

令和5年度 西脇市旧庁舎等跡地活用アイデア市場調査
実施要領

1 調査名称

令和5年度 西脇市旧庁舎等跡地活用アイデア市場調査

2 市場調査の目的

旧庁舎等の建物撤去後の土地の有効活用を図るため、市場調査を実施するものです。

3 市場調査とは

本市が所有する旧庁舎等跡地の活用方法について、活用主体となる意向を有する民間事業者（以下「事業者」という。）から広く意見、提案を求め、直接の対話を通じて市場性の有無や活用方法のアイデアを調査するものです。

この調査では、次のような効果を期待しています。

- (1) 事業者のニーズやアイデアを聞くことにより、土地の市場性を把握する。
- (2) 事業者のノウハウを生かした実現可能性の高い活用案を幅広く検討することができる。
- (3) 事業者にとっても、本市の考え方を直接聞くことや、事業者としての考えを本市に伝えることができる。
- (4) 上記のことから、事業者のニーズと地域との調整を行い、地域の声を反映した土地利用計画が可能となる。

4 対象地の概要（別表 旧庁舎等跡地一覧表及び別紙土地調書参照）

(1) 場所

西脇市郷瀬町 604番ほか

(2) 総箇所数及び利用可能面積

8箇所 約27,900㎡

(3) 現況

各施設跡地

(4) 都市計画等による主な制限

ア 第2種住居地域（建ぺい率60%、容積率 200%）

イ 第1種低層住居専用地域（建ぺい率50%、容積率 100%）

(5) 活用条件

ア 一体活用、個別活用のいずれも可

イ 地域との調和

(6) アクセス

中国自動車道滝野社 I C より国道 175号北へ約 8 km

5 市場調査の進め方

(1) スケジュール

内容	日程
実施要領公表	令和 5 年 10 月 2 日 (月)
実施要領に関する質問受付	10 月 2 日 (月) ~ 10 月 10 日 (火)
実施要領に関する質問回答	10 月 11 日 (水) ~ 10 月 16 日 (月)
申込 (エントリー) 受付	10 月 2 日 (月) ~ 10 月 30 日 (月)
現地見学・説明会	10 月 2 日 (月) ~ 11 月 6 日 (月)
アイデア (対話資料) 提出	10 月 2 日 (月) ~ 12 月 18 日 (月)
対話期間	12 月 19 日 (火) ~ 令和 6 年 1 月 26 日 (金)
(以降の予定)	
1 庁内会議	
2 調査結果の公表	
3 地元 (区長) への調査結果報告	
4 調査結果を踏まえた活用条件の検討	
5 必要に応じて事業者との調整	
6 活用条件の決定	
7 事業者公募の実施	

(2) 申込について

ア 市場調査参加対象者

市場調査参加対象者 (以下「対象者」という。) は、民間企業者、個人事業主、各種団体等の事業者とします。

なお、対象者は、単独またはグループ (複数の企業・団体等の共同体) とし、グループで参加する場合は、構成員を全て明らかにすることとします。

ただし、次のいずれかに該当する場合は、参加することができません。

(ア) 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

(イ) 会社更生法 (平成 14 年法律第 154 号) 又は民事再生法 (平成 11 年法律第 225 号) に基づく更生・再生手続中の者

(ウ) 暴力団員 (暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律 (平成 3 年法律第 77 号) 第 2 条第 6 号に規定する暴力団員

(以下同じ。))又は暴力団関係事業者(暴力団員が実質的に経営を支配する事業者その他同条第2号に規定する暴力団又は暴力団員と密接な関係を有する事業者をいう。)に該当する者

- (エ) 西脇市建設工事等資格(指名)停止措置要領に基づく資格(指名)停止を受けている者
- (オ) 法人税、消費税及び地方消費税又は市税を滞納している者
- (カ) 宗教活動又は政治活動を主たる目的としている者

イ 実施要領に関する質問の受付(希望者のみ)

本調査実施要領に関する質問がある場合は、質問書(様式3)に必要事項を記入し、下記メールアドレス宛に送付してください。質問への回答は、質問者名を除き、質問内容とともに西脇市ホームページで公表します。

(ア) 質問受付期間

令和5年10月2日(月)～10月10日(火)

(イ) 提出先

下記「7 連絡先(担当者)」のメールアドレスまで

※ 件名は「令和5年度旧庁舎等跡地市場調査質問」としてください。

ウ 申込方法

必要事項を記入したエントリーシート(様式1)を添付して電子メールで下記連絡先まで提出してください。

(ア) 申込受付期間

令和5年10月2日(月)～10月30日(月)

(イ) 提出先

下記「7 連絡先(担当者)」のメールアドレスまで

※ 件名は「令和5年度旧庁舎等跡地市場調査参加申込」としてください。

※ エントリーシートに記載した御意見等に関する資料等を御提供いただける場合は、あわせてメールに添付してください。

エ 現地見学日程調整

現地見学・説明の日程・会場は、エントリーシートに記入いただいた希望日時を踏まえて、調整の上決定し、メールで返信します。

(3) 対話資料の提出、個別対話の実施について

ア 資料提出

本調査での対話内容として対話資料（様式2）の項目を予定しています。各項目について御意見をお聞かせください。より具体的な対話を行う為、対話資料に可能な範囲で記入のうえ提出してください。また補足資料がある場合はあわせて提出してください（様式は問いません）。

(ア) 提出期限

令和5年12月18日（月）まで

(イ) 提出先

下記「7 連絡先（担当者）」のメールアドレスまで

※ 件名は「令和5年度旧庁舎等跡地市場調査資料提出」としてください。

イ 対話資料の内容について

(ア) 周辺環境との調和に配慮し、地域に貢献できるアイデアを求めています。

(イ) 4 対象地の概要（特に用途地域）の活用条件等を踏まえ、活用アイデアをお聞かせください。条件により提案が困難な場合は、どのように活用したいかと支障となる条件をお聞かせください。

(ウ) 土地の活用方式（所有形態、管理・運営方法等）は定めていませんので、自由に提案してください。

(エ) 土地活用の検討に当たっては、一体活用、個別活用のいずれも可としています。一部（分割）での活用アイデアであれば、御相談ください。

ウ 個別対話日時

令和5年12月19日（火）～令和6年1月26日（金）

エントリーシートに記入いただいた希望日時を踏まえて、調整の上決定し、メールでお知らせします。

エ 会場

西脇市役所内の会議室（西脇市下戸田 128-1）

オ 対話について

(ア) 申込者ごとに個別実施

「建設水道部 土地利用推進室」が対話に参加します。

(イ) 参加人数

対話に参加できる人数は1事業者（グループ）3名までと
ます。

(ウ) 対話内容

エントリーシート（様式1）記載内容及び対話資料（様式
2）に記載した事項に関する御意見・御提案についての意見
交換

(エ) 対話結果の公表等

- a 対話の実施結果の概要は、西脇市ホームページで公表し
ます。
- b 参加された個人・法人等には、結果を公表する前に内容
の確認を行います。
- c 参加者の名称は公表しません。
- d いただいた御意見・御提案も踏まえ、事業化の検討を進
めていきます。

6 留意事項

- (1) 事業者との対話は、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) 市場調査（活用方法アイデア募集）への参加に要する費用は、事業者の負担とします。
- (3) 当該調査終了後も、必要に応じて追加対話（文書照会を含む。）を行うことがありますので、御協力をお願いいたします。
- (4) 提案内容については、今後の検討や公簿条件の設定に利用することを許諾したものとします。
- (5) 本調査をもとに旧庁舎等跡地を活用する公募事業等を実施する場合、本調査の参加実績が優位性を持つものではありません。

7 連絡先（担当者）

西脇市建設水道部 土地利用推進室（担当：細田）

（送信先メールアドレス） tochiriyou@city.nishiwaki.lg.jp

別表 旧庁舎等跡地一覧表

番号	跡地名称	所在地	面積 (㎡)	計画規模 降雨浸水深 (m未満)	想定最大規模 降雨浸水深 (m未満)	備 考 ○用途地域
①	旧本庁舎 (旧市民会館含む)	郷瀬町字山下604等	15,636	0.5	3.0	○第2種住居地域
②	旧第2庁舎	郷瀬町字アコ谷666-38等	2,240	0.0	0.0	○第2種住居地域
③	旧生涯学習まちづくりセンター	西脇字後町771-7等	2,806	0.0	0.0	○第2種住居地域
④	旧農業改良普及センター	郷瀬町字河原山665-135等	3,278	3.0	3.0	○第1種低層住居専用地域 ○第2種住居地域 (一部)
⑤	旧法務局	郷瀬町字アコ谷667-3等	2,130	0.0	0.0	○第1種低層住居専用地域 ○第2種住居地域 (一部)
⑥	旧本庁舎南駐車場	郷瀬町字山下634-6	505	0.0	3.0	○第2種住居地域
⑦	旧北側車庫	郷瀬町字車脇554-4	1,131	3.0	3.0	○第2種住居地域
⑧	旧里山倉庫	郷瀬町字車脇554-5等	173	3.0	3.0	○第2種住居地域
		合計	27,899			