

あいりん総合センター跡地等における  
「住民の福利・にぎわいエリア」の利活用に向けた  
マーケットサウンディング（市場調査）

実施要領

令和3年8月

大阪市西成区役所

## あいりん総合センター跡地等における「住民の福利・にぎわいエリア」の利活用に向けたマーケットサウンディング（市場調査）実施要領

### 1 実施概要

#### (1) 調査の名称

あいりん総合センター跡地等における「住民の福利・にぎわいエリア」の利活用に向けたマーケットサウンディング（市場調査）

#### (2) 調査の趣旨・背景

「あいりん総合センター」は、国・大阪府が所管する労働者の支援施設と、本市が所管する「市営住宅」及び「病院」が合築された複合施設でしたが、建設から約 50 年が経過して老朽化するとともに、耐震性が不足していることから、同センターを構成する各施設を更新することとされ、各施設は、既に移転又は仮移転を完了しております。また、市道をはさんで隣接する市営住宅についても、同センターの更新を契機にして、まちづくりの観点から、同様に更新することとされ、こちらについても、既に移転が完了しております。

そして、これらの施設の跡地（以下、「跡地等」という。）の利活用については、「ボトムアップ方式」によるまちづくりを実現するため、平成 27 年度より、地域の様々な関係者が参加する「あいりん地域まちづくり会議」で継続的に議論を実施しており、それらの地域からの意見を踏まえて、令和 3 年 3 月、大阪府・大阪市において「あいりん総合センター跡地等利活用にかかる基本構想（活用ビジョン）」（以下、「活用ビジョン」という。）を取りまとめました。

この活用ビジョンをもとに、今回、本用地において、「住民の福利・にぎわい」の創出に向け、民間事業者で実現可能な幅広い事業アイデア、参画意向、市場性の有無等を把握することを目的に、本市が実現を期待する施設・機能等に関してマーケットサウンディング（市場調査）を実施します。

#### (3) マーケットサウンディング（市場調査）の効果について

マーケットサウンディングとは、民間事業者から広く、意見や提案をいただく市場調査のことで、検討の早い段階での民間事業者との対話を通じ、利活用の方向性、市場性の有無、市場性を確保するためのアイデアを得ることにより、幅広い検討を可能とするものです。

また、行政課題等を提示して対話することにより、課題の解決に向けて民間事業者のノウハウを生かした検討が可能になる等の効果を期待しています。

## 2 あいりん総合センター跡地等の概要について

### ○現況図



- (1) 所在地 大阪市西成区萩之茶屋1丁目3
- (2) 用途地域等 商業地域 建ぺい率 80% 容積率 400% (市道今宮平野線沿道 25mの範囲は 600%)  
準防火地域 (市道今宮平野線沿道 11mの範囲は防火地域)
- (3) 敷地面積 市有地 約 4,300 m<sup>2</sup> (約 1,300 坪)  
市有地 多目的広場 約 800 m<sup>2</sup> (約 240 坪) <建築敷地に含まない>  
<参考>  
府有地 約 4,000 m<sup>2</sup> (約 1,210 坪)
- (4) 現況 本市が撤去する予定の建築物等 (道路含む) が現存  
周辺道路幅員  
・北側：市道今宮平野線 40m  
・西側：市道 8820 号線 11m  
・東側：市道 8819 号線 8m
- (5) 土壌汚染 土壌汚染対策の可能性のある区画であり、今後、本市で調査を実施する予定です。汚染が確認された場合は、工事实施の際に事業者による措置を想定しています。

### 3 実施における基本事項

#### (1) 活用ビジョンにおいて求められる機能・施設等

新たなにぎわい創出に資する施設については、労働機能と住民の福利・にぎわい機能が相互に連携等が図られた連続的・一体的となる利用形態で、住民への助けとなる機能や住民に便利な機能などを有する施設を配置することとしています。また、交通の結節点として位置する恵まれた立地条件を活かし、すでに集積している都市機能の更新・充実を図りながら、地域住民が誇れる魅力ある都市空間の形成をめざし、これまでの地域課題に対応しつつ、より魅力的な市街地環境の形成を図ることとしていますので、活用ビジョンの趣旨に沿った提案を期待しています。

#### (2) 求める提案と留意事項

##### ア 求める提案

あいりん総合センター跡地等の北側市有地と多目的広場で、活用ビジョンに記載している「福利・にぎわい機能」を創出できるような施設・機能を含む活用を提案してください。

「福利・にぎわい機能」の創出に資する施設・機能を備えたうえで、敷地、容積率等におお余裕がある場合は、その他の施設・機能と一体的に整備することも可能とします。（1事業者につき、複数の提案も可能とします。）

##### イ 提案にあたっての主な諸条件と留意事項

- ・本用地は市保有を前提としており、活用にあたっては、敷地一体の活用による提案としてください。
- ・活用にあたって、本市に求める条件（活用手法含む）もあればあわせて提案してください。

#### (3) 対話内容（予定）

次の点についてお聞きする予定です。

##### ア 活用アイデア

- ・提案内容、提案に至った背景および「あいりん総合センター跡地等利活用にかかる基本構想（活用ビジョン）」との関連性についてお聞かせください。
- ・想定する施設及び機能の概要、配置、規模、建設・管理運営コスト等に関する事項について、可能な限り具体的なご意見をお聞かせください。

##### イ 本用地の魅力・課題

- ・市場における評価（立地、交通アクセス、敷地規模、周辺地域の人口集積等）
- ・活用にあたって、参加意欲や本市に求める条件等のご意見・ご要望

#### 4 参加対象者及び実施スケジュール

##### (1) 参加対象者について

本用地を活用して開発事業を行う意向のある法人又は法人グループ

##### (2) 実施スケジュール等について

###### ア マーケットサウンディングに関する質問

マーケットサウンディングへの質問は、別紙1「マーケットサウンディングに関する質問用紙」に記入のうえ、件名を「【あいりん総合センター跡地等】質問」とし、令和3年8月27日（金）午後5時30分までに、連絡先メールアドレス宛て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、9月3日（金）頃、西成区役所ホームページに掲載予定です。

###### イ 調査票の受付及び対話の実施

###### (ア) 調査票の受付

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2「調査票」に記入のうえ、件名を「【あいりん総合センター跡地等】調査票」とし、令和3年8月16日（月）午前9時から令和3年9月17日（金）午後5時30分までに、連絡先のメールアドレス宛てに提出してください。あわせて、メール受信の確認のため、電話による連絡をお願いします。（TEL：06-6659-9958 担当：今田、狩谷、浪越）

###### (イ) 対話の実施

提出いただいた調査票をもとに、9月下旬頃に対話を実施します。なお、日程は個別に参加事業者と調整させていただきます。

また、上記（ア）にて提出した調査票について、修正・追加資料等がある場合は、対話前日までに、提出をお願いします。（メールでの提出の際は上記同様電話連絡をお願いします。）

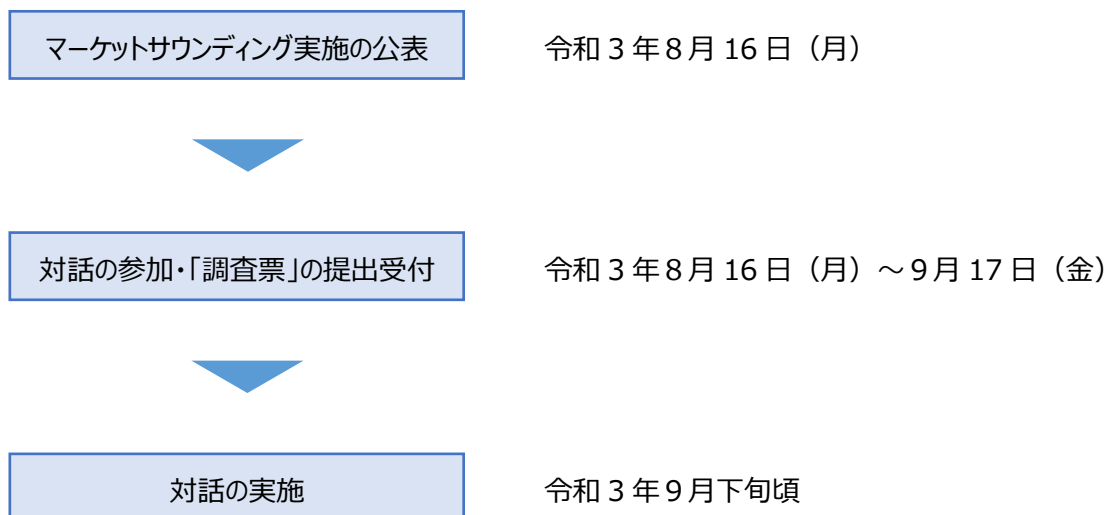
###### (ウ) 実施にあたっての留意事項

- ・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。
- ・本調査の参加に要する費用の弁償及び報酬の提供はありません。
- ・対話は、参加事業者のアイデア及びノウハウの保護のため、個別に非公開で行います。
- ・対話に参加できる人数は1グループ4名までとします。
- ・対話の所要時間は1グループ60分以内を目安とします。なお、必要に応じて追加で対話を行うことがあります。（文書照会含む）
- ・本調査で意見・提案をいただいた内容は、本用地の活用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留意ください。
- ・本調査への参加実績が、本用地の活用の際に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、活用の際に履行していただく義務はありません。

#### ウ 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、具体的な事業計画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、本市西成区役所ホームページにて公表します。

(スケジュール・イメージ)



#### 5 連絡先等

- (1) 連絡先メールアドレス(質問送付、調査票提出)

tx0001@city.osaka.lg.jp

- (2) お問い合わせ

大阪市西成区役所総務課(特区推進担当) 担当: 今田、狩谷、浪越

大阪市西成区岸里1-5-20 電話: 06-6659-9958 FAX: 06-6659-2245

#### 6 関連資料等

【参考資料等】

- ・資料1: あいりん総合センター跡地等利活用にかかる基本構想(活用ビジョン)【概要版】
- ・資料2: あいりん総合センター跡地等利活用にかかる基本構想(活用ビジョン)

【地域情報等】

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