

守口市旧本庁舎等跡地活用事業
募集要項

令和元年10月

守 口 市

【令和元年12月12日 修正版】

目 次

第 1	趣旨	1
第 2	事業内容に関する事項	3
1	事業名称.....	3
2	事業用地の概要.....	3
3	事業実施の内容及び条件.....	5
4	事業方式.....	16
5	事業スケジュール（予定）.....	19
第 3	事業者の募集及び選定に関する事項	20
1	事業者選定の方法.....	20
2	選定の手順及びスケジュール（予定）.....	20
3	応募手続き等.....	21
4	参加資格に関する事項.....	24
5	審査及び選定に関する事項.....	27
第 4	事業者の責任の明確化等事業の適正かつ確実な実施の確保に関する事項	29
1	事業者が提供するサービスの水準.....	29
2	責任分担の考え方.....	29
3	管理運営に関する業務水準.....	32
4	市による民間施設の経営等モニタリング.....	32
第 5	契約の考え方	33
1	契約の形態.....	33
2	基本協定.....	33
3	定期借地権設定契約.....	34
4	費用負担等に関する協定.....	38
5	管理運営に関する協定.....	38
6	不当介入に対する措置.....	38

【募集要項 別紙】

別紙 No.	名 称
1	事業用地の位置図及び付近見取図
2	事業用地区分図
3	土地利用現況図
4	地積測量図
5	地質調査資料
6	周辺道路図面（道路台帳図）
7	土壌汚染調査の状況
8	整備条件イメージ図
9	事業スケジュール（イメージ）
10	緑・オープンスペースのイメージ図（整備・アクティビティ） 10-1：「憩いの広場」（平日）のイメージ図 10-2：「憩いの広場」（休日）のイメージ図 10-3：「歩道状空地」のイメージ図 10-4：「街角広場」のイメージ図

第1 趣旨

(1) 本事業の目的

旧守口市役所本庁舎跡地及び移転が令和3年度に予定されている守口警察署敷地（移転後の守口警察署跡地）等について、民間ノウハウの活用により、本市の新たな魅力拠点を創出することを目的に、本事業用地を定期借地し、施設の整備・管理運営を行う事業者を募集します。

(2) 本事業の背景・経緯

守口市（以下「市」という。）は、大阪市に隣接し、かつ交通利便性も高いという条件に恵まれているにもかかわらず、昭和45年以降の長期にわたって人口の減少傾向が続いています。人口減少は、消費・経済力の低下をもたらし、これにより、生活関連サービスの縮小など生活利便性が低下することで、地域の魅力が低下し、さらなる人口減少を招くこととなるため、この悪循環に歯止めをかける必要があります。

そのためには、特に若い世代の定着が重要な課題であることから、若い世代における市へのイメージを高め、「守口市に住みたい」「守口市で子育てしたい」「守口市で働きたい」「守口市に行ってみみたい」と思われるまちになっていく必要があります。

そこで、平成28年3月に策定した「守口市まち・ひと・しごと創生総合戦略」では、施策の基本的方向の一つとして、「若い世代が魅力を感じるとともに守口市の都市イメージを高めるために、駅周辺地区や跡地等を活用して、本市の魅力を象徴する守口市の元気拠点を整備」することとして、守口創生の取組を進めることとしました。

また、平成29年3月には、今後20～30年後の将来を見据え、守口都市核のまちづくりの指針として、「守口都市核周辺における将来都市ビジョン」（以下、「将来都市ビジョン」という。）を策定しました。平成28年10月に庁舎機能を移転した旧市役所本庁舎跡地は、将来都市ビジョンにおいて、「新都市生活創出ゾーン」に位置付けており、これからの守口の新しい都市イメージを創出する上で重要な役割を担う場所として、活用を図っていくこととしました。

あわせて、「守口市立地適正化計画」（平成29年3月策定、平成30年3月改定）においては、守口都市核に係る都市機能誘導区域の基本方針として、「公的不動産を活用した魅力的な都市機能の誘導や文祿堤をはじめとした歴史的資源等を活かした景観形成により、新たな都市イメージを創出し、本市の玄関口としてふさわしい拠点を形成」していくこととしました。

これらを踏まえ、旧守口市役所本庁舎跡地等については、民間のノウハウを活用した整備を通じ、市の新たな魅力拠点の創出を図ることとし、パブリックコメントを経て、平成31年3月に、「守口市旧本庁舎等跡地活用基本構想」（以下、「基本構想」という。）を策定しました。

基本構想において、本件土地については、売却は行わず貸付することを基本とし、また、公的な費用負担ができる限り生じないよう、事業者自らが設置する施設による収益をもとに、施設整備や管理運営を行うこととして、事業を行う民間事業者の選定には、広く優れた提案を求める公募型プロポーザルを実施することを示しました。

さらに、令和元年7月には、「守口市旧本庁舎等跡地活用事業実施方針」を策定し、公募型プロポーザルを実施するにあたって、事業の概要や想定する事業条件等について、民間事業者からの質問及び意見の募集を行い、令和元年9月に、質問等に対する回答の公表を行いました。

(3) 募集要項の定義について

この「守口市旧本庁舎等跡地活用事業 募集要項」（以下、「募集要項」という。）は、市が守口市旧本庁舎等跡地活用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うえで、応募に必要な書類（以下、「応募書類」という。）を提出してください。

なお、募集要項と併せて交付する次の別添資料も募集要項と一体の資料とし、これらの全資料を含めて「募集要項等」と定義します。

- 別添資料1 守口市旧本庁舎等跡地活用事業 事業者選定基準
(以下、「事業者選定基準」という。)
- 別添資料2 守口市旧本庁舎等跡地活用事業 基本協定書（案）
(以下、「基本協定書（案）」という。)
- 別添資料3 守口市旧本庁舎等跡地活用事業 事業用定期借地権設定契約書（案）
(以下、「事業用定期借地権設定契約書（案）」という。)
- 別添資料4 守口市旧本庁舎等跡地活用事業 定期借地権設定契約書（案）
(以下、「定期借地権設定契約書（案）」という。)
- 別添資料5 守口市旧本庁舎等跡地活用事業 提案様式集
(以下、「様式集」という。)

第2 事業内容に関する事項

1 事業名称

守口市旧本庁舎等跡地活用事業（以下、「本事業」という。）

2 事業用地の概要

本事業において活用する事業用地（以下、「事業用地」という。）の概要は、次に示すとおりです。

所在地	守口市京阪本通二丁目 32 番地 守口市豊秀町二丁目 54 番地、60 番地、69 番地 守口市日吉町二丁目 48 番地、49 番地、56 番地
敷地面積	旧本庁舎等跡地全体：7,524.31 m ² 【内訳】○旧市役所本庁舎敷地(※1)：約 3,817.00 m ² ○守口警察署敷地(※2)：約 1,500.00 m ² ○廃止市道(※3)：277.05 m ² ○旧駐車場敷地：約 1,304.80 m ² ○南側駐輪場敷地(※4)：約 625.46 m ²
土地所有者	守口市
法規制	・用途地域：商業地域 ・防火・準防火地域：防火地域 ・建ぺい率：80%、容積率：400%
その他	①土壌汚染 旧駐車場敷地及び南側駐輪場敷地においては、土地利用履歴調査により工場の立地が確認されていることから、土壌汚染の有無について調査を行っています。 ②埋蔵文化財 埋蔵文化財包蔵地ではありませんが、建築面積 2,000 m ² 以上の開発行為を行う場合には、文化財担当部局（市民生活部生涯学習スポーツ振興課）への届出及び協議が必要となります。 ③その他インフラ施設 周辺のインフラ施設（電気、ガス、上水道、下水道等）の敷設状況の確認等については、活用事業者において行ってください。

注) ※1 : 現在、令和2年3月を工期として、市が解体撤去工事を実施している。

なお、現在、旧市役所本庁舎敷地及び守口警察署敷地には、民有地の借地部分があるが事業用地には含まない(上記敷地面積から除いている)。

また、同民有地は無接道地となるため、市は、豊秀町二丁目60番地内に幅員4mの通路(42.59㎡: 図上計測による敷地面積)を確保する予定であり、当該通路部分は、借地対象面積から除外(上記敷地面積から除外)している(別紙8「整備条件イメージ図」参照)。

敷地西側角地には地下鉄出入口等の占有物があるが、現状有姿で事業者を引き渡す予定である。また、当該占有物について、市は占有物の管理者(大阪市高速電気軌道株)と地上権設定契約を締結する予定であり、当該地上権設定予定部分

(151.78㎡: 図上計測による敷地面積)は、借地対象面積から除外(上記敷地面積から除外)している(別紙8「整備条件イメージ図」参照)。

※2 : 守口警察署の移転に伴い、令和4年8月末までに大阪府が解体撤去し、令和4年9月以降に市に返還される予定である。

※3 : 市が既に廃止済みである。市道の地下埋設物(下水道、ガス管、NTT本管)のうち、下水道及びガス管は旧本庁舎の解体撤去に併せて撤去する予定である。NTT本管は埋設された状態である。

※4 : 市は令和3年度中を目途に南側駐輪場を移設する予定である。

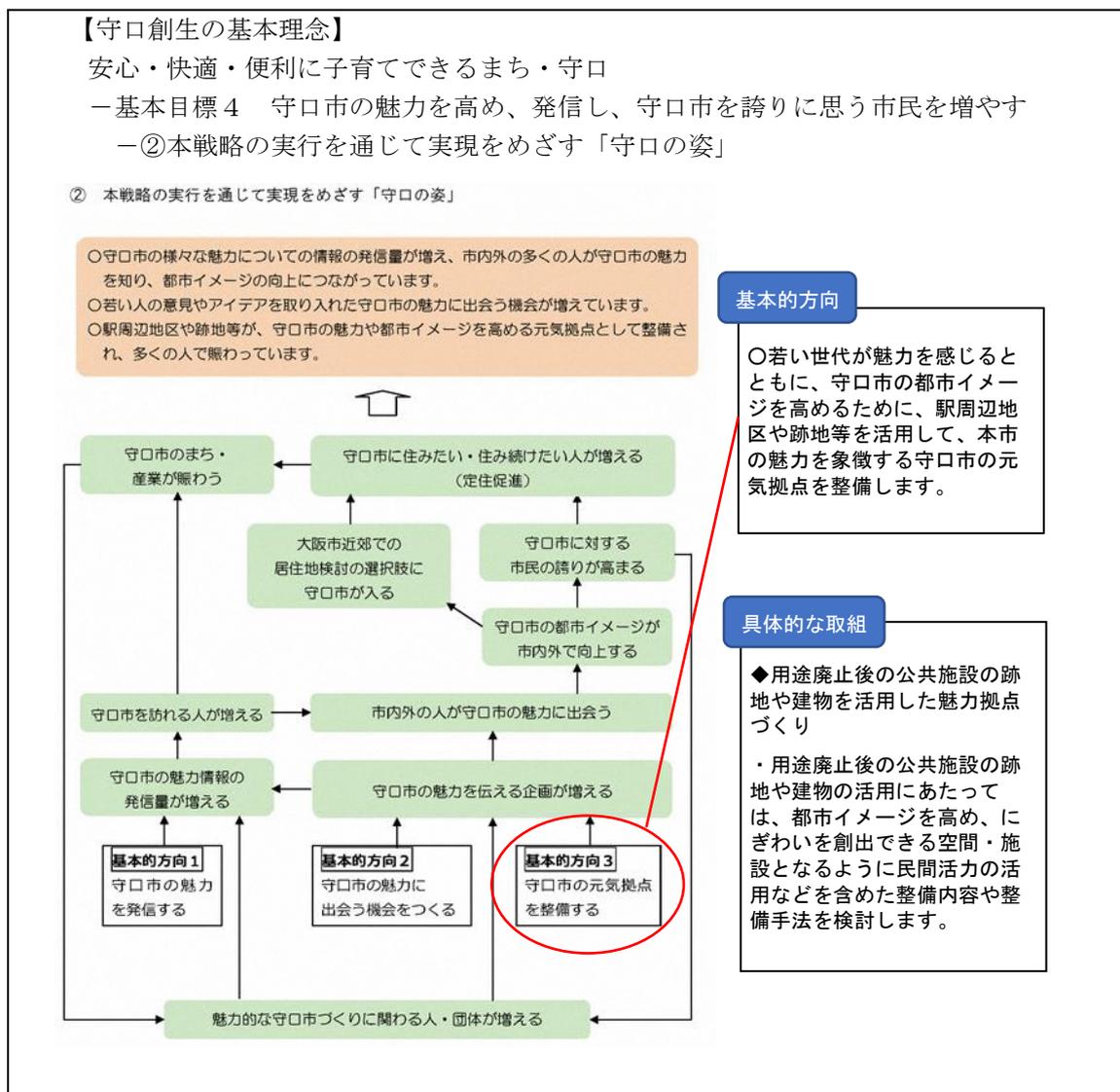
3 事業実施の内容及び条件

(1) 活用に関する基本的な考え方

①守口市まち・ひと・しごと創生総合戦略（平成 28 年 3 月）

本市における人口減少に歯止めをかけるため、若い世代の満足度向上のための教育・子育て環境の充実や、恵まれた立地と公共施設跡地等の新たな資源を活用した都市の魅力創出などのまちの「レベルアップ」に向けた取組に転じるきっかけとして、位置付け、取り組むものとして、平成 28 年 3 月に策定しています。

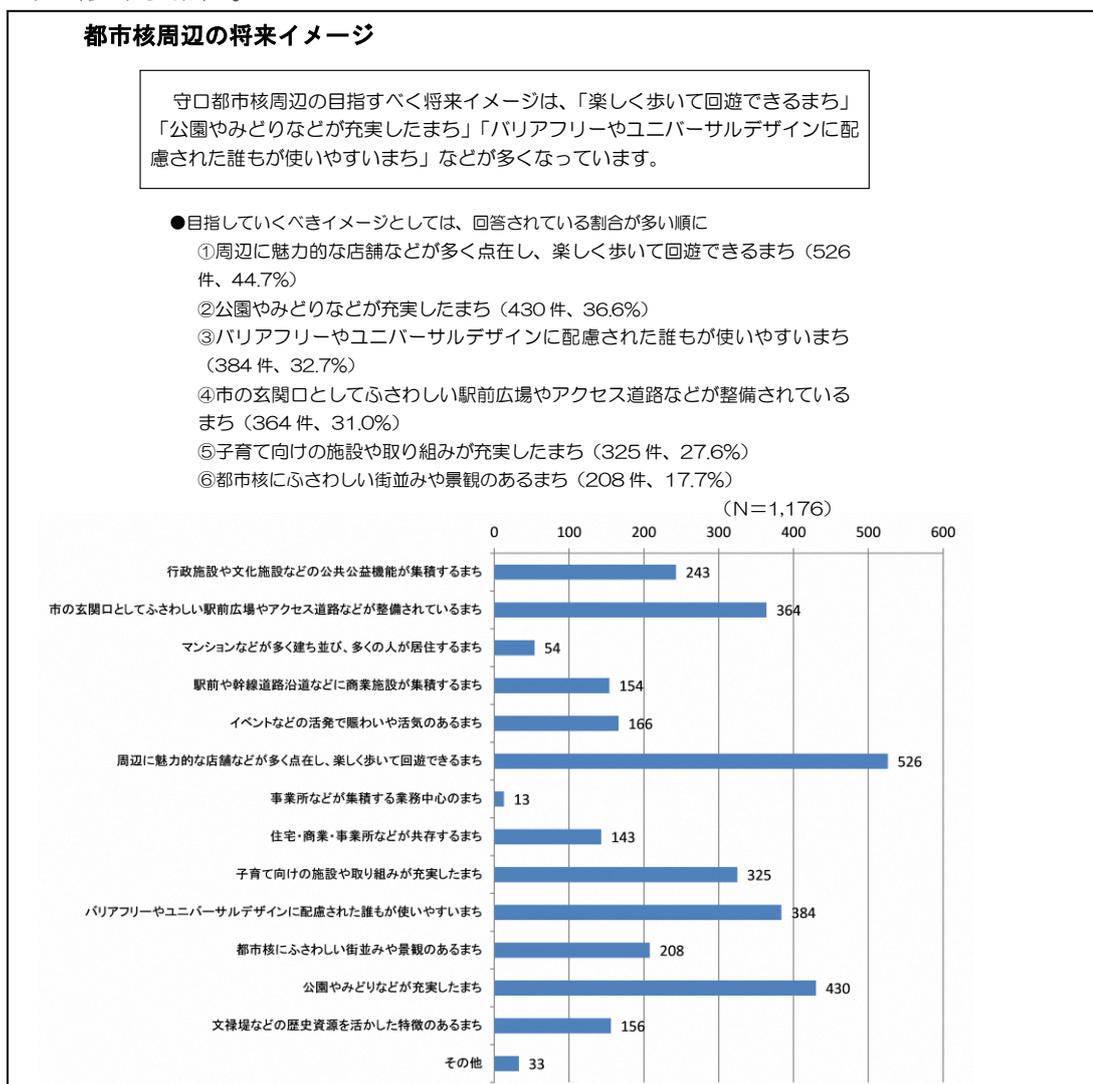
そのうち、基本目標 4 に掲げる「守口市の魅力を高め、発信し、守口市を誇りに思う市民を増やす」ための取組に関する施策の基本的方向の一つとして、「若い世代が魅力を感じるとともに守口市の都市イメージを高めるために、駅周辺地区や跡地等を活用して、本市の魅力を象徴する守口市の元気拠点を整備」することとしています（以下参照）。



②守口都市核周辺における将来都市ビジョン（平成 29 年 3 月）

今後 20～30 年後の将来を見据え、事業用地を含む守口都市核周辺（京阪守口市駅を中心とする概ね半径 500m 圏内範囲及びその周辺）のまちづくりの指針として、平成 29 年 3 月に策定しています。

市民アンケートでは、都市核周辺の将来イメージについて、「楽しく歩いて回遊できるまち」「公園やみどりなどが充実したまち」「バリアフリーやユニバーサルデザインに配慮された誰もが使いやすいまち」などが多くなっています（以下参照）。



資料) 「守口都市核周辺における将来都市ビジョン」 平成 29 年 3 月

また、事業用地周辺（市庁舎をはじめとする多くの公共施設が集積しているエリア）については、「新都市生活創出ゾーン」に位置付けており、これからの守口の新しいライフスタイルを創出していくためのゾーンとして、魅力的な都市機能を誘導することとしています（次頁参照）。

守口の新しいライフスタイル

シーン1
交流
Communication

- 家族や仲間と交流する
- 好きな人とデートする
- 知らない人とも交流する



シーン2
利便
Convenience

- 何でもそろって買い物にも便利
- 子育て支援施設が身近に利用できる
- 医療福祉施設も充実し、便利で安心



シーン3
憩い
Comfort

- まちなかの休憩スポットで憩う
- オシャレで快適シンボルロードで憩う
- 公園緑地で憩う



シーン4
活動
Culture activity

- まちなかでみんなで楽しく活動する
- 施設を利用して活動する
- 歴史文化と触れ合いながら活動する

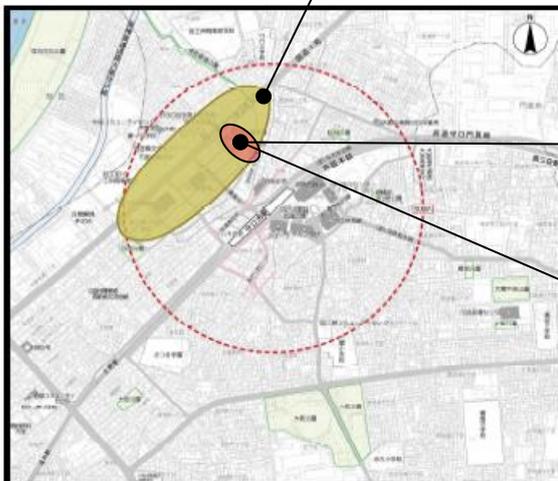


「新都市生活創出ゾーン」の方向性

新都市生活創出ゾーンは、公共公益施設が集積するシビックゾーン的な機能も担っており、その特性を活かしながら、今後も都市核の中心部として、守口の新しい都市イメージをつくりあげていく重要な拠点となります。

また、公共施設再編等に伴い発生した跡地を有効活用し、これからの「**守口の新しいライフスタイル**」を創出するような魅力的な都市機能を誘導していきます。

「まちづくり戦略」における旧本庁舎等跡地の位置づけ



戦略1 都市格向上戦略
～市の玄関口にふさわしい都市基盤の整備と景観形成に向けて～

守口の都市格を向上させる、賑わいとゆとりある駅前空間づくり

戦略2 都市機能誘導戦略
～新しい都市イメージを創出する都市機能の導入に向けて～

守口都市核の新たな顔として、駅直結を活かした都市機能の導入、ゆとりあるオープンスペースの確保、便利で快適な暮らしを実現する「新都市生活創出ゾーン」の拠点として、周辺敷地の一体利用も考慮した魅力機能の誘導を図ります。

③守口市立地適正化計画（平成 29 年 3 月策定、平成 30 年 3 月改定）

都市再生特別措置法に基づき、守口市都市計画マスタープランの一部として位置付けられ、都市機能の誘導や居住誘導に係る基本的な方針、施策について定める計画として策定しており、平成 29 年 3 月に都市機能誘導区域を定め、平成 30 年 3 月に居住誘導区域の追加等の改定を行っています。

立地適正化計画では、本事業用地周辺が含まれる区域を「西部都市機能誘導区域」内の「守口都市核周辺誘導促進区域」と定め、次のとおり基本方針を示しています。

基本方針 1

地域の特性を活かした、拠点の魅力・活力の向上

①西部都市機能誘導区域

- 西部都市機能誘導区域は、本市において早くから市街地が形成されて来た区域となっており、今後は都市の再構築を進めるとともに、利便性の高さを活かし、子育て支援、健康増進に寄与する機能の誘導を図り、ファミリー層が安全・安心、快適に暮らせて、シニア層が健康に暮らせる区域を目指します。

②守口都市核周辺誘導促進区域

- 守口都市核周辺誘導促進区域は、都市核や地域核の拠点の魅力を高めるため、土地の高度利用により都市機能、居住の誘導を促進し、快適な歩行空間の創出や景観形成の推進等により、回遊性の向上を図り、多くの人が行き交うネットワークを構築することで、まち全体としての賑わい・交流の促進、商業の活性化を目指します。
- 守口都市核は、駅前に相応しい都市基盤の整備を進めるとともに、公的不動産を活用した魅力的な都市機能の誘導、文禄堤をはじめとした歴史的資源等を活かした景観形成により、守口都市核において新たな都市イメージを創出し、本市の玄関口としてふさわしい拠点を形成します。また、百貨店やホール機能を有する施設、地域コミュニティ拠点施設等、都市機能の維持、充実に図り、歴史・文化と賑わいと交流があふれる拠点づくりを目指します。

(以下略)

資料) 「守口市立地適正化計画」 平成 30 年 3 月

④守口市旧本庁舎等跡地活用基本構想（平成 31 年 3 月）

旧本庁舎等跡地の活用に関する基本的な考え方を示すものとして、平成 31 年 3 月に策定しています。

基本構想では、「基本的なコンセプト」及び「導入機能の方針」について、次のとおり示しています。

（１）基本的なコンセプト

「みどりを感じる憩いの空間と新たな賑わい・交流づくり」

旧本庁舎等跡地の活用にあたっては、守口都市核の課題である、みどりを感じる憩いの空間と新たな賑わい・交流をつくることによって、都市核全体の魅力発信や活性化に寄与する活用を図ります。

近年、都市化の収束を背景に、街の中心部に緑とオープンスペースを確保し、良好な都市景観を形成する動きが全国的に進んでおり、質の高い緑とオープンスペースは、人々を惹きつけ、都市の価値を高める要素であるとともに、都市の競争力を獲得する上でも重要な要素となっています。

（２）導入機能の方針

- 緑とオープンスペースを確保し、緑地的な広場空間の整備とともに、歴史的資源である「文禄堤」や京阪守口市駅方面への繋がりを意識した空間の整備により、集い、憩い、活動する場の創出を図ります。
- 地下鉄守口駅前という土地のポテンシャルを生かし、民間の資金とノウハウを活用して、賑わいと交流を生み出す、集客性のある商業機能や子育て環境の充実に資する機能を誘導することで、守口の暮らしの魅力向上に寄与する活用を図ります。
- 庁舎跡地というシンボル性や駅前のまとまった広さの土地であることを踏まえ、質の高いデザイン性を持って、新しい駅前の顔に相応しい佇まいや風格をつくるとともに、多様な主体と連携して、魅力を発信する拠点としての活用を図ります。

資料) 「守口市旧本庁舎等跡地活用基本構想」 平成 31 年 3 月

(2) 本事業の基本方針

基本構想に示す基本的なコンセプト及び導入機能の方針を踏まえ、民間活力導入にあたって、民間提案に求める施設整備等の内容について、次のとおり基本方針を設定します。

① 緑・オープンスペースの確保及び外部に開かれた歩行空間の整備

- ・ 文禄堤等の周辺地域とのつながりや事業用地の敷地形状を踏まえた、豊かな緑とゆとりあるオープンスペースを確保すること。
- ・ 地下鉄出入口から文禄堤や京阪守口市駅方面との回遊性を意識し、誰もが楽しく歩ける魅力的な連続した歩行空間を整備すること。

② 「守口の新しいライフスタイル」を創出するにぎわい・交流空間の整備

- ・ 都市生活に付加価値を高めるような、「交流」「利便」「憩い」「活動」^(※)で構成される「守口の新しいライフスタイル」の創出を促す、集客力のある商業空間とオープンスペースが一体となったにぎわい・交流空間を整備すること。

注) ^(※)：将来都市ビジョン（P 8～13参照）

(例) 淀川河川公園、再整備された大枝公園との近接性を活かし、市民が気軽に健康づくり（ウェルネス）を楽しむことをサポートする機能・サービスの提供

- ・ 市民や地下鉄守口市駅の利用者など多様な来訪者をより多く引き寄せるために、複数の機能の組み合わせによる魅力ある複合的な施設を整備すること。

③ “サードプレイス”のような憩いの空間の整備等による子育て環境の充実

- ・ “サードプレイス”（自宅や職場とは別にある第3の「リラックスできる場所」）のような憩いの空間を整備するなど、子育て環境の充実を図ること。

④ 新しい駅前顔に相応しい佇まいや風格の創出

- ・ 庁舎跡地というシンボル性や駅前のまとまった広さの土地であることを踏まえ、質の高いデザイン性を持って、新しい駅前顔に相応しい佇まいや風格を備えること。

⑤ 文禄堤・京街道等の歴史・文化的資源を活かした取組

- ・ 文禄堤・京街道に隣接した立地条件を踏まえ、文禄堤・京街道等の地域固有の歴史・文化的資源を活かした取り組みを行うこと。

⑥ 守口都市核周辺のエリアマネジメントへの貢献

- ・ 周辺において活動する各種団体と連携して、エリアの魅力を発信するなど、守口都市核周辺におけるエリアマネジメントに貢献する取り組みを行うこと。

(3) 事業実施の内容

本公募型プロポーザルにより選定された民間事業者（以下、「事業者」という。）は、市から事業用地を借地した上で、本事業の基本方針に即した民間施設（以下、「民間施設」という。）を整備・管理運営する事業を実施することで、生活利便性や地域活力の維持向上を通じて、将来にわたり持続するまちづくりに寄与するものとします。

なお、事業者は、次に定める用途で事業用地を活用することはできません。また、市による公共・公用施設の整備は想定していません。

【禁止する用途】

- | |
|--|
| <ul style="list-style-type: none">① 政治的又は宗教的用途② 風俗営業等その他これらに類する用途③ 貸金業法（昭和58年法律第32号）第2条第1項に規定する貸金業の用に供する用途④ 守口市暴力団排除条例に定める暴力団その他の反社会的団体及びこれらの構成員がその活動のために利用する用途⑤ 公序良俗に反する用途⑥ その他、本事業の基本方針にそぐわない用途 |
|--|

(4) 計画の前提条件

事業者は、本事業の計画にあたり、その前提となる次の①～④に示す条件をすべて満たすこととします。

- ① 関係法令の遵守
 - ・ 本事業において実施する民間施設の整備・管理運営等の事業全体について、関係法令及び次に示す市の関連要綱（最新版）を遵守した計画とすること。
 - ア 守口市開発行為指導要綱（技術基準及び取扱要領を含む）
 - イ 守口市植さい指導基準
- ② 本事業の実施に必要な許認可等に関する条件
 - ・ 本事業の実施に必要な許認可及び各種申請等の行政手続き（開発協議が必要な場合は同協議を含む）については、事業者の責任と費用により、関係機関と協議した上で実施すること。
- ③ 居住機能等に関する条件
 - ・ 居住機能等の導入のため一般定期借地権方式により事業用地を借受ける提案を行う場合には、次に示す条件をすべて遵守すること。
 - (a) 一般定期借地権を設定する敷地区画は、事業用地の一部とし、敷地面積を2,200 m²以下とすること。

- (b) 一般定期借地権を設定する区画以外は、一敷地の事業用定期借地権とすること（計2区画）。
 - (c) 一般定期借地権を設定する区画は、国道1号線に面しない場所で、かつ、市道守口68号線に面した場所に設定すること（別紙8「整備条件イメージ図」参照）。
 - (d) 低層階には、憩いの広場や歩道状空地に面してにぎわい・交流空間を整備するとともに、にぎわい・交流空間の連続性に配慮すること。
- ・ 居住機能には、分譲住宅を除きます。

(5) 整備・管理運営条件

事業者は、民間施設の整備及び管理運営にあたり、次の①～③に示す条件をすべて満たすこととします。

① 計画全体に関する条件

ア 安全性への配慮

- ・ 集客拠点として、平常時の防犯性及び災害時・非常時の安全性に配慮すること。

イ 地域環境への配慮

- ・ 地域環境に与える影響（日影、光害、風害、電波障害、騒音、振動、臭気、景観、交通安全等）に配慮すること。

ウ ユニバーサルデザインへの配慮

- ・ 出入口やトイレ、歩行空間、案内情報など施設全体にユニバーサルデザインの考え方を取り入れ、高齢者や子ども、妊婦、障がいのある人等をはじめ、市民・来訪者すべての人が利用しやすいと感じられるよう配慮すること。

エ 環境負荷軽減への配慮

- ・ 省資源、省エネルギー、新エネルギーの活用、ヒートアイランド防止対策、リサイクルへの取組み等、環境負荷の低減に配慮すること。

オ 美観維持への配慮

- ・ こまめな清掃やメンテナンスにより美観を維持する等、清潔感ある施設運営に配慮すること。

② 基盤的施設の整備・管理運営に関する条件

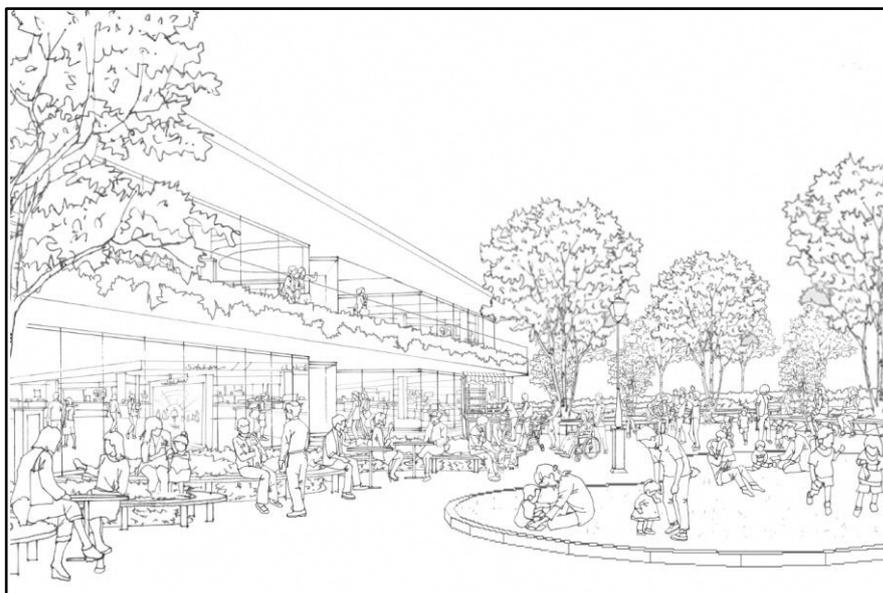
ア 駐車場等の整備・管理運営

- ・ 自動車、バイク及び自転車による来訪者に対する駐車・駐輪場については、事業用地内に必要規模の施設を設置し適正に管理運営すること。
- ・ 駐車場の出入口の位置・構造については、事業者の責任において関係機関と協議の上、適切に整備すること。なお、原則として、市道守口76号線への駐車場出入口の設置は避けること。
- ・ 駐車場出入口の整備に伴い必要となる道路及び各種インフラの機能保持のための工事を、関係機関の指示に従い行うこと。

イ 緑・オープンスペースの整備・維持管理

- ・ 「守口市植さい指導基準」に定めるとおり、事業用地の敷地面積に占める緑化面積の割合について、20%以上を確保するとともに、建築物上（建築物の屋上、壁面又はベランダ等）の緑化について、同基準に示す建築物上の必要緑化面積を確保することを基本とすること。なお、同基準のうち、地上部と建築物上でそれぞれ緑化が困難な場合は緑化面積を相互に振り替えることができるとしてありますが、本事業にあつては、地上部の一部の代替として建築物上に緑化を行う場合には、屋上のカフェテラスなど事業用地内の建物内外の人が身近な緑地として認知できるものに限り緑化面積に算定できることとします。
- ・ 本事業の基本方針を実現するための核となる施設として、緑豊かな500㎡以上（うち緑化面積は100㎡以上）の開放的な「憩いの広場」を、事業者の費用により適切な位置に整備し、竣工時の状態の保持に努めるなど適切に維持管理を行うこと（別紙10-1「憩いの広場」（平日）のイメージ図」及び別紙10-2「憩いの広場」（休日）のイメージ図」参照）。

「憩いの広場」（平日）のイメージ図



「憩いの広場」（休日）のイメージ図



- 市道守口76号線及び市道守口68号線沿いに有効幅員（歩行空間として24時間通行可能な幅員）2 m以上の連続的な歩道状空地进行整備し、美観の維持に努めるなど適切に維持管理を行うこと（別紙10-3「歩道状空地のイメージ図」参照）。
- 歩道状空地の整備にあたり、ガードレールや歩道等道路側の改修が必要な区間については、管理者と協議の上、事業者の責任と費用により、必要な工事を行うこと。

歩道状空地のイメージ図



- ・ 地下鉄出入口周辺に、守口のまちな顔となり、地下鉄利用者等が緑を感じられる街角広場を整備し、美観の維持に努めるなど適切に維持管理を行うこと（別紙10-4「街角広場のイメージ図」参照）。
- ・ 街角広場には地上権設定部分（第2-2事業用地の概要 注）※1参照）を含むものとし、民間施設の建設にあたっては、工事着手に先立って、大阪市高速電気軌道㈱との近接施工協議を行うこと。

街角広場のイメージ図



- ・ 敷地外周部、特に隣地境界部及び事業用地と豊秀町二丁目60番に設ける通路（別紙8「整備条件イメージ図」参照）と接する部分の緑化に配慮すること。

ウ その他インフラ整備

- ・ 開発計画の策定にあたって、電気、都市ガス、水道、雨水排水、公共下水道、通信等のその他インフラ施設の状況については、事業者の責任において敷設状況等を確認するとともに、接続等にあたっては関係機関と協議の上、適切に実施すること。
- ・ 廃止した市道に埋設されている NTT 本管に関するリスク・責任等の分担については、「第4-2(2)①地中埋設管」によること。
- ・ 雨水貯留・流出抑制施設について、関係機関と協議すること。

③ 民間施設の運営に関する条件

ア 運営における地域との協働・連携

(a) 地域経済への配慮

- ・ 地域の企業・事業者の出店や事業参加、新規創業、地元の雇用創出、地産地消の取組に配慮すること。

(b) 周辺の地域活性化の取組との連携への配慮

- ・ 守口市駅前活性化委員会等各種団体が実施する守口都市核における地域活性化の取組と連携した施設運営に配慮すること。

イ 運営時間

- ・ 深夜の時間帯（午後10時～午前6時）については、周辺地域の住環境への配慮と対策を行った上、事業者の責任により、民間施設の運営の可否を判断すること。

ウ 安全性の確保及び警備

- ・ 夜間等における不法侵入防止のために、事業者が管理運営する敷地及び施設の保安・管理に留意すること。
- ・ 必要に応じて、公共的空間に夜間照明、防犯カメラ等の適切な防犯設備を整えること。

エ 災害時における駅周辺滞留者及び近隣住民等への支援

- ・ 災害時の地下鉄守口駅周辺における飲料水やトイレ等の提供等、一時滞在施設として被災者の受入れに協力すること。

4 事業方式

(1) 契約形態

- ・ 市は、借地借家法(平成3年法律第90号)第23条に基づく事業用定期借地権によることを基本として、事業用地を事業者に貸し付けます。
- ・ 民間施設の整備に係る提案自由度の確保、競争環境確保の観点から、同法第22条に基づく一般定期借地権による事業用地の貸し付けも可とします。

(2) 権利

- ・ 借地権利は、賃借権とします。
- ・ 借地権の転貸については、原則として、不可とします。ただし、次に示す条件を満たすと市が認める場合に限り、転貸（事業提案書提出当初からの提案を含む）を認めるものとします。
 - ア 転貸人は、転借人が果たすべき業務水準の遵守についての責任を負うとともに、その実効性を確保すること（その実効性を確保するために転

貸人が実施する具体的な措置の内容を提案すること)。

イ 転借人は、市に対して直接に、事業用地を転借している間、業務水準遵守義務を負うこと（事業提案書提出当初から借地権の転貸を前提とした提案を行う場合には、転借人は「転借に係る誓約書」（様式7-9（別紙3））を提出すること。事業提案書提出後に借地権の転貸を行う場合にも、転借人は、同様に「転借に係る誓約書」（様式7-9（別紙3））を提出すること。）。

ウ 転貸を行う面積が事業用地全体の2分の1未満であること。

- ・ 市が、転貸を行う提案を行った応募法人又は応募グループを優先交渉権者として選定した場合、その後、転借人に変更が生じる事態となった場合には、市は、新たな転借人に対して、その適性を個別に審査したうえ、新たな転借人にも変更前の転借人と同様の義務を課すことを条件に転貸を認める場合があります。
- ・ なお、市が実際に借地権の転貸を認めるにあたっては、定期借地権設定契約締結後に、市と事業者との間の協議を経た上で、市の承諾書面を通知します。
- ・ 事業者は、借地権及び民間施設について、譲渡や担保設定等一切の処分をしてはならないものとします。ただし、譲渡については、本事業の目的及び事業者の事業提案書等に記載の提案内容から逸脱しないことを条件として、予め市と協議の上で、市による事前の書面による承諾を得た場合はこの限りではありません。

(3) 貸付期間

- ・ 貸付期間は、原則として事業用定期借地権方式は20年以上40年以内とし、一般定期借地権方式による場合には50年以上55年以内の期間内で事業者の提案によります。
- ・ 貸付期間には、建物の建設工事及び解体撤去工事期間を含みます。

(4) 貸付料

① 契約貸付料

- ・ 事業者が市に支払う月額契約貸付料の金額は、次に示す計算式により算出することとします。

月額契約貸付料（100円未満切り上げ）

＝提案貸付料単価（円/m²・月）×借地対象面積（m²）

② 提案貸付料単価

- ・ 提案貸付料単価(円/㎡・月)は、事業者が提案する借地対象面積1㎡・1月あたりの貸付料であり、次に示す貸付料基準単価以上の単価で提案を求めます。

事業用定期借地権を設定する敷地区画：774円/㎡・月

一般定期借地権を設定する敷地区画：807円/㎡・月

③ 借地対象面積

- ・ 提案内容によらず、憩いの広場や街角広場、歩道状空地を含む事業用地全体の面積とします。

(5) 複数区画での定期借地権の設定について

- ・ 1社による1区画での借り受けが望ましいですが、一般定期借地権方式と組み合わせた場合に限り、最大2区画(事業用定期借地と一般定期借地の2区画)を上限とした提案を受け付けます。
- ・ 複数区画の提案となる場合は、接道遵守、一体開発を条件とします。また、借地期間の異なる土地利用を合わせた提案を行う場合は、借地期間が先に終了する区画のその後の活用や、借地期間が継続する区間の施設等の利用に支障が生じないように配慮すること。
- ・ 区画各々で施設の建築・解体が可能なように配慮すること。

5 事業スケジュール（予定）

事業スケジュールは、次のとおり予定しています。

日 程	内 容
令和元年10月16日（水）	募集要項等の公表
令和2年 2月17日（月）～19日（水）	事業提案書受付期間
令和2年3月	優先交渉権者等の決定
令和2年4月	基本協定の締結、証拠金の納付
令和3年3月頃	定期借地権設定契約の締結、保証金の納付 （借地期間の始期は民間施設の整備着工時点）
令和3年度	市による南側駐輪場の移設
令和4年8月末	守口警察署の解体撤去工事完了
令和4年9月以降	守口警察署敷地の市への返還
（※南側駐輪場の移設及び 守口警察署敷地の市への 返還完了後）	事業用地の引き渡し
事業用地の引き渡しから 1年以内	民間施設整備の着工、貸付料の納付開始
事業用地の引き渡しから 2年以内	民間施設の供用開始

第3 事業者の募集及び選定に関する事項

1 事業者選定の方法

民間事業者の募集及び選定の方法は、民間事業者の有する能力・ノウハウを総合的に評価して選定するため、公募型プロポーザル方式によることとし、最も優れた提案を行った民間事業者を、優先交渉権者（事業予定者）として選定します。

2 選定の手順及びスケジュール（予定）

選定の手順及びスケジュールは、次のとおり予定しています。

選定の手順	日 程
①募集要項等の公表	令和元年10月16日（水）
②募集要項等に関する説明会	10月24日（木）
③募集要項等に関する質問の受付締切	10月30日（水）
④募集要項等に関する質問に対する回答	11月20日（水）
⑤対面式質疑応答の実施	11月26日（火）～28日（木）
⑥参加表明書及び参加資格確認書類の受付	12月16日（月）～17日（火）
⑦参加資格確認結果の通知	12月26日（木）
⑧事業提案書受付	令和2年 2月17日（月）～19日（水）
⑨優先交渉権者等の決定	3月
⑩基本協定の締結	4月

3 応募手続き等

(1) 説明会の開催

募集要項等に記載された内容に関する説明会を次の要領で実施します。

①開催日時	令和元年10月24日（木）14時00分から15時00分（予定） ・ 受付開始：13時30分から ・ 募集要項等は、市ホームページ（※）より、各自出力の上持参してください。
②開催場所	守口市役所7階703会議室 大阪府守口市京阪本通 2丁目5番5号
③現地確認	説明会後に事業用地の現地確認を予定しています。
④申込方法	市ホームページ（※）より、「説明会参加申込書」（様式1-1）のファイル入手、必要事項を記入の上、電子メールにファイルを添付し、下記の申込先に送信してください。なお、メールタイトルは「説明会参加申込（法人名）」と明記してください。
⑤申込先	守口市 企画財政部 財産活用課 電子メール： Mori_zaisan@city-moriguchi-osaka.jp
⑥申込期限	令和元年10月23日（水） 13時 必着
⑦その他	・ 参加人数は、開催場所の収容人数の都合上、原則として、1民間事業者当たり1名までとします。 ・ 市側の出席者は、市職員及び本事業の支援業務の受託者とします。

（※）「市トップページ（[http:// city-moriguchi-osaka.jp/](http://city-moriguchi-osaka.jp/)）>暮らしの情報>各課の案内>企画財政部>「守口市旧本庁舎等跡地活用事業」をご確認ください（本募集要項等に関する公表書類は、当該サイト内に掲載します。）

(2) 募集要項等に関する質問の受付

募集要項等に記載された内容に関する質問を次の要領で受け付けます。これ以外による質問の提出は無効とします。

①提出方法	市ホームページより、「募集要項等に関する質問書」（様式1-2）のファイル入手、必要事項を記入の上、電子メールにファイルを添付し、下記提出先に送信してください。なお、メールタイトルは「募集要項等に対する質問（法人名）」と明記してください。
②提出先	上記3(1)⑤と同じ。
③提出期限	令和元年10月30日（水） 17時 必着

(3) 質問に対する回答の公表

受け付けた質問に対する回答は、募集要項等の修正があった事項も含め、次のとおり市ホームページにおいて公表します。

①公表時期 令和元年11月20日（水）（予定）

②留意事項

- ・受け付けた質問に対する回答は個別に行いません。
- ・質問を行った法人名は、公表しません。
- ・意見の表明と解される質問及び本業務に関係ない事項等の質問に対しては、回答しません。

(4) 対面式質疑応答の実施

- ・ 募集要項等及び募集要項等に関する質問への回答の解釈を明確化し、市と民間事業者の意思の疎通及び齟齬の解消を図ることを目的に、市と民間事業者との対面式質疑応答（以下、「質疑応答」という。）を次の要領で実施します。
- ・ 質疑応答は、提案内容に関わる可能性があることから民間事業者ごとに個別に行うこととし、非公開とします。
- ・ なお、質疑応答の中の話題で、全ての民間事業者に周知すべき事項が生じた場合には、市ホームページにおいてその内容を公表します。

①開催日程	令和元年11月26日（火）～28日（木） ・実施時間は、原則、先着順とします。 ・実施日時等については、参加申込者（グループによる申し込みの場合は代表者）に別途連絡します。
②開催場所	別途連絡します。
③申込方法	質疑応答への参加を希望する民間事業者は、市のホームページより、「対面式質疑応答参加申込書」（様式2）のファイル入手、必要事項を記入の上、電子メールにファイルを添付し、下記の申込先に送信してください。なお、メールタイトルは「対面式質疑応答の参加申込（企業名）」と明記してください。
④申込先	上記3(1)⑤と同じ。電話での受付は行いません。
⑤申込期間	令和元年11月14日（木）～11月15日（金）17時必着
⑥その他	・参加人数は、原則として、1民間事業者当たり6名までとします。 ・市側の出席者は、市職員及び本事業の支援業務の受託者とします。

(5) 募集要項等の変更及び追加資料の公表

- ・ 市は、質問等を踏まえ、募集要項等を変更する場合がある他、募集に関する資料を追加することがあります。募集要項等の変更や資料の追加がある場合には、市ホームページで公表します。

(6) 参加表明書及び参加資格確認書類の受付

民間事業者（応募グループの場合は代表法人）は、参加資格に関する確認のため、参加表明書、参加資格確認申請書兼誓約書、その他参加資格審査等の必要書類を次の要領で提出してください。（「応募グループ」及び「代表法人」に関する定義は、「第3 4(1)応募者の構成」を参照してください。以下同様。）

①受付期間	令和元年12月16日（月）～17日（火） ・期間中の9時から17時まで
②提出方法	持参によること。郵送及び電送による提出は受け付けません。
③提出先	守口市 企画財政部 財産活用課（守口市役所4階）
④提出書類	詳細は、様式集を参照のこと。
⑤参加表明書提出後の辞退	参加表明書の提出後に辞退する場合は、速やかに「参加辞退届」（様式4）を提出してください。なお、提出資料は返却しません。

(7) 参加資格確認結果の通知

- ・市は、参加資格確認書類の受付後、参加資格の有無を確認し、令和元年12月26日（木）を目途に、民間事業者（応募グループの場合は代表法人）に対して、「参加資格確認結果通知書」により参加資格の有無の確認結果を通知します。
- ・応募者が提出した参加資格確認書類について、参加資格の有無の確認等のため、市は参加表明書等の受付後に応募者に必要な書類の提出等を求めることがあります。その場合、応募者は、速やかに対応すること。
- ・参加資格が無しの結果の者に対しては、その理由を付して通知します。

(8) 参加資格確認の取消し

市は、有参加資格民間事業者が、「第3 4 参加資格に関する事項」に定める参加資格を喪失したときは、上記(7)による通知を取消し、改めてその旨を通知します。

(9) 事業提案書の受付

有参加資格民間事業者（応募グループの場合は代表法人）は、事業提案書を次の要領で提出してください。なお、募集要項等に記載の各種条件に違反している場合には、当該有参加資格民間事業者は失格とします。

①受付期間	令和2年2月17日（月）～19日（水） ・期間中の9時から17時まで
②提出方法	有参加資格民間事業者（応募グループの場合は代表法人）の持参によること。 郵送及び電送によるものは受け付けません。
③提出先	上記3(6)③と同じ。
④提出書類	詳細は、様式集を参照のこと。

(10) 募集要項等に関する CAD データ提供の申請（※希望者のみ）

CAD データ提供を希望する場合には、次の要領で申請書を提出してください。

① 受付期間	令和元年 10 月 16 日（水）～令和 2 年 2 月 14 日（金） ・期間中の 9 時から 17 時まで（土日祝、年末年始除く）
② 提出方法	持参によること。郵送及び電送による提出は受け付けません。
③ 提供方法	提出先において、CD-ROM を一時的に貸与する。（CD-ROM からデータコピーする備品等は申請者が準備すること。）
④ 提出先	上記 3(6)③と同じ。なお、希望者はあらかじめ電話により日時を協議してください。 (06-6992-1386 担当：浦畑、福田)
⑤ 提出書類	「募集要項等に関する CAD データ提供申請書」（様式 1-3）を提出してください。詳細は、様式集を参照のこと。

4 参加資格に関する事項

(1) 応募者の構成

① 応募者の定義

- ・ 応募者は、市の求める条件を満たした民間施設を整備し管理運営することができる企画力、資力、社会的信用度、技術的能力、施設運営能力及び実績を有し、かつ市と定期借地権設定契約を締結する単独の法人又は複数の法人（以下、「構成法人」という。）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。（単独で応募の法人又は応募グループの全ての構成法人を以下、「応募者」という。）
- ・ 優先交渉権者となった応募グループが、本事業を遂行するために、会社法（平成17年法律第86号）に定める株式会社として特別目的会社（以下、「SPC」という。）を設立し、市と構成法人が個別に定期借地権設定契約を締結する代わりに、当該SPCを市と定期借地権設定契約を締結する主体としても構いません。ただし、SPCを設立する場合は、次の要件をすべて満たさなければなりません。

ア 応募グループの構成法人のうち代表法人は必ずSPCに出資すること。

イ 代表法人は、SPCの出資者のうち最大の出資を行うこと。

ウ 出資者である構成法人は、本事業が終了するまでSPCの株式を保有するものとし、市の事前の書面による承諾がある場合を除き、譲渡、担保権等の設定その他の一切の処分を行わないこと。

エ 代表法人及び民間施設の運営を担当する構成法人において、SPCの市に対する債務すべてについて連帯して責任を負うこと。

- ・借地権を共同で賃借する場合（事業用定期借地権及び一般定期借地権を個別に共同賃借することも可）には、次の要件をすべて満たさなければなりません。

カ 共同賃借人である構成法人のうち1社を代表賃借人として定める（代表法人と代表賃借人は兼務可）こと。代表賃借人を定める場合には、応募者に求められる「企画力、資力、社会的信用度、技術的能力、施設運営能力及び実績」について、最も優れた法人を代表賃借人として定めること。

キ 代表賃借人の借地権の持分割合が最大であること。

ク 共同賃借人である構成法人は、本事業が終了するまで、借地権の全部又は各自の持分であるかにかかわらず、譲渡、担保設定等一切の処分をしてはならないこと。ただし、譲渡については、本事業の目的及び事業者の事業提案書等に記載の提案内容から逸脱しないことを条件として、予め市と協議の上で、市による事前の書面による承諾を得た場合はこの限りではない（ただし、借地権の持分の一部の第三者への譲渡は不可）。

ケ 共同賃借人である構成法人は、市に対する債務すべてについて不可分債務として連帯責任を負うこと。

コ 貸付料の支払いは、代表賃借人が行うこと。

- ・事業提案書提出当初より借地権の一部の転貸（転貸については、「第2 4(2)権利」参照）を提案する場合には、転借人を構成法人とすること。

② 代表法人の選定

- ・応募グループにあっては、構成法人の中から、応募手続きを行う代表法人を定め、資格確認書類の提出時に明らかにするものとします。
- ・応募グループにあっては、代表法人は、契約協議など市との調整・協議等における窓口役を担うほか、民間施設の定期借地権設定契約までの構成法人の債務すべてについて連帯して責任を負うものとします。また、SPCを設立する場合は、上記①エのとおり、SPCの市に対する債務すべてについて連帯して責任を負うものとします。

③ 協力法人の選定

- ・応募者は、応募者以外の者で、本事業の開始後、応募者から直接業務の一部を受託又は請け負うことを予定している者（以下、「協力法人」という。）の選定ができます。
- ・民間施設を賃借する協力法人又は運営受託する協力法人については、可能な限り事業提案書の所定の様式において明記するものとします。
- ・応募者は、守口市公共工事等及び売払い等に関する暴力団対策措置要綱に基づく入札参加除外を受けた者又は同要綱別表に掲げる措置要件に該当す

る者を、協力法人及び協力法人の資材、原材料の購入契約その他の契約の相手方（以下、「協力法人等」という。）としてはならないものとします。これらの事実が確認された場合、市は応募者に対し、協力法人等への選定の解除を求めることができることとします。

④ 複数応募の禁止

- ・ 応募者又は応募者と資本面で関連若しくは人事面で関連している者（※）は、他の応募者になることはできないものとします。

（※）「資本面で関連している者」とは、当該企業の発行済み株式総数の 100 分の 50 を超える株式を有すること又はその出資の総額の 100 分の 50 を超える出資をしている者をいい、「人事面で関連している者」とは、当該企業の役員（会社法第329条第1項の規定による役員をいう。ただし、社外取締役及び社外監査役の場合を除く。）を兼ねている場合をいう。（以下同じ。）

⑤ 応募者に参加資格要件を欠く事態が生じた場合の措置

- ・ 参加表明書の受付日から優先交渉権者決定日までの間に、応募者に参加資格要件を欠く事態が生じた場合には、当該応募者は原則として失格とします。ただし、応募グループによる応募の場合は、当該応募グループの申し出により、市の承認を条件として参加資格要件を欠く構成法人（ただし、代表法人を除く）の変更ができることとします。
- ・ 優先交渉権者決定日から本事業に係る定期借地権設定契約の締結日までの間に、応募者に参加資格要件を欠く事態が生じた場合には、市は本事業に係る基本協定（以下、「基本協定」という。）及び本事業に係る定期借地権設定契約（以下、「定期借地権設定契約」といい、基本協定及び費用負担等に関する協定と併せて「基本協定等」という。）を締結せず、又は基本協定等の解除を行うことがあります。この場合、市は一切責を負わないこととします。ただし、応募グループによる応募の場合は、当該応募グループの申し出により、市の承認を条件として参加資格要件を欠く応募グループの構成法人（ただし、代表法人を除く）の変更ができることとし、市は変更後の応募グループと基本協定等を締結できることとします。

(2) 応募者の参加資格要件

応募者は、次のいずれにも該当しないものとします。

- 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。
- ② 守口市建設工事等業者入札参加停止基準取扱要綱及び守口市建設工事等暴力団対策措置要綱に基づく指名停止期間中にある者。
- ③ 会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）に基づく更生手続き開始の申立て

がなされている者（ただし、裁判所からの更正手続開始決定を受けた者を除く。）。

- ④ 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ている者（ただし、裁判所からの再生手続開始決定を受けた者を除く。）。
- ⑤ 破産法（平成 16 年法律第 75 号）に基づき破産の申立てがなされている者。
- ⑥ 建築士法（昭和 25 年法律第 202 号）第 26 条第 2 項の規定による事務所の閉鎖命令を受けている者。
- ⑦ 国税及び地方税を滞納している者。
- ⑧ 本事業の募集要項の公表日から起算して過去 1 年以上営業を行っていると思えられない者。
- ⑨ 以下に記載する本事業に係る「守口市旧本庁舎等跡地活用事業者選定支援業務委託」に関与した者及びこれらのいずれかと資本面で関連又は人事面で関連している者。
 - ・三菱 UFJ リサーチ&コンサルティング株式会社
 - ・株式会社三弘建築事務所
 - ・弁護士法人御堂筋法律事務所
- ⑩ 守口市旧本庁舎等跡地活用事業者プロポーザル選定委員会（以下、「選定委員会」という。）の委員（「第 3 5(1)選定委員会の設置」参照）が属する法人又はその法人と資本面で関連又は人事面で関連している者。

5 審査及び選定に関する事項

(1) 選定委員会の設置

- ・ 市が設置する選定委員会において事業提案書の審査を行い、優先交渉権者及び次点交渉権者（以下、優先交渉権者と次点交渉権者を合わせて「優先交渉権者等」という。）を決定します。
- ・ 優先交渉権者等の決定までの間、選定委員会の委員への本事業プロポーザルに関する問い合わせや働きかけを行うことを禁止します。当該禁止行為の事実が認められた場合は、失格とします。

守口市旧本庁舎等跡地活用事業者プロポーザル選定委員会委員

氏名	所属
澤木 昌典	大阪大学大学院工学研究科 教授
高橋 泰代	大阪国際大学経営経済学部経営学科 教授
山口 行一	大阪工業大学工学部都市デザイン工学科 准教授

助川 勝彦	守口市 総務部長
馬場 正人	守口市 都市整備部長

(2) 審査の内容

- ・ 事業提案書の審査は、事業提案書に記載の提案内容による「定性的事項」と事業用地の提案貸付料による「定量的事項」について総合的な評価を行います。選定委員会の会議は非公開とします。また、優先交渉権者等の決定方法の具体的な内容は、事業者選定基準を参照してください。

(3) 提案内容等に対するヒアリング

- ・ 提案内容等の審査にあたっては、応募者によるプレゼンテーションや提案内容等についてヒアリング等を実施することを予定しています。

(4) 優先交渉権者等の公表

- ・ 市が優先交渉権者等を決定した場合には、すべての応募者(ただし、応募グループの場合は代表法人)に対して審査結果を文書で通知するとともに、優先交渉権者等を決定した旨を市ホームページにおいて公表します。

(5) 評価結果の公表

- ・ 市は、優先交渉権者等の決定後に、審査の経緯及び審査の結果を記載した評価結果を市ホームページにおいて公表します。

(6) 提案書類等の取扱い

① 著作権

- ・ 事業提案書の著作権は、応募者に帰属します。ただし、市は、本事業に関する報告等のため、市が必要とする場合には、事業提案書の内容を無償で使用できることとします。

② 特許権等

- ・ 提案内容に含まれる特許権、実用新案権、意匠権及び商標権等、日本国の法令に基づいて保護される第三者の権利の対象となっている工業材料、施工方法及び維持管理方法等を使用することにより生じる責任は、原則として応募者が負うものとします。

③ 応募に伴う費用負担

- ・ 応募者の応募に係る費用については、全て応募者の負担とします。

④ 応募書類の返却

- ・ 事業提案書その他応募者から提出された書類は返却しません。

第4 事業者の責任の明確化等事業の適正かつ確実な実施の確保に関する事項

1 事業者が提供するサービスの水準

事業者は、自らの業務範囲について、募集要項等に規定する事業者に求める水準のサービスを提供するものとします。

2 責任分担の考え方

市と事業者の責任分担のうち、主要なものは次のとおりとします。なお、詳細な責任分担は、基本協定等によるものとします。

また、基本協定等に示されていない場合は、双方の協議により定めることとします。

(1) 埋蔵文化財調査

- ・ 事業用地は埋蔵文化財包蔵地ではありませんが、建築面積2,000㎡以上の開発行為を行う場合には、文化財担当部局（市民生活部生涯学習スポーツ振興課）への届出及び協議が必要となります。
- ・ なお、協議の際に試掘調査を求められた場合は、事業者の責任と費用により試掘調査を行うものとします。
- ・ 試掘調査の結果、発掘調査が必要となった場合には、市は事業者と協議を行い、市が合理的な範囲で、発掘調査に係る費用を負担することとしますが、発掘調査に係る事業計画の遅延については、市は責任を負わないこととします。

(2) 地中障害物

① 地中埋設管

- ・ NTT本管は廃止した市道に埋設された状態です。埋設された状態のまま廃止市道部分を利活用する場合は、災害等の緊急時の立ち入り検査・工事等への対応のため、NTT本管から片側1.5m（両側3m）の範囲について以下の条件を遵守すること。
 - ア 建物や工作物、植栽（原状回復が容易な地被植物を除く）を設けないこと。
 - イ 原状回復が困難な仕様の路面舗装を行わないこと。
 - ウ 緊急時に速やかに立ち入り検査や、必要に応じて、工事を実施できるようにすること。
- ・ 廃止市道上に建物を整備する等上記条件を遵守できない場合には、事業者の責任により、迂回工事についてNTT本管の管理者と協議の上、管理者に移設（迂回）工事を依頼すること。その場合、管理者において管理者の関係会

社に迂回工事を発注することになるが、その工事費用は事業者が負担すること。

- ・ 迂回工事の費用については市が合理的な範囲で負担することとしますが、可能な限り迂回工事が不要な事業提案となるよう配慮すること。
- ・ 迂回工事の設計・施工期間は1年を想定していますが、設計により変動する可能性があります。2年程度と想定している設計・開発協議期間（別紙9「事業スケジュール（イメージ）」参照）で迂回工事が完了するよう、管理者と協議の上、事業者の責任により工程管理を行うこと。

② その他地中障害物

- ・ 事業者が事業用地中に予見することができなかつた地中障害物（以下、「地中障害物」という。）により、本事業の実施にあたって重大な支障が生じる場合には、市は事業者と協議を行い、市が合理的な範囲で、事業者の行う撤去・処分に係る費用を負担することとします。

(3) 既存構造物

- ・ 旧市役所本庁舎については、現在、令和2年3月を工期として、市が解体撤去工事を実施しておりますが、工事完了が遅れる可能性があります。2年程度と想定している設計・開発協議期間（別紙9「事業スケジュール（イメージ）」参照）を踏まえ、解体撤去工事が設計・開発協議期間中のどの時点で完了となった場合においても、事業者の責任により確実に遂行できる工程計画を提案すること。
- ・ 旧市役所本庁舎敷地及び守口警察署敷地については、既存構造物の解体撤去工事において地下構造物についても撤去する予定ですが、敷地外周部のフェンスが残存する予定です。また、旧駐車場敷地及び南側駐輪場敷地については、一部地上にアスファルト舗装等が残存する予定です。
- ・ 事業者は、上記フェンス及びアスファルト舗装等の地上残存物（以下、「地上残存物」という。）の詳細について、現地調査等の実施により事業者が自らの責任において把握するものとし、市は地上残存物に係る現況把握調査、撤去、その他一切の追加の費用及び責任を負担しません。
- ・ 既存建築物の地下構造物について、解体工事において撤去する予定ですが、道路等に影響を与えるなど安全上の理由から、やむを得ず残置する場合があります。市は、上記構造物が残置する位置に事業者が民間施設を計画することを制限しませんが、これらの構造物と計画施設の相互の影響については、事業者が自らの責任において把握するものとし、市はその影響による一切の費用及び責任を負担しません。

(4) 地盤条件

- ・ 本事業に関する実施設計及び施工にあたっては、別紙5「地質調査資料」を参考として、地盤状況の調査・確認は、事業者の責任と費用により実施してください。

(5) 土壌汚染

- ・ 土壌汚染の有無に関する調査について、旧駐車場敷地及び南側駐輪場敷地において、市が別途土壌汚染概況調査（フェーズ2（表層調査））及び土壌汚染詳細調査（フェーズ3（深層調査））を実施し、敷地南東端の一部において「ふっ素及びその化合物」が表層下1 mまで土壌溶出量基準不適合となっています（詳細は、別紙7「土壌汚染調査の状況」参照）。
- ・ 土壌汚染詳細調査の状況を踏まえ、事業者が提案する事業計画により土壌汚染対策工事が必要な場合には、事業者の責任により、必要な土壌汚染対策工事を実施すること。
- ・ 土壌汚染対策工事に係る費用については、市が合理的な範囲で負担することとしますが、可能な限り市の負担を抑えるよう配慮すること。
- ・ 土壌汚染詳細調査の状況を踏まえ、民間施設の供用開始義務（「第5 3(6)「供用開始義務」参照）の範囲において、事業者の責任により工程管理を行うこととし、土壌汚染対策工事に係る事業計画の遅延については、市は責任を負わないこととします。

(6) 施設の企画、設計、建設、運営

- ・ 事業者の提案内容に起因する損害については、事業者が全ての責任を負うものとします。
- ・ 計画内容及び建設工事に係る近隣への説明は事業者が行い、事業者がこれらに関する責任を負うものとします。
- ・ 提案施設に瑕疵のあることが判明した場合、事業者はその取得者、利用者に対し責任を負うものとします。
- ・ 事業者は、民間施設の安定的・継続的な管理運営について責任を負うものとします。

(7) 事業用地の貸付

- ・ 事業者は、市に対する貸付料の支払いのほか、借地人としての義務等の責任を負うものとします。
- ・ 事業者は、民間施設の管理運営期間終了時に事業用地を原状に回復し、市に返還する責任を負うものとします。ただし、憩いの広場や街角広場、歩道状空地等の公共的空間については、市が原状に回復することが適当でないとき、この限りではありません。

3 管理運営に関する業務水準

事業者は、民間施設の管理運営にあたり、憩いの広場や街角広場、歩道状空地等の公共的空間の良好な維持管理の継続や守口都市核周辺の活性化へ貢献する管理運営への配慮を担保する目的から、市と管理運営に関する協定（以下、「管理運営協定」という。）を締結するものとします。

管理運営協定に定める内容については、現時点では、次に定める項目を想定していますが、事業者提案の内容を踏まえ、民間施設の供用までに市と事業者と協議の上、市が決定します。

- ① 憩いの広場の管理運営に関する事項
- ② その他オープンスペースの維持管理等に関する事項

4 市による民間施設の経営等モニタリング

市は、民間施設の経営状況及び管理運営状況について、次のとおり経営等モニタリングを行います。

事業者が経営等モニタリングを拒み、妨げ、若しくは忌避し、又は報告及び資料等の提出を怠ったときは、その違反1回につき、違約金として、月額貸付料の1か月分相当額を市は事業者に請求することができることとします。

- ① 事業年度ごとに、事業者（民間施設を賃借する協力法人がある場合は、当該協力法人を含む）の業務の実施状況（経営改善のための投資を含む）、施設利用状況、収支状況及び管理運営協定に定める内容など本業務に係る事業実績報告書を作成し、期日までに提出すること。
- ② 事業者の決算終了後、遅滞なく事業者の決算報告書を提出すること。

第5 契約の考え方

1 契約の形態

市は、優先交渉権者との間で、基本協定を締結します。また、市は当該基本協定に基づき、事業者と区画単位（複数区画の場合は最大2つ）で定期借地権設定契約を締結するとともに、必要に応じて、NTT本管の迂回工事及び土壌汚染対策工事に係る費用に関する費用負担等協定等を締結します。

2 基本協定

(1) 協定の目的

- ・ 市は、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、優先交渉権者等の決定後速やかに、基本協定書（案）をもとに優先交渉権者と基本協定を締結します。

(2) 協定の当事者

- ・ 応募者（単独で応募の法人又は応募グループの全ての構成法人）を契約当事者とします。

(3) 次点交渉権者との契約交渉

- ・ 基本協定を締結できない場合、次点交渉権者と契約交渉を行います。

(4) 地位の第三者譲渡

- ・ 基本協定締結後に協定上の地位を第三者に譲渡することは、原則として、不可とします。

(5) 協定の解除

- ・ 事業者が基本協定の各条項に違反する事実があり、市の催告にも関わらず、これを是正しないときは、市は基本協定を解除することができることとします。
- ・ この場合、事業者は市に対して、所定の額の違約金を支払うとともに、別途、市が被った損害を賠償しなければならないものとします。

3 定期借地権設定契約

(1) 定期借地権設定契約の締結

- ・ 市は、事業者による手続き等の完了後速やかに、事業用定期借地権設定契約書（案）又は定期借地権設定契約書（案）に基づき、令和3年3月頃を目途に事業者と定期借地権設定契約を締結することとします。
- ・ 事業用地は、市による南側駐輪場の移設が完了し、大阪府による守口警察署解体撤去工事完了後に守口警察署敷地が市に返還された後の令和4年9月以降を目途として、事業者を引き渡すこととします。
- ・ 令和3年度中に完了を予定している南側駐輪場の移設及び令和4年8月末までに完了を予定している守口警察署敷地の解体撤去工事は、募集要項等公表時点での予定であり、事業用地の引渡期日については、定期借地権設定契約締結まで（令和3年3月頃）に市及び事業者の協議の上、市が決定し、定期借地権設定契約において定めます。
- ・ 定期借地権設定契約に定めた事業用地の引渡期日に、事業用地の引き渡しが遅延したときでも、その原因の如何に関わらず、遅延期間が6か月以内であるときは、市及び事業者は、相互に損害賠償その他何らの請求を行わないこととします。
- ・ 事業用定期借地権方式の契約期間については、貸付期間満了の1年前までに市及び事業者の協議の上、市が認める場合には、契約期間を延長又は事業用定期借地権方式の再契約をすることができることとします。（詳細は、事業用定期借地権設定契約書（案）を参照のこと。）
- ・ 貸付期間満了時において事業者から建物の買取を請求できないものとします。
- ・ 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。
- ・ 事業者は、定期借地権設定契約の締結にあたり、事業者の費用と責任により、事業用地（複数区画の場合は区画毎）、大阪市高速電気軌道(株)に対して地上権を設定する用地及び豊秀町二丁目60番に設ける通路に関する確定測量を行い、確定測量図等関連書類の作成を行うこと。

(2) 貸付料の決定及び変更

① 貸付料の決定

- ・ 事業者が事業提案書において提案した貸付料をもって事業者が市に支払うべき貸付料とし、定期借地権設定契約書にてこれを約定します。

② 貸付料の支払い

- ・ 貸付料の支払義務は、定期借地権設定契約において定めた民間施設の建設工事着工日から定期借地権設定契約終了日まで発生します。
- ・ 貸付料の支払いは、原則として、3か月分をまとめたの事前支払いとします。第1回目の支払期限は、民間施設の建設工事開始前とします。第2回目以降の支払期限は、各分割期間の開始前までに支払うものとします。
- ・ 民間施設の建設工事着工日又は定期借地権設定契約終了日の属する月で、貸付期間が1月に満たない場合は、当該月の貸付料は、それぞれ1か月分の貸付料とします。
- ・ 支払いが遅れた場合、所定の額の遅延損害金を支払わなければなりません。

③ 貸付料の改定

- ・ 市及び事業者は、定期借地権設定契約締結から3年ごとに、相手方に対して貸付料（月額）の改定請求を行うことができることとします（市及び事業者いずれも改定請求を行わなかった場合は、貸付料の改定は行われぬ）。
- ・ 請求を受けた場合には必ず貸付料の改定を行うこととし、改定後の貸付料は以下の改定式に基づいて算定するものとします。

[貸付料の改定式]

$$\text{改定後の貸付料月額} \times 1 = \text{従前の貸付料月額} \times \text{変動率} \times 2$$

※1：100円単位（100円未満切り上げ）

$$\text{※2：変動率 (0.1\%未満四捨五入)} = \frac{\text{貸付料改定日の属する年の前年の「前面道路」} \times 3 \text{の相続税路線価}}{\text{従前の貸付料決定日の属する年の前年の同相続税路線価}}$$

※3：事業用定期借地権の場合 国道1号（事業用地側）
一般定期借地権の場合 市道守口76号線（事業用地の西側市道）

④ 建設工事期間中の貸付料

- ・ 民間施設の建設工事期間中の貸付料は、減額しないものとします。

(3) 証拠金

- ・ 事業者は、基本協定締結と同時に、月額貸付料の3か月分相当額の証拠金を市に支払うものとします。
- ・ 証拠金は、公正証書による定期借地権設定契約を締結したときは、保証金に充当します。
- ・ 事業者は、証拠金を放棄して基本協定を解除することはできません。

(4) 保証金

- ・ 事業者は、定期借地権設定契約に定められた期日までに、次に示す金額の保証金を市に預託するものとします。
事業用定期借地権の場合：月額貸付料の12か月分相当額
一般定期借地権の場合：月額貸付料の24か月分相当額
- ・ 保証金は、定期借地契約終了に伴い、事業用地の返還が完了した後に、預託した保証金から、市に対する未払い債務等を差し引いた金額を返還します。ただし、保証金に利子は付さないこととします。
- ・ 貸付料の増額又は経済情勢の変動等により、保証金が担保として合理性を欠く等不当な金額となったとき、及び事業者の不履行債務額に保証金の一部ないし全部を充当した時は、市は、保証金の追加預託を請求することができることとします。

(5) 工事着手義務

- ・ 事業者は、事業用地の引き渡しから1年後を期限として、事業提案書に記載された民間施設の工事着手日を遵守するものとします。

(6) 供用開始義務

- ・ 事業者は、事業用地の引き渡しから2年後を期限として、事業提案書に記載された民間施設の供用開始日までに、民間施設（憩いの広場等の全ての公共的空間を含む）の建設を完了し、供用（一部供用も可）するものとします。

(7) 原状回復義務

- ・ 賃貸借期間満了後の事務手続等について、期間満了の日の3年前から協議を行うものとします。なお、協議にあたっては、事業者は賃貸借期間が満了する3年前までに、建物の取り壊し及び建物賃借人の明け渡しその他事業用地の返還に必要な事項を、書面により市に報告しなければならないものとします。
- ・ 賃貸借期間満了時又は賃貸借契約解除時には、原則として、民間施設をすべて撤去し、貸し付けた事業用地を原状に回復して市に返還するものとします。
- ・ ただし、憩いの広場、街角広場、歩道状空地等の公共的空間については、市が撤去の必要がないと認めた場合には、現状のまま返還することができます。
- ・ 市が認めた場合を除き、原状に回復されない場合は、原状回復に必要な費用相当額及び事業者が原状回復義務を履行しないことによって市が被る損害につき賠償しなければならないものとします。

(8) 市の承諾事項

- ・ 次に掲げる行為については、あらかじめ市の書面による承諾が必要です。
 - ① 借地権（賃借権）を転貸しようとするとき。
 - ② 土地の現状を変更しようとするとき。
 - ③ 建物等について所有権を移転しようとするとき。
 - ④ 事業者が市に提出した事業提案書の内容を変更しようとするとき。

(9) 地質調査の実施に係る条件

- ・ 事業者は、基本協定締結後の手続き等の期間において、書面により市の承諾を得て、地質調査など敷地の掘削を必要とする事前調査を実施することができます。

(10) 違約金・契約解除

- ・ 市は、事業者が定期借地権設定契約に定める契約条件等に違反等したとき、所定の額の違約金の徴収、又は催告によらず定期借地権設定契約を解除することができることとします。
- ・ 事業者の契約違反等の理由により、市が、事業者との定期借地権設定契約を解除したときは、事業者は市に対して、所定の額の違約金を支払うものとします。

(11) 中途解約に関する条件

- ・ 事業者は、貸付期間中であっても、次に示す条件をすべて満たした場合に限り、借地権を解約することができます。
 - ① 貸付開始後、次項②の申し入れ日が10年を経過していること。
 - ② 1年前までに市に書面での申し入れを行っていること。
 - ③ 次に示す金額の違約金を解約終了する日の6か月前までに支払っていること。
事業用定期借地権の場合：月額貸付料の12か月分相当額
一般定期借地権の場合：月額貸付料の24か月分相当額

(12) 旧市役所本庁舎敷地及び守口警察署敷地に存する民有地の取り扱い

- ・ 旧市役所本庁舎敷地及び守口警察署敷地に存し事業用地に隣接する民有地（豊秀町二丁目58番地。以下、「隣接民有地」という。）については、事業用地には含めませんが（第2-2事業用地の概要 注）※1参照）、基本協定締結後において、事業者の責任と費用により賃借が可能となったことによる民間施設の変更（以下、「民間施設変更提案」という。）であって、本事業の目的及び事業者の事業提案書等に記載の提案内容の趣旨と合理的に見て同

一性があると認められる範囲の変更については、次に示す条件を満たす場合には、当該民間施設変更提案を認めることがあります。

- ① 民間施設変更提案の内容をもとに、市が新たに設定（ただし、鑑定評価に係る費用は事業者負担）する貸付料基準単価（「第2 4(4)貸付料」参照）を上回る貸付料単価での契約を行うこと。
- ② 隣接民有地の賃借条件が、事業期間中にわたり民間施設の全ての機能を損なわない賃借条件であること。
- ③ 豊秀町二丁目60番地内の市有地に確保する予定の幅員4mの通路予定地（第2 2事業用地の概要 注）※1参照）ないしその代替地を市が事業用地に含めることを求めた場合にはこれに応じること。

4 費用負担等に関する協定

市は、基本協定締結後に事業者が行う設計・開発協議の進捗に応じて、市がNTT本管の迂回工事に係る費用及び土壌汚染対策工事に係る費用を負担する必要がある場合には、同費用負担等を定めることを目的に、事業者と費用負担等に関する協定を締結します。

5 管理運営に関する協定

事業者は、民間施設の管理運営にあたり、憩いの広場や街角広場、歩道状空地等の公共的空間の良好な維持管理の継続や守口都市核周辺の活性化へ貢献する管理運営への配慮を担保する目的から、民間施設の供用までに、事業者と管理運営協定（詳細は「第4 3 管理運営に関する業務水準」を参照）を締結します。

6 不当介入に対する措置

- ① 事業者は、基本協定等の履行に当たり、暴力団員又は暴力団密接関係者から、暴力団を利することとなるような社会通念上不当な要求又は契約の適正な履行を妨げる行為（以下、「不当介入」という。）を受けたときは、直ちに市に報告するとともに、警察に届け出るものとします。
- ② 事業者は、協力法人等が暴力団員又は暴力団密接関係者から不当介入を受けたときは、直ちに市に報告するとともに、協力法人等に対して、警察に届け出るよう指導しなければならないものとします。
- ③ 市は、事業者が市に対し、上記①及び②に定める報告をしなかったときは、守口市暴力団排除条例（平成25年守口市条例第21号）に基づく公表を行うことができることとします。