

# 長瀬三丁目地内市有地活用事業

## 募集要項

令和3年8月

都市魅力産業スポーツ部 市民スポーツ支援課

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 14階）

電話：06（4309）3282

FAX：06（4309）3849

E-mail [shiminsports@city.higashiosaka.lg.jp](mailto:shiminsports@city.higashiosaka.lg.jp)

1. 募集にあたって	1
1-1. 概要	1
1-2. ヒアリング結果の概要	1
1-3. 事業の見直しについて	1
1-4. 目的	1
1-5. 募集要項の位置付け	1
2. 本事業の趣旨等	2
2-1. 趣旨	2
2-2. 本市の特徴	2
3. 本事業の内容	3
3-1. 事業名	3
3-2. 事業内容	3
3-3. 契約期間	3
3-4. 賃料	3
3-5. 契約形態	3
3-6. 契約保証金	3
(1) 契約保証金	3
(2) 契約保証金の取扱い	4
3-7. 契約解除	4
3-8. 解約	4
3-9. 土地の返還（原状回復）	4
4. 事業スキーム	5
5. 事業者資格要件	6
5-1. 事業者の構成	6
5-2. 事業者の制限	6
6. 本件土地の現況	7
6-1. 付近見取図	7
6-2. 土地の概要	7

7. 権利関係等	9
7-1. 権利等の設定および行為の制限	9
7-2. 施設の設置及び増床	9
7-3. その他	9
8. 提案施設の概要	10
8-1. 提案施設	10
8-2. 提案禁止施設	10
8-3. 提案書の取扱い	10
9. 応募手続き	11
9-1. 募集要項等の公表	11
9-2. 現地開放（希望者のみ）	11
9-3. 募集要項等に関する質問書受付及び回答（希望者のみ）	11
(1) 質問の受付	11
(2) 質問に対する回答	12
9-4. 事業参加申込書の提出	12
9-5. 募集要項等の承諾	13
9-6. 応募辞退	13
10. 事業提案書の提出等	14
10-1. 事業提案書の提出	14
10-2. 応募にあたっての留意事項	15
11. 交渉権者の決定方法	16
11-1. 選定委員会	16
11-2. 審査方法	16
(1) 資格審査	16
(2) 提案審査	16
11-3. 交渉権者等の選定	16
11-4. 次点交渉権者の権利	16
11-5. 審査結果の通知	17
11-6. 審査結果の公表	17
11-7. 失格要件	17
12. 契約の締結	17

1 3 . その他、事業実施に関する事項 . . . . .	1 8
1 3 - 1 . 費用負担 . . . . .	1 8
1 3 - 2 . リスク分担 . . . . .	1 8
1 3 - 3 . 留意事項 . . . . .	1 8



## 1. 募集にあたって

### 1-1. 概要

長瀬町三丁目に本市が所有する土地（以下、「本件土地」という。）について、令和2年7月にスポーツ施設及びそれに付帯する施設を設置し運営する事業者を公募型プロポーザル方式により提案募集いたしましたが、期限内に提案がありませんでした。

再募集にあたり、令和2年8月に実施した現地開放に参加された事業者のほか、窓口で相談等のあった事業者（以下、「複数の事業者」という。）からヒアリングを実施した結果、一部条件を見直すことでスポーツ施設等のニーズが引き続き存在することが判明しましたので、改めて公募型プロポーザル方式により事業者を決定するため公表いたします。

### 1-2. ヒアリング結果の概要

令和2年9月下旬より複数の事業者からヒアリング（以下、「事業者ヒアリング」という。）を実施した結果、半数以上の事業者より賃料の見直しについて意見がありました。

その他の意見として、契約期間の延長更新や耐荷重の明確化、コロナ禍による運営事業者の参画意欲の低下、近隣地域の高齢化などのご意見がありました。

### 1-3. 事業の見直しについて

事業者ヒアリングの結果を受けて、賃料について0円以上で事業者の提案に委ねることとしますが、賃料も評価の1項目とします。また、契約期間の延長更新については、当初の契約期間の年数を上限とし延長更新を可能とします。さらに近隣地域の高齢化も含め本市が理想とする施設を明確に示すこととし、権利関係も併せて整理いたしました。

### 1-4. 目的

本募集要項は、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、本件土地について、地方自治法（昭和22年法律第67号、以下、「自治法」という。）第238条の4第2項第1号に規定する行政財産の貸付をいたします。

### 1-5. 募集要項の位置付け

募集要項及びそれに関係する「資料①~⑭（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。）は、募集要項と一体もの（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. 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、2022 年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 関西において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（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地域の活性化を図るため、平成 31 年度に「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 年度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地下調節池の施設に常時加わる荷重が 1 t/m<sup>2</sup>以下とする内容の区分地上権が設定されています。また、本件土地周辺は高齢化が進み若年層が少ない地域でもあります。ただ、本件土地は JR 長瀬駅や大学も近くにあること、また難波駅や新大阪駅、更には神戸・奈良・京都方面にもアクセスが良く多くの人々が行き来する場所に位置しており立地条件が良い環境にあります。

本件土地の活用について、利用を近隣住民だけでなく、市外からの集客も促し、地域外から地域内に経済的効果をもたらしていくことで観光地域づくりを推進していき、併せて、老若男女問わず、人が集う空間を新たに創り出し地域の活性化も図っていきたいと考えております。

### 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 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、技術力の高い中小企業が多数集積する「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. 本事業の内容

#### 3-1. 事業名

長瀬三丁目地内市有地活用事業

#### 3-2. 事業内容

スポーツ施設等及びそれに付帯する施設（以下、「スポーツ施設等」という。）を設置し運営する事業者（以下、「事業者」という。）を募集します。

#### 3-3. 契約期間

契約期間については、20年以下の期間内で事業者の提案によるものとします。契約期間の年数は評価の対象にはなりません。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。なお、契約期間満了日は、議会の議決を受けた日より提案年数の最終年の年度末（3月31日）までとします。

また、契約期間の延長更新については、当初の契約期間の年数を上限とし、決定いたします。

#### 3-4. 賃料（月額）

本件土地の賃料は0円以上、事業者の提案によるものとし、評価の対象とします。

なお、0円を超える場合は、10,000円単位での提案とします。

賃料0円を超える場合の支払い方法及び延滞金などの詳細については、資料13 賃貸借契約書（案）に記載しております。

#### 3-5. 契約形態

0円の場合は使用貸借契約とし、10,000円以上の場合は賃貸借契約を締結することといたします。なお、建物所有を目的としないため、賃貸借契約を締結しても借地借家法の適用は除外することとします。また、行政財産の貸付であることから、自治法及び本市財務規則の制約を受けるものとします。本件土地については、自治法第96条第1項第6号に規定する議会の議決を要する案件になり、締結した仮契約については、議会の議決をもって本契約となり、同日を以て効力が生じるものとなります。

契約内容の詳細については、資料12 使用貸借契約書（案）及び資料13 賃貸借契約書（案）に記載しております。

#### 3-6. 契約保証金

##### (1) 契約保証金

事業者は仮契約の締結までに契約保証金として金1,200,000円を納付してください。

## (2) 契約保証金の取扱い

- ① 契約保証金は、契約期間満了に伴い、本件土地を原状に復して市に返還した後に返金します。なお、返金については事業者から請求があった後 30 日程度要します。
- ② 返金する契約保証金には利子を付さないものとします。

## 3-7. 契約解除

次のいずれかに該当するときは、事業期間中であっても本市は契約を解除することができるものとします。

- ① 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。
  - ② 提案条件及び提案内容と異なる事業形態の用に供したとき。
  - ③ 契約保証金について、仮契約の締結までに支払われなかったとき。
  - ④ 議会の議決を受けた日より起算して3ヵ年以内に本市に提案した使用目的に供しないとき。
  - ⑤ 事業者が、監督官庁より営業等の取り消し若しくは停止等の処分を受け、又は自ら営業を休止若しくは停止したとき。
  - ⑥ 事業者が、契約の条項を違反したとき。
  - ⑦ 事業者が、関係法令等、契約に関する法令等に違反したとき。
  - ⑧ その他、事業者が契約を継続し難い重大な背信行為があったとき。
- ※ ①以外の理由により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、事業者がその損害を請求することができるものとします。

## 3-8. 解 約

- ① 3-7の規定に関わらず、合理的で止むを得ない理由がある場合において、本市及び事業者は協議のうえ、合意により事業期間中であっても契約を解除することができるものとします。
- ② 事業者は契約の解約を申し出る場合は、契約を解約しようとする日の6か月以上前までに申し入れることとします。
- ③ 前2号の規定により協議のうえ解約日を定めるものとし、事業者は解約日までに本件土地を原状に復し返還することとします。

## 3-9. 土地の返還（原状回復）

事業者は、契約期間満了時又は解約時に事業者の負担により施設の全てを安全に除却（施設に係る工作物、調節池を除く地中埋設物を含む。）したうえで、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しないことが

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、また、原状回復を適切に履行せず、本市において本件土地の原状回復を行ったときは、催告なしに契約保証金の全部又は一部を事業者が負担すべき費用に充当し、それでもなお不足が生じた場合は、損害の賠償を請求します。

#### 4. 事業スキーム

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3年8月3日（火）	募集要項等の公表
令和3年8月24日（火）	現地開放参加申込締切
令和3年9月1日（水）	現地開放
令和3年9月2日（木）～9月8日（水）	質問書受付期間
令和3年9月13日（月）	質問書に対する回答公表
令和3年9月21日（火）～9月27日（月）	事業参加申込書の受付期間
令和3年10月4日（月）	応募資格審査結果通知
令和3年10月11日（月）～10月15日（金）	事業提案書の提出期間
令和3年10月下旬	提案審査（プレゼンテーション及びヒアリング）
	優先交渉権者等の決定
令和3年11月下旬～令和4年2月上旬	契約に向けた協議
令和4年2月	仮契約の締結
令和4年3月	議会議決（予定）

## 5. 事業者資格要件

### 5-1. 事業者の構成

本事業における事業者は、以下のとおりとします。

- ① 事業者は、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、単独で応募される事業者は、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 グループでの応募の場合は、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 グループでの応募の場合は、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、本市が止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 事業者（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。

### 5-2. 事業者の制限

以下に該当する者（構成員を含む。）は、本事業に応募できないものとします。

- ① 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恐れのある団体又はそれに属する者。
- 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。

## 6. 本件土地の現況

### 6-1. 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〉 <https://www2.wagmap.jp/higashiosaka/Portal>

### 6-2. 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 <sup>2</sup> ※1
用途地域	第1種住居地域
建蔽率/容積率	60% / 200%
その他地区設定	準防火地域
アクセス	JR 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条第1項第1号） 幅員 10.97～11.04m 南側：柏田上小阪線（建築基準法第42条第1号第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などは、事業者で確認を行うものとします。(13-3.⑥参照) 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。(13-3.②参照)
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	土壌汚染調査は実施していません。
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・下水・ガス管が埋設されていることも確認しています。(13-3.⑥参照)
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607番1及び624番3との土地境界において隣接土地所有者(以下、「隣接者」という。)が保有する工作物(コンクリート・トユ等)の一部に越境を確認し、建物及び工作物の更新時に撤去・移設を確約する書面(資料14確認書)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・移設することが可能ですが、必ず隣接者と協議してください。また、その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、建物を使用している間は撤去を求めないほか、隣接者から撤去の申し出があったときは、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、撤去された状態で維持してください。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</p> <p>範囲 東京湾中等潮位プラス4.0mからマイナス10.0mの間</p> <p>存続期間 地下調節池施設の存続する期間</p> <p>地代 無償</p> <p>特約 地下調節池の施設に常時加わる荷重が1㎡/1t以下とし、あらかじめ施工方法について協議を行うものとする。(13-3.②参照)</p> <p>地上権者 建設省</p>

※1 境界確定済みの面積。なお、管理棟・点検口・マンホールの面積(約209㎡)を除く。

※2 地上権は、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。

## 7. 権利関係等

### 7-1. 権利等の設定および行為の制限

本件土地の借地権のほか、本件土地上に設置する工作物等を含む使用借権、賃借権（以下、総称して「借地権等」という。）を第三者に譲渡すること、また、担保に供し、若しくは担保に引き受けさせること、本件借地権等に信託受益権を設定することはできません。

① 事業者はあらかじめ書面による本市の承諾を得なければ次の各号に規定する行為をすることができません。

ア 土地の原形変更、土地及び工作物の用途変更をすること

イ 工作物等の増改築等、現状の変更をすること

ウ 第三者に貸付、若しくは使用収益を目的とする権利を設定しようとするとき

### 7-2. 施設の設置及び増床

付帯する施設として、簡易に取り壊しが可能な建物及び工作物等（以下、「工作物等」という。）を設置する場合、資料 11 の区分地上権設定契約書第 11 条に基づき、必ず関係機関（東大阪市下水ポンプ施設課及び寝屋川水系改修工営所 維持管理課）と施行方法について協議し、協議内容（議事要旨）を市に提出するとともに計画等の内容のわかる書面を提出してください。また、工作物等の設置後、増床する場合も同様とします。

### 7-3. その他

あらかじめ本市の承諾を得て第三者にスポーツ施設等の全部又は一部を貸付する場合については、貸付する第三者と締結する賃貸借等の契約書に、本市との契約期間満了までに貸付契約が終了する旨を書面におい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. 提案施設の概要

### 8-1. 提案施設

本件土地において、老若男女問わず、人が集う空間の創出及び地域の活性化に資することを目的とし、『スポーツ施設等』の提案をお願いします。また、運営にあたっては、安全管理・危機管理さらに地域貢献等の具体的な提案を期待しております。

なお、本市が理想とする施設として、ゲートボール、グラウンドゴルフ、フットサル、テニス、バスケットボール、障がい者スポーツ、屋外健康器具、子ども向けの簡易遊具やアーバンスポーツ（例 バスケ3X3、BMX フリースタイル、スケートボード、スポーツクライミング）、多目的に利用できるフリースペースなどのスポーツ施設機能の設置及び簡易事務所（シャワールーム、コインロッカー含む。）オープンテラス、自動販売機、コインパーキング、駐輪場、レンタルサイクルなどの付帯施設を設置した複合施設を考えております。

但し、設置する工作物等には借地借家法の適用は除外することを条件とします。

### 8-2. 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 スポーツ施設等以外の用途
- ② 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
- ③ 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
- ④ 政治的・宗教的用途
- ⑤ 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
- ⑥ 公害等により近隣環境を著しく損なうと予測される用途

### 8-3. 提案書の取扱い

- ① 事業提案書の著作権は事業者に帰属します。但し、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は、これを使用できるものとします。事業者は、事業提案書の提出をもって公表等に同意したものとし、提案内容に含まれる特許権、実用新案権、意匠権、商標権者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、提案を行った事業者が負うものとします。
- ② 提出された事業参加申込書及び事業提案書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の提出後、内容の変更及び追加は、原則、認めないものとします。

## 9. 応募手続き

### 9-1. 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、閲覧時間は、令和3年8月3日(火)から令和3年8月24日(火)の午前9時から午後5時まで(土日・祝日を除く。)とします。

### 9-2. 現地開放(希望者のみ)

本件土地の視察のため、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)」に必要事項を記載のうえ、令和3年8月24日(火)午後5時までに表紙裏面記載のEメールアドレス宛に、件名は『長瀬三丁目現地開放参加申込』とし様式1を添付のうえ送信してください。

なお、現地開放当日は本事業に関する質問等は一切受付ないものとします。

- ① 現地開放日時 令和3年9月1日(水) 午前10時～午前12時まで
- ② 場 所 現地(東大阪市長瀬三丁目8番)
- ③ 対 象 参加人数は、1事業者4名(車は1台)までとします。
- ④ 注 意 事 項 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のほか、その他連絡事項は全て参加申込書の担当者に対し連絡します。なお、現地開放時の事故、けが等について本市は一切の責任は負いません。

### 9-3. 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、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変更、修正等を行う場合があります。

#### (1) 質問の受付

- ① 受付期間 令和3年9月2日(木)～令和3年9月8日(水)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)」に記載のうえ、表紙裏面に記載のEメールアドレス宛に、件名は『長瀬三丁目に関する質問書』とし、様式2を添付のうえ送信してください。  
なお、持込み、郵送、FAX、電話等による質問は受付ないものとします。

(2) 質問に対する回答

- ① 回答予定日 令和3年9月13日(月)
- 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。

9-4. 事業参加申込書の提出

事業者(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することとします。郵送や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ません。

- ① 受付期間 令和3年9月21日(火)～令和3年9月27日(月)
- ② 受付場所 東大阪市荒本北一丁目1番1号 本庁舎14階  
都市魅力産業スポーツ部  
スポーツのまち推進室 市民スポーツ支援課
- ③ 受付時間 午前9時～午後5時まで
- ④ 参加申込書 下記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部の合計2部

様式番号	書類名	書類の概要	写	備考
3	事業参加申込書	事業参加申込時に提出する書類	—	
4	構成員一覧表	構成員の会社名を記載する書類	—	グループで応募の場合のみ提出
5	委任状	グループで応募する場合、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
6	運営実績	スポーツ施設、その他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、全ての施設について提出
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
8	提出書類一覧表	提出書類に漏れがないかを確認する事項	—	

添付書類	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	商号、本社所在地、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出
	登記事項 証明書	会社の实在、役員氏名、住所等を確認する書類	不	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	構成員ごとに提出 直前2年間分
	印鑑証明書		不	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	税金を滞納していないことを確認する書類 ※1	不	構成員ごとに提出 直前2年間分 3ヶ月以内に交付されたもの

※1) 国税は、国税通則法施行規則第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

#### 9-5. 募集要項等の承諾

事業者は、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とみなします。

#### 9-6. 応募辞退

事業参加申込書提出後に辞退する場合は、令和3年10月15日(金)午後5時までに「辞退届(様式9)」に必要事項を記載のうえ、表紙裏面記載の事務局まで持参し提出するものとします。なお、郵送等その他の方法による提出は認めないものとします。

## 10. 事業提案書の提出等

### 10-1. 事業提案書の提出

事業者は、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、郵送等その他による提出は認めません。

- ① 受付期間 令和3年10月11日（月）～令和3年10月15日（金）
- ② 受付時間 午前9時～午後5時まで
- ③ 受付場所 東大阪市荒本北一丁目1番1号 本庁舎14階  
都市魅力産業スポーツ部  
スポーツのまち推進室 市民スポーツ支援課
- 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）11部の計12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こととします。

様式番号	書類名	用紙サイズ	上限枚数	備考
10	事業提案書（表紙）	A4	1	
11	事業提案書 提出届	A4	1	・ 正本のみ
12	提出書類一覧表	A4	1	・ 正本のみ
13	入札書	A4	1	
14	事業コンセプト	A4	1	
15	・ 事業計画 ・ 施設計画 ・ 運営計画	A4	3	
16	・ 地域貢献 ・ 経済効果	A4	2	具体的な取組み等を記載すること
17	事業 スケジュール	A3or A4	1	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。 用紙サイズはA3orA4但し1枚が上限。
18	施設概要	A4	1	
19	資金計画	A4	2	

任意 様式	建築諸元	A3	1	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、台数を記載すること。
	施設の計画図	A3	各1枚	平面・立体・配置図。 外観パース図等適宜添付すること。
	公開用 提案概要	A3	1	事業者名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。 外観パース図を記載すること。 正本・副本とは別に提出すること。

#### 10-2. 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 事業者に対して、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 一事業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、一切の費用は事業者の負担とします。
- ⑦ 提案に際し、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、本事業に係る検討以外の目的で使用することを禁止します。
- ⑨ 提出書類に記載する事業者名及びグループ名は、正本のみ記載し、副本には事業者名、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、副本の表記に記載する事業者名は、事業参加申込受付期間終了後に本市が通知する事業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、事業者名、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。

## 1 1. 交渉権者の決定方法

### 1 1 - 1. 選定委員会

交渉権者の選定は、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います。また、選定委員会のほか、外部有識者2名から意見聴取を行い更なる客観性を担保することとしております。

交渉権者については、優先交渉権者と次点交渉権者（以下、「交渉権者等」という。）を選定します。なお、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、外部有識者への意見聴取も行います。また、選定委員会及び外部有識者の意見聴取は事業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。

### 1 1 - 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、別紙「選定基準」において示すものとします。

#### (1) 資格審査

資格審査では、事務局において事業者の資格要件を審査し、審査結果について、令和3年10月4日（月）までに事業者に対し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事業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、事業者提案書の受付を経て、選定委員会が評価基準に基づき審査し点数化するものとします。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ため、令和3年10月下旬にプレゼンテーション及びヒアリング（以下、「プレゼンテーション等」という。）を行うものとします。プレゼンテーション等の参加者については、3名までの出席とし、構成員以外の設計・建設等の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等の詳細については、令和3年10月22日（金）までに事業者に対して個別に通知するものとします。

### 1 1 - 3. 交渉権者等の選定

交渉権者等の選定は、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事業者を優先交渉権者とし、その次に得点の高い提案を行った事業者を次点交渉権者とします。なお、得点が同点の場合は、選定委員会で協議し決定いたします。また、審査の結果によっては、「交渉権者等なし」となる場合があります。

### 1 1 - 4. 次点交渉権者の権利

選定委員会による審査結果をもとに優先交渉権者と協議しますが、優先交渉権者と

仮契約を締結出来なかった場合、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仮契約締結をもって消滅するものとします。

#### 1 1 - 5. 審査結果の通知

選定委員会において交渉権者等を選定した後、外部有識者の意見聴取を行ったうえで事業者全てに通知します。なお通知は、選定委員会終了後、概ね 10 日以内に通知するものとします。

#### 1 1 - 6. 審査結果の公表

選定委員会終了後、概ね 10 日以内に交渉権者等（「交渉権者等なし」の場合も含む。）の公表を本市ウェブサイトにおいて公表するものとします。

#### 1 1 - 7. 失格要件

事業者は、次のいずれかの事項に該当する場合、失格とします。

- ① 提出期限までに事業者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 2. 契約に関する事項

#### 契約の締結

- ① 交渉権者等決定後、3 か月以内に本市を相手方として募集要項等、応募手続き時の質問書による回答、事業提案書に基づき、事業内容について協議のうえ仮契約を締結します。但し、仮契約までの期間で止むを得ず内容等に変更が生じる場合は、双方協議のうえ決定するものとします。
- ② 仮契約締結にあたり軽微な事項を除き、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。但し、協議により事業内容の一部について変更してもらう場合もあります。
- ③ 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、仮契約を解除することができるものとします。
- ④ 本件は、自治法第 96 条第 1 項第 6 号に規定する議会の議決を要する案件になるこ

とから、締結した仮契約については、議会の議決をもって本契約となり、同日をもって効力が生じるものとなります。

### 13. その他、事業実施に関する事項

#### 13-1. 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り必要となる措置及び手続き等に要する費用
- 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（地下調節池を除く。）等の撤去及び廃棄費用
- ③ 契約満了時又は解約等における本件土地の返還（原状回復）に要する必要な費用
- ④ その他、事業者の事業実施のために必要な費用

#### 13-2. 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、事業者は負担すべきリスクを想定したうえで提案をすることとします。

#### 13-3. 留意事項

- ① 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、条例並びに本市要項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ます。なお、事業提案書を提出する前から関係機関等に十分確認をしてください。
- ② 本件土地には、資料11 区分地上権設定契約書において荷重制限が設定されています。このため、工事施工の際には契約内容及び制限を遵守するとともに、地下調節池施設を毀損しないよう十分注意してください。なお、工事施工及び荷重制限等に係る詳細は下記の所属と協議してください。また、協議内容（議事要旨）を必ず施工前までに本市に提出してください。

東大阪市 上下水道局 下水道部 下水ポンプ施設課

大阪府 寝屋川水系改修工営所 維持管理課

- ③ 本件土地の東西に1箇所ずつ管理棟があり、また中央付近に4箇所、南側付近に1箇所の点検口が設置されています。維持管理のため、定期的な点検及び修繕を行う場合がありますので、その際には作業にご協力をいただくとともに作業用地の確保をお願いします。
- ④ 将来的に新岸田堂幹線増補管と調節池を繋ぐ計画があります。その際、取排水開口補強工事も想定されます。事前に東大阪市 上下水道局 下水道部又は大阪府 寝屋川水系改修工営所より協議をお願いすることが予測されますのでご理解とご協力をお願いいたします。



- ⑤ 本件土地は、現状有姿での貸付とします。現存するフェンス、地中埋設物（調節池を除く。）雑草等（雑木の越境部分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より撤去してください。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。その取扱いについては、東大阪市 建築部 住宅改良室と協議してください。
- ⑥ 本件土地には資料6 下水道管、資料7 給水管、資料8 ガス管が埋設されており、その取扱いについては、それぞれ下記の所属と協議してください。また協議内容（議事要旨）を必ず施工前までに本市の提出してください。
- 下水道管： 東大阪市 上下水道局 下水道部 下水道維持管理課  
給水管： 東大阪市 上下水道局 水道施設部 給水課  
ガス管： 大阪ガス（株）  
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
- ⑦ 本市との契約締結後、引き渡された本件土地に種類、品質又は数量等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、その契約不適合の補修等による履行の追完の請求、損害賠償の請求及び契約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。
- ⑧ 本件土地の整備に伴い、道路の排水処理等が必要となる可能性があります。事前に東大阪市 土木部 道路管理室と協議してください。また、協議内容（議事要旨）を必ず施工前までに本市に提出してください。
- ⑨ 1,000 m<sup>2</sup>以上の雨水浸水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。また、協議内容（議事要旨）を必ず施工前までに本市に提出してください。
- ⑩ 本件土地周辺には住宅等も所在していることから、本事業の実施に際し、工事期間中は防音、粉塵対策、車両の通行を含む交通安全対策を実施し、営業時には騒音、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。
- ⑪ 事業者は工事着手までに地域住民を対象とした説明会を開催し、提案内容についての理解をいただくとともに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。また、地域住民との交流や連携に努め、良好な信頼関係を形成するよう努めて下さい。また、住民説明会の内容等報告書（議事要旨）を作成し本市に提出することとします。
- ⑫ 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していただきます。

また、本市が住民説明会の開催や各種許認可等について特別な計らいをするものではなく、計画実施の可否等については、事前に関係機関等に十分確認のうえ申請してください。

- ⑬ 本事業締結後より2年以内に施設の整備に着手することとします。
- ⑭ 募集要項等に定めるものの他、必要事項について本市の指示に従うこととします。

#### 13-4. 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
- 資料12 使用貸借契約書（案）
- 資料13 賃貸借契約書（案）
- 資料14 確認書