

富松住宅跡地及び宮ノ北住宅余剰地活用に係る  
アドバイザー業務委託仕様書

1 業務名称

富松住宅跡地及び宮ノ北住宅余剰地活用に係るアドバイザー業務委託

2 業務の目的

本市では「尼崎市住まいと暮らしのための計画」に基づき、先駆的な取組を導入した付加価値の高い住宅・住宅地づくりを目指し、公共施設の再編等で生じる大規模な公有地等を活用し、民間事業者による本市の住宅地イメージをリードするような質の高い住宅地の誘導に取り組むこととしている。

そのため、富松住宅跡地及び宮ノ北住宅余剰地活用事業（以下「本事業」という。）においても民間活力を導入するうえで、本事業を適正かつ確実に実施するための、民間事業者の公募から契約締結に至るまでに必要となる検討課題に対して技術、法務、財務等専門的知識の助言などを行うものである。

3 本事業の概要

(1) 事業地及び面積

富松住宅跡地（尼崎市富松町3丁目31、32番地）

約 10,300 m<sup>2</sup>（実測値）

宮ノ北住宅余剰地（尼崎市西昆陽3丁目496番13ほか）

物件①～⑤の合計 17,957.04 m<sup>2</sup>（実測値）

物件①	10,687.47 m <sup>2</sup>
物件②	1,951.57 m <sup>2</sup>
物件③	3,320.46 m <sup>2</sup>
物件④	207.85 m <sup>2</sup>
物件⑤	1,789.69 m <sup>2</sup>

(2) 整備する施設

主に、戸建住宅、生活利便施設（生鮮食品を扱う店舗）

(3) 予定する事業手法

土地・建物の全部又は一部の民間事業者への譲渡

富松住宅跡地（建物付き、現状有姿渡し）

宮ノ北住宅余剰地（更地渡し）

(4) 予定する事業スケジュール

令和5年度 市場調査（事業者ヒアリング等）、実施方針の決定

令和6年度 事業者の募集及び選定、契約の締結

#### 4 委託期間

(1) 令和5年度業務

契約締結日（令和5年9月下旬予定）から令和6年3月31日まで

(2) 令和6年度業務

令和6年4月1日から令和7年2月28日まで

#### 5 業務内容

(1) 市場調査（事業者ヒアリング等）を通じた実施方針の検討支援（令和5年度）

本事業に際し、民間事業者の参画意向、市場性の有無、事業アイデア（周辺環境や景観に配慮した規制やルール（地区計画・建築協定等）、コミュニティカフェ等の地域交流施設の導入）等を把握することを目的として、民間開発事業者（住宅開発事業者5社以上及び店舗開発事業者5社以上）に対する意見交換等を実施し、「対話」を通して事業スキーム等の検討を支援する。

・ 調査の実施支援

実施要領及び民間開発事業者の選定方法等を検討するとともに、対話を実施し、その結果概要をとりまとめる。

・ 実施方針の検討支援

対話の結果を踏まえ課題事項を整理するとともに、解決方策とその実現性を整理し、最適な事業スキームの検討、実施方針のとりまとめを支援する。

・ 生活利便施設（生鮮食品を扱う店舗）誘致に係る調査の実施支援

対話の結果、生鮮食品を扱う店舗の規模による特性（規模による扱う商品の違いやターゲット層の違い、対象地域の違い等）及び本事業用地の特性（立地や規模、周辺環境等）から、本事業用地に適した生活利便施設（生鮮食品を扱う店舗）の規模、条件及び課題事項等を観点毎に整理のうえ、解決方策とその実現性を整理し、とりまとめる。

（生活利便施設（生鮮食品を扱う店舗）誘致に係る調査のとりまとめ報告は令和5年12月末までに実施）

(2) 募集要項案等の作成支援（令和5年度）

・ 募集要項案の作成支援

事業概要、事業スケジュール、事業条件、参加資格要件、提案書の作成要領、リスク分担等を整理するとともに、売却基準価格の検討（不動産鑑定評価等）を行い、募集要項案の作成を支援する。

・ 事業者選定基準案の作成支援

審査項目及び項目ごとの評価の配点、審査方法等を検討し、事業者選定基準案の作成を支援する。

(3) 契約締結に係る書類等の作成、審査及び協議支援（令和6年度）

契約までの手続の整理及び事業者募集時における提出書類の審査の支援をすると

ともに、契約に係る書類案の作成について、法務等に関する専門的な知見から、次のとおり支援する。

支援には、官民連携事業に精通した弁護士の助言や精査を受ける業務を含むものとする。なお、契約は、委託期間終了後、市議会において議決を経た上での締結を予定しており、委託期間中は、契約の締結に必要となる交渉・協議を支援する。

- ① 土地売買契約書案に係るチェック・助言等
- ② 建物無償譲渡契約書案に係るチェック・助言等
- ③ その他契約不履行に伴うリスク分担及び契約不適合責任等についての相談対応

## 6 業務実施体制

本業務を適正かつ円滑に実施するため、尼崎市と適宜打合せを行うこと。また、その内容については、その都度議事録を作成し、尼崎市の確認を得ること。

また、多岐にわたる専門的な業務の遂行に必要な、財務、法務、技術に関する知識と経験を有する担当者を配置するとともに、その協力体制を整えること。

## 7 提出書類

### (1) 着手前の提出書類（各1部）

契約後7日以内に提出すること。

- ア 業務委託着手届
- イ 担当者名簿
- ウ 作業工程表

### (2) 業務報告書（各2部）

次の成果品を提出すること。（様式は任意とする。）

- ア 報告書
- イ 打合せ記録簿
- ウ その他必要な各種資料

※別途、CD-Rデータ1部

### (3) 業務完了後の提出書類（各1部）

- ア 業務完了届
- イ 納品書
- ウ 請求書

## 8 支払い条件

業務完了後、適法な請求を受けた日から30日以内一括払いとする。

## 9 令和6年度業務の仕様または委託期間の変更

令和6年度業務について、市場調査を通じた実施方針の検討の結果またはその他の

事由により、委託者が予定する事業手法又は事業スケジュールについて著しい変更が必要とみなした場合、委託者と受託者は次の事項について協議し、措置するものとする。

- (1) 仕様変更及びこれに伴う業務委託料の変更
- (2) 委託期間の変更

## 10 再委託

受託者は、管理者及び主たる担当者を除き、業務の適正な履行を確保するために必要な範囲において、本市の承認を経た上で、業務の一部を再委託することができる。

## 11 機密保持

受託者は、本業務の履行にあたって知り得た情報の取扱いに十分留意し、本業務の完了後においても第三者に漏らしてはならない。

## 12 留意すべき事項

### (1) 民間事業者の業務受託の禁止

受託者は、本事業に応募又は参画しようとする民間事業者のコンサルタント等の業務を受託することはできない。

### (2) その他

成果品の所有権及び著作権等の諸権利についてはすべて尼崎市に帰属するものとする。受託者は、市の承諾なしに使用又は公表してはならない。

## 13 その他

- (1) 本業務の実施にあたっては、本仕様書に基づくとともに、関係法令及び本市の定める条例、規則等を遵守すること。
- (2) 本市が策定した他の計画との整合性を考慮すること。
- (3) 受託者は、委託者と協議を行い、その意図や目的を十分理解したうえで、十分な業務遂行能力を有する適切な人員配置のもと、本業務を実施すること。
- (4) 本業務の実施に関し疑義が生じた場合は、速やかに委託者と協議を行い、指示を仰ぐこと。
- (5) 成果品に他の文献、その他の資料を引用する場合は、引用の可否を確認の上、その文献等の著者、出典名を明記すること。

以上



# 位置図（富松住宅跡地及び宮ノ北住宅余剰地）



地図精度上、データ作成上の誤差を含みます。参考図としてご利用ください。

- ◎ この地図は都市計画の概要を示したものであり、都市計画の内容を証明するものではありません。また、土地の境界を示すものでもありません。参考図としてご利用ください。
- ◎ すべての都市計画情報及びその他の規制を表示するものではありません。
- ◎ 提供する情報は2021年7月1日現在のもですが、地形図の更新年度は図部により異なるため、現況と一致しない場合があります。

## 尼崎市立富松住宅跡地の概要

### 【住宅跡地及びその周囲】

名 称	尼崎市立富松住宅
住居表示	尼崎市富松町 3 丁目 31、32 番地
地 番	尼崎市富松町 3 丁目 192-2
地 目	宅地
面 積	10,301.89 m <sup>2</sup> (公園約 430 m <sup>2</sup> を含む) ※実測値であり、公簿面積とは一致しない
接面道路等の状況	北側 : 市道富松 28 号線 (幅員約 5.0m) 東側 : 県道東富松御願塚線 (幅員 6.8~8.2m)

### 【都市計画等】

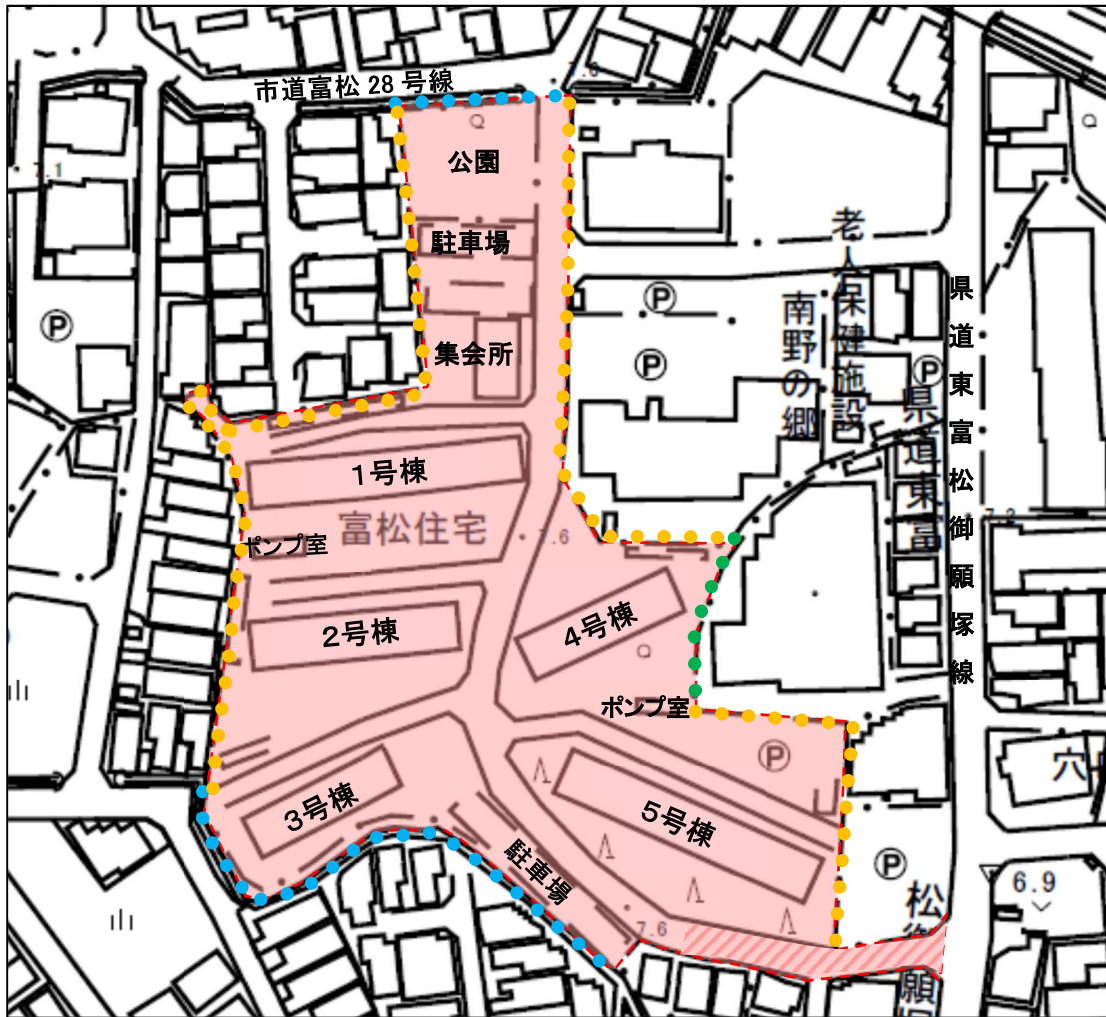
用途地域	第一種中高層住居専用地域
指定建蔽率	60%
指定容積率	200%
高度地区	第 2 種高度地区
防火地域等	準防火地域
日影規制	4 時間 / 2.5 時間
立地適正化計画	居住誘導区域
商業立地ガイドライン	ゾーン区分なし

### 【周辺施設等】

交通機関	阪急電鉄「武庫之荘」駅から北東へ約 1.7 k m 阪急電鉄「塚口」駅から北西へ約 2 k m 阪神バス「富松城跡」停留所から北東へ約 500m 阪神バス「尼崎北小学校」停留所から北西へ約 400m
校区 (小学校・中学校)	尼崎北小学校・塚口中学校

既存建物の概要	住宅棟：鉄筋コンクリート造、5階建て 5棟、150戸、エレベーターなし 建築面積 1,488.50 m <sup>2</sup> 、延べ面積 7,442.50 m <sup>2</sup>					
		戸数	延べ面積	間取り、住戸面積	竣工年度	
	1号棟	40戸	1,978.3 m <sup>2</sup>	2DK、36.5 m <sup>2</sup>	昭和39年度	
	2号棟	30戸	1,463.3 m <sup>2</sup>	2DK、36.5 m <sup>2</sup>	昭和38年度	
	3号棟	20戸	1,011.3 m <sup>2</sup>	3DK、46.4 m <sup>2</sup>	昭和40年度	
	4号棟	20戸	1,011.3 m <sup>2</sup>	3DK、46.4 m <sup>2</sup>	昭和40年度	
	5号棟	40戸	1,978.3 m <sup>2</sup>	2DK、36.5 m <sup>2</sup>	昭和41年度	
	付属建物等					
		棟数	建築面積	延べ面積	構造	竣工年度
	集会室	1棟	約83 m <sup>2</sup>	約83 m <sup>2</sup>	鉄骨造	昭和39年度
	ポンプ室	2箇所	計61.3 m <sup>2</sup>	計61.3 m <sup>2</sup>	鋼板製	平成9年度
	駐車場	2棟	計336.2 m <sup>2</sup>	計336.2 m <sup>2</sup>	鉄骨造	昭和40年度
	駐輪場	5棟	計121.4 m <sup>2</sup>	計121.4 m <sup>2</sup>	鉄骨造	昭和40年度
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>敷地を縦断する通路の幅員は約6.0m(東側県道との交差部は約5.8m) 公共下水道管φ600～700が敷設</li> <li>既存公園は廃止済(公園充足地に該当)</li> <li>土壌汚染状況調査は未実施(従前の土地利用:田)</li> <li>既存建物のアスベスト含有調査は実施済</li> <li>敷地内通路のうち南東約45m(斜線部分)は、建築基準法第43条第2項の規定に基づく安全空地の取扱い(戸建住宅の未接道対応)</li> <li>周辺道路幅員及び敷地形状により、事業者が新たに整備した道路は市に帰属できない場合有り。</li> <li>対象区域は建築基準法第86条第1項の規定に基づく一団地認定済</li> <li>敷地周囲の点線部は水路(青色:指定水路、緑色:指定外水路、黄色:敷地内水路)を示し、周囲との敷地高低差に伴う擁壁有り。</li> </ul>					

尼崎市立富松住宅 配置図



## 宮ノ北住宅余剰地の概要

### 【余剰地及びその周囲】

物件①	地名地番	西昆陽3丁目496番13、555番3、556番2、557番2及び水（今後表題登記予定）
	地目	宅地
	面積	10,687.47㎡
	土地の状況	令和4年度更地（敷地周囲にフェンス設置） ※従前の土地の状況：市営住宅（宮ノ北住宅）の敷地
	接面道路等の状況	北側：水路を挟んで民地（戸建て住宅・共同住宅・畑・大阪ガス設備機器敷地）及び里道 東側：水路を挟んで市道 幅員約6.0m 南側：市有地（高齢者支援施設建設予定地） 市道 幅員約6.0m 西側：市道 幅員約14.0m
物件②	地名地番	西昆陽3丁目496番24
	地目	宅地
	面積	1,951.57㎡
	土地の状況	令和4年度更地（敷地周囲にフェンス設置） ※従前の土地の状況：市営住宅（宮ノ北住宅）の敷地
	接面道路等の状況	北側：市道 幅員約6.0m 東側：市道 幅員約14.0m 南側：市道 幅員約8.0m 西側：市道 幅員約6.0m
物件③	地名地番	西昆陽3丁目496番25
	地目	宅地
	面積	3,320.46㎡
	土地の状況	令和4年度更地（敷地周囲にフェンス設置） ※従前の土地の状況：市営住宅（宮ノ北住宅）の敷地
	接面道路等の状況	北側：市道 幅員約8.0m 東側：市道 幅員約14.0m 南側：水路を挟んで市道 幅員約6.0m 西側：市道 幅員約6.0m
物件④	地名地番	西昆陽3丁目496番29
	地目	宅地
	面積	207.85㎡
	土地の状況	令和4年度更地（敷地周囲にフェンス設置） ※従前の土地の状況：市営住宅（宮ノ北住宅）の敷地
	接面道路等の状況	北側：消防分団器具庫予定地 東側：市道 幅員約6.0m 南側：水路を挟んで市道 幅員約6.0m 西側：水路を挟んで神社
物件⑤	地名地番	西昆陽3丁目496番30
	地目	宅地
	面積	1,789.69㎡
	土地の状況	令和4年度更地（敷地周囲にフェンス設置） ※従前の土地の状況：市営住宅（宮ノ北住宅）の敷地
	接面道路等の状況	北側：市有地（市営宮ノ北住宅C棟） 東側：水路を挟んで民地（一戸建ての住宅、共同住宅） 南側：水路を挟んで市道 幅員約6.0m 西側：市道 幅員約14.0m

**【都市計画等】物件①・物件②・物件③・物件④・物件⑤共通**

用途地域	第一種中高層住居専用地域
指定建蔽率	60%
指定容積率	200%
高度地区	第2種高度地区
防火地域等	準防火地域
日影規制	4時間／2.5時間
立地適正化計画	居住誘導区域
商業立地ガイドライン	ゾーン区分なし

**【埋蔵文化財包蔵地】**

物件②・物件③・物件④・物件⑤（一部）が対象

**【周辺施設等】物件①・物件②・物件③・物件④・物件⑤共通**

交通機関	阪急電鉄「武庫之荘」駅から北西へ約3.3km 阪神バス「宮ノ北団地」停留所から 物件①：南東へ約100m、物件②：南西へ約60m 物件③・④：南へ約100m、物件⑤：南へ約120m
校区（小学校・中学校）	武庫北小学校・常陽中学校



