

荒田小学校跡地の利活用検討に関するサウンディング型市場調査 実施要領

令和2年6月29日
兵庫区総務部まちづくり課
神戸市行財政局資産活用課

1. サウンディング型市場調査の目的

神戸市では、小学校4校統合事業により、平成26年度末に閉校となった荒田小学校跡地の利活用方策について検討を行っています。

当該地周辺地域は、近年、古くからの家屋を取壊し、新しい住居建築が進むなど、若年世代の流入傾向が見られます。これは、まちの活性化、空家空地対策等を考える上でとても好ましい状況であると考えています。このことを踏まえ、近隣にて同じく閉校となった湊山小学校跡地については、平成30年度のサウンディング型市場調査を経て、昨年度に「若年世代の流入傾向を更に促進させる施設」の設置を条件に事業者公募を行い、地域交流型複合施設「FOREST CAMPUS(仮称)」として利活用されることになりました。また、同じく閉校となった近隣の平野小学校跡地においても、複合的な施設を計画するなど、地域の活性化に向けた取り組みが進んでおります。

本件、荒田小学校跡地については、一部を公園、地域福祉センター、消防団器具庫の用地として活用し、残り部分については、住宅用途で民間活用することとしていますが、一方で、全ての敷地を集合住宅等として活用すると、学校、保育所、学童保育等の社会インフラに急激な負荷が掛かることも想定されています。

そこで、本件サウンディング型市場調査では、当該跡地の住宅地としてのポテンシャル、住宅用途とする場合の公募(入札)条件設定の参考並びに今後の人口動態の状況を踏まえて、地域の発展に資する住宅用途以外での活用の可能性等についても、民間事業者や公益法人等との対話を通じて整理を行いたいと考えております。対話の結果は、今後の公募等に向けた条件整理等に活用させていただきます。

2. サウンディング型市場調査の対象用地の概要

荒田小学校跡地は、参考資料①【位置図】のとおり『①校舎跡地』と『②第二グラウンド跡地』から成りますが、①②の土地はそれぞれ離れて位置しております(参考資料「①位置図」)。

【土地①校舎跡地】

所在地	神戸市兵庫区荒田町4丁目60番1
土地面積	3,050.87 m ² (実測)

【土地②第二グラウンド跡地】

所在地	神戸市兵庫区荒田町3丁目138番6
土地面積	2,244.11 m ² (実測)

【都市計画による制限】

区域区分	市街化区域
用途地域	第1種住居地域
建ぺい率	60%
容積率	200%
高度地区	第5種高度地区
その他制限	宅地造成工事規制区域，準防火地域

【アクセス】

JR「神戸」駅から市バス「熊野橋」まで約10分、バス停から徒歩約5分
神戸市市営地下鉄西神・山手線「湊川公園」駅から徒歩約10～15分

3. スケジュール

① 実施要領の公表	令和2年6月29日(月)
② 現地見学会の参加申込み	令和2年7月3日(金)午後5時まで
③ 現地見学会の開催	令和2年7月7日(火) 午前11時
④ 質問の受付	令和2年7月10日(金) 午後5時まで
⑤ 質問に対する回答	令和2年7月14日(火) 頃
⑥ サウンディングの参加申込み	令和2年8月4日(火) 午後5時まで
⑦ サウンディングの実施日時の連絡	令和2年8月7日(金) 頃
⑧ サウンディングの実施	令和2年8月18日(火)～20日(木)
⑨ 実施結果概要の公表	令和2年9月以降

4. 現在の検討状況

- 校舎跡地については、参考資料②【土地利用計画図】のとおり、南西1,031.19㎡(60番5)は公園に、南東側684.10㎡(60番3,4)は地域福祉センター及び消防団器具庫として活用される予定です。北側3,050.87㎡(60番1)は、住宅用地として供給することとし、条件付き入札による売却を行う予定です。
- 第二グラウンド跡地については、住宅用途を含め人口減少対策に資する利活用を検討しておりますが、校舎跡地における住宅供給状況及び、周辺での集合住宅供給状況を鑑みると、子育て関連需要を一時的に強く逼迫する可能性があるため、供給時期、供給方法等について、慎重に検討を行う必要があると考えております。また、地域の継続的な発展の観点を照らし合わせてファミリー向け住宅以外での利活用の検討も視野に入れております。
- 当該土地に建設する建物、工作物を次の用途に供することは不可としています。
 - 駐車場（建設する建物等の利用者に供する駐車場を除く）
 - 風俗営業の用に供する施設、暴力団その他の反社会的団体がその活動のために利用する施設
 - 政治的用途、宗教的用途に供する施設
 - 自動車の販売を目的とする店舗その他これに類する施設
 - 公の秩序または善良な風俗に反する目的その他社会通念上不適切と認められる施設

5. サウンディングの内容

(1) サウンディングの対象者

事業を行うに相応しい資力、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に必要な免許等を有する法人又は法人のグループとします。

なお、グループで参加される場合は、事業実施に必要な免許等を有する事業者をグループ内に含むことが必要となります。

ただし、次のいずれかに該当する場合は対象者になりえません。

- 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。
- 参加申込書提出時点で、神戸市指名停止基準要綱に基づく指名停止を受けている者。
- 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。
- 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もしくは役員又は実質的に経営に関与する者が暴力団員である法人等、その他暴力団（同法第 2 条第 2 号に規定する暴力団をいう。）及び暴力団員と社会的に非難されるべき関係を有している者（神戸市契約事務等からの暴力団等の排除に関する要綱（平成 22 年 5 月 26 日市長決定）第 5 条に該当する者）。
- 国税（法人税又は所得税及び消費税（地方消費税を含む）をいう。）及び地方税を滞納している者。

(2) サウンディングの項目

校舎跡地のうち住宅用地、第二グラウンド跡地を対象として、以下について、意見交換できればと考えております。

※両敷地の併せて、或いはどちらか一方の敷地に係るサウンディングでも受け付けます。

<校舎跡地>

- 住宅供給形態について。（ファミリー向け住宅の可能性について）
（簡易で結構ですので、供給形態（分譲、賃貸）、供給戸数、一戸あたりの面積、ターゲット層をお示し下さい。）
- 集合住宅下層階での店舗等の併設の可能性について。

<第二グラウンド跡地>

- 住宅供給形態の可能性について。
（可能な場合、簡易で結構ですので、供給形態（分譲、賃貸）、供給戸数、一戸あたりの面積、ターゲット層をお示し下さい。）
- 住宅供給以外での利活用の可能性について。
（持続的な若年世帯の増加に寄与する施設の設置を求めます。）
- 神戸市による土地の処分形態の希望について。（売却、定期借地等）

6. サウンディングの手続き

(1) 現地見学会（任意参加）

サウンディングへの参加を希望する事業者向けの現地見学会を実施します。

現地見学会への参加を希望される方は、件名を『荒田小学校跡地 現地見学会参加申込』として、下記申込先へEメールにてご連絡ください。

① 申込受付期間

令和2年7月3日(金) 午後5時まで

② 申込先

参加者の氏名、所属企業部署名（又は所属団体名）、電話番号を明記の上、下記連絡先へ電子メールにてご連絡ください。

なお、件名には『荒田小学校跡地 現地見学会参加申込』としてください。

Eメール：katsuyou_kikaku@office.city.kobe.lg.jp

担当：神戸市行財政局資産活用課 活用企画担当 野澤、藤田（隆）

③ 開催日時

令和2年7月7日(火) 午前11時

④ その他

- 当該申込みは、現地見学会の予約のみとなります。サウンディング参加の申込みは、別途参加申込みが必要となりますのでご注意ください。
- 現地見学会当日は、原則として質疑応答は行いません。

(2) 質問の受付と回答

本件サウンディング型市場調査全般について質問等がある場合は、【別紙1】質問書に必要事項を記入し、件名を『荒田小学校跡地サウンディングに係る質問』として、下記申込先へEメールにてご提出ください。

① 質問の受付期間

令和2年7月10日(金) 午後5時まで

② 質問の送付先

Eメール：katsuyou_kikaku@office.city.kobe.lg.jp

担当：神戸市行財政局資産活用課 活用企画担当 野澤、藤田（隆）

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神戸市ホームページ上に掲載します。本件サウンディング型市場調査についての補足等が掲載されることもありますので、質問の有無に関わらずご確認ください。

1. 回答時期

回答の掲載は、令和2年7月14日(火) 頃を予定しています。

2. その他

原則として【別紙1】質問書以外でのご質問は受けません。

(3) サウンディングの参加申込み

サウンディングの参加を希望する場合は、【別紙2】エントリーシート及び【別紙3】事前サウンディングシートに必要事項を記入し、件名を『荒田小学校跡地サウンディング参加申込』として、下記申込先へEメールにてご提出ください。

① 申込受付期間

令和2年8月4日(火) 午後5時まで

② 申込先

Eメール：katsuyou_kikaku@office.city.kobe.lg.jp

担 当：神戸市行財政局資産活用課 活用企画担当 野澤、藤田(隆)

③ 事前サウンディングシートの提出

サウンディング実施時の対話を円滑に進めるために、【別紙3】事前サウンディングシートの提出をお願いします。なお、事前サウンディングシートは、P. 3「5.(2) サウンディングの項目」に基づき概要がわかる範囲で記載して下さい。図面等を添付する場合は、事前サウンディングシートとともにEメールにてPDF形式でお送りください。複数案件の提案も可とします。

④ その他

※「校舎跡地」「第二グラウンド跡地」の両敷地の併せて、或いはどちらか一方の敷地に係るサウンディングでも申し込みを受付けます。

サウンディングの参加人数は1申込みにつき5名までとさせていただきます。

(4) サウンディングの実施日時の連絡

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、令和2年8月7日(金)頃までに、実施日時をEメールにて連絡します。調整の結果、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。

(5) サウンディングの実施

① 実施期間

令和2年8月18日(火)～20日(木) 午前10時～午後4時

② 所要時間

1グループにつき30分～1時間

③ 場所

兵庫区役所会議室(予定)

④ その他

当日は、サウンディングは事前サウンディングシートに基づき、事業者からの当該跡地の利活用に係る提案(計画案の紹介)を頂き、その後、双方で意見交換を行う流れを想定しております。**なお、必要に応じて別紙資料を作成、及び別紙資料に基づく提案も可能です。**(これまでのサウンディング実績においても、別紙による提案に基づく意見交換が大半を占めております。)

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行います。サウンディングの実施に際し資料を持参する場合は、**計8部**をご持参ください。

(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、神戸市ホームページで概要の公表を予定しています。ただし、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、今後の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、全て参加事業者の負担とします。

(3) 追加対話への協力

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) その他

提供情報の公平性の観点から、原則として【別紙1】質問書以外からのお問い合わせについてはご対応しかねる場合があります。

8. 参考資料

- ① 位置図
- ② 土地利用計画図
- ③ 湊山小学校跡地利活用事業概要（FOREST CAMPUS（仮称））

9. 添付資料

- 【別紙1】質問書
- 【別紙2】エントリーシート
- 【別紙3】事前サウンディングシート

10. 連絡先

サウンディング型市場調査の主旨について

〒652-8570 神戸市兵庫区荒田町1丁目21番1号 兵庫区役所
兵庫区総務部まちづくり課 山根、正木
TEL：078-511-2111 FAX：078-511-5331
E-mail: hyogo@office.city.kobe.lg.jp

サウンディング型市場調査の事務手続き等について

〒650-8570 神戸市中央区加納町6丁目5番1号 神戸市役所1号館17階
神戸市行財政局資産活用課活用企画担当 野澤、藤田(隆)
TEL：078-322-5051 FAX：078-322-6027
E-mail: katsuyou_kikaku@office.city.kobe.lg.jp

【①位置図】

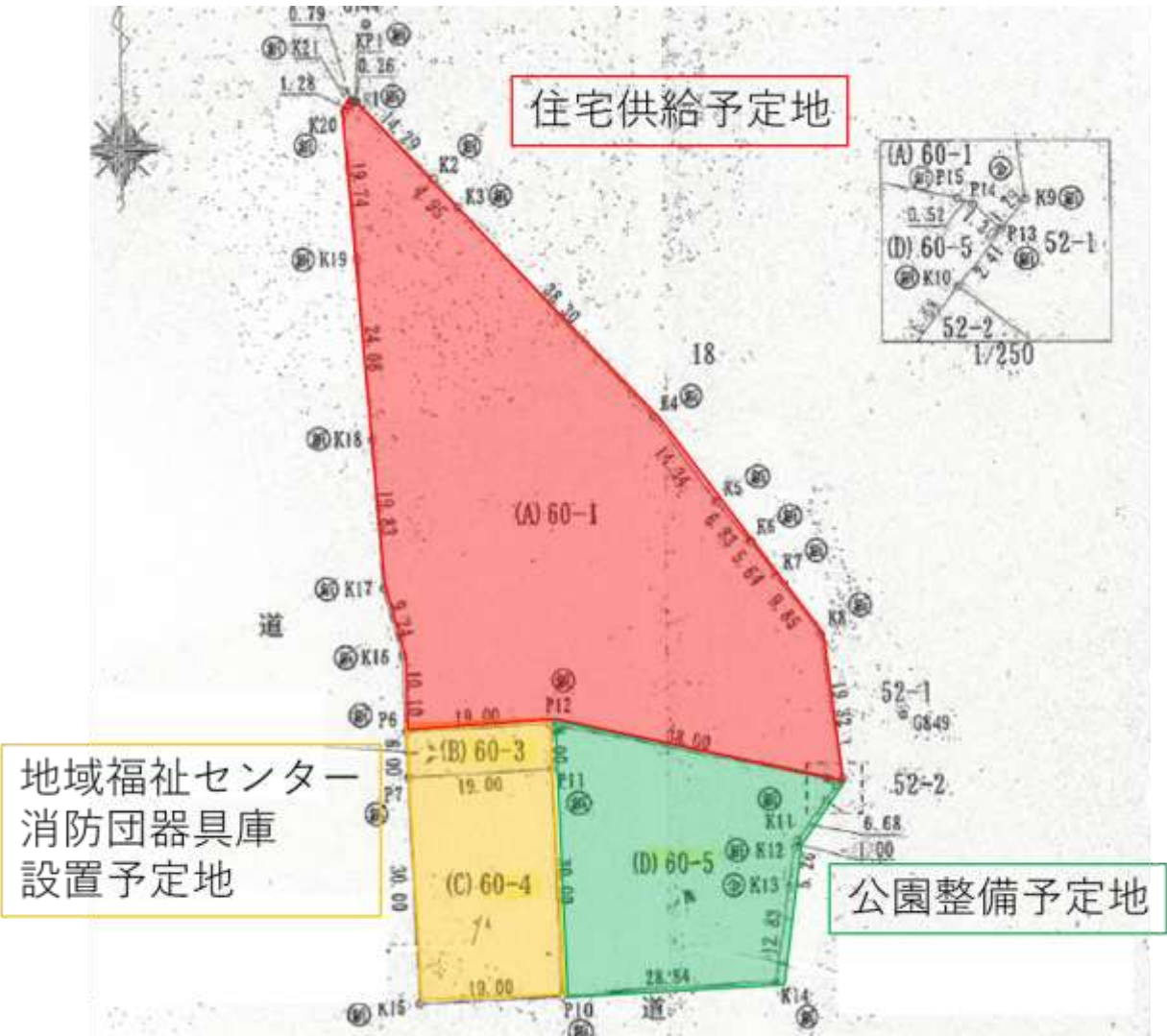


(C)2016-2017 ZENRIN CO.,LTD.(Z18EC 第 407 号)



(C)2016-2017 ZENRIN CO.,LTD.(Z18EC 第 407 号)

【②土地利用計画図（旧校舍敷地）】



荒田小学校跡地の利活用検討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	企業名				
	企業所在地				
	(グループの場合) 構成企業名				
	担当者	氏名		所属企業名 部署名	
Eメール					
電話番号			FAX番号		
2	サウンディングへの参加可能な日程を選択し、時間帯を <input type="text"/> してください。				
	月 日()	10～12時	13～15時	15～17時	何時でもよい
	月 日()	10～12時	13～15時	15～17時	何時でもよい
	月 日()	10～12時	13～15時	15～17時	何時でもよい
3	サウンディング参加予定者氏名	所属企業名・部署名・役職名			

荒田小学校跡地の利活用検討に関するサウンディング型市場調査

事前サウンディングシート

《サウンディング時の対象項目及びその内容》

項 目	内 容
【校舎跡地・第二グラウンド跡地】 住宅供給形態について。	【校舎跡地】
供給形態（分譲，賃貸）、供給戸数、一戸あたりの面積、ターゲット層等。	【第二グラウンド跡地】
集合住宅下層階での店舗等の併設の可能性について。	
【第二グラウンド跡地】 住宅供給以外の利活用の可能性について。	
【第二グラウンド跡地】 土地の処分形態の希望について（売却、定期借地等）	

※ 対話の対象項目は、実施要領の「5.（2）サウンディングの項目」に記載する項目を対象としています。

※ 項目の記入枠は不足する場合は、随時記載欄を追加してください。