

もと「なにわの海の時空館」  
利活用事業に係る事業者募集  
プロポーザル実施要領

- ① **もと「なにわの海の時空館」**  
建物：売却  
土地（コスモスクエア海浜緑地内）： 建物投影部分を貸付
- ② **①の周辺土地(コスモスクエア海浜緑地内)**  
新築建物投影部分等を貸付など

令和2(2020)年3月26日

(令和2年8月4日変更)

大阪市港湾局

## 受付場所・お問い合わせ先

大阪市港湾局営業推進室 開発調整課（集客施設担当）

大阪市住之江区南港北2丁目1番10号

ATCビルITM棟10階

TEL（06）6615－7754

### ◆ATCビル（アジア太平洋トレードセンタービル）へのアクセス

#### ① 地下鉄利用

大阪メトロ中央線のコスモスクエア駅でニュートラム南港ポートタウン線に乗り換え、トレードセンター前駅で下車してATCビルに至る。

#### ②（大阪市中心部から）阪神高速道路利用

16号大阪港線経由で4号湾岸線に入り、南港北出口で降り、道路標識に従ってATCビルに至る。

#### 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、港区内朝潮橋交差点でみなと通りに入りさらに西進。大阪港咲洲トンネル（無料）を通過してATCビルに至る。



# 目 次

I. 総則	1
I-1. 趣旨	1
I-2. 利活用事業の敷地及び事業スキーム	2
I-3. 物件概要（建物・緑地(土地)）	3
I-4. 事業予定者の決定	3
I-5. スケジュール	4
II. 応募資格等	5
III. 事業実施上の条件等	7
III-1. 事業のコンセプト	7
III-2. 建物（もと時空館）の売却条件	7
III-3. 緑地（土地）の貸付条件	9
III-4. 各種許可の条件	12
III-5. 緑地維持管理の条件	16
III-6. 留意事項	16
IV. 質疑等	17
V. 申込みについて	19
V-1. 申込みの手順等	19
V-2. 申込みに必要な書類	21
V-3. 提出にあたっての注意事項	25
VI. 計画提案審査	25
VI-1. 審査	25
VI-2. 計画提案審査の結果の通知	27
VII. 価格提案審査	27
VII-1. 価格提案審査の対象者	27
VII-2. 価格提案審査及び開封	27
VII-3. 申込保証金の還付等	30
VII-4. 契約説明会	30
VIII. 建物等売買契約の締結	30
IX. 事業用定期借地権設定契約の締結	32
X. 各種許可の申請	33
XI. 緑地維持管理協定の締結	33
XII. その他	33

●別添資料 ..... 35～99

- 別添資料1 物件調書「建物」
- 別添資料2 物件調書「土地」
- 別添資料3 建物等売買契約書（案）
- 別添資料4 市有財産事業用定期借地権設定合意書（案）
- 別添資料5-1 海浜施設占用許可申請書 ・ 別添資料5-2（海浜施設占用）許可書
- 別添資料6-1 行政財産使用許可申請書 ・ 別添資料6-2 大阪市行政財産使用許可書
- 別添資料7-1 行為許可申請書 ・ 別添資料7-2 使用料減額・免除申請書
- 別添資料7-3（行為）許可書 ・ 別添資料7-4 誓約書
- 別添資料8-1 コスモスクエア海浜緑地の維持管理に関する協定書（案）
- 別添資料8-2 コスモスクエア海浜緑地 維持管理標準仕様書

<巻末 様式集>

- 様式1-1 質疑書
- 様式1-2 質疑書（別紙）
- 様式2 現地見学会 参加申込書
- 様式3 提出書類チェック票
- 様式4-1 応募申込書
- 様式4-2 応募申込書（別紙 連合体で応募する場合）
- 様式5-1 誓約書
- 様式5-2 大阪市税に関する誓約書
- 様式5-3 大阪市税に関する調査に対する承諾書
- 様式5-4 連合体に関する誓約書
- 様式5-5 連合体協定書【標準様式】
- 様式5-6 S P C設立に関する誓約書
- 様式5-7 S P C事業実施計画書
- 様式5-8 事業及び資金調達の全体概要図
- 様式6 都市計画局への確認事項
- 様式7-1 計画提案内容のコンセプト
- 様式7-2 もとなにわの海の時空館の利活用計画
- 様式7-3 周辺緑地（土地）の利用計画
- 様式7-4 緑地維持管理計画
- 様式8-1 事業スケジュール
- 様式8-2 実施体制及び仕組み
- 様式8-3 資金計画及び収支計画
- 様式8-4 事業者の経理状況調書（S P C以外用）・（S P C用）
- 様式9 価格提案書
- 様式10 不服申出書

## I. 総則

### I-1. 趣旨

もと「なにわの海の時空館」（以下「もと時空館」という。）は、エントランス棟とガラスドームの展示棟（中央吹抜けに実物大に復元された菱垣廻船を設置）は海中道で接続しており、コスモスクエア海浜緑地内に立地し大阪港の玄関口に位置していることから、海に浮かんだガラスドームが咲洲コスモスクエア地区のランドマークとなっています。

この「もと時空館」は、海や港とともに発展してきた大阪の歴史をはじめ、広く人と港との関わりなどについて、市民の皆様楽しく理解していただくことを目的とし、平成12(2000)年7月に海洋博物館として開館しましたが、入館者数の低迷などから平成25(2013)年3月末をもって閉館し現在に至っています。

「もと時空館」の利活用にあたっては、アイデアや市場性の有無等を把握し、その実現に向けた検討に活かすことを目的として、平成28(2016)年12月に民間事業者から広く意見や提案を求めるマーケティング・リサーチ（市場調査）を実施し、翌年3月に結果を公表しました。

本市においては、このマーケティング・リサーチでの提案内容や提案者との対話等を踏まえて、「もと時空館」利活用に係る諸条件の検討を重ねた結果、もと時空館の利活用だけでなく周辺の緑地（土地）に新たな建物の建築が可能なエリア等を設定することによって、咲洲コスモスクエア地区のにぎわい創出につながる事業の実現をめざすこととなりました。

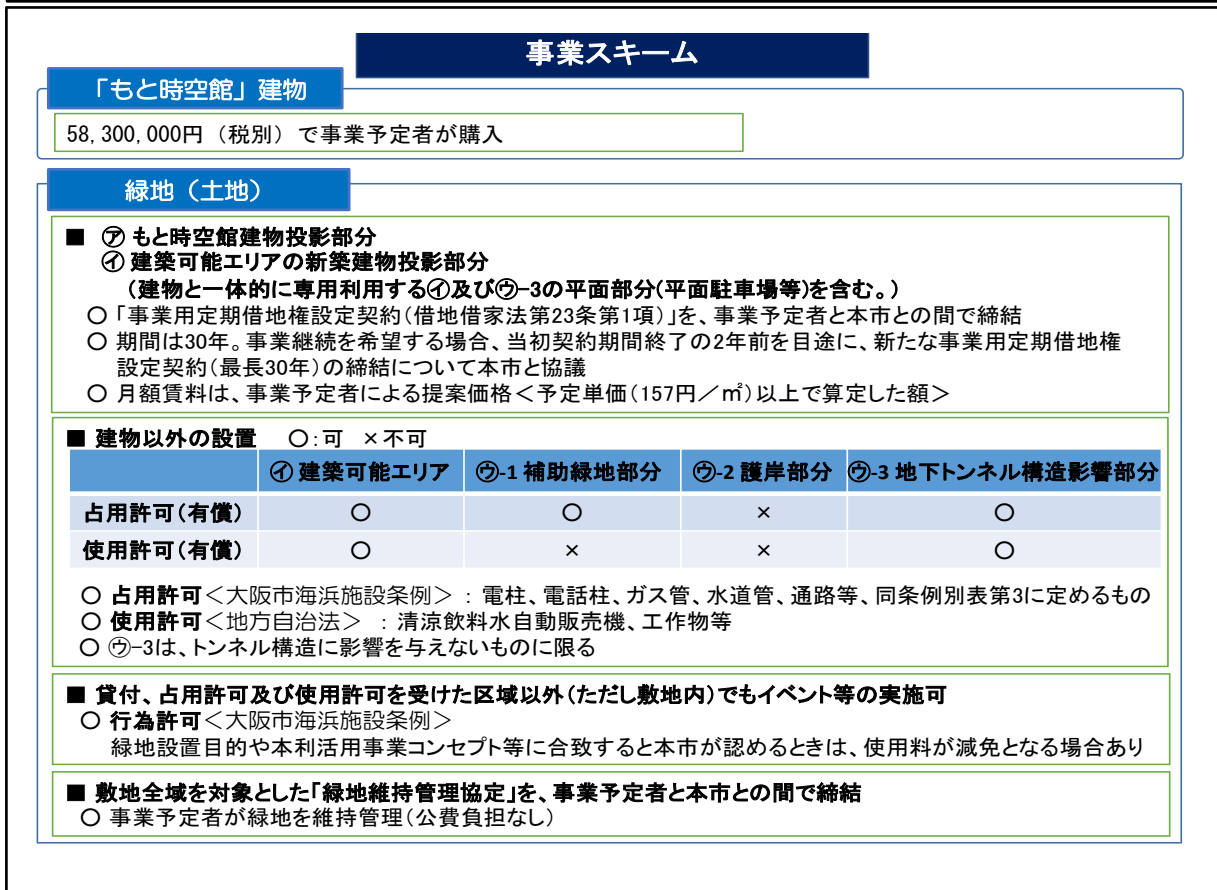
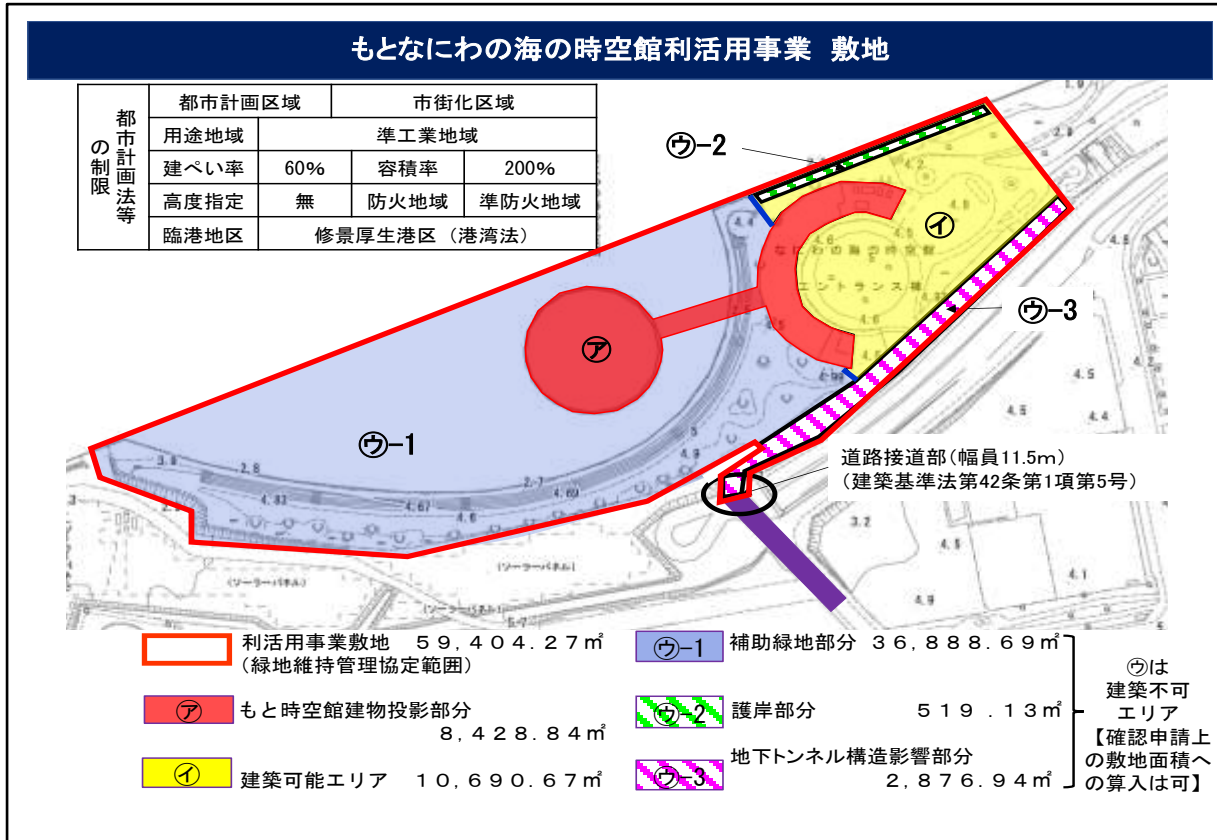
今般、「もと時空館」の建物を購入、建物投影部分（建物と一体的に専用利用する平面部分（平面駐車場等）を含む。）の緑地を賃借し、かつ、緑地（コスモスクエア海浜緑地の一部）の維持管理を含む利活用事業を一体的に行っていただける事業者を、広くプロポーザル方式【計画提案審査・価格（月額賃料(土地)）提案審査による二段階審査方式】により公募します。

今回の事業者募集に応募される方は、この実施要領をお読みいただき各事項ご承知の上、お申し込みください。

### 【咲洲コスモスクエア地区のまちづくり】



## I-2. 利活用事業の敷地及び事業スキーム



### I-3. 物件概要(建物・緑地(土地))

詳しくは【別添資料1 物件調書「建物」】及び【別添資料2 物件調書「土地」】をご覧ください。

#### ■ 建物(もと時空館) (以下、「本件建物」という。)

所在地 (地番)	家屋 番号	契約 内容	種 類	構造	床面積 (㎡)	売却価格 (税別)
住之江区南港北 二丁目45番地	45番	売買 契約	博 物 館 ・ 事 務 所	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	1階 4,964.94 2階 2,455.78 3階 1,926.01 4階 1,926.01 地下1階 4,251.37 地下2階 2,732.77	58,300,000円

○ 上記の所在地、家屋番号、種類、構造及び床面積は、建物登記簿に記載の内容です。

なお、建築基準法に定める主要用途は、「博物館」です。

○ 建築基準法旧第38条の認定を受けた建築物です。

#### ■ 緑地(土地) (以下、「本件土地」という。)

画地	所在地 (地番)	契約内容	地 目	地積[実測] (㎡)	予定単価 (月額・㎡単価)
㊦	住之江区南港北 二丁目45番の 一部及び46番 の一部	事業用定期借地権設定契約	宅 地	8,428.84	157円/㎡
㊧		事業用定期借地権設定契約※		10,690.67	157円/㎡※
㊦-1		—		36,888.69	—
㊦-2		—		519.13	—
㊦-3		事業用定期借地権設定契約※		2,876.94	157円/㎡※
合 計		—	—	59,404.27	—

※ 新築建物投影部分及び建物と一体的に専用利用する平面部分(平面駐車場等)に適用(詳しくは、9ページの「Ⅲ-3. 緑地(土地)の貸付条件 ③賃料」をご覧ください。)

○ 上記㊦の地積[実測]は、建物(もと時空館)を真上から見た時の外周(外法)で求めた面積(水平投影面積)であり、海中道部分、庇部分、屋外階段部分を含みます。

○ 上記㊦-1～3は、建築不可エリアですが、確認申請上の敷地面積への算入は可能です。ただし、建築基準法に基づく各種許認可制度を活用する場合は、別途協議が必要です。

○ 各種許可及び緑地維持管理協定については、「I-2. 利活用事業の敷地及び事業スキーム」及び7ページからの「Ⅲ. 事業実施上の条件等」をご確認ください。

### I-4. 事業予定者の決定

応募者が提示した計画提案の内容について、外部有識者等からなる検討会議での意見を参考

に、本市の求める条件を十分に満たす優秀な提案者（以下、「優秀提案者」という。）を審査（計画提案審査）のうえ選定し、これらを対象に月額賃料(土地)にかかる価格提案の審査（価格提案審査）を実施し、予定単価以上で最も高い月額賃料の提案を行った者を事業予定者として決定します。

#### I-5. スケジュール

内 容	日 程	本実施要領 詳細掲載箇所(ページ)
実施要領配布	令和2年3月26日(木)～令和2年9月25日(金)	V 申込みについて (19ページ)
現地見学会【予約制】	令和2年4月13日(月)、14日(火)、15日(水) <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; margin: 5px 0;">           随時、現地見学(確認)が可能です。            詳しくは、大阪市港湾局ホームページをご確認ください。         </div>	IV 質疑等 (17ページ)
質疑受付	令和2年4月16日(木)～令和2年8月17日(月) ・回答を随時、大阪市港湾局ホームページに掲載	
送付による申込書類の 締切日【予約制】	令和2年9月18日(金)必着	V 申込みについて (19ページ)
持参による申込書類の 受付期間【予約制】	令和2年9月1日(火)～25日(金)	
プレゼンテーションの 実施	令和2年10月中旬～下旬	VI 計画提案審査 (25ページ)
計画提案審査結果の 通知	令和2年11月中旬を予定	
価格提案審査日	令和2年12月15日(火)	VII 価格提案審査 (27ページ)
建物等売買契約、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3年2月末	VIII 建物等売買契約の締結 (30ページ) IX 事業用定期借地権 設定契約の締結 (32ページ) XI 緑地維持管理協定 の締結(33ページ)

※ スケジュールは本実施要領発行時点の予定であり、変更する可能性があります。



## Ⅱ. 応募資格等

### Ⅱ-1. 応募資格

次に掲げる条件を全て満たす、個人、法人及び複数の個人又は法人による連合体（以下、「連合体」という。）が応募することができます。（連合体の場合は、（１）は連合体の構成員全体で条件を備えていれば足りるものとし、（２）から（４）については、連合体の全構成員が全ての条件を満たすこと。）

なお、平成 28 年度に実施した「もと「なにわの海の時空館」の利活用に係るマーケティング・リサーチ（市場調査）」への参加の有無は問いません。

- （１） 本実施要領に基づいて行った計画提案に関し、建物の建築完了を含む本利活用事業の実施について責任を負える者であること。
- （２） 破産手続開始、民事再生手続開始、会社更生手続開始又は特別清算手続開始その他倒産手続開始の申立てを受け又は自ら申立てを行っていない者であること。
- （３） 連合体及び連合体の構成員〔代表となる個人又は法人（以下「代表事業者」という。）を含む〕に関する条件
  - ① 連合体は 2 以上の個人又は法人で自主結成し、代表事業者を定めること。
  - ② 構成員は、本実施要領に基づいて別の提案を行う連合体の構成員や単独の応募者となることはできない。
- （４） 次の①から③までのいずれにも該当しない者であること。
  - ① 地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の 4 の規定に該当する者
  - ② 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 1 号から第 3 号までに掲げる者のいずれかに該当する者
  - ③ 申込みに必要な書類の提出日の属する前々々月末時点において納期が到来している、地方税及び国税に係る徴収金（法人税・所得税、法人事業税、法人（個人）市民税、固定資産税・都市計画税〔土地、建物〕、固定資産税〔償却資産〕）及び消費税、地方消費税を滞納している者

また、SPC※ 又は SPC の設立を予定している者が応募する場合は、上記（１）～（４）に加えて、次の（５）の条件を全て満たすことが必要です。

※ 本件土地を借り受け、本利活用事業の実施を事業目的とする特別目的会社（資産の流動化に関する法律（平成 10 年法律第 105 号）第 2 条第 1 項に規定する特定資産として本件土地を借り受ける特定目的会社を含みます。）

手続きにあたっては、必ず代表事業者を選任し、その代表事業者が行ってください。

- （５） 本件土地を借り受け、本利活用事業の実施を事業目的とする SPC であること。（様式 5-7「SPC 事業実施計画書」及び様式 5-8「事業及び資金調達の全体概要図」を提出すること。）  
申込み時に SPC が設立されていない場合は、本利活用事業の実施を事業目的とする SPC へ事業予定者の地位を承継する予定の者は以下の要件を同時に満たすこと。
  - ① 本市との契約締結前に SPC を設立すること。（契約は、同一の SPC と締結します。）

- ② 申込み時に、事業予定者の地位をSPCに承継することを、様式4-1・4-2「応募申込書」に明記し、様式5-7「SPC事業実施計画書」及び様式5-8「事業及び資金調達の全体概要図」を提出すること。
- ③ SPCへの出資者となること。(応募者全員が出資者となる必要はありません。)なお、本利活用事業期間中、応募者の出資割合の変更については、本市の事前の書面による承諾がある場合を除き、行ってはならないものとします。

#### [留意事項]

- 本プロポーザルに重複して応募することはできません。
- 連合体の場合は、構成員の名称及び役割分担を明確にした「連合体協定書」の提出が必要です。また、応募及び事業に必要な諸手続きや本市との協議窓口は代表事業者に一元化していただく必要があります。なお、代表事業者の変更は認めません。構成員の変更についても原則認めませんが、やむを得ない事情で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。
- 国外事業者においては、上記(2)及び(4)の応募資格について、その適用される法令に照らして同等の条件を満たしていると確認できることが必要となります。

## II-2. 失格事項

次の要件に該当した場合は、選定審査の対象から除外します。

- (1) 選定審査に関する不当な要求があった場合
- (2) 提出書類に虚偽の記載があった場合
- (3) 本実施要領に違反又は著しく逸脱した場合
- (4) その他、不正行為があった場合

### ※大阪市暴力団排除条例第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

### Ⅲ. 事業実施上の条件等

事業計画の提案にあたっては、「Ⅲ－1. 事業のコンセプト」の内容を踏まえるとともに、「Ⅲ－2. 建物(もと時空館)の売却条件」から「Ⅲ－6. 留意事項」までの内容に即した提案としてください。

なお、建築可能エリア、各種許可の対象区域及び緑地維持管理協定範囲については、「Ⅰ－2. 利活用事業の敷地及び事業スキーム」でご確認ください。

また、事業実施上の条件等は、法令の改正等に伴い、変更となる可能性があります。

#### Ⅲ－1. 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（利活用事業の敷地内）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。
- 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。
- 新たな建物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。

#### Ⅲ－2. 建物(もと時空館)の売却条件

##### ① 売却価格

58,300,000円

※ 売却価格は、本件建物の現状有姿の価格です。

消費税及び地方消費税相当額（以下「消費税等」という。）を含みません。契約の際は、消費税等が加算されます。

## ② 引渡時期

令和3年2月頃

## ③ 特記事項

- ・ 本件建物の利活用にあたっては、外観を大幅に変更しないでください。ただし、景観に十分配慮した優れた提案の場合は、この限りではありません。
- ・ 本件建物の存する地域は、都市計画法上の「臨港地区（分区：修景厚生港区）」に指定されており、臨港地区ではその建築物その他構築物の建設等の規制において、建築基準法第48条（用途地域）及び第49条（特別用途地区）の規定は適用されず「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（昭和40年大阪市条例第32号）」が適用されます。
- ・ 本件建物は、建築基準法旧第38条の認定を受けた建物です。詳しくは、【別添資料1 物件調書「建物」】をご覧ください。また、増改築や用途変更を行う場合、特に留意してください。なお、本件建物の建築基準法に定める主要用途は、「博物館」です。（なにわの海の時空館は、博物館法第2条に定める博物館や同法第29条に定める博物館に相当する施設ではなく、博物館法適用外の施設です。）
- ・ 本件建物は、平成25年3月31日付けで閉館して以降、その利用はなく、付帯設備を含め管理、点検及び修繕は行っていません。
- ・ 電気・機械設備は老朽化等により全面的な設備更新が必要な状態での引渡しとなります。
- ・ 菱垣廻船やその他大型展示物及び備品等が本件建物内に残置された状態での引渡しとなります。菱垣廻船の取扱いについて特に制約はありません。
- ・ 展示棟への物品等の搬入は、エレベーターの使用が必要ですが、点検及び修繕を行わないと運転できません。なお、貨物用エレベーターの仕様は、内寸：有効出入口幅2.00m×かご内法奥行4.50m、容量3,000kgです。
- ・ 本件建物等の引渡しはすべて現状有姿で行い、本市は、本件建物等について、種類、性質、又は数量に関して本契約の内容に適合しない場合でもその責任を負わないこととし、本市の契約不適合責任の免責特約を付します。

## ④ その他

- ・ その他売却条件は、【別添資料3 建物等売買契約書(案)】をご覧ください。
- ・ 本件建物の固定資産税（家屋）に関し、令和元年度に課税となった場合の評価見込み額（概算）は2,867,000千円です。なお、税率【固定資産税1.4%、都市計画税0.3%】により計算した年税額（概算）は48,739千円です。

### Ⅲ-3. 緑地(土地)の貸付条件

#### ●もと時空館建物投影部分

#### ●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。)

#### ① 使用用途

事業予定者が提出する計画提案書に定める使用用途に限る。

#### ② 契約期間及び形態等

- ・ 契約（賃貸借）期間を 30 年間とし、建物投影部分の面積に基づき事業用定期借地権設定契約（借地借家法第 23 条第 1 項）を事業予定者（「もと時空館建物」、「新築建物」の所有者となる者）と締結します。契約の締結は、建物（もと時空館）の売買契約の締結と同時に行います。
- ・ 契約締結後に行う実施設計等により、やむを得ず面積の変更が生じた場合は、当初契約の残存期間を契約期間として、再度、事業用定期借地権設定契約を締結します。
- ・ 上記の契約期間終了後に、事業継続を希望する場合、契約期間終了の 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）の締結を含む協議を行い、事業継続を行っていただくことを可能とします。
- ・ 契約期間には、建物の解体撤去工事等の原状回復の期間を含みます。

#### ③ 賃料

- ・ 事業予定者による提案価格

月額賃料 = 予定単価 157 円/㎡以上

× {もと時空館建物投影部分の面積(8,428.84 ㎡) + 新築建物投影部分の面積 (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。)}

※ 小数点以下切り上げ

- ・ 建物投影部分の面積は、建物を真上から見た時の外周(外法)で求めた面積(水平投影面積)とし、次の面積を含むものとします。
  - ピロティ、ポーチ、アプローチ、テラス、バルコニー、ベランダ、出窓、庇、屋外階段、立体駐車場等の各部分
  - 地下部分（地上部分の面積を上回る部分）
  - 建物と一体的に専用利用する平面部分(平面駐車場等)
- ・ 契約締結後に行う実施設計等により、やむを得ず面積の変更が生じた場合は、本市の承認を得た上で、次のとおり取り扱うこととします。

○面積が減少する場合 : 「事業予定者による提案価格」のまま据え置き

○面積が増加する場合 : 「事業予定者による提案価格から算出した単価」に増加後の面積を乗じて算出した額

- ・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【別添資料4 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。

#### ④ 契約保証金

上記③の賃料の6か月分

#### ⑤ 連帯保証人

- ・連帯保証人が必要となります。なお、連帯保証人は、次に掲げるア及びイの要件を満たす必要があります。

ア 大阪市内又は近隣の市町村に住所又は事務所を有すること

イ 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

- ・上記③の賃料の5か年分を契約保証金として納付するときは、連帯保証人は不要とします。

#### ⑥ 引渡時期

令和3年2月頃

#### ⑦ 建物の設置条件

- ・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したものとしてください。
- ・建物の周囲においてはコスモスクエア海浜緑地における安全で快適な回遊性を維持し、隣接する緑地との往来を遮断することがなく調和のとれたものとしてください。
- ・本件土地の存する地域は、都市計画法上の「臨港地区（分区：修景厚生港区）」に指定されており、臨港地区ではその建築物その他構築物の建設等の規制において、建築基準法第48条（用途地域）及び第49条（特別用途地区）の規定は適用されず「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（昭和40年大阪市条例第32号）」が適用されます。
- ・建築可能エリアは行政財産である緑地のため、地方自治法上、建物その他の土地に定着する工作物の構造については、鉄骨造、コンクリート造、石造、れんが造りその他これらに類する構造（外形上は木造であっても基礎又は主要構造物に鉄骨や鉄筋コンクリートを使用している場合や、コンクリート敷・アルファルト敷・レンガ敷等の舗装）とする必要があります。
- ・もと時空館建物の確認申請上の敷地を分割又は統合し、新たに確認申請上の敷地を設定する場合は開発許可の対象となる開発行為となります。必要な協議を行った上で開発許可を受け、原則として確認申請を行う前までに開発許可に係る検査済証の交付を受けるようにしてください。

また、本利活用事業の敷地の南側にある通路形状部分（I-2. 敷地図中の㉞-3の部分）等を、開発許可を受けて新たに開発道路（建築基準法第42条第1項第2号）として整備することは可能です。その場合の手続き及び必要となる整備工事は事業予定者が

実施するものとし、その費用は事業予定者の負担とします。

- ・地下トンネル構造（Ⅰ－２．敷地図中の㊦-３の部分）の位置については、変位によりずれが発生している可能性もあることから、事前に試掘調査を実施するなど構造物の位置を把握するとともに、施工に際しては、構造物に影響を与えないよう「近接基礎設計施工要領（案）建設省土木研究所」に準じて対策を講じてください。詳しくは、19ページの「Ⅳ．（４）④ 閲覧資料」中の「エ 夢咲トンネル関係資料（矢板位置座標、地下構造物施工図面）」を参照するとともに、港湾局計画整備部施設管理課（道路担当）【電話：06-6572-2674】へお問い合わせください。
- ・Ⅰ－２．敷地図中の㊦-３の部分には、夢咲トンネル避難用通路（フェンス含む）【別添資料2 物件調書「土地」敷地概要図参照】があり、緊急時の避難路として使用されるため、フェンス等改修が必要な場合は、公道へ出ることができる緑地内の園路等へ接続できるようにしてください。改修にあたっては、港湾局計画整備部施設管理課（道路担当）【電話：06-6572-2674】と協議の上、事業予定者において改修してください。その費用は事業予定者の負担とします。
- ・緑地内の園路については、緑地管理用車両の通行にも使用するため、車両の往来が遮断されることのない計画としてください。園路の改修にあたっては、港湾局計画整備部施設管理課（緑地担当）【電話：06-6572-4050】と協議の上、事業予定者において改修してください。その費用は事業予定者の負担とします。
- ・護岸構造（Ⅰ－２．敷地図中の㊦-２の部分）に影響を与えないよう、対策を講じてください。詳しくは、港湾局計画整備部海務課（防災保安担当）【電話：06-6572-2691】へお問い合わせください。

## ⑧ 特記事項

### ア 工事期間中の作業場所等について

- ・作業場所や資材置場については、本利活用事業の敷地内に確保することができます。ただし、最低限必要な面積とし、12ページからの「Ⅲ-4.（１）占用許可」の申請手続きが必要となります。なお、占用料は、1平方メートルまでごとに1月1,600円です。

### イ 地上工作物等の撤去について

- ・本件土地の引渡しはすべて現状有姿で行います。ただし、本件土地上にある復元古代船「なみはや」は、平野区内へ移設予定です。平野区への移設は本市において行う予定ですが、移設時期等の詳細は事業予定者と協議の上、決定することとします。
- ・「Ⅰ－２．敷地図中の㊦」にあるサクラについては存置してください。撤去が必要となった場合は、本市と協議の上、事業予定者の負担において移植することとします。
- ・その他の本件土地上にある本市所有の工作物等を撤去する必要がある場合は、事業予定者において撤去してください。その費用は事業予定者の負担とします。

### ウ 地中埋設管（電気・ガス・水道・下水等）の移設等について

- ・本件土地には、多数の地中埋設管が存在しています。詳しくは、19ページからの「Ⅳ

(4) 「関係資料の閲覧」により確認してください。地中埋設管を移設する必要がある場合は、港湾局計画整備部施設管理課（緑地担当）【電話：06-6572-4050】と協議の上、事業予定者において移設してください。その費用は事業予定者の負担とします。

- ・本利活用事業の敷地東側に隣接する緑地内には公共下水管が埋設されています。公共下水管西側に建物を建築する場合で、排水設備工事等が伴う場合は、管理者と協議し、承認を得るようにしてください。

#### エ 原状回復について

- ・事業用定期借地権設定契約終了時又は契約を解除されたときは、本市が承認する場合を除き、事業予定者の負担において建物等を解体撤去し、原状に回復の上、本市に返還してください。

ただし、本件建物（もと時空館）の解体撤去にかかる条件は、次のとおりとします。

エントランス棟：周辺 GL(地盤面) -1.0m 以上撤去

展示棟：外周壁は DL(基準面) -1.0m 以上撤去

内部躯体(雑壁等含む)は底版以上撤去

※ 解体撤去範囲の建築仕上げ(下地とも)及び電気・機械設備等の撤去を含む

海中道：内装及び設備撤去、開口部仕舞

#### オ 契約不適合責任について

- ・本件土地の引渡しはすべて現状有姿で行い、本市は、本件土地について、種類、性質、又は数量に関して本契約の内容に適合しない場合でもその責任を負わないこととし、本市の契約不適合責任の免責特約を付します。地中障害物等の瑕疵については、全て事業予定者の負担により適切に対応してください。

#### ⑨ その他

- ・事業予定者が連合体の場合、賃料は連合体の全構成員による連帯債務とします。なお、借地権が共有となる場合は、共有者による連帯債務とします。支払方法は、本市が代表事業者あてに発行する納入通知書によるものとします。
- ・契約締結は、「もと時空館建物投影部分」及び「新築建物投影部分」をまとめて（一本化）行う予定ですが、建物所有者の状況によっては個別となる場合があります。
- ・その他貸付条件は、【別添資料4 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。

### Ⅲ-4. 各種許可の条件

#### (1) 占用許可（大阪市海浜施設条例第4条の2第2項）

##### ① 許可対象になるもの及び占用料

大阪市海浜施設条例別表第3による

(令和2年3月現在)



電柱並びにその支柱及び支線柱その他これらに類するもの	1本につき	1年	4,200円
電話柱並びにその支柱及び支線柱その他これらに類するもの	1本につき	1年	4,200円
変圧塔、送電塔その他これらに類するもの	1平方メートルまでごとに	1年	7,500円
公衆電話所	1平方メートルまでごとに	1年	7,500円
線類による占用	1メートルまでごとに	1年	900円
変圧器	1平方メートルまでごとに	1年	7,500円
郵便差出箱及び信書便差出箱	1平方メートルまでごとに	1年	7,500円
ガス管、水道管、下水道管その他これらに類するもの			
外径が0.4メートル未満のもの	1メートルまでごとに	1年	900円
外径が0.4メートル以上1メートル未満のもの	1メートルまでごとに	1年	2,200円
外径が1メートル以上のもの	1メートルまでごとに	1年	4,500円
通路その他これに類するもの	1平方メートルまでごとに	1年	1,240円
工事用板囲、足場、詰所その他の工事用施設及び土石、竹木、瓦その他の工事用材料の置場	1平方メートルまでごとに	1月	1,600円

## ② 占用期間

5年以内

占用期間満了後、引き続き占用の許可を受けようとするときは、期間満了1か月前までに申請しなければなりません。

## ③ 占用許可の申請

占用許可を受けようとする場合は、【別添資料5-1 海浜施設占用許可申請書】を提出し、本市の許可を受けなければなりません。

## ④ その他

- ・もと時空館建物へ引き込む電気管、ガス管、水道管、下水道管等が、もと時空館建物投影部分貸付地以外の敷地に存在（埋設）しています。これらについて占用許可手続きが必要となります。詳しくは、表紙裏面のお問い合わせ先へご確認ください。
- ・占用許可を取り消したとき又は占用期間が満了して引き続き使用を許可しないときは、占有者は、自己の費用で、本市が指定する期日までに占用物件を原状に回復して返還しなければなりません。
- ・その他許可条件は、【別添資料5-2（海浜施設占用）許可書】をご覧ください。

## (2) (行政財産の使用許可（地方自治法第238条の4第7項）

### ① 許可対象になるもの及び使用料

#### ア 定額物件(例)

(令和2年3月現在 金額は税抜き)

清涼飲料水自動販売機	1台につき	1月	3,000円
------------	-------	----	--------

## イ 定額物件以外

大阪市財産条例第7条に基づき算出

【参考】 1平方メートルにつき 1月 284.5円（令和元年度実績・税抜き）

なお、使用料は、土地価格の変動等を反映させ年度毎に改定します。

### ② 許可期間

1年以内

使用期間満了後、引き続き使用の許可を受けようとするときは、期間満了前30日までに申請しなければなりません。

### ③ 保証金

①の使用料を前納の場合は免除。分納の場合は①の使用料の3か月分。ただし、撤去に費用が必要となる物件を設置する場合は、別途撤去費相当額を徴収する。

### ④ 使用許可の申請

使用許可を受けようとする場合は、【別添資料6-1 行政財産使用許可申請書】を提出し、本市の許可を受けなければなりません。

### ⑤ その他

- ・使用許可を取り消したとき又は使用期間が満了して引き続き使用を許可しないときは、使用者は、自己の費用で、本市が指定する期日までに使用物件を原状に回復して返還しなければなりません。
- ・その他許可条件は、【別添資料6-2 大阪市行政財産使用許可書】をご覧ください。

## (3) 行為許可（大阪市海浜施設条例第7条第1項）

### ① 許可対象になる行為及び使用料

#### ア 許可対象になる行為

- ・物品を販売し、又は頒布すること（大阪市海浜施設条例第7条第1項第1号）
- ・競技会、展示会その他これらに類する催しをすること（同第2号）
- ・募金、署名運動その他これらに類する行為をすること（同第3号）
- ・ロケーションをすること（同第4号）
- ・はり紙、はり札その他の広告物を表示すること（同第5号）

#### 【留意事項】

○本利活用事業の敷地（緑地維持管理協定範囲）内における土地の貸付、占用許可及び使用許可を受けた区域以外で行う上記アの行為が対象となります。

#### 【禁止事項】

- たき火その他火気を用いる行為をすること
- 本市が指定した場所以外の場所において魚つり（投げづり、まきえ含む）をすること
- 本市が指定した場所以外の場所に車両を乗り入れること など

## イ 使用料

大阪市海浜施設条例別表第2による

(令和2年3月現在)

種別		単位	期間	使用料
集会その他 これに類するもの	入場料その他これに類する料金を 徴収しない場合	100 平方メートル	3 時間	670 円
	入場料その他これに類する料金を 徴収する場合			1,340 円
ロケーションのための占用		1 回	2 時間	8,040 円
広告物掲出 のための占用	競技会、集会、展示会その他これらに 類する催しの際広告物を掲出する場合	広告物 1 枚の表示 面積 1 平方メートル	1 日	3,050 円
	その他の場合	広告物 1 枚の表示 面積 1 平方メートル	1 年	8,500 円以上で、 広告掲出場所等を 勘案して市長が定 める額
その他の占用		市長がその都度定める。		

- ・大阪市海浜施設条例第8条の2の規定に基づき、本市が公益上の必要その他特別の事由があると認めるときは減免されることがあります。
- ・この減免を受けようとするときは、【別添資料7-1 行為許可申請書】に加え、【別添資料7-2 使用料減額・免除申請書】を本市に提出していただく必要があります。
- ・提出していただいた後、申請内容が同条例第8条の2の規定の要件に合致しているかどうか等を審査※の上、減免の可否等を決定します。

※ 緑地の設置目的「大阪港における良好な環境の保全に資するとともに、市民に健康的な憩いの場を提供する（同条例第2条）」や【Ⅲ-1. 事業のコンセプト】等に合致しているかどうかをもとに同条例第8条の2の「公益上の必要その他特別の事由」に該当するかどうかを審査します。

## ② 許可期間

時間単位又は日単位

ただし、広告物の掲出に限り年単位（競技会、集会、展示会その他これらに類する催しの際広告物を掲出する場合を除く。）

## ③ 行為許可の申請

行為許可を受けようとする場合は、【別添資料7-1 行為許可申請書】を提出し、本市の許可を受けなければなりません。

## ④ その他

- ・事業予定者以外に行為許可を認める場合があります。あらかじめご了承ください。
- ・その他許可条件は、【別添資料7-3（行為）許可書】をご覧ください。なお、使用にあた

っては、【別添資料7-4 誓約書】の提出が必要です。

### Ⅲ-5. 緑地維持管理の条件

本利活用事業の敷地全域について、緑地として良好な環境を確保するため、本市と事業予定者との間で維持管理に関する協定【別添資料8-1 コスモスクエア海浜緑地の維持管理に関する協定書(案)】を締結の上、次の維持管理業務を行っていただきます。

- ・本協定の有効期間は、「Ⅲ-3. 緑地(土地)の貸付条件」における事業用定期借地権設定契約の契約期間とします。
- ・維持管理業務にあたり必要となる経費（維持管理の範囲内の照明施設の電気料金、給水施設の水道料金含む。）、簡易な補修の費用等は事業者予定者の負担とします。

なお、電気の基本料金及び使用料について、維持管理の範囲内の照明施設を分電盤（既設）により本市と事業予定者の負担分を分割できるものについては、それにより算出することとし、分電盤により分割できないものについては、照明施設の灯数で按分するものとします。また、水道の使用料については、事業者予定者の負担により子メーターを設置し、子メーターで把握する使用量により算出し、基本料金部分は、使用量に基づく按分により算出するものとします。

#### ＜維持管理の内容＞

- ・維持管理の対象となるものは、大きく「施設」と「植物」に分類され、その内容は次のとおりとなります。
  - 施設管理（園路、広場、コンクリート構造物、給排水施設、照明施設、その他工作物等）
  - 植物管理（高木、中・低木、地被・雑草等）
  - その他管理（清掃等）
- ・詳しくは【別添資料8-2 コスモスクエア海浜緑地 維持管理標準仕様書】をご覧ください。

### Ⅲ-6. 留意事項

① 事業計画の提案にあたっては、次の要綱等に留意してください。

- ・咲洲（南港）地区まちづくり要綱及び実施基準

<https://www.city.osaka.lg.jp/port/page/0000201651.html>

<https://www.city.osaka.lg.jp/port/page/0000201842.html>

- ・大規模建築物の建設計画の事前協議に関する取扱要領及び実施基準

<https://www.city.osaka.lg.jp/toshikeikaku/page/0000004750.html>

② 計画提案内容は、確実に建物の建築が可能であることが必要です。

（土地利用の諸規制により建築が制限される場合などがあるので、応募申込者ご自身で確認し、関連法令及び本市の条例、要綱、要領等を遵守できるものとしてください。）

※ 確実に建物の建築が可能であることについては、原則、募集期間中に確認しておいてください。

- ※ 本プロポーザルへの応募にあたっては、土地利用に係る諸規制等について、下記の各担当課へお問い合わせください。
- ※ お問合せの際には、必要事項を記載した様式6「都市計画局への確認事項」を提示し、本件応募に係る確認であることを申し出てください。下記の各担当課との打合せ後、聞き取り事項を記入の上、21ページからの「V-2. 申込みに必要な書類」と一緒に提出してください。なお、建物毎に提出が必要です。
- ※ 下記担当課が計画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。
- ※ 都市計画局開発調整部開発誘導課とのご相談の際は事前に電話にて連絡をお願いします。

お問合せ先	電話番号	お問い合わせ内容
都市計画局開発調整部 開発誘導課 (大阪市役所本庁舎7階)	06-6208-9285	開発許可の要否、 大規模事前協議の要否
都市計画局建築指導部 建築確認課 (大阪市役所本庁舎3階)	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

- ③ 建築工事等の施工にあたっては、緑地利用者の安全確保に細心の注意を払い、安全対策、騒音・振動対策を講じてください。
- ④ 建物等売買契約及び事業用定期借地権設定契約締結後において、本件土地の指定用途（事業予定者が提出する計画提案書に定める用途）の変更又は物件表示記載の建物等を増改築等しようとするときは、本市に申請し、その承認を受けなければなりません。また、契約締結の日から10年を経過するまでの期間は、事業予定者が提出する計画提案書に定める用途以外の用に供することはできません。ただし、やむを得ない事由により、書面をもって本市の事前承認を得る場合は、この限りではありません。
- ⑤ 本利活用事業の敷地外等に設置している鋼板塀等の美装化や交換等を計画される場合は、港湾局計画整備部施設管理課（緑地担当）【電話：06-6572-4050】と協議が必要となります。詳しくはお問い合わせください。
- ⑥ 建築基準法に基づく各種許認可制度を活用する場合は、都市計画局建築指導部建築企画課【電話：06-6208-9300・9284】と協議を行ってください。

#### IV. 質疑等

##### (1) 質疑書の受付

本プロポーザル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1-1、様式1-2)」に質問内容を記入の上、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問や、所定の方法以外での質疑書の提出（電話、郵送、FAX等）は一切認めません。

なお、質問内容は、本実施要領記載事項に関する事項、条件に関する事項及びその他本プロポーザル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、本実施要領の補完、追加及び修正事項とします。

#### ① 受付期間

令和2年4月16日（木）から令和2年8月17日（月）午後5時まで

#### ② 電子メール送付先

大阪市港湾局 営業推進室 開発調整課

E-mail : [na0026@city.osaka.lg.jp](mailto:na0026@city.osaka.lg.jp)

件名は「【時空館】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大阪市港湾局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公表します。

### (3) 現地見学会

随時、現地見学(確認)が可能です。詳しくは、大阪市港湾局ホームページ(<https://www.city.osaka.lg.jp/port/page/0000497741.html>)をご確認ください。

次のとおり、本物件（本件建物及び本件土地）の現地見学会を行います。現地見学会の参加は、申込みの条件にはしておりませんが、本物件は現状有姿での引き渡しとなりますので、できる限りご参加ください。

参加希望者は本市所定の「**現地見学会 参加申込書(様式2)**」に必要事項を記入の上、令和2年4月8日（水）午後5時までに電子メールにて次の送付先まで送付してください。

なお、現地見学会での計画提案に関する質疑には一切お答えしません。

#### ① 日時

令和2年4月13日（月）、14日（火）、15日（水）

各日とも ①9：30～11：30 ②12：40～14：40 ③15：00～17：00

※メールによる参加希望の受付け後、上記候補日より日時をこちらから指定し、連絡します。

※開始時刻までに集合してください。開始時刻に遅れた場合は、ご参加いただけない場合があります。

#### ② 場所

住之江区南港北2丁目の本件建物及び本件土地

#### ③ 集合場所

もとなにわの海の時空館 エントランス棟入口付近

#### ④ 電子メール送付先

大阪市港湾局 営業推進室 開発調整課

E-mail : [na0026@city.osaka.lg.jp](mailto:na0026@city.osaka.lg.jp)

件名は「【時空館】現地見学会 参加申込書送付」としてください。

#### (4) 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 予約受付期間

令和2年3月26日（木）～ 令和2年9月18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 閲覧期間

令和2年3月30日（月）～ 令和2年9月24日（木）  
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）

##### ③ 問い合わせ先・閲覧場所

大阪市住之江区南港北2丁目1番10号 ATCビルITM棟10階  
大阪市港湾局 営業推進室 開発調整課（集客施設担当）  
TEL（06）6615-7754

##### ④ 閲覧資料

- ア もとなにわの海の時空館 建築関係資料  
（計画通知、設計図書(変更含む)、建築基準法旧第38条認定関係書類(防災計画書含む)等)
  - イ もとなにわの海の時空館 電気・機械設備関係資料  
（完成図書(補修工事含む)、設備診断(H26)報告書等)
  - ウ コスモスクエア海浜緑地 整備関係資料（護岸構造物施工図面、地中埋設物位置図等）
  - エ 夢咲トンネル関係資料（矢板位置座標、地下構造物施工図面）
  - オ 登記簿謄本(建物)(土地)、座標求積表
  - カ 本市所有物品一覧  
（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。

## V. 申込みについて

### V-1. 申込みの手順等

#### (1) 申込みの受付

21ページからの「V-2. 申込みに必要な書類」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 持参による提出

#### ア 受付期間

令和2年9月1日(火)～令和2年9月25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)

※提出(持参)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。

#### イ 提出先

大阪市住之江区南港北2丁目1番10号 ATCビル I TM棟10階

大阪市港湾局 営業推進室 開発調整課 (集客施設担当)

TEL (06) 6615-7754

### ② 送付による提出

#### ア 提出締切日

令和2年9月18日(金) 午後5時必着

※提出(到着)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。

#### イ 送付先

〒559-0034 大阪市住之江区南港北2丁目1番10号 ATCビル I TM棟10階

大阪市港湾局 営業推進室 開発調整課 (集客施設担当)

TEL (06) 6615-7754

### ③ 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。
- ・応募申込書を提出した者(連合体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」を発行します。
- ・書類が揃っていないことが確認された場合や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、その追加・修正を一切認めません。
- ・書類は、いかなる理由でも返却しません。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、本市不動産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、大阪市個人情報保護条例により制限されています。
- ・事業予定者決定後の建物等売買契約及び所有権移転登記並びに事業用定期借地権設定契約は、「V-2. (1) 応募申込書」に記載された事業予定者の名義（共有で建物を取得等することを目的に応募する場合はその名義及び持ち分）以外では行いません。

## V-2. 申込みに必要な書類

次の各項目に基づいて書類を作成してください。計画提案書の作成にあたっては、本プロポーザルの趣旨を理解し、本実施要領を十分に踏まえたものとしてください。

また、提出前に「提出書類チェック票(様式3)」にて書類が揃っているか応募申込者自らでチェックを行い、他の書類と併せて提出してください。

なお、申込みに必要な書類において使用する言語は日本語とし、通貨及び単位は、日本円及び計量法（平成4年法律第51号）に定める単位とし、数字はアラビア数字を用いてください。（原文が日本語以外となる場合は、日本語訳を併せて提出してください。）

### (1) 応募申込書(様式4-1、様式4-2) 1部

- ・連合体で応募する場合は、代表事業者を定め、「応募申込書(様式4-1)」に加えて、「応募申込書(別紙 連合体で応募する場合)(様式4-2)」に全ての構成員が記名押印したものを提出し、構成員で本件建物等（もと時空館建物、新築建物）を共有で取得することを目的とする場合は、必ず持ち分を記入してください。また、SPCの設立を予定している場合は、事業予定者の地位をSPCに承継することを「応募申込書(様式4-1)(様式4-2)」に記入してください。
- ・応募申込書に記載された持ち分により建物等売買契約及び所有権移転登記並びに事業用定期借地権設定契約（建物の所有者となる者とその持ち分で契約）を行うことから、受付後の持ち分の変更は一切できません。

### (2) 応募申込者に関する資料 ①～⑧、⑩～⑰は各1部、⑨は2部(うち1部は、応募申込者名や施設名称など応募申込者が特定される記載をマスキングしたもの。連合体の場合は、マスキングの上、「様式8-2 実施体制及び仕組み」で用いた構成員を表す表記を記入したもの)

- ・連合体で応募する場合は、⑭及び⑮を除き全ての構成員が提出してください。なお、⑭及び⑮は代表事業者がとりまとめて作成してください。また、SPC又はSPCの設立を予定している者が応募する場合は、⑯、⑰も提出してください。

書類名称	法人	個人
① 誓約書(様式5-1) (両面印刷又は、片面印刷の場合は左側で2箇所をホッチキス止めしてください。)	○	○
② 印鑑証明書 (発行後3か月以内の最新のものに限ります。)	○	

書類名称	法人	個人
③ 登記事項証明書又は登記簿謄本（発行後3か月以内の最新のものに限り ます。登記事項証明書の場合は、「現在事項全部証明書」「履歴事項 全部証明書」のいずれかに限りま。）	○	
④ 印鑑登録証明書（発行後3か月以内の最新のものに限りま。）		○
⑤ 住民票の写し（発行後3か月以内の最新のものに限りま。）		○
⑥ 定款または寄付行為（最新のもの）	○	
⑦ 法人案内等（法人概要、法人経歴書）取引銀行リストが記載されてい るもの	○	
⑧ 事業報告書（応募者の事業内容及び事業実績がわかるもので最新のも の）（パンフレット等も可）	○	
⑨ 過去3期間の決算書（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）及び連結財務諸表作成会社においては連結財務諸表 （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） ※該当する書類が無い場合は、代替書類を提出してください。 ※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とします。	○	
⑩ 過去3期間の法人税・法人事業税の納税証明書（「その3」又は「そ の3の3」で提出すること。発行後3か月以内のものに限りま。）	○	
⑪ 過去3年間の所得税納税証明書		○
⑫ 消費税及び地方消費税の納税証明書（「その3」又は「その3の3」 で提出すること。発行後3か月以内のものに限りま。）	○	○
⑬ 大阪市税に関する誓約書(様式5-2)及び大阪市税に関する調査に対す る承諾書(様式5-3)	○	○
⑭ 連合体に関する誓約書(様式5-4) (連合体で本プロポーザルに参加する場合の代表事業者のみ)	○	○
⑮ 連合体協定書(案)(様式5-5【標準様式】) (連合体でプロポーザルに参加する場合のみ)	○	○
⑯ S P C 設立に関する誓約書(様式5-6) (S P C の設立を予定して、本プロポーザルに参加する場合のみ)	○	
⑰ S P C 事業実施計画書(様式5-7)並びに事業及び資金調達の全体概要図 (様式5-8) (S P C 又はS P C の設立を予定している者がプロポーザル に参加する場合のみ)	○	

(3) 都市計画局への確認事項(様式6)1部

- ・確認手続きについては、「Ⅲ-6. 留意事項」をご確認ください。
- ・建物毎に提出が必要です。

#### (4) 計画提案書 8部

- ・計画提案書の作成にあたっては、次の様式を使用し、様式を変更しないものとします。
- ・わかりやすく簡潔に記入してください。
- ・計画提案書は指定の用紙サイズで8部作成することとし、下部中央に通し番号（ページ番号）をつけ、左側綴じでレール式ファイル等により製本してください。
- ・計画提案書は文章だけでなくイラスト、イメージ図等を用いて作成ください。寸法、面積等についても可能な限り表現してください。
- ・計画提案書については、法人名・テナント名等が特定される表現は不可とします。ロゴマーク等についても一切記入しないでください。
  - ※ 提案内容、表現などで不可とされたものが記載されている場合や、判読が困難な記載のある計画提案書については、本市においてヒアリングを行ったうえ、審査の対象外とする場合があります。
  - ※ 提案内容は必ず関係法令等を遵守し、実施できる計画としてください。
  - ※ 提出された計画提案書については、本プロポーザル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。

計画提案書類の名称		様式
利活用事業計画	計画提案内容のコンセプト	様式7-1
	もとなにわの海の時空館の利活用計画	様式7-2
	周辺緑地（土地）の利用計画	様式7-3
	緑地維持管理計画	様式7-4
事業の確実性 ・安全性	事業スケジュール	様式8-1
	実施体制及び仕組み	様式8-2
	資金計画及び収支計画	様式8-3
	事業者の経理状況調書 （SPC以外用）・（SPC用）	様式8-4（法人のみ提出）

#### (5) 価格提案書(様式9)1部

- ・計画提案書と合わせて価格提案書を提出してください。
- ・価格提案書には、「Ⅲ-3. 緑地(土地)の貸付条件」を踏まえて算定した月額賃料(土地)を

表示してください。

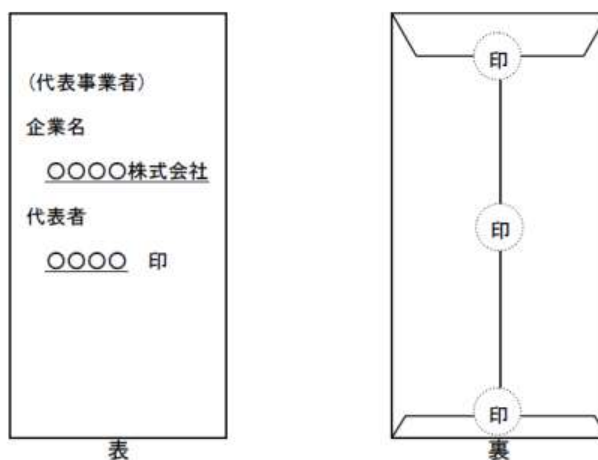
月額賃料 = 予定単価 157 円/㎡以上

× {もと時空館建物投影部分の面積(8,428.84 ㎡) + 新築建物投影部分の面積(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。)}

※ 小数点以下切り上げ

- 価格提案書には月額賃料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。
  - 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。
  - 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）
  - 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。
  - 価格提案書を無地封筒（長型 3 号）に入れ、糊付け、割印し、表に事業者（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。
  - 25 ページからの「VI. 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。

価格提案書を入れた封筒（見本）



(6) 返信用封筒(角型2号・返信先明記・切手貼付不要) 2部

### V-3. 提出にあたっての注意事項

- ① 応募申込者に関する資料①～⑧・⑨(マスキングのないもの)・⑩～⑰、都市計画局への確認事項(様式6)、計画提案書(様式7-1～4、様式8-1～4)の8部の内1部、及び価格提案書(様式9)については、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3)を貼り付けた封筒に入れたうえで、必ず封緘して提出してください。
- ② 応募申込者が本プロポーザルに要した費用は、すべて応募申込者の負担とします。

## VI. 計画提案審査

### VI-1. 審査

#### (1) 審査方法等

##### ① 検討会議における審査

- ・ 応募申込者が本プロポーザル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領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)に定める評価項目に基づいて、提出書類及びプレゼンテーションにより行います。

##### ② プレゼンテーションの実施

- ・ 令和2年10月中旬～下旬頃に、提出書類を基にプレゼンテーションを行っていただきます。1応募者(連合体)あたり、40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。
- ・ 応募申込み後、日程が確定次第、応募者(連合体で応募された場合はその代表事業者)宛てに通知します。なお、プレゼンテーションに出席できない場合は、審査対象から除外としますので、あらかじめご了承ください。
- ・ プレゼンテーションにおいて使用する言語は日本語に限ります。日本語の通訳を利用する限りにおいて、日本語以外の言語を使用することも可能としますが、この場合、同時通訳(機器材の準備含む)としてください。

##### ③ 選定方法

- ・ 検討会議における審査の結果、「計画提案内容のコンセプト」「もとなにわの海の時空館の利活用計画」「周辺緑地(土地)の利用計画」「緑地維持管理計画」「事業スケジュール」「実施体制及び仕組み」「資金計画及び収支計画」の7項目の合計得点において60%以上獲得し、かつ、評価項目(7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します。
- ・ 優秀提案者は、価格提案審査への参加資格を得ることになります。

##### ④ 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、本プロポーザルで選定された事業が開始され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並びに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	配点	評価の視点	提出書類
利活用事業計画	計画提案内容のコンセプト	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 咲洲コスモスクエア地区のにぎわい創出が期待できる提案となっているか</li> <li>・ もとなにわの海の時空館は、咲洲コスモスクエア地区のランドマークとしての景観が保持された提案となっているか</li> <li>・ 大阪港(主航路)から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提案となっているか</li> </ul>	様式7-1
	もとなにわの海の時空館の利活用計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 当該財産を有効に利活用した計画となっているか</li> <li>・ 外観を大幅に変更せず、景観に十分配慮した計画となっているか</li> <li>・ 集客力を高める効果的なプロモーション活動が計画されているか</li> <li>・ 実施要領にある事業実施上の条件等をふまえた実現性の高い計画となっているか</li> </ul>	様式7-2
	周辺緑地(土地)の利用計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 当該財産を有効に利用し、もとなにわの海の時空館の利活用へプラス効果が期待できる計画となっているか</li> <li>・ もとなにわの海の時空館との調和に十分配慮した計画となっているか</li> <li>・ コスモスクエア海浜緑地における安全で快適な回遊性を維持し、隣接する緑地と調和がとれ、周辺環境に配慮した計画となっているか</li> <li>・ 実施要領にある事業実施上の条件等をふまえた実現性の高い計画となっているか</li> </ul>	様式7-3
	緑地維持管理計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 維持管理業務を効率的・効果的に行う工夫について、優れた提案がなされているか</li> <li>・ 維持管理標準仕様書を満たした計画となっているか</li> </ul>	様式7-4
事業の確実性・安全性	事業スケジュール	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 実現可能な事業スケジュールを提案しているか</li> <li>・ 早期に施設等の運営を開始させ、咲洲コスモスクエア地区の活性化に寄与する事業スケジュールを提案しているか</li> </ul>	様式8-1
	実施体制及び仕組み	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 確実に事業を遂行できる実施体制を提案しているか</li> <li>・ 継続的な事業実施が期待できるか</li> </ul>	様式8-2
	資金計画及び収支計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 事業を遂行できる資金調達計画、事業収支計画を提案しているか</li> <li>・ 安定した経営が期待できるか</li> </ul>	様式8-3 様式8-4

## VI-2. 計画提案審査の結果の通知

- ・「VI. 計画提案審査」の結果については、令和2年11月中旬頃に応募者全員（連合体で応募された場合はその代表事業者のみ）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。
- ・結果について、不服のある場合は申し立てができます。不服を申し立てようとする者は、「不服申出書(様式10)」を「計画提案審査結果通知書」に記載の申立期間内に大阪市港湾局営業推進室開発調整課（集客施設担当）まで提出してください。

## VII. 価格提案審査

### VII-1. 価格提案審査の対象者

- ・「VI. 計画提案審査」において優秀提案者に選定され、「VII-2. (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。
- ・優秀提案者以外の応募者から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、「II. 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。

### VII-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2年12月15日（火）

受付時刻 午前10時30分～午前11時15分

開封時刻 午前11時30分

※ 上記受付時に大阪市港湾局営業推進室開発調整課（集客施設担当）（ATCビルITM棟10階）で申込保証金の納付をしていただき、その後、大阪市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11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丁目1番10号 ATCビルITM棟10階

大阪市港湾局入札室

#### (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（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（代理人により参加する場合は、「参加人」欄には応募申込書の申込者の実印を押印してください。ただし、「受取人」欄は受任者の印鑑となります。）

⑤ 金融機関振出小切手（下記（4）参照）

※ ②、④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、審査当日、受付時間内に大阪市港湾局営業推進室開発調整課（集客施設担当）で申込保証金を納付してください。

・ 申込保証金の納付は、本市の発行する申込保証金納付書により、金融機関振出小切手で行ってください。

<金融機関の小切手の見本>

<b>小 切 手</b>					
支払地	○ ○ ○			銀行 渡り	
	(株) 銀行	支店	大阪 ○○○ ○○○ ○○○○		
金額			¥		
上記の金額をこの小切手と引替えに 持参人 様へお支払いください。					
拒絶証書不要					
振出日	令和	年	月	日	
振出地	○ ○ ○				
振出人	(株)	銀行	支店	支店長	○ ○ 印

(注) ① 金融機関のうち大阪手形交換所に参加する本・支店が振り出した小切手に限ります。

(上記見本参照)

② 振出人、支払人とも同一金融機関になります。ただし、(株)ゆうちょ銀行が振り出したものは、同一とはなりません。

③ 価格提案書に記入した月額賃料（土地）の6か月分の金額の小切手を用意してください。

④ 持参人払式としてください。

⑤ 「振出日」欄は、令和2年12月9日（水）以降のものとしてください。

⑥ ①～⑤の要件を満たした小切手以外は受領できません。

#### （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。

- 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のした価格提案
- ③ 指定の日時まで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9）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者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。

#### (10) 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合せに対しては、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（令和2年12月15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、大阪市港湾局営業推進室開発調整課事務室において、閲覧方式により公表します。

#### (11) 価格提案審査の中止

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。

#### Ⅶ-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（小切手）は、事業予定者の決定後に返還しますので、所定の場所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。

#### Ⅶ-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、引き続き大阪市港湾局営業推進室開発調整課事務室で行います。
- ・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。

#### Ⅷ. 建物等売買契約の締結

##### (1) 売払申込保証金

事業予定者には、市有不動産売払申込書（本市所定様式）を提出の上、売払申込保証金として、6,413,000円以上を令和2年12月25日（金）までに納付していただきます。

##### (2) 建物等売買契約の締結

- ・事業予定者と本市は、令和3年2月末までに建物等売買契約を締結します。
- ・建物等売買契約の締結は、「Ⅴ-2.(1) 応募申込書」に記載された事業予定者の名義（共有の場合はその名義及び持ち分）で行います。
- ・建物等売買契約の締結と同時に、売払申込保証金を契約保証金に充当します。

- ・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、建物等売買契約の締結は行わず、建物等売買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。
- ・建物等売買契約に係る費用（印紙税）等は、事業予定者の負担とします。
- ・建物等売買契約書(案)は、【別添資料3】を参照してください。

### (3) 売買代金

- ・契約締結後、本市から通知する日までに、本市の発行する納入通知書により、売買代金から契約保証金を差し引いた額を支払ってください。
- ・期限内に残額の支払いがない場合、契約を解除することがあります。代金の支払いまでの間に契約を解除したときは、既納の契約保証金は本市に帰属し返還できません。

### (4) 契約保証金の充当

契約保証金は、売買代金と契約保証金との差額の支払いと同時に売買代金に充当します。

### (5) 所有権の移転時期

- ・本件建物等の所有権は、売買代金全額の支払いがあったときに事業予定者に移転します。
- ・所有権移転と同時に本件建物等を現状有姿により引き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。なお、引渡しが完了するまでは、本件建物等を使用することができません。

### (6) 所有権移転登記手続き

- ・所有権移転登記手続きは、本市が行います。なお、手続きにあたっては、本市の指示する必要な書類を本市に提出しなければなりません。
- ・登録免許税等の所有権移転にかかる一切の費用は事業予定者の負担とします。

### (7) 売払申込保証金の帰属

事業予定者が正当な理由なく、指定する期限までに契約を締結しないときは、事業予定者決定の効力を失い、既納の売払申込保証金は、本市に帰属し返還できません。

### (8) その他

- ・売却条件については、「Ⅲ-2. 建物(もと時空館)の売却条件」及び【別添資料3 建物等売買契約書(案)】をご確認ください。なお、当該内容については、事業予定者の承諾があるものとします。
- ・本件建物等の引渡し(所有権移転登記)後の公租公課は事業予定者で負担してください。

## Ⅷ. 事業用定期借地権設定契約の締結

### (1) 事業用定期借地権設定契約の締結

- ・事業予定者（「もと時空館建物」、「新築建物」の所有者となる者、共有の場合はその持ち分）と本市は、事業用定期借地権設定合意書を締結の上、これに基づき、令和3年2月末まで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。
- ・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。
- ・事業用定期借地権設定合意書及び公正証書締結に係る費用（印紙税、手数料など）等は、事業予定者の負担とします。
- ・事業用定期借地権設定合意書(案)は、【別添資料4】を参照してください。

### (2) 連帯保証人

- ・連帯保証人が必要となります。連帯保証人は、賃借人と連帯して事業用定期借地権設定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、次に掲げるア及びイの要件を満たす必要があります。
  - ア 大阪市内又は近隣の市町村に住所又は事務所を有すること
  - イ 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
- ・賃料の5か年分を契約保証金として納付するときは、連帯保証人は不要とします。

### (3) 賃料の納付

賃料は、毎月払いとします。本市の発行する納入通知書により支払ってください。

### (4) 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【別添資料4 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。

### (5) 土地の引渡し

契約締結と同時に物件を現状有姿（ただし、復元古代船「なみはや」は平野区へ移設予定）により引き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。

### (6) 申込保証金の帰属

事業予定者が正当な理由なく、指定する期限までに契約を締結しないときは、事業予定者決定の効力を失い、既納の申込保証金は、本市に帰属し返還できません。

## **(7) その他**

貸付条件については、「Ⅲ-3. 緑地(土地)の貸付条件」及び【別添資料4 市有財産事業用定期借地権設定合意書(案)】をご確認ください。なお、当該内容については、事業予定者の承諾があるものとします。

## **X. 各種許可の申請**

- ・「Ⅲ-4. (1) 占用許可」、「Ⅲ-4. (2) (行政財産)の使用許可」及び「Ⅲ-4. (3) 行為許可」を受けようとする場合は、適宜、当該申請書を港湾局計画整備部施設管理課（緑地担当）【06-6572-4050】へ提出し、本市の許可を受けなければなりません。
- ・各許可の条件については、「Ⅲ-4. 各種許可の条件」並びに【別添資料5-2 (海浜施設占用)許可書】、【別添資料6-2 大阪市行政財産使用許可書】及び【別添資料7-3 (行為)許可書】をご確認ください。
- ・行為許可に係る使用料の減免を申請される場合、本市がその申請を受付後、減免の可否等の審査・決定に1か月程度必要となりますので、ご注意ください。

## **XI. 緑地維持管理協定の締結**

- ・事業予定者と本市は、令和3年2月末までにコスモスクエア海浜緑地の維持管理に関する協定書を締結します。
- ・協定書(案)は、【別添資料8-1】を参照してください。なお、本協定の有効期間は、本件土地にかかる事業用定期借地権設定契約の契約期間とします。
- ・事業予定者は、緑地維持管理にあたっては、【別添資料8-2 コスモスクエア海浜緑地 維持管理標準仕様書】及び事業予定者が提出した計画提案を遵守し、緑地利用者が安全かつ快適に緑地を利用することができるよう維持管理を行ってください。

## **XII. その他**

### **XII-1. 留意事項**

- ・事業運営にあたっては、関係法令等を遵守の上、自己責任において実施すること。
- ・契約及び協定の締結並びに履行に関する一切の費用については、事業予定者の負担となります。（公正証書締結費用、印紙税、その他契約及び協定並びに履行に係る一切の費用）
- ・申込みに必要な書類、質問・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。
- ・本実施要領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。

- ・臨港地区内にある物件については、港湾環境整備負担金制度の対象となる場合があります。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、港湾局計画整備部工務課(環境保全)【電話:06-6615-7795】へお問い合わせください。

## **Ⅻ-2. 知的財産権**

- ・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。)に係る権利については、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、協議の上、無償で本市が使用できるものとします。
- ・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。