

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)  
説明会・現地見学会

---

港区役所

令和6年10月17日(木)、18日(金)

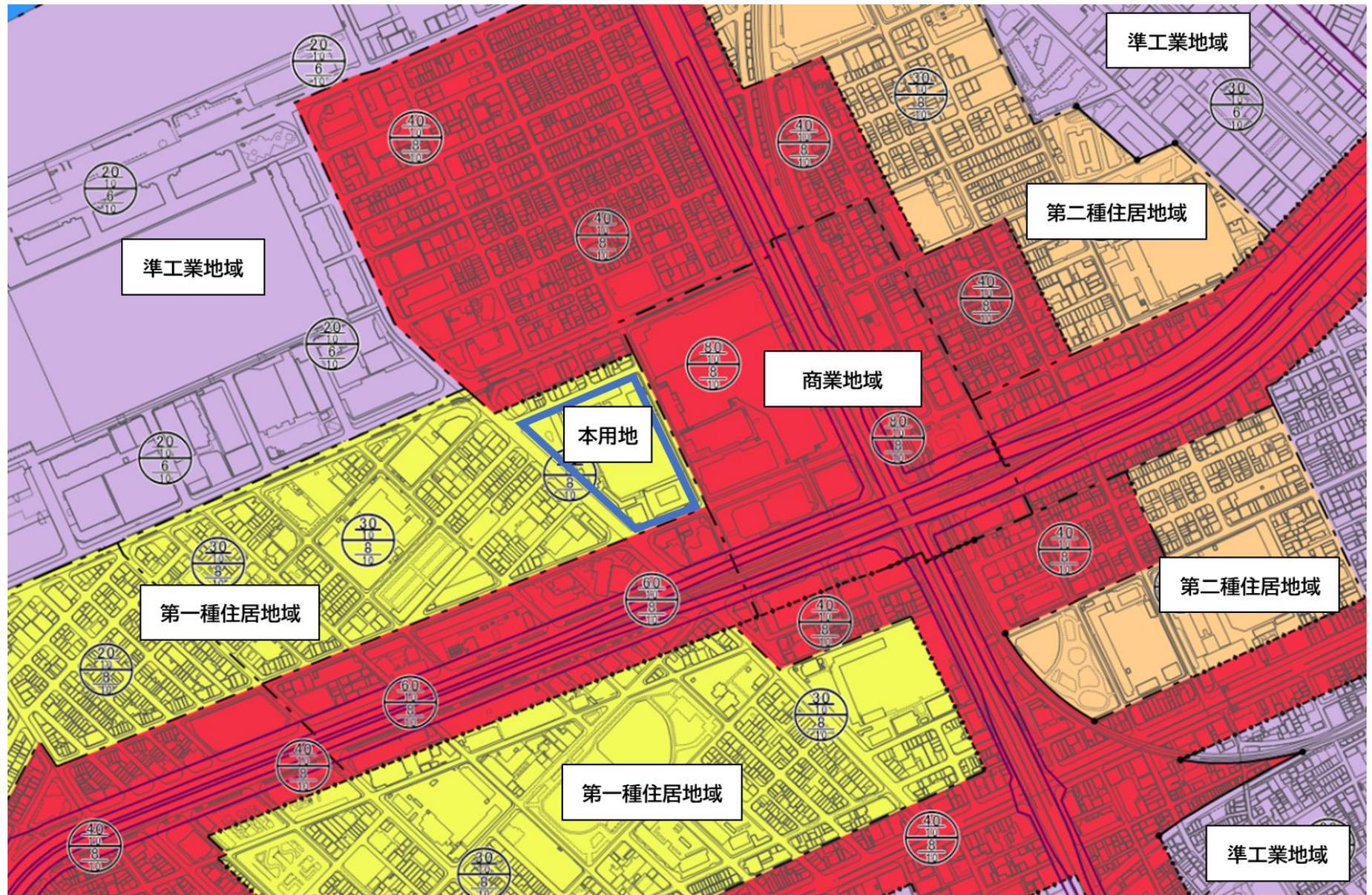
# もと市岡商業高等学校跡地の概要



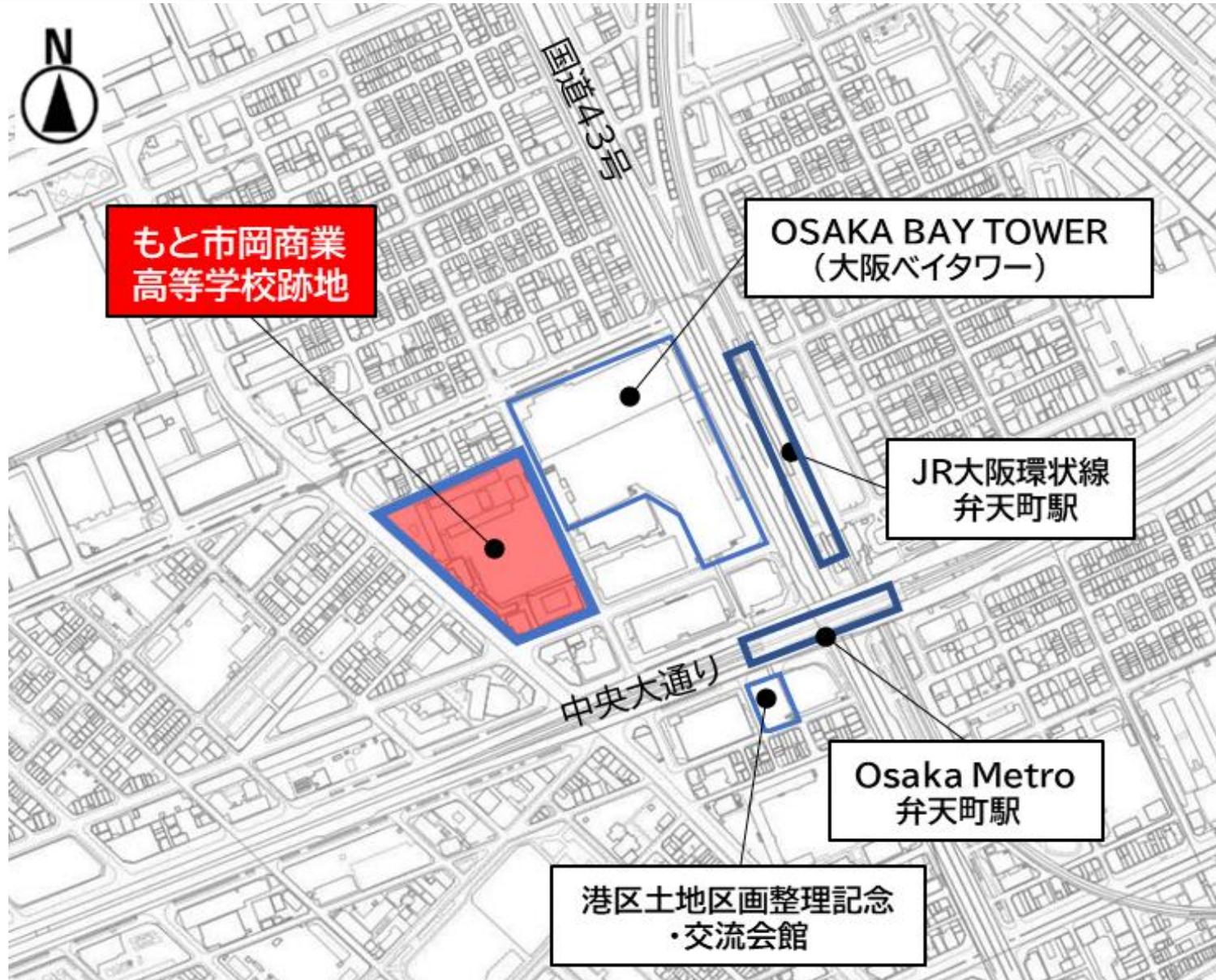
- 所在地  
大阪市港区弁天1丁目5-1
- 用地面積  
19,408.29㎡（約5,871坪）
- 土地所管局  
教育委員会事務局
- 都市計画による制限  
市街化区域、第一種住居地域、  
準防火地域、  
容積率300%、建蔽率80%
- 土壌汚染 調査中

- 建築面積 5,097.13㎡
- 延床面積 10,692.75㎡
- 耐震状況 一部を除き基準未滿
- アスベスト 使用が確認されており、  
詳細は調査中

# もと市岡商業高等学校跡地の概要



# もと市岡商業高等学校跡地の概要



# これまでの経過

S31年～

本用地で校舎建設がされたうえ、他用地から市岡商業高等学校が段階的に移転



H24年3月

市岡商業高等学校が他商業高等学校と統合のため移転し閉鎖



H26年11月

大学設置等を条件とした一般競争入札による売却の実施 ⇒ 応札なし



R3年4月

港区エリア別活性化プランの策定



R5年度

弁天町駅周辺まちづくり検討会を設置し、周辺一帯のまちづくりの方向性について検討



R6年4月

弁天町駅周辺まちづくりビジョンを策定



## 港区まちづくりビジョン

～暮らして楽しい・遊んで楽しい・働いて楽しい～

『未来と世界にひらくまち・港区』をめざして

【概要版】

平成28年7月

令和5年4月一部改訂

このビジョンは、人口減少を食い止め、将来予測を覆すために、「令和5年4月から4年間」で港区がめざすまちづくりの方向性を示しています。

### 港区の特性と課題

日本の都市部における課題最先端エリア

#### 1 少子高齢化

港区の人口は、令和3年12月には8万人を下回り、今後さらなる人口減少(2045年には6万人以下)が見込まれています。特に年少人口の減少が激しく、小中学校の小規模化が進んでいます。住みなれた地域で高齢者がいきいきと活動し、安心して暮らすことのできる環境づくりや、子育て世代に選ばれる子育て・教育環境の充実、外国人住民との共生を進めることが重要になっています。

#### 2 地域コミュニティ

港区は、住民どうしのきずなや助け合いの気持ちが高く地域活動が活発なまちです。一方、本格化する少子・高齢化により地域コミュニティを支える担い手が不足しつつあります。区民一人ひとりが地域に愛着と関心を持ち、幅広い世代の人々が地域の課題を共有しながら、その解決に取り組む、「区民主体の持続可能なまちづくり」が今後より一層求められています。

#### 3 まちの安全・安心

港区は三方を海と川に囲まれており、津波や高潮の被害を受けやすい地勢にあります。特に、津波から身を守るためにはいち早く避難することが大切であり、日頃から避難場所や避難経路を確認する等、逃げ遅れを防ぐ必要があります。また、高齢者を狙った振り込め詐欺をはじめとする特殊詐欺や若者を狙ったさまざまな消費者被害が発生しています。地域・事業者・関係機関と協働した啓発や注意喚起の広報が重要です。

#### 4 まちのにぎわい

区内東部の弁天町は交通の結節点であり、文化、商業等が集積しています。区内中央部には八幡屋公園や大阪市中央体育館、大阪プールがあります。区内西部の築港・天保山周辺は、海遊館や大観覧車、世界第一級のクルーズ客船が入港する天保山岸壁など、国内外からの観光客が訪れるエリアです。2025年大阪・関西万博の開催を機に、活性化が期待されます。

区内の企業は、後継者不足や経済情勢の変化などの影響により事業所数は年々減少していますが、優れた技術と柔軟なアイデアを新たな製品開発につなげる事業者間連携など、町工場のもつ力を発揮する取組も進められています。これまで取り組んできた公民連携を一層推進し、地域経済の活性化と雇用の拡大をめざす必要があります。

### 港区の将来像

産官学+地域の力を結集した課題「解決」最先端エリア

歴史が育んだ、港区民のDNAともいえるつながりの強さや、観光・文化・産業資源の「強み」を活かすとともに、三方を海と川に囲まれた防災上の地理的な「弱み」を技術と地域コミュニティの力で克服し、国内外から注目され、人口増を実現するまちづくりを以下の「5つの柱」により進めます。

#### 1 区民主体のまちづくり

- (1) 豊かなコミュニティの促進
- (2) 自律した地域運営の促進

#### 2 安全・安心・快適なまちづくり

- (1) 防災対策の強化 (2) 防犯対策の強化
- (3) 歩行や移動の安全性の確保 (4) 生活環境の向上と改善

暮らして楽しい  
遊んで楽しい  
働いて楽しいまち・港区

#### 3 だれもが健やかにいきいきと暮らせるまちづくり

- (1) 地域福祉の推進 (2) 地域包括ケアシステムの構築
- (3) セーフティネットの充実 (4) 健康寿命の延伸
- (5) 多様性を尊重しあう共生社会づくりの推進

#### 4 「まちぐるみで子育て」と「多様な学び」を応援するまちづくり

- (1) 「まちぐるみで子育て」しやすい環境づくり
- (2) 「将来への夢や希望」を育成するための「多様な学び」の応援

#### 5 訪れた魅力と活気あふれるまちづくり

- (1) 地域資源を活かしたまちの活性化 (2) まちの魅力の発信
- (3) まちづくり計画によるにぎわいづくり



# 関連する計画 「港区エリア別活性化プラン」(令和5年3月改定)

## 西部(大阪港駅周辺)エリア

### 【基本方針①】

自由なライフスタイルの組み立て方を見える化し、発信する

### 【基本方針②】

エリア外からの来訪者の増加、定着を狙う

### 【基本方針③】

起業・創業しやすく継続しやすい環境を作る

※築港・天保山まちづくり計画(平成30年3月策定)より

## 東部(弁天町駅周辺)エリア

### 【基本方針①】

都心と湾岸をつなぐ交通結節点としての立地を最大限に活かした都市機能の強化とにぎわい・魅力を創出する

### 【基本方針②】

都市居住のもつ利便性の高さと良好な地域コミュニティをベースとした災害に強い安全・安心が確保されたまちづくりを推進する

## 中部(朝潮橋駅周辺)エリア

### 【基本方針①】

八幡屋公園を中心としたエリアの魅力づくりと商店街等の活性化の取組みとの相乗効果により、エリア全体のリ・ブランディングを推進する

### 【基本方針②】

若い世代や子育て層が魅力を感じ定住する流れを生み出し、人口増加につながるまちづくりを推進する

# 場・環境・人が重なる輝く弁天町 ～大阪のニシの玄関口にふさわしい拠点形成をめざして～





**国際拠点ベイエリアとの連携強化**

- ・ニシの玄関口にふさわしい駅周辺の高度利用や高質な空間形成を推進する。
- ・国際拠点となるベイエリアと連携し、にぎわいの強化となる、宿泊や商業などの充実を図る。

**周辺エリアへの波及**

**エリアリノベーションの推進**

- ・弁天町の歴史や既にある資源を活かして新たな魅力を創造するエリアリノベーションを推進する。
- ・エリアリノベーションの取組と合わせて、駅を起点として周辺へとにぎわいが広がるよう、歩きたくなるウォークアブルな空間づくりを進める。

**地域交流拠点の形成強化**

- ・周辺地域ににぎわいの波及効果をもたらす商業や、来街者と地域をつなぐ交流機能などの充実を図る。
- ・港区土地区画整理記念・交流会館を核とした多世代交流拠点を形成する。

図 土地利用・空間形成イメージ

## 全般

- ・各地域をつなぐ起爆剤となるような活用を望む。
- ・若い世代が集まり、喜ばれるようなまちづくり。
- ・今後のまちづくりのため行政が持ち続ける方が  
良い。

## 広場・空間

- ・「てんしば」のように子どもが走り回れるような  
エリアがほしい。
- ・子育て層が憩える空間。

## 商業・にぎわい

- ・子育て世代が増えるよう、ショッピングモールのような  
商業施設ができれば便利。
- ・新しい大型商業施設による賑わいづくりや区の  
魅力向上。

## 防災

- ・3階以上の津波避難場所として逃げられるスペ  
ースを確保してほしい。
- ・防災備蓄倉庫の確保が必要。

## 多文化

- ・世界から多くの方に来てもらって、交流してほしい。
- ・今後、まちとしては“幅”を広げてほしいし、来訪す  
る方にとっての新しい場所もつってほしい。
- ・外国人が多く来訪してもらうことで、港区全体に  
人が集まる仕掛けを。

## 住居

- ・マンション建設が増えている。
- ・マンションだけになるのは好ましくない。

ニシの玄関口にふさわしく、周辺地域への波及効果にもつながる

**「憩い・うるおい空間」** + **「にぎわい空間」**

**「憩い・うるおい空間」**：可能な限り広く、まとまりがあり、また芝生などのみどりの空間

**「にぎわい空間」**：にぎわいの核となる商業・宿泊等の複合的な集客拠点施設

将来的なまちづくりニーズの変化に対応できる余地を残すため、貸付を基本とした活用

## 前提条件及び提案を求める内容

### 平面広場等（平面広場、歩行者用通路）の整備

- 地域住民や来街者が居心地よく歩きたくなる空間、子育て世帯が魅力を感じる空間、及びうるおいあるみどりの空間を創出するため、平面広場（芝生など）、歩行者用通路等の整備と維持管理を行う。
- 敷地面積の最低2割を確保し、可能な限り広い平面広場の提案を求める。
- まとまった広場空間を確保するため、平面広場は分割配置不可とする。
- ウォークアブルな空間形成のため、外周部に歩行者用通路を整備する。

## 前提条件及び提案を求める内容

### にぎわい・集客拠点施設（商業、宿泊等）の整備

- 国際観光・交流拠点の形成をめざすニシの玄関口として、質の高い都市空間の形成を図るとともに、周辺地域へにぎわいの波及効果が期待できる、にぎわい・集客拠点施設（商業や宿泊等）を整備する。
- 今後、国内外からの来街者や外国人居住者等の増加が予想されることから、多文化共生・交流（外国人の生活支援、地域との相互交流等）や防災機能強化（津波避難、備蓄等）の観点を踏まえた施設整備や活用も検討事項とする。

## 前提条件及び提案を求める内容

### 事業方式、その他

- 校舎等既存建物の解体撤去条件付きとする。
- 一部住居を設ける提案を可とするが、最小限とする。
- 貸付による活用とし、事業用定借（50年未満）を基本とするが、一部住居を設ける場合は一般定借（50～70年程度）も可能とする。
- ただし、その他に有益と考えられる提案があれば、追加で提案可とする。
- 提案の実現に向けて必要な規制緩和事項等についても提案可とする。

## 対話（ヒアリング）内容

- ① 提案内容と、弁天町駅周辺エリアにおけるまちづくりの方向性との整合性
- ② 想定する施設及び機能の概要・位置・規模・管理運営、開発スケジュール等に関する事項
- ③ 本用地の市場における評価や魅力
- ④ 賃貸借期間や賃料の想定
- ⑤ 周辺地域に波及効果が期待できるコアとなる機能
- ⑥ 周辺事業者との弁天町駅周辺エリアのまちづくりに係る連携
- ⑦ 事業実施にあたって必要な規制緩和や条件
- ⑧ 一部住居を設ける場合、貸付期間終了時における施設の除却及び更地にして変換する方策

# マーケット・サウンディングのスケジュール

## ○ 質問の受付

受付期間：10月18日（金）～

10月28日（月）17時30分まで

受付方法：「質問書」（別紙2）をメールで提出

※電話・ファックスや来訪などは受付しません。



質問への回答は、ホームページにて、

11月6日（水）までの間に随時、公開

10月						
日	月	火	水	木	金	土
		1	2	3	4	5
6	7	8	9	10	11	12
13	14	15	16	17	18	19
20	21	22	23	24	25	26
27	28	29	30	31		

11月						
日	月	火	水	木	金	土
					1	2
3	4	5	6	7	8	9
10	11	12	13	14	15	16
17	18	19	20	21	22	23
24	25	26	27	28	29	30

別紙2

もと市同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  
質問書

令和 年 月 日 記入

法人名		
担当者	部署・役職	
	氏名	
	電話番号	
	メールアドレス	
質問内容		

※回答は、港区役所ホームページにおいて、令和6年11月6日（水曜日）までの間に随時公表します。

提出期限：令和6年10月28日（月曜日）午後5時30分

# マーケット・サウンディングのスケジュール

## ○ 対話への参加申込・提案概要の受付

受付期間：10月18日（金）～

11月21日（木）17時30分まで

受付方法：「参加申請書」（別紙3）

及び「提案概要」（別紙4）

をメールで提出



電話もしくはメールにて

対話実施日時を調整します

別紙3

もと市両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  
参加申請書

令和 年 月 日 記入

法人名 法人所在地		
*法人のグループで参加する場合は、全ての構成法人について記載してください。		
担当者	法人名・部署	
	役職	
	氏名	
	電話番号	
	Eメール	
対話実施 希望日時	第1希望	12月 日 ( 曜日 ) : ~ :
	第2希望	12月 日 ( 曜日 ) : ~ :
	第3希望	12月 日 ( 曜日 ) : ~ :

提出期間：令和6年11月21日（木曜日）午後5時30分

別紙4

もと市両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  
提案概要

令和 年 月 日 記入

法人名	*法人のグループで参加する場合は、代表する法人名のみで結構です。
提案概要	
全体計画	
空間広域等	
にぎわい・ 集客拠点施設	
開発想定者数 周辺との連携 開発スケジュール	
その他	
備考	

\* 行の高さやフォントは自由に変更いたっても構いませんが、全体を1ページに収めてください。

提出期間：令和6年11月21日（木曜日）午後5時30分

10月

日	月	火	水	木	金	土
		1	2	3	4	5
6	7	8	9	10	11	12
13	14	15	16	17	18	19
20	21	22	23	24	25	26
27	28	29	30	31		

11月

日	月	火	水	木	金	土
					1	2
3	4	5	6	7	8	9
10	11	12	13	14	15	16
17	18	19	20	21	22	23
24	25	26	27	28	29	30

# マーケット・サウンディングのスケジュール

## ○ 提案書の受付

受付期間：10月18日（金）～ 12月9日（月）17時30分まで

受付方法：様式は問わず、出来る限り具体性、実現性のある  
提案・意見をまとめ、PDFデータにしてメールで提出

※データ容量が大きく送付できない場合は、ご連絡ください。

10月							11月							12月						
日	月	火	水	木	金	土	日	月	火	水	木	金	土	日	月	火	水	木	金	土
		1	2	3	4	5						1	2	1	2	3	4	5	6	7
6	7	8	9	10	11	12	3	4	5	6	7	8	9	8	9	10	11	12	13	14
13	14	15	16	17	18	19	10	11	12	13	14	15	16	15	16	17	18	19	20	21
20	21	22	23	24	25	26	17	18	19	20	21	22	23	22	23	24	25	26	27	28
27	28	29	30	31			24	25	26	27	28	29	30	29	30	31				

## ○ 対話の実施

実施期間：12月10日（火）～ 12月23日（月）

※予定であり、場合によって期間を延長する可能性あり

実施方法：非公開で、原則1回、1時間程度を予定

※開催日時・場所は、個別に調整



実施結果の公表は、1月中旬頃を予定

※公表内容は、あらかじめ参加事業者と調整します。

10月							11月							12月						
日	月	火	水	木	金	土	日	月	火	水	木	金	土	日	月	火	水	木	金	土
		1	2	3	4	5						1	2							
6	7	8	9	10	11	12	3	4	5	6	7	8	9	8	9	10	11	12	13	14
13	14	15	16	17	18	19	10	11	12	13	14	15	16	15	16	17	18	19	20	21
20	21	22	23	24	25	26	17	18	19	20	21	22	23	22	23	24	25	26	27	28
27	28	29	30	31			24	25	26	27	28	29	30	29	30	31				