

# 新千里南町近隣センター活性化事業

## 公募要領

豊中市 都市計画推進部 都市整備課 北部整備係

令和6年(2024年)1月25日

# 1. 事業に関する事項

# 件名

---

新千里南町近隣センター活性化事業

## 目的

---

豊中市（以下「本市」とする。）と吹田市に跨る千里ニュータウンは、日本初の大規模ニュータウンとして近隣住区論に基づき計画的に整備され、各住区に日用品を扱う店舗、郵便局、銭湯などが入った近隣センターが整備されましたが、大型店舗の進出や生活様式の変化、地域住民の高齢化などにより、地域コミュニティの核となっていた銭湯の業務継続が難しくなるなど、地域での需要が減り、シャッターを閉めた店舗などが目立っています。

本市域では、4箇所の近隣センターの内、新千里南町近隣センター（以下「近隣センター」とする。）においては過去に建替えについて検討した経過があり、建替えを行うことは近隣センターの活性化の手法の一つとして考えられています。

なお、本市域の4箇所の近隣センターにおいては、現在の主な物件所有者である公益財団法人大阪府都市整備推進センター（以下「都整センター」とする。）と平成18年8月に近隣センターのオープンスペース等を本市に引継ぐ協定を締結し、将来、地元自治体として近隣センターを管理運営するものとしています。

近隣センターは住区の中心にある学校に近接した立地にあるなど、各地区において高いポテンシャルを持っています。

本事業は、近隣センターを題材に、令和3年度に実施した大阪大学との共同研究を受けて、将来の建替えも含めた近隣センターの在り方を検討しながら、空室を活用した近隣センター活性化の取組みを、本市、都整センターと協働で実施する事業協力者を選定するものです。

## 令和3年度大阪大学共同研究の結果

---

令和3年度に、地域の求める機能の調査も兼ねて、本市と吹田市で形成する「吹田市・豊中市千里ニュータウン連絡会議」と大阪大学大学院工学研究室地球総合工学専攻 建築工学部門 建築・都市計画論領域（木多研究室）と共同研究を行い、近隣センターの広場、街路、路地、敷地、部屋など、地域・都市の構成要素を活かした特別な場所とを感じる空間が地域課題の解決に有効としており、地権者等のヒアリング結果から、今後取り組むべき課題として、次の3項目を整理しています。

### ① 子どもの安全な遊び場の形成

商店や屋外のオープンスペースの連続的な空間を通じて、地域に住んでいる高齢者など大人が子ども達を見守ることができる場の形成

### ② 社会関係の核の形成

まちづくりや地域の活性化に対して熱意のあるキーパーソンとの顔が見える関係性の構築

### ③ 賑わいの場所の形成

既に実施されているキッチンカー事業や、地域の祭りに加えて、新たな人のアクティビティを形成

## 事業手法

---

事業者の提案（公募型プロポーザル方式）から、最も優れた提案のものを第一優先交渉権者として選定します。第一優先交渉権者は、本市及び都整センターとの協議を経て、事業内容等に合意した場合、事業協力者に決定します。

最終的に決定された事業協力者は、事業実施協定の締結後、物件所有者である都整センターと定期建物貸借借契約を締結し、新千里南町近隣センター活性化事業（以下、「本事業」という。）を実施していただきます。

事業協力者が提案により近隣センターの活性化を行う空間（以下、「活用空間」という。）と、事業協力者が自主事業（営利事業を含む。）を行う空間（以下、「任意事業空間」という。）を、事業協力者が借受け、本事業を実施します。なお、活用空間の面積は

提案により決定するものとし、その最低面積を 60.49 m<sup>2</sup>（以下、「最低活用面積」という。）とします。

① 定期建物賃貸借契約

事業協力者は、対象物件について、現在の物件所有者である都整センターと定期建物賃貸借契約を締結します。賃貸面積や賃貸料など一般条項以外の契約内容については、都整センターの諸規程の定めるところによります。

② 事業実施協定

事業協力者は、定期建物賃貸借契約の締結前に、本事業を協働で実施するための具体的な内容について、本市及び都整センターと 3 者で協定を締結します。事業実施協定に基づき、本事業を実施します。

## 物件等の概要

---

■ 対象物件（別紙 1 物件概要参照）

- 所在（住居表示）：豊中市新千里南町 2 丁目 12-1
  - 空室（新千里南町会館棟 2 階）：面積 118.61 m<sup>2</sup>
    - （内、最低活用面積 60.49 m<sup>2</sup>）
- ※床面積は、室内柱及び間仕切りを含み壁心で計算。
- 賃料：最低賃料 120,000 円/月（税別）（132,000 円/月（税込））
  - 共益費：2,200 円/月（税別）（2,420 円/月（税込））（共用部電気代・消防設備点検等を含む）
  - 預り敷金：賃料の 6 か月分（不課税）
    - ※契約期間内で途中解約の場合は、敷金の 20%を違約金として都整センターが徴収します。
  - 光熱水費（月額）：店舗内で使用された電気使用料は子メーター検針を行い、都整センターから実費を請求します。ガス、水道、ゴミ収集、インターネット・テレビ回線、有線放送は、各提供事業者と直接契約が可能です。
  - その他別途費用 商店会費：10,000 円/月（商店会から請求）

- その他別途費用 有料駐車スペース：3,000 円/月（商店会から請求）
- 定期建物賃貸借期間 令和 6 年（2024 年）4 月 1 日（予定）から  
令和 14 年（2032 年）3 月 31 日まで

■ 新千里南町近隣センター

- 所在：豊中市新千里南町 2 丁目 12
- 施設状況：①新千里南町会館棟

昭和 45 年（1970 年）竣工、令和元年耐震補強済

（テナント状況）1 階：郵便局、1・2 階：新千里南町会館、

2 階：家庭保育所

②個人商店（連棟長屋形態）：昭和 45 年竣工他

③共同住宅（1 階がスーパーマーケット）：平成 6 年竣工

※ 3 つの建物を含めた全敷地に対して、建築基準法第 86 条の一団地  
認定を受けています。

■ イベント（現状）

- 水曜マルシェ
- キッチンカーの出店
- 秋祭り

## 提案事業の内容

提案事業は、近隣センターを活性化するために、都整センターが所有する対象物件の有償で借受け、任意事業空間で事業協力者は自主事業を実施するとともに、活用空間に対して近隣センターが大阪大学との共同研究により整理した内容を満たす空間となる事業の提案を行っていただきます。提案内容は、「2.応募に関する事項 応募方法」（p.15～p.18）をご確認ください。

## 対象事業者

---

本事業の提案者は、事業を運営するために必要な企画力、技術力、資本金等の経営能力を備えた単独の法人、複数の法人により構成されるグループ（以下、「事業者グループ」という。）、個人又は複数の個人等により構成されるグループ（以下、「個人等グループ」という。）とします。事業者グループで提案する場合は、事業者グループを構成する法人（以下、「構成法人」という。）の中からグループを代表する代表構成法人を定め、代表構成法人が責任をもって事業提案を行い、個人等グループで提案する場合は、個人等グループを構成する個人等（以下、「構成員」という。）の中から代表者を定め、代表構成法人又は代表者が責任をもって事業提案を行ってください。提案者は、複数の提案するグループ又は個人等となることはできません。

事業提案書の提出以降、構成法人及び構成員の追加並びに変更は原則として認めません。最終的に事業協力者として決定された場合、事業協力者は本市及び都整センターと事業実施協定を締結後、都整センターと定期建物賃貸借契約を締結することとします。

## スケジュール

---

事業協力者は、本市及び都整センターとの事業実施協定を締結し、対象物件について都整センターと定期建物賃貸借契約を締結します。その後、事業協力者にて消防署など関係機関との協議や届出、検査等必要な手続きを全て行った上で、内装工事など実施していただきます。

## 事業実施の主な条件

---

### ① 全般

#### (ア) 事業実施協定書

事業協力者は、本事業の実施に関して必要な事項を定める事業実施協定を、本市及び都整センターと3者で締結していただきます。事業実施協定の内容については別紙2を予定していますが、今後変更となる可能性があります。

#### (イ) 定期建物賃貸借契約書

事業協力者は、当該物件に関して必要な事項を定める定期建物賃貸借契約を都整センターと締結していただきます。都整センターへ提出が必要な書類については、定期建物賃貸借契約書(案)(別紙3)、覚書(案)(別紙4)並びに店舗等入店申込書類(別紙5)等を予定していますが、今後変更となる可能性があります。

#### (ウ) 事業協力者の役割

事業協力者は、提案に基づき近隣センターの活性化にかかる事業を実施していただきます。また、任意事業空間において、事業協力者自らの事業を実施することができます。

#### (エ) 事業の費用負担

本事業にかかる整備・運営(入退店に係る内外装工事・各種法手続き・水道光熱費・原状回復工事等一切の費用を含む。)の費用は、原則として事業協力者が負担するものとします。

事業協力者は、地域住民や地域団体から事業内容についての説明や、その他協議を求められた場合は、事業運営に支障のない限り協力するものとします。

また、近隣センターの商業者で組織する商店会に加入し、近隣センターの発展に協力するものとします。なお、その会費も負担するものとします。

#### (オ) 事業に関する情報提供の義務

事業協力者は、近隣センターの活性化の可能性や課題を調査するため、本事業に係る情報を本市及び都整センターに提供するものとします。また、本市及び都整センターは、事業協力者と協議の上、提供された情報を公開できるものとします。

(提供を受ける情報の例)

- ・ 施設設置に伴う経費
- ・ 運営経費

- ・ 売上
- ・ 来場者数
- ・ 近隣センター活性化事業の効果・課題など

(カ) 用途制限 禁止事項

- ・ 当該物件を暴力団、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に供することはできません。
- ・ 風営法（風俗営業等の規制及び業務の適性化等に関する法律）に該当する用途に供することはできません。
- ・ 近隣センターの既存店舗と同じ用途に供することはできません。（ただし、商店会の承諾が得られた場合は除く。）
- ・ 事業者協力者は、運営事業の全部、または主たる事業を第三者に委託してはなりません。また、事業の一部を第三者に委託する場合には、本市の承認を受けなければなりません。

(キ) その他

その他の条件は、事業実施協定書に基づき承認を受ける事業計画書により定めるものとします。

② 近隣センター活性化事業

近隣センター活性化事業の内容は、事業者協力者の提案により決定するものとします。提案の内容は、下表を参考に、可能な限り実施してください。なお、各提案項目の提案数は問いません。

提案項目（例）	提案（例）
子どもの安全な遊び場（居場所）の形成	コミュニティスペース、こども食堂など
社会関係の核の形成	活性化事業の活動組織の形成など
賑わいの場所の形成	ワークショップ、イベント、祭りなど

なお、本市では、近隣センターを活性化するための事業として、以下の様な取組例を想定しています。

(近隣の取組例)

- ・「さたけん家」での取組み（吹田市佐竹台2丁目）  
コミュニティカフェを中心に、子育てサークルや学習支援、子ども食堂等、地域の子どもから高齢者まで、様々な人の居場所をつくる。
- ・「笹部書店」での取組み（豊中市新千里西町3丁目）  
駄菓子コーナー、イートインコーナー等があり、絵本の読み聞かせ、ミニコンサート等、多くのイベントを開催。子どもたちのたまり場でもあり、住民交流の場でもある。

(ア) 事業範囲

活用空間を中心とし、近隣センター内の本市及び都整センターが所有している物件全体が対象です。

(イ) 費用の徴収

対象物件の内、活用空間は地域に開かれたスペースとし、原則として、誰もが無料で利用できるスペースとしてください。なお、近隣センター活性化事業に係るイベント時などについては、その参加者等からの費用の徴収は可能としますが、社会通念上適当と認められる金額設定とし、原則として事前に本市及び都整センターと協議してください。

(ウ) 当初提案以外の活性化事業

事業開始後の新たな提案についても、近隣センター活性化に資するとして本市が承認する事業であれば、都度、追加で事業実施が可能です。

## 調査及び資料提供の協力

---

豊中市情報公開条例（平成 13 年 4 月 2 日条例第 28 号）第 5 条に基づく開示請求又は市議会からの要請を受けたときは、事業協力者は本市へ協力するものとします。

## 法令遵守

---

関係法令を遵守するものとし、各関係機関との協議や届出、検査等必要な手続きは遅滞なく行ってください。

上記に係る許認可手続き等が発生する場合は、本市が協力するものとします。

## 2. 応募に関する事項

## 日程

---

- 令和6年1月25日（木） 公募開始
- 令和6年2月2日（金） 現地説明会の受付期限（12時必着）
- 令和6年2月5日（月） 現地説明会
- 令和6年2月8日（木） 質疑受付期限（17時15分必着）
- 令和6年2月16日（金） 質疑回答
- 令和6年2月22日（木） 提案資料等一式受付期限（17時15分必着）
- 令和6年3月1日（金） 一次審査（書類審査）
- 令和6年3月4日（月） 一次審査結果発表
- 令和6年3月11日（月）（予定） 二次審査（プレゼンテーション）
- 令和6年3月21日（木）（予定） 二次審査結果発表
- 令和6年3月26日（火）（予定） 事業実施協定締結
- 令和6年3月27日（水）（予定） 定期建物賃貸借契約締結

## 参加資格

---

次に掲げる要件をすべて満たす者。

- ① 地方自治法施行令(昭和22年政令第16号)第167条の4の規定に該当しない者であること。
- ② 本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者であること。
- ③ 会社法の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律（平成17年法律第87号）第64条による改正前の商法（明治32年法律第48号）第381条第1項（会社法の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律第107条の規定によりなお従前の例によることとされる場合を含む。）の規定による会社の整理の開始を命ぜられていない者であること。

- ④ 平成 12 年 3 月 31 日以前に民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）附則第 2 条による廃止前の和議法（大正 11 年法律第 72 号）第 12 第 1 項の規定による和議開始の申立てをしていない者であること。
- ⑤ 平成 12 年 4 月 1 日以後に民事再生法第 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ない者又は申立てをなされていない者であること。ただし、同法第 33 条第 1 項の再生手続開始の決定を受けた者が、その者に係る同法第 174 条第 1 項の再生計画認可の決定が確定した場合にあっては、再生手続開始の申立てをしなかった者又は申立てをなされなかった者とみなす。
- ⑥ 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（同法附則第 2 条の規定によりなお従前の例によることとされる更生事件（以下「旧更生事件」という。）に係る同法による改正前の会社更生法（昭和 27 年法律第 172 号。以下「旧法」という。）第 30 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含む。（以下「更生手続開始の申立て」という。）をしていない者又は更生手続開始の申立てをなされていない者であること。ただし、会社更生法第 41 条第 1 項の更生手続開始の決定・（旧更生事件に係る旧法に基づく更生手続開始の決定を含む。）を受けた者については、その者に係る会社更生法第 199 条第 1 項の更生計画の認可の決定（旧更生事件に係る旧法に基づく更生計画の認可の決定を含む。）があった場合については、更生手続開始の申立てをしなかった者又は更生手続開始の申立てをなされなかった者とみなす。
- ⑦ 最近の 2 年間に於いて、法人税、本店所在地の法人市町村税、市町村税、固定資産税、消費税及び地方消費税の滞納のない者であること（徴収猶予を受けているときは滞納していないものとみなす。）。
- ⑧ 暴力団等（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 項に規定する暴力団、同条第 6 号に規定する暴力団員及び豊中市暴力団排除条例（平成 25 年豊中市条例第 25 号）第 2 条第 3 号に規定する暴力団密接関係者をいう。以下同じ。）に該当しない者であること。
- ⑨ 労働関係法令に違反し、官公署から摘発又は勧告を受けていない者であること。

## 現地説明会の開催

---

### (1) 日時

令和6年2月5日（月）14時から16時まで（予定）

### (2) 場所

現地（近隣センター 新千里南町会館棟2階の物件）

### (3) 留意事項

- 参加希望者が多数等の場合、日時を変更する場合があります。（その場合、説明会の日時は個別に連絡します。）
- 説明会に参加される場合は、「現地説明会参加申込書」（様式10）を期限までに末尾事務局へ提出してください。提出は、書面による方法（FAX、電子メール又は事務局に直接持参）のみ受け付けます。持参以外は、送信後、電話で送信の旨を連絡してください。

提出期限：令和6年2月2日（金）12時（必着）

- 公募要領等の資料は各自ご持参ください。
- 原則として現地説明会での質疑は受け付けません。質疑は事項を参照ください。
- 説明会への参加は応募の必須条件ではありませんが、応募を予定している事業協力者は可能な限り参加してください。

## 質疑応答

---

質問がある場合は、「質問書」（様式11）を期限までに末尾事務局へ提出してください。

質問は、書面による方法（FAX、電子メール又は事務局に直接持参）のみ受け付けます。

持参以外は、送信後、電話で送信の旨を連絡してください。

提出期限：令和6年2月8日（木）17時15分（必着）

提出された全ての質問への回答は、令和6年2月16日（金）に本市のホームページに掲載し、原則、個別には回答しませんが、企業のノウハウに係る質問は個別に回答します。  
 なお、電話での質問は受け付けません。

## 応募方法

### (1) 書類提出

提出書類は以下のとおりです。

関係法令及び条例を遵守し、かつ本要領に記載された条件を満たすとともに、関係者と必要な協議確認等を行った上で作成してください。

No	提出書類	留意事項	様式
1	グローバル参加申込書	応募者の印鑑登録した印を押印	様式 1
2	参加資格確認申請書	応募者の印鑑登録した印を押印	様式 2
3	誓約書	応募者の印鑑登録した印を押印	様式 3
4	団体概要表	事業者グループ又は個人等グループとして応募する場合に提出	様式 4
5	委任状	事業者グループ又は個人等グループとして応募する場合に提出	様式 5
6	企画提案書	後記の「提案事項【企画提案書の記載事項】」に記載するとおり ※後記の「選定方法（2）審査項目」により審査するため、この内容に留意して作成してください。	様式 6(表紙) 任意(提案書) (A4サイズで、10~20枚目安)
7	賃料提案書	最低賃料（p.4）以上の賃料を記載 ※後記の「選定方法（2）審査項目」により審査	様式 7
8	活用空間面積提案書	最低活用面積（p.4）以上の面積の記載 ※後記の「選定方法（2）審査項目」により審査	様式 8
9	事業者概要	パンフレット又は組織概要等 個人及び個人等グループの場合は履歴書	任意

10	事業実施体制	責任者名及びスタッフの人数等。曜日や時間により異なる場合は、その内容も記載すること。	任意
11	履歴事項全部証明書	法人の場合。参加申込日から3か月以内に発行されたもの	－
12	印鑑証明書	参加申込日から3か月以内に発行されたもの	－
13	財務諸表	直近3事業年度の財務諸表（貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書、キャッシュフロー計算書及び附属明細書等）	任意
14	納税証明書	国税の納税証明書（個人の場合は「その3の2」、法人の場合は「その3の3」） 市町村税の納税証明書	－
15	処分歴等の確認書		様式9
16	現地説明会参加申込書	説明会への参加を希望する場合に提出	様式10
17	質問書	質問がある場合に提出	様式11
18	応募辞退届	応募後に応募を取り下げる場合に提出	様式12

※個人等グループ又は事業者グループで提案する場合は、構成員又は構成法人も上記の書類（様式2、様式3、様式5、事業者概要、履歴事項全部証明書、印鑑証明書、財務諸表、納税証明書、様式9、様式12）を提出してください。

(2) 提案事項【企画提案書の記載事項】

(ア) 活用空間の整備・概要

- ・コンセプト
- ・イメージ図
- ・事業内容（提供サービスなど）
- ・施設の整備、営業計画（バリアフリーへの対応、営業曜日、営業時間、スタッフ計画など）
- ・収支計画（活性化事業）
- ・実施スケジュール（設計、工事から運営開始まで）

(イ) 活用空間の運営

- ・事業実施による近隣センター活性化の想定効果
- ・地域住民の利用、地域における位置付けなど
- ・地域住民との連携、多世代の参加
- ・活性化取組みの頻度とスケジュール
- ・情報発信の方法

(ウ)任意事業空間に係る整備・運営

- ・事業内容
- ・イメージ図
- ・活用空間との連携（連携できる内容があれば）
- ・施設の運営計画（営業曜日・営業時間など）

(エ)追加提案【自由提案】

- ・地域で既に活動されている関係者（団体、企業等）との連携
- ・過去に実施した取組み実績
- ・大阪大学との連携した取組み
- ・近隣センターの対象物件以外での活性化の取組み
- ・将来的な再開発等のハード整備に向けた連携した取組み など

(3) 提案事項【賃料提案書の記載事項】

最低賃料（月額、税別）以上の額を記載してください。  
別途、消費税等10%がかかります。

(4) 提案事項【活用空間面積提案書の記載事項】

最低活用面積60.49㎡以上の面積を記載してください。

(5) 提出部数

提出書類は、各正本1部を提出してください。ただし、企画提案書、賃料提案書、活用空間面積提案書は、正本1部・副本8部を提出してください。

※企画提案書、賃料提案書、活用空間面積提案書の副本には、提案者の名称を記載しないでください。

(6) 提出期限（様式10及び11以外）

令和6年2月22日（木）17時15分必着。

提出書類の分割提出は認めません。また、提出書類の不足又は提出期限内未到達の場合は、応募を無効とします。

(7) 提出方法

後記提出先に持参（土日祝を除く9時から17時15分まで）又は郵送してください。郵送により提出する場合は、書類の到達を事務局に電話で確認してください。

(8) 提出書類の取り扱い

提出書類はいかなる場合でも返却しません。

また、提出書類は、本事業の実施（定期建物賃貸借契約を含む）を目的とする範囲内において、都整センターに提供する場合があります。

(9) 提出先

後記、「応募に関する事項 提出先」参照。

## 選定方法

---

(1) 審査方法

本市職員で構成する審査委員会を設置し、審査します。

- 審査は二段階で行い、第一次審査は書類審査、第二次審査はプレゼンテーション審査とします。
- 審査は、(2)で定める審査項目に基づき、各審査員が採点を行う方式とします。
- 第一次審査及び第二次審査の審査項目は同一とし、第二次審査時の採点は、第一次審査の結果に関わらず、新たに行うものとします。
- 第一次審査は、各審査員が企画提案書等の内容を採点し、全審査員の合計点数により順位を決定します。ただし、提案者が5者未満の場合は第一次審査を行いません。
- 第二次審査は、第一次審査の上位4者を対象に行います。各審査員が企画提案書等、ヒアリング及びプレゼンテーションの内容を審査して採点し、全審査員の合計点数が最も高い提案者を第一優先交渉権者に選定します。

- 合計点数の最も高い提案者が2者以上あった場合は、当該提案者の中から審査員の合議によって、第一優先交渉権者を選定します。
- 合計点数が満点の60%以上を満たす提案者がいない場合は、第一優先交渉権者を選定しません。
- 第二次審査（プレゼンテーション）の場所や時間は、一次審査の通過者に別途連絡します。
- 第二次審査（プレゼンテーション）の発表時間は、以下のとおりです。
  - プレゼンテーションの準備時間 5分以内
  - プレゼンテーション 15分以内
  - プレゼンテーション後の質疑応答 約10分（延長の場合あり）
- 第二次審査（プレゼンテーション）で、プロジェクター、パソコンなどの機器を説明に使用する場合は、原則、提案者でご用意ください。本市はスクリーン又はモニターと電源は用意します。また、実施場所はインターネット回線を使用できる環境ではないことに留意してください。
- 第二次審査（プレゼンテーション）で、プレゼンテーションを行う者は本業務に携わる主たる担当者とし、当日の出席者は1者あたり3名以内（プレゼンテーションを行う者を含む。）とします。

## (2) 審査項目

評価項目	評価の視点	配点
財務状況	・財務状況は健全か。	5
提案賃料	・5（点）×（提案賃料÷最高賃料）	5
活用面積	・10（点）×（提案面積÷最高面積）	10
活用空間の整備・概要	・コンセプトが近隣センターの賑わいや地域の特性に合ったものとなっているか。 ・景観と調和したデザインとなっているか。 ・バリアフリーになっているか。	40

	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 営業計画も含め、地域の誰もが利用し易い、利用したいと思える事業及び空間になっているか。</li> <li>・ 事業取支性も含め、持続性が見込まれる事業となっているか。</li> <li>・ 設計、工事、運営開始までのスケジュールが適切に組まれているか。</li> </ul>	
活用空間の運営	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 近隣センター活性化の効果が見込まれる取組みとなっているか。</li> <li>・ 地域コミュニティの核となり得る空間になっているか。</li> <li>・ 地域住民と連携した取組みや多世代が参加できる取組み内容が含まれているか。</li> <li>・ 近隣センター活性化に係る取組みの頻度とスケジュールが適切に組まれているか。</li> <li>・ 取組みの PR 活動など、情報発信が適切に実施されているか。</li> </ul>	40
任意事業空間に係る整備・運営	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 近隣センター活性化の効果が見込まれる事業か。</li> <li>・ 景観と調和したデザインとなっているか。</li> <li>・ 活用空間の取組みと連携できる内容か。</li> <li>・ 社会通念上、問題の無い営業時間となっているか。</li> </ul>	10
追加提案【自由提案】	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 地域で既に活動されている関係者（団体、企業等）と連携した取組みは、実効性のあるものか。</li> <li>・ 過去の取組み実績等は、当事業の効果等を上げる内容か。</li> <li>・ 大阪大学と連携する取組みは、実効性のあるものか。</li> <li>・ 近隣センターの対象物件以外（広場等）での活性化の取組みは、実効性のあるものか。</li> <li>・ 将来的な再開発等のハード整備を想定した場合の連携した取組みは、実効性のあるものか。</li> </ul>	15
合計		125

(3) 減点項目

評価項目	評価の視点	減点
本市の入札参加停止又は入札参加除外措置	第一次審査書類の提出期限まで過去3年間に6ヶ月未満の入札参加停止又は入札参加除外措置を受けたことがある。※終期が1年以上前の場合は×0.5	- 10
	第一次審査書類の提出期限まで過去3年間に6ヶ月以上の入札参加停止又は入札参加除外措置を受けたことがある。※終期が1年以上前の場合は×0.5	- 20
国又は他の地方公共団体の入札参加停止又は入札参加除外措置	第一次審査書類の提出期限まで過去3年間に6ヶ月未満の入札参加停止又は入札参加除外措置を受けたことがある。※終期が1年以上前の場合は×0.5	- 5
	第一次審査書類の提出期限まで過去3年間に6ヶ月以上の入札参加停止又は入札参加除外措置を受けたことがある。※終期が1年以上前の場合は×0.5	- 10
契約解除	第一次審査書類の提出期限まで過去3年間に、本市から不当、不正又は不誠実な行為等を理由に契約解除を受けたことがある。※終期が1年以上前の場合は×0.5	- 20
書面での警告	第一次審査書類の提出期限まで過去3年間に、本市から不当、不正又は不誠実な行為等を理由に豊中市入札参加停止基準第8条の規定による書面での警告を受けたことがある。※終期が1年以上前の場合は×0.5	- 10

#### (4) 失格要件

次の失格要件に該当すると認められる場合は、審査の上、失格とします。

- ① 対象事業者の要件を満たしていない場合
- ② 企画提案書の内容が、本公募要領の示す要件を満たしていない場合
- ③ 提案賃料が、最低賃料未満の場合
- ④ 活用空間の面積提案が、最低活用面積未満の場合
- ⑤ 提出書類に不備がある場合（軽微な場合を除く）又は虚偽の記載があることが判明した場合

- ⑥ 著しく信義に反する行為があった場合
- ⑦ 企画提案書の内容が法令違反等著しく不適当な場合
- ⑧ 2案以上の企画提案書の提出があった場合
- ⑨ 審査の公平性に影響を与える行為があった場合

#### (5) 審査結果の通知

第一次審査の結果については令和6年3月4日（月）に、第二次審査の結果については令和6年3月21日（木）（予定）に、メールにて通知します。なお、本市と協議の上、本市の内部手続きを経て、本業務の実施者として決定することになるため、交渉権者の通知をもって本業務の実施を約束するものではありません。

#### (6) 審査結果の公表

最終審査結果については、本市ホームページ等により公表します。

## 提案者の失格

---

次のいずれかに該当する場合は失格とします。

- ① 本案件期間中に「2.応募に関する事項」の「参加資格」で規定する条件を満たさなくなったとき。
- ② 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とき。
- ③ 他の提案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とき。
- ④ 事業協力者選定終了までの間に、他の提案者に対して応募提案の内容を意図的に開示したとき。
- ⑤ 提案書類において虚偽の記載があったとき。
- ⑥ 提出期限までに提出場所に提案書類の提出がないとき。
- ⑦ 第二次審査（プレゼンテーション）に欠席したとき。
- ⑧ 一団体に複数の提案をしたとき。
- ⑨ 提案に関して談合等の不正行為があったとき。
- ⑩ 正常な提案の執行を妨げる等の行為があったとき。

- ⑪ 法令及び本市の関係条例ならびに関係規則に抵触する内容を含んだ提案を行ったとき。
- ⑫ 審査の公平性を害する行為があったとき。
- ⑬ 前各号に定めるもののほか、企画提案にあたり著しく信義に反する行為等により、審査委員会が失格と認めたとき。

## 審査の流れ

---

- ① 第一優先交渉権者の選考後、本市と協議のうえ、本市及び都整センターと3者で事業実施協定を締結し、事業計画書の承認をもって事業内容等を確定します。
- ② 事業実施協定と合わせて、都整センターと定期建物賃貸借契約を締結します。
- ③ 第一優先交渉権者との協議（定期建物賃貸借契約を含む。）が整わず、事業計画書の承認まで至らなかった場合は、次点の提案者を第一優先交渉権者とすることがあります。

## 留意事項

---

- ① 本プロポーザルに要する経費（提案書の作成及び提出、プレゼンテーションに関する費用等）は提案者の負担とします。
- ② 提出書類等の著作権は提案者に属しますが、審査等において必要な範囲で複製を作成する場合があります。
- ③ 提出書類等は、提案者の技術的ノウハウを含む機密に係る事項（個人情報含む。）を除いては、情報の公開を行う場合があります。
- ④ 提出された書類の返却、訂正、追加、提出期限以降における書類の差し替え及び再提出には応じません。
- ⑤ 提出書類に記載された担当者等は、本市がやむを得ないものとして認める場合を除き、変更することはできません。
- ⑥ 本プロポーザルの応募を取り下げの場合は、速やかに下記事務局まで連絡するとともに「応募辞退届」（様式12）を提出するものとします。

- ⑦ 審査、評価及び応募者名等の内容についての質問は一切受け付けません。また、質問事項の締切以降、業務に係る質問は一切受け付けません。

## 提出先

---

〒561-8501 豊中市中桜塚3丁目1番1号

(事務局) 豊中市 都市計画推進部 都市整備課 北部整備係 (豊中市役所第二庁舎5階)

<土日祝を除く9時~17時15分まで>

TEL : 06-6858-2674

FAX : 06-6894-9534

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