

協和町・大仙西町住宅建替事業に伴う民間活用用地
サウンディング型市場調査実施要領

1. 調査の趣旨

協和町・大仙西町住宅は、堺市堺区の中心市街地である堺東駅より南西へ約 2kmに位置する市営住宅です。

同住宅は、「住宅地区改良法(昭和 35 年 5 月 17 日 法律第 84 号)」に基づく改良地区の指定を受けた地区に建設された改良住宅であり、平成 8 年度までに 76 棟、管理戸数 2,218 戸を整備したものです。

現在、同住宅は「堺市営住宅長寿命化計画」に基づく建替事業を実施しており、建替事業完了時には管理戸数が約 600 戸減少し、総管理戸数が 1,600 戸程度になる見込みとなっており、同校区世帯数の大部分を形成していること、同校区の高齢化率が堺区内で最も高く、年少人口や生産年齢人口の割合が低いことから、人口減少・高齢化が同校区における大きな課題となっています。

この建替事業により創出される余剰地は民間活用用地として位置付けています。大仙西校区の将来像を示す指針として策定した「大仙西校区まちづくりランドデザイン(平成 24 年度策定(令和 7 年改訂))」(以下、「ランドデザイン」とする。)では、地域のニーズを踏まえた多様な住宅供給などを通じて、大仙西校区を含む地域全体の活性化を図るため売却を含めた利活用の検討を進めています。

ランドデザインがめざす、全ての人々が「住みたい」と思える安全・安心な地域形成を図るためには、都市機能の充実、住環境の整備など、生活の質的向上につながる、民間活用用地の利活用が必要です。

本調査では、民間活用用地の利活用に当たり、活用ニーズや方法、条件、さらには地域の活性化につながるアイデア等について、幅広く意見を伺うため、直接対話による意見交換(サウンディング型市場調査)を実施します。

2. 調査対象地の概要

所在地	堺市堺区協和町 5 丁 481 番地 1 ほか一筆
交通	南海高野線「堺東駅」約 2,000m 南海バス「旭ヶ丘北町」約 200m
敷地面積	約 20,300 m ²
用途地域	第一種中高層住居専用地域(一部 近隣商業地域)
建ぺい率/容積率	60%/200%(80%/300%)



3. 当該事業の位置づけ及び関連計画等の概要

- (1)堺市営住宅長寿命化計画
- (2)大仙西校区まちづくりランドデザイン(令和 7 年版)
- (3)民間活用用地の基本情報(補足説明資料)

4. 調査スケジュール

内容	日程
調査実施の公表	令和 8 年 1 月 30 日(金曜)
現地見学会参加の受付期間	令和 8 年 1 月 30 日(金曜) ~ 2 月 6 日(金曜) 午後 5 時まで
現地見学会の実施日	令和 8 年 2 月 10 日(火曜) ~ 2 月 13 日(金曜)
質問の受付期間	令和 8 年 1 月 30 日(金曜) ~ 2 月 20 日(金曜) 午後 5 時まで
質問への回答	令和 8 年 2 月 26 日(木曜)(予定)
対話への参加申込期間	令和 8 年 1 月 30 日(金曜) ~ 3 月 6 日(金曜) 午後 5 時まで
ヒアリングシート等の事前提出	対話実施日の 5 開庁日前(土日祝日を除く)まで
対話の実施	令和 8 年 3 月 16 日(月曜) ~ 3 月 23 日(月曜)
対話結果の概要の公表	令和 8 年 5 月~6 月頃

5. 対話の内容

(1)対話の対象者

協和町・大仙西町住宅建替事業により創出される民間活用用地の利活用への参画意欲があり、実施主体者となる意向を有する法人又は法人のグループとします。ただし、以下のいずれかに該当する場合は参加を認めません。

- ①堺市暴力団排除条例(平成 24 年 6 月 22 日堺市条例第 35 号)第 2 条第 1 号から第 3 号の規定に該当する者及び同規定に掲げる者から委託を受けた者や関係団体

- ②堺市契約関係暴力団排除措置要綱第 5 条第 2 号に規定する大阪府警本部から暴力団員又は暴力団密接関係者に該当する旨の通報等(改正前の堺市暴力団等排除措置要綱に規定する通報等を含む。)を受けた当該通報等に係る者
 - ③無差別大量殺人行為を行った団体の規制に関する法律(平成 11 年法律第 147 号)第 8 条第 2 項第 1 号の処分を受けている団体若しくはその代表者、主宰者その他の構成員又は当該構成員を含む団体
- その他、公序良俗に反すると判断される場合には、参加を受け付けない場合があります。

(2)ご意見いただきたい主な内容

本調査でご意見いただきたい主な内容は以下のとおりです。詳細は別添の「ヒアリングシート(様式 3)」にて示すとおりです。

- ①当事業への関心・参画意向
- ②事業推進体制
- ③対象地に対するアイデア
- ④対象地に対する意見
- ⑤その他

(3)対話の進め方

(2)の内容について、ヒアリングシートをもとに質問をさせていただき、意見交換を行います。なお、内容によっては対話の進め方を変更する場合があります。また、時間は 1 グループ当たり 1 時間程度を想定しています。

6. 現地見学会について

現地見学を希望される方は以下のとおり参加を申し込んでください。

本調査の敷地、建物については市営住宅として現に使用しており、現地見学は必要最少人数(1 グループ 3 名まで)で公共的な空間からのものに限定します。なお、敷地南側の解体工事中の敷地内には立ち入ることができません。あらかじめご了承の上、参加してください。

また、現地に関する情報は、3.(3)「民間活用用地の基本情報(補足説明資料)」に記載しておりますので、見学会については個別対話の参加条件ではありません。

①現地見学会参加の受付期間

令和 8 年 1 月 30 日(金曜) ~ 令和 8 年 2 月 6 日(金曜)午後 5 時まで

②現地見学会の実施日

令和 8 年 2 月 10 日(火曜) ~ 令和 8 年 2 月 13 日(金曜)

③参加希望連絡先及び提出先

「10. 連絡先及び提出先」に記載されているメールアドレス宛に電子メールにてお申し込みください。メールを送る際に、メールの件名を「協和町・大仙西町住宅建替事業に伴う民間活用用地 現地見学会」とし、メール本文に担当者及び連絡先、参加予定人数(最大 3 名まで)を記載してください。

電子メール送信後は、連絡先記載の電話番号宛に電話連絡し到達確認をしてください。

④現地見学会での留意事項

入居者等プライバシー保護の観点から、現地見学会での写真撮影は禁止いたします。
また、現地見学会に参加された際に、本調査に関して質問されてもお答えできません。
必ず質問期間中に、後述の方法にて質問してください。

7. サウンディングの手続について

(1)対話に先立つ質問

本調査に関する質問等は以下の通り受付を行います。なお、質問及び回答は本市ホームページ上にて公表を行いますが、その際に質問者の名称等は非公表とします。

①質問の受付期間

令和 8 年 1 月 30 日(金曜) ~ 令和 8 年 2 月 20 日(金曜)

②質問への回答時期

令和 8 年 2 月 26 日(木曜)(予定)

③質問の送付先

「10. 連絡先及び提出先」に記載されているメールアドレスあてに電子メールにて送付してください。電子メール送信後は、電話で到達確認をしてください。

④質問送付時の記載事項(様式 1)

メール件名は「協和町・大仙西町住宅建替事業に伴う民間活用用地 質問」とし、「10. 連絡先及び提出先」に記載されているメールアドレスあてに電子メールにてお送りください。電子メール送信後は、電話で到達確認をしてください。

また、必要に応じて追加、補足資料等を送付していただいてもかまいません。

なお、送付に際しては「9. メール送付時の注意事項」をよく読み、送付してください。
また、現地見学会に参加された際に、現地で質問されてもお答えできません。必ず質問期間中に、上記記載の方法にてお送りください。

(2)対話の参加について

①サウンディング調査の参加申込み

様式 2 のサウンディング参加申込書に必要事項を記入し、件名を「協和町・大仙西町住宅建替事業に伴う民間活用用地 参加申込」とし、「10. 連絡先及び提出先」に記載されているメールアドレスあてに電子メールにて送付してください。電子メール送信後は、電話で到達確認をしてください。

②申込受付期間

令和 8 年 1 月 30 日(金曜) ~ 令和 8 年 3 月 6 日(金曜)午後 5 時まで

③事前ヒアリングシート等の提出(様式 3)

件名を「協和町・大仙西町住宅建替事業に伴う民間活用用地 ヒアリングシート」とし、電子メールにて、別途お知らせする対話の実施日の 5 開庁日前までにお送りください。

また、必要に応じて追加、補足資料等を送付していただいてもかまいません。

なお、送付に際しては「9. メール送付時の注意事項」をよく読み、送付してください。

④対話の実施日時・場所

日程:令和 8 年 3 月 16 日(月曜) ~ 令和 8 年 3 月 23 日(月曜)

場所:堺市役所の会議室

参加申込みをいただいたご担当者様あてに、具体的な日時、場所を電子メールにて令和 8 年 3 月 6 日(金曜)以降、順番にご連絡します。希望に添えない場合もありますので、あらかじめご了承ください。

⑤その他

対話は、参加事業者の知的財産保護の観点から、個別に実施します。なお、事前に提出いただいた資料について、本市側の必要部数は本市で印刷いたします。

(3)実施結果の公表

対話の実施結果については、参加事業者の営業情報等の保護に配慮し、事業者に確認の上、令和 8 年 5 月~6 月頃に本市ホームページで公表します。その際、参加事業者の名称等は非公表とします。

8. 留意事項

(1) 参加事業者の扱い

当該事業に関する事業者の公募等が実施される場合、サウンディング型市場調査への参加実績が優位性を持つものではありません。

(2) サウンディング型市場調査に関する費用

サウンディング型市場調査への参加に伴う移動や書類作成及び提出等に係る全ての費用は、参加事業者の負担とします。

(3) 追加対話への協力依頼

必要に応じて、追加対話(文書照会を含む)を実施させていただくことがあります。その際は、ご協力をお願いします。

(4) その他

- ① サウンディング型市場調査で提出された書類については、著作権は作成事業者に帰属しますが、返却はいたしません。
- ② 対話に当たって知り得た情報を、許可なく第三者に伝えることを禁止します。
- ③ サウンディング型市場調査に不参加であっても、将来、本調査の土地・建物における事業者の公募等が実施される場合、公募に参加することは可能です。

9. メール送付時の注意事項

メールにファイルを添付して送付する際には以下の①~④に留意して送付してください。

①ファイル形式は PDF、Word、Excel、Power Point 形式のいずれかにて提出してください。

- ②添付ファイルにパスワードを設定することは問題ありませんが、『ZIP,LZH 形式等の圧縮ファイル』については本市のセキュリティシステムの関係上、受け取ることはできませんので、各添付データでのパスワード保護設定にて行ってください。
- ③ファイルの最大送付容量はメール 1 通当たり 10MB です。複数のデータで 10MB を超えるときはメールを複数に分けて送付してください。1 つのデータが 10MB を超えるときは、事前にご相談ください。
- ④電子メール送信後は、電話連絡し到達確認をしてください。

10. 連絡先及び提出先

〒590-0078 堺市堺区南瓦町 3 番 1 号
堺市役所 建築都市局 住宅部 大仙西地区整備室
TEL:072-228-7592
FAX:072-228-8034
E-mail:sensei@city.sakai.lg.jp