

令和7年度

府営住宅用地活用事業 開発事業者公募（第1回）

開発条件書

---

令和8年3月公告（二段階審査方式）

大阪府 都市整備部 住宅建築局  
住宅経営室 施設保全課

## 目次

<b>1. 関係法令等の遵守・整合</b>	<b>1</b>
<b>2. 土地利用のテーマ</b>	<b>3</b>
(1) 事業用地の背景	
(2) 土地利用のテーマ	
<b>3. 計画提案に求める条件</b>	<b>6</b>
<b>4. 審査項目・配点・審査の視点</b>	<b>9</b>
<b>5. 計画提案の審査基準</b>	<b>10</b>
(1) 審査基準	
<b>6. モノレール事業への協力・調整</b>	<b>11</b>
(1) モノレール駅舎とのデッキ接続位置	
(2) 駅前多目的空地の使用協力	
(3) 開発工事前進入路	
(4) 都市計画道路新庄荒本北線（市道鴻池荒本北線）からの出入口等	
<b>7. その他留意事項</b>	<b>15</b>
(1) 事業用地の引き渡しにあたっての留意点	
(2) 工事公害、電波障害、風害等の対策	
(3) 近隣居住者等との調整	
(4) その他	
<b>8. 物件明細</b>	<b>16</b>

## 1. 関係法令等の遵守・整合

以下の関係法令等の遵守並びに各行政計画との整合を図ってください。

<関係法令>

- ・都市計画法、建築基準法、景観法、建築物における衛生的環境の確保に関する法律、水道法、下水道法、ガス事業法、電気事業法、消防法、土壌汚染法など関連法令
- ・大阪府及び東大阪市の関連条例、基準、指針等

<行政計画>

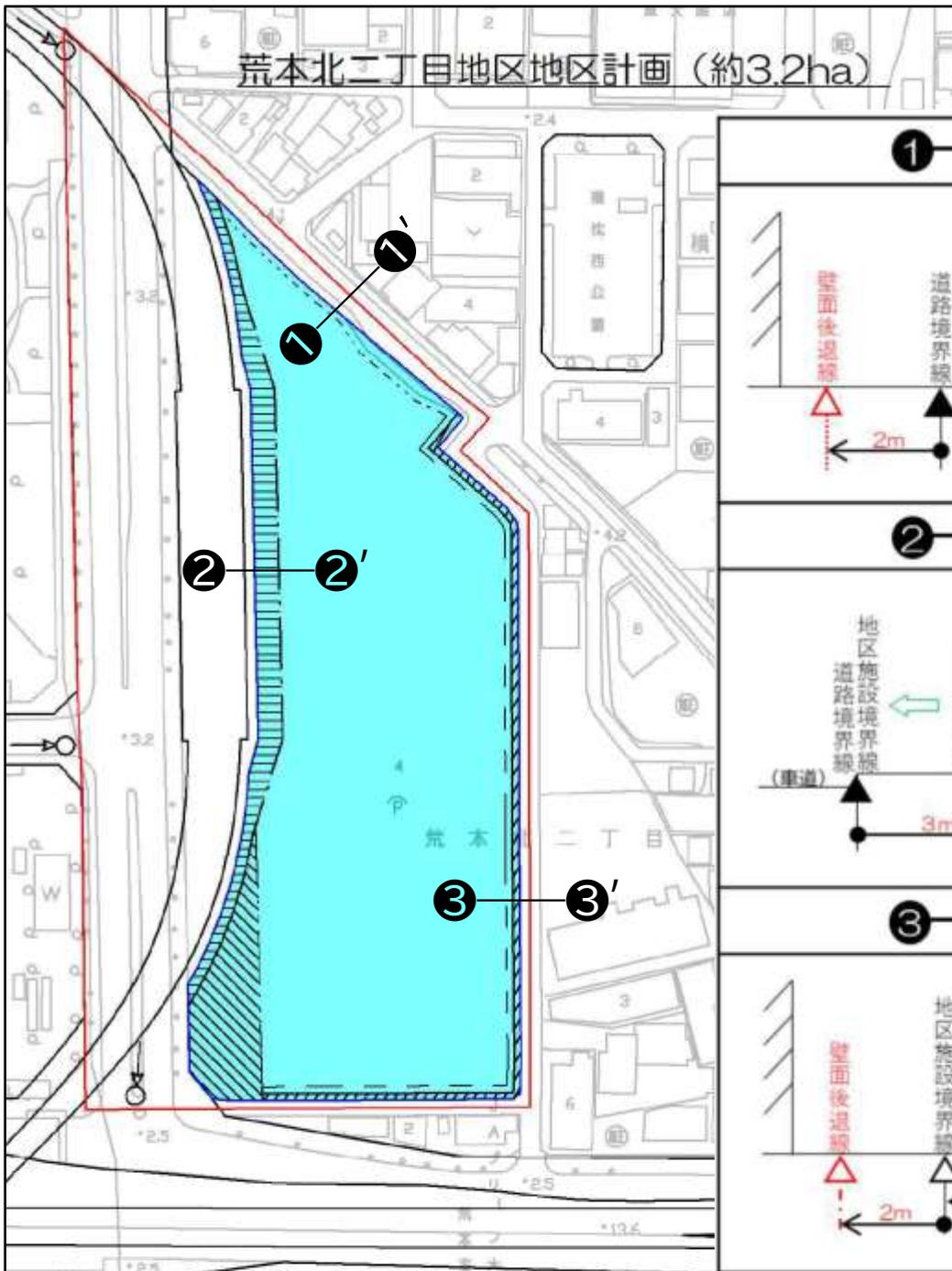
- ・大阪のまちづくりグランドデザイン
- ・大阪府まち・ひと・しごと総合再生戦略
- ・大阪府都市計画区域マスタープラン
- ・東大阪市第3次総合計画
- ・東大阪市都市計画マスタープラン（立地適正化計画）
- ・東大阪市景観計画
- ・荒本北二丁目地区地区計画
- ・その他大阪府・東大阪市の関係行政計画

### 【荒本北二丁目地区地区計画】（東大阪市決定）

地区整備計画	地区施設の配置及び規模	その他の公共空地 多目的空地 幅員3～7m 延長約240m 歩道状空地 幅員2m 延長約290m 多目的広場 面積約1,000m <sup>2</sup>
	建築物等の用途の制限	次に掲げる建築物は建築してはならない。 (1) 住宅（ただし、共同住宅を除く。） (2) マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券販売所、場外車券売場その他これらに類するもの (3) 倉庫業を営む倉庫 (4) 倉庫（ただし、地区内の主たる建築物に附属する倉庫で、主たる建築物の床面積の合計の3分の1以下の倉庫を除く。） (5) 畜舎 (6) 工場（建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第130条の6で定めるものを除く） (7) 風俗営業等の規則及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条第1項各号及び同条第5項に規定する性風俗関連特殊営業の用に供する建築物 (8) 火薬類、石油類、ガス等の危険物の貯蔵又は処理に供するもの
	建築物の容積率の最低限度	20/10
	建築物の敷地の最低限度	5,000m <sup>2</sup>
	壁面の位置の制限	建築物の外壁若しくはこれに代わる柱又は建築物に附属する門若しくは塀で高さ2mを超えるものは、計画図に示す壁面の位置の制限に反して建築してはならない。ただし、歩行者の利便の用に供する施設、公益上必要な施設又は地盤面下の部分は除く。

### 【その他の地域地区】

防火地域又は準防火地域	防火地域
特定用途誘導地区	建物の全部または一部が「店舗面積※が1,000m <sup>2</sup> を超える施設」となる場合、容積率を200%緩和する。 ※大規模店舗立地法第2条第1項に規定するもの



出典：東大阪市地区計画説明用資料を加工

## 2. 土地利用のテーマ

### (1) 事業用地の背景

#### ① 現況

事業用地は、東大阪市の中心である近鉄けいはんな線「荒本駅」に近接する府有地で、東大阪市役所本庁舎や大阪府立図書館が隣接するとともに、近畿自動車道、阪神高速 13 号東大阪線、大阪中央環状線や国道 308 号といった広域幹線道路に近接する等、交通利便性の非常に高い地区です。

更に、令和 15 年度開業予定の大阪モノレールの新駅（「(仮称) 荒本駅」）が建設予定であるなど公共交通機関も充実しており、1,000 世帯を超える府営東大阪春宮住宅が近接するなど一定の人口の集積も図られています。

#### ② 緑・景観

大阪府では、事業用地南側の国道 308 号沿道 100m を「みどりの風促進区域」に指定しており、府民が実感できるみどりの創出やヒートアイランド現象の緩和など、官民一体となったオール大阪でのみどりづくりを促進することとしています。

また、東大阪市内では大阪モノレール専用道端から沿道 50m 部分を「市役所本庁周辺景観形成重点地区」に指定しており、市域の良好な景観の形成及び地域特性を活かした魅力あるまちづくりを推進しています。

#### ③ 『大阪のまちづくりグランドデザイン』

大阪府は、大阪・関西万博の開催、I R の誘致、リニア中央新幹線、北陸新幹線等のスーパーメガリージョン形成に向けた広域インフラの整備などのインパクトを活かし、東西二極の一極を担う副首都として、2050 年を目標に、大阪のめざすべき都市像やまちづくりの方向性、その推進の取組等を示す『大阪のまちづくりグランドデザイン』を策定しました。長田・荒本駅周辺は「大阪の中核を担う拠点エリア」の内、東西都市軸の強化・発展を担う「東部大阪 中枢エリア」に位置づけられています。

#### 「東部大阪 中枢エリア」(抜粋)

広域交通インフラにも直結する交通利便性の高さ、国内有数のモノづくり産業や大学の集積、都心部にも自然にも近い立地を活かしながら、イノベーション創出を促す多様な都市機能の誘導※やにぎわいを創出するまちづくりを推進します。これらの取組により、広域・近隣から多様な人や知を呼び込み、イノベーションが創出され、大阪府内に好循環を生み出す東部大阪と東西都市軸の強化・発展を担うエリア形成をめざします。

#### ○長田・荒本駅周辺のまちづくり

- ・流通業務市街地等の既存機能の活用・更新による、多様な人や知の交流とイノベーション創出を促す都市空間の創造
- ・大規模公有地を活用した商業・交流機能の向上等、駅周辺の新たな顔となる良好な都市空間の形成と都市機能の誘導

※「イノベーション創出を促す多様な都市機能の誘導」参考事例

都市におけるイノベーションの創出と人間中心の豊かな生活を実現すべく「居心地が良く歩きたくなるまちなか」からはじまる都市の再生

(参考 HP) <https://www.mlit.go.jp/common/001301649.pdf>

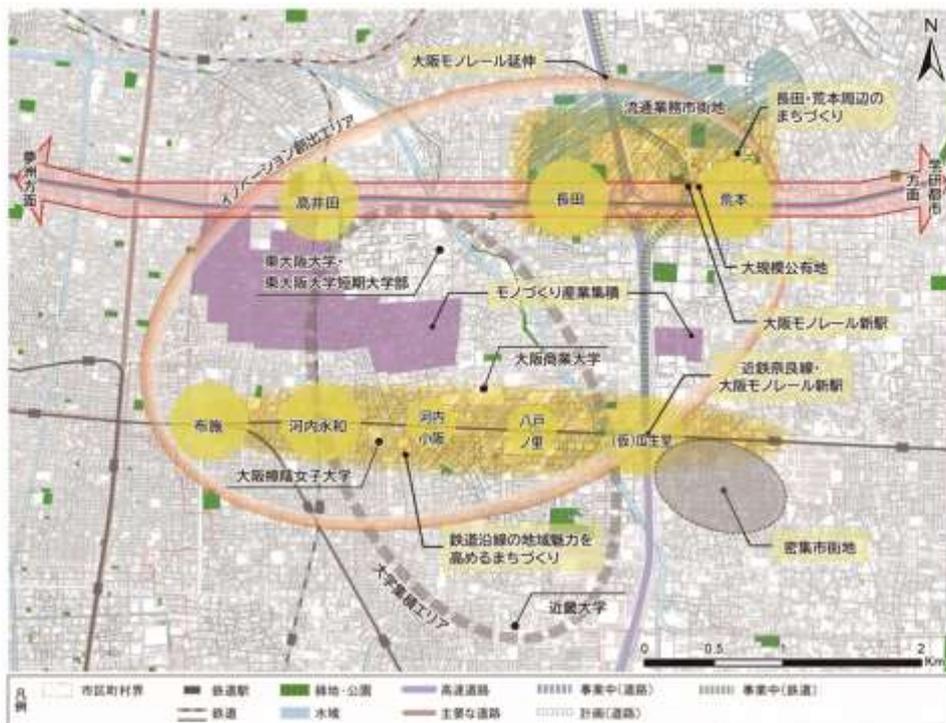
# 成長・発展をけん引する拠点エリアを形成

## 2) 大阪の中核を担う拠点エリア

### 東部大阪 中枢エリア <東西都市軸の強化・発展を担うエリア>

夢洲から学研都市に至る東西都市軸、阪奈都市軸上に位置し、広域交通インフラにも直結する充実した道路・鉄軌道ネットワークによる交通利便性の高さや、国内有数のモノづくり産業や大学の集積に加え、都心部にも自然にも近い立地を活かしながら、イノベーション創出を促す多様な都市機能の誘導やにぎわいを創出するまちづくりを推進します。これらの取組により、広域・近隣から多様な人や知を呼び込み、イノベーションが創出され、大阪府内に好循環を生み出す東部大阪と東西都市軸の強化・発展を担うエリアの形成をめざします。

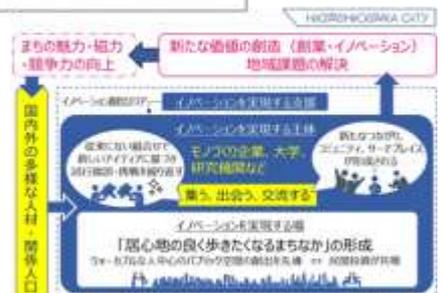
- 大阪モノレール延伸事業による都市間アクセスの強化や、新たな結節点やターミナル駅にふさわしい都市機能の誘導
- 長田・荒本駅周辺のまちづくり
  - ・流通業務市街地等の既存機能の活用・更新による、多様な人や知の交流とイノベーション創出を促す都市空間の創造
  - ・大規模公有地を活用した商業・交流機能の向上等、駅周辺の新たな顔となる良好な都市空間の形成と都市機能の誘導
- 公共交通軸の強化や新たなモビリティなどの活用・連携によるエリア内の移動円滑化と回遊性の向上
- 鉄道事業者をはじめ、多様な主体との連携による駅前空間や高架下等の活用など、沿線の地域魅力を高める人中心のにぎわい空間の創出
- 大学集積を活かした学生を中心に多世代が交流するまちづくりの推進
- 密集市街地における防災性の向上と魅力あるまちづくりの推進によるエリア価値の向上 など



大阪モノレール(仮称)荒本駅イメージ  
提供:大阪府



都市軸の結節点である東大阪ジャンクション  
提供:東大阪市



多様な人や知の交流とイノベーションを促す都市空間の創造(東大阪市板エコシステム)  
提供:東大阪市

出典:大阪のまちづくりランドデザインを加工

④ 『東大阪市第3次総合計画』（東大阪市策定）

長田・荒本駅周辺は、東大阪市役所や大阪府立中央図書館、商業施設、業務施設※などが立地しています。交通面では、広域交通を担う道路である阪神高速道路東大阪線と国道308号が東西に、府道大阪中央環状線と近畿自動車道が南北に通っており、長田・荒本駅周辺はそれらが交差する地点となっています。鉄道は大阪メトロ中央線、近鉄けいはんな線が東西に通っており、今後、大阪モノレールの南伸に伴い、荒本駅周辺に新しい駅ができるなど、利便性がさらに高まります。

このような状況を踏まえ、長田・荒本駅周辺エリアを「市の中心拠点」として位置付け、市内から人が集まるだけでなく、「関西の中心」として広域・近隣から人が集まる場所となるよう、良好な景観形成及び商業・業務機能の強化、宿泊、飲食をはじめとした来訪者受け入れ環境や居住機能の拡充を図ります。

※業務施設：事務所や事業所が入った建築物

⑤ 『荒本北二丁目地区地区計画』（東大阪市決定）

<地区計画の目標>

近鉄けいはんな線荒本駅とモノレール新駅に挟まれた府有地の土地利用の転換を図る中で商業施設を中心に、業務・居住機能などの様々な都市機能を誘導し、にぎわいとゆとりが調和した都市空間を形成することで、地区の更なる魅力増大を図ることを目標とする。

<土地利用の方針>

モノレール施設の整備を図るとともに、商業機能を中心に、業務・居住機能等の集積や、来訪者・駅利用者等が滞留できるオープンスペースを確保することにより、にぎわいある市街地環境を創出する。

(2) 土地利用のテーマ

事業用地の背景から、土地利用のテーマ（基本テーマ・事業目標）を次のとおりとする。

**【基本テーマ】**

- にぎわいあふれる人・モノ・情報がつながるまちの形成
- 誰もが快適に交流・滞留できるゆとりあるまちの形成

**【事業目標】**

現状のポテンシャル（周辺の施設集積、公共交通や車でのアクセス性の高さ）を活かしつつ、大阪モノレール延伸並びに新駅設置による新たな人流の発生に対応するため、人々が安心・安全、快適に回遊・滞在できる空間を整備し、駅前にふさわしい良好な景観形成を図る。

加えて、商業を中心とする多様な機能が周辺施設と連携し、交流・にぎわい機能が充実した「大阪の中核拠点の一翼にふさわしい にぎわいとゆとりが調和した人々が集う新たな駅前拠点」をめざす。

### 3. 計画提案に求める条件

土地利用のテーマを踏まえ、それを具現化した次の各項目の計画提案書を作成してください。

#### A 全体計画

- ・土地利用のテーマを深く理解し、より発展的な土地利用を図ることにより事業目標を具現化できる開発のコンセプト、構想、ゾーニング、導入する機能及びその実現に向けた考え方、特にアピールしたい点や特徴、事業により当該地域のまちづくりに寄与する取組など、敷地全体の活用方針・計画を提案してください。
- ・建築物の概ねの用途・形態、位置等の配置計画等がわかる土地利用計画図を記載してください。
- ・できるだけ、文章だけでなく、イラスト、イメージ図等を用いて説明してください。

#### B 施設計画等

##### B-I 施設計画

- ・大阪の中核を担う拠点エリアの一翼にふさわしく、にぎわいを創出し、来訪者の増加が期待できる、多様な機能で構成された施設（商業施設や飲食店、交流・業務施設などが望ましい。なお、生活必需品や生鮮食料品を扱う商業機能は必ず有すること。）の提案をしてください。また、それらの機能が相互に連携し、エリア価値を高める提案としてください。
- ・多目的広場（地区施設）に面する建物の1階部分は、不特定多数の人が利用する外部に開かれた施設（商業施設や飲食店、ホテルなどが望ましい）を配置するなど、敷地内の各空間において、人々の交流・滞留を促し、にぎわいの創出につながる提案をしてください。
- ・施設配置図及び建築計画の概要（建築面積、延床面積、階数、最高高さ）を記載するとともに、可能な限り、各階平面図（基準階のみでも可）、立面図等を作成し添付してください。
- ・できるだけ文章だけでなく、イラスト、イメージ図等を用いて説明してください。

##### B-II オープンスペース・歩行者動線計画

- ・多目的広場（地区施設）は、駅や施設の利用者や来訪者が交流・滞留できるオープンスペースとして、木陰ができる樹木や芝生広場等によりみどり豊かで、日常的なイベントの実施も可能な、にぎわい創出に寄与する空間活用の提案をしてください。
- ・多目的空地（地区施設）は、東大阪市が整備する都市計画道路新庄荒本北線（市道鴻池荒本北線）（駅前交通広場）と接することから、一体となって安全で快適な歩行空間を確保すると共に、駅前の魅力向上に資する空間活用の提案をしてください。
- ・上述の多目的広場や多目的空地に限らず、その他の空間においても、来訪者等が回遊したくなる歩行空間や、ゆとりある滞留空間など、工夫を凝らした提案となるよう努めてください。
- ・モノレール駅の改札階とつなぐデッキの設置等、モノレール改札階からスムーズに計画施設への移動が可能で、近鉄けいはんな線荒本駅に向け、安全で円滑に行き来できる利用しやすい歩行者動線計画を提案してください。
- ・できるだけ文章だけでなく、イラスト、イメージ図等を用いて説明してください。

##### B-III 景観形成・緑化

- ・大阪の中核を担う拠点エリアの一翼にふさわしい、印象的で人々を惹きつける建築物等のランドスケープ・デザインの方針・考え方を提案してください。

- ・モノレール駅舎を含む周辺の建築物等と調和のとれたまちなみ景観となるような方針・考え方を提案してください。

※東大阪市景観計画【市役所本庁周辺景観形成重点地区】の基準を遵守

- ・事業用地内の空地はもとより、施設の壁面や屋上の緑化等も含め、人々が心地よく感じる緑化方針を提案してください。
- ・できるだけ文章だけでなく、イラスト、イメージ図等を用いて説明してください。

#### B-IV 建築物の配慮事項

- ・バリアフリーはもとより、ユニバーサルデザインへの視点から子ども、高齢者、障がい者、外国人などへの配慮についての方針・考え方を説明してください。
- ・CO<sub>2</sub>排出抑制や電力消費量の削減をはじめ、環境負荷低減や省エネルギー等、建築物の脱炭素化に寄与する取組に係る方針・考え方を提案してください（共同住宅については、「ZEH-M Oriented」以上の水準を確保してください。）。

### C 地域貢献

- ・以下に示すような持続的に地域との共生に貢献する提案をしてください。
  - ◇周辺に立地する既存施設（クリエイション・コア、大阪府立中央図書館など）を活かした、にぎわいの創出や人々の交流が期待できる取組の提案
  - ◇地区施設等のオープンスペースを活用したイベントの実施など、地域の魅力向上に資する取組の提案
  - ◇計画施設等の機能を活用した大規模災害時の地域防災機能向上に貢献できる工夫（避難用オープンスペースの確保、帰宅困難者対策、防災備蓄倉庫の整備等）の提案
  - ◇親子が訪れたくなる機能や子育て世帯のニーズに訴求する機能導入の提案
  - ◇その他、周辺住民の利便性向上に資する機能導入の提案

### D 自主提案

- ・今後、大阪府及び東大阪市においては、事業用地周辺の公共空間（駅前交通広場、公園、市役所、図書館などのオープンスペース）を活用した公民の連携・共創による取組を検討していく予定です。その取組への参画を前提とし、人々の出会いや多様な交流を促進し、人々を惹きつけ、にぎわいを生む好循環を創出するエリア価値向上に資する取組の実施（エリアマネジメント）など、「B」及び「C」の効果を高める、自由な提案をしてください。

### E 事業実現性

#### E-I 事業スケジュール

- ・実現性や無理のない事業全体のスケジュールを示してください（段階的整備も可）。
- ・事業用地を事業の用に供するまでの期間は、本開発事業者公募に係る協定書及び売買契約書の契約日から5年以内にしてください。なお、生活必需品及び生鮮食料品を扱う商業施設については、早期実現のため、3年以内の開業に努めてください。

#### E-Ⅱ 事業実施体制

- ・企画立案から計画策定、工事、施設業務運営まで、提案の実現のために適切な体制を示してください。

#### E-Ⅲ 資金計画・事業収支計画

- ・提案の実現に十分な資金調達方法、事業全体の合理的な運営が可能となる収支計画を示してください。

#### E-Ⅳ 事業実績

- ・同様の規模・内容の事業（商業機能を含む複合施設計画（駅近接の事例があれば望ましい。））の実績を記載してください。
- ・最大3ヶ所までとしてください。
- ・共同申込者の場合は、代表事業者の実績を記載してください。なお、SPCの場合、SPCが開発を委託するものの実績でも可とします。

#### E-Ⅴ 企業経営の安定性

- ・申込者の財務諸表等を提出してください（令和7年度府営住宅用地活用事業 開発事業者公募（第1回）公募要領における「4. 申込み（2）申込書類」参照）

#### 4. 審査項目・配点・審査の視点

項目		審査の視点	配点
A 全体計画（10%）		<ul style="list-style-type: none"> <li>・土地利用のテーマ等を深く理解し、これを踏まえ、事業目標を具体化できるコンセプト構想、ゾーニング等となっているか。</li> </ul>	20
B 施設計画等 （60%）	I 施設計画 （35%）	<ul style="list-style-type: none"> <li>・にぎわいを創出し、来訪者の増加が期待できる、多様な機能で構成された施設（商業施設や飲食店、交流・業務施設などが望ましい。<u>なお、生活必需品や生鮮食料品を扱う商業機能は必ず有すること。</u>）の提案がなされているか。また、それらの機能が相互に連携し、エリア価値を高める提案がなされているか。</li> <li>・多目的広場（地区施設）に面する建物の1階部分は、不特定多数の人が利用する外部に開かれた施設（商業施設や飲食店、ホテルなどが望ましい。）を配置するなど、敷地内の各空間において、人々の交流・滞留を促し、にぎわいの創出につながる提案がなされているか。</li> </ul>	70
	II オープンスペース・歩行者動線計画 （10%）	<ul style="list-style-type: none"> <li>・多目的広場（地区施設）は、駅や施設の利用者や来訪者が休憩・交流できるオープンスペースとして、木陰ができる樹木や芝生広場等によりみどり豊かで、日常的なイベントの実施も可能な、にぎわい創出に寄与する空間活用の提案がなされているか。</li> <li>・多目的空地（地区施設）は、東大阪市が整備する都市計画道路新庄荒本北線（市道鴻池荒本北線）（駅前交通広場）と接することから、一体となって安全で快適な歩行空間を確保すると共に、駅前の魅力向上に資する空間活用が提案されているか。</li> <li>・上述の多目的広場や多目的空地に限らず、その他の空間においても、来訪者等が回遊したくなる歩行空間や、ゆとりある滞留空間などが提案されているか。</li> <li>・デッキの設置等、モノレール改札階からスムーズな計画施設への移動が可能で、近鉄けいはんな線荒本駅に向け、安全で円滑に行き来できる利用しやすい歩行者動線が確保されているか。</li> </ul>	20
	III 景観形成・緑化 （10%）	<ul style="list-style-type: none"> <li>・印象的で人々を惹きつける建築物等のランドスケープ・デザインがなされているか。</li> <li>・周辺の建築物等と調和のとれたまちなみ景観を創出しているか。</li> <li>・屋上緑化や壁面緑化なども含め、人々が心地良く感じる緑化の方針が打ち出されているか。</li> </ul>	20
	IV 建築物の配慮事項 （5%）	<ul style="list-style-type: none"> <li>・バリアフリーはもとより、ユニバーサルデザインの視点から子ども、高齢者、障がい者、外国人などへの配慮がなされているか。</li> <li>・CO<sub>2</sub>排出抑制や電力消費量の削減をはじめ、環境負荷低減や省エネ等、建築物の脱炭素化に寄与する取組の提案がなされているか（共同住宅については、「ZEH-M Oriented」以上の水準が確保されているか。）。</li> </ul>	10

C 地域貢献 (10%)		<ul style="list-style-type: none"> <li>以下に示すような持続的に地域との共生に貢献する提案がなされているか。 「周辺に立地する既存施設を活かした取組」、 「オープンスペースを活用したイベントの実施」、 「地域の防災機能の向上」、 「親子が訪れたい機能や子育て世帯のニーズに訴求する機能の導入」、 「周辺住民の利便性向上」など。</li> </ul>	20
D 自主提案 (5%)		<ul style="list-style-type: none"> <li>今後、大阪府及び東大阪市においては、事業用地周辺の公共空間（駅前交通広場、公園、市役所、図書館などのオープンスペース）を活用した公民の連携・共創による取組を検討していく予定です。その取組への参画を前提とし、人々の出会いや多様な交流を促進し、人々を惹きつけ、にぎわいを生む好循環を創出するエリア価値向上に資する取組の実施など、「B」及び「C」の効果を高める自主的な提案がなされているか。</li> </ul>	10
E 事業実現性 (15%)	I 事業スケジュール	<ul style="list-style-type: none"> <li>商業施設（生活必需品や生鮮食料品を扱う機能のもの）の早期開業の実現性や全体的に無理のない事業スケジュールとなっているか（段階的整備のスケジュールも可）。</li> </ul>	30
	II 事業実施体制	<ul style="list-style-type: none"> <li>企画立案から計画策定、工事、施設業務運営まで、提案の実現のために適切な体制整備が図られているか。</li> </ul>	
	III 資金計画・事業収支計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>十分な資金調達力が期待できるか。事業全体の合理的な運営が可能な収支計画となっているか。</li> </ul>	
	IV 事業実績	<ul style="list-style-type: none"> <li>同様の規模・内容の事業について十分な実績を有しているか。</li> </ul>	
	V 企業経営の安定性	<ul style="list-style-type: none"> <li>損益計算書の利益、キャッシュフローの状況等、申込者の経営状況は安定的なものとなっているか。</li> </ul>	
配 点 合 計			200

## 5. 計画提案の審査基準

### (1) 審査基準

「4. 審査項目・配点・審査の視点」に基づく審査の結果、次の①～③の全てに該当する場合、審査基準を満たすものとします。

- ① 評価点の合計が配点合計の70%以上の評価を得ている提案
- ② 審査項目「B-I」においての配点の75%以上かつ、「B-II」、「E」において配点の60%以上の評価を得ている提案
- ③ 審査項目「A」、「B-III」、「B-IV」、「C」において、各配点の50%以上の評価を得ている提案

## 6. モノレール事業への協力・調整

### (1) モノレール駅舎とのデッキ接続位置

モノレール駅舎と計画施設との接続デッキはモノレール側で接続可能な位置※<sup>1</sup>を定めています。計画立案に際してはモノレール事業者（大阪府モノレール建設事務所建設課建設第3グループ）との十分な調整をお願いします。また、モノレール駅舎とデッキの接続工事については、本開発事業者公募における事業者にて行っていただくようお願いします（費用負担とも）。

※1：デッキの接続位置等は別添図 P.13 参照

### (2) 駅前多目的空地※<sup>2</sup>の使用協力

- ① モノレール工事（駅舎インフラ工事）の施工期間中※<sup>3</sup>、地区整備計画で地区施設として位置づけられている駅前の多目的空地部分のうち必要な範囲を、工事施工ヤードとして無償使用に協力をお願いします。詳細な借地期間については、モノレール工事施工業者が作成する施工計画を基に協議調整させていただきます。

※2：P.2 参照

※3：借地期間は令和13年10月末までを想定（変更となる場合があります。）

- ② モノレール工事（駅舎インフラ工事）完了後、多目的空地部分の整備にあたっては、施工の時期、方法等について都市計画道路新庄荒本北線（市道鴻池荒本北線）を整備する東大阪市（東大阪市交通戦略室および建築部市街地整備課）と十分な協議調整をお願いします。また、モノレール工事の借地期間より前に本開発事業者公募に係る全体事業が完成した場合であっても、モノレール工事への借地部分の整備は、本開発事業者公募における事業者にて行っていただくようお願いします（費用負担とも）。

### (3) 開発工事用進入路※<sup>4</sup>

モノレール工事の工事用進入路を北側（入）と南側（出）に設ける予定です。

開発工事用進入路の位置（モノレール工事との共用含む）、工事間のスケジュール等については、モノレール事業者等との間で十分な協議調整をお願いします。

※4：工事施工ヤードの使用範囲、工事用進入路の位置等は別添図 P.13・14 参照

### (4) 都市計画道路新庄荒本北線（市道鴻池荒本北線）からの出入口等

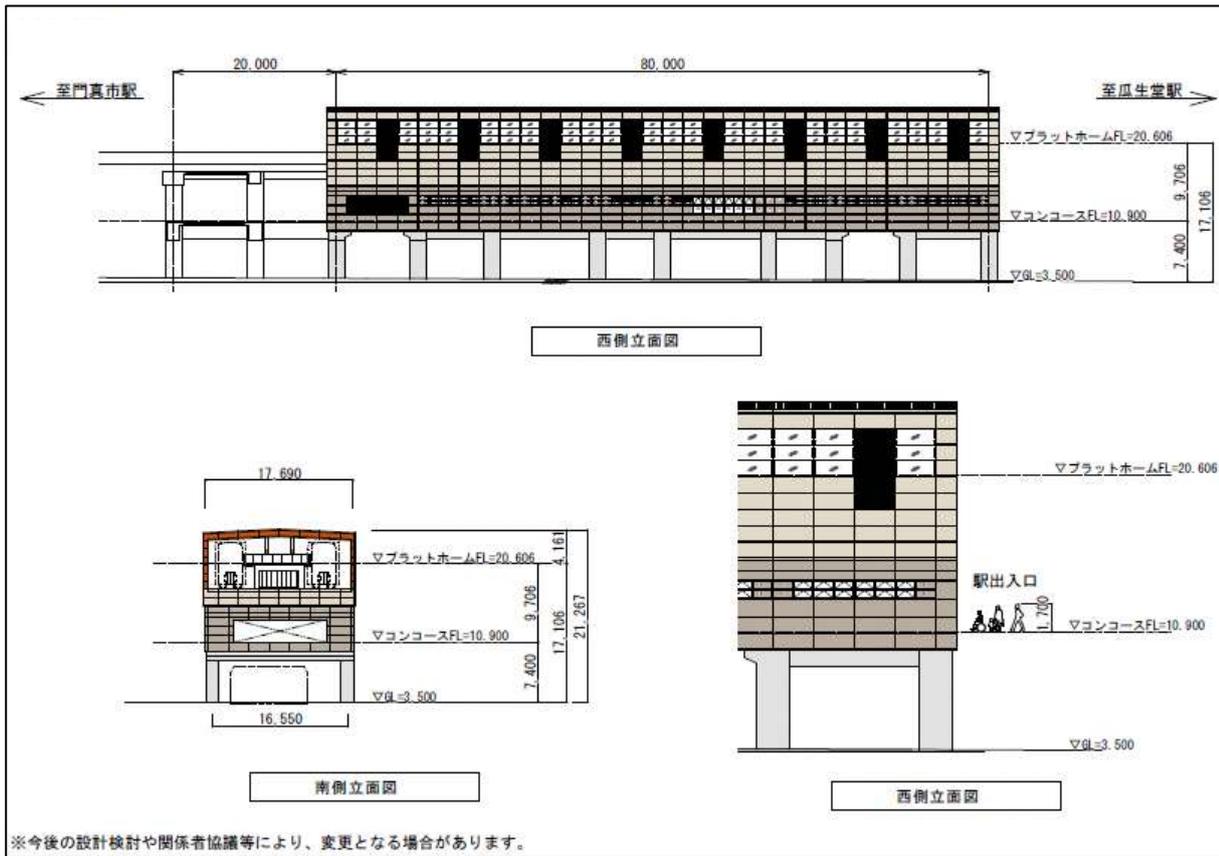
モノレール工事（駅舎インフラ工事）完了まで、開発事業の開業以降の西側の都市計画道路新庄荒本北線（市道鴻池荒本北線）からの開発地内への出入口等について、関係機関（モノレール事業者、道路管理者、交通管理者等）との間で十分な協議調整をお願いします。

### ○想定スケジュール（（仮称）荒本駅付近）

	2025 R7	2026 R8	2027 R9	2028 R10	2029 R11	2030 R12	2031 R13	2032 R14	2033 R15	
駅舎インフラ工事(土木・建築等) (大阪府モノレール建設事務所)	→									開 業 目 標
駅舎インフラ外工事(建築・電気・通信等) (大阪モノレール株)							→			
新庄荒本北線築造工事 (東大阪市)							→			

※スケジュールは公募時点での想定であり、前後することがありますので、モノレール事業者等との緊密な協議調整をお願いします。

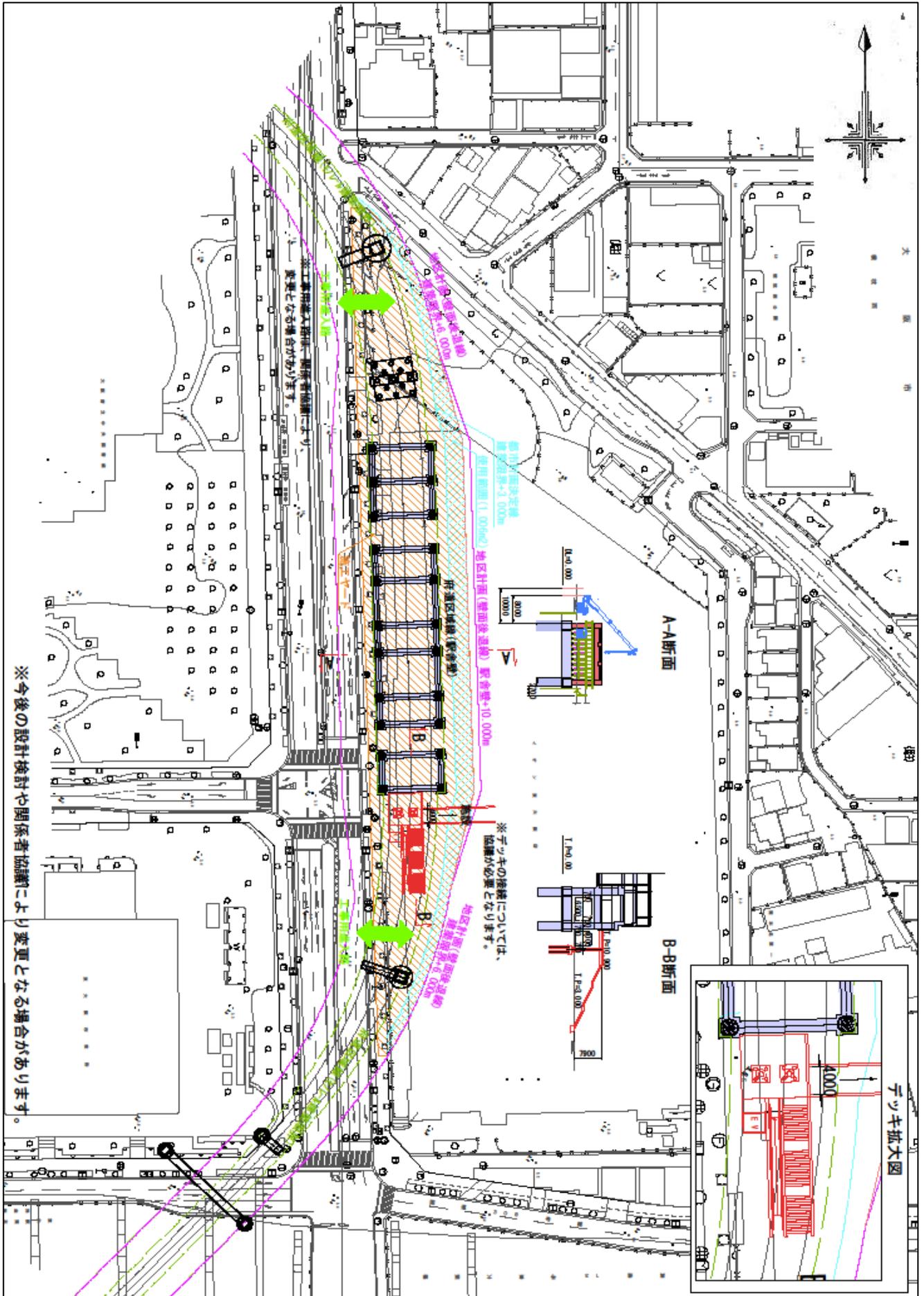
○立面図



○イメージパース

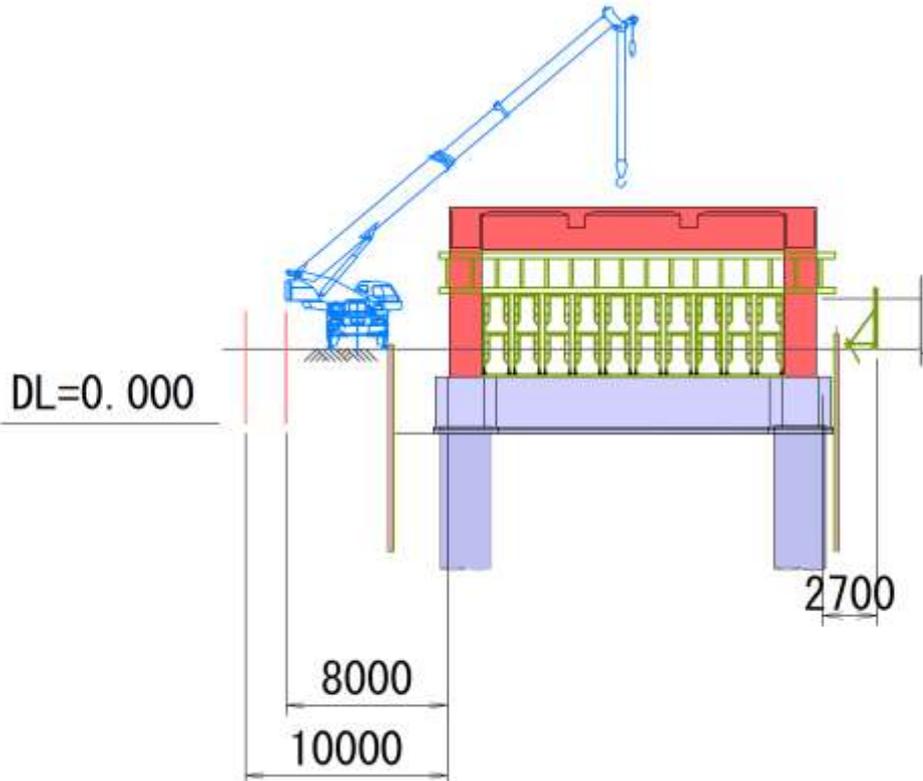


○別添図：モノレール工事の施工ヤード・工事用進入路



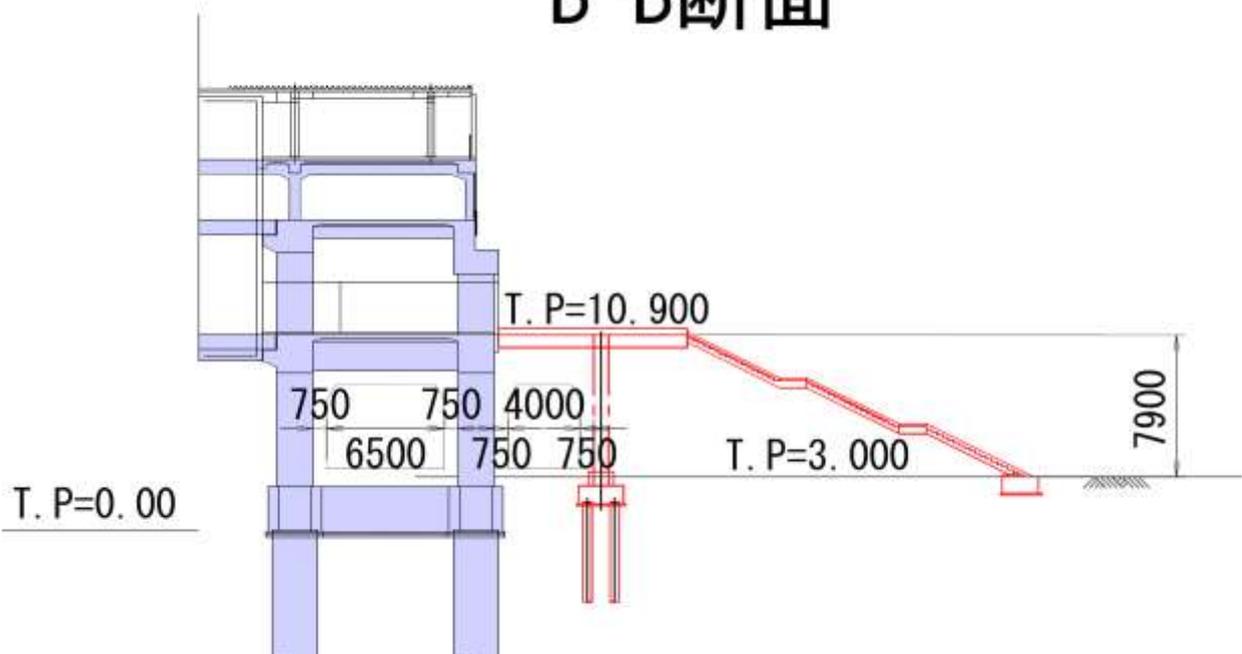
○別添図：モノレール工事の施工ヤード・工事用進入路（前頁の図中にある断面図の拡大図）

# A-A断面



※今後の設計検討や関係者協議等により、変更となる場合があります。

# B-B断面



※今後の設計検討や関係者協議等により、変更となる場合があります。

## 7. その他留意事項

### (1) 事業用地の引渡しにあたっての留意点

事業用地は、現状有姿での引渡しとなりますので、以下の点に留意ください。

#### ① 供給処理施設

上水道、下水道、電力、ガス、電話等の必要な施設については、関係機関と協議の上、事業者の責任と費用負担で、その施工を行ってください。

#### ② 土壌汚染

事業用地については、土地造成と利用履歴から人為的な土壌汚染の恐れは考えにくいいため、府における土壌調査は実施していません。

売買契約後、汚染土壌処理基準を超えている土壌が発見された場合には、事業者の自己負担で撤去及び処分等を行ってください。

#### ③ 地中障害物

事業用地については、地下埋設調査は実施していません。契約後、地下埋設物が発見された場合には、事業者の自己負担で撤去及び処分等を行ってください。

#### ④ 残置管の撤去

事業用地には、汚水・雨水・水道・電気・ガス等の残置管が一部埋存しています。残置管について撤去が必要な場合には、事業者の責任で撤去・処分を行ってください。なお、その他未確認の残置管については、「③ 地中障害物」によるものとします。

### (2) 工事公害、電波障害、風害等の対策

事業者は、日影、風害、プライバシー等の周辺への影響に配慮するものとします。また、本開発事業に基づく事業実施に起因する電波障害、風害等の周辺への影響については、事業者の責任と費用負担において必要な対策を講じてください。

事業者は、近隣への騒音、振動、塵芥等の問題が生じないよう適切な対応を行うとともに、問題が発生した場合は、事業者の責任と費用負担において誠実に対応してください。

### (3) 近隣居住者等との調整

施設等の建設に関する近隣住居者、地域自治会等への説明は、事業者の責任と費用負担において行ってください。

事業者は、事業の実施にあたり、建物の建設及び営業方法等に関して、事業者の責任と費用負担において、関係機関及び近隣居住者など地元関係者との協議・調整を行ってください。

### (4) その他

「8. 物件明細」を必ず確認してください。

## 8. 物件明細

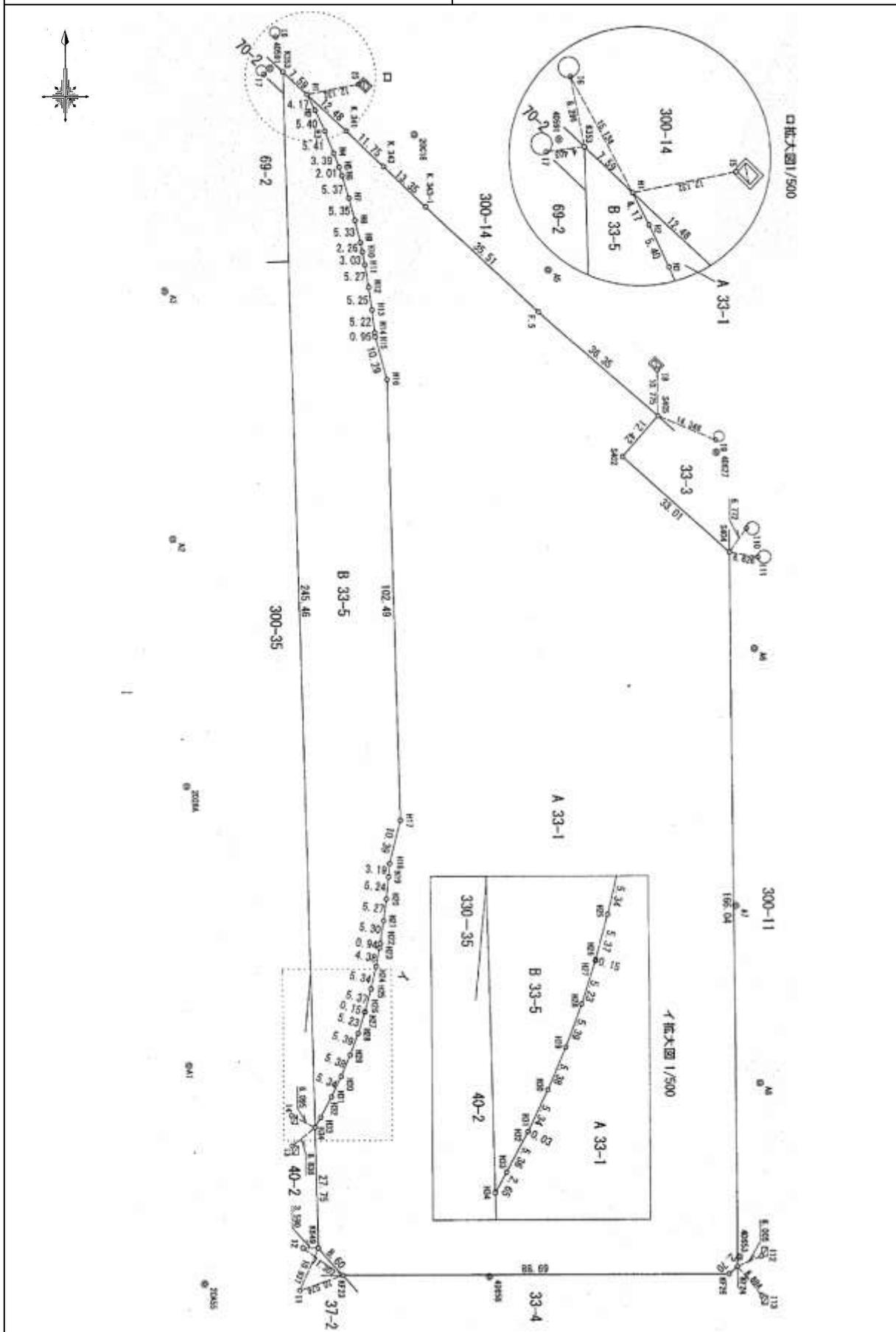
事業用地名称	東大阪春宮住宅用地		
所在地	東大阪市荒本北二丁目33番1		
交通機関	近畿日本鉄道けいはんな線「荒本駅」から北西へ約350m（道路距離）		
面積	登記簿：18,169.15 m <sup>2</sup> 実測：18,169.15 m <sup>2</sup>	地目	宅地
接面道路の状況	西側：幅員 約30.16m（市道鴻池荒本北線） 北側：幅員 約11.00～13.68m（市道若江稲田3号線） 東側：幅員 約5.80m（市道意岐部東5号線） 南側：幅員 約4.26m（市道意岐部東81号線）		
法令等に基づく制限	都市計画法	市街化区域	
		用途地域	商業地域
		地域地区	防火地域
		建蔽率	80%
その他の法令等	文化財保護法：周知の埋蔵文化財包蔵地外 都市再生特別措置法：東大阪市立地適正化計画（都市機能誘導区域（荒本長田駅周辺エリア）および居住誘導区域） 東大阪市景観条例（景観形成重点地区） 都市計画道路（新庄荒本北線：幅員30m～51.8m） 荒本北二丁目地区地区計画 特定用途誘導地区（荒本北二丁目地区）		
私道の負担等に関する事項	負担の有無	無	
	負担の内容	—	
供給処理施設の状況	区分	配管等の状況	照会先及び電話番号
	公営水道	有	東大阪市上下水道局埋設管調査窓口 06-6724-1221
	電気	有	関西電力送配電(株)コンタクトセンター 0800-777-3081
	都市ガス	有	大阪ガスネットワーク(株)大阪事業部導管計画チーム 06-6586-1076
	公共下水道	有	東大阪市上下水道局下水道部下水道維持管理課 下水道台帳閲覧コーナー 06-4309-3254
【主な留意事項】			
1. 既存物を含め、その他、事業用地に存するものすべてを現状有姿で売却しますので、事業用地の引渡しはあるがままの状態です。物件明細の情報と現状が異なる場合は、現状を優先してください。			
2. 残置物等を利用又は撤去する場合は、事業者の責任（費用負担含む）において関係法令を遵守のうえ適切に実施してください。物件明細の情報以外に新たな残置物等が発見された場合も同様に対応してください。			

3. 参考図－１に示すとおり、事業用地内北側には、ガス管（放棄管）、水道管（放棄管）、現在機能していない水路（暗渠）の残置物が確認されています。これらの試掘時の写真は、大阪府都市整備部住宅建築局住宅経営室施設保全課（以下「施設保全課」という。）で閲覧できますので、希望される場合は事前にご連絡いただき、日時の予約をお願いします。  
（お問合せ先：施設保全課資産活用グループ 電話 06-6210-9760）
4. 参考図－１に示すとおり、事業用地の東側道路境界付近には、周辺宅地への安全対策上の観点から、旧商業施設建物の基礎杭の一部及び山留め（シートパイル）が残置されています。  
旧商業施設建物の基礎杭の一部及び山留め（シートパイル）の詳細図・断面図は、施設保全課で閲覧できますので、希望される場合は事前にご連絡いただき、日時の予約をお願いします。  
（お問合せ先：施設保全課資産活用グループ 電話 06-6210-9760）
5. 事業用地内での旧商業施設建物の基礎杭撤去施工において、地盤改良（セメント系固化剤使用量：50 kg/m<sup>3</sup>、改良厚さ：1,000mm）を行っています。  
地盤改良に係る平面図及び杭引抜き施工中の写真（杭引抜きからセメントミルク埋戻しまで）は、施設保全課で閲覧できますので、希望される場合は事前にご連絡いただき、日時の予約をお願いします。  
（お問合せ先：施設保全課資産活用グループ 電話 06-6210-9760）
6. 供給処理施設の状況は、各種台帳等により調査したものであり、今後、大阪モノレールの事業等に伴い、状況が変化する可能性があります。接続等については、事業者にて各施設の管理者と協議してください。  
なお、公共下水道への接続にあたっては、排水計画を基に管きょ規模を決定し、下水道が整備されていますので、東大阪市と十分協議してください。  
（お問合せ先：東大阪市上下水道局下水道部サービス推進室排水設備課 電話 06-4309-3249）  
また、給水管の接続については、土地利用に伴い設置するメーター口径によっては分岐可能な給水管本管の口径が指定されているため、東大阪市と十分協議してください。  
（お問合せ先：東大阪市上下水道局水道施設部水道管理室給水課 電話 06-6724-1221）
7. 参考図－１に示すとおり、事業用地内東側に東大阪市の合流式排水人孔（２箇所）が引き込まれています。
8. 参考図－１に示すとおり、事業用地内北側に給水管（φ100）が引き込まれています。
9. 参考図－１に示すとおり、事業用地内北側に支線（１箇所）があります。その取扱については、関西電力送配電株式会社と協議してください。
10. 道路幅員は、原則として現況の幅員を表示しています。土地利用に必要な接道条件（幅員、連続性等）や建物の建築等に伴い必要となる道路後退等については、関係機関に確認してください。
11. 事業用地周囲の市道明示は受けておりませんので、必要であれば事業者にて明示を受けてください。

12. 事業用地内北側には、市道若江稲田3号線として位置付けのある歩道の一部が設置されています。これらについては、東大阪市と協議のうえ、原則、現状の歩道屈曲部（旧車両進入口付近）を市道の市所有地内で直線状に線形変更し、引き続き歩行者の動線を確保するよう幅員2.5mの連続した歩道を整備して東大阪市土木部道路管理室道路管理課へ帰属してください。  
なお、土地利用にあたっての形態の詳細については、東大阪市と十分協議してください。  
（お問合せ先：東大阪市土木部道路管理室道路管理課 電話 06-4309-3219）
13. 事業用地西側隣接地は、平成31年3月19日付け都市計画決定の「9・7・227-1大阪モノレール専用道」及び令和4年4月1日付け都市計画の変更を行った「3・4・227-36新庄荒本北線」の都市計画道路となります。今後、事業実施のため、大阪府モノレール建設事務所及び東大阪市により整備工事が発注される予定です（モノレールの駅舎インフラ工事については、2025年10月に契約済）。工事用車両の進入や施工ヤード等で工事が競合する事が想定されますので、お互い協力し合い、円滑な工事の進捗に努めてください。（P.11～14参照）
14. 都市計画道路新庄荒本北線の事業認可取得にかかる参考図を施設保全課のホームページにて公開します。ただし、今後の検討に伴い形状が変わる可能性があります。  
（施設保全課 HP：<https://www.pref.osaka.lg.jp/o130230/jutaku/youchikatsuyou/r7-n1.html>）
15. 事業用地北東側で市道の境界ブロックが一部越境しています。取扱については、道路管理者と協議してください。
16. 土地造成及び利用履歴に関する資料は、施設保全課で閲覧できますので、希望される場合は事前にご連絡いただき、日時の予約をお願いします。  
（お問合せ先：施設保全課資産活用グループ 電話 06-6210-9760）
17. 過去のボーリング柱状図は、施設保全課で閲覧できますので、希望される場合は事前にご連絡いただき、日時の予約をお願いします。  
（お問合せ先：施設保全課資産活用グループ 電話 06-6210-9760）
18. 荒本北二丁目地区地区計画における壁面後退区域の境界線の説明図を施設保全課のホームページにて公開しますので参考にしてください。  
（施設保全課 HP：<https://www.pref.osaka.lg.jp/o130230/jutaku/youchikatsuyou/r7-n1.html>）



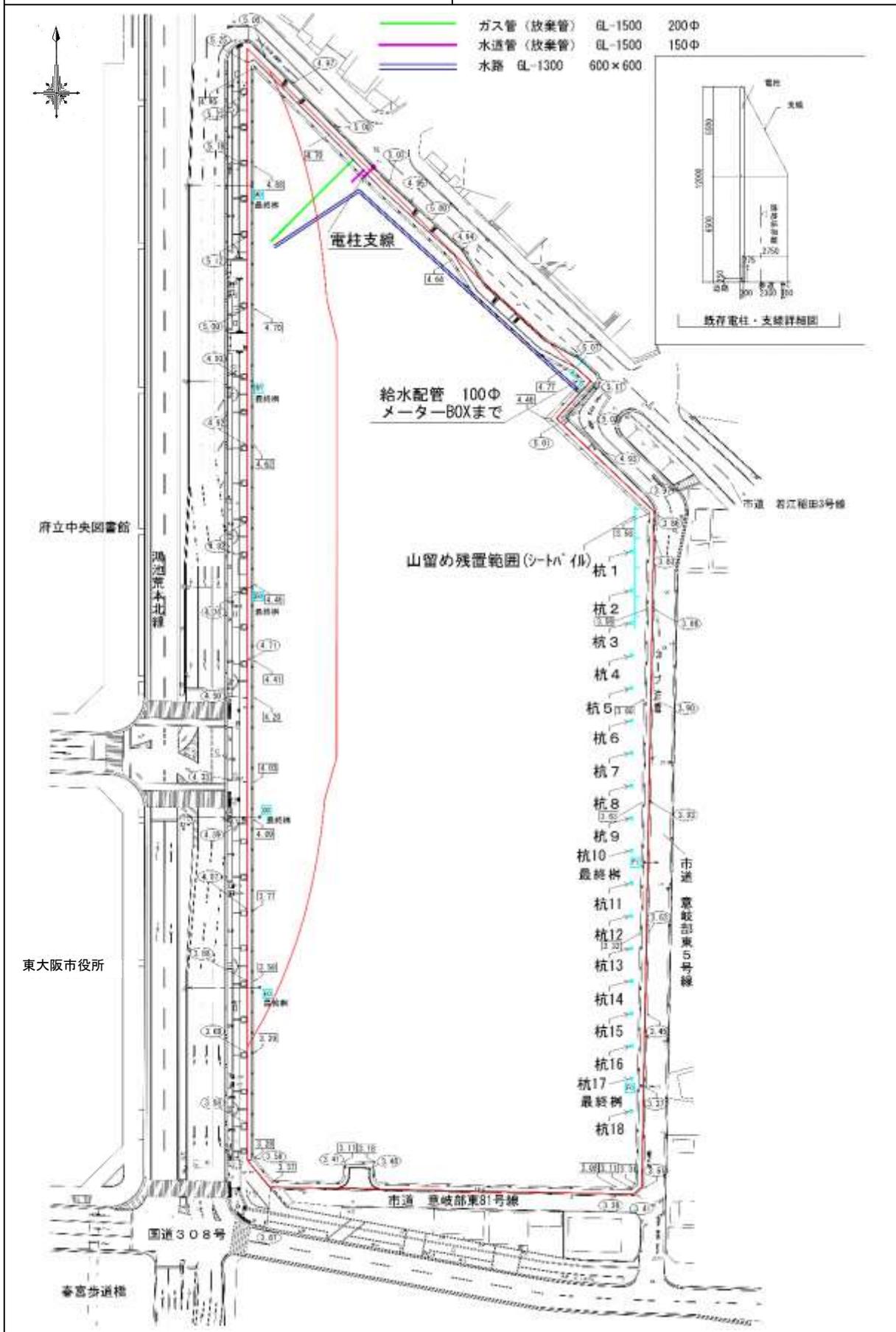
# (2) 求積図 - 1



### (3) 求積図 - 2

地番	A 33-1			
点名	標識	Xn	Yn	辺長
H1		-146204.593	-36487.933	12.48
K.341	アルミプレート	-146213.235	-36478.916	11.75
K.343	アルミプレート	-146221.382	-36470.446	13.35
K.343-1	アルミプレート	-146230.642	-36460.819	35.51
F.5	アルミプレート	-146255.147	-36435.111	36.35
S405	アルミプレート	-146279.310	-36407.942	12.42
S402	アルミプレート	-146288.660	-36416.123	33.01
S404	市プレート	-146310.975	-36391.788	166.04
KF24	アルミプレート	-146477.022	-36391.242	2.70
KF26	アルミプレート	-146478.867	-36393.215	88.69
KF23	市プレート	-146478.994	-36481.914	8.60
K649	アルミプレート	-146472.498	-36487.558	27.75
H34		-146444.747	-36488.153	2.65
H33		-146442.432	-36486.843	5.36
H32		-146437.680	-36484.352	0.03
H31		-146437.648	-36484.335	5.34
H30		-146432.816	-36482.059	5.38
H29		-146427.849	-36479.975	5.39
H28		-146422.791	-36478.104	5.23
H27		-146417.806	-36476.498	0.15
H26		-146417.659	-36476.454	5.37
H25		-146412.481	-36475.028	5.34
H24		-146407.271	-36473.816	4.38
H23		-146402.970	-36472.967	0.94
H22		-146402.043	-36472.802	5.30
H21		-146396.808	-36471.968	5.27
H20		-146391.574	-36471.298	5.24
H19		-146386.351	-36470.778	3.19
H18		-146383.163	-36470.526	10.39
H17		-146373.105	-36467.903	102.49
H16		-146270.628	-36470.064	10.29
H15		-146260.682	-36472.710	0.95
H14		-146259.732	-36472.802	5.22
H13		-146254.540	-36473.367	5.25
H12		-146249.335	-36474.061	5.27
H11		-146244.122	-36474.898	3.03
H10		-146241.135	-36475.448	2.26
H9		-146238.910	-36475.895	5.33
H8		-146233.708	-36477.070	5.35
H7		-146228.526	-36478.437	5.37
H6		-146223.386	-36480.010	2.01
H5		-146221.473	-36480.655	3.39
H4		-146218.279	-36481.810	5.41
H3		-146213.254	-36483.831	5.40
H2		-146208.327	-36486.064	4.17
	倍面積		-36338.309865	
	面積		18169.1549325	
	地積		18169.15	㎡

# (4) 参考図-1



# (5) 参考図-2

