

## 北部エリアにおける土地活用方針の実現に向けた検討支援業務

### 仕様書（案）

#### 1. 適用

本仕様書は、NAKAMOZU イノベーションコア創出コンソーシアムが実施する「北部エリアにおける土地活用方針の実現に向けた検討支援業務」（以下「本業務」という。）に適用する。

#### 2. 業務の目的

NAKAMOZU イノベーションコア創出コンソーシアムでとりまとめた『「北部エリア」の土地活用の方向性について』を踏まえ、北部エリアの土地活用の方向性の実現に向けた民間活力を活用した事業スキーム等の検討支援を行うものである。

#### 3. 履行場所

堺市内

#### 4. 履行期間

本業務の履行期間は、契約締結日から令和7年3月21日まで

#### 5. 業務の進め方

受注者は業務開始に先立ち発注者と打合せを行い、直ちに業務実施計画書（作業内容、作業計画）及び実施工程を検討及び立案した上で、以下の書類を提出しなければならない。その計画を変更しようとするときも同様とする。

- (1) 業務実施計画書
- (2) 工程表
- (3) 着手届

受注者は、発注者との連絡を密にし、指示に従わなければならない。受注者は、各作業工程において、品質の管理及び工程の確認を行い、業務の進捗状況を発注者へ報告するものとする。ただし、発注者が必要と認めたときも、受注者に作業の各工程の進捗状況等をその都度報告させることができる。

#### 6. 業務内容

- (1) 計画準備

本業務の実施に先立ち、作業計画及び作業実施工程の検討を行う。

- (2) 打合せ協議

打合せ協議は、業務着手時、中間時、成果品納品時とする。また、業務を適切に遂行する上で、発注者又は受注者が必要と判断した場合は、随時打合せ協議を行うものとし、それらの協議内容は打合せ会議録として発注者へ提出しなければならない。

### (3) 貸与資料

本業務において、発注者が受注者に貸与する主な資料等は以下のとおりとする。なお、貸与資料等については、受注者は取り扱いに十分注意し、紛失、破損がないように努めるものとする。貸与資料等の業務範囲外での使用や複製、第三者への提供は禁じるものとし、業務使用後は速やかに返却するものとする。

- ・過年度権利者部会資料
- ・過年度委託業務資料

### (4) 北部エリアの土地利用の方向性の精査

北部エリアについて、過年度業務等において整理した土地活用方針やロードマップ、権利者部会での意見、上位・関連計画等で示される方向性、利活用条件等（法規制、土地利用規制、民間利活用に支障となる事項等）を踏まえ、土地活用の条件・課題等を整理する。

### (5) 事業検討支援

#### ①事業者ヒアリングの実施

『「北部エリア」の土地活用の方向性について』の実現にあたり、民間事業者としての事業参画の可能性や検討可能な施設整備案について、開発事業者等にヒアリングを実施する（10社以上）。

受注者は、ヒアリング先の候補を挙げ、発注者との協議の上、ヒアリング先を決定するものとする。また、ヒアリング項目についても発注者と協議の上決定するものとし、調査票及び聴取関連資料等を作成すること。なお、受注者はヒアリングに出席し、ヒアリング記録を作成すること。

#### ②ヒアリング結果の整理・分析

①で実施したヒアリング結果について、整理・分析を行い、事業化に向けた課題及び解決策を整理する。

#### ③事業スキームの検討

(4) 及び (5) ①、②を踏まえ、『「北部エリア」の土地活用の方向性について』の実現に向けた事業スキームについて比較検討する。

事業スキームの検討にあたっては、以下 1) ～3) の視点を踏まえること。なお、事業スキームの検討を見据え、ヒアリング項目の設定を行うこと。

- 1) 低・未利用地の土地活用にかかる開発敷地（北部エリアの低・未利用地全体での一体開発および敷地単位での開発）のスキーム

- 2) 土地活用にかかる所有者、管理主体及び運営主体等のスキーム
- 3) イニシャル及びランニングの費用負担（国、市補助含む）のスキーム

④事業の採算性の検討

③で作成した内容について、事業費及び市の負担額（工事費、維持管理費）を概算する。

(6) 総括

(4)、(5) を踏まえ、土地活用の実現性についてとりまとめる。

7. 成果品

(1) 成果品の提出

成果品は下記のとおりとする。受注者は業務が完了したとき、又は発注者が必要なため請求したときは速やかに成果品を整理して発注者に提出しなければならない。

- |            |     |
|------------|-----|
| ・ 業務報告書    | 2 部 |
| ・ 上記の電子データ | 1 式 |

(2) 注意事項

受注者は、成果品について、発注者の許可なく他に利用、公表又は貸与してはならない。用紙、様式について、受注者は発注者と協議して定めるものとする。

8. 暴力団等の排除について

(1) 入札参加除外者を再委託先等とすることの禁止

- ①受注者は、堺市契約関係暴力団排除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、再委託先並びに受注者及び再委託先の資材、原材料の購入契約その他の契約の相手方（以下「再委託先等」という。）としてはならない。
- ②これらの事実が確認された場合、発注者は受注者に対し、当該再委託先等との再委託契約等の解除を求めることができる。

(2) 再委託契約等の締結について

受注者は、再委託先等との再委託契約等の締結にあたっては、契約締結時には発注者の契約約款に準じた暴力団排除条項を加えることとする。

(3) 誓約書の提出について

- ①受注者は、堺市暴力団排除条例第8条第2項に規定する暴力団員又は暴力団密接関係者でない旨の誓約書を提出しなければならない。ただし契約書の作成を省略する契約の場合、もしくは受注者が国若しくは地方公共団体その他公共団体又は発注者の外郭団体である場合はこの限りでない。

- ②受注者は、再委託先等がある場合には、これらの者から堺市暴力団排除条例第8条第2項に規定する暴力団員又は暴力団密接関係者でない旨の誓約書を徴して、発注者へ提出しなければならない。
- ③受注者及び再委託先等が当該誓約書を提出しない場合は、入札参加停止を行うものとする。

#### (4) 不当介入に対する措置

- ①受注者は、この契約の履行にあたり、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、直ちに発注者に報告し、警察に届け出なければならない。
- ②受注者は、再委託先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、直ちに発注者に報告し、当該再委託先等に対して、警察に届け出るよう指導しなければならない。
- ③発注者は、受注者が発注者に対し、①及び②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及び入札参加停止を行うことができる。
- ④発注者は、受注者又は再委託先等が不当介入を受けたことによりこの契約の履行について遅延等が発生するおそれがあると認めるときは、受注者が①に定める報告及び届け出又は②に定める報告及び指導を行った場合に限り、必要に応じて履行期間の延長等の措置をとるものとする。