

北千里小学校跡地等の利活用に伴うサウンディング型市場調査実施要領

1 調査の背景・目的

現在、本市の北千里小学校跡地及び北千里保育園跡地におきまして、南東側では本市が複合施設（公民館、図書館及び児童センター）の整備を進めており、南西側では公募により選定された事業者が保育所及び高齢福祉施設の整備を進めています。一方、残る北東側（以下「調査対象地」という。）につきましても、それらの施設との連携や相乗効果が期待されるような公有地の利活用となるよう、民間事業者の参画の可能性について検討をしています。

このようなことから、民間事業者の皆様との対話を通じ、幅広くアイデアやご意見等をいただきながら、調査対象地についての利活用方針を作成することを目的とし、本件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。

2 調査対象地の概要



所在地：吹田市古江台3丁目119番256

北千里小学校跡地及び北千里保育園跡地の各一部

土地面積：約 6,500 m²（うち通路・法面部分を除く平面部の面積約 3,200 m²）

用途地域：第1種中高層住居専用地域

高度地区：25m第三種高度地区

建ぺい率：60%

容積率：200%

現況：更地（法面部の最大高低差約10m）

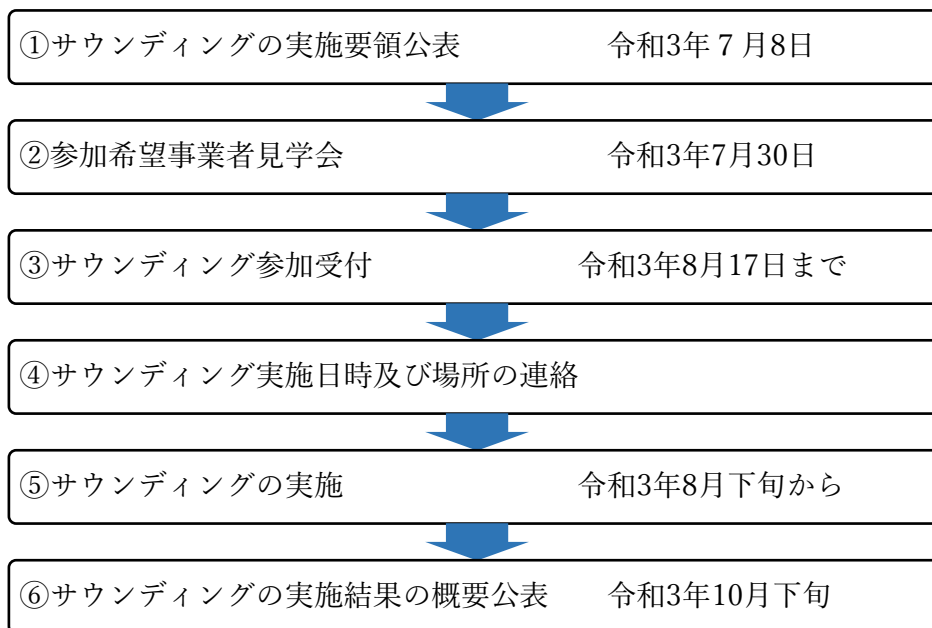
アクセス：阪急北千里駅徒歩5分

想定動線：別紙「参考平面図」参照

その他：・調査対象地は借地を想定

・令和4年7月末(予定)まで複合施設整備の工事ヤードとして使用

3 サウンディングの流れ



① サウンディングの実施要領公表

実施要領等を吹田市資産経営室ホームページで公表し、サウンディングにご参加いただける事業者を募集します。

<https://www.city.suita.osaka.jp/home/soshiki/div-toshikeikaku/shisankeiei/original/kitasenri-rikatuyou.html>

② 参加希望事業者現地見学会(事前申込制)

サウンディングへの参加を希望される事業者向けの現地見学会を開催します。

現地見学会日時：令和3年7月30日(金) 午前10時開始

場所：吹田市古江台3丁目119番256

北千里小学校跡地及び北千里保育園跡地の各一部

現地見学会への参加は事前申込制とします。参加を希望される場合は、令和3年7月27日(火)午後5時までに、法人名、参加者氏名、所属部署名、Eメールアドレス、電話番号を明記の上、参加希望の旨を、下記連絡先Eメールアドレス宛にお送りください。なお、件名は【現地見学会参加申込】としてください。申込者には見学会当日集合場所等について後日連絡させていただきます。

連絡先(資産経営室)：kentiku@city.suita.osaka.jp

③ サウンディングの参加受付(エントリーシートによる申し込み)

参加を希望される場合は、別紙エントリーシートに必要事項を記入し、令和3年8月17日(火)午後5時までに、下記連絡先Eメールアドレス宛に参加申し込みを行ってください。件名は【サウンディング参加申込】としてください。

サウンディング実施期間は、令和3年8月27日(金)～令和3年9月30日(木)午前10時～午後5時を予定しています。対話希望日を実施期間内で3つ記入してください。原則、ご参加いただく事業者の事務所等にお伺いさせていただきます。

連絡先（資産経営室）：kentiku@city.suita.osaka.jp

④ サウンディングの実施日時等の連絡

エントリーシート受領後、実施日時等について、個別に調整させていただきます。

⑤ サウンディングの実施

エントリーシートを提出いただいた事業者との間で、30～60分を目安に対話を実施します。対話では資料の提出は任意としますが、ご用意いただける場合は、対話時にご提出をお願いします(必要部数等につきましては、調整させていただきます)。

なお、対話につきましては、本市担当職員同席のもと、サウンディング委託事業者が実施します。

⑥ サウンディングの実施結果の概要公表

サウンディングの実施結果については、参加者の数、対話の一部について概要を公表します。また、参加事業者のノウハウ等に配慮し、公表にあたっては、事前に参加事業者に内容の確認をさせていただきます。

4 サウンディングの内容

(1)参加対象者

サウンディング参加事業者は、土地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。

ただし、次のいずれかに該当する場合を除きます。

- ・ 地方自治法施行令第167条の4の規定に該当する者
- ・ 会社更生法及び民事再生法に基づく更生・再生手続き中の者
- ・ 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第2条第2号に規定する暴力団又は吹田市暴力団の排除等に関する条例に該当する者

(2)提案を求める主な内容

「2 調査対象地の概要」、下記「まちづくりの視点」を踏まえた立地評価・参入意向及び今後の土地利活用の参考とするための具体的な事業展開の内容について、アイデアやご意見をお願いします。お聞きしたい内容は以下のとおりです。

- ・ 導入機能や規模について
- ・ 事業スキーム、運営方法について
- ・ 資金計画(収益性・地代等のイメージ)について
- ・ 地域コミュニティ活性化のアイデアについて

- ・事業実施にあたっての課題について
- ・必要な事業期間のイメージについて

【まちづくりの視点】

- ① 千里ニュータウン内の公共公益施設の立地するゾーンにふさわしい土地利用
 - ・周辺の公共施設と連携が図れる施設の誘導
 - ・賑わいを創出するなど周辺の公共公益施設と相乗効果をもたらす施設の誘導
- ② 周辺の施設との調和・連携した土地利用
 - ・周辺施設や駅前空間との歩行者動線の連携
 - ・周辺施設の規模等との調和
 - ・周辺施設の景観面での調和
- ③ 駅前再整備の進捗を見据えた土地利用
 - ・事業の進捗に柔軟に対応できる施設の誘導
 - ・駅前商業ゾーンとのすみ分けを意識した施設の誘導

※「まちづくりの視点」は周辺の現況から想定する土地利用のイメージです。

5 その他留意事項

(1)参加事業者の取り扱い

- ・サウンディングは、参加事業者のアイデア及びノウハウの保護のため個別に行います。
- ・参加事業者の名称は公表しません。
- ・サウンディングは、あくまでも調査対象地の民間事業者による利活用の可能性を検証するものであり、現段階では事業者公募の実施は未定である点にご留意ください。
- ・調査対象地に関する事業者公募が実施される場合、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。

(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

サウンディング終了後も、必要に応じて追加の対話やアンケート等を実施させていただくことがあります。その際にはご協力をお願いします。

6 別紙・参考資料

- ・参考平面図
- ・調査対象地の周辺施設等の状況について
- ・エントリーシート様式

7 問い合わせ先

質問等がある場合は、下記連絡先までお問い合わせください。

吹田市都市計画部資産経営室 担当 檀野、隅田

電話：06-6384-1914

Eメール：kentiku@city.suita.osaka.jp