

J R 芦屋駅南地区第二種市街地再開発事業
再開発ビル内公益施設に関する
サウンディング型市場調査実施要項

令和4年9月

芦屋市

目次

1	調査の趣旨	1
2	サウンディング型市場調査とは	1
3	再開発事業及び再開発ビルの概要	1
4	公益施設の概要	1
	(1) 配置・規模	1
	(2) コンセプト	2
	(3) 想定される導入機能・施設例	2
5	事業スケジュール（予定）	3
6	調査の対象者	3
	(1) 参加資格	3
	(2) 欠格事項	3
7	対話の内容	4
	(1) 実施事業の内容について	4
	(2) 規模・ゾーニングについて	4
	(3) 運営スキームについて	4
	(4) スケジュール上の注意事項等について	5
	(5) 他事業との連携可能性について	5
	(6) 市民アイデア募集	5
	(7) その他	5
8	調査の手続	5
	(1) スケジュール	5
	(2) 参加の申込	5
	(3) 質問の受付	5
	(4) 対話の申込	6
	(5) 対話の実施	6
	(6) 結果の公表	6
9	留意事項	6
	(1) 参加事業者及び対話内容の取扱い	6
	(2) 参加事業者の費用負担	6
	(3) 追加対話への協力依頼	7
	(4) その他	7
10	様式・資料	7
11	情報提供	7
12	連絡先	7

1 調査の趣旨

本市では、J R 芦屋駅南地区において、本市の南玄関口としてふさわしい落ち着いたゆとりのある環境を整え、交通の利便性・安全性の高いまちづくりを推進するため、平成 30 年 5 月に第二種市街地再開発事業（以下、「再開発事業」という。）の事業計画を決定し、新たなまちづくりを開始しているところです。

再開発事業では、バス・タクシーや一般車の乗降スペースを設けた駅前広場とともに、住宅や商業施設等からなる再開発ビル（以下、「再開発ビル」という。）を整備する予定です。そして、再開発ビル 3 階には、「子どもを中心とした多世代交流・多文化交流の拠点」と「多目的に利用できる情報発信・情報交流の拠点」を基本的な方針とした公益施設を設けることで、幅広い世代が子育てや趣味などを通じて、楽しみを共有できる場を創造していくことを目指しています。

本市としましては、再開発ビル 3 階に設置される公益施設において、そのポテンシャルを十分に発揮するとともに、魅力的かつ効率的な運営により、J R 芦屋駅の南側だけでなく、北側も含めた駅周辺全体の賑わいの一助とするため、いち早く施設運営主体となりうる民間事業者の参画意向、市場性の有無、事業アイデア等を把握することが必要と考えています。

このため、マーケットサウンディングの手法を活用し、民間事業者の方々から、公益施設に関する事業手法や導入機能、整備手法、公募条件等について広く意見や提案を求め、対話を通じて市場性を把握するための調査を実施します。

2 サウンディング型市場調査とは

サウンディング型市場調査とは、公共用地や公共施設の活用を検討するにあたって、その活用方法や運営スキーム等について民間事業者と対話を行い、得られた提案やアイデアを事業に反映させることで、より効果的な事業実施を目的とした調査のことです。

3 再開発事業及び再開発ビルの概要

詳細については、別添資料 1「再開発事業及び再開発ビルの概要」をご確認ください。

4 公益施設の概要

(1) 配置・規模

通路やトイレなどの共用施設を除き、再開発ビルの 3 階フロアすべて（約 1,000 m²）を公益施設とします。現時点では、本市が 400 m²を取得し、残り 600 m²は民間事業者を取得いただく予定です。

公益施設の配置は下図のとおりですが、本市がどこを取得するかは未定です。

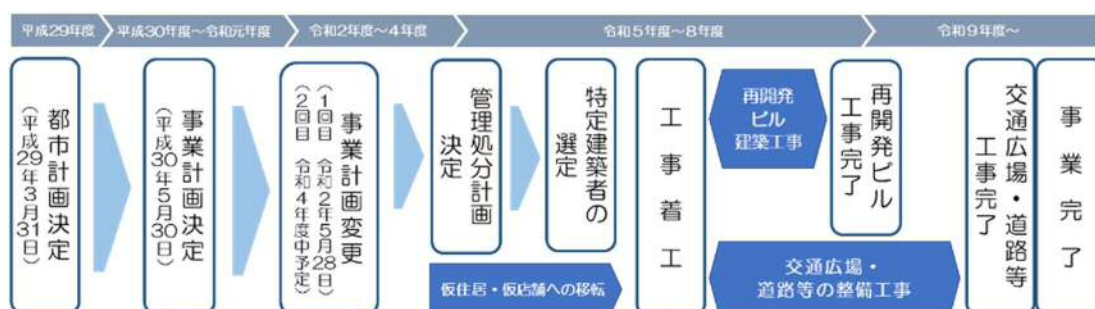
- ・ 体験型の学び場又は遊び場
 - ・ 託児機能付きワーキングスペース
 - ・ 中高生が利用できる自習スペース
 - ・ 図書室、ブックカフェ 等
- ② 多目的に利用できる情報発信・情報交流の拠点
- ・ シェアオフィス、コワーキングスペース
 - ・ コミュニティビジネスやコミュニティ活動のスモールオフィス
 - ・ スタートアップ・ベンチャー・起業・副業等の支援施設
 - ・ ワークショップ等が可能な会議スペース
 - ・ リカレント教育施設 等
- ※ 上記はあくまでも例示であり、必ずしも同じものを計画する必要はありません。

5 事業スケジュール（予定）

再開発事業全体のスケジュールは、下図のとおり予定しています。

現在、1回目の事業計画変更まで完了しており、今後は管理処分計画の決定を経て、特定建築者の選定を行います。

公益施設の運用開始は再開発ビル工事完了後となります。



6 調査の対象者

(1) 参加資格

本調査に参加できる方は、本調査の趣旨及び内容を理解し、下記のいずれかの意向を有する法人又は法人のグループとします。

- ① 本市が取得するフロア（約 400 m²）を管理運営する実施主体となる意向
- ② 本市が取得するフロア以外の3階のフロア（約 600 m²）を取得する意向
- ③ ②に該当する者に代わり当該フロアを管理運営する実施主体となる意向
- ④ ①または②の意向を有する者を誘致・紹介する意向

(2) 欠格事項

前項の参加資格を有する方であっても、下記のいずれかに該当する場合、本調査に参加することができません。

- ① 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
- ② 国税、地方税その他公租公課について滞納処分を受けている者
- ③ 会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）に基づく更生手続き及び民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）に基づく再生手続開始の申し立てをしている者
- ④ 芦屋市の競争入札に係る指名停止等の措置基準に基づく指名停止を受けている者
- ⑤ 法人又はその代表が、芦屋市暴力団排除条例（平成 24 年 9 月 25 日条例第 30 号）第 2 条 1 号から 3 号までに規定する者

7 対話の内容

当日にお聞きしたい内容は以下のとおりです。なお、すべての項目においてご提案いただく必要はなく、ご提案いただける項目のみで対話を進めることも可能とします。

(1) 実施事業の内容について

「子どもを中心とした多世代交流・多文化交流の拠点」「多目的に利用できる情報発信・情報交流の拠点」の 2 事業区分ごとに、実施される具体的な事業をご提案ください。

施設用途や事業内容については、原則として「4 公益施設の概要」を参考にご提案いただくこととしますが、当該地において有益と思われる公益機能（一般的な公益施設のみならず公共の福祉に資するものや既存の公益施設と連携しその機能を強化できるものを含む。）が他に想定される場合は、その内容をできるだけ具体的に明記してください。

(2) 規模・ゾーニングについて

事業実施に必要な床面積及び活用を希望される区画・ゾーンの概ねの位置を明記の上、規模設定及びゾーニングの考え方（具体的内容）をご提案ください。

ゾーニングの際には、市が取得予定のフロア（約 400 m²）とその他のフロア（約 600 m²）ごとに計画することを原則としますが、事業実施に必要と判断される場合は、必ずしもその限りではありません。

(3) 運営スキームについて

実施事業ごとに採用する運営スキームについて、以下に示す項目から選択の上、その考え方を明記してください。

- ① 不動産賃貸借（運営事業者は共益費に加えて賃料を負担）
- ② 使用貸借（運営事業者は共益費のみを負担）
- ③ 指定管理又は業務委託（市から運営費・補助金を事業者に支払う）
- ④ その他

運営スキームの採用にあたっては、採算性の観点から整備（内装工事、什器・備品等）・運営・維持管理に係る官民での費用負担等のあり方について、併せてご提案ください。

（例：内装工事は市が負担する必要がある等）

(4) スケジュール上の注意事項等について

事業の実施にあたり、再開発ビルの実施設計や供用時期との関係などスケジュールに関して注意すべき点や条件があればお示しください。

(5) 他事業との連携可能性について

他の民間事業者と連携する可能性について記載してください。

また、芦屋市内に存するNPO法人・学校法人との連携や、民間・公共に関わらず既存の公共事業と連携する可能性について記載してください。

(6) 市民アイデア募集

本市では、令和2年1月14日から2月12日にかけて、公益施設に関する市民アイデア募集を実施しております。今回のサウンディングにおける参考資料として事前にご確認のうえ、できる限り対話や提案に反映いただくようお願いします。詳細については、別添資料2「市民アイデア募集について」をご覧ください。

(7) その他

(1)～(6)の内容に関わらず、再開発ビル3階フロアの有効活用に向けたアイデア、市への要望等があれば、自由にご提案ください。

8 調査の手続

(1) スケジュール

日 程	内 容
令和4年 9月 1日 (木)	実施要項の公表
令和4年10月 3日 (月)～14日 (金)	参加申込書及び質問書の受付
令和4年10月26日 (水)頃	質問に対する回答
令和4年10月27日 (木)～11月2日 (水)	対話申込書 (又は辞退届) の受付
令和4年11月 7日 (月)～ 9日 (水)	対話の実施
令和5年 1月頃	調査結果の公表 (市ホームページ)

(2) 参加の申込

本調査への参加を希望する方は、様式1「参加申込書」に必要事項を記入のうえ、電子メールで提出してください。件名は「【事業者名】参加申込書」とし、令和4年10月3日 (月) から14日 (金) までに提出してください。

なお、参加申込書提出後に参加を辞退する場合は、令和4年10月27日 (木) から11月2日 (水) までに辞退届 (様式は任意) を電子メールで提出してください。

(3) 質問の受付

本調査について質問がある場合は、様式2「質問書」に記入のうえ、電子メールで提出してください。件名は「【事業者名】質問書」とし、令和4年10月3日 (月) から14日 (金) までに提出してください。

質問の回答については、令和4年10月26日 (水) 頃に参加申込書提出者全員に電

子メールにて通知します。なお、質問項目の内容が重複しているものについては、整理したうえで回答する場合があります。

(4) 対話の申込

参加申込書を提出した方は、様式3「対話申込書」に必要事項を記入のうえ、別添のヒアリングシートとともに電子メールで提出してください。件名は「【事業者名】対話申込書」とし、令和4年10月27日（木）から11月2日（水）までに提出してください。

(2)～(4)の提出については、「12 連絡先」に掲載しているメールアドレスに送信してください。市のシステム上、1件あたりの受信容量に制限がありますので、メール本文を含めて10MBを超える場合は複数回に分けて送信してください。

メール受信後、受付した旨を電子メールで通知しますので、メール本文に担当者の氏名と連絡先を明記してください。

(5) 対話の実施

対話については、令和4年11月7日（月）、8日（火）、9日（水）の9時から17時までの間に行います。場所は芦屋市役所東館3階中会議室を予定しています。

対話申込書受付後、対話の日時等を個別に電子メールで通知します。日時等についてはできる限り調整しますが、希望に沿えない場合がありますので予めご了承ください。

対話は事業者ごとに個別で行い、時間は1時間程度を予定しています。参加者は3名以内とし、マスクの着用をお願いします。

オンラインでの対話を希望される場合、前もって対話申込書にその旨を記載してください。オンラインによる対話はZOOMを使用することとし、接続する端末は3台以内、時間は原則として40分以内とします。

(6) 結果の公表

本調査の実施結果については、令和5年1月頃を目途に本市のホームページ上で概要を公表します。公表にあたっては、参加事業者の名称を伏せるとともに、ノウハウ等の保護にできる限り配慮するものとします。

9 留意事項

(1) 参加事業者及び対話内容の取扱い

対話に当たり、参加事業者に参加企業数、他社の企業名、提案内容は一切お伝えしません。

後日、公益施設の運営事業者等を公募する際には、本調査で得られた結果を活用することとしますが、すべての提案内容が公募条件に反映されるものではありません。また、公募を行う際には、本調査への参加実績が優位性を持つものではありません。

(2) 参加事業者の費用負担

本調査への参加に要する費用（書類作成費、対話参加経費、通信費等）は参加事業者

の負担とします。

(3) 追加対話への協力依頼

本調査終了後（実施結果公表後）も必要に応じて、追加対話（アンケートや文書照会を含む）を行うことがあります。その際はできる限りご協力をお願いします。

(4) その他

本調査に参加して知った情報を、許可なく第三者に伝えることを禁止します。

本調査において提出された書類の著作権は参加事業者に帰属しますが、庁内での検討資料として使用することがありますのでご了承ください。

本調査において提出された書類については、原則返却を行いません。

10 様式・資料

様式 1：参加申込書

様式 2：質問書

様式 3：対話申込書

別添資料 1：再開発事業及び再開発ビルについて

別添資料 2：市民アイデア募集について

11 情報提供

本市では、本再開発事業に関する情報を提供するホームページを設けています。再開発事業全体に関するこれまでの経過や最新情報については、下記URLの「JR芦屋駅南地区まちづくり」のページからご確認ください。

<http://www.city.ashiya.lg.jp/gairo/jrashiyasouth.html>

12 連絡先

住 所 〒659-8501 兵庫県芦屋市精道町7番6号

担当部署 芦屋市都市建設部都市整備課

担 当 吉見、神田、五島

電 話 0797-38-2074（9時～17時30分、土日及び祝日は除く）

F A X 0797-38-7974

E-mail toshiseibi@city.ashiya.lg.jp

以 上