

甲陽園本庄町市営住宅跡地活用事業

二段階一般競争入札

募集条件（骨子）

1 事業の名称

甲陽園本庄町市営住宅跡地活用事業

2 事業の目的等

(1) 事業の目的

- ・跡地の一部において老朽化・耐震面で課題を抱える甲陽園市民館を移転整備し、残りの土地については事業者へ売却することにより財源確保を図る。

(2) これまでの経緯

- ・令和2年2月に募集条件（骨子）を公表。
- ・サウンディング型市場調査（事業者との対話）を令和2年7月・11月に実施。対話結果の概要は令和3年1月に公表済み。
- ・新型コロナウイルス感染症の影響により事業を中断したため、改めて追加対話を令和6年1月～2月に実施。対話結果の概要は令和6年3月に公表済み。
- ・この度、新たに高齢者の多様な住まいの確保の観点から本件土地において、特別養護老人ホーム及び養護老人ホーム（以下、「特養」という。）の整備・運営を行う事業者と追加で対話を実施する予定。
- ・参加事業者から得られた意見等を参考に、本件土地につき事業者の選定を実施する予定。

3 事業用地の概要

| 項目 | 概要 | |
|----------|---|---------------------|
| 所在地 | 甲陽園本庄町 119 番 1 | |
| 事業用地面積 | 4,874.25 m ² （公簿面積） ※最終の売却面積（開発事業に伴う道路拡幅部分の面積を含む）は、新市民館等整備用地との分筆をもって確定します | |
| 用途地域 | 第一種中高層住居専用地域 （事業用地北側） | 第一種住居地域 （事業用地南側） |
| 建ぺい率／容積率 | 60％／150％ | 60％／200％ |
| 高度地区 | 第2種高度地区 | 第4種高度地区 |
| 防火地域等 | 該当なし | |

| | | |
|--------|--|--------------------------------------|
| 日影規制 | 3 時間 (5 m) 、 2 時間 (10m) 、 H=4 m | 4 時間 (5 m) 、 2.5 時間 (10m) 、 H=4 m |
| 道路等の概要 | 事業用地 南東側：西宮市道 西 第 813 号線 北東側：西宮市道 西 第 830 号線 西宮市有水路 東 第 459 号水路 北西側：溜池 (甲陽大池) 南西側：西宮市道 西 第 829 号線 | |
| 特記事項 | <ul style="list-style-type: none"> ・西宮市有水路東第 459 号水路に設置されている橋梁、その他工作物等は存置、現状有姿での引き渡しとなります。 ・宅地造成等規制法に基づく宅地造成工事規制区域に含まれます。 ・事業用地の一部は、文化財保護法に基づく「周知の埋蔵文化財包蔵地 (大池遺跡)」に該当します。新たに開発行為を行う場合は、届出が必要となります。なお、1 箇所において試掘調査を実施済みです。 ※貸与資料の「埋蔵文化財試掘調査実績報告書」参照 ・土壌及び地下埋設物の調査は実施しておりません。 ・簡易な地質調査は実施済みですが、開発事業に際しては詳細な調査が必要です。 ※貸与資料の「地質概略調査関係資料」参照 ・隣接地の甲陽園本庄町 120 番 1 の所有者と越境構造物に関する確認書を締結しています (第三者は承継)。 | |

<位置図>



4 事業の概要等

(1) 事業方式

落札者が、本市との間で締結する本事業に係る覚書及び基本契約に従い、特養施設整備用地（※）については土地売買契約を締結したうえで、新市民館等と特養施設の一体的な開発を行う。新市民館等について完成後、本市との間で建物売買契約を締結し、所有権を本市へ移転する。

※事業提案による新市民館等整備用地（市所有）を除き、残りの土地を落札者へ売却（開発事業に伴う道路拡幅部分を含む）。最終の売却面積は、分筆登記により確定

(2) 新市民館等整備に係る諸条件

※新市民館等は要求水準書に基づき提案を行い、落札者決定後に本市と協議のうえ整備

※市道西第 830 号線（事業用地の北東側）が主たる出入口になるように整備

<新市民館等の施設構成（案）>

※新市民館は鉄骨造、規模は、駐車場等の外構施設を除く施設部分として 2 階建てあるいは平屋建てで延床面積 300 m²未満（ただし、下表の諸室等を満たすものとする）

※宅地造成、上下水道・電気・ガス等の供給処理施設の整備は落札者が負担

| 部 門 | 諸 室 等 | |
|---------|-----------|---------------------------|
| 共用・管理部門 | エントランスロビー | 自動ドア |
| | 談話コーナー | |
| | 事務室（管理人室） | |
| | トイレ | <各階に> 男女トイレ、<1 階に> 多目的トイレ |
| | <エレベーター> | |
| | 給湯スペース | <各階に> 1 ヶ所 |
| | フリースペース | 授乳スペースとしても利用 |
| 集会部門 | 会議室 | 4 室 |
| 外構 | 通路橋 | 有効幅員 5 m 程度、8 t の車両通行に対応 |
| | 駐車場 | 7 台以上（うち 1 台は身体障害者用） |
| | 駐輪場 | 13 台以上 |
| | その他 | 防災施設、屋外照明、困障、舗装等 |

※平屋建ての場合、< >内は不要

(3) 特養施設整備に係る諸条件

※車両出入口は、市道西第 813 号線側のみに設置

※建物高さは、「第一種住居地域」の部分については地上 18m 以下

※隣接地の甲陽園本庄町 119 番 3 及び 119 番 4（水路管理施設）について、本市が水路の維持管理を適切に行うことができるように整備

| | | |
|------------|---|-----|
| 応募資格 | 特別養護老人ホーム（地域密着型を含む。）を運営している社会福祉法人 | |
| 本体施設 | 特別養護老人ホーム（ユニット型） | 80床 |
| | 短期入所生活介護（ショートステイ） | 10床 |
| | 養護老人ホーム | 29床 |
| その他実施可能な事業 | 施設サービス以外の介護保険事業（特定施設入居者生活介護（地域密着型を含む）、認知症対応型共同生活介護は不可） | |
| | 第二種社会福祉事業（社会福祉法第 2 条第 3 項）又は公益事業（同法第 26 条第 1 項） | |
| 市福祉施策への協力 | <ul style="list-style-type: none"> ・閉鎖予定の西宮市立養護老人ホーム寿園（住所：上ヶ原八番町 1 番 10 号）の入所者が、新規整備予定施設への入所を希望した場合、これに配慮すること。（開設時に限る） ・老人福祉法第 11 条第 1 項第 1 号及び第 2 号の措置に対応できるよう、休日においてもできる限り入所できる体制を整えること。 ・災害時要援護者の緊急受入れに関する協定を締結すること ・社会福祉法人等による生計困難者に対する介護保険サービスに係る利用者負担額軽減措置事業を可能な限り実施すること。（任意で併設する介護保険サービスも同様とする。） | |

(4) 費用分担

| | |
|----------|----------------------------|
| 本市の費用負担 | 新市民館等買取費用 |
| | 新市民館等の維持管理費 |
| | 道路の維持管理費 |
| | 新市民館の運営費（光熱水費を含む） |
| | 新市民館に係る什器・備品費（調達） |
| 落札者の費用負担 | 事業用地の開発等に係る諸費用 |
| | 特養施設整備に係る費用（新市民館等の整備費用を除く） |
| | 特養施設整備用地取得に係る費用 |
| | 特養施設及び土地所有に係る公租公課 |
| | その他、事業実施に必要と考えられる費用 |

(5) 募集要項を作成するにあたっての確認事項

- ※事業の成立性（事業スキームの妥当性等）
- ※開発許可制度運用基準（技術基準等）への適合性
- ※事業スケジュール、施工上の課題
- ※周辺的生活環境や交通環境、景観への配慮
- ※新市民館等の整備価格 など

5 二段階一般競争入札の概要

(1) 選定方法（案）

選定方法は以下の二段階一般競争入札方法により選定予定。

【第一選定】 審査委員会が設定した新市民館及び特養施設の要求水準を満たしているか、開発条件に整合した計画となっているか等の事業の実現性などを審査・採点します。一定以上の点数を獲得した者が、価格競争入札に参加できます。

【第二選定】 第一選定を通過した事業者を対象に土地の最低売却価格と新市民館等の上限買取価格を設定したうえで、提案価格（土地の売却価格と新市民館等買取費の差額）が最も高い事業者を落札者として選定する。なお、第二選定については、第一選定の評価は考慮せずに提案価格のみで評価予定。

(2) 評価の考え方（案）

評価方法は以下のとおり。

【第一選定】

- ・応募者の信頼性、同種事業の実績等に関する事項
- ・本事業全体の土地利用計画、特養施設や新市民館等の整備計画等に関する事項
- ・事業スキーム、事業スケジュール、事業収支計画等に関する事項 など

【第二選定】

- ・提案価格 = 提案された土地売却価格と新市民館等買取価格の差額

6 対話の実施方法

具体的な対話の方法については、別紙「跡地活用に向けた"対話"の進め方」を参照してください。

以上