

三田駅前 C ブロック地区公益的施設に関するサウンディング型市場調査実施要領

令和 6 年 2 月

三田市総合政策部 未来戦略室 若者のまちづくり課

1 調査の目的

三田駅前市街地再開発事業の集大成となる C ブロック地区は、本市の玄関口に位置し、まちのイメージを印象付ける重要な地区です。

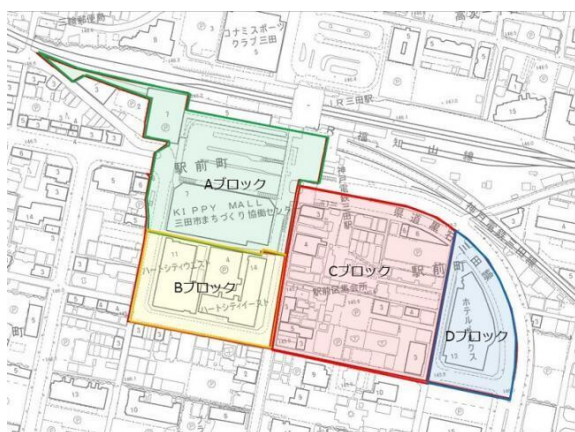
本市では、若者や子育て世代を中心として多くの市民が利用する三田市内最大の交通結節点に接する C ブロック地区の立地のよさを活かし、多様で幅広い世代の市民が集い、交流によるコミュニティの醸成を促進し、もって次世代につなぐ持続可能なまちづくりに寄与することを目的として、この C ブロック地区内に整備予定の建築物内に公益的施設を設置することとしています。

C ブロック地区では、まちの交流拠点となる商業・業務施設及び駅近接の良質な住宅などの整備により、都市機能を複合的に集積し、三田市の玄関口における市街地再開発事業の集大成にふさわしい拠点整備を進めます。

本調査は、民間事業者の皆さんとの対話を通して、施設の設置目的を具現化するための方策、市場性の有無や実現可能性を把握するとともに、課題の抽出や事業効果の向上等を目的とするサウンディング型市場調査です。

特に、①施設の設置目的を踏まえた魅力ある空間とするための意見や方策への提案、②公民連携により民間活力の活用を最大限に図り、施設の持続可能性を高めるための仕組みの提案、③本市の財政負担の軽減を図るための意見や提案を期待しています。

(参考)



- ・三田駅前 A ブロック地区：
三田駅前一番館、駐車場、ペDESTリアンデッキ、等 (平成 18 年工事完了)
- ・三田駅前 B ブロック地区：
住宅・店舗棟、高齢者支援施設棟 (平成 29 年工事完了)
- ・三田駅前 D ブロック地区：
店舗、駐車場、ホテル (平成 14 年工事完了)

本事業の詳細は参考別紙 1 「三田駅前 C ブロック地区第一種市街地再開発事業」(https://www.city.sanda.lg.jp/soshiki/40/gyomu/kaihatsu_toshikeikaku/4/19329.html)をご参照ください。

2 施設の設置目的について

若者や子育て世代を中心に多様で幅広い世代が「交流・連携・創出」できる機能を持った施設を整備し、三田駅前地区の魅力向上と賑わいを創出するとともに、三田市の活力の維持につなげることを設置の目的としています。

- ① 市民にとって身近で親しみのわく施設
 - ・大人から子どもまで世代を問わず誰もが利用しやすい施設とします。
 - ・駅前という立地を活かし、市内外の方が訪れたい施設を目指します。
- ② 近隣の公共施設や商業施設の相乗効果で賑わう施設
 - ・隣接するまちづくり協働センターや A ブロック地区内商業施設とのソフト事業も含めた差別化と連携により、利便性と快適性が高く、魅力ある施設を目指します。
 - ・まちづくり協働センターや商業施設との事業内容や集客対象者の違いを強みに変え、相乗効果による賑わいを創出します。
- ③ 「ポストコロナの新たなライフスタイル」と「デジタル」で新たな魅力を生む施設
 - ・新型コロナウイルス感染症収束後の新たな生活様式を含め、現代の多様なライフスタイルに適した施設とします。
 - ・Society5.0 の社会を見据え、ICT 等を活用した機能の導入により新たな需要を取り込み、駅前再開発エリア全体の魅力に繋がります。
- ④ 将来を見据えた持続可能性と柔軟性のある施設
 - ・ソフト事業の持続可能性を踏まえた、最適な機能を導入することとします。
 - ・既存の市内公共施設や A、B、D ブロック地区の施設の立地や機能を踏まえ、将来のまちの変化に対応できる施設とします。

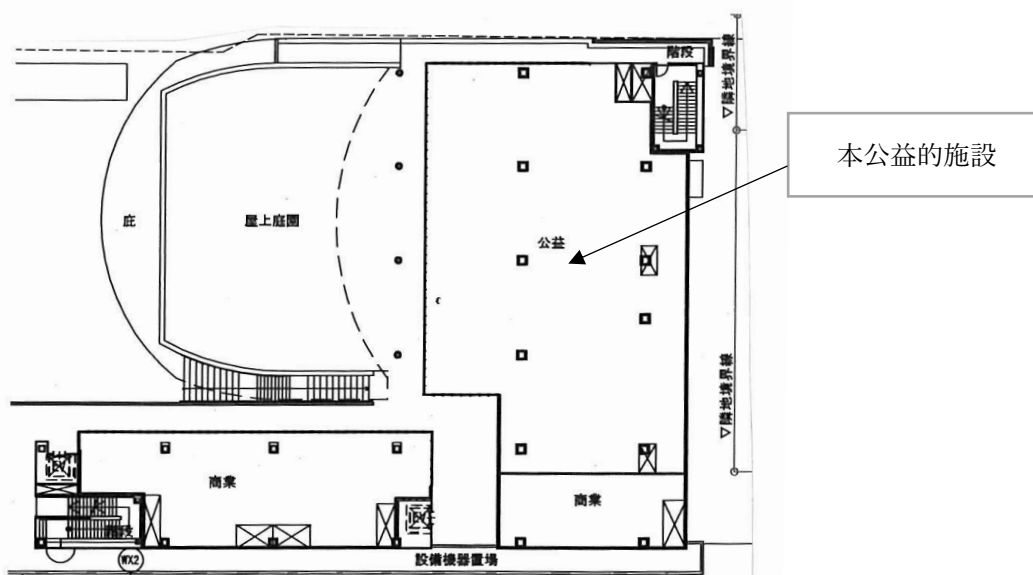
3 事業予定の概要

事業予定箇所は、三田駅前 C ブロック地区第一種市街地再開発事業地内にあり、区画全体の主要構造及び用途は、次の通りです。

敷地 1	<ul style="list-style-type: none">・敷地面積：約 11,650 平方メートル・建築面積：約 8,700 平方メートル・延床面積：約 68,500 平方メートル・構造：鉄筋コンクリート造（地上 20 階建て）、鉄骨造（地上 5 階建て）、鉄骨造（地上 5 階建て）・主な用途：住宅、商業、業務、駐車場
敷地 2	<ul style="list-style-type: none">・敷地面積：約 1,390 平方メートル・建築面積：約 990 平方メートル・延床面積：約 2,860 平方メートル・構造：鉄骨造（地上 3 階建て）・主な用途：駐車場

敷地 3	<ul style="list-style-type: none"> ・敷地面積：約 300 平方メートル ・建築面積：約 75 平方メートル ・延床面積：約 130 平方メートル ・構造：鉄筋コンクリート造（地上 2 階建て） ・主な用途：交番
------	--

今回提案を求める公益的施設は、敷地 1 の商業業務棟 4 階の一角（650 平方メートル、下図）となります（この中に図書機能約 30 平方メートルを含む）。



また、本事業の想定スケジュールは、次のとおりです。

令和 5 年度	サウンディング調査の実施
令和 6 年度	運営要件・設計要件整理、基本設計
令和 7 年度	実施設計、運営事業者公募・決定
令和 8 年度	整備工事、オープン（下半期）

4 導入機能及びコンテンツの想定

複数の機能の融合や連携により一体的に運営される施設として導入を想定する機能とその具体例を下表に例示します。コンテンツについては例示ですので、施設の設置目的を達成するために必要なコンテンツや、その効果的な運用方法について幅広くご提案をお願いします。また、施設の設置目的から必要となる機能が下記以外に想定される場合には、その機能と具体的なコンテンツ、他の機能との相乗効果についてご提案をお願いします。

施設の運用にあたっては、公民連携のもと、民間活力の活用を最大限に図ることとしています。ご提案いただいた機能やコンテンツを実装するにあたり、前提となるまたは望ましい運営方法、保有形態や契約方法と、その実現にあたり付随する課題や条件、本

市に期待する事項などがあれば同時にご提示をお願いします。

《導入機能とコンテンツの例》

導入機能	関連項目（事業）	コンテンツ（例）
公共的機能	情報収集・発信 学習 交流・連携	<ul style="list-style-type: none"> ・デジタル技術を活用した情報発信スペース ・新たな働き方を促進するコワーキングスペース ・様々な用途に活用できる会議室・スタジオ
	文化関連機能	
多様な市民活動を支える機能	ICT 展示	<ul style="list-style-type: none"> ・探求学習に資する場 ・ユニークなスキルを持った人材と出会える場 ・新たな着想に基づくものづくりができる場 ・デジタル人材を育成する e スポーツカフェ
	体験 イベント 共創	
交流を生み出す機能		<ul style="list-style-type: none"> ・屋外との連続性のある子どもの遊び場 ・地域の課題解決や活性化に資する場 ・様々な悩みを相談できる場 ・起業や就業を支援し伴走する場 ・子どもと学生、学生と社会人など様々な年代が交流を育む場 ・異業種の交流の場 ・各種セミナーや研究発表の場 ・フィットネス等の健康増進に寄与する場 ・大画面でスポーツ観戦ができるカフェ・バー ・多世代が集い、施設の収益確保に資する飲食の場 ・つながりのきっかけとなる居心地のよいサードプレイスとしての場

※ 図書機能 約 30 平方メートルについて、本公益的施設内への設置が決定しています。

5 サウンディングの進め方

(1) 対象事業者

対象事業者は、本公益的施設整備事業に関するサウンディング調査の内容・目的を理解し、本事業へ参画する意思を有する法人又は法人のグループとします。ただし、次のいずれかに該当する場合を除きます。

- ① 地方自治法施行令第 167 条の 4 の規定に該当する者。
- ② 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（更生手続開始の決定を受けている者を除く。）又は民事再生法（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（再生手続開始の決定を受けている者を除く。）。
- ③ 本市の市議会議員、その配偶者若しくは同居の親族又はこれらの者が実質的に経営に携わる者。
- ④ 市長又は副市長が法第 142 条に規定する役員等に相当する者。
- ⑤ 三田市暴力団排除条例（平成 24 年三田市条例第 9 号）第 2 条第 1 号に規定する暴力団又は同条第 2 号に規定する暴力団員若しくは同条第 3 号に規定するこれらと密接な関係を有する者。
- ⑥ 三田市に納付すべき市税を滞納している者。
- ⑦ 法人税並びに消費税及び地方消費税を滞納している者。

（２）質問の受付及び回答

① 質問受付期間

令和 6 年 3 月 18 日（月）17 時まで

② 質問方法

「様式 1 質問票」に質疑内容を記入し、「8 申込・問い合わせ先」の電子メール宛てに件名を「三田駅前 C ブロック地区公益的施設サウンディング調査 質問票【事業者名】」として提出してください。

③ 回答時期・方法

令和 6 年 3 月 22 日（金）までに市ホームページに掲載します。

※応募に関係がない質問はお答えできない場合があります。

（３）サウンディングの参加申込

「様式 2 参加申込書」に必要事項を記入し、件名を「三田駅前 C ブロック地区公益的施設サウンディング調査 参加申込【事業者名】」として、電子メールにてお申込みください。

① 申込受付期間

令和 6 年 3 月 29 日（金）17 時まで

② 申込先

「8 申込・問い合わせ先」のとおり

(4) 提案概要書の提出

提案資料については、以下のものを令和6年4月11日(木)17時までに、件名を「三田駅前Cブロック地区公益的施設サウンディング調査 提案概要書【事業者名】」として、「8申込・問い合わせ先」メールアドレス宛に提出願います。

① 「様式3 回答書」(必須)

② 「様式4 提案概要書」(必須)

業態やコンセプトなどの提案概要をご提示ください。

③ 事業計画提案書(任意様式、A4又はA3):(必須)

上記②に記載された内容を補足する提案書の提出をお願いいたします。

提案書の様式等は問いませんが、可能な限り具体的な提案資料(施設平面図、導入機能、事業費内訳等)のご提示をお願いします。現段階で平面図の作成が難しい場合は、ゾーニング図で構いません。

<提案を求める項目>※すべての項目を含まなくても構いません。

- ・事業の概要(事業スキーム、事業実施体制、事業契約期間等)
- ・整備イメージ(施設ゾーニングイメージ、周辺の公共施設等との連携手法等)
- ・導入を想定する機能、運営方法(機能の内容・運営に対するご提案やご意見)
- ・事業費(施設整備費及び維持管理運営費等)
- ・想定事業収入(サービス提供等による事業収入)の見込み
- ・想定するスケジュール(供用開始までのスケジュール)
- ・公募条件(事業参画のための条件、課題等)
- ・その他自由提案(各事業者による独自提案等)

(5) 対話の実施

① 実施期間

令和6年4月18日(木)・4月19日(金)10時から17時のうち1時間程度

※申込者が多い場合には、1者あたりの時間を調整させていただくことがあります。

② 場所

オンライン(Zoom)

③ 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。対話の日時は、提案概要書受領後に事務局より参加事業者の担当者宛に電子メールで連絡します。
- ・対話に出席する人数は、1グループ5人以内としてください。

(6) 結果概要の公表

- ・対話の結果概要については、参加事業者の名称、アイデア、ノウハウの保護に配慮し、事前に参加事業者に公表内容を確認のうえ、市ホームページで公表します。

6 スケジュール

実施要領の公表	令和6年2月28日(水)
質問の受付	令和6年3月18日(月)17時まで
質問への回答	令和6年3月22日(金)まで
サウンディングの参加申込期限	令和6年3月29日(金)17時まで
提案概要書等の提出期限	令和6年4月11日(木)17時まで
サウンディング(対話)の実施	令和6年4月18日(木)・4月19日(金)
実施結果概要の公表	令和6年5月頃に市ホームページで公表予定

7 留意事項

- ・今後の整備にあたって事業者公募等を行う場合、本調査で提案いただく事業内容については応募条件等の整理をする上での参考とさせていただきますが、必ず条件等に反映されるものではありません。
- ・本調査への参加実績は、事業者公募における優位性を持つものではありません。
- ・本調査への参加に要する費用は、参加事業者の負担となります。
- ・提出書類の著作権は参加者に帰属しますが、提出された書類の返却は行いません。
- ・本調査実施後も、必要に応じて追加の対話をお願いすることがあります。その際にはご協力をお願いします。
- ・本事業の内容は、最終的には、事業者公募時に決定します。

8 申込・問い合わせ先

担 当 三田市総合政策部未来戦略室若者のまちづくり課 担当：平石、杉原
 住 所 兵庫県三田市三輪2丁目1番1号(本庁舎3階)
 電 話 079-559-5041
 電子メール wakamono_machi@city.sanda.lg.jp