４．　実施における基本事項

（１） まちづくりのコンセプト

地域の活力と元気を引き出す「複合機能都市拠点」

大阪市では「地域の活性化」及び「コミュニティ形成」の拠点の誘導を、八尾市では「にぎわい・活力あるまち」、「くらしをサポートするまち」、「災害に強い安全・安心のまち」を、めざしています。

なお、本用地のうち大阪市域は『長吉ウェルカムタウン計画＜基本計画＞（平成 30 年１月策定)』において、「子育て・教育環境充実エリア」に位置づけられています。

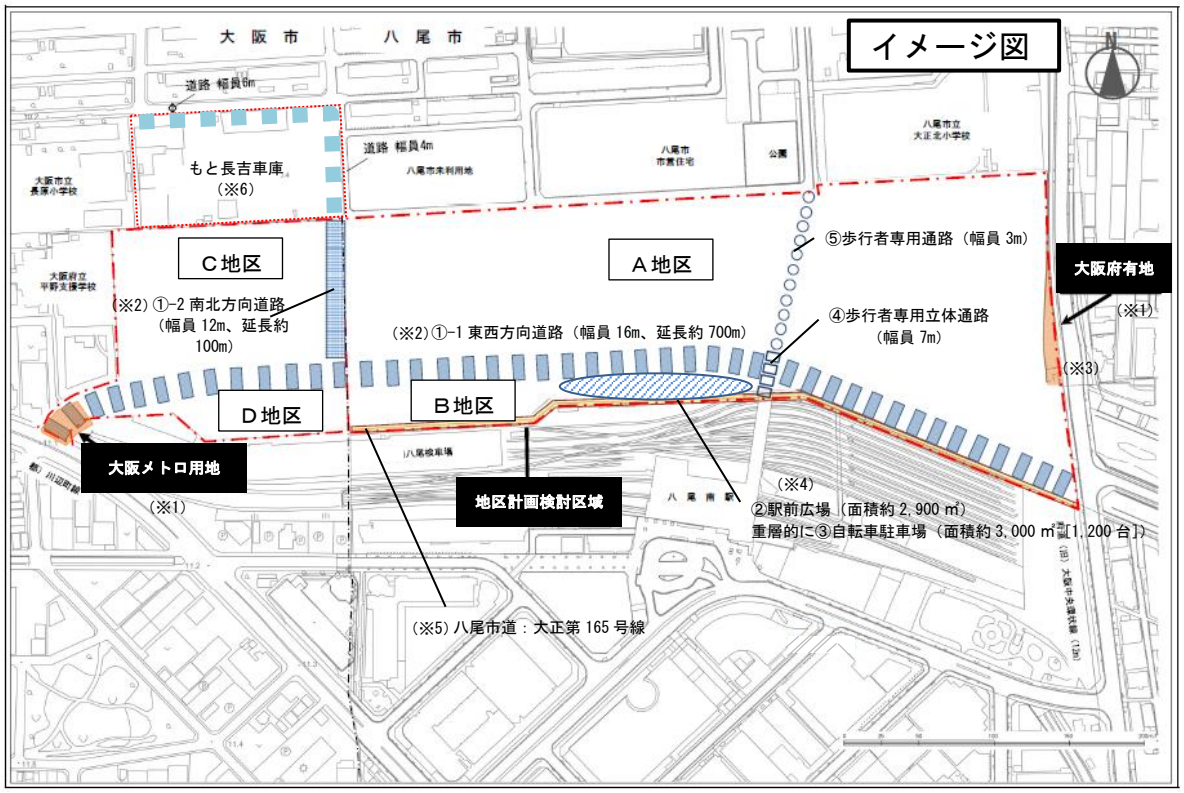
長吉ウェルカムタウン計画＜基本計画＞

URL：http://www.city.osaka.lg.jp/hirano/page/0000420704.html

また、本用地のうち八尾市域は『八尾市都市計画マスタープラン（令和３年３月策定)』において、「都市機能集積ゾーン」に位置づけられています。

URL：https://www.city.yao.osaka.jp/0000013348.html

（２） 導入を希望する施設・機能等



	導入を希望する機能
A地区（6.2ha）	商業・業務、文化等（※6.2ha の一体的な活用を希望、住宅は不可）
B地区（1.2ha）	商業・業務、文化、住宅等
C地区（1.7ha）	住宅、業務、生活利便（教育環境・子育て支援、地域コミュニティ機能等）等
D地区（0.4ha）	

※１　大阪府有地・大阪メトロ用地も事業者の購入による一体活用を予定しています。

※２　①-1 東西方向道路及び①-2 南北方向道路の位置については固定です。

※３　八尾市大字木本 107 番 7 は民間事業者に売却せず、八尾警察署木本交番敷地として引き続き現地にて大阪府が活用することを想定しております。
ただし、本用地及び関連用地を活用するうえで、交番を移設しなければ開発に支障がある場合、交番の移設を前提とした開発計画を提案することは可能ですが、提案いただいた内容の実現にあたっては今後、地元住民や警察など関係者との協議が必要であり、その結果変更される場合又は実現できない場合もありますので、ご留意ください。

※４　駅前広場及び自転車駐車場の配置を提案することは可能です。

※５　八尾市域内にある市道大正第 165 号線の取扱いについては、都市計画法第 40 条第１項に基づき、開発許可を受けた開発行為又は開発行為に関する工事により、従前の公共施設に代えて新たな公共施設が設置されることとなる場合においては、従前の公共施設の用に供していた土地で国又は地方公共団体が所有するものは、第 36 条第３項の公告の日の翌日において当該開発許可を受けた者に帰属するものとし、

これに代わるものとして設置された新たな公共施設の用に供する土地は、その日においてそれぞれ国又は当該地方公共団体に帰属するものとします。

※６　『もと長吉車庫』も本用地との一体活用を検討しています。提案内容に含める場合は、①-2 南北方向道路を『もと長吉車庫』内にまで延長されることを想定したうえで、長吉ウェルカムタウン計画におけるまちづくりの方向性を踏まえた機能を導入する提案としてください。

（３） 都市基盤整備の考え方

以下の内容について事業者負担による整備を前提とします。

※仕様については別冊の「八尾空港西側跡地に関する都市基盤整備の仕様イメージ」を参照してください。

① 道路整備

・①-1 東西方向道路：幅員 16m、延長約 700m

・①-2 南北方向道路：幅員 12m、延長約 100m

※既存道路への接続に伴う、既存道路影響範囲の復旧や既存交通に対する安全対策、大阪メトロ用地（八尾検車場施設）影響範囲の復旧（柵、門扉等）を含みます。

※「①-1 東西方向道路」は都市計画道路八尾富田林線と（旧）大阪中央環状線との「連絡道路」との交差点形状など、今後一体性を配慮する必要があります。

② 駅 前 広 場：約 2,900 ㎡

③ 自転車駐車場：約 3,000 ㎡（1,200 台分）

※②駅前広場と重層的に配置することを想定しております。ただし、利便性を損なわない範囲で配置変更を提案することは可能です。

※既存自転車駐車場は撤去可能です。その際の撤去費は事業者に求めません。

④ 歩行者専用立体通路：幅員 7m、地下鉄八尾南駅との接続部分

※エレベーター２基、エスカレーター４基もあわせて整備することが必要です。

⑤ 歩行者専用通路：幅員３m、南北方向の歩行者動線を確保することが必要です。

※空間の確保のみ（行政への帰属は不要です。）

※上記都市基盤整備を考慮して本用地を鑑定評価します。

※①-1 東西方向道路、②、③及び④に定める都市基盤施設については、民間事業者が整備した後、道路または道路付属物として大阪市、八尾市に帰属し、管理することを想定しています。

※現在、八尾南駅から都市計画道路長吉線までの道路ネットワークの段階的な構築を検討しています。このうち①-2 南北方向道路（地区計画検討区域内）については、民間事業者が整備し、当面は民間事業者が維持管理することを想定しています。なお、将来的に道路ネットワークが構築され、かつ、公共的利用価値があると認められる場合及び道路構造の技術的基準に関する関係　法令に適合する場合には、帰属、認定道路化に向けた協議は可能です。

（４） その他事業者負担で対応が必要なもの

【本用地】

①用地取得費
②埋蔵文化財調査
③土壌汚染対応
④地下埋設物対応

【大阪府有地】

①用地取得費

【大阪メトロ用地】※現時点の想定です。今後変更の可能性があります。

①用地取得費
②埋蔵文化財調査
③土壌汚染調査
④地下埋設物調査
⑤測量・分筆・登記　等

５．　対話の内容

「４．実施における基本事項」を踏まえ、次の項目についてご意見をお聴きしたいと考えております。可能な限り具体的な意見・提案をお願いします。

なお、意見・提案にあたっては、本用地・大阪府有地・大阪メトロ用地を購入し、一体活用する前提としてください。

【導入機能・都市基盤施設関連】

① 各地区（A，B，C，D）で導入可能と想定する機能及び施設の概要・規模・配置について。（図面提出を想定しています。）

なお、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、周辺交通に対する渋滞などの影響が問題とならないか確認のうえ、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ありません。

また、「４.(2)導入を希望する施設・機能等」を明示しております。ただし、これによりがたい場合の提案を拒むものではありません。４.(2)に示す機能以外の提案をする場合は、その理由を明記してください。

各地区を一つの建築物で整備する必要はありませんが、連続性や一体性の確保に努めてください。

② 「４．(2) 導入を希望する施設・機能等」に対する意見について。（必要性や土地の価値に対する影響等を含みます。）

③ 都市基盤整備を事業者負担で実施することに対する意見及び実施するにあたって想定する各整備費用について。

④ ４．(3) ①-2 南北方向道路に対する意見について。（南北方向の動線をこの位置に確保する

とした場合、本地区にふさわしい都市基盤施設の形態をどのように考えるかについて。例えば、自転車歩行者専用道など）

⑤ 施設への交通アクセスの考え方について。

なお、交通アクセスを検討する際は、北側の住宅地へ通過交通を発生させないよう考慮してください。

⑥ 開発にかかるスケジュール（想定）について。

【本用地売却条件関連】

⑦ 埋蔵文化財調査、土壌汚染調査、地下埋設物調査を踏まえ、これらの複合的な瑕疵を前提として、本用地を整備する際に必要と考えられる対策方法及び対策費用について。

⑧ 都市基盤整備や埋蔵文化財・土壌汚染・地下埋設物の対応を事業者負担で実施することを前提とした場合における、本用地開発への参加意思の有無及び事業性を確保できると考える土地価格水準について。また、それは地区計画を定めなかった場合と比べ、どう変動すると考えるかについて。

⑨ 売買契約において売主の契約不適合責任を免責するとした場合、本用地開発への参加意思への影響度について。

⑩ 契約不適合責任免責条項の設定を前提とした場合、もし現有調査、報告書で対応不可と考えるのであれば、最低限、追加でどの程度の調査が必要と考えるかについて。

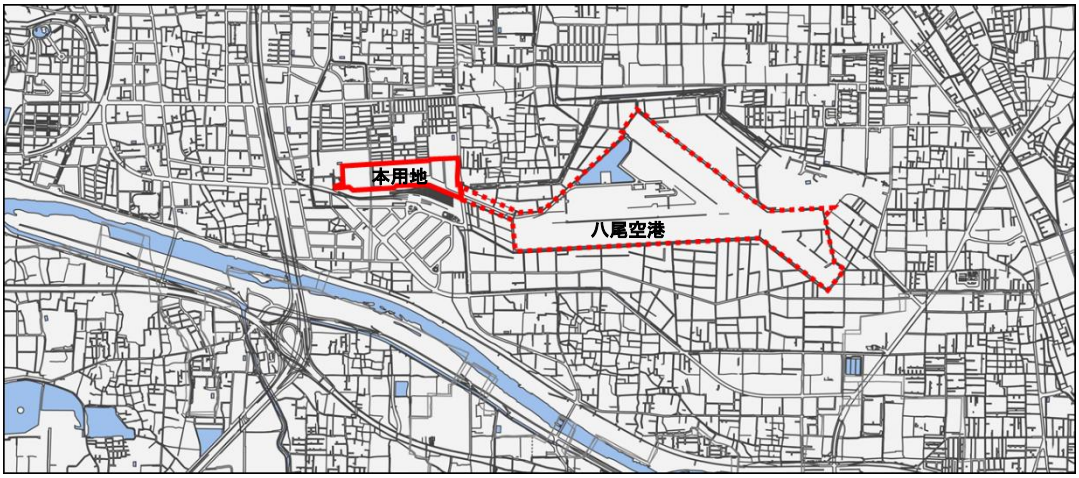
【その他】

⑪本用地の北側に隣接する『もと長吉車庫』を活用できるとした場合、『もと長吉車庫』と本用地等との一体活用を希望するか、本用地・大阪府有地・大阪メトロ用地の開発を希望するか。

※一体活用する場合は、８ページ①-2 南北方向道路に接続する道路（点線部）（幅員 12m×延長約 75m、幅員約 4.7m×約 135m）を『もと長吉車庫』の敷地内に整備すること。また、当面維持管理していただくことを想定しています。なお、将来的に道路ネットワークが構築され、かつ、公共的利用価値があると認められる場合及び道路構造の技術的基準に関する関係法令に適合する場合には、帰属、認定道路化に向けた協議は可能です。

⑫ 本用地の東側に近接する『八尾空港』と一体的に活用することによって、周辺地域のにぎわいにつながる提案について。

⑬ その他、開発するにあたって想定される課題及び公共側に協力等を求める事項について。



（周辺図）

６．　マーケット・サウンディングの進め方

（１） マーケット・サウンディングの対象事業者

対象事業者は、本用地について、活用する意向を有する法人または法人のグループとします。

（２） マーケット・サウンディングの流れ

① マーケット・サウンディングの実施を公表

マーケット・サウンディングの実施について下記 URL を参照。

https://www.city.yao.osaka.jp/0000060320.html

② 説明会の参加申込

- 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「説明会参加申込書」に必要事項を記入のうえ、件名を「【八尾空港西側跡地活用】説明会参加申込」とし、令和４年３月４日（金）午後５時までに、連絡先のメールアドレス宛てに提出してください。

③ 説明会の開催

- 日　時：令和４年３月８日（火）午前 11 時開始
  場　所：八尾市大正出張所（八尾市若林町 3 丁目 27 番地）　集会室
  ※参加者が多数となった場合は、当日の午後にも開催する場合があります。説明会参加申込終了後、個別に参加事業者へ開催通知を送付します。

④ 対話参加の意向確認

- 対話参加の意向がある場合は、別紙２「対話参加意向確認書」に必要事項を記入のうえ、件名を「【八尾空港西側跡地活用】対話参加意向確認」とし、令和４年３月９日（水）午前９時から３月 23 日（水）午後５時までに連絡先メールアドレス宛に提出してください。
- 対話参加の意向がある事業者のうち希望する事業者に対して、『７．守秘義務対象の開示資料』を開示します。

⑤ 守秘義務対象資料の開示

- 『７．守秘義務対象の開示資料』の開示を希望する者は、別紙３「守秘義務誓約書」を提出する必要があります。
- 資料受取日時及び場所等については、対話参加意向確認書提出者へ後日連絡いたします。

⑥ マーケット・サウンディングに関する質問

- マーケット・サウンディングに関する質問は、別紙４「質問用紙」に記入のうえ、件名を「【八尾空港西側跡地活用】質問」とし、令和４年３月９日（水）午前９時から３月 23 日（水）午後５時までに連絡先メールアドレス宛に提出してください。

・ 回答は令和４年４月中旬頃に「①マーケット・サウンディングの実施を公表」に記載のURLに掲載を予定しています。

⑦ 守秘義務対象資料の破棄

・ 別紙３「守秘義務誓約書」に基づき、守秘義務対象資料の破棄が完了したとき、または、速やかに破棄することができなくなったときは、別紙５「破棄義務遵守に関する報告書」または別紙６「守秘義務遵守の延期に関する誓約書」に必要事項を記入し、対話終了後に資料受取場所に提出してください。
・ 別紙６「守秘義務遵守の延期に関する誓約書」を提出した後、守秘義務対象資料の破棄が完了したときは、破棄予定日までにその旨を報告してください。

⑧ 対話参加申込・提案概要提出

・ 対話参加を希望する場合は、別紙７「対話参加申込書」及び別紙８「調査票」に必要事項を記入のうえ、件名を「【八尾空港西側跡地活用】調査票」とし、令和４年４月20日（水）午前９時から５月20日（金）午後５時までに連絡先メールアドレス宛に提出してください。
・ 調査票については、必要に応じて別添資料等を添付することは可とします。可能な限り、具体的な提案資料としてください。
・ 到着確認のため、電子メールの送信後に電話で連絡をお願いします。
（電話：072‐924‐3850　連絡受付：午前９時～午後５時）

⑨ 対話の実施

・ 対話の実施時期は、令和４年６月上旬頃を予定しています。
・ 実施日時及び場所等の詳細については、対話参加申込受付後、個別に参加事業者と調整させていただきます。

⑩ マーケット・サウンディング結果の公表

・ マーケット・サウンディングの実施結果については、概要を「①マーケット・サウンディングの実施を公表」に記載するURL等で公表します。公表にあたっては、あらかじめ参加事業者に内容の確認を行います。
・ 参加事業者の名称は非公表とします。また、参加事業者のノウハウを保護するために、具体的な事業計画等についても非公表とします。

７．守秘義務対象の開示資料（ただし、本用地に関する資料のみ）

①土壌汚染調査資料
②地下埋設物調査資料
③埋蔵文化財調査資料

８．対話実施にあたっての留意事項

- 対話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実施します。
- 対話参加に要する費用（書類作成、参加費用、報酬など）は、対話参加事業者の負担となります。また、対話参加や結果に対する報酬はありません。
- 対話参加できる人数は１グループ４名までとします。
- 所要時間は１グループ60分以内を目安とします。
- 必要に応じて追加対話（文書照会含む）を実施する場合があります。
- 本用地の入札実施にあたり、本マーケット・サウンディングへの参加実績は優位性を持つものではありません。
- 大阪市暴力団排除条例第２条第２号に規定する暴力団員又は同条第３号に規定する暴力団密接関係者に該当すると認められる者及び八尾市暴力団排除条例２条第２号に規定する暴力団員又は同条第３号に規定する暴力団密接関係者に該当すると認められる者は、対話の対象者として認めません。

９．連絡先

（１）連絡先メールアドレス（説明会参加申込、対話参加意向確認提出、質問提出、対話参加申込、調査票提出先）

メールアドレス：ms_kentoukaigi@city.yao.lg.jp

（２）問合せ先

ア　マーケット・サウンディングについて

八尾市　都市整備部　都市政策課（〒581-0003　八尾市本町1-1-1）
電話：072－924－3850（直通）

大阪市　計画調整局　開発調整部　開発計画課（〒530-8201　大阪市北区中之島1-3-20）
電話：06－6208－7894（直通）

イ　平野区内のまちづくり及びもと長吉車庫について

平野区安全安心まちづくり課　企画調整グループ（〒547-8580　大阪市平野区背戸口3-8-19）
電話：06－4302－9928（直通）

八尾空港西側跡地検討会議

（国土交通省大阪航空局・財務省近畿財務局・大阪市・八尾市）