

# 中之島4丁目未来医療国際拠点整備・運営事業に係る マーケット・サウンディング 実施要領

## 1 実施概要

### (1) 調査の名称

「中之島4丁目未来医療国際拠点整備・運営事業に係るマーケット・サウンディング」

### (2) 調査の趣旨・背景

中之島4丁目においては、再生医療国際拠点の実現に向け、「中之島4丁目再生医療国際拠点検討協議会」（資料1）を設置し、経済界並びに府・市が連携し検討を進めてきており、平成30年3月に「未来医療国際拠点基本計画（案）」（資料2）（以下「基本計画（案）」という。）をとりまとめたところです。

この基本計画（案）では、未来医療の臨床研究から実用化・産業化までを一貫して進める世界に開かれた国際的な拠点として、「未来医療国際拠点」の実現を図ることとしており、我が国が世界をリードする環境を有する再生医療をベースに、大阪・関西においてオールジャパン体制での未来医療技術の産業化とその提供による国際貢献の推進を目指しています。

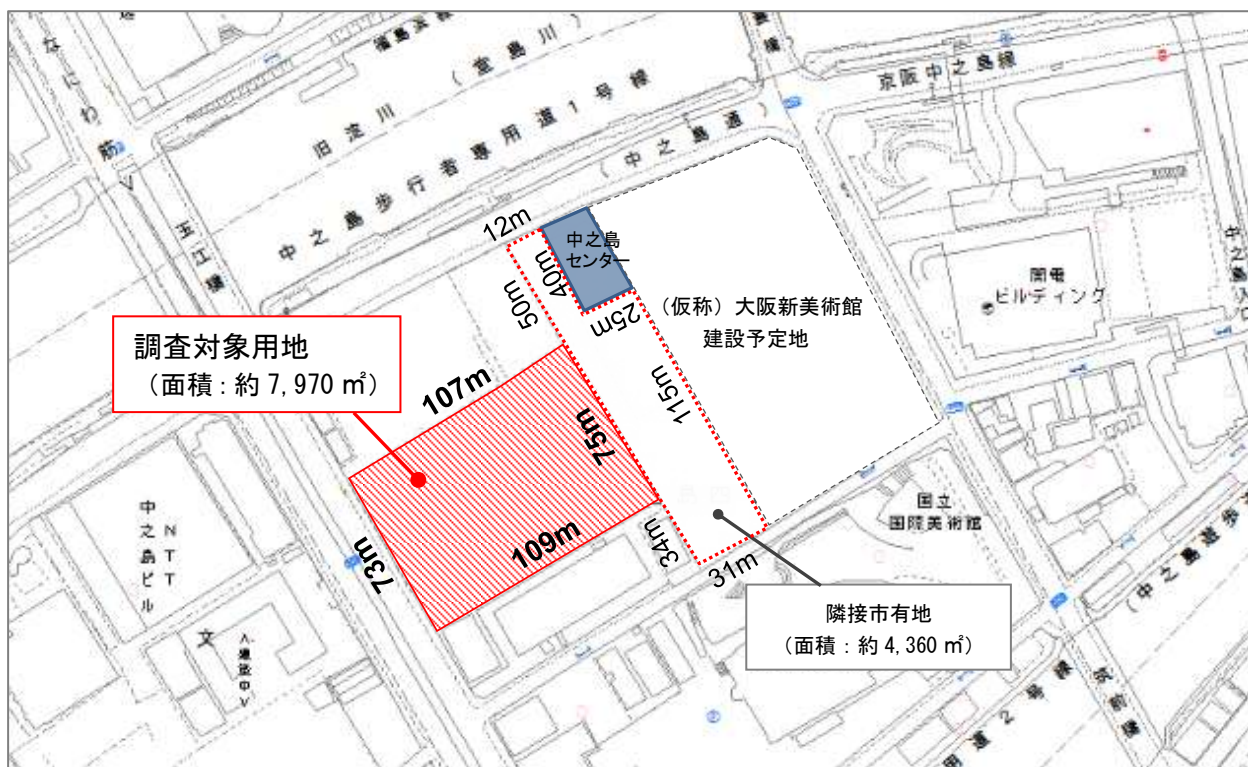
この未来医療国際拠点の実現に向けて、大阪市では、中之島4丁目の市有地約7,970㎡を対象に、民間開発事業者による建物の整備・運営を前提とした公募を検討しています。

そこで、マーケット・サウンディングを実施し、民間開発事業者から幅広くご意見・ご提案を頂くことで、公募条件等の整理に活用します。

## 2 調査対象用地の概要

- ・所在地（地番） 大阪市北区中之島4丁目32-12
- ・敷地面積 約7,970㎡
- ・用途地域 商業地域
- ・建蔽率 80%
- ・容積率 600%、  
800%（府道大阪伊丹線及び市道中之島川口線の道路境界より40m）
- ・現状 地下埋設物あり（地上建物等は撤去、アスファルト舗装有）
- ・その他 土壌汚染については、本市において調査、対策済みです。  
埋蔵文化財については、本市において試掘調査を行い、所在が確認されましたが、本格的な発掘調査はしていません。

図1. 調査対象用地



※寸法については図上計測等によるものであり、誤差が生じる可能性がありますので留意ください。

### 3 求める提案内容

本実施要領及び基本計画（案）（資料2）の主旨をふまえ、下記ア～ウについて幅広い提案を求めます。

#### ア 建築計画等

- ・基本計画（案）を参考に、未来医療国際拠点の建築計画について、可能な範囲でご提案ください。建築計画の検討にあたって、基本事項は下記のとおり。

#### 【基本事項】

- ① 建築物の敷地設定としては、調査対象用地（約 7,970 m<sup>2</sup>）を基本とします。ただし、より建築の自由度を高めるため、隣接市有地（約 4,360 m<sup>2</sup>）も含めた活用が必要な場合は、その一部または全部を敷地設定に入れた提案も可能とします。なお、敷地設定については、今回のマーケット・サウンディングの結果をふまえて、今後、市において判断してまいります。よって、ご提案いただいた内容を保障するものではありません。
- ② 建築物については、指定されている用途地域及び容積率を基本としますが、必要に応じて容積率緩和を前提とした提案も可能です。この際、容積率緩和で導入する「その他施設」については、未来医療国際拠点及び中之島4丁目のまちづくりへの貢献などの観点から、具体的な建物用途及び規模をご提案ください。なお、この容積率緩和の是非については、マーケット・サウンディングの結果をふまえて、今後、市において

判断してまいります。よって、ご提案頂いた内容を保障するものではありません。【拠点の施設構成、参考規模⇒資料2 p11～12 参照】

- ③ 建物配置については、自由にご提案ください。
- ④ 「中之島西部地区の歩行者ネットワーク等公共空間の整備について」（資料3）を参考に東西方向の歩行者空間についてもご提案ください。

## イ 事業収支計画

- ・アで提案された建築計画を前提として概算の事業収支計画を可能な範囲でご提案ください。事業収支計画の検討にあたって、基本事項は下記のとおり。

### 【基本事項】

- ① 土地の使用権原としては、定期借地契約（以下、「貸付」という。）を基本としますが、土地売買契約（以下、「購入」という。）による提案も可能とします。その際、借地料または購入価格については、路線価等をふまえて実現性のある設定をした提案としてください。なお、公募の際の予定価格は、公募条件等をふまえた鑑定価格により算出することを想定しています。
- ② 貸付を前提とした提案をする場合については、事業期間を50年間（定期借地権設定契約を締結した日から）と想定しています。ただし、事業の収益性を高める等の理由により必要であれば50年を超える事業期間の提案も可能です。
- ③ 基本計画（案）において、公益性を有する非営利型の「（仮称）未来医療推進機構（以下、「機構」という。）」が、拠点全体をオーガナイズすることとしており、開発事業者が整備した施設のうち拠点に必要な施設については、機構が賃貸（マスターリース）したうえで、機構から入居企業に賃貸（サブリース）し、その差益を機構の運営経費とすることを想定しています。このマスターリースとサブリースの差益は基本計画（案）に記載の機構の収支イメージを参考に提案してください。【機構の運営スキーム⇒資料2 p14～17 参照】

## ウ 未来医療推進機構について

- ・機構については、大阪府が今年度「機構設立準備組織（以下、「準備組織」という。）」を設置し、機構のあり方等の検討を行うこととしており、準備組織の構成員は4月27日（金曜日）に大阪府において公表（資料4）されています。今後、準備組織において拠点のあり方や機構の役割等の検討を進めたのち、平成31年度の機構設立が予定されています。
- ・一方で、開発事業者の公募については、事業実施フロー（資料5）に示すとおり、機構設立前に優先交渉権者を決定したうえで、府（機構設立後は機構）と入居条件等の調整を行い、契約締結を目指す方法を想定しています。
- ・こうした方法での公募実施への参画にあたって、準備組織に関して、既に公表されている構成員の名称以外に必要とされる情報があれば、その理由とともにご提案ください。

## 4 参加対象者及び実施スケジュール

### (1) 参加対象者について

中之島 4 丁目市有地の一部もしくは全部を貸付または購入により建物整備・運営事業を行う意向のある法人又は法人グループ

### (2) 実施スケジュール等について

#### ア マーケット・サウンディングに関する質問（～平成 30 年 5 月 25 日（金曜日）17：30）

マーケット・サウンディングへの質問は、別紙 1「マーケット・サウンディングに関する質問用紙」に記入のうえ、件名を「【中之島 4 丁目】質問」とし、平成 30 年 5 月 25 日（金曜日）午後 5 時 30 分までに、連絡先メールアドレス宛てに提出してください。

回答は、6 月上旬頃に大阪市都市計画局ホームページに掲載します。

#### イ 調査票の受付及びヒアリング（対話）の実施

##### 【調査票の受付】（平成 30 年 6 月 11 日（月曜日）9：00～6 月 22 日（金曜日）17：30）

マーケット・サウンディングに参加する場合、別紙 2「調査票」に記入のうえ、件名を「【中之島 4 丁目】調査票」とし、平成 30 年 6 月 11 日（月曜日）午前 9 時から平成 30 年 6 月 22 日（金曜日）午後 5 時 30 分までに、連絡先のメールアドレス宛てに提出してください。あわせて、メール受信の確認のため、電話による連絡をお願いします。（TEL：06-6208-7607 担当：島田、野村）

##### 【ヒアリング（対話）の実施】（平成 30 年 6 月下旬頃）

提出いただいた調査票をもとに、6 月下旬頃にヒアリング（対話）を実施します。なお、日程は個別に参加事業者と調整させていただきます。

##### 【実施にあたっての留意事項】

- ・参加事業者の名称は公表しません。
- ・本調査の参加に要する費用の弁償及び報酬の提供はありません。
- ・ヒアリング（対話）は、参加事業者のアイデア及びノウハウの保護のため、個別に非公開で行います。
- ・ヒアリング（対話）に参加できる人数は 1 グループ 4 名までとします。
- ・ヒアリング（対話）の所要時間は 1 グループ 60 分以内を目安とします。なお、必要に応じて複数回行うことがあります。
- ・本調査で意見・提案をいただいた内容は、公募条件を検討する際の参考としますが、必ず反映されるものではないことに留意ください。
- ・本調査への参加実績が、公募の際に優位性を持つものではありません。また、本調査で意見・提案をいただいた内容については、公募の際に履行の義務はありません。

#### ウ 結果の公表

調査結果については、事業者の名称やアイデア及びノウハウの保護に配慮したうえで、とりまとめ次第、大阪市都市計画局ホームページにて公表します。

## 5 連絡先等

### (1) 連絡先メールアドレス（質問送付、調査票提出）

ea0009@city.osaka.lg.jp

### (2) お問い合わせ

都市計画局開発調整部開発計画課 担当：島田、野村（大阪市北区中之島1-3-20）

電話：06-6208-7607

## 6 関連資料等

### 【参考資料等】

- ・資料1：中之島4丁目再生医療国際拠点検討協議会 ※下記 URL をご覧ください。  
<URL>  
<http://www.city.osaka.lg.jp/toshikeikaku/page/0000382452.html>
- ・資料2：「未来医療国際拠点基本計画（案）」 ※下記 URL をご覧ください。  
<URL>  
[http://www.city.osaka.lg.jp/toshikeikaku/cmsfiles/contents/0000382/382452/07\\_02kihonkeikakuan.pdf](http://www.city.osaka.lg.jp/toshikeikaku/cmsfiles/contents/0000382/382452/07_02kihonkeikakuan.pdf)
- ・資料3：中之島西部地区の歩行者ネットワーク等公共空間の整備について【添付1】
- ・資料4：（仮称）未来医療推進機構設立準備組織 ※下記 URL をご覧ください。  
<URL>  
<http://www.pref.osaka.lg.jp/bio/mirairiyokyoten/miraikoubou.html>
- ・資料5：中之島4丁目未来医療国際拠点整備・運営事業 事業実施フロー（想定）【添付2】
- ・資料6：中之島まちづくり構想について（地権者により構成する「中之島まちみらい協議会」策定）  
<URL>  
[http://www.nakanoshima-style.com/pdf\\_council/vision\\_concept.pdf](http://www.nakanoshima-style.com/pdf_council/vision_concept.pdf)
- ・資料7：中之島アゴラ構想推進協議会 ※下記 URL をご覧ください。  
<URL>  
<http://www.city.osaka.lg.jp/toshikeikaku/page/0000382285.html>
- ・資料8：（仮称）大阪新美術館 基本設計の概要 ※下記 URL をご覧ください。  
<URL>  
<http://www.city.osaka.lg.jp/hodoshiryo/cmsfiles/contents/0000424/424480/gaiyou.pdf>
- ・資料9：都市再生緊急整備地域 地域整備方針 ※下記 URL（大阪駅周辺・中之島・御堂筋周辺地域）をご覧ください。  
<URL>

[https://www.kantei.go.jp/jp/singi/tiiki/toshisaisei/kinkyuseibi\\_list/](https://www.kantei.go.jp/jp/singi/tiiki/toshisaisei/kinkyuseibi_list/)

**【地域情報等】**

地域情報については「マップナビおおさか」（下記 URL）をご確認ください。

<URL><http://www.mapnavi.city.osaka.lg.jp/webgis/index.html>

中之島4丁目未来医療国際拠点整備・運営事業に係る  
マーケット・サウンディングに関する質問用紙

平成30年 月 日記入

法人名		
担当者	部署	
	役職	
	氏名	
	電話番号	
	電子メール	
質問内容		

※回答は6月上旬頃に、大阪市都市計画局ホームページ上で行います。

※簡易な質問に対しては、随時ホームページ上で回答します。

中之島4丁目未来医療国際拠点整備・運営事業に係る  
マーケット・サウンディング調査票

平成30年 月 日記入

法人名・ 所在地		
担当者	法人名・部署	
	役職	
	氏名	
	電話番号	
	電子メール	
<b>ア 建築計画等について</b>		
「未来医療国際拠点基本計画（案）」参考に、未来医療国際拠点の建築計画について、可能な範囲でご提案ください。		



### **イ 事業収支計画について**

アで提案された建築計画を前提として概算の事業収支計画を可能な範囲でご提案ください。

### **ウ 未来医療推進機構について**

未来医療推進機構設立準備組織の構成員は4月27日に大阪府において決定・公表されましたが、拠点のあり方や機構の役割等は、今年度、検討が進められる予定です。  
準備組織に関して、既に公表されている構成員名以外に必要な情報があれば、その理由とともにご提案ください。

※ア～ウについては、必要に応じ、別紙や参考資料等の添付をしていただいで結構です。