

2024 年度 第 5 回 環境共生部会 レジメ

日時：2024 年 7 月 30 日（火）13：00～14：00

場所：OBP 協議会事務所 ※zoom 併用

【議 題】

1. OBP Blooming Place の拡張について

- ① 拡張に係る事業スケジュール案（version3）について
- ② 植栽升の使用に関して地権者と締結する覚書（案）について
- ③ 新規植栽業務及び維持管理業務の委託契約の締結について（報告）
- ④ その他
(ア) 第三者による花壇への行為に関する報告

2. 次期中期 3 か年計画の策定について

3. その他

次回 2024 年度第 6 回 環境共生部会開催予定

日時：2024 年 9 月 3 日（火）13：00～14：00

場所：OBP 協議会事務所 ※zoom 併用

2024 年度
第 5 回 環境共生部会

【資料】

日時：2024 年 7 月 30 日（火） 13:00～14:00

場所：OBP 事務局＋オンライン（Zoom）

1. まちなかウォーカブル推進事業補助金について
- ① 2024年6月26日 交付決定通知

② 交付決定額：170万円（補助率1/2）
2. OBP Blooming Place 拡張に関する今後の検討事項
- ① 事業内容・スケジュール検討（2024年度～2025年度）

② 拡張部分の植栽に向けた委託事業者（株式会社グリーンチーム）との調整

③ 予定地地権者と覚書のまき直し・締結

④ 2025年度補助申請手続き など
3. 環境共生部会の2025年度事業計画・予算案の検討並びに次期中期3か年計画の検討

	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月
2024年度補助金関係	●申請手続き開始			●交付決定（2024.6.26付け交付決定通知）								●事業完了届
2025年度補助金関係			●概算要望						●本要望			●交付内定（2025年4月）
環境共生部会（第1火曜日）	●事業計画検討					●2025年度事業計画・予算検討 ●中期計画検討					●2025予算承認 ●中期計画承認	
		●ワーカー交流事業の実施検討			●ワーカー交流事業の実施に向けた検討			●ワーカー交流事業実施（10月末～11月以降で実施検討）				
地権者調整					●調整		●覚書締結					
事業委託	●実施に向けた調整			●委託契約締結（2024.07.10付け）	●施工に向けた検討調整	●デザイン案の決定	●拡張部分植栽（10月12日～11月1日の間で10日程度で施工完了、11月より維持管理開始）					

案

「OBP Blooming Place」の日常管理に関する覚書

〇〇株式会社（以下「甲」という。）と一般社団法人大阪ビジネスパーク協議会（以下「乙」という。）は、甲が所有する敷地内の植栽升を乙が無償で借用して乙が整備し管理する「OBP Blooming Place」（以下「本区画」という。）の日常管理に関し本覚書を取り交わすものとする。

（目的）

第1条 本覚書は本区画の日常管理に必要な事項を定めることを目的とする。

（対象場所及び数量）

第2条 本区画の場所及び数量は次の各号に定めるものとする。

- （1）場所 別紙図面の通り
- （2）数量 植栽升〇〇か所

（日常管理）

第3条 本区画の日常管理については、次の各号に定めるものとする。

- （1）乙は、自らの責任と費用負担において、善良な管理者の注意義務をもって、適正に植栽、植替え、灌水、堆肥施用、除草、防虫等を行うものとする。但し、甲は、以下の（6）の協力が可能な場合は合理的な範囲で灌水に協力するものとする。
また、日常管理について不測の事態が生じた場合には、その都度甲乙で協議するものとする。
- （2）乙は、作業にあたり通路通行、その他甲が所有する敷地及び同敷地上の建物、その利用者らの支障にならないように注意し、万一、本区画の設置、その日常管理その他乙の行為（不作為を含む）に起因する事故、トラブル、苦情等が発生した場合は乙の責任において処理するものとする。
- （3）乙は、植替え等で発生した不用な資材等を自己の責任において適正に処分するものとする。
- （4）乙は、甲の求めに応じて、書面により活動状況の報告を行うものとする。
- （5）甲は、灌水に際して水栓の利用に協力するものとし、通常の使用量の範囲にある限り本区画の日常管理のために用いられる水道の使用料は求めないものとする。
- （6）甲は、甲が管理する他の植栽と併せて、本区画の灌水を実施できる場合には協力するものとする。

（期間及び期間の延長）

第4条 本覚書の有効期間は、2024年10月〇〇日から2025年3月末日までとする。なお、甲または乙より期間終了日の2週間前までに期間終了の書面による通告がない場合、本覚書は、同一条件でさらに1年間継続し、以後も同様とする。

(覚書の変更)

第5条 甲及び乙は、本覚書に定める各条項を変更しようとするときは、その都度甲乙で協議するものとする。

(覚書の解約等)

第6条 甲又は乙は、事業の継続が不可能であると認める時は、その都度甲乙で協議の上、本覚書を解約することができる。

2 乙は、事由のいかんを問わず本覚書が終了した場合、自らの責任と費用負担において、本区画に植栽した植物等を撤去し、原状に復するものとする。

(その他)

第7条 本覚書に定めのない事項が生じた場合、又は本覚書に疑義が生じた場合は、甲乙協議して定めるものとする。

2 2022年10月〇〇日付けで締結した「OBP Blooming Place」の日常管理に関する覚書は、本覚書の締結の日をもって廃止するものとする。 ※この条項は新規締結の社様には不要です。

(管轄裁判所)

第8条 本契約に関し、甲・乙間に紛争が生じたときは、大阪地方裁判所又は大阪簡易裁判所を第一審の専属的合意管轄裁判所とすることを甲・乙はあらかじめ合意する。

本覚書の証として、本書を2通作成し、甲乙記名押印の上、各自1通を保有するものとする。

2024年10月〇〇日

甲 (住所)

(法人名)

(契約権限者氏名)

印

乙 大阪府中央区城見2丁目1番61号

ツイン21MIDタワー 31階

一般社団法人 大阪ビジネスパーク協議会

代表理事 田ノ畑 好幸

印

業 務 委 託 契 約 書

一般社団法人大阪ビジネスパーク協議会（以下「甲」という。）と株式会社グリーンチーム（以下「乙」という。）は、OBP Blooming Place のパークアベニュー樫根元に係る新規植栽業務及び維持管理業務（以下「本業務」という。）の委託に関し、次のとおり契約を締結する。

（契約の目的）

第 1 条 甲が委託し、乙が受託する本業務は下記のとおりとする。

(1) 業務名称

OBP Blooming Place のパークアベニュー樫根元に係る新規植栽業務及び維持管理業務

(2) 業務内容

別紙の OBP Blooming Place 拡張に係る新規植栽業務及び維持管理業務に関する業務委託仕様書のとおり

(3) 契約期間

契約締結日～2025 年 3 月 31 日まで

（委託料）

第 2 条 本業務に要する委託料の額は下記のとおりとする。

金 3,916,000 円也（消費税を含む。）

（安全の確保、環境保全等）

第 3 条 乙は、本業務の実施にあたっては、労働安全衛生法その他当該業務に関する各法令を遵守し、安全確保・環境保全に努め、甲及び第三者に迷惑をかけないよう措置を講ずるものとする。

（業務内容の変更）

第 4 条 甲は、甲の都合により、業務内容、期間の変更を行うことができる。

2. 乙は、天災地変その他不可抗力により期間内に本業務を完了することができない場合は、期間変更を求めることができる。この場合、その変更について甲・乙協議する。

（検査等）

第 5 条 第 1 条第 2 号の本業務が完了したときは、乙は甲に報告のうえ、甲の指示に基づいた所定の検査もしくは業務完了の確認を受けるものとする。

2. 前項の検査もしくは確認に合格しなかったときは、乙は甲の指示に従い、その指示する日までに必要な修正を乙の費用で行い、あらためて所定の検査もしくは確認を受けるものとする。

3. 前1項、2項の検査もしくは確認に合格したときをもって、本業務は完了したものとする。

(委託料の支払)

第6条 甲は第2条記載の委託料について、植栽維持管理費については、前条の検査完了後、乙の請求後30日以内に支払うものとし、材料費については、契約締結後、乙の請求後30日以内に支払うものとする。なお、支払合計額は、第2条記載の委託料を上限とする。

(委託料の変更)

第7条 第4条第1項の規定により業務内容、期間を変更した場合は、委託料の変更に関して甲・乙協議して定めるものとする。

(所有権の帰属)

第8条 本業務の内容にかかる所有権並びに著作権は甲に帰属するものとする。また、著作者人格権が発生する場合、乙は著作者人格権を行使しないことを予め了解する。

(善管注意義務)

第9条 乙は、本契約の本旨に沿って、善良なる管理者の注意をもって本業務を遂行しなければならない。

(瑕疵担保責任)

第10条 本業務において瑕疵がある場合は、第5条の所定の検査もしくは業務完了の確認に合格した場合であっても、乙は瑕疵に対し担保責任を免れないものとする。

(第三者に対する権利侵害)

第11条 乙は、本業務の遂行につき第三者の特許権、実用新案権等の工業所有権、著作権、肖像権およびその他の権利を侵害することにより当該権利者と甲の間に紛争を生ぜしめないよう注意し、甲に一切迷惑をかけないものとする。

(契約の解除)

第12条 甲は、乙に次の各号のいずれかにあたる事由があるとき、本契約を解除できるものとする。

- (1) 乙が正当な理由なく、開始時期を経過しても業務に着手しない場合
- (2) 乙が正当な理由なく本業務を打ち切り、または相当期間本業務を中止した場合
- (3) 乙の責に帰すべき事由により、期間内に本業務を完了することが不可能または著しく困難になった

と甲に認定された場合

- (4) 乙の資格に異動を生じ、業務を続行する能力がないと認められる場合または破産等のおそれがある場合
- (5) 乙が第 13 条に違反したとき
- (6) 前各号のほか、乙が本契約の各条項を遵守せずまたはこれに違反し、もしくは誠実に本契約を履行する意思がないと認められる場合

2. 乙は、甲に次の各号のいずれかにあたる事由があるとき、本契約の解除を申し出ることができるものとする。

- (1) 甲の責に帰すべき事由により、本業務を完了することが不可能になった場合
- (2) 甲の都合により、開始時期を経過しても本業務の開始に見通しが長期にわたってたたない場合、もしくは甲の都合により中止された本業務の再開見通しが長期にわたってたたない場合
- (3) 前各号のほか、乙において解除すべき正当な理由がある場合

(反社会的勢力の排除)

第 13 条 乙は、自ら（役員等を含む。以下本条において同じ。）について、次の各号のいずれにも該当しないことを表明し、かつ将来にわたっても該当しないことを確約する。

- (1) 暴力団、暴力団員（暴力団員でなくなった時から 5 年を経過しない者を含む。）、暴力団準構成員、暴力団関係企業、総会屋等、社会運動等標ぼうゴロもしくは特殊知能暴力集団等またはこれらに準ずる者（以下、これらを総称して「反社会的勢力」という。）であること
- (2) 反社会的勢力が経営を支配し、または経営に実質的に関与していると認められる関係を有すること
- (3) 自らもしくは第三者の不正の利益を図る目的または第三者に損害を加える目的をもって利用するなど、不当に反社会的勢力を利用していると認められる関係を有すること
- (4) 社会的勢力に対して資金等を供給し、または便宜を供与するなど、反社会的勢力の維持運営に協力し、または関与していると認められる関係を有すること
- (5) その他反社会的勢力と社会的に非難されるべき関係を有すること

2. 乙は、自らまたは第三者を利用して次の各号の一にでも該当する行為を行わないことを確約する。

- (1) 暴力的な要求行為
- (2) 法的な責任を超えた不当な要求行為
- (3) 取引に関して、脅迫的な言動をし、または暴力を用いる行為
- (4) 風説を流布し、偽計を用いまたは威力を用いて甲の信用を毀損し、または甲の業務を妨害する行為
- (5) その他前各号に準ずる行為

3. 乙は、本件業務の全部または一部の委託先（役員等を含む。また、委託契約が数次にわたるときには、その全ての委託先およびその役員等を含み、以下本項において「本件業務の委託先」という。）が第1項各号のいずれにも該当しないことを表明し、かつ将来にわたっても該当しないことを確約するとともに、本件業務の委託先が自らまたは第三者を利用して前項各号の一にでも該当する行為を行わないことを確約する。また、乙は、本件業務の委託先が第1項各号のいずれかに該当し、または前項各号のいずれかに該当する行為を行ったことが判明した場合には、直ちに当該委託先への委託の中止または解除のための必要な措置を講じなければならない。

（契約解除の場合の取扱い）

第14条 第12条第1項により本契約が解除され、甲が損害を受けた場合、もしくは第12条第2項により本契約が解除され、乙が損害を受けた場合、その損害の補てんについて甲、乙協議するものとする。

（期間内の解約）

第15条 契約期間中に本契約を解約しようとするときは、甲または乙は1か月前までに相手方に対して書面によりその通知をしなければならない。

2. 契約期間中に本契約を解約したときは、前項による乙からの申し出または乙の責に帰すべき事由により本契約が終了した場合を除き、甲が乙に支払った委託料は返還されない。ただし、双方協議の上、甲、乙が書面により合意した場合はその限りではない。

（権利義務の譲渡等の禁止）

第16条 乙は、本契約により生ずる権利または義務の全部もしくは一部を第三者に譲渡し、または他の権利の目的としてはならない。ただし、甲があらかじめ書面により承認した場合はこの限りではない。

（情報の機密の保持と適正管理）

第17条 乙は、本業務の実施によって得られた情報を第三者に公開、開示してはならず、また業務遂行以外の目的で使用してはならない。

2. 更に乙は、甲から提供された情報（以下、「提供情報」という）を適正に管理し、情報の紛失、破壊、改ざん、漏えい等が生じないよう万全の対策を講じなければならない。

（情報の返還）

第18条 乙は、本業務が完了したときは、提供情報について、甲の指示に従い返却、抹消等の措置をと

らなければならない。

(既存契約の終了)

第 19 条 本契約の締結により、甲と乙が 2024 年 4 月 1 日付けで締結した「OBP協議会の花壇「OBP Blooming Place」の維持管理業務」についての委託契約は、2024 年 10 月 31 日をもって終了することとする。

(疑義の解明)

第 20 条 本契約に定めのない事項または本契約の記載事項の解釈について疑義が生じた場合、甲・乙誠意をもって協議し解決するものとする。

(合意管轄)

第 21 条 甲及び乙は大阪地方裁判所を第一審の専属的合意管轄裁判所とすることに合意し、紛争を解決するものとする。

本契約の成立を証するため本書 2 通を作成し、各当事者記名捺印のうえ各 1 通を保有する。

2024 年 7 月 10 日

甲 大阪市中央区城見 2 丁目 1 番 61 号 ツイン 21MID タワー 31 階
一般社団法人大阪ビジネスパーク協議会
代表理事 田ノ畑 好幸



乙 大阪市西区立売堀 1 丁目 5 番 2 号 立売堀ビルディング 1 階
株式会社グリーンチーム
代表取締役 月ヶ洞 利彦



OBP Blooming Place 拡張に係る新規植栽業務及び維持管理業務に関する業務委託仕様書

I. 委託業務の名称と目的等

1. 業務名称

OBP Blooming Place 拡張に係るパークアベニューの新規植栽業務及び維持管理業務

2. 本仕様書の目的

本仕様書は、一般社団法人大阪ビジネスパーク協議会（以下「甲」という。）が、パークアベニュー（以下「PA」という。）に新規に植栽を施工するにあたり、花壇のデザイン・花壇づくり・植栽施工作業及び植栽後の運営維持管理並びに花壇のPR活動サポート、ワーカー交流事業サポート、行政協議サポートについて株式会社グリーンチーム（以下「乙」という。）に業務委託するに際し、当該委託業務の仕様を定めるものである。

II. 契約期間

契約日から 2025 年 3 月 31 日

III. 植花活動の全体概要

1. 既存花壇

OBP 北側寝屋川沿い法面 25 m における花壇、城見一丁目交差点を中心とした民地側樺足元植栽升 8 箇所

2. 新規に整備する花壇

- PA の樺足元植栽升 36 升（箇所） ※別図のとおり
- 契約締結後、整備する植栽升の数が減少する場合は、それに応じた植栽施工費等を委託料から減額することとする

IV. 委託業務の内容

1. 新規植栽業務

① 花壇デザイン

(ア) 既存花壇との調和したデザイン

- 植栽する場所の環境にあったナチュラルスティックな植栽デザインであること
- 城見 1 丁目交差点を基準に、PA のツイン 2 1 側（北西側）、富士通・マルイト側（北東側）の 2 つのゾーンそれぞれに一体感のあるダイナミックな動的なデザインとし、寝屋川沿いの花壇とのつながりを意識して全体的な構成にも配慮し、ビルや道路との調和も考えたものとする
- 一年を通して全ての季節において見所のあるデザイン計画がされていること
- 単一種や少数種の丈夫な植物のみで構成する植栽ではなく、多様な植物を組み合わせた自然主義的な植栽構成のレイヤードスタイルであること
- 原種に近い背の高い宿根草や美しい魅力のあるグラスを一時期だけではなく、年間通して効果的に使用すること

- 上記条件について、既存花壇のコンセプトを踏まえて季節ごとに例示すると下記のとおり。
 - ・ 春は、芽出しや新緑を美しく楽しめるように開花させる球根を仕込んでおく。
 - ・ 初夏は、開花した数種類の自然に近い色合いの宿根草本来の美しさをしっかりと見せる構成とする。
 - ・ 夏は、花が終わった葉の形状や色がみすばらしくならないような構造のしっかりした植物で彩る。
 - ・ 秋は、輝く穂を上げた様々な形状のグラスのコンビネーションとそのライフサイクルの最終形態まで成長した宿根草やそれらの紅葉や黄葉した葉のミックスでバランスよく構成し、光や風を受けて植物が美しくみえるようにする。また、美しく朽ち果てた植物のシードヘッドや金色に輝くグラスの枯れ姿などそれぞれのコントラストが美しく見えるように演出する。

(イ) 使用する花種

- 根張りのしっかりした健康な花苗を使用すること
- 花種は自然な風合いを損なうものや毎年植えないといけないものは使用しないこと
- 上記①- (ア) のレイヤードスタイルを実現するために、花種数は宿根草 50 種類以上、グラス 15 種類以上、球根 15 種類とすることが望ましい

(ウ) メンテナンスの容易性について

- メンテナンスの容易性を確保するために必要な土壌改良及び整備を確実にこなすこと
- 日照条件や灌水条件、樺の足元という環境の過酷な特殊性を考慮に入れた花種の選定を行なうこと
- デザイン性を損なわずにメンテナンスの容易性を確保すること

(エ) デザイン案の作成・提出と承認

- 契約締結後、下記の図面等を OBP 協議会の指示による期限までに作成し、承認を受けるものとする。
 - ① デザインコンセプト（2 ゾーン 2 種類）
 - ② 季節変化がわかる植栽デザインイメージ図（2 ゾーン春秋 2 つの季節イメージの合計 4 種類）
 - ③ 植栽カレンダー （2 ゾーン 2 種類）
 - ④ 植栽配置図 （2 ゾーン 2 種類）

② 植栽作業・花壇づくり

(ア) 花苗の調達

- 使用する植物リスト（植物名・サイズ・数量を記載）を作成し、36 升（1 升あたり最大 50 株程度）の整備に必要な量の苗を用いて植栽すること
- 病害虫の恐れのない健康で新鮮な苗を準備し、生産者から調達後速やかに植えること

(イ) 土壌の育成・管理

- 植栽升に屈強な雑草や既存植物が植わっている場合、根を残さず丁寧に除去すること
- 植栽に必要な場合は、樺の生育を阻害しない最小限の範囲で樺の根を適切に除去すること

- 升到水が浸透するように排水ピットを設けること
- 植物の種類に応じて土壌改良を行い、仕上げは、灌水時に水が升から溢れ出ないようにウォータースペースを 3cm 程度設け、さらに植物の種類に応じて使い分けた適切な材料でマルチングを行うこと
- 土壌改良のために 1 升あたり 4 袋程度（70～80 リットル）の客土を使用し、土を入れ替えること。入れ替えによって生じた残土は、戻すことなく撤去処分すること

(ウ) 必要材料・機材の調達

- 客土（赤玉、腐葉土）マルチング材（腐葉土・砂利）、緩効性肥料、防虫剤、その他手作業に必要な材料・道具を準備すること
- 必要な客土は植栽する植物の性質に応じて適切な配合を計画して使用すること
- 作業に際し重機等は安全のため使用しないこと

③ 植栽施工

(ア) 植栽の施工予定時期

- 36 箇所の植栽升の植栽時期は 2024 年 10 月中旬から 11 月初旬を目途に、甲乙協議の上、植栽にとって適切な時期に実施するものとする。

(イ) 施工管理・作業員

- 同一のナチュラルスティックな宿根草の植栽地を相当な頻度で 3 年以上管理した経験のあるガーデナーが現場で作業及び作業管理を行うこと
- ナチュラルスティックな植栽に必要な宿根草の生育環境とデザイン性の確保を実現するために十分なスキルを持ち工程管理ができるガーデナーを起用し、複雑な植栽配置図に従い適切に配置、その後の生育を考慮した植え付けを実施すること
- 植栽作業は、1 日あたり 4 升までを目安として、必要な人員を確保した上で正確で丁寧な作業を最優先し、10 日間程度の作業日程で施工すること

(ウ) 作業日程作成・報告・承認

- 作業日程表を作成・報告し、OBP 協議会の承認を得なければならない。天候による影響や不可抗力による日程の変更も随時報告すること

(エ) 作業完了報告

- 作業が完了後速やかに作業内容や植物の様子などがわかる写真と説明文により作業完了報告を行うこと

2. 維持管理業務

① 既存花壇の維持管理

既存植栽地（寝屋川沿い 25 m の花壇と城見 1 丁目交差点の櫛足元既存 8 箇所）の維持管理

- ・花ガラ摘み、除草、清掃（週 1 回程度）
- ・水やり（上記作業に伴って必要に応じて）

- ・上記作業に必要な材料費（肥料防虫剤等の資材、補植費用等）
 - ・散水栓は、寝屋川沿いの大阪市の水栓 1 箇所を使用すること
 - ・水栓鍵の管理等を適切に行うこと
 - ・ホースや散水に必要なジョウロなどの用具は事業者において準備すること
- ② 新規に施工した花壇の維持管理
- ナチュラリスティックな植栽の品質の維持するために、施工と同様にナチュラリスティックな宿根草の植栽地を相当な頻度で 3 年以上管理した経験のあるガーデナーの管理による維持管理を行うこと
- （ア）新規花壇の維持管理（施工後 1 ケ月間）
- 根付くまでしっかりと灌水を行うため、植え付け後 1 ケ月間は週 2 回程度、必要な灌水作業を行うこと
- （イ）新規花壇の維持管理（施工後 2 ケ月以降）
- 36 升全てに対して、毎週 1 回以上のメンテナンスを実施すること
 - 上記①既存花壇の維持管理と同様に行うこと
- ③ 維持管理作業の回数
- 月 4 回の維持管理業務を行うことを基本とする。
- ④ 維持管理報告書の提出
- 上記①及び②について、前月の運営維持管理の状況・実績について、育成状況が判別できる花壇の写真添えて「維持管理月次報告書」を翌月 5 日までに OBP 協議会に提出すること
 - OBP 協議会は、必要に応じて上記以外の報告を求めることができる。

V. その他

- ① 造園・維持管理に必要な行政との調整
- 寝屋川沿いの花壇は、大阪市と大阪府の制度に従って造園・運営しているため、必要に応じて大阪市或いは大阪府との調整・協議に協力すること
- ② OBP 協議会が実施する花壇の PR 活動、花壇を活用した交流事業等に対する助言・指導、協力
- OBP Blooming Place の植花活動に関する OBP 協議会の広報活動に協力すること
- ・ OBP 協議会が運営する SNS や WEB サイトに適した写真の提供と助言
 - ・ ブランツネームタグの作成や開花時期や見どころに関する情報提供
 - ・ ファンを獲得できるように OBP 協議会が実施するワーカー交流事業へのサポート
- ③ 上記②について、協力の範囲を超えると認められる場合は、甲乙協議の上、乙は、別途必要な経費を請求することができる。

VI. 委託料

金 3,916,000 円也（消費税を含む。）

【内訳】

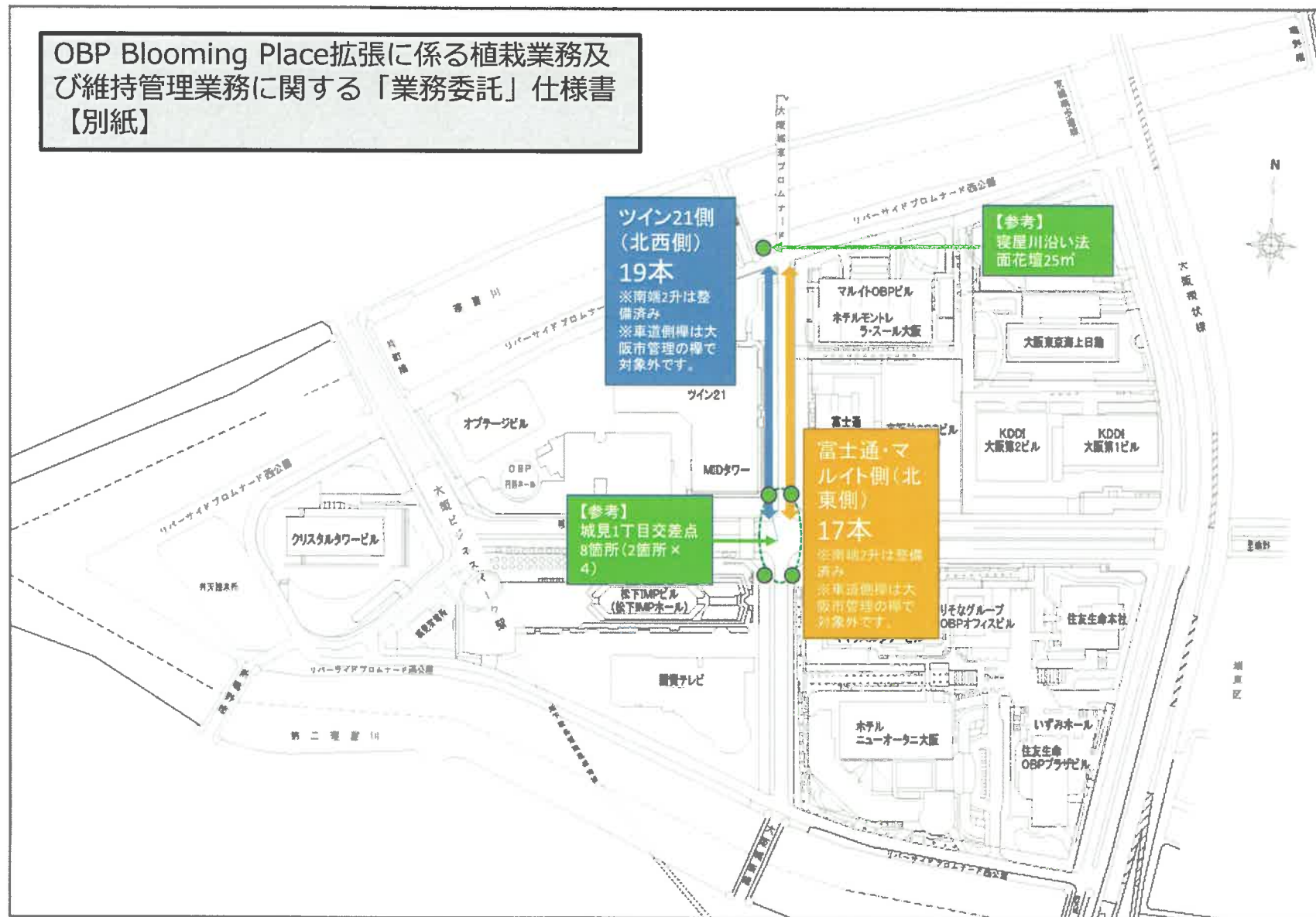
	委託料	左の説明
① 植栽維持管理費	1,100,000 円	▶ パークアベニューの植栽拡張後の 5 か月間（2024 年 11 月～2025 年 3 月）の維持管理合計額 【内訳】 ・ 既存部分（寝屋川沿い 25 m+PA 8 升） 110,000 円/月×5 か月＝550,000 円 ・ 新規植栽部分（PA 新規 36 升） 110,000 円/月×5 か月＝550,000 円 ・
② 2024 年度パークアベニュー花壇拡張に係る新規植栽費用	2,816,000 円	▶ パークアベニューの新規植栽費用（36 升） A) 花壇デザイン 220,000 円 B) 植栽作業・花壇づくり ・ 花苗材料費（約 1,800 株） 1,287,000 円 ・ 資材費（客土、腐葉土等土壌改良剤、肥料） 330,000 円 C) 植栽施工 ・ ガーデナー人件費等 891,000 円 （ガーデナー2～3 人、土壌整備工 1 人、車両 2 台） ・ 諸経費 88,000 円 ・
小計（②+③）	3,916,000 円	
（内、消費税額）	356,000 円	

VII. 仕様書に記載のない事項の取り扱いについて

本仕様書に記載のない事項については、甲乙お互いに誠意をもって協議することとする。

以上

OBP Blooming Place拡張に係る植栽業務及び維持管理業務に関する「業務委託」仕様書
【別紙】



第三者による花壇への行為に関する報告

事象概要

株式会社グリーンチーム様が、2024年7月20日（土）の維持管理作業時に寝屋川沿い花壇の「アリウム丹頂」が抜かれて捨てられたと思われる状況を確認しました。花壇が荒らされた形跡はなく、枯れていると思われて誰かが手を入れた可能性なども考えられますが、事実結果について環境共生部会に報告いたします。

【経過】

発見日時は、7月20日（土）13:40です。その前の管理作業日の7月13日（土）am9:20～pm13:00以降、7月20日（土）13:40の間に発生していますが、具体の発生日時の特定はできません。



捨てられていた位置（右が花壇）



左写真の拡大

注意看板（2023年7月設置済み） ※歩道レベルと遊歩道レベルの2箇所に設置



OSAKA BUSINESS PARK

⚠ 花壇の中には入らないでください ⚠

この花壇は、大阪府・市の許可を得てOBP協議会が専門のガーデナーと一緒に維持管理をしている花壇です。

80種類もの宿根草を組み合わせたナチュラルスティックガーデンで、季節ごとに見所がある花壇です。宿根草がみせる自然で独特な色彩と質感を季節変化とともに楽しみください

一般社団法人大阪ビジネスパーク協議会
お問い合わせ 06-6946-1310



OBP Blooming Place デザイン画



～大阪ビジネスパーク 中期3カ年計画(2022-2024)～
「OBPの特性を活かしたエリア価値創造に向けて」

2022年2月9日
一般社団法人 大阪ビジネスパーク協議会

<大阪ビジネスパーク計画1969 開発コンセプト>



従来のオフィス街に見られない緑と太陽を享受しながら、
しかも高度に組織化された明日のビジネスパークを実現すること

<コンセプト>

大阪都心東部地区の拠点となる「公園の中のビジネス街」

～京橋・大阪城公園との一体的なエリアブランディングによるOBPらしいにぎわい交流づくり～

<取り組み方針>

1. 大阪城公園の玄関口にふさわしい高質なビジネス街

- ・ 京橋・大阪城公園と一体となって文化・ビジネス交流と魅力を提供する、複合的な国際拠点機能を整備
- ・ 日本を代表する企業本社等が集積する国際的な高次都市機能の更新及び充実・強化
- ・ 大阪都心随一の空地率を誇るオープンスペースと超高層ビル群、高品質な公共空間が織りなす上質な都市景観形成

2. 豊かな公的空間を活用し、エリア回遊性を向上するOBPらしいにぎわい交流空間の創出

- ・ 京橋・大阪城公園と緊密に連携し、建物低層部、公開空地、道路等が連続するにぎわい豊かな歩行者空間を演出
- ・ 敷地面積の約4割を占める緑豊かな公開空地等の積極活用により、多様なニーズに応えるにぎわいと交流を創出
- ・ 恵まれた水辺環境を活用し、水辺とまちを繋ぐ親水性の高い憩いの空間を整備

3. 脱炭素かつ安全安心を目指した人と地球にやさしい街づくり

- ・ ワーカーの健康や安全、はたらきやすさに配慮した、知的生産性向上につながる国際水準のオフィス環境を整備
- ・ 立地企業間の協調や最新の環境技術の導入など、都市の脱炭素化やSDGsの実現を目指したまちづくりの促進
- ・ 京橋や大阪城公園と共に地域の事業継続性確保に取り組む、災害に強いまちづくりの促進

ビジョン

大阪都心東部地区の拠点となる
「公園の中のビジネス街」

1. 大阪城公園の玄関口にふさわしい
高質なビジネス街

2. 豊かな公的空間を活用し、周辺エ
リアとの回遊性を向上するにぎわ
い交流空間の創出

3. 低炭素かつ安全安心を迫及した人
と地球にやさしい街づくり

戦略項目

0 エリマネ強化

1 活力魅力

2 環境共生

3 安全安心

活動計画

1. ガバナンスの強化（定款類、顧問弁護士、体制）
2. まちの共用施設の適切な維持管理（埋設管、街路灯）
3. 交流促進によるコミュニティ活性化
4. ICTを活用したエリアのスマート化

1. 都市再生推進法人化の検討
2. 都市再生整備計画の検討
3. にぎわいづくり（公的空間の利活用含む）

1. エリアとしての省エネルギー取組
2. 環境共生の実現

1. 防災担当者会議等の開始
2. 避難誘導訓練等の実施
3. 災害行動マニュアル等の充実
4. 共同インフラ整備及び運用計画作成及び関係者調整
5. 都市再生安全確保施設に関する調査等
6. ハード事業

3カ年計画の中間成果（積み残し課題等）

エリマネ強化：○顧問弁護士・司法書士等の支援体制を構築し、会社組織としての運営体制を強化
：△埋設管の現況状況調査・課題整理を推進するも、共有資産の管理運用ルール of 検討は継続中
：△コロナ影響もあり、ワーカー交流への取組方針等は具体化に至らず
：△屋外喫煙対策の検討等、新たな課題への対応が必要

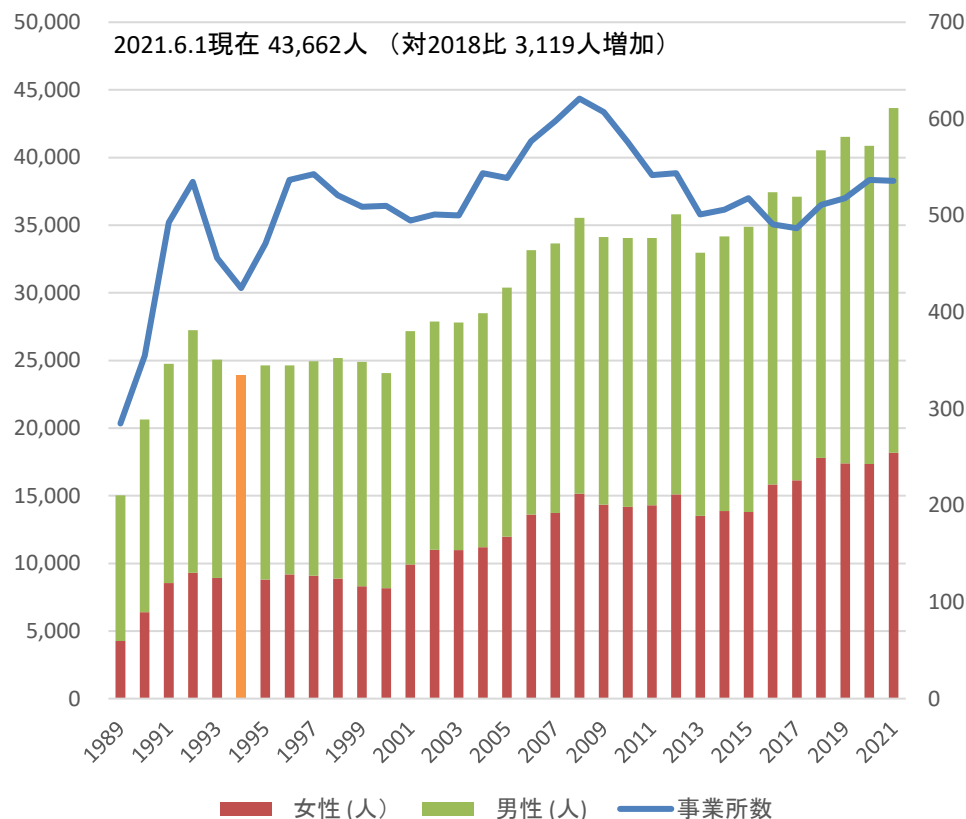
活力魅力：○WEB会議対応体制を構築し、コロナ禍においても継続的な協議会運営を実施
：△都市再生推進法人化・都市再生整備計画は現時点ではメリットが見えず、中長期的な検討テーマへ移行
：△にぎわいづくりの方向性について、ゼロベースから方針を検討し、灯り系事業等の取組みを検討中

環境共生：○簡易地域エネルギーマネジメントシステムの構築・運用を開始（2018年）
：○環境共生に向けた取組みとして、エリアとしての植花活動の取組みを開始（2021年）

安全安心：○防災担当者会議や避難誘導訓練の継続実施を通じて、災害行動マニュアル等の充実化を実施
：△実効性のある非常時の運営体制の仕組みづくりの検討が必要

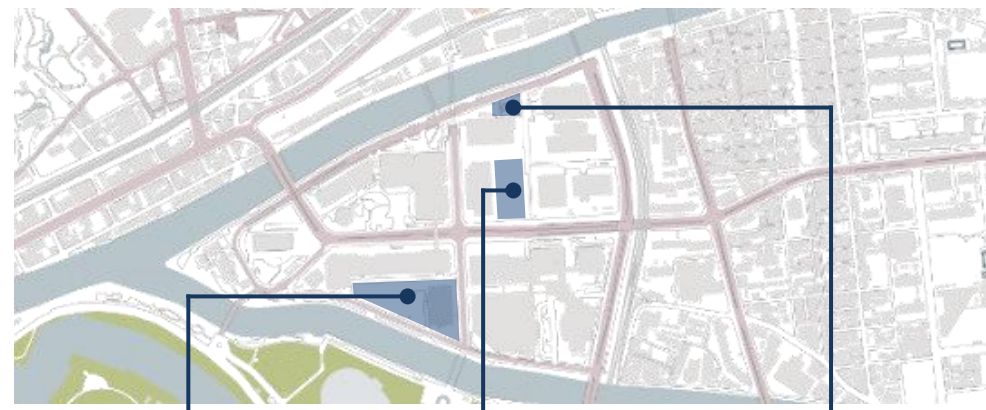
1. 就業者数の変化

過去3年間で40,543人→43,662人と約3千人増加



2. 開発動向

OBP地区内の全敷地の開発が完了



読売テレビ新社屋

2019年9月開業



京阪神OBPビル

2021年4月竣工



山王美術館移転

2022年秋開業(予定)



(参考) 路線価動向

城見1丁目交差点付近はH30-R2の3年間で20~22%up

路線価の推移(千円/㎡)				
	H30(2018)	R1(2019)	R2(2020)	R2/H30
城見1北	790	870	950	120%
城見1南	830	920	1,010	122%
城見1東	830	920	1,010	122%
城見1西	830	920	1,010	122%

(参考) 近傍駅の鉄道利用数

JR、大阪メトロに微増ではあるが伸びが認められる。

	年度平均乗車数	H28	H29	H30	H30/H28
JR	大阪城公園駅	12,246	12,999	12,878	105%
	京橋駅	131,880	133,799	135,294	103%
京阪	京橋駅	93,950	93,888	93,880	100%
大阪メトロ	大阪ビジネスパーク駅	6,350	6,231	6,938	109%

取組みの背景

- エリア間競争の激化/ビジネスエリアとしてのイメージ低下
- 街開きから約30年が経過し、大規模改修、機能更新の時期を迎える

OBPリノベーション事業の推進（2011年～2015年）

技術実装・サービス開始へ向けた中期3カ年計画（2016年～2018年）

テーマ：「リノベーション型スマートコミュニティ」に向けて

- H27～28 環境省「余剰地下水等を利用した低炭素型都市創出のための調査・検証事業」推進
- H27 都市再生緊急整備協議会（法定協議会）設立、都市再生安全確保計画策定
- H27～29 国交省「都市再生安全確保促進事業」推進
- H29 30周年記念シンポ

更なる事業領域拡大の可能性検討へ向けた中期3カ年計画（2019年～2021年）

テーマ：「20年後を見据えた持続的発展が可能な事業基盤の構築」

- H31 市との協議結果を踏まえ、都市再生推進法人化・パークアベニューの取組み方針を見直し（中長期検討テーマ）
- R1～2 都市再生部会内にタスクチームを組成し、OBPとしての賑わいづくりのあり方をゼロベースで議論
- R1～2 国交省「都市再生安全確保促進事業」、簡易AEMS・植花活動等の取組みを推進

OBP地区の課題・ニーズを踏まえた活動方針の再整理と活動内容の具体化
各推進事業における顕在化した課題の解決 及び 将来像の明確化

次期3カ年計画の位置づけ

OBPの特性を活かした価値創造に向けた活動指針の再構築

テーマ

「OBPの特性を活かした価値創造に向けた活動指針の再構築」

3カ年の基本方針

特性①：4万人を超える地区内ワーカーの集積

- ・ ワーカー目線かつ実需を踏まえた取組みの推進（継続的なアンケートの実施・活用 等）

特性②：豊かな水と緑、近代的ビル群が織りなす都市景観

- ・ 喫煙対策・清掃活動等による屋外空間の美観維持方策の検討と推進
- ・ パークアベニュー沿道の並木や河川公園・公開空地を軸とした緑化空間の魅力向上
- ・ 夜間景観の見直し等を通じた現代的ビジネス街に相応しい景観の形成

特性③：大阪城公園や京橋駅と一体となった大阪都心東西軸の拠点立地

- ・ 大阪城公園PMOや周辺鉄道事業者、大阪公立大学等との更なる連携強化
- ・ 2025大阪・関西万博・臨海部開発との連携・相乗効果を図る空間整備・活動の展開

特性④：全地権者による共有インフラ資産（街路灯・埋設管等）

- ・ 老朽化・劣化資産の持続的な維持管理ルール策定の策定
- ・ 老朽化資産の更新によるエリア価値向上策の検討（街路灯更新による景観・防災性向上）

特性⑤：設立50年を超える全地権者で構成されるエリアマネジメント組織

- ・ エリア一体の防災・省エネ活動の持続的かつ発展的な取り組みの推進
- ・ 過度な予算負担を避けた実現可能性の高い持続性に優れた事業計画の策定

テーマ

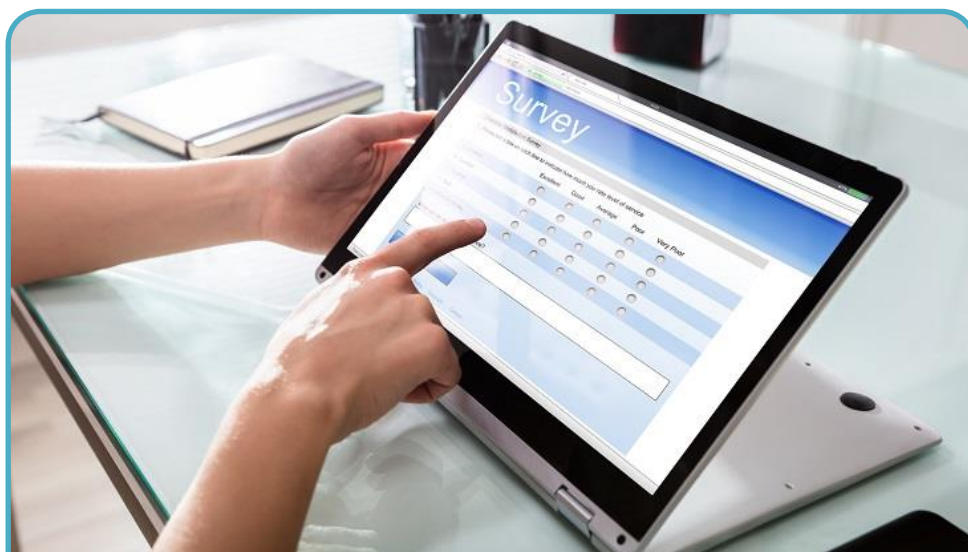
「OBPの特性を活かした価値創造に向けた活動指針の再構築」

特性

①

- アンケート調査等を通じたワーカーニーズを継続的に把握する仕組みを検討
- 各種協議会活動におけるワーカー意向の反映、ワーカー参加の仕組み等を継続検討

ワーカーニーズの把握



アンケート調査等を通じた実需把握

会員企業ワーカー

テナント企業ワーカー

ワーカー満足度向上への取り組み

ワーカーの意向・評価に基いた
各種活動のブラッシュアップ

各種既存活動における
ワーカーの参加・連携の仕組みの検討

ワーカーニーズに基づく
新たな取り組みの継続検討

テーマ

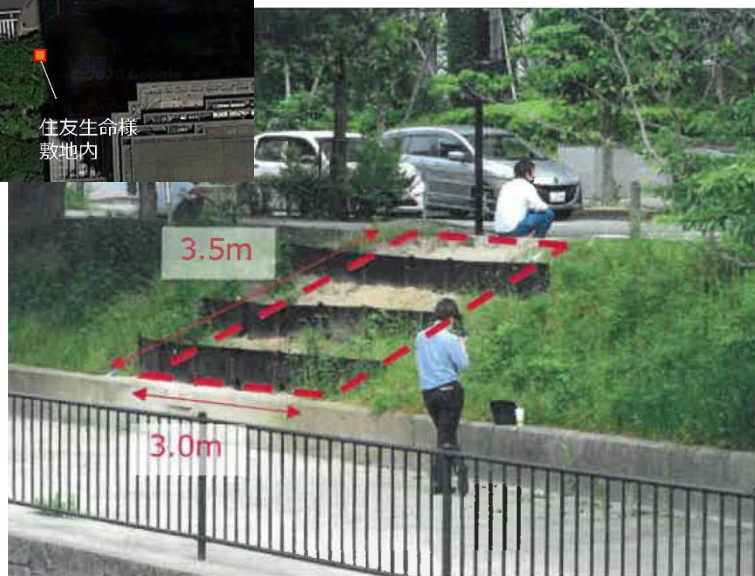
「OBPの特性を活かした価値創造に向けた活動指針の再構築」

特性 ②

- 植花活動の推進を通じて、“公園の中のビジネス街”としての更なる魅力強化を推進
- 灯り系事業の検討具体化を通じて、“現代的ビジネス街”に相応しい夜間景観を創出

植花活動の推進

(城見1丁目交差点・寝屋川沿いでの計画検討 等)



灯り系事業の検討

(専門家による講演会の実施 等)

自己紹介



株式会社LEM空間工房 代表取締役 照明デザイナー
京都工芸繊維大学卒業。京都芸術大学客員教授
◆都市照明・まちづくり実績
環境省、観光庁、神戸市、大阪府、堺市、長門市、
宮津市、釧路市、大津市、福井市、米子市、人吉市 他
あかりのマスタープラン作成から、まちづくり・地域活
性化のための照明計画・演出まで多数の自治体に関わる。
グッドデザイン賞・土木学会デザイン賞審査員



長崎県本島・新井町まちづくり

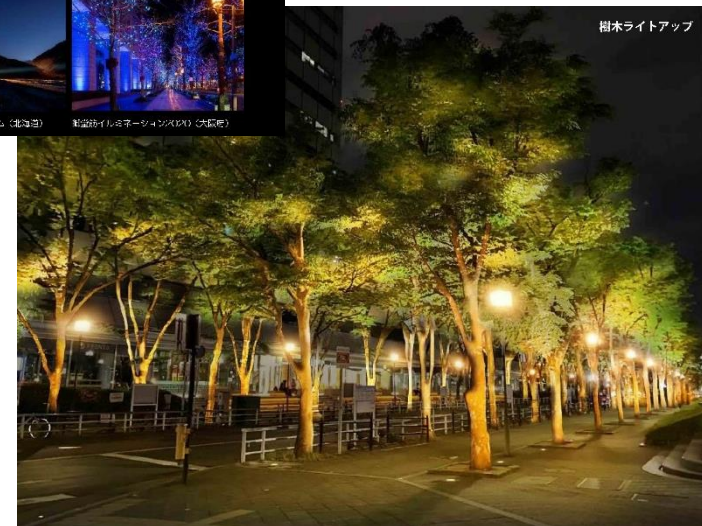


川崎の夜景ライトアップ（北海道）



新潟県上越市・新井町まちづくり（新潟県）

樹木ライトアップ



テーマ

「OBPの特性を活かした価値創造に向けた活動指針の再構築」

特性

③

- 新中期3カ年計画が完了する2025年以降、周辺開発が更に活発化
- 地区内外の関係者との連携を強化し、周辺エリアとの一体的なまちづくりを推進

2021年10月竣工予定

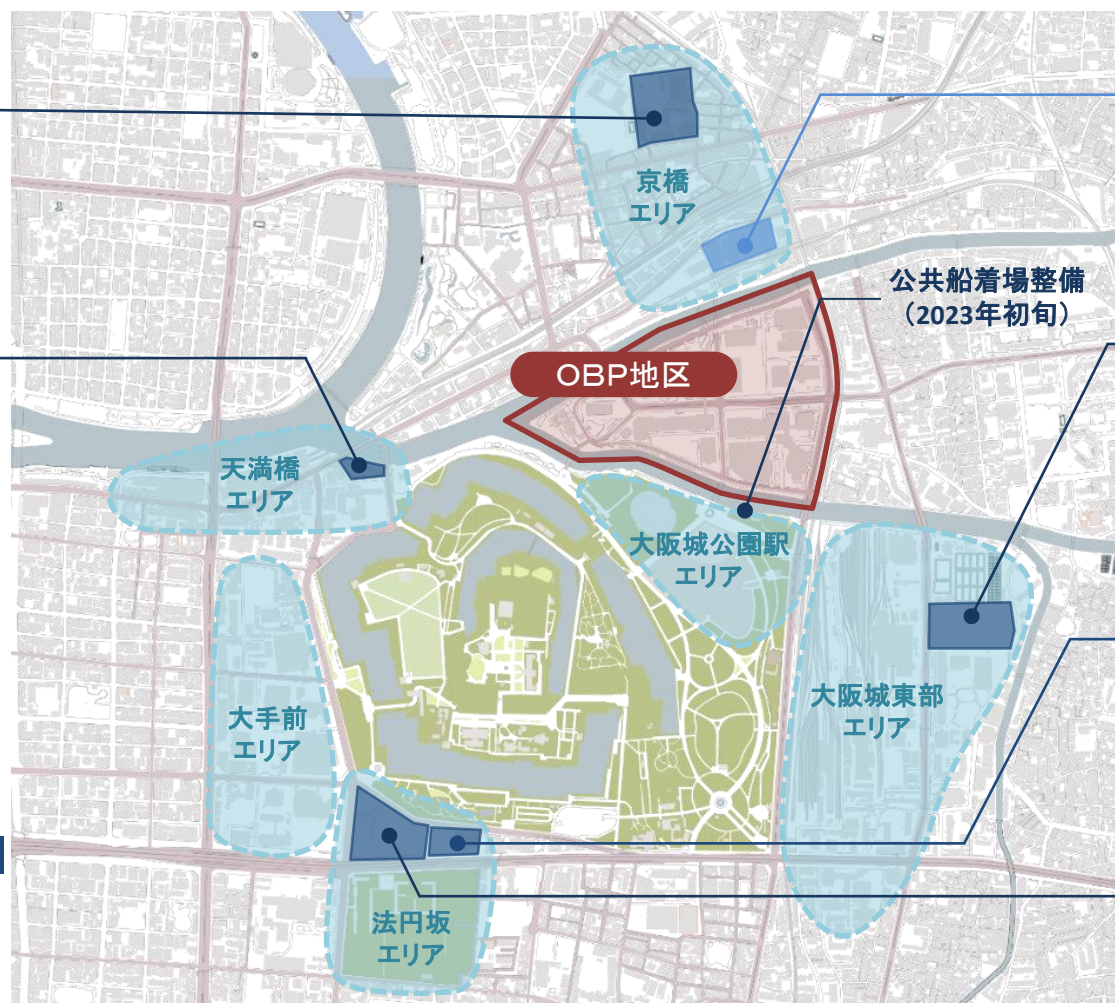
NTT西日本新本社ビル
(大阪研修センタⅢ期)

2024年開業予定

(仮称)大手前一丁目PJ

- 日経新聞大阪本社跡地におけるホテル・事務所・テレビスタジオの複合開発

2025年大阪・関西万博



時期不明

イオン京橋跡地開発

2025年春開業

大阪公立大学
森ノ宮新キャンパス:1期

- 約7,000人の学生や教職員が利用する都心メインキャンパス

2025年春開業予定

法円坂北特定街区開発
(NTT西日本本社所在地)

- 大阪城・大阪都心部を一望できる高規格ホテル

2025年開業目標

難波宮跡公園整備事業

- 史跡公園との一体となった商業施設・情報案内施設

ビジョン

大阪都心東部地区の拠点となる
「公園の中のビジネス街」

1. 大阪城公園の玄関口にふさわしい高質なビジネス街

2. 豊かな公的空間を活用し、周辺エリアとの回遊性を向上するにぎわい交流空間の創出

3. 脱炭素かつ安全安心を追及した人と地球にやさしい街づくり

戦略項目

0 協議会活動の
基盤強化

1 活力魅力

2 環境共生

3 安全安心

3カ年の活動目標

将来を見据えた活動基盤の構築

- 適切なルールに基づくまちのインフラ管理
- 環境美化と適切な喫煙対策の検討
- スマートな協議会運営基盤の構築と運用
- 周辺エリアとの連携強化

OBPの特性を活かした「オンリーワンのビジネス街」へ

- 景観価値の更なる向上に向けた灯り系事業の実行を目指すと共に、4万人超のワーカー集積を活かした交流・情報発信のあり方を検討

地域資源を活用した「環境共生都市」へ

- エネルギー対策を着実に進める一方で恵まれたOBPの自然環境をまちづくりにどう活用するかを検討し実施に移す

共助による「災害レジリエンスの高いまち」へ

- OBPの特性を踏まえた共助のルールづくり

戦略項目

活動計画

0

協議会活動の基盤強化

1. 適切なルールに基づくまちのインフラ管理（埋設管・街路灯）
2. 環境美化と適切な喫煙対策の検討（屋外喫煙対策等）
3. スマートな協議会運営基盤の構築と運用（クラウドデータ活用、リモート会議等）
4. 周辺エリアとの連携強化（京橋・大阪公立大学等）

1

活力魅力

1. 景観形成への取組み
2. ワーカー交流への取組み
3. 情報発信・エリアプロモーションの取組み

2

環境共生

1. エリアとしての省エネルギー取組
2. 環境共生の実現

3

安全安心

1. 安全安心部会・防災担当者会議を通じたコンセンサスの形成
2. OBPの特性を踏まえた共助の仕組みの構築（災害時対応訓練など）
3. 災害行動マニュアル等の充実
4. エリアの災害対応用備品等の運用計画作成及び関係者調整
5. 都市再生安全確保計画に関する調査・検討等
6. 防災WEBシステムの構築と適切な運用

1. 適切なルールに基づくまちのインフラ管理（埋設管・街路灯）
 - ① 埋設管の管理方針等に基づく共用施設の適切な維持管理
 - ② まちの景観形成と防犯や安全の視点からの街路灯のあり方検討
2. 環境美化と適切な喫煙対策の検討
 - ① エリアの各主体が協働した環境美化活動の推進
 - ② 根本的な路上喫煙対策の検討
3. スマートな協議会運営基盤の構築と運用
 - ① クラウドデータの活用
 - ② リモート会議等ICTの活用・
 - ③ 円滑な組織運営に向けた部会のあり方等の検討
4. 周辺エリアとの連携強化
 - ① 大阪公立大学新キャンパス等の周辺開発や大阪・関西万博に向けた取組み等の周辺エリア動向に応じた連携の検討・強化

1. 景観形成への取組み

- ① 灯り系事業の検討・推進
- ② 協議会資産の有効活用検討（パークアベニュー街路灯等）
- ③ 清掃活動・植花活動等との連携

2. ワーカー交流への取組み

- ① 協議会の既存活動におけるワーカー参加・連携の仕組み検討

3. 情報発信・エリアプロモーションへの取組み

- ① ホームページの持続的な情報更新の仕組みづくりと運用
- ② SNSを活用した効果的な発信コンテンツの継続検討

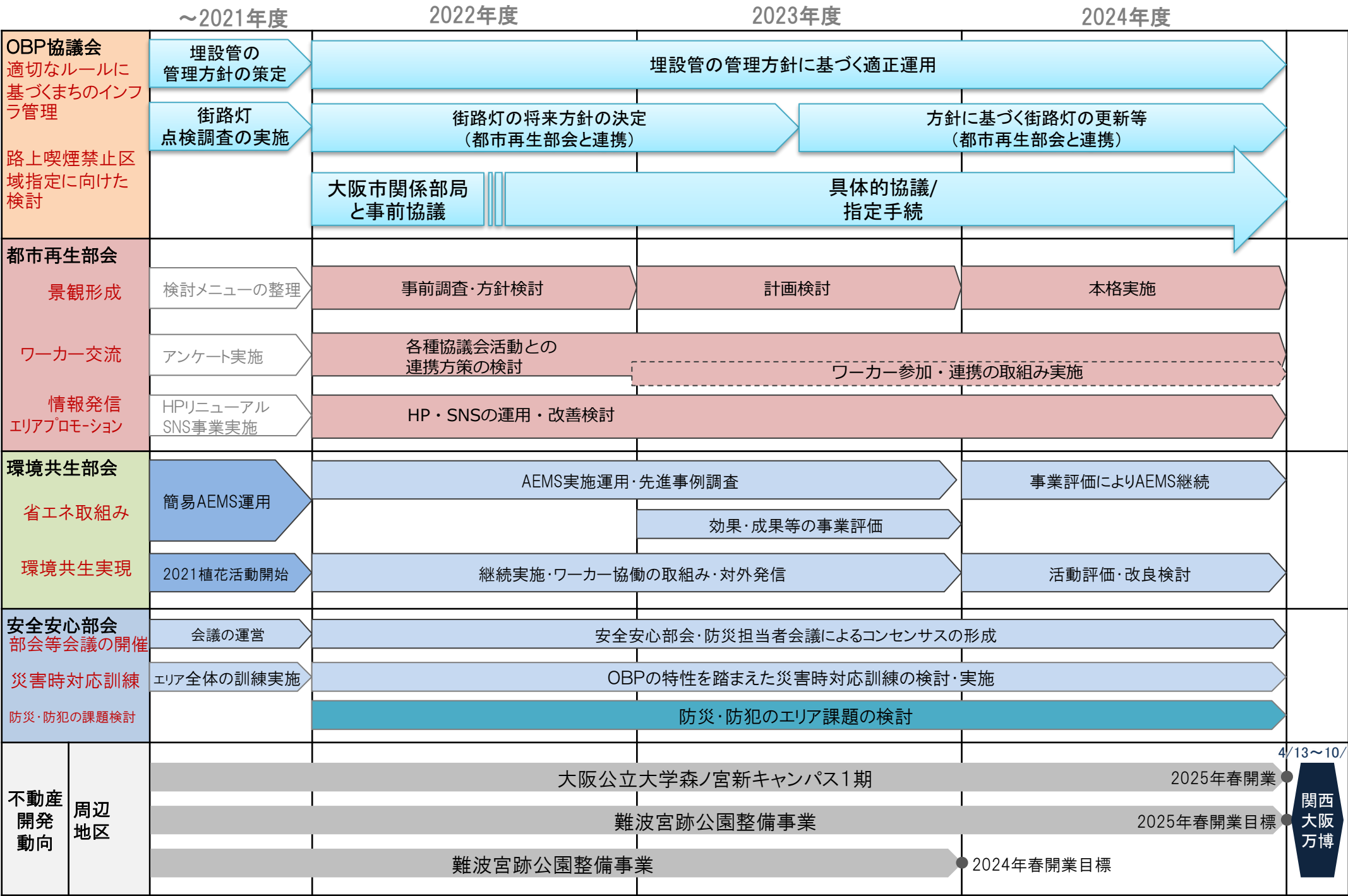
1. エリアとしての省エネルギー取組

- ① 簡易AEMS運用
- ② 先進事例の勉強会実施・当地区への導入検討

2. 環境共生の実現

- ① 生物多様性に富んだ環境づくり
- ② ワーカーのための快適空間づくり
- ③ 定量的な環境評価（緑地面積、利用促進等）
- ④ エリアの持つポテンシャルの調査・評価

1. 安全安心部会・防災担当者会議を通じたコンセンサスの形成
2. OBPの特性を踏まえた共助の仕組みの構築
 - 災害時対応訓練等の実施 など
3. 災害行動マニュアル等の充実
4. エリアの災害対応用備品等の運用計画作成及び関係者調整
5. 都市再生安全確保計画に関する調査・検討等
6. 防災WEBシステムの構築と適切な運用



	～2021年度	2022年度	2023年度	2024年度	
1.スマートな協議会 運営基盤の構築	HPの地権者サイトの構築	協議会データへのアクセスビリティの向上やリモート会議の活用			
		部会のあり方の検討などによる円滑な組織運営			
	予算のあり方検討	予算方針に基づいた適切かつ円滑な予算活用			
2.適切なルールに基 づくまちのインフラ 管理（埋設管・街路 灯）		埋設管の管理方針の策定	埋設管の管理方針に基づく適正運用		
		管理方針による必要な協定の見直し等			
		街路灯の将来方針の決定 （都市再生部会と連携）	方針に基づく街路 灯の更新等 （都市再生部会と 連携）		
	街路灯点検調査の実施	補修等の緊急対応の実施			
3.環境美化と適切な 喫煙対策の検討		クリーンアップキャンペーン・毎週清掃活動			
		環境改善の状況分析と対応策の検討			
路上喫煙禁止区域 指定に向けた検討 （※大阪市未調 整）		大阪市関係部局 と事前協議	具体的協議継続		
		喫煙者対策の検討			
		大阪市内部調整		指定手続	
4.周辺エリアとの連 携強化		大阪公立大学、京阪等のエリア連携の検討・推進			2025トピックス 大阪公立大学森ノ宮キャンパス開設、大阪万博等

都市再生

	～2021年度	2022年度	2023年度	2024年度
1. 景観形成への取組み				
①灯り系事業の検討・推進	検討メニューの 整理	事前調査・方針検討 ex.社会実験の実施 ex.セミナー開催 ex.事例調査	計画検討 ex.夜間景観ガイドライン策定 ex.協議会資産の整備計画 (パークアベニュー街路灯等)	本格実施 ex.夜間景観ガイドライン運用 ex.協議会資産の整備 (パークアベニュー街路灯等)
②協議会資産の有効活用検討 (パークアベニュー街路灯 等)		方針検討	計画検討	本設整備実施
③清掃活動・植花活動等との連携		検討・活動実施（随時）		
2. ワーカー交流への取組み				
①協議会の既存活動における ワーカー参加・連携の仕組み検討	アンケート実施	各種協議会活動との 連携方策の検討	ワーカー参加・連携の実施	
3. 情報発信・エリアプロモーションへの取組み				
①ホームページの持続的な情報更新の 仕組みづくりと運用	ホームページ リニューアル	ホームページ運用 情報更新の仕組みの評価・改良検討		
②SNSを活用した 効果的な発信コンテンツの継続検討	効果的な発信コンテンツの継続検討		取組評価	活動見直し 改良検討

		～2021年度	2022年度	2023年度	2024年度
環境共生	①エリアとしての省エネルギー取組み				
	AEMSシステム構築・運用	2018システム構築 運用	AEMS実施		2024.3.31契約終了★ 評価結果によりAEMS継続実施
				効果・成果等の事業評価	
	先進事例の勉強会実施・当地区への導入検討	継続検討			
	②環境共生の実現				
	生物多様性に富んだ環境づくり	植花活動検討・実施 生物多様性の学習会	【植花活動】 継続実施・ワーカー協働の取組み・ 対外発信		活動評価 改良検討
	ワーカーのための快適空間づくり	植花活動検討・実施 生物多様性の学習	他の取組みを継続検討		
	定量的な環境評価（緑地面積、利用促進等）	継続検討		調査結果に応じた整備実施	
	エリアの持つポテンシャルの調査・評価	継続検討		評価・対外発信	活動見直し 改良検討
	部会間連携	2020エリアのコロナ対策共有 その他について継続検討		実施検討 事例調査	取組み実施

～2021年度 2022年度 2023年度 2024年度

