

**もと市岡商業高等学校跡地活用に係る
マーケット・サウンディング（市場調査）実施要領**

1 実施概要

（１）マーケット・サウンディング（市場調査）の名称

「もと市岡商業高等学校跡地活用に係るマーケット・サウンディング（市場調査）」

（２）調査の趣旨・背景

「もと市岡商業高等学校跡地」（以下、「本用地」という。）は、長らく商業高等学校の用地として使用されてきましたが、平成 24 年 3 月に閉鎖され、以降、未利用の状態が続いています。

本用地は約 2 ヘクタールもの面積を持つ大規模用地であり、周辺には弁天町駅のほか、大阪ベイタワーなどの大型複合施設等が立地するなど様々な機能が集積したエリアに立地しています。

さらに、夢洲における 2025 年大阪・関西万博の開催や IR 区域整備計画の認定により、弁天町駅周辺エリアは、ベイエリア＝ニシにおける玄関口としての注目度が非常に高まっています。

現在は、JR 大阪環状線及び Osaka Metro 中央線弁天町駅のリニューアル工事が進められ、また、駅南側には、区民センターや図書館などの公共施設を移転・集約した港区土地地区画整理記念・交流会館が本年 4 月に開館するなど、周辺の状況が大きく変化しようとしています。

このような状況のもと、区民・事業者・行政がまちづくりの将来像を共有し、協働して弁天町駅周辺のまちづくりを推進していくことを目的として、本年 4 月に「弁天町駅周辺まちづくりビジョン」を策定しました。

「弁天町駅周辺まちづくりビジョン」に定める弁天町駅周辺のまちづくりのコンセプトや土地利用・空間形成の考え方を踏まえつつ、事業者の視点からの本用地に対する現実的な活用ニーズや可能性を把握して、今後の本用地の活用の公募条件設定にかかる検討の参考とするため、今回「マーケット・サウンディング（市場調査）」を実施することとしました。

この調査では、広く民間事業者からの意見や提案などを求め、民間事業者との対話（ヒアリング）を通じて、実現可能な事業アイデアや参画意向等を把握したいと考えています。

以上のような趣旨をご理解のうえ、本調査に対して、積極的、意欲的なご提案をいただくことを期待しています。

2 本用地の概要

(1) 土地の概要

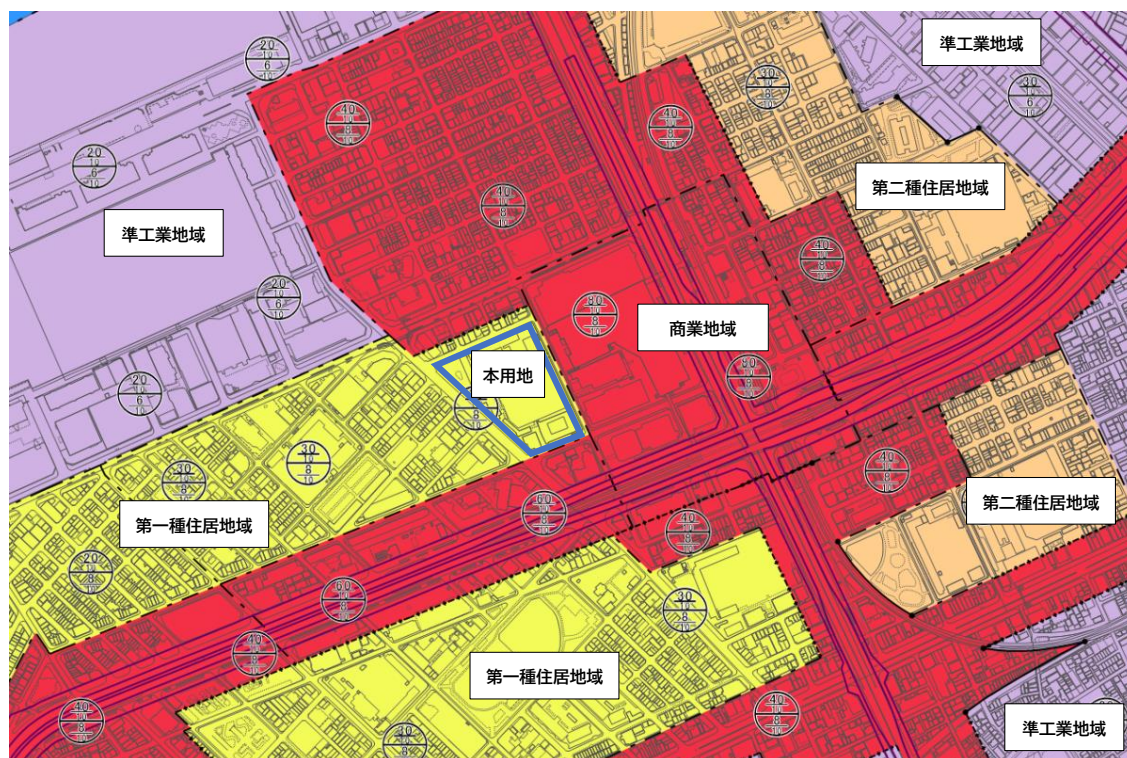
○位置図



○概要

所在地（地番）	大阪市港区弁天1丁目5-1 JR 大阪環状線及び Osaka Metro 中央線弁天町駅から徒歩約5分
用地面積	19,408.29 m ²
土地所管局	教育委員会事務局
都市計画による制限	[区域区分] 市街化区域 [用途地域] 第一種住居地域 [防火地域及び準防火地域] 準防火地域 [容積率／建蔽率] 300％／80％
現況	学校構造物（校舎等）が現存（平成24年3月供用廃止）
その他	[接面道路の状況] 北東側：市道 現況幅員約11.0m（港区第121号線） 北西側：市道 現況幅員約8.0m（港区第27号線） 南西側：市道 現況幅員約27.0m（港区第127号線） 南東側：市道 現況幅員約15.0m（港区第45号線） [土壌汚染] 履歴調査の結果、一部で土壌汚染が存在するおそれがあるため、現在調査中です

○本用地周辺の用途地域図



(2) 残存建物概要

建築面積	5,097.13 m ²
延床面積	10,692.75 m ²
構造	校舎等：鉄筋コンクリート造、クラブ室棟等：鉄骨造、倉庫：軽量鉄骨造及び木造
その他	[耐震診断結果] Is 値=0.05～0.6（一部、新耐震基準適応の建物を除く） [アスベストの使用状況等] 調査の結果、建物の一部にアスベストが使用されています

3 関連する計画等

○「港区まちづくりビジョン」（令和5年4月改定）

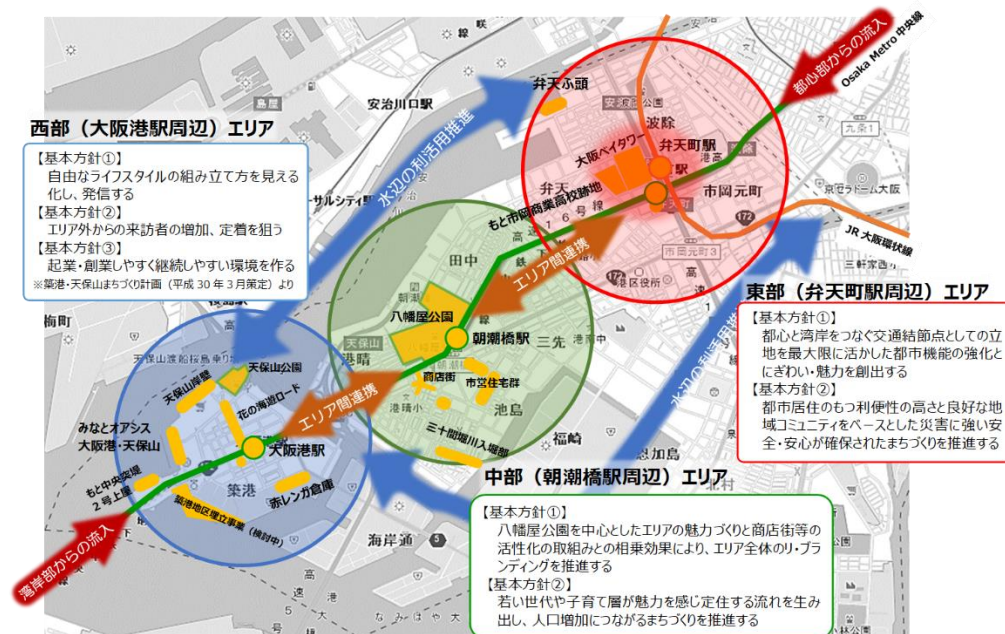
区の将来像を『未来と世界にひらくまち・港区』と定め、『訪れたい魅力と活気あふれるまちづくり』を柱の一つとして掲げています。

『「2025年大阪・関西万博」開催時には、国内外から多数の観光客が港区に訪れることが見込まれることから、この機会を逃すことなく港区の魅力を国内外に発信し、豊富な観光・集客資源を活かして、まちづくりの視点からより一層地域のにぎわいの創出や地域の活性化をめざす』としており、本用地はまちづくりに活用できる資源・資産として位置づけられ、その活用策等の検討を具体化する必要がある、としています。

○「港区エリア別活性化プラン」(令和5年3月改定)

本用地を含む東部（弁天町駅周辺）エリアの基本方針として、『都心と湾岸をつなぐ交通結節点としての立地を最大限に活かした都市機能の強化、にぎわい魅力創出』及び『都市居住の利便性の高さと良好な地域コミュニティをベースとした災害に強い安全・安心が確保されたまちづくりを推進』と定めています。

本用地については、具体的な取組の方向性として、『2025年の万博開催を目標年として、民間による有効活用に向けた検討を進めるとともに、検討と並行して、地域の活性化に貢献する暫定活用を進める』こととしています。



○「弁天町駅周辺まちづくりビジョン」(令和6年4月策定)

弁天町駅周辺のまちづくりのコンセプトとして、『世界にひらかれたニシの玄関づくり』、『居心地よく歩きたくなる空間づくり』、『水・みどりのある暮らし豊かな環境の創出』、『安全安心の充実』、『多文化共生によるまちづくり』、『文化・産業を発展させる人の掘り起こし・育成』の6つを掲げています。

土地利用・空間形成の方向性において、本用地については、『国際拠点ベイエリアとの連携強化』を図るエリアと『地域交流拠点の形成強化』を図るエリアが交わる位置にあり、両方に資する活用を求めるエリアとしています。





4 マーケット・サウンディングの内容

(1) マーケット・サウンディングの対象者

対象者は、本用地の利活用アイデアを提案し、かつ実行する意向を有する法人又は法人のグループとします。

ただし、次のいずれかに該当する場合を除きます。

- ① 地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の 4 の規定に該当する者
- ② 会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）及び民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）に基づく更生・再生手続きの者
- ③ 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

(2) 前提条件及び提案を求める内容

「弁天町駅周辺まちづくりビジョン」に沿った提案にするとともに、以下に示す条件を満たしてください。

①平面広場等（平面広場、歩行者用通路）の整備

- ・地域住民や来街者が居心地よく歩きたくなる空間、子育て世帯が魅力を感じる空間、及びうるおいあるみどりの空間を創出するため、平面広場（例えば、天然芝や人工芝の広場等）

及び歩行者用通路等の整備と維持管理を行う提案としてください。

- ・平面広場等は、敷地面積の最低2割を確保し、可能な限り広い平面広場の提案を求めます。
- ・平面広場は、分割して配置することは不可とします。
- ・ウォークアブルな空間形成のため、本用地の外周部には歩行者動線の改善に寄与する歩行者用通路を整備する提案としてください。

②にぎわい・集客拠点施設（商業、宿泊等）の整備

- ・国際観光・交流拠点の形成をめざすニシの玄関口として、質の高い都市空間の形成を図るとともに、周辺地域へにぎわいの波及効果が期待できる、にぎわい・集客拠点施設（商業や宿泊等）を整備する提案としてください。
- ・今後、国内外からの来街者や外国人居住者等の増加が予想されることから、多文化共生・交流（外国人の生活支援、地域との相互交流等）や防災機能強化（津波避難、備蓄等）等の観点を踏まえた施設整備や活用についても検討してください。これらは、「③その他」に記載する住居を設ける場合は、そちらに整備する提案としても構いません。

③その他

- ・既存の建物及び工作物すべてを開発事業者にて解体撤去することを条件とします。
- ・一部住居を設ける提案は可としますが、最小限としてください。その場合、にぎわい・集客拠点施設との複合とする提案としても構いません。
- ・周辺の鉄道駅や商業施設との回遊性及び動線を確保するための対策についてのお考えがあれば提案してください（横断歩道の整備・移設、デッキ整備等）。
- ・地域住民から西側正門付近の既存樹木の保全の要望があることから、可能な限り既存樹木を活かした提案を希望します。

【事業方式等について】

- ・事業方式は、貸付によるものとします。また、賃貸借期間は、10年以上50年未満を基本とします。
- ・一部住居を設ける等の提案の場合、50～70年程度も可能とします。
- ・その他に有益と考えられる提案があれば、その提案も追加でお示しください。
- ・「弁天町駅周辺まちづくりビジョン」の推進に大きく寄与すると考えられる活用案を実現するために必要な規制緩和や条件等があれば、その内容も含めて提案できるものとします。

(3) 提案資料の作成項目

可能な限り、下表の項目に沿って、提案資料を作成ください。提案資料の体裁は自由です。
なお、ご提案いただけない項目・内容があっても構いません。

項目	主な内容
全体計画	開発コンセプト 全体配置計画 空間形成の考え方（デザインパス） 歩行者動線、車両動線
平面広場等	コンセプト 平面広場等の規模・維持管理の考え方 平面広場の想定される活用事例
にぎわい・集客拠点施設	コンセプト 各施設の規模・機能（建物高さや基礎構造含む）
開発想定者数	来街者数、従業員数等（算定根拠含む）
周辺との連携	周辺の鉄道駅や商業施設などとの連携
開発スケジュール	全体工程、開発時期
その他	賃貸借期間や賃料の想定 開発条件や事業化に向けた課題事項 提案する活用案を実現するために必要な規制緩和等があればその内容 一部住居を設ける提案に限り、貸付期間終了時における施設の除却及び更地にして返還する方策

(4) 対話（ヒアリング）内容

対話については、以下の内容についてのご意見をお聞きする予定です。

- ① 提案内容と、弁天町駅周辺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
- ② 想定する施設及び機能の概要・位置・規模・管理運営、開発スケジュール等に関する事項について（特に、平面広場の規模、維持管理の考え方、その活用事例について、可能な限り具体的に）
- ③ 本用地の市場における評価や魅力について
- ④ 賃貸借期間や賃料の想定について（可能な範囲で）
- ⑤ 周辺地域に波及効果が期待できるコアとなる機能として、（現時点では商業や宿泊等を想定）他に想定されるもの（もしくは商業や宿泊等においてコアとなる施設内容）について
- ⑥ 周辺鉄道事業者や民間事業者との弁天町駅周辺エリアのまちづくりに係る連携について
- ⑦ 事業実施にあたっての必要な規制緩和や条件について
- ⑧ 一部住居を設ける提案に限り、貸付期間終了時における施設の除却及び更地にして返還する方策について

5 マーケット・サウンディングの進め方

(1) スケジュール

内 容	日 程
① 実施の公表	令和6年9月30日（月）
② 説明会・現地見学会の参加申込書の提出	令和6年10月15日（火）
③ 説明会・現地見学会の開催	令和6年10月17日（木）、18日（金）
④ 質問書の提出期限	令和6年10月28日（月）
⑤ 質問に対する回答期限	令和6年11月6日（水）
⑥ 対話参加申請書及び提案概要の提出期限	令和6年11月21日（木）
⑦ 提案書の提出期限	令和6年12月9日（月）
⑧ 対話の実施	令和6年12月10日（火） ～令和6年12月23日（月） 予定
⑨ 提案結果の公表	令和7年1月中旬頃予定

(2) 説明会・現地見学会の開催

開催日時	令和6年10月17日（木）10:00～ 令和6年10月18日（金）14:00～
開催場所	港区民センター第3集会室 （大阪市港区磯路1-7-17 港区土地区画整理記念・交流会館6階）
参加方法	「説明会・現地見学会の参加申込書」（別紙1）に必要事項を記入の上、「8 問合せ先」の連絡先メールアドレス宛てに送付してください。 ※件名は、「市商説明会参加申込」としてください。
受付期間	令和6年9月30日（月）～10月15日（火）17時30分まで
参加人数	1事業者あたり2名まで

※ 説明会・現地見学会の参加は任意です。説明会・現地見学会への参加は、対話への参加の必須条件ではありません。

※ 説明会当日は、本実施要領は配布しませんので、各自プリントアウトし、持参してください。

※ 説明会終了後、現地へ案内させていただきます。

(3) 質問の受付

質問方法	「質問書」（別紙2）に必要事項を記入の上、「8 問合せ先」の連絡先メールアドレス宛てに送付してください。 ※件名は、「市商MS質問書」としてください。
受付期間	令和6年10月18日（金）～10月28日（月）17時30分まで

※ 電話・ファックスや来訪などによる質問は受付いたしません。

※ 回答は、大阪市港区役所ホームページにおいて、令和6年11月6日（水）までの間に随時公表します。

(4) 対話への参加申込・提案概要の受付

申込方法・提出書類	「参加申請書」(別紙3)及び「提案概要」(別紙4)に必要な事項を記入の上、「8 問合せ先」の連絡先メールアドレス宛てに送付してください。 ※件名は、“市商参加申請・提案概要”としてください。
受付期間	令和6年10月18日(金)～11月21日(木)17時30分まで

※ 参加申請書において、対話実施希望日時をご提示ください。それをもとに、電話もしくは電子メールにて対話実施日時を調整させていただきます。

(5) 提案書の受付

提出書類	様式は問いませんが、P.7の「提案資料の作成項目」に沿って、出来る限り具体性、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。
提出方法	提案書をPDFデータにして、「8 問合せ先」の連絡先メールアドレス宛てに送付してください。 ※件名は、“市商提案書提出”としてください。
受付期間	令和6年10月18日(金)～12月9日(月)17時30分まで

※ データ容量が大きく送付できない場合は、電話等でご連絡ください。

(6) 対話の実施

開催日時・場所	令和6年12月10日(火)～12月23日(月)予定 ※具体的な開催日時・場所については、提案者ごとに別途個別に調整させていただきます。
対話回数・時間	原則1回、1時間程度を予定
参加人数	1事業者(1グループ)あたり4名まで

※ 提案書とは別に追加資料等をご用意いただいても構いません。その際、紙媒体で5部ご提出ください(事前に提出いただいている資料は不要です)。

※ モニターでの説明等をご希望の際は事前にお知らせください。その際、当日は必要なデータを格納したPC(HDMI端子対応)をご準備ください。モニターとHDMIケーブルはこちらでご用意いたします。

(7) 実施結果の公表

マーケット・サウンディングの実施結果については、参加事業者の名称は非公表とし、アイデア及びノウハウの保護に配慮したうえで、概要を取りまとめたものを、港区のホームページで公表します。公表にあたっては、あらかじめ参加事業者に内容の確認を行います。

6 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開で行います。
- ・ 対話参加に要する費用は、対話参加事業者の負担となります。
- ・ 必要に応じて追加対話（文書照会を含む）をお願いすることがあります。
- ・ 本用地の活用に関する事業者の公募等が行われた場合、当対話への参加実績は優位性を持つものではありません。
- ・ マーケット・サウンディング実施後、調査結果を精査し、事業者公募の実施を検討することから、事業者公募が行われない場合もあります。
- ・ 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、今後事業者公募を実施する場合の条件を検討する際の参考としますが、必ず反映されるものではないことにご留意ください。

7 参考資料

港区まちづくりビジョン（大阪市港区 HP）

〈URL〉<https://www.city.osaka.lg.jp/minato/page/0000503234.html>

港区エリア別活性化プラン（大阪市港区 HP）

〈URL〉<https://www.city.osaka.lg.jp/minato/page/0000535010.html>

弁天町駅周辺まちづくりビジョン（大阪市港区 HP）

〈URL〉<https://www.city.osaka.lg.jp/minato/page/0000625856.html>

本用地に係る地域情報等については「マップナビおおさか」で確認してください

〈URL〉<https://www.mapnavi.city.osaka.lg.jp/osakacity/Portal>

大阪市水道局図面閲覧オンラインサービス

〈URL〉<https://osakasuido-kanro.jp/onlineDrawingBrowse/agreement>

大阪市建設局下水道台帳情報ホームページ

〈URL〉https://www.gesuikanro.city.osaka.lg.jp/emap/html/bbs/bbs_index.jsp

8 問合せ先

大阪市港区役所協働まちづくり推進課（エリア開発推進担当） 細江、岡添

〒552-8510 大阪市港区市岡1丁目15番25号

電話：06-6576-9885

連絡先メールアドレス：tg0002@city.osaka.lg.jp