

尼崎市立青少年いこいの家の再整備に係る  
サウンディング型市場調査 実施要領

令和3年6月

尼崎市

## 1 調査の目的

尼崎市立青少年いこいの家(以下「いこいの家」という。)は、猪名川町の豊かな自然の中で、野外活動や集団生活を通じて健全な青少年の育成と福祉の増進を図ることを目的に、昭和 40 年(1965 年)に設置された施設です。いこいの家では、平成 16 年 7 月から指定管理者制度を導入し、施設の設置目的に適う各種事業を展開しているほか、バーベキューに必要な器材を無料で貸し出すなど、気軽にアウトドアが体験できる施設運営を行っています。また、様々な体験教室を定期的開催するなど、青少年団体やグループ活動のみならず、家族や個人でも楽しめる施設となっています。

一方、本市は、持続可能な財政基盤の確立を目指し、公共施設マネジメントの取組を推進しており、保有する全ての公共施設を対象に、市全体の公共施設の総量規制や施設の維持管理・運営方法の見直し、資産の有効活用等、公共施設に関する将来的な財政負担を軽減するための取組を進めています。

こうした中、老朽化が進んでいるいこいの家についても、尼崎市公共施設マネジメント計画の中で、令和 8 年度までに「老朽化した施設(宿泊棟)を廃止し、野外での活動を中心とした施設に特化する方向」で整理を行い、この方針に基づき施設の再整備を行うこととしています。

つきましては、いこいの家の再整備にあたり、民間事業者の皆さまとの事前協議を通じて、施設再整備に係るアイデア等を広くお伺いし、今後の施設整備の手法検討に活かすとともに、事業者の皆様が参入しやすい条件を整えていくため、サウンディング型市場調査を実施します。

## 2 サウンディング型市場調査とは

サウンディング型市場調査とは、市有地などの活用方法について、公募により民間事業者から広く意見や提案を求め、事業への有用な意見やアイデアの収集を目的とした、民間事業者と市との直接の意見交換による調査です。

事業検討の早い段階で民間事業者の意見を伺うことにより、事業成立の可否の判断や市場性の有無、事業者がより参加しやすい公募条件の設定を把握することが可能となります。

## 3 対象施設の概要 (敷地図は添付資料をご参照ください。)

名称	尼崎市立青少年いこいの家
所在地	兵庫県川辺郡猪名川町万善字東山 6-1
構造	鉄筋コンクリート造 2 階建
敷地面積	31,866.11 m <sup>2</sup>
建築延面積	1,547.01 m <sup>2</sup>
建物概要	宿泊棟、管理棟、その他(キャンプ場、駐車場)
宿泊定員	300 人(館内 100 人・テント 200 人)
管理形態	指定管理者による管理
建築年月	昭和 40 年 12 月
都市計画区域	市街化調整区域*
交通アクセス	屏風岩停留所(阪急バス)から 200m 車を利用する場合は尼崎市内から約 60 分

\*兵庫県阪神北県民局宝塚土木事務所に確認したところ、市街化調整区域内であるが、現在と同等の用途かつ同等規模以下の建築であれば、開発許可申請は不要とのこと。(ただし建築確認申請は必要)

## 4 サウンディング型市場調査への参加要件

本実施要領に基づく事業の実施主体となることが可能な法人又は法人グループ（応募時に共同事業体を結成し、代表構成団体を定めていただく必要があります。）とします。ただし、尼崎市暴力団排除条例（平成 25 年条例第 13 号）に規定する暴力団、暴力団員、暴力団密接関係者は除きます。

## 5 サウンディング型市場調査の内容

### (1) 市がイメージする再整備後の施設像

#### ア 教育的なプログラムを提供する施設

再整備後の施設では、良質な自然体験プログラムを提供し、小学校の学校行事（環境活動学習、遠足等）での活用を促進します。

#### イ ユニバーサルデザインに配慮した施設

バリアフリーでユニバーサルデザインにも配慮した環境を整備します。

#### ウ 豊かな自然の中でファミリーやキャンプ初心者が気軽に屋外体験できる施設

### (2) 市場調査実施における基本的な考え方

ア 現在のいこいの家の料金体系は、青少年対象の施設ということもあり、低廉な価格設定となっていますが、再整備後の施設では、利用料金性の導入を前提とした自由な料金体系として差し支えありません。

イ 本施設の設置目的を踏まえ、学校行事及び青少年団体（ボーイスカウト、ガールスカウト、スポーツ少年団、子ども会）の利用については、受入を前提とします。（受入日・曜日、受入日数、料金設定、利用形態等については現況に捉われることなく積極的にご提案ください。）

ウ 利用者は青少年や青少年団体に限らず、一般の団体やグループ、ファミリーなど幅広い世代に対応した、身近な野外活動施設とします。（利用団体を制限するものではありません。）

エ 施設全体ではなく、施設の一部を活用した事業提案でも差し支えありません。

オ 必要な施設改修（新設や撤去を含む）や運営改善、独自イベント等の自主企画事業を通じて、収益性向上やさらなる利用者満足度の向上を図ることとします。

### (3) 協議内容（ア～ウの一部についての協議も可）

#### ア 施設整備について

##### (ア) 事業構想・イメージについて

施設整備に係る事業構想や事業展開など、イメージをお聞かせください。

##### (イ) 市場性等について

事業化に向けた市場性の有無等、事業の成立性などについてお聞かせください。

##### (ウ) 事業手法について

事業化を進めるにあたり、事業を成立させるための事業手法等をお聞かせください。

（以下の項目に限らず、自由にご提案ください。）

#### a 事業主体（民間事業者又は尼崎市）

- b 事業の始期
  - c 事業期間
  - d 基本コンセプトや魅力アップの工夫
  - (e) 公有財産の取り扱いについて  
事業化を進めるにあたり、公有財産（土地・建物）の取り扱い（売却・賃貸借等）の考え方についてお聞かせください。
  - (o) 再整備に向けた課題について  
施設の再整備や利活用、事業運営を図るうえで想定される課題等についてお聞かせください。
- イ 再整備後施設の管理運営について
- (ア) 事業運営について  
施設を利活用して、どのような事業運営内容が考えられるか。事業構想や事業展開など、イメージをお聞かせください。
  - (イ) 施設の活用について  
施設の利活用の可能性等についてお聞かせください。
  - (ウ) 地域貢献について  
施設や施設周辺にある地域資源の利活用により、地域活性化などの地域貢献に資する可能性についてお聞かせください。
  - (エ) 市場性等について  
事業化に向けた市場性の有無等、事業の成立性などについてお聞かせください。
  - (オ) 事業手法について  
事業化を進めるにあたり、事業を成立させるための事業手法等をお聞かせください。  
(以下の項目に限らず、自由にご提案ください。)
  - a 事業主体（民間事業者又は尼崎市）
  - b 管理、運営方法
  - c 施設改修等
  - d 事業の始期
  - e 事業期間（指定期間）
  - f 基本コンセプトや魅力アップの工夫
  - g 料金設定の考え方 など
  - (カ) 利活用に向けた課題について  
施設の利活用、事業運営を図るうえで想定される課題等についてお聞かせください。
- ウ その他
- 以下の項目についても、ご意見・ご提案等がありましたらお聞かせください。
- (ア) いこいの家の優位性や潜在的可能性、事業推進・施設運営上の課題・問題点など
  - (イ) 市内もしくは地域に対するメリット、近隣他市に対するメリットなど
  - (ウ) 施設を利活用した事業化を成立させるにあたり、行政に期待する内容や求める内容など

## 6 サウンディング型市場調査の実施スケジュール

項目	期日	必要書類
実施要領の公表	令和3年6月30日(水)	—
現地視察会の参加申込期日	令和3年7月24日(土)	現地視察会参加シート(別紙1)
現地視察会	令和3年7月28日(水)	—
事前質問の受付	令和3年7月28日(水) ～8月3日(火)	質問シート(別紙2)
サウンディング参加申込期日	令和3年8月31日(火)	エントリーシート(別紙3) 提案書(任意様式)
サウンディング実施時間及び場所の連絡	令和3年9月1日(水)	—
サウンディング型市場調査の実施	令和3年9月6日(月) ～9月10日(金)	—

## 7 サウンディング型市場調査の手続き

### (1) 現地視察会

いこいの家の概要等について、サウンディング型市場調査への参加を希望する事業者向けの現地視察会を次のとおり実施します。

参加を希望される方は、期日までに「現地説明会参加シート(別紙1)」に必要事項を記載のうえ、「9 問い合わせ先」の電子メールアドレス宛てご提出ください。

なお、説明会に参加されない場合でも、サウンディング型市場調査への参加は可能です。

#### ア 申込期日

令和3年7月24日(土)

#### イ 開催日時

令和3年7月28日(水) 13時30分～(予定)

※詳細な時間帯は、7月27日(火)までにご連絡します。

#### ウ 開催場所

いこいの家(兵庫県川辺郡猪名川町万善字東山6-1)

#### エ 参加者

1 法人又は法人グループあたり5名以内

### (2) 事前質問の受付

実施要領等に関する質問を令和3年7月28日(水)から8月3日(火)までの間、受け付けます。期日までに「質問シート(別紙2)」に必要事項を記載のうえ、「9 問い合わせ先」の電子メールアドレス宛てご提出ください。回答は、尼崎市ホームページにて公表します。複数社で提案を行う場合は、代表者が質問を取りまとめて行ってください。

### (3) サウンディング型市場調査の実施

サウンディング型市場調査への参加を希望される方は、参加申込期日までに「エントリーシート(別紙3)」に協議内容等についての意見・考え等を記載した「提案書(任意様式)」

式)」を添えて、「9 問い合わせ先」の電子メールアドレス宛てご提出ください。なお、提案書については、負担のない範囲で、簡易なものでも構いません。

その後、サウンディング型市場調査への参加申込をいただいたグループの担当者宛てに、実施日時及び場所を電子メールにてご連絡します。ご希望に沿えない場合もありますので、あらかじめご了承ください。

ア 参加申込期日

令和3年8月31日（火）

イ 実施時間等の連絡

令和3年9月1日（水）

ウ サウンディング型市場調査の実施

(ア) 実施日時

令和3年9月6日（月）から9月10日（金）までの間とし、具体的な日程は、協議日時等の連絡時にお知らせします。

(イ) 実施場所

あまがさき・ひと咲きプラザ内アマブラリを予定しています。詳細は、協議日時等の連絡時にお知らせします。

(ウ) 所要時間

1 法人又は法人グループあたり、1時間から1時間半程度

(エ) 参加者

1 法人又は法人グループあたり5名以内

(オ) 実施方法等

a サウンディング型市場調査は、参加事業者のノウハウ及びアイデアの保護のため、個別に非公開で実施します。

b ご提出いただいた提案書（任意様式）等に基づき、事業者の皆さまから一括してご説明（30分程度を想定）をいただき、その後、質問等の協議に移らせていただきます。ただし、内容により進行を変更する場合があります。

c 追加資料等がある場合は、協議前日までにメールで提出してください。

(4) 実施結果概要

サウンディング型市場調査の実施結果の概要作成にあたっては、参加事業者のノウハウ等に配慮し、あらかじめ参加された民間事業者に内容の確認を行います。また、参加された民間事業者の名称等は公表いたしません。

## 8 留意事項

(1) 今回のサウンディング型市場調査での協議内容は、今後の検討の参考とさせていただきます。ただし、双方の発言とも、あくまで協議時点での想定のものとして取り扱うものとし、必ずしも事業者公募時の条件に反映されるものではありません。

- (2) 本調査に参加した事業者に対しては、その提案内容に関わらず、今後の事業者公募時において、評価点の10%を超えない範囲で、選定委員会が別に定める点数（又は率）を加算する予定としています。
- (3) 今回のサウンディング型市場調査への参加に要する費用は、参加事業者の負担とします。
- (4) 提案資料を事業立案以外の目的で使用したり、外部に漏らしたりすることはありません。
- (5) 今回のサウンディング型市場調査にあたって知り得た情報を、許可なく第三者に伝えることは禁止いたします。
- (6) 今回のサウンディング型市場調査終了後も、必要に応じて追加の協議（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。

## 9 問い合わせ先

尼崎市こども青少年局こども青少年部こども青少年課（担当：福山、村上）

〒661-0974 尼崎市若王寺 2-18-5 あまがさき・ひと咲きプラザ内アマブラリ 3階

Tel：06-6409-4761 Fax：06-4950-0173

電子メール：ama-kodomoseisyounen@city.amagasaki.hyogo.jp

以 上