

旧豊中市立野田小学校跡地活用事業
募集要項

令和8年（2026年）2月

豊中市

目 次

| | |
|---|-----------|
| 1. 事業概要 | 1 |
| (1) 本事業の目的..... | 1 |
| (2) 事業名称..... | 2 |
| (3) 事業用地の概要..... | 2 |
| (4) 上位計画・関連計画における事業用地活用の考え方..... | 4 |
| 2. 募集要領 | 5 |
| (1) 募集概要..... | 5 |
| (2) 事業スケジュール..... | 5 |
| (3) 募集要項等の位置付け..... | 5 |
| 3. 提案に関する事項 | 6 |
| (1) 提案に求める機能..... | 6 |
| (2) 市との連携について..... | 6 |
| (3) 提案の基本条件..... | 6 |
| 4. 事業条件 | 8 |
| (1) 基本的事項..... | 8 |
| (2) 事業用地の諸条件..... | 8 |
| (3) 事業用地の貸借条件..... | 10 |
| 5. 参加資格等 | 13 |
| (1) 参加資格..... | 13 |
| (2) 欠格事項..... | 13 |
| (3) 応募者が設立する特別目的会社（SPC）との契約..... | 14 |
| 6. 応募手続および提案受付 | 15 |
| (1) 募集スケジュール..... | 15 |
| (2) 応募手続..... | 15 |
| 7. 審査方法等 | 19 |
| (1) 旧豊中市立野田小学校跡地活用事業優先交渉権者選定委員会の設置..... | 19 |
| (2) 提案の審査..... | 20 |
| (3) 審査の手順..... | 20 |
| (4) 審査基準..... | 21 |
| (5) 契約締結手続等..... | 21 |
| 8. 契約の締結等 | 22 |
| (1) 契約等に関する基本事項..... | 22 |
| (2) 基本協定..... | 22 |
| (3) 事業用定期借地権設定契約..... | 23 |
| 9. その他 | 24 |
| (1) 事業提案の内容修正..... | 24 |
| (2) 募集要項の修正等..... | 24 |
| (3) 本募集の凍結・中止..... | 24 |
| (4) 第三者への損害について..... | 24 |
| (5) 募集要項等の目的外利用の禁止等..... | 24 |
| (6) 応募費用..... | 24 |

| | |
|----------------------------------|-----------|
| (7) 提出書類の返却 | 24 |
| (8) 著作権利用..... | 25 |
| (9) 複数提案の禁止 | 25 |
| (10) 情報公開..... | 25 |
| (11) 疑義を生じた場合の措置 | 25 |
| (12) 管轄の合意 | 25 |
| 10. 雑則..... | 25 |
| (1) 使用言語等..... | 25 |
| (2) 募集要項の各条項間、募集要項と回答間の矛盾等 | 26 |
| (3) 文書の送達..... | 26 |

【別添資料】

- ・別添資料① 現況実測平面図
- ・別添資料② 敷地内施設図面・工事履歴
- ・別添資料③ 地歴調査業務委託報告書・土壌調査業務報告書
- ・別添資料④ 試掘状況現況写真
- ・別添資料⑤ アスベスト調査結果報告書
- ・別添資料⑥ 公図
- ・別添資料⑦ 登記簿

※別添資料の取り扱いについては、P.15 をご確認ください

1. 事業概要

(1) 本事業の目的

豊中市（以下「市」といいます。）では、南部地域が抱える課題の解決を図り、まちの活性化につなげるため、「豊中市南部地域活性化構想」を、平成 29 年度（2017 年度）に策定しました。市民・事業者と行政が共有できる中長期的なまちづくりの方向性を示し、さまざまな施策を一体的に推し進め、「こども」「安全・安心」「にぎわいとゆとり」を柱とする施策全体をコーディネートし、ソフト・ハード事業ともに中長期を見据えたまちづくりを進めています。また、豊中市南部地域活性化のコンセプトや学校・学校跡地等を中心としたゾーンを設定した「豊中市南部地域活性化基本計画」を令和元年度（2019 年度）に策定しました。これらをふまえ、「豊中市南部地域の学校跡地に関する個別活用計画」を令和 2 年度（2020 年度）に策定（令和 7 年度（2025 年度）に改定）しました。

上記の構想・計画に基づき、「旧豊中市立野田小学校跡地活用事業」（以下「本事業」といいます。）により令和 5 年（2023 年）3 月に廃校となった旧豊中市立野田小学校跡地（以下「事業用地」といいます。）を活用する民間事業者を公募型プロポーザル方式により募集します。活用方法としては、共同住宅等、生活利便施設を誘致し、共同利用施設、公園を整備することをめざします。

なお、下記に示す資料は、本募集要項と一体のもの（以下「募集要項等」といいます。）とし、本事業の契約上の拘束力を有します。

- | | |
|------|---|
| 別冊 1 | 旧豊中市立野田小学校跡地活用事業審査基準 |
| 別冊 2 | 旧豊中市立野田小学校跡地活用事業様式集 |
| 別冊 3 | 旧豊中市立野田小学校跡地活用事業基本協定書（案） |
| 別冊 4 | 旧豊中市立野田小学校跡地活用事業一般定期借地権設定契約に係る条件規定書（案） |
| 別冊 5 | 旧豊中市立野田小学校跡地活用事業事業用定期借地権設定契約に係る条件規定書（案） |
| 別冊 6 | 旧豊中市立野田小学校跡地活用事業売買契約に係る条件規定書（案） |

(2) 事業名称

旧豊中市立野田小学校跡地活用事業

(3) 事業用地の概要

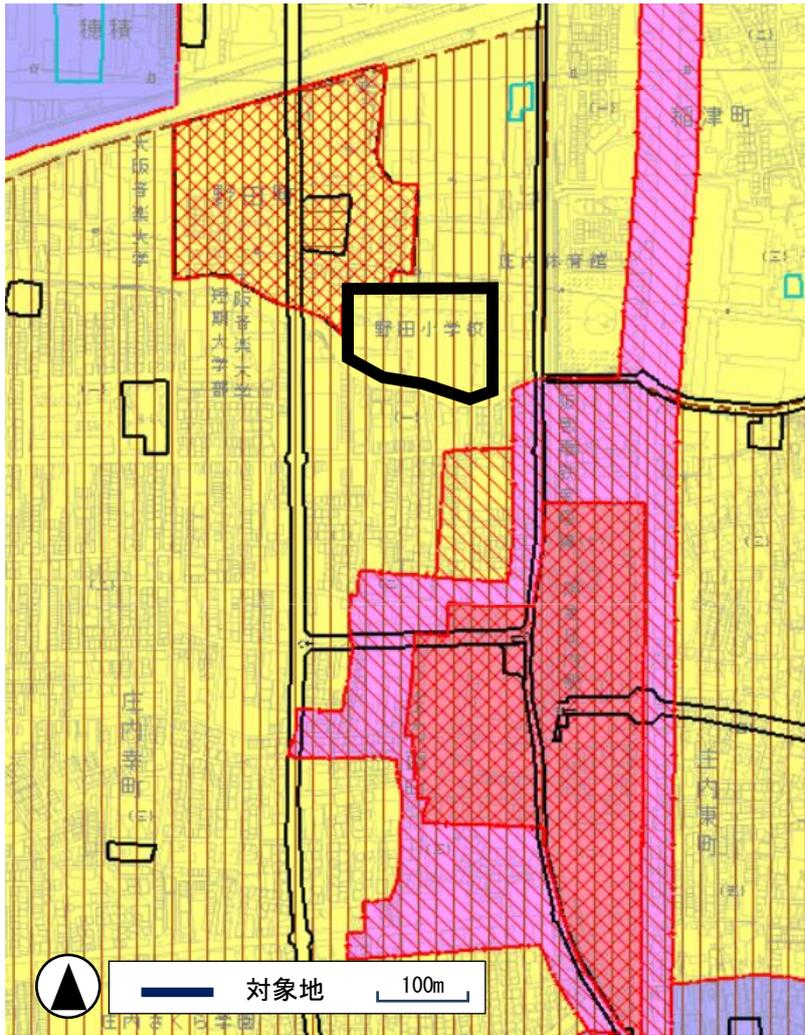
①事業用地



【図1 広域図】



【図2 事業用地位置図】



| 記号 | 説明 | 建ぺい率 | | 容積率 | |
|----|--------------------------------------|--|----|-----|------|
| | | 上段 | 中段 | 上段 | 中段 |
| ■ | 第1種低層住居専用地域 (高さの限度10m) | 4 | 6 | 8 | 15 |
| | | 10 | 10 | 10 | 10 |
| ■ | 第2種低層住居専用地域 (高さの限度10m) | 4 | 6 | 8 | 10 |
| | | 10 | 10 | 10 | 10 |
| ■ | 第1種中高層住居専用地域 | 6 | 6 | 20 | 20 |
| | | 10 | 10 | 10 | 10 |
| ■ | 第2種中高層住居専用地域 | 6 | 6 | 20 | 30 |
| | | 10 | 10 | 10 | 10 |
| ■ | 第1種住居地域 | 6 | 6 | 20 | 30 |
| | | 10 | 10 | 10 | 10 |
| ■ | 第2種住居地域 | 6 | 6 | 20 | 30 |
| | | 10 | 10 | 10 | 10 |
| ■ | 準住居地域 | 6 | 6 | 30 | 10 |
| | | 10 | 10 | 10 | 10 |
| ■ | 近隣商業地域 | 8 | 10 | 20 | 30 |
| | | 10 | 10 | 10 | 10 |
| ■ | 商業地域 | 8 | 10 | 40 | 50 |
| | | 10 | 10 | 60 | 10 |
| ■ | 準工業地域 | 6 | 10 | 20 | 30 |
| | | 10 | 10 | 10 | 10 |
| ■ | 工業地域 | 6 | 10 | 20 | 10 |
| | | 10 | 10 | 10 | 10 |
| ■ | 無指定地 | 6 | 10 | 20 | 10 |
| | | 10 | 10 | 10 | 10 |
| — | 1.5m 道路に接する部分を除き 北側隣地境界線より1.0m | 第1種低層住居専用地域 第2種低層住居専用地域 の外壁の後退距離 | | | |
| | | 上段 容積率 中段 名称 下段 建ぺい率 | | | |
| ■ | 防火地域 | 防火地域 | | | |
| ■ | 準防火地域 | 準防火地域 | | | |
| ■ | 高度地区 | 第1種高度地区 | | | |
| | | 第2種高度地区 | | | |
| | | 高度利用地区 | | | |
| — | 境界線 | 道路、水路、鉄道等の地形、地物による境界 | | | |
| — | 境界線 | 都市計画道路及び広場又は既存道路及び広域境界線よりの後退(25m又は30m)による見通し線などによる境界 | | | |
| → | 道路 | 都市計画道路 | | | |
| → | 鉄道 | 都市高速鉄道 | | | |
| ■ | 公園 | 公園 | | | |
| ■ | 緑地 | 緑地 | | | |
| ■ | 風致地区 | 建ぺい率 | | 40% | |
| | | 建ぺい率 | | 隣地 | 1.0m |
| | | 建ぺい率 | | 道路 | 1.8m |
| ■ | 公園その他 | 建築物の高さの限度 | | 15m | |
| | | 市街地開発事業 | | | |
| | | 一団地の住宅施設、その他の都市施設 | | | |
| ■ | 生産緑地地区 | 生産緑地地区 | | | |
| ■ | 特別緑地保全地区 | 特別緑地保全地区 | | | |
| ■ | 地区計画等 | 地区計画等 | | | |
| ■ | 特別用途地区 | 特別用途地区 | | | |

出典：地図情報とよなか

【図3 用途地域】

【表1 事業用地の状況】

| | | | |
|-------------------------------------|--------------------------------|------|------|
| 所在地 | 豊中市野田町 1-1 | | |
| 面積 | 17,718.43 m ² (実測値) | | |
| 都市計画 | 用途地域 | 建ぺい率 | 容積率 |
| | 第一種住居地域 | 60% | 200% |
| | その他 | | |
| 建築基準法第22条指定区域、庄内・豊南町地区防災街区整備地区計画区域内 | | | |

(4) 上位計画・関連計画における事業用地活用の考え方

本事業の提案にあたり、下記をはじめとする上位計画・関連計画をご確認ください。

①豊中市南部地域活性化構想（平成 29 年度（2017 年度））

本構想は、これまでの取組みをふまえるとともに、地域特性や社会環境の変化に伴う課題を整理し、市民・事業者と行政が共有できる中長期的なまちづくりの方向性を示すことで、さまざまな施策を一体的に推し進め、まちの活性化に向けた取組みにつなげることを目的として策定しています。

※南部地域とは、都市計画マスタープランで設定された地域区分で、名神高速道路以南の地域をさします。

②豊中市南部地域活性化基本計画（令和元年度（2019 年度））

本計画は、現状分析結果をふまえ、これからの社会の動向や潮流を見据えながら、学校や学校跡地を中心とした地域の魅力を分かりやすく PR し、未来に向けた南部地域の新たな魅力や価値を打ち出す「まちの将来像」を描き、構想を推進することを目的として策定しています。

③豊中市南部地域の学校跡地に関する個別活用計画（令和 7 年度（2025 年度）改訂）

本計画は、学校跡地の利活用方針（学校跡地利活用の基本コンセプト）と南部地域活性化基本計画（南部地域活性化のコンセプト）を踏まえて、南部地域の学校跡地活用における個別活用計画を策定しています。

2. 募集要領

(1) 募集概要

① 募集内容

本募集は、市から事業用地を借り受けまたは事業用地を譲り受ける事業を実施する事業者となる優先交渉権者を公募型プロポーザル方式により決定するものです。

本募集によって決定された優先交渉権者には、市と一般定期借地権設定契約、事業用定期借地権設定契約または売買契約を締結し、当該土地を取得した上で募集要項等に基づき、提案内容の事業を実施していただきます。

② 本募集の主催者および事務局

市が主催し、事務局を豊中市財務部資産管理課内に設置します。

豊中市財務部資産管理課

住所：〒561-8501 大阪府豊中市中桜塚3丁目1番1号 豊中市役所第二庁舎4階

TEL：06-6858-2461

E-mail：zaikatsu@city.toyonaka.osaka.jp

※本募集に関するお知らせ、情報提供は、原則として市ホームページにおいて行います。

(2) 事業スケジュール

募集開始時点において想定するスケジュールは、概ね次のとおりです。ただし、これは現時点での予定であり、今後、事業進捗等により変更が生じた場合は、事業スケジュールについて、市と優先交渉権者で協議を行うこととします。

- ・令和8年（2026年）11月下旬：優先交渉権者決定

優先交渉権者決定通知到達後、速やかに基本協定を締結

- ・令和8年（2026年）12月初旬：諸契約の調整・整理

- ・令和9年（2027年）3月下旬：議決後、一般定期借地権設定契約、事業用定期借地権設定契約または売買契約を締結

※令和9年（2027年）3月下旬の契約締結後、6年以内の提案施設等の開業を想定しています。

(3) 募集要項等の位置付け

募集要項等の内容について、既に公表している方針や資料の内容と相違がある場合には、募集要項等の内容を優先することとします。

3. 提案に関する事項

(1) 提案に求める機能

上位計画・関連計画における事業用地活用の位置づけを踏まえ、以下の①～④の機能を提案してください。①～③については施設、スペース等の設置を必ず提案することとし、④についても併せて提案いただくことを期待します。

具体的な施設内容や管理・運営方法については、事業者のノウハウや知見を活かした提案としてください。

なお、以下に係る用途の機能については認められません。

- ・風俗営業等の規制および業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）に定めるところの性風俗関連特殊営業に係る用途
- ・騒音、振動等近隣環境を損なうと予想される用途
- ・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）に定める暴力団およびその構成員がその活動のために利用する用途等、公序良俗に反する用途

① 住宅機能

子育て世代が将来にわたり住み続け、安心して暮らせる充実した共同住宅等

（例：2LDK以上を主としたファミリー向けマンション、戸建て）

② 公園機能

住民交流と憩いを促し、球技も可能とするなど多様な利活用が図られる安全で開放的な多目的広場を整備するとともに、隣接する野田南公園との連携による相乗効果を発揮し、配置、形状等、公園側と一体的な広がりを形成。（例：ベンチ、日かげ等）

（多目的広場の仕様：（ア）面積：5,000㎡以上（イ）形状：正方形又は長方形。短辺は70m以上（70m×70m以上）（ウ）舗装種別：排水機能を有する土舗装（エ）付属物：周囲に防球ネット(H=10m以上)）

③ 生活利便施設機能

南部地域の学校跡地に関する個別活用計画の四つの要素のうちいずれか1つ以上をふまえた機能

④ その他

その他、市政への貢献、地域の魅力・価値の向上、地域住民の生活の豊かさや利便性向上に資する機能（例：パークレット等）

(2) 市との連携について

上位計画・関連計画を実現するために、事業用地に設置する施設において、市と連携した事業の提案を可能とします（例：市の業務の委託、市との協賛、後援名義等）。

(3) 提案の基本条件

提案の基本条件は以下のとおりです。

なお、提案を実現するために必要となる費用は応募者の負担とします。

- ・ 事業用地を最大限有効に活用・開発できる提案とすること。
- ・ 共同利用施設（敷地面積：500 m² 2階建てを想定）を市による単独整備を想定しており、既存施設解体後、共同利用施設整備予定地の配置を示してください。配置については応募者の提案とすること。
- ・ 野田南公園については、応募者による施設整備の提案も可能とし、整備後は市へ帰属し、市の管理を想定すること。
- ・ にぎわい創出に努めるだけでなく、安全・安心で快適な空間の創出や良好な景観の形成に配慮したデザイン計画とすること。
- ・ 緑地や空地等のオープンスペースを適切に確保すること。
- ・ 周辺の住環境に配慮し、営業時間や騒音、光害等に配慮した計画とすること。

4. 事業条件

(1) 基本的事項

①提案の基本的要件

応募者は、募集要項等および別添資料等に示された諸規定ならびに諸条件に従い、提案を作成してください。提案が最優秀提案として選定され、優先交渉権者となった場合は、選定された提案に基づき事業を行っていただきますので、必ず実現性のある提案を行ってください。

②関係法令等の遵守

事業者は実施する事業について、次に示す最新の関係法令ならびに市の条例等を遵守してください。

- (ア) 建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）
- (イ) 都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）
- (ウ) 風俗営業等の規制および業務の適正化等に関する法律（昭和 23 年法律第 122 号）
- (エ) 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）
- (オ) 豊中市土地利用の調整に関する条例（平成 16 年豊中市条例第 31 号）
- (カ) その他関連法令・条例等

③リスク管理の方針

市と事業者のリスク分担は、別冊 3「旧豊中市立野田小学校跡地活用事業基本協定書（案）」、別冊 4「旧豊中市立野田小学校跡地活用事業一般定期借地権設定契約に係る条件規定書（案）」、別冊 5「旧豊中市立野田小学校跡地活用事業事業用定期借地権設定契約に係る条件規定書（案）」および別冊 6「旧豊中市立野田小学校跡地活用事業売買契約に係る条件規定書（案）」を参照してください。

(2) 事業用地の諸条件

①既存施設の解体について

本事業用地には現在には使用していない施設や構造物（以下、「既存施設」といいます。）が存置しています。これらの既存施設については、事業者の責任のもと解体撤去を行ってください。原則全ての建物・構造物について解体撤去していただきます。

市は、事業者から提案のあった解体負担金を支払います。解体工事完了後概ね 2 か月以内に支払うことを想定しています。解体負担金の支払いに伴い、事業者が既存施設の解体撤去に要した費用の明細および実施報告書（実施記録・記録写真）を市へ提出いただきます。

以下に示す基準価額以下の金額を提案してください。

また、以下に示す基準価額を超過する部分については、市は負担しないものとします。

基準価額 金 1,320,000,000 円（税込）

②多目的広場の整備について

多目的広場の整備については、市の仕様に従い、事業者の責任のもと整備を行ってください。市は、事業者から提案のあった整備負担金を支払います。整備工事完了後概ね 2 か月以内に

支払うことを想定しています。整備負担金の支払いに伴い、事業者が多目的広場の整備に要した費用の明細および実施報告書（実施記録・記録写真）を市へ提出いただきます。

以下に示す基準価額以下の金額を提案してください。

また、以下に示す基準価額を超過する部分については、市は負担しないものとします。

基準価額 金 220,000,000 円（税込）

③地質調査等

地盤の状況は、提供する別添資料をご確認ください。本事業の実施において他に必要な地盤調査がある場合は、事業者の責任のもと行ってください。

④供給処理施設の状況

供給処理施設については、事業用地の外周までは供給処理施設の幹線等が設置されていますので、開発道路への本管等敷設、事業用地内への引込申請や費用負担等については、事業者が負担するものとし、必要に応じて各供給処理事業者等と事前協議を行ってください。

【表3 供給事業者等一覧】

| 供給事業者等 | |
|--------|----------|
| 電気 | 関西電力送配電 |
| ガス | 大阪ガス |
| 給水 | 豊中市上下水道局 |
| 排水 | 豊中市上下水道局 |

⑤土壌汚染の状況

事業用地におけるこれまでの土壌汚染状況調査においては、提供する別添資料をご確認ください。別添資料のとおり本件土地については、土壌汚染対策法（平成14年法律第53号）に規定する土壌汚染状況調査、区域の指定等が不要な土地となります。

⑥地下埋設物の状況

本事業用地は、塵芥処理場跡地を含んでおり、有害物質等を含む地下層が確認されています。掘削等により汚染土壌や廃棄物が発生した際は、法令等に基づき、事業者の責任と負担のもと適切に対応してください。詳細は別添資料をご確認ください。

本事業用地の引渡し後、上述の地下の廃棄物以外の地下埋設物、産業廃棄物、地下障害物や土壌汚染等が発見され契約不適合となる場合であっても、事業者の責任と費用負担において適切に処理を行ってください。本市は一切の責任および処分費用を負いません。

本事業用地は地下埋設物の状況等をふまえた基準価格を設定しています。了承のうえ提案金額を精査してください。

⑦開発許可の取扱いについて

本事業の実施に当たり、開発許可が必要となる場合には、事業者の責任において必要な申請手続き、協議等を行ってください。

敷地内に存置している雨水貯留施設や防火水槽の整備については、上下水道局及び消防局と協議を行ってください。

敷地東側の隣接地では、こども園の整備を別事業者にて先行しているため、工程等を調整してください。また、こども園の整備と一体開発となる可能性があるため、関係部局と協議を行ってください。

⑧用途地域の制限について

本事業用地は第一種住居地域に指定されています。建築基準法第 48 条第 5 項ただし書きに定める特定行政庁の許可や、地区計画による用途規制の緩和は想定していません。

⑨周辺交通への配慮

自動車（搬入車両も含む）・自転車・歩行者等の関係に配慮した動線を計画するとともに、駐車場および自転車置場の、位置・規模等が適切となる交通計画としてください。また、穂積菰江線等、事業用地周辺道路に大型車両通行規制があります。本事業の実施に周辺道路へ影響を与える可能性がある場合は、交通管理者と協議等を行ってください。

⑩解体・建築工事施工上の留意事項

工事の施工は、次の項目に留意し、事業者の責任で進めてください。

- ・ 工事車両の通行経路等は、道路管理者等の関係機関と協議すること。
- ・ 事業者が行う工事に伴って必要となる近隣居住者や自治会等の関係者への工事計画等の説明や協議のほか、近隣施設の営業方法等に関して調整を要する事項が生じた場合についても、事業者が責任を持って行うこと。
- ・ 事業者が行う工事に際して生じる騒音、振動、ほこり等による生活環境上の支障や提案施設等の建設に起因する電波障害、風害、日影等の周辺への影響については、事業者の責任において対応すること。
- ・ 本事業の実施において他に必要な地質調査および対策等がある場合は、事業者の責任と費用負担のもと行うこと。

(3) 事業用地の貸借または売却条件

事業用地の貸借または売却条件については、次のとおりです。

(ア) 契約形態

市は、事業用地について借地借家法（平成 3 年法律第 90 号）第 22 条に基づく一般定期借地権による貸付、借地借家法（平成 3 年法律第 90 号）第 23 条に基づく事業用定期借地権による貸付を事業者の提案に基づき、市が同意した内容にしたがって設定し、事業用地を事業者の有償で貸し付けます。また市は、事業用地（住宅部のみ）について売却を、事業者の提案に基づき、市が同意した内容にしたがって設定し、事業用地を事業者の有償で売却します。

(イ) 貸付期間（一般定期借地権設定の場合）

70 年以上 80 年未満の期間内で事業者の提案により設定します。なお、貸付期間には既存施設の解体工事期間、提案施設等の建設工事（開発行為等を含む。）（以下、「新築工事」といいます。）期間および、貸付期間満了に伴う原状回復期間を含むものとします。

(ウ) 貸付期間（事業用定期借地権設定の場合）

10 年以上 50 年未満の期間内で事業者の提案により設定します。なお、貸付期間には既存施設の解体工事期間、提案施設等の新築工事期間および、貸付期間満了に伴う原状回復期間を含むものとします。

(エ) 貸付または売却対象面積

以下の部分を除いた、事業用地を対象とします。

- ・ 開発行為等に伴い事業用地内に新設する道路、公園、その他公共施設用地等および共同利用施設整備予定区域

(オ) 地代（定期借地の場合）

- ・ 応募者は、以下の基準価額以上となる地代を提案してください。

基準価額 金 171,642 円/㎡・年（事業者利活用面積を 12,218.43 ㎡として計算）
ただし、基準価額は提案期間に関わらず、70 年あたりの㎡単価となります。

- ・ 地代は、公租公課の増減その他経済事情の変動、又は近隣の地代に比較して不当となったときは、市と事業者の協議のうえ改訂できるものとします。
- ・ 開発行為に関する工事に着手する日の前日までの地代は、全額免除を想定しています。
- ・ 開発行為に関する工事に着手する日から供用開始日までの地代は、半額免除を想定しています。なお、事業用地内に複数の施設を整備し、段階的に供用開始する場合についての半額免除の期間は、各施設が存する敷地範囲に応じて設定することを想定しています。敷地範囲の設定については、優先交渉権者決定後、市と協議を行うこととします。

新築工事期間中の地代の計算方法（想定）：

年額地代（円）÷2（半額免除）÷365（日）×工事期間（日）

- ・ 地代の免除については、地方自治法第 96 条第 1 項第 6 号の規定により市議会の議決を経る必要があるため、優先交渉権者決定後、市と協議を行うこととします。

(カ) 売却価格（売買の場合）

- ・ 応募者は、以下の基準価額以上となる売却価格を提案してください。

基準価額 金 66,981 円/㎡

- ・ 買戻し特約の設定期間中は、転貸借および転売を禁止します。

(キ) 契約保証金

事業者は、市に対して、一般定期借地権設定契約または事業用定期借地権設定契約の日（同日を含む。）までの日で市が別途定めた日までに、地代（月額）の 6 か月分の契約保

証金を預託するものとします。売買契約が発生する場合は、契約金額の5%以上の契約保証金を預託するものとします。市に対する契約保証金は、事業者が市の発行する納入通知書に基づき（納入通知書に記載された納期限までに）、市が指定する口座に支払ってください。なお、市は事業者に対して、一般定期借地権設定契約、事業用定期借地権設定契約の満了後に、市に対する債務の弁済に充てた残額を、利息を付さないで、返還するものとします。

(ク) 用途変更の制限

提案施設等の開業の日から10年間は、一般定期借地権設定契約に定める利用用途に供さなければなりません。ただし、3（1）①～④に示す用途に該当し、市の書面による承諾を受けた場合は、この限りではありません。

(ケ) 市の承諾が必要な事項

次の行為を行うに当たっては事前協議を行い、市の書面による承諾が必要です。

- ・土地を転貸するとき。

※事業者が土地を賃貸、建物等を譲渡または賃貸する場合は、譲受人または貸借人に対し、3（1）なお書きに示す条件を付すものとします。

- ・事業者が市に提出した事業計画書の内容を変更するとき。

(コ) 貸付期間満了時および市による一般定期借地権設定契約または事業用定期借地権設定契約解除時の提案施設等の取扱い

事業者は、一般定期借地権設定契約または事業用定期借地権設定契約の期間満了までに提案施設等を撤去し、事業用地を市に返還するものとします。なお、提案施設等のうち道路部分（開発道路、供給施設及び全ての占有物件を含む。）の撤去の要否およびその取扱いについては、市が指示するものとします。撤去期間は貸付期間に含むものとし、地代は発生するものとします。

また、市が事業者の責めに帰すべき事由により一般定期借地権設定契約または事業用定期借地権設定契約を解除する場合、事業者は、事業者の責任および費用負担において、速やかに建設中又は竣工後の提案施設等を撤去し、事業用地を市に返還しなければならないものとします。この場合においても、提案施設等のうち道路部分（開発道路、供給施設及び全ての占有物件を含む。）の撤去の要否およびその取扱いについては、市が指示するものとします。

5. 参加資格等

(1) 参加資格

応募者は、次に掲げる要件を全て満たす、法人（以下「応募法人」といいます。）または複数の法人で構成されるグループ（以下「応募グループ」といい、応募グループに属している法人を「構成員」といいます。）とし、個人での応募は認めません。

また、応募グループで参加する場合は、構成員の中から代表法人を定めてください。なお、応募法人または応募グループの構成員は、他の応募者の応募法人または応募グループの構成員となることはできません。

- ①募集要項等に示す要件に従って、一般定期借地権設定契約、事業用定期借地権設定契約または売買契約を締結する当事者となる者。なお、特別目的会社（SPC）の設立を予定する場合は、当該特別目的会社に出資を行う者とする。
- ②本募集要項に基づく事業計画提案に関し、既存施設の解体や提案施設等の建設、事業の実施・運営、土地の返還まで責任を負うことができる者であること。
- ③経常損益について直近の決算を含み3期連続のマイナスがなく、本事業に提案する計画内容の土地の取得や施設整備、事業運営に必要な資力および信用等を有する者であること。

(2) 欠格事項

- 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でないこと。
- ②市から豊中市入札参加停止基準（平成7年6月1日制定）に基づく入札参加停止措置を受けていないこと
- ③客観的に明らかに経営不振に陥ったと認められる次の（ア）から（オ）までのいずれかの要件に該当する者でないこと。
 - （ア）会社更生法（平成14年法律第154号）の規定に基づく更生手続開始の申立てがなされている者
 - （イ）民事再生法（平成11年法律第225号）の規定に基づく再生手続開始の申立てがなされている者
 - （ウ）破産法（平成16年法律第75号）に基づく破産手続開始の申立てがなされている者
 - （エ）会社法（平成17年法律第86号）に基づく特別清算開始の申立てがなされている者
 - （オ）銀行取引停止処分がなされている者
- ④自己または自社もしくは自社の役員等が、次の（ア）から（カ）までのいずれにも該当する者でないこと。
 - （ア）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）第2条第2号に規定する暴力団をいう。以下同じ。）
 - （イ）暴力団員（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6号に規定する暴力団員をいう。以下同じ。）
 - （ウ）自己、自社もしくは第三者の不正の利益を図る目的または第三者に損害を与える目的をもって、暴力団または暴力団員を利用している者
 - （エ）暴力団または暴力団員に対して資金等を供給し、または便宜を供与する等、直接的もしくは積極的に暴力団の維持、運営に協力し、または関与している者
 - （オ）暴力団また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者

(カ) 上記(ア)から(オ)までのいずれかに該当する者であることを知りながら、これを不当に利用する等している者

⑤ 国税または地方税の滞納処分の執行がなされていない者であること。

⑥ 法人またはその代表者等が、市が本募集に対する支援業務を委託等している次に示す者ならびに次に示す者と資本金面（発行済み株式総数の100分の25を超える株式を有し、またはその出資の総額の100分の25を超える出資をしていること。）および人事面（代表者または役員が代表者または役員を兼ねていることをいいます。）で関連していないこと。

(ア) パシフィックコンサルタンツ株式会社（東京都千代田区神田錦町三丁目22番地）

(イ) 旧豊中市立野田小学校跡地活用事業優先交渉権者選定委員会の委員

⑦ 上記のほか、公序良俗に反する利用を行う者でないこと。

なお、6(2)⑤「参加表明および参加資格の確認」に規定する参加表明以後、上記の欠格事項に該当した場合、優先交渉権者となることができません。

また、基本協定の締結後に、上記の欠格事項に該当した場合、基本協定が解除される場合があります。

(3) 応募者が設立する特別目的会社（SPC）との契約

応募者は、本募集の提案において、応募者の構成員のみが出資する特別目的会社（SPC）を設立し、当該特別目的会社が市から土地を貸借または売買し、事業を実施する者となる提案を行うことは可能です。その場合、代表法人を定めるとともに、代表法人は、構成員の中で最大出資比率の者としてください。

また、一般定期借地権設定契約、事業用定期借地権設定契約または売買契約の締結までに特別目的会社を設立してください。

6. 応募手続および提案受付

(1) 募集スケジュール

募集スケジュールについては次の表4のとおりですが、変更される場合があります。変更があった場合は、市ホームページでお知らせします。

【表4 公募スケジュール】

| 事項 | 時期 |
|----------------|---------------------------------|
| 募集要項公表 | 令和8年(2026年)2月25日(水) |
| 現地見学会の開催 | 令和8年(2026年)3月12日(木) |
| 第1回質問受付期間 | 令和8年(2026年)3月16日(月)から3月18日(水)まで |
| 第1回質問回答 | 令和8年(2026年)4月17日(金)までに回答 |
| 参加表明受付期間 | 令和8年(2026年)4月22日(水)から4月28日(火)まで |
| 参加資格審査 結果通知 | 令和8年(2026年)5月15日(金) |
| 第2回質問受付期間 | 令和8年(2026年)5月25日(月)から5月27日(水)まで |
| 第2回質問回答 | 令和8年(2026年)7月3日(金)までに回答 |
| 提案書受付期間 | 令和8年(2026年)8月24日(月)から8月28日(金)まで |
| 内容審査(第1段階※) | 令和8年(2026年)9月下旬 |
| 内容審査(第2段階) | 令和8年(2026年)11月中旬 |
| 優先交渉権者決定 | 令和8年(2026年)11月下旬 |
| 基本協定締結 | 優先交渉権者決定通知到達後、速やかに締結する |
| 各種契約書締結 | 令和9年(2027年)3月予定 |

※内容審査(第1段階)は、6者以上からの応募があった場合に実施することとし、5者以下の場合は実施しません。

(2) 応募手続

①募集要項の公表

募集要項およびその他関連する公表資料については、市ホームページにて公表し、窓口等にて配布は行いません。

②別添資料(電子データ)の申請

別添資料については、応募者に電子データで貸与します。

(ア) 受付期間 令和8年(2026年)2月20日(金)から8月28日(金)まで

(イ) 貸出場所 事務局(平日の執務時間内)

(ウ) 貸与方法

貸与を希望する場合は、様式11「電子データ貸与申請書兼現地見学会参加申込書」に必要事項を記載の上、電子メールにて提出してください。

電子メール送信後に事務局に対して電話にて送達確認を行ってください。送達確認後、受付期間の終期までに電子データ貸与申請書原本を持参により提出し、不備がないことを確認

できれば、その場で電子媒体により別添資料を貸与します。

なお、目次に記載の別添資料の他、追加資料を提供する可能性があります。追加資料の提供方法については、市ホームページにて公表しますので、貸与を希望する場合は参照してください。

(エ) 返却方法

持参または郵送により、令和8年(2026年)9月11日(金)午後5時までに貸与した電子媒体を事務局まで返却してください。

郵送の場合は、「一般書留郵便」または「簡易書留郵便」のどちらかの方法に限り、締切日必着とします。

(オ) 留意事項

別添資料は、提案書作成を行うことを目的に貸与するものであり、それ以外の目的で使用することは認めません。

③現地見学会の参加申込

現地見学会への参加を希望する場合は、様式11「電子データ貸与申請書兼現地見学会参加申込書」に必要事項を記載の上、電子メールにて提出してください。

電子メール送信後に事務局に対して電話にて送達確認を行ってください。送達確認後、参加希望者には集合時間や場所等の詳細な情報を、様式に記載のメールアドレスに追って通知します。

なお、当日は見学のみであり、本事業に関する説明や質問は受け付けません。

(ア) 受付期間 令和8年(2026年)2月20日(金)から3月6日(金)まで午後5時必着

④質問および回答

質問等については、以下により受け付けることとし、公平を期すため、質問内容および回答は市ホームページで公表します。ただし、第2回目の質問は、提案者の具体的な提案内容を模式図等で示した上で質問することを可とします。その場合、質問者の権利、競争上の地位その他正当な利益を害するおそれがあると考えられる内容は公表しません。

(ア) 受付期間

第1回：令和8年(2026年)3月16日(月)から3月18日(水)まで午後5時必着

第2回：令和8年(2026年)5月25日(月)から5月27日(水)まで午後5時必着

(イ) 質問方法

質問がある場合は、様式1-1、1-2「質問書」に記載して、電子メール送付してください。

なお、電子メール送信後に事務局に対して電話にて送達確認を行ってください。

(ウ) 提出先 事務局

(エ) 回答期限

第1回：令和8年(2026年)4月17日(金)までに回答

第2回：令和8年(2026年)7月3日(金)までに回答

(オ) 回答方法 市ホームページで公表します。

⑤参加表明および参加資格の確認

(ア) 参加表明書等の提出

本募集に応募を希望する者は、次の表5に掲げる書類を提出してください。

【表5 参加表明時の提出資料】

| 提出書類 | | 様式 | 部数 |
|------|--|-----|--------------|
| 1 | 参加表明書 | 様式2 | 正 1部 副 3部 |
| 2 | グループ応募構成書 | 様式3 | |
| 3 | 委任状 | 様式4 | |
| 4 | 誓約書 | 様式5 | |
| 5 | 応募者の概要 | 様式6 | |
| 6 | 定款または寄付行為 | — | |
| 7 | 法人登記簿謄本および印鑑証明書 | — | |
| 8 | 財務状況表 | 様式7 | |
| 9 | 当該応募者の経営状況を説明する書類 ・貸借対照表、財産目録、損益計算書 ※直近3年間分を提出してください。 | — | |
| 10 | 応募者の納税証明書 ・国税の納税証明書 その3の3 (法人税、消費税および地方消費税) ・地方税の納税証明書 直近1年分の法人市民税納税証明書および法人県民税納税証明書 (応募者が支店等の場合はその所在市町村および都道府県が発行するもの) ※募集要項公表日以降の原本 | — | |
| 11 | 処分歴等の確認書 | 様式8 | |
| 12 | 過去3年以内に、本市から以下の処分等を受けたことがある場合 ・入札参加停止措置又は入札参加除外措置の内容、期間および終期がわかる書類 ・国又は他の自治体の入札参加停止措置又は入札参加除外措置の内容、期間および終期がわかる書類 ・契約解除通知書の写し ・書面による警告の写し | — | |

※詳細については別冊2「旧豊中市立野田小学校跡地活用事業様式集」を参照してください。

※応募グループで参加表明する場合は、1、2、3、4は応募グループとして一部を作成し、それ以外の書類は、構成員ごとに作成し代表法人が提出してください。

※応募法人で参加表明する場合は、2、3の提出は不要です。

(イ) 参加表明書の提出期間

令和8年(2026年)4月22日(水)から4月28日(火)まで午後5時必着(郵送可)
なお、郵送による提出の場合は、締切日必着とし、配達証明付書留郵便に限ります。

(ウ) 提出先 事務局

(エ) 参加資格の確認および結果通知

提出された参加表明書(付属資料を含む)については、市にて参加資格の有無の確認後、

令和8年（2026年）5月15日（金）を目途に、参加資格の確認結果を応募者に文書で通知します。

⑥構成員の変更等

代表法人または構成企業の変更は認めません。ただし、提案書の提出期限までに構成企業を変更せざるを得ない事情が生じた場合は、市と協議するものとし、市が変更を認めた場合は、この限りではありません。なお、この場合においては、速やかに様式9「構成員変更届」を提出してください。提出された変更届について、6（2）⑤（エ）「参加資格の確認および結果通知」の参加資格の確認を行い、変更等の承諾の可否について書面により通知します。

⑦応募の辞退

参加表明を行った者で、応募を辞退したい者は、速やかに様式10「応募辞退届」を郵送または持参にて事務局へ提出してください。

⑧提案書類等の提出

（ア）提案書類の提出

参加資格の確認を受けた者は、別冊2「旧豊中市立野田小学校跡地活用事業様式集」に従い、提案書類として表6の書類を提出してください。

【表6 提案申込時の提出書類】

| 提出書類 | | 様式番号 | 部数 |
|------|----------------------------|--------|---------------|
| 1 | 提案申込書 | 様式12 | 正 1部 |
| 2 | 価格提案書 | 様式13 | 正 1部 |
| 3 | 提案書（第1分冊） | | 正 1部 副 12部 |
| | （1）事業コンセプトに関する提案書 | | |
| | ① 事業コンセプト | 様式14-1 | |
| | （2）導入機能に関する提案書 | | |
| | ① 共同住宅機能 | 様式15-1 | |
| | ② 公園機能 | 様式15-2 | |
| | ③ 当該地及び周辺地域の活性化に資する機能 | 様式15-3 | |
| | （3）定期借地または売却による敷地活用に関する提案書 | | |
| | ① 超長期的に市による敷地活用を可能とする提案 | 様式15-4 | |
| | （4）施設計画に関する提案書 | | |
| | ① 配置計画 | 様式16-1 | |
| | ② 周辺環境への配慮 | 様式16-2 | |
| | ③ 環境への取組 | 様式16-3 | |
| | （5）地域経済への貢献に関する提案書 | | |
| | ① 地域経済の活性化 | 様式17-1 | |

| 提出書類 | | 様式番号 | 部数 |
|-------------------|------------------------|-----------|---------------|
| (6) 事業遂行能力に関する提案書 | | | |
| ① | 実施体制 | 様式 18-1 | |
| ② | 事業計画 | 様式 18-2-1 | |
| | 資金調達計画 | 様式 18-2-2 | |
| | 事業収支計画 | 様式 18-2-3 | |
| ③ | リスク管理 | 様式 18-3 | |
| ④ | 事業スケジュール | 様式 18-4 | |
| 4 提案書 (第2分冊) | | | |
| ① | 施設配置図 | 様式 19-1 | 正 1部 副 12部 |
| ② | 各階平面図 | 様式 19-2 | |
| ③ | 立面図 | 様式 19-3 | |
| ④ | 断面図 | 様式 19-4 | |
| ⑤ | パース | 様式 19-5 | |
| 5 | 公表用提案概要書 | 様式 20 | 正 1部 |
| 6 | 電子データ (CD-R または DVD-R) | — | 正 1部 |

(イ) 提案書類の提出期間

令和8年(2026年)8月24日(月)から8月28日(金)まで午後5時必着(持参に限る)

※受付期間は、平日の執務時間内に限ります。

(ウ) 提出先 事務局

⑨ 審査結果の通知

令和8年(2026年)11月下旬を目途に、全応募者(応募グループの場合は代表法人)に対して、審査結果を文書で通知します。なお、電話等による問合せには応じません。

7. 審査方法等

(1) 旧豊中市立野田小学校跡地活用事業優先交渉権者選定委員会の設置

市は、本事業における優先交渉権者の選定において、透明性、公正性および競争性を確保することを目的に、旧豊中市立野田小学校跡地活用事業優先交渉権者選定委員会(以下「委員会」といいます。)を設置します。選定委員は以下のとおりです。なお、優先交渉権者決定までに本事業に関して選定委員と接触を持ち、または持とうとした応募者は失格とする場合があることに留意してください。

委員長 副市長(財務部担当)

副委員長 副市長

| | |
|----|----------|
| 委員 | 財務部長 |
| 委員 | 都市経営部長 |
| 委員 | 都市計画推進部長 |
| 委員 | 都市活力部長 |
| 委員 | 都市基盤部長 |
| 委員 | 環境部長 |

(2) 提案の審査

委員会により、提案書類とプレゼンテーションによる審査を行います。

①内容審査（第1段階）

提案書類の審査を実施します。なお、内容審査（第1段階）は、6者以上からの応募があった場合に実施することとし、5者以下の場合には実施しません。

②内容審査（第2段階）

提案書類の審査に当たって、応募者によるプレゼンテーションを実施します。日時、場所、プレゼンテーション方法等は、以下のとおりです。

(ア) 開催日：令和8年（2026年）11月中旬（予定）

(イ) 開催場所：応募者へ別途通知予定

(ウ) 実施内容：プレゼンテーションは、提案書類の記載内容に基づいて行ってください。提案書類と異なる内容による説明や追加資料の配布は認めません。

(エ) 使用機材等：パソコン等の機材は参加者で用意してください。なお、プロジェクター、スクリーンについては市で用意します。

(オ) 参加人数：プレゼンテーションの参加人数は10人以内とし、本業務の代表法人となる予定の者は必ず出席してください。

(カ) 審査時間：各提案者の持ち時間は、プレゼンテーションの時間30分、ヒアリングの時間30分の合計60分とします。

③審査後、委員会が最優秀提案と優秀提案を選定します。

④市は、委員会による最優秀提案と優秀提案の選定結果を踏まえ、優先交渉権者と次点交渉権者を決定します。

(3) 審査の手順

次の手順に従って審査を進めていきます。具体的内容については、別冊1「旧豊中市立野田小学校跡地活用事業審査基準」を参照してください。

①参加資格の確認

事務局において、6（2）⑤（エ）「参加資格の確認および結果通知」に示すとおり、参加資格の確認を行います。

②基礎的事項の確認

事務局において、参加表明事項、参加資格および提案された内容が、募集要項等に従って記載されているか、および法令、募集要項等の禁止事項に該当していないかを確認します。

③提案審査

委員会において、事務局の確認を通過した提案について、あらかじめ定められた審査基準に

基づき、審査を進めます。

(4) 審査基準

審査基準の具体的内容については、別冊1「旧豊中市立野田小学校跡地活用事業審査基準」に示す審査基準を参照してください。

①提案内容に関するプレゼンテーション

委員会は、応募者に対し、提案内容に関するプレゼンテーションの場を設けます。

日時、場所、プレゼンテーション方法等は、上記(2)②のとおりです。

②最優秀提案および優秀提案の選定

審査基準に規定する提案内容について、委員会の審査において、最高得点を得た提案を最優秀提案として、二番目に高い得点を得た提案を優秀提案として選定します。

③審査対象から除外する提案

次の場合においては、審査対象から除外します。

- (ア) 提出書類に虚偽の記載があることが明らかになったとき。
- (イ) この募集要項への違反、または著しい逸脱が明らかになったとき。
- (ウ) 提出期限までに必要な書類が整わなかったとき。
- (エ) 提案関連書類が、別冊1「旧豊中市立野田小学校跡地活用事業審査基準」に示す基礎的事項に抵触するとき。
- (オ) 次に示す者に、本募集に関し自己が有利となるよう働きかけを行ったとき、または働きかけを行うことを目的に接触を申し込んだことが明らかとなったとき。
 - ・ 5 (2) ⑥に掲げる者
 - ・ 市の職員
- (カ) 募集要項の公表後、優先交渉権者の選定結果の通知日までに、本募集に参加表明を行うこと（または行った事実）、提案内容等、本募集に係るあらゆる事項について、応募者自らが広く公衆の目に触れる方法で公表したこと（例：自社ホームページに公表すること、報道機関等に掲載を依頼すること）が明らかとなったとき。
- (キ) その他不正行為があったと認められたとき。

(5) 契約締結手続等

①優先交渉権者等の決定

市は、委員会による最優秀提案、優秀提案の選定結果を踏まえ、優先交渉権者および次点交渉権者を決定します。

決定結果は、速やかに全応募者(応募グループの場合は代表法人)に文書にて通知します。電話等による問合せには応じません。

②審査結果および提案概要の公表

審査結果および優先交渉権者から提出された提案書関係書類の一部については、優先交渉権者の承諾を得て委員会の審査講評と併せて市ホームページ等で公表する予定です。

③優先交渉権者の資格喪失

優先交渉権者が、基本協定の締結までに、次に掲げるいずれかの場合に該当したときは、優先交渉権者の資格を喪失するものとします。優先交渉権者が応募グループである場合、構成員

のいずれかが次に掲げるいずれかの場合に該当したときは、応募グループとして優先交渉権者の資格を喪失するものとします。ただし、当該構成員が代表法人でなく、かつ、当該構成員が欠けても提案内容の履行に重大な影響が及ばないことが明らかである等、市が認めた場合は、この限りではありません。

- (ア) 優先交渉権者が、7（4）③に示す審査対象から除外する提案の対象者であったことが明らかとなったとき。
- (イ) 優先交渉権者が、正当な理由なく市と基本協定の締結に至らないとき、または市の催告にかかわらず、基本協定の締結に応じないとき。
- (ウ) 優先交渉権者が、5（1）に掲げる「参加資格」を満たさなくなったとき。
- (エ) 優先交渉権者または構成員に、重大な疑義を生じる客観的な事由が発生したとき。
(例：不渡手形、事実上の倒産、長期の活動停止、有価証券報告書の虚偽報告)

④次点交渉権者の地位

次点交渉権者は、優先交渉権者が前記資格喪失事由に該当し、その資格を喪失した場合、または市が優先交渉権者と基本協定を締結するに至らなかった場合は、次点交渉権者が優先交渉権者としての地位を取得します。

8. 契約の締結等

(1) 契約等に関する基本事項

①市と優先交渉権者が締結する協定・契約

市は、事業の実施に当たり、優先交渉権者と次の協定、契約を締結します。

- (ア) 基本協定
- (イ) 一般定期借地権設定契約
- (ウ) 事業用定期借地権設定契約
- (エ) 売買契約

(2) 基本協定

①基本協定の締結

優先交渉権者には、優先交渉権者決定通知到達後、市と一般定期借地権設定契約、事業用定期借地権設定契約または売買契約の締結に向け、速やかに双方の協議事項および権利義務等についての基本的事項を規定した基本協定（別冊3「旧豊中市立野田小学校跡地活用事業基本協定書（案）」）を締結していただきます。

②基本協定の当事者

基本協定の当事者は、市および優先交渉権者となります。優先交渉権者が応募法人の場合、当該法人と締結します。また、優先交渉権者が応募グループである場合は、その構成員の全てと締結します。

③ 基本協定の期間

基本協定の存続期間は、基本協定の締結の日から一般定期借地権設定契約、事業用定期借地権設定契約または売買契約に定める期間の満了日とします。

④違約金および損害賠償

優先交渉権者が、募集要項に規定する応募者の資格を有していないことが明らかになったと

き、募集要項に規定する応募者の遵守すべき事項に反したことが明らかになったとき、または募集要項に定める優先交渉権者の資格を喪失したとき、その他基本協定に定める事由に該当したときは、市は優先交渉権者と一般定期借地権設定契約、事業用定期借地権設定契約または売買契約を締結せず、基本協定を解除することができます。

この場合においては、市は所定の額の違約金を請求するとともに、別途、解除までに要した費用と損害について請求するものとします。ただし、上記事由について、やむを得ない事情があると市において判断する場合は、この限りではありません。

(3) 一般定期借地権設定契約および事業用定期借地権設定契約

①一般定期借地権設定契約および事業用定期借地権設定契約の締結

市と優先交渉権者は、基本協定締結後速やかに、土地の賃貸等に関する権利義務を規定した一般定期借地権設定契約（別冊4「旧豊中市立野田小学校跡地活用事業一般定期借地権設定契約書（案）」）および事業用定期借地権設定契約（別冊5「旧豊中市立野田小学校跡地活用事業事業用定期借地権設定契約書（案）」）を締結します。

②一般定期借地権設定契約および事業用定期借地権設定契約の当事者

一般定期借地権設定契約および事業用定期借地権設定契約の当事者は、市と優先交渉権者になります。優先交渉権者が応募法人の場合、当該法人と締結します。また、優先交渉権者が応募グループとなる場合は、応募グループの代表法人または構成員が設立した特別目的会社（SPC）と締結します。

なお、一般定期借地権設定契約および事業用定期借地権設定契約を締結すると、優先交渉権者は「事業を実施する事業者」の地位となります。

③契約保証金

一般定期借地権設定契約および事業用定期借地権設定契約の締結に際して、事業者は市へ契約保証金を納めなければなりません。

④地代

地代は、提案書類提出時に提案された価額となります。

なお、提案時と引渡し時の時点補正等を行わないものとします。

⑤事業用地の引渡し

事業用地は、令和8年度（2026年度）中を目途に現状有姿により事業者を引き渡すこととします。

⑥違約金

一般定期借地権設定契約および事業用定期借地権設定契約に定める事由により、市が一般定期借地権設定契約および事業用定期借地権設定契約を解除した場合は、違約金を求めます。

(4) 売買契約

①売買契約の締結

市と優先交渉権者は、基本協定締結後速やかに、土地の売買等に関する権利義務を規定した売買契約（別冊6「旧豊中市立野田小学校跡地活用事業売買契約書（案）」）を締結します。

②売買契約の当事者

売買契約の当事者は、市と優先交渉権者になります。優先交渉権者が応募法人の場合、当該

法人と締結します。また、優先交渉権者が応募グループとなる場合は、応募グループの代表法人または構成員が設立した特別目的会社（SPC）と締結します。

なお、売買契約を締結すると、優先交渉権者は「事業を実施する事業者」の地位となります。

③契約保証金

売買契約の締結に際して、事業者は市へ契約保証金を納めなければなりません。

④売買価格

売買価格は、提案書類提出時に提案された価額となります。

なお、提案時と引渡し時の時点補正等を行わないものとします。

⑤事業用地の引渡し

事業用地は、令和8年度（2026年度）中を目途に現状有姿により事業者を引き渡すこととします。

⑥違約金

売買契約に定める事由により、市が売買契約を解除した場合は、違約金を求めます。

9. その他

（1）事業提案の内容修正

優先交渉権者が事業提案した内容は、全てを確約するものではありません。基本協定の締結に伴い、協議のうえ、必要に応じて修正等していただくことがあります。

（2）募集要項の修正等

募集要項に事業条件に影響しない軽微な修正、変更、追加等があった場合は、速やかに市ホームページで公開します。

（3）本募集の凍結・中止

市は、天変地異等により、やむを得ない事情のある場合は、本募集を凍結し、または中止する場合があります。

（4）第三者への損害について

提案書作成、提案書提出その他これに関連する事項につき、故意または過失の如何を問わず、応募者が第三者に損害を生じさせても、市は一切責任を負いません。

（5）募集要項等の目的外利用の禁止等

市から提供された募集要項等、関連資料等は、本募集の提案書関係書類作成のために利用する以外は利用を認めません。

（6）応募費用

本募集への応募に係る費用については、全て応募者の負担とします。

（7）提出書類の返却

提出書類は、返却しません。なお、豊中市行政文書管理規則（平成13年豊中市規則第76号）に基

づき保存し、保存期間が満了後、廃棄します。

(8) 著作権利用

提出された資料等の著作権は、全て応募者が保有します。なお、市は、これを審査、豊中市議会、市民、外部専門家、報道機関への情報提供、市の広報媒体での掲載のために無償で 사용할ことが出来るものとしします。

なお、応募者には、応募者固有のノウハウ等外部への公表に適さない情報を除いた様式 20「公表用提案概要書」を提出いただき、応募者が最優秀提案に選定された場合、本資料を使用して議会等への報告を行うことで、著作権の取扱いに留意します。

(9) 複数提案の禁止

提案は、一応募法人または一応募グループにつき一案とし、複数の提案は認めません。また、応募法人は、他の応募グループへの参加による重複応募はできません。

(10) 情報公開

応募者から提出された資料等についての著作権は参加者に帰属します。ただし、市は、本事業において公表が必要と認めるときは、提案審査書類の全部又は一部を無償で利用できるものとしします。また、豊中市情報公開条例(平成 13 年豊中市条例第 28 号)の規定に基づく情報公開請求があった場合、全部又は一部を公表することがあります。

(11) 疑義を生じた場合の措置

提案内容、基本協定、一般定期借地権設定契約、事業用定期借地権設定契約または売買契約の各条項等の解釈について疑義を生じたとき、またはこれらに定めのない事項については、市と優先交渉権者（または優先交渉権者のうち各契約、協定の当事者となる者）とが協議の上、定めるものとしします。

(12) 管轄の合意

本プロポーザルに関する訴訟については、全て大阪地方裁判所を第一審管轄裁判所とします。

10. 雑則

(1) 使用言語等

- ①提案の提出に当たっての使用言語は全て日本語、使用単位は計量法（平成 4 年法律第 51 号）に規定する計量単位、使用通貨は日本円とします。また、日時については、特に断りのない限り、日本標準時とします。
- ②「年」と記載のあるものは暦年を指し、「年度」とあるのは地方自治法第 208 条に規定する会計年度とします。
- ③1 か月を単位として記載した期間については、暦に従って計算します。
- ④文章中に法律に関する記載がある場合、日本の国内法を指します。

(2) 募集要項の各条項間、募集要項と回答間の矛盾等

誤字、脱字、誤植その他の原因により、募集要項の各条項間もしくは募集要項と回答との間で矛盾を生じている場合、または誤解を生じやすいと認められる場合は、速やかに事務局へ届け出てください。

(3) 文書の送達

特に断りのない限り、法律行為は到達主義を採用します。また、届出のあった住所地への到達をもって、到達があったものとし、応募グループの場合は、代表法人への到達をもって、応募グループ全員への到達があったものとみなします。