

【近畿ブロック】

官民連携事業の推進のための地方ブロックプラットフォーム
「サウンディング」
案件登録様式

■ ご記入に当たり

- ・例示を削除した上で、ご記入ください。
- ・該当しない項目については、空欄で結構です。また、記入票に記載のない項目についても、必要に応じ適宜項目を追加して記入いただいて構いません。
- ・記入票は、サウンディング開催案内の際に、民間事業者の参加希望者募集のため、ホームページで公表します。

■ 記入票

項目	記入欄
1. サウンディング情報	
①団体名	西脇市
②事業名	西脇市営住宅第2下戸田団地建設 PFI 事業
③本事業の現在の検討ステージ	<p>以下の中から本案件の検討ステージを選択してください。</p> <p>1.事業発案</p> <p>検討ステージの考え方</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>1.事業発案 対象地等の活用方針が明確に決まっておらず、助言・提案を受けて新たに計画を検討する段階であり、民間事業者から自由度の高い助言・提案を希望するもの。</p> <p>(公有地活用) 西脇市では、今年度末公表予定の立地適正化計画を策定中です。その立地適正化計画において、都市機能誘導区域として指定する、西脇市下戸田地内に平成33年3月完成予定で新庁舎を建設する計画を進めています。その新庁舎から直線距離で200mほどの距離のところにある工場跡地の0.8haの敷地で1Fをテナント、2Fから4F程度を子育て世代を優先入居とするような市営住宅を核とした官民の複合施設を整備したいが、民間事業者に導入を期待する機能やその事業手法については具体的に決まっておらず、民間事業者からの助言・提案を踏まえ決める予定としている段階です。</p> </div>
④サウンディングの目的	○整備する施設は、1Fをテナントとし、2F～4Fをゆとりある間取りを中心とした住宅として、子育て世代を優先入居とするような市営住宅として一括借り上げ、恒常的に施設を使用で

	<p>きるような施設としての整備を想定している。将来的には、近隣の新庁舎に隣接して建設する地域交流センターを核とした賑わいづくりの一角を担うようなことを視野に入れている。</p> <p>○公共交通機関を利用してきてもらうことが重要ではあるが、この地域の特性として、車での来場がメインとなることが見込まれる。新庁舎及び地域交流センター横の駐車場で屋外イベントの開催も想定されるが、駐車場の確保が課題となる。</p> <p>○今のところ、市営住宅として利用するに当たり、参考とする部屋の間取りはあるが、具体的には決まっていない。また、西脇市市営住宅長寿命化計画の削減計画や、公共施設等総合管理計画の延床面積削減計画にも沿わなければならないと考えている。また、市営住宅長寿命化計画においては、集約建替え候補の団地があるため、市街化調整区域から市街化区域内の居住誘導区域内への移転を考えている。</p> <p>○1Fのテナントについては、上記のようににぎわいづくりの一翼を担えるような業態にしたいと考えている。</p> <p>○上記の観点から、民間事業者が有する柔軟なアイデアを取り入れたいと考え、サウンディングを実施し方向性を定めるものである。</p>
⑤ 民間事業者に対する質問事項	<p>○地域交流センターを核とした、まちのにぎわいづくりの一翼を担うには、どのような業態のテナントに入ってもらいたいのかについて提案いただきたい。</p> <p>○長寿命化計画に伴う集約建替えを検討しているが、官民連携手法としてどのような手法が想定され得るか、また、どの手法が適しているのかについて提案いただきたい。また、設計・施工・運営を一体的に実施した場合と個別に実施した場合の事業期間や全体事業費についてどのような違いが出そうか意見をいただきたい。</p> <p>○通常の維持管理だけでなく、管理期間中に行う大規模改修工事を含めた場合、この施設規模で民間事業者が関心を持つかどうかについてお聞きしたい。</p>
④ 対話を希望する業種 ※該当する番号に○(複数可) 注)希望する業種の事業者の参加を確約するものではありません	<p>1.設計 2.建設 3.ビル管理 4.金融 5.保険 6.不動産 7.運営</p> <p>8.その他 ()</p>
2. 事業概要 (1) 基本情報	
① 事業の種類	1.新設 2.建替え 3.改修 4.管理運営のみ

※該当する番号に○(複数可)	<input checked="" type="checkbox"/> 5.公有地活用 <input type="checkbox"/> 6.包括委託 <input type="checkbox"/> 7.その他 ()	
②事業内容 ※事業の内容を簡潔にご記入下さい		
③現状及び課題		
④前提条件		
⑤事業スケジュール(予定)	平成 32 年 着工、平成 33 年度 供用開始 予定	
(2)対象地		
①所在地(交通情報含む)	兵庫県西脇市下戸田 60 ほか (新西脇駅から徒歩 8 分)	
②敷地面積	8,300 m ²	
③土地利用上の制約	準工業地域、法 22 条地域、建蔽率 60%・容積率 200%	
④所有者	西脇市が買収する予定(現工場跡地)	
⑤周辺施設等	1km 圏内に、市役所、西脇病院、幼稚園、小学校、老人保健センター、バスターミナルが立地	
⑥対象地周辺の一般的なイメージ	準工業地域であり、工場、店舗等が道路沿いに立地しているが、少し中に入れば、専用住宅も立地している住工混在地区である。	
⑦その他 (上記項目以外の情報、特徴、留意すべきこと等)	2021 年に新庁舎・地域交流センターが近隣に完成予定	
(3)対象施設		
4-1. 建物	既存	整備後(予定)
①施設名称		市営住宅第 2 下戸田団地
②施設の延床面積		4,000 m ² (1,000 m ² ×4 階)
③建物の構成(構造、階数)		RC、4 階
④主な施設の内容、導入機能		1F 店舗 2F～4F 市営住宅
⑤運営状況 (運営主体、事業手法等)		市直営 指定管理者 BTO等

<p>⑥その他 (上記項目以外の情報、 特徴、留意すべきこと等)</p>		
--	--	--