

上大和川住宅跡地の活用に係る
マーケット・サウンディング（市場調査）
実施要領

令和7年1月
大阪市東住吉区役所

1 実施概要

(1) 調査の名称

上大和川住宅跡地の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

東住吉区では、「東住吉区まちづくりビジョン」を策定し、ビジョンの趣旨に賛同する事業者等とともに、ビジョンの実現に向けてまちづくりを戦略的に展開しているところです。

区南部の住道矢田地域は、昭和30年4月に大阪市域に編入され、戦後の大阪市の人口回復期と期を同じくして市内における住居エリアとして発展してきましたが、近年は少子高齢化が進み、空地や空き家等が多く発生し、生活利便性の低下と地域の魅力の低下を引き起こしている状況です。

一方で、この数年は若いファミリー層の流入が見られ、戸建てと低層集合住宅への建て替えが進み、人口及び世帯数が増加傾向に転じており、従前から居住している高齢住民と流入傾向にあるファミリー層等の多世代が交流できる機会が求められています。

多くの生産緑地地区を有し、大和川の河川敷が近接している等、市内では自然の景観が多く残っている地域で、都市部においては貴重な農空間が多く残っており、都心直近で農活動が楽しめる場所として可能性を有しています。

このような状況のもと、市営住宅の跡地に広がっている3,000㎡を超える未利用地について、貸農園等の農体験を供給する空間として活用し、農のあるライフスタイルを促進し、地域住民への健康的な余暇活動の提供や、都心部からの人々の来客誘発と交流人口の増加といった「東住吉区まちづくりビジョン」に掲げる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対象用地に対する現実的な活用ニーズや可能性を把握して、今後の未利用地の活用による農空間の創出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。

○「東住吉区まちづくりビジョン」（令和３年３月策定）

道路、公園、交通ネットワーク、土地利用形態など、主にハード面での東住吉区の将来的なまちづくりの方向性について、中長期的な視点でまちの課題を明らかにし、目標とする将来像を定め、その実現に向けた施策・事業を戦略的に展開していくための指針

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

○「農とスポーツのある健康的な暮らし」

「東住吉区まちづくりビジョン」で示す区がめざす４つの暮らしのあり方とまちづくりの方向性の１つです。

本用地を含む区南部には農地が多く残存しており、生産緑地として保全されています。

これらは都心に近い農地として高いポテンシャルを持っているといえますが、一方で個人の営農行為のみでは持続性に課題があるといえ、これらを地域資源とした活用の促進が望まれます。



農空間のイメージ

（具体的な方策とめざす目標像について）

- ・空地化した宅地を積極的に貸農園等の農体験を供給する空間として活用し、農のあるライフスタイルを促進
- ・農空間や農体験の普及促進により、地域住民への健康的な余暇活動の提供や、都心部からの人々の来訪誘発と交流人口の増加
- ・健康促進のためのプロジェクトや食育、宿泊等と併せてパッケージ化することで、他のまちにはない魅力のある農体験を提供

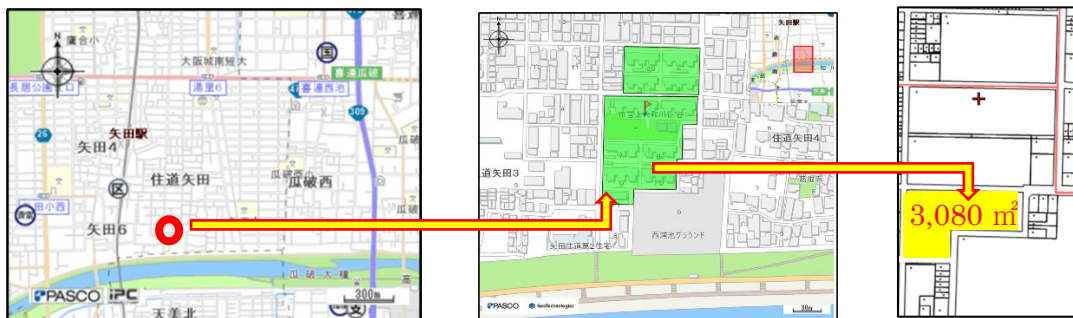
2 対象用地

本用地は、近畿日本鉄道南大阪線矢田駅から徒歩 10 分圏内に位置する立地条件にあり、国道 479 号線（長居公園通）から南に 1 km 程度、南側には大和川の河川敷が近接しており、主に住居エリアに位置し、本用地の所管局の都市整備局において将来的には土地売却する予定となっております。

もともとは、長らく大阪府営上大和川住宅として運用され、平成 27 年 8 月に大阪市に移管されてからは大阪市営上大和川住宅として使用されてきましたが、令和 4 年 2 月に閉鎖され、現在は更地になっています。

なお上大和川住宅跡地はおよそ 1.4ha となり、うち対象用地は最も南側に位置する 3,080 m²となります。

○位置図



○概要

所在地（地番）	大阪市東住吉区住道矢田 3 丁目 1
用地面積（所有者）	3,080.54 m ² （大阪市）
都市計画による制限	[用途地域] 第 1 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] 200％／80％
現況	空地
その他	[接面道路の状況] 東側：市道 現況幅員約 4.0m（東住吉区第 2000-03 号線） 西側：市道 現況幅員約 4.7m（東住吉区第 2000-04 号線） 南側：市道 現況幅員約 5.2m（東住吉区第 2000-03 号線） 北側：道路に面せず [土壌汚染] 「土壌汚染対策法に基づく 要措置区域・形質変更時要届出区域」に該当していません。

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、本用地の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。

(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、5年の範囲内で提案してください。なお、事業期間には農空間の創出にかかる整備及び原状回復期間を含むものとします。

イ 契約形態等

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

東住吉区役所との協働事業として本用地を活用いただくことを想定しているため、土地使用料の負担は求めない予定です。

ただし、東住吉区まちづくり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。

(3) 提案に求める内容

提案にあたっては、「1 (2) 調査の趣旨・背景」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。

調査票に別紙として図面やイメージ図等を添付することも可能です。本市としては、できる限り具体的な提案資料を希望します。

① 活用のアイデア・イメージ

② 事業内容

③ 「東住吉区まちづくりビジョン」に掲げるコンセプトや土地利用・空間形成の方向性の実現に寄与する取組のアイデアと実施の可能性

④ 参画にあたっての懸念事項や本市に求める条件等

4 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
① 実施要領の公表	令和7年1月21日（火）
② 質問の受付期間	令和7年1月21日（火）～令和7年2月6日（木）
③ 質問に対する回答	令和7年2月20日（木） 予定
④ 現地見学会の申込期限	令和7年2月5日（水）
⑤ 現地見学会の実施	令和7年2月7日（金）
⑥ 対話参加・提案の受付期間	令和7年2月27日（木）～令和7年3月3日（月）
⑦ 対話の実施	令和7年3月6日（木）～令和7年3月10日（月）
⑧ 実施結果の公表	令和7年3月下旬 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】 令和7年2月6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「上大和川住宅跡地の活用に係るマーケット・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】 令和7年2月20日（木） 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】 令和7年2月5日（水）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「上大和川住宅跡地の活用に係るマーケット・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】 令和7年2月7日（金）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】 令和7年2月27日（木）～3月3日（月）午後5時【必着】

【提出方法】 様式3「対話参加申込書」に必要事項を記入のうえ、提案内容と一緒に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「上大和川住宅跡地の活用に係るマーケット・サウンディング参加申込」としてください。

【留意事項】

- ・提案書の様式は問いませんが、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ください。

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】 令和7年3月6日（木）～3月10日（月）

【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。3月3日（月）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、3月4日（火）正午までに「6 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】 令和 7 年 3 月下旬予定

5 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。

6 問合せ先

○マーケット・サウンディング全般に関すること

大阪市東住吉区役所総務課（事業企画担当）

担当：嘉納・小杉

〒546-8501 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

連絡先メールアドレス：tv0001@city.osaka.lg.jp