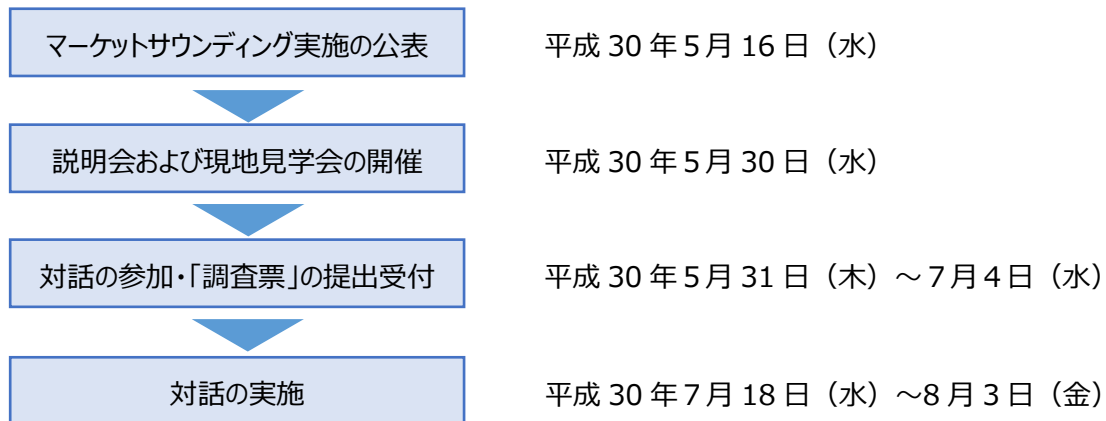


もと大阪市城東区役所用地の活用に向けたマーケットサウンディング（市場調査）  
実施結果

## 1 実施主旨

「もと大阪市城東区役所用地」の活用について、城東区をとりまく課題や区の運営方針等の区のまちづくりの方向性を踏まえてとりまとめた「もと城東区役所用地活用について（素案）」（以下、「素案」という）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、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）を実施しました。

## 2 実施スケジュール



## 3 対話の主な内容

### （1）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
- ・想定する施設及び機能の概要・位置・規模・管理運営等

### （2）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 調査結果の概要

### （1）説明会参加事業者 25 団体

### （2）対話参加事業者 14 団体（対話に参加いただいた事業者のうち、1 団体については、過去実績の例示のみで本件に関する具体的な提案はありませんでした。）

### （3）提案の概況

大部分の提案が、複数の機能をあわせた複合施設の提案でした。

### （4）対話結果

| 対話の対象項目          | 対話概要 |
|------------------|------|
| （想定する施設及び機能について） |      |

|                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>【区が求める機能】</p> <p>ア 子育て支援<br/>(9 団体)</p> <p>イ 医療<br/>(12 団体)</p> <p>ウ 高齢者福祉<br/>(11 団体)</p> <p>エ その他（防災）<br/>(7 団体)</p> <p>【区が求める機能以外】</p> <p>住宅（9 団体）</p> <p>その他（5 団体）</p> | <p>子育て支援については、次のような提案がありました。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・保育所 9 団体</li> <li>・病児病後児保育 2 団体</li> <li>・学童保育施設 1 団体</li> </ul> <p>医療については、次のような提案がありました。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・病院（病床あり） 3 団体</li> <li>・クリニック（医療モール含む） 9 団体</li> <li>・調剤薬局 4 団体</li> </ul> <p>高齢者福祉については、次のような提案がありました。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・特別養護老人ホーム 5 団体</li> <li>・サービス付き高齢者向け住宅 5 団体</li> <li>・その他高齢者福祉施設（老人保健施設、有料老人ホーム等） 6 団体</li> </ul> <p>防災関係については、次のような提案がありました。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・避難場所の提供 6 団体</li> <li>・非常用エレベーターの設置 1 団体</li> <li>・防災倉庫 1 団体</li> </ul> <p>住宅については、次のような提案がありました。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・分譲マンション（高齢者向けマンション含む） 7 団体</li> <li>・賃貸マンション（所有形態未定 1 団体含む） 2 団体</li> </ul> <p>上記ア～エ、住宅以外については、次のような提案がありました。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・店舗 3 団体</li> <li>・健康増進施設（フィットネス等） 3 団体</li> <li>・広場等交流スペース 3 団体</li> <li>・屋内型子ども向け遊具施設 1 団体</li> <li>・学習塾 1 団体</li> </ul> |
| <p>想定する敷地の活用について</p>                                                                                                                                                          | <p>必要敷地面積については、次のような提案がありました。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・全面活用 13 団体</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <p>総合設計制度の活用予定</p>                                                                                                                                                            | <p>公開空地や共同住宅等を設けることにより、容積率の割り増し等が受けられる総合設計制度の活用予定については、次のような提案がありました。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・活用予定あり 8 団体</li> <li>・活用予定なし 4 団体</li> <li>・未定 1 団体</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |

|                                        |                                                                                                                                                                                                                                 |
|----------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>(想定する建物の規模等について)</p> <p>【建物の規模】</p> | <p>建物の規模については、次のような提案がありました。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・～10階建 3団体</li> <li>・11～20階建 3団体</li> <li>・21～30階建 0団体</li> <li>・31階建以上 1団体</li> <li>・未定 6団体</li> </ul>                                                 |
| <p>【区が求める機能の建物全体に対するおおよその割合】</p>       | <p>求める機能の割合については、次のような提案がありました。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>①大部分が区が求める機能の施設 4団体</li> <li>②半分程度が区が求める機能の施設 4団体</li> <li>③大部分が区が求める機能以外の施設 4団体</li> <li>④未定 1団体</li> </ul> <p>(建物イメージ)</p>                         |
| <p>対象用地の魅力・課題等について</p>                 | <p>その他意見、要望については、次のようなものがありました。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・交通の便も良く、整形の土地であり、大阪市内でも希少</li> <li>・人口密集地であり、素案で区が求める機能においてもニーズが高い</li> <li>・容積率の緩和や総合設計制度の規定の緩和</li> <li>・隣接する Osaka Metro 出入口用地の活用希望 等</li> </ul> |

## 5 サウンディング結果を踏まえた今後の方針

今回のサウンディングにより、区が求める機能について、いずれの機能についても複数の提案をいただき、各施設について一定のニーズや競争性が見込まれることが確認できました。また、区が求める機能単独の施設もあれば、複数機能を合築した施設や、また区が求める機能の施設にマンション等区が求める機能以外の施設を合築した建物の提案をいただきました。

提案団体の中には、指定容積率の中で計画している提案もある一方で、まとまった広さがあり、非常に交通の便も良い、大阪市内でも希少な土地であることから、総合設計制度の活用により容積率を可能な限り最大化して、低層階に福祉施設を含んだ超高層マンションを建設する提案があるなど、高度な土地活用を希望する提案もありました。

また、今回のマーケットサウンディングでは、もと区役所用地のみを提案対象としており、隣接する Osaka Metro 出入口を含む用地（出入口用地）については対象外としておりましたが、出入口用地も含めた活用を希望する事業者も複数ありました。

今後、サウンディング結果を踏まえて、区が求める機能と区が求める機能以外の施設との割合など、区民ニーズや売却価格の面から検討を深め、公募条件の整理を進めてまいります。