

記者資料提供（2024年12月17日）

神戸市都市局未来都市推進課 泰中・門坂

TEL：078-595-6685（内線952-4815） FAX：078-595-6690

## 名谷こすもす幼稚園跡地活用事業 優先交渉権者の決定

名谷こすもす幼稚園跡地において、高齢者施設等を建設し、管理・運営する事業者を募集し、2者から応募申請がありました。

この度、選定委員会における審査を踏まえ、優先交渉権者を決定しましたのでお知らせいたします。

### 1. 優先交渉権者

代表企業 株式会社学研ココファン（東京都品川区西五反田2-11-8）

協力企業 メディカル・ケア・サービス関西株式会社（大阪府泉大津市池浦町4-7-18）

協力企業 株式会社シスケア（東京都新宿区西新宿7-22-36）

### 2. 採点結果（100点満点中）

優先交渉権者 70.2点

次点交渉権者 67.4点

※60点以上の応募者から評価点の高い順に優先交渉権者・次点交渉権者に選定

### 3. 提案の概要

建物概要	規模：1棟 地上5階建 ※一部低層化（4階建、2階建） 構造：鉄筋コンクリート造
施設機能等	（1）高齢者施設等の整備運営 （必須提案） ・サービス付き高齢者向け住宅（111室） （任意提案） ・認知症高齢者グループホーム（18室） ・訪問介護事業所 ・デイサービス （2）持続可能なまちづくり及び地域コミュニティの醸成 ・交流ホール ・学習塾 ・子育て支援施設 等 （3）周辺環境や景観への配慮 ・壁面緑化や既存擁壁の撤去による圧迫感の低減や周辺住民も利用しやすい動線の確保 等

#### 4. 運営開始時期

2027年9月頃（予定）

#### 5. 完成予想図

※計画時点の予想図のため、変更となる場合があります。



【敷地北東側から見た完成予想図】



【敷地南西側から見た完成予想図】

## 6. 講評

高齢者施設等を複合的に整備・運営する提案であり、豊富な施設運営の実績を活かした、入居者や利用者のニーズに応じて幅広く対応できる内容であった。

持続可能なまちづくりに関しては、入居者に対する自宅の活用・処分相談の実施、環境負荷を軽減した施設整備、災害時の福祉避難所としての提供などの提案があり、実現可能性が高く、効果が期待できる内容であった。

地域コミュニティの醸成に関しては、施設内に交流ホール・学習塾・子育て支援施設を整備するとともに、入居者や地域住民との交流イベントを実施する提案があり、こどもから高齢者まで、日常的に多世代の交流が期待できる内容であった。

また、壁面緑化や既存擁壁の撤去による圧迫感の低減や周辺住民も利用しやすい動線の確保など、周辺環境や景観へ配慮した建築計画であった。

施設運営やイベント開催の際には、日常的に地域と連携・協力を行いつつ、こどもから高齢者まで、生涯住み続けられる多世代共生のまちの実現に向け、より一層の工夫を期待する。

## 【参考】

### 1. 対象地の概要

- (1) 所在地 須磨区西落合 7 丁目 1 番 3
- (2) 面積 3,374.04 m<sup>2</sup>
- (3) 用途地域 第 1 種中高層住居専用地域 (建ぺい率 60%、容積率 200%)

### 2. 契約条件 (概要)

- (1) 貸付方法：一般定期借地権設定契約 (借地借家法第 22 条)
- (2) 貸付期間：50 年間 (ただし、再契約の規定あり)

