

門真市幸福町・垣内町地区まちづくり用地活用事業
募集要項

令和3年1月

門真市

目 次

1	募集の趣旨.....	- 1 -
	(1) 本事業の目的.....	- 1 -
	(2) 上位計画・関連計画におけるまちづくりの考え方.....	- 2 -
	(3) 本事業におけるまちづくりのコンセプト及びターゲット.....	- 6 -
2	事業内容に関する事項.....	- 7 -
	(1) 事業名称.....	- 7 -
	(2) 事業用地等の概要.....	- 7 -
	(3) 募集概要.....	- 8 -
	(4) 事業スケジュール.....	- 9 -
	(5) 本募集要項の位置づけ.....	- 9 -
3	提案に関する事項.....	- 10 -
	(1) 提案に求める機能.....	- 10 -
	(2) 提案の基本条件.....	- 10 -
	(3) 効果的な土地利用の促進.....	- 13 -
	(4) デザインガイドライン.....	- 13 -
	(5) (仮称) 門真市立生涯学習複合施設整備事業.....	- 13 -
4	事業条件.....	- 14 -
	(1) 基本的事項.....	- 14 -
	(2) 事業の条件.....	- 16 -
	(3) 基準価額.....	- 19 -
5	参加資格等.....	- 21 -
	(1) 参加資格.....	- 21 -
	(2) 欠格事項.....	- 21 -
	(3) 応募者が設立する特別目的会社（SPC）との契約.....	- 22 -
	(4) 協力法人.....	- 22 -
6	応募手続及び提案受付.....	- 23 -
	(1) 募集スケジュール.....	- 23 -
	(2) 応募手続.....	- 23 -
7	審査方法等.....	- 27 -
	(1) 提案の審査.....	- 27 -
	(2) 審査の手順.....	- 27 -
	(3) 審査基準.....	- 27 -
	(4) 契約締結手続等.....	- 28 -
8	契約の締結等.....	- 30 -
	(1) 契約等に関する基本事項.....	- 30 -
	(2) 基本協定.....	- 30 -
	(3) 土地譲渡契約.....	- 31 -
9	その他関連事項.....	- 33 -

(1) その他の留意事項	- 33 -
(2) 雑則	- 34 -

【募集要項 別紙】

別紙 No	名 称
1	事業位置図
2	仮換地指定図
3	道路台帳図
4	土地区画整理事業設計図
5	人が中心のパブリック空間の考え方
6	各施設へのアクセシビリティに関する留意点
7	地区計画のイメージ
8	門真市総合設計制度に関する許可取扱要領
9	(仮称) 門真市立生涯学習複合施設等に関する概要
10	関連事業スケジュール (予定)
11	令和2年度官民連携まちなか再生推進事業応募概要
12	共同施設整備等に係る助成対象基準 (案)
13	地質調査資料
14	事業用地区分図

1 募集の趣旨

(1) 本事業の目的

本市では、京阪古川橋駅北側にある廃校となった旧門真市立第一中学校跡地を含む門真市幸福東土地区画整理事業区域（以下「事業区域」という。別紙1「事業位置図」を参照。）内において、本市の顔となる中心拠点として、（仮称）門真市立生涯学習複合施設（以下「複合施設」という。）と交流広場をまちの核に位置づけ、多様な学びを通じた人と人との出会いや新たな賑わいが生まれる場となるよう、官民連携の手法によるまちづくりを推進しているところです。

門真市幸福町・垣内町地区まちづくり用地活用事業（以下「本事業」という。）は、複合施設に隣接する市有地（以下「事業用地」という。）において、事業者の技術やアイデア等を活用し、「門真市第6次総合計画」、「門真市都市計画マスタープラン」、「門真市立地適正化計画」の各計画を踏まえ、事業区域におけるエリアの価値を高めるとともに、門真市の魅力アップを先導するまちづくりを進めるものです。

これらを踏まえ、事業用地では、「門真市随一」とも言える土地のポテンシャルを最大限活用するため、複合施設や交流広場との機能分担を図りながら、本市の玄関口としてふさわしい住宅・商業・業務機能等の複合的な都市機能の集積と賑わいのあるまちづくりを実現していきたいと考えています。

特に、若い世代の流出に歯止めをかけるとともに、子育て世帯を中心とした、多数の人々の流入が実現する提案を大いに期待しています。





(2) 上位計画・関連計画におけるまちづくりの考え方

ア 【概要】門真市第6次総合計画（令和2年3月策定）

門真市第6次総合計画は、総合的かつ計画的な市政の運営を図るため、まちづくりや施策推進の方向性を示す本市の最上位計画です。

▼まちの将来像とまちづくりの方向性、基本目標

<h4>働きながら、子育てしながら暮らしやすい 便利で快適な職住近接の「まち」に</h4> <p>本市を取り巻く状況は、本市の発展にとって大きな可能性を秘めています。</p> <p>市域全域の再整備の機会をチャンスと捉え、良質な住宅供給を誘導できるまちづくりを進めるとともに、平坦な本市の地理的特徴を活かしたバリアフリーのまちづくりや災害・犯罪への対策などにより、安全・安心で快適に暮らせる住まい環境づくりを進めます。</p> <p>また、ものづくり企業をはじめとした市内産業の振興や交通利便性を活かした新たな企業立地の可能性など、身近で働ける場の創出を図るとともに、文化芸術の推進を図り、働く場、地域での学びの場、人が交流する場が市域に集約され、賑わいと活気ある職住近接の「まち」をめざします。</p>	<h4>子どもを真ん中に地域みんながつながる 健康で幸せな地域共生の「まち」に</h4> <p>安心して出産・子育てができる環境を充実させることで、子どもが元気で健やかに育ち、子どもをきっかけに家族や地域など、世代を超えてつながっていく、こうした子どもを真ん中にみんながつながる地域づくりを進めます。</p> <p>特に、門真の未来を、そして一層グローバル化の進む時代を担う子どもたちが、学力や体力を身に付け、心豊かにたくましく生きていくための教養を培う環境づくりを大事にします。</p> <p>また、超高齢社会というかつてない時代を乗り越えていくため、市民の健康づくりを進め、子どもや若い世代、高齢者、障がい者、外国籍の市民などみんなが健康長寿で幸せに暮らせる地域共生の「まち」をめざします。</p>
--	---

 <p>まちづくりの方向性 イメージ</p> <p>健康づくり みんなが健康長寿でいられる環境づくり</p> <p>行政・社会</p> <p>地域・学校</p> <p>市民・家庭</p> <p>子ども</p> <p>職住近接 働きながら、子育てしながら誰もが活躍できる環境づくり</p> <p>子ども・子育てへの投資 出産・子育てがしやすい環境づくり 子どもがたくましく育つよう応援</p> <p>まちづくりの方向性</p>	<h4>基本目標</h4> <ol style="list-style-type: none">01 出産・子育てがしやすく、子どもがたくましく育つまちの実現02 地域の中で生き生きと、健康で幸せに暮らせるまちの実現03 安全・安心で快適な住まいと環境のあるまちの実現04 誰もが活躍できる賑わいと活気あるまちの実現
--	---

▼基本計画（事業区域に関する施策）

基本計画の「5まちづくり分野 1まちの顔づくり」で、以下の方針を示しています。

駅周辺地区まちづくりの推進

門真市駅および古川橋駅周辺においては、福祉・商業などの都市機能の誘導、門真南駅周辺においては、都市基盤の整備や都市機能を誘致するなど、賑わいと交流の場を創出するとともに、定住促進につながるような魅力あるまちづくりをめざします。

イ 【概要】 門真市都市計画マスタープラン（平成24年3月策定）

門真市都市計画マスタープラン（門真市都市計画に関する基本的な方針）は、これからの門真市における都市づくりの指針として、めざすべき都市の将来像と、その実現に向けた取組の方向性を全市的、地域別の視点から明らかにするものです。

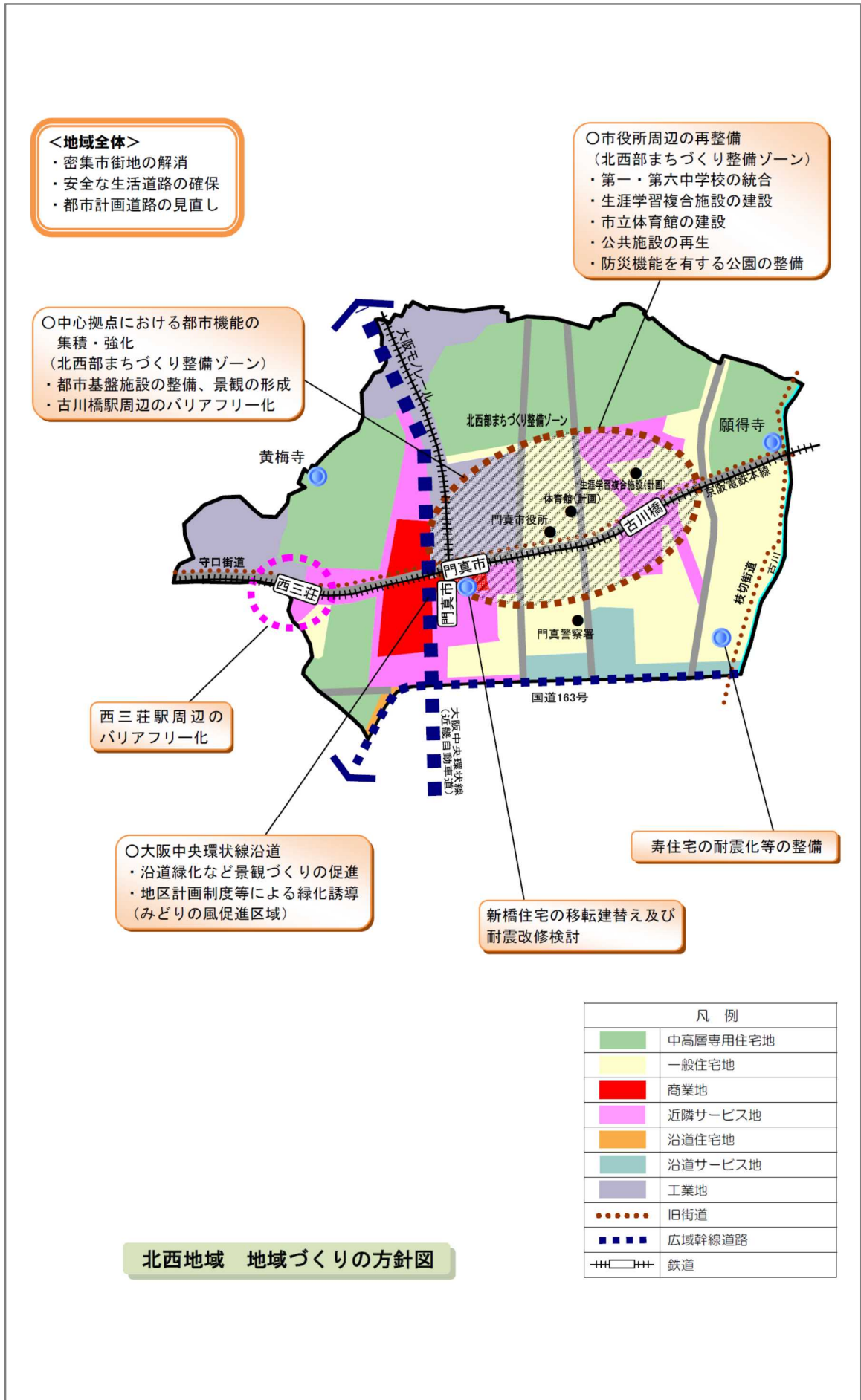
▼都市づくりの基本理念と都市づくりの目標



▼地域別構想 [北西地域] (事業区域に関するまちづくり構想抜粋)

地域づくりの目標	魅力あふれる拠点に人々が集うまち
地域づくりの方針	<p>①鉄道駅周辺における魅力ある市街地の再生</p> <p>○中心拠点（門真市駅～古川橋駅周辺）における都市機能の強化</p> <ul style="list-style-type: none"> ・古川橋駅周辺については、「幸福町・垣内町・中町地区まちづくり」を核に、学校の統合や公益施設の集約化で空地となる市有地を最大限に有効利用するため公園・広場の確保に努めるとともに、駅前周辺の商業系及び市役所周辺の住宅系の土地利用を適切に誘導します。また、門真市駅周辺については、広域交通の玄関口として賑わいづくりや活性化を図ります。 ・門真市駅及び幸福町・垣内町・中町地区周辺の中心拠点においては、本市の顔として、土地区画整理事業など市街地開発事業により都市基盤施設の整備に努めます。また、整備にあたっては、土地の高度利用・有効利用により、商業・業務機能、居住機能など複合的な都市機能の集積、公民協働による賑わいや景観づくり、公共施設の再生に努めます。 ・第一中学校・第六中学校の統合に併せ、市役所周辺地区の再整備を推進します。また、市役所周辺地区の再整備と併せて、幅広い世代が交流できる複合施設を新たに建設します。

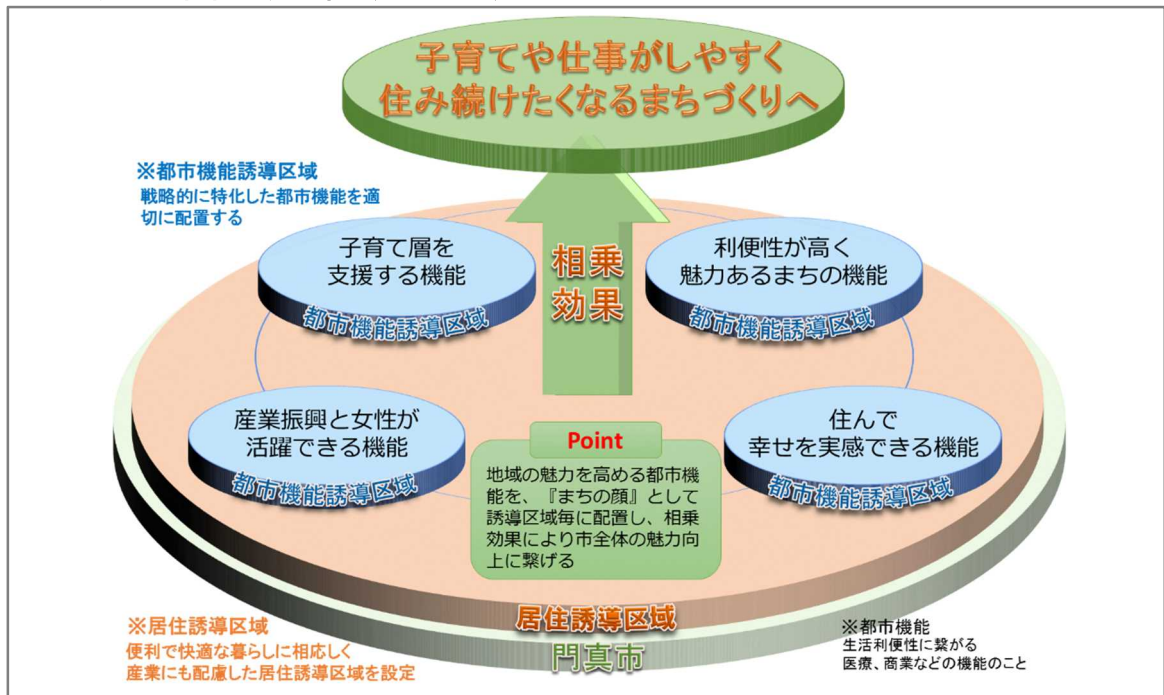
▼地域別構想 [北西地域] (事業区域を含む地域づくりの方針図)



ウ 【概要】 門真市立地適正化計画（平成 29 年 3 月策定）

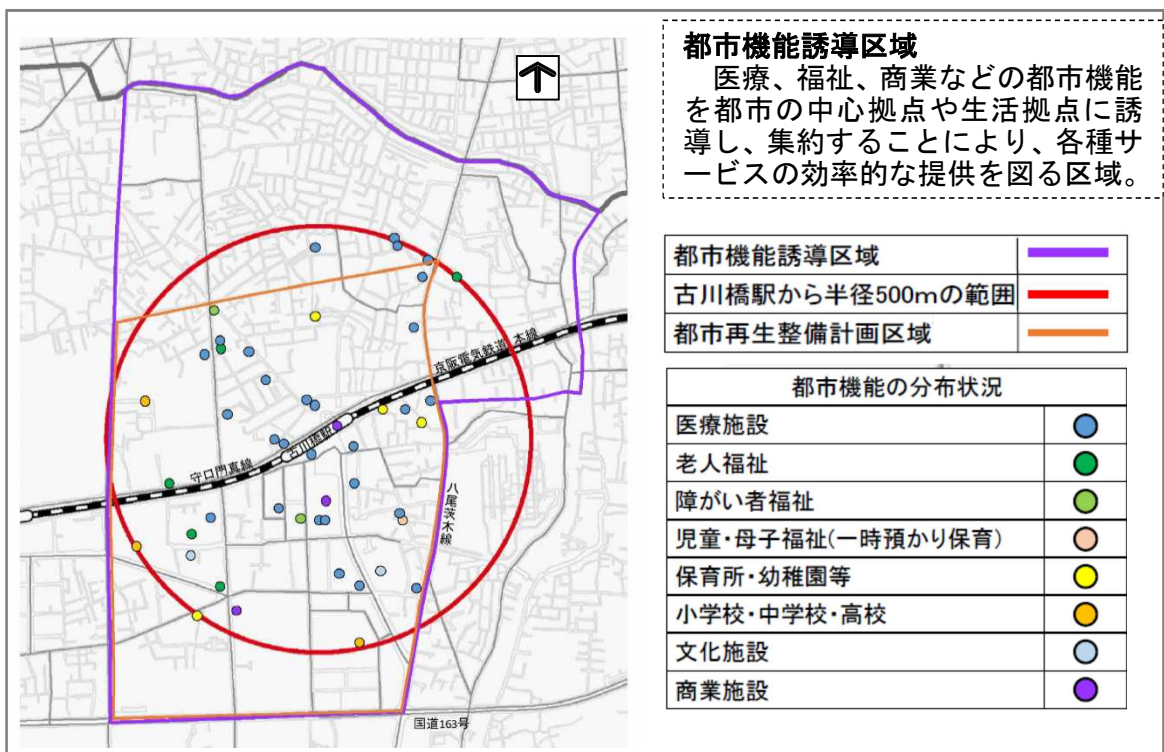
門真市立地適正化計画は、持続可能で利便性の高いまちづくりを推進するため、住居および医療・福祉・商業などの都市機能の立地を計画的に誘導し、市の顔となる拠点性を高め、市民の生活利便性の維持・向上を図る計画です。

▼立地適正化計画の方向性（イメージ）



▼事業区域を含む都市計画の位置づけ〔古川橋駅周辺都市機能誘導区域〕

京阪古川橋駅から半径 500m の区域を基本に、事業区域を含む範囲を都市機能誘導区域に設定し、“まちの顔としても機能する文化・生涯学習機能”を誘導しています。



(3) 本事業におけるまちづくりのコンセプト及びターゲット

上位計画・関連計画等における事業区域周辺の位置づけや、職員ワークショップ結果※1を踏まえたまちづくりのコンセプト及びターゲットは次のとおりです。

ア まちのコンセプト

学びを通じ 新たな出会いが生まれるコミュニティガーデン

- 複合施設と交流広場とその周辺がまちの核となっており、多様な学びを通して人と人とが出会い、新たなにぎわいが生まれる“地域のたまり場”を目指します。
- いつでも子どもたちの声が響きわたり、子どもたちが「遊びと学び」を通して、自分の将来への夢を抱き、地域への愛着を育み、新たなまちの担い手として育っていくまちを目指します。

イ まちのターゲット

子育てファミリー層（子ども、子育て世代、子育て前世代）

- まちのにぎわいを生み出すには、子どもたちが走り回っているようなまちとすることが重要です。
- 子どもがいることで、子どもを通じて、その家族だけでなく、幅広い世代の人や通りがかりの人ともコミュニケーションが生まれることを期待します。

※1 本市職員で構成される「市内旧第一中学校跡地整備活用方法検討プロジェクトチーム」で実施したワークショップの結果です。

2 事業内容に関する事項

(1) 事業名称

門真市幸福町・垣内町地区まちづくり用地活用事業

(2) 事業用地等の概要

所在地	門真市幸福町 11 番地 (仮換地 2 街区-1)	
敷地面積	仮換地地積 8,527 m ² (画地確定測量による計算面積 8,527.02 m ²) ※別紙 2 「仮換地指定図」を参照	
道路条件	北側：区画道路 3 号線 幅員 9.2m (車道 6.7m、片側歩道 2.5m) 東側：区画道路 2 号線 幅員 12.0m (車道 7.0m、両側歩道 2.5m) 南東側：特殊道路 6 号線 幅員 9.0m (歩道 9.0m) 北西側：区画道路 7 号線 幅員 6.7m (車道 6.7m) ※事業区域周辺の道路現況については、別紙 3 「道路台帳図」を参照	
用途地域等	用途地域指定	事業用地全域が令和 3 年 3 月に近隣商業地域に変更予定 (現在は、第二種住居地域及び近隣商業地域)
	地区計画	防災街区整備地区計画区域内
	容積率	近隣商業地域：300%
	建ぺい率	近隣商業地域：80%
	埋蔵文化財	普賢寺遺跡 (周知の埋蔵文化財包蔵地)
その他	門真市幸福東土地区画整理事業区域内	
交通・アクセス	京阪古川橋駅から北へ約 100m	

土地区画整理事業の計画については、別紙 4 「土地区画整理事業設計図」を参照してください。

ア 用途地域の変更

都市計画法 (昭和 43 年法律第 100 号) 第 8 条第 1 項第 1 号に定める用途地域について、第二種住居地域を近隣商業地域へ変更する予定であり (令和 3 年 3 月予定)、本募集と並行して都市計画変更の手続きを行っています。

イ 基盤整備事業の概要

本市では、事業区域内において組合施行の土地区画整理事業を行っています。

名 称	門真市幸福東土地区画整理事業
施 行 者	門真市幸福東土地区画整理組合
事 業 期 間	令和 2 年度～令和 6 年度 (予定)
施 行 区 域	約 2.8ha
地 権 者 数	32 人 (令和 2 年 11 月末時点)
主 な 公 共 施 設	区画道路・特殊道路整備 (住宅市街地総合整備事業で施工) 街区公園・交流広場整備 (住宅市街地総合整備事業で施工) 公共下水道整備 (住宅市街地総合整備事業で施工) 供給処理施設整備 (上水道、ガス等)

	調査設計（埋蔵文化財発掘調査、換地諸費等） 減歩率（合算） 9.77% 保留地予定地積 950 m ² 総事業費 371,500 千円
予 定	令和2年度 土地区画整理組合設立 仮換地指定 埋蔵文化財の発掘調査着手 各宅地の使用収益を順次開始 公共施設整備工事着手（住市総事業） 令和5年度 公共施設整備工事竣工 令和6年度以降 換地処分 土地区画整理組合解散

ウ 土地区画整理事業に関する留意事項

- (ア) 事業用地の最終的な面積は、門真市幸福東土地区画整理組合（以下「組合」という。）による街区確定測量や公共施設整備後に行われる出来形確認測量により確定され、換地処分後に区画整理登記を行います。そのため、組合による測量の結果、引渡面積と差異が生じる場合があります。
- (イ) 事業用地は、仮換地指定されており、換地処分がなされるまでは、当該仮換地に対応する従前の土地での不動産登記となることから、事業用地面積の確定をするための仮換地指定の変更を行います。これにより、従前の土地についても変更が生じます。
- (ウ) (イ) により本市から事業者へ所有権移転登記がなされると当該組合の組合員となります。
- (エ) 換地処分時により清算金の徴収・交付が発生した場合は、組合の定款に基づき、事業者で対応していただくこととなりますが、現時点では、事業用地について清算金の徴収又は交付が発生することは想定していません。ただし、工事の施工誤差による清算金の徴収・交付の可能性はあります。
- (オ) 事業用地を土地区画整理事業に伴う公共施設整備工事等の施工で必要となる現場事務所や工事車両の駐車場所として利用する場合がありますので、事業進捗に応じて組合又は本市と協議をお願いします。
- (カ) 事業用地の使用収益開始日については、事業用地周辺の道路や供給処理施設の整備及び従前地権者の移転が完了する令和5年度初めを予定しておりますが、事業進捗により変更となる場合があります。

(3) 募集概要

ア 募集内容

本募集は、事業用地となる市有地において、複合施設や交流広場とともに、本市の顔となる中心拠点として、新たなにぎわい創出を実現するため、本市から事業用地を取得（購入）し、事業を実施する事業者を公募型プロポーザルにより選定し、決定するもの

です。

本プロポーザルによって決定された優先交渉権者には、事業用地について、本市と事業用地の譲渡等に関する契約（以下「土地譲渡契約」という。）を締結し、当該土地を取得した上で提案内容の事業を実施していただきます。

イ プロポーザル主催者及び事務局

本市が主催し、事務局を門真市まちづくり部地域整備課内に設置します。

門真市まちづくり部地域整備課地域整備グループ

担当 上村・水野

TEL：06-6902-1231（代表）

06-6902-6311（直通）

FAX：06-6902-1323

E-mail：tos03@city.kadoma.osaka.jp

URL：https://www.city.kadoma.osaka.jp/shisei/nyusatsu/2/pro_boshu/14184.html



※本公募に関するお知らせ、情報提供は、原則として上記の本市ホームページにおいて行います。

(4) 事業スケジュール

本事業のスケジュールは、概ね次のとおりを予定しています。ただし、これは現時点での予定であり、今後、事業進捗等により変更が生じた場合は、事業スケジュールについて、本市と優先交渉権者で協議を行うこととします。

令和3年7月 基本協定の締結

基本協定の締結後、設計業務着手

令和4年12月 財産処分の議決

財産処分の議決後、速やかに土地譲渡契約を締結

令和5年4月 事業用地の使用収益が可能となった段階で、所有権の移転・土地の引渡し

※令和7年度（複合施設の開館に合わせる）でのまちびらきを予定しておりますが、施設的设计、建設、開業については、優先交渉権者の提案内容に基づき協議により定めます。

(5) 本募集要項の位置づけ

本募集要項及び附属資料の内容について、既に公表している方針や資料の内容と相違がある場合には、本募集要項及び附属資料の内容を優先することとします。

3 提案に関する事項

(1) 提案に求める機能

都市イメージを先導するシンボルゾーンの整備を実現するため、本市の玄関口にふさわしい商業・業務機能、居住機能等の複合的な都市機能の集積や「安心して子育てできるまち」を柱とした次の提案を求めます。

なお、次のア～エ全てについて必須提案とします。

ア 共同住宅

大阪都心から近く、子育てしやすく暮らしやすいまちであるというイメージへと導くような、ファミリー向けタイプを含む多世代の居住が可能となる質の高い住環境が実現する共同住宅の提案を求めます。

機能については事業者の提案によるものとしますが、特に、子育てにやさしい性能・機能を有する住宅等の提案を期待するとともに、ポストコロナの視点を取り入れた、リモートワークスペースなどといった新しい生活スタイルに関する提案を期待します。

イ 民間提案施設

機能や業態については事業者の提案によるものとしますが、共同住宅における居住者の生活利便性を高めるとともに、複合施設、交流広場及び歩行者空間等の周辺施設と施設価値を高め合う相乗効果をもたらす一般利用の民間施設の提案を求めます。

とりわけ、現在本市が抱える教育課題を十分踏まえたうえで、子どもたちの多様な個性・能力を生かしながら、子どもたちの学力向上やこれからの社会を生き抜く力を培うようなサービス、子どもを取り巻く家族が豊かで健康に暮らせるようなサービスを含む提案を期待します。

ウ 屋外広場

事業用地に整備する共同住宅や民間提案施設、隣接する複合施設等との配置を踏まえ、事業区域内の住民や来訪者が憩い、イベントなど多様な催しが実施可能な屋外広場の提案を求めます。

エ 歩行者空間

事業用地に整備する共同住宅や民間提案施設、隣接する複合施設等の回遊性と周辺市街地との一体性・連続性が図られた快適な歩行者空間の整備に関する提案を求めます。

(別紙5「人が中心のパブリック空間の考え方」を参照)

また、京阪古川橋駅から事業区域へのアクセシビリティを向上させるため、本市にて雨を除けることが可能なシェルターを整備する予定です。提案にあたっては、複合施設における歩行者空間や本市が整備予定であるシェルターとの連続性を確保し、最低限、共同住宅の住民が雨天時であっても快適に移動できる利用者動線の提案を求めます。(別紙6「各施設へのアクセシビリティに関する留意点」を参照)

(2) 提案の基本条件

提案に関する基本条件は次のとおりです。

なお、提案の実現に必要な費用は指定がある箇所を除き、事業者の負担で実施することとします。

ア 共通事項

- ・駅前という立地条件を踏まえ、賑わい創出に努めるだけでなく、安全安心で快適な空間の創出や良好な景観の形成に配慮したデザイン計画とすること。
- ・ゆとりある開放的な空間が演出されるよう、緑地や空地等のオープンスペースを適切に確保すること。
- ・事業用地周辺に位置する住居・店舗等との連続性・一体性に配慮した空間を確保すること。
- ・夜間におけるライトアップや魅力を演出するとともに、整備される施設からは、夜間でも明かりが漏れる等、安全安心なまちづくりに配慮すること。
- ・都市の暮らしの中で、緑・光・風等、人々の暮らしの中で普遍的な自然を感じとれる計画とすること。

イ 共同住宅

- ・1戸あたりの専有面積は、入居タイプ別に適切に配分し、広くてゆとりある快適な居住環境となるよう配慮すること。
- ・子どもや子育てに関わる人々が快適で安心して暮らせるよう、子育てに配慮した仕様や子育てを支援する環境を備えること。
- ・良好な居住環境を将来にわたり維持できるよう、適正な管理について万全の対策を講じること。
- ・防災性の向上と災害に強い良質な共同住宅とするため、十分な耐震性や耐火性など建物の安全性を確保するとともに、被災時の生活維持に求められる設備等を備えること。
- ・地球温暖化やヒートアイランド現象をはじめとした様々な環境負荷の低減をはじめ、居住環境や緑地の形成など環境の質の向上を含めた環境配慮に努めること。

ウ 民間提案施設

- ・京阪古川橋駅周辺エリア（以下「本エリア」という。）の付加価値（ブランド力）を高めるような提案とすること。
- ・隣接する複合施設及び交流広場との連携や特殊道路6号線沿いの賑わい形成を考慮した配置とすること。
- ・営業時間については、周辺地域の住環境に配慮し、事業者の責任により計画すること。

エ 屋外広場

- ・隣接する複合施設との一体的な利用や空間的な連続性に配慮した配置とすること。
- ・周辺の施設利用者の日常的な利用のほか、地域団体などが企画し、多様な活動を展開するうえでの受け皿となる広場とすること。
- ・雨天時のイベント開催等にも対応するため、全天候対応のスペースを設けることとし、民間提案施設等と全天候対応スペースが一体的な空間として感じられる配置・デザインとすること。
- ・子どもがのびのびと遊べる空間であること。
- ・屋外広場は民間所有・民間管理となるため、所有者や管理主体を明確にすること。
- ・維持管理・運営にあたっては、事業者のノウハウを活かし、事業区域内の施設との連携による持続可能な維持管理の手法や本エリアの付加価値等に資する利活用の方法を提案すること。なお、複合施設や交流広場においてもエリアマネジメント活動が展開

される予定であるため、各運営の調整などを今後組織化される（仮称）古川橋駅周辺地区まちなか再生推進協議会において実施する予定である。

オ 歩行者空間

（ア）人が中心のパブリック空間

- ・本市はウォークアブル推進都市であることから、新たな出会いや交流が生まれ、賑わいが創出されるよう、周辺のエリア特性を踏まえ、空間の連続性、京阪古川橋駅からの回遊性に配慮した居心地がよく歩きたくなる施設計画とすること。（別紙5「人が中心のパブリック空間の考え方」を参照）
- ・特に屋外広場や特殊道路6号線（歩行者優先道路）及びその沿道における交流、賑わいが創出されるよう、駅周辺を往来する人々を誘引する施設配置に配慮すること。また、日常、非日常の様々な活動シーンを演出する空間づくりに配慮すること。
- ・幸福町公園へ繋がる特殊道路6号線や区画道路2号線の沿道には、できるだけ塀やさく等を設けず、公共空間と一体となった賑わいや憩いの場が形成されるような環境づくりに配慮すること。

（イ）各施設へのアクセシビリティ

- ・アクセシビリティを向上させる施設の所有や管理などの詳細については、別紙6「各施設へのアクセシビリティに関する留意点」を参照すること。
- ・特殊道路6号線の上空に雨を除けるための施設を整備する場合は、整備後に道路区間部分を市へ無償移管し、市で維持管理を行う予定であるため、事業者と本市の管理区分を明確にすること。
- ・当該施設を上記 エ「屋外広場」と一体的に計画し、雨除けスペース（全天候対応スペース）が、駅からの雨除け動線を兼ねることも可能とし、兼用する場合は、民間提案施設とのつながりも含め配置やセキュリティに十分配慮すること。
- ・当該施設整備の設計時に本市と協議を行い、本市が整備するシェルター等の意匠や動線、接続について考慮すること。

カ 提案を想定していない施設

- ・門真市立地適正化計画において京阪古川橋駅周辺は「古川橋駅周辺都市機能誘導区域」に位置づけられ、本市の顔となる中心拠点として、“まちの顔としても機能する文化・生涯学習機能”の集積を誘導している。
- ・特に事業用地は、その都市計画方針の核となるエリアであることから、次に掲げる施設の提案は想定していない。（(3)「効果的な土地利用の促進」に示す地区計画を策定する場合に、当該施設が制限される可能性がある。）

（ア）ナイトクラブ、ダンスホール、カラオケボックスその他これに類するもの

（イ）マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの

（ウ）その他、公序良俗に反するなど事業コンセプト等に示す機能と明らかに逸脱するもの

(3) 効果的な土地利用の促進

本事業では、「門真市随一」とも言える市有地のポテンシャルを最大限活用し、本市における人口減少に歯止めをかけるため、若い世代の流出を食い止めるとともに、子育て世帯を中心とした多数の人口の流入が実現することを期待しています。

一方、官民連携によるまちづくりを進めていく上で、街区単位のきめ細かなまちづくりを推進していくためには、地域住民が主体となりルールを定めることが望ましいと考えています。(別紙7「地区計画のイメージ」を参照)

このことから、都市計画法第21条の2の規定に基づく都市計画提案制度を活用し、組合員等と事業者がともに提案者となり地区計画を策定する提案も可能とします。

令和3年3月に、事業用地の用途地域を近隣商業地域に変更し指定容積率を300%とする予定ですが、上記の地区計画を策定する場合に限り、近隣商業地域の指定容積率300%にとらわれない提案を可能とします。

提案にあたっては、別紙8「門真市総合設計制度に関する許可取扱要領」に示す「第3 許可の基本要件」、「第4 公開空地」及び「第5 容積の割増し」等を踏まえ、事業用地における実現性を十分に検討したうえで提案してください。加えて、将来、地域との合意形成や関係機関との協議、都市計画の決定等を要するため、必要に応じて交通量等の調査を行うなど、都市基盤の状況や周辺環境への影響等を十分検討した上で提案してください。

なお、本公募の審査結果をもって提案内容の実現を保証するものではありませんので、実現性について十分検討のうえ提案するとともに、万が一提案内容が実現できないこととなった場合には、本市と協議の上、事業者自らの責任と負担により計画変更を行っていただく場合があります。

応募者から都市計画提案制度の提案がなかった場合は、組合員等が主体となり地区計画を策定する場合があります。その場合、事業者には将来の組合員等として協力いただきます。

(4) デザインガイドライン

現在、事業区域では、組合とともに、将来のまちの姿（主に建物や道路等の公共施設の景観に関するデザイン）となるデザインガイドラインを検討しているところです。

デザインガイドラインは令和3年度内に定める見込みであることから、施設整備にあたっては、デザインガイドラインに配慮した計画となるよう努めてください。

また、デザインガイドラインの内容によっては、道路など各種公共施設や複合施設等のデザインと整合を図る必要がありますので、本市と協議の上、軽微な変更等については調整させていただく場合があります。

(5) (仮称) 門真市立生涯学習複合施設整備事業

事業区域内では、本事業と並行し、複合施設の整備を進めており、それらの事業概要等については、別紙9「(仮称) 門真市立生涯学習複合施設等に関する概要」に示すとおりです。なお、当該事業の進捗等により変更となる可能性があります。

4 事業条件

(1) 基本的事項

ア 提案の基本的要件

応募者は、本募集要項、別冊及び関連資料集に示された諸規定及び諸条件に従い、提案を作成してください。提案が最優秀提案として選定され、優先交渉権者となった場合は、選定された提案に基づき事業を行っていただきますので、必ず実現性のある提案を行ってください。

イ 事業スケジュール

2 (4) 「事業スケジュール」及び別紙 10「関連事業スケジュール(予定)」を参照してください。

ウ まちづくりへの貢献

(ア) 本エリアにおけるエリアマネジメント活動の概要

本エリアでは、まちづくり協議会等の地域団体が主体となって、子どもの遊びや学びに資するエリアマネジメント活動を実施していくことが積極的に検討されています。本市は、官民連携によるまちづくりの観点から、この取組について、まちづくり協議会等の地域団体と密に連携を図っており、持続可能で魅力あるまちづくりを実現するためには、積極的にエリアマネジメントを推進していく必要があると考えています。本エリアにおけるエリアマネジメント活動を検討するにあたり、地域が主体となり、本市参画のもと、官民の様々な人材が集積する組織(以下「(仮称)古川橋駅周辺地区まちなか再生推進協議会」という。)の構築が予定されています。

当該組織では、エリアの将来像を明確にしたビジョンの策定やビジョンを実現するための自立・自走型システムの構築に向けた検討や取組を行う予定としており、これらを通じて、多様な人材の集積や投資を惹きつける都市の魅力・都市間競争力の強化をめざしていきたいと考えています。このことから、応募者には、必ず、当該組織に参画していただきます。なお、協力法人についても当該組織に参画することは可能です。(別紙 11「令和 2 年度官民連携まちなか再生推進事業応募概要」を参照)

(イ) エリアマネジメントの組織体制

(仮称)古川橋駅周辺地区まちなか再生推進協議会は任意組織であることから、持続可能なエリアマネジメント活動を行う上で必要な収益事業を展開していくことを想定しているため、当該組織の主要なメンバーにおいて、一般社団法人を設立し、将来的に都市再生推進法人となることをめざしていくことが予定されています。応募者には、当該組織の主要なメンバーとして、一般社団法人及び都市再生推進法人への参画を期待しています。なお、協力法人についても一般社団法人及び都市再生推進法人に参画することは可能です。

■（仮称）古川橋駅周辺地区まちなか再生推進協議会の概要

内容	エリアマネジメントの方向性（ビジョンの策定）や具体的な取組の検討を行う
想定メンバー	まちづくり協議会、地域住民、企業、複合施設の指定管理者等、本市、その他必要な者
開催頻度	月1回程度
活動イメージ	・本エリアの魅力をパンフレットやウェブ等により発信 ・複合施設に隣接する交流広場などでイベント等を実施 等

■一般社団法人（都市再生推進法人）のイメージ

内容	（仮称）古川橋駅周辺地区まちなか再生推進協議会で検討した取り組み等を具現化する組織として、駅前広場や交流広場等の公共空間の利活用を中心に古川橋駅周辺の価値を維持・向上させる取組を行う
想定メンバー	（仮称）古川橋駅周辺地区まちなか再生推進協議会の主要メンバー
活動イメージ	・交流広場等の公共施設の管理・運営 ・エリアマネジメント活動等の実施 等

（ウ）エリアマネジメント等の活動エリア

（仮称）古川橋駅周辺地区まちなか再生推進協議会の活動エリアは、京阪古川橋駅を中心に半径500mを想定していますが、多様な人材の集積や投資の惹きつけについては、当該活動エリアにとらわれない、より広域な視点を持つとともに、本エリアの活動の効果が周辺エリアに波及することをめざしていきたいと考えております。

また、一般社団法人（都市再生推進法人）がエリアマネジメント活動を行うエリアについては、事業区域内の交流広場及び駅南側の駅前広場などを拠点することを想定しております。

（エ）エリアマネジメントの活動期間

エリアマネジメントの活動は恒久的なものであり、応募者には、長期間に渡り、当該エリアマネジメント活動の中心となって協力・支援・連携等を行っていただくことを期待しております。

（オ）エリアマネジメントの活動報告

（仮称）古川橋駅周辺地区まちなか再生推進協議会は月1回程度開催する予定です。エリアマネジメント活動を行う一般社団法人（都市再生推進法人）には、当該協議会において、毎月エリアマネジメント活動等の報告を行っていただくことを想定しております。

※エリアマネジメント活動における事業者に期待する役割は以下のとおりです。

- ①単なる事業性の追求や不動産の価値向上だけを目的とするのではなく、このエリアで事業展開する事業者が積極的にエリアマネジメントに関わり、活動の中心的な存在となること。
- ②事業者がエリアマネジメントへ参画し、周辺エリアの価値向上に向けた取り組みを先導することで、エリアにとってなくてはならない存在となること。
- ③エリアマネジメントを通して、事業者が地域に寄与するとともに、地域が事業者を支えるような良好な関係性が築かれること。
- ④CSR活動の一環として慈善活動的な地域貢献を果たすだけでなく、本市を取り巻く社会的な課題解決と事業者としての利潤を追求するCSV（共通価値の創造）活動を取り入れ、新しいまちづくりの担い手として、自らの業態に合わせた方法で地域に寄与し、地域の一員として地域と繋がり、地域を育てるというマネジメントの視点を持つこと。

エ 住宅市街地総合整備事業（拠点開発型）交付金

住宅市街地総合整備事業（拠点開発型）は、国の制度である社会資本整備総合交付金の基幹事業であり、土地区画整理事業と併せて快適な居住環境の創出、都市機能の更新、まちなか居住の推進等を図るため、事業者が行う市街地住宅等整備における共同施設整備等を対象として交付する助成金です。

事業者が、助成金対象基準に適合する子育て型共同住宅を整備する場合において、調査設計計画（基本設計、建築設計）及び共同施設整備（供給処理施設、共用部分、外構部分等）に係る費用の一部に助成金を交付する予定です。（別紙12「共同施設整備等に係る助成対象基準（案）」を参照）

なお詳細については、事業者からの提案内容に応じて別途協議し決定します。

オ 関係法令等の遵守

応募者は実施する各種施設の整備・管理運営等の事業全体について、最新の関係法令並びに次に示す本市の条例等を遵守した計画としてください。

- ・門真市まちづくり基本条例（平成28年門真市条例第3号）
- ・門真市自転車等の放置防止に関する条例（昭和61年門真市条例第12号）
- ・門真市まちづくり基本条例整備基準
- ・門真市暴力団排除条例（平成24年門真市条例第2号）
- ・その他事業者提案による事業計画に必要な条例、施行規則等

(2) 事業の条件

ア 事業用地の条件

(ア) 基盤整備の計画

- ・土地区画整理事業による基盤整備の計画については、別紙2「仮換地指定図」、別紙3「道路台帳図」、別紙4「土地区画整理事業設計図」、をそれぞれ参照すること。

(イ) 供給処理施設等の条件

- ・電気、ガス及び上下水道の条件は次のとおりである。

- ・各供給処理施設等への引込工事費用及び負担金は事業者が負担するものとし、次の各供給処理事業者等と事前協議を行うこと。

施設	状況	所管・協議先
電気	引込等の工事は事業者負担とし、電力会社と協議すること。	関西電力(株)
ガス	引込管は組合で整備し、引込位置、規格等は組合と協議すること。 なお、組合は、敷地規模に応じた標準的な規格を整備する予定で、標準以上の規格となる場合は、事業者負担となる場合がある。	組合
上水道	同上	同上
下水道	公共下水道管は、本市で整備し、敷地からの放流は、各区画道路内の公共溝とすること。	門真市地域整備課

(ウ) 地盤条件

- ・地盤の状況は、別紙 13「地質調査資料」を参照し、本事業の設計及び工事において必要な地盤調査は、事業者が行うこと。

(エ) 埋蔵文化財

- ・事業用地については、周知の埋蔵文化財包蔵地であることから、土地区画整理事業により、埋蔵文化財発掘調査（現地・遺物整理）を実施する。
- ・事業者への土地の引渡し時までには、調査は完了する見込みである。
- ・そのため、事業者が新たに調査をする必要はないが、建設工事等に当たっては文化財保護法（昭和 25 年法律第 214 号）第 93 条第 1 項に規定する届出を提出すること。

(オ) 土壌汚染

- ・本市が実施した地歴調査等で確認したところ、土壌汚染対策法（平成 14 年法律第 53 号）に定める指定基準に適合しない土壌は検出されない予定であるが、学校跡地であることから、焼却炉周辺におけるダイオキシン類の検出可能性が指摘されている。
- ・現在、ダイオキシン類に係る土壌調査を実施していることから、ダイオキシン類が検出された場合は、事業者への土地の引渡しまでに、本市の負担で汚染土壌の掘削除去等の措置を講じる予定である。
- ・事業用地の引渡しまでに新たな汚染が発見された場合、その対策に要する費用及び処分費は合理的な範囲で本市が負担するが、本市の負担を抑えるよう配慮すること。

(カ) 地中障害物

- ・現在事業用地内にある地中障害物については、令和 3 年 9 月を目途に本市で適切に処理を行う予定である。
- ・事業者が予見することができなかった地中障害物により、本事業の実施にあたって重大な支障が生じる場合には、本市は事業者と協議を行い、本市が合理的な範囲で、事業者の行う撤去・処分に係る費用を負担することを想定している。

(キ) 電波障害

- ・電波障害対策については、事業者自らの責任と負担により、必要な調査及び対策を行うこと。
- ・高層建築物の建設に伴う電波伝搬障害については、事業者自らの責任と負担により、電波法（昭和 25 年法律第 131 号）に基づいて適切な処置を講じること。

(ク) 開発許可の取扱いについて

- ・本事業の実施にあたり、開発許可が必要となる場合には、事業者の責において必要な申請手続き、協議等を行うこと。

(ケ) 周辺交通への配慮

- ・自動車（搬入車両も含む）、自転車及び歩行者等の関係に配慮した動線を計画するとともに、駐車場及び自転車置場の位置及び規模等が適切となる交通計画とすること。
- ・交通量調査等を行い、周辺道路への影響緩和や公共交通機関利用促進等についても積極的に検討すること。
- ・駐車場及び自転車置場については、事業用地周辺は、歩行者中心のまちづくりを進めていることを踏まえるとともに、門真市まちづくり基本条例、門真市自転車等の放置防止に関する条例及び同施行規則を参照し、計画すること。
- ・条例等において駐車台数及び自転車置場について協議事項が規定されているものについては、本市と協議すること。

(コ) 雨水流出抑制施設

- ・事業用地は寝屋川流域に該当するため、特定都市河川浸水被害対策法（平成 15 年法律第 77 号）に基づき、事業用地内に当該施設を整備すること。なお詳細については、必要に応じて、門真市まちづくり部道路公園課と協議すること。

(サ) ユニバーサルデザインへの配慮

- ・スロープ、エレベーター、点字、サイン等を設置するなど、ユニバーサルデザインに配慮した計画とすること。

(シ) 緑化

- ・大規模施設の緑化義務が発生する場合があるため、門真市まちづくり部道路公園課と協議すること。

(ス) 防災対策・環境への配慮

- ・施設の計画や運営については、環境への配慮、防災対策等を行うとともに、関係法令等を遵守すること。
- ・災害発生時に対応できるよう、事業者において避難スペースや防災備蓄倉庫等を設置など、防災対策に寄与する取組を積極的に検討すること。
- ・騒音、振動、日照障害、電波障害等、周辺環境には十分に配慮した施設計画とすること。

(セ) 建築工事施工上の留意事項

- ・事業用地は、土地区画整理事業の施行区域内であり、土地区画整理法（昭和 29 年法律第 119 号）第 76 条第 1 項の規定による許可申請が必要になります。
- ・土地区画整理事業による道路及び供給処理施設等の整備工事が行われるため、

工事の施工は、次の項目に留意し、本市や組合と協力して進めること。

- ①工事が集中する場合においては、工事関係者間で協議・調整しながら進めること。
- ②工事車両の通行経路等は、道路管理者等の関係機関と協議すること。
- ③事業者が行う建築工事に伴って必要となる近隣居住者や自治会等の関係者への工事計画等の説明や協議のほか、近隣施設の営業方法等に関して調整を要する事項が生じた場合についても、事業者が責任を持って行うこと。
- ④事業者が行う建築工事に際して生じる騒音、振動、ほこり等による生活環境上の支障や施設の建設に起因する電波障害、風害、日影等の周辺への影響については、事業者の責任において対応すること。

(ソ) 事業用地の引き渡し

・事業用地については、上記条件のほか現状有姿で事業者に引き渡す予定です。

イ 隣接民有地に関する条件

事業用地周辺に隣接する事業用地外の民有地（以下「隣接民有地」という。別紙14「事業用地区分図」を参照）について、事業用地との相乗効果による事業区域一体のブランディング戦略として、基本協定締結後に隣接民有地の地権者に対して土地利用計画及びそれに必要な各種支援等を提案することは可能です。

ただし、隣接民有地に関する事項は事業者の責任と費用によるものとし、本募集での提案内容が実現することを担保するものではありません。

(3) 基準価額

事業用地の用途地域を近隣商業地域、指定容積率300%とする場合の基準価額は次のとおりです。応募者は基準価額以上となる土地価格（単価）を提案してください。なお、地区計画を活用した提案を行う応募者は、提案する容積率を踏まえた土地価格（単価）を提案してください。基準価額未満の提案は、失格となります。

土地譲渡契約締結時までには、応募者提案に基づく容積率をもとに改めて不動産鑑定を行い、門真市不動産評価審査委員会に諮り決定した基準価額と応募者が提案する提案価額を比較し高い方（同額の場合はその金額とする）が契約金額となることから、容積率の提案を行う場合には十分に留意ください。基準価額と契約金額の取扱いについては次頁の表をご参照ください。

なお、再決定された基準価額が、提案価額を下回った場合の変動リスクについては応募者負担となり、応募者の提案価額とします。ただし、通常予見できない急激な変動については、本市と協議を行うものとします。また、地区計画を活用する場合、地区計画の認定が得られなかったことによる提案価額の変動リスクは、原則として応募者負担とします。

面積	土地価格（単価）	基準価額
8,527.02 m ²	234,000 円/m ²	1,995,322,680 円

※上記の基準価額は、門真市不動産評価審査委員会に諮り決定しています。（評価時点令和2年11月1日）

■ 基準価額と契約金額の取扱い

手順	時期	内容
1	募集要項公表時	・ 応募者より提案容積率に基づく提案価額が提案される
2	最優秀提案選定後	・ 最優秀提案内容をもとに不動産鑑定を行い、門真市不動産評価審査委員会に諮り基準価額を決定 ※決定した基準価額は事業者に書面で通知する予定
3	基本協定締結 (令和3年7月予定)	・ 基本協定を締結
4	設計業務に着手	・ 基本協定に基づき、設計業務に着手
5	設計業務完了 建築確認済証発行 (令和4年3月以降)	・ 2の基準価額の時点修正のため、本市にて不動産鑑定を行い、門真市不動産評価審査委員会に諮り基準価額を決定
6	土地譲渡契約締結 (令和4年12月に財産処分の議決予定)	・ 5の基準価額と1の提案価額とを比較して、高い金額(同額の場合はその金額とする)を契約金額として土地譲渡契約を締結

5 参加資格等

(1) 参加資格

応募者は、次に掲げる要件を全て満たす法人（以下「応募法人」という。）又は複数の法人で構成されるグループ（以下「応募グループ」といい、応募グループに属している法人を「構成員」という。）とし、個人での応募は認めません。なお、応募法人又は応募グループの各構成員は、他の提案の応募法人又は応募グループの構成員となることはできません。

ア 本募集要項に示す要件に従って、事業用地を購入し土地譲渡契約を締結する当事者となる者。なお、特別目的会社（SPC）による購入を予定する場合は、当該特別目的会社に出資を行う者とする。

イ 次に掲げる要件を全て満たし、本事業に提案する計画内容の施設建設や事業運営に必要な資力及び信用等を有する者であること。

(ア) 直近の決算期末において債務超過（自己資本金額がマイナス）でないこと。

(イ) 経常損益について直近の決算を含み3期連続のマイナスでないこと。

(2) 欠格事項

法人又はその代表者等が次に掲げる事項に該当する場合は、応募することができません。

ア 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。

イ 門真市建設工事等入札参加停止に関する要綱に基づく入札参加停止措置を受けている。

ウ 会社更生法（平成14年法律第154号）の規定に基づく更生手続開始の申立て又は民事再生法（平成11年法律第225号）の規定に基づく再生手続の申立ての事実があるものにあつては、当該申立てに基づく更生手続開始の決定又は再生手続開始の決定を受けていない。

エ 法人の代表者が破産者、法律行為を行う能力を有しないもの又は禁錮刑以上の刑（執行猶予を含む）に処せられている。

オ 門真市公共工事等に関する暴力団排除措置要綱（平成24年6月1日施行）に基づき入札除外措置を受けていない者又は同要綱別表に掲げる措置要件に該当する者がいる。

カ 直近1年間において、法人又は法人の役員が法人税、消費税及び地方消費税、固定資産税、都道府県民税、市町村民税を滞納している。

キ 法人又はその代表者等が、本市が本公募に対する支援業務を委託等している、次に示す者並びに次に示す者と資本面（発行済み株式総数の100分の25を超える株式を有し、又はその出資の総額の100分の25を超える出資をしていること）及び人事面（代表者又は役員が代表者又は役員を兼ねていることをいう）で関連している。

ただし、審査期間中は下記（ウ）の委員名は非公開とすることから、委員との関連の有無を確認したい応募者から、募集要項公表日から6（1）募集スケジュールに示す質問事項受付期間までに該当の有無の質問を受け、結果が分かり次第、応募者に回答する。

(ア) パシフィックコンサルタンツ株式会社（東京都千代田区神田錦町3丁目22番地）

(イ) アンダーソン・毛利・友常法律事務所（東京都千代田区大手町1丁目1番地1）

(ウ) 門真市幸福町・垣内町地区まちづくり用地活用事業者候補者選定委員会の委員

なお、6（2）エ「参加表明及び参加資格の確認」に規定する参加表明以後、上記の欠格

事項に該当した場合、優先交渉権者となることができない。

また、基本協定の締結後に、上記の欠格事項に該当した場合、基本協定が解除される場合がある。

(3) 応募者が設立する特別目的会社（SPC）との契約

応募者は、本プロポーザルの提案において、応募者の構成員のみが出資する特別目的会社（SPC）を設立し、当該特別目的会社が本市から土地（建物）の貸付を受け事業を実施する者となる提案を行うことは可能です。その場合、代表法人を定めるとともに、代表法人は、構成員の中で最大出資比率としてください。

また、土地の譲渡契約の締結までに特別目的会社を設立してください。

(4) 協力法人

応募者は、応募グループ以外の者で業務の一部を直接委託又は請け負うことを予定している者（以下、「協力法人」という。）がいる場合は、提案書の所定の様式に明記することができます。なお、協力法人が、5（2）オに該当した場合、本市は応募者に対し、協力法人等の解除を求めることができることとします。

6 応募手続及び提案受付

(1) 募集スケジュール

募集スケジュールについては次のとおりですが、変更される場合があります。
変更があった場合は、本市のホームページでお知らせします。

事項	時期
募集要項公表	令和3年1月18日(月)
募集要項および 現地説明会	令和3年1月27日(水)
質問事項受付期間	令和3年2月8日(月)から令和3年2月10日(水)まで
質問事項回答	令和3年3月5日(金)までに回答
参加表明受付期間	令和3年3月15日(月)から令和3年3月17日(水)まで
参加資格審査 結果通知	令和3年3月31日(水)(予定)
提案書受付期間	令和3年4月19日(月)から令和3年4月21日(水)まで
優先交渉権者決定	令和3年5月下旬(予定)
基本協定締結	優先交渉権者決定通知到達後、速やかに締結する
土地譲渡契約	建築確認済証の確認後、財産処分の議決を得て速やかに締結する

(2) 応募手続

ア 募集要項の公表

募集要項及びその他関連する公表資料については、本市ホームページにて公表し、窓口等にて配布は行いません。

イ 現地説明会の開催

本事業への事業者の理解を深めるため、現地説明会を次のとおり開催します。

事業用地での説明・見学に際し、本市から地域団体によるエリアマネジメント活動の概要や複合施設の計画概要に関する資料を配布します。

なお、新型コロナウイルス感染症の拡大により現地説明会の開催が困難と判断した場合は、予定を変更する可能性があります。その際は、本市のホームページ等でお知らせします。

(ア) 開催日時 令和3年1月27日(水)午後1時15分から(受付開始 午後1時)

(イ) 開催場所 事業用地

(ウ) 申込方法

令和3年1月22日(金)午後5時までに、様式1「現地説明会参加申込書」に必要事項を記入し、メールで申し込んでください。なお、メール送信後に事務局に対して電話にて送達確認を行ってください。

(エ) 提出先 事務局

(オ) 留意事項

・参加表明の申込には現地説明会への出席は必須ではありませんが、当日関連資料

を配布するため、可能な限り出席をお願いします。

- ・募集要項等の配布は行いませんので、各自持参してください。
- ・現地説明会への出席は1法人あたり2名までとします。
- ・会場には駐車場を用意していませんので、公共交通機関でお越しください。
- ・新型コロナウイルス対策としてマスクを着用してください。また、大阪コロナ追跡システムの登録へのご協力をお願いします。
- ・事業用地では、人と人との距離を1m以上確保してください。
- ・濃厚接触を避けるため、本市からの説明は10分程度で行います。

ウ 質問及び回答

質問等がある場合は、様式2「質問書」で、メールで申し込んでください。なお、メール送信後に事務局に対して電話にて送達確認を行ってください。

- (ア) 受付期間 令和3年2月8日(月)から令和3年2月10日(水)午後5時必着
- (イ) 提出先 事務局
- (ウ) 回答期限 令和3年3月5日(金)を目途に回答します。
- (エ) 回答方法 本市ホームページで公表します。

エ 参加表明及び参加資格の確認

(ア) 参加表明書等の提出

本募集に応募を希望する者は、次の書類を提出してください。

提出書類		様式	部数
1	参加表明書	様式3	正 1部 副 10部
2	グループ応募構成書	様式4	
3	委任状	様式5	
4	誓約書	様式6-1	
5	協力法人に関する誓約書	様式6-2	
6	応募者の概要	様式7	
7	定款又は寄付行為	—	
8	法人登記簿謄本及び印鑑証明書	—	
9	財務状況表	様式8	
10	当該応募者の経営状況を説明する書類 ・ 貸借対照表、損益計算書又はキャッシュフロー計算書 ※直近3年間分を提出してください。 ※上場企業の場合は有価証券報告書も提出してください。 ※キャッシュフロー表を作成していない場合、これらに代わる書類(資金繰り表等)を提出してください。	—	
11	応募者の納税証明書 ・ 国税の納税証明書 その3の3 (法人税、消費税及び地方消費税) ・ 地方税の納税証明書 直近1年分の法人市民税納税証明書 (応募者が支店等の場合はその所在市町村が発行するもの) ※募集要項公表日以降の原本	—	

※詳細については「門真市幸福町・垣内町地区まちづくり用地活用事業様式集(別冊2)」

を参照してください。

※応募グループで参加表明する場合は、1、2、3、4は応募グループとして一部を作成し、それ以外の書類は、構成員ごとに作成し代表法人が提出してください。

(イ) 参加表明書の提出期間

令和3年3月15日(月)から令和3年3月17日(水)午後5時必着(郵送可)

なお、郵送による提出の場合は、締切日必着とし、配達証明付書留郵便に限ります。

(ウ) 提出先 事務局

(エ) 参加資格の確認及び結果通知

提出された参加表明書(附属資料を含む)については、本市にて参加資格の有無の確認後、令和3年3月31日(水)までに、参加資格の確認結果を応募者に通知します。

オ 構成員の変更等

応募グループの構成員の変更、追加及び削除を行う場合は、様式9「構成員変更届」を令和3年4月9日(金)午後5時までに郵送又は持参にて事務局へ提出してください。

ただし、代表法人以外の構成員のみを対象とします。提出された変更届について、6(2)

エ(エ)「参加資格の確認及び結果通知」の参加資格の確認を行い、変更等の承諾の可否について書面により通知します。

カ 応募の辞退

参加表明を行った者で、応募を辞退したい者は、速やかに様式10「応募辞退届」を郵送又は持参にて事務局へ提出してください。

キ 提案書類等の提出

(ア) 提案書類の提出

参加資格の確認を受けた者は、別冊2「門真市幸福町・垣内町地区まちづくり用地活用事業様式集」に従い、提案書類として次頁の書類を提出してください。

(イ) 提案書類の提出期間

令和3年4月19日(月)から令和3年4月21日(水)午後5時必着(持参に限る)

(ウ) 提出先 事務局

ク 優先交渉権者等の公表

令和3年5月下旬を目途に、応募者全員に文書で通知します。なお、電話等による問合せには応じません。

ケ CADデータ提供の申請

CADデータの提供を希望する場合には、様式11「CADデータ提供申請書」を提出してください。

(ア) 受付期間 令和3年1月18日(月)から令和3年4月9日(金)

午前9時から午後5時まで(土日祝、年末年始除く)

(イ) 提出先 事務局

(持参のみとし、希望者は予め電話により日時を調整してください。)

(ウ) 提供方法 様式11「CADデータ提供申請書」と引換えにCD-ROMを配布

提出書類		様式番号	部数
1	提案申込書	12	正 1部
2	価額提案書	13	正 1部
3	提案書(第1分冊)		正 1部 副 14部
	(1) 施設整備計画に関する提案書		
	①事業コンセプト	14-1	
	②空間計画	14-2	
	③居住計画	14-3	
	④民間提案施設計画	14-4	
	⑤附帯計画	14-5	
	(2) 地域貢献に関する提案書		
	①エリアマネジメント	15-1	
	②地域経済の活性化	15-2	
	(3) 事業遂行能力に関する提案書		
	①事業実施体制	16-1-1	
		16-1-2	
		16-1-3	
		16-1-4	
	②事業スケジュール	16-2	
4	提案書(第2分冊)		正 1部 副 14部
	①施設配置図	17-1	
	②各階平面図	17-2	
	③立面図	17-3	
	④断面図	17-4	
	⑤パース	17-5	
5	公表用提案概要書	18	正 1部
6	CD-R又はDVD-R	—	正 1部

7 審査方法等

(1) 提案の審査

門真市幸福町・垣内町地区まちづくり用地活用事業者候補者選定委員会（以下「委員会」という。）により、審査を行います。

ア 提案書類の審査にあたって、応募者によるプレゼンテーションを実施します。日時、場所、プレゼンテーション方法等は、提案書類等の提出後、事前に代表法人に通知します。

イ 審査後、委員会が最優秀提案と優秀提案を選定します。

ウ 本市は、委員会による最優秀提案と優秀提案の選定結果を踏まえ、優先交渉権者と次点交渉権者を決定します。

エ 応募者が1者のみの場合でも、審査・評価は実施しますが、別冊1「門真市幸福町・垣内町地区まちづくり用地活用事業審査基準」に示す評価水準に達しない場合は、最優秀提案を選定しません。

(2) 審査の手順

次の手順に従って審査を進めていきます。具体的内容については、別冊1「門真市幸福町・垣内町地区まちづくり用地活用事業審査基準」を参照してください。

ア 参加資格審査

委員会において6（2）エ（エ）「参加資格の確認及び結果通知」に示す参加資格審査を行います。

イ 基礎審査

委員会において、参加表明事項、参加資格及び提案された内容が、本要項に従って記載されているか、及び法令、募集要項等の禁止事項に該当していないかを審査します。

ウ 提案審査

委員会において、基礎審査を通過した提案について、あらかじめ定められた審査基準に基づき、審査を進めます。

(3) 審査基準

審査基準の具体的内容については、別冊1「門真市幸福町・垣内町地区まちづくり用地活用事業審査基準」に示す審査基準を参照してください。

ア 提案内容に関するプレゼンテーション

本市又は委員会は、応募者に対し、提案内容に関するプレゼンテーションの場を設けます。時期、開催場所等については、提案の受付終了後に連絡します。

イ 最優秀提案及び優秀提案の選定

審査基準に規定する提案内容について、委員会の審査において、最高得点を得た提案を最優秀提案として、二番目に高い得点を得た提案を優秀提案として選定します。

ウ 審査対象除外

次の場合においては、審査対象から除外します。

- (ア) 提出書類に虚偽の記載があることが明らかになったとき。
- (イ) この要項への違反、又は著しい逸脱が明らかになったとき。
- (ウ) 提出期限までに必要な書類が整わなかったとき。
- (エ) 提案関連書類が、別冊1「門真市幸福町・垣内町地区まちづくり用地活用事業審査基準」に示す基礎的事項に抵触するとき。
- (オ) 次に示す者に、本募集に関し自己が有利となるよう働きかけを行ったとき又は働きかけを行うことを目的に接触を申し込んだことが明らかとなったとき。
 - a 委員会の委員
 - b 5（2）キに示された者
 - c まちづくり協議会及びまちづくり協議会と契約関係にある者
 - d 本市職員
- (カ) 本募集要項の公表後、優先交渉権者の選定結果の通知日までに、本募集に参加表明を行うこと（又は行った事実）、提案内容等、本募集に係るいかなる事項について、応募者自らが広く公衆の目に触れる方法で公表したこと（例：ホームページに公表すること、報道機関等に掲載を依頼すること）が明らかとなったとき。
- (キ) その他不正行為が認められたとき。

(4) 契約締結手続等

ア 優先交渉権者等の決定

本市は、委員会による最優秀提案、優秀提案及び以降の順位の提案に係る選定結果を踏まえ、優先交渉権者及び次点交渉権者を決定します。

決定結果は、速やかに全応募者に文書にて通知します。電話等による問い合わせには応じません。

イ 審査結果及び提案概要の公表

審査結果及び優先交渉権者から提出された提案書関係書類の一部については、優先交渉権者の承諾を得て委員会の審査講評と併せて本市のホームページ等で公表する予定です。

ウ 優先交渉権者の資格喪失

優先交渉権者が基本契約の締結までに次に掲げる事項に該当した場合は、優先交渉権者の資格を喪失します。優先交渉権者がグループである場合、構成員の一部が優先交渉権者の資格喪失に該当したときも、グループとして優先交渉権者の資格を喪失します。ただし、当該構成員が代表法人でなく、かつ、当該構成員が欠けても提案内容の履行に重大な影響が及ばないことが明らかであるなど、本市がやむを得ないと認めた場合は、この限りではありません。

- (ア) 優先交渉権者が7（3）ウ「審査対象除外」に示す審査対象除外の対象者であったことが明らかとなったとき。
- (イ) 優先交渉権者が正当な理由なく本市と基本協定の締結に至らないとき、又は本市の催告にかかわらず、基本協定の締結に応じないとき。
- (ウ) 優先交渉権者が5（1）「参加資格」に示す応募の資格を満たさなくなったとき。
- (エ) 優先交渉権者又は構成員に重大な疑義を生じる客観的な事由が発生したとき。

(例：不渡手形、事実上の倒産、長期の活動停止、有価証券報告書の虚偽報告)

エ 次点交渉権者の地位

次点交渉権者は優先交渉権者が前記資格喪失事由に該当し、その資格を喪失した場合、又は本市が優先交渉権者と基本協定を締結するに至らなかった場合は、次点交渉権者が優先交渉権者としての地位を取得します。

8 契約の締結等

(1) 契約等に関する基本事項

ア 本市と事業者が締結する契約・協定

本市は、事業の実施に当たり、次の契約、協定を締結します。

(ア) 基本協定

(イ) 土地譲渡契約

(2) 基本協定

ア 基本協定の締結

優先交渉権者は、優先交渉権者決定通知到達後、本市と土地譲渡契約の締結に向け、速やかに双方の協議事項及び権利義務等についての基本的事項を規定した基本協定（別冊3「基本協定書（案）」）を締結します。

イ 協定の当事者

協定の当事者は、本市及び優先交渉権者となります。優先交渉権者が応募法人の場合、当該法人と締結します。また、優先交渉権者が応募グループとなる場合は、その代表法人及び構成員の全てと締結します。

ウ 設計確認及び承諾

事業者は、基本設計及び実施設計の完了後、速やかに本市の指示する設計図書等を提出の上、次に規定する本市の確認及び承諾を受けなければなりません。本市の承諾等を得られなかったことを理由として、エに示す竣工期限を延期することはできません。

なお、本市は、随時、事業者の行う設計内容及び進捗を確認する場合があります。また、基本設計・実施設計の内容に疑義が生じた場合は、事業者は本市と速やかに協議を行わなければなりません。

(ア) 基本設計の確認

本市は、事業者の行う基本設計について、提案内容等との整合性を確認します。事業者は、基本設計について承諾を受けない限り、実施設計に着手できません。

(イ) 実施設計の確認

本市は、事業者の行う実施設計について、提案内容等との整合性を確認します。事業者は、実施設計について承諾を受けない限り、土地譲渡契約を締結できません。

エ 竣工期限

事業者は、原則、本市と別途協議により定めた期日までに、施設を竣工しなければなりません。また、竣工後速やかに、本市に対して竣工届を提出し、各施設の供用を行うものとします。

オ 基本協定の期間

基本協定の存続期間は、基本協定の締結の日から土地譲渡契約日までとします。

カ 違約金

優先交渉権者について、基本協定に定める事由に該当したとき、募集要項に規定する応募者の資格を有していないことが明らかになったとき、募集要項に期待する応募者の遵守すべき事項に反したことが明らかになったとき、又は募集要項に定める優先交渉権者の資格を喪失したときは、本市は優先交渉権者と土地譲渡契約を締結せず基本協定を

解除します。

これらの場合、本市は所定の額の違約金を請求するとともに、別途、解除までに要した費用と損害について請求するものとします。ただし、上記事由について、やむを得ない事情があると本市において判断する場合はこの限りではありません。

(3) 土地譲渡契約

ア 土地譲渡契約の締結

本市と優先交渉権者は、建築確認済証の確認後、財産処分の議決を得て、募集対象土地の譲渡等に関する権利義務を規定した土地譲渡契約（別冊4「土地譲渡契約書（案）」）を締結します。

イ 契約の当事者

契約の当事者は、本市と優先交渉権者となります。優先交渉権者が応募法人の場合、当該法人と締結します。また、優先交渉権者が応募グループとなる場合は、グループの構成員全員（共同事業者の場合を含む）又は構成員が設立した特別目的会社（SPC）と締結します。

なお、土地譲渡契約を締結すると、優先交渉権者は「事業者」の地位となります。

ウ 契約保証金

契約の締結に際しては、契約金額の100分の5以上の契約保証金を納めなければなりません。ただし、門真市契約及び財産に関する規則第21条各号に該当するときは、契約保証金の納付を免除します。

エ 契約金額

優先交渉権者決定後に応募者提案に基づく容積率をもとに不動産鑑定を行い、門真市不動産評価審査委員会に諮り基準価額を定めた後、基準価額の時点修正を行うため、令和4年12月に予定される第4項第1号の門真市議会の財産処分の議決の直前に再度不動産鑑定を行い、門真市不動産評価審査委員会に諮り改めて基準価額（以下「修正後基準価額」という。）を決定します。

土地譲渡契約における売買代金は、修正後基準価額と事業者が提案書類において提案した価額のいずれか高い方の金額（同額の場合はその金額とする）となります。

オ 購入代金等の支払い

事業者は、購入代金、契約保証金等の支払が必要となります。具体的な手続等については、土地譲渡契約締結までに本市と協議が必要となります。

カ 事業用地の引渡し

本市は、本市との計画協議、基本設計、実施設計及び建築確認手続が完了し、建築確認済証を確認後、財産処分の議決を得た上で土地譲渡契約を締結します。

また、事業用地の引渡し時に所有権移転に係る登記及び8（3）ケ「買戻し特約」の登記を同時に行うものとします。

事業者は、事業用地の引渡し後、速やかに施設建設に着手し、本市に対して着工届を提出しなければなりません。

キ 転売等の禁止

建設期間中は、第三者への転売は認めません。

また、共同住宅を除き、事業用地の引渡しの日から10年を経過する日までの期間においても、提案において予定し、本市にあらかじめ認められた場合又は本市に事前の承諾を得た場合を除き、事業者から第三者への所有権の移転、又は地上権、賃借権、使用貸借による権利、質権、抵当権及びその他の使用収益を目的とする権利若しくは担保を目的とする権利の設定若しくは移転をすることはできません。所有権の移転の場合は、新たに所有権を取得する者もこの義務を承継することを本市の承諾の条件とします。

ク 違約金

事業者の帰責により、本市が土地譲渡契約を解除した場合は、事業者又は事業者から所有権を取得した者に違約金を求めます。

ケ 買戻し特約

契約解除の実効性を担保するため、事業用地の引渡しの日から10年を経過する日までの期間は、本市による土地の買戻しの特約を付けることとします。また、本市はこの特約についての登記を行うものとし、優先交渉権者はこれに協力するものとし、

なお、共同住宅を含む複合建築物が提案された場合は、原則、複合建築物及びその敷地に対する検査済証を確認後、買戻し特約登記の抹消手続きを行います。ただし、買戻し特約登記の抹消時期について、事業者より提案があれば協議に応じます。

また、この買戻しは、契約解除に伴う本市の損害賠償請求を妨げるものではありません。

9 その他関連事項

(1) その他の留意事項

ア 募集要項の修正等

募集要項に変更、追加等があった場合は、速やかに本市ホームページで公開します。

イ 本募集の凍結・中止

本市は、天変地異、政策変更等、やむを得ない事情のある場合は、本募集を凍結し、又は中止する場合があります。

ウ 応募に関する費用

本募集の応募に関する費用は、全て応募者の負担とします。

エ 提出書類の返却

提出書類は、返却しません。なお、門真市文書管理規程（平成元年門真市訓令第3号）に基づき保存し、保存期間が満了した場合、廃棄します。

オ 著作権利用

提出物の著作権は、全て応募者が保有します。なお、本市は、これを審査、門真市議会、報道機関への情報提供及び本市の広報媒体での掲載のために無償で使用するができるものとしします。

ただし、応募者には、応募者固有のノウハウなど外部への報告に適さない情報を除いた提案概要書を提出いただき、応募者が最優秀提案に選定された場合、本資料を使用して議会等への報告を行うことで、著作権の取扱いに留意します。

カ 複数提案の禁止

応募法人または応募グループにつき、提案は一案とします。複数の提案はできません。また、応募法人は、他の応募法人又は応募グループの代表法人又は構成員となることはできません。

キ 情報公開

応募者から提出された資料等については、門真市情報公開条例（平成11年門真市条例第13号）の対象となり、同条例第7条に規定する事項（不開示情報）を除き、公開される場合があります。

ク 損害賠償規定

提案書作成、提案書提出及びその他これに関連する事項につき、故意又は過失のいかんを問わず、応募者が第三者に損害を生じさせても、本市は一切これを補償しません。

ケ 募集要項等の目的外利用の禁止等

本市から提供された募集要項、関連資料等は、本募集の提案書関係書類作成のために利用する以外は利用を認めません。

コ 疑義を生じた場合の措置

提案内容、基本協定、土地譲渡契約の各条項等の解釈について疑義を生じたとき、又はこれらに定めのない事項については、本市と優先交渉権者（又は優先交渉権者のうち各契約、協定の当事者となる者）とが協議の上、定めるものとしします

サ 管轄の合意

本プロポーザルに関する訴訟については、全て大阪地方裁判所を第一審管轄裁判所とします。

(2) 雑則

ア 使用言語等

(ア) 提案の提出に当たっての使用言語は全て日本語、使用単位は計量法（平成4年法律第51号）に規定する計量単位、使用通貨は日本円とします。また、日時については、特に断りのない限り、日本標準時とします。

(イ) 「年」と記載のあるものは暦年を指し、「年度」とあるのは地方自治法（昭和22年法律第67号）第208条に規定する会計年度とします。

(ウ) 1か月を単位として記載した期間については、暦に従って計算します。

(エ) 文章中に法律に関する記載がある場合、日本の国内法を指します。

イ 募集要項の各条項間、募集要項と回答間の矛盾等

誤字、脱字、誤植、その他の原因により、募集要項の各条項間あるいは募集要項と回答との間で矛盾を生じている場合、又は誤解を生じやすいと認められる場合は、速やかに本市へ届け出てください。

ウ 文書の送達

特に断りのない限り、法律行為は到達主義を採用します。また、届出のあった住所地への到達をもって、到達があったものとし、応募グループの場合は、代表法人への到達をもって、応募グループ全員への到達があったものとみなします。