

荒川庁舎敷地の有効活用に向けたサウンディング型市場調査

実施要領

1. 調査の名称

荒川庁舎敷地の有効活用に向けたサウンディング型市場調査

2. 調査の対象

荒川庁舎及び教育センターの土地・建物等

3. 東大阪市の特徴

本市は、大阪府の中部にある中河内地域に位置し、大阪市、堺市に次ぐ、府内第3位の人口規模を有する中核市です。電車での移動では、関西圏の観光都市である大阪市、奈良市まで約30分、京都市や神戸市まで約1時間の距離にあり、いわゆる交通の要衝として位置しています。さらに、日本初のラグビー専用スタジアムである高校ラグビーの聖地「東大阪市花園ラグビー場」を擁する「ラグビーのまち」として、また、技術力の高い中小製造業が多数集積する「モノづくりのまち」として全国に知られている他、多くの大学や短期大学が立地し、若者が集う「学生のまち」としての特徴を有しています。

また、東大阪市花園ラグビー場では、2019年のラグビーワールドカップ、さらに2021年のワールドマスターズゲームズ関西と大型スポーツイベントの開催が予定されており、海外からも大勢の方々が本市を訪れることが予想されます。このような取り組みを一過性にするのではなく、継続的に大勢の方々に訪れて楽しんでもらえるよう、本市では、独自性を有する体験を中心とした価値の提供を目指して、「東大阪市観光振興計画」を策定するとともに、平成28年10月には本市地域の観光振興のかじ取り役となる法人組織「一般社団法人東大阪ツーリズム振興機構」を設立しました。その法人においては、現在観光プログラムづくりなどの新たな観光まちづくりを推進しているところです。

※東大阪市観光振興計画については、市のホームページで確認してください。

〈URL〉<http://www.city.higashiosaka.lg.jp/cmsfiles/contents/0000017/17309/kannkousinnkoukeikaku.pdf>

※(一社)東大阪ツーリズム振興機構については、法人のホームページで確認してください。

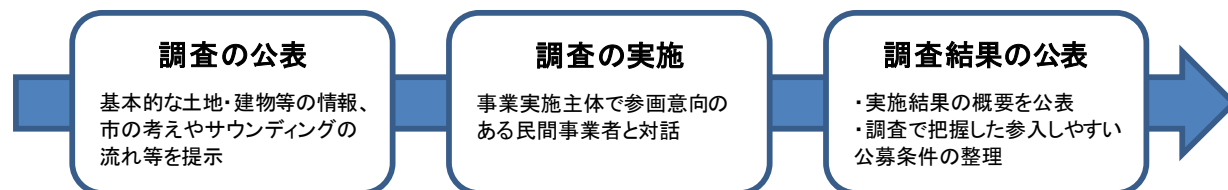
〈URL〉<https://www.higashiosakatourism.com/>

4. 調査の目的

本市では、平成 25 年 11 月に策定した「東大阪市公共施設再編整備計画」にて、当該地は事業用定期借地権を設定し、誘致する民間施設の一部に新永和図書館を整備することで河内永和駅周辺のにぎわいを創出し、有効活用を図るものとしていましたが、平成 29 年 1 月に決定した「市民会館跡地及び荒川庁舎敷地活用方針」にて、両敷地の計画の再検討を行い、新永和図書館を旧市民会館跡地に整備することとしました。これに伴い、当該地については、平成 30 年度末の開業を目指し建設が進められている J R おおさか東線の新大阪駅までの延伸や駅前広場の整備が予定されていることにより、今後更なる利便性の向上が見込まれる中、民間施設を誘致し、内外から多くの人々が訪れる拠点として、引き続き、有効活用に向けた検討を行うこととしています。

当該地に配置している施設は、平成 29 年度末をもって移転する予定のため、有効活用にあたっては、行政内部の検討のみで公募条件を設定するのではなく、事前に前提条件等を伝えた上で民間事業者との対話の場を設け、市場の動向や活用アイデアを把握し、民間事業者が参入しやすい公募条件の整理を行うとともに、課題解決に向けて優れた事業提案を促すことなどを目的にサウンディング型市場調査（以下「サウンディング」という。）を実施するものです。

5. 調査のスケジュール



日程	内容
平成 29 年 11 月 1 日(水)	本調査の実施要領の公表
平成 29 年 11 月 9 日(木) 17 時 30 分まで	現地見学会募集申込締切
平成 29 年 11 月 13 日(月)	現地見学会
平成 29 年 11 月 16 日(木) 17 時 30 分まで	質問受付締切
平成 29 年 11 月 22 日(水)	質問回答
平成 29 年 11 月 24 日(金)～11 月 28 日(火)	参加申込受付期間(エントリーシート提出期限)
平成 29 年 11 月 30 日(木)	サウンディング実施日時及び場所の連絡
平成 29 年 12 月 28 日(木) 正午まで	事前ヒアリングシート提出締切
平成 30 年 1 月 15 日(月)～1 月 19 日(金)	サウンディング実施
平成 30 年 2 月中旬以降	調査結果概要の公表

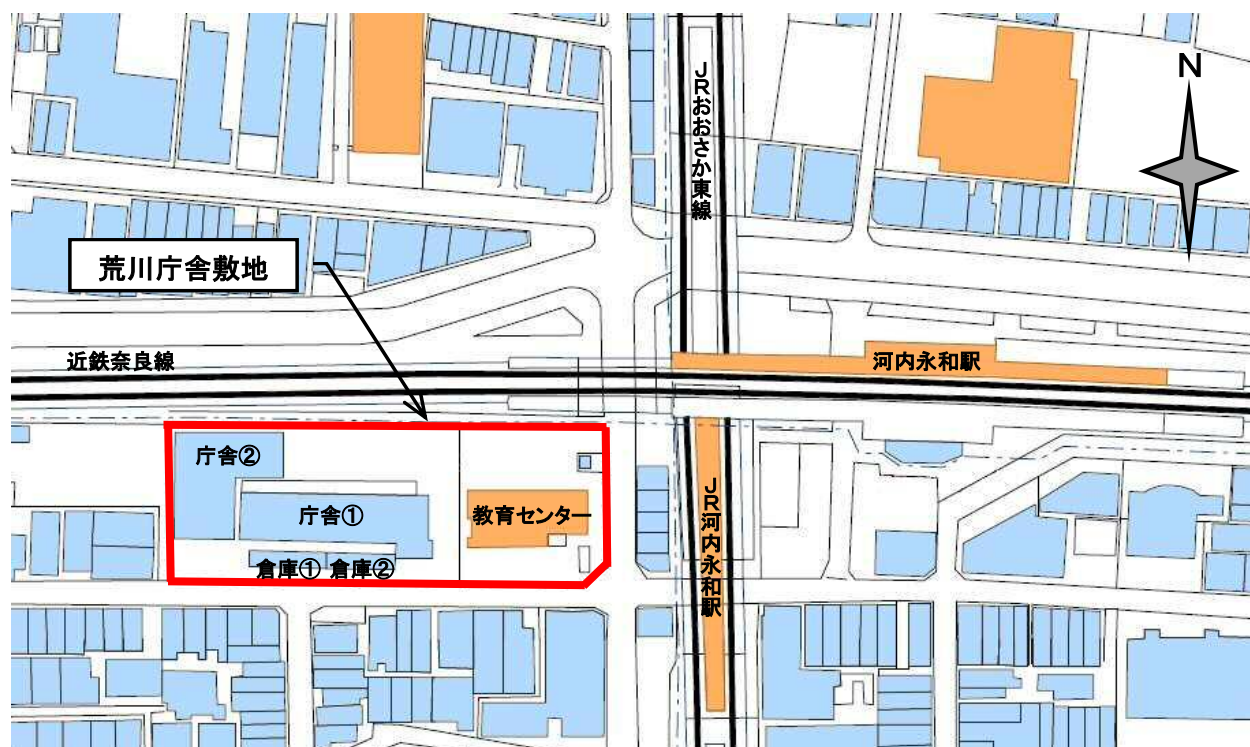
6. 対象土地・建物の基本情報

		荒川庁舎敷地				
土地の状況	地番	東大阪市荒川三丁目 25 番、26 番、27 番				
	所有	市				
	敷地面積	約 3,865 m ² * ¹ (約 39m × 約 100m) 4,056.18 m ² * ²				
	その他	今年度、土壌汚染調査予定				
建物の状況	所有	市				
	建物名称	荒川庁舎				教育センター
		庁舎①	庁舎②	倉庫①	倉庫②	
	竣工年度	昭和 26 年以前	平成 3 年	平成 3 年	平成 3 年	昭和 62 年
	延床面積	1,502.00 m ²	705.78 m ²	136.08 m ²	81.00 m ²	696.41 m ²
	階数	地上 3 階建 + 塔屋 1 階	地上 2 階建	地上 1 階建	地上 1 階建	地上 2 階建
	構造	RC 造	Sプレハブ造	Sプレハブ造	Sプレハブ造	S 造
	アスベスト	アスベスト含有調査未実施				
	P C B	現在、庁舎①が保管場所となっているが、平成 30 年度中に搬出予定				
その他	旧布施市民病院棟の一部					
敷地条件等	用途地域	近隣商業地域				
	建蔽率/容積率	80% / 400%				
	その他の地区設定	防火地域				
立地条件	アクセス	JRおおさか東線/近鉄奈良線「河内永和駅」から約 20m				
	接道	東側: 市道足代荒川線(建築基準法第 42 条 1 項 1 号) 幅員 7.88m 南側: 布施南 28 号線及び布施南 19 号線(建築基準法第 42 条 1 項 5 号) 幅員 6.37m(現況 4.55m + 建築線 0.91m × 2)、西行き一方通行 北側: 公衆用道路(下水道敷・建築基準法第 42 条 1 項 5 号) 幅員 4.00m(現況 2.73m + 建築線 1.27m)				

※1: 北側及び南側道路に設定されている建築線による敷地後退面積(図測)

※2: 登記地籍より

○付近見取図



※地域情報等については、「ひがしおおさか e~まちまっぷ」で確認してください。

〈URL〉<http://www2.wagmap.jp/e-machimap/G0303A>

7. 調査にあたっての前提条件

- ① 調査対象となる事業用地は、当該地全面を想定しています。
- ② 市と民間事業者が事業用定期借地契約を締結し、民間事業者が対象地を借り受け、自ら施設整備・運営を行うことを想定しています。
- ③ 既存建物の解体・撤去・処分工事は、基本的には民間事業者で行うことを想定しています。
- ④ 当該地は、河内永和駅から南に向かう永和駅前商店街と、布施駅から河内永和駅の高架下にポッポアベニュー商店街が形成されていますが、特に永和駅前商店街は、近年、住宅や空き店舗が見受けられる状況にあります。当該地の活用にあたっては、新大阪駅へ直通となる利便性に恵まれた交通アクセスを踏まえた上で、「東大阪市観光振興計画」を推進すべく大勢の方々に地域に呼び込む観光まちづくりに取り組む本市の状況を把握していただき、主目的として宿泊施設の誘致を想定しています。
- ⑤ 本市がサービス対価を支払って、床の一部の賃借、または行政サービスの提供をすることは、現時点では想定していません。

8. サウンディングでの対話内容

当該地の有効活用の基本的な方向性は、「7. 調査に当たっての前提条件」に示すとおりであり、対話では、主に次の項目についてご意見・ご提案を求めます。

① 当該地を活用した事業手法

事業用定期借地権の事業期間、公募のタイミングや事業スケジュールについてお聞きします。

② 既存建物の取扱い

既存建物の解体等を事業者側が実施する手法をお聞きします。なお、定期借地権の契約上、土地を返却する時には更地にする必要があります。

③ 当該地を活用した事業アイデア

宿泊施設の整備や営業に対する課題、また、施設価値を高めていくために、永和駅周辺の賑わい創出が実現できる集客機能等に関して提案やアイデアを求めます。なお、集客機能を有する建物を併設する場合は、その諸条件等もお聞きします。

④ 対話にあたり、特に資料提出は求めませんが、説明のために必要な場合には、市提出分として資料6部をご用意、ご持参ください。

9. サウンディングの対象者

事業者は、当該地の活用の実施主体となる意向を有する法人又は法人グループとします。

10. サウンディングの実施について

現地見学会からサウンディングへの参加申込までについては、以下のとおりとします。

○現地見学会(希望者のみ)

日 時：平成29年11月13日(月) 現地見学会：13時30分～

現地見学会：東大阪市教育センター2階 会議室に集合(東大阪市荒川3丁目4番21号)

申 込：参加希望者は、平成29年11月9日(木)17時30分までに、「12. 連絡先」に記載のEメールアドレス宛に必要事項(参加企業名・参加者全員の氏名・部署名・電話番号・メールアドレス)を記入の上、送付してください。件名は【現地見学会参加申込】とします。なお、参加できる人数は、1事業者(グループ)5名までとします。また、会場には、現在も業務を行っている部屋があるため、見学できない部分があります。

○質問の受付及び回答(希望者のみ)

本調査に関する質問は、【別紙1】質問シートに記入の上、平成29年11月16日(木)17時30分までに「12. 連絡先」に記載のEメールアドレス宛に送付してください。件名は【サウンディング調査に関する質問】とします。質問に対する回答は、質問者名を除き、質問内容とともに平成29年11月22日(水)までに市ウェブサイトで公表します。

○サウンディングへの参加申込

期 間：平成 29 年 11 月 24 日（金）～11 月 28 日（火）17 時 30 分まで

手 続 き：参加希望者は、【別紙 2】エントリーシートに必要事項を記入の上、「12. 連絡先」に記載の E メールアドレス宛に送付してください。件名は【サウンディング参加申込】とします。なお、対話は、1 事業者（グループ）あたり 1 時間を目安とし、参加できる人数は、1 事業者（グループ）5 名までとします。

○事前ヒアリングシートの提出

サウンディングへの参加申込をされた事業者は、【別紙 3】事前ヒアリングシートに、対話内容の各項目についての意見・考え等を記入の上（記載可能な範囲で差し支えありません）、平成 29 年 12 月 28 日（木）正午までに「12. 連絡先」に記載の E メールアドレス宛に送付してください。件名は【事前ヒアリングシート提出】とします。

11. 留意事項

(1) サウンディングに関する費用

- ・サウンディングへの参加に要する費用（書類作成、現地見学会、対話等への参加費用等）については、参加者の負担とします。

(2) 参加事業者の扱い

- ・サウンディングは参加事業者のアイデア及びノウハウ保護のため個別に行います。
- ・当該地に関する事業者公募を後日実施する場合、サウンディングへの参加実績が優位性を持つものではありません。
- ・本調査でご意見・ご提案いただいた内容は、当該地活用の公募条件を検討する際の参考としますが、必ずしも条件に反映されるものではありません。

(3) 追加対話への協力

- ・必要に応じて追加対話（文書照会含む）を行う場合があります。

(4) 実施結果の公表

- ・サウンディングの実施結果は、概要を市ウェブサイトで公表します。（公表にあたっては、事業者のアイデア及びノウハウ保護等のため、事前に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公表しません。

12. 連絡先

東大阪市経営企画部資産経営室 担当：城・春川

〒577-8521 東大阪市荒本北一丁目 1 番 1 号（東大阪市役所総合庁舎 10 階）

電話：06-4309-3017 FAX：06-4309-3826 E-mail：shisankeiei@city.higashiosaka.lg.jp