

中之島4丁目用地の活用に係るマーケット・リサーチ実施要領

1 実施概要

(1) 調査の名称

「中之島4丁目用地の活用に係るマーケット・リサーチ（市場調査）」

(2) 調査の趣旨・背景

大阪市では、中之島4丁目において、2020年度の開館を目標とした新美術館の整備を予定しており、この整備予定地と隣接する用地（以下、「本用地」という。）について、当該美術館計画とあわせて、地区の魅力向上や市施策への貢献を目的とした有効な活用方法（売却手法）を検討しています。

本用地の位置する中之島は、古くから大阪の経済・文化・行政の中心であり、芸術・文化の発信拠点として、また大阪大学に代表される市民社会に開かれた知の拠点として主要な役割を担ってきました。

また、近年は、国や大阪府市、民間まちづくり団体において、まちづくりに関する構想等が策定されるとともに、京阪中之島線や歩行者空間等の基盤整備や、業務・商業・文化施設、国際会議場、ホテル等の集積が図られるなど、国際的な拠点の形成に向け、官民連携した取り組みが進められています。

中之島4丁目は、既存の国立国際美術館、市立科学館、大阪大学中之島センターに加え、今後、新美術館が立地することとなり、本用地はこれらの施設と連携・調和することで、今後の中之島のまちづくりにおいて重要な役割を担うことが期待されます。

そこで、本用地の開発事業者の公募に先立ち、市場における動向や民間の意向等を把握し、公募の際の条件整備に役立てることを目的に、市が実現を期待する施設・機能等に関してマーケット・リサーチを実施します。

(3) マーケット・リサーチ（市場調査）の効果について

マーケット・リサーチとは、民間事業者から広く、意見や提案をいただく市場調査のことで、検討の早い段階での民間事業者との対話を通じ、利活用の方向性、市場性の有無、市場性を確保するためのアイデアを得ることにより、幅広い検討を可能とするものです。また、行政課題等を提示して対話することにより、課題の解決に向けて民間事業者のノウハウを生かした検討が可能になる等の効果を期待しています。

2 中之島4丁目用地の概要

- ・ 所在地（地番） 大阪市北区中之島4丁目53外
- ・ 敷地面積 約12,300㎡
- ・ 用途地域 商業地域
- ・ 建ぺい率 80%
- ・ 容積率 600%、800%（府道大阪伊丹線及び市道中之島川口線の道路境界より40m以内）
- ・ 現 状 更地（アスファルト舗装有）。
ただし、平成26年12月までシルク・ドゥ・ソレイユ大阪公演会場（仮設

建築物有) 及び平成 27 年 3 月まで駐車場として暫定使用中

- ・ その他 土壌汚染及び埋蔵文化財については、今後、売却手続きまでに、本市において調査を行い、必要な措置を講じます。

3 実施における基本事項

(1) 本市が導入を希望する施設・機能等

- ・ 中之島は、平成 24 年 6 月に府市統合本部で策定した『グランド・デザイン大阪』(資料 1) において、大阪らしいポテンシャルとストックを持つ象徴的なエリアの一つとしており、業務・商業・文化・教育等機能が連携する複合都市をめざしています。
- ・ また、中之島 4 丁目は、平成 26 年 9 月に本市で作成した『新美術館整備方針』(資料 2) において、中之島の活性化に向けて新美術館を核とした一体的なまちづくりを検討することとしており、本用地は、新美術館との連携・調和により相乗効果が期待できる機能の導入を検討しています。
- ・ 以上を踏まえ、以下の施設・機能等の導入を希望します。

ア 大学等高等教育関連施設

- ・ 平成 25 年 1 月に府市で策定した『大阪の成長戦略』(資料 3) において、大阪・関西は高付加価値を創出する都市をめざし、ハイエンド人材の育成が必要としており、大学等の誘致等を行っているところです。本市においては、概ね 1ha 以上で、鉄道駅に近く、かつ大学の立地ニーズが高い市有地について、4 年制大学・大学院を誘致することとしています。
- ・ また、平成 25 年 3 月に「中之島まちみらい協議会(地権者企業等により設置)」が策定した『中之島まちづくり構想』(参考資料) では、当地区に大学を誘致し、学生による賑わいを創出すること等が必要とされています。
- ・ 以上より、『大阪の成長戦略』に資するとともに、中之島のまちづくりに寄与することが期待できる大学等高等教育関連施設の導入を希望します。

イ 業務・商業・宿泊・文化施設等

中之島は、『グランド・デザイン大阪』において、業務・商業・文化・教育等機能が連携する複合都市をめざしています。新美術館等の既存施設との相乗効果があるとともに、賑わい創出・集客力向上等の面において、中之島地区のまちづくりの推進に寄与することが期待できる、「業務・商業・宿泊・文化施設等による複合開発」を希望します。

(2) 売却に係る基本条件

ア 原則、敷地全体の一括売却を想定しています。

売却時期は平成 27 年度中の予定とし、売却方法はプロポーザル方式を想定しています。

イ 本用地東側の部分(平面図**部分。約 3,200 m²)は、国有財産売買契約書に基づく違約金条項が設定されています。そのため、本用地の売却にあたっては、当該部分の活用について一定の制約を条件づける場合があります。ただし、本マーケット・リサーチにおける調査票の作成にあたっては、制約等を考慮する必要はありません。

ウ 中之島地区では、前述のまちづくりに関する構想等において、地区全体の魅力を高めるため、歩行者ネットワークの形成や広場整備を想定しております（「資料4 中之島西部地区の歩行者ネットワーク等公共空間の整備について」参照）。また、本用地の開発にあたっては、新美術館等周辺施設との連携による相乗効果を期待しています。

そのため、本用地の売却にあたっては、新美術館と隣接する東側部分について、新美術館計画と調和した賑わいや憩いの機能を有する広場を整備・確保していただくとともに、周辺施設と連携した歩行者用通路を整備・確保していただくことを想定していますので、調査票の作成にあたって、参考にして下さい。

(3) 調査及び対話により把握する事項（調査票での記入事項）

3 (1) で記載したアとイのいずれかについて、下記事項を調査票（様式：別紙3）に記入下さい。また、アとイの複合開発を対象とすることも可能です。

①想定する施設及び機能の概要・規模※

※施設の規模については、容積率緩和を前提とした提案も可能です。ただし、緩和にあたっては、今後、行政協議や審議会等の審議を経て取扱いを決定することとなり、ご提案いただいた内容を保障するものではございません。

②新美術館や周辺既存施設との施設面・機能面の連携内容

③新美術館や周辺既存施設との連携したソフト面の取組み

④その他、開発にあたって、必要な規制緩和事項等

4 参加対象者及び実施に関するスケジュール等

(1) 参加対象者について

本用地を取得して開発事業を行う意向のある法人又は法人グループとします。

(2) 実施に関するスケジュール等について

ア 説明会の参加申込（～平成26年10月9日（木）17:30）

説明会への参加は1グループ2名以内で事前申込制とします。

参加を希望する場合、別紙1「説明会申込書」に必要事項を記入のうえ、件名を「【中之島4丁目用地】説明会申込」とし、平成26年10月9日（木）17:30までに、連絡先のメールアドレス宛てに提出してください。

イ 説明会の開催（平成26年10月14日（火）参加は任意です）

主に調査の目的や調査の実施方法等について説明します。実施要領をプリントアウトしてご持参してください。なお、イベント開催中のため、現地見学の予定はありません。

《日 時》 平成26年10月14日（火）14:00～

《場 所》 大阪市役所地下1階第2会共通議室（大阪市北区中之島1-3-20）

ウ マーケット・リサーチに関する質問（～平成26年10月16日（木）17:30）

マーケット・リサーチへのご質問は、別紙2「マーケット・リサーチに関する質問用紙」に記入のうえ、件名を「【中之島4丁目用地】質問」とし、平成26年10月16日（木）17:30までに、連絡先メールアドレス宛てに提出してください。

回答は、平成 26 年 10 月 27 日（月）頃に大阪市都市計画局ホームページに掲載します。

エ 調査票の受付及びヒアリング（対話）の実施

【調査票の受付】（平成 26 年 10 月 28 日（火）9：00～11 月 14 日（金）17：30）

マーケット・リサーチに参加する場合、別紙 3「調査票」に記入のうえ、件名を「【中之島 4 丁目用地】調査票」とし、平成 26 年 10 月 28 日（火）9：00 から 11 月 14 日（金）17：30 までに、連絡先のメールアドレス宛に提出してください。あわせて、メール着信の確認のため、電話によるご連絡をお願いします（Tel：06-6208-7827 担当：西村、上田）。

【ヒアリング（対話）の実施】（平成 26 年 11 月 19 日（水）～11 月 26 日（水））

提出いただいた調査票をもとに、平成 26 年 11 月 19 日（水）から 11 月 26 日（水）まで、ヒアリング（対話）を実施します。なお、日程は個別に参加者と調整させていただきます。

<実施にあたっての留意事項>

- ・ 参加者の名称は公表しません。
- ・ 本調査への参加に要する費用の弁償及び報酬の提供はありません。
- ・ ヒアリング（対話）は、参加事業者のアイデア及びノウハウの保護のため個別に、非公開で行います。
- ・ ヒアリング（対話）に参加できる人数は 1 グループ 4 名までとします。
- ・ ヒアリング（対話）の所要時間は 1 グループ 60 分以内を目安とします。なお、必要に応じて複数回行うことがあります。
- ・ 本調査でご意見・ご提案いただいた内容は、本用地の売却の条件を検討する際の参考としますが、必ず条件に反映されるものではないことにご留意ください。
- ・ 本調査への参加実績が、本用地の売却の際に優位性を持つものではありません。また、本調査でご意見・ご提案いただいた内容については、売却の際に履行していただく義務はございません。

オ 結果の公表

調査結果については、事業者の名称やアイデア及びノウハウの保護に配慮したうえで、とりまとめ次第、大阪市都市計画局ホームページにて公表します。

5 連絡先等

（１）連絡先メールアドレス（説明会参加申込、質問送付、調査票提出用）

ea0009@city.osaka.lg.jp

（２）お問い合わせ

都市計画局開発調整部開発計画課 担当：西村、上田（大阪市北区中之島 1-3-20）
電話 06-6208-7827

6 関連資料等

- 当地区に関する構想等

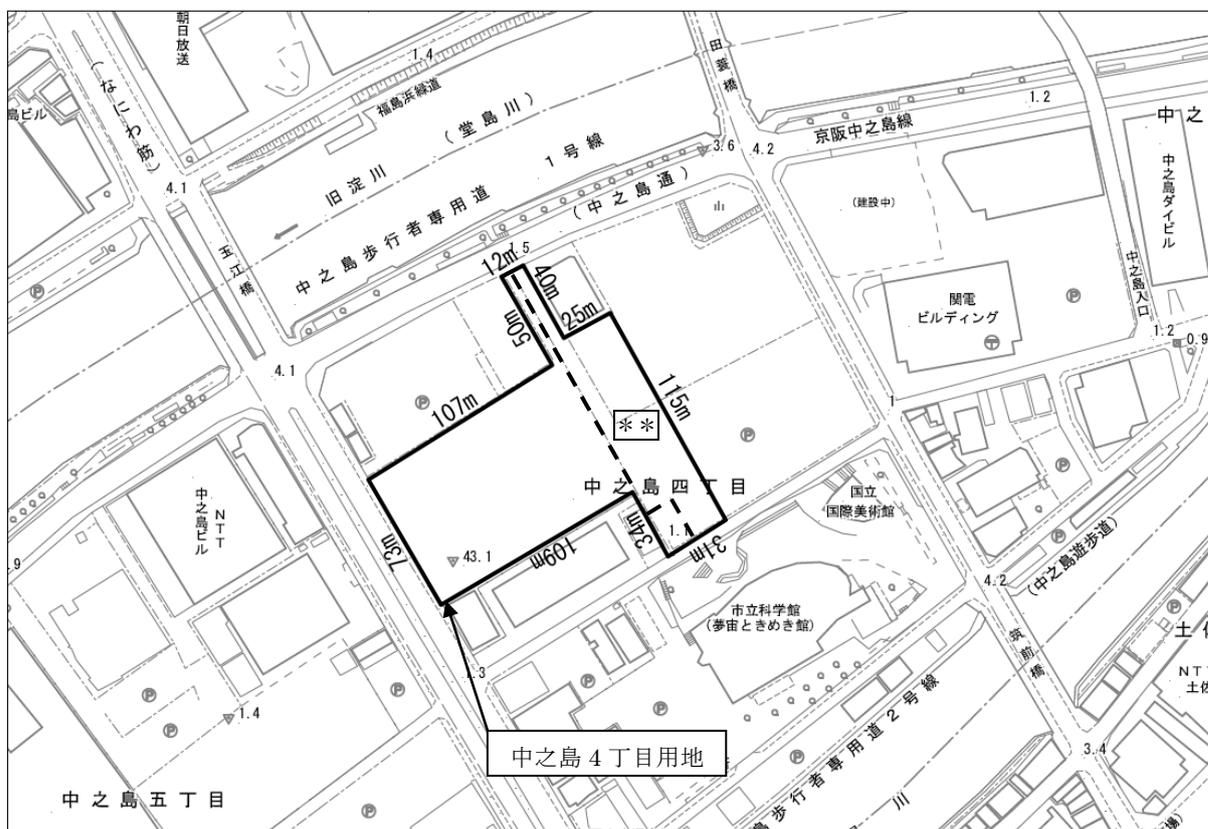
- ・資料1：グランドデザイン・大阪 ※下記 URL (グランドデザイン・大阪[詳細版] 16 ページ) をご覧下さい
 <URL><http://www.pref.osaka.lg.jp/daitoshimachi/granddesign/sankou.html>
- ・資料2：新美術館整備方針 ※下記 URL をご覧下さい
 <URL><http://www.city.osaka.lg.jp/hodoshiryo/keizaisenryaku/0000279023.html>
- ・資料3：大阪の成長戦略 ※下記 URL (大阪の成長戦略[25年1月版] 22 ページ) をご覧下さい
 <URL><http://www.pref.osaka.lg.jp/kikaku/seichosenryaku/>
- ・資料4：中之島西部地区の歩行者ネットワーク等公共空間の整備について【添付1】
- ・資料5：大阪都市魅力創造戦略 ※下記 URL (大阪都市魅力創造戦略 8 ページ) をご覧下さい
 <URL><http://www.city.osaka.lg.jp/hodoshiryo/keizaisenryaku/0000197740.html>
- ・資料6：キャンパス型大学誘致の考え方【添付2】
- ・資料7：都市再生緊急整備地域 地域整備方針 ※下記 URL (都市再生緊急整備地域の整備方針：大阪府・大阪市 大阪駅周辺・中之島・御堂筋周辺地域) をご覧下さい
 <URL><http://www.kantei.go.jp/jp/singi/tiiki/toshisaisei/kettei/020719housin.html>
- ・参考資料：中之島まちづくり構想(地権者により構成する「中之島まちみらい協議会」策定)【添付3】

○地域情報等

地域情報等については「マップナビおおさか」(下記 URL) をご確認ください

<URL><http://www.mapnavi.city.osaka.lg.jp/webgis/index.html>

平面図



【**】 国有財産売買契約書に基づく違約金条項が設定されている区域(「3(2)イ」参照)

※寸法については図上計測等によるものであり、誤差が生じる可能性がありますので留意ください

中之島 4 丁目用地の活用に係るマーケット・リサーチ
説明会申込書

平成 2 6 年 月 日記入

法人名・ 所在地		
担当者	部署	
	役職	
	氏名	
	電話番号	
	電子メール	
	法人名・部署・役職	氏名
説明会参加予定者 (最大 2 名)		

中之島4丁目用地の活用に係るマーケット・リサーチに関する質問用紙

平成26年 月 日記入

法人名		
担当者	部署	
	役職	
	氏名	
	電話番号	
	電子メール	
質問内容		

※回答は平成26年10月27日(月)ごろに、大阪市都市計画局ホームページ上で行います。

※簡易な質問に対しては、随時ホームページ上で回答します。

中之島4丁目用地の活用に係るマーケット・リサーチ
調査票

平成26年 月 日記入

法人名・所在地	※法人グループで参加する場合は、全ての構成法人について記載してください			
担当者	法人名・部署			
	役職			
	氏名			
	電話番号			
	電子メール			
想定する施設（いずれかに○）	ア. 大学等高等教育関連施設	イ. 業務・商業・宿泊・文化施設等	ウ. アとイの複合開発	
①想定する施設の概要・規模				
施設の概要・規模を記入の上、参考となる概略図面を添付下さい。				
②新美術館や周辺既存施設との施設面・機能面の連携内容				
③新美術館や周辺既存施設と連携したソフト面の取組み				
④その他、開発にあたって必要な規制緩和事項等のご意見・ご要望があればご記入下さい。				

※①～④については、必要に応じ、別紙や参考資料等の添付をしていただいで結構です。