

令和6年2月
たつの市都市計画課

1 調査の趣旨

本市の中心市街地においては、複合型商業施設が令和4年10月末に閉館し、まちの賑わいの低下が懸念される一方、山陽自動車道龍野インターチェンジ周辺では大型商業施設の誘致を目的とした土地区画整理事業が着手されており、新たな地域活力と雇用創出による本市への経済波及が期待されています。

本市としては、本市都市計画マスタープランにおいて中心市街地の都市活性化軸の起点に位置するJR姫新線本竜野駅前の老朽化した3つの公共施設及び土地（以下「事業用地」という。）の機能を民間の土地活用も踏まえたうえで見直し、賑わいを創出する新施設を検討することを目的としてサウンディング型市場調査^{*}を実施し、結果を公表するものです。

^{*}サウンディング型市場調査…公共施設や市有地などの有効活用に向けた検討にあたって、民間事業者から幅広く意見等を求め、対話を通じて市場性等を把握するものです。
本調査で得られた意見を直ちに事業化するものではありません。

2 本市が求める新施設の用途

新施設については、地域生活の基盤となる公益的施設（地域公民館、図書館、子育て支援施設など）のほか、民間事業者の自由で魅力的な発想による中心市街地としての活力と賑わいを創出する民間施設等としていました。

また、建設や維持管理・運営等の事業手法設定についても提案を求めました。

3 事業用地の概要

(1) 産業振興センター

所在地	兵庫県たつの市龍野町堂本字上長堀 38 番 1 ほか		
敷地面積	3,321.04 m ²		
区域区分	市街化区域	用途地域（特別用途地区）	商業地域（本龍野西地区）
建ぺい率	80%	容積率	400%
建築年・主体構造	昭和44年・鉄筋コンクリート造		
前面道路	市道 堂本日飼線（幅員：6.3m）		
立地適正化計画	居住誘導区域、都市機能誘導区域		
防火地域	建築基準法第22条の区域		

(2) 小宅公民館

所在地	兵庫県たつの市龍野町中村字向イ田 269 番 14		
敷地面積	1,665.37 m ²		
区域区分	市街化区域	用途地域（特別用途地区）	準工業地域（なし）
建ぺい率	60%	容積率	200%
建築年・主体構造	昭和55年・鉄筋コンクリート造		

前面道路（北）	市道 堂本 3 号線（幅員：6.2m）
前面道路（南）	市道 本龍野小宅北線（幅員：6.5m）
立地適正化計画	居住誘導区域、都市機能誘導区域
防火地域	建築基準法第 22 条の区域

(3) 旧小宅保育所

所在地	兵庫県たつの市龍野町中村字向イ田 275 番 5		
敷地面積	2,460.02 m ²		
区域区分	市街化区域	用途地域(特別用途地区)	準工業地域（なし）
建ぺい率	60%	容積率	200%
建築年・主体構造	昭和 49 年・鉄骨造		
前面道路（南）	市道 堂本 3 号線（幅員：6.2m）		
前面道路（西）	市道 本龍野小宅北線（幅員：6.5m）		
立地適正化計画	居住誘導区域、都市機能誘導区域		
防火地域	建築基準法第 22 条の区域		

4 スケジュール

実施要領の公開	令和 5 年 1 月 6 日
参加申込の受付期間	令和 5 年 1 月 6 日～令和 5 年 1 月 25 日
質問の受付期間	令和 5 年 1 月 6 日～令和 5 年 1 月 25 日
直接対話の実施期間	令和 5 年 1 月 26 日～令和 5 年 1 月 29 日
実施結果の公表	令和 6 年 2 月 9 日

5 直接対話の内容

上記スケジュールで調査参加を募ったところ、3 者から応募があり、令和 5 年 1 月 26 日から 1 月 29 日までの間に直接対話を実施しました。

なお、提案された新施設の用途は以下のとおりです。

No.	事業者業種	新施設の用途
1	学術研究、専門・技術サービス業	常設美術館及び関連イベント
2	サービス業（他に分類されないもの）	和文化体験施設 子育て支援センター ボランティア滞在施設
3	建設業	公共施設（複合施設）※事例のみ

※詳細については別紙のとおり

6 事業用地に関する意見について

新施設の事業用地に関する意見は次表のとおりです。

施設名	提案者からの意見
産業振興センター	<ul style="list-style-type: none"> ・ 駅前立地なので、賑わい施設の有利性 ・ 官民間わず複合施設としては、敷地面積が不足。 ・ 商業施設としては、幹線道路沿いでなく、かつ駐車場が少ないため需要は低い。
旧小宅保育所	<ul style="list-style-type: none"> ・ 前面道路が狭く、周辺環境が住宅地であるため商業施設としては不向き
小宅公民館	

7 本調査の総括

本調査においては、3者の事業者からご提案をいただきましたが、いずれも本市が求める新施設についての直接的な提案はなく、本調査においては、新施設建設の方向性は見出せませんでした。

今後、本調査でいただいた事業用地についての意見を参考に、本市が新施設を建設する上での課題や検討する際に留意すべきことを再考し、改めて新施設建設に向けて検討を進めてまいります。

以 上