

質疑回答中に記載している公募要領のページ数については、令和6年10月30日に公募要領を一部変更した後のページ数に統一しています。

| 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) | |
| 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(ささしまコスモタワー)23階 電話:06-6210-9608 |
| 2 | 31 | (4) ① 既存建物の設計図書等について閲覧可能とのことですが、コピーは可能でしょうか。可能であればホームページにPDF資料掲載お願いできますでしょうか。 | 広く公表すべき資料とは考えていないため、ホームページには掲載しません。お手数ですが、希望される場合は下記において閲覧いただきますようお願いいたします。お越しになる前には電話でご一報ください。 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(ささしまコスモタワー)23階 電話:06-6210-9608 なお、府有地にかかる大阪府所有の資料について、閲覧ではなく提供を希望される場合は、下記のメールアドレスにご連絡いただければ、電子データ(PDFファイル)を提供します。その際、メールの件名を「【大阪府松原市府有地等活用に係る開発事業者公募】資料の提供依頼」とし、メール本文に提供を希望する資料を記載してください。 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 メールアドレス: ryutsutaisaku-g01@gbox.pref.osaka.lg.jp |
| 3 | 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㎡ |
| 4 | 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の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。 |
| 5 | 41 | (4) ① 既存建物を活用せず新たな開発を行う場合、府有地の未登記である附属建物8にかかる取得後の手続きに必要な書類は解体証明書、家屋滅失届出書の2点の理解でよろしいでしょうか。 | 家屋滅失届出書の提出が必要です。様式は【資料2】「家屋届出書」を使用してください。なお、家屋滅失届に係る解体証明の添付は任意です。 |
| 6 | 41 | (4) ① 当該地において、特別高圧受電設備は設置されていますか?設置されている場合、契約電力及び供給電圧を教えてください。 | 特別高圧受電設備は設置されていません。 |
| 7 | 41 | (4) ① 当該地における給水について、地下水の利用はありますか?その場合、水質及び湧出量を教えてください。また、工業用水の供給はありますか?その場合、水質及び利用可能水量を教えてください。 | 図面には「井水原水槽」、「井水受水槽」といった記載があり、「市場・と畜場」として操業していた当時には地下水の利用があったのかもしれませんが、民間事業者から譲渡を受けた施設のため詳細は不明です。また、工業用水の供給はありません。 |
| 8 | 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・環境適発第2109301号・環境規発第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。 |
| 9 | 51 | (4) ① 擁壁の越境解消後、歩道は整備されると考えてよろしいでしょうか。 | 現地点で歩道を整備する予定はありません。 |
| 10 | 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。 |
| 11 | 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。 |
| 12 | 51 | (4) ① 大阪府売却予定地である松原市府有地(食肉市場)内の水路(府有地とため池の間の水路)は、売却取得後、蓋掛けをしたり暗渠排水路に変更してもよろしいのでしょうか。 | 現況水路については、現状の機能を維持できるのであれば蓋掛けや暗渠化は可能です。 |
| 13 | 51 | (4) ① 水路に関して、現状の機能を維持する対象は南北に流れている108-2(水路部分)及び75(水路部分)のみの理解でよろしいでしょうか。求積図に記載されている110(水路部分)は現在使われていない認識でよろしいでしょうか。 | 現況求積図に記載されている110(水路部分)は75(水路部分)と接続しており、現在も使用されています。現状の機能を維持していただく必要のある水路は、現況求積図に記載されている府有地南東側の75(水路部分)、府有地東側の108-2(水路部分)、府有地南側の110(水路部分)、府有地西側の127(道路暗渠部分1)、府有地西側の127(道路暗渠部分2)です。 |
| 14 | 51 | (4) ① 求積図に記載されている110(水路部分)と75(水路部分)は接続しているのでしょうか。それとも110(道路部分)により分断されているのでしょうか。 | 現況求積図に記載されている110(水路部分)と75(水路部分)は接続されています。 |
| 15 | 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。 |
| 16 | 51 | (4) ① 土地8筆合計32,425.69㎡の内、道路部分を寄贈した場合、建ぺい率は、道路部分を算入しないと理解したら良いでしょうか。また、当該地区の建ぺい率、容積率を教えてください。 | 都市計画法第29条(開発行為の許可)を受けて道路を整備する場合、ご理解のとおり建ぺい率、容積率の算定にあたっては公共施設用地(道路、公園、緑地等)を算入できません。また、市街化調整区域では原則、建ぺい率60%、容積率200%ですが、都市計画法第29条(開発行為の許可)の適用される根拠条文によっては建ぺい率、容積率の制限が異なります。 |

| 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 | 5 | 1 (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。 |
| 18 | 6 | 1 (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。 |
| 19 | 6 | 1 (4) ① 畜魂碑に関して、大きく三つのものがありました。全て存置するよう要望が来ているのでしょうか。現地見学会で実物を拝見したところ中身の一部につき既に移設されているよう見受けられました。また、鳥居や石碑を囲っている石や台座や階段は解体可能でしょうか。存置すべき範囲、解体可能な範囲等詳細についても教えてくださいいただけますでしょうか。 | お示しのように畜魂碑を含め大きく3つの碑等があり、畜魂碑はそれらのうち最も南側に位置するものです。地元からは3つのうち畜魂碑の本体の存置を求める声があり、碑を囲む石柱、台座、階段については存置の希望に含まれていません。なお、位置を変更するために一時的に解体していただくことは差し支えないと要望者から聞いています。 |
| 20 | 6 | 1 (4) ① 畜魂碑は、希望されている方に贈与可能でしょうか。または、誰が管理するのでしょうか？ | 畜魂碑について、存置の要望者は贈与は求めないとのことで、事業予定者が記念碑のようなかたちで形式的に存置、管理することを希望しています。 |
| 21 | 6 | 1 (4) ① 対象地周辺に通学路の指定がありましたらご教示ください。 | ため池（新池）南側の堺市道中村野遠1号線は、堺市立北八下小学校の通学路に指定されています。また、松原市の公立学校については、対象地周辺には通学路の指定はありませんが、近隣に小学校があるため、府道堺大和高田線及び府道大阪狭山線を工事車両が通行される際には、松原市教育委員会に連絡・協議をお願いいたします。 |
| 22 | 6 | 1 (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。 |
| 23 | 6 | 1 (4) ① 「大阪府松原市府有地等の活用に係る開発事業者公募要領」の6ページに記載のある「土壌汚染調査（地歴調査）」の報告書一式をご提供いただけないでしょうか？ | お示しの府有地にかかる大阪府所有の資料について、閲覧ではなく提供を希望される場合は、下記のメールアドレスにご連絡いただければ、電子データ（PDFファイル）を提供します。その際、メールの件名を「【大阪府松原市府有地等活用に係る開発事業者公募】資料の提供依頼」とし、メール本文に提供を希望する資料を記載してください。 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 メールアドレス：ryutsutaisaku-g01@gbox.pref.osaka.lg.jp |
| 24 | 7 | 1 (4) ① 「大阪府松原市府有地等の活用に係る開発事業者公募要領」の7ページに記載のある「大型機器にはPCBが含有していないことを確認しています」に関し、新たにPCB廃棄物（未調査もしくは埋設等起因）が判明した場合は、PCB特別措置法上の各種義務は大阪府負担であるという認識で間違いはないでしょうか？ | 仮に、土地建物や府が所有していた時点で既に存在していたPCB廃棄物が購入者に引き継がれてしまったことが売却後に判明した場合、当該PCB廃棄物の処理にかかるPCB特別措置法上の各種義務は大阪府にあると考えられます。 |
| 25 | 7 | 1 (4) ① 現地見学会時に閲覧できた「アスベスト等分析調査業務」を含む各種資料についてホームページにPDF資料の掲載をお願いできますでしょうか。 | 広く公表すべき資料とは考えていないため、ホームページには掲載しません。現地見学会の際に会場で閲覧に供した資料は、大阪府庁または松原市役所で閲覧いただくことが可能ですので、希望される場合は公募要領に記載している各資料のお問合せ先にご一報いただき、閲覧にお越しいただけますようお願いいたします。なお、府有地にかかる大阪府所有の資料について、閲覧ではなく提供を希望される場合は、下記のメールアドレスにご連絡いただければ、電子データ（PDFファイル）を提供します。その際、メールの件名を「【大阪府松原市府有地等活用に係る開発事業者公募】資料の提供依頼」とし、メール本文に提供を希望する資料を記載してください。 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 メールアドレス：ryutsutaisaku-g01@gbox.pref.osaka.lg.jp |
| 26 | 7 | 1 (4) ① アスベストが想定以上に発見され、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。 |
| 27 | 7 | 1 (4) ① 元南大阪食肉地方卸売市場建物アスベストスクリーニング調査業務の調査結果で「【付属建物1管理棟】には（1）吹付材（レベル1）吹付材の使用が確認された。場所 1階 諸設備機械室 折板、1階 階段下倉庫 柱（一部）、2階 休憩室 柱（一部）、2階 倉庫① 柱（一部）」とあり、別紙のアスベスト含有建材分析調査結果報告書では、「検体No.1 1階諸設備機械室 折板 吹付材 含有無、検体No.37 階段下ポラー室 壁 吹付材 含有無」とあります。スクリーニング調査の、1階 諸設備機械室 折板 以外の調査結果が無いように思われますが、同一建材とみなし、【付属建物1管理棟】のすべての吹付材は含有なしでよろしいでしょうか。 | アスベストスクリーニング調査結果の調査結果明細書には、目視調査等により吹付材（レベル1）の使用が確認された箇所が記載されています。そして、同様の建材が使用されている箇所のうち一部について試料を採取し分析調査を行った結果が石綿分析結果報告書であると、調査事業者から聞いています。そのため、ご質問の内容についてはご認識のとおりと考えられます。 |
| 28 | 7 | 1 (4) ① 配布されたアスベスト調査結果報告書に記載されている以外に出てきた場合のアスベストの扱い（除去費用等）の考えを教えてください。 | アスベスト調査結果に記載されている内容以外にアスベストが含有されていることが判明した場合、その処分等は事業者が費用を負担して実施してください。 |
| 29 | 7 | 1 (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され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が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。 |
| 30 | 7 | 1 (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。 |
| 31 | 7 | 1 (4) ① 電気通信事業者に貸し付けている部分があるとのことですが、現在の賃貸借契約の内容につき開示頂けますでしょうか。 | 府有地東側の道路部分にある電柱等について、以下のとおり土地を賃貸しています。賃貸借期間はいずれも令和4年4月1日から令和14年3月31日までです。 使用目的：「電気通信事業設備維持用地」 面積：本柱合計8本、支線合計2本 使用目的：「電力供給のための配電支持物設置用地」 面積：電柱合計5本、支線合計3本 |

| 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) | |
| 32 | 8 | 1 (4) ① P 8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。 ①P 6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)。】 ②P 7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していただくことが可能です。】 ③P 7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、P 8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。 |
| 33 | 9 | 1 (4) ② 「府道大阪狭山線から、府有地内を通過し、堺市道中村野遠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。 P 5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。 |
| 34 | 9 | 1 (4) ② 土質調査結果についてPDFで開示頂けますでしょうか。 | 公募要領9ページに記載の通り松原市総務部財産管理課において閲覧いただくことが可能となっておりますので、希望される場合はご一報をいただき、閲覧にお越しいただけますようお願いいたします。 |
| 35 | 9 | 1 (4) ② 「大阪府松原市府有地等の活用に係る開発事業者公募要領」の9ページに記載のある「(ため池の)土質調査」の報告書一式をご提供いただけないでしょうか? | 公募要領9ページに記載の通り松原市総務部財産管理課において閲覧いただくことが可能となっておりますので、希望される場合はご一報をいただき、閲覧にお越しいただけますようお願いいたします。 |
| 36 | 9 | 1 (4) ② 河合新池の<土地の利用履歴等調査業務報告書>、<廃棄物層調査業務報告書>、<地質調査報告書>(令和5年10月)について、ホームページに資料掲載をお願いできますでしょうか。 | 公募要領9ページに記載の通り松原市総務部財産管理課において閲覧いただくことが可能となっておりますので、希望される場合はご一報をいただき、閲覧にお越しいただけますようお願いいたします。 |
| 37 | 10 | 1 (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」に準する必要があります。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) |
| 38 | 13 | 1 (5) 事業予定者決定後、投資委員会や取締役会の承認が下りなかったことを理由にペナルティ(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)なしで辞退することは可能でしょうか。 | 事業予定者決定後、協定書締結までの間に辞退される場合、ペナルティを科す予定はありませんが、事業予定者の辞退に伴い、再度、開発事業者の公募等を行う場合には、辞退した者の申込みを認めない可能性があります。 協定書締結後、売買契約締結までの間にお示しの事情で辞退される場合、事業予定者の責に帰すべき事由による解除と考えられますので、申込保証金、契約保証金を返還しません。 |
| 39 | 13 | 1 (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。 |
| 40 | 14 | 1 (5) 売却価格の決定に関して、関係機関との協議及び各種手続き完了後に不動産鑑定評価を実施したうえで価格決定を行うとありますが、仮に提案内容が地区計画策定を前提とした内容の場合、地区計画策定後に売却価格の決定フェーズに移るのか、それとも開発許可を受けるところまで行ってから売却価格決定のフェーズに移るのでしょうか。 | 地区計画決定後、速やかに売却価格決定の手続きを行う予定です。 |
| 41 | 14 | 1 (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。 |
| 42 | 14 | 1 (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。 |
| 43 | 14 | 2 (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。 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。 |
| 44 | 14 | 2 (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。 |
| 45 | 15 | 2 (1) ③ SPC事業実施計画書の提出について、実際の売買契約まで時間を要することに鑑み予定している内容から変更される可能性がございますが、申込時においては申込時点で想定しているSPCの内容について記載する形でもよろしいでしょうか。 | 売買契約まで時間を要することに起因してSPCの内容が変更される可能性がある場合、申込時点で想定している内容を記載してください。 |
| 46 | 15 | 2 (1) ③ SPCでの応募を検討しております。SPCの出資者は日本国内での不動産開発を対象としている投資枠のある新設予定のファンドを想定しているのですが、申込時点で当該ファンドが組成されていない場合、出資者は「未定」としてもよろしいでしょうか。それとも組成済みのファンドの内容について記載するのがよろしいでしょうか。(組成済みのファンドとは、新設予定のファンド同様に投資枠のあるファンドであり、現在弊社が不動産開発を行う度に出資しているものです。一方で、本件の売買契約締結時には現在使用している組成済みのファンドについては予算を全て消化している可能性が高く、新たなファンドを組成する必要があったため上記質問をさせて頂いております。) | お示しのご事情により出資者を特定して記載することが難しい場合、出資者としては新設予定のファンドを想定していることや、申込者が当該ファンドに出資する予定であること、当該ファンドの想定規模等、想定されている内容を可能な限り記載するようにしてください。また、例えば、新設予定のファンドと類似の組成済みのファンドの情報を参考イメージとして記載いただく等、出資者をどのように想定しているかが具体的に分かるよう、可能な限り記載内容を工夫いただようお願いいたします。 |
| 47 | 15 | 2 (1) ③ 事業計画の内容に影響がなければ、売買契約締結直前に申込時に地位の承継先として予定していたSPCと異なるSPCとの契約は認められるのでしょうか。 | 基本的に、申込書に記載された設立予定のSPCに地位が継承され、当該SPCと契約を締結することを想定しています。やむを得ない事情により、申込書に記載された設立予定のSPCとは異なるSPCを契約者とされたい場合、事前に大阪府及び松原市と協議いただき、事情や事業計画書の内容の実現に支障がないかといった点を踏まえ個別に判断します。 |

質疑回答中に記載している公募要領のページ数については、令和6年10月30日に公募要領を一部変更した後のページ数に統一しています。

| 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) | |
| 48 | 17 | 3 (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。 |
| 49 | 18 | 3 (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。 |
| 50 | 18 | 4 (1) 申込書類の提出方法は郵送のみとされていますが、持参による提出も認めていただけないでしょうか。 | 申込書類の持参による提出も可能とすることとし、公募要領における申込受付にかかる記載を変更のうえ公表します。 |
| 51 | 19 | 4 (1) ③ 事業予定者決定後の仮契約・売買契約及び所有権移転登記について、申込時はSPC設立前であり、仮契約及び契約までにSPCを設立させる場合、申込時点のみリース会社等のブリッジのSPC(申込事業者が出資者ではない)を使用してもよろしいでしょうか。(この場合、申込保証金の納付もブリッジのSPCとなります。) | SPC設立予定であり、申込保証金納付時にSPCが設立されていない場合、申込保証金は申込書(様式1-2)に記載された代表事業者に納付いただきます。お示しの、申込事業者が出資者ではないブリッジのSPCによる申込保証金の納付は認められません。 |
| 52 | 19 | 4 (1) ③ 事業予定者決定後の仮契約・売買契約及び所有権移転登記について、申込時はSPC設立前であり、仮契約及び契約までにSPCを設立させる場合、SPC設立前に生じる申込保証金の納付については代表事業者によるお支払いの認識で合ってますでしょうか。 | SPC設立予定であり、申込保証金納付時にSPCが設立されていない場合、申込保証金は申込書(様式1-2)に記載された代表事業者に納付いただきます。 |
| 53 | 20 | 4 (2) ① 申込時にSPCの設立予定がある場合、申込書の【設立予定のSPC等】に関して「名称」は仮称、「持ち分」については現時点の想定でよろしいでしょうか(実際の契約まで時間を要することに起因して) | 売買契約まで時間を要することに起因してSPCの内容が変更される可能性がある場合、申込時点で想定している名称や持ち分を記載してください。 |
| 54 | 20 | 4 (2) ② 計画提案書の「イ全体計画書(公表用概要版)【様式不問】」について、想定しているイメージあるいは参考になるものがありましたら教えていただけますでしょうか。 | お示しする参考イメージのようなものは特にありません。全体計画書(様式2)の内容のうち重要な点を分かりやすくまとめた資料を公表用の全体計画概要版として提出してください。土地利用計画図、イラスト、イメージ図等を用い、視覚的に分かりやすく、簡潔な資料となるよう留意してください。 |
| 55 | 20 | 4 (2) ② SPCでの応募を検討しており、金融機関からの資金調達を行う前提で考えております。申込時点においては想定している金融機関を記載し、実際の資金調達時点で変更になることは問題ないでしょうか。 | 申込時点で想定している金融機関を記載してください。実際の資金調達時点で変更となったことをもって問題とはしませんが、申込時点で記載いただく内容は実現可能性を十分に考慮した内容としてください。 |
| 56 | 20 | 4 (2) ③ 申込者に関する資料について、「SPCの場合、全ての出資者ごとに提出してください」とありますが、開示可能な投資家のみを出資者として記載する形でよろしいでしょうか。 | 開示可能な投資家(出資者)の資料を提出してください。 |
| 57 | 20 | 4 (2) ③ 申込者に関する資料イ〜クについては地位承継を予定しているSPCではなく開発事業受託者に関する資料の認識でよろしいでしょうか。 | 公募要領のP20の4(2)③「申込者に関する資料」のイ〜クについては、SPCの出資者に関する資料を、すべての出資者ごとに提出してください。 |
| 58 | 21 | 4 (2) ③ 念のため確認ですが、ウの「定款または寄付行為及び役員名簿で最新のもの」について定款があれば寄付行為は不要と理解してよろしいでしょうか。 | お見込みのとおりです。 |
| 59 | 21 | 4 (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注意ください。 |
| 60 | 21 | 4 (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。その場合のパートナーの一つとして、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しまいます。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。 |
| 61 | 22 | 4 (4) ④ ホームページに記載されている協定書(案)や売買契約書(案)の内容についても承諾したとみなされるのでしょうか。内容の修正やご相談についても一切認められないのでしょうか。 | 公募要領のP22の4(4)④「要領等の承諾」に「申込書類の提出により、要領等、協定書、仮契約書並びに売買契約書の記載内容及び条件等を申込者が承諾したものとみなします。」と記載しています。協定書(案)、売買契約書(案)は公募要領配布開始時点での案であり、締結時には内容を変更する可能性があります。申込書類を提出いただいた場合、協定書(案)や売買契約書(案)の内容について承諾のうえ申込みいただいたものとみなします。なお、協定書や売買契約書の締結にあたり、内容の修正や相談を完全に否定するものではありませんが、協定書(案)や売買契約書(案)の内容と大きく異なる内容への修正等は難しいと考えられることをご理解ください。 |
| 62 | 23 | 5 (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。 |
| 63 | 24 | 5 (1) ① 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、大幅に価格が上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)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。 | 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ると考えられます。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。 |
| 64 | 24 | 5 (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。 |
| 65 | 26 | 6 (4) 申込保証金の納付方法に指定はございますでしょうか。 | 大阪府及び松原市河合財産区が発行する納入通知書により納付いただく予定です。 |
| 66 | 27 | 8 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。 |
| 67 | 27 | 8 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。 |

質疑回答中に記載している公募要領のページ数については、令和6年10月30日に公募要領を一部変更した後のページ数に統一しています。

| 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） | |
| 68 | 27 | 8 (1) 都市計画決定から売却価格の決定までの想定期間をご教示ください。 | 府有地の売却価格については大阪府財産評価審査会（以下、財産評価審査会という）の意見を聴取する必要があり、都市計画決定の時期と財産評価審査会の開催時期の兼ね合いもありますので、現時点で想定期間をお示しすることは難しいですが、都市計画決定後、不動産鑑定評価を実施し、可能な限り早急に財産評価審査会に諮りたいと考えています。なお、財産評価審査会は通常、年間に複数回開催されます。 |
| 69 | 28 | 9 (1) (2) 大阪府議会と松原市議会の議決時期は同時期でしょうか。また、仮契約締結時期に合わせていただくことは可能でしょうか。 | 大阪府議会と松原市議会での議決については、各議会の議会日程にもよりますが、できるだけ同時期に議決を得られるようにしたいと考えています。なお、公募要領の14ページに記載のとおり、府有地及びため池の売却価格が決定した後にため池の仮契約を締結し、その後、各議会で議決を得ることとなりますので、仮契約締結と各議会での議決の間には一定の時間差が生じることが想定されます。 |
| 70 | 28 | 9 (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買場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.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。 |
| 71 | 29 | 9 (5) (6) 開発許可はため池の仮契約及び大阪府有地の本契約締結後という認識でよろしいでしょうか。また、残金の支払い及び所有権移転については開発許可後に行われるという認識でよろしいでしょうか。 | 事業予定者には、協定締結後、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ます。計画提案が、都市計画提案（市街化調整区域内における地区計画の策定）を前提とした内容となっている場合は、当該都市計画提案に係る都市計画決定が手続きの完了となります。それら手続きの完了後、公募要領P27の8(1)に記載のとおり府有地の売却価格を決定し、府有地売却に係る大阪府議会での議決を得ます。売買契約は大阪府議会での議決後、速やかに締結することとなり、契約締結後、府が発行する納入通知書により売買代金を納付いただきます。また、ため池については、府有地の売却価格が決定した後に仮契約を締結し、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。ため池の売買代金は本契約の成立後、松原市河合財産区が発行する納入通知書により納付いただきます。府有地、ため池ともに、売買代金の支払いが完了した後に所有権移転の登記及び買戻しの特約の登記を行います。売買契約締結や代金の支払い、所有権の移転はその時点で開発行為が許可されているか否かに関わらず、上記のとおり進めることとなります。 |
| 72 | 30 | 11 (1) 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。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。 | 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。 |
| 73 | 30 | 11 (1) 10年間の買戻し特約について、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で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。 |
| 74 | 30 | 11 (1) これまで大阪府及び松原市が買戻し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。 | 他の事例で買戻し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がありませんので、回答は差し控させていただきます。 |
| 75 | 別添1 | 現況求積図 現況求積図（1/2）、（2/2）のCAD（DXF）データを提供いただけますか。 | 現況求積図のCADデータを希望される方がおられましたら、公募要領巻末に記載の大阪府流通対策室までご連絡ください。メールにてお送りさせていただきます。なお、現況求積図は、地積測量図ではありませんので、正確性にやや欠けることを予めご了承ください。 |
| 76 | - | 様式1-1 SPCでの応募を検討しておりますが、申込者の「氏名または名称及び代表者氏名」についてはSPC名ではなく事業者名を記載する認識でよろしいでしょうか。 | 申込者がSPCである場合、もしくは申込時点ではSPCが設立されていないものの、SPCの設立を予定している場合は、申込書は様式1-2を使用してください。申込者がSPCである場合、「1 代表事業者」のうち「氏名または名称 代表者名」欄はSPCの名称、代表者名を記載してください。「1 代表事業者」のうち「取得持ち分」欄、「SPCへ承継予定」欄、「共有者」、及び「【SPCへ地位を承継する場合は、以下に記入してください。】」以下は記入不要です。申込時点ではSPCが設立されていない場合は、「1 代表事業者」の記入欄は申込者に関する内容を記載し、「【SPCへ地位を承継する場合は、以下に記入してください。】」以下に設立予定のSPCに関する内容を記載してください。共同申込でない場合は、「1 代表事業者」の記入欄のうち「取得持ち分」欄、及び「2 共有者」の記入欄は記入不要です。 |
| 77 | - | 様式12 SPCでの応募を検討しております。価格提案書に記載する住所や氏名等についてはSPCに関する内容か、それとも事業者に関する内容でしょうか。 | 申込者がSPCである場合、価格提案書の所在地や名称等はSPCに関する内容を記載してください。申込時点ではSPCが設立されていない場合は、申込者に関する内容を記載してください。 |
| 78 | - | 様式17 誓約書について、申し込み時に1部だけの提出でよろしいでしょうか。 | お見込みのとおりです。 |
| 79 | 府有地 売買契約 書案 | 第13条第1項 「ただし、事業計画書の内容の実現に支障がないものとして、書面による甲の事前の承認を得た場合はこの限りではない。」とありますが、具体的な要件についてご教示いただけますでしょうか。例えば下記2点の条件を満たすことが書面により確認できた場合でしょうか。 ・計画提案内容の継続的な履行が担保されていることが確認できること ・契約上の義務の履行を承継させ、履行させる体制が確認できること 計画提案内容の実施に係る契約等（テナント契約等）が転売制限期間以上の期間にわたって締結されており、当該契約が転売先の第三者に承継されることが確認できる場合であって、転売先の第三者において本契約に規定する義務を履行する意思及び体制を有することが確認できる場合などは、上記に該当する認識です。 | 府有財産売買契約書（案）第13条第1項に記載している「事業計画書の内容の実現に支障がないものとして、書面による甲の事前の承認を得た場合」について、具体的な内容を踏まえて判断するため、事前に要件を示すことは難しいですが、事業計画書の内容の実現に支障がないという点が重要であり、お示しの2点は重要であると考えています。また、お示しの「計画提案内容の実施に係る契約等（テナント契約等）が転売制限期間以上の期間にわたって締結されており、当該契約が転売先の第三者に承継されることが確認できる場合であって、転売先の第三者において本契約に規定する義務を履行する意思及び体制を有することが確認できる場合」については、大阪府として承認できる可能性が高いと考えられますが、あくまでも具体的な内容に基づいて判断することをご承知おきください。 |

質疑回答中に記載している公募要領のページ数については、令和6年10月30日に公募要領を一部変更した後のページ数に統一しています。

| 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） | |
| 80 | 府有地 売買契約 書案 | 第13条第1項 | 「なお、その場合において乙は、本条並びに第9条から第12条、第14条、第17条から第18条、第23条及び第27条から第30条に定め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らない。」とありますが、第9条から第12条、第14条、第17条から第18条、第23条及び第27条から第30条に定める義務の履行を第三者に書面により承継させた場合においては売買物件の譲渡を認められるものと理解してよろしいでしょうか。 | お示しの内容は、売買物件の譲渡について書面による大阪府の事前承認が得られた場合に遵守いただくものです。したがって、お示しの内容をもって大阪府が承認するというものではありません。 |
| 81 | 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。 |
| 82 | -- | -- | 松原市都市計画マスタープラン（令和2年3月）2.都市づくりの方針（1）土地利用の方針1）基本的考え方②市街化調整区域の項目に「工場の立地を誘導します。」と記載なされていますが、工場立地可能と理解しても良いのでしょうか。 | 松原市都市計画マスタープラン上、「工場等の産業系施設等を計画的に誘導」とあり、工場の立地についても誘導できる土地と考えますが、実際の立地に際しては、その計画内容によっては各種法令の制限を受ける場合があります。 |
| 83 | -- | -- | 当該敷地西側の里道より盛り土（増し土）等の断面が目視にて確認ができ、地中部に埋設がれき等敷き均されていると予想されますが、それらを含めた地中障害物の実態（範囲）がわかる資料があればご提示お願いいたします。 | 公募要領中に記載している資料以外にお示しできる資料はありません。 |
| 84 | -- | -- | 開発道路の幅員について、住宅用途以外の場合、前面道路の有効幅員は原則9m以上必要となります。第一交差点まで9mの拡張を行うのは現実的ではないと思うのですが緩和基準についてどのようにお考えでしょうか。 | 開発区域が接することとなる道路の幅員については、開発許可申請の計画内容（第一交差点までの道路拡幅計画、交通量、通行車両の大きさ、消防自動車及びゴミ収集車への通行上支障がないこと等）を総合的に勘案して開発許可担当部署が判断することとなります。 |
| 85 | -- | -- | 建物内部の煙突及び設備機器等にダイオキシン類等が無いことの調査は、おこなっているのでしょうか。 | 建物内部の煙突や設備機器等にダイオキシン類が含有されていないかどうかは調査していません。 |