

もと市岡商業高等学校跡地活用に係るマーケットサウンディング（市場調査）

調査結果

令和 7 年 1 月
大阪市港区役所

1. 調査期間

マーケットサウンディングの実施要領の公表	令和 6 年 9 月 30 日 (月曜日)
現地見学会・説明会の開催	令和 6 年 10 月 17 日 (木曜日)、10 月 18 日 (金曜日)
対話参加申込書及び提案概要の提出期限	令和 6 年 11 月 21 日 (木曜日)
提案書の提出期限	令和 6 年 12 月 9 日 (月曜日)
対話の実施	令和 6 年 12 月 10 日 (火曜日)～12 月 23 日 (月曜日)

2. 調査の目的

「弁天町駅周辺まちづくりビジョン」に定める弁天町駅周辺のまちづくりのコンセプトや土地利用・空間形成の考え方を踏まえつつ、事業者の視点からの本用地に対する現実的な活用ニーズや可能性を把握すること。

3. 対話の主な内容

- (1) 提案内容について
- (2) 提案事業を実施するための条件及び課題について

4. 調査実施結果

(1) 参加事業者

説明会兼現地見学会参加	20 事業者
対話参加	12 事業者

（２）対話の概要

① 全体計画

- ・参加事業者の全てが、平面広場を配置し、イベント活用などによるにぎわい形成を図るとともに、様々な機能が融合する複合型の提案であった。
- ・導入する機能としては、住居、商業、宿泊、インターナショナルスクール等の提案があった。

② 平面広場等

- ・平面広場の整備は当サウンディングにおける条件（最低限度）を踏まえて、ほとんどの事業者は敷地の２割程度であった。
- ・しかし、整備した広場の市への帰属や市の費用負担（地代免除、指定管理料等）を求める意見が多くあった。

③ にぎわい・集客拠点施設

- ・ほとんどの事業者は、平面広場と一体感のある商業施設を提案しており、スーパーなどの物販施設、飲食・カフェなど様々な考え方が示された。他の機能としては、宿泊や教育施設などがあった。
- ・なお、多文化共生・交流については、サブカルチャーなど世界の若者が気軽に訪れる店舗整備や外国語中心の学びの場を商業施設に導入するといった提案、インターナショナルスクールを設置するなどの提案があった。
- ・また、防災機能強化については、ほとんどの事業者が、津波避難ビルの協定締結や地域向けの防災備蓄倉庫スペースの提供の協力が可能という意見であった。

④ その他

- ・本マーケットサウンディングでは、事業者による校舎等既存施設の解体を前提にしており、この解体工事を含めて開発には３年程度とする意見が多かった。
- ・昨今、建設資材の高騰が続いており、事業性の確保のため、ほとんどの事業者は住居の整備を前提とした提案であった。
- ・指定容積率は全般的に３００％で十分であるとの見解であった。用途制限については、第１種住居地域の制限（店舗やホテル等の部分の床面積の合計が３,０００㎡以下）の緩和を求める意見がみられた。

５．今後の方針について

今回いただいた提案内容やご意見を踏まえ、関係部局とも協議のうえ、用地活用に係る基本的な方針をとりまとめ、来年度以降の事業者選定に向けた公募条件等の設定に取り組んでまいります。

(参考) 事業者からの提案概要

事業者	全体計画	平面広場等	にぎわい・集客拠点施設
A	商業、平面広場、マンション、教育・福祉・宿泊の複合開発	4,000 m ² 程度	日用物販、飲食店、宿泊等
B	広場を中心として、商業施設とマンションを配置	4,000 m ² 程度	広場と一体感のあるカフェ、物販等
C	広場を中心に、低層の商業棟を配置	4,000 m ² 程度	スーパー、物販中心の商業等
D	広場を中心に商業、宿泊を配置	最大 5,000 m ² 程度	広場の周囲に飲食店やホテル 公的サービス機能の導入も検討
E	大小 2 つの広場をメインに低層の商業・オフィスとマンションを配置	来街者向けと地域住民向けの 2 種類の広場をトータル 7,000 m ² 程度	広場に面してカフェ等の飲食店 オフィスや公的サービス機能導入
F	広場を中心に低層部は商業とするマンションを配置	4,000 m ² 程度	カフェ、日用物販等 広場では地域との一体感の創出、キッチンカーによる集客を想定
G	広場を中心に商業・オフィス、教育、宿泊とマンションの複合棟を配置	4,000 m ² 程度	ホテル、スーパーや日用雑貨、オフィス等
H	広場を中心に大型商業施設とマンションを配置	4,000 m ² 程度	大型商業施設を想定
I	教育施設、広場、マンションおよび付帯サービス施設を配置	4,000 m ² 程度	居住者や地域住民の利便性を高める商業施設
J	マンションをメインに広場と商業施設を配置	4,000 m ² 程度	日用品や物販等
K	人工地盤上の広場を中心に宿泊施設、商業施設、マンションを配置	人工地盤上に 5,000 m ² 超	ホテルをメインに既存施設とは差別化図った商業施設を想定 住宅の低層部に子育て支援施設を設置
L	敷地北側に広場とマンション、南側に商業施設を配置	商業部に 3,800 m ² 程度、住宅部に 1,300 m ² 程度	周辺の既存施設と競合しない業態を想定