

中之島4丁目市有地の活用について 【未来医療国際拠点事業】

都市計画局

目次

0. はじめに
1. 中之島4丁目市有地の土地の概要・経過
2. 市有地活用の検討経過
3. マーケット・サウンディングの概要と結果
4. 未来医療国際拠点の整備方針
5. 市有地の活用手法・事業者選定方法
6. 拠点の継続性の担保ならびに開発事業者・機構の破綻等リスク回避について
7. 提案内容、公募条件について
8. 今後のスケジュール
9. 効果

0. はじめに

<戦略会議において決定して頂きたい事項>

中之島4丁目の市有地の活用に係る以下の項目についての了解を頂きたい。

- 未来医療国際拠点を民設民営で中之島4丁目に設置すること
- その実現に向けては、定期借地とし、期間は70年とすること
- 開発事業者の選定方法については、審査付きの公募型プロポーザル方式(価格固定)とすること
- 民間開発事業者にマスターリース(ML)方式の採用を義務付けること
- 借地料の算定にあたっては、ML方式の採用や用途の限定などを条件とすることとなり、その条件に応じた不動産鑑定評価による賃料となること
- 以上を前提に速やかに開発事業者公募を進めること

1. 中之島4丁目市有地の土地の概要・経過

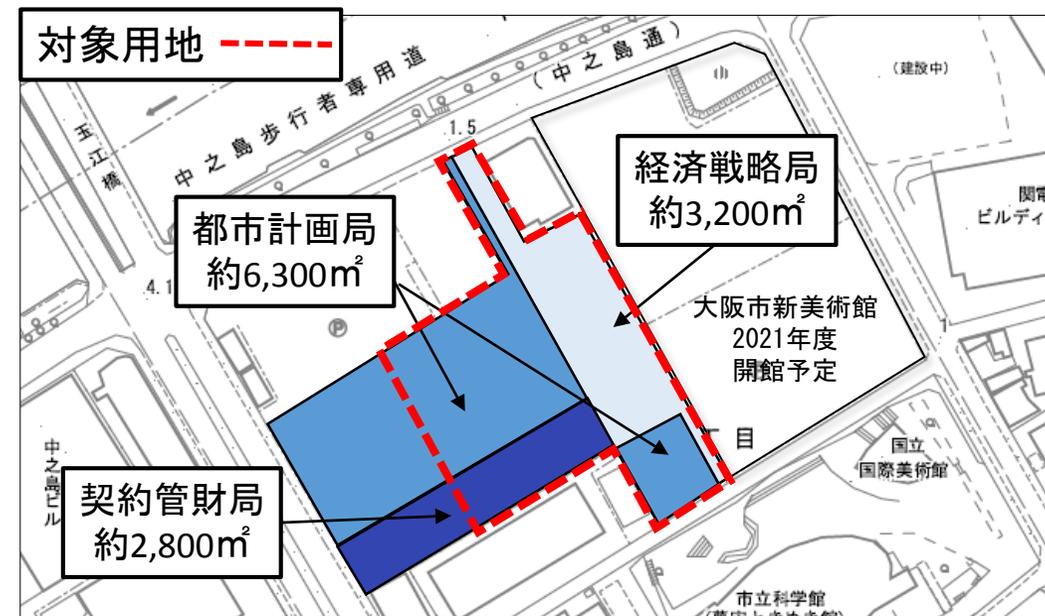
<対象用地の土地の概要>

所在地 : 北区中之島4丁目32番12内

面積 : 8,600m²

容積率 : 600%(一部800%)

所管 : 都市計画局、経済戦略局、契約管財局



<土地の経過>

昭和2年	中之島女子商業用地を取得（契約管財局所管用地）
昭和59年～平成元年	大阪大学跡地を、広場及び文化関連施設等の整備を目的に取得（都市計画局所管用地）
平成10年～15年	大阪大学跡地を、大阪市立近代美術館（仮称）建設用地として取得（経済戦略局所管用地）
平成18年	中之島四丁目北地区土地区画整理事業 施行認可（契約管財局及び都市計画局所管用地を対象）
平成27年	市有地（約12,300m ² ）において大学等の設置を条件とした開発事業者募集 ⇒ 応札者無し

【H27年の開発事業者募集対象用地】



2. 市有地活用の検討経過

H28年4月	市長と大阪大学総長の会談において、大阪大学から、中之島4丁目を大阪大学の知を活用した文化・学術的な拠点としていきたい旨の発言があり、市長はこれに賛同 ⇒これを受け、7月に大阪大学から、中之島アゴラ構想の原案の提示があり、アゴラ構想のうち医療分野については市では対応できないため、府に協力を依頼
H28年8月	市有地(約12,300㎡)について、大阪大学より、市、府、経済界に対して文化・芸術・学術・医学の発信拠点となる中之島アゴラ構想の提案
H28年11月	府・市・経済界等において、「中之島アゴラ構想推進協議会※」、「中之島4丁目再生医療国際拠点検討協議会※」を設置 ※座長は都市計画局長
H29年3月	両協議会において、「基本方針(案)」をとりまとめ ⇒基本方針(案)を議論した2月の協議会において、「世界にこしかない再生医療の拠点を作れば、大阪の経済成長にプラスとなると判断され、スキームが成り立たないのであれば、市有地の賃貸や借地料の減額などの例外中の例外を考えていく必要がある」との意見あり
H30年3月	中之島4丁目再生医療国際拠点協議会において、「未来医療国際拠点基本計画(案)」をとりまとめ <ul style="list-style-type: none"> 市: 拠点の建物を整備し、所有する開発事業者について、公募等による選定方法を検討 府: (仮称)未来医療推進機構(以下、機構という)の設立に向け、準備組織(以下、準備組織という)を設置し、検討
H30年4月	府において、準備組織を設置(3月構成員の応募開始)
H30年5月	大阪大学において、アゴラ構想の社学共創・産学共創・アート拠点については新たな施設整備をせず、中之島センターを改修し機能強化し、実施することを決定
H30年5～7月	市において、未来医療国際拠点のマーケット・サウンディングの実施
H30年8月	「中之島アゴラ構想推進協議会」において、基本計画(案)をとりまとめ 「中之島4丁目再生医療国際拠点検討協議会(以下、協議会という)」において、基本計画(案)を変更

H30年3月とりまとめの
未来医療国際拠点
基本計画(案)より

社学共創・産学共創・アート拠点
約4,500㎡

未来医療国際拠点候補地
約7,500㎡



H30年8月変更の
未来医療国際拠点
基本計画(案)より

社学共創・産学共創・アート拠点
※既存中之島センターを改修・機能強化

未来医療国際拠点候補地
約8,600㎡



3. マーケット・サウンディングの概要と結果

【概要】

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」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)」(以下「基本計画(案)」という。)を取りまとめたところである。

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めざしている。

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るところである。

そこで、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することを目的に、マーケット・サウンディングを実施したものである。

【調査票受付期間】

平成30年6月11日(月曜日)から平成30年6月22日(金曜日)

【ヒアリング(対話)期間】

平成30年7月2日(月曜日)から平成30年7月5日(木曜日)

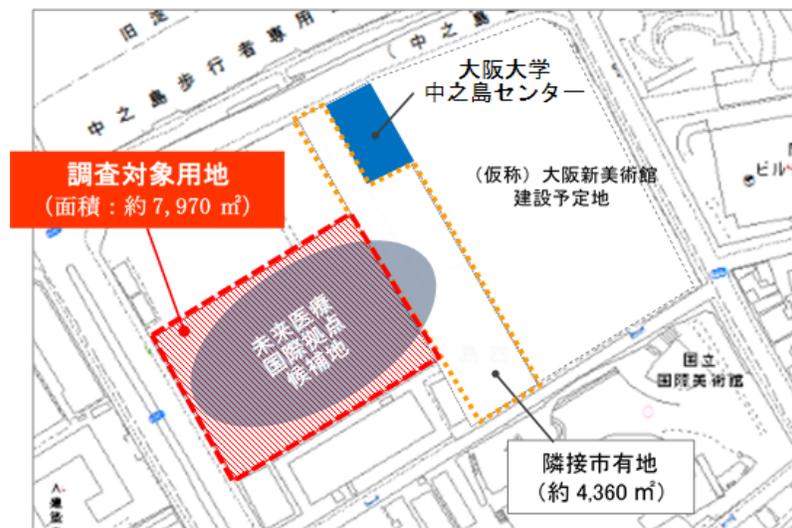


図 調査対象用地

【調査結果】

<提案件数>

4件

- ・段階開発（東側：「未来医療国際拠点」、西側：段階的整備用地） 3件
- ・全体開発（東側：「未来医療国際拠点」、西側：複合開発） 1件

項目	主な提案内容・意見
ア 建築計画等	<ul style="list-style-type: none">●敷地設定<ul style="list-style-type: none">・4件とも、「未来医療国際拠点」は、隣接市有地を活用し、東側に寄せた提案。・うち3件は、東側の「未来医療国際拠点」の提案のみであり、西側は将来の段階的な整備用地として具体的な提案はなし。・その他1件は、東側の「未来医療国際拠点」のほか、西側は複合開発としての提案あり。(東側に寄せる主な理由)<ul style="list-style-type: none">－災害時に避難施設となる新美術館や科学館等の公共施設との医療連携がしやすい。－大阪大学中之島センターにおいて導入が予定されている、産学共創拠点との連携がしやすい。－東側の新美術館が低層の計画であることから、当該建物からの眺望の確保が可能であるとともに、周辺からの視認性の確保も可能であり、シンボル性の高い建物を想定した時に、都市景観上も望ましい。－車両動線の分離が可能。●敷地面積<ul style="list-style-type: none">・約8,000～8,600㎡●土地の使用権原<ul style="list-style-type: none">・4件とも「未来医療国際拠点」については、事業性の観点から、土地購入より定期借地契約（約50～70年）を希望。●容積率緩和の希望<ul style="list-style-type: none">・4件とも「未来医療国際拠点」については、スケジュールの長期化や、増床分のリスクが懸念されることから、容積率緩和の希望無し。
イ 事業収支計画	<ul style="list-style-type: none">・4件とも、未来医療国際拠点については、高い収益性が見込まれず、公募に際しては、借地料は低廉な価格設定とすることや、価格固定での事業者選定方式が望ましいとの見解。
ウ 未来医療推進機構	<ul style="list-style-type: none">●未来医療推進機構(準備組織)に求める情報<ul style="list-style-type: none">・拠点の各施設の詳細な情報（各施設の役割や他の施設との関係性、事業内容など）・資金計画等機構に関するより詳細な情報 など

4. 未来医療国際拠点の整備方針

<基本的な考え方>

- 未来医療技術の産業化と未来医療提供による国際貢献に資する公共・公益拠点を整備。
- 再生医療分野の拠点開発ニーズを踏まえ未来医療国際拠点の早期実現。
- 施設の高い公共・公益性を踏まえ官民連携による持続性の高い事業計画とする。
- 拠点としての機能性及びシンボル性の確保。
- 西側市有地については、未来医療国際拠点の実現を踏まえた段階的な整備用地とする。

<施設配置の考え方>

配置

・未来医療国際拠点については、マーケット・サウンディング（以下、MSという）の結果も踏まえ、中之島アゴラ構想との連携や、自動車動線分離、地区のシンボルとしての景観の観点などから、市有地12,300㎡のうち、「未来医療国際拠点」については、東側の（仮称）新美術館に寄せた配置とする。

土地面積

・約8,600㎡

建物規模

- ・指定容積率 610%（容積率の緩和無し）
- ・想定延床面積 約53,000㎡

<土地の活用方法>

土地の活用手法

・定期借地

事業者選定方法

・開発事業者が参入しやすい選定方式を検討（例えば価格固定方式など）



※ 上記整備方針に関連する事項について、協議会において基本計画(案)を変更

5. 市有地の活用手法・事業者選定方法

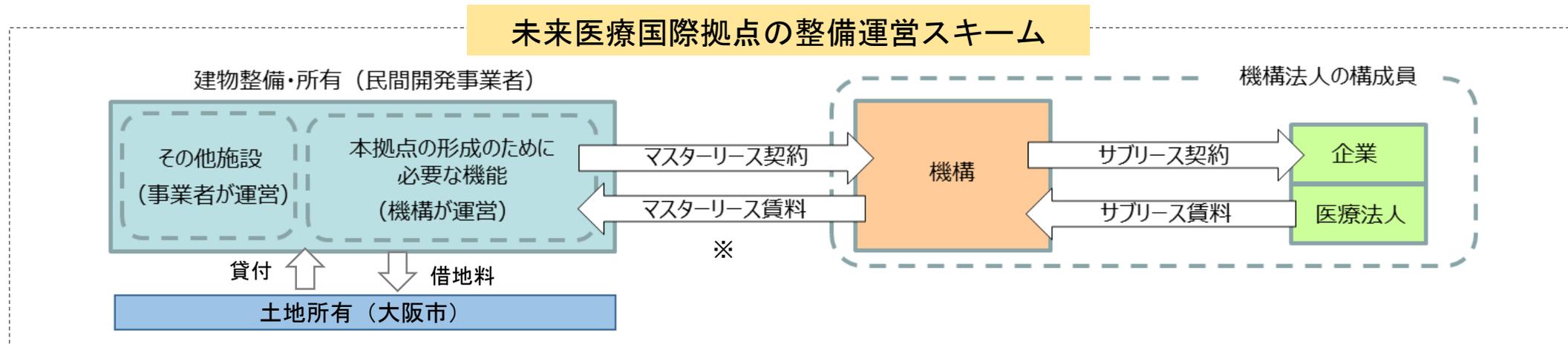
○市有地の活用手法

・本拠点は、企業研究活動の支援機能や産学連携・起業家等育成機能、国内外の医療機関とのネットワーク機能などの公共・公益性が非常に高い施設。

(拠点に備える機能)

拠点全体のオーガナイズ機能、企業・研究活動支援機能、産学連携・起業家等育成機能、臨床研究・治験を実施する病床を運営する病院や関連クリニック等の機能、再生医療の研究等に必要な細胞を加工・培養するCPC・細胞バンク機能 など

・また、この拠点の実現のための具体的なスキームとしては、未来医療分野における最先端の知見・技術を要することなどから、民間の自由な発想のもとで事業展開できるよう、民設民営による下記の整備運営スキームとする必要がある。



※(マスターリース方式を採用する理由)

○ クオリティの高い拠点を長期的に維持・発展させていくためには、機構が拠点をオーガナイズすることに加え、拠点のコンセプトに合致し、再生医療の実用化・産業化等のため備えるべき必要な機能を担う入居企業等の確保や入替調整についても、主体的に関与するべきである。

○また、本拠点では、テナントリーシングにかかる一般的な業務（PMなど）だけでなく、施設の付加価値機能である産学連携等の専門的業務が関連企業等の集積に直結することから、一般的な業務と専門的な業務を1つの組織（機構）で運用するべきである。

○こうしたことを実現する運営スキームとしては、開発事業者が、機構に対して、建物の一部または全部を賃貸（マスターリース）し、機構が拠点のコンセプトに合致する入居企業等に対し、さらに賃貸（サブリース）するML方式による運営スキームとする必要がある。

- ・こうした公共・公益施設については、収益性が低く、永続的に事業展開をしていく必要があることから、大阪市が民間開発事業者に長期的に土地を貸し付けることとしたい。
- ・期間としては、一般的に鉄筋コンクリート造建物の構造体の耐用年数は65年程度とされていること、国土交通省の「インフラ長寿命化基本計画」では、官庁施設の長寿命化改修として65年程度の使用をめざすこととなっていること、さらに事業性を踏まえて、70年と設定したい。
- ・さらに、本拠点の実現にあたっては、マスターリース(ML)方式の採用が不可欠であるため、開発事業者募集にあたっては、開発事業者に対してML方式の採用を義務付けたい。公募条件としてML方式の採用を義務付けるにあたっては、不動産鑑定士の見解に基づき、ML方式に必要な経費(MLフィー)は、テナント賃料収益の15%と見込むこととしたい。
- ・大阪市・開発事業者・機構との3者においては、基本合意書により下記の内容を取り決める。
 - 長期の契約となることから、ニーズの移り変わりや、科学技術の革新等、環境変化に対応し、定期的(例えば10年毎)に事業内容や事業スキーム等の検証を行い、必要に応じて見直しに関する協議を行うこと。
 - 機構は本市に対して事業収支計画を毎年報告すること
 - 社会情勢や周辺地価の大幅な変更等が生じる可能性があるため、定期的(例えば5年毎)に、ML賃料や借地料の妥当性について検証すること

◇ 本拠点は上記のとおり、公共・公益性の高い施設について民間に整備を求めるものであることから、市有地の活用は定期借地とする。

◇ 期間は長期的な拠点運営が必要となることや、事業の事業性を踏まえ70年とする。

◇ 民間開発事業者にマスターリース方式の採用を義務付ける。

(参考) : 未利用地等の活用に伴う定期借地制度運用指針

I (3) 市長が政策遂行上、特に必要と認めたもの

○事業者選定方法について

(本公募のスキームについて)

- 再生医療分野については、現在、成長分野として民間企業側のニーズも高まっており、本拠点のように都心部において臨床研究や治験までセットで行う施設は極めて稀である。
- そのため、協議会において早期実現が必要とされ、基本計画（案）において、拠点は2021年度以降のできるだけ早期に施設オープンすることを目標としており、早期の建物を整備管理する民間開発事業者の決定と機構の設置が求められている。
- 本公募ではこうした公共・公益性の高い拠点を、民設民営の事業スキームで実施することをめざしており、協議会において確定した府市の役割分担に基づき、府では機構の設立に向けて、機構に参画意向のある民間事業者を募集して準備組織を設置し、機構設立に向けた検討を進めているところ。（8月末時点で20社が参画）
- この検討の中で、機構準備組織に参画する民間事業者からは、機構の設立には、基本財産を参画企業等からの出捐金をもって充てることから、建物を整備・管理する民間開発事業者の候補者が決定し、開発事業者との協議により施設や入居条件が具体化することが必要であり、機構の設立後に民間開発事業者公募を行う手順では参画できないとの意見があった。
- これらを踏まえ、建物を整備管理する民間開発事業者の公募手続きと、準備組織における機構の設立検討とを並行して行うこととしている。
- 公募段階で機構が設立されていないことから、民間開発事業者の公募参画リスク回避の観点より、公募では優先交渉権者を選定し、機構との協議が整わない場合は辞退ができる停止条件付きとする。

(本公募における価格競争について)

- ・本公募スキームの場合は、機構の入居条件であるマスターリース賃料(以下、ML賃料という)について、年度末以降の優先交渉権者と機構との協議により決定することとなることから、公募時点では、確定したML賃料を設定することはできない。
- ・確定したML賃料の設定ができない状態で借地料の価格競争を行うと、民間開発事業者が自らによる収入増やコスト削減などの努力を行わず、ML賃料のみを高め設定することで、借地料を高く設定することが可能となる一方で、こうしたML賃料の上昇は機構の蓋然性にも影響がでることから、極力避けるべきであり、したがって、本事業を進めるにあたっては、借地料を価格競争させることはふさわしくないものと考える。
- ・また、MSでは、価格競争を行えば、民間開発事業者としては更に事業リスクが高まることとなることから、価格競争となった場合は公募参画が困難であると各社から意見があった。
- ・こういった中、価格競争を前提とした公募をすれば、民間開発事業者の公募参画意欲を削ぐ可能性も高くなり、不落のリスクも高まる。



◇ 事業者選定方法は、審査付きの公募型プロポーザル方式(価格固定)とする。

借地料は、本拠点の収益性を踏まえた鑑定価格とし、提案内容について評価項目を審査し、一定水準をクリアした提案のうち、最も優秀な提案を優先交渉権者、次に優秀な提案を次点者として選定する。

○借地料の算定

- ・本拠点の借地料※ (約1,510円/m²・月、約1.6億円/年)
- ・条件を付けない場合の借地料 (約4,860円/m²・月、約5億円/年)

※当該借地料は、導入用途を限定し、かつマスターリースを行う場合の借地料として、賃貸事業分析法等に基づき不動産鑑定士が試算したものである。その前提として、不動産鑑定士の見解に基づき、テナント賃料総収入の15%のマスターリース・フィーを見込み、それが本市負担となることが想定される。今後、事業者公募で提示する価格については、不動産鑑定評価を徴取し、本市不動産評価審議会に諮問するものであり、変更となる可能性がある。

6. 拠点の継続性の担保ならびに開発事業者・機構の破綻等リスク回避について

<拠点の継続性の担保について>

○府の関与

- ・機構の設立支援
- ・他拠点との連携によるイノベーション創出

○市の関与

- ・長期の定期借地（70年）
- ・鑑定評価による減価（条件を付けない場合の借地料から約7割減※）
- ・審査付きの公募型プロポーザル方式（価格固定）

<リスク回避について>

①機構が破綻した場合（公募実施要領・定期借地権設定合意書）

- ・機構の破綻により開発事業者が撤退することがないように、機構が破綻するなどやむを得ない場合は、用途変更等の事業計画の変更や、それに伴う借地料の見直しが可能とすることで、本市のリスクを回避。

②機構の運営が不安定となった場合（基本合意書[市・開発事業者・機構]）

- ・更なる本市の負担が生じないよう、テナント空室によるサブリース料の減少などに伴う借地料の見直しは行わないことで、本市のリスクを回避。
（空室リスクは機構が負う）

③開発事業者が破綻した場合（公募実施要領・定期借地権設定合意書）

- ・開発事業者の破綻により建物残置することがないように、原則として、連帯保証人を立てることとするが、立てられない場合は金融機関の保証により担保を確保し、本市のリスクを回避

④賃貸借期間満了後の更地返還の担保（公募実施要領・定期借地権設定合意書）

- ・賃貸借期間満了後も建物残置することがないように、開発事業者の負担において、本件土地上の本件建物等を除去し、原状回復を行うことを規定することで更地返還の担保を確保し、本市のリスクを回避。

7. 提案内容、公募条件について

○提案内容・公募条件について

(1) 施設計画

求める提案内容

・施設計画、施設配置の考え方、その他施設の整備・運営の考え方、動線計画、景観デザイン計画

「①施設計画・施設配置」

「②その他施設」

・各機能の特性をふまえた上で、事業者の知見やノウハウを活用した施設計画・施設配置
・**産学連携や起業家育成支援に資する取組み及び、これを前提とした施設計画・運営方法**
・**隣接する新美術館や中之島アゴラ構想と連携する取組み及び、これを前提とした施設計画・運営方法**

「③自動車動線計画」

「④歩行者動線計画」

「⑤景観デザイン計画」

・地区の賑わい創出に資するような施設
・地区周辺交通を妨げず、導入機能に応じた適切で良好な動線計画及び駐車場の配置運用計画
・周辺施設や周辺土地利用をふまえ、**導入機能に応じた適切で安全かつ快適な歩行者動線計画**
・周辺(新美術館)とのまちなみとの調和や、中之島地区にふさわしい水と緑に配慮したシンボル性の高い優れた意匠・形態

公募の前提条件

<導入機能>

・拠点に必要な機能の導入

・歩行者動線の確保(2階レベル)

・地区の賑わい創出、魅力向上に寄与する施設配置

<歩行者動線計画>

・中央緑道整備(本用地に関する部分)

・新美術館と本用地の接続

・西側隣接市有地及び中之島センターとの接続(将来的に接続が容易な構造形式となるよう配慮) など

<景観デザイン計画>

・地区北東交差点などからの見え方を考慮

(2) 周辺環境への配慮

求める提案内容

・当地区にふさわしい先進的な環境負荷軽減の取組みなど

・災害時の帰宅困難者対策等の地域防災に資する取組み

公募の前提条件

<災害対応>

・当該施設に関する帰宅困難者に対応した退避スペースの確保

(3) 事業実現性

求める提案内容

・当該拠点の事業収支計画、資金計画、事業実施に向けた運営計画や実施体制、スケジュール

「①事業収支計画・資金計画」

「②運営計画・実施体制」

「③スケジュール」

・類似事業等の実績をふまえた、円滑かつ着実な運営計画・実施体制

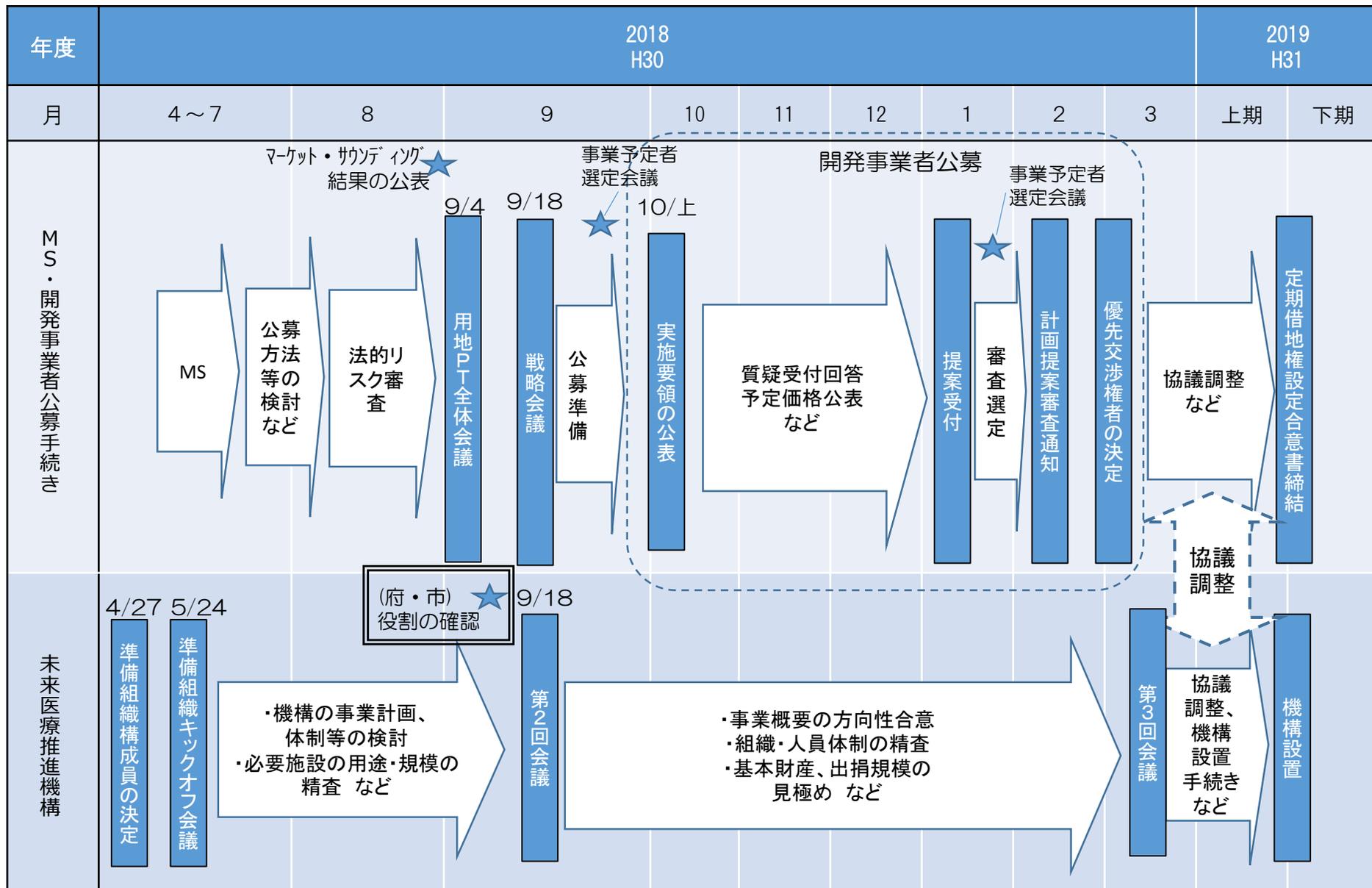
・拠点の早期開業に向けた合理的な施設完成までのスケジュール

公募の前提条件

<事業収支計画>

・マスターリース方式による運営

8. 今後のスケジュール



※定期借地権設定合意書の締結までに、未来医療国際拠点事業対象用地のうち都市計画局の用地については用途変更(財産名称を「もと中之島市街地整備事業用地」から「(仮)未来医療国際拠点事業用地」に変更)を行い、契約管財局及び経済戦略局所管の用地については、都市計画局に管理替え(所管局の変更及び財産名称を「もと中之島女子商業」等及び「もと近代美術館」から「(仮)未来医療国際拠点事業用地」に変更)を行うこととする。また、今回の公募の手続きについては、都市計画局が一括で行うこととする。

9. 効果

拠点の設置意義・定性的効果

- 国の特定都市再生緊急整備地域の地域整備方針において、大阪駅周辺、中之島、御堂筋周辺において、国土の発展成長をけん引する国際競争力を備えた拠点を形成することをめざしており、この実現に向け、中之島地区は、業務・文化・MICE等の既存機能の集積に加え、未利用地の土地利用転換や都市開発の促進を図ることにより、国際的な業務・文化・学術交流拠点を形成することとしている。
- 「大阪の成長戦略(2018年3月改訂版)」や「大阪市政 主な取組み(平成30年4月)」、「豊かな大阪をめざした政策推進(平成30年6月)」においても、中之島4丁目における「未来医療国際拠点」の実現による国際競争力の強化や都市魅力の向上を取組みとして掲げている。
- 未来医療国際拠点は、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をめざすものであり、中之島に整備されることにより、企業・研究者が集まりやすく、関西のイノベーションのハブ機能を担う「うめきた」や、神戸・京都をはじめとするその他の研究機関・拠点との連携も期待ができ、世界に類のない未来医療の国際拠点形成につながるものである。
- 本拠点の整備により、再生医療等製品の開発・提供が迅速にされることで、従来の手法では治療の困難な国内外の患者に途を開くことが期待でき、本拠点を通じた国際貢献を果たせるとともに、市民に対しても最先端の医療や検診が提供されるなど、本市の市民サービス向上にも繋がるものでもある。
- また、この拠点が核となることで、中之島の持つエリアブランドや付加価値が高まり、関連する企業集積による業務施設をはじめ、ビジネスサポート機能としての宿泊施設や商業施設などの民間開発の促進につながり、国際拠点をめざす中之島のまちづくりの進展に大きく寄与することが期待される。
- あわせて、未来医療の産業化の進展や、中之島のまちづくりに進展によって、大阪・関西の産業活性化や経済成長も期待される。