

もと大阪市城東区役所用地の活用に向けた
マーケットサウンディング（市場調査）

実施要領

平成 30 年 5 月

大阪市城東区役所

もと城東区役所用地の活用に向けた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) 調査の名称

「もと城東区役所用地の活用に向けたマーケットサウンディング（市場調査）」

(2) 調査の趣旨・背景

「もと大阪市城東区役所用地」（以下、「本用地」という）は、永らく城東区役所用地として使用されていましたが、平成 28 年 3 月に、城東区役所を含む複合庁舎が蒲生公園南側に完成し、移転したことから供用を廃止しました。

当初は、本用地の売却益を新庁舎の建替え財源に充てるとされていたことから、本用地は価格競争による売却を行う予定でしたが、区の課題について意見を伺う区政会議等において、価格競争による単純売却ではなく、まちづくりの観点を踏まえて土地活用を行うようご意見があったことから、新庁舎の財源としての収入確保を行うとともに、地域の実情に即した有効な活用を行いたいと考えてきました。

このたび、城東区をとりまく課題や区の運営方針等の区のみちづくりの方向性等を踏まえ、「もと城東区役所用地活用について（素案）」（資料 1・2）（以下、「素案」という）をとりまとめました。

この素案をたたき台として、パブリックコメント等により地域のみなさまの意見をお聞きするとともに、今回、本用地において、民間事業者で実現可能な幅広い事業アイデア、参画意向、市場性の有無等を把握することを目的に、市が実現を期待する施設・機能等に関してマーケットサウンディング（市場調査）を実施します。

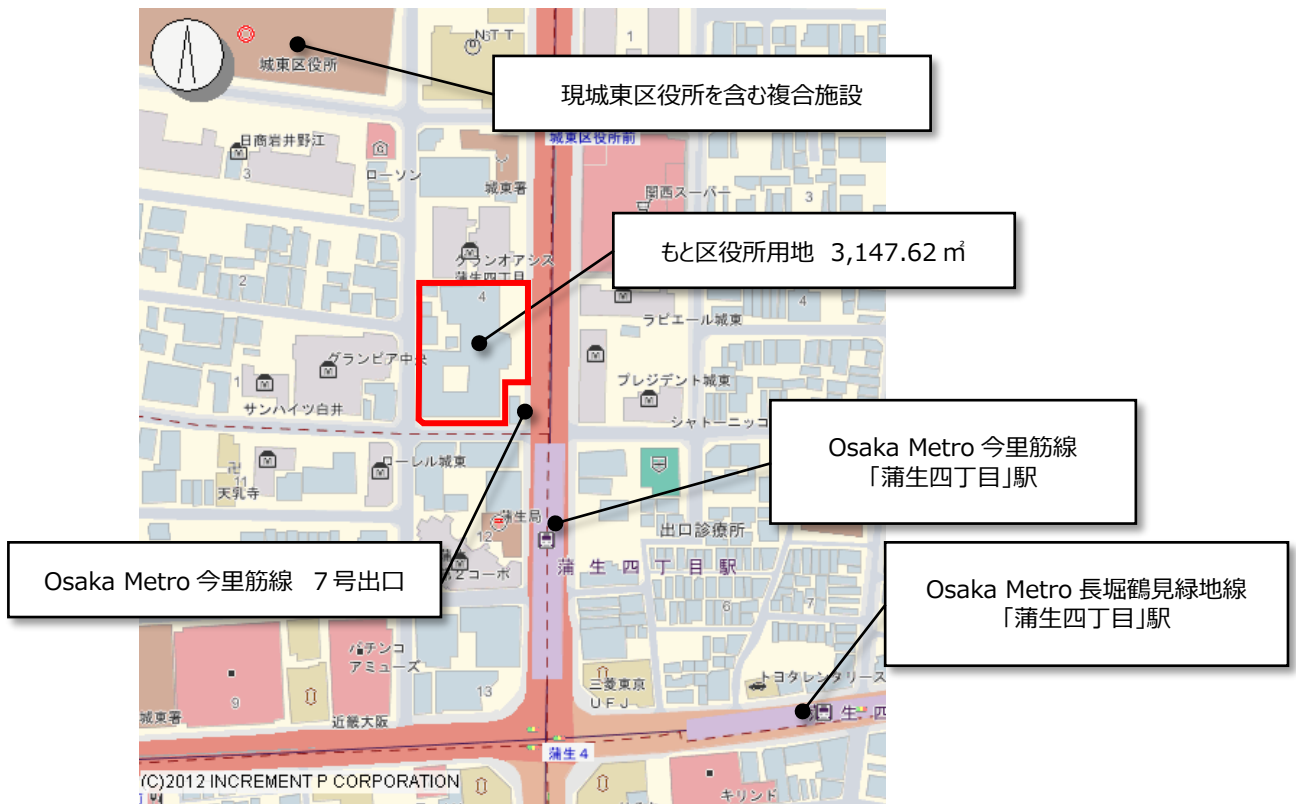
(3) マーケットサウンディング（市場調査）の効果について

マーケットサウンディングとは、民間事業者から広く、意見や提案をいただく市場調査のことで、検討の早い段階での民間事業者との対話を通じ、利活用の方向性、市場性の有無、市場性を確保するためのアイデアを得ることにより、幅広い検討を可能とするものです。

また、行政課題等を提示して対話することにより、課題の解決に向けて民間事業者のノウハウを生かした検討が可能になる等の効果を期待しています。

2 もと城東区役所用地の概要について

○現況図



- (1) 所在地 大阪市城東区中央3丁目41番2
- (2) 用途地域等 商業地域 建ぺい率 80% 容積率 400% 防火地域及び準防火地域
- (3) 敷地面積 3,147.62 m² (約 952 坪)
- (4) 現況 もと区役所構造物が現存 (平成 28 年 3 月 供用廃止)
 - ・昭和 34 年築 鉄筋コンクリート造 3 階建 ほか 6 棟前面道路幅員
 - ・東側：市道森小路大和川線 25m
 - ・南側：市道東成区第 2435 号線 8 m
 - ・西側：市道東成区第 2594 号線 8 m東側駐車場部分については民間事業者により平面利用中
- (5) 土壌汚染 土壌汚染対策法の指定基準に適合しない区画があることが確認されています。
(※ 1)

※ 1 詳細は下記 URL をご覧ください。

平成 29 年 5 月 12 日報道発表「もと城東区役所の土壌調査結果について」

<URL> <http://www.city.osaka.lg.jp/hodoshiryo/shimin/0000394616.html>

3 実施における基本事項

(1) 城東区が導入を希望する施設・機能等

素案では、城東区として今後のまちづくりを進めるうえで、ソフトやハード面において種々課題はあるものの、中長期的な視点に立ったハード（施設）面の整備の観点から、保育施設、診療所や病院等の医療機関、特別養護老人ホーム等の高齢者施設を示し、子育て支援分野や医療・高齢者福祉分野における課題の解消につながる施設の必要性について提起しています。

一方で、昨今の大阪市の財政状況や、市の未利用地活用の原則は売却となっていることから、本用地の活用之际には、区が求める機能のほか、区が求める機能以外の施設との複合化も含めて、当該用地の価値を高め、ポテンシャルを最大限に活かす提案を期待しています。

(2) 求める提案と留意事項

ア 求める提案

素案に記載している区が認識する課題について、その解消を目的とした施設・機能を含む活用を提案してください。

なお、課題解消に資する施設・機能を備えたうえで、敷地、容積率等になお余裕がある場合は、その他の施設・機能と一体的に整備することも可能とします。（1事業者につき、複数の提案も可能とします。）

イ 提案にあたっての主な諸条件と留意事項

- ・用地は購入するものとしてご提案ください。用地の購入にあたっては、一体購入を基本としますが、用地内の分割（部分）購入による提案も可能とします。
- ・提案対象用地は Osaka Metro 出入口を除く、もと区役所用地（3,147.62 m²）とし、Osaka Metro 出入口は引き続き存在するものとしてご提案ください。
- ・活用にあたって、本市に求める条件もあればあわせて提案してください。

(3) 対話内容（予定）

次の点についてお聞きする予定です。

ア 活用アイデア

- ・提案内容、提案に至った背景および「もと城東区役所用地活用について（素案）」との整合性についてお聞かせください。
- ・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お意見をお聞かせください。

イ 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）
- ・活用にあたって、参加意欲や大阪市に求める条件等のご意見・ご要望

4 参加対象者及び実施スケジュール

(1) 参加対象者について

本用地を取得して開発事業を行う意向のある法人又は法人グループ

(2) 実施スケジュール等について

ア 説明会及び現地見学会の参加申込

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、別紙1「説明会・現地見学会申込書」に必要事項を記入のうえ、件名を「【もと城東区役所用地】説明会・現地見学会申込」とし、平成30年5月28日(月)午後5時30分までに、連絡先のメールアドレス宛てに提出してください。

イ 説明会の開催(参加は任意)

主に調査の目的や調査の実施方法等について説明します。実施要領、様式等をプリントアウトして持参してください。

【日時】平成30年5月30日(水)午前10時開始

【場所】城東区役所3階324会議室

ウ 現地見学会の開催(参加は任意)

上記イ説明会の終了後、現地見学会を開催します。ご希望の方はご参加ください。

エ マーケットサウンディングに関する質問

マーケットサウンディングへの質問は、別紙2「マーケットサウンディングに関する質問用紙」に記入のうえ、件名を「【もと城東区役所用地】質問」とし、平成30年6月6日(水)午後5時30分までに、連絡先メールアドレス宛て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、6月19日(火)頃、城東区役所ホームページに掲載予定です。

オ 調査票の受付及び対話の実施

(ア) 調査票の受付

マーケットサウンディングに参加を希望される場合は、別紙3「調査票」に記入のうえ、件名を「【もと城東区役所用地】調査票」とし、平成30年5月31日(木)午前9時から平成30年7月4日(水)午後5時30分までに、連絡先のメールアドレス宛てに提出してください。あわせて、メール受信の確認のため、電話による連絡をお願いします。(TEL: 06-6930-9937 担当: 松井、笠原)

(イ) 対話の実施

提出いただいた調査票をもとに、7月中旬頃に対話を実施します。なお、日程は個別に参加事業者と調整させていただきます。

また、上記(ア)にて提出した調査票について、修正・追加資料等がある場合は、対話前日までに、提出をお願いします。(メールでの提出の際は上記同様電話連絡をお願いします。)

(ウ) 実施にあたっての留意事項

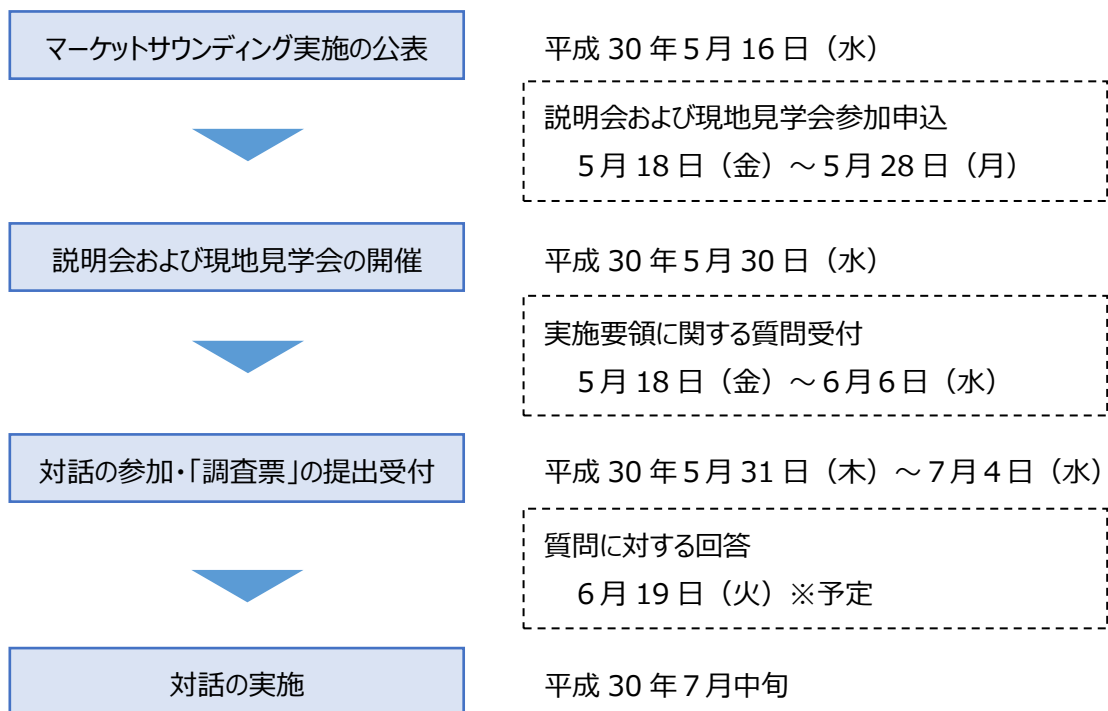
- ・大阪市暴力団排除条例第2条第2号に規定する暴力団員又は同条第3号に規定する暴力団密接関係者に該当すると認められる者については、対話の対象者として認めません。
- ・本調査の参加に要する費用の弁償及び報酬の提供はありません。
- ・対話は、参加事業者のアイデア及びノウハウの保護のため、個別に非公開で行います。

- ・対話に参加できる人数は1グループ4名までとします。
- ・対話の所要時間は1グループ60分以内を目安とします。なお、必要に応じて追加で対話を行うことがあります。（文書照会含む）
- ・本調査で意見・提案をいただいた内容は、本用地の売却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留意ください。
- ・本調査への参加実績が、本用地の売却の際に優位性を持つものではありません。また、本調査で意見・提案をいただいた内容については、売却の際に履行していただく義務はありません。

カ 結果の公表

- ・参加事業者の名称は非公開とします。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開とします。
- ・調査結果については、事業者の名称やアイデア及びノウハウの保護に配慮したうえで、参加事業者に内容を確認し、大阪市城東区役所ホームページにて公表します。

(スケジュール・イメージ)



(本マーケットサウンディングを含む、活用案策定までのスケジュールは「もと城東区役所用地活用にかかる今後の予定」(資料3)をご覧ください。)

5 連絡先等

- (1) 連絡先メールアドレス（説明会・現地見学会参加申込、質問送付、調査票提出）

joto-boshuu@city.osaka.lg.jp

- (2) お問い合わせ

城東区役所総務課（総合企画） 担当：牧、松井、笠原

大阪市城東区中央 3 - 5 - 45 電話：06-6930-9937 FAX：06-6932-0979

6 関連資料等

【参考資料等】

- ・資料 1：（概要版）もと城東区役所用地活用について（素案）
- ・資料 2：もと城東区役所用地活用について（素案）
- ・資料 3：もと城東区役所用地活用にかかる今後の予定

【地域情報等】

地域情報については「マップナビおおさか」（下記 URL）をご確認ください。

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