時友住宅余剰地等活用に係るアドバイザリー業務委託仕様書

1　業務名称

時友住宅余剰地等活用に係るアドバイザリー業務委託

2　業務の目的

「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、市営住宅の建替えや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供給の誘導に取り組むこととしている。

また、本市では子育て世帯の転出超過が続いていることが課題であり、「働く」も「子育て」も応援するまちを目指して取りまとめた「子育て世帯の定住・転入に向けた良好な住環境形成のための住宅施策パッケージ」では、公有地を活用して、子育て世帯に選ばれる「質の高い住宅地」を誘導することとしている。

これらのことから、市営住宅の集約建替えや公共施設の再編により創出された時友住宅余剰地及び武庫体育館跡地を活用（以下「本事業」という。）し、民間活力を導入することにより、地域特性を踏まえながら、子育て世帯に選ばれる住宅・住宅地誘導及び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を目指すにあたり、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において、本事業を適正かつ確実に実施することを目的とする。

3　本事業の概要

⑴　事業地及び面積

時友住宅余剰地及び武庫体育館跡地等

場所	面積
武庫之荘８丁目１５６－１（武庫体育館跡地）	２，０８８．９１㎡
武庫之荘８丁目１５６－２（時友住宅余剰地）	３，９５５．３７㎡
武庫之荘８丁目１４９－２５（道）	５．６３㎡
合　計	６，０４９．９１㎡

※１　１５６番１１（６２．６２㎡）は道路予定区域（歩道拡幅用地）であるため、１５６番２を売却する際、民間事業者が道路整備を行うことを売却条件に付す予定。

※２　１５６番３（４３．６９㎡）は道路予定区域であるため、１５６番１を売却する際、民間事業者が道路整備を行うことを売却条件に付す予定。

⑵　整備する施設

主に住宅、必要に応じてファミリー世帯の定住・転入に資する施設

⑶　予定する事業手法

土地の民間事業者への譲渡

※ 土地の状況　時友住宅余剰地及び武庫体育館跡地：更地

⑷　予定する事業スケジュール

令和８年度　市場調査（事業者ヒアリング等）、事業者募集資料等の作成

令和９年度　事業者の募集及び選定、契約の締結

※ プロポーザル選定により委託業者を決定し、令和９年度は随意契約の予定

４　委託期間

⑴　令和８年度

契約締結日（令和８年８月上旬予定）から令和９年２月末まで

⑵　令和９年度（予定）

令和９年４月１日から令和9年12月末まで

５　業務内容

⑴　現状分析及び課題整理と解決策について（令和８年度）

関連する法令・条例等により当該地の現況を整理し、売却にあたっての制限事項等を明確にするとともに、売却に向けて解決すべき課題を明らかにし、それらの解決策の提案に際し、特に、埋蔵文化財包蔵地・推定地が含まれることや地中埋設物について、当該地で想定される土地利用に対する①事業者参画意欲への影響、②リスク分担、③考えられる対策のメリットとデメリットの整理、④望ましい対策を提示する。

⑵　市場調査（事業者ヒアリング等）を通した実施方針の検討支援（令和８年度）

本事業に際し、民間事業者の参画意欲、市場性の有無、事業アイデア、子育て支援に係る機能・施設の導入の可能性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４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。

ア　調査の実施支援

事業者募集要項の条件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。

イ　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。

⑶　事業者募集の資料作成支援（令和８年度）

事業者の公募に必要な事業者募集要項（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、事業者選定基準（審査項目及び項目ごとの評価の配点、審査方法等））、提案様式集（参加資格の確認に関

する提出書類及び提案書等の様式）、事業契約書（案）（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を含む。）を作成する。作成にあたっては、必要に応じて事業者へのヒアリングの実施、また、事業者募集要項及び事業契約書（案）は、官民連携事業に精通した弁護士による支援を受けるものとする。

なお、事業者募集要項及び事業契約書（案）は、市から提供する素案を修正して作成するものとする。

⑷　プロポーザル手続きに係る業務支援（令和９年度）

ア　質疑回答支援

事業者公募要項等に対する質疑回答支援を行う。

イ　資格審査の実施支援

応募申込書類の確認及び審査（第一次審査）の実施支援を行う。

ウ　優先交渉権者決定までの実施支援

活用提案書及び価格提案書等の確認及び審査（第二次審査）の実施支援を行うとともに、審査講評書の素案の作成を行う。

⑸　選定委員会の運営支援（令和９年度）

活用提案書の提出後、事業者選定のために１回程度､選定委員会を開催する。必要なアドバイスを行うとともに、必要な資料（企画提案内容のサマリー等）の作成を行う。

⑹　契約締結に向けた業務支援（令和９年度）

優先交渉権者との事業契約書の締結に向けた交渉・協議支援を行う。業務の実施にあたっては、弁護士による支援を受けて実施する。

⑺　打合せ（令和８年度・令和９年度）

業務の進捗に合わせ各年度４回以上実施するものとし、その他必要に応じて随時実施するものとする。

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。

なお、管理技術者及び主たる担当技術者の変更は原則として認めない。また、令和９年度業務についても同様であること。

７　提出書類

⑴　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

⑵　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

⑶　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日以内に一括払いとする。

９　仕様変更又は業務終了

市場調査を通した実施方針の検討の結果又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。

⑴　仕様変更及びこれに伴う業務委託料の変更
⑵　委託期間の変更
⑶　委託の終了及び出来高に応じた業務委託料の清算

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

⑴　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。

⑵　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

⑴　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。

⑵　本市が策定した他の計画との整合性を考慮すること。

⑶　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。

⑷　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。

⑸　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

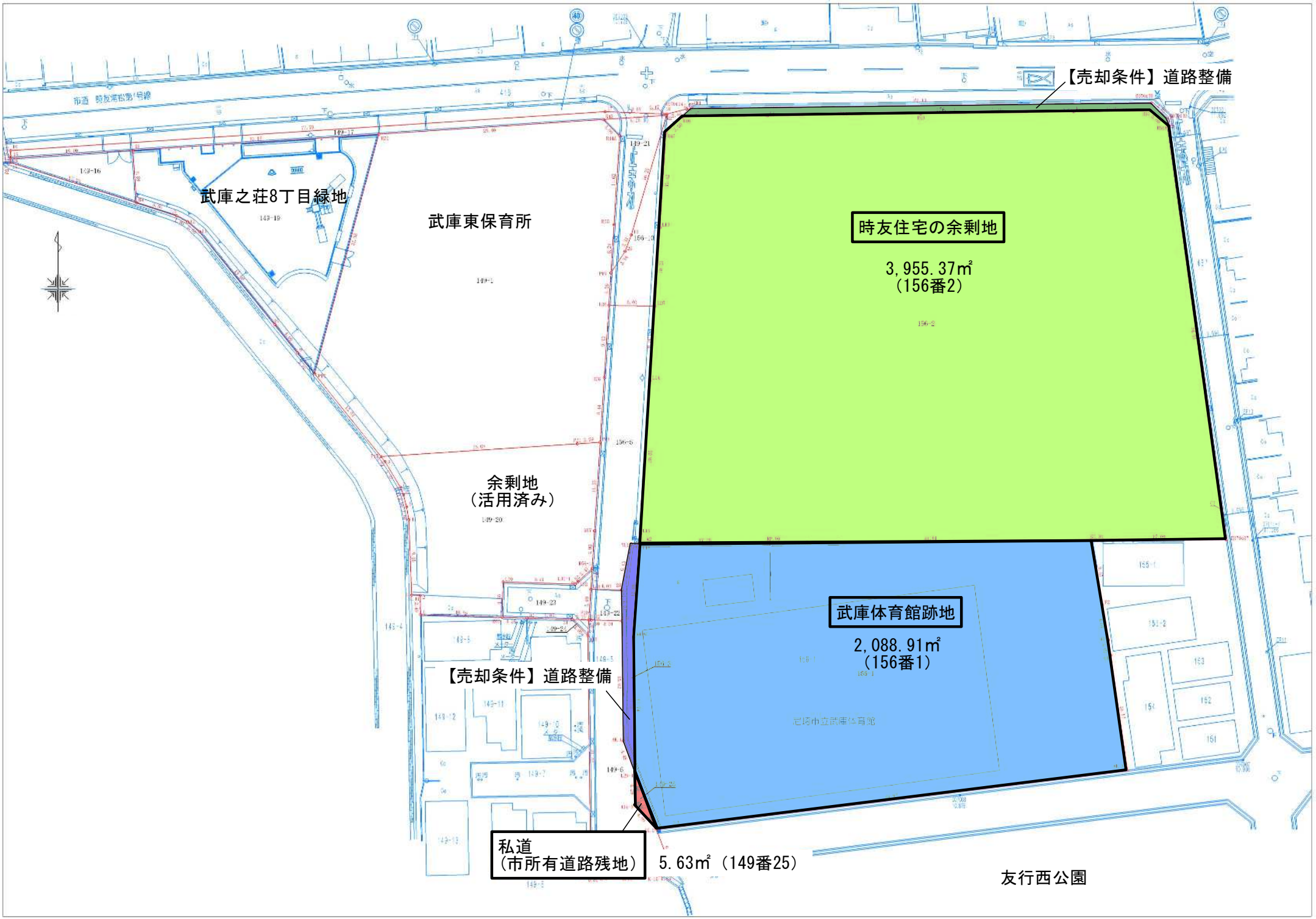
位置図（時友住宅余剰地及び武庫体育館跡地）

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。

①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。
②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。
③提供する情報は令和7年3月31日現在のものですが、地形図の更新年度は図郭により異なるため、現況と一致しない場合があります。

尼崎市都市計画課

出力日：2026年04月15日


【売却条件】道路整備
武庫之荘8丁目緑地
武庫東保育所
時友住宅の余剰地
3,955.37㎡
（156番2）
余剰地
（活用済み）
武庫体育館跡地
2,088.91㎡
（156番1）
【売却条件】道路整備
私道
（市所有道路残地）
5.63㎡（149番25）
友行西公園

時友住宅余剰地等活用地の概要

土地	地名	地番	地目	面積（㎡）	土地の状況	従前の土地の状況
	武庫之荘８丁目	１５６番１	宅地	２０８８．９１	更地（敷地周囲にフェンス等有）	市立武庫体育館の敷地
		１５６番２	宅地	３９５５．３７	更地（敷地周囲にフェンス等有）	市営時友住宅の敷地
		１４９番２５	公衆用道路	５．６３	私道（市所有道路残置）	－
	合計			６，０４９．９１	－	－
接面道路等の状況	北側：市道　幅員約８．０ｍ　（※１　約９．０ｍに拡幅予定） 東側：市道　幅員約４．０ｍ 南側：市道　幅員約６．０ｍ 西側：市道　幅員約４．５～６．０ｍ　（※２　約６．０ｍに拡幅予定） ※１　１５６番１１（６２．６２㎡）は道路予定区域（歩道拡幅用地）であるため、１５６番２を売却する際、民間事業者が道路整備を行うことを売却条件に付す予定。 ※２　１５６番３（４３．６９㎡）は道路予定区域であるため、１５６番１を売却する際、民間事業者が道路整備を行うことを売却条件に付す予定。					
都市計画等	用途地域		第一種中高層住居専用地域	日影規制	４時間／２．５時間	
	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	
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・推定地			友行古墳、南城越遺跡、南城越遺跡推定地			
交通機関	鉄道		阪急電鉄「武庫之荘」駅から北西へ約２ｋｍ			
	バス		阪神バス（尼崎市内線）「武庫荘総合高校」停留所から南東へ約１８０ｍ 阪神バス（尼崎市内線）「時友」停留所から南西へ約２００ｍ 阪神バス（阪神線）「時友」停留所から南東へ約３００ｍ			
周辺施設	校区（小学校・中学校）		武庫東小学校・武庫東中学校			