官民連携事業の推進のための地方ブロックプラットフォーム
「サウンディング」
案件登録様式

■ 記入票

項目	記入欄
1. サウンディング情報	
①団体名	大阪府 羽曳野市 都市魅力部 魅力づくり推進課
②事業名	羽曳野市旧浅野家住宅官民連携事業
③本事業の現在の検討ステージ	1.事業発案 2.事業化検討 3.事業者選定 4.その他（ ）
④サウンディングの目的	旧浅野家住宅の土地・建物の利活用 市が所有する文化財指定までには至らない歴史的建築物を改修し、観光、地域交流、また防災拠点として利活用を目指している。 施設全体の運営を官民連携により行うことを検討しており、サウンディングで得られた意見を事業者公募における諸条件、要求水準書等作成時に参考にしたい。 また主屋の具体的な利活用方法が決まっていないため、サウンディングで得られた提案を利活用計画の参考としたい。
⑤民間事業者に対する質問事項	○対象物件の市場性の有無 ○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。実現可能な前提条件等の提案 ○事業実施に当たり、行政に期待する支援や配慮してほしい事項
⑥対話を希望する業種 ※該当する番号に○（複数可） 注）希望する業種の事業者の参加を確約するものではありません	①設計 ②建設 ③不動産 ④金融機関 ⑤維持管理 ⑥コンサルタント ⑦運営（軽飲食、研修、観光体験、ワーケーション等） ⑧その他（上記以外を含め幅広い事業者の参加、提案を期待）
⑦対話を希望する事業者の事業展開エリア ※該当する番号に○（複数可） 注）希望する規模の事業者を確約するものではありません	①全国展開している事業者 ②当該エリア外の事業者 ③地元事業者 4.その他（ ）

2. 事業概要

(1) 基本情報

①事業の分野	①公有財産利活用 2.都市公園 3.観光施設 4.教育・文化関連施設 5.賃貸住宅・宿舎等 6.廃棄物処理施設・斎場 7.インフラ施設 () 8.その他 ()
②事業の種類	1.新設 2.建替え ③改修 ④維持管理・運営 5.その他 ()
③想定する事業類型	1.サービス購入型 ②収益型 ③混合型 4.その他 ()
④想定する事業の手法	1.PFI事業 ()方式 2.DBO方式 ③包括的民間委託 4.指定管理者制度 ⑤コンセッション 6.Park-PFI ⑦土地の賃貸借、⑧建物の賃貸借 9.その他 ()
⑤事業内容	旧浅野家住宅の土地・建物の利活用 世界遺産に登録された古墳群に囲まれ、さらに日本遺産に登録された日本最古の街道である竹内街道に面した敷地に建つ旧浅野家住宅は、市が取得後、残存する主屋と長屋門・蔵、酒造の作業場として利用されていたミセ東を改修し、観光、地域交流、また防災拠点として利活用を目指している。 第Ⅰ期工事として、2024年度に長屋門・蔵の改修工事、2025年度にミセ東・広場の改修工事を予定。主屋は第Ⅱ期工事としていますが、設計・改修工事時期は未定。 長屋門・蔵、ミセ東の運営事業者選定を2024年度に実施予定。
⑥現状及び課題	・観光スポットの拠点となることが求められているが、維持管理に通常以上の費用がかかる伝統的な建築物を市の財政だけで支えることには限界がある。 ・耐震、給排水設備及び給電設備の改修が必要。 ・周辺道路幅が狭く、駐車スペースも限られていることから、アクセス及び施設への出入りに課題がある。
⑦前提条件	対象建物は昭和25年以前に建てられた既存不適格建築物であり、現代の基準とは異なる木造伝統工法でつくられている。建物を構成する主な素材として木と石を用い、屋根には粘土瓦、建具には紙を用いるなど、伝統的な素材でつくられている。 元の所有者はこの地で財をなし、造り酒屋を営む地域の有力者であり、主屋の規模は地域でも最大規模を誇る。 この地の伝統を受け継ぐ、最大規模の建物として貴重な建物であり、今後、多くの市民や外部からの訪問者を受け入れる施設として末永く活用するため、この建物の本来の良さ、本来の魅力、

	<p>建物に込められた知恵を生かすことが求められる。</p> <p>そのため、改修工事にあたっては、出来る限りもともと使われていた伝統の素材を用い、伝統の技法、工法で修理、改修することを基本とする。</p>
⑧事業スケジュール (予定)	<ul style="list-style-type: none"> ・2022年度：基本構想・基本計画の策定及び住民ワークショップ(WS)の開催 ・2023年度：住民WSと事業者サウンディングの開催及び設計者選定と基本設計の実施 ・2024年度：実施設計の実施と本調査実施 <p>今後の事業化スケジュールは以下を予定している。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・2024年度：長屋門・蔵の工事 ・2025年度：ミセ東と広場の工事 ・2025年度10月：本事業開始 <p>主屋の設計・改修工事時期は未定。</p>
(2) 対象地	
①所在地(交通情報含む)	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)
②敷地面積	2,549.74 m ²
③土地利用上の制約	市街化区域 第1種中高層住居専用地域 建蔽率 60% 容積率 200% 法22条区域 景観地区(古墳群周辺地区)
④所有者	羽曳野市
⑤周辺施設等	羽曳野市立生活文化情報センター LIC はびきの
⑥対象地周辺の環境	住宅地
⑦その他 (上記項目以外の情報、特徴、留意すべきこと等)	<ul style="list-style-type: none"> ・世界遺産登録「百舌鳥・古市古墳群」の構成資産である白鳥陵古墳と峯ヶ塚古墳の中間に位置。 ・日本遺産に認定された「竹内街道」に接道。

■ 添付資料

- 資料1 対象物件の位置図
- 資料2 建築計画概要、配置図
- 資料3 羽曳野市旧浅野家住宅 基本構想・基本計画