「柴島浄水場上系配水池上部空間」の有効活用に関する
マーケットサウンディング（市場調査） 実施要領

1 はじめに

当局では、浄配水施設の上部空間を市民の皆さまにご利用いただける公園やスポーツ施設として、その有効活用を図ってまいりました。（注 1）

現在、柴島浄水場（上系）では、5･6 号配水池の耐震化改良工事（以下、工事）を実施しており、工事完了後にはその上部空間を開放し、民間事業者の皆さまにスポーツ施設を建設、運営いただくことを検討しています。また、その有効活用にあたっては、5･6 号配水池上部空間に限った活用方法だけでなく、隣接する 16～19 号配水池上部空間（くにじまスポーツ）との一体運用による活用も考えています。

ついては、これら有効活用に係る事業計画の立案に先立ち、民間事業者の皆さまから、広くご意見・ご提案をいただくものです。

皆さまから、事業者ニーズ、利用者ニーズを踏まえた自由かつ魅力的なアイデアをお待ちしています。

（注 1）柴島浄水場 浄配水施設の上部空間の有効活用例

配水池上部空間	活用用途
12～15 号配水池	くにじまテニス（スポーツ施設）
16～19 号配水池	くにじまスポーツ（スポーツ施設）

2 調査対象施設の概要

（１）調査の対象

調査の対象は以下に示す配水池の上部空間です。

表-1 調査対象

No.	配水池上部空間	現有施設	面積
1	5･6 号配水池	なし （更地）	約 10,000 m^2
2	16～19 号配水池	スポーツ施設 （くにじまスポーツ）	14,850.50 m^2

（Google Map）

図-1 調査対象（位置図）

（２）調査対象の状況

① 5･6 号配水池上部空間

住所：大阪市東淀川区柴島 1-3-14

現有施設：なし（更地）

（注）工事完了後に、外周にフェンスを設置予定です。

② 16～19 号配水池上部空間（くにじまスポーツ）

住所：大阪市東淀川区柴島 3-11-139

現有施設：クラブハウス　1 棟（平成 8 年 建築）

更衣棟　1 棟（平成 8 年 建築）

ソフトボール場　1 面（平成 8 年 建築）

屋内テニスコート　3 面（平成 8 年 建築）

屋外テニスコート　2 面（平成 11 年 建築）

駐車場（1）　56 台

駐車場（2）　18 台

（注）上記の施設は水道局資産です。

（３）対象事業者

上部空間の有効活用、管理･運営に関心がある法人又はその連合体とします。なお、個人の方は参加できません。

（４）事業提案を求める内容

次に示す 3 つの項目全てについて、様式 4 又は自由様式により提案してください。

事業提案を求める活用方法及び提案内容

項目	活用方法	提案内容
1	5･6 号配水池上部空間の有効活用方法	･想定する事業 ･事業期間 ･事業実施の留意事項 など
2	16～19 号配水池上部空間（くにじまスポーツ）の現有施設を継続して活用し、5･6 号配水池上部空間と一体的な運用を行う有効活用方法	･想定する事業 ･事業期間 ･事業実施の留意事項 など
3	16～19 号配水池上部空間（くにじまスポーツ）の現有施設の一部又は全てを整備しなおし、5･6 号配水池上部空間と一体的な運用を行う有効活用方法	･想定する事業 ･事業期間 ･事業実施の留意事項 など

なお、様式４に記載いただきたい内容は、以下の通りです。

①　想定する事業

想定される事業をご記入ください。なお、当局で想定するスポーツ施設以外の事業についてご提案頂いても構いません。

また、事業性の無いと判断される項目については、「事業性なし」と記載して下さい。

②　事業期間

事業実施にあたり、希望される事業期間をご記入ください。なお、契約可能な期間は最長で 50 年です。

③ 事業実施の留意事項

事業実施にあたり考えられる懸案事項や当局への要望等をご記入ください。

④ その他

事業への参加意欲等、事業に対する意見を自由にご記入ください。

（５）提案にあたっての留意事項

① 5･6 号配水池上部空間への進入路

5･6 号配水池上部空間へは、隣接する 16~19 号配水池上部空間（くにじまスポーツ）からの進入路を設ける予定です（図-1）。進入路については、人の通行以外に維持管理用の車両のみ通行を可とします。また、近隣の公道から直接、5･6 号配水池上部空間へ進入できる接道はありません。

② 建築物築造にあたっての留意事項

5･6 号配水池及び 16～19 号配水池上部空間の敷地は、第一種居住区域に指定されており、建築物の築造にあたっては、建築基準法に準拠する必要があります。具体的には、「（４）提案項目」で示した項目ごとに、以下の通り、敷地設定及び建築物築造に関する条件が異なります。

なお、事業者の皆さまが築造した建築物について、修繕等を含む維持管理は、事業者の皆さまで行っていただくことになります。

（提案項目 1 の場合）

5･6 号配水池及び 16~19 号配水池上部空間を別敷地として設定する必要があるため、接道のない 5･6 号配水池上部空間には、建築物の築造はできません。

配水池上部空間	敷地設定	建築可能面積
5･6 号配水池	敷地 A	不可
16~19 号配水池	敷地 B	3,000m^2

（提案項目 2、3 の場合）

5･6 号配水池及び 16~19 号配水池上部空間を同一敷地として設定するため、建築物はあわせて 3,000m^2 まで建築可能です。

ただし、現状、16～19 号配水池上部空間（くにじまスポーツ）には、延床面積 2,397.89m^2 の建築物が存在します。

配水池上部空間	敷地設定	建築可能面積
5･6 号配水池	敷地 A	3,000m^2
16~19 号配水池		

③ 配水池上部空間の活用にあたっての留意事項

有効活用する用地の地下には配水池が埋設され、水道水が常時、貯留されています。そのため、活用方法の提案にあたっては、水道水に衛生的観点で影響を与えうる提案はご遠慮ください。また周囲には、配水池へ降りる階段室等があり、当局が行う維持管理に影響を与えうる提案についてもご遠慮ください。

（例）衛生的観点での影響

配水池直上に汚水管を設置、農薬の散布　など

（例）維持管理的観点での影響

当局職員の維持管理作業の妨害となるような土地活用　など

ただし、5･6 号配水池及び 16～19 号配水池上部空間（くにじまスポーツ）には、直下に配水池が存在しないエリアもあり、そのエリアであれば、汚水管の設置（トイレ、シャワー等の設置）は可能です。実際の配水池の位置図、耐荷重等の条件については、事前説明会にて説明します。

④ 貸付料

土地･建物の貸付料については、「普通資産貸付料算定基準」によります。

【掲載場所】大阪市 HP トップページ＞組織から探す＞水道局＞経営情報＞条例･審査基準等＞その他の例規＞普通資産貸付料算定基準

3　調査のスケジュール

（１）全体スケジュール

調査の全体スケジュールは次のとおりです。

実施要領の公表
令和3年11月5日（金）

事前説明会の参加申込書の提出
令和3年11月26日（金）

事前説明会・現地見学会
令和3年12月2日（木）

質問書の提出
令和3年12月16日（木）

質問書に対する回答
令和3年12月23日（木）（予定）

対話の参加申込書及び提案書の提出
令和4年1月20日（木）

対話の実施
令和4年2月10日（木）（予定）

実施結果の公表
令和4年3月（予定）

（２）実施要領の公表

実施要領は、次のとおり水道局ホームページに掲載します。

【公表日】令和３年 11 月５日（金）

【掲載場所】大阪市 HP トップページ＞組織から探す＞水道局＞事業者の皆さまへ＞不動産関連＞「柴島浄水場上系配水池上部空間」の有効活用に関するマーケットサウンディング（市場調査）の実施について

（３）事前説明会の参加申込

事前説明会の参加申込については、次のとおり受付を行います。なお、事前説明会への参加は 1 事業者原則 2 名以内とし、事前説明会への参加は任意とします。ただし、2-(5)③に記載のとおり、事前説明会でのみ説明する内容がございますので、可能な限りご参加ください。

【受付期間】 令和３年 11 月５日（金）～令和３年 11 月 26 日（金）

【申込方法】 様式 1「事前説明会・現地見学会 参加申込書」に必要事項を記載のうえ、次のメールアドレスあて提出してください。

【提出先】メールアドレス：keikaku@suido.city.osaka.jp

メールの件名は「柴島浄水場上系用地有効活用　事前説明会申込」としてください。

（４）事前説明会、現地見学会

次のとおり、本調査の事前説明会を実施します。事前説明会では質疑応答の時間を設けます。なお、その内容については、（６）質問に対する回答と合わせて公表していく予定です。

なお、現地説明会は、柴島浄水場内まで移動し実施する予定のため、受注者等の浄水場における入出門に関する要綱に基づく、臨時入門許可書を別途ご提出いただきます。また、柴島浄水場構内での写真撮影については禁止とさせていただきます。

【開催日時】令和３年 12 月２日（木）

【事前説明会 開催場所】大阪市水道局体験型研修センター セミナー棟 第１研修室

（住所）大阪市東淀川区柴島 3-11-94

【現地説明会 開催場所】 柴島浄水場構内、くにじまスポーツ

（５）質問の受付

実施要領に対する質問について、次のとおり受付を行います。

【受付期間】 令和３年 12 月３日（金）～令和３年 12 月 16 日（木）

【提出方法】 様式２「質問書」に必要事項を記載のうえ、次のメールアドレスあて提出してください。

【提出先】メールアドレス：keikaku@suido.city.osaka.jp

メールの件名は「柴島浄水場上系用地有効活用　質問書」としてください。

（６）質問に対する回答

（４）及び（５）で受付けた質問に対する回答は、次のとおり水道局ホームページに掲載します。なお、受付期間外の質問、メール以外での質問、本件内容に係る意見及び本件内容以外の質問・意見には回答を行いません。

【公表日】令和３年 12 月 23 日（木）（予定）

【掲載場所】大阪市 HP トップページ＞組織から探す＞水道局＞事業者の皆さまへ＞不動産関連＞「柴島浄水場上系配水池上部空間」の有効活用に関するマーケットサウンディング（市場調査）の実施について

（７）対話の参加申込及び提案書の提出

【受付期間】 令和３年 12 月３日（金）～令和４年１月 20 日（木）

【申込方法】様式３「対話 参加申込書」及び様式４「提案書（自由様式可）」

【提出先】メールアドレス：keikaku@suido.city.osaka.jp

メールの件名は「柴島浄水場上系用地有効活用　対話申込」としてください。

（８）対話の実施

次のとおり、対話を実施します。日程等は、参加申込書受付後に個別に調整させていただきます。なお、対話は提案事業のアイデアやノウハウ保護の観点から提案事業者ごとに個別に１時間を目安に実施します。対話への参加人数は原則５名以内としますが、やむを得ず５名を超える場合は、担当までご相談ください。対話では、次の内容について意見交換をする予定です。

・ 提案内容（想定する事業）
・ 期待される事業効果
・ 事業期間
・ 提案事業の実現に向けた条件および課題

なお、本要領に関係のない提案等、本調査の趣旨以外の内容について提案があった場合は、当該参加事業者に対する対話を実施しない場合があります。

【対話日】令和４年２月 10 日（木）（予定）

【対話場所】大阪市住之江区南港北２丁目１番 10 号 ATC ビル ITM 棟９階

（９）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、提案事業者に内容確認を行ったうえで、結果概要を水道局ホームページにて公表します。

【公表日】令和４年３月頃（予定）

【掲載場所】大阪市 HP トップページ＞組織から探す＞水道局＞事業者の皆さまへ＞不動産関連＞「柴島浄水場上系配水池上部空間」の有効活用に関するマーケットサウンディング（市場調査）の実施について

４．留意事項

・ 本調査に要する費用の弁償及び報酬の提供はありません。
・ 対話方式でのヒアリング以外に、別途、メール等による継続的な対話（文書照会）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、今後の柴島浄水場上系配水池上部空間の有効活用、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ありません。
・ 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・提案を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。

５．参考情報

・ くにじまスポーツ
　ＵＲＬ：https://www.kunijima-tennis-sports.com/sports/
・ くにじまテニスコート
　ＵＲＬ：https://www.kunijima-tennis-sports.com/tennis/

６．連絡先

担当：大阪市水道局工務部計画課（水資源担当）益﨑･武田
住所：〒559-8558
大阪市住之江区南港北２丁目１番 10 号
TEL：06-6616-5514
E-mail：keikaku@suido.city.osaka.jp