

令和5年(2023年)9月

## 総務委員協議会資料

観光にぎわい部観光交流課

案 件

### ・ 幼児療育園跡地の活用について

#### 1. 政策等の背景・目的及び効果

幼児療育園は平成31年に廃止され、この間、跡地活用について検討を進めてきました。

令和7年の大阪・関西万博を見据え、枚方市駅から枚方宿地域、枚方公園駅、淀川河川エリアを面で捉えた活性化に向けて取り組む上で、当該跡地を枚方宿地域の賑わい創出拠点として活用することとし、その整備に向けた方針（案）や想定スケジュールについて、ご説明するものです。

#### 2. 内容

##### (1) 経過

幼児療育園跡地については、街道を人が行き交うきっかけとなるような枚方宿地域の賑わい創出拠点となることを目指し、事業者公募による民設民営での整備検討を進める中、令和4年9月～11月にサウンディング型市場調査を実施しました。

本調査においては、同跡地を事業用の定期借地とし、事業者による既存建物の解体及び新築を前提とする中で、事業者の自由な発想を活かした意見聴取を期待して、市として求める機能など具体的な事項を明示せずに実施したところ、事業者からはコロナ渦を背景に採算性や初期投資の抑制といった懸念により、リノベーションによる既存建物の活用を選択肢に残すよう提案がありました。

そのため、改めて既存建物のリノベーションについての実現性を検討するとともに、市としての方向性の明確化、事業実現性の向上に向けた事業者負担の軽減策等について検討を進めてきたところです。



(2)事業スキーム等に関する主な検討結果（案）

項目	これまでの見解	現時点の検討結果
① 建物の整備手法	新築を基本にしながら、サウディング型市場調査結果より、リノベーションの実現性も検討	<p>&lt;既存建物の状況&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ S45年に建築(S56.6以前の旧耐震基準)し、築50年以上が経過</li> <li>・ H26年に耐震改修工事を実施したが、雨漏れや天井の一部崩落等が発生</li> </ul> <p>&lt;懸念事項&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 老朽化による維持管理費の増大により、安定した事業運営リスク</li> <li>・ 既存建物の売買に際し契約不適合責任に対する売主側(売却)リスク</li> <li>・ 用途変更による建築確認申請が必要で、現行基準への適合や不特定多数の者が利用する施設とするためのバリアフリー化など安全性の確保に伴うコストの増加</li> <li>・ 地元要望などを踏まえ、広場及び歩行空間を確保する場合、既存建物が支障</li> </ul> <p>[検討結果]</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 事業者の安定した事業運営及び施設利用者の安全性を確保するとともに、市が継続して実現したい土地活用イメージの具体化を図るため、既存建物のリノベーション手法は除外する</li> </ul>
② 既存建物の取扱い	リノベーション手法による活用を見据え、非破壊検査などの可能性調査を実施	<p>[検討結果]</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 上記①により、リノベーション手法を除外するため、可能性調査は実施しない</li> </ul>
③ 既存建物の解体	事業者が既存建物を除却し、費用は市が負担	<p>&lt;懸念事項&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 事業者が決定するまで既存建物の解体着手ができない</li> <li>・ 既存建物解体に対する事業者の負担リスク</li> </ul>

		<p>[検討結果]</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ にぎわい創出拠点施設の着実な推進を図るため、市による既存建物解体(設計、工事)と事業者公募の手続きを並行して実施する</li> </ul>
④ 事業方針	<p>公募では事業者の提案を最大限に活かすため、土地利用や建物規模等は抽象的な表現に留める</p>	<p>[検討結果]</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 事業者の参画意欲を促し、より良い提案を引き出す観点から、これまでの検討を踏まえ、市が求める具体的な土地活用イメージ(案)を示すと共に事業者負担の軽減策などを示す</li> </ul>

### (3) 枚方宿地域の賑わい創出拠点施設の事業方針 (案)

#### ① 求める施設機能

集客	ハード	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 景観形成のシンボリックな建物 (枚方市が進めたい景観形成の方向性を見せるお手本 かつ 映える特色ある外観・内装)</li> </ul>
	ソフト	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 足を運びたくなる特色ある機能 (例えば飲食、物販[人を惹きつけるこだわりのあるテナント]、宿泊など)</li> </ul>
周遊	ハード	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 出掛けたくなるまちに開けた構造 (歩行空間の確保と建物、広場、駐車場、駐輪場の配置や規模)</li> <li>・ 五六市など地域の催しなどと連動できる広場</li> </ul>
	ソフト	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 周辺の人を取り込む催しなど (サイクリストの滞在を呼び込む仕掛け、淀川河川公園への遊びに来た人や歴史散策をする人の休憩、滞在)</li> <li>・ まちへ歩きたくなる(出かけたくなる)仕掛け (周辺店舗の紹介やクーポンなどの協力、歴史文化スポット周遊の提案)</li> </ul>

## 土地活用のイメージ(案)



## ② 事業手法

- ・ 既存建物は、市による解体設計や工事を実施する。
- ・ 事業者選定審査会を設置し公募により事業者を選定する。  
（プロポーザル支援業務委託を行う。）
- ・ 市所有地は、事業用定期借地（30年）で事業者に貸し付ける。
- ・ 事業者が建物及び広場、駐車場・駐輪場、歩行空間の整備を一体的に行う。
- ・ 広場及び歩行空間は、公的活用を考慮して整備費に対して市負担を行う。

### 3. 想定スケジュール

[令和5年度]

9月定例会議会

- ・解体設計業務委託の補正予算計上
- ・プロポーザル支援業務委託の補正予算計上

令和6年3月定例会議会

- ・附属機関条例の一部改正議案を提出（事業者選定審査会を設立）
- ・審査会委員報酬、解体工事費、家屋調査費、建築に向けた開発許可申請及び広場や歩行空間等の宅地造成と整備工事費（負担金として支出）の当初予算計上

[令和6年度]

- ・事業者選定審査会を開催し事業者を決定
- ・解体工事及び造成工事（工事完了後、令和7年度に暫定活用予定）
- ・文化財調査費の当初予算計上

[令和7年度]

- ・事業者が民設民営による建築行為に着手
- ・施設オープン

### 4. 総合計画等における根拠・位置付け

総合計画 基本目標 地域資源を生かし、人々が集い活力がみなぎるまち  
施策目標19 地域資源を生かし、人々の交流が盛んなまち



## 5. 事業費・財源及びコスト

### 《事業費》

令和5年度9月補正予算分

- ・解体設計業務委託 6,000千円 (R5-R6債務負担行為)
- ・プロポーザル支援業務委託 12,000千円 (R5-R6債務負担行為)

### 《財 源》

- ・枚方宿地区賑わい創出基金繰入金 6,000千円
- ・一般財源 12,000千円

### ○補足

令和2年度に（一財）千清文化教育財団から受領後、財政調整基金に積み立てていた指定寄附金2億円を原資に「枚方宿地区賑わい創出基金」を設置した上で、今後、解体工事（設計委託費・工事請負費）及び広場・歩行空間の整備工事（負担金）などの財源として活用していく考えです。