

もと精華小学校・もと精華幼稚園跡地売却に関する  
開発事業者募集プロポーザル実施要領

平成24年11月  
大阪市

## 目次

	ページ
I. 総則	1
1. 主旨	
2. 売却対象地	
3. 事業予定者の決定	
4. スケジュール	
II. 申込みについて	4
1. 応募資格	
2. 申込みの手順等	
III. 土地利用計画条件及び契約上の主な特約	7
1. 計画提案に求める考え方	
2. 計画提案に求める条件	
3. 契約上の主な特約	
IV. 申込みに必要な書類の作成	10
1. 申込みに必要な書類	
2. 提出にあたっての注意事項	
V. 計画提案審査	14
1. 審査	
2. 計画提案審査結果の通知	
VI. 価格提案審査	17
1. 価格提案審査の対象	
2. 価格提案審査及び開封	
3. 申込保証金の還付等	
4. 契約説明会	
VII. 土地建物売買契約の締結等	20
VIII. 申込保証金の帰属	21
IX. 所有権の移転等	21
X. その他	21
1. 留意事項	
2. 知的財産権等	

(別添) 物件調書、様式集、土地建物売買契約書(案)、概要図、明細図、精華小学校跡地売却にあたっての協議会要望、精華小学校跡地活性化協議会の議事内容(平成24年2月24日～6月28日開催分)

## I. 総則

### I-1. 主旨

精華小学校は明治6年に創立されて以来、大阪における文化と商業の中心であるミナミの地に位置し、長い歴史と伝統を持つ学校でした。児童数の減少により平成7年に閉校し、その後、校舎の暫定利用等を行いつつ、売却処分を検討してきました。

もと精華小学校・もと精華幼稚園跡地の周辺住民の方々からは早期の活性化を強く求める要望書が提出されるなど、地元にとって、その活用は大きな課題であり、また期待を集めるものとなっています。さらに、当該跡地はその立地条件からも、なんばエリア全体の今後一層の活性化に繋がる起爆剤となり得る要素として、本市としても大きな期待を寄せている土地でもあります。

一方、精華小学校が、かつて地元有志の出資により設立された経緯のある学校であることから、その設立の歴史性を顕彰することや、精華小学校が長年、当該地に位置していたことから、建物の外壁の意匠や特徴ある一部の器具などを活用して、地域の歴史や都市の魅力として継承していくことも期待されています。

これらを踏まえ、当該跡地の売却にあたっては、価格のみではなく、なんばエリア全体の活性化への強い意欲や熱意を持つ事業者に跡地活用を委ねることを目的としてプロポーザル方式で、計画提案により優秀な事業者を求め、事業予定者を決定してまいります。

## I-2. 売却対象地（以下「本物件」という）

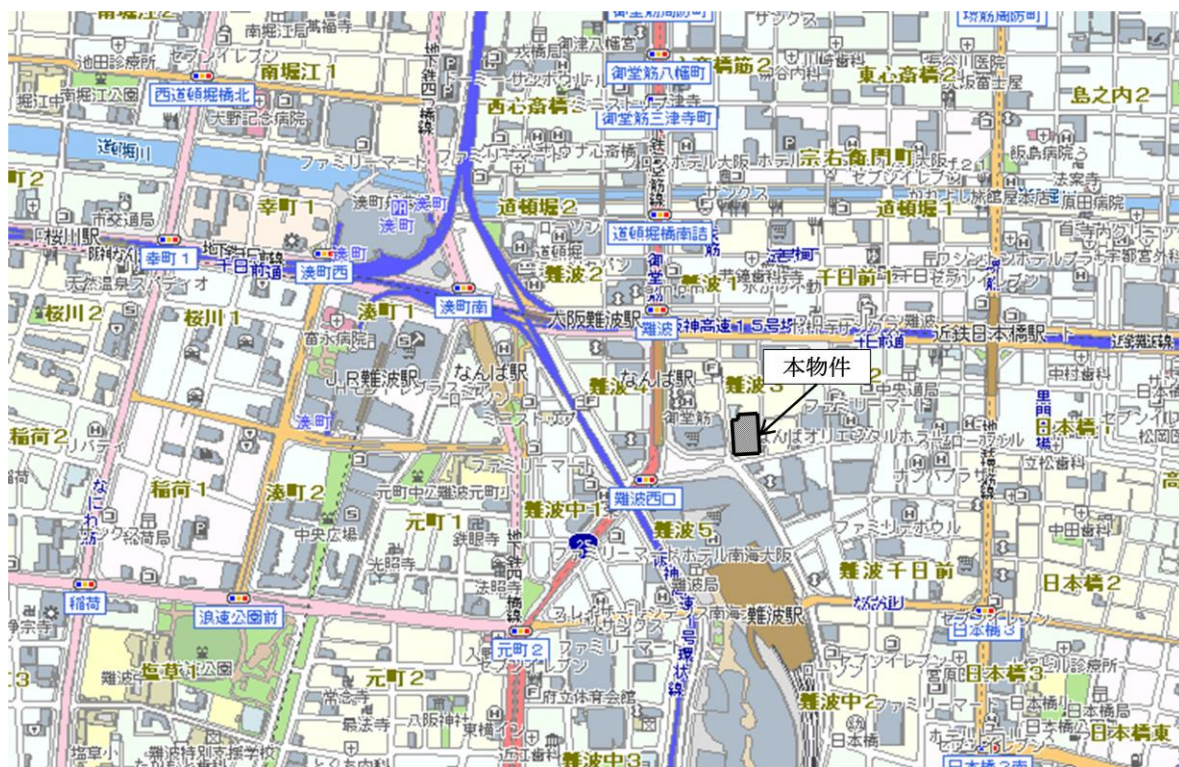
詳しくは物件調書をご覧ください。

所在地	地目	地積(m <sup>2</sup> )	用途地域	予定価格
大阪市中央区難波3丁目25番2内 (難波3丁目2番街区)	学校用地	約4,217.22	商業地域	12月上旬に お知らせします。

### ※備考

本物件の北側に隣接する約330m<sup>2</sup>の大阪市有地（別添図面参照）については地元町会にコミュニティ用地として貸付ける予定ですが、地元町会は借受けた土地に、自らの経費負担により容積率500%、建ぺい率80%の範囲内でコミュニティ施設を建設し管理運営する予定です。

(売却対象地の位置図)



## I-3. 事業予定者の決定

応募申込者が提示した計画提案の内容について、外部有識者からなる選定会議での意見を参考に、優秀な事業者を選定し、その中から、土地売却価格提案の審査を実施し、予定価格以上で最も高い価格提案を行った者を事業予定者に決定します。

#### I-4. スケジュール

内 容	日 程
実施要領配布	平成24年11月9日～平成24年12月21日
質疑受付	平成24年11月12日～平成24年11月27日
質疑回答最終更新日 (質疑回答公表期限)	平成24年12月11日 平成24年12月21日
申込受付期間	平成24年12月17日～平成24年12月21日
価格掲載日	平成24年12月3日
審査結果の通知	平成25年1月21日 (※)
不服申し立て期間	平成25年1月23日、24日 (※)
不服申し立て審査結果通知	平成25年1月31日 (※)
価格提案審査日	平成25年2月1日
土地建物売買契約の締結期限	平成25年2月15日
売買代金(残金)の支払い期限	契約締結後1月以内

(※) 日程は現時点での予定であり、変更する可能性があります。

## Ⅱ. 申込みについて

### Ⅱ－１. 応募資格

(1) 次の①～③の全てに該当する者が応募することができます。土地の共有により応募する場合は、代表者を法人とし、応募者全てが③を満たし、①、②については、応募者全体で全ての条件を備えていればよいものとします。資格判定の基準日は、申込書類の提出日とします。

なお、共有者が本プロポーザル及びそれに基づく契約において定められた事項に反した場合には代表者がその責任を負うものとします。また、共有者の構成は、「Ⅲ－１. 計画提案に求める考え方」の【提案１】と【提案２】共に同じ構成とします。

- ① 本物件について土地を取得して事業を行うことができる。
  - ② 実施要領等に基づき、計画提案に関し施設等の建設完了、事業の実施まで責任を負えること。
  - ③ 申込書類の提出日の属する月の前々々月末日時点において納期が到来している、地方税及び国税に係る徴収金（法人税・所得税、法人事業税、法人（個人）市民税、固定資産税・都市計画税[土地・建物]、固定資産税[償却資産]）及び消費税及び地方消費税を完納し、滞納がないこと。
- (2) 上記（１）に該当する者であっても、次の①、②に該当する者は申込の資格がありません。
- なお、資格判定の基準日は、申込書類の提出日とします。
- 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 大阪市暴力団排除条例第2条第2号に規定する暴力団員又は同条第3号に規定する暴力団密接関係者に該当する者。

※大阪市暴力団排除条例第2条

この条例において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

- (1)暴力団 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「法」という。）第2条第2号に規定する暴力団をいう。
- (2)暴力団員 法第2条第6号に規定する暴力団員をいう。
- (3)暴力団密接関係者 暴力団又は暴力団員と密接な関係を有するものとして市規則で定める者をいう。

※大阪市暴力団排除条例施行規則第3条

条例第2条第3号の市規則で定める者は、次のいずれかに該当する者とする

- (1)自己若しくは第三者の利益を図り又は第三者に損害を加える目的で、暴力団又は暴力団員を利用した者
- (2)暴力団の威力を利用する目的で、又は暴力団の威力を利用したことに関し、暴力団又は暴力団員に対し、金品その他の財産上の利益又は役務の供与（次号において「利益の供与」という。）をした者
- (3)前号に定めるもののほか、暴力団又は暴力団員に対し、暴力団の活動を助長し、又は暴力団の運営に資することとなる相当の対償のない利益の供与をした者
- (4)暴力団又は暴力団員と社会的に非難されるべき関係を有する者
- (5)事業者で、次に掲げる者（アに掲げる者については、当該事業者が法人である場合に限る。）のうち暴力団員又は前各号のいずれかに該当する者のあるもの  
ア 事業者の役員（業務を執行する社員、取締役、執行役又はこれらに準ずる者をいい、相談役、顧問その他いかなる名称を有する者であるかを問わず、当該事業者に対し業務を執行する社員、取締役、執行役又はこれらに準ずる者と同等以上の支配力を有するものと認められる者を含む。）  
イ 支配人、本店長、支店長、営業所長、事務所長その他いかなる名称を有する者であるかを問わず、営業所、事務所その他の組織（以下「営業所等」という。）の業務を統括する者  
ウ 営業所等において、部長、課長、支店次長、副支店長、副所長その他いかなる名称を有する者であるかを問わず、それらと同等以上の職にある者であって、事業の利益に重大な影響を及ぼす業務について、一切の裁判外の行為をする権限を有し、又は当該営業所等の業務を統括する者の権限を代行し得る地位にあるもの  
エ 事実上事業者の経営に参加していると認められる者
- (6)前各号のいずれかに該当する者であることを知りながら、これを相手方として、公共工事等に係る下請契約、資材又は原材料の購入契約その他の契約を締結した事業者

## Ⅱ－２．申込みの手順等

### (1) 申込みの受付

・本実施要領「Ⅲ．土地利用計画条件及び契約上の主な特約」を十分踏まえた上で「Ⅳ．申込みに必要な書類の作成」の内容にしたがって所定の書類を整え、次の要領で提出してください。

○申込受付期間 平成24年12月17日(月)～平成24年12月21日(金)  
午前10時～正午、午後2時～午後5時

なお、実施要領配布時間、受付時間を変更することがあります。その際には、大阪市教育委員会ホームページにおいてお知らせしますので、申込みされる前には、必ずご確認ください。

○申込受付場所 大阪市北区中之島1丁目3-20(大阪市役所本庁舎3F)  
(事務局) 大阪市教育委員会事務局総務部施設整備課(管財グループ)

○提出方法 応募申込者は、申込みに必要な書類を申込受付場所に直接持参するものとします。郵送などによる送付、電話、ファックス、インターネットによる受付は行いません。書類に不備がある場合は受け付けません。また、受付時間以外の受付は一切行いません。

- ・応募申込者(共有の場合はその代表者のみ)に対しては、計画提案を含め所定の書類が揃っていることを確認した後、「応募申込受付証」を交付します。
- ・書類に虚偽の記載があった場合は受付を取り消します。
- ・書類の提出後は、その追加・修正を一切認めません。
- ・書類はいかなる理由でも返却しません。
- ・本市が申込みの受付に際し取得する個人情報、本市不動産の契約関係事務のために収集するものであり、事務の目的外の利用・保有については、大阪市個人情報保護条例により制限されています。
- ・事業予定者決定後の土地建物売買契約及び所有権移転登記は、「Ⅳ－1(1)応募申込書」に記載された事業者の名義(共有の場合はその名義及び持ち分)以外では行いません。また、申込受付以降に応募資格がないことが判明した場合は、応募申込の受付を取り消し、以降のプロポーザルには参加できません。

### (2) 質疑書の受付

・本プロポーザルに関する質疑は、本市の各窓口ではお答えできませんので、必ず質疑書(様式1-1、様式1-2)に必要な事項を記入して、電子メールにて下記電子メール送付先まで送付してください。なお、件名は「質疑書送付」としてください。

○受付期間 平成24年11月12日(月)～平成24年11月27日(火)午後5時まで

○電子メール送付先 大阪市教育委員会事務局総務部施設整備課(管財グループ)  
E-mail seika-proposal@city.osaka.lg.jp

### (3) 質疑書の回答

- ・質疑に対する回答は大阪市教育委員会ホームページで公表し、質疑提出者に対して直接の個別回答はいたしません。なお、回答にあたっては質疑書提出者の名称は記載しません。
- ・事業実施上必要と認められるものについてのみ回答し、意見の表明と解されるものについては



回答いたしません。

- ・回答については、質疑書受付終了後に順次公表します。なお、平成24年12月11日（火）に最終の更新をしますので、ご確認ください。

○回答公表期限 平成24年12月21日（金）まで

#### (4) 現地見学会（案内）

次のとおり現地見学会を行います。希望者は事前に電話でご連絡ください。

連絡先：大阪市教育委員会事務局総務部施設整備課（管財グループ）（06-6208-9084）

現地見学会の参加は、入札参加の条件にはしておりませんが、本物件は現状有姿での引き渡しとなりますので、出来る限りご参加ください。契約締結後、所有権移転と同時に物件を引き渡したものとします。現地での物件の引き渡しは行いません。

※見学時間はこちらから指定しますので、前日までにご連絡ください。

日時 … 平成24年11月19日（月）、20日（火）

午前10時30分～午前12時 午後1時半～午後3時、

※開始時刻までには集合してください。見学会開始後は施設管理上施錠しますので、開始時刻に遅れた場合は、ご参加いただけない場合があります。

場所 … 難波3丁目2番街区の本物件

集合場所 … 本物件東側グラウンド入口

### Ⅲ. 土地利用計画条件及び契約上の主な特約

#### Ⅲ－1. 計画提案に求める考え方

「Ⅰ－1 主旨」、以下の各項目、別添の精華小学校跡地売却にあたっての協議会要望（以下「協議会要望」という）及び別添の平成24年2月24日から6月28日までに開催された精華小学校跡地活性化協議会の議事内容を踏まえるとともに、本物件が大阪ミナミの中心地に位置し、なんばエリア全体の今後一層の活性化の起爆剤になり得る土地として期待されていること、精華小学校が、かつて地元有志の出資により設立されたことや、その建物の意匠などを、地域の歴史や都市の魅力として継承していくことも期待されていることに配慮して、事業計画を提案してください。

提案にあたっては、本物件を有効活用する【提案1】と、【提案1】の事業コンセプトを踏襲しつつ、本物件に限定することなく周辺を含めた一層の活性化に寄与する計画により、さらに有効に活用する【提案2】を求めるものとします。

#### 【提案1：本物件を有効活用する提案】

なんばエリア全体の活性化に寄与するための、本物件の事業計画の提案を求めます。

必要に応じ、本物件の北側に隣接する約330㎡に予定される地域コミュニティ施設の建設計画と関連させた提案を行うことも可とします。

#### A. 全体計画に関すること（事業コンセプト）

- ・本物件を活用した事業により、大阪の都市魅力の発信への貢献、周辺地域やなんばエリア全体の活性化に対する貢献案を、提案してください。

#### B. 個別の事業内容に関すること

### ①個別の事業内容について

#### (1) 街の活性化創出の仕組みについて

- ・なんばエリアの集客交流の向上に寄与する機能の導入を図ってください。
- ・なんばエリアの既存機能を補い、エリアブランドが高まる要素の導入を図ってください。

#### (2) 空間、まちなみ、動線について

- ・なんばらしい空間やまちなみづくりに配慮してください。
- ・精華通り（本物件東側道路）への人の流れが生み出される動線づくりを工夫してください。
- ・精華小学校の歴史的な記念性を継承し、さらに都市魅力として活用する工夫をしてください。
- ・建物の裏側を意識させることのないデザイン的な工夫をしてください。

#### (3) 安全面について

- ・災害発生時に備えた防災機能の計画を提案してください。
- ・施設への来訪者や周辺の歩行者の安全面に配慮した施設機能の計画を提案してください。

### ②計画する建物に占める各用途別の割合について

- ・計画する建物に占める各用途別の割合を提案して下さい。

### C. 事業実施に関すること

- ・本物件に建設予定の建物の建設スケジュールを示してください。
- ・事業予定者に選定された後、計画提案に基づきどのように円滑に事業を実施するか、また、どのように将来にわたって良好な状態を維持していくのか提案してください。

## 【提案2：本物件に限定しない計画提案等により、さらに有効に活用する案】

### ○提案1と異なる計画提案内容について

- ・本物件は、現状では接道条件等から多様な活用が制限されていますが、なんばエリア全体の今後一層の活性化のために、例えば隣接地権者との共同開発や、なんば駅前や地下街などと近接する立地特性を活かした特色のある計画を提案してください。
- ・【提案1】の事業コンセプトを踏襲したうえで、上記【提案1】のA～Cの各項目について提案してください。
- ・ただし、提案2の計画提案の実現については、事業実施にあたりAで示された事業コンセプトは遵守していただきます。それ以外の案については実現の責を負うものではありませんが、応募申込者が考えるスケジュール、マネジメント及び資力を踏まえた内容でなければなりません。

## Ⅲ－2. 計画提案に求める条件

### (1) 提案にあたり遵守すべき事項

- ① 本物件（工作物等を含む）は、現状有姿の引き渡しとなりますが、別添図面に示す、本物件の北側に隣接する約330㎡の地域コミュニティ施設建設予定地にまたがっている建物については、契約締結後3年以内に解体撤去を完了してください。なお、建物は現状では耐震基準を満たしておりません。解体撤去条件を付けた建物以外を利活用する場合には、大阪市は安全対策の責を負いませんので、事業者の負担で十分な安全対策を施してください。現状の建物は登記されていません。登記する場合の必要関係書類については契約締結後に協議します。
- ② 本物件南西角の大阪市の主張する境界線と隣接地所有者の主張する境界線により囲まれた土地A・B(配付図面参照)については、売払地積に含まれており、所有権移転を行います。Bの土

地については大阪市建設局が所管する道路用地（市道南北線）に含まれていることから、本市に対して無償使用承諾をしてください。

事業者が将来において隣接地地権者と境界にかかる合意を得た場合は、大阪市教育委員会事務局総務部施設整備課管財グループ（Tel：06-6208-9084）までご連絡ください。本市に無償により譲渡していただきます。

以上のことから、提案にあたってはBの土地については計画地積に含めないでください。

## (2) その他、注意事項

提案内容は必ず関連法令及び本市の要綱、要領等を遵守できるものとしてください。なお、本物件は現状の接道条件では、都市計画法、建築基準法及びその他関係法令等に基づき、建設する建物の用途及びその規模等の制限を受けるため、計画するうえでの考慮が必要です。また、本物件は現状においては接道条件を満たさないため、建築基準法第59条の2に基づく総合設計制度の適用は不可とします。

## Ⅲ－３．契約上の主な特約

土地建物売買契約には次の特約を付しますので、「事業者及び買受人」はこれらの定めに従っていただきます。

### (1) 禁止する用途

- ① 契約締結の日から起算して8年を経過する日までの期間について、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業及びこれらの業の利便を図るための用に供することはできません。また、本市との契約締結の日から8年を経過する日までの期間内に、第三者に所有権を移転し又は権利を設定する場合（抵当権を除きます。）には、その残存期間についてこの用途制限を書面により承継させ、当該第三者に対してその義務を履行させなければなりません。
- ② 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号に規定する暴力団、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など、公序良俗に反する用に供することはできません。また、第三者に所有権を移転し又は権利を設定する場合（抵当権を除きます。）には、この用途制限を書面により承継させ、当該第三者に対してその義務を履行させなければなりません。
- ③ 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ことはできません。また、第三者に所有権を移転し又は権利を設定する場合（抵当権を除きます。）には、この用途制限を書面により承継させ、当該第三者に対してその義務を履行させなければなりません。

### (2) 転売制限等について

契約締結の日から起算して8年を経過する日までの期間について、住宅の分譲の場合を除き、「事業者及び買受人」が本物件の所有権を第三者に移転し、又は権利（抵当権を除く。）を設定してはなりません。ただし、事業承継等で当転売制限及び下記(3)から(5)に定める義務の履行を第三者に書面により継承させ、第三者に対して義務を履行させる場合で、書面による大阪市教育委員会教育長の事前承認を得る場合は、この限りではありません。

- (3) 計画提案の遵守並びに事業着手期限及び完了期限等について
- ① 「事業者及び買受人」は、本物件の開発に際し、建築確認申請を行う前に、本プロポーザルにおいて【提案1】で提案した内容、もしくは【提案2】で提案した事業コンセプトを遵守した「建築計画書」を大阪市教育委員会教育長に提出・承認を得ること。
  - ② 「事業者及び買受人」は、本物件の北側に隣接する約330㎡の地域コミュニティ施設建設予定地にまたがっている建物については、契約締結後3年以内に解体撤去を完了してください。
  - ③ 「事業者及び買受人」は契約締結後5年以内に建設工事に着手し、契約締結後8年以内に全ての工事を完了しなければなりません。
- (4) 「事業者及び買受人」の大阪市調査等への協力について
- 上記(1)(2)(3)に定める義務の履行状況を確認するため、市が実地調査し、又は所要の報告を求めることがあります。その場合は協力する義務があります。
- (5) 違約金について
- 上記(1)(2)(3)の特約に違反した場合には売買代金の3割、上記(4)の特約に違反した場合には売買代金の1割を本市に対して違約金として支払っていただきます。
- (6) 買戻特約について
- 上記(1)(2)(3)の特約に違反したときは、本市による買戻しを実施する場合があります。買戻しの期間は契約締結日から8年を経過する日までとし、買戻特約を登記することに同意するものとします。

#### IV. 申込みに必要な書類の作成

- ・次の各項目に基づいて書類を作成してください。
- ・計画提案書の作成にあたっては、本プロポーザルの主旨を理解し、「Ⅲ. 土地利用計画条件及び契約上の主な特約」を十分に踏まえたものとしてください。

##### IV-1. 申込みに必要な書類

###### (1) 応募申込書（様式2-1、様式2-2） 1部

- ・土地の共有により応募する場合は、代表事業者を定めてください。この場合、「もと精華小学校・もと精華幼稚園開発事業者募集プロポーザル応募申込書（別紙）」も提出してください。また、必ず持分を記入してください。申込書に記載された持ち分により売買契約及び所有権移転を行うことから、受付後の持分の変更はできません。

###### (2) 計画提案書（指定の様式） 8部

- ・【提案1】【提案2】のA「全体計画に関すること」及びB「個別の事業内容に関すること」については、文章だけでなくイラスト、イメージ図等を用いて説明してください。ただし、当該施設の全体又はその一部について、寸法、面積が一意的に表現されているものは不可とし、別紙等で添付するのではなく、直接様式に記入するものとします。

- ・テナント等が特定される表現は不可とします。
- ・提案内容、表現などで不可とされたものが記載されている計画提案書については、審査の対象外とする場合があります。
- ・提案内容は、提案書（様式3-1～7-1、様式3-2～7-2）を使用し、様式を変更しないものとします。
- ・文字の大きさは10.5pt以上としてください。
- ・使用言語は日本語とし、単位はメートル法を、また数字はアラビア数字を用いてください。
- ・本審査では、法令関係等のチェックを行うものではありませんが、提案内容は必ず関係法令等を遵守し、実施できる計画としてください。

**【提案1】**（様式3-1～5-1 様式6-1～7-1 A3版サイズ）

A. 全体計画に関すること

提案趣旨書（様式3-1） 1枚

「Ⅰ－1 主旨」、「Ⅲ－1. 計画提案に求める考え方」などを踏まえながら、なんばエリア全体の活性化への寄与や、大阪の都市魅力の発信への貢献の考え方などを含め、総括的に事業コンセプトについて表現してください。

B. 個別の事業内容に関すること

①個別の事業内容について（様式4-1） 1枚

- ・「Ⅰ－1 主旨」、「Ⅲ－1. 計画提案に求める考え方」などを踏まえながら、計画する事業内容について、次の視点から表現してください。

- (1) 街の活性化創出の仕組みについて
- (2) 空間、まちなみ、動線について
- (3) 安全面について

②計画する建物に占める各用途別の割合について（様式5-1） 1枚

- ・計画する建物に占める各用途別の割合を、業種・業態について具体的に記載してください。但し、テナント等が特定される表現は不可とします。
- ・計画する建物の階別の構成について記載してください。

C. 事業実施に関すること

①事業実施計画書（日程）（様式6-1） 1枚

- ・計画する建物について、想定する建設スケジュールを示してください。

②事業実施計画書（計画遂行、マネジメント）（様式7-1） 1枚

- ・円滑に事業を実施していくための工夫（体制等）を示してください。
- ・将来にわたってどのように良好な状態を維持していくのか、示してください。

**【提案2】**（様式3-2～5-2 様式6-2～7-2 A3版サイズ）

- ・【提案1】のコンセプトを踏襲した上で、なんばエリア全体の一層の活性化に寄与する事業計画について、【提案1】のA～Cについて提案してください。
- ・本物件は、現状では接道条件等から多様な活用が制限されていますが、なんばエリア全体の今後一層の活性化のために、例えば隣接地権者との共同開発や、なんば駅前や地下街などと近接

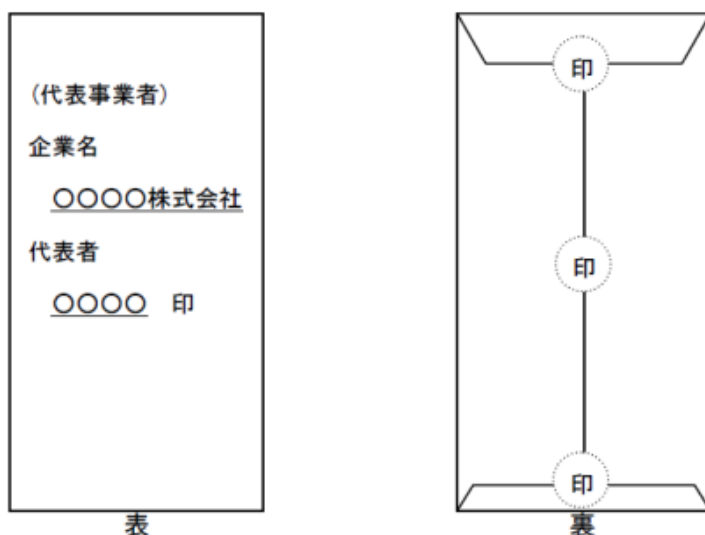
する立地特性を活かした特色のある計画提案を求めるものです。

ただし、提案2の計画提案の実現については、事業実施にあたりAで示された事業コンセプトは遵守していただきますが、それ以外の案については実現の責を負うものではありません。しかし、応募申込者が考えるスケジュール、マネジメント及び資力を踏まえた内容でなければなりません。

### (3) 価格提案書（様式8） 1部

- ・ 計画提案書と合わせて価格提案書を提出していただきますので、ご注意ください。
- ・ 価格提案書には、物件の土地購入希望価格の総額を表示してください。
- ・ 訂正の容易な筆記具（鉛筆など）で記入しないでください。必ずボールペン又はペンで記入してください。
- ・ 年月日は、申込書類の提出日を記入してください。
- ・ 住所、会社名、氏名等は、応募申込をされたとおりに記入し、実印を必ず押印してください。
- ・ 価格提案書に記入する金額は、総額で、1 枠に1 字ずつ「1、2、3……」と記入し、金額の前枠に「¥」、「金」、又は押印による『留印』をつけてください。
- ・ 訂正する場合は、誤記部分に———を引き、押印し、正しく書き直してください。金額欄の訂正は、誤った数字だけでなく、金額全てに———を引き、押印し、正しく書き直してください。
- ・ 価格提案書を無地封筒（長型3号）に入れ、糊付け、割印し、表に事業者（共同企業体の場合は代表事業者）の企業名、代表者名を記載し、実印を押印の上、提出してください。
- ・ 割印は、実印で3カ所（上・中・下）に押印してください。

#### 価格提案書を入れた封筒（見本）



- ・ 「V. 計画提案審査」において、「優秀事業者」に選定されなかった場合は、価格提案書を返却しますので、返信用封筒（角型2号・返信先明記）を合わせて提出してください。

※価格提案審査の際には、価格提案書に記載された価格の100分の10以上（1円未満切上げ）を申込保証金として納付することになります。

## (4) 応募申込者に関する資料 各1部

(土地の共有により応募する場合は、全ての者が提出してください)

書類名称	法人	個人
① 誓約書(様式9)	○	○
② 印鑑証明書(発行後3ヵ月以内のものに限ります。)	○	
③ 登記事項証明書又は登記簿謄本(発行後3ヵ月以内のものに限ります。登記事項証明書の場合は、「現在事項証明書」「履歴事項全部証明書」のいずれでも結構です。)	○	
④ 印鑑登録証明書(発行後3ヵ月以内のものに限ります。)		○
⑤ 住民票の写し(発行後3ヵ月以内のものに限ります。)		○
⑥ 定款または寄付行為(最新のもの)	○	
⑦ 会社案内等(会社概要、会社経歴書)取引銀行リストが記載されているもの	○	
⑧ 事業報告書(応募申込者の事業内容がわかるもの(パンフレット等も可)で最新のもの)	○	
⑨ 過去3期間の決算書(貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書、個別注記表)及び連結財務諸表作成会社においては連結財務諸表(連結貸借対照表、連結損益計算書、連結株主資本等変動計算書、連結キャッシュ・フロー計算書) 但し、東証1部・2部、大証1部・2部及び名証1部・2部の上場企業(ただし、当募集開始時点において、監理・整理ポスト割当て銘柄、猶予期間入り銘柄に指定されている企業は除く)の場合は過去3期間の決算短信の連結財務諸表(連結財務諸表作成会社)及び個別財務諸表でも構いません。 過去3期間分が無い場合は、過去3期間以内の全てのものとします。	○	
⑩ 過去3期間の法人税・法人事業税の納税証明書	○	
⑪ 過去3年間の所得税納税証明書		○
⑫ 本物件に関する事業についての資金計画書(資金調達先金融機関名を含む)	○	○
⑬ 消費税及び地方消費税の納税証明書(「その3」又は「その3の3」で提出すること。発行後3ヵ月以内のものに限ります。)	○	○
⑭ 大阪市税に関する誓約書(様式10)及び大阪市税に関する調査に対する承諾書(様式11)	○	○
⑮ 共有に関する誓約書(土地共有で本プロポーザルに参加する場合の代表者のみ)	○	

## IV-2. 提出にあたっての注意事項

- ・計画提案書（様式3-1～7-1、様式3-2～7-2）は指定の用紙サイズで8部作成することとし、下部中央に通し番号（ページ番号）をつけ、左側綴じでレール式ファイルで製本してください。
- ・提出書類（様式9, 10, 11, 12）、計画提案書（様式3-1～7-1、様式3-2～7-2）の8部の内1部、価格提案書（様式8）、及び「IV-1-（4）. 応募申込者に関する資料①～⑭」については、表面に提出書類の有無をチェックした提出書類チェック票（様式13）を貼り付けた封筒に入れて、必ず封緘して提出してください。
- ・計画提案書に、応募申込者の企業名及び企業名が分かるブランド名、ロゴマーク等は一切記入しないでください。
- ・計画提案についてのプレゼンテーションはありません。ただし、本市が必要と認めた場合は、計画提案書についてヒアリング等を求めることがあります。
- ・文字の大きさ  
計画提案書に使用する文字の大きさは、10.5pt 以上としてください。
- ・使用言語及び単位  
提出書類及び質疑等における使用言語は日本語とし、単位はメートル法を、また、数字はアラビア数字を用いてください。
- ・申込みできる提案数の制限  
申込みは一者につき一つに限ります。また、土地の共有により申込を行う場合にも、一者が複数の共有に参加して二以上の申込みを行うことは出来ません。
- ・費用負担  
応募申込者が本プロポーザルに要した費用は、すべて応募申込者の負担とします。
- ・提出された計画提案書については、大阪市の提示した土地利用計画条件を満たしているかを確認するためのものであり、その計画の細部まで法令等に基づく承認を行うものではありません。

## V. 計画提案審査

### V-1. 審査

#### (1) 審査方法

- ・応募申込者が本プロポーザルに参加する資格を有していることを確認した上で、提出された計画提案書の内容について、本市が開催する都市計画、経営、法律等に関する学識経験者等からなる選定会議（非公開）において、提出された提案が本実施要領の内容を十分理解し、「Ⅲ-2. 計画提案に求める条件」に定める基準を満たしているだけでなく、「Ⅲ-1. 計画提案に求める考え方」の各項目を満足しているかどうかについて評価を行います。
- ・審査は原則として提出書類に基づいて行い、提案内容が「Ⅲ-2. 計画提案に求める条件」を満たしていることを確認した上で、選定会議では、下記(2)に定める評価項目について、主旨の理解度や先進性、有効性などの観点から評価を行います。審査において、必要に応じ、応募申込者に対してヒアリング等を行うことがあります。
- ・その評価を参考に本市で審査を行い、優秀と認められる提案をした者を「優秀事業者」として選定し、価格提案審査への参加資格を有するものとします。



- ・選定会議の委員については、契約締結後、役職等を公表しますが、氏名等個人を特定する情報については、建築計画書の承認及び、その建築計画書に基づく建物の着工後、公表します。

(2) 評価項目

計画提案書の評価項目及び評価の割合やポイントは次のとおりです。

提案1、提案2により総合的に評価します。但し、提案1、提案2のどちらか一方でも一定基準に達しない場合には、優秀事業者として評価しないものとします。

【提案1：本物件を有効活用する案】（50%）

	計画提案に求める考え方	評価項目	提出書類
A. 全体計画に関すること (10%)	本物件を活用した計画提案内容のコンセプト	<ul style="list-style-type: none"> <li>・具体的なコンセプトの提案</li> <li>・本物件の活用の提案</li> <li>・大阪らしさの提案</li> <li>・なんばエリアの活性化への提案</li> </ul>	様式3-1
B. 個別の事業内容に関すること (30%)	① (1) 街の活性化創出の仕組みについて (10%)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・集客機能の導入</li> <li>・交流機能の導入</li> <li>・周辺との機能補完</li> <li>・地域価値向上</li> </ul>	様式4-1
	① (2) 空間、まちなみ、動線について (10%)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・まちなみづくり</li> <li>・歩行者動線</li> <li>・精華小の記念性の継承と活用</li> <li>・空間デザイン</li> </ul>	
	① (3) 安全面について (5%)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・防災、減災</li> <li>・人にやさしいまち</li> </ul>	
	②計画する建物に占める各用途別の割合について (5%)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・法的な妥当性</li> <li>・用途の適格性</li> </ul>	様式5-1
C. 事業実施に関すること (10%)	①事業実施計画書(日程) (5%)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・事業スケジュール</li> <li>・具体性</li> </ul>	様式6-1
	②事業実施計画書(計画遂行、マネジメント) (5%)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・事業実現性</li> <li>・管理運営</li> </ul>	様式7-1

【提案2：本物件に限定しない計画提案等により、さらに有効に活用する案】（50%）

	計画提案に求める考え方	評価項目	提出書類
A. 全体計画に関すること (10%)	本物件を活用した計画提案内容のコンセプト。  <b><u>提案1のコンセプトを踏襲していること。</u></b>	提案1に同じ	様式3-2
B. 個別の事業内容に関すること (30%)	(1) 街の活性化創出の仕組みについて (10%)	提案1に同じ	様式4-2
	(2) 空間、まちなみ、動線について (10%)		
	(3) 安全面について (5%)		
	②計画する建物に占める各用途別の割合について (5%)		様式5-2
C. 事業実施に関すること (10%)	① 業実施計画書（日程） (5%)	提案1に同じ	様式6-2
	②事業実施計画書（計画遂行、マネジメント） (5%)		様式7-2

【計画提案の実施力について】

本プロポーザルは事業実施を前提とした土地売却であることから、「応募申込者に関する資料」の内容に見合った計画提案内容であるかについても審査します。

(3) 評価の考え方

- ・提案された計画が、本物件の立地位置、特性を十分に踏まえた上で、Ⅲ-1計画提案にもとめる考え方の主旨の理解度、先進性、事業の有効性などの観点から、有効提案がなされていると認められるものについて優秀な提案と評価します。

V-2. 計画提案審査結果の通知

- ・計画提案審査結果については、平成25年1月21日（月）までに応募申込者全員（応募申込者が共同企業体の場合はその代表事業者のみ）に対し「計画提案審査結果通知書」により通知します。
- ・平成25年1月21日（月）午後5時までに、通知がない場合は、1月22日（火）午後5時までに、大阪市教育委員会事務局総務部施設整備課（管財グループ）まで電話（06-6208-9084：電話連

- 絡の受付時間は午前9時30分から正午、午後2時から午後5時まで)にて連絡してください。
- ・結果について、不服のある場合は申し立てが出来ます。不服を申し立てようとする者は1月23日(水)から1月24日(木)午後5時までの間に大阪市教育委員会事務局総務部施設整備課(管財グループ)まで申し出てください。

## VI. 価格提案審査

### VI-1. 価格提案審査の対象

- ・「V. 計画提案審査」において「優秀事業者」に選定され、次に記す(3)提出書類等を提出した者を対象に、あらかじめ提出いただいている価格提案書に基づき審査を行います。
- ・「優秀事業者」以外の応募申込者からの「価格提案書」については、返却します。
- ・応募申込時より価格提案審査時までの間において、「II-1. 応募資格(1)及び(2)」の要件を欠くこととなった場合、又は要件を欠いていることが判明した場合は、価格提案審査に参加できません。

### VI-2. 価格提案審査及び開封

#### (1) 価格提案審査及び開封の日時

価格提案審査日 平成25年2月1日(金)

受付時刻 午前9時30分～

開封時刻 午前10時30分

※上記受付時に教育委員会事務局総務部施設整備課(管財グループ)(大阪市役所本庁舎3F)で申込保証金の納付をしていただき、その後、教育委員会入札室に移動して下さい。開封は、入札室に設置している時計が、午前10時30分になると同時に開始します。

#### (2) 価格提案審査及び開封の執行場所

大阪市北区中之島1丁目3-20(大阪市役所本庁舎3F)

大阪市教育委員会入札室

#### (3) 提出書類等(当日持参するもの)

- ① 応募申込受付証
  - ② 委任状(本市所定様式、代理人により参加する場合のみ)
  - ③ 実印(代理人により参加する場合は、委任状の「受任者」欄に押印した印鑑)
  - ④ 申込保証金納付書(代理人により参加をする場合は、「参加人」欄には応募申込書の申請者の実印を押印してください。ただし、「受取人」欄は受任者の印鑑となります。)
  - ⑤ 銀行振出小切手(自己宛小切手)(下記(4)参照)
- ※②、④については、「計画提案審査結果通知書」の送付に併せて交付します。

#### (4) 申込保証金

- ・価格提案審査参加者は、価格提案審査当日、受付時間に教育委員会事務局総務部施設整備課事務室で申込保証金を納付してください。

- ・なお、申込保証金の納付は、本市の発行する申込保証金納付書により、銀行振出小切手で行ってください。

<銀行振出小切手の見本>

<b>小 切 手</b>					銀 行 渡 り
支払地	○ ○ ○ (株)	銀行	支店	大阪 ○○○ ○○○ ○○○○	
金額		¥			
上記の金額をこの小切手と引替えに 持参人 様へお支払いください。					
拒絶証書不要					
振出日	平成	年	月	日	
振出地	○ ○ ○				
振出人	(株)	銀行	支店	支店長	○ ○ 印

(注)

- ① 大阪手形交換所に加盟する金融機関の本・支店が振り出した小切手としてください。（見本参照）
- ② 価格提案書に記入した金額の100分の10以上の金額（1円未満切上げ）の小切手を用意してください。
- ③ 振出人、支払人とも同一金融機関になります。ただし、郵便局(株)が振り出したものは、同一とはなりません。
- ④ 持参人払式としてください。
- ⑤ 「振出日」欄は、平成25年1月25日（金）以降のものとしてください。
- ⑥ 上記①～⑤の要件を充たした小切手以外は受領できません。

(5) 価格提案審査

- ・価格提案審査においては、価格提案審査参加者より申込受付時に提出された価格提案書を開封し、本市の予定価格以上で、かつ、最高金額をもって価格提案をした者を事業予定者として決定します。

(5) 価格提案書の書き換え等の禁止

- ・価格提案審査参加者は、事前に提出した価格提案書の書き換え、引換え及び撤回をすることは出来ません。

(6) 開封

- ・開封は、価格提案審査参加者立ち会いのもとで行います。
- ・価格提案審査参加者が開封に立ち会わなかった場合は、当該価格提案審査事務に関係のない本市職員を立ち合わせます。

- ・開封に立ち会わなかった場合は、開封の結果について異議を申し立てることはできません。

(7) 価格提案審査の無効

次のいずれかに該当する価格提案は、無効とします。

- ① 予定価格を下回る価格による価格提案
- ② 価格提案審査参加資格がない者のした価格提案
- ③ 指定の日時まで提出しなかった価格提案
- ④ 申込保証金を納付しない者又は申込保証金が所定の額に達しない者がした価格提案
- ⑤ 価格提案書に所定の記名押印がない価格提案
- ⑥ 本市が提示した価格提案書（様式8）を用いないでした価格提案
- ⑦ 価格提案審査参加者が2以上の価格提案をしたときは、その全部の価格提案
- ⑧ 金額又は価格提案審査参加の氏名その他主要部分が識別し難い価格提案
- ⑨ 訂正印のない金額の訂正、削除、挿入等による価格提案
- ⑩ 価格提案に関し不正な行為を行った者がした価格提案
- ⑪ その他価格提案に関する条件に違反した価格提案

(8) くじによる事業予定者の決定

- ・本市の予定価格以上でかつ最高金額の価格提案をした者が2以上あるときには、直ちにくじにより事業予定者を決定します。
- ・この際に、価格提案書に押印した印鑑が必要です。
- ・当該価格提案審査参加者のうち、くじを引かない者がある場合は、本市が指定した者（価格提案審査参加事務に関係のない職員）が価格提案審査参加者に代わってくじを引き、事業予定者を決定します。

(9) 価格提案審査結果・経過の公表

- ・事業予定者が決まったときは、事業予定者名及びその価格提案金額を、事業予定者がいないときはその旨を、開封に立ち会った価格提案審査参加者に公表します。
- ・価格提案審査後の問合せに対しては、事業予定者名及びその価格提案金額を回答するとともに、本市ホームページにおいて、事業予定者名及びその価格提案金額を掲載します。また、事業予定者の計画提案書の一部若しくは全部をホームページ等で公表します。
- ・平成25年2月18日（月）から、全価格提案審査参加者の価格提案金額及び価格提案審査参加者名を記載した価格提案審査経過調書を作成し、教育委員会事務局総務部施設整備課事務室において、閲覧方式により公表します。

(10) 価格提案審査の中止

- ・不正が行われるおそれがあると認めるとき又は、災害その他やむを得ない理由があるときは、価格提案審査を中止又は価格提案審査の期日を延期することがあります。

### VI-3. 申込保証金の還付等

- ・事業予定者以外の者が納付した申込保証金（小切手）は、開封後返還しますので、所定の場所に申込保証金納付書を提出してください。
- ・なお、申込保証金は、その受入期間について利息をつけません。

### VI-4. 契約説明会

- ・事業予定者に対しては、契約手続の説明会を価格提案審査終了後、引き続き教育委員会事務局総務部施設整備課事務室で行います。
- ・契約説明会には、事業予定者の代表者又は代理人が必ず出席してください。
- ・正当な理由がなく、契約説明会に出席しない場合は、事業予定者の資格を取り消します。

## VII. 土地建物売買契約の締結等

### (1) 土地建物売買契約の締結

- ・事業予定者と本市は、平成25年2月15日（金）までに土地建物売買契約を締結します。
- ・土地建物売買契約の締結は、「IV-1（1）応募申込書」に記載された事業者の名義（共有の場合はその名義及び持ち分）で行います。
- ・土地建物売買契約書（案）は別添資料を参照してください。
- ・また、事業予定者決定以降に価格提案審査参加資格がないことが判明した場合は、契約の締結を行わず、契約の締結以降に価格提案審査参加資格がないことが判明した場合は、その契約を解除することがあります。
- ・なお、「事業予定者」は、土地建物売買契約を締結した後、「事業者及び買受人」となります。

### (2) 契約保証金

- ・土地建物売買契約の締結と同時に、申込保証金を契約保証金に充当します。
- ・契約保証金は、売買代金と契約保証金との差額の支払いと同時に、売買代金に充当します。

### (3) 売買代金

- ・本契約締結後、1ヶ月以内に本市の発行する納入通知書により残額をお支払いください。
- ・期限内に残額のお支払いがないなどの理由により、売買契約を解除したときは、契約により既納の契約保証金は本市に帰属し返還できません。

### (4) 違約金

- ・事業予定者が「II-1. 応募資格（2）の②」に該当しないことを証するため関係機関に照会し、その結果、契約が解除された場合においては、事業予定者は、売買代金の3割の金額の違約金を本市に対して支払うものとします。

## **VIII. 申込保証金の帰属**

- ・事業予定者が正当な理由なく、指定する期限までに契約を締結しないときは、事業予定者決定の効力を失い、既納の申込保証金は、本市に帰属し返還できません。

## **IX. 所有権の移転等**

### **(1) 所有権の移転時期**

- ・売買物件の所有権は、売買代金全額の支払いがあったときに「事業者及び買受人」に移転します。
- ・所有権移転と同時に物件を引き渡したものとします。現地での物件の引渡しは行いません。
- ・なお、物件は、現状有姿のまま引き渡すものとします。

### **(2) 登記手続**

- ・所有権移転登記手続は、本市において行います。

## **X. その他**

### **X-1. 留意事項**

- ・土地建物売買契約書に貼付する収入印紙及び所有権移転登記申請の際に必要な登録免許税、その他契約の締結及び履行に関する一切の費用については、「事業者及び買受人」の負担になります。
- ・正当な理由なく指定する期限までに契約を締結しなかった場合、及び契約締結後、条項違反等により契約を解除した場合は、一定期間、本市の実施する一般競争入札等に参加できません。
- ・「事業者及び買受人」が共有者と本プロポーザルに参加している場合、応募申込以降契約の締結までに、その共有者を変更することはできません。なお契約締結後、共有者を変更する場合は、書面により大阪市教育委員会教育長の事前承認を得る必要があります。
- ・本実施要領に定めのない事項は、地方自治法、同施行令及び本市契約規則等の関係諸法令に定めるところによって処理します。

### **X-2. 知的財産権等**

- ・計画提案書類等の知的財産（知的財産基本法（平成14年法律第122号）第2条に規定される知的財産をいう。）に係る権利については、それぞれの応募申込者に帰属しますが、計画提案書類等について、公表、展示、その他本市が必要と認めるときには、協議の上、本市が無償で使用できるものとします。