

中百舌鳥駅前広場の活性化に向けた再整備検討に関する  
サウンディング型市場調査  
(民間提案募集)

実施要項

令和4年10月

堺市

## 目 次

<b>1. 調査の概要</b> .....	<b>3</b>
(1) 趣旨.....	3
(2) 目的.....	4
(3) 本調査から事業者選定までの流れ .....	5
(4) 対象地の概要 .....	6
<b>2. 提案にあたっての前提条件等</b> .....	<b>12</b>
(1) 本エリアの基本的な方向性を示す上位計画 .....	12
(2) 駅前広場再編の考え方.....	12
(3) 現地下駐輪場について.....	12
<b>3. 募集する提案内容</b> .....	<b>14</b>
(1) 提案項目 .....	14
(2) 提案書記載要領 .....	18
(3) 電子メールでの書類送付要領.....	18
(4) 対話について .....	18
<b>4. 本調査の実施方法</b> .....	<b>19</b>
(1) スケジュール .....	19
(2) 本調査の対象者及び要件 .....	19
(3) 参加の受付 .....	20
(4) 対話の実施.....	23
<b>5. (仮称) 中百舌鳥駅前北側広場基本計画等に関する意見交換会の実施</b> .....	<b>24</b>
<b>6. 知的財産の取扱方針</b> .....	<b>25</b>
(1) 提案内容及び対話の内容に係る知的財産の取扱いについて.....	25
(2) 本調査結果等の使用について.....	25
<b>7. その他</b> .....	<b>26</b>
(1) 本要項の修正等 .....	26
(2) 本調査の凍結・中止 .....	26
(3) 損害賠償規定 .....	26
(4) 本要項等の目的外利用の禁止等 .....	26
(5) 対話内容の取扱い .....	26
(6) 本調査への参加費用の負担 .....	26
(7) 本調査への参加の取扱い .....	26
(8) 事務局 .....	26

## 1. 調査の概要

### (1) 趣旨

中百舌鳥エリア（以下、「本エリア」という。）は、Osaka Metro 御堂筋線（なかもず駅）、南海電鉄高野線（中百舌鳥駅）及び泉北高速鉄道（中百舌鳥駅）の交通結節点であり、新大阪・梅田・難波などの大阪都心部へのアクセス性に優れた立地です。

本エリアの北側にはS-cubeをはじめとした産業支援施設が集積し、南側には大阪公立大学が広がるなど、都市成長に対するポテンシャルが高いロケーションにあります。

「堺市基本計画 2025」においては、

- 中百舌鳥エリアで進める成長産業や新事業を生み出すイノベーション創出の取組と相乗効果を発揮し、都市拠点にふさわしい賑わいや活力を感じられる駅前空間の創出や交通利便性の向上に取り組む。

「堺市都市計画マスタープラン」においては、

- 高い交通利便性と大学や産業支援施設等の機能を活かし、スタートアップ・ICT関連企業などの集積、新産業やビジネスの創出と、交通結節点の駅前にふさわしい賑わいの創出を進め、地域の活力と多様な交流を育むイノベーション創出拠点の形成を図る。

として位置づけており、本エリア内ではそれぞれの強みを生かした機能整備や強化の取組が進められています。それらの取組を加速させるため、本エリアの“核”となる中百舌鳥駅前空間においては、交通利便性や立地特性を活かし、多分野の人材交流機能や業務機能など、様々な接点を繋ぐハブ的な役割が期待できると考えています。

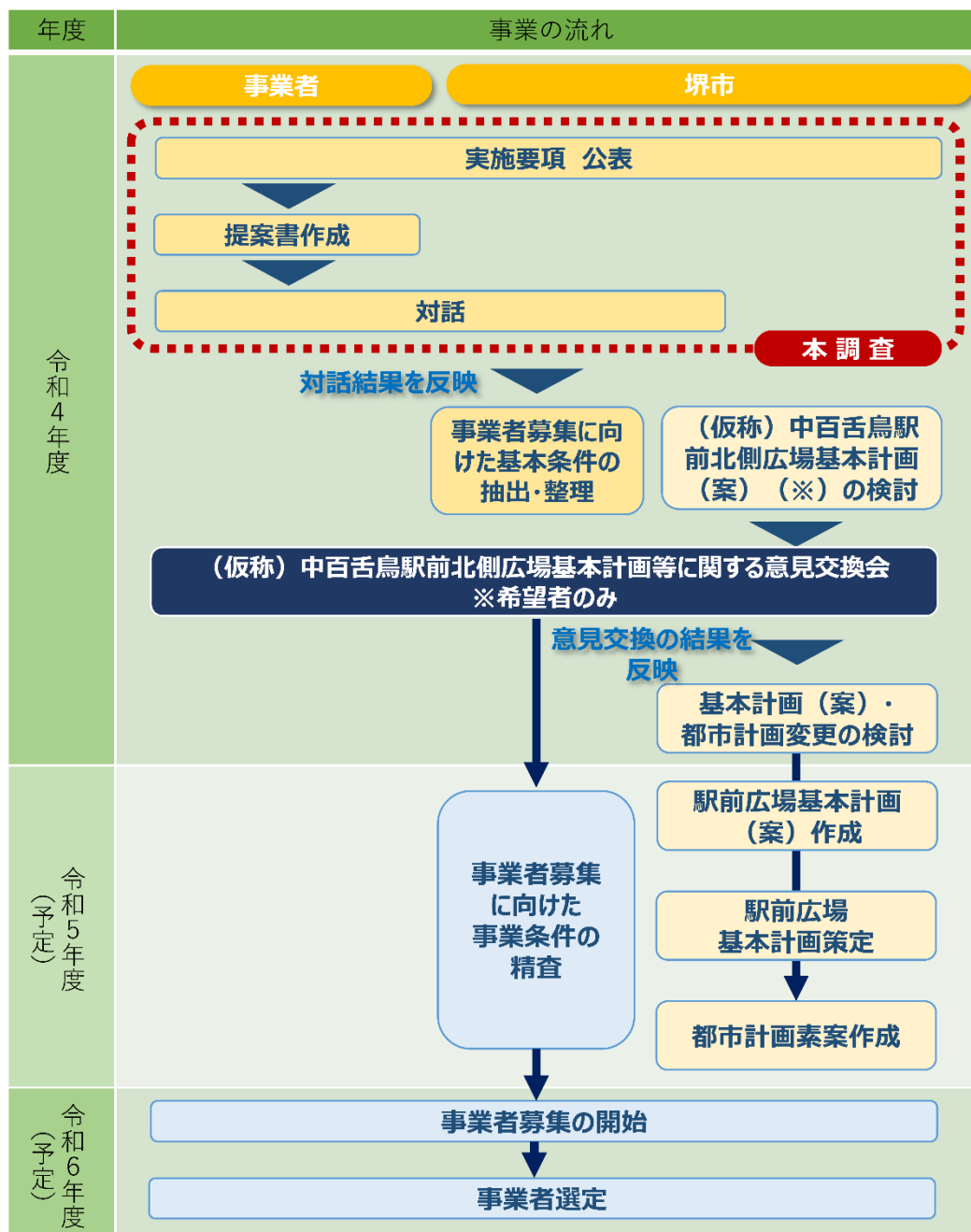
また、それらイノベーション創出の取組との相乗効果を生み出すため、都市拠点にふさわしい賑わいや活力を感じられる駅前空間の創出や交通利便性の向上（各交通機関の乗継改善も含む）にも取り組む必要があります。

本調査では、これらの実現に向けて市が主導する中百舌鳥駅前北側交通広場（以下、「駅前広場」という。）の再編において、再整備効果を最大限に発揮するため、民間事業者の皆様と対話を通じて、民間施設の誘致も合わせた公民連携による交通結節点の充実や新たなイノベーション、交流・滞在及び賑わいの創出につなげたいと考えています。

## (2) 目的

今回実施します「中百舌鳥駅前広場の活性化に向けた再整備検討に関するサウンディング型市場調査（民間提案募集）」（以下、「本調査」という。）は、民間事業者の皆様と個別に対話を行うことを通じて、駅前広場の活用（中百舌鳥駅前地下自転車等駐車場（以下、「地下駐輪場」という。）を含む）、乗継改善に資する民間施設の整備等について、柔軟な発想に基づく幅広い提案や助言等を求めることで、次年度以降に予定している「（仮称）中百舌鳥駅前用地活用事業者募集」（以下、「事業者募集」という。）に向けたアイデアの収集や、民間事業者の皆様がより参入しやすい公募条件について把握することを目的として実施するものです。

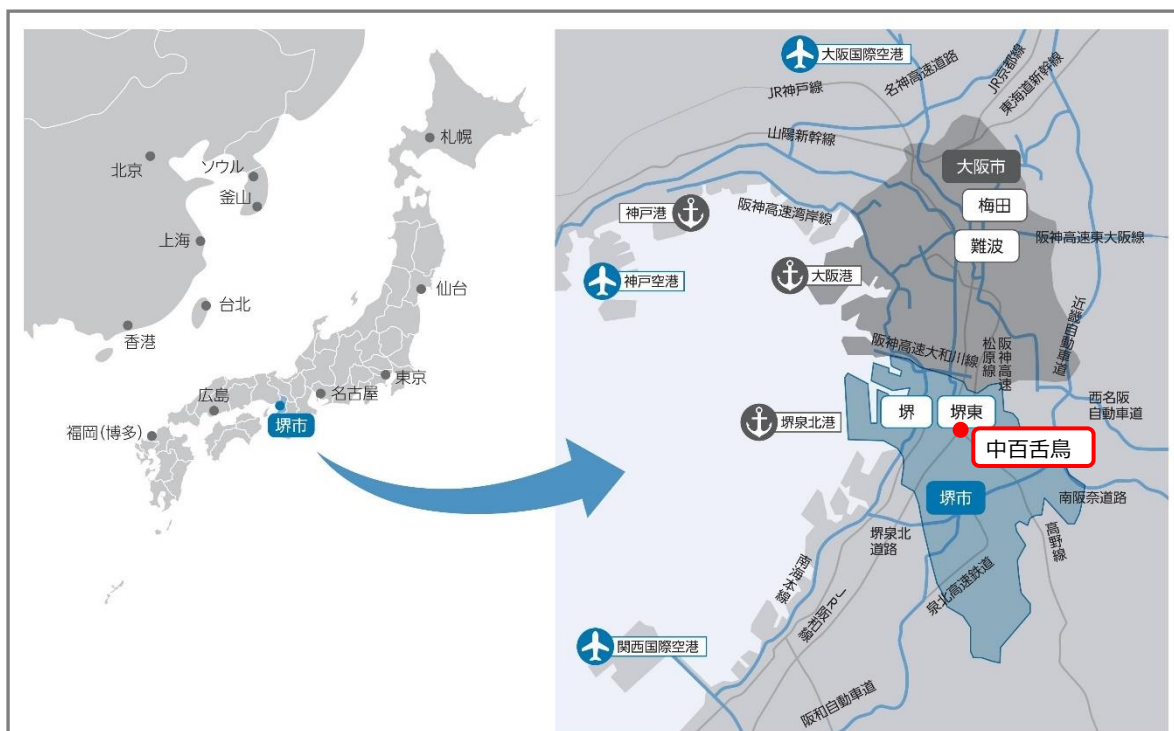
(3) 本調査から事業者選定までの流れ



(※) (仮称) 中百舌鳥駅前北側広場基本計画(案) について  
 現在、(仮称) 中百舌鳥駅前北側広場基本計画(駅前広場の動線計画や、各交通施設及び環境空間の配置計画等)(以下、「基本計画」という。)の検討を進めており、今年度は基本計画案の検討を行っています。  
 基本計画案については、本調査後に実施予定の意見交換会で概要を提示し、事業化の精査を行いたいと考えています。詳細は「5. (仮称) 中百舌鳥駅前北側広場基本計画等に関する意見交換会の実施」をご参照ください。  
 なお、本調査における対話結果も基本計画に反映する予定です。

#### (4) 対象地の概要

##### ① 堺市の立地



本市は、関西圏約2千万人の巨大消費地のほぼ中央に位置し、海外・国内主要地域へのアクセス性が高い交通ネットワークを有している。

2020年には、阪神高速大和川線が全線開通し、アクセス性はさらに高まっている。

2031年には、梅田から新今宮までを事業区間とするなにわ筋線の開業が予定されており、南海本線のアクセス性はさらに高まることが見込まれる。

出典：「堺市基本計画 2025、IV、3」

## ②中百舌鳥エリア



出典：「堺市都市計画マスタープラン、第2章、5. 中百舌鳥都市拠点」

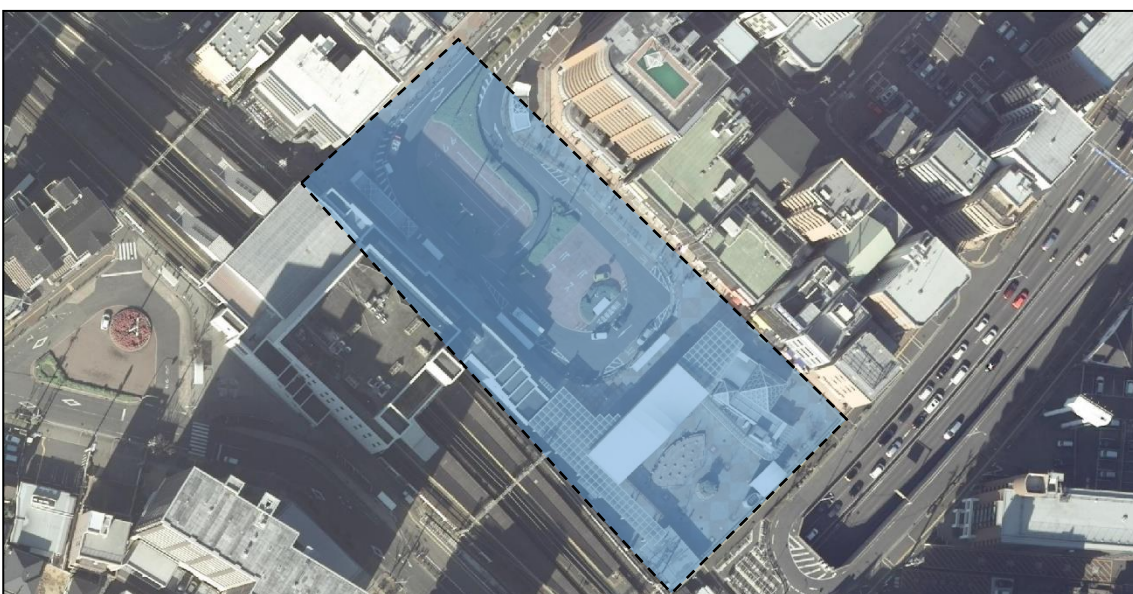
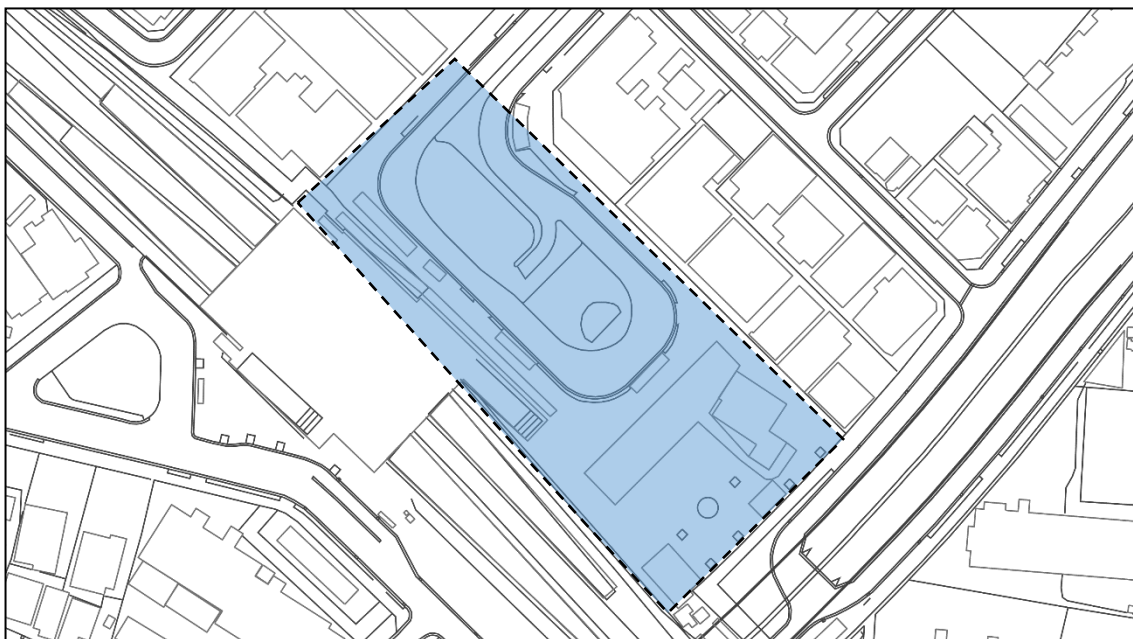
### ③対象地及び周辺地域

対象地及び提案において考慮すべき周辺地域は、下図のとおりです。





④対象地（駅前広場）



都市計画決定	中百舌鳥駅前北側交通広場（約 7,100 m <sup>2</sup> ）
地域地区	・商業地域（建ぺい率 80%、容積率 400%～600%のとおり） ・防火地域
地区計画	中百舌鳥駅前地区地区計画（※）
地権者	堺市（一部、大阪府、南海電気鉄道株式会社）

（※）中百舌鳥駅前地区地区計画

<https://www.city.sakai.lg.jp/shisei/toshi/keikakunitsuite/toshikeikaku/chikukeikaku/chikukeikaku/nakamozu.html>

⑤対象地（地下駐輪場）



都市計画決定	中百舌鳥駅前地下自転車等駐車場（地下1階、約3,100㎡）
地下駐輪場	<ul style="list-style-type: none"> <li>・定期利用駐輪可能台数：1,574台</li> <li>・一時利用駐輪可能台数：426台</li> </ul>
利用状況	<ul style="list-style-type: none"> <li>・定期利用、一時利用共に稼働率が高く、100%を超える状況</li> <li>・令和2年度は定期利用の平均稼働率が105%ほど、一時利用の平均稼働率が180%</li> </ul>

## ⑥周辺地域の現況

項目	現況
人口	<ul style="list-style-type: none"> <li>・堺市内において、人口が集中している地区の一つ。</li> <li>・本エリア周辺は0～14歳人口割合が堺市内他主要駅周辺と比較して最も高く、高齢化率は最も低い。</li> <li>・駅直近である中百舌鳥町2丁と3丁では特に子育て層の割合が多い。</li> <li>・中百舌鳥駅徒歩500m圏内の共同住宅は、単身・小家族世帯向けの賃貸が主となっている。</li> </ul>
土地利用	<ul style="list-style-type: none"> <li>・対象エリア周辺は住宅系の土地利用が多い。</li> <li>・駅前や常磐浜寺線沿線は商業・業務、共同住宅の土地利用が多い。</li> </ul>
都市機能・施設	<ul style="list-style-type: none"> <li>・駅前を中心にコンビニやスーパーマーケットといった日常生活を支える商業施設や、飲食施設をはじめとした施設が一定集積し、日常生活サービスは高い水準で確保されているが、宿泊施設は立地していない。</li> <li>・業務施設は規模の小さな事業所が中心で、駅の直近では、マンション等の住宅系建物に業務用途が併用している建物が多く、駅近辺にありながら、まとまった業務施設が立地していない状態である。</li> </ul>
地価	<ul style="list-style-type: none"> <li>・対象の相続税路線価は令和4年現在、530千円/㎡、近傍の公示地価は商業地で694千円/㎡、住宅地で244～278千円/㎡となっている。</li> </ul>
鉄道	<ul style="list-style-type: none"> <li>・乗降者数の多いなかもず駅の乗降者数を時間帯別で見ると、朝は乗車、夕方以降は降車が多く、大阪市などへ通勤・通学する利用者が多い。</li> <li>・沿線他駅と比較して駅の乗降客数は多い。</li> <li>・各駅の終日乗降客数は以下のとおり（堺市統計書令和3年度版）。 Osaka Metro なかもず駅：63,110人 南海電鉄中百舌鳥駅：11,608人 泉北高速鉄道中百舌鳥駅：14,228人</li> </ul> <p><b>【参考：中百舌鳥駅のリニューアル工事(出典：南海電気鉄道株式会社HP)】</b></p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>2022年9月17日から、同駅南改札口を移設し、新改札口（東改札口）の供用が始まっています。移設によりOsaka Metro 御堂筋線なかもず駅への乗換が約50m短縮され、乗継利便性が向上しています。また、便利で快適な空間とするため、コンコースの店舗面積を約3倍に拡大し、床面・壁面・天井や駅舎外壁の美装化工事を実施する予定です（2023年12月頃完成予定）</p> </div>

## 2. 提案にあたっての前提条件等

### (1) 本エリアの基本的な方向性を示す上位計画

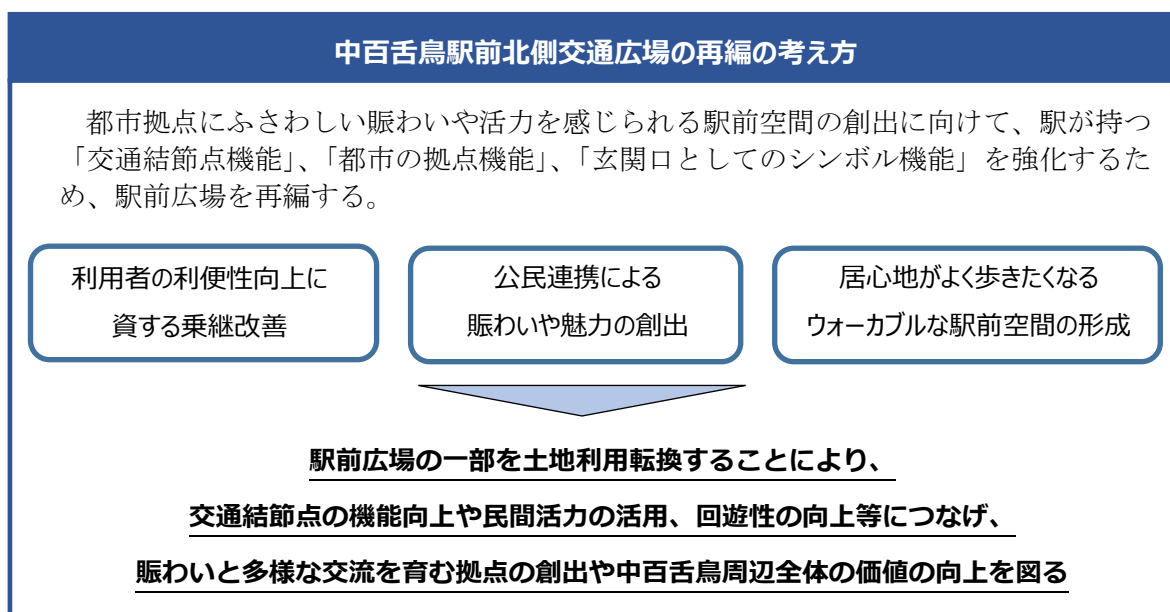
詳細は「中百舌鳥駅前広場の活性化に向けた再整備検討に関するサウンディング型市場調査（民間提案募集）実施要項 参考資料」（以下、「参考資料」という。）をご参照ください。

- ・堺市基本計画 2025
- ・堺市都市計画マスタープラン

### (2) 駅前広場再編の考え方

当駅前広場は、Osaka Metro 御堂筋線（なかもず駅）、南海電鉄高野線（中百舌鳥駅）及び泉北高速鉄道（中百舌鳥駅）が結節し、大阪都市へのアクセス性が高いターミナル拠点ですが、なかもず駅～中百舌鳥駅間の乗継改善や賑わい・活力の創出、魅力ある駅前空間の形成等が課題であると考えています。

提案に際しては、下図に示しています「中百舌鳥駅前北側交通広場の再編の考え方」を踏まえながら、乗継改善に資する民間施設整備や居心地がよく歩きたくなるウォーカブルな駅前空間の形成に寄与する事業アイデアのご提案に期待しています。



### (3) 現地下駐輪場について

本市では、サイクルシティ堺（※）として、自転車を活かした都市魅力の向上に取り組んでいます。

民間施設整備にともない、現地下駐輪場の全部または一部を民間施設用地として活用する際には、公共駐輪場の再整備が課題であると考えています。

提案に際しては、自転車駐輪環境の充実やサイクルシティ堺としての魅力創造など、本市の自転車施策の取組強化に資する事業アイデアのご提案に期待しています。

(※) サイクルシティ堺

<https://www.city.sakai.lg.jp/kurashi/doro/jitensha/index.html>

また、イノベーション創出の実現に向けては、NAKAMOZU イノベーションコア創出コンソーシアムにおいて、「中百舌鳥駅周辺エリア」、「大阪公立大学周辺エリア」の拠点形成に向けた検討が進められています (※)。

(※) NAKAMOZU イノベーションコア創出コンソーシアムの取組概要については、参考資料をご確認ください。

### 3. 募集する提案内容

#### (1) 提案項目

本要項の「1. (1) 趣旨」、「2. (1) 本エリアの基本的な方向性を示す上位計画」、「2. (2) 駅前広場再編の考え方」等を踏まえ、以下の項目について事業実施を前提とした幅広い提案をしてください。

##### ①事業コンセプト等

###### 【提案項目】

1. 事業コンセプトについて
2. 提案の実現によってもたらされる駅周辺も含めた集客効果や経済効果の考え方について

##### ②事業敷地

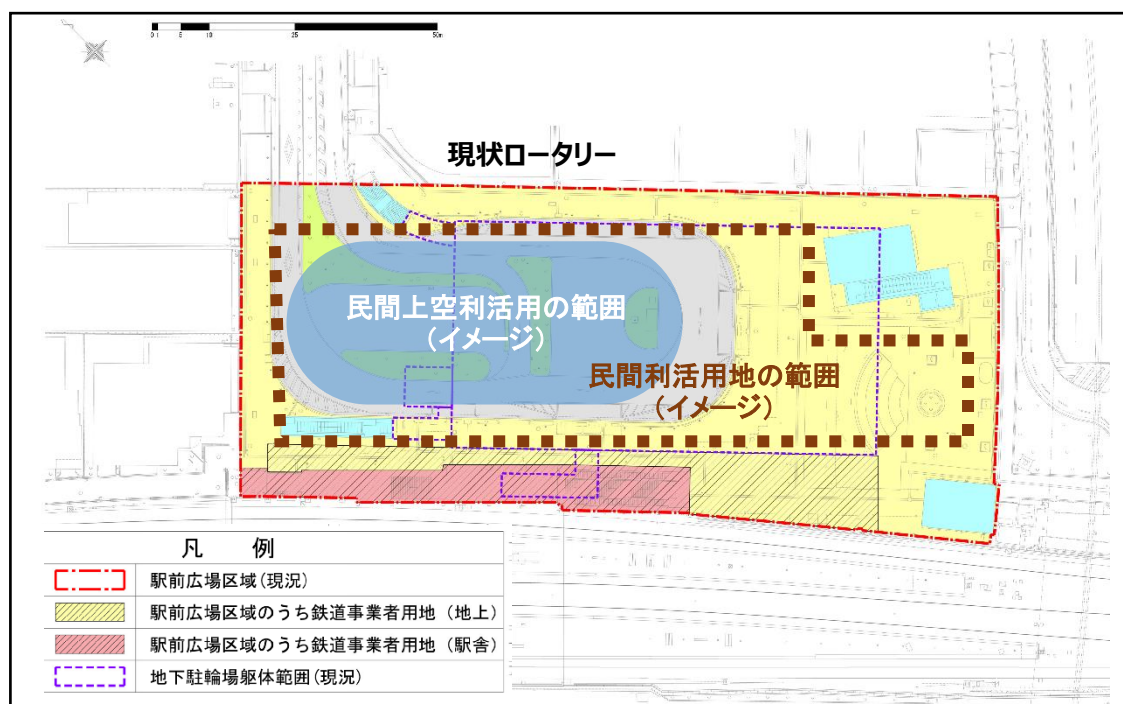
中百舌鳥駅前北側交通広場（約7,100㎡）の一部（以下、「民間利活用地」という。）を民間事業者に貸し付け実施する予定です。民間利活用地は、下図の「民間利活用地の範囲（イメージ）」の範囲内で、幅広いアイデアをご提案ください。

原則、南海電気鉄道株式会社の用地は、民間利活用地に含みません。

###### 【提案項目】

1. 民間利活用地の範囲について
2. ロータリー部の一部上空利用について  
(留意事項)

下図の範囲を目安として、民間施設の配置等を計画して下さい。本市の支出抑制（公共駐輪場の再整備等）が期待できるプランを期待しています。



### ③事業スキーム

民間事業者の提案に基づき、借地借家法（平成3年法律第90号）第23条第1項の規定による事業用定期借地権を設定して民間事業者に貸し付けることを基本とします。売却を条件とする提案は不可とします。

なお、定期借地権付き分譲マンションの事業提案は不可とします。

#### 【提案項目】

##### 1. 望ましい事業期間や借地料の考え方について

###### （留意事項）

定期借地権設定契約に基づき民間事業者が実施する内容は、申込者が自らの資金により実施し、利用者から得られる収入等により資金回収していただくことを想定しています（本市の財政負担は想定しておりません）。ただし、提案内容を実現するための、協力や支援可能な事項（規制緩和や地代軽減等、金銭給付を伴わないもの）がある場合、対話において申込者の希望条件等を聴取し検討を行います。

##### 2. 事業スケジュールについて

- ・ 民間事業者の提案を踏まえて、事業スケジュールを検討します。
- ・ 駅前広場の再整備に伴って（ア）「駅前広場」及び（イ）「地下駐輪場」の都市計画変更を予定しています。変更の時期は以下（ア）（イ）を想定しています。なお、立体道路や立体都市計画等の提案があれば、本件も考慮した都市計画変更等の進め方を検討します。

###### （留意事項）

- （ア）貸し付け範囲など、民間事業者の提案に影響することを考慮し、事業者選定後に提案を踏まえて都市計画変更するパターンも想定するなど、提案及び対話を踏まえ変更の時期を検討します。
- （イ）民間事業者の提案を踏まえて都市計画変更する予定です。

##### 3. 引渡し条件について

- ・ 「⑤公共駐輪場等の再整備」等を踏まえて、更地や現状有姿など引渡し条件の考え方について提案してください。

#### ④民間施設計画

民間施設計画は、「2. (2) 駅前広場再編の考え方」等を踏まえた提案をしてください。

##### 【提案項目】

1. 「交通結節機能の強化」について
  - ・ 南海電鉄中百舌鳥駅舎から Osaka Metro なかもず駅へ繋ぐ乗継改善に資する施設配置・動線計画を提案してください。

(留意事項)

  - (ア) 原則、中百舌鳥駅舎と民間施設を繋ぐ歩行者デッキの整備・維持管理は民間負担とします。
  - (イ) 鉄道駅間を結ぶ民間施設内の歩行者通路等には、都市再生整備計画への位置づけによる歩行者経路協定により、鉄道事業者や民間事業者、市との費用、役割分担を明確化することも検討します。
  - (ウ) 鉄道事業者用地上に歩行者デッキを架橋する場合、具体的な方法は今後の協議によりますが、使用の根拠（区分地上権等）を設定する必要があります。
2. 「イノベーション創出拠点に相応しい空間の整備」について
  - ・ 民間施設の構成には、宿泊機能、業務機能、商業機能など、イノベーション拠点に相応しい都市機能を組み合わせた提案をしてください。

(留意事項)

  - (ア) 宿泊機能は、一般的なホテル以外でも差し支えありませんので積極的な提案を期待します。
  - (イ) 業務・イノベーション創出機能は、オフィスやインキュベーション機能などイノベーション創出に寄与する提案を期待します。
  - (ウ) 商業機能は、エリア特性を踏まえつつ、駅周辺への来客を誘発するような提案を期待します。
  - (エ) 民間施設内及び事業敷地内には、緑化空間を確保するなど、快適で居心地の良い施設計画の提案を期待します。
3. 「ウォーカブルな駅前空間の形成」について
  - ・ 事業敷地の一部を広場化するなど、公民のパブリック空間を一体化したウォーカブル空間の形成について提案してください。



## ⑤公共駐輪場の再整備

民間施設整備にともない、現地下駐輪場の全部または一部を民間施設用地として活用する際には、公共駐輪場約 3,000 台（現状相当の利用台数）を駅前広場内に確保した計画を提案してください。

公共駐輪場は駅前広場内であれば、民間施設内でも単独配置でもかまいません。また、サイクルシティ堺として魅力を創出する良質な意匠など景観に配慮した計画を期待します。なお、地下部での公共駐輪場の再整備を排除するものではありません。

### 【提案項目】

1. 現地下駐輪場を残す範囲について
2. 現地下駐輪場を残す際の改修などの技術的課題（実現性を踏まえた手法等）について
3. 公共駐輪場整備の概算費用（現地下駐輪場の改修や民間施設内や単独での整備費等）について
4. 民間施設内や単独配置する公共駐輪場（配置、景観配慮の考え方等）について（留意事項）
  - (ア) 原則、公共駐輪場の整備は市負担を想定していますが、今後本調査結果を踏まえて精査する方針です。
  - (イ) 本市の支出抑制として、現地下駐輪場等の既存施設（地下ピット等）を解体撤去せず施工時の土留め等に再利用するパターンも想定しています。本策は現時点の一案であり、民間事業者の提案を限定するものではありません。
  - (ウ) 公共駐輪場の再整備について、民間施設整備を行う事業者に発注するかどうかは提案及び対話を踏まえて検討します（現地下駐輪場との動線を考慮した提案を期待しています）。
  - (エ) 民間施設内に公共駐輪場を再整備する際は、具体的な事業スキームなどを提案書に記載してください。

## ⑥民間事業者からの提案等

### 【提案項目】

1. 提案に支障となる条件や想定する事業リスクについて（留意事項）

提案内容を実現するために、本市に協力や支援を求める条件（経済条件や建物の容積・形態に関する規制緩和、本市が整備する駅前広場や地下駐輪場の計画など）があれば、提案書に記載してください。
2. 事業者募集にあたってのご意見や希望する条件等について
3. その他、事業アイデア等について

## (2) 提案書記載要領

提案書作成にあたっては、様式及び枚数は特に指定しませんが、以下に示す事項を遵守し、提案内容を簡潔に記載してください。

- ・ A4 縦長横書き片面（A3 横長折りも可）とすること
- ・ 使用する文字の大きさは 11 ポイント以上とすること
- ・ 各ページにページ番号を記載すること

また、提案内容をわかりやすく表現した概念図や民間施設等のパースやイメージ図、事例写真などを合わせてお示しください。

別途、参考資料としてパンフレットなどの添付も可能ですが、枚数等が過剰にならないよう留意してください。

なお、提案にあたり、意味が多義・曖昧で共通認識がとりにくい表現は避け、具体的に何を行うのかを明確にしてください（共通認識がとりにくい表現の例 ○○づくり：まちづくり、健康づくり、賑わいづくり、空間づくり等）。

## (3) 電子メールでの書類送付要領

質問・エントリーシート等・提案書等の電子メールでの送付にあたり、ZIP ファイルを使用する際は、「ZI\_」等、拡張子を変更した上で、1 回あたりの電子メール容量が 10MB 以内となるよう調整してください。なお、添付ファイル付き電子メールが送付できない場合は、ファイル送信用アドレスを送付しますので、添付ファイル付き電子メールを送付できない旨を添え、「7. (8) 事務局」に示す担当者（以下、「事務局」という。）へ電子メールにて連絡してください。

## (4) 対話について

本調査において、提案をいただいた民間事業者の皆様と対話を実施します。本市はその内容を参考に、事業者募集に向けた基本条件の抽出や整理を行います。

対話は、事業者側のアイデアやノウハウ保護のため、個別に実施します。対話への参加は任意ですが積極的なご参加を期待しています。

なお、対話の時期や方法等については、「4. 本調査の実施方法」のとおりです。

## 4. 本調査の実施方法

### (1) スケジュール

実施要項の公表	令和4年10月31日(月)
事前説明会の開催	令和4年11月14日(月)
エントリーシート等の受付	令和4年11月1日(火)～12月2日(金)
質問の受付(※1)	令和4年11月1日(火)～12月22日(木)
提案書の受付	令和4年12月15日(木)～12月26日(月)
対話の実施	令和5年1月下旬(予定)
実施結果概要の公表	令和5年3月上旬(予定)
(仮称)中百舌鳥駅前北側広場基本計画等に関する意見交換会の実施(※2)	令和5年2月上旬(予定)

(※1) 令和4年12月5日(月)以降は、エントリーシート等を提出した法人等のみの質問を受け付けます。

(※2) 詳細は、「5. (仮称)中百舌鳥駅前北側広場基本計画等に関する意見交換会の実施」をご確認ください。

### (2) 本調査の対象者及び要件

#### ①本調査の対象者

駅前広場の再編に関して意欲・関心を持ち、事業者への応募を検討する意向を有する民間事業者又はそのグループとします。

(ア) 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)等をいいます。海外の法人等についてはこの定義に準拠し、個別に判断するものとします。)

(イ) 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、代表法人を定めてください)。

#### ②対象者の要件

本調査に参加できる方は、以下の要件を満たす者とします。

(ア) 法人等であること(個人での応募はできません)。

(イ) 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。

(ウ) 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

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。

- (エ) 会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）第 17 条第 1 項又は第 2 項の規定による再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 項の規定による再生手続開始の申立てを含む。以下「再生手続開始の申立て」という。）をしていない者又は再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 項の再生手続開始の決定（旧更生事件に係る旧法に基づく再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、再生手続開始の申立てをしなかった者又は再生手続開始の申立てをなされなかった者とみなす。
- (オ) 堺市契約関係暴力団排除措置要綱（平成 26 年 4 月 1 日施行）に基づき入札参加除外の措置を受けていない者又は同要綱に定める措置要件に該当しない者であること。

### ③その他参加の要件

その他、以下の通りとします。

- (ア) 申込は 1 法人等・グループにつき 1 つとします。
- (イ) 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とします（自らが事業に関与しない想定での構想・プランのみで、事業主体が明確にされていない提案は受け付けません）。
- (ウ) 海外の法人等が参加する場合、対話は日本語で行っていただくことを前提とします。

## (3) 参加の受付

### ①エントリーシート等の受付

本調査に参加を希望される場合は、令和 4 年 11 月 1 日（火）午前 9 時から 12 月 2 日（金）午後 5 時までに、エントリーシート等（下表）を事務局に提出してください。提出方法は電子メールにて行ってください。

なお、件名は【中百舌鳥駅前サウンディング型市場調査・エントリーシート】としてください。本市が申込等を受領した後、受領確認通知を電子メールにて返信します。

書類	様式	部数
・エントリーシート兼申込書（押印不要）の WORD データ	【様式 1】 ※グループの場合は 【様式 2】も提出	1 部
・法人等の会社案内等の PDF データ (5MB 以内)	任意 ※無ければ不要	1 部
・秘密保持誓約書（申込者の押印有り） ※関連図面等の提供を希望する者	【様式 3】	1 部

## ②実施要項等に対する質問の受付

実施要項等に対して質問等がある場合は、事務局にご連絡ください。個別に回答します。また、広く周知することが望ましい内容については、本市ホームページにて公表します。

質問は、令和 4 年 11 月 1 日（火）午前 9 時から 12 月 22 日（木）午後 5 時まで、電子メールにて受け付けます。令和 4 年 12 月 5 日（月）以降は、①のエントリーシートを提出した法人等のみの質問を受け付けます。

なお、件名は【中百舌鳥駅前サウンディング型市場調査・質問】としてください。

## ③事前説明会

本調査の実施にあたり、本調査の概要及び実施方法等について、下記の通り、事前説明会を実施します。本説明会は合同開催としますが、各参加者の法人名を本会場にて公開することはありません。

本説明会に参加を希望される場合は、下記の期日までに電子メールにて、法人名及び参加人数、担当者名を記載して事務局に提出してください。

なお、件名は【中百舌鳥駅前サウンディング型市場調査・事前説明会申込】としてください。本市が申込等を受領した後、受領確認通知を電子メールにて返信します。

### (ア) 申込受付期間

令和 4 年 11 月 1 日（火）午前 9 時から 11 月 10 日（木）午後 5 時まで

### (イ) 開催日時

令和 4 年 11 月 14 日（月）午後 2 時から 1 時間程度の予定

### (ウ) 会場

さかい新事業創造センター（S-Cube）、1 階多目的会議室  
所在地：大阪府堺市北区長曾根町 130 番地 42

### (エ) 留意事項

- ・現地見学会は予定していません。
- ・1 社あたり 2 名まで参加可能です。

- ・当日は質疑応答の時間を設けません。質問がある場合は、上記「②実施要項等に対する質問の受付」に従い質問を提出してください。
- ・新型コロナウイルスの感染状況により、延期または中止する場合がございます。その場合は別途参加者に電子メールにてご連絡を差し上げます。
- ・ご提供いただいた個人情報は、本説明会のご連絡のみに利用します。

#### ④関連図面及び交通量調査データ等の提供

様式3「秘密保持誓約書」を提出した者に対して、本事業に関連する図面データ及び令和4年10月に実施した歩行者実態調査の結果概要を提供します。提供の方法については、上記「①エントリーシート等の受付」の受領確認通知時にあわせてお知らせします。

提供データ		備考
図面 関連 データ	駅前広場の現況地形図	・PDF形式、SFC形式
	地下駐輪場建設工事図面	・PDF形式
歩行者実態調査結果概要（※）		・Osaka Metro 御堂筋線「なかもず駅」～南海電鉄高野線及び泉北高速鉄道「中百舌鳥駅」の鉄道乗換利用者数、属性（性別、年代）を提示する予定です。

（※）本調査と並行して歩行者実態調査を実施しており、結果概要が整理でき次第、申込者に提供します。

#### ⑤提案書等の受付

令和4年12月15日（木）午前9時から12月26日（月）午後5時までに、提案書等（下表）を事務局に提出してください。提出方法は持参または郵送必着にて行ってください。

書類	様式	部数
・エントリーシート兼申込書 (申込者の押印有り)	【様式1】 ※グループの場合は 【様式2】も提出	1部
・提案提出書	【様式5】	1部
・提案書（※1）	任意	3部
・意見交換会参加申込書（※2） (申込者の押印有り)	【様式6】	1部

(※1) 電子メールにて提案書のデータを送信してください。なお、件名は【中百舌鳥駅前サウンディング型市場調査・提案書】としてください。本市が申込等を受領した後、受領確認通知を電子メールにて返信します。

(※2) 「5. (仮称) 中百舌鳥駅前北側広場基本計画等に関する意見交換会の実施」をご確認いただき、希望する場合は提出してください。

#### (4) 対話の実施

##### ①実施日時等の通知

本市が提案書を受領した後、必要に応じて、対話の実施について電話及び電子メールにてご連絡し、日程調整（場所は本市役所を予定）を行います。

ただし、「4. (2) 本調査の対象者及び要件」に示す参加者の備えるべき要件の各規定に違反している申込者については、対話の対象外とします。

##### ②対話の実施

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ついて意見交換を行うことを目的に対話を実施します。

対話は事業者側のアイデアやノウハウの保護のため、個別に実施します。時間は1時間程度を想定しています。対話に出席される人数は、1グループにつき5名以内でお願いします。また、地下駐輪場の再整備といった技術的な提案についても確認したため、技術を専門とする者の参加も期待しています。

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する予定です。

##### ③追加調査への協力依頼

事業化に向けた検討のため、本調査にご参加いただいた事業者に、必要に応じて追加の対話や資料、文書による照会等を実施させていただく場合がありますので、ご協力をお願いします。

## 5. (仮称) 中百舌鳥駅前北側広場基本計画等に関する意見交換会の実施

民間施設整備は駅前広場の計画と密接に関係し、公共側で計画する駅前広場空間（ロータリー等）が民間側の事業計画に大きな影響を与えるものと考えています。そこで、公民一体となった事業化に向けて、民間事業者の皆様と、事業者募集における公募条件の基本となる基本計画案や駅前広場の都市計画変更等の内容について「意見交換会」を実施します。

本調査は主に民間利活用地側を調査対象としていますが、意見交換会では基本計画案に関する事項等を提供し、公民一体となった相乗効果が期待できる交通結節機能のあり方等を確認することを目的としています。

意見交換会は本調査の対話後に実施する予定で、詳細は別途通知します。参加を希望する方は、提案書の提出とあわせて、様式6を事務局に提出してください。

なお、対象者は本調査の「対話」に参加された方のみとします。

基本計画案の作成に向けて、ご参加いただいた事業者に必要なに応じて追加の対話や資料、文書による照会等を実施させていただく場合がありますので、ご協力をお願いします。



## 6. 知的財産の取扱方針

### (1) 提案内容及び対話の内容に係る知的財産の取扱いについて

提案内容及び対話の内容については、申込者の個別の知見・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、以下の通り取り扱います。

- (ア) 提案書に係る著作権等は、申込者に帰属するものとします。また、対話の内容についても、これに準拠するものとして取り扱います。
- (イ) (ア) については、堺市情報公開条例第7条第2号に該当する情報として、不開示とします。ただし、開示請求があった場合に申込者が開示することを承諾した場合は、この限りではありません。
- (ウ) 本調査の実施結果については、事業者側のアイデアやノウハウ保護等を鑑み、提案の概要を市ホームページにて公表します。公表にあたっては、あらかじめ公表内容を各参加事業者と確認した上で、参加事業者の名称や、ノウハウに関する詳細な内容は原則として非公表とします。ただし、堺市情報公開条例（平成14年12月25日条例第37号）その他関係法令に基づき、公開の対象となる場合があります。
- (エ) 申込関連書類のうち、提案書については、令和5年3月以降に、個別に申込者に返却します。ただし、申込者が希望しない場合、本市にて破棄します。

### (2) 本調査結果等の使用について

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します。また、外部（市民、議会、報道機関等）に対する情報提供のために、上記庁内検討用の資料を使用する場合があります。この場合、申込者や対話の内容が特定できない範囲で一般化した情報のみを掲載する予定で、必要に応じて申込者に対して個別に許諾を求めることがあります。

なお、本市は、対話の結果について本事業に関して業務を委託しているコンサルタントに開示するものとします。

## 7. その他

### (1) 本要項の修正等

本要項に修正、変更、追加等があった場合は、速やかに本市ホームページで公開します。

### (2) 本調査の凍結・中止

本市は、天変地異、政策変更等により、やむを得ない事情のある場合は、本調査を凍結し、又は中止する場合があります。

### (3) 損害賠償規定

本調査の実施及びその結果等に関連する事項につき、故意又は過失のいかんを問わず、申込者が第三者に損害を生じさせても、本市は一切これを補償しません。

### (4) 本要項等の目的外利用の禁止等

本調査にあたって本市から提供された関連資料や情報等は、本調査及びその申込のために利用する以外は利用を認めません。

### (5) 対話内容の取扱い

市との対話における双方の発言は、あくまで調査時点での想定のものであり、相互に何ら約束するものではないことをご理解ください。また、対話にあたって本市から提供された資料や情報を自己又は第三者の不正な利益を図る目的で利用することは認めません。

### (6) 本調査への参加費用の負担

本調査への参加に係る費用については、各申込者の負担とします。

### (7) 本調査への参加の取扱い

次年度以降に予定している事業者募集にあたり、本調査への参加実績が優位性を持つものではありませんが、積極的なご参加を期待しています。

### (8) 事務局

堺市 建築都市局 都市整備部 中百舌鳥・拠点整備担当

〒590-0078 堺市堺区南瓦町3番1号

Tel 072-340-0389 (直通)

E-mail nakakyo@city.sakai.lg.jp

担当者 高野、南