

令和4年度丹波市「サウンディング型市場調査」実施要領
 ≪旧柏原支所庁舎、旧柏原赤十字病院の跡地≫

1 調査の目的

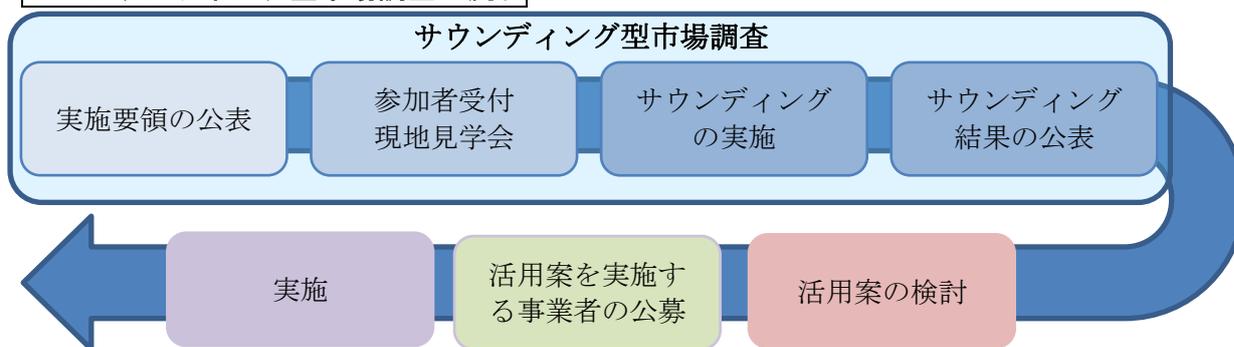
丹波市では、旧柏原支所庁舎と旧柏原赤十字病院の跡地の利活用について、市場性を把握するため、サウンディング型市場調査を実施します。

サウンディング型市場調査により、事業者の皆様から広く意見や提案を求め、該当施設等の有効活用策の可能性を把握するとともに、公募における諸条件の整理を行うため実施するものです。

本調査は、契約等の相手方を直接に選定するものではありません。

※「旧柏原支所庁舎」又は「旧柏原赤十字病院の跡地」のみの提案も可能です。

2 サウンディング型市場調査の流れ



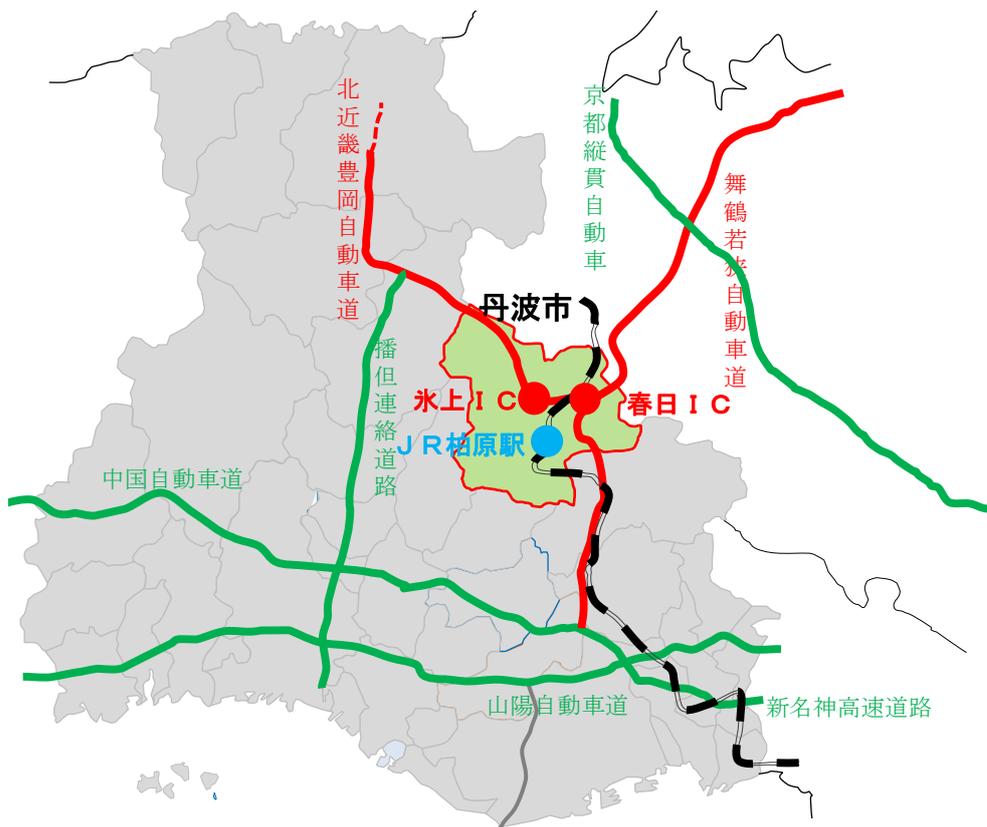
3 スケジュール

	内容	日程	提出書類
1	実施要領の公表開始	令和4年4月18日（月）	
2	サウンディング参加者受付	令和4年4月18日（月） ～5月13日（金）	様式1 サウンディング参加申込書
3	現地見学会の受付	令和4年4月18日（月） ～5月13日（金）	様式2 現地見学会参加申込書
4	現地見学会（個別）	令和4年5月9日（月） ～5月20日（金）	
5	提案書の受付	令和4年5月9日（月） ～5月27日（金）	様式3 提案書
6	サウンディング（個別）の実施 （提案者との対話）	令和4年5月23日（月） ～5月31日（火）	
7	サウンディング結果の公表	令和4年6月中（予定）	

- ・参加申込書や提案書等を持参する場合は、開庁日の8時30分から17時15分までに財務部資産活用課までお願いします。
- ・新型コロナウイルスの感染状況により、スケジュールを変更する場合があります。

4 アクセス

【丹波市へのアクセス】



車

～舞鶴若狭自動車道 春日 I C までのアクセス～

中国吹田 I C から約 60 分

阪神高速新神戸トンネルから約 60 分

～春日 I C から現地までのアクセス～

現地（旧柏原支所庁舎、旧柏原赤十字病院の跡地）まで約 15 分

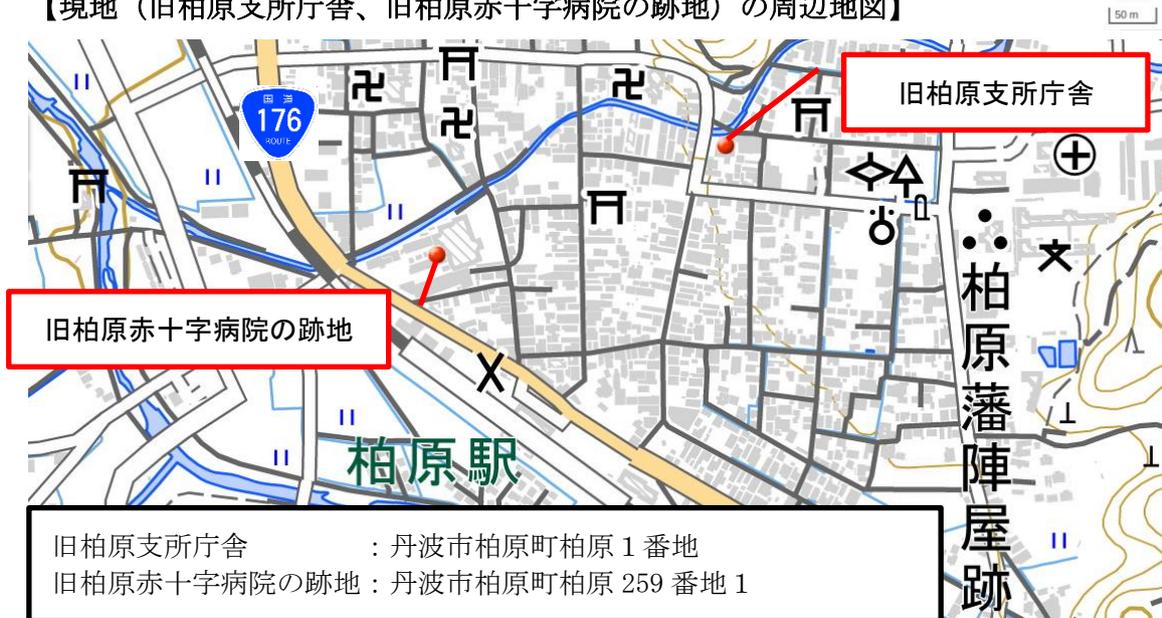
電車

J R 大阪駅から J R 福知山線 柏原駅まで約 1 時間 50 分

旧柏原支所庁舎 : 柏原駅から徒歩約 5 分

旧柏原赤十字病院の跡地 : 柏原駅から徒歩約 3 分

【現地（旧柏原支所庁舎、旧柏原赤十字病院の跡地）の周辺地図】



5 旧柏原支所庁舎の情報

所在地	丹波市柏原町柏原 1 番地
土地面積	1,850.55㎡のうち水道部事務所庁舎跡地 約400㎡（全2筆）
建物面積	延床面積：564.1㎡（本館、トイレ棟） （本館1階：360.1㎡、本館2階：180.9㎡、トイレ棟：23.1㎡）
建物等概要	本館玄関（外観）
※平面図は別添	

本館裏口（外観）



水道部事務所庁舎跡地



本館1階（内観）その1



本館 1 階（内観） その 2



本館 2 階（内観）



都市計画による制限	都市計画区域：都市計画区域内 用途地域：指定なし 防火地域：指定なし
建築・造成等に関する制限	建ぺい率／容積率：70％／200％ 接道条件：建築基準法上の道路に2m以上接しなければならない。 建築基準法の道路種別 北　：第42条第2項 東　：第42条第1項1号 西　：第42条第1項1号 道路斜線：1.5×（全面道路の反対側の境界線までの水平距離） 隣地斜線：20m＋1.25×（隣地境界線までの水平距離） 日影規制：高さが10mを超える建築物
土壌汚染	旧柏原町役場として利用する以前に工場等が立地していた経緯なし
その他	特になし

(1) 活用アイデア

原則、活用アイデアの提案条件は、丹波市役所旧柏原支所活用協議会から提出された「丹波市役所柏原支所 活用方法についての提案書」（以下「提案書」という。）を尊重しつつ、中長期（3年以上）にわたり持続可能な事業とします。

しかしながら、提案書に基づかないアイデアについても可としますので、別添の丹波市都市計画マスタープラン（改定検討素案）柏原地域（以下「マスタープラン」という。）を踏まえつつ、対象の土地・建物等を活用して展開できる民間事業者の自由な発想による活用アイデアの提案を期待します。

①提案書の概要 ※詳細な内容は提案書をご確認ください。

・提案書（P 7）の目的

■旧柏原支所庁舎を恒久的に活用し、未来に残す

■柏原地域から丹波市のブランド力を高め、発信できる活用をおこなう

■旧柏原支所を中心とした地域に人の流れを取り戻し、市全体に広げる

・提案書（P 7）本案のコンセプト

■柏原地域から全国に発信できる拠点をつくり、丹波市のブランド力を高める

■地域がグリップを握り、地域の力による活用と運営を行う

■日本中の「ローカル」に向けて有益な「知恵」を集積・発信する

■既存の施設との機能のすみ分け、差別化を徹底する

■藩政時代から受け継がれてきた「文教地区」としての柏原の地域性の再顕在化

②環境の悪化（異臭・騒音等）が懸念される事業は対象となりません。

③事業方式（所有形態、管理・運営方法等）は定めませんので、自由に提案してください。

④旧柏原支所庁舎の土地・建物等については一体での活用を基本と考えていますが、一部（分割）での活用アイデアであってもお聞かせください。なお、その場合に残りのエリアについての制限等があれば併せてお聞かせください。

⑤提案事業の実施にあたって、必要な条件（希望を含む）などがあればお聞かせ下さい。

(2) 追加対話

対話実施後、活用案の検討にあたり、追加対話（文書照会含む）を行う場合があります。その際には、ご協力をお願いします。

6 旧柏原赤十字病院の跡地の情報

所在地	丹波市柏原町柏原259番地 1
土地面積	7,154.33㎡（全27筆）
土地等概要	<p>上空から撮影</p> <p style="border: 2px solid red; padding: 5px; display: inline-block;">旧柏原赤十字病院の跡地</p> 
都市計画による制限	<p>都市計画区域：都市計画区域内</p> <p>用途地域：指定なし</p> <p>防火地域：指定なし</p>
建築・造成等に関する制限	<p>建ぺい率／容積率：60％／200％</p> <p>接道条件：建築基準法上の道路に2m以上接しなければならない。</p> <p>建築基準法の道路種別</p> <p style="margin-left: 20px;">東：第42条第1項1号</p> <p style="margin-left: 20px;">南：第42条第2項</p> <p style="margin-left: 20px;">南西：第42条第1項1号</p> <p>道路斜線：1.5×（全面道路の反対側の境界線までの水平距離）</p> <p>隣地斜線：20m＋1.25×（隣地境界線までの水平距離）</p> <p>日影規制：高さが10mを超える建築物</p>
土壌汚染	<p>土壌汚染対策法第11条第1項に基づく形質変更時要届出区域の指定を受けています（全27筆中、24筆）。</p> <p>該当区域：丹波市柏原町柏原</p> <p style="margin-left: 40px;">字上中町小竹255番2、256番1、257番2、259番1、260番1、260番2</p>

	<p>字大河1177番2、1178番3</p> <p>字小竹1179番1、1179番2、1180番、1181番、1182番、 1183番1、1183番2、1184番1、1185番、1187番</p> <p>字北長1190番1、1190番2、1190番3、1190番4、 1192番5、1195番1の各一部</p> <p>※指定後、地下5mまで汚染土壌は除去済み。 地下5mより深いところに砒素が含まれている。 (自然由来のものかは不明)</p>
その他	特になし

(1) 活用アイデア

原則、活用アイデアの提案条件は、マスタープランを参考に、中長期（3年以上）にわたり持続可能な事業とします。

民間事業者の自由な発想により、対象の土地等を活用して展開できるアイデアを期待します。

- ①環境の悪化（異臭・騒音等）が懸念される事業は対象となりません。
- ②事業方式（所有形態、管理・運営方法等）は定めませんので、自由に提案してください。
- ③旧柏原赤十字病院の跡地については一体での活用を基本と考えていますが、一部（分割）での活用アイデアであってもお聞かせください。なお、その場合に残りのエリアについての制限等があれば併せてお聞かせください。
- ④提案事業の実施にあたって、必要な条件（希望を含む）などがあればお聞かせ下さい。

(2) 追加対話

対話実施後、活用案の検討にあたり、追加対話（文書照会含む）を行う場合があります。その際には、ご協力をお願いします。

7 サウンディング対象者

(1) サウンディング対象者

サウンディングに参加することができる者は、土地・建物の活用の実施主体となり得る法人、個人又は団体とします。

(2) 対話参加事業者の資格

原則として、本事業を行うにふさわしい資力、経営力、信用度、技術力及び法的資格を有し、後に実施する事業者公募に応募する意向のある者とします。

なお、複数団体で参加する場合は、主たる役割を担う代表団体を1者選定してください。

(3) 対話参加事業者の不適合要件

次のいずれかに該当する場合は、対話参加事業者として認められません。

- 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、丹波市指名停止基準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）に基づく更生手続開始の申立てをしている者、または民事再生法（平成11年法律第225号）に基づく再生手続開始の申立てをしている者
- 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及び丹波市暴力団排除条例に該当する者
- ⑤法人税並びに消費税及び地方消費税を滞納している者
- ⑥風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条に掲げる営業に該当する者
- ⑦宗教活動又は政治活動を主たる目的としている者

8 サウンディング型市場調査の手続き

(1) サウンディング参加申込・現地見学会

①参加者受付期間

令和4年4月18日（月）～5月13日（金）

②申込方法

- ・サウンディングまたは現地見学会の参加希望者は、期日までに様式1 サウンディング参加申込書及び様式2 現地見学会参加申込書に必要事項を記入のうえ、電子メール、郵送または持参にてお申込みください。
- ・様式1 サウンディング参加申込書及び様式2 現地見学会参加申込書は本市ホームページからダウンロードできます。
- ・「旧柏原支所庁舎」又は「旧柏原赤十字病院の跡地」のみの提案でも参加可能です。

③提出先

〒669-3692 兵庫県丹波市氷上町成松字甲賀1番地
丹波市財務部資産活用課（担当：若狭光正・上田弘樹）
メール：shisankatsuyou@city.tamba.lg.jp

※メールの標題を「サウンディング参加申込（お名前）」としてください。

(2) 現地見学会

サウンディング参加者のうち、希望される方に当該施設の概要について案内する現地見学会を実施します。（1提案者、最大3名まで）

①実施期間

令和4年5月9日（月）～5月20日（金）

- ・1提案者に対し1日（2時間程度）
- ・日時等は、別途調整します。

②集合場所（どちらか希望される方）

- ・旧柏原支所庁舎（丹波市柏原町柏原1番地）
- ・旧柏原赤十字病院の跡地（丹波市柏原町柏原259番地1 国道176号線沿）

(3) 提案書（6部）

参加を希望される方は、**様式3**提案書（表紙も含んでA4用紙 施設・土地ごとに4頁以内）を提出ください（提案書の項目が全て記入されていれば、任意様式も可）。

紙ベースで提出される場合は、6部提出ください。

また、会社概要（個人事業主の場合は事業概要）が分かる資料を提出ください（紙ベースの場合6部）。

①提案書の受付期間

令和4年5月9日（月）～5月27日（金）

②提出方法

- ・サウンディングの参加を希望される方は、期日までに、電子メール、郵送または持参にて提出願います。

※持参いただく場合は、あらかじめ下記の提出先にお電話ください。

③提出先

〒669-3692 兵庫県丹波市氷上町成松字甲賀1番地

丹波市財務部資産活用課

メール：shisankatsuyou@city.tamba.lg.jp

※メールの標題を「サウンディング提案書（お名前）」としてください。

電話：0795-82-0029（担当：若狭光正・上田弘樹）

(4) サウンディング（個別）の実施

参加申込のあった方と、1提案者45～90分を目安に対話を実施します。

（1提案者、最大3名まで）

①サウンディング（個別）の実施期間

令和4年5月23日（月）～5月31日（火）

※提案書提出後、サウンディング（個別）の実施日時・場所を提案者に連絡します。

②その他

- ・提案書以外に資料・サンプル等の提出・提示を希望される方は可能な限り6部ご準備願います。
- ・サウンディング（個別）の実施の際にプロジェクター等、電源が必要な機材を使用される場合は、事前にご連絡ください。

電源は、丹波市が準備しますが、必要な機材等は提案者で準備ください。

9 留意事項

- (1) 現地見学会、サウンディングへの参加に要する費用（書類作成費、交通費等）は、参加者の負担とします。
- (2) 提出された資料は返却できません。
- (3) サウンディングは、参加事業者のアイデア及びノウハウ保護のため個別に行います。
- (4) 対話内容、提出資料を事業立案以外の目的で使用したり、外部に漏らしたりすることはありません。
- (5) サウンディングにあたって知り得た情報を許可なく第三者に伝えることを禁止します。
- (6) サウンディング終了後にアンケート等を実施させていただくことがありますので、ご協力をお願いします。
- (7) サウンディング型市場調査結果の公表は、事前に参加事業者へ内容の確認を行った上で本市ホームページに掲載します。

10 担当・連絡先

〒669-3692 兵庫県丹波市氷上町成松字甲賀1番地

丹波市 財務部資産活用課（担当：若狭光正・上田弘樹）

電 話：0795-82-0029

F A X：0795-82-5448

メール：shisankatsuyou@city.tamba.lg.jp

※メールを送信される際は、標題を「サウンディング型市場調査（お名前）」とご記入ください。