

旧高倉台西小学校活用事業

募集要項

平成30年3月

堺 市

目 次

【はじめに】	・・・	1
1 公表日	・・・	2
2 発注者	・・・	2
3 担当部局及びその連絡先	・・・	2
4 本企画提案における教育機関誘致の目的	・・・	2
5 募集要項の概要	・・・	2
(1) 募集対象事業者	・・・	2
(2) 募集する事業内容	・・・	2
6 対象地	・・・	3
(1) 土地（校舎敷地）	・・・	3
(2) 施設の利用状況	・・・	3
(3) 特記事項	・・・	3
7 除却予定の建物（校舎等）	・・・	3
(1) 建物概要	・・・	3
(2) 設備概要	・・・	4
(3) 特記事項	・・・	5
(4) 除却等に係る規制	・・・	5
(5) その他	・・・	5
8 事業要件	・・・	5
(1) 基本事項	・・・	5
(2) 事業に関する事項	・・・	5
(3) 費用の負担に関する事項	・・・	5
(4) 貸付期間に関する事項	・・・	6
(5) 貸付料	・・・	6
(6) 禁止事項	・・・	6
(7) その他	・・・	6

9	優先交渉権者の決定方法	・・・	7
10	選定委員会	・・・	7
11	参加資格要件等	・・・	7
	(1) 参加資格要件	・・・	7
	(2) 応募登録者の資格	・・・	7
	(3) 失格要件	・・・	8
12	契約締結までのスケジュール	・・・	8
13	提案募集説明会・現地視察会	・・・	10
	(1) 提案募集説明会及び現地視察会	・・・	10
14	質疑の受付及び回答	・・・	10
	(1) 質疑の受付	・・・	10
	(2) 質疑に対する回答	・・・	10
15	応募登録	・・・	10
	(1) 応募登録手続き	・・・	10
	(2) 資格審査及び結果通知	・・・	11
	(3) 応募登録の取消	・・・	11
	(4) 応募登録の辞退	・・・	11
	(5) 募集要項の承諾	・・・	11
16	企画提案書の提出	・・・	12
	(1) 企画提案書類の構成	・・・	12
	(2) 企画提案書類の提出	・・・	12
	(3) 企画提案にかかる書式	・・・	12
17	企画提案にかかる留意事項	・・・	12
	(1) 提出書類の修正等の禁止	・・・	12
	(2) その他	・・・	12
18	プレゼンテーション	・・・	13
19	提案の審査基準	・・・	13
20	審査結果の通知	・・・	14

2 1	提案書類等の取扱い	・・・	1 4
	(1) 著作権	・・・	1 4
	(2) 提案書の取扱い	・・・	1 5
2 2	優先交渉者決定後の手続	・・・	1 5
	(1) 基本協定の締結	・・・	1 5
	(2) 契約の締結	・・・	1 5
	(3) 原状回復義務	・・・	1 6
	(4) 市の承諾事項	・・・	1 6
	(5) 地質調査の実施に係る条件	・・・	1 6
	(6) 市の契約解除権に係る条件	・・・	1 7
	(7) 中途解約に関する条件	・・・	1 7
	(8) 不当介入に対する処置	・・・	1 7
	(9) その他	・・・	1 7
2 3	その他	・・・	1 8
	(1) 審査結果についての説明請求	・・・	1 8
	(2) 費用負担	・・・	1 8
	(3) 使用言語等	・・・	1 8
	(4) 書類等の受理	・・・	1 8
図 1	契約、費用負担を含めた工程のイメージ	・・・	1 8

【はじめに】

泉北ニュータウンは、昭和42年のまちびらきから50年が経過し、豊かな緑と都市的利便性が共存し、また様々な活動に取り組む住民や団体も多いまちとして成熟してきましたが、今後も将来にわたって持続可能な街づくりを進めていくためには、行政や公的団体が果たすべき役割を果たし、地域住民、民間事業者をはじめ、地域に関わりのある誰もが主役となって、自らの手でまちをつくり、育てていくことが重要です。

そのため、市と大阪府や公的主体が連携・協議する場として、「泉北ニュータウン再生府市等連携協議会」を設立し、同協議会により平成23年3月「泉ヶ丘駅前地域活性化ビジョン」を策定、平成27年1月には改訂を行い、本ビジョンに基づき泉ヶ丘駅前の活性化に向けて取り組んでいるところです。

泉北ニュータウンの交通の基点の一つである泉ヶ丘駅は近年、駅前施設が民間へ譲渡され、さらなる機能充実が期待されていることや、公的賃貸住宅の建て替え、近畿大学医学部・附属病院の立地が予定されていることなど、今後、大きく変わろうとしています。

本事業は、児童数の減少による小学校統合のため、平成27年3月に役割を終えた泉ヶ丘駅前地域の旧高倉台西小学校の跡地を活用するものであり、上記活性化ビジョンが示す方向性（上記ビジョンでは、当該小学校を含む地域を「ネクストコア1」と定め、「教育、交流、防災機能等の将来ニーズに対応する拠点」として位置づけています）に基づき教育機関の誘致をめざすものです。

本公募による事業者の活力を生かし、泉ヶ丘駅前地域のさらなる活性化を図るものです。

1 公表日

平成30年3月16日（金）

2 発注者

堺市長 竹山 修身

3 担当部局及びその連絡先

本企画提案において、事務及び選定手続きを担当する部局（以下「担当部局」という。）は、以下のとおりとします。

堺市 市長公室 ニュータウン地域再生室

住所 〒590-0078 堺市堺区南瓦町3番1号

TEL 072-228-7530

FAX 072-228-6824

電子メール nisai@city.sakai.lg.jp

ホームページ

<http://www.city.sakai.lg.jp/shisei/toshi/senbokusaisei/index.html>

4 本企画提案における教育機関誘致の目的

「泉ヶ丘駅前地域活性化ビジョン」において、旧高倉台西小学校の跡地がある場所は、「ネクストコア1」として位置づけられており、「教育、交流、防災機能等の将来ニーズに対応する拠点」として、活用することとなっています。

本事業は上記ビジョンや地域住民の要望も踏まえ、教育に携わる事業者を誘致し、その活力を生かしながら、本地域のさらなる活性化を図るためのものです。

5 募集要項の概要

（1）募集対象事業者

学校法人

（2）募集する事業内容

学校教育法に規定する学校（注1）の設置運営

（注1）幼稚園、小学校、中学校、義務教育学校、高等学校、中等教育学校、特別支援学校、大学及び高等専門学校をいう。

なお、学校等の設置認可等の審査や手続に当たっては、事業者の責任において、関係機関に対して申請等を行うこと。

6 対象地（別紙図面参照）

「旧高倉台西小学校跡地」

所在地：堺市南区高倉台1丁1番1、2番1

（泉北高速鉄道 泉ヶ丘駅から東へ約700m）

（1）土地（校舎敷地）

i) 敷地合計 22,464㎡（登記記録記載の面積）

校舎側敷地（2-1） 17,421㎡

プール側敷地（1-1） 5,043㎡

ii) 地域地区等

用途地域：第一種中高層住居専用地域

建ぺい率／容積率：60％／200％

高度地区：第二種

防火・準防火地域：準防火地域

（2）土地の利用状況

i) グラウンド（11,750㎡）及び体育倉庫

（高倉台西校区自治連合会と財産貸付の契約 毎年4月に更新）

ii) 災害用備蓄倉庫（9.1㎡）及び指定避難場所看板2枚

（堺市危機管理室に財産貸付の契約）

iii) LED照明器具4基

（南区役所企画総務課に財産貸付の契約）

iv) 支柱4本

（西日本電信電話（株）大阪支店に財産貸付の契約）

v) 支柱3本

（関西電力（株）大阪南電力部に財産貸付の契約）

vi) 架空線169m

（（株）ケイオプティコムに財産貸付の契約）

上記の利用については、契約時に優先交渉権者と協議するものとします。

（3）特記事項

i) 地歴調査

平成29年3月 調査報告済み

ii) ダイオキシン

平成29年7月 調査報告済み 土壌汚染なし

7 除却予定の建物（校舎等）

（1）建物概要（注2）

i) 校舎：鉄筋コンクリート造 3階建

昭和57年建築

延べ床面積1,312㎡

- ii) 校舎：鉄筋コンクリート造 3階建
昭和57年建築
延べ床面積1,439㎡
- iii) 校舎：鉄筋コンクリート造 3階建
昭和57年建築
平成9年大規模改造
延べ床面積1,055㎡
- iv) 校舎：鉄筋コンクリート造 3階建
昭和57年建築
延べ床面積687㎡
- v) 校舎：鉄筋コンクリート造 3階建
昭和57年建築
延べ床面積515㎡
- vi) 給食室：鉄筋コンクリート造 2階建
昭和57年建築
延べ床面積240㎡
- vii) 屋内運動場：鉄筋コンクリート造 2階建
昭和57年建築
延べ床面積756㎡
- viii) 体育倉庫：鉄筋コンクリート造 平家建
昭和57年建築
延べ床面積56㎡
- ix) ポンプ室：鉄筋コンクリート造 平家建
昭和57年建築
延べ床面積9㎡
- x) プール付属室：鉄筋コンクリート造 平屋建
昭和58年建築
延べ床面積92㎡
- xi) プール：鉄筋コンクリート造
昭和58年建築
延べ面積724㎡

(注2) 上記の延べ床面積等の表示については、本市の公有財産管理台帳等に記載されているもので、不動産登記法その他の登記に必要な諸規定に基づく算出ではありません。

(2) 設備概要

受電方法：高圧受電（6600V）（関西電力）
 ガス設備：100mm引込み（大阪ガス）
 給水方式：上水道75mm引込み メータ 50mm（堺市上下水道局）
 排水方式：公共下水道 250mmにて接続（堺市上下水道局）
 電話設備：NTT西日本一電話交換機経由 番号293-6000
 インターネット設備：なし

(3) 特記事項

i) アスベスト（石綿）

平成29年3月 調査報告済み 外壁仕上げ塗材石綿なし

ii) PCB（ポリ塩化ビフェニル）

使用機器及び保管場所等 共になし

(4) 除却等に係る規制

既存校舎等の除却等を行うにあたっては、手続きなどを含め必ず本市の同意を得て行うこととします。特に本市の開発に係る担当課との協議が必要となる場合があります、その詳細については、優先交渉権者選定後、当該応募者に対して通知します。

(5) その他

参加意思表示者から申し出があった場合には、物件の設計図書を貸し出すことができるものとします。

8 事業要件

(1) 基本事項

- ①優先交渉権者の主催により、契約締結までの間に地域住民を対象とした事業内容等の説明会を開催することとし、地域住民の意見等を十分に聴取したうえで可能な限り事業計画への反映に努めるものとします。
- ②活用事業者は、地域住民との交流や連携に努め、良好な信頼関係の形成や周辺の住環境への影響に配慮するものとします。
- ③活用事業者は、施設整備及び運営にあたっては、建築基準法や消防法等の関連する法令、条例等を遵守するものとし、施設築造のために必要な各種法令等に基づく届出は事業者が行うものとします。
- ④本市は、契約の履行状況を確認するため、必要に応じて立ち入り調査等の実施により使用状況の把握、または活用事業者に必要な報告を求めることができるものとします。

(2) 事業に関する事項

原則として、本市より借地借家法（平成3年法律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、事業者に貸付する方法とします。

事業者施設の建設にあたっては、本市による既存建物における除却の完了検査が確認された後、着手の10日前までに、書面をもって本市へ着手届を提出することとします。事業者施設の建設着手日以降は、契約貸付料が発生するものとします。ただし、既存建物の除却期間（市が相当と認める期間）については、契約貸付料を無償とします。

(3) 費用の負担に関する事項

以下の項目については、事業者の負担とします。

- ①契約に要する費用及び所有権移転登記の費用
- ②表示登記及び保存登記の費用
- ③学校施設に存在する使用しない備品の撤去及び廃棄費用
- ④既存建物の除却費用
- ⑤貸付期間後、事業者施設の除却など当該土地を瑕疵がない状態にするために必要な費用
- ⑥その他、事業者の事業実施のために必要な費用

(4) 貸付期間に関する事項

貸付日から30年以上50年未満の期間内で、事業用定期借地契約として提案することとします。

なお、契約満了の際は、本市と事業者合意の上、再契約できるものとします。

(5) 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ものとします。

月額契約貸付料＝提案貸付料単価（円/㎡・月）×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㎡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るものとします。なお、既存校舎の除却鑑定額を考慮し、算出した貸付料基準単価とします。

貸付料基準単価 149円/㎡・月

(6) 禁止事項

本市から貸付を受けた不動産について、次の行為を禁止します。ただし、選定された事業に反しない範囲において、真にやむを得ない理由があるものとして、事前に本市の承諾を受けた場合は、この限りではありません。

- ①賃借権を移転すること
- ②地上権、質権、使用貸借による権利又は賃借権その他使用及び収益を目的とする権利の設定をすること
- ③土壌汚染・大気汚染・廃棄物の不適切な処理その他、近隣住民に損害を及ぼす行為

(7) その他

- ①活用事業者の責めに帰すべき事由により活用者以外の第三者に損害が生じた場合は、活用事業者が損害賠償を行うものとします。
- ②現状有姿による引き渡しとし、本市は瑕疵担保責任その他の責任を負いません。
- ③既存建物の撤去費用、契約期間終了後の原状回復費用、事業者施設の除却・撤去費用は事業者の負担とします。
- ④契約期間終了後、当該敷地において本事業の活用事業者の行為に起因する隠れた瑕疵が見つかった場合は、当該事業者が修補・損害賠償を負うこととし

ます。

9 優先交渉権者の決定方法

募集の方法は企画提案方式とし、本募集要項等に基づき、企画提案を求める。企画提案の内容については、学識経験者等で構成する「堺市旧高倉台西小学校活用事業者選定委員会」（以下、「選定委員会」という。）の審査を経て、本市が、教育機関を設置する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。）の決定を行います。

10 選定委員会

本市が設置する選定委員会による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、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。

審査に際して、特定分野における外部専門家の意見を聞く必要がある場合、学識経験者等で構成する選定委員会が参考意見を求めるものとします。

また、委員との間で利益相反が生じる可能性のある応募者から応募があった場合、委員の変更を行うものとします。

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することとします。

11 参加資格要件等

(1) 参加資格要件

本企画提案の条件に沿って、応募する内容の教育機関を設置運営するために必要な資力、信用、知識及び実績を有する者であることとします。また、選定委員会の委員が応募者に属する場合、または応募者と密接であると本市が認めた場合、あるいは委員がその応募者と「関係会社（注3）」の関係である場合については、「10 選定委員会」記載のとおり委員の変更を行うものとします。

(注3) 「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則（昭和38年大蔵省令第59号）」第8条第3項に規定する親会社及び子会社並びに同規則第8条第5項に規定する関連会社を総称し、「関係会社」という。

(2) 応募登録者の資格

応募登録者は、次に掲げる資格基準を満たす法人格を有する事業者とします。

- ①提案施設の設計・建設及び賃貸借期間中に継続して管理運営ができる十分な資金力と経営能力、優れた企画力を有し、かつ、計画の実現について過去の経歴

及び実績並びに社会的信用を有する者であること。

- ②地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4で規定する一般競争入札に係る契約を締結する能力を有しない者及び破産者で復権を得ない者等でないこと。
- ③破産法（平成16年法律第75号）の規定に基づき更生手続開始の申立てがなされている者でないこと。
- ④会社更生法（平成14年法律第154号）、民事再生法（平成11年法律第225号）等に基づく更正又は再生手続を行っている法人でないこと。
- ⑤銀行取引停止、主要取引先からの取引停止等の事実があり、客観的に経営状況が不健全であると判断される法人でないこと。
- ⑥公租公課を滞納していないこと。
- ⑦前述した選定委員会の委員が自ら主宰し、又は役員若しくは顧問となっている法人でないこと。
- ⑧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）に基づく処分の対象となっている団体及びその構成員に該当しないこと。
- ⑨応募要項の内容及び関係法令を遵守できること。

（3）失格要件

次の制限に抵触した場合は、当該応募者は失格とする。（注4）

- ①「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107条の規定により、なお従前の例によることとされる会社の整理に関する事件に係る同法施行による改正前の商法（明治32年法律第48号）第381条の規定による整理開始の申立てまたは通告がなされている者
- ②暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第2条第2号から第4号または第6号の規定のいずれかに該当する者
その他、応募者が次の項目に該当した場合についても、当該応募者は失格とします。
- ③応募書類に故意の虚偽または不備があった場合
- ④応募者が審査前に提案内容について公表し、応募者と提案内容の関連が容易に判断できる行為を行うなど、応募者の匿名性を損なう行為を行った場合
- ⑤審査に関わる不正な行為が認められた場合
- ⑥その他本事業の遂行にふさわしくないと認められた場合

（注4）上記制限の対象となる期間は、提案書等の受付日から契約締結日までとします。

1.2 契約締結までのスケジュール

契約締結に至るまでのスケジュールは以下のとおりです。

契約締結までのスケジュール（注5）

募集要項の公表 （本市ホームページ等にて公表） ▼	平成30年3月16日（金）
提案書募集説明会・現地視察会参加申込書の受付 ▼	平成30年3月16日（金）から 平成30年3月26日（火）まで
提案書募集説明会・現地視察会 ▼	平成30年3月28日（水）
質疑の受付 ▼	平成30年4月16日（月）から 平成30年4月23日（月）まで
質疑への回答 ▼	平成30年5月14日（月）
応募登録の受付 ▼	平成30年6月6日（水）から 平成30年6月13日（水）まで
応募登録者の審査結果通知 ▼	平成30年6月22日（金）
企画提案書類の提出 ▼	平成30年8月 6日（月）から 平成30年8月13日（月）まで
企画提案内容のプレゼンテーション事業企画審査 ▼	平成30年9月下旬
優先交渉権者の決定 ▼	平成30年9月下旬
敷地利用に係る基本協定締結 ▼	平成30年10月中旬
優先交渉権者との協議 ▼	平成30年10月中旬
敷地利用に係る契約締結	平成31年3月下旬

（注5）9月以降のスケジュールについては、状況により変更する場合があります。

1.3 提案募集説明会・現地視察会

以下に記載する通り、本企画提案の内容を説明するための提案募集説明会及び、対象地等の視察のための現地視察会を実施します。申込については、別紙の参加申込書（様式第1-1号）に、その内容を簡潔に記載し、3の担当部局の電子メールアドレス宛に送信することで完了するものとします。なお、メールの送付完了確認については応募者においておこなうこととします。

(1) 提案募集説明会及び現地視察会

- ①日 時：平成30年3月28日（水） 午後1時30分から
- ②場 所：堺市建設局 南部地域整備事務所入札室及び旧高倉台西小学校
- ③対 象：参加受付締め切り日までに参加申込書を提出した全ての者
- ④注意事項：参加人数は一申込者あたり5名までとします。
その他の注意事項は参加申込書の提出者に対し別途指示します。

1.4 質疑の受付及び回答

(1) 質疑の受付

- ①受付期間：平成30年4月16日（月）から4月23日（月）17時まで
- ②質疑の方法

募集する提案に関して質疑のある者は、「本事業に関する質疑書」（様式第2号）に、その内容を簡潔に記載し、3の担当部局の電子メールアドレス宛に送信することとします。送付にあたっては、表題は「本事業に関する質疑」とすることとし、原則として、持込み、郵送、FAX、電話等による質疑は受け付けません。

(2) 質疑に対する回答

- ①回答予定：平成30年5月14日（月）
- ②回答方法：説明会に参加した者に対して、文書による回答を電子メールで送付します。なお、本事業に直接関係するもののみ回答を行うものとし、全ての質疑に回答するとは限りません。

1.5 応募登録

(1) 応募登録手続き

本企画提案に応募する意思のある者は、応募登録を行うこと。なお、応募登録後に企画提案書を提出できない等の事例が発生した場合について、応募登録を行った事業者が不利益な取扱いを受けることはありません。

- ①受付期間：平成30年6月6日（水）から6月13日（水）まで
- ②受付時間：各日とも9時から17時まで
- ③受付場所：3の担当部局
- ④応募登録書類

次に掲げる書類を6部（1部原本、5部写し）提出すること。書類は、A4版

縦方向長辺（A3版はA4版に折込み）とし、インデックスを付けること。

- 1) 応募登録申込書（様式第3号）
- 2) 応募事業者の概要（様式第4号）〔設立年月日、資本金、業務内容、事業経歴、主要取引先等〕
 - ※他に応募事業者の概要を紹介したパンフレット（任意提出）
- 3) 参加資格基準を満たす旨の誓約書（様式第5号）
- 4) 定款、規約その他これらに類する書類
- 5) 法人の登記事項証明書
- 6) 法人印鑑証明書
- 7) 納税証明書（都道府県税、市町村税、消費税及び地方消費税、法人税）
- 8) 労働保険、社会保険の加入を確認できる書類（各保険料領収書の写し）
- 9) 決算書類
（最近期3年分の貸借対照表、資金収支計算書、事業活動収支計算書）
- 10) 誓約書（堺市暴力団排除条例）（様式第7号）
- 11) 市税納付状況確認同意書（様式第8号）

※5)～7)については、発行後3か月以内のもの。

※7)については、本店等所在の自治体及び税務署で交付されたもの。

※9)当該書類がない場合、応募者の経営状態を評価することができる代替書類を提示すること。

※提出書類に押印する印鑑は、全て「6)法人印鑑証明書」と同一のもの。

※登録書類は、必要に応じて追加書類の提出を求める場合がある。

(2) 資格審査及び結果通知

応募登録申込者は、応募登録書類についての資格審査を経て登録されます。資格審査結果については速やかに、本市担当から応募登録申込者に連絡いたします。

(3) 応募登録の取消

次に掲げる事項に該当する場合は、応募登録を取り消します。この場合、応募登録を取り消された者の応募した提案は無効になります。

- ①「10参加資格要件等（2）応募登録者の資格」で定める資格基準を満たさなくなった場合
- ②申込内容に虚偽や重大な変更等があった場合

(4) 応募登録の辞退

応募登録者は、企画提案書の提出前であれば、登録を辞退することができます。その際は、応募登録辞退届（様式第6号）に必要事項を記入の上、本市担当まで持参又は郵送により提出することとします。なお、郵送の場合には、事前に連絡することとします。

(5) 募集要項の承諾

応募登録書類の提出をもって本募集要項の記載内容を承諾したものとみなします。

16 企画提案書の提出

(1) 企画提案書類の構成

応募者が提出する企画提案書類の構成は以下のとおりとします。

- ①提案概要書（様式17（自由）：A3版1枚、12部）
提案の自的、内容等、提案の要旨を簡潔にまとめること。
- ②事業企画提案書（様式第9～16号、13部（正本1部、副本12部））
「19 提案の審査基準」に示す審査項目及び審査の視点を踏まえた提案を行うこと。
- ③その他付属書類（様式自由、正本1部）
教育に関する事業・経歴を示す書類や報道資料等、応募者のPRとなる書類

(2) 企画提案書類の提出

企画提案書類を3の担当部局へ直接持参して提出してください。提案書正本（1部）及びその他付属書類以外は、法人名等応募者がわかるような表現、ロゴ等は一切使用しないこと。

- ①提出期間 平成30年8月6日（月）から平成30年8月13日（月）まで
- ②受付時間 各日とも9時から17時まで ※厳守
- ③注意事項 CD-R/RWに、（1）①②及び電子データで提出が可能な添付資料等を格納すること。CD-R/RWへの格納の条件は次のとおりとします。
 - ・ CD-R/RW : Windowsフォーマット
 - ・ OS : Microsoft社製のWindows 7以降のバージョン
 - ・ 使用アプリケーション : Microsoft社製のWord、Excel

(3) 企画提案にかかる書式

本企画提案にかかる様式については、平成30年3月16日（金）の本募集要項公表とともに、堺市ホームページ（<https://www.city.sakai.lg.jp/>）にて公表するので、応募者においてダウンロードし、使用することとします。

17 企画提案にかかる留意事項

(1) 提出書類の修正等の禁止

提案書類の提出後の修正、差し替え、再提出または撤回することは認めません。但し、この規定は審査の過程において、市がこれらの書類の明瞭化作業を行うことを妨げないものとします。

(2) その他

本市が必要と認めた場合には、優先交渉権者の選定を延期し、中止し、または取り消すことがあります。

18 プレゼンテーション

事業企画提案書の審査にあたり、応募者による企画提案内容に関するプレゼンテーション及びヒアリング等の実施を予定しています。

実施日 平成30年9月下旬

19 提案の審査基準

事業企画提案書について、以下の審査基準に基づき審査委員会の合議による審査を行います。

- i) 定性評価項目(5項目)および定量評価項目(1項目)の合計点を総合評価点とします。
- ii) 総合評価点の満点は100点とします。
- iii) 原則として総合評価点が最も高い応募者を優先交渉権者とします。
- iv) 定性評価項目(5項目)および定量評価項目(1項目)に足切り点を設定します。
- v) 定性評価項目(5項目)および定量評価項目(1項目)のいずれかで足切り点を下回る提案は優先交渉権者等の選定に至らない可能性があります。

審査項目		審査の視点	配点
【定性評価項目①】 事業内容・運営・体制に関する事項	事業目的・基本方針	<ul style="list-style-type: none"> ・市の誘致の目的との整合性 ・社会ニーズへの対応 ・教育方針 	15
	教育研究内容・体制	<ul style="list-style-type: none"> ・教育研究計画とその実効性 ・教育研究の実施体制 ・教育研究に関する教員及び応募者の実績 ・ソフト・コンテンツの充実等、教育研究環境の整備方針 	
	学生(生徒)の受入方針	<ul style="list-style-type: none"> ・学生(生徒)の選考に関する考え方 ・学生(生徒)の募集方針と手法 	
【定性評価項目②】 地域との協働に関する事項	地域の教育への貢献	<ul style="list-style-type: none"> ・市内の他の教育機関との連携 	15
	産学官連携の考え方	<ul style="list-style-type: none"> ・研究開発、教育に関する市、企業との連携方策 	
	地域への波及効果	<ul style="list-style-type: none"> ・市内の人材育成に対する貢献策 ・市内経済、市内産業の活性化に対する貢献策 ・地域における教育機関のあり方 	

【定性評価項目③】 施設利用方針に関する事項	周辺地域への 配慮	<ul style="list-style-type: none"> ・周辺地域の環境の維持向上策 ・周辺の景観と調和に配慮した考え方 ・旧高倉台西小学校の記憶を残す方策 ・周辺住民の避難場所としての公的役割を担うことへの姿勢 ・災害時・非常時の安全性能の確保 	20
【定性評価項目④】 事業の継続性に関する事項	施設の適切な 整備・管理	<ul style="list-style-type: none"> ・維持管理計画の内容と考え方 	20
	事業主体の信用力・会計の健全性	<ul style="list-style-type: none"> ・事業実施体制の信頼性（財務状況、事業実績など） ・事業主体に対する外部バックアップ体制 	
	事業計画・資金調達の確実性	<ul style="list-style-type: none"> ・資金調達計画の妥当性 ・事業収支計画の履行能力 ・教育機関を取り巻く環境も含めたリスク管理体制、リスク（完了前・後）の捉え方・対応方針（保険付保等）の適切性 	
【定性評価項目⑤】 事業開始までのスケジュール	工程計画	<ul style="list-style-type: none"> ・工程計画の妥当性 ・安全管理の考え方 	10
【定量評価項目①】 土地の貸付料	提案貸付料（平方メートル当たり月額貸付料）	<ul style="list-style-type: none"> ・配点×（提案貸付料）／（提案者の中の最高貸付料） 	20

20 審査結果の通知

審査結果については採否に関わらず、全ての応募者に対して文書にて通知するとともに、優先交渉権者等を決定した旨を本市ホームページにおいて公表します。

21 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、本市が事業に関する報告等のため必要とする場合は、提案書の内容を無償で使用することができるものとします。

- (2) 提案書の取扱い
事業提案書その他、応募者から提出された書類については、返却しません。

2.2 優先交渉者決定後の手続

(1) 基本協定の締結

優先交渉権者決定後、本市は優先交渉権者と本協定に関する協議を行った後、基本協定を締結します。優先交渉権者は基本協定書の締結をもって教育機関の設置事業者とします。

(2) 契約の締結

市と優先交渉権者は、契約に関する協議を経て不動産利用に係る契約を締結します。

①事業用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、事業用定期借地権設定契約を締結するものとします。

(イ)事業者に貸し付ける事業用地は、既存施設の除却完了後、貸付期間の始期である施設の建設工事の着手時に引き渡すものとします。

(ウ)契約期間については、貸付期間満了の1年前までに本市及び事業者の協議の上、本市が認める場合には、再契約をすることができるものとします。

(エ)貸付期間満了時において事業者から建物の買取りを請求できないものとします。

(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ます。

②貸付料の決定

(ア)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本市に支払うべき貸付料とします。

(イ)貸付料の支払い

・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学校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することとします。

・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、民間施設整備事業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ます。

・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します。

③貸付料の改定

本市及び事業者は、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ません)。貸付

料の改定請求を受けた場合には、相互に協議を行うものとし、双方の合意が得られた場合において改定するものとします。

④建設工事期間中の貸付料

事業者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。

⑤証拠金

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する。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、保証金に充当することとします。

⑥保証金

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本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、本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。

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。

⑦工事着手義務

除却工事については、敷地利用に関わる契約締結後、速やかに着手するものとし、原則として平成31年3月末を期限とします。

民間施設については、除却工事の完了が確認された後に着手するものとし、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。

⑧供用開始義務

事業提案書に記載された事業者施設の供用開始日までに、事業者施設の建設を完了し開業するものとし、原則として平成34年3月末を期限とします。

(3) 原状回復義務

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、事業者施設をすべて撤去するとともに、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。

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。

(4) 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。

(5) 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。

(6) 市の契約解除権に係る条件

事業者が次の各号の一に該当したときは、本市は催告することなく、ただちに、事業者との事業用定期借地権設定契約を解除することができるものとします。

この場合において、事業者は、本市に対する貸付料その他の未履行債務につき、当然に期限の利益を失うとともに、自己の責任と負担により、ただちに、既存施設及び事業者施設を除去し、当該土地を瑕疵のない状態にすることとし、本市は、事業者に対する保証金の返還を要しないこととします。

- 一 事業者が貸付料を3か月以上滞納したとき
- 二 事業者が、応募登録書類、企画提案書類その他の事業用定期借地権設定契約に関連する書類に記載した事項に、虚偽があることが判明したとき
- 三 事業者が、10記載の資格基準を満たさなくなったとき
- 四 事業者が、7(1)④記載の調査及び報告を拒んだとき
- 五 事業者が、7(6)記載の禁止事項に違反したとき
- 六 その他、本市が、事業者との事業用定期借地権設定契約を維持することが不相当であると判断したとき

(7) 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、借地契約を解約することができます。

(8) 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、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を行うことができるものとします。

(9) その他

本市と優先交渉権者との基本協定協議、または契約協議において、提案内容の実現可能性が著しく低いなど、優先交渉権者が教育機関の設置者として相応しくないとき本市が判断した場合は、審査対象者のうち、総合評価点の順位の高い者から順に契約協議を行い、企画提案を求めるときに定めた条件の範囲内にて契約を行うことができるものとします。

2.3 その他

(1) 審査結果についての説明請求

優先交渉権者とならなかったものは、その理由について市に対して説明を求めることができます。

①説明請求の期日等

審査結果についての説明を求める場合には、本市が審査結果を通知した日の翌日から起算して10日以内（期間中の市の休日を除く。）に3の担当部局へ書面（書式は自由）を提出することにより、説明請求を行うものとする。郵送（書留郵便または配達記録郵便に限る。）または持参によるものとし、持参の場合は9時から17時までとします。

②説明請求に対する回答

説明を求めたものに対する回答は、説明請求を受けた日の翌日から起算して7日以内（期間中の市の休日を除く。）に書面により行います。

(2) 費用負担

本企画提案による上記すべての手続に関しては、応募者は自らの責任と費用負担によりこれを行うこととします。

(3) 使用言語等

本企画提案に関するすべての意思疎通は書面によるものとし、用いる言語は日本語とします。また、提案書類、質疑、審査等における通貨は円、単位はメートル法とします。本企画提案に関して用いる日時は、日本標準時とします。

(4) 書類等の受理

本企画提案に関するすべての書類あるいは質疑の受理の日時に関しては、受付場所における着信主義とし、受理しているかどうかの判断は担当部局が行うものとします。

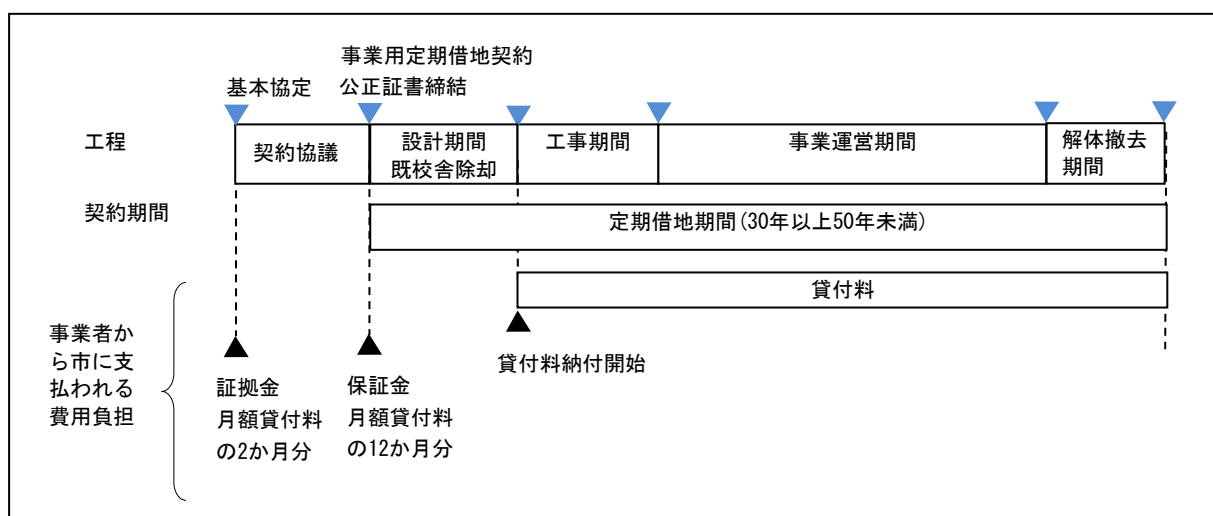


図1 契約、費用負担を含めた工程のイメージ