**りんくう公園予定地（空港連絡道路南側）**

**開発運営事業者　募集要項**

**平成29年5月**

**大　阪　府**

**目　　　　　　次**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | はじめに |  |
| 1  2  3  4  5  6  7  8  9  10 | 公募の概要・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・  物件概要・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・  応募資格・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・  スケジュール（募集から開業に至るまでの流れ）・・・・・・・・・  募集要項の配付・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・  現地説明会  質問の受付け  応募書類の受付け・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・  最優秀提案者の決定・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・  契約及び協定の締結・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ | 4  6  10  12  13  14  16  20 |

（参考資料）

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 別表1-1  別表1-2  別表1-3  別紙1  別紙2 | 都市計画等に関する要件・・・・・・・・・・・・・・・・  基盤整備等に関する要件・・・・・・・・・・・・・・・・  建築可能な施設の用途等（都市計画法第2条）・・・・・･・  事業対象地平面図　※【ダウンロード用資料】参照  基本協定書（案）・・・・・・・・・・・・・・・・・・･・ | 22  23  24  26 |

（様式）　※【ダウンロード用資料】参照

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 様式1-1  様式1-2  様式2-1  様式2-2-1  様式2-2-2  様式2-3  様式2-4  様式2-5  様式3  様式4  様式5 | 応募申込書（A4）  構成企業調書（A3）  事業計画書（A3）  施設計画書（公園的利用エリア：A3）  施設計画書（暫定利用エリア：A3）  資金計画書（A3）  資金計画内訳書（A3）  公園的利用エリア維持管理計画書（A3）  事前調査申請書（大阪府岸和田土木事務所、工事施工届：A4）  現地説明会参加申込書（A4）  質問書（A4） |  |

**はじめに**

りんくうタウンは、関西国際空港と地域との共存共栄をめざして、空港機能の支援・補完と地域の環境改善を図ることを目的として、昭和62年に埋立事業着手、平成8年秋にまちびらきと、これまで空港のもたらたす人・モノ・情報を最大限に活用して発展をめざすまちづくりが進められてきました。

この間、バブル経済の崩壊に伴う社会経済状況の激変等により、まちづくりが容易に進まない時期がありましたが、平成15年から事業用定期借地方式を導入した結果、産業用地（129.7ha）の契約が飛躍的に進み、現在ではほぼ100％の契約率となっています。

また、日本政府観光局（JNTO）が集計した2016年の訪日外客数は前年比21.8％増の2,403万9千人で、この数は5年前と比べて4倍以上、また、関西国際空港を利用した外国人も2015年には1千万人を超えるほどになりました。それに伴い、関西国際空港直近に位置するりんくうタウンにおいても、海外からの観光客で大いににぎわっています。

　このように、りんくうタウンでは産業用地への企業誘致がほぼ完了し、外国人をはじめとする来訪者の増加によるにぎわいが見られる一方、りんくう公園においては、全体計画61.2haのうち19.1haの開設に留まっています。現在の厳しい財政状況の下では、整備完了までに相当の期間を要することとなります。

こうした中、地元市町からの要望もあり、公園予定地については「民間活力による暫定利用等を行うことでりんくうタウンの活性化を図る。」との方針を打ち出し、今回、その一部である空港連絡道路南側エリアにおける開発と運営を担う事業者を一般公募することとしました。

大阪府では 「内外の集客力強化」を大阪の成長戦略の取組みの柱に掲げ、2025年国際博覧会大阪招致をはじめ、みどりや水辺など圧倒的な都市魅力と品格ある都市景観の実現により国内外から人々を引き寄せ、人口集積を目標とする「グランドデザイン・大阪」及び「グランドデザイン・大阪都市圏」に基づいた都市空間創造に取り組んでいます。また、企業や大学と連携し、民主導による健康増進のためのイノベーションを生み出す新たな「みどり」を盛り込んだ、大阪独自の都市空間創造に取り組むこととしています。

今回の公募を機に、りんくうタウン来訪者へのみどり豊かな憩いの場の提供、国内外の交流促進や社会的ニーズの高い健康・長寿への貢献等を通じたさらなるにぎわい活性化につながりますよう、多くの民間事業者様からの創意と工夫に満ちた魅力的な事業提案を期待しています。

**1　公募の概要**

（１）公募の実施主体

　 大阪府

（２）公募の内容

公募対象地は、りんくうタウン駅南側に位置するりんくう公園予定地のうち約5haで、隣接するエリアには、複合商業施設をはじめ、家電量販店、スポーツ用品店など多様な商業施設が立ち並び、近年増え続ける訪日外国人旅行者をはじめ国内外からの多数の来訪者でにぎわう、りんくうタウンで最も活気のある場所となっています。

本公募は、関西国際空港の対岸という立地特性を活かして、長期にわたって多数の来訪者を呼び込むことができる魅力高い施設とみどり豊かな憩い空間の開発・管理運営を担える事業者から事業提案を募集し、公正な審査のもと事業予定者を決定します。

（３）事業実施にあたっての考え方

本事業は、海の見えるロケーションを活かして、まちに訪れる全ての人が自由に憩える公園的空間の創出と、りんくうタウンのさらなるにぎわい活性化を図ることを目的としています。

事業者は、2か所の府営公園（シンボル緑地とシーサイド緑地）を結ぶ「公園的利用エリア」及び、既存の商業施設との相乗効果により、多数の来訪者を呼び込む施設が立地する「暫定利用エリア」を一体的に整備するものとし、公園的施設とにぎわい施設との融合により、本地域にふさわしいまちづくりをめざすものとします。

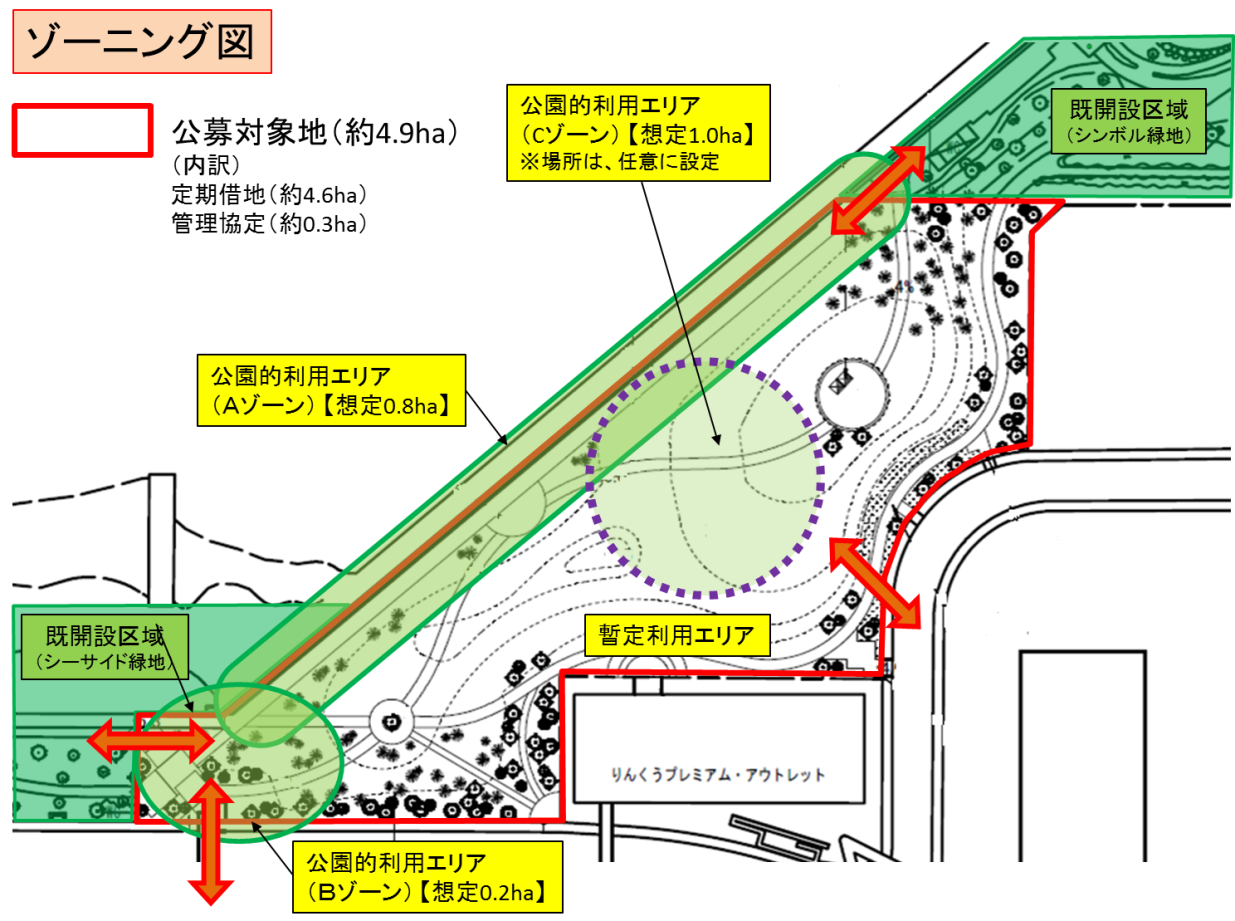
　＜公園的利用エリア＞

シンボル緑地及びシーサイド緑地と連続性・一体性を確保し、来訪者の誰もが自由に憩える公園的なエリア

　　＜暫定利用エリア＞

りんくうタウンのにぎわい活性化に効果の高い集客施設等が立地するエリア

ゾーニングイメージ、条件等については、次ページをご参照ください。



りんくうプレジャータウン

SEACLE

りんくうプレミアム・

アウトレット

メディカル

りんくう

ポート

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | | 義務的事項 | 配慮事項 |
| 公園的利用エリア | | ・全ての来訪者の利用が可能な公園的空間（都市公園法第2条に規定する用途の施設に限る。）  ・りんくう中央線、泉佐野岩出線とのアクセスを確保  ・公園的利用エリアを対象に、50％以上の緑化（樹木、芝生等） | ・暫定利用エリアとの一体性・回遊性に配慮  ・りんくう中央線、泉佐野岩出線とのアクセスは、利用しやすい形態とし、花木などの植栽、照明、休憩スペースを設置 |
|  | Ａゾーン  【想定0.8ha】 | ・海際に主園路（W=10ｍ程度）を配置（海岸保全区域の制限あり。）  ・既存園路との連続性を担保  ・園路沿いには、海浜部に適した植栽や照明を配置  ・園路沿いに適宜、休憩スペースを確保 | ・主園路は、既存園路の幅員やデザイン、高さに配慮  ・園路は単調とならないよう工夫 |
| Ｂゾーン  【想定0.2ha】 | ・シーサイド緑地、周辺施設との結節点として、エントランス機能をもった広場を整備  ・エントランス機能にふさわしい植栽を配置 | ・ゾーン内にある歩道橋とのアクセスに配慮  ・シーサイド緑地と公園的利用エリアを融合させる植栽設計 |
| Ｃゾーン  【想定1.0ha】 | ・任意の場所に、人が集える広場を配置 | ・広場は、公園利用者だけでなく、暫定利用エリアの利用者が利用しやすい形態 |
| 暫定利用エリア | | ・多数の来訪者により賑わう空間（ただし、風俗営業法の適用を受けるもの、場外馬券場、葬儀場、宗教施設等を除く。） | ・既開設エリアや公園的利用エリアとの調和や一体性、回遊性を確保するために、建物の配置や規模、デザインに配慮 |

**【その他配慮事項】**

・　公園的利用エリアに、可能な限り、エリア全体の魅力を高める施設（カフェ、レストラン等）を設置（都市公園法第2条の用途に限る。）

・　公募対象地全体に対し、可能な限りの緑化（樹木、芝生等）

**２　物件概要**

（１）所在

　　泉佐野市りんくう往来南4番ほか

都市計画緑地「りんくう公園」予定地　48,974.34平方メートル



（２）用途地域等その他の要件

①　用途地域　近隣商業地域

②　建ぺい率　80％

③　容積率　　300％

（３）土地の貸付条件

①　貸付方法

事業者は大阪府から事業用地を借受け、事業を実施することとし、大阪府と事業者の間で借地借家法（平成3年法律第90号）第23条第1項に規定する事業用定期借地権（賃借権）を設定し、公正証書により事業用定期借地権設定契約（以下「借地契約」という。）を締結します（公正証書作成に係る費用は折半とします）。借地契約の更新（更新の請求及び土地の使用の継続によるものを含む）及び建物の築造による存続期間の延長はありません。また、事業者は大阪府に対して、借地借家法第13条の規定による建物の買取りを請求することはできません。

なお、公募対象区域の内、護岸敷部（3,316.15平方メートル）については、海岸保全施設管理上、土地の貸付範囲から除きます。

②　貸付期間

　30年間とします。貸付期間とは、大阪府が事業者に事業用地の引渡しを行った日から貸付期間終了の日まで（借地契約に定める「借地権の存続期間」）とします。

③　貸付料及び保証金

（ⅰ）貸付料は審査の対象とし、最低価格を月額154円／平方メートルとする（平成29年3月鑑定評価）。応募にあたり、最低価格未満の価格を提案した場合は無効とし、その応募者を失格とします。

（ⅱ）貸付料は、消費者物価指数及び市町村交付金相当額の変動を勘案し、次の計算式により、契約を締結した日の属する会計年度の翌年度の4月1日から2年を経過した日に改定し、以後3年を経過する毎に改定します。

　　　　　改定後の貸付料（月額）＝（Ａ－Ｂ）×（１＋Ｐ）＋Ｂ’

|  |
| --- |
| Ａ：従前の貸付料（月額）  Ｂ及びＢ’：市町村交付金に相当する額（国有資産等所在市町村交付金法（昭和31年法律第82号）第3条第1項に規定する交付金額の算定方法によって算定して得られる額の月割額とし、ＢについてはＡの決定日（初回改定時にあっては契約締結日）が、Ｂ’については改定日が、各々属する年度の前年度の3月31日における固定資産の価格を同項に規定する交付金算定標準額とみなし算定したもの）。  Ｐ：総務省統計局の消費者物価指数（全国平均・総合指数）の変動率（改定前年の年平均指数と改定の4年前の同指数との増減率。ただし、初回の貸付料の改定においては、改定前年の年平均指数と改定の3年前の同指数との増減率とする。）  なお、市町村交付金に相当する額又は改定後の貸付料月額に1円未満の端数が生じたときは、これを切り捨てるものとする。また、消費者物価指数の変動率の算出に当たっては、小数第4位以下を切り捨てるものとする。 |

（ⅲ）保証金は、貸付料の12ヶ月分とし、契約締結日に納付してください。

（ⅳ）保証金は無利息とし、本契約が終了したときに完全な更地として土地の引渡しを受け、建物の滅失登記手続きが完了したことを確認の後、事業者に返還（事業者に残債務がある場合は控除の上、返還）します。

（４）建設に関する条件（別表1-1　都市計画等に関する要件参照）

①　関係法令等の遵守

本公募に基づく事業を進めるにあたっては、関係法令及び本公募要項等を遵守してください。

　　　【関係法令】

* 建築基準法、都市計画法、都市公園法、消防法、大規模小売店舗立地法
* 大阪府福祉のまちづくり条例
* 大阪府屋外広告物条例
* 大阪府自然環境保全条例
* 南部大阪都市計画りんくうタウン北地区地区計画
* 泉佐野市地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例
* 泉佐野市都市景観条例
* 泉佐野市開発指導要綱
* 公害防止協定
* その他立地施設毎の個別法令等

②　基盤整備等に関する要件

基盤施設、地盤条件等に関する詳細事項については、別表1-2基盤整備等に関する要件をご参照ください。

大阪府は事業者との借地契約締結後、貸付開始日に現状有姿にて土地を引き渡します。

事業者が必要な一切の施設の整備は、事業者の負担と責任において実施してください。

③　土地利用について

借地契約締結後、大阪府が事業対象地の土地利用、事業内容等に関して、調査又は報告を求めたときは、事業者は協力しなければなりません。

④　施設計画の変更について

大阪府及び関係機関との協議において、事業者から提案された施設計画の変更が必要となる場合があります。また、変更に要する費用は事業者の負担とします。

⑤　用途による制限について

　　　　以下の用途に供する施設については、立地を制限します。

（ⅰ）泉佐野市地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例第4条（建築物の用途の制限）に規定する用に供する施設

・住宅

・自動車教習所

（ⅱ）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）に規定する営業の用に供する施設（第2条第1項第5号に該当するものを除く。）

（ⅲ）競馬法施行令（昭和23年政令第242号）第2条第1項に規定する場外設備、自転車競技法（昭和23年法律第209号）第5条第1項に規定する場外車券売場、小型自動車競走法（昭和25年法律第208号）第8条第1項に規定する場外車券売場及びモーターボート競走法（昭和26年法律第242号）第5条第1項に規定する場外発売場の用に供する施設

（ⅳ）葬祭の用に供する施設

（ⅴ）宗教法人法（昭和26年法律第126号）第3条に規定する境内建物の用に供する施設

（ⅵ）公園的利用エリアについては、上記（ⅰ）～（ⅴ）に加えて、都市公園法（昭和31年法律第79号）第2条に規定する用途（別表1-3「都市公園法第2条で規定されている建築可能な施設の用途等」参照）に限ります。

⑥　その他

その他上記以外の場合であっても、本募集要項の「１　公募の概要」に記載のあるコンセプトとの調和、良好な環境の保全、青少年の健全育成など総合的な観点から疑義が生じる場合は、大阪府が学識経験者などで構成する「大阪府りんくうタウン活性化事業者選定委員会」の意見を聴いた上で、施設の立地やその事業内容について、制限や調整を行う場合があります。

また、本公募に基づく事業を進めるにあたって、必要となる各種許認可の取得、届出などの手続きは、すべて事業者の責任と費用負担で行ってください。

（５）事前調査

本公募への応募に先立ち、本公募に必要な現地測量、ボーリング調査等を希望する場合は、事前に大阪府住宅まちづくり部タウン推進局「７－（１）事務局　参照」に相談の上、様式3　事前調査申請書にて大阪府岸和田土木事務所に申請してください。なお、事前調査にあたっては、すべて申請者の責任と費用負担で行ってください。

（６）その他（護岸敷部の取扱い）

護岸敷部については、海岸保全施設管理の観点から、また、府民が24時間利用できるものであることから、事業用の土地としての貸付はできませんが、公募区域に含まれているとおり、当該土地についても一体的整備の上、30年間の事業実施を求めるものです。なお、当該土地における維持管理、整備に伴う財産の取扱い等については、別途、大阪府と協議することとします。

　　※　護岸敷部とは、ゾーニング図の公園的利用エリア（Ａゾーン）内において、防潮堤前面から内陸側に10ｍの幅で防潮堤に沿った区域を指す。

**３　応募資格**

次に掲げる要件をすべて満たす者又は複数の者による共同企業体（以下「共同企業体」という。）とします。なお、共同企業体で参加する者にあっては、構成員全員が満たすものとします。

（１）本募集要項に従い、自ら事業者として、施設の計画・建設・管理及び運営を行うに足る資金及び経営体制を備え、事業対象地を利用して事業化する者であること。

　①　共同企業体を設立して事業を行う事を予定している場合は、本公募に基づく借地契約に先立つ「基本協定」締結までに設立して、契約の相手方になる必要があります。

②　外国の会社の場合は、会社法第2条第2号に基づき、外国の法令に準拠して設置された法人その他の外国の団体であって、会社と同種のもの又は会社に類似するものとします。

（２）次の①～⑦までのいずれにも該当しない者であること。

①　成年被後見人

②　民法の一部を改正する法律（平成11年法律第149号）附則第3条第3項の規定によりなお従前の例によることとされる同法による改正前の民法（明治29年法律第89号）第11条に規定する準禁治産者

③　被保佐人であって契約締結のために必要な同意を得ていないもの

④　民法第17条第1項の規定による契約締結に関する同意権付与の審判を受けた被補助人であって、契約締結のために必要な同意を得ていないもの

⑤　営業の許可を受けていない未成年者であって、契約締結のために必要な同意を得ていないもの

⑥　破産者で復権を得ない者

⑦　地方自治法施行令第167条の4第2項各号のいずれにも該当しないと認められる者（同項各号のいずれかに該当すると認められることにより、大阪府入札参加停止要綱に基づく措置要件に該当し、その措置期間に相当する期間を経過したと認められる者を除く。）又はその者を代理人、支配人その他の使用人若しくは入札代理人として使用する者

（３）民事再生法（平成11年法律第255号）第21条第1項又は第2項の規定による再生手続開始の申立てをしている者又は申立てをなされている者（同法第33条第1項の再生手続開始の決定を受けた者を除く。）、会社更生法（平成14年法律第154号）第17条第1項又は第2項の規定による更生手続開始の申立てをしている者又は申立てをなされている者（同法第41条第1項の更生手続開始の決定を受けた者を除く。）、金融機関から取引の停止を受けた者その他の経営状態が著しく不健全であると認められる者でないこと。

（４）大阪府の区域内に事業所を有する者にあっては、府税に係る徴収金を完納していること。

（５）大阪府の区域内に事業所を有しない者にあっては、主たる事業所の所在地の都道府県における最近1事業年度の都道府県に係る徴収金を完納していること。

（６）最近1事業年度の消費税及び地方消費税を完納していること。（個人の場合にあっては、地方税及び住民税に係る徴収金を完納していること。）

（７）この公募の日から契約までの期間において、次の①～③のいずれにも該当しない者であること。

①　大阪府公共工事等に関する暴力団排除措置要綱に基づく入札参加除外措置を受けている者又は同要綱別表に掲げる措置要件に該当すると認められる者

②　大阪府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又は同要綱別表に掲げる措置要件に該当すると認められる者（同要綱別表各号に掲げる措置要件に該当し、その措置期間に相当する期間を経過したとみとめられる者を除く。）

③　大阪府との契約において、談合等の不正行為があったとして損害賠償請求を受けている者（ただし、この公募の応募提案の日までに当該請求に係る損害賠償金を納付した者を除く。）

**４　スケジュール**

|  |
| --- |
| ①　募集要項の発表 |

　平成29年5月24日（水）

|  |
| --- |
| ②　現地説明会 |

　平成29年6月9日（金）

|  |
| --- |
| ③　質問の受付 |

　平成29年6月9日（金）～平成29年6月23日（金）

|  |
| --- |
| ④　質問の回答 |

　平成29年6月16日（金）～平成29年6月30日（金）

|  |
| --- |
| ⑤　応募提案受付 |

　平成29年8月24日（木）～平成29年8月31日（木）

|  |
| --- |
| ⑥　プレゼンテーション及び  審査 |

　平成29年9月中旬（予定）

|  |
| --- |
| ⑦　最優秀提案者及び  次点提案者の決定・公表 |

　平成29年9月下旬（予定）

|  |
| --- |
| ⑧　基本協定の締結 |

　平成29年10月（予定）

|  |
| --- |
| ⑨　協議等手続き |

|  |
| --- |
| ⑩　契約の締結 |

　平成29年度内

|  |
| --- |
| ⑪　土地の引渡し |

　貸付開始日

|  |
| --- |
| ⑫　着　　　　　工 |

|  |
| --- |
| ⑬　開　　　　　業 |

**５　募集要項の配付**

　　募集要項等応募に必要な資料は、大阪府住宅まちづくり部タウン推進局誘致整備課のホームページ（http://www.pref.osaka.lg.jp/townyuchi/boshuyoukou/index.htm ）からダウンロードしてください。なお、募集要項等の紙による配布は行いません。

**６　現地説明会**

　　現地説明会については、次のとおり開催します。

開催日時：平成29年6月9日（金）14時から（2時間程度）

開催場所：現地（集合場所は申込者あてに通知します。）

申込方法：様式4　現地説明会参加申込書をダウンロードし、必要事項を記入の上、平成29年6月5日（月）午後5時までに、事務局の電子メールアドレス宛に送信してください。ただし、参加人数は一団体につき2名までとします。なお、口頭や電話による申込みは受け付けません。

**７　質問の受付け**

（１）事務局

大阪府住宅まちづくり部タウン推進局 誘致整備課 企画･整備グループ

　　住所：〒598-0048 泉佐野市りんくう往来北1番 りんくうタウン駅ビル東棟1階

　　電話：072-429-9242　　FAX：072-429-9246

電子メールアドレス：yuchiseibi@sbox.pref.osaka.lg.jp

ホームページ：http://www.pref.osaka.lg.jp/townyuchi/boshuyoukou/index.htm

（２）受付期間、方法等

　　　　 受付期間：平成29年6月9日（金）～　6月23日（金）

　 回答期間：平成29年6月16日（金）～　6月30日（金）

　　　なお、次のような質問に対しては、回答しない旨を回答書に記載します。

　　　　（ｱ）本募集要項と関係のない質問又は質問者の明確な誤読

　　　　（ｲ）本募集要項に対する質問者の個人的な意見

　　　　（ｳ）質問者の提案しようとする内容についての是非を問うもの

　　　　（ｴ）質問者自らが判断又は調査すべきもの

　　　 （ｵ）その他公正な審査に影響を与えると判断されるもの

①　質問方法

質問は、電子メールで受け付けますので、様式5　質問書をダウンロードし、質問内容を記入してください。メール送信の際は、件名「質問（りんくう公園予定地開発運営事業）」とし、事務局の電子メールアドレス宛に送信してください。

また、メール送信後に電子メール到着の確認の電話をしてください。

※　午前10時から正午まで及び午後1時30分から午後4時30分まで（土曜日、日曜日及び祝日を除く。）

なお、メール送信以外の方法（持参、郵送、口頭、電話、ＦＡＸ等）による質問は一切受け付けません。

②　回答方法

質問に対する回答については、可能なものから順次タウン推進局誘致整備課ホームページにおいて公開します。（質問者個別に回答しません。）なお、公開にあたっては、質問者を特定できないようにします。

③　その他

本募集要項の他、質問回答の内容その他追加資料等についても公募の条件となります。

**８　応募書類の受付け**

（１）受付期間

　　　　平成29年8月24日（木）～　8月31日（木）

　　　　　午前10時から正午まで及び午後1時30分から午後4時30分まで

（土曜日、日曜日及び祝日を除く。）

（２）提出方法

事務局に持参してください。なお、郵送、宅配、メール等による提出は受け付けません。

（３）費用の負担

　　応募に要する経費は、すべて応募者の負担とします。

（４）応募書類

　　　①　応募申込書 【様式1-1】（A4サイズ）

　　　②　提案者に関する書類

（ⅰ）定款及び役員名簿

（ⅱ）事業経歴書及び営業案内書（会社案内など）

（ⅲ）同種、同規模の事業実績調書

（ⅳ）財務諸表（最近3年間）

・貸借対照表

・損益計算書

・キャッシュフロー計算書

・株主資本等変動計算書

（ⅴ）最近3年間の営業報告書

（ⅵ）納税証明書等

　　　　　　 （直近の法人事業税、法人都道府県民税、消費税の領収証書の写し又はそれぞれの納税証明書）

（ⅶ）法人登記簿謄本（発行から3ヵ月以内のもの）

　　法人でない個人の場合は、以下の書類を提出してください。

　　（いずれの書類も発行から3か月以内のもの）

・本籍地の市区町村長が発行する身分証明書

（準禁治産者、破産者でないことがわかるもの）

・法務局が発行する成年後見登記に係る登記がなされていないことの証明（成年被後見人、被保佐人、被補助人とする記録がないことがわかるもの）

（ⅷ）代表者の印鑑証明書（発行から3ヵ月以内のもの）

（ⅸ）障がい者雇用状況報告書の写し（報告義務のある方のみ提出してください。）

・「障害者の雇用の促進等に関する法律」により事業主（常時雇用労働者数が56人以上)に義務化されている｢障害者雇用状況報告書（様式第６号）｣の写し

・本店所在地管轄の公共職業安定所に提出済で受付印のあるもの

　　　　　　　（インターネットによる報告をした場合は受付印不要）

　　　③共同企業体による申込みの場合

　　　　　（ⅰ）構成企業調書 【様式1-2】（A3サイズ）

　　　　　（ⅱ）共同企業体協定書（写し）

　　　　　（ⅲ）構成企業各社の委任状

　　　　　（ⅳ）構成企業の各社の②に掲げる資料

④ 事業計画書 【様式2-1】（A3サイズ）

⑤ 施設計画書 【様式2-2-1】及び【2-2-2】（A3サイズ）

⑥ 資金計画書 【様式2-3】（A3サイズ）

⑦ 資金計画内訳書 【様式2-4】（A3サイズ）

⑧ 公園的利用エリア維持管理計画書【様式2-5】（A3サイズ）

⑨ 事業計画説明書【様式不問】

⑨の事業計画説明書【様式不問】については、P18・19に記載の「審査の視点」を盛り込みながら、企業等の自主性・独自性に基づき、図面、イメージパース等を用いてまとめること。

（５）使用単位及び適用法規

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。

（６）応募書類の取扱い

①　応募提案書類の変更の禁止

応募者が提出した応募書類の内容の変更は認めません。

②　著作権

応募書類等の著作権は、応募者に帰属する。ただし、大阪府が当該募集に関する報告等のため、必要な場合は、応募提案書類等の内容を無償で使用できるものとする。

③　応募書類の返却

応募者から提出された応募書類は、一切返却しません。

④　資料等の取扱い

大阪府の配付する資料等を応募に係る検討以外の目的で使用することを禁じます。

（７）応募書類の不備

　　　応募書類に不備があった場合には、審査の対象とならないことがあります。

（８）その他

　　①　応募は1者1提案とします（共同企業体構成員として参加する場合を含む。）

　　②　応募書類の提出に際しては、正本1部及びコピー10部をA4ファイルに綴って提出してください。また、電子媒体（CD-R等）での提出（1部）もお願いします。

　　③　ファイルの表紙及び背表紙には事業タイトルと提案者名を記入してください。

　　④　指示のない書類その他の説明資料等の添付は受け付けません。また、（４）応募書類の内④事業計画書【様式2-1】から⑨事業計画説明書【様式不問】までの書類については、企業名等提案者が特定される語句等を記入してはいけません。

　　⑤　応募書類に虚偽の記載をした者は本件への参加資格を失うものとします。

**９　最優秀提案者の決定**

（１）最優秀提案者の審査方法

大阪府りんくうタウン活性化事業者選定委員会（以下「委員会」という。）の審査により、最高得点の提案を最優秀提案、2番目に得点の高い提案を次点提案として、最優秀提案者及び次点提案者を決定します。なお、審査の結果、最高得点が2者以上ある場合は、審査の視点「④府財政への貢献」の得点が高い方とし、なお同点の場合はくじにより最優秀提案者を決定します。

【資格審査】

（ⅰ）「３　応募資格」を満たしているか。

（ⅱ）応募に必要な「８－（４）応募提案書類」が揃っているか。

（ⅲ）提案が「２－（３）土地の貸付条件」「２－（４）建設に関する条件」に適合しているか。

【提案内容審査】

（ⅰ）書類審査

（ⅱ）プレゼンテーション審査

応募者からプレゼンテーションによる提案内容の説明を受けた上、審査を実施します。その際の説明内容及び資料は、受付時に提出された応募提案書類の範囲に限ります。

プレゼンテーション審査の日程・方法等については、別途通知します。

応募者が1者の場合も、委員会の審査を行います。

（２）その他

①　資格審査で要件を満たしていない提案者は、提案内容審査は行わないものとします。

②　提案内容審査の審査項目と審査の視点及び配点は、下表のとおりであり、最優秀提案者及び次点提案者となる最低基準を設けています。

審査項目と審査の視点及び配点

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 審　　査　　の　　視　　点 | | 配　点 |
| ①事業コンセプト | ＜にぎわいづくり＞  ・誰もが気軽に訪れ、憩い、楽しむことができる緑豊かな空間を作り出すことができるか  ・広大な敷地を活かし、華やかな周辺市街地や隣接する府営公園と調和したにぎわいの創出を図ることができるか  ＜みどり及び周辺環境の活用＞  ・みどりを活用した健康・長寿への取り組みができるか  ・周辺環境（公園や商業施設、海辺等）と調和した活用ができるか  ＜国内外の交流と観光魅力＞  ・関西国際空港の対岸に立地する特性を活かして、『国内外の人々の交流』を促進できるか  ・『みどり豊かな観光スポットとしての魅力』を兼ね備えているか  ＜公園的利用エリアと暫定利用エリアとの一体性＞  　・公園的利用エリアと暫定利用エリアを一体的に捉えた空間が形成されるか  ＜地域の活性化＞  　・りんくうタウン地域及び周辺エリアの経済や雇用など『地域の活性化』に資する施設や営業形態を有するか  ＜その他項目として加点＞  　・上記「審査の視点」以外で評価できるもの | 25点 |
| ②施設計画 | ＜周辺施設及び施設内の歩行者の動線＞  ・歩行者のりんくう公園への回遊性向上を図るため、公共的空間が確保されているか  ・開設しているりんくう公園のポテンシャルを活かし、連続した散策園路が配置されているか  ＜周辺公園との調和＞  ・開設しているりんくう公園と調和した施設になっているか  ＜景観計画＞  ・商業施設のデザイン・色彩や、公園的エリアの景観計画が、一体感のある魅力あるものになっているか  ＜植栽計画＞  ・適切な植物種選択を行い、隣接するりんくう公園との連続性に配慮した植栽計画となっているか  ・適切な植栽基盤整備計画（土壌改良等）が行われているか  ＜ユニバーサルデザイン計画＞  ・誰もが使いやすく、人にやさしい配慮がなされているか  ＜交通計画＞  ・自動車の適切な収容台数及び駐車場配置がなされているか  ＜その他項目として加点＞  　・上記「審査の視点」以外で評価できるもの | 25点 |
| ③事業安定性 | ＜事業収支＞  ・現在の企業等の経営状況を踏まえて、事業収支計画が安定したものであるか  ＜事業の実現性・継続性＞  　・同種・同規模事業実績の有無等から判断して、提案施設の事業の安定性・継続性はあるか  ＜施設のマネジメント＞  　・提案施設の運営管理体制はしっかりしているか  ＜その他項目として加点＞  　・上記「審査の視点」以外で評価できるもの | 20点 |
| ④府財政への貢献 | ＜貸付料＞  ・当該応募者の点数＝20点×（提案価格）／（最高提案価格）  ※　小数点第2位を四捨五入 | 20点 |
| ＜公園的利用エリアの整備＞  　・現地の条件に適した適切な植栽計画となっていることが前提条件  　　当該応募者の点数＝5点×（提案面積）／（最高提案面積）  ※　小数点第2位を四捨五入 | 5点 |
| ＜公園的利用エリアの維持管理＞  　・適切な維持管理費が見積もられていることが前提条件  　　当該応募者の点数＝5点×（提案管理単価）/（最高提案管理単価）  　※　小数点第2位を四捨五入  ※　管理単価は提案面積と提案経費から算出 | 5点 |
| 合　　　　　　　　　　　　　　計 | | 100点 |

※　①～③の中で、満点の半分に満たない項目が1つでもあれば、その提案者を失格とします。

（２）審査結果の通知及び公表

最優秀提案者決定後、速やかに選定結果を応募者全員に通知するとともに、タウン推進局誘致整備課ホームページ及び報道発表の方法により公表します。

なお、審査についての質問や異議には一切応じません。

（３）提案内容への助言、指導

事業計画をより良いものとするため、最優秀提案者に対して委員会から提案内容の一部修正などの助言、指導その他意見を付すことがあります。

また、各種行政協議においても、事業計画の一部変更を求められることがあります。

（４）失格事由

応募者が次のいずれかに該当した場合は、その時点で失格（選定対象からの除外）とします。

①　求められた書類を期限までに提出しなかった場合

②　応募提案書類に虚偽の記載があった場合

③　貸付料の提案が最低価格（154円／㎡・月）未満の場合

④　審査委員に対して、直接、間接を問わず故意に接触を求めた場合

⑤　応募者が応募受付日から契約締結日までの間に、「３　応募資格」の要件を満たさなくなった場合

⑥　他の応募者と応募提案の内容又はその意思について相談を行った場合

⑦　事業者選定終了までの間に、他の応募者に対して応募提案の内容を意図的に開示した場合

⑧　その他選定結果に影響を及ぼす恐れのある不正行為を行った場合

⑨　その他、本募集要項に違反した場合

**１０　契約及び協定の締結**

（１）事業予定者の決定

大阪府は、委員会が決定した最優秀提案者を事業予定者とします。

ただし、事業予定者が辞退、その他の理由で契約締結に至らなかった場合は、次点提案者を事業予定者とします。

（２）基本協定の締結手続

①　事業予定者は、事業用定期借地権設定契約に先立ち、契約期日を定めるために大阪府と基本協定を締結することとなります。その際、予約証拠金として年間貸付料の10％以上を納付しなければなりません。なお、予約証拠金は契約締結時、保証金の一部に充当します。

②　事業予定者は、基本協定締結後、府、市、道路管理者、公安委員会等との協議や地元調整、建築確認申請のための協議その他必要な手続きを進めなければなりません。なお、事業予定者の責めに帰すべき事由により、基本協定で定める期日までに契約の締結ができない場合で、府が基本協定を解除したときは、予約証拠金は返還しません。

（３）契約の締結手続

①　施設建設に必要な協議などの手続終了後、「事業用定期借地権設定のための覚書」を締結する。事業用定期借地権設定契約は、同覚書に基づき公正証書を作成することになります。なお、契約締結に際しては、保証金（貸付料の12ヶ月分）を納付しなければなりません。

②　事業予定者が事業内容や構成企業の変更を行った場合は、府がやむを得ないと認める場合を除き契約は行いません。

③　次に掲げる事項に該当した場合、事業予定者としての決定を取消し、契約を締結しないときがあります。

（ⅰ）正当な理由なくして大阪府の指定する期日までに契約締結に応じなかった場合

（ⅱ）選考手続の妨害など不正な行為があったと認められた場合

（ⅲ）その他、本募集要項に違反した場合

④ その他

各種行政協議や地元調整が不調となったため、契約の締結や施設の開業ができない事態が生じても大阪府はその一切の責めを負いません。

（４）土地引渡し及び返還

①　事業用地については、契約締結後、貸付開始日に現状有姿にて事業者へ引き渡します。なお、土地の引き渡し後、本件土地に瑕疵あることを理由に貸付料若しくは保証金の減額又は損害賠償を請求することはできません。

②　事業者は、貸付期間終了までに完全な更地（土壌汚染対策法等に基づく調査及び除去等の措置も含む。）に復元して大阪府に返還してください。

（５）特記事項

①　事業者は大阪府に対して土地上の建物の買取請求をすることができません。

②　契約締結後、大阪府の承認を受けた期間までに建物を建築し、営業を開始しなければなりません。

③　継続、かつ、円滑に事業を行うこととし、大阪府の許可なく用途、使用目的の変更をすることはできません。

④　建物を増改築しようとする場合は、大阪府の承認を得なければなりません。

⑤　大阪府の許可なく借地権の譲渡又は土地の転貸をすることはできません。

⑥　事業用定期借地権設定契約締結後、本募集要項に定めるもののほか、当該契約条件に違反した場合、大阪府は当該契約を解除することがあります。この場合、大阪府が定める違約金を徴収することとなります。

⑦　事業用定期借地権設定契約締結後、事業者からの申入れにより解約する場合は、契約の定めに従い12か月分の貸付料相当額を大阪府に支払わなければなりません。

⑧　事業者は、公園的利用エリアにおける維持管理の実績報告を、実施年度の翌年度当初（４月）に行わなければなりません。なお、報告様式については協議によることとします。

大阪府から追加資料等についてのお知らせをする場合がありますので、

タウン推進局誘致整備課ホームページを注意してご覧ください。

別表1-1　都市計画等に関する要件

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 事　　　　項 | | 内　　　　　　　　　　　容 |
| 都市計画等 | 都市計画公園 | ・事業対象地は、都市計画施設「りんくう公園」の区域内であり、建築物の建築には都市計画法（昭和43年6月15日法律第100号）第53条による許可手続きが必要です。  （協議先：泉佐野市都市整備部都市計画課） |
| 用途地域 | ・近隣商業地域 |
| 建ぺい率 | ・80% |
| 容積率 | ・300% |
| 高度地区 | ・事業対象地には高度地区の指定はありません |
| 防火・準防火地域 | ・準防火地域 |
| 地区計画 | ・事業対象地は、「りんくうタウン北地区　地区計画」の区域内であり、届出手続きが必要です。  （協議先：泉佐野市 都市整備部 都市計画課） |
| まちづくり協定等 | ・該当はありません |
| 屋外広告物条例 | ・事業対象地は、大阪府屋外広告物条例の制限区域内（路線型及び面型）であり、屋外広告物の掲出には許可手続きが必要です。（協議先：泉佐野市 都市整備部 都市計画課） |
| 景観条例 | ・大規模な建築物等を設ける場合には、泉佐野市都市景観条例による届出手続きが必要です。  （協議先：泉佐野市 都市整備部 都市計画課） |
| 海岸保全区域 | ・事業対象地の海岸線沿い（護岸沿い通路との境界柵から幅約7～8ｍ）には、海岸保全区域の指定があり、一定規模以上の荷重がかかる施設や工作物を設置する場合など、海岸法による許可手続きが必要となる場合がありますので、事前協議を行ってください。（協議先：大阪府 都市整備部 港湾局 阪南港湾事務所） |
| 開発行為関係 | ・泉佐野市開発指導要綱による協議が必要です。 |
| 駐車場 | ・泉佐野市開発指導要綱による自動車・自転車駐車場設置基準の遵守が必要です。  （協議先：泉佐野市 都市整備部 都市計画課等の関係各部署） |
| 公害防止 | ・公害防止協定の協議が必要です。  （協議先：泉佐野市 環境衛生課） |
| 緑化基準 | ・大阪府自然環境保全条例と泉佐野市開発指導要綱による緑化基準の遵守が必要です。 |

別表1-2　基盤整備等に関する条件

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 事　　　　項 | | 内　　　　　　　　　　　容 |
| 基盤施設 | 接続道路等 | ①府道泉佐野岩出線　幅員30ｍ  ②府道泉佐野岩出線　横断歩道橋  ③市道りんくう往来中央線　幅員25ｍ  ・なお接続にあたっては、道路管理者との協議が必要です。  　（協議先：①②大阪府 都市整備部 岸和田土木事務所  　　　　　　③泉佐野市　都市整備部　道路公園課） |
| 共同溝及び  供給処理施設 | ・事業対象地の接続道路（府道泉佐野岩出線、市道りんくう往来中央線）には共同溝を敷設しています。  【共同溝収容施設】  ①電力　②ガス　③上水道　④工業用水道　⑤情報通信（電話、ＣＡＴＶ（電波障害対策管含））  ※下水道（雨水、汚水）については、接続道路と隣接公園(シーサイド緑地）に管渠が敷設されています。汚水の合計排水可能量は204㎥/日です。また、雨水は流出抑制が必要です。  ・各供給処理施設への接続については、施設の管理者との協議が必要です。  ・共同溝に収容された施設を事業地内に取り出すことができる部分（取出し部）及び汚水の宅内桝の位置については、別図「基盤整備に関する説明図」にて確認してください。 |
| 地盤条件等 | 造成地盤高さ | ・現状で、T.P.＋3.8ｍ～8.5ｍ程度の不整地です。  (【参考】周辺地の埋め立て基準高さは、T.P.＋3.7ｍ)  ・造成による地盤高さの変更は可能ですが、現況復旧を基本とします。なお堤防付近には海岸保全区域による掘削等の制限があり、許可手続きが必要です。  （協議先：大阪府 都市整備部 港湾局 阪南港湾事務所） |
| 支持基盤 | ・事業者の負担で調査してください。  ・事前調査を希望される場合は、P9(5)事前調査を参照ください。  ・事業対象地内の地盤情報は、国土地盤情報サイトでも公表されています。（Kunijibann　http//www.kunijiban.pwri.go.jp/） |
| 土壌汚染 | ・事業対象地を含むりんくうタウンは、良質土を用いた埋立地であり、事業対象地では埋め立て実施以降、土壌汚染の懸念がある土地利用は行っておりません。 |
| 文化財包蔵 | ・事業対象地では、埋蔵文化財包蔵地の指定はされていません。 |
| 電波障害対策 | ・施設・工作物の建築に伴う新規の電波障害対策については、建築主の責任で対応してください。（事業対象地を含むりんくうタウン内では、開発当時に電波障害対策を終えています。） |
| その他 | 下水道施設 | ・事業対象地内の一部には、雨水管が埋設されています。管の直上および両側3ｍの範囲内には、建築物を設けることができません。建築制限範囲については、別図「基盤整備に関する説明図」にて確認してください。  ・雨水施設の維持管理のため、雨水人孔（マンホール）の直近まで車両が進入できる通行ルートを確保する必要があります。  ・土地の造成等に伴ってマンホール高さの調整など既存施設の改変が必要となる場合は、管理者と協議のうえ開発運営事業者の負担で実施していただきます。　（協議先：泉佐野市 下水道整備課） |

別表1-3　建築可能な施設の用途等（都市公園法第2条）

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 項　目 | 具体的内容 | 備考 |
| 園路及び広場 | 園路及び広場 |  |
| 修景施設 | 植栽、花壇、噴水、芝生、いけがき、日陰たな、水流、池、滝、つき山、彫像、灯篭、石組、飛石等 |  |
| 休養施設 | 休憩所、ベンチ、野外卓、ピクニック場、キャンプ場等  その他、地方公共団体が条例で定める休養施設（例えば、公衆浴場等） |  |
| 遊戯施設 | ぶらんこ、滑り台、シーソー、ジャングルジム、ラダー、砂場、徒渉池、舟遊場、魚釣場、メリーゴーラウンド、遊戯用電車、野外ダンス場等  その他、地方公共団体が条例で定める遊戯施設（例えば、屋内の遊園地等） |  |
| 運動施設 | 野球場、陸上競技場、サッカー場、ラグビー場、テニスコート、バスケットボール場、バレーボール場、ゴルフ場、ゲートボール場、水泳プール、温水利用型健康運動施設、ボート場、スケート場、スキー場、相撲場、弓場、乗馬場、鉄棒、つり輪、リハビリテーション用運動施設等及び、これらに附属する観覧席、更衣所、控室、運動用具倉庫、シャワー等  その他、地方公共団体が条例で定める運動施設（例えば、ボウリング場等） | ・プロチーム専用の野球場、サッカー場は公園施設としては認められない  ・令第8条第1項の制限がある |
| 教養施設 | 植物園、温室、分区園、動物園、動物舎、水族館、自然生態園、野鳥観察所、動植物の保護繁殖施設、野外劇場、野外音楽堂、図書館、陳列館、天体または気象観測施設、体験学習施設、記念碑等  古墳、城跡、旧宅その他の遺跡及びこれらを復元したもので歴史上又は学術上価値の高いもの  その他、地方公共団体が条例で定める教養施設（例えば、劇場、公会堂等） |  |
| 便益施設 | 売店、飲食店、宿泊施設、駐車場、園内移動用施設、便所、荷物預り所、時計台、水飲場、手洗場等 | ・飲食店は風営法に規定されるものを除く  ・一般の利用に供する駐車場は、地下に設けられる公共駐車場しか認められない  ・上記の施設を利用する人々の利便に供するために設けられる |
| 管理施設 | 門、柵、管理事務所、詰所、倉庫、車庫、材料置場、苗畑、掲示板、標識、照明施設、ごみ処理場、くず箱、水道、井戸、暗渠、水門、雨水貯留施設、水質浄化施設、護岸、擁壁、発電施設等 | ・発電施設は環境への負荷の低減に資するものとして国土交通省令で定めるものに限る（風力発電施設、太陽電池発電施設、燃料電池発電施設等） |
| 都市公園の効用を全うする施設 | 展望台、集会所、食糧・医薬品等災害応急対策に必要な物資の備蓄倉庫、災害応急対策に必要な施設で国土交通省令で定めるもの | ・国土交通省令で定める災害応急対策に必要な施設は、耐震性貯水槽、放送施設、情報通信施設、ヘリポート、係留施設、発電施設及び延焼防止のための散水設備とする。 |

別紙2　基本協定書（案）

**りんくう公園予定地（空港連絡道路南側）開発運営事業に関する基本協定書**

りんくう公園予定地（空港連絡道路南側）開発運営事業（以下「本事業」という。）に関し、大阪府（以下「甲」という。）と【開発運営事業者名】（以下「乙」という。）は、次のとおり基本協定を締結する。

（目的）

第１条　本基本協定は、乙が本事業の事業予定者として決定したことを確認するとともに、下記の土地（以下「事業対象地」という。）の範囲内で本事業を展開するにあたって必要な基本的事項を定め、本事業の確実かつ円滑な実施を目的とする。

　　　所在　　泉佐野市りんくう往来南4番ほか（別図参照）

　　　　　　　　※別図については、本要項P5・6と同様

　　　地目　　雑種地

　　　面積　　48,974.34平方メートル

２　前項に規定する「事業対象地」とは、有償で借り受ける土地（以下「借地契約地」という。）及び借地契約地を除いた部分の土地（以下「護岸敷部」という。）をいう。

３　前項に規定する借地契約地は、借地借家法（平成3年法律第90号）第23条第1項の規定に基づく事業用定期借地権設定契約による土地とする。

（借地契約地の特定）

第２条　乙は、甲との間で借地借家法第23条第1項の規定に基づく事業用定期借地権設定契約を締結するまでに、前条に規定する借地契約地について、甲及び乙が現地立会の上、位置及び面積を特定しなければならない。

２　前項の土地の特定に係る費用は、乙の負担とする。

３　第１項で特定した借地契約地以外の部分は護岸敷部とする。

（事業用定期借地権の設定）

第３条　甲及び乙は、前条の土地の特定をした後、借地契約地について事業用定期借地権を設定するための契約（以下「借地契約」という。）を締結するものとする。なお、締結時期については、甲乙協議して定める。

２　前項に定める借地契約は、甲及び乙が「事業用定期借地権設定のための覚書」を締結した上で、事業用定期借地権設定契約を公正証書の作成により行うものとし、借地権設定登記は行わないものとする。

３　借地契約に基づく貸付料は（以下、「貸付料」という。）は、乙の提案価格とする。

４　乙は甲に対し、貸付料1年間分に相当する金額を保証金として借地契約締結時に支払わなければならない。

５　借地契約は、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、乙は、借地借家法第13条の規定に基づく建物の買取りを甲に請求することができない。

６　乙は甲に対し、借地契約期間満了の1年前までに事業対象地上の建物及び工作物の取壊し並びに建物賃借人の退去の日程など、事業対象地の明渡しに必要な事項を書面で通知しなければならない。

７　借地契約が前項以外の事由により終了する場合は、甲乙協議の上、事業対象地の明渡しに必要な事項を定めるものとする。

８　前2項に定める明渡しは、乙の責任と費用負担において行うものとし、原則、乙は事業対象地の土地を更地に復して返還しなければならない。ただし、返還時に甲、乙協議の上別途定めた場合は、この限りでない。

（護岸敷部の土地の管理）

第４条　乙は、護岸敷部の土地について、借地契約地と同様、本事業実施者としての責務により良好かつ適切な維持保全をしなければならない。

２　前項に定める維持保全に係る費用は、すべて乙の負担において行う。

３ 当該土地における維持保全の詳細については、甲乙協議の上、別途定める。

（事業対象地の使用）

第５条　乙は、借地契約締結以前に、事業対象地を工事の準備行為等の理由により一時的に使用する場合は、目的及び必要性を記載した書面をもって事前に甲に申し出し、甲の承認を受けることにより、乙の責任と費用負担において一時使用することができる。

２　乙が、借地契約締結後、事業対象地のうち管理協定地を一時的に使用する場合は、第1項の規定に基づき、甲の承認を受けたときに限り、乙の責任と費用負担において一時使用をすることができる。

（供給処理施設）

第６条　乙は、上水道、下水道、電力、ガス、電話等の供給を受ける場合は、各供給者及び管理者等と協議の上、自己の責任と費用負担において施工するものとする。

（許認可の取得等）

第７条　乙は、自己の責任と費用負担において、本事業を実施するために必要となる許認可の取得又は届出を行うものとする。

（周辺環境への配慮）

第８条　乙は、日影、風害、プライバシー等の周辺環境への影響に配慮するものとし、本事業の実施に起因する電波障害、風害等の周辺環境への影響については、自己の責任と費用負担において必要な対策を講じるものとする。

２　乙は、近隣への騒音、振動、塵埃等の問題が生じないような適切な対応を行うとともに、問題が発生した場合は、自己の責任と費用負担において誠実に対応するものとする。

（地元調整）

第９条　乙は、本事業の実施に当たって、関係機関、近隣事業者及び住民等の地元関係者との協議、調整等を自己の責任と費用において行うものとする。

２　乙は、前項の協議の実施に当たって、本事業の事業計画及び本事業に関する工事内容等を、近隣事業者及び住民等へ、適切に説明を行うものとする。

（借地契約上の建物の賃貸借）

第１０条　乙は、借地契約地の上に所有する建物の全部又は一部を第三者に賃貸しようとするときは、次の各号に掲げる事項を遵守しなければならない。

（１）賃貸者契約の内容について、あらかじめ甲に書面をもって通知し、承諾を得ること。

（２）借地借家法第38条に規定する定期建物賃貸借によることとし、その期間は本基本協定第3条第3項に規定する期間の範囲内で、あらかじめ甲と協議の上定めること。

（３）建物賃借人について審査等を行い、暴力団等の反社会的勢力の排除に努めること。

（事業計画の確定）

第１１条　 乙は、提案事業計画に基づき、実施事業の詳細について甲と協議し、借地契約の締結日までに、次の各号に掲げる事項を確定させ、その実現に努めなければならない。

（１）事業内容

（２）建築物のその他の施設及び工作物の内容（種類、構造、規模、用途等）

（３）事業実施の責任体制及び実施方法

（４）事業スケジュール（施設整備工程、施設運営期間、施設除却期間等）

（５）その他（資金計画、交通処理計画、駐車場計画等）

２　乙は、前項によって確定した事業計画について、次の各号のいずれかに該当する行為をしようとする場合は、あらかじめ甲の書面による承諾を得なければならない。

（１）事業計画を変更しようとするとき

　（２）都市計画法上の開発行為をしようとするとき

（３）乙が新たに共同企業体を構成する場合、又は既に乙が代表である共同企業体を構成する企業が脱退する場合、又は新たな企業が構成員として参入する場合

　（借地契約地の引渡し）

第１２条　借地契約地の引き渡しは、乙が本事業実施のための工事に着手する日までに行うものとする。

（本事業の実施時期）

第１３条　乙は、本基本協定締結日以降、遅くとも1年以内に本事業実施のための工事に着手し、工事着手後1年以内に施設を開業させなければならない。

（公募要項等の遵守）

第１４条　乙は、本事業の遂行にあたり、本基本協定に定めるもののほか、公募要項記載事項並びに乙が提案した事項及び乙に対する大阪府りんくうタウン活性化事業者選定委員会の意見を遵守しなければならない。

（本基本協定の解除）

第１５条　甲は、次の各号に掲げるいずれかの事由が生じた場合、本基本協定を解除することができる。

（１）乙の定めに帰すべき事由等により、借地契約を締結できないとき（正当な理由があると甲が認めるときを除く。）

（２）乙が本基本協定の事項に違反したとき

（３）やむを得ない理由により甲が本事業を中止し、又は延期したとき

（４）天変地異その他乙の責めに帰さない事由により、本契約の締結が不可能になったと

　き

２　前項第3号及び第4号の事由により甲が本基本協定を解除した場合、本事業のために各自が負担した費用は各自の負担とし、相互に請求しないものとする。

３　第1項第1号、第2号及び第3号の事由により甲が本基本協定を解除した場合は、甲は一切の賠償責任を負わないものとする。

４　甲は、乙が、次の各号のいずれかに該当するときは、本基本協定を解除する。

（１）役員等〔乙が法人である場合にはその法人、乙が法人グループである場合はグループを構成するすべての法人の役員又はその支店若しくは営業所（常時業務の契約を締結する事務所をいう。）を代表するものをいう。〕又は経営に事実上参加している者が暴力団員であると認められるとき。

（２）役員等又は経営に事実上参加している者が、自己、自社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加える目的をもって、暴力団又は暴力団員を利用するなどしたと認められるとき。

（３）役員等又は経営に事実上参加している者がいかなる名義をもってするかを問わず、暴力団又は暴力団員に対して、金銭、物品その他の財産上の利益を不当に与えたと認められるとき。

（４）役員等又は経営に事実上参加している者が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していると認められるとき。

（５）下請け契約又は資材、原材料の購入契約その他の契約に当たり、その相手方が第1 号から第4 号に規定する行為を行う者であると知りながら、当該者と契約を締結したと認められるとき。

（本基本協定の有効期間）

第１６条　本基本協定の有効期間は、本基本協定の締結日から借地契約の終了日までとする。

（違約金及び解約金）

第１７条　次の各号のいずれかの事由に該当する場合、乙は甲に対して違約金を支払うものとする。

（１）乙の責めに帰すべき事由により本事業の実施が不可能になったとき

（２）乙が本基本協定の条項に違反したとき、又は借地契約が期間満了前に契約解除等により終了したとき

２　前項の事由による違約金は、貸付料1年間分に相当する金額とする。

（用地の返還及び損害金）

第１８条　乙は甲に対し、本契約終了の日までに借地契約地の返還ができない場合は、貸付料の2倍に相当する金額を損害金として支払わなければならない。

２　前項の損害金は、本契約の終了日の翌日から事業用地の返還を完了するまでの日数に応じて計算するものとする。

（損害賠償）

第１９条　乙がその責に帰すべき事由により本事業に伴う本基本協定及び借地契約に定める義務を履行しないため、甲に損害を与えたときは、乙は甲に対し、その損害に相当する金額を損害賠償として支払わなければならない。

２ 乙又は第三者に損害が生じた場合は、甲の責めに帰すべき事由によるときを除き、甲はその責任を負わない。この場合において、いかなる紛争その他の問題についても、すべて乙が、自己の責任と費用負担において解決するものとする。

（緊急時の対応）

第２０条　乙は、天災、その他の不可抗力等により、事業対象地の土地にやむを得ない事態が生じた場合であっても、乙が臨機に応急処置を行い、当該第三者との調整、交渉等の窓口となるなど適切に対応するとともに、速やかに甲に連絡し、指示を求めるものとする。

（裁判管轄）

第２１条 本基本協定から生じる一切の紛争の第一審管轄裁判所を大阪地方裁判所とする。

（秘密保持）

第２２条 甲及び乙は、本事業に関して知り得た相手方の秘密を、相手方の事前の承諾を得ることなく第三者に開示してはならず、本基本協定及び本契約の履行以外の目的に使用してはならない。ただし、裁判所により開示が命ぜられた場合並びに法律、政令、規則、条例上の規定により開示する場合は、この限りでない。

（協議）

第２３条 本基本協定に定めのない事項及び疑義が生じた事項については、甲乙協議の上、定めるものとする。

本基本協定の締結を証するため、本書２通を作成し、甲、乙が記名押印の上、各自１通を保有する。

平成　　年　　月　　日

　　　　　　　　　　　　　　　　甲　大阪府

　　　　　　　　　　　　　　　　　　代表者　大阪府知事　　　　　　　　　印

　　　　　　　　　　　　　　　　乙　住所

　　　　　　　　　　　　　　　　　　事業者名

　　　　　　　　　　　　　　　　　　代表者名　　　　　　　　　　　　　　印

この協定書（案）については募集要項公表時点のものであり、開発運営事業者の事業計画の提案内容により記載内容を変更する場合があります。