

長瀬町 3 丁目地内市有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

長瀬町 3 丁目地内市有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

長瀬町 3 丁目地内市有地（長瀬町 3 丁目 624-2 他）の貸付の可能性について

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」としての特徴も有しています。

4. 調査の目的

本市は、「ラグビーのまち」として知られていますが、2017 年にはウィルチェアスポーツ専用の屋外施設をオープンし、さらに、2019 年のラグビーワールドカップ、2021 年のワールドマスターズゲームズ 2021 関西と大型スポーツイベントの開催を予定するなど、ラグビーで培ったノウハウを様々なスポーツに展開することで、スポーツ交流が生まれる都市をめざしています。

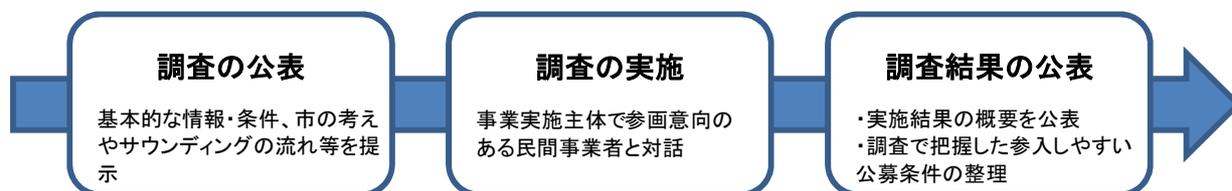
当該地については、スポーツ広場（プール）等建設用地として取得したものの、状況の変化により事業化することなく、平成 9 年に雨水対策として大阪府により地下調節池が建設されました。このため、当該地の大部分において、新たに建物、その他工作物を設置する場合は、地下調節池の施設に加わる荷重が 1 m²当たり 1t 以下とする地上権が設定され、地上の用途に大幅な制限が加わったことで、地上の利用が進まないまま現在に至っています。

しかし、当該地は JR 長瀬駅や大学の通学路の近くにあることから、アクセス面も良く、多くの学生が行き来する場所に位置しており、立地条件がよいため、スポーツ関連施設等の誘致を目的に民間事業者へ貸付けし、地域の活性化やスポーツを通じたまちづくりを推進したいと考えています。

つきましては、貸付にあたって、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 31 年 4 月 17 日(水)	本調査の実施要領の公表
平成 31 年 5 月 7 日(火) 17 時 30 分まで	現地見学会募集申込締切
平成 31 年 5 月 14 日(火)	現地見学会
平成 31 年 5 月 21 日(火) 17 時 30 分まで	質問受付締切
平成 31 年 5 月 28 日(火)	質問回答
平成 31 年 5 月 30 日(木)～6 月 5 日(水)	参加申込受付期間(エントリーシート提出期限)
平成 31 年 6 月 10 日(月)	サウンディング実施日時及び場所の連絡
平成 31 年 7 月 9 日(火) 正午まで	事前ヒアリングシート提出締切
平成 31 年 7 月 23 日(火)～7 月 26 日(金)	サウンディング実施
平成 31 年 8 月中旬以降	調査結果概要の公表

6. 対象土地の基本情報

		長瀬町 3 丁目地内市有地
土地の状況	地番	長瀬町 3 丁目 624-2、624-4、624-5、624-7、624-8、624-9、624-10、624-11、624-12、624-13、624-14、625-6、695-5、865-1、865-10、865-11、865-12、865-13、865-14、870-5、870-6、870-11、870-17、870-22、870-36、870-37、870-38、870-39、870-40、886
	所有	市
	敷地面積	約 6,314 m ² (地下調節池管理棟・点検口・マンホール部分を除く)
敷地条件等	用途地域	第1種住居地域
	建蔽率/容積率	60% / 200%
	その他の地区設定	準防火地域

立地条件	アクセス	JRおおさか東線「長瀬駅」から約170m
	接道	東側:長瀬北2号線(建築基準法第42条1項1号) 幅員10.97~11.04m 南側:柏田上小阪線(建築基準法第42条1項1号) 幅員6.0~8.67m



○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 当該地は、主目的としてスポーツ関連施設の誘致を想定しています。ただし、スポーツ関連施設の整備が困難な場合は、他の目的での活用も含め検討していきたいと考えています。
- ② 市と民間事業者が土地の賃貸借契約を締結し、民間事業者が対象地を借り受け、自ら施設の整備及び運営を行うことを想定しています。
- ③ 地下に大阪府の調節池が設置されているため、工作物設置に関して、地中での施工可能範囲は制限されています。また、東西に1ヶ所ずつ管理棟、中心付近に4ヶ所・南側に1ヶ所の点検口が設置されており、定期的に点検を行いますので、作業スペースを確保していただく

必要があります（平面図・断面図参照）。さらに、工作物設置による調節池への上載荷重条件は1t/m²以下となっています。なお、施工の際には市及び府との協議が必要になります。

- ④ 対象となる事業用地は、当該地全面を想定しています。ただし、地下調節池に係る管理棟・点検口・マンホール部分の面積を除きます。
- ⑤ 施工の障害となる地中埋設物があった場合、事業者の負担にて処理することを想定しています。なお、現在のところ、土地の一部に下水管及び給水管、ガス管が埋設されていることが分かっており、施工の際には市及び大阪ガス株式会社との協議が必要になります。
- ⑥ 本対象地南面に構造物(U型バリカー等)設置により有効幅員2.0m以上の歩道形態の整備を考慮しており、民間事業者の負担を想定しています。また、整備に伴って道路の排水処理および舗装復旧も行っていただくことを想定しています。
- ⑦ 1,000 m²以上の雨水浸透阻害行為を行う場合には、特定都市河川浸水被害対策法に基づく許可について市と協議が必要になります。
- ⑧ 各種関係法令を遵守してください。

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アイデア
スポーツ関連施設の整備や営業に対する課題。また、スポーツ関連施設の整備が困難な場合、当該地をどのように活用できるかお聞かせください。
- ② 当該地を活用した事業手法
土地の賃貸借期間、契約方法、市が想定している民間負担分を実施していただくに当たっての条件（賃料と相殺）、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。
- ③ 地域貢献のアイデア
当該地の活用にあたり、地域貢献の取組等のアイデアがあればお聞かせください。
- 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 31 年 5 月 14 日（火） 現地見学会：13 時 30 分～

現地見学会：現地に集合（東大阪市長瀬町 3 丁目 8 番）

申 込：参加希望者は、平成 31 年 5 月 7 日（火）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な事項（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。なお、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（車は 1 台）。また、現地見学会では、サウンディングに関する質問は原則として受け付けません。質問は【別紙 1】質問シートを利用してください。

○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 31 年 5 月 21 日（火）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 31 年 5 月 28 日（火）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 31 年 5 月 30 日（木）～6 月 5 日（水）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な事項を記入の上、「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。

○サウンディングの実施日時及び場所の連絡

エントリーシートを受領後、日程調整のうえ、平成 31 年 6 月 10 日（月）までに参加申込者に対して E メールにてサウンディングの実施日時及び場所を連絡いたします。

○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 31 年 7 月 9 日（火）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 教育委員会 社会教育部 青少年スポーツ室 担当：大浦・吉田

〒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16階）

電話：06-4309-3282 FAX：06-4309-3835 E-mail：seishonen@city.higashiosaka.lg.jp