

**伊丹市若松団地跡地活用に関するサウンディング型市場調査の
対話経過の公表について**

令和3年12月14日

伊丹市若松団地跡地活用に関するサウンディング型市場調査を以下の通り行いましたので、対話の経過を公表します。

1. サウンディングの実施スケジュール

令和3年10月20日	サウンディング実施要領の公表
令和3年11月22日～12月2日	サウンディングの実施
令和3年12月14日	サウンディング対話経過の公表

2. サウンディングの参加者

保育事業：2社
建設・設計業：2社
福祉事業他：3社

合計：7社
1社辞退

3. 対話の概要

●その他施設の可能性について

- ・学童保育
- ・送迎保育ステーション（送迎付き市内延長保育の拠点）
- ・ママカフェ
- ・シェアオフィス
- ・高齢者施設（介護予防）
- ・放課後等デイサービス
- ・健康事業・スポーツ施設
- ・コインランドリー&カフェ
- ・自習室

●整備期間について

- ・1年3カ月～1年6カ月程度
- ・建築・事業構築を含めて2～3年

●区分所有建物とした場合の業務分担について

- ・管理組合は置かず、修繕等全ての必要経費は面積按分で負担
- ・管理組合のような組織を作り、修繕積立金を積立
- ・ビル管理会社に委託
- ・区分所有とせず、市がすべて所有し、テナントに賃貸
- ・区分所有は将来の建替、大規模改修に懸念が生じる

●コミュニティ施設部分の事業の方式について

- ・DB方式（民間事業者が施設の全体整備を行い、コミュニティ施設部分について完成物件を市が買い取る。地域が指定管理者として施設管理）
- ・PFI方式（民間事業者が施設の全体整備を行い、コミュニティ施設部分について市が割賦払い。民間事業者が指定管理者として施設管理）

●地代について

- ・試算できない
- ・1000万円程度が上限
- ・建物の収益性ではなく、周辺の取引事例で決まる

●事業期間について

- ・15年～法定耐用年数程度
- ・国庫補助を想定するなら、法定耐用年数を事業期間とするのが一般的

●原状回復について

- ・解体（更地で返却・解体費用は面積按分）
- ・残存価値を評価し、市が買取
- ・無償譲渡（解体は市が実施）

●その他の提案

<市民還元について>

- ・積極的なイベント開催を通じて、多世代の地域交流を活性化
- ・コミュニティ施設に集う高齢者が活躍できる場の提供
- ・子育ての相談ができる等、子育て世帯への支援

<施設のテーマについて>

- ・こどもの成長に寄り添った施設
- ・コハビテーション（共生）
- ・家族応援施設
- ・多世代交流を生む、幼老複合施設
- ・子育てしやすいまちをPRできる施設

<施設の構造>

- ・保育園・集会所・その他施設の動線は衛生面・安全面から分離すべき
- ・保育園は低層階が望ましい

<行政に期待する支援>

- ・民間事業者とコミュニティ施設の連携の橋渡し
- ・各種手続きの明確化
- ・近隣との権利・管理責任の明確化
- ・認可保育事業者への財政的支援

4. サウンディング結果を踏まえた今後の方針

今回のサウンディング型市場調査により、民間保育所とコミュニティ施設を一体で整備する手法は複数存在することが分かりました。その他施設については、建物の親和性や収益性も勘案し、地域の方々にも喜んで頂けるような意欲的な提案がされました。

今後も民間事業者との個別対話を継続し、詳細について検討を進めます。