

長瀬町三丁目地内市有地活用事業
募集要項（施行）

令和2年7月

東大阪市

本事業に関する窓口（事務局）

東大阪市 都市魅力産業スポーツ部 市民スポーツ支援課

〒577-8521 東大阪市荒本北一丁目1番1号

（東大阪市役所総合庁舎14階）

TEL 06-4309-3282

FAX 06-4309-3849

E-mail shiminsports@city.higashiosaka.lg.jp

目次

1. 募集にあたって.....	1
1-1. 目的.....	1
1-2. 募集要項の位置付け.....	1
2. 本事業の趣旨等.....	2
2-1. 本事業の趣旨.....	2
2-2. 本市の特徴.....	2
3. 本事業の概要.....	3
3-1. 事業名.....	3
3-2. 事業形態.....	3
3-3. 事業期間（賃貸借契約期間）.....	3
3-4. 事業内容.....	3
3-5. 選定方法.....	3
3-6. 募集及び選定スケジュール.....	4
4. 応募資格要件.....	5
4-1. 応募者の構成.....	5
4-2. 応募者の制限.....	5
5. 本件土地の現況.....	6
5-1. 付近見取図.....	6
5-2. 土地の概要.....	6
6. 賃貸借契約に関する条件.....	8
6-1. 賃貸借契約の種類.....	8
6-2. 賃貸借契約期間.....	8
6-3. 賃料.....	8
(1) 賃料.....	8
(2) 賃料の支払い.....	8
(3) 延滞金.....	8
6-4. 賃料の改定.....	9
6-5. 契約保証金.....	9
(1) 契約保証金.....	9
(2) 契約保証金の取扱い.....	9
6-6. 連帯保証人.....	10

(1) 連帯保証人	10
(2) 連帯保証人の資格	10
(3) 連帯保証人を証する提出書類.....	10
6-7. 賃借権の譲渡等の制限	11
(1) 制限	11
(2) 承諾	11
6-8. 土地の返還（原状回復）	12
7. 提案施設の概要.....	13
7-1. 提案施設	13
7-2. 提案に関する条件	13
7-3. 提案禁止施設	13
7-4. 提案施設の転貸等の制限	13
(1) 制限	13
(2) 承諾	14
7-5. 提案施設の賃貸の制限	14
8. 応募手続き	15
8-1. 募集要項等の公表	15
8-2. 現地開放（希望者のみ）	15
8-3. 募集要項等に関する質問書受付及び回答（希望者のみ）	15
(1) 質問書の受付.....	15
(2) 質問書に対する回答	16
8-4. 事業参加申込書の提出	16
8-5. 募集要項等の承諾	17
8-6. 応募辞退	17
9. 事業提案書の提出等.....	18
9-1. 事業提案書の提出	18
9-2. 応募にあたっての留意事項	19
10. 優先交渉権者等の決定方法	20
10-1. 選定委員会	20
10-2. 審査方法	20
(1) 資格審査.....	20
(2) 提案審査.....	20
10-3. 最優秀提案者等の選定	20
10-4. 優先交渉権者等の決定方法	21

10-5. 決定結果の通知	21
10-6. 決定結果の公表	21
10-7. 失格要件	21
11. 契約に関する事項	22
賃貸借契約の締結	22
12. その他事業実施に関する事項	23
12-1. 費用負担	23
12-2. リスク分担	23
12-3. 提案書の取扱い	23
12-4. 留意事項	23
12-5. 資料一覧	25

1. 募集にあたって

1-1. 目的

長瀬町三丁目地内市有地活用事業募集要項（以下「募集要項」という。）は、長瀬町三丁目地内市有地活用事業（以下「本事業」という。）として、東大阪市長瀬町三丁目に東大阪（以下「本市」という。）が所有する土地（以下「本件土地」という。）について、民法（明治29年法律第89号。以下「法」という。）第601条による賃貸借契約を締結して、スポーツ事業を実施する事業者（以下「事業者」という。）を募集し、公募型プロポーザル方式により優先交渉権者及び次点交渉権者（以下「優先交渉権者等」という。）を決定するため、公表するものです。

1-2. 募集要項の位置付け

募集要項、募集要項に係る「資料①～⑩（構造計算書等を含む。）」、「長瀬町三丁目地内市有地活用事業様式」、「長瀬町三丁目地内市有地活用事業選定基準（以下「選定基準」という。）」、「賃貸借契約書（案）」は、募集要項と一体のもの（以下、これらを総称して「募集要項等」という。）とします。

なお、既に公表している資料等の内容と募集要項等に相違がある場合は、募集要項等を優先するものとします。

また、募集要項等に記載のない事項については、質問書に対する回答によることとし、募集要項等とその回答に相違がある場合は、回答を優先します。

本事業への参加を希望される事業者（以下「応募者」という。）においては、募集要項等の内容を踏まえて、公募に必要な書類等を提出するものとします。

2. 本事業の趣旨等

2-1. 本事業の趣旨

本市は、花園ラグビー場を有する「ラグビーのまち」として知られ、ラグビーワールドカップ 2019 の開催都市となったことに加え、令和3年5月に関西一円で開催されるワールドマスターズゲームズ 2021 関西のラグビー競技の開催地にも決定しています。さらに、障害の有無や年齢等に関わらず誰でも一緒に楽しめるウィルチェアー（車いす）スポーツを推進するなど、ラグビーだけでなく多様なスポーツ施策を展開しています。

そして、それらで培ったノウハウをまちづくりに活用するとともに、計画的かつ効率的にスポーツを通じた地域活性化を進めるため、平成31年に「東大阪市スポーツ推進計画」を策定しました。

なお、本件土地については、スポーツ広場（プール）等建設用地として取得した後、情勢の変化により、平成9年に雨水対策として大阪府により地下調節池施設が建設されました。このため、本件土地の大部分において、新たに工作物等を設置する場合は、地下調節池の施設に加わる荷重が1㎡当たり1t以下とする内容の地上権が設定されています。

一方で、本件土地は JR 長瀬駅や大学の通学路の近くにあることから、アクセス面も良く、多くの学生が行き来する場所に位置しており、立地条件がよい環境にあります。これに加えて、平成31年4月に実施したサウンディング型市場調査により、本件土地の活用の可能性を確認できたことから、スポーツ施設の誘致を目的に民間事業者に貸し付けし、「人が集う空間」を新たに作り出すことで、地域の活性化を図っていききたいと考えています。

※サウンディング型市場調査の実施要領及び結果等は、本市ウェブサイトで公表しています。

〈URL〉<http://www.city.higashiosaka.lg.jp/0000024683.html>

2-2. 本市の特徴

大阪府の中部にある中河内地域に位置する本市は、大阪市、堺市に次ぐ、府内第3位の人口規模を有する中核市で、本件土地から電車での移動においては、新幹線の拠点駅である新大阪駅まで約30分、関西圏の観光都市である大阪市中心部（難波）へは約25分、奈良市まで約40分、京都市や神戸市まで約1時間の距離にあり、いわゆる交通の要衝として位置しています。さらに、日本初のラグビー専用スタジアムである高校ラグビーの聖地「東大阪市花園ラグビー場」を擁する「ラグビーのまち」として、また、技術力の高い中小製造業が多数集積する「モノづくりのまち」として全国に知られている他、4つの大学が立地し、若者が集う「学生のまち」としての特徴を有しています。

3. 本事業の概要

3-1. 事業名

長瀬町三丁目地内市有地活用事業

3-2. 事業形態

法第 601 条による賃貸借契約を締結し、本件土地を貸し付けます。なお、平面利用に限定した建物所有を目的としない賃貸借契約になります。

※建物所有を目的としないため、借地借家法は適用されません。

3-3. 事業期間（賃貸借契約期間）

事業期間は、10 年以上 20 年以内の期間内で事業者の提案によるものとします。

なお、事業期間には、施設の設置に要する期間（準備期間を含む。）及び土地の返還（原状回復）に要する期間を含みます。

また、事業期間の更新については、市と事業者にて協議のうえ、決定するものとします。

3-4. 事業内容

本事業において事業者は、スポーツ施設又はスポーツ施設との複合的な施設（以下「提案施設」という。）を設置し運営するものとします。

3-5. 選定方法

本事業の選定方法は、公募型プロポーザル方式とし、応募者からの提案内容について、適切かつ客観的に審査するため、長瀬町三丁目地内市有地活用事業者選定委員会（以下「選定委員会」という。）において審査を行い、最優秀提案者及び次点提案者（以下「最優秀提案者等」という。）を選定の上、優先交渉権者等を決定するものとします。

3-6. 募集及び選定スケジュール

事業者の募集及び選定のスケジュールは、以下のとおりとします。

日程	内容
令和2年7月15日(水)	募集要項等の公表
令和2年7月31日(金)	現地開放参加申込締切
令和2年8月7日(金)	現地開放
令和2年8月11日(火)～8月18日(火)	質問書受付期間
令和2年8月25日(火)	質問書に対する回答公表
令和2年8月27日(木)～9月3日(木)	事業参加申込書の受付期間
令和2年9月10日(木)	応募資格審査結果通知
令和2年9月14日(月)～9月18日(金)	事業提案書の提出期間
令和2年10月上旬	提案審査(プレゼンテーション及びヒアリング)
令和2年10月上旬	優先交渉権者等の決定
優先交渉権者等の決定	契約に向けた協議
令和3年1月中旬	賃貸借契約の締結

※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。

4. 応募資格要件

4-1. 応募者の構成

本事業における応募者は、以下のとおりとします。

- ① 応募者は、単独の法人又は複数の法人を構成員としたグループとし、提案した事業内容を確実に遂行できる十分な資力、信用力（運営実績等）を有することとします。
- ② 応募に際して、単独での応募者は、提案施設の運営実績を有する者でなければならないこととし、グループでの応募の場合は、提案施設の運営実績を有する者を構成員に含めなければならないこととします。
- ③ 応募者がグループの場合は、構成員の中から代表となる事業者（以下「代表事業者」という。）を定め、代表事業者が応募に関する手続きを行うこととします。
- ④ 応募者がグループの場合は、応募手続きにおいて代表事業者を含む全ての構成員の名称及び役割を明らかにするものとします。
- ⑤ グループの構成員については、応募手続きの受付日以降、変更や追加を原則認めないものとします。ただし、本市がやむを得ないと認めた場合は、この限りではないものとします。
- ⑥ 応募者（グループの構成員を含む。）は、他のグループでの応募に参加することはできないこととします。

4-2. 応募者の制限

以下に該当する者（構成員を含む。）は、本事業に応募することはできないものとします。

- ① 地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の 4 第 1 項各号に該当する者
- ② 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）等に基づく更生又は再生手続きを行っている者
- ③ 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者
- ④ 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 5 条第 1 項に規定する観察処分を受けた団体及びその役職員又は構成員
- ⑤ 東大阪市入札参加停止要綱に基づく入札参加停止の措置を受けている者
- ⑥ 東大阪市暴力団排除条例（平成 24 年東大阪市条例第 2 号）第 2 条第 2 号又は第 3 号の規定に該当する者及び同規定に掲げる者から委託を受けた者や関係団体
- ⑦ 公共の安全及び福祉を脅かすおそれのある団体又は公共の安全及び福祉を脅かすおそれのある団体に属する者
- ⑧ 公租公課を滞納している者
- ⑨ 本事業を実施するために必要となる許認可、資格等を有していない、又は取得できる見込みがない者

5. 本件土地の現況

5-1. 付近見取図



※地域情報等については、「ひがしおおさか e〜まちまっぷ」で確認できます。

<URL><http://www2.wagmap.jp/e-machimap/G0303A>

5-2. 土地の概要

地番	東大阪市長瀬町三丁目 624 番 2、624 番 4、624 番 5、624 番 7、624 番 8、624 番 9、624 番 10、624 番 11、624 番 12、624 番 13、624 番 14、625 番 6、695 番 5、865 番 1、865 番 10、865 番 11、865 番 12、865 番 13、865 番 14、870 番 5、870 番 6、870 番 11、870 番 17、870 番 22、870 番 36、870 番 37、870 番 38、870 番 39、870 番 40、886 番
地目	宅地、公衆用道路、田、雑種地
貸付面積	6,308.48 m ² *1
用途地域	第1種住居地域
建蔽率/容積率	60%/200%
その他の地区設定	準防火地域
アクセス	J R おおさか 東線 「長瀬駅」 から 南 東 約 170m
接道	東側：長瀬北 2 号線（建築基準法第 42 条 1 項 1 号） 幅員 10.97～11.04m 南側：柏田上小阪線（建築基準法第 42 条 1 項 1 号） 幅員 6.0～8.67m

供給処理施設等	電気、ガス、上下水道の各供給処理施設等は、既存施設のものが存在しますが、事業者提案施設の規格に合致するものか等は、事業者で確認を行うものとします。また、本事業で発生する不要な既存供給処理施設等の除却費用、新規引込工事費用及び負担金等がある場合は、事業者が負担するものとし、各供給処理事業者等と事前協議を行うものとします。
地盤条件	閲覧用の資料「平成6年度 長瀬流域調節池詳細設計委託 構造計算書（土木）」をご確認ください。
埋蔵文化財	文化財保護法(昭和25年法律第214号)第93条に基づく「周知の埋蔵文化財包蔵地」に該当していません。
土壌汚染	土壌汚染調査を実施していません。
地中埋設物	大阪府の地下調節池施設が設置されています。また、給水管や下水管、ガス管が埋設されていることも確認しています。
越境物	平成30年度に実施した測量及び登記業務で本件土地の北に隣接する東大阪市長瀬町三丁目607番1及び624番3との土地の境界において、隣接土地所有者が保有する工作物(コンクリート、トユ等)の一部にごく僅かな越境があることを確認し、隣接土地所有者との間で、隣接土地所有者が保有する建物及び工作物の更新時に撤去若しくは移設を確約する書面を締結しています。なお、当該越境物は事業者が希望する場合、撤去若しくは移設することが可能です。その場合は、隣接土地所有者と協議してください。また、隣接土地所有者が保有する建物の構造物が地下で越境している可能性があります。この場合、隣接土地所有者が保有する建物を使用している間は撤去を求めないほか、隣接土地所有者から撤去の申し出があったときには、使用に支障の無い範囲において協力をお願いします。また、本件土地の雑木の越境している部分については、事業者において撤去してください。この場合、契約期間中は、撤去された状態を維持してください。なお、雑木全体を撤去していただいても構いません。
私権の設定	<p style="text-align: center;">地上権設定^{※2}</p> <p>目的 地下調節池施設の埋設 範囲 東京湾中等潮位プラス4.0mからマイナス10.0mの間 存続期間 地下調節池施設の存続する期間 地代 無償 特約 この土地に新たに建物、その他工作物を設置する場合は、地下調節池の施設に加わる荷重が1㎡当たり1t以下とし、あらかじめ施設工法について協議を行うものとする。 地上権者 建設省</p>

※1 境界確定済みの面積。なお、使用できない管理棟・点検口・マンホールの面積(約209㎡)を除いています。

※2 地上権については、東大阪市長瀬町三丁目624番2、624番4、624番5、624番8、625番6、865番1、870番5、870番6、870番22、870番39を除く土地に設定されています。

6. 賃貸借契約に関する条件

6-1. 賃貸借契約の種類

法 601 条による賃貸借契約です。なお、平面利用に限定した建物所有を目的としない賃貸借契約になります。

※建物所有を目的としないため、借地借家法は適用されません。

6-2. 賃貸借契約期間

契約期間は、10 年以上 20 年以内の期間内で事業者の提案によるものとします。

なお、契約期間には、提案施設の設置に要する期間及び土地の返還（原状回復）に要する期間を含みます。また、契約期間の更新については、市と事業者にて協議のうえ、決定するものとします。

6-3. 賃料

(1) 賃料

本件土地の賃料は、月額金 197,000 円を下限額とし、事業者の提案により決定します。なお、下限額を下回った提案は、失格とします。

(2) 賃料の支払い

賃料は、毎年 4 月 1 日から翌年 3 月 31 日までを 1 年度とし、下表に定める期間の賃料を各期の支払期限（支払期限が金融機関の休業日の場合は、直前の金融機関営業日）までに支払うこととします。ただし、第 1 回目の支払いについては、賃貸借契約期間の始期からいずれかの期の末日までの賃料を契約締結の日以降の本市が指定する日までに支払い、契約が満了する年度の支払いについては、いずれかの期のうち、契約が満了する日までの賃料を支払うこととします。

なお、賃貸借契約期間の始期が月の途中の場合の賃料は、当該月の日数による日割計算により算出し、千円未満の端数が生じたときは、切上げとします。

	期間	支払期限
上期	4月1日～9月30日	前年度の3月31日
下期	10月1日～3月31日	9月30日

(3) 延滞金

事業者が賃料を支払期限までに支払わないときは、支払期限の翌日から支払いする日までの日数に応じ、支払うべき金額につき、東大阪市財務規則（昭和 42 年東大阪市規則第 31 号）に定める割合で延滞金を徴収するものとします。

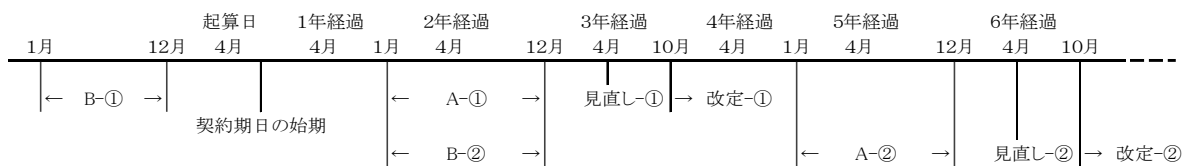
6-4. 賃料の改定

賃料は、賃貸借契約期間の始期の属する年度の4月1日を起算日とし、3年を経過したときに下記の算式により賃料の改定を行うものとします。新賃料は改定後最初に到来する10月1日から適用するものとし、事前に書面にて通知するものとします。

◇新賃料（千円未満の端数は切上げ）＝従前の賃料×変動率（小数点以下第6位までとし、以下切捨て）※

※変動率は、賃料改定直前暦年の年平均消費者物価指数÷従前賃料決定直前暦年の年平均消費者物価指数（いずれも総務省統計局の大阪市における消費者物価指数総合指数）を指す。

【参考】賃料改定イメージ



A: 改定直前の暦年の消費者物価指数(年平均)
B: 従前の賃貸料決定直前の暦年の消費者物価指数(年平均)

6-5. 契約保証金

(1) 契約保証金

契約保証金は、連帯保証人の有無により、以下のとおりとなります。事業者は、賃貸借契約締結までに契約保証金（千円未満切上げ）を本市に納付するものとします。

●連帯保証人を立てる場合

提案月額賃料×6か月分相当額以上

●連帯保証人を立てない場合

保証金基本額: (提案月額賃料×6か月分相当額以上)

+保証金追加額: (提案月額賃料×12か月分相当額以上)

連帯保証人を立てない場合、事業者は、賃貸借契約締結までに契約保証金としての提案月額賃料の6か月分相当額以上に加えて、提案月額賃料の12か月分相当額以上を納付してください。

(2) 契約保証金の取扱い

① 賃料が改定により増額されたときは、契約保証金も新賃料の6か月分相当額以上に増額されるものとし、本市からの請求に基づき、事業者は新たな契約保証金の額と従前の

契約保証金の額の差額分を追納することとします。なお、賃料が減額された場合は、据え置きとします。

- ② 契約保証金は、賃料又は延滞金の支払いを遅延した場合において、これに充当する他、賃貸借契約に規定された一切の損害賠償に充当します。なお、充当により契約保証金に不足が生じたときは、事業者は速やかにこれを追納することとします。
- ③ 事業者が本件土地を返還（原状回復）した場合は、本市は事業者からの請求に基づき、上記②に記載している充当金控除後の本市が認定した額をもって返還します。なお、返還にあたっては、請求後、30日程度要します。
- ④ 返還する契約保証金には利子を付さないものとします。

6-6. 連帯保証人

(1) 連帯保証人

事業者は、原則として賃貸借契約締結までに連帯保証人を立てなければならないものとします。ただし、提案月額賃料の12か月分相当額以上を納付した場合は、この限りではないものとします。また、いずれの場合にあっても、契約保証金の納付は必要となります。

(2) 連帯保証人の資格

連帯保証人は、事業者と連帯して賃貸借契約から生ずる一切の債務を負わなければなりません。ただし、連帯保証人が個人の場合、本市に対して負う債務は月額賃料の12か月分を限度とします。なお、連帯保証人は、以下の条件を有することとし、本市が承認する者でなければならないものとします。

- ① 市内又は近接市町村に住所又は事務所を有している者
- ② 賃料年額の5倍以上の年間所得又は固定資産※（以下「年間所得又は固定資産」という。）を有している者

※年間所得とは、法人税又は所得税の課税所得とし、固定資産とは、抵当権等の担保に供されている額を除いた額によるものとします。また、本市が賃貸借契約期間中に連帯保証人としての資格を確認するために必要な納税証明書や決算書等の提出を求めることがあります。

また、連帯保証人が以下のいずれかに該当する場合は、事業者は速やかに本市の承認する連帯保証人を新たに立てなければならないものとします。

- ・年間所得又は固定資産が条件に満たない状況となったとき。
- ・死亡、解散したとき。
- ・本市が変更の必要があると認めたとき。

(3) 連帯保証人を証する提出書類

事業者は、賃貸借契約締結までに連帯保証人となる予定者の下表に記載する全ての書類

1部を本市に提出するものとします。

書類名	備 考
定款	・法人の場合のみ
決算報告書	・直前2年間分 ・個人の場合は、確定申告書
印鑑証明書	・個人の場合は、印鑑登録証明書 ・3ヶ月以内に交付されたもの
現在事項全部証明書	・個人の場合は、住民票 ・3ヶ月以内に交付されたもの (固定資産を適用する場合) ・土地、建物のもの ・3ヶ月以内に交付されたもの
公租公課証明書	・個人の場合のみ ・3ヶ月以内に交付されたもの
納税証明書	・直前2年間分 ・3ヶ月以内に交付されたもの ・未納税額がない旨の証明書でも可。また、課税対象外の場合は、誓約書を提出 ・国税(国税通則法施行規則別紙第9号書式その3の3)、住民税、固定資産税、都市計画税の各々の納税証明書

6-7. 賃借権の譲渡等の制限

(1) 制限

事業者は、本件土地について、以下の行為をしてはならないこととします。

- ① 第三者に本件賃借権の一部を譲渡すること。
- ② 第三者に本件賃借権の全部又は一部を担保に供し、若しくは担保に引き受けさせること。

(2) 承諾

事業者は、本件土地について、以下の行為をする場合においては、本市の承諾を得なければならないこととします。

- ① 第三者に全部又は一部を転貸すること。
- ② 第三者に本件賃借権の全部を譲渡すること。
- ③ 本件賃借権に信託受益権を設定すること。
- ④ 原形を変更すること

6-8. 土地の返還（原状回復）

事業者は、賃貸借契約期間満了時又は解除時に事業者の負担により提案施設の全てを安全に除却（提案施設に係る簡易に取り壊しが可能な建物、工作物及び基礎杭等の地中埋設物の撤去や土壌汚染等を含む瑕疵のない状態）した上で、本市に返還するものとします。なお、事業者が既存フェンスを撤去した場合は、事業者の負担により代替フェンスを設置してください。また、本市が残置を求めたものについては、除却を行わないことができるものとし、それ以外で、原状に回復されないものがある場合は、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本市が被る損害を賠償しなければならないものとします。

7. 提案施設の概要

7-1. 提案施設

提案施設については、新たな「人が集う空間」の創出及び地域の活性化に資するスポーツ施設を基本としますが、相乗効果を生むその他の施設との複合施設も可能とします。

7-2. 提案に関する条件

提案にあたっては、以下に記載する条件に沿ったものとします。

- ① 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。
- ② 施設の整備及び運営にあたっては、地元企業の優先的な採用に努め、できる限り市内業者と連携し、地域貢献及び経済効果に繋がる取組の実施に努めることとします。
- ③ 施設の運営に従事する者は、市内在住者を優先した地域の人材雇用に努めることとします。

7-3. 提案禁止施設

本件土地の利用において、以下に該当する用途は禁止するものとします。

- ① 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営業の用に供する用途
- ② 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等、公序良俗に反する用途
- ③ 政治的・宗教的用途
- ④ 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用途
- ⑤ 公害等により近隣環境を著しく損なうと予想される用途

7-4. 提案施設の転貸等の制限

(1) 制限

事業者は提案施設、提案施設に附帯する簡易に取り壊しが可能な建物及び工作物等について、自ら管理・所有し、第三者に一部を譲渡又は権利を譲渡してはならないこととします。

(2) 承諾

事業者は、提案施設、提案施設に附帯する簡易に取り壊しが可能な建物及び工作物等について、自ら管理・所有し、以下の行為をする場合においては、本市の承諾を得なければならないこととします。

- ① 新築又は増築若しくは改築すること。
- ② 第三者に全部又は一部を貸付け、若しくは使用収益を目的とする権利を設定すること。
- ③ 担保権を設定すること。
- ④ 第三者に全部を譲渡又は権利を譲渡すること。
- ⑤ 用途を変更すること。

7-5. 提案施設の賃貸の制限

あらかじめ本市の承諾を得て第三者に提案施設、提案施設に附帯する簡易に取り壊しが可能な建物及び工作物等の全部又は一部を賃貸する場合には、賃借する第三者と締結する施設賃貸借契約書に、本市との賃貸借契約期間満了までに施設賃貸借契約が終了する旨を書面によって定めなければならないこととし、本市にその契約書の写しを提出することとします。

8. 応募手続き

8-1. 募集要項等の公表

募集要項等は、本市ウェブサイトにおいて公表します。

なお、「平成6年度 長瀬流域調節池詳細設計委託 構造計算書（土木）」、「登記測量関係資料」については、市民スポーツ支援課にて閲覧可能です。なお、閲覧期間は、令和2年7月15日（水）～令和2年9月18日（金）の午前9時～午後5時まで（土・日・祝日除く）とします。

8-2. 現地開放（希望者のみ）

本件土地の視察のために現地開放を実施します。開放時には、カメラ及びビデオカメラ等による撮影を認めるものとします。現地開放参加申込については、「現地開放参加申込書（様式1）」に、その内容を記入し、令和2年7月31日（金）午後5時までに、表紙裏面に記載のEメールアドレス宛に添付の上、送付することで完了し、件名は【長瀬町三丁目地内市有地活用事業に関する現地開放参加申込】とします。

なお、現地開放当日には本事業に関する質問は、一切受け付けないものとします。

① 日 時：令和2年8月7日（金）

午前10時～午後12時

② 場 所：現地（東大阪市長瀬町三丁目8番）

③ 対 象：参加受付締切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、1事業者4名（車は1台）までとします。

雨天決行としますが、大雨等の警報の発令により延期する場合は、参加申込書の担当者に対し別途連絡します。

その他の注意事項は、参加申込書の担当者に対し別途連絡します。

なお、現地開放時での参加者の事故、けが等について、本市は一切の責任を負いません。

8-3. 募集要項等に関する質問書受付及び回答（希望者のみ）

質問書に対する回答は、貸付条件の一部となりますので、応募の際は、必ず確認するものとします。なお、質問により、募集要項等の内容を変更や修正する場合があります。

（1）質問書の受付

① 受 付 期 間：令和2年8月11日（火）～8月18日（火）午後5時まで

② 質 問 方 法：質問を簡潔にまとめ、「募集要項等に関する質問書（様式2）」に記入の上、表紙裏面に記載のEメールアドレス宛に添付の上、送付し、件名は【長瀬町三丁目地内市有地活用事業に関する質問書】とします。なお、持込み、郵送、FAX、電話等による質問は受け付けないものとします。

(2) 質問書に対する回答

- ① 回答予定日：令和2年8月25日（火）
- ② 回答方法：質問者名を除き、質問内容とともに回答を本市ウェブサイトで公表します。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、全ての質問に回答するとは限りません。

8-4. 事業参加申込書の提出

応募者（グループの場合は、代表事業者）は、以下の参加申込書を受付場所に持参又は郵送することとします。なお、郵送の場合は、配達証明付書留郵便に限り、提出期限日必着とし、FAXによる応募は認めないものとします。

また、期限までに参加申込書を提出しなかった者は、事業提案書を提出することができないものとします。

- ① 受付期間：令和2年8月27日（木）～9月3日（木）
- ② 受付時間：各日とも午前9時～午前11時30分、午後1時～午後5時
- ③ 受付場所：表紙裏面に記載の事務局へ直接持参又は郵送して提出するものとします。
なお、提出日（郵送の場合は、到着日）の前日までに、事務局へ提出日及び提出時間（郵送の場合は、発送方法、発送日、到着予定日）を電話連絡することとします。
- ④ 参加申込書：下表に記載する全ての書類について、正本1部、副本（正本の写し）1部を提出するものとします。

様式番号	書類名	書類の概要	写し	備考
様式3	事業参加申込書	事業参加申込時に提出する書類	—	
様式4	構成員一覧表	構成員の会社概要を記載する書類	—	・グループで応募の場合のみ提出
様式5	委任状	応募グループで参加する場合、構成員の権限を代表事業者となる法人に委任する書類	—	・構成員ごとに提出
様式6	スポーツ施設等の運営実績	スポーツ施設、その他の提案施設の運営実績を確認する書類	—	・その他の提案施設が複数ある場合、全ての提案施設について提出
様式7	誓約書	構成員が募集要項に記載される応募資格要件を満たしていることを誓約する書類	—	・構成員ごとに提出

様式8	提出書類 一覧表	提出書類に漏れがないかを確認する書類	—	
添付 書類	会社概要	応募者の会社概要、沿革、事業実績等を確認する書類	可	・構成員ごとに提出 ・パンフレットも可
	営業等 許可証	事業実施に必要な許認可を証明する書類	可	・構成員ごとに提出
	定款	応募者の商号、本店所在地、会社規模、事業概要等を確認する書類	可	・構成員ごとに最新のものを提出
	登記事項 証明書	応募者の会社の实在、役員氏名、住所等を確認する書類	不可	・構成員ごとに提出 ・3ヶ月以内に交付されたもの
	決算 報告書		可	・直前2年間分 ・構成員ごとに提出
	印鑑 証明書	提出書類に押印されている印鑑が実印であることを確認する書類	不可	・構成員ごとに提出 ・3ヶ月以内に交付されたもの
	納税 証明書	応募者が税金を滞納していないことを確認する書類	不可	・直前2年間分 ・構成員ごとに提出 ・3ヶ月以内に交付されたもの ・国税は、国税通則法施行規則別紙第9号書式その3の3 ・法人事業税、法人住民税、固定資産税、都市計画税は、本店所在地の納税証明書

8-5. 募集要項等の承諾

応募者は、事業参加申込書の提出をもって、募集要項等の記載内容を承諾したものとみなします。

8-6. 応募辞退

事業参加申込書提出後に応募を辞退する場合は、令和2年9月18日（水）午後5時までに「辞退届（様式9）」に必要事項を記入の上、表紙裏面に記載の事務局まで持参又は郵送で提出するものとします。なお、郵送の場合は、配達証明付書留郵便に限り、提出期限日必着とし、FAXによる提出は認めないものとします。

9. 事業提案書の提出等

9-1. 事業提案書の提出

応募者は、提案内容を記載した以下の事業提案書を受付場所に直接持参し、提出することとします。なお、郵送又はFAXによる応募は認めません。

- ① 受付期間：令和2年9月14日（月）～9月18日（金）
- ② 受付時間：各日とも午前9時～午前11時30分、午後1時～午後5時
- ③ 受付場所：表紙裏面に記載の事務局へ直接持参して提出するものとします。なお、提出日の前日までに、事務局へ提出日及び提出時間を電話連絡することとします。
- ④ 事業提案書：下表に記載する全ての書類について、正本1部、副本（審査書類）15部及び事業提案書の電子データ一式をまとめたCD-R1枚を提出するものとします。なお、別冊「選定基準」を踏まえ、具体的かつ簡潔に記載するものとします。

様式番号	書類名	用紙サイズ	上限枚数	備考
様式10	事業提案書 (表紙)	A4	1枚	
様式11	事業提案書 提出届	A4	1枚	・正本のみ
様式12	提出書類 一覧表	A4	1枚	・正本のみ
様式13	事業コンセプト	A4	1枚	
様式14	・事業計画 ・施設計画 ・運営計画	A4	3枚	
様式15	・地域貢献 ・経済効果	A4	2枚	・具体的な取組等を記載すること
様式16	事業 スケジュール	A4	2枚	・設計、設置、営業開始等の事業スケジュールを記載すること
様式17	施設概要	A4	1枚	
様式18	資金計画	A4	2枚	
様式19	事業年度ごとの 収支計画	A4	2枚	
様式20	提案賃料等	A4	1枚	・正本のみ

任意 様式	建築諸元	A3	1枚	<ul style="list-style-type: none"> ・施設用途、構造、高さ、面積等の建築諸元を記載すること ・駐車場等の面積、台数等を記載すること
	施設の計画図	A3	自由	平面図、立面図、配置図、外観パース図等、適宜添付してください。
	公開用 提案概要	A3	1枚	<ul style="list-style-type: none"> ・応募者名等が判別できないようにすること ・事業の基本的な方針、コンセプト、取組内容等を記載すること ・外観パース図も入れること ・正本、副本とは別に提出すること

9-2. 応募にあたっての留意事項

- ① 提出書類については、所定の様式によるものとします。
- ② 押印が必要となる提出書類については、一部を原本として押印されたものを提出し、残りは押印後の複写で可とします。
- ③ 提出書類に押印した印鑑は、全て印鑑証明書と同一のものに限ります。
- ④ 応募者に対して、選定委員会の判断により、追加資料を求める場合があります。
- ⑤ 一応募者につき一提案とします。
- ⑥ 応募に必要な書類の作成、提出書類の取得等、一切の費用は応募者の負担とします。
- ⑦ 提案に際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、使用する通貨は円とします。
- ⑧ 本市が提供する資料等は、本応募に係る検討以外の目的で使用することを禁じます。
- ⑨ 提出書類に記載する応募者名及び応募グループ名は、正本にのみ記載し、副本には応募者名、応募グループ名及び事業者を特定できるロゴマーク等の表記は行わないこととし、提出書類内で構成員を表現する場合は、「構成員一覧表（様式4）」に示す記号によるものとします。また、副本の表紙に記載する応募者名は、事業参加申込書受付期間終了後に市が通知する応募者番号を記載することとします。なお、プレゼンテーション時に使用するパワーポイント等についても、応募者名、応募グループ名及び事業者を特定できるロゴマーク等の表記は行わないでください。

10. 優先交渉権者等の決定方法

10-1. 選定委員会

優先交渉権者等の候補となる最優秀提案者等の選定は、提案内容について、適切かつ客観的に審査するため、選定委員会において行うものとします。

なお、選定委員会は、応募者の企業秘密及び知的財産等を保護する観点から非公開とし、議事内容についても同様とします。

10-2. 審査方法

本事業の審査は、「資格審査」と「提案審査」により行います。資格審査及び提案審査の具体的な内容や基準等については、別冊「選定基準」にて示すものとします。

(1) 資格審査

資格審査では、事務局で応募者の応募資格要件を審査し、審査結果については、令和2年9月10日（木）までに応募者に対して個別に通知するものとします。また、審査結果の通知と合わせて、事業提案書副本の表紙に記載する応募者番号も通知するものとします。

(2) 提案審査

提案審査では、事業提案書の受付、提案料の確認を経て、選定委員会が総合的に審査し、点数化するものとします。なお、応募者が1者であった場合でも選定委員会の審査を実施することとします。

提案審査にあたっては、選定委員会において提案内容の説明を求めするため、令和2年10月上旬にプレゼンテーション（30分）及びヒアリング（30分）を行うものとします。プレゼンテーション及びヒアリングの参加者については、5名までとし、構成員以外の設計企業、建設企業等協力企業の参加も認めることとします。また、プレゼンテーション及びヒアリングの詳細については、令和2年9月25日（金）までに応募者に対して個別に通知するものとします。

10-3. 最優秀提案者等の選定

最優秀提案者等の選定は、選定委員会による提案審査の得点が最も高い提案を行った応募者を最優秀提案者、その次に得点の高い提案を行った応募者を次点提案者とします。

なお、得点が同点の場合は、選定委員会で協議し選定します。

また、審査の結果によっては、「最優秀提案者なし」又は「次点提案者なし」となる場合があります。

「最優秀提案者なし」となった場合は、その結果を速やかに提案審査を行った応募者に

通知するとともに本市ウェブサイトにおいて公表するものとし、審査の結果に対する問合せ及び疑義には、一切応じないものとします。

10-4. 優先交渉権者等の決定方法

本市は、選定委員会による選定結果をもとに、優先交渉権者等を決定します。本市が優先交渉権者と賃貸借契約を締結しなかった場合、次点交渉権者と協議するものとします。

なお、次点交渉権者の権利については、本市と優先交渉権者との賃貸借契約締結をもって消滅するものとします。

10-5. 決定結果の通知

決定結果は、優先交渉権者等決定後、速やかに提案審査を行った応募者に通知します。なお、決定結果に対する問合せ及び疑義には、一切応じないものとします。

10-6. 決定結果の公表

本市は、優先交渉権者等決定後、優先交渉権者等を本市ウェブサイトにおいて公表するものとします。

10-7. 失格要件

応募者は、資格審査における応募者の応募資格要件が適合しない場合の他、次のいずれかの事項に該当する場合においても失格とします。

- ① 提出期限までに事業提案書が提出されなかった場合
- ② 事業提案書に虚偽の記載等があった場合
- ③ 事業提案書に重大な不備・不足があった場合
- ④ 選定の公平性に影響を与える行為があった場合
- ⑤ 募集要項等に違反すると認められる場合
- ⑥ 事業提案書の内容に重大な問題点があるなど、選定委員会が失格と判断した場合
- ⑦ その他不正行為があった場合

1.1. 契約に関する事項

賃貸借契約の締結

- ① 優先交渉権者は、優先交渉権者等の決定後3か月以内に、本市を相手方として、事業の内容について協議の上、募集要項等、応募手続き時の質問書に対する回答、事業提案書に基づき賃貸借契約を締結します。ただし、賃貸借契約締結までの期間について、やむを得ず変更が生じる場合は、お互いに協議して定めるものとします。
- ② 賃貸借契約の締結にあたっては、軽微な事項を除き、原則、募集要項等に示した契約内容について変更できないことに留意することとします。ただし、協議によっては、事業の内容の一部変更を依頼する場合があります。
- ③ 事業者に貸し付ける本件土地は、賃貸借契約期間の始期に現状有姿で引き渡すものとします。
- ④ 本市は、事業者となることが著しく不相当と認められる事情が生じた場合、事業者としての資格を取消し、賃貸借契約を解除することができるものとします。

12. その他事業実施に関する事項

12-1. 費用負担

以下の項目については、事業者の負担とします。

- ① 本件土地を利用するにあたって必要となる措置及び手続き（本市名義の手続き含む。）に要する費用
- ② 本件土地に現存する雑木や不用なフェンス・地中埋設物（地下調節池施設を除く）等の撤去及び廃棄費用
- ③ 賃貸借契約期間満了時又は解除時に本件土地を返還（原状回復）するために必要な費用
- ④ その他、事業者の事業実施のために必要な費用

12-2. リスク分担

本市と事業者のリスク分担は、募集要項等によることとし、応募者は負担すべきリスクを想定した上で、提案を行うこととします。

12-3. 提案書の取扱い

- ① 事業提案書の著作権は、応募者に帰属します。ただし、事業提案書について、優先交渉権者等の決定、公表、その他本市が必要と認めるときには、これを使用できるものとし、応募者は、事業提案書の提出をもって事業提案書の公表等に同意したものとします。提案内容に含まれる特許権、実用新案権、意匠権、商標権等の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事業手法、工事材料、施工方法等を使用した結果生じた責任は、提案を行った応募者が負うものとし、
- ② 提出された事業参加申込書及び事業提案書等の一切の書類については、東大阪市情報公開条例（平成11年東大阪市条例第1号）の対象となり、公開する場合があります。
- ③ 事業参加申込書及び事業提案書は、一切返却しないものとします。
- ④ 事業参加申込書及び事業提案書提出後の内容の変更及び追加は、原則認めないものとします。

12-4. 留意事項

- ① 事業者は、施設の設置及び運営にあたっては、建築基準法、都市計画法及び消防法等の関連する法令、条例並びに本市要綱等を遵守するものとし、それらに基づく必要な届出は事業者が行うものとし、なお、事業提案書を提出する前から関係機関及び関係課に十分確認を取ることとします。

- ② 本件土地には、大阪府の地下調節池施設が設置されており、地下調節池施設に加わる荷重が1㎡当たり1t以下とする内容の地上権が設定されています。このため、施設の設置の際には制限を守るとともに、地下調節池施設を毀損しないようご注意くださいとともに、区分地上権設定契約書の内容を遵守してください。また、東西に1ヶ所ずつ管理棟、中心付近に4ヶ所、南側に1ヶ所の点検口が設置されており、維持管理のため、定期的な点検を行うとともに修繕を行う場合があります。その際には、作業にご協力いただくとともに、作業用地の確保をお願いします。なお、作業環境の整備に費用が必要な場合は、事業者にて負担していただきます。詳細については、東大阪市 上下水道局 下水道部 下水ポンプ施設課及び大阪府 寝屋川水系改修工営所 維持管理課と協議してください。
- ③ 本件土地は、現状有姿での貸し付けとします。現存するフェンス、地中埋設物（地下調節池施設除く）、雑草等（雑木の越境部分については撤去してください。）は、事業者が撤去を要すると判断するものについては、事業者の費用負担にて撤去してください。現状のまま使用することも可とします。なお、本件土地の北面及び西面（市営住宅側）のフェンスについては、残していただく必要があるとともに、貸付範囲とそのフェンスの位置が異なる部分については、その部分の既存フェンスを撤去し、貸付範囲に沿う、新たなフェンスを設置してください。その取扱いを東大阪市 建築部 住宅改良室と協議してください。また、本件土地には、下水管が埋設されているため、東大阪市 上下水道局 下水道部 下水道維持管理課と協議してください。さらに、給水管やガス管の取扱いについては、東大阪市 上下水道局 水道施設部 給水課及び大阪ガス株式会社 導管事業部 北東部導管部 導管計画チーム 導管計画グループと協議してください。
- ④ 事業者は、本市との賃貸借契約締結後、引き渡された本件土地に種類、品質又は数量に関して契約の内容に適合しない状態（以下「契約不適合」という。）があることを理由として、その契約不適合の修補等による履行の追完の請求、賃料の減額の請求、損害賠償の請求及び契約の解除をすることはできないものとします。また、地盤の変動又は本件土地に損傷等が発生しても、本市はその責を負わないものとします。
- ⑤ 本件土地の南面に沿って構造物(U型バリカー等)設置により有効幅員2.0m以上の歩道形態を整備してください。また、整備に伴って道路の排水処理および舗装復旧も行っていただきます。なお、整備に伴う費用については、事業者にご負担していただきます。施工の際には、東大阪市 土木部 道路管理室と協議してください。
- ⑥ 1,000㎡以上の雨水浸透阻害行為を行う場合には、特定都市河川浸水被害対策法に基づく許可について、東大阪市 土木部 河川課と協議してください。
- ⑦ 本件土地周辺には住宅等も所在していることから、事業者は、本事業の実施に際して、工事期間中においては防音、粉塵対策、車両の通行を含む交通安全対策等、営業時においては防音、悪臭、眩光対策、住宅等が利用者の視線に晒されることへの対策等、必要な近隣対策を講じることとします。

- ⑧ 事業者の主催により、工事着手まで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上で可能な限り事業計画への反映に努めることとします。
- ⑨ 本事業の事業者であることにより、建築確認申請等の各種許認可申請が免除されるものではなく、提案した計画は事業者の責任と負担により実施すべきものであり、本市が各種許認可等にあたって特別な計らいをするものではありません。したがって、計画実施の可否については、事前に関係機関、関係課に十分確認の上、申請することとします。
- ⑩ 募集要項等に定めるものの他、必要な事項については、本市の指示に従うこととします。

12-5. 資料一覧

- 資料1 市有地位置図
- 資料2 長瀬流域調節池平面図（維持管理範囲）
- 資料3 長瀬流域調節池断面図（E-E'）
- 資料4 長瀬流域調節池平面図（点検口図）
- 資料5 長瀬流域調節池平面図（管理棟図）
- 資料6 東大阪市公共下水道台帳 施設平面図
- 資料7 給水管図
- 資料8 ガス設備図
- 資料9 確定求積図
- 資料10 越境物図
- 資料11 区分地上権設定契約書（区分地上権設定契約については、複数日にて締結されていますが、補償金額以外の内容においては基本的に相違ないことから1契約分のみ提示しています。）