

旧荒川庁舎及び旧教育センター敷地活用事業
募集要項

平成31年4月

東大阪市

本事業に関する窓口（事務局）

東大阪市経営企画部企画室

〒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10階）

TEL 06-4309-3101

FAX 06-4309-3826

E-mail kikaku@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	4
3-1. 事業名	4
3-2. 事業形態	4
3-3. 事業期間（借地権契約期間）	4
3-4. 事業内容	4
3-5. 選定方法	4
3-6. 募集及び選定スケジュール	5
4. 応募資格要件	6
4-1. 応募者の構成	6
4-2. 応募者の制限	6
5. 本件土地の現況	8
5-1. 付近見取図	8
5-2. 土地の概要	8
5-3. 既存建物等の概要	10
6. 借地権契約に関する条件	11
6-1. 借地権の種類	11
6-2. 借地権契約期間	11
6-3. 賃料	11
(1) 賃料	11
(2) 賃料の支払い	11
6-4. 賃料の改定	12
6-5. 預託金	12
6-6. 契約保証金	12
(1) 契約保証金	12
(2) 契約保証金の取扱い	13

6-7. 連帯保証人	13
(1) 連帯保証人	13
(2) 連帯保証人の資格	14
(3) 連帯保証人を証する提出書類	14
6-8. 借地権の譲渡等の制限	15
(1) 制限	15
(2) 承諾	15
6-9. 土地の返還（原状回復）	15
7. 誘致施設の概要	16
7-1. 誘致施設	16
7-2. 提案に関する条件	16
7-3. 誘致禁止施設	16
7-4. 建物等の転貸等の制限	17
(1) 制限	17
(2) 承諾	17
7-5. 建物等の賃貸の制限	17
8. 既存建物等の除却	18
8-1. 除却協定の締結	18
8-2. 除却工事期間	18
8-3. 地中埋設物	18
8-4. 土壌汚染	18
8-5. アスベスト	18
8-6. PCB	19
8-7. 近隣住民等への説明	19
8-8. その他	19
9. 応募手続き	20
9-1. 募集要項等の公表	20
9-2. 現地開放（希望者のみ）	20
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）	20
(1) 質問書の受付	20
(2) 質問書に対する回答	21
9-4. 事業参加申込書の提出	21
9-5. 募集要項等の承諾	22
9-6. 応募辞退	22

10. 事業提案書の提出等	24
10-1. 事業提案書の提出	24
10-2. 応募にあたっての留意事項	25
11. 優先交渉権者等の決定方法	26
11-1. 選定委員会	26
11-2. 審査方法	26
(1) 資格審査	26
(2) 提案審査	26
11-3. 最優秀提案者等の選定	26
11-4. 優先交渉権者等の決定方法	27
11-5. 決定結果の通知	27
11-6. 決定結果の公表	27
11-7. 失格要件	27
12. 契約に関する事項	28
12-1. 基本協定の締結	28
12-2. 借地権契約の締結	28
12-3. 除却協定の締結	28
13. その他事業実施に関する事項	29
13-1. 費用負担	29
13-2. リスク分担	29
13-3. 提案書の取扱い	29
13-4. 留意事項	30
13-5. 資料一覧	30

1. 募集にあたって

1-1. 目的

旧荒川庁舎及び旧教育センター敷地活用事業募集要項（以下「募集要項」という。）は、旧荒川庁舎及び旧教育センター敷地活用事業（以下「本事業」という。）として、東大阪市荒川三丁目に東大阪市（以下「本市」という。）が所有する旧荒川庁舎敷地と旧教育センター敷地からなる土地（以下「本件土地」という。）に借地借家法（平成3年法律第90号。以下「法」という。）第23条第1項に基づく事業用定期借地権を設定して、宿泊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①～⑥（図面及び各種調査報告書等を含む。）」、「旧荒川庁舎及び旧教育センター敷地活用事業様式」、「旧荒川庁舎及び旧教育センター敷地活用事業選定基準（以下「選定基準」という。）」、「旧荒川庁舎及び旧教育センター敷地活用に関する基本協定書（以下「基本協定」という。）（案）」、「既存建物等の除却に関する協定書（以下「除却協定」という。）（案）」、「事業用定期借地権設定契約書（以下「借地権契約」という。）（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、既に公表している方針、計画及び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

本市では、平成 25 年 11 月に策定した「東大阪市公共施設再編整備計画」にて、本件土地は事業用定期借地権を設定し、誘致する民間施設の一部に新永和図書館を整備することで河内永和駅周辺のにぎわいを創出し、有効活用を図るものとしていましたが、平成 29 年 1 月に決定した「市民会館跡地及び荒川庁舎敷地活用方針」にて、両敷地の活用計画の再検討を行い、新永和図書館の整備については、旧市民会館跡地になりました。これに伴い、本件土地については、平成 31 年 3 月 16 日に JR おおさか東線が全線開通したことにより、JR 河内永和駅から新幹線の拠点駅である新大阪駅まで直通でのアクセスが可能となった他、今後、駅前広場の整備が予定されていることから、よりいっそう活気ある地域とするため、民間施設を誘致し、内外から多くの人々が訪れる拠点として有効活用するものです。

本件土地の活用にあたっては、2025 年に大阪で開催が決定した大阪・関西万博も大きな好機と考え、「東大阪市観光振興計画」を推進すべく大勢の方々に地域に呼び込む観光まちづくりに取り組む本市の状況や平成 30 年 1 月に実施したサウンディング型市場調査の結果を踏まえて、宿泊施設の誘致を目指すものです。

※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/0000021011.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、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 25 分、関西圏の観光都市である大阪市中心部へは約 15 分、奈良市まで約 30 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。

東大阪市花園ラグビー場では、毎年開催される全国高等学校ラグビーフットボール大会に加え、2019 年のラグビーワールドカップ、さらに 2021 年のワールドマスターズゲームズ関西と大型スポーツイベントの開催が予定されており、海外からも大勢の方々が本市を訪れることが予想されます。

このような取り組みを一過性にするのではなく、継続的に大勢の方々に訪れて楽しんでもらえるよう、本市では、独自性を有する体験を中心とした価値の提供を目指して、「東大阪市観光振興計画」を策定するとともに、平成 28 年 10 月には本市地域の観光振興のかじ取り役となる法人組織「一般社団法人東大阪ツーリズム振興機構」を設立し、観光プログラムづ

くり等の新たな観光まちづくりを推進しているところです。

3. 本事業の概要

3-1. 事業名

旧荒川庁舎及び旧教育センター敷地活用事業

3-2. 事業形態

法第23条第1項に基づく事業用定期借地権（以下「借地権」という。）を設定し、本件土地を貸し付けます。

3-3. 事業期間（借地権契約期間）

事業期間は、30年以上50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、事業期間には、本件土地に存在する建物及び工作物その他の全て（地中埋設物を含む。以下「既存建物等」という。）の除却に要する期間、事業者提案施設の建設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。

3-4. 事業内容

本事業において事業者は、既存建物等の除却を行った上で、新たに宿泊施設又は宿泊施設との複合的な施設を建設し、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、旧荒川庁舎及び旧教育センター敷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
平成 31 年4月 24 日(水)	募集要項等の公表
平成 31 年5月 29 日(水)	現地開放参加申込締切
平成 31 年6月4日(火)～6月5日(水)	現地開放
平成 31 年6月6日(木)～6月 12 日(水)	質問書受付期間
平成 31 年6月 26 日(水)	質問書に対する回答公表
平成 31 年7月1日(月)～7月3日(水)	事業参加申込書の受付期間
平成 31 年7月 17 日(水)	応募資格審査結果通知
平成 31 年8月 19 日(月)～8月 23 日(金)	事業提案書の提出期間
平成 31 年9月中旬	提案審査(プレゼンテーション及びヒアリング)
平成 31 年 10 月初旬	優先交渉権者等の決定
平成 31 年 11 月初旬	基本協定の締結
平成 32 年5月初旬 ※基本協定締結後6か月以内	借地権契約及び除却協定の締結

※平成 31 年9月以降の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、宿泊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、宿泊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。
- ⑦ グループでの応募者が、本事業実施のための特別目的会社（以下「SPC」という。）を設立する場合は、次のとおりとします。
 - ア. 基本協定は、グループの全ての構成員と連名で締結することとしますが、借地権契約及び除却協定はSPCと締結するため、それらの締結までに、本店所在地は東大阪市内で、本事業の実施のみを事業目的としたSPCを設立すること。
 - イ. 全ての構成員がSPCに出資を行うこと。
 - ウ. 構成員全体で過半数の議決権割合を有していること。

4-2. 応募者の制限

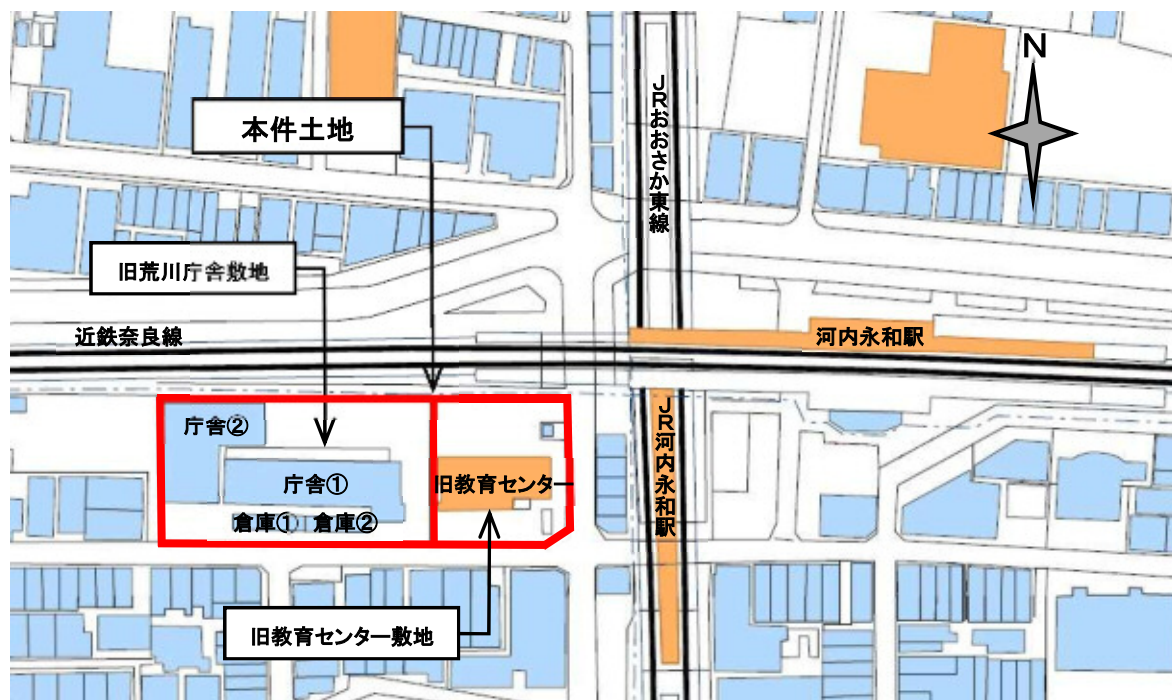
以下に該当する者（構成員を含む。）は、本事業に応募することはできないものとします。

- ① 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4の規定に該当する者
- 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 3 月 30 日東大阪市条例第 2 号）第 2 条第 1 号から第 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	東大阪市荒川三丁目 25 番1
地目	宅地
敷地面積	3,852.81 m ² *1 (約 39m×約 100m)
用途地域	近隣商業地域
建蔽率/容積率	80%/400%
その他の地区設定	防火地域
アクセス	JRおおさか東線「JR 河内永和駅」/近鉄奈良線「河内永和駅」下車すぐ
接道	東側:市道足代荒川線(建築基準法第 42 条1項1号) 幅員 7.88m 南側:布施南 28 号線及び布施南 19 号線(建築基準法第 42 条1項5号) 幅員 6.37m(現況 4.55m+建築線 0.91m×2)、西行き一方通行 北側:公衆用道路(下水道敷・建築基準法第 42 条1項5号) 幅員 4.00m(現況 2.73m+建築線 1.27m)

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	地盤調査は、実施していません。
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	平成29年度に安全性を確認するため、土壌汚染対策法、水質汚濁防止法、下水道法及び大阪府生活環境の保全等に関する条例等に準拠した地歴調査を実施し、昭和26～30年頃に布施市民病院の焼却炉の存在が判明したため、ダイオキシン類による土壌汚染の有無を確認することを目的とし、大阪府生活環境の保全に関する条例に準拠した土壌のダイオキシン類調査を実施し、その条例に定められている基準に適合していることを確認しています。 庁舎①の一部をPCB廃棄物保管場所として使用した経過がありますが、平成30年度に全ての高濃度及び低濃度PCB廃棄物の処理を完了しています。なお、PCB廃棄物保管場所の一部において、床仕上げ材のモルタルに油染みのようなものを発見したため、その染みが低濃度PCBによるものであるという最悪の場合を想定して、その部分を撤去処理し、その周辺の汚染調査を実施し、PCBによる汚染がないことを確認しています。
地中埋設物	平成30年度に本市に残存する資料で過去に建物の存在が特定でき、かつ掘削が可能である場所の一部に関して、基礎杭の有無を確認するために掘削調査を実施し、コンクリートガラ等の地中埋設物の存在を確認しています。なお、調査の際に確認された地中埋設物については、処分しています。
越境物	平成29年度に実施した測量及び登記業務で本件土地の西に隣接する東大阪市荒川三丁目24番1との土地の境界において、当該地所有者が保有する工作物(フェンス及び基礎ブロック)の一部にごく僅かな越境があることを確認しています。
変遷	昭和20年 旧布施市 ^{※2} が取得
その他	電柱:本柱2本、支線2本、支柱1本 (関西電力(株)大阪南電力部に行政財産使用許可による貸付) 電話柱:本柱3本 (西日本電信電話(株)に行政財産使用許可による貸付) 道路標識:道路標識1本 (大阪府警布施警察署に行政財産使用許可による貸付) その他:カーブミラー1本 (東大阪市土木部道路管理室)

※1:境界確定済みの面積

※2:昭和42年に布施市、河内市、枚岡市が合併し、東大阪市となる。

5-3. 既存建物等の概要

建物名称	旧荒川庁舎				旧教育センター
	庁舎①	庁舎②	倉庫①	倉庫②	
竣工年	昭和26年以前	平成3年	平成3年	平成3年	昭和62年
延床面積※3	約1,502.00 m ²	約705.78 m ²	約136.08 m ²	約81.00 m ²	約696.41 m ²
階数	地上3階建+塔屋1階	地上2階建	地上1階建	地上1階建	地上2階建
構造	RC造	Sプレハブ造	Sプレハブ造	Sプレハブ造	S造
その他	自転車置場有り	自転車置場有り		物置有り	自転車置場有り
アスベスト	平成22年度に実施した庁舎①内の露出吹付け材のアスベスト含有量調査及び平成29年度に実施した庁舎①及び教育センターの外装仕上げ塗材のアスベスト含有量調査では、含有していないことを確認しています。				
変遷	<p>昭和33年 庁舎①は、旧布施市民病院として使用されたが、旧布施市民病院が御厨南へ移転したため、以降、水道局営業所等を経て、教育委員会事務局等が使用</p> <p>昭和62年 庁舎①の一部を解体し、旧教育研究所(旧教育センター)を整備し、教育センターが使用</p> <p>平成3年 庁舎①の一部を解体し、荒川庁舎別館として庁舎②を整備し、社会教育部等が使用</p> <p>平成15年 総合庁舎整備により、教育センターを除く教育委員会事務局が移転したため、以降、庁舎①はPCB廃棄物保管場所及び倉庫等として、庁舎②は土木工営所西分室等として使用</p> <p>平成30年3月 教育センター、土木工営所西分室等の全ての組織が移転</p>				

※3: 公有財産台帳等による面積

6. 借地権契約に関する条件

6-1. 借地権の種類

本件土地の借地権は、法第 23 条第 1 項に基づく事業用定期借地権とし、また、法第 3 条から第 8 条まで、第 13 条及び第 18 条並びに民法（明治 29 年法律第 89 号）第 619 条の規定は、適用しないこととします。よって、契約期間満了時において、建物が存在する場合であっても、契約の更新及び建物の築造による存続期間の延長がなく、本市に対して建物の買取りの請求ができないものとします。

6-2. 借地権契約期間

借地権の存続期間は、30 年以上 50 年未満の期間内で事業者の提案より、借地権の契約期間とします。

なお、契約期間には、既存建物等の除却に要する期間、事業者提案施設の建設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。

6-3. 賃料

(1) 賃料

本件土地の賃料は、月額金 1, 6 1 0, 0 0 0 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。

賃料の算定にあたっては、存在の確認ができない基礎杭及び地中埋設物を除く既存建物等の除却に要する費用に加え、その除却期間を借地権契約期間中の未収入期間として考慮しています。

(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、借地権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、借地権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。

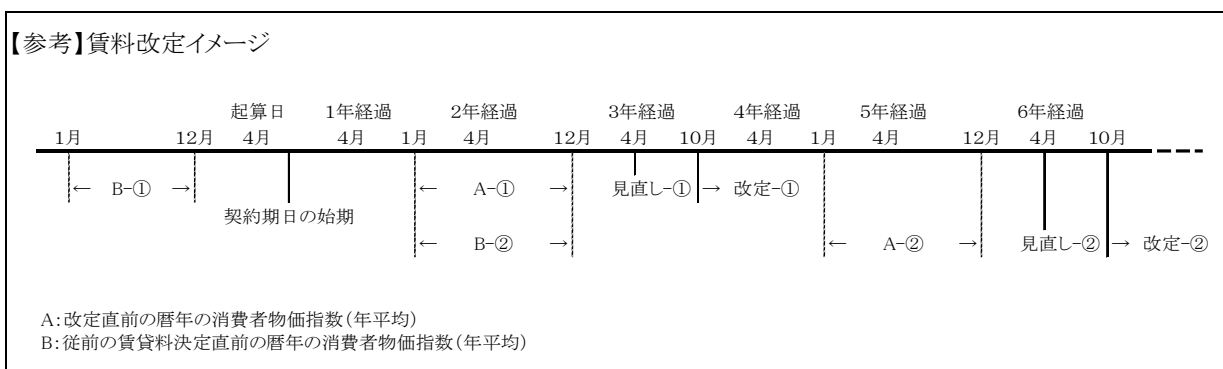
	期間	支払期限
上 期	4月1日～9月 30 日	前年度3月 31 日
下 期	10月1日～3月 31 日	9月 30 日

6-4. 賃料の改定

賃料は、借地権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。



6-5. 預託金

事業者は、基本協定締結までに、事業者の提案による賃料の6か月分相当額の預託金を本市に納付するものとします。また、借地権契約締結の際には、その預託金を契約保証金に充当できるものとします。

なお、事業者の責めによらない事由により、基本協定を解除した場合は、預託金を無利子で返還します。ただし、基本協定締結後に、「4-2. 応募者の制限」に該当することとなった場合又は基本協定に規定する義務を履行せず、本事業を実施し難い背信行為があった場合にあって、基本協定を解除したときは、預託金は返還しません。

6-6. 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、借地権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)

+ 除却費用相当額: (事業者提案施設の総延床面積×建物の構造毎の除却費単価※)

※除却費単価: SRC・RC 造の場合: 32,000 円/㎡、S 造の場合: 27,000 円/㎡

連帯保証人を立てない場合、事業者は、借地権契約締結までに事業者提案施設の除却費用相当額を契約保証金に付加して納付することとします。除却費用相当額は、事業提案書に記載の延床面積に建物の構造毎の除却費単価を乗じた額とし、契約期間中に増築された場合は、その増築された延床面積に建物の構造毎の除却費単価を乗じた額を追納するものとします。なお、延床面積が減少した場合は、据え置きとします。

(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、賃料又は延滞金の納付を遅延した場合において、これに充当する他、借地権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、建物の滅失登記及び本市への引渡し手続きが完了した場合にあっては、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 除却費用相当額は、土地の返還（原状回復）による債務の有無を確認した後、契約保証金と合わせて返還します。
- ⑤ 返還する契約保証金には利子を付さないものとします。

6-7. 連帯保証人

(1) 連帯保証人

事業者は、原則として借地権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、事業者提案施設の除却費用相当額を納付した場合は、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は、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、事業者と連帯して借地権契約から生ずる一切の債務を負わなければならないらず、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、本市が借地権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、借地権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

6-8. 借地権の譲渡等の制限

(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 第三者に本件借地権の一部を譲渡すること。
- ② 第三者に本件借地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 第三者に本件借地権の全部を譲渡すること。
- ③ 本件借地権の信託受益権を設定すること。
- ④ 原形を変形すること。

6-9. 土地の返還（原状回復）

事業者は、借地権契約期間満了時又は解除時に事業者の負担により事業者提案施設の全てを安全に除却（工作物、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、本件土地を防犯上及び管理上安全な状態にし、建物の滅失登記を行った後、本市に返還するものとします。

なお、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。

土地の返還（原状回復）にあたっては、除却、検査及び整備計画書を作成し、契約期間満了の日の1年前までに本市に提出し、承諾を得なければならないものとします。なお、防犯上及び管理上安全な状態とは、次に掲げる対策又は同等以上の対策を講じた状態とし、使用する資材等は、全て新品とします。

- ① 敷地境界に高さ3mの万能鋼板（角切り部+3mは、クリアパネル）
- ② 敷地境界に防犯灯（設置間隔は、25m程度）
- ③ 大型車両が出入りできるゲート（南京錠共）
- ④ 敷地外への雨水等の流出を防ぐための雨水排水処理施設
- ⑤ 除草シート
- ⑥ その他、防犯上及び管理上安全な状態するために必要なもの

7. 誘致施設の概要

7-1. 誘致施設

誘致施設については、地域のさらなる賑わいの創出及び観光振興に資する旅館業法（昭和23年法律第138号）第2条第2項に規定する宿泊施設としますが、相乗効果を生むその他の提案施設との複合施設（合築又は別棟）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り組み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. 誘致禁止施設

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 居住（入所を含む。）の用に供する用途
- ② 風俗営業等の規制及び業務の適正化に関する法律（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 東大阪市ラブホテル建築規制に関する条例（昭和60年7月6日東大阪市条例第18号）第2条第2項に規定する用途
- ⑤ 政治的・宗教的用途
- ⑥ 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
- ⑦ 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. 建物等の転貸等の制限

(1) 制限

事業者は、宿泊施設、その他の提案施設及び付属工作物等について、自ら管理・所有し、以下の行為をしてはならないこととします。

- ① 第三者に一部を譲渡又は権利を譲渡すること。

(2) 承諾

事業者は、宿泊施設、その他の提案施設及び付属工作物等について、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. 建物等の賃貸の制限

あらかじめ本市の承諾を得て第三者に宿泊施設、その他の提案施設及び付属工作物等の全部又は一部を賃貸する場合については、賃借する第三者と締結する建物賃貸借契約書に、借地権契約期間満了までに建物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. 既存建物等の除却

8-1. 除却協定の締結

事業者は、基本協定締結後6か月以内に、別途、借地権契約と同時に除却協定を締結することとし、既存建物等の除却にあたっては、国土交通省大臣官房官庁営繕部監修建築物解体工事共通仕様書（最新版）に準拠することとします。

8-2. 除却工事期間

除却工事は、本市による既存建物等の除却完了確認期間を含め、基本協定締結後1年以内を完了期限とすることとします。

なお、除却工事期間は借地権契約期間に含むものとし、除却工事期間中も提案賃料が発生することとします。

8-3. 地中埋設物

平成30年度に本市に残存する資料で過去に建物の存在が特定でき、かつ掘削が可能である場所の一部に関して、基礎杭の有無を確認するために掘削調査を実施し、コンクリートガラ等の地中埋設物の存在を確認しています。なお、調査の際に確認された地中埋設物については、処分しています。

また、本事業を実施する上で地中埋設物を新たに発見した場合、それらの除却に要する費用は、事業者の負担とします。

8-4. 土壌汚染

平成29年度に安全性を確認するため、土壌汚染対策法、水質汚濁防止法、下水道法及び大阪府生活環境の保全等に関する条例等に準拠した地歴調査を実施し、昭和26年頃に旧布施市民病院の焼却炉の存在が判明したため、ダイオキシン類による土壌汚染の有無を確認することを目的とし、大阪府生活環境の保全に関する条例に準拠した土壌のダイオキシン類調査を実施し、その府条例に定められている基準に適合していることを確認しています。

8-5. アスベスト

平成22年度に実施した庁舎①内の露出吹付け材のアスベスト含有量調査及び平成29年度に実施した庁舎①及び教育センターの外装仕上げ塗材のアスベスト含有量調査では、含有していないことを確認しています。

8-6. PCB

庁舎①の一部をPCB廃棄物保管場所として使用した経過がありますが、平成30年度に全ての高濃度及び低濃度PCB廃棄物の処理を完了しています。

なお、低濃度PCB保管場所において、床仕上げ材のモルタルに油染みのようなものを発見したため、その染みが低濃度PCBによるものであるという最悪の場合を想定して、その部分を撤去処理し、その周辺の汚染調査を実施し、PCBによる汚染がないことを確認しています。

8-7. 近隣住民等への説明

除却工事に先立ち、近隣住民等への十分な説明を行うこととします。また、工事期間中の近隣住民等に対する環境への配慮及び苦情への対応も誠意を持って行うものとします。

8-8. その他

本市が実施した調査以外に除却工事に関連する法令並びに関係機関及び関係課との協議により必要とされる調査は、事業者の責任と負担において行うこととします。

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、現存建物や過去の建物等の残存している図面及び各種調査報告書等の詳細資料は、CD-R にて貸出しますので、表紙裏面に記載の事務局へ「物品借用書（様式1）」を直接持参して提出するものとし、貸出期間は、平成31年4月24日（水）～平成31年7月3日（水）午後5時までとします。

9-2. 現地開放（希望者のみ）

本件土地及び既存建物等を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2）」に、その内容を記入し、平成31年5月29日（水）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【旧荒川庁舎及び旧教育センター敷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：平成31年6月4日（火）～6月5日（水）

午前10時～午後12時、午後1時～午後5時

② 場 所：東大阪市旧教育センター正面玄関（東大阪市荒川三丁目4番21号）

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。

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、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：平成31年6月6日（木）～6月12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3）」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【旧荒川庁舎及び旧教育センター敷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：平成31年6月26日（水）
- 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

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：平成31年7月1日（月）～7月3日（水）
- 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4	事業参加申込書	事業参加申込時に提出する書類	—	
様式5	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6	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7	宿泊施設等の運営実績	宿泊施設、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8	誓約書	構成員が募集要項に記載される応募資格要件に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9	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

9-5. 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。

9-6. 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、平成31年8月23日（金）午後5時までに「辞退届（様式10）」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。

10. 事業提案書の提出等

10-1. 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：平成31年8月19日（月）～8月23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11	事業提案書 (表紙)	A4	1枚	
様式12	事業提案書 提出届	A4	1枚	・正本のみ
様式13	提出書類 一覧表	A4	1枚	・正本のみ
様式14	事業コンセプト	A4	1枚	
様式15	事業計画 ・施設計画 ・運営計画	A4	3枚	
様式16	地域貢献 ・経済効果	A4	2枚	
様式17	事業 スケジュール	A4	2枚	・設計、既存建物等の除却、建設・営業開始等の事業スケジュールを記載すること
様式18	施設概要	A4	1枚	
様式19	資金計画	A4	2枚	
様式20	事業年度ごとの 収支計画	A4	2枚	
様式21	提案賃料	A4	1枚	・正本のみ
様式22	宿泊可能者数	A4	1枚	・正本のみ

任意 様式	建築諸元	A3	1枚	<ul style="list-style-type: none"> ・建物用途、構造、階数、建物高さ、建築面積、延床面積、建蔽率、容積率、各階延床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
	配置図	A3	1枚	<ul style="list-style-type: none"> ・人、車両の出入口及び動線等を明記すること ・駐車場、外構、植栽を明記すること
	施設の日影図	A3	1枚	<ul style="list-style-type: none"> ・等時間日影図 ・地盤面からの高さは、本件土地の周辺建物を考慮して作成すること ・日影規制との関係がわかるように図示すること
	施設の各階平面図	A3	自由	<ul style="list-style-type: none"> ・各室の名称及び面積を記載すること ・扉、窓等の位置、廊下幅員等を示すこと ・主要な設備機器、備品のレイアウトも適宜記載すること
	外観パース図	A3	自由	<ul style="list-style-type: none"> ・任意方向から計画敷地全体の外観パースとすること ・2方向以上でカラーの作成とすること
	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

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 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。

1 1. 優先交渉権者等の決定方法

1 1-1. 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。

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、平成31年7月17日（水）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、提案賃料の確認を経て、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、平成31年9月中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、平成31年9月11日（水）までに応募者に対して個別に通知するものとします。

1 1-3. 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、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。

1 1 - 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基本協定を締結しなかった場合又は優先交渉権者との基本協定を解除した場合においては、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借地権契約締結をもって消滅するものとします。

1 1 - 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。

1 1 - 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。なお、決定結果については、基本協定締結後に公表します。

1 1 - 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

12. 契約に関する事項

12-1. 基本協定の締結

優先交渉権者は、優先交渉権者等決定後、借地権契約を締結するにあたり、契約当事者間の義務を定めることにより、本事業の実施を円滑に進めるために基本協定を締結します。なお、グループの場合は、全ての構成員を契約当事者とし、連名で締結するものとします。

12-2. 借地権契約の締結

- ① 優先交渉権者は、基本協定締結後6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、事業提案書及び基本協定に基づき借地権契約を締結します。なお、SPCと締結する場合は、借地権契約締結までに、本店所在地が東大阪市内で、本事業の実施のみを事業目的としたSPCを設立することとします。
- ② 借地権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。
- ③ 借地権契約締結に係る公正証書の作成及びその費用、登記費用等は、優先交渉権者の負担とします。また、変更契約が必要となる場合も同様とします。
- ④ 事業者に貸し付ける本件土地は、借地権契約期間の始期に現状有姿（既存建物等がある状態）で引き渡すものとします。
- ⑤ 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し、借地権契約を解除することができるものとします。

12-3. 除却協定の締結

優先交渉権者は、募集要項等、応募手続き時の質問書に対する回答、事業提案書及び基本協定に基づく除却協定を借地権契約の締結と同時に締結します。なお、借地権契約と同様、SPCと締結する場合は、借地権契約締結までに、本店所在地が東大阪市内で、本事業の実施のみを事業目的としてSPCを設立することとします。

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って必要となる措置及び手続き並びに契約（借地権契約期間中の変更契約を含む）に要する費用
- ② 表示登記及び保存登記の費用
- ③ 既存建物等の除却費用
- ④ 本件土地（既存建物等内を含む）に存在する備品等の撤去及び廃棄費用
- ⑤ 借地権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
- ⑥ 借地権契約期間満了時又は解除時に本件土地を防犯上及び管理上安全な対策（「6-9. 土地の返還（原状回復）」参照）を講じるために必要な費用
- ⑦ 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、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。

13-3. 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、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、
- 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、

13-4. 留意事項

- ① 事業者は、施設の建設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ます。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 本件土地は、現状有姿（既存建物等がある状態）での貸し付けとします。なお、事業者は、本市との基本協定締結後、本件土地内に隠れた瑕疵があることが発見されても、そのことを理由とする損害賠償の請求や契約の解除をすることはできないものとします。
- ③ 本市が実施した各種調査は、本事業を進める上で全てを満足しているものではないため、事業者は、基本協定締結後であれば、借地権契約締結前であっても、本市の承諾を得ることにより、事業者の責任と負担において、測量、地盤調査及び既存建物等の除却に必要な調査等の準備行為を行えることとします。
- ④ 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。
- ⑤ 事業者の主催により、借地権契約締結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。
- ⑥ 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。
- ⑦ 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。

13-5. 資料一覧

- 資料① 市有地位置図
- 資料② 庁舎①平面図
- 資料③ 庁舎②平面図
- 資料④ 倉庫①、②平面図
- 資料⑤ 旧教育センター平面図
- 資料⑥ 地籍測量図