

## 柏原市立老人福祉センターに関するサウンディング型市場調査の結果

本調査は、民間事業者の皆様と対話による意見交換を行い、事業検討の早い段階での市場性の有無、立地評価及び事業参入の意向を把握する事を目的として実施したものです。

### 1 実施経過

|                          |                                    |
|--------------------------|------------------------------------|
| 令和5年11月2日                | 実施要項の公表                            |
| 令和5年11月6日～<br>令和5年11月29日 | 対話による意見交換の実施<br>参加者数4者（不動産2者、福祉2者） |

### 2 意見交換の内容

|                               |   |
|-------------------------------|---|
| <p>① 本調査対象地の一般的な評価についての意見</p> | <p><b>戸建分譲住宅</b>（不動産事業者）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・対象地の敷地面積だと10～15区画程度の分譲地が設定できるため、スケールメリットが見込まれる。</li> <li>・駅から距離があり、アクセス性が悪く、分譲地としての評価は低い。</li> <li>・敷地内の高低差が大きく土地利用の有効面積が少ないため、利便性が低い。また、接道条件や既存施設の解体、擁壁のやり替えなど、土地活用に当たり土地造成コストが大きく見込まれるため、活用できない。</li> <li>・接続する道路が建築基準法上の非該当道路のため、開発行為ができない。活用にあたっては道路の整備が必要。</li> </ul> <p><b>社会福祉法人の運営</b>（福祉事業者）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・国分地域の中心地的地域であり、景色が良い。</li> <li>・現在、福祉施設ということで、新たな福祉施設の設置に地元の抵抗感が低い。</li> <li>・道路幅が狭く、山の上というアクセスの不便さがある。また、駐車場の確保が必要。</li> <li>・施設については老朽化が進んでおり使用するには大規模な改修が必要。また、耐震診断も行っていないところが懸念材料である。敷地についても想定より面積が広く、使用が困難である。また自然が多く、草木の管理も難がある。したがって、活用できない。</li> </ul> |
| <p>② 本調査対象地の活用内容についての意見</p>   | <p><b>戸建分譲住宅</b>（不動産事業者）</p> <p><b>【課題】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・既存施設を民間事業者が解体するのであれば、アスベスト含有調査がされていないため、費用や施工面でのリスクがある。</li> <li>・擁壁のやり替えなど、活用に当たり土地造成コストが大きく見込まれる。</li> </ul>  |

|                              |  |
|------------------------------|--|
|                              | <p><b>社会福祉法人の運営</b>（福祉事業者）</p> <p>【地域で担う役割】</p> <p>(1)防災拠点</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 日常的な防災設備や備蓄品の管理</li> <li>・ 地域への防災教育対応</li> </ul> <p>(2)地域のセーフティーネット機能</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 独居高齢者の見守り支援</li> <li>・ 民生委員の高齢化や成り手不足の解消</li> <li>・ 不登校児等の子どもの居場所づくり支援</li> </ul> <p>(3) 地域産業、公的業務の維持機能</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 業務を細分化し、障害のある方が活躍できる場を創出</li> <li>・ 古墳部分の管理や、近隣の体育館、玉手山公園の管理なども、障害者支援を通して担うことができると考えている。</li> <li>・ 地域機能を維持・発展させるためのプラットフォームの役割を担う。</li> </ul> |
| <p>③ 本調査対象地の貸付や売買についての意見</p> | <p><b>売買</b>（不動産事業者）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 更地での売買が望ましい。</li> <li>・ 建物解体条件があると入札参加しにくい。</li> <li>・ 売買の際の応札価格を算出するためには土地造成工事に係る工事費算出を要するため、公告から応札までの期間は最低でも2ヶ月見込んで欲しい。</li> </ul> <p><b>売買・貸付</b>（福祉事業者）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 貸付期間は30年以上の長期を想定</li> <li>・ 売買、貸付のどちらでも、市で建物を解体撤去していただいた上で、無償での譲渡、貸付を前提に、事業者が新たな建物を国庫補助金等を活用して設置することを想定</li> </ul>  |

### 3 今後の予定

地域の防災機能やセーフティーネット機能等を兼ね備えた社会福祉法人の運営に関心のある事業者がありました。

また、既存建物については、耐震化等の大規模な改修が必要となるため、市で解体撤去を行った上で、更地での売買や貸付が前提であるとの意見がありました。

今回ご参加いただいた民間事業者の皆様との意見交換結果については、今後の柏原市立老人福祉センター利用の事業化検討の参考とさせていただき、事業者公募の方向性を検討します。

サウンディング型市場調査の結果は以上となります。

この度は本調査にご協力いただき、誠にありがとうございました。