

中之島 GATE ターミナル整備に関するサウンディング型市場調査における質問と回答

| 番号 | 質問 | 回答 |
|-----------------------|---|--|
| サウンディング型市場調査の実施に関するもの | | |
| 1 | サウンディング型市場調査に参加した企業名・部署名・担当者名・連絡先等を参加企業に共有していただくことは可能でしょうか。 | 実施要領に記載しているとおり、参加事業者の名称は公表いたしません。 |
| 中之島 GATE に関するもの | | |
| 2 | 船着場、ターミナルの整備の主体は、大阪府・大阪市であると考えておけばいいのか。 | 船着場を含む乗換ターミナルにつきましては、対話の項目である「バイエリアと水の回廊周辺の観光名所をつなぐ乗換ターミナル機能」をイメージとして、民間事業者による施設の整備・運営をご検討ください。(実施要領5ページ参照) |
| 3 | 河川区域の占用期間が知りたい。 | 河川敷地占用許可準則には、河川管理者が占用主体に対して占用許可ができる期間は、最長 10 年とされています。ただし、占用主体と事業者の協定期間は、過去の事例では最大 20 年となっており、中之島 GATE ターミナル整備事業については、そのような事例も参考に、本サウンディング型市場調査における個別対話の状況などを踏まえ、公募条件の一部として検討します。(実施要領の3ページ参照) |
| 4 | ノースピアの運営事業者との協議の場を府の主導で設定は可能でしょうか。 | 中之島 GATE エリア(ノースピア)との連携については、施設の整備・運営をご検討いただくための基本的なイメージの一つとしてお示ししておりますが、現時点においてノースピア運営事業者との協議の場を設定する予定はありません。(公募による事業者が決定した後は、府が協議の場を設定する可能性があります。) |
| 5 | サウスピアで係留等に使用できる水域の範囲や概算面積を明示いただけないでしょうか。 | 栈橋等を設置する流水面の利用可能区域は、安治川河川幅の4分の1以内の範囲が目安となっています。具体的な検討の際には、舟運賑わいづくり推進会議(事務局:水都大阪コンソーシアム)を経て、河川水上交通の安全と振興に関する協議会(事務局:大阪府都市整備部)での検討が必要となります。 |

| | | |
|----|--|--|
| 6 | サウスピア周辺の水深や水面幅について明示いただけないでしょうか。 | 水深・水面幅共に、現時点における明示は行っておりませんので、必要な場合は、事業者にて実測をお願いします。 |
| 7 | 当初契約期間が終了した場合、民間事業者負担によって解体まで必要でしょうか。 | 河川区域・国有地ともに、事業期間の満了日が終了するときに民間事業者の負担によって原状回復をしていただくことになります。 |
| 8 | 両敷地の契約期間が終了後、契約期間が延長される(希望延長または再公募)可能性はございますでしょうか。 | 河川区域においては、現時点で決定されたルールはありませんが、本サウンディング型市場調査における個別対話の状況などを踏まえ、契約期間についても公募条件の一部として検討いたします。 |
| 9 | 本敷地に関して、20～30 年後以降で想定されている土地利用イメージ等はございますでしょうか。 | 現時点におけるイメージは、対話の項目として実施要領に掲載しているとおりです。お示しの 20～30 年後以降のイメージは、現時点ではありません。(実施要領5ページ参照) |
| 10 | 河川区域(府管理)と国有地の選定手続きや事業期間が異なるため、提案時には両敷地に跨る施設の提案は不可となりますでしょうか。 | 貴見のとおり、河川区域と国有地を跨ぐ施設の建設はできません。これを踏まえた検討をお願いいたします。 |
| 11 | 流水占用料以外に大阪府に対して発生する費用はございますでしょうか。また国有地に対して発生する費用についてどのようなものがありますでしょうか。 | 現時点では、河川区域については、大阪府流水占用料等条例に基づく流水占用料をお支払いいただく予定です。 国有地については、定期借地権に係る貸付料がかかります(実施要領3ページ参照)。貸付料の額は、近似財務局が実施する二段階一般競争入札で決定されますが、最低制限価格は、鑑定士による調査結果(路線価格などを基に、周辺環境、貸付期間、都市計画なども考慮)を参考に設定されるということです。 なお、河川区域・国有地の他に、大阪市有地が一部存在しますが、この土地の取扱いについては、現在確認中です。 |

| | | |
|----|---|---|
| 12 | 河川法準則に準じ、都市・地域再生等 利用区域において占用の許可を受けられる施設として一項から五項にある施設(今回の場合は二項イベント施設と四項船着場)と一体となった商業施設(飲食店等)を1階で運営する場合、その他都市及び地域の再生等のために利用する施設として、上階を分譲マンションとする建物の建設は可能でしょうか。 | 「河川敷地占用許可準則の一部改正について(平成28年5月30日国水政第34号 国土交通省水管理・国土保全局長通知)」によると、「河川敷地は、河川の流路を形成し、洪水の際には安全にこれを流下させ、洪水による被害を除却し、又は軽減させるためのものであり、また、公共用物として、河川環境に配慮しつつ、他の利用に支障のない範囲で一般公衆の多様な利用に供すべきもの」との基本的な考え方が示されています。 ご質問の「分譲マンション」の建設は、契約を結んだ特定個人のみが長期間利用できるものであり、また、居住することに関しては河川敷地を訪れた他の一般公衆の利用を排除するものに当たります。よって、河川区域において分譲マンションを建設することは認められません。 |
| 13 | 河川区域(府管理)に対する公募選定の後、別途国有地利活用の公募選定が実施される可能性もありますでしょうか。 | 現時点では、河川区域における整備を行う民間事業者の決定後、近畿財務局によって国有地を使用する事業者を決定するための二段階一般競争入札が実施される予定です。 |
| 14 | 公共側が施設の所有権を持つ、PFIのBTO方式や、BT+コンセッション方式が選択される可能性はございますでしょうか。 | 民間事業者による施設の整備・運営を予定しています。 |
| 15 | 対象施設にターミナルが建設された場合において、現時点で想定されている水上交通利用者数についてご教授ください。 | 乗換ターミナルの利用については、舟運事業者に対するマーケット調査を予定しておりますが、水上交通利用者数の想定はしておりません。 |
| 16 | 万博やIR等の今後の大規模案件に関わる事業者から本件及び本件に関連することに対して、何かご意見やご要望は出ておりますでしょうか。 | 現時点において、意見や要望はお聞きしておりません。 |
| 17 | 周辺住民や周辺事業者から本件及び本件に関連することに対して、何かご意見やご要望は出ておりますでしょうか。 | 地元住民の方々からは、にぎわい拠点としての機能に加え、住民の憩いの場も確保してほしいなどの意見をお聞きしております。 |

| | | |
|-----------|--|---|
| 18 | 水上交通の運航事業者や陸上交通事業者、行政、他周辺施設との調整(建設時・運営時)に必要なものはございますでしょうか。現時点で想定される具体的な相手や内容についてご教授ください。 | 河川区域(水上・陸上ともに)での工事や供用後の河川区域の占有に関しては、河川管理者(西大阪治水事務所)との調整・申請が必要になります。また、航行安全面に関しては、大阪海上保安監部、大阪港湾局、NPO 法人大阪水上安全協会、中之島 GATE ノースピア事業者等との調整が必要になります。あわせて、水上交通に関する具体的な検討の際には、舟運賑わいづくり推進会議(事務局:水都大阪コンソーシアム)を経て、河川水上交通の安全と振興に関する協議会(事務局:大阪府都市整備部)での検討が必要となります。その他、現地までのアクセス道路関連で調整が必要な場合には、道路管理者(大阪市)や交通管理者(警察)との調整が必要となります。 |
| 19 | 本ターミナルに停留する水上交通の運航事業者から停留料等は徴収できるのでしょうか。 | 民間事業者による施設の整備・運営を予定しているため、独自の設定で徴収することができます。 |
| 20 | 本ターミナルを利用する水上交通のダイヤ調整等、交通事業に関する業務はありますか。 | 民間事業者におかれては、整備された乗換ターミナルの運営に必要な業務の全て(安全対策を含む)を行っていただきます。 |
| 21 | 感染症や天災等の不可効力により、施設自体や施設運営にマイナスの影響が出た場合、行政による収益補填や事業期間延長、違約金無しの契約解除等を検討頂けますでしょうか。 | 現時点で決定されたルールはありませんが、本サウンディング型市場調査における個別対話の状況などを踏まえ、契約解除条件等についても、公募条件の一部として検討いたします。 |
| 22 | 建築条件(面積、高さ等)をお示しいただけますでしょうか。 | 実施要領及び当該地の都市計画等を参考にご検討をお願いします。 |
| 23 | 本件計画地で、過去の賑わいづくり等の社会実験に関する実績情報(人流・参加者数や属席・収支・満足度調査・賑わい具合等)があれば開示いただけますでしょうか。 | 水都大阪コンソーシアムが実施した社会実験(中之島漁港)の結果につきましては、希望される方へ個別にお渡ししますので、担当者にお申し出ください。 |
| 24 | 本件計画地への交通アクセス方法(今後拡充の可能性があればそれも含め)をご教示いただけますでしょうか。 | 電車であれば、大阪メトロ「阿波座」駅が最寄りとなります。その他は、実施要領を参考にお調べください。(交通機関等の今後の拡充については、把握しておりません。) |
| その他に関するもの | | |
| 25 | 当該地へ自動車等の導線となる道路上において支障となる電柱の移設や交差点、信号機の整備、一方通行化は可能でしょうか？ | 必要に応じて、道路管理者、警察等と協議を行うことになります。 |

| | | |
|---|---|---|
| 26 | 安治川水門について、今後の稼働予定をご教示ください。 | 安治川水門の試運転の日については、こちらを参考にしてください。 https://www.pref.osaka.lg.jp/nishiosaka/river/riv-gate.html なお、台風による高潮時や地震による津波時には、予告なしに閉鎖される場合があります。 |
| 27 | 現在想定されているおおよその想定スケジュールについてご教授ください。 | 本サウンディング型市場調査終了後、諸条件を整理し、今年度中にサウスピアにおける民間事業者の公募を実施する予定です。 |
| 28 | 乗り換えターミナル機能の必要性(需要と供給の状況等)を示す情報やデータがあればお示しください。 | 現時点で、お示しできる情報やデータは保有しておりません。 |
| 29 | ノースピアにある海の駅と本件で整備するターミナルでは、どのような役割の違い・すみ分けが期待されているのでしょうか。 | 本サウンディング型市場調査において、既存のノースピアとの連携可能性について、ご意見やご提案をいただきたいと考えております。(実施要領5ページ参照) |
| 国有地に関するもの（国有地に関する質問については、所管する近畿財務局からの回答を掲載します。） | | |
| 30 | 本サウンディングの開催は大阪府ですが、現時点における近畿財務局の本件に対する関与具合やご意見等についてご教授ください。 | <p>・本国有地については、国有財産近畿地方審議会の答申を得て「留保財産」※として位置づけられていますが、当該財産は、大阪府所管の河川敷地と隣接しているため、地元大阪府と協議し、当該河川敷地の事業方針も踏まえながら、まちづくりに配慮した国有地の有効活用を進めることを想定しております。</p> <p>※「留保財産」とは、有用性が高く希少な国有地を将来世代における地域・社会のニーズにも対応する観点から、国が所有権を留保し活用を図ることとしています。その活用にあたっては土地の高度利用を可能としつつ、将来に亘って用途が固定化することを避けるため、定期借地権による貸付けを前提としています。</p> <p>また、留保財産の処理にあたっては、利用方針を策定した上で行うこととなりますが、当該財産に建設する施設については、整備可能な施設の規模や導入すべき機能、公共施設の要否、利用期間等について、民間事業者や地方公共団体等の意見を踏ま</p> |

| | | |
|----|---|---|
| | | <p>え、検討することとなります。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・なお、本国有地についても、利用方針策定後に、土地使用者を決定していくこととなりますが、大阪府とは別に決定することになるため、大阪府の河川敷地の土地使用者と同一使用者になるとは限らないことにご留意願います。 |
| 31 | <p>河川区域の利用に合わせ、国有地において、にぎわい施設と分譲マンションの複合施設の建設を検討をしたい。説明では、国有地の契約方法として、二段階一般競争入札による落札者の決定後、定期借地権(期間:10年以上30年以内)での契約になると紹介されているが、30年経過後は契約延長できるのか。通常30年では建設できるものが限定される。分譲マンション以外にどのようなものを想定して30年以内となっているのか。</p> | <ul style="list-style-type: none"> ・現時点では、国有地上に公共施設を導入しないことを想定しており、財務省通達「最適利用に向けた未利用国有地等の管理処分方針について」(令和元年9月20日財理第3206号、以下「最適利用通達」と言います)(記4の3(3)又は(4)により、貸付期間を10年～30年とする事業用定期借地権に限定した貸付けを実施することとなります。 ・今後、国有地上に整備する施設などについては、国においても、マーケットサウンディング調査などを通じて、民間事業者の意見も踏まえて検討していくこととなりますが、国と締結する定期借地契約は、マンション分譲等、不特定又は多数の者に対して定期借地権を分割して譲渡・転賃を行うことはできない取扱いとなっております。 ・なお、定期借地契約が終了したときは、契約相手方において、貸付期間が満了する日までに、貸付財産上の建物その他工作物を除去し、貸付財産を原状に回復した上で、更地で返還いただきます。 ・ただし、地域・社会のニーズとして、契約相手方が建設した施設の継続利用の要望がある場合には、法定期間内の範囲内※に限り契約を延長することができる旨の規定があるため、必ずしも延長できないとは言えませんが、延長するためには、個々の事案の状況に応じて検討する必要があるため、延長を前提とした貸付はできません。 <p>※ 法定期間の範囲内とは、事業用定期借地の場合、30年以内であり、原契約の貸付期間と延長後の貸付期間の合計がこの範囲内であれば延長対象とはなるが、貸付期間が原契約による貸付から30年を超えることはありません。</p> |

| | | |
|--|--|--|
| | | <p>【国有地上に公共施設を導入する場合】</p> <ul style="list-style-type: none">・ 公共施設のみを整備する場合や公共施設と民間収益施設の複合施設を整備する場合については、最適利用通達記 4 の 3(1)又は(2)により、事業用定期借地権に限らず、一般定期借地権を設定し、50 年以上の貸付期間とすることもできますが、その場合であっても、マンション分譲等、不特定又は多数の者に対して定期借地権を分割して譲渡・転貸を行うことはできない取扱いとなります。(一般定期借地の場合、賃貸マンションは可) |
|--|--|--|