
尼崎市総合文化センターの再整備検討に係る サウンディング型市場調査 実施要領

尼崎市総合文化センターの再整備検討に向けて
事業者の皆様との「対話」を実施します。

公益財団法人 尼崎市文化振興財団

平成 30 年 9 月

1. 調査の趣旨

阪神尼崎駅周辺は、大阪と隣接する兵庫県の最東端に位置する尼崎市の都心に位置付けられており、南部臨海ゾーンの玄関口で、更には、中心拠点誘導区域、尼崎市歴史文化ゾーンの要の位置にある。

尼崎市ではこれまで、阪神尼崎駅を中心とした「尼崎市都市拠点整備基本計画」を平成2年に策定し、当時は阪神尼崎駅の北側から当地を経由した歩行者遊歩道で回遊させるなど、賑わいを創出することを計画していた。しかしながら、厳しい財政状況などから現在では、駅北側の中央公園の整備等は完了しているものの立体遊歩道の整備については、当地区の一部で整備が終息している。

一方、阪神尼崎駅南側の城内地区においては、現在、平成31年3月末を目途に尼崎城址公園用地に尼崎城を再建中で、新たな都市イメージの構築と市民のシビックプライドの醸成を図っているなど、観光地域づくりを進めている。

また、尼崎市文化振興財団は、尼崎市の文化の向上に寄与することを目的に昭和48年に設立され、専門的な知識とノウハウを活用し、尼崎市の文化拠点施設として文化振興事業を含めた文化芸術の鑑賞、体験する機会の提供などをおこなってきた。

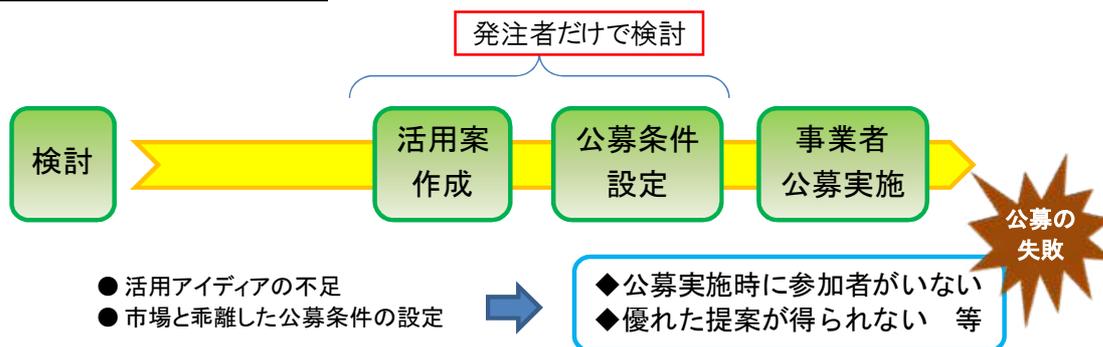
平成29年2月、尼崎市において「尼崎市文化ビジョン」が策定され、尼崎市文化ビジョンの中核であり多様な主体のネットワークの拠点としての役割を果たせるよう、マネジメントやコーディネーターができる体制づくりに取り組むとし、施設についても耐震化・老朽化への対応も含めた今後のあり方を検討することとしている。

このことから、当財団は今回、当該事業対象敷地について、民間活力を導入した施設規模や事業手法を検討することとしており、事業者との「対話」を通して、利活用のノウハウ・アイデア等の提案を受けることによって、当該エリアの市場性を把握し、民間活力導入の可能性を判断することを目的としている。

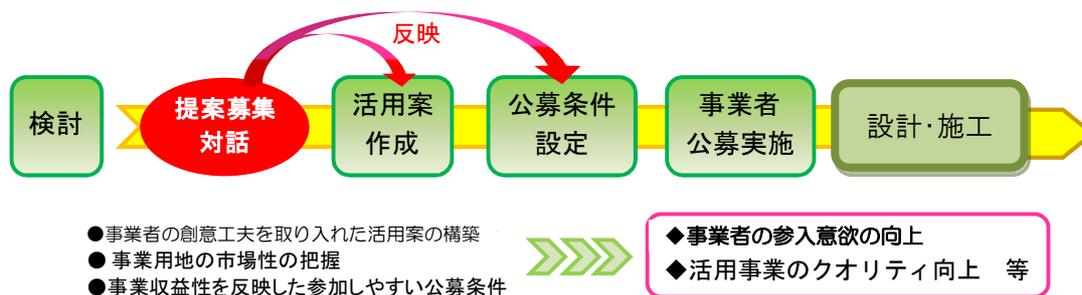
2. サウンディング型市場調査とは

サウンディング型市場調査とは、市有地等の活用検討の早い段階で、その活用方法について事業者の皆様から広くご意見・ご提案をいただく「対話」を通して、市有地の不動産市場におけるポテンシャルや事業者の皆さんが参入しやすい公募条件等を正確に把握するための調査です。

■ 従来型の検討の場合



■ サウンディング型市場調査の場合



3. 調査の対象となる不動産

(1) 事業対象敷地

【事業対象敷地の表示】

所在地	面積	地目
尼崎市昭和通2丁目7番16号	約 10,895 m ²	

(注) 後記(2)の事業対象候補建物の選択次第では、上記用地全域でなく、上記用地の一部が事業対象となる場合もあります。

【都市計画等】

都市計画区域	市街化区域	用途地域	商業地域	地域地区	防火地域
指定建ぺい率	80%		指定容積率	400% 600% (官民境界から30m) の範囲	
道路の状況	◇東側：市道 第 199 号線 (幅員約 9.5m) ◇西側：庄下川公園 ◇南側：国道 2 号 (幅員約 33m) ※南側の立体遊歩道：都心 3 号線 (幅員約 10~14m) ◇北側：市道 第 72 号線の 1 (幅員約 6m~8m)				
その他	■昭和通2丁目地区 地区計画 (面積：約3.0ha) ・建築物等の用途の制限： <u>住宅、共同住宅等</u> 、自動車教習所、畜舎、パチンコ店等、倉庫業を営む倉庫、工場等は <u>建築不可</u> ・建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限：建築物の形態並びに屋根及び外壁の意匠は、周辺の景観と調和のとれたものとする。 ■4種高度地区 (※国道2号の官民境界から30mの範囲について) 建築物の各部分の高さは7m以上とする。 ■日影規制 対象地は、商業地域で規制はないが敷地北側及び西側の住居系用途については次の規制がある。 高さ10m超の建築物について 4時間、2.5時間 (基準高さ=4m) ■都市計画道路：なし				

(2) 事業対象候補建物

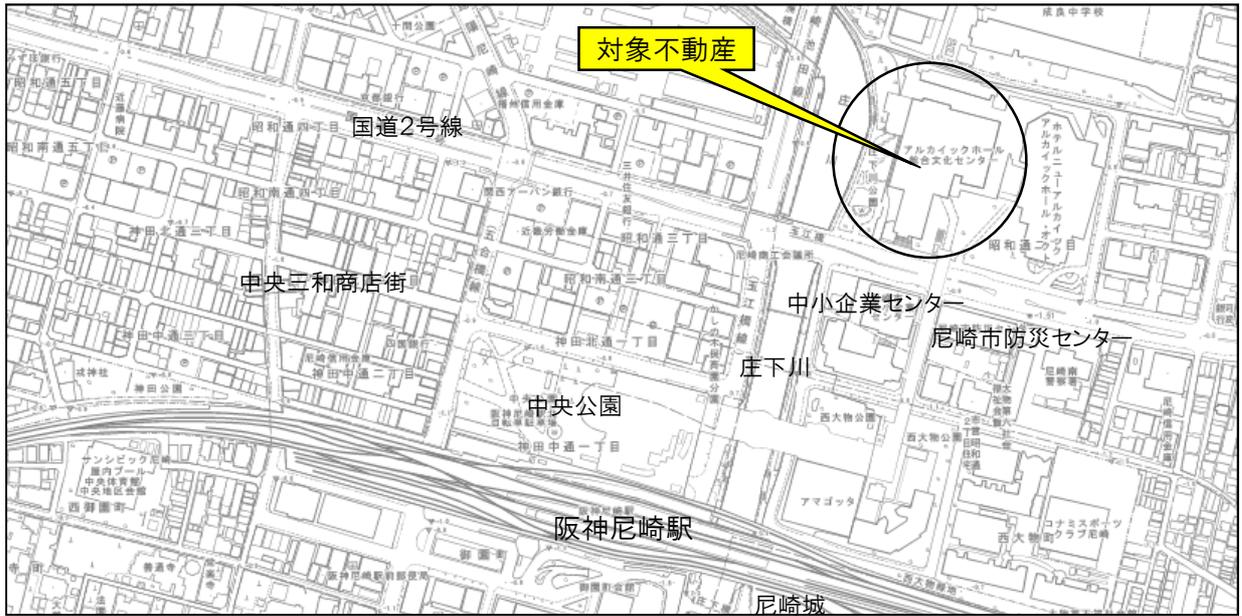
【事業対象候補建物の概要】

建 物	概 要		
文化棟	◇竣工年：昭和 49 年 ◇建築面積：1,074 m ²	◇構造・階数：SRC造、地下 2 階・地上 9 階 ◇延床面積：10,505 m ²	◇耐震結果：IS 値 0.29
ホール棟	◇竣工年：昭和 57 年 ◇建築面積：5,320 m ²	◇構造・階数：SRC造、地下 2 階・地上 6 階 ◇延床面積：11,584 m ²	◇耐震結果：IS 値 0.26
駐車場棟	◇竣工年：平成 2 年 ◇建築面積：1,659 m ²	◇構造・階数：RC造、地下 2 階・地上 2 階 ◇延床面積：4,5235 m ²	◇駐車台数：124 台

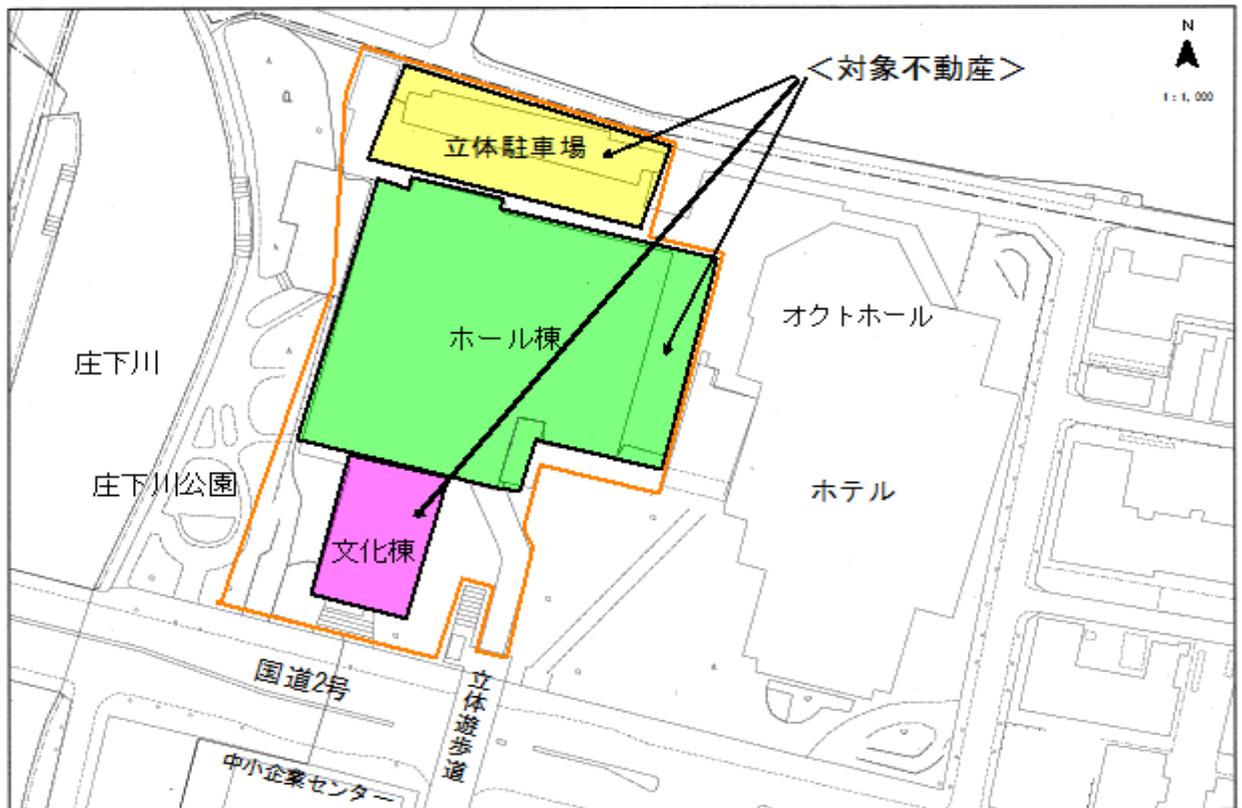
(注) 全ての建物の事業への組み込みを必須条件とはしていません。事業の組立てとして、次のタイプからの選択によりご確認ください。

- ◇ 文化棟の建替による公共用途と民間用途の複合施設のみ対象
- ◇ 文化棟の建替による公共用途と民間用途の複合施設のほか、既存ホール棟も対象
- ◇ 文化棟の建替による公共用途と民間用途の複合施設のほか、既存ホール棟・駐車場棟も対象

■ 広域図



■ 詳細図



4. 事業者説明会及び現地見学会

対話への参加を希望する事業者のうち、事業者説明会および現地見学会への参加を希望される場合は、所属企業部署名、参加者氏名、電話番号を明記の上、問合せ先 E メールアドレス宛に「説明会参加申込」のタイトルで送信してください。

- 事業者説明会および現地見学会への参加希望の方
期限：平成 30 年 10 月 3 日（水）午後 5 時まで
問合せ先 E メールアドレス：shisetsu@archaic.or.jp
- 事業者説明会及び現地見学会の開催について
日時：平成 30 年 10 月 4 日（金）午後 2 時～
説明会の会場：尼崎市総合文化センター 文化棟 7 階 2 号会議室（1 時間程度）
見学施設：文化棟、ホール棟、駐車場、及び活用敷地
※ 説明会等に参加しなくても対話へのエントリーは可能です。

5. 対話の実施

- エントリーシートの受付期間：10 月 5 日（金）から 10 月 19 日（金）午後 5 時まで
 - ・ 文化振興財団との対話に参加をご希望の方は、財団ホームページ掲載のエントリーシートに必要事項を記入のうえ、問合せ先 E メールアドレス宛に「サウンディング参加申込」のタイトルで送信してください。
(注)参考資料等をエントリーシート提出の方には、E メールにて提供します。
- 事前対話シートの受付期間：10 月 5 日（月）から 10 月 19 日（金）午後 5 時まで
 - ・ 前記エントリーシートを提出された方は、財団ホームページ掲載の事前対話シートに必要事項を記入のうえ、問合せ先 E メールアドレス宛に「事前対話シートの提出」のタイトルで送信してください。
- 対話の期間：10 月 22 日（月）から 10 月 26 日（金）までの期間
 - ・ エントリーシートにご記入頂いた希望日を調整して、財団から対話の日時を連絡します。

● 対話および調査結果の方法

- 1 対象者
サウンディング型市場調査の対象は、事業実施の主体となる意向を有する法人又は法人のグループ（尼崎市から事業対象用地を借り受け、事業用地上に施設を建設・運営する意向を有する法人、もしくはこれらの法人から設計・建築・管理運営等を受注する可能性のある法人または法人グループ）とします。
- 2 対話の時間は、1 グループ 30 分～60 分程度とします。
- 3 対話はアイデア及びノウハウの保護のため個別に非公開で実施します。
- 4 参加事業者の名称は非公表とします。
- 5 対話に要する費用は、事業者負担とします。
- 6 今回の対話への参加実績は、公募時に優位性を持つものではありません。
- 7 対話及び参加への対価、結果に対する報酬等の提供はありません。
- 8 次のいずれかに該当する場合は、参加を認めないこととします。

- ア 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 8 条第 2 項第 1 号の処分を受けている団体若しくはその代表者、主宰者その他構成員又は当該構成員を含む団体
- イ 尼崎市暴力団排除条例(平成 25 年 3 月 7 日尼崎市条例第 13 号)第 7 条第 1 項に該当する者。

● 対話参加者にご提案・回答頂きたい事項および対話内容(例示)

- ① 事業環境としての事業対象敷地及び周辺地域のイメージ(ポテンシャル・市場性・魅力・将来性等)
- ② 検討可能な事業スキーム(対象不動産、事業手法、参画形態、事業期間等)
- ③ 想定される建物の用途や建物規模等
- ④ 本事業を高める、もしくは参画意欲を高めるアイデア等
- ⑤ 本事業の参画等における懸念事項・条件、期待事項・要望等
- ⑥ その他自由提案・ご意見・ご質問 等

6. 対話実施スケジュール

サウンディング型市場調査実施要領 公表	平成 30 年 9 月 20 日(木)
事業者説明会・現地見学会への参加申込締切	平成 30 年 10 月 3 日(水)
事業者説明会・現地見学会	平成 30 年 10 月 4 日(木) 午後 2 時から
エントリーシート受付期間	平成 30 年 10 月 5 日(金)から 10 月 19 日(金)
事前対話シート受付期間	平成 30 年 10 月 5 日(金)から 10 月 19 日(金)
事業者との対話期間	平成 30 年 10 月 22 日(月)から 10 月 26 日(金)

7. 問合せ先

事務局 公益財団法人 尼崎市文化振興財団 総務部 施設課
 〒660-0881 尼崎市昭和通 2 丁目 7-16
 TEL: 06-6487-0815
 E-mail: shisetsu@archaic.or.jp