

東住吉区矢田南部地域における開発条件付き市有不動産
売却に関する開発事業者募集プロポーザル実施要領

2020年10月
大阪市

目次

I. 総則	2
I-1. 趣旨	2
I-2. 対象地	2
I-3. 開発事業予定者の決定	5
I-4. スケジュール	5
II 応募資格	5
III. 応募を検討する際の留意事項	8
IV. 質疑等について	9
IV-1. 質疑書の受付	9
IV-2. 質疑書の回答	9
IV-3. 説明会及び現地見学会（案内）について	10
V. 申込みについて	10
V-1. 申込みの手順等	10
V-2. 申込みに必要な書類	11
VI. 資格審査・計画提案審査	15
VI-1. 資格審査・計画提案審査	15
VI-2. プレゼンテーションの実施	16
VI-3. 資格審査・計画提案審査の結果通知	16
VII. 価格提案審査	16
VII-1. 対象	16
VII-2. 価格提案審査及び開封	17
VII-3. 申込保証金の還付等	19
VII-4. 協定及び契約説明会	19
VIII. 土地建物売買契約及び基本協定の締結等	19
VIII-1. 土地建物売買契約の締結等	19
VIII-2. 基本協定書の締結等	24
IX. 所有権の移転等	25
IX-1. 所有権の移転時期	25
IX-2. 登記手続	26
X. その他	26
X-1. 留意事項	26
X-2. 知的財産権	26

(別添) 開発条件書、物件調書、概要図、周辺図・明細図、地積測量図、土地建物売買契約書(案)、東住吉区矢田南部地域における開発条件付き市有不動産売却に関する開発事業にかかる基本協定書(案)、様式集

※ 次の資料は大阪市東住吉区役所にて配付します。「III. 応募を検討する際の留意事項」の記載内容をご確認のうえ、東住吉区役所5階51番窓口（総務課）までお越しく下さい。

現況・地番重ね図、水準図、交通量調査結果報告書、埋設管等関係図面、越境関係書類、建物図面
構造物図面(地下残存物含む)、土壌調査結果、アスベスト調査資料、埋文参考資料、高規格堤防関係資料

I. 総則

I-1. 趣旨

大阪市東住吉区役所では、2017（平成29）年3月に策定しました「東住吉区将来ビジョン（2016-2020）～ゆめ・だんらん・ひがしすみよし～」において、「子どもが輝き、みんながしあわせなまち」を東住吉区の将来像と定め、“東住吉らしさ”をうまく活かしたまちづくりを進めているところです。

東住吉区矢田5丁目を中心とするエリア（以下「本地域」という。）には、昭和40年代より様々な公共施設が建設されましたが、事業終了等に伴い順次供用廃止され、現在、一部の市有不動産では貸付け等による暫定利用がなされているものの、その多くは未利用地となっているため、地域全体のにぎわいは喪失し、将来的に防犯・防災力への影響も懸念されている状況です。

一方、行基大橋を南に渡ると、2020（令和2）年3月に全線開通した阪神高速大和川線にアクセスすることができ、大阪ベイエリア湾岸地域や内陸部への移動の利便性が向上したことから、本地域は今後、大阪市にとって、南側の玄関口の一つとしての機能を果たすことが見込まれます。

そこで、本地域の魅力を向上させ、にぎわいを創出し、交流を促進するまちづくりを行うため、2018（平成30）年6月に、『東住吉区矢田南部地域まちづくりビジョン』（以下「本ビジョン」という。）を策定しました。

本ビジョンにおいては、「周辺住環境との調和がとれつつ、新たなにぎわいと活力を創出できる空間」を本地域における将来像とし、その将来像を実現するための5つのまちづくり方針（「民間活力の導入によるまちづくり」「こどもから大人まで気軽にスポーツ等を楽しめる空間の確保」「大和川河川敷と一体となったまちづくり」「利便性の高い生活環境への転換」「豊かな地域コミュニティの活性化の創造」）と5つのまちづくり戦略（「職住が調和するまち」「スポーツが盛んなまち」「憩いとうるおいのあるまち」「歩いて暮らせるまち」「絆の強いまち」）を定めました。

以上の趣旨を踏まえ、本地域にある市有不動産の売却にあたっては、本ビジョンに掲げるまちづくりに資する活用の計画提案と価格の二段階審査方式（公募型プロポーザル方式）により広く募り、優秀な事業者を選定して開発事業予定者（売却相手方）を決定します。

I-2. 対象地

(1) 売却対象物件（土地・建物）（以下、「本物件」という。）

1,000,000,000円

売却対象土地

番号	所在地 (東住吉区)	住居表示 (東住吉区)	面積(m ²)	面積計(m ²)	施設等名称
①	矢田五丁目20番1	矢田五丁目2番街区	1,787.94	2,004.37	もと地域活動支援プラザ東住吉
	矢田五丁目20番4		23.29		
	矢田五丁目20番6		49.34		
	矢田五丁目20番5	矢田五丁目2番街区	142.00		もと矢田青少年会館（青年館）
	矢田五丁目20番7		1.80		
②	矢田五丁目13番9	矢田五丁目2番街区	2,052.99	2,052.99	もと矢田青少年会館（青年館）ほか

③	矢田五丁目6番1	矢田五丁目8番街区	1,139.72	3,538.12	もと市民交流センターひがしすみよし
	矢田五丁目11番1		2,219.52		もと市民交流センターひがしすみよしほか
	矢田五丁目10番1		178.88		もと市民交流センターひがしすみよし
④	矢田五丁目88番21	矢田五丁目7番街区	455.16	455.16	もと戎湯
⑤	矢田五丁目88番4内	矢田五丁目7番街区	3,666.59	21,687.04	もと矢田青少年会館(本館)
	矢田五丁目88番4内	矢田五丁目7番街区	4,815.06		もと矢田南住宅
	矢田五丁目88番4内 矢田五丁目88番31	矢田五丁目7番街区	9,311.75		市営矢田南住宅1号館【行政財産】 ※2020年10月末頃に用途廃止承認および 行政財産の公用廃止予定
	矢田五丁目171番1	矢田五丁目7番街区	609.45		もと矢田南住宅および、もと矢田地区 公共施設建設用地
	矢田五丁目88番10	矢田五丁目7番街区	1,502.90		大和川東公園
	矢田五丁目88番32		1,781.29		
⑥	矢田五丁目156番6	矢田五丁目4番街区	5,580.79	5,580.79	もとゆとり健康創造館
合 計			35,318.47	35,318.47	

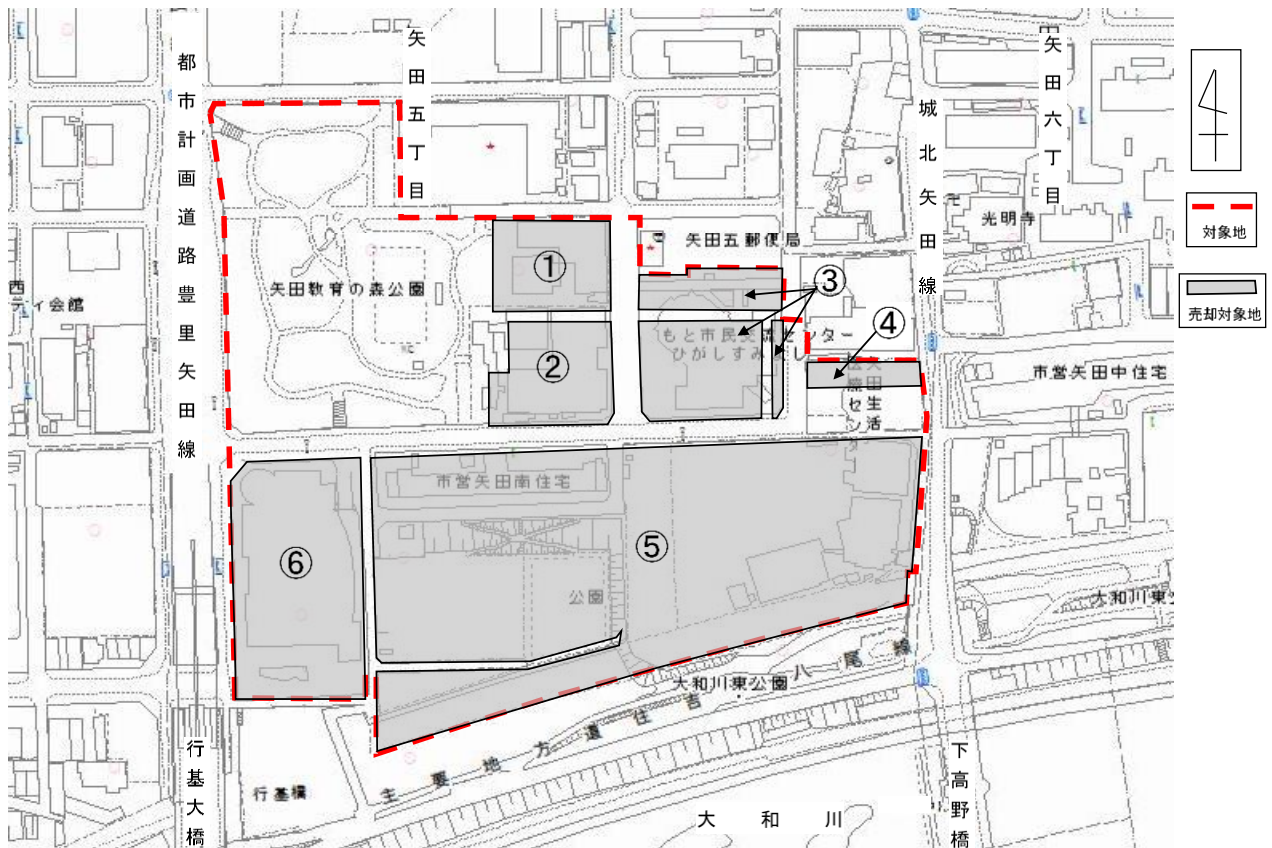
売却対象建物

番号	所在地 (東住吉区)	構造	延床面積 (㎡)	施設等名称
①	矢田五丁目20番1、20番4、20番6地上	鉄筋コンクリート造 地下1階付地上2階建	973.06	もと地域活動支援プラザ東住吉
②	矢田五丁目13番9、20番5、20番7地上	鉄筋コンクリート造 地上3階建	2,779.61	もと矢田青少年会館(青年館)
③	矢田五丁目6番1、10番1、11番1地上	鉄筋コンクリート造 地上4階建	4,244.65	もと市民交流センターひがしすみよし
⑤	矢田五丁目88番4地上	本館 鉄筋コンクリート造 地上2階建 体育館 鉄筋コンクリート造 平家建 倉庫 軽量鉄骨造平家建	2,214.00	もと矢田青少年会館(本館)
⑤	矢田五丁目88番4地上	鉄骨鉄筋コンクリート造 地上11階建	9,463.91	市営矢田南住宅1号館【行政財産】 ※2020年10月末頃に用途廃止承認および 行政財産の公用廃止予定
⑥	矢田五丁目156番6地上	鉄骨鉄筋コンクリート造 ガラス板ぶき・陸屋根 地下1階付5階建	13,407.06 (登記面積)	もとゆとり健康創造館

(2) 公共施設等

施設等名称	地番	面積(m ²)	面積計(m ²)
矢田教育の森公園	12-2他	13,827.12	13,827.12
法定外公共物(里道・水路)・府道・市道	—	5,410.64	5,410.64
もと矢田中住宅・矢田中住宅(改良事業用地)	88-19	1,139.99	1,155.20
	88-25	15.21	
合計		20,392.96	20,392.96

(3) 対象地の区域図



I-3. 開発事業予定者の決定

対象地を活用する東住吉区矢田南部地域市有不動産活用事業（以下「本事業」という。）の実施にあたり、応募者が提示した計画提案の内容について、外部有識者等からなる選定会議での意見を参考に、大阪市東住吉区長（以下「本市」という。）の求める条件を十分に満たす優秀な提案者（以下「優秀提案者」という。）を審査（資格審査・計画提案審査）のうえ選定し、これらを対象に土地建物売却価格提案の審査（価格提案審査）を実施し、予定価格以上で最も高い価格提案を行った者を開発事業予定者として決定します。

I-4. スケジュール

内容	日程
予告公告	2020年7月31日(金)
実施要領配布	2020年10月14日(水)～2021年3月3日(水)
質疑受付	2020年10月14日(水)～同年12月23日(水)
説明会 現地見学会 ★受付期間(10月14日～11月11日)	2020年11月17日(火) 2020年11月24日(火)～同年11月26日(木)
質疑回答最終更新日	2021年1月20日(水)
申込受付日(配達指定日)	2021年3月3日(水)
応募申込受付証発送日	2021年3月8日(月)
資格審査・計画提案審査結果通知	2021年4月19日(月)
価格提案審査日	2021年4月23日(金)
価格提案審査経過調書公表日	2021年4月26日(月)
土地建物売買仮契約締結期限 基本協定書締結期限	2021年5月31日(月)

※ 日程は本要領発行時点での予定であり、変更する可能性があります。

II 応募資格

(1) 次の①～③（③はSPCで応募する場合に限る）の全てに該当する者が応募することができます。

本物件（工作物等を含む。以下同じ。）を共有で取得することを目的に連合体を構成して応募する場合は、代表事業者を定め、応募者全体で全ての条件を備えていなければならないものとします。

また、当該事業を実施することなどを目的に設立した、もしくは設立を予定している特定目的会社（以下、「SPC」という。）が本物件を取得する場合には、SPCによる応募も可能です。SPCで応募する場合は、出資者全体で全ての条件を備えていなければならないものとします。

資格判定の基準日は、申込みに必要な書類の提出日とします。

なお、連合体（共有）の構成員やSPCへの出資者が本プロポーザル及びそれに基づく契約において定められた事項に反した場合には、他の連合体（共有）の構成員やSPCへの出資者を含む応募者全員が、連帯してその責任を負うものとします。

① 本物件を取得して、本市の求める事業を行うことができること。

② 本実施要領（開発条件書などの別添資料を含む。以下同じ。）に基づいて行った計画提案に

関し、自ら施設等の建設完了、公共施設(道路・公園をいう。以下同じ。)の整備を含む本事業の実施まで責任を負うことができること。

- ③ (SPCで応募する場合のみ) 本物件を取得し、開発型証券化を目的とするSPCであること。(SPC事業実施計画書を提出すること。) 申込時にSPCが設立されていない場合は、開発型証券化を目的とするSPCへ開発事業予定者の地位を承継する予定の者は、以下の要件を同時に満たすこと。

ア 契約締結前にSPCを設立すること(契約は、同一のSPCと締結します。)

イ 申込時に、開発事業予定者の地位をSPCに承継することを、応募申込書に明記し、「SPC事業実施計画書」を提出すること。

ウ SPCへの出資者となること。(応募者全員が出資者となる必要はありません。)

なお、SPC事業実施計画書には、SPCの資金調達方式(資金流動化計画に係る内容)、エクイティ出資者、アセットマネジメント及びプロパティマネジメント業務等を担う企業名を付した全体スキーム図や設立に向けたスケジュール等を明記してください。また、手続きにあたっては、必ず代表企業を選任し、その代表企業が行ってください。

※SPC

本物件を取得し、開発型証券化を目的とする特別目的会社(資産の流動化に関する法律(平成10年法律第105号。以下「SPC法」という。)第2条第1項に規定する特定資産として本物件を取得する特定目的会社(以下「TMK」という。))を含みます。

- (2) 上記(1)に該当する者であっても、次の①、②、③に該当する者(連合体(共有)の構成員、SPCの出資者のいずれかが該当する場合を含む)は応募資格がありません。資格判定の基準日は、申込みに必要な書類の提出日とします。
- ① 地方自治法施行令(昭和22年政令第16号)第167条の4の規定に該当する者。
- ② 大阪市暴力団排除条例(平成23年大阪市条例第10号。以下「暴力団排除条例」という。)第2条第2号に規定する暴力団員又は同条第3号に規定する暴力団密接関係者に該当する者。
- ③ 申込みに必要な書類の提出日の属する前々々月末時点において納期が到来している、地方税及び国税に係る徴収金(法人税・所得税、法人事業税、法人(個人)市民税、固定資産税・都市計画税〔土地・建物〕、固定資産税〔償却資産〕)及び消費税、地方消費税に未納、滞納がある者。
- (3) 次の要件に該当した場合は、審査・選定の対象から除外されます。
- ① 審査・選定に関する要求等を申し入れた場合
- ② 提出書類に虚偽の記載があった場合
- ③ 本実施要領に違反又は著しく逸脱した場合
- ④ 受付期間内に提出書類等が提出されなかった場合
- ⑤ その他、不正行為があった場合

大阪市暴力団排除条例第2条

この条例において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

- (1) 暴力団 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号。以下「法」という。）第2条第2号に規定する暴力団をいう。
- (2) 暴力団員 法第2条第6号に規定する暴力団員をいう。
- (3) 暴力団密接関係者 暴力団又は暴力団員と密接な関係を有するものとして市規則で定める者をいう。

大阪市暴力団排除条例施行規則第3条

条例第2条第3号の市規則で定める者は、次のいずれかに該当する者とする。

- (1) 自己若しくは第三者の利益を図り又は第三者に損害を加える目的で、暴力団又は暴力団員を利用した者
- (2) 暴力団の威力を利用する目的で、又は暴力団の威力を利用したことに関し、暴力団又は暴力団員にし、金品その他の財産上の利益又は役務の供与（次号において「利益の供与」という。）をした者
- (3) 前号に定めるもののほか、暴力団又は暴力団員に対し、暴力団の活動を助長し、又は暴力団の運営に資することとなる相当の対償のない利益の供与をした者
- (4) 暴力団又は暴力団員と社会的に非難されるべき関係を有する者
- (5) 事業者で、次に掲げる者（アに掲げる者については、当該事業者が法人である場合に限る。）のうちに暴力団員又は前各号のいずれかに該当する者のあるもの
 - ア 事業者の役員（業務を執行する社員、取締役、執行役又はこれらに準ずる者をいい、相談役、顧問その他いかなる名称を有する者であるかを問わず、当該事業者に対し業務を執行する社員、取締役、執行役又はこれらに準ずる者と同等以上の支配力を有するものと認められる者を含む。）
 - イ 支配人、本店長、支店長、営業所長、事務所長その他いかなる名称を有する者であるかを問わず、営業所、事務所その他の組織（以下「営業所等」という。）の業務を統括する者
 - ウ 営業所等において、部長、課長、支店次長、副支店長、副所長その他いかなる名称を有する者であるかを問わず、それらと同等以上の職にある者であつて、事業の利益に重大な影響を及ぼす業務について、一切の裁判外の行為をする権限を有し、又は当該営業所等の業務を統括する者の権限を代行し得る地位にあるもの
 - エ 事実上事業者の経営に参加していると認められる者
- (6) 前各号のいずれかに該当する者であることを知りながら、これを相手方として、公共工事等に係る下請契約、資材又は原材料の購入契約その他の契約を締結した事業者

Ⅲ. 応募を検討する際の留意事項

- ・本物件の詳細については、物件調書を必ず確認してください。
 - ・予定価格は、売却対象地（本物件）の現状有姿（建物解体撤去費用相当額等を考慮）の価格です。
 - ・公共施設等において本市が実施した各種調査結果は、次のとおりです。
 - ① 矢田教育の森公園における埋蔵文化財試掘調査の結果
本物件は、文化財保護法による周知の「矢田遺跡」内にあり、事前に試掘調査を行った結果、現地表面下160cm以下に埋蔵文化財の所在が確認されましたが、本市において本格的な発掘調査は行っていません。土木工事实施の際は同条93条による届出を行うとともに、土木工事が埋蔵文化財に影響を与える場合には、本格的な発掘調査が必要となります。詳細は、大阪市教育委員会事務局総務部文化財保護課（TEL:06-6208-9168）までお問い合わせください。
 - ② 東住吉区矢田5丁目88-19及び5丁目88-25の土地の一部における埋蔵文化財試掘調査の結果
本物件は、文化財保護法による周知の「矢田遺跡」内にあり、事前に試掘調査を行った結果、現地表面下155cm以下に埋蔵文化財の所在が確認されましたが、本市において本格的な発掘調査は行っていません。土木工事实施の際は同条93条による届出を行うとともに、土木工事が埋蔵文化財に影響を与える場合には、本格的な発掘調査が必要となります。詳細は、大阪市教育委員会事務局総務部文化財保護課（TEL:06-6208-9168）までお問い合わせください。
 - ③ 矢田教育の森公園、現状道路の一部（矢田枯木第1号線・第2号線・第15号線、矢田西第19号線の一部、矢田西第20号線の一部）、東住吉区矢田5丁目88-19及び5丁目88-25の土地の一部における土壌地歴調査の結果
本物件については、土地利用履歴調査を自主的に実施した結果、土壌汚染のおそれがないことを確認しています。本プロポーザルの参加希望者には、土地利用履歴調査報告書の写しを配布しますので、必ずご確認ください。
 - ・本プロポーザルの参加を検討するにあたり必要となる資料のうち、守秘義務対象資料は、本市又は当該情報の提供者の業務上重要な情報であり、これが第三者に開示された場合には、本市又は情報提供者の業務又は事業に影響を与えるため、その守秘が必要となること、情報提供者からは、提供された情報を公にしないことを条件に情報提供を受けているものであることから、本市所定の様式（様式1）を整え、東住吉区役所5階51番窓口（総務課）までご持参ください。他の配付資料と一緒にお渡しします。受付期間は、2021年3月3日（水）まで、とします。
 - ・計画提案内容は、確実に施設整備が可能であることが必要です。
（土地利用の諸規制により建築が制限される場合があるので、応募者ご自身で確認し、関連法令及び本市の条例、要綱、要領等を遵守できるものとしてください。）
- ※整備予定地に確実に施設整備が可能であることについては、原則、募集期間中に確認しておいてください。
- ※本プロポーザルへの参加にあたっては、必ず土地利用に係る主な要件について、下記の各担当にお問い合わせください。

※お問い合わせの際には、必要事項を記載した様式2「都市計画局との確認事項」を提示し、本件応募に係る確認であることを申し出てください。

※担当との打合せ後、聞き取り事項を記入の上、「V-2. 申込みに必要な書類」と一緒に同書類を提出してください。

※下記担当課が計画提案内容を審査するわけではないことに注意してください。

※大規模建築物事前協議における建設計画区域との道路の接続については特に注意してください。

※例えば換地処分後に敷地の分割や統合を行うなど、土地区画整理事業の施行によらず土地の区画形質の変更を行う場合は開発許可が必要になる場合がありますのでご注意ください。

※都市計画局開発調整部開発誘導課とのご相談の際には事前に電話にて連絡をお願いします。

お問い合わせ先	電話番号	お問い合わせ内容
都市計画局開発調整部 開発誘導課 (大阪市役所本庁舎7階)	06-6208-9285	開発許可の要否、 大規模事前協議の要否
都市計画局建築指導部 建築確認課 (大阪市役所本庁舎3階)	06-6208-9291	用途規制、建蔽率・容積率の制限、 高さ制限、日影規制の有無、接道

IV. 質疑等について

IV-1. 質疑書の受付

本プロポーザルに関して不明な事項がある場合は、次の要領にて本市所定の質疑書に質問内容を記入のうえ、電子メールにて次の宛先まで送付してください。所定の質疑書を用いない質問や、所定の方法以外での質疑書の提出（電話、郵送、FAX等）は一切認めません。

質問内容は、本実施要領記載事項に関する事項、条件に関する事項及びその他本プロポーザルに関して必要な事項に限ります。なお、質疑書に対する回答内容は、本実施要領の補完、追加及び修正事項とします。

(1) 受付期間

2020年10月14日（水）から12月23日（水）午後5時まで

(2) 電子メール送付先

大阪市東住吉区役所総務課

メールアドレス tv0001@city.osaka.lg.jp

件名は「【矢田南部】質疑書送付」としてください。

(3) 質疑書様式

様式3

IV-2. 質疑書の回答

質疑に対する回答は大阪市東住吉区ホームページで公表し、質疑書提出者に対して直接の個別の回答は行いません。回答の公表にあたっては、質疑書提出者の名称は記載しません。

回答については、質疑書受付け終了後に順次公表します。なお、2021年1月20日（水）に最終

の更新を行い、申込受付日（配達指定日）（2021年3月3日（水））まで公表するものとします。

IV-3. 説明会及び現地見学会（案内）について

次のとおり、本物件の説明会及び現地見学会を行います。

説明会及び現地見学会の参加は、申込みの条件にはしていませんが、本物件は現状有姿での引き渡しとなりますので、できる限りご参加ください。説明会のみ、もしくは現地見学会のみのご参加でも可能です。

参加希望者は本市所定の様式に必要事項を記入のうえ、電子メールにて次の宛先まで送付してください。なお、説明会及び現地見学会での計画提案に関する質疑には一切お答えしません。

(1) 受付期間

2020年10月14日（水）から11月11日（水）午後5時まで

(2) 電子メール送付先

大阪市東住吉区役所総務課

メールアドレス tv0001@city.osaka.lg.jp

件名は「【矢田南部】説明会・現地見学会参加」としてください。

(3) 説明会・現地見学会参加申込書

様式4

(4) 日程・場所

【説明会】

日 時 2020年11月17日（火） 午前10時30分～午前11時30分

場 所 大阪市立早川福祉会館 4階401号室（大阪市東住吉区南田辺1丁目9-28）

（アクセスマップ：<http://www.fukspo.org/hayakawa/access.html>）

※東住吉区役所ではございません。

【現地見学会】

日 時 2020年11月24日（火）、25日（水）、26日（木）

午前9時30分～午後1時 午後1時30分～午後5時

※メールによる見学希望の受付け後、上記候補日より日時をこちらから指定し連絡します。

場 所 東住吉区矢田5丁目の対象地

集合場所 「I-2. (3) 対象地の区域図」にある⑥（矢田五丁目156番6）の北西角

※開始時刻までに集合してください。

※現地見学会開始後各施設内を順次見学しますが、その際、施設管理上施錠しますので、開始時刻に遅れた場合は、ご参加いただけない場合があります。

V. 申込みについて

V-1. 申込みの手順等

(1) 申込みの受付

- ・配達日指定の送付による応募申込みでの受付となります。
- ・「V-2. 申込みに必要な書類」の内容にしたがって所定の書類を整え、次の要領で提出してください。

① 申込受付日

2021年3月3日（水）（配達日指定、配達期限 午後5時まで）

② 申込送付先

〒546-8501 大阪市東住吉区東田辺1丁目13-4

大阪市東住吉区役所総務課（事業企画）宛

電話番号 06-4399-9976

③ 提出方法

応募者は、申込みに必要な書類（提出書類の有無をチェックした「提出書類チェック票」（様式8）を含む）を申込送付先に配達日時指定で送付してください。

申込送付先への直接持参、電話、FAX、インターネットによる受付は行いません。

書類に不備がある場合は受け取れません。また、申込受付日以外の受付は一切行いません。

④ 注意点

- ・ 配達指定日時は、2021年3月3日（水）の午後5時までとします。
- ・ 配達指定日以外の日に着した場合は、理由の如何を問わず、受付は行いません。配達事情等を考慮して、余裕をもって送付してください。
また、送付後には、追跡調査を行うなど、応募申込書等が配達指定日に確実に到着していることを応募者において確認してください。
- ・ 事務局において応募申込書等の到着を確認した後、応募者（複数者による応募の場合はその代表事業者のみ）に対して、提出いただいた返信用封筒を用いて「応募申込受付証」を送付します。
- ・ 書類が揃っていないことが確認された場合や書類に虚偽の記載が確認された場合、また、申込受付以降に応募資格がないことが判明した場合は、応募申込の受付を取り消し、文書によりその旨を通知します。
- ・ 書類の提出後は、追加・修正を一切認めません。
- ・ 書類は、いかなる理由でも返却しません。ただし、応募申込の受付を取り消す場合は、価格提案書は返却します。
- ・ 本市が申込みの受付に際し取得する個人情報、本市不動産の契約関係事務のために収集するものであり、事務の目的外の利用・保有については、大阪市個人情報保護条例により制限されています。
- ・ 開発事業予定者決定後の土地建物売買契約及び所有権移転登記は、「V-2（1）①応募申込書」に記載された開発事業予定者の名義（共有で取得することを目的に応募する場合はその名義及び持ち分）以外では行いません。
- ・ 書類の提出後に応募を辞退する場合は、参加辞退届（様式10）を提出してください。

V-2. 申込みに必要な書類

次の各項目に基づいて書類を作成してください。審査書類の作成にあたっては、本プロポーザルの趣旨を理解し、本実施要領を十分に踏まえたものとしてください。

(1) 応募申込書(様式5-1もしくは様式5-2)及び都市計画局への確認事項(様式2) 各1部

- ・ 本物件を連合体（共有）で取得することを目的に応募する場合は、代表事業者を定め、応募申込書（様式5-1）に代わり、応募申込書（様式5-2）を共有者分提出し、必ず持ち分を記

入してください。

(2) 応募申込者に関する資料 各1部

- ・本物件を共有で取得することを目的に連合体（共有）で応募する場合は、⑭～⑰を除き全ての構成員が提出してください。なお、⑭～⑰は代表事業者がとりまとめて作成してください。

書類名称	法人	個人
① 誓約書（様式6-1）（両面印刷若しくは、片面印刷の場合は、左側で2箇所をホッチキス止めしてください。）	○	○
② 印鑑証明書（発行後3ヵ月以内の最新のものに限ります。）	○	
③ 登記事項証明書又は登記簿謄本（発行後3ヵ月以内の最新のものに限ります。登記事項証明書の場合は、「現在事項全部証明書」「履歴事項全部証明書」のいずれかに限ります。）	○	
④ 印鑑登録証明書（発行後3ヵ月以内の最新のものに限ります。）		○
⑤ 住民票の写し（発行後3ヵ月以内の最新のものに限ります。）		○
⑥ 定款または寄付行為（最新のもの）	○	
⑦ 法人案内等（法人概要、法人経歴書）取引銀行リストが記載されているもの	○	
⑧ 事業報告書（応募者の事業内容及び事業実績がわかるもので最新のもの）（パンフレット等も可）	○	
⑨ 過去3期間の決算書（貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書、個別注記表）及び連結財務諸表作成会社においては連結財務諸表（連結貸借対照表、連結損益計算書、連結株主資本等変動計算書、連結キャッシュ・フロー計算書） ※該当する書類がない場合は代替書類を提出してください。	○	
⑩ 過去3期間の法人税・法人事業税の納税証明書（「その3」又は「その3の3」で提出すること。発行後3ヵ月以内のものに限ります。）	○	
⑪ 過去3年間の所得税納税証明書		○
⑫ 消費税及び地方消費税の納税証明書（「その3」又は「その3の3」で提出すること。発行後3ヵ月以内のものに限ります。）	○	○
⑬ 大阪市税に関する誓約書（様式6-2）及び大阪市税に関する調査に対する承諾書（様式6-3）	○	○
⑭ 共有に関する誓約書（様式6-4）（本物件を共有で取得することを目的に本プロポーザルに参加する場合の代表事業者のみ）	○	
⑮ 連合体協定書（案）（様式6-5）（本物件を共有で応募する場合のみ）	○	
⑯ SPC設立に関する誓約書（様式6-6）（SPCの設立を予定して、本プロポーザルに参加する場合）	○	
⑰ SPC事業実施計画書（様式6-7）、SPC事業及び資金調達の全体概要図（様式6-8）（SPC又はSPCの設立を予定している者が参加する場合）	○	

(3) 計画提案書（開発条件書指定の様式） 25部

- ・計画提案書の作成にあたっては、次表の様式を使用し、様式を変更しないものとします。

計画提案書類の名称		様式
(A) 全体計画	事業コンセプト・土地利用計画	A-1
	都市計画（「公園の変更」「地区計画の決定」「用途地域の変更」） ※「地区計画の決定」及び「用途地域の変更」は任意	A-2ア ・イ・ウ
(B) 施設・公園 整備計画	共通機能	B-1
	にぎわいのゾーンでの導入機能（施設整備計画）	B-2
	住宅開発にかかる計画諸元表 商業開発にかかる計画諸元表 業務開発にかかる計画諸元表	B-2① B-2② B-2③
	憩いとうるおい、スポーツのゾーンでの導入機能（公園整備計画）	B-3
(C) 地域貢献 計画	周辺住民等の利便性の向上	C-1
	地域との連携による防災力の向上	C-2
	周辺住民等との交流や協働の促進に資する地域との連携	C-3
(D) 事業実現性	事業スケジュール	D-1
	事業実現に向けた実施体制及び仕組み	D-2
	資金計画書	D-3

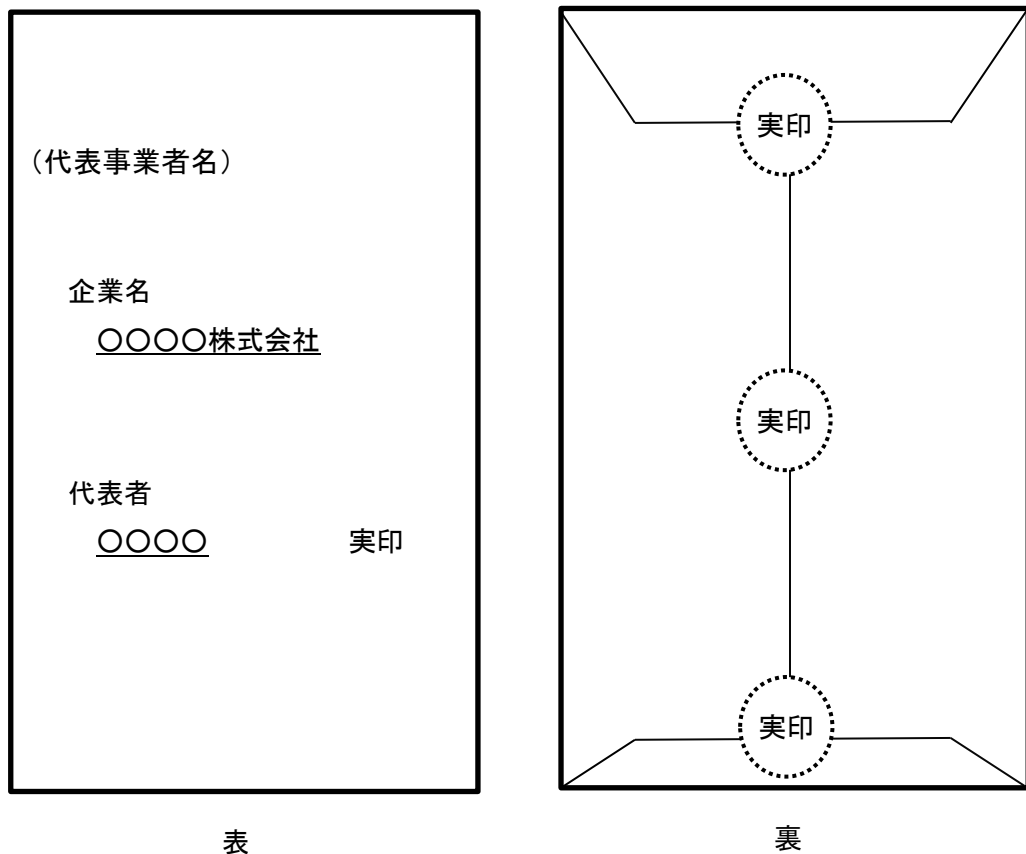
- ・応募申込書に記載された持ち分により土地建物売買契約及び所有権移転登記手続きを行うことから、受付後の持ち分の変更は一切できません。
- ・所有権移転登記後において、持ち分に応じた共有物分割は可としますが、その場合、計画提案書（様式A-1）において、共有物分割を予定する旨を記載してください。
- ・計画提案書は指定の用紙サイズで25部作成することとし、下部中央に通し番号（ページ番号）をつけ、左側綴じでレール式ファイル等により製本してください。
- ・計画提案書は文章だけでなくイラスト、イメージ図等を用いて作成ください。寸法、面積等についても可能な限り表現してください。
- ・計画提案書については、法人名・テナント名等が特定される表現は不可とします。ロゴマーク等についても一切記入しないでください。
- ・提案内容、表現などで不可とされたものが記載されている場合や、判読が困難な記載のある計画提案書については、本市においてヒアリングを行ったうえ、審査の対象外とする場合があります。
- ・使用言語は日本語とし、単位はメートル法を、数字はアラビア数字を用いてください。
- ・提案内容は必ず関係法令等を遵守し、実施できる計画としてください。
- ・提出された計画提案書については、本プロポーザルにおいて計画提案審査を行うためのもので、関係法令等に基づく承認を行うものではありません。

(4) 価格提案審査 価格提案書（様式7） 1部

- ・計画提案書と合わせて価格提案書を提出してください。
- ・価格提案書には、本物件の購入希望価格の総額を表示してください。

- ・必ずボールペン又はペンで記入し、訂正の容易な筆記具（鉛筆など）で記入しないでください。
- ・年月日は、申込書類の提出日を記入してください。
- ・所在地、法人名、代表者名は、応募申込書に記載されたとおりに記入し、実印を必ず押印してください。複数者で応募される場合は代表事業者が記入してください
- ・価格提案書に記入する金額は、総額で、1 枠に 1 字ずつ「1、2、3……」と記入し、金額の前枠に「¥」、「金」、又は押印による『留印』をつけてください。
- ・訂正する場合は、誤記部分に =（二重線）を引き、実印を押印し、正しく書き直してください。金額欄の訂正は、誤った数字だけでなく、金額全体に =（二重線）を引き、実印を押印し、正しく書き直してください。
- ・価格提案書を無地封筒（長型 3 号）に入れ、糊付け、割印（実印）し、表に事業者（複数者で応募される場合は代表事業者）の法人名、代表者名を記載し、実印を押印の上、提出してください。
- ・封筒に押印する割印は、実印で 3 ヲ所(上・中・下)に押印してください。
- ・「Ⅵ. 資格審査・計画提案審査」において、「優秀提案者」に選定された場合、価格提案審査日に価格提案書に記載された価格の100分の10以上（1 円未満切上げ）を申込保証金として納付することになります。詳細は「Ⅶ. 価格提案審査」を参照ください。
- ・「Ⅶ. 価格提案審査」において、「優秀提案者」に選定されなかった場合は、価格提案書を返却します。

価格提案書を入れた封筒（見本）



VI. 資格審査・計画提案審査**VI-1. 資格審査・計画提案審査****(1) 審査方法**

- ・応募者が本プロポーザルに応募する資格を有していることを確認した上で、本市が開催する、まちづくり等に関する学識経験者等からなる選定会議（非公開）において、提出された計画提案書の内容が本実施要領の内容を十分理解し、条件を十分に満たしているかについて審査を行います。
- ・審査は、原則として提出書類やプレゼンテーション（実施した場合のみ）に基づいて行い、選定会議において、提案内容が本物件に相応しく総合的に高い水準に達した計画となっているかを、次の評価項目に基づき評価し、高得点の提案を優秀提案として選定します。審査においては必要に応じ、応募者に対してヒアリング等を行うことがあります。
- ・選定会議の選定結果を参考に本市で審査を行い、優秀と認められる提案をした事業者は優秀提案者として価格提案審査への参加資格を有するものとします。
- ・選定会議の委員名等の個人を特定する情報については、本プロポーザルの計画提案に関する建設工事の着工まで非公表とします。

(2) 評価項目

計画提案書の評価項目は次のとおりです。

提案に求める条件		評価項目	提出書類
(A) 全体計画 10%	本物件を活用した 計画提案内容の コンセプト	・周辺地域と調和した、新たなにぎわいと活力 の創出	A-1 ・ A-2ア ・イ・ウ
(B) 施設・公 園整備計 画 45%	(B-1) 共通機能 15%	・周辺住環境等への配慮（交通処理、日影・圧 迫感等の軽減など） ・良好なまちなみ景観形成への配慮	B-1
	(B-2) にぎわいのゾー ンでの導入機能 15%	・にぎわいと活力を創出する施設等の機能 ・防犯・防災力の向上	B-2 (①～③ を含む)
	(B-3) 憩いとうるおい、ス ポーツのゾー ンでの導入機能 15%	・幼児や児童が十分遊べる機能 ・休憩や休息ができる機能 ・スポーツを楽しむことができる機能 ・既存の大和川東公園とのネットワークを促進 する機能	B-3
(C) 地域貢献 計画 15%	周辺住民等の利便 性の向上、地域との 連携	・周辺住民等の利便性が向上する施設等の用 途、規模、運営等	C-1
		・地域との連携による防災力の向上	C-2
		・周辺住民等との交流や協働の促進に資する地 域との連携	C-3

事業実現性 30%	事業スケジュール、 実施体制、資金計画	・事業スケジュールの実現性	D-1
		・事業の実現性、継続可能性	D-2
		・事業実施力	D-3

(3) 審査基準

(2) 評価項目で審査の結果、次の①～③に該当する計画提案については、審査基準を満たさない提案とし、当該計画提案を行った応募者は、価格提案審査には参加できないこととなりますのでご注意ください。

- ① 評価項目の大項目「(B) 施設・公園整備計画」において配点の7割、「(D) 事業実現性」において、配点の6割を基準とし、それに満たない提案
- ② 評価点の合計において、配点の6割を基準とし、それに満たない提案
- ③ 評価項目において、著しく評価の低い項目がある提案

VI-2. プレゼンテーションの実施

- ・提出書類をもとに審査を行った後に、必要に応じてプレゼンテーションを行う場合があります。
- ・プレゼンテーションを行う場合は、日時・場所・所要時間等について、応募申込み後に別途通知します。
- ・通知を受けた応募者は、「プレゼンテーション参加者報告書」（様式9）により、参加者をプレゼンテーション実施日の1週間前までに報告してください。

VI-3. 資格審査・計画提案審査の結果通知

- ・資格審査・計画提案審査の結果については、2021年4月19日（月）までに応募者全員（複数で応募された場合はその代表事業者のみ）に対し、提出いただいた返信用封筒を用いて「資格審査・計画提案審査結果通知書」を送付します。
- ・2021年4月19日（月） 午後5時までに通知がない場合は、2021年4月20日（火）午後5時までに、大阪市東住吉区役所総務課（事業企画）まで電話（06-4399-9976：電話連絡の受付時間は午前9時30分から正午、午後1時30分から午後5時まで）にてお問い合わせください。

VII. 価格提案審査

VII-1. 対象

- ・「VI. 資格審査・計画提案審査」において優秀提案者に選定され、次に記す「VII-2. (3) 提出書類等（当日持参するもの）」を提出した者を対象に、応募申込み時に提出いただいている価格提案書に基づき審査を行います。
- ・優秀提案者以外の応募者からの価格提案書については、返却します。
- ・応募申込時より価格提案審査時までの間において、「II. 応募資格(1)及び(2)」の要件を欠くこととなった場合、又は要件を欠いていることが判明した場合は、応募申込みの受付を取り消し、価格提案審査を行いません。

Ⅶ-2. 価格提案審査及び開封

(1) 開封の日時

価格提案審査日 2021年4月23日（金）

受付時刻 午前9時30分～午前10時15分

開封時刻 午前10時30分

※上記受付時に大阪市東住吉区役所総務課（東住吉区役所庁舎5階）で申込保証金の納付をしていただき、その後、大阪市東住吉区役所会議室に移動してください。価格提案書の開封は、会議室に設置している時計が、午前10時30分になると同時に開始します。

(2) 開封の執行場所

〒546-8501 大阪市東住吉区東田辺1丁目13-4（東住吉区役所庁舎3階）

大阪市東住吉区役所 302・303会議室

(3) 提出書類等（当日持参するもの）

- ① 資格審査・計画提案審査結果通知書
- ② 委任状（本市所定様式、代理人により参加する場合のみ）
- ③ 実印（代理人により参加する場合は、委任状の「受任者」欄に押印した印鑑）
- ④ 申込保証金納付書（代理人により参加をする場合は、「参加人」欄には応募申込書の申請者の実印を押印してください。ただし、「受取人」欄は受任者の印鑑となります。）
- ⑤ 金融機関振出小切手（下記（4）参照）

※②、④については、「資格審査・計画提案審査結果通知書」の送付に併せて交付します。

(4) 申込保証金

- ・価格提案審査参加者は、審査当日、受付時間内に大阪市東住吉区役所総務課（東住吉区役所庁舎5階）で申込保証金を納付してください。
- ・申込保証金の納付は、本市の発行する申込保証金納付書により、金融機関振出小切手で行ってください。

<金融機関の小切手の見本>

小切手		銀行 渡り
支払地 ○ ○	大阪 ○○○ ○○○ ○○○	
(株) _____	銀行	支店
金額 ¥		
上記の金額をこの小切手と引替に 持参人 様へお支払いください。		
<small>拒絶証書不要</small>		
振出日	年	月 日
振出地	○ ○ ○	
振出人	(株) _____	銀行 支店 支店長 ○○

(注) ① 金融機関のうち大阪手形交換所に参加する本・支店が振り出した小切手に限ります。
(上記見本参照)

- ② 振出人、支払人とも同一金融機関になります。ただし、(株)ゆうちょ銀行が振り出したものは、同一とはなりません。
- ③ 価格提案書に記入した金額の100分の10以上の金額（1円未満切上げ）の小切手を用意してください。
- ④ 持参人払式としてください。
- ⑤ 「振出日」欄は、2021年4月21日(水)以降のものとしてください。
- ⑥ ①～⑤の要件を充たした小切手以外は受領できません。

(5) 開発事業予定者の決定

- ・ 価格提案審査参加者より申込受付時に提出された価格提案書を開封し、価格提案審査参加者が1者の場合は、予定価格以上の提案を行ってれば、開発事業予定者として決定します。
- ・ 価格提案審査参加者が複数の場合は、予定価格以上で、かつ最高金額をもって価格提案をした者を開発事業予定者として決定します。

また、開発事業予定者との契約締結に至らなかった場合は、次の条件全てに該当する者と契約締結に向けた協議を行うこととします。

- ・ 価格提案審査に参加した者
- ・ 予定価格以上で、開発事業予定者の次に高い金額をもって価格提案をした者
- ・ 開発事業予定者の提案した価格で、提案内容を履行できる者

(6) 価格提案書の書き換え等の禁止

- ・ 価格提案審査参加者は、事前に提出した価格提案書の書き換え、引換え及び撤回をすることはできません。

(7) 開封

- ・ 開封は、価格提案審査参加者立ち会いのもとで行います。
- ・ 価格提案審査参加者が開封に立ち会わなかった場合は、当該価格提案審査事務に関係のない本市職員を立ち合わせます。

(8) 価格提案審査の無効

次のいずれかに該当する価格提案は、無効とします。

- ① 予定価格を下回る価格による価格提案
- ② 価格提案審査参加資格がない者のした価格提案
- ③ 指定の日時まで提出しなかった価格提案
- ④ 申込保証金を納付しない者又は申込保証金が所定の額に達しない者がした価格提案
- ⑤ 価格提案書に所定の記名押印がない価格提案
- ⑥ 本市が提示した価格提案書（様式7）を用いないでした価格提案
- ⑦ 価格提案審査参加者が2以上（複数）の価格提案をしたときは、その全部の価格提案
- ⑧ 金額、名称、その他主要部分が識別し難い価格提案
- ⑨ 訂正印のない金額の訂正、削除、挿入等による価格提案
- ⑩ 価格提案に関し不正な行為を行った者がした価格提案
- ⑪ その他価格提案に関する条件に違反した価格提案

(9) くじによる開発事業予定者の決定

- ・ 本市の予定価格以上でかつ最高金額の価格提案をした者が2以上（複数）あるときには、直

ちにくじにより開発事業予定者を決定します。

- ・この際に、価格提案書に押印した印鑑が必要です。ただし、代理人により参加する場合は、委任状の「受任者」欄に押印した印鑑が必要です。
- ・価格提案審査参加者のうち、くじを引かない者がある場合は、本市が指定した者（当該価格提案審査事務に関係のない本市職員）が価格提案審査参加者に代わってくじを引き、開発事業予定者を決定します。

(10) 価格提案審査結果・経過の公表

- ・開発事業予定者が決まったときは、開発事業予定者名及びその価格提案金額を、開発事業予定者がいないときはその旨を、開封に立ち会った価格提案審査参加者に公表します。
- ・価格提案審査後の問合せに対しては、開発事業予定者名及びその価格提案金額を回答するとともに、本市ホームページにおいて、開発事業予定者名及びその価格提案金額を掲載します。
- ・開発事業予定者の計画提案書の一部若しくは全部を本市ホームページ等で公表します。
- ・2021年4月26日（月）から、全価格提案審査参加者の価格提案金額及び価格提案審査参加者名を記載した価格提案審査経過調書を作成し、大阪市東住吉区役所総務課において、閲覧方式により公表します。

(11) 価格提案審査の中止

- ・不正が行われる恐れがあると認めるとき又は、災害その他やむを得ない理由があるときは、価格提案審査を中止又は価格提案審査の期日を延期することがあります。

Ⅶ-3. 申込保証金の還付等

- ・開発事業予定者以外の者が納付した申込保証金（小切手）は、開発事業予定者の決定後に返還しますので、所定の場所に申込保証金納付書を提出してください。
- ・申込保証金は、その受入期間について利息をつけません。
- ・開発事業予定者が正当な理由なく、指定する期限までに契約を締結しないときは、開発事業予定者決定の効力を失い、既納の申込保証金は本市に帰属し、返還できません。

Ⅶ-4. 協定及び契約説明会

- ・開発事業予定者に対しては、協定及び契約説明会を価格提案審査終了後、引き続き大阪市東住吉区役所会議室で行います。
- ・協定及び契約説明会には、開発事業予定者の代表者又は代理人が必ず出席してください。
- ・正当な理由がなく、協定及び契約説明会に出席しない場合は、開発事業予定者の資格を取り消す場合があります。

Ⅷ. 土地建物売買契約及び基本協定の締結等

Ⅷ-1. 土地建物売買契約の締結等

(1) 土地建物売買契約の締結

- ① 開発事業予定者と本市は、2021年5月31日（月）までに土地建物売買契約（仮契約）を締結します。
- ② 仮契約を締結後、大阪市財産条例（昭和39年大阪市条例第8号）第2条に基づく議会の議決

があったときは、本契約を締結するものとします。なお、仮契約を締結した契約書をもって、本契約の契約書とします。

- ③ 土地建物売買契約の締結は、「V-2 (1) 応募申込書」に記載された開発事業予定者の名義（共有の場合はその名義及び持ち分）で行います。
- ④ 土地建物売買契約書（案）は別添資料を参照してください。

(2) 契約保証金

- ① 土地建物売買契約の締結と同時に、申込保証金を契約保証金に充当します。
- ② 契約保証金は、売買代金全額が支払われた後、開発事業予定者の請求により還付します。ただし、売買代金に充当する場合はその限りではありません。

(3) 売買代金

- ① 本契約締結後、後日本市から通知する日までに、本市の発行する納入通知書により売買代金全額（(2)②により契約保証金を売買代金に充当する場合は、その差額）を支払ってください。期限内に残額のお支払いがない場合、売買契約を解除することがあります。なお、上記期限は次の通りとします。
 - ・計画提案が、地区計画の決定及び用途地域の変更を前提とした内容となっている場合は、それらについての決定および変更の告示がなされた日から1ヶ月。
 - ・計画提案が、地区計画の決定及び用途地域の変更を前提としない内容となっている場合は、土地地区画整理事業の施行認可の日、または都市計画公園（都市計画公園3・3・19 矢田教育の森公園）の変更の告示の日のいずれか後の日から1ヶ月。
- ② 本契約締結後、代金の支払いまでの間に売買契約を解除したときは、契約により既納の契約保証金は本市に帰属し返還できません。

(4) 計画提案内容等の遵守、事業着手期限及び完了期限等

- ① 開発事業予定者は、引き渡しを受けた本件土地上において施設を建築するに際し、建築確認申請を行う前に、「事業計画書」及び「建築計画書」を本市に提出し、承認を得なければなりません。この場合において、「事業計画書」及び「建築計画書」は、本プロポーザルにおいて、乙が提出した計画提案書類の内容及び、2021年5月31日（月）までに本市及び開発事業予定者の間で締結する「VIII-2. 基本協定書の締結等」に定める基本協定の記載事項を遵守しなければなりません。ただし、社会環境・情勢等の変化及び行政協議・関係者調整により、やむを得ず開発事業者募集プロポーザルにおいて提案した事業内容に変更が生じた場合で、その変更内容について書面により本市の事前承認を得た場合はこの限りではありません。なお、この場合における「事業計画書」及び「建築計画書」は、本市の事前承認を受けた内容を遵守したものでなければなりません。
- ② 開発事業予定者は、本件土地上における施設の建築に際し、本市の承認を得た「事業計画書」及び「建築計画書」を遵守しなければなりません。ただし、建築確認申請時及び建築確認申請後、開発工事着手時以降において、社会環境・情勢等の変化及び行政協議・関係者調整によりやむを得ず「事業計画書」及び「建築計画書」の変更が生じた場合で、変更内容について遅滞なく書面により本市に届出・承認を得た場合はこの限りではなく、承認された内容を遵守しなければなりません。
- ③ 開発事業予定者は、本市の承認を得た「事業計画書」及び「建築計画書」を遵守し、本物件をすべて引き渡した後2年以内に、矢田五丁目156番6上の建物以外の建物及び工作物すべ

ての解体撤去を完了し、工事完了後は2週間以内に書面をもって本市に工事の完了を報告しなければなりません。また、本物件をすべて引き渡した後3年以内に公共施設の整備等の建設工事に着手しなければなりません。なお、「事業計画書」及び「建築計画書」に基づくすべての工事の完了期日については、計画提案で提出された事業スケジュールをもとに、本市において決定します。ただし、天災等のやむを得ない理由により、解体撤去の完了、工事着手または工事完了が延期される場合で、その旨について書面により本市の事前承認を得る場合はこれらの限りではなく、承認された期限を遵守しなければなりません。

- ④ 開発事業予定者は、「Ⅷ－２．基本協定書の締結等」に定める協定を遵守しなければなりません。

(5) 指定用途

- ① 契約締結の日から10年を経過する日までの期間（以下「指定期間」という。）、「事業計画書」及び「建築計画書」以外の用に供することはできません。ただし、暫定的な利用を行う場合で、書面により本市の事前承認を得る場合は、この限りではありません。
- ② 指定期間について、本物件を風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条第1項に規定する風俗営業、同条第5項に規定する性風俗関連特殊営業その他これらに類する業及びこれらの業の利便を図るための用に供することはできません。
- ③ 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号。以下「暴対法」という。）第2条第2号に規定する暴力団その他の反社会的団体及びそれらの構成員がその活動のために利用するなど、公序良俗に反する用に供することはできません。
- ④ 地域住民等の生活を著しく脅かすような活動の用に供することはできません。

(6) 実地調査等

- ① 本市は、「(4) 計画提案内容等の遵守、事業着手期限及び完了期限等」「(5) 指定用途」「(8) 転売制限等」に定める義務の履行状況を確認するため、随時に実地調査し、又は開発事業者に対し所要の報告を求めることができます。この場合において、開発事業者は調査を拒み、妨げ若しくは忌避し、又は報告を怠ってはなりません。

(7) 契約解除

- ① 本市は、開発事業者が別添契約書案の内容に違反したときは、契約を解除することができます。
- ② 事業実施にむけて必要となる各種手続きが、別表に記載の日程までに完了しないことが明らかになった時点で、本市はすみやかに開発事業者へ通知し、本市と開発事業者は誠意をもって協議を進めるものとします。しかし、それでもなお合意に至らなかった場合に、開発事業者の責めにより所要の手続きが完了しなかった場合を除き、開発事業者は本契約を解除できることとします。これにより解除するときは、開発事業者の請求により、契約保証金を開発事業者へ還付します。

別表

所要の手續	開発事業者の本契約解除が可能となる条件
都市計画公園（都市計画公園3・3・19 矢田教育の森公園）の変更	ア. 左記の変更に伴って必要となる、開発事業者が作成する資料や書類について、本市に提出し、承認を受けた日から起算して1年

	<p>イ. 土地区画整理事業にかかり、開発事業者が計画提案した公共施設等の整備計画について、公共施設管理者等の協議を踏まえた確定の通知を本市に書面で提出した日（通知提出以降に協議内容の変更が必要となったとき、開発事業者は本市に対して改めて通知を提出するものとし、この場合においては再提出の日）から起算して1年</p> <p>上記ア. およびイ. のいずれか後に到来する日までに完了しない場合</p>
<p>地区計画の決定および用途地域の変更（計画提案が、地区計画の決定及び用途地域の変更を前提とした内容となっている場合に限る）</p>	<p>左記の変更に伴って必要となる開発事業者が作成する資料や書類について、本市に提出し、承認を受けた日から起算して1年以内に完了しない場合</p>

- ③ 本市は、①に定めるもののほか、暴力団排除条例第8条第1項第6号に基づき、開発事業者が暴力団排除条例第2条第2号に規定する暴力団員又は同条第3号に規定する暴力団密接関係者に該当すると認められた場合には、この契約を直ちに解除します。
- ④ 開発事業者が、本プロポーザルにおいて不正な行為があった時や契約の締結以降に価格提案審査の参加資格がないことが判明した場合は、その契約を解除することがあります。

(8) 転売制限等

- ① 開発事業者は、「(4) 計画提案内容等の遵守、事業着手期限及び完了期限等について」に定める「事業計画書」及び「建築計画書」に基づく住宅の分譲（土地区画整理事業の終了認可を受けた後に限る）を除き、本物件の所有権を第三者に移転し、又は権利を設定してはなりません。ただし、書面により本市の事前の承認を得た場合はこの限りではありません。なお、その場合は、別添契約書案に掲げる義務の履行を第三者に書面により承継させ、第三者に対して履行させなければなりません。
- ② ①の転売制限の義務を課す期間は「(5) 指定用途」①の指定期間とします。
- ③ 開発事業者は、本物件の所有権を「(7) 契約解除」③に該当する者に移転し、又は権利を設定してはなりません。

(9) 違約金

- ① 開発事業者は、「(4) 計画提案内容等の遵守、事業着手期限及び完了期限等」「(5) 指定用途」「(8) 転売制限等」に定める義務に違反したときは、それぞれ売買代金の100分の30に相当する金額（円未満切捨て）、また実地調査等に定める義務に違反したときは売買代金の100分の10に相当する金額（円未満切捨て）を違約金として、本市の指定する期間内に本市に支払わなければなりません。
- ② 暴力団排除条例第8条第1項第6号に基づき、事業者が暴力団排除条例第2条第2号に規定する暴力団員又は同条第3号に規定する暴力団密接関係者に該当すると認められた場合により契約が解除された場合においては、開発事業者は、売買代金の100分の30に相当する金額（円未満切捨て）を違約金として、本市の指定する期間内に本市に支払わなければなりません。

- ③ ①と②が重複した場合、違約金は売買代金の100分の30に相当する金額（円未満切捨て）とします。
- ④ ①～③に定める違約金は、損害賠償の予定とは解釈しません。

(10) 買戻特約及び買戻権の行使

- ① 本市は、開発事業者又は「(8) 転売制限等」①ただし書きの第三者が「(4) 計画提案内容等の遵守、事業着手期限及び完了期限等」「(5) 指定用途」「(8) 転売制限等」の定め違反した場合には、本物件の買戻しをすることができるものとします。なお、買戻しをできる期間は「(5) 指定用途」①の指定期間とします。
- ② 本市が買戻特約の登記手続きを行うので、開発事業者はこれに同意するものとし、当該登記に必要な承諾書を本市に提出してください。
- ③ 本市は、本契約に定める開発事業者の義務が履行されている場合で、本市が特にやむを得ないと認めるときは、開発事業者の申出により買戻特約登記を抹消します。なお、抹消に要する費用は、当該抹消登記時点における本物件の所有者の負担とします。
- ④ 買戻代金は、本物件の売買に伴い開発事業者が支払った売買代金より、「(9) 違約金」に定める金額を差し引いた額とします。ただし、当該代金に利息は付されません。
- ⑤ それまでの間にかかった費用（土地建物売買契約締結のために支出した費用及び本物件に投じた必要費（建物解体撤去費等を含む）、有益費等の費用並びに本物件にかかる公租公課）及び損害について、本市に対し損害賠償請求を行うことはできません。

(11) 損害賠償

- ① 契約を解除した場合、本市に損害があるときは、本市は開発事業者に対しその賠償を請求することがあります。なお、開発事業者に損害があっても、開発事業者は本市に対しその賠償を請求することができません。

(12) 原状回復義務

- ① 本市が買戻権を行使したとき又は本契約を解除したときは、本市の指示する期日までに、開発事業者の負担において本物件を原状に回復し、本物件受領後に生じた果実と合わせて、本市立会のもとに本市に返還しなければなりません。ただし、本市が本物件を原状に回復させることが適当でないと認めるときは、この限りではありません。
- ② 開発事業者が①の義務を怠り又は履行しないときは、本市は原状回復にかかる費用を開発事業者に請求することができます。
- ③ ①の定めにより本物件を本市に返還するときは、本市の指示する期日までに、本市の指示する本物件の所有権移転登記に必要な書類を提出しなければなりません。

(13) 契約解除に伴う返還金および費用等の請求権

- ① 本契約を解除した場合、本市と開発事業者は、互いに有する金銭債権を対当額について相殺し、差額がある場合はその差額について返還し、又は請求するものとします。なお、本市が開発事業者に対して相殺の意思表示を行う場合、本市は相殺の順序を指定することができるものとします。また、本市から開発事業者に対する返還金があるときは、これに利息を付しません。
- ② 本契約を解除した場合、開発事業者が本契約締結のために支出した費用及び本物件に投じた必要費（建物解体撤去費等を含む）、有益費等の費用並びに本物件に係る公租公課を本市に請

求することはできません。

(14) 契約不適合責任等

- ① 本市は、民法第562条第1項本文、第563条第2項及び第565条の定めにかかわらず、本物件の種類、品質（地中障害物、土壌汚染等を含む）、数量（末尾記載の地積等の記載を含む）その他が本契約の内容に適合しない場合でも、その一切の責任を負いません。ただし、開発事業者が消費者契約法（平成12年法律第61号）第2条第1項に規定する消費者である場合にあっては、引渡しの日から2年間は、この限りではありません。
- ② 開発事業者は、本物件に係る越境物の処理について、本市に対して関与を求めず、いかなる請求も行うことができません。

Ⅷ－２．基本協定書の締結等

(1) 基本協定書の締結

- ① 開発事業予定者と本市は、2021年5月31日（月）までに「東住吉区矢田南部地域における開発条件付き市有不動産売却に関する開発事業にかかる基本協定書」を締結します。
- ② 基本協定書（案）は別添資料を参照してください。

(2) 計画提案内容等の遵守について

- ① 開発事業予定者は、本事業の実施にあたり、開発事業予定者が提出した計画提案を遵守し、本事業の公共性及び趣旨を尊重し、誠意をもって対応しなければなりません。また、本事業の事業者選定手続きに係る選定会議及び本市の要望事項（以下「要望事項」という。）を尊重しなければなりません。
- ② 計画提案が、社会環境・情勢等の変化及び行政協議・関係者調整（(3)①に定める本市が行う手続きを含む。以下同じ。）により変更された場合、開発事業予定者は、その変更内容について①と同様の義務を負います。
- ③ 開発事業予定者と本市は、計画提案及び要望事項の内容を確定することが本市及び関係者との協議等により困難な事項がある場合、実施要領等において示された本事業の目的及び理念に照らして、互いに誠実に協議し、解釈するものとします。

(3) 本市と事業者との役割分担

- ① 本市は、本ビジョンの実現に向け、次に掲げる手続きを本市の費用負担により行うものとします。ただし、②において開発事業予定者の費用負担とするものについては除きます。
 - (1) 開発事業予定者が計画提案した公共施設等の整備計画について公共施設管理者等の協議を踏まえた確定の通知を開発事業予定者から書面にて受けた内容に基づき、土地区画整理事業の施行者として土地区画整理事業の施行認可に必要な手続きを行うこと
 - (2) 土地区画整理事業の施行認可後、開発事業予定者に土地を引き渡すまでの間、施行者として本事業を実施すること
 - (3) 都市計画公園（都市計画公園3・3・19 矢田教育の森公園）の変更が必要となる、都市計画法に基づく手続きを行うこと
 - (4) 地区計画の決定及び用途地域の変更を行う場合における、都市計画法に基づく手続きを行うこと
- ② 開発事業予定者は、計画提案の実現に向け、次に掲げる項目全てを開発事業予定者の費用負担により行うものとします。

- (1) 本市から土地を引き渡された後に、土地区画整理事業の施行者として本事業を実施すること
 - (2) 公共施設を整備すること
 - (3) 公共施設の整備に向けた関係先との調整及び資料等の作成に関すること
 - (4) 建物及び工作物を解体撤去すること
 - (5) ①の(1)から(4)で必要となる関係先との協議を行うこと
 - (6) ①の(1)から(4)で必要となる協議資料および申請書面等の一切について、本市と協議を行い作成すること
 - (7) ①の(1)及び(2)によらず、本市及び開発事業予定者の協議により開発事業予定者自らが土地の引渡しを受ける前から土地区画整理事業の施行者となる場合において、同事業の施行認可に必要な手続きを行い、引き続き施行者となって本事業を実施すること
- ③ 開発事業予定者は、本事業を実施するにあたり、建築基準法、都市計画法等関係法令及び関係規定を遵守するとともに、まちづくりビジョンの推進に協力しなければなりません。
- ④ 開発事業予定者は、①に定める本市が行う手続きに協力するとともに、周辺住環境に配慮する等、地域との円滑な関係が確保できるよう努めなければなりません。

(4) 損害賠償等

- ① 本市及び開発事業者は、故意又は過失によって基本協定の内容を履行せず相手方に損害を与えた場合は、その損害を賠償しなければなりません。
- ② 行政協議及び関係者調整により、計画提案内容が変更される場合又は実現できない場合についても、本市はその責を負わないものとし、開発事業者に損害があっても、開発事業者は本市に対しその賠償を請求することができません。

(5) 有効期間

- ①基本協定書の有効期間は、土地建物売買契約に定める本市及び開発事業者の債務が完了する日までとします。ただし、土地建物売買契約が締結に至らなかった場合または契約解除された場合には、その時点で基本協定の効力は失われるものとします。

IX. 所有権の移転等

IX-1. 所有権の移転時期

- ・本物件は、土地区画整理事業の施行認可、都市計画公園（都市計画公園3・3・19 矢田教育の森公園）の変更および、地区計画の決定及び用途地域の変更（本プロポーザルにおいてそれを前提とした提案を行った場合に限る）についての決定および変更がなされ、売買代金全額の支払があった時に、開発事業者に移転します。
- ・所有権移転と同時に当該物件を引き渡したものとします。現地での物件の引渡しは行いません。なお、引渡しが完了するまでは本物件を使用することができません。
- ・引き渡しまでの間、本市（都市整備局）が土地区画整理施行者となっている場合においては、所有権移転後、土地区画整理法第11条第2項に基づき、開発事業者が土地区画整理施行者となります。その際、開発事業者は遅滞なく同法同条第7項に基づく施行者変動の届出をしてください。
- ・本物件は現状有姿の引き渡しとなりますが、もとゆとり健康創造館以外の建物及び工作物は解

体撤去してください。

IX-2. 登記手続

- ・所有権移転登記に関する手続は、本市が行います。ただし、所有権移転登記手続の際に必要な登録免許税の負担については、「X-1. 留意事項」を参照ください。
- ・開発事業者は、土地区画整理事業の施行認可、都市計画公園（都市計画公園3・3・19 矢田教育の森公園）の変更および、地区計画の決定及び用途地域の変更（本プロポーザルにおいてそれを前提とした提案を行った場合に限り）についての決定および変更が完了したとき、本市の指示する所有権移転登記に必要な書類を、本市に提出しなければなりません。

X. その他

X-1. 留意事項

- ・土地建物売買契約書に貼付する収入印紙及び所有権移転登記手続の際に必要な登録免許税、その他契約の締結及び履行に関する一切の費用については、開発事業者の負担になります。
- ・開発事業者が共有者と本プロポーザルに参加している場合、応募申込以降、所有権移転登記手続完了までに、その共有者を変更することはできません。
- ・開発事業者は、補助金等に係る予算の執行の適正化に関する法律に則り、土地建物売買契約（仮契約）及び基本協定を締結後速やかに、V-2(4)の価格提案書に記載の購入希望価格のうち、市営矢田南住宅1号館における土地（東住吉区矢田5丁目88番4内、88番31：計9,311.75㎡）の購入代金及び建物等の解体撤去にかかる経費を別途指定する様式により本市に報告しなければなりません。
- ・本物件の引渡し（所有権移転登記）後の公租公課は開発事業者で負担してください。なお、引き渡し後、本物件について暫定的に利用することは可能ですが、本市と十分に協議のうえ周辺住民に配慮した形態としてください。
- ・本実施要領に定めのない事項は、地方自治法（昭和22年法律第67号）、同施行令（昭和22年政令第16号）及び本市契約規則（昭和39年大阪市規則第18条）等の関係諸法令に定めるところによって処理します。

X-2. 知的財産権

- ・計画提案書類等の知的財産（知的財産基本法（平成14年法律第122号）第2条に規定される知的財産をいう。）に係る権利については、それぞれの応募者に帰属します。
- ・計画提案書類等について、本市が必要と認めるときには、協議の上、無償で本市が使用できるものとします。
- ・計画提案書類等について、本市は大阪市情報公開条例の規定に基づき開示が必要となる場合は、第三者に開示することができるものとします。