

桃山跡地健康づくりゾーン活用に係る開発事業者募集
公募型プロポーザル（二段階審査方式）実施要領

令和 7 年 10 月

大阪市健康局

目 次

はじめに	1
1 募集の趣旨	1
2 対象物件	2
3 開発事業者の決定	4
4 事業スケジュール（予定）	4
5 土地利用計画条件	4
6 活用上の制約等	5
7 土地利用等の規制	5
8 施設整備の制限等	6
9 応募資格	6
10 契約上の主な特約	8
11 応募申込みの手順等	9
12 応募申込書及び関係機関への確認事項	11
13 応募登録に関する書類（各 1 部）	11
14 事業計画書	12
15 価格提案書	13
16 提出に当たっての注意事項	13
17 計画提案審査	14
18 価格提案審査の対象者	15
19 価格提案審査の実施	16
20 開発事業者を決定しなかった場合の貸付け	17
21 契約説明会	18
22 契約の締結	19
23 留意事項	21
24 経費の負担	22
25 知的財産権等	22
様式集	23

はじめに

桃山跡地健康づくりゾーン活用に係る開発事業者募集公募型プロポーザル（二段階審査方式）（以下「本プロポーザル」という。）は、もと桃山病院・桃山市民病院用地の一部である「C画地」について、借地借家法（平成3年法律第90号）第23条第2項に基づく事業用定期借地権設定契約による貸付けを実施するものとし、同契約の相手方となる開発事業者を公募するものです。本プロポーザルに参加される方は、本実施要領の各事項を熟読の上、記載の申込期限までに必要書類を作成の上、お申し込みください。

1 募集の趣旨

桃山跡地健康づくりゾーンは、もと桃山病院・桃山市民病院 24,189.06 m²の跡地利用として、桃山病院・桃山市民病院跡地利用計画において、大阪市民の健康増進のモデル地区として「桃山跡地健康づくりゾーン」と位置付け、A～Dの画地を設定し、一体的に整備されてきました。

平成12年8月に第1期開発としてA画地（健康づくり施設（住宅））及びB画地（温泉利用健康関連施設（スポーツジム））を、平成17年2月に第2期開発として、**C画地（市民健康づくり施設）**を整備・事業計画提案競技にて選定した事業者により整備を行いました。D画地については、地元からの要望を踏まえ、地元住民の健康増進及び青少年の健全育成に寄与することを目的とし、平成20年4月から暫定的に地元運営委員会に対して使用許可を行っています。

このような中、C画地（市民健康づくり施設（商業施設））の契約期間が令和9年4月25日に満了を迎えます。令和9年4月26日以降についても、歴史的経過と周辺環境を踏まえ、「全ての市民がすこやかで心豊かに生活できる活力あるまち・健康都市大阪の実現」を基本理念とした、大阪市健康増進計画「すこやか大阪21」の趣旨に沿った市民健康づくり施設として活用することとしました。

本プロポーザルは、本件土地を借り受け、建物等の整備・運営を行う事業者（以下「開発事業者」という。）を選定するもので、応募事業者において、民間事業者の自由な発想とノウハウにより、「生活機能の維持・向上」「ライフステージに応じた生活習慣の改善」「健康を支え、守るための地域づくり」に係る取組の推進に繋がる提案を期待しています。

2 対象物件

(1) 物件概要

ア 事業用定期借地権を設定する用地（※1）

物件名称	所在地	地目	地積	用途地域	容積率
桃山跡地 健康づくりゾーン C画地	天王寺区筆ヶ崎町 15-14（※2、※3）	宅地	4,801.97 m ²	第2種住居地域、準住居地域	300%、400%
	天王寺区筆ヶ崎町 15-21	宅地	252.27 m ²	第2種住居地域、準住居地域	400%
	天王寺区筆ヶ崎町 15-22	宅地	10.04 m ²	第2種住居地域、準住居地域	400%
	天王寺区筆ヶ崎町 15-23	宅地	61.30 m ²	第2種住居地域	400%
	天王寺区堂ヶ芝2丁目 68-98	宅地	117.78 m ²	第2種住居地域、準住居地域	400%
	地積の合計		5243.36 m ²		

※1 現行の事業用定期借地権設定契約が令和9年4月25日までとなっています。そのため、「4事業スケジュール（予定）」の期間中は、現行事業者が実施する健康づくり施設については、営業している期間があります。

※2 当該用地内には、湧出する温泉を隣接地の温泉利用健康関連施設に引き込むための配管が敷設されています。配管については、別紙1「温泉配管位置図」を参照してください。なお、配管の移設については、不可とします。

※3 関西電力株式会社に対して電力供給のため電柱及び支線（各1本）用地として、本件土地の一部について賃貸借契約を締結しています。そのため、電力供給のため電柱及び支線用地として本件土地の一部を引き続き使用することになります。詳細については、別紙2「電柱及び支線位置図」を参照してください。

イ 一時使用賃貸借契約により貸し付ける用地

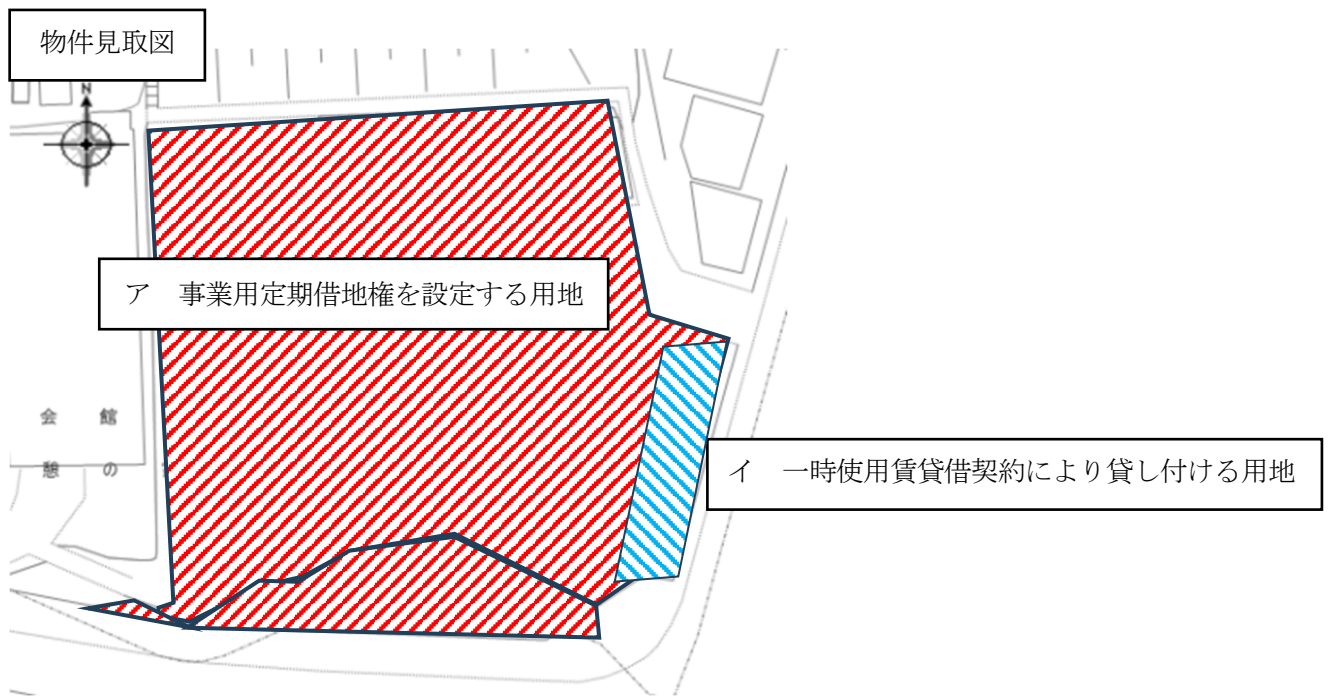
下記用地は、都市計画決定された玉造筋線の道路予定地ですが、上記ア事業用定期借地権を設定する用地の有効活用を図るため、玉造筋線が整備されるまでの間、借地借家法の適用を受けない（建物の築造及び所有を認めない）賃貸借契約により1年単位で貸し付け、契約更新を行います。

賃料については、本市普通財産貸付料算定基準により、大阪市財産条例（昭和39年条例第8号）第7条第1項第1号を準用して算出します。ただし、同条例その他市が定める規定が改正された場合は、この限りではありません。

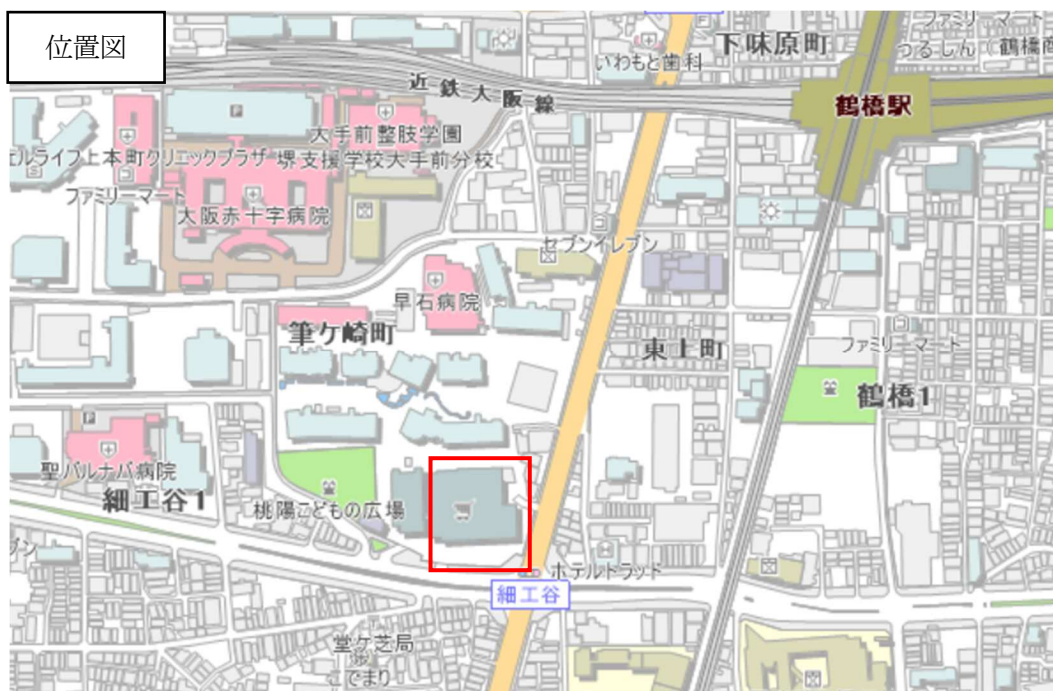
当該用地は、玉造筋（恵比須町城東線）の歩道に面しているため、歩行者の安全確保に配慮する必要がありますので、天王寺警察署などと協議してください。

当該用地については、本市が道路整備等のために返還を求めた場合は、速やかに応募事業者が自らの負担で原状回復の上返還していただきます。また、本市に対して、当該用地の整備に要した経費等の補償を請求することはできません。

所在地	地積	用途地域	容積率
天王寺区筆ヶ崎町 15-15	184.32 m ²	準住居地域	400%



(2) 本件土地の位置



(3) 予定貸付料（1月当たり）・契約内容・契約期間

ア 事業用定期借地権を設定する用地

予定貸付料	契約内容	契約期間
11,452 千円（※4）	事業用定期借地権設定契約（※5）	令和9年4月26日～令和39年1月15日

※4 現行契約において、地上にある建物・工作物等のみ撤去した形で、本市に返還されることとなっており、現行事業者以外の者が開発事業者として選定された場合は、地下構造物については、開発事業者において撤去する必要があります。そのため、予定貸付料については、地下構造物の撤去費を考慮した上で算出しています。

※5 借地借家法第23条第2項に基づく事業用定期借地権を公正証書により設定するもので、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契約

イ 一時使用賃貸借契約により貸し付ける用地

当初年度貸付料については、令和8年の相続税路線価を基に算出しますので、令和8年の相続税路線価が公表された後に、通知します。

（参考）当初年度貸付料（1月当たり）＝令和8年相続税路線価÷0.8×184.32×2.5／1,000

3 開発事業者の決定

応募事業者が提出した計画提案の内容について、外部の有識者で構成する評価会議で審査の上、土地利用計画条件に適合する事業計画を選定し、選定された事業計画を提案した応募事業者を対象に、価格提案審査を実施し、予定貸付料以上で最も高い価格提案を行った者を開発事業者として決定します。

現行事業者以外の者が開発事業者として決定された場合には、貸付開始までに現行事業者が営業している健康づくり施設については、現行契約における原状回復義務の範囲において撤去されることとなります。

4 事業スケジュール（予定）

内 容	日 程
実施要領配付期間	令和7年10月17日（金）～令和8年1月16日（金）
現地見学会申込受付	令和7年10月17日（金）～令和7年10月31日（金）
現地見学会	令和7年11月5日（水）～令和7年11月7日（金）
質疑受付	令和7年10月22日（水）～令和7年11月19日（水）
質疑回答予定	令和7年11月28日（金）
申込受付期間	令和8年1月5日（月）～令和8年1月16日（金）
計画提案審査結果通知	令和8年2月13日（金）
価格提案審査（開発事業者の決定）	令和8年2月18日（水）
契約説明会	令和8年2月18日（水）
市有財産事業用定期借地権設定合意書締結	令和8年3月13日（金）
一時使用部分に係る使用申請書提出期限	令和9年2月12日（金）
事業用定期借地権設定契約締結	令和9年4月9日（金）
契約期間開始（賃貸借期間開始）	令和9年4月26日（月）

5 土地利用計画条件

(1) 現状建物の活用について

・現行事業者については、現状建物を活用する形での提案が可能です。ただし、当該提案によって現行事業者が開発事業者として決定された場合、現行契約における原状回復義務を免除することとなるため、開発事業者の決定後、契約締結までに、原状回復に要する費用相当額を、本市が発行する納付書によって納付してください。

・上記の原状回復相当額については、「22 契約の締結」(1)エに記載している「建物解体撤去費相当額」と同時に確認を行いますので、現行契約における原状回復費用に係る見積書についても、併せて提出してください。期日や確認方法についても、「22 契約の締結」(1)エに記載のとおりとします。

・現行事業者以外の者については、現行事業者から建物等の譲渡を受ける前提での提案はできません。

(2) 市民の健康づくり施設設置に係る条件

「全ての市民がすこやかで心豊かに生活できる活力あるまち・健康都市大阪の実現」を基本理念とした、大阪市健康増進計画「すこやか大阪 21」に則り、市民のヘルスリテラシー（健康に関する情報入手し、理解して活用できる能力）向上に基づく「ライフステージに応じた生活習慣の改善」、一人ひとりの「生活機能の維持・向上」「健康を支え、守るための地域づくり」に繋がる拠点施設の整備計画を提案してください。

(3) 拠点施設計画に資する提案として求めるもの

「社会とのつながり、こころの健康の維持・向上」ができる施設を想定しており、具体的には、次のようなことを想定しています。

社会的な人とのつながりを促すことが健康づくりにも有効であることから、「地域コミュニティの活性化」、「社会活動（就労の継続・趣味（運動・文化活動）・ボランティア活動）への参加」、「家族や友人との共食（生活意欲や食事の質の向上）」などが実現できる拠点施設計画を提案してください。提案内容については、「17 計画提案審査 (2) 評価項目」での評価対象となります。

6 活用上の制約等

(1) 生活環境配慮について

- ・騒音や振動、景観、悪臭等による影響を最小限にするなど、地域住民の生活に十分配慮してください。
- ・周辺交通量に影響を及ぼす場合には、交通誘導員を配備するなど、地域住民の生活環境・安全を確保してください。

(2) 禁止する用途等について

- ・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 項に定める風俗営業、同条第 5 項に定める性風俗関連特殊営業その他これらに類する業及びこれらの業の利便を図るための用途
- ・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）第 2 条第 2 号に定める暴力団又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
- ・政治的用途
- ・宗教的用途
- ・地域住民等の生活を著しく脅かすような活動のための用途
- ・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

7 土地利用等の規制

本件土地の利用に際しては、「計画提案審査」において提出いただく提案（以下「計画提案」という。）に沿った施設を確実に整備する必要があります。関連法令及び本市の条例並びに規則等（以下「法令等」という。）による様々な規制があるため、計画提案の内容については、下記【問合せ先】を含め法令等を所管する関係機関（以下「関係機関」という。）に応募者自身で確認し、法令等を遵守した計画としてください。法令等の関係機関への確認については、必ず申込受付期日までに行ってください。

(1) 開発許可

面積が 500 平方メートル以上の土地において建築物の建築などを行う場合は、建築確認申請を行う前に開発許可の対象か否かの判定を受けていただく必要があります。

(2) 大規模建築物事前協議

本件土地の利用について、予定建築物が大規模建築物の建設計画の事前協議に関する取扱要領の対象となる大規模建築物に該当する場合、事前協議が必要となります。大規模事前協議に関しては、関係機関に確認の上、法令等を遵守した実現可能な計画提案を作成してください。

【問合せ先】

- ・問合せの際には、必要事項を記載した様式5「関係機関への確認事項」を問合せ先へ提示し、本件プロポーザルの応募に係る確認であることを伝えてください。
- ・各問合せ先への聞き取り事項は、様式5「関係機関への確認事項」に内容を記入の上、応募申込書と合わせてご提出ください。
- ・問合せの結果、建築計画等と諸規制等を照らし合わせることで、応募事業者自らが施設整備可能と判断した日を様式10「提出書類チェック票」に記入の上、ご提出ください。

問合せ先	電話番号	問合せ内容
大阪市計画調整局 開発調整部開発誘導課 (大阪役所本庁舎 7階)	06-6208-9285	開発許可の要否 大規模建築物事前協議の要否
大阪市計画調整局 建築指導部建築確認課 (大阪役所本庁舎 3階)	06-6208-9291	用途規制、建ぺい率、容積率の制限 高さ制限、日影規制の有無、接道

※計画調整局開発調整部開発誘導課へは、事前に電話にて連絡をお願いします。

8 施設整備の制限等

施設整備に当たっては、工事中の近隣対策や、外観に係る周辺環境との調和・景観等へ影響を及ぼさないよう配慮してください。

9 応募資格

次に該当する条件を全て満たす法人又は個人とします。

- (1) 本件土地において、提出した様式4-1から様式4-9「事業計画書」に基づく施設を自ら企画、建設及び運営をしようとする者であること。
- (2) 次のいずれにも該当しない者であること。
 - ア 契約を締結する能力を有しないもの及び破産者で復権を得ない者
 - イ 国税及び大阪府税（大阪市内に本社・事業所等がない場合には、本社所在地における市町村税）の未納がある者
 - ウ 次のいずれかに該当する者で、その事実があった後2年を経過しない者（その者を代理人、支配人その他の使用人又は応募代理人として使用する者についても同様とする）
 - (ア) 本市との契約履行に当たり、故意に工事若しくは製造を粗雑にし、又は物件の品質若しくは数量に関して不正の行為をした者
 - (イ) 本市が実施した競争入札又はせり売りにおいて、その公正な執行を妨げた者又は公正な価格の成立を害し、若しくは不正の利益を得るために連合した者
 - (ウ) 落札者が本市との契約を締結すること又は本市との契約者が契約を履行することを妨げた者
 - (エ) 本市が実施する地方自治法（昭和22年法律第67号）第234条の2第1項の規定による監督又は検査の実施に当たり職員の職務の執行を妨げた者
 - (オ) 正当な理由がなくて本市との契約を履行しなかった者

エ 大阪市暴力団排除条例（平成 23 年条例第 10 号）第 2 条第 2 号に規定する暴力団員又は同条第 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（抜粋）

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 年規則第 102 号）（抜粋）

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

10 契約上の主な特約

(1) 本件土地の貸付けについて

ア 2 (1) アの用地 (計 5,243.36 m²) 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を、2 (1) イの用地 (184.32 m²) については、民法上の賃貸借契約 (建物所有を目的としない土地の賃貸借契約) を締結し貸し付けます。

イ 2 (1) アの用地に係る事業用定期借地権の設定期間は、令和 9 年 4 月 26 日から令和 39 年 1 月 15 日までの約 30 年とし、居住の用に供することはできません。また、2 (1) イの用地に係る当初賃貸借契約期間は、令和 9 年 4 月 26 日から令和 10 年 3 月 31 日までとし、以降、1 年単位で更新します。

ウ 様式 4-1 から様式 4-9 「事業計画書」により活用計画等を提案し、同書に記載した用途に供してください。

エ 様式 4-1 から様式 4-9 「事業計画書」により提案する事業計画内容は、「本実施要領」を満たす内容としてください。

オ 事業共用開始日は、様式 4-1 から様式 4-9 「事業計画書」に記載したスケジュールとしてください。

カ 2 (1) アの用地に係る事業用定期借地権設定契約の更新及び建物の築造による存続期間の延長はありません。また、2 (1) イの用地についても、2 (1) アの用地に係る事業用定期借地権設定契約の満了以降の更新、延長は一切行いません。

キ 開発事業者が整備した建物の買取請求権はありません。

ク 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) その他の関係法令を遵守してください。

ケ 開発事業者は、あらかじめ書面による本市の承認を得なければ、次に該当する行為をすることができません。

(ア) 本件土地の原形の変更

(イ) 本件土地上における建物及び工作物 (以下「本件建物等」という。) の設置

(ウ) 本件建物等の増改築及び大修繕

(エ) 本件建物等の再築

(オ) 本件建物等の用途の変更

(カ) 本件土地の転貸

(キ) 本件建物等の担保提供

(ク) 事業用定期借地権の譲渡

(ケ) 事業用定期借地権の担保提供

(2) 禁止する用途等

ア 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第 2 条第 1 項に定める風俗営業、同条第 5 項に定める性風俗関連特殊営業その他これらに類する業及びこれらの業の利便を図るための用に供することはできません。

イ 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 号に定める暴力団又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に供することはできません。

ウ 政治的用途・宗教的用途に供することはできません。

エ 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。

オ 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供することはできません。

(3) 調査・報告業務

(1)及び(2)で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た場合には協力しなければなりません。

(4) 業務運営

事業運営については、地域住民と緊密な関係を確保することに努め、責任をもって調整、対応してください。

(5) 交通規制

開発事業者が本件土地で実施する事業に起因する交通渋滞や路上駐車車両の発生がないよう、本件土地に駐車場を整備するなど対策を講じてください。

(6) 契約不適合責任

本市は、本件土地について、種類、性質又は数量に関して本件契約の内容に適合しない場合でも、その一切の責任を負いません。

(7) 地中埋設物

- ・本件土地については、病院関係施設の地下構造物が残存していた状態で、現行事業者に貸付を行っているため、現行契約においては、基礎及び地階床を除く地階より上層部分のみを撤去した形で、本市に返還されることとなっており、現行事業者以外の者が開発事業者として選定された場合は、地下構造物については、開発事業者において撤去する必要があります。

地下構造物の詳細については、別紙3「病院関係施設地下構造物」及び別紙4「地下構造物等」をご確認ください。

- ・その他地中埋設物撤去等が必要となった場合には、開発事業者の負担で行ってください。

(8) 原状回復

本件契約期間満了の時はその満了する期日までに、又は契約解除の通知を受けたときは本市の指定する期日までに、開発事業者の負担において、本件土地を更地（本件土地に建築した建物（地下構造物等を含む。）及び設置した工作物を全て解体撤去した状態をいう。）とする原状回復の上、本市に明け渡さなければなりません。

(9) 契約の解除及び違約金

指定用途に供しない場合や禁止する用途に供した場合、本市の書面による承認を得ずに本件借地権の譲渡を行った場合など本件契約に定める条項に反した場合は、直ちに契約を解除することがあります。また、その際は、違約金を支払っていただきます。なお、この場合、本件契約の解除までに行った業務に要した費用については、本市は賠償の責任を負いません。

11 応募申込みの手順等

(1) 現地見学会（案内）

ア 受付方法

- ・様式1「現地見学会参加申込書」に必要事項を記載の上、電子メールにて送信してください。
- ・様式1「現地見学会参加申込書」の送信後は、着信の確認を電話で行ってください。
- ・様式1「現地見学会参加申込書」には、氏名（名称）、住所（所在）、担当者氏名、連絡先電話番号等を記載してください。

イ 申込受付期間：令和7年10月17日（金）から令和7年10月31日（金）午後5時まで

ウ 現地見学会実施日（予定）：令和7年11月5日（水）～令和7年11月7日（金）

エ 様式1「現地見学会参加申込書」送付先

大阪市健康局健康推進部健康施策課保健医療グループ

電話番号：06-6208-9940

電子メール送信先：fc0004@city.osaka.lg.jp

電子メール件名：【見学会申込書】「桃山跡地健康づくりゾーン活用に係る現地見学会について」

オ その他

- ・参考図面は現地見学会にて配布します。
- ・現地見学会日時は、申込受付後に登録メールアドレス宛て送信します。
- ・現地見学会日時は、ご希望に添えない場合があることあらかじめご了承ください。

(2) 質問書の受付・回答

- ・本プロポーザルに関する質問については、様式7「質問書」に必要事項を記載の上、電子メールにて送信してください。
- ・様式7「質問書」の送信後は、着信の確認を電話で行ってください。
- ・質問に対する回答要旨は、本市ホームページで公表します。
- ・質問者に対して個別の回答は行いません。
- ・回答について質問者の名称は記載しません。

ア 質疑受付期間：令和7年10月22日（水）から令和7年11月19日（水）午後5時まで
質疑受付期間以後の質問は、一切受け付けません。

イ 質問回答日（予定）：令和7年11月28日（金）

ウ 様式7「質問書」送付先

大阪市健康局健康推進部健康施策課保健医療グループ

電話番号：06-6208-9940

電子メール送信先：fc0004@city.osaka.lg.jp

電子メール件名：【質問書】「桃山跡地健康づくりゾーン活用に係る貸付事業者募集について」

(3) 応募申込みの受付

- ・応募申込みに必要な書類は、次の申込受付期間内に申込受付場所に必ず持参してください。持参以外の提出は受け付けません。
- ・「本実施要領」の内容に従って所定の書類を提出してください。書類等に不備がある場合は、本件公募に参加できないことがあります。

ア 受付期間：令和8年1月5日（月）から令和8年1月16日（金）
午前9時30分から午後5時まで
※土曜日、日曜日及び祝日を除きます。

イ 受付場所

大阪市北区中之島1-2-30 大阪市役所2階 3番窓口

大阪市健康局健康推進部健康施策課保健医療グループ

電話番号：06-6208-9940

(4) 応募申込みに当たっての留意事項

- ・2（1）アの用地に係る「市有財産事業用定期借地権設定合意書」及び公正証書による本件契約の締結は、様式2「応募申込書」に記載された名義以外では行いません。また、2（1）イの用地に係る賃貸借契約も同様とします。
- ・申込み受付に際し取得する個人情報、本件土地の契約関係事務のために収集するものであり、事務の目的外の利用・保有については、本市の個人情報保護関係規程により制限されています。
- ・書類を提出後に応募を辞退する場合は、様式9「参加辞退届」を提出してください。
- ・提出された様式2「応募申込書」の内容が「10 契約上の主な特約」の(2)に該当する場合は、応募申込みの受付を取り消します。
- ・申込受付以降に応募資格がないことが判明した場合は、その時点で応募申込みの受付を取り消します。

- ・受け付けた申込書等は、いかなる場合であっても返却しません。
 - ・必要書類及び提出部数については、「本実施要領」を参照してください。
 - ・様式4-1から様式4-9「事業計画書」の作成に当たっては、「本実施要領」を理解し、「5 土地利用計画条件」を十分に踏まえたものとしてください。
 - ・現行事業者から建物等の譲渡を受けることを前提とした提案はできません。
 - ・現行事業者については、現状建物を活用する形での提案は可能ですが、その場合は、原状回復相当額（建物撤去費相当額）を納付する必要があります。
 - ・各種提案書類（質疑を含む。）の使用言語は日本語とし、単位はメートル法、数字はアラビア数字を用いてください。
 - ・提出の際は、応募登録に関する書類と事業計画書は、別ファイルとしてください。
- (5) 申込保証金の納付
- ・申込保証金は、応募事業者が提案する貸付料の6か月分以上に相当する金額とします。本市から送付する申込受付証と同封の申込保証金納付書及び納付書・領収証書により、指定期日までに納付してください。
 - ・指定期日までに納付が確認できない場合は、応募申込みの受付を取り消します。

12 応募申込書及び関係機関への確認事項

- ・様式5「関係機関への確認事項」の記載については、「5 土地利用計画条件」「7 土地利用等の規制」「8 施設整備の制限等」の項目をご確認ください。

13 応募登録に関する書類（各1部）

- (1) 様式3-1から様式3-3「誓約書」
 - ・両面印刷し、必要事項を記入してください。
 - ・誓約書と大阪市暴力団排除条例（抜粋）及び施行規則を別に印刷した場合は、ホッチキス止めし、実印で割印をしてください。
- (2) 印鑑証明書（法人）又は印鑑登録証明書（個人）
 - ・発行後3か月以内のものに限ります。
- (3) 法人登記事項証明書又は法人登記簿謄本若しくは住民票の写し（個人）
 - ・登記事項証明書の場合は、「現在事項証明書」又は「履歴事項証明書」に限ります。
 - ・発行後3か月以内のものに限ります。
- (4) 過去2期間の国税及び市税の未納の税額がないことの証明書の写し
 - ・発行後3か月以内のものに限ります。
- (5) 法人の定款又は寄付行為
 - ・最新のものを提出してください。
- (6) 法人の概要パンフレット
 - ・最新のものを提出してください。ない場合は省略可です。
- (7) 過去3期間の決算書等又は連結財務諸表作成会社においては連結財務諸表
 - ・決算書等は、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、勘定科目内訳明細書とします。
 - ・連結財務諸表は、連結貸借対照表、連結損益計算書、連結株主資本等変動計算書、連結キャッシュ・フロー計算書とします。
 - ・過去3期間分がない場合は、過去全てのものとします。

- ・該当書類がない場合は、代替書類を提出してください。
- (8) 事業継続計画（BCP）とその運用マネジメントが分かる資料（BCM など）

14 事業計画書

- ・様式 4-1 から様式 4-9 「事業計画書」は、様式 4-1 を鑑とし、次に示す資料を一式にまとめた上で、7 部（正本 1 部、副本（複写可）6 部）を提出してください。ただし、応募者名の記載は、正本 1 部のみとし、副本には記載せず、応募者名表示（申請団体の商号又は名称、代表者氏名、管理運営実績の施設名、実施イベント名、資本関係等）があれば黒塗りするなど、応募者が推定できる記載は行わないでください。

- ・応募者名が判別できると判断した場合は、提出後本市で黒塗りする場合があります。

(1) 様式 4-2 から様式 4-7 「計画主旨書」

ア 様式 4-2 「事業計画概要」

「本実施要領」を踏まえ、次の事項を具体的に記載してください。

- ・事業コンセプトと提供するサービスの内容を記載してください。
- ・「5 土地利用計画条件」の「(3) 拠点施設計画に資する提案として求めるもの」について記載してください。
- ・利用者の安全・安心に配慮した点について記載してください。
- ・周辺の住環境に配慮した点について記載してください。

イ 様式 4-3 「事業実施体制」

運営協議体の設置方法や開業までの事業スケジュールについて記載してください。

ウ 様式 4-4 から様式 4-6 「資金計画」

計画の基礎となる市場環境の想定（収入見込み、事業環境、人口動態等）と、当初 10 年間の支出及び収入計画について記載してください。

エ 様式 4-7 「事業実績」

提案されている事業に関連して、これまでの実績・実施状況について記載してください。

(2) 様式 4-8・様式 4-9 「施設整備計画概要書」

ア 建築計画の概要（建築面積、延べ面積、階数、最高高さ）

イ 配置計画図等

- ・外構は、駐車場や駐輪場、植栽、敷地境界等の位置が分かるように示してください。
- ・市民の健康づくり施設（「生活機能の維持・向上」「ライフステージに応じた生活習慣の改善」「健康を支え、守るための地域づくり」に係る取組の推進に繋がる拠点施設）の拠点施設計画に資する提案内容については、コメントも交えなら具体的な考え方を示してください。

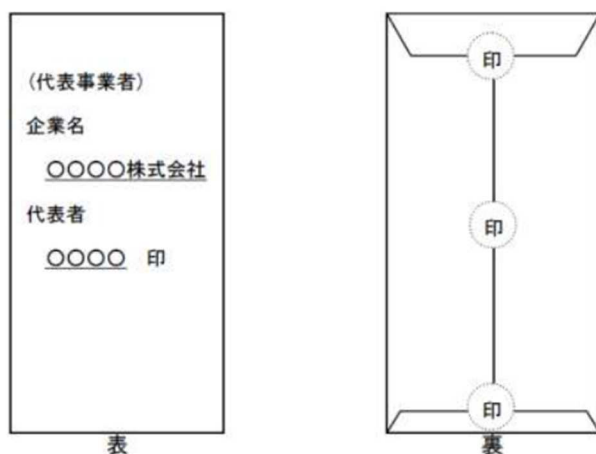
ウ 各階平面図、立面図、パース（全体の建築計画が視認できるもの等）

- ・各室の利用計画の概要を示してください。
- ・平屋の場合は、1 階平面図及び配置図として省略して構いません。
- ・市民の健康づくり施設（「生活機能の維持・向上」「ライフステージに応じた生活習慣の改善」「健康を支え、守るための地域づくり」に係る取組の推進に繋がる拠点施設）の拠点施設計画に資する提案内容については、コメントも交えなら具体的な考え方を示してください。

15 価格提案書

- ・様式4-1から様式4-9「事業計画書」と合わせて様式6「価格提案書」を提出してください。
- ・様式6「価格提案書」における金額は、2（1）アの用地に係る1か月分の貸付料（消費税等は含みません。）の額を表示してください。
- ・必ずボールペン等で記入し、訂正可能な筆記用具（鉛筆やフリクションペンなど）で記入しないでください。
- ・年月日は、申込書類の提出日を記入してください。
- ・所在地、法人名、代表者名は、様式2「応募申込書」に記載されたとおり記入し、実印で押印してください。
- ・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「留印」を付してください。
- ・訂正する場合は、誤記部分に二重線を引き、実印を押印し、正しく書き直してください。
- ・金額欄の訂正は、誤った数字だけでなく、金額全体に二重線を引き、実印を押印し、正しく書き直してください。
- ・価格提案書を無地封筒（長形3号）に入れ、糊付け、割印（実印）し、表に応募事業者の企業名、代表者名を記載し、実印を押印の上、提出してください。
- ・封筒に押印する割印は、実印で3か所（上・中・下）に押印してください。
- ・計画提案審査において選定された応募事業者は、価格提案書に記載する賃貸借料（月額）の6か月分以上の申込保証金を、価格提案審査日以前に、大阪市公金収納取扱金融機関窓口で、本市所定様式の納付書・領収証書により納付してください（ATM及びインターネットバンキングによる振込みには対応していません）。

（価格提案書を入れた封筒の見本）



16 提出に当たっての注意事項

- ・様式10「提出書類チェック票」により、提出書類の有無を確認した上で提出してください。
- ・申込みは1者につき1つに限ります。
- ・応募事業者が本プロポーザルに要した費用は、全て応募事業者の負担とします。

17 計画提案審査

(1) 審査方法

- ・応募事業者が本実施要領に示す公募参加の資格などを満たしているかを審査するとともに、外部有識者で構成する評価会議において、提出された事業計画の内容が求められた提案項目や計画条件等を満足しているかどうかを審査し、計画条件等に適合した事業計画を下記「(2) 評価項目 イ 計画提案審査」に基づき評価します。
- ・審査については、提出書類に基づく書面審査及びヒアリングにより行います。応募者が多数の場合は、書類審査によりヒアリングの対象となる応募者を選定します。
- ・評価会議が必要と認めたときは、補足資料の提出等を求める場合があります。この場合、提出書類の追加・修正等として取り扱います。
- ・評価会議による計画提案審査結果通知は、令和8年2月13日（金）に、本市から申込者に電子メールで送付します。
- ・事業計画の審査は、評価会議で行います。選定結果に対する異議については、一切応じません。
- ・選定されなかった理由については、その説明を求めることができます。説明を求めようとする場合には、令和8年2月13日（金）から令和8年2月19日（木）までの間に、大阪市健康局健康推進部健康施策課保健医療グループまで様式11「説明申出書」により申し出てください。受付時間は、平日の午前9時30分から午後5時までとします。

(2) 評価項目

評価提案書の評価項目は、次のとおりです。

ア 適格審査

審査内容
提案の趣旨は適切か
賃貸借期間が令和9年4月26日から令和39年1月15日までの範囲になっているか
建物解体撤去について、計画に反映されているか
本件土地の範囲内の活用計画になっているか
関連法令の規定及び本市関係所属との事前協議の内容に不適格な内容はないか

イ 計画提案審査

評価項目	評価事項	様式	配点
A 全体計画	【良好な景観形成】(10) 敷地活用（配置）計画、建物の意匠等、良好な景観形成への配慮	4-2	20 点
	【生活環境への配慮】(10) 騒音・振動・悪臭・治安等、周辺地域への環境負荷の低減		
B 健康づくり 施設としての 拠点機能	【事業コンセプト】(10) 桃山跡地健康づくりゾーンが果たしてきた機能を踏まえた整備計画	4-3 4-8 4-9	40 点
	【地域コミュニティの活性化】(10) 健康づくり施策に関わる関係機関等と連携・協働し、地域でいきいきと健康に暮らせる地域づくりに繋がる計画		
	【社会活動（就労の継続・趣味・ボランティア活動）】(10) 健康目的の活動だけでなく、健康目的に特化しない様々な社会活動への参加から健康増進に繋げる計画		
	【家族や友人との共食】(10) 家族や友人と共食することにより、適切な食習慣の確立、適切な量と質の食事の摂取に繋げる計画		
C 運営計画	【確実性・実施力】(10) 事業実施体制や仕組み、事業実績等による事業実施力	4-3	40 点
	【事業スケジュール】(10) 各種手続、施設整備、事業運営、原状回復等全体スケジュールの計画性	4-4 4-5 4-6	
	【法令等に基づく許認可】(10) 施設整備、事業運営上必要となる許認可手続への理解力・対応力	4-7 4-8	
	【継続性・安全性】(10) 資金収支計画、法人の財務諸表による経営の安定性	4-9	
合計			100 点

評価項目の審査の結果、次の(ア)～(エ)のいずれかひとつでも満たさない計画提案は、審査基準に満たないものとし、当該計画提案の応募事業者は、価格提案審査には参加することができません。

(ア) 適格審査の審査内容に不備がない

(イ) 評価項目の大項目「B 健康づくり施設としての拠点機能」において配点の7割以上の評価を得ている。

(ウ) 評価点の合計において、配点の6割以上の評価を得ている。

(エ) 評価項目において、著しく評価の低い項目がない。

18 価格提案審査の対象者

- ・計画提案審査において選定され、次の「19 価格提案審査の実施」の「(3) 提出書類等（当日持参するもの）」を提出した者を対象に、申込受付時に提出された様式6「価格提案書」に基づき審査を行います。
- ・応募申込時より価格提案審査時までの間において、「9 応募資格」の要件を欠くことに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り消し、価格提案審査を行いません。

19 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：令和8年2月18日（水）

受付時間：午前9時30分から午前10時30分まで

開封時刻：午前11時

(2) 価格提案審査の実施場所

大阪市北区中之島1-2-30

大阪市役所2階 健康局会議室

(3) 提出書類等

ア 計画提案審査結果通知書

イ 様式8「委任状」※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」欄には様式2「応募申込書」の申請者の実印を押印してください。）

オ 納付書・領収証書の本人控えの写し

※イ、エ及び納付書・領収証書については、「計画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

・価格提案審査参加者は、様式6「価格提案書」に記入する賃貸料（月額）の6か月分以上の申込保証金を、価格提案審査日以前に、大阪市公金収納取扱金融機関窓口で、本市所定様式の納付書・領収証書により納付してください（ＡＴＭ及びインターネットバンキングによる振込みには対応していません）。

(5) 開封

- ・開封は、価格提案参加者立会いの下で行います。
- ・価格提案審査参加者が開封に立ち会わなかった場合は、価格提案審査事務に関係のない本市職員を立ち会わせ開封を行います。

(6) 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 予定貸付料を下回る価格提案

イ 価格提案審査参加資格がない者のした価格提案

ウ 指定の日時までに提出しなかった価格提案

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 様式6「価格提案書」に所定の記名押印がない価格提案

カ 本市が提示した様式6「価格提案書」を使用しない価格提案

キ 価格提案審査参加者（代理人含む）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 金額、名称、その他主要部分が識別し難い価格提案

ケ 訂正印のない金額の提案、削除、挿入等による価格提案

コ 価格提案に関し不正な行為を行った者がした価格提案

サ その他価格提案に関する条件に違反した価格提案

(7) 開発事業者の決定

- ・価格提案審査参加者より申込受付時に提出された様式6「価格提案書」を開封します。
- ・価格提案審査参加者が1者の場合は、予定貸付料以上の提案を行っていれば、開発事業者として決定します。
- ・価格提案審査参加者が2者以上の場合は、予定貸付料以上で、最高金額をもって価格提案した者を

開発事業者として決定します。

(8) 価格提案が同額であった場合の開発事業者の決定方法

- ・ 予定貸付料以上で、かつ、最高金額の価格提案をした者が2人以上あった場合には、くじにより開発事業者を決定します。
- ・ くじを実施する場合には、様式6「価格提案書」に押印した印鑑が必要です。ただし、代理人により参加する場合は、様式8「委任状」の「受任者」欄に押印した印鑑が必要です。
- ・ 価格提案審査参加者のうち、くじを引かない者があった場合には、価格提案審査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ます。

(9) 価格提案審査結果・経過の公表

- ・ 開発事業者が決まったときは、開発事業者名及びその価格提案金額を、開発事業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。
- ・ 価格提案審査後の問合せに対しては、開発事業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、開発事業者名及びその価格提案金額を掲載します。
- ・ 価格提案審査参加者全ての価格提案金額及び価格提案審査参加名を記載した価格提案審査経過調書を速やかに作成し、本市ホームページで公表します。

(10) 価格提案審査の中止及び延期

- ・ 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価格提案審査の期日を延期することがあります。

(11) 申込保証金の還付等

- ・ 開発事業者以外の者が納付した申込保証金は、開封後返還しますので、大阪市健康局健康推進部健康施策課保健医療グループ（大阪市北区中之島1-2-30 大阪市役所2階）に申込保証金納付書を提出してください。還付については、開札終了後から起算して約〇週間程度を要します。
- ・ 申込保証金は、その受入期間について利息をつけません。

20 開発事業者を決定しなかった場合の貸付け

- ・ 令和8年2月20日（金）午前9時30分から令和8年3月23日（月）午後5時まで、予定貸付料で貸付けの申込みを先着順で受け付けます。
- ・ 申込みの資格は、「9 応募資格」と同様とし、契約上の主な特約についても「10 契約上の主な特約」と同様とします。

(1) 受付時間

- ・ 午前9時30分から正午まで及び午後1時から午後5時まで。
- ・ 土曜日、日曜日及び祝日は受付を行いません。
- ・ 受付開始時刻より早く受付場所に到着した場合でも、到着時刻による先後は設けず、一律に受付開始時刻に到着したものとみなします。
- ・ 同時に複数の申込みがあった場合は、抽選により受付順位を決定します。

(2) 受付場所

大阪市北区中之島1-2-30 大阪市役所2階 3番窓口

大阪市健康局健康推進部健康施策課保健医療グループ

※持参での申込みのみを受け付けることとし、郵送、電話、FAX、インターネットによる受付は行いません。

(3) 申込みに必要な書類

- ・ 「12 応募申込書及び関係機関への確認事項」「13 応募登録に関する書類（各1部）」「14 事業計画書」を参照してください。

(4) 審査結果通知

- ・申込受付後、別途本市の指定する日に評価会議を開催し、事業計画の内容を審査した上で、土地利用条件に適合するものとして選定される必要があります。
- ・審査結果通知書については、評価会議を開催した約1週間後に本市から申込者に電子メールで送付します。

(5) 申込保証金

- ・(4)により本市から審査結果通知で選定された応募事業者を開発事業者として決定します。
- ・開発事業者は、本市が審査結果通知書を送付した日の翌日から起算して5日以内（土曜日、日曜日及び祝日を除く。）に、貸付料月額6か月分以上の申込保証金を支払うものとします。
- ・申込保証金は、本市が発行する納付書にて支払うものとします。
- ・納付期限までに支払いがない場合は、申込みを無効とします。
- ・開発事業者が正当な理由なく本市が指定する期限までに契約の締結をしないときは、申込保証金は、本市に帰属します。

(6) 契約の締結

- ・開発事業者と本市は、審査結果通知日の翌日から起算して14日以内に、「市有財産事業用定期借地権設定合意書」を締結します。
- ・「市有財産事業用定期借地権設定合意書」の締結後、令和9年4月9日までに事業用定期借地権設定契約を行います。
- ・事業用定期借地権設定契約は、公正証書によるものとし、同契約に係る公正証書の作成に必要な一切の経費は開発事業者の負担とします。
- ・「市有財産事業用定期借地権設定合意書」の締結及び公正証書による事業用定期借地権設定契約は、様式2「応募申込書」に記載された名義で行います。
- ・契約の締結までに、契約保証金（貸付料月額6か月分以上と建物解体撤去費相当額）を納付してください。（既納の申込保証金を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ください。）
- ・貸付開始日は、契約締結日以後の日とし、本市と開発事業者との協議により決定します。
- ・貸付期間、契約保証金、連帯保証人、貸付料の納付、貸付料の改定については、「22 契約の締結」と同様とします。

21 契約説明会

- ・価格提案審査終了後、契約手続の説明会を大阪市役所〇会議室で行います。
- ・契約説明会には、開発事業者又は代理人が必ず出席してください。
- ・正当な理由なく、契約説明会に出席されない場合は、開発事業者の資格を取り消します。
- ・既納の申込保証金は、下記「22 契約の締結」のウ契約保証金に記載のとおり契約保証金に充当するため、お返しすることはできません。

(1) 日程等

日程：令和8年2月18日（水）

場所：大阪市北区中之島1-2-30 大阪市役所会議室

※時間及び会議室は、後日通知します。

(2) 提出書類等

ア 計画提案審査結果通知書

イ 様式8「委任状」※代理人により参加する場合のみ

(3) 結果・経過の公表

- ・契約説明会後の問合せに対しては、開発事業者名を回答するとともに、本市ホームページにおいて、開発事業者名を掲載します。
- ・開発事業者の計画提案書の一部又は全部を本市ホームページに公表します。
- ・令和8年2月18日（水）以後に、本市ホームページにおいて開発事業者選定の経過調書を公表します。

22 契約の締結

(1) 事業用定期借地権を設定する用地

ア 契約の締結

- ・開発事業者と本市は、令和8年3月13日（金）までに、「市有財産事業用定期借地権設定合意書」を締結します。
- ・事業用定期借地権設定契約の締結は、令和9年4月9日（金）までに行います。
- ・事業用定期借地権設定契約は、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、開発事業者の負担とします。

イ 契約期間

- ・契約期間は、令和9年4月26日から令和39年1月15日までの期間とします。
- ・契約期間満了後の契約更新は行いません。

ウ 契約保証金

- ・契約の締結までに、貸付料月額6か月分以上と建物解体撤去費相当額の契約保証金を納付していただきます。ただし、連帯保証人を設定した場合には、貸付料月額6か月分以上のみを支払っていただきます。
- ・いずれの場合も、納付済みの申込保証金は、契約締結時に契約保証金に充当します。

エ 建物解体撤去費相当額について

- ・ウに記載のとおり、契約保証金として貸付料月額6か月分以上に、原状回復に必要な建物の解体撤去費相当額を加えた額を納付しなければなりません。
- ・開発事業者は、令和8年2月24日（火）午後5時までに「原状回復に必要な建物の解体撤去費相当額の見積書」（以下「見積書」という。）を大阪市健康局健康推進部健康施策課保健医療グループまで電子メールで提出してください。
- ・提出された見積書の内容について、積算すべき項目等に漏れがないか本市で確認を行い、不備等がなければ、見積書に記載の金額を、原状回復に必要な建物の解体撤去費相当額とします。
- ・見積書に不備等があった場合は、本市から速やかに連絡しますので、令和8年3月27日（金）午後5時までに見積書の再提出をお願いします。

オ 連帯保証人

- ・建物解体撤去費相当額の納付に代えて、連帯保証人を設定することも認めます。
- ・連帯保証人は、開発事業者と連帯して、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、次のいずれかに該当する者で、その事実があった後2年を経過しないものでないこと。
 - (ア) 本市との契約履行に当たり、故意に工事若しくは製造を粗雑にし、又は物件の品質若しくは数量に関して不正の行為をした者
 - (イ) 本市が実施した競争入札又はせり売りにおいて、その公正な執行を妨げた者又は公正な価格の成立を害し、若しくは不正の利益を得るために連合した者
 - (ウ) 落札者が本市と契約を締結すること又は本市との契約者が契約を履行することを妨

げた者

(エ) 本市が実施する地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）第 234 条の 2 第 1 項の規定による監督又は検査の実施に当たり職員の職務の執行を妨げた者

(オ) 正当な理由がなく本市との契約を履行しなかった者

・連帯保証人は、次の資格を有し、かつ、本市が承諾する者でなければなりません。

(ア) 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。

(イ) 貸付料年額の 5 倍以上の年間所得又は固定資産を有すること。

・連帯保証人が上記に掲げる資格を失ったとき又は死亡、解散したとき、若しくは本市が変更の必要があると認めたときは、開発事業者は、速やかに本市の承認する連帯保証人を新たに設定しなければなりません。新たに連帯保証人を立てられない場合は、上記エにしたがって建物解体撤去費相当額の納付が必要です。

カ 貸付料の納付

貸付料については、半期払いとし、次の支払期限までに支払っていただきます。

期 間	支払期限
令和 9 年 4 月 26 日～令和 9 年 9 月 31 日	令和 9 年 4 月 25 日
毎年 4 月 1 日～毎年 9 月 30 日	毎年 5 月 31 日
毎年 10 月 1 日～毎年 3 月 31 日	毎年 11 月 30 日

※支払期限が金融機関の休業日に当たる場合は、金融機関の翌営業日を支払期限とする。

キ 貸付料の改定

・貸付料は、3 年ごとに下記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。

(計算式)	
改定貸付料 = 従前の貸付料 × 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	従前の貸付料の適用始期及び今回算定する貸付料の適用始期前日のそれぞれ 6 か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	従前の貸付料の適用始期及び今回算定する貸付料の適用始期前日のそれぞれ 6 か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）

・本市は、上記計算式によるほか、関係法令及び大阪市財産条例（昭和 39 年条例第 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に比較して不当となったときなど、必要があると認めるときは、貸付料の改定を請求することができます。

ク 申込保証金の帰属

・開発事業者が正当な理由なく、本市の指定する期限までに契約を締結しないときは、開発事業者決定を取り消し、既納の申込保証金は本市に帰属し、返還しません。

ケ 契約の解除

・本市は、国、地方公共団体その他公共団体において、公用又は公共用に供するため本件土地を必要とするときは、契約を解除することができるものとします（地方自治法第 238 条の 5 第 4 項参照）。

・本市は、次の各号のいずれかに該当するときは、貸付期間中といえども、契約を解除することができるものとします。

(ア) 開発事業者が貸付料を納入期限後 3 月以内に支払わないとき

(イ) 開発事業者が、上記アを除く契約条項に違反したとき

(ウ) 開発事業者に契約を継続し難い重大な背信行為があったとき

- ・本市は、開発事業者が大阪市暴力団排除条例第2条第2号に規定する暴力団員又は同条第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た場合には、契約を直ちに解除します。
- ・開発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、その契約を解除します。
- ・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、開発事業者にその賠償を請求することがあります。

(2) 一時使用賃貸借契約により貸し付ける用地

ア 契約の締結

- ・開発事業者と本市は、令和9年4月9日（金）までに、「市有財産賃貸借契約書」を締結します。

イ 契約期間

- ・契約期間は、令和9年4月26日から令和10年3月31日までとします。以降、令和39年1月15日までの間、玉造線が整備されるまでの間、毎年度契約を締結するものとします。

ウ 貸付料

- ・貸付料については、2（3）イに記載のとおり、大阪市財産条例第7条第1項第1号を準用し算出した価格とします。ただし、同条例その他市が定める規定が改正された場合は、この限りではありません。

【参考】大阪市財産条例

第7条 使用許可を受けた者は、次の区分により使用料を納付しなければならない。

(1) 土地

1月につき、土地の位置、形状及び利用状況を考慮して財産管理者が定める基準により算定した1平方メートル当たりの土地の単価（※）に使用許可を受けた面積を乗じて得た額に、1,000分の2.5を乗じて得た額（その額に1円未満の端数があるときは、これを切り捨てた額）

（※）「財産条例第7条第1項及び第2項に係る使用料算定基準」により、使用許可財産が接する道路に付設されている相続税路線価に0.8を除して得た額を原則としている。

エ 契約保証金

- ・賃貸借契約締結時と同時に、契約保証金として、契約金額の6か月分以上を納付していただきます。

オ 貸付料の納付

- ・上記、「(1) 事業用定期借地権を設定する用地」の「カ 貸付料の納付」と同じ。

(3) 留意事項

開発事業者が現行事業者以外の者となった場合において、契約期間が開始される令和9年4月26日までに、現行事業者が原状回復できなかったときは、実際に開発事業者へ貸付けが行われた日から貸付料が発生するものとします。

23 留意事項

- ・建物を建築するに当たっては、建築基準法や本市条例等の規定の適用がありますので、留意してください。
- ・本件土地において建物を建築する際は、開発事業者において、建築基準法に基づく建築確認申請手続を行う必要があります。
- ・本実施要領に定めのない事項は、地方自治法、同法施行令（昭和22年政令第16号）、大阪市契約規則

(昭和 39 年規則第 18 号) 等の関係諸法令に定めるところにより処理します。

- ・「市有財産事業用定期借地権設定合意書」を締結後、貸付期間開始前にボーリング調査などで本件土地を使用する場合は、別途、市有財産借受申請の手続及び貸付料（※開発事業者が価格提案審査で提案した貸付料を基礎として、当該貸付期間に応じて算出することとします。）が必要となります。手続など詳細は、大阪市健康局健康推進部健康施策課保健医療グループ（06-6208-9940）にお問い合わせください。

24 経費の負担

- ・契約の締結及び履行、近隣との調整に関する費用及び土地等の維持管理に関する費用並びにその他一切の費用については、開発事業者の負担となります。

25 知的財産権等

- ・事業計画等の知的財産（知的財産基本法（平成 14 年法律第 122 号）第 2 条に規定される知的財産をいう。）に係る権利については、それぞれの応募事業者に帰属します。
- ・事業計画書等について、本市が必要と認めるときは、協議の上、無償で本市が使用できるものとします。
- ・本市は、事業計画書等について、大阪市情報公開条例（平成 13 年条例第 3 号）に基づき開示が必要となる場合は、第三者に開示することができるものとします。
※事業計画等とは、本実施要領に基づき提出された様式 4-1 から様式 4-9 での提案内容をいいます。

様式集

番号	様式名
様式 1	現地見学会参加申込書
様式 2	応募申込書
様式 3-1	誓約書
様式 3-2	誓約書（連帯保証人）
様式 3-3	誓約書（不動産の賃貸借）
様式 4-1	事業計画書
様式 4-2	計画主旨書（事業計画概要）
様式 4-3	計画主旨書（事業実施体制）
様式 4-4	計画主旨書（資金計画）
様式 4-5	当初 10 年間の支出計画
様式 4-6	当初 10 年間の収入計画
様式 4-7	計画主旨書（事業実績）
様式 4-8	施設整備計画概要書（ア 建築計画の概要、イ 配置計画図等）
様式 4-9	施設整備計画概要書（ウ 各階平面図、立面図、パース）
様式 5	関係機関への確認事項
様式 6	価格提案書
様式 7	質問書
様式 8	委任状
様式 9	参加辞退届
様式 10	提出書類チェック票
様式 11	説明申出書

※本市ホームページより、ダウンロードしていただけます。