

質問	回答
1 対象用地は広大地であるが、敷地全体を一括で貸し付けることを想定しているのか。	原則、一括貸付けを想定している。ただし、一体的な土地活用にあたり、部分的に貸付契約の種類（借地借家法第23条の事業用定期借地権、同法第22条の定期借地権など）や期間を分ける提案も可能とする。
2 複数の事業者で対象用地の一部を個々に契約することは可能か。	責任の所在等を明確化するため、契約相手方は1者としたいと考えている。複数事業者で土地活用を行う場合は、JVを組んで参加いただくのが望ましい。
3 開発許可の手続きが必要となると思われるが、その時期はいつ頃を想定しているか。	開発許可の手続きは、土地貸付の事業者選定後、建築確認までに必要となると想定しており、その時点では要否判定が完了しておく必要がある。なお、今回のマーケット・サウンディングにおいては、事前判定を含め、求めないものとする。
4 敷地分割はしてよいか。	現時点では可能と判断していないが、提案いただいた内容を踏まえ、検討していくこととなる。
5 転借は認められるか。	どのような業態を誘導するかによる。定借マンションを誘導する場合は、転借を認める必要があると考える。商業施設を誘導する場合は、転借等は行わず事業者による責任の所在を明確化したい。原則、住宅系以外の土地利用においては、転借は認めないものとする。
6 令和10年度に貸付け公募とのことであったが、令和10年に詳細な提案をする事業者選定に向けた公募がなされ、その後の工事となり、完成は2～3年後となるのか。また、土地代を提案するのも令和10年度か。	お見込みのとおり。令和10年度に公募を実施し、土地活用案、土地代の提案を受けた後、事業者決定、契約締結を行い、令和12年度から13年度頃のまちびらきを想定している。
7 今回のマーケット・サウンディングは概略での提案との認識でよいか。	今回のマーケット・サウンディングにおいては、基本的に、土地の分割に関わる内容も含め、3テーマの具体案のほか、ゾーニングなどの計画についても具体提案いただきたい。
8 公設駐輪場の駐輪台数は何台か。	自転車230台、原動機付自転車20台。 なお、マーケット・サウンディングの提案においては、駐輪場機能の移設や現状維持、規模縮小や廃止も含め受け付ける。移設等が可能かどうかは今回のマーケット・サウンディングの結果を踏まえ、貸付公募時までに本市内部で調整する予定である。
9 土壌汚染等の対策費について、市に負担いただけるのか。	土壌汚染の有無については、今後実施する土壌汚染調査により確認することとなるが、調査の結果、土壌汚染対策が必要となつた場合でも、大阪市が土壌汚染対策に係る実費を負担することはない。ただし、土壌汚染の有無は、土地価格の算定に影響を与えるものと考えられるため、土地活用の公募時には、汚染の有無について開示する必要があると考えている。
10 3つの取組テーマについて、指定管理等の活用も想定しているのか。	土地活用条件の中に組み込む想定であり、民間事業者による管理運営を想定している。指定管理の想定はない。

質問	回答
11 用途地域の変更は可能か。	原則、現況の用途規制等をもとにご提案いただきたいと考えている。 しかしながら、用途変更等を行うことで、より良い土地活用が可能と考えられるのであれば、将来のまちづくりの参考とさせていただくので、提案いただきたい。
12 地代の算定式等はあるのか。	基本的には、新規貸付料は不動産鑑定評価額等によるものとしている。
13 まちづくり方針の検討範囲における、市有地以外の用地について、どのように想定すればいいのか。	市有地以外の用地については、現況利用を前提に想定し、対象用地の活用案を提案いただきたい。
14 北側の開発道路については、事業後も車両通行できないものか。	私道であり、施設管理者の意向による。 なお、今回のマーケット・サウンディングにおいては、現況を前提に提案いただきたいと考える。
15 提案に対する評価基準は今後決まるのか。	今回のマーケット・サウンディングの主たる目的は、当区が求める土地活用案や事業方式等を踏まえて、民間事業者視点でどういった提案ができるのかを確認させていただくものであり、頂いた提案内容について、評価等は行わない。 しかしながら、頂いた提案内容を踏まえ、今後実施する土地活用の公募における評価基準を作成したいと考えている。
16 一部売却の可能性はあるのか。	現時点では考えていない。
17 公募時の事業者選定方法は決まっているのか。	今後検討し、決定することとなるが、本市が土地活用条件を付して公募する場合、公募型プロポーザル方式（二段階審査方式）による募集となるケースが見受けられる。
18 現況より、道路後退する必要はあるのか。	現況以上に歩道等として供出する必要はない。
19 花づくり広場は敷地内で移設させるのか、敷地外に移設させるのか。	移設の要否、移設先は未定である。 なお、今回のマーケット・サウンディングにおいては、敷地内に花づくり広場を確保することを必須とはしていない。
20 大阪フィルハーモニー交響楽団の事務所の土地建物所有者は大阪市か。	土地建物所有者は大阪市ではない。
21 種花事業拠点としての花づくり広場の継続確保は不要か。	「質問No.19」のとおり。
22 西側道路（市道西成区第2号線）南側の幅員8m区間について、今後拡幅・対面通行化等の予定あるのか。	当該道路について、現在、拡幅・対面通行化の予定はない。

質問	回答
23 安全・安心な動線確保と、交通結節点の両立の観点から、対象用地外にまたがる提案（東側の一方通行道路の拡幅・対面通行化、等）は可能か。	提案いただくことは可能。 なお、実現のための課題や対応方策等を具体的に示していただきたい。
24 土壤汚染の詳細調査の結果、汚染があった場合の対応を教示いただきたい。（除去作業の後に土地活用公募がなされるか、等）	「質問No.9」のとおり。
25 令和10年度に予定される事業者選定方法について、実施要領P4では「入札条件を整理」としている一方、12月1日の質疑回答No.6では「公募」と相違している。具体的な選定方法を教示いただきたい。	今回のマーケット・サウンディングでは、令和10年度に実施を予定している土地活用の公募時における入札条件を整理するため、土地活用案等の提案を受け付けるものとしている。 選定方法は「質問No.17」のとおり、今後決定する予定であり、実施要領では「入札条件」という表現を使っている。
26 一体的なまちづくりの観点から、「駅前区域」のうち民間所有地側で想定されている計画等があればご教示いただきたい。	「質問No.13」のとおり。
27 本市の費用負担がないものとは、「市の一切の費用の支出なし」か、「市の収入と支出の結果実質的な費用負担なし」のどちらを指すか。	「市の一切の費用の支出なし」として、考えていただきたい。
28 対象用地の過半が第1種住居地域であるため、店舗・事務所やスポーツ練習場用途に対する面積制限が厳しく、求める機能の確保と一体的な敷地の有効利用の両立に支障をきたす。都市計画変更または地区計画の提案は可能か。	「質問No.11」のとおり。
29 想定の事業方式は事業用借地・定期借地であるが、一部売却の提案は可能か。	「質問No.16」のとおり。
30 更地引き渡しとあるが、敷地内のアスファルト、土地の高低差は現状のままか。	貸付公募時にどのような残存物となるのかは、今後、本市内部で調整する予定。
31 現状の民間貸付面積と、年間収入額、事業終了時期をご教示頂きたい。	現状の民間貸付面積は13,328m ² 、賃料は月額5,347,000円、契約期間は令和9年3月末まで。

質問	回答
32 過去の土壤の履歴調査について、可能な範囲で結果を教示いただきたい。	令和6年度に実施した土地利用履歴調査の結果によると、対象用地の一部に、鉛のほか、数種類の特定有害物質の汚染のおそれが生じていると判断されている。今後、当該調査結果に基づき、表層、深度調査を実施したいと考えている。
33 提案書の提出及び対話の実施日はいつ頃決定・通知される予定か。	12月25日までにご提出いただく対話への参加申請書に基づき、令和8年1月5日以降に電話もしくは電子メールにて対話日時を調整し、その後、決定・通知する予定。
34 区民ホールの稼働率、主な利用者層、イベントの属性に関する情報があれば提供いただきたい。	下記の「指定管理者の評価結果について」を参照いただきたい。 https://www.city.osaka.lg.jp/nishinari/page/0000024093.html
35 図書館の利用状況に関するデータがあれば提供いただきたい。	下記の「市立図書館のホームページ」を参照いただきたい。 https://www.oml.city.osaka.lg.jp/page/148.html
36 提案概要是概要を1枚（フォント等は自由）。土地イメージ図も1枚、合わせて両面1枚という理解でよいか。	お見込みのとおり。
37 用途地域が一種住居ですと店舗面積が3,000m ² に制限されるため、店舗面積を増やすために用途地域の変更は可能か。	「質問No.11」のとおり。
38 計画敷地を敷地分割して検討することは可能か（2分割、3分割等）	「質問No.4」のとおり。
39 駐輪場は既存の駐輪場の台数と附置義務以上に必要か。	今回の提案では求めない。
40 提案方法は二段階入札になるのか。（1段階目プラン提案、2段階目価格提案）	「質問No.17」のとおり。
41 松虫通からの右折入庫が難しい南東側交差点の右折専用信号の設置などはどう考えているか。	現時点において、交通管理者との協議予定はない。
42 東側の道路幅員は敷地側の歩道も含んでの幅員10mと考えていいか。 マップナビおおさか内の道路台帳を見ると歩道が含まれていないように見受けられる。	東側の道路幅員は敷地側の歩道も含むと11.5mであり、道路認定の範囲も11.5m。ご指摘の通り、マップナビおおさかの道路台帳では、歩道が含まれておらず、現況及び道路認定範囲と相違している。なお、実施要領のP3及びP4の東側道路幅員を11.5mに修正したので、確認いただきたい。

質問	回答
43 実施要領P9の4(3)「求める提案内容」にて、子育て・教育関連機能の導入や音楽やスポーツによる賑わいの導入と記載されているが、行政が子育て支援センターや文化施設などをテナントとして入居することを想定した提案することは可能か。	「質問No.15」のとおり、今回のマーケット・サウンディングの主たる目的は、当区が求める土地活用案や事業方式等を踏まえて、民間事業者視点でどういった提案ができるのかを確認させていただくものであり、基本的には、民間事業者でどういった具体化ができるのか、提案いただきたいと考えている。
44 実施要領P9の4(3)「求める提案内容」にて、回遊性の高い歩行者動線の確保や交通結節機能の導入の可能性はあるが、回遊性の検証については天下茶屋駅や周辺道路との連携を考慮する必要がある。特に天下茶屋駅と当該敷地の間の道路が分断し回遊性の妨げになっていることから、道路の廃止・付け替えや交通規制の変更などを前提とした提案することは問題はないか。（提案内容が敷地周辺に及んでも良いか。）	「質問No.23」のとおり。
45 敷地を分割できた場合、フェンスは設置しなければならないか。また、フェンス設置するのであれば、全面設置ではなく、車の往来や人の往来ができるように設置することは可能か。	「質問No.4」のとおり。
46 西側道路（東皿池町通）の図書館と区民センター敷地をセットバックし、一方通行の道路を双方通行にすることは可能か。	図書館と区民センター敷地の敷地形状を変更することは考えていない。また、道路の通行機能を改良することについて、現時点において、交通管理者との協議予定はない。
47 南側の図書館と区民センターは今回の敷地活用に入っていないが、行政連携としての取り組みで、新設の図書館、区民センターの建替えを含めた提案は可能か。	「質問No.23」のとおり。
48 北側道路（私道）は一般車両の通行不可であるが、行政と道路所有者間の具体的な取り決め内容を開示頂きたい。	開発道路（建築基準法第42条1項2号）として整備されている。 現在、歩行者動線を確保した上で、一般車両の通行を制限した形で管理されている。
49 地中障害の有無は把握しているのか。	平成10年頃に対象用地の大半を西成区役所の仮設庁舎用地として使用しており、その際の残留物は把握している。
50 公設駐輪場の駐輪可能台数と、稼働率をご教示いただきたい。	自転車230台について、定期利用は180台で、令和7年11月5日時点の契約台数は47台。一時利用は50台で、令和7年10月の利用率は63.5%。 原動機付自転車20台について、定期利用は15台で、令和7年11月5日時点の契約台数は5台。一時利用は5台で、令和7年10月の利用率は5.8%。

質問	回答
51 公設駐輪場の利用状況（一般利用、月極利用など）のデータがあれば提供いただきたい。	「質問No.50」のとおり。
52 公設駐輪場の台数は何台程度で稼働率は何割程度かデータはあるのか。	「質問No.50」のとおり。
53 公共性の観点から、交通結節機能として車寄せ・ロータリー等を設ける場合、道路管理を市側とすることは可能か。	現時点において、市側管理の可否を答えることはできない。
54 対象敷地周辺の交通量データ（歩行者、自動車）があれば提供いただきたい。（主要交差点の断面交通量等）	参考資料として、「一時停車需要及び歩行者横断者数」を追加掲載したので、確認いただきたい。