市営勝三住宅にかかる建替余剰地の活用に関するマーケットサウンディング（市場調査）説明会

大阪市天王寺区役所
令和８年10月15日

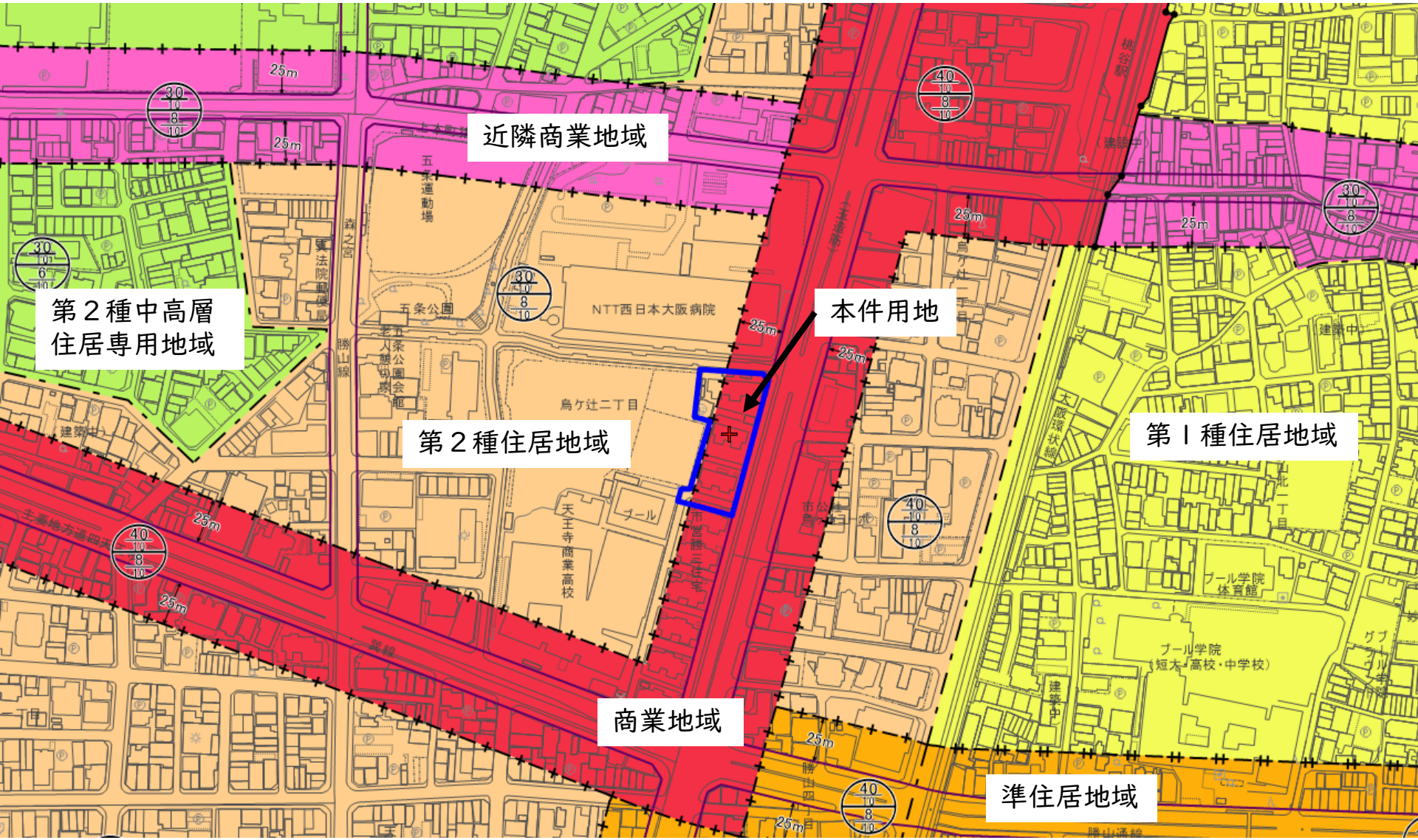


市営勝三住宅にかかる建替余剰地の概要



所在地	天王寺区烏ケ辻２丁目114-４ （ＪＲ大阪環状線桃谷駅から 南西　徒歩約５分）
面積	2,517.58㎡
用途地域	商業地域・第２種住居地域
建蔽率	80%
容積率	400%・300%
接道	北側：市道　現況幅員約8.0m 東側：市道　現況幅員約27.0m
現況	駐車場として貸付 （～令和９年２月）
公募時期	令和10年以降（予定）
土壌汚染	履歴調査の結果、 一部でおそれあり
小学校区	聖和小学校

市営勝三住宅にかかる建替余剰地の概要



これまでの経過

昭和32・33年度	市営住宅建設
令和２年度	市営住宅解体
令和２年11月	「市営勝山・勝三住宅にかかる建替余剰地の 天王寺区活用方針」策定
令和３年度～	駐車場として貸付
令和８年９月	市営勝山・勝三住宅にかかる建替余剰地の 天王寺区活用方針改定（ver.2.0）（素案）」策定

（参考）令和２年11月策定の原方針について

令和２年11月に策定した「市営勝山・勝三住宅にかかる建替余剰地の天王寺区活用方針」における当区の課題は「待機児童の存在」と「高齢者施設（特別養護老人ホーム）の不足。
その後、市全体の取り組みの結果、
待機児童は令和７年度から引き続き０人。
特別養護老人ホームの定員は、令和７年度末時点で目標を上回っている。

→当時の子育て支援及び高齢者福祉の課題は解消。

改定方針素案（天王寺区の現状と課題）

○現状

ア　区の現状

近年、区内のマンション建設が進んでおり、令和２年現在、住民は８万人を超えている

イ　区の将来像と施策展開の方向性（天王寺区将来ビジョン）５つの柱

①みんなの『思い』が区政に反映されているまち
②子どもが健やかに育ち、未来に向かって学べるまち
③だれもが安全で安心していきいきと暮らし続けるまち
④歴史的、文化的資産を活かして多くの人が集いにぎわうまち
⑤つながり合い・支え合い・助け合うまち

○課題

ア　校地狭隘の課題

①児童数：聖和小学校は、大阪市平均の約1.5倍。

	１校あたり児童数
聖和小	572人
大阪市	390人

出典：大阪市教育委員会事務局　学校現況調査（令和７年度）

②運動場：聖和小学校は、大阪市平均の半分未満の広さ。

	１人あたり運動場面積
聖和小	5.5㎡
大阪市	12.2㎡

出典：大阪市教育委員会事務局　学校現況調査（令和７年度）

※今後、児童数増加により教室数を増やす必要が生じれば、教科指導全体にさらなる影響が及ぶおそれがある。

➡聖和小学校区において新たなマンション建設による児童数の急増が校地狭隘を助長することがないよう対策を講じる必要がある。

改定方針素案（天王寺区の現状と課題）

○課題

イ　次世代産業を支える人材育成の取り組み

①「Beyond Expo 2025「Beyond EXPO 2025 ～副首都として成長・発展をめざす万博後の成長戦略～」（p.14）【次世代産業を大阪から生み出す取組】

◇万博で披露された新技術等の大阪での実装化、産業化
◇スタートアップ（ディープテック分野）の創出・成長の促進
◇国内外から大阪への投資を呼び込む仕組みづくり
◇次世代産業の集積促進
◇次世代産業を支える人材の確保・育成
◇拠点形成に向けた土地活用の促進

②天王寺区は教育環境が充実
高等学校数：市内最多の12校、大阪市内１区あたりの平均の約４倍

	高等学校数
天王寺区	12校
１区あたり平均	３校

区外から通学のため流入している人口：24区で１位、大阪市内１区あたり平均の約４倍

	区外から通学のため流入している人口
天王寺区	17,197人
１区あたり平均	4,246人

ウ　防災力向上の取り組み

①区防災計画：「区災害時協力制度」により企業が保有する資源を地域で活用する働きかけを進めている。
②本件用地の特徴：東側は幅員27m（避難路）、北側は病院を挟んで幅員15mの道路がある。
⇒非常時の道路寸断リスクが比較的低く、津波等による浸水リスクが他区と比べて低いという優位性を活かして、有事の際の円滑な官民連携環境整備につなげる。

改定方針素案（活用方針）

マンション建設ができない**事業用定期借地**とした上で、以下の条件を付す。

＜必須条件＞

①「区民のウェルビーイング向上」並びに「次世代産業※を支える人材の育成」につながる施設

※次世代産業とはライフサイエンス、カーボンニュートラル、モビリティ、ロボット・AI、スタートアップ等。

②天王寺区災害時協力事業所登録制度への登録

（参考）天王寺区災害時協力事業所登録制度要綱（抜粋）

（目的）

第１条

天王寺区災害時協力事業所登録制度（以下「本制度」という。）は、**地震・風水害等大規模災害時**に、**地域における被災者の支援や復興などに協力する意思を有する、天王寺区内に所在する事業所**が**事前に登録**することにより、救出・救護等災害対策及び復興を円滑に行い、**地域の防災力の向上を図る**ことを目的とする。

（定義）

第２条

この要綱における「**登録事業所」とは、天王寺区内に店舗、工場、事務所等を有し**、第５条第３項の 規定により**区長の通知を受けた個人または法人**とする。

（協力内容）

第３条

登録事業所は、**災害時において、**自らの安全確保後、**自主的に可能な範囲で所在する地域に対して次の協力を行う。**

（１）労務、技術の提供

（２）食料品、飲料水、日用品等物資の提供

（３）資機材等の提供

（４）駐車場、倉庫、客室、オープンスペース等の施設の開放

（５）その他災害対策に必要な協力・支援

２　登録事業所は、前項の協力を行うにあたり、被災者又は第三者に人的又は物的損害を与えないよう、 必要な注意を払わなければならない。

（情報提供）

第４条

災害発生時、登録事業所は、天王寺区災害対策本部（天王寺区役所）に対して、協力の可否等必要な情報を適宜提供するものとする。

マーケットサウンディングの概要

実施要領p.3に記載の活用条件を前提に、事業者から見た、本件用地の活用ニーズ（アイデア、実現可能性等）を把握することが目的。

※例えば、実施要領p.3に記載の活用条件①②を充たす施設だけでは事業の実施が困難な場合、事業が実現できる施設の組み合わせ、その割合等について、今後の参考として根拠資料の提出を含め、可能な限り具体的にお聞かせいただきたい。

○対話内容

・本件用地に対する評価
・活用アイデア
・公募された場合の参加意欲
・参入のハードル

マーケットサウンディングの概要

○手法

事業用定期借地

借地期間は10年以上50年未満とし、更地にして返還

○条件

①「区民のウェルビーイング向上」並びに「次世代産業※を支える人材の育成」につながる施設

※次世代産業とはライフサイエンス、カーボンニュートラル、モビリティ、ロボット・AI、スタートアップ等。

②天王寺区災害時協力事業所登録制度への登録

○施設のイメージ（参考）

・条件①②を充たす施設であれば単体、複合とを問わない。
・現時点での施設のイメージは、大学（サテライトキャンパス含む）、短大、高専、専修学校（専門学校含む）、各種学校（予備校等）、高校、幼稚園・小学校・中学校、保育所、塾、プログラミングスクール、リスキリング支援施設、日本語学校、次世代産業を支える企業の研修または研究開発を行う施設等を想定している。

今後のスケジュール

○質問の受付

受付期間：10月19日（月）　17時まで

受付方法：「質問書（様式２）」を電子メールで提出

⇩

質問への回答は、10月30日（金）にホームページにて公開

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

様式２

質問書

名称及び代表者名	
住所又は所在地	〒（　　―　　）
部署・役職	
担当者名	
連絡先電話番号	
連絡先メールアドレス	

番号	質問箇所	質問事項
	（例）実施要領○ページ ▲▲▲▲▲▲▲について	
1		
2		

今後のスケジュール

○対話（ヒアリング）参加申請書・提案概要の受付

受付期間：11月13日（金）　17時まで

受付方法：「参加申請書（様式３）」及び「提案概要（様式４）」を電子メールにより提出

⇩

電話もしくはメールにて、

対話（ヒアリング）の日程を調整します。

様式３

対話（ヒアリング）参加申請書

申請者

名称及び代表者名	
住所または所在地	〒（　　－　　）

申請者以外の構成法人（法人のグループで参加する場合、全ての法人について記載してください。）

名称及び代表者名	① ②
住所または所在地	①〒（　　－　　） ②〒（　　－　　）

申請者連絡先

様式４

提案概要

名称及び代表者名	
全体計画	

土地活用案

「区民のウェルビーイング向上」並びに「次世代産業を支える人材の育成」につながる施設	
天王寺区災害時協力事業所登録制度の登録内容	
その他の提案	

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					

今後のスケジュール

○提案書の受付

受付期間：11月27日（金）　17時まで

受付方法：下の表に記載している項目に沿って作成（様式不問）し、PDFにしたものを電子メールにより提出（※データが10MBを超える場合はご連絡ください）

項目	内容
全体計画	開発コンセプト（提案と改定方針素案との整合性を含む） 全体配置計画 空間形成の考え方（デザインパース）
「区民のウェルビーイング向上」並びに「次世代産業を支える人材の育成」につながる施設	施設の規模・機能 「次世代産業を支える人材の育成」に関する内容
開発スケジュール	全体工程・着工、完成時期の目安
天王寺区災害時協力事業所登録制度への登録	施設としての具体的な貢献内容
その他	想定賃料（可能な範囲） 開発に向けた課題事項 管理運営等に関する事項等

今後のスケジュール

○対話（ヒアリング）の実施

実施期間：11月30日（月）～12月９日（水）（予定）

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、追加の資料提出も可能

⇩

実施結果の公表は１月下旬頃を予定

※公表内容は、予め参加事業者と調整します。

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					

12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		