

旧八尾図書館跡地活用事業
公募型プロポーザル

募集要項

令和5年（2023年）12月

八尾市

目 次

1. はじめに	1
1.1. 事業の概要.....	1
1.2. 事業者選定方法.....	1
1.3. 用語の定義.....	1
2. 事業内容に関する事項	2
2.1. 事業名称.....	2
2.2. 計画地の概要.....	2
2.2.1. 募集の対象.....	2
2.2.2. 計画地の概要.....	2
2.3. 事業者の収入及び負担.....	4
2.3.1. 事業者の収入.....	4
2.3.2. 事業者の負担.....	4
2.4. 本プロポーザルの概要.....	4
2.4.1. 本プロポーザルの内容.....	4
2.4.2. 事業予定者の決定方法.....	4
2.4.3. プロポーザル主催者及び事務局.....	4
3. 事業スキーム	5
4. 事業条件	6
4.1. 基本条件.....	6
4.1.1. 事業遂行能力.....	6
4.1.2. 導入施設.....	6
4.1.3. 借地料.....	9
4.1.4. 借地料の支払日.....	9
4.1.5. 行政施設の賃借料.....	9
4.1.6. 共益費.....	9
4.1.7. 行政施設の賃貸借期間.....	9
4.1.8. 計画地の借地条件.....	9
4.1.9. 登記について.....	10
4.1.10. 事業の経営年数.....	10
4.1.11. 施設整備.....	10
4.1.12. 法令等の遵守.....	10
4.2. その他事業実施条件.....	10
4.2.1. 供給処理施設等の条件.....	10
4.2.2. 地盤条件.....	10
4.2.3. 埋蔵文化財.....	11
4.2.4. 地中障害物.....	11

4.2.5. 許認可等の手続き	11
4.2.6. 近隣への配慮.....	11
4.2.7. ユニバーサルデザイン	11
4.2.8. 環境への配慮.....	11
5. 参加資格等	12
5.1. 参加資格	12
5.2. その他の留意事項.....	13
5.2.1. 構成員の重複の禁止.....	13
5.2.2. 借地権の譲渡等について.....	13
5.3. 契約締結までに資格を喪失した場合の取扱い.....	13
6. 応募手続及び提案受付	15
6.1. 応募手続	15
6.1.1. 募集スケジュール	15
6.1.2. 参考資料の貸与及び閲覧に関する申込	15
6.1.3. 募集要項等に対する質問及び回答	15
6.1.4. 参加表明.....	16
6.1.5. 参加資格審査.....	17
6.1.6. 構成員等の変更等	17
6.1.7. 応募の辞退	17
6.2. 提案受付	18
6.2.1. 提案の受付	18
6.2.2. 提案書関係書類の様式・部数.....	18
6.2.3. 費用負担.....	19
6.2.4. 優先交渉権者等の公表	19
7. 審査方法等	20
7.1. 提案の審査.....	20
7.1.1. 基本的な考え方	20
7.1.2. 選定委員会の設置	20
7.1.3. 審査の手順.....	20
7.1.4. 審査基準.....	20
7.1.5. 提案内容に関するプレゼンテーション	20
7.1.6. 最優秀提案及び優秀提案の選定.....	20
7.2. 契約締結手続等.....	20
7.2.1. 優先交渉権者等の決定	20
7.2.2. 審査結果及び提案概要の公表.....	21
7.2.3. 優先交渉権者の資格喪失.....	21
7.2.4. 次点交渉権者の地位.....	21
8. 契約の締結等	22

8.1. 本市と事業者が締結する協定等.....	22
8.2. 契約、協定等の締結スケジュール.....	22
8.3. 基本協定.....	22
8.3.1. 基本協定の締結.....	22
8.3.2. 協定の当事者.....	22
8.3.3. 基本協定の期間.....	22
8.3.4. 損害賠償.....	22
8.4. 事業用定期借地権設定契約書に関する覚書及び定期建物賃貸借契約に関する覚書.....	23
8.5. 事業用定期借地権設定契約.....	23
8.5.1. 事業用定期借地権設定契約の締結.....	23
8.5.2. 契約の当事者.....	23
8.5.3. 事業用定期借地権設定契約の期間.....	23
8.5.4. 契約保証金.....	23
8.5.5. 借地料の見直し.....	24
8.5.6. 借地料の支払.....	24
8.5.7. 計画地の引渡し.....	24
8.5.8. 違約金.....	24
8.5.9. 契約満了時等における措置.....	25
8.6. 定期建物賃貸借契約の締結.....	25
9. その他関連事項.....	26
9.1. 留意事項.....	26
9.1.1. 募集要項の修正等.....	26
9.1.2. 本プロポーザルの凍結・中止.....	26
9.1.3. 著作権利用.....	26
9.1.4. 情報公開.....	26
9.1.5. 損害賠償規定.....	26
9.1.6. 募集要項等の目的外利用の禁止等.....	26
9.1.7. 疑義が生じた場合の措置.....	26
9.1.8. 管轄の合意.....	26
9.2. 雑則.....	26
9.2.1. 使用言語等.....	26
9.2.2. 募集要項の各条項間、募集要項と回答間の矛盾等.....	27
9.2.3. 文書の送達.....	27

別冊、貸与・閲覧資料集一覧

(注) 以下の別冊、及び貸与・閲覧資料も募集要項と一体をなすものとします。

【別冊】

1. 審査基準
2. 様式集
3. 基本協定書（案）
4. 事業用定期借地権設定契約に関する覚書（案）
5. 定期建物賃貸借契約に関する覚書（案）

【貸与・閲覧可能な参考資料】

(貸与資料)

1. アンケート調査結果

(閲覧資料)

1. 地質調査
2. 旧八尾図書館解体工事書類（工事写真・杭引抜工出来形成果表）

1. はじめに

1.1. 事業の概要

八尾市は、旧八尾図書館跡地の利活用を計画しており、事業実施にあたり周辺施設や立地条件を考慮し、地域住民の利便性の向上とまちの賑わいづくりなどを図ることで地域の魅力を高めるため、民間事業者の創意工夫による土地の有効活用（建物建設）を行うこととします。

当該敷地は近鉄八尾駅の南に位置し、周辺には住宅地が広がるとともに、駅周辺で働く人も多いことから、健康や医療、子育て関連施設など、地域住民の生活環境や勤労者の利便性の向上に資する機能を持つ民間施設を誘致する提案を求めます。

また周辺には市役所本庁舎をはじめ複数の公共施設が立地しており、一部ではスペースに課題があることから、民間事業者が建設する建物の一部を市が賃借し、公共施設の機能を移転することとします。公共施設には、市内全域からさまざまな年代の市民が訪れることから、民間施設と連携することで相乗効果を生み、地域の賑わい創出をめざします。

1.2. 事業者選定方法

本事業は、土地活用を行う民間事業者を公募型プロポーザル方式により募集・選定するものです。

「旧八尾図書館跡地活用事業者公募型プロポーザル募集要項」（以下、「募集要項」という。）は、本事業を実施する民間事業者を公募型プロポーザル方式により募集及び選定するにあたり、応募しようとする者に交付するものです。応募者は募集要項の内容を十分に理解した上で、応募に必要な書類を提出してください。

なお、本事業は解除条件付きの募集であり、予算案件等が議会で承認されないこと等により、本事業が実施できなくなった場合には、本件は提案を募集したことに留まり事業化はされないこととなります。

1.3. 用語の定義

用語の定義については、法律の指定がある場合は法の定義に従い、本文中に指定があるものはその内容、その他の用語については本項「用語の定義」を参照してください。

(1) 応募者

本プロポーザルに応募する法人・組合又は複数の法人・組合のグループをいう。

(2) 単独応募者

応募者のうち、単独で提案する法人・組合のことをいう。

(3) 応募グループ

応募者のうち、複数の法人・組合で提案する者をいう。

(4) 構成員

応募グループを構成している法人・組合をいう。

(5) 代表構成員

構成員のうち、本市に対して代表構成員として届出のあった法人・組合をいう。

(6) 優先交渉権者

本市と事業者との間で締結する基本協定及び事業用定期借地権設定契約の締結に当たり、

優先的に交渉を行うことのできる者をいう。

(7) 次点交渉権者

本市との基本協定及び事業用定期借地権設定契約の締結に当たり、優先交渉権者が資格を喪失した場合に交渉を行うことのできる者をいう。

(8) 事業者

本市と基本協定及び事業用定期借地権設定契約を締結した者又はその権利義務を引き継いだ者をいう。

2. 事業内容に関する事項

2.1. 事業名称

旧八尾図書館跡地活用事業

2.2. 計画地の概要

2.2.1. 募集の対象

本募集要項では、以下の計画地において、事業者提案施設の整備・運営に関する事業を実施する民間事業者を募集します。

2.2.2. 計画地の概要

計画地の概要は、図2-1に示すとおりです。

計画地周辺には、八尾市役所や図書館、小学校等の公共施設が位置しています。



図 2-1 対象地周辺図

表 2-1 計画地の概要

項目	内容		
所在地	八尾市本町二丁目 1-12		
敷地面積	473.35 m ²		
接道条件	南北道路	市道（八尾第 400 号線）	
	東西道路	市道（八尾第 162 号線）	
インフラ 施設	電気・通信	南北道路	電線共同溝設置（埋設式）
		東西道路	電柱架線方式
	※いずれの方式になるかは、引き込み等を関西電力と協議し決定		
	ガス	都市ガス	
上下水道	自動供給区域内		
都市計画区域	区域内		
区域区分	市街化区域		
用途地域	商業地域	第 1 種住居地域	
地域地区	防火地域	準防火地域	
建ぺい率	80%	60%	
容積率	400%	200%	
日影規制	—	3 時間/ 5 時間	
高度地区	—	—	
文化財保護法	周知の埋蔵文化財包蔵地(遺跡) ・土木工事等の着工 60 日前に観光・文化財課へ「埋蔵文化財発掘届出書」の提出 ・発掘調査の可否について協議		

2.3. 事業者の収入及び負担

2.3.1. 事業者の収入

事業者提案施設の運営等により得られる収入は、事業者の収入となります。

2.3.2. 事業者の負担

- ① 事業者は、基本協定、事業用定期借地権設定契約に関する覚書、定期建物賃貸借契約に関する覚書、事業用定期借地権設定契約、定期建物賃貸借契約締結に必要な費用を負担します。
- ② 事業者は、施設の設計（地質調査など必要な調査費、各種許認可の取得に必要な経費等を含む。）及び工事の費用を負担します。
- ③ 事業者は、事業期間中、計画地の借地料、市税を負担します。
- ④ 事業者は、施設の維持管理・運営等に係る費用を負担します。

2.4. 本プロポーザルの概要

2.4.1. 本プロポーザルの内容

本事業は、跡地の有効活用及び地域住民の利便性の向上とまちの賑わいづくりなどを図ることで地域の魅力を高めるため、当該計画地において事業者の公募を行います。

本プロポーザルでは、本市から計画地を借地し、施設を整備して事業を実施する事業者を公募型プロポーザルにより選定し、決定するものです。

なお、本プロポーザルによって決定された優先交渉権者は、本市と基本協定及び事業用定期借地権設定契約を締結し、計画地を借地することを前提として提案内容に基づく事業を実施していただきます。

2.4.2. 事業予定者の決定方法

本市が有識者等で構成する旧八尾図書館跡地活用に係る八尾市公募型プロポーザル方式等事業者選定委員会（以下、「選定委員会」という。）を設置し、当該選定委員会が最優秀提案を選定します。この審査結果に基づき、本市が優先交渉権者を決定します。

2.4.3. プロポーザル主催者及び事務局

本市が主催し、事務局を八尾市政策企画部政策推進課公共施設マネジメント推進室内に設置します。

八尾市政策企画部政策推進課公共施設マネジメント推進室
所在地：〒581-0003 大阪府八尾市本町一丁目1番1号 八尾市役所 本館4階
電 話：072-924-9308（直通）
担当者：川端、馬場
E-mail：koumane@city.yao.lg.jp
ホームページ：https://www.city.yao.osaka.jp/
※ 募集要項に関するお知らせや情報提供は、原則として上記の本市ホームページにおいて行います。

3. 事業スキーム

本事業では、事業用地に事業者が事業用定期借地権を設定し、事業用地を賃借のうえ、本市が示す事業場検討に基づき、自らの資金で施設を設計・整備・所有し、維持管理運営を行います。また、本市は事業者から行政施設部分を賃借し、運営するものとします。

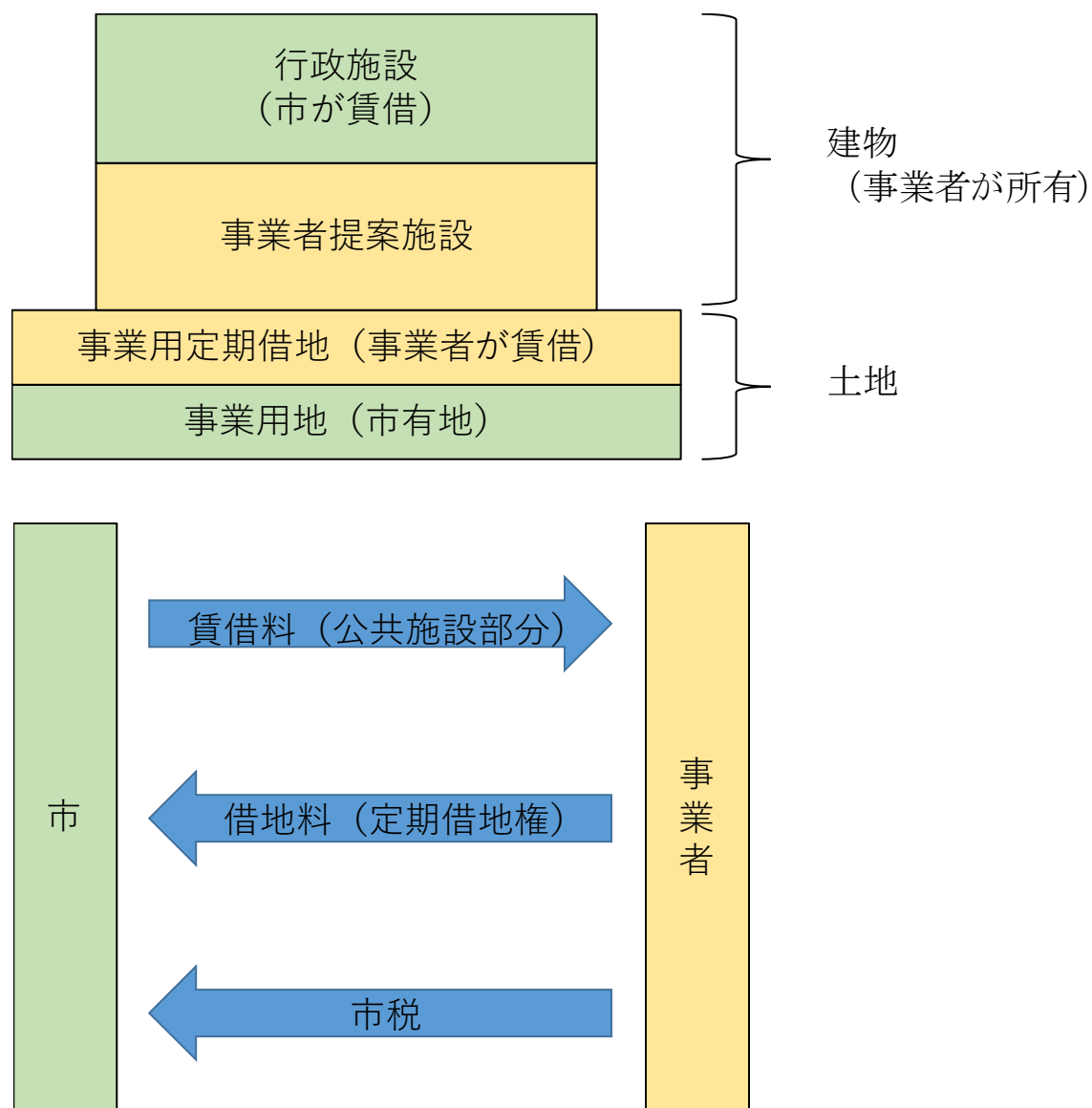


図 3 事業スキーム図

4. 事業条件

4.1. 基本条件

4.1.1. 事業遂行能力

(1) 事業の実施体制等

- ① 事業の実施体制について、事業の安定的な実施の視点で有効性の高い具体的な計画としてください。
- ② 提案された事業内容を実現するための応募者（応募グループの場合は各構成員）の事業期間を通じた役割が明確で、かつ十分な実績を有する体制としてください。
- ③ 市及び関係者との円滑で的確な意思疎通が図れる体制としてください。
- ④ 事業内容のリスクについての的確に把握し、具体的な対応策が行える体制としてください。

(2) 事業の資金計画等

- ① 資金調達は、具体的で実現性の高い計画としてください。
- ② 長期収支計画・資金計画について、長期収支等のリスクを的確に認識し、リスクが顕在化した場合の具体的な対応策を講じられるものにしてください。

(3) 事業スケジュール

事業スケジュールは、関係者との協議等を行う時期を設定するなど、円滑に業務が遂行できる効率的な工程計画としてください。

4.1.2. 導入施設

(1) 建物条件

対象地に建設する建物は、以下の条件を有するものとします。

- ① 建物は2階建て以上とします。
- ② 小規模な敷地を考慮した配置計画や動線計画としてください。
- ③ 周辺建物との調和に配慮した、優れたデザイン計画としてください。
- ④ 施設の利用者が安全かつ快適に過ごせるよう、日々の清掃や設備の管理等を含め、維持管理方法を計画してください。
- ⑤ 本施設が少なくとも事業期間が終了するまでの間、支障なく施設を利用できることに加え、ライフサイクルコストの軽減につながる維持管理・運営の計画としてください。
- ⑥ 令和7年度中に事業用定期借地権契約を締結し、令和8年度以内に開業してください。なお、事業用定期借地権設定契約に関する覚書を締結後、令和6年度中にボーリング調査など現地で作業を行う場合は目的外使用許可申請（有償）を行ってください。

(2) 事業者提案施設

事業者提案施設は、以下の条件を有するものとします。

- ① テナント数は提案に委ねますが、現実性のある誘致計画及び長期的に事業を経営する具体的な計画を示してください。
- ② 事業者提案施設については、地域特性を考慮し、以下の関連計画を踏まえた機能を求めます。
 - (ア) 八尾市第6次総合計画
 - (イ) 八尾市都市計画マスタープラン
 - (ウ) 八尾市立地適正化計画
 - (エ) 八尾市都市景観形成基本計画および八尾市景観計画

(オ) 第3次八尾市地球温暖化対策実行計画

- ③ 下表に定めるいずれかを満たし、地域住民や周辺施設利用者にとって付加価値をもたらし、地域の活性化に貢献する機能を導入してください。また、事業者提案施設の提供するサービスが、周辺の公共サービス^注と連携することにより、質の向上を図るものとしてください。例示については、提案用途を特定するものではなく、創意工夫を凝らした民間提案を求めるとします。

(注) 本事業では当該施設に入居する行政施設との連携も求めますが、この入居する行政施設として想定している用途は周辺で提供されている公共サービスと同種のものになります。

表 4-1 事業者提案施設に求める機能

機能	施設内容等
教育機能や子育て関連支援機能の提供	・ 子どもの学習機会の創出や、保育所や子どもの遊び場など子どもを育てるためのサービス等の提供 (例：学習塾、保育所、託児所)
健康促進につながる機会の提供	・ 心身の健康につながる機能または場の提供 (例：デイサービス、フィットネスクラブ)
多世代交流・地域交流の促進	・ 多様な世代が集い、新たな交流が生まれ、文化や社会教育等の多様な価値観に触れることができる機能・講座または場の提供 (例：カルチャーセンター、外国語教室、音楽教室)
生活利便性向上につながる機能の提供	・ 周辺環境との調和を図りつつ、地域全体にとって生活の利便性が向上する機能または場の提供 (例：カフェ、レストラン、生活用品店)

- ④ なお、以下に該当する使用は不可とします。

(ア) 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律(昭和23年法律第122号)第2条第1項に規定する風俗営業、同条第5項に規定する性風俗関連特殊営業その他これらに類する業の用途に使用すること。

(イ) 暴対法第2条第2号に定める暴力団、団体規制法第5条第1項に規定する観察処分を受けた団体、若しくは法律の規定に基づき公の秩序を害するおそれのある団体等に指定されているものの事務所その他これらに類するものなど、公序良俗に反する用途に使用すること。

(ウ) 政治的又は宗教的用途に使用すること。

(エ) 悪臭・騒音・土壌汚染、大型車両の通行増大が予想される資材置場、残土置場等の近隣環境を損なうと予想される用途に使用すること。

(オ) その他本市が適さないと判断した用途に使用すること。

(3) 行政施設

① 行政施設の概要

旧八尾図書館跡地活用において、施設の床の一部を本市が行政施設(事務所)として賃借することとしています。行政施設として想定している用途と規模は以下のとおりです。ただし、

具体的な用途については変更になる場合があります。

表 4-2 行政施設の各所室規模

占有用途	規模 (㎡)
ア 事務所① (市民のための情報発信、相談施設)	50 ㎡以上 (倉庫 10 ㎡を含む)
イ 事務所② (市民活動・ボランティア活動支援施設)	50 ㎡以上 (倉庫 15 ㎡を含む)
ウ 講座室	50 ㎡以上
エ 事務所③ (市民サービス窓口施設)	150 ㎡以上 (施錠できる倉庫 15 ㎡を含む)
合計	300 ㎡以上

- (ア) 設置する行政機能の面積は、300 ㎡以上を想定しています。
 - (イ) 2階建ての建物の場合には主に2階を想定し、3階以上の建物の場合には主に2, 3階を想定しています。
 - (ウ) 事務所①と事務所②は同一フロアとします。
 - (エ) 行政施設にアクセスするためのエレベーターを設置してください。エレベーター設備については、バリアフリーに配慮し、車いすが使用可能な仕様とします。
 - (オ) 行政施設を設置する階には、男子トイレ・女子トイレを設置してください。また、多機能トイレについては建物内に1箇所以上設置してください。
 - (カ) 共用部分には給湯室の設置を計画してください。
 - (キ) 行政機能面積 300 ㎡にはエレベーター・階段・トイレ・多機能トイレ・廊下・共用エントランス・機械室などの共用部は含まないものとします。
 - (ク) 行政施設利用者の駐輪場として 20 台分以上確保してください。
 - (ケ) 身障者用駐車場を 1 台以上確保してください。
- ※詳細は事業者決定段階で市と協議して定めるものとします。

② 行政施設の工事区分

導入施設については、行政施設も含め事業者が設計及び工事を実施します。行政施設の内装仕上げ、建具、電気設備、機械設備、案内板及び外部看板等のサインに係る設計及び工事に関する費用は、市が事業者を支払う賃料に含むものとします。

③ 行政施設の設計・建設要件及び行政施設内装仕様

- (ア) 講座室には天井からスクリーン等を設置できる仕様としてください。
- (イ) 事務室及び講座室の1面以上にはピクチャーレールを設置してください。
- (ウ) 行政施設機能部分は OA フロアとしてください。
- (エ) だれもが使いやすい施設となるよう、手すり、点字ブロック、多機能トイレ、窓口サインの外国語表記等ユニバーサルデザインを意識してください。
- (オ) 本事業は市有地を活用した事業であり、不特定多数の市民が利用する行政施設も入るこ

とから、行政施設機能部分は全面禁煙としてください。なお民間施設機能部分に喫煙場所を設ける場合は、受動喫煙の防止を図るため適切な措置を講じてください。

(カ) ライフサイクルコストに留意した計画とし、ランニングコストの軽減に配慮した計画としてください。

(キ) 行政施設の光熱水費は市が負担するため、行政施設の水道・電気等の使用料が明確になるようにメーターなどを設置してください。

(ク) 行政施設に設置する什器・備品は、原則として市が調達するものとします。ただし、設置にあたり工事を伴う什器・備品の調達及び設置については、市と事業者との協議により決定します。

(ケ) 行政機能の各室には、LED照明・コンセント設備・通信回線設備・空調設備を設置し、外部よりの専用線を引き込むことができる仕様とします。引き込み方法等については、市と事業者の協議により決定することとします

4.1.3. 借地料

計画地における借地料の最低価格は、月額348,750円とします。

4.1.4. 借地料の支払日

借地料の支払い発生日（敷地使用開始日）は、事業用定期借地権設定契約締結時から行うものとします。また、毎年四半期ごとに、八尾市が指定する期日までに納めるものとします。初年度は年度途中から、また契約終了年度は年度途中までの貸し付けとなる可能性がありますので、年額借地料を年365日の日割計算で借地料を計算し、1円未満を切り捨てた額とします。

4.1.5. 行政施設の賃借料

賃借料は事業者が提案に委ねますが、月額889,350円（消費税・地方消費税除く）を超えないものとします。

参考：月額978,285円（消費税・地方消費税込み）

4.1.6. 共益費

行政施設に係る共用部等の共益費は行政施設の賃借料とは別に、市が負担します。負担する共益費は事業者の提案に委ねますが、月額88,930円（消費税・地方消費税除く）を超えないものとします。

参考：月額97,823円（消費税・地方消費税込み）

4.1.7. 行政施設の賃貸借期間

本市が行政施設として利用する賃貸借期間は施設供用開始時から20年とします。ただし、本市が20年以上利用する場合は、事業者と協議の上、本市と優先的に定期建物賃貸借契約を再契約し賃貸借期間の延長を認めるものとします。

4.1.8. 計画地の借地条件

借地期間は、事業用定期借地権設定契約締結後から22年以上、30年を超えない範囲で応募者

の提案によるものとします。なお、この期間については事業者による施設の建設期間、及び解体・撤去期間を含むものとします。また、上記期間での契約締結後の借地期間延長については双方協議のうえ決定いたします。

4.1.9. 登記について

事業者が建設する建物について、表記登録及び保存登記をする場合は、その完了後、建物に係る全部事項証明書を八尾市に1通提出してください。この場合、事業期間満了等により原状回復した時には、建物の滅失登記を行ってください。

4.1.10. 事業の経営年数

施設開業後は、提案内容の事業を実施することとします。なお、借地期間中にテナントが変更する際も、4.1.2. (2) の条件を満たすこととします。

4.1.11. 施設整備

契約開始時に現存しているフェンス、門、グレーチング等を事業者が運営の際に使用するものを除き、撤去後は市が再利用するため、再利用できるよう取り外し、市が指定する場所へ運搬してください。また、上記に該当する物を使用する場合、適切な維持管理を行い、万が一破損した場合は原状回復を行ってください。

4.1.12. 法令等の遵守

応募者は、関係法令並びに大阪府及び八尾市の条例・規則・要綱等を遵守してください。

4.2. その他事業実施条件

4.2.1. 供給処理施設等の条件

本事業に係る電気、ガス、上下水道の各供給処理施設等への引込工事費用及び負担金は事業者が負担するものとし、

表 4-3 に示す各供給処理事業者等と事前協議を行ってください。

表 4-3 供給処理施設等の所管・協議先

施設	所管・協議先
電気	関西電力（東大阪営業所）
ガス	大阪ガス（マップメンテセンター）
上水道	八尾市水道局施設整備課給水係
下水道	八尾市下水道部下水道管理課

4.2.2. 地盤条件

計画地については、隣接地の地盤調査を実施しており、既調査資料が必要な場合は、6.1.2.参考資料の貸与及び閲覧に関する申込により、閲覧資料「地質調査」を参照してください。

なお、計画地において追加で調査が必要な場合は、基本協定締結後から土地引渡しまでの間において、事業者において実施可能とします。

4.2.3. 埋蔵文化財

計画地では、周知の埋蔵文化財包蔵地内に位置しています。

このため、土木工事を伴う工事にあたっては、着工 60 日前に観光・文化財課へ「埋蔵文化財発掘届出書」の提出が必要となります。また、発掘調査の要否については観光・文化財課と協議にて決定します。

4.2.4. 地中障害物

現時点で計画地における地中障害物や土壌汚染は把握していませんが、確認が必要な場合は、6.1.2.参考資料の貸与及び閲覧に関する申込により、閲覧資料「旧八尾図書館解体工事書類（工事写真・杭引抜工出来形成果表）」を参照してください。

また、計画地における地中障害物について、施設整備にあたって支障となる場合は、事業者自らの責任と負担により撤去してください。

4.2.5. 許認可等の手続き

本事業の実施にあたっては、届出や許認可が必要となります。

事業者は、本市が公表している「開発申請の手引き」に記載している開発指導要綱を遵守し、本事業の実施に必要なすべての届出や許認可等の諸手続を事業者自らの責任と負担により行ってください。

4.2.6. 近隣への配慮

計画地の周辺には、住居等が所在しています。

事業者は、本事業の実施に際して、建設から運営、解体までを含めた事業期間を通して、騒音・振動・粉塵対策、車両の通行を含む交通安全対策等、必要な近隣対策を行い、周知を講じてください。

4.2.7. ユニバーサルデザイン

建築物等の整備にあたっては、高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律（平成 18 年法律第 91 号）及び大阪府福祉のまちづくり条例（平成 4 年大阪府条例第 36 号）を遵守し、ユニバーサルデザインの視点に立ったバリアフリー化を推進してください。

また、利用者にとってわかりやすい施設となるような諸室や機能の配置及び案内の設置を行ってください。

4.2.8. 環境への配慮

事業者は、本事業の実施に際して、効率的な設備の導入や環境に配慮した製品素材の選択など、事業期間を通して、本市の「ゼロカーボンシティやお宣言」を踏まえた環境負荷の低減に努めるよう対策を実施してください。

5. 参加資格等

5.1. 参加資格

応募者は、本事業の事業者として、次の①～⑨に掲げる要件を満たし、本市から計画地を借地し、施設を整備・所有して事業を実施する法人・組合とし、個人での応募は認めません。

応募者は、単独応募者のほか、施設を運営する法人・組合、本事業に係る資金調達やマネジメントを行う法人・組合などを含めた応募グループとすることも可能です。

応募グループで応募する場合、②の要件は構成員のうち一者が満たしていればよいものとしませんが、②以外はすべての構成員が満たす必要があります。

- ①次に掲げる要件を全て満たし、提案する計画内容の施設建設や事業運営に必要な資力及び信用等を有する者であること。
 - a 直近の決算期末において債務超過（自己資本金額がマイナス）でないこと。なお、1期以上の決算を迎えていない法人・組合は、本要件を不要とします。
 - b 経常損益について直近の決算を含み3期連続のマイナスでないこと。なお、3期以上の決算を迎えていない法人・組合は、本要件を不要とします。
- ②過去10年の間（平成25年（2013年）4月1日から令和5年（2023年）3月31日）において、不動産開発事業に係る業務実績を有する者であること。
- ③地方自治法施行令（昭和22年政令第16号。以下「政令」という。）第167条の4の規定に該当するものでないこと。またはその者を代理人、支配人その他の使用人若しくは入札代理人として使用していないこと。
- ④6.1.5.(2) に示す参加資格の確認基準日から優先交渉権者決定の日までの期間に、「八尾市入札参加停止要綱」の別表各号に掲げる措置要件・期間に該当していないこと。
- ⑤経営不振の状態（会社の特別清算を開始したとき、破産の申立てがなされたとき、会社更生法（平成14年法律第154号）に基づく更生手続開始の申立てがなされたとき、民事再生法（平成11年法律第225号）に基づく再生手続開始の申立てがなされたとき及び手形又は小切手が不渡りになったとき。）でないこと。
- ⑥応募者（納税義務のない応募者は除く。）は、本市府税を滞納していないこと（ただし、大阪府内に本店・支店・営業所等を有しない法人は、本店所在の都道府県の法人事業税を滞納していないこと。）。
- ⑦八尾市と締結した土地賃借契約における違約金の完納の日から6ヵ月を経過していること。
- ⑧暴力団（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2号から第5号に該当する者）のほか、a～gまでのいずれかに該当する者でないこと。
 - a 役員等が暴力団員（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。以下「法」という。）第2条第6号に規定する暴力団員をいう。以下同じ。）であると認められる法人
※役員等とは、「法人にあつては役員（非常勤であるものを含む。）及び支配人並びに支店又は営業所の代表者」をいう。
 - b 暴力団又は暴力団員が経営に実質的に関与していると認められる法人
 - c 役員等がその属する法人その他の目的をもって、暴力団又は暴力団員を利用していると認められる法人
 - d 役員等が、暴力団又は暴力団員に対して資金等を供与し、又は便宜を供与するなど直接的

- 若しくは積極的に暴力団の維持、運営に協力し、又は関与していると認められる法人
- e 役員等が、暴力団又は暴力団員と社会的に非難されるべき関係を有していると認められる法人
 - f 役員等が、暴力団又は暴力団員であることを知りながらこれを不当に利用していると認められる法人
 - g 役員等が、⑧に該当する者の依頼を受けて本件プロポーザルに参加しようとする法人
- ⑨次に掲げる本プロポーザルに関する検討業務委託の受託者又は当該受託者と資本面において関連（受託者の発行済み株式総数の100分の25を超える株式を有し、又はその出資の総額の100分の25を超える出資をしていること、若しくは組合員となっていることをいう。）しておらず、かつ、人事面で関連（代表者又は役員が受託者の代表者又は役員を兼ねていることをいう。）していないこと。
- ・株式会社長大（東京都中央区日本橋蛸殻町一丁目20番4号）
 - ・内藤・さきくさ法律事務所（東京都中央区築地2丁目3番4号築地第一長岡ビル10階）

5.2. その他の留意事項

5.2.1. 構成員の重複の禁止

単独応募者又は応募グループの各構成員は、他の提案の単独応募者又は応募グループの構成員となることはできません。

5.2.2. 借地権の譲渡等について

事前に本市の承諾を得ることなく事業者から第三者への事業用定期借地権の譲渡、又は担保に供することはできません。

本市が事前に承諾した場合に限り、事業用定期借地権を譲渡することができます。なお、事業者が第三者へ借地権を譲渡する場合は、当該第三者が「5.1. 参加資格」を満たすこと及び事業用定期借地権設定契約において事業者が本市に対して負う全ての義務を承継することを本市の承諾の条件とします。

5.3. 契約締結までに資格を喪失した場合の取扱い

事業提案書を提出した応募者が、事業提案書の受付日以降に応募者資格要件を欠くこととなった場合の対応は、次のとおりとします。

- ①事業提案書の受付日から優先交渉権者決定日までの間に、応募者が応募者資格要件を欠くこととなった場合には、失格とします。ただし、応募グループの代表応募者以外の構成員が応募者資格要件を欠くこととなった場合で、その理由がやむを得ないと本市が認めた場合には構成員の変更ができるものとします。変更する場合は「構成員等変更届（様式7）」及び関連書類を提出してください。
- ②優先交渉権者決定日から事業用定期借地権設定契約に関する覚書・定期建物賃貸借契約に関する覚書の締結日までの間に、応募者が応募者資格要件を欠くこととなった場合には、本市は基本協定を締結せず、又は基本協定の解除を行うことができます。これにより基本協定を締結せず、又は基本協定を解除しても、本市は一切責任を負いません。ただし、応募グループの代表応募者以外の構成員が応募者資格要件を欠くこととなった場合で、その理由が

やむを得ないと本市が認めた場合には構成員の変更ができるものとします。変更する場合は「構成員等変更届（様式7）」及び関連書類を提出してください。

- ③本市が優先交渉権者と基本協定を締結しない又は基本協定を解除した場合、本市は次点交渉権者を優先交渉権者として協議します。

6. 応募手続及び提案受付

6.1. 応募手続

6.1.1. 募集スケジュール

表 6-1 募集スケジュール

事項	時期
参考資料の貸与及び閲覧期間	募集要項公表の日から 令和6年(2024年)1月5日まで
質問事項受付期間	募集要項公表の日から 令和5年(2023年)12月15日まで
質問事項回答	令和6年(2024年)1月5日まで
参加表明受付期間	令和6年(2024年)1月9日から 令和6年(2024年)1月15日まで
参加資格審査結果通知	令和6年(2024年)1月26日(予定)
提案書受付期間	令和6年(2024年)3月11日から 令和6年(2024年)3月22日まで
優先交渉権者決定	提案書受付期間終了後速やかに選定委員会を行い決定する。
基本協定締結	優先交渉権者決定通知到達後速やかに締結する。

※ 上記のスケジュールは変更される場合があります。変更があった場合は、本市のホームページでお知らせします。

6.1.2. 参考資料の貸与及び閲覧に関する申込

参考資料の貸与及び閲覧を行います。

(1) 申込期間

募集要項公表の日～令和5年(2023年)12月28日(木)午後5時 必着

(2) 貸与・閲覧期間

募集要項公表の日～令和6年(2024年)1月5日(金)午後5時 まで

(3) 提出方法

「参考資料の貸与及び閲覧申込書(様式1)」に必要事項を記入の上、電子メールにて事務局に提出するものとします。

(4) 提出先

事務局

6.1.3. 募集要項等に対する質問及び回答

募集要項等の内容に関して質問がある場合は、質問書を以下の要領で提出することができます。

(1) 受付期間

募集要項公表の日～令和5年(2023年)12月15日(金)午後5時まで

(2) 提出方法

質問等は、質問書(様式2)に内容を簡潔にまとめ、電子メールにて事務局に提出するものとします。

(3) 提出先

事務局

(4) 回答期限

質問数に応じて変化する可能性がありますが、令和6年(2024年)1月5日(金)までに回

答します。

(5) 回答方法

質問及び回答は、本市のホームページへの掲載によって行います。なお、質問者の特殊な技術やノウハウ等に関し、質問者の権利、競争性の地位、その他正当な利益を害する恐れがあるため、質問者の希望により公表を望まない質問については、本市が認めた場合に限り公表を行わず個別に回答ができることとします。

また、法人名は公表しません。

6.1.4. 参加表明

応募者は、必ず参加表明を行ってください。

応募グループで提案を行う場合は、必ず代表構成員を選任し、その代表構成員が手続を行うこととします。

参加表明は、表 6-2 参加表明関係書類に示す参加表明関係書類を持参又は、郵送にて提出することとします。なお持参の場合は午前9時から午後5時まで（土日祝日及び正午から午後1時までを除きます。）とし、郵送の場合は必ず書留（配達証明付）とするものとします（提出期日までに必着）。

(1) 受付期間

令和6年（2024年）1月9日（火）～令和6年（2024年）1月15日（月）

午前9時から午後5時まで

(2) 参加表明受付場所

事務局

表 6-2 参加表明関係書類

提出書類		様式	部数
応募に関する書類	1 参考資料の貸与及び閲覧申込書質問書	様式1	—
	2 質問書	様式2	—
参加表明関係書類	3 参加表明書 ※ 会社概要（パンフレット）・業務経歴書・業務実績を証する契約書も併せて提出してください。	様式3	1部
	4 委任状（応募グループとして参加表明する場合）	様式4	1部
	5 誓約書	様式5	1部
	6 定款	写し	1部
	7 法人登記簿謄本及び印鑑証明書	原本	1部
	8 納税証明書（発行3ヶ月以内のもの、コピーでも可） (1) 国税納税証明書 法人税・消費税及び地方消費税の納税証明書（国税通則法施行規則別紙第9号書式その3の3）。国税電子申告・納税システム（e-tax）による電子納税証明書での提出も可とします。 (2) 市民税納税証明書 法人市民税及び固定資産税の「滞納のない証明書」。市区町村により「滞納のない証明書」が発行できない場合は、「市税納税証明書（法人市民税）」及び「市税納税証明書（固定資産税）」も可とします。	原本（写し）	1部

提出書類		様式	部数
	事務所が複数箇所ある場合には、本市との契約を行う名義の所在地の官公庁で発行されたものを提出してください。「市税納税証明書（固定資産税）」は、固定資産税の納税義務がある場合のみ提出してください。		
9	応募者の財務諸表（貸借対照表、損益計算書及びキャッシュフロー計算書） ※直近3年間分を提出してください。 ※上場企業の場合は有価証券報告書も併せて提出してください。	写し	1部
10	財務状況表（代表構成員及び構成員全員）	様式6	1部
11	構成員等変更届	様式7	—
12	応募辞退届	様式8	—

※ 詳細については様式集（別冊2）を参照してください。

※ 応募グループで参加表明する場合は、1～5は応募グループとして一部を作成し、それ以外の書類は、構成員ごとに作成し、代表構成員が提出してください。

※ 11及び12については、必要な場合に提出してください。

6.1.5. 参加資格審査

(1) 審査

単独応募者又は応募グループの代表構成員及び構成員となる法人については、提出された資料を基に本市が「5. 参加資格等」に規定する参加資格について審査します。

(2) 参加資格の確認基準日

「5. 参加資格等」に規定する参加資格の確認基準日は、令和6年（2024年）1月26日（金）とします。

(3) 審査結果

資格審査の結果は、応募者又は応募グループの代表構成員に対して、令和6年（2024年）1月26日（金）（予定）に書面により通知します。

6.1.6. 構成員等の変更等

応募グループの構成員等の変更、追加及び削除を行う場合は、令和6年（2024年）2月9日（金）午後5時までに構成員等変更届（様式7）を本市に提出することとします。

本市は、提出された構成員等変更届について、6.1.5. の参加資格審査に従って審査を行い、変更等の承諾の可否について書面により通知します。

(1) 提出場所

事務局

(2) 提出方法

構成員等変更届（様式7）は、持参又は郵送にて提出することとします。

なお、持参の場合は午前9時から午後5時まで（土日祝日及び正午から午後1時までを除きます。）とし、郵送の場合は必ず書留（配達証明付）とするものとします（提出期日までに必着）。

6.1.7. 応募の辞退

参加表明書を提出した応募者又は応募グループで、提案書の提出を辞退する時は、速やかに応募辞退届（様式8）を提出してください。応募グループの場合は、代表構成員が手続を行って

ださい。

(1) 提出場所

事務局

(2) 提出方法

応募辞退届（様式8）は、持参又は郵送にて提出することとします。

なお、持参の場合は午前9時から午後5時まで（土日祝日及び正午から午後1時までを除きます。）とし、郵送の場合は必ず書留（配達証明付）とするものとします。

6.2. 提案受付

6.2.1. 提案の受付

参加資格審査を通過した応募者からの提案を以下の期間に受け付けます。

(1) 受付期間

令和6年（2024年）3月11日（月）から令和6年（2024年）3月22日（金）

午前9時から午後5時まで（正午から午後1時までを除きます。）

(2) 受付場所

事務局

(3) 提出方法

提案は、持参又は郵送にて提出することとします。

なお、持参の場合は午前9時から午後5時まで（土日祝日及び正午から午後1時までを除きます。）とし、郵送の場合は必ず書留（配達証明付）とするものとします（提出期日までに必着）。

6.2.2. 提案書関係書類の様式・部数

(1) 提案書の様式

表 6-3 提案書関係書類の提案書関係書類の表に従って提案書関係書類を作成してください。

(2) 提出部数

提案書関係書類は、10部（正本を1部、副本（正本のコピー）を9部）提出してください。

なお、提案書関係書類の内容を記録した電子データ（CD-R 又は DVD-R）を二式提出してください。データのファイル形式は原則として Microsoft Word 又は Excel（図面については PDF も可）を使用してください。

表 6-3 提案書関係書類

提出書類		様式	部数
1	提案申込書	様式 9	1 部
2	提案書 (第 1 分冊)		10 部
	事業遂行能力に関する事項		
	ア 事業の実施体制、実績、事業スキーム、リスク対応等に関する提案	様式 10-1	
	イ 資金調達計画、長期収支計画・資金計画に関する提案	様式 10-2	
	ウ 事業スケジュールに関する提案	様式 10-3	
	設計・建設計画及び維持管理・運営計画に関する事項		
	ア 整備コンセプトに関する提案	様式 11-1	
	イ 環境及び地域への配慮に関する提案	様式 11-2	
	ウ 整備計画に関する提案	様式 11-3	
	エ 維持管理・運営に関する提案	様式 11-4	
	オ ユニバーサルデザインに関する提案	様式 11-5	
	事業者提案施設に関する事項		
	ア 求める機能に関する提案	様式 12-1	
	イ テナントに関する提案	様式 12-2	
	提案価格 (月額)	様式 13	
3	提案書 (第 2 分冊)		
	計画図書等		
	ア 建築計画概要書	様式 14	
	イ 建築計画関係図書 ・施設配置図兼 1 階平面図 ・2 階以上の各階平面図 ・断面図 ・外観透視図 ・内観透視図	任意 様式	

※ 詳細については様式集 (別冊 2) を参照してください。

6.2.3. 費用負担

提案書関係書類の作成及び提出に要する費用は全て応募者の負担とします。

6.2.4. 優先交渉権者等の公表

優先交渉権者等の決定後、優先交渉権者の単独応募者又は応募グループの代表構成員及び構成員となる法人名を公表します。また、次点交渉権者の単独応募者又は応募グループの代表構成員及び構成員となる法人名を公表します。

なお、応募者は、参加表明を行った日から、優先交渉権者等の決定について本市が公表する日までの間、参加表明を行った事実、提案内容等本プロポーザルに係る全ての事項について、応募者自らが公表することを禁止します。

7. 審査方法等

7.1. 提案の審査

7.1.1. 基本的な考え方

提案については、まず、選定委員会で検討・決定した審査基準、審査評価項目等に基づいて選定委員会が審査を行い、最優秀提案及び優秀提案を選定します。その後、当該審査の結果に基づき、本市が優先交渉権者及び次点交渉権者を決定します。

7.1.2. 選定委員会の設置

本市は事業者の提案を審査するため、「選定委員会」を設置しています。なお、選定委員は非公開とします。

7.1.3. 審査の手順

以下の手順に従って審査を進めていきます。具体的な内容については、審査基準（別冊 1）を参照してください。

(1) 参加資格審査

本市において、6.1.5. に示す参加資格審査を行います。

(2) 基礎審査

本市において、応募者から提出された提案書関係書類が、募集要項に従って作成されているか及び法令、募集要項の禁止事項に該当していないか等を審査します。

(3) 提案審査

選定委員会において、基礎審査を通過した提案について、あらかじめ定められた審査基準に基づき、審査を進めます。また、提案者が1者であっても審査を行うこととします。

なお、提案者が6者以上あり、受託者の特定に著しい支障が生じると認められる場合は、選定委員会において、あらかじめ審査項目についての事前評価を行い、原則上位5者がプロポーザルによる審査・評価を受けることができるものとしします。

7.1.4. 審査基準

審査基準の具体的内容については、審査基準（別冊 1）を参照してください。

7.1.5. 提案内容に関するプレゼンテーション

本市又は選定委員会は、応募者に対し、提案内容に関するプレゼンテーションの場を設けます。時期、開催場所等については、提案の受付終了後に連絡します。

7.1.6. 最優秀提案及び優秀提案の選定

審査基準に規定する提案審査を選定委員会が行い、最高得点を得た提案を最優秀提案として、二番目に高い得点を得た提案を優秀提案として選定します。

7.2. 契約締結手続等

7.2.1. 優先交渉権者等の決定

本市は、選定委員会による最優秀提案、優秀提案及び以降の順位の提案に係る選定結果を踏まえ、優先交渉権者及び次点交渉権者を決定します。ただし、提案審査（提案点）と価格審査（価

格点)の合計得点が60%に満たない場合は、優先交渉権者及び次点交渉権者に選定しません。

決定結果は、速やかに全応募者に文書にて通知します。電話等による問い合わせには応じません。

7.2.2. 審査結果及び提案概要の公表

選定結果は、優先交渉権者及び次点交渉権者決定後、速やかに提案審査を行った応募者に文書で通知するとともに、本市のホームページ等を通じて公表します。なお、選定結果に対する問合せには一切応じません。

7.2.3. 優先交渉権者の資格喪失

優先交渉権者が基本協定の締結までに以下の①から⑤までのいずれかに該当した場合は、優先交渉権者の資格を喪失します。優先交渉権者が応募グループである場合、構成員の一部が優先交渉権者の資格喪失に該当した場合も、優先交渉権者の資格を喪失します。ただし、当該構成員が代表構成員でなく、かつ、当該構成員が欠けても提案内容の履行に重大な影響が及ばないことが明らかであるなど、本市がやむを得ないと認めた場合は、この限りではありません。

- ① 正当な理由なく本市と基本協定の締結に至らない者
- ② 本市の催告にもかかわらず、本市と基本協定の締結に応じない者
- ③ 基本協定の締結を辞退した者
- ④ 「5. 参加資格等」の③から⑧までを満たすことができなくなった者
- ⑤ 信用に重大な疑義が生じる客観的な事由が発生した者（例示：不渡り手形、事実上の倒産、長期の活動停止、上場廃止及び有価証券報告書の虚偽報告等）

7.2.4. 次点交渉権者の地位

次点交渉権者は優先交渉権者が前記資格喪失事由に該当し、その資格を喪失した場合、又は本市が優先交渉権者と基本協定若しくは事業用定期借地権設定契約を締結するに至らなかった場合に優先交渉権者としての地位を取得します。

8. 契約の締結等

8.1. 本市と事業者が締結する協定等

本市は、事業の実施に当たり、以下の契約、協定等を締結します。

- ① 基本協定
- ② 事業用定期借地権設定契約書に関する覚書及び定期建物賃貸借契約に関する覚書
- ③ 事業用定期借地権設定契約
- ④ 定期建物賃貸借契約

8.2. 契約、協定等の締結スケジュール

本市と優先交渉権者は以下のスケジュールに沿って、契約、協定等を締結します。

表 8-1 契約、協定等の締結スケジュール

事項	時期
基本協定締結	優先交渉権者決定通知到達後速やかに締結する。
事業用定期借地権設定契約に関する覚書締結	令和6年(2024年)7月上旬(予定)
定期建物賃貸借契約に関する覚書締結	
事業用定期借地権設定契約締結	令和7年(2025年)4月上旬(予定)
定期建物賃貸借契約	令和8年(2026年)4月上旬(予定)

8.3. 基本協定

8.3.1. 基本協定の締結

優先交渉権者は、優先交渉権者決定通知到達後速やかに本市と事業用定期借地権設定契約に関する覚書及び事業用定期借地権設定契約の締結に向け、双方の協議事項及び権利義務等についての基本的事項を規定した基本協定（基本協定書（案）（別冊3））を締結します。

8.3.2. 協定の当事者

協定の当事者は、本市及び優先交渉権者となります。

優先交渉権者が単独応募者の場合、当該応募者と締結します。また、優先交渉権者が応募グループとなる場合は、その代表構成員及び構成員の全てと締結します。

8.3.3. 基本協定の期間

基本協定の存続期間は、基本協定の締結の日から事業用定期借地権設定契約の終了する日までとします。

8.3.4. 損害賠償

優先交渉権者について、次の①から③のいずれかの事由が本プロポーザルの優先交渉権者決定手続きに関して生じたとき、募集要項に規定する応募者の資格を有していないことが明らかになったとき、募集要項に規定する応募者の遵守すべき事項に反したことが明らかになったとき、基本協定書に規定する契約締結期日を経過したとき、又は募集要項に定める優先交渉権者の資格を喪失したときは、本市は優先交渉権者と事業用定期借地権設定契約を締結せず、又は締結した同契約を解除し、基本協定を解除します。これらの場合、本市は損害賠償として、解除までに要した費用と損害について請求するものとします。ただし、上記事由につい

て、やむを得ない事情があると本市において判断する場合はこの限りではありません。

- ①公正取引委員会が優先交渉権者に対し私的独占の禁止及び公正取引の確保に関する法律（昭和 22 年法律第 54 号。以下、「独占禁止法」という。）第 49 条第 1 項の排除措置命令をしたとき。
- ②公正取引委員会が優先交渉権者に対し独占禁止法第 50 条第 1 項の納付命令をしたとき。
- ③優先交渉権者（優先交渉権者が法人の場合にあっては、その役員又はその使用人）が刑法（明治 40 年法律第 45 号）第 96 条の 6 又は第 198 条の罰条により公訴を提起されたとき。

8.4. 事業用定期借地権設定契約書に関する覚書及び定期建物賃貸借契約に関する覚書

本市と優先交渉権者は、基本協定締結後に本事業に関わる必要な協議を行い、計画地への事業用定期借地権の設定にあたっての権利義務を規定した事業用定期借地権設定契約に関する覚書（事業用定期借地権設定契約書に関する覚書（案）（別冊 4））、及び定期建物賃貸借権の設定にあたっての権利義務を規定した定期建物賃貸借契約に関する覚書（定期建物賃貸借契約に関する覚書（案）（別冊 5））を締結します。なお、事業用定期借地権設定契約書に関する覚書を締結後、優先交渉権者が現地で作業を行う場合は目的外使用許可申請を行ってください。

8.5. 事業用定期借地権設定契約

8.5.1. 事業用定期借地権設定契約の締結

本市と優先交渉権者は、事業用定期借地権設定契約書に関する覚書に定める条件で、事業用定期借地権設定契約を締結します。

契約の締結後、本市と優先交渉権者は借地借家法に基づき公正証書の作成手続きを行います。なお、公正証書の作成及びその費用は、優先交渉権者の負担とします。

8.5.2. 契約の当事者

契約の当事者は、本市と優先交渉権者となります。なお、事業用定期借地権設定契約を締結すると、優先交渉権者は「事業者」の地位となります。

8.5.3. 事業用定期借地権設定契約の期間

事業用定期借地権設定契約は着工時から締結し、着工時から解体終了時の期間において借地料が発生するものとします。

8.5.4. 契約保証金

- ①優先交渉権者は、八尾市財務規則（昭和 39 年八尾市規則第 33 号）第 120 条に規定する契約保証金を事業用定期借地権設定契約の締結時まで本市に納付しなければなりません。
- ②契約保証金は、借地料の滞納や、土地返還時の原状回復の不履行があった場合、その費用に充当することを目的としています。借地料の滞納に充当した場合は、不足が生じた額を速やかに納付してください。また、土地返還時の原状回復の不履行があった場合は、原状回復のための費用に充当し、残余金がある場合は返還しますが、不足が生じる場合は、賃借人に不足額を請求します。
- ③契約保証金の額は、4.1.3. に示す借地料の 12 か月分に相当するものとします。

④契約保証金には、利子につきません。

⑤賃借人が本貸付物件を原状回復し、本市への引渡しの手続きが完了した後、本市は、賃借人からの請求に基づき、上記②に記載している充当金を控除後の、本市が認定した金額をもって保証金を返還します。なお、返還にあたっては、請求後、20日程度要しますので、あらかじめご承知おきください。

8.5.5. 借地料の見直し

借地料は、4.1.3. 示す価額となります。

借地料は、事業用定期借地権設定契約締結以降、原則、3年ごとに改定ができるものとし、改定にあたっては、本市が借地料を再評価し、再評価した借地料に改定することとします。

ただし、社会経済情勢の変動その他の事由により、本市又は事業者が借地料を相当でないと認めるときは、上記の改定時期の定めによらず、本市及び事業者は改定の申し入れを行うことができるものとし、

8.5.6. 借地料の支払

事業者による借地料、保証金等の支払に係る具体的な手続等については、本市と優先交渉権者において協議の上、決定するものとし、

8.5.7. 計画地の引渡し

事業用定期借地権設定契約に伴う計画地の引渡しは、本市による基本設計、実施設計の確認及び建築基準法に基づく建築確認手続が完了した後に行います。事業者は、土地の引渡し後、速やかに施設建設に着手し、本市に対して着工届を提出しなければなりません。

また、土地の引渡し時には事業者の賃借権設定登記を同時に行うものとし、なお、賃借権設定登記及びその費用は、優先交渉権者の負担とします。

8.5.8. 違約金

事業者又は事業者から借地権を取得した者は、次の各号に掲げる事由のいずれかが事業者又は事業者から借地権を取得した者に存する場合は、次の各号の定めるところにより、本市に対し、違約金を支払わなければなりません。なお、次の各号の借地料は4.1.3. に定める借地料を示します。

また、本市が事業用定期借地権設定契約を解除したときは、事業者又は事業者から借地権を取得した者は、本市に対し違約金として次の各号に定める違約金に加え、4.1.3. に定める借地料の2年分に相当する金額から次の各号に定める違約金を控除した金額を本市が事業用定期借地権設定契約を解除した日から1か月以内に支払わなければならないものとし、なお、違約金の支払いにより、契約解除に伴う本市の損害賠償請求を妨げるものではありません。

- ①計画地において、事業者が本市と協議して事業用定期借地権設定契約に定める使用目的（以下、「使用目的」）に基づき、事業者が設計・建設する建物（以下、「本件建物」という。）と異なる建物又は建物以外の構造物を建築したとき、借地料の1年分に相当する金額。
- ②本件建物を使用目的に定める用途以外の用途に供したとき、借地料の1年分に相当する金額。
- ③使用目的に定める条件以外の条件で、本件建物を運営したとき、借地料の1年分に相当する

金額。

- ④開業期限までに使用目的に定める内容に基づく事業を開業させなかったとき、借地料の1年分の25%に相当する金額。
- ⑤事業用定期借地権の存続期間の開始日までに、基本設計及び実施設計の完了につき、本市の確認を受けなかったとき、借地料の1年分の25%に相当する金額。
- ⑥借地料を期日までに支払わなかった場合、支払期日の翌日から支払日までの日数に応じ、借地料の1年分の14.6%の割合で計算した金額。
- ⑦保証金返還請求権を譲渡し、又は担保に供したとき、借地料の1年分に相当する金額。
- ⑧本件建物の全部又は一部を第三者へ賃貸する場合において事業用定期借地権設定契約に定めるところに反して本件建物を第三者に賃貸したとき、借地料の1年分に相当する金額。
- ⑨事業用定期借地権設定契約に定める、借地権の譲渡の禁止等の規定に反して、借地権を第三者に譲渡し、又は担保に供したとき、借地料の1年分に相当する金額。
- ⑩事業用定期借地権設定契約の定め反して、計画地を第三者に転貸したとき、借地料の1年分に相当する金額。
- ⑪事業用定期借地権設定契約に定める承諾を要する事項の規定に反した行為を行ったとき、借地料の1年分に相当する金額。
- ⑫善良な管理者の注意をもって計画地を使用し、土地の活用等により原状回復が困難となるような使用を行ったとき、借地料の1年分に相当する金額。
- ⑬その他事業用定期借地権設定契約の規定に違反する行為があったとき、借地料の1年分に相当する金額。

ただし、本市は、事業者又は事業者から借地権を取得した者が前各号に掲げる義務に違反した場合において、事業者又は事業者から借地権を取得した者が義務を履行しがたい特別の事由があると認めた場合、違約金を減免又は課さないことができますものとする。

8.5.9. 契約満了時等における措置

事業者は、事業用定期借地権設定契約の契約期間の満了したとき、または契約が解除されたときは、事業者の建築した建築物等を自己負担で撤去の上、原状回復及び賃借権設定登記の抹消及び施設の滅失登記を行い、本市に返還するものとする。ただし、事業者は契約期間満了時、または契約の解除時に、アスファルト舗装の復旧については市と協議の上決定するものとする。

8.6. 定期建物賃貸借契約の締結

本市と事業者は、定期建物賃貸借契約に関する覚書に定める条件で、建物竣工後に定期建物賃貸借契約を締結します。なお、入居する行政施設の所管課ごとの契約となる可能性があります。

9. その他関連事項

9.1. 留意事項

9.1.1. 募集要項の修正等

募集要項に修正、変更、追加等があった場合は、速やかに本市ホームページで公開します。

9.1.2. 本プロポーザルの凍結・中止

本市は、天変地異、政策変更等により、やむを得ず計画地の全部又一部を利用する必要が生じた場合等、やむを得ない事情のある場合は、本募集を凍結し、又は中止する場合があります。これに対して応募者に損害を与えることがあっても、本市は損害の責めを負わないものとします。

9.1.3. 著作権利用

提出物の著作権は全て応募者が保有します。

なお、本市は、これを提案審査、市議会・報道機関への情報提供及び本市の広報媒体での掲載のために無償で使用することができるものとします。

9.1.4. 情報公開

応募者から提出された資料等については、八尾市情報公開条例（平成7年条例第9号）の対象となり、同条例第6条各号に規定する事項（不開示情報）を除き、公開される場合があります。

9.1.5. 損害賠償規定

提案作成、提案提出及びその他これに関連する事項につき、故意又は過失のいかんを問わず、応募者が第三者に損害を生じさせても、本市は一切これを補償しません。

9.1.6. 募集要項等の目的外利用の禁止等

本市から提供された募集要項及び関連資料等は、本プロポーザルの提案書関係書類作成のために利用する以外は利用を認めません。

9.1.7. 疑義が生じた場合の措置

提案内容、基本協定及び事業用定期借地権設定契約の各条項等の解釈について疑義が生じたとき又はこれらに定めのない事項については、本市と事業者（又は優先交渉権者）が協議の上定めるものとします。

9.1.8. 管轄の合意

本プロポーザルに関する訴訟については、全て大阪地方裁判所を第一審管轄裁判所とします。

9.2. 雑則

9.2.1. 使用言語等

- (1) 提案の提出に当たっての使用言語は全て日本語、使用単位は計量法（平成4年法律第51号）に規定する計量単位、使用通貨は日本円とします。また、日時については、特に断りのない限り、日本標準時とします。
- (2) 「年」と記載のあるものは暦年を指し、「年度」とあるのは地方自治法（昭和22年法律

第 67 号) 第 208 条に規定する会計年度とします。

(3) 1 か月を単位として記載した期間については、暦に従って計算します。

(4) 文章中に法律に関する記載がある場合、日本の国内法を指します。

9.2.2. 募集要項の各条項間、募集要項と回答間の矛盾等

誤字、脱字、誤植、その他の原因により、募集要項の各条項間あるいは募集要項と回答との間で矛盾を生じている場合、又は誤解を生じやすいと認められる場合は、速やかに本市へ届け出てください。

9.2.3. 文書の送達

特に断りのない限り、法律効果が発生する行為については到達主義を採用します。また、届出のあった住所地への到達をもって、到達があったものとし、応募グループの場合は、代表構成員への到達をもって、応募グループ全員への到達があったものとみなします。