

令和6年度「JR柏原駅南用地サウンディング型市場調査」 実施要領

1 調査の目的

兵庫県丹波県民局では、令和4年度にJR柏原駅南用地を含む柏原交流ゾーン整備基本構想（以下、基本構想）で想定される施設、令和5年度には基本構想エリアの一つであるJR柏原駅南用地の利活用について検討し、土地利用のイメージを「JR柏原駅南用地整備基本計画」（以下、基本計画）としてとりまとめました。

今年度はこの基本計画をベースに、民間事業者による有効な土地活用の実現に向けたサウンディング型市場調査を実施します。

この土地を有効活用することで、周辺地域を含めた賑わいを創出し、丹波地域の活性化につながる自由な発想やアイデアの提案について幅広く募集します。

なお、本件調査は、事業者の皆様から広く意見や提案を求め、当該用地の有効活用策の可能性を把握するとともに、来年度予定している事業者公募における諸条件の整理を行うために実施するもので、契約等の相手方を選定するものではありません。

別冊「丹波地域とJR柏原駅南用地について」では、丹波地域の魅力等を写真も交え紹介していますので、併せてご覧ください。

<https://web.pref.hyogo.lg.jp/tnk11/20241128minamiyouti.html>

2 対象用地の諸元

所在地	兵庫県丹波市柏原町柏原1 1 2 2 - 1 他
土地面積	約2.37ha
既設インフラ	区画道路：3本の区画道路（丹波市道）が整備済 w=約6m 上下水道：下図参照
現況概要図	

区画面積表（概数）

画地A	920㎡
画地B	8,600㎡
画地C	5,860㎡
画地D	4,950㎡
画地E	1,850㎡
画地F	1,520㎡

主な法規制等	都市計画区域：非線引区域（区域区分の定めなし） 用途地域：指定なし 開発行為許可：開発区域面積が3,000㎡以上の開発行為について必要 遮蔽率：60% 容積率：200% 道路斜線制限：1.5X [前面道路の反対側境界線までの水平距離] 隣地斜線制限：20m+1.25X [隣地境界線までの水平距離] 日影規制：高さ10mを超える建築物に適用（4時間/2.5時間） 垂直積雪量：40cm（短期荷重20N/㎡・cm）
災害危険区域等	洪水浸水想定深さ0.5～3.0m（計画降雨、想定最大降雨とも）。 ※詳細は市のハザードマップを確認してください

3 応募要件

(1) 応募者の要件

- ①応募することができる者は、対象用地を活用した事業実施に関心のある個人、法人又はグループ（複数の共同事業者によるグループの申し込みも可）とします。
- ②原則として、来年度に実施する予定の事業者公募に応募する意欲のある者とします。
 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1者を選定してください。
- ③次のいずれかに該当する者は、参加できません。
 - ・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
 - ・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兵庫県暴力団排除条例に該当する者

(2) 提案の要件

原則として、基本計画の中核的機能である「集う」機能の実現を目指す提案としてください。

「集う」機能は、3つの機能（交流発信、交流滞在、交流体験）の融合的なものとして位置づけられていますが、その内の1つの機能（交流発信、交流滞在、交流体験のいずれか）が含まれていれば提案可能であり、提案施設の一部に人々が集い・憩い・活動できる等、一般公開された空間やスペース等の整備も対象とします。（提案する建物等の用途に制限はありません）

また、これに限らず、よりふさわしいと考える機能の提案も可能です。

なお、用地の利用形態（購入、賃借、一次利用のための賃借等）については限定しておらず、用地の部分的利用、イベントでの一時的利用や利用期間を限定した実証実験の実施等についても提案可能です。

（参考）「集う」機能の概念図と3つの機能（交流発信、交流滞在、交流体験）の詳細は、「JR 柏原駅南用地整備基本計画」（令和6年3月）を参照ください。

<https://web.pref.hyogo.lg.jp/tnk11/documents/20270627minamikeikaku.pdf>

「集う」機能の概念図



●交流体験機能（働く、学ぶ）

- ・多様な働き方、地域内外の人が共に働く
- ・地域内外の人々が共に学ぶ

●交流発信機能（交わる、伝える）

- ・多様な人々が集まり、憩い、交流する
- ・“丹波らしさ”を魅力的なデザインで発信し、伝える

●交流滞在機能（泊まる、住まう）

- ・丹波地域への移住に関心をもつ人々を迎え入れ、宿泊や滞在する
- ・丹波地域で新しい働き方をしようとする人々が住む

4 調査スケジュール

	内容	日程	提出等
1	実施要領の公表	令和6年11月28日(木)	
2	応募者受付	令和6年11月28日(木) ～令和7年1月31日(金)	兵庫県電子申請共同運営システムにて申込
3	現地案内	令和6年12月2日(月) ～令和7年1月31日(金)	個別に日程調整します
4	提案書の提出	令和6年11月28日(木) ～令和7年2月7日(金)	兵庫県電子申請共同運営システムにて提出
5	ヒアリングの実施	令和7年2月10日(月) ～令和7年2月28日(金)	個別に日程調整します
6	結果の公表	令和7年3月下旬頃	兵庫県H.Pにて公表予定

※ヒアリング実施後、活用案の検討にあたり、追加ヒアリング（文書照会含む）を行う場合がありますので、その際にご協力をお願いします。

5 実施手続き

(1) 応募の受付（令和6年11月28日(木)～令和7年1月31日(金)）

- ・期日までに兵庫県電子申請共同運営システム（e-ひょうご）にて申込みください。

<https://www.e-hyogo.elg-front.jp/hyogo/uketsuke/form.do?id=1732153699153>



(2) 現地案内（令和6年12月2日(月)～令和7年1月31日(金)）

- ・ 応募者のうち、希望される方に当該用地の概要等を個別に説明する現地案内を実施します。（1提案者、最大3名まで）
- ・ 応募の際に希望の有無をご入力ください。
- ・ 1応募者に対し1日（2時間程度）で、日時等は別途調整します。

(3) 提案書の提出（令和6年11月28日(木)～令和7年2月7日(金)）

- ・ 兵庫県電子申請共同運営システム（e-ひょうご）にて、別添提案書（wordデータ）及び提案資料を添付のうえ提出ください。
- ・ 添付データが10MBを超える場合は、ファイル交換システムで提出いただきますので、下記の問い合わせ先まで連絡下さい。

<https://www.e-hyogo.elg-front.jp/hyogo/uketsuke/form.do?id=1732149281087>



(4) ヒアリングの実施（令和7年2月10日(月)～2月28日(金)）

- ・ 提案書受付後、45～90分を目安にヒアリングを実施します。
- ・ ヒアリングの実施日時・場所は後日連絡します。
- ・ 提案書に加え、説明資料の提出・提示を希望される場合はご相談ください。

6 留意事項

- ・ 提案書作成、提出、現地案内、ヒアリ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。
- ・ 提出された資料等は返却できません。
- ・ ヒアリングは、応募者のアイデア及びノウハウの保護のため、応募者毎に個別に行います。
- ・ ヒアリングや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。

7 担当・問い合わせ先

兵庫県丹波県民局 丹波土木事務所 まちづくり建築課

〒669-3309 兵庫県丹波市柏原町柏原 688

TEL：0795-73-3860（担当：福田、神澤）

FAX：0795-72-4596

E-mail：Tanbadoboku@pref.hyogo.lg.jp

※お問合せ等については、原則メールにて連絡ください。メールのタイトルは、「サウンディング問い合わせ（お名前）」としてください。

以上