

令和4年度

浅香山浄水場跡地

活用事業者募集要領

(公募型プロポーザル)

堺市上下水道局

目次

	ページ
1 募集の趣旨	1
2 物件の概要	1～2
3 募集手続の流れ	2～5
4 参加者の資格要件	5～6
5 プロポーザル参加資格確認申請書等の提出	5～7
6 事業計画提案書等の提出	7～10
7 提案内容の審査	10～12
8 売買契約に関する事項	12～14
9 産業廃棄物の処理について	14～15
10 その他留意事項	15～18
11 公開図書	18～19
12 物件調書（土地所在図）	20～22
土地売買等契約書（案）	23～29

【様式集】

現地視察参加申込書	【様式1】
質問書	【様式2】
個別対話参加申込書	【様式3-1】
個別対話議題	【様式3-2】
プロポーザル参加資格確認申請書	【様式4-1】
構成員調書	【様式4-2】
委任状	【様式5】
堺市税等納付状況確認同意書	【様式6】
誓約書（暴力団排除）	【様式7】
役員に関する調書	【様式8】
プロポーザル参加辞退届	【様式9】
事業計画提案書（表紙）	【様式10】
価格提案書	【様式11】
図書公開請求書	【様式12】

浅香山浄水場跡地活用事業者募集要領
(公募型プロポーザル)

1 募集の趣旨

堺市上下水道局では、保有資産の有効活用を図るため、浅香山浄水場跡地（以下「売却予定地」という。）において、堺市基本計画2025等の本市の各種計画に基づいた魅力的な住環境等の形成による、持続的で発展的な都市の活性化の推進を目的とした公募型プロポーザル（以下「本プロポーザル」という。）を実施します。

本プロポーザルに参加される方は、本要領を熟読し、内容を十分理解したうえでご参加ください。

2 物件の概要

(1) 所在地等（詳細は物件調書をご参照ください。）

所在地	面積
①堺市堺区香ヶ丘町5丁79番22	36,454.07㎡
②堺市堺区香ヶ丘町5丁79番21（※）	2,158.23㎡
③堺市堺区香ヶ丘町5丁79番19（※）	47.33㎡
合計	38,659.63㎡

(※) ②、③は独立行政法人日本高速道路保有・債務返済機構を権利者とする区分地上権設定有

(2) 地目 水道用地

(3) 用途地域 準工業地域

(4) 建ぺい率 60%

(5) 容積率 200%

(6) 残置物の取扱い

- ・売却予定地は残置物（地下埋設物、地上構造物及び樹木・植栽等）が残存している状態での引渡しとなり、残置物については本市が排出者責任を負う産業廃棄物及び「10その他留意事項（10）」に記載の浚渫土を除き売却先事業者は無償で譲渡するものとします。
- ・残置物の撤去、掘起し及び処理（以下「残置物の撤去等」という）に要する一切の費用（ただし、本市が排出者責任を負う産業廃棄物の処理費用を除く。）については、売却先事業者の負担とし、残置物に起因して発生する損害等について、本市は一切の責任を負わないものとします。
- ・残置物の内容は「浅香山浄水場構造物等調査業務報告書」及び「残置物に関する撤去参考図面」をご参照ください。

※残置物の撤去等については、別紙「浅香山浄水場残置物撤去等に関する遵守項目」をご確認ください。

※本市が排出者責任を負う産業廃棄物の処理については「9 産業廃棄物の処理について」をご確認ください。

＜売却予定地に残存する主な残置物＞

フェンス・塀	樹木・植栽	門柱・門
コンクリート構造物	アスファルト舗装	L型側溝
カーブミラー柱	照明柱	ガードパイプ
バルブ	緩速ろ過池	管きょ類
再生砕石	基礎杭	残土

※上記はあくまで「浅香山浄水場構造物等調査業務報告書」等の内容の一部を記載した参考情報でありますので、現地の現況については必ず十分な調査及び確認を行ってください。

(7) 売却基準価格

¥ 4, 100, 000, 000 円

※売却基準価格は、売却予定地の更地相当額から残置物の撤去等に要する費用（ただし、本市が排出者責任を負う産業廃棄物の処理費用を除く。）を差し引いて算出しています。

（計算式：売却基準価格＝土地（更地）価格－残置物撤去等費用）

(8) 土地の状況について

図面等の本市から提供する資料と現状が異なる場合は、現状が優先されます。また、物件調書は、あらゆる利用形態を想定しているものではありませんので、現場をご覧ください。なお、本市は一切の契約不適合責任を負わないものとします。

3 募集手続の流れ

スケジュール（※予定であり変更する場合があります。）

(1) 募集要領等の配布	○令和4年9月15日（木）から12月6日（火）まで 上下水道局ホームページに掲載します。 ※募集要領等は、開庁時間に限り、上下水道局本庁舎本館1階エントランス及び4階事業サポート課、堺市役所市政情報センターでも配架します。 ※募集要領等のほか、全ての本プロポーザルへの参加希望者に周知すべき事項が生じた場合は、適宜上下水道局ホームページにて公表します。
(2) 現地視察の開催 (要事前予約)	○令和4年10月3日（月）から10月7日（金）まで (午前10時から正午、午後1時から午後4時まで) ○視察場所 浅香山浄水場跡地（売却予定地）現地 現地視察希望者の方は、令和4年9月30日（金）午後5時までに、現地視察参加申込書【様式1】を担当課までFAX又はEメールで送信してください。送信後、到着の有無を電話で確認してください。

	<p>※現地視察は、雨天でも実施する予定ですが、当日に大阪府堺地域において、大雨・暴風警報等が発令されている場合、開催の有無を希望者へ連絡します。</p> <p>※現地にて駐車スペースの設置を予定していますので、違法駐車等により近隣住民の迷惑にならないよう十分に注意してください。</p> <p>※現地視察は、原則として1事業者あたり1時間程度、1回限りとなります。</p>
(3) 質問書の受付	<p>○令和4年9月15日(木)から10月11日(火)午後5時まで</p> <p>○提出場所 担当課まで</p> <p>応募に関して質問のある方は、上記受付期間内に質問書【様式2】をFAX又はEメールで送信してください。送信後、到着の有無を電話で確認してください。</p> <p>※上記以外の方法(電話・口頭等)では受け付けません。</p>
(4) 質問書の回答予定日	<p>○令和4年10月28日(金)頃に上下水道局ホームページへの掲載を予定しています。</p> <p>なお、回答予定日までに質問に対する一部回答を上下水道局ホームページにて行うことがあります。</p>
(5) 個別対話の実施 (要事前予約)	<p>○令和4年11月1日(火)から11月10日(木)まで(予定)</p> <p>午前10時から午後4時まで</p> <p>※ただし正午から午後1時及び土曜日、日曜日、国民の祝日は除きます。</p> <p>本市と事業者との十分な意思疎通を図ることによって、本プロポーザルの趣旨に対する事業者の理解を深め、本市の意図と事業者の提案内容との間に齟齬が生じないようにすることを目的として、対面方式による対話の場を設けます。</p> <p>※個別対話において、本市より本プロポーザルにおける産業廃棄物の処理等に係る事項についての説明を行いますので、本プロポーザルへの参加を予定される事業者は可能な限り個別対話に参加してください。</p> <p>個別対話は、参加申込予定の事業者又は複数の法人で構成される共同事業者ごとに個別に行うこととします。なお、共同事業者での参加を予定している場合、その全ての構成員が参加する必要はありませんが、代表を予定している事業者は参加してください。</p> <p>○個別対話参加申込書の受付期間</p> <p>令和4年10月17日(月)から10月28日(金)午後5時まで</p> <p>○提出場所 担当課まで</p> <p>上記受付期間内に個別対話参加申込書【様式3-1】及び個別対話議題【様式3-2】をFAX又はEメールで送信してください。送信後、到着の有無を電話で確認してください。</p> <p>※上記以外の方法(電話・口頭等)では受け付けません。</p>

	<p>※1回あたり概ね1時間程度を予定しています。個別対話の実施日時及び場所の詳細は、個別対話参加申込書を受付後に、各申込者宛に連絡します。</p> <p>※参加者は1回につき5名以内とさせていただきます。</p> <p>※企画提案内容に対する評価・意見等の特定の事業者に着しく利益を与える質問内容等で回答できない場合があります。</p> <p>※対話での内容をホームページ等で公表する場合があります。</p>
(6) プロポーザル参加資格確認申請書等の提出	<p>○令和4年11月21日(月)から12月20日(火)まで</p> <p>○提出場所 担当課まで</p> <p>○提出方法 <u>直接持参又は簡易書留による郵送</u>とする。</p> <p>【持参の場合】 午前9時から正午、午後0時45分から午後5時まで ※ただし、土曜日、日曜日、国民の祝日は除きます。</p> <p>【郵送の場合】 上記受付期間内に必着とする。 ※受付期間内に書類の到達又は提出がない場合は、受け付けないものとします。</p> <p>※提出書類等詳細については、「5 プロポーザル参加資格確認申請書等の提出」をご確認ください。</p>
(7) プロポーザル参加資格確認結果通知	<p>○令和4年12月下旬頃を予定</p> <p>プロポーザル参加資格確認申請書等の提出のあった事業者に対して、本プロポーザルへの参加可否を文書により通知します。</p>
(8) 事業計画提案書等の提出	<p>○令和5年1月6日(金)から1月27日(金)まで</p> <p>○提出場所 担当課まで</p> <p>○提出方法 <u>直接持参又は簡易書留による郵送</u>とする。</p> <p>【持参の場合】 午前9時から正午、午後0時45分から午後5時まで ※ただし、土曜日、日曜日、国民の祝日は除きます。</p> <p>【郵送の場合】 上記受付期間内に必着とする。 ※受付期間内に書類の到達又は提出がない場合は、受け付けないものとします。</p> <p>※提出書類等詳細については、「6 事業計画提案書等の提出」をご確認ください。</p>
(9) プレゼンテーションの実施	<p>○令和5年2月中旬頃を予定</p> <p>○対象者 プロポーザル参加資格を満たす事業計画提案書等の提出のあった全事業者</p> <p>※詳細については、「7 提案内容等の審査」をご確認ください。</p>

(10) 優先交渉権者及び次点者の決定	○令和5年2月下旬頃を予定 ○審査結果は採否に関わらず文書により通知します。
(11) 優先交渉権者との契約締結	○令和5年4月上旬を予定
(12) 売買代金の納付及び土地の引渡し	○売買契約締結日から30日以内に売買代金をお支払いください。

4 参加者の資格要件

本プロポーザルに参加する事業者は、単体の法人又は複数の法人で構成される共同事業者（ただし、1つの法人が重複して応募することはできません。）であり、次のすべてを満たすことを条件とします。

なお、共同事業者により参加する場合は、すべての構成員が各条件を満たしていなければなりません。また、本市がやむを得ないと認めた場合を除き、事業計画提案書等の提出後に共同事業者の構成員を変更することはできません。

- (1) プロポーザル参加資格確認申請書等の提出日時点で3年以上の事業実績がある者
- (2) 法人税、消費税及び地方消費税の滞納がない者
- (3) 本市が課税する市税の滞納がない者
 - ※本市が課している市税には市民税、固定資産税、軽自動車税、市たばこ税、特別土地保有税、事業所税、都市計画税、入湯税があります。
- (4) 本市上下水道料金の滞納がない者
 - ※ここでいう上下水道料金とは、水道料金及び下水道使用料のことをいいます。
- (5) 本市の入札参加制限を受けていない、又は、本市の入札参加停止若しくは入札参加回避を受けていない者
- (6) 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）及び破産法（平成16年法律第75号）に基づく手続開始の申立てがなされていない者
- (7) 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6号に規定する暴力団員又は堺市暴力団排除条例施行規則（平成24年規則第108号）第3条各号に規定する暴力団密接関係者でない者
- (8) 直近3事業年度の決算において債務超過となっていない者
- (9) 本市が浅香山浄水場跡地売却支援業務契約を締結する株式会社地域経済研究所（本社：大阪府中央区石町一丁目1番1号天満橋千代田ビル2号館5階）の関係会社でない者
- (10) その他本市が本プロポーザルに参加する事業者として不適切であると認めた者でないこと

5 プロポーザル参加資格確認申請書等の提出

本プロポーザルへの参加を希望する事業者は、以下の提出書類を担当課まで提出してください。

(提出書類)

(1) プロポーザル参加資格確認申請書【様式4-1】 1部

※共同事業者の場合は、構成員の中から代表事業者を定め、その者が申し込んでください。

(2) 構成員調書【様式4-2】 1部

※共同事業者での参加の場合は提出してください。

※構成員1法人ごとに1部ずつ作成してください。

(3) 委任状【様式5】 1部

※代理人（復代理人を含む）が参加手続等を行う場合は提出してください。

※従業員（代表権のない役員を含む）が手続を行う場合は必ず必要となります。

※共同事業者での参加の場合は、構成員1法人ごとに1部ずつ作成して提出してください。

(4) 履歴事項全部証明書（提出日時点で発行後3か月以内） 1部

※提出後に変更があった場合は、速やかに差し替えてください。

(5) 法人概要書（様式自由 事業実績・概要等が分かるパンフレット等） 1部

(6) 直近3事業年度の財務状況に係る資料（貸借対照表、損益計算書） 1部

(7) 納税証明関係（②は提出日時点で発行後3か月以内） 各1部

①堺市税等納付状況確認同意書【様式6】

②国税（法人税及び消費税）に係る納税証明書（その3の3（※その3は不可））

(8) 誓約書（暴力団排除）【様式7】及び役員に関する調書【様式8】

※構成員1法人ごとに1部ずつ作成してください。

(9) 法人の印鑑証明書（提出日時点で発行後3か月以内） 1部

(10) 代表者事項証明書（提出日時点で発行後3か月以内） 1部

(留意事項)

①事業者が「4 参加者の資格要件」に規定する各号の要件を満たしているかについて、担当課による審査を行います。審査の結果、要件が満たされないと判断された事業者は失格となります。

②提出書類の追加、差し替え、訂正等はありません（本市から指示があった場合を除く。）。

③本プロポーザルへの参加にあたり、単体の事業者又は共同事業者の代表事業者は上記（2）を除く（1）から（10）までの書類が必要となり、共同事業者の各構成員は（2）から（10）までの書類が必要となります。なお、上記（3）委任状は必要に応じて提出してください。

④プロポーザル参加資格確認申請書等の提出後、事業計画提案書等の提出を辞退する場合は、プロポーザル参加辞退届【様式9】に事業者（共同事業者の場合は代表事業者）の住所、商号又は名称、代表者職氏名、辞退理由を記載のうえ、代表者印を押印し、担当課まで1部提出してください。

6 事業計画提案書等の提出

審査の結果、本プロポーザルへの参加資格を有することが確認できた事業者は、以下の事業計画提案書等（以下「提案書等」という。）を担当課まで提出してください。

(1) 提出書類

- ・書類提出後は資料の追加、差し替え、訂正等はできません。
- ・下表のとおり、各書類は指定のページ以内に収めることとし、②図面集を除き、両面印刷を可とします。

書類名	ページ数	サイズ	部数	様式
①事業計画提案書		A 3	正本 1 部 副本 1 2 部	任意様式 (表紙のみ 【様式 1 0】 で作成すること)
実施体制	2 ページ以内			
工程計画	3 ページ以内			
計画の方向性	3 ページ以内			
地域にふさわしい賑わいの創出・ 地域の活性化	5 ページ以内			
脱炭素の推進	2 ページ以内			
防災・防犯への配慮 地域コミュニティの活性化・地域 への貢献	3 ページ以内			
②図面集		A 3	正本 1 部 副本 1 2 部	任意様式
・土地利用、施設配置計画図（売却 予定地全体を一括で表現）	2 ページ以内			
・求積図（住宅用地の総敷地面積、 道路、公園等、集会所等の施設の 面積がわかるように作成）	2 ページ以内			
・イメージ図（着色図を任意の 2 方 向から作成）	2 ページ以内			
③価格提案書	—	A 4	1 部	【様式 1 1】

※書類①は【6（2）事業者からの提案を求める方向性】【7 提案内容等の審査】等に記載の内容を踏まえ作成してください。

※書類①には事業者からの提案内容のほか、各提案内容の実施により事業実施目的等の推進において想定される効果を記載してください。

※書類①は、A 3 版の大きさで、書類②と合わせて左綴じで必要部数製本し、部数ごとに A 3 フラットファイルに綴じて提出してください。

※正本 1 冊の表紙には、事業者の名称（共同事業者はすべての構成員名）を明記してください。また、提出部数のうち副本 1 2 冊は提案者名が特定されるような表現、ロゴの記載等を避けたものとしてください。

※書類①の工程計画においては、実現性の高いスケジュールの提案を行ってください。
なお、売却予定地における残置物（地下埋設物を含む）の撤去、掘起し及び処理につ

いては、令和7年2月28日までに完了するものとし、専門業者等との事前調整を行うなど、特に実現性の高いスケジュールの提案を行ってください。

※書類②は、A3版（任意様式）で作成することとし、縮尺の指定はありません。

※書類①及び書類②は上記部数のほか、電子データ（CD・DVD等の保存媒体）を提出してください。

※書類③に記載する提案価格は、現状有姿での引渡しを条件として算出してください。
なお、残置物の撤去等に要する費用は売却先事業者の負担とし、当該残置物が本市が排出者責任を負う産業廃棄物の処理は本市の費用負担のもとで行うものとします。

※書類③は、封筒に入れ、封筒の表面には価格提案書在中、法人名、法人の代表者名（共同事業者の場合は、代表法人名、代表法人の代表者名）を明記してください。

※書類③は、売却基準価格未満の金額を記載したものは失格とします。

※提出書類について本市より補正を求めることがあります。

(2) 事業者からの提案を求める方向性

以下の本市が考える本事業の実施における目的・方向性等を踏まえ、提案書等の作成を行ってください。

事業実施目的：「堺市基本計画2025」に定める

「人口の誘導」「健康寿命の延伸」「都市魅力の発信」の推進

事業テーマ：魅力的な住環境等の形成による持続的で発展的な都市の活性化

【提案の方向性】

浅香山緑道、大和川サイクリン（仮称）等の周辺環境を踏まえた、ウォーカブル・自転車を活用した憩い・賑わう街並み及び地域利便施設の整備

【提案を求める内容】

- 生涯にわたりスポーツ・運動に親しむことで、多彩なスポーティブライフを実現できる健康増進施設（公園・自転車道の利用者を対象としたカフェ等のサービス提供施設、地域住民が気軽に利用できる運動施設等）
- 地域住民・公園利用者等の憩い・賑わう地域利便施設（地域住民を主なターゲットとした小売店舗等）
- 脱炭素の推進（再生可能エネルギーの導入や大幅な省エネルギーの実現）
- 地域力の向上（防災力・防犯力の向上、地域コミュニティの活性化、地域貢献等）

また、提案書等作成にあたっては、堺市基本計画2025、堺市SDGs未来都市計画、堺区チャレンジプラン等、本市の各種計画を踏まえ、必要に応じて各種関係機関との事前調整を行うなど、実現性の高い企画提案を行ってください。

(3) 土地利用における遵守項目

①用途別の規模等について

売却予定地の総敷地面積のうち22,000㎡以上（道路等の公共減歩分を含むものとし、開発公園の面積は含みません）を住宅の用に供してください。ま

た、住宅用地内には1戸あたりの専有面積が60㎡以上の住戸を100戸以上含む分譲マンション（給水方式が貯水槽方式又は増圧方式の場合は、非常用水栓又は自家用発電装置を設置すること）を建設することとし、戸建住宅の場合は、1戸あたりの敷地面積を120㎡以上確保してください。

上記、住宅の用に供する用地以外に提案を求める健康増進施設・地域便利施設等の敷地面積の制限は設けませんが、計画・提案にあたっては、本市が本事業を実施する目的やテーマ、売却予定地の活用にあたって事業者を求める方向性等を踏まえ、都市計画法（昭和43年法律第100号）、建築基準法（昭和25年法律第201号）及びその他関係法令等を遵守し事前に関係部局等と十分に協議をしたうえで、実現性の高い提案を行ってください。

また、現在本市では、1級河川大和川左岸沿川において自転車及び歩行者の安全で快適な通行環境の形成を図るため、（仮称）大和川サイクルラインの整備や浅香山緑道の整備を進めており、隣接する売却予定地についても、今後の周辺状況を踏まえたウォークアブル・自転車を活用した憩い・賑わいのある街並の整備に資する提案を求めるものとします。なお、（仮称）大和川サイクルライン及び隣接するエリアに整備予定の賑わい拠点整備事業に関する詳細については、堺市建設局サイクルシティ推進部自転車環境整備課まで、浅香山緑道の整備事業については堺市建設局公園緑地部公園緑地整備課まで確認してください。

②公園等の整備について

売却先事業者は、都市計画法、建築基準法及びその他関係法令、堺市開発行為等の手続に関する条例（平成15年条例第22号）に基づく堺市宅地等に関する指導基準等の規定を遵守するものとし、売却先事業者の負担で公園等（公園、緑地又は広場）を整備するものとし、整備にあたっては、関係部局等と十分に協議をしてください。

③集会所の設置について

売却先事業者は、都市計画法、建築基準法及びその他関係法令、堺市開発行為等の手続に関する条例に基づく堺市宅地等に関する指導基準等の規定を遵守するものとし、また、開発地内に集会所機能を有する建築物を売却先事業者の負担で整備するものとし、整備にあたっては、関係部局等と十分に協議をしてください。

④防犯灯の設置について

売却先事業者が作成する土地利用計画に合わせ売却先事業者の負担において、防犯灯の設置及び再整備を行ってください。

また、設置及び整備にあたっては、堺市開発行為等の手続に関する条例に基づく堺市宅地等に関する指導基準等の規定を遵守するものとし、事前に関係部局等と十分に協議をしてください。

⑤雨水流出抑制施設の設置

売却予定地は、堺市開発行為等の手続に関する条例に基づく堺市宅地開発等に関する指導基準に基づき、600㎡/haの雨水流出抑制施設の設置が必要です。

分割して開発等を行うこととなった場合でも、雨水流出抑制施設に関しては物件調書に記載している所在地すべてを一体として計画をしてください。

また、売却予定地における排管については分流式で整備し、雨水流出抑制施設については雨水系統への排水を行ってください。

⑥区分地上権設定地について

堺区香ヶ丘町5丁79番21(2,158.23㎡)及び79番19(47.33㎡)においては、阪神高速6号大和川線上にあり、独立行政法人日本高速道路保有・債務返済機構を権利者とする区分地上権の設定があります。事業者は、区分地上権設定契約書及び区分地上権設定の登記簿に記載された内容を順守する必要があります(荷重制限有、土地の形質変更、建物及び工作物等の設置の場合等は、阪神高速道路株式会社との事前協議が必要です。)

なお、区分地上権設定地において建築物の建築をしようとする場合は、建築確認に先立って、堺市長の許可が必要になります(都市計画法第53条又は65条の許可申請)。

また、区分地上権設定地以外についても、阪神高速道路大和川線(地下トンネル)が隣接しており、工事にあたっては、阪神高速株式会社と協議が必要になります。

⑦供給処理施設について

売却予定地の使用に必要な雨水、汚水の下水管への取付工事、水道、電気、ガス等の引込工事等の費用は、すべて事業者の負担となります。

(4) 残置物の撤去等について

売却予定地の残置物の撤去等については、別紙「浅香山浄水場残置物の撤去に関する遵守項目」を十分に確認したうえで専門業者等との事前調整を行うなど、実現性の高い提案を行ってください。

(5) その他留意事項

事業計画の作成にあたっては、都市計画法、建築基準法及びその他関係法令、堺市開発行為等の手続に関する条例に基づく堺市宅地開発等に関する指導基準等を遵守し、事前に開発関連部局と十分に協議をしてください。

7 提案内容の審査

(1) プレゼンテーションの実施

事業者による事業計画についてのプレゼンテーションを行っていただきます。開催は、令和5年2月中旬を予定しており、日時、場所等の詳細事項については、書面で別途通知します。

なお、プレゼンテーション時に使用できる資料は、事前に提出をいただいた事業計画提案書及び図面集のみとなり、追加資料の提出は原則として認めません。プレゼンテーションに参加できる者は、各事業者5名以内とします。

共同事業者の場合、代表事業者の参加が望まれるほか、いずれの場合においても土地利用提案全般、残置物の撤去、計画施設に係るそれぞれの精通者が参加いただくよう配

慮ください（関連会社、設計事務所等の参加、説明を認めます。）。

（２）提案内容の審査

①審査の方法

外部有識者委員により構成する堺市上下水道局未利用資産活用事業者選定委員会（以下「委員会」という。）において、事業者から提出のあった提案書等の内容を審査します。委員会の会議は非公開としますが、審査結果については後日公表を予定しています。

②審査の基準

各委員（委員長を含む。以下同じ）は、提案書等について以下のとおり審査を行います。

ア 審査基準表の審査項目に基づき審査を行うものとします。

イ 各審査項目の評価点の点数配分は、審査基準表の配点によるものとします。

ウ 各審査項目の配点の範囲内で、採点の考え方に基づき評価点の採点を行うものとします。

③優先交渉権者の決定

全委員の評価点の合計が最も高い提案を行った者を優先交渉権者として、２番目に高い提案を行った者を次点者として決定するものとします。なお、評価点の合計が同一の者が複数あった場合には、審査項目中、「収益の確保」を除く項目の合計が最も高いものを優先交渉権者、２番目に高いものを次点者に決定します。

④失格事項

次のいずれかに該当する場合は、失格となります。

ア プレゼンテーションを欠席したとき、又は指定時刻までに参集できなかったとき

イ 審査基準表の「収益の確保」を除く審査項目の全委員の評価点の合計が満点の５割に満たないとき

ウ 買受希望価格が売却基準価格を下回っていたとき

エ 提案書等に記載された内容が、本要領等に定める遵守項目等を踏まえた内容となっていないと判断したとき

オ 事業者が委員に対して、優先交渉権者選定に関して自己に有利になることを目的として、接触等の働きかけを行ったとき

カ 提案内容が周辺地域に多大な悪影響を与えると委員会において判断したとき※

※(例)工事期間中を除く売却予定地の利活用に起因し、周辺の交通量の大幅な増加、悪臭、騒音等により地域住民の日常生活に支障が生じる、大型車両の頻繁な通行により地域住民の日常生活が脅かされる等

＜審査基準表＞

審査項目	詳細	採点の考え方	配点
収益の確保	提案価格	【計算式】買受希望価格÷最高買受希望価格×50	50
円滑な事業実施	実施体制	適正な役割分担のもと確実な実施体制が構築されているか	10
	工程計画	・実現性がある工程計画となっているか ・開発期間中における周辺環境への影響に対する適切な配慮がなされているか	
都市の活性化の実現	計画の方向性	・設定されたテーマを踏まえた発展性を有する適切なコンセプト設定が行われているか ・実現性、持続性のある計画となっているか	25
	地域にふさわしい賑わいの創出 地域の活性化	・コンセプトに基づく周辺地域の状況を踏まえた魅力ある都市環境の形成が提案されているか ・当該地域にふさわしい賑わいの創出・地域活性化を十分に実現することができる施設等の提案がされているか ・人口誘導、税源涵養を十分に実現できる提案がされているか	
環境への配慮	脱炭素の推進	・環境に配慮した都市形成が提案されているか ・専門的なノウハウ・技術等を活用した持続可能な事業運営が提案されているか	10
地域力の向上	防災・防犯への配慮 地域コミュニティの活性化・地域への貢献	・地域の防災力、防犯力の向上に資する提案となっているか ・地域コミュニティの活性化・地域貢献に資する提案となっているか	5
合計			100

8 売買契約に関する事項

土地売買契約の締結において、次のことに留意ください。

(1) 優先交渉権者との契約締結

- ①優先交渉権者には、令和5年4月上旬を目途に契約を締結しますが、その時点において当該事業者(共同事業者の場合はいずれかの構成員)が「4参加者の資格要件」を失っている場合、契約を締結しません。
- ②土地売買等契約書(案)に定めるもののほか、本募集要領等の規定する内容を含め契約の締結を行うものとします。
- ③提案者が提案した事業計画提案書が契約書の添付資料となります。
- ④契約書作成に要する費用(収入印紙代を含む)及び登記に係る登録免許税は売却先

事業者の負担とします。

⑤契約の締結は、開発事前協議及び建築確認等の手続とは一切関係がありません。事業の実施に向けた関係機関との協議や手続は、事業者の責任において実施してください。

⑥優先交渉権者との契約に至らないと本市が判断した場合には、次点者を優先交渉権者とし、契約締結に向けた協議を行うものとします。

(2) 契約保証金

①売買契約締結の際、契約保証金として売買代金の100分の10以上の金額で、本市の指定した金額を納入してください。ただし、売買契約と同時に売買代金全額を納入する場合は不要です。

②契約保証金は、本市が発行する納入通知書により金融機関で納入してください。

③契約保証金は売買代金に充当します。

④契約保証金には利息を付しません。

⑤契約保証金は、売却先事業者の責めにより契約を解除したときは、本市に帰属し、返還しないものとします。

(3) 売買代金の納入、所有権移転登記及び引渡し

①売却予定地の売買代金は、土地売買契約締結から30日以内に本市が発行する納入通知書により金融機関で納入してください。

②売却予定地は、現状有姿で引渡します。売却先事業者は十分な注意をもって売却予定地の管理を行ってください。

③売却予定地の所有権移転登記は、物件の引渡し後に本市が行います。

④所有権の移転登記に必要な登録免許税などの諸費用は、売却先事業者の負担となります。

⑤売却予定地の引渡し後、本市からの提供資料等に適合しない箇所のあることが判明した場合、履行の追完請求、売買代金の減額若しくは損害賠償の請求又は契約の解除をすることができません。

⑥所有権移転の登記と同時に、買戻しの特約登記（10年間）を申請します。

(4) 契約の解除

売却先事業者が契約内容を履行しない場合や、プロポーザルの提案趣意とは異なる内容で事業が実施され、又はその恐れがあると本市が判断した場合は、契約を解除することができるものとします。

(5) 違約金

土地売買等契約書で規定する制約条件等に違反した場合には、別に定める金額を違約金として徴収するものとします。

(5) 主な特約条項

①売却予定地は、現状有姿で引渡します。現存する地下埋設物等は、各種法令に基づき、売却先事業者の責任によって掘起ししなければなりません。

②売却先事業者は、売買契約締結日から10年間は提案を行った事業計画を原則と

して変更することはできません。なお、避けがたい事情により、やむを得ず変更する場合は、あらかじめ書面により本市の承諾を得るものとし、正当な理由なく変更した場合は上記（５）に規定する違約金を本市に支払うものとし、

③事業計画において民間事業者により運営を行う店舗等の設置についての提案を行った場合、やむを得ないと本市が認める場合を除き開業後 1 年以上の当該店舗等の運営を行うものとし、また、当該店舗等が廃業した場合、②で定める期間においてはその代替として提案を行った事業計画の主旨に沿った新たな店舗等の誘致を行うものとし、

④売却予定地の用途地域は準工業地域ですが、周辺環境への配慮の観点から、次に該当する用途での建設及び利用はできません。

ア 売却予定地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の反社会的団体の活動のために利用する等、公序良俗に反する用途

イ 自ら若しくは他人をして売却予定地を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）で定める風俗営業及び性風俗特殊営業その他これらに類する業の用途

ウ 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、その他これらに類する施設

エ 墓地、納骨堂、火葬場若しくは葬祭場、又はペットに関するそれらと同様の施設設備

オ 上記各記載の施設に付帯する施設等

9 産業廃棄物の処理について

(1) 売却予定地の残置物のうち本市が排出者責任を負う産業廃棄物は、本市が別途産業廃棄物処理業務に係る委託契約を締結した委託業者が本市の費用負担で処理するものとし、

(2) 上記委託業者の決定方法は、本市で別途実施する一般競争入札によるものとし、売却先事業者の想定する工事スケジュール等を元に当該業務の仕様書について本市と協議を行った後、一般競争入札を速やかに実施するものとし、

(3) 上記入札の結果、入札不調となり委託契約の締結に至らない場合には、本市は再度売却先事業者との協議にて仕様書等を見直し、速やかに再度入札の手続きを行い、早期の委託業者決定に努めるものとし、なお、仮に入札不調その他理由の如何を問わず何らかの事情により本市の産業廃棄物処理業務に係る委託契約の締結が遅れた結果、売却先事業者が想定する事業計画等に影響が出たとしても、本市はその一切の責任を負わないものとし、

(4) 売却先事業者は、本市が契約締結した当該業務の委託業者と十分に連携・協力のうへ、当該産業廃棄物の積込場所、搬出経路、搬出時間、搬出手順及び警備対応等の当該業務の円滑な履行に係る一切の事項について、委託業者と調整のうへで掘起しを

実施するものとし、業務履行上の問題が生じた際には、双方で協議の上解決するもの
とします。なお、当該産業廃棄物の処理に要する運搬費・処分費以外に生じる経費に
ついては全て売却先事業者の負担とします。

- (5) 産業廃棄物処理業務の委託業者の決定後、当該委託業者の業務履行に起因し売却先
事業者の想定する工事スケジュール等に変更が生じた場合においても、本市はその
一切の責任を負わないものとし、

10 その他留意事項

(1) 開発指導関連について

売却先事業者は、売却予定地内において開発行為等を行う場合は、建築物の用途・規
模等に応じて、接道条件その他により開発行為の制限を受ける場合や、道路幅など都
市計画法、堺市開発行為等の手続に関する条例及びその他関係規定で定める公共施設
の整備が必要な場合があることを了知するものとし、詳細については関係部署に問い
合わせてください。

(2) 浅香山緑道整備工事について

- ①堺市建設局公園緑地部（以下「公園管理者」という）は、売却予定地東側に隣接する
浅香山緑道において、第1期（令和4年4月～12月）及び第2期（令和5年9月～
令和6年3月）で整備工事を予定しており、売却予定地と緑道予定地との境界部分
（境界から約2.5m）については、第2期工事施工開始までに残置物等の撤去を完
了してください。
- ②売却予定地と浅香山緑道整備予定地の一部の区間に高低差（浅香山緑道整備予定地
を高くしている。）があり、高低差の擦り付けのため、境界を越えて売却予定地内に
盛土（最大高さ約3m、最大幅約6m）を行っているため、盛土の形状の変更が必要
となる場合は、緑道の構造物に影響を及ぼさないように事前に公園管理者と協議し
たうえで提案を行ってください。また、第2期工事においては、売却予定地を売却先
事業者へ引渡し後に、売却予定地内に浅香山緑道整備工事に伴う盛土の整備を行う
計画があり、売却先事業者に対し用地提供の協力をお願いすることになります。当該
部分の整備についての公園管理者との協議を行ったうえで提案を行ってください。
- ③浅香山緑道整備工事では、売却予定地内の残土の使用及びツツジの移植を行います。
第2期工事においては、売却予定地を売却先事業者へ引渡し後の工事となるため、売
却予定地内での移植作業及び工事車両等の通行等に協力してください。なお、第1期
工事及び第2期工事で使用する土量は約4,000m³、移植するツツジの本数は約3
20本を予定しております。
- ④その他、公園管理者との協議の上、浅香山緑道整備工事に協力してください。
- ⑤売却予定地の開発工事において、緑道近接範囲を施工する際は、緑道に影響がないよ
う工事を計画し、事前に公園管理者と協議してください。
- ⑥開発に伴い公道を整備し、浅香山緑道に直接アクセスする場合については、浅香山緑
道整備工事に影響しますので、別途公園管理者と協議してください。

(3) 屋外広告物について

売却予定地は、堺市屋外広告物条例（平成7年条例第38号）が規定する第2種許可区域内にあり同条例が適用されますので、事業計画や開発内容等必要に応じて堺市建築都市局都市計画部都市景観室と協議してください。

(4) 土壌汚染調査について

売却予定地は、土壌汚染対策法（平成14年法律第53号）に規定する要措置区域及び形質変更時要届出区域に指定されていません。

売却予定地は、平成29年度に土地利用履歴調査を行っており、地歴調査報告書において「土壌汚染が存在するおそれがないと認められる土地であると判断する」との報告を調査会社より受けており、土壌汚染状況調査は実施していません。

土壌汚染対策法に基づき、土地の掘削その他土地の形質の変更であって、その対象となる土地の面積が環境省で定められる規模以上のものをしようとする場合は、堺市環境局環境保全部環境対策課へ土壌汚染対策法第4条の規定に基づく届出が必要となり、土壌汚染対策法に基づき、土壌汚染状況調査を命ぜられることがあります。

なお、売却先事業者が行う提案内容等の実施により、土壌汚染調査や土壌汚染対策の必要が生じたとき、本市はその調査及び対策等に係る一切の費用を負担しません。

※土地利用履歴調査の結果については、「11 公開図書」のとおり閲覧できます。

(5) 地盤・地耐力調査について

売却予定地の地盤・地耐力調査は行っていません。建築物を建設する際に、地盤改良工事等が必要となった場合は、売却先事業者の負担と責任において行ってください。

(6) 下水道整備工事について

売却予定地からの排水については、売却先事業者の負担と責任において公共下水道へ接続してください。北側については、公共下水道管に接続可能な場所として、添付①資料のとおり、売却予定地から北側道路（香ヶ丘31号線）内北東側に既設700mmの管きよがあります。接続先既設管の能力以内で、管きよ増径又は新規管布設を行い接続してください。

また、北東側既設700mmの公共下水管のみでは売却予定地全体の排水能力をオーバーするため、売却先事業者の責任と負担において、売却予定地と接道しない西側道路（香ヶ丘4号線）内にある公共下水人孔（添付②資料参考）に、売却予定地内から上下水道局管路用地を通過し、接続先既設管の能力以内で、新規管布設を行い接続してください。

ただし、上下水道局管路用地には1,000mm送水管が布設されており、送水管の下越しとなるため、離隔については、上下水道局水道部水運用管理課と協議を行ってください。なお、工事の際も、上下水道局水道部水運用管理課と事前協議が必要になります。

双方とも接続箇所から、売却予定地内第1人孔までは、合流管となり売却予定地内は、分流式（汚水管・雨水管）で整備を行ってください。

現状の売却予定地からの雨水等の排水管（大和川への排水管と北東側公園緑地内にある公共下水管）は、開発において使用することができません。よって大和川への排水

管及び北東側公園緑地内にある、接続されている公共下水管については、売却先事業者の責任と負担において、いずれも東側及び西側隣接境界で閉塞し、売却予定地の管はすべて撤去してください。

(7) 上下水道局配水池用地について

①売却予定地西側隣接地（香ヶ丘町五丁79番1）は、上下水道局管路用地のため売却対象外であり、売却予定地は香ヶ丘4号線には接道しておりません。

管路用地と売却予定地との境界部分においては、売却先事業者の責任と負担において、境界にフェンス等構造物を設置し、管路用地に立入りができないようにしてください。また、境界が堤の法面にあり、売却予定地との高低差があるため、フェンス等の設置や開発の最終的な仕上がり等については、上下水道局水道部水運用管理課と協議してください。

②売却予定地南側についても、上下水道局配水場用地と隣接しており、配水場用地側に立入り防止のためのフェンスを設置済みですが、開発の最終的な仕上がりについては上下水道局水道部水運用管理課と協議してください。

(8) 河川管理用道路の通行及び復旧について

開発工事に使用する重機等大型車両及び資材等の現場への搬入出経路については、国土交通省近畿地方整備局大和川河川事務所（以下「河川事務所」という。）と協議し、河川管理用道路の通行許可を得ることができます。また、工事完了後は、河川管理用道路の復旧方法や復旧時期等について、河川事務所と協議のうえ適切に復旧してください。

(9) 浅香山緑道の通行及び復旧について

開発工事に使用する重機等大型車両及び資材等の現場への搬入出経路並びに工事完了後の復旧方法や復旧時期等については、公園管理者と協議してください。

(10) 河川事務所の高規格堤防対策における河床の土砂仮置きについて

河川事務所の大和川河床浚渫工事において発生した浚渫土約23,000m³の仮置き場として、売却予定地の一部を無償で提供しています（浚渫土の品質は第1種建設発生土相当です）。

本市と河川事務所との当該仮置き場の提供に係る使用貸借契約期間は、令和4年9月15日から令和6年9月30日までであり、売却先事業者は、売却予定地の引き渡し後、当該仮置きに係る使用貸借契約を引き継ぐものとします。

また、仮置き期間満了までに、河川事務所による当該浚渫土の撤去を予定しているため、売却先事業者は、車両の通行及び車両への積込み等、搬出作業に協力してください。ただし、売却先事業者にて土地の造成等で当該仮置き場の浚渫土を使用したい場合は、令和5年9月30日までに河川事務所に申し出をすれば、当該浚渫土を撤去せず、そのままの状態を引き渡すことが可能です。

売却予定地引渡し後における当該浚渫土の撤去及び使用等、仮置きに係る詳細については河川事務所との協議を行ってください。

(11) 周辺住民への説明等

売却先事業者は、売買契約締結後1か月以内を目途に、提案を行った事業計画の内容について住民説明会を開催するものとし、事業計画に変更があった場合はその都度適切に周知対応を行うものとし、

開発にあたっては、建築計画等の周辺住民への周知、説明に当たり、誠意をもって対応することはもとより、紛争等が生じた場合は、売却先事業者の責任と負担において、迅速かつ丁寧な対応に努め、その解決にあたるものとし、売却予定地の造成、掘起し等を行う際には、事故が起こらないように安全対策を講じてください。

(12) 自治会への加入促進について

住宅購入者に対して自治会（売却予定地の区域に属する自治会）への加入についての働きかけを行ってください。

(13) 情報公開について

提出書類や選定結果（不採用となった事業者の名称、審査結果を含む。）は、堺市情報公開条例（平成14年条例第37号）に基づき情報公開請求の対象となる場合があります。同条例第7条の各号に定める非公開情報に該当しない限り、応募図書などの書類は原則公開の対象となります。

また、優先交渉権者との契約締結後、堺市上下水道局ホームページにおいて、優先交渉権者の商号、事業内容、売却価格等の公表を行います。また、契約締結後、上記情報について報道機関に提供することがあります。

(14) その他

①事業者から提出のあった提案書等は返却しません。なお、不採用となった場合には本市で定めた保存年限終了後、本市の責においてすべて処分するものとし、本プロポーザルにおける審査以外では使用しません。

②提案書等は、審査を行うために必要な範囲において複製をする場合があります。

③提案書等で表明された内容が契約内容となるため、実現性が低いにも関わらず提案するようなことがないようにしてください。優先交渉権者に決定された後であっても事業内容が達成できないことが確認できた場合には契約を締結しない場合があります。それに伴う事業者が被る損害について、本市は一切賠償を行いません。また、契約締結後であれば履行不能があったものとし、契約解除するとともに、「8 売買契約に関する事項(4)違約金」に規定する違約金を本市に支払わなければなりません。

④本プロポーザルへの参加及び提案に要する費用は、すべて事業者の負担とします。

11 公開図書

本プロポーザルへの参加及び事業計画等の作成にあたり、以下の図書を公開します。図書の公開を希望する場合は、図書公開請求書【様式12】を閲覧希望日の前日までに担当課までFAX又はEメールで送信してください。送信後、到着の有無を電話で確認してください。また、複製が必要な場合は、事業者の負担でコピーしていただくことも可能です。

※公開した図書は、本プロポーザルに関する計画の検討、策定以外には使用しないでく

ださい。

○閲覧期間 令和4年9月22日（木）から令和5年1月27日（金）まで
（午前9時から正午、午後0時45分から午後5時30分まで）

※ただし、土曜日、日曜日、国民の祝日は除きます。

○閲覧方法 上下水道局において指定した日時、場所において閲覧してください。閲覧図書を持ち出すことはできませんが、図書を汚損することのない方法であれば、複写、写真撮影など閲覧方法の指定はありません。コピーを希望する場合は、担当者申し入れを行い、上下水道局本庁舎本館1階のコピー機でのコピー（有料）を許可します。

【公開図書】

1. 浅香山浄水場構造物等調査業務報告書（平成30年）
2. 浅香山浄水場余剰地における土壌汚染調査に係る土地利用履歴調査業務地歴調査報告書（平成30年）
3. 浅香山浄水場土壌調査業務報告書（平成29年）
4. 阪神高速道路(株)との土地交換及び区分地上権設定に関する一括契約書（平成23年）
5. 阪神高速道路(株)との区分地上権設定契約書（平成20年）
6. 残置物に関する撤去参考図面
7. 堺市建設局との浅香山浄水場土地の所管換え等に関する覚書（令和3年）
8. 大和川河川事務所との使用貸借契約書（令和4年）

本要領のお問い合わせ先は、次のとおりです。

担 当 課 ・ 所 在 地 ・ 連 絡 先
堺市上下水道局 サービス推進部 事業サポート課 財産活用係 〒591-8505 堺市北区百舌鳥梅北町1丁39番地2 堺市上下水道局本庁舎本館4階 電話番号 072-250-9131（直通） F A X 072-250-9146 メールアドレス jisapo@city.sakai.lg.jp

本要領を上下水道局ホームページ (<https://water.city.sakai.lg.jp/>) から閲覧する場合は「事業者の方へ」⇒「契約・入札関係」⇒「市有地売却・貸付関係」の手順で確認してください。

12 物件調書（土地所在図）

所在地	①堺市堺区香ヶ丘町五丁 79 番 22		売却基準価格	金 4, 100, 000, 000 円		
	②堺市堺区香ヶ丘町五丁 79 番 21					
	③堺市堺区香ヶ丘町五丁 79 番 19					
面積	① 36, 454.07 m ²		地目	①②③水道用地		
	② 2, 158.23 m ²					
	③ 47.33 m ²					
接面道路の状況	北側 香ヶ丘 31 号線 幅員 8.0m		現況	①更地		
	西側 香ヶ丘 5 号線 幅員 4.9m			②区分地上権設定地		
	北側 香ヶ丘 15 号線 幅員 5.3m			③区分地上権設定地		
法令等の制限	都市計画区域	市街化区域				
	用途地域	準工業地域・準防火地域	建ぺい率	60%	容積率	200%
供給処理施設の状況	項目	利用可能な施設	配管等の状況	照会先	電話番号	
	電気	関西電力（株）	前面道路に電柱 電柱新設必要	関西電力送配電（株） 南大阪配電営業所	0800 777-8810	
	ガス	都市ガス	前面道路に本管あり	大阪ガス（株） 南部事務所	0120 3-94817	
	上水道	市営水道	前面道路に配管有り	上下水道局サービス 推進部 給排水設備課 装置設計係	072 250-4697	
	下水道	公共下水道 （分流式）	前面道路に配管有り	上下水道局サービス 推進部 給排水設備課 排水設備係	072 250-5208	
交通機関	鉄道	南海高野線 浅香山駅から東約 480m（直線距離）				
	バス	南海バス 愛泉学園前バス停から約 560m（直線距離）				
特記事項	<p>・本物件は現状有姿での引渡しとなります。 売却予定地内に位置する浅香山浄水場の一部施設及びその他構築物等の施設が残存した現状有姿で引き渡すものとし、用地の活用に伴う調査、造成及び撤去費用等は、売却先事業者により負担するものとします。</p> <p>・本物件は工作物等解体及び撤去条件付きとなります。 開発を行うにあたり、関係法令、条例等の適用については、売却先事業者自らの責任で確認し、関係機関と協議してください。</p> <p>・開発行為を行う場合は、堺市建築都市局都市計画部都市計画課及び開発調整部宅地安全課、建築安全課と協議が必要です。</p> <p>・本物件は、堺市屋外広告物条例が規定する第2種許可区域内にあり同条例が適用されますので、事業計画や開発内容等必要に応じて堺市建築都市局都市計画部都市景観室と協議が必要です。</p>					

<p>特 記 事 項</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・所在地②79番21において、一部の範囲が家屋倒壊等氾濫想定区域（河岸浸食）に指定されています。ハザードマップや堺市e-地図帳により確認できますが、より詳細な範囲にあたっては、大和川河川事務所に確認してください。 ・埋設管撤去作業にあたり、石綿障害予防規則第3条に基づく事前調査を要し、堺市環境局環境保全部環境対策課及び労働基準監督署等と協議が必要です。石綿が確認された場合は、法・条例等に基づいた届出及び適切な撤去等を行ってください。 ・特定建設作業を実施する際は、作業開始日の8日以上前に環境対策課へ届出が必要です。 ・売却予定地は、土壤汚染対策法に規定する形質変更時要届出区域に指定されていません。土壤汚染対策法の規定に基づき、土地の掘削その他土地の形質の変更であって、その対象となる土地の面積が環境省で定められる規模以上のものをしようとする場合は、堺市環境局環境保全部環境対策課と協議が必要です。 ・売却予定地からの排水については、売却先事業者の負担と責任において、公共下水道に接続してください。接続可能な場所として、北側道路（香ヶ丘31号線）内北東側に700mmの既設管きよがあります。接続先既設管の能力以内で、管きよ増径又は新規管布設を行い接続してください。 ・北側道路内の増径した公共下水管のみでは売却予定地全体の排水能力をオーバーするため、売却先事業者の責任と負担において、売却予定地と接道しない西側道路（香ヶ丘4号線）内にある公共下水人孔（場所指定）に、売却予定地から上下水道局管路用地を通過し、接続先既設管の能力以内で新規管布設を行い接続してください。ただし、上下水道局管路用地には1,000mm送水管が布設されており、送水管の下を通すことになるため、上下水道局水道部水運用管理課と事前協議が必要になります。 ・現状の売却予定地からの雨水等の排水管（大和川への排水管と北東側公園緑地内にある公共下水管）は、開発において使用することができません。よって当該排水管及び公共下水管については、売却先事業者の責任と負担において、公園用地及び浅香山配水場管路用地との境界で閉塞し、売却予定地の管はすべて撤去すること。 ・前面道路に配水管（香ヶ丘15号線：φ150mm、香ヶ丘5号線：φ150mm、香ヶ丘31号線：75mm）があります。開発工事にあたり、上下水道局サービス推進部給排水設備課と協議が必要です。 ・売却予定地にガスの引き込みはありませんので、新設する場合は大阪ガス株式会社南部導管部との協議が必要です。 ・売却予定地に電気の引き込みはありませんので、新設する場合は関西電力株式会社と協議が必要です。 ・既設道路（歩道部含む）の改変を伴う場合及び既存道路構造物に影響を及ぼす場合は、堺市建設局土木部路政課、西部地域整備事務所と協議が必要です。 ・解体及び撤去の範囲において、「公開図書」にない施設及び管、杭等が確認された場合は、事業者の責任において費用を負担し、撤去してください。 ・売却予定地の範囲には、鉋や金属標、引照点を設けているため、測量資料をご確認ください。
----------------------------	--

区分地上権設定による土地制約条件

地番	79 番 19	79 番 21
原因	平成 23 年 12 月 19 日設定	平成 20 年 3 月 28 日設定
目的	トンネル設置	左記に同じ
範囲	東京湾平均海面の下 1.43mから東京湾平均海面 28.66mの間	東京湾平均海面の下 1.33mから東京湾平均海面 29.66mの間
存続期間	設定契約の日からトンネル存続期間中	左記に同じ
地代	無償	左記に同じ
特約	<ol style="list-style-type: none"> 1. 区分地上権設定範囲の上限以下を掘削し、又は、形質を変更しないものとする。 2. 区分地上権設定範囲の上限において 1 m²につき 2 トンを超える荷重をかけたものとする。 3. 区分地上権設定地にトンネルの維持管理に支障となる建物及び工作物を設置しないものとする。 4. 区分地上権設定地において、トンネルの維持管理に支障となる爆発性若しくは易燃性を有する物件及びその他の危険物を、製造し、貯蔵し、又は取り扱ってはならないものとする。 5. 区分地上権設定地に建物、工作物及びその他の物件を設置する場合は、第 3 項に規定する建物及び工作物並びに前項に規定する物件及び危険物を除き、その設計及び工法について道路管理者と事前に協議するものとする。 6. 土地所有者以外の者が区分地上権設定地に建物、工作物及びその他の物件を設置する場合は、第 3 項に規定する建物及び工作物並びに第 4 項に規定する物件及び危険物を除き、その設計及び工法について、道路管理者と事前に協議させるものとする。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 区分地上権設定範囲の上限以下を掘削し、又は、形質を変更しないものとする。 2. 区分地上権設定範囲の上限において 1 m²につき 2 トンを超える荷重をかけたものとする。 3. 区分地上権設定地にトンネルの維持管理に支障となる建物及び工作物を設置しないものとする。 4. 区分地上権設定地において、トンネルの維持管理に支障となる爆発性若しくは易燃性を有する物件及びその他の危険物を、製造し、貯蔵し、又は取り扱ってはならないものとする。 5. 区分地上権設定地に建物、工作物及びその他の物件を設置する場合は、設計及び工法について道路管理者と事前に協議するものとする。 6. 土地所有者以外の者が区分地上権設定地に建物、工作物及びその他の物件を設置する場合は、設計及び工法について、道路管理者と事前に協議させるものとする。
地上権者	独立行政法人日本高速道路保有・債務返済機構	独立行政法人日本高速道路保有・債務返済機構

土地売買等契約書（案）

売出人 堺市（以下「甲」という。）と、買受人 ○○○○（以下「乙」という。）とは、甲が令和4年9月15日に公表した浅香山浄水場跡地活用事業者募集要領、様式集、募集の過程において甲が公表した質疑回答（以下これらを総称して「募集条件」という）、乙が募集条件に基づき甲へ提出した事業計画提案書、事業提案に係るヒアリング及びプレゼンテーションにおいて乙が提示した内容（以下これらを総称して「提案内容等」という）に基づく土地売買等について次のとおり契約（以下「本契約」という。）を締結する。

（信義誠実の義務）

第1条 甲乙両者は、信義を重んじ、誠実に本契約を履行しなければならない。

（土地の表示）

第2条 甲は、その所有する次に掲げる土地（樹木・植栽、フェンス等の構造物等を含む。ただし、甲が排出者責任を負う産業廃棄物（以下「産業廃棄物」という。）を除く。）（以下「当該土地」という。）を乙に売り払い、乙はこれを買受けるものとする。

所在地	地目	地積 (㎡)		摘要
		登記	実測	
堺市堺区香ヶ丘町5丁79番22	水道用地	36,454	36,454.07	
堺市堺区香ヶ丘町5丁79番21	水道用地	2,158	2,158.23	独立行政法人日本高速道路保有・債務返済機構を権利者とするトンネル設置を目的とした地下地上権の設定有
堺市堺区香ヶ丘町5丁79番19	水道用地	47	47.33	独立行政法人日本高速道路保有・債務返済機構を権利者とするトンネル設置を目的とした地下地上権の設定有

（売買代金）

第3条 売買代金は、金 円とする。

（契約保証金）

第4条 乙は、本契約締結の際、契約保証金として前条の売買代金の100分の10以上の金額を甲の発行する納入通知書により納付しなければならない。

2 本契約締結後、売買代金の支払いがあったときは、前項の契約保証金を、売買代金に充当するものとする。

3 第1項に規定する契約保証金には利息を付さない。

4 契約保証金は、乙の責めに帰すべき理由によりこの契約を解除されたときは、甲に帰属するものとする。この場合において、契約保証金は第23条に規定する損害賠償額の予定

又はその一部と解釈しない。

(代金の支払い)

第5条 乙は、第3条の売買代金のうち前条第1項に規定する契約保証金を除いた金〇〇〇〇〇〇〇〇円を甲の発行する納入通知書により、令和5年〇月〇日までに甲へ支払わなければならない。

2 売買契約と同時に乙が売買代金を全額納付する場合は、前条及び本条第1項の規定を適用しない。

(所有権の移転及び登記)

第6条 当該土地の所有権は、売買代金の全額支払時をもって甲から乙へ移転する。

2 甲は、前項の規定による当該土地の所有権移転後、速やかに所有権移転登記を行うものとし、乙はこれに必要な書類等をあらかじめ甲に提出するものとする。

3 前項に規定する所有権移転登記に必要な登録免許税は、乙の負担とする。

(土地の引渡し)

第7条 当該土地は、売買代金支払と同時に別に何らの手続を用いなくて、当該土地の所在地において、現状有姿のまま乙に引き渡すものとする。

(提案事業の実施)

第8条 乙は、甲が承認した提案内容等に従った事業を実施しなければならない。

(公租公課の負担)

第9条 売買代金完納後における公租公課については、すべて乙の負担とする。

(契約不適合責任)

第10条 甲は、乙に対して一切の契約不適合責任を負わないものとし、乙は、引き渡された当該土地が種類、品質（その存在を知り得ない地下埋設物、土壌汚染等の隠れたものを含む。）又は数量（地積等の記載を含む。）に関して本契約の内容に適合しないものの存在を理由として、履行の追完請求、売買代金の減免請求、損害賠償請求及び本契約の解除を行うことができない。

(地下埋設物等の掘起し)

第11条 乙は、自己の責任と費用負担により、当該土地内に存する地下埋設物及び地上構造物（以下「本件地下埋設物」という。）を掘り起こすものとする。

(1) 乙は、本件地下埋設物の掘り起こしを令和7年2月28日までに完了させるものとし、やむを得ない事情により同日までに完了させることができない場合は、あらかじめ甲の承諾を得るものとする。

(2) 乙は、本件地下埋設物の掘起しを行うにあたっては、堺市建設局公園緑地部と事前に必要な協議を行ったうえ、当該土地と東側に隣接する公園用地との境界付近から先行して行い、緑道整備工事に影響する範囲の掘起しを令和5年8月31日までに完了させるものとする。

(3) 前号の完了期限までに当該部分の地下埋設物の掘起しが困難であると判明した場合は、乙の費用負担と責任において、地下埋設物を全て適切に処理するために必要な調整を行うものとする。

2 本件地下埋設物を前項に基づいて掘り起こしたあと仮置きする必要がある場合、乙は、当該土地内に仮置きするものとする（以下、第2号により区域を移動させた場合を含め、仮置きする区域を「本件仮置き場」という。）。

(1) 乙は、本件仮置き場に、前項に基づいて掘り起こした本件地下埋設物以外の廃棄物が混入しないようにしなければならない。

(2) 本件仮置き場を当該土地内の他の区域へ移動させるのに費用を要する場合は、乙がその費用を負担する。

(3) 甲は乙に対し、本件仮置き場について賃料相当額の支払いをしない。

3 第1項に基づいて掘り起こした本件地下埋設物を、当該掘り起こした場所から、又は第2項の本件仮置き場から、甲が第12条第1項に基づいて委託した委託業者の収集運搬車両へ積み込むにあたり費用を要する場合、乙がその費用を負担する。

4 当該土地に撤去参考図面に掲載されていない地下埋設物が存することが明らかとなった場合、当該地下埋設物が甲によって生じさせられたものであることが認められるときは、当該地下埋設物についても、本条の規定及び第12条を適用するものとする。

(地下埋設物に係る産業廃棄物の処理について)

第12条 当該土地の地下埋設物のうち産業廃棄物に該当するものは、甲が別途産業廃棄物処理業務に係る委託契約を締結した委託業者が甲の費用負担により処理するものとする。

2 前項の産業廃棄物の処理にかかる甲の委託契約の手續の遅滞、甲が委託した委託業者の履行の遅滞、その他産業廃棄物の処理にかかる事情によって、乙の想定する事業スケジュールに遅れが生じる等、乙に損害又は損失が生じたとしても、甲は一切その責任を負わないものとする。

3 乙は、甲が契約締結した産業廃棄物処理に係る委託業者と十分に連携・協力のうへ、当該埋設物の処理を進め、産業廃棄物の積込場所、搬出経路、搬出時間、搬出手順および警備対応等の本業務の円滑な履行に係る一切の事項について、委託業者と調整のうへで掘起しを実施するものとし、業務履行上の問題が生じた際には、乙と当該委託業者で協議の上解決することとする。

(土壌汚染対策)

第13条 乙が行う提案内容等の実施により、土壌汚染調査や土壌汚染対策の必要が生じたとき、甲はその調査及び対策等に係る一切の費用を負担しないものとする。

(提案内容等の遵守)

第14条 乙は、当該土地の開発に際し、開発許可申請を行う前に、「事業計画書」を甲に提出し、承認を得なければならない。この場合において、「事業計画書」は、募集条件及び提案内容等を遵守したものでなければならない。ただし、社会環境・情勢等の変化及び行政協議・関係者調整によりやむを得ず提案内容等に変更が生じた場合で、その変更内容について書面により甲の事前承認を得た場合はこの限りではない。なお、この場合における「事業計画書」は、甲の事前承認を受けた内容を遵守したものでなければならない。

2 乙は、当該土地の開発に際し、前項により甲の承認を得た「事業計画書」を遵守しなけ

ればならない。ただし、開発許可申請後、開発工事着手時以降において、社会環境・情勢等の変化及び行政協議・関係者調整によりやむを得ず「事業計画書」の変更が生じた場合で、変更内容について遅滞なく書面により甲に届出・承認を得た場合はこの限りではなく、承認された内容を遵守しなければならない。

- 3 乙は、事業計画書に基づく事業等の近隣住民への周知、説明対応等について誠意をもって行い、紛争等が生じた場合は、乙の責任と負担において対応し解決するものとする。
(土地利用条件等)

第15条 乙は、本契約締結の日から10年間（以下「指定期間」という。）は、事業計画書で定めた用途を変更してはならない。やむを得ず変更する場合は、甲に対し、あらかじめ書面による承諾を得なければならない。

- 2 乙は、提案内容等において民間事業者により運営を行う店舗等の設置についての提案を行った場合、その運営期間は原則1年以上とするものとし、当該店舗等が廃業した場合、前項で定める期間においてはその代替として提案内容等の主旨に沿った新たな店舗等の誘致を行うものとし、あらかじめ甲の承諾を得なければならない。

- 3 乙は、令和4年9月15日付甲と国土交通省近畿地方整備局大和川河川事務所（以下「河川事務所」という。）との間における河川事務所の大和川河床浚渫工事において発生した浚渫土約23,000m³の仮置き場の提供に係る使用貸借契約の内容を承継するものとし、当該浚渫土の撤去及び使用等、仮置きに係る詳細については、乙の責任と負担において対応するものとする。

(用途の制限)

第16条 乙は、当該土地を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（以下、「暴力団」という。）その他の反社会的団体の活動のために利用する等、公序良俗に反する用途に供してはならない。

- 2 乙は、自ら又は他人をして当該土地を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）で定める風俗営業又は性風俗特殊営業その他これらに類する業の用に供してはならない。

- 3 乙は、周辺環境への配慮の観点から、当該土地を次に該当する用途での利用はできない。

- (1) 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、その他これらに類する施設
(2) 墓地、納骨堂、火葬場若しくは葬祭場、又はペットに関するそれらと同様の施設設備
(3) 本条に記載の施設に付帯する施設等

(権利の設定等の禁止)

第17条 乙は提案内容等の実施に必要なものを除き、指定期間満了の日まで、甲の承諾を得ないで、当該土地に地上権、質権、使用貸借による権利又は賃借権その他の使用及び収益を目的とする権利の設定（以下「権利の設定」という。）をし、若しくは当該土地について売買、贈与、交換、出資等による所有権の移転（以下「所有権の移転」という。）をしてはならない。

- 2 乙は、当該土地について第三者に対する権利の設定又は所有権の移転を行う場合、甲の

承諾の要否にかかわらず、当該第三者に対し、前条に定める用途の制限を遵守させなければならない。

(実地調査等)

第18条 甲は、指定期間満了の日まで、第14条から前条までに規定する内容に関し必要があると認めるときは、乙に対し履行の状況を確認するために質問し、立入検査を行い、帳簿、書類その他の物件を調査し、又は参考となるべき報告若しくは資料の提出を求めることができる。

2 乙は、甲から前項の規定に基づく請求があったときは、正当な理由なく拒み、妨げ若しくは忌避し、又は遅延してはならない。

(違約金)

第19条 乙は、次の各号に定める事由が生じたときは、それぞれ次の各号に定める金額(ただし、1円未満の端数を生じるときは、これを切り捨てるものとする。)を違約金として甲に支払わなければならない。

(1) 第8条に定める義務に違反したときは、売買代金の100分の30に相当する金額

(2) 第16条又は第17条に規定する事項に違反したときは、売買代金の100分の30に相当する金額

(3) 第18条に規定する事項に違反したときは、売買代金の100分の30に相当する金額

2 前項の違約金は、第23条に規定する損害賠償額の予定又はその一部と解釈しない。

(契約の解除)

第20条 甲は、乙が次の各号のいずれかに該当するときは、この契約を解除することができる。

(1) プロポーザルの提案趣意とは異なる内容で事業が実施され、又はその恐れがあると判断した場合

(2) 公募に係る参加資格を偽る等の不正な行為によって優先交渉権者となったことが判明したとき

(3) 参加資格要件の基本的な要件を満たさない者となった場合又は判明したとき

(4) 事業者選定過程において、公募の関係者に対し接触をしたことが判明したとき

(5) 提出書類に虚偽があることが判明したとき

(6) この契約に規定する義務を履行しないとき

(7) 契約上の債務不履行があったとき

2 甲は、前項の規定により、この契約を解除した場合、乙に対し一切の損害賠償の責めを負わない。

3 第1項の規定による契約解除は、別途、甲による違約金請求を妨げないものとする。

(返還金等)

第21条 甲は、前条第1項の規定により解除権を行使したときは、乙が支払った売買代金を乙に返還する。ただし、当該返還金に利息は付さない。

2 甲は、解除権を行使したとき、乙の負担した契約の費用は返還しない。

3 甲は、解除権を行使したときは、乙が支払った違約金、乙が支出した掘起しに係る費用及び乙が当該土地に関して支出した必要費、有益費その他一切の費用を返還しない。

(乙の原状回復義務)

第22条 乙は、甲が第20条の規定により解除権を行使したときは、当該土地を甲が指定した状態に回復し、返還しなければならない。

2 乙は、前項の規定により当該土地を甲に返還するときは、甲の指定する期日までに、当該土地の所有権移転登記の抹消登記の承諾書を甲に提出しなければならない。

(損害賠償)

第23条 乙は、この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、その損害に相当する金額を、損害賠償として甲に支払わなければならない。

2 違約金の支払及び契約解除は、別途、甲による損害賠償請求を妨げないものとする。

(返還金の相殺)

第24条 甲は、第21条第1項の規定により売買代金を返還する場合において、乙が第19条に規定する違約金又は前条に定める損害賠償金を甲に支払うべき義務があるときは、返還する売買代金の全部又は一部と相殺する。

(買戻特約)

第25条 甲は、乙が第8条又は第16条に違反した場合は、乙が甲に支払った代金を乙に返還して当該土地を買い戻すことができる。この場合、契約に要した費用の返還は要しないものとする。

2 前項の場合、乙は、当該土地上に設置した建築物又は工作物等のすべてを除却し、甲に対し当該土地を返還しなければならない。

3 第1項の場合、乙は、当該土地に存した地下埋設物の撤去に要した費用、当該土地の必要費若しくは有益費、その他乙が当該土地の購入後に支出した費用の一切を、甲に対し請求できないものとする。

4 甲と乙は、当該土地について、所有権移転登記と同時に、本条に規定する甲の買戻しの特約の設定登記手続を行うものとする。なお、買戻しの期間は甲から所有権移転登記をした日から10年間とする。

5 甲は、当該土地が提案内容等に従って整備されたことを確認した後、前項の買戻しの特約の抹消登記手続をするものとする。ただし、甲が提案内容等に基づく施設が完成されると認めた場合は、甲の承諾を得た上で、本条項に基づく買戻しの特約を解除し、前項の買戻しの特約の抹消登記手続をするものとする。

6 乙は、前2項の登記手続に要する費用を負担するものとする。

(募集要領等)

第26条 本契約の内容については、本契約書に定めるほか、浅香山浄水場跡地活用事業者募集要領、質疑回答、事業計画提案書及び提出書類(以下「募集要領等」という。)の規定する内容によるものとし、募集要領等の内容に齟齬がある場合は、本契約書、事業計画提案書及び提出書類、質疑回答、募集要領の順に優先するものとし、その内容を本契約の内容とする。

(契約の費用)

第27条 この契約の締結及び履行に関して必要な費用は、乙の負担とする。

(管轄裁判所)

第28条 本契約に関する管轄裁判所は、甲の所在地を管轄区域とする地方裁判所又は簡易裁判所とする。

(協議)

第29条 本契約に関し疑義のある事項又は本契約に定めのない事項については、甲乙協議のうえ決定する。

上記の契約の締結を証するため、本契約書2通を作成し、甲乙記名押印のうえ、各自その1通を保有する。

令和 年 月 日

「甲」堺市北区百舌鳥梅北町1丁39番地2

堺市

代表者 堺市上下水道事業管理者

印

「乙」住所

氏名

印