

長原駅前用地活用 マーケット・サウンディング
(民間事業者様との対話) 調査実施要領

平成 30 年 1 月
大阪市平野区役所

(2) 対象用地の概要

ア - 1 : もと長吉長原東第 3 住宅跡地

所在地(地番)	大阪市平野区长吉長原東 2 丁目 442 外 (大阪市営地下鉄谷町線「長原」駅すぐ)
用地面積	約 11,000 m ²
土地所管局	都市整備局・交通局
都市計画による制限	(用途地域) 第一種中高層住居専用地域・準住居地域・近隣商業地域 (都市計画区域) 市街化区域 (防火地域) 準防火地域 (容積率/建ぺい率) 第一種中高層住居専用地域: 200% / 60% 準住居地域・近隣商業地域: 300% / 80%
現状	空地
その他	(接面道路の状況) 西側 市道 現況幅員約 75.0m (大阪中央環状線) 東側 市道 現況幅員約 6.0m (平野区第 2015-01 号線) (土壌汚染) 履歴調査の結果、土壌汚染の原因となる履歴は確認できませんでした。 (埋蔵文化財) 本用地は、文化財保護法による周知の埋蔵文化財包蔵地「長原遺跡」内にあります。 (地下埋設物) 西側道路境界線から約 12m の範囲には、地下鉄および大阪府流域下水道管の構造体(土被り約 4m、最浅地点約 0.9m)があります。(大阪府流域下水道管: 土被り 4.4m~4.9m にボックス形状の下水管渠 3,300 mm x 3,300 mm) 市営住宅の鉄筋コンクリート基礎有り。

ア - 2 : もと長吉長原東第 3 住宅跡地

所在地(地番)	大阪市平野区长吉長原東 2 丁目 442 外 (大阪市営地下鉄谷町線「長原」駅すぐ)
用地面積	約 12,000 m ²
土地所管局	都市整備局
都市計画による制限	(用途地域) 第一種中高層住居専用地域・第一種住居地域 (都市計画区域) 市街化区域 (防火地域) 準防火地域 (容積率/建ぺい率) 第一種中高層住居専用地域: 200% / 60% 第一種住居地域: 200% / 80%
現状	空地
その他	(接面道路の状況) 西側 市道 現況幅員約 6.0m (平野区第 2015-01 号線) 東側 市道 現況幅員約 8.0m (平野区第 8101 号線) (土壌汚染) ア - 1 と同じ。 (埋蔵文化財) ア - 1 と同じ。 (地下埋設物) 市営住宅の鉄筋コンクリート基礎有り。

イ：もと大和川小学校

所在地(地番)	大阪市平野区長吉長原東3丁目2-8 (大阪市営地下鉄谷町線「長原」駅から約200m)
用地面積	約8,900㎡
土地所管局	教育委員会事務局
都市計画による制限	(用途地域) 第一種住居地域 (都市計画区域) 市街化区域 (防火地域) 準防火地域 (容積率/建ぺい率) 200%/80%
現状	建物あり(昭和49~51年築、鉄筋コンクリート造・軽量鉄骨造、延床面積合計約3,800㎡) 平成元年3月31日に廃校。耐震診断については未実施。
その他	(接面道路の状況) 西側 市道 現況幅員約12.0m(平野区第9110号線) 東側 市道 現況幅員約8.0m(平野区第2001-49号線) 北側 市道 現況幅員約6.0m(平野区第2001-52号線) 南側 市道 現況幅員約6.0m(平野区第9105号線) (土壌汚染) 履歴調査の結果、土壌汚染の原因となる履歴は確認できませんでした。 (埋蔵文化財) 本用地は、文化財保護法による周知の埋蔵文化財包蔵地「長原遺跡」内にあります。 (地下埋設物) 東側校舎の南側に建物基礎と思われるコンクリート(約3m×4m)有り。深さは不明。

2 実施する趣旨・背景

(1) 長吉地域東部の状況

今回のマーケット・サウンディングの対象となる長原駅前用地を含む長吉地域東部は、約50%が公有地で構成されており、区内の約3割(戸数)の市営住宅が建ち並び、平野区の中でも人口減少率、高齢化率が共に高い地域となっています。

一方で、市営住宅の建替えに伴い創出された余剰地や廃校となった小学校跡地等の未利用地が多数存在しており、なか

でも長原駅前や八尾空港西側跡地(国有地)等の大規模な未利用地を活用した新たなまちづくりが期待されている地域であります。

そこで、平野区将来ビジョンに掲げる「次世代につなぐ魅力あるまちづくり」の実現のため、長吉地域東部において公有地の有効活用を図る中長期的な視点でのまちづくりを推進することとし、平成30年1月に「長吉ウェルカムタウン計画<基本計画>」を策定しました。

長吉地域東部 概要

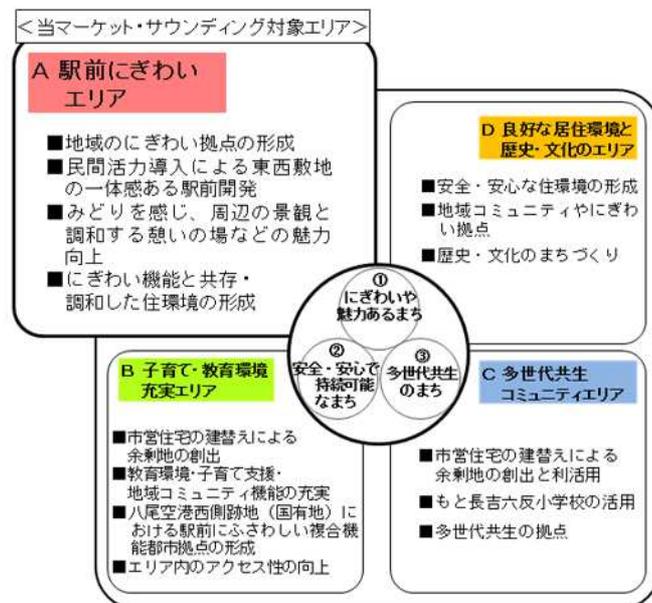
	対象地域	平野区全体	割合
行政面積	1.8km ²	15.3km ²	11.8%
人口 (世帯数)	22,006人 (10,401世帯)	196,633人 (88,960世帯)	11.2% (11.7%)
高齢化率	35.6%	27.6%	-
人口減少率(推計)	▲23.9%	▲19.5%	-
市営住宅(管理戸数)	6,968戸	23,455戸	29.7%
未利用地総面積	約9.7ha	約22.5ha	43.1%

(2) 長吉ウェルカムタウン計画<基本計画>

この計画では、主な未利用地を中心とした4つのエリア(A~D)において、それぞれまちづくりを進め、その効果を地域全体へと波及させることで、計画における取組の方向性である、にぎわいや魅力あるまち、安全・安心で持続可能なまち、多世代共生のまちの実現をめざします。

本対象地3つの用地は、当計画の顔となるA「駅前にぎわいエリア」に位置しており、地域のにぎわい拠点の形成や一体感ある駅前開発、みどりをを感じる憩いの場等をまちづくりの方向性としています。

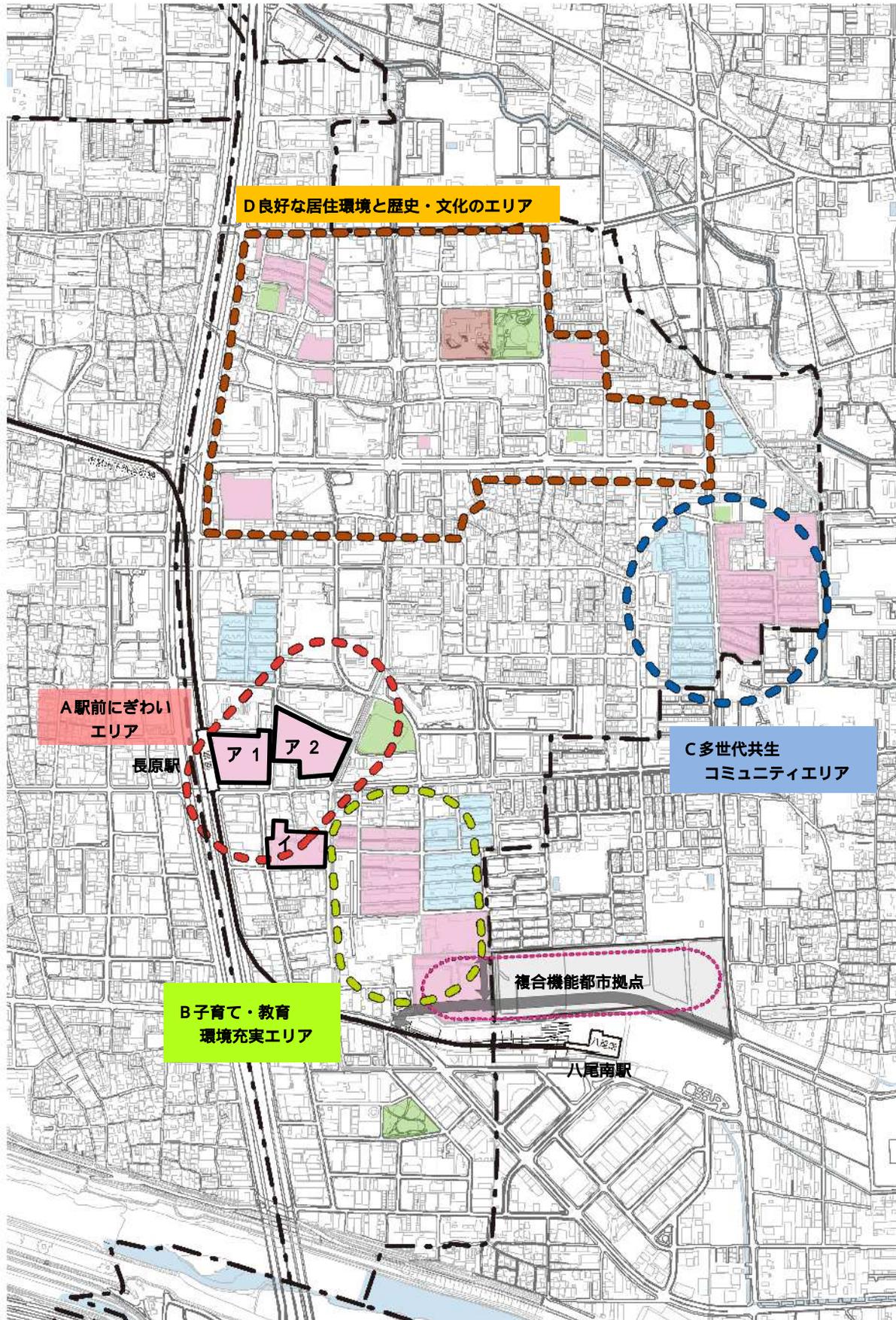
また、当計画では、持続可能なまちづくりのため段階的に取組を進めますが、Aエリアは、今後、概ね5年で、まちににぎわいによる変化を生み出す重要な役割を担うこととなります。



長吉ウェルカムタウン計画<基本計画>における土地利用の方向性

長吉ウェルカムタウン計画<基本計画>

URL: <http://www.city.osaka.lg.jp/hirano/page/0000420704.html>



長吉ウェルカムタウン計画<基本計画>における土地利用の方向性 エリア

3 提案に求める内容

長吉ウェルカムタウン計画では、本用地を含むAエリアを「駅前にぎわいエリア」と位置付け、地域のにぎわい拠点を形成することを目標としています。

Aエリア 「駅前にぎわいエリア」 におけるまちづくりの方向性	・地域のにぎわい拠点の形成 ・民間活力導入による東西敷地の一体感ある駅前開発 ・みどりを感じ、周辺の景観と調和する憩いの場などの魅力向上 ・にぎわい機能と共存・調和した住環境の形成
--------------------------------------	---

提案では、長吉ウェルカムタウン計画の趣旨を踏まえ、また、その実現に向けて、A「駅前にぎわいエリア」にふさわしい幅広い活用アイデアを求めます。

なお、提案にあたっての基本事項は以下のとおりです。

【基本事項】

- ・ 対象用地（ア-1、ア-2、イ）について、Aエリア「駅前にぎわいエリア」におけるまちづくりの方向性を踏まえ、原則として全用地についてご提案ください。特に、ア-1とア-2については、一体的に活用・開発する内容の提案を希望します。
- ・ 想定する施設及び機能の概要・位置・規模・管理運営等に関する事項について、可能な限り具体的な意見・提案としてください。
- ・ 用地ごと（用地内の分割も含む）に、購入または賃借のいずれも可とします。
- ・ 提案する活用案を実現するために必要な規制緩和事項等があれば、その解決手法も含めてご提案ください。
- ・ 本市の費用負担はないものと想定してご提案ください。

4 対話内容

対話については、以下の内容をお聞きする予定にしています。

(1) 活用アイデア

提案内容と、Aエリア「駅前にぎわいエリア」におけるまちづくりの方向性との整合性について、ご意見をお聞かせください。

想定する施設及び機能の概要・位置・規模・管理運営等に関する事項について、可能な限り具体的なご意見をお聞かせください。

(2) 対象用地の魅力・課題

市場における評価（立地、交通アクセス、敷地規模、周辺地域の人口集積等）や、魅力について、ご意見をお聞かせください。

事業を実施するにあたり、必要な規制緩和事項等があれば、その内容をお聞かせください。

提案の実現にあたり、区画変更や、開発に必要な道路がある場合は、その内容について、ご意見をお聞かせください。

(3) 参加意欲

対象用地の全用地の活用を希望しますが、その可能性について、お聞かせください。

(4) 事業形態等

購入による提案の可能性について、お聞かせください。

賃借とする場合は、10年以上の期間による事業用定期借地権設定契約としますので、期間・賃料等について、ご意見をお聞かせください。

5 マーケット・サウンディングの進め方

(1) 調査の対象事業者

対象事業者は、本用地の利活用内容を提案し、かつ実行する意向を有する法人または法人グループとします。

(2) 対話までの流れ

マーケット・サウンディングの実施を公表

- ・ 報道発表や大阪市平野区ホームページへの掲載など、広く対話参加事業者を募集します。

説明会及び現地見学会への参加受付

- ・ 説明会及び現地見学会への参加は1グループ2名以内で事前申込制とします。
- ・ 参加を希望する場合は、平成30年2月7日（水曜日）午後5時30分までに電子メールにより、別紙1「説明会・現地見学会 参加申込書」に必要事項を記入のうえ、件名を「【長原駅前用地】説明会・現地見学会申込」とし、連絡先メールアドレス宛に提出してください。

説明会及び現地見学会の開催（任意参加）

- ・ 説明会
【日時】平成30年2月9日（金曜日）・2月13日（火曜日）午後1時開始
【場所】大阪市平野区役所5階501会議室（大阪市平野区背戸口3-8-19）
- ・ 現地見学会（少雨決行）
【日時】平成30年2月9日（金曜日）・2月13日（火曜日）午後3時開始予定
【場所】もと大阪市営住宅長吉長原東第3住宅、もと大和川小学校（P.1参照）
- ・ 説明会・現地見学会の参加は任意です。参加の有無に関わらず応募することができますが、対象用地の周辺状況について補足説明等を行う予定ですので、出来る限り参加してください。
- ・ 説明会では、調査の目的や対話の実施方法について説明しますので、実施要領をプリントアウトしてお持ちください。
- ・ 現地見学会は現地集合（もと大和川小学校北側 正門）とします。駐車場等の案内はございません。

マーケット・サウンディングに関する質問

- 別紙2「質問用紙」に記入のうえ、平成30年2月20日（火曜日）午後5時30分までに電子メールにより連絡先メールアドレス宛に提出してください。電話や来訪など口頭による質問は受付いたしません。
- 回答は、平野区ホームページにおいて掲載し公表します。質問用紙を受付終了後に随時公表します。なお、平成30年2月27日（火曜日）に最終の更新をしますので、ご確認ください。

提案概要の提出

- 別紙3「参加申請書」、別紙4「提案概要」（業態、コンセプト等）に記入の上、平成30年2月28日（水曜日）～3月7日（水曜日）午後5時30分まで（必着）に電子メールにより連絡先メールアドレス宛に提出してください。

事業計画提案書の提出

- 事業計画提案書を平成30年3月23日（金曜日）午後5時30分まで（必着）に大阪市平野区役所政策推進課（企画調整グループ）宛に持参もしくは送付してください。送付の場合は、送付後に電話で到着の確認を行ってください。
様式は問いませんが、P6の【基本事項】をご参照の上、できる限り具体性、実現性のある提案・意見をご提示ください。必要に応じて、計画のイメージや図面等をご提示いただいても結構です。

対話の実施

- ご提出いただいた提案資料をもとに、平成30年3月26日（月曜日）～3月30日（金曜日）までの間に対話を実施します。なお、実施日時及び場所等の詳細は、個別に参加事業者と調整させていただきます。

対話結果の公表

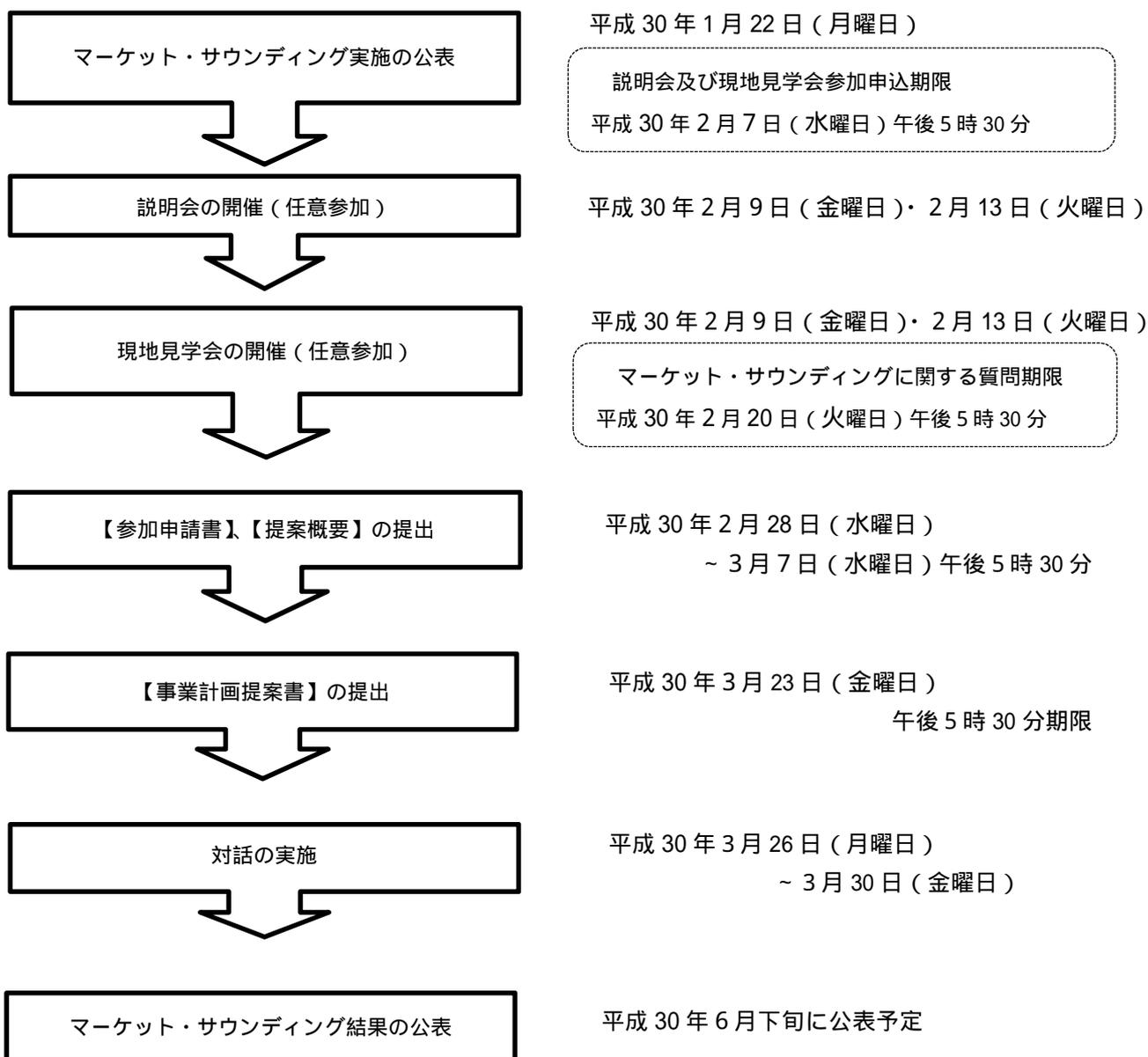
- マーケット・サウンディングの実施結果については、概要を平野区役所ホームページ等で公表します。公表にあたっては、あらかじめ参加事業者にも内容の確認を行います。
- 参加事業者の名称は非公表とします。また、参加事業者のノウハウを保護するために、具体的な事業計画等についても非公表とします。

その他留意事項

- 対話については、対話参加事業者のアイデア及びノウハウ保護のために個別に非公表で行います。
- 対話参加に要する費用（書類作成、参加費用、報酬など）は、対話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。
- 対話参加できる人数は、1グループ4名までとします。
- 所要時間は1グループ60分以内を目安とします。
- 必要に応じて追加対話（文書照会を含む）を実施させていただくことがあります。

- 本用地の利活用に関する事業者の公募等が行われた場合、当マーケット・サウンディングへの参加実績は優位性を持つものではありません。
- 大阪市暴力団排除条例第2条第2号に規定する暴力団員又は同条第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。

(スケジュール・イメージ)



5 その他

(1) 連絡先

大阪市平野区役所政策推進課（企画調整グループ）

〒547-8580 大阪市平野区背戸口3丁目8番19号 平野区役所2階

電話：06-4302-9903 ファックス：06-4302-9880

連絡先メールアドレス：tw0011@city.osaka.lg.jp

(2) 地域情報等

- 地域情報等については、「マップナビおおさか」で確認をください。

<https://www.mapnavi.city.osaka.lg.jp/webgis/index.html>

- 大阪市水道局図面閲覧オンラインサービス

<https://osakasuido.kanro.info>

- 公共下水道台帳

<http://www.city.osaka.lg.jp/kensetsu/page/0000370298.html>

(3) 意見募集

平野区役所が本用地を含む長吉ウェルカムタウン計画について、平成29年7～8月に実施した意見募集の結果を、以下の平野区役所ホームページに掲載しています。

http://www.city.osaka.lg.jp/templates/jorei_kohyo/hirano/0000408215.html

