

大阪城東部地区 1.5 期開発事業公募要領

2025 年 2 月

大阪市高速電気軌道株式会社
公立大学法人大阪

内容

第1	目的.....	4
第2	事業内容に関する事項	7
1	事業名称	7
2	事業場所	7
3	対象土地の所有者（管理者）	8
4	整備内容	8
5	事業期間	10
6	本事業に係る業務の内容.....	11
7	優先交渉権者の選定に関するスケジュール.....	13
8	想定される開発事業者の負担等.....	13
第3	質疑等について	15
1	本公募要領等に関する説明会及び現地見学会の開催	15
2	本公募要領等に関する質問の受付	15
3	本公募要領等に関する質問に対する回答の公表	16
4	守秘義務対象資料の開示方法.....	16
5	連絡先	17
第4	申込みについて	18
1	申込みの手順等	18
2	申込みに必要な書類の作成	19
第5	優先交渉権者の決定に関する事項.....	31
1	審査全体の流れ	31
2	本事業に係る審査委員会の設置.....	31
3	優先交渉権者及び次点優先交渉権者の決定方法	31
4	審査結果の通知並びに優先交渉権者及び次点優先交渉権者決定の公表等	31
5	応募者によるプレゼンテーション	32
6	知的財産権及び提案書類の取扱い	32
第6	応募者の参加資格要件	33
1	応募者の構成要件	33
2	応募者の構成員の資格要件	34
3	応募者の構成員の各担当業務に係る資格要件	34
4	参加資格審査の基準日等について	36
第7	開発条件等	37
1	開発方針等.....	37
2	本件新施設計画全体に関する条件	43
3	本件土地Aに係る開発条件等.....	46

4	本件土地B（及び本件土地C 1）に係る開発条件等	55
5	A B間デッキに関する条件	63
6	土地貸付条件	66
7	周辺開発	69
第8	事業実施に関する事項	70
1	優先交渉権者との契約締結	70
2	土地の引渡しについて	72
3	禁止用途について	72
4	調査等への協力について	73
5	登記手続	73
6	建物及び借地権の譲渡・転貸等について	73
7	原状回復義務について	74
8	基本協定の解除等について	74
9	反社会的勢力の排除について	76
10	秘密保持について	77
11	違約金について	78
12	損害賠償について	79
第9	事業実施に係るリスク・責任等について	80
1	予測されるリスクと責任分担の基本的な考え方	80
2	本件新施設の企画、設計、建設に係るリスク・責任等	80
3	土地に係るリスク・責任等	80
4	施設に係るリスク・責任等	82

(公募資料一覧)

1. 別添資料

- 別添 1 優先交渉権者選定基準書
- 別添 2 要求水準書 (大学施設)
- 別添 3 基本協定書 (案)
- 別添 4 実施協定書 (本件土地 A) (案)
- 別添 5 定期借地権設定合意書 (本件土地 A) (案)
- 別添 6 土地借地権付区分所有権建物売買契約書 (大学施設) (案)
- 別添 7 反社会的勢力の排除に関する確認書 (Osaka Metro)
- 別添 8 反社会的勢力の排除に関する誓約書 (大学法人)

2. 様式

様式集

- 様式 2 公募要領等に対する質問書
- 様式 6・7 参加資格審査・基礎審査チェックリスト
- 様式 18 建築計画等提案書
- 様式 19 資金計画・収支計画書 (本件新施設 A)
- 様式 20 資金計画・収支計画書 (本件新施設 B)

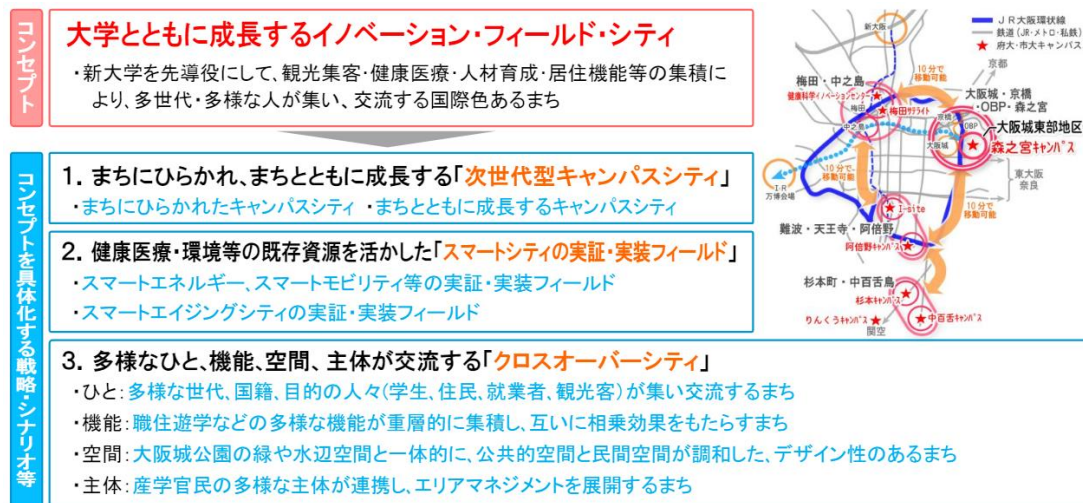
3. 守秘義務対象資料 (開示方法は「第 3 4 守秘義務対象資料の開示方法」参照)

- (1) 土地関連資料
- (2) 都市計画関連資料
- (3) 新駅・駅ビル構想及び駅前空間の検討状況
- (4) 景観関連資料
- (5) 交通量関連資料
- (6) 施設配置イメージ図等
- (7) A B 間デッキ断面イメージ図等

第1 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。以下「まちづくりの方向性」という。）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、大阪市高速電気軌道株式会社（以下「Osaka Metro」という。）及び公立大学法人大阪（以下「大学法人」という。Osaka Metro と大学法人を合わせて「公募者」という。）は、大阪府・大阪市の関係機関を含め、周辺地権者等とともに、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る。

□ 大阪城東部地区のまちづくりコンセプト及び戦略



資料：「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）

その具体的な取組みとして、1 期開発として大学法人が 2025 年秋の開設に向け大阪公立大学森之宮キャンパス（1 期）（以下「森之宮 1 期キャンパス」という。）整備を進めており、続く 1.5 期開発として 2028 年春開業（予定）の Osaka Metro の新駅（以下「新駅」という。）とともに、森之宮 1.5 期キャンパス用地（A 地区）、Osaka Metro 用地（B 地区）、もと森之宮工場（ごみ焼却工場）の大阪市用地（C 地区）、第二寝屋川沿い等の一体的な開発を進め、「知の拠点」やアリーナ・ホール等を中心とした複合開発による集客・交流空間の形成、歩行者空間のネットワーク化をめざすこととしている。

大阪城東部地区 1.5 期開発事業（以下「本事業」という。）は、これまでの取組みや「まちづくりの方向性」及び「大阪城東部地区 1.5 期開発の開発方針」（大阪府・大阪市

2024年5月策定。以下「1.5期開発の開発方針」という。)を踏まえ、新駅のインパクトを活かし、大阪城東部地区を大阪東西軸の東の拠点として、2028年春からのまちびらきをめざし、大阪公立大学を先導役にした多世代・多様な人が集い、交流する国際色ある拠点の形成の実現をめざすものである。

本公募要領は、2024年12月27日付けで公表した「大阪城東部地区1.5期事業公募方針」(以下「公募方針」という。)及び公募方針に関する質問に対する回答を踏まえて、本事業を推進する開発事業者の決定に向け、優先交渉権者の募集・選定のため(「第8 1 優先交渉権者との契約締結」に定める優先交渉権者の決定・公表から実施協定締結までを「優先交渉権者」といい、実施協定締結以降を「開発事業者」という。以下同じ。)、定めたものである。

なお、本公募要領及びP 3に示す公募資料(以下、あわせて「公募要領等」という。)と、公募方針及び公募方針に関する質問に対する回答と相違がある場合は、公募要領等の内容を優先するものとする。

□ 土地利用の方針

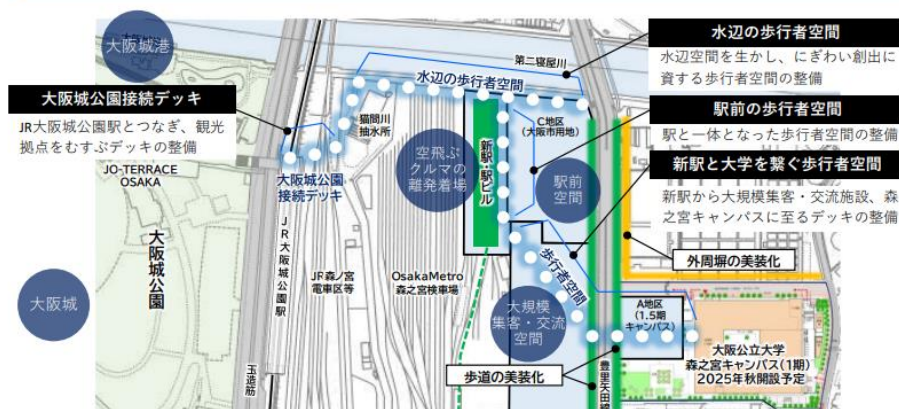
- イノベーション・コアゾーンの実現に向け、その中核となる大阪公立大学の1.5期キャンパスについては、民間活力導入による情報学研究科等の整備や森之宮キャンパスの機能増進、大学機能との相乗効果を期待した施設整備を行うことにより、「知の拠点」の形成を図る。
- また、駅前立地と大規模用地を活かし、国内外からの集客や大阪城ホールとの相乗効果を発揮するとともに、大阪公立大学を中心とした学术交流・ビジネス交流促進や、市民の交流にも寄与するアリーナ・ホール等を中心とした複合開発により、集客・交流空間の形成を図る。
- さらに、新駅及びその上部空間を高度利用した駅ビル、駅ビル屋上への空飛ぶクルマのポート整備とともに、鉄道、バスなど様々な交通を有機的に結ぶ交通結節点となる交通広場や、にぎわい・憩いの創出に資する人中心の広場を備えた新駅・駅前空間の形成を図る。
- 今後、土地利用の方針や基盤整備の方針などをもとに、土地利用転換にあわせた地区計画の変更を検討するとともに、区域全体で施設の最適な配置となるよう一体的な開発を推進する。
- なお、Osaka Metro(大阪市が出資し設立した法人)による新駅と一体的な駅前空間の整備実現に向け、出資目的や公共利用目的などの観点から、大阪市用地(C地区)のOsaka Metroへの売却を検討する。



資料：「大阪城東部地区 1.5 期開発の開発方針」(大阪府・大阪市 2024 年 5 月策定)

□ 基盤整備の方針（歩行者空間）

- 大学キャンパスから大規模客・交流施設、新駅・駅ビル・水辺の歩行者空間、大阪城公園駅をつなぐ、利便性・快適性・安全性に優れ、バリアフリー化された歩行者空間のネットワーク化をめざす。
- 広域的な観光振興の観点から、大阪城公園（大阪城、大阪城港等）と開発地区（空飛ぶクルマの離発着場（VP）や大規模客・交流施設等）の観光拠点をむすび、にぎわいの創出や回遊性を高める。
- 民間開発にあわせた歩行者空間の整備や確保、水辺の歩行者空間の整備とともに、公民が協働したデッキなどの整備により連続した動線の整備を進める。



資料：「大阪城東部地区 1.5 期開発の開発方針」（大阪府・大阪市 2024 年 5 月策定）

〔上位計画等〕

- ① 「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)
- ② 「大阪都市計画区域の整備、開発及び保全の方針(都市計画区域マスタープラン)」
(大阪市 2020 年 10 月)
- ③ 「新・大阪市緑の基本計画」(大阪市 2013 年 11 月)
- ④ 「大阪市地域防災計画〈共通編・対策編〉」(大阪市防災会議 2023 年 4 月)
- ⑤ 「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)
- ⑥ 「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)
- ⑦ 「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)
- ⑧ 「森之宮北地区地区計画」(大阪市 2021 年 9 月)
- ⑨ 「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)
- ⑩ 「森之宮新駅構想について」(Osaka Metro Group 2022 年 12 月)
- ⑪ 「大阪城東部地区 1.5 期開発の開発方針」(大阪府・大阪市 2024 年 5 月)

第2 事業内容に関する事項

1 事業名称

大阪城東部地区 1.5 期開発事業

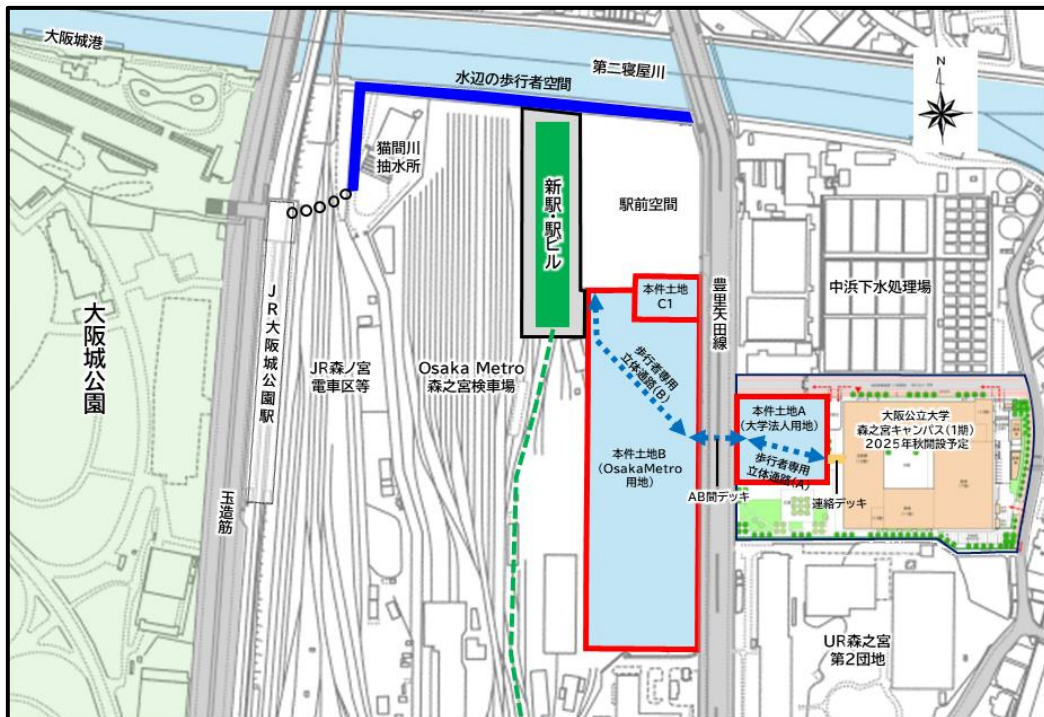
2 事業場所

本事業の実施場所は、下表に示す本件土地A、本件土地B（及び本件土地C 1）である。なお、これらの土地を総称して、以下「本件土地」という。

エリア	詳細
本件土地A	所在地： 大阪市城東区森之宮二丁目2番33の一部 面積： 4,208.30 m ² ※詳細は、「第7 3（1）土地に関する条件」参照
本件土地B	所在地： 大阪市城東区森之宮一丁目2番9 面積： 20,865 m ² ※詳細は、「第7 4（1）土地に関する条件」参照
本件土地C 1	所在地： 大阪市城東区森之宮一丁目18番2内 面積： 約1,197 m ² （※1） ※詳細は、「第7 4（1）土地に関する条件」参照 ※本件土地Bに、本件土地C 1を加えて提案可能

※1 本件土地C 1の面積は暫定であり、今後変更することがある。

□ 各エリアの位置図



3 対象土地の所有者（管理者）

- ① 本件土地A 大阪市（大学法人の所有となる予定）。「第9 3（1）ク」参照。
- ② 本件土地B Osaka Metro
- ③ 本件土地C 1 大阪市（Osaka Metro の所有となる予定）。「第7 4（1）土地に関する条件」参照。

4 整備内容

（1）本件土地A

本件土地Aに下表の施設等（以下「本件新施設A」という。）を整備する。本件新施設A完成後、大学法人は下表に示す大学施設を開発事業者から有償で買取り、区分所有する。買取りについては、建物の区分所有等に関する法律（昭和37年法律第69号。以下この公募方針において同じ。）の適用がある建物の買取りを予定する。なお、大学施設の買取り価格は、「第7 3（2）2）大学施設の買取り条件等」に示す上限額の範囲内での提案額とする。

整備内容		概要
大学施設	①情報学研究科キャンパス	大阪公立大学大学院情報学研究科の教職員が勤務し、学生が学び研究する大学キャンパスとする。
	②オープンイノベーション施設	学内・学外を問わず多様な人が自由に行き交い、交流し、共創することを目的とし、イノベーション創出に企業や地域が連携して研究や課題解決を進めていく産学官民連携の拠点施設とする。
	③イノベーションアカデミー司令塔本部施設	「イノベーションアカデミー事業」における司令塔機能を発揮するための教職員が執務する施設とする。
民間提案施設※1	大学利便施設	森之宮1期キャンパス及び本件大学施設で勤務する教職員、学ぶ学生、地域住民が利用する飲食や物販施設（コンビニ、カフェ、レストラン、書店等）とし開発事業者が区分所有する。
	大学連携施設	大阪公立大学の学部・研究科等、オープンイノベーション施設と連携し、イノベーション・コア（※2）の具体化を図る施設で、開発事業者が区分所有する。ただし、「まちづくりの方向性」におけるゾーニングが示すように、イノベーション・コアゾーン（※3）において、その具体化を図る趣旨から、係るゾーン内での配置も認める。
	任意提案施設A	上記の大学利便施設及び大学連携施設以外の施設で、開発事業者が区分所有する。提案は任意とする。

歩行者専用立体通路 (A)	森之宮 1 期キャンパスの連絡デッキと A B 間デッキをつなぐ歩行者専用立体通路。本件新施設 A 内の共用部分とする。(「第 2 2 事業場所」に記載の「□ 各エリアの位置図」参照) 森之宮 1 期キャンパスの連絡デッキと A B 間デッキの関係は、「第 3 4 守秘義務対象資料の開示方法」の守秘義務対象資料「(7) A B 間デッキ断面イメージ図等」を参照すること。
------------------	--

※ 1 民間提案施設には住宅用途を含まない。

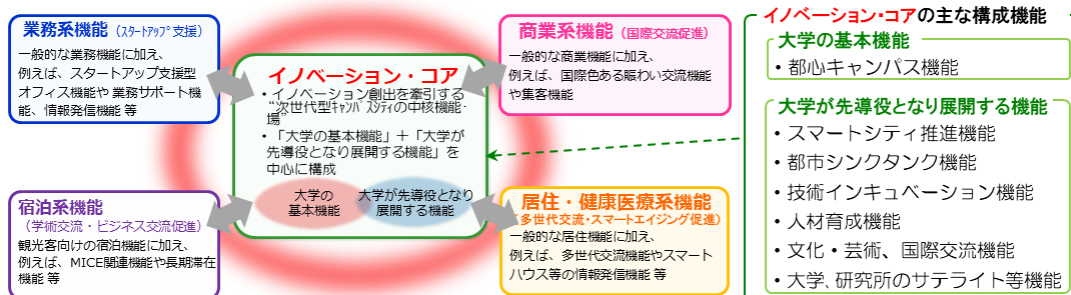
※ 2 イノベーション・コア

(「まちづくりの方向性」より引用)

3. コンセプト及び戦略を受けての展開イメージ

(1) 次世代型キャンパスシティの展開イメージ

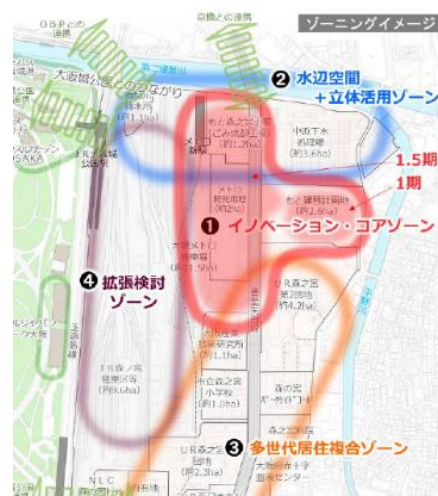
- ① 次世代型キャンパスシティの中核機能・場を「イノベーション・コア」と位置付け
- ② 「イノベーション・コア」は「大学の基本機能」+「大学が先導役となり展開する機能」を中心に構成
- ③ 「イノベーション・コア」を中心に、新たなイノベーションが誘発されるよう多様な機能を集積・連携



※ 3 イノベーション・コアゾーン

(「まちづくりの方向性」より引用)

- ・ 1 期としては、土地の高度利用を図りながら、まちに開かれた大阪公立大学の都心キャンパスを整備する。
- ・ 1.5 期開発として、Osaka Metro の新駅や、民間活力を導入し、駅前にふさわしい土地の高度利用を図りながら、大学関連施設をはじめ多様な交流・連携機能等の確保を図る。



(2) 本件土地B（及び本件土地C 1）

本件土地B（及び本件土地C 1）に下表の施設等（以下「本件新施設B」という。）を整備する。

整備内容	概要
大規模集客・交流施設	アリーナ・ホール等を中心とした施設で、多くの人々が訪れ、賑わい創出に繋がる施設とする。
その他の施設（B）	上記大規模集客・交流施設以外の業務用途や住宅用途等の施設とする。
歩行者専用立体通路（B）	駅前空間とAB間デッキをつなぐ歩行者専用立体通路。（「第2 2 事業場所」に記載の「□ 各エリアの位置図」参照） ただし、新駅・駅ビルの南側に整備するデッキ（以下「新駅・駅ビル南側デッキ」という。）とも接続すること。新駅・駅ビル南側デッキとAB間デッキの関係は、「第3 4 守秘義務対象資料の開示方法」の守秘義務対象資料「（7）AB間デッキ断面イメージ図等」を参照すること。

(3) AB間デッキ

整備内容	概要
AB間デッキ	本件新施設Aと本件新施設Bを接続するため都市計画道路豊里矢田線の上空を横断する歩行者専用立体通路とする。（「第2 2 事業場所」に記載の「□ 各エリアの位置図」参照）

※ 本件新施設A、本件新施設B及びAB間デッキを総称して、「本件新施設」という。

5 事業期間

(1) 本件土地A

- ・ 事業期間は「第8 1（3）実施協定の締結」に記載の実施協定（本件土地A）に定める事業期間開始日から土地貸付期間終了日までとする。
- ・ 土地貸付期間は、定期借地権設定契約締結の日から50年以上80年以下とし、本件土地Aの地中障害物等の除却期間（土壌汚染調査・対策、埋蔵文化財の試掘・本格調査・対策、爆弾探査・処理を含むものとし、詳細は大学法人と協議すること。以下同じ。）、本件新施設Aの建設工事期間及び除却工事期間を含むものとする。

(2) 本件土地B（及び本件土地C 1）

- ・ 事業期間は「第8 1 (3) 実施協定の締結」に記載の実施協定（本件土地B（及び本件土地C 1））に定める事業期間開始日から土地貸付期間終了日までとする。
- ・ 土地貸付期間は、定期借地権設定契約締結の日から30年以上80年以下とし、本件土地B（及び本件土地C 1）の地中障害物等の除却期間（土壌汚染調査・対策、埋蔵文化財の試掘・本格調査・対策、爆弾探査・処理を含むものとし、詳細はOsaka Metroと協議すること。以下同じ。）、本件新施設B（及び本件土地C 1）の建設工事期間及び除却工事期間を含むものとする。

（3）AB共通事項

- ・ 本件土地A及び本件土地B（及び本件土地C 1）の共通事業として、AB間デッキの整備、点検・保守、修繕・更新、清掃、警備、及び除却工事、並びに「第26 本事業に係る業務の内容」に定める（4）エリアマネジメント活動、及び（5）イノベーション・コア具体化活動を想定しており、その事業期間は、提案内容を踏まえて、「第8 1 (3) 実施協定の締結」に記載の実施協定（AB共通事項）に定める。

6 本事業に係る業務の内容

（1）本事業の総合調整に関する業務

優先交渉権者及び開発事業者は、基本協定締結後に、公募者と本事業の推進を目的とした調整会議の設置・運営等を行う。

（2）借地に関する業務

- ・ 開発事業者は、公募者との協議の上、公正証書を作成し、定期借地権設定契約を締結する。
- ・ 定期借地権設定登記手続は、開発事業者と公募者とで協議の上行う。なお、手続に係る費用は全て開発事業者の負担とする。

（3）施設の整備等

- ① 開発事業者は、本件新施設の整備に係る設計、建築その他それに関連する業務（関係機関との協議等も含む。）を行う。
- ② 開発事業者は、地区計画等に関する都市計画手続に伴う資料作成等を行う。
- ③ 開発事業者は、大学施設以外の本件新施設について、運營業務を行う（他の運營業務者に対して運營業務を委託する場合も含む。ただし、大学施設のうちイノベーション区画について、開発事業者が運營業務を行う提案ができるものとする。）。
- ④ 開発事業者は、本件新施設（大学法人が運營業務を行う施設を含む）の「点検

及び保守」、「修繕及び更新」、「清掃」、「警備」（以下「維持管理等」という。）及び除却工事を行う。

- ⑤ 開発事業者は、大阪公立大学杉本キャンパス及び中百舌鳥キャンパスからの什器・備品等の移設及び什器・備品等の新設業務を行う。なお、当該費用については、大学法人が負担する。当該業務内容、費用及び負担方法等の詳細は、「第 7 3（2）1）イ②大学施設の整備条件」に示す。

（4）エリアマネジメント活動

- ・ 開発事業者は、「まちづくりの方向性」及び「1.5 期開発の開発方針」を踏まえ、本件新施設のオープンスペース、A B 間デッキ及び水辺の歩行者空間（※）等を活用し、にぎわいの創出やエリアプロモーション、安全な空間の確保等を図るため、持続可能な組織によるエリアマネジメント活動を実施すること。
- ・ なお、将来的には大阪城東部地区内の他地区のステークホルダーとも連携し、大阪城東部地区全体のエリアマネジメント活動を行い、当地区のイメージアップと価値の向上を目指すこと。詳細は、「第 7 2 ケ」参照。

※水辺の歩行者空間

応募者は、「第 2 2 事業場所」に示す範囲に加え、下表に示す水辺の歩行者空間を、エリアマネジメント活動の対象範囲とし、管理運営方法について、提案することができる。なお、大阪城公園駅との接続部分については、大阪府・大阪市により、デッキの設計等が進められている。

エリア	詳細
水辺の歩行者空間	所在地：大阪市城東区森之宮一丁目 18 番 2 先 面 積：約 1,654 m ²

※ 水辺の歩行者空間の面積は暫定であり、今後変更することがある。

詳細（平面図等）は、「第 3 4 守秘義務対象資料の開示方法」の守秘義務対象資料「（1）土地関連資料 ㊸水辺の歩行者空間 詳細図」を参照すること。

（5）イノベーション・コア具体化活動

- ・ 開発事業者は、大学法人のオープンイノベーション施設等や各研究機関等と連携し、イノベーションを誘発するため、イノベーション関連施設の整備・運営等のイノベーション・コア具体化活動を実施すること。
- ・ 当該活動の更なる展開について提案することにより、大阪城東部地区におけるイノベーション創出を牽引すること。詳細は、「第 7 2 ウ イノベーション・コア具体化活動」参照

7 優先交渉権者の選定に関するスケジュール

本事業の優先交渉権者の募集、選定等は次の予定とする。

項目	日程
公募要領等の公表	2025 年 2 月 27 日
公募要領等に関する説明会及び現地見学会の参加申込	2025 年 2 月 27 日～3 月 5 日
公募要領等に関する説明会及び現地見学会	2025 年 3 月 11 日
公募要領等に関する質問・受付締切	2025 年 2 月 27 日～3 月 13 日
公募要領等に関する質問の回答	2025 年 3 月 28 日
応募申込書並びに参加資格審査書類及び企画提案書の提出締切	2025 年 5 月 30 日
企画提案に関するプレゼンテーション審査	2025 年 6 月中下旬ごろ
優先交渉権者及び次点優先交渉権者の決定及び公表	2025 年 7 月上旬ごろ
基本協定の締結	2025 年 7 月中下旬ごろ
実施協定（本件土地 A）の締結	2025 年 12 月ごろ
実施協定（本件土地 B（及び本件土地 C 1））の締結	2025 年 12 月ごろ
実施協定（A B 共通事項）の締結	2025 年 12 月ごろ

8 想定される開発事業者の負担等

現時点で想定している開発事業者の負担等は以下のとおりであり（※1）、提案内容や優先交渉権者決定後の協議等を踏まえて、最終的に決定するものとする。

- （1）定期借地権設定契約については公正証書によることとし、その作成等の費用
- （2）定期借地権設定契約に係る契約保証金・貸付料及び「第 8 1（3）実施協定の締結」に記載の実施協定に係る契約保証金
- （3）本件新施設の建設に支障のある地中障害物等の除却及びその費用
 - ・ 本件土地 A における除却費用は現土地所有者である大阪市が負担する。最小限の範囲とし、詳細は、大阪市及び大学法人と協議を要する。
 - ・ 本件新施設 B の建設に伴い除却等が必要となる地中障害物等の処理については、開発事業者において対応し、その費用についても開発事業者にて負担する。
 - ・ なお、Osaka Metro が提供する図面（※2）においてあらかじめ提示されていない地中障害物等が発見され、本件新施設 B の建設に伴い当該地中障害物等の除却等が必要となる場合、その処理については開発事業者において対応し、その費用の負担については Osaka Metro と別途協議する。
- （4）土壌汚染調査・対策及びその費用

- ・ 本件土地Aにおける当該費用については現土地所有者である大阪市が負担する。
(詳細については、大阪市及び大学法人と協議を要する。)
 - ・ 本件土地Bの土壤汚染に関しては、すでに対策を実施済みで、形質変更時要届出区域から解除されている。万が一、土壤汚染が発見された場合は、開発事業者において対応し、その費用の負担についてはOsaka Metroと別途協議する。
- (5) 埋蔵文化財の試掘・本格調査・対策及びその費用
 - (6) 爆弾探査・処理及びその費用
 - (7) 本件新施設の整備、運営、維持管理等及びそれらの費用(ただし、本公募要領等に定めがある整備等及びその費用は除く。)
 - (8) エリアマネジメント活動及びその費用(ただし、本公募要領等に定めがあるものは除く。)
 - (9) イノベーション・コア具体化活動及びその費用(ただし、本公募要領等に特段の定めがある整備等及びその費用は除く。)
 - (10) 本事業を行う上で必要となる各種手続に係る費用
 - (11) 応募手続に関連する費用
 - (12) 上記以外の負担等については、公募者と優先交渉権者による協議にて決定する。
- ※1 Osaka Metroは、本件新施設Bについて、開発事業者とともに、事業参画することを検討している(「第7 4 (2) 施設計画及び管理・運営に関する条件」参照)。
事業参画する場合、本件土地B(及び本件土地C1)、本件新施設B及びAB間デッキ(本件新施設Bによる負担部分)については、別段の定めがない限りOsaka Metroの事業参画の比率に応じて負担する。詳細は、実施協定(本件土地B(及び本件土地C1))に定める。
- なお、Osaka Metroは、本件土地A、本件新施設A及びAB間デッキ(本件新施設Aによる負担部分)について何らの責任も負わないものとする。
- ※2 地中障害物等に関する図面
- 「第3 4 守秘義務対象資料の開示方法」の守秘義務対象資料「(1) 土地関連資料 ⑨～⑰、⑲～⑳、㉔～㉟」を参照すること。

第3 質疑等について

1 本公募要領等に関する説明会及び現地見学会の開催

本公募要領等に関する説明会及び現地見学会を開催する。なお、説明会等への出席は企画提案書提出の必須条件ではない。

【開催日時】

2025 年 3 月 11 日（火）

【開催場所】

説明会 Osaka Metro の会議室等（予定）。詳細は、個別に連絡する。

現地説明会 集合場所等は個別に連絡する。

【参加申込方法】

- ・ 「様式1 公募要領等に関する説明会及び現地見学会申込書」に必要事項を記入のうえ、「第3 5 連絡先（1）」に、電子メールにて提出すること。
- ・ 電子メールの件名は、「公募要領等に関する説明会及び現地見学会の参加申込（法人名）」とすること。

＜申込受付期間＞

2025 年 2 月 27 日（木）～ 3 月 5 日（水）午後 5 時まで

【留意事項】

- ・ 参加申込者への連絡は、2025 年 3 月 7 日（金）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う。それまでに連絡がなかった場合は、「第3 5 連絡先（1）」の電話番号まで連絡のこと。
- ・ 公募要領等は、説明会では配布しないため、各自持参のこと。
- ・ 説明会への参加者数は2名以内とする。
- ・ 上記の申込受付期間までに申込がない場合、参加を受け付けない。

2 本公募要領等に関する質問の受付

本公募要領等に記載された内容に関する質問を次のとおり受け付ける。なお、これ以外による質問の受付は行わない。

【提出方法】

- ・ 「様式2 公募要領等に関する質問書」及び「様式2（別紙）公募要領等に関する質問内容」に必要事項を記入のうえ、「第3 5 連絡先（1）」あてに、電子メールにて提出のこと。
- ・ 電子メールの件名は、「公募要領等に関する質問（法人名）」とすること。

【受付期間】

2025 年 2 月 27 日（木）～ 3 月 13 日（木）午後 5 時まで

3 本公募要領等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 Osaka Metro で公表する。

【公表日】

2025 年 3 月 28 日（金）予定

【公表ホームページURL】

https://www.osakametro.co.jp/contract/page/ot_index.php

【留意事項】

- ・ 受け付けた質問に対する回答は、個別には行わない。
- ・ 質問を行った法人名は公表しない。
- ・ 本公募要領等に関係のない事項等の質問に対しては、回答しない。

4 守秘義務対象資料の開示方法

提案の検討にあたり、次の守秘義務対象資料の提供を希望する場合は、「第 6 応募者の参加資格要件」を満たすことが見込まれる者でかつ、「様式 3 守秘義務対象資料の開示に関する誓約書」を提出することにより開示を受けることができる。

- ・ 守秘義務対象資料
 - (1) 土地関連資料
 - (2) 都市計画関連資料
 - (3) 新駅・駅ビル構想及び駅前空間の検討状況
 - (4) 景観関連資料
 - (5) 交通量関連資料
 - (6) 施設配置イメージ図等
 - (7) A B 間デッキ断面イメージ図等

【配布期間】

2025 年 2 月 27 日（木）～2025 年 5 月 30 日（金）

【留意事項】

- ・ 「様式 3 守秘義務対象資料の開示に関する誓約書」に記名・代表者印にて捺印のうえ、PDF データを「第 3 5 連絡先（1）」あてに、電子メールにて提出のこと。
- ・ 電子メールの件名は、「守秘義務対象資料の開示（法人名）」とすること。
- ・ 守秘義務対象資料の開示に関する誓約書の原本は別途「第 3 5 連絡先（1）」あてに郵送すること。
- ・ 公募方針に基づき「守秘義務対象資料の開示に関する誓約書」を提出した者は、改めて誓約書を提出する必要はない。なお、この場合も、電子メールに

より、公募方針に基づき提出した誓約書のPDFデータを添付の上、開示を求める旨の連絡を、「第3 5 連絡先（1）」あて行うこと。

5 連絡先

（1）大阪市高速電気軌道株式会社(本事業の全体窓口)

都市開発事業本部 広域拠点開発部 事業企画課

住 所：〒550-8552 大阪市西区九条南1丁目12番62号

電 話：06-6585-6681

E-mail : morinomiya_koubo@osakametro.co.jp

（2）公立大学法人大阪

本部事務機構 企画部 企画課

住 所：〒536-0025 大阪市城東区森之宮1丁目6番85号（UR 森之宮ビル3階）

電 話：06-6967-1847

E-mail : gr-kikaku-1.5koubo@omu.ac.jp

第4 申込みについて

1 申込みの手順等

本公募要領「第7 開発条件等」を十分踏まえた上で、「第4 2 申込みに必要な書類の作成」の内容に従って所定の書類等を整え、次の要領で提出すること。

① 申込受付日

2025 年 5 月 30 日（金） ※配達日指定、配達期限 午後 5 時まで

② 申込送付先

〒550-8552 大阪市西区九条南 1 丁目 12 番 62 号
（事務局）大阪市高速電気軌道 広域拠点開発部 宛

③ 提出方法

応募者は、「第4 2 申込みに必要な書類の作成」に記載の申込みに必要な書類を、上記「申込送付先」に配達日時指定で送付すること。申込送付先への直接持参、電話、FAX、インターネットによる受付は行わない。書類に不備がある場合は受け付けない。また、申込受付日以外の受付は一切行わない。

④ 注意点

- ・ 事務局において応募申込書等の到着を確認した後、応募者（連合体での応募の場合は、その代表企業のみ）に対して、提出いただいた返信用封筒長形 3 号・返信先明記・110 円切手添付）を用いて「応募申込受付」を送付する。
- ・ 書類等に虚偽の記載があった場合は、応募申込の受付を取り消す。
- ・ 書類等の提出後は、その追加・修正を一切認めない。
- ・ 提出された書類等は、いかなる理由でも返却しない。
- ・ 公募者が申込みの受付に際し取得する個人情報等は、本事業の推進のために収集する。個人情報の取扱いについては以下ホームページを参照。

Osaka Metro <https://www.osakametro.co.jp/kouhyoujikou.php>

大学法人 <https://www.upc-osaka.ac.jp/assets/houjin-kojinjoho-kitei.pdf>

- ・ 優先交渉権者決定後の定期借地権設定契約及び登記の手続は、「第4 2（1）応募申込書及び参加資格審査書類について」に定める「様式4 応募申込書並びに参加資格審査書類及び企画提案書の提出書」に契約当事者及び／又は登記権利者（準共有の場合の持分権者を含む。）として記載された構成員が、本件土地A及び本件土地B（及び本件土地C 1）についてそれぞれ行い、その費用は当該構成員がそれぞれ負担する。なお、「第8 1（3）実施協定の締結」に定める実施協定の締結後は、当該構成員及びその持分の変更は一切できない。

- ・ 申込受付以降に「第6 応募者の参加資格要件」に定める応募資格がないことが判明した場合は、応募申込の受付を取り消す。詳細は「第6 4 参加資格審査の基準日等について」を参照。
- ・ 応募者は申込受付以降、優先交渉権者の決定及び公表まで、「様式 13 応募申込辞退届」に理由を付して提出することで、応募申込を辞退することができる。

2 申込みに必要な書類の作成

応募申込に必要な書類は、下記の応募申込書、参加資格審査書類及び企画提案書で構成される。また、企画提案書は、審査項目別提案書、価格提案書及び建築計画等提案書で構成される。

(1) 応募申込書及び参加資格審査書類について

- ・ 応募申込み及び参加資格審査に係る書類は、下記「応募申込書及び参加資格審査書類」のとおりとする。
- ・ 当該書類の提出にあたっては、下記「資料6 応募申込み・参加資格審査チェックリスト」に基づき確認し、応募者確認欄にチェックを入れて提出すること。
- ・ 応募申込みは1者につき1つ限りとする。「第6 1 応募者の構成要件」で定める連合体で申込みを行う場合にも、1者が2以上の申込みに参加することはできない。
- ・ 応募者が本応募に要した費用は、すべて応募者の負担とする。
- ・ ファイリング方式は自由とする。ただし、下記「様式6 応募申込み・参加資格審査チェックリスト」を一番上に綴じること。

□ 応募申込書及び参加資格審査書類

書類名称	様式
① 応募申込書並びに参加資格審査書類及び企画提案書の提出書	様式4
② 委任状 ※連合体で応募する場合の代表企業への事務の委任状	様式5
③ 応募申込み・参加資格審査チェックリスト	様式6
④ 基礎審査チェックリスト ※「(2) 企画提案書について」で定める企画提案書に基づき各項目を確認し、応募者確認欄にチェックを入れること。	様式7
⑤ 印鑑証明書（発行後3ヵ月以内のものに限る。）	
⑥ 登記事項証明書又は登記簿謄本（発行後3ヵ月以内のものに限る。登記事項証明書の場合は、「現在事項証明書」「履歴事項全部証明書」のいずれかに限る。）	
⑦ 定款又は寄付行為（最新のもの）	

⑧ 会社案内等（会社概要、会社経歴書）取引銀行リストが記載されているもの	
⑨ 過去３期間の法人税・法人事業税の納税証明書（「その３」又は「その３の３」で提出すること。発行後３ヵ月以内のものに限る。）	
⑩ 消費税及び地方消費税の納税証明書（「その３」又は「その３の３」で提出すること。発行後３ヵ月以内のものに限る。）	
⑪ 応募者財務状況（構成員毎に作成する） （添付資料） 過去３事業年度の計算書類（貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書、個別注記表）及び連結財務諸表作成会社においては連結財務諸表（連結貸借対照表、連結損益計算書、連結株主資本等変動計算書、連結キャッシュ・フロー計算書）。 ただし、東京証券取引所、名古屋証券取引所、札幌証券取引所又は福岡証券取引所の上場企業（ただし、募集開始時点において、監理・整理ポスト割当て銘柄、猶予期間入り銘柄を除く。）の場合は、過去３事業年度の連結財務諸表（連結財務諸表作成会社）及び個別財務諸表でも可とする。 過去３事業年度分が存在しない場合は、存在する全ての財務諸表とする。	様式８
⑫ 類似業務実績書（構成員毎に作成する） ※様式４に記載の「担当業務内容」に相当する「第６ ３ 応募者の構成員の各担当業務に係る資格要件」に記載の類似業務実績を記載すること。	様式９
⑬ 連合体協定書（案） （「第６ １ 応募者の構成要件」で定める連合体で、本事業に参加する場合）	様式１０
⑭ 履行表明書 （「第６ １ 応募者の構成要件」で定める連合体で、本事業に参加する場合）	様式１１
⑮ ＳＰＣ設立に関する誓約書 （ＳＰＣの設立を予定している連合体が本事業に参加する場合）	様式１２
⑯ 返信用封筒（長形３号・返信先明記・１１０円切手添付） ３枚 ※封筒には送付先の住所・宛先を記載すること。 ※申込受付用、プレゼンテーション案内用、審査結果通知用として活用	

（２）企画提案書について

- ・ 企画提案書は、審査項目別提案書、価格提案書及び建築計画等提案書で構成される。
- ・ 企画提案書には、応募申込者の企業名及び企業名が分かるブランド名、ロゴマーク等は一切記入しないこと。
- ・ 公募者のいずれかが必要と認めた場合は、企画提案書についてプレゼンテーションとは別にヒアリング等を求めることがある。
- ・ 提出書類及び質疑等における使用言語は日本語とし、単位はメートル法を、また数字はアラビア数字を用いること。
- ・ 企画提案書の記載は、出来る限り簡潔な文章表現とすること。また提案趣旨が伝わるように、図表、イラストの活用や着色を行うことを可とする。

- ・ 記載内容に関し、他の様式と関連して説明する場合は、具体的な箇所を引用すること。
- ・ 各提案書は、
 - ① 審査項目別提案書（様式 16-1～16-17）、価格提案書（様式 17）は、Microsoft Word で作成、印刷の上、A 4 版縦のファイルに、表紙（様式 15）とともに綴じること。
 - ② 建築計画等提案書（様式 18-1～18-33、様式 19、様式 20）については、様式 18-1～18-33 は Adobe PDF 形式（.pdf）とし、様式 19、様式 20 は Microsoft Excel で作成し、いずれも印刷の上、A 3 版横のファイルに、表紙（様式 18）とともに綴じること。

上記電子データは DVD-R 又は CD-R に格納し、3 部提出すること。DVD-R 又は CD-R のレーベル面に「応募者名」を記載すること。

1) 審査項目別提案書について

- ・ 審査項目別提案書は、様式 16-1～16-17 を使用し、A 4 版縦で各様式 4 ページ以内で作成すること。
- ・ 各審査項目の個別の視点に対する提案が分かるように記載すること。
- ・ 記載に関し、他の様式と関連して説明する場合は、具体的な箇所を引用すること。
- ・ 書類の下部中央に通し番号（ページ番号）をつけ、左側綴じでファイリングし、26 部提出すること。

① 本件新施設計画全体に関する事項

審査項目	様式
■事業の実施方針・コンセプト	
・ 世界から注目されるようなコンセプト、空間デザインとなっているか。 ・ 「まちづくりの方向性」「1.5 期開発の開発方針」等、本事業の開発目的やコンセプトを理解した提案か。 ・ イノベーション・コアゾーンの実現に向けて、具体的かつ魅力的な提案か。 ・ オープンイノベーション施設等や大学等と連携し、イノベーションを誘発する提案がなされているか。 ・ 都市計画の提案が、実現可能性のある提案になっているか。 ・ 周辺開発との親和性がある計画となっているか。	16-1
■景観の形成・配慮	
・ 生駒山の山並みや大阪城公園と一体となったシンボル景観が形成されているか。	16-2

・大阪城天守閣等からの見え方や本件新施設全体のバランスに配慮したデザインになっているか。一団の建築物群としての夜間景観が形成されているか。 ・主要な視点場から大阪城天守閣への眺望景観が確保されているか。 ・新駅・駅ビルと本件新施設を結ぶ連続した歩行者空間における快適で賑わいを演出する景観が形成されているか。 ・都市計画道路豊里矢田線沿道における建築物やA B間デッキ、オープンスペースが一体的にデザインされた連続した沿道景観が形成されているか。	
■群衆の安全確保、災害時の安全性・機能性の確保	
・アリーナ・ホール等におけるイベント開催時等の群衆処理は、新駅利用者や大学施設利用者に十分配慮し、新駅・駅ビルや駅前空間、本件土地Aの施設形態を踏まえて、収容人数に見合う計画になっているか。 ・デッキ上の二方向以上の避難経路が完全に確保されているか。また、滞留者を安全な場所にスムーズに避難誘導できる体制を確保しているか。 ・災害時等におけるアリーナ・ホール等の避難用広場の面積が、適切に確保されているか。 ・本件土地Bのデッキ上の広場から駅前空間へ降りる階段は、群衆の安全確保を前提とした寸法（幅、蹴上、踏面）、仕上等になっているか。 ・提案した施設計画を踏まえて、災害時等における事業の継続、早期復旧を可能にする対策が具体的に計画されているか。 ・災害時における大阪城東部地区及びその周辺地域を含めた一時避難対策や帰宅困難者対策が、具体的に提案されているか。	16-3
■エリアマネジメント活動	
・本件新施設のオープンスペース等、A B間デッキ及び水辺の歩行者空間等を活用し、各施設の魅力を最大限に活かしたにぎわいを創出する活動が、具体的に提案されているか。 ・本事業のPRやイベント情報発信など、多世代・多様な人々への積極的な「エリアプロモーション」が提案されているか。 ・アリーナ・ホール等のイベント開催時・終了時の群衆の誘導や他の利用者の動線確保など、安全を確保するための具体的なマネジメント体制が提案されているか。 ・安定的・効果的にエリアマネジメント活動を実施するための持続可能な組織が具体的に提案されているか。（人材、資金等）	16-4
■ユニバーサルデザイン社会・環境負荷の低減に向けた取組み	
・新駅から大規模集客・交流施設及び大学までの間には、多様な人々の利用を想定した複数のバリアフリー動線が確保されているか。 ・デッキや広場などのオープンスペースは、多様な人が安全にアプローチでき、安心して利用することができるような、空間計画、サイン計画になっているか。 ・省エネ、省CO2化が図られているか。再生可能エネルギーを積極的に利用しているか。 ・トータルLCC（ライフサイクルコスト）の観点から、計画されているか。（経済性、耐久性、メンテナンス性及び更新時の対応等）	16-5

② 本件土地Aに関する事項

審査項目	様式
■コンセプト	
・スマートユニバーシティ事業の実装・実証に向け、持続可能で挑戦的な取り組みの提案がなされているか。 ・多様な交流・連携を創出し、新たなイノベーションの誘発を図るため、複合的な機能が具体的に提案されているか。	16-6
■施設計画	
・大阪公立大学の機能増進及び研究機能と相乗効果を期待できる魅力的な大学利便施設の提案があるか。 ・大学施設の利用方針等や整備条件を理解した上で、大学施設と相乗効果を高めるような大学連携施設の提案がなされているか。 ・本件新施設Aは施設整備に関する条件に基づき、デザイン、景観形成、周辺環境への調和、バリアフリー等に配慮した施設計画が提案されているか。	16-7
■維持管理等・運営計画	
・民間提案施設について、具体的な運営の提案がなされているか。 ・本件新施設Aについて、効率的で、計画的な維持管理等計画が提案されているか。	16-8
■事業実施体制	
・産学官民の共創による都市シンクタンク機能や技術インキュベーション機能のさらなる充実に向け、必要な知見を提供できる十分な体制を自社又は連携する開発事業者等により構築しているか。 ・プラットフォームの立ち上げやオープンイノベーション促進、スタートアップ支援などの類似事業の実績はあるか。 ・事業実施体制が適切に構築されており、長期的な運営・維持管理等が望める提案がなされているか。	16-9
■事業スケジュール	
・早期に事業に取り掛かるスケジュールであり、実現可能なスケジュールとなっているか。 ・大学施設が早期に開設できるスケジュールになっているか。	16-10
■収支計画	
・適切な投資と資金調達方法となっているか。 ・収支計画の算定が妥当なものとなっているか。 ・経済的観点からの適切なリスクの想定及びその対策の提案がなされているか。	16-11

③ 本件土地B（及び本件土地C 1）に関する事項

審査項目	様式
■コンセプト	
・世界から注目されるようなコンセプトや建築デザインになっているか。 ・本件新施設Bの各施設が相乗効果をもたらし、にぎわいの好循環を生み出すようなコンセプトや建築デザインになっているか。 ・大阪城ホールをはじめとする周辺アリーナ・ホール等との差別化を行うなど、アリーナ・ホール等のイベント内容に応じたコンセプトが具体的に提案されているか。	16-12
■施設計画	
・本件新施設Bの利用者動線に配慮した施設計画になっているか。 ・「第7 4（2）ア大規模集客・交流施設」に記載するアリーナ・ホール等の施設規模（収容人数）の条件を踏まえ、施設規模の拡大が具体的に提案されているか。 ・アリーナ・ホール等の座席計画について、事業性を高める工夫がなされているか。 ・物品搬入や施設利用の車輛（新駅・駅ビル、検車場への車を含む）の出入口は、歩行者の安全確保の観点からできるだけ少なくするとともに、敷地内は歩車分離が図られているか。	16-13
■運営計画	
・アリーナ・ホール等は、プロスポーツやコンサートなど様々な施設用途及び市場ニーズ、世界的に支持されている多様なコンテンツの受入を想定した多機能用途に対応する提案がなされているか。 ・「第7 4（2）ア大規模集客・交流施設」に記載する「想定する利用用途」が具体的に提案され、さらに魅力的な利用用途が提案されているか。 ・アリーナ・ホール等へのVIPの受入は、それにふさわしい高付加価値や収益性、セキュリティ確保など、VIP対応を考慮した提案がなされているか。 ・アリーナ・ホール等のイベント誘致方法やセールスプロモーション方法の工夫、多様なイベント内容などにより、安定的に高い稼働率を維持できる提案がなされているか。 ・その他の施設（B）の運営は、販売計画・賃貸計画を含めて具体的に提案されているか。	16-14
■事業実施体制	
・大規模集客・交流施設の建設・運営事業に有用な優れたデザイン力と技術力、管理能力や運営能力を有する者が、相乗的に連携しながら業務を進める体制となっているか。 ・本件新施設B全体が、質の高い運営が安定的・継続的に実施されるための体制・工夫が講じられているか。 ・多様な利用者を想定し、サービス向上や満足度向上のために、入退場時の群衆安全対策や苦情発生時の対応、業務改善方策について、具体的な提案	16-15

がなされているか。	
■事業スケジュール	
・実現可能なスケジュールとなっているか。 ・早期に供用開始するスケジュールとなっているか。	16-16
■収支計画	
・適切な投資と資金調達方法となっているか。 (投資、資金調達方法に関して、詳細な根拠に基づいた設定となっているか。また、根拠の提示がなされているか。) ・収支計画の算定が妥当なものとなっているか。 (収入、支出に関して、詳細の根拠に基づいた設定となっているか。また、根拠の提示がなされているか。) ・経済的観点からの適切なリスクの想定及びその対策の提案がなされているか。 ・収支計画上、収益が適切に確保されているか。 (「大規模集客・交流施設」及び「その他の施設(B)」それぞれにおいて、内部収益率(I R R)が5パーセント以上となっているか。I R Rの計算期間については、それぞれの施設の開業後20年後までとし、計算方法については、「様式20 資金調達・収支計算書(本件新施設B)」を参照のこと。なお、I R Rについては、Osaka Metroが事業参画することを検討していることから、5パーセントを満たすだけでなく、より高い数値となるよう計画することが望ましい。)	16-17

2) 価格提案書について

- ・価格提案書は、様式17により提出すること。
- ・価格提案書は、審査項目別提案書と同一ファイルに綴じ、当該ファイルの最後に添付すること。提出部数は審査項目別提案書と同様とする。
- ・本件土地A、本件土地B（及び本件土地C 1）別の価格提案方法は下記による。

□本件土地A

- ・本件土地Aの価格提案は、本件土地Aにおける月額土地貸付料（円／月）の提案額（以下「本件土地A貸付料提案額」という。）及び本件新施設Aにおける大学施設の大学法人による買取価格の提案額（以下「大学施設買取価格提案額」という。）を記載すること。
- ・本件土地A貸付料提案額は、「第7 6（4）ア 本件土地A」を踏まえ、提案額が適正であることを示すための鑑定書を添えて金額提示を行うものとする。なお、当該提案額は「第5 優先交渉権者の決定に関する事項」に定める「提案審査」の対象とはせず、「基礎審査」の中で、当該価格が信頼性のある鑑定評価により形成されたものであることを、第三者意見を聴取することにより確認する。（「様式7 基礎審査チェックリスト」参照）

- ・ 大学施設買取価格提案額は、「第 7 3 (2) 2) 大学施設の買取条件等」を踏まえて算出すること。なお、当該提案額は「第 5 優先交渉権者の決定に関する事項」に定める「提案審査」の対象とする。
- ・ 大学施設の大学法人による買取価格に関する前提条件や変動要素等を応募者が記載した場合は、当該提案を無効とする。

□本件土地 B（及び本件土地 C 1）

- ・ 本件土地 B（及び本件土地 C 1）の価格提案は、本件土地 B（及び本件土地 C 1）における月額土地貸付料の貸付単価（円/㎡・月）の提案額を記載すること。ただし、当該提案額は 2,420 円/㎡・月以上とすること。なお、当該提案額は「第 5 優先交渉権者の決定に関する事項」に定める「基礎審査」の対象とし、2,420 円/㎡・月を下回る提案は失格とする。（「様式 7 基礎審査チェックリスト」参照）
- ・ 当該提案額は、「第 7 6 (4) イ 本件土地 B（及び本件土地 C 1）」を踏まえて算出すること。ただし、算定にあたっては、Osaka Metro が事業に参画しないと仮定して、算出すること。なお、当該提案額は「第 5 優先交渉権者の決定に関する事項」に定める「提案審査」の対象とする。
- ・ 本件土地 B（及び本件土地 C 1）の貸付料に関する前提条件や変動要素等を応募者が記載した場合は提案を無効とする。
- ・ 定期借地権設定契約における本件土地 B（本件土地 C 1）の月額土地貸付料の貸付単価は、「第 8 事業実施に関する事項」に定める事業基本計画及び実施協定に係る Osaka Metro と開発事業者との協議により、当該提案額を踏まえつつ、適宜決定する。

3) 建築計画等提案書について

- ・ 建築計画等の提案は、下記「建築計画等提案書」掲載の項目ごとに提案書を作成すること。
- ・ 各項目の提案書は A 3 版横で原則 1 枚とし、不足する場合は、適宜枚数を増やすことは可とする。書類の下部中央に通し番号（ページ番号）をつけ、左綴じでファイリングし、26 部提出すること。
- ・ 応募者は、提案内容が法令等を遵守したものであることをあらかじめ確認した上で、本件土地において、提案に沿った施設が確実に整備できるものとする。

(参考) 問合せ先

想定される問合せ内容	問合せ先・電話番号
開発許可の要否、 大規模建築物の建設計画に係 る事前協議の要否	大阪市計画調整局開発調整部開発誘導課 (大阪市役所本庁舎 7 階) 06-6208-9285
用途規制、建蔽率・容積率の 制限、高さ制限、日影規制の 有無、接道	大阪市計画調整局建築指導部建築確認課 (大阪市役所本庁舎 3 階) 06-6208-9291

※ 大阪市計画調整局開発調整部開発誘導課への相談の際は事前に電話にて
アポイントを取得すること。

□建築計画等提案書

※ 様式 18-1～18-33 の番号は、資料作成の上、右上に記入すること。

様式 番号	資料名称	作成ポイント
18	建築計画等提案書 表紙	
18- 1	全体のコンセプト等	デザイン・計画コンセプトについて、文章のほかスケッチや概念図等を用いて示すこと。
18- 2	全体配置図	本件新施設に加え、森之宮 1 期キャンパス、駅前空間、水辺の歩行者空間、新駅・駅ビル等を含めて記載すること。
18- 3	面積表	本件新施設の面積表（敷地面積、建築面積、延床面積、容積対象延床面積、建蔽率、容積率等）を、本件新施設 A、B 別に記載し、その合計も記載すること。
18- 4	事業スケジュール	本件新施設 A、本件新施設 B、A B 間デッキの整備、運営・管理、除却スケジュールを記載すること。なお、事業スケジュールは、早期に事業に取り掛かるものとする。2028 年春までの開業が実現できない場合は、実現可能な具体的なスケジュールを提示すること。提示に当たっては、類似事例や実績、各種基準等を例示するなどして、適正なスケジュールであることを示すこと。
18- 5	断面図（敷地全体）	駅前空間から本件新施設 B、本件新施設 A の断面が分かる図面 駅前空間から本件新施設 B の歩行者専用立体通路（B）、A B 間デッキ、本件新施設 A の歩行者専用立体通路（A）、森之宮 1 期キャンパスの連絡デッキの断面が分かる図面 新駅・駅ビル南側デッキと本件土地 B の歩行者専用立体通路（B）及び立体多目的広場の関係が分かる断面図

18-6	立面図（敷地全体）	南側、西側、北側からの立面図を、本件新施設に加え、「第3 4 守秘義務対象資料の開示方法」の守秘義務対象資料を踏まえて、森之宮1期キャンパス、駅前空間、水辺の歩行者空間、新駅・駅ビル等を含めて記載すること。 立面図は景観検討に活用するので、提案時点でわかる範囲で、色彩、テクスチャーをカラーで表現すること。
18-7	森之宮北地区地区計画の変更案とその考え方	本件土地B（及び本件土地C1）の地区整備計画の案と、その考え方を記載すること。当該地区計画の変更で、容積緩和をする場合は、様式18-8に記載し、内容の整合をとること。
18-8	容積緩和を行う場合の考え方	「第3 4 守秘義務対象資料の開示方法」の守秘義務対象資料「(2) 都市計画関連資料」を参考に、容積緩和を行う場合の活用手法と緩和の内容、緩和を実現するための地区施設や公共貢献等の考え方を記載すること。
18-9	日影図	・ 本件土地Aの建築基準法に基づく日影図 ・ 本件土地B（及び本件土地C1）の建築基準法に基づく日影図 ※A3版各1枚以上とする。 ※本件土地B（及び本件土地C1）で建築基準法の敷地を分割する場合は、それぞれで作成すること。
18-10	排水系統図	本件土地について、排水の接続系統、流量を図示すること。
18-11	工事計画図	工事車両進入ルート、ゲートの位置、資材置場、ポンプ車・クレーン車等の配置等を図示すること。
18-12	防災計画図	全体配置図をベースとして、非常口の位置、災害時の2方向以上の避難経路、火災時の消防車等の消火活動場所（進入路及び消防活動空地）を提示すること。
18-13	動線計画図	全体配置図をベースとして、車の動線、歩行者の動線を図示するとともに、その考え方、歩車分離の考え方を示すこと。併せて、歩行者ネットワークの考え方も示すこと。
18-14	群集安全対策の考え方	アリーナ・ホール等の収容人数・運用形態に応じた駅前空間、立体多目的広場、歩行者専用立体通路（B）等における群衆安全対策の考え方を記載すること。特にイベント等終了時の群衆安全対策、及びそのときの大学利用者の動線の考え方を示すこと。
18-15	ユニバーサルデザイン（バリアフリー）の考え方	全体配置図をベースとして、駅からアリーナ・ホール等、駅から大学施設へ、それぞれ2ルート以上のバリアフリールートを示すとともに、本件新施設全体のユニバーサルデザイン（バリアフリー）の考え方を示すこと。

18-16	景観形成の方針（素案）に対する考え方	「第3 4 守秘義務対象資料の開示方法」の守秘義務対象資料「(4) 景観関連資料 ㉔景観形成の方針（素案）」に対する考え方を、遠景・中景・近景の各項目別に示すこと。なお、本事業に直接関係する記述のみで足りる。
18-17	外観透視図（鳥観図、主要の視点場からの景観）	「第3 4 守秘義務対象資料の開示方法」の守秘義務対象資料「(4) 景観関連資料 ㉕主な視点場と、景観形成の配慮事項（例示）」で示す主な視点場からの透視図及び配慮事項を記載すること。VR等でも可とする。 新たな視点場の提案がある場合は、そこからの透視図及び配慮事項も記載すること。
18-18	環境負荷の低減に対する考え方	脱炭素社会の実現に向けての省エネルギー対策、再生可能エネルギーの活用、並びにトータルLCC（ライフサイクルコスト）の観点からの配慮事項等を示すこと。
18-19	エリアマネジメント活動	エリアマネジメント活動のフィールドの範囲、内容、組織、収支計画等について記載すること。 水辺の歩行者空間の管理・運営方法を提案する場合は、その旨記載すること。
18-20	イノベーション・コア具体化活動	本件新施設Aの取組みも含め、イノベーション・コア具体化活動の内容、組織、収支計画等について記載すること。
18-21	本件新施設Aのコンセプト等	デザイン・計画コンセプトについて、文章のほかスケッチや概念図等を用いて示すこと。
18-22	大学施設のコンセプト等	デザイン・計画コンセプトについて、文章のほかスケッチや概念図等を用いて示すこと。
18-23	本件新施設A各階平面図	「第2 4 (1) 本件土地A」に示す各施設の位置と室名、面積を示すこと。
18-24	本件新施設A断面図	東西方向1か所以上、南北方向1か所以上、作成すること。上記断面図に、道路斜線制限、隣地斜線制限等をクリアしていることが分かるように記載すること。
18-25	本件新施設A立面図	立面図は景観検討に活用するので、提案時点でわかる範囲で、色彩、テクスチャーをカラーで表現すること。必要に応じて、上記立面図に、道路斜線制限、隣地斜線制限等をクリアしていることが分かるように記載すること。
18-26	A B間デッキの提案	整備内容、管理・運営方法、費用負担方法（整備費用、各者の費用負担、収支計画等）、基礎機能部分及び屋根の考え方と整備費等を示すこと。
18-27	本件新施設Bのコンセプト等	デザイン・計画コンセプトについて、文章のほかスケッチや概念図等を用いて示すこと。 （様式18-28のアリーナ・ホール等のコンセプト等は除く）

18-28	アリーナ・ホール等のコンセプト等	デザイン・計画コンセプトについて、文章のほかスケッチや概念図等を用いて示すこと。
18-29	本件新施設Bの開発に伴う交通環境の改善	「第7 4 (2) オ 交通環境の改善」に記載の項目を含めた、本件新施設Bの開発に伴う交通環境の改善の考え方、内容等を示すこと。
18-30	本件新施設B各階平面図	「第2 4 (2) 本件土地B (及び本件土地C 1)」に示す各施設の位置と室名、面積を示すこと。
18-31	本件新施設B断面図	東西方向2か所以上、南北方向1か所以上、作成すること。上記断面図に、道路斜線制限、隣地斜線制限等をクリアしていることが分かるように記載すること。
18-32	本件新施設B立面図	立面図は景観検討に活用するので、提案時点でわかる範囲で、色彩、テクスチャーをカラーで表現すること。必要に応じて、上記立面図に、道路斜線制限、隣地斜線制限等をクリアしていることが分かるように記載すること。
18-33	事業実施体制	本事業を実施するための体制を記載すること。連合体として応募する場合は、その体制を記載すること。 SPCを設立する場合はその体制と、「資産の流動化に関する法律（平成10年法律第105号。）」に基づき設立する特定目的会社以外の場合は、当該組織の根拠法とそれを選択した理由を記載すること。 各事業をどのような体制で行うか明確にすること。
19	資金調達・収支計算書 (本件新施設A)	別添Excel様式19を活用すること。 提案内容により、適宜費目を訂正・追加の上、記入すること。※
20	資金調達・収支計算書 (本件新施設B)	別添Excel様式20を活用すること。 提案内容により、適宜費目を訂正・追加の上、記入すること。※

※エリアマネジメント活動及びイノベーション・コア具体化活動に係る収支計画等は、それぞれ様式18-19、18-20に記載すること。

第5 優先交渉権者の決定に関する事項

優先交渉権者の決定に関する概要を以下に示す。詳細は別添1「優先交渉権者選定基準書」を参照すること。

1 審査全体の流れ

- ・ 審査は、応募者の資格など事業遂行能力を確認する「参加資格審査」、提案内容が開発条件等に合致しているかを確認する「基礎審査」、及びこれらの審査を通過した応募者の提案内容を審査する「提案審査」の三段階に分けて実施する。
- ・ 「参加資格審査」及び「基礎審査」については、条件付きで通過する場合がある。

2 本事業に係る審査委員会の設置

- ・ 本事業に係る優先交渉権者の選定についての審議及び審査に関する事務を行うため、Osaka Metro、大学法人、大阪府・大阪市、交通計画や大阪城東部地区のまちづくりに特に知見を有する者、会計士から構成される大阪城東部地区1.5期開発事業における優先交渉権者選定に関する「公募型プロポーザル審査委員会」（以下「審査委員会」という。）を設置する。

3 優先交渉権者及び次点優先交渉権者の決定方法

- ・ 「参加資格審査」及び「基礎審査」を通過した応募者について、審査委員会は、企画提案書に記載された提案内容の審査による「定性的評価（800点）」、並びに本件新施設Aにおける大学施設の大学法人による買取価格の提案額及び本件土地B（及び本件土地C1）の月額土地貸付料の貸付単価（円/㎡・月）の提案額の審査による「定量的評価（200点）」を実施し、総合的な評価を行い、優先交渉権者及び次点優先交渉権者を選定する。
- ・ 公募者は、審査委員会による選定結果を受け、優先交渉権者及び次点優先交渉権者を決定する。

4 審査結果の通知並びに優先交渉権者及び次点優先交渉権者決定の公表等

- ・ 審査結果については、2025年7月上旬ごろまでに応募者全員（応募者が連合体の場合はその代表企業のみ）に対し「様式14 企画提案書審査結果通知書」により通知する。
- ・ 審査結果の概要等（優先交渉権者及び次点優先交渉権者、優先交渉権者の提案概要、審査講評、スケジュール等）については、公募者のホームページ等で公表する。
- ・ 優先交渉権者の決定後、公募者と優先交渉権者の協議が合理的な期間内に整わない場合、又は優先交渉権者が失格条項に該当した場合は、次点優先交渉権者と協議す

るものとする。

【公表ホームページURL】

https://www.osakametro.co.jp/contract/page/ot_index.php

- ・ なお、Osaka Metro は上記公表とは別に、イメージパースやイメージ動画等により本事業を対外的に広報する予定であり、その際に優先交渉権者は当該資料等の作成に協力すること。

5 応募者によるプレゼンテーション

- ・ 「提案審査」は、提出した企画提案書の内容について、プレゼンテーションを行う。
- ・ なお、開催日時、場所及び方法等の詳細は、別途、「参加資格審査」及び「基礎審査」を通過者に対し、書面で通知する。

□プレゼンテーションの日時 2025年6月中下旬ごろ

□プレゼンテーションの方法

- ・ 「参加資格審査」及び「基礎審査」通過者1者につき、出席者は5名以内
- ・ 持ち時間はプレゼンテーション30分及び質疑応答
- ・ プレゼンテーションは提出した企画提案書及びスクリーン（PowerPoint）で行う。PowerPointに使用できるのは、企画提案書に記載している内容に限る。
- ・ なお、補足資料として、企画提案書に記載している内容に係る模型や3D動画等は使用可とする。

6 知的財産権及び提案書類の取扱い

（1）著作権の帰属等

提案書類の著作権は、応募者へ帰属するものとし、公募者は、応募者からの提案書類を優先交渉権者の決定に関わる公表に必要な場合、その他公募者が必要と認める場合には無償で使用できるものとする。

（2）知的財産権

応募者の提案内容に含まれる特許権、実用新案権、意匠権、商標権、著作権、営業秘密その他の法令に基づいて保護される第三者の権利の対象となっている事業手法、工事材料、施工方法、維持管理方法等の使用等については、応募者が一切の責任を負うものとする。

第6 応募者の参加資格要件

本事業の応募者の参加資格要件は以下の1から3のとおりとする。

1 応募者の構成要件

- ・ 応募者は、本事業に係る業務を契約期間にわたり安定して事業を運営することができる企画力、技術力及び経営能力を有する法人又は複数の法人等で構成される連合体（SPC※1の設立を予定している者※2を含む。以下「連合体」という。）とする（以下、当該法人又は連合体を構成する法人等を「構成員」という。）。なお、SPC自体は応募者となることができない。
- ・ 「第6 3 応募者の構成員の各担当業務に係る資格要件」に規定する各資格要件について、担当業務ごとにそれぞれの要件を満たす少なくとも1者以上（事業場所を分割する場合の規定がある担当業務は、事業場所ごとに1者以上）は、必ず応募者の構成員となること。応募者の構成員の変更は、原則認めない。
- ・ 「第8 1（4）定期借地権設定契約の締結」に定める定期借地権設定契約の契約当事者及び／又は登記権利者（準共有の場合の持分権者を含む。）となる開発事業者は、応募者の構成員であること。ただし、構成員全員がなる必要はない。
- ・ 応募者の構成員は、他の応募者（代表企業又は代表企業以外の構成員である場合を含む。）として重複して参加してはならない。
- ・ なお、連合体で応募する場合は、連合体の代表企業を定めるものとする。また連合体の構成員のいずれかが本事業及びそれに基づく契約に定められた事項に反した場合には、構成員全員が、連帯してその責任を負うものとする。

※1 SPC

本事業のみを行う特別目的会社（原則、「資産の流動化に関する法律（平成10年法律第105号）」に基づき設立する特定目的会社とすること。なお、それ以外の組織の提案も認めるが、その理由を明確にすること。「様式18-33 事業実施体制」参照。）をいう。

※2 SPCの設立を予定している者

以下の要件を同時に満たすこと。

- ア 実施協定締結後、定期借地権設定契約締結前にSPCを設立すること。
- イ 「様式12 SPC設立に関する誓約書」により、応募者の地位をSPCに承継すること、SPC設立後は開発事業者の地位を設立したSPCに継承すること等を、誓約すること。
- ウ SPCへの出資者となること（連合体で応募する場合、応募者の構成員全員が出資者となる必要はないものの、代表企業の出資は必須とし、代表企業が最大出

資者になること。なお、出資者となる者は応募者の構成員に限る。)。当該出資者は、定期借地権の存続期間においてＳＰＣの株式を継続保有すること。なお、公募者の書面による承諾がある場合を除き、追加出資、譲渡、担保権の設定、その他一切のＳＰＣの株式の処分を行ってはならないものとする。

2 応募者の構成員の資格要件

応募者の構成員は、次の（１）～（４）すべてに該当する者とする。

- （１）地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の 4 の規定に該当しないこと。
- （２）自己又は自己の役員が、暴力団、暴力団員、暴力団員でなくなったときから 5 年を経過しない者、暴力団準構成員、暴力団関係企業、総会屋若しくはこれらに準ずる者又はその構成員に該当しないこと。
- （３）大阪府入札参加停止要綱、大阪市競争入札参加停止措置要綱、大阪市高速電気軌道株式会社契約参加資格停止措置要綱及び公立大学法人大阪入札参加停止要綱に基づく停止措置を受けていない者であること。
- （４）参加資格審査書類を提出する時点において、直近 3 年間の法人税、消費税及び地方消費税、法人事業税及び法人住民税を滞納していない者であること。

3 応募者の構成員の各担当業務に係る資格要件

応募者の構成員は、以下の担当業務の資格要件をいずれも満たさなければならない。

（１）設計（監理）業務を実施する者

応募者の構成員のうち設計（監理）業務を実施する者の少なくとも 1 者以上（複数の設計（監理）業務を実施する者で事業場所を分割する場合は、その事業場所（「第 2 2 事業場所」に定める事業場所。以下同じ。）ごとに 1 者以上）が、以下の要件のいずれも満たすこと。

- ア 建築士法（昭和 25 年法律第 202 号）第 23 条の規定に基づく一級建築士事務所の登録を行っていること。
- イ 本事業と同等規模又は類似施設の設計実績（複数の設計（監理）業務を実施する者で事業場所を分割する場合は、その事業場所ごとに同等規模又は類似施設の設計実績）があること。

（２）建設業務を実施する者

応募者の構成員のうち建設業務を実施する者の少なくとも 1 者以上（複数の建設業務を実施する者で事業場所を分割する場合は、その事業場所ごとに 1 者以上）が、以下の要件のいずれも満たすこと。

- ア 建設業法（昭和 24 年法律第 100 号）第 3 条第 1 項の規定による特定建設業の許可を受けていること。ただし、複数の者で施工する場合は、施工する企業がそれぞれ担当する業種の許可を受けていればよいものとする。この場合、特定建設業及び一般建設業の区分については、工事の分担に合わせて適切な許可を受けた者であること。
- イ 本事業と同等規模又は類似施設の施工実績（複数の建設業務を実施する者で事業場所を分割する場合は、その事業場所ごとで同等規模又は類似施設の施工実績）があること。

（3）不動産開発に関する業務を担う者

応募者の構成員のうち不動産開発に関する業務を担う者の少なくとも 1 者以上が、以下の要件のいずれも満たすこと。ただし、不動産開発に関する業務は一体的に実施することとし、事業場所の分割は認めない。

- ア 延べ面積 20,000 m²以上の複合施設（複合施設とは住宅、商業施設、業務施設等を併せて整備された開発をいう。）について事業実績を有し、又はこれと同等以上の能力を有していると認めることができる事業実績を有すること。
- イ 宅地建物取引業法（昭和 27 年法律第 176 号）第 2 条の規定に基づく宅地建物取引業者であること。

（4）施設の運営及び維持管理等業務を行う者

応募者の構成員のうち施設の運営及び維持管理等業務を行う者の少なくとも 1 者以上（複数の施設の運営及び維持管理等業務を行う者で事業場所を分割する場合は、その事業場所ごとに 1 者以上）が、以下の要件を満たすこと。

- ・ 本事業と同用途・同等程度の規模及び高さの建物（大規模集客・交流施設については同用途であれば規模を問わない。）の不動産賃貸・管理実績（複数の施設の運営及び維持管理等業務を行う者で事業場所を分割する場合は、その事業場所ごとで同等規模又は類似施設の不動産賃貸・管理実績）があること。

（5）エリアマネジメント業務を行う者

応募者の構成員のうちエリアマネジメント業務を行う者の少なくとも 1 名以上が、以下の要件を満たすこと。

- ・ 一般社団法人再開発コーディネーター協会の法人正会員であり、資格判定の基準日から過去 10 年間に、コンサルティング業務又は不動産の開発業務において、市街地再開発組合、エリアマネジメント組織等の地権者等により構成される組織の意見集約等に関する業務を実施した実績があること。

4 参加資格審査の基準日等について

- ・ 応募者の上記 1 から 3 に示す参加資格要件（以下「参加資格要件」という。）を審査する参加資格審査の基準日は、応募申込書並びに参加資格審査書類及び企画提案書の提出締切日（2025 年 5 月 30 日）（以下「提案書提出締切日」という。）とする。
- ・ 応募者が参加資格要件を満たす期間は、提案書提出締切日から基本協定締結日までの間とし、その間に参加資格要件に抵触した場合は失格とする。
- ・ ただし、連合体で応募する場合において代表企業以外の構成員が参加資格要件に抵触したときは、抵触した構成員を除外し、その他の構成員が資格要件を満たすとともに、事業を遂行できると公募者が判断した場合はこの限りではない。

3) 主な関係法令等

- ・ 消防法
- ・ 大阪市火災予防条例
- ・ 高層建築物等の防災措置に関する要綱（大阪府内建築行政連絡協議会）
- ・ 水道法
- ・ 下水道法
- ・ 電気事業法
- ・ ガス事業法
- ・ 高圧ガス保安法
- ・ 大阪市道路占用許可基準
- ・ 宅地造成及び特定盛土等規制法
- ・ 都市計画法に基づく開発許可制度に係る審査基準（大阪市）
- ・ 大阪市大規模建築物の建設計画の事前協議に関する取扱要領・同実施（技術）基準
- ・ 大阪市大規模マンションの建設による保育需要の増加に対応するための保育施設等の整備に係る事前協議に関する条例
- ・ 高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律
- ・ 大阪府福祉のまちづくり条例
- ・ 大阪市ひとにやさしいまちづくり整備要綱
- ・ 文化財保護法
- ・ 駐車場法
- ・ 建築物における駐車施設の附置等に関する条例
- ・ 自転車等の安全利用の促進及び自転車等の駐車対策の総合的推進に関する法律
- ・ 大阪市自転車駐車場の附置等に関する条例
- ・ 電波法
- ・ 航空法
- ・ 景観法
- ・ 大阪市都市景観条例
- ・ 大阪府自然環境保全条例
- ・ 大阪市みどりのまちづくり条例
- ・ 屋外広告物法
- ・ 大阪市屋外広告物条例
- ・ 騒音規制法
- ・ 振動規制法
- ・ 水質汚濁防止法
- ・ 大気汚染防止法

- ・ フロン排出抑制法
- ・ 土壌汚染対策法
- ・ 建築物における衛生的環境の確保に関する法律
- ・ 建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律
- ・ エネルギーの使用の合理化等に関する法律
- ・ 資源の有効な利用の促進に関する法律
- ・ 建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律
- ・ 廃棄物の処理及び清掃に関する法律
- ・ 大阪府生活環境の保全等に関する条例
- ・ 土砂等を運搬する大型自動車による交通事故の防止等に関する特別措置法
- ・ 特定特殊自動車排出ガスの規制等に関する法律
- ・ 労働安全衛生法
- ・ 建設業法 など

(2) 適用基準等（本件土地Aのみ適用）

提案にあたっては、以下の基準等を参照すること。また、基準等について、改訂等がなされた場合は最新版に従うこと。なお、下記に記載がない仕様書、基準等においても大学法人が必要と判断する場合はこれを遵守すること。

1) 設計・監理基準

- ・ 建築設計基準及び同解説（建設省大臣官房官庁営繕部監修）
- ・ 建築構造設計基準（国土交通大臣官房官庁営繕部監修）
- ・ 建築設備計画基準（建設省大臣官房官庁営繕部監修）
- ・ 建築設備設計基準（国土交通大臣官房官庁営繕部監修）
- ・ 構内舗装・排水設計基準及び同解説（国土交通大臣官房官庁営繕部監修）

2) 標準仕様書・標準図

- ・ 公共建築工事標準仕様書（建築工事編）（国土交通大臣官房官庁営繕部監修）
- ・ 公共建築工事標準仕様書（電気設備工事編）（国土交通大臣官房官庁営繕部監修）
- ・ 公共建築工事標準仕様書（機械設備工事編）（国土交通大臣官房官庁営繕部監修）
- ・ 建築工事標準詳細図（国土交通大臣官房官庁営繕部監修）
- ・ 公共建築設備工事標準図（電気設備工事編）（国土交通大臣官房官庁営繕部監修）
- ・ 公共建築設備工事標準図（機械設備工事編）（国土交通大臣官房官庁営繕部監修）

修)

- ・ 建築物解体工事共通仕様書・同解説（国土交通大臣官房官庁営繕部監修）
- ・ 建築設備設計基準及び同解説（国土交通大臣官房官庁営繕部監修）
- ・ 敷地調査共通仕様書（建設大臣官房官庁営繕部監修）
- ・ 建築設備設計基準及び同解説（国土交通大臣官房官庁営繕部監修）
- ・ 建築設備耐震設計・施工指針（国土交通大臣官房官庁営繕部監修）

3) その他順守基準

- ・ 公共建築設計業務委託共通仕様書（国土交通大臣官房官庁営繕部監修）
- ・ 公共建築工事積算基準（国土交通大臣官房官庁営繕部監修）
- ・ 公共工事建築数量積算基準（国土交通大臣官房官庁営繕部監修）
- ・ 公共建築工事内訳書標準書式（建築工事、設備工事）（令和5年3月29日国営積第8号）
- ・ 官庁施設の基本的性能基準（令和6年3月25日国営整第207号、国営設第184号）
- ・ 官庁施設の総合耐震・対津波計画基準及び同解説（（一社）公共建築協会）
- ・ 官庁施設の環境保全性基準（令和4年3月25日 国営環第3号）
- ・ 官庁施設のユニバーサルデザインに関する基準（平成18年3月31日国営整第157号 国営設第163号）
- ・ 官庁施設の防犯に関する基準（平成21年6月1日 国営設第27号）
- ・ 建築工事公衆災害防止対策要綱（建築工事編）（建設省経建発第1号）
- ・ 建設副産物適正処理推進要綱（建設省経建発第3号）
- ・ 建築設計業務等電子納品要領（令和3年3月26日国営施第19号）
- ・ 建築工事設計図書作成基準（令和2年9月30日国営整第105号）
- ・ 建築設備工事設計図書作成基準（令和6年3月8日国営設第161号）
- ・ 設計業務等共通仕様書（令和3年3月25日国営整第210号）
- ・ 文部科学省建築構造設計指針・同解説（令和6年3月文部科学省大臣官房文教施設企画・防災部）

（3）容積率緩和等の都市計画の提案

- ・ 本件土地B（及び本件土地C1）は、現在、森之宮北地区地区計画（再開発等促進区）の地区整備計画は定めていないため、本事業にあたって地区整備計画を定める必要がある。
- ・ 優先交渉権者決定後、容積率緩和の提案の有無に関わらず、優先交渉権者の提案を踏まえ、関係機関と森之宮北地区地区計画（再開発等促進区）の変更に向けた協議を行う予定である（必要となる資料作成等について協力すること）。
- ・ 本件土地Bは土地の高度利用により、後記「第7-4 本件土地B（及び本件土地C

1) に係る開発条件等」に記載の機能集積を図ることが望ましい。

- ・ 次の「都市計画の提案可能な条件」を踏まえ、容積率の緩和等の都市計画を提案することができる。

□ 都市計画の提案可能な条件

- ① 上位計画等や「第7 2 本件新施設計画全体に関する条件」に記載する事項に配慮した提案とすること。
- ② 建築計画については、指定されている用途地域、容積率を踏まえて提案することを原則とする。
- ③ ただし、「まちづくりの方向性」を踏まえたまちづくりの実現に大きく寄与する建築計画については、地区計画（再開発等促進区型）や都市再生特別地区等の活用を前提とした容積率の緩和等の提案も可能とする。なお、実際の適用に際しては、別途、関係機関との協議や調整、「都市計画審議会」での審議を経る等が必要であり、提案された容積率が実現されない場合がある。

- ・ Osaka Metro は、上記①・②・③の考え方に基づき、森之宮北地区地区計画（再開発等促進区）の変更について検討を行ってきた。詳細は、「第3 4 守秘義務対象資料の開示方法」の守秘義務対象資料「（2）都市計画関連資料」、及び「（3）施設配置イメージ図等」を参照のこと。

（4）上記計画等

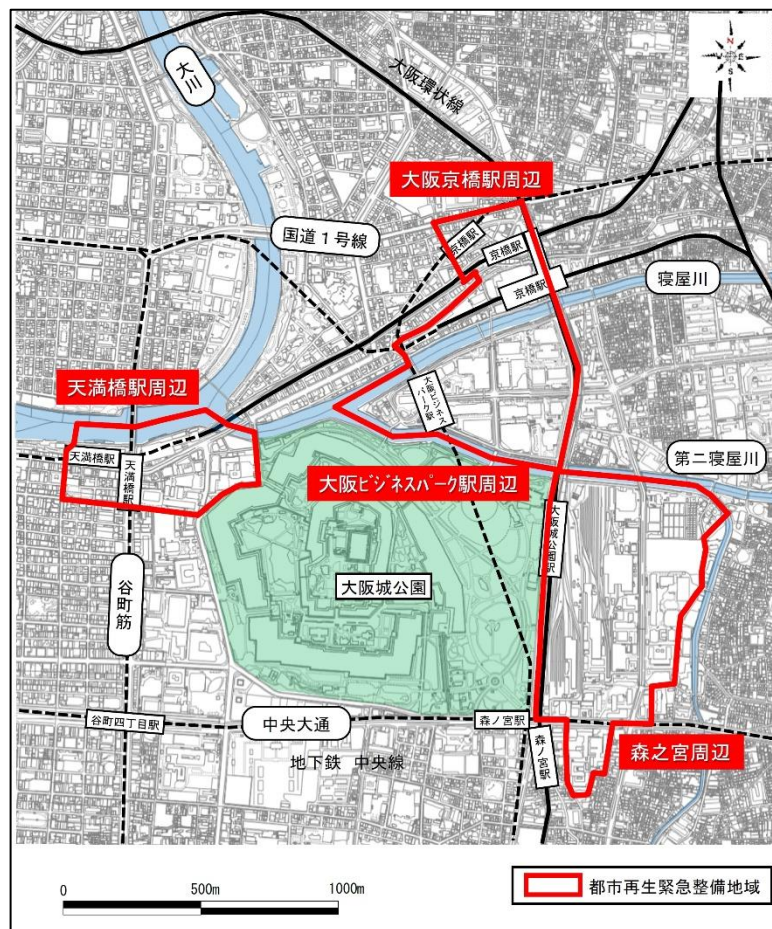
「第1 目的」に記載の〔上位計画等〕のほか、以下の計画等を参照すること。

1) 都市再生緊急整備地域「大阪城公園周辺地域」

- ・ 大阪城公園周辺地域については、森之宮周辺の拡大指定がなされており、天満橋駅周辺、大阪京橋駅周辺、大阪ビジネスパーク駅周辺とともに、大阪城公園周辺の新たな拠点形成を目標として、都市再生特別措置法に基づく都市再生緊急整備地域が指定されている。
- ・ 詳細は、下記のとおり。

<https://www.city.osaka.lg.jp/toshikeikaku/page/0000148938.html>

□都市再生緊急整備地域「大阪城公園周辺地域」



2) 景観法に基づく大阪市景観計画（2020年3月：大阪市）

- ・ 同計画において、計画地周辺は「一般区域」に位置し、「生き生きとした日常の暮らしや様々な活動の営みを感じさせる心地よい景観を形成」、「周辺に歴史的景観資源が残されている場合はこれら資源との調和に配慮した景観の形成」、「大規模な土地利用転換が図られるエリアでは、周辺との調和に配慮した景観の形成」等の景観形成方針が示されている。
- ・ また都市計画道路豊里矢田線より西側にある計画地は「大阪城景観配慮ゾーン」に含まれ、「大阪のランドマークである大阪城天守閣を魅力的に望める場所を主要な視点場として設定し、大阪城天守閣を中心とした象徴的な眺めを創出できるよう景観形成を図ります。」と位置付けられている。

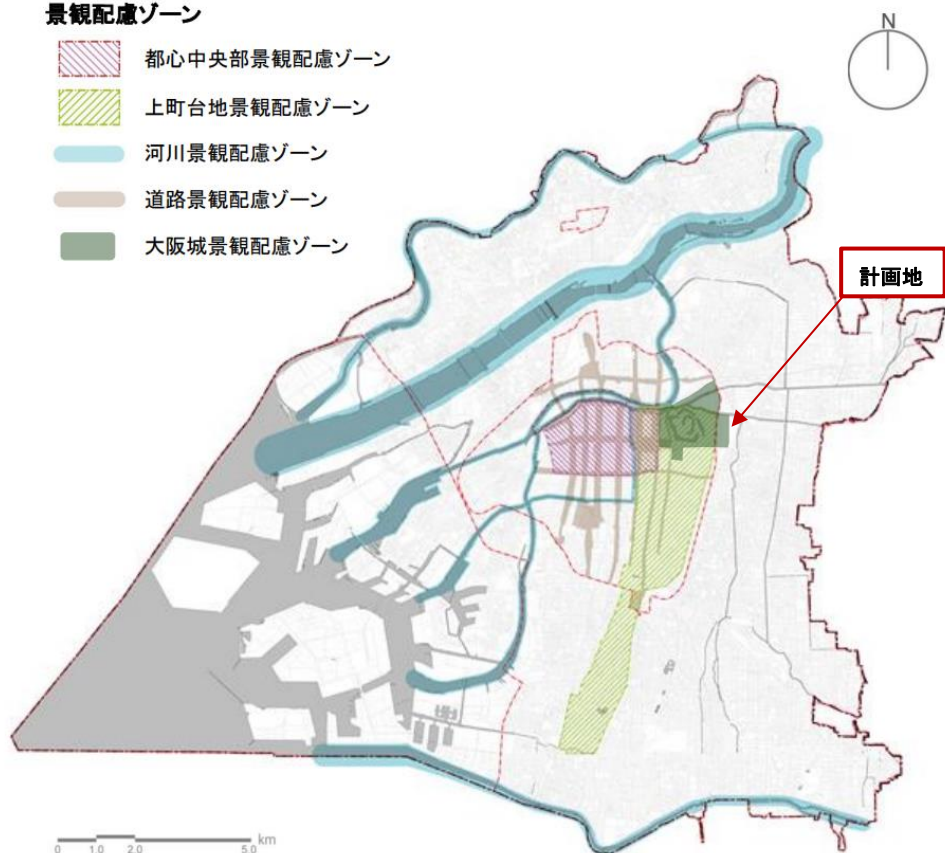
<https://www.city.osaka.lg.jp/toshikeikaku/page/0000498760.html>

（第6章（基本）参照）

□ 景観配慮ゾーン

景観配慮ゾーン

-  都心中央部景観配慮ゾーン
-  上町台地景観配慮ゾーン
-  河川景観配慮ゾーン
-  道路景観配慮ゾーン
-  大阪城景観配慮ゾーン



2 本件新施設計画全体に関する条件

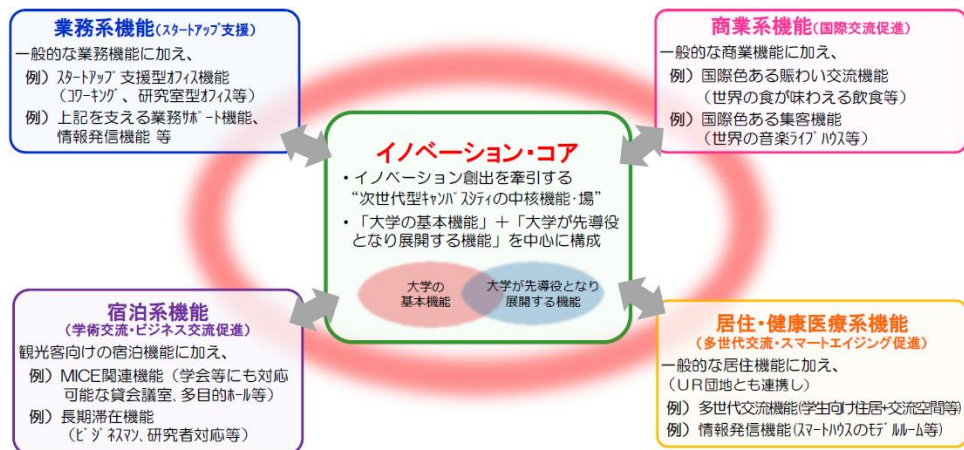
本件新施設計画全体に関する条件は以下のとおりとする。

ア 事業の目的を踏まえた提案内容とすること。

イ 「まちづくりの方向性」や「1.5期開発の開発方針」をはじめとする上位計画等を踏まえた計画とすること。

ウ イノベーション・コア具体化活動

- ・ 開発事業者は、大学法人のオープンイノベーション関連施設等や各研究機関等と連携し、イノベーションを誘発するため、イノベーション関連施設の整備・運営等のイノベーション・コア具体化活動を実施すること。当該活動の更なる展開について検討・提案等することにより、大阪城東部地区におけるイノベーション創出を牽引すること。



資料：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

エ [大阪市景観計画の「一般区域」「大阪城景観配慮ゾーン」](#)（リンク先P86 参照（資料右下番号））の景観形成基準を遵守するとともに、生駒山の山並みや大阪城公園と一体となったシンボル景観の誘導や、大阪城天守閣との関係を重視した景観の形成等、良好な都市景観の形成を図ること。

- ・「第3 4 守秘義務対象資料の開示方法」の守秘義務対象資料「(4) 景観関連資料」を踏まえて提案すること。

オ 新駅の整備とともに、不特定多数の人を対象とした大規模集客・交流施設や大学が立地することから、ユニバーサルデザインのまちづくりの実現に向けて、駅を中心としたまち全体の面的・一体的なバリアフリー化を図り、多様性に配慮した施設計画とすること。

※参考「[大阪府ユニバーサルデザイン推進指針](#)」

- ・ 新駅・駅ビル南側デッキ、本件新施設B、A B間デッキ、本件新施設A、森之宮1期キャンパスの連絡デッキは、デッキレベルで1/12以下のスロープを設置し、バリアフリー化を図ること。詳細は、「第3 4 守秘義務対象資料の開示方法」の守秘義務対象資料「(7) A B間デッキ断面イメージ等」を参照。
- ・ 新駅の出入口である地上レベルの駅前空間と、本件新施設Bの立体多目的広場レベルとのバリアフリー化を図るために、EV設置はもとより、歩行者専用立体通路(B)の階段の幅や蹴上・踏面の工夫などにより、誰もが安全に安心して上下移動ができるようにすること。「第3 4 守秘義務対象資料の開示方法」の守秘義務対象資料「(7) A B間デッキ断面イメージ等」を参照。

- カ 1万人以上の規模の大規模集客・交流施設が立地することから、大学施設の利用者にも十分に配慮して、群集が新駅と当該施設間を安全かつ滞りなく移動でき、また災害時に安全に避難できるよう、ハード・ソフトの対策を講じること。
- キ 脱炭素社会の実現に向けて、省エネルギー対策とともに、再生可能エネルギーを積極的活用すること。トータルLCC（ライフサイクルコスト）の観点から、経済性、耐久性、メンテナンス性及び更新時の対応に十分配慮した計画とすること。
- ク まち全体の災害時の安全性及び機能性を確保するため、各施設の耐震性の向上を図るとともに、帰宅困難者対策や一時避難対策も考慮し、本事業の継続や復旧を速やかに遂行するための事業継続計画（BCP：Business continuity planning）案を策定すること。
- ケ 開発事業者は、「まちづくりの方向性」及び「1.5期開発の開発方針」を踏まえ、本件新施設のオープンスペース、AB間デッキ及び水辺の歩行者空間等（※）を活用し、にぎわいの創出やエリアプロモーション、安全な空間の確保等を図るため、持続可能な組織によるエリアマネジメント活動を実施すること。将来的には大阪城東部地区内の他地区のステークホルダーとも連携し、大阪城東部地区全体のエリアマネジメント活動を行い、当地区のイメージアップと価値の向上を目指すこと。
詳細の条件は下記のとおりとする。

（エリアマネジメント活動の条件）

- ① アリーナ・ホール等や大学等のイベントとの相乗効果が期待できる取組みや、大阪城公園や新駅、大規模集客・交流施設、大学などに人が循環し、交流が促進される取組み、夜のにぎわいを演出するライトアップや飲食店と連携した取組みなど、にぎわいを創出する提案を行うこと。
- ② ①の取組みなどを多様な媒体で効果的に情報発信するなど、大阪城東部地区のイメージアップと価値を高める多世代・多様な人々への積極的な「エリアプロモーション」を提案すること。
- ③ アリーナ・ホール等のイベント開催時・終了時のオープンスペース等における群衆誘導・安全対策と、そのときの大学、アリーナ・ホール等以外の本件新施設利用者や周辺住民の動線確保を提案すること。
- ④ 災害時における各施設の避難経路・一時避難スペースの確保や、帰宅困難者対策への貢献など、提案すること。

- ⑤ ①～④を、提案するコンセプトや建築計画、管理・運営形態を勘案し、安定的、効果的にエリアマネジメント活動を実施するための持続可能な組織（人材、資金等）を提案すること。

※ 応募者は、「第2 2 事業場所」に示す範囲に加え、水辺の歩行者空間を、エリアマネジメント活動の対象範囲とし、管理運営方法について提案することができる。なお、大阪城公園駅との接続部分については、大阪府・大阪市により、デッキの設計等が進められている。提案対象範囲の詳細（平面図等）は「第3 4 守秘義務対象資料の開示方法」の守秘義務対象資料「(1) 土地関係資料 ㊸水辺の歩行者空間 詳細図」、「(6) 施設配置イメージ図等」を参照のこと。

3 本件土地Aに係る開発条件等

(1) 土地に関する条件

所在地	大阪市城東区森之宮二丁目2番33の一部	
用地面積	4,208.30 m ²	
土地所有者	大阪市（大学法人の所有となる予定。）	
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%（都市計画道路豊里矢田線沿い 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）により、容積率の最高限度を 400%と定めている。	
現状	・2021 年度～2024 年度末は、大阪公立大学森之宮 1 期キャンパス建設工事の施工ヤードとして使用。 ・また、上記地区計画の地区施設として、森之宮 1 期キャンパスの多目的広場（約 2,900 m²）と連続した多目的広場（約 1,500 m²）、及び地区内・周辺の歩行者の回遊性を向上させる歩行者専用立体通路（幅員 4m）を本件土地Aの敷地内に整備することを定めている。	
引渡し時期	2025 年 10 月（予定）以降 ※引渡し時期の詳細は、大学法人と別途協議を要する。	
その他	<土壌汚染> ・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る。 《参考》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	

	https://www.city.osaka.lg.jp/kankyo/page/0000047635.html 指定番号：整-28-10、屈指-207 号 《参考》土壌汚染対策法の規定に基づく措置完了報告書は、「第3 4 守秘義務対象資料の開示方法」の守秘義務対象資料「(1) 土地関連資料 ②-1 土壌汚染対策法の規定に基づく措置完了報告書」を参照のこと。 ＜地中障害物等調査＞ ・対象地においては、過去に地中障害物等調査を実施済みである。詳細は、「第3 4 守秘義務対象資料の開示方法」の守秘義務対象資料「(1) 土地関連資料 ②、③、④」を参照のこと。 ・なお、1 期工事において上記調査で発見されなかった地中障害物等（節付きRC杭、コンクリート塊、地下トンネル等）が多数発見された。 ＜埋蔵文化財＞ ・対象地は、埋蔵文化財包蔵地に該当している。 ・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る。 ＜爆弾探査＞ ・1 期工事において不発弾が発見・処理がなされた。掘削の深さ等、工事内容に応じて開発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る。 ＜工事の制限＞ ・本件土地Aが隣接する森之宮1 期キャンパスの学校行事により、年数日程度、大学法人が工事を制限する可能性がある。
--	---

（２）施設整備、運営、維持管理等に関する条件

本件新施設Aの整備、運営、維持管理等に関する条件は以下のとおりとする。なお、大学施設については、可能な限り早期に開設すること。

1）施設整備に関する条件

ア 本件新施設A全体に関する条件

- ① 提案は、「第2 4（1）本件土地A」に定める大学施設、民間提案施設（大学利便施設）、民間提案施設（大学連携施設）、民間提案施設（任意提案施設A）、歩行者専用立体通路（A）及び付随するもの（外構等）とする。ただし、民間提案施設のうち任意提案施設Aは、優先交渉権者より提案がされない場合、整備条件の対象範囲外とする。優先交渉権者は、企画提案書及び公募要領等をもとに、「第8 1（2）事業基本計画の承認等について」に定める事業基本計画（本件土地A）を作成し、大学法人の承認を得ること。

- ② 森之宮地区（大阪城東部地区）は「大阪スマートシティ戦略 Ver. 2.0」（大阪府・大阪市 2022 年 3 月）において、「スマートシティの実証・実装フィールド」と位置づけられている。これに基づき、都市 OS 開発のエピセクター（DX イノベーション拠点、アーバンソリューション拠点）として、さまざまなスマートシティ事業の実装・実証可能なプラットフォームの実現を目指すこと。また、情報学研究科キャンパスと共存するという強みを活かし、スタートアップ支援・データ連携・実証実験等ができる施設とすること。
- ③ 上記②を中心に多様な交流・連携を創出し、新たなイノベーションが誘発されるような中核機能を担うことで、本件新施設 A がイノベーション・コアゾーンの先導役となることを目指すこと。
- ④ 新設する道路（地区幹線道路）と都市計画道路豊里矢田線は T 字交差点となるため右折不可であり、当該交差点については、豊里矢田線の中央分離帯を含め交差点を改良しないこと。
- ⑤ 歩行者動線は 1 階レベルと歩行者専用立体通路（A）からの動線を主動線とすること。
- ⑥ 都市計画道路豊里矢田線沿いに、森之宮 1 期キャンパスと通行及び景観等の連続性のある多目的広場を設けること。
- ⑦ ビル O S の導入を想定し、設備については統合ネットワークとすること。
- ⑧ 森之宮北地区地区計画（再開発等促進区）に基づき高度利用を図ること。
- ⑨ オープンスペースを設ける等、地域住民等にひらかれた施設とすること。
- ⑩ 外壁等デザイン、屋外案内板・掲示板の意匠等は、森之宮 1 期キャンパスのデザインや景観形成、周辺環境との調和に十分に配慮すること。
- ⑪ 外部仕上材は、太陽光の反射等で周辺に眩害が発生しないよう配慮すること。
- ⑫ 建物出入管理及び監視ができるセキュリティシステムを導入すること。
- ⑬ 用途に応じた照明等の設備を適宜設けること。
- ⑭ 利用者の安全性、快適性、機能性に配慮した上で、ランニングコストを低減させるため、省エネルギー、省資源、周辺環境への影響も考慮する。

イ 大学施設に関する条件

① 大学施設の利用方針等

大学施設には、情報学研究科キャンパス、オープンイノベーション施設、イノベーションアカデミー司令塔本部施設を配置する。

- a 情報学研究科キャンパスは、情報学研究科のすべての教職員が勤務し、学生が学び研究する大学キャンパスである。
- b オープンイノベーション施設は、学内・学外を問わず多様な人が自由に行き交い、交流し、共創することを目的とし、イノベーション創出に企業や地域

が連携して研究や課題解決を進めていく産学官民連携の拠点施設（ラウンジ機能）である。

一例として、コワーキングスペースやワークショップエリア、ステージエリア（公開授業により大学院教育を外部の人が部分的に体験できる等、学生の教育研究活動が融合されたスペースとしても活用）等を想定している。

- c イノベーションアカデミー司令塔本部施設は、「イノベーションアカデミー事業」における司令塔機能として教職員が執務する施設（事務機能）である。

② 大学施設の整備条件

- a 施設の条件は、以下及び「別添 2 大阪城東部地区 1.5 期開発事業 要求水準書（大学施設）」（以下「要求水準書（大学施設）」という。）とする。なお、企画提案書として公募要領等に基づき大学施設の提案も求めるが、大学施設のうちの①情報学研究科キャンパス部分は「基礎審査」のみとし、「提案審査」の対象とはしない。優先交渉権者は、基本協定締結後に企画提案書及び公募要領等をもとに、大学施設のうちの①情報学研究科キャンパス部分について大学法人と協議のうえ、最適なプランを検討し、「第 8 1（2）事業基本計画の承認等について」に定める事業基本計画（本件土地 A）を作成し、大学法人の承認を得ること。なお、大学施設の買取価格の変更は行わない。
- b 専有部分（研究区画、教育区画及び事務区画）は約 8,000 m²（トイレ、エレベーター、階段、共用廊下等は共用部として専有部分に含まない。）を確保すること。なお、専有部分とそれ以外とは明確に区画し、許可を得た関係者のみの入館となるようセキュリティ計画を検討すること。なお、大学施設の設備には、天井や内壁等の内装、空調設備、換気設備、給排水衛生設備、電気設備、ガス設備、防災設備、放送設備、什器等の工事も当然に含むものとする。
- c 今後多様なデジタル化・スマート化を見据えた柔軟性のある計画とすること。
- d 大学部分の什器備品類は新設と移設を行う。なお、原則として什器備品類は移設とする。なお、什器・備品等の移設及び什器・備品等の新設を行うにあたり、大学法人と開発事業者は業務委託契約書を締結する。
- e 中百舌鳥キャンパス（所在地：大阪府堺市中区学園町 1 番 1 号）及び杉本キャンパス（所在地：大阪市住吉区杉本 3-3-138）より、大学施設へ什器備品類の移設を行うこと。コンピューター類などの精密機器の移設に当たっては十分な配慮を行うこと。
- f 什器備品類の不足物については、新設すること。
- g e 及び f については、実施設計前に中百舌鳥キャンパス及び杉本キャンパスにて什器備品類の既存品調査を行い、実施設計（工事期間中の変更含む）にて配置計画、移設・新設・存置リスト作成、見積の作成等を行い大学法人と協議し内容及び費用について了承を得ること。大学部分の什器備品類は新設と

移設の費用については、大学法人が業務完了後に一括にて支払う。なお、既存品調査、配置計画、移設・新設・存置リスト作成、見積りの作成等については、実施設計業務含まれるものとし、「第7 3（2）2）大学施設の買取条件等」の買取価格の上限額に含まれる。

ウ 民間提案施設に関する条件

下記①～③に示す森之宮 1 期キャンパス及び本件大学施設の機能増進及び研究機能と相乗効果を期待できる施設（専有部分 4,000 m²程度（トイレ、エレベーター、階段、共用廊下等は共用部として専有部分に含まない。))を整備、運営することとし、住宅用途は不可とする。なお、①②の提案は必須とする。また各施設の設備には、天井や内壁等の内装、空調設備、換気設備、給排水衛生設備、電気設備、ガス設備、防災設備、放送設備、什器等の工事も当然に含むものとする。

① 民間提案施設（大学利便施設）に関する条件

- ・ 森之宮 1 期キャンパス及び本件大学施設で勤務する教職員、学ぶ学生、地域住民等が利用する飲食や物販施設（コンビニ、カフェ、レストラン、書店等）等を含む計画とすること。

② 民間提案施設（大学連携施設）に関する条件

- ・ 大阪公立大学の学部・研究科等、オープンイノベーション施設と連携し、イノベーション・コアの具体化を図る施設等を含む計画とすること。
一例として、スタートアップ、インキュベーション施設、大学での利用や、大学との共創研究拠点（スマートシティ、スマートエネルギー、スマート農業、スマートヘルスケア等）として企業が大学との共同研究等で利用できるレンタルラボ・レンタルオフィス等を想定している。

③ 民間提案施設（任意提案施設 A）に関する条件

- ・ 応募者は、上記①及び②以外の施設を提案できるものとする。

エ 本件新施設 A の構造に関する条件

- ① 耐震安全性の分類は、構造体をⅡ類、建築非構造部材を B 類、建築設備を乙類とすること。
- ② 建物の基礎については、敷地や地盤の状況を十分に把握した上で、安全かつ経済性に配慮した計画を行うこと。
- ③ 森之宮 1 期キャンパスエリアの「地質調査結果報告書」（「第3 4 守秘義務対象資料の開示方法」の守秘義務対象資料「（1）土地関連資料 ③ 1 期敷地_地質調査結果報告書_A」を参照）を提示するが、基本設計・実施設計にあたり、開発事業者が必要と判断して行う調査については、開発事業者負担にて実施することができる。

- ④ 敷地内に既存建物基礎躯体等が埋設されている可能性があるため、実施設計及び施工に留意すること。
- ⑤ 表層地盤の液状化に対して適切に配慮すること。（液状化が生じた場合を想定した設計を行う、又は液状化防止対策を事前に施す等）
- ⑥ 構造躯体には、機能性及び使用性、耐久性を損なうひび割れや変形を生じさせない対策を施すこと。
- ⑦ 振動、騒音対策が望まれる箇所について、構造性能（振動、遮音、耐力）に問題がないように適切な床スラブ厚さを設定等検討すること。

オ 本件新施設Aの設備に関する条件

- ① 本件新施設Aは、情報処理推進機構デジタルアーキテクチャ・デザインセンターが発行する「スマートビル総合ガイドライン」に準拠したものであること。
- ② 大学施設部分を含め、機器類の各種監視・制御は中央方式とし、主要な設備機器は、本件新施設Aとして一元管理が可能とすること。
- ③ 本件新施設Aにおいて、次の設備を例として統合ネットワークを構築すること。
 - ・ 照明制御設備
 - ・ 入退管理設備
 - ・ 監視カメラ設備
 - ・ 電力モニタリング設備
 - ・ トイレ呼出、インターホン設備
 - ・ 中央監視設備
 - ・ PAC（パッケージエアコン）監視設備
- ④ 統合ネットワーク用の各種監視・制御設備とは別に大学施設部分におけるビルOS（ソフトは無償提供）の基盤を大学施設サーバー室に設置し、統合ネットワークにおける各設備システムデータを標準化されたオーブンプロトコルを用いて連携させること。ただし、本件新施設Aに開発事業者手配により本件新施設A全体に対して適用するビルOSを設置し、大学施設分について状態情報等のデータ及び制御信号等を大学が設置するビルOSとAPI等によるオンライン連携する場合は、大学施設サーバー室へのビルOS基盤設置の代替とすることができる。なお、大学とのデータ連携については、セキュリティ対策を徹底すること。
- ⑤ 電気・ガス・水道等を計量し、計量データを可視化することで運用改善に資するエネルギー管理を行えるようにすること。
- ⑥ テレビアンテナ（地上波、BS、CS）を設置し、本施設内の直列ユニット設置箇所への配線を行うこと。

カ 歩行者専用立体通路（Ａ）に関する条件

- ① 森之宮北地区地区計画（再開発等促進区）の地区施設である歩行者専用立体通路１号の一部として整備済みの森之宮１期キャンパスの連絡デッキに歩行者専用立体通路（Ａ）を接続する。また、歩行者専用立体通路（Ａ）からＡＢ間デッキを通じて都市計画道路豊里矢田線を横断し、本件新施設Ｂまで繋ぐこと。
（「第３ ４ 守秘義務対象資料の開示方法」の守秘義務対象資料「（６）施設配置イメージ図等」を参照）
なお、ひとにやさしいまちづくりの観点から、バリアフリーに十分配慮した通路を確保することとし、歩行者専用立体通路（Ａ）は、雨に濡れない歩行者動線を確保すること。なお、新駅から森之宮１期キャンパスまで、雨に濡れない歩行者動線が確保されることが望ましい。（「第３ ４ 守秘義務対象資料の開示方法」の守秘義務対象資料「（７）ＡＢ間デッキ断面イメージ図等」を参照）
- ② 歩行者専用立体通路（Ａ）は、建物外部に計画する場合と同等の公共性が確保できることを前提に、当該通路の一部が建物内を通る提案も可とする。ただし、実際の適用に際しては、別途、関係機関との協議や調整、「都市計画審議会」での審議を経る等が必要であり、提案が実現されない場合がある。
- ③ 歩行者専用立体通路（Ａ）は、森之宮１期キャンパスの連絡デッキ及びＡＢ間デッキとエキスパンションジョイントで接続させる。

２）大学施設の買取条件等

- ・ 大学法人の財産の買取は４月１日又は９月１日とする。大学施設の買取については、建物の区分所有等に関する法律（昭和３７年法律第６９号。以下、本公募要領において同じ。）の適用がある建物の買取を予定している。
- ・ 買取価格は、上限額５,３０３,１４５,０００円（税抜き）の範囲内で、優先交渉権者の提案による大学施設買取価格とする。
- ・ 大学施設の財産の買取に関する手続の関係上、大学施設の整備完了（大学施設へ什器備品類の移設及び開発事業者調達分の什器調達の完了も含めて要求水準書（大学施設）を全て満たしたと大学法人が認めた状態）から運営までは、概ね１ヵ月～６ヵ月程度要する見込みである。このため、大学施設整備完了後、大学法人が大学施設運営のために入居可能となった日から大学施設の買取までの間に大学法人から申出があった場合、開発事業者は大学法人と協議の上で、大学法人に対して大学施設を無償で使用する許可を与えるものとする。
- ・ 大学施設買取に係る売買契約については「別添７ 土地借地権付区分所有権建物売買契約書（大学施設）（案）」を基本とし、当該契約書の修正は、大学法人との協議により、大学法人の了承を得た場合にのみ可能とする。

3) 運営に関する条件

- ・ 開発事業者は本件新施設A（歩行者専用立体通路（A）及び外構等を含む）の運営を行うこと。ただし、大学施設の運営については、大学法人が行う。民間提案施設のうち大学連携施設と、大学施設のうちイノベーション区画（オープンイノベーション施設及びイノベーションアカデミー司令塔本部施設のいずれか一方又は両方）を併設し、一体的に利用する場合は、開発事業者にてイノベーション区画の運営を行う提案も可能とする。
- ・ 本件新施設Aのうち、大学法人が所有する各室等の命名権は、大学法人が有するものとする。

4) 維持管理等に関する条件

- ・ 開発事業者は本件新施設A（歩行者専用立体通路（A）及び外構等を含む）の維持管理等を行うこと。

ア 点検及び保守

- ・ 本件新施設Aの建築物の構造部及び屋根、外壁、建具（内部及び外部）、天井、内壁、床、階段等の各部位に関し、施設管理上で必要な点検及び保守を実施する。
- ・ 本件新施設Aの建築設備全般（空調設備、換気設備、給排水衛生設備、電気設備、ガス設備、防災設備、放送設備、昇降機設備等）に関し、施設管理上で必要な運転、監視、点検及び保守を実施する。
- ・ 本件新施設Aの外構施設の所要の性能及び機能を維持し、施設管理上で必要な点検及び保守を実施する。
- ・ 開発事業者は、豊かな自然環境と美観を保つために、本敷地内における建物の周囲の植栽、開発事業者の提案による建物内部における植栽に関し、必要かつ適切な保護、育成及び処理を実施し、所定の緑化率を維持する。

イ 修繕及び更新

- ・ 開発事業者は、維持管理等業務開始時に維持管理等期間中の「長期修繕計画書（事業期間終了まで。なお、修繕に限らず更新も含む。）」を作成し、大学法人と事前に協議し提出すること。
- ・ 長期修繕計画書を 2031 年度より 6 年毎に改定し、改定の前年度の 9 月までに大学法人と事前に協議し提出すること。
- ・ 年度修繕計画を作成し、前年度の大学法人が指定する日までに事前に協議し提出すること。
- ・ 本件新施設Aの建築物の構造部及び屋根、外壁、建具（内部及び外部）、天井、内壁、床、階段等の各部位に関し、施設管理上で必要な修繕及び更新を実施する。

- ・ 本件新施設Aの建築設備全般（空調設備、換気設備、給排水衛生設備、電気設備、ガス設備、防災設備、放送設備、昇降機設備等）に関し、施設管理上で必要な修繕及び更新を実施する。
- ・ 本件新施設Aの外構施設の所要の性能及び機能を維持し、施設管理上で必要な修繕及び更新を実施する。
- ・ 施設管理上で必要な修繕及び更新を実施する。なお、大学法人の依頼による部分改修も業務に含める。

ウ 清掃

- ・ 本件新施設Aの共用部分の清掃業務は、施設及び敷地の状態を美しく衛生的に保ち、利用者が安全かつ快適に利用できるよう、施設管理上で必要な清掃業務を実施する。なお、大学施設の専有部分は、下表を目安に日常清掃及び定期清掃を行うこと。

日常清掃	床	・ 床仕上げに応じた適切な方法により、埃、ゴミのないうようにすること。月1回以上実施すること。
定期清掃	床	・ カーペットを除く床の表面洗浄を年に2回以上実施すること。 ・ カーペットのクリーニング洗浄を年に1回以上実施すること。 ・ 埃、シミ、汚れがない状態に保つ（繊維床を除く。） ・ 繊維床の場合は、埃、汚れがない状態に保つこと。
	壁、天井	・ 壁、天井の除塵、部分拭きを年に1回以上実施すること。 ・ 表面全体を埃、シミ、汚れのない状態に保つこと。
	窓枠、窓ガラス、網戸、ブラインド	・ 窓枠、窓ガラス、網戸、ブラインド等の清掃を年に1回以上実施すること。 ・ 内部、外部とも汚れがない状態に保つこと。
	照明器具、時計	・ 照明器具、時計等の清掃を年に1回以上実施すること。 ・ 埃、汚れを落とし、適正に機能する状態に保つこと。
	吸排気口のフィルター、フード	・ 吸排気口のフィルター、フードの清掃を年に1回以上実施すること。 ・ 埃、汚れを落とし、適正に機能する状態を保つこと。 ・ 目詰まり等による能力や低下風量不足がない状態に保つこと。
	金属部分、手すり、扉、扉溝、スイッチ類	・ 埃、汚れがない状態に保つこと。

エ 警備

- ・ 本件新施設 A の共用部分の警備業務は、施設内及び敷地内の秩序を保ち、施設利用者の安全を確保するとともに、火災や盗難等の予防を図るために、「警備業法（昭和 47 年法律第 117 号）」を遵守し、適切な防災及び防犯警備を実施する。なお、大学施設の専有部分の区画における警備業務は、機械警備とする。

オ 維持管理等に関する費用負担

- ・ 費用負担は下記による。支払い時期については別途協議とする。

業務範囲	実施主体	業務内容	実施者	費用負担者	負担割合
大学施設（専用部）	大学法人	点検及び保守	開発事業者	大学法人	全額
		修繕及び更新			
		清掃			
		警備			
共用部分（歩行者専用立体通路（A）及び外構等を含む）	開発事業者	点検及び保守	開発事業者	大学法人及び開発事業者	各事業者にて専有部分の床面積の割合
		修繕及び更新			
		清掃			
		警備			
民間提案施設（専用部）	開発事業者	点検及び保守	開発事業者	開発事業者	全額
		修繕及び更新			
		清掃			
		警備			

- ・ 点検及び保守、清掃、警備の大学法人の費用負担（月額）は、大学施設と共用部分（開発事業者負担分を除く）を合計して、6,050 千円（税抜）を上限とする。
- ・ 修繕及び更新の大学法人の費用負担額は、開発事業者が「第 7 3 （2）4）イ「修繕及び更新」に定める長期修繕計画に基づき修繕を実施した事後に、大学法人と開発事業者において精算するものとする。
- ・ 大学施設買取後、大学法人が修繕及び更新の依頼した場合、開発事業者は、その費用について事前に見積を提出し、大学法人の合意を得た上で、修繕及び更新を実施するものとし、実施後に当該費用を清算する。

4 本件土地 B（及び本件土地 C 1）に係る開発条件等

（1）土地に関する条件

< 本件土地 B >

所在地	大阪市城東区森之宮一丁目 2 番 9
用地面積	20,865 m ² （※ 1）

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%(都市計画道路豊里矢田線沿い 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）を定めているが、現在、本件土地Bに地区整備計画は定めていない。 ・本件土地Bの一部は、都市計画施設（都市高速鉄道）の区域にあるが、区域から除外される予定である。	
容積率の緩和等	・「第7 1（3）容積率緩和等の都市計画の提案」を参照	
現状・今後の予定	・2020年度～2022年度に既存建物を除却し、更地化済み。 ・2023年5月～2024年5月はイベント会場として暫定活用。 ・2024年6月～2026年6月は自用を予定。	
引渡し時期	2026年7月（予定）以降 ※引渡し時期の詳細は、Osaka Metro と別途協議を要する。	
その他	<土壌汚染> ・用地の一部において、「土壌汚染対策法」の指定基準に適合しない区画があったが、措置を行い、形質変更時要届出区域から解除されている。 《参考》 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 https://www.city.osaka.lg.jp/kankyo/page/0000047635.html 指定番号：屈指-338号 <地中障害物等調査> ・工場跡地やその他建物跡地にコンクリート塊等が残置されているが撤去可能である。また埋設配管は一部残置する必要があるが、施設計画に応じて敷地内での迂回等は可能である。詳細は、「第3 4 守秘義務対象資料の開示方法」の守秘義務対象資料「(1) 土地関連資料⑨～⑰」を参照のこと。 <埋蔵文化財> ・対象地は、埋蔵文化財包蔵地に該当している。 土木工事等を行う場合、文化財保護法の規定に基づき、大阪市教育局委員会への届出等が必要となる。 <爆弾探査> ・必要に応じて爆弾探査が必要となる。	

	<地盤高さ> ・ 本件土地B西側に隣接する検車場用地（以下「検車場用地」という。）及び本件土地Bの地盤面と都市計画道路豊里矢田線西側歩道の地盤面は、現状では1 m程度の高低差がある（ただし、本件土地B内の地盤高さは一定ではないため、場所によって当該高低差は異なる。）。当該高低差は本件土地B内で解消する必要がある。優先交渉権者決定後、検車場用地の所有者であるOsaka Metroとの調整が必要となる。 <車動線> ・ 本件土地B内に検車場用地及び新駅敷地への車動線を確保する必要がある。優先交渉権者決定後、検車場用地の所有者であるOsaka Metroと調整の上、計画する必要がある。詳細は、「第3 4 守秘義務対象資料の開示方法」の守秘義務対象資料「(6) 施設配置イメージ図等 ㊸本件土地B内の車動線確保について」を参照のこと。
--	---

※1 本件土地Bの拡張可能性について

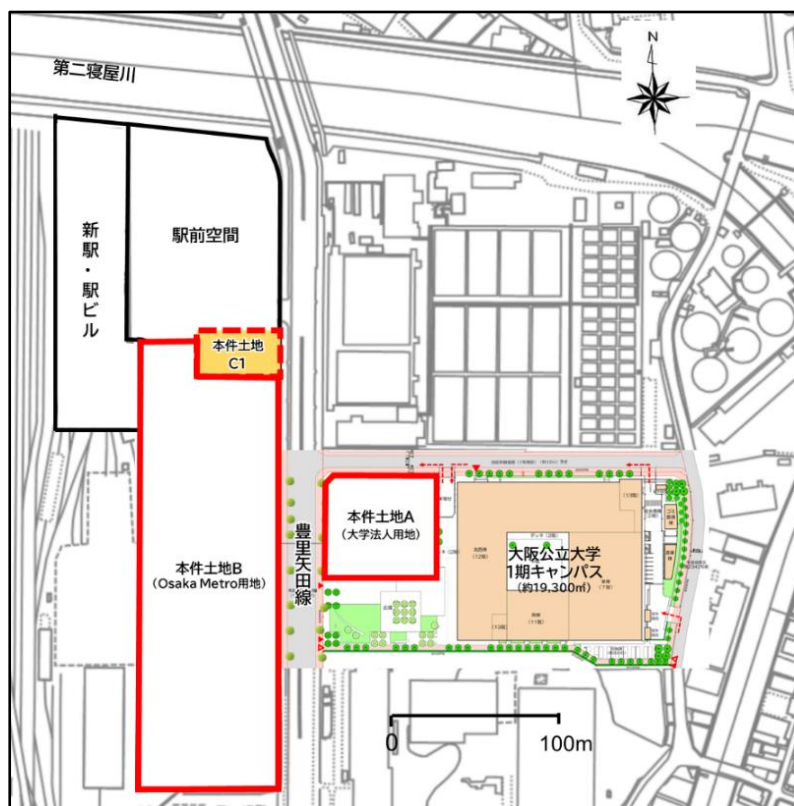
- ・ 上記「第2 2 事業場所」記載のとおり、本件土地C1を、本件土地Bに加えて提案することができる。ただし、本件土地C1の一部のみや、本件土地C1の範囲を超える提案は不可とする。
- ・ なお、現在、本件土地C1の土地所有者は大阪市であるが、2025年2月の大阪市議会において、Osaka Metroへの売却について承認議決が行われた。

<本件土地C1>

所在地	大阪市城東区森之宮一丁目地内	
用地面積	約1,197 m ²	
土地所有者	大阪市 ※本件土地C1は大阪市所有の土地であるが、2025年2月の大阪市議会において、Osaka Metroへの売却について承認議決が行われた。	
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%(都市計画道路豊里矢田線沿い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）を定めているが、現在、本件土地C1の地区整備計画は定めていない。 ・ 本件土地C1の一部は、都市計画施設（都市高速鉄道）の区域にあるが、区域から除外される予定である。	

現状	・もと森之宮ごみ処理工場であり、2023 年度除却完了。
本件土地 C 1 に関する留意事項	・本件土地 B に本件土地 C 1 を加えた提案を行う場合、本件土地 B と一体で借地することとする。 ・本件土地 C 1 は、駅前空間にて Osaka Metro が検討している交通広場と隣接している。詳細は、「第 3 4 守秘義務対象資料の開示方法」の守秘義務対象資料「(6) 施設配置イメージ図等」を参照のこと。 ・本件土地 B に本件土地 C 1 を加えた提案を行う場合、本件土地 C 1 の地上レベルは、駅、交通広場利用者の利便性向上に資する飲食物販等のサービス提供を行う施設を整備すること。詳細は、Osaka Metro と開発事業者が協議の上、決定するものとする。
その他	<土壌汚染> ・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る。 《参考》 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 https://www.city.osaka.lg.jp/kankyo/page/0000047635.html 指定番号：整-令-5-4、届指-417 号 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 https://www.city.osaka.lg.jp/kankyo/page/0000006849.html 整理番号：整-令-5-1、届管指-13 号 <地中障害物等調査> ・建物本体の地下部（基礎や杭等）、地中障害物等、その他猫間川抽水所送り高圧配電線を残置している。詳細は、「第 3 4 守秘義務対象資料の開示方法」の守秘義務対象資料「(1) 土地関連資料 ⑳～㉔、㉔～㉗」を参照のこと。 <埋蔵文化財> ・対象地は、埋蔵文化財包蔵地に該当している。 - 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る。 <爆弾探査> ・必要に応じて爆弾探査が必要となる。

□ 各エリアの位置図



(2) 施設計画及び管理・運営に関する条件

- Osaka Metro は、本件新施設Bについて、開発事業者とともに事業参画することを検討している。事業参画する場合の Osaka Metro の事業参画の比率は別段の定めがない限り 40%を予定する。詳細は、実施協定（本件土地B（及び本件土地C1））に定める。
- 応募者が S P C 設立を前提とした申込みを行う場合、Osaka Metro が S P C へ出資するか又は直接投資とするかを含めた Osaka Metro の事業参画の方法は、優先交渉権者の決定以後に、実施協定（本件土地B（及び本件土地C1））締結までに、Osaka Metro にて決定する。
- Osaka Metro の事業参画は、本件新施設Bを対象とするものであり、Osaka Metro が S P C へ出資する場合であっても、本件土地A、本件新施設A及びA B 間デッキ（本件新施設Aによる負担部分）について何らかの責任を負うことはない。具体的には、実施協定（本件土地B（及び本件土地C1））で明確にする。
- なお、本件土地B（及び本件土地C1）、本件新施設B及びA B 間デッキ（本件新施設Bによる負担部分）に関する Osaka Metro の責任等については事業参画の比率も踏まえ、別途協議の上、決定するものとする。具体的には、実施協定（本件土地B（及び本件土地C1））で明確にする。

- ・「1.5 期開発の開発方針」にて、「2028 年春からのまちびらきをめざす」とされているが、2028 年春までの本件新施設 B の開業が実現できない場合は、実現可能なスケジュールを提示すること。提示に当たっては、類似事例や実績、各種基準等を例示するなどして、適切なスケジュールであることを示すこと。（「様式 18-4 事業スケジュール」参照）

ア 大規模集客・交流施設

- ・アリーナ・ホール等を中心とした施設計画とする。
- ・アリーナ・ホール等の収容人数は最低 10,000 人以上の規模を確保することとし、「第 7 4（1）土地に関する条件」で示した土地条件を前提に、12,000 人以上の規模で計画することが望ましい。アリーナ・ホール等で想定する利用用途は以下のとおりとし、さらなる利用用途も提案できるものとする。

想定する利用用途
① 音楽イベント
② スポーツイベント
③ 大阪公立大学を中心とした学術交流やイノベーション誘発のための交流促進に繋がるイベント
④ 地域利用

- ・上記想定利用用途のうち「② スポーツイベント」に関して、国際大会の誘致を行う団体（地方自治体等を含む）等からの求め（国際大会等の開催に伴う施設の利用等）により、協議に応じること。ただし、必ずしも国際大会の基準に適合した施設の提案を求めるものではない。
- ・アリーナ・ホール等の命名権は Osaka Metro が有するものとする。なお、命名権に係る対価設定の有無についても提案できるものとするが、詳細については優先交渉権者決定後、Osaka Metro と協議の上、決定する。
- ・施設計画にあたっては、VIP 対応を考慮した提案を行うこと。
- ・また、賑わいを創出しアリーナ・ホール等と相乗効果を高め、多世代・多様な人が集う施設を、アリーナ・ホール等とは別に計画すること。

イ その他の施設（B）

- ・上記アの提案にあわせて、業務用途や住宅用途等について提案することも可能とする。なお、住宅用途を計画する場合には、以下の事項を満たすものとする。
- ① ファミリー層等多世代・多様な人々が居住する住宅を想定するものとする。
- ② 本事業に関係する計画やエリアマネジメント活動に支障がない配置等とする。
- ③ 住宅エントランス及び住戸は、歩行者専用立体通路（B）と接続するフロア

以下には設けないこと。なお、住宅エントランスにアクセスするE Vホール等を当該フロア以下に設置する提案は可とする。

- ④ 住宅用途のうち分譲住宅を計画する場合は、次のようにする。
- a 分譲住宅を含む建物とアリーナ・ホール等を含む建物は、底地と建物の構造を分けること。ただし、建築基準法の敷地を分割するかどうかは問わない。
 - b 分譲住宅を含む建物の底地は、底地人 Osaka Metro と開発事業者との間で、定期借地権を設定し、開発事業者から底地人 Osaka Metro に対し借地料を支払うものとする。
 - c 分譲住宅を含む建物の底地については、開発事業者を「定期転借地権設定権者」、開発事業者及び事業参画を予定する Osaka Metro を「定期転借地権者」とする定期転借地権（賃借権）を設定する。開発事業者及び事業参画を予定する Osaka Metro は、この定期転借地権（賃借権）を敷地利用権として定期借地権（転借地権）付区分所有建物分譲事業を行う予定とする。
 - d 分譲住宅購入者からの地代の徴収に係る事務は、開発事業者にて行う。
 - e 分譲住宅のブランド名称は「METRISE」とし、当該部分の Osaka Metro の事業参画の比率は、80%とする予定である。
- ※ b 及び c については、他のスキームも提案できるものとするが、そのスキームの可否及びその他詳細については、優先交渉権者決定後、Osaka Metro と協議の上、決定する。
- ⑤ 住宅用途のうち賃貸住宅（サービス付きアパートメントを除く。）を計画する場合のブランド名称は「Metrosa」とし、当該部分の Osaka Metro の事業参画の比率は、80%とする予定である。
- ⑥ 平均住戸床面積は 50 m²以上とする。ただし、森之宮北地区地区計画（再開発等促進区）の変更による容積率制限等の緩和を行う場合は、「大阪市地区計画に係る認定及び許可取扱要綱実施基準（再開発等促進区）」の「住宅の整備水準」を満たすこと。

ウ 歩行者専用立体通路（B）

- ・ 上記ア（及びイ）の提案にあわせて、駅前空間とA B間デッキを接続する歩行者専用立体通路（B）を整備すること。また、歩行者専用立体通路（B）からA B間デッキを通じて都市計画道路豊里矢田線を横断し、本件新施設Aまで繋ぐこと。（「第3 4 守秘義務対象資料の開示方法」の守秘義務対象資料「(6) 施設配置イメージ図等」を参照）
- ・ 歩行者専用立体通路（B）は、建物外部に計画する場合と同等の公共性が確保できることを前提に、当該通路の一部が建物内を通る提案も可とする。ただし、

実現にかかる関係機関との協議や調整は開発事業者にて行うこと。

- ・ 歩行者専用立体通路（Ｂ）は、新駅・駅ビル南側デッキにも接続させることとし、新駅・駅ビル南側デッキ及びＡＢ間デッキとは、エキスパンションジョイントで接続させること。

エ 施設配置とオープンスペースの確保

- ・ 本件新施設Ｂの配置と新駅・駅ビル、駅前空間、ＡＢ間デッキとの関係、オープンスペースの配置、アリーナ・ホール等の配置については、「第３４ 守秘義務対象資料の開示方法」の守秘義務対象資料「（６）施設配置イメージ図等」を参照すること。
- ・ オープンスペースについては、当該施設配置イメージ図に記載の
 - ① デッキレベルの立体多目的広場
 - ② デッキレベルの歩行者専用立体通路（Ｂ）
 - ③ 地上レベルの都市計画道路豊里矢田線沿道の多目的通路を確保すること。当該オープンスペースは、容積率の緩和を行わない場合も確保すること。
- ・ 新駅・駅ビル南側デッキと、本件新施設Ｂの立体多目的広場とは、連続した一体的な空間とし、段差を設けないこと。南側デッキの形状・高さ等の詳細は、「第３４ 守秘義務対象資料の開示方法」の守秘義務対象資料「（７）ＡＢ間デッキ断面イメージ等」を参照すること。
- ・ 新駅の出入り口である地上レベルの駅前空間と、本件新施設Ｂのデッキレベルの立体多目的広場等とのバリアフリー化を図るために、ＥＶ設置はもとより、階段の幅や蹴上・踏面の工夫などにより、誰もが安全に安心して上下移動ができるようにすること。
- ・ 本件新施設Ｂのデッキレベルの立体多目的広場は、大阪城天守閣への眺望の視点場にもなることから、アリーナ・ホール等への動線と重複しないよう配慮すること。
- ・ 「第３４ 守秘義務対象資料の開示方法」の守秘義務対象資料「（６）施設配置イメージ図等」に記載のとおり、地上レベルに新駅・駅ビル及び検車場への車の動線を確保すること。また、守秘義務対象資料「（１）土地関連資料 ⑪、⑪-１」及び「（６）施設配置イメージ図等」に記載のとおり、既存下水配管等があることから施設計画に応じて移設を検討すること。

オ 交通環境の改善

- ・ 本件新施設Ｂの開発により発生する交通量が周辺の交通環境に及ぼす影響を予

測し、必要な改善策を講ずる計画とすること。

- ・ 駐車場、駐輪場について、各種法令等による必要台数と駐車需要を満足し、また交通動線が輻輳しにくい配置とすること。
- ・ 新駅、森ノ宮駅等の主要アクセス駅と本件新施設Bとの歩行者動線が自動車等と区分され、安全かつ快適な通行ができるよう考慮された計画とすること。
- ・ アリーナ・ホール等へのアクセス・イグレス交通が一時に集中する特性に配慮した計画とすること。

(3) 収支計画に関する条件

- ・ 提案する収支計画における「大規模集客・交流施設」及び「その他の施設（B）」それぞれにおいて、内部収益率（IRR）が5パーセント以上となる計画とすること。「第5 優先交渉権者の決定に関する事項」に定める「基礎審査」及び「提案審査」の対象とし、5パーセントを下回る提案は失格する。IRRの計算期間については、それぞれの施設の開業後20年後までとし、計算方法については、「様式20 資金調達・収支計算書（本件新施設B）」を参照のこと。
- ・ なお、IRRについては、Osaka Metroが事業参画することを検討していることから、5パーセントを満たすだけでなく、より高い数値となるよう計画することが望ましい。

5 AB間デッキに関する条件

(1) 事業上の条件

- ① AB間デッキは、本件新施設と一体的に計画・設置することとし、開発事業者において、その整備（設計、施工）並びに清掃、修繕、保険の加入及び道路占用料等の支払等を実施し、所有する。
 - ※ AB間デッキと本件新施設との関係は、「第3 4 守秘義務対象資料の開示方法」の守秘義務対象資料「(7) AB間デッキ断面イメージ図等」を参照すること。
 - ※ AB間デッキの設置には道路占用許可が必要であり、大阪市建設局との協議の結果、提案後にその内容の変更を要する可能性がある。
- ② 上記①のAB間デッキの整備費用については、これを基礎機能部分及び屋根（幅2m以下の部分）と、その他の部分に分け、その他の部分は開発事業者が負担する。なお、基礎機能部分及び屋根（幅2m以下の部分）についての具体的な負担方法等については、「第7 5（2）技術的条件 ⑧」を参照。
- ③ 上記①のAB間デッキに係る清掃費、修繕費、保険料及び道路占用料等の維持管理等費用については、開発事業者が全額負担する。当該開発事業者負担分は、その1/2を、本件新施設A及び本件新施設Bのそれぞれの事業費に計上する。具体

的には、「様式 19 資金調達・収支計算書（本件新施設 A）」、「様式 20 資金調達・収支計算書（本件新施設 B）」に記載すること。

- ④ 優先交渉権者の決定後、優先交渉権者の提案を踏まえ、関係機関と森之宮北地区地区計画（再開発等促進区）の変更に向けた協議を行う予定であり、A B 間デッキについては、地区施設として位置づける予定である。地区計画の変更にあたっては、関係機関との協議や調整、「都市計画審議会」での審議を経る等が必要であり、A B 間デッキについて、提案どおりに実現されない場合がある。
- ⑤ 道路法及び大阪市の関連条例に基づく道路占用許可及び占用料の納付が必要であり、その手続は計画・設計・施工の各協議や必要な資料の作成も含めて開発事業者が行う。占用許可に基づく大阪市建設局への占用料の納付は、開発事業者が行う（再掲）。
- ⑥ A B 間デッキの命名権は、公募者が有するものとする。

（2）技術的条件

- ① 都市計画道路豊里矢田線内の柱の設置は不可。建築限界は 5.5m 以上※。デッキの幅は有効 4 m とすること。※大阪市道路占用許可基準第 20 条第 1 項（2）
- ② A B 間デッキの範囲は、道路区域並びに本件土地 A 及び本件土地 B の壁面の位置の制限区域内とし、次項のエキスパンションジョイントまでとする。
- ③ 本件新施設 A と A B 間デッキ、本件新施設 B と A B 間デッキとは、エキスパンションジョイントにより構造的に分離し、A B 間デッキは自立すること。エキスパンションジョイントは、都市計画道路豊里矢田線道路境界線から 4 m のところに設置すること。
- ④ 地区計画の壁面の位置の制限区域内（都市計画道路豊里矢田線道路境界線から 4 m。本件土地 A は設定済、本件土地 B（及び本件土地 C 1）は設定予定。以下同じ。）に柱を設ける場合は、歩行の障害にならないよう、柱・柱脚の大きさなどに配慮すること。
- ⑤ A B 間デッキの不同沈下により、歩行者専用立体通路（A）及び歩行者専用立体通路（B）と段差が生じないように、A B 間デッキの基礎構造は、杭基礎とすること。
- ⑥ A B 間デッキは、都市計画道路豊里矢田線の沿道景観を構成する重要な要素となることから、デザインに配慮すること。
- ⑦ A B 間デッキは、下図に示す範囲内で、道路に対して直角となるように設置すること。なお、A B 間デッキの設置位置や、本件土地 A、本件土地 B（及び本件土地 C 1）における車両の出入り口の位置等から、交通管理者である警察との協議により、標識や信号等の移設が伴う場合がある。その費用は開発事業者が負担とする。

□ A B 間デッキの設置可能範囲



- ⑧ A B 間デッキと森之宮 1 期キャンパスの連絡デッキ、A B 間デッキと新駅・駅ビル南側デッキとの床レベル差は、それぞれ歩行者専用立体通路（A）、歩行者専用立体通路（B）内で、1/12 以下のスロープで解消できるよう、A B 間デッキの位置・床レベルを設定すること。詳細は、「第 3 4 守秘義務対象資料の開示方法」の守秘義務対象資料「（7）A B 間デッキ断面イメージ等」を参照すること。なお、A B 間デッキ上部に幅 2 m 程度の屋根（以下「屋根」という。）を設けること。
- ⑨ A B 間デッキは、構造、デザイン等は自由に提案できるが、基礎機能部分（下記の「□基礎機能部分（道路施設としての一般的な歩道橋仕様）」程度の仕様部分）及び屋根（幅 2 m 以下の部分）に係る整備費用以外は、開発事業者が負担する。当該開発事業者負担分は、その 1/2 を本件新施設 A 及び本件新施設 B のそれぞれの事業費に計上する。具体的には、「様式 19 資金調達・収支計算書（本件新施設 A）」、「様式 20 資金調達・収支計算書（本件新施設 B）」に記載すること。

□ 基礎機能部分（道路施設としての一般的な歩道橋仕様）

- | |
|--|
| <ul style="list-style-type: none">1) 道路規格・・・歩道橋2) 荷重条件・活荷重・・・群集荷重<ul style="list-style-type: none">・死荷重・・・道路橋示方書・同解説，立体横断施設技術基準・同解説準拠・土 圧・・・道路橋示方書・同解説，立体横断施設技術基準・同解説準拠・許容応力・・・道路橋示方書・同解説，立体横断施設技術基準・同解説準拠3) 横断面構成・・・有効幅員 4.0m4) 主要交差条件・・・都市計画道路豊里矢田線 |
|--|

- ⑩ 基礎機能部分及び屋根（幅 2 m以下の部分）の整備費用の算出は、提案及び「第 8 1（2）事業基本計画の承認等について」に定める事業基本計画（A B 共通事項）に基づき、開発事業者と公募者が協議し、最終的には公募者が決定する。
- 決定した整備費用のうち、基礎機能部分の整備費用は、その 1/2 を本件新施設 A 及び本件新施設 B の事業費にそれぞれ計上し、屋根（幅 2 m以下の部分）の整備費用は、本件新施設 A の事業費に全額計上する。具体的には、「様式 19 資金調達・収支計算書（本件新施設 A）」、「様式 20 資金調達・収支計算書（本件新施設 B）」に記載すること。
- ⑪ 上記の本件新施設 A の事業費に計上する整備費用は、本件新施設 A の専有部分の総床面積に対する各区分所有者の専有部分の床面積の割合により各区分所有者が負担することとする。大学法人が負担する費用については、「第 7 3（2）2）大学施設の買取条件等」の買取価格の上限額に含まれる。具体的には、「様式 19 資金調達・収支計算書（本件新施設 A）」、「様式 20 資金調達・収支計算書（本件新施設 B）」に記載すること。
- ⑫ A B 間デッキの設置時期は、本件新施設 A、本件新施設 B の両施設の完成に合わせて設置する。撤去時期は、本件新施設 A 又は本件新施設 B のどちらかが撤去されるタイミングで、A B 間デッキも撤去することを原則とし、詳細は、開発事業者と公募者が協議し、決定する。

6 土地貸付条件

（1）契約内容

ア 本件土地 A

一般定期借地権設定契約とする。なお、本件借地権は賃借権とする。また、大学所有部分についても借地権の対象とする。

イ 本件土地 B（及び本件土地 C 1）

一般定期借地権設定契約でも事業用定期借地権設定契約でも可とする。

（2）面積

ア 本件土地 A：4,208.30 m²

イ 本件土地 B：20,865 m²

（本件土地 C 1 を提案に加える場合は、当該面積を加えた面積とする。）

（3）貸付期間

ア 本件土地 A：50 年以上 80 年以下

（本件土地 A の地中障害物等の除却期間等、本件新施設 A の建設工事期間及び除却工事期間を含む。）

イ 本件土地 B（及び本件土地 C 1）：30 年以上 80 年以下

（本件土地 B（及び本件土地 C 1）の地中障害物等の除却期間等、本件新施設 B の建設工事期間及び除却工事期間を含む。）

（4）貸付料及び契約保証金

ア 本件土地 A

- ① 応募者は、月額土地貸付料（円／月）について適正であることを示すための鑑定書を添えて金額提示を行うものとする。大学法人は、「第 5 優先交渉権者の決定に関する事項」に定める「基礎審査」の中で、当該価格が信頼性のある鑑定評価により形成されたものであることを、第三者意見を聴取することにより確認する。この確認した金額を定期借地権設定契約する月額土地貸付料として決定する。万一、それが確認できなかった場合は、大学法人と開発事業者との協議を踏まえて、見直しを行うことがある。
- ② ①で決定した月額土地貸付料（円／月）は、3 年ごとに改定する。改定貸付料は、名目 GDP 変動率と大阪市消費者物価指数（総合）変動率の合計を 2 で除して変動率を算出し、それに従前の月額土地貸付料を乗じて定める。詳細は「別添 5 定期借地権設定合意書（本件土地 A）（案）」を参照。
- ③ 実施協定（本件土地 A）に係る保証金として、月額土地貸付料の 6 月分に相当する額を大学法人に対して支払うものとする。なお、本保証金は定期借地権設定契約を締結したときに同契約に定める契約保証金の全部又は一部として充当するものとする。
- ④ 定期借地権設定契約に係る契約保証金として、賃貸借終了時の原状回復のための建物等解体費用に相当する額（整地に係る費用を含む。）を大学法人に対して支払うものとする。

- ⑤ 大学法人は、次の場合、大学法人が預かった保証金から開発事業者が大学法人に対して負っている債務額を控除した残額を返還するものとする。なお、返還すべき保証金には利息を付さないものとする。
- ・ 定期借地権設定契約を締結した場合における、③の保証金が④の契約保証金を上回った際のその超過分
 - ・ 大学法人が大学施設を区分所有した場合における、④の契約保証金のうち大学施設部分解体費用相当額
 - ・ 定期借地権設定契約終了により、開発事業者が本件土地Aを原状回復して大学法人に明け渡した場合における、④の契約保証金

イ 本件土地B（及び本件土地C1）

- ① 応募者は、月額土地貸付料（貸付単価（円/㎡・月））の価格提案を行うものとし、提案額は2,420円/㎡・月以上とすること。なお、上記「第7-4（1）土地に関する条件」に記載のとおり、本件土地Bに本件土地C1を加える場合、当該面積を加えたうえで計算する。本件土地B（及び本件土地C1）の月額土地貸付料は、「第5 優先交渉権者の決定に関する事項」に定める「提案審査」の対象とし、2,420円/㎡・月を下回る提案は失格とする。
- ② 上記①の提案のあった貸付単価に本件土地B（及び本件土地C1）の面積を乗じた額を、定期借地権設定契約における月額土地貸付料（円/月）とする。ただし、当該貸付料は、「第8 事業実施に関する事項」に定める事業基本計画（本件土地B（及び本件土地C1））及び実施協定（本件土地B（及び本件土地C1））に係るOsaka Metroと開発事業者との協議を踏まえて、見直しを行うことがある。なお、建築工事期間の月額土地貸付料は、上記の額の50%とし、解体工事期間の賃料は、解体工事が開始する直前の月額土地貸付料の50%とする。
- ③ 本件新施設Bの整備後の月額土地貸付料（円/月）は、3年ごとに改定する。改定貸付料は、総務省統計局の消費者物価指数（総合・全国平均）を用いて、貸付料改定時点における最新の指数を従前貸付料決定時点の指数で除して変動率を算出し、それに従前の月額土地貸付料を乗じて定める。詳細は定期借地権設定契約に定める。
- ④ 本件土地B（及び本件土地C1）に関する実施協定に係る契約保証金として、月額土地貸付料の6月分に相当する額をOsaka Metroに対して支払うものとする。なお、本保証金は③に定める定期借地権設定契約に係る契約保証金に充当するものとする。
- ⑤ 定期借地権設定契約に係る契約保証金として、月額土地貸付料の6月分に相当する額をOsaka Metroに対して支払うものとする。

- ⑥ 「第7-4(2) 施設計画及び管理・運営に関する条件」に記載のとおり、Osaka Metro が事業参画することを検討している。事業参画する場合、別段の定めがない限り Osaka Metro は月額土地貸付料のうち Osaka Metro の事業参画の比率相当額を負担する。詳細は、実施協定（本件土地B（及び本件土地C1））に定める。
- ⑦ 定期借地権設定契約に係る契約保証金については、当該契約終了により、開発事業者が本件土地B（及び本件土地C1）を原状回復して Osaka Metro に明け渡した場合において、Osaka Metro は開発事業者が Osaka Metro に対して負っている債務額を控除した残額を返還するものとする。なお、返還すべき契約保証金には利息を付さないものとする。

7 周辺開発

- ・ 本件土地の周辺において、Osaka Metro では「1.5 期開発の開発方針」に基づき、新駅・駅ビル構想及び駅前空間における交通広場の検討を進めている。詳細は、「第3-4 守秘義務対象資料の開示方法」の守秘義務対象資料「(3) 新駅・駅ビル構想及び駅前空間の検討状況」を参照すること。

第8 事業実施に関する事項

1 優先交渉権者との契約締結

- ・ 優先交渉権者は、基本協定、実施協定及び定期借地権設定契約（以下「契約等」という。）を締結する。

（1）基本協定の締結について

- ・ 優先交渉権者は、優先交渉権者の決定及び公表後、速やかに「別添3 基本協定書（案）」に基づき、公募者と協議の上、公募者との三者間で基本協定を締結する。基本協定には、審査委員会の意見並びに公募者との協議内容等を踏まえた事業基本計画の作成、実施協定の締結、定期借地権の設定及び基本協定の解除等について定める。

（2）事業基本計画の承認について

- ・ 基本協定の締結後、優先交渉権者は、基本協定に基づき、公募者が定める時期までに、本件土地Aに関しては大学法人に対して、本件土地B（及び本件土地C1）に関してはOsaka Metroに対して、AB共通事項に関しては公募者に対して、それぞれ次の事業基本計画を提出し、承認を得なければならない。
 - ① 本件土地Aに関する事業基本計画（以下「事業基本計画（本件土地A）」という。）には、本件土地Aに関する借地計画、本件土地A上に建築される本件新施設Aの建築計画、本件新施設Aのうち大学施設部分の売買に関する計画、及び本件新施設Aの運営・維持管理等に関する計画、並びに事業スケジュール等について定める。
 - ② 本件土地B（及び本件土地C1）に関する事業基本計画（以下「事業基本計画（本件土地B（及び本件土地C1）」という。）には、本件土地Bに関する借地計画、本件新施設Bの建築計画、本件新施設Bの運営・維持管理等に関する計画、及び本件新施設Bの収支計画、並びに事業スケジュール等について定める。
 - ③ AB共通事項に関する事業基本計画（以下「事業基本計画（AB共通事項）」という。）には、AB間デッキの建築計画及び維持管理等に関する計画、並びにエリアマネジメント活動及びイノベーション・コア具体化活動の計画等について定める。
- ・ この場合において、各事業基本計画は公募要領等及び企画提案書を遵守する。ただし、社会環境・情勢等の変化及び行政協議・関係者調整によりやむを得ず変更が生じた場合で、書面により公募者の事前承諾を得た場合はこの限りではない。
- ・ 優先交渉権者は、承認を得た各事業基本計画を遵守すること。

(3) 実施協定の締結

- ・ 各事業基本計画の承認後、公募者が定める時期までに、優先交渉権者は、本件土地 A に関しては大学法人との間で、本件土地 B（及び本件土地 C 1）に関しては Osaka Metro との間で、それ以外の A B 共通事項に関しては公募者との間で、それぞれの事業基本計画に基づき実施協定を締結する。（以下「実施協定（本件土地 A）」「実施協定（本件土地 B（及び本件土地 C 1）」「実施協定（A B 共通事項）」という。）
- ・ 実施協定には、承認を得た事業基本計画を位置づけるとともに、解除要件等を定める。その他、実施協定（本件土地 A）、実施協定（本件土地 B（及び本件土地 C 1））には、それぞれ以下の内容を定める予定である。
- ・ なお、SPC を設立する開発事業者は、実施協定の締結後、速やかに法人設立を行うこと。

ア 実施協定（本件土地 A）（「別添 4 実施協定（本件土地 A）案」参照）

- ① 定期借地権設定契約について
- ② 本件新施設 A の整備等について
- ③ 買取対象施設の引渡し及び買取時一括支払金の支払方法について
- ④ 実施協定（本件土地 A）の期間及び解除について
- ⑤ その他事業実施に向けて確認した内容 等

イ 実施協定（本件土地 B（及び本件土地 C 1））

- ① 定期借地権設定契約について
- ② 本件新施設 B の整備等について
- ③ 本件新施設 B の運営・維持管理等、除却に関する条件について
- ④ Osaka Metro の事業参画における条件について
- ⑤ 実施協定（本件土地 B（及び本件土地 C 1））の期間及び解除について
- ⑥ その他事業実施に向けて確認した内容 等

ウ 実施協定（A B 共通事項）

- ① A B 間デッキの整備、及びその建築条件・スケジュール等について
- ② A B 間デッキの運営・維持管理等、除却に関する条件について
- ③ エリアマネジメント活動やイノベーション・コア具体化活動等、本件土地全体での活動に係る条件について
- ④ その他事業実施に向けて確認した内容 等

(4) 定期借地権設定契約の締結

- ・ 本件土地Aは、実施協定（本件土地A）に定めた借地条件に基づき、開発事業者は大学法人と協議の上、借地借家法（平成3年法律第90号。以下「借地借家法」という。）第22条に定める定期借地権設定契約を締結する。なお、借地借家法第13条の規定による買取りの請求をしないこととする。定期借地権設定契約は「別添5 定期借地権設定合意書（本件土地A）（案）」を骨子とし、提案内容を踏まえて、開発事業者と大学法人にて協議の上締結する。
- ・ 本件土地B（及び本件土地C1）は、実施協定（本件土地B（本件土地C1）に定めた借地条件に基づき、開発事業者はOsaka Metroと協議の上、借地借家法（平成3年法律第90号。以下「借地借家法」という。）第22条又は第23条に定める定期借地権設定契約を締結する。なお、いずれについても借地借家法第13条の規定による買取りの請求をしないこととする。
- ・ 本件土地B内で事業場所を分割する場合、それぞれの場所ごとに定期借地権設定契約を締結することについての可否は、Osaka Metroと協議の上、決定する。

2 土地の引渡しについて

- ・ 土地の引渡しは、本件土地A、本件土地B（及び本件土地C1）それぞれの定期借地権設定契約に従って、本件土地Aは大学法人から、本件土地B（及び本件土地C1）はOsaka Metroから引き渡すものとする。なお、現地での物件の引渡しは行わない。
- ・ 本件土地は、既存施設等も含めて現状有姿のまま引き渡すものとする。

3 禁止用途について

- ・ 各事業基本計画に記載した用途以外に供することはできない。ただし、あらかじめ開発事業者が公募者の書面による承諾を得た場合は、この限りではない。
- ・ 本件土地及び本件新施設を風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条第1項に定める風俗営業、同条第5項に定める性風俗関連特殊営業その他これらに類する業及びこれらの業の利便を図るための用に供してはならない。
- ・ 本件土地及び本件新施設を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2条第2号に定める暴力団又はその他の反社会的団体、及びそれらの構成員がその活動のために利用するなど、公序良俗に反する用に供してはならない。
- ・ 本件土地及び本件新施設を政治的用途・宗教的用途に供してはならない。
- ・ 本件土地及び本件新施設を地域住民等の生活を著しく脅かすような活動の用に供してはならない。

- ・ 本件土地及び本件新施設を悪臭・騒音・粉塵・振動・土壌汚染など近隣環境を損なうと予想される用途に供してはならない。

4 調査等への協力について

- ・ 公募者は、本件土地について随時その状況を実地に調査し、開発事業者に対して必要な報告又は資料の提出を求めることができる。この場合において、開発事業者は、その調査を拒み若しくは妨げ又は報告若しくは資料の提出を怠ってはならない。

5 登記手続

- ・ 定期借地権設定登記手続は、開発事業者と公募者にて協議の上行う。なお、手続に係る費用は全て開発事業者の負担とする。
- ・ 本件新施設Aの建物の登記手続は、以下のとおりとする。
 - ① 表題登記及び所有権保存登記の手続は開発事業者において行い、手続に係る費用は全て開発事業者の負担とする。
 - ② 大学施設部分の所有権移転登記の手続は、大学法人において行い、手続に係る費用は全て大学法人の負担とする。
- ・ 本件新施設Bの表題登記及び所有権保存登記の手続は開発事業者において行い、手続に係る費用は全て開発事業者の負担とする。なお、Osaka Metroは事業参画の比率に応じて負担する。詳細は、実施協定（本件土地B（及び本件土地C 1））に定める。

6 建物及び借地権の譲渡・転貸等について

（1）本件土地A

- ・ 本件土地Aの定期借地権者（賃借権）である開発事業者は、大学施設を除く本件新施設Aの全部又は一部を第三者に譲渡、担保設定その他の処分、定期借地権への担保設定その他の処分及び定期借地権に対する定期転貸借権の設定は、原則認めない。ただし、大学法人が、合理的事由があると認め、事前の書面による承諾をしたときはこの限りではない。

（2）本件土地B（及び本件土地C 1）

- ・ 開発事業者が本件新施設Bで分譲住宅を計画する場合は、「第7 4（2）イ④」を参照すること。
- ・ その他開発事業者が本件新施設Bの全部又は一部を第三者に譲渡するに伴い、本件土地B（及び本件土地C 1）の借地権を譲渡する場合は、土地所有者のOsaka Metroに事前の書面による承諾を得ること。

7 原状回復義務について

- ① 開発事業者は、土地貸付期間満了のときはその期日に、また定期借地権設定契約解除の通知を受けたときは、公募者の指定する期日までに、各公募者が承諾する場合を除き、開発事業者の負担において、本件土地において、地下も含め、全ての建物及び工作物等を撤去し、更地にした状態（以下「原状」という。）とした上、各公募者及び開発事業者立会いのもとに各公募者に返還しなければならない。各公募者が定期借地権設定契約に基づき当該契約を解除した場合、契約解除の日において本件土地に現存する全ての建物及び工作物の取扱いは、別途各公募者が定める基準によるものとする。
- ② 開発事業者は、第三者への本件新施設の全部又は一部の譲渡を目的とした転貸等により本件定期借地権が第三者の権利の対象となっている場合、本件定期借地権の借地期間満了までに、第三者に譲渡した本件新施設の居住者を退去させる等、第三者の権利を消滅させた上で、本件土地を原状回復し、各公募者に返還することとする。
- ③ 本件土地A上に大学法人が区分所有する大学施設は、開発事業者が除却することとし、大学法人は開発事業者と本件新施設A内専有面積で按分して除却費用を負担する。詳細は、実施協定（本件土地A）に定める。
- ④ 本件土地B（及び本件土地C 1）上の本件新施設Bは、開発事業者が除却することとし、Osaka Metroは別段の定めがない限り事業参画の比率に応じて除却費用を負担する。詳細は、実施協定（本件土地B（及び本件土地C 1））に定める。
- ⑤ 開発事業者が上記①②に定める義務に違反した場合には、各公募者は原状回復に要する費用を開発事業者に請求するものとする。
- ⑥ ①に定める義務に違反した場合には、開発事業者は、①に定める期日の翌日から原状回復の上、本件土地を各公募者に返還するまでの期間について、賃料に相当する金額を損害金として各公募者の指定する期間内に各公募者に支払う。
- ⑦ 開発事業者は、①に定める義務に違反したことにより各公募者が受けた損害額から③④の規定に基づき支払われた額を控除してなお残余の額があるときは、当該残余の額について更に各公募者の指定する期間内に支払わなければならない。
- ⑧ 開発事業者は各公募者に対し、土地貸付期間が満了する1年前までに、建物の取壊し及び建物賃借人の明渡し等、本件土地の返還に必要な事項を書面により報告しなければならない。

8 基本協定の解除等について

- ・ 基本協定の解除等について、以下に示す。なお、実施協定締結以降の解除等の取扱いについては、実施協定及び定期借地権設定契約に定める。

(1) 優先交渉権者の債務不履行等による場合

1) 公募者は、次に定める事項に優先交渉権者が該当すると認められる場合は、基本協定を解除することができる。ただし、公募者が必要であると認めた場合には、優先交渉権者はあらかじめ公募者と事業の継続方法等について協議を行わなければならない。

- ① 「第4 2 申込みに必要な書類の作成」に定める企画提案書その他本事業に関し応募者が公募者に提出した資料に虚偽の記載がある場合
- ② 優先交渉権者が基本協定で定める義務を履行せず、かつ公募者が催告をしても履行がされる見込みがないと公募者が判断した場合
- ③ 優先交渉権者が基本協定で定める義務の全部又は一部を履行できない場合
- ④ 手形もしくは小切手が不渡りとなる等支払不能又は支払停止の状態に陥った場合
- ⑤ 仮差押、差押、仮処分、強制執行又は競売の申立があった場合
- ⑥ 公租公課の滞納処分を受けた場合
- ⑦ 合併、解散、減資、事業の廃止もしくは事業の全部もしくは重要な一部の譲渡の決議を行った場合、監督官庁より営業の取消、停止等の処分を受けた場合、又はその他資産、信用もしくは事業に重大な変更を生じた場合
- ⑧ その他基本協定を継続することができない重大な事由が発生した場合

2) 公募者は、公募者が定める時期までに、事業基本計画（本件土地A）、事業基本計画（本件土地B（及び本件土地C 1））又は事業基本計画（AB共通事項）のいずれか一つでも承認されていない場合には、基本協定を解除することができる。

3) 公募者は、公募者が定める時期までに、実施協定（本件土地A）、実施協定（本件土地B（及び本件土地C 1））又は実施協定（AB共通事項）のいずれもが締結されていない場合、基本協定を解除することができる。

4) 「第8 1（3）」に規定する公募者が定める時期において、実施協定（本件土地A）、実施協定（本件土地B（及び本件土地C 1））及び実施協定（AB共通事項）のうち、締結済みのものと締結されていないものがある場合、公募者のうち、締結済みの実施協定の当事者は、他方当事者と協議のうえ、基本協定及び当該締結済みの実施協定を解除できる。

5) 4) の場合において、公募者のうち、締結されていない実施協定の当事者は、他方当事者と協議のうえ、基本協定から離脱できるものとする。

6) 1) から4) の規定により基本協定が解除された場合、優先交渉権者が負担した設計費用、建設費等、必要経費、有益費その他一切の費用を公募者は負担しない。5) の規定により公募者が基本協定から離脱した場合も同様とする。ただし、当該解除が、2) から4) の規定による解除で、事業基本計画の未承認ないし実施協定の未締結が公募者の責めに帰すべき事情のみに基づく場合には、優先交渉権者が負担した費用の取扱いにつき公募者及び優先交渉権者間で協議のうえ決定する。当該協議が合理的な期間を経ても整わない場合は、公募者がその取扱いを決定できるものとする。

(2) 不可抗力又は法令変更による場合

- ・ 不可抗力又は法令変更により、事業実施に過大な追加費用が発生する等事業の継続が困難であると認められる場合には、公募者と優先交渉権者との間で協議のうえ、事業を終了し、協定を解除することができる。

この場合、当該事由の発生時点における本件新施設A又は本件新施設Bの施工状況及びその他の事業実施状況等を鑑み、公募者と優先交渉権者との間の協議により、爾後の取扱いを決定するものとする。

9 反社会的勢力の排除について

(1) 優先交渉権者及び開発事業者（以下「優先交渉権者等」という。）は、公募者に対し、次の各号の事項を確約する。

- ① 自己が、暴力団、暴力団員、暴力団員でなくなったときから5年を経過しない者、暴力団準構成員、暴力団関係企業、総会屋、社会運動等標ぼうゴロ又は特殊知能暴力集団等、その他暴力、威力、詐欺的手法を駆使して経済的利益を追求する集団若しくは個人、その他これらに準ずる者（以下、総称して「反社会的勢力」という。）ではないこと。
- ② 自己の役職員（業務を執行する社員、取締役、執行役又はこれらに準ずる者をいう。）、再委託先及び取引先（以下、総称して「取引先等」という。）が反社会的勢力ではないこと。
- ③ 反社会的勢力に自己の名義を利用させ、本契約を締結するものでないこと。
- ④ 自己又は第三者を利用して、次の行為をしないこと。
 - ・ 相手方に対する脅迫的な言動又は暴力を用いる行為
 - ・ 虚偽の風説の流布、偽計又は威力を用いて相手方の業務を妨害し、又は信用を毀損する行為
- ⑤ 反社会的勢力又は反社会的勢力と密接な交友関係にある者を雇用しないこと。また、従業員が反社会的勢力又は反社会的勢力と密接な交友関係にある者であることが判明した場合、速やかに解雇等の措置をとること。
- ⑥ 反社会的勢力と取引関係を持たないこと。また、取引先等が反社会的勢力であることが判明した場合、速やかに取引停止等の措置をとること。
- ⑦ 反社会的勢力が直接・間接を問わず、かつ名目の如何を問わず、資本を投入し、又は経営に実質的に関与している関係を有する者ではないこと。
- ⑧ 自己、自社若しくは第三者の不正の利益を図る目的又は第三者に損害を加える目的をもって、不当に反社会的勢力を利用する関係を有する者ではないこと。
- ⑨ 反社会的勢力に対して資金等を提供し、又は便宜を供与するなどの関与をしてい

る者ではないこと。

(2) 優先交渉権者等は、本事業にあたり、以下に掲げる行為を行ってはならない。

- ① 本事業の事業用地及び同用地上の施設（以下「本事業用地等」という。）について反社会的勢力の事務所その他の活動の拠点に供すること。
- ② 本事業用地等の周辺において、著しく粗野若しくは乱暴な言動を行い、又は威勢を示すことにより、近隣の住民又は通行人に不安を覚えさせること。
- ③ 本事業用地等を反社会的勢力に使用させ、又は反復継続して本事業用地等に反社会的勢力を出入りさせること。

(3) 優先交渉権者等について、次の各号のいずれかに該当した場合には、公募者は、何らの催告も要せずして、契約等を解除することができる。

- ① 前各項の確約に反する事実が判明したとき。
- ② 契約等締結後に自己又は役職員が反社会的勢力に該当したとき。

(4) 前項により契約等が解除された場合、公募者は、解除により生じる損害について優先交渉権者等に対し損害賠償責任を一切負わないこと、及び優先交渉権者等に対し損害の賠償を求めることができることを、優先交渉権者等はあらかじめ異議なく承諾する。

(5) 優先交渉権者等は、契約等の締結前に、各公募者所定の反社会的勢力の排除に関する確約書等（別添 7、8 参照）の内容を理解した上で署名捺印し、各公募者に当該確約書等を提出する。

なお「第 6 1 応募者の構成要件」に定める連合体の場合は、その構成員全てが、当該確約書等を提出すること。

10 秘密保持について

(1) 公募者及び優先交渉権者等は、情報開示者が秘密である旨を書面又は電子メールの方法により明示したすべての情報（以下「秘密情報」という。）について守秘義務を負い、当該情報を第三者に開示又は漏えいしてはならず、本事業の目的以外に使用してはならない。ただし、次に掲げる各号のいずれかに該当する場合は、秘密情報に含まれないものとする。

- ① 情報の開示を受けた時点で、情報受領者が既に保有していた情報
- ② 情報の開示を受けた時点で、既に公知であった情報
- ③ 情報の開示を受けた後に、情報受領者の責によらず公知となった情報
- ④ 正当な権利又は権限を有する第三者から、情報開示者への秘密保持義務を負うことなく情報受領者が入手した情報

- (2) 情報受領者は、善良なる管理者の注意をもって秘密情報を管理し、第三者に開示・漏洩しないよう適切な措置を講じる。
- (3) 前項の規定に拘らず、次に掲げる場合は、情報受領者は秘密情報を第三者に開示できるものとする。
- ① 法令等に基づき開示義務を負う場合、又は官公庁・裁判所・捜査当局等の公的機関から正当な権限に基づき開示を求められた場合
 - ② 本事業を遂行するため、弁護士・公認会計士・税理士・司法書士・不動産鑑定士その他の専門家に対して、相談する必要がある場合
 - ③ 本事業を遂行するため、Osaka Metro が Osaka Metro の株主である大阪市に対して、報告する必要がある場合
 - ④ 本事業を遂行するため、大学法人が大学法人の出資者である大阪府・大阪市に対して、報告する必要がある場合
 - ⑤ 本事業を遂行するため、情報受領者の役員若しくは従業員に対して、開示する必要がある場合
- (4) 情報受領者は、情報開示者から請求のある場合は、情報開示者の指示に従い速やかに秘密情報を返還又は破棄する。
- (5) 情報受領者は、本条各項の履行の過程で情報受領者の責に帰すべき事由により情報開示者に損害を与えた場合には、その損害を賠償する。ただし、(3)に基づき秘密情報を開示した結果によって情報開示者が損害を被った場合は、この限りではない。
- (6) 情報受領者は、その役員、従業員、弁護士・公認会計士・税理士・司法書士・不動産鑑定士その他の専門家に対し、(1)及び(2)の義務を遵守させるものとし、そのための適切な措置を講じるものとする。
- (7) 本条に定める情報受領者の義務は、基本協定終了後も存続し、情報受領者の役員、従業員、弁護士・公認会計士・税理士・司法書士・不動産鑑定士その他の専門家がその地位を失った場合であっても免れない。

11 違約金について

- ・ 優先交渉権者は、基本協定に基づき、自己の責に帰すべき事由により基本協定が解除となった場合は、損害の発生及び損害額の立証を要することなく、「第4 2 申込みに必要な書類の作成」に定める企画提案書に記載の提案賃料（大学法人については本件土地Aの賃料、Osaka Metro については本件土地B（及び本件土地C 1）の賃料）の1年分に相当する額を違約金として公募者の指定する期間内に公募者に各々支払う。

- ・ 優先交渉権者が「第 8 9 反社会的勢力の排除について」の規定により基本協定が解除された場合においては、違約金は賃料 18 月分に相当する額とする。
- ・ 上記に定める違約金は、損害賠償の予定又はその一部と解釈しない。
- ・ なお、実施協定締結以降の違約金の取扱いについては、実施協定及び定期借地権設定契約に定める。

12 損害賠償について

- ・ 優先交渉権者は、基本協定に基づき、公募者に損害がある場合は、直接損害又は間接損害を問わず、その全損害（合理的な範囲の弁護士費用を含む。）を賠償しなければならない。
- ・ なお、実施協定締結以降の損害賠償の取扱いについては、実施協定及び定期借地権設定契約に定める。

第9 事業実施に係るリスク・責任等について

1 予測されるリスクと責任分担の基本的な考え方

- ・ 事業実施に係るリスク・責任等は、2以下とする。
- ・ Osaka Metro は、本件新施設Bについて、開発事業者とともに、事業参画することを検討している（「第7 4（2）施設計画及び管理・運営に関する条件」参照）。事業参画する場合、2以下で、本件土地B（及び本件土地C1）、本件新施設B及びAB間デッキ（本件新施設Bによる負担部分）に係る開発事業者の負担としている事項について、別段の定めがない限り、事業参画の比率に応じてOsaka Metro が負担する。詳細は、実施協定（本件土地B（及び本件土地C1））に定める。
- ・ ただし、Osaka Metro が本件土地A、本件新施設A及びAB間デッキ（本件新施設Aによる負担部分）について何らかの責任を負うことはない。

2 本件新施設の企画、設計、建設に係るリスク・責任等

- （1）提案内容や「第8 1（2）事業基本計画の承認等について」に定める事業基本計画等に起因する損害については、開発事業者が責任を負う。
- （2）計画内容及び建設工事等に係る近隣への説明は開発事業者が行うものとし、開発事業者がこれらに関する責任を負う。
- （3）法令変更、不可抗力等による設計変更、工期延長、建設費用の増加等が生じた場合は、開発事業者がその責任を負う。

3 土地に係るリスク・責任等

（1）本件土地A

- ア 本件新施設A建設に伴い除却等が必要となる地中障害物等の処理については、必要最小限の範囲で、開発事業者において対応し、その費用については、大阪市及び大学法人与協議の上、現土地所有者である大阪市が負担する。
- イ 開発事業者において土壌汚染の調査を行い、土壌汚染が発見された場合は、開発事業者において対応し、当該調査・対策費用については、大阪市及び大学法人与協議の上、現土地所有者である大阪市が負担する。
- ウ 埋蔵文化財の試掘・本格調査については、開発事業者において対応し、その費用も開発事業者が負担する。
- エ 爆弾探査・処理については、開発事業者において対応し、その費用も開発事業者が負担する。
- オ 地中障害物等の除却工事に伴う一切の損害等については、開発事業者が責任を

負う。

- カ 除却工事に係る近隣への説明は開発事業者が行うものとし、それに関して大学法人又は第三者に対して損害等が生じた場合、開発事業者が責任を負う。
- キ 本件土地Aを大学法人に返還するにあたって、開発事業者において更地にするものとし、その費用については、開発事業者において負担するものとする。
- ク 本件土地Aは、現在、大阪市所有である。今後、大阪府・大阪市のそれぞれの議会の議決を経て、大阪市から、その持ち分の半分を大阪府に売却（大阪府・大阪市でいったん本件土地Aを共有）し、その後、大阪府・大阪市のそれぞれの議会の議決を経て、大学法人に出資する予定である。また、大学法人が大学施設を買取する際の予算についても、大阪府・大阪市それぞれの議会の議決を経る必要がある。そのため、上記の各議決を経られない場合には、大学法人による本件土地Aの貸付及び大学施設の買取が成立しない可能性がある。この場合、大学法人と優先交渉権者及び開発事業者とは、爾後の取扱いについて協議を行うこととする。なお、当該理由により、事業の継続ができないこととなった場合において、優先交渉権者及び開発事業者の要した費用については、優先交渉権者及び開発事業者の負担とする。

なお、2025 年 2 月の大阪市議会において、本件土地Aの大阪府への売却及び大学法人への出資について可決された。

- ケ また、大学法人と開発事業者との定期借地権設定契約が、地方独立行政法人法第 79 条の 5 に定める貸付に当たる場合には、大学法人の設置団体である大阪府・大阪市の認可が必要となる。そのため、上記の認可を得られない場合には、大学法人と開発事業者との定期借地権設定契約が締結できない可能性がある。この場合、大学法人と開発事業者とは、爾後の取扱いについて協議を行うこととする。なお、当該理由により、事業の継続ができなくなった場合において、開発事業者の要した又は要する費用については、開発事業者の負担とする。

（２）本件土地B（及び本件土地C 1）

- ア 本件新施設B建設に伴い除却等が必要となる本件土地B（及び本件土地C 1）の地中障害物等の処理については、開発事業者において対応し、その費用についても開発事業者にて負担する。なお、Osaka Metro が提供する図面（※）においてあらかじめ提示されていない地中障害物等が発見され、本件新施設B建設に伴い当該地中障害物等の除却等が必要となる場合、その処理については開発事業者において対応し、その費用の負担については Osaka Metro と別途協議する。

※地中障害物等に関する図面

「第3 4 守秘義務対象資料の開示方法」の守秘義務対象資料「(1) 土地

関連資料 ⑨～⑰、⑲～㉔、㉔～㉗」を参照すること。

- イ 本件土地Bの土壤汚染に関してはすでに対策を実施済みで、形質変更時要届出区域から解除されている。万が一、土壤汚染が発見された場合は、開発事業者において対応し、その費用の負担についてはOsaka Metroと別途協議する。
本件土地C1の土壤汚染に関しては、「第7-4 本件土地B（及び本件土地C1）に係る開発条件等」の＜本件土地C1の表示＞に記載のとおり、当該土地の一部に、形質変更時要届出区域に指定されているため、その対応は開発事業者において対応し、その費用負担については、Osaka Metroと別途協議する。
- ウ 本件土地B（及び本件土地C1）の埋蔵文化財の試掘・本格調査については、開発事業者において対応し、その費用も開発事業者が負担する。
- エ 本件土地B（及び本件土地C1）の爆弾探査・処理については、必要に応じて開発事業者において対応し、その費用も開発事業者が負担する。
- オ 地中障害物等の除却工事に伴う一切の損害等については、開発事業者が責任を負う。
- カ 本件土地B（及び本件土地C1）の除却工事に係る近隣への説明は開発事業者が行うものとし、それに関してOsaka Metro又は、第三者に対して損害等が生じた場合、開発事業者が責任を負う。
- キ 本件土地B（及び本件土地C1）をOsaka Metroに返還するにあたっては、開発事業者において更地にするものとし、その費用も開発事業者において負担する。

4 施設に係るリスク・責任等

（1）本件新施設A

- ア 本件新施設Aのうち民間提案施設（大学利便施設及び大学連携施設）並びに民間提案施設（任意提案施設A）の運営業務、維持管理等は開発事業者が対応し、その費用も開発事業者が負担する。
開発事業者による大学施設のイノベーション区画の運営提案があった場合には、その運営業務、維持管理等は開発事業者が対応する。運営費用は開発事業者が負担するものとし、大学施設のイノベーション区画にかかる維持管理等の費用については大学法人が負担する。
- イ 本件土地A上のデッキについては、維持管理等は開発事業者が対応し、その費用は開発事業者と大学法人が本件新施設A内専有面積で按分して負担する。
- ウ 開発事業者が建設した本件新施設A等（工作物を含む。）の除却については、開発事業者において対応し、その費用については、大学法人は開発事業者と本件新施設A内専有面積で按分して負担し、除却に伴う損害等については開発事業者が負担する。詳細は、実施協定（本件土地A）に定める。

エ 除却工事に係る近隣への説明は開発事業者が行うものとし、それに関して大学法人又は第三者に対して損害が生じた場合、開発事業者が責任を負う。

(2) 本件新施設 B

ア 本件新施設 B の運營業務については、維持管理等等も含めて開発事業者が対応し、その費用も開発事業者が負担する。

イ 開発事業者が建設した本件新施設 B 等（工作物を含む。）の除却については、開発事業者において対応し、その費用及び除却に伴う損害等についても開発事業者が負担する。

ウ 除却工事に係る近隣への説明は開発事業者が行うものとし、それに関して Osaka Metro 又は第三者に対して損害が生じた場合、開発事業者が責任を負う。

(3) A B 間デッキ

ア A B 間デッキは、本件新施設と一体的に計画・設置することとし、開発事業者において、その整備（設計、施工）並びに清掃、修繕、保険の加入及び道路占用料等の支払等の維持管理等を実施し、所有する。

※ A B 間デッキの設置には道路占用許可が必要であり、大阪市建設局との協議状況によっては提案内容に変更が生じる場合がある。

イ 上記アの A B 間デッキの整備費用については、これを基礎機能部分とその他の部分に分け、その他の部分は開発事業者が負担する。なお、基礎機能部分についての具体的な負担方法等については、「第 7 5（2）技術的条件 ⑧」を参照。

ウ 上記アの A B 間デッキに係る清掃費、修繕費、保険料及び道路占用料等の維持管理等費用については、開発事業者が全額負担する。

エ 開発事業者が設置した A B 間デッキ等（工作物を含む。）の除却については、開発事業者において対応し、その費用及び除却に伴う損害等についても開発事業者が負担する。

オ 除却工事に係る近隣への説明は開発事業者が行うものとし、それに関して公募者又は第三者に対して損害が生じた場合、開発事業者が責任を負う。