

上汐会館跡地に関する
サウンディング型市場調査

実施要領

大 阪 府
令和8年5月

1. 調査の背景・目的

本土地は、大阪市天王寺区に位置しており、大阪府が「上汐会館」として敷地及び地上建物を利用していましたが、令和7年3月をもって当該施設を閉鎖しました。

このため、現在、大阪府において、対象地が有するポテンシャルを活かした効果的な処分・活用方法を検討しています。

そこで、民間事業者の皆様から広く意見・提案をいただき、対象地が有するポテンシャルを活かした効果的な処分・活用方法の検討に活用することを目的として、サウンディング型市場調査を実施します。

2. 上汐会館跡地の土地・建物の概要

所在地		大阪市天王寺区上汐5丁目2番2号			
土地面積		登記：656.84 m ² 実測：656.84 m ²			
建物延床面積		630.40 m ²			
建物	名称	構造等	延床面積	建築時期	
	本館	鉄筋コンクリート造2階建	630.40 m ²	昭和43年5月29日	
接面道路の状況		東側：市道・幅員約8m・舗装有・高低差無・歩道無 南側：市道・幅員約8m・舗装有・高低差無・歩道無			
法令等に基づく制限	都市計画法	市街化区域			
		用途地域	第二種住居地域		
		地域地区	準防火地域		
		建ぺい率	80%	容積率	400%
	その他の法令等	特定都市河川浸水被害対策法（寝屋川流域） 景観法（都心景観形成区域） 文化財保護法（埋蔵文化財包蔵地要届出地区（上本町遺跡）） 中高層階住居専用地区（第二種）			
特記事項		<ul style="list-style-type: none"> ・本件建物、諸設備及び工作物は、経年使用等により、目視できない部分にも毀損・損耗・劣化等が見込まれます。 ・敷地内及び建物内に一部動産があります。 ・建物は未登記ですので、ここに記載している床面積の数量は、不動産登記法その他、登記に必要な諸規則の規定に基づき算定されたものではありません。 			

3. サウンディングの内容（提案及び対話の内容）

民間事業者の皆様が考える開発事業のコンセプトを示した上で、「■サウンディングの項目」を踏まえ、事業性（実現可能性）のあるご提案をお願いします。対話については、ご提出をいただく事業提案書（様式自由）を基に進めていきます。

※既存建物については、事業（開発）開始前に事業者において撤去することを前提としますが、それ以外でも幅広い提案を募集します。

■サウンディングの項目

① 処分手法

- ・対象地の処分方法について、「**土地の賃貸**」か「**土地の売却**」のどちらかを選んでください。
- ・その他の手法をご提案される場合はその手法、及び提案した理由をお聞かせください。

② 処分にかかる具体的な事業内容・希望条件

- ・対象地での事業構想や事業内容、①で選ばれた手法について、希望する具体的な条件等があればお聞かせください。
- ・なお、対象地は現状有姿での引き渡しが原則となります。

<賃貸の場合>

- ・下記基本事項を参照の上、賃貸手法、貸付期間、貸付希望開始時期、希望貸付料年額（概算）及び参加意思の有無について、考えをお聞かせください。

※土地貸付における基本事項

- ・「居住用建物敷地」以外の用途に限ります。
- ・既存建物については、事業（開発）開始前に事業者において撤去することを前提とします。
- ・貸付期間終了時は更地で返還してください。

<売却の場合>

- ・大阪府では、一般競争入札による土地の売却が原則ですが、その他売却手法、対象地の取得希望価格（概算）および入札参加意思の有無をお聞かせください。

活用例（貸付）：事業用定期借地、5階建てオフィスビルを建設、テナントへ賃貸

※貸付の場合「居住用建物敷地」以外の用途に限ります。

活用例（売却）：地上建物撤去後、分譲マンションを建設、エンドユーザーへの分譲

③ スケジュールについて

提案いただいた事業開発にかかる想定スケジュール（取得・貸付希望時期を含む。）について、考えをお聞かせください。

④ その他

その他、本件土地についてのご意見等があればお聞かせください。（自由記述）

例：ご提案の事業実施により見込める効果、対象地のポテンシャル、活用にかかる懸案事項、想定される課題、対象地の市場性に対する所感、公共側に協力等を求める事項など

4. サウンディングの手続き

(1) サウンディングの対象事業者

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

(2) サウンディングのスケジュール

実施要領の公表	令和8年5月13日（水）
現地見学会の開催	令和8年6月2日（火）午後2時
質問の受付	令和8年5月13日（水）～6月9日（火）
質問に対する回答の公表（予定）	令和8年6月17日（水）
サウンディング調査参加申込期限	令和8年7月22日（水）午後5時
提案書の提出期限	令和8年7月22日（水）午後5時
サウンディング調査の実施	令和8年7月27日（月）～7月31日（金）
実施結果概要の公表（予定）	令和8年8月以降

(3) 現地見学会の開催

当該施設の概要等について、サウンディングへの参加を希望する事業者向けの現地見学会を実施します。

参加を希望される方は、期日までに下記申込先へ、参加者の氏名、所属企業部署名（又は所属団体名）、電話番号を明記の上、電子メールで連絡してください。なお、件名には【現地見学会参加申込（上汐会館跡地）】としてください。

- ① 申込受付期間 令和8年5月13日（水）から5月29日（金）午後5時まで
- ② 申込先 「7. 問い合わせ先」に記載のメールアドレスの通り
- ③ 見学会開催日時 令和8年6月2日（火）午後2時から（1時間程度）
- ④ 会場 上汐会館跡地

(4) 質問の受付・回答

サウンディング調査に関する質問は、下記宛てにメールにてご連絡ください。質問内容及び回答は、府ホームページにて掲載する予定です。

※電話、FAX、来訪による質問の回答は行いません。

- ① 受付期限：令和8年5月13日（水）～6月9日（火）午後5時
- ② 質問方法：（様式1）「質問シート」に必要事項を記入の上、「7. 問い合わせ先」に記載のメールアドレスに電子メールで送付してください。メール件名の冒頭に【質問（上汐会館跡地）】と記入してください。
- ③ 回答予定日：令和8年6月17日（水）

(5) サウンディングの参加申し込み

- ・サウンディングの参加を希望する場合は、(様式2)「参加申込書(エントリーシート)」に必要事項を記入し、件名を【サウンディング参加申込(上汐会館跡地)】として、申込先へ電子メールで提出してください。

① 申込受付期間 令和8年5月13日(水)から7月22日(水)午後5時まで

② 申込先 「7. 問い合わせ先」のとおり

- ・サウンディングへの参加申込をいただいた法人・グループの担当者あてに、実施日時及び場所を電子メールで連絡します。希望に沿えない場合もありますので、予め御了承ください。

(6) 提案書等の提出

- ・3①~④に記載のサウンディング事項についての意見・考え等を記載した提案書を、件名を【提案書の提出(上汐会館跡地)】として、申込先へ電子メールで提出してください。
- ・提案書の様式は任意です。可能な範囲で対象物件全体の活用が分かる補足資料(イメージパース、配置図等)も提出してください。

① 提出期限 令和8年7月22日(水)午後5時まで

② 申込先 「7. 問い合わせ先」に記載のメールアドレスのとおり

(7) サウンディングの実施

実施期間 令和8年7月27日(月)から7月31日(金)まで

所要時間 1時間程度

場 所 本府から電子メールで連絡します

そ の 他 サウンディング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。サウンディング当日は、提出いただいた提案書を改めて持参していただく必要はありません。

(8) サウンディング結果の公表

サウンディングの実施結果について、概要の公表を予定しています。なお、参加事業者の名称は公表しません。また、参加事業者のノウハウに配慮し、公表にあたっては、事前に参加事業者に内容の確認を行います。

5. 留意事項

- ・サウンディングへの参加実績は、後日大阪府が事業者公募等を実施する場合において、その評価の対象とはなりません。
- ・サウンディングへの参加に要する費用は、参加事業者の負担とします。
- ・本サウンディング終了後も、必要に応じて追加の対話(資料提供を含む。)やアンケート等を実施させていただくことがあります。その際には御協力をお願いします。
- ・サウンディングにより聞き取った内容については、本府において、上汐会館跡地の利活用条件の設定等に活用させていただく場合がございます。
- ・次のいずれかに該当する者は本調査に参加・提案できません。

- ① 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）第32条第1項各号、並びに大阪府暴力団排除条例（平成23年大阪府条例第58号）第2条第2号及び第4号に掲げる者に該当する者。
- ② 無差別大量殺人行為を行った団体の規制に関する法律（平成11年法律第147号）第5条第1項に規定する観察処分を受けた団体に該当する者。

6. 別紙・参考資料

- ・ 様式1 質問シート
- ・ 様式2 参加申込書（エントリーシート）
- ・ 位置図、平面図、立面図、地積測量図、写真

7. 問い合わせ先

質問等がある場合は下記の連絡先までお問い合わせください。

大阪府財務部財産活用課財産処理グループ 〒559-8555 大阪市住之江区南港北1-14-16 咲洲庁舎18階 電話 : 06-6210-9184 (内線 2270) FAX : 06-6210-9190 Email : zaisankatsuyo-g03@sbox.pref.osaka.lg.jp
--

様式 1

【上汐会館跡地】質問シート

- ・ 提案書作成に関して質問がある場合は、令和8年6月9日（火）までに、本シートに記入のうえ、電子メールで送付してください。
- ・ なお、質問は整理したうえで一括して送付していただきますようお願いいたします。
【質問シート送付先アドレス】 zaisankatsuyo-g03@sbox.pref.osaka.lg.jp
※ メールタイトルは【質問（上汐会館跡地）】としてください。

■質問事項

--

※質問内容によっては回答できない場合もありますので、予め御了承ください。

■質問者連絡先（質問内容により、詳細を確認する場合があります）

法人名				
担当者名	氏名		部署名	
	電話		E-mail	

様式 2

【上汐会館跡地】参加申込書（エントリーシート）

令和 年 月 日

1	法人名			
	所在地			
	(グループの場合) 構成法人名			
	対話の担当者	氏名		
	所属企業・ 部署名			
	E-mail			
	Tel			
2	対話の希望日を記入し、時間帯をチェックしてください。 (3か所記入してください。)			
	月 日 ()	<input type="checkbox"/> 10~12時	<input type="checkbox"/> 13~15時	<input type="checkbox"/> 15~17時 <input type="checkbox"/> 何時でもよい
	月 日 ()	<input type="checkbox"/> 10~12時	<input type="checkbox"/> 13~15時	<input type="checkbox"/> 15~17時 <input type="checkbox"/> 何時でもよい
	月 日 ()	<input type="checkbox"/> 10~12時	<input type="checkbox"/> 13~15時	<input type="checkbox"/> 15~17時 <input type="checkbox"/> 何時でもよい
3	対話参加予定者氏名	所属法人名・部署・役職		

※ 対話の実施期間は、令和8年7月27日(月)～7月31日(金)の各日10時から17時まで、一事業者あたり1時間程度とします。参加希望日を実施期間内で3か所記入してください。

※ エントリーシート受領後、調整の上、実施日時及び場所を電子メールで連絡します。
(都合により希望に添えない場合もありますので、あらかじめ御了承ください。)

※ 対話に出席する人数は、一事業者につき5名以内としてください。

※ 件名を【サウンディング参加申込(上汐会館跡地)】として、申込先へ電子メールで提出してください。