

守口市旧徳永家住宅活用事業  
プロポーザル募集要項

令和5年4月

守 口 市

## 目 次

<b>第1章 趣旨</b> .....	<b>1</b>
<b>第2章 事業内容に関する事項</b> .....	<b>3</b>
1 事業名称 .....	3
2 事業建物の概要 .....	3
3 敷地設定 .....	4
4 事業実施の内容及び条件 .....	5
5 事業方式 .....	17
6 事業スケジュール（予定） .....	18
<b>第3章 事業者の募集及び選定に関する事項</b> .....	<b>19</b>
1 事業者選定の方法 .....	19
2 選定の手順及びスケジュール（予定） .....	19
3 応募手続き等 .....	20
4 参加資格に関する事項 .....	23
5 審査及び選定に関する事項 .....	25
<b>第4章 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</b> .....	<b>28</b>
1 事業者が提供するサービスの水準 .....	28
2 責任分担の考え方 .....	28
3 市による民間施設の経営等モニタリング .....	29
<b>第5章 契約の考え方</b> .....	<b>30</b>
1 契約の形態 .....	30
2 基本協定 .....	30
3 定期建物賃貸借契約 .....	31
4 不当介入に対する措置 .....	34

**【募集要項 別紙】**

別紙 No.	名 称
1	建物の位置図及び付近見取図
2	敷地図及び敷地分割図
3	現況図（平面図、断面図、立面図）
4	面積表
5	改修イメージ図（平面図）
6	改修工事区分表
7	リスク分担表

## 第1章 趣旨

### (1) 本事業の目的

「守口市駅北側エリアリノベーション戦略」（以下、「戦略」という。）の一環として、旧徳永家住宅において、市民が日常的に訪れることができ、文禄堤の歴史性を誇りに感じる、地域コミュニティの核になるような場を創出することを目的に、本建物を民間事業者等に貸し出し、「活用」することとします。

当該建物に係る外観、耐震補強、屋根の防水工事などの躯体性能に関わる改修を市が行い、市が事業者に対して土地及び建物を貸付け、事業者自らが運営する施設による収益をもとに、内装等をはじめとする市が実施する以外の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、令和3年3月に策定した「第6次守口市総合基本計画」では、守口の魅力と出会う機会を増やすことや、市内外の多くの人を惹きつける地域のランドマークとなる都市の顔づくり、それらの魅力の発信による都市イメージの向上に向け、中心市街地のエリアマネジメントの推進に取り組むこととしています。また、令和3年3月に策定した「第2期守口市まち・ひと・しごと創生総合戦略」では、交通利便性の高い職住近接の便利で住みやすいまちというだけにとどまらず、本市に愛着を感じるきっかけとなる取組を推進するため、「魅力拠点と来訪者の滞在環境の整備」の一環として、東海道五十七次の宿場町「守口宿」であることを示す文禄堤を貴重な歴史的資源として保存に努め、市内外の人たちがまちへの愛着を高める拠点として積極的に活用することとしています。

こうした経緯を踏まえ、守口市駅北側を対象としたエリア価値の向上に向け、公民が連携して、共にまちづくりに取り組むためのアクションプランとして、令和5年3月に「守口市駅北側エリアリノベーション戦略」を策定いたしました。

戦略の一環として、旧徳永家住宅については、この伝統的な家屋を単に「保存」するだけではなく、市民が日常的に訪れることができ、文禄堤の歴史性を誇りに感じる、地域コミュニティの核になるような場として、民間事業者等に貸し出し「活用」することとします。当該建物に係る外観、耐震補強、屋根の防水工事などの躯体

体性能に関わる改修を市が行い、市が事業者に対して土地及び建物を貸付け、事業者自らが運営する施設による収益をもとに、内装等をはじめとする市が実施する以外の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としました。

公募型プロポーザルを実施するにあたって、事業の概要や整備方針等を明示するものとして、令和5年3月に「守口市旧徳永家住宅活用基本計画」を策定しました。また、民間事業者からの質問及び意見の募集を行い、令和4年12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「守口市旧徳永家住宅活用事業 募集要項」（以下、「募集要項」という。）は、市が守口市旧徳永家住宅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 守口市旧徳永家住宅活用事業 事業者選定基準  
（以下、「事業者選定基準」という。）
- 別添資料2 守口市旧徳永家住宅活用事業 基本協定書（案）  
（以下、「基本協定書（案）」という。）
- 別添資料3 守口市旧徳永家住宅活用事業 定期建物賃貸借契約書（案）  
（以下、「定期建物賃貸借契約書（案）」という。）
- 別添資料4 守口市旧徳永家住宅活用事業 提案様式集  
（以下、「様式集」という。）
- 別添資料5 守口市旧徳永家住宅活用事業基本計画  
（以下、「基本計画」という。）

## 第2章 事業内容に関する事項

### 1 事業名称

守口市旧徳永家住宅活用事業（以下、「本事業」という。）

### 2 事業建物の概要

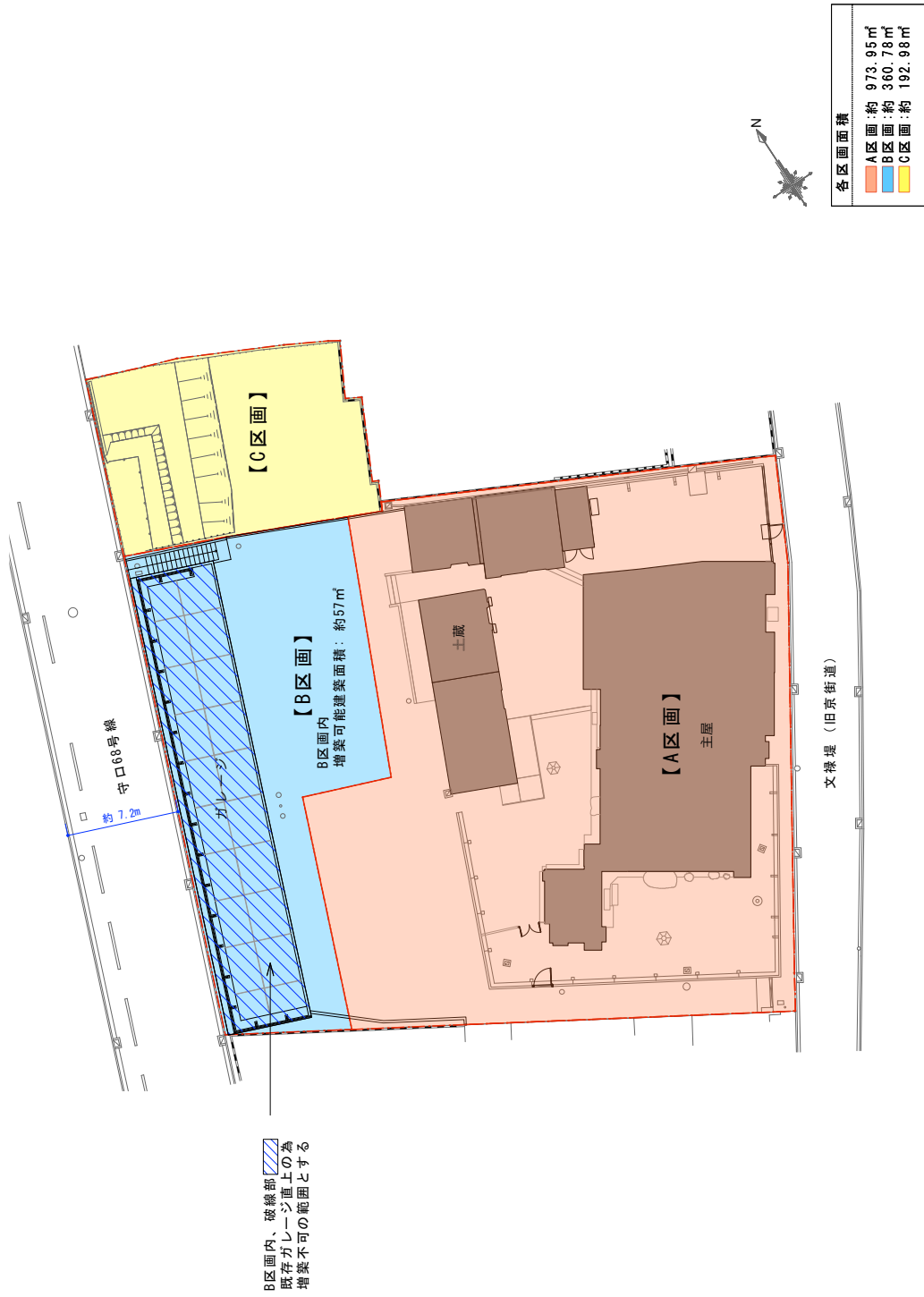
本事業において活用する建物（以下、「建物」という。）の概要は、次に示すとおりです。

所在地	守口市本町2丁目5番38号
敷地面積	A区画（主屋・土蔵）： 約 973.95 m <sup>2</sup> B区画（ガレージ）： 約 360.78 m <sup>2</sup> C区画（空き地）： 約 192.98 m <sup>2</sup>
建築面積	A区画（主屋・土蔵）延床面積： 約 449.38 m <sup>2</sup> 内訳：主屋1階： 約 196.78 m <sup>2</sup> 主屋2階： 約 101.43 m <sup>2</sup> 屋外トイレ： 約 17.96 m <sup>2</sup> 土蔵1階： 約 133.21 m <sup>2</sup> B区画（ガレージ） 約 127.28 m <sup>2</sup>
構造	A区画（主屋）：木造2階建て （土蔵）：木造1階建て B区画（ガレージ）：鉄筋コンクリート造1階建て
所有者	守口市
法規制	・用途地域：第二種住居地域 ・防火・準防火地域：準防火地域 ・建ぺい率：60%、容積率：200%
その他	・埋蔵文化財 埋蔵文化財包蔵地に該当するため、土木工事等のための発掘工事を行う場合には、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。

※1 「第2章3敷地設定」及び別紙2にてA・B・C区画を図示します。

※2 B区画内の倉庫及び事務所については、市において解体する予定です。

### 3 敷地設定



B区画内、破綻部  
既存ガレージ直上の為  
増築不可の範囲とする

## 4 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 第6次守口市総合基本計画（令和3年3月）

総合的かつ計画的に市政運営を行うための市の最上位計画として「第6次守口市総合基本計画」を令和3年3月に策定しました。

この計画では、「いつまでも住み続けたいまち守口～暮らしやすさが、ちょうどええ♪～」を本市の将来都市像に掲げ、その実現に向けた様々な施策が描かれています。

ここでは、守口の魅力と出会う機会を増やすことや、市内外の多くの人を惹きつける地域のランドマークとなる都市の顔づくり、それらの魅力の発信による都市イメージの向上に向け、中心市街地のエリアマネジメントの推進に取り組むこととしています。

#### 本市の課題 ④市民の守口への愛着・都市イメージの向上

市民アンケートによると、（中略）守口市での暮らしに満足している方は約7割、守口市に愛着を感じている方は約6割と高くなっていますが、一方守口市民であることを誇りに感じている方は約3割にとどまっています。年齢階層別にみれば、20歳代及び30歳代の「誇りに感じる」割合が相対的に低く、この階層をターゲットにした戦略的なまちづくりの必要性も感じられます。

また、あらゆる人々にとって、生活の利便性に加えて、守口の様々な人や店、活動と出会い、仲間や友人、なじみの店、自分らしく活躍できる居場所を得ることが、守口への愛着や、守口市民としての誇りにつながると考えられます。そのためには、守口の魅力と出会う機会を増やすことや、京阪守口市駅など、市内外の多くの人を惹きつける地域のランドマークとなる都市の顔づくりも課題です。また、それらの魅力を発信して、都市イメージの向上につなげていくことも課題となります。

#### まちづくりの目標 目標4 市民が誇れる魅力あるまち

大都市に近いという利便性に加えて、地元で心豊かな「守口ライフ」をおくることのできる環境を整えていくことが必要です。まちのあちこちに、ワークライフバランスの下で時間をゆったりと過ごせる居心地のよい場所があり、地域をぶらぶらと巡り、あるいはアクティブに活動に参加することで、守口の魅力ある様々な人やお店、イベント等との出会いがある「市民が誇れる魅力あるまち」を目指します。

#### 施策18 都市空間 中心市街地におけるエリアマネジメントの促進

エリアマネジメントについての市民・企業等の理解を深め、まちづくりのビジョンを市民・企業等と共有するために、シンポジウム、ワークショップ、イベント等を行います。



まちづくり会社等のエリアマネジメント組織設立に向けて、新規出店に意欲のある事業者や不動産事業者、金融機関等との対話を通じ、公民の連携を深めます。

守口都市核におけるにぎわいや交流を創出するため、民間活力の活用により守口市旧本庁舎等跡地に魅力ある空間を創出するとともに、ホール機能をはじめとする施設の誘導を念頭に、その最適な配置の考え方や、公民連携の導入も含め、将来の財政負担に十分配慮した効果的、効率的な事業化手法等について検討します。

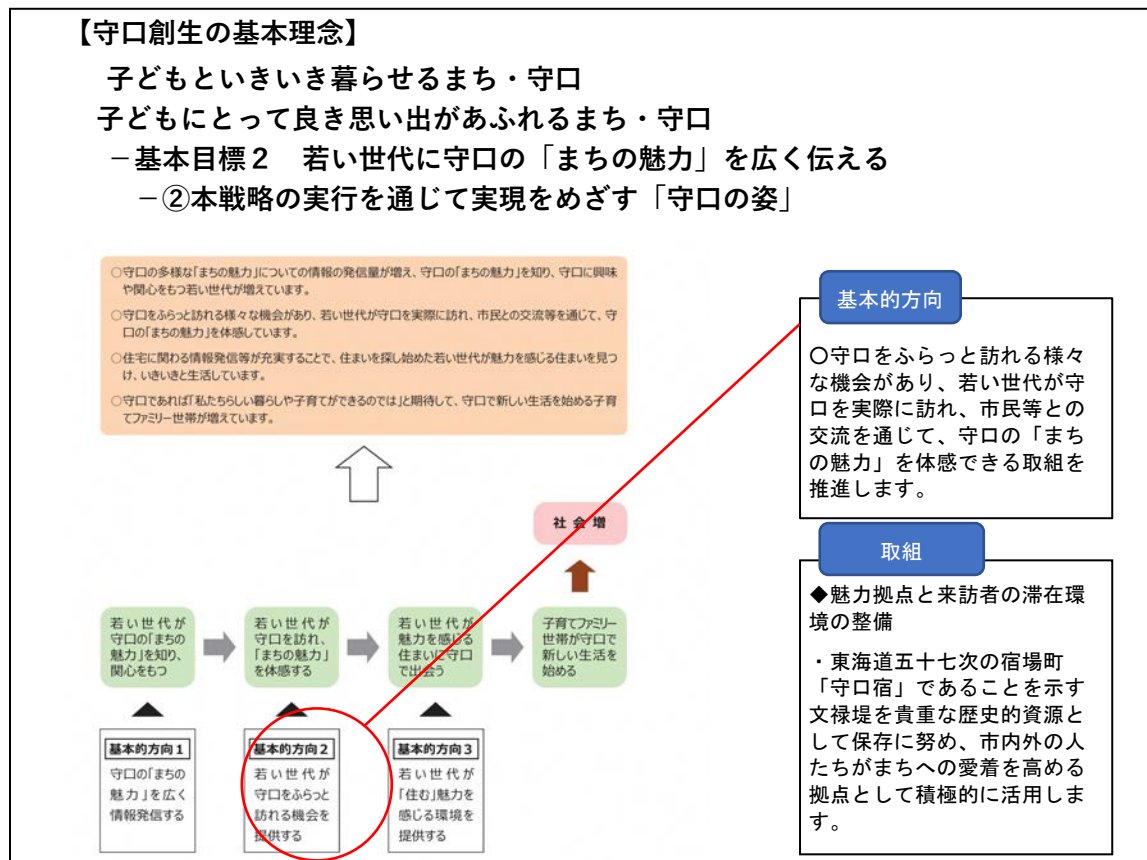
資料) 「第6次守口市総合基本計画」 令和3年3月

## ② 第2期守口市まち・ひと・しごと創生総合戦略（令和3年3月）

市では、平成28年3月に「守口市まち・ひと・しごと創生総合戦略」、令和3年3月に「第2期守口市まち・ひと・しごと創生総合戦略」を策定しています。0歳児からの幼児教育・保育の無償化の取組等をはじめとして、市の地方創生につながる新たな政策の創造を推し進めてきた結果、本市の人口動態は、平成28年以降「社会増」に転じるなど、人口減少にやや改善の兆しがあります。

しかしながら、今後も少子高齢化や人口減少に歯止めをかける取組を継続し、成果を上げ続けることができなければ、本市の税等の自主財源の減少や扶助費のさらなる増加等に対応した持続可能なまちづくりや市民サービスの更なる向上を見通すことはできません。

本戦略は、「第6次守口市総合基本計画」としっかりと連動し、守口創生を、引き続き徹底した行財政改革とともに、「選択と集中」による新たな政策の創造に努め、市民サービスのさらなるレベルアップを図ることで、人口減少に歯止めをかけ、持続可能なまちづくりをめざそうとするもので、その中では、守口に実際に訪れたことがない若い世代が、守口を訪れる機会を創出し、若い世代が実際(リアル)の守口の魅力にふれることを通じて、守口についてのより良いイメージを形成することが、将来、転居を考える時に、転居先の候補として「守口」が含まれるためには有効であるとしています。



資料) 「第2期守口市まち・ひと・しごと創生総合戦略」 令和3年3月

### ③ 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）

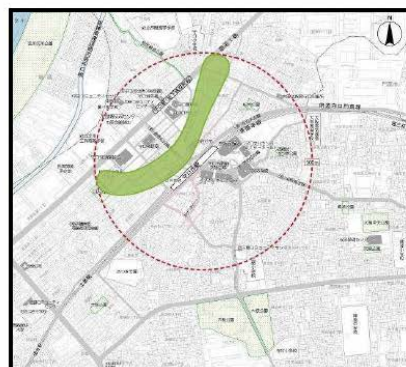
今後 20～30 年後の将来を見据え、建物を含む守口都市核周辺（京阪守口市駅を中心とする概ね半径 500m 圏内範囲及びその周辺）のまちづくりの指針として、平成 29 年 3 月に策定しています。

文禄堤を中心とした歴史文化ゾーンにおいては、京街道沿いの一体的なまちなみ形成に取り組みながら、個性のある店舗や施設の立地を誘導していくなど、「守口の個性」を継承し、新たに創出していくゾーンとしています。

#### 歴史文化ゾーンの将来イメージ

## 5 歴史文化ゾーン

文禄堤（京街道）を中心としたエリアについては、京街道沿いの一体的なまちなみ形成に取り組みながら、個性ある店舗や施設の立地を誘導していくなど、「守口の個性」を継承し、新たに創出していくゾーンとします。



#### ●方向性

歴史文化ゾーンは、現況は、文禄堤などで高低差があり、ややもすると市街地の歩行者動線を分断する要因ともなっていますが、市の歴史を継承し、「守口の個性」をつくりあげていくための重要なエリアです。

今後は、文禄堤（京街道）の高低差をメリットとして活かすとともに、歴史文化資源として積極的に整備活用しながら「守口ならではの」という「らしさ」を演出していきます。



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

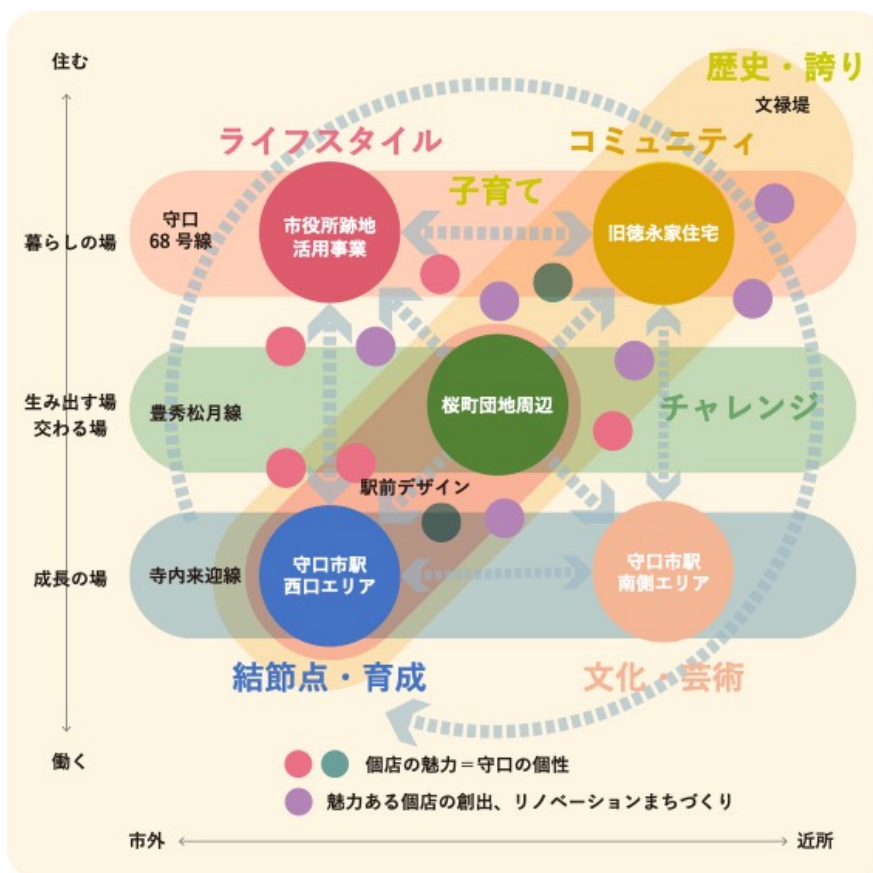
#### ④ 守口市駅北側エリアリノベーション戦略（令和5年3月）

守口市駅北側を対象としたエリア価値の向上に向け、公民が連携して、共にまちづくりに取り組むためのアクションプランとして、「守口市駅北側エリアリノベーション戦略」（以下、「戦略」という。）を策定しました。

本市の課題として、1.子どもの成長とともに子育て世代が市外に流出、2.分譲マンションの増加に伴う地域コミュニティや地域への愛着の希薄化、3.空き家・空き店舗の増加などを掲げ、定住促進、まちのイメージ転換を図るため、守口市駅北側を対象としたエリア価値の向上に向け、公民が連携して、共にまちづくりに取り組むこととしています。

「守口の個性」を形成し、界隈性や魅力、まちの回遊性を高めるものとして、文禄堤周辺に個性ある店舗を掲げ、店舗ごとに異なるコミュニティが生まれ、多様な世代・コミュニティが交わるまちを目指しています。

居心地のよいサードプレイスとしての個店が集積することで、守口に住み続けたい魅力や地域への愛着、若年世代の転出抑止、エリア価値向上につなげることを戦略に位置づけています。



資料) 守口市駅北側エリアリノベーション戦略（令和5年3月）

## (2) 本事業の基本方針

活用にあたり、事業の概要や整備方針等を明示するものとして、「守口市旧徳永家住宅活用基本計画」を位置付けました。

「旧徳永家住宅」は、守口宿の景観を今に残す、伝統的家屋として令和3年度、市が取得しました。そのような往時の建物は、文禄堤上には数少なく、その歴史性を継承する貴重な資産です。

守口市駅北側エリアリノベーション戦略の核のひとつとして、この伝統的な家屋を単に「保存」するだけでなく、文禄堤の歴史性を尊重しながら、まちの誇り・自慢となるようなシビックプライドとコミュニティを育てる場として整備します。文禄堤に面する主屋、中庭に面する土蔵、守口68号線沿いに立地するガレージを賑わい施設とし、文禄堤へのアクセス性や回遊性を高め、文禄堤沿いの歴史的景観を保存・継承しながら、守口市民や守口を訪れる人などにも文禄堤・守口宿の歴史の認知を広げ、住み続けたいくなるコミュニティを形成することで、歴史的価値を後世に伝え、周辺エリアにも賑わいの波及効果を生み出すための拠点とします。

基本計画では、民間の運営事業者の創意工夫によって恒常的に魅力的な活用が行われるよう、民間事業者に貸し出すこととし、民間提案に求める活用事業の目的、内容等について、次のとおり基本方針を設定しています（図1～4）。

- ・「守口の個性」を象徴する、街のシンボル、自慢できる場など、まちづくりの象徴となるような活用を目指す。
- ・子育て世代等の居場所となる場づくりと、高質な雰囲気大人の居場所、庭園を生かす複合的な活用を目指す。
- ・文禄堤による立体性のある都市空間、立地希少性を活かし、ダブルファサードによる商環境形成を促し、文禄堤の歴史性を継承する。



図1 旧徳永家住宅の活用イメージ（改修イメージ図とは一部異なります）



図2：主屋1階土間 歴史的意匠性を継承する吹き抜け空間と土間空間を生かす活用イメージ



図3：主屋1階ザシキ 地域の人々が気軽に訪れ、コミュニティを育む飲食店等への活用イメージ



図4：土蔵と中庭が一体的につながり、賑わいを生む活用イメージ

### (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、原則として、市から建物を借家した上で、本事業の基本方針に即した施設（以下、「施設」という。）を整備・管理運営する事業を実施することで、市民が日常的に訪れることができ、文祿堤の歴史性を誇りに感じる、地域コミュニティの核になるような場として、まちづくりに寄与するものとします。

なお、事業者は、次に定める用途で施設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"><li>① 政治的又は宗教的用途</li><li>② 風俗営業等その他これらに類する用途</li><li>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</li><li>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</li><li>⑤ 公序良俗に反する用途</li><li>⑥ その他、本事業の基本方針にそぐわない用途</li></ul> |
|--|

### (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①～③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

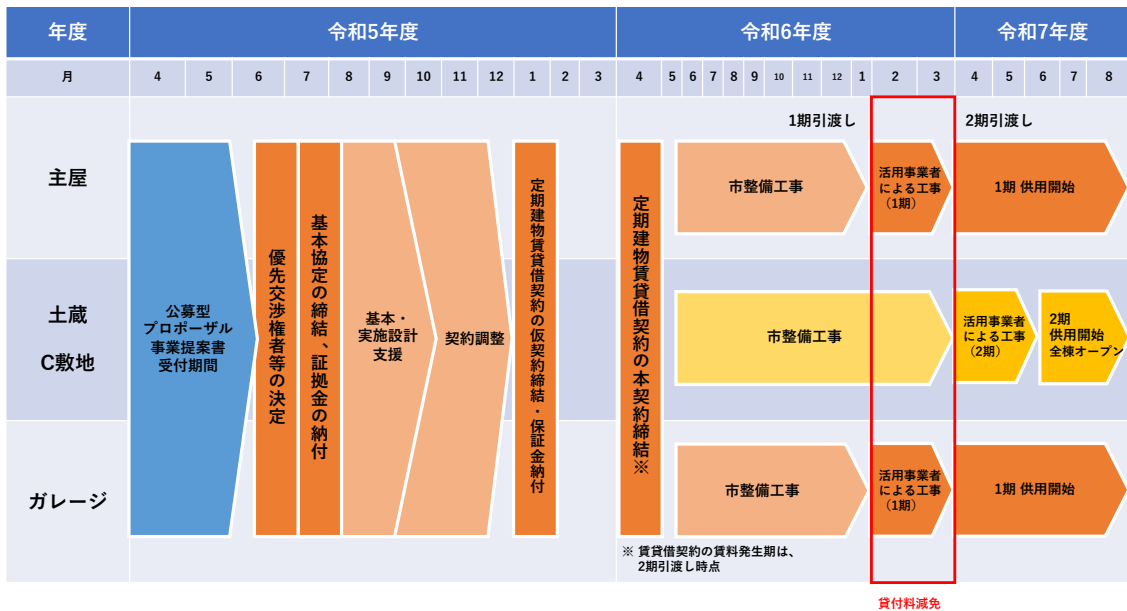
#### ② 本事業の実施に必要な許認可等に関する条件

- ・ 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 事業計画に関する条件

- ・ 既存建築物における外観、耐震補強、屋根の防水工事など建物の躯体性能に関わる改修は市が行う（別紙5及び6のとおり）。
- ・ 建物の性質を鑑み、保存上の観点から、市からの引渡し後のA区画における主屋と土蔵の工期を分けること。いずれかの棟の工事が完了した後に速やかにオープン（事業の一部供用開始）するとともに、2期工事に着手すること。ただし、ガレージについては、並行して工事を行うことができる。
- ・ A区画（主屋）は、建物の構造上、特殊建築物（飲食店、物品販売業を営む店舗等）への用途変更は1階部分のみに限る。



(5) 整備・管理運営条件

事業者は、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 地域との連携

- ・ 「守口の個性」を高める機能として、地域の商店事業者、企業、市民等との連携、守口の魅力と出会える場、コミュニティ醸成など、地域ニーズに合わせた計画とすること。
- ・ 文祿堤周辺の歴史・文化的価値性を尊重し、市民が「守口の誇り」と思うようなシビックプライド醸成に資する計画とすること。

イ 文禄堤周辺の歴史性の継承

- ・ 文禄堤周辺の歴史・文化的価値性を尊重し、市民が誇りに思うような計画とすること。

ウ 安全性への配慮

- ・ 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。

エ 地域環境への配慮

- ・ 地域環境に与える影響（光害、騒音、震動、臭気、景観等）に配慮すること。

オ 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。

② 既存建物の整備・管理運営に関する条件

ア A区画（主屋・土蔵）の整備・管理運営

- ・ 歴史的意匠性を尊重した施設計画、内装設計とすること。
- ・ 増築は不可とする。
- ・ 建物外観の変更が生じる計画の場合は、市の承諾を得て関係機関と協議した上で実施すること。

イ B区画（ガレージ）の整備・管理運営

- ・ 市役所跡地活用事業や周辺エリアとの連続性に配慮し、賑わいづくりに寄与する計画とすること。
- ・ 北側市道沿いはできるだけ店舗前スペースを確保し、車道の通行に支障をきたさないよう配慮すること。
- ・ 文禄堤への回遊誘導を意識し、主屋・土蔵等の活用用途と相乗効果を図ること。
- ・ B区画のみ、増築を可とする。ただし、敷地はガレージの建屋以外の部分とすること（別紙2に増築不可の範囲を図示）。

ウ C区画（空き地）の活用提案

- ・ C区画は、階段・スロープ、荷捌き場、駐輪場、トイレ等として市が整備する計画であるが、当該機能の確保（他の区画での確保を含む）を条件として、活用案について自由提案ができる。

エ 緑地・庭園の整備・維持管理

- ・ 緑化面積は、「守口市植さい指導基準」に従うこと。また、引渡し時点の緑化面積を確保すること。

オ 駐輪場・駐車場等の整備・管理運営

- ・ 自転車による来訪者に対する駐輪場については、原則として、敷地内に市が必要規模の施設を設置するため、その管理運営を適切に行うこと。
- ・ 自動車による来訪者に対する駐車場については、原則として、周辺の時間貸し駐車場を利用することとし、施設内へは設置しない。事業用の荷解き場や搬出入等の駐車場及び動線については、原則として、市が設置する。

カ その他インフラ整備

- ・ 活用にあたって、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、一次側までを市が整備する。二次以降の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。

③ 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

- ・ 守口市駅北側エリアプラットフォームへ参画することとし、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、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。

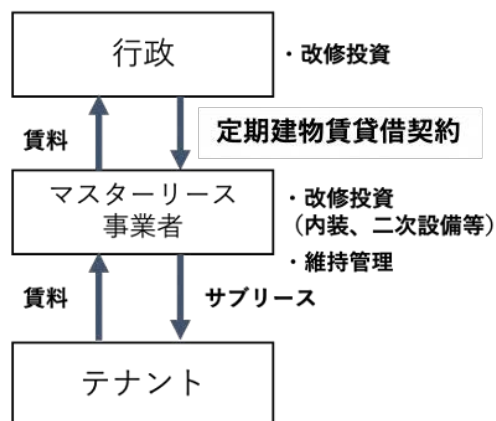
エ テナントに求める条件

- ・ 活用方針に従ったテナント構成を提案すること。

## 5 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38条に基づく定期建物賃貸借契約(以下、定期建物賃貸借契約という。)によることを基本として、建物を事業者に貸し付けるとともに、原則、建物の利用(活用)に必要な範囲として、庭等を含む敷地全体の利用を認めます。



### (2) 権利

- ・ 権利は、賃借権とします。
- ・ 事業者は、賃借権について、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。

### (3) 貸付期間

- ・ 貸付期間は、原則として10年以上20年以下で、事業者の提案によることとします。
- ・ 貸付期間には、建物の内装工事及び原状回復工事期間を含みます。

### (4) 貸付料

- ・ 事業者が市に支払う月額契約貸付料の金額は、次に示す月額貸付料以上とし、事業提案時に活用事業者から提案された金額とします。

月額契約貸付料：**410,000円以上**（100円未満切り上げ、消費税及び地方消費税を含む）

- ・ 貸付料の提案根拠となる建物ごと（主屋・土蔵・ガレージ）の内訳を提出することとします。

## 6 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5年4月	募集要項等の公表
令和5年6月	事業提案書受付の締切
令和5年7月	優先交渉権者等の決定
令和5年8月	基本協定の締結、証拠金の納付
令和5年7月～令和5年10月	基本・実施設計の支援
令和6年1月	定期建物賃貸借契約の仮契約締結、 保証金の納付
令和6年4月頃	定期建物賃貸借契約の本契約締結 （賃貸借契約の賃料発生は、2期引渡し時点とする）
令和6年7月～ 令和7年3月	市による改修工事
令和7年2月～	市からの一部引渡し（1期工事分） 活用事業者による工事（1期工事）
令和7年4月頃	施設の供用開始（1期工事）
令和7年4月～	市からの一部引渡し（2期工事分） 活用事業者による工事（2期工事）
令和7年6月頃	施設の供用開始（全棟）

### 第3章 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5年4月17日（月）
②募集要項等に関する説明会参加申込の締切	4月21日（金）
③募集要項等に関する説明会	4月26日（水）
④募集要項等に関する質問の受付締切	4月28日（金）
⑤募集要項等に関する質問に対する回答	5月8日（月）
⑥参加表明書及び参加資格確認書類の受付	5月9日(火)～5月12日(金)
⑦参加資格確認結果の通知	5月16日（火）
⑧事業者提案書受付	5月22日(月)～6月2日(金)
⑨提案審査（プレゼンテーション審査）	6月下旬
⑩優先交渉権者等の決定	7月
⑪基本協定の締結、証拠金の納付	8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5年4月26日(水) 13時30分から15時00分(予定) ・受付開始: 13時00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 市民会議室703 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 都市・交通計画課 電子メール: Mori_toshikei@city-moriguchi-osaka.jp
⑥申込期限	令和5年4月21日(金) 17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/)) >各課の案内 > 都市整備部 > 都市・交通計画課 > 入札・契約・プロポーザル > 「守口市旧徳永家住宅活用事業」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5年4月28日(金) 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5年5月8日（月）（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) 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。

### (5) 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、後述の「第3章 4(1)応募者の構成（P23～）」を参照してください。以下同様。）

①受付期間	令和5年5月9日（火）～12日（金） ・ 期間中の9時から17時まで
②提出方法	持参または郵送（書留に限る）による提出とする。 郵送の場合は、受付期間内における消印有効とする。
③提出先	守口市 都市整備部 都市・交通計画課（守口市役所5階） 住所：〒570-8666 大阪府守口市京阪本通 2-5-5 電子メール：Mori_toshikei@city-moriguchi-osaka.jp
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3）を提出してください。なお、提出資料は返却しません。

### (6) 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5年5月16日（火）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。

**(7) 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章 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(6)による通知を取消し、改めてその旨を通知します。

**(8) 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5年5月22日（月）～6月2日（金） ・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(5)③と同じ。
④提出書類	詳細は、様式集を参照のこと。

**(9) 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5年4月17日（月）～6月2日（金） ・期間中の9時から17時まで（土日祝除く）
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(5)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。 06-6992-1679（都市・交通計画課）
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、かつ市と定期建物賃貸借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建物賃貸借契約を締結する代わりに、当該SPCを市と定期建物賃貸借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、施設の定期建物賃貸借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 協効法人の選定

- ・ 応募者は、応募者以外の者で、施設の運営開始後に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、「協効法人」という。）の選定ができます。
- ・ 施設を賃借する協効法人又は管理運営段階における協効法人については、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建物賃貸借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建物賃貸借契約を締結せず、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 守口市入札参加停止要綱に基づく入札参加停止措置を受けている者及び守口市公共工事等及び売り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措置を受けている者。
- 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「守口市駅北側エリアリノベーション戦略  
策定支援業務委託」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。）、又は人事面で関連（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。
  - ・株式会社オープン・エー
  - ・合同会社 s w a n
- ⑩ 守口市旧徳永家住宅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。
- ・ 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。

守口市旧徳永家住宅活用事業者プロポーザル選定委員会委員

氏名	所属
山口 行一	大阪工業大学工学部 都市デザイン工学科 教授
木下 和紗	摂南大学経営学部経営学科 講師

加藤 寛之	株式会社サルトコラボレイティブ 代表取締役
尾崎 剛	企画財政部長
増田 敬宜	市民生活部長

## (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」と建物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プレゼンテーション

- ・ 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。
- ・ なお、プレゼンテーション及びヒアリングは、提出された事業提案書等に基づき行うため、プレゼンテーションにあたり、新たな書類提出及び配布、プレゼンテーションツールの持込み、模型の持込み等は認めない。プレゼンテーションの日時及び場所は、事務局から応募者又は応募グループの代表法人に通知します。

## (4) 応募が三者以上あった場合の取扱い

- ・ 事業提案書提出者が多数の場合は、プレゼンテーションの参加者を三者程度に絞る場合があります。この場合、選定委員会において事業提案書の書類審査を行い、プレゼンテーションの参加可否を別途提出者に通知します。

## (5) 応募が一者であった場合の取扱い

- ・ 応募者が一者であった場合でも、書類審査及びプレゼンテーション審査を行い、提案内容が本事業の審査基準に基づいて適切であると判断された場合は、その者を優先交渉権者として選定します。

## (6) 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。

## (7) 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。

## (8) 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。

### ⑤ 応募書類の開示

- ・ 提出された応募書類について、公文書公開請求があった場合は、守口市情報公開条例（平成26年条例第6号）に基づき取り扱うこととします。

## 第4章 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、別紙7（リスク分担表）及び基本協定等によるものとします。

また、別紙7及び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

- ・ 埋蔵文化財包蔵地に該当するため、土木工事等のための発掘工事を行う場合には、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、届出の結果、大阪府から試掘調査や工事立会調査を求められた場合は、事業者の責任と費用により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

- ・ 事業者が敷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、深さ1mまでの当該地中障害物の撤去・処分に係る費用のうち合理的な範囲を負担することとします。

#### (3) 既存構造物

- ・ 市が整備するA、B区画における既存建築物の外観、耐震補強、屋根の防水工事など建物の躯体性能に関わる改修工事区分は、別紙6（改修工事区分想定表）に示します。それ以外の工事については、原則、事業者負担にて計画・実施することとします。
- ・ B区画内にある既存事務所建物及び倉庫は市にて撤去します。

#### (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、「地質調査資料（希望者にのみ提示）」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) 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。
- ・ 計画内容及び内装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、事業者はその利用者に対し、責任を負うものとします。
- ・ 事業者は、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。

#### (6) 建物の貸付

- ・ 事業者は、市に対する貸付料の支払いのほか、賃借人としての義務等の責任を負うものとし、その内容は法令によるものを除き定期建物賃貸借契約書に約定します。
- ・ 事業者は、施設の管理運営期間終了時に建物を原状に回復し、市に返還する責任を負うものとします。ただし、市が原状回復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。

### 3 市による民間施設の経営等モニタリング

市は、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、違約金として貸付料の2年分を市は事業者に請求することができることとします。

- ① 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（事業者から賃借する者がある場合は、当該者の業務実績も含めること）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、遅滞なく事業者の財務諸表を提出すること。
- ③ その他市が特に求めた資料



## 第5章 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、事業者と借地借家法（平成3年法律第90号）第38条に基づく定期建物賃貸借契約（以下、「定期建物賃貸借契約」という。）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ものとします。
- ・ 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 定期建物賃貸借契約

#### (1) 定期建物賃貸借契約の締結

- ・ 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定期建物賃貸借契約書（案）に基づき、事業者と定期建物賃貸借仮契約を締結することとします。
- ・ 当契約は、議会の議決を要する契約であるため、守口市議会の議決を得るまでは仮契約であり、守口市議会の議決を得たとき、本契約となるものとします。なお、守口市議会の議決を得られなかったとしても、市はこの契約に関し、一切の責任を負うものではありません。
- ・ 建物及び敷地は、次に示すとおり事業者により段階的に引渡すこととします。
  - 1期：A区画（主屋）・B区画（ガレージ）  
市による改修完了後（令和7年1月頃（予定））
  - 2期：A区画（土蔵）・C区画  
市による整備完了後（令和7年3月頃（予定））
- ・ ただし、事業者の提案により1期・2期の建物及び敷地の引渡しを調整することは可能です。
- ・ 貸付期間満了時において、事業者において整備した資産の買取は、請求できないものとします。
- ・ 定期建物賃貸借契約書の作成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、定期建物賃貸借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、定期建物賃貸借契約において定めた施設の2期引渡し日（以下、「2期工事引渡し日」という。）から定期建物賃貸借契約終了日まで発生します。
- ・ 市からの1期工事引き渡し日から2期工事引渡し日までの貸付料を減免します。
- ・ 貸付料の支払いは、原則として、1か月分毎の事前支払いとします。第1回目の支払期限は、2期引渡し日の属する月の前月とします。第2回目以降の支払期限は、貸付月前月末までに支払うものとします。

- ・ 2期工事引渡し日又は定期建物賃貸借契約終了日の属する月等、賃貸借期間の初日が月の初日でないとき又は賃貸借期間の満了日が月の末日でないときの当該月の貸付料は、日割計算とします。
- ・ 支払いが遅れた場合、原則として、定期建物賃貸借契約書に約定する延滞料を徴収します。

### ③ 貸付料の改定

- ・ 定期建物賃貸借契約締結以降の貸付料について、消費税及び地方消費税の税率が変更されたときは、関係法令等に基づき、その税率を適用した貸付料に変更することとします。また、消費税及び地方消費税の税率の変更以外の事由による貸付料の変更は行わないものとします。

### (3) 証拠金

- ・ 事業者は、基本協定締結と同時に、月額貸付料の6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、定期建物賃貸借仮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、定期建物賃貸借仮契約に定められた期日までに、保証金（月額貸付料の6か月分相当額）を市に預託するものとします。
- ・ 保証金は、定期建物賃貸借契約終了に伴い、施設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、A区画（主屋・土蔵）及びB区画（ガレージ）の引渡しからそれぞれ3か月を期限として施設の活用事業者による工事に着手するものとします。

#### (6) 供用開始義務

- ・ 事業者は、各施設の引渡しから6か月を期限として、施設の活用事業者による工事を完了し、供用開始するものとします。

#### (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2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、施設の原状回復及び建物賃借人の明け渡しその他施設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、貸し付けた建物を原状に回復して市に返還するものとします。
- ・ ただし、市が原状回復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 使用目的の変更
  - ② 賃借権の転貸
  - ③ 転借人の変更
- ・ 事業者自ら設置した内装及び設備等につき、次のいずれかに該当する行為をするときは、事前に詳細な設計書及び図面等を作成し、あらかじめ市への書面による届け出が必要です。ただし軽微なものを除きます。
  - ① 本物件の様態替え・増改築等による現状の変更及び修繕
  - ② 本物件の設備等の撤去及び設置

#### (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、事業者が定期建物賃貸借契約に定める契約条件等に違反等したとき、催告によらず定期建物賃貸借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、事業者との定期建物賃貸借契約を解除したときは、事業者は市に対して、定期建物賃貸借契約書（案）第28条に定める違約金（事由により異なる）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、定期建物賃貸借契約を解約することができます。
  - ① 正当な事由がある場合
  - ② 貸付開始後、次項③の申し入れ日が3年以上を経過していること。
  - ③ 6か月前までに市に書面での申し入れを行っていること。
  - ④ 月額貸付料の12か月分相当額の違約金を解約終了する日の3か月前までに支払っていること。

### 4 不当介入に対する措置

- ・ 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。
- ・ 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。
- ・ 市は、事業者が市に対し、上記2点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。