

川西市中心市街地周辺に係る
サウンディング型市場調査募集要項

令和6年6月13日

川西市資産マネジメント部資産活用課

1 背景・目的

本市では、現在利用されていない土地・建物（以下、「未利用財産」という。）について、「地域活性化」や「まちづくり」といった住民メリット創出の視点を持ち合わせた活用策を検討しているところです。

今回、サウンディング型市場調査（以下、「サウンディング」という。）の対象とする6か所の未利用財産は市の中心市街地周辺に位置しており、それらの活用を今後の本市におけるまちづくりの手段の一つに加えながら、中心市街地周辺の地域住民のみならず、市全体の新しく快適な日常の創出をめざしていこうと考えています。

そのような背景から、民間事業者等との対話を通じて当該未利用財産に係る市場性等を把握するとともに、既存建物の解体を契約条件としつつ、今後の跡地活用に向けた方向性を整理し、最終的には企画提案競争（公募型プロポーザル方式）により、貸付又は売却先を決定しようとするものです。

2 サウンディングの対象施設

下図に示す①～⑤の6か所の未利用財産を対象に今回サウンディングを実施します。

【対象施設の位置図】



① 「旧文化会館等」

敷地内に、A:旧文化会館と B:旧生涯学習センターの建物が存置。

令和 6 年度中に建物解体を条件とした 25 年～30 年程度の事業用定期借地を想定。

所在地	川西市丸の内町 1	
施設概要	建築年度	A・B ともに 1973 年（昭和 48 年）
	延床面積	A:6,370.39 m ² /B:1,527.63 m ²
	敷地面積	8,592.42 m ² ※R6 年 9 月に分筆予定、分筆後の有効面積は約 8,100 m ² 程度を想定
	構造	A:SRC 造（地上 4 階、地下 1 階建）/B:RC 造（地上 3 階建）
	耐震基準	A・B ともに旧耐震（Is 値=A:0.18/B:不明）
	耐震補強	A:未実施/B:実施済
	用途地域	近隣商業
	土壌汚染調査	令和 3 年度に実施済 人為由来:「基準値未満」 自然由来:「基準値を超えて検出あり」
	アスベスト調査	平成 29 年度に実施済 A:「外壁・内装建材から検出あり」 B:「外壁・内装建材から検出あり」

②-1/②-2 「川西警察署前市有地」

現状は更地。①/②-1/②-2 との三位一体での活用の提案は本市として大いに歓迎。

令和 6 年度中に 25 年～30 年程度の事業用定期借地を想定。

所在地	川西市火打 1 丁目 1207 外 6 筆	
施設概要	敷地面積	3,552.69 m ²
	用途地域	近隣商業
	土壌汚染調査	平成 30 年度に実施済 人為由来:「汚染なし」又は「全量撤去済」 自然由来:「基準値を超えて検出あり」

③ 「旧市役所分庁舎」

敷地内に建物が存置。令和 7 年度以降に建物の解体を条件とした貸付又は売却を想定。

所在地	川西市出在家町 16	
施設概要	建築年度	1977 年（昭和 52 年）
	延床面積	2,691.82 m ²
	敷地面積	3,741.32 m ²
	構造	RC 造（地上 3 階建）
	耐震基準	旧耐震（Is 値：0.72）
	耐震補強	不要
	用途地域	近隣商業
	土壌汚染調査	令和 4 年度に実施済 人為由来：「基準値を超えて検出あり」 自然由来：「基準値を超えて検出あり」
	アスベスト調査	令和 6 年度実施予定

④ 「旧川西北保育所」

敷地内に建物が存置。令和 7 年度以降に建物の解体を条件とした貸付又は売却を想定。

所在地	川西市出在家町 4-1 外 3 筆	
施設概要	建築年度	1974 年（昭和 49 年）
	延床面積	450.00 m ²
	敷地面積	1,427.73 m ²
	構造	RC 造（地上 1 階建）
	耐震基準	旧耐震（Is 値：0.68）
	耐震補強	未実施
	用途地域	第 2 種住居
	土壌汚染調査	未実施
	アスベスト調査	令和 6 年度実施予定

⑤ 「旧絹延団地跡地」

現状は更地。但し、北側に児童遊園が存置。令和 7 年度以降に貸付又は売却を想定。

所在地	川西市絹延町 97-1	
施設概要	敷地面積	4,116.69 m ²
	用途地域	第 2 種住居
	土壌汚染調査	令和 6 年度地歴調査実施予定 （その結果を踏まえ、土壌汚染調査の実施を判断）

3 サウンディングの流れ

内容		日程
①	募集要項等の公表	令和6年6月13日（木）
②	現地見学会の参加申込期限	令和6年6月27日（木）午後5時まで
③	現地見学会の実施	令和6年7月1日（月）～7月2日（火） 両日ともに午後1時から午後5時頃まで
④	質問の受付	令和6年6月27日（木）～ 令和6年7月4日（木）午後5時まで
⑤	質問に対する回答	令和6年7月12日（金）
⑥	サウンディング参加の申込期限	令和6年7月22日（月）午後5時まで
⑦	サウンディング実施日時の通知	令和6年7月25日（木）
⑧	サウンディングの実施	令和6年7月31日（水）～ 令和6年8月9日（金）
⑨	実施報告書の公表	令和6年8月下旬から9月上旬（予定）

(1) 募集要項

令和6年6月13日（木）以降に、市ホームページへ掲載します。

(2) 現地見学会（対象施設＝「旧文化会館等」及び「旧市役所分庁舎」のみ）

以下の日程で建物に係る現地見学会を開催しますが、参加は任意とします。

参加を希望される場合は電子メールでご連絡ください。

① 申込受付期間

令和6年6月27日（木）午後5時まで

② 申込先

参加者の所属法人名（又は所属団体名）、氏名、希望施設名（両方の見学も可能）、希望日程、電話番号を明記の上、以下のアドレスへ電子メールでご連絡ください。

なお、件名には「サウンディング現地見学会参加申込」とお書きください。

電子メール：kawa0208@city.kawanishi.lg.jp

担当：川西市資産マネジメント部資産活用課 池田・山本

③ 開催日時

令和6年7月1日（月）及び7月2日（火）

※ 両日ともに午後1時から午後5時頃の間で実施

※ 2日間の見学内容は同じです。重複して参加することはできません。

④ 集合場所

申込みのあった希望日程を取りまとめた後、日時も含め、別途電子メールで通知します。

⑤ その他留意事項

a 1法人につき、参加人数は原則4名までとします。

b 当該申込は現地見学会のみの予約となります。サウンディングへの参加については、別途参加申込が必要となりますので、ご注意ください。

- c 見学会当日は、原則として質疑応答は行いません。
- d 施設特性に鑑み、指定された場所以外の写真撮影は禁止します。
- e 見学会当日は集団行動とします。
- f 複数の参加者で一斉に見学会を行いますので、あらかじめご了承ください。
- g お車でお越しの場合は、事前にお申し出ください。

(3) 質問の受付と回答

本件サウンディング全般について質問がある場合は、「【別紙1】質問書」に必要事項を記入し、件名を「サウンディングに係る質問」と記載して、電子メールでご提出ください。

① 質問の受付期間

令和6年6月27日（木）～令和6年7月4日（木）午後5時まで

② 質問の宛先

電子メール：kawa0208@city.kawanishi.lg.jp

担当：川西市資産マネジメント部資産活用課 池田・山本

③ 質問に対する回答

全ての質問及び回答を整理したものを、市ホームページへ掲載します。

本件サウンディングについて補足等を市ホームページへ掲載する場合がありますので、質問の有無に関わらず適宜ご確認ください。

④ 回答期限

令和6年7月12日（金）を予定しています。

⑤ その他

原則として、「【別紙1】質問書」以外での質問は受付できません。

(4) 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、「【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「川西市中心市街地周辺に係るサウンディング参加申込」として、電子メールで提出してください。

① 申込受付期間

令和6年7月22日（月）午後5時まで

② 申込先

電子メール：kawa0208@city.kawanishi.lg.jp

担当：川西市資産マネジメント部資産活用課 池田・山本

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、後述の4(2)サウンディングの項目に基づき、概要が分かる範囲で記載してください。

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、電子メールでPDFファイル等でお送りください。複数案件の提案も可とします。

④ その他

サウンディングへの参加人数は、1 申込につき原則 4 名までとさせていただきます。選択された施設以外にも、周辺施設の市場性など、簡易的な意見をお聞きする場合があります。

(5) サウンディングの実施日時の通知

サウンディングへの参加申込のあった参加事業者等の担当者に、令和 6 年 7 月 25 日（木）に、実施日時を電子メールで通知します。

調整の結果、希望に添えない場合もありますので、あらかじめご了承ください。

(6) サウンディングの実施

① 実施日時

令和 6 年 7 月 31 日（水）～令和 6 年 8 月 9 日（金）

② 所要時間

1 参加事業者につき 1 時間程度

③ 場所

川西市役所内会議室を予定（詳細は担当者宛に別途通知）

④ その他

当日は事前サウンディングシートに基づき、参加事業者から対象施設の活用に係る提案をいただき、その後双方で意見交換を行う流れを想定しています。

(7) サウンディング結果の公表

サウンディング実施結果について、市ホームページで概要の公表を予定しています。

但し、参加事業者の名称は公表しません。また、参加事業者の知的財産（ノウハウ等）に配慮し、公表にあたっては事前に参加事業者へ内容確認を行います。

4 サウンディングの内容

(1) サウンディングの対象者

それぞれの対象施設で、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、後に公募する企画提案競争（プロポーザル）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資格等を有する法人又は法人のグループとします。但し、次のいずれかに該当する場合を除きます。

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、本市指名停止基準要綱に基づく指名停止を受けている者

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 6 号に規定する暴力団員若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

⑤ 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

対象地は、市中心市街地周辺に位置するため、その利便性や市場ニーズを満たした有効活用を図るとともに、周辺環境との調和に配慮し、地域に貢献できる視点を求めます。以下の項目を参考し、現時点で企画提案できる内容を可能な範囲で「【別紙3】事前サウンディングシート」へ記載してください。

① 主たる用途について

- a 事業のアイデア
- b 実施する事業内容、整備する施設内容（施設種別、規模等）
- c 事業方式（管理・運営方法等）
- d 土地活用方法（定期借地、設定期間等）

※ 市としては、現時点で対象施設2①②は事業用定期借地、2③④⑤は貸付又は売却を想定しています。

- e バリアフリー設備の設置
- f 事業の対象範囲、事業期間等の諸条件に関する提案

② 地域との交流、親和性について

- a 地域と施設の交流方法、一体化策について（連携アイデア等）
- b 地域の意見の具現化の方向性、可能性について

5 留意事項

- (1) サウンディングへの参加実績は、今後の企画提案競争における加点の対象とはなりませんので、あらかじめご了承ください。
- (2) サウンディングへ参加する費用は、全て参加事業者の負担とします。
- (3) サウンディング終了後も、必要に応じて追加の対話（文書照会を含む。）を実施させていただく場合があります。
- (4) 公平性の観点から、原則として、質問書以外の問合せについては対応しかねる場合があります。

6 参考図書

- (1) 建築図面（旧文化会館、旧生涯学習センター、旧市役所分庁舎、旧川西北保育所）
- (2) 土壤汚染調査結果報告書（旧文化会館等敷地、川西警察署前市有地、旧市役所分庁舎敷地）
- (3) アスベスト調査結果報告書（旧文化会館、旧生涯学習センター）

※(1)は貸出可能、(2)(3)は準備が整い次第貸出可能

7 連絡先

〒666-8501 川西市中央町12番1号

川西市資産マネジメント部資産活用課 池田・山本

TEL：072-740-1403

FAX：072-740-1317

電子メール：kawa0208@city.kawanishi.lg.jp