

尼崎市 休日夜間急病診療所の整備に関するサウンディング調査結果

1 サウンディング参加事業者等 3グループ

2 対話実施日 令和3年6月30日～7月2日

3 調査結果概要

<p>調査項目①市の考える事業スキームについて</p> <ul style="list-style-type: none"> ・実施要領「5 市が考える事業実施の条件等」に記載する本市の考える条件での事業の実現の可能性に対する意見。 ・より事業者が参入しやすくなるほか、事業者が効率性やノウハウが発揮しやすくなるために変更すべき点や、別途条件設定すべき点、その他事業実施にあたってのリスクなどについての意見やアイデア。 	
意見等	<ul style="list-style-type: none"> ・休日夜間急病診療所部分については、市の区分所有とした方が事業者にとっては投資リスクが軽減される。
<p>調査項目②休日夜間急病診療所の整備について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・市の考える休日夜間急病診療所の運営内容及び整備にあたっての要求水準(添付資料4)を踏まえ、その実現にあたっての課題や、より機能的な施設とするための意見やアイデア。 ・休日夜間急病診療所という施設の性質を踏まえた、他のフロアの利用者と混在しないようなレイアウト上の工夫や、近隣住民への配慮などに対する意見やアイデア。 	
意見等	<ul style="list-style-type: none"> ・南側に民家があることから、休日夜間急病診療所の玄関は北側とする必要がある。 ・休日夜間急病診療所と上層部テナントとの動線を分離する必要がある。
<p>調査項目③活用する敷地規模及び施設内容・用途等について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・事業を実施する場合、どの程度の規模の敷地を活用し、どの程度の規模の施設(延 床面積、階数、建築面積等)を整備することを想定しているか。 ・市役所第2駐車場の運営も想定している場合は、市役所第2駐車場に係る活用敷地面積及び市役所第2駐車場の敷地賃付料の想定単価。 ・整備した施設の休日夜間急病診療所部分以外の活用方法や用途など 	
意見等	<ul style="list-style-type: none"> ・建築面積は3,000㎡(最大)、5階建て(最大)、延べ床面積6,000～8,000㎡、1階部分は休日夜間急病診療所、コンビニ、ドラッグストア、2階部分は飲食、医療モール、3階以上は駐車場などが考えられる。 ・敷地面積は未定、建物規模は2階建て、延べ600坪、用途はクリニックモール、駐車場運営は行わない。 ・建築面積は900㎡、救急車の動線確保が必要。駐車場運営については検討中。
<p>調査項目④望ましい定期借地の種別とその期間について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・一般定期借地権、事業用定期借地権、建物譲渡特約付き定期借地権のうち参入しやすい種別やその期間などについての考え方。 	
意見等	<ul style="list-style-type: none"> ・事業用定期借地権を基本に、期間は20年を基本とする。 ・事業用定期借地権で、期間は市が示す期間とする。 ・建物譲渡特約付き定期借地権で、期間の目安は30年とする。
<p>調査項目⑤スケジュールについて</p> <ul style="list-style-type: none"> ・上記「調査項目③ 活用する敷地規模及び施設内容・用途等について」で事業者が想定する施設を整備する場合の現時点で考えられる契約締結から施設の竣工までの各工程の必要期間について。 	
意見等	<ul style="list-style-type: none"> ・令和7年4月から施設稼働は可能。施設規模によっては、令和6年度中の稼働開始も有り得る。
<p>調査項目⑥休日夜間急病診療所部分の賃料について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・市に貸付ける休日夜間急病診療所部分の賃料についての現時点の見込み額。 ・休日夜間急病診療所部分の賃料を抑えるための施設整備にあたってのアイデア。 ・休日夜間急病診療所部分の賃料の設定の考え方 	
意見等	<ul style="list-style-type: none"> ・近隣相場も踏まえて賃料設定する。 ・具体的な土地利用計画、建物整備計画により決まる。 ・建築コストを事業期間内に分割して支払う形を検討している。
<p>調査項目⑦安定的な運営に向けた施設の維持管理等の考え方</p> <ul style="list-style-type: none"> ・休日夜間急病診療所は安定的な運営が求められる中、休日夜間休養診療所部分以外の事業者が活用する床でテナントが不在になる場合などの対応策や、事業者自身の経営悪化に伴うリスクへの対応の考え方。 	
意見等	<ul style="list-style-type: none"> ・空室が長期化する場合には、市に支払う土地賃借料の減額相談も有り得る。 ・契約どおりの履行となる。 ・契約時に、テナントと撤退に関する打ち合わせを行うことでリスク対策を行う。