

二段階審査方式による 市有不動産の事業用定期借地権 設定契約に基づく貸付 実 施 要 領

【 北 鶴 橋 地 区 災 害 避 難 施 設 用 地 】



令和 6 年 10 月
大阪市生野区役所

受付場所・窓口

大阪市生野区役所地域まちづくり課（防災防犯担当）

大阪市生野区勝山南 3 丁目 1 番 19 号

T E L 06-6715-9009

月曜日から金曜日の午前 9 時から午後 5 時 30 分まで

土曜日、日曜日、祝日を除きます

最寄駅：JR 大阪環状線桃谷駅 徒歩約 15 分 又は

大阪シティバス生野区役所停留所（12 号、18 号、73 号系統）下車すぐ



目 次

はじめに	1
1 目的	1
2 土地利用計画条件	1
3 公募物件	4
4 事業予定者の決定	5
5 応募資格	5
6 契約上の主な特約	6
7 現地見学（案内）	8
8 申込みについて	9
9 資格審査及び計画提案審査の結果の通知	12
10 価格提案審査及び開封	12
11 申込保証金の還付等	15
12 契約説明会	15
13 契約前に提出が必要な書類	15
14 契約の締結等	15
15 申込保証金の帰属	17
16 事業予定者が決定しなかった場合の貸付け	17
17 経費の負担	18
18 その他	18

（別添資料）

貸付物件調書・現地見学会参加申込書・応募申込書・誓約書・事業計画書（計画主旨書）・事業計画書（施設整備計画概要書）・計画調整局への確認事項・価格提案書・質問書・委任状・参加辞退届・SPC 設立に関する誓約書・SPC 事業実施計画書・SPC 事業及び資金調達の全体概要図・提出書類チェック表・説明申出書・北鶴橋地区災害避難施設用地活用事業に関する募集提案評価表・市有財産事業用定期借地権設定合意書（案）

はじめに

大阪市生野区役所が実施する、二段階審査方式（公募型プロポーザル方式）により、公有財産の事業用定期借地権設定契約による貸付けに係る公募に参加される方は、本実施要領をよく読み、次の各事項をご承知の上、お申込みください。

1 目的

生野区では、児童の良好な教育環境の確保及び教育環境の充実を目的とした学校配置の適正化を推進しています。

全学年単学級の小規模な状況が続く北鶴橋小学校と鶴橋小学校については、大阪市立学校活性化条例に基づく「北鶴橋小学校・鶴橋小学校 学校再編整備計画」を策定し、令和8年4月（その後、令和9年4月に変更）、鶴橋小学校の校地を活用した再編を行うこととしました。

一方で、密集住宅市街地である生野区西部地域では、それぞれの小学校が担っている防災拠点機能の維持・確保が必要ですが、北鶴橋小学校については敷地の大半が民有地（借地）であることから、閉校後は校舎等を解体し、借地を返還する必要が生じました。

そこで、北鶴橋小学校が担っていた防災拠点・災害時の避難所としての機能を、周辺施設の「大阪府立生野聴覚支援学校」や「NRB 日本理容美容専門学校」において確保することとしましたが、収容者数の不足分について、新たな避難所の確保が必要となりました。

そのため、生野区内未利用地（鶴橋一丁目 5584 番 9）を、事業用定期借地契約により民間事業者へ貸し付け、民間事業者により建設された新たな施設内の一部に避難所等を確保することとし、公募型プロポーザル方式により計画提案を広く募り、外部有識者からなる選定会議での意見を参考に優れた提案をした貸付する事業者を選定することとし、令和5年度に事業者を募集、決定し、契約を締結しておりましたが、契約事業者からの申し出により、令和6年7月末に契約を解除したため、今回、改めて事業者を募集します。

事業予定者による自由な発想と優れた経営ノウハウにより、長期にわたり避難所等の機能が確保され、地域の防災資源として長く活用できることを期待しています。

2 土地利用計画条件

(1) 事業計画に求めるもの

北鶴橋小学校の閉校により不足する避難所収容人数を充足するため、下記（2）必須条件に掲げる 100 人分の災害時避難所として使用可能なスペース、避難所運営事務所スペース及び災害備蓄倉庫の機能を有する施設を計画してください。

なお、当該の避難所は、本実施要領に基づき賃借人が提出した事業計画書記載の建物利用者及び従業員等の避難場所とは別に確保することとしてください。

災害時避難所として使用可能なスペースと避難所運営事務所スペースは、災害時のほか、平常時に防災訓練や地域防災会議に使用することがあります。そのため、北鶴橋地域の特性（本市密集住宅市街地整備重点対策地区）を踏まえ、地域防災活動をはじめ、平時から災害時に至るまで地域と緊密に連携し、地域貢献に資するものとしてください。

また、北側隣接の「北鶴ふれあい公園」（災害時の一時避難場所）とのつながりも意識した施設整備であることが望ましいものと考えています。

(2) 必須条件

	名称	広さ	設置物に関する条件	使用に関する条件	設置階	トイレ
1	避難 スペース (100 人分)	200 m ² 以上 〔・ 複数箇所設置による面積確保も可〕 ・ 学校用途の場合は 230 m ² 以上 ・ 大阪市地域防災計画における基準〕	可動式の物品のみ設置可(机、椅子等)	【災害時】 ・ 開放 【平常時】 ・ 4 回程度/年、開放 (防災訓練時)	当該場所の浸水想定を上回る高さの場所であること ※生野区 Web 版防災・水害ハザードマップ参照 ※避難スペース及び避難所運営スペースはなるべく低層階であることが望ましい ※備蓄倉庫はエレベーターの設置がない施設の場合はなるべく低層階であることが望ましい	必要 (左記のスペースと同階) ※男性用 2 基以上、女性用 2 基以上、バリアフリートイレ 1 基以上
2	避難所運営 事務所スペース (約 40 人想定)	120 m ² 以上 (消防法上の執務スペース基準 3 m ² / 人×40 人)		【災害時】 ・ 開放 【平常時】 ・ 1 回程度/月、開放 (地域防災会議時、防災訓練時含) ※机、椅子等の什器も開放		
3	備蓄倉庫	床面積 64 m ² 、天井高 2.8m 相当の容積以上	常時設置			不要

- ・ 1～3 の面積は、壁芯で算出してください
- ・ 1、2 は通常は事業者が活用し、条件に該当する場合に開放。3 は事業者の活用を不可とする
- ・ 1～3 は同一建物内もしくは同一敷地内で、それぞれ独立したスペースであること
- ・ 3 は 1、2 から近い場所に設置すること
- ・ 災害時には地上から 1、2 のスペースまで容易にたどり着けるように動線を確保するとともに、バリアフリー経路とすること
(災害時にエレベーター等が使用不可となった場合を除く)
- ・ 1、2 への経路には、事業者の事業の用途に使用されているスペースを経由せず、外部から直接出入りできる動線であることが望ましい
- ・ インフラは、電気、ガス、水道、Wi-Fi を確保すること(災害時に地域・本市が使用。災害時の使用料は本市負担とし、平常時は事業者負担)
- ・ 1、2 には、空調(冷暖房)設備を設置し、地域・本市が使用できることとする。
- ・ 1～3 のスペース使用料について、本市及び地域は、災害時のインフラ使用料を除き、無償で使用できることとする
- ・ 生野区 Web 版防災・水害ハザードマップはこちら：<https://www.city.osaka.lg.jp/ikuno/page/0000458305.html>
(生野区役所 HP：トップページ→防災・防犯→WEB 版防災・水害ハザードマップ)

(3) 土地利用等の規制

貸付対象地において、提案に沿った施設活用がなされることが必要です。関連法令及び本市の条例、規則等(以下「法令等」という。)により土地利用上様々な規制があるため、事業予定者にて確認の上、提案内容は法令等を遵守できるものとしてください。また、その確認は、以下の手続によることとし、原則として計画提案前(申込受付期間末日まで)に行ってください。

※確認にあたっては、必ず下表「問合せ先」に基づき、問合せ内容に応じて、それぞれの問合せ先へ土地利用に係る諸規制等について問合せください。

※問合せの際には、必要事項を記載した「計画調整局への確認事項」(様式⑤)を問合せ先へ提示し、本件応募に係る確認であることを申し出てください。

※問合せ先の担当部署との打合せ後、「計画調整局への確認事項」(様式⑤)に確認した内容を記入の上、提案書類提出時に併せて提出してください。(必須)

やむを得ない事情により、計画提案前(申込受付期間末日まで)にすべての確認事項が完了できていない場合でも、その旨を記載して様式⑤は提出し、後日、確認事項が全て確認でき次第、速やかに再提出してください。(「4 事業予定者の決定」における「評価会議」までに確認できなかった場合は、選定されないことがあります。)

※また、問合せの結果、建築計画等と諸規制等を照らし合わせるにより、応募者自らが活用可能と判断した日を「提出書類チェック票」(様式⑬)に記入し、ご提出ください。(必須)

※建築目的等の土地の区画形質の変更(開発行為)を行う場合は、都市計画法の開発許可に基づく道路拡幅が必要となることがあります。道路拡幅が必要となった場合には、貸付対象地内の拡幅だけではなく、開発区域に接する道路として当該接続道路と同程度の幅員を現に有する通り抜け道路に接続する任意の交差点までの拡幅が必要となりますので、開発許可に関して確認したうえで実現可能な計画としてください。また、予定建築物が大規模建築物に該当する場合、別途、事前協議が必要となります。

※貸付対象地については、南側及び西側に越境物があります。越境物については、越境物の所有者の責任において撤去することについての誓約書を取っています。越境物に関する取扱いについては、施設整備において隣接越境物の撤去が必要な場合は、事業予定者において所有者と協議を行い、円滑な解決を図ってください。

○問合せ先

問合せ先	電話番号	想定される問合せ内容
計画調整局開発調整部 開発誘導課※ 大阪市北区中之島1-3-20 大阪市役所本庁舎7階	06-6208-9285	開発許可の要否、 大規模建築物の建設計画の事前協議 の要否
計画調整局建築指導部 建築確認課 大阪市北区中之島1-3-20 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

※計画調整局開発調整部開発誘導課へは事前に電話にて連絡をお願いします。

(4) 施設整備等の制限等

施設の整備にあたっては、工事中の近隣住民への配慮や、外観デザインについて周辺環境・景観等にも配慮してください。

また、北側隣接の「北鶴ふれあい公園」（災害時の一時避難場所）との境界に設置されているフェンスを再整備する場合は、事業者による費用負担を前提に都市公園法に基づく設置許可等について、本市建設局との事前協議が必要となります。

（事前協議先） 大阪市建設局 東部方面管理事務所 真田山公園事務所
大阪市天王寺区真田山町5番70号（真田山公園内）
電話番号 06-6761-1770

3 公募物件

(1) 物件一覧

所在地（地番）	地目	貸付地積 (㎡)	用途 地域	建ぺい率 容積率
大阪市生野区鶴橋一丁目 5584 番 9	宅地	4801.09	準工業地域	80% 300%

(2) 予定賃料・契約内容

予定価格 (月額予定賃料)	契約内容	賃貸借期間
3,630,000 円 ※1	事業用定期借地権 設定契約※2	令和7年7月1日 ～ 令和57年3月31日

※1 賃料については、区のまちづくり施策の推進を目的として本市区政推進基金に蓄積します。

※2 借地借家法（平成3年法律第90号）第23条第1項に基づく事業用定期借地権を公正証書により設定するもので、専ら事業の用に供する建物（居住の用に供するものは除く。）の所有を目的とすること。

《公募等主なスケジュール》

- 実施要領配布期間： 令和6年10月15日（火）～ 令和7年2月14日（金）
- 現地見学申込受付： 令和6年10月16日（水）～ 令和6年11月8日（金）
- 現地見学日： 令和6年11月14日（木）～ 令和6年11月15日（金）
- 質問受付： 令和6年11月1日（金）～ 令和6年11月29日（金）
- 質問回答予定日： 令和6年12月13日（金）まで
- 申込受付日： 令和7年2月12日（水）～ 令和7年2月14日（金）
- 審査結果通知： 令和7年3月17日（月）
- 価格提案審査日： 令和7年3月25日（火）（事業予定者の決定）
- 合意書締結期限： 令和7年4月30日（水）
- 契約締結期限： 令和7年6月30日（月）
- 賃貸借期間開始： 令和7年7月1日（火）

4 事業予定者の決定

本件土地の活用に当たり、応募者が提示した計画提案の内容について、外部の有識者で構成する「北鶴橋地区災害避難施設用地活用事業提案評価会議」（以下「評価会議」といい、会議は非公開とする。）で審査の上、土地利用計画条件に適合する事業計画を選定し、選定された応募者を対象に土地賃料の審査（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事業予定者として決定します。

5 応募資格

本件土地の事業計画書（様式④―１・④―２）を提出した者で、事業計画書が土地利用計画条件に適合し、本市が応募資格を有すると認めた者。ただし、次に該当する条件を全て満たす必要があります。

- (1) 本件土地において、提出した「事業計画書」に基づく施設を自ら企画、建設、及び運営をしようとする者であること
- (2) 事業実施に必要な知識、経験、技術力、資金力及び信用を備えている者であること
- (3) 事業実施に必要な免許、許可、その他の資格を有する者又は事業開始までに資格を有する見込がある者であること
- (4) 次のいずれにも該当しない者
 - ① 契約を締結する能力を有しない者及び破産者で復権を得ない者
 - ② 国税及び大阪市税（大阪市内に本社・事業者等がない場合には、本社所在地における市町村税）の未納がある者
 - ③ 次のいずれかに該当するもので、その事実があった後２年を経過しない者（その者を代理人、支配人その他の使用人又は応募代理人として使用する者についても同様とする。）
 - ア 本市との契約履行に当たり、故意に工事若しくは製造を粗雑にし、又は物件の品質若しくは数量に関して不正の行為をした者
 - イ 本市が実施した競争入札又はせり売りにおいて、その公正な執行を妨げた者又は公正な価格の成立を害し、若しくは不正の利益を得るために連合した者
 - ウ 落札者が本市と契約を締結すること又は本市との契約者が契約を履行することを妨げた者
 - エ 本市が実施する地方自治法（昭和22年法律第67号）第234条の２第１項の規定による監督又は検査の実施に当たり職員の職務の執行を妨げた者
 - オ 正当な理由がなくて本市との契約を履行しなかった者
 - ④ 大阪市暴力団排除条例（平成23年条例第10号）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る者（※）
- (5) 事業者が共同体を結成して申請する場合には、全ての事業者若しくは出資予定者（SPC（特別目的会社）設立予定の場合）が次の要件をすべて満たしている場合に限り、参加可能とする
 - ① 各事業者は、共同体の代表となる事業者（代表者）を決め、代表者が全体の意思決定、管理運営等に関するすべての責任を持つこと。なお、代表者は、業務の遂行に責任を持つことのできる事業者とすること
 - ② 参加申出以後、代表者及び共同体を構成する事業者の変更は行わないこと
 - ③ 構成員の全ての者が上記(4)①～④の基準をすべて満たしていること
 - ④ 参加申出時に共同体の協定書の写しを併せて提出すること。なお、協定書には、それぞれの役割分担

及び活動割合が詳細かつ明確に記載されていること

- ⑤ 単独で応募した者は、共同体の構成員となることはできない
- ⑥ 各構成員は、複数の共同体の構成員となることはできない

※大阪市暴力団排除条例第2条（抜粋）

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（平成23年大阪市規則第102号）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対し、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第1号から前号まで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

6 契約上の主な特約

- (1) 土地の貸付けについて

- ① 本件土地を借地借家法第23条第1項に基づく事業用定期借地権として貸し付けます。事業用定期借地権の設定期間は令和7年7月1日から令和57年3月31日までの49年9か月間とし、居住の用に供することはできません。
- ② 事業計画書により利用計画等を提案し、当該事業計画書に記載した用途に供してください。

- ③ 提案する内容は本実施要領 2 (1) 及び(2) の条件を満たす内容としてください。
- ④ 令和 10 年 4 月 1 日までに、事業計画書に記載した用途に供してください。
- ⑤ 本件契約の更新及び建物の建設による存続期間の延長はありません。また、建物の買取請求権はありません。
- ⑥ 都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）、建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）、消防法（昭和 23 年法律第 186 号）その他の関係法令を遵守してください。
- ⑦ 賃借人はあらかじめ書面による本市の承認を得なければ、次のいずれかに該当する行為をすることができません。
 - ア 本件土地の原形の変更
 - イ 本件土地上における建物及び工作物（以下「本件建物等」という。）の設置
 - ウ 本件建物等の増改築及び大修繕
 - エ 本件建物等の再築
 - オ 本件建物等の用途の変更
 - カ 本件建物等の担保提供
 - キ 事業用定期借地権の譲渡
 - ク 事業用定期借地権の担保提供

(2) 禁止する用途等

- ① 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 項に定める風俗営業、同条第 5 項に定め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。
- ② 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 号に定める暴力団又は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。
- ③ 政治的用途・宗教的用途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。
- ⑤ 悪臭・騒音・粉塵・振動・土壌汚染など近隣環境を損なうと予想される用途に供することはできません。
- ⑥ 本件土地・本件建物等それぞれについて転貸の用に供することはできません。
- ⑦ その他、本市が適さないと判断した用途に使用することはできません。

(3) 調査・報告義務

(1) 及び(2) で定める義務の履行状況を確認するため、本市が実地調査し、又は所要の報告を求めた場合には協力しなければなりません。

(4) 事業運営

事業運営については、地域との円滑な関係が確保できるよう、責任をもって調整、対応してください。

(5) 交通規制

本件土地における事業に起因する交通渋滞や路上駐車車両の発生がないよう、敷地内に駐車場を整備するなど対策を講じてください。

(6) 引渡し

本件土地は、現状有姿のまま引き渡します。残存物の撤去並びに本件土地の高低差について造成等が必要な場合は事業予定者の負担で行ってください。また、本件土地については、西側で、本市所有のブロック塀一部が隣接地に越境しています。隣接地所有者と協議の上、事業予定者において所有者と協議を行い、円滑な解決を図ってください。

また、本件土地接面道路の地先境界ブロックがずれている等、据え直しが必要な場合は、大阪市建設局田島工営所(Tel:06-6751-5000)と協議のうえ、道路舗装等の影響範囲の復旧も含めて、工営所の指示どおり事業予定者の負担で行ってください。

(7) 契約不適合責任

本市は本件土地について、種類、性質又は数量に関して本件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。

(8) 地中埋設物

本件土地には、基礎コンクリート等の埋設物が存在します。詳しくは、生野区鶴橋1丁目地内地中埋設物調査業務委託報告書をご確認ください。撤去等が必要な場合は、事業予定者において行ってください。なお、推定埋設量及び埋設物はあくまでボーリング等の調査結果による推定ですので、埋設量及び埋設物は実際とは異なる場合があります。その他の軽微な地下埋設物等が発見され、撤去等が必要な場合は、事業予定者の負担で行ってください。

(9) 原状回復

本件契約賃貸借期間満了の時はその満了の期日に、中途解約の場合は解約の日までに、又は契約解除の通知を受けたときはその本市の指定する期日までに、賃借人の負担において、本件土地を更地による原状回復の上、本市に明け渡さなければなりません。

(10) 違約金

指定用途に供しない場合や禁止する用途に供する場合、本市の承認を得ずに本件借地権の譲渡を行った場合など「市有財産事業用定期借地権設定合意書」及び公正証書による「事業用定期借地権設定契約」に定める条項に反した場合は、直ちに契約解除をすることがあります。また、その際は、違約金を支払っていただきます。

7 現地見学（案内）

次のとおり、現地見学（本市職員による案内）を行います。

希望者は、事前に現地見学会参加申込書（様式①）に必要事項を記入し、電子メールにて下記電子メール送信先まで送信してください。

申込書には、氏名（名称）、住所（所在）、担当者氏名、担当者連絡先電話番号等を記載してください。

○現地見学申込受付： 令和6年10月16日（水）～ 令和6年11月8日（金）

○現 地 見 学 日： 令和6年11月14日（木）～ 令和6年11月15日（金）

＜申込書送付先＞ 電子メール送信先：大阪市生野区地域まちづくり課（防災防犯担当）

E-mail アドレス：ikuno-katuyou@city.osaka.lg.jp

電子メール件名：「鶴橋一丁目用地活用 現地見学申込書送付」としてください。

(留意事項)

※本件土地にはフェンスが設置されておりますが、外周からであれば自由にご覧いただけます。

ただし、近隣住民の迷惑にならないようご注意ください。

※現地見学希望日時ご希望に沿えない場合がありますので、あらかじめご了承ください。

※現地見学日時は、申込受付後、速やかに登録メールアドレスあてに返信します。

※電話等での受付は行いません。

※申込がない場合は、現地見学を実施しません。

8 申込みについて

(1) 申込みの受付

申込みに必要な書類は、次の申込受付期間内に申込受付場所に必ず持参してください。持参以外の送付、電話、FAX、インターネットによる提出は受け付けません。

下記「(2) 申込みに必要な書類」の内容に従って所定の書類を整え、次の要領で提出してください。※書類等に不備のある場合は本件公募に参加できないことがあります。

① 申込受付期間

令和7年2月12日（水）～令和7年2月14日（金）（午前9時30分～正午、午後1時～午後5時）

※土曜日、日曜日、祝日を除きます

② 申込受付場所

大阪市生野区勝山南3丁目1番19号 生野区役所4階 44番窓口

生野区役所地域まちづくり課(防災防犯担当)

③ 注意点

- ・本市が申込みの受付に際し取得する個人情報は、本件土地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（平成7年大阪市条例第11号）により制限されています。
- ・書類を提出後に応募を辞退する場合は、参加辞退届（様式⑨）を提出してください。
- ・受け付けた申請書はいかなる場合があっても返却いたしません。

(2) 申込みに必要な書類

① 応募申込書（様式②—1）

- ・複数の法人からなる共同体による共同提案で応募する場合は、代表事業者を定め、応募申込書（様式②—1）に加えて、応募申込書（別紙）（様式②—2）にすべての事業者が記名押印したものを提出してください。

② 誓約書（様式③—1・⑮）

- ・両面印刷し、必要事項を記入してください。
- ・本市ホームページから誓約書と大阪市暴力団排除条例（抜粋）及び施行規則を別々に印刷した場合は、ホッチキス止めをして、実印にて割印をしてください。

③ 計画調整局への確認事項（様式⑤）

- ・様式⑤の記載については、「2(3) 土地利用等の規制」の項目をご確認ください。

④ 印鑑証明書（法人）又は印鑑登録証明書（個人）（発行後3か月以内のものに限ります。）

⑤ 法人登記事項証明書又は法人登記簿謄本（登記事項証明書の場合は、「現在事項証明書」又は「履

歴事項証明書」に限ります。)又は住民票の写し(個人)(発行後3か月以内のものに限ります。)

- ⑥ 国税及び市税の未納の税額がないことの証明書の写し(過去2年間。発行後3か月以内のものに限ります。)
- ⑦ 会社等の定款又は寄付行為
- ⑧ 会社等の概要パンフレット(ない場合は省略可)
- ⑨ 事業計画書(様式④―1・④―2)(計画主旨書及び施設整備計画概要書)(詳細は下記(3)参照)
- ⑩ 過去3期間の決算書等(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、勘定科目内訳明細書)もしくは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)過去3期間分が無い場合は、過去3期間以内の全てのものとします。

※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。

- ⑪ 事業継続計画(BCP)と、その運用マネジメント状況が分かる資料(BCMなど)
- ⑫ S P C設立に関する誓約書(様式⑩)(S P Cの設立を予定して、本プロポーザルに参加する場合)
- ⑬ S P C事業実施計画書(様式⑪)(S P Cの設立を予定して、本プロポーザルに参加する場合)
- ⑭ S P C事業及び資金調達の全体概要図(様式⑫)(S P Cの設立を予定して、本プロポーザルに参加する場合)
- ⑮ 価格提案書(様式⑥)(価格提案審査)

・事業計画書と合わせて価格提案書を提出してください。

・価格提案書における金額は、1か月分の賃料(消費税等は含みません)の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」を付けてください。

・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か所(上・中・下)に押印してください。

・「資格審査・計画提案審査」において選定された応募者は、価格提案書に記載する賃貸借料(月額)の6か月分以上の申込保証金を、価格提案審査日当日の受付時間内に、生野区役所地域まちづくり課(防災防犯担当)担当事務室で納付してください。

・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、銀行振込小切手で行ってくだ

さい。

⑯ 提出書類チェック票（様式⑬）

- ・すべてのチェック欄（連帯保証人に関する資料を除く）に記載があり、応募者自らが活用可能と判断した日の日付が記載されたものを提出してください。

(3) 事業計画書の概要

事業計画書は、次に示す資料を一式にまとめた上で、**11 部**（正本 1 部、副本 10 部 副本は複写可、様式番号順に並べ、様式番号等を明記したインデックス付きの仕切紙等により分けフラットファイル（A 4 サイズ）等に編綴したもの）を提出してください。ただし、事業提案者の記載は正本 1 部のみとし、副本には記載しないとともに、事業提案者名表示（申請団体の商号又は名称、代表者氏名、管理運営実績の施設名、実施イベント名称、資本関係等）があれば黒塗りするなど、事業提案者が推定できる記載は行わないでください。

事業提案者名が判別できると判断した場合は、提出後本市で黒塗りする場合があります。

① 計画主旨書

ア 事業計画概要

上記「1 目的」を踏まえ、次の事項について具体的に記載してください。

- ・「2—(1) 事業計画に求めるもの」について
- ・「2—(2) 必須条件」について
- ・利用者の安全・安心に配慮した点について
- ・周辺の住環境に配慮した点について
- ・平常時から災害時に至るまでの地域との連携や、事業者としての地域貢献に配慮した点について

イ 事業実施体制及び事業実績

提案されている事業（避難所機能の確保等）について、確実な実施のための具体的な実施体制や、これまでの類似事業の実績・実施状況について記載してください。

ウ 事業工程表

開業までの事業スケジュールを、関係諸手続に係る期間を踏まえ、簡潔に示してください。

エ 資金計画

資金計画について示してください。

② 施設整備計画概要書（本市が提示する必須条件に係る場所については特に明確に記載してください。）

ア 建築計画の概要（建築面積、延べ面積、階数、最高高さ）

イ 配置計画図等

- ・外溝は、駐車場や駐輪場、植栽、敷地境界等の位置が分かるように示してください。
- ・車両や徒歩による施設利用者のアクセスを示してください。
- ・平屋の場合は、1 階平面図兼配置図としていただいても構いません。
- ・前面道路から避難スペース及び避難所運営事務所スペースまでの徒歩による経路及びバリアフリー経路をパース図等により示してください。
- ・事業者の事業の営業日、休業日により経路が異なる場合はそれぞれの場合の経路を示してください。

ウ 各階平面図、立面図、断面図（備蓄倉庫の天井高を確認できるもの等）、パース（全体の建築計画が視認できるもの等）

・各部屋の利用計画の概要を示してください。

(4) 申込みに当たっての留意事項

① 落札後の「市有財産事業用定期借地権設定合意書」及び公正証書による「事業用定期借地権設定契約」の締結は、応募申込書に記載された名義以外では行いません。

② 提出された応募申込書の内容が本実施要領「6 (2)」に該当する場合は受付を取り消します。申込受付以降に応募資格がないことが判明した場合は、その時点で応募申込みの受付を取り消します。

(5) 質問書（様式⑦）の受付・回答

本実施要領に関する質問については、電子メールにて提出してください。質問に対する回答要旨は、本市ホームページで公表します。質問提出者に対して個別に直接回答は行いません。また、回答について質問提出者の名称は記載しません。

① 質問受付期間 令和6年11月1日（金）～ 令和6年11月29日（金）午後5時

② 回答予定時期 令和6年12月13日（金）

③ 質問送信先 ikuno-katuyou@city.osaka.lg.jp（生野区役所地域まちづくり課（防災防犯担当））
電子メール件名：「鶴橋一丁目用地活用 実施要領に関する質問について」としてください。

9 資格審査及び計画提案審査の結果の通知

(1) 本市において、申込者が本実施要領に示す公募参加の資格などを満たしているかを審査するとともに、評価会議において、提出された事業計画の内容等が、求められた提案項目や計画条件等を満足しているかどうかを審査し、土地利用計画条件に適合する事業計画を別紙の「北鶴橋地区災害避難施設用地活用事業に関する募集提案評価表」に基づき評価します。なお、これらの審査等については、提出された書類とその提出書類をもとに事業計画について口頭で説明された内容により行います。1事業者あたりの参加上限人数や説明時間等については、別途通知します。

(2) 評価会議が必要と認めたときは、補足資料の提出等を求める場合があります。この場合、申込書類の追加・訂正等として取り扱います。

(3) (1)による審査結果通知書を、令和7年3月17日（月）に本市から申込者に電子メールで送付します。

(4) 事業計画の審査は、外部の有識者で構成する評価会議で行います。選定結果に対する異議については一切応じません。

(5) 選定されなかった理由については、その説明を求めることができます。説明を求めようとする者は令和7年3月18日（火）から3月24日（月）までの間に大阪市生野区役所地域まちづくり課まで書面（様式⑭）により申し出てください。（受付時間は平日の午前9時から午後5時まで）

10 価格提案審査及び開封

(1) 対象者

・「資格審査・計画提案審査」において選定され、下記「(4) 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、「応募資格」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。

(2) 開封の日時

価格提案審査 令和7年3月25日(火)
受付時間 午前9時30分から午前10時30分まで
開封時刻 午前11時00分

※上記受付時に申込保証金を納付し、その後、当日、指定された開札執行場所へ移動してください。

(3) 開札の執行場所

大阪市生野区勝山南3丁目1番19号 生野区役所 会議室

(4) 提出書類等(当日持参するもの)

- ① 審査結果通知書
- ② 委任状(様式⑧、代理人により参加する場合のみ)
- ③ 実印(代理人により応募する場合は、委任状の「受任者」欄に押印した印鑑)
- ④ 申込保証金納付書(申込者の押印(実印)が必要です。代理人により納付手続を行う場合は、委任状に押印した印鑑が必要です。)
- ⑤ 銀行振出小切手(自己宛小切手)(下記「(5) 申込保証金」参照)

(5) 申込保証金

価格提案審査参加者は、価格提案書に記入する賃料(月額)の6か月分以上の申込保証金を、価格提案審査日当日受付時間内に生野区役所地域まちづくり課(防災防犯担当)(大阪市生野区勝山南3丁目1番19号 生野区役所4階 事務室)で納付してください。

なお、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、銀行振出小切手で行ってください。

<金融機関振出小切手の見本>

小 切 手									
支払地	○ ○ ○			大阪 000 000 0000		銀行 渡 り			
	(株)	銀行	支店						
		金額		¥					
上記の金額をこの小切手と引替えに 持参人 様へお支払いください。									
拒絶証書不要									
振出日	令和 年 月 日								
振出地	○ ○ ○								
振出人	(株)	銀行	支店	支店長	○ ○	印			

小切手に関する注意事項

- ① 価格提案書に記入する賃料（月額・消費税等は含みません。）の6か月分以上の金額の小切手を用意してください。
- ② 振出人、支払人とも同一金融機関になります。ただし、（株）ゆうちょ銀行が振出したものは、同一とはなりません。
- ③ 持参人払式としてください。
- ④ 振出日から5営業日以内のものとしてください。
- ⑤ 「金融機関のうち、全国銀行協会が運営する電子交換所に参加する金融機関の本・支店」が振り出した小切手に限ります。（見本参照）
- ⑥ 銀行振出小切手以外は受領できません。（個人振出の小切手（法人名義で振り出された個人振出の小切手も含む）は受領できません。）
- ⑦ 上記①から⑥までの要件を全て満たした小切手以外は受領できません。

(6) 開封

- ① 開封は、価格提案参加者立会いの下で行います。
- ② 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会わせ開封を行います。

(7) 価格提案の無効

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てい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を使用しない価格提案
- ⑦ 価格提案審査参加者（代理人を含む）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 価格提案に関し不正な行為を行った者がした価格提案
- 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 その他価格提案に関する条件に違反した価格提案

(8) 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名の場合は、予定価格以上の提案を行っていれば、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事業予定者として決定します。

(9) くじによる事業予定者の決定

- ・ 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、事業予定者を決定します。

(10) 選定結果・経過の公表

- ・事業予定者が決まったときは、事業者名及びその価格提案金額を、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、事業予定者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、事業予定者名及びその価格提案金額を掲載します。
- ・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、速やかに本市ホームページ上で公表します。

(11) 価格提案審査の中止及び延期

- ・不正が行われるおそ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。

11 申込保証金の還付等

事業予定者以外の者が支払った申込保証金（小切手）は、価格提案審査後返還しますので、所定の場所に申込保証金納付書を提出してください。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。

12 契約説明会

- (1) 事業予定者に対しては、契約手続の説明会を価格提案審査終了後、引き続き生野区役所会議室で行います。
- (2) 契約説明会には、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。
- (3) 正当な理由がなく、契約説明会に出席されない場合は、事業予定者の決定を取り消します。なお、既納の申込保証金は本市に帰属し、お返しすることはできません。

13 契約前に提出が必要な書類

貸付け物件の事業予定者は、「14(5) 建物解体撤去費用相当額について」に記載の内容に該当する場合には、令和7年3月28日（金）午後5時までに次の書類を提出してください。

- ・原状回復に必要な建物の解体撤去費相当額の見積書

14 契約の締結等

(1) 契約の締結

事業予定者と本市は、令和7年4月30日（水）までに「市有財産事業用定期借地権設定合意書」を締結します。事業用定期借地権設定契約の締結は、令和7年6月30日（月）までに行います。

なお、契約は公正証書によるものとし、公正証書の作成に必要な一切の経費は事業予定者の負担とします。

(2) 賃貸借期間

賃貸借期間は、令和7年7月1日から令和57年3月31日までの49年9か月間とします。なお、賃貸借期間満了後の契約更新は行いません。

(3) 契約保証金

契約締結時に、契約保証金として、賃料（月額）の6か月分と建物解体撤去費相当額を納付していただきます。ただし、連帯保証人を立てた場合は賃料の6か月分を支払っていただきます。

（いずれの場合も、支払済みの申込保証金は、契約締結時に契約保証金に充当します。）

(4) 連帯保証人

連帯保証人は、借受人と連帯して本契約から生ずる一切の債務履行の責任を負わなければなりません。連帯保証人は、次の各号の資格を有し、かつ、本市が承認する者でなければなりません。なお、(3)に記載のとおり、契約保証金として賃料（月額）の6か月分と建物解体撤去費相当額を納付したときは、連帯保証人は不要です。

① 大阪市内又は近隣市町村に住所又は事務所を有すること

② 賃料年額の5倍以上の年間所得又は固定資産を有すること

連帯保証人は提出書類チェック表（様式⑬）の連帯保証人に関して必要な資料①～⑥と、提出書類チェック表のチェック欄に記載をしたものを提出してください。

また、連帯保証人が上記に掲げる資格を失ったとき、又は死亡、解散したとき、若しくは本市が変更の必要があると認めたときは、仮受人は、速やかに本市の承認する連帯保証人を新たに立てなければなりません。新たに連帯保証人を立てられない場合は、建物解体撤去費相当額の納付が必要です。

(5) 建物解体撤去費相当額について

(3)に記載のとおり、連帯保証人を立てない場合は、契約保証金として賃料（月額）の6か月分に、原状回復に必要な建物の解体撤去費相当額を加えた額を納付しなければなりません。

事業予定者は、令和7年3月28日（金）午後5時までに「原状回復に必要な建物の解体撤去費用相当額の見積書」（以下「見積書」という。）を大阪市生野区役所地域まちづくり課（防災防犯担当）まで電子メールで提出してください。

提出された見積書の内容について、積算すべき項目等に漏れがないか本市で確認を行い、不備等がなければ、見積書に記載の金額を、原状回復に必要な建物の解体撤去費相当額とします。

なお、見積書に不備等があった場合は、本市から速やかに連絡しますので、令和7年4月18日（金）午後5時までに見積書の再提出をお願いします。

(6) 賃料の納付

賃料については半期払いとし、次の支払期限までに支払っていただきます。

期 間	支払期限
令和7年7月1日 ～ 令和7年9月30日	令和7年8月31日
毎年10月1日 ～ 毎年3月31日	毎年11月30日
毎年4月1日 ～ 毎年9月30日	毎年5月31日

※支払期限が金融機関の休業日に当たる場合は、金融機関の翌営業日を支払期限とする。

(7) 賃料の改定

- ・賃料は3年毎に以下の計算式に基づき算定した額に改定するものとし、その金額については、本市から通知します。

改定賃料＝従前の賃料×スライド率（1円未満切捨て）

スライド率＝（名目GDP変動率＋大阪市消費者物価指数（総合）変動率）／2

名目GDP変動率＝従前の賃料の適用始期及び今回算定する賃料の適用始期前日のそれぞれ6か月前の属する四半期名目GDP実額の変動率（小数点以下第4位を四捨五入し第3位までとする）

大阪市消費者物価指数（総合）変動率＝従前の賃料の適用始期及び今回算定する賃料の適用始期前日のそれぞれ6か月前の大阪市消費者物価指数（総合／月別指数）の変動率（小数点以下第4位を四捨五入し第3位までとする）

- ・本市は、上記によるほか、関係法令及び大阪市財産条例（昭和39年大阪市条例第8号）の改正並びに経済情勢の変動があったとき、又は近傍類似の物件の賃料に比較して不相当となったときなど、必要があると認めるときは、賃料の改定を請求することができます。

15 申込保証金の帰属

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、事業予定者決定を取り消し、既納の申込保証金は本市に帰属し、お返しすることはできません。

16 事業予定者が決定しなかった場合の貸付け

- (1) 令和7年4月1日（火）午前9時30分から令和7年4月14日（月）午後5時まで、予定価格で貸付けの申込みを先着順で受け付けます。

なお、申込みの資格は「5 応募資格」と同様とし、契約上の主な特約についても「6 契約上の主な特約」と同様とします。

- (2) 受付時間

午前9時30分～正午、午後1時～午後5時（土曜日、日曜日、祝日は受付を行いません。）

受付開始時刻より早く受付場所に到着した場合でも、その到着時刻による先後は設けず、一律に受付開始時刻に到着したものとみなします。同時に複数の申込みがあった場合は、抽選により受け付け順位を決定します。

- (3) 受付場所

大阪市生野区勝山南3丁目1番19号 生野区役所4階 44番窓口

大阪市生野区役所地域まちづくり課（防災防犯担当）

（送付、電話、FAX、インターネットによる受付は行いません。）

- (4) 申込みに必要な書類

「8 申込みについて」の(2)（ただし、⑮価格提案書（様式⑥）は除く。）及び(3)を参照してください。

- (5) 審査結果通知

申込み受付後、別途本市の指定する日に評価会議を開催し、事業計画の内容を審査した上で、土

地利用計画条件に適合するものとして選定される必要があります。なお、審査結果通知書については、評価会議を開催した約 1 週間後に本市から申込者に電子メールで送付します。

(6) 申込保証金

(5)により本市から審査結果通知により選定通知を受けた事業者は、本市が審査結果通知書を送付した日の翌日から起算して 5 日以内（土曜日、日曜日及び祝日を除く。）に、賃料（月額）の 6 か月分の申込保証金を支払うものとします。申込保証金は、本市が発行する納付書にて支払うものとします。

納付期限までに支払がない場合は、申込みの権利を喪失するものとします。また、申込者が、正当な理由なく本市が指定する期限までに契約を締結しないときは、申込保証金は本市に帰属します。

(7) 契約の締結等

- ・申込者と本市は、審査結果通知日の翌日から起算して 14 日以内に「市有財産事業用定期借地権設定合意書」を締結します。
- ・「市有財産事業用定期借地権設定合意書」の締結日から起算して 60 日以内に、随意契約により事業用定期賃貸借契約を行います。契約は公正証書によるものとし、事業用定期借地権設定に係る公正証書の作成に必要な一切の経費は貸付相手方の負担とします。
- ・「市有財産事業用定期借地権設定合意書」の締結及び公正証書による契約は、応募申込書に記載された名義で行います。
- ・契約締結と同時に、契約保証金を納付してください。（既納の申込保証金を賃貸借契約締結と同時に契約保証金に充当し、不足額を本市の発行する納付書により納付してください。）
- ・貸付開始日は、賃貸借契約日以降との日とし、本市と貸付事業者との協議により決定します。賃貸借期間、連帯保証人、賃料の納付、賃料の改定については、「14 契約の締結等」と同様とします。

17 経費の負担

契約の締結及び履行、近隣との調整に関する費用及び土地等の維持管理に関する費用、並びにその他一切の費用については、賃借人の負担となります。

18 その他

- (1) 建物を建築するに当たっては、建築基準法や本市条例等の規定の適用がありますので、留意してください。（本件土地において建物を建築する際は、事業予定者において、建築基準法に基づく建築確認申請の手続を行う必要があります。）
- (2) 本実施要領に定めのない事項は、地方自治法、同法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）、大阪市契約規則（昭和 39 年規則第 18 号）等の関連諸法令に定めるところによって処理します。
- (3) 「市有財産事業用定期借地権設定合意書」を締結後、賃貸借期間開始前にボーリング調査などで本件土地を使用する場合は、別途、市有財産借受申請の手続及び使用料が必要となります。手続など詳細は生野区役所地域まちづくり課（防災防犯担当）（06-6715-9009）にお問い合わせください。
- (4) 知的財産権
 - ・事業計画書等の知的財産（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。

- ・事業計画書等について、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。
- ・事業計画書等について、本市は大阪市情報公開条例（平成 13 年条例第 3 号）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。

【物件・申込・契約に関する問合せ先】

大阪市生野区役所地域まちづくり課（防災防犯担当）

大阪市生野区勝山南 3 丁目 1 番 19 号 生野区役所 4 階 44 番窓口

電 話：06-6715-9009

E-mail：ikuno-katuyou@city.osaka.lg.jp



貸付物件調書

物件は、現状有姿の引き渡しとなります。

物件調書は、公募参加者が物件の概要を把握するための参考資料ですので、希望者は、現地調査確認を行ってください。また、公募参加者ご自身において、諸規制についての確認を行ってください。

なお、物件の状況については、極力特記事項に記載しておりますが、現況と相違している場合、現況が優先します。

土 地 調 書					
所在地		大阪市生野区鶴橋1丁目5584番9 (生野区鶴橋一丁目6番街区)			
地 積		登記簿	4801.09㎡	実 測	4801.09㎡
地 目		登記簿	宅地	現 況	宅地
形 状		明細図のとおり		土地の状況	更地
法令等に基づく制限	都市計画法等	都市計画区域	市街化区域		
		用途地域	準工業地域		
		指定建ぺい率	80%	指定容積率	300%
		高度指定	無	防火地域 (防火・準防火・無指定)	準防火地域
	その他制限				
接面道路の状況		東 側 市道 幅員約 6～7 m 舗装 有 高低差 無			
私道の負担等に関する事項		負担の有無	無	負担の内容	―――
供給処理施設の状況			配管等の状況		照会先
		電気			関西電力(株)コールセンター (0800)777-8810
		上水道	接面道路配管	有	大阪市水道局東部水道センター (06)6927-7611
		下水道	接面道路配管	有	クリアウォーターOSAKA(株)田島管路管理センター (06)6751-5048
		ガス	接面道路配管	有	大阪ガス(株)お客さまセンター (0120)094-817
公共施設		区役所	生野区役所	物件の 南東方 約 1.1 km	
		小学校	北鶴橋小学校	物件の 東 方 約 430 m	
		中学校	桃谷中学校	物件の 南東方 約 940 m	
交通機関		鉄道	JR大阪環状線・近鉄大阪線・奈良線、 オオサカモノロープ前線 鶴橋駅 の 南 方 約 220 m 徒歩約 3 分		
		バス	大阪シティバス 細工谷停留所 の 東 方 約 200 m 徒歩約 3 分		
土地・建物の履歴			買収以前は、工場等		
		平成 7 年 2 月	買収		
		平成 21 年 9 月	駐車場として貸付開始		
		平成 24 年 8 月	駐車場として貸付終了		
			現在に至る		

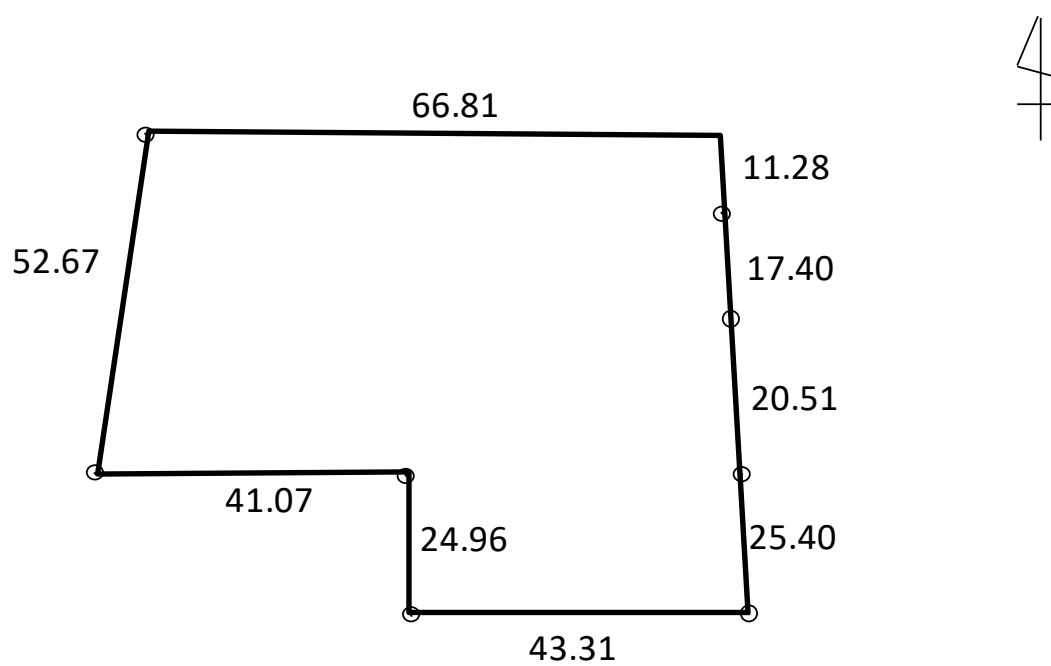
その他	土壌調査	人為的原因	履歴調査の結果、土壌汚染の原因となる履歴は確認できませんでした。 ※特記事項10参照
		自然的原因	本物件を含む近隣土地に自然的原因による土壌汚染についての情報はありません。 (令和5年3月31日現在)
	地下埋設物等		専門調査機関による地下埋設物調査の結果、地下埋設物が確認されています。撤去等が必要な場合は、事業予定者において行ってください。 ※特記事項8参照
境界に関する事項	境界確定	済	
	道路明示	有	
	地積測量図	有	
	越境物	有 ※特記事項3～6及び概要図参照	
特記事項	1 本物件(工作物等含む。)は、すべて現状有姿のまま引渡します。		
	2 本物件内に、アスファルト舗装、ネットフェンス、コンクリート擁壁、仮設トイレ、樹木、切株、引込柱、側溝、グレーチング、集水 樹、マンホール、止水栓等が残存しています。 なお、貸付については、残存物を撤去した場合の撤去費用相当額を考慮した評価としています。		
	3 本物件西側で、隣接地の建物、屋根、コンクリート叩きの一部が本物件に越境しています。この越境物の取扱いについては、所有者と確認書を取り交わしておりますので、別途提供する確認書の写しを必ずご確認ください。		
	4 本物件西側で、本市所有のブロック塀一部が隣接地に越境しています。 なお、貸付については、越境物を撤去した場合の撤去費用相当額を考慮した評価としています。		
	5 本物件南側で、隣接地の建物屋根、コンクリート叩きの一部が本物件に越境しています。この越境物の取扱いについては、所有者と確認書を取り交わしをしておりますので、別途提供する確認書の写しを必ずご確認ください。		
	6 本物件南東側道路境界付近で、共有の私設下水管の一部が本物件に越境しています。この越境物の取扱いについては、所有者と確認書を取り交わしをしておりますので、別途提供する確認書の写しを必ずご確認ください。		
	7 本物件北側のネットフェンスは本物件北側で隣接する市有地と連続して設置されています。当該工作物については、境界をもってそれぞれの所有物となります。		
	8 専門調査機関による地下埋設物調査を行った結果、本市が買収する以前の所有者の建物基礎等と思われる構造物を確認しました。別途、地下埋設物調査報告書の写しを提供しますので、必ずご確認ください。なお、推定埋設量及び埋設物はあくまでボーリング等の調査結果による推定ですので、埋設量及び埋設物は実際とは異なる場合があります。貸付については、専門調査機関による地下埋設物調査において確認された地下埋設物があることを考慮した評価としています。		
	9 本物件は、文化財保護法による周知の埋蔵文化財包蔵地「細工谷遺跡B地点」内にあり、事前に試掘調査を行ったところ、本格的な発掘調査を必要とする埋蔵文化財は確認できませんでした。よって、当該地において今後予定される土木工事等については、特に本格的な発掘調査の必要はありません。ただし、土木工事実施の際には同法第93条による届出が必要です。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。また、工事掘削に際して、遺構・遺物等が発見された場合には、ただちに工事を中止し、大阪市教育委員会事務局総務部文化財保護課と協議してください。		
	10 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。土地の履歴等調査報告書の写しを提供しますので、必ずご確認ください。		
	11 本物件には高低差があります。地下埋設物の調査を行った際のデータの写しを提供しますので、参考にしてください。なお、本物件の貸付は、高低差があることを考慮した評価としています。		

周边图



※現在の周辺の状況と異なる場合があります。

明細図



概 要 図

4

