

西脇市新庁舎等周辺地域商業機能（スーパーマーケット等） 導入に係るサウンディング型市場調査実施要領

1 調査名称

新庁舎等周辺地域商業機能（スーパーマーケット等）導入に係るサウンディング型市場調査

2 調査対象地

西脇市取得予定地（別紙①のとおり）
兵庫県西脇市下戸田字時ノ堂下60番ほか

3 調査概要

(1) 背景

西脇市では、現在、新庁舎・市民交流施設（以下「新庁舎等」という。）の整備事業を進めています。新庁舎等は、従来の庁舎・市民会館機能に加え、健康と観光によるまちなか交流拠点として、令和3年3月末の完成、同5月オープンを目指しています。

また、新庁舎等の移転先には平成27年度まで大型商業施設(GMS)が立地しており、市内外から買い物客を中心に交流人口の増加に寄与していたことから、新庁舎による交流促進に加えて、周辺への商業誘導による賑わい創出を目指したいと考えております。

このことから、新庁舎等から南西約300mの位置にある旧染色工場の未利用地を取得し、更地にしたうえで、新たな商業施設の誘導を図ることにより、新庁舎等による交流促進と商業誘導による賑わい創出による地域の活性化を目指します。

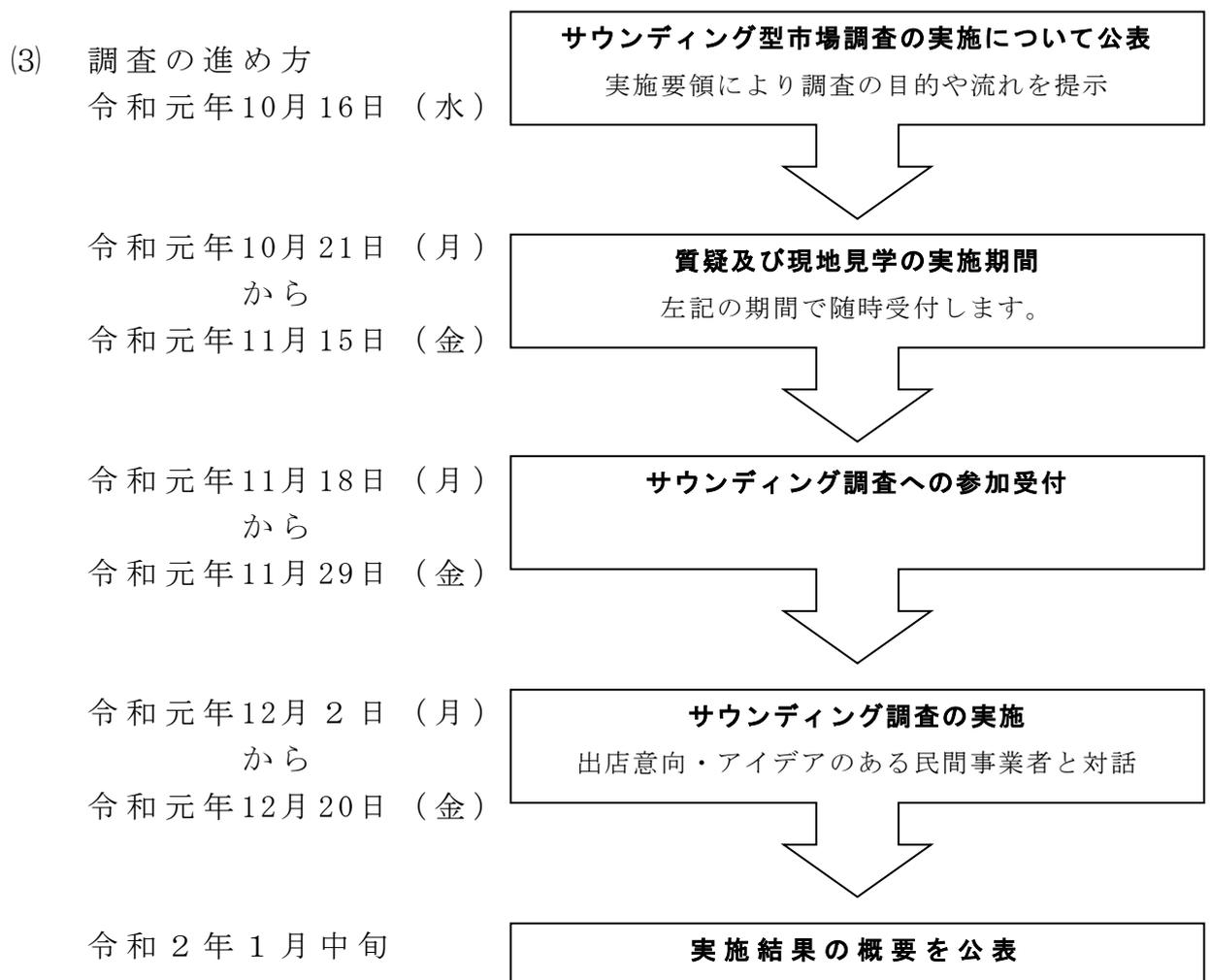
(2) 調査目的

当該地は染色工場跡等ですが、準工業区域にあり、用途上は比較的緩やかな土地利用が可能となります。また、背景として大型商業施設があった地域であることを踏まえ、新庁舎の交流人口の創出との相乗効果を見込める商業施設の立地可能性を調査します。

このため、小売事業者、店舗開発事業者、さらに運営ノウハウを持つ事業者の方々とサウンディング型市場調査（以下「調査」という。）を行い、アイデア等をお伺いしたいと考えております。

それによって、地域の特色を生かした事業の可能性の把握に加えて、市場性の把握、土地の売買・賃貸等の諸条件確認を行い、募集要項へ反映し、早期に事業者の公募を実施したいと考えています。

なお、参加者から特に優秀な提案があったときは、公募時に優遇措置を講じる場合がありますので、あらかじめ御了承ください。



4 調査対象物件の概要

西脇市取得予定地（旧染色工場跡） 別紙①のとおり

敷地面積（公簿）	12,639.24㎡	
用途区域	準工業区域	
	建ぺい率60% 容積率200%	
住所	兵庫県西脇市下戸田字時ノ堂下60番ほか	
災害危険区域	河川浸水	0.5～1.0m未満の区域
	想定区域	1.0～2.0m未満の区域（ポンプ場）
	平成16年の浸水実績あり	
西脇市都市計画マスタープラン	複層系	
西脇市立地適正化計画	居住誘導区域A 都市機能誘導区域A	
兵庫県広域土地利用プログラム	区域外のため、建物床上限6,000㎡（個別相談可能性有）。	

5 調査の実施について

(1) 調査内容

ア 事業性（参入可能性）に関すること。

① 営業形態

小売業、生活関連業（飲食・サービス含む。）等店舗を中心とした商業系用途のほか、福祉・住宅開発等の複合系用途などの立地可能性があればご提示ください。ただし、地域住民の日常生活を支える利便施設を含むこととします。

② 立地範囲

- ・調査用地の内、立地可能性のある土地の範囲
- ・調査地の周辺の低利用地の活用案があれば、その範囲

③ 事業期間

賃貸、売買問わず想定する事業期間

④ 開業までに必要な準備期間など

イ 費用に関すること。

① 初期コストの負担

建設費や土地取得費に係る支援など

② 賃料等条件（月額賃料、売上歩合賃料等）

上記に係る支援等の必要性があれば提案とその理由を説明してください。

ウ 土地条件に関すること。

現状建物がありますが、更地引渡しを予定しています。

① 浸水想定区域

当該地は浸水想定区域にあります。平成16年台風23号水害により浸水していますが、国・県・市の総合治水事業の着実な浸水対策を講じております。

② 土壌調査

土壌調査は行っていません。ただし、解体工事に伴う土壌汚染防止法第4条申請を行う予定です。

③ 地盤調査

地盤調査は行っておりません。地下埋設物は解体工事において撤去する予定です。

④ 井戸

飛び地（井戸・取水ポンプ）がありますので、活用方法があれば教えてください。

⑤ 瑕疵担保

瑕疵担保責任についてのお考えをお聞かせください。

エ その他、事業者からの提案

周辺自治会への協力など

(2) 実施スケジュール

ア 実施の公表

令和元年10月16日（水）

イ 質疑受付及び現地見学

令和元年10月21日（月）から11月15日（金）まで

※質疑は文書（様式任意）で担当まで電子メール等で送付ください。見学は希望があった場合、適宜調整のうえ、個別に対応します。

ウ 参加受付

令和元年11月18日（月）から11月29日（金）まで

参加申込書（様式1）を担当まで電子メール等で送付ください。

エ 実施日時

令和元年12月2日（月）から12月20日（金）まで

上記のうち、事業者と調整のうえ、日時を決定します。

なお、必要に応じて、複数回の実施、上記期間を超えて実施をお願いする場合があります。

オ 実施場所

西脇市役所

(3) 実施方法

調査に要する時間 60分程度

調査を有意義なものとするため、事前調査概要書（別途送付）を御提出ください。その他資料の有無は問いません。

(4) 実施結果概要の公表

本調査結果については概要を公表予定です。なお、参加事業者の名称は公表しません。公表内容については、あらかじめ参加事業者と調整のうえ、内容確認を行います。

6 参考（新庁舎・市民交流施設の概要）

(1) 施設コンセプト

ア 健康交流機能

多世代が楽しみながら健康づくりに取り組むことのできる機能
⇒体操、健康チェック、ヘルシークッキングスクールなど、様々な事業展開により、市民の健康づくりを支援します。

イ 地域交流機能

大規模な集会や文化芸術活動等の市民活動の舞台となるホール機能

⇒移動観覧席を有する多機能ホールにより、市民の幅広い地域交流活動を促進します。

ウ 観光交流機能

まちなかや市内に存する観光資源の案内、地域資源のPR機能
⇒カフェ、まちの魅力発信、観光案内、地場産品販売などにより、
地域資源のPRを推進します。

(2) 利用者数の見込み

上記施設コンセプトにより、50万人／年の交流人口の創出を目指
しています。

参考 現市庁舎年間利用者数：約12万2千人／年

現市民会館利用者数：約6万2千人／年

(3) 新庁舎等整備事業のスケジュール

令和元年9月 新庁舎等工事着手

令和3年3月 新庁舎等竣工

令和3年5月 新庁舎等オープン予定

7 留意事項

(1) 参加事業者に係る事項

ア 参加事業者は、事業実施の主体となる意向を有する個人、法人、
又は法人のグループとします。なお、事業経験の有無は問いませ
んが、事業の実施に意欲のある方に限ります。また、西脇市にお
ける暴力団の排除の推進に関する条例第2条第1号から第3号ま
でに該当する者を除くものとします。

イ 本調査は参加事業者のアイデア及びノウハウの保護のため個別
に行います。

(2) 調査に関する費用

本調査への参加に要する諸費用は参加事業者の負担とします。

(3) 施設に関する資料

参加事業者に別途配布します。

(4) 提案内容の利用許諾

本調査に関して提案された内容については、今後の検討や公募条
件の設定等への利用を許諾するものとします。

(5) 担当及び連絡先

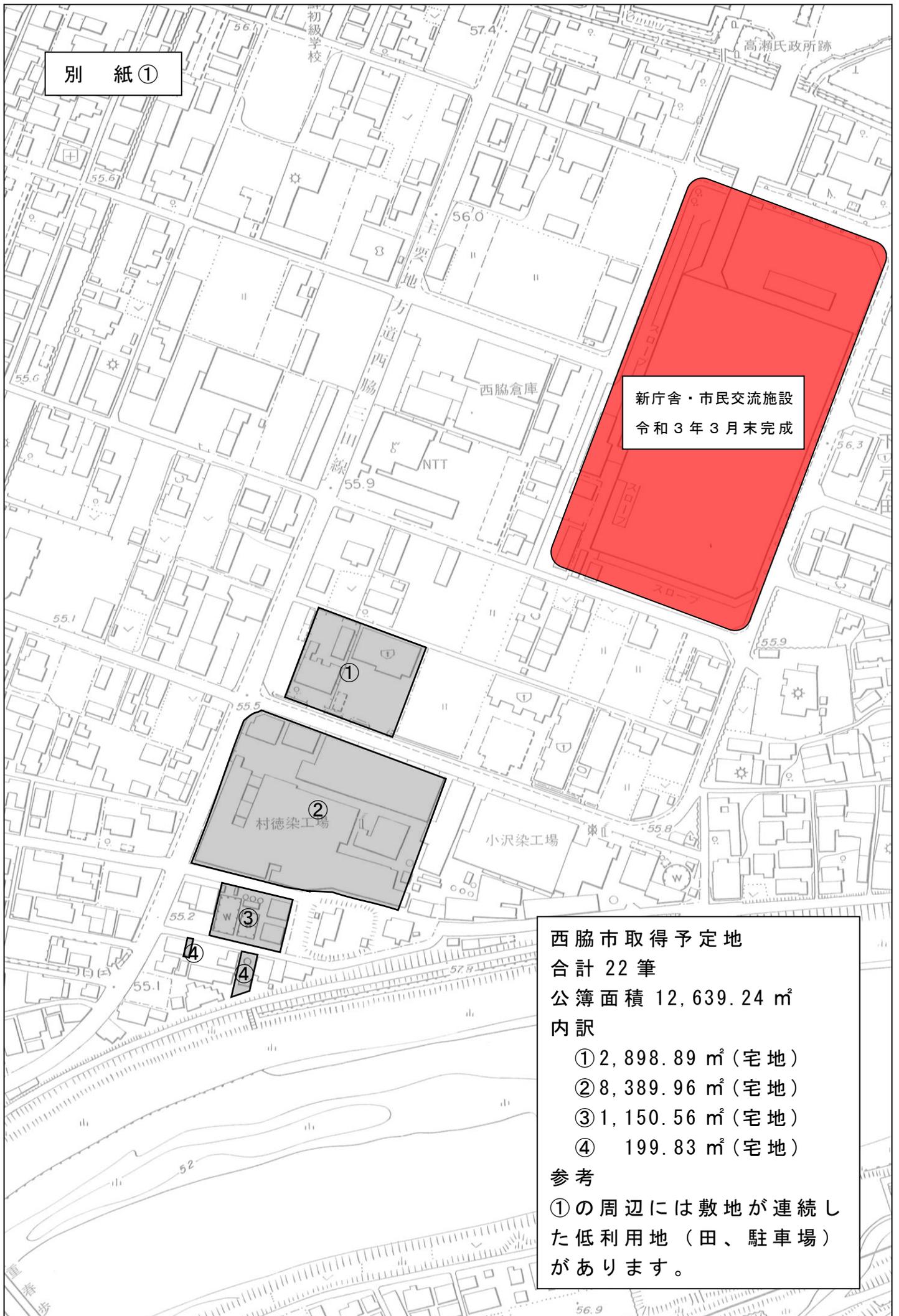
〒677-8511 兵庫県西脇市郷瀬町 605番地

西脇市 産業活力再生部 商工観光課

TEL 0795-22-3111 (内線327) FAX 0795-22-6987

shoukou@city.nishiwaki.lg.jp

別紙①



新庁舎・市民交流施設
令和3年3月末完成

西脇市取得予定地
合計 22 筆
公簿面積 12,639.24 m²
内訳

- ① 2,898.89 m² (宅地)
- ② 8,389.96 m² (宅地)
- ③ 1,150.56 m² (宅地)
- ④ 199.83 m² (宅地)

参考

①の周辺には敷地が連続した低利用地（田、駐車場）があります。