

もと六万体町小売市場民営活性化事業施設用地
の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8年6月

大阪市天王寺区役所

<目次>

1. 案件名称	2
2. 募集の目的	2
3. 貸付対象地	2
4. 開発事業者の決定	3
5. スケジュール（予定）	3
6. 貸付条件等	3
7. 応募資格	8
8. 応募申込みの手順	8
9. 提出書類作成要領	9
10. 計画提案審査	12
11. 価格提案審査	13
12. 契約説明会	15
13. 契約の締結	15
14. その他	16
15. 提出・問い合わせ先	17
様式集	18

1. 案件名称

もと六万休町小売市場民営活性化事業施設用地の活用に係る開発事業者募集

2. 募集の目的

大阪市天王寺区では、「天王寺区もと六万休町小売市場民営活性化事業施設用地の活用方針」（以下、「方針」という。）において、区の現況・市の施策に照らし、もと六万休町小売市場民営活性化事業施設（以下、「本件土地」という。）の活用方法を検討しました。

方針において、児童数の急激な増加により校地狭隘が深刻な課題となっていることから、本件土地を事業用定期借地で活用することとしました。その上で、上町台地上の地形的特性を活かした取り組みとして、効果的に地域資源を結集しつつ、災害時における食品や日用品の確保など、ニア・イズ・ベターの観点から官民連携による防災力向上につなげていくこととしました。

上記の施策における観点から、本件土地は「災害時にも、多くの周辺住民が食品や日用品を購入できる施設を含んでいること」及び「天王寺区災害時協力事業所登録制度への登録」を条件とします。

本件土地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、借地借家法（平成3年法律第90号）第23条第1項に基づく事業用定期借地権設定契約を締結し、施設の整備・運営を行う事業者を選定するものです。単に上記条件に沿った施設の導入にとどまらず、災害時に商業施設として地域に貢献できる提案を期待しています。

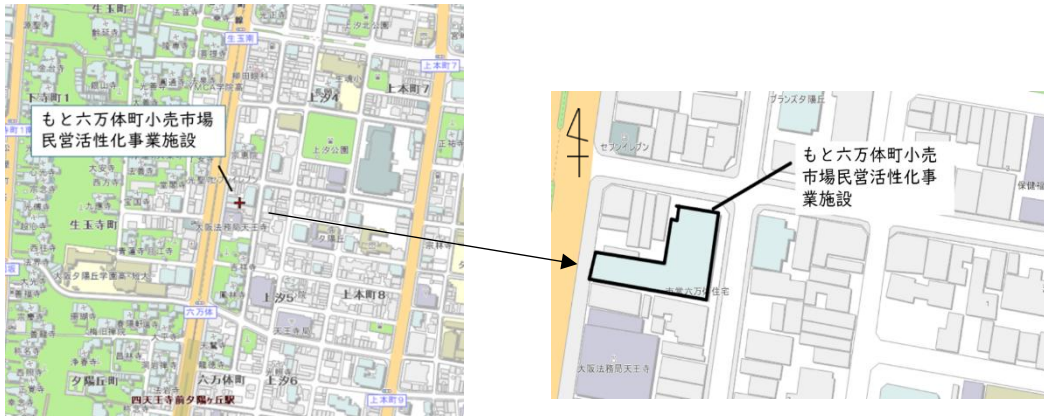
3. 貸付対象地

(1) 概要

物件名称	もと六万休町小売市場民営活性化事業施設
所在地（地番）	大阪市天王寺区六万休町 301 番 1
地目	宅地
貸付面積	1,272.95 m ²
用途地域等	第2種住居地域／商業地域
指定建蔽率／指定容積率	80％／400％・600％
防火・準防火地域	第2種住居地域：準防火地域 商業地域：防火地域(一部)、準防火地域(一部)
特別用途地区	第2種中高層階住居専用地区 ※5階以上は住宅や公共用途に限る
現況	更地

※詳細は、物件調書をご確認ください。

(2) 位置図



4. 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を、外部の有識者で構成する評価会議で審査し、本件土地に付した条件に適合する事業計画を選定します。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。

5. スケジュール（予定）

公募開始	令和8年6月12日（金）
質問受付締切	令和8年7月3日（金）
質問回答	令和8年7月17日（金）
応募申込書類の提出期限	令和8年8月7日（金）
事業計画書類の提出期限	令和8年10月16日（金）
計画提案審査（プレゼンテーション）	令和8年11月上旬
計画提案審査結果通知	令和8年11月20日（金）
価格提案審査（開発事業者決定）	令和8年12月4日（金）
契約説明会	令和8年12月4日（金）
価格提案審査経過調書公表	令和8年12月25日（金）
市有財産事業用定期借地権設定合意書締結	令和9年1月頃
事業用定期借地権設定契約締結	令和9年2月頃
賃貸借期間開始	令和9年4月1日（木）

※スケジュールは実施要領発行時の予定であり、変更となる場合があります。

6. 貸付条件等

(1) 計画提案に求める条件（必須条件）

- ① 災害時にも、多くの周辺住民が食品や日用品を購入できる施設を含んでいること

平常時・災害時を問わず多くの周辺住民の需要に応じた日常購買品を供給できる施設をいいます（「災害時にも」というのは、災害の程度等にもよりますが、可能な限り営業を継続するよう努めていただくことを求めるものです）。

なお、多くの周辺住民の買い物需要を満たす供給量を求める観点において、コンビニエンスストア（売場面積 250 ㎡未満）については、一部の店舗では生鮮食品など日常的に必要な商品の取り扱いがあるものの、限られた店舗面積で多様な商品を販売していることから本条件にはあたりません。よって、食品や日用品を購入できる売場面積は 250 ㎡以上（売場面積のうち、レジ等の他の商品との共用部分については面積按分するものとします。）とすることを条件とします。

② 天王寺区災害時協力事業所登録制度への登録

天王寺区では、地震・風水害等の大規模災害が発生した際に、物資等の提供に協力いただける企業等をあらかじめ登録し、大規模災害発生時に企業等のもつ人的・物的資源を活用することで、地域での防災力向上を目的とした天王寺区災害時協力事業所登録制度を運用しています。本件土地の開発に当たっては本制度への登録を条件とします。

(2) 災害時に協力事業所として地域に貢献できること（必須条件②の提案内容）

- ・ 6 (1) ②における天王寺区災害時協力事業所登録制度への登録に際し、災害時に協力可能な内容について、自由に提案してください。提案内容は、「天王寺区災害時協力事業所登録（変更）申込書（様式6）」に記入してください。
- ・ 本件土地が位置する六万休町は、天王寺区の中でも標高が高い上町台地上に所在しており、津波等による浸水リスクが比較的低いことが想定されます。このような地形的特性を生かして、災害時に地域に貢献できる内容の提案を求めます。

（提案内容例）

- ・ 労務、技術の提供
 - ・ 食料品、飲料水、日用品等物資の提供
 - ・ 資機材等の提供
 - ・ 駐車場、倉庫、客室、オープンスペース等の施設の開放
 - ・ その他災害対策に必要な協力・支援
- ・ 提出された登録申込書は、開発事業者として選定された事業者が提出したもののみを有効とし、施設整備後に事業所名及び住所を変更する届け出を提出していただきます。ただし、協力内容を変更することはできません。
- ・ 開発事業者以外が提出した登録申込書は無効とし、申請がなかったものとして取り扱いません。なお、本プロポーザル終了後に各事業者が本制度へ登録することを妨げるものではありません。

(3) 1月当たりの予定貸付料

金 3,600,000 円

(4) 貸付料の納付方法

貸付料は下記納付期限までに本市が指定する方法により納付してください。

期間	納入期限
毎年4月1日～9月30日の賃料	6月30日
毎年10月1日～3月31日の賃料	12月31日

※納入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納入期限とします。

(5) 貸付料の改定

- ・貸付料は、3年毎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。

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	$(\text{名目 GDP 変動率} + \text{大阪市消費者物価指数 (総合) 変動率}) / 2$
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 (小数点第4位を四捨五入する)。
大阪市消費者従前の物価指数 (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 (小数点第4位を四捨五入する)。

- ・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の賃料に比較して不相当となったとき等、必要があると認めるときは、賃料の改定を請求することができます。

(6) 契約方法

事業用定期借地権設定契約 (※)

※借地借家法第23条第1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。) の所有を目的とします。

(7) 契約期間

令和9年4月1日～令和39年3月31日までの30年間とします。

(8) 貸付時の土地状況

契約締結時点における現状有姿 (更地) で貸付けます。

(9) 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。

(10) 地中埋設物

本件土地内に、本市が所有していた従前建物の基礎等が残存しています。撤去等が必要な場合は、開発事業者の負担で行ってください。詳細は、物件調書「特記事項 11」をご確認ください。

(11) 禁止事項

本件土地について、下記(a)～(e)の用に供することを禁じます。

- (a) 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
- (b) 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
- (c) 政治的用途・宗教的用途
- (d) 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
- (e) 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

(12) 制限事項

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、次の(a)～(i)のいずれかに該当する行為をすることができません。

- (a) 本件土地の原形変更
- (b) 本件土地上における建物及び構造物（以下、「本件建物等」という。）の設置
- (c) 本件建物等の増改築等
- (d) 本件建物等の再築
- (e) 本件建物等の用途の変更
- (f) 本件土地の転貸
- (g) 本件建物等の担保提供
- (h) 事業用定期借地権の譲渡
- (i) 事業用定期借地権の担保提供

(13) 土地利用等の規制

本件土地の賃貸借にあたっては、提案に沿った施設の整備が必要です。建築基準法、消防法をはじめとする関連法令及び本市の条例、規則等（以下、「法令等」という。）による様々な規制があるため、事業予定者にて確認のうえ法令等を遵守した計画としてください。また、その確認は計画提案前に行ってください。大阪市関係機関への問い合わせの際は「計画調整局への確認事項（様式 5）」を提示し本プロポーザルにかかる問い合わせであることを申し出てください。問い合わせ後、聞き取り事項を当該様式に記入してください。応募事業者が施設を整備することが可能であると判断した日を事業計画書類提出の際に「提出書類チェックシート（様式 14）」に記入してください。

問い合わせ先	電話番号	内容
大阪市計画調整局 開発調整部開発誘導課 ※事前に電話で連絡をお願いします。	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	06-6208-9291	用途規制・建蔽率・容積率・高さ の制限、日影規制の有無、接道
大阪市計画調整局 計画部都市計画課	06-6208-7872	建築物における駐車施設の義務

(14) 生活環境への配慮について

騒音や振動、景観、悪臭等による影響を最小限にするなど、地域住民の生活環境に十分配慮してください。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、地域住民の生活環境及び安全に十分配慮してください。

(15) 原状回復

本件契約期間満了の場合はその満了の期日、中途解約の場合は解約の日まで、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開発事業者が設置した建物、構造物を撤去した上で、ネットフェンス・門扉・防犯灯等の設置をした状態に原状回復の上、本市に明け渡す必要があります。なお、開発事業者が整備した建物の買取請求権はありません。

(16) 契約の解除及び違約金

本市は、地方自治法（昭和22年法律第67号）第238条の5第4項に定める事由のほか、次のいずれかに該当するときは、貸付期間中にも契約を解除することができます。その場合は、本市は開発事業者に違約金を請求します。また、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。

- (a) 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
- (b) 開発事業者が契約条項に違反したとき
- (c) 開発事業者が契約を継続し難い重大な背信行為があったとき
- (d) 開発事業者が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た場合
- (e) 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

(17) 事業供用開始日

本物件を引渡し後、2年以内に建設工事に着手のうえ、「計画主旨書（様式3）」に記載したスケジュールまでに事業供用を開始してください。

7. 応募資格

本件土地で条件に沿った事業を運営しようとする事業者が応募できます。ただし、以下(a)～(c)のいずれかに該当する場合は応募できません。

- (a) 地方自治法施行令第167条の4に該当する者
- (b) 本プロポーザル公募時点で国税及び地方税の未納がある者
- (c) 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者

8. 応募申込みの手順

(1) 申込手続

- ア 受付期間 令和8年6月12日(金)～令和8年8月7日(金)午後5時まで
- イ 提出書類及び部数 「9. 提出書類作成要領(1)」のとおり。
- ウ 提出先 「15. 提出・問い合わせ先」に必ず持参してください。持参以外の提出方法は受け付けません。

(2) 質問受付及び回答

- ア 受付期間 令和8年6月12日(金)～令和8年7月3日(金)午後5時まで
※受付期間外の質問には一切応じません。
- イ 提出方法 「質問書(様式8)」に記載し、電子メールにより提出
- ウ 提出先 rokumantai-koubo-qa(at)city.osaka.lg.jp
※(at)は@ (半角英数字)に置き換えてください。
- エ 回答方法 質問者の名称を記載せず本市ホームページに公開することにより行います。
質問がなかった場合には掲載しません。

(3) 事業計画書類及び価格提案書の提出

- ア 受付期間 令和8年6月12日(金)～令和8年10月16日(金)午後5時まで
- イ 提出書類及び部数 「9. 提出書類作成要領(2)及び(3)」のとおり。
- ウ 提出先 「15. 提出・問い合わせ先」に必ず持参してください。持参以外の提出方法は受け付けません。

(3) 留意事項

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、「応募申込書(様式1)」に記載された名義でのみ行います。また、提出された書類は返却しません。

提出書類等が揃っていないことが確認された場合や提出書類等に虚偽の記載が確認された場合、また、書類受付以降に応募資格がないことが判明した場合は、申込みを取り消し、文書によりその旨を通知します。書類の提出後は、追加・修正を一切認めません。本プロポーザルにあたって取得する個人情報等は本件土地の本事業のために収集するものであり、個人情報の保護に関する法律(平成15年法律第57号)に基づき取り扱います。書類の提出後に応募を辞退する場合は、「参加辞退届(様式10)」を提出してください。

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。

(4) 事業者が複数の法人からなる共同体を結成して申請する場合には、全ての事業者又は出資予定者（SPC（特別目的会社）設立予定の場合）が次の要件を全て満たしている場合に限り、参加可能とします。また、SPCを設立予定の場合は「SPC設立に関する誓約書（様式11）」・「SPC事業実施計画書（様式12）」・「SPC事業及び資金調達の全体概要図（様式13）」を作成の上、提出してください。

- ① 各事業者は、共同体の代表となる事業者（代表者）を決め、代表者が全体の意思決定、管理運営等に全ての責任を持つこと
- ② 代表者は、業務の遂行に責任を持つことのできる事業者とすること
- ③ 参加申出以後、代表者及び共同体を構成する事業者の変更は行わないこと
- ④ 構成員の全ての者が「7. 応募資格」の要件を全て満たしていること
- ⑤ 参加申出時に共同体の協定書の写しを併せて提出すること
- ⑥ 上記協定書には、それぞれの役割及び活動割合が詳細かつ明確に記載されていること
- ⑦ 単独で応募した者は、共同体の構成員となることはできない
- ⑧ 各構成員は、複数の共同体の構成員となることはできない

9. 提出書類作成要領

次の各項目に基づいて書類等を作成してください。なお、各種書類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。(1) 応募申込書類、(2) 事業計画書類それぞれの提出前に、「提出書類チェックシート（様式14）」にて確認を行い提出してください。

(1) 応募申込書類

次に示す資料を順番に仕切紙等で分け、フラットファイル（A4サイズ）等に綴じた状態で提出してください。また、仕切紙等には様式番号を明記したインデックスを付けてください。正本1部を提出してください。

複数の法人からなる共同体を結成して応募する場合、②から⑨の資料について、全ての事業者又は出資予定者分を提出してください。

- ① 応募申込書（様式1）
 - ・複数の法人からなる共同体を結成して応募する場合、代表事業者を定め、様式1に加えて、様式1（別紙）に全ての事業者又は出資予定者が記入押印したものを提出してください。
- ② 誓約書（様式2-1）及び誓約書（暴力団排除）（様式2-2）
 - ・様式2-2は両面印刷としてください。
- ③ 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。
- ④ 法人登記事項証明書又は法人登記簿謄本も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」を提出してください。
- ・発行後3か月以内のものに限ります。

⑤ 国税及び地方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。

⑥ 会社等の定款又は寄附行為

- ・最新のものを提出してください。

⑦ 応募者の概要がわかる書類（パンフレット等）

- ・最新のものを提出してください。ない場合には省略しても構いません。

⑧ 過去3期の決算書等（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をいい、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・フロー計算書をいいます。
- ・過去3期間分がない場合は、全期分を提出し、該当書類がない場合には、代替となる書類を提出してください。

⑨ 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）

⑩ SPC 設立に関する誓約書（様式11）

- ・SPCの設立を予定して、本プロポーザルに参加する場合に提出してください。

⑪ SPC 事業実施計画書（様式12）

- ・SPCの設立を予定して、本プロポーザルに参加する場合に提出してください。

⑫ SPC 事業及び資金調達の全体概要図（様式13）

- ・SPCの設立を予定して、本プロポーザルに参加する場合に提出してください。

(2) 事業計画書類

- ・次に示す資料を順番に仕切紙等で分け、フラットファイル（A4サイズ）等に綴じた状態で提出してください。また、仕切紙等には様式番号を明記したインデックスを付けてください。正本1部、副本7部（複写可）の計8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、副本には記載しないでください。また、副本には応募者名の表示（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、実施イベント名称、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、提出後に本市で黒塗りする場合があります。

① 計画主旨書（様式3）

「1. 事業実施計画」には下記(a)～(c)について記載してください。

- (a) 事業コンセプトと提供するサービスの内容
- (b) 利用者の安心・安全に配慮した点
- (c) 周辺の住環境に配慮した点

② 施設整備等に要する費用及び当初10年間の収益及び費用の見込（様式3 別紙）

③ 建物を解体撤去して原状回復するのに必要な費用の見積書（様式不問）

④ 施設整備計画概要書（様式4）

下記(a)～(c)について記載してください。

- (a) 建築計画の概要（建築面積、延べ面積、階数、最高高さ）
- (b) 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。
- (c) 各階平面図、立面図、パース図
 - ・各室の利用計画の概要を示してください。
 - ・食品や日用品が購入できる売場の配置案および面積が分かるように記載してください。

⑤ 計画調整局への確認事項（様式5）

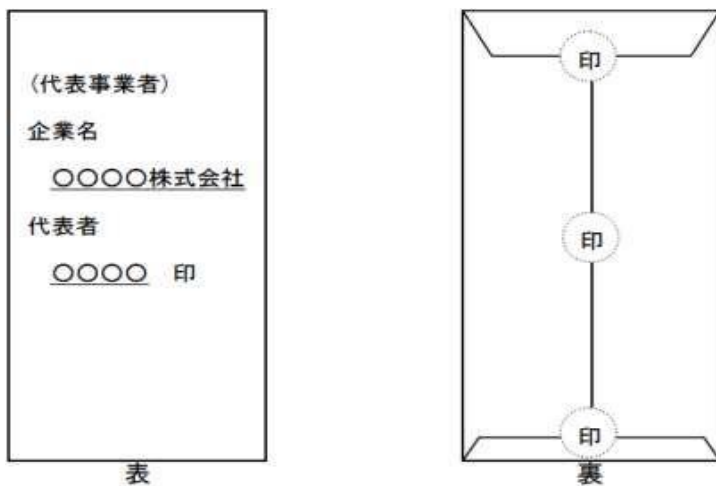
⑥ 天王寺区災害時協力事業所登録（変更）申込書（様式6）

(3) 価格提案書（様式7）

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、表に応募事業者の法人名、代表者名を記載し実印を押印の上、(2) 事業計画書類と併せて提出してください。

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。

（価格提案書を入れた封筒の見本）



10. 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たしているかを審査します。

審査については、提出書類に基づく書面審査及びプレゼンテーション審査により行います。

プレゼンテーションの詳細は、応募受付後にお知らせします。

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・訂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11月20日（金）に、本市から申込者に電子メールで送付します。なお、評価結果に対する異議は一切受け付けません。

(2) 評価項目

評価提案書の評価項目は、次のとおりです。

① 適格審査

- (a) 提案の趣旨は適切か
- (b) 本件土地の範囲内の活用計画になっているか
- (c) 必要施設の整備計画について、要求された機能を満たしているか
- (d) 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

② 計画提案審査

評価項目	事項	配点
ア 全体計画	【事業コンセプト】(15) 本プロポーザルの条件を踏まえた整備計画	35点
	【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	
	【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	
イ 実現性	【確実性・実施力】(15) 事業実施体制や仕組み、事業実績等による事業実施力	45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	
	【法令等に基づく許認可】(5) 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	
	【継続性・安定性】(15) 資金収支計画、法人の財務諸表による経営の安定性	
ウ 防災	【防災】(20) 天王寺区災害時協力事業所登録申込書に記載された提案内容の地域貢献性	20点
	合計	100点

審査の結果、下記(a)～(d)のいずれかひとつでも満たさない計画提案については、審査基準に満たないものとし、当該計画は選定されません。

- (a) 適格審査の審査内容において不備がない
- (b) 評価項目の「ア 全体計画」において配点の7割以上かつ、「イ 実現性」において配点の6割以上の評価を得ている
- (c) 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
- (d) 評価項目において、著しく評価の低い項目がない

(3) 説明の申出

計画提案が選定されなかった場合、理由の説明を求められます。説明を求める場合には、令和8年11月20日(金)から令和8年12月4日(金)までの間に、「15.提出・問い合わせ先」まで「説明申出書(様式15)」により申し出てください。受付時間は、平日の午前10時から午後5時までとします。

11. 価格提案審査

(1) 参加資格

計画提案審査において選定され、下記「(3) 提出書類」を提出した者を対象に、申込受付時に提出された「価格提案書(様式7)」に基づき審査を行います。なお、応募から価格提案審査までの間において本プロポーザルにおける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、応募を取り消します。

(2) 実施日程等

実施日 令和8年12月4日(金)

場 所 大阪市天王寺区役所

受付時間 午前10時から午前11時

開封時刻 午前11時

(3) 提出書類(当日持参するもの)

- ① 本市から送付した計画提案審査結果通知書を印刷したもの
- ② 「委任状(様式9)」※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 本市から送付した申込保証金納付書の裏面に申込保証金の納付の際に受け取った領収印押印済の納付書・領収証書(本人控)を貼りつけたもの

※(代理人により参加する場合、参加人欄には「応募申込書(様式1)」の申込者の実印を押印し、受取人欄は受任者の印鑑を押印してください。)

(4) 申込保証金

申込保証金は、応募事業者が提案する貸付料の6か月分に相当する金額とします。価格提案審査参加者は「価格提案書(様式7)」に記入した貸付料(月額)の6か月分以上の申込保証金を価格提案審査日より前に、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）。この際に開発事業者が納付した申込保証金は、契約保証金に充当することとします。なお、受付時間中に納付が確認できない場合は、応募の受付を取り消します。

（５）開封

開封は、価格提案審査参加者立会いのもと行いますが、価格提案審査参加者が開封に立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が立会い、開封を行います。

（６）価格提案の無効

次の(a)～(k)のいずれかに該当するものは価格提案を無効とします。

- (a) 予定貸付料を下回る価格を記載した場合
- (b) 価格提案審査参加資格がない者が行った場合
- (c) 指定の日時に提出しなかった場合
- (d) 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行った場合
- (e) 「価格提案書（様式７）」に所定の記名押印がない場合
- (f) 所定の様式を使用しない場合
- (g) 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場合
- (h) 金額、名称、その他主要部分が識別し難い場合
- (i) 訂正印のない金額の訂正、削除、挿入等がある場合
- (j) 価格提案に関して不正な行為を行った場合
- (k) その他価格提案に関する条件に違反した場合

（７）開発事業者の決定

- ・ 価格提案審査参加者が２者以上ある場合は、最高金額をもって価格提案した者、価格提案審査参加者が１者の場合、その者を開発事業者として決定します。
- ・ 最高金額の価格提案をした者が２者以上ある場合には、計画提案審査の評価が最も高い者を開発事業者とします。
- ・ 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者以上ある場合には、直ちにくじにより開発事業者を決定します。
- ・ くじにより開発事業者を決定する場合、「価格提案書（様式７）」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、「委任状（様式９）」の受任者欄に押印した印鑑が必要です。
- ・ くじを引く者がいない参加者は、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。

（８）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、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い合わせに対しては、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者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。

(9) 申込保証金の還付

開発事業者以外の者が納付した申込保証金は、価格提案書の開封後に返還しますので、「15. 提出・問い合わせ先」に申込保証金納付書を提出してください。なお、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) 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。

12. 契約説明会

価格提案審査終了後、同場所において契約手続の説明会を行います。

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。

(1) 提出書類（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）」※代理人により参加する場合のみ

(2) 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12月25日（金）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。

13. 契約の締結

(1) 事業用定期借地権設定契約

令和9年1月中に、市有財産事業用定期借地権設定合意書を、令和9年2月中に、事業用定期借地権設定契約を締結します。

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。

(2) 契約保証金

貸付料月額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契約保証金とします。価格提案審査において納付済みの申込保証金を契約保証金に充当した後、不足する額の納付書を発行しますので当該納付書を使用して納付してください。

なお、連帯保証人を設定した場合は、貸付料月額のみが契約保証金となります。

(3) 連帯保証人

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。なお、連帯保証人は下記(a)及び(b)の資格を有する者で、本市が承諾する者に限ります。

(a) 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。

(b) 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。

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、開発事業者は速やかに本市が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設定できない場合は建物解体撤去費相当額の納付が必要です。

(4) 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、開発事業者の決定を取り消し、価格提案審査において納付された申込保証金は本市に帰属します。

14. その他

(1) 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の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）等の関連諸法令の規定によります。

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したもの。）が必要です。手続等の詳細は「15. 提出・問い合わせ先」までお尋ねください。

(2) 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。

(3) 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、協議のうえ、無償で本市が使用できるものとします。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、第三者に開示する場合があります。

15. 提出・問い合わせ先

担当：天王寺区役所企画総務課（事業戦略）

住所：〒543-8501

大阪市天王寺区真法院町 20 番 33 号（6階 61 番窓口）

電話：06-6774-9683

メール：ti0009(at)city.osaka.lg.jp

※(at)は@（半角英数字）に置き換えてください。なお、質問は別途指示しているメールアドレス宛送付してください。

※受付は午前 10 時から午後 5 時までとし、土曜日・日曜日・祝日及び月曜日から金曜日の午後 0 時 15 分から午後 1 時までを除く。

様式集

番号	様式名
様式 1	応募申込書
様式 2-1	誓約書
様式 2-2	誓約書（暴力団排除）
様式 3	計画主旨書
様式 3（別紙）	施設整備等に要する費用及び当初 10 年間の収益及び費用の見込
様式 4	施設整備計画概要書
様式 5	計画調整局への確認事項
様式 6	天王寺区災害時協力事業所登録（変更）申込書
様式 7	価格提案書
様式 8	質問書
様式 9	委任状
様式 10	参加辞退届
様式 11	SPC 設立に関する誓約書
様式 12	SPC 事業実施計画書
様式 13	SPC 事業及び資金調達の全体概要図
様式 14	提出書類チェックシート
様式 15	説明申出書

各様式は、本市ホームページよりダウンロードできます。