

大阪城東部地区への民間活力導入に関する  
マーケットサウンディング（市場調査）実施要領

公立大学法人大阪  
大阪市経済戦略局  
大阪府府民文化部

2021年11月

## 目 次

- 1 マーケットサウンディング（市場調査）の目的
- 2 調査対象エリアの概要
  - (1) 調査対象エリア
  - (2) 調査対象エリアの土地概要
  - (3) 周辺の都市計画状況及び相続路線価
  - (4) 歩行者動線の整備
  - (5) 関連する計画等
- 3 事業提案を求める内容
  - (1) A地区（1.5期）での開発事業《必須》
  - (2) B地区での開発事業
  - (3) C地区での開発事業
  - (4) 歩行者動線の整備
- 4 マーケットサウンディングの対象者
- 5 マーケットサウンディングのスケジュール、進め方
  - (1) スケジュール
  - (2) 進め方
- 6 マーケットサウンディングに関する留意事項
  - (1) 参加事業者の取扱い
  - (2) 提案内容の取扱い
  - (3) 費用負担
- 7 連絡先

## 1. マーケットサウンディング（市場調査）の目的

大阪城東部地区（約53ヘクタール）は、複数の鉄道駅や、豊かな緑を有し、国際的な観光拠点でもある大阪城公園に近接するなど、大阪を代表する拠点となり得るポテンシャルを有しています。

2019年8月に、公立大学法人大阪が公表した「新大学基本構想」のなかで、この大阪城東部地区に新大学の都心メインキャンパスを整備する方針を示し、2020年9月には、大阪府・大阪市において、「大学とともに成長するイノベーション・フィールド・シティ」の実現をまちづくりのコンセプトとする「大阪城東部地区のまちづくりの方向性」（以下「まちづくりの方向性」という。）を策定しました。

この「まちづくりの方向性」では、土地利用転換や機能更新とあわせて土地の高度利用を図りながら、新大学を先導役として、観光集客・健康医療・人材育成・居住機能等を集積することにより、多世代・多様な人が集い、交流する国際色あるまちの形成を図ることとしています。

また、同年9月に内閣府において、魅力ある複合的な国際拠点や関西広域の観光資源を繋ぐハブ拠点等の形成をめざす「大阪城公園周辺地域」のなかの「森之宮周辺」地区として、都市再生緊急整備地域に指定されました。

こうした状況のなか、大阪城東部地区内の森之宮北地区では、まちづくりの先導役となる新大学の都心キャンパスの整備計画が具体化し、土地利用転換や都市機能の更新の方向性が明確になってきたことから、2021年9月に、充実した交通インフラや大阪城公園に隣接した立地特性を活かし、土地利用転換や都市機能の更新とあわせて基盤施設や水辺空間等の整備を進め、大阪の東西軸のヒガシの拠点に相応しい土地の高度利用と良好な市街地環境の形成を図るため、「森之宮北地区地区計画」を都市計画決定しました。

この森之宮北地区地区計画のA地区及びB地区では、まちにひらかれ、まちとともに成長する次世代型キャンパスシティとして、大学の基本機能並びにスマートシティ推進機能、都市シンクタンク機能、技術インキュベーション機能、人材育成機能、文化・芸術、国際交流機能及び大学・研究所のサテライト等機能といった大学が先導役となり展開する機能を中心に構成する「イノベーション・コア」の形成を図るとともに、「イノベーション・コア」を中心に、新たなイノベーションが誘発されるよう、業務機能、商業機能、宿泊機能、居住・健康医療機能等の多様な機能の集積・連携を図ることとしています。

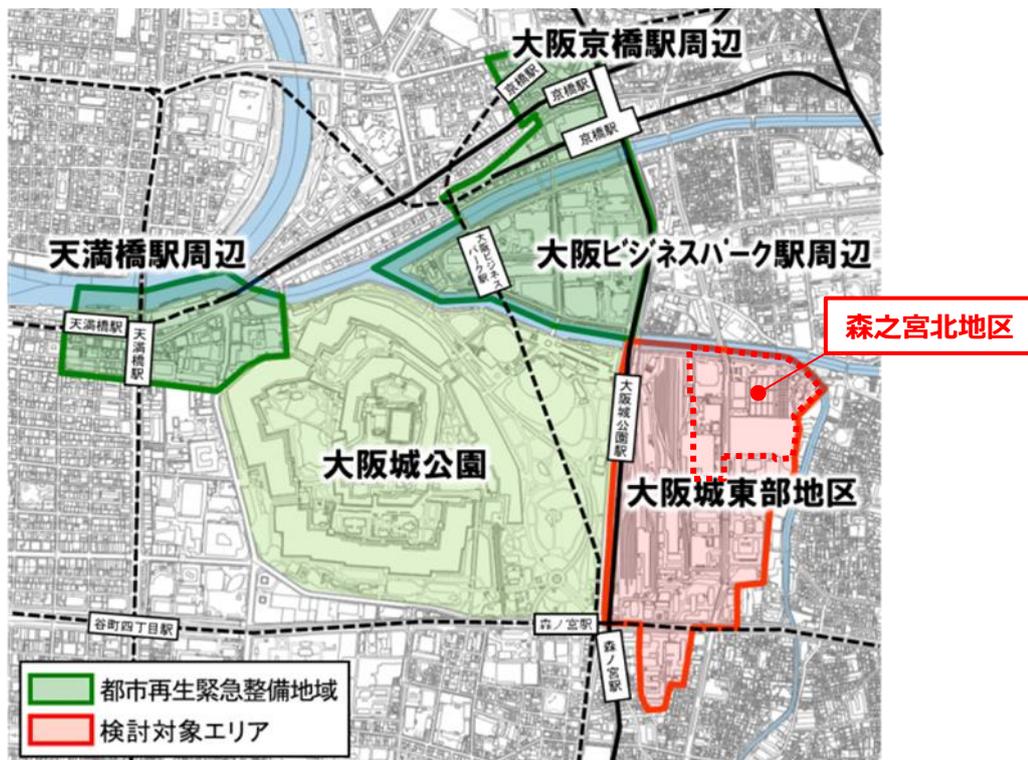
このなかで、A地区では、1期として、2025年4月開所をめざしてイノベーション・コアの中核となる新大学の都心キャンパスを整備するとともに、1.5期として、民間活力を導入しながら、大学施設関連機能を中心に業務、商業機能等の複合的な機能を導入し、新たなイノベーションの誘発を図ることとしています。また、地区整備計画を定めて、1号施設の地区幹線道路、地区施設の広場や歩行者専用通路（立体通路含む）等を設けるとともに、建築物の容積率の最高限度を400%に緩和しています。

B地区では、A地区との連携を図りながら、業務、商業、宿泊、居住・健康医療機能等を中心に産学連携等の多様な交流を生み出す複合的な機能の導入を図るとともに、歩行者デッキや歩行者通路等の整備により、歩行者の利便性、快適性、安全性の確保を図ることとしています。

さらに、C地区においては、北側の第二寝屋川との親水性を確保するとともに、業務、商業機能等の導入を図ることとしています。

今回のマーケットサウンディングは、森之宮北地区地区計画に示すA地区のうち民間活力を導入することとしている1.5期区域の土地利用計画の具体化を図るため、調査対象の用地を活用して、開発事業を行う意向のある法人又は法人グループを対象に、民間の自由な発想に基づく幅広い事業提案等を求め、今後の事業者公募を行う場合の条件整備に役立てることを目的に実施するものです。

合わせて、B地区とC地区についても、A地区（1.5期区域）と組み合わせた開発の可能性を調査するため、幅広く事業提案等を求めるものです。



## 2. 調査対象エリアの概要

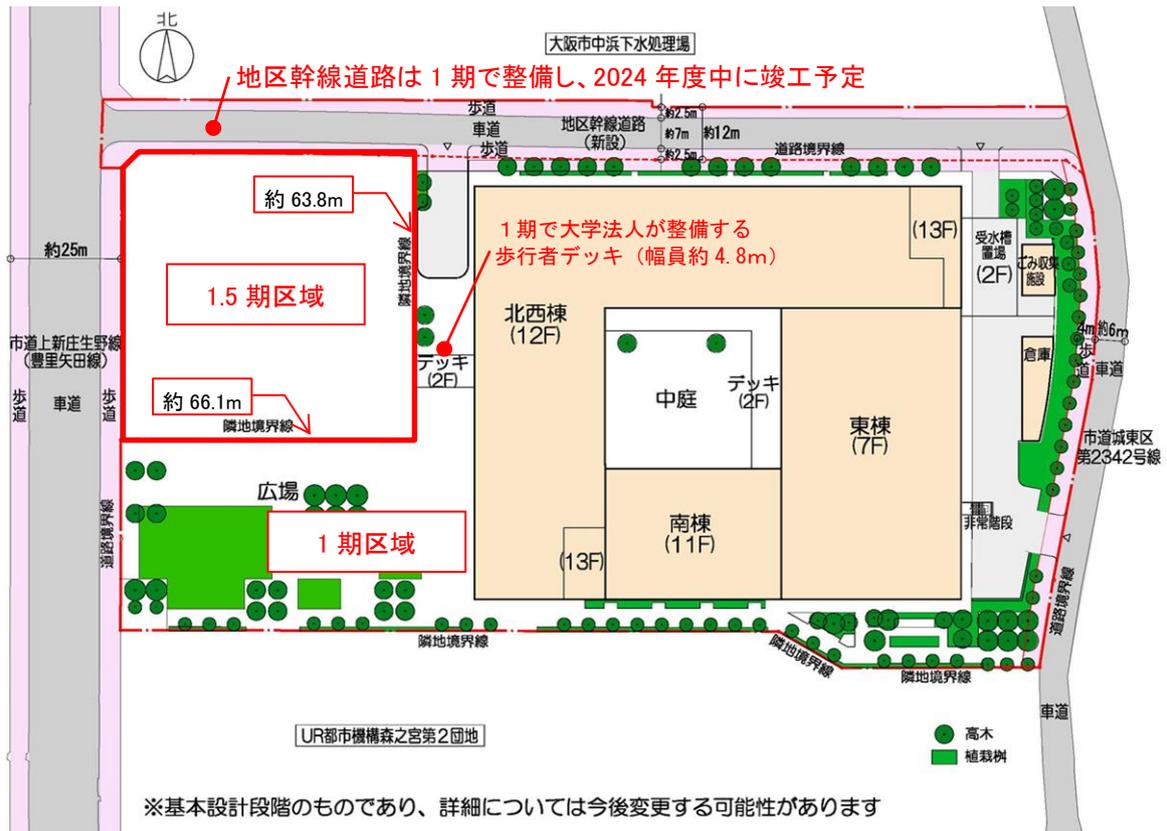
### (1) 調査対象エリア

大阪城東部地区のうち、森之宮北地区地区計画で定める「A地区」の1.5期区域、「B地区」及び「C地区」を調査対象エリアとし、民間事業者で実施可能な開発事業の提案を求めます。

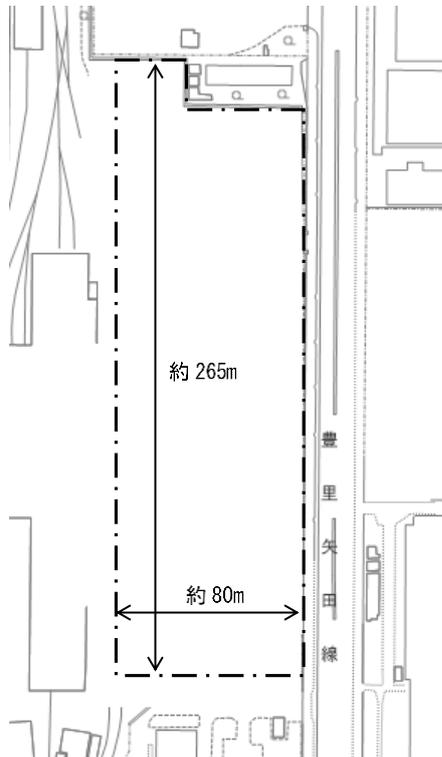
「A地区」の1.5期区域の提案は必須とし、「A地区（1.5期）」単独での提案、または「A地区（1.5期）」と「B地区」や「C地区」を組み合わせた提案（組合せ自由、「B地区」単独の提案及び「C地区」単独の提案は不可）としてください。



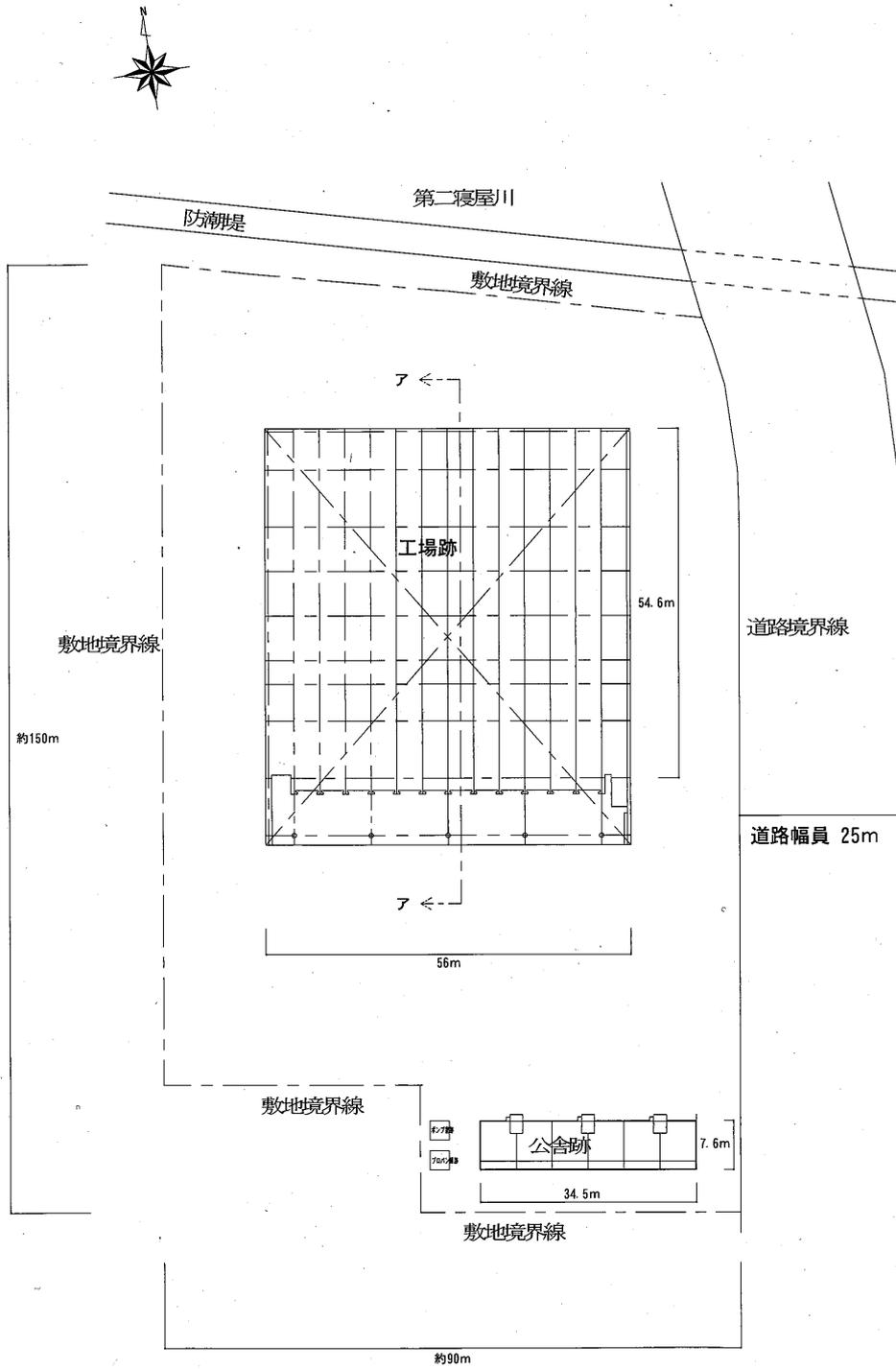
(A地区の詳細図)



(B地区の詳細図)



(C地区の詳細図)



(ア—ア断面図は別紙)

## (2) 調査対象エリアの土地概要

### ① A地区

所在地	大阪市城東区森之宮二丁目地内	
用地面積	1期：約19,300㎡、1.5期：約4,200㎡	
土地所有者	大阪市経済戦略局	
都市計画による 制限	区域区分	市街化区域
	用途地域	準工業地域
	建ぺい率	60%
	指定容積率	200%（豊里矢田線沿い25m内は300%）
	防火地域及び準防火地域	準防火地域
	・森之宮北地区地区計画（再開発促進区）を定めており、容積率を400%に緩和しています。	
現状	<ul style="list-style-type: none"> <li>・2021年度～2024年度は、1期区域で大阪公立大学森之宮学舎の建設工事を行っています。</li> <li>・1.5期区域の利用可能時期は2025年度からの予定です。</li> </ul>	
その他	<p>&lt;土壌汚染調査&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・用地の一部において、「土壌汚染対策法」及び「大阪府生活環境の保全等に関する条例」の指定基準に適合しない区画があります。</li> </ul> <p>《参考》</p> <p>土壌汚染対策法に基づく形質変更時要届出区域台帳（鑑）及び形質変更時要届出区域図面について</p> <p><a href="https://www.city.osaka.lg.jp/kankyo/page/0000344444.html">https://www.city.osaka.lg.jp/kankyo/page/0000344444.html</a></p> <p>指定番号：屈指-207号</p> <p>&lt;地下埋設物調査&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・対象地においては、過去に地中埋設物調査を実施しています。当該の調査関係資料について提案に必要であれば連絡ください。</li> </ul> <p>&lt;埋蔵文化財調査&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・対象地は、埋蔵文化財包蔵地エリアの対象外となっています。</li> </ul> <p>（参考）大阪府地図情報提供システム</p> <p><a href="https://www11.cals.pref.osaka.jp/ajaxspatial/ajax/">https://www11.cals.pref.osaka.jp/ajaxspatial/ajax/</a></p>	

### ② B地区

所在地	大阪市城東区森之宮一丁目地内	
用地面積	約20,000㎡	
土地所有者	大阪市高速電気軌道株式会社	
都市計画による 制限	区域区分	市街化区域
	用途地域	準工業地域
	建ぺい率	60%
	容積率	200%（豊里矢田線沿い25m内は300%）
	防火地域及び準防火地域	準防火地域
	・森之宮北地区地区計画（再開発促進区）を定めていますが、現在、当地区の地区整備計画は定めていません。	

現状	<ul style="list-style-type: none"> <li>・2020年度～2022年度 工場等の解体工事</li> <li>・2022年度～2025年度 一部を除き暫定利用が可能（予定）</li> <li>・2026年度～ 全体使用可能（予定）</li> </ul>
その他	<p>&lt; 土壌汚染調査 &gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・大阪市高速電気軌道株式会社で調査、対策を行う予定です。</li> </ul> <p>&lt; 地下埋設物調査 &gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・工場跡地にコンクリート塊が残置されています。また埋設配管も残置する予定です。必要に応じて、事業者負担で調査していただくこととなります。</li> </ul> <p>&lt; 埋蔵文化財調査 &gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・対象地は、埋蔵文化財包蔵地エリアの対象外となっています。 （参考）大阪府地図情報提供システム <a href="https://www11.cals.pref.osaka.jp/ajaxspatial/ajax/">https://www11.cals.pref.osaka.jp/ajaxspatial/ajax/</a></li> </ul>

### ③C地区

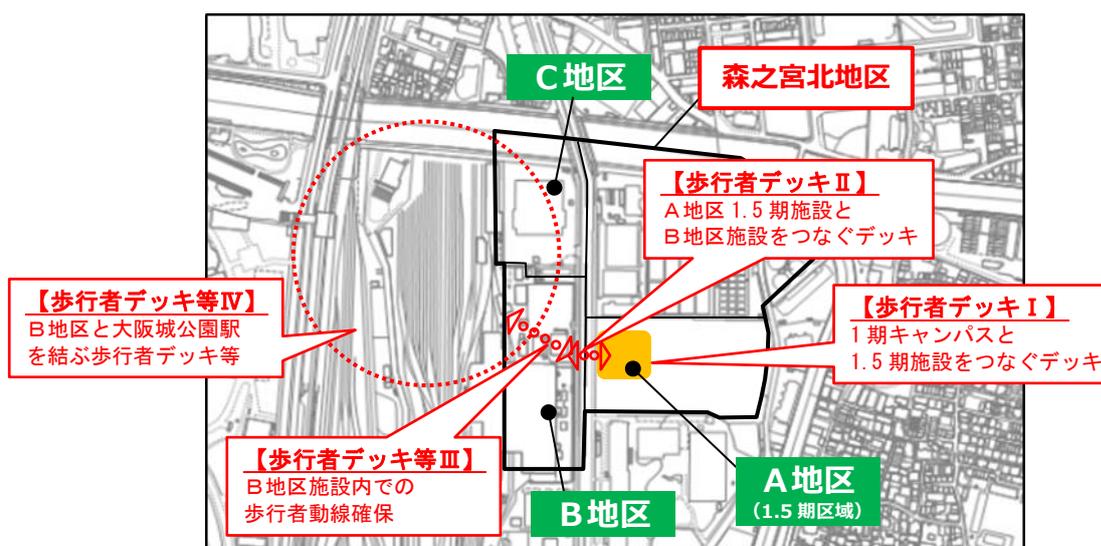
所在地	大阪市城東区森之宮一丁目地内	
用地面積	約12,200㎡	
土地所有者	大阪市環境局	
都市計画による制限	区域区分	市街化区域
	用途地域	準工業地域
	建ぺい率	60%
	指定容積率	200%（豊里矢田線沿い25m内は300%）
	防火地域及び準防火地域	準防火地域
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・森之宮北地区地区計画（再開発促進区）を定めていますが、現在、当地区の地区整備計画は定めていません。</li> </ul>	
現状	<ul style="list-style-type: none"> <li>・現在、もと森之宮ごみ焼却工場の建物内部の焼却炉等の設備を解体撤去中で、2021年度中に完了予定です。</li> <li>・その後、2022年度中に建物本体（地上部）及び職員用公舎の解体撤去工事に着手し、2024年度中に完了予定です。</li> </ul>	
その他	<p>&lt; 土壌汚染調査 &gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・用地の一部において、「土壌汚染対策法」及び「大阪府生活環境の保全等に関する条例」の指定基準に適合しない区画があります。 《参考》 環境局報道発表資料(2016年5月13日) <a href="https://warp.ndl.go.jp/info:ndljp/pid/11098460/www.city.osaka.lg.jp/hodoshiryo/kankyo/0000358980.html">https://warp.ndl.go.jp/info:ndljp/pid/11098460/www.city.osaka.lg.jp/hodoshiryo/kankyo/0000358980.html</a></li> </ul> <p>&lt; 地下埋設物調査 &gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・建物本体の地下部（基礎や杭等）は残置する予定です。</li> </ul> <p>&lt; 埋蔵文化財調査 &gt;</p>	



#### (4) 歩行者動線の整備

「大阪城東部地区のまちづくりの方向性」及び「森之宮北地区地区計画」において、地区内及び周辺の歩行者の利便性を向上させるとともに、安全で快適な歩行者空間を確保するため、JR大阪城公園駅と地区内とを円滑に接続する東西動線（地区内施設間の歩行者デッキ、道路上部における施設間を結ぶ歩行者デッキ、施設内の歩行者通路、鉄道施設上部等の歩行者デッキ等）を整備していくことを位置付けています。

具体的には、A地区では1期で大学法人が整備する学舎と1.5期で整備する施設を結ぶ「歩行者デッキⅠ」、A地区（1.5期）とB地区を結ぶ「歩行者デッキⅡ」、B地区に整備する施設内で確保する「歩行者デッキ等Ⅲ」、B地区と大阪城公園駅を結ぶ「歩行者デッキ等Ⅳ」を想定しています。



「マップナビおおさか」から引用

#### (5) 関連する計画等

提案にあたっては、以下の関連する計画等をふまえてください。

- ・ 新大学基本構想 令和2年7月改訂版（大阪府・大阪市・公立大学法人大阪）
- ・ 大阪城東部地区のまちづくりの方向性（大阪府・大阪市 2020年9月）
- ・ 都市再生緊急整備地域「大阪城公園周辺地域」（内閣府 2020年9月）
- ・ 森之宮北地区 地区計画（大阪市 2021年9月）

### 3. 事業提案を求める内容

森之宮北地区の調査対象用地を活用した開発事業について、次の「提案を求める内容」「提案条件」等をふまえて、民間事業者のノウハウ、創意工夫を活かした幅広い提案を求めます。

提案内容については、事業性（実現可能性）を勘案したうえでご提案いただくこととしますが、森之宮北地区のポテンシャルを最大限発揮するための開発事業の提案、また、それを実現する新たな事業フレームや収益施設の設置提案、事業公募時の条件設定などがあれば、自由にご提案ください。

提案にあたっては、下記（1）～（4）の各提案項目についてご確認いただき、ヒアリング項目（P17参照）もご参照のうえご提案ください。なお、下記（1）については提案を必

須とし、(2)～(4)については提案を必須としませんが、可能な限りご提案ください。

また、B地区及びC地区、歩行者動線の整備に係る提案内容については、提案事業者の承諾がある場合は、A地区(1.5期)の提案内容と合わせて各土地所有者へ情報提供します。

#### (1) A地区(1.5期)での開発事業《必須》

##### 【提案を求める内容】※①②③は本地区の提案における必須項目

- ①大学とともに成長するイノベーション・フィールド・シティというコンセプトを具現化するような機能(まちづくりの方向性P9～12等を参照)を配置する施設の提案
- ②民間事業者による実施(施設整備・管理運営)を可能とする事業フレーム・条件等の提案
- ③上記提案を実現できる借地料(円/㎡/年)と、事業期間の提案

- ・イノベーション・コアの施設として、スマートエネルギー、スマートエイジングをはじめとするスマートシティ関連機能など、大学研究と連携した機能の提案
- ・A地区(1.5期)とB地区を結ぶ「歩行者デッキⅡ」の整備(整備手法、整備時期、整備費、仕様等)についての提案

##### 【提案条件】

- ・2021年度から2024年度は、1期区域で大阪公立大学森之宮学舎の建設工事を行っており、1.5期区域の利用可能時期は2025年度からの予定です。
- ・公立大学法人大阪(以下「大学法人」という。)と事業者との間で、事業用定期借地契約を締結し、当該契約に伴う借地料をお支払いいただくことを想定しています。
- ・施設等の整備、管理運営にあたっては、下記において特に記載があるものを除き、原則として大学法人からの費用負担がないことを前提にご提案ください。
- ・提案いただく施設は、大学が使用するエリア(約8,000㎡、情報学研究科及び都市シンクタンク機能・技術インキュベーション機能を配置予定)も含めて整備いただきます。大学が使用するエリアは大学法人が区分所有するものとして買取りを想定していますが、事業実施にあたって、提案事業を実現するために、買取り・区分所有以外の事業フレームがあればご提案いただいても構いません。
- ・提案施設の整備と合わせて、A地区1期で大学法人が整備する大学施設の歩行者デッキ(A地区詳細図(P6)参照。1期区域部分は大学法人にて整備・管理。)に繋がる「歩行者デッキⅠ」(幅員約4.8m)を1.5期区域内で整備していただく必要があります。歩行者デッキ整備後の管理も事業者の負担となります。
- ・A地区(1.5期)とB地区を結ぶ「歩行者デッキⅡ」については、整備手法や整備時期、整備費の負担スキーム等の詳細は決まっておりませんが、A地区(1.5期)とB地区を開発する事業者が同一の場合はその事業者が整備することを想定しています。また、別の事業者となる場合は後で開発する事業者が整備することを想定しているため、これをふまえて歩行者デッキが接続できる施設内容としてください。  
整備費の負担スキームについては開発する事業者や受益者に負担いただくことも検討して

います。そのため、当該デッキの整備についての提案がない場合であっても、整備費の負担スキーム等についてヒアリングを行います。

- ・事業実施するうえで必要となる土壌汚染対策については、事業者で実施いただくことを想定しています。対策に必要な費用は大学法人が負担することを想定しています。

## (2) B地区での開発事業

### 【提案を求める内容】※①②③④は本地区の提案をする場合の必須項目

- ①大学とともに成長するイノベーション・フィールド・シティというコンセプトを具現化するような機能（まちづくりの方向性P9～12等を参照）を配置する施設の提案
  - ②A地区との連携を図りながら、業務、商業、宿泊、居住・健康医療機能等を中心に産学連携等の多様な交流を生み出す複合的な機能の提案
  - ③民間事業者による実施（施設整備・管理運営）を可能とする事業フレーム・条件等の提案
  - ④上記提案を実現できる借地料（円/m<sup>2</sup>/年）（借地契約とする場合）
- ・イノベーション・コアの施設として、大学と連携した機能の提案
  - ・2022年度から2025年度までの暫定活用に関する事業提案

### 【提案条件】

- ・大阪市高速電気軌道株式会社では、一時的な暫定活用、自社開発や他社との共同開発、A地区（1.5期）やC地区との一体開発について幅広く検討しています。
- ・2020年度から2022年度にかけて、地区内工場等の解体工事を行っており、2022年度中から2025年度までは、一部を除き暫定利用が可能となる予定です。2026年度以降は地区全体が利用可能となる予定です。
- ・大阪市高速電気軌道株式会社と事業者との間の契約は、事業用定期借地契約や他のスキームも含め、ご自由にご提案ください。
- ・今後、地区整備計画を定め、地区施設の配置及び規模、建築物の容積率の最高限度等を定めることも検討しています。このため、必要に応じて容積率緩和を前提とした提案も可能とします。この場合は、容積率制限の緩和等に見合う公共施設（1号施設）や地区施設の整備についても併せてご提案ください。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検討します。よって、ご提案いただいた内容を保証するものではありません。
- ・また、大阪城東部地区は都市再生特別措置法に基づく都市再生緊急整備地域に指定されています。このため、「都市再生特別地区」活用し、容積率の緩和による土地の高度利用を図る提案も可能としますが、この場合、「都市の再生への貢献」の内容も併せてご提案ください。

## (3) C地区での開発事業

### 【提案を求める内容】※①②は本地区の提案をする場合の必須項目

① A地区やB地区の開発と連携した施設等整備の提案（事業フレーム・条件等含む）

② 上記提案を実現できる借地料（円/m<sup>2</sup>/年）（借地契約とする場合）の提案

- ・ C地区の北側の第二寝屋川沿いの河川空間活用や大阪城公園との一体性も図る親水空間として相応しい事業の提案（事業フレーム・条件等含む）

**【提案条件】**

- ・ 現在、もと森之宮ごみ焼却工場の建物内部の焼却炉等の設備を解体撤去中で、2021年度中に完了予定です。その後、2022年度中に建物本体（地上部）及び職員用公舎の解体撤去工事に着手し、2024年度中に完了予定です。このため、本地区の活用は2025年度以降で想定してください。
- ・ 事業用定期借地を想定してください。
- ・ もと森之宮ごみ焼却工場の建物地下部（基礎、杭等）を残置する予定です。このため、提案にあたっては、原則として、建物地下部の撤去を伴わない手法等を採用してください。
- ・ 敷地内は土壤汚染物質が飛散等することが無いよう安定化させた上で管理しています。このため、提案にあたっては、原則として、敷地内の土壤の掘削等を行わない手法等を採用してください。
- ・ なお、上記条件によらない手法等を採用する提案も可能です。この場合は、建物地下部撤去や土壤汚染対策など必要な対策、これらを踏まえた土地取得価格等も併せて提案してください。
- ・ 今後、地区整備計画を定め、地区施設の配置及び規模、建築物の容積率の最高限度等を定めることも検討しています。このため、必要に応じて容積率緩和を前提とした提案も可能とします。この場合は、容積率制限の緩和等に見合う公共施設（1号施設）や地区施設の整備についても併せてご提案ください。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検討します。よって、ご提案いただいた内容を保証するものではありません。
- ・ また、大阪城東部地区は都市再生特別措置法に基づく都市再生緊急整備地域に指定されています。このため、「都市再生特別地区」を活用し、容積率の緩和による土地の高度利用を図る提案も可能としますが、この場合、「都市の再生への貢献」の内容も併せてご提案ください。

**（４）歩行者動線の整備**

**【提案を求める内容】**

- ・ 大阪城公園駅と地区内を結ぶ「歩行者デッキⅠ～歩行者デッキ等Ⅳ」について、各地区の開発に合わせた実現可能な整備手法の提案  
（「歩行者デッキⅠ、Ⅱ」については、P12～13（１）A地区での開発事業を参照）

**【提案条件】**

- ・「大阪城東部地区のまちづくりの方向性」及び「森之宮北地区地区計画」において、大阪城公園駅と地区内とを円滑に接続する東西動線（地区内施設間の歩行者デッキ、道路上部の歩行者デッキ、施設内の歩行者通路、鉄道施設上部等の歩行者デッキ等）を整備していくことを位置付けています。（P11（4）歩行者動線の整備を参照）
- ・具体的には、A地区では1期で大学法人が整備する学舎と1.5期で整備する施設を結ぶ「歩行者デッキⅠ」、A地区（1.5期）とB地区を結ぶ「歩行者デッキⅡ」、B地区に整備する施設内で確保する「歩行者デッキ等Ⅲ」、B地区と大阪城公園駅を結ぶ「歩行者デッキ等Ⅳ」を想定しています。
- ・このうち、B地区と大阪城公園駅を結ぶ「歩行者デッキ等Ⅳ」について、整備手法や整備時期、ルート、整備費の負担スキーム等の詳細は決まっておりませんが、開発する事業者や受益者にも整備費を負担いただくことを検討しています。

#### 4. マーケットサウンディングの対象者

マーケットサウンディングに参加することができる事業者は、大阪城東部地区への民間活力導入事業において、事業主体として関心と意欲を有する法人又は法人のグループとします。

#### 5. マーケットサウンディングのスケジュール、進め方

##### （1）スケジュール

2021年11月5日（金）	実施要領の公表
2021年11月12日（金）	説明会開催（動画配信） （申込期限 2021年11月11日（木））
2021年11月15日（月）	現地見学会（申込期限 同上）
2021年11月12日（金）～17日（水）	質問受付
2021年11月25日（木）	質問に対する回答の公表（予定）
2021年12月23日（木）～24日（金）	参加申込書・提案書の受付
2022年1月中旬～2月下旬（予定）	提案内容に応じて提案者との対話の実施
2021年度中を目途	提案結果のとりまとめ、公表

※事業者公募の実施予定について

マーケットサウンディングの結果等をふまえて、大阪城東部地区への民間活力の導入可能性及び、その事業効果が期待される場合は、今後、できるだけ早期の事業者公募の実施をめざして、公募条件等の検討・整理を進めていく予定です。

##### （2）進め方

###### ①説明会・現地見学会の開催

主に調査の目的、提案対象エリアの概要及びマーケットサウンディングの実施方法等について、説明会を開催します。新型コロナウイルス感染症感染拡大防止の観点から、説明会は動画配信形式により以下の通り実施します。

また、A地区（1.5期）の現状について、現地見学会を開催します。

【説明会】

○配信開始 2021年11月12日（金）午前10時から

○配信URL 参加申込者へ個別に連絡します。

#### 【現地見学会】

○開催日時 2021年11月15日（月）午前10時から（詳細な時間は別途お伝えします）

○開催場所 参加申込者へ個別に連絡します。

#### 【留意事項】

○参加申込方法

- ・電子メールで、様式1「説明会・現地見学会申込書」に必要事項を記入のうえ、連絡先の電子メールアドレス宛てに提出してください。
- ・電子メールの件名は、「大阪城東部地区 マーケットサウンディング説明会参加申込（法人名）」としてください。

○申込期限 2021年11月11日（木）午後5時必着

○留意事項

- ・参加申込者への連絡は、配信開始日の午前9時までに申込書記載の担当者メールアドレス宛に行います。それまでに連絡がなかった場合は、連絡先の電話番号までお問い合わせください。
- ・現地見学会への参加については、参加法人1法人につき、最大3名までとします。なお、現地は周辺を含め駐車場はありません。お越しいただく際は、公共交通機関をご利用ください。
- ・多数の参加希望者があった場合は、開催時刻等の変更を行うことがあります。
- ・現地見学会当日には、本実施要領は配布しないので、各自持参してください。
- ・説明会・現地見学会に不参加の場合であっても、マーケットサウンディングへの参加申込（提案）は可能です。

#### ②本実施要領に関する質問の受付

本実施要領に記載された内容に関する質問を次の要領で受け付けます。これ以外による質問の受付は行わないものとします。

○提出方法

- ・様式2「質問書」に必要事項を記入のうえ、連絡先の電子メールアドレス宛てに提出してください。
- ・電子メールの件名は、「大阪城東部地区 マーケットサウンディング実施要領に関する質問（法人名）」としてください。

○受付期間 2021年11月12日（金）～2021年11月17日（水）午後5時まで

#### ③本実施要領に関する質問に対する回答の公表

受け付けた質問に対する回答は、次のとおり大阪市のホームページ等で公表します。

○公表時期 2021年11月25日（木）午後2時から（予定）

○公表ホームページURL

<https://www.city.osaka.lg.jp/keizaisenryaku/page/0000548176.html>

○留意事項

- ・受け付けた質問に対する回答は、個別には行いません。
- ・質問を行った法人名は公表しません。
- ・本実施要領に関係のない事項等の質問に対しては回答しません。

#### ④参加申込受付

マーケットサウンディングへの参加を希望する法人又は法人のグループは、次の要領で参加申込みを行ってください。

##### ○参加申込方法

- ・連絡先まで事前に電話連絡のうえ、様式3「マーケットサウンディング参加申込書」及び「提案書（様式自由）」を送付又は持参してください。

##### ○受付日時

2021年12月23日（木）～2021年12月24日（金）午前9時～午後5時30分

※送付の場合は、2021年12月24日（金）必着とします。

##### ○提出書類、提出部数

- ・様式3 「マーケットサウンディング参加申込書」 1部
- ・様式自由 「提案書」 10部

##### ○「提案書」の作成方法

- ・「提案書」については、様式は問いません。
- ・提案の概要、提案を実現するための事業フレーム・条件等について自由にご提案ください。
- ・また、ヒアリング内容等（下記⑤参照）をふまえて、できるだけ詳しくご記載いただけるのが望ましいですが、記載いただけない項目・内容があっても構いません。

#### ⑤ヒアリングの実施

提案内容に応じ、次の要領で対話方式によるヒアリングを実施します。

○開催日時 2022年1月中旬～2022年2月下旬（予定）

○開催場所 ヒアリング対象の参加事業者に対し、詳細を個別に連絡します。

##### ○ヒアリング内容等

- ・参加事業者から、ご提案いただいた内容をご説明いただき、それをふまえて、こちらから質問等をさせていただきます。
- ・ヒアリング項目については、主に、下記を予定しています。提案にあたっては、可能な限り下記ヒアリング項目をふまえて提案資料を作成してください。なお、提案や回答いただけない項目・内容があっても構いません。
- ・ヒアリング対象の参加事業者に、ヒアリングの流れ及び具体的なヒアリング項目について、別途、事前にお知らせいたします。

##### ○ヒアリング項目

事業内容	・施設の整備・活用イメージ（コンセプト、導入機能、規模等） ・事業収支のイメージ （初期整備費の概算、収支見込み、目安となる投資回収期間等） ・投資回収方法
事業フレーム	・事業実施にあたっての課題、問題点など ・民間事業者での施設整備（費用負担）が可能となる事業条件 ・民間事業者での管理運営のイメージ
事業エリア	・各地区間の連携等（複数地区での提案の場合）
施設整備	・民間事業者で施設整備を行う上での課題、負担感

借地料	・納付することが可能な借地料
事業期間	・投資回収期間等をふまえて、どの程度の事業期間が必要か
歩行者動線	・P14（４）歩行者動線の整備を参照
その他	・事業スケジュール（工事開始時期、工事期間等のイメージ）

○留意事項

- ・ヒアリングは、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。
- ・ヒアリングに参加できる人数は1グループ6名までとします。（参加予定者については、様式3「マーケットサウンディング参加申込書」に記入してください。）
- ・ヒアリングの所要時間は、1グループ60分程度を目安とします。なお、必要に応じて複数回ヒアリングを行うことがあります。
- ・対話方式でのヒアリング以外に、別途、電子メール等によるヒアリング（文書照会）をお願いすることがあります。
- ・ヒアリングで回答いただいた内容は、提案いただいたものと同様に取り扱うものとします。
- ・本実施要領に関係のない提案など、本マーケットサウンディングの趣旨から外れた内容についての提案があった場合は、当該参加事業者に対しては、ヒアリングを実施しない場合があります。
- ・ヒアリングには、森之宮北地区で大学キャンパス整備を行う公立大学法人大阪、大阪市、大阪府の他、ヒアリング対象の参加事業者の承諾のうえ、森之宮北地区の開発にかかる関係者が出席することがあります。

⑥実施結果の公表

マーケットサウンディングの実施結果については、参加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、取りまとめ次第、大阪市のホームページ等にて要旨を公表します。

○公表時期 2021年度中を目途

6. マーケットサウンディングに関する留意事項

(1) 参加事業者の取扱い

- ・参加事業者の名称は公表しないものとします。
- ・マーケットサウンディングへの参加実績は、大阪城東部地区への民間活力導入の事業者公募の際に優位性を持つものではありません。

(2) 提案内容の取扱い

- ・提案書は公表しないものとし、提案事業者の承諾のあった場合を除き第三者へは提供しません。
- ・マーケットサウンディングにおいてご提案をいただいた内容は、A地区（1.5期区域）への民間活力導入の事業者公募の条件を検討する際の参考としますが、必ず条件等に反映されるものではないことにご留意ください。
- ・B地区やC地区を含む提案については、提案事業者の承諾がある場合は、今後の開発内容を定める際の参考となるよう、各土地所有者へ情報提供します。ただし、それぞれの地区

の開発内容は各土地所有者において定められるものであり、必ずしも提案内容が反映されるものではないことにご留意ください。

### (3) 費用負担

- ・マーケットサウンディングへの参加に要する費用は、参加事業者の負担となります。

## 7. 連絡先

担当：大阪市経済戦略局 企画総務部総務課（大学支援担当）

住所：大阪市住之江区南港北2丁目1番10号 ATCビルO's 棟南館4階

電話：06-6615-3776

FAX：06-6614-0150

E-mail：[ga0019@city.osaka.lg.jp](mailto:ga0019@city.osaka.lg.jp)