

門真市庁舎エリア整備事業に関する
サウンディング型市場調査
実施要領

令和4年12月

門真市

目次

1	調査の目的	1
2	対象用地・施設の概要	2
	(1) 対象用地・施設の概要	2
	(2) 土地利用及び新庁舎の配置	2
3	スケジュール	2
4	サウンディングの内容	3
	(1) サウンディングの対象	3
	(2) 意見及び提案項目	4
5	サウンディングの手続き	5
	(1) 実施要領に関する質問の受付	5
	(2) 実施要領に関する質問の回答及び公表	5
	(3) サウンディングの参加申し込み	5
	(4) 意見及び提案書の提出	6
	(5) サウンディング日時及び場所の連絡	6
	(6) サウンディングの実施	6
	(7) 実施結果概要の公表	6
6	留意事項	7
	(1) 意見、提案内容及びサウンディングの内容に係る知的財産の取り扱いについて	7
	(2) 本市によるサウンディング結果の使用について	7
	(3) 費用負担	7
	サウンディングへの参加に要する費用は、全て参加事業者の負担とする。	7
	(4) 参加事業者の取り扱い	7
7	問い合わせ先	7

別紙1 質問書

別紙2 申込書

別紙3 構成法人一覧表

参考資料1 門真市庁舎エリア整備ビジョン

https://www.city.kadoma.osaka.jp/shisei/shisetsushokai/tyosyaeria_vision/19148.html

参考資料2 門真市庁舎エリア整備審議会資料

https://www.city.kadoma.osaka.jp/soshiki/machizukuri/tyosyaareaseibi/machidukuri_sangyou_roudu/machidukuri/choushaareaseibikanren/kadomasityousyaeriaiseibisinnngikai/20602.html

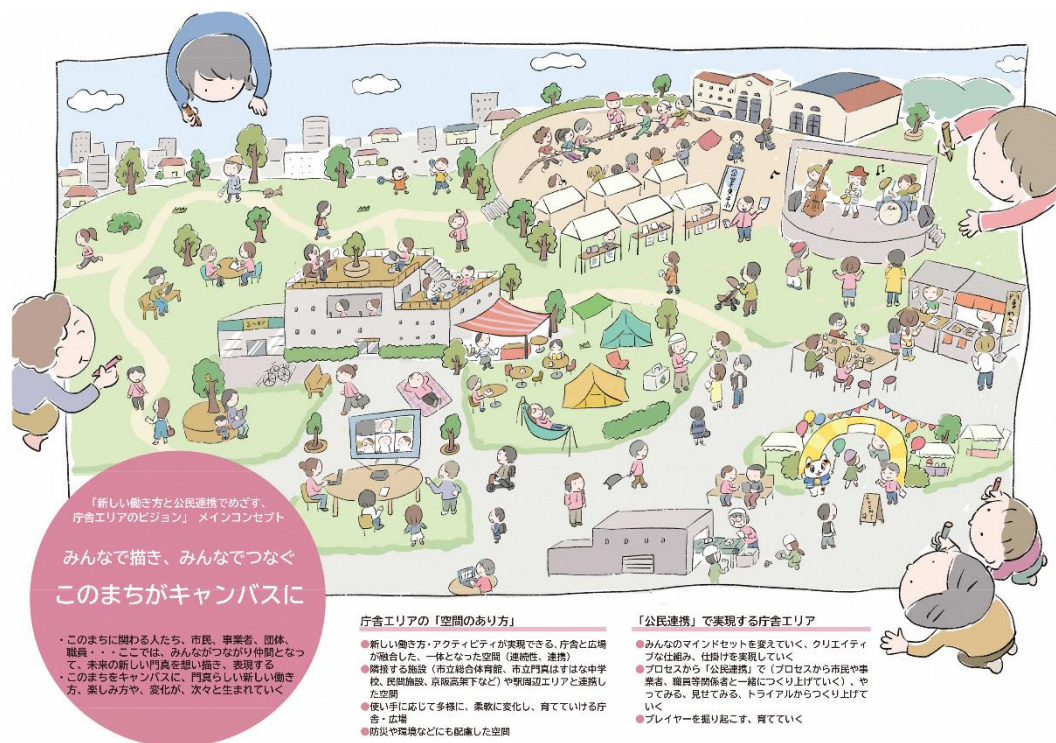
1 調査の目的

門真市（以下、本市という。）では、現在の門真市役所を中心とするエリア（以下、庁舎エリアという。）において、新庁舎と防災機能を有する広場の一体的整備を検討しており、庁舎エリア整備基本構想の策定に取り組んでいる。

この庁舎エリアは、「庁舎機能」「公園・広場機能」「防災機能」が連携し『一体的に機能を発揮できる拠点』、多様な人や活動を招き入れ「周辺エリア」と連携した『新たなまちづくりを創造し、情報を発信・動きを波及させる拠点』、暮らし・産業・市民活動等に関する情報を集約するとともに、内外に発信する『門真の魅力エントランス拠点』の実現をめざし、『みんなで描き、みんなでつなぐ、このまちがキャンバスに』をメインコンセプトに定め、「多様な利用を促す開かれた拠点」「新たな働き方と公民連携」「防災・持続可能性」「周辺との連携・波及」の4つの視点による事業展開を検討している。

本事業は、現時点において、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ることに加え、特に庁舎エリアの整備にあたっては、計画段階から、維持管理運営者のアイデアやノウハウを活かすことができるスキームの採用をめざしている。

そこで、「門真市庁舎エリア整備事業に関するサウンディング型市場調査（以下、サウンディングという。）」においては、計画・設計と維持管理・運営が密接に関係した、公民連携による実効性の高い事業スキームの導入可能性の検証や、庁舎エリアの整備及び維持管理運営に関する民間事業者が有する技術やノウハウ等を用いたアイデアを募集することを目的とするとともに、サウンディングを通じて、事業スキームやアイデアを実現するために必要な条件設定や支援策についても検討する。



図：エリアのメインコンセプト

2 対象用地・施設の概要

(1) 対象用地・施設の概要

対象用地及び施設の概要は下表のとおりである。

所在地	大阪府門真市中町
庁舎エリア面積	約 3.2ha (中町公園含む)
地域地区	用途地域：第二種住居地域 (※用途地域の見直しを検討) 防火地域：準防火地域 地区計画：防災街区整備地区計画(古川橋駅北地区)
法定建蔽率	60%
法定容積率	200%
斜線規制	道路斜線：A1.25、L20、隣地斜線：A1.25、H20、北側斜線：なし
日影制限	5 時間、3 時間 (測定高 4 m)
既存庁舎の概要	庁舎本館：[建築年] S52 年、[延床面積] 5,278.96 m ² 庁舎別館：[建築年] S46 年、[延床面積] 5,623.44 m ² 庁舎分館：[建築年] H11 年、[延床面積] 349.64 m ² 自動車車庫：[建築年] S43 年、[延床面積] 158.80 m ² 危険物倉庫：[建築年] S43 年、[延床面積] 16.20 m ² 危険物倉庫：[建築年] S53 年、[延床面積] 4.20 m ²
新庁舎規模	検討中
広場規模	約 2.0ha

(2) 土地利用及び新庁舎の配置

庁舎エリアにおける土地利用及び新庁舎配置の考え方については、参考資料 1 及び 2 を参照する。

3 スケジュール

提案の募集は、次のスケジュールによって行うことを想定している。

実施要領の公表	令和 4 年 12 月 12 日 (月)
実施要領に関する質問の受付	令和 4 年 12 月 12 日 (月) から令和 4 年 12 月 19 日 (月)
実施要領に関する質問の回答及び公表	令和 4 年 12 月 23 日 (金)
申込書等の受付	令和 4 年 12 月 26 日 (月) から令和 5 年 1 月 10 日 (火)
意見及び提案書の受付	令和 5 年 1 月 11 日 (水) から令和 5 年 2 月 1 日 (水)
サウンディングの実施	令和 5 年 2 月 6 日 (月) から令和 5 年 2 月 8 日 (水)
実施結果概要の公表	令和 5 年 2 月下旬

4 サウンディングの内容

(1) サウンディングの対象

① サウンディングの参加形態

サウンディングに参加する民間事業者（以下、参加事業者という。）は、以下の形態とする。

- ・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）等をいう。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。）。
- ・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、代表法人を定めること。）。

② 参加事業者の要件

参加事業者は、以下の要件を満たすことを条件とする。

- ・法人等であること（個人での応募はできない。）。
- ・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。
- ・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。
- ・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。
- ・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。
- ・参加申込書提出時点で、門真市建設工事等入札参加停止に関する要綱に基づき入札参加停止の措置を受けていない者
- ・国税及び地方税を滞納していない者

③ その他参加の要件

その他の要件を以下に示す。

- ・申込は1法人等・グループにつき1つとすること。
- ・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提案や、事業主体が明確にされていない提案は受け付けない）。
- ・海外の法人等が参加する場合においても、対話の言語は日本語とすること。

(2) 意見及び提案項目

メインコンセプトである「みんなで描き、みんなでつなぐ、このまちがキャンパスに」の実現に向け、計画・設計と運営が密接に関係した公民連携による実効性の高い事業スキームの導入可能性の検証や、庁舎エリアの整備及び維持管理運営に関する民間事業者が有する技術やノウハウ等を用いたアイデア等を募集する。

具体的なテーマは下記の通りとするが、テーマの選択は任意として、意見や提案を求めるものとする。

テーマ1：運営者のアイデアを計画や設計に生かすための事業スキームや公募条件の設定

テーマ2：仮定としてDO（Design & Operate）方式を導入した場合の課題や事業参画条件

注：DO（Design & Operate）方式：市が資金調達及び施設所有を行い、計画設計と運営を一体的に発注する方式。

テーマ3：庁舎エリアの整備及び維持管理運営に関するアイデア

【アイデア例】

ア 庁舎エリア全体

- ・日常の居場所／屋外の市民活動、イベントの場
- ・市民活動や賑わい活動を支え・育む場
- ・恒常的な賑わいの場
- ・庁舎エリアを利用する市民や地域団体等の育成

イ 市役所

- ・庁舎エリア全体がシームレスに連続できるような市役所低層部のデザイン
- ・チェンジマネジメントとワークプレイス計画

ウ 広場

- ・広場の使い方
- ・非常時において備える防災機能と常時の運用方法

エ 賑わい施設（民間収益施設）

- ・庁舎エリアに賑わいを与える施設の整備
- ・庁舎機能（食堂、売店、貸室等）の庁舎エリアへの拡張方法

オ その他コンセプト実現に向けた内容

5 サウンディングの手続き

(1) 実施要領に関する質問の受付

本要領に記載した内容に関する質問を行う場合は、「別紙1 質問書」に必要事項を記入し、件名を【実施要領等質問】として、電子メールにて提出する。

受付期間：令和4年12月12日（月）から令和4年12月19日（月）

提出先：7. 問い合わせ先のとおり

提出書類：

書類	形式
別紙1 質問書	Word

(2) 実施要領に関する質問の回答及び公表

質問に対する回答は、市ホームページにて一括して公表する。ただし、質問者の特殊な技術、ノウハウ等に関わり、質問者等の権利その他正当な利益を害するおそれがあると考えられるものは、公表しない場合がある。

なお、質問のうち、市が必要であると判断した場合には、直接ヒアリングを行うことがある。

回答及び公表日：令和4年12月23日（金）

(3) サウンディングの参加申し込み

サウンディングの参加を希望する場合は、「別紙2 申込書」に必要事項を記入し、件名を【サウンディング参加申込】として、電子メールにて提出する。

受付期間：令和4年12月26日（月）から令和5年1月10日（火）

提出先：7. 問い合わせ先のとおり

提出書類：

書類	形式	備考
別紙2 申込書	PDF	押印は不要
別紙3 構成法人一覧表	PDF	グループの場合のみ提出
法人の会社案内	PDF	提出は任意（無ければ不要）

(4) 意見及び提案書の提出

サウンディング事項に関する意見及び提案書を、件名を【意見及び提案書の提出】として電子メールにて提出すること。

受付期間：令和5年1月11日（水）から令和5年2月1日（水）

提出先：7. 問い合わせ先のとおり

提出書類：

書類	形式	備考
意見及び提案書	PDF	様式は任意

(5) サウンディング日時及び場所の連絡

参加事業者の担当者あてに、実施日時及び場所を電子メールにて連絡する。具体的な日時は、サウンディングの実施期間において、個別に参加事業者と調整するが、希望に沿えない場合もある。

(6) サウンディングの実施

意見及び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関する対話を行うことを目的にサウンディングを実施する。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予定である。また、サウンディング期間終了後に、必要に応じて追加のサウンディングやアンケート等を実施することがある。

実施期間：令和5年2月6日（月）から令和5年2月8日（水）

所要時間：1時間程度

(7) 実施結果概要の公表

サウンディングの実施結果については、概要をホームページで公表する。

事前に、参加事業者に対する公表内容の確認を行うとともに、参加事業者の名称は公表しない。

6 留意事項

(1) 意見、提案内容及びサウンディングの内容に係る知的財産の取り扱いについて

意見、提案内容及びサウンディングの内容については、参加事業者の個別の知見・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、以下の通り取り扱う。

- ・意見及び提案書に係る著作権等は、参加事業者に帰属するものとする。また、サウンディングの内容についても、これに準拠するものとして取り扱う。
- ・参加事業者から提出された資料等については、門真市情報公開条例（平成12年7月1日）の対象となり、同条例第6条各号に規定する事項（不開示情報）を除き、開示される場合がある。開示、不開示の決定にあたっては、事前に参加事業者へ内容の確認を行う。
- ・提出書類は、返却しない。なお、門真市文書管理規程（平成元年門真市訓令第3号）に基づき保存し、保存期間が満了後に廃棄する。

(2) 本市によるサウンディング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する。

(3) 費用負担

サウンディングへの参加に要する費用は、全て参加事業者の負担とする。

(4) 参加事業者の取り扱い

サウンディングへの参加実績は、事業者公募等における評価の対象としない。

7 問い合わせ先

門真市まちづくり部庁舎エリア整備課

住所：〒571-8585 大阪府門真市中町1番1号

電話：06-6902-6379

FAX：tos06@city.kadoma.osaka.jp

担当：真治、福壽、里