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）実施要領

令和８年９月

大阪市天王寺区役所

＜目次＞

１　市場調査の名称 2
２　市場調査の趣旨・背景 2
３　対象土地 2
（1）位置図 2
（2）土地概要 3
４　各種条件 3
（1）活用手法 3
（2）活用条件 3
５　市場調査の対象事業者 3
６　市場調査の実施内容 4
（1）説明会への参加申込書の提出 4
（2）説明会の開催 4
（3）質問書の提出 4
（4）質問に対する回答の公表 4
（5）対話（ヒアリング）参加申請書・提案概要の提出 4
（6）提案書の提出 5
（7）対話（ヒアリング）の実施 5
（8）実施結果の公表 5
７　留意事項 6
８　参考資料 6
９　問い合わせ先 6

１　市場調査の名称

「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）」

２　市場調査の趣旨・背景

「市営勝三住宅にかかる建替余剰地」（以下、「本件用地」という。）は、市営住宅の建替により生じた余剰地であり、現在は大阪けいさつ病院の臨時駐車場として暫定貸付を行っています。

天王寺区では、令和２年 11 月に「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」（以下、「原方針」という。）を策定し、本件用地についても「高齢者福祉に関する機能導入・子育て支援に関する機能導入」を軸に活用することとしました。

原方針策定当時に課題であった子育て・高齢者施設の充実については解消されました。また、原方針の策定から６年が経過し、大阪市・天王寺区を取り巻く状況に変化が生じています。

特に、天王寺区では児童数の増加に伴う校地狭隘が課題となっています。また、大阪府市において、副首都推進本部（大阪府市）会議で審議のうえ令和８年３月に策定した、万博後の持続的な成長・発展と、府民の暮らしの向上に向け、大阪が進むべき道を示す指針（成長戦略）「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～」（以下、「Beyond EXPO 2025」という。）を踏まえ、次世代産業を支える人材育成の取り組みが課題となっています。さらに、天王寺区における防災力向上の取り組みも課題となっています。

新たな課題に鑑み、校地狭隘を助長しないよう事業用定期借地とした上で、「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」及び「天王寺区災害時協力事業所登録制度への登録」を条件とする「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 Ver.2.0（素案）」（以下、「改定方針素案」という。）を原方針を改定する形で策定しました。

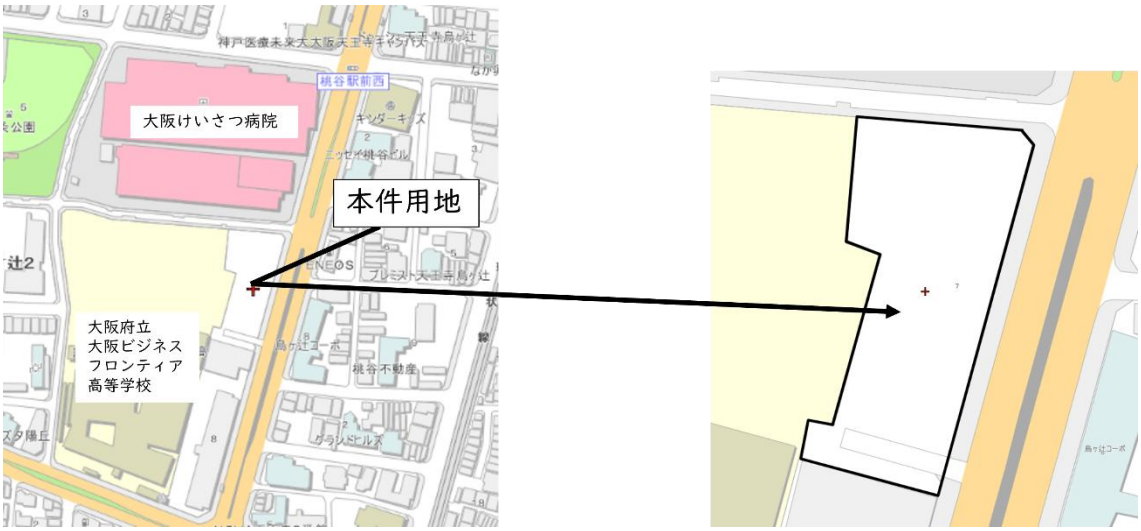
改定方針素案に定める考え方を踏まえつつ、事業者から見た本件用地に対する現実的な活用ニーズを把握し、今後の本件用地の活用における公募条件を検討する際の参考とするため、今回、「マーケットサウンディング（市場調査）」を実施することとしました。

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上、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。

３　対象土地

（1）位置図



（2）土地概要

所在地（地番）	烏ケ辻２丁目 114-４ JR 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（天王寺商業高校北通線） 東側：市道 現況幅員約 27.0m（恵美須町城東線）
現況	駐車場として暫定貸付中
公募時期	令和 10 年以降（予定）
その他	土壌汚染の履歴調査の結果、一部で土壌汚染が存在するおそれあり

４　各種条件

（1）活用手法

事業用定期借地権設定契約（賃貸借期間 50 年未満）

（2）活用条件

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

・活用条件①②を充たす施設同士であれば単体、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。

５　市場調査の対象事業者

「４　各種条件」に沿って本件用地の利活用を提案し、かつ実行する意向を有する法人、法人グループ又は個人。ただし、下記(a)、(b)のいずれかに該当する場合は参加できません。

（a）地方自治法施行令第 167 条の４の規定に該当する者

（b）大阪市暴力団排除条例（平成 23 年条例第 10 号）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

6　市場調査の実施内容

実施要領の公表期間		令和８年９月 25 日（金）から 令和８年 11 月 13 日（金）まで
(1)	説明会への参加申込書の提出	令和８年９月 25 日（金）から 令和８年 10 月９日（金）まで
(2)	説明会の開催	令和８年 10 月 15 日（木）
(3)	質問書の提出	令和８年９月 25 日（金）から 令和８年 10 月 19 日（月）まで
(4)	質問に対する回答の公表	令和８年 10 月 30 日（金）
(5)	対話（ヒアリング）参加申請書・提案概要の提出	令和８年９月 25 日（金）から 令和８年 11 月 20 日（金）まで
(6)	提案書の提出	令和８年９月 25 日（金）から 令和８年 11 月 27 日（金）まで
(7)	対話（ヒアリング）の実施	令和８年 11 月 30 日（月）から 令和８年 12 月９日（水）まで
(8)	実施結果の公表	令和９年１月下旬を予定

※スケジュールは予定であり、変更となる可能性があります。

(1) 説明会への参加申込書の提出

ア　提出期間　令和８年９月 25 日（金）～令和８年 10 月９日（金）午後５時まで

イ　提出方法　「説明会への参加申込書（様式１）」を電子メールにより提出

ウ　提 出 先　「９　問い合わせ先」に記載のメールアドレス

(2) 説明会の開催

ア　開催日時　令和８年 10 月 15 日（木）（時間帯は申込者あて別途通知します。）

イ　開催場所　大阪市天王寺区役所（詳細は申込者あて別途通知します。）

ウ　参加人数　１事業者につき２名まで

※説明会では、調査の目的や実施方法について説明します。改定方針素案、実施要領、様式は配布しませんので各自プリントアウトしてご持参ください。

※現地見学会は行いません。

(3) 質問書の提出

ア　提出期間　令和８年９月 25 日（金）～令和８年 10 月 19 日（月）　午後５時まで

イ　提出方法　「質問書（様式２）」を、電子メールにより提出

ウ　提 出 先　「９　問い合わせ先」に記載のメールアドレス

(4) 質問に対する回答の公表

質問者の名称を記載せず本市ホームページに公開することにより行います。

(5) 対話（ヒアリング）参加申請書・提案概要の提出

ア　提出期間　令和８年９月 25 日（金）～令和８年 11 月 20 日（金）　午後５時まで

イ　提出方法　「参加申請書（様式３）」及び「提案概要（様式４）」を電子メール、持参または郵送により提出

ウ　提 出 先　「９　問い合わせ先」に記載のメールアドレスまたは住所

(6) 提案書の提出

ア　提出期間　令和８年９月 25 日（金）～令和８年 11 月 27 日（金）　午後５時まで

イ　提出方法　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。なお、合計 10MB を超える場合は大容量ファイル送受信サービスで送付していただきますので別途ご連絡ください。

ウ　提 出 先　「９　問い合わせ先」に記載のメールアドレス

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

(7) 対話（ヒアリング）の実施

ア　実施期間　令和８年 11 月 30 日（月）～令和８年 12 月９日（水）（予定）

※具体的な日時、場所等については個別にご連絡します。

イ　実施方法　原則１回、１事業者につき１時間程度を予定。

ウ　参加人数　１事業者につき４名まで

エ　そ の 他　提案書とは別に追加資料等をご用意いただいても差し支えありません。その際は、紙に印刷したものを４部ご持参ください。

モニターを用いる必要がある場合はデータを格納した PC をご準備ください。モニター及び HDMI ケーブルは当区で準備いたします。

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。

必要に応じて追加対話（文書照会を含む）を実施することがあります。

オ　対話内容　提出いただいた資料を基に、下記項目についてヒアリングを行います。

(a) 本件用地に対する評価（立地、交通アクセス、敷地規模等）

(b) 活用アイデア

(c) 本件土地公募における参加意欲　など

(8) 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は非公表とし、アイデア及びノウハウの保護に配慮した上で概要を取りまとめたものを当区ホームページで公表します。なお、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

・市場調査の参加に要する費用は、参加事業者の負担となります。また、市場調査への参加や結果に対する報酬等の提供はありません。
・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。
・マーケットサウンディングでいただいた意見・提案内容は、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。
・本件用地の利活用に関する事業者の公募等が行われた場合、当マーケットサウンディングへの参加実績は優位性を持つものではありません。

8　参考資料

・Beyond EXPO 2025（大阪府 HP）
https://www.pref.osaka.lg.jp/o020060/kikaku_keikaku/beyondexpo2025/index.html
・天王寺区災害時協力事業所登録制度（天王寺区 HP）
https://www.city.osaka.lg.jp/tennoji/page/0000384392.html
・マップナビおおさか（地域情報、用途地域等）
https://www.mapnavi.city.osaka.lg.jp/webgis/index.html
・建築基準法の手引き（高さ制限、日影規制等）
https://www.city.osaka.lg.jp/toshikeikaku/page/0000091712.html
・大阪市水道局図面閲覧オンラインサービス
https://osakasuido-kanro.jp/onlineDrawingBrowse/agreement
・下水道台帳情報（大阪市建設局 HP）
https://www.gesuikanro.city.osaka.lg.jp/emap/html/bbs/bbs_index.jsp

9　問い合わせ先

大阪市天王寺区役所企画総務課（事業戦略）
〒543-8501 大阪市天王寺区真法院町 20 番 33 号　天王寺区役所 6 階 61 番窓口
電話：06-6774-9683
メール：katsusan-ms@city.osaka.lg.jp
※受付は午前 10 時から午後 5 時までとし、土曜日・日曜日・祝日及び月曜日から金曜日の午後 0 時 15 分から午後 1 時までを除く。