

ヴェル・ノール布施の区画有効活用に向けた  
サウンディング型市場調査実施要領

## 1. 調査の名称

ヴェル・ノール布施の区画有効活用に向けたサウンディング型市場調査

## 2. 調査の対象

ヴェル・ノール布施（区画番号306・310）

ヴェル・ノール布施（以下、「当地」という。）は、平成8年に布施駅北口再開発事業により開業し、東大阪市が出資して設立した東大阪再開発株式会社が維持管理業務を担っている施設です。

東大阪再開発株式会社は、当地を有効かつ適正に維持管理をしていくことにより、快適な商業空間としてその機能を十分発揮できるようにするとともに、将来に渡り「活気と潤いのある街づくり」、ひいては東大阪市の活性化につなげていくことを目的としています。

## 3. 調査の目的

今回のサウンディング型市場調査は、当地3階フロアの一角(5,448㎡のうち約697㎡)で賃貸借契約による有効活用を想定して、事前に前提条件を伝えた上で民間事業者との対話の場を設け、市場の動向や活用アイデアを募集して把握することを目的とします。

特に当地の有効活用においては、独自の風情をもつ周辺商業地、モノづくり産業集積地、大学の人的資源、交通利便性など布施・周辺エリアの特性を活かした付加価値を高める多様な利用形態の創出により、市民利用のみならず市外からも利用者が増加するなど、布施エリアの新たな魅力創出に寄与することを期待しています。

## 4. 東大阪市及び布施周辺エリアの特徴

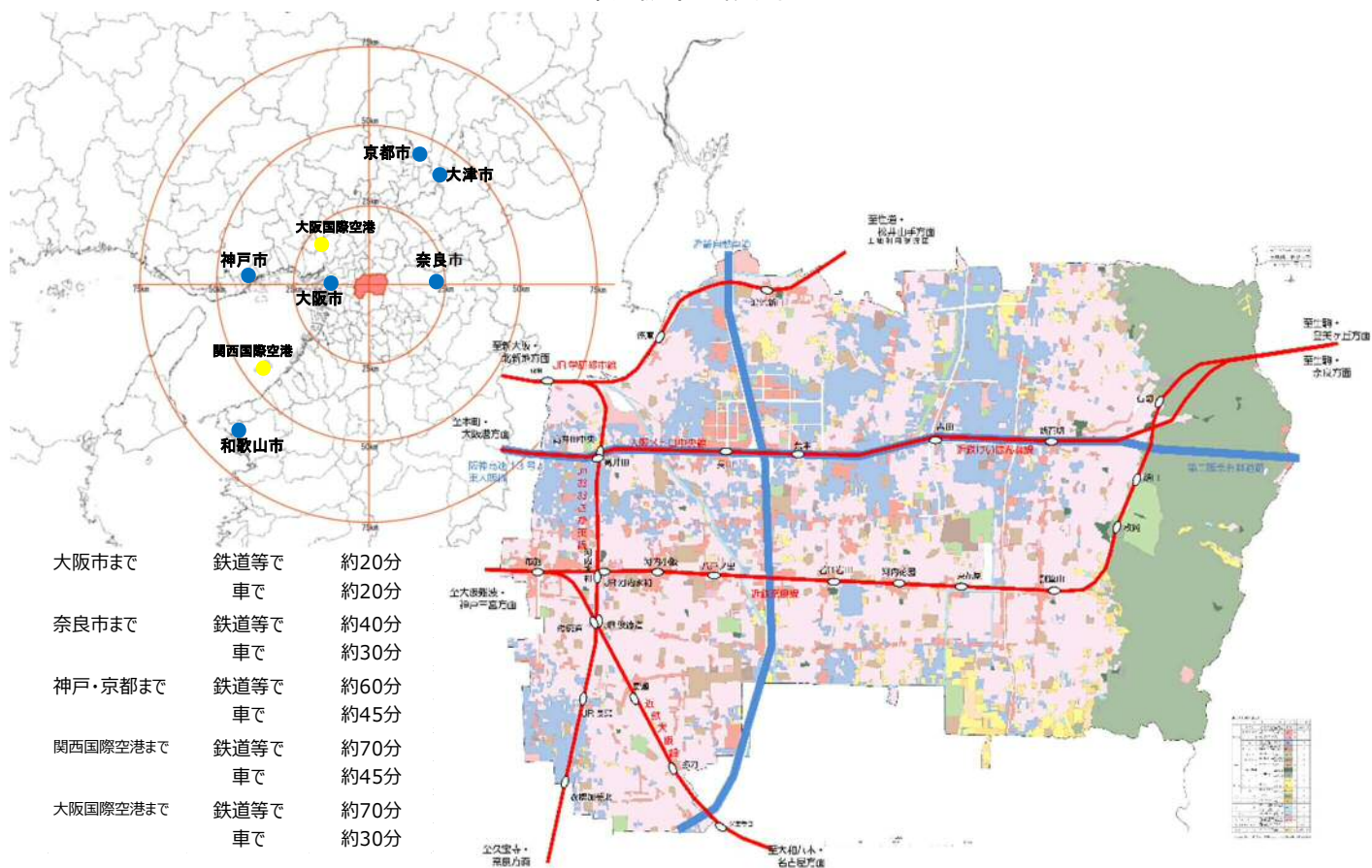
### (1) 東大阪市

東大阪市は、大阪府の中部にある中河内地域に位置し、大阪市、堺市に次ぐ、府内第3位の人口規模を有する中核市です。

電車での移動では、関西圏の観光都市である大阪市、奈良市まで約30分、京都市や神戸市まで約1時間の距離にあり、いわゆる交通の要衝として位置しています。

さらに、日本初のラグビー専用スタジアムである高校ラグビーの聖地「東大阪市花園ラグビー場」を擁する「ラグビーのまち」として、また、技術力の高い中小製造業が多数集積する「モノづくりのまち」として全国に知られている他、多くの大学や短期大学が立地し、若者が集う「学生のまち」としての特徴を有しています。

## ■東大阪市の概況図



資料：東大阪市総合交通戦略(令和元年 11 月)

## (2) 布施・周辺エリアの特徴

### 商業

ヴェル・ノール布施が立地する布施エリアは、近鉄奈良線と近鉄大阪線が合流する駅として古くから大阪府東部の中心的な商業地として栄え、高度経済成長期には商店街が発展し市内最大の商業集積地となりました。

現在も当地の西・南西側に広がる歓楽街や商店街は、戦前から続く地域生活に密着した下町情緒を強く残しており、近年では、その魅力に着目して街全体をホテルに見立て、点在する空き家をリノベーションにより客室とし、飲食などは周辺の個人経営店舗の利用により、街全体へホテル機能を分散して地域の日常に溶け込む非日常体験を提供するクラウドホテルの展開など、古いものと新しいものが融合した新たな街の魅力の萌芽が感じ取れます。

### 産業

布施エリアのすぐ北側には、500 を超える企業の様々な産業集積の強みにより、全国有数のモノづくり企業の集積地に成長した高井田エリアが立地し、多彩で独創的なアイデアを基に歯ブラシから人工衛星まであらゆるモノづくりが行われています。

### 大学

布施エリアの東側には、近畿大学をはじめとする4つの大学が車で約10分圏内に立地しており、約32,000人<sup>※2</sup>の学生や研究者が在籍し、その往来によりまちに活気が溢れ、豊富な人的資源を背景に様々な分野で産学連携による取り組みが行われています。

### アクセス

布施駅周辺エリアは、公共交通機関及び道路網の充実により利便性が良く、当地は近鉄奈良線及び近鉄大阪線が結合する布施駅の駅前に立地し、布施駅からは直通で大阪難波駅(約10分)、三ノ宮駅(約55分)、近鉄奈良駅(約30分)へ、徒歩圏内のJR河内永和駅からは大阪・北新地(約20分)、新大阪駅(約25分)へアクセスできます。

道路網は、高速道路が布施エリアの北に阪神高速道路が、東に近畿自動車道が通り、近畿の主要都市へ概ね1時間の移動が可能のため、交通物流の要地としても機能を発揮しており、近年、その利便性から関西国際空港や京都方面へ高速バスが運行しています。

※2 東大阪市統計書平成30年(2018年)版より

※その他、地域情報等については、「ひがしおおさか e～まちまっぷ」で確認してください。

〈URL〉 <http://www2.wagmap.jp/e-machimap/G0303A>



## ■布施・周辺エリア

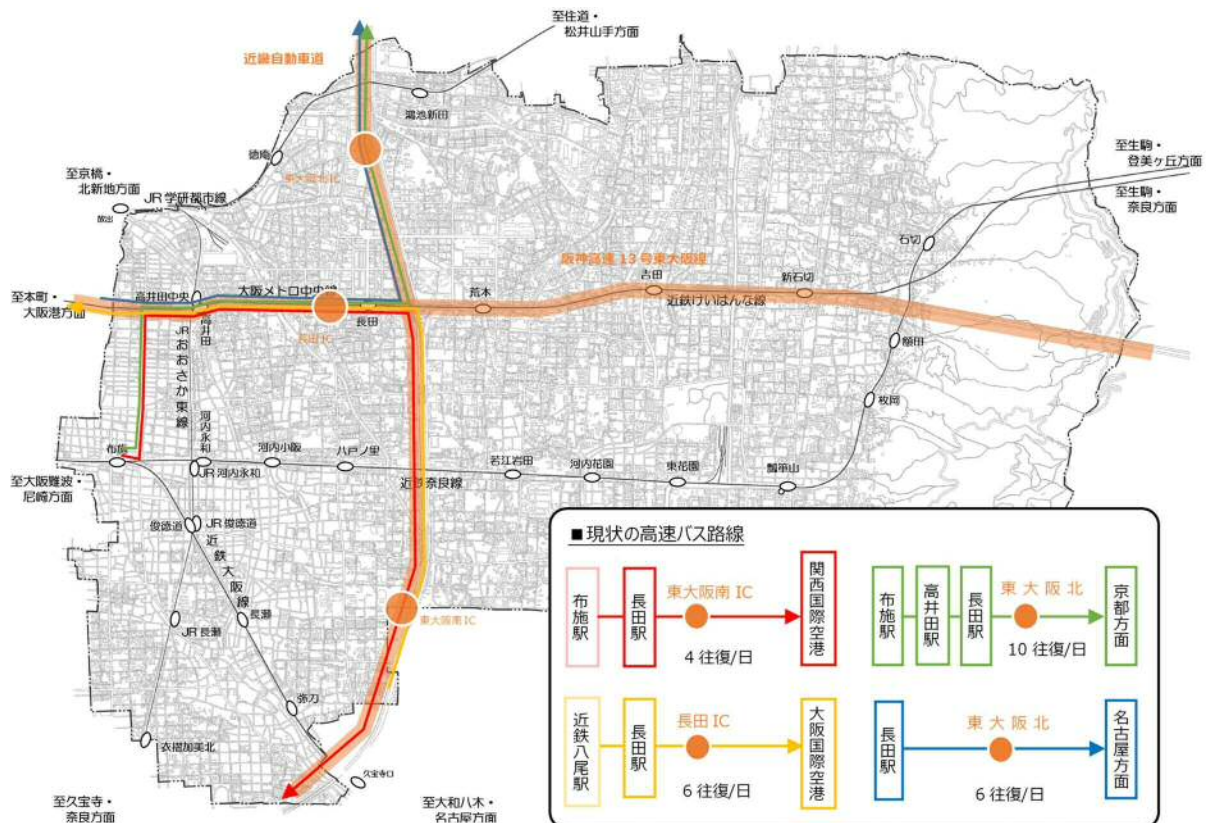
モノづくり産業集積エリア

4つの大学が立ち並ぶエリア



下町情緒あふれる商店街など独自風情を持つ商業エリア

## ■高速バスの運行状況



資料：東大阪市総合交通戦略(令和元年 11月)

## 5. 対象建物の基本情報

### (1) 建物概要

名 称	ヴェル・ノール布施
地 番	東大阪市長堂一丁目 885 番
竣工年月日	平成 8 年 2 月 27 日
構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造・鉄骨造陸屋根・亜鉛メッキ鋼板葺
階 数	地下 2 階 地上 18 階
用 途	店舗・共同住宅・事務所・診療所
敷地面積	7,968.94 m <sup>2</sup> (公簿上)
延床面積	62,056.59 m <sup>2</sup> (公簿上)

### (2) 立地

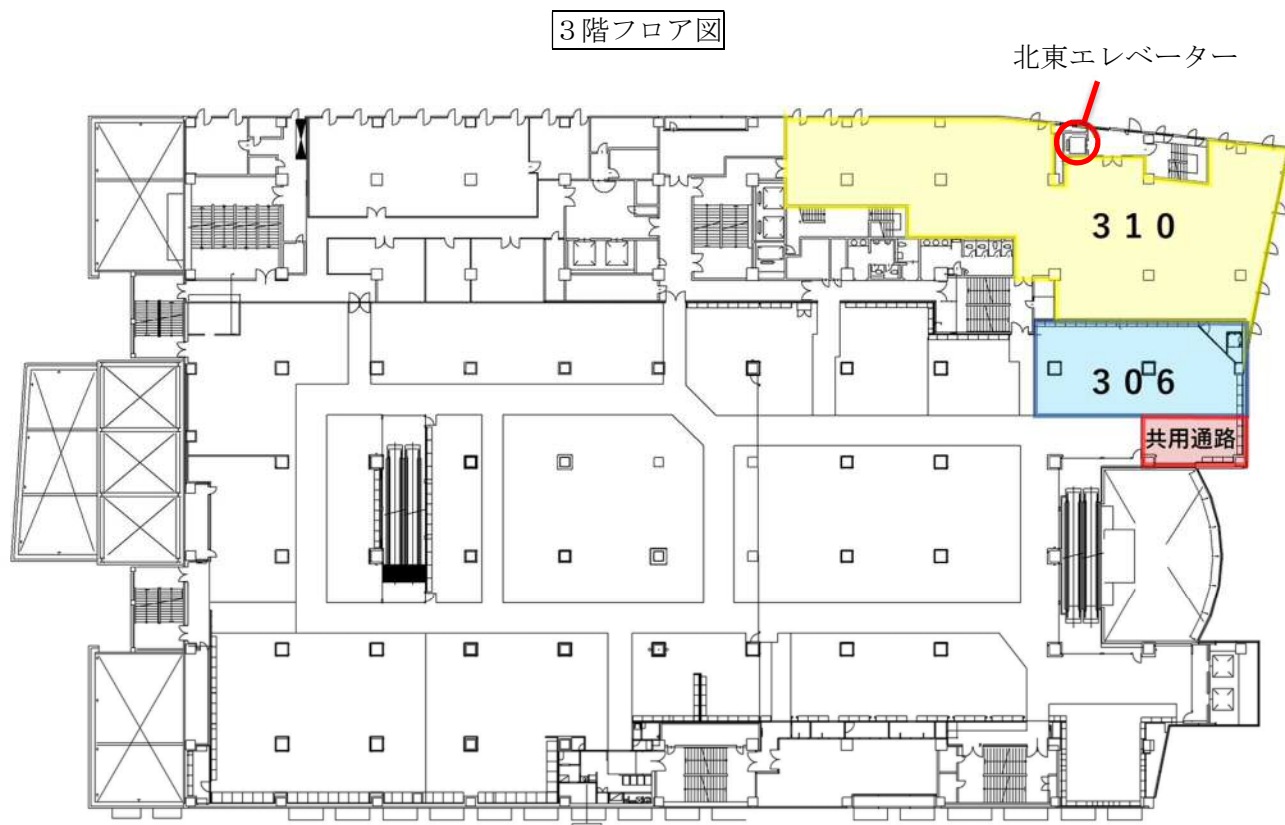
ア ク セ ス	近鉄奈良線および近鉄大阪線「布施」にて下車すぐ 阪神高速道路 13 号東大阪線高井田出口、南へ 5 分 大阪市営バス「布施駅前」にて下車すぐ
---------	--



### (3)対象区画

区画番号	306・310
所有者	東大阪再開発株式会社
竣工年月日	平成8年2月27日
区画床面積※ <sup>3</sup>	約 697.34 m <sup>2</sup> (306:159.07 m <sup>2</sup> 、310:501.57 m <sup>2</sup> 、共用部分:36.70 m <sup>2</sup> )
3階フロア面積	5,448.93 m <sup>2</sup> (公簿上)

※3 管理規約上の面積



### (4)施設の運用条件

- ① 施設の営業時間については10:00～20:00ですが、業種毎に時間変更の相談は可能です。
- ② 北東に位置するエレベーターは現在1階と5階のみ停止階となっていますが、3階へ停止することも可能です。

### (5)駐車場・駐輪場

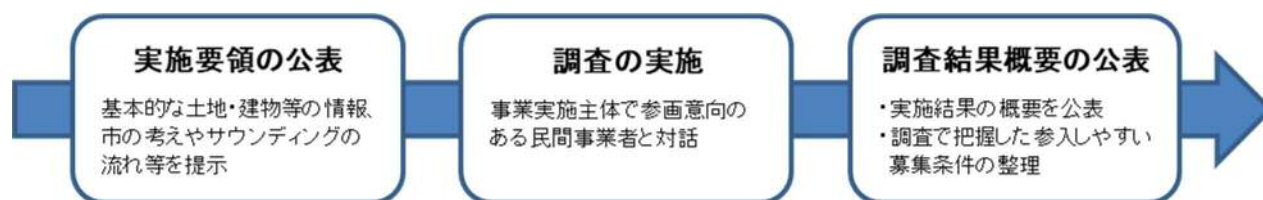
- ① 地下駐車場（自動車・バイク）計489台(地下2階396台、地下3階93台 要相談で月極め可)
- ② 地下駐輪場（自転車のみ、ミニバイク・バイク不可）収容台数400台 従業員は1,000円/月

※その他各階フロア、他店舗情報についてはヴェル・ノール布施 Web ページで確認してください。

〈URL〉 <http://www.vellenord-fuse.jp/>



## 6. 調査スケジュール



日程	内容
令和2年 8月21日(金)	本調査の実施要領の公表
令和2年 9月 3日(木) 17時30分まで	現地見学会募集申込締切
令和2年 9月 7日(月)	現地見学会
令和2年 9月14日(月) 17時30分まで	質問受付締切
令和2年 9月25日(金)	質問回答
令和2年 9月30日(水)～10月 2日(金)	参加申込受付期間(エントリーシート提出期限)
令和2年10月 6日(火)	サウンディング実施日時及び場所の連絡
令和2年10月 9日(金) 正午まで	事前ヒアリングシート提出締切
令和2年10月19日(月)～10月21日(水)	サウンディング実施
令和2年10月下旬以降	調査結果概要の公表

## 7. サウンディング対象者

サウンディングの対象者は、当地の活用の実施主体となる意向を有する法人又は法人グループとします。ただし、以下のいずれかに該当する場合は、参加を認めないこととします。

- ① 無差別大量殺人行為を行った団体の規制に関する法律（平成 11 年法律第 147 号）第 5 条第 1 項に規定する観察処分を受けた団体及びその役職員又は構成員
- ② 東大阪市暴力団排除条例（平成 24 年 3 月 30 日東大阪市条例第 2 号）第 2 条第 1 号から第 3 号の規定に該当する者及び同規定に掲げる者から委託を受けた者や関係団体
- ③ 公共の安全及び福祉を脅かすおそれのある団体又は公共の安全及び福祉を脅かすおそれのある団体に属する者

## 8. サウンディング手続き

### (1) 現地見学会(希望者のみ)

申 込：参加希望者は、令和 2 年 9 月 3 日（木）17 時 30 分までに、「10. 連絡先」に記載の東大阪再開発株式会社の E メールアドレス宛に必要な事項（参加企業名・参加者全員の氏名・部署名・電話番号・メールアドレス）を記入の上、送付してください。件名は【現地見学会参加申込】とします。なお、参加できる人数は、1 事業者（グループ）3 名までとします。

集合時間場所：詳細については後日、参加申込者に東大阪再開発株式会社より E メールでお知らせします。



## (2) 質問の受付及び回答(希望者のみ)

本調査に関する質問は、【別紙1】質問シートに記入の上、令和2年9月14日(月)17時30分までに「10. 連絡先」に記載の東大阪再開発株式会社のEメールアドレス宛に送付してください。件名は【サウンディング調査に関する質問】とします。質問に対する回答は、質問者名を除き、質問内容とともに令和2年9月25日(金)までに東大阪再開発株式会社ウェブサイトで公表します。

## (3) サウンディングへの参加申込

受付期間：令和2年9月30日(水)～10月2日(金)17時30分まで

手続き：参加希望者は、【別紙2】エントリーシートに必要事項を記入の上、「10. 連絡先」に記載の東大阪再開発株式会社のEメールアドレス宛に送付してください。件名は【サウンディング参加申込】とします。なお、対話は、1事業者(グループ)あたり1時間を目安とし、参加できる人数は、1事業者(グループ)3名までとします。

## (4) 事前ヒアリングシートの提出

サウンディングへの参加申込をされた事業者は、【別紙3】事前ヒアリングシートに、対話内容の各項目についての意見・考え等を記入の上(記載可能な範囲で差し支えありません)、令和2年10月9日(金)正午までに「10. 連絡先」に記載の東大阪再開発株式会社のEメールアドレス宛に送付してください。件名は【事前ヒアリングシート提出】とします。

## (5) サウンディング実施

### ① 実施日時及び場所の連絡

- 東大阪再開発株式会社よりエントリーシートのご担当者様宛にEメールで実施日時を連絡します。なお、令和2年10月19日(月)～令和2年10月21日(水)の間で、実施日を設定します。

### ② サウンディングでの対話内容

- 対話については、主に以下についてご意見・ご提案を求めます。

『当地3階フロアの一角の有効活用を通じて、布施・周辺エリアの特性を活かした付加価値を高める多様な利用形態を創出することで、市民や市外利用者の増加等による布施エリアの新たな魅力創出に寄与する提案やアイデア』

- なお、対話にあたり、特に資料提出は求めませんが、説明のために必要な場合には、東大阪再開発株式会社提出分として資料6部をご用意してお持ちください。

※サウンディング実施日は、東大阪市職員も参加します。

## (6)実施結果の公表

- ・サウンディングの実施結果は、概要を東大阪再開発株式会社ウェブサイトで公表します。（公表にあたっては、事業者のアイデア及びノウハウ保護等のため、事前に参加事業者に内容の確認を行います。）
- ・参加事業者の名称は公表しません。

## 9. 留意事項

### (1)サウンディングに関する費用

- ・サウンディングへの参加に要する費用（書類作成、対話等への参加費用等）については、参加者の負担とします。

### (2)参加事業者の扱い

- ・サウンディングは参加事業者のアイデア及びノウハウ保護のため個別に行います。
- ・当地に関する事業者募集を後日実施する場合、サウンディングへの参加実績が優位性を持つものではありません。
- ・本調査でご意見・ご提案いただいた内容は、当地活用の募集条件又は、契約条件を検討する際の参考としますが、必ずしも条件に反映されるものではありません。

### (3)追加対話への協力

- ・必要に応じて追加対話（文書照会含む）を行う場合があります。

## 10. 連絡先

東大阪再開発株式会社 担当：重久・橋詰

〒577-0056 東大阪市長堂1丁目8番37号（ヴェル・ノール布施5階）

電話：06-6784-2655 E-mail：[hsaika@saika.co.jp](mailto:hsaika@saika.co.jp)

東大阪市企画財政部企画室行財政改革課

〒577-8521 東大阪市荒本北一丁目1番1号（東大阪市役所総合庁舎12階）

電話：06-4309-3105