

都市計画道路豊里矢田線道路予定地における
にぎわい創出に向けた
マーケットサウンディング(市場調査)

実施要領

令和 6 年 7 月

大阪市城東区

1 調査を実施する背景と主旨

大阪第4のターミナルである京橋駅周辺地域は、平成29年8月に大阪の都市再生を進める上で、重要なエリアとして都市再生緊急整備地域に指定され、ターミナル駅にふさわしい複合的な都市機能の集積や交通結節機能の強化、歩行者ネットワークの向上等をめざして、まちづくりの検討が進められています。

本件用地は、各線京橋駅周辺地域の北東側に位置し、幹線道路である国道1号に接するとともに、都市計画道路豊里矢田線の道路予定地の一部となっていますが、用地の取得やJR片町線・東西線の連続立体交差事業の進捗が前提であり、現時点では道路の整備には至っておらず、景観面や本件用地の有効活用といった点で課題となっています。

一方、城東区は、人口密度が大阪市内でも高く、多くの方に「住みやすい」と評価いただくななど、「住のまち」として発展していますが、区役所としては、交通や買物に便利という理由だけでなく、地域コミュニティや都市魅力を理由としてまちに愛着を感じ、また、年齢を問わず、「つながり」や「きずな」を感じるまちづくりへの取組を強化していく必要があると考えています。そこで、交通が至便であり、人の流れも旺盛な本件用地のポテンシャルを活かし、地域住民をはじめ多くの方々が集い、交流することを通じて、コミュニティの醸成やにぎわいが演出できる空間を創造していきます。

2 調査の目的

各線京橋駅から約400m徒歩6分という立地条件を活かし、人々の注目を集め、人々が集い、にぎわいのある空間として活用することができないか、桜小橋周辺エリアにおいて、どのような事業が展開できるのか、事業の実現性、整備条件についての意向等を把握することを目的としています。

3 調査対象地の概要

【概ねの調査対象地】

都市計画道路豊里矢田線の道路予定地

【行き方】

各線「京橋駅」から徒歩6分、大阪シティバス「蒲生桜小橋」から徒歩すぐ

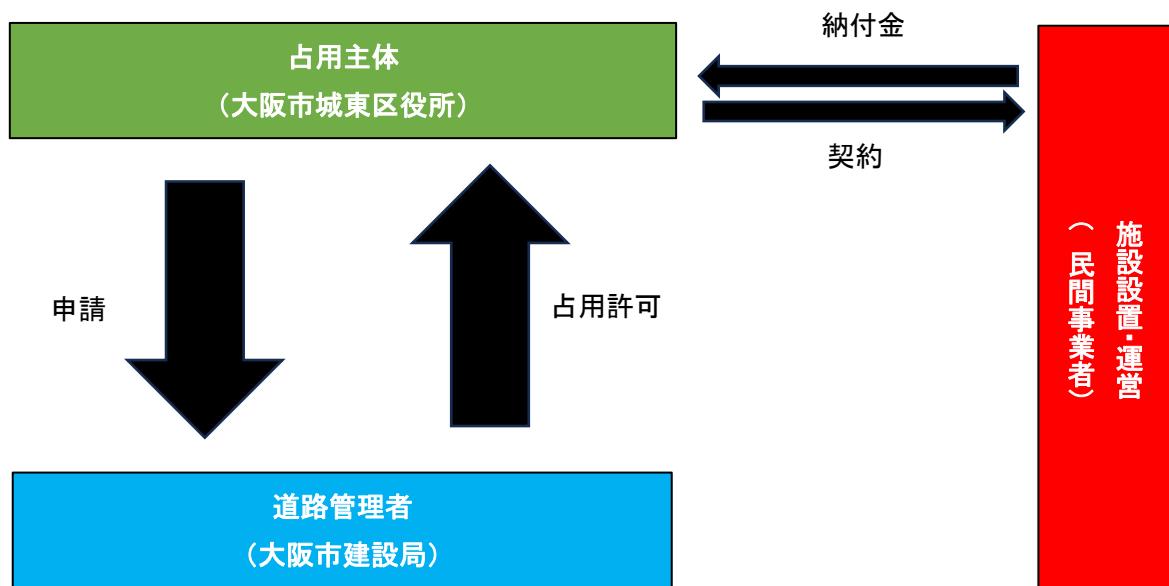


4 コンセプト

「城東区民を中心としたコミュニティの醸成、にぎわいが演出できる空間の創出」

- | | | |
|--------------|-----------------------------|-----------|
| ・にぎわい（食事・交流） | ◆土地の有効活用 | 住民の日常的な利用 |
| ・娯楽 | ◆桜小橋エリアのブランドイメージ向上 | |
| ・健康、スポーツ | ◆にぎわいづくりや交流促進につながる空間と建物等の整備 | |
| ・景観 | ◆地域に根ざした拠点づくり | |

5 事業スキーム（予定）



大阪市城東区役所が道路管理者（大阪市建設局）から占用許可を受けた本件用地において、事業者に、「4 コンセプト」の実現に資する施設の設置・運営（維持管理を含む）を実施していただきます。それに要する費用は事業者の負担とし、大阪市からの経費支出はありません。また、事業者から大阪市城東区役所に対し、契約で定める納付金（金額は未定）をお支払いいただきます。

6 調査対象地の特徴及び提案いただきたい内容

■調査対象地の特徴

【所在】大阪市城東区蒲生 1 丁目 9 番

【面積】 940 m²（概測）

【区域】 市街化区域

【用途地域】 商業地域

【容積率・建蔽率】 400%・80%

【占用主体】 大阪市城東区役所

【現時点の活用予定内容】

道路整備までの間、最長 5 年程度の暫定活用でにぎわいを創出できる空間とする。

【設備】

建物等の設置、電気や給排水等のインフラの整備については、事業者の負担による実施を

想定しています。

※活用に当たって課題があるなど、条件付きの提案でも可能とします。

【応募案の例】

- ・イベントスペース
- ・キッチンカーによる販売
- ・交流広場
- ・遊具
- ・ストリートバスケ
- ・ドッグラン
- ・トイレ など



■提案していただきたい内容

- 事業展開の可能性と必要な条件
- 市場性の有無
 - ・有の場合、その事業手法及びそのための条件
(例)公募条件、事業期間、設置する施設等の概要(コンセプト、用途、規模など)、現地の設備(電気設備、給排水設備など)
 - ・無の場合、その理由
- 住民が日常的に利用できる空間にするための仕組み
- 災害時における対応や課題
- 事業実施に当たっての課題

【留意事項】

- ・活用できる施設の規模には限りがあるため、建築物を整備する場合の構造は、道路管理者(大阪市建設局)との協議が必要です。
- ・豊里矢田線のうち本件用地を含む部分の事業認可期間は令和 11 年末までとなっています。
- ・占用許可が得られない場合は、事業打ち切りなどの対応となります。
- ・本件用地の返還時には、整備した建築物等を撤去する原状回復義務があります。
- ・本件用地内にある CB ブロック塀と樹木は事業開始前に道路管理者(大阪市建設局)が撤去します。
- ・本件用地の想定浸水深は最大 5m(淀川の氾濫時を想定)です。
- ・電気、ガス、水道は、事業者負担により引込みが可能です。

★その他

上記記載の条件に拘わらず、自由にご提案ください。

提案内容については、本件用地のポテンシャルを最大限発揮するための事業アイデア、事業フレーム、事業公募時の条件設定など、実現性を勘案したものをご提案ください。

7 対話の内容(予定)

対話については、以下の内容を予定しています。

「コンセプト」「事業スキーム」「対象地の特徴」等を確認いただき、民間事業者のノウハウ、創意工夫を活かした幅広いアイデアをご提案ください。

- ・調査対象地の課題とポテンシャル
- ・提案内容
- ・期待される事業効果
- ・提案事業を実施するための条件及び課題

8 マーケットサウンディングの進め方

(1)スケジュール

| 内 容 | 日 程 |
|----------------------|---------------------------------|
| ① 実施要領の公表 | 令和6年7月31日(水) |
| ② 現地見学会・説明会の参加申込書の提出 | 令和6年7月31日(水) ～令和6年8月9日(金) |
| ③ 現地見学会・説明会の開催 | 令和6年8月26日(月) |
| ④ 質問の開始 | 令和6年8月26日(月) |
| ⑤ 質問の提出期限 | 令和6年9月3日(火) |
| ⑥ 質問に対する回答期限 | 令和6年9月17日(火) |
| ⑦ 対話参加申込書及び提案書の提出期限 | 令和6年10月11日(金) |
| ⑧ 対話の実施 | 令和6年10月25日(金) ～令和6年10月31日(木) |
| ⑨ 提案結果の公表 | 令和6年11月中旬頃 |

※スケジュールは、あくまで予定であり、今後予告なく変更する場合があります。

(2)対象者

本件用地の利活用による事業の実施主体となる意向を有する法人又は法人グループとします。

(3)現地見学会・説明会の開催

| | |
|------|------------------------------------------|
| 開催日時 | 令和6年8月26日(月)10:00～ |
| 開催場所 | 大阪市城東区役所 3階 311 会議室 (大阪市城東区中央3丁目5-45) |

| | |
|------|------------------------------------------------------------------------------------------|
| 参加方法 | 「現地見学会・説明会の参加申込書」(別紙1)に必要事項を記入の上、問合せ先の電子メールアドレスあてに送付してください。※件名は「【豊里矢田線】説明会参加申込書」としてください。 |
| 受付期間 | 令和6年7月31日(水)～8月9日(金)17時30分 |
| 参加人数 | 1事業者あたり2名まで |

※説明会への参加が、本調査への参加の必須条件ではありません。

※説明会当日は、本実施要領及び添付資料は配布しませんので、各自プリントアウトし、持参してください。

※説明会終了後、各自現地にご集合ください。

(4)質問の受付

| | |
|------|--------------------------------------------------------------------------------|
| 質問方法 | 「質問書」(別紙2)に必要事項を記入の上、問合せ先の電子メールアドレスあてに送付してください。 ※件名は「【豊里矢田線】MS 質問書」としてください。 |
| 受付期間 | 令和6年8月26日(月)～9月3日(火)17時30分 |

※電話・FAX や来訪などによる質問は、受付いたしません。

※回答は令和6年9月17日、大阪市城東区役所ホームページに掲載予定です。

(5)対話への参加申込み・提案書受付

| | |
|-----------|-----------------------------------------------------------------------------------------|
| 申込方法・提出書類 | 参加申込書(別紙3)及び提案書(別紙4)に必要事項を記入の上、問合せ先の電子メールアドレスあてに送付してください。※件名は「【豊里矢田線】参加申込書・提案書」としてください。 |
| 受付期間 | 令和6年8月26日(月)～10月11日(金)17時30分 |

(6)対話の実施

事前に提案事業者から提出された、提案書(別紙4)をもとに、個別対話により調査を行います。その際追加資料等を提出いただいても構いません。

| | |
|---------|----------------------------------------------------------------------|
| 開催日時・場所 | 令和6年10月25日(金)～10月31日(木) ※具体的な開催日時・場所については、提案者ごとに別途個別に調整させていただきます。 |
| 対話回数・時間 | 原則1回、1時間程度を予定 |
| 参加人数 | 1事業者(1グループ)当たり4名まで |

(7)実施結果の公表

マーケットサウンディングの実施結果の概要は、大阪市城東区役所ホームページにて公表します。対話参加事業者の名称は公表しません。また、対話参加事業者のアイデア及びノウハウに配慮し、公表に当たっては、事前に参加事業者へ内容の確認を行います。

9 留意事項

- ・対話参加事業者のアイデア及びノウハウ保護のため、個別に非公開で行います。
- ・対話に参加する費用(書類作成、参加費用、報酬など)は、対話参加事業者の負担となります。
- ・対話参加や結果に対する報酬の提供はありません。
- ・対話に参加できる人数は1グループ4名までとし、所要時間は1グループ60分以内を目安とします。
- ・必要に応じて、後日に追加での対話(文書照会含む)を実施することがありますので、ご協力をお願いします。
- ・本地域の利活用に関する事業者の公募等が行われた場合、本調査への参加実績は優位性を持つものではありません。
- ・本調査の趣旨から外れた内容についての提案があった場合は、当該参加事業者に対する対話を実施しない場合があります。
- ・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、対話の対象として認めません。

10 その他

(1)問合せ先(連絡先)

大阪市城東区役所市民協働課

住所:〒536-8510 大阪市城東区中央3丁目5-45

電話:06-6930-9734 FAX:050-3535-8685

電子メールアドレス tq0002@city.osaka.lg.jp (ティ キュ- セロ セロ セロ ニ)

(2)地域情報等

地域情報については、「マップナビおおさか」でご確認ください。

<https://www.mapnavi.city.osaka.lg.jp/osakacity/Portal>

(3)国勢調査データ等

国勢調査のデータについては、下記ホームページをご確認ください。

大阪市:令和2年国勢調査結果（…>人口統計>国勢調査）(osaka.lg.jp)

(4)京橋駅周辺地域のまちづくり

詳細は、下記ホームページをご確認ください。

大阪市:京橋駅周辺地域部会（…>事業別計画、指針・施策>都市再生）(osaka.lg.jp)