

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 【4回目】（令和6年10月23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	公募要領P. 3に記載されている府有地8筆の合計面積と求積図の合計面積が異なりますが、どちらが正しい面積でしょうか。	現況求積図における合計面積は小数点第三位以下の端数を含めて合計したものである一方、公募要領P. 3における合計面積は土地一筆ごとの面積について小数点第三位以下を四捨五入したものを合計した数字であるため、差異が生じています。下記のように、土地一筆ごとの面積について小数点第三位以下を四捨五入すると、公募要領P. 3と現況求積図の面積は一致します。 例) 75番1の面積 ・公募要領のP. 3 : 777.90㎡ ・現況求積図 : 地番「75 (道路部分)」486.0005565 + 地番「75 (道路暗渠部分)」71.6785680 + 地番「75 (水路部分)」220.2228105 = 777.901935 ≒ 777.90㎡
2	51 (4) ①	水路敷の所有者についてご教示ください。	公募要領P. 5の「府有地内に水路敷がある（別添2「公図合成図」参照）ため、事業者において払下げ等に必要な手続きを行ってください。」という記載における水路敷の所有者は松原市です。
3	51 (4) ①	私道及び水路の現状機能維持する対象について、府有地東側だけではなく西側の部分も対象でしょうか。	府有地西側の府有地内にある現況私道及び水路についても現状の機能を維持するようにしてください。
4	142 (1)	1回目の質問に対する回答のNo. 12について、「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。」とありましたが、変更前に承諾が得られない場合はどのようなケースが考えられるのでしょうか。想定される範囲でご教示ください。	現時点で承諾しないケースを想定しているわけではありませんが、例えば、SPCの名称だけでなくスキーム等の重要な点が申込時から大きく変更され、事業予定者決定の前提条件が変更されてしまうと判断した場合は承諾しない可能性があると考えられます。
5	183 (3)	質疑の受付期間について10月31日（木）午後3時までとありますが、それ以降一切質疑を受け付けて頂けないのでしょうか。申込受付期間に近づくにつれて提案書にかかる細かい疑問をご相談できないことを懸念しております。また、最終回答が11月29日（金）とされており、最終回答に関する質疑についても受け付けて頂けないのでしょうか。	多数の質疑をいただいていることから、質疑の受付期限を「令和6年11月29日（金）午後3時まで」に延長し、回答の最終更新日を「令和6年12月27日（金）」に変更します。後日、公募要領に記載されている質疑の受付期限、回答の最終更新日についても上記のとおり修正のうえ公表します。また、質疑の受付期限後は基本的に新たな質疑は受け付けませんが、最終回答についてどうしても確認が必要な内容がある場合はご相談ください。
6	279 (2)	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、大阪府と協議のうえペナルティなしで売買契約解除した場合、ため池についても同様にペナルティなしで売買契約解除できる理解でよろしいでしょうか。	ご質問の場合、松原市河合財産区と協定書締結後、土地売買仮契約締結までの間と想定されます。公募要領の9（2）仮契約書の締結（ため池）（P. 27～P. 28）において、「仮契約書については、府有地に関する大阪府議会での議決並びにため池の財産処分に係る松原市議会での議決をもって本契約とみなすものとします。」と記載していることから、大阪府が乙の責に帰すべき事由がなく協定を解除した場合、大阪府議会の議決を得ることができなくなるため、松原市河合財産区と協議いただき、ペナルティなしで協定を解除することが想定されます。
7	2911 (1)	10年間の買戻特約について、建物用途が変わらない場合で、グループ会社への売却（REIT等）などは事前の承認事項を取ることに対応可能な理解でよろしいでしょうか。	事業者は事業計画書に記載されている用途に供した日から10年間は、事業用地について所有権を移転することができませんが、事業計画書の内容の実現に支障がないものとして、書面による大阪府の事前の承認を得た場合はこの限りではありません。なお、その場合は売買契約における義務の履行を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。ご質問において想定されている状況の詳細が明らかではなく、現時点で確定的な回答は難しいですが、事業計画書の内容の実現に支障がないという点が、大阪府が承認するうえで重要となります。
8	2911 (1)	これまで大阪府及び松原市が買戻特約を実際に行った事例がありましたら教えてください。	他の事例で買戻権を行使したかどうかと、本件において行使するかどうかは関係ありませんので、回答は差し控させていただきます。