

長原駅前用地活用 マーケット・サウンディングにかかる質問回答

No.	質問	回答
1	今回3用地が対象となっているが、1用地のみの提案でも構わないか？	Aエリア「駅前にぎわいエリア」におけるまちづくりの方向性を踏まえ、原則として全用地の提案を希望しますが、1用地のみの提案も可能です。
2	<ア-1>用地の地下鉄や下水道管への影響について、事前協議先はどこか？	地下鉄及び下水道管の事前協議先は次のとおりです。 地下鉄 交通局鉄道事業本部工務部技術課(TEL06-6585-6709) 大阪府流域下水道管 大阪府東部流域下水道事務所 維持管理課(TEL06-6784-3721)
3	もと大和川小学校について、敷地の測量図はあるのか？	大阪都市計画事業長吉瓜破地区土地区画整理事業の画地確定図(長吉長原東3丁目2(北中)街区)を大阪市ホームページにて公表しておりますので、下記URLをご参照ください。 http://www.city.osaka.lg.jp/contents/wdu160/web-content/sonota/index2-2.html
4	もと大和川小学校について、アスベストの調査は実施済か？	アスベストの調査は実施しておりません。
5	結果の公表は、どのような内容となるのか？	結果については、いただいた提案の概要を平野区役所ホームページ等で公表する予定です。公表にあたりましては、あらかじめ参加事業者に内容の確認をさせていただきます。また、参加事業者の名称は非公表とさせていただき、参加事業者のノウハウを保護するために、具体的な事業計画等についても非公表とします。
6	結果公表後のスケジュールについて、想定されていれば教えていただきたい。	スケジュールについては、マーケット・サウンディングの結果を踏まえ、今後検討していくこととなります。なお、長吉ウェルカムタウン計画<基本計画>では、「駅前にぎわいエリア」のまちづくりを第1フェーズ(平成33年頃まで)に行うこととしております。
7	事業計画提案書は何部提出すればよいか？	事業計画提案書については、3部のご提出をお願いします。

長原駅前用地活用 マーケット・サウンディングにかかる質問回答

No.	質問	回答
8	<ア-2>用地の北側に位置する市営住宅団地内通路(破線部分)について、使用することが可能か？	当該通路について使用を希望する場合は、どのような活用をされるのか併せてご提案ください。なお、取扱いの詳細については、マーケット・サウンディングの結果を踏まえ、今後検討していくこととなります。
9	もと大和川小学校について、今回の提案にあたって、残存している建物はどのような取扱いとなるのか？	提案にあたっては、撤去済みと想定してください。なお、建物撤去の際の実施主体は未定です。
10	用途地域等にかかる規制について、変更する予定はあるのか？	本市では現時点で変更について未定ですが、ご提案内容を踏まえて今後判断していくこととなりますので、用途地域の変更等、提案に求める誘導機能を実現するために必要な規制緩和事項があれば、併せてご提案ください。
11	長吉地域の小中学校は今後どのように整備をする予定でしょうか？ 現状地域内には、中学校が2校(長吉中学校・長吉六反中学校)と、小学校が3校(長吉東小学校・長吉南小学校・長原小学校)がありますが、統廃合の予定を教えてください。地域に子育て世代の新たな住人を呼び込むには、公立小・中学校の整備は必須だと考えます。	本市では、今後の児童数の推移を注視しながら順次、学校配置の適正化の取り組みを進めておりますが、当地域において現時点で統廃合の予定はございません。
12	小学校や中学校の校舎も随分古くなっている所が増えていると思います。今後、小中学校を再整備する場合、「小学校と中学校を別々に整備」するのと、「小中一貫校を整備」するのでは、どちらが良いのでしょうか？ 公営住宅の跡地に公立学校を整備、あるいは敷地を拡大することも考えられると思いますので、どちらの方向に進んでいるのか教えてください。	本マーケット・サウンディングでは、もと長吉長原東第3住宅跡地につきましては、民間活用導入による提案を求めています。現時点で公立の学校を整備する予定はございません。
13	公営住宅の配置を見ると、民間の分譲マンションに比べて、南向きの住戸の配置が少ないと思います。つまり、西向きや東向きの部屋が多いように思います。現在はLED照明などの技術が進んでいますから、このような配置でも良いのかもしれませんが。公営住宅は、民間のマンションに比べて、南向きの部屋の配置が少ない理由を教えてください。	大阪市営住宅につきましては、十分な日照時間が確保できるよう配慮しながら、土地の有効活用が図れるよう計画しております。
14	長吉ウェルカムタウンの基本計画において、A駅前にぎわいエリアに「■にぎわい機能と共存・調和した住環境の形成」とありますが、Aエリアのすべてのプロジェクトにて、住宅の設定は可能と考えて宜しいでしょうか。	可能です。

長原駅前用地活用 マーケット・サウンディングにかかる質問回答

No.	質問	回答
15	長吉ウェルカムタウンの基本計画において、A駅前にぎわいエリアに「■民間活力導入による東西敷地の一体感ある駅前開発」とあります、貴所ではこの「一体感」をどのようにイメージされているのかをご教授ください。	一体感のある開発とは、基本的に道路形状は現状のままで、東西両敷地の一体的な活用・開発を想定しています。ただし、両敷地を一体化する提案を排除するものではありません。
16	ア-2:もと長吉長原東第3住宅跡地の北側に位置する市営住宅団地内通路は開発道路として購入可能とのことですが、購入しない場合は市営住宅団地内通路として形状が残るのでしょうか。またその場合の建築基準法上の取扱い(隣地or道路)と、工事車両通行に関する問題はないものと考えて宜しいでしょうか。	購入しない場合でも通路としての形状は残りますが、その場合の提案にあたっては、建築基準法上は隣地境界とし、工事車両は通行出来るものと想定してください。なお、工事実施の際には都市整備局と協議が必要です。
17	活用対象用地の開発に向け、現在貴所がお考えのスケジュール(公募時期、事業者決定時期、土地売却(または賃借)時期)をご教授ください	スケジュールについては、マーケット・サウンディングの結果を踏まえ、今後検討していくこととなります。なお、長吉ウェルカムタウン計画<基本計画>では、「駅前にぎわいエリア」のまちづくりを第1フェーズ(平成33年頃まで)に行うこととしております。
18	用途制限の緩和規制を行う場合、ある程度の期間が必要になってくると考えられます。その場合、貴所では想定事業スケジュールをどのようにお考えなのか、ご教授ください。	同上
19	ア-1・ア-2に関して、一般的には駅前にぎわいエリアと考えられますが、用途地域がほぼ第一種中高層住居専用地域であり、店舗等の用途制限がかかってしまいます。貴所では、店舗等ではなく用途制限内での(公共施設・病院・学校等)にぎわいづくりを考えられているのでしょうか。	本マーケット・サウンディングでは、広く提案を求めることを目的としていますので、提案に求める誘導機能を実現するために、用途地域の変更等必要な規制緩和事項があれば併せてご提案ください。
20	現在、貴所にて想定される、事業者の決定方法(単純入札、総合評価方式等)をご教授ください。	現時点では未定であり、今後、マーケット・サウンディングの結果を踏まえ、公募条件等の検討をしていく予定です。
21	西側道路からの車両の出入りについて、考え方を教えてください。	提案にあたっては、地下鉄の北側出入口から換気塔までのスペースを車両進入路と想定してご提案ください。なお、進入路の計画にあたって、警察や道路管理者との協議が必要となります。

長原駅前用地活用 マーケット・サウンディングにかかる質問回答

No.	質問	回答
22	建築制限はありますか。	「長原駅前用地活用 マーケット・サウンディング実施要領」1(2)のとおり、西側道路境界線から約12mの範囲に地下鉄および大阪府流域下水道管の構造体があります。 本マーケット・サウンディングでは、広く提案を求めることを目的としていますので、用途地域の変更等、提案に求める誘導機能を実現するために必要な規制緩和事項があれば、併せてご提案ください。
23	埋蔵文化財包蔵地の範囲をご提示してください。また調査の有無、実施有りの場合、その記録はありますか。	<ul style="list-style-type: none"> ・3用地全てが、文化財保護法による周知の埋蔵文化財包蔵地「長原遺跡」内にあります。埋蔵文化財包蔵地の範囲については、大阪市ホームページにて公表しておりますので、下記URLをご参照ください。 http://www.city.osaka.lg.jp/kyoiku/page/0000256871.html ・埋蔵文化財についての状況は以下のとおりです。 【アー1、アー2】 ・現地表面化1.3m以深に埋蔵文化財の所在が確認。 ・本格的な発掘調査にかかる遺物整理及び報告書の作成が必要。また、土木工事施工の際は、同法第93条による届出を行ってください。 【イ】 ・調査報告書があります。なお、土木工事施工の際は、同法第93条による届出を行ってください。 <p>いずれの用地も、発掘調査は実施済みです。埋蔵文化財の所在は確認されましたが、遺跡の永久保存の必要はなく、工事に支障はありません。</p>
24	地盤調査(ボーリングデータ)の資料はありますか。	<ul style="list-style-type: none"> ・アー1、アー2についての資料はございません。 ・イについては、昭和48年に行った地質調査(ボーリング)の報告書があります。必要な場合は担当まで問い合わせください。
25	区画形質の変更を伴わない場合、都市計画法上の開発行為は適用外ですか。	区画形質の変更を伴わない場合は、適用外になりますが、詳細については、都市計画局と協議が必要です。
26	各敷地の敷地図はありますか。また正確な面積をご提示してください。	提案にあたっては、「長原駅前用地活用 マーケット・サウンディング実施要領」に記載の敷地図及び面積とします。 なお、イについては、大阪都市計画事業長吉瓜破地区土地区画整理事業の画地確定図(長吉長原東3丁目2(北中)街区)を大阪市ホームページにて公表しておりますので、下記URLをご参照ください。 http://www.city.osaka.lg.jp/contents/wdu160/web-content/sonota/index2-2.html

長原駅前用地活用 マーケット・サウンディングにかかる質問回答

No.	質問	回答
27	アー1、アー2間の道路の南端交差点他、信号設置が必要と考えるが警察、道路管理者との協議に協力して貰えますか。	警察、道路管理者に関わる協議については、事業者においてご対応ください。
28	アー1、アー2間は空中デッキで接続することは可能ですか。	事業者側で実施していただく前提で、ご提案いただくことは可能です。なお、警察、道路管理者等に関わる協議については、事業者においてご対応ください。また、提案を実現するために必要な規制緩和事項があれば併せてご提案ください。
29	現状地盤レベルのわかる図面はありますか。	<ul style="list-style-type: none"> ・アー1、アー2については、高低差の測量データを情報提供することは可能です。必要な場合は担当まで問い合わせください。 ・イについては、現状地盤レベルのわかる図面はありません。
30	長吉線の3t規制は解除できますか？(搬入車両が入れず商業店舗が難しくなるため)	現時点で長吉線の3t規制を本市で解除する予定はありませんが、事業者側で解除していただく前提で、ご提案いただくことは可能です。警察、道路管理者に関わる協議については、事業者においてご対応ください。
31	アー2の北側道路から車両の出入りをする場合は購入が必要との説明でしたが、購入になると管理者として施設に関係のない不特定多数の車両の通行を制限する必要があります。市の土地で、且つ団地内道路とはいえ既に不特定多数の車両通行を認めている状態なので認定道路にできませんか？	本市では現時点で認定道路にする予定はありませんが、事業者側で道路線形等を確保し認定道路にしていただく前提で、ご提案いただくことは可能です。警察、道路管理者に関わる協議については、事業者においてご対応ください。
32	交通対策としてアー1、アー2間の道路に中心線を明示するためには幅員を6.5M確保する必要がありますが、アー1東側の歩道幅員を2.0Mへ変更できませんか。	歩道状空地は幅員2.5m以上を確保してください。
33	マーケット・サウンディング後の結果公表から事業者公募までの大きな流れをご教示下さい。想定で構いませんので、時期的なものもあわせてお示しください。	スケジュールについては、マーケット・サウンディングの結果を踏まえ、今後検討していくこととなります。なお、長吉ウェルカムタウン計画<基本計画>では、「駅前にぎわいエリア」のまちづくりを第1フェーズ(平成33年頃まで)に行うこととしております。

長原駅前用地活用 マーケット・サウンディングにかかる質問回答

No.	質問	回答
34	A「駅前にぎわい」エリアに関し、長吉ウエルカムタウン計画の実現には「にぎわい拠点整備」が重要であります。それには用途地域の変更が伴うものと考えます。この用途地域の変更は、マーケット・サウンディングの結果次第では、事業者公募前に貴市にてご対応されるお考えでしょうか。	今後の対応については、現時点では未定です。ご提案内容を踏まえて今後判断していくこととなりますので、提案に求める誘導機能を実現するために、用途地域の変更等必要な規制緩和事項があれば、併せてご提案ください。
35	アー1土地に関し、地中埋設物の上空にあたる土地部分の利用制限をご教示ください。	「長原駅前用地活用 マーケット・サウンディング実施要領」1(2)のとおり、西側道路境界線から約12mの範囲に地下鉄および大阪府流域下水道管の構造体がありますが、通常の車両の通行については問題はありません。ただし、回答No.2のとおり事前協議が必要です。