

令和8年7月17日

もと六万体町小売市場民営活性化事業施設用地
の活用に係る開発事業者募集
公募型プロポーザル（二段階審査方式）
に関する質問に対する回答要旨

大阪市天王寺区役所企画総務課（事業戦略）

令和8年7月1日受付分

もと六万休町小売市場民営活性化事業施設用地の活用に係る開発事業者募集公募型プロポーザル（二段階審査方式）にかかる質問への回答要旨

番号	質問箇所	質問事項	回答
1	実施要領 6 ページ 6 (10) 地中埋設物／物件調書（従前建物の基礎等）	新築時の店舗建設に支障がない範囲の基礎のみを撤去し、残りを残置した場合、契約期間満了時の原状回復（更地化）においては、当該残置部分も撤去対象に含まれるという理解でよろしいですか。	原状回復における建物等の撤去は、開発事業者が整備したものを対象とします。開発事業者の整備に支障がなく、本市が所有していた従前建物の基礎等が契約期間満了時に残存していた場合、その地下埋設物等の撤去は求めています。
2	物件調書 特記事項（北側越境物：室外機・雨樋等）	北側隣接地からの越境物（室外機受け・雨樋等）が建物建設の支障となる場合、既存の覚書を踏まえつつ、市として撤去・是正に向けた所有者との調整をサポートいただくことは可能ですか。	必要に応じて、事業予定者において所有者と協議を行い、円満な処理を図ってください。
3	物件調書 特記事項（東側架空線関連）	東側のNTT架空線移設について、費用はNTT西日本（株）負担とのことですが、協議開始から移設完了までの標準的な期間の目安があればご教示ください。	本市では当該事項に関する情報を保有しておりません。詳細につきましては、（株）NTTフィールドテクノ大阪設備部エリアマネジメント部門エリアマネジメント担当（Tel：06-4301-7876）までお問い合わせください。
4	実施要領 4 ページ 6 (1) ①	「レジ等の共用部分の面積按分」について、具体的な算出式や、按分対象として認められる範囲（カート置き場等を含むか）に目安はありますか。	商品を販売するために実際に使用する売場のうち、ショーケース等直接物品販売の用に供する部分を「商品棚」とし、それを除いた部分を共用部分とします。よって、カート置き場が商品を販売するために実際に使用する売場に設けられている場合は共用部分となり、按分対象となります。共用部分の面積按分は、食品や日用品を取り扱う商品棚の床面積とその他の商品を取り扱う商品棚の床面積をもとに計算します。「食品や日用品を購入できる売場面積」とは、食品や日用品を取り扱う商品棚の床面積と、按分後の共用部分の面積との和をいいます。 例えば、売場の面積が600㎡、商品棚の床面積が200㎡と仮定します。また、商品棚の床面積（200㎡）のうち、120㎡が食品や日用品、80㎡がその他の商品であると仮定します。 この場合、 600㎡-200㎡=400㎡（共用部分の面積） 120㎡/200㎡=0.6（按分率） 120㎡+（400㎡×0.6）=360㎡（食品や日用品を購入できる売場面積）となります。
5	実施要領 4 ページ 6 (1) ①	「可能な限り営業を継続する」に関して、停電時の非常用発電機設置や断水時の受水槽活用などのハード面の整備は、計画提案審査における評価対象となりますか。	計画提案審査において評価の対象となり得ます。

もと六万休町小売市場民営活性化事業施設用地の活用に係る開発事業者募集公募型プロポーザル（二段階審査方式）にかかる質問への回答要旨

番号	質問箇所	質問事項	回答
6	実施要領4ページ6(2)	災害時協力事業所登録における協力内容は自由提案とのことですが、天王寺区として特に歓迎される分野（例：乳幼児用品、介護用品等）があればご教示ください。	要領に記載のとおり、本件土地が位置する六万休町は、天王寺区の中でも標高が高い上町台地上に所在しており、津波等による浸水リスクが比較的低いことが想定されます。このような地形的特性を活かして、災害時に地域に貢献できる内容の提案を求めます。 提案内容の審査にあたっては、協力内容の項目数及び充実度が地域に貢献するもので、かつ、区の防災力向上に資するものであるかどうかを評価するため、特に優位性を持つ分野はありません。
7	実施要領16ページ13(2) 契約保証金	「原状回復に必要な建物の解体撤去費相当額」の妥当性は、市が指定する鑑定評価や基準によって判断されますか。	提出された見積書の内容について、積算すべき項目等に漏れがないか本市で確認を行います。不備等がなければ、見積書に記載の金額を、原状回復に必要な建物の解体撤去費相当額とします。
8	実施要領15ページ12(2) 結果・経過の公表	選定後、ホームページに公表される「計画提案書の一部又は全部」について、応募事業者の営業機密に関わる部分は非公開に設定できますか。	開発事業者の提出した計画提案書のうち、公表する部分は事前に当該事業者による内容の確認を行います。営業上の機密等に該当し非公開を希望する部分がある場合は、その際にお申し出ください。
9	実施要領10ページ9(1) 応募申込書⑧過去3期の決算書等	該当書類の中に自社で作成していないものもあり、自社で作成している書類のみの提出でも問題ないでしょうか？	作成主体を問わず、応募者に関する決算書等は実施要領10ページに記載のとおり提出してください。なお、該当書類がない場合には代替となる書類を提出してください。
10	物件調査 特記事項4（アスファルト舗装等残存物）	アスファルト舗装、縁石、側溝、会所等の撤去費用相当額を考慮した本件入札予定価格と記載しているが、市として業者に見積もりした上での費用額なののでしょうか？そうでなければどういった方法で価格算出しているのでしょうか？また、想定撤去費用金額をご教示いただけないでしょうか？	不動産鑑定評価において考慮された金額に基づいています。
11	物件調査 特記事項12（従前建物の基礎）	従前建物基礎の撤去費用相当額を考慮した本件入札予定価格と記載しているが、市として業者に見積もりした上での費用額なののでしょうか？そうでなければどういった方法で価格算出しているのでしょうか？また、想定撤去費用金額をご教示いただけないでしょうか？	不動産鑑定評価において考慮された金額に基づいています。

令和8年7月3日受付分

もと六万休町小売市場民営活性化事業施設用地の活用に係る開発事業者募集公募型プロポーザル（二段階審査方式）にかかる質問への回答要旨

番号	質問箇所	質問事項	回答
1	実施要領3ページ 4. 開発事業者の 決定について	事業決定後に辞退が可能か、可能であれば、いつまでに辞退可能か、その 場合のペナルティの有無について教えていただきたいです。	開発事業者が正当な理由なく本市の指定する期限までに契約を締結しない ときは、開発事業者の決定を取り消し、価格提案審査において納付された 申込保証金は本市に帰属します。
2	実施要領5ページ (6) 契約方法	検討スキームとして、A社が事業用定期借地権契約を行い、建物建築およ び貸付条件に合った施設へ建物賃貸後にリース会社へ建物を売却し、土地 については借地権を残したままでリース会社へ転貸します。大阪市とA社 の契約関係は変わりませんが建物の所有者が変わる際に大阪市の承諾は必 要でしょうか。	貸付相手方が、計画提案審査における事業計画書類の内容に基づいて転貸 する場合であって、事業計画書類にあらかじめ転借人が明示されている場 合に限ります。 なお、その場合であっても、実際に建物所有者を変更し、転貸を行う際 には、本市の事前の承諾が必要となります。承諾にあたっては、転借人が指 定用途に係る義務又は使用目的に係る義務等に違反したときに、貸付相手 方に義務違反があったものとみなす旨の特約を本市と貸付相手方との間の 契約に追加します。
3	実施要領4～5 ページ (3) 1月 当たりの予定貸付 料 (7) 契約期間	工事中地代の賃料半額もしくは、無料は可能でしょうか。 また、契約期間 を事業開始日に合わせることは可能でしょうか。	賃貸借契約の開始日は令和9年4月1日を予定しており、貸付料の発生は 同日からとなります。事業者による工事期間も含めて、貸付料の減額はあ りません。また、契約期間を事業者による事業開始日とすることはできま せん。
4	実施要領3～4 ページ 6. 貸付条 件等 (1) 計画提 案に求める条件 (必須条件)	食品や日用品を購入できる施設とありますが、食品や日用品を購入できる 施設+別の施設の複合施設でも可能でしょうか。	貸付条件のとおり、食品や日用品を購入できる売場面積が250㎡以上（売場 面積のうち、レジ等の他の商品との共用部分については面積按分するもの とします。）であれば、異なる機能や用途を持つ施設と組み合わせた提案 も可能です。
5	実施要領5ページ (4) 貸付料の納 付方法	地代の支払い方法が、半年に1回と記載していますが、毎月支払いに変更 は可能でしょうか。	支払方法の変更はできません。
6	物件調書 特記事 項3	落札者の費用で原状回復となっておりますが、必ずしも同じ状態にしない ければならないのでしょうか。	本市が承認する場合を除き、開発事業者の負担において本件土地上の本件 建物等（物件調書4に定めるものを除く）を除去し、賃貸借期間開始以降 に本件土地に生じた損傷（通常の使用及び収益によって生じた賃借物の損 耗並びに賃借物の経年劣化を除く。）がある場合において、その損傷を回 復の上本市と協議の上構造物の設置を行ってください。
7	物件調書 特記事 項11	解体撤去図面等の写しはいつ頃配布予定でしょうか。	公募開始と同時に配布を開始しています。