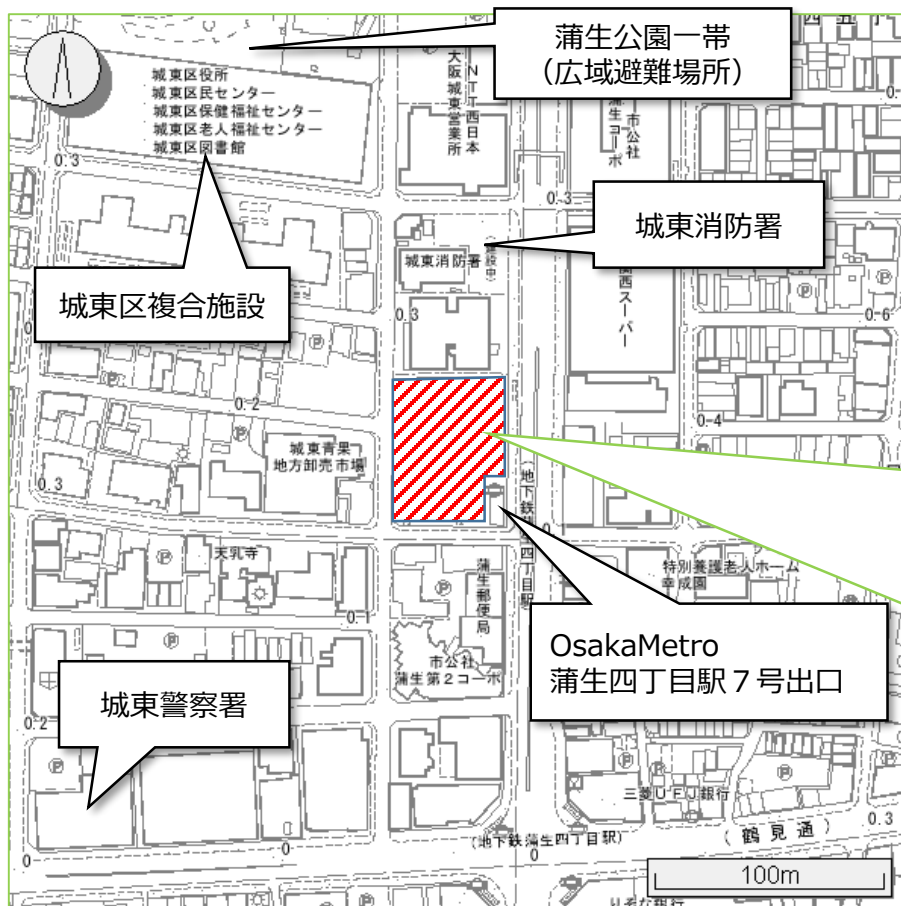


もと城東区役所用地の活用について (実施案)

城東区役所

1 目的・経過

市の未利用地活用の原則は売却となっており、また、本用地の売却益については、新庁舎建設にあたって、建替え財源（建設費：約64億円）の一部に充てることとなっているため、本用地は価格競争による売却を行う予定だったが、区政会議等において、まちづくりの観点を踏まえて土地活用を行うよう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うことを目的に検討を進めてきた。



土地の概要

【財産名称 もと城東区役所】

ア 所在地

大阪市城東区中央3丁目41番2

イ 用途地域等

商業地域

建ぺい率80% 容積率400%

ウ 面積 3,147.62m² (約952坪)

Ⅰ 現況

もと区役所構造物が現存
(平成28年3月供用廃止)

1 目的・経過

地域要望

平成27年7月

・区政会議意見・要望

「価格競争による単純売却」⇒× 「医療・福祉等の地域福祉利用」⇒○

平成27年9月

・区内全16地域活動協議会会長連名の要望書受理

「地域の賑わいや安全・安心等、周辺も含めた、より大きな観点で利活用を。
また地域住民の健康・福祉の向上につながる施設の検討を進められたし」 （要旨）

平成29年6月

・区内全16地域活動協議会会長連名の要望書受理

「前回要望を踏まえつつ、防災拠点としての病院の必要性・子育て支援策としての
病児・病後児保育の必要性も踏まえた利活用を進められたし」 （要旨）

新庁舎の財源としての**収入確保・**
地域の実情に即した有効な活用を行うことを目的に検討

2 城東区の運営方針を踏まえた課題

もと区役所用地活用の検討に際し、城東区の運営方針から3つの経営課題を挙げ、個別課題を抽出。

城東区運営方針

経営課題2

地域で支えあう安全で
安心なまちづくり

経営課題3

安心して子育てし、心豊かに
力強く未来を切り拓く子ども
を育むまちづくり

経営課題4

だれもが健康でいきいきと暮
らし、支えあうまちづくり

個別課題

ア 保育施設の必要性（子育て支援）

城東区の保育所等利用待機児童数は全区最多の220名
（平成29年10月1日現在）
・新たな認可保育所等の募集も行っているものの、今後も保育
所施設の充実が急務。

イ 城東区における医療機関の現状（医療）

・65歳以上人口は、平成52（2040）年における高齢化率
は34.3%まで増加見込み。
・急速な高齢化社会に向け、要介護状態でも住み慣れた地
域で最後まで暮らせるよう、地域包括ケアシステムの構築を推進。
・地域において在宅医療を支える医療機関を確保する必要。

ウ 高齢者の多様な住まい方の支援（高齢者福祉）

・介護や支援が必要になっても、可能な限り住み慣れた
地域に住み続けることができるような住まいの確保が必要。
・また特養等多様な住まいを確保することが重要。

エ その他（防災）

・水害時避難ビルの確保に取り組んでいるが、民間施設
等については、進んでいない。
・災害時において、周辺の地域住民が垂直避難できるよ
うな機能も備えた利活用が望ましい。

3 各課題の検討

実施事項	ア 子育て支援	イ 医療	ウ 高齢者福祉	エ 防災
区政会議 【H30.5,H31.1】	・子育て支援施設を希望する意見あり	・病院を希望する意見あり	・認知症関係施設を希望する意見あり	・防災面を含めた会議室等を希望する意見あり
パブリック・コメント 【H30.5～6】	・保育所、病児保育等を希望する意見あり	・診療所、救急病院等を希望する意見あり	・特別養護老人ホーム、介護施設等を希望する意見あり	・水害時避難ビル、防災備蓄倉庫等を希望する意見あり
区民アンケート (無作為抽出) 【H31.1～2】	・子育て支援分野に対する肯定的意見 70.5%	・医療分野に対する肯定的意見 72.6%	・高齢者福祉分野に対する肯定的意見 75.3%	・防災分野に対する肯定的意見 86.0%
区民アンケート (アンケートコーナー等) 【H31.2】	・子育て支援分野に対する肯定的意見 44.4%	・医療分野に対する肯定的意見 93.9%	・高齢者福祉分野に対する肯定的意見 48.5%	・防災分野に対する肯定的意見 92.0%

3 各課題の検討

実施事項	ア 子育て支援	イ 医療	ウ 高齢者福祉	エ 防災
マーケット サウンディング 【H30.5】 (売却前提に実施)	・保育所や病児病後 児保育など、複数の事 業者から提案	・複数の診療所が入っ た医療モールや、病床 付の病院について、複 数の事業者から提案	・特別養護老人ホーム やサービス付き高齢者 向け住宅など、複数の 事業者から提案	・避難を想定したスペー スの確保や、その他防 災機能について、複数 の事業者から提案
状況変化等	・待機児童0名 (H30.10,H31.4) ・子どもの人口は今後 減少傾向	・城東中央病院の区 外移転発表	・特別養護老人ホーム の整備状況は市平均 より低い状況	・相次ぐ災害発生

ニーズの低下

活用コンセプト

①

療養状態にならないよう、または療養状態になっても城東区で暮らし続けることができるよう、医療または高齢者福祉分野の機能の充実

活用コンセプト

②

区民の安全安心に寄与する、災害時における防災機能の充実

4 活用にあたって求める条件

【主な活用条件】

①ベースとなる機能について、一定規模以上（※）の医療分野または高齢者福祉分野のいずれかを必須とする。

（※マーケットサウンディングの結果等を踏まえ、全体面積の20%以上とすることで調整）

②水害時避難ビルの指定等、災害時における防災機能を備える。

区民の意見やマーケットサウンディングも参考に、ベースとなる機能の施設は、次のとおりとする。

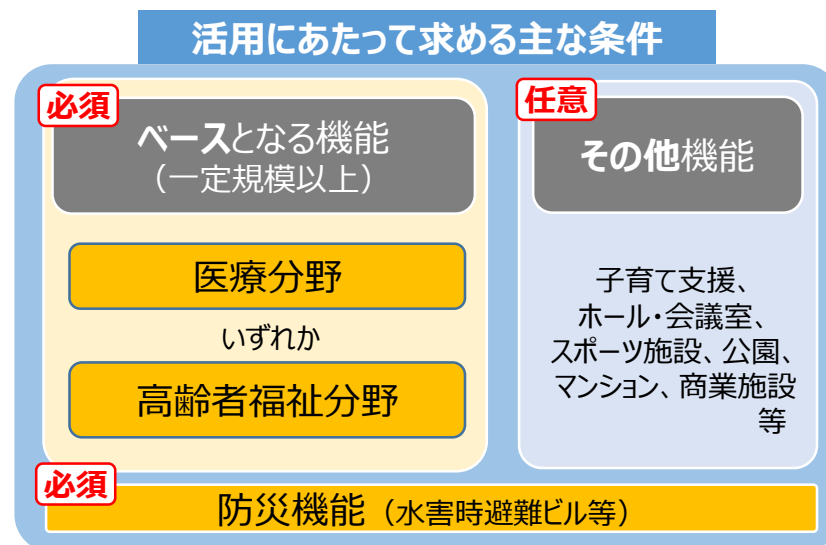
【医療】「医療法」で規定する病院、診療所、調剤を実施する薬局とする。

【高齢者福祉分野】「老人福祉法」で規定する各種施設（特別養護老人ホーム等）、「高齢者の居住の安定確保に関する法律」に規定する施設（サービス付き高齢者向け住宅）等とする。

【その他の主な条件】

・上記2点を満たしていれば、その他の機能・施設を盛り込むことは差支えない。（併設する施設の種別・規模は問わない※）

※風営法に規定する風俗営業、暴対法に規定する暴力団等の利用など公序良俗に反する用に供することは認めない。



5 事業者選定方法等今後の進め方について

事業者選定方法

- ・新庁舎建設にあたって、売却益を建替え財源の一部に充てることとなっている経過等を踏まえつつ、地域ニーズ等も考慮し、活用条件の遵守を前提とした価格による競争入札で事業者を選定する方法で調整。
- ・予定価格は最も有効使用による価格とする方向で調整。
(予定価格は不動産鑑定士の鑑定評価を経て、公募要領にて公表)

今後の進め方

- ・本実施案公表後、区政会議での説明を経て、大阪市の意思決定プロセスに諮る。

もと城東区役所用地の活用案について

活用方法

条件付き売却

活用条件 (求める提案)

【主な条件】

- ①ベースとなる機能について、一定規模以上の医療分野または高齢者福祉分野のいずれかを必須とする。
- ②水害時避難ビルの指定等、災害時における防災機能を備える。

【その他条件】

- ・その他の機能・施設の併設も可能（種別・規模は問わない※）

※風営法に規定する風俗営業、暴対法に規定する暴力団等の利用など公序良俗に反する用に供することは認めない

もと城東区役所用地の活用について（実施案）

＜検討過程と考え方＞

1 検討過程

平成30年4月

「もと城東区役所用地活用について（素案①）」公表

区民意見

区政会議・パブリックコメント
(H30.5) (H30.5～6)

事業者意見

マーケットサウンディング
(H30.5)

各分野における状況変化

平成31年1月

「もと城東区役所用地活用について（素案②）」公表

区民意見

区政会議・説明会・区民アンケート
(H31.1) (H31.2) (H31.1～2)

専門家意見

不動産鑑定士意見聴取
(H31.3)

本実施案のとりまとめ

2 検討過程 (1) 「もと城東区役所用地活用について（素案①）」についての検討（H30.4～）

平成30年4月「もと城東区役所用地活用について（素案①）」

区の現状

- ①人口密度は、東京都の豊島区、中野区、荒川区に続き全国第4位の19,654人/km²
- ②城東区役所がある城東区中央エリアは、大規模共同住宅が続々建設された人口密集エリア
- ③郊外に移転した町工場等の跡地が大規模共同住宅用地となっているケースが多い。

区の運営方針

- 【経営課題 1】人と人がつながり、城東区を誇りに思えるコミュニティ豊かなまちづくり
- 【経営課題 2】地域で支えあう安全で安心なまちづくり
- 【経営課題 3】安心して子育てし、心豊かに力強く未来を切り拓く子どもを育むまちづくり
- 【経営課題 4】だれもが健康でいきいきと暮らし、支えあうまちづくり
- 【経営課題 5】区民が便利で親切的な区役所づくりと、地域実情に応じた区政運営

2 検討過程（１）「もと城東区役所用地活用について（素案①）」についての検討（H30.4～）

平成30年4月「もと城東区役所用地活用について（素案①）」

個別課題（抜粋）

ア 保育施設の必要性（子育て支援分野）

- ・城東区の保育所等利用待機児童数は全区最多の220名（平成29年10月1日現在）
- ・新たな認可保育所等の募集も行っているものの、今後も保育所施設の充実が急務。

イ 医療機関の現状（医療分野）

- ・65歳以上人口は、平成52（2040）年における高齢化率は34.3%まで増加見込み。
- ・急速な高齢化社会に向け、要介護状態でも住み慣れた地域で最後まで暮らせるよう、地域包括ケアシステムの構築を推進。
- ・地域において在宅医療を支える医療機関を確保する必要。

ウ 高齢者の多様な住まい方の支援（高齢者福祉分野）

- ・介護や支援が必要になっても、可能な限り住み慣れた地域に住み続けることができるような住まいの確保が必要。
- ・また特養等多様な住まいを確保することが重要。

エ その他（防災分野）

- ・水害時避難ビルの確保に取り組んでいるが、民間施設等については、進んでいない。
- ・災害時において、周辺の地域住民が垂直避難できるような機能も備えた利活用が望ましい。

2 検討過程（１）「もと城東区役所用地活用について（素案①）」についての検討（H30.4～）

平成30年4月「もと城東区役所用地活用について（素案①）」

方向性概要

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・高齢者福祉分野等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たが、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、当該用地の価値を高め、ポテンシャルを最大限に活かすためにどのような活用、需要が考えられるのか、区が求める機能の複合化はもとより区が求める機能以外の施設との複合化も含めた活用の検討が必要。



本素案①をたたき台として、広く区民の意見を聞くとともに、市場調査等で事業者の意見を踏まえるなど、もと城東区役所用地について、どのような活用方法が、最も有効であるか、改めて区としての考え方をとりまとめる。

2 検討過程（１）「もと城東区役所用地活用について（素案①）」についての検討（H30.4～）

【区民意見】

区政会議（H30.5.10）

- ・望ましい施設として、子育て支援施設、病院、認知症関係施設、防災面も含めた会議室等集会施設等を求める意見があった一方で、マンション等について反対する意見があった。
- ・その他、説明会の開催など区民意見の聴取方法等についての意見があった。

パブリック・コメント（H30.5.1～6.15）

・パブリック・コメントでは、154通を受付け、子育て支援分野、医療分野、高齢者福祉分野のいずれも一定ニーズが確認できた。その他、ホール・会議室、スポーツ施設、公園等が望ましいとの意見もあった一方で、マンション、商業施設の建設については、反対する意見が多数（マンション46件、商業施設41件）あった。

（単位：件）

① 望ましいと考えられる施設の機能					② 望ましくない と考える施設 （幼稚園・ 保育所、マ ンション、商業施 設等）	③ その他意 見（売却反 対、今後の 進め方等）	合計
ア 子育て 支援 （保育所、 病児保育 等）	イ 医療 （診療所、 救急病院 等）	ウ 高齢者 福祉 （特別養護 老人ホーム、 介護施設 等）	エ 防災 （水害時避 難ビル、防災 備蓄倉庫 等）	オ その他 （ホール・会議 室、スポーツ施設、 公園等）			
65	34	61	16	98	96	31	401

（１通の中で意見が複数ある場合は各項目で計上しているため、合計通数と一致しない）

【事業者意見】

マーケットサウンディング

1 実施目的

「もと城東区役所用地活用について（素案①）」をたたき台（売却を前提）として、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として実施。

2 実施スケジュール

- ・マーケットサウンディング実施の公表 平成30年 5月16日
- ・対話の実施 平成30年 7月18日～8月3日

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

マーケットサウンディング

4 結果概要

対話には14団体の参加があり、その大部分が、複数の機能をあわせた複合施設の提案であった。

【主な提案内容】

ア 子育て支援分野

- ・保育所(9)や病児病後児保育(2)など、複数の事業者から提案があった。

イ 医療分野

- ・複数の診療所が入った医療モール(9)や、病床付の病院(3)について、複数の事業者から提案があった。

ウ 高齢者福祉分野

- ・特別養護老人ホーム(5)やサービス付き高齢者向け住宅(5)など、複数の事業者から提案があった。

エ 防災分野

- ・避難を想定したスペースの確保(6)や、その他防災機能について、複数の事業者から提案があった。

オ その他

- ・マンション(9)や店舗(3)、フィットネス等の健康増進施設(3)、広場等交流スペース(3)等を設ける提案があった。
また、具体的な提案のあった13団体のうち9団体から分譲又は賃貸マンションとの併設プランが示された。

2 検討過程（１）「もと城東区役所用地活用について（素案①）」についての検討（H30.4～）

【素案①以降の状況変化】

ア 子育て支援分野

・平成30年4月1日現在で城東区の保育所等利用待機児童数は13名（前年同月比42名減）となっていたが、平成30年10月1日現在では、待機児童は0名（前年同月比220名減）となり、利用保留児童も261名（前年同月比101名減）となった。

イ 医療分野

・素案①公表後、区内にある200床以上の病床数を持つ病院（済生会野江病院・城東中央病院・森之宮病院・東大阪病院）のうち、城東中央病院について、区外に移転（2022年（予定））することが平成30年8月24日に発表された。

ウ 高齢者福祉分野

・特別養護老人ホームの整備状況について、市平均よりも低い状況。

エ 防災分野

・相次ぐ災害発生により、災害時の応急対応や平時からの災害に備えた関係機関との連携の重要性が高まってきた。

・また災害医療協力病院として4病院（済生会野江病院・城東中央病院・森之宮病院・東大阪病院）が指定されているが、「イ 医療分野」で示したように、城東中央病院が区外に移転することが平成30年8月24日に発表された。

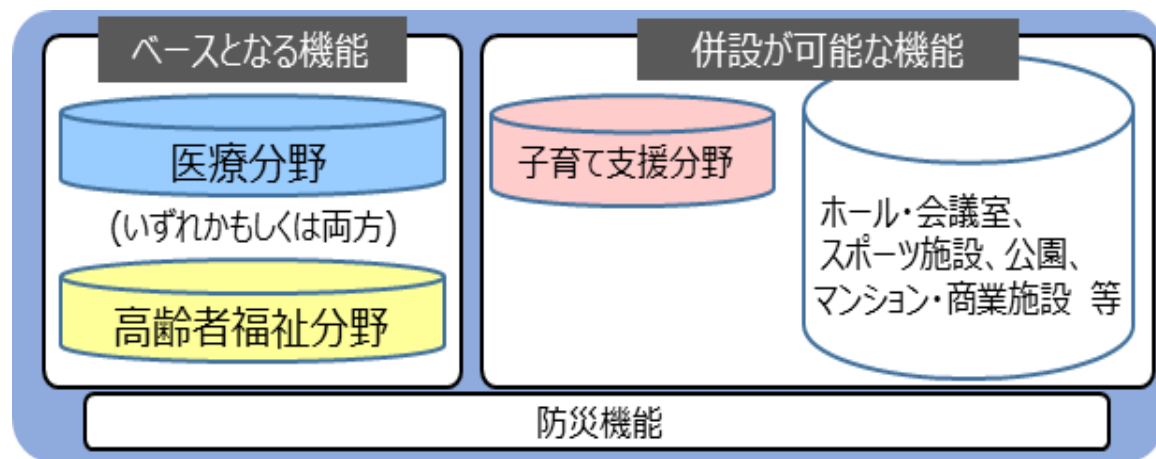
2 検討過程（２）「もと城東区役所用地活用について（素案②）」についての検討（H31.1～）

平成31年1月「もと城東区役所用地活用について（素案②）」

（方向性概要）

もと城東区役所用地の活用について、医療分野や高齢者福祉分野の施設をベースとして、さらに当該用地の価値を高める観点に加え、区民の幅広い意見も踏まえ、子育て支援分野も含めたその他の施設・機能の併設も可能とした条件付き売却による活用を検討する。

また、防災機能を備えたものとしていく。



今後、改めて区民の声を聞きながら、公益的目的と価格をどのように評価するか等、建設される施設に求める条件の整理を進める。

（区民意見）

区政会議（H31.1.31）

【意見概要】

- ・望ましい施設として、救急病院やホール、会議室等を求める意見があった。
- ・また、マンション、商業施設については不要であるという意見があった。
- ・その他、複数の機能を持つ施設の希望や、説明会の周知方法等について意見があった。

説明会

【開催日程】

- 第１回 平成31年2月13日（水）参加者28名
- 第２回 平成31年2月14日（木）参加者8名
- 第３回 平成31年2月16日（土）参加者18名

【質疑応答での意見概要】

- ・望ましい施設として、救急病院やホール等を求める意見があった一方で、マンション、商業施設については不要であるという意見があった。
- ・その他、売却そのものの見直しを求める意見や、区民アンケートの実施方法等について意見があった。

区民アンケート

① 無作為抽出アンケート

- ・調査対象 : 住民基本台帳から無作為に抽出した18歳以上（平成30年11月現在）の城東区民（外国籍住民を含む）1,500名
- ・調査期間 : 平成31年1月31日（木）～平成31年2月21日（木）
- ・調査方法 : 調査票を調査対象者へ送付し、返信用封筒により回収
- ・回答数 : 522通（回収率35.0%）

② アンケートコーナー等

- ・アンケートコーナーの設置
日程：平成31年2月1日～2月28日の平日 9時～17時30分
場所：3階32番窓口前
- ・地域活動協議会連絡会、区政会議でのアンケート実施
- ・説明会でのアンケート実施
- ・ホームページにアンケート用紙を掲載し、メール、F A Xで受付
- ・回答数 : 959通

2 検討過程（２）「もと城東区役所用地活用について（素案②）」についての検討（H31.1～）

区民アンケート

・「①無作為抽出アンケート」においては、いずれの分野もニーズは高いものの（70%以上が肯定的意見）、「②コーナー」においては特に医療分野（93.9%）、防災分野（92.2%）のニーズが高かった。

・必要と考える施設については、①・②いずれも救急病院、特別養護老人ホーム、認可保育施設を求める回答が最も多かった。その他の施設のニーズについては、①では、スポーツ施設（21.8%）、②では、「他のどれもいない」（33.5%）という意見が最も多かった。

		医療分野		高齢者福祉分野		子育て支援分野		防災分野		その他施設	
肯定的意見 （「必要」または「どちらかといえば必要」）		①無作為	②コーナー	①無作為	②コーナー	①無作為	②コーナー	①無作為	②コーナー	①無作為	②コーナー
		72.6%	93.9%	75.3%	48.5%	70.5%	44.4%	86.0%	92.2%	—	—
必要と考える施設 （上位3施設）	1	救急病院 (32.7%)	救急病院 (63.0%)	特養 (37.7%)	特養 (51.8%)	認可保育施設 (51.9%)	認可保育施設 (62.9%)	—	—	スポーツ施設 (21.8%)	どれもいない (33.5%)
	2	病院 (23.7%)	病院 (24.7%)	なんでもよい (22.6%)	老健施設 (16.3%)	なんでもよい (31.0%)	なんでもよい (20.7%)	—	—	わからない (20.5%)	ホール・会議室 (19.5%)
	3	医療モール (22.4%)	医療モール (6.8%)	サ高住 (16.8%)	なんでもよい (13.9%)	小規模保育 (7.9%)	小規模保育 (10.6%)	—	—	公園 (19.5%)	わからない (15.1%)

・自由意見としては、希望する分野の施設・機能を求める意見のほか、マンション建設の反対（計45件）や売却そのものに反対する意見（計67件）があった。

3 論点整理①

ベースとなる機能について①

- ・医療、高齢者福祉、子育て支援のいずれの分野も区民ニーズは高い。
- ・医療分野については、アンケートで救急病院を希望する意見が多かったが、病院については、病床数は二次医療圏である大阪市域で定められており、区ごとの病床数の必要数は定められていない。
- ・また、現在大阪市域で病床過剰の状態であることから、市外からの病院移転は認められず、参入事業者は市内の病院に限られ、さらに救急病院を必須とすることは、参入事業者の競争性の低下と価格面への影響が見込まれる。

3 論点整理①

ベースとなる機能について②

・高齢者福祉分野については、アンケートで特別養護老人ホームを希望する意見が多かったが、高齢化に伴い多様なニーズがあり、またマーケットサウンディングにおいても多種の提案があったことから、本用地活用事業の募集においては特別養護老人ホームには限定しないものとする。

・子育て支援分野については、区民からのニーズは高いものの、平成31年4月1日現在の保育施設待機児童数も城東区は0名となった。加えて、中長期的には城東区も大阪市全体と同じく子どもの人口は減少傾向にあることから、必要性は低下するものと予想される。

(0～4歳推計人口 2015年:6,662人、2025年:5,785人、2035年:5,424人、2045年:4,976人)



・ベースとなる機能として、医療分野または高齢者福祉分野のいずれかを必須とする。

防災機能について

- ・防災分野は特に区民ニーズが高い。
- ・当該用地は人口密集地かつ広域避難場所や官公庁が集まる地域であり、防災資源の必要性も高い。

- 
- ・水害時避難ビルの指定等、災害時における防災機能を備える。

その他の施設について

- ・マンションを反対する意見があったものの（パブコメ46件、アンケート45件）、事業者の希望も多く（9団体）、分譲マンションを除くことは価格面への影響が懸念される。
- ・マンション建設による児童数の増加について、マーケットサウンディングの提案で、最も規模が大きいケースを想定しても、本用地が位置する小学校における教室数の不足等の影響は少ない見込みである。
- ・その他の施設については、区民アンケートにおいて希望が多かったスポーツ施設や公園、ホール・会議室等を、併設する施設として事業者からの提案を妨げるものではない。

- 
- ・マンションを含め、条件として特別に併設を禁止する施設の設定はしない。
（風営法に規定する風俗営業、暴対法に規定する暴力団等の利用など公序良俗に反する用に供することは認めない）

活用方法について

- ・市の未利用地活用の原則は売却となっている。
- ・区民ニーズが高い医療や高齢者福祉分野の機能等公益的施設を有する施設について、売却を前提に対話を行ったマーケットサウンディングにおいて、13団体から具体的な計画の提案があるなど、売却であっても区民が求める施設の実現性があることが確認できた。



・「条件付き売却」による活用を行うものとする。