

宝塚市公益施設（仁川・売布）の活性化に向けて

## 民間事業者の皆様のご意見を募集します

～サウンディング型市場調査の実施～

### 【活用を求める内容】

宝塚市では、阪急仁川駅前と阪急売布神社駅前に再開発ビルを設置し、市民の皆様がスポーツや会議などで利用できる公益施設を設けています。同施設の音楽スタジオやスポーツルームは人気が高く利用が多い状況ですが、平均稼働率としてはさらさら仁川公益施設は年間約30%程度、ピピアめふ公益施設は年間約25%となっています。

そのため、民間事業者の皆様のご意見をいただき、新たな発想で施設の活性化を図りたいと考えています。

### 【活性化を目指す施設】



#### ピピアめふ公益施設

住所 宝塚市売布2丁目5番1号

施設概要 1,996㎡(F4～F6 スポーツルーム、  
キッチン、会議室、和風ホールなど)  
※シネマ部分は除きます。

駐車場 3,143㎡ 112台(利用台数 103台)

#### さらさら仁川公益施設

住所 宝塚市仁川北2丁目5番1号

施設概要 1,075㎡(F2～F3)

管理会社事務室、スポーツルーム、音楽スタジオなど)

駐車場 北館 3,292㎡63台(利用台数 51台)

南館 7,137㎡ 192台

(利用台数 187台、バイク22台)

計 10,430㎡ 255台

(利用台数 238台、バイク22台)



### 【施設に求めること】

基本的なコンセプトは、

「市民交流広場・くつろげる施設・駅前の集客施設」

として提案ください。

## 宝塚市サウンディング型市場調査

### 【対話（サウンディング型市場調査）の流れ】

申込期間	対話の実施	結果公表
平成29年7月31日まで	平成29年8月3日・4日	平成29年12月頃

#### 【対話の実施（アイデア及びノウハウの保護のため、対話は個別で行います。）】

<日時・場所>平成29年8月3日（木）午後・平成29年8月4日（金）午後

上記期間のうち、1時間程度、市役所内の会議室で行います。

なお、日程については後日連絡します。

<対象者> 企業等の皆様（事業の実施主体となる意向を有する法人又は法人のグループ）

<対話の内容及び実施方法>

事業を進めるにあたって、事業手法や施設改修等について、企業等の皆様のご意見を伺い、公募に向けた条件整理に役立てたいと考えておりますので、是非ご参加くださいますようお願いいたします。

#### 【対話参加の申し込み】

別紙1「エントリーシート」に必要事項を記入し、Eメールに添付の上、期間内に申込先へご提出ください。なお、件名は【対話申込】としてください。

<申込期間>平成29年7月10日（月）から平成29年7月31日（月）17時まで

#### 【資料の提出（対話参加条件）】

別紙2「様式（様式1～4）」を記入の上、Eメールに添付の上、期限内に申込先へご提出ください。

なお、件名は【対話資料の提出】としてください。

<提出期限>平成29年7月31日（月）17時まで

#### 【問合せ・申込先】

所管課 宝塚市都市整備部都市整備室市街地整備課 神野（かみの）

所在 〒665-8665 宝塚市東洋町1番1号

電話 0797 (77) 2092 FAX 0797 (77) 2171

E-mail m-takarazuka0074@city.takarazuka.lg.jp

※施設の現地見学が必要なときは申し出をお願いします。

#### 【参考】調査実施後の事業スケジュール（案）

平成30年3月	公募概要公表
平成30年4月	事業者公募
平成31年度	契約締結

## 宝塚市サウンディング型市場調査

### 1 対象施設の概要及び事業の考え方

#### (1) 対象施設の概要

【資料1】に示す専有区画の部分。駐車場については、現行のままを想定します。

#### (2) 宝塚市公益施設の運営改善に係る市の考え方

##### (ア) 現状及び課題

両公益施設は、震災復興事業として設置した再開発ビル内にあり、原則会議室の提供など部屋貸しを行っています。施設の利用は、毎回申し込みのうえ利用いただく一般利用と、定期的な利用を受け付ける定期貸しを行っています。

特色ある施設としては、「さらら仁川公益施設」に地域の高齢者が活動する部屋としてシルバールームを設けているほか、「ピピアめふ公益施設」では、民間事業者が運営する映画館や、女性の社会参加を図るため、施設利用者等の子どもを預かる育児ルームを設置しています。

両施設に共通する課題としては、利用者が少なく施設の活性化が急務と考えています。さらに、ピピアめふ公益施設は開設以来約17年、さらら仁川公益施設は約15年が経過しており、空調等施設の老朽化も進んでいることから、設備更新も必要となっています。

※施設の大規模改修工事を事前に行う場合は、公募内容公表時に発表します。

##### (イ) 課題解決に向けた基本コンセプト及び方向性

両施設は市民の交流施設または、快適にくつろげる駅前の集客施設としての役割を担っております。

今回の対話では、課題となっている施設の魅力や集客率の改善を図るため、民間事業者の皆さんのノウハウで、従来の資源を活用しながら、ソフト面・ハード面の双方を連動させた運営に関する提案を求めます。また、施設運営を行ううえでの施設改善に関してもご提案ください。

#### (3) 事業手法

事業手法は、当該施設を公の施設と位置付けたうえで指定管理者制度の導入を予定しています。

施設の所有権は市が持ちますが、事業者の皆さんで運営に関する資金調達、施設改修などを行ってもらい、活性化に向けた維持管理・運営をお願いしたいと考えています。

#### (4) 事業を推進するにあたっての想定される前提条件

(ア) 市民交流の場として集える施設。

(イ) 集客施設として快適にくつろげる施設。

(ウ) 施設の魅力や集客率の改善につながる改修プラン及び費用について、ご提案ください。

なお、建物の増築・新築工事等は想定していません。

(エ) 事業に係る費用については、使用料金制度で想定していますが、他の方法があればご提案ください。

## 宝塚市サウンディング型市場調査

(オ) 施設には市の備品を備え付けており、そのままご利用いただけますが、新たな施設の活用に向けて必要となるものは、事業者でご用意いただきます。

(カ) ピピアめふには、既存施設として市が所管する映画館があります。今回、映画館の運営に関する提案は含めません。なお、映画館を集客や活性化の方法として活用があればご提案ください。

### 2 対話内容（当日の対話においてお聞きしたいと考えている項目です。）

主に以下の項目について、ご意見・ご提案をお聞かせください。なお、自らが管理運営の実施主体となることを前提とし、実現可能なご意見・ご提案をお願いします。

併せて当該施設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、今後の事業化に向け参考となる事項についてもお聞かせください。

対話の際には、事前に提出いただいた様式に沿って、ご説明をお願いします。それを踏まえて本市側から質問等をさせていただきながら、対話を実施いたします。ただし、一部お答えいただけない項目・内容があっても構いません。また、提案内容等によっては、進行方法を変更する場合があります。

#### 【主な内容】

項目	内容	様式
1 事業スキーム	(1) 「1 事業方針の考え方」で掲げた想定される事業スキームの妥当性（実現の可能性）について、お聞かせください。 (2) 提案するコンセプトは主にどのような世代やグループが想定されますか。 (3) 施設の立地や施設の強みと考えられる点について、お聞かせください。 (4) 施設には駐車場を併設しており、一括して管理することのメリット・デメリットなどをお聞かせください。	様式 1
2 施設改修	(1) コンセプトを踏まえた改修内容についてお聞かせください。	様式 2
3 管理運営・サービス	(1) コンセプトを踏まえた、事業や費用内容についてお聞かせください。 (2) 施設の活性化案についてお聞かせください。 (3) 概算の管理運営費や施設の使用料金の考え方についてお聞かせください。 (4) 公の施設の運営についての実績などをご紹介ください。	様式 3
4 独自の取組み	本事業を進めるに当たり、他社にない強みと考える内容についてお聞かせください。	様式 4

## 宝塚市サウンディング型市場調査

### 3 留意事項（必ずご覧の上、ご参加ください。）

#### （1）参加及び対話内容の扱い

（ア）対話への参加実績は、今後予定されている指定管理者の事業者公募における評価の対象とはなりません。

（イ）対話内容は、今後の検討において参考とさせていただきます。ただし、双方の発言とも、あくまで対話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）対話に関する費用及び説明資料の提出

対話への参加に要する費用は、参加企業等の負担とします。

#### （3）追加対話への協力

必要に応じて追加対話（文書照会含む）を行うことがあります。ご協力をお願いします。

#### （4）実施結果の公表

（ア）対話の実施結果については、概要を市ホームページで公表します。

（イ）公表にあたっては、事前に参加企業等に内容の確認を行います。

（ウ）参加企業等の名称及び企業ノウハウに係る内容は、公表しません。

#### （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。

（ア）役員等（個人である場合にはその者を、法人である場合にはその役員又はその支店若しくは常時委託の請負契約を締結する事務所の代表者をいう。）が暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）第2条第6号に規定する暴力団員であると認められるとき。

（イ）暴力団（暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第2条第2号に規定する暴力団をいう。）又は暴力団員が経営に実質的に関与していると認められるとき。

（ウ）役員等が自己、自社若しくは第三者の不正の利益を図る目的又は第三者に損害を加える目的をもって、暴力団又は暴力団員を利用するなどしたと認められるとき。

（エ）役員等が、暴力団又は暴力団員に対して資金等を供給し、又は便宜を供与するなど直接的あるいは積極的に暴力団の維持、運営に協力し、若しくは関与していると認められるとき。

（オ）役員等が暴力団又は暴力団員と社会的に非難されるべき関係を有していると認められるとき。

#### （6）参考情報

（ア）施設概要【資料1】

（イ）収支状況（平成26年度～27年度）【資料2】

（ウ）駐車場利用台数【資料3】

## 4 問い合わせ先

所管課 宝塚市都市整備部都市整備室市街地整備課 神野（かみの）

所在 〒665-8665 宝塚市東洋町1番1号

電話 0797 (77) 2092 FAX 0797 (77) 2171

E-mail m-takarazuka0074@city.takarazuka.lg.jp