

守口市旧本庁舎等跡地活用事業
実施方針

令和元年 7 月

守 口 市

目 次

第 1	趣旨	1
第 2	事業内容に関する事項	2
1	事業名称	2
2	事業用地の概要	2
3	事業実施の内容及び条件	3
4	事業方式	12
5	事業スケジュール（予定）	14
第 3	事業者の募集及び選定に関する事項	15
1	事業者選定の方法	15
2	選定の手順及びスケジュール（予定）	15
3	応募手続き等	16
4	参加資格に関する事項	17
5	審査及び選定に関する事項	19
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	22
1	事業者が提供するサービスの水準	22
2	責任分担の考え方	22
3	管理運営に関する業務水準	24
4	市による民間施設の経営状況のモニタリング	24
第 5	契約の考え方	25
1	契約の形態	25
2	基本協定	25
3	定期借地権設定契約	26
4	管理運営に関する協定	29
5	不当介入に対する措置	29

添付書類

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）

様式 1：実施方針等に関する質問・意見書

様式 2：個別対話参加申込書

第1 趣旨

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関わらず、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、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。

こうした経緯を踏まえ、旧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。

基本構想のとおり、旧本庁舎等跡地の活用にあたっては、土地の売却は行わず、貸付することを基本とし、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予定です。

今回、公募型プロポーザル実施にあたり、事業の概要や現時点で想定する事業条件等を明示するものとして、守口市旧本庁舎等跡地活用事業実施方針（以下、「実施方針」という。また、「実施方針等」と記載する場合には、実施方針と同時に公表される添付書類の一切を含む。）を策定しました。

つきましては、実施方針に対して民間事業者からの質問等を募集します。なお、実施方針における事業条件等は確定したものではなく、頂いた質問等を踏まえた上で募集要項を作成し、公募型プロポーザルを実施する予定です。

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：7,718.65 m ² 【内訳】○旧市役所本庁舎敷地(※1)：約 4,011.35 m ² ○守口警察署敷地(※2)：約 1,500.00 m ² ○廃止市道(※3)：277.04 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おり、現在、土壌汚染の有無について土壌汚染概況調査（フェーズ2（表層調査））を実施中です。 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：市が現在解体撤去を実施しており、令和元年度中に完了する予定である。

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）。

なお、同民有地は無接道地となるため、市は、同民有地から東側市道への通路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する予定である（ただし、上記敷地面積には通路確保予定面積を含んでいる）。

また、敷地西側角地には地下鉄出入口等の占用物があるが、現状有姿で事業者引き渡し予定である。今後、市は占有物の管理者（大阪市高速電気軌道(株)）と地上権設定等について協議する予定であり、地上権設定部分は借地対象面積から除外する予定である（ただし、上記敷地面積には占有物の面積を含んでいる）。

※2：守口警察署の移転に伴い、令和3年度に大阪府が解体撤去し、同年度末まで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。

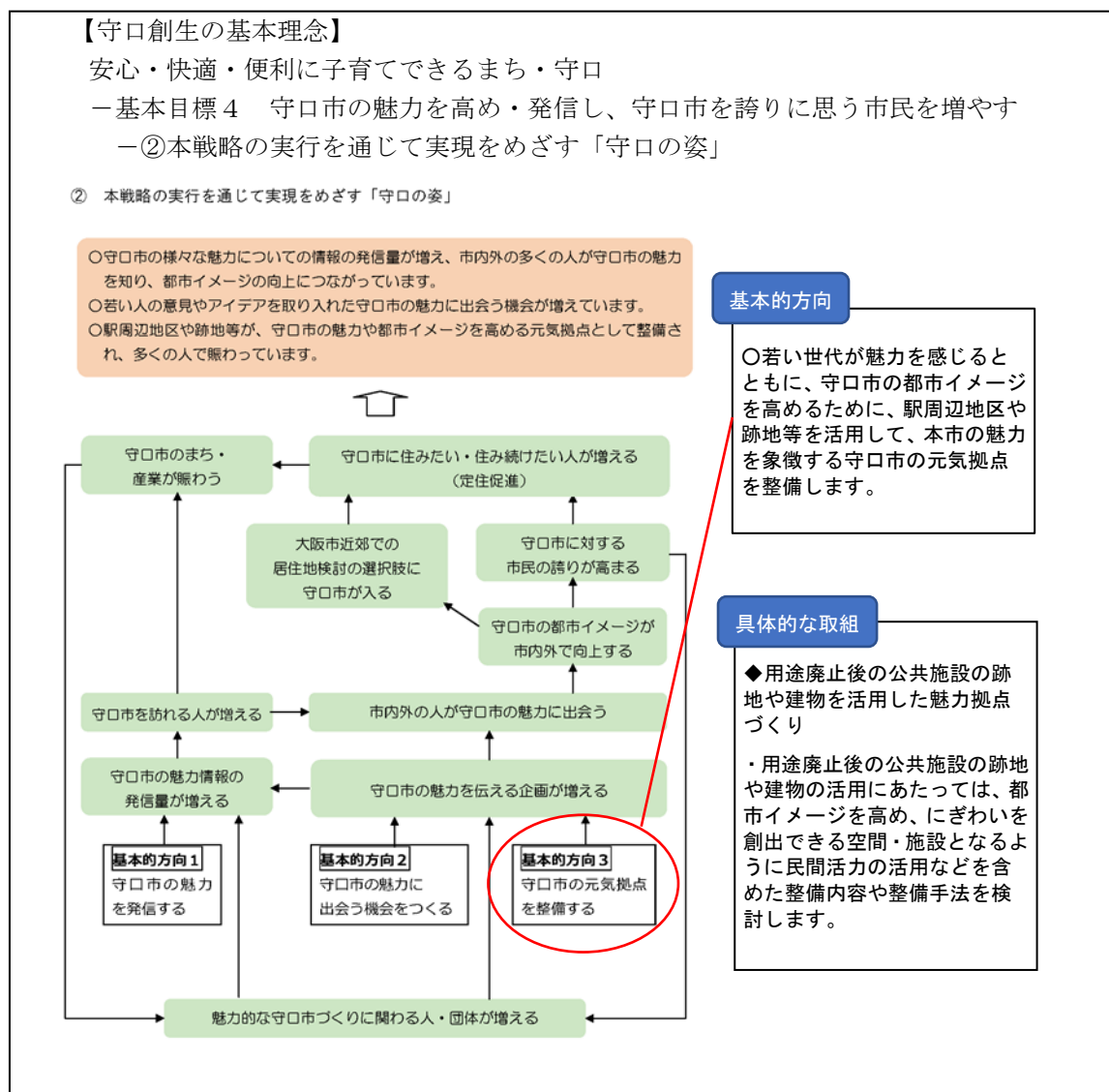
3 事業実施の内容及び条件

(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）。



資料) 「守口市まち・ひと・しごと創生総合戦略」 平成 28 年 3 月

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。

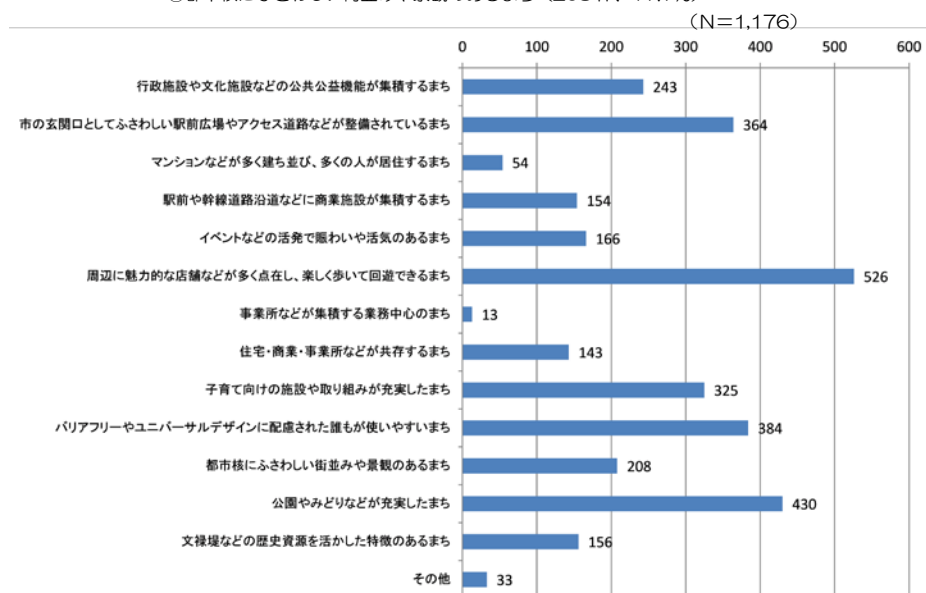
市民アンケートでは、都市核周辺の将来イメージについて、「楽しく歩いて回遊できるまち」「公園やみどりなどが充実したまち」「バリアフリーやユニバーサルデザインに配慮された誰もが使いやすいまち」などが多くなっています（以下参照）。

都市核周辺の将来イメージ

守口都市核周辺の目指すべく将来イメージは、「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。

●目指していくべきイメージとしては、回答されている割合が多い順に

- ①周辺に魅力的な店舗などが多く点在し、楽しく歩いて回遊できるまち（526 件、44.7%）
- ②公園やみどりなどが充実したまち（430 件、36.6%）
- ③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（384 件、32.7%）
- ④市の玄関口としてふさわしい駅前広場やアクセス道路などが整備されているまち（364 件、31.0%）
- ⑤子育て向けの施設や取り組みが充実したまち（325 件、27.6%）
- ⑥都市核にふさわしい街並みや景観のあるまち（208 件、17.7%）



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

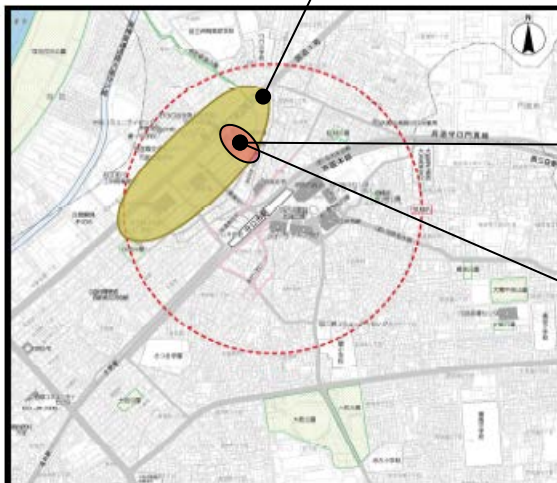


「新都市生活創出ゾーン」の方向性

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～

守口の都市核を向上させる、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。

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

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、充実を図り、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 新しい駅前の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、新しい駅前の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 南側駐輪場の移設及び守口警察署敷地の返還を見据えた事業計画に関する条件
 - ・ 市による南側駐輪場の移設が完了する時期（令和3年度中を目途）及び守口警察所敷地が市に返還される時期（令和3年度末を予定）を見据え、事業用地全体を一体的に利活用できる事業計画とすること。

④ 居住機能に関する条件

- ・ 居住機能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、国道1号に面しない敷地区画であることとし、全敷地面積の一定比率（公募時に明示）以下まで提案可とする方針で検討しています。
- ・ 居住機能には、分譲住宅を除きます。
- ・ 居住機能を計画する場合は、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。

(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、震動、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。

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。
- ・ 商業系施設の来訪者用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、事業用地東側の市道に当該駐車場の出入口を整備する場合は、国道1号から事業用地と民有地との境界までの区間に限ること。

- ・ 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

- ・ 緑化面積は、「守口市植さい指導基準」に従い、事業用地の敷地面積の20%以上を確保すること。なお、屋上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。
- ・ 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」を本事業の基本方針を実現することができる適切な位置に、事業者の費用により整備し、適切に維持管理を行うこと。
- ・ 南側及び西側市道沿いに有効幅員（歩行空間として通行可能な幅員）2m以上の連続的な歩道状空地を事業用地内に整備し、適切に維持管理を行うこと。
- ・ 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。
- ・ 地下鉄出入口周辺の事業用地内に、守口のまちの顔となり、地下鉄利用者等が緑を感じられる街角広場を整備し、適切に維持管理を行うこと。
- ・ 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(株)との近接施工協議を行うこと。
- ・ 敷地外周部、特に隣地境界部及び事業用地と隣接する北側の通路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。
- ・ 必要に応じて夜間照明など適切な防犯設備を整えること。

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、事業者は、市による事前の書面による承諾を得た場合に限り、可とします。
- ・ 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、借地権の譲渡については、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年未満とし、一般定期借地権方式による場合には50年以上55年未満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。
- ・ 居住機能には、分譲住宅を除きます。

(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。

$$\text{月額契約貸付料} = \text{提案貸付料単価 (円/㎡・月)} \times \text{借地対象面積 (㎡)}$$

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、市が提示する貸付料基準単価 (公募時に明示) 以上の単価で提案を求めます。

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、歩道状空地を含み事業用地面積とします。

(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 7 月 26 日（金）	実施方針の公表
令和元年 10 月	募集要項等の公表
令和 2 年 1 月	事業提案書受付の締切
令和 2 年 2 月	優先交渉権者等の決定
令和 2 年 3 月	基本協定の締結、証拠金の納付
令和 2 年 7 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 3 年度	守口警察署敷地を除く事業用地の引き渡し
令和 3 年度末	守口警察署の解体撤去工事完了
令和 4 年度	守口警察署敷地の引き渡し 民間施設整備の着工、貸付料の納付開始
守口警察署敷地の引き渡し 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 実施方針等に関する質問・意見の受付、回答	令和元年 8月～9月
② 個別対話の実施	8月下旬
③ 募集要項等の公表	10月
④ 募集要項等に関する説明会	
⑤ 募集要項等に関する質問の受付、回答	
⑥ 対面式質疑応答の実施	11月
⑦ 参加表明書及び参加資格確認書類の受付	
⑧ 参加資格確認結果の通知	12月
⑨ 事業者提案書受付	令和2年 1月
⑩ 優先交渉権者等の決定	2月
⑪ 基本協定の締結	3月

3 応募手続き等

(1) 実施方針等に関する質問・意見の受付

実施方針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、実施方針等に関する質問・意見書（様式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、下記提出先に送信してください。なお、メールタイトルは「実施方針等に対する質問・意見（法人名）」と明記してください。
② 提出先	守口市 企画財政部 財産活用課 電子メール： Mori_zaisan@city-moriguchi-osaka.jp
③ 提出期限	令和元年8月16日（金） 17時 必着

(2) 個別対話の実施

- ・ 実施方針等の解釈を明確化し、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話（以下、「個別対話」という。）を実施します。
- ・ 個別対話は、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、個別対話の中の話題で、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8月27日（火）～29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	別途通知します。
③ 申込方法	個別対話の参加を希望する民間事業者は、市のホームページより、「個別対話参加申込書」（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「個別対話の参加申込（企業名）」と明記してください。
④ 申込先	上記3（1）②と同じ。電話での受付は行いません。
⑤ 申込期間	令和元年8月16日（金）～20日（火）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。

(3) 実施方針等に関する質問・意見に対する回答の公表

受け付けた質問等に対する回答及び個別対話結果については、次のとおり公表します。

① 公表時期	令和元年9月上旬
② 公表場所	市ホームページ (http://www.city.moriguchi.osaka.jp/) の財産活用課ページに掲載します。
③ 留意事項	・ 受け付けた質問等に対する回答は個別に行いません。 ・ 質問等を行った法人名は、公表しません。 ・ 本業務に関係ない事項の質問等に対しては、回答しません。

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。）
- ・ なお、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。

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。

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

- ・ 応募者は、他の応募者と重複して応募することはできません。

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き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）に基づく再生手続き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き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認められない者。
- 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」等に関与した者（以下、「事業関与者」という。）及び事業関与者に資本面で関連（事業関与者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 100 分の 50 を超える出資をしていることをいう。）し、かつ、人事面で関連（会社の代表者もしくは役員が事業関与者の代表者又は役員を兼ねていることをいう。）している者（予定）。
 - ・ 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。

(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、募集要項と合わせて公表する事業者選定基準において示す予定です。

- ・ 現時点で想定している審査の定性的事項は以下のとおりです。

- ① 事業の実施方針・コンセプト
- ② 導入機能内容
- ③ 施設配置・動線計画
- ④ 管理運営計画
- ⑤ 意匠・景観計画
- ⑥ 環境への配慮
- ⑦ 事業実施体制・実績
- ⑧ 事業計画
- ⑨ 工程計画
- ⑩ 地域経済活性化への貢献・配慮

(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利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を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、基本協定等によるところとします。

また、基本協定等には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、植栽を設けないこと。
 - イ 現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、管理者（NTT インフラネット株式会社）と協議の上、事業者の責任により、南側の市道への迂回工事を管理者に発注すること（迂回工事の費用は市が負担）。

なお、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るので留意してください。

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った地中障害物（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

- ・ 守口警察署敷地を除く事業用地の引き渡し時には、一部にアスファルト舗装及びフェンス等（以下「既存構造物」という。）が残存する予定です。既存構造物の詳細については、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、市は既存構造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。

(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は、現在、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））を実施中です。
- ・ 土壌汚染概況調査結果により、土壌汚染詳細調査（フェーズ3（深層調査））が必要となった場合には、市が当該調査を実施する予定です。
- ・ 土壌汚染詳細調査の結果次第で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、市が合理的な範囲で、事業者の行う土壌汚染対策工事に係る費用を負担することとしますが、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、歩道状空地など市が原状に回復することが適当でないと認めたときは、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、市と管理運営に関する協定（以下「管理運営協定」という。）を締結し、守口都市核周辺の活性化に貢献する管理運営に配慮するものとします。

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、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状況のモニタリング

市は、民間施設の管理運営事業について、次のとおり経営モニタリングを行います。事業者が経営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（金額は公募時に明示）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、事業者及び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（事業者が複数ある場合は個別に）定期借地権設定契約を締結します。

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、違約金（金額は公募時に明示）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、募集要項と合わせて公表する事業用定期借地権設定契約書（案）又は一般定期借地権設定契約書（案）に基づき、事業者と定期借地権設定契約を締結することとします。
- ・ 土地は、次に示すとおり事業者に段階的に引き渡すこととします。
 - 守口警察署敷地を除く事業用地
南側駐輪場の移設完了後（令和3年度（予定））
 - 守口警察署敷地
守口警察署の解体撤去工事完了後（令和4年度（予定））
- ・ 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（最大延長40年未満）することができることとします。
- ・ 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。

(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、原則として、別途契約で定める延滞料を加算した額での支払いとなります。

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、改定方法については、公募時に明示する予定です。

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、証拠金（金額は公募時に明示）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、保証金（金額は公募時に明示）を市に預託するものとします。
- ・ 保証金は、事業用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、守口警察署敷地の引き渡しから6か月後を期限として、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、守口警察署敷地の引き渡しから2年を期限として、事業提案書に記載された民間施設の供用開始日までに、民間施設の建設を完了し、開業するものとします。

(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) 市の契約解除権に係る条件

- ・ 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、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、違約金（金額は公募時に明示）を支払うものとします。

4 管理運営に関する協定

事業者は、民間施設等の管理運営にあたり、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、守口都市核周辺の活性化に貢献する管理運営に配慮するものとします。

5 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、暴力団を利用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。