

## 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 実施要領

### 1. サウンディングの目的

独立行政法人都市再生機構（以下「当機構」といいます。）は、地方公共団体や民間事業者等との協力及び適切な役割分担の下、居住環境の向上や都市機能の増進を図るための市街地の整備改善に積極的に取り組んでいます。

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。

今回行う「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」（以下「本調査」といいます。）は、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ついて、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ことにより、対象土地等の一体的な利活用による団地の魅力向上を実現することを目的として行うものです。

### 2. 対象土地・施設の概要

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

### 3. スケジュール

実施要領の公表	令和4年9月12日（月）
現地見学会・個別事前説明会の参加申込期限	令和4年9月26日（月）
現地見学会・個別事前説明会の開催	令和4年10月3日（月）、10月4日（火）、10月5日（水）
対話参加申込期限	令和4年10月21日（金）
対話実施日時及び場所の連絡	～令和4年10月24日（月）
対話の実施	令和4年10月26日（水）～11月8日（火）
実施結果概要の公表	令和4年11月9日（水）以降

#### 4. サウンディングの内容

##### (1) サウンディングの対象

事業の実施主体となる意向を有する法人又は法人のグループで以下の全ての条件を備えている者としてします。共同企業体（以下「JV」といいます。）による申込みは、一切の権利及び義務について各構成員企業が連帯して責任を負える場合に限りします。

- ① 申込受付最終日（令和4年10月21日（金））から起算して2年前の日以降において、次に掲げる者のいずれにも該当していないこと。これを代理人、支配人その他の使用人として使用する者についても同様とします。
  - (イ) 当機構との契約の履行にあたり、故意に履行を粗雑にし、又は契約の目的物の品質若しくは数量に関して不正の行為をした者
  - (ロ) 当機構が執行した競争入札において、当機構の公正な競争の執行を妨げた者又は公正な価格を害し、若しくは不正の利益を得るために連合した者
  - (ハ) 当機構と落札者が契約を結ぶこと又は契約者が契約を履行することを妨げた者
  - (ニ) 当機構の監督又は検査の実施に当たり職員の執行を妨げた者
  - (ホ) 当機構との契約において、正当な理由なく契約を履行しなかった者
  - (ヘ) (イ)から(ホ)までに該当する事実があった後2年を契約しない者を、契約の履行に当たり代理人、支配人その他の使用人として使用した者
- ② 次の条件を満たす者であること。
  - (イ) 会社更生法（平成14年法律第154号）、破産法（平成16年法律第75号）又は民事再生法（平成11年法律第225号）の適用を受けていない者で、かつ、会社法（平成17年法律第86号）による特別清算を行っていない者であること。ただし、会社更生法に基づく更生計画の認可を受けている者又は民事再生法に基づく再生計画の認可を受けている者においては、申込みを認める場合がありますので、事前にご相談ください。
  - (ロ) 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）に規定する暴力団又は暴力団の構成員である個人若しくは当該個人が加入する法人等、事業者として当機構が適当でないと認めるものではないこと。
  - (ハ) 不法な行為を行い、又は行う恐れのある団体若しくは法人又はこれらの団体や法人に属する者で組織される団体若しくは法人で、申込者として当機構が適当でないと認める者でないこと。
  - (ニ) JVの場合は、全ての構成員が上記の条件を備えていること。

##### (2) サウンディングの項目

当機構が想定する別添2「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」（注）を参考に、以下について対話によるサウンディングを行います。

##### 【サウンディング項目】

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（自由に提案してください。）

- ・実施する事業の内容、整備する施設の内容等に関する提案
  - ・事業方式（所有形態、管理・運営方法等）に関する提案
  - ・事業の対象範囲、事業期間等の諸条件に関する提案
  - ・当機構から示された条件による事業化が困難な場合、その他の活用提案
  - ・その他、事業実施にあたって配慮してほしい事項
- （※原則として物件1から4を一体的に利活用する提案を求めますが、これに依り難い場合については、その旨対話の場でご説明ください）

（注） 別添2は5（1）の個別事前説明会の会場で説明に先立ち書面でお渡しします。

## 5. サウンディングの手続き

### (1) 現地見学会・個別事前説明会の開催

概要等について、サウンディングへの参加を希望する事業者向けの現地見学会・個別事前説明会（以下、「現地見学会等」といいます。）を実施します。

参加を希望される方は、期日までに下記申込先へ、参加者の氏名、所属企業部署名（又は所属団体名）、電話番号を明記の上、電子メールにて御連絡ください。なお、件名には【現地見学会等参加申込】としてください。

#### ① 申込受付期間

令和4年9月12日(月)～令和4年9月26日(月)

#### ② 申込先

(8. 問い合わせ先のとおり)

#### ③ 現地見学会等開催日及び集合場所

日 時：令和4年10月3日(月)、10月4日(火)、10月5日(水)

場 所：泉北泉ヶ丘駅前団地1階(旧泉北住まいセンター会議室)

〒536-8550 大阪府堺市南区竹城台1-1

### (2) 現地見学会等の日時及び場所の連絡

現地見学会等への参加申込をいただいたグループの担当者あてに、実施日時及び場所を電子メールにて御連絡します。希望に沿えない場合もありますので、予め御了承ください。

### (3) 対話の参加申し込み

対話の参加を希望する場合は、別紙のエントリーシートに必要事項を記入し、件名を【対話参加申込】として、申込先へ電子メールにて御提出ください。

#### ① 申込受付期間

令和4年9月12日(月)～令和4年10月21日(金)

#### ② 申込先

(8. 問い合わせ先のとおり)

### (4) 対話の日時及び場所の連絡

対話への参加申込をいただいたグループの担当者あてに、実施日時及び場所を電子メールにて御連絡します。希望に沿えない場合もありますので、予め御了承ください。

### (5) 対話の実施

#### ① 実施期間

令和4年10月26日(水)～令和4年11月8日(火) 午前10時～午後5時

#### ② 所要時間

30分～1時間程度

#### ③ 場所

独立行政法人都市再生機構西日本支社2階 206会議室

〒536-8550 大阪府大阪市城東区森之宮1-6-85

#### ④ その他

対話は参加事業者のアイデア及びノウハウの保護のため個別に行います。

対話の実施に際して、説明用資料の使用を希望する場合は、当機構への提出用として3部を当日ご持参ください。

## (6) サウンディング結果の公表

サウンディングの実施結果について、概要の公表を予定しています。なお、参加事業者の名称は公表しません。また、参加事業者のノウハウに配慮し、公表にあたっては、事前に参加事業者へ内容の確認を行います。

## 6. 留意事項

### (1) 参加事業者の取り扱い

サウンディングへの参加実績は、土地等公募における評価の対象とはなりません。

### (2) 費用負担

サウンディングへの参加に要する費用は、参加事業者の負担とします。

### (3) 追加対話への協力等

本サウンディングの実施後は、参加事業者からの提案、意見等を踏まえて公募条件を再検討※し、条件が整った段階で土地等公募を行う予定としています。

このため、本サウンディング終了後も、必要に応じて追加の対話（文書照会含む）やアンケート等を実施させていただくことがあります。その際には御協力をお願いいたします。

（※公募条件の再検討は、参加事業者から寄せられた提案、意見等を参考に当機構の判断で行うものであり、提案、意見等が公募条件に反映されない場合もありますので、予めご了承ください。）

### (4) 秘密の保持について

サウンディングへの参加事業者は、このサウンディングの過程で知り得た情報を他人に漏らすことはできません。

## 7. 別添及び別紙

別添1：団地位置図及び物件位置図（別途説明会場で詳細図を配布）

別添2：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（説明会場で配布）

別紙1：現地見学会及び個別事前説明会申込書※

別紙2：対話エントリーシート※

※Microsoft Word形式のファイルが必要な場合は、8. 問い合わせ先までご連絡ください。

## 8. 問い合わせ先

質問等がある場合は下記の連絡先までお問い合わせください。

[事務局]

〒536-8550 大阪市城東区森之宮一丁目6番85号

独立行政法人都市再生機構 西日本支社

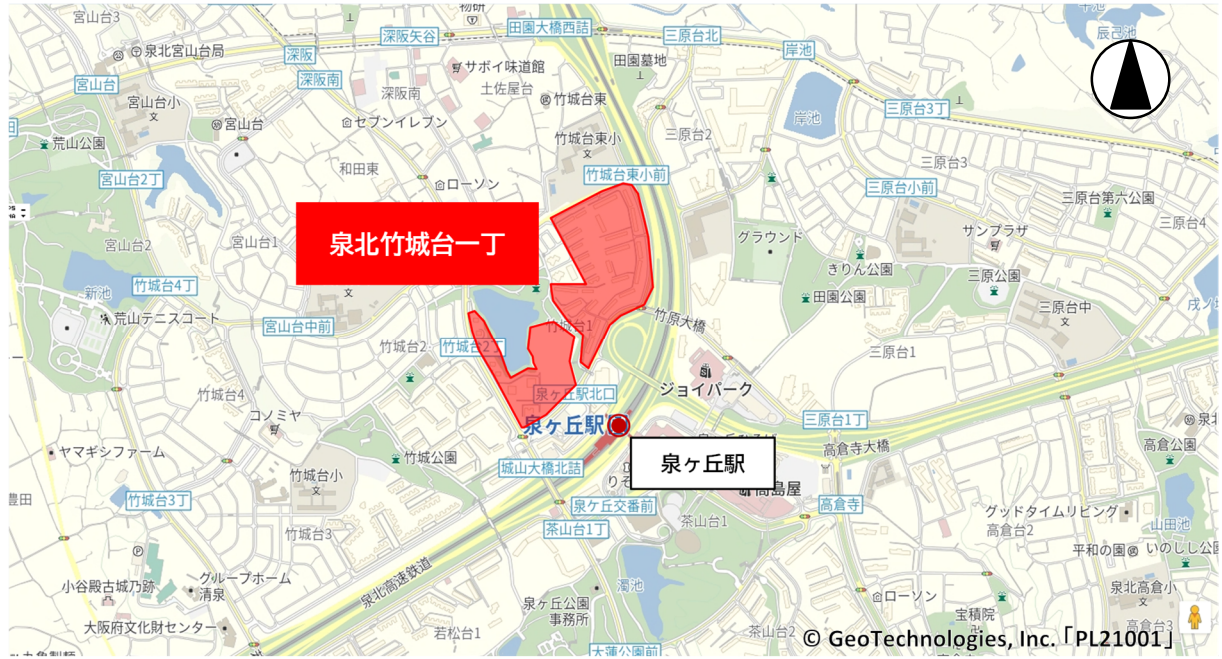
ストック事業推進部 事業第2課（4階）

Tel 06-6969-9821 石黒、柴尾

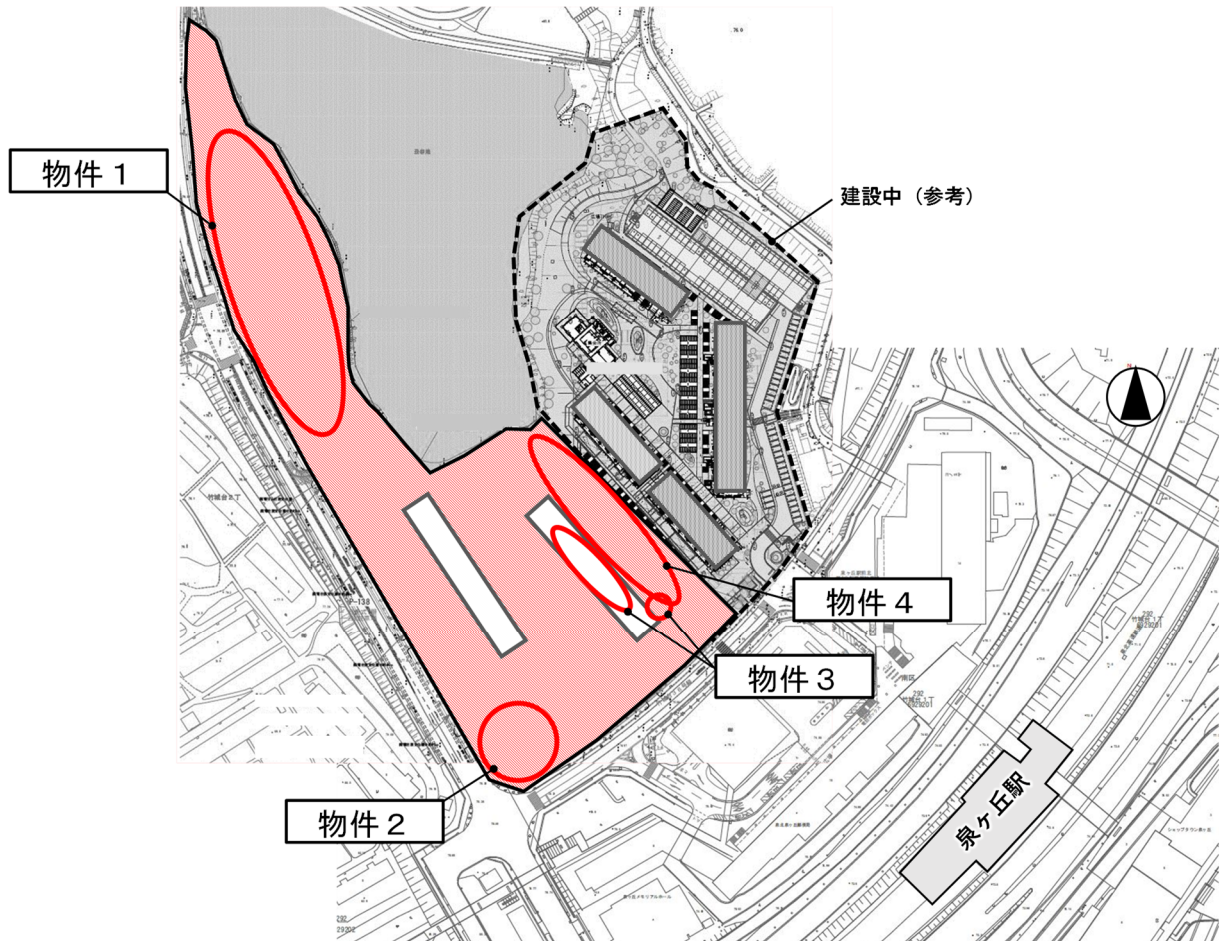
email t-ishiguro@ur-net.go.jp、shibao@ur-net.go.jp

# 別添 1

## ■団地位置図



## ■物件位置図



**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」  
現地見学会及び個別事前説明会申込書**

1	法人名					
	所在地					
	(グループの場合) 構成法人名					
	サウンディング 担当者	氏名				
所属企業・ 部署名						
E-mail						
Tel						
2	希望日を記入し、時間帯をチェックしてください。 (希望は必ず3日程分記入してください。)					
	月 日 ( )	<input type="checkbox"/> 10~12時	<input type="checkbox"/> 13~15時	<input type="checkbox"/> 15時30分~17時30分	<input type="checkbox"/> 何時でもよい	
	月 日 ( )	<input type="checkbox"/> 10~12時	<input type="checkbox"/> 13~15時	<input type="checkbox"/> 15時30分~17時30分	<input type="checkbox"/> 何時でもよい	
	月 日 ( )	<input type="checkbox"/> 10~12時	<input type="checkbox"/> 13~15時	<input type="checkbox"/> 15時30分~17時30分	<input type="checkbox"/> 何時でもよい	
3	参加予定者氏名		所属法人名・部署・役職			
	事前説明会					
	現場見学会					

- ※ 申込書受領後、調整の上、実施日時及び場所を電子メールにて御連絡します。(都合により希望に添えない場合もありますので、予め御了承ください。)
- ※ 出席する人数は、それぞれ1グループにつき3名以内としてください。(両説明会に同一の方が参加される場合は3の「事前説明会」の欄に必要事項を記入してください。)
- ※ 当日の所要時間は、説明会を約1時間、現場見学を約1時間の予定としています。

**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」  
対話エントリーシート**

1	法人名				
	所在地				
	(グループの場合) 構成法人名				
	対話担当者	氏名			
	所属企業・ 部署名				
	E-mail				
	Tel				
2	対話の希望日を記入し、時間帯をチェックしてください。 (希望日は必ず3日程分記入してください。)				
	月 日 ( )	<input type="checkbox"/> 10~12時	<input type="checkbox"/> 13~15時	<input type="checkbox"/> 15時30分~17時30分	<input type="checkbox"/> 何時でもよい
	月 日 ( )	<input type="checkbox"/> 10~12時	<input type="checkbox"/> 13~15時	<input type="checkbox"/> 15時30分~17時30分	<input type="checkbox"/> 何時でもよい
	月 日 ( )	<input type="checkbox"/> 10~12時	<input type="checkbox"/> 13~15時	<input type="checkbox"/> 15時30分~17時30分	<input type="checkbox"/> 何時でもよい
3	対話 参加予定者氏名	所属法人名・部署・役職			

- ※ 対話の実施期間は、令和4年10月26日(水)~11月8日(火)の午前10時~午後5時30分(終了時刻)とします。(土曜・日曜・祝日を除く)  
参加希望日及び時間帯を実施期間内で3か所記入してください。
- ※ エントリーシート受領後、調整の上、実施日時及び場所を電子メールにて御連絡します。  
(都合により希望に添えない場合もありますので、予め御了承ください。)
- ※ 対話に出席する人数は、1グループにつき3名以内としてください。