令和７年度 府営住宅用地活用事業 開発事業者公募（第１回）
事業予定者の選定結果について

東大阪春宮住宅用地における開発事業者の公募について、以下のとおり事業予定者を決定しましたのでお知らせします。

なお、この内容は、事業予定者を選定した現時点のものであり、今後の関係各所との協議により変更となる場合があります。また、事業区域外の提案内容については、直接の評価対象とはしていません。

１．審査手法

各提案者の提案内容について、一次審査(計画提案審査)により土地利用について大阪府が求める審査基準を満たす優秀な者を選定したうえで、二次審査(価格提案審査)において価格競争を行い、最高金額の提案者を事業予定者として決定しました。

２．審査結果

- 事業予定者：株式会社日商エステム※、医療法人徳洲会　(※代表事業者)
- 提 案 価 格：5,245,410,000 円
- 施 設 計 画：商業施設、マンション、病院

３．審査経過（参考）

（１）提案者：２者

（２）一次審査の通過者(五十音順)：２者　(※代表事業者)

- 提案者 A：関電不動産開発株式会社※、積水化学工業株式会社、株式会社サンケイビル、四国旅客鉄道株式会社、ミサワホーム株式会社、一建設株式会社、株式会社長谷工コーポレーション
- 提案者 B：株式会社日商エステム※、医療法人徳洲会

（３）二次審査での提案価格

- 提案者 A：3,835,000,000 円
- 提案者 B：5,245,410,000 円

４．審査講評

本公募は、大阪の中核を担う拠点エリアの一つに位置付けられた区域において、東大阪市役所や府立中央図書館に近接するほか、モノレール延伸に伴う新駅が隣接して整備されるなど、本区域における重要な場所の開発事業者を選定するものである。

一次審査では、応募のあった２者の事業提案について、選定審査会において、土地利用の基本テーマを踏まえ、にぎわいの創出や交流・滞留空間の形成、土地利用計画の実現性等について総合的に審査・評価したところ、いずれの提案も本公募で求める要件及び水準を満たしていると認められた。

二次審査では、その２者の立会いのもと、提案価格による価格競争を行い、最高金額を提案した者を事業予定者として決定した。

事業予定者(提案者 B)の一次審査における主な評価内容は、次のとおりである。

【評価された点】

・商業・住宅・医療機能を組み合わせた複合的な土地利用により、多様な人々が行き交う新たな交流拠点の形成が期待できる。
・商業施設の早期開業を目指している。
・複数の広場が整備され、交流や滞留を促す空間形成が図られているほか、これらを活用したイベントの開催など、継続的なにぎわいの創出が期待できる。
・モノレール新駅から周辺施設に接続されたペデストリアンデッキにより歩車分離が施され、回遊性の向上にも寄与している。
・医療、防災、地域交流を通じて地域コミュニティの形成や活性化に寄与する取組が評価できる

【今後改善を期待する点】

・ペデストリアンデッキを単なる通路ではなく、滞留性も持たせた空間として整備・活用してもらいたい。
・商業施設の規模や取り扱う商品・サービス等について更なる充実を図られたい。

5．大阪府営住宅活用用地事業者選定審査会 審査委員(五十音順)

氏名	所属・役職	選任理由
池澤　威郎	阪南大学経営学部 教授	商学や経営学に関する豊富な知識と経験を活かし、審査を行っていただくため。
江藤　栄作	公認会計士	企業会計や事業経営等に関する豊富な知識と経験を活かし、審査を行っていただくため。
佐野　こずえ	近畿大学建築学部 准教授	住宅計画や地域計画に関する豊富な知識と経験を活かし、審査を行っていただくため。
清水　陽子	関西学院大学建築学部 教授	都市計画や地域計画に関する豊富な知識と経験を活かし、審査を行っていただくため。
横田　隆司	大阪大学 名誉教授	建築計画や都市計画に関する豊富な知識と経験を活かし、審査を行っていただくため。

以上