

松原市公告第16号

松原市民松原図書館用地の活用について、別紙内容にて公募を実施するので公告します。

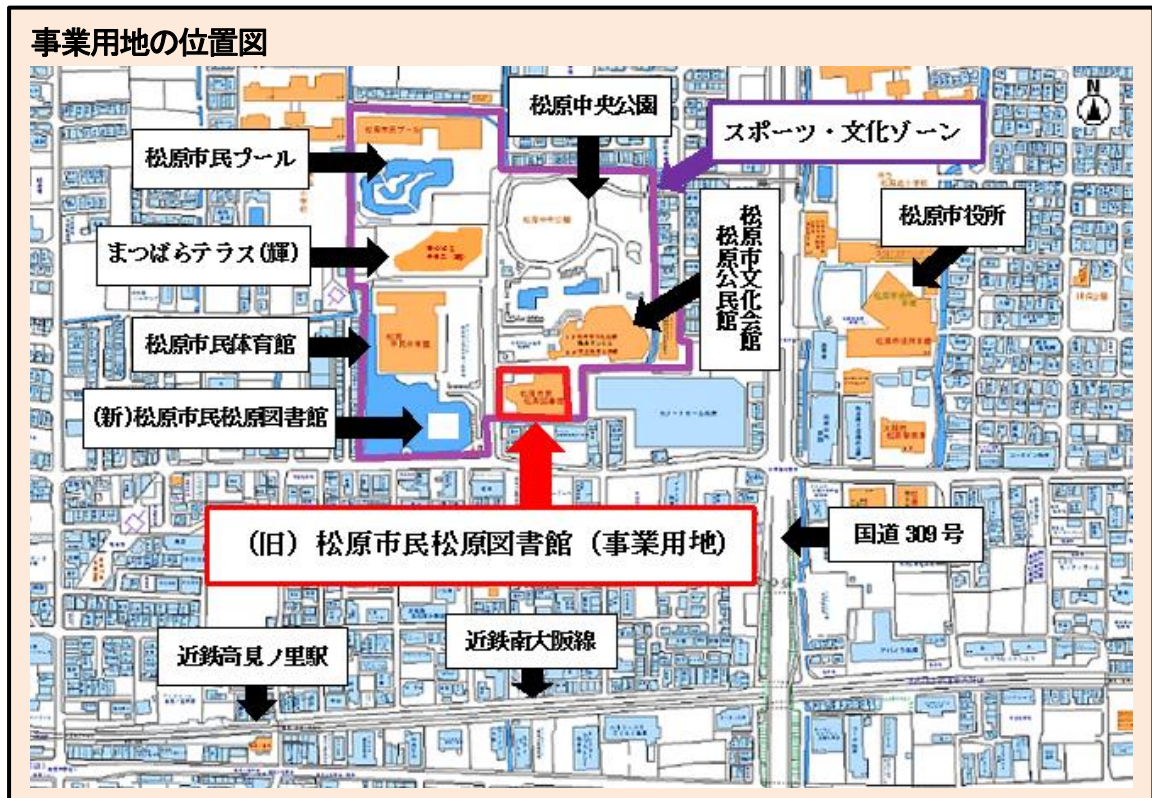
令和2年2月14日

松原市長 澤井 宏文

1. 事業用地の概要

所在地	松原市田井城1丁目135番1及び松原市田井城3丁目103番6（予定地番）
面積	1797.22㎡ （別紙資料「旧松原図書館敷地図（分筆予定図面）」参照）
地目	宅地
法規制	近隣商業地域（建ぺい率80%・容積率300%）・準防火地域
備考	物件に関する情報は必ず応募者で確認してください

供給処理施設の状況	区分	配管等の状況		
	公営水道	本管 有・無	引込管 有・無	西側道路に口径100mmの 配管有
電気	本管 有・無	引込管 有・無	配電線有	
都市ガス	本管 有・無	引込管 有・無	西側道路に口径100mmの 配管有	
公共下水道	本管 有・無	引込管 有・無	西側道路に口径200mmの 排水管有	



2. 整備する施設の内容及び条件

(1) 地域の特性等の理解と整備

市から借り受ける事業用地については、市のほぼ中央に位置し、令和2年1月末に新しい図書館が目の前にオープンし、近隣には、まつばらテラス(輝)、松原市民体育館、松原市民プール、松原市文化会館、松原公民館、松原中央公園などのスポーツ、文化施設が集まっています。この地域の特性や今後の発展性について十分に検討することとします。

これらを踏まえた上で、整備する施設及び用地については、周辺の景観も考慮した、地域一帯に賑わいをもたらす整備を行うものとしてします。

(2) 禁止する用途

次の全ての事項を遵守しなければなりません。

- 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途に供しないこと。
- ②松原市暴力団排除条例第2条第1号に規定する暴力団、同条第2号に規定する暴力団員及び同条第4号に規定する暴力団密接関係者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に供しないこと。
- ③危険性の心配が予想される用途に供しないこと。
- ④土壌の汚染等により原状回復が困難となるような用途及び人の健康に係る被害が発生するような用途に供しないこと。
- ⑤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）及び関係法令、松原市開発指導要綱等（以下「関係法令等」という。）に違反する用途に供しないこと。

- ⑥政治的又は宗教的活動の用途に供しないこと。
- ⑦薬物の製造等をする場所としての用途に供しないこと。
大阪府薬物の濫用の防止に関する条例（大阪府条例第 123 号）第 2 条第 1 号から第 6 号に掲げる薬物又は第 9 条第 4 項に規定する知事指定薬物の製造、栽培、販売、授与又は販売若しくは授与の目的での所持（法令又は条例の規定により行うことができる行為を除く）をする用途に供しないこと。
- ⑧悪臭・騒音・振動・有毒ガスの発生・大型車両の通行増大など近隣環境を損なう可能性のある用途に供しないこと。
- ⑨その他、市有地の貸付として市が適さないと判断した用途に供しないこと。

(3) 地中構造物

①松原図書館基礎

活用対象地内に、旧松原図書館の基礎等が残置されています。基礎及び浄化槽については、GLよりおよそ 1m は取り除いていますが、詳細は、現場説明会で配布する予定の資料を参照してください。

②その他

旧松原図書館の基礎等以外の地中構造物については未確認ですが、事業者での対応を求めます。

(4) 整備・管理運営条件

施設の整備・管理運営にあたり、次の①から⑥示す条件をすべて満たすこととします。

① 全体計画に関する条件

- ア 施設の整備・管理運営事業の全体について、関係法令に基づいた計画とすること。
- イ 高齢者や障害者等の利用に配慮した計画（ユニバーサルデザイン）とすること。

② 営業時間に関する条件

- ア 深夜時間帯（午後 11 時以降から翌朝午前 7 時未満まで）については、周辺地域の住環境への配慮から実施しないこと。

③ 管理運営に関する条件

- ア 事業用地内の樹木等の維持管理及び清掃は事業者の責任で行うこと。
- イ 運営において、地域活性化、地域雇用、防犯等の地域貢献について具体的配慮を行うこと。

④ サイン計画に関する条件

- ア 施設の名称を示す看板を敷地外部の道路に面して設置する場合、サイン図を市に提出しその承諾を得ること。

⑤ 安全性の確保及び警備に関する条件

- ア 夜間等における不法侵入防止のために、事業用地及び施設の保安・管理に留意すること。
- イ 必要に応じて夜間照明など適切な防犯設備を整えること。

⑥ その他の条件

- ア 事業用地を対象に施設の整備に必要な許認可等の手続きを行うこと。
- イ 施設的设计段階で市と協議をして承認を得ること。

(5) 施工時の近隣への配慮

工事にあたっては関係法令等を遵守し、近隣への騒音・振動・塵埃等の影響を最小限にとどめるよう対策を講じること。

工事時間については、周辺住民の生活に配慮した時間帯とすること。

(6) 借地権の譲渡等

賃借人は、原則として、本件土地に係る借地権を譲渡し、転貸し、又は担保に供することはできません。

(7) 建物の賃貸借

賃借人は、あらかじめ、市の承諾を得た場合を除き、原則として、本件土地上の建物を第三者に賃貸することはできません。

(8) 解約の禁止

原則として借地期間満了前の解約は禁止します。

(9) 契約の解除

賃借人が、本募集要項、基本協定、事業用定期借地権設定契約覚書及び公正証書に違反した場合など、市は契約を解除できるものとします。この場合、市は保証金を返還しないものとし、かつ、解除事由により、賃借人は違約金の支払い義務を負うこととします。

(10) 原状回復措置

貸付期間の満了または契約解除等により契約を終了するときは、期間終了までに、賃借人の責任において、原状回復措置を実施するものとします。

3. 事業方式

(1) 事業手法

①契約形態

市は借地借家法（平成3年法律第90号）第23条第2項に基づく事業用定期借地権により、事業用地を事業者に貸し付けます。

②権利

借地権利は賃借権とします。

③貸付期間

貸付期間は20年以上30年未満の期間内で事業者の提案によるものとします。なお、貸付期間には、建物の建設工事及び解体撤去工事期間を含みます。

④提案貸付料

提案貸付料についての下限金額の設定はありません。

（参考：当該用地の不動産鑑定評価額は、月額326,700円です。）

⑤契約の更新（更新の請求及び土地の使用の継続によるものを含む）及び増改築または建物滅失後の再築による存続期間の延長がなく、また、賃借人は、借地借家法第13条の規定による建物の買取り請求をすることができないものとします。

(2) 事業者の業務範囲

事業者が実施する業務の範囲は次のとおりとします。

① 施設の整備・管理運営業務

- ア 施設の整備にかかる設計、建設及び工事監理業務を行うこと。
- イ 設計及び建設にあたって必要となる各種調査、関係機関との協議、近隣住民への説明、各種認定申請手続き等の関連業務を行うこと。
- ウ 施設の管理運営業務を行うこと。

② 事業用地の維持管理及び返還

- ア 事業用地全体の維持管理を行うこと。
- イ 施設の管理運営期間終了時に、事業者は事業用地及び改変部分を原状回復し、市に返還すること。また、建設工事等により境界標を毀損した場合はこれを原状回復すること。ただし、市が原状に回復することが適当でないとき認めるときは、この限りではない。

4. 事業スケジュールについて

本事業については、契約締結後は速やかに整備に着手し、令和3年の早期開設をめざすようにしてください。

第2 事業者の募集及び選定に関する事項

1. 事業者選定の方法

事業者選定の方法は、民間事業者の有する能力及びノウハウを総合的に評価して選定するため、公募型プロポーザル方式によるものとし、最も優れた提案を行った応募者を優先交渉権者（事業予定者）として選定します。

2. 選定の手順及びスケジュール（概要）

	日程	内容
令和2年	2月14日～3月24日	(1) 募集要項等の配布期間（40日間）
	2月14日～2月19日	(2) 現場説明会の受付期間（6日間）
	2月14日～2月21日	(3) 募集要項等に関する質問期間（8日間）
	2月20日	(4) 現場説明会
	2月28日	(5) 質問に関する回答の公表日
	3月3日及び4日	(6) 参加表明書兼仮登録書及び 参加資格確認書類提出期間（2日間）
	3月23日及び24日	(7) 事業提案書の受付期間（2日間）
	3月～4月（予定）	(8) プレゼンテーション及び審査
	3月～4月（予定）	(9) 選定結果を優先交渉権者等へ通知
	4月（予定）	(10) 基本協定締結

3. 応募手続き等

(1) 募集要項等の配布

募集要項等は、松原市役所5階市民協働部いきがい学習課にて配布します。その他による配布は行いません。

○住所 松原市阿保1丁目1番1号

○配布開始日 **令和2年2月14日（金）**

(2) 現場説明会

現場説明会希望者は、次のとおり、現場説明会参加申込書（様式1-1）を提出するものとします。

○受付期間 **令和2年2月14日（金）から同年2月19日（水）午後3時まで**

○提出先 下記の電子メールアドレスに申込書を添付してメール送信すること。その他による申し込みは受け付けません。

○電子メールアドレス **matsubara01@city.matsubara.osaka.jp**

○実施日 **令和2年2月20日（木）**

(3) 募集要項等に関する質問の受付

募集要項等に記載された内容に関する質問は次の要領で受け付けます。

○提出方法 募集要項等を配布した資料より、募集要項等に関する質問書のファイル（様式1-2）にて必要事項を記入の上、電子メールにファイル（Excelファイル）を添付し、下記の提出先に送信すること。なおメールタイトルは「募集要項等に関する質問（企業名）」と明記すること。

- 受付期間 **令和2年2月14日（金）から同年2月21日（金）午後5時まで**
- 提出先 上記の電子メールアドレスに様式を添付してメール送信すること。その他による質問の提出は無効とします。

(4) 募集要項等に関する質問に対する回答の公表

受け付けた質問及び質問に対する回答は次のとおり公表します。このときに、すべての回答のほか、募集要項で修正があった事項についても掲載します。なお、この修正をもって、募集要項の補完、追加とします。

- 公表開始日 **令和2年2月28日（金）**

- 公表方法 市のホームページ

- ホームページアドレス

<https://www.city.matsubara.lg.jp/jigyousha/index.html>

- 留意事項 ア 受け付けた質問に対する回答は個別に行わない。
イ 質問を行った企業名は公表しない。
ウ 意見の表明と解される質問及び本業務に関係ない事項等の質問に関しては回答しない。

(5) 参加表明書兼仮登録書及び参加資格確認書類の受付

応募者は、「参加表明書兼仮登録書」（様式2-1-1 単独用）（様式2-1-2 共同事業用）「参加資格確認申請書兼誓約書」（様式2-3）、その他参加資格審査に必要な提出書類を提出し、審査を受けなければなりません。

なお、提出する書類の詳細は「提案様式集」を参照してください。

- 受付期間 **令和2年3月3日（火）及び同年3月4日（水）**

- 受付時間 **午前10時から午後5時まで**

- 提出方法 松原市役所5階市民協働部いきがい学習課まで持参すること。郵送による提出は受け付けません。

- 「参加表明書兼仮登録書」提出後の辞退は、**令和2年3月19日（木）**までに「応募参加辞退届」（様式3）を提出すること。提出資料は返却しない。

(6) 参加資格確認の結果の通知

市は参加資格確認書類の受領後、参加資格の確認を行い、その結果は次の時期を目途に応募者ごとに「参加資格確認結果通知書」として通知します。

なお、当該資格がないと認めたものに対しては、その理由を付して通知します。

- 通知時期 **令和2年3月13日（金）発送予定**

- 参加資格確認の取消し 市長は参加資格があると認めたものが「4. 参加資格に関する事項」に定める参加資格を喪失したときは、上記の通知を取消し、改めてその旨を通知するものとする。

(7) 事業提案書の受付

応募者は、次のとおり、事業提案書（提案貸付料など施設の事業計画に関する提案）を提出するものとします。

- 受付日 **令和2年3月23日（月）及び同年3月24日（火）**

- 受付時間 **午前10時から午後5時まで**

- 提出方法 松原市役所5階市民協働部いきがい学習課まで持参すること。郵送による提出は受け付けない。

- 提出書類 詳細は「提案様式集」を参照のこと。

4. 参加資格に関する事項

(1) 応募者の定義

応募者は市の求める条件を満たした施設を整備し管理運営することができる企画力、資力、社会的信用度、技術能力、施設運営能力及び実績を有する者とする。

(2) 応募者の構成

- ①応募者は、単独の法人又は共同事業体とする。
- ②共同事業体を構成する法人は単独で応募することはできない。また、他の応募の共同事業体の構成員となることもできない。
- ③応募提案資料提出後、共同事業体の構成員の変更および追加は、原則として認めない。
- ④共同事業体は、構成員との調整を行うとともに、市との協議において窓口となる代表事業者を定めること。

(3) 応募者の参加資格要件

応募者は、次のいずれにも該当しない者とし、なお、共同事業体による応募の場合においても全ての構成員が該当しない者とし、

- 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本募集要項に基づく公募型プロポーザル参加表明書提出日締切日から優先交渉権者決定日までの間に、松原市から入札参加停止措置を受けている者。
- 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6号に規定する暴力団員又は松原市暴力団排除条例施行規則（平成25年規則第1号）第3条各号に規定する暴力団密接関係者。
- ④会社更生法（平成14年法律第154号）に基づく更生手続き開始の申立てをなされている者。ただし同法に基づく更生計画認可の決定を受けている場合を除く。
- ⑤民事再生法（平成11年法律第225号）に基づき再生手続き開始の申立てをなされている者。ただし、同法に基づく再生計画認可の決定を受けている場合を除く。
- ⑥会社法の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律（平成17年法律第87号）第64条による改正前の商法（明治32年法律第48号）第381条第1項の規定による会社整理の開始の申立て又は同条第2項の規定による通告がなされている者。
- ⑦募集要項の公表日において、法人税、所得税、消費税及び地方消費税並びに市が課税する市税の滞納があること。
- ⑧募集要項の公開日から起算して過去1年以上営業を行っていると認められない者。ただし、会社法人の合併及び分社等により新しい法人に移行し、当該法人が1年以上の実績がない場合は、以降前の法人から業務を1年以上継続している旨を確認できる場合は参加資格を有するものとする。

(4) 応募者の失格要件

次のいずれかの要件に該当する場合は、その参加者は失格とする。

- ①松原市民松原図書館用地の活用に係る事業者選定委員会関係者に直接、間接を問わずプロポーザルに関して不正な接触又は要求をした場合。
- ②審査の公平性に影響を与える行為があったと認められる場合。
- ③募集要項等の規定に違反すると市が認める場合。
- ④指定する様式（以下「様式」という。）によらない場合。
- ⑤必要に応じ市の指示により書類等の提出を依頼した場合で提出しない場合。
- ⑥様式及び記載上の留意事項に示す条件に適合しない場合。

- ⑦記載すべき事項の全部又は一部が記載されていない場合。
- ⑧記載すべき事項以外の内容が記載されている場合。
- ⑨虚偽の記載があると認められる場合。

5. 選定及び審査に関する事項

(1) 選定

市は、優先交渉権者の決定にあたり、事業提案書及びプレゼンテーションの審査を行い、優先提案順位を決定します。また、市は、優先交渉権者及び次点交渉権者（以下、優先交渉権者と次点交渉権者を合わせて「優先交渉権者等」という。）を決定し、次のとおり通知します。

○通知時期 **令和2年3月～4月（予定）**

(2) 審査の内容

優先交渉権者等の決定にあたっては、事業提案書に記載された提案内容による「定性的事項」と事業用地の提案貸付料による「定量的事項」について総合的な評価を行います。

優先交渉権者等の決定方法の具体的内容は、事業者選定基準を参照してください。

なお、応募が1事業者の場合であっても、選考に係る審査を実施します。

(3) プレゼンテーション

①プレゼンテーションの実施時期 **令和2年3月～4月（予定）**

②プレゼンテーションの実施事業者

応募者が4事業者以上の場合については、事業提案書の審査を行い、上位3事業者についてプレゼンテーションを実施します。

③プレゼンテーション実施要領の通知

実施時間、実施場所等の詳細については、電子メールにて応募者に通知します。

④出席者

実施場所に入場は3名以内とします。

⑤プレゼンテーションの内容

説明時間30分、質疑応答約20分、合計約50分とし、機器等の設営及び撤去は各10分以内とします。また、プレゼンテーションで使用する資料は提出のあった事業提案書及び他の資料（動画も含む）も可とします。プロジェクター等使用する場合は機器類（スクリーン含む）は全て応募者が用意するものとします。

(4) 優先交渉権者等の公表

市が優先交渉権者等を決定した場合は、すべての応募者に対して当該応募者の審査結果について文書で通知するとともに、優先交渉権者等を決定した旨を市のホームページにより公表します。

(5) 評価結果の公表

市は優先交渉権者等の決定後に、審査の結果を記載した評価結果を市のホームページにより公表します。

(6) 提案書等の取扱い

①著作権

事業提案書の著作権は応募者に帰属します。ただし、市は本事業に関する報告等のために必要とする場合には、事業提案書の内容を無償で使用できるものとします。

②特許権等

提案内容に含まれる特許権、実用新案権、意匠権及び商標権等、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工業材料、施工方法及び維持管理方法等を使用することにより生じる責任は、原則として応募者が負うこととします。

③応募に伴う費用負担

応募者の応募に係る費用については、すべて応募者の負担とします。

④応募書類の返却

事業提案書その他応募者から提出された書類は返却しません。

第3 契約の考え方

1. 契約の形態

市は、優先交渉権者等との間で、基本協定を締結します。その後、市は当該基本協定に基づき、優先交渉権者等と事業用定期借地権設定契約覚書を締結します。

2. 契約手続き

(1) 基本協定

①協定の目的

市は、提案内容の適正かつ円滑な実現を図るため、市及び優先交渉権者等の双方の協議事項、権利義務等について基本的事項を定めることを目的に、優先交渉権者等の決定後速やかに、募集要項と合わせて公表する基本協定書（案）をもとに優先交渉権者等と基本協定を締結するものとします。

②次点交渉権者との契約交渉

基本協定を締結できない場合、次点交渉権者と契約交渉を行います。

(2) 事業用定期借地権設定契約覚書

①契約の締結

優先交渉権者等は、基本協定等に基づき、市と協議のうえ、選定後2か月を目途に事業用定期借地権設定契約覚書を締結しなければなりません。事業用定期借地権設定契約覚書の締結をもって、優先交渉権者等を事業者とします。

※原則として、事業用定期借地権設定契約覚書を変更することはできません。

②契約の確定

事業者は、事業用定期借地権設定契約覚書締結後1か月を目途に、事業用定期借地権設定契約覚書に基づく公正証書を作成しなければなりません。（公正証書に記名・押印したときに契約が確定します。）

③土地の引き渡し

本件土地は、公正証書に定められた始期に、事業者に対して現状有姿により引き渡しがあったものとします。

④瑕疵担保等について

契約締結後、本件土地に数量の不足又は隠れた瑕疵のあることを発見しても、事業者は賃料の減免もしくは損害賠償の請求又は契約の解除をすることができません。

(3) 保証金

①金額

保証金は、月額貸付料の12か月相当分とします。

②納付

保証金は、契約締結時に、市が指定する方法により納付していただきます。

③返還

保証金は、事業用定期借地権設定契約が終了し、事業者が本件土地の原状回復義務の履行及び建物の滅失登記を完了した後に、事業者からの請求により、利息を付さずに返還します。

④債務額の控除

事業用定期借地権設定契約による市に対する事業者の債務があるときは、当該債務の額を保証金から控除します。

※ 当該債務が保証金の額を超えた場合は、市は事業者に対してその超えた金額を請求します。

⑤保証金返還請求権の譲渡等の禁止

事業者は、保証金返還請求権を第三者に譲渡し、又は担保に供してはならないものとします。

3. 貸付料

(1) 貸付料の起算日

貸付料の起算日は、公正証書作成日としますが、建築基準法第7条第5項に基づく検査済証の交付日（仮使用を行う場合は、建築基準法第7条の6第1項第1号の規定による仮使用の承認日の前日）までの期間は、月額貸付料の2分の1の額とします。

（この場合、期間が1か月に満たない場合は、当該月の日割計算により算出するものとします。）

本事業については、契約締結後15か月以内（以下、「事業開始期限」という。）に事業を開始して下さい。

なお、事業者の責に帰すべき事由で事業開始期限が過ぎても事業が開始できない場合、事業開始期限が経過した日から事業開始日が属する月までの貸付料は、提案貸付料の額又は当該用地の不動産鑑定評価額の月額のいずれか高い額の2倍の額とします。（この場合、日割り計算を行わないものとします。）

また、事業者の責に帰すべき事由で本事業が解約となった場合、損害賠償金として、借地期間満了までの期間に応じ、提案貸付料の額又は当該用地の不動産鑑定評価額の月額のいずれか高い額の2倍の額を市に支払うものとします。

※ 10円未満の端数は10円に切り上げします。

(2) 納付方法

貸付料は、毎月末日までに、その翌月分を市の指定する金融機関の預金口座に振り込みにより納付していただきます。

(3) 改定

貸付料は公正証書作成日の3年後を初回とし、3年毎に双方協議のうえ改定ができるものとします。貸付料の改定は、①②の基準を用いるものとします。

①改定後の月額貸付料＝従前の月額貸付料×変動率

②変動率＝貸付料改定日の属する年度における固定資産税路線価÷従前の賃料決定日の属する年度における固定資産税路線価（小数点以下第3位を四捨五入）

注) 変動率が次の場合は改定しないものとする。ただし、直近の改定後の変動割合が通算で、アで定める変動率以上もしくはイで定める変動率以下となる場合は、通算の変動割合で改定するものとする。

- ア. 変動率が上昇した場合 101%未満のとき
- イ. 変動率が下落した場合 99%を超えるとき

4. 費用負担

申込みに係る一切の費用は申込者の負担とし、契約の締結、貸付に係る準備、原状回復等に係る一切の費用は事業者の負担とします。

契約手続きに関し事業者側に発生する費用については、事業者の負担とします。

なお、公正証書の作成に要する費用や作成に係る印紙税は事業者の負担とします。

5. 地質調査の実施に係る条件

事業者は、契約締結後の手続き等の期間において、書面により市の承諾を得て、地質調査など敷地の掘削を必要とする事前調査を実施することができます。

なお、実施する場合は、調査報告書の写しを市に提出することとします。

6. 不当介入に関する措置

- (1) 事業者は、この契約（基本協定を含む）の履行にあたり暴力団員又は暴力団密接関係者から、暴力団を利することになるような社会通念上不当な要求又は契約の適正な履行を妨げる行為を受けたときは、直ちに市に報告するとともに、警察に届け出るものとします。
- (2) 市は、事業者が市に対し、前項に定める報告をしなかったときは、松原市暴力団排除条例に基づく公表を行うことができるものとします。

7. 事業者の責任

主要なものは次のとおりとします。なお、市と事業者の詳細な責任分担は、基本協定及び事業用定期借地権設定契約（以下「基本協定等」という。）によるところとします。

また、基本協定等に示されていない場合は、双方の協議により定めるものとします。

- (1) 事業者の提案内容に起因する損害については、事業者がすべての責任を負うこととします。
- (2) 計画内容及び建設工事に係る近隣への説明は事業者が行うものとし、事業者がこれらに関する責任を負うこととします。
- (3) 法令変更及び不可抗力等により設計変更、工期延長、建設費用の増加等の生じた場合は、事業者が責任を負うこととします。
- (4) 提案設計に瑕疵があることが判明した場合、事業者が責任を負うこととします。
- (5) 事業者は、施設の安定的・継続的運営について責任を負うこととします。

8. その他

契約手続きについては、地方自治法の規定により議会の可決が必要となる場合があります。（例 地方自治法第237条）