

令和4年6月20日	
所 属	住宅政策課
所属長	田村 昌信
電 話	06-6489-6608

**尼崎市立富松住宅の跡地活用に向けて
「対話」に参加いただける事業者を募集します
～サウンディング型市場調査の実施～**

尼崎市は、6月22日（水）から尼崎市立富松住宅の跡地活用に向けて「対話」に参加いただける事業者を募集します。

本市では、今年度に用途廃止する予定の尼崎市立富松住宅において、地域のまちづくりに寄与する事業を誘導するための方策を検討しています。

そこで、本市が実現を期待する施設・機能を踏まえて、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を目的に、サウンディング型市場調査を実施します。

1 尼崎市立富松住宅の概要

- ① 所在地 尼崎市富松町3丁目31、32番地
- ② 敷地面積 約 10,300 m²（公園約 430 m²を含む）
- ③ 建物概要 鉄筋コンクリート造、5階建て、5棟、150戸
延べ面積約 7,440 m²、昭和 39～41 年度竣工
- ④ 都市計画による制限
区域区分：市街化区域
用途地域：第一種中高層住居専用地域（容積率 200%、建ぺい率 60%）
その他：第2種高度地区、準防火地域、居住誘導区域

▼尼崎市立富松住宅について

昭和 30 年代後半の市内の住宅不足を受けて、尼崎市民共済生活協同組合が組合員に良質住宅を提供することを目的に、尼崎市民共済生協住宅富松団地として建設し管理運営を行ってきました。その後、消費生活協同組合法の一部を改正する等の法律の施行に伴い、当該組合による管理運営は平成 25 年 3 月末をもって終了することになったことから、尼崎市は入居者を保護する観点から住宅事業を承継し、平成 25 年 4 月 1 日より 10 年（令和 4 年度末）を目途に、公の施設として管理運営してきました。



調査対象用地の位置図

2 募集期間

6月22日（水）～8月10日（水）

3 その他

申込方法や調査内容等の詳細は、別添資料をご参照ください。

尼崎市立富松住宅の跡地活用に関する
サウンディング型市場調査

実施要領

令和4年6月

尼崎市 都市整備局
住宅部 住宅政策課

1 はじめに

尼崎市立富松住宅は、昭和 30 年代後半の市内の住宅不足を受けて、尼崎市民共済生活協同組合が組合員に良質住宅を提供することを目的に、尼崎市民共済生協住宅富松団地として建設し管理運営を行ってきました。

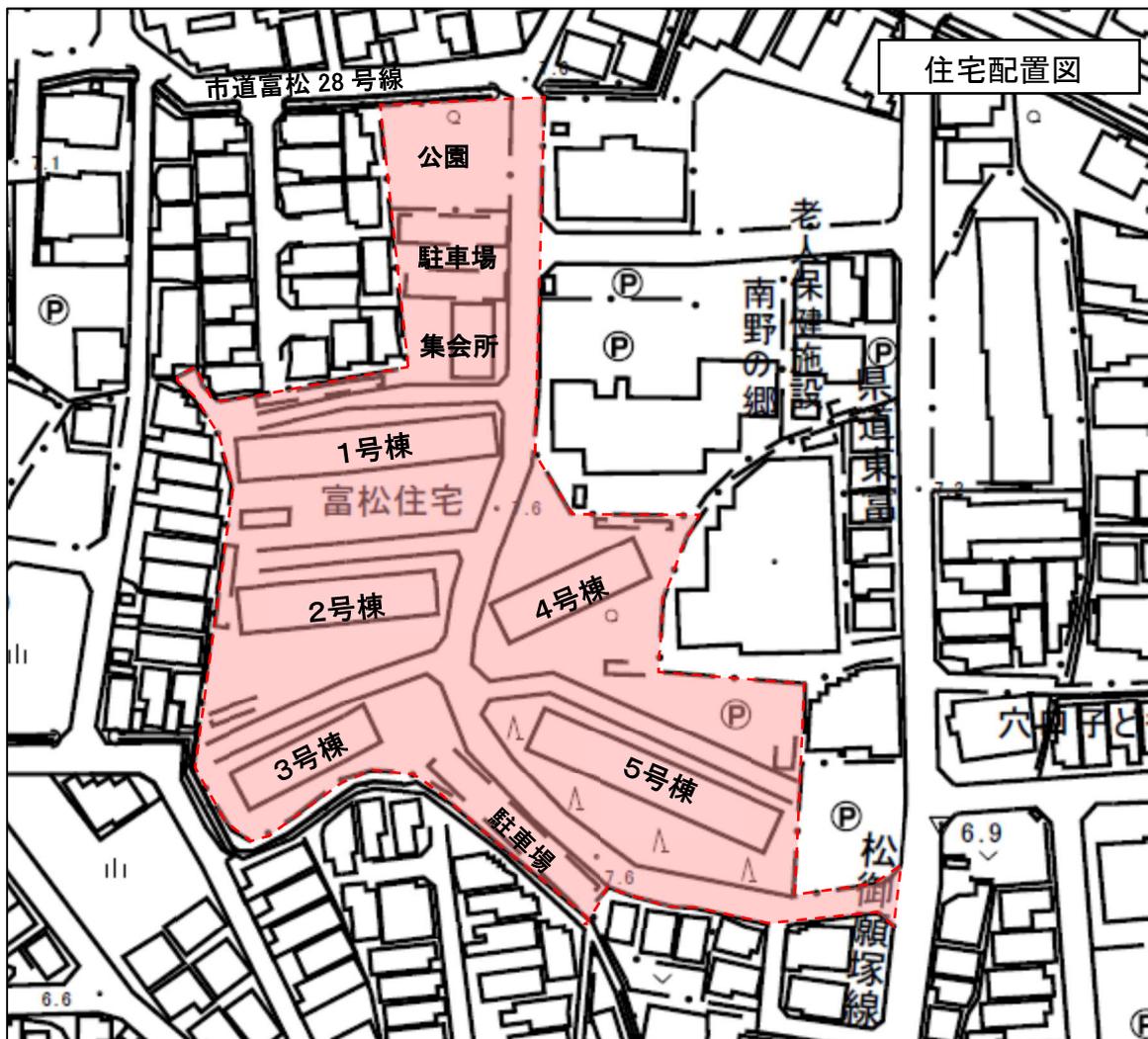
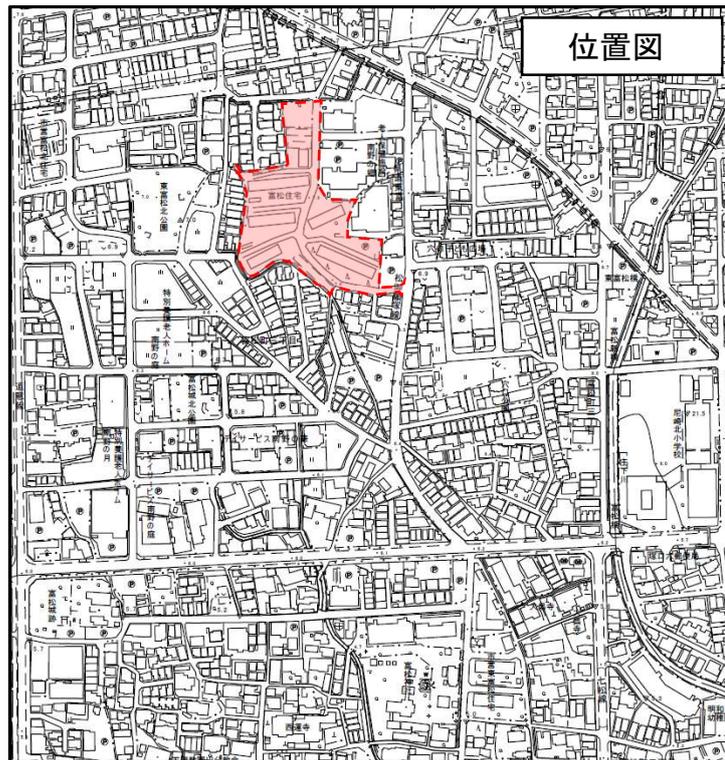
その後、消費生活協同組合法の一部を改正する等の法律の施行に伴い、当該組合による管理運営は平成 25 年 3 月末をもって終了することになったことから、尼崎市は入居者を保護する観点から住宅事業を承継し、平成 25 年 4 月 1 日より 10 年(令和 4 年度末)を目途に、公の施設として管理運営してきました。

2 サウンディング型市場調査の目的

尼崎市では、令和 2 年 10 月に策定した『尼崎市住まいと暮らしのための計画』において、「先駆的な取組を導入した付加価値の高い住宅・住宅地づくりを目指し、公共施設の再編等で生じる大規模な公有地等を活用し、民間事業者による本市の住宅地イメージをリードするような質の高い住宅供給の誘導に取り組む」とともに、「公民連携による良好な住宅・住宅地づくりとして、公有地を含む住宅地開発においては、事業者や市の関係課が魅力的な住宅地の実現に向けて連携できるよう、柔軟な協議の場や仕組みを検討する」としています。

そこで、今年度に用途廃止する予定の尼崎市立富松住宅において、地域のまちづくりに寄与する事業を誘導するための方策を検討すべく、本市が実現を期待する施設・機能を踏まえて、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を目的に、サウンディング型市場調査を実施します。

3 調査対象用地及び施設の概要



所在地	尼崎市富松町 3 丁目 31、32 番地					
敷地面積	約 10,300 m ² (公園約 430 m ² を含む) ※ 実測値であり、公簿面積とは一致しません					
既存建物の概要	住宅棟 : 鉄筋コンクリート造、5 階建て、5 棟、150 戸、エレベーターなし 建築面積 1,488.50 m ² 、延べ面積 7,442.50 m ²					
		戸数	延べ面積	間取り、住戸面積	竣工年度	
	1 号棟	40 戸	1,978.3 m ²	2DK、36.5 m ²	昭和 39 年度	
	2 号棟	30 戸	1,463.3 m ²	2DK、36.5 m ²	昭和 38 年度	
	3 号棟	20 戸	1,011.3 m ²	3DK、46.4 m ²	昭和 40 年度	
	4 号棟	20 戸	1,011.3 m ²	3DK、46.4 m ²	昭和 40 年度	
	5 号棟	40 戸	1,978.3 m ²	2DK、36.5 m ²	昭和 41 年度	
	付属建物等					
		棟数	建築面積	延べ面積	構造	竣工年度
	集会室	1 棟	約 83 m ²	約 83 m ²	鉄骨造	昭和 39 年度
	ポンプ室	5 箇所	計 61.3 m ²	計 61.3 m ²	鋼板製	平成 9 年度
駐車場	2 棟	計 336.2 m ²	計 336.2 m ²	鉄骨造	昭和 40 年度	
駐輪場	5 棟	計 121.4 m ²	計 121.4 m ²	鉄骨造	昭和 40 年度	
土地建物の権利状況	尼崎市					
都市計画等による制限	<ul style="list-style-type: none"> ・区域区分 : 市街化区域 ・用途地域 : 第一種中高層住居専用地域(容積率 200%、建蔽率 60%) ・その他 : 第 2 種高度地区、準防火地域、居住誘導区域 					
用途廃止時期	令和 4 年度末(予定)					
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・接道状況 北側 : 市道富松 28 号線(幅員約 5.0m) 東側 : 県道東富松御願塚線(幅員 6.8~8.2m) ・敷地を縦断する通路の幅員は約 6.0m、公共下水道管 φ600~700 が敷設 ・既存公園は廃止の予定(公園充足地に該当) ・土壌汚染状況調査は未実施 ・既存建物のアスベスト含有調査は実施中 <p>※敷地内通路のうち南東約 45m部分は、建築基準法第 43 条第 2 項の規定に基づく安全空地の取扱いを受けていることに留意すること。</p> <p>※周辺道路幅員及び敷地形状により、事業者が新たに整備した道路は市に帰属できない可能性があります。</p>					

4 今後のスケジュール(予定)

日 程	事 項
令和 4 年 6 月 22 日(水)	実施要領の公表 (質問受付開始)
令和 4 年 7 月 6 日(水)	質問受付期限
令和 4 年 7 月 20 日(水)頃	質問回答、追加資料の公表
令和 4 年 8 月 10 日(水)	サウンディング参加申込期限
令和 4 年 8 月 24 日(水)	調査票等の提出期限
令和 4 年 8 月 29 日(月)～9 月 15 日(木)	サウンディングの実施
令和 4 年 10 月中旬	実施結果概要の公表

5 サウンディングの内容

(1) サウンディングの対象

尼崎市立富松住宅の土地または建物の利活用による事業の実施主体となる意向を有する法人又は法人のグループ

グループで参加する場合は、参加者の構成員を全て明らかにすることとします。

なお、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(予定)に応募する意向のある者のうち、事業の実施主体となり得る法人又は法人のグループとします。

ただし、次のいずれかに該当する場合を除く。

- 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 参加申込書提出時点で、尼崎市入札参加停止等の措置に関する要綱に基づく入札参加停止の措置を受けている者
- ③ 会社更生法(平成 14 年法律第 154 号)及び民事再生法(平成 11 年法律第 225 号)に基づく更生・再生手続き中の者
- ④ 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 2 号に規定する暴力団に該当する者
- ⑤ 無差別大量殺人行為を行った団体の規制に関する法律(平成 11 年法律第 147 号)第 5 条及び第 8 条に規定する処分を受けている団体又はその構成員が関与している団体
- ⑥ 法人税並びに消費税及び地方消費税、地方税を滞納している者

(2) サウンディングの項目

『尼崎市住まいと暮らしのための計画』など関連計画に準じた提案とし、環境・エネルギー・防災・交通・シェアリングシステム等の先駆的な技術やシステムを有し、テレワーク等の新たな働き方や住まい方にも対応するなど、先駆的な取組を導入した付加価値の高い住宅・住宅地づくりの実現に向けて幅広い活用アイデアを求めます。

① 事業のアイデアに関する提案

- ・ 跡地活用のコンセプト及び概要(事業の内容、整備する施設の内容等)
- ・ 事業方式(管理、運営方法等)
- ・ 既存施設(住宅、敷地内通路等)の活用、建物など現状有姿での引き渡し
- ・ 土地活用方式(売却、定期借地、設定期間等)
- ・ 変形地、敷地の高低差など特性を生かした計画
- ・ 周辺環境、景観に配慮した規制、ルール(地区計画、建築協定等)

② その他

- ・ 公募売却等への参加意思
- ・ 事業のスケジュール、工期短縮
- ・ 事業実施にあたって行政に期待する支援や配慮してほしい事項

6 サウンディングの手続き

(1) 質問の受付と回答

質問がある場合は、質問書(様式 1)に必要事項を記入し、件名を【質問書】として、電子メールにてご提出ください。原則として質問書以外でのご質問は受け付けません。

① 質問の受付期限

令和4年7月6日(水)まで

② 質問の送付先

9 問い合わせ先のとおり

③ 質問に対する回答

すべての質問及び回答をまとめたものを、市のホームページに掲載します。

④ 回答、追加資料の公表

令和4年7月20日(水)頃

(2) サウンディングの参加申込

サウンディングの参加を希望する場合は、エントリーシート(様式 2)に必要事項を記入し、件名を【サウンディング参加申込】として、申込先へ電子メールにてご提出ください。

① 申込受付期限

令和4年8月10日(水)まで

② 申込先

9 問い合わせ先のとおり

(3) サウンディングの日時及び場所の連絡

サウンディングへの参加申込のあったグループの担当者あてに、実施日時及び場所を電子メールにて連絡します。希望に沿えない場合もありますので、予めご了承ください。

(4) 調査票等の提出

サウンディング事項についての意見・考え等を記載した調査票(様式3)を、件名を【調査票の提出】として送付してください。

提出いただいた調査票をもとにサウンディングを実施します。

その他、必要に応じて、補足資料(イメージパース、配置図等)も提出してください。

① 提出期限

令和4年8月24日(水)まで

② 申込先

9 問い合わせ先のとおり

(5) サウンディングの実施

① 実施期間

令和4年8月29日(月)から9月15日(木)まで

② 所要時間

1時間程度

③ 場所

尼崎市役所本庁舎内会議室

オンライン(Zoom等)を希望される場合は、別途調整します。

④ その他

サウンディング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非公開で行います。

本調査でご意見・ご提案いただいた内容は、今後の検討において参考としますが、必ずしも条件に反映されるものではありません。

申込後に辞退される場合は、問い合わせ先までご連絡ください。

(6) サウンディング結果の公表

サウンディングの実施結果について、概要の公表を予定しています。なお、参加事業者の名称は公表しません。また、参加事業者のノウハウに配慮し、公表にあたっては、事前に参加事業者へ内容の確認を行います。

7 留意事項

(1) 参加事業者の取り扱い

サウンディングへの参加実績は、事業者公募等における評価の対象とはなりません。

(2) 費用負担

サウンディングへの参加に要する費用は、参加事業者の負担とします。

(3) 追加対話への協力

本サウンディング終了後も、必要に応じて追加の対話(文書照会含む)やアンケート等を実施させていただくことがあります。その際にはご協力をお願いいたします。

(4) 現地説明会

事前の現地説明は行いません。現地確認の際には、事前に問い合わせ先まで日時と人数を連絡のうえ、入居者に配慮し、少人数による建物外からの確認をお願いします。

(5) 市による対話の結果の使用について

市は、跡地活用の実施に係る意思決定を行うための庁内検討用の資料の作成にあたり、議事録等の内容を利用できるものとします。

また、外部(地元関係者、議会、報道機関等)に対する情報提供のために、上記庁内検討用の資料を使用する場合があります。この場合、参加者や対話の内容が特定できない範囲で一般化した情報のみを掲載する予定ですが、必要が生じた場合、参加者に対して、個別に許諾を求めることがあります。

(6) 本実施要領等の目的外利用の禁止

市から提供された関連資料等は、本サウンディング及びその申込のために利用する以外の利用を認めません。

(7) 損害賠償規定

サウンディングの実施及びその結果等に関連する事項につき、故意又は過失のいかんを問わず、参加者が第三者に損害を生じさせても、市は一切これを補償しません。

8 別紙・参考資料

- ・質問書(様式1)
- ・エントリーシート(様式2)
- ・調査票(様式3)

9 問い合わせ先

質問等がある場合は下記の連絡先までお問い合わせください。

尼崎市 都市整備局 住宅部 住宅政策課

担当 : 田中、宮田

電話番号 : 06-6489-6608

メールアドレス : ama-jutakuseisaku@city.amagasaki.hyogo.jp

(様式1)

尼崎市立富松住宅の跡地活用に関するサウンディング型市場調査
質 問 書

法人名		
所在地		
(グループの場合) 構成法人名		
担当者	氏 名	
	所属企業 ・部署名	
	電話番号	
	電子メール	
質問内容		

(様式 2)

尼崎市立富松住宅の跡地活用に関するサウンディング型市場調査
エントリーシート

1	法人名			
	所在地			
	(グループの場合) 構成法人名			
	サウンディング 担当者	氏名		
		所属企業 ・部署名		
電話番号				
電子メール				
2	サウンディングの希望日を記入し、時間帯をチェックしてください。			
	第1希望	月 日()	<input type="checkbox"/> 10~12時 <input type="checkbox"/> 13~15時 <input type="checkbox"/> 15~17時	
	第2希望	月 日()	<input type="checkbox"/> 10~12時 <input type="checkbox"/> 13~15時 <input type="checkbox"/> 15~17時	
	第3希望	月 日()	<input type="checkbox"/> 10~12時 <input type="checkbox"/> 13~15時 <input type="checkbox"/> 15~17時	
3	参加予定者氏名	所属法人名・部署・役職		
4	オンラインをご希望の場合は、こちらに記載してください。			

※ サウンディングの実施期間は、令和4年8月29日(月)~9月15日(木)の午前10時から午後5時(終了時刻)とします。(土曜・日曜・祝日を除く)

※ エントリーシート受領後、調整の上、実施日時及び場所について御連絡します。
(都合により希望に添えない場合もありますので、あらかじめ御了承ください。)

※ 参加人数は、1グループにつき5名以内としてください。

尼崎市立富松住宅の跡地活用に関するサウンディング型市場調査
調 査 票

法人名		
所在地		
(グループの場合) 構成法人名		
担当者	氏 名	
	所属企業 ・部署名	
	電話番号	
	電子メール	
(1) 跡地活用のコンセプト及び概要(事業の内容、整備する施設の内容等)		
(2) 事業方式(管理、運営方法等)		
(3) 既存施設(住宅、敷地内通路等)の活用、建物など現状有姿での引き渡し		

(4) 土地活用方式(売却、定期借地、設定期間等)

(5) 変形地、敷地の高低差など特性を生かした計画

(6) 環境、景観に配慮した規制、ルール(地区計画、建築協定等)

(7) 事業実施に向けての課題、その他ご意見やご要望

- ※ 記入が難しい項目については空欄でも構いません。可能な範囲でご記入ください。
- ※ 必要に応じて別紙(施設整備イメージが分かるもの)や参考資料を添付してください。
- ※ 提案内容が複数ある場合は、提案内容ごとにそれぞれ調査票を作成してください。
- ※ 各項目の記載内容に応じて、この調査票を適宜加工していただいても構いません。