

柵・美木多駅前北広場
公共施設用地活用事業
民間事業者募集要項

令和5年1月10日

堺市

<目次>

はじめに	2
I. 募集要項の位置付け	3
1. 民間事業者募集の趣旨	3
2. 本書の位置付け	3
II. 事業内容に関する事項	4
1. 事業名称	4
2. 事業の目的	4
3. 施設要件等	6
4. 事業方式	7
5. 本事業のスケジュール	8
III. 事業者の募集に関する事項	9
1. 事業者の募集及び選定	9
2. 募集及び選定スケジュール	9
3. 公募の手続き	10
4. 公募参加者の構成等	15
5. 公募参加の資格要件	15
6. 構成員の制限	15
7. 公募参加資格の確認基準日	18
IV. 提案の選定に関する事項	19
1. 事業者選定委員会の設置	19
2. 審査方法	19
3. 提案内容に関するプレゼンテーションの実施	19
4. 審査結果の公表	19
5. 優先交渉権者の地位の喪失	19
V. 提案に関する条件	21
1. 事業者の業務	21
2. 土地の貸付条件	21
3. 費用の分担	24
VI. その他	25
1. 情報公開及び情報提供	25
2. 法制度上及び税制上の措置並びに許認可取得に関する事項	25
3. 適用法令及び適用基準	25
4. 本事業の公募の中止等	25
5. 近隣住民への対応	25
6. 担当窓口	25

＜別添資料＞

- (1) 優先交渉権者選定基準書
- (2) 提案様式集
- (3) 事業用定期借地権設定契約書(案)
- (4) 柵・美木多駅前北広場計画平面図

＜用語の定義＞

各用語の定義は、本文中において特に明示されるものを除き、次のとおりとする。

- (1) 「応募」とは、公募参加者の行う提案書類の提出による提案をいう。
- (2) 「グループ」とは、複数の企業により構成されるグループをいう。
- (3) 「構成員」とは、公募参加者がグループの場合において、当該グループの各構成員（代表企業を含む。）をいう。
- (4) 「公募参加希望者」とは、本事業の公募に参加を希望する者をいう。
- (5) 「公募参加者」とは、公募参加資格を有する旨の通知を市から受けた者をいう。
- (6) 「公募参加企業」とは、公募参加者が単独企業の場合における当該単独企業をいう。
- (7) 「公募参加資格確認申請書類」とは、公募における参加資格確認審査のために公募参加希望者が市に提出する書類をいう。
- (8) 「市」とは大阪府堺市堺区南瓦町 3 番 1 号に所在する堺市のことをいう。
- (9) 「事業用地」とは、大阪府堺市南区桃山台 2 丁 2 番 2 の一部をいう。
- (10) 「事業者」とは、本事業を実施することについて市と事業用定期借地権設定契約を締結した民間事業者をいう。

事業用定期借地権設定契約締結前の公募の各段階においては、公募参加希望者、公募参加者、最優秀提案者又は優先交渉権者と呼ぶ。

- (11) 「事業用定期借地権」とは、借地借家法第 23 条第 2 項の事業用定期借地権をいう。
- (12) 「事業用定期借地権設定契約」とは、事業用定期借地権の設定契約をいう。
- (13) 「借地権」とは、事業用定期借地権をいう。
- (14) 「選定委員会」とは、堺市・美木多駅前再編整備に係る公共施設用地活用事業者選定委員会をいう。
- (15) 「代表企業」とは、公募参加者がグループの場合において、グループの全構成員を代表する企業をいう。
- (16) 「提案書類」とは、公募参加者が募集要項等に従い、市に提出した本事業に関する提案書及びこれに付随する書類（提案書提出後の質疑回答、事業者選定委員会における提案内容に関するプレゼンテーション及び質疑応答の内容についても含む。）の全てをいう。
- (17) 「提案書類等」とは、公募参加者が募集要項等に従い、市に提出した公募参加資格確認申請書類及び提案書類の総称をいう。
- (18) 「募集要項等」とは、本事業に関し、市が公表した「本募集要項」、「優先交渉権者選定基準書」、「様式集」、「事業用定期借地権設定契約書（案）」及びそれらの添付資料並びにこれらに関する質問回答書（その後の変更を含む。）の総称をいう。
- (19) 「本施設」とは、本事業において事業者が建設・保有・管理運営する施設をいう。
- (20) 「本市有地」とは、堺市が保有する大阪府堺市南区桃山台 2 丁 2 番 2 の一部をいう。
- (21) 「本事業」とは、堺・美木多駅前北広場公共施設用地活用事業をいう。
- (22) 「本募集要項」とは、堺・美木多駅前北広場公共施設用地活用事業民間事業者募集要項をいう。

はじめに

本市は、「SENBOKU New Design」を令和 3 年 5 月に策定し、泉北ニュータウンを様々な都市機能が集積し、多様な暮らし方が実現できる「より豊かに暮らせる持続発展可能なまち」とすることをめざし、取組を推進しています。

また、泉北ニュータウンの主要駅の一つである樺・美木多駅と駅前周辺地区では、平成 28 年に「樺・美木多駅前活性化土地利用構想」を策定し、樺・美木多駅前の活性化やさらなる魅力向上の実現に向けた駅前の再編整備を行っています。

この度、北側駅前広場の再編整備にあたり、車両交通の機能分担の見直しや安全・快適に歩ける歩行空間の拡充、バリアフリー化、溜まり空間の創出を行い、さらに、北側駅前の利便性の向上を図るため、樺・美木多駅前北広場公共施設用地活用事業を行います。

本事業は、樺・美木多駅前北広場の再編整備において創出する事業用地において、民間事業者から利便性の高い駅前広場空間とする事業提案を募集し、公民連携手法をもって整備を図るものです。

I. 募集要項の位置付け

1. 民間事業者募集の趣旨

柵・美木多駅前北広場公共施設用地活用事業においては、この「柵・美木多駅前北広場公共施設用地活用事業民間事業者募集要項」に定める内容を理解していただき、事業を実施する意向のある者から公募参加資格確認審査に必要な書類を受付し、参加資格を有すると認めた者から事業提案に関する書類を提出していただき、柵・美木多駅前北広場の利便性向上につながるかどうか等を定性面と定量面から総合的に評価し、本事業を実施する民間事業者を決定するものです。

2. 本書の位置付け

本募集要項は、事業者を公募型プロポーザル方式で選定するにあたり、本事業の公募に参加を希望する者を募るため市が公表・交付するものです。

また、別添資料である「優先交渉権者選定基準書」、「様式集」、「事業用定期借地権設定契約書（案）」及びそれらの添付資料並びにこれらに関する質問回答書（その後の変更を含む。）については、本募集要項と一体のものとします。

公募参加希望者は、募集要項等の内容を踏まえ、公募参加資格確認申請書類を提出することとします。

なお、「優先交渉権者選定基準書」及び「様式集」は、事業用定期借地権設定契約の締結時に契約関係当事者を拘束するものとします。事業者の選定に際して公表又は開示する補足資料（本事業の参考資料として参照されるものを除きます。）も募集要項等の一部を構成するものとし、特段の定めがない限り、当該補足資料は、定期借地権設定契約の締結時に契約関係当事者を拘束するものとします。

II. 事業内容に関する事項

1. 事業名称

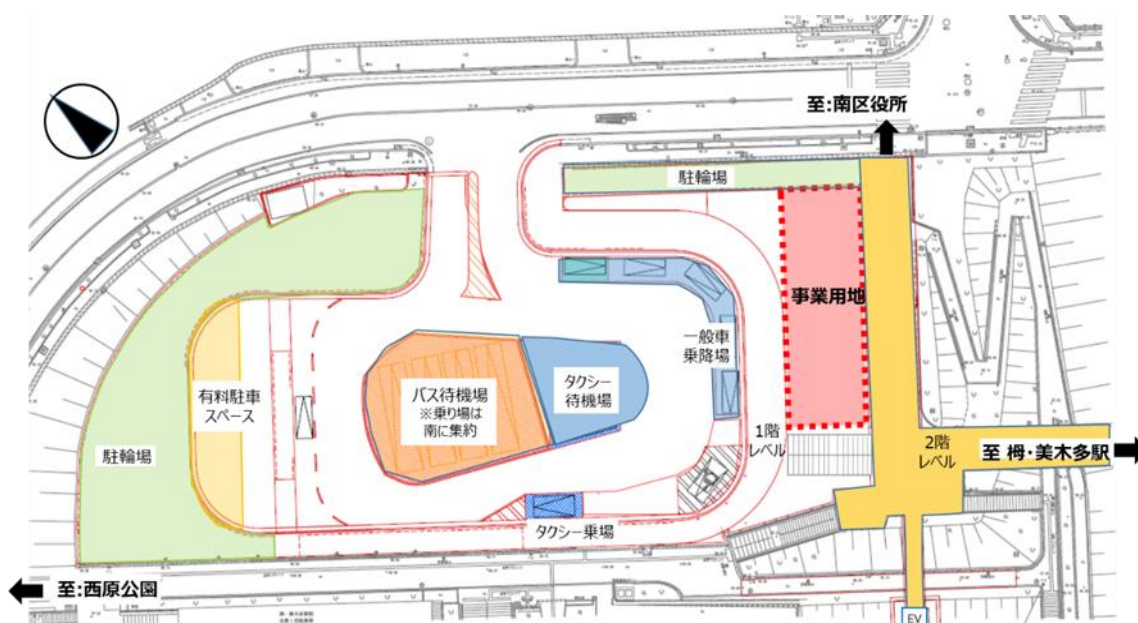
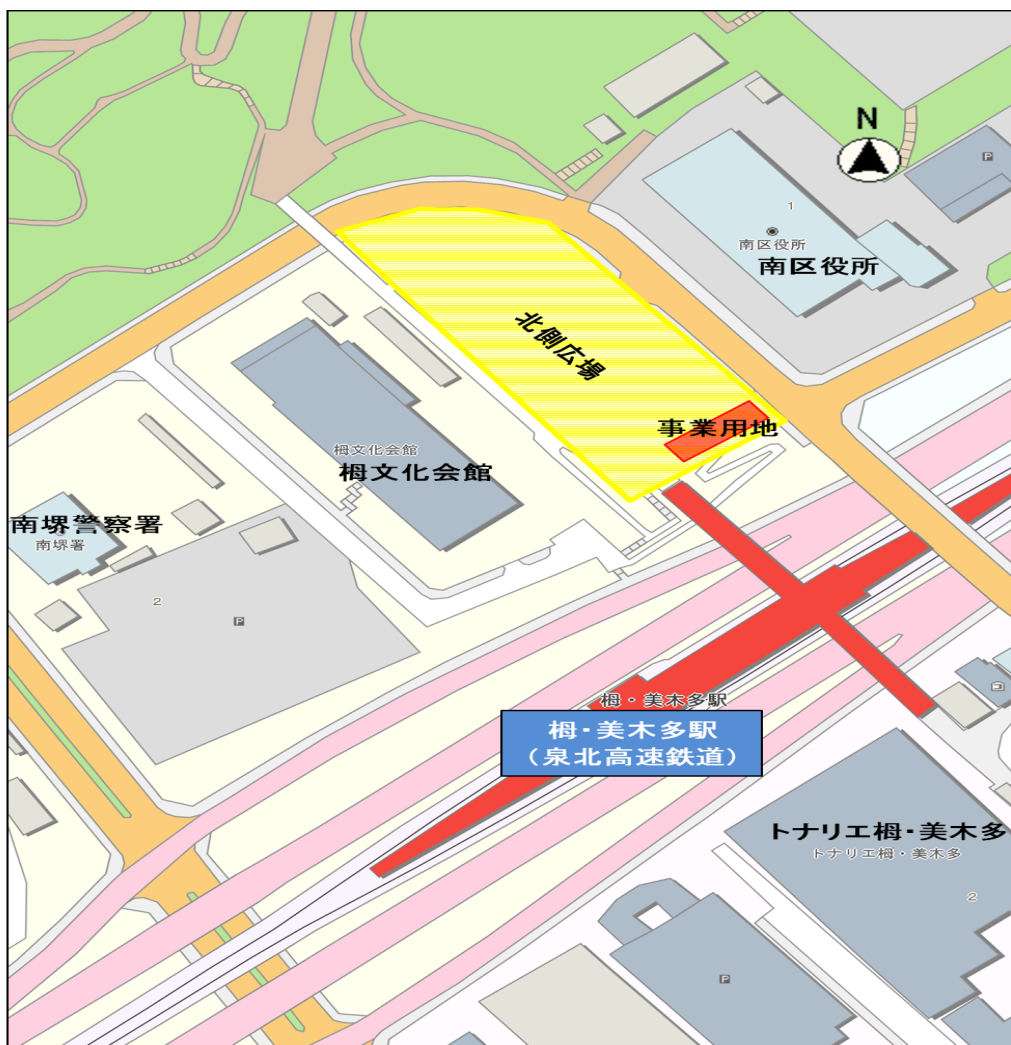
「柵・美木多駅前北広場公共施設用地活用事業」

2. 事業の目的

本事業は、柵・美木多駅前北広場に位置している本市有地を有効活用し、商業施設等を整備することで、柵・美木多駅利用者及び地域住民にとって利便性の高い駅前広場空間とする事業提案を民間事業者から募集し、公民連携手法をもって整備を図るものです。

<事業用地の概要>

所在地	堺市南区桃山台 2 丁 2 番 2 の一部
交通	泉北高速鉄道「柵・美木多駅」から北に約 100m
土地面積	302. 97 m ²
用途地域	商業地域
建蔽率／容積率	80％／400％
インフラ施設	上 水 事業用地内に 25 口径の給水管あり 下 水 事業用地中央部にΦ300 の汚水桝あり 雨 水 事業用地隣接地に堺市型 300×400 の雨水桝あり 電 気 地下に埋設ケーブル入線用の配管あり 通 信 地下に埋設ケーブル入線用の配管あり ガ ス 引込不可
その他	・ 防火地域 ・ 登記地目：公衆用道路（再編整備にあわせて道路法に基づく道路区域から外します。） ・ 柵・美木多駅前北広場は、令和 5 年 7 月から供用開始の予定（ただし、エレベーターや階段新設などの工事を引き続き行う予定です。） ・ 柵・美木多駅前北広場再編整備工事中であっても、事業提案に係る工事を市と調整し実施することができます。
土地の所有者	堺市



3. 施設要件等

(1) 主な施設要件

本施設に求められる主な要件は下記、表 1-1 のとおりです。これらを前提に、公募参加者において自由な発想で合理的な計画提案を行うものとします。

表 1-1 主な施設要件

施設	要 件
主たる用途・機能等	● 表 1-2 の禁止する用途としないこと ● 施設は「物販店舗」、「飲食店舗」又は「物販店舗及び飲食店舗」を備える常設の建築物等とすること ● 当該地の立地特性を踏まえ、柵・美木多駅利用者及び地域住民の利便性向上に寄与する施設となるよう考慮すること ● 施設は 2 階建てとし、駅前広場と駅前改札階の動線を確保すること ● 施設内に施設利用者以外の利用も想定した規模及び仕様の男性用、女性用及び多目的トイレを設置すること ● 自動車用の駐車場を設置しないこと。

表 1-2 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、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) その他事業の目的にそぐわない用途
--

(2) 施設計画等全般に関する条件

- ① 施設計画等にあたっては、関係法令・基準等を遵守すること。
- ② 悪臭・騒音・粉塵・振動・土壌汚染等により近隣環境を損なう恐れがないこと。
- ③ 建物外観や看板・サイン等は、周辺の景観に配慮すること。
- ④ すべての利用者が、安全・安心に利用できるような施設計画とすること。
- ⑤ 各店舗の運営時間等の相違による動線の確保に配慮した計画とすること。
- ⑥ バリアフリー、ユニバーサルデザイン、環境、防災等に配慮した計画とすること。
- ⑦ 積極的な緑化や省エネルギー化、再生可能エネルギーの導入、エコマテリアルの使用等に努

めること。

- ⑧ 消防水利及び消防活動空地の有無・規模・位置等については、消防局警防部警防課と協議の上、指導に従うこと。

- ⑨ 給水については上下水道局サービス推進部給排水設備課と協議をおこなうこと。

敷地内の排水計画(敷地内下水本管の取り扱い等含む)については、上下水道局下水道管路部下水道管路課と調整をおこなうこと。

(3) 建設の留意点

施設の建設にあたっては、以下の点について留意すること

- ① 関連法令等を遵守すること。
- ② 近隣及び工事関係者の安全確保と環境確保に十分配慮すること。
- ③ 柵・美木多駅前北広場再編整備工事期間中における本施設の建設は可能であるが、詳細については、建設局道路部道路整備課と事前に協議すること。
- ④ 近隣住民との調整や本市における柵・美木多駅前北広場再編整備担当部局及びその他関係部局との調整を十分に行い、工事の円滑な進行と安全を確保すること。
- ⑤ 無理のない工事計画を立てるとともに、適時近隣に周知して作業時間に関する理解を得ること。
- ⑥ 施設計画や工事における苦情等については、事業者で対応すること。
- ⑦ 市による現場の施工状況確認や説明の要望があった場合は、協力すること。

(4) その他

- ① 次に掲げる事項の契約、手続き、施工等については事業者の負担とします。なお、引き込み位置、規格の変更及び廃止や新設に関することを含みます。

ア 電気需要に関すること

イ 上下水道需要に関すること

ウ ガス需要に関すること（都市ガスの引き込みは不可）

- ② 建築物等の整備に伴う工事及び工事に伴う各種申請等は、事業者の負担で行う必要があります。

4. 事業方式

事業方式については、以下のとおりです。なお、詳細については、「Ⅴ.提案に関する条件」をご参照ください。

(1) 事業スキーム

本市が借地借家法(平成3年法律第90号。その後の改正を含む。)第23条に規定されている事業用定期借地権(賃借権)を設定したうえで対象地を有償で事業者に貸し付け、事業者において建築物等の整備後、運営及び管理を行っていただきます。事業者は、契約期間満了までに、整

備した建築物等は撤去して更地(原状回復)にて返還していただきます。詳細は「Ⅴ. 提案に関する条件」をご参照ください。事業用定期借地権設定契約の概要は、「事業用定期借地権設定契約書(案)」のとおりとします。

(2) 指定期日

事業者は、本市との事業用定期借地権設定契約を優先交渉権者の決定の通知日から 3 か月以内に締結するものとします。なお、事業者は契約締結後速やかに整備に着手し、令和 6 年 3 月末日までに営業を開始してください。

(3) 貸付期間

事業用定期借地権の貸付期間は、20 年以上 30 年未満(事業の終期は事業者の提案によります。)とし、借地期間に施設の除去期間を含みます。

(4) 貸付対象面積

事業用定期借地権設定契約の貸付対象面積は 302. 97 m²とします。

(5) 貸付料

貸付料(単価)は、次に記す基準貸付料(単価)以上の金額であることを条件に、事業者が提案する額とします。

基準貸付料(単価) 105,914 円/月

5. 本事業のスケジュール

項 目	時 期
優先交渉権者の決定	令和 5 年 3 月下旬～4 月上旬(予定)
定期借地権設定契約の締結	優先交渉権者の決定の通知日から 3 か月以内
本施設の着工予定日	事業者からの提案による
事業開始	事業者からの提案による(令和 6 年 3 月末日まで)
貸付期間の終了	事業者からの提案による

III. 事業者の募集に関する事項

1. 事業者の募集及び選定

事業者の募集及び選定は、公募型プロポーザル方式により、事業者から提案を求めることとします。

公募参加資格を有する旨の通知を受けた者から公募により提案書を受け付け、審査を経て優先交渉権者を選定します。市は、優先交渉権者を選定するため、選定委員会を設置します。その後、選定委員会での選定結果を踏まえて、市が優先交渉権者、次順位交渉権者を決定します。そして、優先交渉権者は、市との協議等を経て、事業用定期借地権設定契約を締結し、本事業に着手します。優先交渉権者の決定の通知日から3か月以内に、市と優先交渉権者との間で事業用定期借地権設定契約が締結されない場合は、選定された優先交渉権者はその地位を失い、次順位交渉権者が優先交渉権者となり、契約交渉を行うものとします。ただし、市がやむを得ないと判断した場合はその限りではありません。

2. 募集及び選定スケジュール

本事業の募集及び選定のスケジュールは、次のとおりです。

項 目	時 期
募集要項等の公表及び質問の受付開始	令和5年1月10日(火)
質問の締切	令和5年1月24日(火)
質問に対する回答	令和5年2月1日(水)
公募参加資格確認申請書類の受付	令和5年2月6日(月)～2月8日(水)
公募参加資格確認審査結果の通知	令和5年2月17日(金)
提案書類の受付	令和5年3月1日(水)～3月3日(金)
提案内容のプレゼンテーションの実施	令和5年3月下旬
優先交渉権者の決定及び決定の通知	令和5年3月下旬～4月上旬
事業用定期借地権設定契約の締結	優先交渉権者の決定の通知日から3か月以内

※質問、公募参加資格確認申請書類、提案書類の受付後、内容について、担当窓口より公募参加希望者、公募参加者に対して質問をさせていただくことがあります。

3. 公募の手続き

(1) 募集要項等の公表

募集要項等は、市のホームページで公表します。

(2) 募集要項等に関する質問及び回答

① 質問の締切

質問の締切日：令和5年1月24日(火)

② 質問の受付方法

募集要項等に関する質問を次のとおり受け付けます。なお、他の方法による質問は受け付けません。

提出方法：担当窓口(「Ⅵ.その他」に記載。以下同じ。)に電子メールにより提出してください。

※「様式集」の様式1に記入の上、担当窓口のメールアドレスに添付ファイルを Word 形式のまま送付してください。

※件名は「榎・美木多駅前北広場公共施設用地活用事業 ●●」(●●は提出企業名)としてください。

※電子メールで質問を提出後、担当窓口にて電話にて、質問の電子メールが着いているか確認してください。

※担当窓口が質問者に質問内容について確認することがあります。

※添付ファイルにパスワードを付けることは問題ありません。必要に応じて、補足資料としてPDF、Word、Power Point 形式のファイルを添付していただいても結構です。

※ZIP 形式の添付ファイルは受け取りができませんので、ご注意ください。

③ 質問に対する回答

質問に対する回答日：令和5年2月1日(水)

※回答日に、市のホームページにて公表します。なお、質問を行った企業名は公表せず、また、意見表明と解されるものには回答しないことがあります。

(3) 公募に関する追加資料の公表

市は、募集要項等のほか、全ての公募参加希望者に周知すべき事項が生じた場合には、必要に応じて公募に関する追加資料を公表することがあります。この場合は市のホームページにて公表します。

(4) 公募参加資格確認申請書類の受付

公募参加希望者は、次のとおり公募参加資格確認申請書類を提出してください。期限までに公募参加資格確認申請書類を提出しない者及び参加資格がないと認められた者は、公募に参加することができません。なお、提出書類の様式及び記載方法については、「様式集」を参照してください。

① 受付期間

令和 5 年 2 月 6 日(月)～2 月 8 日(水) 午前 9 時から午後 5 時まで

② 公募参加資格確認申請書類(A4 版縦ファイル)

提出書類名	内容	様式	部数
公募参加申込書	副本は正本の写し可	2-1	正本 1 副本 1
構成員一覧表	グループでない場合も必須	2-2	
委任状	グループの場合のみ提出	2-3	
誓約書	公募参加希望者(グループの場合は構成員全社分)	2-4	
公募参加資格 確認審査のため の添付資料	公募参加希望者(グループの場合は構成員全社分)の会社概要(パンフレット)、定款、現在事項全部証明書	任意	
	公募参加希望者(グループの場合は構成員全社分)の会社の印鑑証明(発行日から 3 か月以内に発行されたもの)	任意	
	市に提出する書類、市と締結する契約書等において印鑑証明以外の印鑑を使用する場合は、当該印鑑の使用届	任意	
	公募参加希望者(グループの場合は構成員全社分)の決算書(直近 3 期分の貸借対照表、損益計算書、個別注記表) ※ 連結決算を行っている場合は、直近 1 期分の連結決算書も提出のこと ※ 会計監査人の監査を得ていない企業については、上記の決算書のほか、販売費及び一般管理費内訳書並びに製造原価報告書に相当するもの、親会社が連結決算を行っている場合は親会社の連結決算書も提出のこと	任意	
	公募参加希望者(グループの場合は構成員全社分)の納税証明書又は未納のないことの証明書(直近 1 年度分) ※ 国税については 9 号書式その 3 の 3 ※ 法人事業税(特別税含む)は本店所在地のもの ※ 堺市税(堺市内に本社又は事業所がある法人のみ)については、「堺市法人市民税」納税証明書及び「固定資産税(償却資産税含む)」納税証明書	-	
	公募参加希望者(グループの場合は構成員全社分)の信用力、財務状況・資力の確認書 ※ 信用力、財務状況・資力の審査基準を全て満足していない場合は、様式 2-5 に加えて発行体格付の現状を証する書類(様式は任意・写しも可)も提出のこと	2-5	
	公募参加資格確認審査のための添付資料提出確認書(グループの場合は構成員全社分)	2-6	

③ 提出方法

持参により、担当窓口に出してください。なお、持参する場合には、提出日時について、担当窓口へ、あらかじめ電話で連絡してください。

④ 公募参加資格確認における信用力、財務状況・資力の確認

施設の建設、経営に必要な信用力などから総合的に判断します。

<信用力、財務状況・資力>

下表に掲げる全ての審査基準を満足していなければ、失格とします（ただし、金融商品取引法（昭和 23 年法律第 25 号）に規定する信用格付業者から「BBB 又は Baa」格以上の発行体格付を取得している場合を除く）。グループでの申込みの場合、当該グループの全ての構成員が満たしていなければなりません。

評価項目	審査基準	
収支状況	経常損益	・ 過去3期連続で赤字を計上していないこと。
自己資本額	自己資本額	・ 過去3期連続で債務超過状態となっていないこと。
キャッシュフロー	営業活動によるキャッシュフロー	・ 過去3期連続でマイナスになっていないこと。
利払能力	利払能力	・ 過去3期連続で利払能力が1.0倍未満でないこと。

※記載については「様式集」の様式 2-5 を参照ください。

(5) 公募参加資格確認審査結果の通知等

公募参加資格確認審査結果は、公募参加資格確認申請を行った公募参加希望者（グループの場合は代表企業）に対して、令和 5 年 2 月 17 日（金）までに書面により通知します。

なお、公募参加資格確認審査の結果、参加資格がないと認められた公募参加希望者は、通知を受けた日から 7 日以内に、市に対してその理由について書面（様式任意）により説明を求めることができます。市は、説明を求めた者に対し、書面により回答します。

(6) 公募参加の辞退

公募参加者が、公募を辞退する場合は、令和 5 年 3 月 3 日（金）午後 5 時までに、担当窓口へ、持参により、様式 3 の内容の公募参加辞退届を提出してください。

なお、持参にあたっては、提出日時について、担当窓口へ、あらかじめ電話で連絡してください。また、公募参加辞退届は公募参加者（グループの場合は代表企業）が持参してください。

(7) 提案書類の受付

公募参加者は、提案書類を次のとおり提出してください。なお、提案書類の様式及び記載方法については、「様式集」を参照してください。また、提出は公募参加者（グループの場合は代表企業）が行ってください。

① 受付期間

令和 5 年 3 月 1 日（水）～3 月 3 日（金） 午前 9 時から午後 5 時まで

② 提出方法

持参により、担当窓口に出してしてください。なお、持参にあたっては、提出日時について、担当窓口へ、あらかじめ電話で連絡してください。

<提出書類>

資料名	内容	様式	綴じ方	部数
提案書類提出届	正 本	4	A4 版縦	1
	副 本（正本の写し）	4	ファイル	1
提案書類 （提案書類提出届を除く）	正 本	5-1	A4 版縦	1
	副 本	～9-4	ファイル	15
CD-R	上記、すべての資料（副本を含む。）を保存したもの	-	-	1

(8) 応募に係る留意事項等

① 全般的な留意事項

（ア） 費用の負担

応募に必要な費用は、公募参加者の負担とします。

（イ） 応募に必要な保証金

不要とします。

（ウ） 使用言語及び単位

応募その他の手続に関して使用する言語は日本語とし、使用する単位は計量法（平成 4 年法律第 51 号）に定めるもの、通貨単位は円、時刻は日本標準時を使用することとします。

（エ） 資料等の取扱い

市が配布する資料等は、本事業の公募に係る検討以外の目的で使用することを禁じます。

（オ） 著作権

提案書類の著作権は、公募参加者に帰属します。ただし、市は本事業に関する報告のため、市が必要とする場合には、提案書類の内容を無償で利用できるものとします。

なお、提出された書類は返却しません。

(力) 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、公募参加者が負うこととします。

(キ) 内容変更の禁止

市が認めた場合を除き、提出後の提案内容の変更は認めません。

(ク) 公募参加者の複数提案の禁止

公募参加者は、複数の提案を行うことはできません。

② 応募にあたっての注意事項

(ア) 公募参加者は、私的独占の禁止及び公正取引の確保に関する法律(昭和 22 年法律第 54 号)(以下「独占禁止法」という。)に抵触する行為を行ってはなりません。

(イ) 公募参加者は、応募にあたっては、競争を制限する目的で他の公募参加者と提案内容又は応募意思についていかなる相談も行わず、独自に提案内容を定めなければなりません。

(ウ) 公募参加者は、優先交渉権者の決定前に他の公募参加者に対して提案内容を意図的に開示してはなりません。

(エ) 公募参加者が連合し、又は不穏の行動をなす等の場合において、公募を公正に執行することができないと認められるときは、当該公募参加者を公募に参加させず、又は公募の執行を延期し、若しくは取りやめることがあります。

③ 応募の失格事項

次のいずれかに該当する応募は失格とします。

(ア) 公募に参加する資格がない者による応募

(イ) 提案書類に記載すべき事項を記載しない提案書類又は一定の数字をもって金額を表示しない提案書類による応募

(ウ) 本事業について、2 通以上の提案書類を提出した者による応募

(エ) 他人の代理人を兼ね、又は 2 人以上の代理をした者による応募

(オ) 公募参加者の記名押印のない提出書類による応募

(カ) 提案書類の記載につき、要領が不明確な応募

(キ) 公募に関し不正の行為があった者による応募

(ク) 「Ⅴ.提案に関する条件」に記載の基準貸付料(単価)を下回る提案貸付料(単価)で提案した者による応募

(ケ) 提案書類等に虚偽の記載をした者による応募

(コ) 提案書類等に重要な事実を開示していない者による応募

- (サ) その他募集要項等で指定した以外の方法による応募
- (シ) 募集要項等の定めに違反した者による応募

4. 公募参加者の構成等

本事業の公募参加者の構成等は、次のとおりとします。

- (1) 公募参加者は、本事業を行う企画力、資本力等の経営能力を備えた単独企業又はグループとし、グループの場合、代表企業を定めることとします。市と事業用地に係る定期借地権設定契約を締結する者が代表企業になることを原則とします。
- (2) 公募参加企業又はグループの構成員は、他のグループの構成員となることはできません。
- (3) 公募参加資格確認審査結果の通知後は、グループの構成員の変更及び追加は、原則として認めません。ただし、公募参加資格確認審査結果の通知日以降、優先交渉権者の決定までの期間において、やむを得ないと市が認めた場合であって、変更後の公募参加者の構成及びその構成員について、本事業の公募参加者として必要な要件を満たしていることが確認できたときは、代表企業以外の構成員の変更及び追加を認めることがあります。

5. 公募参加の資格要件

公募参加の資格は、「事業用地を賃借し、本施設の設計・建設を行い、本事業の契約期間中継続して本施設を維持管理・運営できる企画力と資本力を有する者であること」とします。

上記の要件及び次の「6.構成員の制限」に該当しないことを含めて、「参加資格要件」とします。

公募参加企業又はグループの構成員は、いずれも参加資格要件を全て満たさなければなりません。

6. 構成員の制限

公募参加資格確認申請書類受付締切日から優先交渉権者の決定の通知日までの間において、次のいずれかに該当する者は、公募参加企業又はグループの構成員となることはできません。

- (1) 法人でない者
- (2) 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
- (3) 堺市暴力団排除条例(平成 24 年制定)及び堺市契約関係暴力団排除措置要綱(平成 24 年制定)に基づき、市が公募参加者の構成員として不適切であると認めた者
- (4) 不適切な安全管理措置により、公衆損害事故及び履行関係者事故を生じさせ、市が公募参加者の構成員として不適切であると認めた者
- (5) 本事業に関し、独占禁止法に違反したとして、公正取引委員会が独占禁止法違反行為を認定し、公表した者
- (6) 本事業に関し、刑法(明治 40 年法律第 45 号)第 96 条の 6 の規定により法人の役員又は法人の経営に実質的に関与していると認められる者(以下「経営の関与者」という。)又は法人の使用人(以下「使用人」という。)について、逮捕され、又は逮捕を経ないで訴を提起(以下「逮捕

等」という。)された者

- (7) 本事業に関し、独占禁止法第 89 条第 1 項又は第 95 条第 1 項第 1 号の規定により法人の役員又は経営の関与者又は使用人について刑が確定した者
- (8) 本事業に関し、公職にある者等のあつせん行為による利得等の処罰に関する法律(平成12年法律第130号)に基づき、法人の役員又は経営の関与者又は使用人が逮捕等された者
- (9) 本事業に関し、刑法第 198 条又はその他の法令の規定に基づく、贈賄・談合等若しくは市との信頼関係を損なう不正行為の容疑により、法人の役員又は経営の関与者又は使用人が逮捕等された者
- (10) 建設業法に違反したとして、又は建設業法の規定により、指示処分又は営業停止処分又は許可取消処分を受けた者
- (11) 業務に関する法令(建設業法除く)に違反したとして、役員又は使用人が建設工事その他の業務に関連して逮捕された者
- (12) 労働基準法、労働安全衛生法その他労働関連法規に違反したとして公訴を提起された者
- (13) 会社更生法(平成 14 年法律第 154 号)第 17 条の規定に基づく更生手続開始の申立てがなされている者(更生計画が認可された者(建設業務を行う者にあつては、これらの手続開始の決定後に受けた経営規模等評価結果通知書・総合評定値通知書を有し、かつ、更生計画が認可された者に限る。))を除く。)
- (14) 民事再生法(平成 11 年法律第 225 号)第 21 条の規定に基づく再生手続開始の申立てがなされている者(再生計画が認可された者(建設業務を行う者にあつては、これらの手続開始の決定後に受けた経営規模等評価結果通知書・総合評定値通知書を有し、かつ、再生計画が認可された者に限る。))を除く。)
- (15) 旧破産法(大正 11 年法律第 71 号)又は破産法(平成 16 年法律第 75 号)に基づき破産の申立て又は旧和議法(大正 11 年法律第 72 号)に基づき和議開始の申立てがなされている者
- (16) 破産手続開始、会社更生手続開始、民事再生手続開始、特別清算手続開始その他倒産法制上の手続について、取締役会でその申立を決議したとき、又はその他第三者(落札者の取締役を含む。)により、その申立がなされたとき
- (17) 手形交換所における取引停止処分を受けている者、主要な取引先から取引停止を受けている者及び経営状態が著しく不健全である者
- (18) 以下に列挙する反社会的勢力(以下「反社会的勢力」という。)
 - ① 法人の役員又は経営の関与者又は使用人が暴力団員(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 6 号に規定する暴力団員をいう。以下この号において同じ。)である者
 - ② 法人の役員又は経営の関与者又は使用人が、自己、自社若しくは第三者の不正の利益を図る目的又は第三者に損害を加える目的をもって、暴力団又は暴力団員を利用するなどしている者
 - ③ 法人の役員又は経営の関与者又は使用人が、暴力団又は暴力団員に対して資金等を供給

- し、又は便宜を供与するなど直接的あるいは積極的に暴力団の維持・運営に協力し、又は関与している者
- ④ 法人の役員又は経営の関与者又は使用人が、暴力団又は暴力団員と社会的に非難されるべき関係を有している者
 - ⑤ 法人の役員又は経営の関与者又は使用人が、暴力団若しくは暴力団員であること又は上記の①から④に該当することを知りながら、これを不当に利用するなどしている者
- (19) 役員のうちに次のいずれかに該当する者がある法人
- ① 破産手続開始の決定を受けて復権を得ない者又は外国の法令上これと同様に取り扱われている者
 - ② 禁錮以上の刑(これに相当する外国の法令による刑を含む。)に処せられ、その執行を終わり、又は執行を受けることがなくなった日から起算して5年を経過しない者
 - ③ 暴力団員又は暴力団員でなくなった日から5年を経過しない者
 - ④ 営業に関し成年者と同一の行為能力を有しない未成年者でその法定代理人が①から④までのいずれかに該当するもの
- (20) 反社会的勢力が出資、融資、取引その他の関係を通じて、その事業活動に支配的影響力を及ぼしている者、又は反社会的勢力が経営に事実上参加していると認められる者
- (21) 反社会的勢力に対して、資金的援助又は便宜供与をしたと認められるとき
- (22) 自社、自己若しくは第三者の不正の利益を図る目的又は第三者に損害を与える目的をもって、反社会的勢力を利用するなどしたと認められるとき
- (23) 反社会的勢力であることを知りながら、その者を雇用し、又は使用していると認められる者
- (24) 法人の役員又は経営の関与者又は使用人が個人の私生活上において、自己若しくは第三者の不正の利益を図る目的又は第三者に損害を与える目的をもって、反社会的勢力を利用したとき、又は反社会的勢力に資金援助若しくは便宜供与をしたと認められるとき
- (25) 法人の役員又は経営の関与者又は使用人が、反社会的勢力と密接な交際又は社会的に非難される関係を有していると認められる者
- (26) 無差別大量殺人行為を行った団体の規制に関する法律(平成11年法律第147号)第8条第2項第1号の処分を受けている団体若しくはその代表者、主催者その他の構成員又は当該構成員を含む団体
- (27) 下請契約又は資材、原材料等の購入契約その他の契約にあたり、その相手方が上記(18)から(26)までのいずれかに該当することを知りながら、当該者と契約を締結したとして、市が公募参加者の構成員として不適切であると認めた者
- (28) 子会社又は親会社(5)から(26)までのいずれかに該当する法人で、市が公募参加者の構成員として不適切であると認めた者
- (29) 選定委員会の委員が属する企業又はその企業の子会社若しくは親会社
- (30) 最近1年間の法人税、法人事業税、消費税又は地方消費税を滞納している者
- (31) 最近1年間の堺市税、公募参加者の本店所在地の法人都道府県民税、法人事業税、市町村

税(特別区にあつては都税)を滞納している者

(32)株式会社日本総合研究所と資本面若しくは人事面において関連がある者。なお、「資本面において関連のある者」とは、当該企業の発行済株式総数の 100 分の 50 を超える株式を有し、又は企業の出資総額の 100 分の 50 を超える出資をしている者をいい、「人事面において関連のある者」とは、当該企業の代表権を有する役員を兼ねている者をいいます。

(33)その他市が公募参加者の構成員として不適切であると認めた場合

7. 公募参加資格の確認基準日

資格要件等の確認基準日は、公募参加資格確認申請書類受付締切日(2月8日(水))とします。

なお、公募参加資格確認審査結果の通知日以降、優先交渉権者の決定の通知日までに、公募参加者が参加資格要件を欠くような事態が生じた場合には、当該公募参加者は失格とします。ただし、上記4の(3)のただし書きによる変更又は追加がある場合はこの限りではありません。

IV. 提案の選定に関する事項

1. 事業者選定委員会の設置

優先交渉権者の選定にあたり、「堺市柁・美木多駅前再編整備に係る公共施設用地活用事業者選定委員会」を設置し、本選定委員会において、「優先交渉権者選定基準書」に基づいて、提案書類の審査を行い、最優秀提案者を選定します。

選定委員会の委員構成は公表ませんが、外部有識者等の予定です。

なお、公募参加者が、選定委員会の委員に対し、最優秀提案者選定に関して自己に有利になることを目的として、接触等の働きかけを行った場合、失格とします。

2. 審査方法

本事業では、事業者の創意工夫により、機能性と経済性の両立を図った優れた提案がなされることを期待しています。

審査は、「基礎審査」と「提案内容審査」により実施します。

「基礎審査」は、提案貸付料及び提案貸付期間の確認のほか、提案内容が本要項に記す内容を満足しているかを確認します。「基礎審査」の結果、適格の場合は、選定委員会による「提案内容審査」が行われます。

「提案内容審査」では、提案内容及び提案貸付料の評価を行うものとします。詳細については、「優先交渉権者選定基準書」を参照してください。

3. 提案内容に関するプレゼンテーションの実施

提案書類の審査に当たって、提案内容の確認のため、選定委員会において、公募参加者によるプレゼンテーションを実施します。プレゼンテーションは、本事業に係る担当者が行ってください。

(1) 実施時期…令和5年3月下旬

(2) 実施場所…後日、日時や場所などを公募参加企業又はグループの代表企業に通知します。

4. 審査結果の公表

市は優先交渉権者決定後、審査結果を各公募参加企業又はグループの代表企業に個別に書面にて通知するほか、市のホームページにて審査結果を公表します。

5. 優先交渉権者の地位の喪失

優先交渉権者の決定の通知日から事業用定期借地権設定契約の締結日までの間に、優先交渉権者又は事業者に参加資格要件を欠く事態が生じた場合には、市は事業用定期借地権設定契約を締結しないことがあります。この場合、市は一切責任を負わないものとします。ただし、グループによる応募の場合は、当該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グループの構成員(ただし、代表企業を除く)の変更ができるものとし、市は変更後のグループと事業用定期借

地権設定契約を締結できるものとします。

優先交渉権者又は事業者が次の事由に該当した場合、次順位交渉権者が優先交渉権者となります。

- (1) 市が優先交渉権者として決定した旨の通知を受領した日から特段の理由なく3か月以内に、市との間で事業用定期借地権設定契約を締結しないとき。
- (2) 優先交渉権者決定の通知日から市との事業用定期借地権設定契約締結までに参加資格要件を喪失したまま充足できないとき。

V. 提案に関する条件

1. 事業者の業務

事業者の業務は、次のとおりとします。

- (1) 事業用地の借受
- (2) 公募において提案した内容に基づく施設の建設
- (3) 公募において提案した内容に基づく施設の保有・運営・管理
- (4) 事業用定期借地権設定契約期間満了時は事業者が設置又は埋設等したものについて収去した上で、事業用地を市に返還

2. 土地の貸付条件

(1) 土地の貸付方法等

事業用地の借主は、公募参加企業、代表企業又は代表企業を含むグループとします。

事業者は、事業用地について、事業用定期借地権設定契約を市と締結するものとし、公正証書作成に関する費用は、事業者が負担することとします。また、その際の公証人合同役場は双方の協議により決定します。なお、契約締結時期については双方の協議により定めるものとします。(優先交渉権者の決定の通知日から3か月以内)

(2) 貸付期間

貸付期間は 20 年以上 30 年未満とし、事業者が提案する貸付期間が 20 年未満又は 30 年以上の場合は失格となります。

① 事業用定期借地権設定契約

貸付期間は、市が事業者による本事業用地の利用を認めた日又は市と事業者が別途合意した日から 20 年以上 30 年未満の期間で、事業者が提案する期間とします。

② 貸付期間における各種調査及び建設工事等の取扱い

貸付期間には、事業用地における掘削を伴う各種調査、本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。

(3) 貸付対象面積

事業用定期借地権設定契約の貸付対象面積は事業用地面積 302.97 m²とします。

(4) 貸付料

① 貸付料の額

貸付料(単価)は、次に記す基準貸付料(単価)以上の金額であることを条件に、事業者が提案する額とします。事業者が提案する貸付料(単価)の額が基準貸付料(単価)未満の金額の場合、応募

は無効とします。

基準貸付料(単価) 105,914 円／月

② 提案貸付料(年額)

事業者は基準貸付料(単価)を上回る提案貸付料(単価)を提案の上、下記の計算式により算出した提案貸付料(年額)で審査を行うものとします。

提案貸付料(年額)円 = $a \times 12$ か月

a: 提案貸付料(単価) 円／月

③ 貸付料の支払方法

貸付料は、市に対して先払い納入することとします。貸付料(年額)をまとめて納入することとします。市に対する貸付料は、事業者が市の発行する納入通知書に基づき(納入通知書に記載された納期限までに)、市が指定する口座に支払います。貸付期間が 1 か月に満たない場合も、貸付料は月額貸付料とします。

④ 契約保証金

事業者は、市に対して、貸付開始日の前日までに、貸付料(月額)の 12 か月分の契約保証金を預託するものとします。市に対する契約保証金は、事業者が市の指定する口座に送金します。契約保証金は、事業用定期借地権設定契約の満了後に、市は事業者に対して利息を付さないで、返還するものとします。

⑤ 貸付料の改定方法

貸付料(単価)は、貸付期間開始後、3 年毎に、改定するものとします。改定の際は、下記の算定方法に従って、貸付料(単価)を決定することとします。改定の際は、下記の算定方法に従って、貸付料(単価)を決定することとします。

貸付料は、3 年毎に当該年度以降の貸付料(月額)に、事業用地の前面道路である市道桃山台 62 号線の固定資産税路線価の変動率を乗じた額に改定します。

改定後の貸付料(月額) = 従前の貸付料(月額) × 変動率

変動率 = $A \div B$

A: 貸付料改定日の属する年の前年の市道桃山台 62 号線固定資産税路線価

B: 従前の貸付料決定日の属する年の前年の市道桃山台 62 号線固定資産税路線価

(5) 借地権の権利に関する制限

- ① 借地権は、賃借権とします。
- ② 事業者は、賃借権の全部又は一部の第三者への転貸については、認めません。
- ③ 事業者は、賃借権の全部又は一部の第三者への譲渡については、認めません。
- ④ 事業者は、賃借権について、質入れ若しくは担保に供し、または名義貸し等一切の処分をしてはならないものとします。

(6) 本施設の権利に関する制限

本施設に対して抵当権を設定する場合並びに、やむを得ない事情によって本施設における地位及び権利義務を第三者に対して譲渡を行う場合には、書面による市の事前承諾を要するものとします。

(7) 本施設の賃貸に関する制限

事業者が本施設を建設し、その全部又は一部を第三者に賃貸するときは、次の各号に定めるところによらなければならないとします。

- ① 事業者から本施設の賃貸を受ける第三者（以下、「当該第三者」という。）と締結する賃貸借契約（以下「建物賃貸借契約」という。）が事業用定期借地権設定契約に規定する貸付期間の解体工事開始日前に終了するものとする。
- ② 建物賃貸借契約は法第 38 条に定める定期建物賃貸借契約とし、同条第 1 項の規定に従い、契約の更新がないこととする旨を定めること。また、書面をもって契約が締結されていること。
- ③ 建物賃貸借契約の締結に先立ち、期間満了時に契約が更新されないものであることを当該第三者に書面を交付して説明していること。
- ④ 建物賃貸借契約の期間が 1 年以上である場合には、法第 38 条第 6 項の通知期間内に、当該第三者 に対し、期間満了により 定期建物賃貸借契約 が終了する旨の通知をすること。
- ⑤ 当該第三者の事業内容が、募集要項等及び提案書類に沿った用途であること。また、募集要項等に記載の禁止する用途に該当しないこと。
- ⑥ 事業者は、第三者と本施設について、賃貸借契約を締結しようとする場合は、市の事前の書面による承諾を得るものとする（事業者から本施設の賃貸を受けた第三者が更に本施設を転貸する場合及びその後の再転貸等も同様とする。）。
- ⑦ 事業者は、本施設の賃貸を受ける第三者との賃貸借契約の締結後、速やかに、賃貸目的、貸付期間等を市に対して書面により報告すること（事業者から本施設の賃貸を受けた第三者が更に本施設を転貸する場合及びその後の再転貸等も同様とする。）。

(8) 貸付期間満了時及び市による事業用定期借地権設定契約解除による終了時の本施設の取扱い
事業者は、事業用定期借地権設定契約の期間満了までに、事業者の責任及び費用負担において

本施設等を収去し、事業用地を市に返還するものとします。収去期間は貸付期間に含むものとし、貸付料は発生するものとします。また、市が事業者の責に帰すべき事由により定期借地権設定契約を解除する場合には、事業者は、事業者の責任及び費用負担において、速やかに建設中又は竣工後の本施設等の全部を収去し、事業用地を市に返還しなければならないものとします。

(9) その他

- ① 市は、事業用地(地下を含む。)及び事業用地上の動産その他の物につき、契約不適合責任その他の責任を負いません。
- ② 事業用地を市に返還した後、事業用地において本事業の事業者の行った行為により市の土地利用に支障が生じた場合は、事業者は、市に対し、損害賠償責任その他の責任を負うものとします。
- ③ 事業者の責めに帰すべき事由により、事業者以外の第三者に損害を生じさせた場合は、事業者が損害賠償責任その他の一切の責任を負うものとします。

3. 費用の分担

「事業用定期借地権設定契約書(案)」をご参照ください。

VI. その他

1. 情報公開及び情報提供

市は、市のホームページ等を通じて、適宜、本事業に関する情報を提供します。

2. 法制度上及び税制上の措置並びに許認可取得に関する事項

事業者が本事業を実施するに当たり、法令の改正等により、法制度上又は税制上の措置が適用されることとなる場合は、それによるものとします。

事業者は、本事業の実施に必要な許認可等を自らの費用と責任において取得するものとします。

3. 適用法令及び適用基準

事業者は、本事業の実施に当たっては、事業者の費用と責任において関連する関係法令、条例、規則及び要項等を確認・遵守するとともに、各種基準及び指針等についても、適宜遵守するものとします。なお、事業者は、関係機関との協議が必要な場合には、事業者の費用と責任において、適切に対応を行うものとします。

事業者は、適用法令及び適用基準は、各業務の開始時点における最新のものを採用するものとします。

4. 本事業の公募の中止等

市は、本事業を実施することが適当でないと判断した場合は、公募開始後であっても、本事業の公募手続を中止又は取止めすることがあります。

この場合、市は、その旨を市のホームページへの掲載その他適宜の方法により公表するものとします。なお、公募手続が中止又は取止めされた場合において、市は、公募参加希望者、公募参加者、優先交渉権者、事業者その他の者に対して、違約金、損害賠償、補償、費用負担その他一切の責任を負わないものとします。

5. 近隣住民への対応

本事業を実施する上での近隣住民等への周知、説明対応等については、事業者において誠意をもって行い、紛争等が生じた場合も事業者の費用と責任をもって対応し解決してください。

6. 担当窓口

〒590-0078 堺市堺区南瓦町 3 番 1 号

堺市役所 泉北ニューデザイン推進室 事業推進担当

担当者：野津、田中

TEL:072-228-7530

Eメール：sennisui@city.sakai.lg.jp