

令和 7 年 度
府 営 住 宅 用 地 活 用 事 業（条件付土地売払い）
先 着 順 買 受 申 込 み（第 1 回）
募 集 要 項

【申込受付期間（電子メールによる申込み）】

（1）受付期間

令和 8 年 2 月 12 日（木）から令和 8 年 4 月 15 日（水）まで

（ただし、土・日・祝日等閉庁日を除く。）

（2）受付時間

午前 10 時 00 分から午後 5 時 00 分まで

買受申込みを希望される方は、本要項をよくお読みいただき、内容を十分に把握した上でお申込みください。

大阪府 都市整備部 住宅建築局

住宅経営室 施設保全課

目 次

1	募集物件	1
2	土地利用条件	1
3	買受申込みに必要な資格	2
4	買受申込み	3
5	申込みの無効事由	4
6	買受者の決定	4
7	土地利用条件への適合確認	5
8	土地売買契約の締結に必要な書類の提出及び個人情報の収集・提供	5
9	土地売買契約の締結	5
10	売払結果の公表	6
11	募集の中止	6
12	現地開放	6
13	買戻特約の解除	6
14	その他の注意事項	7
15	物件調書	9
16	提出書類の様式・記入例	20
17	府有財産売買契約書（案）	27
	お問合せ先	巻末

この募集は、令和7年度府営住宅用地活用事業一般競争入札（第2回）に付した結果、入札者がなかった物件について、先着順により買受けの申込みを受付けるものです。

応募される方は、本要項をよく読み、内容を十分に把握した上でお申込みください。

1 募集物件

- | | | |
|-----|---------------------|-----------------------------------------------------------------|
| (1) | 事業用地名称 | 堺宮園住宅用地 |
| (2) | 所在地 | 堺市中区宮園町 15 番 17 |
| (3) | 地目 | 宅地 |
| (4) | 面積 | 2,366.83 m ² |
| (5) | 用途地域等
(建ぺい率／容積率) | 近隣商業地域（80％／300％）、
第一種中高層住居専用地域（60％／200％）、
準防火地域、高度地区（第二種） |
| (6) | 売払価格 | 331,356,000 円 |

2 土地利用条件

当該事業用地の開発にあたっては、良好な住まいとまちづくりを実現するために、周辺環境と調和の取れた景観の形成、環境やバリアフリー、防犯・防災等の安全などに配慮するとともに、下記の土地利用条件を遵守しなければならない。

(1) 用途等

ア 建築物の用途は、当該地の用途地域に建築できるもののうち、以下の(ア)から(キ)のいずれか（複数の用途による複合可）とすること。

(ア) ファミリー向け住戸を中心とした共同住宅

各戸の専有面積が 40 m²以上であり、55 m²以上でかつ居室が 2 以上のものが全体戸数の 5 割以上であること。

(イ) 分譲戸建て住宅

(ウ) 介護保険法第 8 条に規定する居宅サービス事業又は同法第 8 条の 2 に規定する介護予防サービス事業を提供する訪問介護、デイケア、ショートステイ等の福祉施設

(エ) 就学前の子どもに関する教育、保育等の総合的な提供の推進に関する法律第 2 条第 2 項から第 7 項に規定する保育所等の施設

(オ) 衣料品、食料品、日用品等の物品販売を行う小売店舗

(カ) 医療法第 1 条の 2 第 2 項に規定する医療提供施設

(キ) 飲食店

イ ZEH 水準の省エネ住宅（共同住宅の場合は ZEH-M Oriented、戸建て住宅の場合は ZEH Oriented に求められる基準以上）とすること。

(2) 工事に関する事項

工事に際しては、関連法規をはじめ以下の事項を遵守すること。

ア 工事に先立ち、計画内容等の地元説明を行うとともに、工事中の現場対応のため責任者と連絡先を明記した工事管理体制表を作成すること。

イ 工事中は、特に騒音、振動を抑えるよう配慮して作業を行い、万一、周辺の家屋等に損害を与えた場合は、補償等の適切な対応を行うこと。

ウ 事業用地に近接する小学校、保育所等には、工事にあたって事前に説明を行うこと。
また、工事車両の通行等にあたっては、十分な安全対策を講じるとともに、歩行者を優先して交通誘導を行うこと。工事車両が集中しないよう配慮すること。

(3) その他

ア 住宅の品質確保の促進等に関する法律（平成 11 年法律第 81 号）に基づく性能表示について、住宅購入者に制度の内容を説明し、購入者の希望に応じて、指定住宅性能評価機関による住宅性能評価書の交付を受けること。

イ 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）、宅地造成及び特定盛土等規制法（昭和 36 年法律第 191 号）等の関連法規並びに堺市開発行為

等の手続に関する条例や堺市宅地開発等に関する指導基準のほか、大阪府や堺市の各種条例・要綱等を遵守すること。

ウ 事業用地の開発にあたっては、都市計画法第 29 条の規定に基づき開発行為の許可を受けること。

エ 事業用地の西側に隣接する宮園交番の北側にある三角形の敷地は府有地であり、事業用地の売買契約後も大阪府都市整備部住宅建築局住宅経営室が継続して財産管理を行う必要があるため、買受者の負担により、三角形の敷地にネットフェンスを新設（三角形の敷地の東側に進入防止のネットフェンス：H＝約 1.8m、L＝約 3m）及び改修（三角形の敷地の北側に門扉：H＝約 1.8m、W＝約 1m、南京錠とも）すること。なお、詳細については、大阪府都市整備部住宅建築局住宅経営室施設保全課と協議すること。

オ 事業用地の西側に隣接する宮園交番の南側にある三角形の敷地は府有地であり、事業用地の売買契約後も大阪府都市整備部住宅建築局住宅経営室が継続して財産管理を行う必要があるため、買受者の負担により、三角形の敷地にネットフェンスを新設（三角形の敷地の南側に進入防止のネットフェンス：H＝約 1.8m、L＝約 10m）及び改修（三角形の敷地の西側に門扉：H＝約 1.8m、W＝約 1m、南京錠とも）すること。なお、詳細については、大阪府都市整備部住宅建築局住宅経営室施設保全課と協議すること。

カ 買受者の土地利用計画図の提出にあたっては、事前に堺市開発調整部建築安全課並びに宅地安全課及び堺市建設局土木部土木監理課ほか関係者と協議した上で作成したものとすること。

3 買受申込みに必要な資格

買受申込みには、個人、法人を問わず参加できます。

また、2 人以上が共同で参加することもできます。2 人以上で所有権の共有を予定している場合は、必ず共有予定者の連名でお申込みください。詳しくは、「4 買受申込み」の「共同買受申込みについて」（P. 4）を参照してください。

なお、買受申込みへの参加は、単独・共同の別を問わず 1 者 1 参加とし、重複して参加することはできません。買受申込みへの参加者は、次の要件をすべて満たす必要があります。買受者に決定後、土地売買契約の締結までの間に、買受申込みへの参加資格要件を満たしていないことが判明した場合は決定を取り消します。

(1) 次のアからサまでのいずれにも該当しないものであること。（共有予定者を含む。）

ア 成年被後見人

イ 民法の一部を改正する法律（平成 11 年法律第 149 号）附則第 3 条第 3 項の規定によりなお従前の例によることとされる同法による改正前の民法（明治 29 年法律第 89 号）第 11 条に規定する準禁治産者

ウ 被保佐人であって、契約締結のために必要な同意を得ていない者

エ 民法第 17 条第 1 項の規定による契約締結に関する同意権付与の審判を受けた被補助人であって、契約締結のために必要な同意を得ていない者

オ 民法第 6 条第 1 項の規定による営業の許可を受けていない未成年者又は営業の許可を得ていても入札、契約行為について制限されている未成年者であって、契約締結のために必要な同意を得ていない者

カ 破産法（昭和 22 年法律第 75 号）第 2 条第 4 項に規定する破産者で復権を得ない者

キ 地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の 4 第 2 項各号のいずれかに該当すると認められる者（大阪府入札参加停止要綱に基づく入札参加停止期間に相当する期間を経過したと認められる者を除く。）又はその者を代理人、支配人その他の使用人若しくは入札代理人として使用する者

ク 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 32 条第 1 項各号、並びに大阪府暴力団排除条例（平成 22 年大阪府条例第 58 号）第 2 条第 2 号及び第 4 号に規定する者

ケ 無差別大量殺人行為を行った団体の規制に関する法律（平成 11 年法律第 147 号）第 5

条第1項の規定による観察処分を受けた団体に該当する者

- コ 大阪府と締結した土地売買契約における違約金の完納の日から6か月を経過しない者
- サ 大阪府が実施した府営住宅用地の売却にかかる入札において落札しながら契約を締結しなかった者で、当該入札の契約締結期限の日から6か月を経過しない者

(2) 買受申込みの日において、次のアからオのいずれにも該当するものであること。

ア 民事再生法（平成11年法律第225号）第21条第1項又は第2項の規定による再生手続開始の申立てをしている者又は申立てをなされている者（同法第33条第1項の再生手続開始の決定を受けた者を除く。）、会社更生法（平成14年法律第154号）第17条第1項又は第2項の規定による更生手続開始の申立てをしている者又は申立てをなされている者（同法第41条第1項の更生手続開始の決定を受けた者を除く。）、金融機関から取引の停止を受けた者その他の経営状態が著しく不健全であると認められる者でないこと。

イ 宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号）第3条第1項の免許を受けている者であること。

なお、共同で入札に参加する場合については、入札に参加する者いずれかがこの要件を満たせばよい。

ウ 宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号）第65条第2項又は第4項の規定による業務の停止命令を受けた者でないこと。

エ 建築士法（昭和25年法律第202号）第23条第1項の登録を受けている者にあつては、同法第26条第2項の規定による事務所の閉鎖の命令を受けた者でないこと。

オ 建設業法（昭和24年法律第100号）第3条第1項の許可を受けている者にあつては、同法第28条第3項又は第5項の規定による営業の停止命令を受けた者でないこと。

(3) 買受申込みの日において、次のアからエのいずれにも該当しないものであること。

ア 大阪府入札参加停止要綱に基づく入札参加停止の措置を受けている者

イ 大阪府入札参加停止要綱別表に掲げる措置要件に該当する者

ウ 大阪府暴力団排除条例に基づく公共工事等からの暴力団の排除に係る措置に関する規則令和2年大阪府規則第61号）第3条第1項に規定する入札参加除外者、同規則第9条第1項に規定する誓約書違反者、又は同条第2項に該当すると認められる者

エ 大阪府との契約において、談合等の不正行為があったとして損害賠償請求を受けている者（入札公告の日までに当該請求に係る損害賠償金を全額納付した者を除く。）

4 買受申込み

当該物件の買受けを申込む者（以下、「買受申込者」という。）は、本要項、物件明細及び府有財産売買契約書（案）の各条項並びに法令上の規制をすべて承知した上で申し込んでください。

次の方法により、「**1 募集物件**」の（6）に記載の売払価格で、先着順による買受申込みを受け付けます。必要書類を作成のうえ、所定の日時に電子メールで申し込んでください。

(1) 受付期間

令和8年2月12日（木）から令和8年4月15日（水）まで
（ただし、土・日・祝日等閉庁日を除く。）

(2) 受付時間

午前10時00分から午後5時00分まで

(3) 提出先

jutakukeiei-g07@gbox.pref.osaka.lg.jp

(4) 申込方法

買受申込者は、必要書類を作成のうえ、所定の日時に電子メールで申し込んでください。電子メールの件名は、【令和7年度府営住宅用地活用事業（条件付土地売払い）先着順買受申込み（第1回）】とした後に【買受申込者名】を記載してください。必要書類は、この募集要項に添付（後掲）している様式（P.21・23）を使用してください。なお、提出書類はすべてPDF形式とし、1つのファイルにまとめてください。ファイル名は、『【堺

【宮園住宅用地】先着順買受申込み書類』としてください。

(5) 必要書類

ア 府有財産買受申込書 (P. 21)

当該物件の所有を共有名義とする場合は、「府有財産買受申込書」の必要書類に当該物件の所有を希望する名義人全員の必要事項を記載してください。

イ 誓約書 (P. 23)

(6) 注意事項

ア 買受申込みの電子メールを受信後、着信した旨のメールを返信します。受付当日の午後 5 時 30 分までに返信メールが届かない場合は、お問合せください。(お問合せ先は巻末参照)

イ 単独で買受申込みする場合、2 者以上が共同で買受申込み（以下、「共同買受申込み」という。）する場合とも、府有財産買受申込書の名義人を府有財産売買契約書の買受人とし、不動産登記上の名義人とします。買受けた土地の所有権を共有する場合は、必ず共同買受申込みを行ってください。

「共同買受申込みについて」

共同買受申込みする場合、事業の円滑な実施を期するため、共同買受申込みする者（以下、「共同買受申込者」という。）のうち 1 者を契約締結にかかる一切の債務を代表する代表事業者として定めてください。ただし、土地売買契約にかかる債務は、構成員全員が連帯して負うものとします。なお、共同買受申込みにより買受者となった後は、構成員の変更はできません。

5 申込みの無効事由

次の各号に該当する申込みは、無効とします。

- (1) 買受申込者に必要な資格のない者がした申込み
- (2) 所定の「府有財産買受申込書」によらない申込み
- (3) 申込者の記名がない申込み
- (4) 本要項で指定していない方法による申込み
- (5) 本要項に違反した申込み

6 買受者の決定

買受者は、次の方法により決定します。

- (1) 先着 1 者の買受申込者を買受者とします。

買受者となった買受申込者には、申込み受付日の翌営業日の午後 5 時 30 分までに電子メールにてお知らせします。メールが届かない場合は、お問合せください。(お問合せ先は巻末参照)

- (2) 同日に複数の申込みがあった場合は、抽選により買受者を決定します。

ア 抽選になった場合は、抽選の日時及び場所について、申込み受付日の翌営業日の午後 5 時 30 分までに買受申込者に電子メールにてお知らせします。メールが届かない場合は、お問合せください。(お問合せ先は巻末参照)

イ 買受申込者又はその代理人は必ず抽選に参加していただきます。抽選に参加されない場合、買受申込みは無効とします。

ウ 抽選当日は、以下の書類を持参ください。

(ア) 受付受領印のある買受申込書の写し（抽選を行う場合に交付します。）

申込みいただいた「府有財産買受申込書」に受付処理を行ったものを電子メールにて交付します。

(イ) 当日参加される方の身分証明書（社員証（写真付）など）又は委任状 (P. 25)

当日は、各書類等の受渡しやくじ引きを行います。これらの行為は、買受申込者が法人の場合は、当該法人に所属する役員又は社員に行っていただきますので、これらの行為を行っていただく方の所属が確認できる社員証（写真付）が必要となります。社員証（写真付）がない場合は、委任状を提出してくださ

い。なお、名刺は、社員証の代わりになりません。

買受申込者が個人の場合は、マイナンバーカード、運転免許証など個人が確認できるもの（写真付）が必要となります。当日、出席できない場合は、これらの行為を行っていただく代理人に対する委任状を提出してください。

- (3) 先着の買受申込者が契約に至らなかった場合には、受付期間中に買受申込みした者のうち、先着順に順送りで買受者を決定します。なお、この場合も本要項における買受申込者への規定を準用します。
- (4) 買受者に決定した買受申込者には、買受者に決定した旨の通知書を交付します。

7 土地利用条件への適合確認

買受者は、この本要項に定めた土地利用条件の適合状況の確認のため、買受者に決定後 15 営業日以内に以下の提出資料を提出してください。

大阪府による確認の結果、土地利用条件に適合しない部分があった場合は、大阪府からの指摘後 5 営業日以内に適合させなければ契約できません。

(1) 提出資料

ア 土地利用計画図

土地利用条件に定める施設、附帯施設の配置及び各面積等がわかる図面等

※買受者は事業用地の全部を土地利用条件に定める用途に使用しなければなりません。

※土地利用条件に定める条件をすべて満たす必要があります。

イ 事業スケジュール

土地売買契約の締結以降に必要となる、開発手続きや埋蔵文化財調査、造成工事、建築工事、住宅販売計画や営業開始等の必要な予定時期を記入したもの

なお、売買契約締結後も、開発許可申請時など適時に土地利用計画が本要項に定めた条件に適合することを確認するために必要な図書を提出していただきます。

8 土地売買契約の締結に必要な書類の提出及び個人情報の収集・提供

- (1) 買受者は、買受者に決定後速やかに、次のアからウの書類を提出してください。（共同買受申込みにより買受者となった場合は、構成員全員のものを提出してください。）

ア 法人履歴事項証明書又は法人現在事項証明書（買受者が個人の場合は住民票（マイナンバーの記載がないものに限る））（発行日より 3 か月以内のもの）

イ 印鑑証明書（発行日より 3 か月以内のもの）

ウ 役員名簿（住所、氏名、読み仮名、生年月日、性別が分かるもの）（法人のみ）

- (2) 共同買受申込みにより買受者となった場合は、速やかに次の事項に関する申立書を提出してください。

ア 買受けた土地の所有権持分割合

イ 契約金額の負担区分

ウ 登録免許税額の負担区分

本買受申込みにかかる土地売買契約は土地所有権の移転を伴うものであり、共同買受けによる買受者のうち、いずれかの者の共有持分割合を 0 として契約することはできません。

- (3) 買受者が大阪府暴力団排除条例第 2 条第 2 号及び第 4 号の規定に該当しない者であることを確認するため、大阪府は、同条例第 26 条第 2 項の規定に基づき、買受者から提出のあった 8 (1) の資料より収集した個人情報を大阪府警察本部に提供します。

9 土地売買契約の締結

- (1) 大阪府と買受者との土地売買契約は、大阪府が土地利用条件への適合を認めた日から 15 営業日以内に府有財産売買契約書（案）（P. 28～37 参照）により締結することとします。

なお、土地売買契約の締結日は、買受者と調整の上で決定します。また、次の点に注意し

てください。

ア 土地売買契約の名義人は、「買受者」名となります。

イ 共同買受申込みにより買受者となった場合は、構成員全員が名義人となります。

ウ 共同買受申込みにより買受者となった後は、構成員の変更はできません。

エ 買受者に決定後、土地売買契約の締結までに買受申込みへの参加資格を失った場合は、土地売買契約を締結できないことがあります。これにより買受者に損害が生じても、大阪府はその責任を負いません。

(2) 締結場所

大阪府 都市整備部 住宅建築局 住宅経営室 施設保全課 資産活用グループ

(大阪市住之江区南港北1-14-16 大阪府咲洲庁舎(さきしまコスモタワー)26階)

(3) 土地売買契約を締結する際には、予め提出いただいた印鑑証明書に登録されている印鑑(実印)での押印が必要です。

(4) 買受者は、土地売買契約の締結と同時に、売買代金の全額を支払わなければなりません。大阪府が発行する納入通知書によりお支払いください。使用する通貨は、日本国通貨に限るものとします。

(5) 当該物件(事業用地)の所有権は、売買代金の全額が支払われたときに移転するものとします。

(6) 所有権移転登記は、売買代金全額の入金確認後、大阪府が行います。また、所有権移転登記に併せて、買戻特約を登記します。買受者は、登記に必要な書類(登記承諾書及び印鑑証明書等)を予め大阪府に提出しなければなりません。

(7) 土地売買契約の締結及び登記に要する費用(印紙税(収入印紙)、登録免許税)は、すべて買受者の負担とします。

(8) 買受者は、自らが住宅地として開発し、住宅を建設した後、販売を行うまでは、原則、当該物件(事業用地)にかかる一切の権利義務を第三者に移転することはできません。

(9) 買受者が当該物件(事業用地)の土地売買契約を締結しなかった場合、その買受者は、大阪府都市整備部住宅建築局住宅経営室施設保全課が実施する物件の売払いに、契約締結期間最終日(土地利用条件への適合を認めた日から15営業日)から6か月間参加することができません。

10 売払結果の公表

当該物件の買受者との売買契約の締結後は、その内容(物件所在地、数量、買受者等の住所・氏名、売払金額)を大阪府ホームページ等で公表するものとします。

11 募集の中止

本要項による募集は、予告なく中止する場合がありますので、予め了承ください。

12 現地開放

現地開放は原則、行っていません。希望される場合は事前にお問合せください。(お問合せ先は巻末参照)

(1) 各自で現地調査される際の注意点

ア 地域住民の迷惑にならないよう、配慮してください。

イ 現地には駐車場は設けておりません。電車・バス等の公共交通機関を利用してください。

13 買戻特約の解除

(1) 次のアからオのいずれかに該当する場合は、買戻期間満了前でも、買戻特約を解除することができます。買戻期間満了前に買戻特約を解除する必要がある場合は、以下の(2)に定める書面で大阪府に申請し、承認を受けなければなりません。

ア 都市計画法第29条に規定する開発許可(以下「開発許可」という。)を受けた開発行為において公共施設の用に供する土地を帰属するとき。

- イ 開発許可にかからない場合にあつて公共施設の用に供する土地について寄付等をするとき。
- ウ 戸建て住宅を建設する場合にあつて都市計画法第 36 条第 2 項に規定する開発許可の内容に適合している旨の検査済証（以下「開発検査済証」という。）の交付を受け、各区画の分筆登記が完了したとき。
- エ 戸建て住宅を建設する場合にあつて建築基準法第 6 条第 1 項又は第 6 条の 2 第 1 項に規定する確認済証（以下「建築確認済証」という）の交付を受け、各区画の分筆登記が完了したとき。
- オ 共同住宅又は共同住宅との複合施設建設の場合にあつて、建築基準法第 7 条の 3 第 5 項又は第 7 条の 4 第 5 項に規定する中間検査合格証（以下「中間検査合格証」という。）の交付を受けたとき。ただし、建築基準法第 7 条の 3 の規定による特定工程が複数ある場合は、最終の特定工程にかかる中間検査合格証とする。
- (2) 買戻特約の解除を申請する場合の書面は、次のアからオのとおりとします。
- ア 買戻特約解除申請書
- イ 公図（法務局の証明原本）
- ウ 現場状況写真
- エ その他、土地利用条件を満たしていることを確認するために必要な書類
- オ 収入印紙（買戻特約抹消登記に必要な登録免許税額分）
- カ 13(1)アからオの場合により、次のいずれかの書面
- 13(1)アの場合 開発許可の通知の写し、開発許可を受けた際の土地利用計画図、帰属する土地の登記事項全部証明書及び地積測量図
- 13(1)イの場合 寄付することを証する書類、寄付する土地の登記事項全部証明書及び地積測量図
- 13(1)ウの場合 開発検査済証の写し、各区画の土地登記事項全部証明書及び地積測量図
- 13(1)エの場合 建築確認済証の写し、各区画の土地登記事項全部証明書及び地積測量図（戸建て住宅を建設する場合）
- 13(1)オの場合 中間検査合格証の写し（共同住宅又は共同住宅との複合施設を建設する場合）
- (3) 大阪府が買戻特約の解除を承認した場合は、買戻特約登記を抹消します。ただし、13(1)ア又はイに該当する場合にあつては、帰属若しくは寄付等をする土地についてのみ買戻特約を抹消するものとします。
- (4) 買戻特約登記の抹消に要する費用は、すべて買戻特約解除の申請者（買受者）の負担とします。

14 その他の注意事項

- (1) 当該物件（事業用地）の引渡しは、所有権が移転した時をもって、工作物や設備配管などの地下埋設物、その他当該物件（事業用地）に存するものすべてを含め、現状有姿（あるがままの状態）により引き渡したものとします。
- ア 物件調書の記載（図面を含む。）が現状と相違している場合は、現状を優先します。
- イ 物件調書に記載した面積その他の事項について、実地に符合しないことがあっても、これを理由として契約を拒み又は代金の減免を請求することはできません。
- (2) 買受者は、当該物件（事業用地）の引渡し後、物件の数量の不足その他契約の内容に適合しないことを理由として履行の追完の請求、売買代金の減額の請求、損害賠償の請求及び契約の解除をすることができません。
- ただし、大阪府が知りながら告げなかった内容及び買受者が消費者契約法（平成 12 年法律第 61 号）第 2 条第 1 項に規定する「消費者」である場合にあつては、この限りではありません。

消費者契約法（平成 12 年法律第 61 号）

第 2 条 この法律において「消費者」とは、個人（事業として又は事業のために契約の当事者となる場合におけるものを除く。）をいう。

- (3) 当該物件（事業用地）を利用するにあたっては、公序良俗に反することのないようにしてください。また、建築基準法第 6 条第 1 項又は第 6 条の 2 第 1 項に基づく建築確認や開発許可にあたっては、建築基準法、都市計画法及び大阪府や市町村の条例等により指導がなされる場合がありますので、事前に関係機関に確認してください。
- (4) 当該物件（事業用地）の隣接土地所有者や地域住民への説明等、当該物件（事業用地）利用に関する調整等については、すべて買受者において行っていただきます。
- (5) 越境物に関する隣接土地所有者等との協議、調整等については、すべて買受者において行っていただきます。
- (6) 買受者が土地売買契約に定める義務を履行しないために大阪府に損害を与えたときは、その損害を賠償しなければなりません。
- (7) 買受申込みに際して提出いただいた書類は、申込みを取下げた場合を含めて理由の如何を問わず返却できません。

15 物件調書

- (1) この調書は、事業への参加希望者が現地を確認する上での参考資料です。申込みの前に、必ず現地を確認してください。
- (2) 最寄り駅からの距離は、駅から事業用地までの概ねの直線距離を表示しています。
- (3) 道路幅員は、原則として現況の幅員を表示していますので、建物の建築等に伴い必要となる道路後退等については、関係機関に確認してください。
- (4) 土地利用に必要な接道条件（幅員、連続性等）については、関係機関と十分協議してください。
- (5) 各種供給処理施設（上・下水道、電気、ガス等）の利用にあたっては、各事業者と十分協議してください。

物 件 明 細

事業用地名称		堺宮園住宅用地			
所 在 地		堺市中区宮園町15番17			
交通機関		南海電鉄泉北線「深井駅」から西へ約1 km			
面 積		登 記 簿 ： 2,366.83㎡ 実 測 ： 2,366.83㎡		地 目	宅地
接面道路の 状況		北側 ： 幅員 約 26m（市道八田北深井沢線） 西側 ： 幅員 約 16m（一部 約 24m）（市道中深井泉田中線）			
法令等 に基づく 制限	都市計画法	市街化区域			
		用途地域	近隣商業地域、第一種中高層住居専用地域		
		地域地区	準防火地域、高度地区（第二種）		
		建 蔽 率	80 %・60 %	容 積 率	300 %・200 %
	その他の 法令等				
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	区 分	配管等の状況	照 会 先 及 び 電 話 番 号		
	公営水道	有	堺市上下水道局水道部水運用管理課 072 - 275 - 1126		
	電 気	有	関西電力送配電(株)コンタクトセンター 0800 - 777 - 3081		
	都市ガス	有	大阪ガス(株)導管情報センター 06 - 6202 - 2141		
	公共下水道	有	堺市上下水道局下水道管路部下水道管理課 072 - 250 - 9116		
【留意事項】					
1 既存物を含め、その他、事業用地に存するものすべてを現状有姿で売却しますので、事業用地の引渡しはあるがままの状態です。府営住宅等の撤去工事を平成27年度から令和元年度にかけて行っていますが、残置物等が残存している可能性がありますので、これらを撤去される場合は買受者の責任（費用負担含む）において、関係法令を遵守のうえ、適切に実施してください。					
2 府営住宅の撤去工事における、杭引抜き工事の記録は、参考図1（P.15）及び参考図2（P.16）を参照してください。また、杭引抜き工事の写真等は、大阪府都市整備部住宅建築局住宅経営室で閲覧できますので、閲覧を希望される場合は、以下のお問合せ先まで事前にお問合せいただき、日時の予約をお願いします。 （お問合せ先：大阪府都市整備部住宅建築局住宅経営室施設保全課資産活用グループ 電話：06 - 6210 - 9760） なお、杭引抜き工事施工中に破損した杭やその他の残置物等が地中に残っている可能性がありますので、これらを撤去される場合は買受者の責任（費用負担を含む）において関係法令を遵守のうえ、適切に実施してください。					

- 3 事業用地にて試掘調査を実施したところ、可能性としては、従前府営住宅の駐車場や車路等の舗装下部の路盤及び路床等が時間の経過等により硬化したと推測されるものが確認されました。

試掘調査の結果は、参考図3（P.17）及び参考資料1（P.18）を参照してください。また、試掘時の写真等は、大阪府都市整備部住宅建築局住宅経営室で閲覧できますので、閲覧を希望される場合は、以下のお問合せ先まで事前にお問合せいただき、日時の予約をお願いします。（お問合せ先：大阪府都市整備部住宅建築局住宅経営室施設保全課資産活用グループ

電話：06 - 6210 - 9760）

なお、残置物等については、新たに発見される可能性もあるため、その際は買受者の責任（費用負担含む）において、関係法令を遵守のうえ、適切に処分してください。

- 4 供給処理施設の状況は、各種台帳等により調査したものです。接続等利用については、買受者において各施設の管理者と協議してください。

- 5 道路幅員は、原則として現況の幅員を表示しています。土地利用に必要な接道条件（幅員、連続性等）や建物の建築等に伴い必要となる道路後退等については、買受者において関係機関に確認してください。

- 6 汚水排水は、事業用地西面には面整備管がありますが、事業用地北面には幹線管のみ敷設されています。堺市による事業用地への新たな污水管布設計画はないため、事業用地北側に排水する場合は、買受者の責任（費用負担含む）において、幹線管までの排水経路を整備する必要があります。詳細については、堺市上下水道局下水道管路部下水道管理課と協議してください。（お問合せ先：堺市上下水道局下水道管路部下水道管理課 電話：072 - 250 - 9116）

- 7 事業用地に越境物が発見された場合、その取扱いについては、買受者にて隣接者及び所有者と協議してください。

- 8 事業用地は、土地造成と利用履歴から人為的な土壌汚染の恐れは考えにくいいため、府による土壌調査は実施していません。なお、国土地理院の航空写真によると、本事業用地は府営住宅建設前には耕作地であったと思われます。また、売買契約後、汚染土壌処理基準を超えている土壌が発見され、撤去及び処分等を行われる場合は、買受者の責任（費用負担含む）において、関係法令を遵守のうえ、適切に実施してください。

- 9 事業用地は、宮園遺跡、宮園町東遺跡及び堀上町遺跡に該当するため、土木工事等を行う場合には、着手しようとする日の60日前までに堺市あてに文化財保護法93条の1に基づく届出を提出していただく必要があります。その際に求められる対応も含め、買受者の責任（費用負担含む）において、関係法令を遵守のうえ、適切に対応してください。

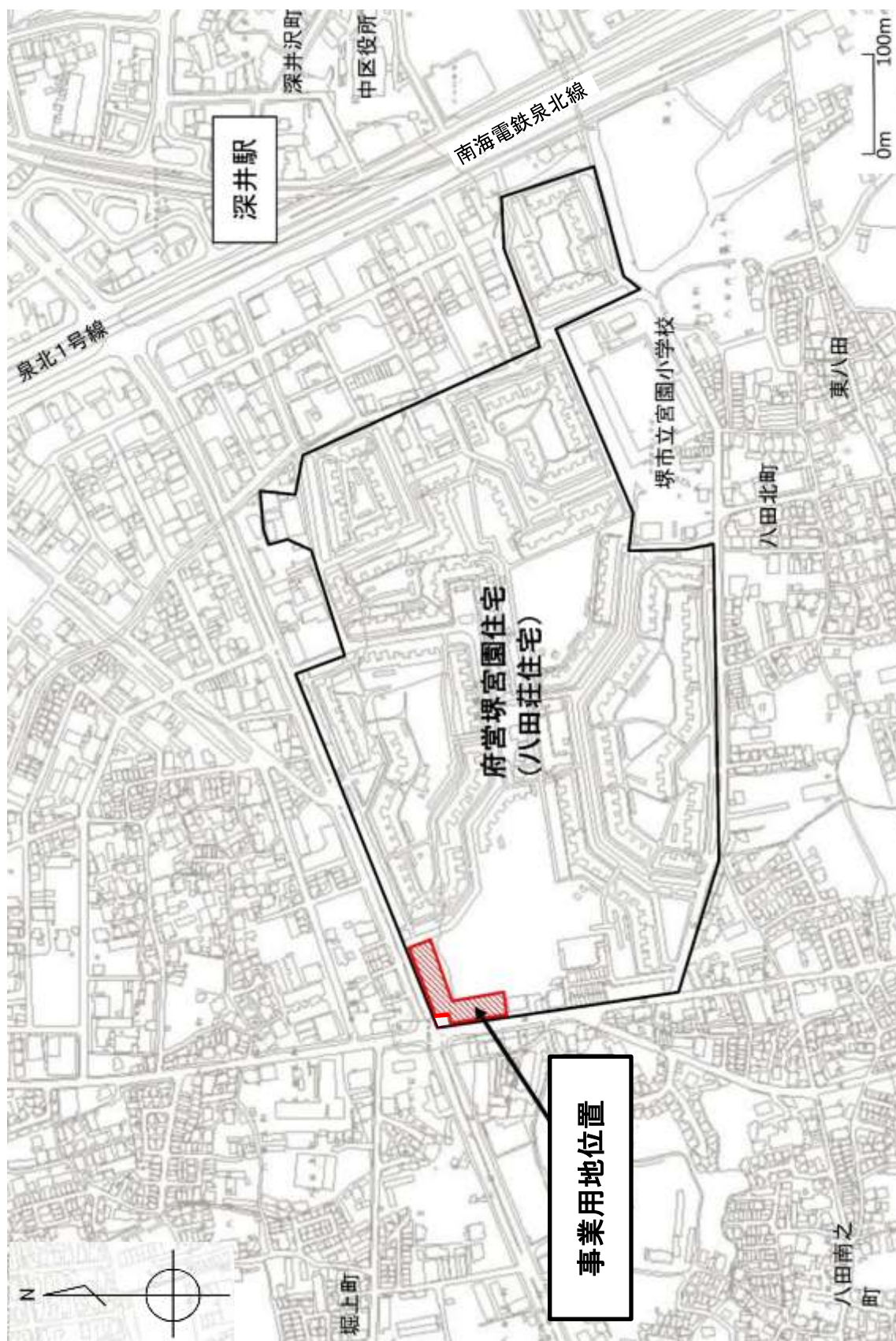
過去に当該地周辺で大阪府教育委員会又は堺市教育委員会による埋蔵文化財の確認調査や発掘調査が行われた結果、遺構及び遺物が検出されています。

調査結果が掲載された資料冊は、以下URLにて公表されています。詳細については、それぞれの部署に確認してください。

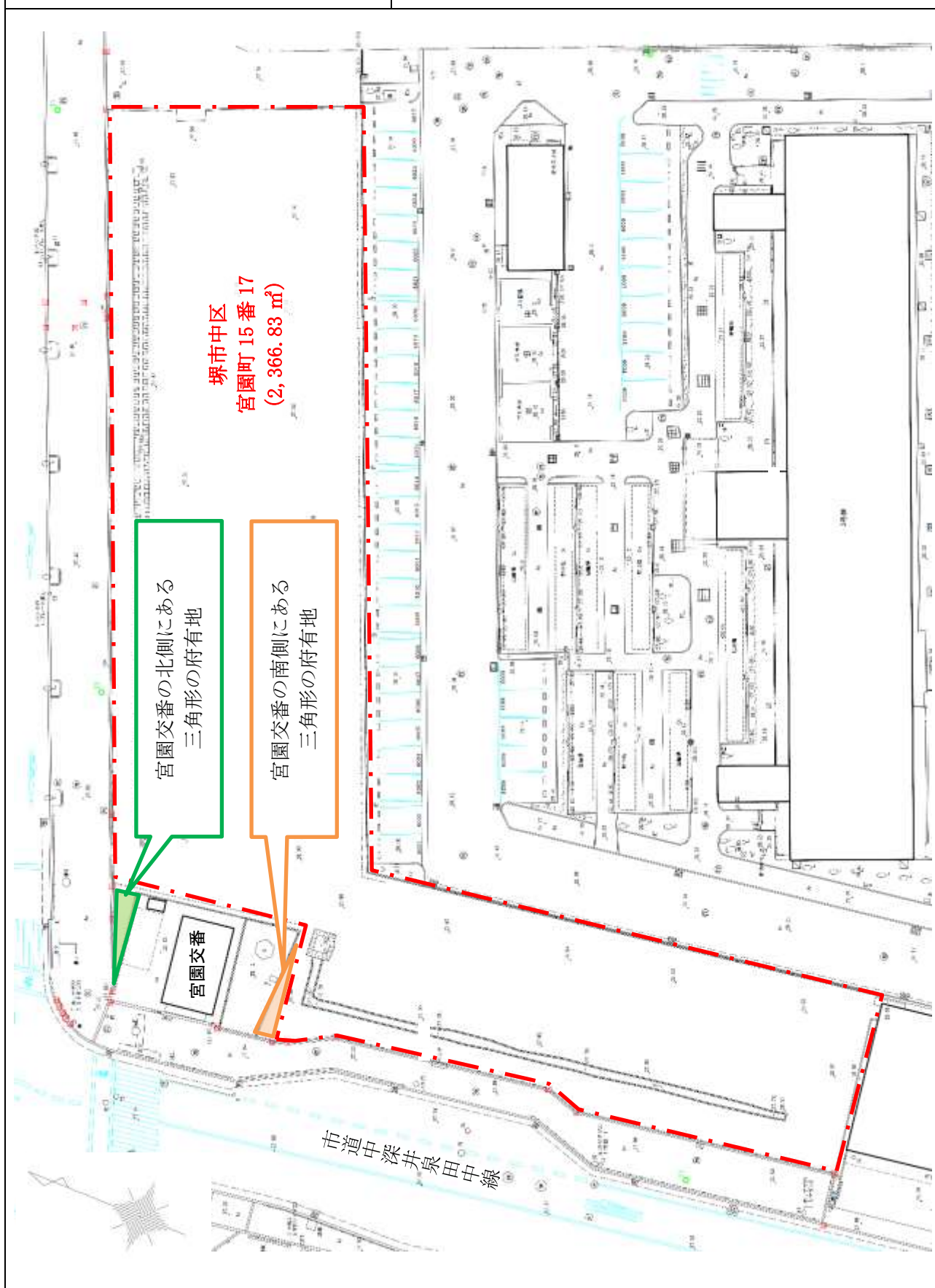
（お問合せ先：大阪府教育庁文化財保護課 電話：072 - 291 - 7401、
堺市文化観光局歴史遺産活用部文化財課 電話：072 - 228 - 7198）

- ・宮園遺跡① <https://sitereports.nabunken.go.jp/ja/22996>
- ・宮園遺跡② <https://sitereports.nabunken.go.jp/ja/62775>
- ・宮園遺跡③ <https://sitereports.nabunken.go.jp/ja/70695>
- ・宮園遺跡④ <https://sitereports.nabunken.go.jp/ja/138643>
- ・宮園遺跡⑤ <https://sitereports.nabunken.go.jp/ja/138647>
- ・宮園町東遺跡 <https://sitereports.nabunken.go.jp/ja/55194>
- ・堀上町遺跡① <https://sitereports.nabunken.go.jp/ja/55149>
- ・堀上町遺跡② <https://sitereports.nabunken.go.jp/ja/55105>

(1) 位置図

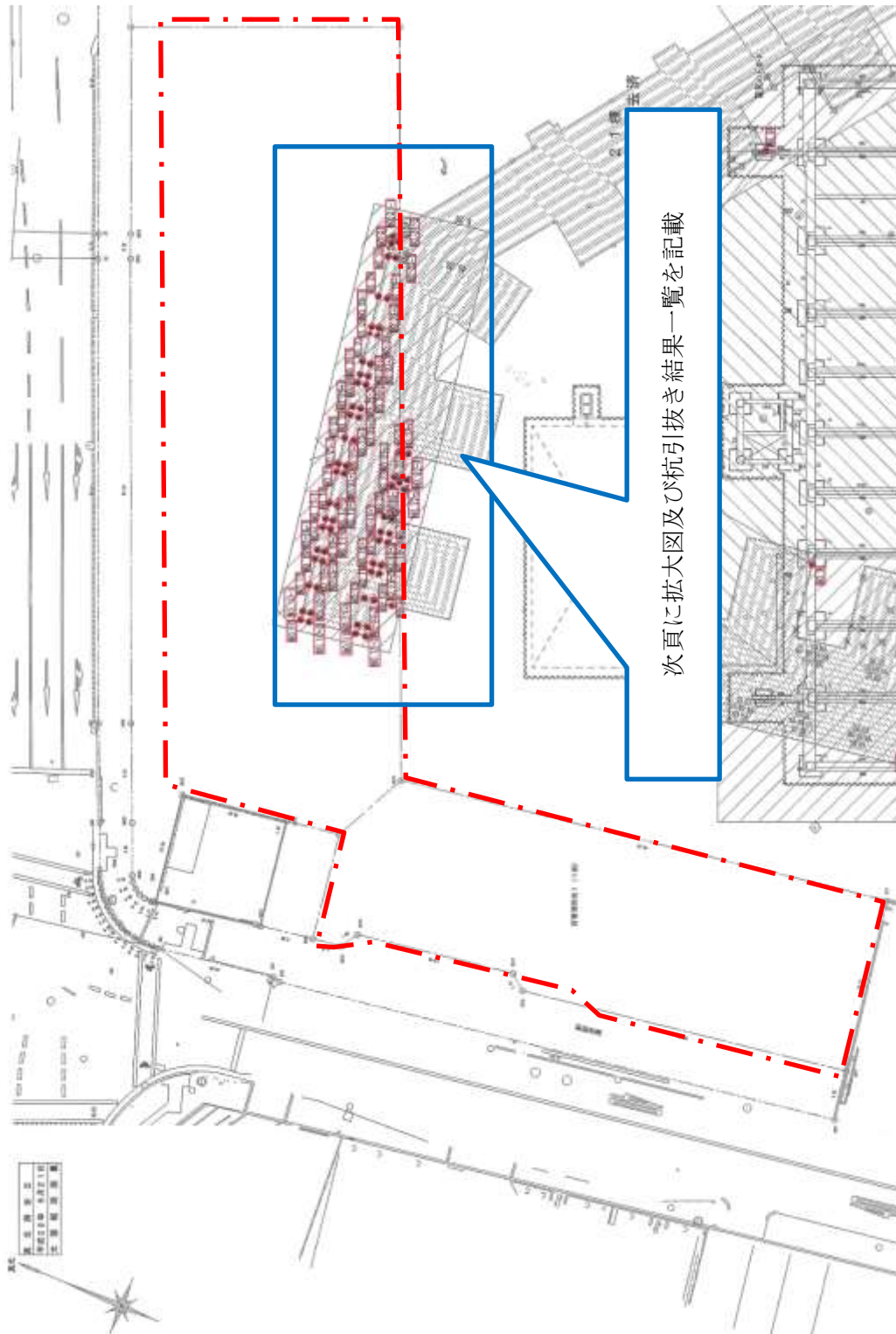


(2) 平面図



(3) 参考図 1

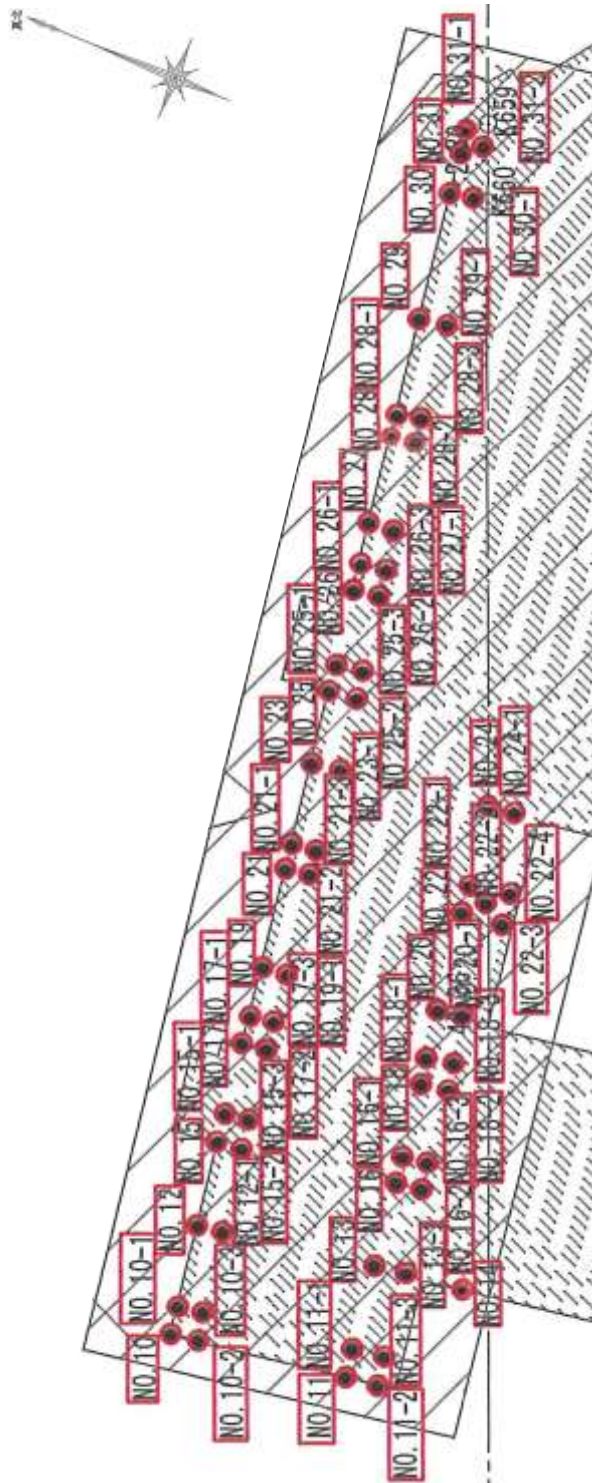
※杭引抜き工事の記録は以下のとおりになります。なお、施工中に破損した杭やその他の残置物等が地中に残っている可能性もあるため、その際は買受者の責任（費用負担含む）において、関係法令を遵守のうえ、適切に処置してください。
詳細情報は次頁を参照してください。



※参考図は、過去に実施した府営住宅の撤去工事の成果品をもとに作成しているため、一部の敷地境界線等が現状とは異なります。

(4) 参考図 2

※杭引抜き工事の記録は以下のとおりになります。なお、施工中に破損した杭やその他の残置物等が地中に残っている可能性もあるため、その際は買受者の責任（費用負担含む）において、関係法令を遵守のうえ、適切に処置してください。
広域図については、前頁を参照してください。



箇所	長さ	径	本数
NO.22-1	8.00	0.35 φ	1 本
NO.22-2	6.80	0.35 φ	1 本
NO.22-3	6.60	0.35 φ	1 本
NO.22-4	7.50	0.35 φ	1 本
NO.24-1	6.80	0.3 φ	1 本
NO.26-1	7.50	0.3 φ	1 本
NO.26-2	7.00	0.3 φ	1 本
NO.26-3	7.50	0.3 φ	1 本
NO.27-1	7.60	0.35 φ	1 本
NO.27-2	7.30	0.35 φ	1 本
NO.28-1	7.00	0.3 φ	1 本
NO.28-2	6.90	0.3 φ	1 本
NO.28-3	6.60	0.3 φ	1 本
NO.29-1	6.80	0.35 φ	1 本
NO.29-2	7.50	0.35 φ	1 本
NO.30-1	4.50	0.3 φ	1 本
NO.30-2	5.00	0.3 φ	1 本
NO.31-1	5.50	0.3 φ	1 本
NO.31-2	4.80	0.3 φ	1 本
NO.31-3	5.60	0.35 φ	1 本

箇所	長さ	径	本数
NO.16-1	7.20 m	0.3 φ	1 本
NO.16-2	6.60 m	0.3 φ	1 本
NO.16-3	6.70 m	0.3 φ	1 本
NO.16-4	8.40 m	0.35 φ	1 本
NO.18-1	7.00 m	0.3 φ	1 本
NO.18-2	6.40 m	0.3 φ	1 本
NO.18-3	7.50 m	0.3 φ	1 本
NO.19-1	7.60 m	0.3 φ	1 本
NO.20-1	7.40 m	0.3 φ	1 本
NO.21-1	8.00 m	0.35 φ	1 本
NO.21-2	7.90 m	0.35 φ	1 本
NO.21-3	7.60 m	0.3 φ	1 本
NO.23-1	6.70 m	0.3 φ	1 本
NO.23-2	7.50 m	0.3 φ	1 本
NO.23-3	6.80 m	0.35 φ	1 本
NO.25-1	7.20 m	0.35 φ	1 本
NO.25-2	7.80 m	0.35 φ	1 本
NO.25-3	7.60 m	0.35 φ	1 本
NO.25-4	6.60 m	0.35 φ	1 本

箇所	長さ	径	本数
NO.10-1	7.40 m	0.35 φ	1 本
NO.10-2	7.40 m	0.35 φ	1 本
NO.10-3	7.60 m	0.35 φ	1 本
NO.11-1	7.30 m	0.35 φ	1 本
NO.11-2	7.80 m	0.3 φ	1 本
NO.11-3	6.00 m	0.3 φ	1 本
NO.12-1	7.60 m	0.3 φ	1 本
NO.12-2	8.10 m	0.3 φ	1 本
NO.12-3	7.90 m	0.3 φ	1 本
NO.14-1	7.50 m	0.3 φ	1 本
NO.14-2	8.90 m	0.4 φ	1 本
NO.15-1	7.30 m	0.35 φ	1 本
NO.15-2	7.10 m	0.35 φ	1 本
NO.15-3	7.20 m	0.35 φ	1 本
NO.17-1	7.10 m	0.35 φ	1 本
NO.17-2	7.20 m	0.3 φ	1 本
NO.17-3	6.80 m	0.3 φ	1 本
NO.17-4	8.80 m	0.3 φ	1 本
NO.17-5	7.40 m	0.3 φ	1 本
NO.13-1	7.30 m	0.35 φ	1 本
NO.13-2	7.20 m	0.35 φ	1 本
NO.16-1	6.60 m	0.3 φ	1 本

【杭引抜き結果一覧】

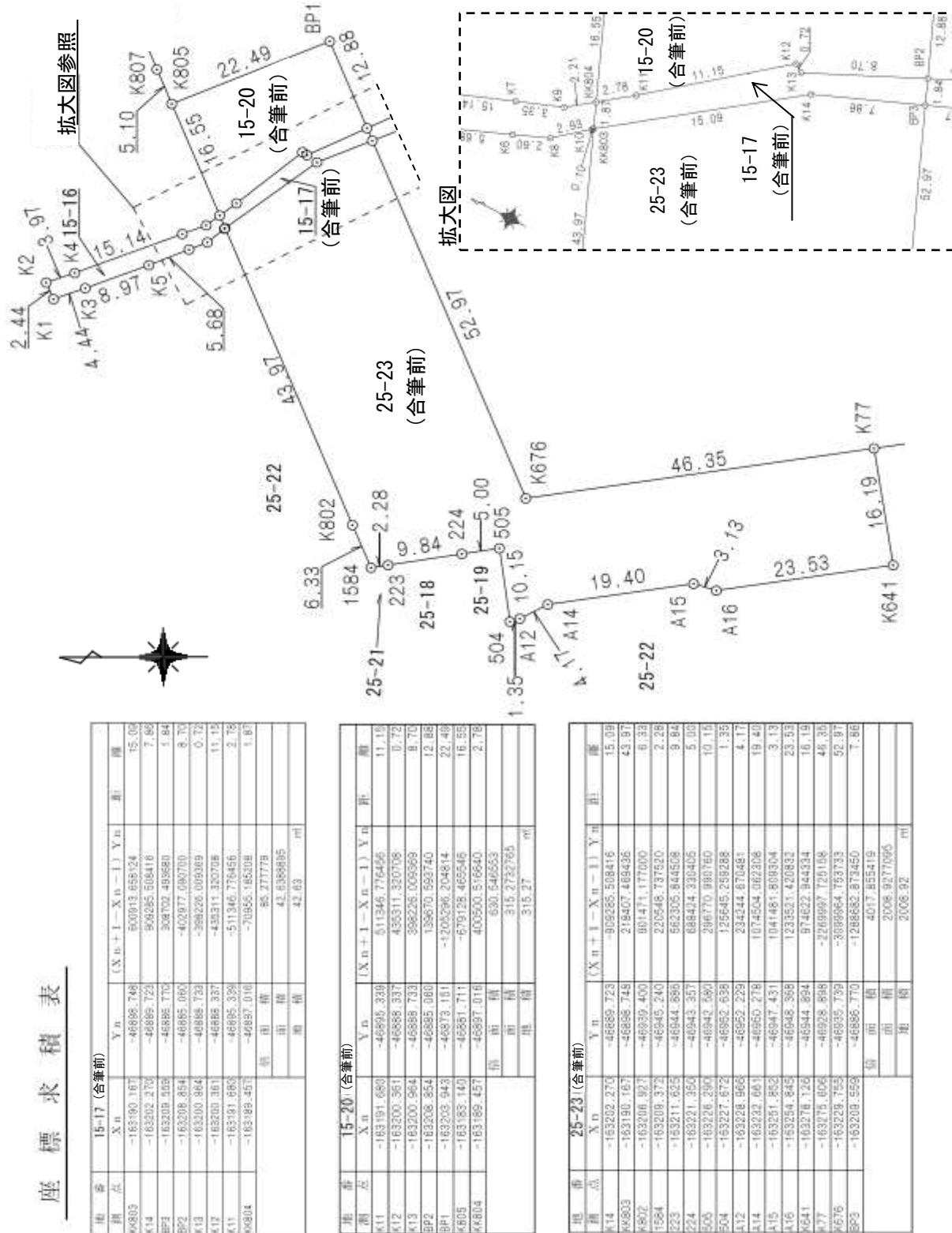
(6) 参考資料 1

※残置物等については、新たに発見される可能性もあるため、その際は買受者の責任（費用負担含む）において、関係法令を遵守のうえ、適切に処置してください。
試掘調査位置図については、前頁を参照してください。

掘削No. (位置)	埋 設 物	サイズ (m)	埋設深さ (cm)
① 平面 2.0m角(底盤) × 深さ 2.5m	無し		
② 平面 2.0m角(底盤) × 深さ 2.5m	無し		
北面側（東西線） トレンチ掘削 50.0m 幅 0.5m × 最大深さ 1.0m	硬化した地盤改良 と推測されるもの ※一部掘削困難	L = 約 20.0m ※試掘調査位置図参照	約 26.0cm (想定厚さ 約 23.0cm)
北面側（南北線） トレンチ掘削 15.8m 幅 0.5m × 最大深さ 1.0m	硬化した地盤改良 と推測されるもの ※一部掘削困難	L = 約 15.8m ※試掘調査位置図参照	約 25.0cm (想定厚さ 約 23.0cm)
西面側（南北線） トレンチ掘削 40.0m 幅 0.5m × 最大深さ 1.0m	硬化した地盤改良 と推測されるもの ※一部掘削困難	L = 約 36.5m ※試掘調査位置図参照	約 15.0cm (想定厚さ 約 15.0cm)
西面側（東西線） トレンチ掘削 11.6m 幅 0.5m × 最大深さ 1.0m	硬化した地盤改良 と推測されるもの ※一部掘削困難	L = 約 10.6m ※試掘調査位置図参照	約 38.0cm (想定厚さ 約 19.0cm)

(7) 丈量図

※事業用地は堺市中区宮園町 15-17、15-20、25-23 の 3 つの用地を合筆しています。
合筆後の丈量図（求積図）はないため、以下の合筆前の資料を参照してください。



16 提出書類の様式・記入例

府使 用欄	受付
----------	----

府使 用欄	番号
----------	----

令和 年 月 日

令和7年度府営住宅用地活用事業（条件付土地売払い）先着順買受申込み（第1回）

府 有 財 産 買 受 申 込 書

大 阪 府 知 事 様

下記の府有財産（土地）を現状有姿により買受けたいので、誓約書を添えて申込みます。
また、買受けについては提示された条件、諸規則等を堅く守るとともに、売買代金は指定されたとおり納付いたします。

申 込 者 所在地（〒 ー ）

名 称
（法人名及び代表者名）

電話番号 （ ） ー

【共同申込みの場合】

上記申込者と共同で事業に参加するにあたり、上記申込者を代表事業者とします。

共同事業者 所在地（〒 ー ）

名 称
（法人名及び代表者名）

共同事業者 所在地（〒 ー ）

名 称
（法人名及び代表者名）

記

1 物件所在地 堺市中区宮園町 15 番 17

2 面 積 2,366.83 m²

※共同で申込まれる場合、申込者の欄に共同事業者を代表して契約締結にかかる一切の債務を代表する代表事業者を、共同事業者の欄に代表事業者を除く他の共同事業者をそれぞれ記入してください。

府使用欄	受付
------	----

府使用欄	番号
------	----

記入例

申込年月日 令和〇年〇月〇日

令和7年度府営住宅用地活用事業（条件付土地売払い）先着順買受申込み（第1回）

府有財産買受申込書

大阪府知事様

下記の府有財産（土地）を現状有姿により買受けたいので、誓約書を添えて申込みます。
また、買受けについては提示された条件、諸規則等を堅く守るとともに、売買代金は指定されたとおり納付いたします。

申込者 所在地（〒000-0000）
大阪市中心部〇〇町1-2-3
（△△ビル3階）
名称 〇〇〇株式会社
（法人名及び代表者名） 代表取締役 大阪 太郎
電話番号 （〇〇）〇〇〇〇-〇〇〇〇

【共同申込みの場合】

上記申込者と共同で事業に参加するにあたり、上記申込者を代表事業者とします。

共同事業者 所在地（〒 - ）

名称
（法人名及び代表者名）

共同事業者 所在地（〒 - ）

名称
（法人名及び代表者名）

記

- 1 物件所在地 堺市中区宮園町 15 番 17
- 2 面積 2,366.83 m²

※共同で申込まれる場合、申込者の欄に共同事業者を代表して契約締結にかかる一切の債務を代表する代表事業者を、共同事業者の欄に代表事業者を除く他の共同事業者をそれぞれ記入してください。

誓 約 書

私は、大阪府が募集する令和 7 年度府営住宅用地活用事業（条件付土地売払い）先着順買受申込み（第 1 回）の申込みに当たり、次の事項を誓約します。

- 1 令和 7 年度府営住宅用地活用事業（条件付土地売払い）先着順買受申込み（第 1 回）募集要項（以下、「募集要項」という。）に定める買受申込者に必要な資格を有しています。
- 2 申込みに際し、募集要項、物件明細、府有財産売買契約書（案）、物件の法令上の規制等をすべて承知の上で申込みます。
- 3 大阪府が大阪府暴力団排除条例に基づき、府の事務及び事業によって暴力団を利用することとならないよう、暴力団員又は暴力団密接関係者を公有財産の管理、処分から排除していることを承知したうえで下記事項について誓約します。

※誓約・同意事項を確認し、はい・いいえのどちらかを○で囲んでください。

1 私は、大阪府暴力団排除条例第 2 条第 2 号及び第 4 号に掲げる者のいづれにも該当しません。	はい・いいえ
2 私は、大阪府暴力団排除条例第 2 条第 2 号及び第 4 号に掲げる者の該当の有無を確認するため、大阪府から役員名簿等の提出を求められたときは、速やかに提出します。	はい・いいえ
3 私は、大阪府が本誓約書及び役員名簿等から収集した個人情報を大阪府警察本部長へ提供することに同意します。	はい・いいえ
4 私は、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若しくは法律の規定に基づき公の秩序等を害するおそれのある団体等であることが指定されている者の事務所又はその他これに類するものの用に供し、また、これらの用に供されることを知りながら、所有権を第三者に移転し又は売買物件を第三者に貸してはならないことに同意します。	はい・いいえ

大阪府知事 様

令和 年 月 日

申込者

住 所

（所在地）

フリ ガナ
氏 名

（法人名）

（代表者名）

生年月日

共有者

住 所

（所在地）

フリ ガナ
氏 名

（法人名）

（代表者名）

生年月日

記入例

誓 約 書

私は、大阪府が募集する令和7年度府営住宅用地活用事業（条件付土地売払い）先着順買受申込み（第1回）の申込みに当たり、次の事項を誓約します。

- 1 令和7年度府営住宅用地活用事業（条件付土地売払い）先着順買受申込み（第1回）募集要項（以下、「募集要項」という。）に定める買受申込者に必要な資格を有しています。
- 2 申込みに際し、募集要項、物件明細、府有財産売買契約書（案）、物件の法令上の規制等をすべて承知の上で申込みます。
- 3 大阪府が大阪府暴力団排除条例に基づき、府の事務及び事業によって暴力団を利用することとならないよう、暴力団員又は暴力団密接関係者を公有財産の管理・処分から排除していることを承知した上で下記事項について誓約します。

該当する方を○で囲む

※誓約・同意事項を確認し、はい・いいえのどちらかを○で囲んでください。

1 私は、大阪府暴力団排除条例第2条第2号及び第4号に掲げる者のいづれにも該当しません。	<input checked="" type="radio"/> はい <input type="radio"/> いいえ
2 私は、大阪府暴力団排除条例第2条第2号及び第4号に掲げる者の該当の有無を確認するため、大阪府から役員名簿等の提出を求められたときは、速やかに提出します。	<input checked="" type="radio"/> はい <input type="radio"/> いいえ
3 私は、大阪府が本誓約書及び役員名簿等から収集した個人情報を大阪府警察本部長へ提供することに同意します。	<input checked="" type="radio"/> はい <input type="radio"/> いいえ
4 私は、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若しくは法律の規定に基づき公の秩序等を害するおそれのある団体等であることが指定されている者の事務所又はその他これに類するものの用に供し、また、これらの用に供されることを知りながら、所有権を第三者に移転し又は売買物件を第三者に貸してはならないことに同意します。	<input checked="" type="radio"/> はい <input type="radio"/> いいえ

大阪府知事 様
令和 ○年 ○月 ○日

申込年月日

申込者

住 所 大阪府中央区○○町1-2-3
(所在地) (△△ビル3階)
フリ ガナ マルマルマルカブシキガイシャ
氏 名 ○○○株式会社
(法人名) 代表取締役 オオ サカ タ ロウ
(代表者名) 大 阪 太 郎
生年月日 ○○年 ○月 ○日

共有者

住 所
(所在地)
フリ ガナ
氏 名
(法人名)
(代表者名)
生年月日

委 任 状

私は、令和7年度 府営住宅用地活用事業（条件付土地売払い）先着順買受申込み（第1回）に参加するにあたり、下記のとおり代理人に権限を委任します。

記

1 委任する権限

事業用地売払先着順買受申込みに関する一切の権限

2 代 理 人

住 所

氏 名
〔 法人名 〕
〔 代表者名 〕

買受申込者

住 所

名 称
〔 法人名 〕
〔 代表者名 〕

印
(印鑑登録印)

(注) 1 委任状は、抽選会当日に必要です。

2 共同買受申込みの場合で府有財産買受申込書の申込者欄に記載された者以外の共同買受申込者が抽選に参加されるとき、及び、印鑑登録印を抽選に使用する場合でも申込者本人以外の者が抽選に参加するときにも必要です。

3 委任状作成の際は、必ず買受申込者（委任者）の印鑑登録印の押印が必要です。

委任状

抽選日

私は、令和7年度 府営住宅用地活用事業（条件付土地売払い）先着順買受申込み（第1回）に参加するにあたり、下記のとおり代理人に権限を委任します。

記

1 委任する権限

事業用地売払先着順買受申込みに関する一切の権限

2 代理人

住 所

氏 名
〔 法人名
代表者名 〕

買受申込者

住 所

名 称
〔 法人名
代表者名 〕

印
(印鑑登録印)

**買受申込者（委任者）の
印鑑登録印**

- (注) 1 委任状は、抽選会当日に必要です。
- 2 共同買受申込みの場合で府有財産買受申込書の申込者欄に記載された者以外の共同買受申込者が抽選に参加されるとき、及び、印鑑登録印を抽選に使用する場合でも申込者本人以外の者が抽選に参加するときにも必要です。
- 3 委任状作成の際は、必ず買受申込者（委任者）の印鑑登録印の押印が必要です。

17 府有財産売買契約書（案）

府有財産売買契約書（案）

売払人 大阪府（以下「甲」という。）と買受人 ●●（以下「乙」という。）は、令和7年度府営住宅用地活用事業（条件付土地売払い）先着順買受申込み（第1回）募集要項（以下「要項」という。）に基づき、次のとおり府有財産の売買契約を締結する。

※買受人「乙」が共同買受けによる買受者である場合は、前文の末尾に次の一文を追記する。

「なお、乙の各々は本件にかかる債務を連帯して負い、かつ、記載順位第一位の者が、甲への債務の一切を代表する。」

（信義誠実の義務）

第1条 甲及び乙は、信義に従い、誠実にこの契約を履行しなければならない。

（売買物件）

第2条 売買物件は、末尾「物件の表示」記載のとおりとする。

（売買代金）

第3条 売買代金は、金331,356,000円とする。

（支払方法）

第4条 乙は、前条に定める売買代金をこの契約締結と同時に、甲が発行する納入通知書等により、甲に支払わなければならない。

（所有権の移転及び登記嘱託）

第5条 売買物件の所有権は、乙が売買代金の支払いを完了したときに、乙に移転したものとする。

2 甲は、前項の規定により売買物件の所有権が移転した後、その所有権移転の登記及び第18条に定める買戻特約の登記を嘱託するものとする。

3 乙は前項の登記に必要な書類等を予め甲に提出するものとする。

（物件の引渡し）

第6条 甲は、前条第1項の規定により売買物件の所有権が移転したことをもって現状有姿のまま売買物件を乙に引渡ししたものとする。

（契約不適合責任）

第7条 乙は、売買物件の引渡し後、売買物件の数量の不足その他契約の内容に適合しないことを理由として、履行の追完の請求、売買代金の減額の請求、損害賠償の請求及び契約の解除をすることができない。ただし、甲が知りながら告げなかった内容及び乙が消費者契約法（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、この限りではない。

(土地利用条件)

第8条 乙は、売買物件を「共同住宅」など、[末尾添付] 土地利用条件（１）に定める用途等（以下「指定用途」という。）に供しなければならない。

2 乙は、「[末尾添付] 土地利用条件」を遵守しなければならない。

3 乙は、事業の着手に先立ち、前項に定める土地利用条件に適合していると甲の確認を受けた土地利用計画について、計画を変更しようとするときは、甲の承認を受けなければならない。

4 乙は、この契約締結の日から、５年以内に指定用途に供しなければならない。ただし、やむを得ない事由により、乙が甲と協議し、甲の承認を得た場合はこの限りでない。

5 乙は、売買物件を前項に基づき指定用途に供した日から１０年間引き続き指定用途に供しなければならない。

(公害等の防止)

第9条 乙は、電波障害、騒音、風害及び日照阻害等の防止に留意するとともに、自らの責任において必要な措置を講じなければならない。

(上下水道等)

第10条 乙は、上・下水道、電気、ガス及び電話等の供給を受ける際は、各々の供給者及び管理者等と協議の上、自らの負担により責任を持って工事等を行わなければならない。

(地元協議等)

第11条 乙は、工事等に先立ち、関係機関及び近隣住民等地元関係者との協議、調整等を自らの責任で行わなければならない。

(権利義務の設定等)

第12条 乙は、売買物件について、第8条第1項に定める利用のため、自己の居住の用に供する者に譲渡する場合を除き、地上権、質権、賃借権その他使用収益を目的とする権利の設定、又は売買、贈与、交換、出資等による所有権の移転をしてはならない。ただし、指定用途の実現に支障をきたすなど、やむを得ない事由が生じた場合で、乙が理由を付した書面をもって甲と協議し、甲の承諾を得たときはこの限りでない。なお、乙が建築基準法（昭和25年法律第201号）第6条第1項又は第6条の2第1項に規定する建築確認又は都市計画法（昭和43年法律第100号）第29条に規定する開発許可（以下「開発許可」という。）を受けた後に販売活動を行うことを甲は妨げない。

2 前項の規定に関わらず、共有者である乙の間においては、共有物の分割、所有権の移転等又は合併を行うことができる。

3 乙は、第三者によって売買物件に抵当権又は根抵当権以外の担保権を設定させようとするときは、甲の承諾を得なければならない。

- 4 乙が第三者に権利を継承する場合は、乙は、第8条に定める内容を、その者に履行させなければならない。

(公序良俗に反する使用等の禁止)

第13条 乙は、売買物件をこの契約締結の日から10年間、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(以下「暴力団」という。)若しくは法律の規定に基づき公の秩序等を害するおそれのある団体等であることが指定されている者の事務所又はその他これに類するものの用に供し、また、これらの用に供されることを知りながら、所有権を第三者に移転し又は第三者に貸してはならない。

(実地調査及び報告義務)

第14条 甲は、乙が指定用途に供するまでの間、売買物件について随時その使用状況を実地に調査できるものとし、乙はこれに応じなければならない。

2 甲は、乙に対し必要な報告又は資料の提出を求めることができる。この場合において、乙は、その調査を拒み、妨げ、若しくは忌避し、又は報告若しくは資料の提出を怠ってはならない。

3 乙は、売買物件を指定用途に供するまでの間、売買物件に関して次のいずれかに該当するときは、その都度、甲にその状況を速やかに報告しなければならない。また、乙が自ら開発行為や建築物の建築を行わない場合も、乙は、次の各号について甲にその状況を報告するものとする。なお、状況を報告する際は、乙は、証書等の写しを甲に提出しなければならない。

(1) 開発許可を受けたとき

(2) 都市計画法第36条第2項に規定する開発許可の内容に適合している旨の検査済証(以下「開発検査済証」という。)の交付を受けたとき

(3) 戸建て住宅建設の場合にあって、建築基準法第6条第1項又は第6条の2第1項に規定する確認済証(以下「建築確認済証」という。)の交付を受けたとき

(4) 共同住宅又は共同住宅との複合施設建設の場合にあって、建築基準法第7条の3第5項又は第7条の4第5項に規定する中間検査合格証(以下「中間検査合格証」という。)の交付を受けたとき。ただし、建築基準法第7条の3の規定による特定工程が複数ある場合は、最終の特定工程にかかる中間検査合格証とする。

(5) 建築基準法第7条第5項又は第7条の2第5項に規定する計画の建築物及び敷地の建築基準関係規定に適合する旨の検査済証(以下「検査済証」という。)の交付を受けたとき

(6) 建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律第7条に基づく省エネルギー性能表示(BELS等、第三者認証を受けているものに限る。)にて、ZEH水準であることが記載されている証書等の交付を受けたとき

(違約金)

第15条 乙は、次の各号に定める事由が生じたときは、甲の請求によりそれぞれ各号に定める金額を違約金として甲に支払わなければならない。

- (1) 第8条に定める義務に違反したときは、金99,406,800円
- (2) 第12条に定める義務に違反したときは、金99,406,800円
- (3) 第13条に定める義務に違反したときは、金99,406,800円
- (4) 第16条第1項第1号から第3号、第7号及び第2項各号に該当することが判明したときは、金99,406,800円

2 前項の違約金は第23条に定める損害賠償額の予定又はその一部と解釈しない。

(契約の解除)

第16条 甲は、乙が指定用途に供するまでの間に次のいずれかに該当することが明らかになった場合は、この契約を解除することができる。

- (1) 要項で定める参加資格を偽る等、不正な行為によりこの契約を締結したとき
- (2) 破産、民事再生、会社更生又は特別清算等の手続き開始の申立て（自己申立てを含む。）等があったとき
- (3) 法人が合併され、又は解散した場合で、甲と乙の協議によってもこの契約に定める義務が履行される見込みがないとき
- (4) 第8条（土地利用条件）第1項から第4項のいずれかの定めに違反したとき
- (5) 第12条（権利義務の設定等）の定めに違反したとき
- (6) 第13条（公序良俗に反する使用等の禁止）の定めに違反したとき
- (7) 前各号のほか、この契約に定める義務を履行しないとき

2 前項に定めるもののほか、甲は、乙が次のいずれかに該当すると認められるときは、この契約を解除することができる。

- (1) 法人等（個人、法人又は団体をいう。）の役員等（個人である場合はその者、法人である場合は役員又は支店若しくは営業所の代表者、団体である場合は代表者、理事等、その他経営に事実的に関与している者をいう。以下この条において同じ。）が、暴力団又は暴力団員（暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第2条第6号に規定する暴力団員をいう。以下この条において同じ。）であるとき。
- (2) 役員等が、自己、自社若しくは第三者の不正の利益を図る目的又は第三者に損害を加える目的をもって、暴力団又は暴力団員を利用するなどしているとき。
- (3) 役員等が、暴力団又は暴力団員に対して、資金等を供給し、又は便宜を供与するなど直接的あるいは積極的に暴力団の維持、運営に協力し、若しくは関与しているとき。
- (4) 役員等が、暴力団又は暴力団員であることを知りながらこれを不当に利用するなどしているとき。
- (5) 役員等が、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しているとき。

(買戻しの特約)

第17条 甲は、前条各号のいずれかに該当するときは、売買物件を買戻すことができる。

2 前項の期間は、この契約締結の日から10年間とする。

(買戻しの登記)

第18条 甲及び乙は、この契約に基づく所有権移転登記と同時に、前条第1項に定める買戻特約の登記を行う。

(買戻しの登記の抹消)

第19条 乙は、建築物の用途が「戸建て住宅」、「共同住宅」又は「共同住宅との複合施設」であり、次の各号のいずれかに該当する場合で、第17条に定める買戻しの特約を解除する必要があるときは、次項に定める書面をもって甲に申請し、甲の承認を受けなければならない。

- (1) 開発許可を受けた開発行為において公共施設の用に供する土地を帰属するとき
- (2) 開発許可にかからない場合にあって公共施設の用に供する土地について寄付等をするとき
- (3) 戸建て住宅建設の場合にあって開発検査済証の交付を受け、各区画の分筆登記が完了したとき
- (4) 戸建て住宅建設の場合にあって建築確認済証の交付を受けて工事に着手するとき
- (5) 共同住宅又は共同住宅との複合施設建設の場合にあって中間検査合格証の交付を受けたとき。ただし、建築基準法第7条の3の規定による特定工程が複数ある場合は、最終の特定工程にかかる中間検査合格証とする。

2 前項の書面は次の各号のとおりとする

- (1) 前項第1号に該当する場合 都市計画法第35条第2項に規定する開発許可の通知の写し、開発許可を受けた際の土地利用計画図、帰属する土地の登記事項全部証明書及び地積測量図
- (2) 前項第2号に該当する場合 寄付することを証する書類、寄付する土地の登記事項全部証明書及び地積測量図
- (3) 前項第3号に該当する場合 開発検査済証の写し、各区画の土地登記事項全部証明書及び地積測量図
- (4) 前項第4号に該当する場合 建築確認済証の写し、各区画の土地登記事項全部証明書及び地積測量図
- (5) 前項第5号に該当する場合 中間検査合格証の写し
- (6) 公図（法務局の証明原本）
- (7) 現場状況写真
- (8) 前各号に加え、第8条の土地利用条件を満たしていることを確認するために必要な書類

3 乙が第1項の買戻し特約の解除の承認を受けた場合は、甲は第17条第2項に定める買戻しの期間満了前であっても買戻特約を抹消するものとする。ただし、第1項第1号若しくは同第2号に該当する場合にあっては、帰属若しくは寄付等をする土地についてのみ買戻特約を抹消するものとする。

(返還金等)

第20条 甲は、甲が第16条の定めによりこの契約を解除したとき（以下「契約を解除したとき」という。）は、乙が第21条に定める義務を完全に履行した後、乙が第3条の定めにより支払った売買代金を返還する。ただし、当該返還金には利息は付さない。

2 甲が契約を解除したときは、乙は自らが負担した契約に要した費用及び売買物件に支出した必要経費、有益費その他一切の費用を甲に請求することができない。

(原状回復)

第21条 乙は、甲が契約を解除したときは、甲の指定する期日までに次の各号に定める事項を実行しなければならない。

(1) 売買物件について設定された抵当権、その他売買物件の完全な所有権の行使を妨げる負担を消滅させること。

(2) 売買物件を甲名義に所有権移転登記をするための登記承諾書を甲に提出すること。なお、甲名義に所有権を移転するために必要な登記費用等は、すべて乙の負担とする。

(3) 売買物件に存在する乙が設置した建物及びその他の工作物等を収去し、売買物件を第6条の引渡し時の原状に復して返還すること。ただし、甲が引渡し時の原状に復する必要があると認めたときは、乙は、甲に対し現状のまま返還することができる。

2 前項第3号ただし書により、売買物件を返還したときは、売買物件内に残置したものの所有権はすべて甲に帰する。なお、これにより、乙が損害を被っても甲に対して一切の請求をすることができない。

3 乙は、第1項第3号ただし書の場合において、売買物件が滅失又はき損しているときは、その損害賠償として、減損額に相当する金額を甲に支払わなければならない。また、乙の責めに帰すべき事由により甲に損害を与えている場合には、その損害に相当する金額を甲に支払わなければならない。

(使用料相当損害金)

第22条 乙は、甲が契約を解除したときは、次の各号に定める使用料相当額損害金を甲に支払わなければならない。この場合において、使用料相当額は、第3条に定める売買代金に年率7.4パーセントを乗じて算出した額とする。

(1) 第6条の定めにより売買物件の引渡しを受けた日から、甲がこの契約の解除又は買戻権の行使を通知した日までの間の使用料相当額

(2) 甲がこの契約の解除又は買戻権の行使を通知した日の翌日から、前条第1項に定める義務を完全に履行して売買物件を甲に返還する日までの間の使用料相当額

(損害賠償)

第23条 乙は、この契約に定める義務を履行しないため甲に損害を与えたときは、第15条に定める違約金に加えて、その損害を賠償しなければならない。

(第三者に生じた損害の責任)

第24条 甲が第16条に基づきこの契約を解除したとき及び第17条第1項に基づき売買物件を買戻したとき、これにより乙又は第三者に損害が生じても甲はその責任を負わない。

(返還金の相殺)

第25条 甲は、第20条の定めにより売買代金を返還する場合においては、次の各号の合計額を返還金から控除して返還するものとする。なお、控除できない金額がある場合は、乙は甲に対して別途これを支払わなければならない。

- (1) 第15条第1項に定める違約金
- (2) 第21条第1項第2号に定める登記費用等
- (3) 第21条第3項に定める損害賠償金
- (4) 第22条に定める使用料相当損害金
- (5) 第23条に定める損害賠償金

2 前項の規定は、第17条第1項の規定により、売買物件を買戻す場合に準用する。

(費用の負担)

第26条 次に掲げる費用は乙の負担とする。

- (1) この契約の締結に要する費用
- (2) 売買物件の所有権移転登記及び買戻権の設定登記並びに抹消登記に要する費用

(収益の帰属、負担金の分担)

第27条 売買物件から生ずる収益の帰属及び各種負担金等の負担については、引渡日の前日までの分を甲が、引渡日以降の分を乙が、それぞれ分担する。

(法令等の規制の遵守)

第28条 乙は、売買物件の法令等の規制を熟知の上、この契約を締結したものであることを確認し、売買物件を利用するに当たっては、当該法令等を遵守するものとする。

(裁判管轄)

第29条 この契約から生じる一切の法律関係に基づく訴えの管轄は、甲の事務所の所在地を管轄する大阪地方裁判所とする。

(疑義等の決定)

第30条 この契約に定めのない事項又はこの契約に関して疑義が生じたときは、甲乙協議の上、これを定めるものとする。

この契約の締結を証するため、本書2通を作成し、甲乙記名押印の上、各1通を保有する。

令和 年 月 日

甲 大 阪 府
代 表 者 大阪府知事 ○○ ○○ 印

乙 所 在 地
名 称 印

所 在 地
名 称 印

※買受人「乙」が共同買受申込みによる買受者である場合は、次の共有持分割合の表を追記する

乙の共有持分割合

買 受 人 名 称	持分割合

物 件 の 表 示

所 在	地 番	地 目	公簿面積 (㎡)	実測面積 (㎡)
堺市中区宮園町	15番17	宅地	2,366.83	2,366.83

公有財産台帳に記載の数値等である。

[末尾添付] 土地利用条件

事業用地の開発にあたっては、良好な住まいとまちづくりを実現するために、周辺環境と調和の取れた景観の形成、環境やバリアフリー、防犯・防災等の安全などに配慮するとともに、以下について遵守しなければならない。

(1) 用途等

ア 建築物の用途は、当該地の用途地域に建築できるもののうち、以下の(ア)から(キ)のいずれか(複数の用途による複合可)とすること。

(ア) ファミリー向け住戸を中心とした共同住宅

各戸の専有面積が40㎡以上であり、55㎡以上でかつ居室が2以上のものが全体戸数の5割以上であること。

(イ) 分譲戸建て住宅

(ウ) 介護保険法第8条に規定する居宅サービス事業又は同法第8条の2に規定する介護予防サービス事業を提供する訪問介護、デイケア、ショートステイ等の福祉施設

(エ) 就学前の子どもに関する教育、保育等の総合的な提供の推進に関する法律第2条第2項から第7項に規定する保育所等の施設

(オ) 衣料品、食料品、日用品等の物品販売を行う小売店舗

(カ) 医療法第1条の2第2項に規定する医療提供施設

(キ) 飲食店

イ ZEH水準の省エネ住宅(共同住宅の場合はZEH-M Oriented、戸建て住宅の場合はZEH Orientedに求められる基準以上)とすること。

(2) 工事に係る事項

工事に際しては、関連法規をはじめ以下の事項を遵守すること。

ア 工事に先立ち、計画内容等の地元説明を行うとともに、工事中の現場対応のため責任者と連絡先を明記した工事管理体制表を作成すること。

イ 工事中は、特に騒音、振動を抑えるよう配慮して作業を行い、万一、周辺の家屋等に損害を与えた場合は、補償等の適切な対応を行うこと。

ウ 事業用地に近接する小学校、保育所等には、工事にあたって事前に説明を行うこと。また、工事車両の通行等にあたっては、十分な安全対策を講じるとともに、歩行者を優先して交通誘導を行うこと。工事車両が集中しないよう配慮すること。

(3) その他

ア 住宅の品質確保の促進等に関する法律(平成11年法律第81号)に基づく性能表示について、住宅購入者に制度の内容を説明し、購入者の希望に応じて、指定住宅性能評価機関による住宅性能評価書の交付を受けること。

- イ 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）、宅地造成及び特定盛土等規制法（昭和36年法律第191号）等の関連法規並びに堺市開発行為等の手続に関する条例や堺市宅地開発等に関する指導基準のほか、大阪府や堺市の各種条例・要綱等を遵守すること。
- ウ 事業用地の開発にあたっては、都市計画法第29条の規定に基づき開発行為の許可を受けること。
- エ 事業用地の西側に隣接する宮園交番の北側にある三角形の敷地は府有地であり、事業用地の売買契約後も大阪府都市整備部住宅建築局住宅経営室が継続して財産管理を行う必要があるため、買受者の負担により、三角形の敷地にネットフェンスを新設（三角形の敷地の東側に進入防止のネットフェンス：H＝約1.8m、L＝約3m）及び改修（三角形の敷地の北側に門扉：H＝約1.8m、W＝約1m、南京錠とも）すること。なお、詳細については、大阪府都市整備部住宅建築局住宅経営室施設保全課と協議すること。
- オ 事業用地の西側に隣接する宮園交番の南側にある三角形の敷地は府有地であり、事業用地の売買契約後も大阪府都市整備部住宅建築局住宅経営室が継続して財産管理を行う必要があるため、買受者の負担により、三角形の敷地にネットフェンスを新設（三角形の敷地の南側に進入防止のネットフェンス：H＝約1.8m、L＝約10m）及び改修（三角形の敷地の西側に門扉：H＝約1.8m、W＝約1m、南京錠とも）すること。なお、詳細については、大阪府都市整備部住宅建築局住宅経営室施設保全課と協議すること。
- カ 買受者の土地利用計画図の提出にあつては、事前に堺市開発調整部建築安全課並びに宅地安全課及び堺市建設局土木部土木監理課ほか関係者と協議した上で作成したものとする。

お 問 合 せ 先

【この募集要項に対するお問合せ先】

■大阪府 都市整備部 住宅建築局 住宅経営室 施設保全課 資産活用グループ

大阪市住之江区南港北1-14-16 大阪府咲洲庁舎（さきしまコスモタワー）26階
26階へは、第2バンク（1・2・6、17-28階）エレベータを利用してください。

TEL（06）6941-0351（内線3042、4346）

FAX（06）6210-9750

■大阪府咲洲庁舎へのアクセス

- ・地下鉄中央線「コスモスクエア」駅下車、南東へ徒歩約8分
- ・ニュートラム南港ポートタウン線「トレードセンター前」駅下車、ATCビル直結

【大阪府咲洲庁舎(さきしまコスモタワー)周辺案内図】

