

もと長吉長原東第3住宅用地（長原駅前用地）における
開発条件付き市有地売却に関する開発条件書

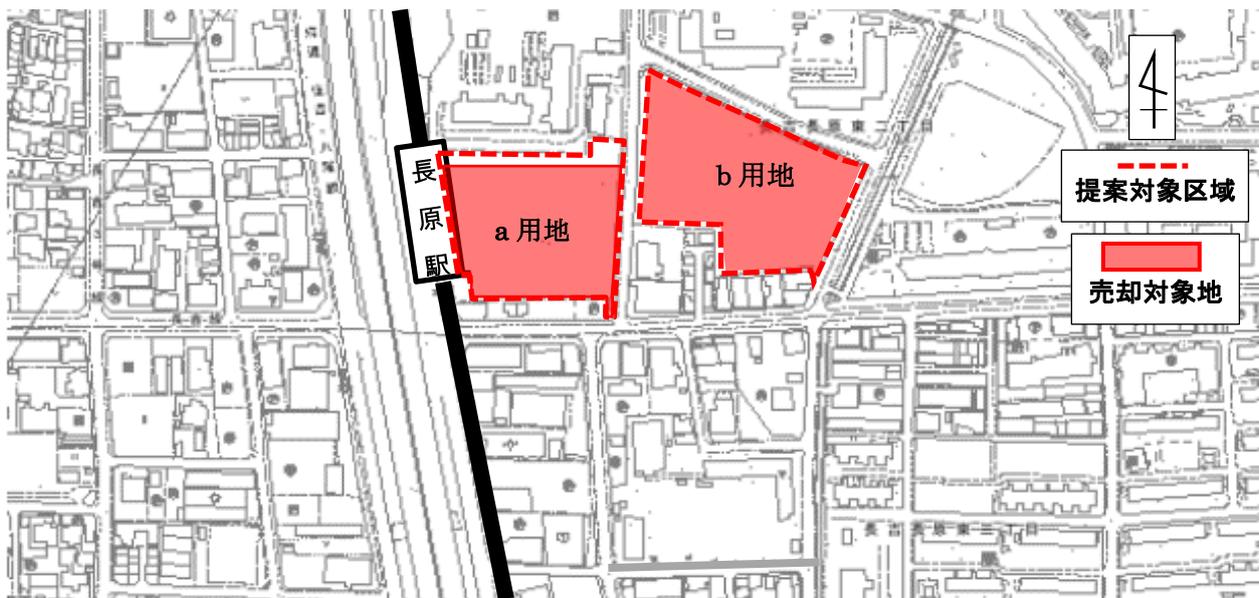
令和4年9月
大阪市

目次

I. 提案対象区域.....	3
II. 開発方針.....	3
II-1. 法令上の制限等.....	3
II-2. 上位計画.....	4
II-3. 基本方針.....	5
III. 開発条件（必須条件）.....	5
(A) 全体計画.....	5
(B) 施設整備計画.....	6
(C) 地域貢献計画.....	6
IV. 提案内容と前提条件.....	6
(A) 全体計画.....	6
(B) 施設整備計画.....	7
(C) 地域貢献計画.....	10
(D) 事業実現性.....	10

I. 提案対象区域

以下の区域を提案対象区域とし、以下の範囲において、計画提案を実現していただきます。



※詳細については、「物件調書」を参照

II. 開発方針

II-1. 法令上の制限等

計画提案にあたっては、都市計画法、建築基準法、土地区画整理法、道路法、その他関係法令及び大阪府、大阪市が定める条例、要綱等を遵守してください。

なお、これらの法令等の内容については、応募者自ら調査を行ってください。

また、開発事業予定者決定前に関係機関へ直接問い合わせを行うことはお控えください（もと長吉長原東第3住宅用地（長原駅前用地）における開発条件付き市有地売却に関する開発事業者募集プロポーザル実施要領「Ⅲ. 応募を検討する際の留意事項」に記載のお問い合わせ先を除く）。

(1) 都市計画（用途地域、防火・準防火地域、地区計画）

詳細な内容は、下記を参照してください。

<https://www.city.osaka.lg.jp/toshikeikaku/page/0000005121.html>

<https://www.city.osaka.lg.jp/toshikeikaku/page/0000005136.html>

<https://www.city.osaka.lg.jp/toshikeikaku/page/0000005265.html>

(2) 土地区画整理事業

- ・事業名称 長原駅前地区土地区画整理事業
- ・施行者 同意施行者 大阪市
- ・事業認可 令和3年12月28日
- ・施行面積 約1.1ha
- ・事業期間 令和3年12月28日から令和7年3月31日まで
- ・仮換地指定日 令和4年2月15日

※長原駅前地区土地区画整理事業の詳細については、下記URLをご覧ください。

<https://www.city.osaka.lg.jp/toshiseibi/page/0000556941.html>

(3) 主な関係法令等

- ① 高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律
- ② 自転車の安全利用の促進及び自転車等の駐車対策の総合的推進に関する法律
- ③ 土壤汚染対策法
- ④ 廃棄物の処理及び清掃に関する法律
- ⑤ 文化財保護法
- ⑥ 消防法
- ⑦ 下水道法
- ⑧ 水道法
- ⑨ ガス事業法
- ⑩ 電気事業法
- ⑪ 省エネルギー法
- ⑫ 電波法
- ⑬ 建設業法
- ⑭ 建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律
- ⑮ 建築物の耐震補修の促進に関する法律
- ⑯ 大気汚染防止法
- ⑰ 水質汚濁防止法
- ⑱ 駐車場法
- ⑲ 景観法
- ⑳ 大阪府生活環境の保全等に関する条例
- ㉑ 大阪府福祉のまちづくり条例
- ㉒ 大阪市環境影響評価条例
- ㉓ 大阪市建築物における駐車施設の附置等に関する条例
- ㉔ 大阪市自転車駐車場の附置等に関する条例
- ㉕ 大阪市都市景観条例
- ㉖ 大阪市みどりのまちづくり条例
- ㉗ 大阪市ひとにやさしいまちづくり整備要綱
- ㉘ 大阪市大規模建築物の建設計画の事前協議に関する取扱要領・同実施（技術）基準
- ㉙ 大阪市道路占用許可基準
- ㉚ 都市計画法に基づく開発許可制度に係る審査基準（大阪市） など

II-2. 上位計画

- ① 大阪市基本構想

<https://www.city.osaka.lg.jp/seisakukikakushitsu/page/0000005082.html>

- 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）

<https://www.city.osaka.lg.jp/toshikeikaku/page/0000515834.html>

③ 大阪市地域防災計画

<共通編・対策編>

<https://www.city.osaka.lg.jp/kikikanrishitsu/page/0000011958.html>

<資料編>

<https://www.city.osaka.lg.jp/kikikanrishitsu/page/0000042642.html>

④ 新・大阪市緑の基本計画

<https://www.city.osaka.lg.jp/kensetsu/page/0000239835.html>

II-3. 基本方針

計画提案は、次のビジョン及び基本計画並びに基本方針に沿って行ってください。

① 平野区将来ビジョン

<https://www.city.osaka.lg.jp/hirano/page/0000561710.html>

② 長吉ウェルカムタウン計画<基本計画>

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

③ 長原駅前未利用地を活用したまちづくり基本方針

<https://www.city.osaka.lg.jp/hirano/page/0000533632.html>

III. 開発条件（必須条件）

計画提案は、「長吉ウェルカムタウン計画<基本計画>」（以下「基本計画」という。）及び「長原駅前未利用地を活用したまちづくり基本方針」（以下「基本方針」という。）に沿った提案にするるとともに、以下に示す条件を満たしていることが必須です。

(A) 全体計画

- ・土地利用計画にあたっては、「長原駅前地区地区計画」に基づき、次の①～⑦のとおり地区施設を整備・維持管理してください。また、整備した地区施設の維持管理方法について示してください。

- ① 多目的広場1号 面積 450㎡以上
- ② 多目的広場2号 面積 250㎡以上
- ③ 多目的広場3号 面積 800㎡以上
- ④ 歩行者専用通路1号 幅員 2.5m 延長約 100m
- ⑤ 歩行者専用通路2号 幅員 2.5m 延長約 110m
- ⑥ 歩行者専用通路3号 幅員 2.5m 延長約 150m
- ⑦ 歩行者専用通路4号 幅員 2.5m 延長約 70m

- ・ a 用地北側の土地は長原駅前地区土地区画整理事業により、幅員約5mの自転車歩行者専用道路・広場として公共施設を整備する計画となっており、本市と別途締結する「長原駅前地区土地区画整理事業の施行に伴う自転車歩行者専用道路・広場の整備工事及び維持管理並びに財産の帰属に関する協定書(案)」に基づき、整備工事(※)、維持管理、財産の帰属を実施していただくこととします。

※整備については、本市仕様(アスファルト舗装)によるほか、美装化整備(カラー舗装、ブロック舗装など)によるグレードアップ仕様の提案も可能とします。

なお、整備における実工事費相当額（本市積算により認められる範囲に限る。）を本市が負担するものとします。（本市費用負担の詳細は、「長原駅前地区土地区画整理事業の施行に伴う自転車歩行者専用道路・広場の整備工事及び維持管理並びに財産の帰属に関する協定書（案）」に記載していますので、確認してください。）

（B） 施設整備計画

- ・売却対象となる a 用地には、大阪市高速電気軌道株式会社の高速度電気軌道施設構築物、大阪府の寝屋川流域下水道飛行場南幹線の下水管渠の所有及び管理を目的とした区分地上権が設定されており、本市と地上権者間で締結している区分地上権設定契約を承継していただくこととなりますので、区分地上権設定契約書の特約事項に記載の建築制限等を考慮した施設計画としてください。（別途配布「区分地上権設定契約書」を参照）
- ・a 用地の施設については、基本計画において駅前にぎわいエリアと位置づけられており、また、基本方針におけるにぎわい・集客拠点施設を導入するとしていることから、床面積 3,000 ㎡超かつ a 用地内に建設する建物の延床面積の 1/3 以上となる「核となる集客拠点施設」を計画してください。
- ・地区計画による建築物等に関する事項（建築物の用途制限や壁面位置の制限など）を厳守してください。

（C） 地域貢献計画

- ・a 用地の施設計画においては、住民相互の交流や健康づくり、子育て支援をはじめ地域住民の生活を様々な観点から支える施設も併せて計画してください。
- ・a 用地においては、長原駅から目的地までの移動手段（ラストワンマイル交通）の確保が課題となっているため、このラストワンマイル交通の結節点機能を 30 ㎡以上確保した提案を行い、あわせてラストワンマイル交通の運営手法を計画してください。なお、結節点機能については、個人所有以外で不特定多数の者の移動手段とします。
《 整備イメージ：オンデマンドバスの乗降場所、カーシェア用駐車スペース、シェアサイクル用駐輪スペースなど 》

IV. 提案内容と前提条件

計画提案にあたっては、基本計画及び基本方針に基づき、以下の各項目の前提条件を遵守して計画提案書を作成してください。

なお、開発事業予定者決定後の各種協議において、提案いただいた内容が変更される場合、または実現できない場合がありますが、本市はその責を負わないものとします。また、損害賠償請求、違約金の請求など一切応じられません。

（A） 全体計画

【提案内容】

事業コンセプト・土地利用計画

- ・基本計画のリーディング・プロジェクトとして、各エリアの市有地を段階的に活用していくことで、事業ニーズや定住ニーズを喚起しつつ、順次、新たな機能導入を図り、長吉地域東部全体で基本計

画の実現を果たすことを可能とする波及効果を生むための事業コンセプトとして次の事項を提案してください。

- ① 地域のにぎわい拠点の形成に係る開発コンセプト
- ② 東西敷地の一体感ある駅前形成に係る開発コンセプト
- ③ みどりを感じ、周辺の景観と調和する憩いの場の形成に係るコンセプト
- ④ にぎわい集客機能と共存・調和した住環境の形成（周辺の住環境への配慮）に係るコンセプト

- ・事業コンセプトを踏まえた土地利用計画を提案してください。なお、a 用地においては、地域のにぎわい集客に資する土地利用を、b 用地においては、駅前に相応しい住宅を中心に、可能な限り a 用地の施設を補完する商業・地域貢献機能等を含めた土地利用計画としてください。
- ・土地利用計画図には、縮尺 1/1000 程度で地区施設配置計画及び施設計画を提案していただき、地区施設については、多目的広場の各寸法・面積、歩行者専用通路の幅員を記載してください。
- ・提案対象区域間の歩行者の円滑な動線の確保と提案対象区域における土地利用の一体性を高めるための工夫を提案してください。
- ・土地利用計画にあたっては、周辺地域との調和に十分配慮した計画としてください。

【前提条件】

- ・土地利用計画においては、地区計画や用途地域の変更が伴う提案は受けることができません。
- ・a 用地北側の公共施設整備の提案にあたっては、次の①～⑤について留意すること。
 - ① 自転車歩行者専用道路の出入口には、速度抑制や飛び出し防止のために車止めポスト設置等の対策を行うこと
 - ② 自動二輪・原動機付自転車が進入できないよう注意喚起看板設置等の安全対策や、違法駐輪対策を考慮すること
 - ③ 原則、道路部分は道路構造令に基づく整備とすること
 - ④ 整備内容については、道路管理者及び交通管理者等との協議により変更となる可能性があること
 - ⑤ 公共施設東側の道路と接する部分には、『長原駅前地区地区計画により a 用地東側に南北に配置する歩行者専用通路 1 号』と『公共施設北側の既存の歩道』との連続性を考慮し、幅員 2.5m の歩道を確保すること。
- ・b 用地北側に接する市営住宅内通路については、幅員 12m（両側歩道 2.5m）の認定道路となる前提で提案してください。（大阪市が整備予定の建築基準法第 42 条第 1 項第 4 号指定予定の道路）

(B) 施設整備計画

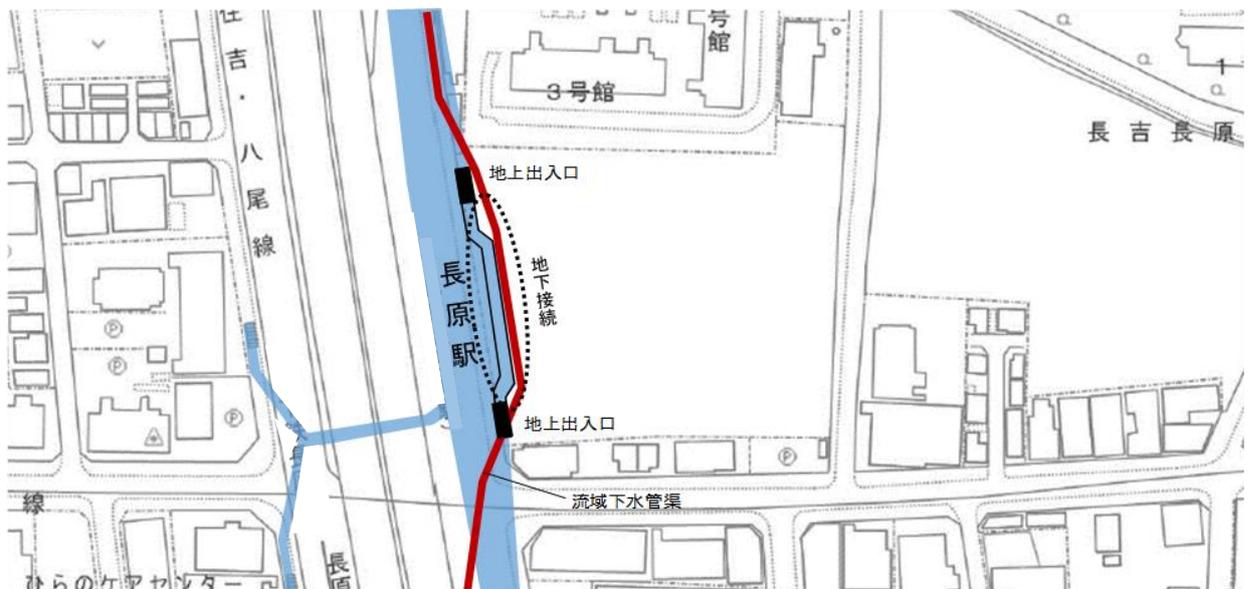
【提案内容】

施設整備計画について、次の事項を提案してください。

（必要に応じて図面やイメージ図などを用いて説明してください）

- ・施設等の規模（建築面積・延床面積・階数・最高高さ）、配置図、平面図、立面図、各階平面図、歩行者・自動車動線図、パース（全体の建築計画が視認できるもの及び周辺のまちなみとの調和が分かるもの）
- ・Osaka Metro 谷町線長原駅から計画施設への快適な歩行者動線の確保

- ・歩行者動線において、下図に示す **Osaka Metro** 谷町線長原駅へのアクセス利便性を考慮した、出入口施設の新設又は改修を提案することができます。提案する場合は以下の点に留意してください。
 - ①開発事業予定者が出入口施設の新設又は改修に要する費用を負担するものとし、計画施設利用者に限らず、長原駅利用者全体の安全性、利便性に配慮したものとしてください。なお、出入口施設を新設又は改修する場合、当該施設の所有及び維持管理の帰属については、その他の内容を含め、開発事業予定者決定後に大阪市高速電気軌道株式会社と十分協議する必要があります。
 - ②施設設置の提案内容は、区分地上権設定契約書の特約事項に記載の内容を遵守したものとしてください。
 - ③検討に必要となる、**Osaka Metro** 谷町線長原駅の地上及び地下構造物、大阪府の寝屋川流域下水道飛行場南幹線に関する資料については、守秘義務対象資料として本市より提供します。なお、大阪市高速電気軌道株式会社及び大阪府に対して、開発事業予定者決定前に直接問い合わせを行うことはお控えください。また、本提案において不明な事項がある場合は、実施要領の「IV. 質疑等について」に基づき、質疑書の提出により行ってください。



- ・周辺道路も含めた図面に自動車動線を記入するとともに、地区周辺交通を妨げず、周辺住環境へ配慮した適切で安全かつ良好な自動車動線とした考え方（交通渋滞が見込まれる場合、その対応案を含む）
- ・駅前であることを考慮して、徒歩圏外エリアからの自動車や自転車といった交通手段での利用も想定されることから、必要に応じた駐車・駐輪スペースの確保
- ・一部を住宅用途とする土地利用計画を図る場合は、住戸専用面積（集合住宅の場合）、戸建て住宅の敷地面積（戸建て住宅の場合）
- ・エリアのにぎわいを高め、長吉地域東部全体のまちづくりの展開に向けた波及効果を生む機能の具体案
- ・施設等の管理・運営形態（運営時間、セキュリティ等）
- ・施設等における想定雇用者（雇用者数、属性等）
- ・日影等に対する周辺地域住民の住環境や教育・保育環境等の保全に資する具体案
- ・騒音や振動等に対する周辺地域住民の住環境や近隣の教育・保育環境等の保全及び歩行者等の交通

安全の確保に資する具体案

- ・省エネルギーその他地球環境負荷軽減への具体案
- ・バリアフリー、ユニバーサルデザインへの具体的配慮案
- ・災害発生時において、地域に提供できる避難場所としての機能、収容人数等
- ・周辺を含む防犯・防災力向上に資する具体案
- ・景観配慮に関する工夫の具体案（大阪市景観読本を参考に作成すること）

【前提条件】

- ・自動車動線計画については、当該計画により新たに発生する交通量を勘案して、円滑な地区周辺交通が確保される計画としてください。
- ・a 用地に駐車場を設置する場合、中央環状線側からの車両の出入りについては、特に円滑な地区周辺交通が確保される計画としてください。
また、流入車両が中央環状線上に滞留しないような対策も含めた計画としてください。
- ・大阪市の建築物環境配慮制度を踏まえた省エネルギー、省CO₂等の先進的な環境負荷軽減の取組の導入等による周辺環境に配慮した計画としてください。

※大阪市の建築物環境配慮制度については、下記URLをご覧ください。

<https://www.city.osaka.lg.jp/toshikeikaku/page/0000114438.html>

- ・駅前に対応しい一体感のある施設計画としてください。
- ・基本計画及び基本方針を遵守したうえで、施設を住宅用途とする土地利用計画とする場合、次の①～⑥の計画条件により施設計画を作成してください。

なお、別途、地区計画においても、建築物の敷地面積の最低限度などの制限がありますので、必ず確認してください。

- ① 住戸専用面積は、共同住宅の場合、55㎡以上とし、タウンハウス若しくは戸建住宅の場合、75㎡以上とすること（住戸専用面積とは、住戸に供する専用部分のうち、バルコニー、ポーチ、廊下側から使用するメーターボックスなどを除いた部分の面積をいう）。
- ② タウンハウスで土地・建物登記を住戸毎に行う所有形態とする場合、各戸の敷地面積を150㎡以上とするとともに、住戸毎に建築基準法の接道条件を遵守した計画とすること。戸建住宅の場合は、各戸の敷地面積を150㎡以上とすること。
- ③ 各道路に面して、中高木や低木・花木等が適切に配置されている植栽計画とし、まちなみに配慮した緑化を行うこと。タウンハウス若しくは戸建住宅の場合は、建物の外壁は道路から1m以上セットバック（地区計画において別途定めがある場合を除く）し、その部分に適切に植栽するとともに、敷地面積の3%以上を緑化し、まちなみに配慮した緑化を行うこと。
なお、緑化面積は、樹木、植栽柵等の水平投影面積とする。
- ④ 「日本住宅性能表示基準による設計及び建設住宅性能評価」を受け、住宅性能評価書の交付を受けること。
- ⑤ 住宅金融支援機構「フラット35」の技術基準（「証券化支援住宅技術基準」）に適合した住宅を建設し、適合証明書の交付を受けること。
- ⑥ 開発事業予定者は、本件土地の開発に際し、建築確認申請を行う前に、上記に定める条件を満たした「事業計画書」及び「建築計画書」を本市に提出し、承認を得ること。

(C) 地域貢献計画

【提案内容】

地域貢献計画について、次の事項等を提案してください。

- ・住民相互の交流や健康づくり、子育て支援をはじめ地域住民の生活を様々な観点から支える施設等の用途（業種・業態等）、規模（延床面積、配置等）、運営・管理形態（運営時間等）
- ・敷地内の開放等、地域の回遊性、移動上の利便性向上に資する施設の整備、管理計画
- ・地域と連携した防災力向上に資する取組（水害時避難ビルへの登録等）
- ・その他、周辺住民等との交流や協働の促進に資する、周辺地域との具体的連携案

(D) 事業実現性

【提案内容】

(1) 事業スケジュール

- ・計画提案の事業実施に必要な許認可等の手続き、建設工事及び事業供用までの想定スケジュールを提案してください。
- ・段階的な供用開始を想定した事業スケジュールの提案も可能とします。

(2) 事業実現に向けた実施体制及び仕組み

- ・事業実現に向けて、着工までの手続き等を含めて円滑かつ着実に事業を実施していく体制や仕組み等を提案してください。
- ・将来にわたって、安定した事業の継続可能性を判断するため、経営リスクマネジメントに基づく取組みを提案してください。
- ・所有権移転登記後において、持ち分に応じた共有物分割をする場合は、その内容・体制等を提案してください。

(3) 資金計画書

- ・本物件に関する事業についての資金計画書(資金調達先金融機関名を含む)を提案してください。
- ・総事業費の内訳を提案してください。(共同で応募する場合は、代表事業者がとりまとめて作成してください。)

【前提条件】

事業スケジュールについて、次の条件を遵守し、提案してください。

- ・本物件に建設予定の建物の事業スケジュールについては、本物件引渡し完了後、2年以内に建設工事に着手し、5年以内に全ての工事を完了する計画としてください。なお、段階的な供用開始を想定した事業スケジュールを提案する場合においても、上記の期間内に建設工事に着手及び工事を完了し、事業を開始するスケジュールとしてください。
- ・また、a用地北側の公共施設整備についても、スケジュールを示してください。