

北千里小学校跡地等北東側利活用事業  
事業者募集要項

令和5年8月7日

(2023年)

## 目次

### 第1 事業概要

- 1 名称
- 2 趣旨
- 3 事業手法
- 4 主なスケジュール（予定）
- 5 位置図
- 6 詳細図
- 7 事業用地の概要
- 8 その他

### 第2 事業提案にあたっての基本事項等

- 1 基本事項
- 2 提案施設の基本的な考え方
- 3 維持管理の基本的な考え方

### 第3 土地の貸付条件等

- 1 貸付方法
- 2 貸付用地
- 3 貸付期間
- 4 貸付料
- 5 契約保証金
- 6 連帯保証人
- 7 貸付用地の引渡し及び事業用定期借地権の登記
- 8 事業用定期借地権の譲渡・転貸の制限
- 9 建築物の増改築等
- 10 貸付用地の返還
- 11 契約解除等
- 12 契約不適合責任
- 13 特約条項
- 14 留意事項

### 第4 応募者の参加資格要件等

- 1 基本的要件
- 2 応募者の構成
- 3 応募者の参加資格
- 4 参加資格確認基準日

## 第5 応募の手続き

- 1 応募者の選定及び募集の流れ
- 2 事業者募集から契約締結までのスケジュール

## 第6 提出書類に関する事項

- 1 参加資格に関する書類の提出
- 2 提案書の提出
- 3 提出書類に関する留意事項
- 4 その他注意事項
- 5 応募の辞退

## 第7 優先交渉権者及び次点交渉権者の選定

- 1 応募書類の確認
- 2 選定方法
- 3 失格事由
- 4 選定結果の通知
- 5 非選定理由に関する事項

## 添付資料

- ・別添 審査項目及び審査基準
- ・資料1 地区整備計画 複合住宅地区（古江台3丁目（2））（案）
- ・資料2 景観形成地区 複合住宅地区（古江台3丁目（1））（案）
- ・資料3 整備概要図
- ・資料4 市民アンケート結果
- ・資料5 現況図

## 様式集

- ・様式1 現地見学会申込書
- ・様式2 質疑書
- ・様式3 参加表明書
- ・様式4 誓約書
- ・様式5 委任状
- ・様式6 提出書類チェック表
- ・様式7 辞退届

## 第1 事業概要

### 1 名称

北千里小学校跡地等北東側利活用事業（以下「本事業」という。）

### 2 趣旨

約50年近くの間、地域と共に歩んできた歴史を有する北千里小学校は、平成21年3月に廃校となり、隣接する市立北千里保育園についても、平成30年3月に閉園となりました。

その後、北千里小学校跡地及び北千里保育園跡地の新たな利活用として、南東側では本市が「まちなかりビング北千里」（児童センター、公民館及び図書館の複合施設）を整備し、南西側では公募により選定された事業者により保育所及び高齢福祉施設が整備されています。（以下、複合施設、保育所及び高齢福祉施設を合わせて「周辺施設」という。）

このような経過を踏まえ、残る北東側の土地（以下「事業用地」という。）については、本市が行った「市民アンケート調査」や「サウンディング型市場調査」の結果を踏まえ、本市が広場等を整備し、「地域住民等の交流」や「周辺施設と連携したにぎわい創出」を実現させることを目的として有効に利活用を図ることとしました。

事業用地の利活用にあたっては、その一部（以下「貸付用地」という。）を事業者の有償貸付することにより、広場や周辺施設との連携により相乗効果が発揮されるような創意工夫を凝らした提案を募集します。なお、貸付にあたっては、事業用地全体の品質を維持するため、貸付用地だけでなく事業用地全体の日常清掃や植栽剪定等の維持管理を行うことを条件とします。

### 3 事業手法

事業者は「公募型プロポーザル方式」で選定するものとし、選定された事業者は、市が定める募集要項に基づき、貸付用地に借地借家法（平成3年法律第90号。以下「法」という。）第23条に定める事業用定期借地権を設定し、自己資金により提案いただいた施設等の設計・建設・運営等及び事業用地の維持管理を行っていただきます。

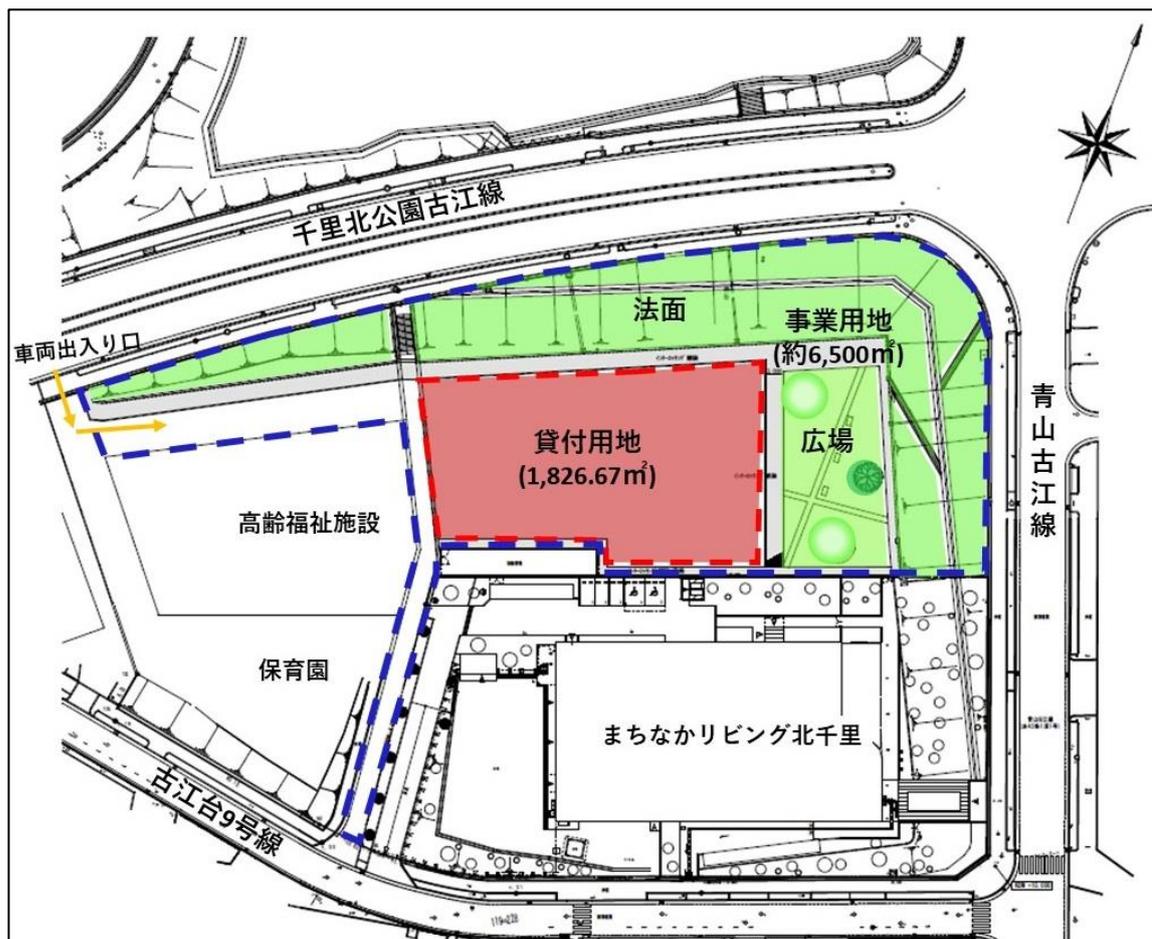
### 4 主なスケジュール（予定）

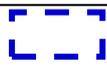
時期	内容
令和5年8月7日	募集要項等の公表
令和5年11月下旬	選定結果の通知・公表
令和5年12月中旬	基本協定の締結
令和6年4月1日	事業用定期借地権設定契約の締結（貸付期間の開始の日）
令和6年4月以降	建設工事着手
令和6年度中	事業開始

5 位置図 (図1)



6 詳細図 (図2)



-  事業用地：維持管理（日常清掃及び植栽の剪定・除草等）を行う範囲
-  貸付用地

## 7 事業用地の概要

項 目		概 要
地番（事業用地全体） （うち貸付用地）		吹田市古江台 3 丁目 119 番 256 の一部及び 119 番 261 （吹田市古江台 3 丁目 119 番 261）
地積（事業用地全体） （うち貸付用地）		約 6,500 m <sup>2</sup> （1,826.67 m <sup>2</sup> ）
都市計画等	区域区分	市街化区域
	用途地域	第 1 種中高層住居専用地域
	建蔽率	60%
	容積率	200%
	高度地区	25m 第三種高度地区
	防火／準防火地域	なし（建築基準法第 22 条地域）
	地区計画	千里ニュータウン地区地区計画 ※1
その他	景観計画区域 ※2	
その他	貸付用地の現況	更地
	周辺道路状況	東側：青山古江線 北側：千里北公園古江線 南側：古江台 9 号線

※1 当該事業用地を含む区域は、本市が令和 5 年度に都市計画変更（千里ニュータウン地区地区計画の地区整備計画に「複合住宅地区（古江台 3 丁目（2）」（案）を追加する変更）を行う予定としておりますので、当該地区整備計画案（資料 1）に基づいた計画としてください。

（都市計画部都市計画室【都市計画担当】06-6384-1947）

※2 吹田市景観まちづくり条例に基づき、必要な手続きを行ってください。なお、当該事業用地を含む区域は、本市が令和 5 年度に「吹田市景観まちづくり計画を推進するための景観形成基準」を変更し、景観形成地区「複合住宅地区（古江台 3 丁目（1）」（案）を指定する予定としておりますので、当該景観形成基準案（資料 2）に基づいた計画としてください。

（都市計画部都市計画室【景観担当】06-6384-1968）

## 8 その他

### （1）貸付用地以外の事業用地

貸付用地以外の事業用地については、本市が基盤整備を行い、令和 6 年 3 月末頃完了予定です。整備の概要については、資料 3 のとおりです。なお、広場については、令和 6 年 4 月から供用を開始する予定としています。

## (2) 車両動線

車両（軽車両を除く）は、千里北公園古江線側から進入することとし、古江台9号線側からの進入は不可とします。千里北公園古江線側からの進入路は、事業用地以外の土地を一部含むため、通行は可能としますが、保育園及び高齢福祉施設の運営に支障のないよう計画してください。（図2詳細図参照）

## (3) 接道及び敷地条件

- ア 建築確認申請（その他建築に伴う法令及び条例手続きを含む）上の敷地設定に限り、必要最低限の範囲内で貸付用地以外の事業用地の一部を敷地設定することができます。接道条件等を考慮し、計画してください。ただし、建蔽率及び容積率の算定は、貸付用地の面積に対し法令を満足することを条件とします。
- イ 敷地分割は原則想定していませんが、敷地を分割した提案をする場合には、貸付用地全体で一体的な利活用となるよう計画してください。
- ウ 敷地設定をする事業用地の位置・範囲等についての詳細は、事業者決定後に本市と協議してください。

## (4) 上水道

上水は、吹田市水道事業による供給が受けられます。また、貸付用地内に給水管口径50mmが敷設されていますので、事業の運営に伴い必要となる新たな給水管を設置してください。設置に係る水道加入分担金は、事業者の負担とします。（資料3参照）

## (5) 下水道（汚水）

汚水は、吹田市公共下水道に排水してください。貸付用地内に汚水人孔（深さ1,600mm）が敷設されています。（資料3参照）

## (6) 下水道（雨水）

雨水は、本市下水道部と協議し、貸付範囲や事業の規模に応じた処理の検討を行い、適切に処理してください。

## (7) 電力

電力は、貸付用地周辺の電力架線から受電してください。電力会社への手続等は、事業者側で行ってください。貸付用地南側に、関電柱（中H35 東7北3）があります。（資料3参照）

## (8) ガス

ガスは、原則想定していませんが、必要な場合は本市と協議を行い、ガス管の敷設状況の確認及びガス会社への手続等は、事業者側で行なってください。

## (9) 事前協議等

都市計画法第29条の開発許可について協議してください。また、確認申請前には吹田市開発事業の手続等に関する条例に基づく事前協議の手続きが必要です。

## 第2 事業提案にあたっての基本事項等

### 1 基本事項

事業者は、提案内容に基づき下記を行うものとしします。

- (1) 貸付用地内において事業者が提案する施設（居住の用に供するものを除く）（以下「提案施設」という。）の設計、建設及び運営等
- (2) 事業用地の維持管理（以下「維持管理」という。）

### 2 提案施設の基本的な考え方

提案施設は、事業用地全体の目的である「地域住民等の交流」や「周辺施設と連携したにぎわい創出」の実現に寄与するものとして下記の基本的な考え方を踏まえたものとしします。

- (1) 広場に隣接することを意識して、新たな交流やにぎわいの創出に向けた相乗効果が期待されるものとする。
- (2) 訪れた人が足を止め滞在したくなるような空間造りを意識したものとする。
- (3) 千里北地区センター（阪急北千里駅前の商業エリア）と隣接していることを意識したものとする。
- (4) 提案施設の規模については、周辺施設の高さと調和のとれたものとする。
- (5) 提案施設の用途については、本市が行った「市民アンケート調査」の結果を十分考慮した計画とする。（資料4を参照。「カフェ」、「レストラン」など、気楽に飲食が楽しめる店舗を求める意見が突出して多くなっています。）
- (6) 提案施設の外観、外構等については、周囲の景観（特にまちなかりビング北千里）と調和したデザインとする。
- (7) 常設サインや看板等は、「吹田市屋外広告物景観形成ガイドライン」を遵守する。  
（規模や設置場所は、本市と協議）
- (8) 夜間景観に配慮したものとする。（貸付用地以外の事業用地には、シンボルツリーのライトアップや通路部分のフットライト、ベンチ下の間接照明等を整備予定）
- (9) 近隣が住宅街であるため、営業時間等には配慮する。また、路上駐車等のトラブルが起こらないよう、提案される施設の内容や来訪者の属性等を踏まえ、貸付用地内で、十分な駐車場を確保する。
- (10) 提案施設については、騒音・振動・塵埃・視覚的不快感・悪臭・電磁波を発生させない又は危険物等を使用しないなど周囲に迷惑を及ぼすことがないようにする。

### 3 維持管理の基本的な考え方

貸付用地の周りの広場、法面及び通路の日常的な維持管理は、事業用地全体として良好な景観の維持を目指すものです。現地に提案施設を設置する者としての利点を生かし、提案施設の維持管理と併せた効果的かつ効率的な方法で、事業用地全体の維持管理を行ってください。

#### (1) 維持管理の範囲

貸付用地の周りの広場、法面及び通路等を含む事業用地全体（図2 詳細図参照）

(2) 維持管理の期間

貸付期間と同様とする

(3) 維持管理の内容

ア 日常清掃及び点検

広場、法面及び通路について、貸付用地の清掃と合わせ一体的に良好な景観が保てる程度の日常清掃（2日に1回程度を基本とする。）や目立った雑草の部分的な除草（月1回程度を基本とする。）を行うものとする。

清掃時には事業用地内の点検を行い、必要に応じて本市に報告する。

イ 植栽の除草・剪定

広場及び法面の植栽について、年2回以上の除草・剪定を行うものとする。

なお、植栽の除草・剪定業務については、地域貢献の観点から、市内業者（吹田市内に本店、支店又は営業所がある業者をいう。）の活用を行うこと。

(4) 維持管理を行う植栽の概要

資料3のとおり

(5) 維持管理における費用

事業者負担とし、維持管理にかかる費用を見込んだ土地の貸付料とする。

(6) その他

維持管理方法についての詳細は、事業者決定後に本市と協議すること。また、貸付用地を除く事業用地における上記以外の管理（設備の補修及び苦情対応等）は、本市が行うものとする。

### 第3 土地の貸付条件等

#### 1 貸付方法

本市は、事業者との間に法第23条に定める事業用定期借地権設定契約を公正証書により締結し、事業用地を貸し付けることとします。

なお、契約書作成に係る一切の費用は、事業者の負担とします。

#### 2 貸付用地

図2詳細図に示す範囲とします。※ 現況図（資料5）を参照

#### 3 貸付期間

貸付期間の開始の日 令和6年4月1日（貸付料が発生します。）

貸付期間は20年とし、建設工事期間及び貸付満了に伴う建築物等の撤去期間を含みます。また、貸付期間の開始の日以前であっても、基本協定締結後であれば、設計等の提案施設建設に伴う諸手続きを進めることができるものとします。



なお、契約の更新等による貸付期間の延長はありません。ただし、本市が特に必要があると認めるときは、本市と事業者の間で協議を行い、当初の貸付期間の開始日から起算して30年未満の範囲内で当該貸付期間を延長することができるものとします。

#### 4 貸付料

##### (1) 最低限の貸付料の額

年額 3,934,400 円 以上とします。

なお、固定資産税の評価替年度ごとに改定するものとします。

##### (2) 貸付料の支払い

事業者は、本市が定める方法により、貸付料を本市に支払うものとします。詳細については、本市と協議のうえ決定します。

## 5 契約保証金

事業者は、事業用定期借地権設定契約締結と同時に、契約保証金として年額貸付料の1年分に相当する額を納付するものとします。

契約保証金は、貸付期間が終了し、貸付用地の引渡しを受けた後、未払い債務等を差し引き、無利息にて事業者に返還します。

## 6 連帯保証人

事業者は、事業用定期借地権設定契約に対して連帯して債務を担保することができる連帯保証人を立てるものとします。

## 7 貸付用地の引渡し及び事業用定期借地権の登記

事業用定期借地権設定契約の締結を行ったうえで、貸付用地の引渡しを行うものとします。本事業用定期借地権は賃借権とし、地上権の設定は認めません。なお、事業者の権利設定登記については、賃借権型定期借地権のみ許可します。

## 8 事業用定期借地権の譲渡・転貸の制限

事業者は、書面による本市の承諾を得ることなく、事業用定期借地権の譲渡又は転貸を行うことを禁止します。

## 9 建築物の増改築等

事業者は、施設その他工作物を再築し、又は増改築しようとするときは、事前に書面による本市の承諾を得るものとします。

## 10 貸付用地の返還

事業者は、貸付期間の終了時又は契約が解除されたときは、建築物及びその他の工作物を撤去のうえ、貸付用地を整地するとともに、必要な検査を行い、貸付用地を原状回復して返還しなければなりません。(事業者は、本市に対する建物買取請求権を有しません。)

## 11 契約解除等

事業用定期借地権設定契約に定める用途指定及び基本協定書に定める運営等に違反した場合には、事業用定期借地権設定契約に定める違約金の徴収、又は契約解除をする場合があります。なお、事業者からの申出による中途解約は、原則として認めません。

## 12 契約不適合責任

事業用定期借地権設定契約締結後に、貸付用地に数量の不足その他の契約の内容に適合しないこと(土壌汚染、地下埋設物を含む。)があることを発見しても、貸付料の返還、減免、損害賠償の請求又は契約の解除をすることができないものとします。

### 13 特約条項

事業用定期借地権設定契約には、事業用地の維持管理に関する事項を特約条項として定めます。

### 14 留意事項

- (1) 事業用定期借地権設定契約の締結にあたっては、原則、本募集要項等に示した契約内容について変更できないことに留意してください。
- (2) 事業用定期借地権設定契約締結後に、事業者が行う本事業に係る法令上の許認可・指定等が得られなかった場合には、本市は契約を解除することができます。
- (3) 募集要項等における記載事項と現況が異なる場合は、現況を優先します。
- (4) 現状での引き渡しのため、貸付用地の除草・伐採及びその費用負担等について、本市は対応しないものとします。
- (5) 貸付用地内又は隣接地等に電柱・支線等がある場合の移設・撤去等の可否等の取扱いについては、設置者又は管理者等と協議するものとし、本市ではこれらについて対応しないものとします。

## 第4 応募者の参加資格要件等

### 1 基本的要件

応募者は、募集要項等に基づき行う提案について、実施・継続することができる企画力、技術力及び十分な資金力、信用を有する者としてします。

### 2 応募者の構成

応募者の構成は次のとおりとします。

- (1) 応募者は単独の法人（以下「応募法人」という。）又は複数の法人により構成されるグループ（以下「応募グループ」という。）とします。
- (2) 応募グループの場合、構成する法人（以下「構成員」という。）の中から代表法人を定め、応募及び事業の諸手続きを行うものとします。
- (3) 代表法人は、本事業の管理・運営の総括、並びに構成員間の調整の役割を担うものとします。また、参加表明書提出時に全ての構成員を明らかにすることとします。
- (4) 応募法人又は応募グループの構成員は、他の応募グループの構成員にはなれません。

### 3 応募者の参加資格

応募者の参加資格は次のとおりとします。なお、応募グループの構成員についても次の参加資格を満たす必要があります。

- (1) 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4の規定に該当する者でないこと。
- (2) 吹田市指名停止措置要領（平成16年4月1日制定）に基づく指名停止の措置を受けていないこと。
- (3) 次の法律の規定による申立て又は通告がなされていない者であること。
  - ア 破産法（平成16年法律第75号）第18条若しくは第19条の規定による破産手続開始の申立て、又は同法附則第3条の規定によりなお従前の例によることとされる破産事件にかかる同法施行による廃止前の破産法（大正11年法律第71号）第132条又は第133条の規定による破産申立て。
  - イ 会社更生法（平成14年法律第154号）第17条の規定による更生手続開始の申立て、又は同法附則第2条の規定によりなお従前の例によることとされる更生事件にかかる同法施行による改正前の会社更生法（昭和27年法律第172号）に基づく更生手続開始の申立て。
  - ウ 民事再生法（平成11年法律第225号）第21条の規定による再生手続開始の申立て、又は平成12年3月31日以前に、同法附則第3条の規定によりなお従前の例によることとされる和議事件にかかる同法施行による廃止前の和議法（大正11年法律第72号）第12条第1項の規定による和議開始の申立て。
- (4) 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2号に規定する団体若しくはその構成員又はその構成員でなくなった日から5年を経過しない者の統制下にある団体でないこと。

- (5) 吹田市暴力団の排除等に関する条例（平成 24 年条例第 50 号）に規定する暴力団、暴力団員及び暴力団関係者でないこと。
- (6) 吹田市公共工事等及び売払い等の契約における暴力団排除措置要領（平成 24 年 11 月 13 日制定）に基づく入札参加除外の措置を受けていないこと。また同要領別表に掲げる措置要件にも該当しないこと。
- (7) 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 8 条第 2 項第 1 号に掲げる処分を受けている団体に所属し又は関与していないこと。
- (8) 応募者の構成企業及び協力企業並びにその企業と資本面若しくは人事面において関連がある者（会社法（平成 17 年法律第 86 号）第 2 条第 3 号及び会社法施行規則（平成 18 年法務省令第 12 号）第 3 条の規定による子会社を含む）が、他の応募者の構成企業及び協力企業として参加していないこと。
- (9) 直近 2 事業年度分の法人税、地方法人税、法人事業税、法人住民税、消費税及び地方消費税の滞納がないこと。

#### 4 参加資格確認基準日

上記の参加資格要件等の確認基準日は、参加表明書等の提出日時点とします。

なお、参加資格確認基準日以降に、「3 応募者の参加資格」を満たさない状況になった場合は、失格とします。

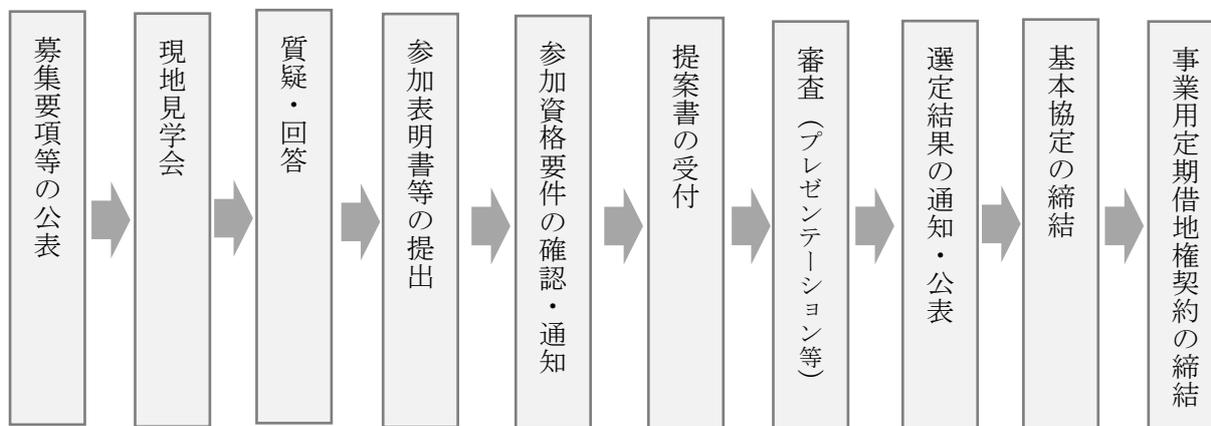
## 第5 応募の手続き

### 1 応募者の選定及び募集の流れ

#### (1) 募集方式

公募型プロポーザル方式によるものとします。

#### (2) 応募者選定の流れ



### 2 事業者募集から契約締結までのスケジュール

年月日	内容
令和5年8月7日	募集要項等の公表
令和5年8月7日～8月18日	現地見学会申込書の受付期間
令和5年8月21日～8月25日 のうち本市が指定する日	現地見学会
令和5年8月7日～8月25日	質疑の受付期間
令和5年9月8日	質疑の回答期限 ※本市ホームページに質疑及び回答を随時掲載予定
令和5年9月11日～9月29日	参加表明書等の受付期間
令和5年10月13日	参加資格要件の確認・通知期限
令和5年10月16日～10月27日	提案書の受付期間
令和5年11月中旬 本市が指定する日	審査（プレゼンテーション等）
令和5年11月下旬	選定結果の通知・公表 ※審査後速やかに通知・公表予定
令和5年12月中旬	基本協定の締結
令和6年4月1日	事業用定期借地権設定契約の締結 (貸付期間の開始の日)

※日程は現時点での予定であり、変更する可能性があります。

#### (1) 募集要項等の公表

募集要項等は、本市ホームページにて公表します。

トップページ > 産業・まちづくり・環境 > 入札・事業者募集・契約 > プロポーザル  
案件情報 > 令和5年度(2023年度) プロポーザル実施案件

なお、募集に関する追加資料を本市ホームページに予告なく公表することがあります。

## (2) 現地見学会

参加を希望される場合は、次のとおり申し込んでください。

### ア 受付期間

令和5年8月7日(月)～令和5年8月18日(金)

### イ 実施日

令和5年8月21日(月)～令和5年8月25日(金)のうち本市が指定する日

### ウ 提出書類

現地見学会申込書(様式1) ※別紙「様式集」を参照

### エ 提出方法

電子メール kentiku@city.suita.osaka.jp まで

(件名は「【見学会】北千里小学校跡地等北東側利活用事業について」としてください。)

※メール送信後、電話にてその旨を連絡してください。

現地見学会の実施日は、決定後に本市から連絡します。

## (3) 質疑・回答

募集要項等に関する質疑がある場合は、次に定める内容に従って電子メールにて送信してください。

### ア 受付期間

令和5年8月7日(月)～令和5年8月25日(金)

### イ 提出書類

質疑書(様式2) ※別紙「様式集」を参照

### ウ 提出方法

電子メール kentiku@city.suita.osaka.jp まで

(件名は「【質疑】北千里小学校跡地等北東側利活用事業について」としてください。)

※メール送信後、電話にてその旨を連絡してください。

### エ 質疑に関する留意事項

(ア) 質疑の内容は、本募集要項に関する事項その他本プロポーザルに関して必要な事項に限ります。

(イ) 質疑に対する回答は、令和5年9月8日(金)までに本市ホームページにて公表します。直接の個別の回答は行いません。

トップページ > 産業・まちづくり・環境 > 入札・事業者募集・契約 > プロポーザル案件情報 > 令和5年度(2023年度)プロポーザル実施案件

(ウ) 質疑した応募者の企画提案のノウハウ等や権利、若しくは競争上の地位その他の正当な利益を害するおそれがあると認められるものを除き、質疑及びその回答を公表します。

(エ) 公表する内容は質疑とその回答のみとします。

(オ) 類似又は同趣旨の質疑に対しては、まとめた形での回答とします。

(カ) 回答に時間を要する場合は、まずその旨を公表してから、追加回答することがあります。

(キ) 意見表明と解されるものや質問内容が不明確なものには回答しないものとします。

(ク) 回答の公表をもって、本募集要項等の補完、追加又は修正とします。

#### (4) 参加表明書等の提出

本事業に応募する場合は、参加資格に関する書類を添えて、参加表明書を提出してください。なお、参加表明書を提出しなければ、提案書を提出することができません。

##### ア 受付期間

令和5年9月11日(月)～9月29日(金)

(土曜日、日曜日、祝日を除く午前10時から午後5時まで)

##### イ 提出書類

参加表明書(様式3)ほか ※「第6 提出書類に関する事項」を参照

##### ウ 提出方法

吹田市 都市計画部資産経営室 最適化グループ(吹田市古江台4丁目2番D7号)まで、必ず電話で事前連絡のうえ持参してください。

#### (5) 参加資格要件の確認・通知

応募者の参加資格要件を審査し、当該審査の完了後に審査結果を応募者全員に通知します。通知期限は令和5年10月13日(金)とします。なお、参加資格がない旨を通知する場合は、その理由を付して通知します。

電子メールにより全ての応募者に通知し、その後、書面による通知も行います。

#### (6) 提案書の受付

応募者は、次に定める内容に従って所定の書類を提出してください。

##### ア 受付期間

令和5年10月16日(月)～10月27日(金)まで

(土曜日、日曜日、祝日を除く午前10時から午後5時まで)

##### イ 提出書類

提案書 ※「第6 提出書類に関する事項」を参照

##### ウ 提出方法

吹田市 都市計画部資産経営室 最適化グループ(吹田市古江台4丁目2番D7号)まで、必ず電話で事前連絡のうえ持参してください。

#### (7) 審査(プレゼンテーション等)

参加資格要件を満たしている応募者を対象に選定等を行います。

##### ア 審査の日時

令和5年11月中旬の本市が指定する日

実施日時等については、電子メールにより全ての応募者に通知します。

##### イ 審査の方法

プレゼンテーション及びヒアリング

詳細は、「第7 優先交渉権者及び次点交渉権者の選定」をご覧ください。

(8) 選定結果の通知・公表

ア 選定結果の通知

令和5年11月下旬

電子メールにより全ての応募者に通知し、その後、書面による通知も行います。

イ 選定結果の公表

事業用定期借地権設定契約締結後、吹田市資産経営室、行政資料閲覧コーナー及び吹田市ホームページにおいて、次のとおり公表します。

(ア) 選定事業者名（最優秀提案事業者名）並びに契約金額と評価点

(イ) 全提案事業者の名称（申込順）

(ウ) 全提案事業者の合計評価点

※選定事業者以外は記号（アルファベット表示）

(エ) 評価項目・審査基準・配点

(オ) 選定委員会委員の役職名

(カ) 選定委員会の会議録の概要

(9) 基本協定の締結

ア 本市及び事業者の双方の協議事項、権利義務等についての基本的事項を定めることを目的に、優先交渉権者と基本協定を締結します。

イ 応募法人又は代表法人を契約当事者とします。

ウ 優先交渉権者と基本協定を締結できない場合は、次点交渉権者と協定締結の交渉を行います。

エ 協定上の地位を第三者に譲渡することはできません。

オ 基本協定書により、本市及び事業者は、協議を行い、募集要項等及び提案事業の趣旨に反しない限りにおいて合意により本事業の実施に関し、必要な事項（以下「追加合意事項」という。）を定めることができます。なお、追加合意事項は本市及び事業者が作成する文書によらなければその効力が発生しないものとします。

(10) 事業用定期借地権設定契約の締結

ア 本市は、事業者による手続き等の完了後、提案審査書類（事業提案書）及び基本協定書に基づく追加合意事項に基づき速やかに、事業者と事業用定期借地権設定契約を締結するものとします。

イ 事業用定期借地権設定契約書は公正証書にて作成し、それに要する費用は事業者が負担するものとします。

ウ 優先交渉権者と事業用定期借地権設定契約を締結できない場合は、次点交渉権者との交渉を行います。

## 第6 提出書類に関する事項

### 1 参加資格に関する書類の提出

下記のとおり提出してください。応募グループの場合は、構成員の分も必要です。

NO.	提出書類	備 考	様式	部数
1	参加表明書	構成員一覧表を含む2枚	様式3	各1部 ※ No2～10 応募グループの場合は、構成員ごとに提出
2	誓約書	実印にて押印	様式4	
3	委任状	応募グループの場合のみ提出	様式5	
4	印鑑証明書(原本)		所定	
5	登記事項証明書(原本)	発行後3か月以内の最新のものの履歴事項証明書に限る	所定	
6	定款又は寄付行為	最新のものの	任意	
7	法人案内等	法人の概要、沿革等が記載されたパンフレット等の提出でも可 ホームページURLを記載	任意	
8	事業報告書	事業内容及び事業実績が分かるもので最新のものの	任意	
9	直近3事業年度の決算書の写し	貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書、キャッシュフロー計算書等	任意	
10	過去2年分の納税証明書(原本)	法人税、地方法人税、法人事業税、法人住民税、消費税及び地方消費税の納税証明書 ※国税の納税証明書は「その1」を提出 法人住民税は本店所在地のもの 未納がない証明でも可	所定	
11	提出書類チェック表	応募者確認欄に提出の有無をチェック	様式6	

### 2 提案書の提出

提案書は「第2-2 提案施設の基本的な考え方」を踏まえて作成のうえ、提出してください。

提出書類はA4又はA3サイズとし、15枚以内(片面刷り)とします。

NO.	提出書類	備 考	様式	部数
1	全体計画	・利活用に関する事業コンセプト ・事業の主要なターゲット等	任意	各10部
2	施設計画 (ハード面)	・整備する施設の一覧 ・イメージ図(外構や内装のパース等) ・整備する施設の配置図(1/500程度) ・整備する施設の平面図、立面図 (1/200程度)	任意	
3	運営計画 (ソフト面)	・提供するサービス内容 ・営業時間 ・広場や周辺施設等の関係	任意	
4	事業計画	・事業スケジュール ・事業遂行体制 ・収支計画	任意	
5	価格提案	・提案貸付料(年額)を記載	任意	

### 3 提出書類に関する留意事項

- (1) 受付期間以外の受理は一切行いません。
- (2) 提出書類が揃っていないことが確認された場合や提出書類に虚偽の記載が確認された場合、また、申込受付以降に応募資格がないことが判明した場合は、参加申込の受付を取り消し、文書によりその旨を通知します。
- (3) 提出書類の提出後は、追加・修正を一切認めません。
- (4) 提出書類は、いかなる理由でも返却しません。
- (5) 提案書については、法人名・テナント名等が特定される表現は不可とします。ロゴマーク等についても一切記入しないでください。
- (6) 提案書については、下部中央に通し番号（ページ番号）をつけ、左側綴じでレール式ファイル等により製本してください。
- (7) 提案書は文章だけでなくイラスト、イメージ図等を用いて作成ください。寸法、面積等についても可能な限り表現してください。
- (8) 使用言語は日本語とし、単位はメートル法を、数字はアラビア数字を用いてください。
- (9) 提案内容は必ず関係法令等を遵守し、実施できる計画としてください。

### 4 その他注意事項

- (1) 費用の負担  
応募に必要な費用は、応募者の負担とします。
- (2) 資料等及び提出書類の取扱い  
本市が配布及び公表する資料を、応募に関する検討以外の目的で使用することは禁じます。また、応募者から提出された書類は返却しないものとし、目的以外には使用しません。なお、応募者名やその提案内容の一部について、本市ホームページ等で公表します。
- (3) 著作権  
提案書及び図面の著作権は、応募者に帰属します。ただし、提案書について、応募者の選定、公表、住民説明、その他本市が必要と認めるときは、本市はこれを無償で使用できるものとし、また、提案書の中で第三者の著作物を使用する場合は、著作権法（昭和45年法律第48号）に認められた場合を除き、第三者の承諾を得てください。  
なお、第三者の著作物の使用に関する責めは、応募者に帰するものとし、
- (4) 特許権等  
提案内容に含まれる特許権、実用新案権、意匠権、商標権等の日本国の法令に基づいて保護される第三者の権利となっている工事材料、施工方法、維持管理方法等を使用したことに起因する責めは、応募者に帰するものとし、
- (5) 機密事項の遵守  
応募者は、提案内容や本市との協議事項、交渉内容等につき守秘義務を遵守することとし、本市の事前の承諾なく、これらの内容を公表してはなりません。

(6) プロポーザルの延期又は中止

天災等の不可抗力による場合又はプロポーザルを公正に執行することができないおそれがあると認めるときは、既に公告若しくは通知した事項の変更又は当該プロポーザルを延期若しくは中止することがあります。

また、この場合において、応募者は、本プロポーザルに要した費用を本市に請求することはできません。

5 応募の辞退

提案書の提出以降に本事業への応募を辞退する場合は、次のとおり辞退届を提出してください。なお、辞退したものは、これを理由として不利益な扱いを受けないものとします。

(1) 提出書類

辞退届（様式7） ※別紙「様式集」を参照

(2) 提出方法

持参又は郵送

なお、持参の場合は、土曜日、日曜日、祝日を除く午前10時から午後5時までとし、必ず事前に本市に提出日及び提出時間を電話連絡してください。

郵送の場合は、書留等の郵便局が配達した事実の証明が可能な方法で送付してください。

## 第7 優先交渉権者及び次点交渉権者の選定

### 1 応募書類の確認

参加資格要件を満たしている応募者を対象に選定等を行います。プレゼンテーション及びヒアリングの実施日時等については、応募者（応募グループの場合は代表法人）に通知します。

### 2 選定方法

本市が設置する事業者選定委員会（以下「選定委員会」という。）の審査及び評価の結果を踏まえて、本市が事業者を決定します。

選定委員会での審査は、プレゼンテーションを行い、提案内容について応募者に対してヒアリングを実施したうえで、提案内容を精査し、審査基準に基づいた評価点を算定します。

#### (1) 審査基準

事業提案を審査する基準は、別添「審査項目及び審査基準」（以下「審査表」という。）のとおりとし、評価点は100点満点とします。

#### (2) 最低基準点

審査表の評価点の合計点（100点）のうち6割（60点）を最低基準点とし、過半数の選定委員が最低基準点以上と採点した提案を選定対象とします。

#### (3) 選定方法

ア 選定委員ごとに、評価点合計による順位付けを行い、1位と順位付けした委員数が最も多い者を最優秀提案事業者とし、次に多い者を優秀提案事業者として選定します。

イ 1位と順位付けした委員数で選定できない場合は、同数となった者について、2位と順位付けした委員数が多い者を上位とし、選定します。

ウ 次に、2位と順位付けした委員数でも選定できない場合は、同数となった者について、各委員が付けた順位を足し合わせた合計が小さい者を上位とし、選定します。

エ いずれの方法でも選定できない場合は、選定委員会の合議又は多数決によるものとします。なお、応募者が1者である場合も、この方法により選定を行います。

#### (4) 優先交渉権者及び次点交渉権者の選定

最優秀提案事業者を優先交渉権者とし、優秀提案事業者を次点交渉権者として選定します。優先交渉権者は、本市との協議等を経て、基本協定を締結した後、本事業に着手するものとします。

なお、優先交渉権者が基本協定等の契約を締結できない場合は、次点交渉権者と契約の交渉及び締結の手続きを行うものとします。

### 3 失格事由

応募者に次の行為があった場合は、失格（選定対象から除外）とします。

(1) プロポーザル選定委員に対して、直接、間接を問わず故意に接触を求めること。

(2) 他の応募者と応募提案の内容又はその意思について相談を行うこと。

(3) 事業者選定終了までの間に、他の応募者に対して応募提案の内容を意図的に開示すること。

- (4) 提案書類等に虚偽の記載を行うこと。
- (5) その他、選定結果に影響を及ぼすおそれのある不正行為を行うこと。

#### 4 選定結果の通知

最終的な選定結果は、応募者へ個別に通知します。詳細は、第5-2(8)を参照

#### 5 非選定理由に関する事項

評価・選定の結果、優先交渉権者として選定されなかった応募者は、選定結果についての書面が、吹田市から通知された日の翌日から起算して7日以内（土曜日・日曜日・祝日を除く）に、書面により、吹田市に説明を求めることができます。

吹田市は、説明を求められたときは、応募者が説明を求めることができる最終日の翌日から起算して、10日以内（土曜日・日曜日・祝日を除く）に、書面により回答します。  
なお、意見表明と解されるものや質問内容が不明確なものには回答しないことがあります。

#### 【問合せ・提出先】

〒565-0874

吹田市古江台4丁目2番D7号

吹田市 都市計画部 資産経営室

最適化グループ

電話 06-6155-9471 (直通)

F A X 06-6155-9468

E-mail kentiku@city.suita.osaka.jp