

大阪城東部地区 1.5 期開発事業公募方針

2024 年 12 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	1
第2	事業内容に関する事項	4
1	事業名称	4
2	事業場所	4
3	対象土地の所有者（管理者）	5
4	整備内容	5
5	事業期間	7
6	本事業に係る業務の内容	8
7	優先交渉権者の選定に関するスケジュール	9
8	想定される開発事業者の負担等	10
9	公募要領等の公表までの手続	11
10	守秘義務対象資料の開示方法	12
11	連絡先	13
第3	優先交渉権者の選定に関する事項	14
1	優先交渉権者の選定方法	14
2	審査	14
3	審査結果	14
4	優先交渉権者との契約締結	14
5	知的財産権及び提案書類の取扱い	15
第4	応募者の参加資格要件	16
1	応募者の構成要件	16
2	応募者の資格要件	16
3	応募者の各担当業務に係る資格要件	17
第5	開発条件等	19
1	土地に関する条件	19
2	施設計画及び管理・運営に関する条件	24
3	土地貸付条件	30
4	周辺開発	32
第6	事業実施に係るリスク・責任等について	33
1	予測されるリスクと責任分担の基本的な考え方	33
2	本件新施設の企画、設計、建設に係るリスク・責任等	33
3	土地に係るリスク・責任等	33
4	施設に係るリスク・責任等	35

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。

本公募方針は、本事業を推進する開発事業者の決定に向け、優先交渉権者を募集・選定するため(「第3 優先交渉権者の選定に関する事項」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。)、当該選定への応募を希望する者が必要な検討時間を確保することを企図し、公募要領等の公表に先立ち、その概要等を取りまとめた公募方針を示すものである(なお、公募要領等の公表時に内容が変更される可能性がある。))。

□ 土地利用の方針

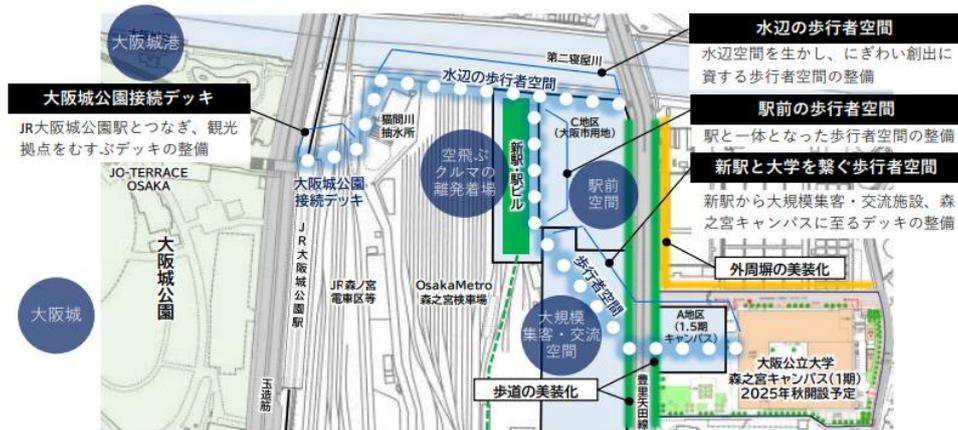
- イノベーション・コアゾーンの実現に向け、その中核となる大阪公立大学の1.5期キャンパスについては、民間活力導入による情報学研究科等の整備や森之宮キャンパスの機能増進、大学機能との相乗効果を期待した施設整備を行うことにより、「知の拠点」の形成を図る。
- また、駅前立地と大規模用地を活かし、国内外からの集客や大阪城ホールとの相乗効果を発揮するとともに、大阪公立大学を中心とした学术交流・ビジネス交流促進や、市民の交流にも寄与するアリーナ・ホール等を中心とした複合開発により、集客・交流空間の形成を図る。
- さらに、新駅及びその上部空間を高度利用した駅ビル、駅ビル屋上への空飛ぶクルマのポート整備とともに、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集客・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）や大規模集客・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

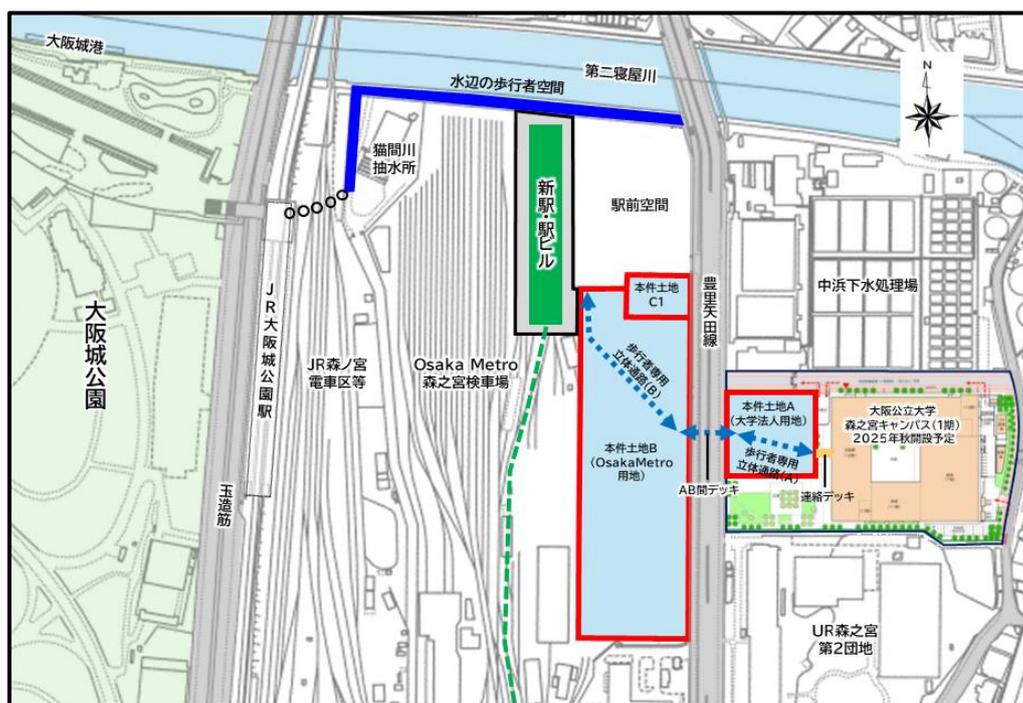
2 事業場所

本事業の実施場所は、下表に示す本件土地A及び本件土地B（及び本件土地C1）である。

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5 1（1）本件土地A」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5 1（2）本件土地B（及び本件土地C1）」参照
本件土地C1	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5 1（2）本件土地B（及び本件土地C1）」参照 ※本件土地Bに本件土地C1を加えて提案可能

※1 本件土地C1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6 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5 1（2）本件土地B（及び本件土地C 1）」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、別途公募要領等に示す買取り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、大学施設との相乗効果を生むような施設とし、開発事業者が区分所有する。提案は任意とする。

<p>歩行者専用立体通路 (A)</p>	<p>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 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)</p> <p>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 2 10 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。</p>
--------------------------	---

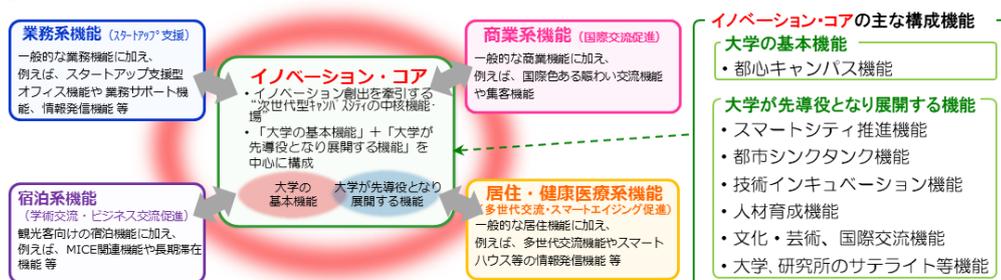
※ 1 民間提案施設には住宅用途を含まない。

※ 2 イノベーション・コア 参考資料 (「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

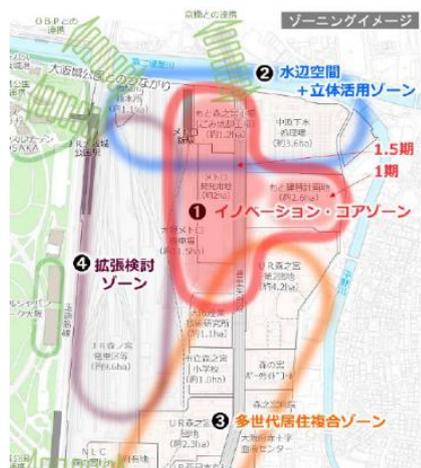
- ① 次世代型キャンパスシティの中核機能・場を「イノベーション・コア」と位置付け
- ② 「イノベーション・コア」は「大学の基本機能」+「大学が先導役となり展開する機能」を中心に構成
- ③ 「イノベーション・コア」を中心に、新たなイノベーションが誘発されるよう多様な機能を集積・連携



※ 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A B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。）とも連絡すること。新駅・駅ビル南側デッキとA B間デッキの関係は、「第2 10 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。

(3) A B間デッキ

整備内容	概要
A B間デッキ	本件新施設Aと本件新施設Bを接続するため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A B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3 4 (2) 事業基本計画の承認及び実施協定の締結」に記載の本件土地Aに関する実施協定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に定める引渡し日から50年以上とし、本件土地Aの地中障害物等の除却期間等（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、詳細は優先交渉権者と大学法人にて協議する。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C1）

- ・ 事業期間は「第3 4 (2) 事業基本計画の承認及び実施協定の締結」に記載の本件土地B（及び本件土地C1）に関する実施協定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に定める引渡し日から30年以上70年以下と

し、本件土地B（及び本件土地C1）の地中障害物等の除却期間等（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、詳細は優先交渉権者とOsaka Metroにて協議する。以下同じ。）、本件新施設B（及び本件土地C1）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C1）の共通事項として、AB間デッキの整備・維持管理・除却、「第2 6 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いる。その事業期間は、提案内容を踏まえて、「第3 4（2）事業基本計画の承認及び実施協定の締結」に記載のAB共通事項に関する実施協定に定める。

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、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、Osaka Metro 及び大学法人との協議の上、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Osaka Metro 及び大学法人と協議の上で行う。なお、手続に係る費用は全て開発事業者の負担とする。詳細は別途、公募要領等にて示す。

（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。）。
- ④ 開発事業者は、本件新施設の維持管理・修繕業務・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・備品等の移転及び什器・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については、別途、公募要領等にて示す。

（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。

※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 先等 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2 10 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「㉞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。

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
本公募方針の公表	2024 年 12 月 27 日
本公募方針に関する説明会の参加申込	2024 年 12 月 27 日～2025 年 1 月 14 日
本公募方針に関する説明会（WEB開催）	2025 年 1 月 17 日
本公募方針に関する質問・受付締切	2024 年 12 月 27 日～2025 年 1 月 23 日
本公募方針に関する質問に対する回答	2025 年 2 月 12 日（予定）
公募要領等の公表	2025 年 2 月下旬ごろ（※）

公募要領等に関する説明会及び現地見学会	2025年3月上中旬ごろ（※）
公募要領等に関する質問・受付締切	公募要領等の公表後 ～2025年3月中旬ごろまで（※）
公募要領等に関する質問の回答	2025年3月下旬ごろ（※）
公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月下旬ごろ（※）
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（※）
優先交渉権者の決定及び公表	2025年7月上旬ごろ（※）

※「公募要領等の公表」以降の具体的なスケジュールは、上記のスケジュールを踏まえて、別途、公募要領等に示す。

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の選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3 4（2）事業基本計画の承認及び実施協定の締結」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、詳細について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 と別途協議とする。
- (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の土壌汚染に関しては、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、土壌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・維持管理及びそれらの費用（ただし、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。）

- (8) エリアマネジメント活動及びその費用（ただし、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。）
- (9) イノベーション・コア具体化活動及びその費用（ただし、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、Osaka Metro 又は大学法人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5 2（3）本件新施設B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、「第3 4（2）事業基本計画の承認及び実施協定の締結」に記載の本件土地B（及び本件土地C1）に関する実施協定に定める。

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2 10 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、⑲～㉑、㉓～㉖」を参照すること。

9 公募要領等の公表までの手続

(1) 本公募方針に関する説明会の開催

本公募方針に関する説明会を開催する。なお、説明会への出席は今後予定する公募要領等の公表後の企画提案書提出の必須条件ではない。

【開催日】

2025年1月17日（金）

【開催方法】

WEB形式による開催

【参加申込方法】

- ・ 「公募方針に関する説明会（WEB開催）への参加申込書（様式1）」に必要事項を記入のうえ、「第2 11 連絡先（1）」あてに、電子メールにて提出すること。
- ・ 電子メールの件名は、「公募方針に関する説明会（WEB開催）への参加申込（法人名）」とすること。

<申込受付期間>

2024年12月27日（金）～2025年1月14日（火）午後5時まで

【留意事項】

- ・ 参加申込者へのWEBの接続情報等の連絡は、2025年1月16日（木）午後3時までには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2 11 連絡先（1）」の電話番号まで連絡のこと。
- ・ 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。
- ・ 説明会への参加者数の制限は設けないが、申込書に全参加者名を記載すること。
- ・ 説明会は、本公募方針に基づき説明するものであり、質問は受け付けない。なお、質問については、「（2）本公募方針に関する質問の受付」に基づき行うこと。

（2）本公募方針に関する質問の受付

本公募方針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】

- ・ 「公募方針に関する質問書」（様式2）に必要事項を記入のうえ、「第2 11 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、「公募方針に関する質問（法人名）」とすること。

【受付期間】

2024年12月27日（金）～2025年1月23日（木）午後5時まで

（3）本公募方針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2月12日（水）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。
- ・ 本公募方針に関係のない事項等の質問に対しては回答しない。

10 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4 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、「守秘義務対象資料の開示に関する誓約書」(様式3)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
- (7) A B間デッキ断面イメージ図等

【配布期間】

2024年12月27日(金)～公募要領等の公表まで

【留意事項】

- ・ 「守秘義務対象資料の開示に関する誓約書」(様式3)に記名・代表者印にて捺印のうえ、PDFデータを「第2 11 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2 11 連絡先(1)」あてに郵送すること。

11 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3 優先交渉権者の選定に関する事項

1 優先交渉権者の選定方法

優先交渉権者の募集・選定にあたり、応募者からの提案内容を総合的かつ客観的に評価する必要があるため、透明性及び公平性の確保に配慮し、公募型プロポーザル方式を採用する。

2 審査

(1) 審査方法

ア 審査は、応募者の資格等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。

イ 審査方法の詳細については、別途、公募要領等に示す。

(2) 審査体制

審査は、Osaka Metro、大学法人、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等から構成される審査委員会において行う。

(3) 審査項目

詳細は別途、公募要領等に示す。

3 審査結果

優先交渉権者の選定にあたっては、総合的に審査を行った結果をOsaka Metro及び大学法人のホームページで公表する。詳細は別途、公募要領等に示す。

4 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を締結する。詳細は別途、公募要領等に示す。

(1) 基本協定の締結

優先交渉権者は、Osaka Metro及び大学法人との三者間で基本協定を締結する。基本協定には、提案内容をもとに、審査委員会の意見並びにOsaka Metro及び大学法人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及び実施協定の締結

基本協定の締結後、基本協定書に基づき事業基本計画を作成し、Osaka Metro及び大学法人の承認を得る。

承認を得た事業基本計画を踏まえ、優先交渉権者は、本件土地Aの開発については

大学法人との間で、本件土地B（及び本件土地C1）の開発については Osaka Metro との間で、それ以外のAB共通事項については大学法人及び Osaka Metro との間で、それぞれ実施協定を締結し、速やかに必要な手続を行い、本事業を推進する。

- ① 本件土地Aに関する実施協定には、借地条件、建築条件、大学施設の売買に関する条件、本件新施設Aの運営・維持管理に関する条件並びに事業期間開始日及び土地貸付期間終了日等について定める。
- ② 本件土地B（及び本件土地C1）に関する実施協定には、借地条件、建築条件、本件新施設Bの運営・維持管理に関する条件、Osaka Metro の事業参画に関する条件並びに事業期間開始日及び土地貸付期間終了日等について定める。
- ③ AB共通事項に関する実施協定には、AB間デッキの整備・維持管理・除却に関する条件、「第26 本事業に係る業務の内容」に定めるエリアマネジメント活動及びイノベーション・コア具体化活動に関する条件等について定める。

（3）定期借地権設定契約の締結

開発事業者は、実施協定の締結以降に、実施協定に定めた借地条件に基づき、Osaka Metro 及び大学法人とそれぞれ定期借地権設定契約を締結する。Osaka Metro 及び大学法人は、定期借地権設定契約に定めた引渡し日に、現況有姿にて本件土地を引き渡すものとする。

5 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、Osaka Metro 及び大学法人は、応募者からの提案書類を優先交渉権者の選定に関わる公表に必要な場合、その他 Osaka Metro 及び大学法人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より、当該第三者に対して、Osaka Metro、大学法人及び応募者に生じた責任は、応募者が負うものとする。

第4 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。なお、SPC自体は応募者となることができない。

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（「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）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 企画提案書に、応募者の地位をSPCに承継することを明記し、SPC事業実施計画書※を提出すること。

ウ SPCへの出資者となること（連合体で応募する場合、応募者の構成員の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する。なお、出資者となる者は応募者に限る。）。

※ SPC事業実施計画書

SPCの出資予定者や各種業務を担う企業名を付した全体スキーム図、意思決定権の所在、資金調達方式、エクイティ出資者、設立に向けたスケジュール等を簡潔にまとめた計画とすること。詳細は別途、公募要領等に示す。

2 応募者の資格要件

応募者は、次の（1）～（4）すべてに該当する者（連合体での応募の場合は、連合体の構成員すべてが該当する者であること）とする。資格判定の基準日は、申込みに必要な書類の提出日とし、具体的な日時の詳細は、別途、公募要領等に示す。

（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 応募者の各担当業務に係る資格要件

応募者は、次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

応募者又は連合体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（「第2 2 事業場所」に定める事業場所。以下同じ。）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があること。

(2) 建設業務を実施する者

応募者又は連合体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なければならないものとする。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があること。

(3) 不動産開発に関する業務を担う者

応募者又は連合体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㎡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業務を行う者

応募者又は連合体の構成員のうち施設の運営及び維持管理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。

本件新施設 B に関する提案内容と同用途・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・管理実績があること。

(5) エリアマネジメント業務を行う者

応募者又は連合体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。

第5 開発条件等

1 土地に関する条件

(1) 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	
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%（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%と定めている。また、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。</p>	
現状	<p>・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。</p>	
引渡し時期	<p>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。</p>	
その他	<p><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、届指-207号</p> <p><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2 10 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「②～④」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。</p> <p><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。</p> <p><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、</p>	

	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。
--	--

(2) 本件土地B（及び本件土地C1）

<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%（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の地区整備計画は定めていない。	
容積率の緩和等	<ul style="list-style-type: none"> ・土地の高度利用により、後記「第5 2（3）本件新施設Bに関する条件」に記載の機能集積を図ることが望ましい。 ・次の事項を踏まえ、容積率の緩和等の都市計画を提案することが可能。 <ul style="list-style-type: none"> ①上位計画等や「第5 2（1）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こと。 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。 ・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。）。 ・①・②・③の考え方にに基づき、Osaka Metro は当該地区計画の変更について検討を行ってきた。詳細は、「第2 10 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照のこと。 	
現状・今後の予定	<ul style="list-style-type: none"> ・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	

	<p>いる。</p> <p>《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：届指-338号</p> <p><地中障害物等調査></p> <ul style="list-style-type: none"> 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2 10 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。 <p><埋蔵文化財></p> <ul style="list-style-type: none"> 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。 <p><爆弾探査></p> <ul style="list-style-type: none"> 必要に応じて爆弾探査が必要となる。 <p><地盤高さ></p> <ul style="list-style-type: none"> 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の地盤面と豊里矢田線西側歩道の地盤面は、現状では1m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。 <p><車動線></p> <ul style="list-style-type: none"> 本件土地B内に検車場用地及び新駅・駅ビル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2 10 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」に記載のとおり、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。

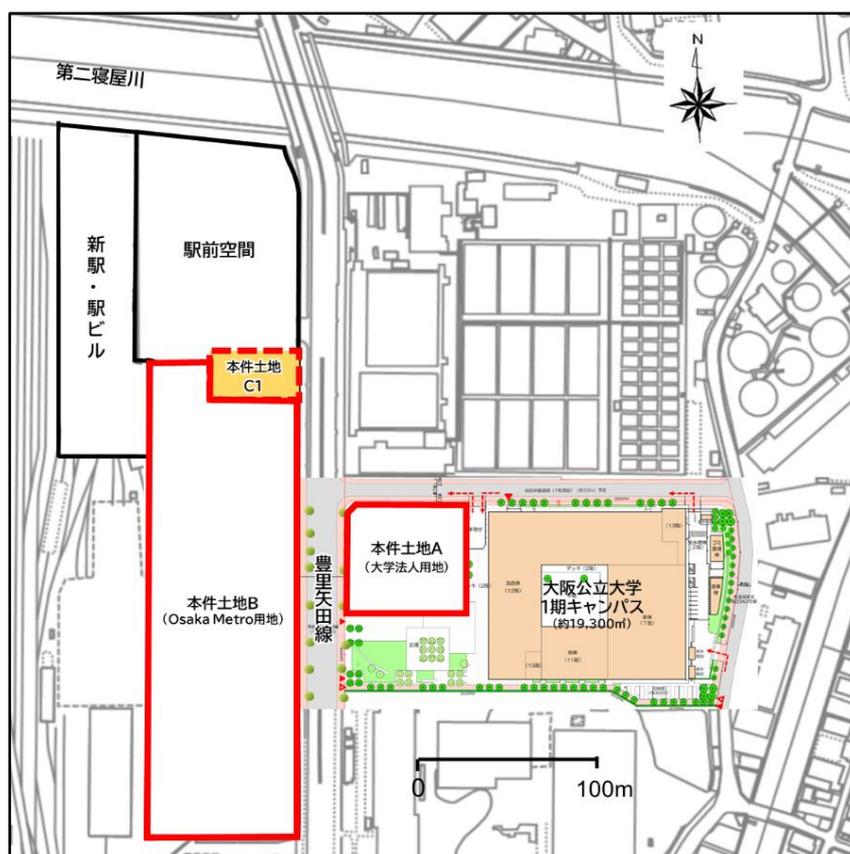
なお、現在、本件土地C1の土地所有者は大阪市であり、2024年5月に大阪府・大阪市が策定した「1.5期開発の開発方針」で公表したとおり、大阪市がC地区についてOsaka Metroへの売却を検討している状況であり、売却条件等の合意後も、大阪市の議決等が必要であるため、当該提案の実現を確約するものではない。

<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	<p>大阪市</p> <p>※本件土地C1は大阪市所有の土地であるが、2024年5月に大阪府・大阪市が策定した「1.5期開発の開発方針」で公表のとおり、大阪府・大阪市がOsaka Metroへの売却を検討している。</p>	
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
	<p>・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。</p>	
現状	<p>・もと森之宮ごみ処理工場であり、2023年度除却完了。</p>	
本件土地C1に関する留意事項	<p>・本件土地Bに本件土地C1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。</p> <p>・本件土地C1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2-10 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を参照のこと。</p> <p>・本件土地Bに本件土地C1を加えた提案を行う場合、本件土地C1の地上レベルは、駅、周辺施設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。</p>	
その他	<p><土壌汚染></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る。</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>https://www.city.osaka.lg.jp/kankyo/page/0000047635.html</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>https://www.city.osaka.lg.jp/kankyo/page/0000006849.html</p> <p>整理番号：整-令-5-1、届管指-13号</p> <p><地中障害物等調査></p> <p>・建物本体の地下部（基礎や杭等）、地中障害物等を残置している。詳細は、「第2-10 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「⑲～㉑、㉓～㉕」を参照のこと。</p> <p><埋蔵文化財></p> <p>・対象地は、埋蔵文化財包蔵地に該当している。</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</p>	

	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



(3) 土地利用に係る諸規制等についての大阪市への問合せ

土地利用の諸規制により建築が制限される場合があるので、応募者自身で確認し、関連法令及び大阪市の条例、要綱、要領等を遵守すること。

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。

2 施設計画及び管理・運営に関する条件

(1) 本件新施設計画全体に関する条件

現在想定している本件新施設計画全体に関する条件は以下のとおり。詳細の条件は別途、公募要領等に示す。

- ① 事業の目的を踏まえた提案内容とすること。
- ② 「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。(第1 [上位計画等] 参照)
- ③ 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。
- ④ 大阪市景観計画の「一般区域」「大阪城景観配慮ゾーン」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。
- ⑤ 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・交流施設や大学施設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。
- ⑥ 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、大学施設の利用者にも十分に配慮したハード・ソフトの対策を講じること。
- ⑦ 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に活用すること。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。
- ⑧ 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。
- ⑨ 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。
詳細については、別途公募要領等に示す。

(2) 本件新施設Aに関する条件

現在想定している本件新施設Aの基本的な整備条件は以下のとおり。なお、詳細の条件については、公募要領等に示す。

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）及び歩行者専用立体通路（A）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3-4(1) 基本協定の締結」に定める事業基本計画を作成し、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 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OS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、地域住民等にか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 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工事、什器及び照明工事、LANの配線工事等の工事も当然に含むものとする。
- b 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。

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（4,000 m²程度）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。

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

大阪公立大学の各学部・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が、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施設とすること。

エ 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 A B 間デッキを通じて豊里矢田線を横断し、本件新施設 B まで繋ぐこと（「第 2 10 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。
- 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 A B 間デッキとエキスパンションジョイントで接続させる。

（3）本件新施設 B 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、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。
- ・ 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

権者の選定以後に Osaka Metro にて決定する予定である。

- ・ 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）については何らの責任も負うことはない。
- ・ なお、本件土地B（及び本件土地C 1）、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。

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5 1（2）本件土地B（及び本件土地C 1）」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。なお、アリーナ・ホール等の命名権は Osaka Metro が有するものとする。

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

- ・ 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 本事業に係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EV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、底地人 Osaka Metro と開発事業者

との間に地上権を設定する計画とする。また、転借地権者及び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（Osaka Metro は除く。）にて行い、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。

- ⑤ 住宅用途のうち分譲住宅を計画する場合のブランド名称は「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。
- ⑥ 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。
- ⑦ 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 間デッキを通じて豊里矢田線を横断し、本件新施設 A まで繋ぐこと。（「第 2 10 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 A B 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。

（4）A B 間デッキに関する条件

- ① 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を実施し、所有する。詳細は別途、公募要領等に示す。
- ※ A B 間デッキと本件新施設との関係は、「第 2 10 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。
- ※ 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 Osaka Metro・大学法人・開発事業者間における具体的な負担方法等については、別途、公募要領等に示す。
- ③ 上記①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費用については、開発事業者が全額負担する。

3 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。
- 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年間以上
（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年間以上 70年間以下
（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。）
なお、本件土地B（本件土地C 1を加える場合も含む。）の貸付期間は全体で一律とし、土地や建物の用途に応じた個別の貸付期間の設定は行わない。

(4) 貸付料及び保証金

- 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価格提示を行うものとする。大学法人は、当該価格が適正範囲内の価格であることを、第三者意見を聴取することにより確認し、その価格を契

約する月額土地貸付料として決定する。詳細は別途、公募要領等に示す。

- ② 本件土地A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。
- ③ 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。
- ④ 大学法人は、下記の場合における契約保証金について、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、返還すべき契約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、②の契約保証金が③の契約保証金を上回った際のその超過分
 - ・ 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、③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する。なお、上記「第5 1（2）本件土地B（及び本件土地C1）」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。なお、本件土地B（及び本件土地C1）の月額土地貸付料は、提案審査の対象とする。
- ② 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。
- ③ 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。
- ④ 「第5 2（3）本件新施設B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、本件土地B（及び本件土地C1）に関する実施協定に定める。
- ⑤ 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。

4 周辺開発

本件土地A及び本件土地B（及び本件土地C1）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2 10 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のこと。

※ 駅前空間は現時点で大阪市所有の土地であるが、2024年5月に大阪府・大阪市が策定した「1.5 期開発の開発方針」のとおり、大阪市がOsaka Metro への売却を検討している。駅前空間における交通広場の検討は、当該売却が実現することを前提に検討したものである。

第6 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、現時点で2以下のように考えている。詳細は別途、公募要領等に示す。
- ・ 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5 2（3）本件新施設B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、本件土地B（及び本件土地C1）に関する実施協定に定める。
- ・ ただし、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3 4（1）基本協定の締結」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と協議の上、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と協議の上、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・大阪府でいったん本件土地Aを共有）し、その後、大阪府・大阪府が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・大阪府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く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又は要する費用については、優先交渉権者及び開発事業者の負担とする。

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C1）

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C1）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2-10 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、㉓～㉖」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。
- ウ 本件土地 B（及び本件土地 C 1）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 C 1）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 C 1）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 C 1）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）の運營業務については、維持管理・修繕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 本件土地 A上のデッキについては、維持管理・修繕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
- 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・修繕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 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の維持管理を実施し、所有する。詳細は別途、公募要領等に示す。
- ※ 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。
- イ 上記アの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は、Osaka Metro・大学法人・開発事業者間における具体的な負担方法等については、別途、公募要領等に示す。
- ウ 上記アの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AB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、それに関して大学法人、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。

以上