

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 【2回目】 (令和6年10月1日)

No.	質問		回答
	要領のページ	内容(原則、原文のまま掲載)	
1	31 (4) ①	既存建物について、設計図書等を閲覧させていただく事は出来ませうでしょうか。	下記において閲覧いただくことが可能です。閲覧を希望される場合は、お越しになる前に、電話でご一報いただきますようお願いいたします。 大阪府環境農林水産部流通対策室市場・検査指導課 市場グループ 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)23階 電話:06-6210-9608
2	51 (4) ①	協定書締結後、万が一開発許可申請が下りなかった場合、ペナルティ(申込保証金や契約保証金が返還されない、違約金を求められる等)なしで売買契約を解除することは可能でしょうか。	協定書締結後に開発が許可されなかった場合、大阪府及び松原市(松原市河合財産区)と協議いただき、開発事業者の責に帰すべき事由による解除ではないと認められれば、ペナルティなしでの売買契約解除に応じる予定です。
3	61 (4) ①	畜魂碑を事業地内に存置について、当該敷地内で移設可能でしょうか。	可能です。
4	81 (4) ①	P8にて【・売却物件の引渡し後、売買物件が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はできません。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第2条第1項に規定する消費者である場合については、この限りではない。】と記載されています。また、下記内容も記載されています。 ①P6にて【・土壌汚染調査(地歴調査)により、「土壌汚染が存在するおそれがないと認められる土地」と判断されています(試掘調査は実施していません)。】 ②P7にて【・分析調査により、建物の建材等の一部にアスベストの含有が確認されていますので、・・・当該調査結果は、大阪府において閲覧いただくことが可能です。】 ③P7にて【・土地の沿革、地歴調査から市場関係建物以外に開発行為に著しく支障となるような地下埋設物はないと判断しています。】 上記記載内容に基づき、買受者が消費者契約法第2条第1項に規定する消費者でなく、売却物件の引渡し後、買受者が実施した調査結果により、下記の場合は、P8に記載の【・売却物件の引渡し後、売買物件が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はできません。】に該当するのでしょうか。 ・土壌汚染が判明した場合 ・大阪府が実施したアスベスト調査結果から予知、予見できないアスベストの存在が判明した場合 ・市場関係建物以外で開発行為に著しく支障となるような地下埋設物の存在が判明した場合	ご理解のとおり、買受者が消費者契約法第2条第1項に規定する消費者でなく、売却物件の引渡し後、買受者が実施した調査によりお示しのようなことが判明した場合、売買物件が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はできません。
5	101 (4) ①、②	府有地およびため池において、調整池等の雨水貯留施設の設置が必要でしょうか。	開発面積に応じて必要となり、【資料1】「松原市雨水流出抑制対策指針」に準ずる必要があります。詳細については、松原市にお問合せください。 (お問合せ先:松原市上下水道部上下水道管理課 電話:072-334-1550)
6	245 (1) ①	府有地の参考価格として金838,540,000円と記載がありますが、当該金額は現状有姿、かつ現状建物解体費用を考慮した価格ではないとの理解でよろしいでしょうか。	府有地の参考価格は、現状有姿での売却を前提とし、建物解体費用を考慮した価格となっています。
7	278	府有地の売却価格の決定プロセスとため池の売却価格の決定プロセスが異なる理由、根拠をご教示願います。	府有地の所有者は大阪府、ため池の所有者は松原市河合財産区であり、両者の売却ルールに違いがあるためです。ご理解ください。
8	278	府有地の売却価格において、ため池の売却価格と同様に公募段階で最低売却価格の提示はできないのでしょうか。	府有地の売却価格の決定方法は、公募要領P2の1(3)に記載のとおりです。本件公募において最低売却価格をお示しすることはできません。 【以下、公募要領抜粋】 (3) 売却価格の決定方法 事業予定者には、大阪府及び松原市河合財産区と協定書を締結していただきます。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。
9	府有地協定書案 第6条第1項	府有地に関する提案価格と鑑定評価額が大きく乖離(提案価格<鑑定評価額)し、それを理由に売買手続きが整わず、本協定が解除され府有財産売買契約が締結できなかった場合、事業者(乙)は何らかのペナルティを科せられるのでしょうか。	大阪府と協議いただき、ペナルティなしでの売買契約解除に応じる予定です。