

## 生駒駅前周辺公共施設の土地・建物利活用に関する サウンディング型市場調査(対話)実施要領

生駒市では今後『生駒市公共施設マネジメント推進計画』及び『生駒市個別施設計画』に基づき、生駒駅周辺の公共施設の再編を検討しています。

その中で、「教育支援施設」及び「RAKU-RAKU はうす」については、機能移転を含めた様々な活用方法を検討しており、民間事業者の皆様を主体とした利活用の方法を検討しています。

これにともない、これらの施設の利活用に向けて、市場性や具体的な可能性を把握するため、皆様との対話を重視した「サウンディング型市場調査」を実施します。

### ○サウンディング調査の内容(詳細は後述の主な対話内容を参照)

- ①対象地のポテンシャル
- ②活用事業アイデア(活用範囲、事業採算性があると想定される活用内容など)
- ③事業内容(事業手法、事業期間、着手時期など)
- ④施設の活用を実施するための条件(借地料や費用負担の条件、官民の費用負担の考え方など)
- ⑤その他課題、要望など

### ○サウンディング調査の方法

【日時】 令和7年2月18日(火)～19日(水)

【会場】 生駒市立芸術会館 美楽来

【方法】 直接対話(1団体1時間程度で実施予定)

※オンラインによる対話も対応予定です。希望される場合は申込時にお伝えください。

### ○現地説明会の実施

サウンディングに先立ちまして、希望する事業者に対して、以下の日程で施設の現地説明会を実施します。希望の方はエントリーシートの「現地説明会の希望」欄に○を入れてください。

【日時】 令和7年2月12日(水)

13:00～14:30 RAKURAKU はうす 15:00～16:30 教育支援施設

【集合場所】 各施設に現地集合

※現地説明会の詳細については、希望する事業者に対してメールでご案内します。

※利用者配慮の観点から現地説明会以外で各施設への視察はご遠慮ください。

### ○申し込み

【参加申し込み】 令和7年2月6日(木)まで

エントリーシートに必要事項を記入し、Eメールでご提出ください。

2/7(金)以降に、実施日時及び場所をEメールにてご連絡します。

(都合により、希望に添えない場合もありますので、あらかじめ御了承ください。)

【提出先】

生駒市役所 都市整備部 施設マネジメント課 担当:明石

〒630-0288 生駒市東新町 8-38

Tel 0743-74-1111(内線 3540) Fax 0743-74-9100

メールアドレス gyokaku@city.ikoma.lg.jp

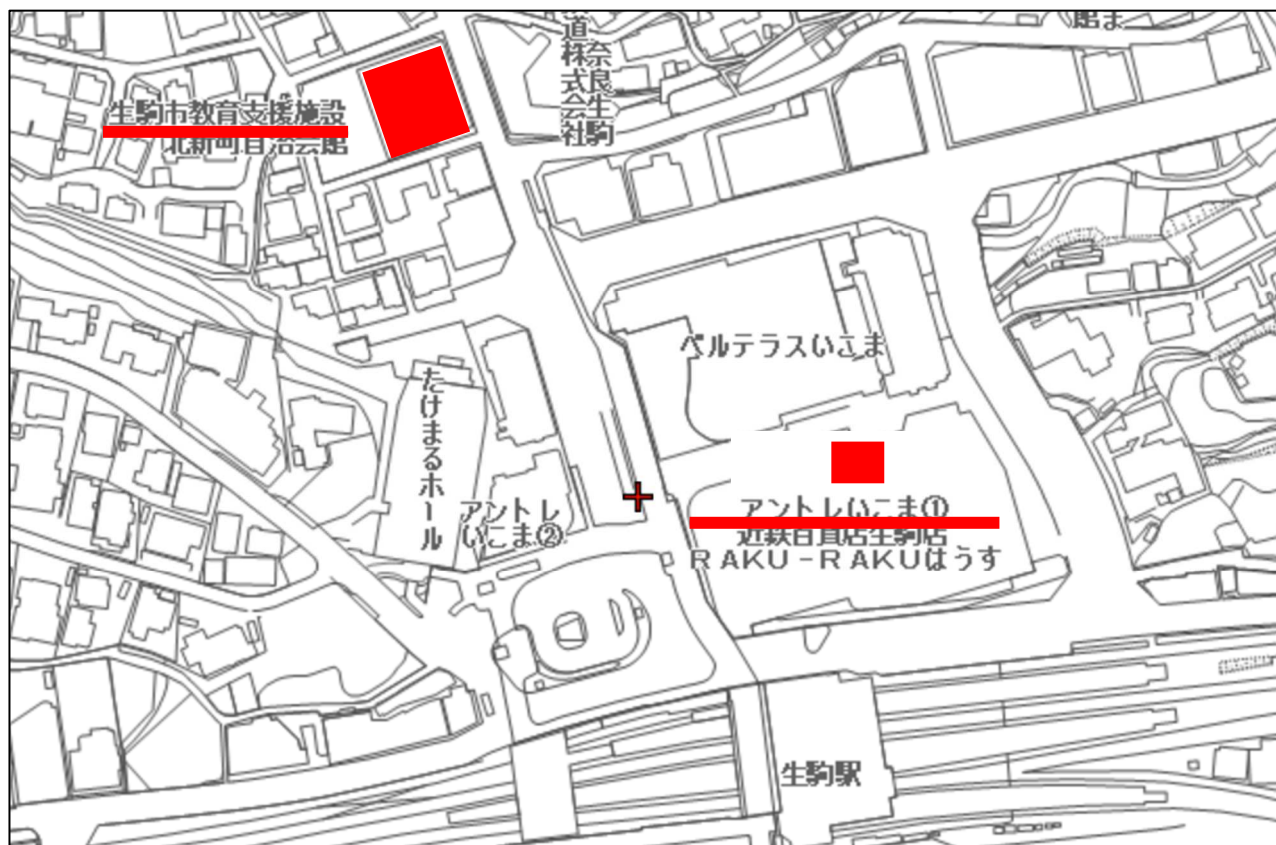
# 1 対象物の基本情報

## ①各施設の土地建物の基本情報と所在

名称	生駒市教育支援施設	
所在地	生駒市北新町 12-32	
敷地面積	943㎡(市保有)	
区域区分	市街化区域	
用途地域	近隣商業地域	
高さ制限・高度地区	20m高度地区	
建ぺい率	80%	
容積率	200%	
建物情報	構造主体	RC造
	建築年	1961年
	延床面積	1,245㎡
	階数	地上2階
	耐震化	耐震化済

名称	RAKU-RAKUはうす	
所在地	生駒市谷田町1600番地 (アトレイこま1屋上)	
敷地面積	347㎡(借地)	
区域区分	※市街化区域	
用途地域	※商業地域	
高さ制限・高度地区	※40m高度地区	
建ぺい率	※80%	
容積率	※500%	
建物情報	構造主体	S造
	建築年	2001年
	延床面積	297㎡
	階数	1階 ※屋上階の一部
	耐震化	新耐震

※アトレイこま1所在地



**②各施設の利用状況  
(教育支援施設)**

不登校、通級指導、教育相談、ニート、ひきこもり等、様々な理由で学校に通いづらい子ども・若者に対して、学習する機会の提供や個別学習の支援、小集団での様々な活動支援を行う施設です。

項目	2020年度	2021年度	2022年度	2023年度
いきいきほっとルーム 利用者数	27	33	35	39
教育相談 利用者数	1,263	1,774	1,630	1926
ユースネットいこま 利用者数	1,188	961	1,008	881

**(RAKU-RAKU はうす)**

約110人が入ることができる集会室や、談話スペース、和室、カラオケ設備が整ったプレイルームを設置した、高齢者が対象の娯楽や交流を行う施設です。

項目	2020年度	2021年度	2022年度	2023年度
利用者数	2,809	2,046	2296	2395
開館日数	322	306	359	360

**2 施設の利活用について**

**①教育支援施設の利活用について**

**ア 基本的な考え方**

教育支援施設の利活用について、市として以下の考え方での整備方針を検討しています。

- 1)建物については老朽化しており、解体を行う
- 2)解体後、土地に定期借地権を設定し、民設で民間施設を整備
- 3)新たに設置される民間一部施設内に生駒市の教育支援施設を入居

上記を想定していますが、個別対話においては、上記の考え方に捕らわれず自由かつ実現可能なアイデアを募集します。

**イ 主な対話内容**

土地整備	<ul style="list-style-type: none"> <li>・対象地の市場性や採算の見込みについて</li> <li>・建物を解体する費用を事業者負担とする場合の条件について</li> <li>・建物を解体する際の留意点について</li> <li>・定期借地権の条件(借地料、期間など)について</li> </ul>
建物整備	<ul style="list-style-type: none"> <li>・新たな建物の建物用途・実施事業・収益見込みについて</li> <li>・当施設の事業を実施する際の留意点について</li> </ul>
公共施設の入居	<ul style="list-style-type: none"> <li>・現状の施設(教育支援施設)の入居について</li> <li>・入居する場合の留意点や影響について</li> <li>・入居が可能な場合における条件(家賃、広さ、諸条件など)について</li> </ul>
その他アイデア	<ul style="list-style-type: none"> <li>・希望する事業手法や整備手法などその他の利活用方法について</li> </ul>
市への要望	<ul style="list-style-type: none"> <li>・事業実施に向けて提供してほしい情報について</li> <li>・市へのご意見・ご要望について</li> <li>・事業実施に向けた課題について</li> </ul>

## ②RAKU-RAKU はうすの利活用について

### ア 基本的な考え方

当施設は近鉄生駒駅前商業施設の屋上に立地し、利便性がよいものの、現状の施設機能(高齢者交流施設)では、利用者が制限され施設のポテンシャルが十分に発揮されているとは言えない状況です。そのため、より多くの市民の活用やにぎわいの創出など、前提条件に捕らわれず、幅広い活用策を募集します。

### イ 主な対話内容

実施事業	・実施する事業の内容(ターゲット、見込収入など)について ・事業を実施することによる市民への効果について ・実施事業の留意点について
事業手法	・事業手法について(民間事業それとも公共事業か) ・公共事業として実施する場合の事業手法(期間、指定管理料など)について
施設条件	・事業を当施設で実施するに際し、条件として必要なものについて
施設の可能性	・各種条件や制約を考慮しない場合の利活用方法について ・想定する事業以外での利活用方法について ・事業実施に向けた課題について

## 3 留意事項

### ①対話参加の扱い

対話への参加実績は、今後の対象施設での公募等に際し、優位性を持つものではありません。

### ②対話内容の扱い及び結果の公表

参加事業者名は公表しません。いただいた対話の内容は、現在検討している事業スキームの参考及び案件事業化の参考とさせていただきます。

### ③対話に要する費用及び説明資料の提出

- ・対話に要する費用は、参加事業者の負担とします。
- ・対話に際して、説明資料の提出は求めません。  
(ただし、必要と考えられる場合は、ご持参ください。)

### ④追加ヒアリングへの協力

必要に応じて、メール・電話等による追加ヒアリングを実施させていただくことがありますので、ご協力をお願いします。

### ⑤参加除外条件

次のいずれかに該当する場合は、対話の対象者として認めないこととします。

- ・法人税、法人事業税、法人住民税、消費税及び地方消費税等の租税を滞納している者
- ・地方自治法施行令(昭和22年政令第16号)第167条の4の規定により、当市の一般競争入札等の参加を制限されている者
- ・募集の公告日において当市から指名停止処分を受けている者又は募集の公告日以降に当市から指名停止処分を受けた者
- ・会社更生法(平成14年法律第154号)、民事再生法(平成11年法律第225号)等の規定による是正、再生手続中の者
- ・奈良県暴力団排除条例(平成23年3月奈良県条例第35号)第2条第1号に規定する暴力団、同条第2号に規定する暴力団員及び同条第3号に規定する暴力団員等でないこと。
- ・上記に掲げるもののほか、法令違反など社会的信用を損なう行為等により、当該業務の受託者として契約するのに相応しくない事由があると市長が認める者