

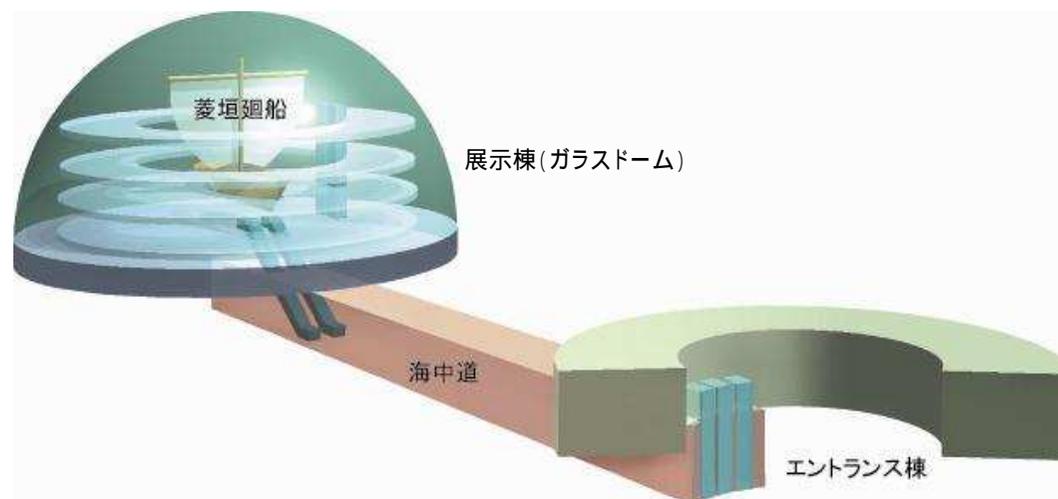
令和2年3月4日
副市長会議資料
港湾局

**もとなにわの海の時空館の利活用事業に係る
事業者募集プロポーザルの実施について**

港湾局

目次

0. はじめに
1. なにわの海の時空館の概要・経過
2. 利活用の実現に向けた検討経過
3. 利活用事業のコンセプト
4. 利活用事業の敷地(利用可能範囲)
5. 事業スキーム
6. 公募条件
7. 今後のスケジュール



0. はじめに

< 副市長会議において決定して頂きたい事項 >

もとなにわの海の時空館(以下、「もと時空館」という。)利活用事業の事業者募集プロポーザルに係る以下の項目についてのご了解を頂きたい。

- もと時空館だけでなく、周辺の緑地(土地)を含めた59,404.27㎡を利活用事業の敷地とし、新たな建物の建築が可能なエリア(10,690.67㎡)を設定する
- もと時空館の建物【普通財産】は、58,300千円 <不動産鑑定価格・価格固定> で売却する
- 緑地【行政財産】は、事業用定期借地とし、貸付面積は建物投影部分の面積、期間は30年、賃料は事業者による提案価格(157円/㎡(不動産鑑定価格)以上で算定した額)とする 建物を真上から見た時の外周(外法)で求めた面積(海中道等地下部分含む)
- 上記期間(30年)終了後、事業継続を希望する場合、期間終了2年前を目途に、本市と新たな事業用定期借地(最長30年)の契約締結を含む協議を行い、事業継続を可能とする
- 緑地維持管理協定を締結し、事業者が敷地全域を維持管理する(公費負担なし)
- 緑地維持管理協定範囲内でのイベント等の実施を可能とし、行為許可に係る使用料を免除する
- 事業者公募を令和2年3月下旬から開始する

1. なにわの海の時空館の概要・経過

施設の概要

所在地	大阪市住之江区南港北2丁目45番内
建物構成	エントランス棟、展示棟(ガラスドーム)、海中道
建物構造	鉄骨・鉄筋コンクリート造ガラス板ぶき・陸屋根地下2階付4階建
床面積	18,256.88㎡(登記)
開館年月日	平成12年7月14日
総事業費	約176億円(内菱垣廻船の製作費10億円)
デザイン等	ポール・アンドリュウ(フランス)、海に浮かぶガラスドームが地区のランドマークとなっている

事業の状況及び運営収支

平成12年7月～平成17年度	外郭団体への管理委託	平均年額で324,000千円の赤字
平成18年度～平成24年度	指定管理者による運営	平均年額で245,000千円の業務代行料支出

入館者数

約13年間で148万3千人 最多平成12年度 約20万8千人 / 最小平成23年度 約9万2千人

見直しの経過など

平成23年11月	時空館利活用にかかる提案募集を実施	実現可能な提案なし
平成23年12月	戦略会議にて、時空館事業を廃止し、撤去を含めた検討について指示	
平成24年 6月	副市長会議にて、平成24年度末での廃止を決定	
平成24年11月	副市長会議にて、施設賃貸プロポーザルの実施を決定	
平成24年12月～平成25年2月	施設賃貸プロポーザルの公募を実施	応募者なし
平成25年 3月	閉館	
平成28年12月～平成29年2月	マーケティング・リサーチを実施	3件の提案あり

2. 利活用の実現に向けた検討経過

マーケティング・リサーチ以降も、当施設に興味を示す新たな事業者を含めて対話を実施

利活用の範囲	建物・緑地(土地)の取り扱い	事業化の課題	課題への対応
もと時空館だけでなく、 周辺の緑地部分を含めて 活用 緑地部分に新たな収益施 設を建設し、もと時空館と 併せて活用	建物：購入 土地：購入又は賃貸 (事業者により異なる)	周辺の護岸構造物、夢 咲トンネル躯体への影響 等、施設建設に制約が 多い	活用できる緑 地部分を広く設 定すれば、事 業化が可能
もと時空館のみを別用途 で活用	建物：賃貸 (土地賃貸)	補修費、設備更新費等 の本市負担が数億円以 上見込まれ、施設賃貸料 では回収が見込めない	-
もと時空館の活用とともに、 周辺の緑地部分に留まら ず『上記』よりさらに広 範な用地を活用	建物：購入 土地：賃貸	時空館の利活用を超え た大規模開発となる	-

活用希望
が多い順

平成28年度の「マ-ケティング・リサーチ」を契機とした事業者との対話において、建物購入希望が多いことが判明。一方、建物(施設)賃貸の場合、補修費や設備更新費等、多額の本市負担が見込まれ、施設賃貸料では回収が見込めない。

これらを踏まえ、平成24年11月の副市長会議で決定した公募条件()を変更し、『上記』により、利活用の実現をめざすことを港湾局として方針決定

【副市長会議の決定内容】 <利活用の範囲> もと時空館のみ <建物の取り扱い> 賃貸

3. 利活用事業のコンセプト

もと時空館を利活用し、併せて周辺緑地の利用も可能とし、咲洲コスモスクエア地区のにぎわい創出が期待でき同地区の活性化に寄与する事業を民間事業者の自由な発想とノウハウにより実施する

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適用(分区:修景厚生港区に該当)
修景厚生港区で建設可能 博物館、展示場、ホテル、物品販売店、飲食店など

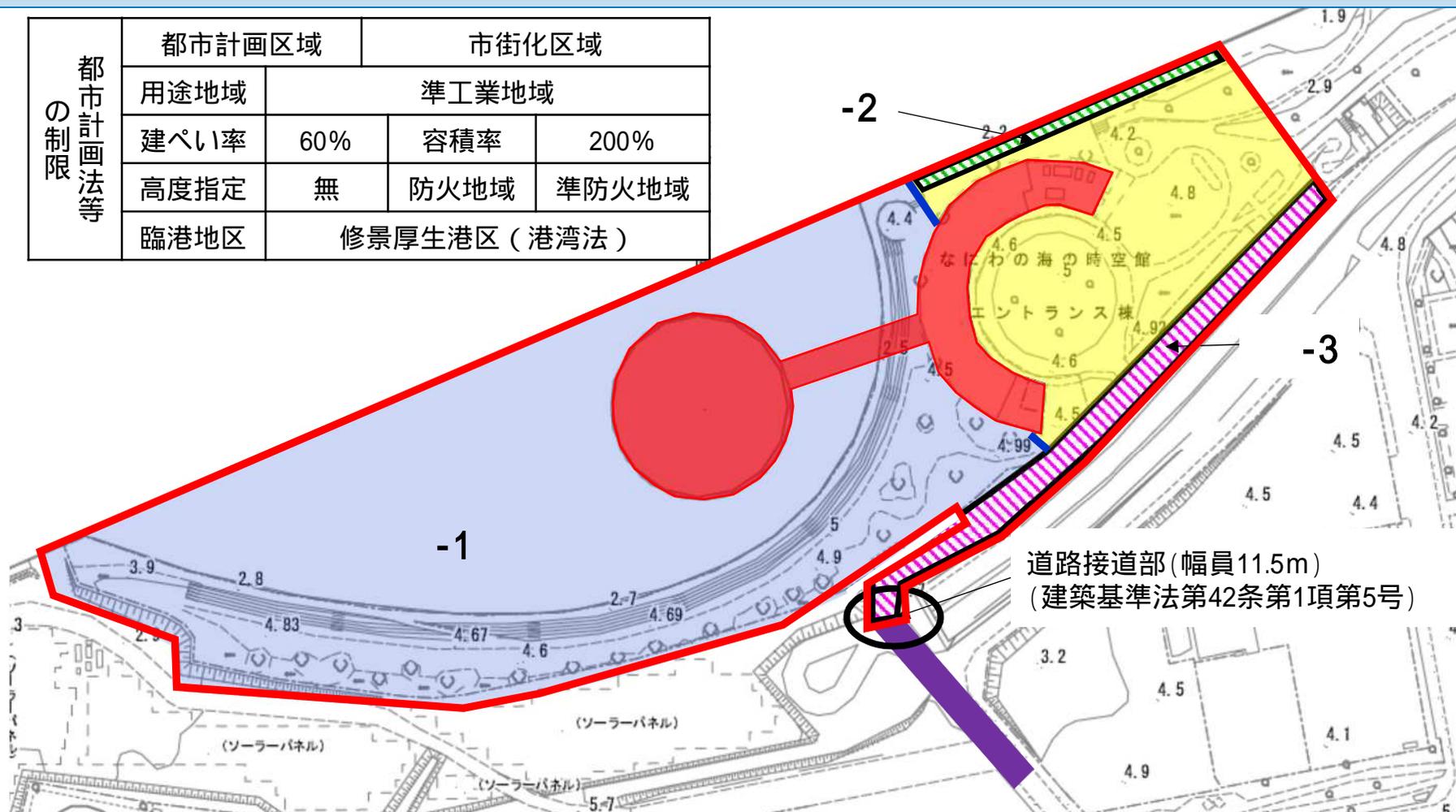
もと時空館は、咲洲コスモスクエア地区のランドマークとしての景観を保持する

新たな施設の建築を含む本事業は、「大阪港の玄関口としての景観」や「コスモスクエア海浜緑地との調和」に十分配慮したものとする



4. 利活用事業の敷地 (利用可能範囲)

都市計画法等 の制限	都市計画区域	市街化区域	
	用途地域	準工業地域	
	建ぺい率	60%	容積率 200%
	高度指定	無	防火地域 準防火地域
	臨港地区	修景厚生港区 (港湾法)	



- 利活用事業敷地 59,404.27㎡
(緑地維持管理協定範囲)
- もと時空館建物投影部分 8,428.84㎡
- 建築可能エリア 10,690.67㎡

- 1 補助緑地部分 36,888.69㎡
- 2 護岸部分 519.13㎡
- 3 地下トンネル(夢咲トンネル)構造部分 2,876.94㎡

道路接道部(幅員11.5m)
(建築基準法第42条第1項第5号)

は
建築不可エリア
(確認申請上の
敷地面積への
算入は可)

5. 事業スキーム

「もと時空館」建物【普通財産】

不動産鑑定価格（価格固定）で事業者が購入

緑地（土地）【行政財産】

もと時空館建物投影部分

建築可能エリアの新築建物投影部分（建物と一体的に専用利用する平面部分(平面駐車場等)を含む。）

「事業用定期借地権設定契約」を事業者と締結

契約期間は30年。事業継続を希望する場合、当初契約期間終了の2年前を目途に、新たな事業用定期借地権設定契約(最長30年)の締結について本市と協議

月額賃料は、事業者による提案価格 < 不動産鑑定価格 (m²単価) 以上で算定した額 >

建物以外の設置 : 可 × 不可

	建築可能エリア	-1 補助緑地部分	-2 護岸部分	-3 地下トンネル構造部分
占有許可(有償)			×	
使用許可(有償)		×	×	

占有許可 < 大阪市海浜施設条例 > : 電柱、電話柱、ガス管、水道管、通路等、同条例別表第3に定めるもの

使用許可 < 地方自治法 > : 清涼飲料水自動販売機、工作物等

貸付、占有許可及び使用許可を受けた区域以外(ただし敷地内)でもイベント等の実施可、使用料を免除

行為許可 < 大阪市海浜施設条例 > : 同条例第7条に定める行為で緑地利用者誰もが利用できるものに限る

敷地全域を対象とした「緑地維持管理協定」を、事業者と締結

事業者が緑地を維持管理(公費負担なし)

6. 公募条件

建物(もと時空館)【普通財産】の売却条件

売却価格 58,300千円(税抜き) <不動産鑑定価格・価格固定>

特記事項

- ・ 現状有姿での引渡し
- ・ 原則として、大幅な外観変更は不可
- ・ 建築基準法旧第38条の認定を受けた建築物、増改築や用途変更を行う場合は留意が必要
- ・ 平成25年3月の閉館以降、利用はなく、付帯設備を含め管理、点検及び修繕は未実施
- ・ 電気・機械設備は、老朽化等により全面的な更新が必要な状態での引渡し
- ・ 菱垣廻船やその他大型展示物及び備品等が建物内に残置された状態での引渡し
- ・ 菱垣廻船の取扱いについて特に制約を設けない
- ・ 瑕疵担保責任の免責特約を付す

その他

- ・ 固定資産税(家屋)

令和元年度に課税となった場合の評価見込み額(概算) 2,867,000千円

上記より算出(固定資産税1.4%、都市計画税0.3%)した年税額(概算) 48,739千円



緑地【行政財産】の貸付条件

契約形態・期間

- ・ **事業用定期借地権設定契約** (借地借家法第23条第1項)
- ・ 貸付面積は、「緑地機能の保持」及び「事業者負担の軽減」の両観点から、**建物投影部分(建物と一体的に専用利用する平面部分(平面駐車場等)を含む)の面積**とする
- ・ 期間は、もと時空館建物の残存耐用年数を勘案し、**30年**

賃料 事業者による提案価格 (157円 / m²(不動産鑑定価格)以上で算定した額)

契約保証金 上記 の賃料の6か月分

上記期間(30年)終了後の取扱い

- ・ 事業継続を希望する場合、上記期間終了2年前を目途に、**本市と新たな 事業用定期借地権設定契約(最長30年)締結を含む協議を行い、投資額の回収を考慮し、事業継続を可能とする**
定期借地権設定契約は、契約の更新が保障されず存続期間の満了等によって確定的に借地関係が消滅する契約をいうため、契約の更新や延長ができる旨の規定を記載すべきでない

主な建築物の設置条件

- ・ 「大阪港(主航路)からの景観」及び「もと時空館建物との調和」に十分配慮する
- ・ 緑地内の安全で快適な回遊性を維持し、隣接する緑地と調和のとれたものとする
- ・ 護岸構造、地下トンネル(夢咲トンネル)構造に影響を与えないよう対策を講じる

特記事項

- ・ 瑕疵担保責任の免責特約を付す
- ・ 事業者負担による建物等の解体撤去(原状回復)、もと時空館建物の解体撤去条件は次のとおり
エントランス棟:周辺GL(地盤面) - 1.0m以上撤去 展示棟:外周壁 DL(基準面) - 1.0m以上撤去等

その他の条件

- 敷地全域について、緑地として良好な環境を確保するため、事業者と緑地維持管理協定を締結、事業者が維持管理する（公費負担なし）
- 事業効果(にぎわい創出)及び緑地としての効用を高めるため、緑地維持管理協定範囲内でのイベント等の実施可とし、行為許可(大阪市海浜施設条例第7条)に係る使用料を免除する
<許可対象になる行為>
 - ・物品を販売し、又は頒布すること
 - ・競技会、展示会その他これらに類する催しをすること などコスモスクエア海浜緑地を利用する誰もが利用できるものに限る

7. 今後のスケジュール

令和2 (2020)年3月下旬～9月下旬	事業者募集
同 10月中旬～12月中旬	審査(二段階審査方式) 事業者決定 ・「計画提案審査」及び「価格(月額土地賃料)提案審査」
令和3 (2021)年2月頃	建物売買契約、事業用定期借地権設定契約及び緑地維持管理協定の締結
～令和7(2025)年春頃	施設等運営開始