

もと長吉長原東第3住宅用地（長原駅前用地）における
開発条件付き市有地売却に関する開発事業者募集プロポーザル
実施要領

令和4年9月
大阪市

目次

I. 総則	2
I-1. 趣旨	2
I-2. 売却対象地	2
I-3. 開発事業者予定者の決定	2
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	9
IV. 質疑等について	10
IV-1. 質疑書の受付	10
IV-2. 質疑書の回答	10
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	11
V-1. 申込みの手順等	11
V-2. 申込みに必要な書類	12
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	17
VI-3. 資格審査・計画提案審査の結果通知	17
VII. 価格提案審査	17
VII-1. 対象	17
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. 土地売買契約等の締結	20
IX. 所有権の移転等	24
IX-1. 所有権の移転及び引渡し	24
IX-2. 登記手続	24
IX-3. 公租公課	24
X. その他	24
X-1. 留意事項	24
X-2. 知的財産権	25

(別添) 開発条件書、物件調書・周辺図・明細図・概要図・拡大図(a用地)、地積測量図(b用地)、土地売買契約書(案)、長原駅前地区土地区画整理事業の施行に伴う自転車歩行者専用道路・広場の整備工事及び維持管理並びに財産の帰属に関する協定書(案)、様式一覧、様式集

※次の資料は大阪市平野区役所にて配布します。「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、平野区役所2階21番窓口（安全安心まちづくり課）までお越しく下さい。

【守秘義務対象資料】
丈量図（仮換地、保留地）、丈量図（公共施設用地）、
大阪市高速電気軌道株式会社 第2号線長原停留場（長原駅）地下構造図、
寝屋川南部流域下水道台帳飛行場南幹線（平面図・断面図・横断図）

【他の配布資料】
・土地区画整理関係書類 ・越境関係書類 ・埋文参考資料
・構造物図面（地下残存物含む） ・区分地上権設定契約書

I. 総則

I-1. 趣旨

大阪市平野区長吉地域東部では、市営住宅の建替えによる高層化・集約化や少子化による小学校の統廃合により新たな土地が生み出されています。また、高齢化の著しい進展によりコミュニティが沈滞化するなど、今後も少子・高齢化や人口減少が続くことが予想されています。このため、平野区では「平野区将来ビジョン」の実現のため、長吉地域東部において公有地の有効活用を図る中長期的な視点でのまちづくりを推進することとし、平成30年1月に「長吉ウェルカムタウン計画<基本計画>」（以下「基本計画」という。）を策定しました。

基本計画では、次世代へつなぐ未来志向の観点から、地域の魅力向上、再活性化を図ることを目的に、今後目指すまちの姿を示すとともに、公有地の活用を中心とした土地利用の方向性と、持続可能なまちづくりのための取組みについて取りまとめています。地域の魅力や課題を踏まえて目指すまちの姿を、①にぎわいや魅力あるまち、②安全・安心で持続可能なまち、③多世代共生のまちとし、未利用地を含むエリアについての土地利用の方向性を示すとともに、長原駅前用地を含むエリアを「A駅前にぎわいエリア」（Aエリア）と位置づけています。本エリアは、駅前の大規模未利用地において民間事業者による、地域の顔となる子育て層にも魅力のあるにぎわい施設を誘導するとともに、歩行者空間やみどりをを感じるオープンスペースを整備し、ゆとり、憩い駅前空間を確保するものとしています。

平成30年2月～3月には、長原駅前用地の利活用内容を提案し、かつ実行する意向を有する法人又は法人グループを対象として提案を募集するとともに、応募者との対話を行うマーケット・サウンディングを実施したところです。

こうした経緯を踏まえ、令和3年4月に次世代へつなぐ未来志向の観点から、地域の魅力向上、にぎわいによる再活性化をめざし、長原駅前の2用地について、駅前に相応しい一体的な活用を目的とした「長原駅前未利用地を活用したまちづくり基本方針」（以下「基本方針」という。）を取りまとめました。長原駅前用地の売却にあたっては、価格のみではなく、基本計画及び基本方針の趣旨を踏まえ、その実現に向けて、「A駅前にぎわいエリア」にふさわしい幅広い活用の計画提案を広く募り、二段階審査方式（公募型プロポーザル方式）により優秀な事業者を選定して開発事業予定者（売却相手方）を決定するものとしします。

I-2. 売却対象地

(1) 売却対象地（以下「本物件」（大阪市所有の工作物等を含む）という。）

予定価格 2,962,100,000円

a 用地

従前地 (大阪市平野区)	仮換地（長原駅前地区土地 区画整理事業）		住居表示 (大阪市平野区)	備考
	街区・符号	面積 (㎡)		
長吉長原東二丁目 444 番 4	街区番号 1 符号 1	5.65	長吉長原東二丁目 1 番街区	※ 1
長吉長原東二丁目 444 番 5				
長吉長原東二丁目 444 番 7				

長吉長原東二丁目 442 番 13	街区番号 1 符号 2	391.51	長吉長原東二丁目 1、2 番街区	※ 2
長吉長原東二丁目 444 番 9				
長吉長原東二丁目 444 番 11				
長吉長原東二丁目 444 番 13				
長吉長原東二丁目 442 番 12	街区番号 1 符号 3	396.62	長吉長原東二丁目 1、2 番街区	※ 4
長吉長原東二丁目 442 番 7	街区番号 1 符号 4-1	8,504.16	長吉長原東二丁目 1、2 番街区	
長吉長原東二丁目 442 番 9				
長吉長原東二丁目 444 番 10	街区番号 1 符号 8	11.74	長吉長原東二丁目 2 番街区	※ 3
長吉長原東二丁目 444 番 8	街区番号 1 符号 10	23.19	長吉長原東二丁目 1、2 番街区	※ 3
長吉長原東二丁目 444 番 12				
保留地（長原駅前地区土地区画整理事業）				
—	街区番号 1 符号 4-2	567.41	長吉長原東二丁目 2 番街区	
合計		9900.28		

b 用地

所在地 (大阪市平野区)	面積 (㎡)	住居表示 (大阪市平野区)	備考
長吉長原東二丁目 442 番 17	11,599.60	長吉長原東二丁目 3、4 番街区	
合計	11,599.60		

※ 1～3 当該土地には次のとおり地上権が設定されています

目的 高速電気軌道施設構築物所有及び管理

原因 平成 31 年 3 月 29 日設定

地上権者 大阪市西区九条南一丁目 12 番 62 号 大阪市高速電気軌道株式会社

存続期間 設定日から 30 年とする。但し、高速電気軌道施設構築物が存する限り、さらに 10 年（最初の更新にあつては、20 年）自動更新するものとし、以降も同様とする。この場合において、更新時の対価は、これを無償とする。

特約 1. 大阪市は、本件土地に大阪市高速電気軌道株式会社の構築物の障害となる工作物を設置してはならない。

2. 大阪市は、本件土地に新たに建物その他工作物を建造する場合は、事前に施工方法について、大阪市高速電気軌道株式会社と協議しなければならない。

3. 大阪市が本件土地に工作物を設置する場合、木造工作物については制限を設けないが木造以外の工作物を設置するときは、その設計、工法等について、大阪市高速電気軌道株式会社と協議が整ったものに限る。この場合において、大阪市高速電気軌道株式会社の構築物にかかる工作物の荷重は、原則として構築物に偏らない場合に限り、1 階の基礎底面で 8 t/㎡

以下とする。

4. 大阪市は、第三者が本件土地において、建物その他工作物を建造しようとするときは、大阪市高速電気軌道株式会社に協議させるものとする。

※1 範囲 大阪湾最低潮位の上 8.527m から大阪湾最低潮位の下 8.344m の間

※2 範囲 大阪湾最低潮位の上 11.480m から大阪湾最低潮位の下 8.344m の間

※3 範囲 大阪湾最低潮位の上21.320mから大阪湾最低潮位の下8.344mの間

※4 当該土地には次のとおり地上権が設定されています

目的 寝屋川流域下水道飛行場南幹線の下水管渠の所有及び管理

原因 令和1年11月13日設定

範囲 東京湾平均中等潮位の上 6.300m から東京湾平均中等潮位の上 1.000m の間

地上権者 大阪府

存続期間 設定日から30年とする。但し、寝屋川流域下水道飛行場南幹線の下水管渠が存する限り、さらに10年（最初の更新にあつては、20年）自動更新するものとし、以降も同様とする。

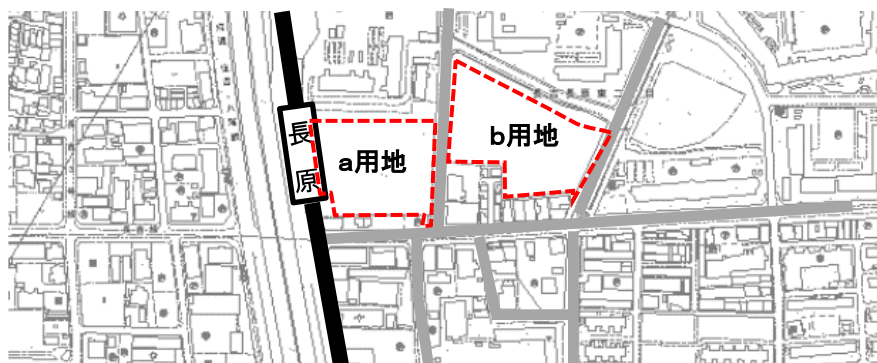
地代 無償

特約1. 大阪市は、本件土地を大阪府の施設の維持管理に支障のない限度において使用することができる。

2. 大阪市は、本件土地に新たな建物、その他工作物を建造する場合は、流域下水道施設に加わる荷重が地表面において1平方メートル当たり1トン以下とし、あらかじめ、その建造物及び施設工法について大阪府と協議しなければならない。

- ・本物件のa用地では、土地区画整理法第3条第1項の規定に基づき、個人施行による長原駅前地区土地区画整理事業（以下「土地区画整理事業」という。）を実施しており、土地区画整理法第98条第1項の規定により指定した仮換地と同法第96条第1項の規定に基づき定めた保留地からなる9,900.28㎡の土地の引渡しを行うこととなります。なお、土地の一部には大阪府及び大阪市高速電気軌道株式会社の区分地上権が設定されており、その中でもOsaka Metro谷町線長原駅出入口（北側）と換気塔が存する区分地上権が設定された本物件についても引渡しを行うこととなります。
- ・本物件のa用地の北側に接する土地は、土地区画整理事業により公共施設として自転車歩行者専用道路の整備を計画しており、a用地の開発事業者による整備で、令和6年度の供用開始を予定（開発事業予定者決定後に土地区画整理事業施行者と調整）しています。（建築基準法第42条第1項第4号指定の道路）
- ・本物件のb用地の北側に接する市営住宅内通路は、認定道路化を計画しており、大阪市による整備で令和6年度の供用開始を予定しています。（令和4年度に建築基準法第42条第1項第4号指定予定の道路）

(2) 本物件の位置図



I-3. 開発事業予定者の決定

本物件の活用にあたり、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、大阪市平野区長（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、優秀提案者を対象に土地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
実施要領配布	令和4年9月9日(金)午後2時～ 令和5年1月31日(火)午後5時
質疑受付	令和4年9月9日(金)午後2時～同年11月28日(月)
現地見学会 ★受付期間(9月12日～9月22日)	令和4年10月11日(火)、12日(水)、13日(木)、14日(金)
質疑回答最終更新日	令和4年12月28日(水)
申込受付日時(配達指定日時)	令和5年1月31日(火)午後5時
応募申込受付証発送日	令和5年2月7日(火)
資格審査・計画提案審査結果通知	令和5年3月13日(月)
価格提案審査日	令和5年3月17日(金)
価格提案審査経過調書公表日	令和5年3月22日(水)
土地売買契約(仮契約)締結期限	令和5年4月7日(金)
売買代金(残金)の支払期限	土地売買契約(本契約)締結後 1カ月以内

II. 応募資格

- (1) 個人又は法人。
- (2) 次の①～③の全てに該当する者が応募することができます。

なお、本物件を共同で応募する場合は、代表者を定め、応募者全体で全ての条件を備えていれば足りるものとします。ただし、応募者はI-2(1)に示す売却対象地の所有権の一部を取得するものとし、単に建設工事や設計業務等を請け負う者や企画提案書の作成に関するアドバイスを行う者等については、応募者とはみなさないものとします。

また、当該事業を実施するにあたり、本事業のみを行う特別目的会社（「資産の流動化に関する法律（平成10年法律第105号。）」に基づき設立する特定目的会社又は「会社法（平成17年法律第86号）」に基づき設立する合同会社その他の会社をいう。以下「SPC等」という。）や、SPC等の設立を予定している者が応募することも可能です。

SPC等で応募する場合は、出資者全体で全ての条件を備えていれば足りるものとします。

- ① 本物件を取得して、基本計画及び基本方針に基づく計画提案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、公共施設の整備及び施設等の建設完了並びに維持管理まで責任を負うことができること

（③については、SPC等の設立を予定している者が応募する場合に限る）

- ③ SPC等の設立を予定している者は、以下の要件を同時に満たすこと

ア 売買契約締結前にSPC等を設立すること（売買契約は、当該SPC等と締結します。）

イ SPC等の出資者になり、アセットマネジメント（以下「AM」という。）業務又はプロパティマネジメント（以下「PM」という。）業務等を担うこと。なお、本市が必要と認めた場合は、企画提案書の実現性及び継続性が確実であることを確認するため、応募者にSPC等の最大出資者となることや、売買契約締結日から10年間の継続出資を求めるほか、事業計画書の協議時にSPC等融資に際して、金融機関からの関心表明書等の提出を求めることがあります。

SPC等で応募する場合又はSPC等の設立を予定している者が応募する場合は、企画提案書において、SPC等の出資予定者やAM業務、PM業務等を担う企業名を付した全体スキーム図、意思決定権の所在、資金調達方式、エクイティ出資者、設立に向けたスケジュール等を簡潔にまとめたSPC等設立の事業実施計画を、資金計画書に記載の上、提出してください。

SPC等の設立を予定している者が応募する場合は、応募者がSPC等の実質的な意思決定権を有することとしてください。

資格判定の基準日は、申込みに必要な書類の提出日である令和5年1月31日（火）とします。

なお、共同で応募する場合の応募者のいずれかやSPC等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、共同で応募する場合の応募者やSPC等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。

- (3) 上記(2)に該当する者であっても、次の①、②、③に該当する者（共同で応募する場合、応募者のいずれか、SPC等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である令和5年1月31日（火）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 令和4年10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（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。

(4) 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 申込受付日時に提出書類等の全部又は一部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って、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。
- ・本物件の引き渡し（所有権移転登記若しくは使用又は収益の開始）後の公租公課は開発事業者で負担してください。
- ・予定価格は、本物件の現状有姿の正常価格として算定しています。
- ・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ります。また情報提供者からは、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、本市所定の様式である守秘義務対象資料の開示に関する誓約書（様式1）を整え、受付期間である令和4年9月9日（金）午後2時から令和5年1月31日（火）午後5時までの間に、大阪市平野区役所安全安心まちづくり課2階21番窓口まで持参してください。持参先への電話、FAX、インターネットによる受付は行いません。
- ・計画提案内容は関連法令及び大阪市の要綱、要領等を遵守してください。
- ・計画提案された内容は、確実に実現が可能であるものとしてください。（土地利用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てください）。
- ・土地利用にかかる主な要件については、応募者ご自身が公募期間中に、「平野区長原駅前における市有地売却」の件である旨を説明したうえで下記の各担当に確認してください。ただし、下記担当課が事業計画の内容を審査するものではないことに注意してください。
- ・確認する際は、「計画調整局への確認事項（様式2）」を使用し、担当者の確認を得たうえで、資格審査・計画提案審査書類提出時に同書類を添付してください。

※大規模建築物の建設計画の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。

※計画調整局開発調整部開発誘導課への確認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
計画調整局 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
計画調整局 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送付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、本プロポーザルの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

令和4年9月9日（金）午後2時から令和4年11月28日（月）午後5時まで

(2) 電子メール送付先

大阪市平野区役所安全安心まちづくり課

メールアドレス tw0002@city.osaka.lg.jp

件名は「【平野区長原駅前】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平野区ホームページで公表し、質疑書提出者に対して直接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、質疑書受付後に順次公表します。なお、令和4年12月28日（水）に最終の更新を行い、申込受付日（配達指定日）（令和5年1月31日（火））まで公表するものとします。

IV-3. 現地見学会（案内）について

次のとおり、本物件の現地見学会を行います。

現地見学会の参加は、申込みの条件にはしておりませんが、本物件は現状有姿での引渡しとなりますので、できる限り参加ください。

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送付先まで送付してください。なお、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

令和4年9月12日（月）から令和4年9月22日（木）まで

(2) 電子メール送付先

大阪市平野区役所安全安心まちづくり課

メールアドレス tw0002@city.osaka.lg.jp

件名は「【平野区長原駅前】現地見学会参加」としてください。

(3) 現地見学会参加申込書

様式4

(4) 日程・場所

【現地見学会】

日 時 令和4年10月11日（火）、12日（水）、13日（木）、14日（金）

午前10時30分から正午まで、午後1時から午後2時30分まで、
午後3時から午後4時30分まで

集合場所 売却対象地の間に位置する南北道路の中心付近

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

※開始時刻までに集合してください。

※現地見学会の開始時刻に遅れた場合は、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 申込受付日時

令和5年1月31日（火）（配達日指定、配達期限 午後5時まで）

② 申込送付先（事務局）

〒547-8580 大阪市平野区背戸口3丁目8番19号

大阪市平野区役所安全安心まちづくり課（企画調整） あて

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ません。また、申込受付日である令和5年1月31日（火）以外の受付は一切行いません。

④ 注意点

- ・配達指定日時は、令和5年1月31日（火）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時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（共同で応募の場合はその代表者のみ）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、本物件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売買契約及び所有権移転登記は、「V-2 (1) 応募申込書」に記載された開発事業予定者の名義（共同で応募する場合はその名義及び取得区画の持ち分）以外では行いません。
- ・書類を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、本実施要領のほか、開発条件書等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若しくは様式5-2） 1部

- ・本物件を共同で応募する場合は、代表となる事業者を定め、応募申込書（様式5-1）に記入してください。また、共同申込者については、全ての者を応募申込書（様式5-2）に記入（必要に応じて複数枚）し、取得区画の持ち分を記入してください。なお、様式5-2が複数枚にわたる場合は、様式5-1と全ての様式5-2をホチキス止めしてください。
- ・共同で応募する場合の区画の取得方法は、応募申込書に記載された取得区画の持ち分により、土地売買契約及び所有権移転登記手続きを行うことから、受付後の変更は一切できません。

（取得方法例）

- ① 各区画単独所有
- ② 両区画共同所有
- ③ a用地：単独所有 b用地：共同所有 など

- ・計画調整局への確認事項（様式2）

(2) 応募者に関する資料 各1部

- ・共同で応募する場合は、全ての者が提出してください。
- ・SPC等で応募する場合又はSPC等の設立を予定している者が応募する場合は、出資（予定）者についても、出資（予定）者ごとに提出してください。

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箇所をホチキスで止めてください。）	○	○
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 定款又は寄付行為（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 市区町村税に関する誓約書（様式6-2）及び市区町村税に関する調査に対する承諾書（様式6-3）	○	○
⑭ 共同で応募する場合は、共同所有に関する誓約書（様式6-4）	○	
⑮ S P C等の設立を予定して、本プロポーザルに参加する場合は、S P C等の設立に関する誓約書（様式6-5）	○	
⑯ S P C等又はS P C等の設立を予定している者が参加する場合は、S P C事業実施計画書（様式6-6）、S P C事業及び資金調達の全体概要図（様式6-7） S P C等を活用した事業スキームを組む予定の応募者は、S P C等の資金調達方式（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。	○	

(3) 計画提案書（開発条件書指定の様式） 20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。

開発条件書	計画提案書の名称	様式
(A) 全体計画	事業コンセプト・土地利用計画・都市計画	A
(B) 施設整備計画	導入機能・空間整備	B
		B-① B-②
(C) 地域貢献計画	地域貢献計画・周辺住民等の利便性の向上・地域との連携	C
(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取得区画の持ち分により土地売買契約及び所有権移転登記手続きを行うことから、受付後の変更は一切できません。
- ・所有権移転登記後において、取得区画の持ち分に応じた共有物分割は可としますが、その場

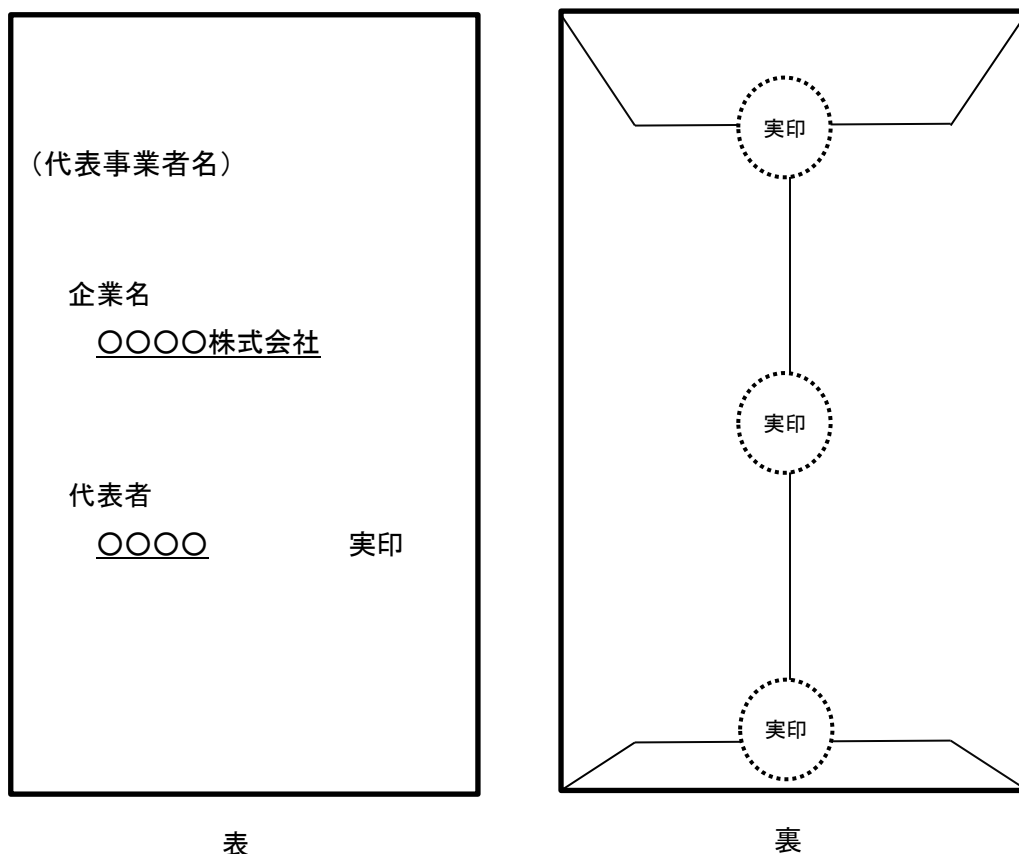
合、計画提案書（様式A）において、共有物分割を予定する旨を記載してください。

- ・計画提案書は指定の用紙サイズで20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してください。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・応募者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、通貨は日本円を用いてください。
- ・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、その計画の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。
- ・必ずボールペン等で記入し、訂正の容易な筆記具（フリクションペンや鉛筆など）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。共同で応募する場合は代表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。
- ・価格提案書は無地封筒（長型3号）に入れ、糊付け、割印（実印）し、表に事業者（共同で応募する場合は代表者）の法人名、代表者名を記載し、実印を押印のうえ、提出してください。
- ・封筒に押印する割印は、実印で3ヵ所（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、価格提案審査日までに価格提案書に記載された価格の100分の10以上（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。
- ・「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）



(5) 返信用封筒（角型2号・返信先明記・切手貼付不要） 2部

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うえで、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、「開発条件書」に記載の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所有権の移転後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 (20%)	事業コンセプト (10%)	・地域課題に対応し、長吉地域東部における今後のまちづくりの展開に向けた契機となるプロジェクトとしてのコンセプト	A
	土地利用計画 (5%)	・東西敷地で一体感があり、地域の顔となる空間の形成	
	都市計画 (5%)	・地区計画の方針の実現への寄与	
(B) 施設 整備計画 (35%)	導入機能 (20%)	・子育て層にも魅力のあるにぎわいを創出する機能の導入 ・発生集中交通による周辺の住環境への配慮	B B-①
	空間整備 (15%)	・駅につながる安全で快適な歩行者動線と多目的広場の確保 ・潤いのある憩いの駅前空間の確保	B-②
(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 (15%)	・周辺住民等の生活利便性が向上する施設（地域貢献施設、ラストワンマイル交通）等の設置	C
		・多世代交流のための空間や機会の提供	
		・地域住民や商店街など地域との連携についての取組	
(D) 事業実現性 (30%)	事業スケジュール、 実施体制、資金計画 (30%)	・実現可能な事業スケジュール	D-1
		・事業の実現性、継続可能性を担保する体制や仕組み	D-2
		・安定した経営のための適正な収支計画	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「事業実現性 (D)」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、プレゼンテーションを実施します。
- ・プレゼンテーションの日時・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、令和5年3月13日（月）までに応募者全員（共同で応募した場合はその代表者のみ）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。

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、申込受付時に提出された価格提案書に基づき審査を行います。
- ・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 令和5年3月17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

※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

〒541-0053 大阪市中央区本町1-4-5（大阪産業創造館11階）
大阪市契約管財局 入札室

(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 申込保証金届出書（裏面に領収印押印済の納付書・領収証書の写しを貼付してください。）
- ※②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及び「申込保証金納付書」については、応募申込受付証の送付に併せて交付します。

(4) 申込保証金の納付

- ・ 価格提案審査参加者は、価格提案審査日までに大阪市公金収納取扱金融機関窓口で、本市所定の納付書（所定事項を全て記入しておくこと。）により、申込保証金を納付してください。

※ATM及びインターネットバンキングによる振込みは無効となりますので、必ず金融機関の窓口にて振込手続を行ってください。

- ・ 価格提案書に記入する金額の100分の10以上（円未満切上げ）の額を納付してください。
- ・ 金融機関で納付の際に受け取った領収印押印済の納付書・領収証書（本人控）の写しを申込保証金届出書の裏面に貼付してください。

※納付書の記入を誤った場合は大阪市平野区役所安全安心まちづくり課にて再発行しますので、事前にお問い合わせください。（連絡先：06-4302-9928）訂正印等による訂正は行わないでください。

- ・ 申込保証金納付期限 価格提案審査日

(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いれば、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。

なお、開発事業予定者が「開発条件書」の「(D) 事業実現性」を遵守できないことが明らかになった場合、次点の価格提案審査参加者を選定することとします。

(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がした価格提案
- ③ 指定の日時までに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 裏面に領収印押印済の納付書・領収証書の写しの貼付がなされた申込保証金届出書を提出しなかった者の価格提案
- ⑥ 価格提案書に所定の記名押印がない価格提案
- ⑦ 本市が提示した価格提案書（様式7）を使用しない価格提案

- ⑧ 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
- ⑨ 金額、名称、その他主要部分が識別し難い価格提案
- ⑩ 訂正印のない金額の訂正、削除、挿入等による価格提案
- ⑪ 価格提案に関し不正な行為を行った者がした価格提案
- ⑫ 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、平野区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平野区ホームページ等で公表します。
- ・令和5年3月22日（水）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、大阪市平野区役所安全安心まちづくり課において、閲覧方式により公表します。

(11) 価格提案審査の中止及び延期

- ・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は、開発事業予定者の決定後、申込保証金届出書に記載された振込先へ返還します（還付まで約4週間程度を要します。）。
- ・なお、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、引き続き契約管財局（大阪産業創造館11階）の入札室で行います。

- ・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。
- ・共同で応募をする場合は、共同名義で契約及び協定を締結していただきます。

Ⅷ. 土地売買契約等の締結

(1) 土地売買契約の締結

- ①開発事業予定者と本市は、原則として本市が指定する期限（令和5年4月7日（金））までに土地売買契約（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、土地売買契約（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土地売買契約の締結は、「V-2（1）応募申込書」（様式5-1、5-2）に記載された開発事業予定者の名義（共同で応募する場合はその名義及び取得区画の持ち分）で行います。
- ④土地売買契約書（案）は別添資料を参照してください。ただし、共同で応募する場合は、別添資料によらない場合があります。
- ⑤土地売買契約（本契約）締結後すみやかに「長原駅前地区土地区画整理事業の施行に伴う自転車歩行者専用道路・広場の整備工事及び維持管理並びに財産の帰属に関する協定書（案）」を本市及び開発事業予定者で締結します。ただし、共同で応募する場合は、別添資料によらない場合があります。

(2) 契約保証金

- ①土地売買契約（仮契約）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契約締結後1ヶ月以内に、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、総額との差額）を支払ってください。期限内に支払いがない場合、売買契約を解除することがあります。
- ②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。
- ③土地売買契約書第2条（売買代金）に記載する各用地の代金は、a用地の保留地以外の部分については、1,692,200,000円以上、a用地の保留地部分については、102,700,000円以上、b用地については、1,167,200,000円以上とし、詳細金額は契約締結時に開発事業予定者と本市の協議により決定します。

(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、本物件の開発に際し、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提案した計画提案書類の内容及び本市と開発事業予定者で別途締結する「長原駅前地区土地区画整理事業の施行に伴う自転車歩行者専用道路・広場の整備工事及び維持管理並びに財産の帰属に関する協定書（案）」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「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なく、承認された内容を遵守しなければなりません。

②開発事業予定者は、本物件の開発に際し、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（工事完了後の事業実施以降も含む）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変更の必要性が生じた場合で、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、「事業計画書」及び「建築計画書」を遵守し、本物件を引渡し後、2年以内に建設工事に着手し、5年以内に全ての工事を完了させ、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。ただし、天災等のやむを得ない理由により、工事着手又は工事の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、「長原駅前地区土地区画整理事業の施行に伴う自転車歩行者専用道路・広場の整備工事及び維持管理並びに財産の帰属に関する協定書（案）」に定める内容を遵守しなければなりません。

（※）SPC等の場合、SPC等の出資者等主要な構成企業等を変更する場合についても、遅滞なく書面により本市に届出・承認を得る必要があります。

(5) 禁止用途

①供用期間について、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。）、本物件を「(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に定める「事業計画書」及び「建築計画書」以外の用途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に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）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

・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) 禁止用途」「(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、又は開発事業予定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、開発事業予定者は調査を拒み、妨げ若しくは忌避し、又は報告を怠ってはなりません。

(7) 契約の解除

①本市は、開発事業者が土地売買契約書（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、開発事業予定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。
- ③契約締結以降、開発事業予定者が、本プロポーザルにおいて不正な行為を行ったこと又は応募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。
- ④上記①～③により、契約を解除した場合において、本市に損害が生じたときは、本市は開発事業予定者にその賠償を請求することがあります。なお、開発事業予定者に損害が生じた場合には、開発事業予定者は本市にその賠償を請求することができません。

(8) 転売制限等

- ① 開発事業予定者は、「(4) 計画提案内容等の遵守、事業着手期限及び完了期限等」①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を除き、本物件の所有権を第三者に移転し、又は権利（抵当権を除く。）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、土地売買契約書（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) 禁止用途」①の指定期間とします。
- ③ 開発事業予定者は、本物件の所有権を「(7) 契約の解除」②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 開発事業予定者は、「(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) 禁止用途」「(8) 転売制限等」に定める義務に違反したときは、それぞれ売買代金総額の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総額の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、開発事業予定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は、開発事業予定者は、売買代金総額の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、違約金は売買代金総額の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、開発事業予定者又は「(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) 禁止用途」「(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) 禁止用途」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、開発事業予定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、本市が特にやむを得ないと認めるときは、開発事業予定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予定者が支払った売買代金総額より、「(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（土地売買契約締結のために支出した費用、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

「(7)契約の解除」①～③により、本契約を解除した場合は、本市に損害があるときは、本市は開発事業予定者に対しその賠償を請求することがあります。なお、開発事業予定者に損害があっても、開発事業予定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、開発事業予定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き認めるときは、この限りではありません。
- ② 開発事業予定者が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予定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、本市と開発事業予定者は、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、本市が開発事業予定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、本市から開発事業予定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、開発事業予定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、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、開発事業予定者が消費者契約法（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 開発事業予定者は、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。

Ⅸ. 所有権の移転等

Ⅸ－１. 所有権の移転及び引渡し

- ・本物件のうち保留地を除く物件の所有権は、売買代金総額の支払を完了したとき、開発事業予定者に移転します。保留地については、換地処分公告の日の翌日に土地区画整理事業施行者が取得し、その後、開発事業予定者に所有権を移転します。
- ・本物件のうち保留地については、所有権移転前であっても、開発事業予定者が売買代金総額の支払を完了したときに使用又は収益を開始することが可能となり、その時点から管理の責を負います。
- ・保留地以外の物件について所有権が移転し、保留地について使用又は収益の開始ができることとなった時点（すなわち開発事業予定者が売買代金総額の支払を完了したとき）で、本物件及び本物件上にある本市所有の工作物及び地下構造物の全てについても同時に引渡しがあったものとして扱います。現地での物件の引き渡しは行いません。

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。
- ・保留地は、換地処分によって原始取得されるため、登記簿は存在しません。このため、土地区画整理事業施行中は所有権、抵当権の登記はできません（土地区画整理事業施行中は、権利証に相当する書面として保留地権利台帳に基づく譲受権証書を交付します）。
- ・保留地の所有権移転登記は、土地区画整理法第 107 条第 2 項の登記の完了後に行います。
- ・上記の登記が完了するまでの間、保留地の譲受権は本市が管理する「保留地権利台帳」によって保存・移転・変更・制限を記載します。
- ・開発事業予定者は、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。

Ⅸ－３. 公租公課

- ・所有権の移転若しくは使用又は収益の開始がされた土地区画整理事業区域内の土地に対して賦課される固定資産税、都市計画税等の公租公課については、地方税法第 343 条第 6 項及び大阪州市税条例第 73 条第 7 項の規定により仮換地に対応する従前地の納税義務者（保留地については保留地譲受権利者）を所有者とみなして課税されます。
- ・本物件のうち保留地に対して賦課される固定資産税、都市計画税等の公租公課の負担については、所有権の移転若しくは使用又は収益を開始できることとなった翌年から発生します。
- ・土地区画整理事業施行者は、公租公課を負担するために必要な資料を開発事業予定者に提供しなければなりません。

X. その他

X－１. 留意事項

- ・土地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、開発事業予定者の負担になります。
- ・開発事業予定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。

- ・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）及び大阪市契約規則（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。
- ・保留地について、売却の決定後は土地売買契約書に記載された名義人以外との売買契約は行いません。また、融資の斡旋はいたしません。

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、協議のうえ、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。