

# 江上町市有地売却 公募型プロポーザル 募集条件（骨子）

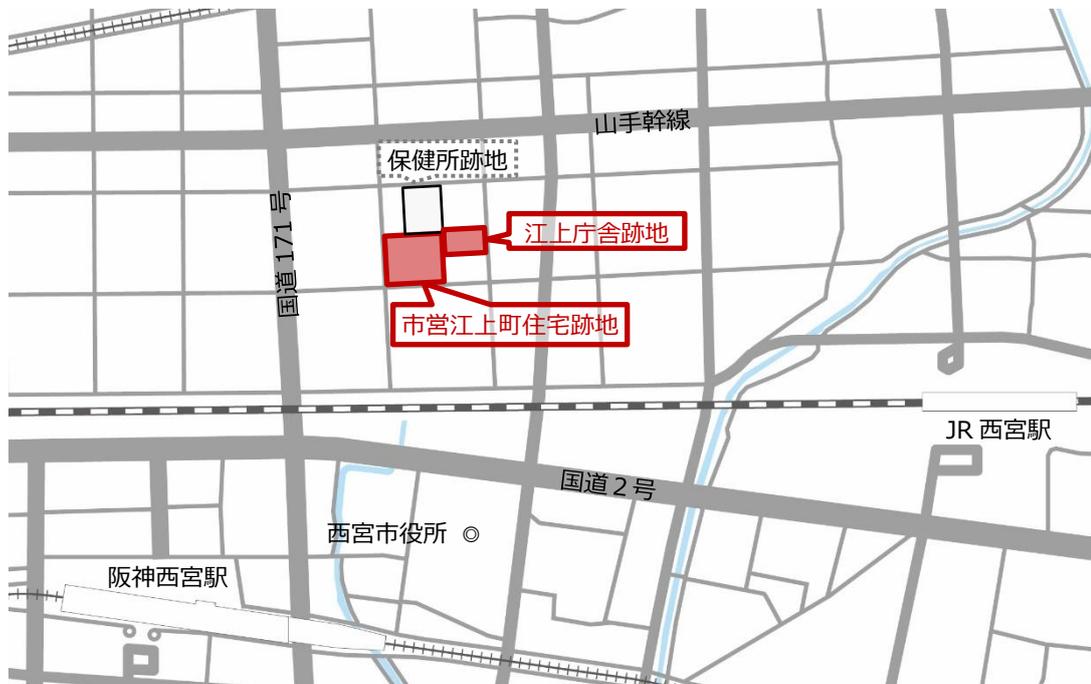
## 1 公募の目的等

### （1）公募の目的

市では、庁舎再編によって生じた江上庁舎跡地と、隣接する保健所跡地に移転後の市営江上町住宅跡地（以下、あわせて「売却物件」という）の一体的な利活用について、財源確保を基本としつつ、地域貢献にもつながる土地活用の実現を基本方針として活用策の検討を進めてきました。

具体的には、令和3年度以降2度にわたってサウンディング型市場調査を実施するなど、参加事業者から得られた意見等を参考にしながら、教育環境保全のための住宅開発抑制指導の動向なども踏まえて検討した結果、既存建物を解体したうえで一括して民間事業者売却することとし、今回の公募は、財源確保とあわせて事業者提案による地域貢献が図られることを目的に実施しようとするものです。

### <位置図>



## (2) プロポーザル方式による公募に向けた対話の実施

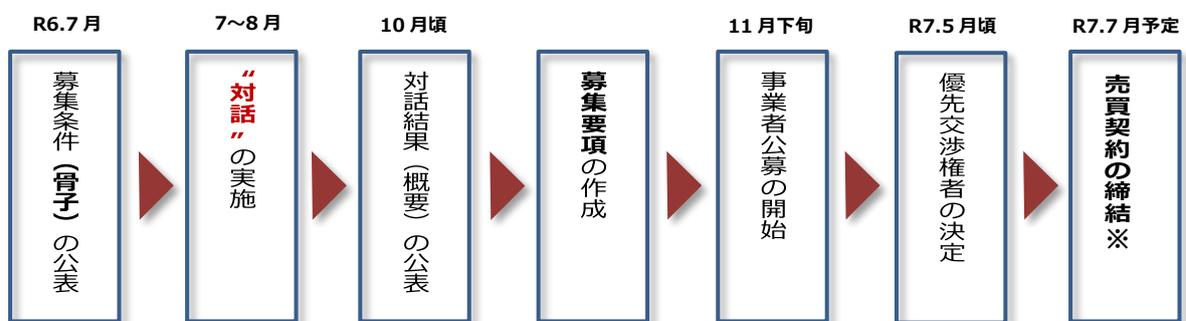
一定規模の市有地の利活用に際しては民間事業者のノウハウや活力を効果的に活用し、適切な募集条件等を定めた公募事業を実施することが必要です。

この場合、行政が一方向的に募集要項を作成してしまうと、民間事業者の公募への参加意欲を下げってしまう可能性があります。

そこで、今回の公募においても、行政だけで募集要項を作成するのではなく、民間事業者が参画・提案しやすい環境を整えるため、**事前に募集条件の骨子を公表し、これをもとに民間事業者との“対話”を実施**することで不動産市場の動向や民間事業者の意向などを適切に把握しながら、事業者選定手続きを進めたいと考えています。

なお、対話への参加実績は事業者公募の評価の対象とはなりません。

## (3) 事業者公募・選定手続きの大まかな流れ (予定)



※売買契約の締結には R7.6 月定例会での議決が必要

## 2 売却物件の概要

項目	概要
所在地 (地番)	① 西宮市江上町 26 番 1 (江上庁舎跡地) ② 西宮市江上町 29 番 (市営江上町住宅跡地)
売却物件の面積	① 1,339.10 m <sup>2</sup> (登記地積) ② 3,677.81 m <sup>2</sup> (登記地積) 合計 5,016.91 m <sup>2</sup>
都市計画による 地域・地区等の概要	・用途地域等：近隣商業地域、準防火地域 ・建ぺい率／容積率：80％／300％ ・高度地区：第 7 種高度地区
地区計画	安井地区 (中部市街地内層地区)
その他開発規制等	開発事業等におけるまちづくりに関する条例適用 (事業提案の内容等により都市計画法第 29 条による許可が必要な場合があります)
	駐車施設附置条例適用 (近隣商業地域)
	宮水保全条例による「保全対象区域」内
	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「監視地区」内 高容積地区での土地利用適正化に関する指導要綱適用
土壌汚染の有無	事前の土壌調査は実施していません

※売却物件内に存在している建物は、令和 8 年 3 月末までに市において解体する予定です。

### 3 事業提案型公募手続きの概要／対話の対象項目

#### (1) 公募型プロポーザル方式

事業者公募の際には、不動産鑑定評価をもとに売却物件の最低売却価格を設定したうえで、総合評価方式により、提案価格（売却物件の購入価格）と価格以外の要素（事業提案の内容）について、市職員で構成する審査委員会において審査した結果を総合的に評価し、評価値が最も高い事業者を優先交渉権者として選定します。

#### (2) 評価の考え方（案）

総合評価値の算定方法は次のとおりです。

なお、配点は価格点を重視したうえで、対話を踏まえて決定します。

$$\text{総合評価値} = \text{事業提案の内容に対する評価点}^{\ast 1} + \text{価格点}^{\ast 2}$$

##### ※1 事業提案の内容に対する評価点（●●点）

地域と調和し、地域に貢献する取り組みの提案（例）

- ・一定規模以上の公園・広場機能（敷地内空地を含む）の確保と管理運営
- ・地域住民も利用できる施設やコミュニティスペースの配置
- ・周辺の生活環境・交通環境や地域防災、緑化等への配慮 など

##### ※2 価格点（▲▲点）

$$\text{▲▲点} \times \frac{\text{提案価格}}{\text{応募者のうち最も高い提案価格（最高額）}}$$

### 4 参加事業者の資格

売却物件において提案事業を行うにふさわしい資力、信用力、技術力及び法的資格を有し、後に実施する事業者公募に応募する意向のある者のうち、次の要件を満たす法人又は法人グループとします。（グループで参加される場合には①から③の要件を満たす事業者をグループ内に含むことが必要です）

- ① 提案事業と類似の事業実績を有していること
- ② 期日までに売買契約を締結し、売買代金等の支払いが可能であること
- ③ 提案事業の実施に必要な免許、資力、信用及び技術力を有していること
- ④ 次のすべてに該当すること。（法人の役員も同様とする）
  - ア 地方自治法施行令第167条の4の規定に該当しない者であること
  - イ 西宮市指名停止基準に基づく指名停止措置を受けていないこと

- ウ 会社更生法に基づく更生手続き開始の申し立て、民事再生法に基づく再生手続き開始の申し立て又は破産法に基づく破産手続き開始の申し立てがなされていない者であること
- エ 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第2条第2号に規定する暴力団及びそれらの利益となる活動を行う者でないこと
- オ 公租公課を滞納していない者であること

以 上