

博愛ビル建替活用・施設整備の事業者募集に係る  
募集要項

平成 29 年 7 月 3 日  
堺まちづくり株式会社

## <目次>

はじめに	1
<b>I. 募集要項の位置付け</b>	<b>2</b>
1. 民間事業者募集の趣旨	
2. 本書の位置付け	
<b>II. 事業内容に関する事項</b>	<b>3</b>
1. 事業名称	
2. 事業の目的	
3. 整備する施設の概要	
4. 事業方式	
5. 本事業の契約の枠組	
6. 事業スケジュール(予定)	
<b>III. 事業者の募集に関する事項</b>	<b>7</b>
1. 事業者の募集及び選定	
2. 募集及び選定スケジュール	
3. 公募の手続き	
<b>IV. 公募参加資格に関する事項</b>	<b>14</b>
1. 公募参加者の構成等	
2. 公募参加者の資格要件	
3. 構成員の制限	
4. 公募参加資格の確認基準日	
<b>V. 提案の選定に関する事項</b>	<b>17</b>
1. 審査委員会の設置	
2. 審査方法	
3. 提案内容に関するプレゼンテーション及びヒアリングの実施	
4. 審査結果の公表	
<b>VI. 提案に関する条件</b>	<b>19</b>
1. 会社と事業者の業務分担	
2. 会社の費用負担	
3. 土地の貸付条件	
4. 本公益用途施設の借受条件	

## **VII. その他**.....22

1. リスク分担
2. 情報公開及び情報提供
3. 法制度上及び税制上の措置並びに財政上及び金融上の支援等に関する事項
4. 適用法令及び適用基準

### **【別添資料】**

- (1) 業務要求水準書
- (2) 優先交渉権者選定基準書
- (3) 様式集
- (4) 基本協定書(案)
- (5) 事業契約書(案)(事業用定期借地権設定契約案、建物長期無償使用契約案を含む)

## はじめに

堺市は、平成 23 年 3 月に策定された今後 10 年間の市政の基本方針となる堺市マスタープラン「さかい未来・夢コンパス」において、重点プロジェクトとして3つの挑戦「子育てのまち堺」「歴史文化のまち堺」「匠の技が生きるまち堺」の実現を掲げています。

なかでも「歴史文化のまち堺」においては、中世黄金に輝いた歴史文化を基礎に都市魅力を向上させ、国内外の人々が訪れたいまちとして広く情報発信し、百舌鳥・古市古墳群の世界遺産登録を目指しています。また、関西国際空港を拠点とする観光インバウンドの増加により、来街者を迎え入れる「おもてなし」のまちづくりを進めて行っています。市民約 80 万人の人口と共にさまざまな目的を持った人々が交流し、賑わいが創出されることが期待されます。

政令指定都市堺の玄関口として、堺市中心市街地活性化基本計画に定められた魅力づくりのため、市民会館の建替え、市民交流広場整備や堺東駅南地区第一種市街地再開発事業と合わせて、堺まちづくり株式会社は、博愛ビルの建替活用を推し進めております。

博愛ビル建替活用については、中心市街地の活性化に資する事業として周辺の商業施設への波及効果を担い、合せて国内外からの来街者に堺の魅力情報の提供や交流の場となるものを創造することを目指します。また、政令指定都市の玄関口として景観形成に寄与するリーディング・プロジェクトとしての役割を担うものとし、2020 年東京オリンピックに続き、現在、検討されている大阪万博が実現可能となれば隣接市として貢献できる都市機能として活用できるものとしします。

### <博愛ビル外観>



## I. 募集要項の位置付け

### 1. 民間事業者募集の趣旨

堺市においては、中心市街地の活性化に関する施策を総合的かつ一体的に推進する「中心市街地活性化基本計画」を、平成 27 年 3 月 27 日に内閣総理大臣から認定を受けました。

堺市住宅供給公社(以下「公社」という。)は、堺市から中心市街地整備推進機構の指定を受け、堺市中心市街地活性化協議会の事務局を担っており、公社が保有している博愛ビルの建替えに際しても中心市街地の活性化につながるよう、また民間活力導入が求められています。

公社は、博愛ビルの建替活用・施設整備事業(以下、「本事業」という。)につき、民間資金やノウハウ等の活用を行うため、平成 29 年 4 月 17 日に、市民、商業者、市内企業、金融機関、公社等を出資者として、堺まちづくり株式会社(以下「会社」という。)を設立しました。

会社は、本事業だけでなく、堺市中心市街地活性化基本計画に基づく他の事業についても支援することが期待されています。

会社は、本事業の民間事業者(以下「事業者」という。)と事業契約を締結するまでに、公社と博愛ビル(土地及び建築物)の譲渡契約を行う予定です。

### 2. 本書の位置づけ

この募集要項は、会社が事業者を公募型プロポーザル方式で選定するにあたり、本事業の公募に参加を希望する者(以下「公募参加希望者」という。)を対象に公表・交付するものです。

公募参加希望者は、募集要項の内容を踏まえ、公募に必要な書類を提出することとします。

また、別添資料である「業務要求水準書」、「優先交渉権者選定基準書」、「様式集」、「基本協定書(案)」及び「事業契約書(案)」は、募集要項と一体のもの(以下「募集要項等」という。)とします。

## II. 事業内容に関する事項

### 1. 事業名称

「博愛ビル建替活用・施設整備事業」

### 2. 事業の目的

本事業は、既存の博愛ビルの所在地(以下「事業敷地」という。)において、堺市中心市街地活性化基本計画を踏まえて、民間活力を活用した施設整備を行うものです。

<対象地の地図>



本事業の目的は、次の考え方を基本とします。

- (1) 堺市中心市街地活性化基本計画に基づき、既存の博愛ビルを建て替え、堺東駅前の賑わい創出に資する施設として整備し、運営することを目的とします。
- (2) 対象地は堺東駅前に立地し、対象地の周辺には、市役所等の行政施設、商店等が存する利便性及び繁華性が高い地域であるため、周辺との相乗効果を高める施設整備を目的とします。
- (3) 対象地近隣の商業施設等の中心市街地への地域貢献、堺市内への経済波及効果、中心市街地の交流人口の増加、堺市の玄関口としての景観形成への寄与が見込まれるランドマークとしてふさわしい施設整備を目的とします。

本事業で整備を目指す施設は、「まちの活力の源となる来街者の増加」、「まちなかの回遊性向上による賑わい創出」、「商業の魅力向上による賑わい創出」の3つの役割を担うことを目指しています。また、本事業において、民間の資金やノウハウ等の活用による施設整備・運営を達成することもめざしています。今後、本事業を進めるにあたり、会社は、地域貢献に資するため、本事業において事業者が地元企業を活用されることも期待しています。

### 3. 整備する施設の概要

事業敷地内に事業者が建設・保有・運営する施設(以下「本施設」という。)の概要は、以下の通りですが、詳細については、「業務要求水準書」で示します。なお、1 階の公益用途施設(観光資源や催事等に関わる情報発信機能や市民と来訪者の交流センター。以下「本公益用途施設」という。)の借受部分については、会社と事業者が建物長期無償使用契約を締結するものとします。

- 1 階 : 公益用途施設、事業者の提案に基づく民間施設(1 階における民間施設の整備の提案は必須ではありませんが、事業者選定の審査には反映されます。また、公益用途施設の整備が盛り込まれていない提案書による公募参加は失格となります)  
会社は、1 階の施設については、人が滞留し、そこでの時間を消費してもらい、堺東の玄関口として賑わいのある施設計画を事業者からの提案に期待しています。  
詳細については、「業務要求水準書」を参照ください。
- 2 階以上 : 事業者の提案に基づく民間施設(詳細については、「業務要求水準書」を参照ください。)

### 4. 事業方式

#### (1) 事業スキーム

本事業は、会社と事業者との間で、事業敷地につき、事業用定期借地権設定契約を締結し、事業者が既存建築物(博愛ビル)の解体に関与し、提案に基づき、本施設を設計・建設するものとします。

事業者は、借地期間中、本施設を保有・運営します。会社は、本公益用途施設について、事業者との間で建物長期無償使用契約を締結します。借地期間満了時に、事業者は本施設を解体し、会社に更地で返還します。

#### (2) 事業敷地

所在地	大阪府堺市堺区中瓦町 2 丁 87 番地(登記簿上の表示)
敷地面積	365.09 m <sup>2</sup> (登記簿上の表示)
用途地域	商業地域
建蔽率	80%
容積率	800%
防火・準防火地域	防火地域

#### (参考) 博愛ビル

所有者	本書の公表時の所有者は、堺市住宅供給公社であるものの、事業契約の締結までに、会社と譲渡契約する予定
竣工年	昭和 36 年
延床面積	1,725.78 m <sup>2</sup>
構造	鉄筋コンクリート造 地上 5 階

## 5. 本事業の契約の枠組

### (1) 基本協定

優先交渉権者選定後、速やかに、会社と優先交渉権者は、事業契約締結に向けた双方の協力義務等を定めた基本協定を締結します。優先交渉権者は、事業契約締結後、事業者となります。

### (2) 事業契約

基本協定締結後、会社と優先交渉権者は、事業契約に関する協議を経て、事業契約を締結します。事業契約では、本事業の実施にかかる会社と事業者との業務分担・リスク分担等に関する事項等を規定します。

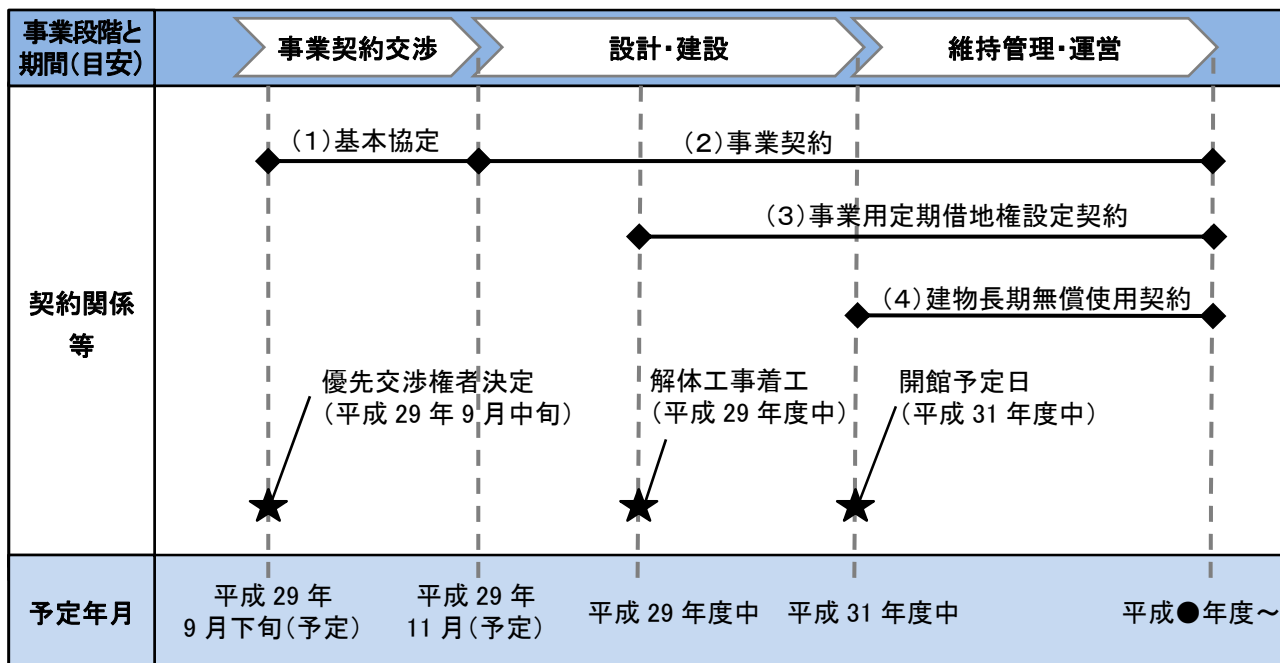
### (3) 事業用定期借地権設定契約

事業用定期借地権設定契約の締結予定時期(=既存建築物の解体工事着工時)を目途として、事業者は、本施設の建設、所有及び維持管理・運営を目的とする事業用定期借地権設定契約を会社と締結します。賃貸借期間は30年以上の期間で、事業者の提案に基づき、会社と協議の上、決定します。

### (4) 建物長期無償使用契約

建物長期無償使用契約の締結予定時期(=開館予定日)を目途として、事業者は、本公益用途施設につき建物長期無償使用契約を会社と締結します。借受期間は、開館日から本施設の解体予定日までの期間とする予定です。

<契約の枠組と事業段階の概念図>





## 6. 本事業のスケジュール(予定)

本事業のスケジュール(予定)は、次のとおりです。

項目	予定時期
優先交渉権者の決定	平成 29 年 9 月中旬(予定)
基本協定の締結	平成 29 年 9 月下旬(予定)
事業契約の締結 (事業契約締結後に優先交渉権者は事業者となります)	平成 29 年 11 月(予定)
事業用定期借地権設定契約の締結 (既存建築物の解体工事の開始)	平成 29 年度中
本施設の建設工事の着手	平成 30 年度中
本施設の竣工予定日	平成 31 年度中
本施設の開館予定日 (建物長期無償使用契約の締結)	平成 31 年度中
事業契約・事業用定期借地権設定契約・ 建物長期無償使用契約の終了	平成●年度以降で、事業者の提案に基づき、 会社と協議の上決定

- ※ 優先交渉権者として決定した旨の通知を受領した日から 1 週間以内に、会社と優先交渉権者との間で基本協定が締結されない場合は、選定された優先交渉権者はその地位を失い、次順位交渉権者が優先交渉権者となります。
- ※2 既存施設の解体工事を平成 29 年度中に着手し、平成 30 年春から本施設の建設工事を開始し、平成 31 年度中に開業することを想定しております。

### III. 事業者の募集に関する事項

#### 1. 事業者の募集及び選定

事業者の募集及び選定は、公募型プロポーザル方式により行い、事業者から提案を求めるところとします。

公募により事業者から提案書を受け付け、審査を経て優先交渉権者を決定します。会社は、優先交渉権者を決定するため、「(仮称)博愛ビル建替活用・整備事業審査委員会」(以下、「審査委員会」という。)を設置します。その後、審査委員会での最優秀提案者の選定結果を踏まえて、会社が優先交渉権者、次順位交渉権者を決定します。そして、優先交渉権者は、会社との協議等を経て、基本協定・事業契約等を締結し、本事業に着手します(優先交渉権者は、事業契約締結後は、事業者となります)。優先交渉権者と契約が成立しない場合は、次順位交渉権者が優先交渉権者となり、契約交渉を行うものとします。

#### 2. 募集及び選定スケジュール

本事業の募集及び選定のスケジュールは、次のとおりです。

項目	予定時期
募集要項等の公表	平成 29 年 7 月 3 日(月)
質問の締切	平成 29 年 7 月 7 日(金)
質問に関する回答	平成 29 年 7 月 14 日(金)
現地説明会及び募集要項等に対する個別対話参加申込受付期間	平成 29 年 7 月 18 日(火)～19 日(水)
現地説明会及び募集要項等に対する個別対話	平成 29 年 7 月 20 日(木) (予備日 7 月 21 日(金))
公募参加資格確認申請書類の受付期間	平成 29 年 8 月 24 日(木)～25 日(金)
公募参加資格確認審査結果の通知	平成 29 年 8 月 29 日(火)
提案書等の受付期間	平成 29 年 8 月 31 日(木)～9 月 1 日(金)
提案内容のプレゼンテーションの実施	平成 29 年 9 月 9 日(土)
優先交渉権者の決定	平成 29 年 9 月中旬(予定)
基本協定の締結	平成 29 年 9 月下旬(予定)
事業契約の締結	平成 29 年 11 月(予定)

### 3. 公募の手続き

#### (1) 募集要項等の公表

募集要項等は、会社のホームページ(VII. に記載。以下、同じ。)で公表します。

#### (2) 募集要項等に関する質問及び回答

##### ① 質問の締切及び回答

質問の締切 :平成 29 年 7 月 7 日(金)

質問に関する回答(予定) :平成 29 年 7 月 14 日(金)

##### ② 質問の受付方法

募集要項等に関する質問を次のとおり受け付けます。なお、他の方法による質問は受け付けません。

提出方法 :【担当窓口】(VII. に記載。以下、同じ。)に記すメールアドレス宛てに、電子メールで、様式 1-1 に記入の上、添付ファイルを送付してください。件名は「【博愛ビル質問書】(事業者名)」としてください。

##### ③ 質問に関する回答

質問に関する回答は、回答予定日に、会社のホームページにて公表します。

なお、質問を行った企業名は公表せず、また、意見表明と解されるものには回答しないことがあります。

#### (3) 現地説明会及び個別対話の申込

会社は、公募参加希望者に対して、現地にて説明会を開催します。

現地説明会に参加しないものが公募に参加することを妨げません。

あわせて、本事業への公募参加希望者との十分な意思疎通を図ることによって、本事業の趣旨に対する公募参加希望者の理解を深め、会社の意図と公募参加希望者の解釈との間に齟齬が生じないようにすることを目的として、募集要項等に対する個別対話を実施します。

対話は、対話の参加者と会社が、対面形式で実施します。

なお、提出書類の様式及び記載方法については、様式集を参照してください。

##### ① 日程

現地説明会 :平成 29 年 7 月 20 日(木) 午後 1 時から

個別対話 :平成 29 年 7 月 20 日(木) 時間は申込状況に応じて決定します。

※個別対話へ多数の申し込みがあった場合は、予備日の平成 29 年 7 月 21 日(金)に振り分けます。

※個別対話の所要時間は、一参加者あたり 60 分以内とします。

##### ② 場所

堺市堺区中瓦町 2-3-24 博愛ビル 4 階会議室

##### ③ 受付期間

平成 29 年 7 月 18 日(火)~7 月 19 日(水) 午後 5 時まで

#### ④ 提出方法

【担当窓口】に記すメールアドレス宛てに、電子メールで、様式 1-2、1-3 に記入の上、添付ファイルを送付してください。件名はそれぞれ「【博愛ビル現地説明会参加申込】(事業者名)」、「博愛ビル個別対話参加申込」(事業者名)」としてください。

#### (4) 公募に関する追加資料の公表

会社は、募集要項等のほか、公募に関する追加資料を公表することがあります。この場合は会社のホームページにて公表します。

#### (5) 公募参加資格確認申請書類の受付

公募参加希望者は、次のとおり公募参加資格確認審査に必要な書類を提出してください。期限までに公募参加資格確認申請書類を提出しない者及び参加資格がないと認められた者は、公募に参加することができません。

なお、提出書類の様式及び記載方法については、様式集を参照してください。

##### ① 受付期間

平成 29 年 8 月 24 日(木)～8 月 25 日(金) 【各日とも午前 9 時から午後 5 時まで】

##### ② 提出方法

持参により、【担当窓口】に提出してください。

なお、持参する場合には、提出日時について、【担当窓口】に、あらかじめ電話で連絡してください。

##### ③ 公募参加資格の確認

資力、信用力及び財務状況といった観点から総合的に判断します。

なお、下表に掲げる全ての審査基準を満足していなければ、失格とします。グループでの申込みの場合、当該グループの全ての構成員が満たしていなければなりません。

評価項目		審査基準	
信用力	1. 収支状況 (成長性)	経常損益	・ 過去3期連続で赤字を計上していないこと。
	2. 自己資本額 (規模)	自己資本額	・ 過去3期連続で債務超過状態となっていないこと。
資力・ 財務状況	3. キャッシュフロー (収益性)	営業活動による キャッシュフロー	・ 過去3期連続でマイナスになっていないこと。
	4. 利払能力 (資金状況)	利払能力	・ 直近期末において利払能力が 1.0倍未満でないこと。

※別途配布する様式集の様式 2-4、5、6、7 を参照ください。

#### **(6) 公募参加資格確認審査結果の通知等**

公募参加資格確認審査結果は、公募参加資格確認申請を行った公募参加希望者(グループの場合は代表企業)に対して、平成 29 年 8 月 29 日(火)までに書面により通知します。

なお、公募参加資格確認審査の結果、参加資格がないと認められた公募参加希望者は、通知を受けた日から 7 日以内に、会社に対してその理由について書面(様式任意)により説明を求めることができます。会社は、説明を求めた者に対し、書面により回答します。

#### **(7) 公募参加の辞退**

公募参加資格を有する旨の通知を受けた者(以下「公募参加者」という。)が、公募参加を辞退する場合は、平成 29 年 9 月 1 日(金)までに、【担当窓口】に、持参により、様式 3-1 の内容の募集の辞退に関する書面を提出してください。

なお、持参にあたっては、提出時間について、【担当窓口】に、あらかじめ電話で連絡してください。

また、提出書面は公募参加者(グループの場合は代表企業)が持参してください。

#### **(8) 公募参加時の提出書類(以下、提案書類)の受付**

公募参加者は、提案書類を次のとおり提出してください。なお、提案書類の様式及び記載方法については、様式集を参照してください。また、提出は公募参加者(グループの場合は 代表企業)が行ってください。

##### **① 受付期間**

平成 29 年 8 月 31 日(木)～9 月 1 日(金) 【各日とも午前 9 時から午後 5 時まで】

##### **② 提出方法**

持参により、【担当窓口】に提出してください。なお、持参する場合には、提出日時について、【担当窓口】に、あらかじめ電話で連絡してください。

<公募参加資格確認申請書類>

資料名	内容	様式	綴じ方	部数
公募参加資格 確認申請書	正 本	2-1	A4 版 縦 ファイル	1
	副 本(正本の写し)	2-1		1
構成員一覧表	正 本	2-2		1
	副 本(正本の写し)	2-2		1
代表企業届出書 ※ グループの 場合	正 本	2-3		1
	副 本(正本の写し)	2-3		1
公募参加資格 確認審査のた めの添付資料 ※ 正本・副本 それぞれに 添付して提 出してくだ さい。	公募参加資格確認審査のための添付資料提出確認書	2-8		2
	公募参加希望者(グループの場合は構成員全社分)の会社概要(パンフレット、定款、現在事項全部証明書、主要業務実績リスト)	任意		
	公募参加希望者(グループの場合は構成員全社分)の会社の印鑑登録証明書(発行日から 3 ヶ月以内に発行されたもの)	任意		
	会社に提出する書類、会社と締結する契約書等において印鑑登録がなされている印鑑以外の印鑑を使用する場合は、当該印鑑の使用届	任意		
	公募参加希望者(グループの場合は構成員全社分)の決算書(直近 3 期分の貸借対照表、損益計算書、個別注記表) ※ 連結決算を行っている場合は、直近 1 期分の連結決算書も提出のこと。 ※ 連結決算の対象となっている場合は、親会社の決算書及び連結決算書各 1 期分も提出のこと。 ※ 会計監査人の監査を得ていない企業については、上記の決算書のほか、販売費及び一般管理費内訳書並びに製造原価報告書に相当するものも提出のこと。	任意		
	公募参加希望者(グループの場合は構成員全社分)の納税証明書又は未納のないことの証明書(直近 1 年度分) ※ 国税については 9 号書式その 3 の 3 ※ 法人事業税(特別税含む)は本店所在地におけるもの ※ 堺市税(堺市内に本社又は事業所がある法人のみ)については、「堺市法人市民税」納税証明書及び「固定資産税(償却資産税含む)」納税証明書	-		
資力、信用力及び財務状況の確認書類 公募参加希望者(グループの場合は構成員全社分)	2-4~7			

※ 直近 3 期以内に会社分割又は事業譲渡等のあった公募参加者には、必要に応じて、上記申請書類を補足する書類を提出いただく場合があります。

<提案書類>

資料名	内容	様式	綴じ方	部数
提案書類提出届	正 本	4-1	A4 版 縦 ファイル	1
	副 本(正本の写し)	4-1		1
提案書	正 本	5-1~5 6-1~7 8-1~4	A3 版 横 ファイル	1
	副 本	9-1~4 10-1~3		12
図面集	正 本	7-1~8	A3 版 横 ファイル	1
	副 本			12
CD-R	(上記、「提案書」及び「図面集」を保存したもの)	-		3
提案書(地代)	正本	A		1
委任状 ※ 代理人が提出 する場合	正本	B		1

※提案書類の受付後、内容について、会社より公募参加者に対して質問をさせていただくことがあります。

「提案書(地代)」(様式 A)については、封筒に入れて、封筒の表面に公募参加者(グループの場合は代表企業)の商号又は名称及び「博愛ビル建替活用・施設整備に係る事業提案書(地代) 在中」と朱書きして提出してください。その他の提案書類は、「提案書(地代)」の封筒に封入することなく、別一括して提出してください。

なお、代理人が「提案書(地代)」を提出する場合には、「委任状」(様式 B)を添付(「提案書(地代)」を入れた封筒に封入しないこと。)してください。また、代理人は他の公募参加者の代理人となることはできません。

**(9) 公募参加資格確認申請書類・提案書類に係る留意事項等**

① 全般的な留意事項

(ア) 費用の負担

公募参加に必要な費用は、公募参加者の負担とします。

(イ) 公募参加に必要な保証金

免除します。

(ウ) 虚偽の記載をした場合

公募参加者が提出した書類に虚偽の記載がある場合又は公募参加者の提出書類において重要な事実を開示していない場合は、公募参加を無効とします。

(エ) 使用言語及び単位

公募参加その他の手続に関して使用する言語は日本語とし、使用する単位は計量法に定めるもの、通貨単位は円、時刻は日本標準時を使用します。

(オ) 資料等の取扱い

会社が配布する資料等は、本事業の公募参加に係る検討以外の目的で使用することを

禁じます。

(カ) 著作権

提案書類の著作権は、公募参加者に帰属します。また、提案書類については、優先交渉権者を決定する目的以外には使用しません。それ以外で使用する場合には公募参加者に確認を得て使用します。なお、提出された書類は返却しません。

(キ) 内容変更の禁止

誤字等を除き、提出後の提案内容の変更は認めません。

(ク) 公募参加者の複数提案の禁止

公募参加者は、複数の提案を行うことはできません。

② 公募参加にあたっての注意事項

(ア) 公募参加者は、私的独占の禁止及び公正取引の確保に関する法律(昭和 22 年法律第 54 号)に抵触する行為を行ってはなりません。

(イ) 公募参加者は、公募参加にあたっては、競争を制限する目的で他の公募参加者と「提案 価格(地代)」又は公募参加意思についていかなる相談も行わず、独自に「提案価格(地代)」を定めなければなりません。

(ウ) 公募参加者は、優先交渉権者の決定前に他の公募参加者に対して「提案価格(地代)」を意図的に開示してはなりません。

(エ) 公募参加者が連合し、又は不穏の行動をなす等の場合において、公募を公正に執行することができないと認められるときは、当該公募参加者を公募に参加させず、又は公募の執行を延期し、若しくは取りやめることがあります。

③ 公募参加の無効

次のいずれかに該当する公募参加は無効とし、無効の公募参加を行った公募参加者を優先交渉権者とした場合は、当該決定を取り消すものとします。

(ア) 公募に参加する資格がない者による公募参加

(イ) 必要事項を記載しない提案書又は一定の数字をもって金額を表示しない提案書 (地代)による公募参加

(ウ) 本事業について、2 通以上の公募参加をした者による公募参加

(エ) 他人の代理人を兼ね、又は 2 人以上の代理をした者による公募参加

(オ) 公募参加者の記名押印のない公募参加資格確認申請書類・提案書類による公募参加

(カ) 公募書中その要領が不明確な公募参加

(キ) 公募に関し不正の行為があった者による公募参加

(ク) 「基準地代単価(VI.3(4)に記載の 2,283 円/m<sup>2</sup>・月)」を下回る地代価格で公募参加した者による公募参加

(ケ) 提出書類に虚偽の記載をした者による公募参加

(コ) その他募集要項等で指定した以外の方法により公募参加をした者による公募参加

(サ) 募集要項等の定めに違反した者による公募参加



## IV. 公募参加資格に関する事項

### 1. 公募参加者の構成等

本事業の公募参加者の構成等は、次のとおりとします。

- (1) 公募参加者は、本事業を行う企画力、資本金等の経営能力を備えた単独企業(以下「公募参加企業」という。)又は複数の企業により構成されるグループ(以下「グループ」という。)とし、グループの場合、代表企業を定めることとします。会社と事業敷地に係る事業用定期借地権設定契約を締結するものが代表企業になることを原則とします。
- (2) 公募参加企業又はグループの構成員は、他のグループの構成員となることはできません。
- (3) 公募参加資格確認後は、グループの構成員の変更及び追加は、原則として認めません。ただし、公募参加資格確認以降、優先交渉権者の決定までの期間において、やむを得ないと会社が認めた場合であって、変更後の優先交渉権者の構成及びその構成員について、本事業の公募参加者として必要な要件を満たしていることが確認できたときは、代表企業以外の構成員の変更及び追加を認めることがあります。

※ 本事業を実施するにあたり、本事業の実施のみを目的とする新たな会社(会社法(平成17年法律第86号)に基づく株式会社等とする。)を設立して事業実施を行う場合は、提案書類の提出時点でその旨を記載してください。代表企業は、原則として、当該会社の主要な出資者となるものとします。

### 2. 公募参加者の資格要件

公募参加者の資格は、「事業敷地を賃借し、本施設の設計・建設を行い、本事業の契約期間中継続して本施設を維持管理・運営できる企画力と資本金を有する者であること」とします。

### 3. 構成員の制限

次のいずれかに該当する者は、公募参加企業又はグループの構成員となることはできません。

- (1) 法人でない者
- (2) 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
- (3) 公募参加資格確認申請書類受付締切日から提案書類の提出締切日までの間において、堺市一般競争入札参加資格者指名停止等要綱による堺市の指名停止措置を受けている者
- (4) 会社更生法(平成14年法律第154号)第17条の規定に基づく更生手続開始の申立てがなされている者(更生計画が認可された者(建設業務を行う者にあつては、これらの手続開始の決定後に受けた経営規模等評価結果通知書・総合評定値通知書を有し、かつ、更生計画が認可された者に限る。)を除く。)
- (5) 民事再生法(平成11年法律第225号)第21条の規定に基づく再生手続開始の申立てがなされている者(再生計画が認可された者(建設業務を行う者にあつては、これらの手続開始の決定後に受けた経営規模等評価結果通知書・総合評定値通知書を有し、かつ、再生計画が認可された者に限る。)を除く。)
- (6) 旧破産法(大正11年法律第71号)又は破産法(平成16年法律第75号)に基づき破産の申立て又は旧和議法(大正11年法律第72号)に基づき和議開始の申立てがなされている者

- (7) 以下に列挙する反社会的勢力(以下「反社会的勢力」という。)
- ① 役員等(役員又はその支店若しくは営業所(常時契約を締結する事務所をいう。)を代表する者をいう。)が、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「暴対法」という。)第2条第2号に規定する団体(以下「暴力団」という。)の構成員(暴対法第2条第6号に規定するもの(構成員とみなされる場合を含む。))。以下「暴力団構成員等」という。)であるとき。
  - ② 暴力団又は暴力団構成員等が経営に事実上参加していると認められるとき。
  - ③ 暴力団又は暴力団構成員等に対して、資金的援助又は便宜供与をしたと認められるとき。
  - ④ 自社、自己若しくは第三者の不正の利益を図る目的又は第三者に損害を与える目的をもって、暴力団又は暴力団構成員等を利用するなどしたと認められるとき。
  - ⑤ 暴力団構成員等であることを知りながら、その者を雇用し、又は使用していると認められるとき。
  - ⑥ 役員等又は使用人が個人の私生活上において、自己若しくは第三者の不正の利益を図る目的又は第三者に損害を与える目的をもって、暴力団、暴力団構成員等を利用したとき、又は暴力団、暴力団構成員等に資金援助若しくは便宜供与をしたと認められるとき。
  - ⑦ 役員等又は使用人が、暴力団又は暴力団構成員等と密接に交際し又は社会的に非難される関係を有していると認められるとき。
- (8) 手形交換所における取引停止処分を受けている者、主要な取引先から取引停止を受けている者及び経営状態が著しく不健全である者
- (9) 役員のうち次のいずれかに該当する者がある法人
- ① 成年被後見人若しくは被保佐人又は外国の法令上これらと同様に取り扱われている者
  - ② 破産手続開始の決定を受けて復権を得ない者又は外国の法令上これと同様に取り扱われている者
  - ③ 禁錮以上の刑(これに相当する外国の法令による刑を含む。)に処せられ、その執行を終わり、又は執行を受けることがなくなった日から起算して5年を経過しない者
  - ④ 暴力団構成員等又は暴力団構成員等でなくなった日から5年を経過しない者
  - ⑤ 営業に関し成年者と同一の行為能力を有しない未成年者でその法定代理人が①から④までのいずれかに該当するもの
- (10) 反社会的勢力が出資、融資、取引その他の関係を通じて、その事業活動に支配的影響力を及ぼしている法人
- (11) 子会社又は親会社が(4)から(10)までのいずれかに該当する法人
- (12) V.1 に記す本事業の「審査委員会」の委員が属する企業又はその企業の子会社若しくは親会社
- (13) 最近1年間の法人税、法人事業税、消費税又は地方消費税を滞納している者
- (14) 最近1年間の堺市税を滞納している者
- (15) 本事業に関して公社とアドバイザー契約を締結していた企業及び当該契約に基づくアドバイザー業務の一部を受託又は再受託した企業並びにこれらの企業と資本面若しくは人事面において関連がある者。なお、「資本面において関連のある者」とは、当該企業の発行済株式総数の100分の50を超える株式を有し、又は企業の出資総額の100分の50を超える出資をしている者をいい、「人事面において関連のある者」とは、当該企業の代表権を有する役員を兼ねている者をいいます。

#### 4. 公募参加資格の確認基準日

資格要件等の確認基準日は、公募参加資格確認申請書類受付締切日の平成 29 年 8 月 25 日（金）とします。

なお、公募参加資格の確認審査結果通知以降、優先交渉権者の決定日までに、公募参加者が上記「2. 公募参加者の資格要件」及び「3. 構成員の制限」に定める資格要件を欠くような事態が生じた場合には、当該公募参加者は失格とします。ただし、上記 1 の(3)のただし書きによる変更又は追加がある場合はこの限りではありません。

また、優先交渉権者の決定日から事業契約の締結日までの間に、公募参加企業又はグループの構成員に資格要件を欠くような事態が生じた場合には、会社は契約を締結せず、又は契約の解除を行うことがあります。これにより契約を締結せず、又は契約を解除しても、会社は一切責任を負いません。

## V. 提案の選定に関する事項

### 1. 審査委員会の設置

優先交渉権者の選定にあたり、公平性、透明性及び客観性を確保するため、「博愛ビル建替活用・施設整備事業審査委員会」(以下、「審査委員会」という。)において、別に定める「優先交渉権者選定基準書」に基づいて、提案書類の審査を行い、最優秀提案者を選定します。

審査委員会の委員構成は公表ませんが、学識経験者、弁護士、公認会計士及びまちづくりに関する実務に精通する者等の予定です。

なお、公募参加者が、審査委員に対し、最優秀提案者選定に関して自己に有利になることを目的として、接触等の働きかけを行った場合、失格とします。

### 2. 審査方法

本事業では、事業者の創意工夫により、機能性と経済性の両立を図った優れた提案がなされることを期待しています。

審査は、会社による「基礎審査」と審査委員会による「提案内容審査」により実施します。

提案内容審査では、提案価格(地代)のみならず、提案書類について、要求水準への適合を確認するとともに、「提案内容」について審査をします。詳細については、「優先交渉権者選定基準書」を参照してください。

### 3. 提案内容に関するプレゼンテーション及びヒアリングの実施

提案書類の審査にあたって、提案内容の確認のため、審査委員会において、プレゼンテーション及びヒアリングを実施します。

- (1) 実施時期 :平成 29 年 9 月 9 日(土) 予定
- (2) 場所 :後日、日時や場所などを公募参加企業又はグループの代表企業に通知します。

### 4. 審査結果の公表

会社は優先交渉権者決定後、審査結果を各公募参加者(グループの場合は代表企業)に個別に書面にて通知するほか、会社のホームページにて優先交渉権者及び次順位交渉権者を公表します。

なお、優先交渉権者(公募参加企業又はグループの構成員のいずれかの者)が、優先交渉権者決定時から事業契約締結までに、次の事由に該当した場合は失格とします。この場合、次順位交渉権者が優先交渉権者となります。

- (1) 会社が優先交渉権者として決定した旨の通知を受領した日から 1 週間以内に、会社との間で基本協定を締結しないとき。
- (2) 破産手続開始、会社更生手続開始、民事再生手続開始、特別清算手続開始その他倒産法制上の手続について、取締役会でその申立を決議したとき、又はその他第三者(落札者の取締役を含む。)により、その申立がなされたとき。
- (3) 本事業又は事業契約に関して私的独占の禁止及び公正取引の確保に関する法律(昭和 22 年法律第 54 号。以下「独占禁止法」という。)第 61 条第 1 項に基づき排除措置命令を受けたとき。
- (4) 本事業又は事業契約に関して独占禁止法第 62 条第 1 項により課徴金納付命令を受けたとき。

- (5) 役員又は使用人について、本事業又は事業契約に関して刑法(明治40年法律第45号)第96条の6又は第198条に規定する刑が確定したとき、又は落札者又はその代表者、役員若しくは使用人について、独占禁止法第89条第1項又は第95条第1項第1号に規定する刑が確定したとき。
- (6) 贈賄・談合等著しく会社との信頼関係を損なう不正行為の容疑により、個人若しくは法人の役員等又はその使用人が逮捕され、又は逮捕を経ないで公訴を提起されたとき。
- (7) 役員等(役員又はその支店若しくは営業所(常時契約を締結する事務所をいう。)を代表する者をいう。)が、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「暴対法」という。)第2条第2号に規定する団体(以下「暴力団」という。)の構成員(暴対法第2条第6号に規定するもの(構成員とみなされる場合を含む。))。以下「暴力団構成員等」という。)であるとき。
- (8) 暴力団又は暴力団構成員等が経営に事実上参加していると認められるとき。
- (9) 暴力団又は暴力団構成員等に対して、資金的援助又は便宜供与をしたと認められるとき。
- (10) 自社、自己若しくは第三者の不正の利益を図る目的又は第三者に損害を与える目的をもって、暴力団又は暴力団構成員等を利用するなどしたと認められるとき。
- (11) 暴力団構成員等であることを知りながら、その者を雇用し、又は使用していると認められるとき。
- (12) 役員等又は使用人が個人の私生活上において、自己若しくは第三者の不正の利益を図る目的又は第三者に損害を与える目的をもって、暴力団、暴力団構成員等を利用したとき、又は暴力団、暴力団構成員等に資金援助若しくは便宜供与をしたと認められるとき。
- (13) 役員等又は使用人が、暴力団又は暴力団構成員等と密接な交際又は社会的に非難される関係を有していると認められるとき。
- (14) 下請契約又は資材、原材料等の購入契約その他の契約にあたり、その相手方が上記(6)から(12)までのいずれかに該当することを知りながら、当該者と契約を締結したと認められるとき。
- (15) 上記(6)から(12)までのいずれかに該当する者を下請契約又は資材、原材料の購入契約その他相手方としていた場合(上記(13)に該当する場合を除く。)に、会社からの当該契約の解除の求めに従わなかったとき。
- (16) 募集要項の公募参加資格要件を欠くような事態が生じたとき又は罰則の適用若しくは行政処分等を受けたとき。

## VI. 提案に関する条件

### 1. 会社と事業者の業務分担

事業者は、本事業に関し、下記の業務を行います。

- 事業敷地の借受
- 既存の博愛ビルの解体
- 公募において提案した内容に基づく施設の設計・建設・工事監理
- 公募において提案した内容に基づく施設の保有・運営・維持管理
- 事業用定期借地権設定契約期間満了時に対象地を更地で会社に返還

会社は、本事業につき、下記の業務のみを行います。

- 事業敷地の事業者への貸付
- 事業者が保有する本公益用途施設の借受(無償)及び運営

### 2. 会社の費用負担

#### (1) 本公益用途施設の借受

会社は、施設竣工後、本公益用途施設について、事業者との間で建物長期無償使用契約を締結します。会社は、賃料及び敷金を、事業者に支払いません(水光熱費は実費を、会社は事業者を支払います)。

#### (2) 本公益用途施設の維持管理・運営

本公益用途施設の維持管理は、事業者本公益用途施設に係る運営業務は、会社又は会社が指定するものを行います。その費用は会社が負担します。

#### (3) その他の費用

会社は、本公益用途施設の内装工事費、事業敷地の固定資産税等を負担します。

### 3. 土地の貸付条件

#### (1) 土地の貸付方法等

事業者は、事業敷地について、II.6 に示す事業用定期借地権設定契約の締結予定時期(詳細は会社及び事業者の協議により定める。)に事業用定期借地権設定契約を会社と締結するものとし、その借地期間は既存の博愛ビルの解体工事開始日から 30 年以上の期間(地代が発生する期間は30年以上であること)で、事業者の提案に基づき、会社と協議の上決定した期間とします。公正証書作成に関する費用は、事業者が負担することとします。

※ 会社及び事業者は、自らの責めに帰すべき事由により事業用定期借地権設定契約の締結が事業用定期借地権設定契約の締結予定日を遅延したことに起因して相手方に損害を与えた場合は、当該損害を賠償するものとします。

#### (2) 貸付対象面積

事業用定期借地権の対象は事業敷地全体の約 365 m<sup>2</sup>とします。

会社は、公社から対象地を取得する際に金融機関から融資を受ける予定であり、当該金融機関からの融資のために第一順位の抵当権が対象地に設定される予定です。

### (3) 地代

#### ① 地代の額

地代単価は、次に示す基準地代単価以上であることを条件に、事業者が提案する額とします。事業者が提案する地代の額が基準地代単価を下回る場合、公募提案は無効とします。なお、基準地代単価を上回る地代単価を提案する場合は、積極的に評価を行います。

基準地代単価 2,283 円／㎡・月

事業者は、事業用定期借地権の全期間にわたって会社に対して地代を支払うものとします。ただし、事業者の責に帰すべき事由による遅延があった場合を除いて、本施設の竣工までの地代単価は、事業者の提案による地代単価の 1/2 とします。借地権設定契約期間中にわたる事業者が支払う地代総額(年換算)は次のとおりです。

<借地権設定開始日から本施設竣工日の前日まで>

※本施設竣工日とは建築基準法による検査済証交付日とする。

提案に基づく地代単価(円／㎡・月) × 1/2 × 12(ヶ月)

<本施設竣工日から借地権設定終了日>

提案に基づく地代単価(円／㎡・月) × 12(ヶ月)

#### ② 地代の支払方法

地代は、毎年度の支払とし、建築物竣工日から発生します。事業者は、当該年度分の地代を年度の開始日から起算して 30 日以内に会社に対して支払います。初年度の支払いは、賃貸期間の開始日から起算して 30 日以内に事業者が会社に支払います。

ただし、必要がある場合には、当該年度分の地代を 4 期に区分して分納することができるものとします。その場合には、会社が定める納期限までに会社に対して支払うものとします。

なお、賃貸期間に 1 年未満の端数が生じる場合は、当該 1 年未満の期間を月割及び日割で計算するものとし、月割は地代年額の 12 分の 1 の額とし、日割は地代年額の 365 分の 1 として計算した額を会社に支払うものとします。

また、事業者の地代支払いが遅延した場合、会社は事業者に対し延滞料を請求することができるものとします。延滞料は、納期限の翌日から納入する日までの日数に応じ、年 14.5% の割合で計算した額(100 円未満の端数があるとき、又は当該金額が 100 円未満であるときは、その端数金額又は当該金額を切り捨て)とします。

#### ③ 契約保証金

事業者は、会社に対して、事業用定期借地権設定契約を締結した日に、地代単価の 2 年分の契約保証金(2000 万円以上の金額で提案した金額)を預託するものとします。契約保証金は、事業用定期借地権設定契約の満了日に、会社は事業者に対して利息を付さないで、返還するものとします。

※ 契約保証金に替わるものとして、借地期間全体の 7%以上を前払地代として支払う場合は契約保証金を免除するという事も想定できます。その場合は、事業者の支払う毎年の地代は低くすることも可能です。前払地代を予定している場合、その内容を提案に記載することが

必要です。ただし、提案する地代は、前払地代がない前提としてください。

#### ④ 地代の改定方法

地代単価は、借地期間中、一定とします。ただし、会社が負担する事業敷地の土地固定資産税等が当初の金額よりも大幅に高くなった場合等、やむを得ない事情が発生した場合は、会社と事業者は協議を行うものとします。

#### (4) 借地権の譲渡等

事業者は、書面による会社の事前承諾を得ることなく、借地権の譲渡及び転貸を行うことはできません。

#### (5) 事業期間中における本施設の制限

本施設に対して抵当権を設定する場合並びに、やむを得ない事情によって本施設における地位及び権利義務を第三者に対して譲渡等を行う場合には、書面による会社の事前承諾を要するものとします。

#### (6) 借地期間満了時の本施設の取扱い

事業者は、事業用定期借地権設定契約の期間満了時に、本施設を解体し、更地にして返還するものとします。更地として返還するまでの期間を借地期間に含むものとし、地代は発生するものとします。ただし、事業契約で特に定める一定の場合については、その定めに従うものとします。

### 4. 本公益用途施設の借受条件

#### (1) 借受条件

会社は、本施設の開館日より、本公益用途施設につき、事業者との間で、建物長期無償使用契約を締結するものとし、その借受期間は、開館日から本施設の解体予定日まで期間で、事業者の提案に基づき、会社と協議の上決定した期間とします。

※ 会社及び事業者は、自らの責めに帰すべき事由により建物長期無償使用契約の締結が、建物長期無償使用契約締結予定日を遅延したことに起因して相手方に損害を与えた場合は、当該損害を賠償するものとします。

#### (2) 貸付対象面積

業務要求水準書の基準(専有面積 50 m<sup>2</sup>~100 m<sup>2</sup>)を充足し、事業者の提案に基づき、会社と協議の上決定した面積とします。

#### (3) 賃料

##### ① 賃料の額

無償とします(水光熱費については会社が実費を負担します)。

##### ② 敷金・保証金

敷金・保証金は発生しないものとします。



## VII. その他

### 1. リスク分担

会社と事業者のリスク分担は、事業契約書(案)を参照してください。

なお、詳細な事業実施に係る責任の分担については、事業者選定後、会社と事業者との協議により事業契約等において明確にすることとします。

### 2. 情報公開及び情報提供

会社は、会社のホームページ等を通じて、適宜、本事業に関する情報を公開し、公募参加者に提供します。

### 3. 法制度上及び税制上の措置並びに財政上及び金融上の支援等に関する事項

事業者が本事業を実施するに当たり、法令の改正等により、法制上又は税制上の措置が適用されることとなる場合は、それによるものとします。

会社は、事業者が本事業を実施するに当たり、財政上及び金融上の支援を受けることができる可能性がある場合は、これらの支援を事業者が受けることができるように努めます。

会社は、事業者が事業実施に必要な許認可等を取得する場合は、合理的な範囲で必要な協力を行うものとします。

既存の博愛ビルの解体工事については、本事業における施設整備の本体工事と合わせて、選定された事業者が、その費用負担により発注するものとします。なお、博愛ビル解体工事等は、堺市暮らし・にぎわい再生事業の補助金等を活用する可能性がありますので、詳細は、堺市の下記相談窓口にご相談ください。

#### 【相談窓口】

堺市 建築都市局 都市再生部 都心まちづくり課

なお、国土交通省の暮らし・にぎわい再生事業については、下記URLの内容を確認してください。

<https://www.mlit.go.jp/crd/city/sigaiti/shuhou/kurashi/kurashi.htm>

また、本施設整備については、一般財団法人民間都市開発推進機(以下「民都機構」という。)の金融支援のまち再生出資の対象事業となる可能性がありますので、詳細は、別途、民都機構に、ご相談ください。

### 4. 適用法令及び適用基準

事業者は、本事業の実施に当たっては、関連する関係法令、条例、規則及び要項等を遵守するとともに、各種基準及び指針等についても、本事業の要求水準と照らし合わせて適宜参考するものとします。

事業者は、適用法令及び適用基準には、各業務の開始時点における最新のものを採用するものとします。

なお、事業者は、本事業施設の整備に関して特に留意すべき関係法令、条例、規則及び要項等については、「業務要求水準書」の該当箇所を参照してください。

**【担当窓口】**

堺まちづくり株式会社 事務局 荻田・吉田

〒590-0077 堺市堺区中瓦町 2-3-24 博愛ビル 3 階

電話 :072-275-6630

FAX :072-275-6693

E-mail :[info@sakai-machi.com](mailto:info@sakai-machi.com)

URL :[www.sakai-machi.com](http://www.sakai-machi.com)