

# 大阪都市計画事業阿倍野地区第2種市街地再開発事業の建築施設の部分のうち住宅以外の処分に関する実施要綱

## 第1章 総則

### (目的)

第1条 この要綱は、都市再開発法（昭和44年法律第38号）及び大阪都市計画事業阿倍野地区第2種市街地再開発事業施行規程（昭和56年12月大阪市条例第82号。以下「規程」という。）に基づき、阿倍野地区において施行する市街地再開発事業（以下「事業」という。）により本市が取得する建築施設の部分のうち住宅以外の部分（以下「非住宅」という。）の処分について必要な事項を定めることを目的とする。

### (定義)

第2条 この要綱において次の各号に掲げる用語の意義はそれぞれ当該各号に定めるところによる。

- (1) 「特定分譲」 規程第7条第2号に基づいて行う譲渡をいう。
- (2) 「物件」 非住宅のうち譲渡契約が締結された部分をいう。
- (3) 「再販売」 非住宅のうち未処分保留床となっているものについて、価格見直しにより行う譲渡をいう。

### (特定分譲に関する本要綱の適用範囲)

第3条 特定分譲については、別に定めるもののほか本要綱に定めるところによる。

## 第2章 譲渡の方法

### (譲渡の方法)

第4条 非住宅は原則として公募により譲渡する。

### (公募の例外)

第5条 前条の規定にかかわらず、規程第7条各号に該当するものについては、公募によらずに譲渡することができる。

2 規程第7条第4号に定める「その他市長が特に必要と認める場合」は次の各号に定める場合とする。

- (1) 建築施設を管理するうえで必要な施設の用に供する部分を譲渡する場合。
- (2) 管理処分又は特定分譲により建築施設の部分を取得する者に非住宅を譲渡する場合。
- (3) 駐車場等管理上特別の取扱いが必要な部分を譲渡する場合。
- (4) 当地区における都市機能の更新を図るため特に必要と認める者に譲渡する場合。
- (5) その他、事業を施行するうえで特に必要である場合。

(公募の方法)

第6条 規程第8条に定める公募の方法は、一般に周知させる広告により行う。

(申込み資格)

第7条 非住宅を譲受けようとする者は、次の各号に該当する者でなければならない。

- (1) 民法（明治29年法律第89号）の規定によって行為能力の制限を受けない者（未成年者、成年被後見人、被保佐人及び同法第17条第1項の審判を受けた被補助人でない者）。ただし、破産者で復権を得ない者はこの限りではない。
- (2) 前号に規定する資格を有する者のうち、別に定めのある管理規約・使用細則等に従い物件を使用する者。

(譲受申込)

第8条 公募による譲受けの申込みは、期間を定めて受付ける。

(譲受予定者の決定)

第9条 前条に定める申込期間中に譲受けの申込みがあった場合は、譲受資格を審査のうえ先着順により、譲受予定者を決定する。ただし、同日中に同一区画に複数の譲受けの申込みがあった場合は、譲受資格を審査のうえ抽選に

より、譲受予定者を決定する。

- 2 入札及び提案競技実施等の先着順によらない譲渡を行うときは、前項の規定にかかわらず、譲受予定者の決定について、別に定めることができる。
- 3 前2項により譲受予定者を決定したときは、契約締結期限を定めて譲受予定者に譲受予定者決定の通知を行う。

(譲受予定者決定の取消)

第10条 譲受予定者が次の各号の1に該当するときは、譲受予定者の決定を取消すことができる。

- (1) 譲受予定者に第7条の資格がなかったことが判明したとき。
- (2) 譲受予定者が虚偽の記載又は不正手段により譲受人となったとき。
- (3) 譲受予定者が正当な理由がなく指定した期日までに所定の手続きを行わなかつたとき。
- (4) 譲受予定者が強制執行、仮差押えもしくは仮処分を受けていることが判明したとき。
- (5) 譲受予定者に競売、破産、民事再生及び会社更生手続開始の申立て（自己申立てを含む）のあったとき。
- (6) 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8条第1項第6号に基づき、譲受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とき。
- (7) 譲受予定者が物件を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が判明したとき。
- (8) 前各号に定めるものほか、本要綱の条項に違反したとき。

### 第3章 譲渡価格及び譲渡契約の締結

(譲渡価格の決定)

第11条 非住宅の譲渡価格は、建築施設の整備及び建築敷地の取得に要した費用並びに近傍類似の土地及び建築物の価格を基準として決定する。

2 再販売については、鑑定価格を基準として決定する。

(契約保証金の納入)

第 12 条 譲受予定者は、譲渡契約の締結に先立ち、譲渡価格の 100 分の 10 を超えない額（以下「契約保証金」という。）を納入する。

(譲渡契約の締結)

第 13 条 非住宅の譲渡契約は別に定める契約書により締結する。また、譲渡契約を締結することにより、譲受予定者は譲受人となる。

(契約面積)

第 14 条 譲渡契約面積は、建築基準法施行令（昭和 25 年政令第 338 号）第 2 条 第 1 項第 3 号に定める床面積又は不動産登記の床面積とする。

(第三者への譲渡制限)

第 15 条 譲受予定者及び譲受人は、所有権保存登記又は所有権移転登記が完了するまでの間は、物件を譲受ける権利を第三者に譲渡することができない。ただし、都市整備局長（以下「局長」という。）が正当な理由があると認める場合は、譲受予定者及び譲受人の一切の権利義務を承継することを条件として第三者に譲渡することができる。

(通知義務)

第 16 条 物件の引渡しを受ける前に、譲受人が氏名又は住所を変更もしくは死亡した場合は、譲受人又はその相続人はその旨を届出なければならない。

2 物件の引渡しを受ける前に、法人である譲受人が名称又は主たる事務所の所在地を変更した場合は、譲受人はその旨を届出なければならない。また、譲受人が合併した場合は、合併後存続する法人又は合併により設立された法人の代表者、解散した場合はその清算人がその旨の届出を行う。

#### 第 4 章 譲渡契約の履行

(残代金の納入)

第 17 条 譲受人は、物件引渡予定日までに譲渡価格から契約保証金を引いた残代金（以下「残代金」という。）を納入する。

(延納の特約)

第 18 条 前条の規定にかかわらず局長が必要と認めるときは、確実な担保を徵したうえで、残代金について 20 年以内の延納の特約をすることができる。

2 前項の規定により残代金の延納の特約をする場合においては、大阪市財産規則（昭和 39 年大阪市規則第 17 号）第 36 条に定める「市長が別に定める利率」により計算した利息を付さなければならない。

(遅延損害金)

第 19 条 第 12 条及び第 17 条の規定により譲受予定者及び譲受人が納入すべき金額を所定の期日までに納入しなかった場合は、上記金額につき大阪市財産条例（昭和 39 年大阪市条例第 8 号）に基づき計算した遅延損害金を徵収する。この場合の計算方法は年 365 日の日割計算とする。ただし、特別の理由があると認められるときは、遅延損害金の全部又は一部を免除することができる。

(契約の解除)

第 20 条 譲受人が譲渡契約締結後に第 10 条各号の 1 に該当するときは、譲渡契約を解除することができる。

(違約金)

第 21 条 前条に定める理由その他譲受人の責めに帰すべき理由によって譲渡契約を解除したときは、譲受人は譲渡価格の 100 分の 10 相当額を違約金として支払わなければならない。ただし、正当な理由により譲渡契約を解除する場合はこの限りでない。

(解約手付)

第 22 条 第 12 条の規定による契約保証金は民法第 557 条第 1 項に規定する解約手付とみなす。ただし、契約書により別に定める場合はこの限りでない。

## 第 5 章 物件の引渡し及び登記

(物件の引渡日等)

第 23 条 物件の引渡しは、あらかじめ指定した日（以下「物件引渡日」という。）に行う。

2 諾受人は物件の引渡しを受けた日以降、物件に関するすべての損失を負担する。

(所有権の取得)

第 24 条 物件の所有権は、諾受人が残代金を納入し本市がこれを受領したときに、諾受人が取得する。ただし、第 18 条第 1 項の規定による残代金の延納の特約をする場合においては、別に定める日に諾受人が取得する。

(所有権に関する登記)

第 25 条 物件の所有権に関する登記は、諾受人が所有権を取得した日以降に遅滞なく手続きを行う。

2 物件の所有権保存登記、所有権移転登記及び抵当権設定登記に要する費用は、すべて諾受人の負担とする。

(物件の明渡し)

第 26 条 第 20 条の規定による譲渡契約の解除をしたときは、諾受人は物件をただちに明け渡さなければならない。

2 前項により物件の明渡しをする場合は、物件を原状回復するとともに占有期間に応じて譲渡価格につき年 9 パーセントの割合で計算した使用料相当額を支払わなければならない。ただし、契約書により別に定める場合はこの限りでない。

(瑕疵補修)

第 27 条 物件についての瑕疵担保責任は、負わないものとする。

2 前項の規定にかかわらず、諾受人が消費者契約法（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は、物件の専有部分の隠れた瑕疵について、物件引渡日から 2 年間に限り補修する。

## 第 6 章 雜則

(事務取扱細則)

第 28 条 この要綱の実施に関する必要な事務取扱については局長が別に定める。

## 附 則

この要綱は、昭和 61 年 10 月 1 日から施行する。

#### 附 則

この要綱は、平成 17 年 10 月 1 日から施行する。

#### 附 則

この要綱は、平成 21 年 1 月 28 日から施行する。

#### 附 則

この要綱は、平成 22 年 12 月 27 日から施行する。

#### 附 則

1 この要綱は、平成 25 年 1 月 17 日から施行する。

2 この要綱による改正後の大阪都市計画事業阿倍野地区第 2 種市街地再開発事業の建築施設の部分のうち住宅以外の処分に関する実施要綱第 27 条の規定は、平成 25 年 4 月 1 日以後の譲受申込みから適用し、同日前の譲受申込みについては、なお従前の例による。

#### 附 則

この要綱は、平成 28 年 5 月 17 日から施行する。