

もと北天満小学校活用に係る開発事業者募集
公募型プロポーザル（二段階審査方式）実施要領

令和6年8月

大阪市北区役所地域課

目次

	頁
I 総則	1
1. 募集の趣旨	
2. 貸付対象地	
3. 開発事業者の決定	
4. スケジュール（予定）	
II 土地利用計画条件	5
1. 全体計画	
2. 地域防災拠点の整備に求めるもの	
3. 地域貢献に資する提案として求めるもの	
4. 活用上の制約等	
5. 土地利用等の規制	
6. 施設整備の制限等	
7. 地域及び本市への説明・報告等	
III 応募申込み	10
1. 応募資格	
2. 契約上の主な特約	
3. 応募申込みの手順等	
IV 提出書類作成要領	17
1. 応募申込書及び関係機関への確認事項	
2. 応募登録に関する書類（各1部）	
3. 事業計画書	
4. 価格提案書	
5. 提出に当たっての注意事項	
V 計画提案審査	21
VI 価格提案審査	23
1. 価格提案審査の対象者	
2. 価格提案審査の実施	
3. 開発事業者を決定しなかった場合の貸付け	
VII 契約の締結等	28
1. 契約説明会	
2. 契約の締結	
VIII その他	31
1. 留意事項	
2. 経費の負担	
3. 知的財産権等	
様式集	32

I 総則

はじめに

もと北天満小学校活用に係る開発事業者募集公募型プロポーザル（二段階審査方式）（以下「本プロポーザル」という。）は、もと北天満小学校用地の一部について、借地借家法（平成3年法律第90号）第23条第1項に基づく事業用定期借地権設定契約による貸付けを実施するものとし、同契約の相手方となる開発事業者を公募するものです。本プロポーザルに参加される方は、本実施要領の各事項を熟読の上、記載の申込期限までに必要書類を作成の上、お申し込みください。

1. 募集の趣旨

もと北天満小学校（大阪市北区浪花町92番1の一部、外1筆・「2. 貸付対象地」の「位置図」のとおり。）は、学区再編により扇町小学校に統合することで、平成16年3月に廃校となりました。その後、活用方針が決定するまでの間、校庭部分を北天満地域運営委員会に貸し付けることとなり、地域住民が中心となり、校庭を芝生化、地域のコミュニティ拠点として、防災訓練や花見、こいのぼり、映画会、盆踊り、餅つきなどの地域活動が盛んに行われてきました。

他方、北天満地域の特性として、道路が狭く、木造住宅が多い密集市街地で、かつ、上町断層帯が縦断する地域に所在することもあり、災害発生による延焼や地震等による家屋倒壊などのリスクを抱えていること、また、乗降客数の多いOsaka Metro 各線天神橋筋六丁目駅等に隣接することなどから、もと北天満小学校は、地域住民のスムーズな避難や帰宅困難者対策として、一時避難場所に指定しています。

これらのことから、もと北天満小学校の活用に当たっては、引き続き地域全体のコミュニティ形成に資する活動拠点及び地域防災拠点として活用を望む地域住民が多く、また、北天満地域からの要望書（もと北天満小学校において、これまで行われてきた地域活動の持続等を要望するもの）などを踏まえながら、地域住民から理解と協力が得られる活用方法を検討してきました。

このたび、もと北天満小学校西側の一部を地域集会施設整備予定地として北天満地域運営委員会に貸し付けることによって活用するとともに、当該貸付地を除く残りの部分（以下「本件土地」又は「貸付対象地」という。）を、地域防災拠点機能を備えることを条件に付した貸付けを行うことにより活用することとしました。

本プロポーザルは、本件土地を借り受け、建物等の整備・運営を行う事業者（以下「開発事業者」という。）を選定するもので、応募事業者において、地域防災拠点機能の一時避難場所及び災害時避難所を確保していただくだけでなく、民間事業者の自由な発想とノウハウにより、地域集会施設整備予定地で活動することになる北天満地域の住民との連携が図られるとともに、地域防災、地域コミュニティの更なる発展に繋がる提案を期待しています。

2. 貸付対象地

(1) 物件概要

物件名称		所在地（地番）	
もと北天満小学校		大阪市北区浪花町 92 番 1 の一部（※） 大阪市北区浮田 2 丁目 97 番	
地目	貸付面積	用途地域等	指定建蔽率／ 指定容積率
学校用地	4,023 m ² （登記簿） 4,023.01 m ² （実測）	商業地域 駐車場整備地区	80%／400%・600%

※貸付用地部分。詳細は、物件調書をご確認ください。

(2) 本件土地の位置



(3) 解体撤去条件付き建物等

本件土地には、下表の施設（建物及び工作物等（以下「建物等」という。））が存置されています。建物等については、耐震性がなく、老朽化が著しいことから、開発事業者が本件土地を整備する前に、解体撤去工事を実施してください。また、建物等以外の地中障害物の存置が判明したときについても、同様に対応してください。

なお、これら撤去（上記地中障害物を含む。）によって生じる費用については、開発事業者の負担とします。

表

No.	施設名称	建築年	構造	階層	延床面積
1	校舎棟	昭和 45 年	鉄筋コンクリート造	3階建て	1,727.64 m ²
2	体育倉庫	昭和 51 年	鉄骨造	平屋建て	36.00 m ²
3	プール専用附属室	昭和 50 年	鉄筋コンクリート造	平屋建て	17.00 m ²

※詳細は、物件調書をご確認ください。

(4) 予定貸付料（1月当たり）・契約内容

予定貸付料	契約内容	賃貸借期間
17,167 千円	事業用定期借地権設定契約（※）	令和 7 年 3 月 1 日～令和 56 年 5 月 31 日

※借地借家法第 23 条第 1 項に基づく事業用定期借地権を公正証書により設定するもので、専ら事業の用に供する建物（居住の用に供するものは除く。）の所有を目的とする。

3. 開発事業者の決定

応募事業者が提出した計画提案の内容について、外部の有識者で構成する評価会議で審査の上、土地利用計画条件に適合する事業計画を選定し、選定された事業計画を提案した応募事業者を対象に、価格提案審査を実施し、予定貸付料以上で最も高い価格提案を行った者を開発事業者として決定します。

4. 事業スケジュール（予定）

内 容	日 程
実施要領配布期間	令和6年8月15日（木）～令和6年11月22日（金）
現地見学会申込受付	令和6年8月15日（木）～令和6年9月2日（月）
現地見学会	令和6年9月9日（月）～令和6年9月11日（水）
質疑受付	令和6年8月20日（火）～令和6年9月20日（金）
質疑回答予定	令和6年10月1日（火）
申込受付期間	令和6年11月15日（金）～令和6年11月22日（金）
計画提案審査結果通知	令和6年12月19日（木）
価格提案審査（開発事業者の決定）	令和6年12月24日（火）
契約説明会	令和6年12月24日（火）
市有財産事業用定期借地権設定合意書締結	令和7年1月31日（金）まで
事業用定期借地権設定契約締結	令和7年2月28日（金）まで
契約期間開始（賃貸借期間開始）	令和7年3月1日（土）

※本スケジュールは、実施要領発行時の予定であり、変更となる場合があります。

Ⅱ 土地利用計画条件

1. 全体計画

全体計画の提案では、「Ⅰ 趣旨」及び「Ⅱ 土地利用計画条件」を実現できる整備内容とし、本件土地を活用した提案としてください。本件で求める地域防災拠点機能（下記「2. 地域防災拠点機能の整備に求めるもの」を参照）の整備以外にも、地域貢献に資する自由な提案を広く求めるものとします。

2. 地域防災拠点機能の整備に求めるもの

(1) 災害時避難所

- ・災害時避難所とは、災害により住居等を滅失したことで継続して救助を要する市民等に対し、宿泊、給食等の生活機能を提供する屋内施設のことを言います。
- ・災害に対する安全性に配慮した施設として、バリアフリー経路で容易にたどり着くことができ、380㎡相当、190人収容できる規模を確保してください。
- ・避難生活の環境を良好に保つために、インフラをはじめ、換気、照明等の整備、災害情報の入手に資するテレビ、ラジオ、電話、Wi-Fi環境の整備を図るなど、大阪市地域防災計画(<https://www.city.osaka.lg.jp/kikikanrishitsu/page/0000011958.html>)の内容に適合するようにしてください。
- ・平常時は、机や椅子を設置した事業用スペースとして利用することは可能ですが、災害時や地域の防災会議・防災訓練（月1回程度）の際には、速やかに開放できるような計画とし、また、本件土地の西側に整備を予定している地域集会施設と連携が図れるような計画としてください。

(2) 一時避難場所

- ・一時避難場所とは、原則、安全かつ円滑に避難するための屋外空間（広場、公園、空地等）のことを言います。
- ・900㎡相当、900人（従業員等の建物利用者除く。）収容できる規模の一時避難場所を確保してください。
- ・ただし、災害時避難所の用途として独立した2階建ての建物（別棟）を整備した場合、当該建物内を一時避難場所の規模に含めることを認めません。
- ・事業用途と複合した建物での一時避難場所は認めません。
- ・平常時は、事業用車両等の駐車は可能としますが、災害時や地域の防災訓練（年4回程度）の際には、速やかに開放することができるような計画としてください。
- ・本件土地の西側に整備を予定している地域集会施設と連携が図れるような計画としてください。

3. 地域貢献に資する提案として求めるもの

(1) 地域防災活動

地域防災活動（別紙参照）の運営等について、北天満地域の住民と開発事業者等との連携が図れる整備が望ましいと考えています。地域防災活動の効果的・効率的な運営に向けて、ソフト・ハードの両面から地域防災活動に貢献できる内容を提案してください。

(提案例)

- ・災害時避難所の用途として独立した2階建ての建物(別棟)の整備及び同建物と地域集会施設との一体利用
- ・備蓄倉庫、災害・防災対策資材等の整備
- ・地域が実施する防災訓練等への積極的な支援・参加

(2) 地域コミュニティ活動

もと北天満小学校で長年にわたり行われてきた地域コミュニティ活動を踏まえ、本件土地の西側に整備を予定している地域集会施設と連携が図れる整備が望ましいと考えています。地域コミュニティ活動の維持・発展につながる、ソフト・ハードの両面から地域コミュニティ活動に貢献できる内容を提案してください。

(提案例)

- ・これまで実施してきた地域活動(花見や盆踊り、餅つき等)が継続実施できる広場の開放
- ・広場の芝生化や植栽、メモリアルモニュメント等の保全・創出
- ・地域が実施する地域コミュニティ活動への積極的な支援・参加

4. 活用上の制約等

(1) 生活環境配慮について

- ・騒音や振動、景観、悪臭等による影響を最小限にするなど、地域住民の生活環境に十分配慮してください。
- ・周辺交通量に影響を及ぼす場合には、交通誘導員を配置するなど、地域住民の生活環境・安全を確保してください。

(2) 禁止用途について

貸付対象地について、以下の用途での使用を禁止します。

- ・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項に定める風俗営業、同条第5項に定める性風俗関連特殊営業その他これらに類する業及びこれらの業の利便を図るための用途
- ・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号に定める暴力団又はその他の反社会的団体、及びそれらの構成員がその活動のために利用するなど、公序良俗に反する用途
- ・政治的用途・宗教的用途
- ・地域住民等の生活を著しく脅かすような活動のための用途
- ・悪臭・騒音・粉塵・振動・土壌汚染など近隣環境を損なうと予想される用途

5. 土地利用等の規制

本件土地の利用に際しては、「V 計画提案審査」において提出いただく提案（以下「計画提案」という。）に沿った施設を確実に整備する必要があります。関連法令及び本市の条例並びに規則等（以下「法令等」という。）による様々な規制があるため、計画提案の内容については、下記【問合せ先 1】及び【問合せ先 2】を含め法令等を所管する関係機関（以下「関係機関」という。）に応募事業者自身で確認し、法令等を遵守した計画としてください。その確認は、必ず申込受付期日までに行ってください。

(1) 開発許可

本件土地の利用については、隣接する地域集会施設整備予定地の関係上、開発行為（土地の区画形質の変更）に当たります。関係機関に確認の上、法令等を遵守し、かつ、地域集会施設整備予定地や周辺地域に影響を来さない実現可能な計画提案を作成してください。また、本件土地の車両乗り入れ計画については、本件土地の北側の接面道路からとし、本件土地の南側には車両進入口を設けない計画提案を作成してください。

(2) 大規模建築物事前協議

本件土地の利用について、予定建築物が大規模建築物の建設計画の事前協議に関する取扱要領の対象となる大規模建築物に該当する場合、事前協議が必要となります。大規模事前協議に関しては、公共施設に関して協議を要する事項について、関係機関に確認の上、法令等を遵守した実現可能な計画提案を作成してください。

(3) 駐車場整備地区

本件土地は、増大する駐車場需要に対処し、道路交通の円滑化を図るため、駐車場整備地区に指定されています。建築物における駐車施設の附置等に関する条例（昭和 39 年条例第 93 号）において、一定規模以上の建築物に駐車施設等の設置が義務付けられているほか、駐車施設の出入口設置の禁止場所など定めがあります。駐車施設等の設置に関しては、関係機関に確認の上、法令等を遵守した実現可能な計画提案を作成してください。

【問合せ先 1】

- ・問合せの際には、必要事項を記載した様式 5「関係機関への確認事項」を問合せ先へ提示し、本件プロポーザルの応募に係る確認であることを伝えてください。
- ・各問合せ先への聞き取り事項は、様式 5「関係機関への確認事項」に内容を記入の上、応募申込書と合わせてご提出ください。
- ・問合せの結果、建築計画等と諸規制等を照らし合わせることにより、応募事業者自らが施設整備可能と判断した日を様式 13「提出書類チェックシート」に記入の上、ご提出ください。

問合せ先	電話番号	問合せ内容
大阪市計画調整局 開発調整部開発誘導課※ (大阪市役所本庁舎 7 階)	06-6208-9285	開発許可の可否 大規模建築物事前協議の可否
大阪市計画調整局 建築指導部建築確認課 (大阪市役所本庁舎 3 階)	06-6208-9291	用途規制、建蔽率、容積率の制限 高さ制限、日影規制の有無、接道
大阪市計画調整局 計画部都市計画課 (大阪市役所本庁舎 7 階)	06-6208-7872	駐車場法（昭和 32 年法律第 106 号） 建築物における駐車施設の附置等に関する条例

※計画調整局開発調整部開発誘導課へは、事前に電話にて連絡をお願いします。

6. 施設整備の制限等

施設整備に当たっては、工事中の近隣対策や、外観に係る周辺環境との調和・景観等へ影響を及ぼさないよう配慮してください。また、本件土地の北側歩道上に本市が設置の自転車駐車を撤去・移設等をする場合には、開発事業者による費用負担を前提に、建設局と事前協議をした上で、実現可能な計画提案を作成してください。

【問合せ先 2】

- ・問合せの際には、必要事項を記載した様式 5 「関係機関への確認事項」を問合せ先へ提示し、本件プロポーザルの応募に係る確認であることを伝えてください。
- ・各問合せ先への聞き取り事項は、様式 5 「関係機関への確認事項」に内容を記入の上、応募申込書と合わせてご提出ください。
- ・問合せの結果、応募事業者自らが施設整備可能と判断した日を様式 13 「提出書類チェックシート」に記入の上、ご提出ください。

問合せ先	電話番号	問合せ内容
大阪市建設局 企画部方面調整課自転車対策担当 (大阪市住之江区南港北 2 - 1 - 10 ATC ビル ITM 棟 6 階)	06-6615-6685	自転車駐車の撤去・移設等

※建設局企画部方面調整課自転車対策担当へは、事前に電話にて連絡をお願いします。

7. 地域及び本市への説明・報告等

(1) 運営開始前の地域説明会の開催

開発事業者は、運営開始までに本市と協議の上、開発事業者の主催により、地域住民を対象とした説明会を開催し、活用内容等について十分な説明を行い、理解を求める必要があります。

(2) 運営協議体の設置

開発事業者は、本市及び地域住民に事業運営の状況に関する報告や、地域防災活動及び地域コミュニティ活動の対応確認等を行う運営協議体を実施設計着手までに設置し、開発事業者の主催により、運営開始までに2回以上、運営開始後は年2回程度の運営協議体の会議を開催してください。

なお、必要に応じて、本市より開発事業者へ事業改善を申し入れることがあります。

(3) 活用状況のモニタリング

開発事業者の実施事業が計画提案のとおりであるか、運営協議体の会議で説明された内容のとおりであるか、本市が活用状況のモニタリングを行います。開発事業者は、必要な資料提供など、モニタリングに協力してください。

(4) 実地調査

本市は、必要に応じて、敷地内、施設内に立ち入り、開発事業者からその活用状況の報告を求めるとともに、資料の提出を求めることがあります。この調査については、開発事業者は、いかなる理由があっても拒むことができません。

Ⅲ 応募申込み

1. 応募資格

本件土地の様式4-1から様式4-9「事業計画書」を提出し、その内容が「Ⅱ 土地利用計画条件」に適合し、本市が応募資格を有すると認めた者。ただし、次に該当する条件を全て満たす必要があります。

- (1) 本件土地において、提出した様式4-1から様式4-9「事業計画書」に基づく施設を自ら企画、建設及び運営をしようとする者であること。
- (2) 次のいずれにも該当しない者であること。
 - ① 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
 - ② 国税及び大阪市税（大阪市内に本社・事業者等がない場合には、本社所在地における市町村税）の未納がある者
 - ③ 次のいずれかに該当する者で、その事実があった後2年を経過しないもの（その者を代理人、支配人その他の使用人又は応募代理人として使用する者についても同様とする）
 - ア 本市との契約履行に当たり、故意に工事若しくは製造を粗雑にし、又は物件の品質若しくは数量に関して不正の行為をした者
 - イ 本市が実施した競争入札又はせり売りにおいて、その公正な執行を妨げた者又は公正な価格の成立を害し、若しくは不正の利益を得るために連合した者
 - ウ 落札者が本市と契約を締結すること又は本市との契約者が契約を履行することを妨げた者
 - エ 本市が実施する地方自治法（昭和22年法律第67号）第234条の2第1項の規定による監督又は検査の実施に当たり職員の職務の執行を妨げた者
 - オ 正当な理由がなくて本市との契約を履行しなかった者
 - ④ 大阪市暴力団排除条例（平成23年条例第10号）第2条第2号に規定する暴力団員又は同条第3号に規定する暴力団密接関係者に該当すると認められる者
- (3) 事業者が共同体を結成して申請する場合には、全ての事業者又は出資予定者（SPC（特別目的会社）設立予定の場合）が次の要件を全て満たしている場合に限り、参加可能とする。また、SPCを設立予定の場合は、様式10「SPC設立に関する誓約書」・様式11「SPC事業実施報告書」・様式12「SPC事業及び資金調達全体の概要図」を作成の上、提出してください。
 - ① 各事業者は、共同体の代表となる事業者（代表者）を決め、代表者が全体の意思決定、管理運営等に全ての責任を持つこと。
 - ② 代表者は、業務の遂行に責任を持つことのできる事業者とすること
 - ③ 参加申出以後、代表者及び共同体を構成する事業者の変更は行わないこと
 - ④ 構成員の全ての者が上記(2)の①から④までの基準を全て満たしていること
 - ⑤ 参加申出時に共同体の協定書の写しを併せて提出すること
 - ⑥ 上記協定書には、それぞれの役割及び活動割合が詳細かつ明確に記載されていること
 - ⑦ 単独で応募した者は、共同体の構成員となることはできない

⑧各構成員は、複数の共同体の構成員となることはできない

○大阪市暴力団排除条例第2条（抜粋）

この条例において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

- (1) 暴力団 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。以下「法」という。）第2条第2号に規定する暴力団をいう。
- (2) 暴力団員 法第2条第6号に規定する暴力団員をいう。
- (3) 暴力団密接関係者 暴力団又は暴力団員と密接な関係を有するものとして市規則で定める者をいう。

○大阪市暴力団排除条例施行規則（平成23年規則第102号）第3条

条例第2条第3号の市規則で定める者は、次のいずれかに該当する者とする。

- (1) 自己若しくは第三者の利益を図り又は第三者に損害を加える目的で、暴力団又は暴力団員を利用した者
- (2) 暴力団の威力を利用する目的で、又は暴力団の威力を利用したことに関し、暴力団又は暴力団員に対し、金品その他の財産上の利益又は役務の供与（次号において「利益の供与」という。）をした者
- (3) 前号に定めるもののほか、暴力団又は暴力団員に対し、暴力団の活動を助長し、又は暴力団の運営に資することとなる相当の対償のない利益の供与をした者
- (4) 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する者
- (5) 事業者で、次に掲げる者（アに掲げる者については、当該事業者が法人である場合に限る。）のうちに暴力団員又は前各号のいずれかに該当する者のあるもの
ア 事業者の役員（業務を執行する社員、取締役、執行役又はこれらに準ずる者をいい、相談役、顧問その他のいかなる名称を有する者であるかを問わず、当該事業者に対し業務を執行する社員、取締役、執行役又はこれらに準ずる者と同等以上の支配力を有するものと認められる者を含む。）
イ 支配人、本店長、支店長、営業所長、事務所長その他いかなる名称を有する者であるかを問わず、営業所、事務所その他の組織（以下「営業所等」という。）の業務を統括する者
ウ 営業所等において、部長、課長、支店次長、副支店長、副所長その他いかなる名称を有する者であるかを問わず、それらと同等以上の職にある者であつて、事業の利益に重大な影響を及ぼす業務について、一切の裁判外の行為をする権限を有し、又は当該営業所等の業務を総括する者の権限を代行し得る地位にあるもの
エ 事実上事業者の経営に参加していると認められる者
- (6) 前各号のいずれかに該当する者であることを知りながら、これを相手方として、公共工事等に係る下請契約、資材又は原材料の購入契約その他の契約を締結した事業者

2. 契約上の主な特約

(1) 本件土地の貸付けについて

- ア 借地借家法第 23 条第 1 項に基づく事業用定期借地権設定契約を締結し貸し付けます。
- イ 事業用定期借地権の設定期間は、令和 7 年 3 月 1 日から令和 56 年 5 月 31 日までの 49 年 3 か月とし、居住の用に供することはできません。
- ウ 様式 4-1 から様式 4-9 「事業計画書」により活用計画等を提案し、同書に記載した用途に供してください。
- エ 様式 4-1 から様式 4-9 「事業計画書」により提案する事業計画内容は、「Ⅰ 総則」「Ⅱ 土地利用計画条件」を満たす内容としてください。
- オ 事業供用開始日は、様式 4-1 から様式 4-9 「事業計画書」に記載したスケジュールとしてください。
- カ 本件契約の更新及び建物の建設による存続期間の延長はありません。
- キ 開発事業者が整備した建物の買取請求権はありません。
- ク 都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）、建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）、消防法（昭和 23 年法律第 186 号）その他の関係法令を遵守してください。
- ケ 開発事業者は、あらかじめ書面による本市の承認を得なければ、次のいずれかに該当する行為をすることができません。
 - ①本件土地の原形の変更
 - ②本件土地上における建物及び工作物（以下「本件建物等」という。）の設置
 - ③本件建物等の増改築及び大修繕
 - ④本件建物等の再築
 - ⑤本件建物等の用途の変更
 - ⑥本件土地の転貸
 - ⑦本件建物等の担保提供
 - ⑧事業用定期借地権の譲渡
 - ⑨事業用定期借地権の担保提供

(2) 禁止する用途等

- ア 風俗営業等の規制、及び業務の適正化等に関する法律第 2 条第 1 項に定める風俗営業、同条第 5 項に定める性風俗関連特殊営業その他これらに類する業及びこれらの業の利便を図るための用に供することはできません
- イ 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 号に定める暴力団又はその他の反社会的団体、及びそれらの構成員がその活動のために利用するなど、公序良俗に反する用に供することはできません
- ウ 政治的用途・宗教的用途に供することはできません
- エ 地域住民等の生活を著しく脅かすような活動の用に供することはできません
- オ 悪臭・騒音・粉塵・振動・土壌汚染など近隣環境を損なうと予想される用途に供することはできません

(3) 調査・報告業務

(1)及び(2)で定める義務の履行状況を確認するため、本市が実地調査し、又は所要の報告を求めた場合には協力しなければなりません。

(4) 事業運営

事業運営については、地域住民と緊密な関係を確保することに努め、責任をもって調整、対応してください。

(5) 交通規制

開発事業者が本件土地で実施する事業に起因する交通渋滞や路上駐車車両の発生がないよう、本件土地に駐車場を整備するなど対策を講じてください。

(6) 本件土地及び建物等の取扱い

- ・本件土地は、現状有姿のまま貸し付けます。
- ・本件土地上に存置されている建物等については、開発事業者が本件土地を整備する前に、解体撤去工事を実施してください。
- ・建物等の解体撤去工事に要する費用については、開発事業者の負担とします。

(7) 開発・整備

- ・本件土地の造成等が必要な場合は、開発事業者の負担で行ってください。
- ・本件土地の西側は、地域集会施設整備予定地であり、北天満地域の地域住民が活用する予定としており、開発事業者が本件土地を開発するに際しては、地域住民と協議・調整を行った上で、進める必要があります。
- ・本件土地に接する道路の舗装復旧、地先境界ブロックの据え直しが必要な場合は、大阪市建設局野田工営所（電話番号：06-6466-2157）と協議の上、進める必要があります。

(8) 契約不適合責任

本市は、本件土地について、種類、性質又は数量に関して本件契約の内容に適合しない場合でも、その一切の責任を負いません。

(9) 地中埋設物

- ・本件土地には、地上部解体撤去済みの旧木造校舎の基礎コンクリート等が残置されています。旧木造校舎の基礎形状の詳細は、木造校舎基礎参考図をご確認ください。
- ・その他地中埋設物撤去等が必要となった場合には、開発事業者の負担で行ってください。

(10) 原状回復

本件契約期間満了の時はその満了の期日に、中途解約の場合は解約の日までに、又は契約解除の通知を受けたときは本市の指定する期日までに、開発事業者の負担において、本件土地を更地（本件土地に建築した建物（地下構造物等を含む。）及び設置した工作物を全て解体撤去した状態をいう。）とする原状回復の上、本市に明け渡さなければなりません。

(11) 契約の解除及び違約金

指定用途に供しない場合や禁止する用途に供した場合、本市の書面による承認を得ずに本件借地権の譲渡を行った場合など本件契約に定める条項に反した場合は、直ちに契約解除をすることがあります。また、その際は、違約金を支払っていただきます。

3. 応募申込みの手順等

(1) 現地見学会（案内）

ア 受付方法

- ・様式1「現地見学会参加申込書」に必要事項を記載の上、電子メールにて送信してください。連合体で応募する場合は、代表者がとりまとめて送信してください。
- ・様式1「現地見学会参加申込書」の送信後は、着信の確認を電話で行ってください。
- ・様式1「現地見学会参加申込書」には、氏名（名称）、住所（所在）、担当者氏名、連絡先電話番号等を記載してください。

イ 申込受付期間：令和6年8月15日（水）から令和6年9月2日（月）午後5時まで

ウ 現地見学会実施日（予定）：令和6年9月9日（月）～令和6年9月11日（水）

エ 様式1「現地見学会参加申込書」送付先

大阪市北区役所地域課（地域支援担当）

電話番号：06-6313-9948

電子メール送信先：kita-chiiki@city.osaka.lg.jp

電子メール件名：【見学会申込書】「もと北天満小学校活用に係る現地見学会について」

オ その他

- ・参考図面や地域からの要望書等は現地見学会にて配布します。
- ・本件土地は、仮囲い鋼板塀、フェンス等を設置していますが、フェンスの外側からであれば自由にご覧いただけます。ただし、近隣住民の迷惑にならないようお願いします。
- ・現地見学会日時は、申込受付後に登録メールアドレスあて送信します。
- ・現地見学会日時は、ご希望に添えない場合があることあらかじめご了承ください。

(2) 質問書の受付・回答

- ・参考図面及び地域からの要望書等は現地見学会にて配布します。
- ・本プロポーザルに関する質問については、様式7「質問書」に必要事項を記載の上、電子メールにて送信してください。
- ・様式7「質問書」の送信後は、着信の確認を電話で行ってください。
- ・質問に対する回答要旨は、本市ホームページで公表します。

- ・質問者に対して個別の回答は行いません。
- ・回答について質問者の名称は記載しません。

ア 質疑受付期間

令和6年8月20日（火）から令和6年9月20日（金）午後5時まで
質疑受付期間以後の質問は、一切受け付けません。

イ 質問回答日（予定）

令和6年10月1日（火）

ウ 様式7「質問書」送付先

大阪市北区役所地域課（地域支援担当）

電話番号：06-6313-9948

電子メール送信先：kita-chiiki@city.osaka.lg.jp

電子メール件名：【質問書】「もと北天満小学校活用に係る貸付事業者募集について」

(3) 応募申込みの受付

- ・応募申込みに必要な書類は、次の申込受付期間内に申込受付場所に必ず持参してください。持参以外の提出は受け付けません。
- ・「IV 提出書類作成要領」の内容に従って所定の書類を提出してください。書類等に不備がある場合は本件公募に参加できないことがあります。

ア 受付期間

令和6年11月15日（金）から令和6年11月22日（金）まで
午前9時30分から午後5時まで
※土曜日、日曜日及び祝日を除きます

イ 受付場所

大阪市北区扇町2丁目1番27号 大阪市北区役所3階 32番窓口
大阪市北区役所地域課（地域支援担当）
電話番号：06-6313-9948

(4) 応募申込みにあたっての留意事項

- ・「市有財産事業用定期借地権設定合意書」及び公正証書による本件契約の締結は、様式2-1「応募申込書」に記載された名義以外では行いません。
- ・申込み受付に際し取得する個人情報、本件土地の契約関係事務のために収集するものであり、事務の目的外の利用・保有については、本市の個人情報保護関係規程により制限されています。
- ・書類を提出後に応募を辞退する場合は、様式9「参加辞退届」を提出してください。
- ・提出された様式2-1「応募申込書」の内容が「2. 契約上の主な特約」の(2)に該当する場合は、応募申込みの受付を取り消します。
- ・申込受付以降に応募資格がないことが判明した場合は、その時点で応募申込みの受付を取り消します。
- ・受け付けた申込書等は、いかなる場合があっても返却しません。
- ・必要書類及び提出部数については、「IV 提出書類作成要領」を参照してください。

- ・提出の際は、応募登録に関する書類と事業計画書は、別ファイルとしてください。

(5) 申込保証金の納付

- ・申込保証金は、応募事業者が提案する貸付料の6か月分に相当する金額とします。本市から送付する申込受付証と同封の本市の発行する申込保証金納付書により、指定期限までに納付してください。
- ・指定期限までに納付が確認できない場合は、応募申込みの受付を取り消します。

IV 提出書類作成要領

- ・次の各項目に基づいて書類等を作成してください。
- ・様式4-1から様式4-9「事業計画書」の作成に当たっては、「I 総則」を理解し、「II 土地利用計画条件」を十分に踏まえたものとしてください。
- ・各種提案書類（質疑を含む。）の使用言語は日本語とし、単位はメートル法、数字はアラビア数字を用いて下さい。

1. 応募申込書及び関係機関への確認事項

- ・複数の法人からなる共同体による提案で応募する場合は、代表事業者を定め、様式2-1「応募申込書」に加えて、様式2-2「応募申込書（別紙）」に全ての事業者名が記入押印したものを提出してください。
- ・様式5「関係機関への確認事項」の記載については、「II 土地利用計画条件」「5. 土地利用等の規制」「6. 施設整備の制限等」の項目をご確認ください。

2. 応募登録に関する書類（各1部）

(1) 様式3-1から様式3-3「誓約書」

- ・両面印刷し、必要事項を記入してください。
- ・誓約書と大阪市暴力団排除条例（抜粋）及び施行規則を別に印刷した場合は、ホッチキス留めし、実印で割印をしてください。

(2) 印鑑証明書（法人）又は印鑑登録証明書（個人）

- ・発行後3か月以内のものに限ります。

(3) 法人登記事項証明書又は法人登記簿謄本若しくは住民票の写し（個人）

- ・登記事項証明書の場合は、「現在事項証明書」又は「履歴事項証明書」に限ります。
- ・発行後3か月以内のものに限ります。

(4) 国税及び市税の未納の税額がないことの証明書の写し

- ・発行後3か月以内のものに限ります。

(5) 会社等の定款又は寄附行為

- ・最新のものを提出してください。

(6) 会社等の概要パンフレット

- ・最新のものを提出してください。ない場合は省略可です。

- (7) 過去3期間の決算書等又は連結財務諸表作成会社においては連結財務諸表
- ・決算書等は、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書、個別注記表、勘定科目内訳明細書とします。
 - ・連結財務諸表は、連結貸借対照表、連結損益計算書、連結株主資本等変動計算書、連結キャッシュ・フロー計算書とします。
 - ・過去3期間分がない場合は、過去3期間の全てのものとしします。
 - ・該当書類がない場合は、代替書類を提出してください。
- (8) 様式10「SPC設立に関する誓約書」
- ・SPCの設立を予定して、本プロポーザルに参加する場合に提出してください。
- (9) 様式11「SPC事業実施計画書」
- ・SPCの設立を予定して、本プロポーザルに参加する場合に提出してください。
- (10) 様式12「SPC事業及び資金調達の全体概要図」
- ・SPCの設立を予定して、本プロポーザルに参加する場合に提出してください。
- (11) 事業継続計画（BCP）とその運用マネジメントが分かる資料（BCMなど）

3. 事業計画書

- ・様式4-1から様式4-9「事業計画書」は、様式4-1を鑑とし、次に示す資料を一式にまとめた上で、7部（正本1部、副本6部副本は複写可）を提出してください。ただし、応募者名の記載は正本1部のみとし、副本には記載せず、応募者名表示（申請団体の商号又は名称、代表者氏名、管理運営実績の施設名、実施イベント名称、資本関係等）があれば黒塗りするなど、応募者が推定できる記載は行わないでください。
- ・応募者名が判別できると判断した場合は、提出後本市で黒塗りする場合があります。

(1) 様式4-2から様式4-7「計画主旨書」

ア 様式4-2「事業計画概要」

「Ⅰ 総則」「Ⅱ 土地利用計画条件」を踏まえ、次の事項を具体的に記載してください。

- ・事業コンセプトと提供するサービスの内容を記載してください。
- ・「Ⅱ 土地利用計画条件」の「2. 地域防災拠点機能の整備に求めるもの」について記載してください。
- ・「Ⅱ 土地利用計画条件」の「3. 地域貢献に資する提案として求めるもの」について記載してください。
- ・利用者の安全・安心に配慮した点について記載してください。
- ・周辺の住環境に配慮した点について記載してください。
- ・平常時から災害に至るまでの地域集会施設整備予定地との連携や、開発事業者として地域貢献に配慮した点について記載してください。

イ 様式4-3「事業実施体制」

運営協議体の設置方法や開業までの事業スケジュール、災害時等の危機管理体制、地域の防災訓練時の対応方法について記載してください。

ウ 様式4-4から様式4-6「資金計画」

計画の基礎となる市場環境の想定（収入見込み、事業環境、人口動態等）と、当初10年間の支出及び収入計画について記載してください。

エ 様式4-7「事業実績」

提案されている事業に関連して、これまでの実績・実施状況について記載してください。

(2) 様式4-8・様式4-9「施設整備計画概要書」

ア 建築計画の概要（建築面積、延べ面積、階数、最高高さ）

イ 配置計画図等

- ・外構は、駐車場や駐輪場、植栽、敷地境界等の位置が分かるように示してください。
- ・地域防災拠点機能の整備及び地域貢献に資する提案内容については、コメントも交えながら具体的な考え方を示してください。
- ・車両や徒歩による施設内へのアクセス方法を示してください。
- ・災害時避難所及び一時避難場所までの経路を示してください。
- ・営業日、休業日により経路が異なる場合は、それぞれの経路を示してください。

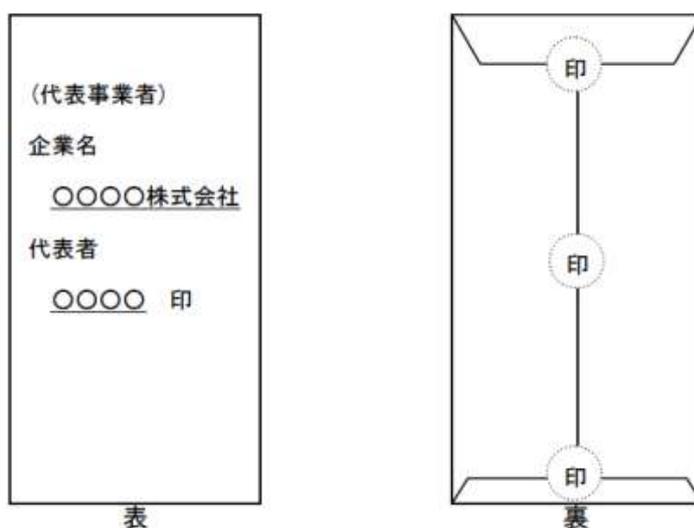
ウ 各階平面図、立面図、パース（全体の建築計画が視認できるもの等）

- ・各室の利用計画の概要を示してください。
- ・平屋の場合は、1階平面図兼配置図として省略して構いません。
- ・地域防災拠点機能の整備及び地域貢献に資する提案内容については、コメントも交えながら具体的な考え方を示してください。
- ・車両や徒歩による施設内へのアクセス方法を示してください。
- ・災害時避難所及び一時避難場所までの経路を示してください。
- ・営業日、休業日により経路が異なる場合は、それぞれの経路を示してください。

4. 価格提案書

- ・様式4-1から様式4-9「事業計画書」と合わせて様式6「価格提案書」を提出してください。
- ・様式6「価格提案書」における金額は、1か月分の貸付料（建物解体撤去費用を踏まえたもの。消費税等は含みません。）の額を表示してください。
- ・必ずボールペン等で記入し、訂正可能な筆記用具（鉛筆やフリクションペンなど）で記入しないでください。
- ・年月日は、申込書類の提出日を記入してください。
- ・所在地、法人名、代表者名は、様式2-1「応募申込書」に記載されたとおり記入し、実印で押印してください。共同で応募する場合は、代表者が記入してください。
- ・価格提案書に記入する金額は、総額で1枠に1字ずつ「1、2、3…」と記入し、金額の前枠に「¥」、「金」と記入の上、実印で「留印」を付してください。
- ・訂正する場合は、誤記部分に二重線を引き、実印を押印し、正しく書き直してください。

- ・金額欄の訂正は、誤った数字だけでなく、金額全体に二重線を引き、実印を押印し、正しく書き直してください。
 - ・価格提案書を無地封筒（長型3号）に入れ、糊付け、割印（実印）し、表に応募事業者の法人名、代表者名を記載し、実印を押印の上、提出してください。
 - ・封筒に押印する割印は、実印で3か所（上・中・下）に押印してください。
 - ・計画提案審査において選定された応募事業者は、価格提案書に記載する賃貸借料（月額）の6か月分以上の申込保証金を、価格提案審査日当日の受付時間内に、大阪市北区役所地域課（地域支援担当）事務室で納付してください。
 - ・申込保証金の納付は、本市の発行する申込保証金納付書により銀行振込小切手で行ってください。
- （価格提案書を入れた封筒の見本）



5. 提出に当たっての注意事項

- ・様式13「提出書類チェック票」により、提出書類の有無を確認した上で提出してください。
- ・申込みは、1者につき1つに限ります。
- ・共同提案で申込みを行う場合についても、1者が2以上の申込みに参加することはできません。
- ・応募事業者が本プロポーザルに要した費用は、全て応募事業者の負担とします。

V 計画提案審査

(1) 審査方法

- ・応募事業者が本実施要領に示す公募参加の資格などを満たしているかを審査するとともに、外部有識者で構成する評価会議において、提出された事業計画の内容が求められた提案項目や計画条件等を満足しているかどうかを審査し、計画条件等に適合した事業計画を下記「イ 計画提案審査」に基づき評価します。
- ・審査については、提出書類に基づく書面審査及びプレゼンテーション審査により行います。
- ・1事業者当たりの参加上限人数や説明時間等については、別途通知します。
- ・評価会議が必要と認めたときは、補足資料の提出等を求める場合があります。この場合、提出書類の追加・訂正等として取り扱います。
- ・評価会議による計画提案審査結果通知は、令和6年12月19日（木）に、本市から申込者に電子メールで送付します。
- ・事業計画の審査は、評価会議で行います。選定結果に対する異議については一切応じません。
- ・選定されなかった理由については、その説明を求めることができます。説明を求めようとする場合には、令和6年12月19日（木）から令和6年12月25日（水）までの間に、大阪市北区役所地域課（地域支援担当）まで様式14「説明申出書」により申し出てください。受付時間は、平日の午前9時30分から午後5時までとします。

(2) 評価項目

評価提案書の評価項目は、次のとおりです。

ア 適格審査

審査内容
提案の趣旨は適切か
賃貸借期間が49年3か月の範囲になっているか
建物解体撤去について、計画に反映されているか
本件土地の範囲内の活用計画になっているか
必要施設の整備計画について、要求された機能を満たしているか
関連法令の規定及び本市関係所属との事前協議の内容に不適格な内容はないか

イ 計画提案審査

評価項目	評価事項	様式	配点
A 全体計画	【事業コンセプト】(10) 北天満地域の特性を踏まえた整備計画	4-2	30点
	【地域連携】(10) 防災活動をはじめ、地域密接な連携が図れる整備計画		
	【良好な景観形成】(5) 敷地活用(配置)計画、建物の意匠等、良好な景観形成への配慮		
	【生活環境への配慮】(5) 騒音・振動・悪臭・治安等、周辺地域への環境負荷の低減		
B 地域防災 拠点機能	【災害時避難所】(10) 地域集会施設と連携を図り、災害時速やかに開設・運営ができる施設計画 スムーズで安全に避難ができる動線計画	4-3 4-8 4-9	40点
	【一時避難場所】(10) 地域集会施設と連携を図り、災害時速やかに開設・運営ができる広場計画等 スムーズで安全に避難ができる動線計画		
	【避難所機能】(10) 災害時における地域や関係機関と連携した防災の取組		
	【防災拠点機能】(10) 平常時における地域や関係機関と連携した防災の取組		
C 実現性	【確実性・実施力】(10) 事業実施体制や仕組み、事業実績等による事業実施力	4-3	30点
	【事業スケジュール】(5) 各種手続、施設整備、事業運営、原状回復等全体スケジュールの計画性	4-4 4-5	
	【法令等に基づく許認可】(5) 施設整備、事業運営上必要となる許認可手続への理解力・対応力	4-6 4-7	
	【継続性・安定性】(10) 資金収支計画、法人の財務諸表による経営の安定性	4-8 4-9	
D 地域貢献	【地域貢献】 地域コミュニティ活動の維持、発展につながる開発整備等	4-3 4-8 4-9	10点
合計			110点

評価項目の審査の結果、下記の①～④のいずれかひとつでも満たさない計画提案は、審査基準に満たないものとし、当該計画提案の応募事業者は、価格提案審査には参加することはできません。

- ①適格審査の審査内容に不備がない
- ②評価項目の大項目「B 地域防災拠点機能」において配点の7割以上、かつ、「D 地域貢献」において配点の6割以上の評価を得ている
- ③評価点の合計において、配点の6割以上の評価を得ている
- ④評価項目において、著しく評価の低い項目がない

VI 価格提案審査

1. 価格提案審査の対象者

- ・計画提案審査において選定され、下記「2. 価格提案審査の実施」の「(3) 提出書類等（当日持参するもの）」を提出した者を対象に、申込受付時に提出された様式6「価格提案書」に基づき審査を行います。
- ・応募申込時より価格提案審査時までの間において、「Ⅲ 申込み」の「1. 応募資格」の要件を欠くことになった場合又は要件を欠いていることが判明した場合は、応募申込みの受付を取り消し、価格提案審査を行いません。

2. 価格提案審査の実施

(1) 価格提案審査の日時

価格提案審査日：令和6年12月24日（火）

受付時間：午前9時30分から午前10時30分まで

開封時刻：午前11時

上記受付時に申込保証金を納付の上、当日指定された開札執行場所に移動してください。

(2) 価格提案審査の実施場所

大阪市北区扇町2丁目1番27号

大阪市北区役所会議室

(3) 提出書類等（当日持参するもの）

①計画提案審査結果通知書

②様式8「委任状」※代理人により参加する場合のみ

③実印（代理人により参加する場合は、委任状の「受任者」欄に押印した印鑑）

④申込保証金納付書（代理人により参加する場合は、「参加人」欄には様式2-1「応募申込書」の申請者の実印を押印してください。ただし、「受取人」欄の受任者の印鑑となります。）

⑤金融機関振出小切手（自己宛小切手）（下記(4)参照）

※②及び④については、「計画提案審査結果通知書」の送付に併せて交付します。

(4) 申込保証金

- ・価格提案審査参加者は、価格提案審査当日の受付時間内に、大阪市北区役所地域課（大阪市北区扇町2丁目1番27号 大阪市北区役所3階）で、様式6「価格提案書」に記入する貸付料（月額）の6か月分以上の申込保証金を納付してください。
- ・申込保証金の納付は、本市の発行する申込保証金納付書により、銀行振出小切手で行ってください。

〈金融機関振出小切手の見本〉

小 切 手					
支払地	○ ○ ○	銀行	支店	銀行 渡 り	
	(株)			大阪 ○○○ ○○○ ○○○○	
金額 ￥					
上記の金額をこの小切手と引替えに 持参人 様へお支払いください。					
拒絶証書不要					
振出日	令和	年	月	日	
振出地	○ ○ ○				
振出人	(株)	銀行	支店	支店長	○ ○ 印

〈小切手に関する注意事項〉

- ①様式6「価格提案書」に記入する貸付料（月額・消費税等は含みません。）の6か月分以上の金額の小切手を用意してください。
- ②振出人、支払人も同一金融機関になります。ただし、株式会社ゆうちょ銀行が振り出したものは、同一とはなりません。
- ③持参人払式としてください。
- ④振出日から5営業日以内のものとしてください。
- ⑤「金融機関のうち、全国銀行協会が運営する電子交換所に加盟する金融機関の本・支店」が振り出した小切手に限ります（見本参照）
- ⑥銀行振出小切手以外は受領できません。（個人振出の小切手（法人名義で振り出された個人振出の小切手含む。）は受領できません。）
- ⑦上記①から⑥までの要件を全て満たした小切手以外は受領できません。

(5) 開封

- ・開封は、価格提案参加者立会いの下で行います。
- ・価格提案審査参加者が開封に立ち会わなかった場合は、価格提案審査事務に関係のない本市職員を立ち合わせ開封を行います。

(6) 価格提案の無効

次のいずれかに該当する価格提案は、無効とします。

- ①予定貸付料を下回る価格提案
- ②価格提案審査参加資格がない者のした価格提案
- ③指定の日時まで提出しなかった価格提案
- ④申込保証金を納付しない者又は申込保証金が所定の額に達しない者がした価格提案
- ⑤様式6「価格提案書」に所定の記名押印がない価格提案
- ⑥本市が提示した様式6「価格提案書」を使用しない価格提案

- ⑦ 価格提案審査参加者（代理人含む）が2以上の価格提案をしたときは、その全部の価格提案
- ⑧ 金額、名称、その他主要部分が識別し難い価格提案
- ⑨ 訂正印のない金額の訂正、削除、挿入等による価格提案
- ⑩ 価格提案に関し不正な行為を行った者がした価格提案
- ⑪ その他価格提案に関する条件に違反した価格提案

(7) 開発事業者の決定

- ・ 価格提案審査参加者より申込受付時に提出された様式6「価格提案書」を開封します。
- ・ 価格提案審査参加者が1者の場合は、予定貸付料以上の提案を行っていれば、開発事業者として決定します。
- ・ 価格提案審査参加者が2者以上の場合は、予定貸付料以上で、最高金額をもって価格提案した者を開発事業者として決定します。

(8) 価格提案が同額であった場合の開発事業者の決定方法

- ・ 予定貸付料以上で、かつ、最高金額の価格提案をした者が2者以上あった場合には、くじにより開発事業者を決定します。
- ・ くじを実施する場合には、様式6「価格提案書」に押印した印鑑が必要です。ただし、代理人により参加する場合は、様式8「委任状」の「受任者」欄に押印した印鑑が必要です。
- ・ 価格提案審査参加者のうち、くじを引かない者があった場合は、価格提案審査事務に関係のない本市職員が価格提案審査参加者に代わってくじを引きます。

(9) 価格提案審査結果・経過の公表

- ・ 開発事業者が決まったときは、開発事業者名及びその価格提案金額を、開発事業者がいないときはその旨を、開封に立ち会った価格提案審査参加者に公表します。
- ・ 価格提案審査後の問合せに対しては、開発事業者名及びその価格提案金額を回答するとともに、本市ホームページにおいて、開発事業者名及びその価格提案金額を掲載します。
- ・ 価格提案審査参加者全ての価格提案金額及び価格提案審査参加者名を記載した価格提案審査経過調書を速やかに作成し、本市ホームページで公表します。

(10) 価格提案審査の中止及び延期

- ・ 不正が行われるおそれがあると認めるとき又は災害その他やむを得ない理由があるときは、価格提案審査を中止又は価格提案審査の期日を延期することがあります。

(11) 申込保証金の還付等

- ・ 開発事業者以外の者が納付した申込保証金（小切手）は、開封後返還しますので、大阪市北区役所地域課（大阪市北区扇町2丁目1番27号 大阪市北区役所3階）に申込保証金納付書を提出してください。
- ・ 申込保証金は、その受入期間について利息をつけません。

3. 開発事業者を決定しなかった場合の貸付け

- ・令和6年12月26日（木）午前9時30分から令和7年1月29日（水）午後5時まで、予定貸付料で貸付けの申込みを先着順で受け付けます。
- ・申込みの資格は、「Ⅲ 応募申込み」の「1. 応募資格」と同様とし、契約上の主な特約についても「Ⅲ 応募申込み」の「2. 契約上の主な特約」と同様とします。

(1) 受付時間

- ・午前9時30分から正午まで及び午後1時から午後5時まで
- ・土曜日、日曜日及び祝日は受付を行いません。
- ・受付開始時刻より早く受付場所に到着した場合でも、到着時刻による先後は設けず、一律に受付開始時刻に到着したものとみなします。
- ・同時に複数の申込みがあった場合は、抽選により受付順位を決定します。

(2) 受付場所

大阪市北区扇町2丁目1番27号 大阪市北区役所3階 32番窓口

大阪市北区役所地域課（地域支援担当）

※持参での申込みのみを受け付けることとし、郵送、電話、FAX、インターネットによる受付は行いません。

(3) 申込みに必要な書類

- ・「Ⅳ 提出書類作成要領」の「1. 応募申込書及び関係機関への確認事項」「2. 応募登録に関する書類（各1部）」「3. 事業計画書」を参照してください。

(4) 審査結果通知

- ・申込受付後、別途本市の指定する日に評価会議を開催し、事業計画の内容を審査した上で、土地利用条件に適合するものとして選定される必要があります。
- ・審査結果通知書については、評価会議を開催した約1週間後に本市から申込者に電子メールで送付します。

(5) 申込保証金

- ・(4)により本市からの審査結果通知で選定された応募事業者を開発事業者として決定します。
- ・開発事業者は、本市が審査結果通知書を送付した日の翌日から起算して5日以内（土曜日、日曜日及び祝日を除く。）に、貸付料月額6か月分の申込保証金を支払うものとします。
- ・申込保証金は、本市が発行する納付書にて支払うものとします。
- ・納付期限までに支払がない場合は、申込みを無効とします。
- ・開発事業者が正当な理由なく本市が指定する期限までに契約の締結をしないときは、申込保証金は、本市に帰属します。

(6) 契約の締結

- ・開発事業者と本市は、審査結果通知日の翌日から起算して 14 日以内に、「市有財産事業用定期借地権設定合意書」を締結します。
- ・「市有財産事業用定期借地権設定合意書」の締結から起算して 30 日以内に、事業用定期借地権設定契約を行います。
- ・事業用定期借地権設定契約は、公正証書によるものとし、同契約に係る公正証書の作成に必要な一切の経費は開発事業者の負担とします。
- ・「市有財産事業用定期借地権設定合意書」の締結及び公正証書による事業用定期借地権設定契約は、様式 2-1 「応募申込書」に記載された名義で行います。
- ・契約の締結までに、契約保証金（貸付料月額 of 6 か月分と建物解体撤去相当額）を納付してください。（既納の申込保証金を契約締結と同時に契約保証金に充当し、不足額を本市の発行する納付書により納付してください。）
- ・貸付開始日は、契約締結日以後の日とし、本市と開発事業者との協議により決定します。
- ・貸付期間、契約保証金、連帯保証人、貸付料の納付、貸付料の改定については、「Ⅶ 契約の締結等」と同様とします。

Ⅶ 契約の締結等

1. 契約説明会

- ・ 価格提案審査終了後、契約手続の説明会を大阪市北区役所会議室で行います。
- ・ 契約説明会には、開発事業者又は代理人が必ず出席してください。
- ・ 正当な理由なく、契約説明会に出席されない場合は、開発事業者の資格を取り消します。
- ・ 既納の申込保証金は、下記「2. 契約の締結」(3)に記載のとおり契約保証金に充当するため、お返しすることはできません。

(1) 日程等

日程：令和6年12月24日（火）

場所：大阪市北区扇町2-1-27 大阪市北区役所会議室

※時間及び会議室は、後日通知します。

(2) 提出書類等（当日持参するもの）

①計画提案審査結果通知書

②様式8「委任状」※代理人により参加する場合のみ

(3) 結果・経過の公表

- ・ 契約説明会後の問合せに対しては、開発事業者名を回答するとともに、本市ホームページにおいて、開発事業者名を掲載します。
- ・ 開発事業者の計画提案書の一部又は全部を本市ホームページに公表します。
- ・ 令和6年12月24日（火）以後に、本市ホームページにおいて開発事業者選定の経過調書を公表します。

2. 契約の締結

(1) 契約の締結

- ・ 開発事業者と本市は、令和7年1月31日（金）までに、「市有財産事業用定期借地権設定合意書」を締結します。
- ・ 事業用定期借地権設定契約の締結は、令和7年2月28日（金）までに行います。
- ・ 事業用定期借地権設定契約は、公正証書によるものとし、公正証書の作成に必要な一切の経費は開発事業者の負担とします。

(2) 契約期間

- ・ 契約期間は、令和7年3月1日から令和56年5月31日までの49年3か月間とします。
- ・ 契約期間満了後の契約更新は行いません。

(3) 契約保証金

- ・契約の締結までに、貸付料月額6か月分と建物解体撤去相当額の契約保証金を納付していただきます。ただし、連帯保証人を設定した場合には、貸付料月額6か月分のみを支払っていただきます。
- ・いずれの場合も、納付済みの申込保証金は、契約締結時に契約保証金に充当します。

(4) 建物解体撤去費相当額について

- ・(3)に記載のとおり、契約保証金として貸付料月額6か月分に、原状回復に必要な建物の解体撤去費相当額を加えた額を納付しなければなりません。
- ・開発事業者は、令和6年12月27日(金)午後5時までに「原状回復に必要な建物の解体撤去費相当額の見積書」(以下「見積書」という。)を大阪市北区役所地域課(地域支援担当)まで電子メールで提出してください。
- ・提出された見積書の内容について、積算すべき項目等に漏れがないか本市で確認を行い、不備等がなければ、見積書に記載の金額を、原状回復に必要な建物の解体撤去費相当額とします。
- ・見積書に不備等あった場合は、本市から速やかに連絡しますので、令和7年1月29日(水)午後5時までに見積書の再提出をお願いします。

(5) 連帯保証人

- ・建物解体撤去費相当額の納付に代えて、連帯保証人を設定することも認めます。
- ・連帯保証人は、開発事業者と連帯して、本契約から生ずる一切の債務履行の責任を負わなければなりません。
- ・連帯保証人は、次の下記の資格を有し、かつ、本市が承諾する者でなければなりません。
 - ア 大阪市内又は近隣市町村に住所又は事務所を有すること。
 - イ 貸付料年額の5倍以上の年間所得又は固定資産を有すること。
- ・連帯保証人が上記に掲げる資格を失ったとき又は死亡、解散したとき、若しくは本市が変更の必要があると認めたときは、開発事業者は、速やかに本市の承認する連帯保証人を新たに設定しなければなりません。新たに連帯保証人を立てられない場合は、上記(4)にしたがって建物解体撤去費相当額の納付が必要です。

(6) 貸付料の納付

貸付料については、半期払いとし、次の支払期限までに支払っていただきます。

期 間	支払期限
令和7年3月1日～令和7年3月31日	令和7年2月28日
毎年4月1日～毎年9月30日	毎年5月31日
毎年10月1日～毎年3月31日	毎年11月30日

※納入期限が金融機関の休業日に当たる場合は、金融機関の翌営業日を納入期限とする。

(7) 貸付料の改定

- 貸付料は、3年毎に下記の計算式に基づき算定した額に改定するものとし、その金額については、本市から通知します。

(計算式)	
改定貸付料	= 従前の貸付料 × スライド率 (1円未満切捨て)
スライド率	(名目 GDP 変動率 + 大阪市消費者物価指数 (総合) 変動率) / 2
名目 GDP 変動率	従前の貸付料の適用始期及び今回算定する貸付料の適用始期前日のそれぞれ6か月前の属する四半期名目 GDP 実額の変動率 (小数点以下第4位を四捨五入し第3位までとする)
大阪市消費者従前の物価指数 (総合) 変動率	従前の貸付料の適用始期及び今回算定する貸付料の適用始期前日のそれぞれ6か月前の大阪市消費者物価指数 (総合/月別指数) の変動率 (小数点以下第4位を四捨五入し第3位までとする)

- 本市は、上記計算式によるほか、関係法令及び大阪市財産条例 (昭和39年条例第8号) の改正並びに経済情勢の変動があったとき、又は近傍類似の物件に比較して不相当となったときなど、必要があると認めるときは、貸付料の改定を請求することができます。

(8) 申込保証金の帰属

- 開発事業者が正当な理由なく、本市の指定する期限までに契約を締結しないときは、開発事業者決定を取り消し、既納の申込保証金は本市に帰属し、返還しません。

(9) 契約の解除

- 本市は、国、地方公共団体その他公共団体において、公用又は公共用に供するため本件土地を必要とするときは、契約を解除することができるものとします (地方自治法 238 条の5 第4項参照)。
- 本市は、次の各号のいずれかに該当するときは、貸付期間中といえども、契約を解除することができるものとします。
 - ア 開発事業者が貸付料を納入期限後3月以内に支払わないとき
 - イ 開発事業者が、上記アを除く契約条項に違反したとき
 - ウ 開発事業者に契約を継続し難い重大な背信行為があったとき
- 本市は、開発事業者が大阪市暴力団排除条例第2条第2号に規定する暴力団員又は同条第3号に規定する暴力団密接関係者に該当すると認められた場合には、契約を直ちに解除します。
- 開発事業者が本プロポーザルにおいて不正な行為を行ったことが判明した場合は、その契約を解除します。
- 契約を解除した場合において、本市に損害が生じたときは、本市は、開発事業者にその賠償を請求することがあります。

VIII その他

1. 留意事項

- ・建物を建築するに当たっては、建築基準法や本市条例等の規定の適用がありますので、留意してください。
- ・本件土地において建物を建築する際は、開発事業者において、建築基準法に基づく建築確認申請の手続を行う必要があります。
- ・本実施要領に定めのない事項は、地方自治法、同法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）、大阪市契約規則（昭和 39 年規則第 18 号）等の関連諸法令に定めるところにより処理します。
- ・「市有財産事業用定期借地権設定合意書」を締結後、貸付期間開始前にボーリング調査などで本件土地を使用する場合は、別途、市有財産借受申請の手続及び貸付料（※開発事業者が価格提案審査で提案した貸付料を基礎として、当該貸付期間に応じて算出することとします。）が必要となります。手続など詳細は、大阪市北区役所地域課（地域支援担当 06-6313-9948）にお問い合わせください。

2. 経費の負担

- ・契約の締結及び履行、近隣との調整に関する費用及び土地等の維持管理に関する費用並びにその他一切の費用については、開発事業者の負担となります。

3. 知的財産権等

- ・事業計画等の知的財産（知的財産基本法（平成 14 年法律第 122 号）第 2 条に規定される知的財産をいう。）に係る権利については、それぞれの応募事業者に帰属します。
- ・事業計画書等について、本市が必要と認めるときは、協議の上、無償で本市が使用できるものとします。
- ・本市は、事業計画書等について、大阪市情報公開条例（平成 13 年条例第 3 号）に基づき開示が必要となる場合は、第三者に開示することができるものとします。

様式集

番号	様式名
様式 1	現地見学会参加申込書
様式 2-1	応募申込書
様式 2-2	応募申込書（別紙）
様式 3-1	誓約書
様式 3-2	誓約書（連帯保証人）
様式 3-3	誓約書（不動産の賃貸借）
様式 4-1	事業計画書
様式 4-2	計画主旨書（事業計画概要）
様式 4-3	計画主旨書（事業実施体制）
様式 4-4	計画主旨書（資金計画）
様式 4-5	当初 10 年間の支出計画
様式 4-6	当初 10 年間の収入計画
様式 4-7	計画主旨書（事業実績）
様式 4-8	施設整備計画概要書（ア 建築計画の概要、イ 配置計画図等）
様式 4-9	施設整備計画概要書（ウ 各階平面図、立面図、パース）
様式 5	関係機関への確認事項
様式 6	価格提案書
様式 7	質問書
様式 8	委任状
様式 9	参加辞退届
様式 10	S P C 設立に関する誓約書
様式 11	S P C 事業実施計画書
様式 12	S P C 事業及び資金調達の全体概要図
様式 13	提出書類チェック票
様式 14	説明申出書

※本市ホームページより、ダウンロードして頂けます。