

平成 29 年 3 月 10 日修正版

大浜北町市有地活用事業
募集要項

平成29年1月

堺 市

【 目 次 】

はじめに	1
第1 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 実施事業の内容及び条件	4
4 事業方式	13
5 事業スケジュール（予定）	15
第2 事業者の募集及び選定に関する事項	16
1 事業者選定の方法	16
2 選定の手順及びスケジュール	16
3 応募手続き等	17
4 参加資格に関する事項	20
5 審査及び選定に関する事項	24
第3 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	26
1 事業者が提供するサービスの水準	26
2 責任分担の考え方	26
3 管理運営に関する業務水準	28
4 市による民間施設の経営状況のモニタリング	29
第4 契約の考え方	30
1 契約手続きの概要	30
2 基本協定	30
3 公共施設整備事業に関する費用負担等に関する協定	31
4 定期借地権設定契約	32
5 管理運営に関する協定	35
6 不当介入に対する措置	35

添付書類（別紙）

別紙 No.	名 称
1	位置図①
2	位置図②
3	事業用地の概要
4	事業用地及び周辺図
5	公共施設配置図
6	地下埋設管図
7	新設下水道幹線計画図
8	貸付地イメージ図

はじめに

(1) 大浜北町市有地活用事業の背景と目的

堺のみなとは、中世以降、世界各国との交易が盛んに行われ、人・物・情報が行き交う国際貿易都市として繁栄し、「もののはじまりなんでも堺」の原点でした。昭和には臨海工業地帯が造成、生産・エネルギー基地として、堺市のみならず近畿の経済発展に大きく貢献し、近年は先端・環境産業の集積が進んでいます。

堺の臨海部は、今後とも、物流・産業の場としての機能維持・拡充を図っていく必要があるとともに、現在、市民生活と海が隔絶され、海とのふれあいが疎遠となっていることから、賑わい・憩い・癒しなどの市民生活の場としての再生・創造を通じ、更なる活性化を図っていく必要があります。

こうしたなか、堺市（以下「市」という。）が大浜北町に所有する市有地（以下「大浜北町市有地」という。）は、南海本線堺駅の徒歩圏に位置し、周辺には中世の時代以降国際交易の拠点として栄えた堺旧港、現地現存する日本最古の木造洋式の旧堺燈台、多様な歴史・文化資源を有する大浜公園に隣接し、平成27年3月に開業した「さかい利晶の杜」にも近接する立地条件や水域やみなととしての利活用が可能なポテンシャルを有しています。

平成24年7月に策定した「堺臨海部再生・創造ビジョン」では、大浜北町市有地を含む堺旧港地区について、地区の活性化コンセプトを「都心での海辺文化・賑わいの再興」と位置づけ、親水空間等の確保、商業機能の導入などの活性化方策を講じていくこととしております。

また、この大浜北町市有地活用事業は、平成27年3月27日に内閣総理大臣認定を受けている「堺市中心市街地活性化基本計画」において、都心部の西の玄関口に位置する堺駅周辺地域の活性化に寄与する事業として位置付けています。

これらを踏まえ、大浜北町市有地を有効に活用することにより、臨海部及び中心市街地の更なる活性化につなげていきます。

(参 考)

大浜北町市有地に隣接する堺旧港の紹介動画及び大浜北町市有地周辺の歴史・文化資源等について、以下にも掲載していますので、参考にして下さい。

堺観光ガイド（堺観光コンベンション協会HP）

<http://www.sakai-tcb.or.jp/>

堺旧港の歴史、旧堺燈台&龍女神像の紹介（堺観光コンベンション協会HP内）

<http://www.sakai-tcb.or.jp/spot/spot.php?id=51&bk=1>

http://www.sakai-tcb.or.jp/feature/09_3.html

(2) 募集要項の定義について

この「大浜北町市有地活用事業 募集要項」（以下「募集要項」という。）は、市が大浜北町市有地活用事業（以下「本事業」という。）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 大浜北町市有地活用事業 事業者選定基準
（以下「事業者選定基準」という。）

別添資料2 大浜北町市有地活用事業 基本協定書（案）
（以下「基本協定書（案）」という。）

別添資料3 大浜北町市有地活用事業 費用負担等に関する協定書（案）
（以下「費用負担等に関する協定書（案）」という。）

別添資料4 大浜北町市有地活用事業 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5 大浜北町市有地活用事業 提案様式集
（以下「様式集」という。）

第1 事業内容に関する事項

1 事業名称

大浜北町市有地活用事業

2 事業用地の概要

(1) 事業用地の構成

本事業を実施する事業用地（以下「事業用地」という。）は、施設用地A、施設用地B、市道区域及び国道26号附属階段区域の4つの用地・区域で構成されています。

(2) 事業用地の概要

所在地	堺市堺区大浜北町3丁1番 " 3丁5番1 " 3丁5番4 " 4丁1番1
事業用地	事業用地全体：約1.7ha 【内訳】 施設用地A：約11,200.43㎡※ 施設用地B：約2,200.13㎡※ 市道区域：約3,500㎡ 国道26号附属階段区域：約20㎡ (別紙3「事業用地の概要」参照)
土地所有者	施設用地A・B、市道区域：堺市（財産区分：行政財産） 国道26号附属階段区域：国
法規制	①用途地域等：商業地域、防火地域、駐車場整備地区 ②建ぺい率：80% ③容積率：400%
その他	①都市計画道路（3・3・201-14 国道26号） 国道26号の拡幅（約6.7m）が計画されており、都市計画法第53条の制限を受ける。 ②埋蔵文化財 埋蔵文化財包蔵地外 ③バリアフリー 高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律に基づき、重点整備地区（堺駅・堺東駅を含む都心地区）に指定されている。 ④緑化 大阪府の南部大阪都市計画区域マスタープランにおいて、みどりの風促進区域に指定されている。 ⑤中心市街地における開発行為 中心市街地の区域内において一定の要件を満たす開発行為等については、堺市開発行為等の手続に関する条例に基づく公共・公益施設等の協議を不要とする。

注)※提案内容に基づく道路線形の変更等により、借地する面積が変動するため、貸付面積ではない。貸付面積についてはP.14「第1 4(4) 貸付料」を参照

3 実施事業の内容及び条件

(1) 大浜北町市有地活用事業の基本方針

①活性化コンセプト

市では、臨海部全体を対象に「堺臨海部再生・創造ビジョン」を平成24年度に策定し、堺旧港地区について、『都心での海辺文化・賑わいの再興』を活性化コンセプトとしています。これを受けて、市有地活用事業におけるコンセプトを以下のとおり設定します。

堺旧港における海辺文化・賑わいの再興

周辺に堺旧港や旧堺燈台等の歴史・文化資源を有する大浜北町市有地において、「歴史・文化を活かした堺旧港における海辺の魅力的な交流空間の形成」を図る。

②大浜北町市有地活用事業の基本方針

上記のコンセプトを踏まえ、大浜北町市有地活用事業の基本方針（以下「基本方針」という。）を以下のとおり設定します。

【交流】

歴史・文化資源が豊富な堺旧港に隣接している特性を活かし、多くの市民・来訪者が海辺で憩い、海を眺めることができる非日常的な交流空間を創出する。

【賑わい】

都心地域内での海辺の立地特性を活かし、民間事業者による商業機能を導入することで、魅力的な賑わい空間を創出する。

【観光ネットワーク】

さかい利晶の杜、百舌鳥・古市古墳群等の観光資源との連携を図り、堺旧港、旧堺燈台等の歴史・文化資源と一体となった海辺の観光拠点を形成する。

【回遊性】

大浜北町市有地周辺の回遊性を高め、市民・来訪者の誰もが海を眺めながら、快適で安全に散策できるパブリックアクセスの充実を図る。

【地域活性化】

周辺商店街等と連携を図るなど、地域活性化に寄与する取り組みを行う。

(2) 実施事業の内容

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、本事業に必要な公共施設整備及び関連工事を行う事業（以下「公共施設整備事業」という。）を実施するとともに、市から事業用地のうち必要な区域を借地した上で、事業者が基本方針に即した必要な施設を整備・管理運営する事業（以下「民間施設整備事業」という。）を実施します。

なお、公共施設整備事業及び民間施設整備事業は、次に示すとおりです。

①公共施設整備事業（別紙5「公共施設配置図」参照）

事業用地において、以下の項目に関する事前調査、設計、施工及び工事監理を行うこと。なお、必要となる費用は市が定める上限額の範囲内で負担します。

- ア 歩行者通路の整備
- イ 連絡橋の整備
- ウ 周辺道路の整備
- エ 緑地の整備
- オ その他関連基盤整備等
 - (ア) 既存構造物の撤去
 - (イ) 国道26号附属階段の改良工事
 - (ウ) 公共下水道整備

②民間施設整備事業

施設用地A及び施設用地Bのうち必要な区域において、基本方針に即した物販・飲食機能を中心とした民間施設に関する事前調査、設計、建設及び管理運営を、事業者の費用負担により行うこと。なお、禁止する用途は以下のとおりです。

【禁止する用途】

- (ア) 政治的又は宗教的用途
- (イ) 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（ただし第1項第5号は除く）、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用途
- (ウ) 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
- (エ) 青少年に有害な影響を与える興業、物販、サービスの用途
- (オ) 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）第2条第2号に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
- (カ) 公序良俗に反する用途
- (キ) 居住の用に供する用途
- (ク) その他基本方針にそぐわない用途

(3) 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ア～ウに示す条件をすべて満たすこととします。

ア 関係法令の遵守

- ・本事業において実施する施設の整備・管理運営等の事業全体について、関係法令を遵守した計画とすること。

イ 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。
- ・提案に、堺旧港の護岸や水域を活用する場合は、事業者の責任と費用により、関係機関等と協議すること。なお、市は、事業者が行う関係機関等との協議に協力するものとします。

ウ 計画全体に関する条件

(ア) 基本方針の具現化

- ・単なる物販・飲食施設を中心とした事業ではなく、基本方針を具体化した事業を実施すること。

(イ) 安全性の確保

- ・集客拠点として、平常時の防犯性及び津波発生時の避難経路の確保など災害時・非常時の安全性を十分に確保すること。なお、市が定める「津波避難ビル」に適合する場合には、指定への同意をお願いする場合があります。

(ウ) 親水性・快適性への配慮

- ・海を眺めながら「気軽に利用できる」「歩いて楽しめる」「のんびり時間をすごせる」等、市民・来訪者すべての人が海を感じながら施設を利用し、多様な交流が行えるよう配慮すること。

(エ) 景観への配慮

- ・事業用地の立地特性を踏まえ、夜間も含む様々な時間帯において、海、大浜公園、周辺道路(国道26号、府道堺港線、フェニックス通り)からの魅力的な景観が形成されるよう、建物配置、スカイライン、ボリューム、壁面の位置、照明等に配慮した計画とすること。

(オ) 堺旧港活性化への配慮

- ・海辺のロケーションや堺旧港の観光・歴史資源などに配慮した計画とすること。

(カ) 地域活性化への配慮

- ・堺旧港の周辺地域や周辺施設の活性化に配慮した計画とすること。

(キ) 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。

(ク) 周辺環境への配慮

- ・ 周辺地域の生活環境保持のため、事業実施に伴う交通渋滞、交通安全、騒音、照明等による光害等の問題が生じないように配慮すること。

(ケ) 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した計画とすること。

(4) 整備・管理運営条件

事業者は、本事業の実施にあたり、次の①～③に示す条件をすべて満たすこととします。

①公共施設整備事業に関する条件

以下のアからエに関する整備仕様及び整備箇所については、P.9の別表「公共施設整備仕様一覧」及び別紙5「公共施設配置図」の内容を基本とします。

また、公共施設整備に関する市の費用負担の考え方については、P.31「第4-3(2)市による費用負担の上限額」を参照してください。

ア 歩行者通路の整備

- ・ 南海堺駅方面から大浜公園へ円滑にアクセスできる歩行者動線（パブリックアクセス）の一部となる歩行者通路（以下「歩行者通路」という。）を整備すること。
- ・ 歩行者通路の整備に必要となる区域は、市から有償で借り受けること。
- ・ 歩行者通路は、国道26号の施設用地 A 側の歩道から府道堺港線の施設用地 B 側の歩道まで整備し、市道大浜北6号線・11号線に沿って海を眺められ、歩いて楽しめるような位置と高さとすること。なお、市道大浜北8号線を跨ぐ箇所の構造については、道路上空を占有するため、関係機関と協議を行うこと。
- ・ 賃貸借期間満了時又は賃貸借契約解除時の現状回復工事において、歩行者通路を民間施設から容易に分離することができるとともに、民間施設の撤去後においても歩行者通路が独立して存続できるような構造にすること。
- ・ 歩行者通路は、市道大浜北8号線に整備する歩道及び府道堺港線の既存歩道と歩行者通路を階段等により接続させ、国道26号や市道、連絡橋、民間施設との快適で便利な歩行者ネットワークの形成に配慮すること。
- ・ 歩行者通路の構造は、可能な限りバリアフリーに配慮すること。
- ・ 事業者の判断により、民間施設の屋上等を利用するなど、歩行者通路の一部あるいは全部を、事業者の費用負担により、民間施設として歩行者通路を整備するこ

とも可能です。その場合も、上記の項目を遵守することとします。なお、維持管理費用も事業者の負担とします。

- ・また、民間施設を利用する際は、公共性を担保するため、24時間利用できるものとし、夜間の保安対策を十分に行うこと。

イ 連絡橋の整備

- ・市道（大浜北6号線・11号線）を跨ぎ施設用地A及び施設用地Bと堺旧港護岸を結ぶ連絡橋（以下「連絡橋」という。）を、施設用地A及び施設用地Bにそれぞれ整備すること。
- ・提案する施設内容等により、連絡橋の設置箇所数及び有効幅員の変更は可能ですが、設置箇所数は2箇所以上、有効幅員の合計は14m以上とすること。
- ・上記の整備仕様の変更に関しては、その可否について、事業者の責任により、関係機関と協議すること。
- ・連絡橋は、護岸に荷重がかからない構造とし、賃貸借期間満了時又は賃貸借契約解除時の現状回復工事において、民間施設の撤去後においても独立して存続できるような構造にすること。
- ・連絡橋の構造は、可能な限りバリアフリーに配慮すること。
- ・連絡橋の荷重を支える支柱については、海側は堺旧港護岸と市道の間に別途市が管理する用地（以下「護岸側支柱用地」という。）を確保した上で護岸側支柱用地内に、また施設用地側は施設用地内のそれぞれに設置すること。なお、事業者の提案により護岸側支柱用地が連担する場合は、一体の支柱用地として取り扱い、当該用地全体にわたり整備すること。
- ・護岸側支柱用地の確保のため市道の線形を現状から施設用地側に振る必要があるため、連絡橋の整備にあたっては、関係機関と協議を行うこと。

ウ 周辺道路の整備

- ・施設用地A及び施設用地Bに接する市道（大浜北6号線・8号線・11号線）において道路改良工事を行うこと。
- ・提案する施設内容等により、歩道を整備しないことは可能ですが、歩道の要否等については事業者の責任により、関係機関と協議すること。

エ 緑地の整備

- ・市有地に隣接する民有地周辺の広場状緑地、国道26号沿い及び府道堺港線沿いの緩衝緑地を連担させた緑地を整備すること。
- ・緩衝緑地の一部については、事業者の提案により、合理的な範囲において、緑地を整備せずに歩行者用の進入路等を整備することを可とします。
- ・緑地は、本事業の実施にあたり法令上必要となる緑地・広場の面積に含むことができますが、「堺市宅地開発等に関する指導基準」に従うものとします。

別表「公共施設整備仕様一覧」

対 象	整備仕様
歩行者通路	有効幅員 5.5m 一般部R C構造、市道横断部鋼構造 柱 : 600×600 (市道横断部900×900) 梁 : 450×800 (市道横断部600×800) 地中梁 : 450×1000 (市道横断部600×1000) 杭 : 上杭 SC 杭φ500×6 (STK490) L=8m 下杭 PHC 杭φ500 C種 L=10m 92本 杭 (市道) : 上杭 SC 杭φ500×12 (STK490) L=8m 下杭 PHC 杭φ500 C種 L=10m 8本 床仕上 : カラー舗装程度 手摺 : アルミ製 H=1100 (2段手摺付、照明埋込)
連絡橋 (施設用地 A)	有効幅員 12m(うちスロープ有効2m) 、鋼構造 上部工 : 鋼床版鈹桁 (上路桁、スロープ・階段は中路桁) 下部工 : 鋼製橋脚 φ609.6x9.5、φ609.6x12.7、φ406.4x12.7 (門型支柱のみ柱下端ヒンジ構造(支承配置)) 基礎工 : 施設用地 A 側 : PHC 杭φ800、L=16.0m×1本×2基 海側 : 鋼管杭 φ900、L=18.0m×1本×2基 海側スロープ 中段 : 鋼管杭 φ700、L=18.0m×2本 海側スロープ 下段 : 鋼管杭 φ700、L=18.0m×1本 橋面工 : 薄層カラー舗装程度 手摺 : アルミ製 H=1100 (2段手摺付、照明埋込) 護岸側支柱用地※ : コンクリート舗装 市道境界は横断防止柵を設置 (既存横断防止柵は撤去)
連絡橋 (施設用地 B)	有効幅員 2m 、鋼構造 上部工 : 鋼床版鈹桁 (中路桁) 下部工 : 鋼製橋脚 φ609.6x9.5、φ508x9.5 基礎工 : 施設用地 B 側 : PHC 杭φ800、L=14.0m×1本 海側 : PHC 杭φ800、L=17.0m×1本 橋面工 : 薄層カラー舗装程度 手摺 : アルミ製 H=1100 (2段手摺付、照明埋込) 護岸側支柱用地※ : コンクリート舗装 市道境界は横断防止柵を設置 (既存横断防止柵は撤去)
大浜北6号 線・11号線	幅員 9.5m 、延長約300m、車道 As 舗装、 歩道 As 舗装、2車線 (3m)、片側歩道 (2.5m)、 舗装打換え (路盤を含む)
大浜北8号 線	幅員 11m 、延長約80m、車道 As 舗装、歩道 As 舗装 2車線 (3m)、両側歩道 (2m)、 舗装打換え (路盤を含む)
緩衝緑地	面積 : 約2,400㎡ (国道26号側 : 幅約7m、府道堺港線側 : 幅約 2m) 植栽 : 高木 (77本)、低木、芝生

オ その他関連基盤整備等

(ア) 既存構造物の撤去

- ・施設用地 A 及び施設用地 B 内にあるアスファルト舗装（面積約3,700㎡、厚さ約10cm）等、地上に残存する全ての既存構造物を撤去すること（詳細は P.26「第 3 2(1)存在が確認されている既存構造物に関するリスク・責任等の分担」を参照すること）。
- ・地中埋設管、その他地中障害物については、P.27「第 3 2(4)地中障害物に関するリスク・責任等の分担」を参照すること。

(イ) 国道26号附属階段の改良工事

- ・国道26号から市道大浜北6号線に降りるための既存階段について、歩行者の安全性を確保するため、関係機関と協議の上、階段の位置を変更するなどの改良工事を行うこと。

(ウ) 公共下水道整備

- ・施設用地 A は、別紙 6「地下埋設管図」のとおり下水道本管に接続できない状況のため、事業者は、近傍の公共下水道管への接続のため、事業者の責により公共下水道管布設工事の設計・施工を行うこと。なお、設計・施工に要する費用は市が負担するものとする。
- ・公共下水道管は、原則として大浜北6号線及び11号線内に布設するものとする。また、排水方法は自然流下方式を原則とし、具体的な整備内容・方法については、関係機関と協議の上、決定することとする。

カ 公共施設の引渡し

- ・整備した公共施設（歩行者通路、連絡橋、周辺道路、緑地、護岸側支柱用地及び公共下水道等）については、関係機関と協議の上、原則として平成31年3月末までに確定測量、竣工図書作成等引渡しに必要な業務を適切に実施し、市及び国（国道26号附属階段の改良工事部分）への引渡しを完了させること。
- ・公共施設の引き渡しは、民間施設の供用に合わせ、一括して引き渡しを受けることを想定しているが、関係機関との協議により、民間施設の供用開始までに、周辺道路など施設単位で部分引渡しが必要になる場合があります。
- ・なお、市に引渡した公共施設については、原則として、市が維持管理を行いますが、歩行者通路、連絡橋及び緑地については、効率性の確保の観点から清掃や剪定等について事業者が整備・維持管理する民間施設と一体的に維持管理することができます。

②その他施設の整備・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、施設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。
- ・原則として国道26号及び府道堺港線以外の道路からの車両乗入口を、関係機関と協議の上適切な位置に整備すること。なお、国道26号及び府道堺港線からの車両乗入口を整備しようとする場合には、事業者の責任により関係機関と協議を行うこと。また、協議が整った場合は、合理的な範囲において、車両乗入口部分については、公共施設としての緑地を整備しなくてもよいものとします。
- ・車両乗入口の整備に伴い必要となる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 緑地及び広場の整備・維持管理

- ・本事業の実施にあたり整備が義務付けられる緑地・広場の面積については、事業用地においては堺市開発行為等の手続に関する条例は適用されず、事業者の提案により都市計画法のみが適用される可能性があります。
- ・大阪府の南部大阪都市計画区域マスタープランにおいてみどりの風促進区域（緑被率20%以上）に指定されていることを踏まえ、事業者の費用により、可能な限り緑被率や緑視率に配慮した緑地・広場の整備を行い、適切に維持管理を行うこと。

ウ その他インフラ整備

- ・その他電気、都市ガス、水道、雨水排水、公共下水道、通信等の事業者の提案により必要となるインフラへの接続等については、関係機関と協議の上、適切に実施すること。
- ・現在、市が把握している埋設物の状況は別紙6「地下埋設管図」のとおりです。ただし、計画策定にあたっては、事業者の責任において確認すること。
- ・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 ガイドラインの遵守

- ・民間施設の運営にあたっては、市が制定している「特定商業施設における適正な事業活動に関する指針（ガイドライン）」の遵守に努めること。

イ 運営における地域との協働・連携

（ア）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、地元の雇用創出に配慮した事業計画とすること。
- ・地産地消の取り組みに努めること。

（イ）周辺の地域活性化の取組との連携への配慮

- ・「堺大魚夜市」、「堺まつり」等のイベントや周辺商店街等における地域活性化の取り組みと連携した施設運営に努めること。

ウ 市の事業への協力

- ・現在、隣接する大浜公園内において、大浜体育館建替整備運営事業が進められているため、今後想定される大浜公園への来訪者を見据えた施設運営に配慮すること。
- ・上記の他に、市が現在実施している各種事業に協力すること。

エ 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十分に行った上、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。

オ 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

①公共施設整備事業

- ・市は、公共施設整備事業に関する費用負担等に関する協定（以下「費用負担等協定」という。）を事業者と締結し、費用負担等協定に基づき、施設用地A及び施設用地B内の公共施設整備に必要な区域を、市が公共施設の引き渡しを受けるまでの間、事業者は無償で使用許可を与えます。
- ・ただし、歩行者通路については、下記「②民間施設整備事業」に記載している、有償で貸し付ける区域に設置するため、民間施設整備事業の工事着手日以降は、当該区域は工事期間中であっても有償で貸し付けます。

②民間施設整備事業

- ・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（以下「借地権」という。）を設定し、施設用地A及び施設用地Bのうち民間施設整備事業の実施に必要な区域（詳細は、P.14「第1 4(4)ウ 提案借地対象面積」及び別紙8「貸付地イメージ図」を参照）を一括して事業者の有償で貸し付けます。
- ・なお、施設用地A及び施設用地Bを複数の区画（契約）に分割することや貸付期間の異なる借地権を設定することは不可とします。

(2) 借地権の権利に関する制限

- ・借地権の権利は、賃借権とします。
- ・借地権の転貸（全部又は一部）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

- ・借地権の貸付期間は、20年以上50年未満の期間内で事業者の提案によります。
- ・なお、貸付期間には、民間施設の建設工事及び解体撤去工事期間を含むものとします。

(4) 貸付料

ア 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ものとします。

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

イ 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 ㎡あたりの貸付料であり、市が提示する次に示す貸付料基準単価以上の単価で提案を求めます。

$$\text{貸付料基準単価} \quad 242 \text{円/㎡・月}$$

- ・貸付料基準単価は、国道26号及び府道堺港線からの車両乗入口を設置できないことを前提に算定された貸付料であり、事業者が国道26号及び府道堺港線からの車両乗入口を提案した場合(ただし、提案実現の責任は当該応募者が負うものとします)には、当該応募者の提案貸付料単価が、事業提案書提出後において同提案をもとに市が改めて算定し提示する貸付料基準単価以上でなければなりません。市が改めて算定し提示する貸付料基準単価未満であった場合、当該応募者と貸付料基準単価への変更の可否を協議し、協議が整わない場合、当該応募者は失格とします。

(固定資産税路線価の情報は以下のURLにおいてご確認ください。なお、閲覧には利用に関する同意が必要です。)

<http://e-map.city.sakai.lg.jp/sakai/G0303G?mid=7>

住所：堺区大浜北町3丁1番11

Nコード：4413-5158

ウ 提案借地対象面積

- ・提案借地対象面積(㎡)は、事業者が提案する公共施設の内容により算定される借地対象面積であり、事業用地面積から、事業者が提案し整備する周辺道路、護岸側支柱用地、公共施設としての緑地、国道26号附属階段区域等を控除した面積とします。(別紙8「貸付地イメージ図」を参照)
- ・なお、歩行者通路、同通路と接続する連絡橋の垂直投影部分のうち道路境界線より民間施設側の用地、公共施設以外の施設として事業者が整備する緑地・広場及び事業者の提案により歩行者や自動車の出入口として公共施設としての緑地を整備しなくてもよい(ただし、国道26号の拡幅用地として都市計画法第53条の制限を受ける)とされた区域等については、提案借地対象面積に含みます。
- ・提案借地対象面積に含まれる歩行者通路及び同通路と接続する連絡橋の垂直投影部分のうち道路境界線より民間施設側の用地については、その下部空間は利用可としますが、上部空間は利用不可とします。

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
平成29年 1月13日	募集要項等の公表
同年 4月初旬	事業提案書受付の締切
同年 5月	優先交渉権者等の決定
同年 6月	基本協定の締結、証拠金の納付
同年 7月頃	費用負担等協定の締結 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
同年 8月～	事前調査・設計等 開発等各種協議・申請手続き（必要に応じて）
平成31年3月末（原則）	公共施設の引き渡し
平成32年9月末（期限）	民間施設整備の着工、貸付料の納付開始
平成33年 3月末（期限）	民間施設の供用開始

第2 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ものとし、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

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	平成29年 1月13日（金）
②募集要項等に関する説明会	同年 1月20日（金）
③募集要項等に関する質問の受付締切	同年 1月27日（金）
④募集要項等に関する質問に対する回答	同年 2月17日（金）
⑤個別対話の実施	同年 3月1日（水） ～3月3日（金）
⑥参加表明書及び参加資格確認書類の受付	同年 3月13日（月） ～3月17日（金）
⑦参加資格確認結果の通知	同年 3月24日（金）
⑧事業提案書受付	同年 4月3日（月） ～4月4日（火）
⑨優先交渉権者の決定	同年 5月下旬
⑩基本協定の締結	同年 6月下旬

3 応募手続き等

(1) 説明会の開催について

募集要項等に記載された内容に関する説明会を実施します。

(ア) 開催日時：平成29年1月20日（金）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（※1）より、各自出力の上持参してください。

(イ) 開催場所：大浜体育館 第1研修室（堺市大浜公園内）

堺市堺区大浜北町4丁3-50

(ウ) 現地確認：説明会後に事業用地の現地確認をしていただきます。

(エ) 申込方法：説明会の申し込み手続きは次のとおりです。

○提出方法： 市ホームページ（※1）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。

○申込先： 堺市建築都市局都市再生部臨海整備課
電子メール：rinsei@city.sakai.lg.jp

○申込期限： 平成29年1月19日（木）午後5時必着

（※1）https://www.city.sakai.lg.jp/shisei/toshi/rinkai/oohamakita_jigyou/
（募集要項等に関する様式等は、上記URLにおいて公表します。）

(2) 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。

○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、下記の申込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。

○申込先： 堺市建築都市局都市再生部臨海整備課
電子メール：rinsei@city.sakai.lg.jp

○申込期限： 平成29年1月27日（金）午前12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、本募集要項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。

(ア) 公表時期 平成29年2月17日（金） 午前（予定）

(イ) 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) 個別対話の実施

募集要項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、市と参加資格を有する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ものとし、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、必要に応じて市ホームページにおいてその内容を公表します。

(ア) 開催日時：平成 29 年 3 月 1 日（水）～同年 3 月 3 日（金）

実施時間は、原則、先着順とします。

実施日時等については、参加申込のあった民間事業者（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。

(イ) 開催場所：別途通知します。

(ウ) 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。

○申 込 先：堺市建築都市局都市再生部臨海整備課
電子メール：rinsei@city.sakai.lg.jp
電話での受付は行いません。

○申込期間：平成 29 年 2 月 23 日（木）～2 月 24 日（金）午後 5 時必着

(エ) 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 P.23「第 2 4（2）（サ）」に示すアドバイザー業務に関与した者とします。

(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、P. 20「第2 4（1）応募者の構成」を参照してください。以下同様。）

（ア）受付期間：平成29年3月13日（月）～同年3月17日（金）

期間中の午前9時から午後5時まで

（イ）提出方法：持参によること。郵送による提出は受け付けません。

（ウ）提出書類：詳細は、様式集を参照のこと。

（エ）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。

(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、平成29年3月24日（金）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。なお、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、P. 20以降「第2 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、事業提案書を次のとおり提出してください。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。

（ア）受付期間：平成29年4月3日（月）～同年4月4日（火）

期間中の午前9時から午後5時まで

（イ）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。

（ウ）提出書類：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

ア 応募者の定義

- (ア) 本事業に応募できる者は、市の求める条件を満たした公共施設整備事業及び民間施設整備事業を実施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、かつ市と費用負担等協定及び事業用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。）
- (イ) 応募者は、公共施設整備事業を実施する法人（以下「公共施設整備法人」という。）及び民間施設整備事業を実施する法人（以下「民間施設整備法人」という。）により構成されるものとします。
- (ウ) 民間施設整備法人が公共施設整備法人を兼ねることは可とします。
- (エ) 民間施設整備法人及び公共施設整備法人は、いずれも複数の法人により構成することは可としますが、民間施設整備法人を複数とする場合は、事業用定期借地権設定契約を締結するまでに（キ）に示す、民間施設整備法人の構成法人のみで構成される特別目的会社を設立するものとする。
- (オ) 公共施設整備法人は、建設コンサルタント登録規程（昭和 52 年建設省告示第 717 号）に基づく登録もしくは建築士法（昭和 25 年法律第 202 号）第 23 条の規定に基づく一級建築士事務所として登録されていること。また、建設業法別表第 1 の上欄に掲げる建設工事の種類のうち、土木一式工事について、同法に基づく特定建設業の許可を受けていること。
- (カ) 公共施設整備法人が行う公共施設整備事業に関する設計及び施工の実施にあたっては、設計については市がホームページ等において公表している「業務委託契約書（工事関連業務用）」、施工については同「工事請負契約書」に従い、必要な技術者を配置すること。
- (キ) 優先交渉権者となった応募グループのうち、民間施設整備法人が、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、民間施設整備法人の構成法人が個別に市との事業用定期借地権設定契約の主体となる代わりに、当該 SPC を市と事業用定期借地権設定契約の主体としても構わないものとします。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らないものとします。

- a 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。
- b 代表法人は、SPC の出資者のうち最大の出資を行うこと。
- c 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。

イ 代表法人の選定

- (ア) 応募グループにあつては、民間施設整備法人の中から、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。
- (イ) 応募グループにあつては、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、民間施設整備事業における事業用定期借地権設定契約までの、公共施設整備事業を含む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。

ウ 協力法人の選定

- (ア) 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。
- (イ) 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。
- (ウ) 公共施設整備法人は、応募者以外の者で、公共施設整備事業の工事監理を行う協力法人を選定するとともに、工事監理業務の実施にあたっては、市がホームページ等において公表している「土木工事監理業務委託契約書」に従い、必要な技術者を配置すること。ただし、公共施設のうち歩行者通路については、建築物としての施工管理及び工事監理を市が求める可能性があるため、市の指示に従い施工管理及び工事監理を行うこと。
- (エ) 応募者は、堺市契約関係暴力団排除措置要項（平成 24 年制定）に基づく入札参加除外を受けた者又は同要項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ものとします。

エ 複数応募の禁止

(ア) 応募者又は応募者と資本関係若しくは人的関係のある者(※)は、他の応募者になることはできないものとします。

(※) 資本関係のある者

以下のいずれかに該当する二者の場合。

- a 親会社(会社法第2条第4号及び会社法施行規則第3条の規定による親会社をいう。以下同じ。)と子会社の関係にある場合
- b 親会社を同じくする子会社同士の関係にある場合

(※) 人的関係のある者

以下のいずれかに該当する二者の場合。

- a 一方の会社の代表権を有する者(個人商店の場合は代表者。以下同じ。)が、他方の会社の代表権を有する者を現に兼ねている場合
- b 一方の会社の代表権を有する者が、他方の会社の会社更生法第67条第1項又は民事再生法第64条第2項の規定により選任された管財人を現に兼ねている場合

オ 応募者に参加資格要件を欠く事態が生じた場合の措置

(ア) 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)の変更ができるものとします。

(イ) 優先交渉権者決定日から事業用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、費用負担等協定及び本事業に係る事業用定期借地権設定契約(基本協定、費用負担等協定及び事業用定期借地権設定契約を併せて「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ものとします。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)の変更ができるものとし、市は変更後の応募グループと基本協定等を締結できるものとします。

(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。

- (ア)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、又はその者を代理人、支配人その他使用人として使用する者。
- (イ)本事業の参加表明書提出締切日から優先交渉権者決定日までの間に、堺市入札参加有資格者の入札参加停止等に関する要綱(平成 11 年制定)に基づく入札参加停止又は入札参加回避の措置を受けている者及び入札参加有資格者でない者にあつては当該措置要件に該当する行為を行っている者。
- (ウ)本事業の参加表明書提出締切日から優先交渉権者決定日までの間に、堺市契約関係暴力団排除措置要項(平成 24 年制定)に基づく入札参加除外の措置を受けている者及び入札参加有資格者でない者にあつては当該措置要件に該当する行為を行っている者。
- (エ)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。
- (オ)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をなされている者。ただし、同法に基づく再生計画認可の決定を受けている者を除く。
- (カ)民事再生法(平成 11 年法律第 225 号)に基づき再生手続き開始の申立てをなされている者。ただし、同法に基づく再生計画認可の決定を受けている者場合を除く。
- (キ)会社法の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律(平成 17 年法律第 87 号)第 64 条による改正前の商法(明治 32 年法律第 48 号)第 381 条第 1 項の規定による会社整理の開始の申立て又は同条第 2 項の規定による通告がなされている者。
- (ク)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。
- (ケ)本事業の募集要項の公表日において、法人税、所得税、消費税及び地方消費税並びに市が課税する市税の滞納がないこと。
- (コ)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は認められない者。
- (サ)以下に記載する本事業に係る市のアドバイザー業務に関与した者及びこれらのいずれかと資本関係又は人的関係のある者(前述の「(1)応募者の構成 エ複数応募の禁止」を参照)
三菱 UFJ リサーチ&コンサルティング株式会社
弁護士法人御堂筋法律事務所
- (シ)選定委員会の委員が属する法人又はその法人と資本関係又は人的関係のある者

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。なお、選定委員会の委員氏名等については、評価の公平を期すため評価結果の公表にあわせて公表する予定です。

(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、事業者が提案する市が支払う公共施設整備事業に関する費用負担額及び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。

優先交渉権者となった応募者については、その応募者の名称及び提案の概要を、次点交渉権者となった応募者については、その応募者の名称を公表します。

(6) 提案書類等の取扱い

ア 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ものとします。

イ 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こととします。

ウ 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。

エ 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3 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こととします。

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、基本協定等に示されていない場合は、双方の協議により定めるものとします。

(1) 存在が確認されている既存構造物に関するリスク・責任等の分担

施設用地 A 及び施設用地 B においては、一部にアスファルト舗装等（以下「既存構造物」という。）が残存しています。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、市が支払う公共施設整備事業に関する費用負担額以外には、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。

(2) 埋蔵文化財調査に関するリスク・責任等の分担

事業用地は埋蔵文化財包蔵地外に位置していますが、文化財担当部局と協議の上、必要な事業計画を行ってください。なお、協議の際に事前調査を求められた場合は、市は事業者と協議を行い、調査等に係る費用について、市が合理的な範囲で負担するものとします。

(3) 地盤条件に関するリスク・責任等の分担

事業用地の地盤条件については、市所有のボーリング調査データ（平成 14 年 3 月）をもとにした『道路橋示方書・同解説 V 耐震設計編』及び『建築基礎構造設計指針』による検討により、市は液状化の可能性が高いと考えています。そのため、市においては、液状化が発生しても安全性が確保できる構造を前提に連絡橋及び歩行者通路の概算事業費を算定しています。

本事業に関する実施設計及び施工にあたっては、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。

なお、地盤状態や市道、堺旧港護岸の高さ等の把握の目安として、市が保有するボーリング調査データ（平成 14 年 3 月、平成 26 年 3 月時点）及び測量データ（平成 13 年 9 月、平成 26 年 3 月時点）については、閲覧の申し出があれば閲覧を可能とします。

ただし、最近の調査による数値ではないため、事業用地内の高さ等、一部現状と合わないところがあります。そのため参考数値としての取扱いとしています。

(4) 地中障害物に関するリスク・責任等の分担

ア 地中埋設管

- (ア) 施設用地 A 内の地中埋設管のうち、水道管については、本事業に合わせて市上下水道局にて撤去を行う予定のため、市上下水道局と協議を行うものとします（別紙 6 「地下埋設管図」 参照）。
- (イ) 施設用地 A 内の雨水管（内径 Φ 1,500mm、管厚 140mm）及び施設用地 B 内の污水管（内径 ϕ 250mm、管厚 55mm 及び内径 ϕ 200mm、管厚 6.5mm）については移設不可であり、管路端部から両側約 2m の範囲内は杭を打設することができないものとします。また、市が污水管を維持管理する上でマンホール蓋を開閉し作業しますので、蓋周辺作業スペースとして、3m 四方程度、地表面を空けて利用してください（別紙 6 「地下埋設管図」 参照）。
- (ウ) 上記（イ）の管にかかる荷重については、 2.0 t/m^2 以上の工作物及び動産の設置は不可とします。ただし、杭等により構造物を支持し、管に荷重がかからない構造の場合はこの限りではありません。
- (エ) 国道 26 号沿いに整備する緑地内及び事業用地の一部において、新設下水道幹線（内径 ϕ 4,500mm、管厚 300mm、深さ約 20m）を工事中であり、その付近での杭打設時は、市上下水道局と協議すること（別紙 7 「新設下水道幹線計画図」を参照）。

イ 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ものとします。

(5) 土壌汚染に関するリスク・責任等の分担

- (ア) 事業者が土壌汚染に関する調査が別途必要と判断する場合は、事業者が自らの費用と責任により当該調査を行うものとします。事業者判断による調査を実施した結果、基準値を超える物質の存在が確認された場合には、市は事業者と協議を行い、土壌汚染対策に係る費用について、市が合理的な範囲で負担するものとします。
- (イ) 今後の法令等の改正等により、新たに調査及び対策を実施する必要がある場合は、市と事業者が協議の上、方法を決定することとします。

(6) 施設の企画、設計、建設、運営に係るリスク・責任等の分担

- (ア) 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こととします。
- (イ) 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うものとし、事業者がこれらに関する責任を負うこととします。
- (ウ) 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こととします。
- (エ) 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こととします。

(7) 市有地の貸付に係るリスク・責任等の分担

- (ア) 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こととします。
- (イ) 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こと。ただし、市が原状に回復することが適当でない認めるときは、この限りではありません。

3 管理運営に関する業務水準

- (ア) 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、事業用地を含む堺旧港周辺全体の管理運営上の協力、来訪者に対するサービス向上に努めること。
- (イ) 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。
 - a 事業者が整備する公共施設等の維持管理に関する事項
 - b 景観の維持に関する事項
 - c 協働イベント開催・集客プロモーションに関する事項

4 市による民間施設の経営状況のモニタリング

(ア) 市は、民間施設の管理運営事業について、経営モニタリングを行います。

- a 四半期ごとに、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。
- b aのうち施設利用状況については、定期的（毎月等）に業務報告書を作成し、期日までに提出すること。
- c 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。

(イ) 市は、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、月額貸付料の1か月分相当額を事業者に請求することができるものとします。

第4 契約の考え方

1 契約手続きの概要

市は、優先交渉権者との間で、基本協定を締結します。また、市は基本協定に基づき、費用負担等協定を事業者と締結するとともに、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設定契約を締結します。

2 基本協定

(1) 基本協定の締結

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

- (ア) 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。
- (イ) この場合、事業者は市に対して、月額貸付料の2か月分相当額を違約金として支払うとともに、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 公共施設整備事業に関する費用負担等に関する協定

(1) 費用負担等協定の締結

- (ア) 市は、基本協定締結後速やかに、公共施設整備事業に関する市及び事業者の双方の費用負担等を定めることを目的に費用負担等協定書（案）をもとに、事業者と費用負担等協定を締結します。
- (イ) なお、公共施設整備事業に含まれる公共下水道整備の費用については、本事業に関する設計が完了し、市との協議の上で公共下水道整備費が確定した時点において、費用負担等協定に基づき、公共下水道整備に関する市の支払額について、市は事業者と別途覚書を締結します。

(2) 市による費用負担の上限額

- (ア) P.7「第1 3(4)①公共施設整備事業に関する条件」において示した要求水準に基づき市が支払う公共施設整備事業に関する費用負担額（ただし、公共下水道整備費を除く）の上限は、次に示すとおりとします。なお、実際の負担額は、消費税相当額を乗じた額を負担します。
- (イ) 市の支払上限額：695,375,000円（税抜き）
- (ウ) 上記上限額の範囲内であれば、連絡橋の設置個所数や規模の拡大、公共施設の仕様のグレードアップに要する費用についても、市は原則として負担するものとします。
- (エ) 応募者には、公共施設整備事業に関する市の費用負担額の縮減や仕様のグレードアップ等について提案を求めることとします。

(3) 費用の支払時期に関する条件

- (ア) 公共施設整備事業に関する市の費用負担額の支払いは、公共施設整備事業の完了時において一括して（部分引渡しがある場合は、引渡しに応じた部分払いにて）支払うものとします。なお、可能な限り、部分払いの回数が少なくなるよう提案してください。
- (イ) 市の費用負担の上限額については、債務負担行為として既に市議会の議決を経っていますが、市が支払う費用の金額の確定については、市が実際に費用負担する当該年度の予算に関する市議会の議決を経た上で確定します。

4 定期借地権設定契約

(1) 定期借地権設定契約の締結

- (ア) 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）に基づき、民間施設整備法人与事業用定期借地権設定契約を締結するものとしします。
- (イ) 事業者に貸し付ける事業用地は、貸付期間の始期である民間施設の整備工事の着工時（着工時期は平成 32 年 9 月 30 日までの日とする。）に引き渡すものとしします。
- (ウ) 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、契約期間を延長することができるものとしします（当初の期間が 30 年未満の場合は 30 年未満、30 年以上の場合には 50 年未満での延長が可能）。
- (エ) 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します。
- (オ) 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します。

(2) 貸付料の決定及び変更

ア 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、事業用定期借地権設定契約書にてこれを約定します。

イ 貸付料の支払い

- (ア) 貸付料の支払義務は、事業用定期借地権設定契約において定めた民間施設整備事業の建設工事着工日から事業用定期借地権設定契約終了日まで発生します。
- (イ) 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します。第 1 回目の支払期限は、民間施設整備事業の建設工事開始前としします。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します。
- (ウ) 民間施設整備事業の建設工事着工日又は事業用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します。
- (エ) 支払いが遅れた場合、原則として、市財産規則（昭和 39 年規則第 6 号）第 32 条第 4 項で定める延滞料を加算した額での支払いとなります。

ウ 貸付料の改定

- (ア) 市及び事業者は、事業用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ものとします（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）。
- (イ) 請求を受けた場合には貸付料の改定を行うものとし、改定後の貸付料は相互に協議の上で合意し、改定するものとします。

エ 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

- (ア) 事業者は、基本協定締結と同時に、月額貸付料の2か月分相当額の証拠金を市に支払うものとします。
- (イ) 証拠金は、公正証書による事業用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。

(4) 保証金

- (ア) 事業者は、事業用定期借地権設定契約に定められた期日までに、月額貸付料の12か月分相当額の保証金を市に預託するものとします。
- (イ) 保証金は、事業用定期借地契約終了にともない、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ものとします。
- (ウ) 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ものとします。

(5) 工事着手義務

平成32年9月末を期限として、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こととします。

(6) 供用開始義務

平成33年3月末を期限として、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、開業することとします。

(7) 原状回復義務

- (ア) 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するとともに、連絡橋及び公共施設としての歩行者通路については、民間施設の解体撤去に伴い必要となる利用者の安全や良好な景観の確保等のための改修工事について、市の指示に従い事業者の費用において実施した上で、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。
- (イ) 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。

- (ア) 借地権（賃借権）を転貸しようとするとき。
- (イ) 土地の現状を変更しようとするとき。
- (ウ) 建物等について所有権を移転しようとするとき。
- (エ) 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

- (ア) 市は、事業者が事業用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、催告によらず事業用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。
- (イ) 事業者の契約違反等の理由により、市が、事業者との事業用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、月額貸付料の12か月分相当額の違約金を支払うこととします。

(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、貸付開始後10年が経過した場合に限り、1年前までに市に書面での申し入れを行い、貸付料（月額）の12か月相当額の違約金を解約終了する日の6か月前までに支払ったときは、借地権を解約することができます。

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、管理運営協定（詳細は P.28「第3 3 管理運営に関する業務水準」を参照）を締結し、堺旧港全体の管理運営上の協力、来訪者に対するサービス向上に努めることとします。

6 不当介入に対する措置

- (ア) 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。
- (イ) 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。
- (ウ) 市は、事業者が市に対し、ア及びイに定める報告をしなかったときは、堺市暴力団排除条例に基づく公表を行うことができるものとします。

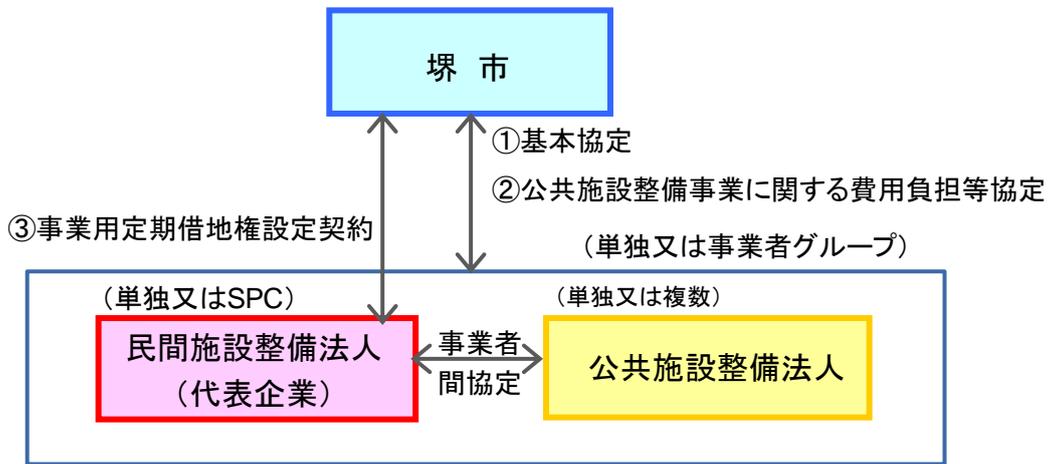


図1 事業スキームのイメージ

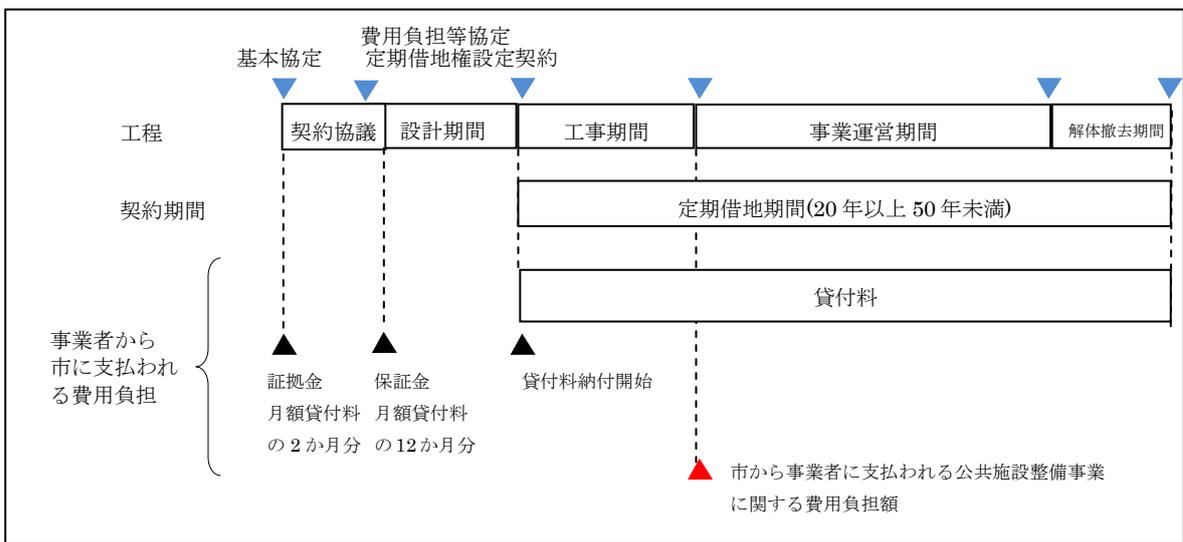


図2 契約、費用負担を含めた工程のイメージ