

平成29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(持参のみ) 〉

平成29年10月30日(月)(午前9時30分)から
平成29年12月18日(月)(午後5時30分)まで

買受申込を希望される方は、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申込んでください。

大阪府 住宅まちづくり部 住宅経営室

施設保全課

この募集は、平成 29 年度府営住宅用地活用事業一般競争入札(第1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、次の事項をご承知のうえ、申し込んでください。

1 募集物件

【物件番号1】

(1) 事業用地名称	富田林清水住宅北側用地
(2) 所在地	富田林市清水町 141 番 8
(3) 地目	宅地
(4) 面積	1,422.74 m ²
(5) 用途地域(建ぺい率/容積率)	第一種中高層住居専用地域(60/200)
(6) 売却価格	54,500,000 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) 建築物の用途等

○高齢化の進展など、府営住宅をとりまく社会潮流の変化を踏まえ、地域コミュニティや福祉の向上を図るため、府営住宅や地域の人々が利用できる以下のア(必須施設)、イ・ウ・エのいずれか(ア・イ・ウ・エの兼用も可)に該当するサービスを提供する施設とすること。

ア.(必須施設)

次の(ア)から(カ)までのいずれにも該当する地域コミュニティの向上に資するサービス

(ア)落札者において施設の管理運営を行うとともに、それに従事する人を常駐させること。

(イ)20 m²以上の面積を確保し、1階に設けること。

(ウ)地域住民の利用に配慮した開設時間を定め、その時間内は無料で開放すること。

(エ)コーヒーなどの飲み物を提供できること(有料とすることはできる。)

(オ)飲食等の提供を受けない人の利用を妨げないこと。

(カ)地元の自治会等から要望があった場合は、イベントスペース等としての利用を認めること。

イ. 富田林市介護保険事業計画に準拠する介護保険法第8条に規定する居宅サービス及び地域密着型サービス又は同法第8条の2に規定する介護予防サービス及び地域密着型介護予防サービス

※事業の開始については、関係機関による指定等が必要な場合がありますが、本件募集をもって、当該指定等が保証されるものではありませんので、買受者の責任において関係機関と協議を行ってください。

ウ. 老人福祉法第 29 条に規定する有料老人ホーム

エ. 高齢者の居住の安定確保に関する法律第5条に規定するサービス付き高齢者向け住宅(ただし、介護保険法第 13 条に規定する住所地特例対象施設とすること。)

(2) 土地利用に関する事項

○敷地内東側に道路排水敷(暗渠)があります。その取扱いについては、富田林市の指示に従い、排水路の機能確保の上、排水路部分を富田林市に寄附してください。また、上天溝水利組合との調整も必要です。

(3) 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. 工事車両の通行にあたっては、十分な安全対策を講じるとともに、工事車両が集中しないよう配慮すること。

(4) その他

- 都市計画法、建築基準法等の関連法規及び富田林市の各種条例・要領等を遵守すること。
- 当該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。
- 施設の計画にあたっては地元自治会等に対し十分に説明を行うとともに、施設の運営にあたっても自治会活動への協力を行うなど地元自治会等と連携を図ること。

3 買受申込者に必要な資格

買受申込みは、個人、法人を問わずどなたでも参加していただけます。

(1) 次のアからコまでのいずれにも該当しない者であること。

- 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 営業の許可を受けていない未成年者であって、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(同項各号のいずれかに該当すると認められることにより、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、その措置期間を経過した者及び同要綱別表各号に掲げる措置要件に該当し、その措置期間に該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2条第6号に規定する者若しくは同法第32条第1項第2号に規定する者又は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 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ヶ月を経過しない者

(2) 次のいずれかに該当する施設の建設又は運営の主体としての実績を有すること。

- ア 介護保険法第8条に規定する居宅サービス及び地域密着型サービス又は同法第8条の2に規定する介護予防サービス及び地域密着型介護予防サービスを行う施設
- イ 老人福祉法第29条に規定する有料老人ホーム
- ウ 高齢者の居住の安定確保に関する法律第5条に規定するサービス付き高齢者向け住宅

(3) 買受申込みの日において、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。

(4) 買受申込みの日において、次のア及びイまで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措置を受け、その措置期間中の者又は同要綱別表各号に掲げる措置要件に該当すると認められる者(同要綱別表各号に掲げる措置要件に該当し、その措置期間に相当する期間を経過したと認められる者を除く。)

イ 大阪府から建設工事等に関し損害賠償請求を受けている者(入札参加申請の提出日までに当該請求に係る損害賠償金を納付した者を除く。)

(5) また、2者以上が共同で申込みすることもできます。

所有権を登記する際に共有とする場合、必ず共有名義でお申込みください。

共有名義で申込み場合、府有財産買受申込書の申込者欄に記載された方が代表して手続を行っていただくこととなります。

「4 買受申込み」の「共同買受申込みについて」P.4をご参照ください。

4 買受申込み

買受申込者は、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うえで申し込んでください。

次の方法により、1 募集物件(以下、「物件」という。)の(6)に記載の売払価格で、先着順による買受申込みを受付けます。

(1) 受付期間

平成29年10月30日(月)から平成29年12月18日(月)まで
(ただし、土・日・祝日等閉庁日を除く。)

(2) 受付時間

午前9時30分から正午まで及び午後1時から午後5時30分まで

(3) 受付場所

大阪府 住宅まちづくり部 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 咲洲庁舎(さきしまコスモタワー)26階
連絡先 06-6941-0351 (内線 4346)

(4) 申込方法

物件の買受けを申込み者(以下、「買受申込者」という。)は、「府有財産買受申込書」に「誓約書」、「買受申込者に必要な資格を確認するための資料」(以下、「府有財産買受申込書等」という。)を添えて、上記受付場所へ必要な書類を直接持参して申し込んでください。電話、郵送等による申込みはできません。

府有財産買受申込書等は、本要項に添付(後掲)しているものをコピーして使用することも可能です。

単独で買受申込みする場合、共同で買受申込みする場合とも、この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。所有権を共有とする場合は、必ず共同でお申込みください。

「共同買受申込みについて」

2者以上が共同で申込み場合(以下、「共同買受申込者」という。)、事業の円滑な実施を期するため、共同買受申込者のうち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全者が連帯して負うものとします。

共同買受けにて買受者が決定したのちは、共同買受申込者の変更・追加・辞退は認めません。

(5) 必要書類

① 府有財産買受申込書(P.15 参照)

※当該物件の所有を共有名義とする場合は(「**4 買受申込み**」P.3～P.4参照)、「府有財産買受申込所」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。

② 誓約書(P.17 参照)

③ 印鑑証明書(原本で発行日より3ヶ月以内のもの)

④ 買受申込者に必要な資格を確認するための資料

次の資料をご用意いただき、A4サイズに折りホッチキスで留め、まとめて提出してください。

ア 会社・法人の履歴全部事項証明書若しくは現在事項全部証明書(原本で発行日より3ヶ月以内のもの)

イ 代表者事項証明書※(原本で発行日より3ヵ月以内のもの)

※代表者が複数人いる場合に限る。

ウ 土地利用条件に定める施設の運営実績が確認できる資料(施設のパンフレットなど)

⑤ 共同買受申込みをされる方は、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

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) 申込者の記名押印がない申込み
- (4) 郵送をもって送付してきた申込み
- (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名の買受申込者を買受者とします。
- (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 抽選は、申込みの日の翌日午前10時(翌日が閉庁日の場合は、翌開庁日の午前10時)から、大阪府 住宅まちづくり部 住宅経営室 施設保全課において行います。
 - 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、買受けの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。
 - ・受付受領印のある買受申込書の写し(申込み受付時に交付します。)
 - ・委任状※(P.19 参照)※代理人が抽選される場合に必要です。共同参加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事業者が抽選に参加される時、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。

・印鑑(印鑑登録印もしくは代理人が使用する印)

- (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。

7 土地利用条件への適合確認

買受者は、買受者に決定後5日以内(5日目が閉庁日の場合は、その翌閉庁日まで)に土地利用計画図等下記資料を提出し、本要項に定めた大阪府による土地利用条件のうち基本的事項の適合状況の確認を受けなければなりません。

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日以内(5日目が閉庁日の場合は、その翌閉庁日まで)に適合させなければなりません。

<提出資料>

- ①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面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。

- ②事業スケジュール(土地売買契約締結以降の開発手続きや埋蔵文化財調査、造成工事、建築工事等の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 個人情報の収集及び提供

- (1) 買受者(共同買受申込者を含む)が法人の場合で大阪府から提出の求めがあったときは速やかに役員名簿(住所、氏名、読み仮名、生年月日が分かるもの)を提出してください。
- (2) 買受者(共同買受申込者を含む)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24条第2項の規定に基づき、買受者から提出のあった役員名簿及び誓約書を大阪府警察本部に提供します。

9 売買契約の締結

- (1) 大阪府と買受者との売買契約は、大阪府が土地利用条件への適合を認めた日から30日以内に、大阪府 住宅まちづくり部 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)において、府有財産売買契約書((案)P.23~P.31 参照)により締結します。

※売買契約の名義人は、「買受者」名となります。

※共同買受けによる買受けの場合は、「共同買受申込者全員」が名義人となり、その変更はできません。

- (2) 売買契約を締結する際には、印鑑登録印、印鑑証明書、住民票の写し(個人の場合)、代表者事項証明書又は資格証明書(法人の場合)等が必要です。

印鑑証明書等、売買契約締結に必要な書類については、契約締結日から3ヶ月以内のものが必要です。

- (3) 売買契約において使用する通貨は、日本国通貨に限るものとします。

- (4) 買受者は、契約締結と同時に、売買代金の全額を支払わなければなりません。

※ 府が発行する納入通知書によりお支払いください。

※ 購入資金の手当て等については、お早めに金融機関等とご相談ください。

- (5) 売買契約及び土地所有権の移転に要する費用(収入印紙、登録免許税等)は、買受者の負担と

します。

- (6) 買受者は、自らが土地利用条件に適合する開発を行い、土地利用条件に定める用途に供すべき期間を満了するまで、物件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。

土地利用条件に定める用途に供すべき期間については府有財産売買契約書(案)第8条(P.24)を参照ください。

なお、買受者への所有権移転の際、大阪府の買戻し特約を併せて登記します。

買戻し特約の解除については府有財産売買契約書(案)第19条(P.26)を参照ください。

- (7) 物件の所有権移転は、売買代金の全額が支払われたときとなります。

※買受けした場合でも、府有財産売買契約締結までに買受申込者に必要な資格を失った場合は、買受者としての決定を取り消します。これにより買受者に損害が生じて、大阪府はその責任を負いませんので、ご注意ください。

- (8) 買受者が売買契約を締結しなかった場合、その者は、大阪府 住宅まちづくり部 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30日以内)から6ヶ月間参加することができませんので、ご注意ください。

10 買受者の決定の取消し

次のいずれかに該当する場合は、買受者としての決定を取り消します。

- (1) 正当な理由なくして、指定する期日までに売買契約を締結しなかった場合。
- (2) 買受者が「3買受申込者に必要な資格」に記載の資格を失った場合。

11 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。

12 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、予めご了承ください。

13 現地開放

現地開放を希望される場合は事前にご連絡ください。

連絡先 大阪府 住宅まちづくり部 住宅経営室 施設保全課 資産活用グループ
06-6941-0351(内線 4346)

※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、ご配慮ください。

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ご利用ください。

14 その他の注意事項

- (1) 買受者への物件の引渡しは、売買契約締結日を原因日とする所有権の移転があった日をもって工作物や設備配管などの地下埋設物、その他物件に存するものすべてを含め、現状有姿(あるがままの状態)により行います。

※図面が現状と相違している場合は、現状を優先しますので必ず事前に現地を確認してください。

※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のでご注意ください。

- (2) 買受者は、売買契約締結後、物件に数量の不足その他隠れたかしがあることを発見しても、売買代金の減免若しくは損害賠償の請求又は契約の解除をすることができません。

ただし、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者を除く。)をいう。

- (3) 物件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、事前に関係機関にご確認ください。
- (4) 契約以降であっても、買受申込者に必要な資格を失効した場合(計画していた施設が建築基準法に抵触する、施設開所の許可等が得られないなどの理由で、土地利用条件に定める建築物の用途で施設を運営できなくなった場合も含む)は契約書案第16条(P.25)の契約解除等の対象となります。買受申込み前に関係機関と十分に調整してください。
- (5) 物件が他の府有地と隣接する部分(道路敷を含む)については、契約締結後速やかに買受者において境界確認書(案)を作成し、大阪府と締結していただきます。本府で保管している座標データがある場合は交付するので、同じ基準点を使用し測量してください。
- (6) 大阪府生活環境の保全等に関する条例に基づく土壌汚染状況調査については、買受者の責任において調査報告等が必要です。
- (7) 売買契約締結の日から物件の引渡しの日までの間において、府の責めに帰さない事由により、物件に滅失、き損等の損害を生じたとき、その損害は買受者の負担とします。
- (8) 物件の隣接土地所有者や地域住民への説明等、当該土地利用に関する調整等については、全て買受者において行っていただきます。
- (9) 越境物に関する隣接土地所有者との協議については、すべて買受者において行っていただきます。
- (10) 買受者が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。
- (11) 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ので、ご注意ください。