

## 教育支援施設跡地活用に向けたサウンディング市場調査 実施要領

生駒市では、『生駒市公共施設等総合管理計画(H28年3月策定、R4 年4月改定)』、『生駒市公共施設マネジメント推進計画(R2 年9月策定)』、『生駒市個別施設計画(R2年9月策定、R4年4月改定)』及び『生駒市公共施設保全計画(H29年10月策定)』を策定し、これらに基づいた公共施設マネジメントを推進しています。

昨年度には「教育支援施設」と「RAKU-RAKU はうす」の両施設について、「生駒駅周辺の公共施設の土地・建物利活用に関するサウンディング市場調査」を実施し、利活用について民間事業者から意見を頂くなど、土地・建物の有効活用に向けた検討を行ってまいりました。

その結果、「RAKU-RAKU はうす」については、福祉機能の移転・集約を決定し、「教育支援施設」については、機能を移転し、令和8年度末をもって現在の利用を終了することとしました。

以上を踏まえ、「教育支援施設」跡地について、民間事業者の視点から、対象地のポテンシャル、建物解体の条件、想定事業等の利活用のアイデア、事業期間等に関する意向など、跡地を利活用する事業者の選定を含めた行政判断に資する事業の市場性や実現可能性を把握するため、サウンディング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対象地の市場性
- ②建物解体に際しての条件(留意点、費用負担の条件設定、スケジュールなど)
- ③事業内容(想定収益事業、公共的機能との組み合わせなど)
- ④事業期間と終了時の取り扱い
- 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8年2月20日(金)、25日(水)、27日(金)

【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。

※現地説明会は2月19日を予定しています。

ご希望される方は、詳細を申込時に問い合わせください。

※利用者配慮の観点から現地説明会以外で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8年2月17日(火)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。

【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

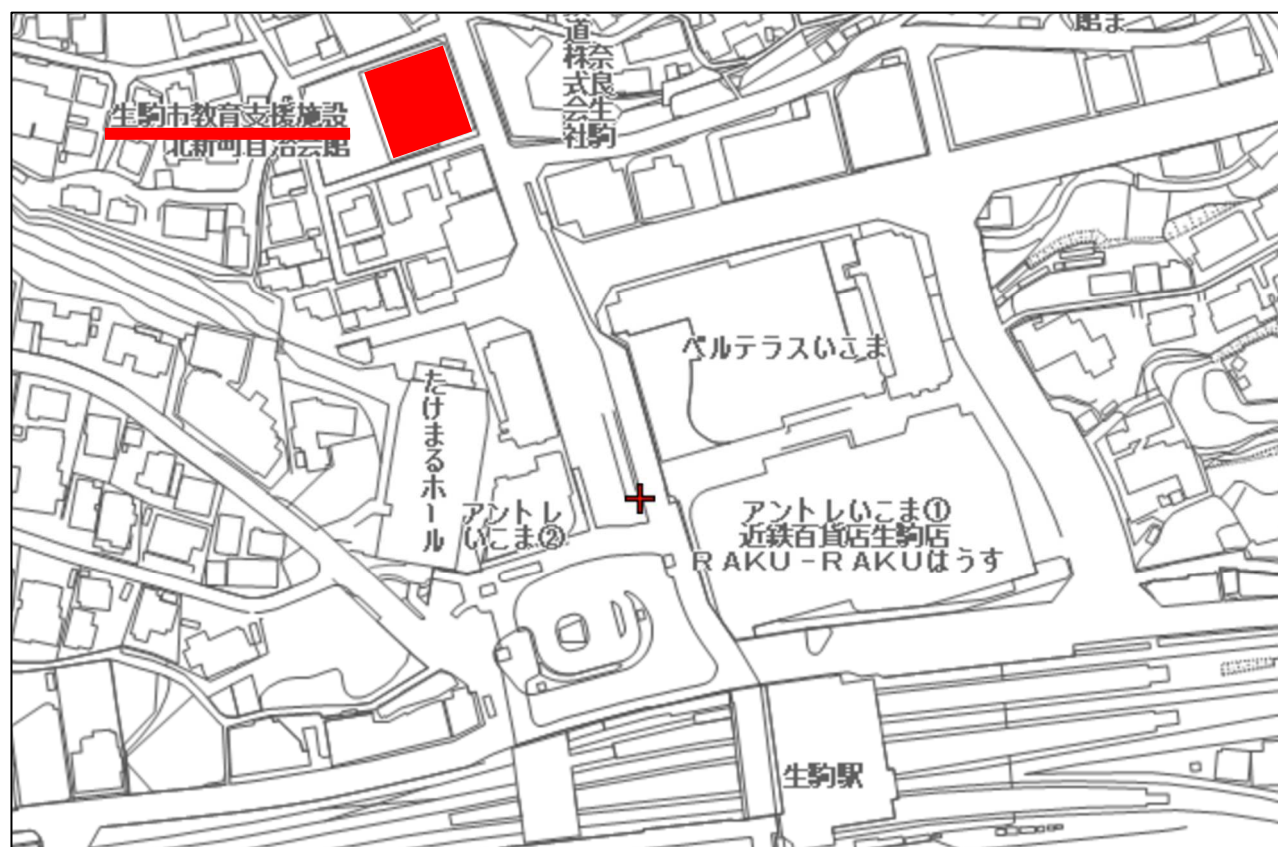
Tel 0743-74-1111(内線 3540) Fax 0743-74-9100

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



## ②現施設機能について

教育支援施設は、一人一人に応じた居場所と学びを提供するため市が設置しました。学校生活や家庭での悩みに関する相談等を行う「教育相談室」、学校に通いづらい子どもたちが安心して過ごすことのできる居場所づくりと、学習機会や活動支援を行う「いきいきほっとルーム」、不登校やひきこもり、ニートなど、様々な困難や生きづらさを抱える市内の子ども・若者について相談員や専門家による最適な支援を行う「ユースネットいこま」で構成しています。

## 2 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。個別対話においては、自由かつ実現可能なアイデアを募集します。

#### (1)立地・エリアのポテンシャルについて

- ・当該地が生駒駅から至近であること、周辺に商業・業務・住宅等が集積していることから、来街者・居住者双方の利用が見込める高いポテンシャルを有すること。
- ・周辺の都市計画・立地適正化計画や中心市街地活性化の方針と整合を図りつつ、単独敷地の有効活用にとどまらず、エリア全体の価値向上・回遊性向上に資する拠点として位置づけること。
- ・近隣の公共施設、公園、商店街、生駒駅周辺等との連携により、子育て支援、交流・賑わい創出など複数の役割を担いうる「地域活力創造の場」として活用すること。

#### (2)建物・解体について

- ・既存建物は老朽化や、バリアフリー、設備更新等の観点から、大規模改修よりも解体・更地化が合理的であること。
- ・解体については、安全性確保と周辺環境への配慮(騒音・振動・粉じん等)を前提に、民間の技術・ノウハウも活用しつつ、コスト縮減と工期短縮を図る方針とすること。
- ・解体費用の負担については、事業スキームに応じて、市による負担、民間による負担、定期借地料・対価との相殺などのパターンを比較検討し、財政健全性と事業採算性のバランスを踏まえて決定すること。

#### (3)民間収益について

- ・土地のポテンシャルを活かしつつ、商業・業務・住宅・宿泊等の民間収益機能を導入し、地代・固定資産税等の恒常的な税収や雇用創出を通じて、市財政と地域経済に貢献することを基本とすること。
  - ・公共性の高い広場・子育て支援・コミュニティ機能等を整備する場合には、民間収益部分からの収益を活用すること。
  - ・収益性の極端な追求により地域景観や生活環境が損なわれないよう、用途制限、建築物の高さ・ボリューム、デザイン指針、公共貢献の条件を設定し、市として一定のコントロールを行うこと。
- ※これは民間収益を最大化することを前提としつつ、市民・利用者にとって有用な機能を目指すもの。

#### (4)事業期間と終了時の扱いについて

- ・売却による土地・建物の取得を希望する場合は、適切な売却価格について、事業収益や事業期間等も踏まえて、具体的な算出方法を示して提示すること。
- ・定期借地権の場合は、事業期間を明確に設定し、その期間中の整備・運営・維持管理の責任分担を契約で規定すること。
- ・事業終了時の建物の扱いについて、「解体・撤去のうえ更地で返還」または「建物の譲渡(建物譲渡特約)」のいずれかを定め、終了数年前から市と事業者で協議し、次期活用方針の検討方法について明記すること。
- ・将来の社会情勢・人口動態・財政状況の変化に対応できるよう、再公募や用途変更の余地を残すとともに、期間終了前の中途解約・再契約等のルールも含めて、長期的なリスク管理の枠組みをあらかじめ整理すること。

## イ 主な対話内容

基本的な考え方を踏まえ、本サウンディングでは、以下の対話内容に沿って実施いたします。なお、その他にも、独自のお考えをお持ちであれば、意見交換の中で、提示してください。

項目	論点(現時点)	主な質問・確認事項など
(1)立地・エリアのポテンシャル	当該地は駅前立地であり、周辺の商業・業務・住宅等と連携しながら、エリア全体の価値向上・回遊性向上に資する拠点となることを目指している	<ul style="list-style-type: none"> <li>・当該立地のポテンシャルをどのように評価されますか。</li> <li>・想定される主要な利用者像(居住者・来街者・通勤者・子育て世帯 等)をどのように描いていますか。</li> <li>・周辺エリアとの連携(動線計画、テナント構成、イベント等)について、どのような工夫・提案が可能とお考えですか。</li> </ul>
(2)建物・解体	既存建物は解体し、更地として活用する方向であり、安全性・周辺環境への配慮と、コスト・工期の適正化を重視している	<ul style="list-style-type: none"> <li>・解体工事の実施にあたり、安全性確保や周辺環境(騒音・振動・粉じん等)への配慮について、どのような配慮・工夫が可能ですか。</li> <li>・解体費用と事業収支の関係について、どのような条件設定(負担方法、地代との調整等)が望ましいとお考えですか。</li> <li>・解体から新築工事までのスケジュール感について、実務経験を踏まえた見通しをお聞かせください。</li> </ul>
(3)民間収益	民間収益事業を通じて、地代・税収・雇用等による財政効果・地域経済効果の発現を期待している	<ul style="list-style-type: none"> <li>・当該地で想定される収益事業(商業・業務・住宅・宿泊等)のアイデアと、その収益性の見通しについてお考えをお聞かせください。</li> <li>・収益部分の収益を活用しつつ、広場や子育て支援、コミュニティスペースなどの公共的機能をどのように組み込むことが可能とお考えですか。</li> <li>・地元企業・地場産業との連携、地域雇用の創出について、どの程度取り組む意向がありますか。</li> </ul>
(4)事業期間と終了時の扱い	一定の事業期間を設定し、終了時の建物・土地の取り扱い(解体・撤去、譲渡 等)を含めて、長期的なリスク管理と柔軟な将来対応を図りたいと考えている	<ul style="list-style-type: none"> <li>・事業投資回収の観点から、どの程度の事業期間が必要・妥当とお考えですか(例:20年、30年、40年等)。</li> <li>・事業期間終了時の建物・土地の扱い(解体・撤去して更地返還、市への建物譲渡 等)について、どのような選択肢であれば応募を検討しやすいですか。</li> <li>・将来の需要変動や社会情勢の変化に備えた中途見直し・再公募・用途変更などのルール設定について、どのような考え方が望ましいとお考えですか。</li> </ul>

## 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。なお、提出いただいた資料の返却は致しません。)

#### 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