

大阪城東部地区の1.5期開発に向けた  
マーケットサウンディング（市場調査）実施要領

大阪府 ・ 大阪市

公立大学法人大阪

大阪市高速電気軌道株式会社

2023年5月

## 目 次

1	マーケットサウンディングの目的	2
2	調査対象エリアの概要	
(1)	調査対象エリア	3
(2)	調査対象エリアの土地の概要	4
(3)	周辺の都市計画等（用途地域、地区計画、相続税路線価）	9
(4)	関連する主な計画等	12
3	マーケットサウンディングの内容	
(1)	対象者	13
(2)	提案を求める内容及び前提条件	13
(3)	提案資料の作成項目	18
4	マーケットサウンディングの手続き	
(1)	スケジュール	18
(2)	手続き	19
5	留意事項	
(1)	参加事業者の取扱い	21
(2)	提案内容の取扱い	21
(3)	費用負担	22
(4)	追加ヒアリングへの協力	22
6	様式、守秘義務対象資料	
(1)	様式	22
(2)	守秘義務対象資料	22
7	連絡先	22

## 1 マーケットサウンディングの目的

大阪城東部地区では、2050年に向けた大阪全体のまちづくりの方向性を示す「大阪のまちづくりグランドデザイン」（大阪府・大阪市・堺市 2022年12月策定）において、世界で存在感を発揮する拠点エリアである「大阪城・周辺エリア」の位置づけのもと、「大阪城東部地区のまちづくりの方向性」（大阪府・大阪市 2020年9月策定）に掲げるコンセプト「大学とともに成長するイノベーション・フィールド・シティ」の実現に向け、多世代・多様な人が集い、交流する国際色あるまちづくりに取り組んでいます。

具体的な取り組みとして、2025年秋の開所に向け大阪公立大学森之宮キャンパス（1期）の整備を進めており、続く2028年春をめざすOsaka Metroの新駅（以下「新駅」という。）とともに森之宮キャンパス用地の一部（A地区（1.5期））、Osaka Metro用地（B地区）、大阪市用地（C地区）、第二寝屋川沿いなどの歩行者空間の一体的な開発（以下「1.5期開発」という。）を進め、学術、観光等の機能集積及び大阪城・周辺エリアの回遊性向上を図ることとしております。

本マーケットサウンディングは、1.5期開発を行う意向のある民間事業者の皆さまより、自由な発想に基づく幅広い提案等をいただき、今後の事業者公募を行う場合の条件整備など、1.5期開発の実現に向けた検討に活用することを目的に実施するものです。

なお、2021年度に1.5期開発に関するマーケットサウンディングを実施しておりますが、今回のマーケットサウンディングは、2022年3月の公立大学法人大阪によるイノベーションアカデミー構想の策定、同年12月のOsaka Metroによる新駅構想の公表、コロナ禍からの社会活動の正常化など状況の変化を踏まえ、1.5期開発に関する新たな具体的な提案を期待し、再度マーケットサウンディングを実施するものです。

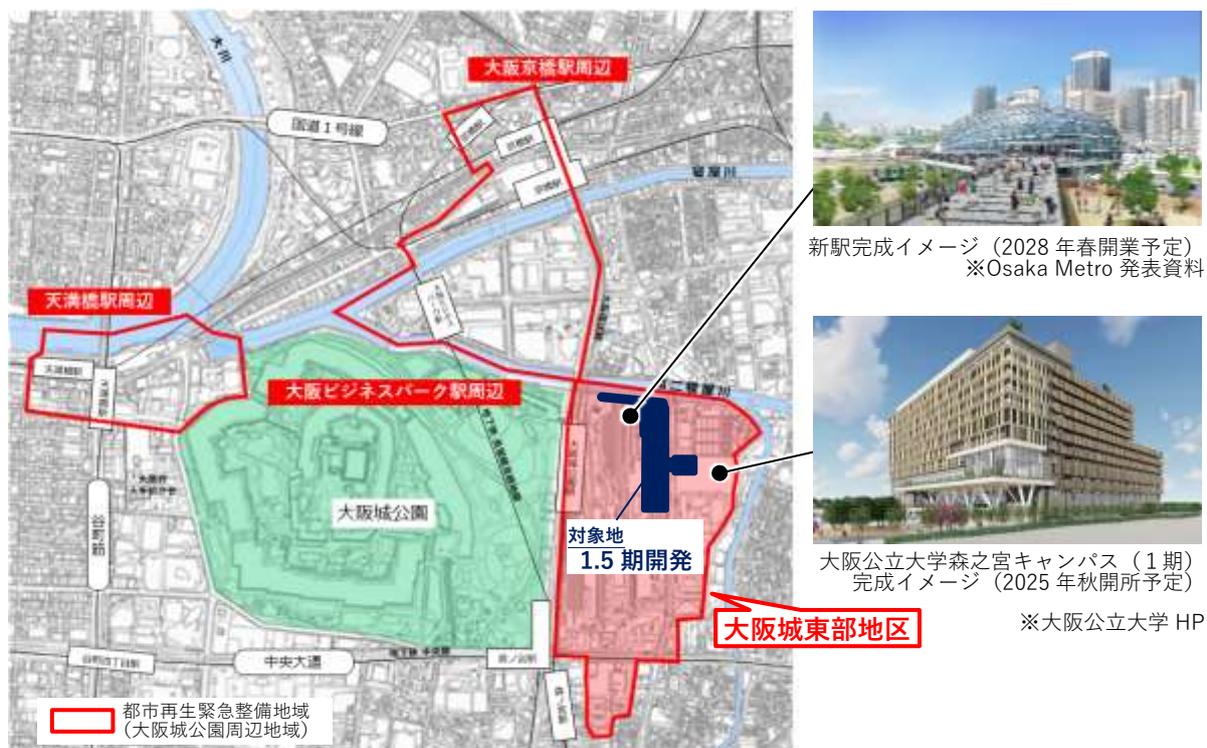


図 大阪城東部地区周辺

## 2 調査対象エリアの概要

### (1) 調査対象エリア

本マーケットサウンディングの調査対象エリアは、下図に示す「A地区(1.5期)」、「B地区」、「C地区」、「AB間歩行者動線」、「水辺の歩行者空間」とします。

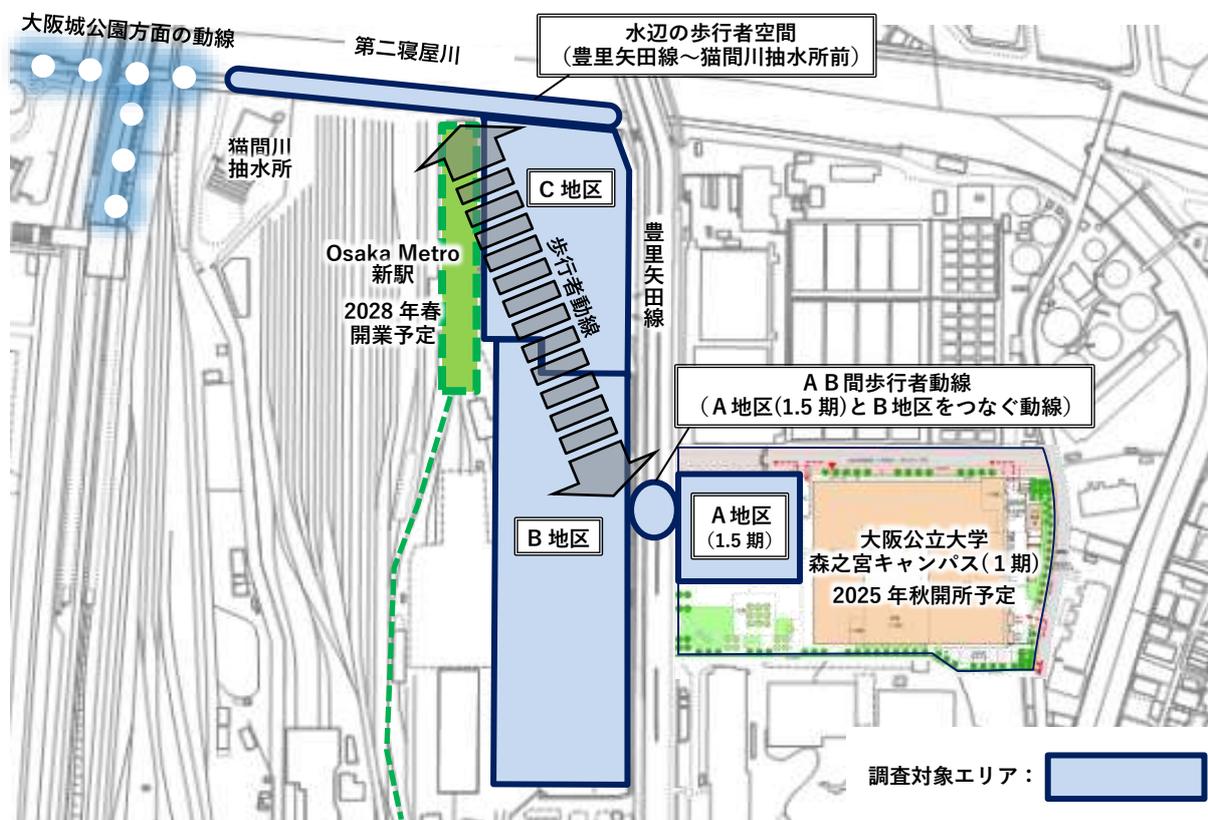


図 調査対象エリア

(2) 調査対象エリアの土地の概要

① A地区 (1.5期)

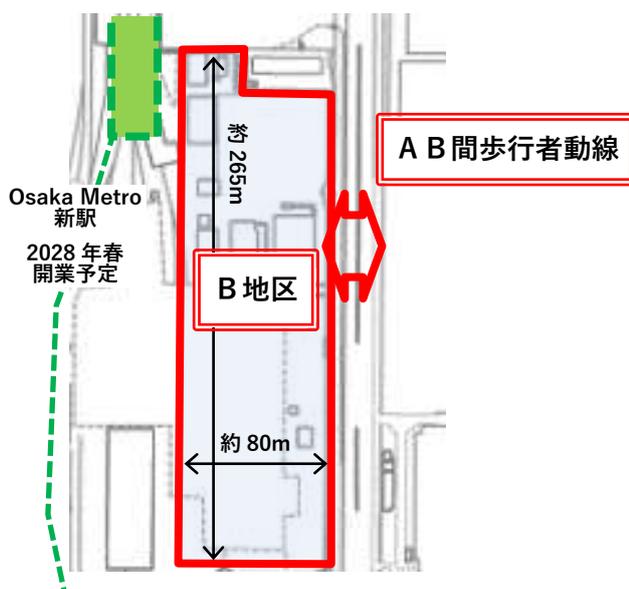
所在地	大阪市城東区森之宮二丁目地内	
用地面積	1.5期：約 4,200 m <sup>2</sup>	
土地所有者	大阪市（公立大学法人大阪の所有となる予定。）	
都市計画による 制限	区域区分	市街化区域
	用途地域	準工業地域
	建ぺい率	60%
	指定容積率	200%（豊里矢田線沿い 25m 内は 300%）
	防火地域及び準防火地域	準防火地域
	<p>・森之宮北地区地区計画（再開発等促進区）により、容積率の最高限度を400%と定めています。また、多目的広場の整備を定めています。（森之宮キャンパス（1期）の多目的広場（約 2,900 m<sup>2</sup>）と連続した多目的広場（約 1,500 m<sup>2</sup>）をA地区（1.5期）の敷地内に整備。）</p>	
現状	<p>・2021年度～2024年度は、大阪公立大学森之宮キャンパス（1期）建設工事の施工ヤードとして使用。</p>	
その他	<p>&lt;土壌汚染&gt;</p> <p>・用地の一部において、「土壌汚染対策法」及び「大阪府生活環境の保全等に関する条例」の指定基準に適合しない区画があります。</p> <p>《参考》</p> <p>土壌汚染対策法に基づく要措置区域・形質変更時要届出区域の指定について</p> <p><a href="https://www.city.osaka.lg.jp/kankyo/page/0000047635.html">https://www.city.osaka.lg.jp/kankyo/page/0000047635.html</a></p> <p>指定番号：整-28-10、届指-207号</p> <p>&lt;地下埋設物調査&gt;</p> <p>・対象地においては、過去に地中埋設物調査を実施しています。詳細は、「6（2）守秘義務対象資料」を参照ください。</p> <p>なお、1期工事において上記調査で発見されなかった地下埋設物（節付きRC杭、コンクリート塊、地下トンネル等）が多数発見されました。</p> <p>&lt;埋蔵文化財&gt;</p> <p>・対象地は、埋蔵文化財包蔵地に該当しています。</p> <p>土木工事等を行う場合、文化財保護法の規定に基づき、大阪市教育委員会への届出等が必要となります。</p> <p>&lt;爆弾探査&gt;</p> <p>・A地区（1期）において不発弾が発見・処理されました。掘削の深さ等、工事内容に応じて事業者の責任のもと工事を安全に行う上で爆弾探査が必要となります。</p>	



② B 地区

所在地	大阪市城東区森之宮一丁目地内	
用地面積	約 20,000 m <sup>2</sup>	
土地所有者	大阪市高速電気軌道株式会社	
都市計画による制限	区域区分	市街化区域
	用途地域	準工業地域
	建ぺい率	60%
	容積率	200%(豊里矢田線沿い 25m 内は 300%)
	防火地域及び準防火地域	準防火地域
	・森之宮北地区地区計画（再開発等促進区）を定めていますが、現在、当地区の地区整備計画は定めていません。	
現状	<ul style="list-style-type: none"> <li>・2020 年度～2022 年度に既存建物を解体し、更地化済み。</li> <li>・2023 年 5 月～11 月はイベント会場として暫定活用。</li> </ul>	
その他	<p>&lt;土壌汚染&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・用地の一部において、「土壌汚染対策法」及び「大阪府生活環境の保全等に関する条例」の指定基準に適合しない区画がありますが、開発前に大阪市高速電気軌道株式会社で措置を行う予定です。</li> </ul> <p>&lt;地下埋設物調査&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・工場跡地にコンクリート塊が残置されていますが撤去可能です。また埋設配管も一部残置する予定ですが、施設計画に応じて敷地内での迂回等は可能です。</li> </ul> <p>&lt;埋蔵文化財&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・対象地は、埋蔵文化財包蔵地に該当しています。 土木工事等を行う場合、文化財保護法の規定に基づき、大阪市教育委員会への届出等が必要となります。</li> </ul> <p>&lt;爆弾探査&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・必要に応じて爆弾探査が必要となります。</li> </ul>	

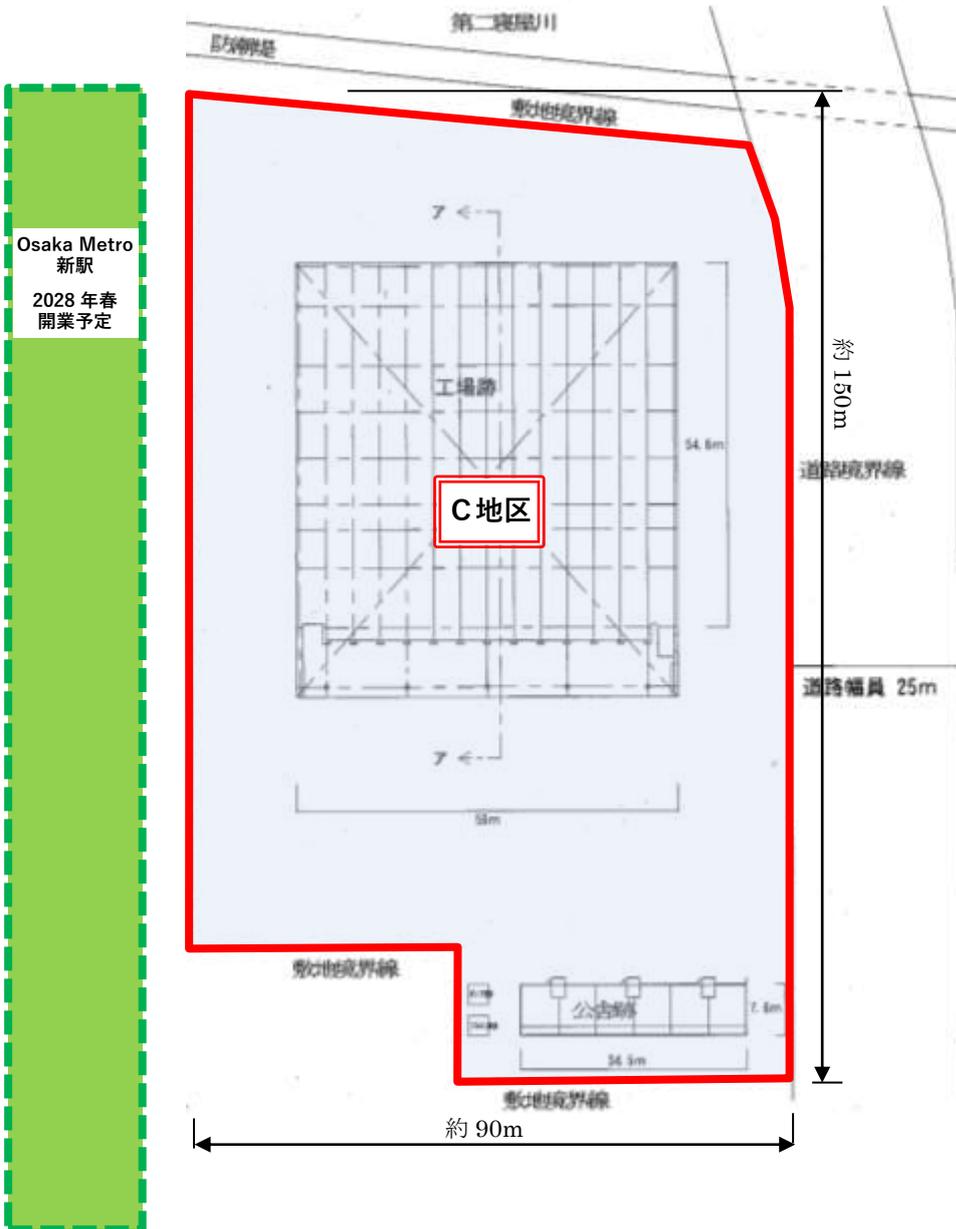
【B 地区】



③ C地区

所在地	大阪市城東区森之宮一丁目地内	
用地面積	約 12,200 m <sup>2</sup>	
土地所有者	大阪市	
都市計画による制限	区域区分	市街化区域
	用途地域	準工業地域
	建ぺい率	60%
	指定容積率	200%(豊里矢田線沿い 25m 内は 300%)
	防火地域及び準防火地域	準防火地域
	・森之宮北地区地区計画（再開発等促進区）を定めていますが、現在、当地区の地区整備計画は定めていません。	
現状	・2017～2023 年度 もと森之宮ごみ焼却工場の撤去工事	
その他	<p>&lt;空飛ぶクルマの会場外ポート候補地&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>当該地を、2025 年大阪・関西万博の開催期間中に空飛ぶクルマの暫定ポートとして活用した場合、開催終了後の 2025 年 12 月を目途に原状復旧される予定です。</li> </ul> <p>&lt;土壌汚染&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>用地の一部において、「土壌汚染対策法」及び「大阪府生活環境の保全等に関する条例」の指定基準に適合しない区画があります。</li> </ul> <p>《参考》</p> <p>土壌汚染対策法に基づく要措置区域・形質変更時要届出区域の指定について</p> <p><a href="https://www.city.osaka.lg.jp/kankyo/page/0000047635.html">https://www.city.osaka.lg.jp/kankyo/page/0000047635.html</a></p> <p>指定番号：整-令-5-4、届指-417 号</p> <p>大阪府生活環境の保全等に関する条例（土壌関連）に基づく管理区域の指定について</p> <p><a href="https://www.city.osaka.lg.jp/kankyo/page/0000006849.html">https://www.city.osaka.lg.jp/kankyo/page/0000006849.html</a></p> <p>整理番号：整-令-5-1、届管指-13 号</p> <p>&lt;地下埋設物調査&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>建物本体の地下部（基礎や杭等）、地下埋設物等は残置する予定です。</li> <li>詳細は、「6（2）守秘義務対象資料」を参照ください。</li> </ul> <p>&lt;埋蔵文化財&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>対象地は、埋蔵文化財包蔵地に該当しています。</li> <li>土木工事等を行う場合、文化財保護法の規定に基づき、大阪市教育委員会への届出等が必要となります。</li> </ul> <p>&lt;爆弾探査&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>必要に応じて爆弾探査が必要となります。</li> </ul> <p>&lt;河川区域&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>敷地北側は、境界から 9m の範囲が第二寝屋川の河川保全区域に指定されており、当該範囲での土地の掘削、盛土又は切土その他土地の形状の変更や、工作物の新築等を行う場合は、河川管理者（大阪府）の許可を受ける必要があります。</li> </ul>	

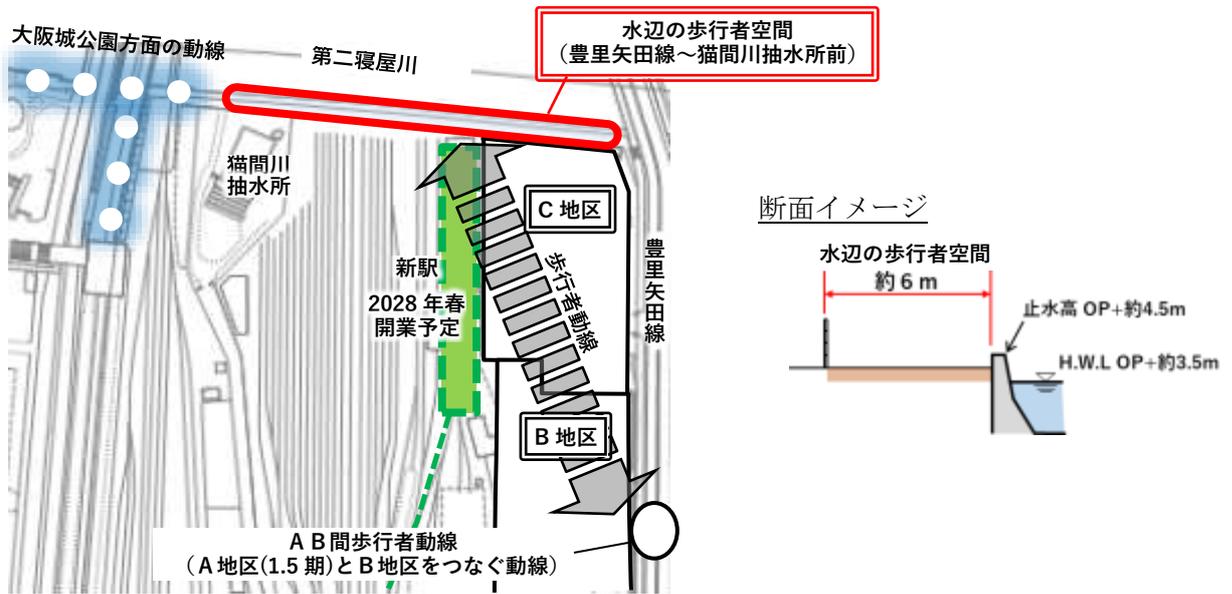
【C地区】



④水辺の歩行者空間（豊里矢田線～猫間川抽水所前）

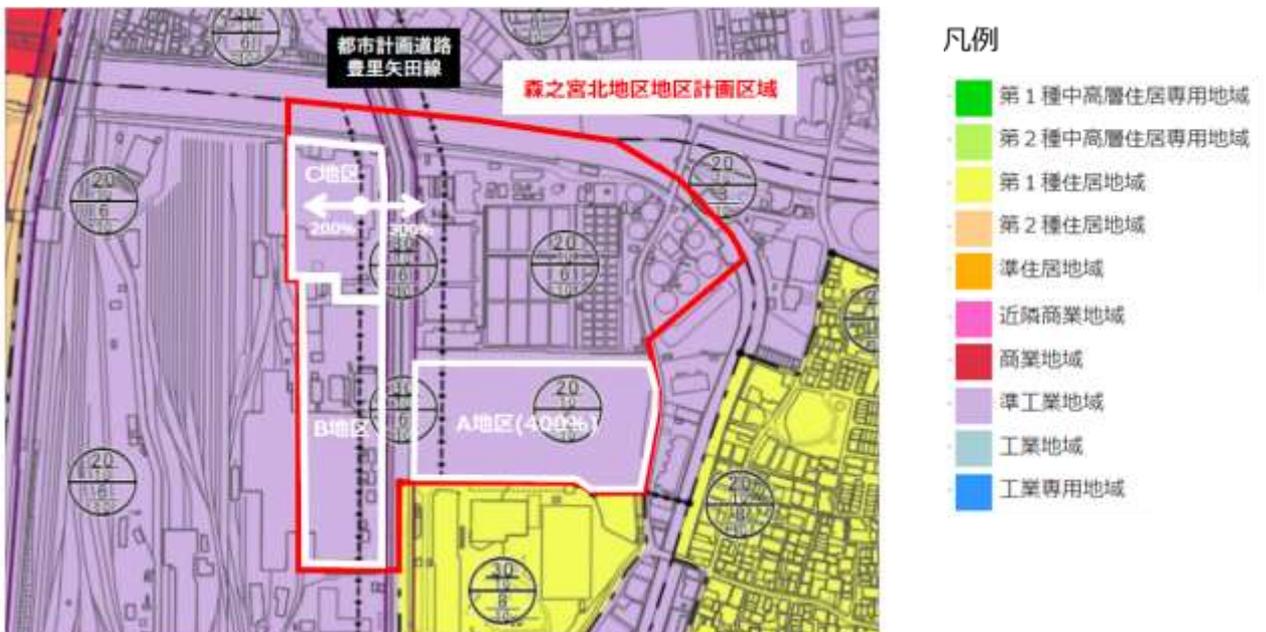
所在地	大阪市城東区森之宮一丁目地内
用地面積	約 1,400 m <sup>2</sup>
土地所有者	大阪府（一部、大阪市、Osaka Metro 用地含む。）
現状	<ul style="list-style-type: none"> <li>護岸天端から約 5～6 mは河川区域（河川管理用通路。立入不可。） 詳細は、「6（2）守秘義務対象資料」を参照ください。</li> <li>「大阪城東部地区のまちづくりの方向性」及び「森之宮北地区地区計画」 に水辺空間整備を位置付け</li> </ul>

【水辺の歩行者空間】



(3) 周辺の都市計画等

①用途地域





2. 地区整備計画

地区整備計画	位置	大阪市城東区森之宮二丁目地内	
	面積	約 2.7ha その他の公共空地 ・歩行者専用通路 1号 (幅員 4m 延長約 115m) ・歩行者専用通路 2号 (幅員 4m 延長約 30m) ・歩行者専用通路 3号 (幅員 4m 延長約 30m) ・多目的通路 1号 (幅員 4m 延長約 200m) ・多目的広場 1号 (面積約 4,400㎡) ・建物内広場 1号 (面積約 2,000㎡) ・歩行者専用立体通路 1号 (幅員 4m 延長約 140m)	
地区整備計画に関する事項	地区の区分	名称	A地区
		面積	約 2.7ha
	建築物の用途の制限	次に掲げる建築物は、建築してはならない。 (1) 建築基準法別表第 2 (住) 項第 2号及び第 3号に掲げるもの (2) 建築基準法別表第 2 (リ) 項第 2号に掲げるもの	
	建築物の容積率の最高限度	10 分の 40	
	建築物の敷地面積の最低限度	2,000㎡ ただし、公益上必要なものはこの限りでない。	
壁面の位置の制限	建築物の壁若しくはこれに代わる柱又は建築物に附属する門若しくは明で高さ 2m を超えるものは、壁面の位置の制限に反して建築してはならない。ただし、歩行者の利便に供する扉設又は地盤面下の部分についてはこの限りでない。		
建築物等の形態又は意匠の制限	(1) 建築物等は、周辺環境に配慮した形態・意匠とする。 (2) 建築物及び敷地内に屋外広告物を設置又は掲示してはならない。ただし、自己の社名、店名、商標又は建築物の名称表示にかかるもので、都市景観を十分に配慮したものは、この限りでない。		
垣又はさくの構造の制限	建築物に附属する垣又はさくの構造は、生垣、フェンス又は鉄さく等で、地区の景観に配慮したものとし、ブロック又はこれに類するものを設置してはならない。		

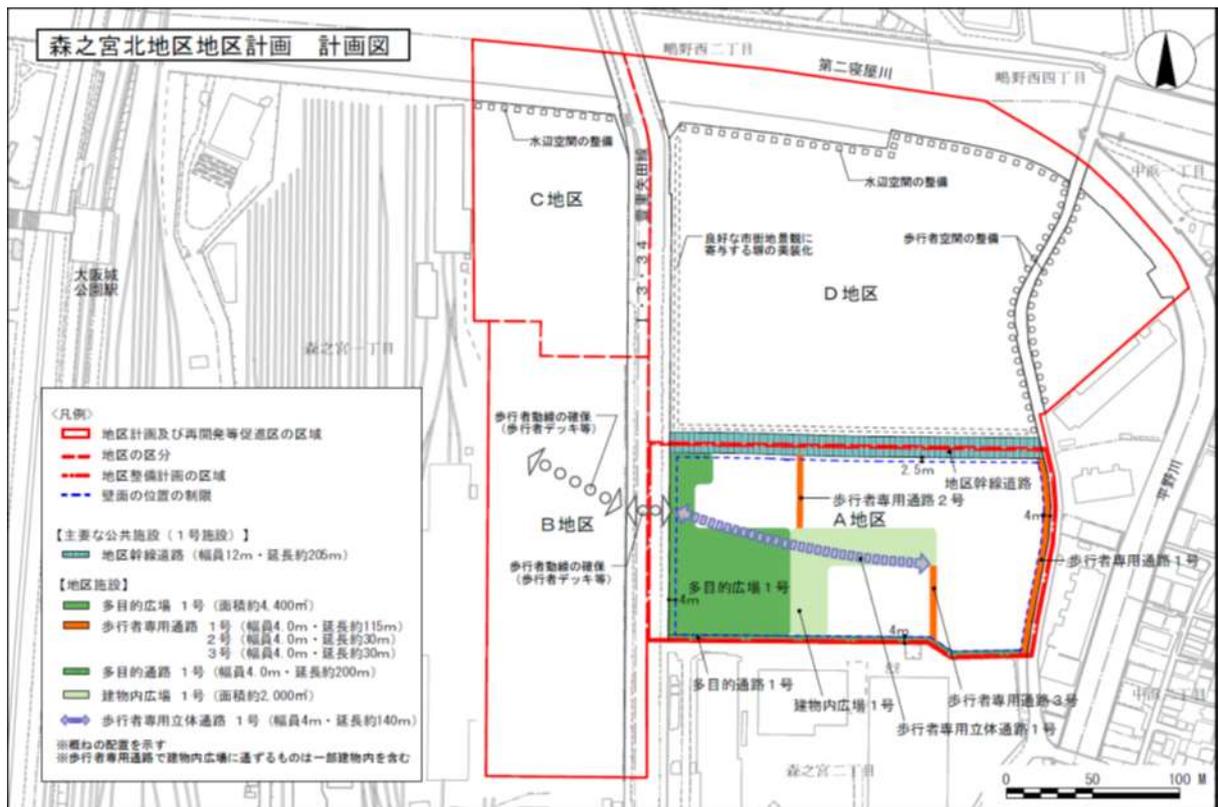
「地区整備計画の区域、地区の区分、地区施設配置及び壁面の位置の制限は、計画図表示のとおり」

[4/4]

区域の整備、開発及び安全に関する方針	<p>(1) 敷地内にオープンスペースを確保するとともに、敷地内、屋上、壁面等の緑化を行い、ゆとりと質の高い緑のある都市空間の形成を図る。</p> <p>(2) 良好な市街地環境を確保するため、建築物の用途の制限を定める。</p> <p>(3) 建築物の付属部には、商業施設、コミュニティ施設、文化施設等を配置するよう努め、にぎわいのあるまちなみを形成する。</p> <p>(4) 土地の高度利用を促進するとともに、まとまった規模の開発を誘導するため、敷地面積の最低限度を定める。</p> <p>(5) 安全で快適な歩行者空間を確保し、地区内及び周辺の防災性の向上や、魅力ある都市空間と美しいまちなみの形成を図るため、建築物の壁面の位置の制限等を定める。</p> <p>(6) 駐車・駐輪施設については、地区全体の交通状況を勘案し、適正な規模を整備するとともに、駐輪場については、不法駐輪の発生を抑制させる対策を行う。</p> <p>(7) 建築物等の整備にあたっては、効率的なエネルギーの活用やヒートアイランド対策等環境への負荷軽減に配慮するとともに、備蓄倉庫の設置や遊樂場所の確保等防災性の向上に寄与する取組みを行う。</p> <p>(8) ひとにやさしいまちづくりの観点から、障がい者や高齢者等の利便性・安全性に十分配慮した建築物等の整備を行う。</p> <p>(9) 大阪城天守閣及び大阪城公園全体への眺望に配慮し、大阪市景観計画で定める大阪城景観配慮ゾーン及びその周辺としてふさわしいデザインに努める。</p> <p>(10) 良好な市街地景観の形成を図るとともに、魅力的なまちなみを形成するため、建築物その他の工作物の形態及び意匠、垣又はさくの構造の制限を定める。</p>
主要な公共施設の配置及び規模	地区幹線道路 (幅員 12m 延長 約 205m)

「地区計画の区域、再開発等促進地区及び主要な公共施設の配置は、計画図表示のとおり」

[3/4]



### ③相続税路線価

国税庁のホームページ、財産評価基準書路線価図をご確認ください。

[https://www.rosenka.nta.go.jp/main\\_r03/osaka/osaka/prices/g31508fr.htm](https://www.rosenka.nta.go.jp/main_r03/osaka/osaka/prices/g31508fr.htm)

「森之宮1」および「森之宮2」が対象の区域になります。

### (4) 関連する主な計画等

提案にあたっては、以下の計画等を踏まえてください。

- ・「新大学基本構想 令和2年7月改訂版」(大阪府・大阪市・公立大学法人大阪)
- ・「大阪城東部地区のまちづくりの方向性」(大阪府・大阪市 2020年9月)
- ・「都市再生緊急整備地域 大阪城公園周辺地域」(内閣府 2020年9月)
- ・「森之宮北地区地区計画」(大阪市 2021年9月)
- ・「イノベーションアカデミー構想」(公立大学法人大阪 2022年3月)
- ・「森之宮新駅構想について」(Osaka Metro Group 2022年12月)
- ・『「大阪城東部地区のまちづくりの方向性」の検討状況について」  
「大阪城東部地区のまちづくりの方向性 (2022年度版)」

(大阪城東部地区まちづくり検討会 (第4回) 2022年12月)

### 3 マーケットサウンディングの内容

#### (1) 対象者

調査対象エリア全体の一体的な開発である 1.5 期開発の事業主体として、関心と意欲を有する法人又は法人のグループ

ただし、次のいずれかに該当する場合を除く。

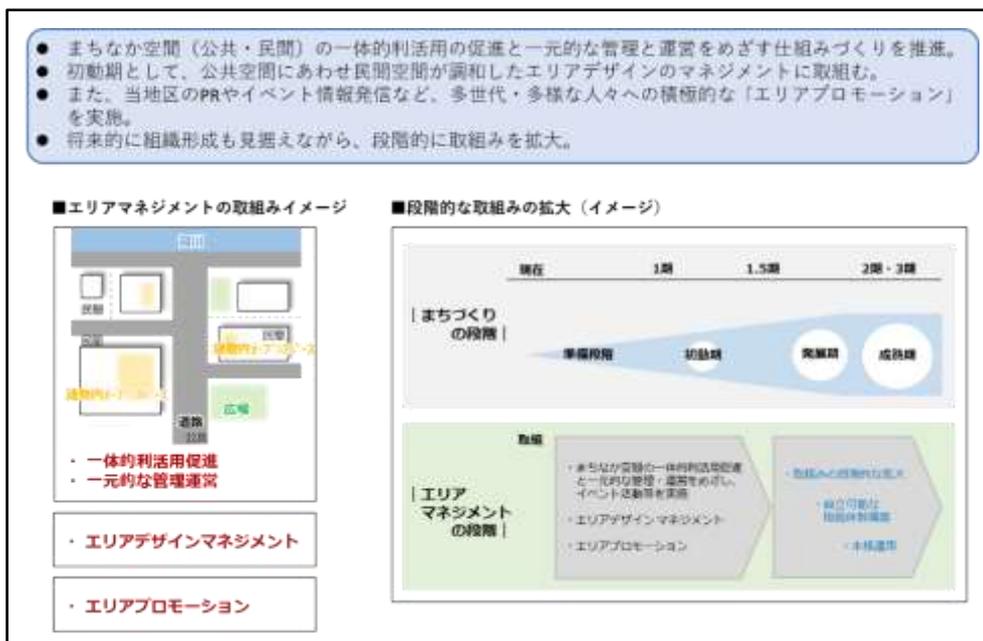
- ① 地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の 4 の規定に該当する者
- ② 大阪市暴力団排除条例第 2 条第 2 号に規定する暴力団員又は同条第 3 号に規定する暴力団密接関係者に該当すると認められる者

#### (2) 提案を求める内容及び前提条件

##### ① 1.5 期開発 全般

###### 【提案を求める内容】

- ・ 2028 年春の 1.5 期開発のまちびらきを前提に、「大阪城東部地区のまちづくりの方向性」に掲げるまちづくりのコンセプト「大学とともに成長するイノベーション・フィールド・シティ」を具現化する機能を配置する施設などをご提案ください。
- ・ 1.5 期開発では、A 地区（1.5 期）・B 地区・C 地区の一体的な開発を提案してください。
- ・ また、地区内及び新駅・水辺等への歩行者動線を整備し、将来的に大阪城公園方面との回遊性を確保することも目指しており、地区内の動線確保とともに AB 間歩行者動線（デッキを想定）や水辺の歩行者空間について民間事業者としての整備・維持管理の可能性をご提案ください。
- ・ 各地区の地権者が異なることから、1.5 期開発全体に加え、地区毎の事業収支を可能な限り詳細に記載してください。
- ・ 提案内容を実現できる借地料（円/㎡・年）及び事業期間をご提案ください。
- ・ 大阪城東部地区は、景観法に基づく景観計画区域（大阪城景観配慮ゾーン）に該当するため、景観形成方針や基準に適合した提案としてください。
- ・ 大阪城東部地区に相応しい、エリアマネジメントの考え方をご提案ください。  
「第 4 回 大阪城東部地区まちづくり検討会」において示した、エリアマネジメントの取り組みイメージは次のとおりです。



「第 4 回 大阪城東部地区まちづくり検討会（令和 4 年 12 月）」資料より

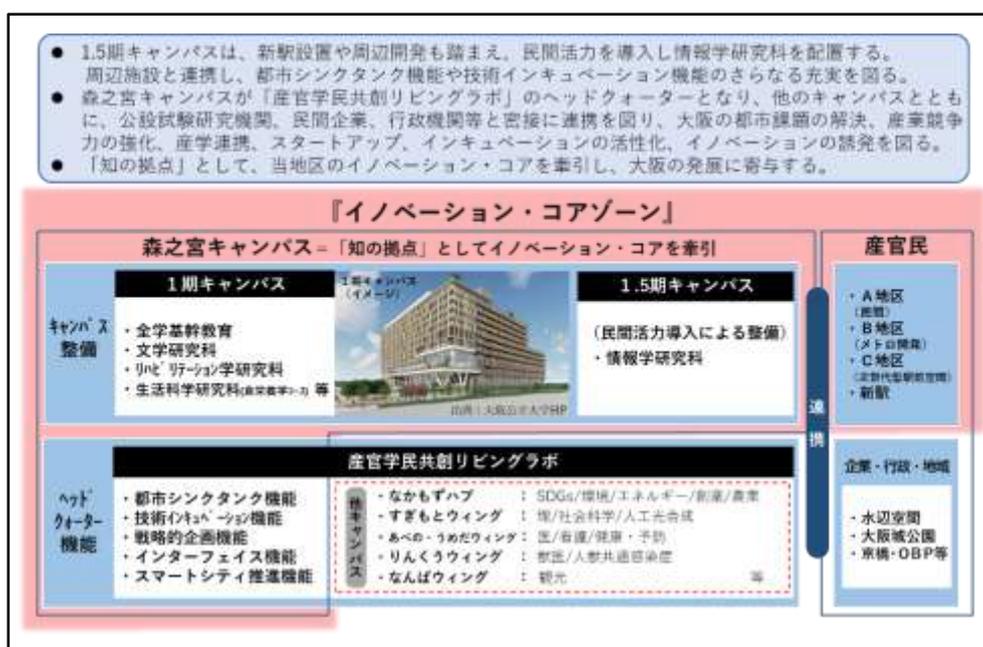
【前提条件】

- ・「2（4）関連する主な計画等」を踏まえた提案としてください。
- ・1.5期開発の整備、管理運営の費用負担については、特に記載があるものを除き、原則として民間事業者負担を前提としてください。
- ・1.5期開発をつなぐ歩行者動線のうち、A（1.5期）、B、C地区内については、各地区の事業者による整備、維持管理を前提としてください。
- ・AB間歩行者動線及び水辺の歩行者空間については、公共空間としての利用に加えて、民間事業としての収益性の観点から、にぎわいづくりをはじめとした空間活用や整備手法についてのお考えがあればご提案ください。
- ・新駅の出入口は、新駅南側（2階レベル）及び新駅北側（1階レベルで水辺の歩行者空間にアクセス）を想定しています。

②A地区（1.5期）

【提案を求める内容】

- ・「第4回 大阪城東地区まちづくり検討会」において示した、A地区の取組みイメージは次のとおりです。



「第4回 大阪城東地区まちづくり検討会（令和4年12月）」資料より

- ・提案いただく施設は、大学が使用するエリア（共用部分含めた延床面積約 8,000 m<sup>2</sup>、情報学研究科及び都市シンクタンク機能・技術インキュベーション機能を配置予定）も含めて整備いただきます。大学が使用するエリアは公立大学法人大阪がテナントとして長期入居（賃料払い）する場合もしくは区分所有する場合があります。提案事業を実現する事業フレームを提案してください。なお、A地区（1.5期）の機能は確保しつつ、B・C地区でその機能を補完する整備提案も可能です。

【前提条件】

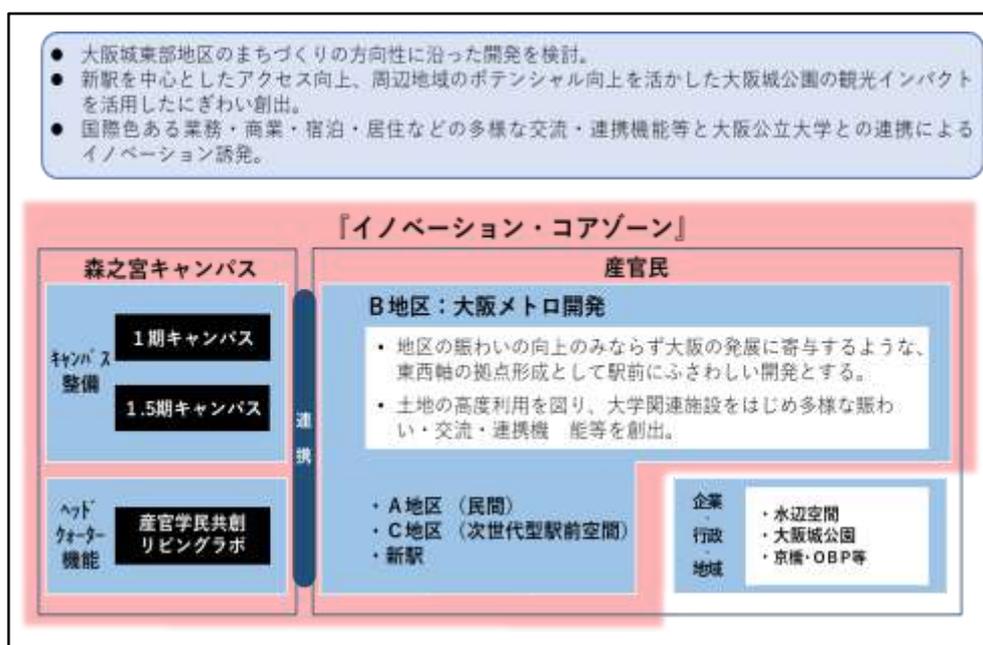
- ・2021年度から2024年度は、大阪公立大学森之宮キャンパス（1期）の建設工事ヤードとして使用しており、1.5期区域の利用可能時期は2025年度からとなる見込みです。

- ・提案施設の整備と合わせて、A地区1期で公立大学法人大阪が整備する大学施設の歩行者デッキ（A地区（1.5期）図（P5）参照。1期区域部分は公立大学法人大阪にて整備・管理。）に接続する歩行者デッキ（幅員約4.8m）を1.5期区域内で整備していただく必要があります。歩行者デッキ整備後の管理も事業者となります。なお、歩行者デッキは、管理区分できるのであれば、建物内の通路で代用することも可能です。
- ・公立大学法人大阪と事業者との間で、事業用定期借地契約を締結し、借地料をお支払いいただくことを想定しています。
- ・施設等の整備、管理運営にあたり必要となる費用は、原則として事業者の費用負担を前提にご提案ください。なお、土壌汚染対策、爆弾探査及び必要に応じた処理、地中障害物撤去に必要な費用については地権者が負担しますが、これらの対策等は、事業者で実施いただきます。

### ③B地区

#### 【提案を求める内容】

- ・「第4回 大阪城東部地区まちづくり検討会」において示した、B地区の取組みイメージは次のとおりです。



「第4回 大阪城東部地区まちづくり検討会（令和4年12月）」資料より

#### 【前提条件】

- ・大阪市高速電気軌道株式会社と事業者との間の契約は、別途、大阪市高速電気軌道株式会社と協議を行い決定することとなりますが、本マーケットサウンディングでは、事業用定期借地契約や他のスキームも含め、自由にご提案ください。
- ・2025年度までは、一部を除き暫定利用予定です。2026年度中に地区全体が利用可能となる予定です。
- ・今後、地区整備計画を定め、地区施設の配置及び規模、建築物の容積率の最高限度等を定めることも検討しています。このため、必要に応じて容積率緩和を前提とした提案も可能とします。この場合は地区として必要となる公共施設（1号施設）や地区施設の整備についても

併せてご提案ください（本要領で整備を求めるものも含む。）。なお、ご提案いただいた内容を保証するものではありません。

- ・また、大阪城東部地区は都市再生特別措置法に基づく都市再生緊急整備地域に指定されています。このため、「都市再生特別地区」を活用し、容積率の緩和による土地の高度利用を図る提案も可能としますが、この場合、都市再生に資する取組み及びその効果（都市の魅力や国際競争力を高める等）についても併せてご提案ください。

#### ④C地区

##### 【提案を求める内容】

- ・「第4回 大阪城東部地区まちづくり検討会」において示した、C地区の取組みイメージは次のとおりです。



「第4回 大阪城東部地区まちづくり検討会（令和4年12月）」資料より

- ・大阪府、大阪市として必要と考える機能の例は以下のとおりです。  
 これらの機能を有する駅前空間を合わせて整備する開発をご提案ください。

(機能の例)

- 交通結節機能  
 バス乗降、タクシー乗降、自転車駐車場、大型バス駐車場、次世代モビリティポート  
 (パーソナルモビリティ、オンデマンド、シェアサイクル等) など
- 交流機能  
 滞留スペース、広場 など

##### 【前提条件】

- ・2017年度から2023年度にかけて、敷地内施設の撤去工事を行っており、また、2025年大阪・関西万博の開催期間中に空飛ぶクルマの暫定ポートとしての活用を検討しており、利用可能時期は2025年度第4四半期からとなる見込みです。
- ・土壌汚染や地下に残置される建物本体の地下部（基礎や杭等）、地下埋設物等、その他猫間川抽水所送り高圧配電線及び下水管を十分考慮のうえご提案ください。

- ・大阪市と事業者との間で定期借地契約を締結し、借地料をお支払いいただくことを想定しています。
- ・これらの整備にあたっては、国土交通省による各種支援制度の活用について併せてご提案いただくことも可能です。

(支援制度の例：国土交通省HP)

「居心地が良く歩きたくなる」まちなかづくり支援制度（法律・税制・予算等）の概要

[https://www.mlit.go.jp/toshi/toshi\\_machi\\_tk\\_000072.html](https://www.mlit.go.jp/toshi/toshi_machi_tk_000072.html)

#### ⑤水辺の歩行者空間（豊里矢田線～猫間川抽水所前）

##### 【提案を求める内容】

- ・河川空間を活用した、にぎわいのある歩行者空間の整備についてのお考えがあればご提案ください（河川敷地占用許可準則の活用など）。なお、将来的に大阪城公園方面にアクセスすることを前提にご提案ください。

### (3) 提案資料の作成項目

可能な限り、下表の項目に沿って、提案資料を作成ください。

なお、ご提案いただけない項目・内容があっても構いません。

項目	主な内容
全体計画	開発コンセプト 土地利用方針 全体配置計画 一体開発による事業性・効果の考え方 空間形成の考え方（デザインパス） 歩行者動線、車両動線 エリアマネジメントの考え方 将来（※2期・3期）のまちづくりを見据えた開発計画の考え方 ※「大阪城東部地区のまちづくりの方向性」等参照
施設計画	各施設のコンセプト 各施設の規模・機能（建物高さや基礎構造含む）
開発想定者数	来街者数、従業員数等（算定根拠含む） 開発想定者数発生集中交通量（概数）
都市計画	【容積率緩和を前提とした提案の場合】 地区計画（公共施設や地区施設の配置等） 都市再生特別地区（都市の再生への貢献の考え方等）
周辺との連携	大阪城公園、京橋・OBP、成人病センター跡地などとの連携
維持管理	歩行者動線、デッキ等の維持管理スキーム
開発スケジュール	全体工程 2028年春にまちびらきするための課題事項
投資及び収支計画	全体及び※地区毎の投資及び収支計画（収支見込み（整備費、借地料、維持管理費等の概算含む。）、目安となる投資回収期間等 ※地区：「A地区（1.5期）」、「B地区」、「C地区」、「A B間歩行者動線」、「水辺の歩行者空間」
その他	その他開発条件に関する考え方（課題事項等） 想定事業の実現に必要な規制緩和項目等

## 4 マーケットサウンディングの手続き

### (1) スケジュール

実施要領の公表	2023年5月31日（水）
説明会の参加申込	2023年6月1日（木）～6日（火）
説明会の開催	2023年6月9日（金）
質問受付	2023年6月12日（月）～16日（金）
質問に対する回答の公表（予定）	2023年6月23日（金）
マーケットサウンディング参加申込	2023年6月12日（月）～30日（金）
守秘義務対象資料の開示（予定）	2023年6月30日（金）

提案書の受付	2023年7月3日(月)～28日(金)
ヒアリング実施日時及び場所の連絡	2023年7月31日(月)～
ヒアリングの実施(予定)	2023年8月上旬～中旬
実施結果概要の公表(予定)	2023年8月末

※スケジュールは現時点のものであり、社会情勢や参加申込数等により、今後変更する場合があります。

## (2) 手続き

### ①説明会の開催

マーケットサウンディングの目的、調査対象エリアの概要、マーケットサウンディングの手続き等について、説明会を開催します。

なお、説明会への出席は本マーケットサウンディング参加の必須条件ではありません。

#### 【開催日時】

2023年6月9日(金) 午前10時から(30分前から受付開始)

#### 【開催場所】

大阪府咲洲庁舎の会議室等を予定していますが、詳細は参加申込者へ個別にご連絡します。

#### 【参加申込方法】

- ・「説明会申込書(様式1)」に必要事項を記入のうえ、「7. 連絡先①」あてに、電子メールにてご提出ください。
- ・電子メールの件名は、「大阪城東部地区説明会参加申込(法人名)」としてください。

<申込受付期間>

2023年6月1日(木)～6月6日(火) 午後5時まで

#### 【留意事項】

- ・参加申込者への連絡は、2023年6月7日(水) 午後5時までに申込書記載の担当者メールアドレス宛に行います。それまでに連絡がなかった場合は、「7. 連絡先①」の電話番号までお問い合わせください。
- ・本実施要領は配布しませんので、各自ご持参ください。
- ・説明会への参加者数は、法人又は法人のグループごとに2名以内とします。

### ②本実施要領に関する質問の受付

本実施要領に記載された内容に関する質問を次のとおり受け付けます。なお、これ以外による質問の受付は行いません。

#### 【提出方法】

- ・「質問書(様式2)」に必要事項を記入のうえ、「7. 連絡先①」あてに、電子メールにてご提出ください。
- ・電子メールの件名は、「大阪城東部地区に関する質問(法人名)」としてください。

#### 【受付期間】

2023年6月12日(月)～6月16日(金) 午後5時まで

### ③本実施要領に関する質問に対する回答の公表

受け付けた質問に対する回答は、次のとおり大阪府のホームページ等で公表します。

#### 【公表日】

2023年6月23日（金）予定

【公表ホームページURL】

<https://www.pref.osaka.lg.jp/daitoshimachi/osakajyo-sincyoku/toubums.html>

【留意事項】

- ・受け付けた質問に対する回答は、個別には行いません。
- ・質問を行った法人名は公表しません。
- ・本実施要領に関係のない事項等の質問に対しては回答しません。

#### ④マーケットサウンディングへの参加申込

マーケットサウンディングへの参加を希望される法人又は法人のグループは、「マーケットサウンディング参加申込書（様式3）」に必要事項をご記入の上、次のとおりご提出ください。

なお、守秘義務対象資料の提供を希望される場合は、「守秘義務対象資料の開示に関する誓約書（様式4）」もあわせてご提出ください。

【提出方法】

- ・「7. 連絡先①」あてに、電子メールにてご提出ください。
- ・電子メールの件名は、「大阪城東部地区MS参加申込（法人名）」としてください。

【受付期間】

2023年6月12日（月）～6月30日（金）午後5時まで

【提出書類、提出部数】

- ・「マーケットサウンディング参加申込書（様式3）」
- ・「守秘義務対象資料の開示に関する誓約書（様式4）」

#### ⑤提案書の提出

「3（3）提案資料の作成項目」に沿って提案書を作成いただき、次のとおりご提出ください。

【提出方法】

「7. 連絡先①」の連絡先にあらかじめ電話連絡のうえ、「提案書（様式自由）」を送付又はご持参ください。

【受付期間】

2023年7月3日（月）～7月28日（金） 受付時間は、午前10時～午後5時

※送付の場合は、2023年7月28日（金）必着とします。

【提出書類、提出部数】

- ・「提案書（様式自由）」及び「提案の概要」 紙媒体 10部  
電子データ 5部（DVD-R等）

【「提案書」の作成方法】

- ・「提案書」の様式は問いません。なお、「提案の概要」について、1枚（A3様式、片面）にまとめてご提出ください
- ・「提案書」及び「提案の概要」をPDFデータに加工の上、DVD-R等でご提出ください。
- ・「3（3）提案資料の作成項目」に沿って、可能な限り詳細にご提案いただきたいですが、ご提案いただけない項目があっても構いません。

#### ⑥ヒアリングの実施

提案書をもとに、次のとおり対話方式によるヒアリングを実施します。

なお、ヒアリングは、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。

**【実施日時】**

2023年8月上旬～中旬（予定）のうち、1時間程度を予定しています。

詳細はヒアリング対象の参加事業者に対し個別にご連絡します。

**【開催場所】**

大阪府咲洲庁舎の会議室等を予定していますが、詳細はヒアリング対象の参加事業者に対し個別にご連絡します。

**【ヒアリング内容等】**

- ・参加事業者からご提案内容をご説明いただき、それを踏まえて質問をさせていただきます。
- ・「3（3）提案資料の作成項目」を中心としたヒアリングを予定していますので、可能な限り同項目を踏まえて提案資料を作成ください。なお、提案いただけない項目があっても構いません。

**【留意事項】**

- ・ヒアリングに参加できる人数は1グループ4名までとします。（参加予定者については、「マーケットサウンディング参加申込書」（様式3）にご記入ください。）
- ・ヒアリングの所要時間は、1グループ1時間程度を予定しています。なお、必要に応じて複数回ヒアリングを行うことがあります。
- ・対話方式でのヒアリング以外に、別途、電子メール等によるヒアリング（文書照会）をお願いすることがあります。
- ・ヒアリングでの回答内容は、ご提案いただいたものと同様に取り扱うものとします。
- ・本実施要領に関係のない提案など、本マーケットサウンディングの趣旨から外れた内容については、ヒアリングを実施しない場合があります。
- ・ヒアリングには、大阪府、大阪市、公立大学法人大阪、大阪市高速電気軌道株式会社の他、ヒアリング対象の参加事業者の承諾のうえ、その他の関係者が出席することがあります。

**⑦マーケットサウンディング実施結果概要の公表**

本マーケットサウンディングの実施結果については、参加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取りまとめ、大阪府のホームページ等にて概要を公表します。

**【公表時期】**

2023年8月末（予定）

**5 留意事項**

**（1）参加事業者の取扱い**

- ・参加事業者の名称は公表しないものとします。
- ・マーケットサウンディングへの参加実績は、将来実施を予定している大阪城東部地区における事業者公募等における評価の対象とはなりません。

**（2）提案内容の取扱い**

- ・提案書は公表しないものとし、提案事業者の承諾のあった場合を除き第三者へは提供しません。
- ・マーケットサウンディングにおいてご提案をいただいた内容は、将来実施を予定している大阪城東部地区における事業者公募等を検討する際の参考としますが、必ず条件等に反映され

るものではないことにご留意ください。

- ・ご提案いただいた内容を活用し、今後、公募の条件等の設定を行うことがあります。提案に特許等に係るものがある場合は、その内容や範囲を提案書に明記してください。

### (3) 費用負担

- ・マーケットサウンディングへの参加に要する費用は、全て参加事業者の負担となります。

### (4) 追加ヒアリングへの協力

- ・マーケットサウンディング終了後も、必要に応じて追加のヒアリングやアンケート等を実施させていただくことがあります。その際にはご協力をお願いいたします。

## 6 様式、守秘義務対象資料

### (1) 様式

- ・別紙のとおり

### (2) 守秘義務対象資料

- ・提案にあたり、次の守秘義務対象資料の提供を希望する場合は、参加申込書とあわせて「守秘義務対象資料の開示に関する誓約書」(様式4)を提出することにより開示を受けることができます。手続きについては、「4(2)④マーケットサウンディングへの参加申込」をご参照ください。
- ・守秘義務対象資料  
土地関連資料(建物地下部・地中埋設物関係、河川区域関係等)、景観関連資料、交通量関連資料 等

## 7 連絡先

### ① 大阪府・市(マーケットサウンディング手続きに関する事務局)

大阪都市計画局 拠点開発室 広域拠点開発課 中エリアグループ

住 所：大阪市住之江区南港北1丁目14番16号(大阪府咲洲庁舎33階)

電 話：06-6210-9080

E-mail：koiki-g02@gbox.pref.osaka.lg.jp(5MB以内、ZIPファイル不可)

担当者名：谷山、高山

### ② 公立大学法人大阪

事務局 企画部 企画課

住 所：大阪市阿倍野区旭町1丁目2番7号(あべのメディックス6階)

電 話：06-6645-3056

E-mail：gr-kikaku-all@omu.ac.jp

担当者名：石田、中北、信田

### ③ 大阪市高速電気軌道株式会社

都市開発事業本部 広域拠点開発部 事業企画課

住 所：大阪市西区九条南1丁目12番62号

電 話：06-6585-6681

E-mail：yumeshimamorinomiya@osakametro.co.jp

担当者名：上田、竹内、西森