

もと淀川区役所跡地等活用事業に関する  
開発事業者募集プロポーザル実施要領

令和元年6月

大阪市 淀川区役所

## 目次

	ページ
I. 総則	2
1. 趣旨	
2. 貸付対象地	
3. 事業形態等の概要	
4. 事業予定者の決定	
5. スケジュール	
II. 申込みについて	6
1. 応募資格	
2. 申込みの手順等	
III. 土地利用計画条件及び事業実施に関する事項	10
1. 事業のコンセプト	
2. 複合施設のイメージ	
3. 計画提案に求める条件	
4. 事業実施に関する事項	
IV. 申込みに必要な書類の作成	21
1. 申込みに必要な書類	
2. 提出にあたっての注意事項	
V. 計画提案審査	26
1. 審査	
2. 計画提案審査結果の通知	
VI. 価格提案審査	30
1. 価格提案審査の対象者	
2. 価格提案審査の実施	
3. 申込保証金の還付等	
4. 契約説明会	
VII. 定期借地権設定合意書の締結等	34
VIII. その他	38

(別添) 物件調書、周辺図及び明細図、概要図、丈量図、要求水準書(図書館施設)、もと淀川区役所跡地等活用事業 基本協定書(案)、市有財産定期借地権設定合意書(案)、土地借地権付区分所有権建物売買契約書(案)、使用貸借契約書(案)、市営自転車駐車場運営状況、様式集

※ 次の資料は大阪市淀川区役所にて配付します。「IV-2. 提出にあたっての注意事項」の記載内容をご確認のうえ、淀川区役所政策企画課(大阪市淀川区十三東2丁目3番3号 淀川区役所5階)までお越しく下さい。(資料等の準備が必要なため、お越しいただく前日までにご連絡いただきますようお願いいたします)

建物図面構造物図面(地下残存物含む)、土壌調査結果、アスベスト調査資料、埋蔵文化財参考資料、埋設管等関係図面、越境関係書類

## I. 総則

### I-1. 趣旨

本事業の対象となる「もと淀川区役所跡地」に存する一団の市有地（「位置図」のとおり）は、もと水道局十三サービスステーション用地とともに未利用の状態となっています。また、もと淀川区役所跡地に隣接する自転車駐車場については、駅前の放置自転車対策の重要な施設となっています。（以下、これらの一団の市有地を「本件土地」という。）本件土地が所在する地域は、大阪市内でも交通の要所である阪急十三駅前に位置し、近隣住民だけでなく市外からの通勤や通学でにぎわうポテンシャルが高い地域です。

しかしながら、近年は、商業施設も少なくなるなど、まちの活気が失われつつあり、防犯・防災力の低下も懸念される状況となっています。駅前の放置自転車対策だけでなく、にぎわいづくりやまちのブランド向上に資するような効果的な跡地の活用案を検討し、早急に実施することが喫緊の課題となっています。

淀川区では「淀川区将来ビジョン2022 一みんなの笑顔がつながるまち」の実現に向け、教育子育て支援の充実や防犯・防災力の強化等を図るとともに地域コミュニティの活性化をめざしており、本件土地の早急な活用は重要であると考えています。

※ビジョンの内容については、以下のページからご確認できます。

(<http://www.city.osaka.lg.jp/yodogawa/page/0000431905.html>)

また、地域の各種団体からは本件土地について有効活用を求める要望も上がっており、区民向けに行ったもと淀川区役所跡地活用に関する意見公募やアンケートでは、図書館の整備を求める意見が多く寄せられました。

これらを踏まえ、本件土地において、本件土地を借地し、建物の整備・運営を行う開発事業者（以下「事業予定者」という。）について、必要な施設の設置等を条件としたプロポーザル方式により、民間事業者の自由な発想とノウハウによる事業計画提案を広く募り、外部有識者からなる選定会議での意見を参考に優れた提案を選定し、事業予定者（1者）を選定します。

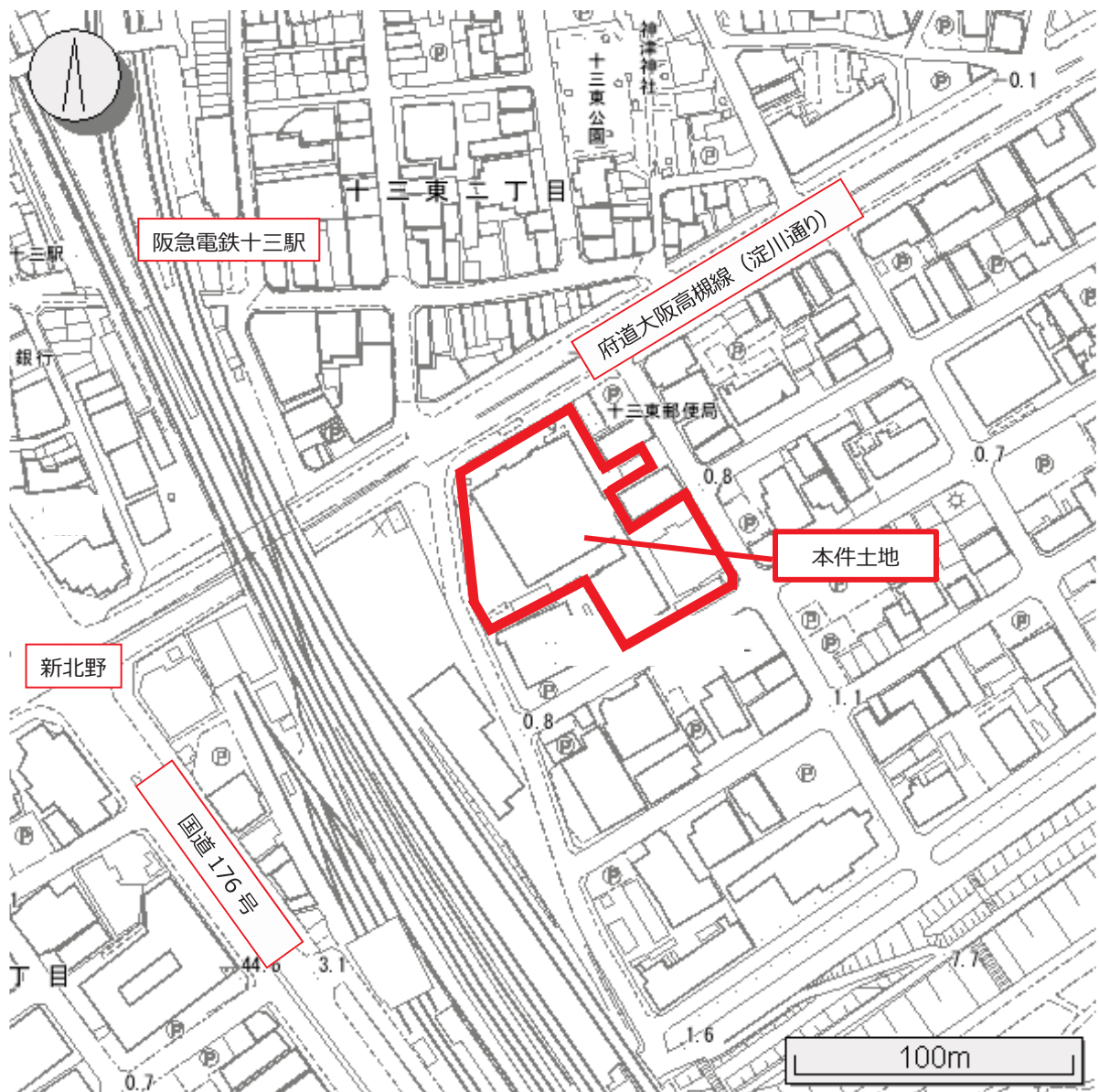
### I-2. 貸付対象地

詳しくは物件調書をご覧ください。

なお、定期借地権設定契約から令和3年3月31日までの間は、本件土地内の建設局用地及び水道局用地（大阪市淀川区十三東1丁目21番5、45番2 別紙概要図参照）において本市が指定管理者制度により現行の駐輪場を運営するため、これらの土地について同期間中は定期借地権設定範囲の対象外とします。

所在地	地目	地積(㎡)	用途地域	契約内容	賃貸借期間	事業者負担賃料
大阪市淀川区十三東1丁目 21番3、21番5、45番2 (住居表示：十三東1丁目18番21号他)	宅地	5418.73	商業地域	一般定期借地権設定契約	契約締結日から50年以上70年以下の範囲内で事業者が提案	月額4,408千円以上で事業者が提案

(本件土地の位置図)



※本件土地には本市建設局用地である公衆用道路（淀川区十三東1丁目45番2）が含まれていますが、定期借地権設定契約の締結までには所定の区域変更手続きを経て宅地に地目変更を行います。

### 1-3. 事業形態等の概要

本事業は、市有地に一般定期借地権（借地借家法（平成3年法律第90号）第22条に定める定期借地権をいう。以下この実施要領において同じ。）を設定し、事業予定者が提案した施設（以下「本件新施設」という。）を設計、建設、運営します。本件新施設は本市が図書館部分を、事業予定者は図書館以外の部分をそれぞれ区分所有し、本市が図書館を運営します。

事業スキーム	
事業スキームイメージ	<p>市立図書館 (所有者：大阪市)</p> <p>民間施設 (所有者：事業予定者)</p> <p>共用部分 (階段・EV・附置義務駐輪場等)</p> <p>民設民営駐輪場 (所有者：事業予定者)</p> <p>土地(所有者：大阪市) (定期借地：事業予定者)</p> <p>大阪府</p> <p>事業予定者</p> <p>賃料・保証金(借地権) 市税</p> <p>図書館取得費用 保証金返還(借地権)</p> <p>※施設の配置や構造、配棟計画については指定しない (事業者が提案)</p>
土地の貸付条件	
敷地条件	事業敷地 5418.73 m <sup>2</sup>
形態	一般定期借地権
使用用途	事業予定者提案に基づいて締結する基本協定書に定める使用用途に限る
賃貸借期間	70年間を上限として、本市が図書館を継続して50年以上運営できるよう、事業予定者が提案 ※期間満了時に本市へ更地で返還
賃料	月額4,408千円以上で事業者が本市に対して実際に支払うこととなる賃料(以下、「事業者負担賃料」という。)を提案 ※本市が図書館施設取得後の契約上の土地の賃料は事業者負担賃料に本市負担賃料を加算した金額
既存施設の取り扱い	本市が指定するものを除き、本件土地に現存する建物及び工作物は事業予定者が撤去するものとし、撤去費用を考慮した事業者負担賃料を提案する
図書館施設の取得条件等	
形態	本件新施設完成後、本市が事業予定者から有償で取得し、区分所有する
組合管理費 (光熱水費含む)、修繕積立金等の区分所有に係る維持管理費	図書館施設の属する施設の共用部分：当該施設における専有面積按分 屋外の共用部分：図書館の運営・維持管理に関する部分について、事業敷地内全施設における専有面積按分 事業予定者が上記の算定方法により算出した額を基本に、本市承諾の上、管理規約で規定 ※賃貸借期間中の総額の上限額(貸付月数に521千円を乗じた額)
取得価格	取得上限額2億7,700万円(税抜)の範囲内で、事業予定者の提案による想定図書館施設取得価格及び図書館施設の不動産鑑定評価額(本市が鑑定評価業務を委託)のいずれか低い価格

#### Ⅰ－４．事業予定者の決定

応募申込者が提示した計画提案の内容について、外部有識者からなる選定会議での意見を参考に、本市の求める条件を十分に満たす事業者を選定し（以下、「優秀提案者」という。）、これらを対象に、月額事業者負担賃料（賃貸借期間中の事業者負担賃料総額を貸付月数で割った額）が最も高い価格提案を行った者を事業予定者として決定します。

#### Ⅰ－５．スケジュール

内 容	日 程
実施要領配布	令和元年6月28日～令和2年3月6日
現地見学会 (受付期間)	令和元年7月25日・令和元年7月26日 (令和元年7月8日～令和元年7月19日)
質疑受付	令和元年7月26日～令和2年1月10日
質疑回答最終更新日（質疑回答公表期限）	令和2年2月14日（令和2年3月6日）
申込受付日（配達指定日）	令和2年3月6日
計画審査結果の通知	令和2年4月28日
不服の申し出期間	令和2年4月28日～令和2年5月12日
不服の申し出の審査結果通知	令和2年5月18日
価格提案審査日	令和2年6月2日
事業予定者決定日	令和2年6月3日
基本協定締結日 一般定期借地権設定契約締結 当初貸付用地の引き渡し	令和2年10月
当初貸付用地以外の事業対象用地の引き渡し 事業予定者による駅等利用者用駐輪施設運営開始	令和3年4月1日
使用貸借契約締結 図書館施設引渡し	図書館施設整備完了後、本市が市立図書館 運営のために入居可能となった日※2, 3
図書館開館	図書館施設引渡しから概ね1ヵ月後
使用貸借契約期間満了 土地借地権付区分所有権建物売買契約締結	図書館施設整備完了後8～12ヵ月後※4

※1 日程は本実施要領発行時点での予定であり、変更する可能性があります。

※2 図書館施設の取得までの間に本市から申し出があった場合、事業予定者は使用貸借契約により、本市に対して図書館施設を無償で貸し付けるものとします。

※3 前項の規定に関わらず、図書館施設取得のための鑑定作業等の理由により、施設整備完了後に直ちに本市が入居できない場合があります。

※4 図書館施設の取得にかかる土地借地権付区分所有権建物売買契約の締結については、本市の委託による不動産鑑定評価を実施した後、大阪市不動産評価審議会を経て仮契約を締結し、大阪市議会において財産の取得についての議決を得ることが必要です。議決がなされないときは契約が成立しません。

## II. 申込みについて

### II-1. 応募資格

(1) 個人、法人又は法人グループ（SPC※を含む。）で次に掲げる条件を満たすものとします。

※SPC：本件土地を借地し、開発型証券化を目的とする特別目的会社

本件土地の借地権を共有することを目的に応募する場合は、代表事業者を定め、応募者全てが③を満たし、①、②については応募者全体で全ての条件を備えていれば足りるものとします。

また、SPC又はSPCの設立を予定している者が応募する場合は、①～③に加えて、④の条件を全て満たすことが必要です。

資格判定の基準日は、申込みに必要な書類の提出日とします。

なお、共有者が本プロポーザル及びそれに基づく契約において定められた事項に反した場合には共有者だけでなく代表事業者もその責任を負うものとします。また共有者を含む応募者が本プロポーザル及びそれに基づく契約において定められた事項に反した場合には、他の共有者を含む応募者全員が、連帯してその責任を負うものとします。

- ① 本件土地を借地して、本市の求める事業を行うことができること。
- ② 本実施要領に基づき、事業計画提案に関し施設等の建設完了、事業の実施まで責任を負うことができること。
- ③ 申込みに必要な書類の提出日の属する前々々月末時点において、納期が到来している、地方税及び国税に係る徴収金（法人税・所得税、法人事業税、法人（個人）市民税、固定資産税・都市計画税[土地、建物]、固定資産税[償却資産]）及び消費税、地方消費税を完納し、滞納がないこと。
- ④ 本件土地を借地し、開発型証券化を目的とするSPCであること。（SPC事業実施計画書を提出すること。）申込み時にSPCが設立されていない場合は、開発型証券化を目的とするSPCへ事業予定者の地位を継承する予定の者は以下の要件を同時に満たすものとします。
  - ア 契約締結前にSPCを設立すること。（契約は、同一のSPCと締結します。）
  - イ 申込み時に、事業予定者の地位をSPCに承継することを、応募申込書に明記し、「SPC事業実施計画書」を提出すること。
  - ウ SPCへの出資者となること。（応募者全員が出資者となる必要はありません。）

なお、SPC事業実施計画書には、SPCの資金調達方式、エクイティ出資者、アセットマネジメント及びプロパティマネジメント業務等を担う企業名を付した全体スキーム図や設立に向けたスケジュール等を明記してください。また手続きにあたっては、必ず代表事業者を選任し、その代表事業者が行ってください。

#### [留意点]

- ・ 本件土地の借地権を共有で賃借することを目的に応募する場合は、応募申込書に記載された持分により定期借地権設定登記手続きを行うことから、受付後の持分の変更は一切できません。

(2) 上記(1)に該当する者であっても、次の①、②に該当する者は応募資格がありません。資格判定の基準日は、申込みに必要な書類の提出日とします。

① 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。

② 大阪市暴力団排除条例（平成23年大阪市条例第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者。

※大阪市暴力団排除条例第2条

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年大阪市規則第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。）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って、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統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



## II - 2. 申込みの手順等

### (1) 申込みの受付

- ・本実施要領「Ⅲ. 土地利用計画条件及び事業実施に関する事項」を十分踏まえた上で「Ⅳ. 申込みに必要な書類の作成」の内容に従って所定の書類等を整え、次の要領で提出してください。

○申込受付日 令和2年3月6日（金）

※配達日指定、配達期限 午後5時まで

○申込送付先 〒532-8501 大阪市淀川区十三東2丁目3番3号

（事務局） 大阪市淀川区役所政策企画課 宛

○提出方法 応募者は、申込みに必要な書類（提出書類の有無をチェックした「提出書類チェック票」（様式18）を含む）を申込送付先に配達日時指定で送付してください。申込送付先への直接持参、電話、FAX、インターネットによる受付は行いません。書類に不備がある場合は受けません。また、申込受付日以外の受付は一切行いません。

- ・事務局において応募申込書等の到着を確認した後、応募者（複数者による応募の場合はその代表事業者のみ）に対して、提出いただいた返信用封筒（長形3号・返信先明記・84円切手添付）を用いて「応募申込受付」を送付します。
- ・書類等に虚偽の記載があった場合は、応募申込の受付を取り消します。
- ・書類等の提出後は、その追加・修正を一切認めません。
- ・提出された書類等は、いかなる理由でも返却しません。
- ・本市が申込みの受付に際し取得する個人情報等は、本市不動産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、大阪市個人情報保護条例（平成7年大阪市条例第11号）により制限されています。
- ・事業予定者決定後の定期借地権設定登記は、「Ⅳ-1. (1) 応募申込書」に記載された事業者の名義（共有の場合はその名義及び持分）以外では行いません。
- ・申込受付以降に応募資格がないことが判明した場合は、応募申込の受付を取り消します。

### (2) 質疑書の受付

- ・本プロポーザルに関しての質疑は、本市の各窓口ではお答えできませんので、必ず質疑書（様式1-1、様式1-2）に必要事項を記入して、電子メールにて下記電子メール送付先まで送付してください。

- ・件名は「質疑書送付」としてください。

○受付期間 令和元年7月26日（金）～令和2年1月10日（金）午後5時

○電子メール送付先 大阪市淀川区役所政策企画課

E-mailアドレス tl0009@city.osaka.lg.jp

### (3) 質疑書の回答

- ・質疑書に対する回答は大阪市淀川区役所ホームページで公表し、質疑書提出者に対して直接の個別回答は行いません。

- ・回答にあたっては質疑書提出者の名称は記載しません。
- ・本市事業実施上必要と認められるものについてのみ回答し、意見の表明と解されるものについての回答は行いません。
- ・回答については、質疑書受け付け次第順次公表します。なお、令和2年2月14日（金）に最終の更新をします。
- ・回答公表期限は申込受付日となります。

#### (4) 現地見学会（案内）

次のとおり現地見学会を行います。希望者は本市所定の様式（様式2）に必要事項をご記入のうえ、電子メールにて下記電子メール送付先まで送付してください。

なお、現地見学会の参加は、入札参加の条件にはしておりませんが、本件土地は現状有姿での引き渡しとなりますので、出来る限りご参加ください。なお、現地での計画提案に関する質疑は一切お答えしません。

※見学時間はこちらから指定します。

○日時 … 令和元年7月25日（木）、令和元年7月26日（金）

両日ともに午前10時30分～午前12時 午後1時半～午後3時、

※開始時刻までには集合してください。見学会開始後は施設管理上施錠しますので、開始時刻に遅れた場合は、ご参加いただけない場合があります。

○場所 … 淀川区十三東1丁目21番3上の本件土地

○集合場所 … 本件土地北側（淀川通り沿い、もと淀川区役所庁舎正面玄関前）

○参加申込受付期間 … 令和元年7月8日（月）午前9時30分から  
令和元年7月19日（金）午後5時まで

○電子メール送付先 … 大阪市淀川区役所政策企画課  
E-mailアドレス tl0009@city.osaka.lg.jp

### Ⅲ. 土地利用計画条件及び事業実施に関する事項

#### Ⅲ-1. 事業のコンセプト

もと淀川区役所跡地等に、「十三地区のブランド向上」、「にぎわいづくりや交流促進」、「淀川区政推進への寄与」が期待できるような複合施設を民間事業者の自由な発想とノウハウにより整備する。

複合施設の中には「交流型ワイガヤ図書館」という新しいタイプの図書館を整備し、図書館周辺の空間は図書館運営へのプラス効果が期待でき、淀川区政の推進にも寄与するような様々な工夫をほどこした、図書館との親和性がある施設計画とする。

#### Ⅲ-2. 複合施設のイメージ

### 民間事業者の自由な提案による複合施設（全体部分）

- ・十三地区のブランド向上、にぎわいづくりや交流促進につながるような民間複合施設
- ・内部には新たな淀川図書館を整備し、図書館をとりまく空間にも工夫をほどこす

#### 複合施設内の図書館周辺の空間

図書館周辺の空間には図書館運営へのプラス効果が期待でき、淀川区政の推進にも寄与するような様々な工夫をほどこした図書館との親和性があるものとなる施設計画とする

#### 「淀川区将来ビジョン 2022」 における主な区の経営課題



- 防災対策
- 防犯対策
- 地域福祉の推進
- 学校教育支援
- 子育て支援
- 地域コミュニティの活性化
- 多様な協働の推進

子どもから大人まで多様なひとが自然に集い、  
交流の輪が広がり、人が繋がる

#### 【交流型ワイガヤ図書館】

#### お互いの顔が見える

- ・赤ちゃんが泣いても気にならない
- ・ワイガヤ交流、読み聞かせ、子どもの遊び場
- ・利用者同士、運営スタッフと利用者の交流

#### 多様なユーザーが集いにぎわう

- ・子育て世代、ビジネスパーソン・学生、子ども、カップル等、多様なユーザーが集う
- ・民間施設併設による市民サービスの充実

#### 駅前立地に適応した駐輪場施設の整備

十三駅前の路上駐輪対策として、既存駐輪場機能の確保は必須であり、事業予定者の自由な発想による民設民営の駐輪場を整備

### III-3. 計画提案に求める条件

計画提案は、「I-1. 趣旨」、「III-1. 事業のコンセプト」、「III-2. 複合施設のイメージ」の内容を踏まえるとともに、以下の各項目の条件を遵守し作成してください。

#### (1) 全体計画

- ・事業のコンセプトを実現できるような複合施設を整備し、本件土地の敷地全体を活用した提案としてください。本件新施設は、「(2) 必要施設」以外について、事業のコンセプトに沿った自由な提案によるものとします。なお、配棟計画（合築や分棟）は指定しません。
- ・省エネルギー、ユニバーサルデザイン、安全性に配慮した施設計画としてください。
- ・周辺交通環境に配慮した取組（例：自動車利用の抑制、適切な動線設定など）や、本市建築物環境配慮制度を踏まえた省エネルギー、省CO<sub>2</sub>等の先進的な環境負荷軽減の取組みの導入等による周辺環境に配慮した計画としてください。

#### (2) 必要施設

- ・本市が必要な施設とは、大阪市立図書館として使用するためのスペース（以下、「図書館施設」という）とします。
- ・公共施設の持続性確保のために、賃貸借期間は70年間を上限として、図書館を継続して50年以上運営できることを前提とした施設計画としてください。
- ・図書館施設については、本件土地に建設される複合施設内に配置し、周辺の空間と一体感のあるものとしてください。
- ・取得については、建物の区分所有等に関する法律（昭和37年法律第69号。以下この実施要領において同じ。）の適用がある建物の取得を予定しています。
- ・財産の取得に関する手続きの関係上、図書館施設の整備完了（「もと淀川区役所跡地等活用事業要求水準書（図書館施設）」に定める事業者調達分の什器調達の完了も含めて要求水準を全て満たしたと本市が認めた状態）から運営までは概ね8ヵ月～12ヵ月程度要する見込みであり、図書館施設整備完了後、本市が市立図書館運営のために入居可能となった日から図書館施設の取得までの間に大阪市から申し出があった場合、事業予定者は本市に対して、使用貸借契約により図書館施設を無償で貸し付けるものとします。
- ・取得価格は事業予定者の提案による想定図書館施設取得価格及び図書館施設の不動産鑑定評価額（本市が図書館施設の鑑定業務を委託します。本市が土地を所有しているため、定期借地権は評価の対象としません。また、使用貸借期間中の本市の使用による減耗は考慮せず、本市の使用開始時点での鑑定評価とします。）のいずれか低い価格となり、取得の上限額は2億7,700万円（税抜価格）とします。なお、想定図書館施設取得価格は事業実現性等の観点から提案に含めるものとしませんが、価格審査の対象とはなりません。
- ・組合管理費（共用部分の光熱水費含む）及び計画修繕費等の維持経費（賃貸借期間満了に伴う解体・撤去工事費等を含む）は、原則として、本件新施設の専有部分の総床面積に対する専有部分の床面積の割合により各区分所有者が負担することとし、一部の区分所有者のみが便益を受ける経費については当該所有者の負担とします。実際の各区分所有者の負担額は、事業予定者がこの算定方法によりより算出した額を基本に、本市承諾の上、管理規約で規定することとなります。

が、本市の負担額は、賃貸借期間中の総額が貸付月数に 521 千円を乗じた額の範囲内となるような施設計画としてください。

- ・図書館施設取得に係る売買契約及び使用貸借契約については別紙の土地借地権付区分所有権建物売買契約書（案）及び使用貸借契約書（案）を基本とし、契約書の修正は本市との協議により本市の了承を得た場合にのみ可能とします。

#### **ア 図書館施設 1,000 ㎡程度（整備後は大阪市が取得・運営）※詳細は別紙要求水準書参照**

- ・図書館施設（返却ポスト室を除く）は 1 フロア内に整備し、専有面積の合計が 1,000 ㎡以下の施設としてください。
- ・整備後は大阪市が取得し、大阪市立図書館として運営します。なお、本件新施設の開館時間に関わらず、通常の開館時間（通常時は月曜閉館、火曜～金曜は 10 時～19 時、土曜、日曜、祝日は 10 時～17 時）以外は閉館しますので、本件新施設内の配置や営業に関しては図書館の閉館時間により支障が出ないように留意してください。
- ・図書館施設内に整備する施設は以下の「地域図書館の基本的な面積の主な内訳」の内容と同等以上の機能を有するものとし、事業のコンセプトを実現できるような工夫を施してください。
- ・防災面・防犯面でも図書館運営に支障をきたさない施設計画としてください。（同一フロア内に民間施設を併設することは問題ありません。）
- ・にぎわいづくりや交流促進の仕組みを図書館施設の内部にほどこす等、事業のコンセプト実現のために図書館施設の内部も活用した提案とすることも可能です。
- ・事業のコンセプト実現のために図書館の内部も活用した提案とする場合であっても、閲覧室の半分以上は物理的に区分し、静かに読書ができる閲覧室となるようにしてください。また、その場合も視覚的な一体感を確保するよう努めてください。
- ・トイレについては本件新施設内の共用部分を使用することを想定していますが、共用部分での利用が困難な場合は図書館施設内に設置する提案も可能です。
- ・その他、別紙要求水準書の仕様を満たす施設としてください。

#### **【地域図書館の基本的な面積の主な内訳】※詳細は別紙要求水準書参照**

- (a) 閲覧室（700 ㎡以上）
- (b) 多目的室：80 ㎡程度（収納スペース 10 ㎡程度を含む）
- (c) 書庫兼倉庫：80 ㎡程度
- (d) 事務室兼作業スペース：80 ㎡程度
- (e) その他スペースとして、対面朗読室、ボランティア室、救護室兼授乳室、返却ポスト室

※面積については参考規模であり、事業者の自由な提案を妨げるものではありませんが、図書館施設（返却ポスト室を除く）の専有面積の合計は 1,000 ㎡を超えないようにしてください。また、閲覧室については 700 ㎡以上を確保してください。

### (3) 駅等利用者用の民営駐輪場整備について（附置義務以外に 350 台以上の収容能力確保）

- ・ 駅前の放置自転車対策として、令和 3 年 4 月 1 日から本件新施設竣工までは 350 台以上（うち原動機付自転車 10 台以上を含む、以下同様）、本件新施設竣工後は、大阪市自転車駐車場の附置等に関する条例（平成 22 年大阪市条例第 4 号）に基づく施設利用者用の附置義務駐輪場とは別に 350 台以上の収容能力を備えた一般公共の用に供する駐輪施設（以下、駅等利用者用駐輪施設）を事業予定者の負担により整備運営することとします。
- ・ 駅等利用者用駐輪施設の運営期間は令和 3 年 4 月 1 日から定期借地契約が満了若しくは契約を解除した日までとします。
- ・ 定期借地権設定契約から令和 3 年 3 月 31 日までの間は、本件土地内の建設局用地及び水道局用地（大阪市淀川区十三東 1 丁目 21 番 5、45 番 2 別紙概要図参照）において本市が指定管理者制度により現行の駐輪場を運営するため、これらの土地について同期間中は定期借地権設定範囲の対象外とします。また、同期間中に本市の駐輪場運営に支障をきたさないような事業計画としてください。
- ・ 事業予定者による駅等利用者用駐輪施設運営は、令和 3 年 4 月 1 日から竣工までの間も継続して運営し続けることとし、解体工事及び建設工事中も運営することとしてください。（既存施設の利用や仮設での対応も可とします。）
- ・ 駅等利用者用駐輪施設の運営内容を変更する場合には、本市と十分に協議を行い、本市の了承を得た上で行ってください。
- ・ 解体工事及び建設工事中の駅等利用者用駐輪施設運営は安全上の配慮を十分に行ってください。
- ・ 事業予定者が整備する駅等利用者用駐輪施設については、周辺環境との調和を図り、都市景観に配慮するよう努めるとともに、事業予定者の責任において、利用者の利便性と安全性が確保され、かつ、自転車等を有効に駐車することができるものとしてください。また、駅等利用者用駐輪施設の構造及び設備については、大阪市自転車駐車場の附置等に関する条例施行規則第 5 条「自転車駐車場の構造及び設備に関する技術的基準」を満たすものとしてください。
- ・ 駅等利用者用駐輪施設の利用形態は定期利用及び一時利用とし、その割合及び使用料は事業予定者が定めることができます。ただし、運営開始当初は本件土地内における建設局所管用地（淀川区十三東 1 丁目 21 番 3）で運営している定期利用駐輪場の運営開始直前の契約者が継続して利用できるよう配慮した運営内容としてください。
- ・ 駅等利用者用駐輪施設の位置や規模、構造、設備を変更しようとする際には、事前に本市に届け出てください。
- ・ 放置自転車対策として利用率向上のため、利用者が駅等利用者用駐輪施設を容易に利用できるようなその位置及び利用方法を表示してください。

※本件土地で現在本市が運営している駐輪場の利用状況や事業収支については別紙市営自転車駐車場運営状況参照

### (4) 複合施設内の図書館施設周辺の空間について

- ・ 図書館施設周辺の空間には図書館運営へのプラス効果が期待でき、淀川区政の推進にも寄与するような様々な工夫をほどこした図書館との親和性があるものとなる施設計画とすること。
- ・ 図書館運営へのプラス効果については、図書館利用者の利便性向上や「III-2. 複合施設のイメージ」に記載の「交流型ワイガヤ図書館」運営に寄与する工夫等、図書館利用者や図書館運営者にと

ってメリットとなるようなものを期待しています。

- ・淀川区政の推進への寄与については「淀川区将来ビジョン 2022 ―みんなの笑顔がつながるまち―」の内容を参考にしてください。寄与する対象施策は将来ビジョンの一部でも構いません。

※淀川区では「淀川区将来ビジョン2022 ―みんなの笑顔がつながるまち―」を平成30年度当初に策定し、淀川区政を推進していく上で、めざすべき将来像、その実現に向けた施策展開の方向性を示しました。ビジョンの内容については、以下のページからご確認できます。

(<http://www.city.osaka.lg.jp/yodogawa/page/0000431905.html>)

## (5) 地域への貢献

### ア まちづくりの視点での活用

周辺の住環境への配慮や地域コミュニティへの貢献といったまちづくりの観点で、多様なユーザーが集いにぎわう工夫を凝らしてください。

### イ 大規模災害に備えた地域防災への対策

地域の災害リスク低減のため、本件新施設の機能を活用して大規模災害時に地域防災に貢献できる工夫（避難用オープンスペースの確保等）を凝らしてください。

## (6) 事業実施に関すること

事業スケジュールなどの事業実現性について、下記条件を遵守し、提案してください。

- ・本件新施設の事業スケジュールを具体的に示してください。なお、段階的な供用開始を想定した事業スケジュールの提案も可能とします。
- ・提案計画に基づきどのように円滑に事業を実施するか、また、本件新施設をどのように将来にわたって良好な状態を維持していくのか提案してください。
- ・本事業の類似事業や関連事業の事業実績が確認できるものを提出してください。

## (7) 提案賃料について

- ・提案賃料は、事業者負担賃料とします。本市が図書館施設を取得した時点以降は、自己借地にかかる本市が負担すべき賃料（以下「本市負担賃料」という。）が発生することから、図書館施設取得時点以降の定期借地権設定契約上の賃料は、事業者負担賃料に本市負担賃料を加算した金額となります。この本市負担賃料は、本市が委託する不動産鑑定評価業務等により本市が決定します。
- ・本事業は駐輪場用地の引き渡しによる借地権設定範囲の変更や、図書館施設取得による本市の自己借地※に係る事業者の借地権持分の減少等、賃貸借期間中に事業予定者の借地権の設定範囲や持分割合が増減しますが、それらにより事業者負担賃料の変更がないことを前提として事業者負担賃料を提案してください。（事業予定者の借地権持分等についてはP35参照）
- ・別紙物件調書記載の特記事項への対応も含めた撤去費用等を本市が負担しないことを前提として事業者負担賃料を提案してください。

※借地借家法第15条に規定された自己借地権であり、事業敷地内全施設における専有面積按分

## **(8) その他**

### **ア 提案にあたり遵守すべき事項**

本件土地は、現状有姿の引き渡しとなります。

### **イ 貸付対象地の隣接地や近隣地を含めた提案について**

貸付対象地の隣接地や近隣地（以下、「近傍土地」という。）を利用すること等を前提として、近傍土地も含めて事業対象地を拡大した提案とする場合は、以下の条件を満たしている根拠について提案の中で十分に説明してください。

なお、近傍土地の借地権については図書館施設の取得に係る鑑定評価の対象としません。

（近傍土地を含めた提案の審査条件）

- ・本プロポーザルで本市が想定している定期借地契約等の各契約に係る権利関係に実質的に影響が無いこと。
- ・賃貸借期間中にわたって図書館施設の永続性が保たれる事業スキームとなっていること。
- ・近傍土地も含めた開発計画として、本件土地と近傍土地をまたがった建物を建設する場合は、本件新施設における図書館施設の敷地利用権の根拠となる権原は、借地権または転借地権とすること。また、その場合の近傍土地の借地契約における賃貸借期間満了日は、本件土地の一般定期借地権設定契約における賃貸借期間満了日と同一とした上で、借地権の登記を行うこと。

### **ウ その他、注意事項**

提案内容は必ず関連法令及び本市の要綱、要領等を遵守できるものとしてください。



### III-4. 事業実施に関する事項

#### (1) 基本協定等の締結等について

- ① 事業予定者は、定期借地権設定契約の締結にあたり、事業実施全般について定める基本協定を本市との間で締結しなければなりません。協定の内容については別紙の「もと淀川区役所跡地等活用事業 基本協定書（案）」を基本とし、協定書の修正は本市との協議により本市の承諾を得た場合にのみ可能とします。
- ② 事業予定者は、本件土地の開発に際し、建築確認申請を行う前に「事業計画書」及び「建築計画書」を本市に提出し、承諾を得なければなりません。この場合において「事業計画書」及び「建築計画書」は、本プロポーザルにおいて提案した事業内容を遵守しなければなりません。ただし、社会環境・情勢等の変化及び行政協議・関係者調整によりやむを得ず変更が生じた場合で、書面により本市の事前承諾を得た場合はこの限りではありません。
- ③ 事業予定者は、本件土地の開発に際し、承諾を得た「事業計画書」及び「建築計画書」を遵守しなければなりません。ただし、建築確認申請時及び建築確認申請後、開発工事着手時以降において、社会環境・情勢等の変化及び行政協議・関係者調整によりやむを得ず変更が生じた場合で、遅滞なく書面により本市に届出し、本市の承諾を得た場合はこの限りではありません。
- ④ 事業予定者は、「事業計画書」及び「建築計画書」を遵守の上、基本協定及び定期借地権設定契約を締結後に、本市が指定するものを除き、本件土地に現存する建物及び工作物※（以下、既存施設等）を解体撤去するものとします。

※既存施設等の内、本件新施設整備に伴う撤去工事の対象とならない工作物等があります。  
詳細は「市有財産定期借地権設定合意書（案）」及び「もと淀川区役所跡地等活用事業基本協定書（案）」に添付している「物件調書」でご確認ください。

#### (2) 禁止用途について

- ① 「事業計画書」及び「建築計画書」に記載した用途以外の用に供することはできません。ただし、暫定的な利用を行う場合で、書面により本市の事前承諾を得る場合は、この限りではありません。
- ② 本件土地を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に供することはできません。
- ③ 本件土地を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に供してはなりません。
- ④ 本件土地を政治的用途・宗教的用途に供してはなりません。
- ⑤ 本件土地を地域住民等の生活を著しく脅かすような活動の用に供してはなりません。
- ⑥ 本件土地を悪臭・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してはなりません。

### (3) 大阪市の調査等への協力について

上記(1)(2)及び下記(4)に定める義務の履行状況を確認するため、本市が随時に実地調査し、又は所要の報告を求めることができますが、この場合は調査に協力する義務があります。

### (4) 建物及び借地権（賃借権）の譲渡・転貸等について

事業予定者が図書館施設を除く本件新施設の全部又は一部を第三者に譲渡する場合、本件土地に転借地権を設定し、本件新施設における区分建物の敷地利用権に係る転借地権と併せて第三者に譲渡することとしてください。また、当該第三者に対し、当該建物が一般定期借地権を設定した土地の上に建設されているものであり、当該一般定期借地権は一般定期借地権設定契約の終了時に消滅し、建物を取り壊すことを明示してください。なお、譲渡を受けた第三者に起因して公共公益上問題となる事由が発生した場合は、事業予定者の責任において対応するものとします。

第三者への譲渡により、本市と事業予定者以外の第三者が本件新施設の区分所有者となった場合で、組合管理費、修繕積立金等の区分所有に係る維持管理費について、本プロポーザルで提案された本市の負担額を超えることとなったときは、この超過負担分について、本市の請求に基づき事業予定者が償還するものとします。

借地借家法第15条に規定する自己借地権の設定及び上記のとおり転借地権を設定した上で譲渡する場合を除き、借地権（賃借権）の譲渡は認めません。

※借地権の譲渡は認められないため、借地権付き分譲住宅等、第三者への借地権譲渡を前提とした提案の応募を行うことはできませんが、賃貸借期間を通じて事業予定者が敷地全体の借地権者となり、本件土地に転借地権を設定し、本件新施設における区分建物の敷地利用権に係る転借地権と併せて第三者に分譲する提案による応募は可能です。その場合、本市は転借地権者となる第三者と同様に転借地権者となり、契約形態等も本実施要領に記載の内容から変更となります。詳細は別添「借地権の取り扱いについて」をご覧ください。また、この場合における基本協定書（案）、市有財産定期借地権設定合意書（案）、土地借地権付区分所有権建物売買契約書（案）、使用貸借契約書（案）はそれぞれ第三者への譲渡を前提とする場合のものを別途、淀川区役所ホームページで公表しておりますのでご確認ください。

また、本件新施設の全部又は一部の譲渡を伴わず、本件土地を転貸する場合及び、本件新施設に抵当権若しくは質権を設定しようとする場合には、事前に書面により本市の承諾を得ることとします。

### (5) 原状回復義務について

- ①事業予定者は賃貸借期間満了のとき、また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、本市が承諾する場合を除き、事業予定者の負担において、本件土地において、地下も含め、本市が指定するものを除いた全ての建物及び工作物等を撤去し、更地にした状態（以下、「原状」という。）とした上で本市に返還しなければなりません。ただし、契約により本市が契約を解除した場合は、契約解除の日において本件土地に現存する全ての建物及び工作物の取り扱いは基本協定書の定めによるものとします。
- ②事業予定者は、一般顧客への民間施設の分譲を目的とした転貸等により本件定期借地権が第三者の権利の対象となっている場合、本件定期借地権の借地期間満了までに、民間施設の居住者

を退去させる等、第三者の権利を消滅させた上で、本件土地を原状回復し、本市に返還してください。

- ③本件土地上に本市が区分所有する建物等は、事業予定者が除却することとし、本市は図書館施設を区分所有していた際の専有面積割合に応じて除却費用を負担します。
- ④事業予定者が契約で定める義務に違反した場合には、本市は原状回復に要する費用を事業予定者に請求するものとします。
- ⑤事業予定者が指定された期日までに原状回復の上で土地を返還できない場合には、事業予定者は、当該期日の翌日から原状回復の上、本件土地を本市に返還するまでの期間について、事業者負担賃料に相当する金額若しくは、期日までに返還されないことにより本市が受けた損害額のいずれか高い額を損害金として本市の指定する期間内に支払わなければなりません。
- ⑥事業予定者は本市に対し、賃貸借期間が満了する1年前までに、建物の取壊し及び建物賃借人の明渡し等、本件土地の返還に必要な事項を書面により報告しなければなりません。

## (6) 基本協定の解除等について

### ア 事業予定者の債務不履行等による場合

事業予定者が次の事項に該当すると認められる場合は、本市は基本協定を解除することができます。

- ①本プロポーザルの応募申込みに際して虚偽の記載をした場合
- ②事業予定者が基本協定で定める債務を履行せず、かつ本市が催告をしても履行がされる見込みがないと本市が判断した場合
- ③本件土地における定期借地契約が解除となった場合
- ④事業予定者が基本協定で定める債務の全部又は一部を履行できない場合
- ⑤事業予定者が支払不能を表明した場合、解散若しくは営業停止、民事再生手続きの申立て（自己申立てを含む。）、破産手続き開始、会社更生手続き開始、会社整理の開始、又は特別清算開始の申立て（自己申立てを含む。）その他これに類する法的倒産処理手続きの申立てがあった場合、手形交換所の取引停止処分を受けた場合
- ⑥営業譲渡の決議がされた場合、強制執行の申立て、競売申立て、仮処分の申立てを受けた場合
- ⑦地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4の規定に該当した場合
- ⑧大阪市暴力団排除条例第8条第1項第6号に基づき、事業予定者が同条例第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
- ⑨その他基本協定を継続することができない事由が発生し、事業予定者が書面により契約の解除を申し出た場合

上記により本市が基本協定及び本事業関連契約を解除した場合の取扱いは次のとおりとします。

- (a) 本市の図書館取得以前に基本協定を解除した場合、本市と事業予定者は本件新施設の取扱いについて協議を行います。その結果、本件新施設の施工状況等から判断して本件土地を原状回復した上での返還が妥当であると本市が判断した場合は、事業予定者が本件新施設を自らの費用で収去して、原状回復するものとし、事業予定者が本件新施設を本市へ無償譲渡することが妥当であると本市が判断した場合は、事業予定者が所有する本件新施設等の本件土地上の工作物を本市へ無償譲渡するものとします。
- (b) 本市の図書館取得後から賃貸借期間満了に伴う原状回復のための除却工事に着手するまでに基

本協定が解除された場合、本件土地を原状回復した上での返還が公共公益上有利であると本市が判断した場合は、事業予定者が本件新施設を自らの費用で原状回復するとともに、本市が支払った図書館施設取得のための売買代金を本市に返還するものとし、事業予定者が本件新施設を本市へ無償譲渡することが公共公益上有利であると本市が判断した場合は、事業予定者は本件新施設を本市へ無償譲渡するものとします。

(c) 原状回復のための除却工事に着手後に基本協定が解除された場合、事業予定者は本件新施設を自らの費用で原状回復するものとします。

(d) 上記(a)、(b)、(c)の場合、事業予定者が負担した設計費用、建設費等、必要経費、有益費その他一切の費用は返還しません。

## イ 不可抗力又は法令変更による場合

不可抗力又は法令変更により、長期にわたる事業停止等が生じ又は事業実施に過大な追加費用が発生する等事業の継続が困難であると認められる場合に、本市と事業予定者は協議のうえ、事業を終了し、基本協定を解除することができます。

この場合、当該事態の発生時点における施工状況及び事業実施状況等を鑑み、本市と事業予定者の協議により、本件新施設の取扱いを決定します。

## (7) 秘密保持について

① 本市及び事業予定者は、本事業に関して知り得たすべての情報について守秘義務を負い、当該情報を第三者に開示又は漏えいしてはならず、本事業の目的以外に使用してはなりません。ただし、次に掲げる項目のいずれかに該当する場合は、この限りではありません。

(a) 公知の情報である場合

(b) 本市及び事業予定者が守秘義務の対象としない情報であることを承諾した場合

(c) 裁判所により開示が命じられた場合

(d) 本市が大阪市情報公開条例(平成7年大阪市条例第11号)に基づき開示義務を負う場合

(e) その他法令に基づき開示する場合

② 事業予定者は、本事業の業務を遂行するに際して知り得た、本市が貸与するデータ及び資料等に記載された個人情報並びに当該情報から事業予定者が作成した個人情報（以下、本条において、これらを総称して「個人情報」という。）を、個人情報の保護に関する法律（平成15年法律第57号）及び大阪市個人情報保護条例を遵守して取扱う責務を負うものとします。

③ 前項に定めるほか、事業予定者は、本事業に関する個人情報の保護に関する事項につき、本市の指示に従うものとします。

④ 事業予定者は、その役員、従業員、代理人又はコンサルタント、出資者、本事業に関連して資金を提供している金融機関又は協力法人に対し、①ないし②の義務を遵守させるものとし、そのための適切な措置を講じるものとします。

⑤ ①～④に定める事業予定者の義務は、本協定終了後も存続し、事業予定者の役員、従業員、代理人若しくはコンサルタント、出資者、本事業に関連して資金を提供している金融機関又は協力法人がその地位を失った場合であっても免れません。

## (8) 違約金について

定期借地契約締結までに事業予定者の責により基本協定が解除となった場合は、事業者負担賃料年額に相当する金額を本市に対して違約金として支払わなければなりません。なお、事業予定者が「Ⅱ－1. 応募資格」に定める欠格事項に該当し、基本協定が解除された場合の違約金は、事業者負担賃料18月分に相当する金額とします。

違約金は、損害賠償の予定とは解釈しません。

#### **(9) 損害賠償について**

本市は、事業予定者の責により契約若しくは基本協定を解除した場合、若しくは事業予定者が事業者予定者決定から基本協定の締結までに事業予定者の地位を辞退し、又はその地位を失うに至った場合において、本市に損害があったときは、本市は事業予定者にその賠償を請求することがあります。

#### IV. 申込みに必要な書類の作成

次の各項目に基づいて書類等を作成してください。計画提案書の作成にあたっては、本プロポーザルの趣旨を理解し、「Ⅲ. 土地利用計画条件及び事業実施に関する事項」を十分に踏まえたものとしてください。各種提出資料（質疑を含む）の使用言語は日本語とし、単位はメートル法を、また数字はアラビア数字を用いてください

##### IV-1. 申込みに必要な書類 ※詳細については各様式記載事項をご確認ください。

###### (1) 応募申込書（様式3-1、様式3-2）及び 都市計画局への確認事項（様式4） 各1部

- ・ 本件土地の借地権を共有する目的で応募する場合は、代表事業者（法人に限る）を定め、応募申込書（様式3-1）に加えて、応募申込書（別紙）（様式3-2）にすべての共有者が記名押印したものを提出し、必ず持分を記入してください。
- ・ 申込書に記載された持分により定期借地権設定登記を行うことから、受付後の持分の変更は一切できません。

###### (2) 計画提案書（指定の様式） 各25部

- ・ 「ア 全体計画に関すること」及び「イ 施設計画に関すること」については、文章だけでなくイラスト、イメージ図等を用いて説明してください。
- ・ 寸法、面積等についても可能な限り表現してください。
- ・ 本市管理部分については詳細に記載することとし、別紙等で添付するのではなく、直接様式に記入するものとします。
- ・ テナント等が特定される表現は不可とします。
- ・ 提案内容、表現などで不可とされたものが記載されている場合や、判読が困難な記載のある計画提案書については、本市においてヒアリングを行ったうえ、審査の対象外とする場合があります。
- ・ 提案内容は、提案書（様式5～8）を使用し、様式を変更しないものとします。
- ・ 提案内容は必ず関連法令等を遵守し、実施できる計画としてください。

（様式5～8 A3版サイズ）

##### ア 全体計画に関すること

全体計画に関する提案書（様式5）

- ・ 「I-1. 趣旨」、「Ⅲ. 土地利用計画条件及び事業実施に関する事項」、「V-1. 審査」等を踏まえ、本物件の活用方針（土地利用、施設利用の方針）や事業コンセプトの実現につなげるための考え方を記載してください。
- ・ 文章だけでなくイラスト、イメージ図等を用いて説明してください。
- ・ 周辺環境への配慮（周辺交通環境への配慮、施設等の存在による周辺に及ぼす影響（日影、圧迫感など）の軽減）や環境負荷の低減（敷地内緑地、排出エネルギーの減少、太陽光発電等）についても記載してください。

##### イ 施設計画に関すること

施設計画に関する提案書（様式6-1、様式6-2、様式6-3、様式6-4）

- ・「Ⅰ－１．趣旨」、「Ⅲ．土地利用計画条件及び事業実施に関する事項」、「Ⅴ－１．審査」等を踏まえ、施設配置、施設規模、施設運営時間などの施設の管理・運営の考え方を記載してください。
- ・建築計画の概要（建築面積、延べ床面積、階数、最高高さ）を記載するとともに、施設配置図、各階平面図（基準階のみでも可）、立面図、歩行者・自動車動線図、パース（全体の建築計画が視認できるもの及び、周辺のまちなみとの調和がわかるもの）を作成し添付してください。
- ・計画提案に求める条件を満たすための施設上の工夫を記載してください。

## ウ 事業実施に関すること

### ①事業実施計画書（日程）（様式7-1）

- ・計画する建物について、想定する建設スケジュールを具体的に示してください。

### ②事業実施計画書（計画遂行、マネジメント）（様式7-2）

- ・円滑に事業を実施していくための実施体制や仕組みを示してください。
- ・賃貸借期間満了時に円滑に原状回復して返還できるための工夫を示してください。
- ・原状回復して返還するための解体・撤去工事費の想定額及びその根拠を示してください。

### ③資金計画書（様式7-3）

本物件に関する事業についての資金計画を示してください。

### ④提案内容の類似事業や関連事業等の事業実績が確認できるものがあれば、本実施要領24ページに記載の(5)応募申込者に関する資料「⑧事業報告書」とあわせて提出してください。

### ⑤本市必要施設にかかる本市負担額査定書（様式8）

- ・本事業において賃貸借期間満了までに本市が負担すべきと考える想定図書館施設取得価格及びその他の必要経費（光熱水費を含む区分所有に係る組合管理費や修繕積立金、賃貸借期間満了に伴う解体・撤去工事費等を含む）の金額とその根拠（想定負担時期を含む）項目毎に記載してください。

※実際の図書館施設取得価格については、事業者提案による想定図書館施設取得価格と図書館施設の不動産鑑定評価額（本市が図書館施設の鑑定業務を委託します。本市が土地を所有しているため、定期借地権は評価の対象としません。）のいずれか低い価格となります。

- ・想定図書館施設取得価格、区分所有に係る組合管理費及び修繕積立金は「Ⅲ－３．(2)必要施設」に記載した上限の範囲内としてください。なお、図書館施設については、本市が取得し管理運営します。取得については、「Ⅲ－３．(2)必要施設」に記載した上限の範囲内の取得価格により、建物の区分所有等に関する法律の適用がある建物の取得を予定しています。
- ・想定項目以外の経費が発生する場合には、その内容や金額を記載してください。

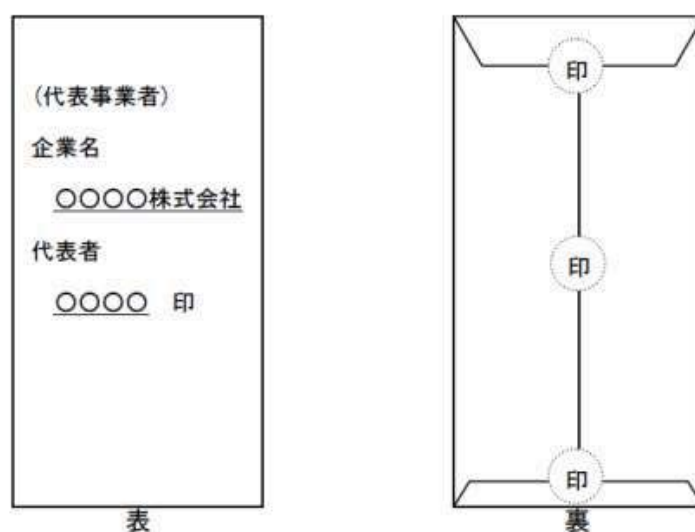
## (3)価格提案書（様式9） 1部

- ・計画提案書と合わせて価格提案書を提出していただきます。
- ・価格提案書には、「Ⅲ－３．計画提案に求める条件 (7) 提案賃料について」を踏まえて算定した月額事業者負担賃料（既存施設等の解体・撤去期間も含めた全賃貸借期間中の事業者負担賃料総額を賃借月数で割った額で、既存施設の解体・撤去費用を考慮した価格。）を表示して

ください。

- ・ 価格提案書には月額事業者負担賃料のみを記載してください。事業者負担賃料に関する前提条件や変動要素等を応募者が記載した場合は提案を無効とします。
- ・ 訂正の容易な筆記具（鉛筆など）で記入しないでください。必ずボールペン又はペンで記入してください。
- ・ 年月日は、申込書類の提出日を記入してください。
- ・ 所在地、会社名等は、応募申込書に記載されたとおりに記入し、実印を必ず押印してください。
- ・ 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」、又は押印による『留印』をつけてください。
- ・ 訂正する場合は、誤記部分に———を引き、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、金額全てに———を引き、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、割印し、表に事業者（共同企業体の場合は代表事業者）の企業名、代表者名を記載し、実印を押印の上、提出してください。
- ・ 割印は、実印で 3 ヲ所(上・中・下)に押印してください。

#### 価格提案書を入れた封筒（見本）



- ・ 「V. 計画提案審査」において、「優秀提案者」に選定されなかった場合は、価格提案書を返却しますので、返信用封筒（角型 2 号・返信先明記・切手添付不要）を合わせて提出してください。

※価格提案書に記載された価格における6月分の事業者負担賃料に相当する額を申込保証金として納付することになります。



#### (4)応募申込者に関する資料 各1部

(本件土地を共有目的で応募する場合は、全ての者が提出してください)

書類名称	法人	個人
① 誓約書 (様式10)	○	○
② 印鑑証明書 (発行後3ヵ月以内のものに限ります。)	○	
③ 登記事項証明書又は登記簿謄本 (発行後3ヵ月以内のものに限ります。登記事項証明書の場合は、「現在事項証明書」「履歴事項全部証明書」のいずれかに限ります。)	○	
④ 印鑑登録証明書 (発行後3ヵ月以内のものに限ります。)		○
⑤ 住民票の写し (発行後3ヵ月以内のものに限ります。)		○
⑥ 定款又は寄付行為 (最新のもの)	○	
⑦ 会社案内等 (会社概要、会社経歴書) 取引銀行リストが記載されているもの	○	
⑧ 事業報告書 (応募申込者の事業内容及び提案内容の類似事業や関連事業の事業実績がわかるもので最新のもの) (パンフレット等も可、様式不問)	○	
⑨ 過去3期間の決算書 (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) 及び連結財務諸表作成会社においては連結財務諸表 (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) ただし、東証1部・2部、名証1部・2部の上場企業 (ただし、当募集開始時点において、監理・整理ポスト割当て銘柄、猶予期間入り銘柄に指定されている企業は除く) の場合は過去3期間の決算短信の連結財務諸表 (連結財務諸表作成会社) 及び個別財務諸表でも構いません。 過去3期間分が無い場合は、過去3期間以内の全てのものとします。	○	
⑩ 過去3期間の法人税・法人事業税の納税証明書 (「その3」又は「その3の3」で提出すること。発行後3ヵ月以内のものに限ります。)	○	
⑪ 過去3年間の所得税納税証明書		○
⑫ 消費税及び地方消費税の納税証明書 (「その3」又は「その3の3」で提出すること。発行後3ヵ月以内のものに限ります。)	○	○
⑬ 大阪市税に関する誓約書 (様式11) 及び大阪市税に関する調査に対する承諾書 (様式12)	○	○
⑭ 共有に関する誓約書 (様式13) (本件土地の借地権を共有目的で本プロポーザルに参加する場合の代表事業者のみ)	○	
⑮ もと淀川区役所跡地等活用事業連合体協定書 (案) (様式14) (本件土地を共有目的で本プロポーザルに参加する場合のみ)	○	
⑯ SPC設立に関する誓約書 (様式15) (SPCの設立を予定して、本プロポーザルに参加する場合)	○	
⑰ SPC又はSPCの設立を予定している者が参加する場合は、SPC事業実施計画書 (様式16)、SPC事業及び資金調達全体の全体概要図 (様式17)	○	
⑱ 申込受付返信用封筒 (長形3号・返信先明記・84円切手添付)	○	○
⑲ 価格提案書返却用封筒 (角型2号・返信先明記・切手添付不要)	○	○

## IV-2. 提出にあたっての注意事項

- ・計画提案書（様式5～8）は指定の用紙サイズで25部作成することとし、下部中央に通し番号（ページ番号）をつけ、左側綴じのレール式ファイルで製本してください。
  - ・提出書類チェック票（様式18）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。
  - ・計画提案書に、応募申込者の企業名及び企業名が分かるブランド名、ロゴマーク等は一切記入しないでください。
  - ・計画提案について、プレゼンテーションを行うことがあります。また、本市が必要と認めた場合は、計画提案書についてヒアリング等を求めることがあります。
  - ・提出書類及び質疑等における使用言語は日本語とし、単位はメートル法を、また、数字はアラビア数字を用いてください。
  - ・申込みは1者につき1つに限り、また、本件土地の借地権を共有する目的で申込を行う場合にも、1者が2以上の申込に共有者として参加することはできません。
  - ・応募申込者が本プロポーザルに要した費用は、すべて応募申込者の負担とします。
  - ・提出された計画提案書については、本市の提示した土地利用計画条件を満たしているかを確認するためのもので、その計画の細部まで関連法令及び本市の条例、要綱、要領等（以下「法令等」という。）に基づく承諾を行うものではありません。
  - ・整備予定地において、提案に沿った施設が確実に整備できることが必要です。  
（法令等により土地利用上様々な規制があるので、応募者ご自身で確認し、提案内容は法令等を遵守できるものとしてください。また、その確認は、原則、募集期間中に行ってください。）
- ※下表「問合せ先」に基づき、お問合せ内容に応じて、それぞれのお問合せ先へ土地利用に係る諸規制等についてお問合せください。
- ※お問合せの際には、必要事項を記載した様式4「都市計画局への確認事項」をお問合せ先へ提示し、本件応募に係る確認であることを申し出てください。
- ※お問合せ先の各課との打合せ後、様式4に確認した内容を記入の上、審査書提出時に併せて提出してください。
- ※また、お問合せの結果、建築計画等と諸規制等を照らし合わせることにより、応募者自らが施設整備可能と判断した日を提出書類チェック票（様式18）にご記入し、ご提出ください。

### ○問合せ先

お問合せ先	電話番号	想定されるお問合せ内容
都市計画局開発調整部 開発誘導課 (大阪市役所本庁舎7階)	06-6208-9285	開発許可の要否、 大規模建築物の建設計画に係る事前協議の要否
都市計画局建築指導部 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

※都市計画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。

## V. 計画提案審査

### V-1. 審査

#### (1) 審査方法

- ・応募申込者が本プロポーザルに参加する資格を有していることを確認した上で、提出された計画提案書の内容について、本市が開催する建築、まちづくり、図書館運営、経営計画等に関する学識経験者等からなる選定会議（非公開）において、提出された提案が本実施要領の内容を十分理解し、「Ⅲ－3. 計画提案に求める条件」に定める基準を満たしているかどうかについて評価を行います。
- ・審査は原則として提出書類（及びプレゼンテーション）に基づいて行い、下記(2)に定める評価項目について、趣旨の理解度や、有効性などの観点から評価を行います。審査において必要に応じ、応募申込者に対してヒアリング等を行うことがあります。
- ・審査は適格審査及び提案審査により行います。適格審査において要件を満たさないと判断された応募申込者は、この時点で失格となります。
- ・提案審査は、選定会議において、提案内容が本件土地にふさわしく総合的に高い水準に達した計画となっているものを優秀提案として選定します。
- ・選定会議の選定結果を参考に本市で審査を行い、優秀と認められる提案をした事業者は価格提案審査への参加資格を有するものとします。
- ・価格提案審査参加者より申込受付時に提出された価格提案書を開封し、価格提案審査参加者が1者で提案賃料が月額4,408千円以上の場合は、事業予定者として決定します。価格提案審査参加者が複数の場合は、提案賃料が月額4,408千円以上で、かつ最高金額となる価格提案をした者を事業予定者として決定します。
- ・選定会議の委員名等の個人を特定する情報については、本プロポーザルの計画提案に関する建設工事の着工までは非公表とします。

#### (2) 評価項目

計画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
提案の趣旨が適切か
賃貸借期間が50年以上70年以下の範囲内となっているか
本件土地の敷地全体における活用計画となっているか
必要施設の整備計画において、要求された機能を満たしているか
関連法令の規定並びに本市関係各課との事前協議の内容に対して重大な不適格箇所が無い
想定図書館施設取得価格、組合管理費及び修繕積立金の根拠が明示されているか
想定図書館施設取得価格、組合管理費及び修繕積立金が上限額を超えていないか

## イ 提案審査

項目（配点）	提案に求める条件	評価項目	提出書類
A.全体計画 （20%）	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本件土地を活用した計画提案のコンセプト</li> <li>・敷地全体の活用計画</li> <li>・周辺環境に配慮した取組</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・事業のコンセプトに沿った計画となっているか</li> <li>・今後の周辺地域の発展に向けて、十三地区のブランド向上につながるような整備計画</li> <li>・地域のにぎわいづくりや交流促進の工夫</li> <li>・建築物・付属構造物・外構等の形態・意匠について、良好な景観形成への配慮</li> <li>・建築計画・外部空間計画について、周辺地区との連携への配慮</li> <li>・周辺地域への環境負荷の低減</li> </ul>	様式 5 様式 6-1 様式 6-2 様式 6-3 様式 6-4
B.施設計画 （40%）	〔図書館施設〕 20% <ul style="list-style-type: none"> <li>・施設計画の概要</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・利用者の利便性、管理コスト、安全性、ユニバーサルデザイン、省エネルギー等に配慮した施設計画、ゾーニング、館内レイアウト等</li> <li>・利用者にわかりやすく、周辺施設との利用時間の相違にも配慮した動線計画</li> <li>・管理動線（図書搬入等も含む）の適切性</li> <li>・「交流型ワイガヤ図書館」のコンセプト実現に寄与できる施設計画</li> </ul>	様式 5 様式 6-1 様式 6-2 様式 6-3 様式 6-4
	〔複合施設内の図書館施設 周辺の空間〕 15% <ul style="list-style-type: none"> <li>・施設計画の考え方</li> <li>・施設計画の概要</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・にぎわいづくりや交流促進の工夫</li> <li>・「交流型ワイガヤ図書館」のコンセプト実現に寄与できる施設計画</li> <li>・提案された施設内容に相応しい施設計画、ゾーニング、館内レイアウト等</li> <li>・省エネルギーへの配慮</li> <li>・図書館運営へのプラス効果、図書館との親和性</li> <li>・淀川区政の推進にも寄与するような工夫</li> </ul>	
	〔駅等利用者用駐輪施設〕 5% <ul style="list-style-type: none"> <li>・施設計画の概要</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・利用者の利便性等に配慮した施設計画、動線計画</li> <li>・ユニバーサルデザイン、安全性への配慮</li> <li>・駅等利用者用駐輪施設運営開始時に市営駐輪場の定期利用契約者が継続して利用できるための工夫</li> </ul>	
C.地域貢献 （10%）	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地域コミュニティ活性化</li> <li>・大規模災害時に地域防災に貢献できる機能</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・想定される年間集客数</li> <li>・地域コミュニティ活性化のための工夫</li> <li>・防災機能の実用性</li> </ul>	
D.事業実現性 （30%）	<ul style="list-style-type: none"> <li>・事業スケジュール</li> <li>・事業の確実性・継続性・安全性</li> <li>・事業実施力</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・事業スケジュールの実現性、事業実施の体制や仕組み</li> <li>・貸借期間満了時に円滑に原状回復して返還するための計画の実現性</li> <li>・工事期間中を含む駐輪場の継続運営確保の手法</li> <li>・資金計画</li> <li>・経営の安定性</li> <li>・類似事業の実績</li> </ul>	様式 5 様式 6-1 様式 6-2 様式 6-3 様式 6-4 様式 7-1 様式 7-2 様式 7-3 IV-1 (5) の資料

### (3) 審査基準

(2) 評価項目で審査の結果、次の①～④のいずれかひとつでも満たさない計画提案については、審査基準を満たさない提案とし、当該計画提案を行った応募者は、価格提案審査には参加できないこととなりますのでご注意ください。

- ① 適格審査の審査内容において不備が無い
- ② 評価項目の大項目「(B) 施設計画」において配点の7割以上かつ、「(D) 事業実現性」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無い

## V-2. 計画提案審査結果の通知

- ・計画提案審査の結果については、令和2年4月28日（火）までに応募申込者全員（応募申込者が共同企業体の場合はその代表事業者のみ）に対し「計画提案審査結果通知書」により通知します。（通知は価格提案書の返信用封筒を使用します）
- ・令和2年4月28日（火）午後5時までに、通知がない場合は、令和2年5月1日（金）午後5時までに、大阪市淀川区役所政策企画課まで電話（06-6308-9405：電話連絡の受付時間は平日の午前9時30分から正午、午後2時から午後5時まで）にてお問い合わせください。
- ・結果について、不服のある場合は申し出ができます。不服を申し出ようとする者は令和2年4月28日（火）午前9時30分から令和2年5月12日（火）午後5時までの間に大阪市淀川区役所政策企画課まで書面（様式19）により申し出てください。（受付時間は平日の午前9時30分から正午、午後2時から午後5時まで）

## VI. 価格提案審査

### VI-1. 価格提案審査の対象者

- ・「V. 計画提案審査」において優秀提案者に選定され、次に記す「VI-2.(3) 提出書類等」を提出した者を対象に、あらかじめ提出いただいている価格提案書に基づき審査を行います。
- ・優秀提案者以外の応募申込者からの価格提案書については、返却します。
- ・応募申込時から価格提案審査時までの間において、「II-1. 応募資格(1)及び(2)」の要件を欠くこととなった場合、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。

### VI-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2年6月2日（火）

受付時刻：午前9時30分～午前10時15分

開封時刻：午前10時30分

※上記受付時に大阪市淀川区役所総務課（大阪市淀川区十三東2丁目3番3号 淀川区役所5階）で申込保証金の納付をしていただき、その後、当日指定された淀川区役所内の会議室に移動して下さい。価格提案書の開封は、午前10時30分の時報と同時に開始します。

#### (2) 価格提案審査の執行場所

大阪市淀川区十三東2丁目3番3号 淀川区役所5階  
淀川区役所会議室

#### (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 委任状（本市所定様式、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（代理人により参加をする場合は、「参加人」欄には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」欄は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、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、受付時間内に大阪市淀川区役所総務課（大阪市淀川区十三東2丁目3番3号 淀川区役所5階）で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、金融機関振出小切手で行ってください。

< 振出小切手の見本 >

<b>小 切 手</b>					銀 行 渡 り	
支払地	○ ○ ○	銀行		支店	大阪 ○○○ ○○○ ○○○○	
	(株)					
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

(注)

- ① 大阪手形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としてください。（見本参照）
- ② 価格提案書に記入した金額の6月分以上の金額（1円未満切上げ）の小切手を用意してください。
- ③ 振出人、支払人とも同一金融機関になります。ただし、(株)ゆうちょ銀行が振り出したものは、同一とはなりません。
- ④ 持参人払式としてください。
- ⑤ 「振出日」欄は、令和2年5月25日（月）以降のものとしてください。
- ⑥ 上記①～⑤の要件を充たした小切手以外は受領できません。

#### (5) 事業予定者の決定

価格提案審査参加者が1者であり、その価格提案が最低価格以上であった場合その事業者を事業予定者として決定します。価格提案審査参加者が2者以上であった場合は、その価格提案が最低価格以上であった者の内、最も高い価格提案を行った者を事業予定者として決定します。

#### (6) 価格提案書の書き換え等の禁止

価格提案審査参加者は、事前に提出した価格提案書の書き換え、引換え及び撤回をすることはできません。

#### (7) 開封

開封は、価格提案審査参加者立ち会いのもとで行います。価格提案審査参加者が誰も立ち会わない場合は、価格提案審査事務に関係のない本市職員を立ち合わせます。



## **(8) 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 月額事業者負担賃料が4,408千円未満の価格提案
- ② 価格提案審査参加資格がない者のした価格提案
- ③ 指定の日時までに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 価格提案書に所定の記名押印がない価格提案
- ⑥ 本市が提示した価格提案書（様式9）を用いないでした価格提案
- ⑦ 価格提案審査参加者が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 余事記載のある価格提案
- ⑫ その他価格提案に関する条件に違反した価格提案

## **(9) 価格提案が同額であった場合の事業予定者の決定方法**

- ・ 月額事業者負担賃料が最も高い価格提案を行った者が2以上あるときには、計画提案審査の評価が最も高い者を事業予定者とします。
- ・ 前項の場合において計画提案審査の評価が最も高い者が2以上あるときには、直ちにくじにより事業予定者を決定します。
- ・ くじにより事業予定者を決定する場合、価格提案書に押印した印鑑が必要です。（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）
- ・ 価格提案審査参加者のうち、くじを引かない者がある場合は、本市が指定した者（価格提案審査参加事務に関係のない職員）が価格提案審査参加者に代わってくじを引き、事業予定者を決定します。

## **(10) 価格提案審査結果・経過の公表**

- ・ 事業予定者が決まったときは、事業予定者名及びその価格提案金額を、事業予定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、事業予定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、事業予定者名及びその価格提案金額を掲載します。
- ・ 事業予定者の計画提案書の一部若しくは全部を本市ホームページで公表します。
- ・ 令和2年6月3日（水）から、全価格提案審査参加者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作成し、大阪市淀川区役所政策企画課事務室において、閲覧方式により公表します。

## **(11) 価格提案審査の中止**

- ・ 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。

### **VI-3. 申込保証金の還付等**

- ・ 事業予定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、大阪市淀川区役所総務課（大阪市淀川区十三東2丁目3番3号 淀川区役所5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。

### **VI-4. 契約説明会**

- ・ 事業予定者に対しては、契約手続の説明会を価格提案審査終了後、引き続き大阪市淀川区役所会議室で行います。
- ・ 契約説明会には、事業予定者の代表者又は代理人が必ず出席してください。
- ・ 正当な理由がなく、契約説明会に出席しない場合は、事業予定者の資格を取り消します。

## VII. 定期借地権設定合意書の締結等

### (1) 契約の締結

- ・事業予定者は、本市との協議を経て基本協定を締結した後、速やかに市有財産定期借地権設定合意書（別添「市有財産定期借地権設定合意書（案）」参照）を本市と締結するものとします。これに基づき、事業予定者の負担において、公正証書の作成及び賃借権の登記を行うものとします。なお、別添「市有財産定期借地権設定合意書（案）」及び「基本協定書（案）」は、図書館施設と民間施設とが合築であることを前提としていますが、事業予定者の提案により前提条件が変更された場合はその内容に沿って本市が契約書及び協定書の見直しを行います。
- ・本契約の締結は、「応募申込書」（様式3-1、様式3-2）に記載された事業予定者の名義（共有の場合はその名義及び持分）で行います。
- ・以下の（2）～（13）による契約内容については、別添「市有財産定期借地権設定合意書（案）」によりご確認ください。

### (2) 賃貸借期間（定期借地権の設定期間）

- ・賃貸借期間は70年間を上限として、本市が図書館を継続して50年以上運営できるよう、事業予定者が本プロポーザルにおいて提案した期間とします。
- ・事業予定者は、賃貸借期間満了のときに、本件土地を原状回復して返還することとします。
- ・本件新施設の解体・撤去時には本市の区分所有する図書館施設も含めて事業予定者が解体・撤去し、原状回復するものとします。なお、賃貸借期間満了に伴う解体・撤去工事は施設の長期修繕計画に含め、その費用は修繕積立金に含めるものとします。
- ・賃貸借期間には、既存建物等の解体・撤去期間及び賃貸借期間満了に伴う解体・撤去工事期間を含むものとします。
- ・中途解約オプションの設定は想定しておらず、賃貸借期間中の本件新施設の増改築等、計画の変更についてはその都度、個別に本市と協議を行うものとします。
- ・賃貸借期間満了時に本件土地が原状回復して返還されない場合、返還期日の翌日から原状回復の上、本件土地を本市に返還するまでの期間について、事業者負担賃料に相当する金額若しくは、期日までに返還されないことにより本市が受けた損害額のいずれか高い額を損害金として本市の指定する期間内に本市に支払うものとします。

### (3) 定期借地権の設定範囲等

- ・定期借地権の設定範囲及び持分割合は次のとおりとします。

※範囲については別紙概要図参照

期間	借地権設定範囲	面積
本件定期借地権設定から 令和3年3月31日まで	大阪市淀川区十三東1丁目21番3	4870.61 m <sup>2</sup>
令和3年4月1日から 本市の図書館施設取得による 区分所有権発生日の前日まで	大阪市淀川区十三東1丁目21番3、21 番5、45番2	5418.73 m <sup>2</sup>
本市の図書館施設取得による 区分所有権発生日から 賃貸借期間満了に伴う原状回 復のための除却工事完了の日 まで	大阪市淀川区十三東1丁目21番3、21 番5、45番2 なお、持分割合は本件新施設の専有部分 の総床面積に対する専有部分の床面積の 割合とし、本市〇〇分の〇、事業予定者 〇〇分の〇とする。この本市持分につい ては、借地借家法第15条に規定された 自己借地権となる。	5418.73 m <sup>2</sup>
賃貸借期間満了に伴う原状回 復のための除却工事完了の日 の翌日から賃貸借期間満了ま で	大阪市淀川区十三東1丁目21番3、21 番5、45番2	5418.73 m <sup>2</sup>

### (4) 本件土地に係る土地権原の取得、借地権の種類

- ・事業予定者は一般定期借地権設定契約の締結により、本市から本件土地について貸付を受け、本市に対して下記の賃料を支払うものとします。
- ・本市からの土地の貸付は、借地借家法第22条に規定された一般定期借地権によるものとします。
- ・一般定期借地権設定契約の締結に当たっては、公正証書を作成し、定期借地権の登記を行うことを必須条件とします。なお、本件借地権は賃借権とします。

### (5) 本件土地の賃料

- ・事業者負担賃料（月額）は、事業予定者が本プロポーザルにおいて提案した金額を原則とし、賃貸借期間中の事業予定者の定期借地権の設定範囲や持分割合の変更は事業者負担賃料に影響しないものとします。
- ・本市の図書館施設取得による区分所有権発生日から、賃貸借期間満了に伴う原状回復のための除却工事完了の日までは、本契約の賃料は事業者負担賃料に本市負担賃料を加算した金額であり、本市が負担する賃料は本市が委託する不動産鑑定業務等により本市が決定します。それ以外の賃貸借期間においては、事業者負担賃料（提案賃料）を賃料とします。
- ・権利金（賃料の前払い的性格を有する一時金）の支払いはありません。

- ・賃料は月払いとします。

## (6) 契約保証金

- ・契約保証金として、事業者負担賃料6月分に相当する額を本市に対して支払うものとし、ただし、事業者負担賃料を増額したとき、その他本市において必要があると認めるときは、契約保証金を増額します。
- ・契約締結と同時に、申込保証金を契約保証金に充当します。前項の但し書きの規定により契約保証金を増額する場合は契約締結までに残額を納付していただきます。

## (7) 違約金

- ・事業予定者が本契約の義務に違反したとき、又は事業予定者の責により基本協定が解除となった場合は、事業者負担賃料の4月若しくは年額に相当する金額の違約金を本市に対して支払うものとし、
- ・事業予定者が「II-1. 応募資格」に定める欠格事項に該当しないことを証するため関係機関に照会し、その結果、契約が解除された場合においては、事業予定者は、事業者負担賃料18月分に相当する金額の違約金を本市に対して支払うものとし、
- ・違約金は損害賠償の予定とは解釈しないものとし、

## (8) 申込保証金の帰属

- ・事業予定者が正当な理由なく、指定する期限までに契約を締結しないときは、事業予定者決定の効力を失い、既納の申込保証金は、本市に帰属するものとし、返還しません。

## (9) 土地の引き渡し

- ・契約締結と同時に物件を引き渡ししたものとします。なお、現地での物件の引渡しは行いません。
- ・本件土地は、既存施設等も含めて現状有姿のまま引き渡すものとします。したがって、既存施設等の引き渡し後、事業者予定者は自らの責任と負担により、必要な範囲で既存施設等を解体・撤去するものとします。また、解体・撤去期間中も賃貸借期間に含むため、土地の賃料が発生します。なお、既存施設等の内、本件新施設整備及び返還に伴う撤去工事の対象とならない工作物等があります。詳細は「市有財産定期借地権設定合意書（案）」及び「もと淀川区役所跡地等活用事業 基本協定書（案）」に添付している「物件調書」でご確認ください。

## (10) 登記手続

- ・定期借地権設定登記手続は、本市において行います。なお、手続きにかかる費用は全て事業予定者の負担とします。

## (11) 権利譲渡等

- ・第三者に対し、本件新施設の全部又は一部の譲渡を伴わず、借地権（賃借権）の転貸をしようとする場合及び本件建物等に第三者のため抵当権若しくは質権を設定しようとする場合に

は、事前にその理由を記載した書面によって本市に申請し、その承諾を得なければなりません。

- ・本件新施設の全部又は一部の譲渡を伴わず、本件土地の転貸をしようとする場合及び第三者に対し、本件建物等の賃貸又は使用収益を目的とする権利を設定しようとする場合には、当該第三者との間で締結する契約において、建物の敷地が借地借家法第22条に規定する定期借地権に基づくものであり、「(2) 賃貸借期間（定期借地権の設定期間）」に定める賃貸借期間の満了により借地権が消滅し、建物を取り壊すことを明示しなければなりません。
- ・本市の図書館施設取得及びそれに伴う借地借家法第15条に規定する自己借地権の設定を除き、本件新施設及び本件土地における借地権の全部又は一部の譲渡は認めません。

## (12) 契約の解除

- ・事業予定者が、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、その契約を解除することがあります。
- ・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、本市は事業予定者にその賠償を請求することがあります。

## (13) 連帯保証人

- ・連帯保証人は、賃借人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) 事業者負担賃料年額の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、若しくは死亡、解散したとき、又は本市が変更の必要があると認めたときは、事業予定者は速やかに本市が承諾する連帯保証人を新たに立てなければなりません。
- ・なお、「VII. (6) 契約保証金」に記載の事業者負担賃料の6月分に加えて、契約保証金として解体・撤去費相当額を提供したとき又は民事執行規則第10条に該当する担保（金融機関の保証等）を提供したときは、連帯保証人は不要です。
- ・なお、民事執行規則第10条に該当する担保を提供する場合は下記の点にご留意ください。
  - ①保証金額は解体・撤去費相当額を設定してください。
  - ②賃貸料の未納等の契約義務違反が生じた場合は、本市は保証金額の満額を受け取るものとします。
  - ③発行金融機関は、原則、邦銀とします。書面は日本法に基づくものとします。
  - ④保証期間がある場合、期間が途切れることのないよう、次の期間の保証書を提出してください。
  - ⑤保証債務履行請求期限については、被保証債務の弁済期より後の日付としてください。

## VIII. その他

### (1) 留意事項

- ・本事業は、以下の2点が議決されることを事業全部若しくは一部の停止条件とします。①の議決がなされないときは定期借地権設定契約を締結せず、②の議決がなされないときは図書館施設の取得に係る売買契約が成立しません。（定期借地契約は有効）
  - ①将来の図書館施設取得に関する債務負担行為が大阪市会において議決されること
  - ②図書館施設の取得に関して大阪市会及び教育委員会会議で議決されること
- ・前項に定める条件が成就しなかったときは、事業予定者は本市に対し損害賠償等は求めないこととします。
- ・本プロポーザルでは図書館施設取得時に本市の借地権持分を事業予定者の借地権持分から減じることを前提に事業者負担賃料を提案することを条件としているため、上記②に定める条件が成就しなかったときは、本件土地の事業者負担賃料は、提案賃料に本市の自己借地権割合に応じた上乗せ賃料※を加えた額とし、図書館施設における本市との使用貸借契約終了日の翌日から事業者負担賃料を増額するものとします。  
※本市の自己借地権割合に応じた上乗せ賃料は、提案賃料を図書館施設取得時の事業予定者の借地権持分で除して算出した単価を図書館施設の専有面積に乗じて算出した金額となります。
- ・契約の締結及び履行に関する一切の費用（本市の権利にかかる登記費用含む）については、事業予定者の負担になります。
- ・本実施要領及び各種契約書（案）、協定書（案）は本件新施設が1棟の建物であり、図書館施設は本件新施設から不可分の施設として合築されていることを前提として作成しているため、提案の内容によってこの前提と異なる計画となった場合はその内容に沿って、本市の解釈により関連条文を変更します。
- ・本実施要領及び別添資料は令和2年4月1日施行の民法（明治29年法律第89号）の改正内容を考慮していません。契約及び協定の締結日が令和2年4月1日以降となる場合は民法の改正内容に沿って、本市の解釈により関連条文を変更します。
- ・本実施要領に定めのない事項は、地方自治法（昭和22年法律第67号）、地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）及び大阪市契約規則（昭和39年大阪市規則第18号）等の関係諸法令に定めるところによって処理します。

### (2) 知的財産権

- ・事業計画提案書類等の知的財産（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、それぞれの応募申込者に帰属します。
- ・事業計画提案書類等について、本市が必要と認めるときには、協議の上、無償で本市が使用できるものとします。
- ・事業計画提案書類等について、本市は大阪市情報公開条例の規定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。