

旧若草幼稚園及び旧県営住宅（山陽6丁目）跡地の活用に関する サウンディング型市場調査実施要領

1 調査の目的

赤磐市では、人口減少や少子高齢化が進む山陽団地の活性化を図るため、平成30年に「山陽団地等活性化対策基本構想」を策定しました。この構想に基づき、旧若草幼稚園及び旧県営住宅（山陽6丁目）跡地について、山陽団地の世代循環を促すとともに、世代間をつなぐ絆づくりを目的とした土地利用を図るため、当該土地の利活用策を検討しています。

今回の調査では、民間事業者との個別対話（サウンディング型市場調査）を行い、山陽団地の両土地の利活用についての提案・意見を幅広く収集し、将来的な事業化（公募型プロポーザル方式を想定）に向けた公募内容等の整理を目的としています。

2 対象用地の概要

（1）旧若草幼稚園

- ① 所在地 赤磐市山陽4丁目11（別紙位置図のとおり）
- ② 敷地面積 3,093.33 m²
- ③ 有効面積 約2,600.00 m²
- ④ 都市計画による制限 第一種住居地域、建ぺい率60%、容積率200%
- ⑤ 現況 **【建物（管理棟・教室棟）】**
構造：鉄骨造り、建築年度：昭和49年度、延床面積：724 m²、
階数：1階建、耐震性：なし
【建物（附属棟）】
構造：鉄骨造り、建築年度：昭和49年度、延床面積：192 m²、
階数：1階建、耐震性：なし
【建物（倉庫）】
構造：鉄骨造り、建築年度：昭和49年度、延床面積：20 m²、
階数：1階建
- ⑥ その他 接道条件：山陽団地補助幹線2号（幅員約9.2m）
公共上水道：有り 公共下水道：有り 都市ガス：有り

（2）旧県営住宅（山陽6丁目）跡地

- ① 所在地 赤磐市山陽6丁目9番1（別紙位置図のとおり）
- ② 敷地面積 2,142.81 m²
- ③ 有効面積 約1,500.00 m²
- ④ 都市計画による制限 第一種中高層住居専用地域、建ぺい率60%、容積率200%
- ⑤ その他 接道条件：東側 市道 山陽団地6丁目3号線（幅員約5.4m）
西側 市道 鴨前三ツ池2号線（幅員約5.8m）
南側 市道 山陽団地補助幹線1号（幅員約12.0m）

3 スケジュール

【サウンディング型市場調査】

- | | |
|------------------|---------------------------|
| ① 実施要領の公表 | 令和8年5月21日(木) |
| ② 現地見学会参加申込 | 令和8年5月21日(木)～令和8年6月1日(月) |
| ③ 現地見学会の開催 | 令和8年6月5日(金)～令和8年6月9日(火) |
| ④ 対話の参加申込期間 | 令和8年5月21日(木)～令和8年6月17日(水) |
| ⑤ 対話の実施日時及び場所の連絡 | (申込から5営業日以内) |
| ⑥ 事前ヒアリングシート等の提出 | (※任意提出：対話の日までに提出してください。) |
| ⑦ 対話の実施 | 令和8年7月1日(水)～令和8年7月3日(金) |
| ⑧ 対話実施結果(概要)の公表 | 令和8年7月下旬(予定) |

4 対話の内容等

(1) 対話の対象者

調査対象用地の利活用による事業の実施主体となる意向を有する法人又は法人のグループ。
ただし、次のいずれかに該当する場合は、対象から除外します。

- 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 会社更生法(平成14年法律第154号)及び民事再生法(平成11年法律第225号)に基づく更生・再生手続き中の者
- ③ 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に該当する者、又は、同第6号に規定する暴力団員が経営に実質的に関与する者
- ④ 税金(固定資産税、都市計画税、法人税、消費税及び地方消費税など)を滞納している者

(2) 主な対話内容

調査対象用地の利活用について、市の政策(山陽団地等活性化対策基本構想、第3次赤磐市総合計画、赤磐市立地適正化計画など)に基づいたご提案・ご意見を幅広く募集します。

なお、調査対象用地の利活用にあたっては、「いずれか単独での利活用」、「一括での利活用」のどちらも可とします。

対話の際は、以下の事項について聞き取ります。

① 事業の概要について

- ア 事業の内容
- イ 旧若草幼稚園については、既存建物の取り扱い(改修、解体撤去等)
- ウ 事業手法(購入、賃貸借等)
- エ 事業への参入可能性
- オ 周辺地域との連携、地域への貢献の考え方

- ② 事業の実施までに要する標準的なスケジュール及び事業金額
- ③ 事業の実施にあたり支障となる事項、市の支援や配慮してほしい事項
- ④ その他

(3) 対話の進め方

(2) の内容について、ヒアリングさせていただきます。時間は、30分～1時間／者程度を想定しています。また、事前ヒアリングシート（様式2）《任意提出》を提出いただいている場合は、シートを基に対話を進めます。

5 対話の手続き

(1) 現地見学会

本調査の対話事項について、個別対話の参加を希望する事業者向けに現地見学会を実施します。

現地見学会の参加を希望する場合は、別紙の現地見学会参加申込書（様式3）に必要事項を記入し、期日までに電子メールにて提出してください。なお、件名は「【現地見学会参加申込】法人・団体名」としてください。

① 申込受付期間

令和8年5月21日（木）～令和8年6月1日（月）

② 申込先

8 連絡先のとおり（P5）

③ 現地見学会開催可能日時、場所

日時：令和8年6月5日（金）～令和8年6月9日（火）のうち30分～1時間程度

場所：旧若草幼稚園、旧県営住宅（山陽6丁目）跡地

※参加申込のあった担当者あてに、具体的な実施日時及び場所を電子メールにて連絡します。希望に沿えない場合もありますので、あらかじめご了承ください。

④ その他

現地見学会に参加しない場合も、個別対話には参加できます。

(2) 対話

対話の参加を希望する場合は、別紙のエントリーシート（様式1）に必要事項を記入し、期日までに電子メールにて提出してください。なお、件名は「【対話参加申込】法人・団体名」としてください。

① 申込受付期間

令和8年5月21日（木）～令和8年6月17日（水）

② 申込先

8 連絡先のとおり（P5）

③ 対話実施可能日時、場所

日時：令和8年7月1日（水）～令和8年7月3日（金）のうち30分～1時間程度

場所：赤磐市役所内会議室（予定）または「Zoom」を使用したオンライン会議

※参加申込のあった担当者あてに、具体的な実施日時及び場所を電子メールにて連絡します。希望に沿えない場合もありますので、あらかじめご了承ください。

④ 事前ヒアリングシート等の提出【任意提出】

個別対話の参考とさせていただくため、可能であれば事前ヒアリングシートの送付をお願いします。件名は「【事前ヒアリングシートの提出】法人・団体名」としてください。なお、説明に必要な場合は、補足資料（パース図、配置図など）を合わせてご送付いただいても差し支えありません。

補足資料の分量は、A4 で12 ページまでとし、A3 は1 ページをA4 で2 ページとして換算します。ファイル形式は、PDF 形式としてください。フォントサイズは、図表を除き12pt 以上としてください。

⑤ その他

対話は、参加事業者の知的財産保護の観点から、個別に実施します。なお、事前に提出いただいた資料は、市役所分は必要部数を印刷します。プレゼンテーションの実施にあたってプロジェクタ（D-sub15 ピン若しくはHDMI 入出力）の用意は可能です。

(3) 実施結果の公表

対話の実施結果については、市HPで概要の公表を予定していますが、参加事業者名は公表しません。また、公表する内容については、事前に参加者に確認しますので対話内容及び資料の中で非公表としたい事項がある場合などは、対話の際にその旨お伝えください。

6 留意事項

(1) 参加事業者の取扱い

対話の参加は、事業者公募等における評価の対象とはなりません。

(2) 費用負担

対話の参加に要する費用は、参加事業者の負担とします。

ただし、対話実施前に提出いただいた説明資料については印刷いたします。

(3) 追加対話の協力

本対話終了後も、必要に応じて、追加の調査（対話、アンケート等）を実施させていただくことがあります。その際は、ご協力をお願いいたします。

(4) その他

提出資料の著作権は参加者に帰属します。なお、提出資料の返還は行いません。

7 別紙

- (1) エントリーシート（様式1）
- (2) 事前ヒアリングシート（様式2）《任意提出》
- (3) 事前ヒアリングシート（記載例）
- (4) 現地見学会参加申込書（様式3）
- (5) 位置図
- (6) 山陽団地等活性化対策基本構想（本編・概要版）
- (7) 第3次赤磐市総合計画（本編・概要版）
- (8) 赤磐市立地適正化計画（本編・概要版）

8 連絡先

各種申込み、質問等がある場合は、下記の連絡先までお問い合わせください。

〒709-0898 岡山県赤磐市下市344

赤磐市 総合政策部 まちづくり推進室

電話：086-955-1745

E-mail：machi@city.akaiwa.lg.jp 担当：藤江・池田