

# もと淀川区役所跡地の土地活用に関する マーケット・サウンディング（公募条件整理）実施要領

## 1 実施する趣旨・背景

- ・ 今回のマーケット・サウンディングの対象となる「もと淀川区役所跡地」に存する一団の市有地（「位置図」のとおり）は、もと水道局十三サービスステーション用地とともに未利用の状態となっています。また、跡地に隣接する自転車駐車場については、駅前の放置自転車対策の重要な施設となっています。（以下、これらの一団の市有地を「跡地」という。）
- ・ 本地域は、大阪市内でも交通の要所である阪急十三駅前に位置し近隣住民だけでなく市外からの通勤や通学で賑わうポテンシャルが高い地域です。
- ・ しかしながら、近年は、商業施設も少なくなるなど、まちの活気が失われつつあり、防犯・防災力の低下も懸念されることから、まちづくりに資する跡地の活用案を検討し、早急に実施することが喫緊の課題となっています。
- ・ また、地域の各種団体からは跡地について有効活用を求める要望も上がっており、区民向けに行った跡地活用に関する意見公募やアンケートでは、図書館の整備を求める意見が多く寄せられました。
- ・ 淀川区では「淀川区将来ビジョン 2022 ーみんなの笑顔をつなげるまちー」（平成 29 年度末策定予定）の実現に向け、教育子育て支援の充実や防犯・防災力の強化等を図るとともに地域コミュニティの活性化をめざしていますが、その点においても跡地の早急な活用は重要になると考えています。  
※ビジョンの内容については、以下のページからご確認できます。  
(<http://www.city.osaka.lg.jp/yodogawa/category/3268-10-2-0-0-0-0-0-0-0-0-0-0.html>)
- ・ このような状況の中で、本市は跡地における図書館や市営駐輪場といった公共施設のあり方や所有形態などについて、民間事業者との対話を実施した上で公募条件を整理する方針です。

## 2 対象地の概要

提案をいただく対象地の概要については、次のとおりです。

- （1）もと淀川区役所・もと淀川区保健福祉センター跡地
- 所在地：大阪市淀川区十三東1丁目21番3（住居表示は十三東1丁目18番21号他）
- 敷地面積：4,870.61㎡（公簿面積）  
※もと区役所庁舎等建物が現存：  
昭和36年築 鉄筋コンクリート造 他6棟 延床面積6,285㎡
- 地域地区：商業地域、防火地域及び準防火地域
- 指定容積率：600%（沿道指定：道路境界線から25m）及び400%
- 指定建ぺい率：80%
- 土壌汚染：1区画で、表層より0.5m、4m、5mの3地点で基準値を超えるヒ素を検出（人体に影響なし）。地下水については基準値を超えるヒ素は検出されず。

○前面道路幅員

- ・北側：府道大阪高槻線25m
- ・東側：市道淀川区第2028号線 8 m（北行き一方通行）
- ・南側：市道淀川区第2007号線 8 m
- ・西側：市道淀川区第2027号線 8 m（南行き一方通行）

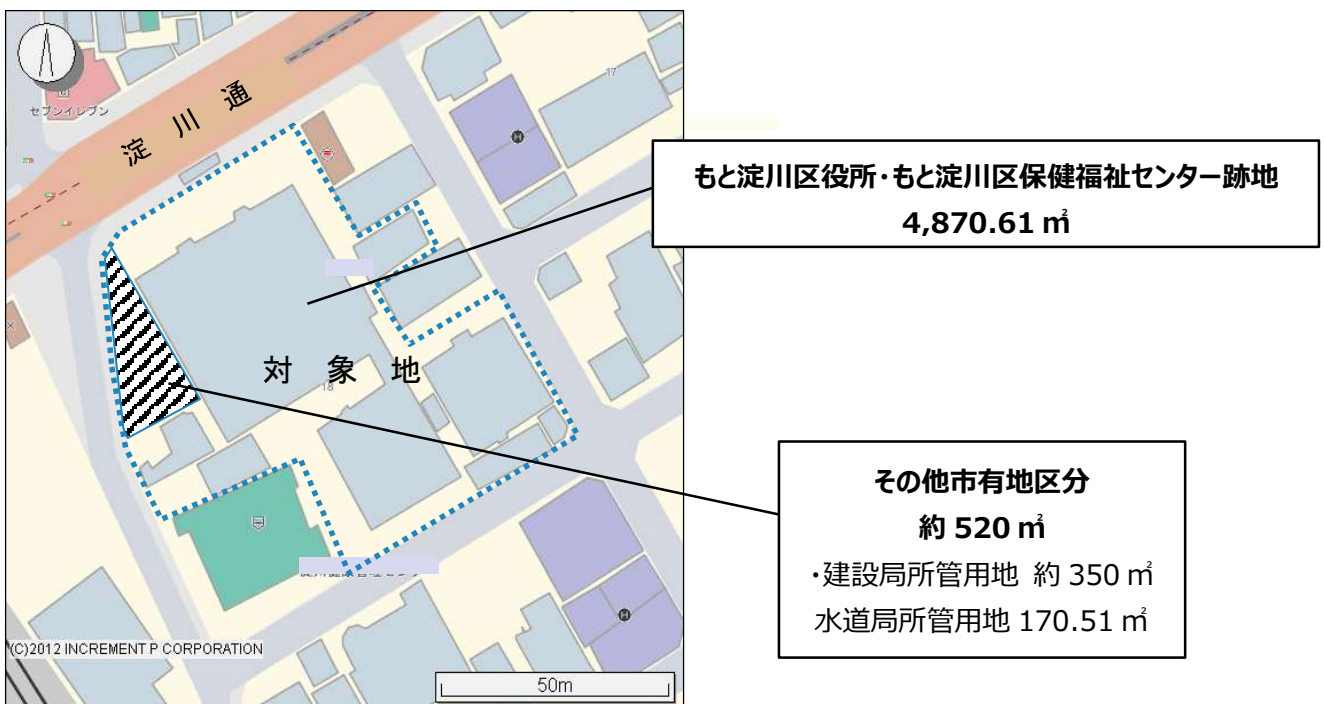
(2) その他市有地

- ・建設局所管用地 約350.00㎡（公衆用道路のため、面積は概算）
  - ・水道局所管用地 170.51㎡（公簿面積）
- 合計 約520㎡

(周辺図)



(拡大図)



### 3 土地利用の基本的な考え方

#### (1) 事業のコンセプト

もと淀川区役所跡地に、人が集まる様々な工夫を凝らした、にぎわい創出拠点となるような画期的な複合施設を民間事業者の自由な発想とノウハウで整備する。

複合施設の中には「交流型ワイガヤ図書館」という新しいタイプの図書館を整備し、大阪市が運営する。

#### (2) 図書館と隣接店舗のイメージ（複合施設の一部）

子どもから大人まで多様なひとが自然に集い、交流の輪が広がり、人が繋がる

#### 【交流型ワイガヤ図書館】

##### お互いの顔が見える

- ・赤ちゃんが泣いても気にならない
- ・ワイガヤ交流、読み聞かせ、子どもの遊び場
- ・利用者同士、運営スタッフと利用者の交流

##### 多様なユーザーが集い賑わう

- ・育児ママ、主婦、ビジネスパーソン・学生、子ども、カップル等、多様なユーザーが集う
- ・民間活力による市民サービスの充実
- ・本やひとの“出会い”や“つながり”を紡ぐ飲食店

#### 図書館

##### 閲覧室／ブラウジングコーナー

半分は従来の静かな開架閲覧室やブラウジングコーナー、半分はワイガヤスペース

##### オープンスペース

コンサートや講演会等のイベントが開催できるオープンスペース。通常時はワイガヤスペースの閲覧室。

##### 多目的室

おはなし会、講習会、講演会、生涯学習等に活用できる多目的室を設ける。

##### 対面朗読室

読書にハンディキャップのある方を対象とした、図書館資料に親しむ場。

#### 「つながり」と「一体感」を持った施設

#### 民間店舗

##### カフェスペース（飲食）

カフェスペースではコーヒーや軽食を片手に貸し出し図書を観覧できるようにする。なお、（周囲の迷惑にならない限り）ノートパソコンを開いての作業や、友人とのおしゃべりも可能なスペースであり、にぎわいづくりの中心となる。

##### マガジンストリート（書店等）

書籍や雑誌を中心に販売する物販コーナー。カフェスペースやオープンスペース、閲覧室をつなぐように配置し、新図書館と一体的な空間になる。

### (3) 想定している条件（素案）

#### ①用途

事業のコンセプトを実現できる複合施設。

複合施設は、「②必要な機能」以外について、事業のコンセプトに沿った範囲で、事業者の自由な提案によるものとする。なお、配棟計画（合築や分棟）は指定しない。

#### ②必要な機能 ※レイアウトは事業者の提案による。

ア 大阪市立図書館 1,500 m<sup>2</sup>程度（整備後は大阪市が運営） ※以下のm<sup>2</sup>は概数

##### (a) 閲覧室等 1200 m<sup>2</sup>程度

- ・「ひとにやさしいまちづくり整備要綱」に基づき、高齢化社会で求められる滞在型利用にも対応し、一定ゆとりある雰囲気の中で読書したり、調べものをしたりできるように、閲覧席やブラウジングコーナーを設ける。また、車いすの利用者が閲覧室の中を自由に動いて本を選ぶことができる書架間隔を確保するほか、子どもも大人も利用しやすいように、それぞれに適した書架を整備する。

（参考）ひとにやさしいまちづくり整備要綱

<http://www.city.osaka.lg.jp/fukushi/page/0000252310.html>

- ・蔵書 10 万冊。貸出中の資料 25,000 冊を見込み、書庫配置分 10,000 冊を除く 65,000 冊を収納できる書架スペース。
- ・ワイガヤスペースと静かな閲覧室を区分して設ける。物理的に区分しつつ、視覚的な一体感に配慮する。
- ・閲覧室以外は、多目的室、書庫兼倉庫、事務室兼作業スペース、対面朗読室、ボランティア室、共用部分等、約 500 m<sup>2</sup>。

##### (b) オープンスペース：300 m<sup>2</sup>程度

- ・コンサートや講演会等のイベントが開催できるオープンスペース。通常時はワイガヤスペースの閲覧室として使用可能な形態とする。

イ 図書館と一体感のある飲食店、書店等（整備後は事業者が運営）

- ・図書館と視覚的に一体感のある形で整備された、「図書館のイメージ」に記載の「カフェスペース」「マガジストリート」のような店舗。
- ・複合施設の営業時間に関わらず、図書館が通常の開館時間（通常時は月曜閉館、火曜～金曜は 10 時～19 時、土曜、日曜、祝日は 10 時～17 時）以外は閉館することも想定する。

ウ 市営自転車駐輪場 450 m<sup>2</sup>（整備後は大阪市が運営）

- ・350 台程度収容。駐輪施設や管理棟も含む。
- ・「対象地の概要」における建設局所管用地で運営している現在の定期利用駐輪場（350 m<sup>2</sup>、280 台程度収容）と、わかりやすさ、アクセス性、安全性、駐車しやすさなど、同等の機能を有するもの
- ・複合施設の附置義務の駐輪場とは明確に区分する。
- ・複合施設の営業時間に影響されることなく駐輪場が利用できるものとする。
- ・市営自転車駐輪場の空中部分は複合施設により利用可能とする。なお、空中権使用料は大阪市が算定する。

## エ まちづくりの視点での活用

- ・ 周辺の住環境への配慮や地域コミュニティへの貢献といったまちづくりの観点で、人が集まる様々な工夫を凝らした、にぎわい創出拠点となるような機能

## オ 大規模災害に備えた地域防災への対策

- ・ 地域の災害リスク低下のため、大規模災害に備えた食糧備蓄やオープンスペースの確保など、防災に配慮した設備等を備えた施設

## ③事業方式

土地売却方式 ※ただしその他の方式で提案にあたり有益であると思われる方式があれば、それによる提案も別途お示しください。

- ・ 対象地（現市営自転車駐輪場用地、もと水道局十三サービスステーション用地を含む約 5,400 m<sup>2</sup>）を事業提案対象とする。
- ・ 事業敷地に現存する建築物や施設等は現状有姿で事業者引き渡す。
- ・ 市営駐輪場については、施設整備期間中に現行市営自転車駐輪場を敷地外に仮移設することなく、新設市営自転車駐輪場移行までに継続して駐輪場を運営し続けることができるようにする。

## ④図書館及び新設市営自転車駐輪場の所有形態について

複合施設の図書館部分及び新設市営自転車駐輪場の所有形態については、それぞれ 2 案を想定。

### ア 複合施設の図書館部分の所有形態案

A 案：大阪市が土地・建物を区分所有

図書館部分は複合施設整備後に大阪市が所有する。取得価格は大阪市の算定により決定する。

B 案：大阪市が賃借

複合施設整備後に賃借する。大阪市が継続的に図書館を運営していくために長期（30 年以上）の賃借を前提とする。賃借料は大阪市の算定により決定する。

### イ 新設市営自転車駐輪場の所有形態案

A 案：大阪市が土地・設備を区分所有

新設市営自転車駐輪場の設備は複合施設整備後に大阪市が所有する。取得価格は大阪市の算定により決定する。（空中は空中権設定により利用可）

B 案：事業者が整備した駐輪場を大阪市が賃借

新設市営自転車用地の 450 m<sup>2</sup>も含めて売却。複合施設整備後に大阪市が継続的に市営自転車駐輪場を運営していくために長期（30 年以上）の賃借を前提とする。賃借料は大阪市の算定により決定する。

## 4 対話の内容（予定）

3で記載した要素（機能）を含む活用アイデアをご提案ください。対話については以下の内容を予定しています。

「事業のコンセプト」「想定している条件（素案）」等をふまえ、民間事業者のノウハウ、創意工夫を活かした幅広いアイデアを以下の項目についてご提案ください。

なお、提案内容については、実現性を勘案したうえでご提案いただくこととしますが、事業用地のポテンシャルを最大限発揮するための事業アイデア、事業フレーム、事業公募時の条件設定など、本要領に記載の条件等に拘らず、自由にご提案ください。

### ①複合施設について

#### ア 事業の概要について

- ・敷地の活用イメージ（建物の配置、一棟で活用する場合のイメージなど）
- ・複合施設の全体像及び想定している施設の内容。
- ・事業のコンセプト実現のための工夫。

#### イ 図書館について

- ・複合施設における設置場所、図書館内のレイアウト。
- ・閉館時に飲食店、書店等（整備後は事業者が運営）から見て景観的に支障をきたさないような工夫。
- ・オープンスペースをイベント時と通常時で使い分けられるようにする工夫。
- ・オープンスペースを事業者持ち分とし、事業者が管理・運営するとともに、大阪市がイベント等で貸借できるようにすることの実現可否。また、可とする場合は想定する使用料。

#### ウ 図書館と一体感のある飲食店、書店等の設置・運営について

- ・事業者の負担での整備・経営の実現可否。
- ・図書館との一体感を確保する方法。
- ・販売内容や規模等。

#### エ 市営自転車駐輪場について

- ・新設市営自転車駐輪場の想定配置場所や構造及び設備。
- ・新設市営自転車駐輪場を地下整備することの実現可否及び提案への影響。
- ・施設整備期間中に現行市営自転車駐輪場を敷地外に仮移設することなく、新設市営自転車駐輪場移行までに継続して駐輪場を運営し続けることができるようにするための手法、整備中に市営駐輪場を継続的に運営するための安全対策等。
- ・附置義務駐輪場の配置や設備。

#### オ 整備完了までの想定スケジュール（工期等）。

## ②所有形態について

- ・図書館及び駐輪場それぞれについてA案（大阪市が所有）及びB案（大阪市が賃借）もしくはその他の所有形態（大阪市による定期借地等）について、事業者側から見た需要優先順位。
- ・賃借とした場合に契約期間を長期（30年以上）とすることによる提案への影響。
- ・図書館及び駐輪場それぞれについて大阪市が所有する場合の取得価格や、大阪市が賃借する場合の賃借料について、大阪市の算定により決定することにより想定される問題点。

## ③その他公募の参考となる事項

# 5 マーケット・サウンディングの進め方

## (1)対象事業者

対象事業者は、本地域の利活用内容を提案し、かつ実行する意向を有する法人または法人のグループとします。

## (2) 対話までの流れ

### ① マーケット・サウンディングの実施を公表（平成29年11月13日）

- ・ 報道発表や大阪市淀川区ホームページへの掲載など、広く対話参加事業者を募集します。

### ② 説明会兼現地見学会への参加受付

- ・ 説明会兼現地見学会への参加は1グループ3名以内で事前申込制とします。
- ・ 参加を希望する場合は、参加希望の開催日の前日午後5時30分までに電子メールにより、別紙1「説明会兼現地見学会申込書」に必要事項を記入の上、件名を「【もと淀川区役所跡地活用】説明会申込」とし、連絡先メールアドレス宛に提出してください。

### ③説明会兼現地見学会の開催（任意参加）

【日時】平成29年11月24日（金曜日）午後2時開始

平成29年11月27日（月曜日）午後2時開始

※内容はいずれの日程でも同一です。

【場所】大阪市淀川区役所5階501会議室（大阪市淀川区十三東2丁目3-3）

- ・ 説明会では、対話の目的や実施方法について説明しますので、実施要領をプリントアウトしてお持ちください。
- ・ 説明会終了後に、もと淀川区役所跡地へ移動し、現地見学会を実施します。

### ④ マーケット・サウンディングに関する質問

- ・ 別紙2「質問書」に記入のうえ、平成30年1月15日（月曜日）午後5時30分までに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、平成30年1月22日（月曜日）頃、淀川区ホームページに掲載予定です。

## ⑤ 対話参加申込書提出

- ・ 対話参加を希望する場合は、別紙3「対話参加申込書」に必要事項を記入の上、平成30年1月15日（月曜日）から1月31日（水曜日）午後5時30分までの間に連絡先メールアドレス宛に提出してください。件名は「【もと淀川区役所跡地活用】対話参加申込」としてください。

## ⑥ 対話の実施

- ・ 対話の実施時期は、平成30年2月5日（月曜日）から2月9日（金曜日）を予定しています。
- ・ 参加申込受付後、実施日時及び場所等の詳細につきまして、個別に参加事業者へお知らせします。

## ⑦ 対話結果の公表

- ・ マーケット・サウンディングの実施結果については、淀川区ホームページ等において平成30年3月に概要の公表を予定しています。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。
- ・ 参加事業者の名称は非公表とします。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表とします。

## ⑧ その他留意事項

- ・ 対話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。
- ・ 対話参加に要する費用（書類作成、参加費用、報酬など）は、対話参加事業者の負担となります。また、対話参加や結果に対する報酬の提供はありません。
- ・ 対話参加できる人数は1グループ6名までとします。
- ・ 所要時間は1グループ60分以内を目安とします。
- ・ 必要に応じて追加対話（文書照会含む）を実施させていただくことがあります。
- ・ 本地域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。
- ・ 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。

## 6 その他

### (1) 連絡先

大阪市淀川区役所政策企画課

住所：〒532-8501 大阪市淀川区十三東2丁目3-3

電話：06-6308-9405 F A X：06-6885-0534

E-mail: tl0009@city.osaka.lg.jp

### (2) 地域情報等

地域情報については、「マップナビおおさか」でご確認ください

<https://www.mapnavi.city.osaka.lg.jp/webgis/?mp=1&bg=0&vlf=&ll=34.71890857135612,135.48432407140078>