

門真市旧第一中学校跡地整備活用事業に関する  
サウンディング型市場調査

実施要領

令和元年 10 月

門真市

## 目 次

1. サウンディングの実施目的 .....	1
(1) 事業の概要.....	1
(2) サウンディングの実施目的.....	1
2. 計画地の概要.....	2
(1) 計画地 .....	2
(2) 土地区画整理事業等の概要.....	3
3. 提案書に関する事項.....	5
(1) 提案内容.....	5
(2) 記載要領.....	6
4. サウンディングの実施に関する事項.....	7
(1) スケジュール .....	7
(2) 参加者の備えるべき要件 .....	7
(3) 提案書等の受付.....	8
(4) 対話の実施.....	9
5. 知的財産の取扱方針 .....	10
(1) 提案内容及び対話の内容に係る知的財産の取扱について .....	10
(2) 本市による対話の結果の使用について .....	10
6. その他 .....	11
(1) 要領の修正等 .....	11
(2) 本募集の凍結・中止 .....	11
(3) 損害賠償規定 .....	11
(4) 本要領等の目的外利用の禁止等 .....	11
(5) 本募集への参加費用の負担.....	11
(6) 事務局 .....	11
様式1 申込書 .....	12
様式2 グループの場合の構成法人一覧表.....	13

### 添付資料

- ・コンセプト等概要書
- ・様式1 申込書
- ・様式2 グループの場合の構成法人一覧表

## 1. サウンディングの実施目的

### (1) 事業の概要

門真市（以下、本市という）では、京阪電鉄古川橋駅北側にある廃校となった旧第一中学校跡地とその周辺において、密集市街地の解消を目的とした住宅市街地総合整備事業と土地区画整理事業によって基盤整備を行い、本市が生涯学習複合施設と交流広場を整備し、その他の本市所有地を高層共同住宅・商業・サービス等ゾーンとして民間事業者による活用を想定したまちづくりを実施する予定としています。

現在、令和5年度以降の運営開始を目指して生涯学習複合施設、交流広場、高層共同住宅・商業・サービス等ゾーンの一体的な整備について検討しています。生涯学習複合施設には、図書館（図書館法に基づく図書館）と文化会館の機能が入る予定です。

そこで、公民連携の手法により民間事業者の技術や経営ノウハウを最大限有効に活用することで、財政負担を軽減しつつ、本市の顔となる中心拠点の創出を図りたいと考えています。

### (2) サウンディングの実施目的

現時点において、本事業は本市整備施設（生涯学習複合施設と交流広場）の設計・建設・運営について、民間活力やノウハウを導入した事業として実施することを想定しています。そして、高層共同住宅・商業・サービス等ゾーンの活用については、それら本市整備施設との連携を想定しています。

よって、本市整備施設も含めた市有地活用ゾーン全体について、民間事業者が有する先端技術等を用いた取り組みやアイデアを募集することを本サウンディングの目的としています。また、本サウンディングにおける対話を通じて、それぞれのアイデアを実施するために必要な規制緩和や本市の支援策等を検討することも目的としています。

## 2. 計画地の概要

### (1) 計画地

【図】位置図



#### ■交通アクセス

- ・ JR 大阪駅から京阪本線古川橋駅まで約 26 分
- ・ 京阪本線古川橋駅北側

【表】計画地の状況

所在地	門真市幸福町 11 番地 旧第一中学校跡地					
面積	約 1.6ha ※土地区画整理事業の施行区域の一部(土地利用計画図(案)の市有地活用ゾーン)					
地域地区等	用途地域	建蔽率	容積率	その他	斜線制限	
					道路	隣地
	二種住居地域	60%	200%	準防火地域	1.25×L、20m	20+ (1.25×L)
	近隣商業地域	80%	300%	準防火地域	1.5×L、20m	31+ (2.5×L)
浸水区域	浸水想定区域内(門真市 洪水ハザードマップ参照)					
人口	門真市人口: 122,170 人(令和元年 6 月 1 日現在 大東市のみ 5 月末日現在) 隣接自治体: 大阪市 2,736,134 人(うち、隣接する鶴見区 111,311 人) 守口市 143,697 人 寝屋川市 232,592 人 大東市 120,452 人					

(2) 土地区画整理事業等の概要

計画地周辺では、京阪電鉄古川橋駅より北西に延びる古川橋本通商店街と、旧中学校跡地の北側に幸福本通商店街が立地し、近年においては一部がシャッター通り化しており、賑わいが失われつつあります。

また、旧中学校跡地北側には密集市街地が形成されており、国土交通省が公表している「地震時等に著しく危険な密集市街地」に位置付けられています。

そのため、老朽建築物等の建替更新や道路・公園等の公共施設を総合的に整備し、密集市街地の解消を目的とした住宅市街地総合整備事業（市施行）と土地区画整理事業（組合施行）との合併施行を進めているところであります。

現在、住宅市街地総合整備事業による老朽建築物等の除却及び公共用地の先行取得を9割程度完了しており、幸福東土地区画整理準備組合において、地権者全員の参画確認を進めています。

《まちづくり事業の経過》

- 平成 20 年度 門真市幸福町・垣内町・中町まちづくり協議会発足 ※1  
門真市幸福町・中町まちづくり基本計画策定 ※2
- 平成 21 年度 門真市幸福東・垣内西地区共同整備事業組合設立 ※3  
住宅市街地総合整備事業により老朽建築物等の除却を開始
- 平成 24 年度 旧第一中学校校舎を除却
- 平成 25 年度 住宅市街地総合整備事業により公共用地の先行取得を開始
- 令和元年度 門真市幸福東土地区画整理準備組合設立

※1 門真市幸福町・垣内町・中町まちづくり協議会とは、幸福町、垣内町及び中町の地権者代表や自治会長、商店会長等で構成され、「門真市幸福町・中町まちづくり基本計画(市策定)」を策定する上で、公民協働の観点から市民等の意見を広く取り入れるため、平成20年4月に設立された組織。

※2 門真市幸福町・中町まちづくり基本計画とは、幸福町及び中町において、小中学校の統廃合により、生み出される市有地を最大限有効活用し、公益施設の再編を行うとともに周辺の密集市街地を改善等のまちづくり事業を具体化するために門真市が平成21年3月に策定した。

※3 門真市幸福東・垣内西地区共同整備事業組合とは、当地区内(幸福町・垣内町の一部)の土地及び建物所有者全員で構成され、将来的に土地区画整理組合への移行を前提とし、平成21年12月に設立された任意の組織。

【表】土地区画整理事業の概要

名称	(仮称) 門真市幸福東土地区画整理事業	
施行者	(仮称) 門真市幸福東土地区画整理組合	
事業期間	令和元年度～	
施行区域	2.8ha	
地権者数	約 25 人 (令和元年 8 月末時点)	
予定	令和元年度	土地区画整理組合設立 仮換地指定 埋蔵文化財の発掘調査着手
	令和 2 年度	各宅地の使用収益を順次開始 公共施設整備工事着手 (住市総事業)
	令和 5 年度以降	公共施設整備工事竣工 まちびらき 換地処分
		土地区画整理組合解散

【図】土地利用計画図（案）



※現時点の内容であり、変更になる場合があります。

### 3. 提案書に関する事項

#### (1) 提案内容

##### ①提案内容

本市の顔としての新たな「まちのイメージ」をつくっていくため、別添のコンセプト等概要書「1. まちのコンセプトとターゲット等」に示す内容について公民連携による事業化を検討しております。

本コンセプトの実現に向け、貴社が有する先端技術や PR ポイントを踏まえた、特徴ある持続可能な導入サービスの提案をお願いします。なお、提案においては下記のようなアイデアを期待しています。また、先行的に取り組んでいる事例等があればお示しください。

- ・子育てファミリー層をターゲットにした住宅（マンション等）の仕様、サービス
- ・ICT/IoT/AI を活用した施設等の運営、サービスの提供
- ・本市における幼児や児童の教育環境の向上に寄与するサービス
- ・子育てと仕事の両立を支えるサービス
- ・子育てファミリー層の定住、集客が期待できる商業・サービス機能
- ・子供の遊び場に関する内容
- ・図書館サービスに関する内容  
（ICT/IoT/AI を活用した貸出返却サービス、レファレンスサービスや、本コンセプトを満たす新たなサービス、賑わい創出のためのサービス等）
- ・生涯学習複合施設等と連携した交流広場の使い方（運営）に関する内容
- ・先端技術の導入による計画地全体又は街区単位におけるスマートシティ化の内容
- ・市民が主体的に学習し、議論できるラーニング・コモンズ的なサービス
- ・その他、コンセプト実現に向けた内容

## ②留意事項

以下の点に留意してご提案ください。

- (ア) 計画地全体の提案を期待しますが、施設単体（生涯学習複合施設、商業施設、住宅等）や特定のサービス等に特化した提案も認めます。
- (イ) 提案いただく内容は、申込者が自らの資金により実施し、利用者から得られる収入等により資金回収していただくことを想定しています（本市の財政負担は想定しておりません）。ただし、提案内容を実現するための、協力や支援可能な事項（規制緩和や地代軽減等、金銭給付を伴わないもの）がある場合、対話において申込者の希望条件等を聴取し検討を行います。
- (ウ) 無料施設となる図書館サービスに関する提案については、(イ)に関わらず本市が財政負担を行う前提とする提案が可能です。なお、提案にあたり、一般的な図書館の他に追加投資する設備等のある場合、当該設備等の導入に必要なコスト（イニシャル、ランニング）に関する情報の提供をお願いします。
- (エ) 各種規制については、特段考慮せず自由な提案を求めます。
- (オ) 意匠やデザインの提案ではなく、具体的な技術やサービス、ノウハウ等の提案をお願いします。

## （２）記載要領

A4 縦長横書き片面（必要に応じて A3 横長折りを可）、使用する文字の大きさは 11 ポイント以上とし、様式及び枚数は特に指定しません。

別途、パンフレットなどの添付も可能ですが、過剰にならないよう留意してください。



## 4. サウンディングの実施に関する事項

### (1) スケジュール

実施要領の公表	令和元年 10 月 28 日 (月)
申込書等の受付	令和元年 11 月 1 日 (金) ~11 月 22 日 (金)
提案書の受付	令和元年 11 月 5 日 (火) ~11 月 22 日 (金)
対話の実施	令和元年 11 月 8 日 (金) ~12 月 13 日 (金)
実施結果概要の公表	令和 2 年 1 月頃

### (2) 参加者の備えるべき要件

#### ① サウンディングの参加方法

サウンディングには、以下の形態で参加できます。

- (ア) 単独の法人等（法人格を有していること、法人税法第 3 条の規定に基づき法人税法の適用を受けている人格のない社団、個別の根拠法に基づき設立されている組合（有限責任事業組合等）等をいいます。海外の法人等についてはこの定義に準拠し、個別に判断するものとします。）
- (イ) 複数の法人等によるグループ（グループを構成する場合は、代表法人を定めてください。）。

#### ② 参加者の要件

サウンディングに参加できる方は、以下の要件を満たす者としてします。

- (ア) 法人等であること（個人での応募はできません）。
- (イ) 地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号。以下「政令」という。）第 167 条の 4 の規定に該当しない者であること
- (ウ) 民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）第 21 条第 1 項又は第 2 項の規定による再生手続開始の申立てをしていない者又は申立てをなされていない者であること。ただし、同法第 33 条第 1 項の再生手続開始の決定を受けた者については、その者に係る同法第 174 条第 1 項の再生計画認可の決定が確定した場合にあっては、再生手続開始の申立てをしなかった者又は申立てをなされなかった者とみなす。
- (エ) 会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）第 17 条第 1 項又は第 2 項の規定による更生手続開始の申立て（同法附則第 2 条の規定によりなお従前の例によることとされる更生事件（以下「旧更生事件」という。）に係る同法による改正前の会社更生法（昭和 27 年法律第 172 号。以下「旧法」という。）第 30 条第 1 項又は第 2 項の規定による更生手続開始の申立てを含む。以下「更生手続開始の申立て」という。）をしていない者又は更生手続開始の申立てをなされ

ていない者であること。ただし、同法第 41 条第 1 項の更生手続開始の決定（旧更生事件に係る旧法に基づく更生手続開始の決定を含む。）を受けた者については、その者に係る同法第 199 条第 1 項の更生計画の認可の決定（旧更生事件に係る旧法に基づく更生計画認可の決定を含む。）があった場合にあっては、更生手続開始の申立てをしなかった者又は更生手続開始の申立てをなされなかった者とみなす。

- (オ) 門真市公共工事等に関する暴力団排除措置要綱（平成 24 年 6 月 1 日施行）に基づき入札除外措置を受けていない者又は同要綱別表に掲げる措置要件に該当しない者であること。

### ③その他参加の要件

その他、以下の通りとします。

- (ア) 申込は 1 法人等・グループにつき 1 つとします。
- (イ) 事業を行う上で主体的な役割を担う者が含まれていること（自らが事業に関与しない想定での構想・プランのみで、事業主体が明確にされていない提案は受け付けません）。
- (ウ) 海外の法人等が参加する場合、対話は日本語で行っていただくことを前提とします。

## (3) 提案書等の受付

### ①実施要領等に対する質問の受付

実施要領等に対して質問等がある場合は、事務局（門真市 まちづくり部 公共建築課 6.（6）を参照）にご連絡ください。個別に回答します。なお、広く周知することが望ましい内容については、本市ホームページにて公表します。

令和元年 11 月 1 日（金）午前 9 時から令和元年 12 月 12 日（木）午後 5 時まで、電話及び電子メールで受け付けます。

### ②説明会及び現地見学会

説明会及び現地見学会は実施しません。

### ③申込書等の受付

令和元年 11 月 1 日（金）午前 9 時から 11 月 22 日（金）午後 5 時までに、申込書等（下表）を事務局に提出してください。提出方法は電子メール（添付データは押印不要）にて行ってください。

本市が申込等を受領した後、受領確認通知と共に本事業に関する追加資料を電子メールで送付します。提案書は追加資料を確認してから提出してください。

書類	様式	部数
・ 申込書（押印無し）の WORD データ	【様式 1】 ※グループの場合は 【様式 2】も提出	1 部
・ 法人等の会社案内等の PDF データ（5MB 以内） ※無ければ不要	任意	1 部

#### ④提案書等の受付

令和元年 11 月 1 日（金）午前 9 時から 11 月 22 日（金）午後 5 時までに、提案書等（下表）を事務局に提出してください。提出方法は持参または郵送必着にて行ってください。

書類	様式	部数
・ 申込書（代表企業の代表者押印有り）	【様式 1】 ※グループの場合は 【様式 2】も提出	1 部
・ 提案書	任意	2 部

#### （４）対話の実施

##### ①実施日時等の通知

本市が提案書を受領した後、必要に応じて、対話の実施について電話及び電子メールにてご連絡し、日程調整（場所は本市役所を予定）を行います。

ただし、4.（2）に示す、参加者の備えるべき要件の各規定に違反している申込者については、対話の対象外とします。

##### ②対話の実施

提案内容の確認やそれを実現するために必要な条件等について意見交換を行うことを目的に対話を実施します。

なお、本市職員のほかに本事業に関して支援を受けているコンサルタントも同席する予定です。

また、対話期間終了後に、必要に応じて追加の対話やアンケート等を実施することがあります。その際にご協力をお願いします。

## 5. 知的財産の取扱方針

### (1) 提案内容及び対話の内容に係る知的財産の取扱について

提案内容及び対話の内容については、申込者の個別の知見・ノウハウが含まれているため、これらの知的財産の保護については、以下の通り取り扱います。

- (ア) 提案書に係る著作権等は、申込者に帰属するものとし、また、対話の内容についても、これに準拠するものとして取り扱います。
- (イ) (ア)については、門真市情報公開条例第6条第2号に該当する情報として、不開示とします。ただし、開示請求があった場合に申込者が開示することを承諾した場合は、この限りではありません。
- (ウ) 対話の結果については、申込者、対話実施者の数のみを公表し、個別の法人等の名称や提案内容は公表しません。
- (エ) 申込関連書類のうち、提案書については、令和2年1月以降に、個別に申込者に返却します。ただし、申込者が希望しない場合、本市にて破棄します。

### (2) 本市による対話の結果の使用について

本市は、本事業実施に係る意思決定を行うための庁内検討用の資料の作成にあたり、議事録等の内容を利用できるものとし、

また、外部（地元関係者、議会、報道機関等）に対する情報提供のために、上記庁内検討用の資料を使用する場合があります。この場合、申込者や対話の内容が特定できない範囲で一般化した情報のみを掲載する予定ですが、必要が生じた場合、申込者に対して、個別に許諾を求めることがあります。

なお、本市は、対話の結果について本事業に関して業務を委託しているコンサルタントに開示するものとし、

## 6. その他

### (1) 要領の修正等

本要領に修正、変更、追加等があった場合は、速やかに本市ホームページで公開します。

### (2) 本募集の凍結・中止

本市は、天変地異、政策変更等により、やむを得ない事情のある場合は、本募集を凍結し、又は中止する場合があります。

### (3) 損害賠償規定

サウンディングの実施及びその結果等に関連する事項につき、故意又は過失のいかんを問わず、申込者が第三者に損害を生じさせても、本市は一切これを補償しません。

### (4) 本要領等の目的外利用の禁止等

本市から提供された関連資料等は、サウンディング及びその申込のために利用する以外は利用を認めません。

### (5) 本募集への参加費用の負担

本募集への参加に係る費用については、各申込者の負担とします。

### (6) 事務局

門真市 まちづくり部 公共建築課  
〒571-8585 大阪府門真市中町1-1  
TEL 06-6902-6053  
E-mail kik07@city.kadoma.osaka.jp  
担当者 勝連、小林、上野

**【様式1】 申込書**

**(仮称) 門真市旧第一中学校跡地整備活用事業に関する  
サウンディング型市場調査  
申込書**

門真市長 宮本 一孝 様

住 所

商号又は名称

代表者氏名

(仮称) 門真市旧第一中学校跡地整備活用事業に関するサウンディング型市場調査への参加申込をいたします。

なお、本調査に係る実施要領の「4. サウンディングの実施に関する事項」に定める要件を全て満たす者であること及び提出書類への記載事項は事実と相違ないことを誓約します。

**【本件に係る担当者連絡先】**

部 署 名

氏 名

電話番号

電子メール

【様式2】グループの場合の構成法人一覧表

(仮称) 門真市旧第一中学校跡地整備活用事業に関する  
 サウンディング型市場調査  
 グループの場合の構成法人一覧表

代表法人	法人名	
	所在地	
	代表者氏名	
グループを 構成する 法人等	法人名	
	所在地	
	代表者氏名	
	法人名	
	所在地	
	代表者氏名	
	法人名	
	所在地	
	代表者氏名	
	法人名	
	所在地	
	代表者氏名	

※ 不足する場合は、適宜行を追加してください。