

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

令和 4 年 7 月

大阪市経済戦略局

目 次

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	1 2
7	事業提案審査	1 3
8	事業提案審査結果の通知	1 4
9	価格提案審査	1 4
10	契約説明会	1 8
11	審査結果	1 8
12	契約締結等	1 8
13	申込保証金の帰属	2 0
14	無効及び失格	2 0
15	契約の解除について	2 0
16	物件の引き渡し等	2 0
17	その他	2 1

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、A P E C（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

施設名称			地積（㎡） 建築面積 （延床面積）	賃貸借 期間	予定価格 （賃貸借料月額：消費税 等を含まない価格）
もと大阪市公館（敷地全体）			16,879.30㎡	令和 6 年 4 月 1 日 から 令和26年 3 月31日	10,840,000円
敷地内の主 な施設 （網島町 6 番 1 内）	本館（鉄骨・鉄筋コンク リート造：地上 2 階、 地下 1 階）	772.53㎡ (1,741.38㎡)			
	茶室（木造：地上 1 階）	68.16㎡			
	東屋（木造：地上 1 階）	45.52㎡			
	①建築面積合計	886.21㎡			
②本館部分における施設以外の面積 （網島町 6 番 1 内）		13,236.14㎡			
③駐車場部分（網島町10番 1）		2,756.95㎡			

※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します。

	予定価格		説明
本館部分（14,122.35㎡） （網島町 6 番 1）	8,960,000円	①施設部分（886.21㎡）	消費税等課税対象
		②施設以外部分（13,236.14㎡）	消費税等非課税
③駐車場部分（2,756.95㎡） （網島町10番 1）	1,880,000円	-	消費税等非課税

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。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け付けません。

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利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。

リスクの種類	内容	負担者	
		市	事業者
法令等の変更	事業者が行う管理運営業務に影響を及ぼす法令等の変更	協議事項	
第三者賠償	施設の維持管理、運営において事業者の要因で第三者に損害を与えた場合		○
	施設の維持管理、運営において大阪市の要因で第三者に損害を与えた場合	○	
資金調達	必要な資金確保		○
物価	事業者決定後のインフレ、デフレ		○
金利	事業者決定後の金利変動		○
不可抗力 ※ 1	自然災害等による業務の変更、中止、延期	協議事項	
事業の中止・延期	大阪市の責任による遅延・中止	○	
	事業者の責任による遅延・中止		○
	事業者の事業放棄・破綻		○
申請コスト	申請費用の負担		○
施設競合	競合施設による利用者減、収入減		○
需要変動	当初の需要見込みと異なる状況		○
施設の損傷	施設、機器等の損傷 ※ 2	○	○
	事業者に施設管理上に帰責事由があるもの		○
	事業者が設置した設備・備品		○
債務不履行	大阪市側の事由による協定内容の不履行	○	
	事業者側の事由による業務又は協定内容の不履行		○
損害賠償 ※ 3	施設・機器の不備による事故	協議事項	
	事業者の施設管理上に帰責事由があることによる事故		○
管理リスク	施設・機器の不備又は、事業者の施設管理上に帰責事由があることによる臨時休館等に伴うもの		○

※ 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。

名称	様式	部数	内容
1. 応募登録申込書	様式3-1 連合体は 様式3-2	3部（正本1部、副本2部）	所定の用紙に必要事項を記入
2. 誓約書	様式4		
3. 連合体協定書 ※1	様式5	副本3部※2	連合体で申し込む場合に提出
4. 法人等の概要 ※3	様式6	8部（正本1部、副本7部）	所定の用紙に必要事項を記入
5. 申込添付書類 ※3	様式自由		i 会社定款または寄附行為
	各種証明書		ii 商業登記簿謄本及び代表者の印鑑証明書（直近3ヶ月以内のもの）
	様式7		iii 応募団体役員名簿
	様式8		iv 障がい者雇入れ計画書
	様式9		v 社会的責任・市の施策との整合について
	様式自由		vi 会社概要書
	関係法令に定める様式		vii ①～③、直近3事業年度分 ① 事業報告書 ② 会社法に定める計算書とキャッシュフロー計算書※4及びその附属明細 ③ 監査報告書の写し ④ 勘定科目内訳書
	各種証明書		viii 納税証明書（直近3事業年度分の法人税、消費税及び地方消費税、法人都道府県民税、法人事業税、法人市町村民税）の写し
6. 事業実績調書	様式自由		本事業と同種及び類似事業の実績調書
7. 返信用封筒	角型2号	1部	返信先を明記し、140円切手を貼付

※1 連合体で申し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 連合体で申し込む場合、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

A 3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、桧皮葺屋根のため、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。

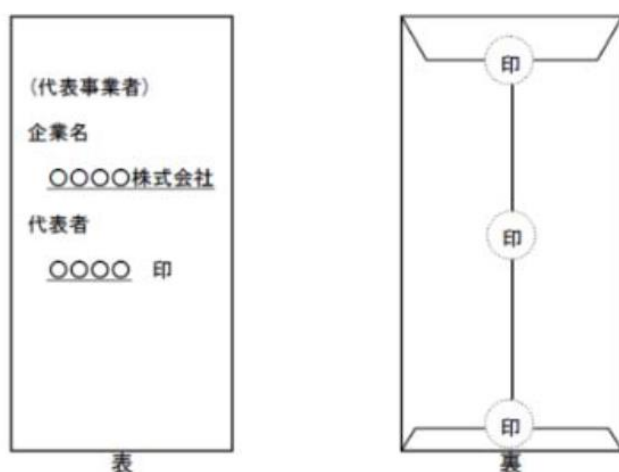
種類	様式	内容
表紙	様式自由	表現自由（提案者名は記載しない）
目次	様式自由	表現自由
[1]事業コンセプト	様式自由	以下の項目について、文章、図面、イラスト、写真等で説明すること ・全体コンセプト（提案趣旨・空間構成及びデザイン、機能構成、運営計画）
[2]空間構成及びデザイン		
i 諸元表	様式自由	・計画について、施設の規模・構造・内装・用途・席数、外構計画、庭園計画など、概要がわかるよう諸元をまとめて表記すること。
ii 配置図	様式自由	・事業区域全体の配置図を作成すること ・新たに設置する建築物、その他工作物等についてその形態・範囲がわかるようにすること ・事業区域内における屋外空間で、施設の屋外席やイベント開催等で重点的に活用しようとする場所については、その範囲と活用内容を図に示すこと
iii イメージパース	様式自由	以下の各視点について景観イメージを示すこと ・もと市公館及び新たな施設、庭園の景観 ・もと市公館及び新たな施設の内容のイメージ ・事業及びイベント等の開催時のイメージ
iv もと市公館及び新たな施設の平面図、立面図、断面図、内装図並びにその他工作物等の計画図（改装計画書、建築計画書）	様式自由	・平面図は施設と一体的に活用する屋外空間を含めて表現すること ・立面図及び断面図は東西面、南北面を含む2面以上作成すること ・内装図には、各部屋のインテリア等の内装を表現すること ・各図面にはもと市公館及び新たな施設の室名、主要室面積（単位：㎡）主要な寸法を記入すること ・工作物、案内板等を設置する場合はその計画内容を説明すること
v 工程表	様式自由	・整備工事等の設計・工程、さらには運営、維持管理開始までの行程がわかるように表現すること
[3]機能構成、運営計画		
i もと市公館の運営計画	様式自由	以下の各項目について提案内容を示すこと ・もと市公館及び新たな施設の構成及び配置の考え方 ・運営の概要（事業内容、運営事業者等） ・時間帯ごとの展開（営業形態、営業時間、定休日等） ・事業区域全体の維持管理 ・庭園の維持管理（庭園等維持管理計画書） ・その他提案事項
ii 市民サービス向上	様式自由	以下の各項目について提案内容を示すこと ・市民サービスの向上に対する考え方 ・周辺地域の活性化に対する考え方 ・市民サービス向上、周辺地域の活性化に寄与するイベント等 ・その他提案事項
[4]業務実施計画		
i 業務実施上の工夫	様式自由	以下の各項目について提案内容を示すこと ・施設の活性化につながる取り組み ・運営上のリスクに対する備え ・その他提案事項
ii 業務実施体制	様式自由	以下の各項目について提案内容を示すこと ・連合体での役割分担 ・責任者及び人員計画 ・その他提案事項
iii 経費内訳表	様式10-1	・施設整備費、維持管理費の内訳
iv 資金調達計画書	様式10-2	・資金調達の計画
v 事業計画書	様式10-3	・事業の損益、収支計画、集客想定数の提示

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、誤記部分に一を引き、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、金額全てに一を引き、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。

価格提案書を入れた封筒（見本）



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。

提案項目		審査の視点
事業コンセプト（配点：30点）		
全体コンセプト		・もと大阪市公館の歴史・迎賓館として果たしてきた機能を踏まえ、本館、本館付設庭園、茶室、西庭、東屋を活かした事業計画になっているか ・地域の活性化に資する計画になっているか
空間構成・デザイン（配点：30点）		
事業区域全体		・全体に調和の図られた景観になっているか ・環境に配慮したデザインになっているか ・現存の施設を活かした設計になっているか ・その他評価に値する提案
・全体配置図 ・イメージパース		
施設計画		・関係法令による規定を遵守しているか ・事業条件が、構造、規模等に適っているか ・安全な来客動線が確保されているか。また、サービス動線は適切か ・適切な工程となっているか ・もと大阪市公館の品格を活かした内装になっているか ・景観全体に配慮した設計となっているか
・計画諸元 ・平面図、立面図、断面図 ・内装図 ・動線計画 ・工程表		
屋外スペース		・環境演出等が周辺と調和したものとなっているか ・既存の庭園をより活かしているか ・その他評価に値する提案
・サイン、案内板、照明など環境演出イメージ		
機能構成・運営計画（配点：20点）		
運営計画		・近隣に迷惑の及ぼさない営業形態となっているか ・利用者が満足できる魅力ある運営計画となっているか ・集客効果の高い魅力ある計画となっているか ・その他評価に値する提案
・構成、配置の考え方 ・運営概要		
市民サービスの向上		・市民サービスの向上につながる計画となっているか ・周辺地域等への活性化に配慮した計画となっているか ・その他評価に値する提案
・市民サービスに対する考え方 ・周辺地域に対する考え方		
業務実施計画（配点：20点）		
業務実施上の工夫		・水辺の魅力拠点につながる具体的な取り組みがあるか ・施設管理上のリスクに対する備えがあるか ・その他評価に値する提案
業務実施態勢		・各担当などの責任範囲が明確になっているか ・責任者及び人員等が適切に配置されているか

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>

<振出小切手の見本>

小切手		銀行 送り
支払地	〇 〇 〇	大阪 〇〇〇 〇〇〇 〇〇〇〇
銀行	支店	
金額 ￥		
上記の金額をこの小切手と引替えに 持参人 様へお支払いください。		
振出日	令和 年 月 日	
振出地	〇 〇 〇	
振出人	銀行	支店 支店長 〇 〇 印

- ※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、(株)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合わせます。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 指定の日時までには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、事業予定者がい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。

期 間	納入期限
4月1日から6月30日までの賃貸借料	4月30日
7月1日から9月30日までの賃貸借料	7月31日
10月1日から12月31日までの賃貸借料	10月31日
1月1日から3月31日までの賃貸借料	1月31日

（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

F A X：06-6469-3897

E-mail：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。

所在地	大阪市都島区網島町 6 番 1 、 10 番 1	
住居表示	大阪市都島区網島町10番ほか	
貸付面積	(敷地)	16,879.30㎡
	(建物)	①本館 (772.53㎡ 延床 : 1,741.38㎡)
		②茶室 (68.16㎡)
		③東屋 (45.52㎡)
形状	明細図のとおり	
土地の状況	庭園 (建物含む)	
接面道路の状況	明細図のとおり	
用途地域	第 2 種住居地域	
交通機関 (鉄道)	J R 東西線 大阪城北詰駅の西方 すぐ	
現況	THE GARDEN ORIENTAL OSAKA (レストラン・ウェディング施設 他)	

周辺図



明細図

