

**淀川連絡線跡地売却に関する
開発事業者募集プロポーザル実施要領**

令和 5 年 4 月

令和 5 年 6 月 21 日 修正

大阪市

目次

I. 総則	3
1. 趣旨	
2. 売却対象地及び売却対象建物	
3. 事業予定者の決定	
4. スケジュール	
II. 応募資格	5
III. 土地建物利用計画条件及び契約上の主な特約	8
1. 事業コンセプト	
2. 計画提案に求める条件等	
IV. 質疑等について	10
V. 申込みについて	11
1. 申込みの手順等	
2. 申込みに必要な書類	
3. 提出にあたっての注意事項	
VI. 計画提案審査	17
1. 審査	
2. プレゼンテーションの実施	
3. 計画提案審査結果の通知	
VII. 価格提案審査	19
1. 価格提案審査の対象	
2. 価格提案審査及び開封	
3. 申込保証金の還付等	
4. 契約説明会	
VIII. 土地建物売買契約の締結等	22
IX. 所有権の移転等	26
X. その他	27
1. 留意事項	
2. 知的財産権	
(別添) 物件調書、概要図、周辺図・明細図、地積測量図、様式集、土地建物売買契約書(案)	

※ 次の資料は大阪市都島区役所にて配布します。「V-3. 提出にあたっての注意事項」の記載内容をご確認のうえ、都島区役所総務課(政策企画)(大阪市都島区中野町2丁目16番20号 都島区役所1階10番窓口)までお越しください。(資料等の準備が必要なため、お越しいただく前日までにご連絡いただきますようお願いいたします。)

建物図面等(写)、土壌汚染調査結果報告書(写)、油汚染業務委託調査報告書(写)、従前建物解体撤去図面(写)及び工業用配水管に関する参考図、越境等に関する確認書(写)

I. 総則

I-1. 趣旨

淀川連絡線跡地（以下「淀連跡地」という。）は、昭和 60 年頃まで大阪経済の物流を支えた淀川貨物線として使われていましたが、平成 3 年から平成 6 年にかけて、都市計画道路の代替ルートとして、大阪市（以下「本市」という。）が取得しました。

その後、平成 25 年の「長期未着手都市計画道路の見直し」により、幹線道路としての利用予定が無くなったことから、本市では、まちづくりの観点を踏まえた売却や利活用について検討を進めてきました。

本市では、淀連跡地の利活用において、都島区将来ビジョンに掲げる「安心のまち、人がつながるまち、明日に誇れるまち」の実現を基本理念に掲げ、各種統計データから抽出した地域の「現状と課題」、区民意見募集等から抽出した「地域のニーズ」を踏まえ、「緑を軸にしたまちづくり」をコンセプトに「子どものスポーツ・遊び場など緑地・公園等の整備」「活力ある地域社会の実現、子育て世代の誘導」「安全・安心のまち、地域防災への貢献」「広域的な緑のネットワークの創出」の 4 つの活用方針からなる「淀川連絡線跡地の活用計画」（以下「活用計画」という。）を令和元年 12 月に策定し、都島区の広報誌や区政会議、区民説明会等で広く周知を行ってきました。

活用計画に基づき、淀連跡地の北側の区画では先行して、子育て世代の誘導の観点から認可保育所を誘致し、令和 2 年 4 月に開設されました。また、認可保育所北西の隣接地では、地域防災の観点や子どもが健やかに育つ環境、及びコミュニティの醸成の場として区民広場を整備し、令和 4 年 4 月に供用開始しました。

このたび、淀連跡地の残りの 4 区画（以下「本物件」という。）について、活用計画に基づき、有効性の高い提案を募ることを目的として、二段階審査方式（プロポーザル方式）により広く計画提案を募り、優秀な計画提案を選定したうえで、事業予定者（売却相手方）を決定します。

（参考）

- ・ 淀川連絡線跡地利活用ににかかる検討経過

<URL> <https://www.city.osaka.lg.jp/miyakojima/page/0000300154.html>

- ・ 淀川連絡線跡地の活用計画

<URL> <https://www.city.osaka.lg.jp/miyakojima/page/0000487861.html>

I-2. 売却対象地及び売却対象建物

詳しくは物件調書をご覧ください。

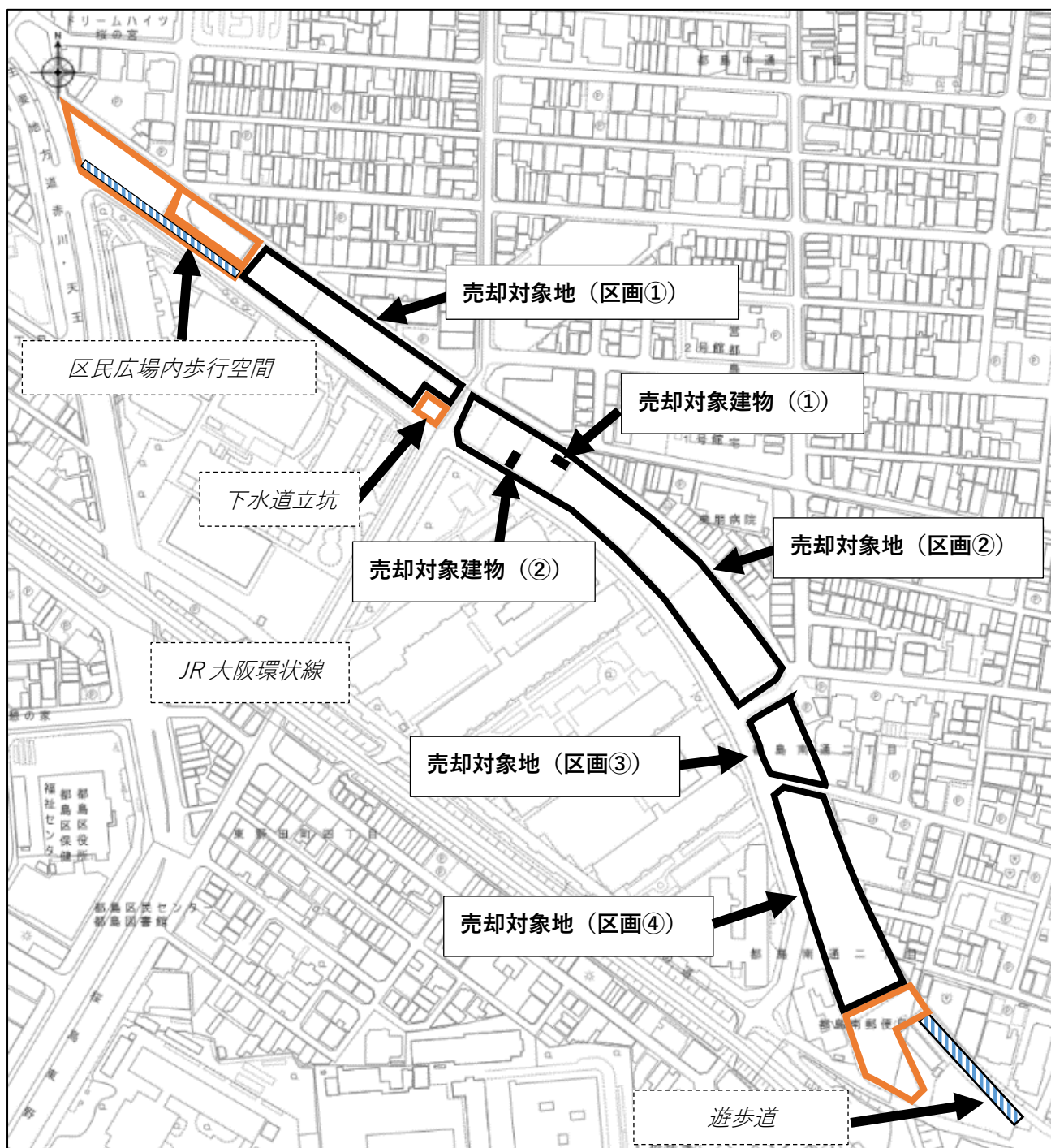
売却対象地

区画	所在地（地番）	地目	地積（実測）	予定価格
①	大阪市都島区都島南通 1 丁目 463 番 7	雑種地	2,426.78㎡	2,847,700,000円
②	大阪市都島区都島南通 1 丁目 463 番 8、2 丁目 363 番 3	雑種地	4,948.05㎡	
③	大阪市都島区都島南通 2 丁目 363 番 6、355 番 5	雑種地	1,065.64㎡	
④	大阪市都島区都島南通 2 丁目 355 番 9	雑種地	3,390.38㎡	

売却対象建物

	所在	家屋番号	構造	床面積
①	大阪市都島区都島南通2丁目363番3内	未登記	木造平屋建	3.75㎡
②	大阪市都島区都島南通2丁目363番3内	未登記	鉄骨造平屋建	2.16㎡

(売却対象地及び対象建物の位置図)



I-3. 事業予定者の決定

応募申込者が提示した計画提案の内容について、外部有識者からなる選定会議での意見を参考に、本市の求める条件を十分に満たす事業者（以下「優秀提案者」という。）を審査のうえ選定し、これらを対象に、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。

I-4. スケジュール

内容	日程
実施要領配布	公告日（令和5年4月14日（金）午後2時） ～令和5年8月8日（火）午後5時
現地見学会 （受付期間）	令和5年5月18日（木）、令和5年5月19日（金） （令和5年4月14日（金）～令和5年5月8日（月））
質疑受付	令和5年5月26日（金）～令和5年6月5日（月）
質疑受付（※1）	令和5年6月14日（水）～令和5年6月23日（金）
質疑回答最終更新日 （質疑回答掲載期限）	令和5年7月7日（金） （令和5年8月8日（火））
申込受付日（配達指定日）	令和5年8月8日（火）
応募申込受付証発送日	令和5年8月14日（月）
計画提案審査結果の通知期限	令和5年9月15日（金）
価格提案審査日（結果公表日）	令和5年9月21日（木）
土地建物売買契約（仮契約）締結期限	令和5年10月18日（水）
売買代金（残金）の支払期限	土地建物売買契約（本契約）締結後 1か月以内

※ 日程は、淀川連絡線跡地売却に関する開発事業者募集プロポーザル実施要領（以下「本実施要領」という。）発行時点での予定であり、変更する可能性があります。

※1 事前配布資料「区画① 3_土壌調査結果報告書2（表層）R4」の差し替えを行ったことから、当該資料に関する質疑のみを受け付けます。

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に示す売却対象地及び売却対象建物（以下「売却対象物件」という。）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計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。

S P C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、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、S P C等の設立を予定している者が応募する場合に限る)
- ③ S P C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S P C等を設立すること（売買契約は、当該S P C等と締結します。）
 - イ S P C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、計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S P C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S P C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。

S P C等で応募する場合又はS P C等の設立を予定している者が応募する場合は、計画提案書において、S P C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S P C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。

S P C等の設立を予定している者が応募する場合は、応募者がS P C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8月8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S P C等への出資者が、淀川連絡線跡地売却に関する開発事業者募集プロポーザル（以下「本プロポーザル」という。）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S P C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、S P C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8月8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5年5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。）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．土地建物利用計画条件及び契約上の主な特約

Ⅲ－１．事業コンセプト

- 淀連跡地については、「子どものスポーツ・遊び場など緑地・公園等の整備」、「活力ある地域社会の実現、子育て世代の誘導」、「安全・安心のまち、地域防災への貢献」、「広域的な緑のネットワークの創出」の４つの活用方針により、「緑を軸にしたまちづくり」を進めることとしている。
- 本物件について、この跡地全体の活用計画を踏まえたうえで、淀連跡地の北側に整備済みの区民広場との接続性を意識しながら、活力あるエリアとして生まれかわるよう、民間事業者の自由な発想とノウハウにより整備する。
- また、城東区から続く既存の遊歩道とつながる安全で連続した歩行空間を整備することにより、周辺アクセスの利便性向上、災害時の避難通路としての防災機能の向上など、地域への貢献をはかる。
- 整備にあたっては、４つの区画から構成される本物件について、区画ごとの最適な利活用をはかりつつ、歩行空間との調和をめざすこと。

Ⅲ－２．計画提案に求める条件等

計画提案は、「Ⅰ－１．趣旨」、「Ⅲ－１．事業コンセプト」の内容を踏まえるとともに、以下の各項目を確認し作成してください。

(1) 全体計画に関すること

- ・ 「Ⅲ－１．事業コンセプト」を実現できるような施設を整備し、本物件の敷地全体を活用した提案としてください。
- ・ 本物件に整備する施設は、「(2) 連続した歩行空間に関すること」以外について、事業コンセプトに沿った自由な提案によるものとします。
- ・ 省エネルギー、ユニバーサルデザイン、安全性に配慮した施設計画としてください。
- ・ 周辺交通環境に配慮した取組（例：自動車利用の抑制、適切な動線設定など）や、本市建築物環境配慮制度を踏まえた省エネルギー、省CO₂等の先進的な環境負荷軽減の取組の導入等による周辺環境に配慮した計画としてください。
- ・ 本物件の周辺景観に十分配慮し、緑地の確保や植栽・緑化に努め、周辺の既存建築物の生活環境等に十分配慮した計画としてください。

(2) 連続した歩行空間に関すること

本物件各区画内に、一般の通行者も通行することができ、かつ区画間の移動に配慮された連続性のある歩行空間を買受人の負担で整備してください。ただし、施設の整備には以下の項目を満たしたものとしてください。

- ・ 本物件各区画内に整備する歩行空間の幅員は、大阪市ひとにやさしいまちづくり整備要綱別表第４技術的細目「ア歩道」に基づく仕様であること。幅員以外の仕様については、同要綱を参考に、高齢者や障がい者などすべての方が利用しやすいものとなるよう努めること。
- ・ 一般の通行者が常時利用可能であること。

- ・ 歩行空間の人の流れに配慮するとともに、本物件に建設する施設への訪問者や周辺の歩行者、車両の交通状況に配慮すること。
- ・ 事業コンセプトに鑑み、区画①に整備する歩行空間は、区民広場内に整備されている歩行空間と接続すること、また、区画④に整備する歩行空間は、城東区から続く本物件南東側の遊歩道と最短距離でつながられるよう整備すること。

なお、本物件と当該遊歩道の間に設置されている自転車駐車場の一部については通行可能であるが、区画④の歩行空間の整備にあたり、当該自転車駐車場部分へ影響が生じる場合においては、建設局企画部方面調整課（自転車対策担当・自転車施策担当）と事前に協議を行うこと。

- ・ 歩行空間の設置場所は指定しない。ただし、歩行者の利便性や安全性などを考慮すること。
- ・ 歩行空間の安全性が長期的に担保される適切な維持管理を行うこと。また、歩行空間の連続性が担保される工夫を行うこと。

（３）地域への貢献に関すること

事業コンセプトにおける「地域への貢献」については、事業予定者の自由な提案としますが、特に評価するポイントは次の通りです。

- ・ 本物件に建設する施設が、大規模災害時に地域防災に貢献できる機能を有している。
- ・ 共同住宅の開発を行う場合は、良好な住環境の確保に努め、定住人口の増加に貢献する計画となっている。また、周辺地域住民の避難時の安全性に配慮されており、大阪市防災力強化マンション認定制度に準じた防災力強化に寄与するような施設計画である。
- ・ 周辺の住環境への配慮や地域コミュニティへの貢献が期待できる施設計画である。

（４）その他、注意事項

- ・ 提案内容は必ず関連法令及び本市の要綱、要領等を遵守できるものとしてください。
- ・ 提案された整備内容は、確実に実現が可能であるものとしてください。

（関連法令及び本市の条例、要綱、要領等（以下「法令等」という。）により土地利用上様々な規制があるので、応募申込者自らで確認し、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、原則、募集期間中に行ってください。）

※ 土地利用に係る主な要件について、下表の各担当へお問合せください。

※ お問合せの際には、必要事項を記載した様式４「計画調整局への確認事項」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。

※ 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。

※ 各担当課との打合せ後、聞き取り事項を記入の上、応募申込書提出時に併せて提出してください。

※ また、お問合せの結果、建築計画等と諸規制等を照らし合わせるにより、応募申込者自らが施設整備可能と判断した日を様式１５「提出書類チェック票」にご記入し、ご提出ください。

○お問合せ先

担当	電話番号	お問合せ内容
計画調整局開発調整部	06-6208-9285	開発許可の可否、

開発誘導課 (大阪市役所本庁舎 7 階)		大規模建築物の建設計画の事前協議の可否
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

※ 計画調整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。

- ・ 施設整備や運営の計画策定にあたっては、周辺住民に対して十分に配慮（営業時間、夜間照明、騒音、景観など）してください。
- ・ 本物件に建設する施設については、施設利用者に対しての動線計画や配置計画等に配慮したものとしてください。また、維持・管理についても質の高い環境が長期的に保たれるよう計画してください。
- ・ 開発事業者決定後すみやかに、開発に必要な管理者協議を行ってください。
- ・ なお、管理者協議により、隣接道路などの影響範囲の整備を、事業者の負担において行っていただく場合があります。

IV. 質疑等について

(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、次の要領にて所定の質疑書に質問内容を記入のうえ、電子メールにて送付してください。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

令和 5 年 5 月 26 日(金)～令和 5 年 6 月 5 日(月)午後 5 時まで

令和 5 年 6 月 14 日(水)～令和 5 年 6 月 23 日(金) 午後 5 時まで（事前配布資料「区画① 3_土壌調査結果報告書 2（表層）R4」に関する質疑のみを受け付けます。）

② 電子メール送付先

大阪市都島区役所総務課（政策企画）

メールアドレス tb0010@city.osaka.lg.jp

件名は「【淀川連絡線跡地売却】質疑書送付」としてください。

なお、電子メール送信後は、到着確認として下記の連絡先に電話すること。

電話：06-6882-9989

③ 質疑書様式

様式 1-1、様式 1-2

(2) 質疑書の回答

質疑に対する回答は本市都島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、質疑書受付終了後に順次公表します。なお、質疑回答については令和5年7月7日(金)に最終の更新を行い、申込受付日(令和5年8月8日(火))まで公表するものとします。

(3) 現地見学会(案内)について

次のとおり、売却対象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いませんが、売却対象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。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、現地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5年4月14日(金)～令和5年5月8日(月)午後5時まで

② 電子メール送付先

大阪市都島区役所総務課(政策企画)

メールアドレス tb0010@city.osaka.lg.jp

件名は「【淀川連絡線跡地売却】現地見学会参加」としてください。

なお、電子メール送信後は、到着確認として下記の連絡先に電話すること。

電話：06-6882-9989

③ 現地見学会参加申込書 様式2

④ 現地見学会日程・場所

日 時 令和5年5月18日(木)、令和5年5月19日(金)

午前10時～午後4時(両日とも)

※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。

集合場所 大阪市都島区都島南通2丁目

(本物件区画④南東側入口前(市営駐輪場側))

※開始時刻までに集合してください。現地見学会開始後は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

- ・ 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。
- ・ 本実施要領「Ⅲ. 土地建物利用計画条件及び契約上の主な特約」を十分踏まえた上で「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 令和5年8月8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）

〒534-8501 大阪市都島区中野町2丁目16-20

大阪市都島区役所総務課（政策企画）宛

電話番号 06-6882-9989

③ 提出方法

応募申込者は、申込みに必要な書類を申込送付先に配達日時指定で送付してください。申込送付先に直接持参、電話、FAX、電子メールによる受付は行いません。書類に不備がある場合は受け付けません。また、申込受付日以外の受付は一切行いません。

④ 注意点

- ・ 配達指定日時は令和5年8月8日(火)（午後5時まで）とします。
- ・ 配達指定日以外の日に到着した場合は、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申込者において確認するようにしてください。
- ・ 本市において応募申込書の到着を確認した後、応募申込者（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」を令和5年8月14日(月)に発送します。
- ・ 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。
- ・ 提出された書類は、いかなる理由でも返却しません。
- ・ 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。
- ・ 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）応募申込書」に記載された事業予定者の名義（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。
- ・ 書類を提出後に応募を辞退する場合は、参加辞退届（様式16）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。計画提案書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3-1～3）及び計画調整局への確認事項（様式4） 各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3-1）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3-2）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3-2が複数枚にわたる場合は、様式3-1と全ての様式3-2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 全区画共同所有
- ③ 区画①：単独所有 区画②：共同所有 区画③：単独所有 区画④：共同所有 など
- ・ 土地利用に係る主な要件について、必要事項を計画調整局へ確認し、「計画調整局への確認事項（様式4）」を記入してください。

(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。
- ・ S P C等で応募する場合又はS P C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8）（両面印刷若しくは、片面印刷の場合は、左側で2箇所をステープラーで止めてください。）	○	○
② 印鑑証明書（発行後3ヵ月以内の最新のものに限りします。）	○	
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します。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」のいずれかに限りします。）	○	
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します。）		○
⑤ 住民票の写し（発行後3ヵ月以内の最新のものに限りします。）		○
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 市区町村税に関する誓約書（様式9）及び市区町村税に関する調査に対する承諾書（様式10）	○	○
⑪ 共同で応募する場合は、共同所有に関する誓約書（様式11）	○	
⑫ 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12）	○	
⑬ 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13）、S P C事業及び資金調達の全体概要図（様式14） 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（指定の様式） 各10部

- ・ 計画提案書の作成にあたっては、様式5－1～4を使用し、様式を変更しないものとします。
- ・ 計画提案書は指定の用紙サイズで作成することとし、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。

（様式5－1～4、様式6－1、6－2はA3版サイズ）

【全体計画に関すること（事業コンセプト）】（様式5－1） 1部

- ・ 「Ⅰ－1. 趣旨」、「Ⅲ. 土地建物利用計画条件および契約上の主な特約」、「Ⅵ－1. 審査」などを踏まえながら、本物件の活用計画全体について、総括的に表現してください。
- ・ 環境負荷の低減に配慮した提案について記載してください（敷地内緑地、排出エネルギーの減少、太陽光発電等）。

【連続した歩行空間に関すること】（様式5－2） 1部

- ・ 「Ⅰ－1. 趣旨」、「Ⅲ. 土地建物利用計画条件および契約上の主な特約」、「Ⅵ－1. 審査」などを踏まえながら、本物件各区内に整備する歩行空間の安全性や利便性について記載してください。
- ・ 本物件に建設する施設への訪問者や周辺の歩行者を含むすべての歩行空間利用者の人の流れや車両の交通状況への配慮について記載してください。
- ・ 維持管理方法及び歩行空間の連続性が担保される仕組みについて記載してください。

【施設計画に関すること】（様式5－3） 1部

- ・ 「Ⅰ－1. 趣旨」、「Ⅲ. 土地建物利用計画条件および契約上の主な特約」、「Ⅵ－1. 審査」などを踏まえ、施設配置、施設規模、施設運営時間などの施設の管理・運営の考え方を記載してくだ

さい。

- ・ 建築計画の概要（建築面積、延べ床面積、階数、最高高さ）を記載するとともに、施設設置図、各階平面図（基準階のみでも可）、立面図、歩行者・自動車導線図、パース（全体の建築計画が視認できるもの及び、周辺のまちなみとの調和がわかるもの）を作成してください。

なお、共同住宅の開発を行う場合は、建設する施設ごとにファミリー世帯向け・小世帯向け（単身など）の割合も記載してください。

- ・ 計画提案に求める条件等を満たすための施設上の工夫を記載してください。

【地域への貢献に関すること】（様式５－４） １部

- ・ 「Ⅰ－１．趣旨」、「Ⅲ．土地建物利用計画条件および契約上の主な特約」、「Ⅵ－１．審査」などを踏まえながら、大規模災害時の地域防災や地域コミュニティへの貢献につながる計画を記載してください。

【事業実施計画に関すること】

① 事業スケジュール（様式６－１） １部

- ・ 提案計画の事業実施に必要な許認可等の手続きや、建設工事に関するスケジュールを具体的に記載してください。

② 事業実現に向けた実施体制及び仕組み（様式６－２） １部

- ・ 事業実現に向け、円滑かつ着実に事業を実施していく体制や仕組み等を記載してください。
- ・ 過去の事業実績において、公共的な貢献を含んだ実績がある場合、その事業実績を記載してください。
- ・ 将来にわたって安定した事業経営のための体制や仕組み等を記載してください。また、経営リスクマネジメントに基づく取組みや事業の継続可能性についても記載してください。
- ・ 本契約及び所有権移転登記後において、持ち分に応じた共有物分割をする場合は、その内容・体制等を記載してください。
- ・ ＳＰＣの設立・承継を予定されている場合には、想定しているスキームを記載してください。

③ 資金計画書（様式６－３） １部

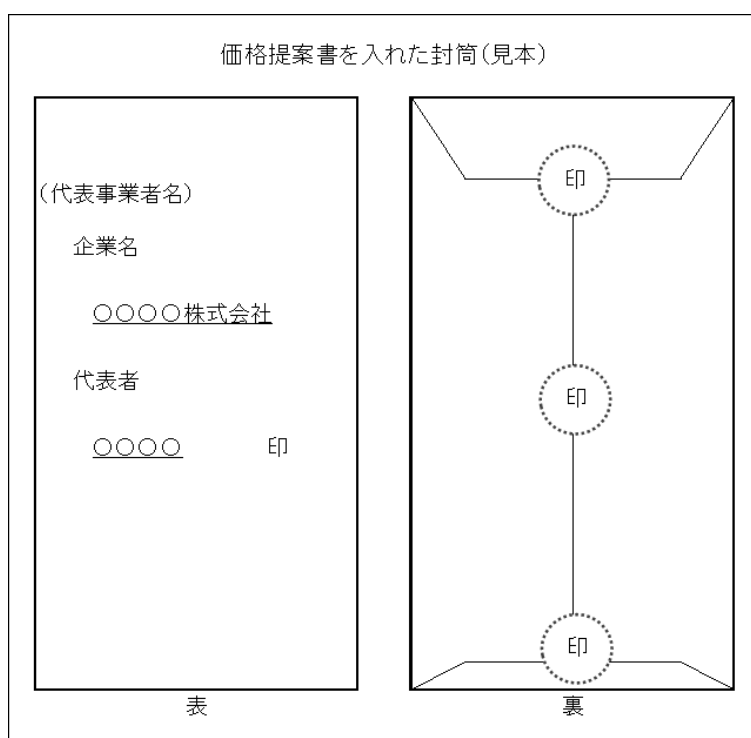
- ・ 本物件に関する事業についての資金計画書（資金調達先金融機関名を含む）を記載してください。
- ・ 総事業費の内訳を記載してください。
- ・ なお、複数者で応募する場合は、代表事業者がとりまとめて作成してください。

(4) 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）は使用しないでください。
- ・ 年月日は、申込書類の提出日を記入してください。
- ・ 所在地、会社名等は、応募申込書に記載したとおりに記入し、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、実印を押印して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、実印を押印して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、割印し、表に事業者（複数者の場合は代表事業者）の企業名、代表者名を記載し、実印を押印の上、提出してください。
- ・ 割印は、実印で 3 ヲ所（上・中・下）に押印してください。
- ・ 「Ⅵ. 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いただきます。詳細は「Ⅶ. 価格提案審査」及び「Ⅷ. 土地建物売買契約の締結等」を参照ください。



- ・ 「Ⅵ. 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。

(5) 返信用封筒（角型 2 号・返信先明記・切手貼付不要） 2 部

V－3. 提出にあたっての注意事項

- ・ 応募申込書に記載された取得区画の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 5－1）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 10 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。

VI. 計画提案審査

VI-1. 審査

(1) 審査方法

- ・ 応募申込者が本プロポーザルに参加する資格を有していることを確認した上で、提出された計画提案書の内容について、本市が開催する選定会議（非公開）において、提出された提案が本実施要領の内容を十分理解し、「III-2. 計画提案に求める条件等」に定める基準を満たしているかどうかについて審査を行います。
- ・ 審査は原則として提出書類及びプレゼンテーションに基づいて行い、下記(2)に定める評価項目について、趣旨の理解度や、有効性などの観点から評価を行います。審査において必要に応じ、応募申込者に対してヒアリング等を行うことがあります。
- ・ 審査は適格審査及び提案審査により行います。適格審査において要件を満たさないと判断された応募申込者は、この時点で失格となります。
- ・ 提案審査は、選定会議において、提案内容が本物件にふさわしく総合的に高い水準に達した計画となっているものを優秀提案として選定します。
- ・ 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。

ア 適格審査

審査内容
提案の趣旨が適切か
本物件の敷地全体を活用する計画となっているか
本物件各区内に、一般の通行者も通行することができる歩行空間を整備する提案となっているか
設置施設の整備計画において、計画提案に求める条件等を満たしているか

イ 提案審査

項目（配点）	提案に求める条件	評価項目	提出書類
A.全体計画 （50％）	・事業コンセプトを踏まえたまちづくり ・歩行空間の安全性 ・歩行空間と周辺環境及び施設との調和 ・歩行空間の維持管理	・事業コンセプトに沿った計画となっているか ・各区画の歩行空間が、それぞれ安全で利用しやすいものであるか ・各区画の歩行空間が周辺環境や新規施設と調和が図られ、都市機能が向上しているか ・歩行空間が長期にわたって適切に維持される管理計画となっているか。また、歩行空間の連続性が担保される仕組みがあるか。	様式 5-1 様式 5-2 様式 5-3 様式 5-4
B.施設計画 （10％）	・施設計画の概要	・バリアフリーやユニバーサルデザインへの取り組みが具体的で満足できる提案となっているか ・周辺住民に対する配慮（営業時間、夜間照明、騒音等）がある施設となっているか ・周辺の交通環境悪化対策が効果的な提案となっているか	
C.地域貢献 （10％）	・災害時の対応機能 ・地域コミュニティへの貢献	・大規模災害時への貢献が提案され、防災機能の実用性が具体的なものであるか ・地域コミュニティへの貢献が提案されているか	
D.事業実現性 （30％）	・事業スケジュール ・事業の確実性・継続性・安全性 ・事業実施力	・事業スケジュールの実現性 ・事業実施の体制や仕組み、事業実績 ・資金計画 ・経営安定性、経営リスクへの取り組み	様式 6-1 様式 6-2 様式 6-3

(3) 審査基準

上記(2) 評価項目で審査の結果、次の①～④のいずれかひとつでも満たさない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申込者は、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 適格審査の審査内容において不備が無い
- ② 評価項目の大項目「A.全体計画」において配点の7割以上かつ、「D.事業実現性」において配点の6割以上の評価を得ている
- ③ 評価点の合計において、配点の6割以上の評価を得ている
- ④ 評価項目において、著しく評価の低い項目が無い

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17）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. 計画提案審査結果の通知

- ・ 計画提案審査の結果については、令和5年9月15日(金)までに応募申込者全員（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「計画提案審査結果通知書」を送付します。
- ・ 令和5年9月15日(金)午後5時までに通知がない場合は、令和5年9月19日（火）午後5時までに、大阪市都島区役所総務課（政策企画）まで電話（06-6882-9989：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。

【送付先】

〒534-8501 大阪市都島区中野町2丁目16-20

大阪市都島区役所総務課（政策企画） 宛

メールアドレス tb0010@city.osaka.lg.jp

なお、電子メール送信後は、到着確認として下記の連絡先に電話すること。

電話：06-6882-9989

VII. 価格提案審査

VII-1. 価格提案審査の対象

- ・ 「VI. 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」を提出した者を対象に、あらかじめ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申込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) 価格提案審査及び開封の日時

価格提案審査日 令和5年9月21日(木)

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、入札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) 価格提案審査及び開封の執行場所

〒534-8501 大阪市都島区中野町2丁目16-20（都島区役所3階）

大阪市都島区役所会議室

(3) 提出書類等（当日持参するもの）

① 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、「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都島区役所総務課（政策企画）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：06-6882-9989）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) 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、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。

なお、事業予定者が、「(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）を用いないでした価格提案
- 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。
- ・ くじにより事業予定者を決定する場合、価格提案書に押印した印鑑が必要です。（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）
- ・ 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（価格提案審査参加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) 価格提案審査結果・経過の公表

- ・ 事業予定者が決まったときは、事業予定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、事業予定者名及びその価格提案金額を掲載します。
- ・ 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。

- ・ 令和5年9月21日(木)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、大阪市都島区役所総務課（政策企画）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。

VII－3. 申込保証金の還付等

- ・ 事業予定者以外の者が納付した申込保証金は、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。
- ・ 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. 契約説明会

- ・ 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、引き続き大阪市都島区役所会議室で行います。
- ・ 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。
- ・ 正当な理由がなく契約説明会に出席しない場合は、事業予定者の資格を取り消す場合があります。

VIII. 土地建物売買契約の締結等

(1) 土地建物売買契約の締結

- ① 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10月18日(水)）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、土地建物売買契約（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 土地建物売買契約の締結は、「V－2（1）応募申込書」（様式3－1～3）に記載された事業予定者の名義（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 土地建物売買契約書（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。

(2) 契約保証金

- ① 土地建物売買契約（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、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 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。
- ③ 土地建物売買契約書第2条（売買代金）に記載する各区画の代金は、区画①については、589,710,000円以上、区画②については、1,162,850,000円以上、区画③については、283,470,000円以上、区画④については、811,670,000円以上とし、詳細金額は契約締結時に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 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 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 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、3年以内に建設工事に着手し、8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。

（※）S P C等の場合、S P C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

- 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) 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、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、開発事業者が土地建物売買契約書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、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、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、本市は事業予定者にその賠償を請求することがあります。なお、事業予定者に損害が生じた場合には、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 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、土地建物売買契約書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 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 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、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、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、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、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、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（土地建物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

- ① 「(7) 契約の解除 ①～③」により、本契約を解除した場合、本市に損害があるときは、本市は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、事業予定者に損害があっても、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、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認めるときは、この限りではありません。

- ② 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、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、土壤汚染等を含む）、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、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 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

(1) 所有権の移転時期

- ・ 売却対象物件の所有権は、売買代金全額の支払い日に移転します。
- ・ 所有権移転と同時に売却対象物件を引き渡したものとします。現地での売却対象物件の引渡しは行いません。
- ・ 売却対象地物件は、現状有姿のまま引き渡すものとします。したがって、売却対象物件の引き渡し後、事業予定者は自らの責任と負担により、必要な範囲で本物件に残存する売却対象建物や工作物、樹木等を解体・撤去するものとします。

(2) 登記手続

- ・ 本物件の所有権移転登記手続は、本市において行います。
- ・ 登記手続にあたっては、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。

X. その他

X－１. 留意事項

- ・ 本契約書に貼付する収入印紙及び所有権移転登記手続き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、事業予定者の負担になります。
- ・ 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き完了までに、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、それぞれの応募申込者に帰属します。
- ・ 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。