

羽曳野市 旧浅野家住宅活用に関するサウンディング型市場調査
実施要領

令和6年11月18日
羽曳野市都市魅力部魅力づくり推進課

1. 調査の目的

羽曳野市では、市が所有する旧浅野家住宅およびその敷地の活用に向けた調査や運営方針等について検討を行っています。

本サウンディング調査は、旧浅野家の現存する建物、また広場となっている敷地の活用方策について、民間事業者の皆様から、アイデアや、参入意向または参入するうえでの課題や運営上のご意見などをお聴きし、今後の事業推進における条件整理、方策についての参考とすることを目的としています。

2. 対象用地・施設の概要

本事業は、世界遺産及び日本遺産に近接し、築100年を超える旧浅野家住宅を再生・利活用し、新たな観光・交流拠点として整備することをめざしています。

所在地	羽曳野市軽里3丁目6番5号
敷地面積	2637.17 m ²
土地建物の権利状況	羽曳野市が土地建物を所有
都市計画等による制限	第1種中高層住居専用地域
現況	主屋、茶室、離れ（広間）、検査室、長屋門・蔵、ミセ東の旧建物が現存する。 ※配置図参照
めざすべき姿	○【広場】来訪者や地域住民が憩える空間（芝生広場）として活用 広場スペースは、催しやイベントだけでなく、子どもからお年寄りまでの多世代が集える場や、気軽に立ち寄り、休日を過ごしたいと思えるような来訪者や市民の憩いの場となることをめざします。また、子どもたちが自由に遊び場を選べるような、多様な活用ができる広場を計画します。見通しが良く、小さな子どもでも親に見守られながら安心して遊べるような場を設けます。広場の配置計画においては、北側・南側の道路からアプローチしやすい計画とし、子どもからお年寄りまで、安心して活動し、憩える場とします。

	○【ミセ東】特産品をはじめとした物販、軽飲食の提供等のスペースとして活用 特産品をはじめとした物販や、市民が創造したものや活動を広く発信できる場となることをめざします。また、軽飲食を提供するスペースを設け、来訪者の休憩地点として活用や、市民の交流の活性化をめざします。 ○【長屋門・蔵】来訪者向けトイレ、観光情報等の発信・事務所機能として活用 羽曳野市に観光に来られた方向けに来訪者向けトイレを整備します。歴史的建造物を活用し、伝統的な暮らしの文化を実体験できる空間で、未来の羽曳野市を創る場となることをめざします。また、歴史資産や特産物等の地域の魅力やイベント情報等の来訪者や市民が知りたいと考える情報を発信するための事務所を設置します。 ○【主屋】歴史資産のガイダンス機能、地域住民等の交流スペース等として活用 歴史資産のガイダンス機能を設けます。また、施設内には自由に利用できるパブリックスペースを設け、気軽に立ち寄れる施設となるよう配慮します。市民や来訪者が新たに出会い、交流ができる場となることをめざします。
--	---

建物名称	階数	建築面積	床面積		
			1階	2階	延べ
主屋	地上1階(ツシ2階)	298.452 ㎡	298.452 ㎡	- ㎡	298.452 ㎡
茶室	地上2階	38.022 ㎡	38.022 ㎡	23.323 ㎡	61.345 ㎡
離れ	地上1階	48.546 ㎡	48.546 ㎡	- ㎡	48.546 ㎡
検査室	地上1階	16.942 ㎡	16.942 ㎡	- ㎡	16.942 ㎡
長屋門・蔵	地上1階	115.423 ㎡	115.423 ㎡	- ㎡	115.423 ㎡
ミセ東	地上2階	97.198 ㎡	97.198 ㎡	11.431 ㎡	108.629 ㎡
延床面積 合計					649.337 ㎡

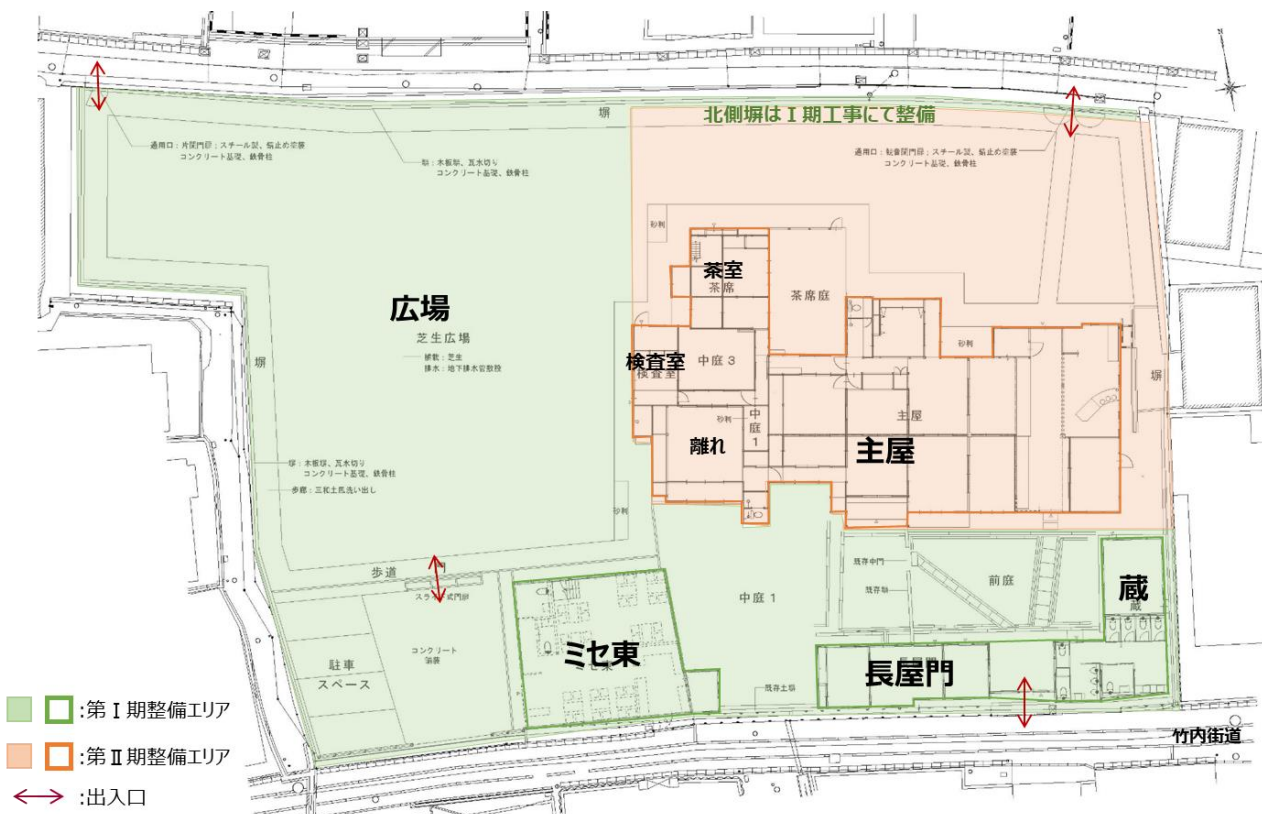
■ 施設位置図

☐所在地

大阪府羽曳野市軽里3丁目6番5号

(近鉄南大阪線「古市駅」下車、徒歩 10 分)

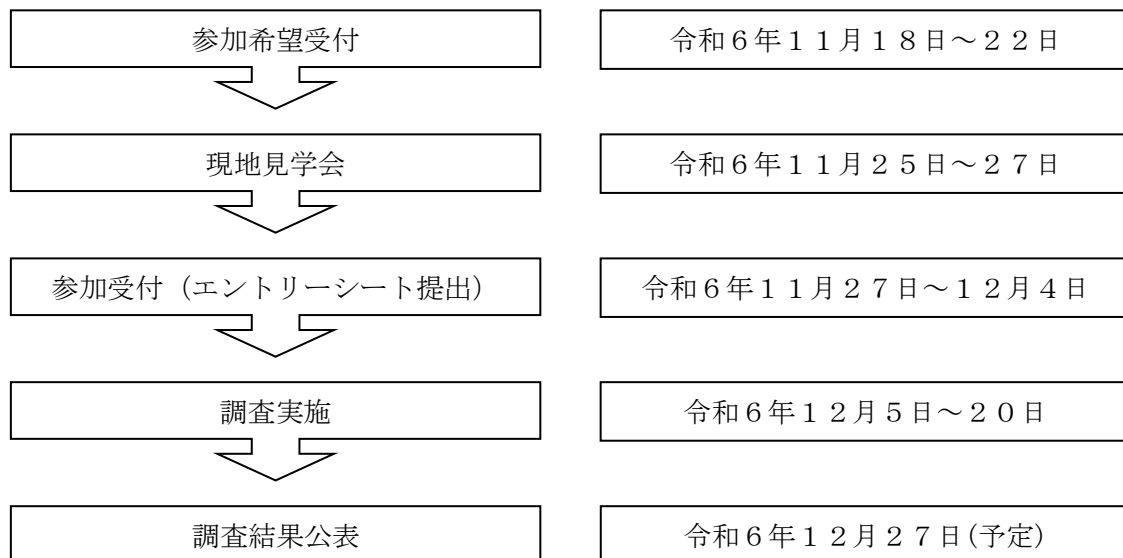
■ 施設配置図





▲現況写真

3. 調査スケジュール



4. 現在検討している「旧浅野家住宅」の活用案

事業方式	公設民営（サウンディングにより決定）
契約形態	運営委託契約（サウンディングにより決定） 統括事業者と市が契約を想定
範囲	建物 3 棟（主屋棟、長屋門・蔵棟、ミセ東棟）、広場

なお、この条件は、当該調査の実施に際し、仮に設定したものであり決定事項ではありません。

5. 調査における対話内容

① 希望する事業方式、契約形態

「4. 現在検討している」で掲げている事業方式の妥当性（実現の可能性）、統括事業者としての参画の可能性について、ご意見をお聞かせください。

② 具体的な活用方法とその運営スキーム（仕組み）

○活用アイデアに関する提案

- ・対象物件で実施可能な民間機能(事業)についての提案
- ・主屋の活用方法等に関する提案

○想定される民間収益事業について、施設の整備から管理運営まで独立採算での事業運営が可能か、または市が整備した施設にテナントとして入居が可能か。

③ 実現するにあたっての課題や留意事項、活用アイデアを実現化するための要望など

実現するにあたって前提や課題となる事項など

④ 羽曳野市と民間事業者との役割・リスク分担に関する提案

事業の対象範囲や事業にあたっての羽曳野市と民間事業者の役割分担、リスク分担に関する提案など

⑤ その他、事業収支計画やアピールしたい内容、補足事項など

資金計画（収益施設の整備等を伴う場合、もしくは民間事業者の資金調達や、羽曳野市の予算措置等を検討されている場合は、その旨のご意見をお聞かせください。

※提案にあたっては、「2. 対象用地・施設の概要 めざすべき姿」に記載の各機能については、踏まえていただきつつ、用途や各建物における使用方法等は、自由にご提案いただいて構いません。

※全てのエリアを利活用していただくものですが、ご提案のないエリアやご意見のない項目があっても構いません。

6. 調査の実施について

（1）調査対象者

事業実施に関心のある法人または法人のグループ

※法人のグループで応募する場合は、代表企業を定めてください。

※市内外を問わず幅広く対象とします。

ただし、次に該当する場合を除きます。

ア 地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の 4 第 1 項（同令第 167 条の 11 第 1 項において準用する場合を含む。）の規定に該当する者でないこと。

イ 破産法（平成 16 年法律第 75 号）第 18 条第 1 項もしくは第 19 条の規定に基づく破産

の申立て、会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）第 17 条の規定に基づく更生手続開始の申立て又は民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）第 21 条第 1 項の規定に基づく再生手続開始の申立てがなされていない者であること。

ウ 銀行取引停止、主要取引先からの取引停止等の事実があり、客観的に経営状況が不健全であると判断される法人でないこと。

エ 国税及び地方税の滞納がないこと。

オ 羽曳野市暴力団排除条例（平成 24 年羽曳野市条例第 17 号）第 2 条第 2 号に規定する暴力団員又は同条第 3 号に規定する暴力団密接関係者に該当する者でないこと。

カ 羽曳野市の入札参加資格停止の措置を受けている者でないこと。国その他の自治体等においてこれに準じる措置を受けている者でないこと。

（２）参加希望受付

参加を希望される方は、別紙のエントリーシート必要事項を記入し、電子メールで申込期間内にご提出ください。

① 受付期間：令和 6 年 11 月 18 日（月）～12 月 4 日（水）17 時まで

※ただし、執務時間外及び土日・国民の祝日は受付しない。

② 申込先：羽曳野市都市魅力部魅力づくり推進課 担当者宛

E-mail: miryoku@city.habikino.lg.jp

（３）現地見学会（事前申し込み制・希望者のみ）

参加を希望されている法人及び法人グループを対象に現地見学会を開催します。

期日までに下記申込先へ、参加者の氏名、所属企業部署名（又は所属団体名）、電話番号を明記の上、電子メールにて御連絡ください。なお、件名には【旧浅野家住宅現地見学会参加申込】としてください。

① 受付期間：令和 6 年 11 月 18 日（月）～11 月 22 日（金）15 時まで

② 現地見学会実施期間：令和 6 年 11 月 25 日（月）～27 日（水）

※ ただし、午前 10 時から午後 5 時の時間内とする

※ 詳細については、調整の上、申込者に電子メールにて通知する。

③ 見学場所：羽曳野市旧浅野家住宅（羽曳野市軽里3丁目6番5号）

④ 申込先：6.（2）②申込先のとおり

（４）対話式調査

エントリーシート受領後、調整の上、実施日時および場所を電子メールにてご連絡します。

都合によりご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。

① 調査期間：令和 6 年 12 月 5 日（木）～12 月 20 日（金）

② 場所：羽曳野市役所 会議室

※参加者は会場の都合により、5名までとしてください。

③ 所要時間 : 1時間程度

④ 申込先 : 6.(2)②申込先のとおり

(5) その他

① 事業者の取扱い

- ・調査は、参加事業者のアイデアおよびノウハウ保護のため個別に実施します。
- ・当該土地、建物に関する公募事業等が実施される場合、当該調査への参加実績が評価の対象となりません。
- ・必要に応じて追加で対話を実施する可能性があります。実施の際には羽曳野市より事前に連絡します。

② 調査に関する費用

- ・調査参加に要する費用は参加事業者の負担とします。

③ 実施結果の公表

- ・調査結果については、羽曳野市HPで概要の公表を予定しています。
- ・参加事業者のノウハウに配慮し、公表にあたっては、事前に参加企業等に内容確認を行います。
- ・参加企業等の名称は公表しません。

7. 問い合わせ先

質問等がある場合は下記の連絡先までお問い合わせください。

〒583-8585 羽曳野市誉田4丁目1番1号

羽曳野市都市魅力部魅力づくり推進課

T E L : 072-958-1111 (内線 2731)

E-mail : miryoku@city.habikino.lg.jp