

**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**

令和 7 年 12 月

大阪市都市整備局

住宅部建設課団地再生グループ

受付場所・お問い合わせ先

大阪市都市整備局住宅部建設課（団地再生グループ）

所在地 〒530-8201

大阪市北区中之島 1 丁目 3 番 20 号（大阪市役所 1 階）

電話 06-6208-9273

メール ka0042@city.osaka.lg.jp

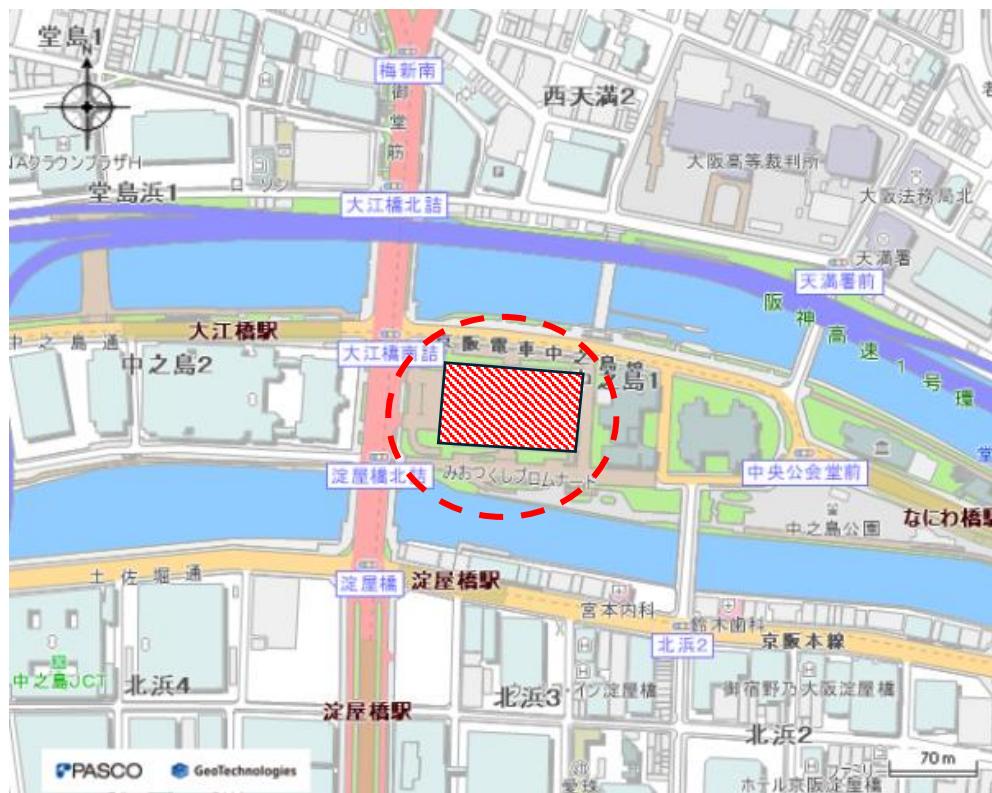
開庁日 月曜日から金曜日の午前 9 時から午後 5 時 30 分まで

閉庁日 土曜日、日曜日、祝日及び 12 月 29 日から翌年 1 月 3 日まで

最寄駅 Osaka Metro 御堂筋線・京阪電車京阪本線「淀屋橋」駅（1番出口）

若しくは京阪電車中之島線「大江橋」駅（6番出口）又はシティバス
「淀屋橋」（下車すぐ）

※お越しの際は、なるべく公共交通機関をご利用くださいますようお願いします。



目 次

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

(別添資料)

- ・物件調書
- ・市有財産事業用定期借地権設定合意書（案）
- ・質問書（様式1）
- ・現地見学参加申込書（様式2）
- ・応募申込書（様式3）
- ・誓約書（様式4）
- ・事業計画書（計画主旨書）（様式5）
- ・事業計画書（施設整備計画概要書）（様式6）
- ・価格提案書（様式7）
- ・委任状（様式8）
- ・参加辞退届（様式9）
- ・申込保証金届出書（様式10）

実施要領

大阪市都市整備局が実施する、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うえ、お申込みください。

1 目的

市営住宅においては、建替えや改善等による更新が必要なストックの存在や、入居者の高齢化の進行による地域コミュニティの沈滞化等が問題となっています。

こうしたことから、本市では、市営住宅ストックは市民共有の財産であるという認識のもと、市民の幅広い居住ニーズに対応し、より多くの市民に支持される「市民住宅※」の実現に向けた各種取組みを進めています。

一方、大規模な市営住宅団地においては、敷地内に空地やプレイロットが多く確保されているものの、入居者の高齢化が進行し、家族構成の変化などにより、あまり使用されておらず低利用地となっているケースが見受けられます。

これら既存団地の低利用地についても、「市民住宅」への再編に向けた取組みの一環として、「地域のまちづくりへの貢献」に視点を置いた、より幅広い活用を図る必要があるものと考えています。

こうした状況を踏まえ、民間活力の導入により、生活利便性の向上や地域コミュニティの活性化を図るため、既存市営住宅団地の低利用地を公募により民間事業者へ貸し付け、生活利便施設や福祉関連施設等を導入します。

※参照:大阪市営住宅研究会報告書「今後の市営住宅のあり方について～市民住宅への再編～」

<http://www.city.osaka.lg.jp/toshiseibi/page/0000006277.html>

2 土地利用計画条件

(1) 事業計画に求めるもの

地域コミュニティの活性化や生活利便性の向上を図るため、団地や地域の人々が利用でき、以下のいずれかの機能を有する施設を計画してください。

- ①日用品の物販及び生活支援サービス等の提供（コンビニエンスストアなど）※
- ②文化・コミュニティ育成等の地域の活性化につながるサービスの提供（文化教室など）
- ③福祉・子育て関連サービスの提供（医療・介護施設や保育施設など）

※生活支援サービス等の提供とは、幅広い市民の利用が見込まれるサービスの提供及び地域の防災・防犯活動の推進に資するサービスの提供をいいます。ただし、次に掲げるものについては、その設置等を義務付けることとします。

- ・「公共料金等の支払いなどの取扱い」
- ・「災害時帰宅支援ステーション」
- ・「こども110番の家」

(2)建築計画に係る条件等

- ①団地や周辺地域の住民の住環境に配慮した計画としてください。
- ②自動車の進入路等については、歩行者の安全に配慮した計画としてください。
- ③施設の案内板や看板、照明等について、近隣の住環境に配慮したものとしてください。
- ④施設の利用者が「3 公募物件(1)物件」に記載の土地(以下、「本件土地」という。)外に違法駐車や違法駐輪をしないよう、必要な対策を講じてください。
- ⑤施設の運営者や利用者が生活の本拠として継続的に定住するなど、事業用定期借地権にそぐわない利用は認められません。
- ⑥建築物の建設可能な範囲は、312.81 m²となります(物件調書参照)。
- ⑦本件土地内の東側部分は、隣接する市営住宅の消防活動空地への進入路となっております(物件調書参照)。表面をアスファルトやコンクリートなどへ変更することは可能ですが、引き続きはしご車の走行に必要な要件(耐圧20t、勾配1/20以下・進入路は1/10以下、段差5cm以下)を満たすことが条件となります。また、緊急時における消防車両の通行を妨げるおそれのある建築物等の建設や、駐車部分としての使用などは禁じますが、通常時において通路(建物への出入り含む)や駐車場の車路、荷解きスペースなど(緊急時に速やかに避讓できるものに限る)として使用することは差し支えありません。
- ⑧消防活動空地への進入路の南端部分における市営住宅用地との境界部分については、緊急時に消防車両の通行が可能となるよう、緊急時に開放が可能な扉を設置していますので、現状のままの仕様としてください。北端部分における道路との境界部分に扉等を設ける場合については、南端部分同様、緊急時に開放が可能な仕様としてください。
- ⑨上記⑦及び⑧の詳細については、事業予定者決定後、必要に応じて大阪市消防局東淀川消防署(電話:06-6320-0119)と協議してください。
- ⑩隣接する市営住宅用地と本件土地との境界(南端及び東端)については、引き続きフェンス等を設置し、明確に分離してください。
- ⑪西側の歩道は、市営住宅の宅地内歩道ですが、通行することは差し支えありません。
- ⑫西側に出入り口を設ける際は、北側道路からの自動車の進入路及び北側道路への緊急時の歩行者の避難路を確保する必要があります。なお、自動車の進入路の設置に伴い、西側歩道の切り下げ等工事を行う際には、に大阪市都市整備局住宅部保全整備担当(電話:06-6208-9271)と事前に協議をしてください。

3 公募物件

(1) 物件

所在地 (住居表示)	貸付面積 (m ²)	用途地域	建ぺい率 容積率
大阪市東淀川区 東淡路1丁目54番5 (東淡路1丁目4番街区)	514.74※	第一種住居	80% 200%

※貸付面積 514.74 m²のうち、建築可能面積は 312.81 m²です（建築確認申請上の敷地面積は 514.74 m²です）。

（2）予定価格・契約内容・賃貸借期間

予定価格 (賃料月額)	契約内容	賃貸借期間
509,000円	事業用定期借地権設定契約※	令和8年5月29日から 令和28年5月31日

※借地借家法（平成3年法律第90号）第23条第2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。

『スケジュール』

- | | |
|----------------|------------------------------|
| ・実施要領配布期間 | 令和7年12月1日（月）から令和8年2月27日（金） |
| ・現地見学申込受付 | 令和7年12月15日（月）から令和7年12月22日（月） |
| ・現 地 見 学 日 | 令和8年1月8日（木）から令和8年1月9日（金） |
| ・質 問 受 付 | 令和7年12月1日（月）から令和8年1月13日（火） |
| ・質問回答予定日 | 令和8年1月20日（火） |
| ・申 込 受 付 日 | 令和8年2月20日（金）から令和8年2月27日（金） |
| ・審 査 結 果 通 知 | 令和8年3月23日（月） |
| ・価 格 提 案 審 査 日 | 令和8年3月26日（木）（事業予定者の決定及び公表） |
| ・合 意 書 締 結 期 限 | 令和8年4月30日（木） |
| ・契 約 締 結 期 限 | 令和8年5月28日（木） |
| ・賃 貸 借 期 間 開 始 | 令和8年5月29日（金） |

4 事業予定者の決定

本件土地の活用にあたり、応募者が提示した計画提案の内容について、外部の有識者で構成する「民間活力導入プロジェクト事業提案評価会議」（以下「評価会議」といい、会議は非公開とする。）で審査のうえ、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

応募者は、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み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・事業所等がない場合には、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し、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入札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あたり、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あたり職員の職務の執行を妨げた者
 - オ 正当な理由がなく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年大阪市条例第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（※）

※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、

<p>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</p> <p>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</p> <p>エ 事实上事業者の経営に参加していると認められる者</p> <p>(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</p>
--

6 契約上の主な特約

(1) 土地の貸付条件

- ①本件土地を借地借家法（平成3年法律第90号）第23条第2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20年間（令和8年5月29日から令和28年5月31日まで）とし、居住の用に供することはできません。なお、期間満了後の契約更新は行いません。
- 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地域コミュニティの活性化や生活利便性の向上を図るため、市営住宅や地域の人々が利用できる用途に供してください。
- ④本件の賃貸借期間開始から2年以内に、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が存続することによる賃貸借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借受人（事業予定者）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
- ⑧自動車交通の円滑な処理や歩行者の安全性確保等周辺環境に配慮しながら施設の適切な管理・運営を行ってください。
- ⑨本件土地については、土壤汚染地歴調査を実施した結果、「土壤汚染が存在するおそれがないと認められる土地」と判定されたことから土壤汚染状況調査を実施する必要はありません。

- ⑩用地は、現状有姿のまま引き渡します。なお、排水管やマンホール等が一部残存していますので、当該部分については、アスファルト等の舗装を除き、建物等を建設することはできません（物件調書参照。平面駐車場や駐輪場等としての利用は可能です）。また、これら埋設管に係る定期点検を市職員等が行う際には、敷地への立ち入りを許可してください。
- ⑪物件調書に含まれない地中障害物が確認され、事業者の計画建物に著しく影響する場合は、別途、協議するものとします。
- ⑫契約終了時に事業者が築造した建築物・構造物及び基礎構造物等は、事業者が自らの負担で撤去し、原状に回復のうえ返還してください。
- ⑬残存するブロックやフェンス等の地上部分の工作物については、撤去が必要となる場合には、借受人の負担で撤去するものとします。撤去された場合、自動車等の侵入を防ぐため、借受人は、本市と協議のうえ、用地の返還時に、本件土地と道路の境界等にフェンス等を設置し、返還するものとします。（物件調書参照）。
- ⑭本件土地内に外灯等の照明器具を設置する場合について、電気代は事業者で負担してください。
- ⑮国、地方公共団体その他公共団体において、公用又は公共用に供するため本件土地を必要とするとき（隣接する市営住宅の建替えを含む）は、賃貸借期間中といえども、契約を解除することができるものとします。

（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・土壤汚染・大型車両の通行増大などの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、本市の承認を得ずに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。

(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、以下に記載の物件（地中埋設物含む）が存在します。

- ・地中埋設管、マンホール（物件調書参照）

(9) 原状回復義務

借受人（事業予定者）は、賃貸借期間満了のときはその期日に、また契約解除の通知を受けたときは本市の指定する期日までに、本市が承諾する場合を除き、借受人（事業予定者）の負担において本件土地上の本件建物等を除去し、賃貸借期間開始以降に本件土地に生じた損傷（通常の使用及び収益によって生じた賃借物の損耗並びに賃借物の経年劣化を除く。）がある場合において、その損傷を原状回復のうえ、本市と立会いのもとに本市に返還しなければなりません。

また、本件土地の返還時には、本件土地と道路の境界等にフェンス等を設置してください。

(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は、借受人（事業予定者）は、賃料年額に相当する額を違約金として、指定する日までに本市に支払うものとします。

7 現地見学

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、事前に現地見学参加申込書（様式2）を次の送付先まで送付（メールを含む。）してください。

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

- ・現地見学申込受付期間 令和7年12月15日（月）から令和7年12月22日（月）
- ・現地見学日 令和8年1月8日（木）、令和8年1月9日（金）

※本実施要領配布開始時点では、建物が残存している場合もありますが、令和7年12月31日までには撤去予定です。

<申込書送付先>

大阪市都市整備局住宅部建設課（団地再生グループ）

〒530-8201 大阪市北区中之島1丁目3番20号

電子メール送信先：ka0042@city.osaka.lg.jp

（留意事項）

- ・本件土地は市営住宅の敷地の一部であり、現状もフェンスの外からは自由に見学できますが、各自で見学される際には、近隣住民の迷惑とならないようご留意ください。
- ・現地見学の時間は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。
- ・現地見学時間は、申込ごとに日程・時間を決め、実施します。申込受付後、本市より連絡します。
- ・申込みは、現地見学参加申込書（様式2）の送付（メールを含む。）のみで行うものとします。現地見学申込受付期間外に到着したものについては、受付を行いません。
- ・申込みがない場合は、現地見学を実施しません。
- ・土曜日、日曜日は受付を行いません。
- ・現地見学への参加は、応募申込の必須条件ではありません。

8 申込み

（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。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。

「（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。

①申込受付期間

令和8年2月20日（金）から令和8年2月27日（金）

午前9時30分から正午、午後1時から午後5時

②申込受付場所

大阪市北区中之島1丁目3番20号（大阪市役所1階）

大阪市都市整備局住宅部建設課（団地再生グループ）

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、個人情報の保護に関する法律（平成15年法律第57号）及び大阪市個人情報の保護に関する法律の施行等に関する条例（令和5年大阪市条例第5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。

（2）申込みに必要な書類

①応募申込書（様式3）

②誓約書（様式4）

- ・両面印刷し、必要事項を記入してください。
- ・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、一体のものとしてください。

③個人の場合は、印鑑登録証明書（発行後3か月以内のものに限ります。）

法人の場合は、印鑑証明書（発行後3か月以内のものに限ります。）

④個人の場合は、住民票の写し（発行後3か月以内のものに限ります。）

法人の場合は、登記事項証明書又は登記簿謄本（発行後3か月以内のものに限ります。）

※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」のいずれかでも可とします。

⑤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。）

⑥会社等の定款

⑦会社等の概要パンフレット（ない場合は省略可）

⑧事業計画書（様式5・6）（計画主旨書及び施設整備計画概要書）（詳細は（4）参照）

- 提出いただいた事業計画書は、申込受付期間内で、本市が認めたときを除き、提出後の内容の修正はできません。

⑨価格提案書（様式7）（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（記入内容を消去することができるボールペンや鉛筆など）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、氏名又は名称及び代表者名は、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「円」、「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（長形3号）に入れ、糊付け、割印（実印）し、表に申込者名（氏名又は名称及び代表者名）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か所（上・中・下）に押印してください。
- 提出いただいた価格提案書は、提出後の内容の修正はできません。

（3）申込保証金について

「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までに、大阪市公金収納取扱金融機関窓口で、本市の発行する納付書により納付してください。納付書は、申込受付時にお渡ししますので、所定事項を全て記入しておいてください。

※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、必ず大阪市公金収納取扱金融機関窓口にて納付手続を行ってください。

大阪市公金収納取扱金融機関窓口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）の写しは、価格提案の際に必要となります。

※納付書の記入を誤った場合は、本市で再発行しますので、事前にお問い合わせください。訂正印等による訂正是行わないでください。

（4）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うえで、7部提出してください。

①計画主旨書

ア 事業計画概要

- ・事業コンセプトと提供するサービスの内容を記載してください。
- ・利用者の安全・安心に配慮した点について記載してください。
- ・周辺の住環境に配慮した点について記載してください。

イ 事業実績

- ・提案されている事業について、これまでの実績・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

- ・資金計画と運営体制について示してください。

②施設整備計画概要書

ア 各階平面図

- ・各部屋の利用計画の概要を示してください。

イ 配置計画図

- ・外構は、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も構いません。

（5）申込みにあたっての留意事項

①事業予定者となった場合の「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）禁止する用途等」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、応募申込みの受付を取り消し、以降の価格提案審査には参加できません。

（6）質問書の受付・回答

本実施要領に関する質問については、様式1を使用し、電子メールで提出してください。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7年12月1日（月）から令和8年1月13日（火）午後5時

②回答予定期 令和8年1月20日（火）

③質問送信先 ka0042@city.osaka.lg.jp（大阪市都市整備局住宅部建設課（団地再生グループ））

9 資格審査及び計画提案審査の結果の通知

- (1) 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。選定結果に対する問合せ及び異議については一切応じません。
- (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) 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選定します。なお、これらの審査については、提出された書類により行います。
- (4) 上記（3）による審査結果通知書は、令和8年3月23日（月）に本市から申込者に電子メールで送付します。

10 價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。
- ・申込受付以降に応募資格がないことが判明した場合は、応募申込みの受付を取り消し、以降の価格提案審査には参加できません。

（2）開封の日時

価格提案審査 令和8年3月26日（木）

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

※受付を済ませた後、開封時刻に入札室に集まってください。

- ・価格提案書に記載する賃料（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までに、大阪市公金収納取扱金融機関窓口で、本市の発行する納付書により納付してください。納付書は、申込受付時にお渡ししますので、所定事項を全て記入しておいてください。

（3）開封の執行場所

大阪市北区中之島1丁目3番20号 大阪市役所6階 都市整備局入札室

（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、代理人により価格提案に参加する場合のみ）
- ③実印（代理人により価格提案に参加する場合は、委任状の「受任者」欄に押印した印鑑）
- ④申込保証金届出書（様式10）

大阪市公金取扱金融機関窓口で申込保証金（下記※参照）の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）を裏面に貼り付けたもの。

※価格提案書に記載する賃料（月額）の6か月分以上

（5）開封

- ①開封は、価格提案参加者立会いのもとで行います。
- 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關係のない本市職員を立ち会わせ開封を行います。また、立ち会わなかった場合は、その結果について異議を申し立てることはできません。

（6）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又は権限を証する書面の確認を受けない代理人がした価格提案
- 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価格提案者又はその代理人が2以上の価格提案をしたときは、その全部の価格提案
- ⑧価格提案者又はその代理人がそれぞれ価格提案したときは、その双方の価格提案
- ⑨他の価格提案者の代理人を兼ね又は2者以上の代理人として価格提案したときはその全部の価格提案
- ⑩価格提案金額又は価格提案者の氏名その他主要部分が識別し難い価格提案
- ⑪訂正印のない金額の訂正、削除、挿入等による価格提案
- ⑫価格提案に関し不正な行為を行った者がした価格提案
- ⑬その他価格提案に関する条件に違反した価格提案

（7）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であれば、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。

（8）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者以上（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關係のない職員）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。

(9) 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、都市整備局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公表します。
- ・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（個人の場合は事業予定者名のみ）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するとともに、大阪市都市整備局住宅部建設課（団地再生グループ）受付に配架します。

(10) 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

事業予定者以外の者が納付した申込保証金は、開札終了後、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週間程度の日数を要します）。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。

11 契約説明会

- (1) 価格提案審査終了後、事業予定者に対し、契約手続等の説明を行います。
- (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。

12 契約前に提出が必要な書類

事業予定者は、「13（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は、令和8年3月31日（火）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

13 契約の締結等

(1) 契約の締結

事業予定者と本市は、令和8年4月30日（木）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8年5月28日（木）までに行います。なお、契約は公正証書によるものとし、借地権設定にかかる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8年5月29日から令和28年5月31日までの20年間とします。

(3) 契約保証金

「市有財産事業用定期借地権設定合意書」締結までに、契約保証金として、賃料（月額）の6か月分以上と建物解体撤去費相当額を支払うものとします。ただし、連帯保証人を立てた場合は、契約保証金として、賃料の6か月分以上を支払うものとします。

なお、既納の申込保証金を「市有財産事業用定期借地権設定合意書」締結時に契約保証金に充当するものとします。

(4) 連帯保証人

連帯保証人は、借受人（事業予定者）と連帶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、下記①②の資格を有していることについて公的書類等で証明ができる者であり、かつ、本市が承認する者でなければなりません。なお、上記（3）に記載のとおり、契約保証金として賃料（月額）の6か月分以上と建物解体撤去費相当額を納付する場合は、連帯保証人は不要です。

①大阪市内又は近接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

また、連帯保証人が上記①②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、借受人（事業予定者）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。

(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か月分以上に、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8年3月31日（火）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。）を大阪市都市整備局住宅部建設課（団地再生グループ）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（消費税を含む）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、本市が指定する期日までに見積書の再提出をしてください。

(6) 賃料の納付

賃料については半期払いとし、次の納入期限までに本市発行の納入通知書により納付するものとします。

なお、納入期日が金融機関の休業日にあたる場合は、翌営業日を納入期限とします。

	期 間	納入期限
令和8年度分	令和8年5月29日から 令和8年9月30日までの賃料	令和8年6月30日
	令和8年10月1日から 令和9年3月31日までの賃料	令和8年11月30日
令和9年度分 から 令和27年度分	上半期（毎年度4月1日から 9月30日）の賃料	毎年度5月31日
	下半期（毎年度10月1日から 3月31日）の賃料	毎年度11月30日
令和28年度分	令和28年4月1日から 令和28年5月31日までの賃料	令和28年5月31日

(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、本市から通知します。

$$\text{改定賃料} = \text{従前の賃料} \times \text{スライド率} \quad (\text{1円未満切捨て})$$

- ・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か月前の大坂市消費者物価指数（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、上記の規定によるほか、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。

14 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「市有財産事業用定期借地権設定合意書」又は「事業用定期借地権設定契約」を締結しないときは、事業予定者決定を取り消します。その場合、既納の申込保証金は本市に帰属し、返還することはできません。

15 事業予定者が決定しなかった場合の申込み

事業予定者が決定しなかった場合は、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。

(1) 受付期間

令和8年4月20日（月）から令和8年5月29日（金）

午前9時30分から正午、午後1時から午後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、抽選により事業予定者を決定します。

(2) 受付場所

大阪市北区中之島1丁目3番20号（大阪市役所1階）

大阪市都市整備局住宅部建設課（団地再生グループ）

（送付、電話、FAX、インターネットによる受付は行いません。）

(3) 申込みに必要な書類

「8 申込み」の（2）（ただし⑨価格提案書は除く。）及び（3）を参照してください。

(4) 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うえで、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。

(5) 申込保証金

（4）により本市が公募参加資格を有すると認めた事業者は、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10日以内（土曜日、日曜日及び祝日を除く。）に、賃料（月額）の6か月分以上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。

(6) 建物解体撤去費相当額について

「13 契約の締結等 （5）建物解体撤去費相当額について」を参照してください。

見積書については、審査結果通知を受領後、5日以内（土曜日、日曜日及び祝日を除く。）

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」を大阪市都市整備局住宅部建設課（団地再生グループ）まで電子メールで提出してください。

(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40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、「事業用定期借地権設定契約」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事業予定者の負担とします。

・「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。

- ・「市有財産事業用定期借地権設定合意書」の締結までに、契約保証金を納付してください。(既納の申込保証金を「市有財産事業用定期借地権設定合意書」締結と同時に契約保証金に充当します。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、契約締結日以降との日とし、本市との協議により決定します。なお、初回の賃料納入期限は賃貸借開始日の翌月末とします。その他、連帯保証人、賃料の納付、賃料の改定については、「13 契約の締結等」と同様とします。

16 その他

- (1) 契約の締結及び履行に関する一切の費用については、借受人（事業予定者）の負担となります。
- (2) 建物を建築するにあたっては、建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）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）。
- (3) 契約に際して、物件調書に記載のとおり条件がありますので、必ずご確認ください。
- (4) 本実施要領、物件調書に定めのない事項は、土地利用に関連した法令、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）、大阪市契約規則（昭和 39 年大阪市規則第 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。
- (5) 「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、事前に行政財産の使用許可の手続き及び使用料が必要です。手続き等の詳細については、大阪市都市整備局住宅部建設課（団地再生グループ）（06-6208-9273）にお問い合わせください。
- (6) 知的財産権等について
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、協議のうえ、本市が無償で使用できるものとします。
事業計画書等について、大阪市情報公開条例（平成 13 年大阪市条例第 3 号）の規定に基づき開示が必要となる場合、本市は、第三者に開示することができるものとします。

【本件に関するお問合せ先】

大阪市都市整備局住宅部建設課（団地再生グループ）
大阪市北区中之島 1 丁目 3 番 20 号（大阪市役所 1 階）
電 話：06-6208-9273
E-mail：ka0042@city.osaka.lg.jp