

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 実施要領

令和3年10月20日
伊丹市 総合政策部 政策室
施設マネジメント課

1. 調査の目的

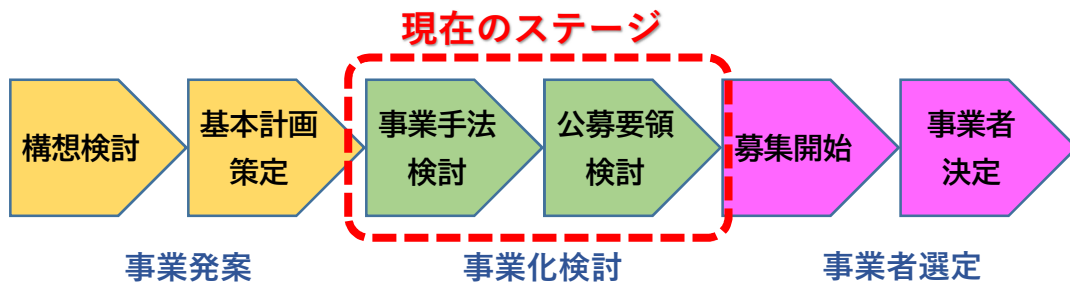
伊丹市 市営住宅若松団地の跡地は昭和40年代の阪急駅前土地区画整理事業の換地により生じた土地で、本市の中心市街地に位置しています。不整形な土地形状であることなどから売却は困難と判断し、既存施設の解体後は当面の間、事業用定期借地により土地を活用する方針です。

その活用方法として、民間保育所とあわせて地域のコミュニティ施設を合築することで、地域課題に対応した計画としたところです。

今回のサウンディング型市場調査では、各施設整備にかかる財源を補助金や有利な地方債などできる限り効率的に調達する事業スキームを検討するとともに、当該事業の担い手となる事業者の可能性や市場性、また市と事業者の適切なリスク分担等について、民間事業者の皆様との対話を通じて把握し、今後の効果的な事業実施につなげることを目的としています。

2. 市場調査のステージ

今回実施するサウンディング型市場調査は、事業手法や公募条件などの事業化検討段階におけるものとして実施します。



3. 対象用地の概要

所在地	伊丹市中央1丁目7番, 11番 (地番)

(2) サウンディングの項目

1) 前提条件や基本的な考え方

本市有地は、昭和40年代の阪急駅前土地区画整理事業の換地により生じた土地で、不整形な土地形状であることから、当面の間は公共が保有し事業用定期借地により土地を活用することを前提としています。

本調査では事業の可能性について以下の点を前提条件として検討・提案してください。

(土地の所有権及び整備する建物の内容と所有権)

		所有権		財源	その他条件
		市	民		
土地		○			事業用定期借地
建物	認可保育所		○	民の調達 (補助金あり)	定員60名以上
	コミュニティ施設	○ DB方式		公の調達	最大床面積 1,100㎡
			○ PFI方式	民の調達	
その他施設			○	民の調達	事業者の自由提案

- ① 事業用定期借地において、複合施設1棟の建設を条件とします。
- ② 民間保育所は施設整備に係る補助金の活用が可能です。
- ③ コミュニティ施設の整備を前提とします。
 - (ア) DB方式…事業者(JVを含む)により一体的に建設後、市が一括で買い上げます。
 - (イ) PFI方式…事業者が一体的に整備・運営します。(DBO方式を含む)
- ④ コミュニティ施設の運営(PFI方式の場合)は以下のとおり。
 - (ア) 施設の利用申し込みの受付及び承諾
 - (イ) 鍵の貸し出し
 - (ウ) 施設利用料の収受(コミュニティ活動以外の利用の場合・事業者の収入)
 - (エ) 光熱費の実費徴収(納付書を発行・市の収入)
 - (オ) 利用状況報告の提出
 - (カ) 防火管理者の報告
- ⑤ その他施設

用途地域に定められた建築物の用途制限の範囲で事業者が一体的に整備・所有・運営することを前提とします。
- ⑥ 保育所の供用開始は令和6年4月1日とします。

2) 対話の内容

- ① その他施設の可能性

収益性などを勘案し、幅広くご提案ください。(公益的事業に限定しません)

- ② 複合施設の整備期間について
設計・整備・開設準備に要する期間
 - ③ 区分所有建物とした場合の業務分担について
 - ④ コミュニティ施設の一体運営の可能性について
年間の管理委託料20万円で受託可能か
 - ⑤ 賃料(地代)の見込
 - ⑥ 事業期間について
最適な事業期間
 - ⑦ 引渡しの状態について
 - ⑧ 事業期間の収支の見込について
 - ⑨ 事業期間満了時の原状回復について
- その他、事業実施にあたって行政に期待する支援や配慮してほしい事項

6. サウンディングの手続き

(1) サウンディングの参加申し込み

別紙のエントリーシートに必要事項を記入し、電子メールにてお申込みください。なお、件名は【サウンディング参加申込】としてください。

- ① サウンディングの申込受付期限
令和3年11月19日(金)
- ② 申込先
「10. 問い合わせ先」のとおり

(2) サウンディングの日時及び場所の連絡

サウンディングへの参加申込をいただいたグループの担当者あてに、実施日時及び場所を電子メールにて御連絡いたします。希望に沿えない場合もありますので、予め御了承ください。

(3) 提案書等の提出(任意)

サウンディング事項についての提案・意見・考え等を記載した提案書等があれば、件名を【提案書の提出】として電子メールにて送付してください。

その他、必要に応じて、補足資料(イメージパース、配置図等)も御提出ください。

- ① 提出期限
令和3年11月19日(金)
- ② 送付先
「10. 問い合わせ先」のとおり

(4) サウンディングの実施

- ① 実施期間

令和3年11月22日(月)～11月29日(月) 午前9時～午後5時
参加事業者と個別に調整します。

② 所要時間

1時間程度

③ 場所

別途参加事業者へお知らせいたします。

④ その他

サウンディングは参加事業者のアイデア及びノウハウの保護のため個別に行います。

(5) サウンディング結果の公表

サウンディングの実施結果について、概要の公表を予定しています。なお、参加事業者の名称は公表しません。また、参加事業者のノウハウに配慮し、公表にあたっては、事前に参加事業者へ内容の確認を行います。

7. 留意事項

(1) 対話内容等の取扱い

- ① 調査（個別対話）の内容は、双方の発言とも、あくまで調査時点での想定のものとし、何ら約束するものではないことをご理解ください。
- ② 調査（個別対話）をもとに事業の条件について検討を行い、別途、公募により事業者を選定するものであり、ご提案いただいた事業者と契約を行うものではありません。
- ③ サウンディング型市場調査への参加実績は、事業公募時における評価の対象とはなりません。また、事業公募後に必要となる法的手続きを緩和・省略するものではありません。
- ④ 提出された資料等の返却は行いません。
- ⑤ 現在、既存建物の解体工事を行っています。現地に立入ることはできません。

(2) 費用負担

提案書作成、対話等のサウンディング型市場調査へ参加に要する一切の費用は、すべて参加事業者の負担となります。

(3) 追加対話への協力

本サウンディング終了後も、必要に応じて追加の対話（文書照会含む）やアンケート等を実施させていただくことがあります。その際には御協力をお願いいたします。

8. 別紙

- ・別紙 エントリーシート

9. 添付資料

- ・敷地求積図（区画整理図面復元図）

10. 問い合わせ先

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。

伊丹市千僧1丁目1

伊丹市役所

総合政策部 政策室 施設マネジメント課

TEL : 072-780-4345

E-mail : shisetsu-m@city.itami.lg.jp