

難波宮跡公園（北部ブロック）の整備検討に向けた
マーケットサウンディング（市場調査）

実施要領

令和2年7月

大阪府・大阪市

目 次

1 . 実施概要	P1
2 . マーケットサウンディングの背景	P1
3 . 事業提案を求める内容	P3
4 . 整備事業に関する提案条件等	P3
5 . ソフト事業に関する提案条件等	P7
6 . その他の提案条件	P8
7 . マーケットサウンディングの進め方	P8
8 . 提出書類一覧	P11
9 . 提出先	P11
10. 連絡先	P11

1. 実施概要

(1) 調査の名称

「難波宮跡公園（北部ブロック）の整備検討に向けたマーケットサウンディング（市場調査）」

(2) 土地概要

所在地	: 大阪府大阪市中央区馬場町
都市計画公園面積	: 北部ブロック約2.3ヘクタール（南部ブロック約7.7ヘクタール）
公園種別	: 歴史公園（※）
史跡区域	: 文化財保護法により史跡に指定されている区域を含む
用途地域	: 商業地域
建蔽率	: 80%
容積率	: 北部ブロック600%（南部ブロック400%）
防火地域	: 北部ブロック 防火地域（南部ブロック 準防火地域）
都市施設	: 都市計画公園区域

※歴史公園・・・史跡、名勝、天然記念物等の文化財を広く一般に供する（文化財の歴史的意義を継承し、有効に活用する）ことを目的とする公園。

<参考情報>

「マップナビおおさか」（地域情報・都市計画情報・広域避難場所等）

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

2. マーケットサウンディングの背景

難波宮跡公園を含む「大阪城・周辺エリア」は、平成24年度に大阪府・大阪市でとりまとめた「ランドデザイン・大阪」において、「大阪城公園と周辺の賑わい創出」として「周辺の回遊性の向上」に取り組むこととしています。また、「大阪都市魅力創造戦略2020」においても、難波宮跡公園を含む「大阪城・森之宮・大手前地区」を「世界第一級の文化・観光拠点の形成・発信をめざす重点エリア」として位置づけており、その魅力向上を図っていくこととしています。

難波宮跡公園の北部ブロックについては、その周辺に、大阪城天守閣や重要文化財等の文化財的価値の高い資産が集積し多くの来園者で賑わう大阪城公園、大阪の地にはぐくまれた貴重な歴史・文化遺産を展示している大阪歴史博物館、そして、我が国最初の本格的な中国式の宮殿跡として学問的にも極めて重要な遺跡である史跡難波宮跡が存在する難波宮跡公園という、都心部にある大阪を代表する歴史魅力あふれる貴重な施設が集中しており、北部ブロックはその3つの結節点として位置づけております。

こうした位置づけのもと、北部ブロックにおいてはその立地的なポテンシャルをふまえ、国内外から訪れる観光客や日常的な公園利用者等を3つの歴史魅力あふれる施設に誘うとともに多くの人が集い、交流する集客性の高い“史跡広場空間”として公園整備を行うことを目標としております。

その中で北部ブロックの西側敷地（約0.9ヘクタール）は国の史跡に指定されていないため、比

較的整備内容の自由度が高いエリアです。そのため難波宮跡公園、大阪城公園、大阪歴史博物館との連携空間として互いの魅力を高め合いながら、各施設へ誘導し、さらに周辺の上町台地や船場地域等一帯の回遊性も高めるための仕掛けづくりと賑わいや楽しみを創り出し、かつ利用者に高い利便性と満足度を提供できる施設の整備をめざすこととしております。

そこで、大阪府・大阪市では上記のような北部ブロック西側敷地がもつ3施設の結節点としてふさわしい公園整備を実現するため、民間事業者の方の自由な発想を取り入れた民設民営の公園施設（以下、「民活施設」という。）の整備を検討し、平成28年9月と平成30年2月の2回、利活用の方向性や市場性の有無を探るためのマーケットサウンディング（市場調査）を実施いたしました。その中で、参加事業者の方々からは様々なご意見・ご提案を頂いており、大阪府・大阪市ではその貴重なご意見やご提案をもとに、民活施設の整備に向けた条件等の整理を進めてきました。

こうした中、2025年に大阪・関西万博が開催されることが決定し、世界へ大阪をアピールする絶好の機会が訪れることから、これまでの北部ブロックの一部区域の完成だけではなく、2025年の北部ブロック全体の整備に向け、今回のマーケットサウンディングにおきましては、難波宮跡公園の歴史魅力あふれる公園整備を実現するため、北部ブロックの整備事業提案とあわせて南部ブロックを含めたソフト事業提案について、民間事業者の方の優れたアイデアやノウハウにあふれたご提案をいただくものです。

<参考情報>

「グランドデザイン・大阪」

<http://www.pref.osaka.lg.jp/daitoshimachi/granddesign/>

「大阪都市魅力創造戦略2020」

<http://www.city.osaka.lg.jp/keizaisenryaku/page/0000274613.html>

「史跡難波宮跡附法円坂遺跡保存活用計画」

<https://www.city.osaka.lg.jp/kyoiku/page/0000508299.html>

3. 事業提案を求める内容

(1) 提案区分

事業提案にあたっては「2. マーケットサウンディングの背景」の趣旨をふまえた提案とし、「①北部ブロックに関する提案」または「②南部ブロックに関する提案」、「①②両ブロックに関する提案」についてご提案ください。また、それぞれの提案条件については、「4. 整備事業に関する提案条件等」および「5. ソフト事業に関する提案条件等」をご参照ください。

○提案区分

	① 北部ブロック	② 南部ブロック
対象事業	・整備事業提案 ・ソフト事業提案	・ソフト事業提案

(2) 提案対象区域【資料1、2参照】

①北部ブロックに関する提案

- 北部ブロックは、整備事業及びソフト事業についてご提案ください。
- 整備事業提案は、以下に示す区域Aを提案必須区域とし、区域Bを任意提案区域とします。
- ソフト事業提案については、任意提案とします。

<区域A>

- ・区域Aは、史跡区域外となっておりますので、提案条件等をふまえたうえで比較的自由にご提案いただくことが可能な区域です。
- ・「民活施設と「園地」の一体的な整備についてご提案ください。

<区域B>

- ・区域Bは、概ね史跡に指定されていることから遺構表示を中心とした「園地」の整備を行う区域です。
- ・本市が実施することを前提に提案することも可能ですが、可能な範囲で区域Aとの一体的な整備をご提案ください。

②南部ブロックに関する提案

- 南部ブロックは、全域が史跡区域であることを踏まえ、ソフト事業についてご提案ください。
- 南部ブロックのみのご提案も可能です。

4. 整備事業に関する提案条件等

(1) 提案を求める整備内容

民活施設の整備について

- ・都市公園法第2条第2項に規定する「公園施設」のうち、休養施設、教養施設、便益施設の中から自由にご提案ください。

○施設例

区分	施設
提案可能	大阪城公園や難波宮跡を展望できるテラスカフェ、ガイドツアーの拠点、案内所、お土産等を販売する売店、駐車場（観光バス・普通車）など
提案不可	野球場、陸上競技場、水泳プールなどの運動施設 など

- ・ 区域 A に限り提案できるものとし「2. マーケットサウンディングの背景」の趣旨をふまえ、歴史公園としての効用を高めるとともに、多くの来訪者が満足するような施設としてください。
- ・ 大阪城や難波宮をはじめとして、周辺の上町台地や船場地域に点在する多くの文化財等への歴史探訪の起点となるような情報案内機能を必ず導入してください。（情報案内機能については、「(2) 情報案内機能の導入について」をご参照ください。）
- ・ 駐車場（観光バス・普通車）の提案に際しては、規模や料金設定等についてもできる限り具体的にご提案ください。
- ・ 施設の設置に際しては、都市公園法第 5 条に基づく設置管理許可が必要であり、事業者自らが設置・管理運営を行うこととします。
- ・ なお、原則として、事業期間終了後は、事業者において当該許可施設を撤去し、原状（更地）に回復することとします。
- ・ 外観や規模等については「(3) 空間イメージおよび外観、規模等」をご参照ください。

園地の整備について

- ・ 都市公園法第 2 条第 2 項に規定する「公園施設」のうち、園路及び広場、修景施設、休養施設、管理施設の中から自由にご提案ください。

○想定される施設例

交流広場、芝生広場、エントランス、大阪城公園と難波宮南部ブロックをつなぐプロムナード、ベンチ、植栽 など

- ・ 区域 A における「園地」の整備は、北部ブロックゾーニング図（案）【資料 3-1、3-2】をふまえ、「民活施設」と一体的な整備となるよう、一般の公園利用者が自由に無料で利用できる園路や広場、芝生やベンチ等の「園地」の整備をご提案ください。なお、維持管理については、事業者自らが実施していただくことを前提とします。
- ・ 区域 B における「園地」の整備は、整備計画図（案）【資料 4】に沿って、可能な範囲でご提案ください。なお、維持管理については、北部ブロック全体の一体的な管理運営など、民間事業者でどの程度負担することが可能か、具体的にご提案ください。
- ・ 行政からの費用負担については、「(5) 行政からの費用負担について」をご参照ください。

<参考情報>

○公園施設の種類（都市公園法第2条第2項より）

- ・園路及び広場
- ・修景施設（植栽、芝生、花壇、噴水、いけがき、水流、池など）
- ・休養施設（休憩所、ベンチ、野外卓、キャンプ場など）
- ・教養施設（図書館、陳列館、体験学習施設など）
- ・便益施設（売店、飲食店（風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和二十三年法律第百二十二号）第二条第四項に規定する接待飲食等営業に係るものを除く）、宿泊施設、駐車場、便所、荷物預り所など）
- ・管理施設（門、柵、掲示板、照明施設など）

○都市公園法

<URL>[https://elaws.e-](https://elaws.e-gov.go.jp/search/elawsSearch/elaws_search/lsg0500/detail?lawId=331AC0000000079)

[gov.go.jp/search/elawsSearch/elaws_search/lsg0500/detail?lawId=331AC0000000079](https://elaws.e-gov.go.jp/search/elawsSearch/elaws_search/lsg0500/detail?lawId=331AC0000000079)

（2）情報案内機能の導入について

民活施設においては、難波宮、大阪城の情報案内をはじめとして、さらに、その南側に続く上町台地や西側に広がる船場地域といった周辺に点在する文化財等への歴史探訪の起点となるような情報案内機能を必ず導入してください。

○情報案内機能の例

- ・難波宮をはじめとする周辺の文化財の紹介など
- ・大阪の歴史、文化等に関する案内

※具体的な内容については、上記の例にとらわれず、自由にご提案いただいて結構です。

※本機能を導入するにあたり、行政が担うべき役割としては、歴史の情報案内に必要な素材の準備や提供、大阪歴史博物館、地域、歴史ボランティアとの連携に関する指導などを想定しています。

（3）空間イメージおよび外観、規模等【資料5参照】

区域Aは、史跡に指定されていませんが、内裏などの史跡難波宮跡の重要な遺構に隣接しています。内裏とは天皇の生活の場であり、また皇室の公式行事を行う場として、現在の皇居に相当する重要なところであり、「史跡難波宮跡附法円坂遺跡保存活用計画」では、南部ブロックと同様に中心となる建物（内裏正殿）やその周囲を囲む回廊などを平面的な遺構表示とし、周囲に花木を配した憩える空間として整備する予定です。そのため、区域Aについても、史跡区域外を含め全域において、史跡難波宮跡を構成する一部として、一体的な空間の広がりや連続性を確保することが求められます。したがって、ご提案にあたりましては、施設の形態や外観、規模について、以下の条件を考慮してください。

- ・ご提案いただく施設は、歴史公園に相応しい外観とし、また、周辺の大阪城公園や難波宮跡公園南部ブロックとの緑の連続性を考慮してください。（例えば、建築物に屋上・壁面緑化を

行う、芝生広場等を設け全体を緑で覆う等)

- ・ 隣接する大阪歴史博物館では、高層階（10階）から難波宮跡公園周辺への眺望を展示の主たる構成要素としていることから、その眺望を確保し、かつ難波宮跡公園南部ブロックから大阪城公園（特に大阪城天守閣）への景観についても配慮しご提案ください。
- ・ 上記の眺望や景観を最大限に配慮するため、建物の高さについては、原則2階建以下（高さ10m未満）としてください。3階建以上の施設を設置する場合は、周辺施設の高さを一定考慮するとともに、2階建以下とするよりも、「2. マーケットサウンディングの背景」に記載された公園像の実現に、より寄与できる具体的提案（例えば近接する大阪歴史博物館の機能を補完する施設（展示・情報発信・飲食・休憩施設の併設）や、公園の運営方法など）としてください。
- ・ 地下利用の提案は可能ですが、敷地境界付近は遺構面が残存する可能性があるため、別途、協議が必要となります。
- ・ 民活施設及び園地整備において整備する「建築物」（建築基準法第2条に規定する「建築物」）の建築面積（西ブロックの既存建築物は除く）は、市公園条例に基づく建蔽率4%を踏まえ、原則、1,200㎡を限度とします。ただし、民間事業者がB区域の「園地」を整備する場合に限り、「P-PFI制度」による建蔽率の特例措置を適用することとし、最大4,600㎡までとします。

<参考情報>

「都市公園の質の向上に向けた Park-PFI 活用ガイドライン」

（国土交通省、改正平成30年8月10日）

<URL><https://www.mlit.go.jp/common/001197545.pdf>

（4）事業期間

初期投資回収期間等を踏まえ、事業の実現性を最も高めるために必要な事業期間をご提案ください。なお、事業期間の最長は20年間としますが、今回は5年間や10年間等の比較的短期間でも提案は可能です。

（5）行政からの費用負担について

- ・ 区域A・Bの「園地」の整備にかかる費用については、民間事業者による負担を期待しますが「Park-PFI制度」の活用により、当該整備費について行政から費用負担を行うことが可能です。
- ・ ただし、民間資金の還元により公共負担が1割以上削減されることが条件となります。
- ・ なお、整備単価は、最大25,000円/㎡を上限とし、当該単価を超える費用については、その全額が民間事業者の負担となります。

○負担例（提案内容が30,000円/㎡で公共負担の1割削減をお申し出頂いた場合）

行政負担額=25,000円/㎡×90%=22,500円/㎡

- ・ また、行政が費用負担を行った施設については、整備後、市に帰属するものとし「補助金等に

係る予算の執行の適正化に関する法律」が適用されますのでご注意ください。※関係法令等については、下記参考情報をご参照ください。

- ・「民活施設」の整備にかかる費用については、行政からの費用負担を行うことができませんのでご注意ください。

<参考情報>

○「補助金等に係る予算の執行の適正化に関する法律」

<URL><https://elaws.e->

[gov.go.jp/search/elawsSearch/elaws_search/lsg0500/detail?lawId=330AC000000179](https://elaws.e-gov.go.jp/search/elawsSearch/elaws_search/lsg0500/detail?lawId=330AC000000179)

(6) 使用料について

民間事業者が都市公園法上の「公園施設」を設置する場合、本市より都市公園法第5条及び大阪市公園条例第6条、第14条に基づく、公園施設の設置許可を受け、本市へ公園使用料を納付いただく必要がありますのでご注意ください。

ただし、設置する「公園施設」のうち、下記に該当する部分については、公園使用料徴収の対象外となります。

○公園使用料徴収の対象外施設

- ・大阪市に寄付していただく施設
- ・公園利用者等が無料で自由に利用でき、かつ、本来の公園機能の効果を発揮すると認められる施設

※詳細については、【資料6 公園施設設置許可制度における公園使用料の考え方について】をご参照ください。

<参考情報>

「大阪市公園条例」(大阪市例規データベース)

<URL><http://www1.g-reiki.net/reiki37e/reiki.html>

(第15類 土木、第4章 公園等、大阪市公園条例)

5. ソフト事業に関する提案条件等

- ・難波宮跡は、日本で最古の本格的な中国式宮殿跡であり、学問的にも極めて重要な史跡であることから、これらの歴史的価値を国内外問わず多くの人々に広く伝えるため、遺構の再現や難波宮跡の史跡等を活用した歴史遺産の魅力向上に資するイベント実施やICTなどの新技術を活用した取り組みなど、幅広くご提案ください。
- ・また、大阪城公園や歴史博物館との連携、周辺エリアとの回遊性の向上に資する取り組みなど、難波宮跡公園のポテンシャルを最大限発揮するための事業アイデアについては、提案対象区域外を含めご提案頂くことが可能です。
- ・なお、史跡区域については、イベントの実施に当たって、仮設ステージ・テント等の設置は可能ですが、掘削など地下の史跡に影響を及ぼす行為や長期間にわたって史跡空間を占用する行為は

許可されませんのでご注意ください。

- ・ イベントの実施については、事業者自らが実施することを前提にご提案ください。
※本市が主催者として実施するご提案は、想定していません。
- ・ イベントの実施に際しては、関係法令に基づく許可を受け、本市へ使用料を納付いただく必要がありますのでご注意ください。

○これまでの主なイベント事例

四天王寺ワッソ <URL><http://wasso.net/category/%e9%96%8b%e5%82%ac%e6%a6%82%e8%a6%81/>
第31回中央区民まつり <URL><https://www.osakacommunity.jp/chuo/2019report.html>

6. その他の提案条件

- ・ 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、事業展開に必要な規制緩和事項、事業期間などの事業者公募時の条件設定などがあればあわせてご提案ください。

7. マーケットサウンディングの進め方

(1) マーケットサウンディングの対象事業者

対象事業者は、難波宮跡公園の利活用内容を提案し、かつ実行する意向を有する法人及びその他の団体（以下「法人等」という。）、又は複数の法人等によって構成される連合体とします。

(2) マーケットサウンディングの流れ

① マーケットサウンディングの実施を公表

- ・ 大阪府・大阪市の報道発表やホームページ掲載などでマーケットサウンディングの実施について公表します。

② 現地見学会の開催（任意）

《日時》令和2年7月15日（水）午前10時開始

《場所》難波宮跡公園北部ブロック【資料7参照】

- ・ 現地見学会への参加は1グループ3名以内で事前申込制とします。
- ・ 参加を希望する場合は令和2年7月14日（火）午後5時（必着）までに、電子メールで、【別紙1】「現地見学会申込書」に必要事項を記入の上、件名を「【難波宮跡公園】現地見学会参加申込み」とし、「9. 提出先」へ提出してください。
- ・ なお、当日は実施要領をプリントアウトして持参し、公共交通機関をご利用ください。
- ・ 現地見学会への参加は任意です。

③ マーケットサウンディングに関する質問

- ・ 【別紙2】「質問用紙」に記入の上、令和2年7月22日（水）午後5時（必着）までに、電子メールで、件名を「【難波宮跡公園】マーケットサウンディングに関する質問」とし、「9. 提出先」へ提出してください。
- ・ 令和2年8月5日（水）頃に、本市ホームページ上での回答を予定しています。

④ 提案資料の提出

提案資料については、以下のものを電子メール又は郵送にてご提出ください。

<提案資料：令和2年9月4日（金）締切>

- ・参加申請書【別紙3】（A4）
- ・提案概要書【別紙4】（A4）
- ・事業計画提案書【様式自由】（A3、カラー）

※事業内容（導入機能等の提案を含む）、事業期間、集客計画、全体計画図、施設平面図、立面図、事業収支計画書等をご提示ください。

※事業計画提案書について様式は問いませんが、想定する事業の概要・規模・管理運営等に関する事項について、可能な限り具体的な提案資料としてください。

※電子メールで提出いただく場合は、件名を「【難波宮跡公園】マーケットサウンディング参加申請書」としてください。また、郵送にてご提出いただく場合、送付部数は1部とし、提案内容を収納した電子データの提出（CD-R、1部）も同封してください。

※なお、提出資料ファイルの仕様は次のとおりとしてください。

- ・Microsoft Word2016（事業内容等）、Microsoft Excel2016（事業収支計画書等）、PDF（図面等）

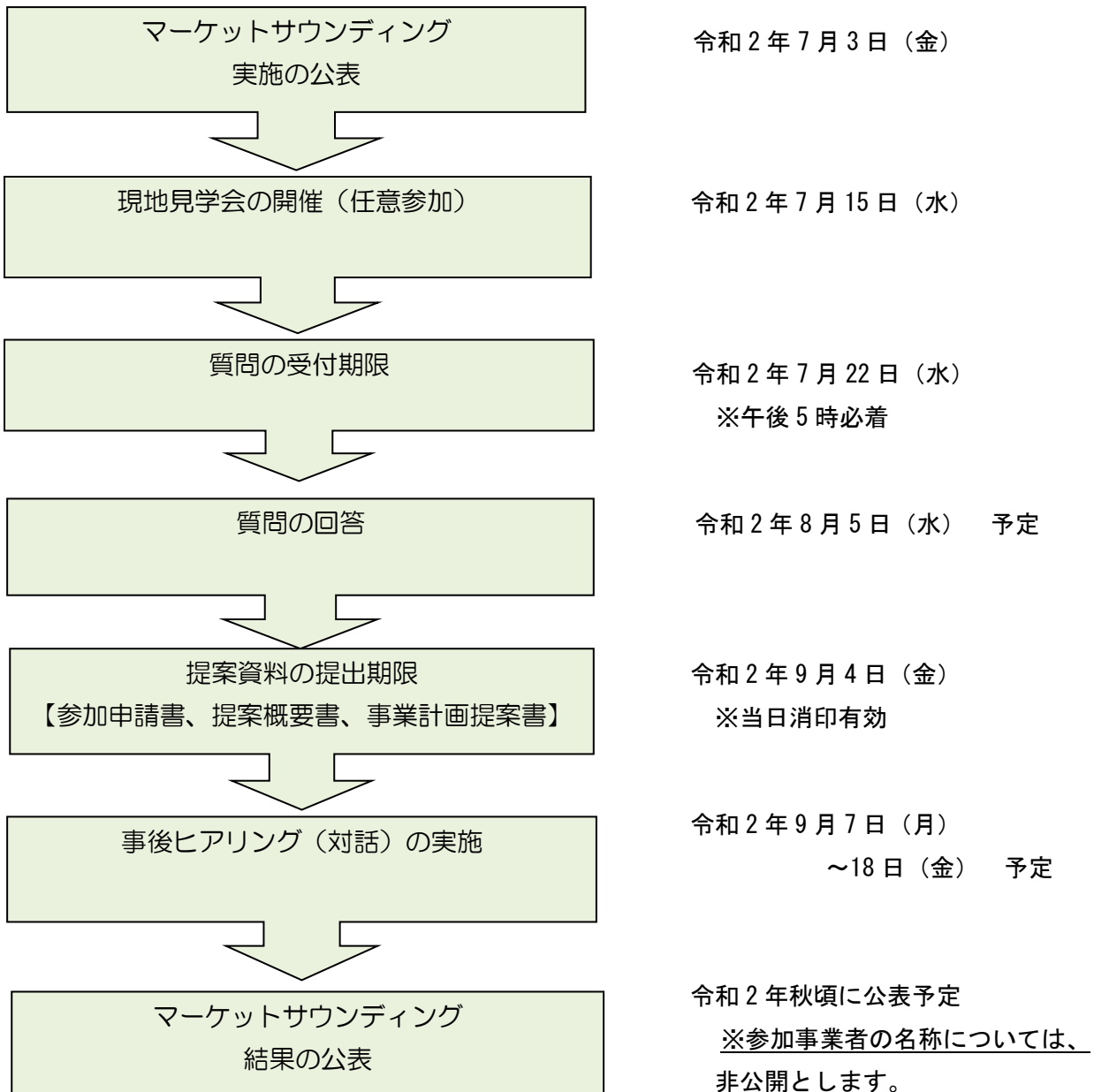
⑤ヒアリング（対話）の実施

- ・ご提出いただいた提案資料をもとに、令和2年9月上旬頃から「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。
- ・ヒアリング（対話）の内容によっては、追加で資料を提出していただく場合があります。

（3）その他留意事項

- ・参加事業者の名称は非公表としますが、提案内容の概要（提案施設の種類等）については、必要に応じて公表することがあります。
- ・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。
- ・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6名までとし、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追加対話（文書照会含む）をお願いすることがあります。
- ・本調査で意見・提案をいただいた内容は、今後、事業者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ご留意ください。
- ・また、区域Bの一部には、民有地が含まれていますので、事業者公募時においては、市場調査時の提案条件に変更が生じる可能性がありますのでご留意ください。
- ・本調査への参加実績が、事業者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・提案いただいた内容については、事業者公募の際に履行していただく義務はありません。
- ・本要領に関係のない提案など、本調査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するヒアリング（対話）を実施しない場合があります。
- ・大阪市暴力団排除条例第2条第2号に規定する暴力団員又は同条第3号に規定する暴力団密接関係者に該当すると認められるものについては、本調査の対象者として認めません。

<スケジュール>



8. 提出書類一覧

到着確認のため、それぞれご提出いただいた後に、必ず本市の連絡先電話番号あて、ご連絡をお願いいたします。

(1) 現地見学会申込書【別紙1】(任意)

- ・提出期限：令和2年7月14日(火)午後5時 必着
- ・提出方法：電子メール

(2) 質問用紙【別紙2】(任意) ※質問がある場合にご提出ください。

- ・提出期限：令和2年7月22日(水)午後5時 必着
- ・提出方法：電子メール

(3) 提案資料(参加申請書【別紙3】、提案概要書【別紙4】、事業計画提案書【様式自由】)

- ・提出期限：令和2年9月4日(金)
- ・提出方法：電子メール又は郵送(提出期限当日の消印有効)

9. 提出先

《電子メール》

la0149@city.osaka.lg.jp (送信前には必ずウイルスチェックを行ってください。)

《郵送》

〒553-0005 大阪市福島区野田1-1-86 大阪中央卸売市場本場業務管理棟6階
大阪市建設局公園緑化部調整課 あて

10. 連絡先

大阪市建設局公園緑化部調整課

〒553-0005 大阪市福島区野田1-1-86 大阪中央卸売市場本場業務管理棟6階

電話：06-6469-3819 ファックス：06-6469-3895

連絡先メールアドレス：la0149@city.osaka.lg.jp