

旧三ノ瀬小学校敷地の集合住宅用地としての活用に向けたサウンディング型市場調査に係る質問回答

| No. | 実施要領 ページ | 質問 | 回答 |
|-----|-------------|--|--|
| 1 | P1 | 公園の配置換えはしない前提で、設置許可により公園施設を整備・改修する提案は可能か。 | 本公園については現在の形状が地域から親しみを持たれた公園であることから、設置許可により公園施設を整備・改修する提案については想定しておりません。よって、サウンディングの趣旨から逸脱した提案についてはサウンディングの実施を見送ることがあります。なお、現在の形での公園が隣接することを強みとした軽微な改良であれば本調査のご提案に合わせて、ご意見をお聞かせください。 |
| 2 | P1 | 令和元年に実施されたサウンディングを経て、今回のサウンディングに至った経過が詳しくわかる資料等はあるか。どういった事業の可能性を検討し、また断念したのかがわかると望ましい。 | 令和元年のサウンディングでは、今回のマンション用地としての活用のほか、本敷地と三ノ瀬公園敷地との配置替えを実施した一体活用や公園敷地でのP-PFIの活用提案等をいただきました。ご提案を踏まえて活用方針の検討を進める中で、公園については国有地が含まれていること、雨水の表面貯留浸透機能を有していること、現在の形状が地域から親しみをもたれていること等を理由として、公園敷地を含めた活用は困難であると判断しました。よって、現在の形での公園が隣接することを強みとした方向性で検討を進め、将来の定住人口の増加が見込める子育てファミリー層を主なターゲットとし、その生活拠点となる分譲集合住宅が相応しいものであると考え、需要や整備方法、活用アイデアを把握する為、本サウンディングを実施するものです。 |
| 3 | P2 | 現時点において、当該地の活用により得られる東大阪市の対価のうち、優先順位上位3つは何か。(売却対価、永年賃料収入、地域住民の満足度、景観・街並みの醸成、地域の人口増加、モデルケースとなるような新しい発想、等) | 当該地の活用については、以下の効果を期待しています。 <ul style="list-style-type: none"> ・定住人口の増加 ・子育てファミリー層の流入 ・活用による対価 上記のほか、幅広いご提案をお聞かせください。 |

旧三ノ瀬小学校敷地の集合住宅用地としての活用に向けたサウンディング型市場調査に係る質問回答

| No. | 実施要領 ページ | 質問 | 回答 |
|-----|-------------|---|--|
| 4 | P3-4 | 実施要領のP3～4に既存建物について記載があるが、アスベスト調査については記載が「空欄」となっている。既存建物にはアスベストはないと考えてよいか。 | 市でアスベスト調査を実施し、調査結果によりアスベストの含有が確認できましたので、調査結果については、本サウンディングに参加申込をされた事業者の中で希望される方に対し、個別で開示します。 |
| 5 | P5 | 実施要領P5に接道についての記載があるが、三方ともに建築基準法上の「42条1項5号」の建築線による位置指定道路となっている。建築線と境界ラインの関係性がわからない為、建築線を図示した測量図を開示されたい。 | 建築線を図示した図面の開示については、本サウンディングに参加申込をされた事業者の中で希望される方に対し、個別で開示します。 |
| 6 | P7 | <p>本サウンディングについては、ハウジング業者の調査であることは理解しているが、体育館跡地等、グラウンドの一部領域等を有効活用し、以下のような事業運営等が行えないか、上記施設を利用して実現できないかの検討の余地はないか。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・全天候型屋内スポーツ施設運営 ・全世代型屋内公園、コミュニティ場、職場運営 ・体験型スポーツイベント運営(野球教室、体操教室等) | <p>お見込みのとおり本サウンディングにおいては、本市が将来にわたって持続的かつ安定的に行政運営を行っていくために定住人口の獲得が不可欠としていることも踏まえ、将来の定住人口の増加が見込める子育てファミリー層を主なターゲットとし、その生活拠点となる分譲集合住宅が相応しいものと考え、分譲集合住宅としての需要、整備方法及び活用アイデアを把握することを目的としております。本調査は、子育てファミリー層を主なターゲットとした分譲集合住宅として想定される整備戸数や機能等について確認し、将来の定住人口を期待する上で、子育てファミリー層にとって必要となる施設の提案を合わせて求めるものです。よって、サウンディングの趣旨から逸脱した提案については、サウンディングの実施を見送ることがあります。</p> |

旧三ノ瀬小学校敷地の集合住宅用地としての活用に向けたサウンディング型市場調査に係る質問回答

| No. | 実施要領 ページ | 質問 | 回答 |
|-----|-------------|--|---|
| 7 | P7 | 現状の土地建物と従後の区分所有権を等価交換する提案は可能か。 | P7、8-③に記載しているとおおり、本市がサービス対価を支払うことは想定しておりませんので、市が区分所有権を持つことはございません。 |
| 8 | P7 | 分譲集合住宅という言葉は、分譲マンションと理解でよいか。 | お見込みのとおりです。 |
| 9 | P7 | 子育てファミリー層を主なターゲットとするがあるが、具体的に何をもって定義されるか。(1部屋あたりの専有面積が〇〇㎡以上、入居者の家族構成、末子の年齢が〇歳以下、定義された子育てファミリー層の入居率が〇〇%以上、等) 最もわかりやすい定義は、〇LDKや居室数〇部屋以上等と考えられる。 | これから結婚しようとする若年から大学生のこどものいる世帯まで、将来の定住人口の増加が見込める世帯を子育てファミリー層として幅広く想定しております。本調査においては、子育てファミリー層を主なターゲットとした分譲集合住宅の整備に関して、整備戸数、専有面積、間取りの組み合わせ等について事業者からの提案をいただきましたと考えております。 |
| 10 | P7 | 土地の活用方法により提案内容は変わるものと考えられる。土地活用というのは具体的に、売却、借地(普通借地、定期借地)、あるいはその他の活用、どのような手法であれば東大阪市として実施が可能と考えるか。 当社では、売却による活用だと汎用性が高いと考えている。 | 本件土地の活用方法については、ヒアリングにおいてそれぞれの手法によるメリット・デメリット、要望についてお聞かせください。 |

旧三ノ瀬小学校敷地の集合住宅用地としての活用に向けたサウンディング型市場調査に係る質問回答

| No. | 実施要領 ページ | 質問 | 回答 |
|-----|-------------|---|--|
| 11 | P7 | 実施要領P7に「既存建物の解体・撤去・処分工事を行う場合は、民間事業者の負担で行う」と記載があるが、概算費用算出のために既存建物図面等(特に地下構造物や杭の状況がわかるもの)を開示されたい。また、敷地内に複数の大木が確認されるが建物同様に民間事業者の負担で撤去すべきものという考えでよいか。 | 既存建物図面等の開示については、本サウンディングに参加申込をされた事業者の中で希望される方に対し、個別で開示します。一部の大木(メタセコイア3本、ポプラ1本)は市で伐採を予定しております。 |
| 12 | P7-8 | 実施要領P7～8 9.サウンディングでの対話内容、①の分譲集合住宅の整備に伴う子育て世帯…周辺地域に必要となる施設の提案と、②の整備等の提案とは同一のものでよいか。 | お見込みのとおりです。①の提案については必須ですが、②の提案については①と同一のもので問題ありません。 |
| 13 | P7-8 | 実施要領P7～8 9.サウンディングでの対話内容、①における周辺地域に必要となる施設提案と②の西側隣接地に公園があることを活かした提案は必須か？ | ①の提案については必須ですが、②については事業アイデアがあればお聞かせください。 |
| 14 | - | 令和元年に実施されたサウンディングの際に開示された資料等(建物図面、市場調査関係資料等)を改めて開示されたい。 | 前回実施しましたサウンディングの結果概要については、本サウンディングのウェブページに掲載しました。建物図面一式につきましては本サウンディングに参加申込をされた事業者の中で希望される方に対し、個別で開示します。 |

旧三ノ瀬小学校敷地の集合住宅用地としての活用に向けたサウンディング型市場調査に係る質問回答

| No. | 実施要領 ページ | 質問 | 回答 |
|-----|-------------|---|---|
| 15 | - | 本件土地の利活用にあたって、近隣住民の方や貴市が期待・要望される整備等あれば開示された い。 | 隣接する三ノ瀬公園について、現在の形状が地域から親しみを持たれた公園である為、形状を変更しない形での活用を望んでおります。 |
| 16 | - | 今回のサウンディング型市場調査の結果公表後、公募条件の整理など入札に向けた準備期間はどれくらいを想定しているか。また入札要項の公示から入札までの期間と、契約から決済までの期間について、現時点でのお考えを確認したい。 | 本調査の結果次第ですが、令和6年度中の公募を目標としております。また、公募の公表から入札までの期間は1.5～2ヵ月程度を想定しております。 |

※質問事項については、同様の質問があった場合の内容集約及び意図を変えない範囲で表現の変更をしています。