

矢田教育の森公園における「スポーツ施設」の設置運営
に向けたマーケット・サウンディング(市場調査)実施要領

2024(令和6)年1月

大阪市東住吉区役所

1 マーケット・サウンディングの背景と目的

大阪市東住吉区役所では、矢田南部地域（矢田五丁目：図1）に存在する未利用地を有効活用したまちづくりを行うため、2018(平成30)年に「東住吉区矢田南部地域まちづくりビジョン」（以下、「ビジョン」といいます。）を策定し、将来像とする「周辺住環境との調和がとれつつ、新たなにぎわいと活力を創出できる空間」の実現をめざして、2021(令和3)年に実施した開発事業者募集プロポーザル（開発条件付き市有不動産売却）で開発事業者を決定しました。

本マーケット・サウンディングの対象地とする「矢田教育の森公園」については、ビジョンに基づくまちづくりを進めるため、2022(令和4)年に公園区域を変更する都市計画変更を行い（図2）、現在、開発事業者により移転・整備工事が行われています。

新しく整備される公園には、ビジョンにおけるまちづくり方針にある「こどもから大人まで気軽にスポーツ等を楽しめる空間の確保」を実現するため、多目的広場が整備される予定となっています。

東住吉区役所としては、民間事業者の創意工夫により、区民が身近な場所でよりスポーツに関心を持って楽しめる空間づくりをめざすことで、ビジョンに掲げる地域のにぎわい創出にも貢献することができると考えています。

そこで、矢田教育の森公園の多目的広場を活用して民間事業者による魅力あるスポーツ機能を導入し、公園の魅力向上や地域のにぎわい創出につながる事業の可能性について調査するため、マーケット・サウンディングを実施します。



2 調査対象地の概要

(1) 調査の対象公園

都市公園名	矢田教育の森公園
所在地	大阪市東住吉区矢田五丁目地内
面積	約1.6ha
公園種別	近隣公園
用途地域	第1種住居地域
建蔽率	80% ※都市計画法上の建蔽率。都市公園法に基づく建蔽率は別に設定
容積率	200%
防火・準防火地域	準防火地域
その他	矢田南部地区土地区画整理事業において移転整備中 2025(令和7)年度内に供用開始予定



図1 矢田南部地域（矢田教育の森公園）位置図

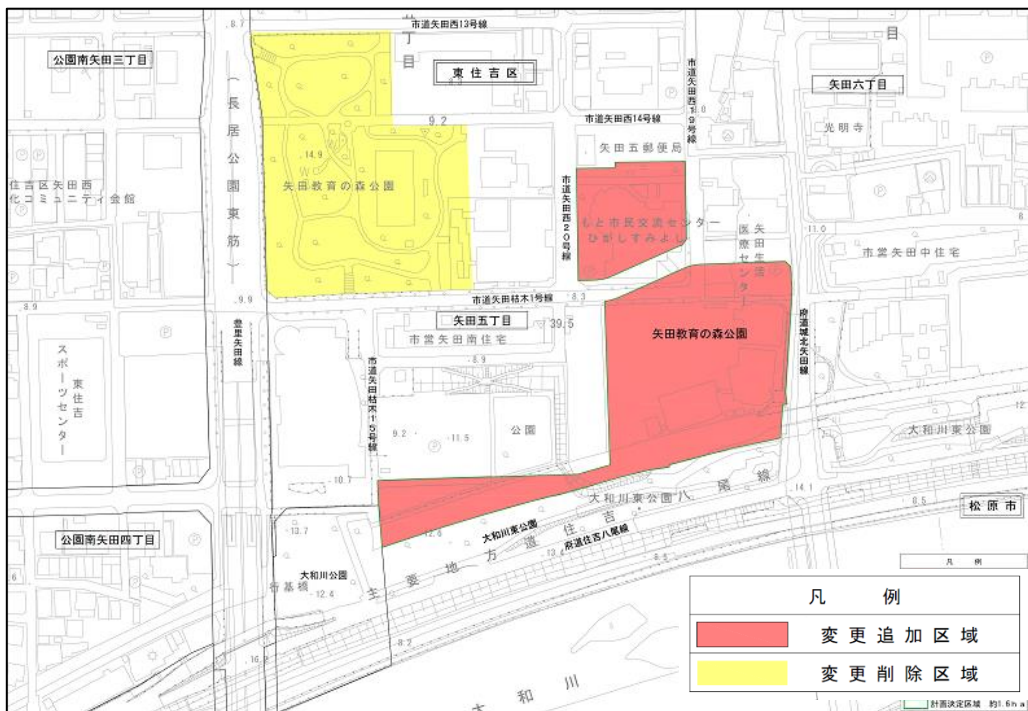


図2 都市計画変更参考図

(2) 調査対象区域

調査対象区域は「図3」の斜線で示す区域（約5,000㎡）とし、スポーツ施設及びそれに付随する管理棟や駐車場等の施設を設置することを可能とします。また、区域内には多目的広場（約3,700㎡、防球ネット：H=8m）がありますが、スポーツ施設設置のために必要がある場合は、事業終了後に原状復旧することを条件に、事業者負担により改修又は撤去することを可能とします。

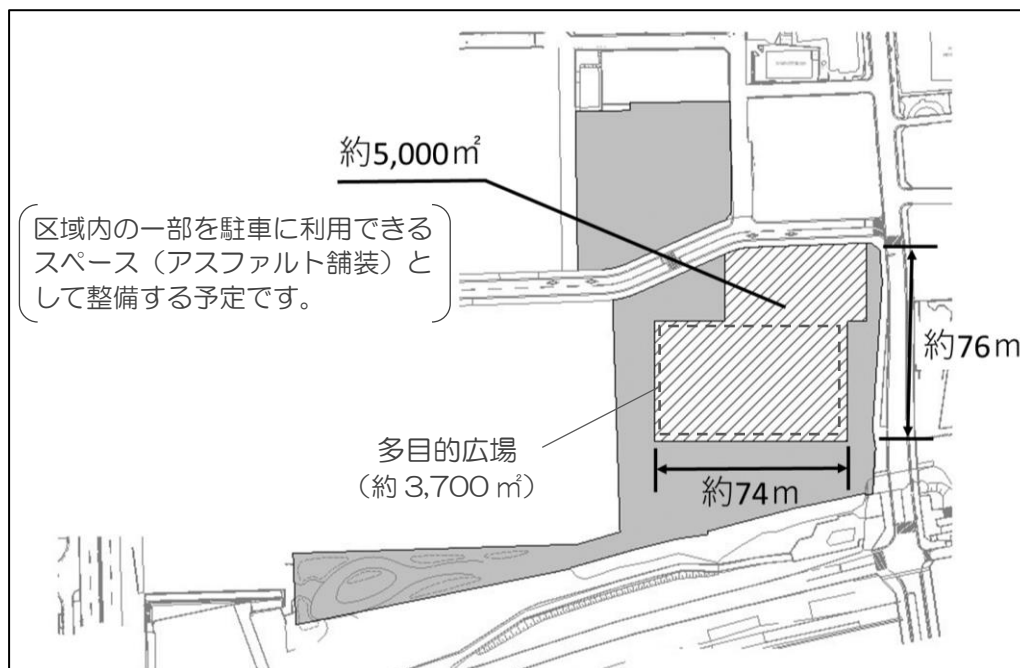


図3 調査対象区域図

3 提案にあたっての基本事項

(1) 調査の対象事業者

対象事業者は、矢田教育の森公園における「スポーツ施設」の設置運営に関心を持ち、かつ、提案内容を自ら実現する意向を有する法人等又はその連合体とします。

なお、個人での提案はできません。

(2) 提案の前提条件

ア 事業期間

事業提案を実現するための期間について、20年の範囲内で提案してください。なお、事業期間には施設の建設及び撤去期間を含むものとします。

イ 契約形態等

公園管理者より公園施設設置管理許可を受けた東住吉区役所と、活用する民間事業者との間で協定等を締結する予定です。

ウ 使用料等

公園使用料は無償としてご検討ください。ただし、ビジョンの実現に資する活用であることを条件とし、単に収益のみを追求する活用は不可とします。

エ 都市公園法に関する条件

提案いただく施設は、都市公園法に基づく公園施設に限ります。

建蔽率については、都市公園法及び大阪市公園条例（以下「公園条例」といいます。）等に基づく制限がかかります。矢田教育の森公園における公園条例第2条の5第1項に基づく建蔽率（以下「一般施設の建蔽率」といいます。）は4%です。同条第2項に基づき休養施設、運動施設及び教養施設（以下「特例施設」という。）は10%を、同条第5項に基づき屋根付き広場等は10%を、一般施設の建蔽率（4%）に加算することができます。

↑ 最大 24 %	+10%	高い開放性を有する建物（屋根付き広場等）
	+10%	特例施設（休養施設、運動施設、教養施設、備蓄倉庫、その他）等
	一般施設の建蔽率上限：4%	

（参考）矢田教育の森公園の建築面積の状況

種 別	面 積
開設予定面積	15,670 m ²
一般施設の建蔽率に基づく許容建築面積 ①	(4%) 626 m ²
特例施設の建蔽率に基づく許容建築面積 ②	(10%) 1,566 m ²
高い開放性を有する建物の建蔽率に基づく許容建築面積 ③	(10%) 1,566 m ²
別途、設置を予定している公園施設の建築面積（予定） ④	40 m ²
許容建築面積（①+②+③-④）	3,718 m ²

4 提案に求める内容

提案にあたっては、「1 マーケット・サウンディングの背景と目的」の内容を踏まえ、次に示す内容について提案してください。なお、提案内容の実現にあたって本市の費用負担はないものとして提案してください。

ア 活用のアイデア・イメージ

イ 事業内容

ウ 地域貢献や公園の魅力向上を図る取組のアイデアと実施の可能性

エ 参画にあたっての懸念事項や本市に求める条件等

5 マーケット・サウンディングのスケジュールと今後の進め方

(1) スケジュール

内 容	日 程
実施要領の公表	2024(令和6)年1月 9日 (火)
質問の受付期間	2024(令和6)年1月 9日 (火) ~1月25日 (木)
質問に対する回答	2024(令和6)年2月 7日 (水)
現地見学会の申込期限	2024(令和6)年1月22日 (月)
現地見学会の実施	2024(令和6)年1月24日 (水)
対話参加・提案の受付期間	2024(令和6)年2月14日 (水) ~2月15日 (木)
対話の実施	2024(令和6)年2月20日 (火) ~2月22日 (木)
実施結果の公表	2024(令和6)年3月 中旬 (予定)

(2) マーケット・サウンディングの進め方

ア 質問の受付 (任意)

本実施要領に関する質問を次のとおり受け付けます。なお、これ以外の方法による質問の受付は行いません。

【提出期限】 2024(令和6)年1月25日(木) 午後5時【必着】

【提出方法】 様式1「質問用紙」に記入のうえ、次の提出先メールアドレス宛に提出してください。

【提出先】 電子メールアドレス：tv0001@city.osaka.lg.jp
メールの件名は「矢田教育の森公園マーケット・サウンディングに関する質問」としてください。

イ 質問に対する回答

回答は、次のとおり東住吉区役所ホームページにおいて公表します。

【公表日】 2024(令和6)年2月7日(水) 予定

【留意事項】

- 受け付けた質問とそれに対する回答は、質問を行った法人等名を非公表としたうえで一括して公表を予定しています。
- 受付期間外の質問、電子メール以外での質問、本件内容以外の質問・意見には回答を行いません。

ウ 現地見学会への参加受付

現地見学会への参加は1法人(グループ)3名以内で事前申込制とします。

現地見学会に参加を希望される場合は、次のとおり参加申込を行ってください。

【提出期限】 2024(令和6)年1月22日(月) 午後5時【必着】

【提出方法】 様式2「現地見学会参加申込書」に必要事項を記入のうえ、次の提出先メールアドレス宛に提出してください。

【提出先】 電子メールアドレス：tv0001@city.osaka.lg.jp
メールの件名は「矢田教育の森公園マーケット・サウンディング現地見学会参加申込」としてください。

エ 現地見学会の開催（雨天決行、任意参加）

【日時】 2024(令和6)年1月24日（水）午後2時～3時

【留意事項】

- ・参加申込受付後、集合場所等の詳細について、個別に参加事業者へお知らせします。
- ・現地見学会の参加は任意です。参加の有無にかかわらず対話にお申込みできます。

オ 対話参加申込及び提案概要書の受付

マーケット・サウンディングに参加を希望される場合は、次のとおり参加申込を行ってください。

【受付期間】 2024(令和6)年2月14日（水）～2月15日（木）午後5時【必着】

【提出方法】 様式3「対話参加申込書」、様式4「提案概要書」に必要事項を記入のうえ、次の提出先メールアドレス宛に提出してください。

【提出先】 電子メールアドレス：tv0001@city.osaka.lg.jp
メールの件名は「矢田教育の森公園マーケット・サウンディング参加申込」としてください。

【留意事項】

- ・様式4「提案概要書」には、施設の概要・規模、土地利用を示した概略図面を添付してください。提案書（様式は問いません）の形にまとめて添付いただくことも可能です。

カ 対話の実施

提案資料をもとに、対話方式によるヒアリングを実施します。

【実施期間】 2024(令和6)年2月20日（火）～2月22日（木）

【実施方法】 対面での実施を原則としますが、オンライン（Microsoft Teams）による実施を希望される場合は参加申込時にお申し出ください。

【実施場所】 大阪市東住吉区役所

[大阪市東住吉区東田辺1丁目13番4号](#)

【留意事項】

- ・参加申込受付後、実施日時及び場所等の詳細について、個別に参加事業者へお知らせします。2月16日（金）午後5時までに「対話参加申込書」に記入した電子メールアドレスあてに連絡がない場合は、2月19日（月）正午までに「8 お問い合わせ先」まで連絡してください。
- ・対話は参加事業者のアイデア及びノウハウを保護するため、個別に非公開で実施します。
- ・対面による対話に参加できる人数は1グループ3名までとします。

- ・対話の所要時間は60分以内を目安とします。
- ・必要に応じて追加対話（電話、電子メール等）をお願いすることがあります。
- ・本要領に関係のない提案等、本マーケット・サウンディングの趣旨以外の内容について提案があった場合は、当該参加事業者に対する対話は行いません。

キ 実施結果の公表

実施結果については、参加事業者の名称やアイデア及びノウハウの保護に配慮し、事前に参加事業者の確認を得たうえで、東住吉区役所ホームページで公表します。

【公表時期】 2024(令和6)年3月中旬 予定

6 特記事項

- ・本マーケット・サウンディングへの参加に要する一切の費用は参加事業者の負担となります。また、対話参加や結果に対する報酬の提供はありません。
- ・本マーケット・サウンディングで意見・提案いただいた内容は、今後、事業者公募を検討する際の参考とするもので、事業者公募を行う際に必ず反映されるものではありません。また、必ず事業者公募を実施するものではありません。
- ・本マーケット・サウンディングへの参加実績が、事業者公募を実施する際に優位性をもつものではありません。また、意見・提案いただいた内容については、事業者公募の際に履行していただく義務はありません。
- ・大阪市暴力団排除条例第2条第2号に規定する暴力団又は同条第3号に規定する暴力団密接関係者に該当すると認められる者については、対話の対象者として認めません。
- ・提案いただいた内容を本市関係部署に提供する場合があります。また、ヒアリングに関係部署の職員が同席する場合があります。

7 参考情報

東住吉区将来ビジョン（2021－2025）・東住吉区まちづくりビジョン

<https://www.city.osaka.lg.jp/higashisumiyoshi/page/0000529677.html>

東住吉区矢田南部地域まちづくりビジョン

<https://www.city.osaka.lg.jp/higashisumiyoshi/page/0000433144.html>

矢田南部地域のまちづくり

<https://www.city.osaka.lg.jp/higashisumiyoshi/category/3465-12-0-0-0-0-0-0-0-0-0.html>

都市公園法

<https://elaws.e-gov.go.jp/document?lawid=331AC0000000079>

大阪市公園条例等（「公園条例」で検索）

<https://www1.g-reiki.net/reiki37e/reiki.html>

8 お問い合わせ先

大阪市東住吉区役所総務課（事業企画担当）

担当：西井・小杉

住所：[大阪市東住吉区東田辺1丁目13番4号](#)

電話：06-4399-9976 ファックス：06-6629-4533

電子メール：tv0001@city.osaka.lg.jp

ホームページ：<https://www.city.osaka.lg.jp/higashisumiyoshi/index.html>