

## 浜甲子園第V期事業区域の土地等公募に向けたサウンディング型市場調査 実施要領

### 1. サウンディングの目的

独立行政法人都市再生機構（以下「当機構」といいます。）は、地方公共団体や民間事業者等との協力及び適切な役割分担の下、居住環境の向上や都市機能の増進を図るための市街地の整備改善に積極的に取り組んでいます。

浜甲子園団地（以下「当団地」といいます。）については、安全で良好な市街地の形成を目指して平成12年度から団地再生事業を進めており、同時に建替によって生まれた余剰地（以下「整備敷地」といいます。）には地域の特性に応じた新たな機能を導入してきました。今般、浜甲子園団地再生事業における最後の整備敷地として、第V期事業区域が生み出される予定です。

今回行う「浜甲子園第V期事業区域の土地等公募に向けたサウンディング型市場調査」（以下「本調査」といいます。）は、①整備敷地A、②整備敷地B（以下「対象土地」といいます。）の土地賃貸（一部土地譲渡も可）による利活用について、民間事業者のみなさまの発想による多様な提案を「対話」を通じてお聞きし、土地の需要や当該整備敷地に求める諸条件、整備後の施設の運営手法等を当機構が把握することで、公募条件の策定やまちづくりの検討に役立てることを目的としています。

### 2. 対象土地・施設の概要

所在地	兵庫県西宮市枝川町 1-3, 1-22
土地・延床面積	物件①：浜甲子園第V期整備敷地A 約45,700㎡ 物件②：同整備敷地B 約2,200㎡
土地建物の権利状況	独立行政法人都市再生機構が所有
都市計画等による制限	第1種中高層住居専用地域（建ぺい率60%、容積率200%） 別途、土地公募前に地区計画策定予定
引き渡し時の状況等	物件1及び物件2：更地化予定
契約形態の想定	物件1：土地賃貸借契約（または一部土地譲渡契約） 物件2：土地賃貸借契約

※対象土地等の詳細については、申込者のみに事前説明会・現地見学会の際に開示いたします。

### 3. スケジュール

実施方針の公表	令和5年10月27日（金）
事前説明会・現地見学会の参加申込期限	令和5年11月16日（木）
事前説明会・現地見学会の開催	令和5年11月21日（火）、22日（水）
対話参加申込期限	令和5年12月21日（木）
対話実施日時及び場所の連絡	令和5年12月26日（火）まで
対話の実施	令和6年1月10日（水）～1月18日（木）
実施結果概要の公表	令和6年2月8日（木）以降

※応募者数や諸事情によりスケジュールが変更になる可能性がありますので予めご了承ください。

#### 4. サウンディングの内容

##### (1) サウンディングの対象

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で以下の全ての条件を備えている者として。共同企業体（以下「JV」といいます。）による申込みは、一切の権利及び義務について各構成員企業が連帯して責任を負える場合に限ります。

- ① 申込受付最終日（令和5年12月21日（木））から起算して2年前の日以降において、次に掲げる者のいずれにも該当していないこと。これを代理人、支配人その他の使用人として使用する者についても同様とします。
  - (イ) 当機構との契約の履行にあたり、故意に履行を粗雑にし、又は契約の目的物の品質若しくは数量に関して不正の行為をした者
  - (ロ) 当機構が執行した競争入札において、当機構の公正な競争の執行を妨げた者又は公正な価格を害し、若しくは不正の利益を得るために連合した者
  - (ハ) 当機構と落札者が契約を結ぶこと又は契約者が契約を履行することを妨げた者
  - (ニ) 当機構の監督又は検査の実施に当たり職員の執行を妨げた者
  - (ホ) 当機構との契約において、正当な理由なく契約を履行しなかった者
  - (ヘ) (イ)から(ホ)までに該当する事実があった後2年を契約しない者を、契約の履行に当たり代理人、支配人その他の使用人として使用した者
- ② 次の条件を満たす者であること。
  - (イ) 会社更生法（平成14年法律第154号）、破産法（平成16年法律第75号）又は民事再生法（平成11年法律第225号）の適用を受けていない者で、かつ、会社法（平成17年法律第86号）による特別清算を行っていない者であること。ただし、会社更生法に基づく更生計画の認可を受けている者又は民事再生法に基づく再生計画の認可を受けている者においては、申込みを認める場合がありますので、事前にご相談ください。
  - (ロ) 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）に規定する暴力団又は暴力団の構成員である個人若しくは当該個人が加入する法人等、事業者として当機構が適当でないと認めるものではないこと。
  - (ハ) 不法な行為を行い、又は行う恐れのある団体若しくは法人又はこれらの団体や法人に属する者で組織される団体若しくは法人で、申込者として当機構が適当でないと認める者でないこと。
  - (ニ) JVの場合は、全ての構成員が上記の条件を備えていること。

##### (2) サウンディングの項目

サウンディング対象土地の利活用※による「エリア及び団地の魅力向上」の実現に向けた事業の提案について、下記事項を考慮し自由に提案してください。（複数案も可）

- ・実施する事業や整備する施設の内容、事業方式等に関する提案
  - ・事業の対象範囲、事業期間等の諸条件に関する提案
  - ・当機構から示された条件による事業化が困難な場合、その他の活用提案
  - ・その他、事業実施にあたって配慮してほしい事項
- （※原則として物件1及び物件2を一体的に利活用する提案を求めますが、これに依り難い場合については、その旨対話の場でご説明ください）

※利活用提案における諸条件等については、申込者のみに事前説明会・現地見学会の際に開示いたします。

#### 5. サウンディングの手続き

##### (1) 事前説明会・現地見学会の開催

当該施設の概要等について、サウンディングへの参加を希望する事業者向けの事前説明会・現

地見学会（以下、「事前説明会等」といいます。）を実施します。

参加を希望される方は、別紙1の申込書に必要事項を記入し、件名を【浜甲子園第V期サウンディング 事前説明会参加申込 ●●●（会社名）】として、期日までに下記申込先へ電子メールにて御提出ください。

- ① 申込受付期間  
令和5年10月27日(金)～令和5年11月16日(木)
- ② 申込先  
(8. 問い合わせ先のメールアドレス)
- ③ 事前説明会等開催日及び集合場所  
日 時：令和5年11月21日(火)、11月22日(水)  
場 所：浜甲子園団地なぎさ街 集会室  
〒663-8143 兵庫県西宮市枝川町

#### (2) 事前説明会等の日時及び場所の連絡

事前説明会等への参加申込をいただい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御連絡します。希望に沿えない場合もありますので、予め御了承ください。

#### (3) 対話の参加申し込み

対話の参加を希望する場合は、別紙2のエントリーシートに必要事項を記入し、件名を【浜甲子園第V期サウンディング 対話参加申込 ●●●（会社名）】として、期日までに下記申込先へ電子メールにて御提出ください。

- ① 申込受付期間  
令和5年10月27日(金)～令和5年12月21日(木)
- ② 申込先  
(8. 問い合わせ先のメールアドレス)

#### (4) 対話の日時及び場所の連絡

対話への参加申込をいただい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御連絡します。希望に沿えない場合もありますので、予め御了承ください。

#### (5) 対話の実施

- ① 実施期間  
令和6年1月10日(水)～1月18日(木) 午前10時～午後5時半
- ② 所要時間  
1時間～2時間程度
- ③ 場所  
独立行政法人都市再生機構西日本支社 会議室  
〒530-0001 大阪府大阪市北区梅田一丁目13番1号  
大阪梅田ツインタワーズ・サウス 21階受付
- ④ その他

対話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。

対話の実施に際して、説明用資料の使用を希望する場合は、当機構への提出用として2部を当日ご持参ください。後日、説明用資料等のデータ送付をお願いする場合がありますので、その際は御協力をお願いいたします。

#### (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が、参加事業者の名称は公表しません。また、参加事業者のアイデアやノウハウに配慮し、公表にあたっては、事前に参加事業者へ公表内容の確認を行います。

## 6. 留意事項

### (1) 参加事業者の取り扱い

本調査の参加実績は、土地公募等における評価の対象や必須要件とはなりません。

### (2) 費用負担

本調査の参加に要する費用は、参加事業者の負担とします。

### (3) 詳細説明資料について

物件に関する詳細及び本調査における利活用提案の諸条件等について（別添2）は、事前説明会にてご説明・配布いたします。

### (4) 追加対話への協力等

本調査の実施後は、参加事業者からの提案、意見等を踏まえて公募条件を検討※し、条件が整った段階で公募を行う予定としています。

このため、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。その際には御協力をお願いいたします。

（※公募条件の検討は、参加事業者から寄せられた提案、意見等を参考に当機構の判断で行うものであり、提案、意見等が公募条件に反映されない場合もありますので、予めご了承ください。）

### (5) 秘密の保持について

サウンディングへの参加事業者は、このサウンディングの過程で知り得た情報を他人に漏らすことはできません。

## 7. 別添及び別紙

別添1：団地位置図及び物件位置図

別添2：物件に関する詳細及び利活用提案における諸条件等について（事前説明会にて配布）

別紙1：事前説明会及び現地説明会申込書※

別紙2：対話エントリーシート※

※Word形式のファイルが必要な場合は、8. 問い合わせ先までご連絡ください。

## 8. 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。

[事務局]

〒530-0001 大阪府大阪市北区梅田一丁目13番1号  
大阪梅田ツインタワーズ・サウス 21階  
独立行政法人都市再生機構 西日本支社  
ストック事業推進部 事業第3課  
TEL 06-4799-1179 山名、長谷  
email y-yamana@ur-net.go.jp

# 別添 1

## ■団地位置図



## ■物件位置図



**浜甲子園第 V 期事業区域の土地等公募に向けた「サウンディング型市場調査」  
事前説明会及び現地見学会申込書**

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				
E-mail				
Tel				
2	希望日時の記入および時間帯をチェックしてください。(上から第1~3希望とみなします。)			
	月 日 ( )	<input type="checkbox"/> 10~12 時	<input type="checkbox"/> 14~16 時	<input type="checkbox"/> 何時でもよい
	月 日 ( )	<input type="checkbox"/> 10~12 時	<input type="checkbox"/> 14~16 時	<input type="checkbox"/> 何時でもよい
	月 日 ( )	<input type="checkbox"/> 10~12 時	<input type="checkbox"/> 14~16 時	<input type="checkbox"/> 何時でもよい
3	参加予定者氏名	所属法人名・部署・役職		
	事前説明会等			

- ※ 事前説明会等は、11月21日(火)及び22日(水)の午前と午後実施予定です。当日の所要時間は、説明会を約1時間、現地見学を約30分の予定としています。
- ※ 申込書受領後、調整の上、実施日時及び場所を電子メールにて御連絡します。(都合により希望に添えない場合もありますので、予め御了承ください。)
- ※ 出席する人数は、それぞれ1グループにつき3名以内としてください。

**浜甲子園第Ⅴ期事業区域の土地等公募に向けた「サウンディング型市場調査」  
対話エントリーシート**

1	法人名				
	所在地				
	(グループの場合) 構成法人名				
	対話担当者	氏名			
所属企業・ 部署名					
E-mail					
Tel					
2	対話の希望日を記入し、時間帯をチェックしてください。 (希望日は必ず3日程分記入してください。上から第1~3希望とみなします。)				
	月 日 ( )	<input type="checkbox"/> 10~12時	<input type="checkbox"/> 13~15時	<input type="checkbox"/> 15時30分~17時30分	<input type="checkbox"/> 何時でもよい
	月 日 ( )	<input type="checkbox"/> 10~12時	<input type="checkbox"/> 13~15時	<input type="checkbox"/> 15時30分~17時30分	<input type="checkbox"/> 何時でもよい
	月 日 ( )	<input type="checkbox"/> 10~12時	<input type="checkbox"/> 13~15時	<input type="checkbox"/> 15時30分~17時30分	<input type="checkbox"/> 何時でもよい
3	対話 参加予定者氏名	所属法人名・部署・役職			

※ 対話の実施期間は、令和6年1月10日(水)~1月18日(木)の午前10時~午後5時30分(終了時刻)とします。(土曜・日曜を除く)

参加希望日及び時間帯を実施期間内で3か所記入してください。

※ エントリーシート受領後、調整の上、実施日時及び場所を電子メールにて御連絡します。  
(都合により希望に添えない場合もありますので、予め御了承ください。)

※ 対話に出席する人数は、1グループにつき3名以内としてください。