もと大阪市教育センターの活用に係る
マーケット・サウンディング（市場調査）
実施要領

令和６年 11 月

大 阪 市 港 区 役 所
大阪市教育委員会事務局

１　実施概要

（１）調査の名称

「もと大阪市教育センターの活用に係るマーケット・サウンディング（市場調査)」

（２）調査の趣旨・背景

「もと大阪市教育センター」(以下「本用地」という。）は、長らく教職員の研修、教育に関する調査研究等を行う施設の用地として使用されてきましたが、令和６年３月に閉鎖され、現在、未利用の状態となっています。

本用地は、Osaka Metro 中央線弁天町駅に直結する交通至便な立地条件にあり、周辺には大型複合施設等が立地するなど様々な都市機能が集積したエリアに位置しています。

また、弁天町駅周辺は、2025 年大阪・関西万博の開催や 2030 年大阪 IR の開業を見据えベイエリア＝ニシの玄関口として注目度が非常に高まっています。

現在は、JR 大阪環状線及び Osaka Metro 中央線弁天町駅のリニューアル工事が進められ、また、駅南側には、公共施設を移転・集約した港区土地区画整理記念・交流会館が本年４月に開館するなど、周辺の状況が大きく変化しようとしています。

このような状況のもと、区民・事業者・行政がまちづくりの将来像を共有し、協働して弁天町駅周辺のまちづくりを推進していくことを目的として、本年４月に「弁天町駅周辺まちづくりビジョン」を策定しました。

「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して、今後の本用地の活用の公募条件設定にかかる検討の参考とするため、今回「マーケット・サウンディング（市場調査)」を実施することとしました。

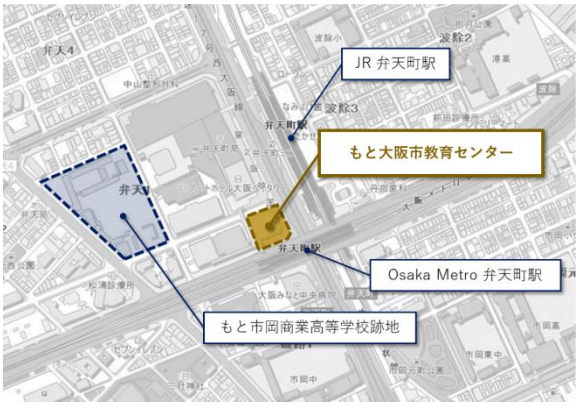
この調査では、広く民間事業者からの意見や提案などを求め、民間事業者との対話（ヒアリング）を通じて、実現可能な事業アイデアや参画意向等を把握したいと考えています。

以上のような趣旨をご理解のうえ、本調査に対して、積極的、意欲的なご提案をいただくことを期待しています。

２　本用地の概要

（１）土地の概要

〇位置図



〇概要

所在地（地番）	大阪市港区弁天１丁目１－１、１－２
用地面積 （土地所有者）	2,386.59 ㎡ （うち 1,655.01 ㎡が大阪市、731.58 ㎡が Osaka Metro）
都市計画による制限	［用途地域］商業地域 ［防火地域及び準防火地域］防火地域 ［容積率／建蔽率］800%／80%
現況	もと大阪市教育センターの建物が現存（令和６年３月供用廃止）
その他	［接面道路の状況］ 東側：国道 現況幅員約 50.0m（国道 43 号） 西側：市道 現況幅員約 8.0m（港区第 117 号線） 南側：市道 現況幅員約 60.0m（築港深江線） 北側：市道 現況幅員約 15.0m（港区第 45 号線） ［土壌汚染］ 「土壌汚染対策法に基づく要措置区域・形質変更時要届出区域」に該当していません。

（２）残存建物の概要

建築面積	1,685.21 ㎡
延床面積	11,271.50 ㎡のうち 10,063.26 ㎡（地上２階(一部)～８階、地下１階）が市所有。残りは Osaka Metro が所有）
建築年月日	昭和 59 年２月
構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造一部鉄骨造・地上８階、地下１階
その他	［アスベストの使用状況等］ 令和６年度業務委託で調査中（12 月 20 日結果判明予定）

3　関連する計画等

○「港区まちづくりビジョン」（令和５年４月改定）

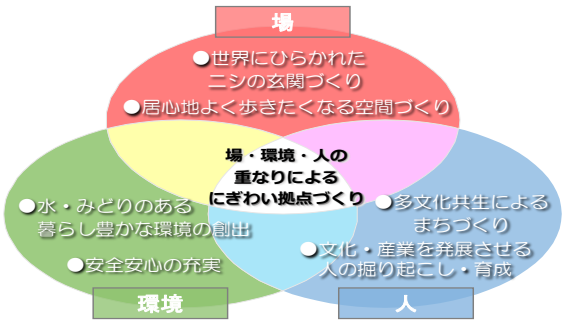
区の将来像を『未来と世界にひらくまち・港区』と定め、『訪れたい魅力と活気あふれるまちづくり』を柱の一つとして掲げています。

○「港区エリア別活性化プラン」（令和６年７月改定）

本用地を含む東部（弁天町駅周辺）エリアの基本方針として、『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、にぎわい魅力創出』及び『都市居住の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』と定めています。

○「弁天町駅周辺まちづくりビジョン」（令和６年４月策定）

弁天町駅周辺のまちづくりのコンセプトとして、『世界にひらかれたニシの玄関づくり』、『居心地よく歩きたくなる空間づくり』、『水・みどりのある暮らし豊かな環境の創出』、『安全安心の充実』、『多文化共生によるまちづくり』、『文化・産業を発展させる人の掘り起こし・育成』の６つを掲げています。



土地利用・空間形成の方向性において、本用地については、『国際拠点ベイエリアとの連携強化』を図るエリアと『地域交流拠点の形成強化』を図るエリアが交わる位置にあり、両方に資する活用を求めるエリアとしています。

４　提案にあたっての基本事項

（１）調査の対象事業者

対象事業者は、本用地の利活用のアイデアを提案し、かつ実行する意向を有する法人又は法人のグループとします。

（２）提案の前提条件

・提案内容は「弁天町駅周辺まちづくりビジョン」に掲げるコンセプトや土地利用・空間形成の方向性の実現に寄与するものとしてください。

・以下のア、イのいずれかを想定して提案してください。

【ア．土地貸付】

概　　要：Osaka Metro 持分を含む土地全体の定期借地契約
貸 付 期 間 ：10 年以上 50 年未満（住宅を整備する場合は 50～70 年程度も可）
貸付開始時期：令和８年度頃
留 意 事 項：建物解体撤去条件付き

※現建物は、Osaka Metro 弁天町駅 2-B 出入口と踊り場部分で接続しており、建物解体撤去後、開発事業者において建設する建物と 2-B 出入口がフラットに接続する形で復旧していただく必要があります。また、１階部分（用地の一部と開発する建物の１階部分合わせて約 1,700 ㎡を想定)は、Osaka Metro がバス等のモビリティの発着場（乗継ハブ）として活用を検討しているため、当該部分を除いた提案としてください。

【イ．建物貸付】

概　　要：市所有部分（地上２階(一部)～８階、地下１階）のみの定期借家契約
貸 付 期 間 ：必要とする期間
貸付開始時期：令和７年度頃
留 意 事 項 ：必要な改修・更新は、借主負担とする条件付き（現状有姿）

・【ア．土地貸付】の建物解体撤去及び【イ．建物貸付】の大規模改修等については、事業者において実施していただくことを想定していますが、それらにかかる費用相当額については予定賃料に反映します。

（３） 提案に求める内容

提案にあたっては、「１（２）調査の趣旨・背景」の内容を踏まえ、次に示す内容について提案してください。

なお、調査票に別紙として図面やイメージ図等を添付することも可能です。本市としては、できる限り具体的な提案資料を希望します。

① 事業内容（想定される施設及び機能の概要、規模(延床面積等)、管理運営、スケジュール等)

② 希望する契約形態（「ア.土地貸付」又は「イ.建物貸付」）及びそれを選択した判断基準等
③ 「弁天町駅周辺まちづくりビジョン」に掲げるコンセプトや土地利用・空間形成の方向性の実現に寄与する取組
④ 提案内容を実現するために必要な規制緩和事項等

5 対話内容

以下の内容をお聞きする予定です。

① 本用地の市場における評価や魅力（立地、交通アクセス、敷地規模、周辺地域の人口や都市機能の集積状況、IR 事業の波及効果等）
② 「弁天町駅周辺まちづくりビジョン」に掲げるコンセプトや土地利用・空間形成の方向性の実現に寄与する取組の実現可能性（土地貸付の場合、特に住宅以外の都市機能の導入可能性について）
③ もと市岡商業高等学校跡地との関連性
※現在マーケット・サウンディングを実施している「もと市岡商業高等学校跡地」につきましては、ニシの玄関口にふさわしいにぎわい・集客施設（商業・宿泊等）と地域住民や来街者が居心地よく歩きたくなる空間形成に向けて平面広場等の確保をめざしており、もと市岡商業高等学校跡地の開発との連携、相乗効果により、弁天町駅周辺一帯に開発効果が波及するような提案を期待します。一方で、もと市岡商業高等学校跡地との開発時期が重なることにより懸念される事項等もあれば対話の中で確認したいと考えています。
④ 市街地環境の向上に寄与する取組の可能性（例：建物貸付の場合、建物外観の修景整備や緑化等。土地貸付の場合、オープンスペースの創出や緑化等。）
⑤ その他、事業実施にあたっての懸念事項や本市に求める条件等

６　マーケット・サウンディングのスケジュールと今後の進め方

（１）スケジュール

内　容	日　程
①　実施要領の公表	令和６年 11 月 22 日（金）
②　現地見学会の受付期間	令和６年 11 月 22 日（金）～令和６年 11 月 29 日（金）
③　現地見学会の実施	令和６年 12 月　３日（火）
④　質問の受付期間	令和６年 11 月 22 日（金）～令和６年 12 月 10 日（火）
⑤　質問に対する回答	令和６年 12 月 18 日（水）予定
⑥　対話参加の受付期間	令和６年 12 月 19 日（木）～令和７年　１月 10 日（金）
⑦　提案書の受付期間	令和７年　１月 14 日（火）～令和７年　１月 17 日（金）
⑧　対話の実施	令和７年　１月 28 日（火）～令和７年　２月　４日（火）予定
⑨　実施結果の公表	令和７年２月下旬予定

（２）現地見学会の実施

開催日時	令和６年 12 月３日（火）　10:00～
開催場所	もと大阪市教育センター （大阪市港区弁天１丁目１－６）
参加方法	「現地見学会の参加申込書」（別紙１）に必要事項を記入の上、教育委員会事務局の連絡先メールアドレス（ua0070@city.osaka.lg.jp）宛てに送付してください。 ※件名は、“教育センターMS 現地見学会参加申込”としてください。
受付期間	令和６年 11 月 22 日（金）～11 月 29 日（金）17 時 30 分まで
参加人数	１事業者あたり２名まで

※現地見学会の参加は任意です。現地見学会への参加は、対話への参加の必須条件ではありません。

※現地見学会当日は、本実施要領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。

（３）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、港区役所の連絡先メールアドレス（tg0002@city.osaka.lg.jp）宛てに送付してください。 ※件名は、“教育センターMS 質問”としてください。
受付期間	令和６年 11 月 22 日（金）～12 月 10 日（火）17 時 30 分まで

※電話・ファックスや来訪などによる質問は受付いたしません。

※回答は、港区役所ホームページにおいて、令和６年 12 月 18 日（水）に公表する予定です。

（４）対話への参加申込書の受付

申込方法・提出書類	「参加申込書」（別紙３）に必要事項を記入の上、港区役所の連絡先メールアドレス（tg0002@city.osaka.lg.jp）宛てに送付してください。 ※件名は、“教育センターMS 対話参加申込”としてください。
受付期間	令和６年 12 月 19 日（木）～令和７年 １月 10 日（金）

※ 参加申込書において、対話実施希望日時をご提示ください。
それをもとに、電話もしくは電子メールにて対話実施日時を調整させていただきます。

（５）提案書の受付

提出書類	様式は問いませんが、出来る限り具体性、実現性のある提案・意見をご提示ください。必要に応じて、計画のイメージや図面等をご提示ください。
提出方法	提案書を PDF データにして、港区役所の連絡先メールアドレス（tg0002@city.osaka.lg.jp）宛てに送付してください。 ※件名は、“教育センターMS 提案書提出”としてください。
受付期間	令和７年１月 14 日（火）～１月 17 日（金）17 時 30 分まで

※ データ容量が大きく送付できない場合は、電話等でご連絡ください。

（６）対話の実施

開催日時・場所	令和７年１月 28 日（火）～２月４日（火）予定 ※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）あたり４名まで

※ 提案書とは別に追加資料等をご用意いただいても構いません。その際、紙媒体で５部ご提出ください（事前に提出いただいている資料は不要です）。

※ モニターでの説明等をご希望の際は事前にお知らせください。その際、当日は必要なデータを格納した PC（HDMI 端子対応）をご準備ください。モニターと HDMI ケーブルはこちらでご用意いたします。

（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については、参加事業者の名称やアイデア及びノウハウの保護に配慮したうえで、概要を取りまとめたものを、港区役所のホームページで公表します。公表にあたっては、あらかじめ参加事業者に内容の確認を行います。

７　留意事項

- 対話については、対話参加事業者のアイデア及びノウハウ保護のために個別に非公開で行います。
- 対話参加に要する費用は、対話参加事業者の負担となります。
- 必要に応じて追加対話（文書照会を含む）をお願いすることがあります。
- 本用地の活用に関する事業者の公募等が行われた場合、当対話への参加実績は優位性を持つものではありません。
- マーケット・サウンディング実施後、調査結果を精査し、事業者公募の実施を検討することから、事業者公募が行われない場合もあります。
- 本マーケット・サウンディングで意見・提案いただいた内容は、今後事業者公募を実施する場合の条件を検討する際の参考としますが、必ず反映されるものではないことにご留意ください。

８　参考情報

港区まちづくりビジョン（大阪市港区 HP）

〈URL〉https://www.city.osaka.lg.jp/minato/page/0000503234.html

港区エリア別活性化プラン（大阪市港区 HP）

〈URL〉https://www.city.osaka.lg.jp/minato/page/0000535010.html

弁天町駅周辺まちづくりビジョン（大阪市港区 HP）

〈URL〉https://www.city.osaka.lg.jp/minato/page/0000625856.html

本用地に係る地域情報等については「マップナビおおさか」で確認してください

〈URL〉https://www.mapnavi.city.osaka.lg.jp/osakacity/Portal

９　問合せ先

〇マーケット・サウンディング全般に関すること

大阪市港区役所協働まちづくり推進課（エリア開発推進担当）

〒552-8510　大阪市港区市岡１丁目 15 番 25 号

電話：06-6576-9885

連絡先メールアドレス：tg0002@city.osaka.lg.jp

〇もと大阪市教育センターに関すること

大阪市教育委員会事務局総合教育センター管理担当

〒543-0054　大阪市天王寺区南河堀町 4-88

電話：06-6718-7230

連絡先メールアドレス： ua0070@city.osaka.lg.jp