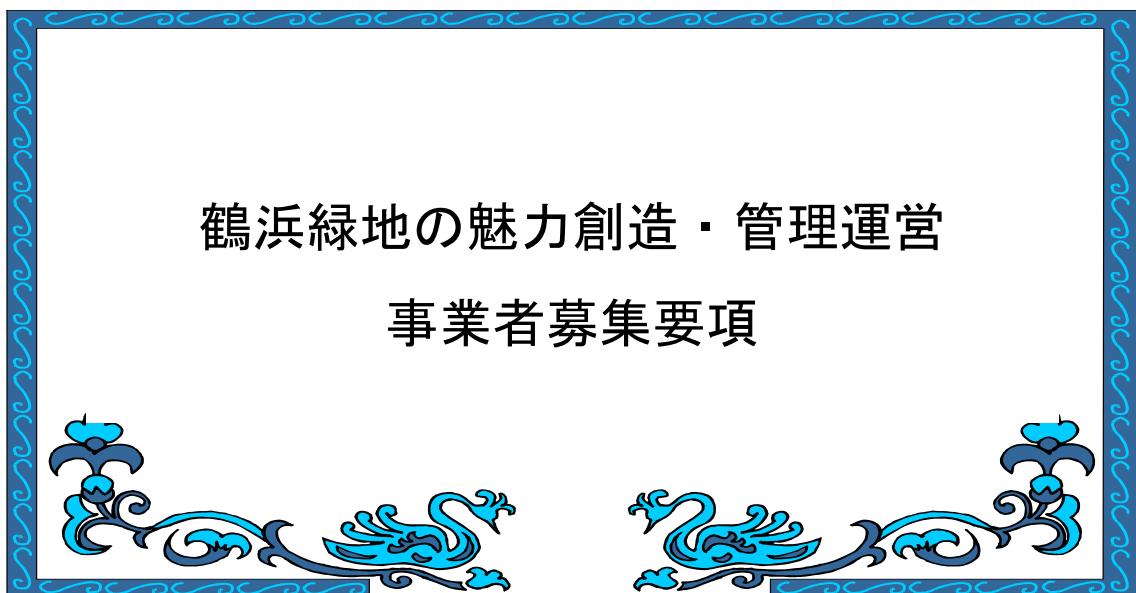


**鶴浜緑地の魅力創造・管理運営
事業者募集要項**



令和 8 年 1 月

大阪港湾局

受付場所・お問い合わせ先

大阪港湾局 施設管理部 施設課（緑地管理）

大阪市港区海岸通3-4-28 第2突堤事務所 2階

TEL (06) 6572-0045

◆第2突堤事務所へのアクセス

①地下鉄・バス利用

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。

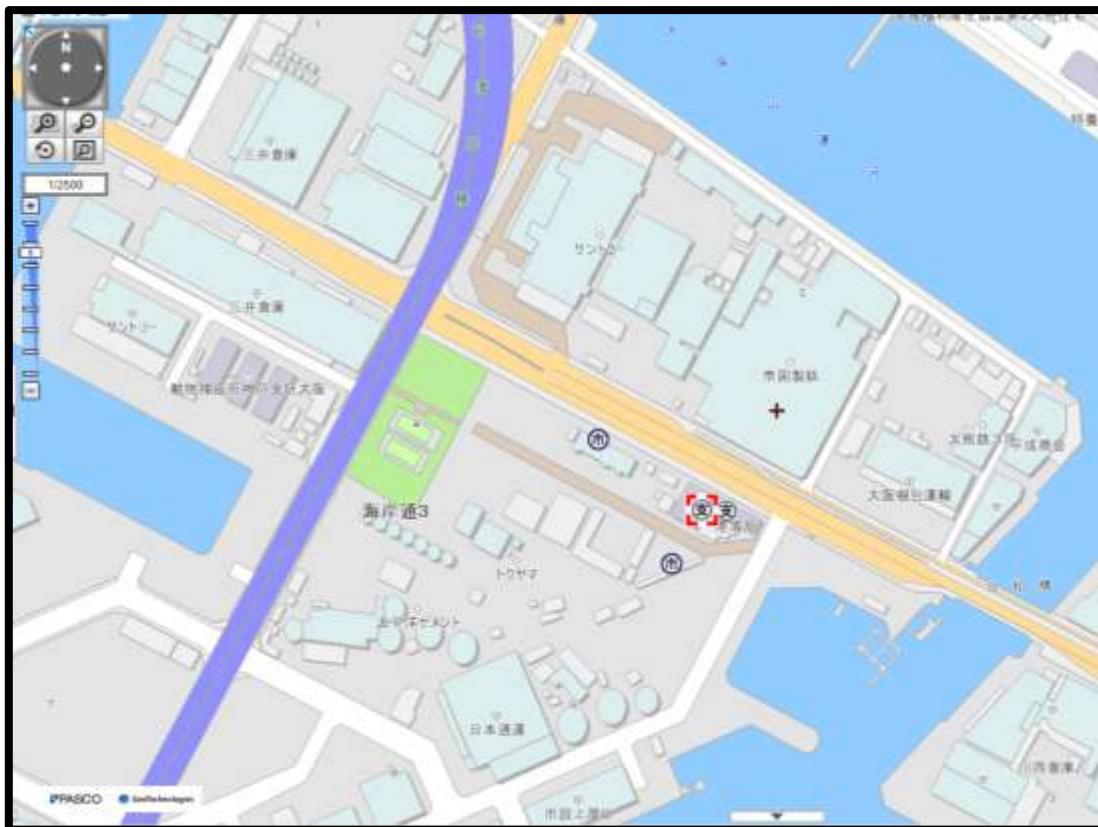
②（大阪市中心部から）阪神高速道路利用

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。

③（大阪市中心部から）一般道利用

本町・弁天町経由の場合

中央大通を西進し、港区東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	10
3. 維持整備・維持管理計画に関する提案条件	11
4. その他留意事項	14
5. 港湾環境整備計画の申請	18
第3 応募条件・応募方法	19
1. 応募者の構成等	19
2. 応募者に必要な資格	19
3. 説明会の開催	20
4. 応募の手順等	21
5. 応募に必要な書類	22
6. 提出にあたっての注意事項	26
7. 質疑回答	26
8. 関係資料の閲覧	26
9. スケジュール	27
第4 審査方法・審査基準等	28
1. 計画提案審査	28
2. 価格提案審査	30
3. 失格事由	33
第5 契約等に関する事項	34
第6 問い合わせ先	36
別紙資料及び応募様式	37

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、陳腐化が進展し、公共による更新投資も限界を迎えていました。

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、鶴浜緑地（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

鶴浜緑地



(2) 事業区域の概要

所 在	大阪市大正区鶴町3丁目132番1・3内、138番1内		
面 積	42,260.54 m ² (うち供用部分約12,000 m ²) 平面利用: 30,000 m ² 以上 (うち、90m×90mはヘリポート用地として確保する)		
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	大阪シティバス「IKEA 鶴浜」停留所より、徒歩約5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
	用途地域	準工業地域	地区計画
	地目	雑種地	港湾計画
	建ぺい率	60%	用途等 レクリエーション 緑地
	容積率	200%	臨港地区 修景厚生港区
接面道路等の状況	対象区域南側で市道鶴浜2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	有	上水道 有
その他	大阪市海浜施設条例 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 大阪市鶴浜地区地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例 大阪市財産条例 ※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://kry800.legal-square.com/HAS-Shohin/page/SJSrbLogin.jsf		
	鶴浜地区地区計画 https://www.city.osaka.lg.jp/toshikeikaku/page/0000650809.html		
	大阪港港湾計画 https://www.city.osaka.lg.jp/port/page/0000002651.html		
	大阪港臨港地区分区図 https://www.city.osaka.lg.jp/port/cmsfiles/contents/0000440/440352/bunkuzu20.pdf		

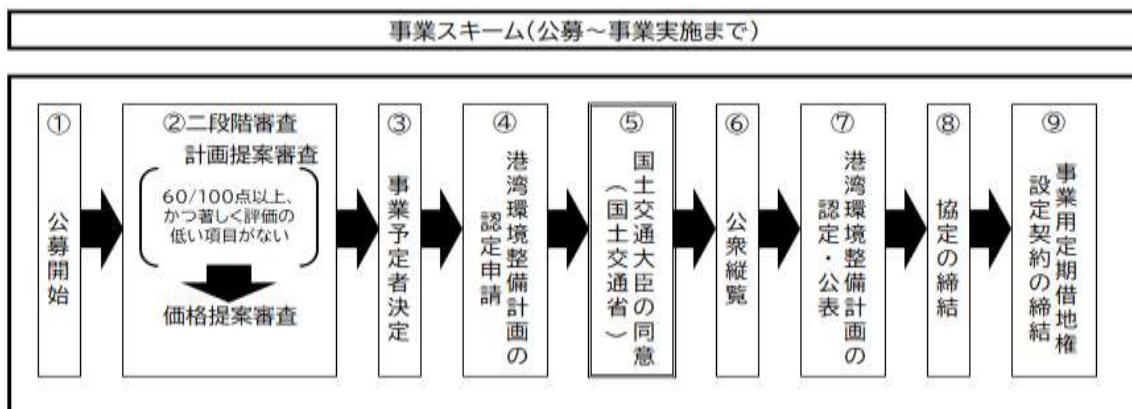
3. 事業概要

(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、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、未整備地を含めた緑地等を整備し、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、既存運動場を有効活用しつつ、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
- 災害時における復旧・復興活動の拠点や避難場所など、防災緑地としての役割を果たす
- 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鶴浜緑地の魅力創造・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③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③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。

また、本件緑地の北側では公共工事を実施しております。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。特に既存運動場（以下、「運動場」という。）は、機能を存続させた施設としての整備方針を示してください。

※鶴浜緑地運動場は大阪市海浜施設条例からは廃止予定です。

- ・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修景厚生港区に定めるものに限ります。

※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://kry800.legal-square.com/HAS-Shohin/page/SJSrbLogin.jsp>）

- ・鶴浜地区においては、地区計画が定められており、地区計画の区域内における建築等の制限が設けられています。

※詳しくは「鶴浜地区地区計画」及び「説明図」をご参照ください。

（大阪市ホームページ：<https://www.city.osaka.lg.jp/toshikeikaku/page/0000650809.html>）

【提案可能な港湾施設】

スポーツ施設、レクリエーション施設、宿泊機能、物品販売店、飲食店など

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、周辺地域との連携などにより、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
- ・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修景厚生港区で禁止されている内容でないもの。

※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://kry800.legal-square.com/HAS-Shohin/page/SJSrbLogin.jsp>）

③緑地整備・維持管理計画（公共還元）

- ・事業区域内の緑地整備にあたり、周辺の景観並びに環境等を配慮した、市民の憩いの場・交流の場となる快適性を創出する緑地整備計画を提案してください。
- ・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。また、公共還元施設のうち、予め本市へ寄附を希望する場合は、寄附申出書（様式 11）を作成し、本市の承認を得ることとします。なお、営利目的とする施設は除きます。
- ・事業区域について、港湾緑地を良好・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（運動場・駐車場・トイレの維持管理等を含む）
- ・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、施設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。

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。
- ・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地区規制について

- ・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」の修景厚生港区に定める構築物に限ります。

※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（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>）

- ・鶴浜地区においては、地区計画が定められており、地区計画の区域内における

建築等の制限が設けられています。

※詳しくは「鶴浜地区地区計画」及び「説明図」をご参照ください。

(大阪市ホームページ : <https://www.city.osaka.lg.jp/toshikeikaku/page/0000650809.html>)

- ・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、緑地利用と関連性の低い品目や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、当該港湾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防災緑地の位置づけ

- ・本件緑地は大阪港港湾計画において、防災緑地として位置づけられています。よって、災害発生時には耐震強化岸壁に対応したオープンスペースとして、緊急物資の一時保管・荷さばき、臨時のヘリポートや駐車場等としてオープンスペースを確保する必要があり、災害復旧支援の場を提供する機能が求められています。そのため、事業区域の 42,260.54 m²のうち、30,000 m²以上を平面利用すること（ただし、そのうち 90m×90m はヘリポート用地として確保すること）を条件とします。
- ・本市が防災緑地として使用している期間の賃料については、減額もしくは免除とします。

③運動場の整備方針について

- ・本件緑地の運動場は、週末には多くの市民が軟式野球やサッカーなどで利用しています。
- よって、本事業において、運動場の機能は存続させることとし、そのため運動場を改良・再整備する場合は、現状と同等以上の施設にし、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。

（2）土地等の利用条件

①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、本市の承諾が必要となります。

②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防潮堤敷の確保及び堤防工事への協力について

- ・事業区域の背後地は水際（護岸）から北側約20m・西側約30m部分を将来の防潮堤敷地（以下、「将来の防潮堤敷地」という。）として確保しています。なお、防潮堤整備計画を策定する予定です。
- ・事業予定者は本市が実施する堤防工事及び整備完了後の維持補修等に協力していただきます。
- ・なお、策定を予定している防潮堤整備計画等によって、施工時期及び防潮堤施工方法等が決定しますので、防潮堤敷地の範囲や管理方法等については、事業予定者と別途協議します。

④なみはや大橋橋脚の点検及び工事への協力について

- ・本市が実施するなみはや大橋橋脚の点検及び工事等に協力してください。なみはや大橋橋脚付近は地下構造物が設置されており、橋脚の点検等が可能な範囲及び車両の通行が可能な範囲を確保するため、平面利用としてください。また上部利用する場合は橋脚構造物等への影響がないか判断するため事前調整を行い、本市の承認を得てください。
- ・なお影響範囲に工作物等を設置した場合、本市の要請に応じ撤去する場合があります。その場合に要する費用は全て事業予定者の負担とします。

⑤釣り開放区域への立入協力について

- ・本件緑地の西側に釣り開放区域を設けています。そのため、引き続き当該区域

を利用できるよう、通路及び釣り区域を存続させた提案としてください。
また、土地引き渡し後は当該区域利用者の安全に配慮した工事を行ってください。

⑥公共工事への協力について

- ・本件緑地の北側では、令和8年秋頃まで公共工事を実施しておりますので、ご協力いただく必要があります。

(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。

【計画調整局各課・大阪港湾局開発調整課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。

※下表「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。なお、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。

※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5-1）及び大阪港湾局開発調整課への確認事項（様式5-2）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5-1）及び大阪港湾局開発調整課への確認事項（様式5-2）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ことにより、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。

【建設局との確認事項について】

- ・なみはや大橋の橋梁下部分に施設を設置する場合や近接での施工を行う際は、建

設局橋梁課と計画設計協議を行ってください。（その確認は原則、募集期間中に行ってください。）また、工事施工前には建設局橋梁課と近接施工協議が必要となります。

《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
大阪市役所 本庁舎7階	計画調整局 計画部 都市計画課	(06) 6208-7882	地区計画の届出
ATCビル ITM棟 6階	建設局 道路河川部 橋梁課	(06) 6615-6820	なみはや大橋橋梁下への施設設置や計画設計協議、近接工事の協議
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（臨港地区）
第2突堤 事務所	大阪港湾局 施設管理部 施設課（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事項となります。なお地域と連携し、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（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) 運動場の活用について

- ・本件緑地の運動場は、週末には多くの市民が軟式野球やサッカーなどで利用しています。

よって、本事業において、運動場の機能は存続させることとし、そのため運動場を改良・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について提案してください。

(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た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、事前に関係機関・周辺施設と調整し、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、鶴町地区を含む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す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

- ・イベント等の実施に伴う火気の使用及び車両の乗入れについては、「大阪市海浜施設条例」及び「大阪市臨港緑地及び海浜施設内指定区域要綱」に基づく取扱いとし、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. 緑地整備及び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緑地整備及び維持管理に関することとなります。

事業者は自ら整備・運営する施設から得られる収益の一部を緑地整備等に充当する考え方や手法、その時期等について提案してください。なお、駐車場整備や運動場の再整備、トイレの美装化等は公共還元として評価します。

(1) 緑地整備計画

- ①緑地整備について

- ・緑地整備にあたり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を提案してください。
(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)
- ・緑地整備計画書の作成にあたっては、本要項及び港湾法、海岸法、都市計画法、建築基準法、港則法をはじめとした関係法令、大阪市の臨港地区内の分区における構築物の規制に関する条例、大阪市港湾施設条例など、関係条例・規則を遵守してください。
- ・各種法令に基づく必要な届出、申請手続き等は、事業予定者において行ってください。
- ・事業実施にあたり、土地活用に必要な測量・土質等の各種調査、防災・環境対策等の計画・工事説明は、本事業者の責任において適切に対応してください。
- ・事業予定者は、事業協定締結後、設計に着手し、設計の進捗状況や内容について隨時、書面にて本市に報告し、本市の確認を受けてください。
- ・事業予定者は、設計完了後、現場での工事着手までに、設計内容等の分かる必要書類を書面により本市に提出してください。
- ・事業予定者は、工事着手前に施工計画書を提出してください。
- ・管理用車両通路及び緑地利用者の通過園路を整備する場合は、緑地利用者の利便性を高め、通行機能等を確保した設計を行ってください。また、管理用車両の通路として4t車が通行可能な構造としてください。
- ・事業区域の背後地は水際（護岸）から北側約20m・西側約30m部分を将来の防潮堤敷地として確保しています。なお、防潮堤整備計画を策定する予定です。
- ・事業予定者は本市が実施する堤防工事等に協力していただきます。
- ・なお、策定を予定している防潮堤整備計画等によって、施工時期及び防潮堤施工方法等が決定しますので、防潮堤敷地の範囲や管理方法等については、事業予定者と別途協議します。
- ・その他、緑地整備にあたり必要な事項が発生した場合は、本市と都度協議を行ってください。

② 駐車場の整備

- ・本件緑地には、利用者のため駐車場（50台）を設置しています。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することとし、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。

③既存運動場の改良

- ・運動場を改良・再整備する場合は、現状と同等以上の施設にし、契約期間は良好な状態に管理し、利用者の安全確保に留意してください。また、既存運動場を現有のまま使用する場合は、その考え方も含め提案してください。

※7ページ記載「第2事業条件>1. にぎわい創出事業（ハード事業）に関する提案条件>（1）施設等の設置条件>③既存運動場の整備方針について」をご参照ください。

④トイレ

- ・事業区域内に設置しているトイレ（1か所）については、現状有姿で引渡します。
トイレの美装化や既存建物を撤去し、新たに設置する提案は可能とします。
- ・既存のトイレを撤去して、新たなトイレを整備する場合は、本市へ寄附行為等が必要となることから事前協議を行い、本市の承認を得る必要があります。

⑤その他財産の帰属等

- ・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。
ただし、當利行為を伴う施設等は寄附の対象となりません。

【例】トイレ：可、有料駐車場：不可 など

（2）維持管理計画

①清掃、警備、緑地・施設維持管理について

- ・別紙2「要求水準書」を参考に、事業区域を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。
- ・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、危険個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。
- ・維持管理に必要な光熱水費、補修・修繕等は事業者の負担とします。
- ・事業区域の背後地は水際（護岸）から北側約20m・西側約30m部分を将来の防潮堤敷地として確保しています。防潮堤敷地の管理方法等については、事業予定者と別途協議します。

4. 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。なお、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。
- ・災害発生時には、本件緑地は防災緑地として災害復旧活動を行うため、本市は

事業者に対して業務の一部又は全部の停止を命じることがあります。

- ・業務の一部又は全部の停止を命じた場合であっても、本市は事業者に対する休業補償は行いません。ただし、業務の停止期間が著しく長期に及ぶ場合については、本市及び事業者で協議を行い、事業期間を延長する場合があります。

※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）に加入しなければなりません。

（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、上記契約期間には、原状回復に要する期間を含みます。
- ・なお、運営開始日までに欠格事項に該当又は市長が本事業を継続することが適当でないと認めるときは、事業協定を解除することができます。この場合、事業者の損害に対して本市は賠償しません。また、取り消し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。

（4）土地の賃料

- ・土地の賃料は月額賃料 229,000 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、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認定計画書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) 契約手続き等の延期及び中止

- ・本件緑地の運動場を廃止するには、大阪市海浜施設条例の改正の議決が必要となります。そのため条例改正の議決が得られない場合は、契約手続きを延期又は中止する場合があります。この場合、事業者の損害に対して本市は賠償しません。

(10) 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「事業協定書（案）」をご参照ください。

(11) 契約の解除

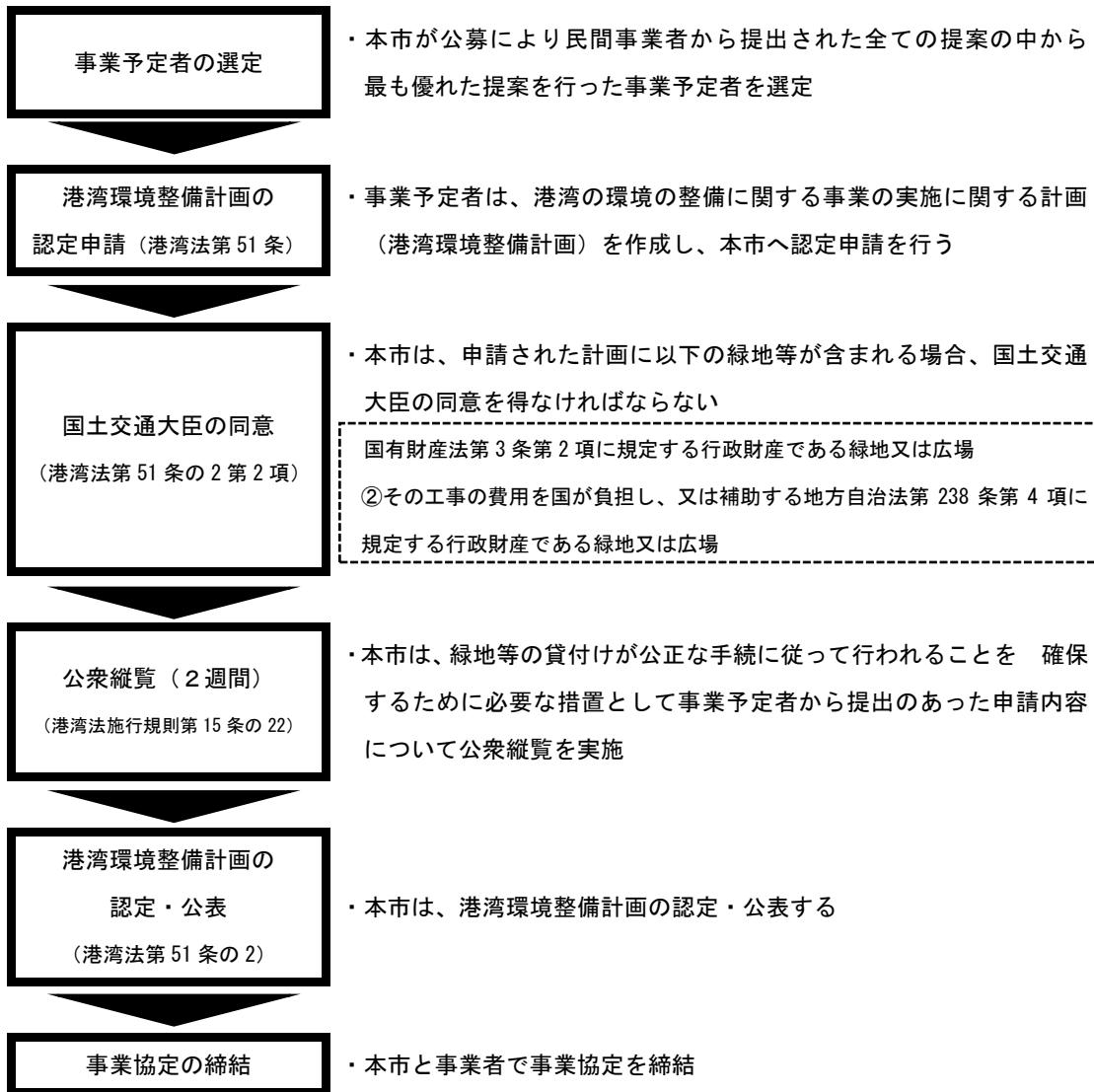
- ・本市が公用又は公共用に供するため本件緑地を必要とするときは、契約期間中であっても本契約を解除することができます。
 - ・本市は契約期間中であっても、賃料の納付遅延や契約条項違反等、事業者の責により本契約を解除することができます。その場合、契約保証金は本市に帰属します。
- ※詳しくは別紙6「市有財産事業用定期借地権設定合意書（案）」をご参照ください。

5. 港湾環境整備計画の申請

本公司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。）
- ・事業区域内で収益施設を設置し、複数の建物から構成される場合においても、原則として店舗の管理運営の主体を一元化してください。
- ・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、できる限り出席してください。

(1) 開催日時・場所

日時：令和 8 年 1 月 27 日（火） 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 8 年 1 月 19 日（月）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「【鶴浜緑地】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 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 8 年 1 月 22 日（木）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8年1月13日(金)～令和8年4月13日(月) 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、次の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、次の送付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、受け付けません。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の送付された場合は受領しません。
- ・応募申込書を出した者（連合体・SPCによる応募の場合はその代表事業者のみ）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は、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)			両面印刷
〔3〕誓約書	様式4-1	様式4-1 (構成員全て)	様式4-1	副本3部	—
〔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	—
〔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	1部	両面印刷
〔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	—		両面印刷 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	関係法令による	3部 正本1部	《直近3ヶ月以内に発行のもの》 ・印鑑証明書

		(構成員全て)		副本 2 部	<ul style="list-style-type: none"> 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》 <ul style="list-style-type: none"> 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		<ul style="list-style-type: none"> 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 期間分が無い場合は、過去 3 期間以内の全てのもの)	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		<p>《直近 3 事業年度分の次の書類》</p> <ul style="list-style-type: none"> 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 <p>※連結財務諸表作成会社においては、連結財務諸表</p>

※ [10] から [12] は、正本に原本を添付し、副本は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 5-1	建物毎に作成
大阪港湾局開発調整課への確認事項	様式 5-2	建物毎に作成
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	
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	<ul style="list-style-type: none"> ・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。
緑地整備・維持管理計画（公共還元）	様式 6-3	<ul style="list-style-type: none"> ・提案内容は建築基準法など関係法令等を遵守し、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。 ・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。
地域への配慮	様式 6-4	
防災緑地への貢献	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	様式 6-8	

※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。

※A3 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）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、A1 判までの大きさで作成し、A3 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 office2007 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 データとします）を保存した CD-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。）

(3) 提案書類（価格提案書類） 1部

月額賃料 = 予定単価 229,000 円以上

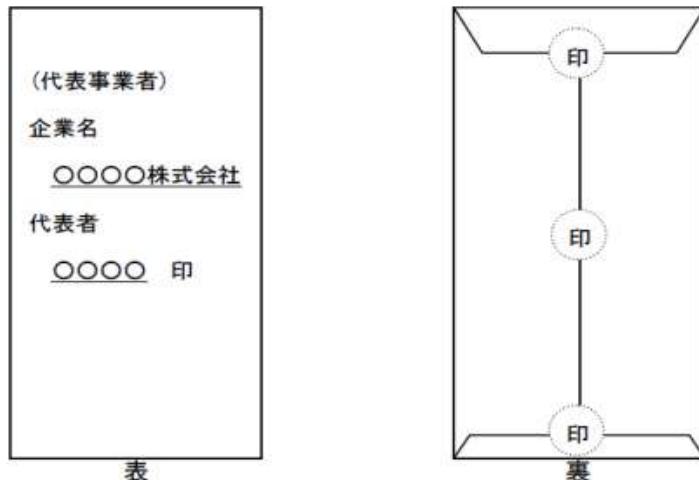
- ・計画提案書と合わせて価格提案書（様式7）を提出してください。
- ・価格提案書には、「第2 事業条件」を踏まえて算定した月額賃料（土地）のみを記載してください。賃料に関する前提条件や変動要素等を応募者が記載した場合は提案を無効とします。
- ・年月日は、申込書類の提出日を記入してください。
- ・所在地、会社名等は、応募申込書に記載されたとおりに記入し、実印を必ず押印してください。（連合体で応募される場合は代表事業者が記入してください）
- ・訂正の容易な筆記具（鉛筆など）で記入しないでください。必ずボールペン又はペンで記入してください。
- ・価格提案書に記入する金額は、総額で、1枠に1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。

※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、本実施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、本実施要項の補完、追加及び修正事項とします。

① 受付期間

令和8年1月28日（水）から令和8年3月6日（金）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「【鶴浜緑地】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、質疑書受付け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8年1月28日（水）～令和8年3月6日（金）

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) 鶴浜緑地 電気・機械設備関係資料（完成図書(補修工事)等）

イ) 鶴浜緑地 整備関係資料（護岸構造物施工図面等）

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8年1月13日（火）

鶴浜緑地の魅力創造・管理運営事業の提案募集

令和8年1月27日（火）

説明会の開催（WEB会議）

令和8年1月28日（水）

質疑受付・回答

～3月19日（木）

令和8年4月13日（月）

※必着※

令和8年4月下旬（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8年4月下旬（予定）

計画提案審査結果の通知

令和8年5月中旬（予定）

価格提案審査

事業予定者の選定

令和8年6月中旬（予定）

港湾環境整備計画の認定申請

令和8年9月中旬（予定）

国土交通大臣の同意

令和8年9月下旬（予定）

公衆縦覧

令和8年10月上旬（予定）

港湾環境整備計画の認定・公表

令和8年10月下旬（予定）

事業協定・事業用定期借地権設定契約の締結

第4 審査方法・審査基準

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、建築、まちづくり、集客施設運営、経営計画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実施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、下記「(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、日程が確定次第、応募者（連合体・SPC で応募された場合は、その代表事業者）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

- ・検討会議の審査内容等については、報道発表による事業予定者及び審査結果とともに公表します。

(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	<ul style="list-style-type: none"> ・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しているか。 	10	様式 6-1
にぎわい創出事業（ハード事業）	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・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。 ・本件緑地の魅力創造・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）	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・その他評価に値する提案があるか。 	10	様式 6-2
緑地整備・維持管理計画（公共還元）	<ul style="list-style-type: none"> ・未整備地を含めた事業区域全体が整備された計画となっているか。 ・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。 ・その他評価に値する提案があるか。 	10	様式 6-3
地域への配慮	<ul style="list-style-type: none"> ・地域との連携・周辺環境への配慮が検討されているか。 ・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。 	10	様式 6-4
防災緑地への貢献	<ul style="list-style-type: none"> ・防災緑地としての役割を理解し、災害時の復旧・復興活動の拠点として活用することを想定した計画となっているか。 ・その他評価に値する提案があるか。 	10	様式 6-5
2. 実現性及び実施体制	<ul style="list-style-type: none"> ・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 6-6 6-7
3. 資金計画及び収支計画	<ul style="list-style-type: none"> ・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 6-8
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8年4月下旬頃に応募者全員（連合体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、下記「(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。
- ・価格提案審査の参加者以外の価格提案書については、開封せずに返却します。
- ・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8年5月11日（月）（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（様式9）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

④申込保証金

- ・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）の金額が記載された納付書を交付します。当該納付書にて下記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8年5月8日（金）

※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。

- ・金融機関で納付の際に受け取った、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会わせます。

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（様式9）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（様式9）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、大阪港湾局施設

管理部施設課（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

- ・港湾環境整備認定計画書の審査完了後、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) 鶴浜緑地の魅力創造・管理運営事業協定等の締結

- ・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「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8年10月下旬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、提案書に明記すること。

- ・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、上記（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

- ・上記「（5）契約保証金」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。）を大阪港湾局施設管理部施設課（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るものとします。
- ・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。
- ・本実施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）、本市海浜施設条例（昭和 55 年大阪市条例第 27 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 施設管理部 施設課（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 物件調査等
- 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 鶴浜緑地許可物件等情報
- 別紙5 鶴浜緑地の魅力創造・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5-1 計画調整局への確認事項
- 様式5-2 大阪港湾局開発調整課への確認事項
- 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 緑地整備・維持管理計画（公共還元）
- 様式6-4 地域への配慮
- 様式6-5 防災緑地への貢献
- 様式6-6 工事及び事業スケジュール
- 様式6-7 実施体制及び仕組み
- 様式6-8 資金計画及び収支計画
- 様式7 價格提案書
- 様式8 港湾環境整備計画認定申請書
- 様式9 委任状
- 様式10 寄附申出書