

泉北竹城台一丁の土地等公募に向けたサウンディング型市場調査の 対話結果概要の公表について

1. サウンディング実施の経緯

泉北竹城台一丁（以下「当団地」といいます。）については、安全で良好な市街地の形成を目指して平成28年度から建替事業を進めており、同時に地域の特性に応じた新たな機能を導入するための土地（以下「整備敷地」といいます。）を生み出す予定です。

こうした状況において、①整備敷地、②建替後建築物の区画の一部、③建替後土地共用部（屋外）の一部（以下「対象土地等」といいます。）の一体的な利活用による団地の魅力向上実現に向けて、民間事業者のみなさまの発想による多様な提案を「対話」を通じてお聞きし、市場性の有無、実現可能性、整備後の施設の運営手法等を当機構が把握した上で将来における公募条件を策定するため、「泉北竹城台一丁の土地等公募に向けたサウンディング型市場調査」を行いました。

（対象土地等）

| | |
|------------|---|
| 所在地 | 大阪府堺市南区竹城台一丁2番他 |
| 土地・延床面積 | 物件1：泉北竹城台一丁後工区における整備敷地① 約7,000㎡ 物件2：同整備敷地② 約2,000㎡ 物件3：同賃貸施設区画及び小規模居室賃貸区画 約400㎡ 物件4：同土地共用部分（屋外）の一部 約3,000㎡ |
| 土地建物の権利状況 | 独立行政法人都市再生機構が所有 |
| 都市計画等による制限 | 商業地域（建ぺい率80%、容積率400%） |
| 引き渡し時の状況等 | 物件1及び物件2：更地 物件3及び物件4：独立行政法人都市再生機構が管理 |
| 契約形態（予定） | 物件1：土地賃貸借契約 物件2：土地賃貸借契約 物件3：建物賃貸借契約（但し、サブリース契約に限る。） 物件4：管理協定 |

※詳細別紙参照

2. サウンディングの実施スケジュール

| | |
|------------------------|------------------|
| 令和4年9月12日（月） | サウンディング実施要領の公表 |
| 令和4年10月3日（月）～10月5日（水） | 現地見学会・個別事前説明会の開催 |
| 令和4年10月27日（木）～11月8日（火） | 対話の実施 |
| 令和4年12月19日（月） | 結果概要の公表 |

3. サウンディングの参加者

対話参加者数 8者

（主な業種）開発、建設、介護福祉、コンサルタント

4. 対話結果の概要

対象土地等の一体的な利活用による「団地の魅力向上」の実現に向けた事業の提案について、参加者に当機構が想定する「後工区魅力創造空間イメージ及び管理運営形態等想定図」を提示し、対話を行いました。

参加者からいただいたご意見等の概要は以下のとおりです。

一体的な利活用に関すること

- ・ 物件3、4も含めて一体的に利活用して収益性が確保できるかは物件1、2の価格次第。
- ・ 一体的利活用実現のため、土地公募の際には価格だけでなく技術提案内容も評価する方法等も含めて、幅広く柔軟に検討してもらいたい。
- ・ 物件1、2は検討できるが、物件3、4については自社にノウハウがなく検討できない。
- ・ 当社単体ではなく他社と共同してチームで取り組みたいと考えている。

物件1に関すること

- ・ ご提案のあった用途：福祉施設（児童、障がい者）、カフェ、物販（スーパー、ホームセンター、カー用品、ディスカウントストア、コンビニエンスストア）、集合住宅（単体または商業複合、分譲または定期借地権付）
- ・ 若者に支持されるような施設を誘致したい。
- ・ 比較的近傍から定期的に来訪できるような施設としたい。
- ・ カフェを誘致するなら池のほとりにデッキを設けライトアップする等魅力付けしたい。
- ・ 前面に広がる丑池の景観だけでなく、池の水面も活用したい。
- ・ カフェ単体では採算上難しい。集合住宅の一部にカフェを組み込むのはあり得る。
- ・ ノウハウを補完するため他の事業者とパートナーを組むことを考えている。
- ・ 土地購入を希望。
- ・ 借地期間は物販、飲食ともに20～30年が望ましい。物件2と契約を切り分けて欲しい。
- ・ 道路からのアクセスを考えると一定の造成が必要。役割分担も検討して欲しい。

物件2に関すること

- ・ ご提案のあった用途：福祉施設（地域包括支援センター等）、フィットネスクラブ（飲食店併設）、クリニック施設、コンビニエンスストア、コインランドリー、集合住宅（単体または商業複合、分譲または定期借地権付、高齢者向け、企業向け賃貸）
- ・ 介護保険法改正に向けてこの地域で必要とされる施設を検討したい。
- ・ 障がい者の就労支援を通じて地域貢献できるような商業施設を誘致したい。
- ・ 借地期間は20～30年を希望。
- ・ 土地購入を希望。
- ・ 2面接道の角地であり立地としては魅力的。
- ・ 道路からのアクセスを考えると一定の造成が必要。役割分担も検討して欲しい。
- ・ ピロティ形式にして2階部分で道路とアクセスするようにもできる。
- ・ 物件4との一体的利用を実現するために予めコンセプト（世界観）の統一が必要。
- ・ UR賃貸住宅居住者用の駐車場の一部を商業施設利用者向けに貸与検討して欲しい。

物件 3 に関すること

(賃貸施設区画について)

- ・立地的に団地外からの視認性が悪く団地内居住者を対象とした事業となるため、採算上厳しい。
- ・柔軟性を持たせるため施設規模の見直しを希望（4分割した区画を1区画へ統合）。
- ・サブリース方式は、好立地で集客力が特に強いところでないと成立は難しい。

(小規模居室賃貸区画について)

- ・スケジュールが建替事業と並行しており、団地内の居住者がどの程度利用するかといった需要見通しが立たないため、参入判断ができない。
- ・床面積が小さく、借りる人のイメージができない。
- ・月単位ではなく、共用施設として時間単位での契約の方が需要があるのではないかと考える。
- ・自社に取り扱い実績がなく検討は難しい。
- ・居室以外の用途を提案（トランクルーム、コインランドリー、大型バイク駐車場）

物件 4 に関すること

- ・立地を考えると、ParkPFI で管理費を捻出できるまでの利益を上げるのは厳しいと思われるが、物件 1～2 である収益次第で検討の余地がある。
- ・管理業務として UR から受託するのであれば可能性はあるかも知れない。
- ・契約形態等気になるところはあるが協力したい。
- ・若年層がこの土地、この地域に興味を持ってもらえるような、訴求力あるイベントを物件 4 で企画すべきと考える。
- ・自社のノウハウを発揮できる事業環境ではないため参画できない。

5. 対話結果を踏まえた今後の方針

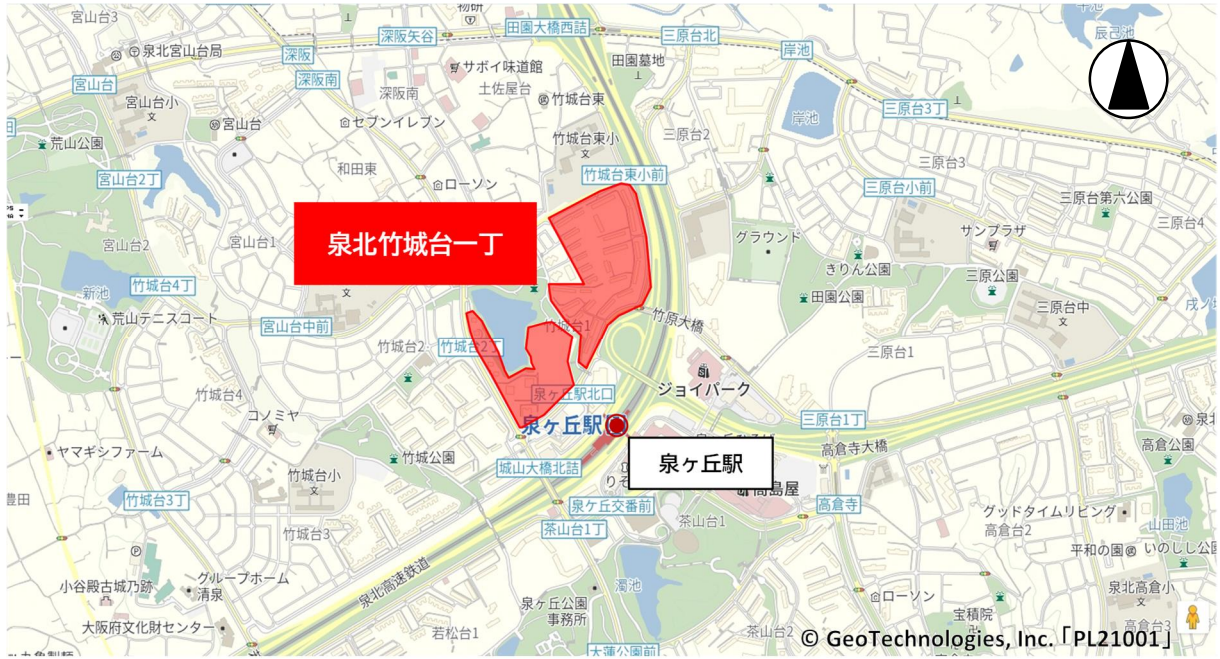
今回の対話により、事業者のみなさまから様々なご意見、ご提案をいただきました。

これらの貴重なご意見等を参考とし、将来の公募に向け条件の整理、検討を進めてまいります。

以 上

別紙

■団地位置図



■物件位置図

