

旧高須東小学校跡地活用事業公募型プロポーザル

募集要項（骨子）

1 事業の名称

旧高須東小学校跡地活用事業

2 事業の目的等

(1) 事業の目的

旧高須東小学校跡地活用事業（以下「本事業」という）は、旧高須東小学校の跡地（認可保育所用地を除く。以下「貸付事業用地」という）について、将来的な武庫川団地内の公共施設の再編や団地全体の再整備を見据え、それまでの間、民間事業者からの事業提案を受け、市が土地を保有しながら有償貸付による暫定利用を図ることを目的とするものです。なお、旧校舎等の既存建物は、市において解体撤去したうえで貸付を行います。

（解体工事は平成 31 年 3 月末完了予定）

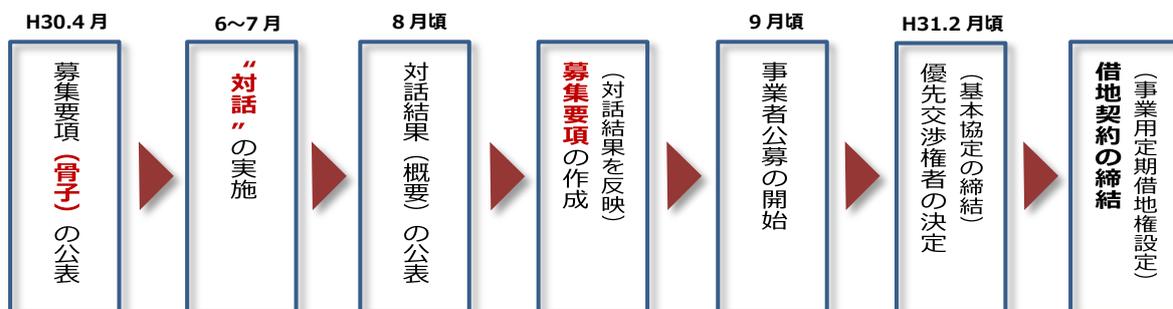
(2) 事業提案型公募に向けた対話の実施

多様な土地利用の可能性がある市有地の活用にあたっては、民間事業者のノウハウや活力をより効果的に活用し、適切な土地利用要件を定めた公募事業を実施することが必要です。

この場合、行政が一方的に土地利用要件を定めて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。

そこで今回は、行政だけで募集要項や条件を作成する従来型の公募手法ではなく、民間事業者が参画・提案しやすい環境を整えるため、事前に募集要項の骨子を公表して、これをもとに事業提案型公募に向けた“対話”を実施することとしました。

(3) 事業者公募・選定手続きの流れ（予定）



※1 対話の結果、本市が期待する事業提案の可能性が見込めない場合など、状況に応じて公募の延期または事業の見直しを行う場合があります。

3 貸付事業用地の情報

	概要
所在地	西宮市高須町1丁目1番6
敷地面積	12,363.02 m ² (公簿地積)
用途地域等	・用途地域：第一種中高層住居専用地域 ・建ぺい率/容積率：60%/200% ・高度地区：第6種高度地区
建築基準法上の制限	・法第86条第1項及び法第86条の2第1項の規定に基づく一団地認定 ・法第56条の2第1項ただし書きに基づく日影許可
土壌汚染の有無	事前の土壌調査は未実施

※2 位置図・案内図(資料1) / 用途地域・建築基準道路(資料2)

4 事業の内容/対話の対象項目

(1) 募集要項を作成するにあたっての検討事項

本市が事業者に期待するポイントは、事業の一環として地域のまちづくり・賑わい創出に寄与する計画の提案で、その具体例は次に掲げるとおりです。

- ・地域住民も利用できる施設やコミュニティスペース等の配置
- ・地域との交流、自治会活動等への参加・協力
- ・団地の玄関口(駅前)にふさわしい景観形成
- ・周辺施設との調和(隣接する認可保育所^{※3}との連携や周辺店舗等との共生等)
- ・周辺の生活環境・交通環境や地域防災、防犯、緑化等への配慮 など

※3 隣接する認可保育所(平成31年4月開園予定)の計画概要は、別添資料のとおり

(2) 利用用途の制限/禁止用途

貸付事業用地及び同用地上に建設する建物、工作物を次の用途に供することは不可とします。

- ・住宅、共同住宅、老人ホームその他居住の用に供する施設(事業用定期借地のため)
- ・駐車場(建設する建物等の利用者に供する駐車場を除く)
- ・風俗営業の用に供する施設、暴力団その他の反社会的団体がその活動のために利用する施設
- ・政治的用途、宗教的用途に供する施設
- ・自動車の販売を目的とする店舗その他これに類する施設
- ・公の秩序または善良の風俗に反する目的その他社会通念上不適切と認められる施設

(3) 事業方式の検討事項

- ・借地借家法第23条第2項に基づく事業用定期借地権設定契約を締結し、貸付事業用地に事業者自らが建物等を所有して事業を実施することを想定しています。なお、貸付事業用地は借地権の存続期間満了後、更地にして市へ返還していただきます。
- ・借地権の存続期間は15年以上20年以内で事業者が希望する期間を想定していますが、本市との協議により期間延長も可とします。ただし、当初の約定期間と延長期間を合計した期間は30年未満（法定存続期間の範囲内）とします。

5 評価の考え方／対話の対象項目

(1) 総合評価方式

事業者公募の際には本市が最低貸付価格を設定したうえで、総合評価方式により、価格（借受希望価格）と価格以外の要素（事業提案）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) 総合評価値の算定方法（案）

総合評価値の算定方法は次のとおりです。ただし、配点是对話を踏まえて決定します。

$$\text{総合評価値} = \text{提案内容に対する評価点}^{\ast 4} + \text{価格点}^{\ast 5}$$

※4 提案内容に対する評価点（●●点）

- ・応募者の信頼性、類似事業の実績等に関する事項
- ・土地利用計画等に関する事項
- ・事業スケジュール、事業収支計画等に関する事項 など

※5 価格点（▲▲点）

$$\text{▲▲点} \times \frac{\text{借受希望価格} - \text{最低貸付価格（事前公表）}}{\text{応募者のうち最も高い借受希望価格} - \text{最低貸付価格}}$$

6 その他

(1) 事業用定期借地権設定期間の取扱い

事業用定期借地権設定期間は建物及び工作物の解体工事を含めた期間としますが、建設期間は含まないものとします。なお、建物及び工作物の建設にあたっては、本市と土地一時使用賃貸借契約（有償）を締結していただきます。

(2) 建築敷地の分割

貸付事業用地内での建築敷地の分割は、本市と協議のうえで可とします。

7 対話参加事業者の資格

本事業を行うにふさわしい資力、経営力、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)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) 事業実施に必要な免許等を有していること。

(2) 次のすべてに該当すること。(法人の役員も同様とする)

- ・ 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
- ・ 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
- ・ 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
- ・ 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
- ・ 公租公課を滞納していない者であること

8 対話の実施方法

対話の具体的な実施方法については、別紙「**事業提案型公募に向けた“対話”のすすめ方**」を参照してください。

対話の対象項目については、主に募集要項(骨子)の[4 事業の内容、5 評価の考え方]を対象としています。これらの対象項目は本市として留意すべき事項と考える一方で、これらをそのまま募集要項の条件とした場合、行政ニーズと市場バランスが取れずに公募事業が不調に終わる可能性があります。

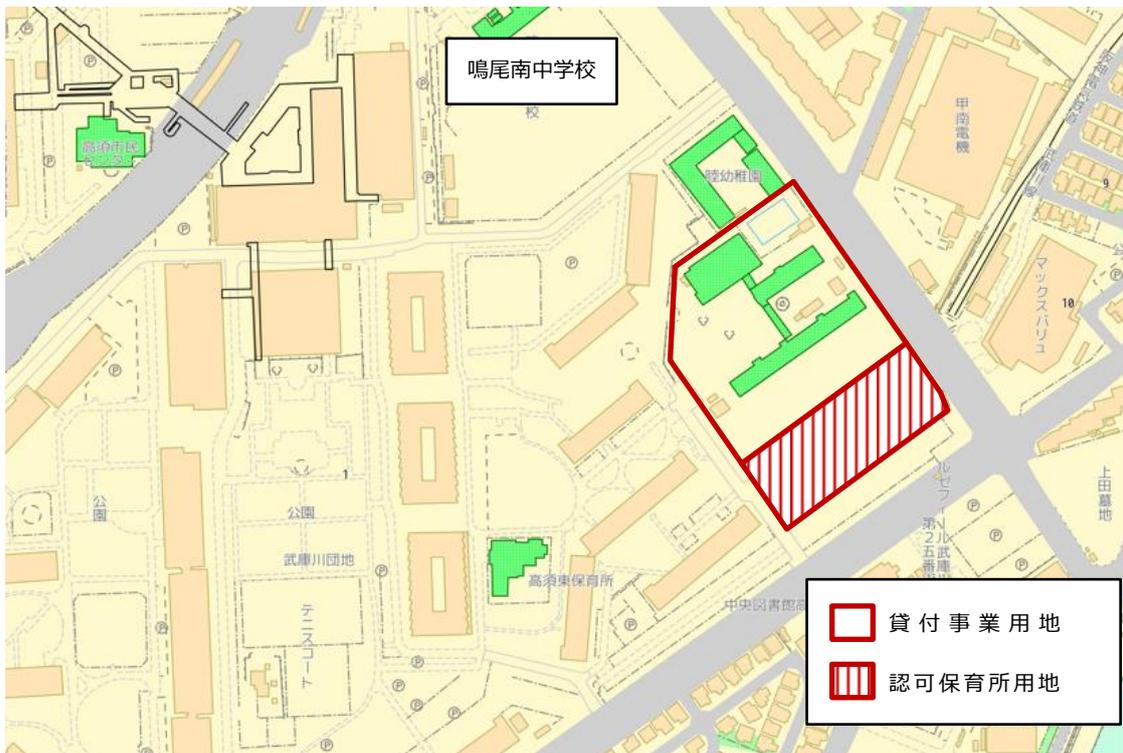
そのため、例えば、事業の内容の検討事項として掲げた事業者に期待するポイントの具体例が適当なのか、どの程度の敷地規模が適切なのか、また、事業として成立するのか、などを対話することで、地域のまちづくり・賑わい創出につながる、現実的で適正な土地活用を図りたいと考えています。

位置図

(資料1)



案内図



※ 図中の貸付事業用地は概ねの区域を示しています。(詳細は、別添の公図及び地積測量図(写し)を参照してください)

用途地域

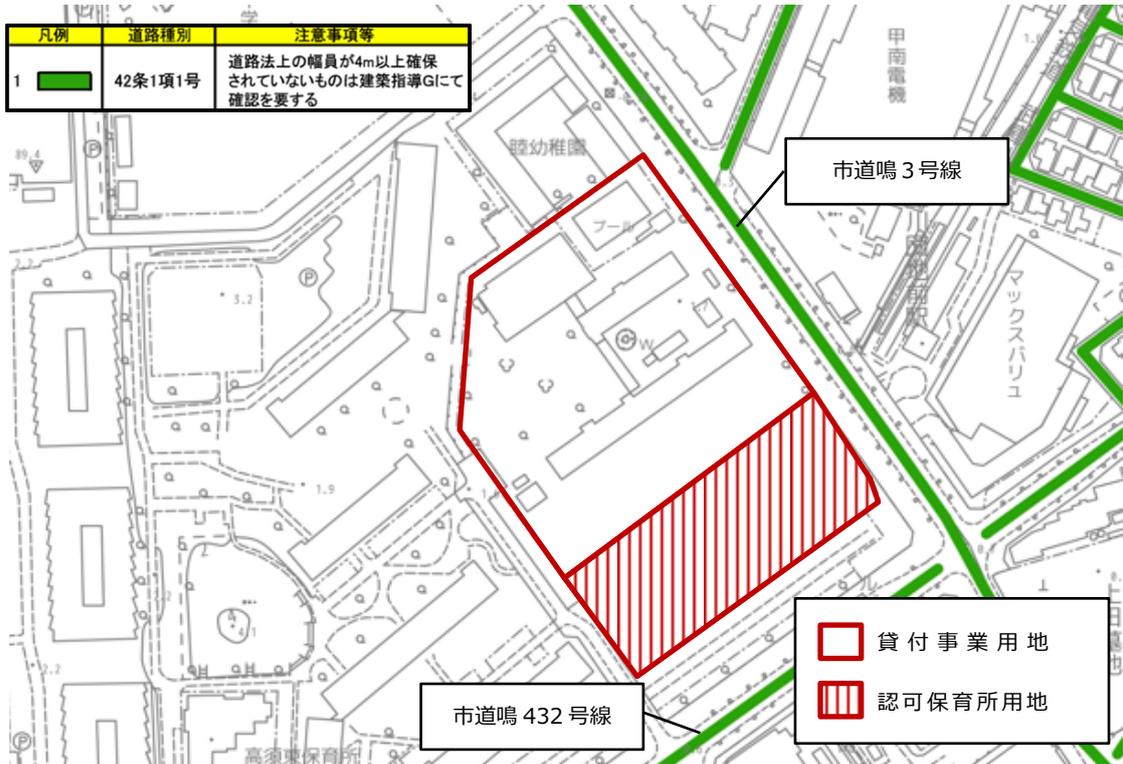
(資料2)

第一種中高層住居専用地域



※ 図中の貸付事業用地は概ねの区域を示しています。(詳細は、別添の公図及び地積測量図(写し)を参照してください)

建築基準道路



※ 図中の貸付事業用地は概ねの区域を示しています。(詳細は、別添の公図及び地積測量図(写し)を参照してください)