

泉大津フェニックス多目的緑地及び多目的広場 管理事業者公募要項

大阪港湾局では、臨海地域の活性化のために、海辺の空間を有効活用した様々なイベント等を誘致し、活気あふれるみなとづくりを進めています。

泉大津フェニックスにおきましても、多目的緑地は平成26年から、多目的広場は平成19年から利用を開始し、これまで、野外コンサートをはじめとした各種催しやロケ等の会場として数多くの方にご利用いただいております。

こうした中、近年の社会情勢の変化による緑地・広場へのニーズの多様化を踏まえ、さらなる地域のにぎわいや活性化を目指し、泉大津フェニックスにおいても、人が親しみ、集い、交流とにぎわいのある港づくり・まちづくりのため、海辺で憩い、楽しむ催し等を、引き続き誘致していきたいと考えております。

今回の公募では、泉大津フェニックスの多目的緑地及び多目的広場において、多様な催しの誘致や、利用者の利便性の向上等のために、民間事業者等の知識やノウハウ等を活用し、より良い運営管理を実施していただく事業者を募集します。

1 事業用地の概要等

- (1) 所在地：多目的緑地 大阪府泉大津市夕凧町6番の一部
多目的広場 大阪府泉大津市夕凧町4番の一部



(2) 権利関係

- ① 土地所有者：大阪府
- ② 廃棄物最終処分場設置者：大阪湾広域臨海環境整備センター
(以下「大阪湾センター」という。)

- (3) 貸付面積：事業用地合計面積 192,819 m²
※多目的緑地（夕凧町6番の一部） 96,523 m²
※多目的広場（夕凧町4番の一部） 96,296 m²（うちアスファルト舗装 77,185 m²）
※面積、形及び辺長が現地と異なる場合は、現地を優先します。

(4) 都市計画法・港湾法等による用途（土地利用計画）

- ①都市計画：準工業地域
- ②港湾計画：緑地・予定臨港地区
- ③公有水面埋立免許：緑地

※事業用地は廃棄物最終処分場（管理型）のため、大阪湾センターが廃棄物最終処分場の廃止届を提出するまでの間、暫定的に当該用地を本府が事業者に貸し付けるものです。

(5) 貸付期間：事業用地の貸付期間は次のとおりです。契約の更新はできません。

- 多目的緑地 令和6年2月1日～令和16年1月31日
- 多目的広場 令和6年2月1日～令和16年1月31日

(6) 貸付料：

ア 最低貸付料 8,100,000円/（事業用地面積192,819m²あたりの年額）

※内訳 1m²あたり、約42円/年

イ 貸付料の納付

- ① 多目的緑地および多目的広場（以下事業用地という。）の貸付料は、使用開始日から令和6年3月31日までの貸付料を、使用開始日以降に、本府が発行する納入通知書により、納付いただきます。なお、納付期限は使用開始から10日程度です。
- ② 事業用地の令和6年4月1日以降の貸付料は半期分を始めに納付していただきます。例えば、令和6年4月1日から令和6年9月30日までの貸付料は、令和6年4月1日以降に、本府が発行する納入通知書により、納付いただきます。なお、納付期限は4月10日前後です。
- ③ 賃貸借契約の解除等により賃貸借契約が終了する場合は、「大阪府公有財産規則（昭和43年大阪府規則第30号）」（以下「大阪府公有財産規則」という。）第33条第2項により、納付された貸付料は1年を365日とする日割り計算により算出した年額貸付料の日額（以下「日額」という。）に、貸付日数を乗じた額を貸付料として徴収し、残額を返還します。なお、日額は100円未満を切上げた額とします。
- ④ 貸付料を指定された期日までに納付しない場合は、「民法（明治29年法律第89号）」（以下、「民法」という。）第404条及び「大阪府財務規則（昭和55年大阪府規則第48号）」（以下、大阪府財務規則という。）第71条により年額3%の遅延利息を徴収します。

(7) 施設設置に関する条件等

施設設置にあたっては、都市計画法、建築基準法及び廃棄物処理法やその他の関係法令等を遵守するとともに、関係機関及び近隣等関係者（以下「関係者」という）との協議・調整は、借受人自らの責任において行って下さい。借受人が関係者を行う協議・調整内容について、本府は関係者に確認する場合があります、内容によっては本府が借受人に指導し、指導に従わない場合、本府は契約書を解除することができるものとします。借受人は、指導及び解除に対して異議を申し立てることはできません。

- ア 事業用地は管理型最終処分場であり、沈下の可能性があります。本府は、沈下の対応に関する一切の責任を負いません。
- イ 借受人は、「一般廃棄物の最終処分場及び産業廃棄物の最終処分場に係る技術上の基準を定める省令（昭和52年総理府・厚生省令第1号）」（以下「基準省令」という。）第1条及び第2条を遵守して下さい。
- ウ 建築基準法に規定される、建築物及び工作物の設置は原則として認めません。
- エ 借受人は、事業用地に不法侵入がないように適宜フェンス等を設置しなければなりません。また、事業用地への通行可能な通路等が新たに必要な場合、その設置については、本府及び大阪湾センターと協議の上決定し、借受人が設置して下さい。また、当該通路を本府及び大阪湾センターが事業用地の維持管理等のために利用できるものとします。
- オ 施設の設置に必要な敷地内の草木伐採、不陸整正等は、全て借受人が実施して下さい。この際、現状地盤高さ以上を確保して下さい。
- カ 廃棄物を覆う覆土厚は50cm以上確保するとともに、キ及びクに基づく施行による覆いを含めて、1m以上を確保してください。
- キ 現状の土の移動及び埋戻しは、原則として認めません。ただし、基準省令に適合する覆いを設置する等、所管行政機関と協議の上で施工する場合に生ずる土の移動はこの限りではありません。
- ク 現状地盤の掘削は原則として認めません。ただし、基準省令を遵守した上で、所管行政機関との協議を経て歩行者用通路等を施工する場合はこの限りではありません。
- ケ 以下のとおり、既設の環境保全対策設備等に変更を生じさせないで下さい。なお、既設の環境保全対策設備等に必要な面積は貸付面積に含めます。
 - ①既設のガス抜き管やモニタリング井戸の移設を行わないこと。
 - ②現状の勾配を維持するなど、雨水の排水を妨げないこと。
 - ③ガス抜き管及びモニタリング井戸、集水暗渠観測孔へのアクセスや環境測定に支障を生じさせないこと。また、本府及び大阪湾センターからの申し出時には、アクセスや環境測定をスムーズに行えるよう協力すること。
- コ メタンガスが検出されているガス抜き管もあるため、施設を設置する際はメタンガスが滞留しない措置を講じて下さい。
- サ 事業用地における増加荷重は、20kN/m²以下にして下さい。
- シ 事業用地内のボーリング調査は原則として認めません。
- ス 最終処分場維持管理の観点から、施設を設置する際は、可能な限り地表面を覆う面積

- が小さくなるように努めて下さい。なお、杭基礎の設置は原則として認めません。
- セ 事業用地の浸出水処理に影響を与える機材、薬品等は使用しないで下さい。
 - ソ 事業用地周辺では、廃棄物搬入車両の通行に支障をきたさないように大阪湾センターに協力して下さい。
 - タ 雨水が表土を流出させる可能性がある場合は、借受人が必要な措置を行って下さい。
 - チ 事業用地は海に面しているため、冬期風浪による越波等の影響があります。
 - ツ 以上の条件について、借受人は最終処分場の設置者である大阪湾センターと必要に応じて協議を行って下さい。

(8) 管理運営に関する制限等

- ア 午後8時から翌朝午前5時まで事業用地を含む泉大津フェニックス全域は原則立入禁止区域となります。
- イ 事業用地を含む廃棄物最終処分場内への立ち入りには本府のメインゲートを開錠して入場する必要があります。メインゲートの鍵は本府が管理しています。借受人に鍵をお貸しします。※注1
- ウ 事業用地へは、大阪湾センターの管理通路（ダンプ通路）を横切らなければアクセスできません。貸付期間中、大阪湾センターでは廃棄物最終処分場の業務を行っており、管理通路（ダンプ通路）を車両が通行しますので、事業用地へのアクセス方法は大阪湾センターの指示に従ってください。※注1
- エ 事業用地周辺は、廃棄物受入業務、埋立土地造成、インフラ等の整備の途上であるため、本府、大阪湾センター、インフラ等の整備工事業者等が行う業務に支障を及ぼさないよう配慮して下さい。そのため、借受人は本府、大阪湾センター、インフラ等の整備工事業者等が行う工事内容を十分に把握した上で、催しを開催して下さい。
- オ エに述べる「インフラ等」とは、道路、下水道、排水、電気及びガス等のインフラ設備をいい、これらのインフラ等は未整備です。（散水用の上水道は整備済です。）
- カ 事業用地の周囲には一部フェンスと門扉が設置されています。廃棄物最終処分場管理の観点から、門扉には借受人の責任で鍵を用意し、事業用地の利用時間以外は施錠しておいてください。
- キ 事業用地では、メタンガス等の埋立ガスが発生しているため、管理運営にあたっては、「暫定土地利用に係る埋立ガス対策の手引き」（以下「ガス対策の手引き」という。）を遵守して下さい。なお、大阪湾センターは現在も定期的にガス調査を行っており、本府へ調査結果の報告がありますので、本府は借受人にその調査結果をお知らせします。
- ク 土地の使用開始日以降の水道代は借受人負担になります。土地の使用開始日以降泉大津市上下水道局に名義変更等必要な手続きを行ってください。また、水道メーターの設置が必要な場合は、借受人の負担により設置していただきます。

※注1 立ち入り禁止区域、ゲート及び防潮風林の位置や管理通路との交差箇所については、本要項「15. 位置図」内の図2及び「16. 区画辺長図」に図示しています。

2 スケジュール

令和5年	8月	8日（火曜日）	公募開始		
令和5年	8月	28日（月曜日）～	9月	8日（金曜日）	現地見学会開催
令和5年	8月	8日（火曜日）～	10月	6日（金曜日）	質問期間
令和5年	8月	22日（火曜日）～	10月	20日（金曜日）	回答期間
令和5年	11月	1日（水曜日）～	11月	8日（水曜日）	応募書類受付期間
令和5年	12月上旬頃	プレゼンテーション	審査、審議会		
令和6年	1月上旬頃		契約締結		
令和6年	2月	1日（木曜日）	貸付開始		

なお、スケジュールは状況により変更される場合がありますので、予めご了承ください。

3 公募参加資格

申込者は以下の（１）から（９）までの資格及び条件のいずれも備えている者とします。

- （１）申込者は、法人とし、１つの法人とすることも複数の法人の共同とすることも可能とします。
- （２）複数の法人が共同で申込する場合は、あらかじめ１つの法人を代表者と定め、その代表法人が申込及び事業に必要な諸手続きを行って下さい。また、原則として事業用地に工作物を設置する場合は、その所有権及び管理運営等の主体を代表法人に一元化して下さい。
- （３）申込者の法人（複数の法人による企業グループの場合は全ての構成企業）は、その役員がアからクまでのいずれにも該当しない者とします。
 - ア 成年被後見人
 - イ 民法の一部を改正する法律（平成11年法律第149号）附則第3条第3項の規定によりなお従前の例によることとされる同法による改正前の民法（明治29年法律第89号）第11条に規定する準禁治産者
 - ウ 被保佐人であって契約締結のために必要な同意を得ていないもの
 - エ 民法第17条第1項の規定による契約締結に関する同意権付与の審判を受けた被補助人であって、契約締結のために必要な同意を得ていないもの
 - オ 営業の許可を受けていない未成年者であって、契約締結のために必要な同意を得ていないもの
 - カ 破産手続開始の決定を受けて復権を得ない者
 - キ 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32条第1項各号に掲げる者
 - ク 地方自治法施行令第167条の4第2項各号のいずれかに該当すると認められる者（同項各号のいずれかに該当すると認められることにより、大阪府入札参加停止要綱に基づく入札参加停止の措置を受け、その措置期間を経過した者を除く。）又はその者を代理人、支配人その他の使用人若しくは入札代理人として使用する者
- （４）民事再生法（平成11年法律第225号）第21条第1項又は第2項の規定による再生手続開始の

申立てをしている者又は申立てをなされている者（同法第33条第1項の再生手続開始の決定を受け、かつ、大阪府入札参加資格審査要綱に基づく物品・委託役務関係競争入札参加資格の再認定がなされた者を除く。）、会社更生法（平成14年法律第154号）第17条第1項又は第2項の規定による更生手続開始の申立てをしている者又は申立てをなされている者（同法第41条第1項の更生手続開始の決定を受け、かつ、同要綱に基づく物品・委託役務関係競争入札参加資格の再認定がなされた者を除く。）、金融機関から取引の停止を受けている者その他の経営状態が著しく不健全であると認められる者でないこと。

- (5) 府の区域内に事業所を有する者にあつては、府税に係る徴収金を完納していること。
- (6) 府の区域内に事業所を有しない者にあつては、主たる事務所の所在地の都道府県における最近1事業年度の都道府県税に係る徴収金を完納していること。
- (7) 消費税及び地方消費税を完納していること。
- (8) 大阪府入札参加停止要綱に基づく入札参加停止措置を受けている者又は同要綱別表各号に掲げる措置要件に該当する者でないこと。
- (9) 次のアからウのいずれにも該当しない者であること。

ア 大阪府暴力団排除条例に基づく公共工事等からの暴力団の排除に係る措置に関する規則（令和2年大阪府規則第61号。以下「暴力団排除措置規則」という。）第3条第1項に規定する入札参加除外者（以下「入札参加除外者」という。）

イ 暴力団排除措置規則第9条第1項に規定する誓約書違反者（以下「誓約書違反者」という。）

ウ 暴力団排除措置規則第3条第1項各号のいずれかに該当すると認められる者

※ 事業用地では、メタンガス等の埋立ガスが発生しており、大阪湾センターでは、平成23年3月にガス対策の手引きを作成しています。申込者はガス対策の手引きを本府より入手し、よく読んで理解した上で本公募に参加してください。事業用地での事業実施にあたっては、使用形態に応じたガス対策を取る必要があります。なお、ガス対策の手引きは確認後、返却願います。

4 応募の手続き

本公募に参加を希望する者の受付手続等は、以下のとおりです。

「3 公募参加資格」を確認の上、必要な書類を受付期間内に提出してください。

(1) 公募要項の配布及び応募書類の受付

ア 配布期間

令和5年8月8日（火曜日）から令和5年11月8日（水曜日）まで
（土曜日、日曜日及び祝日を除く。午前9時30分から午後5時まで）

イ 配布場所及び受付場所

大阪港湾局 泉州港湾・海岸部 事業推進課 地域調整担当

住所：泉大津市なぎさ町6番1号（堺泉北港ポートサービスセンタービル10階）

電話番号：0725-21-7232（ダイヤルイン）

ウ 配布方法

上記「イ 配布場所及び受付場所」で配布するほか、大阪港湾局のホームページ

(https://www.pref.osaka.lg.jp/osaka_kowan/fenikkusukobo/index.html) からダウンロードできます。

(郵送による配布は行いません。)

エ 受付期間

令和5年11月1日(水曜日)から令和5年11月8日(水曜日)まで
(土曜日、日曜日及び祝日を除く。午前9時30分から午後5時まで)

オ 提出方法

書類は必ず受付場所に持参してください。郵送による提出は認めません。なお、お越しの際は、大阪港湾局 泉州港湾・海岸部 事業推進課 地域調整担当まで事前に電話で連絡してください。

カ 費用の負担

応募に要する経費は、すべて応募者の負担とします。

(2) 応募書類

ア 定款及び役員名簿(1部)(原本証明してください。)

イ 法人登記簿謄本(1部)

・発行日から3カ月以内のもの

ウ 代表者の印鑑証明書

・発行日から3カ月以内のもの

エ 会社概要(会社案内パンフレット等で事業実績・営業経歴が示されたもの)

オ 決算報告書(直近3期の決算を示す書類)

カ 納税証明書(各1部)(未納がないことの証明:発行日から3カ月以内のもの)

①大阪府の府税事務所が発行する府税(全税目)の納税証明書

・大阪府内に事業所がない方は、本店を管轄する都道府県税事務所が発行するものに代えます。

②税務署が発行する消費税及び地方消費税の納税証明書

キ 財務諸表の写し(1部:最近1カ年のもの、半期決算の場合は2期分)

① 貸借対照表

② 損益計算書

③ 株主資本等変動計算書

ク 申込書(様式3:1部)

ケ 貸付料提案書(様式4:1部)

コ 共同企業体で参加の場合

①共同企業体届出書(様式5:1部)

②共同企業体協定書(写し)(様式6:1部)

③委任状(様式7:1部)

④使用印鑑届(様式8:1部)

サ 誓約書(参加資格関係)(様式9:1部)

シ 事業計画書(様式10:1部)

①施設設置計画の記載における注意点

施設設置にあたっては、以下の事項を全て実施することとしてください。事業計画書には、以下の事項と、以下の事項以外の提案も含めて記載してください。

(i) 施設等の充実

- ・利用期間中は、施設利用申込者やイベント等参加者がトイレを使用できるようにすること。洋式トイレ1基以上、多目的トイレ1基以上は常設とする（掘削できないため移動式トイレでも可。）。
- ・小規模なイベントや催しにおいても、主催者が実施しやすいように、仮設電源・仮設水道・仮設ステージ等の設置に協力できる体制を整えること。
- ・既存の芝生や植栽は現状の状態とし（補植や剪定は可）、加えて、既設の防潮風林及び円形芝生広場外周において、緑地としてふさわしい植栽を行うこと。

②管理運営計画の記載における注意点

管理運営にあたっては、以下の事項を全て実施することとしてください。事業計画書には、以下の事項と、以下の事項以外の提案も含めて記載してください。

(i) 大規模イベントに加え、市民参加型の小規模イベントなども含めた催しの誘致

- ・従前から開催されている大規模イベント（コンサート等）は、特別な事情がない限り継続して誘致又は開催すること。
- ・市民参加型の小規模イベント（延参加者数 500 人程度）を少なくとも年2回以上、誘致又は開催すること。
- ・施設使用料等は、使用面積や日時（曜日や時間帯等）により細分化する等し、施設利用申込者の利用しやすいものとする。
- ・適宜、施設利用申込者に対してアンケートを実施して満足度や新たなニーズを把握し、運営の改善を図ること。

(ii) 周辺の港湾緑地や市公園、市が開催するイベント等との連携

- ・国、地方公共団体の訓練等、公共性の高い利用については無料で使用させること。なお、国、地方公共団体の利用日については、これまでの利用実績を踏まえ、同等程度の日数を目途に、可能な限り協力すること。
- ・泉大津市のまちづくり（周辺港湾緑地や市公園）や、市が開催するイベント（泉大津フェニックス海釣りイベント等）と連携した利用を行うこと。そのために、適宜、泉大津市が開催する情報交換等の場に出席し、関連部署と定期的な情報交換を図ること。なお、利用日については、これまでの利用実績を踏まえ、同等程度の日数を目途に、可能

な限り協力すること。

※これまでの利用実績については、本要項「14. 資料」を参照ください。

(iii) 管理体制の充実 等

- ・防潮風林や円形芝生広場外周の中高木は、良好な生育環境と景観を保つため、適宜、灌水や剪定を行うこと。
- ・多目的広場におけるアスファルト舗装や区画線については、不陸が生じたり、視認性が悪くなる等、利用に支障をきたさない様に、適宜、舗装補修や区画線の引き直し等を行うこと。
- ・多目的緑地の円形芝生広場部分は、芝生が枯死しない様に、使用頻度や載荷物に配慮し、適宜、灌水や、地表面に大小の石が露出しないように補植を行うこと。
- ・催し開催時、施設利用申込者やイベント及び催しの参加者が当該地に滞在する時間中は、監視と安全確保のため、常にパトロールを行う等、常駐管理を行うこと。
- ・催し開催時の解錠施錠及び事前事後の会場点検を行うこと。
- ・未利用時間帯においても、当該地内での事故等発生時に対応できる体制をとること。
- ・施設利用申込可能日や施設使用料を HP に掲載する等、施設利用申込者が申込を行いやすいよう工夫すること。

③ 事業計画等の遵守について

(i) 事業計画書等

借受人は、提出した事業計画書に基づき、契約締結後、事業実施計画書を提出し本府の承認を得なければなりません。借受人は事業実施計画書に基づき事業を誠実に実施して下さい。なお、やむを得ない事由により事業計画書等を変更しようとする場合は、事前に本府と協議し承認を得なければなりません。

(ii) 事業計画の目的以外での使用の禁止

借受人は、事業用地を事業計画書に記載する目的以外で使用できません。

(iii) 借受人は次のAからEのいずれかの使用形態に合致する催し（「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 条に定義される催しを除く）を誘致または実施することを目的としなければなりません。催しが目的を逸脱すると本府が判断した場合、本府は当該催しの実施を差し止めますが、催し中止に伴う損失は賠償しません。

A 防災訓練や消防訓練など、国、地方公共団体が公共目的のため使用するもののうち、広大な敷地が必要であると認められるもの。

B 映画・CM撮影、雑誌取材等による占有使用のうち、原則として関係者のみが立入り、かつ、一時的な使用であると認められるもの。

の。

- C 飛行船事業による使用のうち、関係者のみが立入り、かつ、一時的な使用であると認められるもの。
- D 興行、競技会、展示会、研修会、勉強会、試験及び訓練のうち、一時的な使用であると認められるもの
- E 借受人がレクリエーションの用に供する施設を整備し、自己の責任において自ら運営するもの

(iv) 前号AからEに定める催しのうち、泉大津警察署及び泉大津消防本部並びにその他関係機関との協議調整が発生する催しについては、催しの主催者が協議調整を実施するように借受人が責任を持って指導して下さい。

(v) 前号の規定による協議調整の結果に係わらず、また、催し内容について催しの主催者が善意無過失であったとしても、宗教色または政治的色彩を有している催し若しくは実施内容に違法性のある催しを開催することは認められません。当該行為を発見した場合、直ちに催しの主催者に当該行為を中止するよう指示して下さい。催しの主催者が指示に従わない場合は、催しの中止と事業用地からの退去を求めて下さい。

(vi) 借受人は契約締結後直ちに以上の(ii)から(v)までの内容を包括する事業実施計画書を提出しなければなりません。

(3) 応募書類の返却

応募書類は理由の如何を問わず、返却しませんのでご了解ください。

なお、応募書類は本件に係る事業者選定の審査目的のみに使用し、他の目的には使用しません。

(4) 応募書類の不備

応募書類に不備があった場合には、審査の対象とならないことがあります。

(5) その他

ア 応募は1者1提案とします(共同企業体構成員として参加する場合を含む)。

イ 応募書類はモノクロ(白黒)としてください。

ウ 応募書類の提出に際しては、正本、コピーそれぞれ1セットずつA4ファイルに綴って提出してください。応募書類は電子媒体(CD-R等)での提出もお願いします。

エ 表紙及び背表紙にはタイトルと提案団体名を記入してください。

<記入例>「泉大津フェニックス多目的緑地及び多目的広場事業者公募」申込書
株式会社〇〇(法人名)

オ 書類提出後の差し替えは認めません(大阪府が補正等を求める場合を除く)。

カ 提出書類に虚偽の記載をした者は本件への参加資格を失うものとします。

5 現地見学会

(1) 受付期間

令和5年8月15日（火曜日）から令和5年8月22日（火曜日）午後5時まで
（土曜日、日曜日、祝日は除きます。）

(2) 申込方法

「現地見学申込書」（様式1）を電子メールより送信し、あわせて着信確認の電話連絡をお願いします。

メールアドレス：kowankyoku@sbox.pref.osaka.lg.jp

電話：0725-21-7232（ダイヤルイン）

(3) 申込先

大阪港湾局 泉州港湾・海岸部 事業推進課 地域調整担当

(4) 見学日の通知

令和5年8月28日（月曜日）から令和5年9月8日（金曜日）までのうち1日を電子メールにより通知します。

6 質問の受付

(1) 受付期間

令和5年8月8日（火曜日）から令和5年10月6日（金曜日）午後5時まで

(2) 質問方法

「質問書」（様式2）を電子メールより送信し、あわせて着信確認の電話連絡をお願いします。

メールアドレス：kowankyoku@sbox.pref.osaka.lg.jp

電話：0725-21-7232（ダイヤルイン）

(3) 問合せ先

大阪港湾局 泉州港湾・海岸部 事業推進課 地域調整担当

(4) 回答方法

令和5年8月22日（火曜日）から令和5年10月20日（金曜日）午後5時まで
大阪港湾局ホームページで公表

(URL) https://www.pref.osaka.lg.jp/osaka_kowan/fenikkusukobo/index.html

[注意点]

- ・ 質問内容により回答が遅れる場合があります。
- ・ 事業用地に関する事項でない場合や、入札の公正性、公平性を阻害するおそれのある事項についてはお答えできません。

7 審査の方法

(1) 審査方法

ア (2)の審査基準に基づき、大阪港湾局企業誘致審議会（泉大津フェニックス事業用地部会）による審査を行い、最優秀提案者（及び次点者）を決定します。ただし、最高点の者が複数者いる場合は、提案価格の高額な者を最優秀提案事業者とします。

- イ 審査は、書類審査及びプレゼンテーション審査にて行います。プレゼンテーションはパワーポイント等のソフトを用いることができます。プレゼンテーション審査の日時は事前に通知を行い、方法についても事前に確認させていただきます。なお、プレゼンテーションは、提案書類に記載した内容について実施されるものであり、その修正や追加は原則認めません。
- ウ 応募者が1者の場合も、本公募は実施するものとし、審査の結果、評価点が要求水準（60%以上）を満たす場合は最優秀提案者とします。なお、審査内容に係る質問や異議は一切受け付けません。
- エ 最優秀提案者は特別の理由がないかぎり、契約交渉の相手方に決定します。

(2) 審査基準

審査項目	審査内容	配点
事業の実施体制	<ul style="list-style-type: none"> ・財務体質は健全か ・収支計画は、施設設置及び管理運営計画と整合性があり、実現性の高いものとなっているか ・確実性のある資金調達計画となっているか ・緑地又は広場の整備や管理運営の実績があるか 	10点
施設設置計画	<ul style="list-style-type: none"> ・緑地及び広場の魅力向上となるような施設の設置が提案されているか ・緑地及び広場の利便性が向上するような施設の設置が提案されているか ・提案した施設の設置について、具体性及び実現性があるか 等	20点
管理運営計画等	<ul style="list-style-type: none"> ・緑地及び広場の賑わいにつながる継続的な取組が提案されているか ・緑地及び広場の新たな利活用や利用促進につながる取組が提案されているか ・地元市と連携した取組が提案されているか ・提案した取組について、具体性及び実現性があるか。 ・施設利用料等の設定金額が利用しやすい価格と設定になっているか ・植栽、芝生（多目的緑地）の管理方法は適切か ・舗装（多目的広場）の管理方法は適切か ・施設の管理体制・安全対策は適切か。 ・適切なアンケート実施計画となっているか。 等	50点
価格点	価格点（貸付料）の算定式 $\text{満点（20点）} \times \frac{\text{自社の提案価格}}{\text{提案価格のうち最高価格}}$ （※小数点第2位を四捨五入）	20点
合計		100点

※注 価格点以外の各項目について、満点の半分に満たない項目が1つでもあれば、その提案者を失格とします。

(3) 審査結果

ア 契約交渉の相手方が決定した後、審査結果は採択に関わらず、応募いただいた全応募者に通知します。

イ 選定過程の透明性を確保する観点から、以下の項目を大阪港湾局ホームページ（https://www.pref.osaka.lg.jp/osaka_kowan/fenikkusukobo/index.html）において公表します。

応募者が2者であった場合の次点者の得点は公表しません。

- ①最優秀提案者の評価点
- ②全提案者の名称 * 申込順

- ③全提案者の評価点 * 得点順 内容は①に同じ
- ④最優秀提案者の選定理由 * 講評ポイント
- ⑤その他（最優秀提案者と契約交渉の相手方が異なる場合は、その理由）

(4) 審査対象からの除外（失格事由）

次のいずれかに該当した場合は、提案審査の対象から除外します。

- ア 審議会委員に対して、直接、間接を問わず、故意に接触を求めること。
- イ 他の応募提案者と応募提案の内容又はその意思について相談を行うこと。
- ウ 事業者選定終了までの間に、他の応募提案者に対して応募提案の内容を意図的に開示すること。
- エ 応募提案書類に虚偽の記載を行うこと。
- オ その他選定結果に影響を及ぼすおそれのある不正行為を行うこと。

8 契約保証金

(1) 契約保証金の納付

最優秀提案者は、大阪府財務規則第 67 条に規定する契約保証金を、本府の発行する契約保証金納付書により納付期限（契約締結日）までに納付して下さい。期限までに納付が無い場合、本府は最優秀提案者の決定を取り消します。

(2) 契約保証金の金額

年間貸付料（落札金額）の 100 分の 5 と同額（ただし、100 円未満の端数は切り上げ）とします。

(3) その他

- ア 契約保証金は、貸付料の滞納や、本要項「12. 原状回復措置」に定める事業用地返還時の原状回復の不履行（以下、「原状回復の不履行」という。）があった場合、その費用に充当することを目的としています。本府が契約保証金を貸付料の滞納に充当した場合、借受人は、不足が生じた契約保証金を速やかに納付して下さい。また、原状回復の不履行があった場合は、契約保証金を原状回復のための費用に充当し、残余金がある場合は還付しますが、反対に不足が生じる場合、借受人は直ちに不足額を本府へ納付しなければなりません。
- イ 借受人が当該物件を本要項「12 原状回復措置」に定めるとおり原状回復し、本府に引渡し手続完了後、借受人からの請求に基づき、上記アに記載している充当金を控除後の、本府が認定した金額をもって契約保証金を還付します。
- ウ 契約保証金を還付する際、契約保証金に利子は付しません。
- エ 本府に対する契約保証金返還請求権を第三者に譲渡したり、また質権の設定、譲渡担保その他いかなる方法によっても、契約保証金返還請求権を担保に供することは認められません。

9 賃貸借契約の締結及び解除

(1) 賃貸借契約の締結（別添の契約書参照）

- ア 最優秀提案者は、契約保証金を納付期限（契約締結日）までに納付したのち、別添の契約書により本府と賃貸借契約を締結して下さい。締結後、同日付で別添の「普通財産用地賃貸借契約書第 19 条に基づく調査及び報告に関する規約」（以下「規約」という。）をあわせて締結していただきます。なお、別添の契約書及び規約の内容を変更することはできません。
- イ 理由の如何に関わらず、アに定める期限までに賃貸借契約及び規約が締結できない場合、本府は最優秀提案者の決定を取消します（最優秀提案者が本要項「3. 公募参加資格」に定める入札に参加する者に必要な資格を有さない者であることが判明し、失格したときを含みます）。この場合において、本府及び落札者が既に事業用地に投資した金銭及び賃貸借契約締結のために使用した金銭は互いに請求できないものとします。契約保証金は還付します。
- ウ 貸付料の発生
貸付料は事業用地各々の使用開始日から発生するものとします。本府は、事業用地を現状有姿のまま借受人に引渡します。
- エ 事業用地に関する権利の制限
借受人は、催しの主催者を除いて、事業用地の転貸を行ってはなりません。
- オ 賃貸借契約の解除
- ① 契約書に定める事項に借受人が違反した場合、本府は賃貸借契約を解除することができます。この場合、借受人は本府の被る損害を賠償しなければなりません。なお、解除に伴い借受人の被る損害について本府は一切の責を負いません。
 - ② 賃貸借契約の解除後、本府が本件の公募を再度実施する場合、借受人は公募に参加できません。
 - ③ 本要項「4 応募の手続き（2）シ ③（ii）（iii）」に述べた条件が守られない場合は、賃貸借契約を解除します。
 - ④ 規約に違反した場合は、賃貸借契約を解除します。
 - ⑤ 本要項「4 応募の手続き（2）シ ③（v）」に述べた条件が守られない場合、借受人の責に帰する賃貸借契約解除の要因となります。
 - ⑥ 地震等大規模災害が生じ、現状の施設が大規模に崩壊するような事態となった場合等、本府または国等の公共団体が事業用地を当該施設の復旧等、本要項「4. 応募の手続き（2）シ ③（iii）A」以外の公用又は公共の用に供するため必要を生じたときは、「地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）」（以下「地方自治法」という。）第 238 条の 5 に基づき本府は賃貸借契約を解除できます。借受人は、これによって生じた損失につき賃貸借契約に定める範囲内でその補償を求めることができます。
 - ⑦ その他、借受人が賃貸借契約の解除を申し出る場合、その意思を書面で解除の 1 年以上前に本府に通知し、両者協議の上、賃貸借契約を解除することができるものとします。この場合、借受人は借受人の地位を喪失します。
- カ 管理責任
- ① 賃貸借契約期間中の事業用地の管理は、借受人がその一切の責任を持って行って

下さい。なお、万一賃貸借契約期間中に事業用地内において事故等が発生した場合は、借受人の責任において処理して下さい。管理責任の詳細については本要項「10 管理責任について」を確認してください。

- ② 本要項「4 応募の手続き(2)シ③(iv)」の条件も事業用地の管理責任の範囲に含まれるものとします。

キ 賃貸借契約の公表

賃貸借契約の公平性・透明性確保のため、賃貸借契約締結後、借受人の住所・氏名、事業用地の所在地及び貸付面積、事業及び施設の概要等（多目的緑地及び多目的広場利用申し込み窓口電話番号を含みます）、事業用地で行う主な事業計画の内容を本府ウェブサイトで公表します。賃貸借契約が締結されない場合は、その理由と経緯を本府ウェブサイトで公表します。

(2) 規約の締結（別添の規約参照）

ア 落札者は、賃貸借契約締結後、同日付で規約を締結していただきます。なお、別添の規約の内容を変更することはできません。

- (3) 契約に際して、暴力団排除措置規則第8条第1項に規定する誓約書（様式11）を提出いただきます。誓約書を提出しないときは、大阪府は契約を締結しません。

- (4) 契約交渉の相手方が、契約交渉の相手方として決定した日から契約締結の日までの間において、暴力団排除措置規則第3条第1項に規定する入札参加除外者、同規則第9条第1項に規定する誓約書違反者又は同規則第3条第1項各号のいずれかに該当したと認められるときは、契約を締結しません。

- (5) 契約交渉の相手方が、契約交渉の相手方として決定した日から契約締結の日までの間において、次のア又はイのいずれかに該当したときは、契約を締結しないことがあります。

ア 大阪府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各号に掲げる措置要件に該当する者

イ 府を当事者の一方とする契約に関し、入札談合等を行ったことにより損害賠償の請求を受けた者

(6) 費用負担等

賃貸借契約及び規約締結に係る必要な手続き及びその他本要項が最優秀提案者に求める手続きに関する一切の費用は、最優秀提案者の負担とします。

10 管理責任について

本府は事業用地を現状有姿のまま貸し付けます。借受人は、施設及び物品が破損した場合や盗難等については、いかなる場合であっても応急措置を講じるなど、事業用地利用者の安全確保に努めてください。

借受人は、管理運営及び維持管理にあたり、多目的広場のフェンス及びアスファルト等の設備（以下、「設備」という。）を損壊または破損したときは、本府が指定する期日までに、原状回復するか損害の相当額を賠償することとします。

ただし、設備の価値を高めたり、本府がやむを得ないと判断する損壊または破損にあつては、本府の承認により原状回復や撤去等を不要とします。

本府及び借受人以外の者が原因者であり、原因者を特定できる場合は、借受人が原因者に原

状回復を求めるものとします。原因者が判明しない場合や、判明したとしても負担費用を求めることが困難な場合は、公有財産の適正管理の観点から、借受人が原状回復を行うこととします。

なお、賃貸借期間中の借受人と本府の責任分担については、次の「リスク責任分担表」によるものとします。

※ 設備の欠陥に起因する事故等であっても、本府から借受人への注意喚起がなされていたにもかかわらず、安全管理を怠っていた場合は、管理瑕疵となります。

【リスク責任分担表】○印が責任者

段階	種類	内容	リスク責任者	
			本府	借受人
共通	法令・条例等の変更	港湾法等、賃貸借契約の存続に影響のある法令・条例等の変更（他の項目に記載されているものを除く。）	協議事項	
	金利	金利の変動		○
	資金調達	必要な資金確保		○
	催し主催者及び関係機関との協議調整	催し主催者との協議調整及び関係機関（地域住民も含む）との協議調整		○
	安全性の確保	管理運営業務における安全性の確保及び周辺環境の保全（応急措置を含む）		○
	第三者賠償	維持補修・運営において、第三者に損害を与えた場合		○
	賃貸借契約の解除	本府の責任による解除 借受人の責任による解除	○	○
応募段階	申込コスト	申込コストの負担		○
	資金調達	必要な資金の確保		○
準備段階	引継コスト	従前の管理スキームのうち引継を要する事項が発生した場合、そのコストの負担（例：打合せ出席のための移動費等）		○
維持管理運営段階	維持補修等	設備の維持補修及び修繕並びに借受人の設置した施設（以下、「施設」という。）の維持補修、修繕及び増設 ※注		○
		設備の保守点検及び増設	○	
		設備・施設の破損等に対する応急措置（設備については後日に応急措置費用を精算）		○
		法令改正により必要となった設備・施設の改修	○	○
		天災その他不可抗力による設備・施設の損壊復旧 ※注	協議事項	
	市場環境の変化	催しの減少、競合施設の増加、需要見込みの誤りその他の事由による経営不振		○

※注 火災保険、地震保険、盗難保険及びその他各種保険については加入を強制しませんが、加入を推奨します。

11 その他の遵守事項

関係法令及び別途本府が指示する事項を遵守して下さい。本府が行った指示に最優秀提案者又は借受人が従わないと本府が判断した場合、本府は契約を解除することができるものとし、最優秀提案者又は借受人は、指示及び解除に対して異議を申し立てることはできません。

12 原状回復措置

貸付期間の満了又は賃貸借契約解除等により、契約が終了する時は、契約終了までに、借受人の責任において、原状回復措置を実施して下さい。なお、原状回復期間は貸付期間に含みます。

ただし、本府が特別に原状回復を要請しない箇所についてはこの限りではありません。

13 その他

- (1) 事業実施にあたり、本府から補助金等の交付はありません。
- (2) 地震等大規模災害が生じ、現状の施設が大規模に崩壊するような事態となった場合等、本府が事業用地を当該施設の復旧等公用又は公共の用に供するため必要を生じたときは、地方自治法第238条の5に基づき本府は契約を解除できます。
- (3) 契約締結後、事業用地について使用開始日以降の利用予約に関する問い合わせを本府が受けた場合、本府は問合せ者に、最優秀提案者から提出のあった多目的緑地及び多目的広場利用申し込み窓口電話番号を案内しますので、対応して下さい。
- (4) 提出書類及び質疑等における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、通貨単位は円とします。
- (5) 契約締結以前に受けている令和6年2月以降の仮予約については、契約締結後にお伝えしますので、対応して下さい。

14 資料

参考までに、令和3年度及び令和4年度の多目的広場及び多目的緑地の利用状況は次のとおりです。令和5年度以降において、利用実績を保証するものではありません。

(1) 令和3年度利用状況

多目的広場利用日数…181日/年(累計) 〔※うち、公共性の高いもの…35日/年〕
多目的緑地利用日数…10日/年(累計) 〔※うち、公共性の高いもの…0日/年〕
光熱水料費支出…約13万円/年

(2) 令和4年度利用状況

多目的広場利用日数…217日/年(累計) 〔※うち、公共性の高いもの…50日/年〕
多目的緑地利用日数…37日/年(累計) 〔※うち、公共性の高いもの…4日/年〕
光熱水料費支出…約60万円/年

15 位置図

図 1

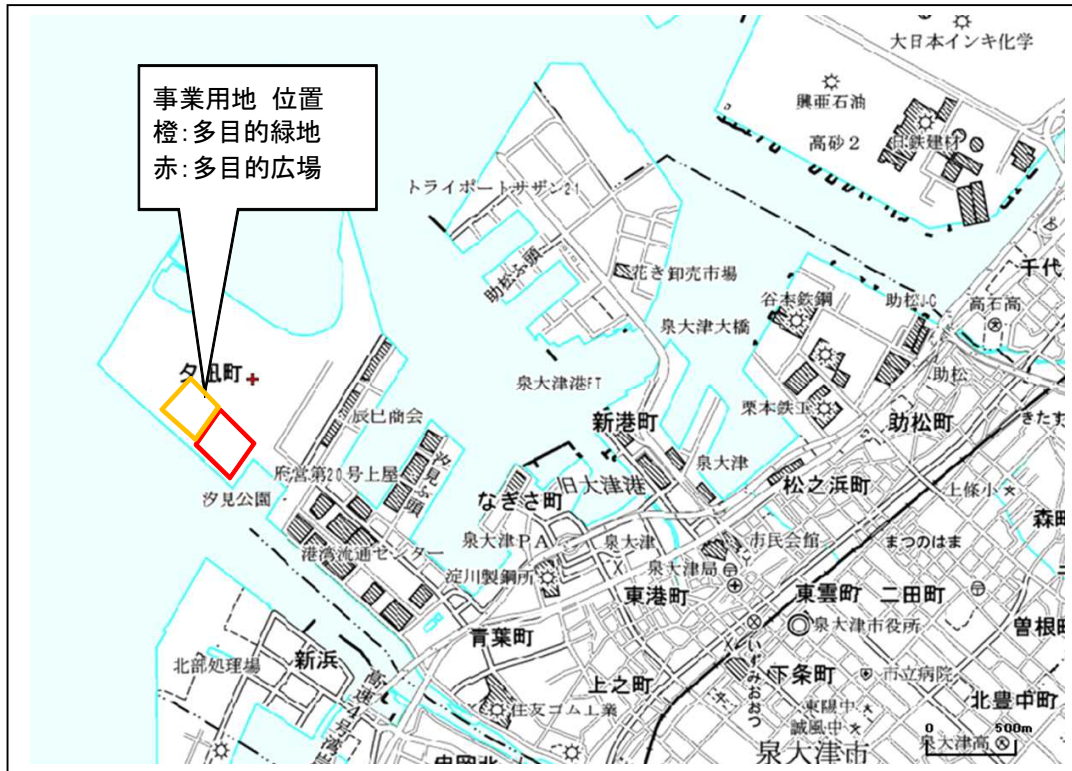


図 2



※図内の黄色矢印は大阪湾センターの管理通路位置です。

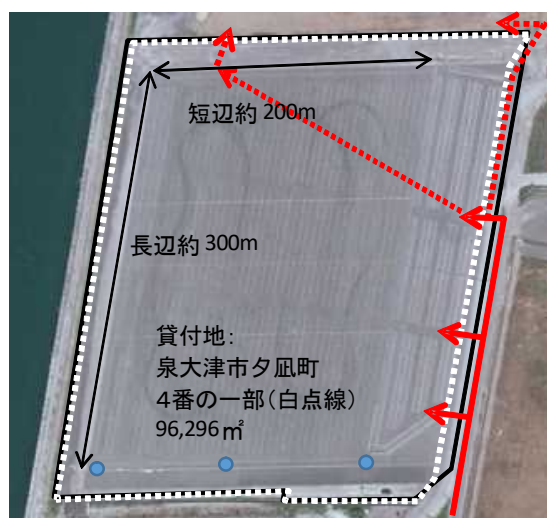
※図内の赤色矢印及び赤色点線矢印は、事業用地へのアクセス進路です。

※本要項「1（8）管理運営に関する制限等」に述べるとおり、事業用地へのアクセスには大阪湾センターの管理通路を通らなければならない利用制限があります。

16 区画辺長図



※泉大津市夕凧町6番(黒実線)



※泉大津市夕凧町4番(黒実線)

※図内の赤色矢印及び赤色点線矢印は、事業用地へのアクセス進路です。

※本要項「1(8) 管理運営に関する制限等」に述べるとおり、事業用地へのアクセスには大阪湾センターの管理通路を通らなければならない利用制限があります。

※図内の青丸は散水栓位置(全6ヶ所)です。

※形及び辺長等、現地と異なる場合は現地を優先します。