

箕面森町地区センター周辺土地の
活用にかかるプロポーザル募集要項

目 次

1	募集の主旨.....	2
2	土地の概要.....	3
3	貸付条件.....	6
4	応募の資格.....	8
5	応募書類の受付.....	10
6	スケジュール及び募集要項等の配布.....	13
7	現地見学会.....	14
8	質疑.....	15
9	選定審査.....	16
10	契約の締結.....	18
11	その他.....	19

1 募集の主旨

箕面北部丘陵に位置する箕面森町では、豊かな自然を享受できる居住空間を確保した世代を超えて誰もがいきいきと暮らせるまちづくりが進められてきました。

平成19年5月、国道423号バイパス（箕面グリーンロード）の開通に合わせ、主要幹線道路の市道止々呂美東西線が開通し、平成19年秋に土地の使用収益と宅地分譲が開始されました。平成20年春には、小中一貫校（箕面市立とどろみの森学園）が開校したことにより子育て層が転入し、社会増加が続いていることを主な要因として人口は増加の一途を辿っており、令和6年7月末現在では、1,777世帯・5,788人が居住しています。

このように、箕面森町では一定のまちづくりが進められ、人口の流入傾向は顕著であるものの、人口の増加に伴い、医療福祉施設などの生活利便性の向上に資する施設（以下「生活利便施設」という。）の充実を求める新たな声もあがっています。

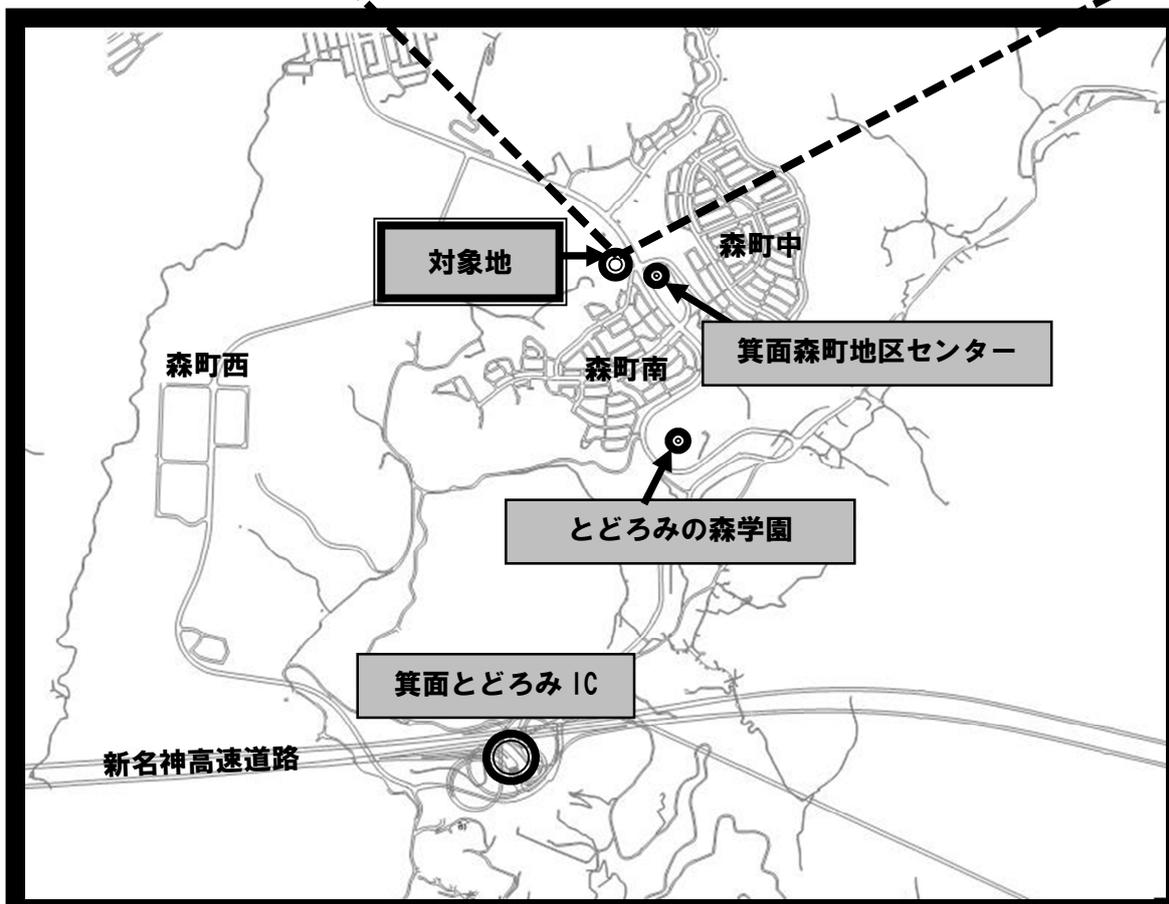
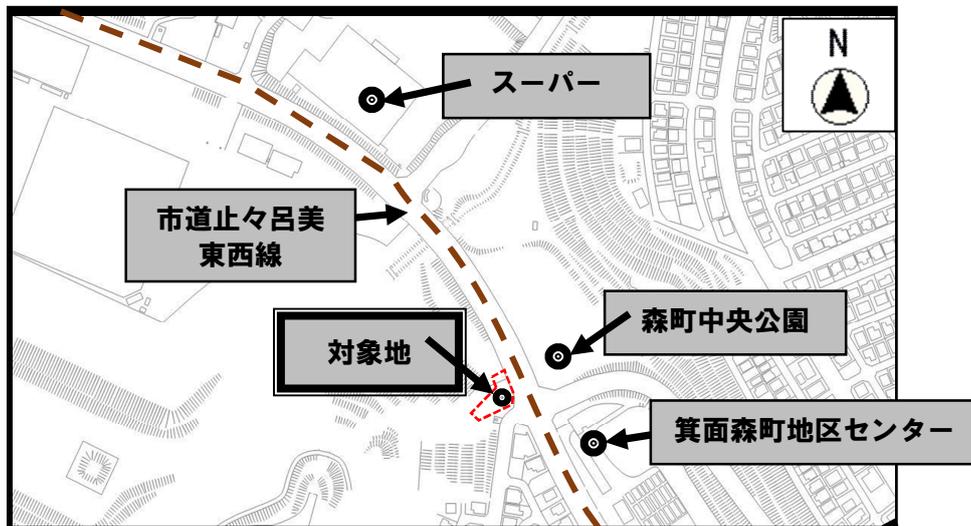
そこで、箕面市（以下「市」という。）では、箕面森町住民のさらなる利便性向上をめざし、生活利便施設の充実を図るため、箕面森町の中心施設である箕面森町地区センター北西部に位置する市有地に生活利便施設を誘致することとしました。

については、効率的かつ効果的に、魅力あふれる生活利便施設を整備・運営する民間事業者を広く募集し、市と優先的に交渉する事業者（以下「優先交渉事業者」という。）を決定するため、公募型プロポーザルを実施するものです。

2 土地の概要

場所		大阪府箕面市上止々呂美 9 1 0 の一部	
敷地（貸付）面積		約 9 1 0 m ² （概算）	
現状		西側	東側
都市計画	用途地域	第一種低層住居専用地域	準住居地域
	容積率	1 0 0 %	2 0 0 %
	建ぺい率	5 0 %	6 0 %
	高さ制限	1 0 m（まちづくり推進条例施行規則の別表第 1 2 の第一地区による）	1 2 m（まちづくり推進条例施行規則の別表第 1 2 の第三地区による）
地区計画		住宅隣接緑地地区	沿道施設地区 1
防火地域		法 2 2 条区域	
接道状況		市道止々呂美東西線（幅員 2 0 m）	
その他制限事項		宅地造成工事規制法の規制区域	
供給処理施設の状況	公営水道	敷地内引込みあり	
	公共下水道	敷地内引込みあり	
	電気	南側道路（歩道）にあり（敷地内引込み無し）	
	都市ガス	北東側道路（歩道）にあり（敷地内引込み無し）	

土地の位置



土地の現況

撮影箇所①



撮影箇所②



撮影箇所④



撮影箇所⑤



3 貸付条件

貸付物件	<ul style="list-style-type: none"> ・土地を現状有姿にて引き渡しします。 ・生活利便施設の建設が前提になりますので事業用定期借地権を取得してください。 ※当該地は、箕面市地区計画で、住宅隣接緑地地区及び、沿道施設地区となっています。詳細は、地区計画の「水と緑の健康都市地区」(下記URL)を参考にしてください。活用においては、都市計画法及び箕面市まちづくり推進条例を遵守してください。 https://www.city.minoh.lg.jp/machi/chikukeikaku/c-top.html ・定期借地権にかかる公正証書の作成及び手続きにかかる費用は借受者の負担とします。 ・契約終了後は、原則更地の状態で市に返還するものとします。
貸付料	<ul style="list-style-type: none"> ・市に対する貸付料は、物件の事業用定期借地権契約の締結後、契約書に基づいて支払うものとします。 ・最低貸付料は年間160万円とします。 ・保証金等の一時金については、本市との協議により決定します。
契約期間	<ul style="list-style-type: none"> ・契約期間については、20年以上50年未満とします。(借受者と相談のうえ、決定します。) ・工事期間も含みます。
整備について	<ul style="list-style-type: none"> ・整備費用は、インフラ整備を含め全て借受者の負担となります。 ・整備工事は、関係法令を遵守してください。 ・埋設配管等がありますので、整備工事の際は十分にご留意ください。
車両の進入	<ul style="list-style-type: none"> ・車両の進入は現状の共用進入口(貸付範囲外)を使用することを可としますが、使用される場合は、近隣保育施設等も使用し、門もあることから門の開閉等の管理に当たっては本市との調整のうえ、借受者が管理することとします。(共用進入口)
使用用途等	<ul style="list-style-type: none"> ・箕面森町の利便性向上や魅力付けにつながるような施設として活用してください。 ・活用に関しては、営業時間に関わらず常に安全管理、防犯対策、騒音や路駐・渋滞対策等の工夫を行い、周辺環境との調和に努め、周辺住民に迷惑がかからないようにしてください。

	<ul style="list-style-type: none"> ・店舗等の運営方法については直営及びサブリース（転貸）等の方式は問いません。
契約上の条件	<p>1 公序良俗に反する使用の禁止</p> <ul style="list-style-type: none"> ・借受者は、貸付物件及び貸付物件上に建築した建物（以下「貸付物件等」という。）を暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第2条第2号に規定する暴力団その他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に使用してはいけません。 ・借受者は、貸付物件等を第三者に使用させる場合には、当該第三者に対し上記の定め反する使用をさせてはいけません。 <p>2 風俗営業等の禁止</p> <ul style="list-style-type: none"> ・借受者は、貸付物件等を風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第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及びその他これらに類する業に供することはできません。 <p>3 用途等の制限</p> <ul style="list-style-type: none"> ・借受者は、提案事業の履行にあたり次の項目を遵守しなければなりません。 <ul style="list-style-type: none"> （1）貸付期間の初日から起算して2年以内に提案事業の用途に供しなければならず、供用開始後は賃貸契約終了まで提案事業の用途に供しなければなりません。 （2）貸付期間内は、提案事業以外の用途に変更してはいけません。ただし、本市がやむを得ないと判断した場合は、この限りではございません。 （3）事業の実施に著しい支障が生じた場合は、市へ書面により届出のうえ、協議しなければいけません。 <p>4 バリアフリー法の遵守</p> <ul style="list-style-type: none"> ・借受者は、建物を建築する場合、高齢者、障害者等の移動などの円滑化の促進に関する法律及び、大阪府福祉のまちづくり条例を遵守しなければなりません。 <p>5 景観の届出について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・当該地は景観計画・都市景観条例の都市景観形成地区（箕面森町（水と緑の健康都市）地区）に設定されています。そのため、条例に基づく届出が必要になりますので、詳細は下記URLを参照してください。 <p>https://www.city.minoh.lg.jp/business/keikan/index.html</p>

	<p>6 実地調査</p> <ul style="list-style-type: none"> ・履行状況の確認について、市が実地調査、所要の報告または資料の提出を求めた場合は、それに対し借受者は協力しなければいけません。 <p>7 契約不適合責任</p> <ul style="list-style-type: none"> ・借受者は、貸付物件の賃貸契約締結後、貸付物件に数量の不足または隠れた瑕疵（土壌汚染、地盤沈下、地下埋設等の隠れた瑕疵）等、契約の内容に適合しないものがあることを発見しても、損害賠償の請求をすることはできません。 <p>8 管理責任等</p> <ul style="list-style-type: none"> ・貸付期間中、貸付物件の管理責任は、全て借受者に帰属します。貸付物件の使用にあたり、周辺からの苦情等問題が生じた場合は、全て借受者の責任と負担により、これを解決しなければなりません。 <p>9 修繕の取り扱い</p> <ul style="list-style-type: none"> ・提案事業の実施にあたって、土地等を使用するために必要な修繕、維持管理は、借受者が負担するものとします。また、借受者の管理上における瑕疵及び借受者の責任に帰すべき事由によるものは借受者が負担するものとします。 <p>10 契約の解除</p> <ul style="list-style-type: none"> ・次の項目に該当する場合は、市はこの契約を解除することができます。この場合において、借受者及びその転貸先等に損害が生じても、借受者等は市に対して損害賠償その他の請求及び異議、苦情の申し立てできません。 <ul style="list-style-type: none"> （1）借受者及びその転貸先が契約に定める義務に違反したとき。 （2）法令の変更、天災及びその他市または借受者等の責めに帰すことのできない事由により、貸付物件が使用できなくなったとき。 （3）借受者が指定用途の供用条件に違反したとき。但し、市の承認を得た場合を除く。
--	---

4 応募の資格

(1) 応募者

応募者は法人格を持つ事業者（以下、「事業者」という。）とし、単独の事業

者又は、複数の事業者によって構成されるグループ（以下、「応募グループ」という。）とします。個人での応募は受け付けません。

※同じ法人、または資本面もしくは人事面で関係ある（出資総額の1/2を超える出資もしくは役員を兼ねる）法人が他の応募グループに参加することはできません。

なお、応募グループについては、構成する事業者の中から代表となる事業者（以下、「代表事業者」という。）を選定し、各事業者の果たす役割を書面により明確にしてください。選定後の協議は代表事業者を中心に行いますが、選定に関する責任は、応募グループの構成員すべてが負うこととなります。

（2）応募資格

次に該当する法人は、応募者（応募グループの構成員を含む）となることができません。

- ・会社更生法及び民事再生法等による手続き中である法人。
- ・直近3年の間に、法人税及び消費税等の国税または市民税等の地方税及び地方消費税を滞納している法人または代表者がこれらの税金を滞納している法人。
- ・応募書類提出時点において、地方自治法施行令第167条の4の規定により市の一般競争入札の参加停止または指名競争入札の指名停止等の措置を受けている法人。
- ・法人の役員及び構成員が禁錮以上の刑（執行猶予中の者を含む）に処せられ、その執行を終わりまたは執行を受けることがなくなった日から2年を経過していない場合。
- ・無差別大量殺人行為を行った団体の規制に関する法律第8条第2項第1号の処分を受けている団体及びその代表者、主催者またはその他の構成員を含む団体。
- ・暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第2条第2号に規定する暴力団または同条第6号に規定する暴力団員が経営する団体、暴力団員が実質的に経営を支配する団体もしくはこれらに準ずるもの。（それらの利益となる活動を行うもの。）
- ・公共の安全と福祉を脅かすおそれのある団体または公共の安全と福祉を脅かすおそれのある団体に属する者。
- ・業務を円滑に遂行するための、安全かつ健全な財務能力を有していない法人。
- ・本借受者の選定を行う選定委員が属している法人。

(3) 欠格事項

応募者が次のいずれかに該当する場合は、選定審査の対象から除外します。

- ・複数の応募書類を提出した場合。
- ・応募書類に明らかな虚偽の記載がある場合。
- ・応募資格がない場合。

5 応募書類の受付

(1) 受付期間

令和6年(2024年)10月15日～令和6年(2024年)10月25日
午前8時45分～午後5時15分まで

※ただし土日、祝日、正午～午後0時45分を除きます。

※提出の際は、必ず事前連絡のうえ来庁してください。

(2) 提出方法

期間内に応募書類を地域活性化室へ直接持参してください。郵送された応募書類は受け付けません。

(3) 受付場所

箕面市西小路4丁目6番1号

箕面市役所 本館2階 214番窓口 地域創造部 地域活性化室

(4) 提出物

応募にあたっては、次の書類(①～⑧)及び審査結果通知用封筒(⑨)を提出してください。

※書類は原則A4判とし、紙ファイル等で1冊にまとめ、目次をつけて製本してください。正1部、写10部の提出が必要です。

①	箕面森町地区センター周辺土地の活用にかかるプロポーザル応募申込書	様式1
②	添付書類 ア 法人の定款、その他これらに準ずる書類 イ 商業・法人登記全部事項証明書(提出日において発行の日から	

	3か月以内のもの) ウ 法務局が発行した代表者の印鑑証明書（提出日において発行の日から3か月以内のもの） エ 直近年度の収支予算書及び事業計画書 オ 直近3年間の財務諸表（貸借対照表、損益計算書等）またはこれらに類するもの カ 納税証明書（本社所在地における直近3か年分の証明書で、提出日において発行の日から3か月以内のもの） ・法人事業税 ・法人税及び消費税・地方消費税 ・法人（都道府県）民税 ・法人市民税 キ 営業に関する資格・免許等の写し ・提案する企画の実施や商品等の販売に必要なもの	
③	誓約書	様式2
④	委任状 ※グループで応募する場合	様式3
⑤	法人の概要 ※事業の概要が記載されたパンフレット等で代用可能	様式4
⑥	事業提案書 ※詳しくは後述	様式自由
⑦	事業提案に係る官公庁等関係機関との事前協議結果書 ※該当する事業のみ 詳しくは後述	様式自由
⑧	価格提案書 ※詳しくは後述	様式6
⑨	審査結果通知用封筒 ※定形封筒に審査結果の送付先を明記し、簡易書留郵便額の切手を貼附したもの1通	—

(5) 事業提案書

事業提案書には、貸付物件を箕面森町の生活利便施設として事業展開できるような提案を自由形式で記載してください。貸付物件の最大活用を図り、自由で創意工夫のあるご提案をお願いします。

また、提案の内容については貸付条件及び後述する選定基準に基づいた内容にしてください。

(6) 事業提案に係る官公庁等関係機関との事前協議結果書

提案する事業に認可や認定等が必要な場合は、提案後に事業が認定・認可等が得られず、事業が実施できないということがないように、事前に官公庁等の関係機関と協議・調整を行い、事前協議した内容が分かる書類を提出してください。

(7) 価格提案書

貸付物件の貸付料を提案してください。記載する提案金額は1年分の額（非課税）とします。

※提案価格は、社会経済情勢等を考慮し、市との協議により価格改定を可能とします。

(8) 特許権等

事業提案書の内容に含まれている特許権、意匠権等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、維持管理手法等を用いた結果により生じた事象に係る責任は、すべて応募者が負うものとします。

(9) 応募書類の提出にあたっての留意事項

- ・受付期間終了後は、応募書類は一切受け付けません。
- ・応募書類はこれを書き換え、または撤回することはできません。
- ・応募書類は、理由を問わず返却いたしません。
- ・応募書類に不備があった場合は、選定審査の対象とならないことがあります。
- ・応募書類は箕面市情報公開条例に基づき行政文書の開示請求の対象となります。
- ・応募書類の著作権は応募者に帰属します。但し、審査結果の公表など市が必要と認める場合には応募書類の内容を公表できるものとします。
- ・応募書類の提出後、申し込みを取り下げる場合は、速やかに辞退書（様式集 様式7）でお申し出ください。
- ・応募に関して必要となる経費は応募者の負担となります。

6 スケジュール及び募集要項等の配布

(1) 募集及び選定等のスケジュール

1	募集要項等の配布	令和6年 8月27日～9月20日
2	現地見学会	9月13日～9月25日
3	質疑の受付	9月13日～9月27日
4	質疑の回答	10月9日
5	応募書類の受付	10月15日～10月25日
6	選定審査	11月上旬(予定)
7	審査結果発表	11月下旬(予定)

(2) 募集要項及び各様式の配布期間

令和6年(2024年)8月27日～令和6年(2024年)9月20日

午前8時45分～午後5時15分まで

※ただし土日、祝日、正午～午後0時45分を除きます。

(3) 配布場所

箕面市西小路4丁目6番1号

箕面市役所 本館2階 214番窓口 地域創造部 地域活性化室

※市のホームページからダウンロードすることもできます。

掲載アドレス

https://www.city.minoh.lg.jp/tokuteichiki/shinmachi_proposal.html

7 現地見学会

(1) 現地見学会

貸付物件の現地見学会を開催します。見学時間は1時間程度を予定しています。

(2) スケジュール

令和6年(2024年)9月13日～令和6年(2024年)9月25日
午前10時～午後3時(予定)

(3) 申込方法

参加希望者は、見学会参加申込書(様式集 様式8)に記入し、窓口またはメールにて事前に提出してください。メールの場合、タイトルは「箕面森町地区センター周辺土地現地見学会参加申込」としてください。(令和6年(2024年)9月24日 午後3時 申込〆切)

提出先：箕面市西小路4丁目6番1号

箕面市役所 本館2階 214番窓口 地域創造部 地域活性化室

申込先メールアドレス：kasseika@maple.city.minoh.lg.jp

(4) 留意事項

- ・当日は募集要項等の資料の配布はいたしませんので、ご持参ください。
- ・雨天・荒天の場合は中止になる可能性があります。
- ・参加希望者不在の場合は、開催しません。
- ・見学会開催日以外については、敷地内への立入はできません。
- ・参加申込者がやむを得ない事情により欠席する場合は、事前に連絡してください。
- ・その他、現地見学会に関する問い合わせについての連絡先は、次のとおりです。

問い合わせ連絡先 メールアドレス：kasseika@maple.city.minoh.lg.jp

電話番号：072-724-6741

8 質疑

(1) 質疑

受付期間：令和6年（2024年）9月13日～令和6年（2024年）9月27日

上記期間で、本プロポーザル募集に関する質疑の受付を行います。

質疑書（様式集 様式5）を電子メールにて提出してください。電子メールには、法人の名称、担当者の氏名、連絡先（電話番号及びメールアドレス）を記載してください。メールの標題は「募集要項等に関する質疑書(法人の名称)」としてください。メール送信後は、必ず受信確認の連絡をしてください。

（電話番号：072-724-6741）

なお、電話での質疑は受付をいたしません。

提出先：箕面市役所 地域創造部 地域活性化室

メールアドレス：kasseika@maple.city.minoh.lg.jp

(2) 回答

質疑の回答は、令和6年（2024年）10月9日までに箕面市公式ホームページにおいて掲載いたします。個別対応はいたしません。

掲載アドレス：

https://www.city.minoh.lg.jp/tokuteichiki/shinmachi_proposal.html

(3) 留意事項

- ・質疑書及び電子メールの記載事項に不足や間違い等がある場合は、質疑内容の回答をいたしません。
- ・回答掲載時は、質疑書を提出した法人の名称は記載いたしません。

9 選定審査

(1) 選定方法

- ・「箕面森町地区センター周辺土地の活用にかかる優先交渉権者選定委員会」(以下「選定委員会」という。)により、選定審査を行います。
 - ・選定審査は、提出された応募書類及び提案内容に基づくプレゼンテーションに対して審査し、採点を行います。
 - ・プレゼンテーションは、各応募者につき最大3名まで参加できます。事業提案の説明は、応募者の代表として説明や意見を述べることができるかたが行ってください。
 - ・選定審査では、選定委員からの質疑応答の時間を設けます。また、当日に資料の追加及び差し替え等はできません。
 - ・選定審査の採点結果を総合的に評価して優先交渉権者を決定します。必要に応じて第2位までの順位を決定します。その場合、第1位順位者の辞退、欠格、優先交渉権者決定後の取消等が発生した場合は、第2位順位者と協議のうえ第2位順位者を優先交渉権者とします。
- ※応募者が1法人であっても選定委員会で事業者としての適否を審査します。
- ・なお、プレゼンテーションは令和6年11月上旬に実施を予定しております。開催場所、日時等詳細につきましては応募者宛て別途通知します。

(2) 選定基準

選定審査にあたっては、次ページ表の選定基準に基づき採点します。

また、審査項目に限らず現実性のある魅力的な提案内容がある場合は、加点の対象とします。

審査項目	内 容	評価点
提案金額等に関する評価について	<ul style="list-style-type: none"> ・提案価格に関する評価点については、以下の算定式を用いて算出する。 ※最低提案価格は160万円とする。 ※100点以上となる場合は、評価点を100点とする。 ・提案価格に関する評価点は小数点第1位を四捨五入して求めるものとする。 <p><算定式></p> <ul style="list-style-type: none"> ・評価点 = (提案価格 - 基準価格) × 評価価格係数 + 50点 ・基準価格：160万円 ・評価価格係数：50点/350（万円）≒0.1428 	100点
団体そのもの及び施設管理共通事項に関する評価について	<ul style="list-style-type: none"> ・財務体質 ・事業実績その他評価できる事項 ・危機管理体制 ・環境への配慮 ・社員研修計画及び関係法令の遵守 ・障害者雇用及び人権啓発推進 ・個人情報保護及び情報公開の取り組み 	100点
提案内容に関する評価について	<ul style="list-style-type: none"> ・事業計画（基本コンセプト） ・安全管理、防犯対策、騒音や路駐・渋滞対策等 ・箕面森町の生活利便性が向上するような施設の整備計画、機能構成等 ・森町の魅力づけとなるような取組 ・苦情やトラブル、緊急時の対応及び連絡体制 	100点
	合 計	300点

（3）選定対象からの除外

選定過程で、応募者が次の要件に該当する場合は選定対象から除外します。

なお、応募グループでの応募で、グループの構成員のいずれかが次の要件に該当する場合も同様に選定対象から除外します。

- ・応募資格を失った場合または応募資格がないことが判明した場合
- ・応募書類提出期間に所定の書類が整わなかった場合

- ・プレゼンテーションに出席しなかった場合
- ・書類に虚偽または不正の記載があった場合
- ・他の応募者の応募または提案を妨害した場合
- ・不正の行為があった場合
- ・選定委員会委員に個別に接触した場合
- ・選定審査に関する不当な要求等を申し入れた場合
- ・この要項において示した条件に反した場合または著しく逸脱した場合
- ・応募者が倒産、または解散した場合

(4) 選定審査の中止または延期

不正な行為が行われるおそれがあると認められる場合、または選定審査の実施が困難となる特別の事情が生じた場合は選定審査を中止、または延期することがあります。

(5) 選定審査結果の通知

審査結果の通知については令和6年11月下旬頃の予定です。すべての応募者に文書で通知いたします。また、市ホームページで選定審査結果を公表します。

電話等による対応等はいたしません。

10 契約の締結

(1) 優先交渉権者との協議

選定された優先交渉権者と、物件の活用に向けて提案書をもとに協議を行います。協議期間は概ね半年以内とします。

また、第2位順位者までが選定されている場合で、第1位順位者との協議が不調に終わった場合については、第2位順位者が優先交渉権者となり、協議に移ります。

(2) 契約の締結

協議が整いましたら賃貸契約を締結します。契約の締結をもって、優先交渉権者は貸付物件借受者となります。

契約書の解釈に疑義が生じた場合や契約書に定めのない事項が生じた場合には、市と優先交渉権者は誠意をもって協議するものとします。

11 その他

(1) 決定の取り消し等

優先交渉権者が、正当な理由なくして契約書の締結に応じない場合、または応募の資格を満たさなくなった場合若しくは欠格事項に該当するに至った場合は、優先交渉権者として決定した後においても、優先交渉権者の決定を取り消すことがあります。この場合において、優先交渉権者に生じた損害に対して、市は一切その責を負いません。

また、市に生じた損害は優先交渉権者が賠償するものとします。

(2) 市が実施する事業への協力・協働

市が貸付物件において事業をする場合の優先的な予約、市が実施する事業への支援、協力並びに市との協働等を積極的に行ってください。

また、貸付物件にかかる市や大阪府及び国等が実施する各種調査や報告に対応していただきます。市が求める統計資料等は直ちに提出できるように整理しておいてください。

(3) 転貸について

借受者は、あらかじめ市の承認を得て、借受者以外の者に転貸することができるとします。転貸先の決定にあたっては、市と協議してください。この場合に生ずる費用の負担、転貸の際に第三者に生じた損害への賠償等は、借受者の責任になります。運用内容に変更が生じる場合は、事前に市と協議することとします。

担当室

箕面市役所 地域創造部 地域活性化室

住所：〒562-0003 大阪府箕面市西小路四丁目6番1号

電話番号：072-724-6741

F A X：072-722-7655

メールアドレス：kasseika@maple.city.minoh.lg.jp