

## 三宝水再生センター北側用地の利活用に係るサウンディング型市場調査実施要領

令和5年11月1日  
堺市上下水道局下水道施設課

### 1. 調査の目的

三宝水再生センター北側用地（以下「対象物件」といいます。）は三宝水再生センター処理施設の再構築用地です。しかし、当面の間は再構築の予定がないことから、事業用定期借地権による貸し付けの検討を進めています。今回、事業者の皆様からサウンディング調査として、土地の評価や活用イメージ等についての対話を行い、今後の土地利用検討の参考とさせていただきます。

### 2. 対象物件

所在地番：堺市堺区松屋大和川通三丁140-9から14まで、並びに四丁156-2、  
156-3及び156-5

※一部対象外の土地あり

なお、対象物件の場所、面積、活用条件などの詳細については、別紙「対象物件の情報」をご参照ください。

### 3. サウンディングの対象者

対象物件の利活用による事業の実施主体となる意向を有する法人又は個人とします。本サウンディングの参加者に対して、将来の事業者公募等への応募を義務付けるものではありませんので、少しでも興味があれば、是非ご参加ください。

### 4. スケジュール

|            |                                                                                                          |
|------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 実施要領の公表    | 令和5年11月1日（水）                                                                                             |
| 事前説明会の参加申込 | 令和5年11月22日（水）から12月6日（水）まで<br>※事前説明会参加申込書【様式1】を後記8「担当課」にFAX又は電子メールで送信してください。<br>※上記以外の方法（電話・口頭等）では受け付けません |
| 事前説明会の実施   | 令和5年12月13日（水） 午後1時から<br>※概ね1時間程度を予定しています。<br>※事前説明会は個別ではなく集団で行います。1申し込みにつき、参加者は5名以内でお願いします。              |

|           |                                                                                                                                                                                                                             |
|-----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 個別対話の参加申込 | <p>令和5年12月18日（月）から<br/>令和6年1月19日（金）まで</p> <p>※個別対話参加申込書【様式2】を後記8「担当課」にFAX又は電子メールで送信してください。</p> <p>※個別対話の実施日時及び場所の詳細は、受付後に各申込者宛に連絡します。</p> <p>※上記以外の方法（電話・口頭等）では受け付けません。</p>                                                 |
| 個別対話の実施   | <p>令和6年1月24日（水）から2月8日（水）まで<br/>（午前10時から正午、午後1時から4時まで）</p> <p>※ただし、土曜日、日曜日は除きます</p> <p>※個別対話に参加される場合の人数は、5名以内でお願いします。</p> <p>※1回当たり概ね1時間程度を予定しています。</p> <p>※参加者は、実施日の3営業日前までにアンケートシート【様式3】を後記8「担当課」にFAX又は電子メールで送信してください。</p> |
| 実施結果概要の公表 | <p>令和6年3月中旬を予定<br/>堺市上下水道局ホームページ上に公開する予定です。</p>                                                                                                                                                                             |

## 5. 事前説明会

- ・参加には事前予約が必要です。
- ・事前説明会に参加しなくても、個別対話をお申し込みいただけます。
- ・大阪府堺地域において、大雨・暴風警報等が発令される見込みの場合、申込者に連絡の上で開催を中止する場合があります。

## 6. 個別対話の内容

対象物件の利活用等の事業に対する様々なアイデアや意見を把握することを目的として本市と参加者との対面方式による対話の場を設けます。特に本市が求める内容は以下の通りです。

- ・対象地に想定される用途・業種及び活用コンセプトについて
- ・想定される契約期間について
- ・貴社想定の間数・建物規模等について
- ・貴社想定の間設配置・動線等について
- ・本事業の効果や参加意欲を高めるアイデア等について
- ・本事業への参画にあたっての懸念事項・条件等について
- ・その他、対象地の活用に係る市への質問・要望・提案等について

## 7. 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、事業者公募等における評価の対象とはなりません。
- ・個別対話の内容は、今後の検討において参考とさせていただきます。ただし、個別対話における発言は、あくまでサウンディング時点の内容であるため、本市及び参加者の相互に何ら約束するものではありません。
- ・個人対話は対面で口頭による意見交換を原則としますが、本市及び参加者相互の意思疎通を円滑にするために、参加者が対話の場で、図や資料等を書面で提示することは可能とします。ただし、後日データの提供等をお願いすることがあります。
- ・録音・録画等はできません。

### (2) 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、参加者の名称(※)は公表しません。また、参加者のノウハウに配慮し、公表に当たっては事前に参加者に内容の確認を行います。

※ただし、堺市情報公開条例(平成14年条例第37号)に基づき情報公開請求の対象となる可能性があります。

### (3) 費用負担

サウンディングへの参加に要する費用は、参加者の負担とします。

### (4) 参加者の制限

次に該当する方は、サウンディングの対象者として認めません。

- ・地方自治法施行令(昭和22年政令第16号)第167条の4の規定に該当する者
- ・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)第2条第2号から第6号に該当する団体または団体に属する者

### (5) 追加対話等への協力

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

### (6) 本要領の修正等

本要領に修正や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。

## 8. 担当課

堺市上下水道局 下水道施設部 下水道施設課

〒590-0902 堺市堺区松屋大和川通3丁140-2

TEL 072-229-1725

FAX 072-229-1800

E-mail [geshi@city.sakai.lg.jp](mailto:geshi@city.sakai.lg.jp)

担当者 佐藤、香川

別紙 1

対象物件の情報

【位置図】



【基礎データ】

|              |                                                                |
|--------------|----------------------------------------------------------------|
| 所在地          | 堺市堺区松屋大和川通三丁140-9から14まで、並びに四丁156-2、156-3及び156-5<br>※一部対象外の土地あり |
| 土地面積         | ① 約11,600㎡<br>② 約7,800㎡<br>③ 約5,900㎡                           |
| 都市計画による制限    | 区域区分：市街化区域                                                     |
| 建築・造成等に関する制限 | 用途地域：工業専用地域<br>建ぺい率：60% 容積率：200%                               |
| 接道状況         | 北側：幅員3.0～4.0mの市道（自転車歩行者専用道路等の指定）<br>南側：幅員20.0mの市道に接道           |
| 近隣施設         | ・大阪メトロ住之江公園駅 北東へ約1.7km<br>・南海本線七道駅 東南東へ約2.0km                  |
| 固定資産税路線価     | 南側 55,700円/㎡（令和4年1月1日時点）                                       |

|        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|--------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 活用条件   | <ul style="list-style-type: none"> <li>・貸付期間は30年以下</li> <li>・本件土地は、今後、河川法第6条第2項に規定される高規格堤防特別地域に指定される予定です。一定の深さを超える工作物の新築や土地の掘削等については、河川法の許可が必要になる場合があります。</li> <li>・本件土地内に阪神高速6号大和川線の地下トンネルが築造されています。地下トンネルに係る土地には地上権が設定されており、一定の制限があります。また、地上権設定地以外についても、工事にあたっては阪神高速道路株式会社と協議が必要となります。<br/>主な制限) 2トン/㎡を越える荷重をかけることを不可<br/>トンネルの維持管理に支障となる建物等の設置、危険物の製造等の不可</li> <li>・本件土地の北側道路(市道松屋大和川101号線)は、自転車歩行者専用道路等に指定されています。今後、本件土地との境界部に植樹帯が整備されるため、本件土地と北側道路の間は、人や車両の行き来ができません。</li> <li>・本件土地は高規格堤防内に位置しており、南側道路と本件土地北側の高低差は約4.9mとなっています。</li> <li>・貸付対象外の土地と区切るため、本件土地内に借受人にてフェンスを設置していただく場合があります。</li> <li>・②及び③の土地は、単独では接道要件を満たさないため、②及び③を活用する場合は①を含めての活用となります。なお、①のみの活用でも可とします。</li> </ul> |
| 意見募集内容 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・対象地に想定される用途・業種及び活用コンセプトについて</li> <li>・想定される契約期間について</li> <li>・貴社想定の間数・建物規模等について</li> <li>・貴社想定の新設配置・動線等について</li> <li>・本事業の効果や参加意欲を高めるアイデア等について</li> <li>・本事業への参画にあたっての懸念事項・条件等について</li> <li>・その他、対象地の活用に係る市への質問・要望・提案等について</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |

【現地写真】

