

江上町市有地の公民連携による有効活用に係る サウンディング型市場調査実施要領

1. 調査の目的等

本市では、第二庁舎（危機管理センター）の整備を契機として、点在する庁舎機能の集約化とあわせて耐震性能不足や老朽化等の課題解消に取り組んでいるほか、老朽化が進む市営住宅の建替え及び集約化を進めています。

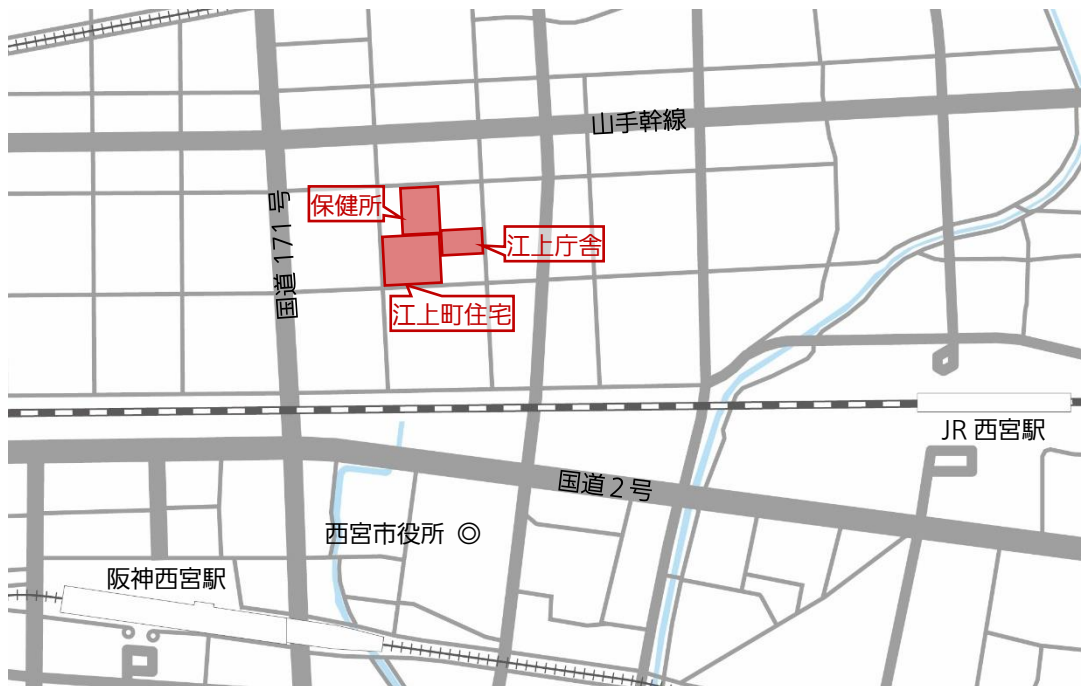
現在、江上町には保健所と江上庁舎がありますが、いずれも耐震性能が不足しており、第二庁舎整備後の機能再編に伴い次年度以降に解体する予定です。また、隣接する市営江上町住宅（以下、「江上町住宅」）は、第2次西宮市営住宅建替計画において集約建替を行う団地として位置づけられています。

なお、保健所及び江上庁舎の跡地については、財源確保を目的とした公民連携による利活用を基本としつつ、江上町住宅の敷地と合わせて、地域貢献や市営住宅の効率的な集約建替につながる活用策を検討していく必要があると考えています。

本サウンディング調査（以下、「本調査」）は、これら市有地の有効活用の可能性について、関連する民間事業者のみなさまから対話を通じてご意見等を伺い、市場性等を把握したうえで、より効果的で実現性の高い活用方針・公募条件等の検討につなげていくことを目的としています。

2. 対象地の状況

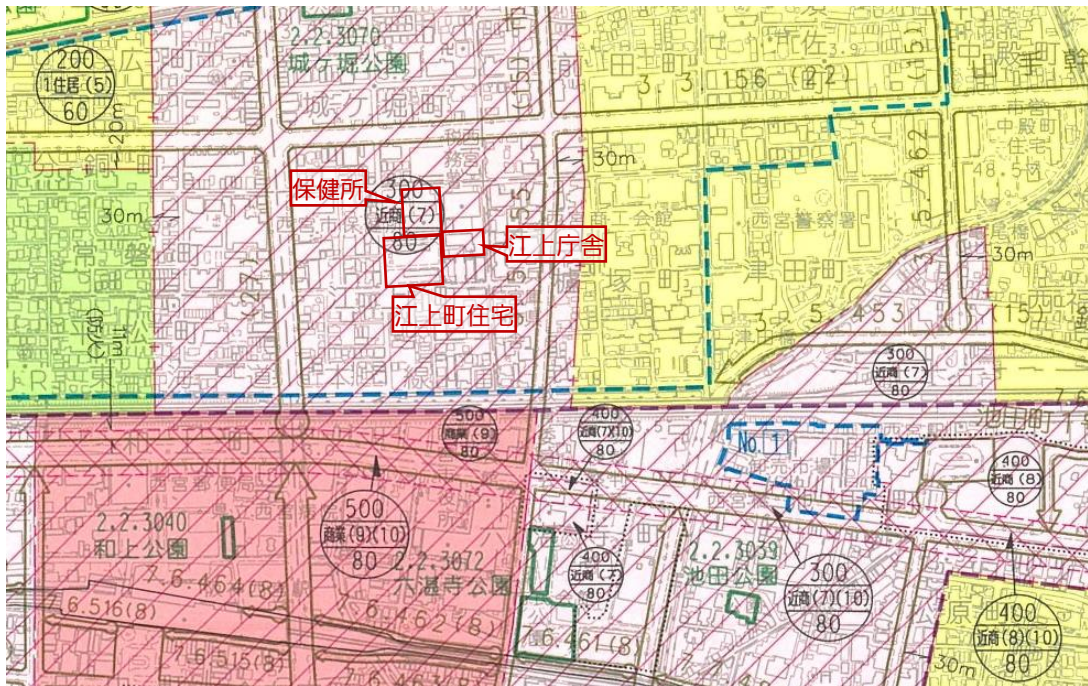
(1) 対象地位置図



	保健所	江上庁舎	江上町住宅
所在地	江上町 25-1	江上町 26-3	江上町 29
敷地面積	2,594.91 m ²	1,339.11 m ²	3,677.83 m ²

(2) 敷地条件

	保健所	江上庁舎	江上町住宅
用途地域等	近隣商業地域、第7種高度地区、準防火地域 容積率：300%、建ぺい率：80%		
地区計画	安井地区（中部市街地内層地区）		
開発規制	教育環境保全のための住宅開発抑制に関する指導要綱による「準受入困難地区」（安井小学校区）：30戸以上の住宅開発を抑制		
日影規制	なし		
前面道路	北側（市道西459号線）：幅員6.0m～6.7m 東側（市道西463号線）：幅員5.6m～5.9m 南側（市道西461号線）：幅員6.5m～6.6m（うち歩道1.5m） 西側（市道西464号線）：幅員5.9m～6.3m すべて建築基準法第42条1項1号に該当 南側道路（市道西461号線）は安井小学校の通学路		



なお、敷地内に現在存在している建物の現況は以下の通りです。

保健所	保健所 車庫	RC造 地上4階建 2,194.43㎡ 1976年築 S造 地上2階建 337.40㎡ 1977年築
江上庁舎	江上庁舎 倉庫	RC造 地上4階建 1,811.62㎡ 1976年築 LS造 平屋建て 121.00㎡ 1998年築
江上町住宅	1・2号棟 物置 ポンプ室 物置	RC造 地上4階建2棟 1,987.37㎡ 1954年築 CB造 平屋建て2棟 151.17㎡ 1963年築 RC造・木造 平屋建て3棟 14.07㎡ 1954年築 LS造 平屋建て5棟 28.86㎡ 1967～1977年築

3. 土地利用の基本的な考え方

市営住宅を新たに 96 戸以上確保（第 2 次西宮市営住宅建替計画参照）するほか、対象地のある安井小学校区が本市の教育環境保全のための住宅開発抑制に関する指導要綱において「準受入困難地区」に指定されていることに留意いただき、地域と調和し、地域に貢献する取組（一定規模以上の公園・広場機能やコミュニティスペースの確保等）をご検討いただきたいと思います。

4. サウンディング型市場調査での対話内容（予定）

下記の内容を含む土地の利活用イメージや事業化の課題・条件、参入意向等についてご意見等をお伺いします。

【主な対話内容】

- ①土地の利活用イメージ等
 - ・事業スキーム、土地利用イメージ
 - ・対象地の市場性
- ②事業化の課題・条件等
 - ・事業化にあたっての課題、条件
 - ・行政に期待する事項
- ③その他
 - ・対象地における地域貢献の取組 など

5. 参加条件

(1) 対象者

本調査に参加できる事業者は、対象地における事業に参画する意向のある法人又は法人のグループとします。ただし、対話に参加した方に今後の事業への応募を義務づけるものではありません。

(2) 参加除外要件

次のいずれかに該当する方は、本調査に参加することはできません。

- ・地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の 4 の規定に該当する者
- ・破産法（平成 16 年法律第 75 号）第 18 条若しくは第 19 条の規定による破産手続開始の申立てがなされている者又は同法附則第 2 条の規定による廃止前の破産法第 132 条若しくは第 133 条の規定による破産の申立てがなされている者
- ・会社更生法（昭和 14 年法律第 154 号）の適用を申請した者で、同法に基づく裁判所からの更生手続開始決定がされていない者
- ・民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）の適用を申請した者で、同法に基づく裁判所からの再生手続開始決定がされていない者
- ・暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成 3 年法律第 77 号）第 2 条第 2 号から第 6 号に該当する団体又は団体に属する者

6. スケジュール・調査の進め方

実施要領等の公表	令和4年1月6日(木)
参加申込	1月25日(火)まで
質問受付	1月25日(火)まで
対話の実施	2月8日(火)～2月10日(木)
対話の実施(2回目:希望者のみ)	3月14日(月)～
実施結果概要の公表	4月下旬

(1) 参加申込

本調査へ参加を希望される方は、参加申込書(様式1)に必要事項を記入し、申込期限までに下記の連絡先Eメールアドレスまでご連絡ください。なお、送信にあたり、件名は「江上町サウンディング参加申込」としてください。

<申込期限> 令和4年1月25日(火)17時まで

<連絡先> 西宮市役所政策推進課(施設・まちづくり担当)

E-mail; saihaichi@nishi.or.jp

(2) 参加に係る質問受付及び回答

本調査について質問等がある場合は、質問書(様式2)に必要事項を記入し、受付期間内に下記の連絡先Eメールアドレスまでご連絡ください。なお、送信にあたり、件名は「江上町サウンディングに係る質問」としてください。

<送付期限> 令和4年1月25日(火)17時まで

<連絡先> 西宮市役所政策推進課(施設・まちづくり担当)

E-mail; saihaichi@nishi.or.jp

すべての質問及び回答をまとめたものを令和4年2月1日(火)に本市ホームページ上に掲載します。本調査についての補足等が掲載されることもありますので、質問の有無にかかわらず、ご確認ください。

(3) 対話の実施

参加申込書受領後、日程調整の上、実施日時及び場所等をEメールにて連絡します。調整の結果、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。

<日時> 1回目: 令和4年2月8日(火)から2月10日(木)まで

2回目: 令和4年3月14日(月)～(予定) ※希望者のみ

<時間> 上記日時のうち1時間程度

<その他> 対話に出席する人数は、1グループにつき原則4名以内としてください。

参加のために特別な資料等を作成していただく必要はありませんが、資料等をご用意いただく場合は、当日、5部をご用意ください。

※新型コロナウイルス感染拡大の状況により、対話を延期又は中止する場合があります。

(4) 実施結果概要の公表

対話の際にいただいたご意見等は概要としてとりまとめ、後日公表します。公表にあたっては、参加された事業者に内容を事前に確認します。また、参加事業者の名称は公表しません。

(5) その他留意事項

①参加及び対話内容の取り扱い

- ・対話での発言は、市、事業者ともに想定のものとし、今後の事業を拘束するものではありません。
- ・対象地での事業公募を行う場合において、本調査への参加実績が応募の条件となることはありません。また、優位性を持つものでもありません。

②追加対話

- ・必要に応じて追加対話及び文書照会・アンケート等を実施させていただくことがありますので、ご協力をお願いします。

③対話に関する費用負担

- ・本調査への参加に要する費用は、参加者の負担とします。

④事業者の公募について

- ・対象地の活用に係る事業者公募等については、本調査の結果やその他市の事情により、実施しない場合があります。

7. 申込先・連絡先

西宮市役所 政策局 政策総括室 政策推進課（施設・まちづくり担当）

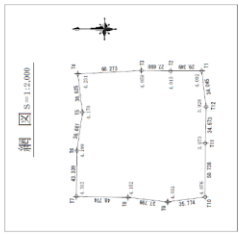
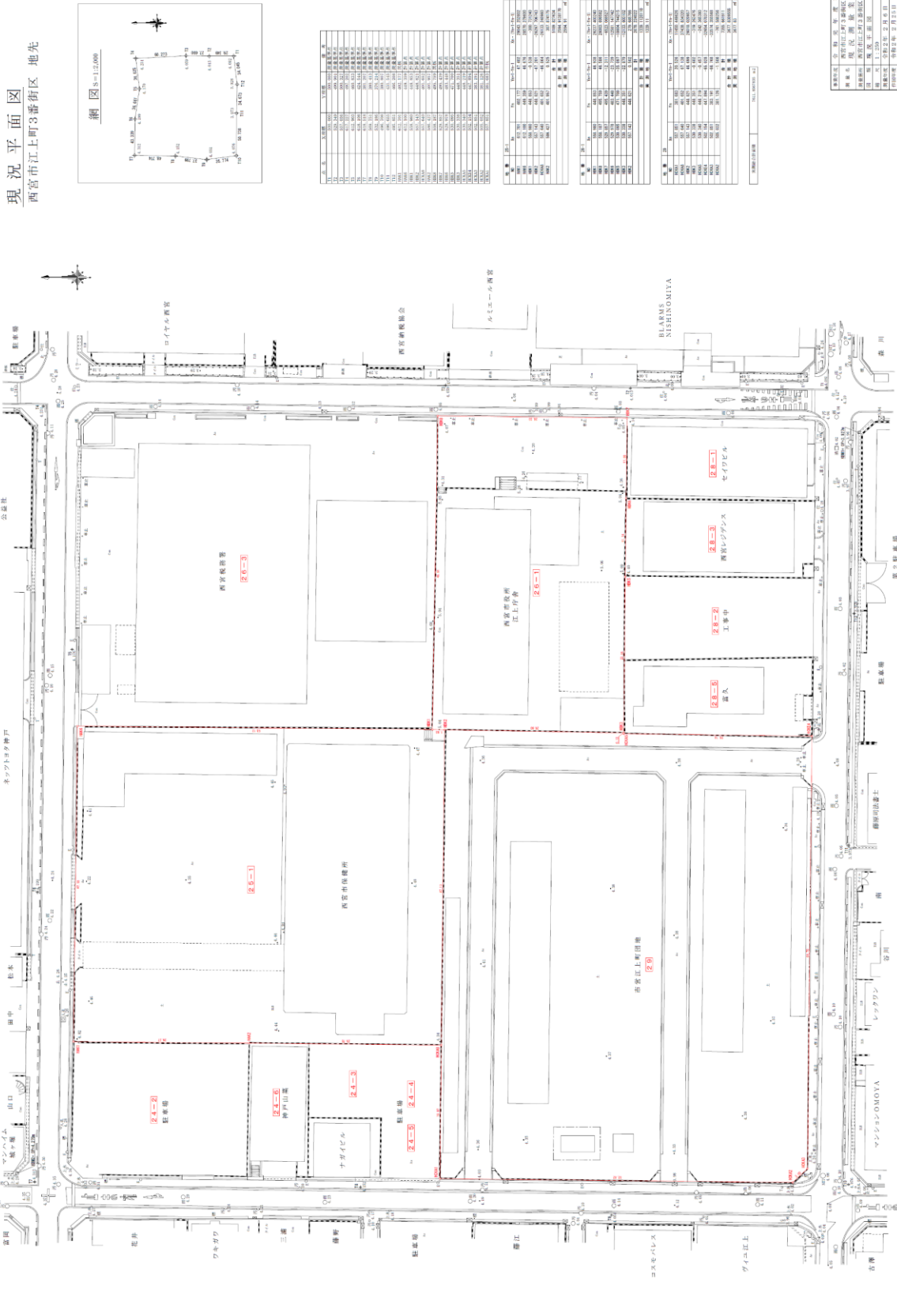
住所：西宮市六湛寺町 10-3

電話：0798-35-3478 Fax：0798-23-3084

E-mail：saihaichi@nishi.or.jp

8. 敷地図面

現況平面図
西宮市江上町3番街区 地先



区画番号	面積 (㎡)	用途
2.4-2	1,234.56	駐車場
2.4-3	2,345.67	住宅
2.4-4	3,456.78	駐車場
2.4-5	4,567.89	駐車場
2.4-6	5,678.90	住宅
2.5-1	6,789.01	事務所
2.5-2	7,890.12	事務所
2.5-3	8,901.23	事務所
2.5-4	9,012.34	工業
2.5-5	10,123.45	露天
2.5-6	11,234.56	商業
2.5-7	12,345.67	商業

区画番号	面積 (㎡)	用途
2.5-1	13,456.78	商業
2.5-2	14,567.89	商業
2.5-3	15,678.90	商業
2.5-4	16,789.01	商業
2.5-5	17,890.12	商業
2.5-6	18,901.23	商業
2.5-7	19,012.34	商業

区画番号	面積 (㎡)	用途
2.5-1	20,123.45	商業
2.5-2	21,234.56	商業
2.5-3	22,345.67	商業
2.5-4	23,456.78	商業
2.5-5	24,567.89	商業
2.5-6	25,678.90	商業
2.5-7	26,789.01	商業

区画番号	面積 (㎡)	用途
2.5-1	27,890.12	商業
2.5-2	28,901.23	商業
2.5-3	29,012.34	商業
2.5-4	30,123.45	商業
2.5-5	31,234.56	商業
2.5-6	32,345.67	商業
2.5-7	33,456.78	商業

西宮市江上町3番街区
現況平面図
作成日: 2023.10.10
作成者: 西宮市建設部
縮尺: 1:10,000
図例: 西宮市建設部
資料: 西宮市建設部
備考: 西宮市建設部