

平成 29 年 12 月 21 日  
独立行政法人都市再生機構  
西日本支社

## 開発事業者募集広告書

うめきた 2 期地区（民間提案街区）〔大阪府大阪市〕  
開発事業者募集について

独立行政法人都市再生機構は、うめきた 2 期地区において、開発事業者の募集を開始しますので、お知らせします。  
詳細については、別紙を御確認下さい。

お問い合わせは下記へお願いします。

UR 都市機構 西日本支社  
都市再生業務部 業務推進課 電話 06-6969-9286

## 1 譲渡対象土地及び提案対象区域

| ブロック                  | 北街区                                     | 南街区                                     |
|-----------------------|---|---|
| 所在                    | 大阪都市計画事業<br>大阪駅北大深西地区<br>土地区画整理事業区域内6街区 | 大阪都市計画事業<br>大阪駅北大深西地区<br>土地区画整理事業区域内9街区 |
| 街区面積(m <sup>2</sup> ) | 10,726 m <sup>2</sup>                   | 35,429 m <sup>2</sup>                   |
| 合計                    | 46,155 m <sup>2</sup>                   |   |
| 交通状況                  | JR 大阪駅から徒歩7分、<br>阪急中津駅から徒歩3分            | JR 大阪駅から徒歩4分                            |
| 用途地域<br>(容積率/建ぺい率)    | 商業地域 (600%/80%)                         |   |
| 提案対象区域                | 公園等周辺施設を含む一体区域 (別図のとおり)                 |   |

## 2 申込条件

## (1) 申込対象者

本募集への申込者は、大阪市から本募集に係る参加資格を有する旨の通知を受けた「うめきた2期区域開発に関する民間提案募集」(平成25年10月 うめきた2期区域民間提案募集実行委員会主催)に係る以下のいずれかの条件を有する者(以下「有資格者」といいます。)であることが必要です。

なお、JVを構成して申し込む場合は、JV構成員のうち1者が有資格者であることが必要です。

- ① 単独応募の優秀提案者
- ② 優秀提案者グループの代表法人
- ③ 優秀提案者グループの構成員で代表法人と同等の資格を有する者

## (2) 申込区分

JVを構成して申し込む場合、JV構成員はそれぞれ、「土地譲受申込者」と「設計・運営申込者」のいずれかの区分で申し込んでいただきます。

なお、土地譲受申込者のうち、1名をJV代表者としてください。

## (3) 申込資格

申込者の資格は、次に掲げる①から④までとします。JVで申し込む場合は、土地譲受申込者はすべての資格を満たしていることが必要であり、設計・運営申込者は次に掲げる①から④のうち、①イ、③(ニを除きます。)及び④の資格を満たしていることが必要となります。

なお、SPC※を利用するスキームの活用を予定されている場合は、事前に相談してください。

※ SPCとは、資産の原保有者から原資産を譲り受けて証券の発行又は借入れを行い、当該資産の管理及び処分によって得られる金銭をもって、その調達資金の弁済を行う等の特別な目的のために設立された法人をいい、投資信託及び投資法人に関する法律(昭和26年法律第198号)に基づき設立された投資法人及び資産の流動化に関する法律(平成10年法律第105号)に基づき設立された特定目的会社(以下「TMK」といいます。)も含みます。

- ① 次のイ又はロのいずれかに該当する者であること(ただし、JV代表者についてはイに該当する者に限るものとし、信託受益権での譲渡はロに該当する者に限ります。)

イ 法人（口を除きます。）

ロ 開発行為を目的として譲渡土地を取得する開発型SPC

なお、口に該当する場合、口の出資者<sup>\*</sup>又は口が資産の管理及び処分に係る業務の信託又は委託をする際の業務の受託者又はその予定者（以下「受託者等」といいます。）についても、②ロ、③及び④の条件を満たすことを要します。

※ 出資者とは、自らの意思でSPCに優先出資等の投資を行う者を指しており、SPCの資本金の拠出者である一般社団法人等のヴィークルは含みません。

② 独立行政法人都市再生機構法（平成15年法律第100号）第16条第1項第1号から第3号までに規定する次の条件を満たす者であること

イ 募集要領等に定められた建設すべき建築物に関する事項に適合する建築物を建設しようとする者であること

ロ イに規定する建築物の建設に必要な経済的基礎及びこれを的確に遂行するために必要なその他の能力が十分な者であること

ハ 譲渡土地の譲渡の対価の支払能力がある者であること

③ その他法令等により規定される次の条件を満たす者であること

イ 会社更生法（平成14年法律第154号）、破産法（平成16年法律第75号）、若しくは民事再生法（平成11年法律第225号）の適用を受けていない者<sup>\*</sup>又は会社法（平成17年法律第86号）により特別清算を行っていない者であること

※ ただし、会社更生法に基づく更生計画の認可を受けている者又は民事再生法に基づく再生計画の認可を受けている者においては、申込みを認める場合がありますので、事前に御相談ください。

ロ 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号に規定する暴力団、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（以下総称して「反社会的勢力」といいます。）及びそれらの者と関係を有する者<sup>\*</sup>でないこと

※ それらの者と関係を有する者とは、次のとおりです。

（イ）譲渡土地を、反社会的勢力の事務所その他これに類する物の用に供しようとする者

（ロ）次のいずれかに該当する者

a 法人の役員（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います。）が反社会的勢力である者又は反社会的勢力がその経営に実質的に関与している者

b 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反社会的勢力を利用するなどしている者

c 反社会的勢力に対して資金等を供給し、又は便宜を供与するなど直接的あるいは積極的に反社会的勢力の維持運営に協力している者

d 反社会的勢力と社会的に非難されるべき関係を有している者

e 反社会的勢力であることを知りながらこれを不当に利用している者

（ハ）上記（イ）又は（ロ）に該当する者の依頼を受けて申込みをしようとしている者

ハ ロのほか、不法な行為を行い、若しくは行うおそれのある団体、法人若しくは個人又はこれらの団体や法人に属する者で組織される団体、法人若しくはそれらの構成員で、開発事業者として機構が適当でないことを認める者でないこと

ニ 土地譲渡契約又は信託受益権譲渡契約（以下総称して「譲渡契約」といいます。）の締結に際し、機構が「犯罪による収益の移転防止に関する法律（平成19年法律第22

号)」に準じて行う本人確認※に応じることができること

※ 本人確認により取得した個人情報については、法令の規定に準じ、本人の同意なく行政庁に提供することがあります。

④ 申込受付期間の最終日（平成 30 年 5 月 22 日（火））から起算して 2 年前の日以降において次に掲げる者のいずれにも該当していないこと。これを代理人、支配人その他の使用人として使用する者についてもまた同様とします。

イ 機構との契約の履行にあたり故意に履行を粗雑にし、又は契約の目的物の品質若しくは数量に関して不正の行為をした者

ロ 機構が執行した競争入札において、公正な競争の執行を妨げた者又は公正な価格を害し、若しくは不正の利益を得るために連合した者

ハ 機構と落札者が契約を結ぶこと又は契約者が契約を履行することを妨げた者

ニ 機構の監督又は検査の実施にあたり職員の執行を妨げた者

ホ 機構との契約において正当な理由がなくて契約を履行しなかった者

ヘ イからホまでに該当する事実があった後 2 年を経過しない者を、契約の履行にあたり、代理人、支配人その他の使用人として使用した者

### 3 開発事業者の選定方式

申込書提出により、申込者の資格の有無等について審査し、開発事業適格者として選定された者の中から、企画提案内容及び入札額を総合的に評価する総合評価方式により選定いたします。

### 4 譲渡に係る手続き

|            |   |
|------------|---|
| 募集要領配布期間   | 平成 29 年 12 月 21 日（木）から平成 30 年 1 月 26 日（金）まで<br>※午前 9 時 30 分から正午まで及び午後 1 時から午後 5 時まで<br>（土日祝日及び平成 29 年 12 月 29 日（金）から平成 30 年 1 月 3 日（水）を除く）<br>※ただし、平成 29 年 12 月 21 日（木）のみ、午後 2 時から午後 5 時までとします。 |
| 募集要領配布場所   | 〒536-8550<br>大阪市城東区森之宮一丁目 6 番 85 号<br>独立行政法人都市再生機構 西日本支社<br>都市再生業務部 業務推進課   |
| 申込受付       | 所定の申込書及び必要書類を作成の上、下記によりお申込みください。<br>平成 30 年 5 月 21 日（月）及び平成 30 年 5 月 22 日（火）<br>※午前 9 時 30 分から正午まで及び午後 1 時から午後 5 時まで  |
| 開札日        | 平成 30 年 7 月下旬を予定  |
| 土地譲渡契約締結時期 | 平成 30 年 8 月下旬を予定  |
| 土地引渡し時期    | 平成 32 年 3 月以降、工事着手可能時期に合わせて北街区・南街区ともに三分割までの段階的引渡が可能。  |

## 5 入札方法等

### (1) 入札の無効

本広告及び募集要領等に示す競争参加に必要な資格のない方のした入札及び入札に関する条件に違反した入札は、無効とします。

### (2) 入札保証金の納付

申込者は、入札書の提出前に入札保証金として金 600,000,000 円を電信扱いで機構が指定する振込先口座に振り込んでいただきます。

なお、入札保証金が納付されていることを確認できない入札書は無効とします。

### (3) 落札者の決定

機構があらかじめ定めた予定価格以上、かつ、企画評価点(200点満点)と価格評価点(100点満点)を合計した総合評価による総得点(300点満点)の一番高い者を開発事業者として決定します。

### (4) 再度入札の実施

開札の結果、すべての入札額が予定価格未満で落札者がいない場合については、当該入札参加者(無効となった者及び辞退した者を除きます。)を対象として再度入札を実施します(ただし、再度入札は1回のみとします。)

再度入札を実施する場合、入札結果の通知とともに対象者に送付する「再度入札実施案内書」により行います。

### (5) 募集結果の公表

募集結果(地区名、開発事業者の住所(特別区又は市町村まで表記)、名称、落札金額、総得点、企画評価点及び価格評価点並びに応札者数)については、掲示等により公表します。

### (6) 募集結果の通知

開発事業者の名称、落札金額並びに開発事業者及び入札参加者自身の総得点、企画評価点、価格評価点(補欠者である場合にはその旨)を書面により、入札参加者全員(JVの場合はJV代表者)に通知します。

### (7) 事業概要の公表

開発事業者の事業概要については、開発事業者決定後に、公表する内容について協議の上、プレスリリース等により公表します。

## 6 契約方法

### (1) 譲渡契約の締結

開発事業者(JVの場合は土地譲受申込者)(以下「譲受人」といいます。)との譲渡契約の締結は、機構が指定する日(平成30年8月下旬)に行います(信託受益権譲渡契約の場合は、機構が承諾した契約内容に基づく信託会社等との信託契約の締結を同時に行います。)

なお、機構が指定する日に譲渡契約を締結しない場合(下記(2)の契約一時金が納付されていない場合を含みます。)、譲受人としての一切の権利を放棄したものとし、入札保証金の返還は行いません。

### (2) 契約一時金の支払い

譲受人には、譲渡契約の締結時まで、契約一時金として譲渡代金の2割(千円未満を切下げ)を納付していただきます(入札保証金を充当し、差額を支払うものとします。)。その際の振込手数料については譲受人の負担となります。

### (3) 譲渡条件

募集要領等のとおりです。

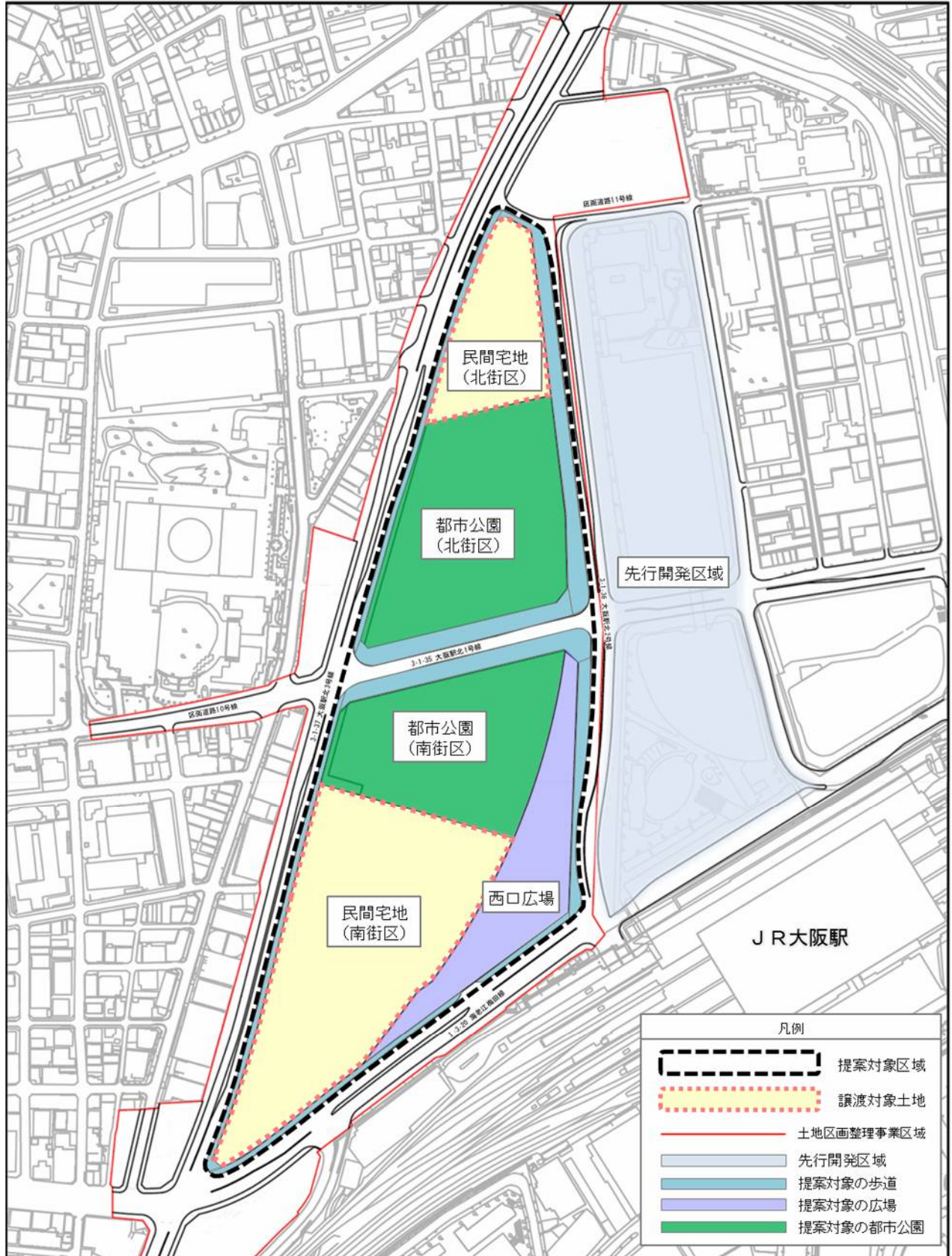
## 7 その他

譲渡土地の譲受けを御希望の方は、必ず募集要領等を熟読の上、お申し込みください。

以 上

別図

<譲渡対象土地及び提案対象区域図>



## <参考1> 開発条件及び提案の概要

### ●主な必須条件

|           |  |
|-----------|--|
| 「みどり」     | <ul style="list-style-type: none"> <li>・提案対象区域で概ね8haの「みどり」を確保するため、都市公園で確保される4.5haの「みどり」を前提に民間宅地と西口広場で3.0ha以上の「みどり」を確保すること</li> <li>・都市公園の整備計画等を提案し、管理運営する組織を開発事業者自ら中心となって設置すること</li> </ul> |
| 中核機能      | <ul style="list-style-type: none"> <li>・総合コーディネート機関や国等のイノベーション支援機関等が入居するプラットフォーム施設を容積対象床面積で10,000㎡程度確保すること（ただし、10,000㎡を下回らないこと）</li> </ul>   |
| まちのマネジメント | <ul style="list-style-type: none"> <li>・民間宅地の「みどり」や提案対象区域内の歩道を一体的にマネジメントする組織を開発事業者自ら中心となって設置すること</li> </ul>  |
| 環境・防災     | <ul style="list-style-type: none"> <li>・提案対象区域で5.4ha以上の有効避難面積を確保すること</li> </ul>  |

### ●提案を求める主な内容

|            |   |
|------------|---|
| まちづくりコンセプト | 「みどり」と「イノベーション」の融合拠点を実現するためのまちづくりコンセプト  |
| 都市空間       | <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 土地利用・導入機能 <ul style="list-style-type: none"> <li>・土地利用ゾーニング、導入機能及び施設配置の考え方</li> </ul> </li> <li>(2) 景観デザイン計画 <ul style="list-style-type: none"> <li>・景観デザインコンセプト、良好な景観維持の考え方及び取組み内容</li> <li>・視点場からの眺望、見え方</li> </ul> </li> <li>(3) まちのシンボル空間の構成-周辺道路- <ul style="list-style-type: none"> <li>・東西軸・南北軸等の歩道の整備計画</li> </ul> </li> <li>(4) まちのシンボル空間の構成-西口広場- <ul style="list-style-type: none"> <li>・まちのゲート空間となるための景観デザイン</li> <li>・JR大阪駅方面から民間宅地や都市公園へと繋がる動線計画</li> </ul> </li> <li>(5) 動線計画-歩行者空間・ネットワーク- <ul style="list-style-type: none"> <li>・安全で快適な歩行者空間、周辺地域との連続性や回遊性のある歩行者ネットワーク</li> </ul> </li> <li>(6) 動線計画-自動車動線計画等- <ul style="list-style-type: none"> <li>・自動車動線計画、駐車場計画及び駐輪場計画</li> </ul> </li> </ol> |
| 「みどり」      | <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) コンセプト <ul style="list-style-type: none"> <li>・世界の人々を惹きつける比類なき魅力を備えた「みどり」のコンセプト</li> </ul> </li> <li>(2) 全体計画 <ul style="list-style-type: none"> <li>・都市公園を含めた概ね8haの「みどり」の全体計画（整備方針、活用方針、管理運営方針、「みどり」の配置・規模等）</li> <li>・植物の生長や経年変化等時間軸を組み込んだ将来の「みどり」の姿</li> </ul> </li> <li>(3) 民間宅地及び西口広場 <ul style="list-style-type: none"> <li>・民間宅地及び西口広場の「みどり」の整備計画</li> <li>・民間宅地の「みどり」の利活用方針</li> </ul> </li> <li>(4) 都市公園 <ul style="list-style-type: none"> <li>・都市公園の整備方針、整備計画（ゾーニング、公園施設、動線計画等）</li> <li>・都市公園の管理運営計画、利活用方針、管理運営にかかる組織体制、収支計画</li> <li>・大阪市寄附金を活用した都市公園整備計画</li> </ul> </li> </ol>   |



|                       |  |
|-----------------------|--|
| <p>中核機能</p>           | <p>(1) コンセプト・活動内容</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・中核機能全体のコンセプト及び活動内容、新産業創出機能のしくみ及び先導的に取り組む分野とその分野を設定した根拠</li> </ul> <p>(2) 準備活動</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・プロモーション活動、先行的に取り組むプレプロジェクト、推進協議会における開発事業者の役割、まちびらきまでの行程表</li> </ul> <p>(3) 運営組織</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・イノベーションプラットフォームの効果的な運営方法、入居機関や利用者の相互連携を可能とする方策</li> <li>・総合コーディネート機関の組織体制、設置時期、持続的な運営のための支援策、開発事業者との関係</li> <li>・プラットフォーム施設の持続可能な運営方法及び収支計画</li> </ul> <p>(4) 施設計画</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・イノベーション施設の整備計画、導入機能、入居機関の誘致についての考え方（行動計画・プロセス等）</li> <li>・プラットフォーム施設の整備計画</li> <li>・イノベーション施設とプラットフォーム施設との連携方策</li> </ul> |
| <p>まちの<br/>マネジメント</p> | <p>(1) まちの魅力向上</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・まち全体の魅力・ブランド力向上に資する取組み、情報発信</li> <li>・都市公園の指定管理者及び総合コーディネート機関等との連携方策</li> </ul> <p>(2) 管理運営</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・まちの一体的かつ継続的な管理運営を実現するための管理運営計画</li> </ul> <p>(3) 持続可能な仕組み</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・上記（1）（2）の提案内容について、エリアマネジメント組織が自律的・持続的に実施可能な仕組み、エリアマネジメント組織の運営体制及び収支計画</li> </ul>  |
| <p>環境・防災</p>          | <p>(1) 環境負荷低減</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・環境負荷低減、エネルギーの効率的利用等に係る取組みや考え</li> </ul> <p>(2) 災害対応</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・大規模災害時の避難場所の配置、時間経過に応じた柔軟な使い方</li> <li>・大規模災害時の事業継続（BCP）への対応</li> </ul> <p>(3) 掘削残土の活用等</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・掘削残土の活用、掘削量の抑制等土壌汚染調査及び対策費用の低減方策</li> </ul>  |

## <参考2>うめきた2期地区 基盤整備事業概要

|   |   |
|---|---|
| <p>土地区画整理事業</p>                                 | <p>事業名称：大阪都市計画事業大阪駅北大深西地区土地区画整理事業<br/>                 区域面積：約 19.3ha（公園約 0.1ha を含む）<br/>                 事業期間：平成 27 年度～平成 38 年度（清算期間 5 年を除く）<br/>                 施行者：独立行政法人都市再生機構</p>  |
| <p>都市公園事業<br/>                 （防災公園街区整備事業）</p> | <p>事業名称：大阪市北区大深町（うめきた2期）地区防災公園街区整備事業<br/>                 区域面積：約 4.4ha（防災公園部分）<br/>                 事業期間：平成 30 年度～平成 38 年度<br/>                 施行者：独立行政法人都市再生機構</p>                    |
| <p>J R 東海道線支線地下化事業及び新駅設置事業</p>                  | <p>&lt; J R 東海道線支線地下化事業 &gt;<br/>                 事業主体：大阪市<br/>                 事業延長：J R 東海道線支線 約 2.4km<br/>                 &lt; 新駅設置事業 &gt;<br/>                 事業主体：西日本旅客鉄道株式会社</p> |

