

北消防署の建替えに関するサウンディング型市場調査
実施要領

令和8年5月1日

大阪市消防局

目 次

1	サウンディング型市場調査の目的	1
2	対象用地の概要	1
3	スケジュール	2
4	現在の検討状況	2
5	現地見学会の実施について	2
6	サウンディングの実施について	3
7	サウンディング結果の公表	4
8	留意事項	4
9	添付資料	5
10	申し込み先・連絡先	5

1 サウンディング型市場調査の目的

北消防署は、昭和 38 年に建築されてから約 63 年を経過し、施設の老朽化も進んでいることから、現地での建替えについて検討を進めています。一方、立地のポテンシャル等を勘案すると、上部空間等の余剰容積率を活用し、民間施設との複合化（合築）によって、地域の安全・安心確保に加え、市税負担を軽減すると共に地域活性の波及効果を更に高めることができるのではないかと考えております。

本件、サウンディング型市場調査（以下「サウンディング」という。）において、消防署と民間施設との複合化（合築）の可能性等について、民間事業者や公益法人等との対話を通じて、今後の事業スキームを検討するとともに、効果や課題等を整理し、事業の実施可能性について当局が評価することを目的としています。

2 対象用地の概要

所在地	大阪市北区茶屋町 19-41		
敷地面積	1432.27 m ²		
区域区分	市街化区域		
用途地域	商業地域		
防火地域等	防火地域・準防火地域		
容積率/建蔽率	600%/80%・400%/80%		
既存建物概要	総建築面積：676.98 m ² 総延床面積：2031.56 m ²		
	【消防署】 建築面積：577.85 m ² 延床面積：1812.51 m ² 構造：鉄筋コンクリート造 階数：地上 3 階建 建設年度：昭和 38 年	【訓練棟】 建築面積：30.96 m ² 延床面積：121.19 m ² 構造：鉄骨造 階数：地上 6 階建 建設年度：平成 12 年	【署長公舎】 建築面積：68.17 m ² 延床面積：97.86 m ² 構造：鉄骨造 階数：地上 2 階建 建設年度：昭和 63 年
位置 (現況配置図)			

※区域区分、用途地域等詳細については、「【別紙 1】北消防署の概要」を参照してください。

3 スケジュール

① 実施要領の公表	令和8年5月1日（金）
② 現地見学会【任意】の参加申込締め切り	令和8年5月20日（水）15時まで
③ 現地見学会の案内連絡	令和8年5月21日（木）
④ 現地見学会の開催	令和8年5月25日（月）
⑤ サウンディング受付締め切り	令和8年6月19日（金）15時まで
⑥ サウンディング実施日時との連絡	令和8年6月24日（水）
⑦ サウンディング実施	令和8年7月7日（火）から令和8年7月9日（木）
⑧ 実施結果概要の公表（大阪市ホームページ）	令和8年7月31日（金）

4 現在の検討状況

- (1) 建設工事中における消防署業務は別用地にて、仮設庁舎での運用を行う予定です。
- (2) 民間施設との複合化（合築）手法は、PFI事業の付帯事業として一般定期借地権と建物に区分所有権を設定し、民間事業者による現消防署の解体及び新消防署と民間施設の建設・運営（消防署庁舎の維持管理）までを一体的に行うことを想定しています。
- (3) 消防署の占有部分は、竣工後、民間事業者から大阪市に所有権を移転することを想定しています。
- (4) 消防署の解体及び建設工事に係る費用は、大阪市負担を想定しています。
- (5) 土地に建設する建築物、工作物を次の用途に供することは不可としています。
 - ア 風俗営業の用に供する施設、暴力団その他の反社会的団体がその活動のために利用する施設
 - イ 政治的用途、宗教的用途に供する施設
 - ウ 公の秩序または善良な風俗に反する目的、その他社会通念上不適切と認められる施設
- (6) その他、複合化（合築）における建設・事業諸条件は「【別紙2】現時点で想定している事業条件」を参照ください。

5 現地見学会の実施について

サウンディングへの参加を希望する事業者を対象に現地見学会（以下「見学会」という。）を実施します。【任意参加】

見学会の参加人数は1件の申し込みにつき3名までとさせていただきます。また、見学会当日は、原則として質疑応答は行いません。なお、個別見学ではなく複数社による合同見学にて実施しますのでご了承ください。

- (1) 開催日時
令和8年5月25日（月）13時30分～14時30分（予定）
- (2) 所要時間
1時間程度（概要説明 約15分、庁舎・敷地内見学 約45分）
- (3) 開催場所
大阪市消防局北消防署 3階講堂（大阪市北区茶屋町19-41）
- (4) 申込方法
件名を『北消防署現地見学会参加申込』として「【様式1】現地見学会参加申込書」を「10 申

申し込み先・連絡先」へ電子メールでご提出ください。

(5) 申込締切日時

令和8年5月20日(水)15時まで

(6) 見学会の案内連絡について

参加申し込みのあったグループの担当者あて、令和8年5月21日(木)に実施日時等を電子メールにて連絡します。

6 サウンディングの実施について

(1) サウンディングの対象者

事業を行うに相応しい資力、経営力、信用力、技術力及び法的資格を有し、後に実施する事業者公募(予定)に応募する意向のある者のうち、事業の実施主体となり得るに必要な免許等を有する法人又は法人のグループとします。なお、グループで参加の場合は、事業実施に必要な免許等を有する事業者をグループ内に含むことが必要となります。ただし、次のいずれかに該当する場合は対象者になり得ません。

ア 地方自治法施行令(昭和22年政令第16号)第167条の4の規定に該当する者

イ 参加申込書提出時点で、大阪市競争入札参加停止措置要綱に基づく指名停止を受けている者

ウ 会社更生法(平成14年法律第154号)及び民事再生法(平成11年法律第225号)に基づく更生・再生手続き中の者

エ 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律(平成3年法律第77号)第2条第6号に規定する暴力団員もしくは役員又は実質的に経営に関与する者が暴力団員である法人等、その他暴力団(同法第2条第2号に規定する暴力団をいう。)及び大阪市契約関係暴力団排除措置要綱に基づく入札等除外措置を受けているもの

オ 国税(法人税又は所得税及び消費税(地方消費税を含む)をいう。)及び地方税を滞納している者

(2) 実施期間

令和8年7月7日(火)～令和8年7月9日(木)

(3) 所要時間

1グループにつき60～90分程度

(4) 実施方法

対面またはオンライン

(5) 実施場所

- ・対面の場合 大阪市消防局庁舎(大阪市西区九条南1-12-54)
- ・オンラインの場合 Microsoft Teamsにより実施

(6) 申込方法

件名を『北消防署サウンディング参加申込』として「【様式2】エントリーシート」及び「【様式3】ヒアリングシート」を「10 申し込み先・連絡先」へ電子メールでご提出ください。なお、ヒアリングシートは、サウンディングを円滑に進めるため、事前にアンケート及び質問等を受け付けるものとなります。

※サウンディングの参加人数は1件の申し込みにつき5名程度とさせていただきます。(調整可能)

(7) 申込締切期限

令和8年6月19日(金) 15時まで

(8) 実施日時等の連絡

参加申込のあったグループの担当者あて、令和8年6月24日(水)に実施日時等を電子メールにて連絡します。調整の結果、希望に沿えない場合もありますので、予めご了承ください。サウンディング当日は消防局による事業概要の説明後、事業者が提出したヒアリングシートに基づき、意見交換を行います。なお、必要に応じて資料等に基づく提案も可能です。(モニター及びHDMIケーブルは消防局で準備しています。)また、サウンディングは参加事業者のアイデア及びノウハウを保護するため個別で実施します。

サウンディングの実施に際し、当日に別途資料を持参する場合は、計10部をご用意ください。オンラインの場合は、事前にデータにて資料を送付してください。

(9) サウンディングの項目

ア 消防署と民間施設との複合化(合築)の実現性の有無及び実現に向けた手法、合築する施設の用途や規模について

イ スケジュール全般について

ウ 消防署建設に係る行政と民間事業者の負担・責任の分担について

エ 複合化(合築)による消防署の業務継続に係るリスク及びリスク回避や低減策について

(10) その他

「北消防署の建替えに関するサウンディング市場調査補助業務委託」の受託者である有限責任監査法人トーマツが同席します。

7 サウンディング結果の公表

サウンディングの実施結果については、本市ホームページで概要の公表を予定しています。ただし、参加事業者の名称は非公表とします。また、参加事業者のアイデア及びノウハウに配慮し、公表にあたっては、事前に参加事業者へ内容の確認を行います。

8 留意事項

(1) 参加事業者の取り扱い

サウンディングへの参加実績は、今後の事業者公募等における評価の対象になりません。

(2) 費用負担

サウンディングへの参加に要する費用は、全て参加事業者の負担とします。

(3) 追加対話等への協力

サウンディング終了後も、必要に応じて追加の対話(文書照会を含む)やアンケート等を実施させていただくことがあります。その際にはご協力をお願いいたします。

9 添付資料

【別紙1】北消防署の概要

【別紙2】現時点で想定している事業条件（北消防署における建設諸条件）

【様式1】現地見学会参加申込書

【様式2】エントリーシート

【様式3】ヒアリングシート

10 申し込み先・連絡先

〒 550-8566 大阪市西区九条南1丁目12番54号

大阪市消防局総務部施設課（訓練施設）

TEL：06-4393-6145 FAX：06-6852-2864

mail: pa0031@city.osaka.lg.jp