

常吉臨港緑地の魅力向上・管理運営
事業者募集要項



令和 6 年 11 月

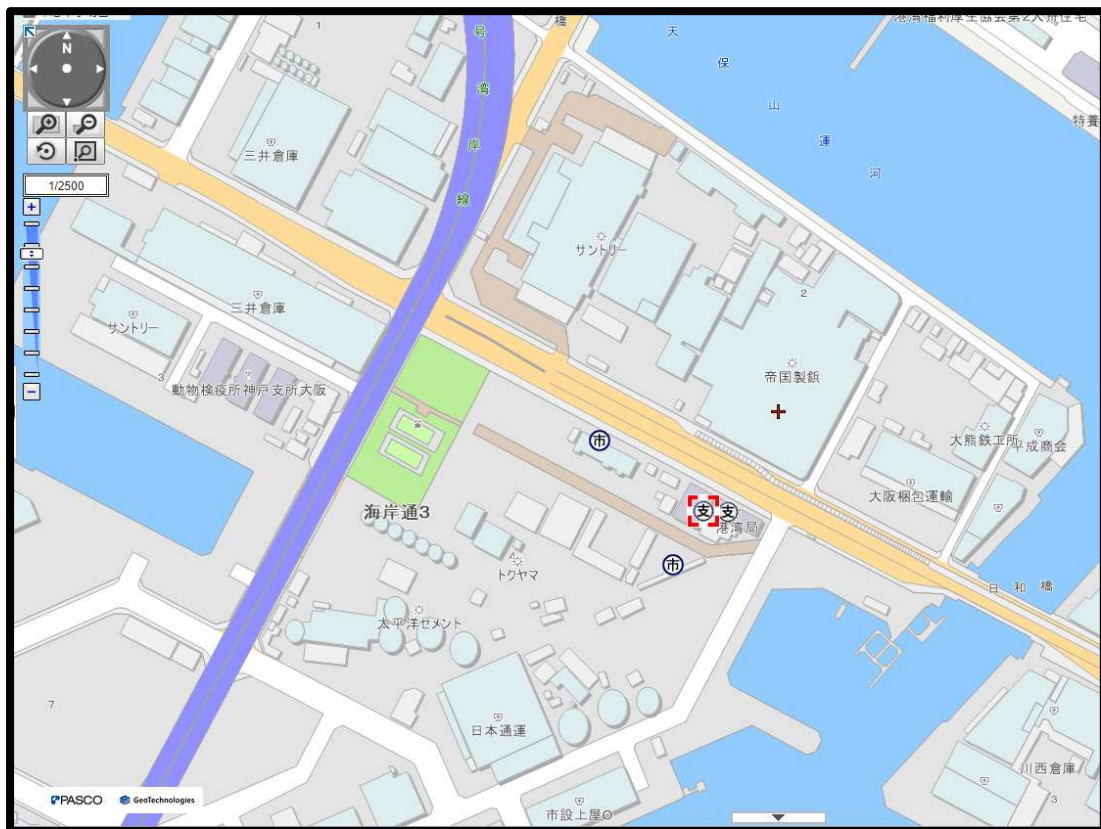
大阪港湾局

◆第2突堤事務所へのアクセス

大阪メトロ中央線「大阪港駅」を下車し、大阪シティバス「大阪港」51号（ドーム前千代崎行）に乗車。大阪シティバス「第二突堤前」で下車し、バス停から府道5号を北西方向に進み最初の角を左折して第2突堤事務所に至る。

16 号大阪港線を天保山出口で降り、道路標識に従って第 2 突堤事務所に至る。

中央大通を西進し、港区内朝潮橋交差点でみなと通りに入り、第1突堤前交差点で府道5号線に入り第2突堤事務所に至る。



※マップナビおおさかより引用、来客用駐車場有

〈 目次 〉

第1	事業の概要	1
1.	趣旨	1
2.	事業区域の概要	1
3.	事業概要	3
第2	事業条件	6
1.	にぎわい創出事業（ハード事業）に関する提案条件	6
2.	にぎわい創出事業（ソフト事業）に関する提案条件	9
3.	維持管理計画に関する提案条件	10
4.	公共還元に関する提案条件	11
5.	その他留意事項	12
6.	港湾環境整備計画の申請	15
第3	応募条件・応募方法	16
1.	応募者の構成等	16
2.	応募者に必要な資格	16
3.	説明会の開催	17
4.	応募の手順等	18
5.	応募に必要な書類	19
6.	提出にあたっての注意事項	22
7.	質疑回答	22
8.	関係資料の閲覧	23
9.	スケジュール	24
第4	審査方法・審査基準等	25
1.	計画提案審査	25
2.	価格提案審査	27
3.	失格事由	30
第5	契約等に関する事項	31
第6	問い合わせ先	33
	別紙資料及び応募様式	34

第1 事業の概要

1. 趣旨

港湾における緑地や広場（以下、「港湾緑地」という。）は、港湾の自然環境の保全、港湾の良好な景観の形成、港湾労働者の労働環境及び周辺住民の生活環境の向上の場となるとともに、災害時における復旧・復興活動の拠点や避難場所など、様々な機能を果たしています。近年は、港湾管理者の厳しい財政制約等により十分な維持管理や更新がなされておらず、休憩所やトイレ等の施設の経年劣化による老朽化・陳腐化が進行し、公共による更新投資も限界を迎えています。

また、地域からは、にぎわいを創出するイベントの実施など港湾緑地の活性化が望まれています。

このような中、老朽化・陳腐化した緑地又は広場を適切に更新しつつ、より魅力的な空間を形成するためには、民間活力を最大限活かしていくことが重要です。

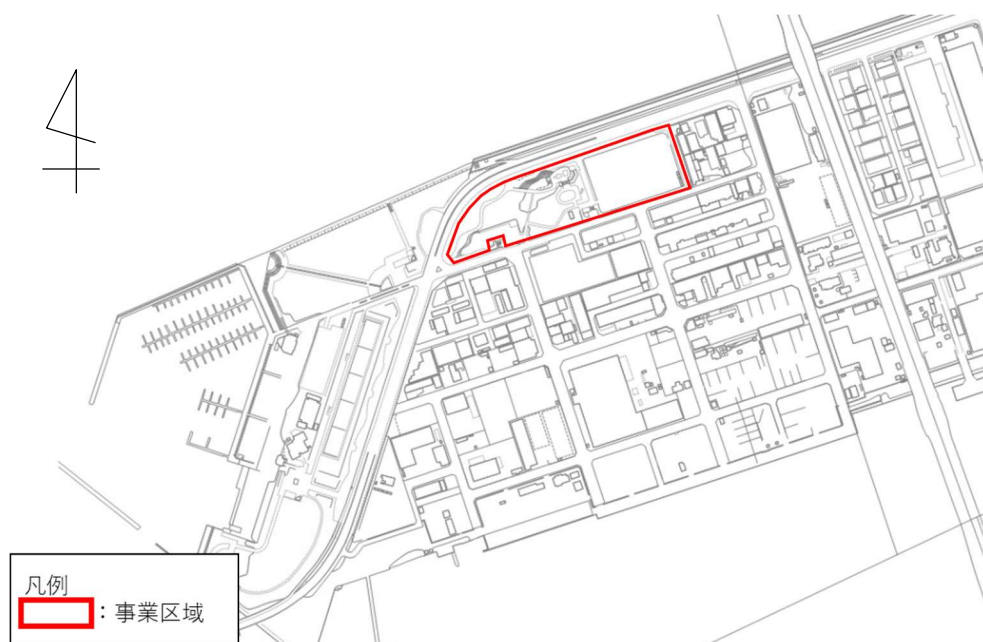
このため、令和4年度に港湾法が改正され、港湾緑地において収益施設を整備するとともに、当該施設から得られる収益を還元して港湾緑地の再整備を行う民間事業者に対し、港湾管理者が行政財産である港湾緑地の貸付を行うことを可能とする認定制度「みなと緑地 PPP」が設けられました。

本市は、この制度を活用し、常吉臨港緑地（以下、「本件緑地」という。）において、収益施設と公共部分を一体的に整備・運営を行う民間事業者を広く募ります。

2. 事業区域の概要

(1) 事業区域

常吉臨港緑地



(2) 事業区域の概要

所 在	大阪市此花区常吉 2 丁目 1 番 4・42 内・47・48			
面 積	25,961.68 m ²			
土地所有者	大阪市（所管：大阪港湾局）			
契約方法	事業用定期借地権設定契約			
契約期間	契約締結日から 30 年間			
交通条件	最寄駅：阪神なんば線 伝法駅より徒歩約 50 分 大阪シティバス「常吉臨港緑地」停留所より、徒歩約 1 分			
地域地区等（都市 計画法）の指定	区域区分	市街化区域	防火地域	無指定（法 22 条区域）
	用途地域	工業専用地域	地区計画	なし
	地目	雑種地	港湾計画	緑地
	建ぺい率	60%	用途等	休息緑地
	容積率	200%	臨港地区	工業港区
接面道路等の状況	対象区域北側で臨港道路（常吉 2 号線）に接道しています。 対象区域南側で臨港道路（常吉 3 号線）に接道しています。			
供給設備の状況	電気	有	ガス	無
	下水道	無	上水道	有
その他	大阪港臨港地区の分区における構築物の規制に関する条例 大阪市財産条例 大阪市港湾施設条例 ※上記条例は「大阪市例規データベース」の検索システムで閲覧可能です。 https://krv800.legal-square.com/HAS-Shohin/page/SJSrbLogin.jsf			
	大阪港港湾計画 https://www.city.osaka.lg.jp/port/page/0000002651.html			

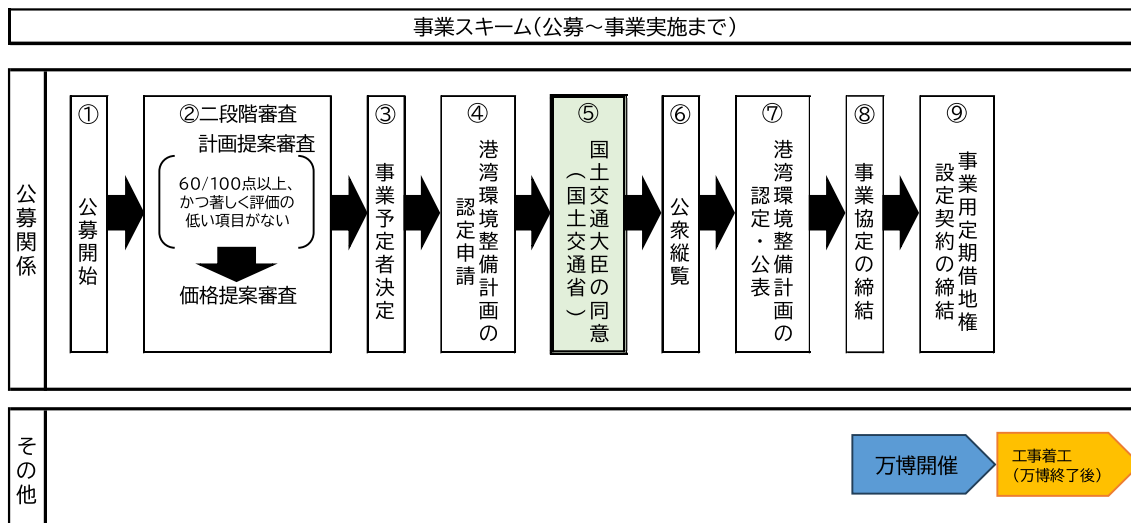
3. 事業概要

(1) 基本的な考え方（事業コンセプト）

本事業は、以下の基本的な考え方（事業コンセプト）の実現に向け、本件緑地の立地特性を踏まえて民間事業者の優れたノウハウやアイデアにより、魅力的で持続可能な事業提案を求めます。また、事業予定者自らが設置する施設等から発生する収益等をもとに事業を実施することとし、実現性のある提案を行ってください。

- 港湾の自然環境の保全、港湾の良好な景観の形成、港湾労働者の労働環境及び周辺住民の生活環境の向上の場
- 民間活力を最大限活かして、老朽化・陳腐化した緑地等を整備し、適切に更新しつつ、より魅力的な空間を形成
- 本件緑地の特色を活かした新たなにぎわいを創出する収益施設を整備するとともに当該施設から得られる収益を還元して、本件緑地の再整備を行う
- 水辺の景観に優れた立地のポテンシャルを活かし、既存グラウンドを有効活用しつつ、地域のにぎわい形成を図り、人々が集う交流拠点をめざす
- 事業者の創意・工夫により、良好・快適な環境を確保するための維持管理を実施し、市民の憩いの場となる快適な緑地等を提供

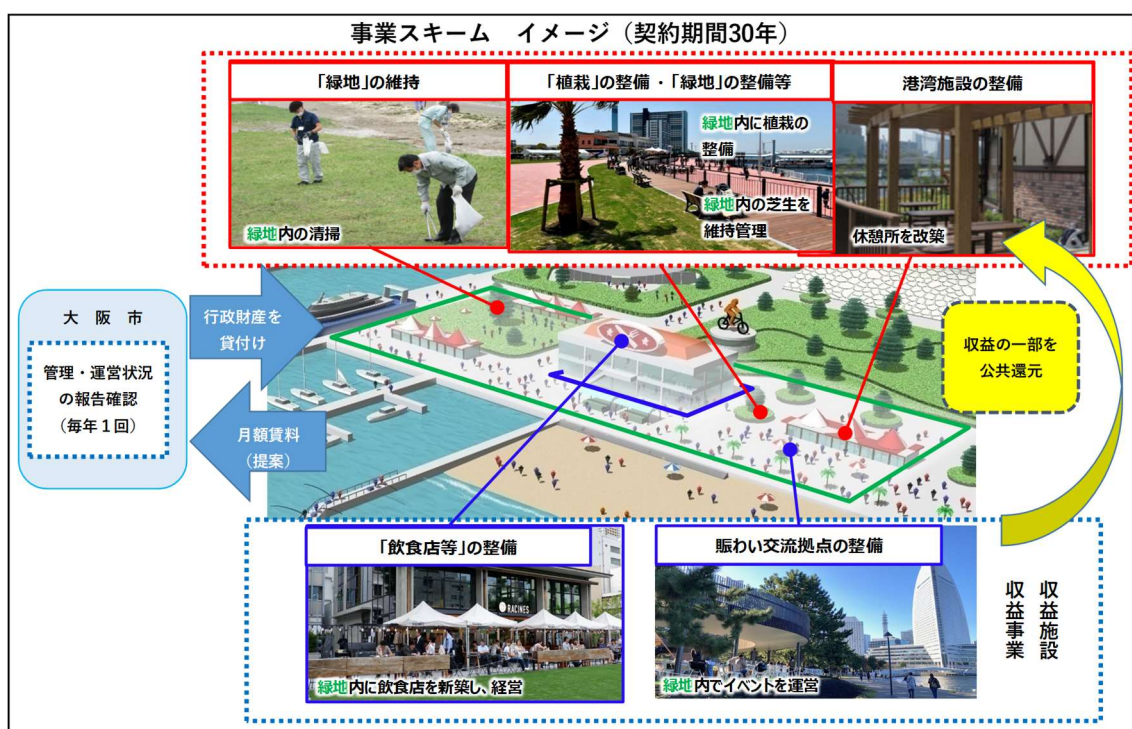
(2) 事業スキーム



- ①応募者は計画提案書及び価格提案書等の申込書類を作成し、本市へ提案
- ②本市は提出された計画提案書等を外部委員による検討会議において、計画提案審査を実施し、一定基準（60／100点以上）を獲得し、かつ、評価項目において著しく評価の低い項目がない提案を行った者を優秀提案者として選定
- ③優秀提案者を対象に、応募申込時に提出された価格提案書（本要項に示す月額賃料以上）を開封し、最高額を入札した最優秀提案者を事業予定者として選定
- ④事業予定者は速やかに港湾環境整備計画を作成し、本市へ認定申請を行う

- ⑤本市は港湾環境整備計画の審査を行い、国土交通大臣の同意付き協議を行う
- ⑥国土交通大臣の同意後、本市は港湾環境整備計画を公衆縦覧する
- ⑦本市は公衆縦覧後、港湾環境整備計画の認定・公表を行う
- ⑧本市と事業予定者は常吉臨港緑地の魅力向上・管理運営事業協定（以下、「事業協定」という。）を締結
- ⑨本市と事業予定者は事業用定期借地権設定契約書を締結

【事業イメージ】



（３）事業提案を求める内容

事業区域においては、立地特性を最大限活かし、従来の港湾緑地のイメージに捉われることなく、新たな民間事業者によって設置される施設等を含めて上質な都市空間の形成を図ることが必要です。また、本件緑地において、利用者が快適に過ごし、安心して利用できるように、利用の適正化を図るとともに、イベント等を開催しにぎわいを創出するなど、民間事業者の柔軟かつ優れたアイデア・企画力を活かして、ハード・ソフト・維持管理を一体的に実施する事業提案を求めます。

事業区域において、次の①から④の事業を全て一体的に実施する事業予定者を募集します。なお、①から④のうちの一部の事業のみ実施する提案はできません。

本市の費用負担はないことを想定して、事業予定者自らが設置する施設による収益等をもとに事業を実施することとして、実現性のある事業提案をしてください。

なお、提案内容の実施について事業予定者に選定された後、検討会議等の意見を踏まえ提案内容を尊重しつつ双方協議の上、確定するものとします。そのため、事業計画の内容を一部変更していただく場合があります。

① にぎわい創出事業（ハード事業）

- ・事業区域において、本件緑地の特色を活かした新たなにぎわいを創出する収益施設の整備・運営等を行う事業の提案を求めます。特に整備に関して既存の常吉臨港緑地グラウンド（以下、「グラウンド」という。）は、区民利用施設としての整備方針を示してください。
- ・提案できる施設は「大阪港臨港地区の分区における構築物の規制に関する条例」の工業港区に定めるものに限りです。
※詳しくは「大阪港臨港地区の分区における構築物の規制に関する条例」別表（第3条関係）をご参照ください。

（大阪市例規データベース：<https://krv800.legal-square.com/HAS-Shohin/page/SJSrbLogin.jsf>）

【提案可能な港湾施設】

- 飲食店、販売店、ＢＢＱ、宿泊機能（キャンプ場・キャンピングカー等、建築確認申請を伴わないもの）、スポーツ施設（グラウンドを含む）など
- ※宿泊機能のうち建築確認申請を伴うものは、港湾厚生施設としての休泊所や福利厚生施設とする。

② にぎわい創出事業（ソフト事業）

- ・水辺の景観に優れた立地のポテンシャルを活かして、常に多くの人が集う港湾緑地を実現するため、ハード事業と一体となったソフト事業の提案を求めます。
- ・継続的に事業が実施できる体制を確保し、周辺地域や地元少年野球チームとの連携などにより、港湾緑地全体のにぎわいを創出するイベントの開催など優れた事業の提案を求めます。
 - イベント等の開催 …… 恒常的なイベント等の企画・実施又は誘致
 - プロモーション活動（広報・宣伝） …… 緑地の総合的な案内
 - 地元及び既存利用団体に配慮した活用方策
 - ソフト事業を継続するための体制整備 など

③緑地維持管理計画

- ・事業区域について、港湾緑地の良好・快適な環境を確保するための維持管理を求めます。
 - 清掃・警備
 - 緑地・施設維持管理（グラウンド・樹木等の維持管理等を含む）
 - トイレ（1か所） など
- ・別紙２「緑地維持管理に関する要求水準書」（以下、「要求水準書」という。）を参考に、事業区域において行う清掃、植栽管理等の日常の維持管理など、港湾環境の整備に関する事業にかかる実施体制、方法、頻度等についての提案を求

めます。

④ 公共還元について

- ・事業予定者が整備する当該施設から得られる収益の一部を港湾施設（休憩所、案内施設、芝生、植栽、ベンチ、トイレ、駐車場、照明設備、備蓄倉庫等）の整備に充当する考え方について提案を求めます。
- ・契約期間終了後、公共還元により整備された港湾施設は本市へ帰属します。

第2 事業条件

事業計画の提案にあたっては、「第2 事業条件」に掲げる内容を満たす提案としてください。なお、事業条件などは、法令の改正等に伴い、変更となる可能性があります。

また、提案した内容は、事業予定者として選定されても、これを確約するものではありません。必要に応じて修正等していただく場合があります。

1. にぎわい創出事業（ハード事業）に関する提案条件

- ・提案していただく内容は、事業予定者自ら設置する建築物や工作物及び施設整備並びにこれらの管理運営に関することとなります。
- ・提案にあたっては、周辺施設や環境、地域住民等との連携や調和、環境に寄与するものとしてください。
- ・港湾緑地としての機能を損なわない程度において、一部樹木を移植又は撤去することを前提に、事業計画を提案することができます。ただし、移植又は撤去に伴う費用は全て事業予定者の負担とします。
- ・事業予定者が計画する施設について、建築面積等の制限は設けていませんが、港湾緑地としての機能を損なわない範囲での提案とします。

(1) 施設等の設置条件

① 主な設置条件について

- ・提案できる施設等は本件緑地や周辺地域の活性化が十分に認められ、「大阪港臨港地区の分区における構築物の規制に関する条例」の工業港区に定める構築物に限ります。
- ・工業港区は、港区内の工場若しくは施設に係る事業に従事する者の利便の用に供するための構築物（事務所、休泊所及び診療所、日用品の販売等）の設置が認められています。

※詳しくは「大阪港臨港地区の分区における構築物の規制に関する条例」別表（第3条関係）をご参照ください。

（大阪市例規データベース：<https://krv800.legal-square.com/HAS-Shohin/page/SJSrbLogin.jsf>）

- ・提案していただく施設は、周辺の景観並びに環境等に配慮した、にぎわいや快適性を創出する施設の配置計画とし、施設等の整備に必要な費用は全て事業予定者負担として、提案を求めます。
- ・売店等において、港湾緑地利用と関連性の低い品目や港湾緑地の適正な管理に支障を及ぼす恐れのある品目、青少年の健全な育成を阻害する恐れのある品目と本市が判断する品目の販売はできません。
- ・事業が実施されることにより、港湾緑地の利用又は保全に著しく支障を与える恐れがないものでなければなりません。

② グラウンドの整備方針について

- ・本件緑地のグラウンドは、週末には地元の少年野球チーム等が利用しているため、本事業において、グラウンドの機能は存続させることとします。そのためグラウンドを改良・再整備する場合は、安全で質の高いものにし、本件緑地全体及びその周辺施設とも連携するための整備方針を提案してください。

③ 展望塔跡地の活用について

- ・本件緑地に設置している展望塔は、老朽化のため令和6年度中に本市により撤去する予定です。撤去後の跡地は高台で水辺を見渡せる眺望を生かした活用方針を提案してください。

(2) 土地等の利用条件

① 工事着手及び土地の引き渡しについて

- ・本件緑地において、工事着手する時期は2025年日本国際博覧会（大阪・関西万博）の開催期間終了後の令和7年10月14日以降とします。

※24ページの「9. スケジュール（予定）」をご参照ください。

なお、契約締結をもって物件を現状有姿により引渡したものとします。現地での物件の引渡しは行いません。

② 既設施設の撤去等について

- ・別紙3「設備リスト」に示す「撤去可能設備」については、撤去を前提とした提案をすることができます。ただし、撤去に伴う費用については全て事業予定者が負担することとします。なお、地中に不要な構造物が残らないよう施設等を撤去してください。

また、本市施設を事業予定者の負担により改修等を行う場合は、本市と施工内容及び所有権等について、事前協議を行い、本市の承諾を得る必要があります。

③原状回復について

- ・事業予定者は、契約期間の満了日又は事業用定期借地権設定契約の解除に伴い、本市が指定する期日までに、事業予定者の責任において原状に回復（施設の撤去）の上、本市職員立会いのもと、用地を返還してください。ただし、本市が特に承認した場合は、この限りではありません。
- ・原状回復にかかる一切の費用は、事業予定者に負担していただきます。
- ・事業予定者が施設等を撤去しない場合には、契約保証金をもって本市が撤去することができるものとします。その場合、契約保証金に不足が生じたときには、事業予定者に不足額を請求することとします。

※詳しくは別紙6「市有財産事業用定期借地権設定合意書（案）」をご参照ください。

（３）その他の条件

- ・本事業に要する一切の経費（照明施設等の電気料金、給水施設の水道料金含む。）及び事業の実施にかかる施設等のすべての整備補修費用並びにこれにかかる手数料等一切の経費は事業予定者が負担します。
- ・本件緑地については、港湾環境整備負担金制度の対象となります。同制度は港湾の環境整備及び保全のため、港湾管理者が行う港湾の環境整備及び保全のためにかかる費用について、その2分の1を限度に、臨港地区及び港湾区域に立地する一定規模以上の工場又は事業場の敷地を利用する事業予定者（敷地面積の合計が1万平方メートル以上）の方々に負担していただくものです。詳しくは、大阪港湾局計画整備部工務課（環境保全）へお問い合わせください。

【計画調整局への確認事項について】

- ・本件緑地において、提案に沿った施設が確実に整備できることが必要です。（関係法令及び本市の条例、要綱、要領等（以下、「法令等」という。）により土地利用上様々な規制があるので、応募者ご自身で確認し、提案内容は法令等を遵守できるものとしてください。また、その確認は、原則、募集期間中に行ってください。）

※選定された法人等が本件緑地に提案に沿った施設を整備できない場合は、次点の法人等を選定します。

※「施設等の設置、土地の利用に関する条件にかかる問い合わせ先」に基づき、問い合わせ内容に応じて、それぞれの問い合わせ先へ土地利用に係る諸規制等についてお問い合わせください。

※お問い合わせの際には、必要事項を記載した計画調整局への確認事項（様式5）を問い合わせ先へ提示し、本件応募に係る確認であることを申し出てください。

※問い合わせ先の各課との打合せ後、計画調整局への確認事項（様式５）に確認した内容を記入の上、審査書提出時に併せて提出してください。また、お問い合わせの結果、建築計画等と諸規制等を照らし合わせるにより、応募者自らが施設整備可能と判断した日を提出書類チェック票（様式１）にご記入し、ご提出ください。

《参考》施設等の設置、土地の利用に関する条件にかかる問い合わせ先

所在地	お問い合わせ先	電話番号	所管業務（一部）
大阪市役所 本庁舎 7 階	計画調整局 開発調整部 開発誘導課	(06) 6208-9285	開発許可の要否、大規模建築物の建設、計画の事前協議の要否
大阪市役所 本庁舎 3 階	計画調整局 建築指導部 建築確認課	(06) 6208-9291	用途規制、建蔽率・容積率の制限、高さ制限、日影規制の有無、接道
ATC ビル ITM 棟 10 階	大阪港湾局 営業推進室 開発調整課	(06) 6615-7740	用途規制（分区）
	大阪港湾局 計画整備部 工務課（環境保全）	(06) 6615-7795	港湾環境整備負担金制度
第 2 突堤 事務所	大阪港湾局 計画整備部 施設管理課（緑地管理）	(06) 6572-4050	隣接地、埋設管、インフラ設備等

※ご相談の際には、事前に電話にて連絡をお願いします。

※上記担当課が提案内容を審査するわけではないことに注意してください。

2. にぎわい創出事業（ソフト事業）に関する提案条件

提案していただく内容は、事業区域内でのイベントの開催及びプロモーション活動、本件緑地に関する総合的な案内等に関することとなります。

また、周辺地域や地元少年野球チームと連携し、恒常的な事業を実施するための考え方について提案してください。

（１）ソフト事業を実施する体制の確保について

- ・イベント等の開催及びプロモーション活動など、にぎわい創出事業（ソフト事業）を実施するにあたっては、恒常的に事業を実施するのに必要な体制（人員、予算など）を確保してください。

(2) グラウンドの活用方針について

- ・ 本件緑地のグラウンドは、週末に地元の少年野球チーム等が利用しているため、本事業において、グラウンドの機能は存続させることとします。そのためグラウンドを改良・再整備した場合を含め、管理運営を実施するにあたり、料金体系や予約サービスなど活用方針を提案してください。

(3) 周辺環境への配慮及び地域等との連携

- ・ イベント及び大会等を実施することで周辺道路が渋滞し、一般交通の利用に支障を来すことがないような対策を講じる等、周辺環境へ配慮してください。
また、大規模なイベント等を実施する場合は、事前に周辺地域に周知するなど、渋滞対策を講じてください。
- ・ 事業の実施にあたっては、周辺地域の理解と協力が不可欠であり、本件緑地を魅力ある地域づくりの活動拠点となる取り組みが重要です。
- ・ 地域との連携を図るため、次の点を留意し提案してください。
 - 年1回程度、活動状況等について、地元説明等を行うこと
 - 地元・地域で活動する団体等を支援し、地元・地域と良好な関係を築くこと

(4) 行為の禁止及び制限について

- ・ イベント等の実施にあたっては、大阪市港湾施設条例第10条及び11条に基づくもののほか、別に定めがある場合に、禁止又は制限しています。
- ・ 事業予定者が実施するイベント等は条例等の範囲内においての実施となりますので、詳細内容については、事前に本市と協議を行ってください。

※詳しくは次の条例及び要綱をご参照ください。

大阪市港湾施設条例

(大阪市例規データベース：<https://krv800.legal-square.com/HAS-Shohin/page/SJSrbLogin.jsf>)

大阪市臨港緑地及び海浜施設内指定区域要綱

(<https://www.city.osaka.lg.jp/port/page/0000623000.html>)

3. 緑地維持管理計画に関する提案条件

提案していただく内容は、事業区域について、良好な環境を確保するための維持管理に関することとなります。別紙2「要求水準書」を参考に事業区域が快適な港湾緑地となるよう、必要な清掃・警備、緑地施設の維持管理の考え方について提案してください。

また、事業区域内全ての施設及び設備は清潔に保ち、緑地利用者が安全かつ安心して利用できるよう適正管理と保守点検に努め、万が一、危険箇所等を発見した場合は迅速かつ的確に処理してください。

なお、維持管理に必要な光熱水費、補修・修繕等は全て事業予定者の負担とします。

《参考》主な維持管理経費（令和5年度実績）

・光熱水費	約 330 千円
・清掃業務	約 2,050 千円
・除草業務	約 1,420 千円
・補修費（樹木剪定工事含む）	約 1,640 千円（面積按分）
・その他維持管理費	約 1,200 千円（面積按分）
合 計	約 6,640 千円

※本市港湾緑地全体の維持管理経費を本件緑地の面積で按分

※施設の補修実績（令和5年5月改修済）

・遊具	約 7,000 千円
・パーゴラ	約 4,000 千円
・ベンチ（2基）	約 600 千円
・防球ネット	約 70,000 千円

4. 公共還元に関する提案条件

提案していただく内容は、事業区域内の緑地・園路などの整備・更新を含む本件緑地の再整備の考え方についての提案とします。

事業予定者は自ら整備・運営する施設から得られる収益の一部を還元する考え方や、その手法、時期等について提案してください。なお、駐車場整備やグラウンドの再整備、トイレの美装化等は公共還元として評価します。

（1）駐車場の整備について

- ・事業予定者は、自ら整備する施設に対し、当該施設の利用者のための必要な台数分の駐車場を整備し、良好な管理運営していただきます。そのため駐車場整備についての考え方や施設規模等（位置及び台数等）を提案してください。

（2）その他財産の帰属等について

- ・公共還元により整備された施設（休憩所、案内施設、芝生、植栽、ベンチ、トイレ、駐車場、照明設備、備蓄倉庫等）については、契約期間中、良好な状態で維持管理し、契約終了後、原則、本市に財産を帰属することとします。

5. その他留意事項

(1) リスク分担

事業者決定後から解体・撤去完了までの間における主なリスクについては、次の負担区分のとおりとします。

リスクの種類	内 容	負担者	
		市	事業者
法令変更	事業者が行う整備・管理運営業務に影響のある法令等の変更	協議事項	
第三者賠償	工事・維持補修・運営において第三者に損害を与えた場合		○
物価変動	収支計画に多大な影響を及ぼす場合	協議事項	
	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	自然災害等による業務の変更、中止、延期 ※1	協議事項	
資金調達	必要な資金確保		○
事業の中止・延期	本市の責任による中止・延期	○	
	事業者の責任による中止、延期		○
	事業者の事業放棄・破綻		○
申請コスト	申請費用の負担		○
引継コスト	施設運営の引継ぎコストの負担		○
施設競合	競争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 ※2		○
運営費の膨張	本市以外の要因による運営費の膨張		○
施設損傷	通常利用による施設、機器等の損傷 ※3		○
	管理上の瑕疵等、事業者の責めによるもの		○
	第三者の責めによるもの	協議事項	
債務不履行	本市の協定内容の不履行	○	
	事業者の事由による業務並びに協定内容の不履行		○
性能リスク	要求水準の不適合に関するもの		○
損害賠償	施設、機器等の不備による事故 ※4	協議事項	
	施設管理上の瑕疵による事故 ※4		○
運営リスク	施設、機器等の不備又は、施設管理上の瑕疵並びに火災等の事故による臨時休業等に伴う運営リスク		○

※1 自然災害（地震・台風等）等不可抗力への対応

- ・施設等が復旧困難な被害を受けた場合、当該施設等に関する業務の全部の停止を命じます。
- ・復旧可能な場合、復旧に要する経費は事業者と協議します。

- ・本市は事業者に対する休業補償は行いません。
- ※2 天候等による収入減については、本市は事業者に補償を行いません。
- ※3 本件緑地の運営に伴う施設・機器・備品等の日常的な補償・修繕等は、事業者が行います。
- ※4 施設、機器の不備又は施設管理上の瑕疵等による事故への対応のため、事業者はリスクに応じた保険（施設賠償保険など）に加入してください。

（２）本事業を実施するための準備行動

- ・事業者は、事業協定締結後から事業用定期借地権設定契約締結までの間、本事業を実施するために必要な準備行動をすることができるものとします。実施の際は、あらかじめ使用目的を記載した書面等によって本市へ申請し、承認を受けてください。

（３）契約期間

- ・契約期間は契約締結日から 30 年間とします。なお契約期間には、原状回復に要する期間を含みます。

（４）土地の賃料

- ・土地の賃料は月額賃料 180,000 円以上とします。
- ・事業予定者は事業用定期借地権設定契約の締結後、同契約に基づき賃料を本市に支払う必要があります。
- ・賃料は半年払いとし、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ください。

期 間	納入期限
毎年 4 月 1 日から 9 月 30 日	毎年 7 月 20 日
毎年 10 月 1 日から 3 月 31 日	毎年 12 月 20 日

- ・既納の賃料は、還付しません。
- ・その他、賃料の納付に関する取扱いは、別紙 6「市有財産事業用定期借地権設定合意書（案）」に定められた取扱いと同様とします。

（５）賃料の改定

- ・賃料は、3 年毎に名目 GDP 変動率及び大阪市消費者物価指数（総合）変動率に基づいたスライド率を乗じて改定します。詳しくは、別紙 6「市有財産事業用定期借地権設定合意書（案）」をご覧ください。

(6) 年間管理・運営計画等の提出

- ・事業者は、事業を実施するにあたり、年度当初に管理・運営計画書を作成し、事前に本市へ提出してください。
- ・また、管理・運営計画書の内容を変更する場合は、本市と協議し、本市の承認を得る必要があります。

(7) 事業報告及び実施調査

- ・事業者は、施設等の運営状況等について、年度終了後に事業報告書を作成し、本市へ提出してください。
- ・また、運営状況等について、本市は事業者とヒアリングを行い、実施調査を行う場合は、協力しなければなりません。

(8) 事業内容等の変更

- ・事業実施後、事業者が提出した港湾環境整備計画に基づく事業の実施内容の変更は、原則、認められません。ただし、やむを得ず変更する必要がある場合、又は、より質の高い事業とするため再投資の有利性から変更することを希望する場合は、事業者は相当の期間を設けて本市と協議を行った上で、本市の承諾を得て事業の内容を変更することができます。

(9) 事業協定の解除

- ・本市は協定締結期間中であっても、事業協定を解除することができます。また、事業協定の解除に伴う本市の損害について、事業者に損害賠償を請求することができます。
- ※詳しくは別紙5「常吉臨港緑地の魅力向上・管理運営事業協定書（案）」をご参照ください。

(10) 契約の解除

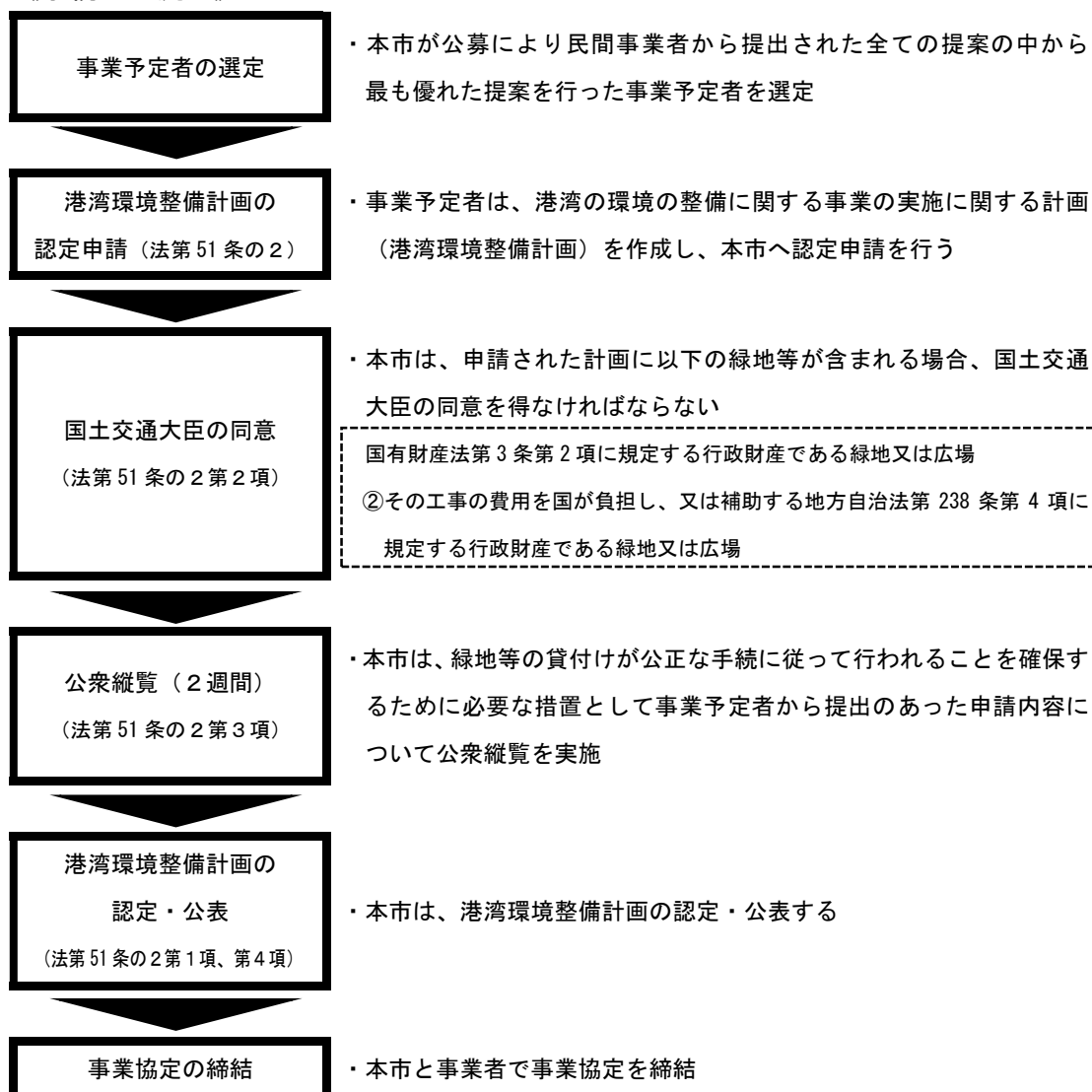
- ・本市が公用又は公共用に供するため本件緑地を必要とするときは、契約期間中であっても本契約を解除することができます。
 - ・本市は契約期間中であっても、賃料の納付遅延や契約条項違反等、事業者の責により本契約を解除することがあります。その場合、契約保証金は本市に帰属します。
- ※詳しくは別紙6「市有財産事業用定期借地権設定合意書（案）」をご参照ください。

6. 港湾環境整備計画の申請

本公募による価格審査の結果、事業予定者に選定された者は、港湾法第 51 条の規定に基づき、港湾の環境の整備に関する事業の実施に関する計画（以下、「港湾環境整備計画」という。）を作成し、本市へ認定申請をしなければなりません。

価格提案審査の結果、事業予定者になった場合は、速やかに港湾環境整備計画認定申請書（様式 8）を作成し、本市へ関係書類を含め提出してください。

《手続きの流れ》



第3 応募条件・応募方法

1. 応募者の構成等

(1) 応募者は、事業の実施に必要な資力、信用、技術的能力、管理能力、類似事業等の実績を有する法人（以下、「法人」という。）、又は複数の法人によって構成される連合体（以下、「連合体」という。）とします。なお、連合体による応募の場合は、全構成員が応募に必要な資格を満たす必要があります。

(2) 連合体による応募の要件は次のとおりです。

- ・連合体により応募する場合は、応募及び事業に必要な諸手続き等を一貫して担当する法人（以下、「代表者」という。）をあらかじめ定めてください。
- ・連合体の構成員の役割分担を明確にしてください。（本市と協議等をしていただく窓口については、代表者に一元化していただきます。）
- ・代表者の変更は原則として認めません。
- ・構成員の変更は認めません。ただし、やむを得ない事情で連合体の構成員に変更が生じる場合には、事前に本市の承諾を得る必要があります。
- ・1つの連合体の代表者又は構成員は、別の提案を行う連合体を構成する法人や単独の応募者となることはできません。

(3) SPC 又は SPC の設立を予定している者による応募の要件は次のとおりです。

- ・本件緑地の貸付を受け、本事業の実施を目的とする SPC であること。
- ・応募時に SPC が組成されていない場合は、SPC へ事業予定者の地位を継承する予定の者で、次の条件を同時に満たすこと。
 - ア) 事業用定期借地権設定契約等締結前に SPC を組成すること（契約は同一の SPC と締結します。）
 - イ) 応募時に、事業予定者の地位を SPC に承継することを、SPC 設立に関する誓約書（様式 4-4）により誓約すること。
 - ウ) 応募者が SPC への出資者となること。（応募者の全員が出資者となる必要はありません。）

2. 応募者に必要な資格

応募者は以下の（1）から（3）の資格を全て満たすことが必要です。なお、連合体による応募の場合は、全構成員が以下の資格を満たすことが必要です。

(1) 次に掲げるいずれの事項にも該当していないこと。

- ア) 地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の 4 に該当する者
- イ) 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 2 号及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者

- ウ) 大阪市競争入札参加停止要綱に基づく入札参加停止の措置を受けている者又は同要綱別表に掲げる措置要件に該当すると認められる者
- エ) 会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）に基づく更生手続開始の申立て、民事再生法に基づく再生手続開始の申立て、破産法（平成 16 年法律第 75 号）に基づく破産手続開始の申立てを受けている者
- オ) 当該法人の設立根拠に規定する解散又は清算の手続に入っている者

(2) 次に掲げるいずれの事項にも該当していないこと。

- ア) 破産者で復権を得ない者
- イ) 地方自治法第 244 条の 2 第 11 項の規定により、大阪市又は他の地方公共団体から指定を取り消され、その取り消しの日から 2 年を経過しない者
- ウ) 応募する法人等の役員に、次のいずれかに該当する者がいる法人等
 - ・ アに該当する者
 - ・ 禁錮以上の刑に処せられ、その執行を終わり、又は執行を受けることがなくなった日から 2 年を経過しない者

(3) 直近 3 事業年度の法人税、消費税及び地方消費税、法人と道府県民税、法人事業税の滞納がないこと。

3. 説明会の開催

説明会では募集要項の補足説明等をあわせて行う予定ですので、できる限り参加してください。

(1) 開催日時・場所

日時：令和 6 年 11 月 21 日（木） 午前 10 時 00 分～12 時 00 分（予定）

場所：WEB 会議（Microsoft Teams 利用予定）

(2) 参加申込み方法

申込締切：令和 6 年 11 月 15 日（金）午後 5 時

- ・ 説明会参加申込書（様式 2-1）に記入の上、「第 6 問い合わせ先」まで、電子メールにより提出してください。
- ・ 電子メールのタイトルは「【常吉臨港緑地】説明会参加申込書送付」としてください。
- ・ 申込のあった事業者には WEB 会議用 URL 及び詳細案内を電子メールにて送信します。なお、令和 6 年 11 月 18 日（月）午後 1 時までに返信がなかった場合は、電話で直接「第 6 問い合わせ先」までご連絡ください。

4. 応募の手順等

応募に必要な書類の内容にしたがって所定の書類を整え、次の要領で提出してください。遠隔地のため持参による提出ができない場合に限り、送付による提出を受付けます。

(1) 持参・送付による提出

①受付期間

令和6年11月22日(金)～令和7年2月6日(木) **必着**

午前9時30分～正午、午後1時30分～午後5時

(ただし、土曜日・日曜日・祝日は除く)

※提出(持参)の場合、来庁日前日の午後5時までに、②提出先に電話で予約の上、持参してください。

※提出(送付)の場合、配達指定日前日の午後5時までに、②提出先に電話で予約の上、送付してください。

※必ず配達日指定、配達した旨が確認できる方法で送付してください。

※FAX又は電子メールによる送付は不可とします。

②提出先

「第6 問い合わせ先」をご参照ください。

(2) 注意点

- ・上記の指定日時以外は、理由の如何を問わず、受付けません。送付による提出の場合は、配達事情等を考慮して、余裕をもって送付してください。また、送付後には追跡調査を行うなど、応募申込書等が配達指定日に確実に到着していることを応募者において確認してください。
- ・送付物の未到着等の事故については、本市は責任を負いません。また、送付等に要する費用は全て事業予定者の負担とします。大阪港湾局宛に着払いで送付された場合は受領しません。
- ・応募申込書を提出した者(連合体・SPCによる応募の場合はその代表者のみ)に対して応募申込受付証及び納付書を発行します。
- ・書類に虚偽の記載が確認された場合、また、申込受付以降に応募資格がないことが判明した場合は、応募申込の受付を取り消し、文書によりその旨を通知します。
- ・書類の提出後は本市が指示した場合を除き、追加・修正を認めません。
- ・書類は原則として返却しません。ただし、応募申込の受付を取り消す場合は、価格提案書は返却します。
- ・本市が申込みの受付に際し取得する個人情報、本件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、大阪市個人情報保護条例に

より制限されています。なお、提出された書類は原則として返却いたしません。

- ・事業予定者決定後の事業用定期借地権設定契約は、応募申込書に記載された事業予定者の名義（共有で土地を賃借することを目的に応募する場合はその名義）以外では行いません。

5. 応募に必要な書類

(1) 提出書類（応募申込書類）

書類名称	様式			提出 部数	備考
	単独	連合体	SPC		
〔1〕提出書類 チェック票	様式 1	様式 1	様式 1	1 部	提出前にチェックを行ってください。
〔2〕応募申込書	様式 3-1	様式 3-1	様式 3-1	3 部 （正本 1 部 副本 2 部）	連合体の代表者は様式 3-1、構成員（全て）は様式 3-2 に記入してください。
		様式 3-2 （構成員全て）			
〔3〕誓約書	様式 4-1	様式 4-1 （構成員全て）	様式 4-1		両面印刷
〔4〕連合体に関する 誓約書	—	様式 4-2	—		—
〔5〕連合体協定書 （案）【標準様式】	—	様式 4-3	—	副本 3 部	受付時に原本と副本との照合を行うので、原本を持参してください。
〔6〕SPC 設立に関する 誓約書	—	—	様式 4-4	3 部 （正本 1 部 副本 2 部）	事業予定者の地位を SPC へ継承する旨を記入してください。
〔7〕SPC 事業 実施計画書	—	—	様式 4-5		—
〔8〕事業及び資金調 達の全体概要図	—	—	様式 4-6		—
〔9〕申込保証金納付 申込書兼返還用 口座振替申出書	様式 4-7	様式 4-7	様式 4-7	1 部	口座名等の間違いにご注意ください。
〔10〕各種証明書	関係法令に よる	関係法令に よる （構成員全て）	関係法令に よる	3 部 （正本 1 部 副本 2 部）	<直近 3 カ月以内に発行のもの> ・印鑑証明書 ・登記事項証明書又は登記簿謄本 （登記簿謄本の場合は現在事項全部証明書又は履歴事項全部証明書のいずれか） 《直近 3 事業年度分の次の書類》

				・法人税、消費税及び地方消費税の納税証明書 ・法人都道府県民税、法人事業税の納税証明書（本店所在地の納税証明書）
〔11〕 法人情報 （最新のもの）	自由	自由 （構成員全て）	自由	・会社定款又は寄付行為 ・会社概要書（パンフレット可） ・役員名簿
〔12〕 会社法に定める 計算書類 （該当する書類がない 場合は、代替書類を 提出） （過去3事業年度分が 無い場合は、過去3 事業年度以内の全て のもの）	関係法令に よる	関係法令に よる （構成員全て）	関係法令に よる	《直近3事業年度分の次の書類》 ・営業報告書 ・貸借対照表 ・財産目録 ・損益計算書 ・キャッシュフロー計算書 ・株主資本等変動計算書 ・個別注記表 ※連結財務諸表作成会社においては、連結財務諸表

※〔10〕から〔12〕は、正本として原本を添付し、副本は正本を複写したものでも構いません。

※役員の名簿については、法人にあっては、代表者のほか非常勤を含む役員及びその経営に事実上参加している者の名簿を提出してください。

（２）提案書類（計画提案書類）

書類名称	様式	備考
計画調整局への確認事項	様式5	建物毎に作成してください。
返信用封筒	角形2号	返信先明記・切手貼付不要 2部
表紙	自由	表現自由
目次	自由	表現自由
計画提案内容の事業コンセプト	様式6-1	・計画提案書類については、文書、図面、イラスト、写真等で要点を分かりやすく簡潔に記入してください。 ・事業提案内容がわかるイラスト及びパース等を2～3枚作成してください。 ・提案内容は建築基準法など法令等を遵守し、実施できる計画とします。なお、提出された計画提案書については、本件において計画提案審査を行うためのもので、その計画の法令等に基づく承認を行うものではありません。
にぎわい創出事業に関する提案事業計画（ハード事業・ソフト事業）	様式6-2	
緑地維持管理計画	様式6-3	
公共還元の考え方・その他提案内容に関する計画	様式6-4	
工事及び事業スケジュール	様式6-5	
実施体制及び仕組み	様式6-6	

資金計画及び収支計画	様式 6-7 及び別紙	・様式 6-7（別紙）の各年度の収入・支出の内訳については、別途内訳明細書（様式自由）を添付してください。
------------	----------------	---

※選定の公平性を高める観点から、応募者等の商号又は名称、代表者氏名、資本関係等は正本のみ記載することとし、副本はマスキングした状態で提出してください。マスキングが不足している場合は、本市において追加のマスキングを行います。

※A 3 横ファイル(左側 2 穴)に書類を綴り、8 部（正本 1 部、副本 7 部）及びデータを提出してください。（うち計画調整局への確認事項は 1 部）

※様式を特に定めていない提出書類については、A 1 判までの大きさを作成し、A 3 横ファイルに折って綴じてください。

※データ（データ形式は、Microsoft office 2007 互換モードのエクセル（計算式等を含む）・ワード・パワーポイント等、カット・アンド・ペーストが可能な状態のもの、及び PDF データ）を保存した C D - R を 1 部提出してください。（模型や動画等での提出、前述のデータ形式以外による提出は不可とします。）

（3）提案書類（価格提案書類） 1 部

月額賃料 = 予定単価 180,000 円以上

- ・ 計画提案書と合わせて価格提案書（様式 7）を提出してください。
- ・ 価格提案書には、「第 2 事業条件」を踏まえて算定した月額賃料(土地)のみを記載してください。賃料に関する前提条件や変動要素等を応募者が記載した場合は提案を無効とします。
- ・ 年月日は、申込書類の提出日を記入してください。
- ・ 所在地、会社名等は、応募申込書に記載されたとおりに記入し、実印を必ず押印してください。（連合体・SPC で応募される場合は代表者が記入してください。）
- ・ 訂正の容易な筆記具（鉛筆など）で記入しないでください。必ずボールペン又はペンで記入してください。
- ・ 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」、又は押印による『留印』をつけてください。
- ・ 訂正する場合は、誤記部分に———を引き、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、金額全てに———を引き、押印し、正しく書き直してください。

※計画提案審査において、優秀提案者に選定されなかった場合は、価格提案書を開封せずに返却します。

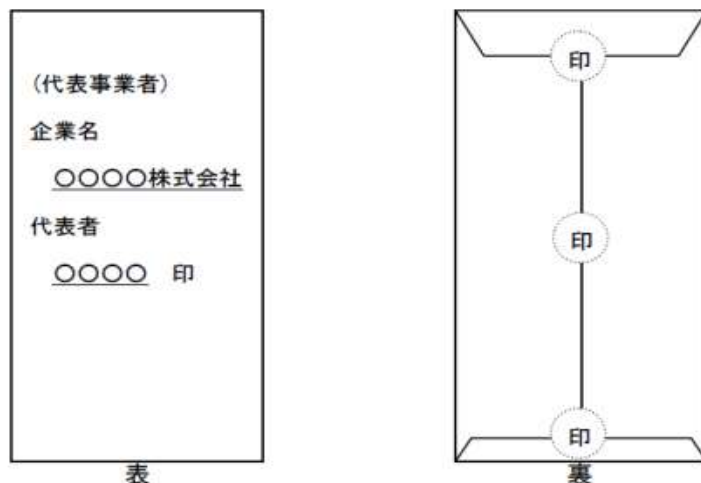
※価格提案書に記載された月額賃料の 6 か月分に相当する額を申込保証金として納付することになります。

※価格提案書を無地封筒（長形 3 号）に入れ、糊付け、割印し、表に応募者（連

合体・SPC の場合は代表者）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。

※割印は、実印で3か所(上・中・下)に押印してください。

価格提案書を入れた封筒（見本）



6. 提出にあたっての注意事項

- ・提案書類（応募申込書類、計画提案書類、価格提案書類）は、表面に提出書類の有無をチェックした提出書類チェック票（様式1）を貼り付けた封筒に入れた上で、必ず封緘して提出してください。
- ・応募申込者が本件に要した費用は、すべて応募申込者の負担とします。

7. 質疑回答

（1）質疑書の受付

- ・本件に関して不明な事項がある場合は、本市所定の質疑書（様式2-2）に質疑内容を記入の上、電子メールにて次の送付先まで送付してください。
- ・所定の質疑書を用いない質疑や、所定の方法以外での質疑書の提出（電話、送付、FAX等）は一切認めません。なお、質疑内容は、本要項記載事項に関する事項、条件に関する事項及び、その他本件に関して必要な事項に限ります。また、使用言語は日本語に限ります。
- ・質疑書に対する回答内容は、本要項の補完、追加及び修正事項とします。

① 受付期間

令和6年11月22日（金）から令和7年1月6日（月）午後5時まで

② 電子メール送付先

「第6 問い合わせ先」をご参照ください。

※件名は「【常吉臨港緑地】質疑書送付」としてください。

(2) 質疑書の回答

- ・ 質疑に対する回答は本市ホームページで公表し、質疑書提出者に対して直接の個別の回答は行いません。なお、回答の公表にあたっては、質疑書提出者の名称は記載しません。
- ・ 回答については、質疑書受付後に順次本市ホームページに掲載します。

8. 関係資料の閲覧

次のとおり、関係資料の閲覧ができます。なお、事前予約をお願いします。

閲覧にあたっては、次の問い合わせ先へ直接電話でご予約ください。

(1) 閲覧期間

令和6年11月22日（金）～ 令和7年1月6日（月）

午前9時30分～正午、午後1時30分～午後5時

（ただし、土曜日・日曜日・祝日は除く）

(2) 問い合わせ先・閲覧場所

「第6 問い合わせ先」をご参照ください。

(3) 閲覧資料

ア) 常吉臨港緑地 電気・機械設備関係資料（完成図書（補修工事）等）

イ) 常吉臨港緑地 整備関係資料

ウ) 登記簿謄本（土地）、地積測量図

（予約の際に、閲覧希望資料を本市担当者と調整してください。）

※上記に記載のないものであっても本市が所有しているものについては、可能な限り閲覧に供しますので、上記の問い合わせ先へお尋ねください。

9. スケジュール（予定）

令和6年11月7日（木）

常吉臨港緑地の魅力向上・管理運営事業の提案募集



令和6年11月21日（木）

説明会の開催（WEB 会議）



令和6年11月22日（金）

質疑受付・回答



令和7年2月6日（木）

申込書類の受付×切【送付・持参】 ※予約制



※必着※

令和7年2月中旬（予定）

計画提案審査（プレゼンテーションを含む）



優秀提案者の選定

令和7年2月中旬（予定）

計画提案審査結果の通知



令和7年2月19日（水）（予定）

価格提案審査



事業予定者の選定

令和7年3月中旬（予定）

港湾環境整備計画の認定申請



令和7年5月上旬（予定）

国土交通大臣の同意



令和7年5月上旬（予定）

公衆縦覧



令和7年5月下旬（予定）

港湾環境整備計画の認定・公表



令和7年5月下旬（予定）

事業協定の締結



令和7年10月中旬（予定）

事業用定期借地権設定契約の締結

2025 年日本国際博覧会（大阪・関西万博）期間終了後、工事着工

第4 審査方法・審査基準等

1. 計画提案審査

(1) 審査方法等

① 検討会議における審査

- ・応募申込者が本件に応募する資格を有していることを確認した上で、提出された計画提案書等の内容について、本市が開催する、都市緑地計画学、景観緑化政策論、緑地環境マネジメント論、スポーツ教育学、地域活性化、経営等に関する学識経験者等からなる検討会議（非公開）において、提出された提案が本要項の内容を十分理解し、条件を満たしているかについて審査を行います。
- ・審査は、「(2) 評価項目」に定める評価項目に基づいて、提出書類により行います。

② 選定方法

- ・応募申込後、計画提案審査（プレゼンテーションを含む）の日程が確定次第、応募者（連合体・SPC で応募された場合は、その代表者）宛てに通知します。
- ・計画提案書類を基にプレゼンテーションを行っていただいた後、検討会議による審査を行います。プレゼンテーションについては1 応募者（連合体・SPC で応募された場合は、その代表者）あたり 30 分程度（うち説明 15 分以内、質疑応答時間を含む）を予定しています。
- ・検討会議における審査の結果、合計得点において 100 点満点中 60 点以上獲得し、かつ、評価項目において著しく評価の低い項目がない提案を行った者を価格提案審査の参加者として選定します。

③ その他

- ・検討会議の委員名等の個人を特定する情報については、港湾環境整備計画の認定の公表が終了するまでは非公表とします。

(2) 評価項目

計画提案書等の評価項目、各項目の配点及び評価の視点は次の表のとおりです。

評価項目	評価の視点	配点	提出書類
1. 事業計画		70	
事業 コンセプト	・大阪港港湾計画に適合する計画となっているか。 ・事業の目的を理解した計画となっているか。 ・本件緑地をより魅力的な空間を形成する計画となっているか。 ・緑地利用者が満足できるなど、発展性が見込まれ人々が集う交流拠点の役割を果たしているか。 ・その他評価に値する提案があるか。	10	様式 6-1
にぎわい 創出事業 (ハード事業)	・港湾の環境の向上に資する計画となっているか。 ・港湾の利用又は保全に著しく支障を与える恐れがない計画となっているか。 ・グラウンドをはじめ、周辺地域等との調和がとれた施設・整備などの事業計画となっているか。 ・本件緑地の魅力向上・管理運営に大きく寄与する施設の整備が提案されているか。 ・その他評価に値する提案があるか。	20	様式 6-2
にぎわい 創出事業 (ソフト事業) (地域への配慮)	・港湾の環境の向上に資する計画となっているか。 ・港湾の利用又は保全に著しく支障を与える恐れがない計画となっているか。 ・イベント等が恒常的に開催され、にぎわいの創出に貢献する提案となっているか。 ・地域との連携・周辺環境への配慮が検討されているか。 ・グラウンドについて料金体系や予約サービスなど活用方針が提案されているか。 ・その他評価に値する提案があるか。	20	様式 6-2
緑地維持管理 計画	・本件緑地の良好な環境を確保するための維持管理ができる提案となっているか。 ・要求水準書を満たした計画となっているか。 ・樹木等を撤去する場合、本件緑地の機能を損なわない程度となっているか。 ・その他評価に値する提案があるか。	10	様式 6-3
公共還元	・当該施設から得られる収益の一部を本件緑地の港湾施設の整備等に充当する方法等が提案されているか。 ・公共還元の考え方が計画的かつ明確に計画されているか。 ・公共還元方法等が本件緑地の良好な環境に寄与するものとなっているか。 ・その他評価に値する提案があるか。	10	様式 6-4
2. 実現性及び 実施体制	・確実に事業を遂行できる事業計画・実施体制を計画しているか。また、その実現性があるか。 ・事業を継続するために必要な運営形態・体制が確保されているか。 ・その他評価に値する提案があるか。	15	様式 6-5 6-6
3. 資金計画及び 収支計画	・事業を遂行できる資金計画、事業収支計画となっているか。 ・企業等の経営状況は事業を健全に実施できるものとなっているか。 ・その他評価に値する提案があるか。	15	様式 6-7
計		100	

(3) 計画提案審査の結果の通知

- ・計画提案審査の結果については、令和7年2月中旬頃に応募者全員（連合体・SPCで応募された場合はその代表者のみ）に対し、計画提案審査結果通知書を、提出いただいた返信用封筒を用いて送付します。

2. 価格提案審査

(1) 価格提案審査の対象者

- ・計画提案審査において価格提案審査の参加者に選定され、「(2) 価格提案審査及び開封>③提出書類等（当日持参するもの）」を提出した者を対象に、応募申込み時に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。
- ・応募申込み時より価格提案審査時までの間において、応募資格等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り消し、価格提案審査を行いません。

(2) 価格提案審査及び開封

①開封の日時

価格提案審査日 令和7年2月19日（水）（予定）
受付時刻 午前10時00分～午前10時30分
開封時刻 午前10時30分

※大阪港湾局第6会議室（ATCビルITM棟10階）で受付を行い、その後、大阪港湾局入札室に移動してください。価格提案書の開封は、時報が開封時刻（午前10時30分）になると同時に開始します。

②開封の執行場所

大阪市住之江区南港北2-1-10 ATCビルITM棟10階
大阪港湾局入札室

③提出書類等（当日持参するもの）

- 1) 計画提案審査結果通知書
- 2) 委任状（様式9）（本市所定様式、代理人により参加する場合のみ）
- 3) 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）
- 4) 申込保証金納付書・領収証書（本人控）
※領収日押印済又は振込日がわかるもの

③ 申込保証金

- ・本市所定の納付書を交付しますので、次の納付期限までに大阪市公金収納取扱

金融機関窓口で申込保証金を納付してください。

申込保証金の納付期限：令和7年2月18日（火）

※大阪市公金収納取扱金融機関一覧

（ <https://www.city.osaka.lg.jp/kaikei/page/0000016929.html> ）

※振込手数料は、価格提案審査参加者の負担となります。

- ・金融機関の振込日が分かるもの（原本）を審査当日、受付時間内に大阪港湾局第6会議室で本市職員へ提出してください。

⑤事業予定者の決定

- ・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、予定単価以上で算定した価格提案を行っていれば、事業予定者として決定します。また、価格提案審査参加者が複数の場合は、予定単価以上で算定した価格で、かつ最も高い価格提案をし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ち会いのもとで行います。
- ・価格提案審査参加者が開封に立ち会わなかった場合は、当該価格提案審査事務に関係のない本市職員を立ち合わせます。

⑧価格提案審査の無効

次のいずれかに該当する価格提案は、無効とします。なお無効となった場合、申込保証金については返還致します。

- 1) 予定単価未満で算定した価格による価格提案
- 2) 価格提案審査参加資格がない者がした価格提案
- 3) 指定の日時までに提出しなかった価格提案
- 4) 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
- 5) 価格提案書に所定の記名押印がない価格提案
- 6) 本市が提示した価格提案書（様式7）を用いないでした価格提案
- 7) 価格提案審査参加者が2以上（複数）の価格提案をしたときは、その全部の価格提案

- 8) 金額、名称、その他主要部分が識別し難い価格提案
- 9) 訂正印のない金額の訂正、削除、挿入等による価格提案
- 10) 価格提案に関し不正な行為を行った者がした価格提案
- 11) 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

- ・ 予定単価以上で算定した価格で、かつ最も高い価格提案をした者が2以上（複数）あるときは、計画提案審査の評価が最も高い者を事業予定者とします。
- ・ 前項の場合において計画提案審査の評価が最も高い者が2以上（複数）あるときは、直ちにくじにより事業予定者を決定します。
- ・ 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（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）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る場合は、本市が指定した者（価格提案審査参加事務に関係のない職員）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。
- ・ また、価格提案書に押印した印鑑（代理人がくじを引く場合は委任状に押印した代理人の印）をご持参ください。持参しない場合はくじを引くことができません。

⑩事業予定者の繰り上げ

- ・ 事業予定者の価格提案書が無効となった場合、又は辞退した場合は次点の価格提案者を事業予定者として決定します。以後、事業予定者を決定するまで同様の手続を繰り返します。

⑪価格提案審査結果・経過の公表

- ・ 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お伝えします。
- ・ 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価格提案金額、事業予定者の計画提案書から抜粋した事業概要等を掲載します。
- ・ 価格提案審査日の翌日から、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、大阪港湾局計画整備部施設管理課（緑地管理）において、閲覧方式により公表します。
- ・ 選考に関する審査内容及び結果に関する問い合わせ並びに異議等については、一切応じません。

⑫ 価格提案審査の中止等

- ・不正が行われる恐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。

(3) 申込保証金の還付等

- ・事業予定者以外の者が納付した申込保証金は、事業予定者の決定後に返還手続きを行います。
- ・申込保証金の納付時に申込保証金納付申込書兼返還用口座振替申出書（様式4-7）にて、あらかじめ指定された銀行口座へ振り込まれます。この場合、返還まで4週間程度要することがあります。
- ・申込保証金の返還に関して、本市から連絡いたしません。
- ・申込保証金は、その受入期間について利息をつけません。

(4) 契約説明会

- ・事業予定者に対しては、契約手続きの説明会を価格提案審査終了後、引き続き大阪港湾局で行います。
- ・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ください。正当な理由がなく、契約説明会に出席しない場合は、事業予定者の資格を取り消す場合があります。

3. 失格事由

応募者が、次のいずれかに該当した場合は、その時点で失格（選定対象から除外）とします。

- ・本市が求めた書類を期限までに提出しなかった場合、書類に不足がある場合
- ・応募申込書類等に虚偽の記載があった場合
- ・計画提案書類で必須項目の提案がなかった場合
- ・選定委員会の委員に対して、直接間接を問わず、故意に接触を求めた場合
- ・応募者が応募受付日から契約締結日までの間に応募資格の要件を満たさなくなった場合
- ・他の応募者と応募提案の内容又は応募の意思について相談を行った場合
- ・事業予定者決定までの間に、他の応募者に対して応募提案の内容を意図的に開示した場合
- ・その他選定結果に影響を及ぼす恐れのある不正行為を行った場合
- ・その他、本要項に違反した場合

第5 契約等に関する事項

(1) 港湾環境整備計画認定申請書（様式8）の作成

- ・事業予定者は計画提案書で提案した内容を基に、港湾環境整備計画認定申請書（様式8）（2部）を本市に提出し、審査を行います。
- ・わかりやすく簡潔に記入してください。港湾環境整備計画認定申請書に全てを記載できない場合は添付書類を併せて提出してください。
- ・添付書類を含め、用紙の大きさは、日本産業規格A列4番とします。
- ・事業予定者に選定された場合、港湾環境整備計画認定申請書及び添付書類を国土交通省へ提出し、大臣の同意を得ます。

(2) 公衆縦覧の実施

- ・港湾環境整備計画の認定申請について審査完了後、本市ホームページ等により2週間、公衆縦覧を行います。公衆縦覧の対象となる事項は次のとおりです。
 - ①事業予定者の名称
 - ②港湾環境整備計画の概要
 - ③意見書の提出方法、提出期限及び提出先
 - ④その他、本市が必要と認める事項

(3) 常吉臨港緑地の魅力向上・管理運営事業協定の締結

- ・本市と事業予定者は、事業予定者決定後、速やかに事業内容や契約期間等を定めた別紙5「常吉臨港緑地の魅力向上・管理運営事業協定書（案）」により事業協定を締結します。

(4) 事業用定期借地権設定契約の締結

- ・事業予定者と本市は、別紙6「市有財産事業用定期借地権設定合意書（案）」を締結の上、これに基づき、令和7年10月中旬頃を目途に事業用定期借地権設定契約を締結します。また事業用定期借地権設定契約は、公正証書によるものとします。
- ・契約（賃貸借）期間は、契約締結日から30年間とします。
- ・事業用定期借地権設定契約の締結と同時に、申込保証金を契約保証金に充当します。
- ・原則、事業予定者決定後の事業用定期借地権設定契約は、価格提案書に記載された名義以外では行いません。ただし事業予定者決定後にSPCを設立するなど名義が異なる可能性がある場合は、提案書に明記してください。
- ・事業予定者決定以降に応募資格がないことが判明した場合は、事業用定期借地権設定契約の締結は行わず、事業用定期借地権設定契約の締結後に応募資格が

ないことが判明した場合は、その契約を解除することがあります。

- ・別紙 6「市有財産事業用定期借地権設定合意書（案）」及び公正証書締結にかかる費用（印紙税、手数料など）等は、事業予定者の負担とします。

（５）契約保証金等

- ・契約締結時に、契約保証金として、賃料（月額）の 6 か月分と建物解体撤去費相当額を納付していただきます。ただし、連帯保証人を立てた場合は賃料の 6 か月分を支払っていただきます。（いずれの場合も、支払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。）
- ・契約保証金は、使用契約期間中、本市が無利息で預かり、契約期間の満了又は解除に際し、事業予定者により土地の返還が完了した後、未払い等の債務があればその弁済に契約保証金を充当した残額を返還します。
- ・なお、事業予定者が、正当な理由なく指定する期限までに事業用定期借地権設定契約を締結しないときは、事業予定者としての効力を失い、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。

（６）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。なお「（５）契約保証金等」に記載のとおり、契約保証金として賃料（月額）の 6 か月分と建物解体撤去費相当額を納付したときは、連帯保証人は不要です。
 - 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、仮受人は、速やかに本市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。新たに連帯保証人を立てられない場合は、建物解体撤去費相当額の納付が必要となります。

（７）建物解体撤去費相当額について

- ・「（５）契約保証金等」に記載のとおり、連帯保証人を立てない場合は、契約保証金として賃料（月額）の 6 か月分に、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。
- ・事業予定者は、原状回復に必要な建物の解体撤去費用相当額の見積書（以下、「見積書」という。）を大阪港湾局計画整備部施設管理課（緑地管理）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。
- ・なお、見積書に不備等があった場合は、本市から連絡しますので、速やかに見積書の再提出をお願いします。

(8) その他留意事項

- ・計画提案書類等の知的財産（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。）にかかる権利については、それぞれの応募申込者に帰属します。
- ・計画提案書類等について、本市が必要と認めるときには、無償で本市が使用できるものとします。なお、事業予定者が本市へ提出した、事業提案内容が分かるイラスト及びパース等については、港湾環境整備計画の認定の公表時、及び本市ホームページでの募集結果公表時に使用します。
- ・計画提案書類等について、本市は本市情報公開条例（平成 13 年大阪市条例第 3 号）の規定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ます。
- ・申込みに必要な書類、質疑・回答、契約などの手続き等の書面において使用する言語は日本語に限るものとし、通貨及び単位は、日本円及び計量法（平成 4 年法律第 51 号）に定める単位、数字はアラビア数字を用いることとします。
- ・本要項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（昭和 22 年法律第 67 号）、同施行令（昭和 22 年政令第 16 号）、本市財産条例（昭和 39 年大阪市条例第 8 号）、本市港湾施設条例（昭和 39 年大阪市条例第 76 号）及び本市契約規則（昭和 39 年大阪市規則第 18 号）等の関係諸法令等に定めるところによって処理します。

第 6 問い合わせ先

連絡先 大阪港湾局 計画整備部 施設管理課（緑地管理）
 所在地 〒552-0022 大阪市港区海岸通 3-4-28
 電 話 (06) 6572-0045
 電子メール na0017@city.osaka.lg.jp

【別紙資料】

- 別紙 1 物件調書等
- 別紙 2 緑地維持管理に関する要求水準書
- 別紙 3 設備リスト
- 別紙 4 常吉臨港緑地許可物件等情報
- 別紙 5 常吉臨港緑地の魅力向上・管理運営事業協定書（案）
- 別紙 6 市有財産事業用定期借地権設定合意書（案）

【応募様式】

- 様式 1 提出書類チェック票
- 様式 2-1 説明会参加申込書
- 様式 2-2 質疑書
- 様式 3-1 応募申込書
- 様式 3-2 応募申込書 別紙（構成員一覧）
- 様式 4-1 誓約書
- 様式 4-2 連合体に関する誓約書
- 様式 4-3 連合体協定書（案）【標準様式】
- 様式 4-4 SPC設立に関する誓約書
- 様式 4-5 SPC事業実施計画書
- 様式 4-6 事業及び資金調達の全体概要図
- 様式 4-7 申込保証金納付申込書兼返還用口座振替申出書
- 様式 5 計画調整局への確認事項
- 様式 6-1 計画提案内容の事業コンセプト
- 様式 6-2 にぎわい創出事業に関する提案事業計画（ハード事業・ソフト事業）
- 様式 6-3 緑地維持管理計画
- 様式 6-4 公共還元の考え方・その他提案内容に関する計画
- 様式 6-5 工事及び事業スケジュール
- 様式 6-6 実施体制及び仕組み
- 様式 6-7 資金計画及び収支計画（内訳明細書含む）
- 様式 7 価格提案書
- 様式 8 港湾環境整備計画認定申請書
- 様式 9 委任状