

# 進出条件提案方式

## 泉佐野市 中心市街地における 遊休不動産利活用に係る 事業検討者募集要項

- 募集要項配布期間 令和4年2月4日（金）から  
令和4年2月18日（金）まで
- 申込受付期間 令和4年2月14日（月）から  
令和4年2月18日（金）まで

泉佐野市

生活産業部 まちの活性課



# 目次

I	初めに	・・・ 1
II	地区の概要	・・・ 1
III	申込について	・・・ 5
IV	事業検討者及び賃借予定者の決定	・・・ 7
V	今回の募集において申し込みがなかった場合	・・・ 8
VI	土地の賃貸契約の主な条件	・・・ 8
VII	特記事項	・・・ 10
VIII	本事業予定地の概要等	・・・ 10
IX	位置図	・・・ 11

## I はじめに

新型コロナウイルス感染症まん延により、地域経済への打撃は大きく、泉佐野市（以下「本市」という。）の中心市街地である南海泉佐野駅周辺の経済活動の低迷は非常に深刻な状況となっています。ウィズコロナの現状において、停滞した経済から一刻も早く脱出するためには、中心市街地周辺のエリアごとの特性を生かし、持続的発展・活性化へとつなげていくことが重要であります。

そのため、民間所有の遊休不動産の利活用を含めた公民連携によるエリアマネジメントが必要であり、アフターコロナを見据えて、総合的な将来ビジョンの早急な整備が求められるところです。

今般、市の中心市街地エリアにある遊休不動産（空地）及びその周辺の環境整備につなげ、アフターコロナに向けた、まちの活性化へとつなげていくため、「進出条件提案方式」にて事業者を募集します。

### 進出条件提案募集とは

「進出条件提案方式」とは、募集対象地において進出を希望する民間事業者の皆様  
のニーズを、賃貸条件に反映させることを目的とした募集制度です。募集手続きの中  
で、賃貸条件等について、市との協議・意見交換のうえ個別のニーズにもお応えする  
ことが可能となります。

今回の募集は、募集対象地での事業化に興味があり、賃貸条件について市との協議・  
意見交換をできる事業者を募集するものです。

今回の募集で申込みいただいた事業者の皆様につきましては、本市にて申込受付のうえ、申込者の資格確認を行い、その結果、本市との協議権を取得した者（以下「事業検討者」という。）を決定します。

多数の事業者の申し込みがあった場合、複数の事業者を事業検討者に決定することがあります。

事業検討者は、本市と一定期間土地の賃貸における事業内容等の賃貸条件について協議・意見交換を行い、本市が提示する賃貸契約に係る諸条件（以下、「諸条件」という。）に基づき、事業提案を行っていただきます。事業提案の内容について審査を行い、賃借予定者を決定します。

## II 地区の概要

### 1 募集対象地

所在地	大阪府泉佐野市上町3丁目 913番地、913番地2、914番地2		
面積	1,797.77㎡		
賃貸条件について	事業検討者と賃貸条件の意見交換・協議を行ったうえで本市が諸条件を決定します。		
借地賃料の目安			
令和3年度路線価	125,000円/㎡	相当地代 (路線価×6%÷12か月)	625円/㎡

## 2 周辺環境

- (1) 鉄道：南海線「泉佐野」駅より約 300m
- (2) 道路：府道 247 号線に面する

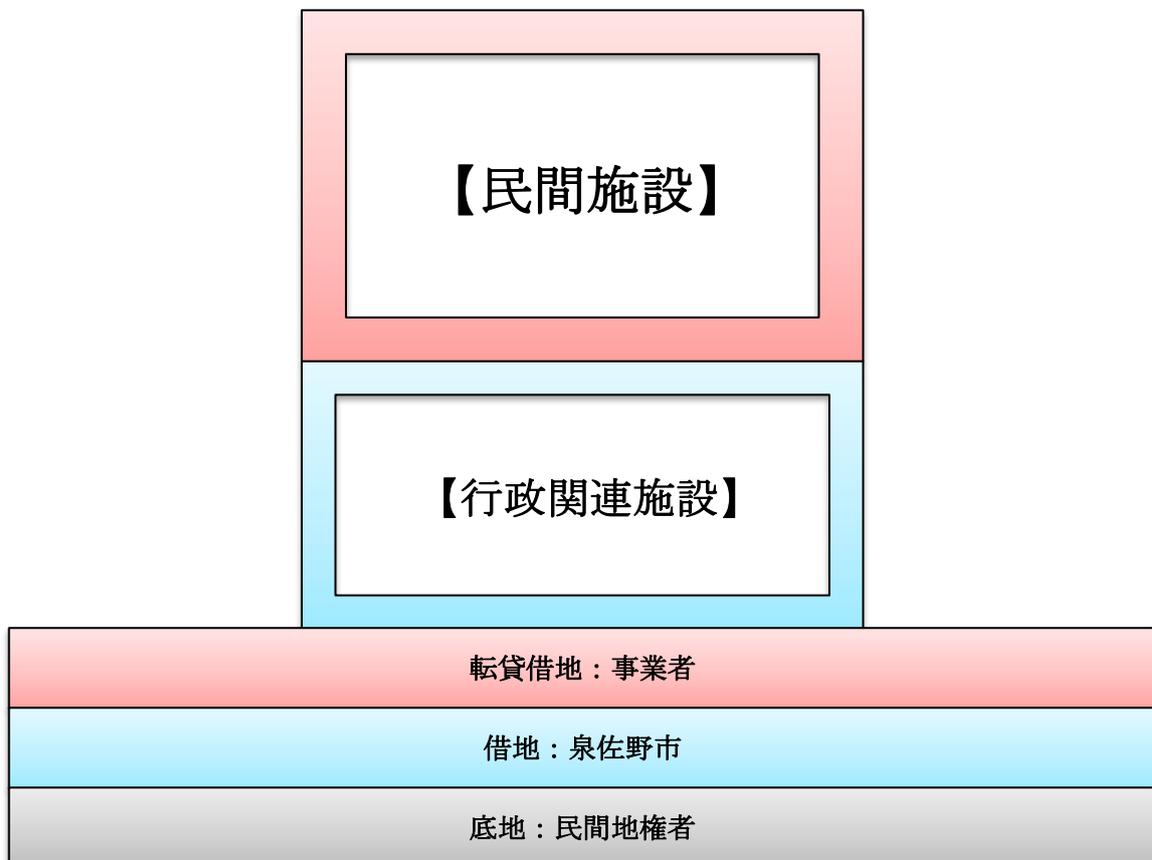
## 3 事業スキーム等

事業スキーム（定期借地方式）

本事業は、本市が民間地権者より賃借する土地（以下、「本事業予定地」という。）において、本市と事業者が定期借地権設定契約（サブリース）を締結することにより、事業者が建設する施設（以下、「本施設」という。）に行政関連施設及び民間施設が入居し、もって本事業を推進するものである。

定期借地権設定契約は、一般定期借地権（借地借家法第 22 条）又は事業用定期借地権（借地借家法第 23 条）のいずれかにおいて、民間事業者の提案によるものとします。また、事業期間についても、事業継続性の観点から民間事業者の提案によるものとします。

### （施設構成参考図）



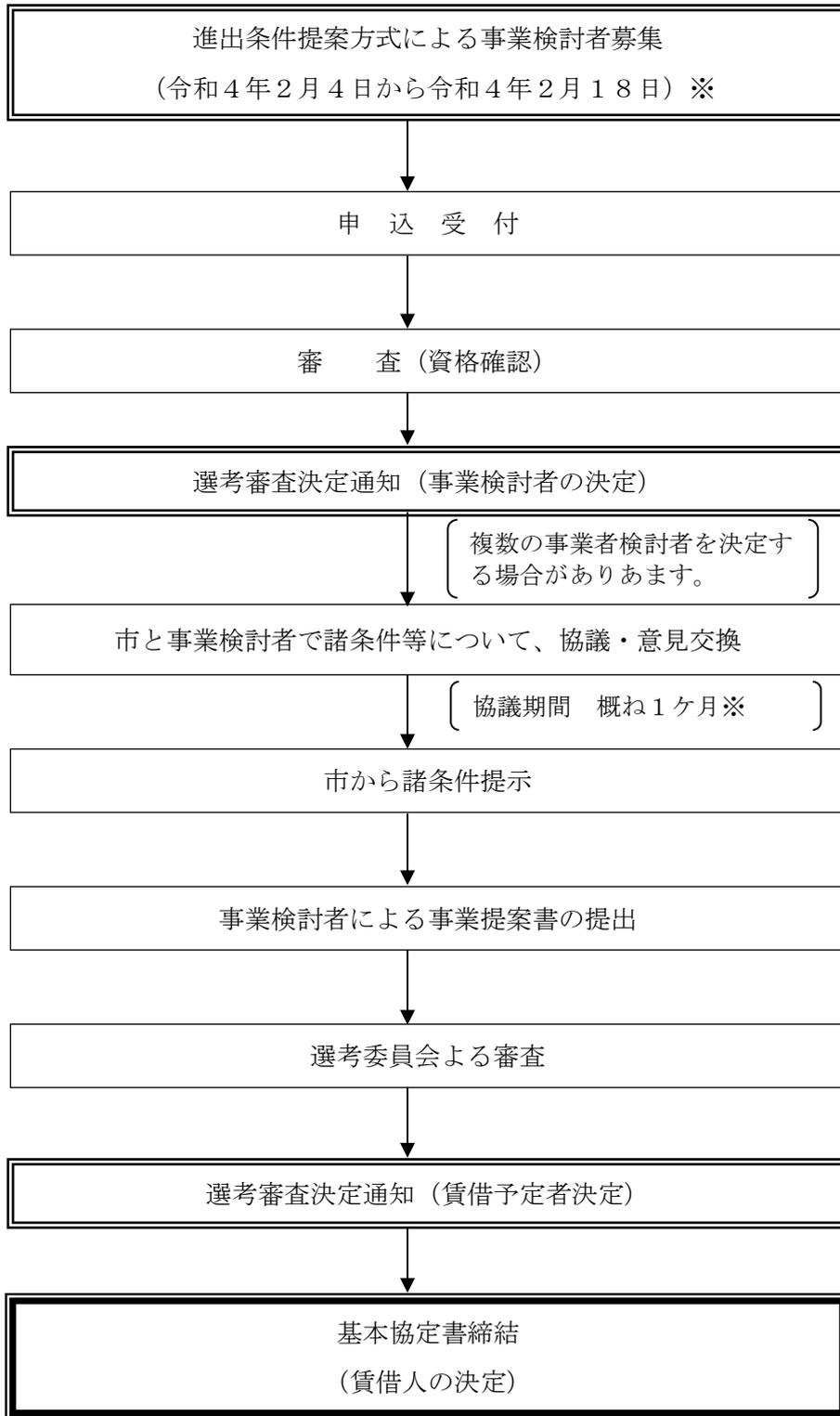
## 4 募集対象地の利用用途

本事業予定地の利用用途は、建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）その他法令等（以下「法令等」といいます。）において、建築可能とされる用途とします。ただし、法令等による建設の可否

にかかわらず、以下の用途での利用はできません。

- ① 風俗営業法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）第2条に規定する風俗営業の用に供する施設その他これらに類する施設（ただし、同法第2条第1項第8号に規定されるもののうち、「風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律等の解釈運用基準について」（平成14年1月22日付警察庁丙生環発第4号、警察庁丙少発第3号）第3に定義する施設で、同法第3条に規定する都道府県公安委員会の営業許可を要しないもの及び当該営業許可を受けたものを除く）
- ② 騒音・振動・塵埃・視覚的不快感・悪臭・電磁波・危険物等を発生又は使用する等、周囲に迷惑を及ぼすような用途
- ③ 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利用する事務所等、反社会的行為の用に供する施設
- ④ 換金性のある遊技場その他これらに類する施設
- ⑤ 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
- ⑥ 前各号に附帯する施設等
- ⑦ その他、社会通念上、行政関連施設と並存することが不適當な用途

【賃借人募集から契約までの流れについて】



※ 申込がなかった場合、又は協議期間中にすべての事業検討者が事業化を断念した場合は、申込期間を延長し、先着順にて申込受付を行います。

※ 事業検討者が協議権を有する「一定期間」とは、概ね1ヶ月程度とします。協議期間満了時に、協議期間を延長する場合があります。

### Ⅲ 申込について

#### 1 申込者の資格

- (1) 本事業予定地を賃借し本事業予定地において事業を行う意思があり、これに必要な知識、資格、資力及び信用等を有する法人であること。
- (2) 次の各項目に該当しない者
  - ① 地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の 4 第 2 項各号のいずれかに該当すると認められる者（同項各号のいずれかに該当する事実があった場合、2 年を経過した者を除く。）又は、その者を代理人、支配人、その他使用人として使用する者
  - ② 手形交換所による取引停止処分を受けた日から 2 年間を経過しない者又は当該公示の日前 6 か月以内に手形、小切手を不渡りした者
  - ③ 会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）、又は、民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）の適用を申請した者で、同法に基づく裁判所からの更生手続開始決定がされている者
  - ④ 泉佐野市入札参加資格停止要綱、大阪府入札参加停止要綱に基づく指名停止の措置を受けている者
  - ⑤ 申込時点において法人税、法人事業税、消費税及び地方消費税、並びに法人市民税について滞納がある者
  - ⑥ 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第 2 条に定める暴力団、暴力団員又はこれらの者と社会的に非難されるべき関係を有する者

#### 2 申込方法等

- (1) 募集要項及び申込書公表

令和 4 年 2 月 4 日（金）～令和 4 年 2 月 18 日（金）

※泉佐野市のホームページ上に公表します。

- (2) 募集要項等に対する質疑の受付及び回答

令和 4 年 2 月 4 日（金）～令和 4 年 2 月 10 日（木）

6 頁「Ⅲ 2 (6) 事務局及び申込受付場所」に記載のメールアドレスへお問い合わせください。

なお、「件名」の初めに必ず「【質問：進出条件提案型募集】」と明記してください。

質疑に対する回答は令和 4 年 2 月 16 日までに本市ホームページにおいて公表します。

- (3) 申込受付日

令和 4 年 2 月 14 日（月）～令和 4 年 2 月 18 日（金）

受付時間：各日午前 9 時から午後 5 時（ただし 12 時から 12 時 45 分までを除く）

※上記時間内に提出書類を、直接「(4) 事務局及び申込受付場所」まで持参してください。

上記以外の時刻での申込みは受付いたしません

※申込み予定事業者は、受付時間の関係上、2 月 16 日（水）の午後 5 時までに申込予定である旨をメールにてお伝えください。件名は、「【申込：進出条件提案型募集】」とし、申込事業者名称、担当者、連絡先を明記願います。

※予約なしでご持参いただいた場合は、受付いたしません。

※郵送等での申込みは、受付いたしません。

(5) その他

「(2) 募集要項等に対する質疑の受付及び回答」の期間を経過した後の質問、指定した方法以外での質問につきましては、一切受け付けしませんのでご注意ください。

(6) 事務局及び申込受付場所

〒598-0007 大阪府泉佐野市上町三丁目11番48号  
泉佐野市 まちの活性課 (南海本線 泉佐野駅改札出てすぐ)  
電話 (072) 469-3131  
FAX (072) 463-1827  
E-mail: [kankou@city.izumisano.lg.jp](mailto:kankou@city.izumisano.lg.jp)

(7) 申込みに必要な書類等

申込みに必要な書類等の作成に当たっては、下記(i)～(iv)にご留意ください。

- (i) 申込書類等に不備がある場合は、原則として、申込みの受付ができません。あらかじめご了承ください。また、必要に応じ、下記に準ずる書類等その他の資料を提出していただく場合がありますので、ご承知おきください。
- (ii) 申込書類等は、A4サイズに折り、A4ファイルにとじ込み、表紙を付けて提出してください。
- (iii) 申込書類等の作成に係る一切の費用については、申込者の負担とします。
- (iv) 選考審査の結果にかかわらず、申込書類等は、返却いたしません。

●必要書類

- ① 申込書 (本市所定のもの)
- ② 定款又は寄付行為
- ③ 印鑑証明書 (申込日から3ヶ月以内のもの)
  - ※JV (共同企業体) の場合、代表企業の代表権者及び構成員企業の代表権者の印鑑証明書が必要です。
- ④ 納税証明書
- ⑤ 法人登記簿 (全部事項証明書 (申込日から3ヶ月以内のもの))
- ⑥ 最近4ヵ年の貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書 (若しくは剰余金処分計算書又は欠損金処理計算書)
- ⑦ 会社案内書等 (実績紹介含む)
- ⑧ 最近期の有価証券報告書 (上場会社のみ。)
- ⑨ 申込業種に必要な免許等 (写) ※不要な場合は除く
- ⑩ 共同企業体協定書(写) ※JV (共同企業体) で申し込みの場合

### 3 申込に関する留意事項

#### (1) 募集要項等の応諾

申込者は、申込書類の提出をもって、募集要項等の記載内容、条件を承諾したものとみなす。

#### (2) 応募費用の負担

応募に関し必要な費用は、すべて応募者の負担とする。

#### (3) 本市からの提示資料の取扱い

本市が提示する資料は、応募に係る検討以外の目的で使用することはできないものとする。

#### (4) 申込書類の変更の禁止

申込書類の変更はできないものとする。ただし、疑義等があり本市が補正を求めた場合、本市からの改善要請に基づき書類の一部を差し替える場合は、この限りではない。

#### (5) 応募の辞退

応募者は、事業提案書提出前であれば、応募を辞退することができるものとする。応募を辞退する場合には、応募辞退届を事務局へ持参し提出すること。

#### (6) 募集の中止等

以下の場合、募集を中止、延期又は取り消すことがあります。

① 応募者が不正の利益を得るために連合し、又は不穏な行動をなす等、公正な募集の執行を確保することができないと認めるとき

② 不可抗力、その他やむを得ない事由又は本市が必要と認めた場合

募集の中止等に至った場合においても、応募に係る費用、郵送に係る費用その他募集に係る一切の費用は補償しません。

## IV 事業検討者及び貸借予定者の決定

### 1 事業検討者の決定

申込書類等により5頁「Ⅲ 1 申込者の資格」に係る資格確認（以下、「資格確認」という。）を行い、事業検討者を決定します。（選考審査の結果、事業検討者を決定しない場合もあります。）

なお、事業検討者としての資格を有する期間は、原則事業検討者の決定からおおむね1か月です。

### 2 事業検討者の資格の取り消し

事業検討者について、事業検討者決定後に申込者の資格を満たさなくなった場合又は満たさないことが新たに判明した場合はその資格を取り消させていただきます。

また、協議の状況等により事業検討者が自ら資格を辞退したい場合は、書面による申出をしていただきます。

なお、正当な事由なく協議に応じない場合、信義誠実の原則に反する行為をした場合又は不作為に及んだ場合も本市の判断で、事業検討者としての資格を取り消させていただきます。

### 3 本市と事業検討者の協議・意見交換

本市と事業検討者の間で、本事業予定地の賃貸に係る条件について協議・意見交換を行います。

協議・意見交換の内容を踏まえ、本市が本事業予定地の賃貸に係る諸条件を決定します。

### 4 事業提案書の提出

事業検討者には、決定した諸条件に基づき事業提案書の提出をしていただきます。

### 5 賃借予定者の決定

提出された事業提案書について、選考委員会によって審査を行い、賃借予定者を決定します。その後、本市と賃借予定者の間で本事業用地及び本施設の賃貸借に関する基本協定書（以下、「協定書」という。）を締結していただきます。

### 6 事業提案書類作成等に係る費用

事業検討者として決定した後、賃借人募集条件等策定のために事業検討者が書類等を作成する場合等、書類等作成に係る一切の費用については、事業検討者の負担とします。

## V 今回の募集において申込がなかった場合

- (1) 今回の進出条件提案方式募集において、事業検討者の申込みがなかった場合は、募集期間を延長の上先着順で申し込みを受付します。申込受付順（受付番号順）に、本市による資格確認を行い、優先事業検討者を決定いたします。なお、優先協議者の優先協議期間はおおむね1か月程度とします。

第1順位 『優先事業検討者』

第2順位 『補欠1位』

- (2) 優先事業検討者が決定された場合、以降の受付番号の申込者については、資格確認等はありません。（優先事業検討者が辞退等をした場合、受付番号順で資格確認を行い、繰上げ事業検討者の決定等を行います。）
- (3) 優先事業検討者は、優先協議権が付与され、本市と協議・意見交換を行い、本市が諸条件を決定します。
- (4) 本市が決定した諸条件を優先事業検討者に提示し、事業検討者に事業提案書を提出して頂きます。本市が選考委員会によって審査を行ったうえで賃借予定者決定し、本市と賃借予定者の間で協定書を締結していただきます。

## VI 本事業予定地の賃貸契約の主な条件

### 1 契約に要する費用の負担

契約に要する費用は全て賃借予定者の負担とする。

### 2 基本協定書

本市は、本事業実施に向けた協議・意見交換を経て、本事業の実施に関する基本的な事項、本

事業用地及び本施設の賃貸借に関する事項を定めた協定書を賃借予定者と締結する。

詳細は、賃借予定者決定後、協議により決定するものとする。

### **3 定期借地権設定契約**

本市は、協定書に基づき建設工事着手までに賃借人と本事業用地の賃貸借を目的とする一般定期借地権設定契約（借地借家第 22 条）、又は、事業用定期借地権設定契約（借地借家第 23 条）を公正証書により締結する。

詳細は、賃借人決定後、協議により決定するものとする。

### **4 賃借人の契約上の地位**

本市の事前の承諾がある場合を除き、賃借人は、基本協定等の契約上の地位及び権利義務を譲渡、担保提供、その他の方法により処分できないものとする。

### **5 事業計画の変更**

賃借人は、本市の事前の承諾がある場合を除き、事業計画の変更を行えないものとする。

### **6 損害賠償**

賃借人が、協定書等に定める義務を履行しないため本市に損害を与えたときは、協定書等に従い、違約金及び損害賠償金を本市に支払うこと。また、賃借人は、本事業に関し、賃借人の責めに帰すべき事由により、第三者に損害を与えた場合には、第三者が被った損害を賠償するものとする。なお、賃借人は、この損害賠償に係る費用負担に備えるため、事業期間中、第三者賠償責任保険又はこれに相当する保険に加入する等、必要な措置を講じなければならないものとする。

### **7 解除に関する事項**

本市、賃借人のいずれか一方が本事業に係る協定書等に違反したときは、その相手方はその契約を解除することができ、契約違反者はその相手方に損害を与えたときは、直ちにその損害を賠償するものとする。

## VII 特記事項

### 1 土地利用について

関係諸法令等の規定に適合した適正な土地の利用を行っていただきます。

### 2 土地の賃貸借契約について

土地の賃貸借契約について、本事業予定地を民間地権者より本市が賃貸借(マスターリース)し、本市と事業者が定期借地権設定契約(サブリース)を締結することにより、本事業予定地で事業者に事業を行っていただきます。

## VIII 本事業予定地の概要等

項 目		本事業予定地の内容等
地目		宅地
権利		借地権
道路・接道条件		東側道路：府道土丸栄線（幅員約 19.9m） 西側道路：市道 5 号線上町市場線（幅員約 6～6.6m）
法規制	用途地域	近隣商業地域(※)
	建ぺい率 (%)	80
	容積率 (%)	300(※)
	防火・準防火	準防火地域(※)
その他		・ 913 番地 2（水路）は本市から地権者へ払い下げ予定。現状更地 ・ 本市が賃借する私有地を転賃借
供給処理施設	水道	公営水道
	下水道	公共下水
	ガス	都市ガス
	電気	関西電力

※令和 4 年 11 月開催(予定)の泉佐野市都市計画審議会で、用途地域を近隣商業地域(容積率 300%・準防火地域)から商業地域(容積率 400%・防火地域)への変更を付議する予定です。

## IX 位置図



出典：国土地理院ウェブサイト

(<https://maps.gsi.go.jp/#17/34.410070/135.318089/&base=pale&ls=pale&disp=1&vs=c1j0h0k0l0u0t0z0r0s0m0f0>)