

浪速区西南地域まちづくりビジョン策定に向けた用地活用に関する
マーケット・サウンディング（市場調査）実施要領

平成30年12月
大阪市浪速区役所

1 . 目的

区内の西南地域においては、「子育て層が住みたい、住み継ぎたくなるまち」「チャレンジを受け入れる多文化共生・交流のまち」に必要な商業施設や市民同士が交流できる拠点が少ない状況にあります。地域の方々を中心に、人にやさしいまちづくりの視点から様々な取り組みが進められていますが、地域のつながりの希薄化が進み、コミュニティの担い手が不足しがちな状況も見られます。

また、同地域内には本市の未利用地がいくつも存在していることもあり、まちの活性化が課題となっています。

そのため、同地域における「まちづくりビジョン」を策定し、ビジョンに沿った用地の活用を進めることにより、これまで以上に「まち」の賑わい・交流を活性化させる必要があります。

今回、「浪速区西南地域まちづくりビジョン(素案)」をたたき台として、地域課題の解決につなげることに役立てていくために、同地域にある「もと市民交流センターなにわ」等の本市所有の不動産のうち、駅に近い物件については、賑わい・交流・学びといった「まちづくりビジョンの実現」に必要な機能の拠点づくりへの活用の可能性について、また、10,000㎡を超えるような大規模な未利用地については、「集客施設」や「雇用の場」としての活用の可能性について、利活用案や事業手法、市場における動向など、民間における活用の可能性について調査するため、マーケット・サウンディングを実施します。

2 . 対象物件の概要

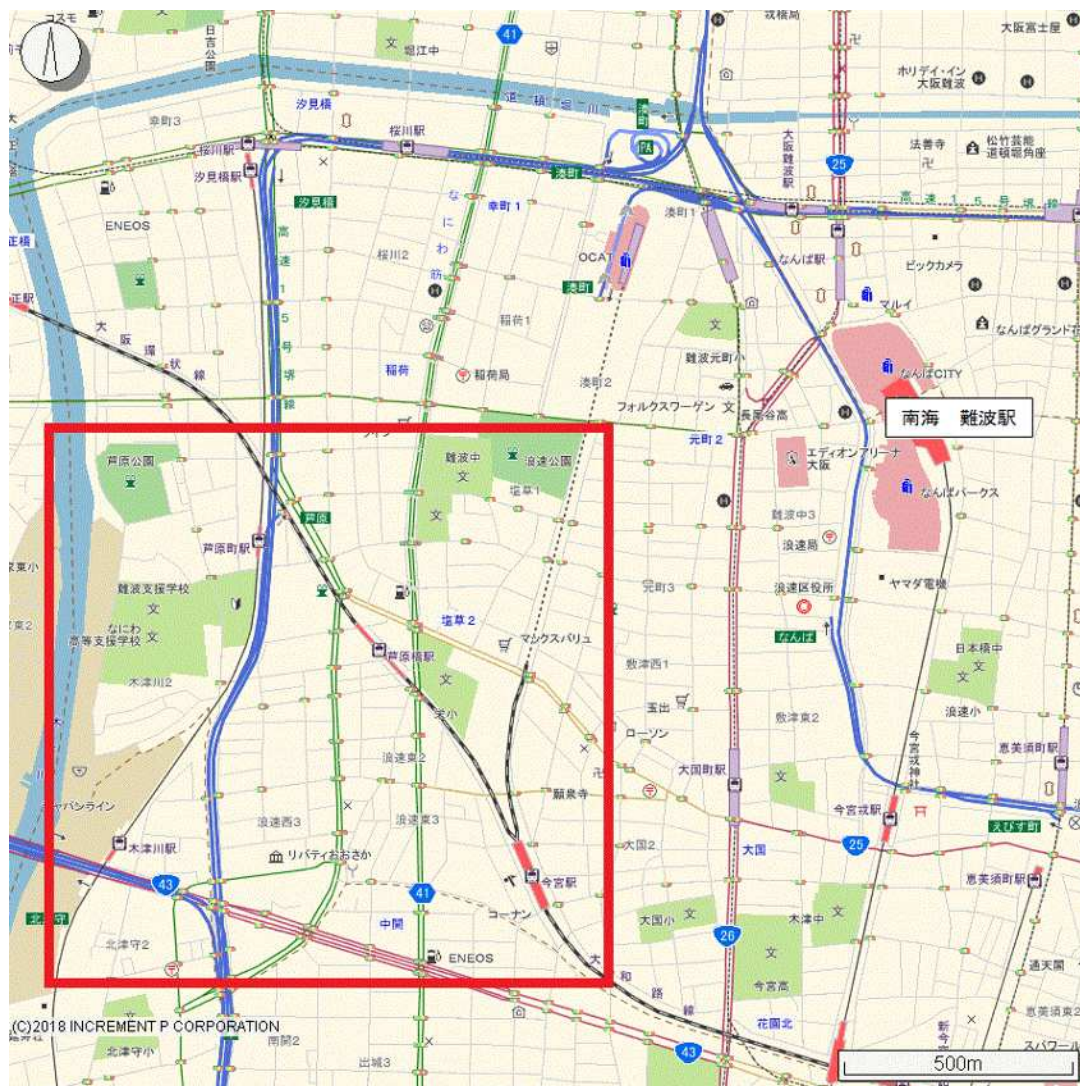
(対象物件一覧表)

名称	面積
(1) もと市民交流センターなにわ用地	約 3,544 ㎡
(2) イベント得区B用地【北街区】	約 1,650 ㎡
(3) イベント得区B用地【南街区】	約 2,719 ㎡
(4) 今宮用地	約 8,129 ㎡ (3街区合計)
(5) もと浪速青少年会館用地	約 18,952 ㎡
(6) 旧イベント得区A用地	約 15,524 ㎡

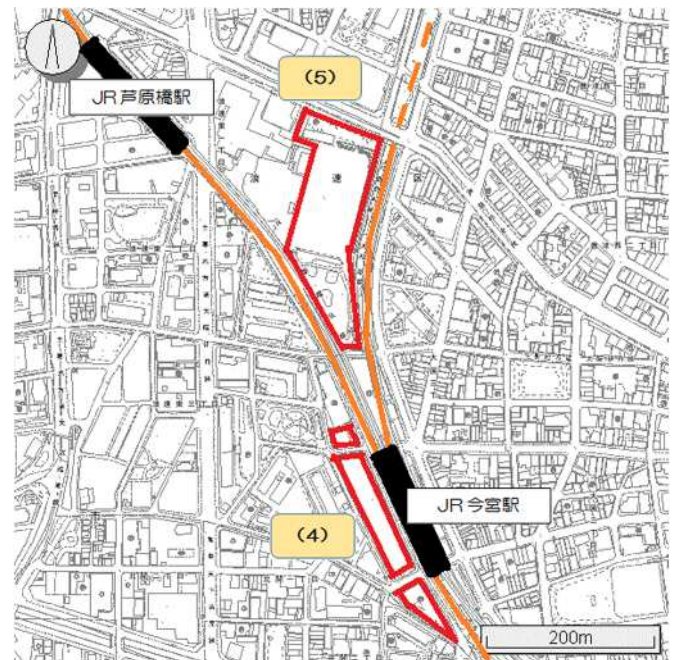
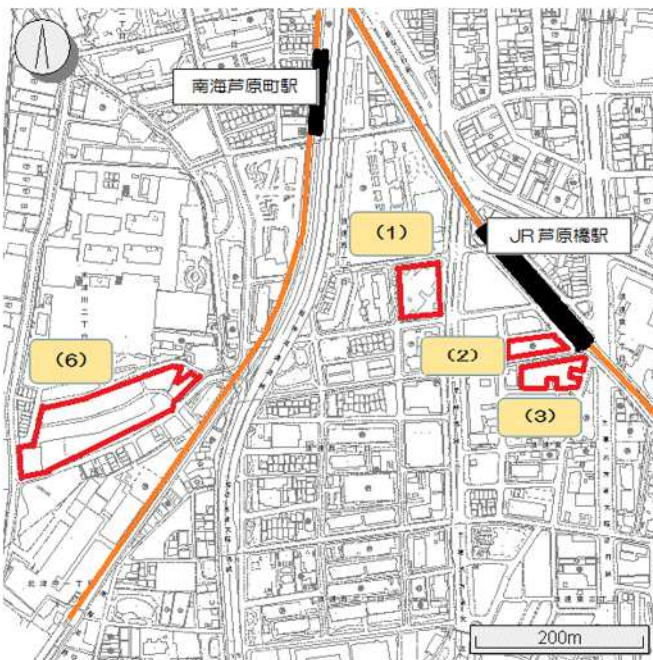
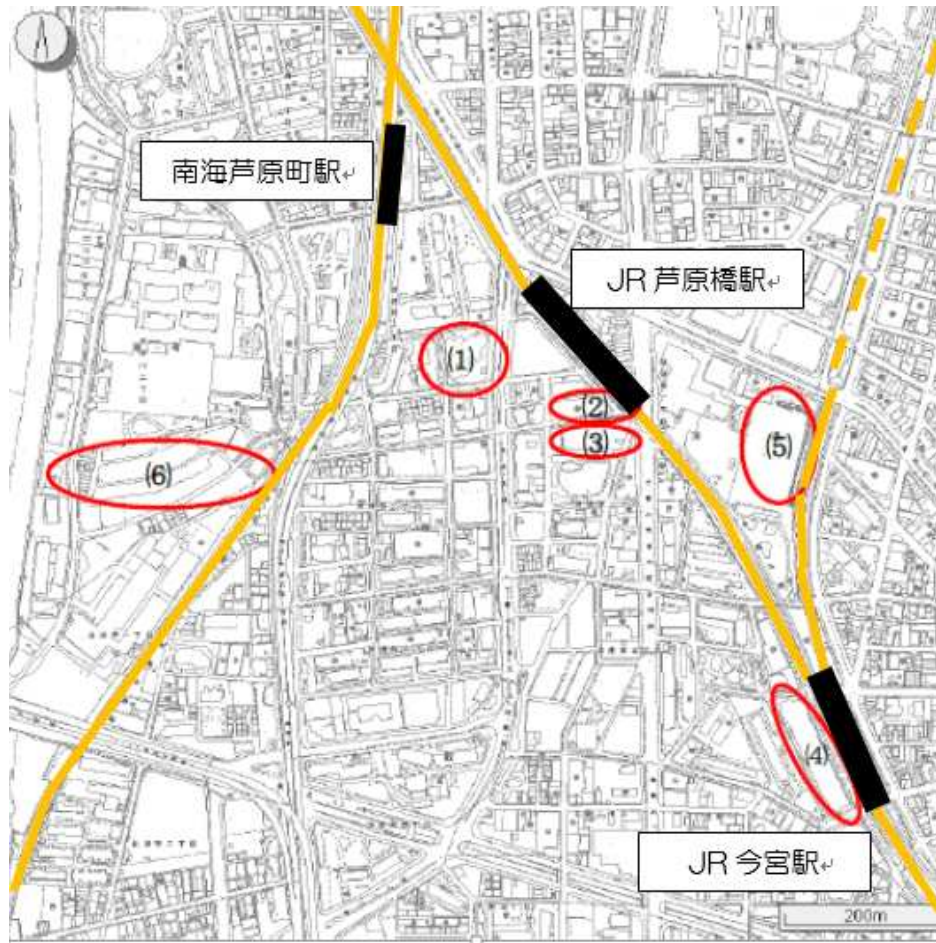
大阪市域図



広域図



位置図



(1) もと市民交流センターなわ用地 (建物あり 現状有姿による引渡し)

- ア 所在地(地番) 大阪市浪速区浪速西1丁目2-1外
- イ 敷地面積 約3,544㎡
- ウ 建築面積 約1,854㎡
- エ 延床面積 約3,323㎡
- オ 構造 鉄骨鉄筋コンクリート造(地上2階・地下1階建)
- カ 竣工 昭和49年8月
- キ 施設概要 会議室、学習室、体育室、図書室、職員室、和室、大広間、機械室など
- ク 用途地域 準住居地域及び第二種住居地域
- ケ 防火地域 準防火地域
- コ 容積率 300%
- サ 建ぺい率 80%
- シ その他
- ・接面道路の状況
北側 市道 浪速区第2814号線 幅員 8m
東側 市道 浪速区第2859号線 幅員 30m
南側 市道 浪速区第2815号線 幅員 8m
西側 市道 浪速区第2860号線 幅員 8m
 - ・土壌汚染調査の状況 現在調査中
 - ・埋蔵文化財の状況 調査済み(埋蔵文化財なし)
 - ・地下埋設物の状況 今後調査予定

(2) イベント得区B用地【北街区】: もと市営住宅用地 (暫定利用中)

- ア 所在地(地番) 大阪市浪速区浪速東1丁目14-4外
- イ 敷地面積 約1,650㎡
- ウ 用途地域 第二種住居地域
- エ 防火地域 準防火地域
- オ 容積率 300%
- カ 建ぺい率 80%
- キ その他
- ・接面道路の状況
北側 市道 浪速区第2816号線 幅員 4m
東側 市道 浪速区第2853号線 幅員 8m
南側 市道 浪速区第2817号線 幅員 8m
西側 市道 浪速区第2858号線 幅員 8m
 - ・土壌汚染調査の状況 未調査(自主調査の結果、汚染の恐れがないとは言えないため調査予定)
 - ・埋蔵文化財の状況 埋蔵文化包蔵地(浪速東遺跡)内(今後試掘予定)
 - ・地下埋設物の状況 従前市営住宅の基礎が存在する。

(3) イベント得区B用地【南街区】: もと市営住宅用地 (暫定利用中)

- ア 所在地(地番) 大阪市浪速区浪速東2丁目7-2外
- イ 敷地面積 約2,719㎡
- ウ 用途地域 準住居地域及び第二種住居地域
- エ 防火地域 準防火地域
- オ 容積率 300%
- カ 建ぺい率 80%
- キ その他
- ・ 接面道路の状況 北側 市道 浪速区第2817号線 幅員8m
東側 市道 浪速区第2856号線 幅員6m
南側 市道 浪速区第2818号線 幅員6m
 - ・ 土壌汚染調査の状況 土壌汚染調査済み(形質変更時要届出区域)
 - ・ 埋蔵文化財の状況 埋蔵文化包蔵地(浪速東遺跡)内(今後試掘予定)
 - ・ 地下埋設物の状況 従前市営住宅の基礎が存在する。

(4) 今宮用地 (建物あり 事業用借地権設定契約中)

- ア 所在地(地番) 大阪市浪速区浪速東3丁目20-3(北街区 約848㎡)
大阪市浪速区浪速東3丁目20-6(中央街区 約5,324㎡)
大阪市浪速区浪速東3丁目20-7(南街区 約1,957㎡)
- イ 敷地面積 約8,129㎡(3街区合計)
- ウ 建築面積 約5,994㎡
- エ 延床面積 約16,711㎡
- オ 構造 鉄骨造(地上3階建)
- カ 竣工 平成15年12月
- キ 施設概要 店舗等
- ク 用途地域 商業地域
- ケ 防火地域 準防火地域
- コ 容積率 400%
- サ 建ぺい率 80%
- シ その他
- ・ 接面道路の状況 中央街区の北側 市道 浪速区第2001-01号線 幅員 8m
中央街区の東側 市道 浪速区第2001-04号線 幅員12m
中央街区の南側 市道 浪速区第2001-02号線 幅員12m
中央街区の西側 市道 浪速区第2853号線 幅員 8m
南街区の西側 市道 浪速区第2835号線 幅員11m
 - ・ 土壌汚染調査の状況 今後調査予定
 - ・ 埋蔵文化財の状況 今後調査(試掘)予定

- ・地下埋設物の状況 現建物を建築する際に、支障となった埋設物を撤去しています。
(深度の調査はしていません。)

(5) もと浪速青少年会館用地 (建物あり 一部を暫定利用中)

- ア 所在地(地番) 大阪市浪速区浪速東1丁目1-16外
イ 敷地面積 約18,952㎡
ウ 用途地域 準住居地域及び第二種住居地域
エ 防火地域 準防火地域
オ 容積率 300%
カ 建ぺい率 80%
キ その他
・接面道路の状況 北側 市道 桜川恵美須町線 幅員27m
南側 市道 浪速区第2827号線 幅員11m
・土壌汚染調査の状況 土壌汚染調査済み(形質変更時要届出区域)
・埋蔵文化財の状況 埋蔵文化財なし(試掘済み)
・地下埋設物の状況 本件用地南側箇所において、下水管の取替えを予定。

(6) 旧イベント得区A用地:もと市営住宅用地 他 (一部を暫定利用中)

- ア 所在地(地番) 大阪市浪速区木津川2丁目11-7
イ 敷地面積 約15,524㎡
ウ 用途地域 第二種住居地域
エ 防火地域 準防火地域
オ 容積率 200%
カ 建ぺい率 80%
キ その他
・接面道路の状況 南側 市道 浪速区第2817号線 幅員4m
西側 市道 浪速区第2864号線 幅員13m
・土壌汚染調査の状況 土壌汚染調査済み(形質変更時要届出区域)
・埋蔵文化財の状況 埋蔵文化包蔵地外(今後試掘予定)
・地下埋設物の状況 従前市営住宅の基礎が存在している。

3. 提案にあたっての基本事項

(1) 提案の前提条件

- ア.「浪速区西南地域まちづくりビジョン(素案)」に記載の「駅周辺に『賑わいづくり・交流の拠点づくり』エリア」「地域活性化のために大規模未利用地を活用するエリア」のまちづくりの方向性を踏まえてご提案ください。

- イ．ご提案は個別の物件ごとを基本としますが、同じ事業で2つ以上の物件の活用を希望される場合は、問合せ先まで電話でその旨をご連絡ください。
- ウ．各物件はすべて購入を原則とします。賃借を希望する場合は、その事情をお示しください。
- エ．各物件の購入にあたっては、一体購入を基本としますが、各物件の分割（部分）購入による提案も可能とします。
- オ．本市の費用負担はないものとしてご提案ください。

(2) マーケット・サウンディングの参加対象者

事業主体として関心と意欲を示す法人又は法人グループとします。

4. 提案に求める内容

- ア．提案する物件の機能・位置・規模・管理運営手法等に関する事項について、具体的な意見・提案としてください。
- イ．提案する活用案を実現するために大阪市に求める条件もあれば併せて提案してください。

名称	提案いただきたい内容など
(1) もと市民交流センターなにわ用地	<ul style="list-style-type: none"> ・賑わい・交流・学びの拠点づくり ・地域のブランド力を向上させ、かつ小規模事業者等がチャレンジできる場の提供
(2) イベント得区 B 用地【北街区】	<ul style="list-style-type: none"> ・賑わい・交流・学びの拠点づくり ・地域のブランド力を向上させ、かつ小規模事業者等がチャレンジできる場の提供
(3) イベント得区 B 用地【南街区】	<ul style="list-style-type: none"> ・賑わい・交流・学びの拠点づくり ・地域のブランド力を向上させ、かつ小規模事業者等がチャレンジできる場の提供
(4) 今宮用地	<ul style="list-style-type: none"> ・既存施設が果たしている賑わい、防犯等の機能 <p>〔 本マーケット・サウンディングでは、更地を活用する提案のほか、現建物を活用する提案も可能。 〕</p>
(5) もと浪速青少年会館用地	<ul style="list-style-type: none"> ・大規模未利用地への「集客施設」や「雇用の場」 <p>〔 小学校に隣接するため、周辺環境並びに児童を含む地域住民に対する安全・安心への配慮。(交通動線など) 〕</p>
(6) 旧イベント得区 A 用地	<ul style="list-style-type: none"> ・大規模未利用地への「集客施設」や「雇用の場」

5. 対話内容（予定）

次の点についてお聞きする予定です。

- ・ 想定する施設及び機能の概要・位置・規模・管理運営手法等に関する事項について
- ・ 市場における対象物件の評価・魅力について
- ・ 活用にあたっての参加意欲や大阪市に求める条件等について
- ・ 提案内容、提案に至った背景及び「西南地域まちづくりビジョン（素案）」との関連性について

6. マーケット・サウンディングの進め方

ア．説明会及び現地見学会への参加受付

- ・ 説明会及び現地見学会への参加は1法人（グループ）2名以内で事前申込制とします。
- ・ 参加を希望する場合は、平成30年12月20日（木曜日）午後5時30分までに電子メールにより、別紙1「説明会・現地見学会申込書」に必要事項を記入のうえ、件名を「【西南地域用地活用市場調査】説明会・現地見学会申込」とし、連絡先メールアドレス宛に提出してください。

イ．説明会及び現地見学会の開催（任意参加）

- ・ 説明会

【日時】平成30年12月26日（水曜日）・12月27日（木曜日）

両日とも午前10時開始

【場所】大阪市浪速区役所7階会議室（大阪市浪速区敷津東1-4-20）

- ・ 現地見学会（小雨決行）

【日時】平成30年12月26日（水曜日）・12月27日（木曜日）

両日とも午後1時30分開始予定

【見学スケジュール】各用地の間は徒歩で移動します。

時間	場所	見学内容
13:30	集合場所 JR今宮駅改札前	
13:35 ～13:45	(4) 今宮用地見学	周囲道路より見学
14:00 ～14:30	(5) もと浪速青少年会館用地見学	敷地内及び建物内部を見学
14:40 ～14:45	(2) イベント得区B用地【北街区】見学	周囲道路より見学
14:45 ～14:55	(3) イベント得区B用地【南街区】見学	周囲道路及び敷地内を見学
15:00 ～15:30	(1) もと市民交流センターなにわ用地見学	敷地内及び建物内部を見学

15:40 ~ 16:10	(6) 旧イベント得区A用地見学	周辺道路及び敷地内を見学
------------------	------------------	--------------

- ・現地集合（JR今宮駅改札前）とします。駐車場等の案内はございません。
 - ・個別の用地のみ見学希望の場合は、集合場所等について調整いたします。
- 説明会・現地見学会の参加は任意です。参加の有無に関わらず応募することができます。

ウ．質問の提出

- ・別紙2「質問用紙」に記入のうえ、平成31年1月15日（火曜日）午後5時30分までに電子メールにより連絡先メールアドレス宛に提出してください。電話や来訪など口頭による質問は受付いたしません。
- ・回答は、浪速区役所ホームページにおいて掲載し公表します。質問用紙を受付終了後に随時公表します。なお、平成31年1月25日（金曜日）に最終の更新をしますので、ご確認ください。

エ．対話参加申出書の提出

- ・マーケット・サウンディングに参加を希望される場合は、別紙3「対話参加申出書」に必要事項を記入の上、平成31年1月28日（月曜日）から1月31日（木曜日）の午後5時30分まで（必着）に電子メールにより連絡先メールアドレス宛に提出してください。

オ．提案書の提出

- ・「提案書（任意様式）」5部を平成31年2月6日（水曜日）午後5時30分まで（必着）に大阪市浪速区役所総務課（企画調整）宛に持参もしくは送付してください。
- 開庁時間は平日の午前9時から午後5時30分です。

カ．対話の実施

- ・ご提出いただいた提案資料をもとに、平成31年2月18日（月曜日）から2月22日（金曜日）までの間に対話を実施します。なお、実施日時及び場所等の詳細は、個別に参加事業者と調整させていただきます。

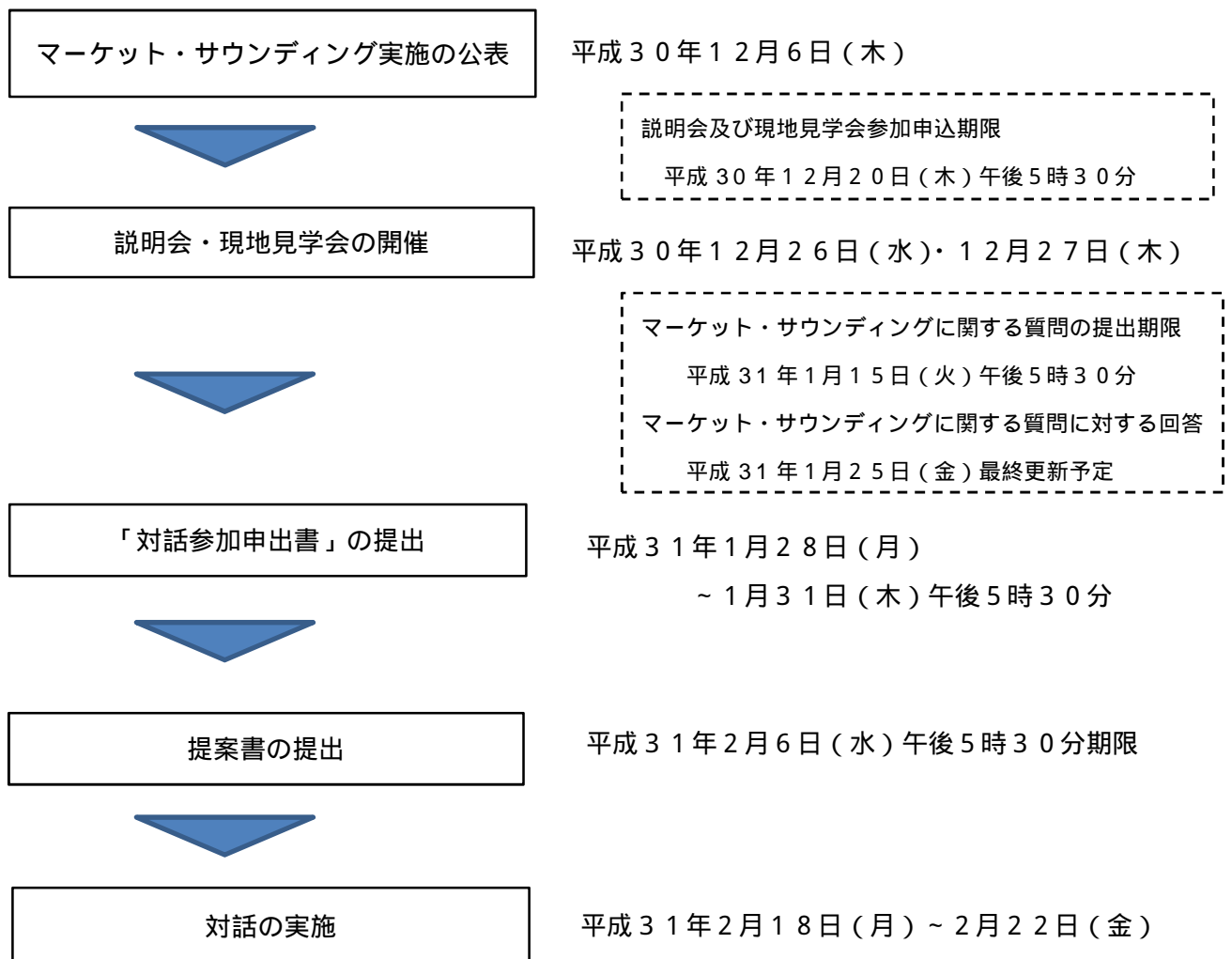
キ．結果の公表

- ・参加事業者の名称は非公開とします。また参加事業者のノウハウを保護するために、具体的な提案書等についても非公開とします。
- ・調査結果については、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、参加事業者に内容を確認し、大阪市浪速区役所ホームページにて公開する予定です。

ク．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。
- ・対話参加できる人数は1グループ4名までとします。
- ・所要時間は1物件につき60分以内を目安とします。
- ・必要に応じて追加対話（文書照会を含む）を実施させていただくことがあります。
- ・今回のマーケット・サウンディングへの参加実績は、本用地の売却等にかかる事業者の公募等において優位性を持つものではありません。また、本調査で意見・提案をいただいた内容については、売却等の際に履行していただく義務はありません。
- ・本調査で意見・提案をいただいた内容は、本用地の売却等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ないことに留意ください。
- ・マーケット・サウンディングへの参加に要する一切の費用（書類作成、参加費用、報酬など）は参加事業者の負担とします。また、対話参加や結果に対する報酬の提供はありません。
- ・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第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、対話の対象者として認めません。

（スケジュール）



7 . 特記事項

今回提案を求める物件は、売却などによる事業者の活用の可能性について意見聴取するものですが、今後、本市施策で活用するなど、売却しない場合があります。

また、各物件の売却等の公募の時期は異なる場合があります。

8 . 問合せ先

大阪市浪速区役所総務課（企画調整） 金井、山本、木村

住所：〒556-8501 大阪市浪速区敷津東 1-4-20

電話番号：(06)6647-9683 ファクシミリ：(06)6631-9999

連絡先メールアドレス：naniwa-bosyu@city.osaka.lg.jp

9 . その他

地域情報については「マップナビおおさか」(下記 URL)をご確認ください。

< URL > <https://www.mapnavi.city.osaka.lg.jp/webgis/index.html>