

生野区内未利用地（鶴橋一丁目）の活用に関する
マーケットサウンディング（市場調査）結果

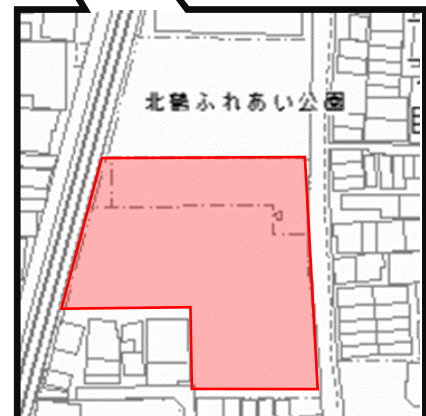
1 調査期間

令和4年9月16日	実施公表
令和4年10月7日	説明会開催
令和4年11月11日～11月24日	対話参加申込・提案書の受付
令和4年12月1日～12月5日	対話の実施

2 対象用地

生野区内未利用地

所在地：大阪市生野区鶴橋1丁目5584番9



3 活用に当たっての主な要件

(必須要件)

- 事業用定期借地契約（50 年未満）で事業者の事業の用途に使用する建物を建設・運営いただくこと
- 事業開始時期は令和 8 年 4 月 1 日までであること
- 建物の一部に「避難スペース」「避難所運営事務所スペース」「備蓄倉庫」の設置を必須とし、発災時以外の平常時には地域住民が一時的に使用可能とすること

(任意要件)

- 北鶴橋地域の特性(本市密集市街地重点エリア)をふまえ地域防災活動をはじめ、平時から災害時に至るまで地域と緊密に連携し地域貢献に資するものであること

4 対話の主な内容

- ・提案内容、提案に至った背景について
- ・想定する施設の概要（施設および機能の概要、施設の使用目的、「避難スペース」等の平常時の使用用途、敷地内における建築場所、施設の管理運営方法等、災害時における必須スペース以外の使用の有無、地域住民や区役所との連携イメージ等）
- ・建物建設にかかる工事期間について
- ・事業収支
- ・市場における対象物件の評価・魅力について
- ・活用に当たっての参加意欲や本市に求める条件等（賃料・貸出期間含）について等

5 調査実施結果

(1) 参加事業者

対話の実施 6 社（うち 2 社は共同提案）

(2) 提案及び対話内容

①活用アイデア（用途）について（1 つまたは複数の組合せ）

- 医療機関
- 福祉施設
- 店舗
- 都市型漁業施設
- ホテル
- 分譲マンション※

②活用に当たっての要件について

- ・上記 3 の活用に当たっての主な要件のうち必須要件をいずれも満たしながら（※分譲マンションを除く）、任意要件の地域の諸行事への協力等、地域貢献に資する活用方法を提案いただきました

③事業者からの主な意見について

【条件に関することや大阪市に求めること】

- ・北側に隣接する公園とのつながりを意識した施設整備を行う際に、公園については行政で整備していただきたい
- ・投票所としての利用については、面積等によるが調整していきたい
- ・休日や施設休業日に発災した場合の、地域住民の方の避難スペース等へのアクセスについては、当該施設の職員が駐在している場合はその職員が対応するが、駐在していない場合は、鍵の貸し出しや、外部から直接、避難スペース等へのアクセスルートを確保することを検討する
- ・空地进行を多く設けることは難しいが、地域との連携については工夫したい

【事業者としての考え】

- ・立地的に JR 大阪環状線から見えるものであり、注目度は高いと考えている。ランドマークにふさわしい建物にしたいという思いはある
- ・地域に開かれた「都市型漁業施設」をめざし、地域、行政とともに検討していきたい
- ・鶴橋駅、コリアタウン、いくのコーライブスパークも含め、回遊するようなまちづくりを地域や行政とともに進めていきたい
- ・生野区の特徴に多国籍、多文化というものがあるが、語学面では可能な限り協力をする。地域にとって身近な施設でありたいと考えている

【その他参考】

- ・70 年もしくは 70 年以上の長期間の契約期間を希望する
- ・売却など、事業用定期借地契約以外の枠組みも検討してほしい