

大阪府松原市府有地等の活用に係る開発事業者公募 質問に対する回答 【1回目】 (令和6年9月20日)

No.	質問		回答
	要領のページ	内容(原則、原文のまま掲載)	
1	41	(4) ① 府有地について、都市計画施設の「市場、と畜場」に指定されていますが、今後外される認識をしております。この認識に相違ないでしょうか。また、都市計画施設から外す想定時期がありましたら教えていただけますでしょうか。	都市計画施設の「市場、と畜場」については、事業予定者による開発等に必要ない関係機関との協議及び各種手続きの完了後に都市計画の変更手続きを行う予定ですが、現時点では時期は未定です。
2	51	(4) ① 地下埋設物等(杭等)または擁壁等の撤去を行った場合に、周辺環境への悪影響(崩落等)が懸念される場合、これらを存置することは可能でしょうか。	地下工作物の取扱いについては、環境省の通知「第12回再生可能エネルギー等に関する規制等の総点検タスクフォース(令和3年7月2日開催)を踏まえた廃棄物の処理及び清掃に関する法律の適用に係る解釈の明確化について(通知)」(令和3年9月30日・環循適発第2109301号・環循規発第2109302号)において、次に掲げる①から④までの全ての条件を満たすとともに、「既存地下工作物の取扱いに関するガイドライン」(2020年2月・一般社団法人日本建設業連合会)の「3.2.3 存置する場合の留意事項」に基づく対応が行われる場合は、関連事業者及び土地所有者の意思に基づいて地下工作物を存置して差し支えないとされています。 ①存置することで生活環境保全上の支障が生ずるおそれがない。 ②対象物は「既存杭」「既存地下躯体」「山留め壁等」のいずれかである。 ③地下工作物を本設又は仮設で利用する、地盤の健全性・安定性を維持する又は撤去した場合の周辺環境への悪影響を防止するために存置するものであって、老朽化を主な理由とするものではない。 ④関連事業者及び土地所有者は、存置に関する記録を残し、存置した地下工作物を適切に管理するとともに土地売却時には売却先に記録を開示し引き渡す。 なお、府有地北側において府道敷(大阪狭山線)に越境している擁壁については、越境を放置することは認められません。
3	51	(4) ① 府有地内にある水路に関して、現状の機能を維持することを前提であれば付け替えてもよろしいでしょうか。	現状の機能の維持を前提に、地元関係者と協議、調整いただき、関係者の同意が得られれば、水路を付け替えていただくことは可能です。
4	61	(4) ① 土壌汚染が判明し事業スケジュールに影響がある場合、解体・造成・新築工事等の各種スケジュールの変更は認められるのでしょうか。	やむを得ない理由により各種スケジュールを変更する場合は、書面により大阪府の事前承認を得ていただくことで認めます。
5	71	(4) ① アスベストが発見され、事業スケジュールに影響がある場合、解体・造成・新築工事等の各種スケジュールの変更は認められるのでしょうか。	やむを得ない理由により各種スケジュールを変更する場合は、書面により大阪府の事前承認を得ていただくことで認めます。
6	71	(4) ① 埋蔵文化財の発掘調査が必要となる場合、既に埋蔵文化財が確認されている敷地と解体・造成・建築工事を予定している箇所と重複する部分を調査することが基本であると考えてよろしいでしょうか。また、以前調査が行われていない場所については、今後調査のうえ埋蔵文化財の存在が確認できれば本格的な調査が必要になる認識でよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。ただし、埋蔵文化財が確認された全ての範囲で発掘調査を実施するとは限りません。土木工事により埋蔵文化財に影響が及ぶ箇所を発掘調査を実施するため、事業の内容により調査面積が決定されます。
7	71	(4) ① 埋蔵文化財の本掘調査により事業スケジュールに影響がある場合、解体・造成・新築工事等の各種スケジュールの変更は認められるのでしょうか。	やむを得ない理由により各種スケジュールを変更する場合は、書面により大阪府の事前承認を得ていただくことで認めます。
8	91	(4) ② 「府道大阪狭山線から、府有地内を通過し、堺市道中野野遠1号線まで、不特定多数の者の通行を確保してください。」とありますが、通路に関する要求水準がありましたらご開示いただけますでしょうか。	敷地内通路として整備する場合は、府有地東側にある現況私道と同程度の幅員を確保してください。 P5に記載のある「府有地内にある現況私道～(略)～現状機能を維持すること」についてもご留意ください。
9	131	(5) 当該用地は市街化調整区域ですが、地区計画を策定すれば、宅地開発(戸建て住宅・集合住宅の建築、販売)は可能という理解でよろしいでしょうか。	「松原市都市計画マスタープラン」において、当該用地は産業系施設等を誘導する方針であり、住宅系土地利用を誘導するものではありません。
10	141	(5) ため池のみ仮契約を行う理由について教えていただけますでしょうか。	ため池の所有者は、松原市河合財産区であり、同財産区の売却ルールと大阪府の売却ルールに違いがあるためです。ご理解ください。
11	141	(5) 松原市河合財産区との仮契約締結から大阪府議会及び松原市議会の議決を得るまでの期間はどの程度を想定されてますでしょうか。	3ヶ月から6ヶ月を想定しております。
12	142	(1) SPCでの応募を検討しております。申込時から売買契約までの間に当該法人の名称変更を行うことは特段問題ないでしょうか。もしくは大阪府及び松原市の事前承諾が必要でしょうか。	申込時のSPCの名称(仮称を含む)を売買契約の締結までに変更する場合は、変更前に大阪府及び松原市(松原市河合財産区)の承諾を得てください。
13	173	(1) 今後配布を予定している資料はありますか。もし予定している資料がありましたら配布時期についてもご教示いただけますでしょうか。	現時点では追加で資料を配布する予定はありません。
14	214	(2) ③ SPC(取得SPC)での応募を検討しておりますところ、取得SPCに関するストラクチャーの全体の詳細像を記載・ご説明することは、非常に複雑であり、不可能ではありませんが現実的ではないため、あくまでも入札要領の「全体概要図」という言葉の意味をそのまま捉えて、実質的な内容をシンプルに示したスキームの概念図の提示をさせていただくということではよろしいでしょうか。	詳細に記載することが現実的でないほどに複雑ということであれば、全ての構成要素等について詳細に記載いただかなくても結構ですが、実質的な概要が分かるよう、重要な点や核心部分については記載漏れがないようご留意ください。
15	214	(2) ③ SPCでの応募を検討しておりますところ、SPCの出資者が、当社グループと他の投資家とが共同で出資する他のSPC(親SPC)もしくはファンドとなるスキームがございます。その場合のパターンの一つとして、当該親SPCもしくはファンドの出資者が複数となる場合があるのですが、この場合は一部の投資家についてはファンドの約定上、名称は非開示となっております。この場合は、開示が可能である投資家に限定して出資者として明記する形で問題ございませんでしょうか。	お示しのように開示可能な投資家を出資者として記載するかたちで差し支えありません。
16	225	(1) ① 項目別の配点の詳細についてご開示可能でしょうか。例えば「E事業実現性」についてはさらにI～IVの4つの項目について細分化されておりそれぞれの配点についてもご開示できますでしょうか。	配点の詳細について開示する予定はありません。

大阪府松原市府有地等の活用に係る開発事業者公募 質問に対する回答 【1回目】（令和6年9月20日）

No.	質問			回答
	要領のページ	該当項目	内容（原則、原文のまま掲載）	
17	24	5 (1) ①	<p>府有地の参考価格については公募要領配布時点の価格と理解しております。一方で最終的な売却価格の決定は各種協議を終えたタイミングであり相応の期間が開いてしまう認識ですが、大幅に価格があがる可能性があるのでしょうか。（例えば、838,540,000円が1,000,000,000円になるなど）</p> <p>もし、想定している上限金額あるいは上限の上昇率などがありましたらご教示いただけますでしょうか。</p>	<p>事業予定者には協定書の締結後、開発に必要な関係機関との協議及び各種手続きを進めていただき、それらの完了後、確定した条件に基づき大阪府が府有地の不動産鑑定評価を実施し、大阪府財産評価審査会の意見を聴取した上で決定した額と提案価格のうち府有地分に該当する価格を比較したうえで、いずれか高い価格を府有地の売却価格とします。そのため、公募要領に記載した参考価格と売却価格に差が生じる可能性はありと考えられます。なお、想定している上限金額や上限の上昇率などはありません。</p>
18	29	11 (1)	<p>計画提案内容につき継続的に履行ができる事業者であれば本件土地建物の所有権につき第三者へ転売あるいは譲渡することは認められるのでしょうか。</p> <p>また、転売、譲渡が認められた場合、指定期間内の買戻し特約についてはどのような扱いになるのでしょうか。転売、譲渡先に引き継がれるのでしょうか。</p>	<p>事業計画書の内容の実現に支障がないものとして、大阪府が事前に承認した場合は、土地建物の所有権を第三者へ転売あるいは譲渡することが可能です。この場合、買戻し特約にかかる義務を含め、事業予定者の義務の履行については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。</p>