目　　次

令和４年７月

大阪市経済戦略局

**もと大阪市公館の活用事業の**

**事業者募集プロポーザル**

**実施要領**

１　対象物件……………………………………１

２　応募資格……………………………………２

３　契約上の主な特約…………………………３

４　事業予定者の決定及び申込み……………５

５　申込みに必要な書類の提出………………８

６　価格提案書の提出………………………１２

７　事業提案審査……………………………１３

８　事業提案審査結果の通知………………１４

９　価格提案審査……………………………１４

10　契約説明会………………………………１８

11　審査結果…………………………………１８

12　契約締結等………………………………１８

13　申込保証金の帰属………………………２０

14　無効及び失格……………………………２０

15　契約の解除について……………………２０

16　物件の引き渡し等………………………２０

17　その他……………………………………２１

もと大阪市公館の活用事業の事業者募集プロポーザル実施要領

もと大阪市公館は、大阪城の北側の大川沿いに位置し、近松門左衛門の作品「心中天網島」の舞台ともなり、明治から大正初めにかけて、藤田伝三郎男爵が邸宅を構えたこの地には、歴史的史跡も数多く、もと大阪市公館はこうした周辺環境を活かし、内外からの賓客をお迎えする迎賓館として、昭和34年に第５回日米市長及び商工会議所会頭会議の開催を機に建造されました。

　竹腰健造氏の設計による本館と、都心部にあって約４千坪の閑静な庭園を有する敷地は、ＡＰＥＣ（アジア太平洋経済協力会議）大阪会議の際の二国間首脳会談などで、多数の賓客をお迎えするとともに、「大阪市民表彰」などの各種表彰式典、懇談会、重要会議の場として利用してきました。

　このようなもと大阪市公館の歴史的経過と周辺環境を踏まえ、本館と本格的茶室「二水亭」を有する東庭、東屋を有する西庭を含む既存の庭園を活かしつつ、「水辺の魅力拠点」の創出に資する効果が認められる事業者を募集します。

　もと大阪市公館活用事業の事業者募集プロポーザルに応募される場合は、この実施要領の各事項をご了承のうえ、お申込みください。

**１　対象物件**

　　財産名称：もと大阪市公館

所在：大阪市都島区網島町６番１、10番１



※①については、借地借家法（平成３年法律第90号）第38条に基づく定期建物賃貸借契約とする。

※②及び③については、借地借家法第23条第２項に基づく事業用定期借地権設定契約とします。なお、敷地内に訪れる利用者のため、敷地内に駐車場や駐輪場などを設け、周辺道路にあふれないよう必要な措置をとること。

※予定価格は消費税等を含まない価格としていますが、①については消費税等の課税対象となりますので、契約締結時は消費税等を含む額とし、本市に支払うこととします。なお、②及び③については、消費税等は非課税です。割合については、下表のとおりとし、契約賃料についても、これを用いることとにします。



また、消費税等の税率が変更された場合は、施行日以降その税率を適用した金額に変更します。

ア　　現在のもと大阪市公館の活用事業者（以下「現事業者」という。）が設置した施設（建物・設備・造作）は、原状回復され図面の状態での引渡しとなりますので、建物・敷地内の不必要なものは、本市の許可を得て、事業者の負担により処分・撤去してください。

イ　　令和16年を目途に、もと大阪市公館本館の耐震性能調査を事業者の負担により行ってください。その調査結果により、賃貸借期間中に本市が耐震工事を行う場合があります。

**２　応募資格**

法人又はその他の団体（以下「法人等」という。）、若しくは複数の法人等によって構成される連合体（以下「連合体」という。）とする。連合体で応募する場合は、連合体を代表する法人等を定めてください。ただし、次に該当する方は申込みの資格がありません。

　（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

　（２）プロポーザル参加申請時に大阪市入札指名停止措置要綱に基づく指名停止を受けている者

　（３）大阪市暴力団排除条例（平成23年大阪市条例第10号）第２条第１号に規定する暴力団及び第２号に規定する暴力団員並びに同条第３号に規定する暴力団密接関係者に該当すると認められる者

※　大阪市暴力団排除条例第２条

　　　　この条例において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

　　　（１）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。以下「法」という。）第２条第２号に規定する暴力団をいう。

（２）暴力団員　法第２条第６号に規定する暴力団員をいう。

　　　（３）暴力団密接関係者　暴力団又は暴力団員と密接な関係を有するものとして市規則で定める者をいう。

　　※　大阪市暴力団排除条例施行規則（平成23年大阪市規則第102号）第３条

　　　　条例第２条第３号の市規則で定める者は、次のいずれかに該当する者とする。

　　（１）自己若しくは第三者の利益を図り又は第三者に損害を加える目的で、暴力団又は暴力団員を利用した者

　　（２）暴力団の威力を利用する目的で、又は暴力団の威力を利用したことに関し、暴力団又は暴力団員に対し、金品その他の財産上の利益又は役務の供与（次号において「利益の供与」という。）をした者

　　（３）前号に定めるもののほか、暴力団又は暴力団員に対し、暴力団の活動を助長し、又は暴力団の運営に資することとなる相当の対償のない利益の供与をした者

　　（４）暴力団又は暴力団員と社会的に非難されるべき関係を有する者

（５）事業者で、次に掲げる者（アに掲げる者については、当該事業者が法人である場合に限る。）のうちに暴力団員又は前各号のいずれかに該当する者のあるもの

　　　　ア　事業者の役員（業務を執行する社員、取締役、執行役又はこれらに準ずる者をいい、相談役、顧問その他いかなる名称を有する者であるかを問わず、当該事業者に対し業務を執行する社員、取締役、執行役又はこれらに準ずる者と同等以上の支配力を有するものと認められる者を含む。）

　　　　イ　支配人、本店長、支店長、営業所長、事務所長その他いかなる名称を有する者であるかを問わず、営業所、事務所その他の組織（以下「営業所等」という。）の業務を統括する者

　　　　ウ　営業所等において、部長、課長、支店次長、副支店長、副所長その他いかなる名称を有する者であるかを問わず、それらと同等以上の職にある者であって、事業の利益に重大な影響を及ぼす業務について、一切の裁判外の行為をする権限を有し、又は当該営業所等の業務を統括する者の権限を代行し得る地位にあるもの

　　　　エ　事実上事業者の経営に参加していると認められる者

　　（６）前各号のいずれかに該当する者であることを知りながら、これを相手方として、公共工事等に係る下請契約、資材又は原材料の購入契約その他の契約を締結した事業者

**３　契約上の主な特約**

　（１）貸付条件

　　　　①　１　対象物件②及び③については、専ら事業の用に供する建物（居住の用に供するものは除く。）の所有を目的とすること。

　　　　②　事業者は、もと大阪市公館の活用事業の事業者募集プロポーザルで提案した内容以外で使用することはできません。ただし、やむを得ず次のいずれかに該当する行為をする場合は、事前に承認を得ること。

　　　　　ア　使用目的を変更しようとするとき

　　　　　イ　１　対象物件の土地、建物及び本件土地上に事業者が建設した建物等を増改築等により現状を変更しようとするとき

　　　　　ウ　１　対象物件の土地、建物及び本件土地上に事業者が建設した建物の余裕部分を第三者に貸付け若しくは使用収益を目的とする権利を設定しようとするとき

　　　　　エ　１　対象物件の土地、建物の転貸若しくは賃借権を譲渡し並びに抵当権若しくは質権の設定をしようとするとき

　（２）禁止する用途等

　　　　①　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）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その他これらに類する業の用に供することはできません。

　　　　②　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項に定める暴力団またはその他の反社会的団体、及びそれらの構成員がその活動のために利用するなど、公序良俗に反する用途に使用することはできません。

　　　　③　大阪市暴力団排除条例に基づく暴力団員又は同条例施行規則第３条各号に掲げる者に使用させることはできません。

　　　　④　政治的用途・宗教的用途に使用することはできません。

　　　　⑤　地域住民等の生活を著しく脅かすような活動の用に供することはできません。

　　　　⑥　悪臭・騒音・粉塵・振動・土壌汚染など近隣環境を損なうと予想される用途に使用することはできません。

　（３）　上記（１）（２）に定める義務の履行状況を確認するため、本市が実地調査し、又は所要の報告を求めることがありますが、その場合は協力する義務があります。

　（４）敷地内及び敷地周辺で開催される本市が事業等を主催する場合には、協議・調整の上、ご協力をお願いします。

　（５）　３（１）（ただし②イを除く。）又は３（２）の特約に違反した場合には月額賃料の12か月分、３（１）②イ又は３（３）の特約に違反した場合には月額賃料の４か月分を本市に対して違約金として支払っていただきます。

**４　事業予定者の決定及び申込み**

　（１）事業予定者の決定

　　　　　申込みのあった応募について、外部の学識経験者で構成する事業提案審査委員会（以下「委員会」という。）で一定の水準を満たした提案を価格提案審査参加者として選定します。価格提案審査参加者で価格提案審査を実施し、予定価格以上で最も高い価格提案をした者を事業予定者とします。

（２）実施要領の配布

　　　　①　配布期間

　　　　　　令和４年７月11日（月）から令和４年９月９日（金）

　　　　　　ただし、土曜日、日曜日、祝日を除く

　　　　　　午前９時30分から正午、午後１時から午後５時

　　　　②　配布資料等

　　　　　　配布する資料は以下のとおりです。

　　　　　　・もと大阪市公館の活用事業の事業者募集プロポーザル実施要領

　　　　　　・応募様式１～12

　　　　　　・図面

　　　　③　配布場所

　　　　　　大阪市経済戦略局文化部文化課

　　　　　　大阪市福島区野田1-1-86　大阪市中央卸売市場本場業務管理棟８階

　　　　　　電話：06-6469-5176

　　　　　　※　なお、下記の大阪市経済戦略局のホームページから実施要領をダウンロードすることができます。

　　　　　　　　https://www.city.osaka.lg.jp/keizaisenryaku/page/0000570388.html

　（３）現地見学会

　　　　本件に応募しようとする法人等を対象に、次のとおり現地見学会を開催します。

　　　　なお、現地での質疑は一切受付けません。

　　　　見学会日時については、後日連絡します。

　　　　①開催日時　令和４年７月25日（月）及び29日（金）10時から16時

　　　　②開催場所　もと大阪市公館

　　　　　　　　　　大阪市都島区網島町６番１及び10番

　　　　③参加申込　現地見学会参加申込書（様式１）に必要事項を記入の上、令和４年７月20日（水）までに17　その他に記載のメールアドレスへ申し込みください。詳細案内を通知します。

　（４）質問・回答

　　　　本件募集に関して質問があれば、質問書（様式２）を17　その他に記載のメールアドレスへ電子メールにて提出してください。電子メール以外による提出の質問には回答いたしません。

　　　　①質問受付期間　令和４年７月25日（月）から令和４年８月２日（火）

　　　　②質問に対する回答　令和４年８月10日（水）（予定）までに、大阪市経済戦略局のホームページに掲載します。

　（５）申込みに必要な書類の提出

　　　　申込みに必要な書類は、次の提出期間内に提出場所に必ず持参してください。送付、FAX、E-mailによる提出は受け付けません。ただし、本市が補正等を求めた場合についてはこの限りではありません。

　　　　①提出期間　令和４年９月１日（木）から令和４年９月９日（金）

　　　　　　　　　　午前９時30分から正午、午後１時から午後５時

　　　　②提出場所　大阪市経済戦略局文化部文化課

　　　　　　　　　　大阪市福島区野田1-1-86　大阪市中央卸売市場本場業務管理棟８階

　　　　　　　　　　電話：06-6469-5176

　（６）応募上の注意事項

　　　　①接触の禁止

　　　　　　本件業務に従事する本市職員並びに本件関係者に対し、本件応募についての接触を禁止します。接触の事実が認められた場合、失格になることがあります。

　　　　②応募内容の変更禁止

　　　　　　申込みに必要な書類の内容を変更することはできません。ただし、本市が補正等を求めた場合についてはこの限りではありません。

　　　　③申込みに必要な書類の取扱い

　　　　　　申込みに必要な書類は利用の如何にかかわらず返却しません。

　　　　④応募の辞退

　　　　　　申込みに必要な書類提出後に応募を辞退する場合は、辞退届（様式11）を提出してください。

　　　　⑤使用言語等

　　　　　　申込みに必要な書類、質問等の言語は日本語とします。また、単位はメートル法を使用してください。通貨単位は日本円とします。

　　　　⑥費用負担

　　　　　　応募に関して必要となる費用は、応募者の負担とします。

　　　　⑦提出書類の著作権

　　　　　　申込みに必要な書類の著作権は応募者に帰属します。ただし、選定結果の公表など本市が必要と認める場合には、本市は申込みに必要な書類の内容を無償で使用できるものとします。

　　　　⑧情報公開

　　　　　　申込みに必要な書類は、大阪市情報公開条例（平成13年大阪市条例第24号）の定めるところにより公開される場合があります。

　　　　⑨リスク分担

　　　　　　事業期間内における主なリスクについては、次の負担区分により対応するものとします。



※１　自然災害（地震・台風等）等不可抗力への対応

　　　・建物、設備が復旧困難な被害を受けた場合、業務の全部の停止を命じます。

　　　・復旧可能な場合、その復旧に要する経費は事業者と協議します。

　　　・災害発生時に、当該施設が市民の避難場所やボランティアの活動拠点となる場合、災害対応のために業務の全部又は一部の停止を命じることがあります。

　　　・本市は事業者に対する休業補償は行いません。

※２　サービス提供に伴う施設・機器・備品等の損傷リスクへの対応

　　　・サービス提供に伴って基幹的な施設・機器等の附属物（エレベーター、設備の消耗品など）の損傷は、事業者の帰責事由の有無にかかわらず、事業者の負担とします。

　　　・基幹的な施設・機器等以外の施設・機器、器具、什器、備品等は、事業者が補修更新するものとします。

　　　・施設管理に関わって必要な消耗品は、事業者において適宜補充交換をしてください。

※３　施設・機器の不備又は事業者に施設管理上の帰責事由があることによる事故への対応

　　　・施設・機器の不備又は施設管理上の帰責事由があることによる事故に対応するため、事業者はリスクに応じた保険に加入してください。

**５　申込みに必要な書類の提出**

（１）応募登録書類

Ａ４縦ファイル（左側に２穴）に下記書類を綴り、必要部数を提出してください。また、ファイルの表紙に「正」、「副」の区別がわかるよう明記してください。併せて、データ（データ形式は、エクセル、ワード及びＰＤＦデータとします）を保存したＣＤ－Ｒを４部提出してください。なお、副本については、応募者名や商標の表示など応募者の所属する法人等がわかる表現は禁止します。



※１　連合体で申込む場合のみ提出してください。

※２　受付時に原本と副本の照合を行うので、原本を持参してください。

※３　連合体で申込む場合、全ての構成員について4.～5.を提出してください。

※４　貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書、個別注記表

　　　非営利法人の場合は、貸借対照表、活動計算書、計算書類の注記

（２）事業提案書

Ａ３ファイル（左側に２穴）に下記書類を綴り、８部提出してください。併せて、データ（データ形式は、エクセル、ワード及びＰＤＦデータとします）を保存したＣＤ－Ｒを４部提出してください。

なお、応募者名や商標の表示など応募者の所属する法人等がわかる表現は禁止します。

ア　　営業時間及び定休日は、提案事項としますが、「水辺の魅力拠点」として、敷地内は可能な限り、訪れた利用者が自由に憩える空間を確保してください。

　　　　　　敷地内の開放の内容については、提案事項としますが、隣接する「藤田邸跡公園」や周囲に点在する美術館や歴史的史跡などの都市魅力との連携・調和を考慮してください。

イ　　本館、茶室、東屋の管理（法定点検、修繕）は、事業者で行っていただきます。各施設の改装は提案事項としますが、「改装計画書」を別途作成の上、本市に提出し、承認を得てください。

　　　　　　その際には、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）、消防法（昭和23年法律第186号）等の法令及びこれらに基づく大阪府及び本市の条例、指導要綱等を遵守してください。

　　　　　　契約期間満了後は、原状復旧してください。

　　　　　　なお、茶室については、桧皮茸屋根のため、落葉を速やかに清掃除去することや、晴天時に室内換気を行う等、長くその価値を保全するように管理をしてください。

ウ　　建物の建築は提案事項としますが、本館、本館付設庭園、茶室、西庭、東屋を活かしつつ、その相乗効果が認められるものについて、「建築計画書」を別途作成の上、本市に提出し、承認を得てください。

　　　　　　その際には、都市計画法、建築基準法、消防法等の法令及びこれらに基づく大阪府及び本市の条例、指導要綱等を遵守してください。

　　　　　　契約期間満了後は、原状復旧してください。

エ　　敷地内の植栽、池等の施設の管理は、事業者で行っていただきます。管理は提案事項としますが、既存の庭園を活かしつつ、「水辺の魅力拠点」として利用者が憩える空間にすることとし、「庭園等管理計画書」を別途作成の上、本市に提出し、承認を得てください。



**６　価格提案書の提出**

（１）事業提案書と併せて価格提案書【様式12】を提出していただきます。

（２）価格提案書には、１か月分の賃料の額（税抜き）を記載して下さい。賃料に関する前提条件や変動要素等を参加者が記載した場合は、提案を無効とします。

（３）訂正の容易な筆記具（鉛筆など）で記載しないで下さい。必ずボールペン又はペンで記入して下さい。

（４）年月日は、申込書類の提出日を記入して下さい。

（５）所在地、会社名等は、参加申込書に記載されたとおりに記入し、必ず実印で押印して下さい。

（６）価格提案書に記入する金額は、総額で、１枠に１字ずつ「１、２、３…」と記入し、金額の前枠に「￥」、「金」、又は実印で押印による留印をつけて下さい。

（７）訂正する場合は、誤記部分に―を引き、実印で押印した上、正しく書き直して下さい。

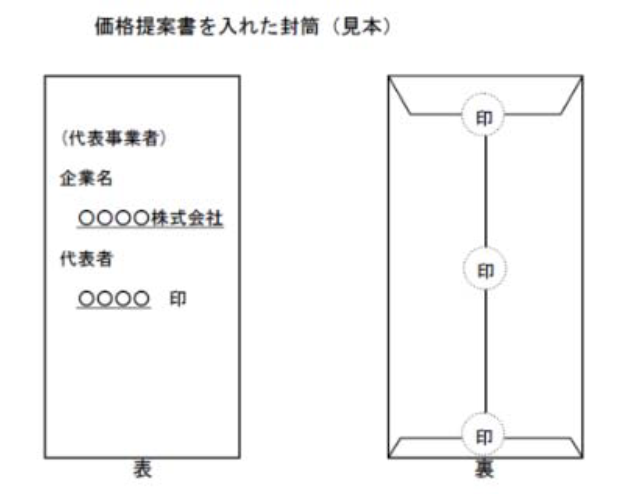
（８）金額欄の訂正は、誤った数字だけでなく、金額全てに―を引き、実印で押印し、正しく書き直して下さい。

（９）価格提案書を無地封筒（長型３号）に入れ、糊付け、割印し、表に事業者（共同企業体の場合は代表事業者）の企業名、代表者名を記載し、実印を押印の上、提出して下さい。

（10）割印は、実印で３か所（上・中・下）に押印して下さい。

（11）次の「７　事業提案審査」において、価格提案審査への参加資格を有するものとならなかった場合は、価格提案書を返却しますので、返信用封筒（角型２号・返信先明記・切手添付不要）を併せて提出して下さい。

※価格提案書に記載された価格における６か月分の賃料に相当する額を申込保証金として納付することになります。

****

**７　事業提案審査**

（１）選定方法

　①本要領に示す応募資格、土地利用条件などを満たし、かつ、提出された事業計画等について、本事業者募集の趣旨及びこれまでのもと大阪市公館の役割を踏まえ、検討項目等を満たしているかなどの観点から、適合する事業計画を委員会で審査します。

　②委員会では、応募者から提出された申込みに必要な書類の審査及びヒアリングによって行います。応募者が多数の場合は、書類選考によりヒアリングの対象となる応募者を選定します。

　③採点は100点満点で行い、選定は「７（２）審査基準」に示す基準に基づき、総合的な観点から70点以上の事業者を価格提案審査参加者としてすべて選定します。

　（２）審査基準

　　①提案項目

　　　　４つの項目に分けて評価を行い、それぞれの点数を合計したものを、その提案をした事業者の得点とします。

　　②審査の視点

　　　　事業提案を審査する際の基準は以下のとおりとします。

　　　　・事業提案の中で、事業条件等が遵守されているかを確認します。原則として全ての項目において配点の過半数の点数を有する必要があります。

（３）選定会議の委員名等の個人を特定する情報については、本プロポーザルの事業予定者決定までは非公表とします。



**８　事業提案審査結果の通知**

事業提案審査の結果については、令和４年９月下旬頃に応募申込者全員（応募申込者が連合体の場合はその代表事業者のみ）に対し「事業提案審査結果通知書」により通知します。（通知は価格提案書の返信用封筒を使用します）

**９　価格提案審査**

（１）価格提案審査の対象者

　　①　７（１）の価格提案審査の資格を有する者を対象に、あらかじめ提出いただいている価格提案書に基づき審査を行います。

　 ②　価格提案審査への資格を有するもの以外の応募申込者からの価格提案書については返却します。

　 ③　応募申込時から価格提案審査時までの間において、「２　応募資格」の要件を欠くこととなった場合、又は要件を欠いていることが判明した場合は、応募申込みの受付を取消し、価格提案審査を行いません。

（２）価格提案審査の実施

①　価格提案審査の日時

　　価格提案審査日：事業提案審査結果の通知から１週間程度以内とし、別途お知らせします。

　　受付時刻：別途お知らせします。

　　開封時刻：別途お知らせします。

　　　　受付場所：大阪市経済戦略局文化部文化課

　　　　　　　　　　大阪市福島区野田1-1-86　大阪市中央卸売市場本場業務

管理棟８階　会議室

②　価格提案審査の実施場所

大阪市福島区野田1-1-86　大阪市中央卸売市場本場業務管理棟８階　会議室

③　提出書類等（当日持参するもの）

ア　事業提案審査結果通知書

イ　委任状（本市所定様式、代理人により参加する場合のみ）

ウ　実印（代理人により参加する場合は、委任状の「受任者」欄に押印した印鑑）

エ　申込保証金納付書（代理人により参加する場合は、「参加人」欄には参加申込書の申請者の実印を押印して下さい。ただし、「受取人」欄は受任者の印鑑となります。）

オ　金融機関振出小切手（自己宛小切手、下記④参照）

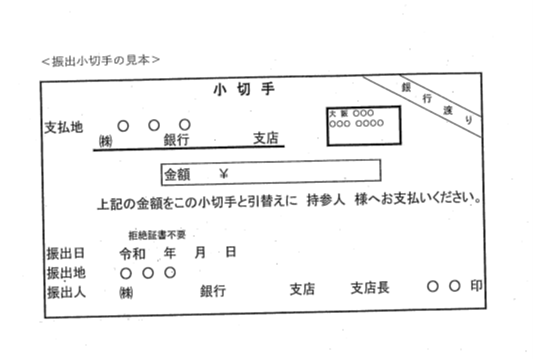
　　 ※イ、エについては、「事業提案審査結果通知書」の送付に併せて交付します。

④　申込保証金

ア　価格提案審査参加者は、価格提案審査当日、受付時間内に受付場所で申込保証金を納付して下さい。

イ　申込保証金の納付は、本市の発行する申込保証金納付書により、金融機関振出小切手で行って下さい。

＜↓振出小切手見本↓※a～f＞



※a　大阪手形交換所に加盟する金融機関の本・支店が振り出した小切手として下さい。（見本参照）

　　　　b 価格提案書に記入した金額の６か月分以上の金額の小切手を用意して下さい。

　c 振出人、支払人とも同一金融機関になります。ただし、㈱ゆうちょ銀行が振り出したものは同一となりません。

　　　　d 持参人払式として下さい。

　　　 e 振出日は、別途お知らせする価格提案審査日から起算して１週間以内のものとして下さい。

　　　 f 上記a～eの要件を充たした小切手以外は受領できません。

⑤　事業予定者の決定

　価格提案審査参加者が１者であり、その価格提案が予定価格以上であった場合、その１者を事業予定者として決定します。価格提案審査参加者が２者以上であった場合は、その価格提案が予定価格以上であった者のうち、最も高い価格提案を行った者を事業予定者として決定します。

⑥　価格提案書の書き換え等の禁止

価格提案審査参加者は、事前に提出した価格提案書の書き換え、引き換え及び撤回をすることはできません。

⑦　開封

開封は、価格提案審査参加者立会いのもとで行います。価格提案審査参加者が誰も立ち会わない場合は、価格提案事務に関係のない本市職員を立ち会わせます。なお、開封に立ち会わなかった場合は、開封の結果について異議を申し立てることはできません。

⑧　価格提案の無効

　　次のいずれかに該当する価格提案は、無効とします。

ア　１か月分の賃料の額（税抜き）が予定価格未満の価格提案

イ　価格提案審査参加資格がない者のした価格提案又は権限を証する書面の確認を受けない代理人がした価格提案

ウ　指定の日時までに価格提案に必要な書類を提出しなかった者の価格提案

エ　申込保証金を納付しない者、又は申込保証金が所定の額に達しない者がした価格提案

オ　価格提案書に所定の記名押印がない価格提案

カ　本市が示した価格提案書（様式12）を用いないでした価格提案

キ　価格提案審査参加者又はその代理人が２以上の価格提案をしたときは、その全部の価格提案ク　価格提案審査参加者又はその代理人がそれぞれ入札したときは、その双方の価格提案

ケ　他の価格提案審査参加者の代理人を兼ね又は２者以上の代理人として価格提案をしたときはその全部の価格提案

コ　金額、氏名、その他主要部分が識別し難い価格提案

サ　訂正印のない金額の訂正、削除、挿入等による価格提案

シ　価格提案に関し不正な行為を行った者がした価格提案

ス　余事記載のある価格提案

セ　その他価格提案に関する条件に違反した価格提案

⑨　価格提案が同額であった場合の事業予定者の決定方法

ア　月額賃料が最も高い価格提案を行った者が２以上あるときには、事業提案審査の点数が最も高い者を事業予定者とします。

イ　前項の場合において事業提案審査の評価が最も高い者が２以上あるときには、直ちにくじにより事業予定者を決定します。

ウ くじにより事業予定者を決定する場合、価格提案書に押印した印鑑が必要です。（代理人により参加する場合は、委任状の「受任者」欄に押印した印鑑）

エ　価格提案審査参加者のうち、くじを引かない者がある場合、本市が指定した者（価格提案審査参加事務に関係のない本市職員）が価格提案審査参加者に代わってくじを引き、事業予定者を決定します。

⑩　価格提案審査結果・経過の公表（事業提案審査結果も含む）

ア　事業予定者が決まったときは、事業予定者名及びその価格提案金額を、事業予定者がないときはその旨を、開封に立ち会った価格提案審査参加者に公表します。

イ　価格提案審査後の問い合わせに対しては、事業予定者名及びその価格提案金額を回答するとともに、本市ホームページにおいて、事業予定者名及びその企画提案審査結果及び価格提案金額を掲載します。

ウ　全価格提案審査参加者の価格提案金額及び価格提案審査参加者名を記載した価格提案審査経過調書を作成し、大阪市経済戦略局文化部文化課内において、閲覧方式により公表します。

⑪　価格提案審査の中止

不正が行われるおそれがあると認めるとき、又は災害その他やむを得ない理由があるときは、価格提案審査を中止、又は期日を延期することがあります。

⑫　申込保証金の還付等

ア　事業予定者以外の者が納付した申込保証金（小切手）は、開封後返還しますので、大阪市経済戦略局文化部文化課に申込保証金納付書を提出して下さい。

イ　申込保証金は、その受入期間について利息をつけません。

**10　契約説明会**

（１）事業予定者に対しては、契約手続の説明会を価格提案審査終了後、引き続き大阪市経済戦略局文化部文化課内会議室で行います。

（２）契約説明会には、事業予定者の代表者又は代理人が必ず出席して下さい。

**11　審査結果**

　　審査結果は書面をもって通知します。

　　また、経済戦略局ホームページにおいて審査結果を公表します。

**12**　**契約締結等**

（１）契約の締結は、令和４年10月下旬頃までに行います。なお、事業用借地権設定契約及び定期建物賃貸借契約は公正証書によるものとし、公正証書の作成に必要な一切の経費は事業予定者の負担とします。

（２）賃貸借期間

令和６年４月１日から令和26年３月31日までの20年間とします。

なお、賃貸借期間の満了後の契約更新は行いません。

　（３）原状回復に関する確認書

もと大阪市公館の活用事業により設置した施設（建物・設備・造作）は、賃貸借期間終了１年前までに、原状回復に関して本市と協議し、確認書を取り交わす必要があります。

　（３）契約保証金

　　　　　賃貸借契約締結時に、契約保証金として、契約金額（月額・消費税等を含む）の６か月分に建物の解体撤去費相当額を加えた額を納付していただきます。（既納の申込保証金を賃貸借契約締結と同時に契約保証金に充当し、不足額を本市の発行する納付書により納付していただきます。）

　（４）連帯保証人

　　　　　連帯保証人は、借受人と連帯して本契約から生ずる一切の債務履行の責任を負わなければなりません。

　　　　　連帯保証人は、次の各号の資格を有し、かつ、本市が承認する者でなければなりません。

　　　　①　大阪市内又は近隣市町村に住所又は事務所を有すること

　　　　②　賃料年額の５倍以上の年間所得又は固定資産を有すること

　　　　　また、連帯保証人が前項に掲げる資格を失ったとき、又は死亡、解散したとき、若しくは甲が変更の必要があると認めたときは、乙は速やかに甲の承認する連帯保証人を新たに立てなければなりません。

　　　　　なお、契約保証金として契約金額（月額・消費税等を含む。）の12か月分に建物の解体撤去費相当額を加えた額を提供したときは、連帯保証人は不要です。

　（５）賃料の納付

　　　　　賃料については、四半期払いとし、次の納入期限までに本市発行の納入通知書により納付していただきます。



　（６）賃料の改定

　　　　①　賃料は３年毎に以下の計算式に基づき算定した額に改定するものとし、その金額については、本市から通知します。

　　　　　改定賃料＝従前の賃料×スライド率（１円未満切捨て）

　　　　　　スライド率＝（名目GDP変動率＋大阪市消費者物価指数（総合）変動率）／２

　　　　　　名目GDP変動率＝従前の賃料の適用始期及び今回算定する賃料の適用始期前日のそれぞれ６ヶ月前の属する四半期名目GDP実額の変動率（小数点以下第４位を四捨五入し第３位までとする）

　　　　　　　 大阪市消費者物価指数（総合）変動率＝従前の賃料の適用始期及び今回算定する賃料の適用始期前日のそれぞれ６ヶ月前の大阪市消費者物価指数（総合／月別指数）の変動率（小数点以下第４位を四捨五入し第３位までとする）

　　　　②　①のほか、関係法令、大阪市財産条例（昭和39年大阪市条例第８号）の改正並びに経済情勢の変動があったとき、又は近傍類似の物件の賃料に比較して不相当となったことにより、本市が必要と認めるときは、改定するものとします。

**13　申込保証金の帰属**

　　　事業予定者が、正当な理由なく指定する期限までに契約を締結しないときは、事業予定者決定の効力を失い、既納の申込保証金は、本市に帰属し、お返しすることはできません。

**14　無効及び失格**

（１）提出された書類に虚偽の内容があった場合は、審査結果を無効とします。また、

申込みに必要な書類の提出後から契約締結までの期間において、「２　応募資格」の要件を満たさなくなった場合についても無効とします。

（２）選定委員に対して、直接、間接を問わず、故意に接触を求めた場合は失格とします。

（３）他の提案者と事業提案及び価格提案の内容又はその意思について相談を行った場合は失格とします。

（４）事業予定者決定までの間に、他の提案者に対して事業提案及び価格提案の内容を意図的に開示した場合は失格とします。

（５）現事業者が事業予定者として決定されたとき、現事業者が令和６年３月31日までに設置した施設（建物・設備・造作等）のうち賃貸借期間（令和６年４月１日以降）においても当該施設を存置させる場合、当該施設の解体撤去費相当額が本市指定期日までに本市へ納付されなかった場合は、現事業者に対する事業予定者としての決定を取り消します。

**15　契約の解除について**

（１）事業者が本プロポーザルにおいて不正な行為を行ったことが判明した場合は、本市は、その契約を解除することがあります。

（２）契約の解除は、解除すべき事由が発生した契約のみではなく、事業用借地権設定契約及び定期建物賃貸借契約、双方の契約を解除するものとします。

（３）契約を解除した場合において、本市に損害が生じたときは、本市は、事業者にその賠償を請求することがあります。

**16 物件の引渡し等**

賃貸借期間開始日に、現状有姿（図面）にて物件を引き渡します。なお、図面等と現況が相違している場合、現況が優先します。

賃貸借契約等に必要な一切の経費は事業者の負担とします。

**17　その他**

（１）事業提案書等の作成・提出、また契約の締結及び履行に関する一切の費用にかかる経費は、提案者の負担とします。

（２）契約に際して、物件調書に記載のとおり条件がありますので、必ずご確認ください。

（３）本実施要領に定めのない事項は、土地利用に関連した法令、地方自治法、同施行令、大阪市契約規則等の関連諸法令に定めるところによって処理します。

　※物件・契約に関する問い合わせ先

　　大阪市経済戦略局　文化部　文化課

　　住　所：大阪市福島区野田1-1-86　大阪市中央卸売市場本場業務管理棟８階

　　電　話：06-6469-5176

　　ＦＡＸ：06-6469-3897

　　E-mail：[ga0022@city.osaka.lg.jp](mailto:ga0022@city.osaka.lg.jp)

　　Ｈ　Ｐ：https://www.city.osaka.lg.jp/keizaisenryaku/page/0000570388.html

物件調書

物件調書は、公募型プロポーザルの参加者が物件の概要を把握するための参考資料ですので、参加者ご自身において、現地及び諸規制についての調査確認を行ってください。

　　　物件は、現状有姿（図面）での引渡しとなります。



