

大阪府営東大阪春宮住宅活用用地に関する サウンディング型市場調査実施要領

大阪府住宅まちづくり部
住宅経営室、まちづくり戦略室

令和2年10月

このサウンディング型市場調査に参加を希望される方は、実施要領をよくお読みいただき、内容を十分に把握した上でご参加ください。

日 程

実施要領の公表

令和2年10月26日（月）

- 住宅まちづくり部 住宅経営室 施設保全課（以下、「施設保全課」といいます。）で、この実施要領を配付します（ホームページにも掲載）。

<http://www.pref.osaka.lg.jp/jutaku/youchikatsuyou/index.html>



説明会・現地見学会の参加申込

令和2年11月11日（水）9時30分から、
11月12日（木）17時00分まで

- 所定の申込書に必要事項を記入のうえ、左記の期間内に、指定のメールアドレス宛てに提出してください。



説明会の開催

令和2年11月18日（水）
10時30分から11時30分まで

- 参加は任意です
- 主に調査の目的や調査の実施方法等について説明します。
- 実施要領を持参してください。



現地見学会

令和2年11月18日（水）
14時00分から15時00分まで

- 参加は任意です
- 集合時刻、場所については参加申込者へ別途連絡します（説明会参加者は当日、説明します）。
- 駐車場の用意はありません。公共交通機関を利用してお越しください。
- 活用用地①の建物内には入りません。



質疑応答

【受付】

令和2年11月26日（木）9時30分から、
11月27日（金）17時00分まで

【回答】

令和2年12月11日（金）頃

- 所定の質問書に記入のうえ、左記の受付期間内に、指定のメールアドレス宛てに提出してください。
- 回答はホームページに掲載します。

<http://www.pref.osaka.lg.jp/jutaku/youchikatsuyou/index.html>



調査票の受付

令和2年12月24日（木）9時30分から、
12月25日（金）17時00分まで

- 所定の調査票に必要事項を記入のうえ、左記の期間内に、指定のメールアドレス宛てに提出してください。

- メール着信の確認のため、電話によるご連絡をお願いします。



ヒアリングの実施

令和3年1月中下旬頃

- 提出いただいた調査票をもとに、ヒアリングを実施します。
- 具体的な日時・場所等は個別に参加者と調整させていただきます。

目 次

1	調査の概要	1
2	調査において考慮する事項	1
3	求める提案事項	3
4	調査参加対象者	3
5	調査のスケジュール等	4
6	留意事項	5
7	関連資料等	5
8	調査対象地	6
8-1	活用用地①	8
8-2	活用用地②	11
9	提出書類の様式	14
	連絡先・お問い合わせ先	巻末

1 調査の概要

(1) 調査の名称

大阪府営東大阪春宮住宅活用用地に関するサウンディング型市場調査

(2) 調査の趣旨・目的

大阪府営東大阪春宮住宅は、昭和57年の「大阪府総合計画」に位置付けられた新都心の一つ「長田・荒本地区」の中心的な位置にあり、都市型住宅に建て替えるとともに、行政・文化・商業・業務等さまざまな都市機能を複合的かつ集約的に立地させ、魅力と活力に満ちたまちの形成を目指して、大阪府・東大阪市協調のもと整備に取り組んできました。

現在、荒本地区内には、高層の府営住宅のほか、東大阪市役所本庁舎や大阪府立中央図書館、モノづくりの発信拠点であるクリエイション・コアなど、行政・文化施設が立地するとともに、大型商業施設が営業しています（令和3年春営業終了予定）。

一方、本府では、本年3月に大阪モノレールの都市計画事業認可を取得し、門真市駅から約8.9キロメートル延伸し、既存鉄道4路線と接続することにより、新たなネットワークの形成に向けて事業を進めているところです。この荒本地区においては、大阪モノレールの「(仮称) 荒本駅」が新たに建設され、近鉄けいはんな線「荒本駅」との結節点となることから、本地区の発展に寄与することが期待されています。

荒本地区には、本府が保有している「8 調査対象地」に記載の2区画の土地（「活用用地①」と「活用用地②」）（以下、あわせて「活用用地」といいます。）があり、前述のような状況等を踏まえ、大阪モノレールの開業に向けて地域のまちづくりに寄与する事業を誘導するための方策を検討したいと考えています。

そこで、これらの活用用地について、下記に記載の東大阪市が実現を期待する施設・機能を踏まえて、民間事業者の参画意向、市場性の有無、事業アイデア等を把握することを目的に、サウンディング型市場調査を実施します。

(3) 調査の方法

別紙3の調査票を提出いただき、この調査票をもとに大阪府と東大阪市が合同でヒアリングを実施します。なお、知り得た情報は、東大阪市と共有させていただきますのでご了承ください。

2 調査において考慮する事項

(1) 活用用地にて実現が期待される機能・施設

東大阪市が、活用用地にてまちづくりに寄与する機能・施設として実現を期待しているものは次のとおりです。

<主たるもの>

- 複合商業施設・・・飲食店を含む。このエリアに不可欠な機能・施設
- ホテル・・・既存機能（クリエイション・コア、府立中央図書館や市庁舎のホールや会議室）と連携したコンベンション機能を有するホテル
- オフィスビル・・・市内事業所の確保。物流機能をもった施設を含む

<副次的なもの>

○ものづくり体験施設、ショールーム、託児所、クリニックモール、共同住宅、有料老人ホーム、スポーツ施設、スーパー銭湯 等

また、東大阪市からは、府営住宅及び周辺住民の生活環境維持のため、既存の店舗の閉鎖により本地区周辺に商業施設（食品スーパー、衣料品店を含む。）が「ゼロ」になる期間が最小限になるよう特段の配慮を要望されています。

なお、「東大阪新都心整備計画」において、活用用地①は「交通ターミナル、住宅ゾーン」、活用用地②は「文化・スポーツゾーン」として、土地利用計画が位置付けられていましたが、提案において考慮する必要はありません。

(2) 活用用地の譲渡時期とその状態等

それぞれの活用用地の売却時期等については、大阪モノレール延伸事業の進捗状況により変動することがあります。

また、下記に記載の事項のほか、法令等の制限や主な留意事項については、「8 調査対象地」(P. 6～12)を参照してください。

ア. 活用用地①

- (1) 活用用地①の区域は、モノレール事業用地等で活用する区域が確定したのちに分筆する予定です。
- (2) 現在の建物が撤去されたのち(宅地安全保持のため一部地下工作物を存置)、令和4年度末頃に、土地売買契約締結と同時に、フェンス等工作物やその他当該用地に存するものすべてを現状有姿(あるがままの状態)で引き渡す予定です。
- (3) 現状では、西側の市道鴻池荒本北線から活用用地①への車両進入はできません。

ただし、次の場合には、西側の市道鴻池荒本北線から二つのルートの確保を検討することが可能となります。(P. 9「平面図」、P. 10「参考図」参照)

モノレール駅舎東側に都市計画道路新庄荒本北線の拡幅区域として、6から10メートルのモノレール側方空間を都市計画で定めています。この空間を公開空地や地区計画における壁面後退区域として建築物の敷地に含めた事業計画を策定する場合



- ① 北側ルートは、信号交差点からの離隔確保などのため、現在の大型商業店舗が設けている車両乗り入れ口付近に東大阪市の許可を得て整備する乗入れの通路です。
 - ② 南側ルートは、市役所前T字交差点から活用用地東側の市道意岐部東5号線までを開発事業により整備のうえ、東大阪市への帰属を想定している道路です。
- ※1 いずれのルートであっても、関連整備工事も含めて、当該活用用地の開発事業者の費用と責任において整備する必要があります。

※2 都市計画道路新庄荒本北線の区域変更及び地区計画の決定は都市計画法に基づく手続きを経て定めるものであり、現時点での都市計画決定・変更が確約されたものではありません。

イ. 活用用地②

活用用地②の区域は、モノレール事業用地等で活用する区域が確定したのちに分筆する予定です。

令和4年度末頃に、土地売買契約締結と同時に、フェンス等工作物やその他当該用地に存するものすべてを現状有姿（あるがままの状態）で引き渡す予定です。

3 求める提案事項

「8 調査対象用地」に記載の活用用地①及び活用用地②に関して、「2 調査において考慮する事項」を踏まえて、次の各事項について提案を求めます。

(1) 計画する事業内容

活用用地①と活用用地②のそれぞれについて、東大阪市が実現を期待する機能・施設についての市場ニーズや事業成立性などを踏まえて、具体的な事業計画を提案してください。

- 想定する機能・施設の概要、規模及び整備スケジュール（竣工時期を含む）など
- 車両の進入経路の整備手法など（活用用地①のみ）
- 活用用地を取得する者及び建築物を所有する者、それを使用する者（分譲して取得する者を含む）の関係

(2) モノレール駅舎への動線確保及び駅舎と建築物間の空間の利用方策（活用用地①のみ）

次の各点について、具体的なお考えがあればお示ください。

- モノレール駅舎の改札階（地上より約7.4メートルの高さ）と計画する建築物との接続方法及び活用用地内での近鉄けいはんな線荒本駅とモノレール新駅とを結ぶ歩行者動線を確保する方法
- モノレール駅舎と壁面後退区域を含む建築物の間の空間の利用方策

(3) その他

活用用地①と活用用地②は、基本的にはそれぞれ別々に譲渡する予定です。それを踏まえて、次の各点について何かご意見があればお示ください。

- 二つの活用用地を一体的に関連付けて事業を展開することの是非、可否
- 府営住宅及び周辺住民の生活環境維持のため、既存の店舗の閉鎖により本地区周辺に商業施設（食品スーパー、衣料品店を含む。）が「ゼロ」になる期間が最小限となるような対策
- 魅力あるまちづくりを行うための提案

4 調査参加対象者

これらの用地を取得して開発事業を行う意向のある法人または法人グループ、並びに金融機関・コンサルタント等事業コーディネーターとします。

5 調査のスケジュール等

(1) 説明会・現地見学会の参加申込み

説明会・現地見学会への参加は1グループ2名以内で、メールでの事前申込制とします。

別紙1「説明会・現地見学会申込書」に必要事項を記入のうえ、下記の申込期間内に送信先宛てに添付送信してください。

【申込期間】 令和2年11月11日（水）9時30分から11月12日（木）17時00分まで

【送信先】 jutakukeiei-g07@gbox.pref.osaka.lg.jp

【お願い】 メール件名欄に「【春宮説明会・見学会】〇〇（＝法人名）」と記載してください。

(2) 説明会の開催（参加は任意です）

事前に申込みされた方に、主に調査の目的や方法等について説明します。

この実施要領をプリントアウトして持参してください。

【日時】 令和2年11月18日（水）10時30分から11時30分まで

【場所】 大阪府咲州庁舎 23階 中会議室 ※巻末参照

(3) 現地見学会の開催（参加は任意です）

事前に申込みされた方に、活用用地①と②を見学いただきます。なお、活用用地①の建物内には入りません。また、現地での質疑には応じません。

集合時刻、場所については参加申込者へ別途連絡します（説明会参加者には当日、説明します）。

駐車場は用意していません。公共交通機関を利用してお越しください。

【日時】 令和2年11月18日（水）14時00分から15時00分まで

(4) 質疑応答

質問は、メールで受け付けます。

別紙2「質問書」に質問内容等を記入のうえ、下記の受付期間内に送信先宛てに添付送信してください。

【受付期間】 令和2年11月26日（木）9時30分から11月27日（金）17時00分まで

【送信先】 jutakukeiei-g07@gbox.pref.osaka.lg.jp

【お願い】 メール件名欄に「【春宮質問】〇〇（＝法人名）」と記載してください。

回答は、令和2年12月11日（金）頃に、次の大阪府ホームページに掲載します。

<http://www.pref.osaka.lg.jp/jutaku/youchikatsuyou/index.html>

(5) 調査票の受付

調査票は、メールで提出してください。

別紙3「調査票」に必要事項を記入のうえ、次の提出期間内に送信先宛てに添付送信してください。

【提出期間】 令和2年12月24日（木）9時30分から12月25日（金）17時00分まで

【送信先】 jutakukeiei-g07@gbox.pref.osaka.lg.jp

【お願い】 メール件名欄に「【春宮調査票】〇〇（＝法人名）」と記載してください。

メールが着信したことを確認するため、送信した旨を巻末の問い合わせ先まで電話にてご連絡ください。

（６）ヒアリングの実施

提出いただいた調査票をもとに、ヒアリングを大阪府と東大阪市が合同で実施します。

具体的な日時・場所等は個別に参加者と調整させていただきます。

【実施期間】 令和３年１月中下旬頃

６ 留意事項

ア．本調査への参加に要する費用の弁償及び報酬はありません。ご負担願います。

イ．ヒアリングは参加者のアイデアやノウハウの保護のため、個別に非公開で行います。また、同様の観点から、参加者の名称、調査票（提案）やヒアリングの具体的な内容等は公表しません。

ウ．ヒアリングに参加できる人数は１グループ３名までとします。

エ．ヒアリングの所要時間は１グループ６０分以内を目安とします。

なお、必要に応じて複数回行うことがあります。

オ．本調査でご意見・ご提案いただいた内容は、これらの用地の売却の条件を検討する際の参考としますが、必ず条件に反映されるものではないことをあらかじめご了承ください。

カ．本調査に参加したことが、これらの用地の取得について優位性を持つものではありません。また、本調査でご意見・ご提案いただいた内容を、取得した際に履行する義務はありません。

７ 関連資料等

○東大阪市立地適正化計画

<URL> <http://www.city.higashiosaka.lg.jp/0000024138.html>

○大阪モノレール（仮称）荒本駅のイメージ図

<URL> <http://www.pref.osaka.lg.jp/attach/34965/00313196/aramoto.pdf>

○大阪モノレール事業地を表示する図面（平面図 その８（21/28）、その９（22/28））

<URL> <http://www.pref.osaka.lg.jp/attach/38133/00000000/zumen.pdf>

○大阪府戦略本部会議（平成27年度第4回・平成28年1月15日開催）

<URL> <http://www.pref.osaka.lg.jp/kikaku/27senbon/270402.html>

○府政運営の基本方針2020

<URL> <http://www.pref.osaka.lg.jp/attach/9754/00000000/huseiunei2020.pdf>

○大阪モノレール延伸事業の概要

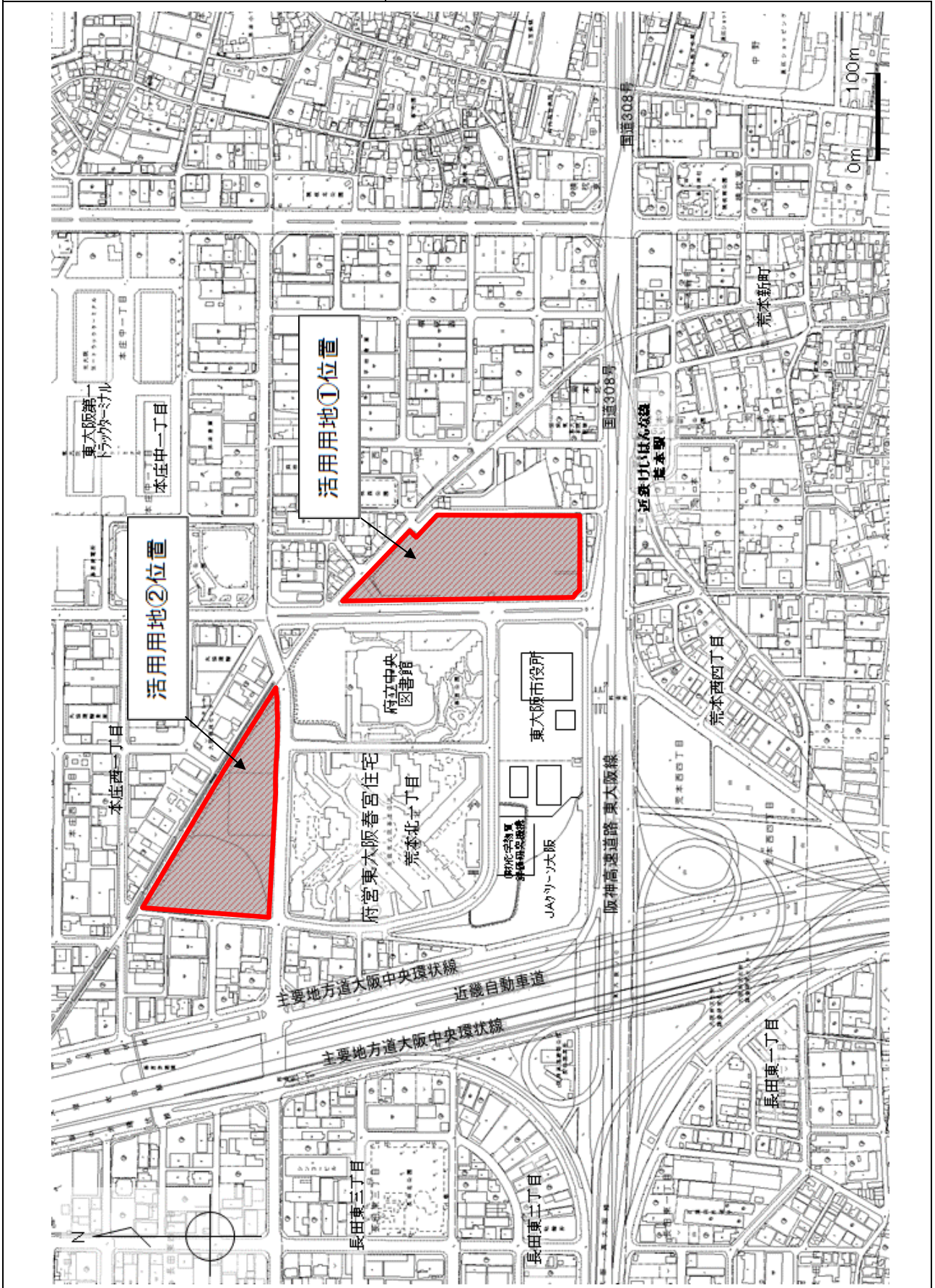
<URL> <http://www.pref.osaka.lg.jp/toshikotsu/osakamonorail-enshin/index.html>

8 調査対象地

※調書に記載の内容は現時点のものであり、変更されることがあります。

8 調査対象用地

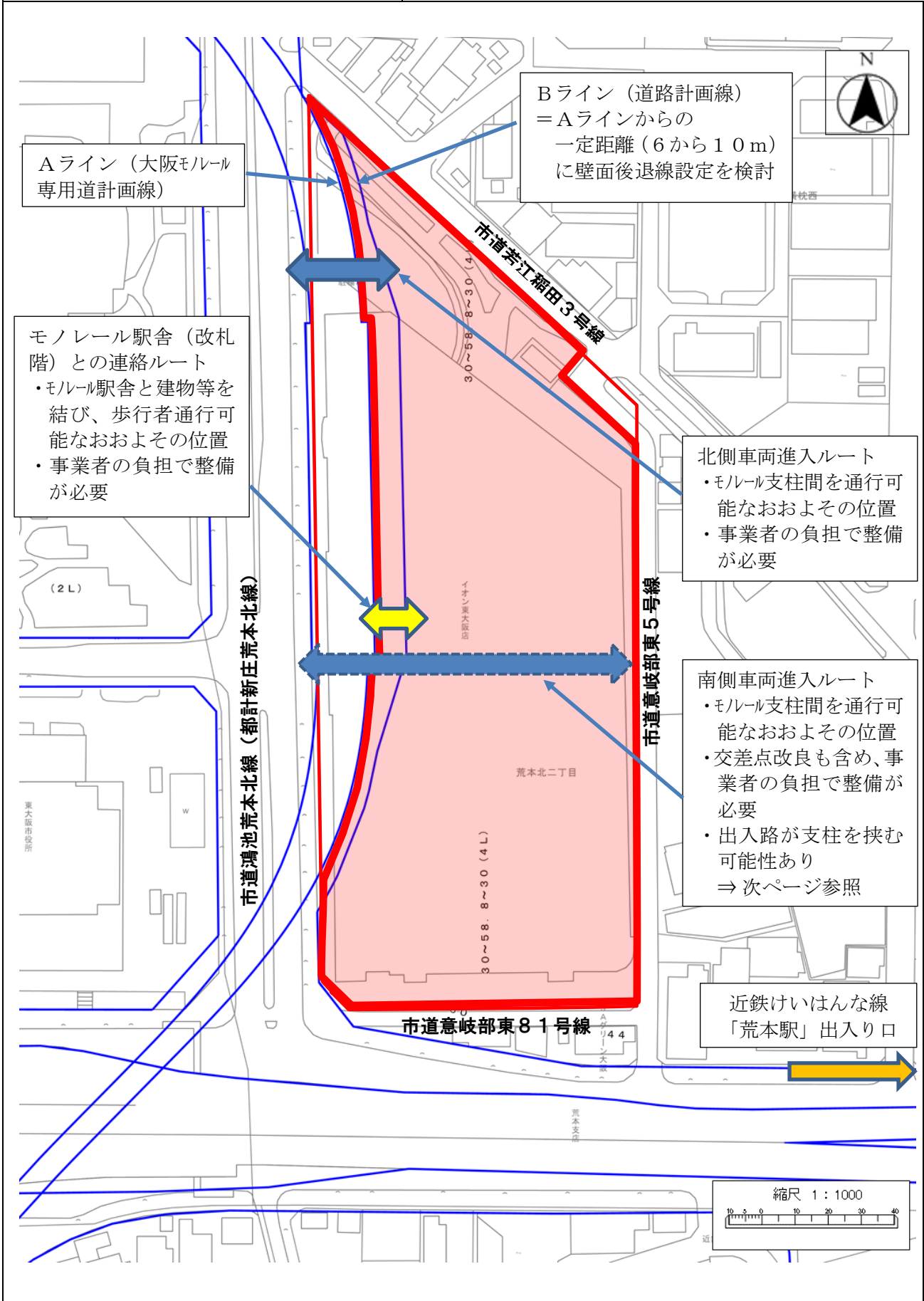
位置図



8-1 活用用地①

用地名称	大阪府営東大阪春宮住宅 活用用地①		
所在地	東大阪市荒本北2丁目33-1		
売却可能時期	令和4年度末頃 ※大阪モノレール延伸事業の進捗状況により変動することがあります。		
交通機関	近畿日本鉄道けいはんな線 荒本駅より北西へ約200m		
面積	①約18,900㎡ (Aラインを境界とした場合) ②約16,900㎡ (Bラインを境界とした場合)	地目	宅地
接面道路の状況	西側 : 幅員 約30.00m (市道鴻池荒本北線) 北側 : 幅員 約10.60m (市道若江稲田3号線) 東側 : 幅員 約6.00m (市道意岐部東5号線) 南側 : 幅員 約4.25m (市道意岐部東81号線)		
法令等に基づく制限	都市計画法	市街化区域	
		用途地域	商業地域
		地域地区	防火地域
	建ぺい率	80%	容積率
その他の法令等	文化財保護法：周知の埋蔵文化財包蔵地外 都市再生特別措置法：東大阪市立地適正化計画（都市機能誘導区域（荒本長田駅周辺エリア）および居住誘導区域） 東大阪市景観条例（景観形成重点地区（令和3年4月施行予定））		
私道の負担等に関する事項	負担の有無	無	
	負担の内容	—	
供給処理施設の状況	区分	配管等の状況	照会先及び電話番号
	公営水道	有	東大阪市上下水道局埋設管調査窓口 06-6724-1221
	電気	有	関西電力送配電㈱ 0800-777-3081
	都市ガス	有	大阪ガス㈱大阪導管部導管計画グループ 06-6586-3197
	公共下水道	有	東大阪市上下水道局下水道部下水道維持管理課 下水道台帳閲覧コーナー 06-4309-3254
<p>【主な留意事項】</p> <p>1. 当該用地西側には、平成31年3月19日付け都市計画決定の「9・7・227-1 大阪モノレール専用道及び3・4・227-36 新庄荒本北線」の都市計画道路があり、今後、事業実施のため東大阪市において測量等が行われ、当該事業用地及び活用用地の範囲と面積が確定します。</p> <p>2. 道路幅員は、原則として現況の幅員を表示しています。土地利用に必要な接道条件（幅員、連続性等）や建物の建築等に伴い必要となる道路後退等については、関係機関にご確認ください。</p> <p>3. 当該事業用地の東側道路境界付近には、周辺宅地の安全対策上の観点から、現在の商業施設建物の杭等の一部が残置される予定です。</p> <p>4. 当該事業用地内北部には、市道若江稲田3号線の歩道と連続する歩行者用通路があります。開発協議において、その取扱いについて東大阪市と協議してください。</p> <p>5. 西側隣接地において、令和4年度末から順次、モノレール建設工事を実施する予定です。当該活用用地での建築物の建築において、モノレール建設工事の施工上での協力を求めることがあります。</p>			

平面図 (活用用地①)



Aライン (大阪モノレール専用道計画線)

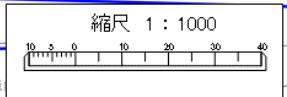
Bライン (道路計画線)
= Aラインからの一定距離 (6から10m) に壁面後退線設定を検討

モノレール駅舎 (改札階) との連絡ルート
 ・モノレール駅舎と建物等を結び、歩行者通行可能なおおよその位置
 ・事業者の負担で整備が必要

北側車両進入ルート
 ・モノレール支柱間を通行可能なおおよその位置
 ・事業者の負担で整備が必要

南側車両進入ルート
 ・モノレール支柱間を通行可能なおおよその位置
 ・交差点改良も含め、事業者の負担で整備が必要
 ・出入路が支柱を挟む可能性あり
 ⇒ 次ページ参照

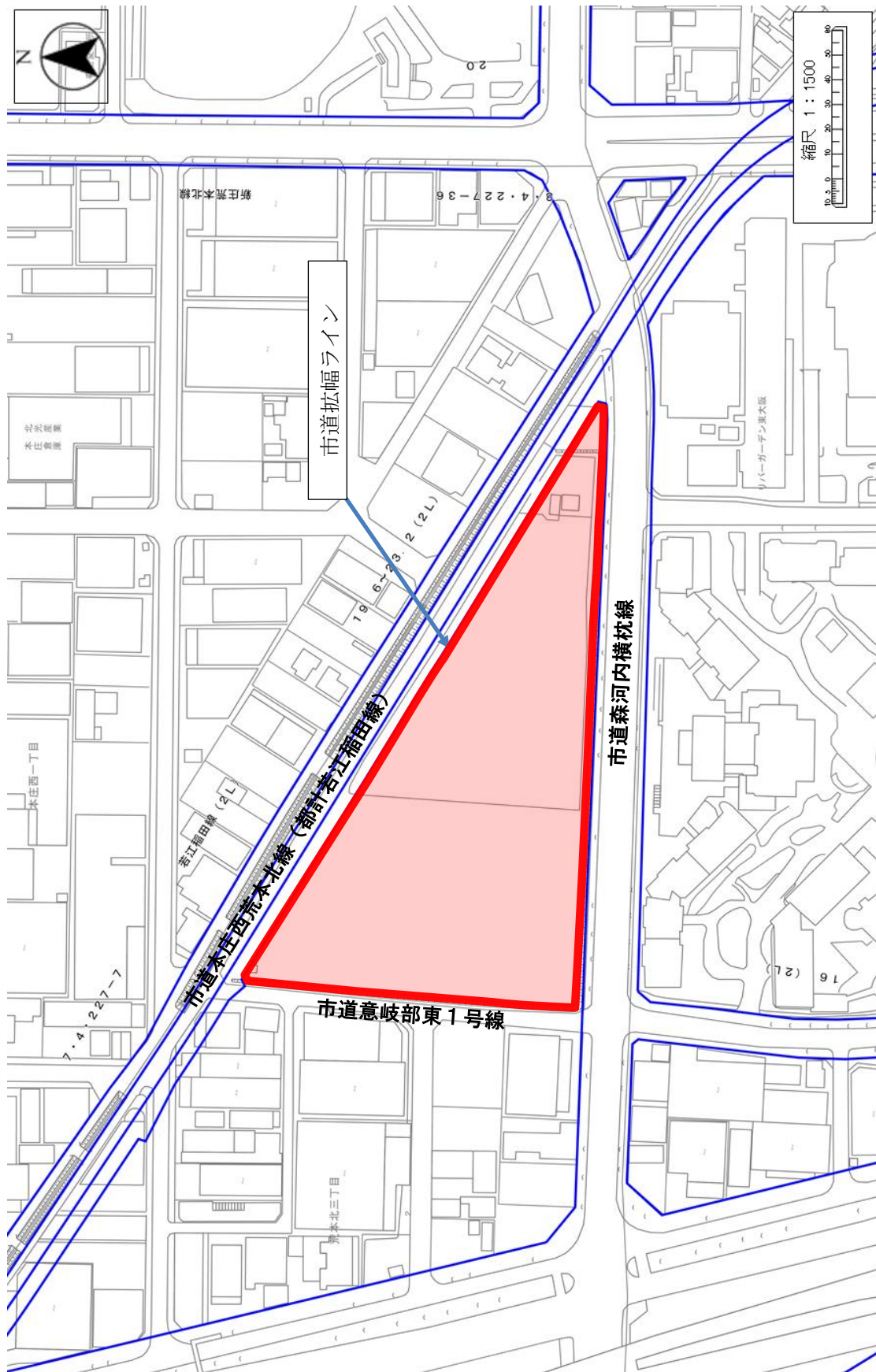
近鉄けいはんな線
「荒本駅」 出入口



8-2 活用用地②

用地名称	大阪府営東大阪春宮住宅 活用用地②		
所在地	東大阪市荒本北3丁目155		
売却可能時期	令和4年度末頃 ※大阪モノレール延伸事業の進捗状況により変動することがあります。		
交通機関	近畿日本鉄道けいはんな線 荒本駅より北西へ約650m		
面積	約17,500㎡（市道拡幅ラインを境界とした場合） ※今後、モノレール事業関連で減少する可能性あり	地目	宅地
接面道路の状況	南側：幅員 約20.00m（市道森河内横枕線） 西側：幅員 約6.00m（市道意岐部東1号線） 北側：幅員 約10.60m（市道本庄西荒本北線）		
法令等に基づく制限	都市計画法	市街化区域	
		用途地域	商業地域
		地域地区	防火地域
		建ぺい率	80%
その他の法令等	文化財保護法：周知の埋蔵文化財包蔵地外 都市再生特別措置法：東大阪市立地適正化計画（都市機能誘導区域（荒本長田駅周辺エリア）および居住誘導区域） 東大阪市景観条例（景観形成重点地区（令和3年4月施行予定））		
私道の負担等に関する事項	負担の有無	無	
	負担の内容	—	
供給処理施設の状況	区分	配管等の状況	照会先及び電話番号
	公営水道	有	東大阪市上下水道局埋設管調査窓口 06-6724-1221
	電気	有	関西電力送配電㈱ 0800-777-3081
	都市ガス	有	大阪ガス㈱大阪導管部導管計画グループ 06-6586-3197
	公共下水道	有	東大阪市上下水道局下水道部下水道維持管理課 下水道台帳閲覧コーナー 06-4309-3254
<p>【主な留意事項】</p> <p>1. 当該用地北側には、平成31年3月19日付け都市計画決定の「9・7・227-1 大阪モノレール専用道及び7・4・227-7 若江稲田線」の都市計画道路があり、今後、事業実施のため東大阪市において測量等が行われ、当該事業用地（関連事業用地を含む）と活用用地の範囲と面積が確定します。</p> <p>2. 道路幅員は、原則として現況の幅員を表示しています。土地利用に必要な接道条件（幅員、連続性等）や建物の建築等に伴い必要となる道路後退等については、関係機関にご確認ください。</p> <p>3. 当該事業用地について、設備配管等の工作物等が残存している可能性があります。地上又は地中の別に関わりなく、これら工作物等を撤去される場合は落札者の責任（費用負担含む）において関係法令を遵守のうえ適切に実施してください。</p> <p>4. 北側隣接地において、令和3年度から順次、モノレール建設工事及び市道拡幅工事を実施する予定です。当該活用用地での建築物の建築において、モノレール建設工事等の施工上での協力を求めることがあります。</p>			

平面図 (活用用地②)



このページは空白です。

9 提出書類の様式

大阪府営東大阪春宮住宅活用用地に関するサウンディング型市場調査
 説明会・現地説明会申込書

令和 2 年 月 日記入

法人名		
所在地		
担当者	部 署	
	役職、氏名	
	電 話 番 号	
	電子メール	
参加申し込み ※○で囲んでください	ア 説明会のみ イ 現地見学会のみ ウ 説明会・見学会とも	
	法人名・部署・役職	氏 名
説明会参加予定者		
現地見学会参加予定者		

大阪府営東大阪春宮住宅活用用地に関するサウンディング型市場調査
質 問 書

令和2年 月 日記入

法人名			
担当者	部 署		
	役職、氏名		
	電 話 番 号		
	電子メール		
質 問 内 容			

大阪府営東大阪春宮住宅活用用地に関するサウンディング型市場調査
調 査 票

令和2年 月 日記入

法人名		
担当者	部 署	
	役職、氏名	
	電 話 番 号	
	電子メール	
取得希望用地 ○で囲んでください	ア 活用用地①のみ イ 活用用地②のみ ウ 活用用地①と②とも	
<p>(1) 事業内容（想定する機能・施設の概要、規模及び整備スケジュール（竣工時期を含む）など） ※複数の用途・施設をお考えの場合は、全て記入してください。</p> <div style="border: 1px solid black; height: 80px; margin-top: 5px;"></div>		
<p>(2) モノレール駅舎への動線等（活用用地②のみ取得希望の場合は提案不要です）</p> <div style="border: 1px solid black; height: 80px; margin-top: 5px;"></div>		
<p>(3) その他（二つの活用用地を一体的に関連付けて事業計画を策定することのメリット・デメリット等）</p> <div style="border: 1px solid black; height: 80px; margin-top: 5px;"></div>		
<p>ご意見、ご提案などがありましたらご記入ください。（例：規制緩和など）</p> <div style="border: 1px solid black; height: 80px; margin-top: 5px;"></div>		

※必要に応じて別紙（施設整備イメージが分かるもの）や参考資料を添付してください。

※提案内容が複数ある場合は、提案内容ごとにそれぞれ調査票を作成してください。

※各項目の記載内容の多い少ないに応じて、この調査票を適宜加工してもらっても結構です。

このページは空白です。

連絡先・お問い合わせ先

【連絡先】※説明会・現地説明会参加申込、質問書送付、調査票提出用

大阪府 住宅まちづくり部 住宅経営室 施設保全課 資産活用グループ

メールアドレス：jutakukeiei-g07@gbox.pref.osaka.lg.jp

【お問い合わせ先】

大阪府 住宅まちづくり部 住宅経営室 施設保全課 資産活用グループ

担 当：大西、前田、石井

TEL：(06) 6941-0351 (内線3042)

【説明会会場】

大阪府咲洲庁舎（さきしまコスモタワー） 23階 中会議室

23階へは、第2バンク（1・2・6・18～28階）エレベータをご利用ください。

【大阪府咲洲庁舎（さきしまコスモタワー）へのアクセス】

地下鉄中央線「コスモスクエア」駅下車、南東へ徒歩約8分

ニュートラム南港ポートタウン線「トレードセンター前」駅下車、ATCビル直結

【大阪府咲洲庁舎（さきしまコスモタワー）周辺案内図】

