

令和6年8月プロポーザル時の資料です。
受付期間は終了しています。

幼児療育園跡地活用事業 に係るプロポーザル 募集要項

令和6年8月
枚方市

目 次

I. 事業の概要	1
1. 趣旨	
2. 本施設の整備方針	
3. 事業予定地	
4. 事業スキーム	
5. 公募型プロポーザルの概要	
II. 募集要項等の公表	3
1. 配布期間	
2. 配布方法	
III. 募集要項等に関する質問書の受付と回答	3
1. 受付期間	
2. 提出方法	
3. 提出先	
4. 質問書への回答公開日時	
IV. 参加資格について	4
1. 基本的な要件	
2. 応募者の参加資格	
V. 参加表明及び提案書類等の受付	5
1. 受付期間	
2. 提出方法	
3. 参加表明に係る提出書類	
4. 参加表明書及び提案書類等の提出後の辞退	
5. 参加資格確認結果の通知	
6. 提案書類提出にあたっての留意事項	
7. 禁止・排除する施設	
VI. 提案内容に関するヒアリングの実施と提案審査	8
1. ヒアリングについて	
2. 開催日時	
3. 開催場所	
4. 実施方法	
5. 審査項目及び配点	

6. 最優秀及び優秀提案者の決定

VII. 基本協定の締結	8
--------------	---

VIII. 契約の締結	9
-------------	---

1. 事業用定期借地権設定契約に関する事項

2. 契約保証金

3. 貸付料について

4. 貸付料の支払い方法

5. 貸付期間の満了時

6. 事業用定期借地権に関する制限

7. 本施設の賃借に関する制限

8. 契約上の条件

IX. 担当部署	10
----------	----

I. 事業の概要

1. 趣旨

枚方市（以下、「市」という。）が推進する幼児療育園跡地活用事業（以下、「本事業」という。）は、平成 31 年に廃止された幼児療育園跡地（以下、「敷地」という。）を活用し、枚方宿地域賑わい創出施設（以下、「本施設」という。）を整備することで、枚方宿地域の魅力をより一層高めるとともに、本市全体の魅力を高め、居住人口及び交流人口の増加につなげようとするものです。

2. 本施設の整備方針

本施設の目的、求める機能及び整備に関する内容については、【別紙 1】「枚方宿地域賑わい創出施設運営・設置要領」（以下、「施設運営・設置要領」という。）を参照してください。

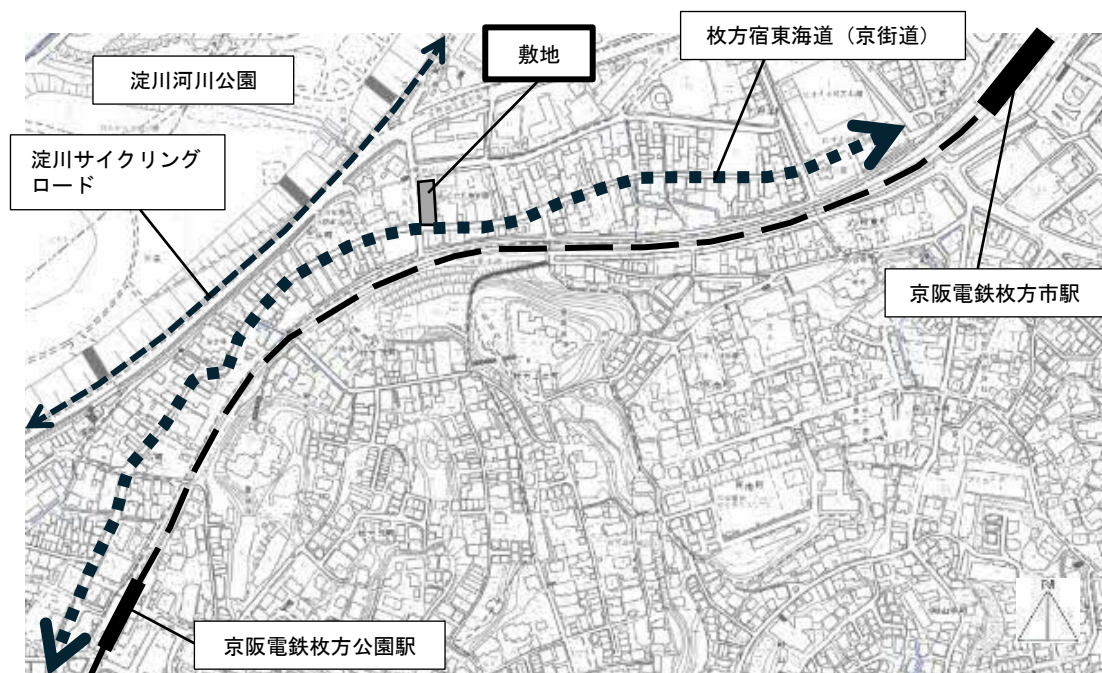
3. 事業予定地

敷地の概要は表 1 のとおりです。（参考資料 2 「地積測量図」参照）

表 1 敷地の概要

項 目	内 容
所在地	枚方市三矢町 322-2、332-4、322-5
面積	敷地全体 716.73 m ² うち、定期借地区域 599.30 m ² (322-2)
都市計画等による制限	用途地域：第 2 種住居地域 建ぺい率：60% 容積率：200% 準防火地域 景観重点区域（枚方宿地区）
接道条件	枚方市道 幅員 西側：約 6m 南側：約 5m

図 1 位置図（ノンスケール）



4. 事業スキーム

(1) 施設整備について

本施設については、最大限に民間活力を活用する観点から、事業者により市有地である敷地のうち定期借地区域内の土地を貸し付け、事業者により施設整備及び運営までを担ってもらい民設民営で行います。そのため、借地借家法（平成3年法律第90号）第23条に規定する事業用定期借地権の設定を行います。土地を活用する者の募集にあたっては、広く事業者からの提案を求める公募型プロポーザル方式により実施します。

(2) 主なスケジュール

本事業の主なスケジュールは以下のとおりです。

時期（予定）	内容
令和6年8月～11月	公募プロポーザルによる事業者の選定
令和6年11月頃	基本協定の締結
令和6年12月頃～ 令和7年6月頃	事業者による宅地造成（測量、設計、申請、工事。市が費用負担）
令和6年12月頃～ 令和8年3月頃	事業者による建築確認申請等及び施設整備
令和7年10月頃～ 令和27年10月頃	建築工事の開始に合わせ、事業用定期借地に係る契約の締結（借地期間20年間）
令和8年3月頃～ 令和27年4月頃	事業者による施設の運営
令和27年4月頃～ 令和27年10月頃	事業者による原状回復工事と土地の返還

※詳細なスケジュール及び市と事業者の役割分担については「施設運営・設置要領」参照

5. 公募型プロポーザルの概要

(1) 審査体制

選定は、外部委員で組織された「枚方市立幼児療育園跡地活用事業者選定審査会」（以下、「選定審査会」という。）で行います。選定審査会は提案の審査を行い、評価点の最も高いものを最優秀提案者に、次点者を優秀提案者に選定します。

なお、応募者が1者であっても、選定審査会は開催することとします。

また、審査の結果、基準に満たない場合は最優秀提案者及び優秀提案者が選定されない場合があります。

(2) 審査スケジュール

審査スケジュールは以下のとおりです。

①プロポーザル手続きの開始

令和6年8月1日（木） ～同年10月4日（金）	募集要項・評価基準等の公表
----------------------------	---------------

②質疑の受付及び回答公表

令和6年8月1日（木） ～同年8月13日（火）	質疑の受付期間
令和6年8月20日（火） ～同年10月4日（金）	質疑への回答公表

③資格審査及び提案審査

令和6年8月21日（水） ～同年10月4日（金）	参加表明書及び提案書類等の受付
令和6年10月7日（月） ～同年10月9日（水）	参加資格審査の実施
令和6年10月10日（木）	参加資格審査の結果及び ヒアリング実施要請の連絡
令和6年10月17日（木）	ヒアリングの実施
令和6年11月上旬	提案審査の実施（最優秀及び優秀提案者の選定）
令和6年11月上旬	提案審査結果の通知
令和6年11月中旬	提案審査結果の公表
令和6年11月中旬	審査講評の公表

Ⅱ．募集要項等の公表

1．配布期間

令和6年8月1日（木）～同年10月4日（金）午後5時まで

2．配布方法

枚方市ホームページ（観光交流課）からダウンロードしてください。窓口での配布、郵送での配布は行いません。

Ⅲ．募集要項等に関する質問書の受付と回答

1．受付期間

令和6年8月1日（木）～同年8月13日（火）午後5時まで

2．提出方法

募集要項等に関する質問書（様式1）を電子メールに添付して提出してください。募集要項等に関する質問書（様式1）はMicrosoft Wordで作成し、Microsoft Wordのまま電子メールに添付してください。

電子メール送信後に提出先へ電話で受信確認をしてください。

電子メール以外の方法(口頭、電話、持参、郵送、FAX 等)での提出や指定様式以外での質問は受付けません。

メールの件名は「【応募法人名】幼児療育園跡地活用事業の質問書」としていただきます。

3. 提出先

枚方市 観光にぎわい部 観光交流課 sanbun@city.hirakata.osaka.jp

4. 質問書への回答公開日時

令和6年8月20日(火)～同年10月4日(金)午後5時

質問に対する回答は、競争上の地位その他正当な利害を害する恐れのあるものを除き、枚方市ホームページに掲載します。質問者は公表しません。

なお、意見や表明と解されるもの等には回答しないことがあります。

IV. 参加資格について

1. 基本的な要件

応募者は、本事業の考え方に沿って、定期借地区域に隣接する部分を含む宅地造成工事等を行うとともに、事業用定期借地権設定契約に基づき、定期借地区域に本施設の整備を行い、本事業の契約期間中、継続して本施設を管理・運営できる企画力と資本力を有するものとします。

2. 応募者の参加資格

次の要件を充足する会社法・民法・特定非営利活動促進法上の法人及びその他法人並びに法人格を有しないものの団体としての規約等を有し代表者を設置している団体(以下、「法人等」という。)、若しくは複数の法人等が構成するグループ(JV)であることとします。

- (1) 国税(申告所得税又は法人税及び消費税)・市税(軽自動車税・事業所税・法人市民税等)に係る徴収金を完納していること。(市税については、枚方市に事業所を有するものに限る。)
 - (2) 適格請求書発行事業者として登録を受けている、又は業務開始までに登録する予定であること。
 - (3) 地方自治法第243条の2第1項に規定する公金事務を適正かつ確実に遂行することができる知識及び経験を有すること。ただし、グループ(JV)については、当該グループを構成する法人の実績に合わせて条件を満たせば可とします。
 - (4) 申請締切日時点において、次のいずれかに該当する法人等は申請者となることができません。
 - イ. 市の指名停止措置を受けているもの
 - ロ. 地方自治法第92条の2及び第142条の兼業禁止規定に抵触するもの。
 - ハ. 選定審査会委員が法人等の経営又は運営に直接的に関与しているもの。
- ニ. 法人の代表者が成年被後見人若しくは被保佐人又は破産者で復権を得ないもの。

- ホ．代表者、役員又はその使用人が刑法第 96 条の 6 又は第 198 条に違反する容疑があったとして逮捕もしくは送検され、又は逮捕を経ないで公訴を提起された日から 3 年を経過しないもの。
 - ヘ．団体又はその代表者が私的独占の禁止及び公正取引の確保に関する法律第 3 条又は第 8 条第 1 項に違反するとして、公正取引委員会又は関係機関に認定された日から 3 年を経過しないもの。
 - ト．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 項に規定する暴力団及びその利益となる活動を行うもの。
 - チ．会社更生法第 17 条第 1 項又は第 2 項の規定による更正手続開始の申立てをしているもの又は申立てをなされているもの。ただし、同法第 41 条第 1 項の更正手続開始の決定を受けたものについては、その旨を証する書類を提出した場合にあっては、更正手続開始の申立てをしなかったもの又は申立てをなされなかったものとみなす。
 - リ．平成 12 年 3 月 31 日以前に民事再生法附則第 2 条の規定による廃止前の和議法第 12 条第 1 項の規定による和議開始の申立てをしているもの。
 - ヌ．平成 12 年 4 月 1 日以降に民事再生法第 21 条第 1 項又は第 2 項の規定による再生手続開始の申立てをしているもの又は申立てをなされているもの。ただし、同法第 33 条第 1 項の再生手続開始の決定を受けたもので、同法第 174 条第 1 項の再生計画認可の決定がされたものについては、その旨を証する書類を提出した場合にあっては、再生手続開始の申立てをしなかったもの又は申立てをなされなかったものとみなす。
- (5) 複数の法人等が構成するグループ（J V）で応募する際は、応募は 1 グループにつき 1 件までとし、1 のグループの構成員となった法人等については、他のグループの構成員となり、あるいは単独で申請を行うことはできないことに留意すること。

V．参加表明及び提案書類等の受付

1．受付期間

令和 6 年 8 月 21 日（水）午前 9 時～同年 10 月 4 日（金）午後 5 時

2．提出方法

応募者は、参加表明に係る提出書類及び提案書類等を上記の受付期間内に、同時に本件担当部署へ持参してください。提出日時は電話で本件担当部署まで事前連絡してください。提出時には身分証明書（窓口に来られた方の本人確認書類及び申請団体との関係がわかるもの（社員証等））をご呈示いただきます。受付終了後は、理由の如何に関わらず受け付けを行いません。また、提出後の書類は、本市が認める場合を除き、変更・追加は認めないものとします。

本件担当部署（観光交流課）の電話番号：072-841-1357（直通）

3．参加表明に係る提出書類

表 2 の提出書類及び表 3 の添付資料を、参加表明書（様式 2）を表紙とし、順に

まとめた上で、正本 1 部、副本(正本の写し)を 10 部提出してください。なお、提出書類等は返却しません。

4. 参加表明書及び提案書類等の提出後の辞退

参加表明書及び提案書類等を提出後に辞退する場合は、速やかに「参加辞退届(様式 7)」を提出してください。

表 2 提出書類

	名称
1	法人概要書(様式 3)
2	誓約書(様式 4)
3	財務状況調書(様式 5)
4	業務実績調書(様式 6)

表 3 添付資料

	名称
1	定款
2	法人登記履歴事項全部証明書
3	印鑑証明書
4	法人税、消費税、都道府県税及び市町村税の納税証明書(直近 1 年分)
5	会社案内、パンフレット等
6	財務諸表(直近 3 期分の損益計算書・貸借対照表・注記表・キャッシュフロー計算書・株主資本等変動計算書)

5. 参加資格確認結果の通知

市は参加資格確認書類の受付後、参加資格の有無を確認し、令和 6 年 10 月 10 日(木)に応募者に対して、「参加資格確認結果通知書」により、参加資格の有無の結果をメールで通知します。なお、参加資格が「無し」の結果の者に対しては、その理由を付して通知します。

6. 提案書類提出にあたっての留意事項

提案書類の作成に当たっては、「本募集要項」及び「施設運営・設置要領」の趣旨を理解し、十分に踏まえたものとしてください。

提案書類提出後の追加・修正はできません。提案書類に虚偽の記載があった場合は失格とします。

提出された提案書類は返却しません。

応募に関する一切の費用は、申請者の負担とします。

応募書類の著作権は応募者に帰属しますが、選定時において必要な場合は、応募書類の内容を無償で使用できるものとします。

なお、本市が募集する他施設に重複して応募することは可能です。この場合において、選定の結果、複数の指定候補者として選定されたときは、すべての施設における履行責任を負うこととなります。

各種提出資料(質疑を含む。)の使用言語は日本語とし、単位はメートル法、数字はアラビア数字を用いてください。本文中の文字の大きさは 10.5 ポイント以上としてください。図や表中の文字の大きさは判読しやすい大きさとしてください。その他の留意点は、表 4 の作成上の留意点に従ってください。

表 4 提案書類の名称と作成上の留意点

提案書類名称	作成上の留意点
1 提案書類提出書（様式 8）	・ 正本 1 部、副本 10 部、電子データ一式をまとめた CD 1 枚を提出してください。 ・ 提案書類は A 4 サイズ又は A 3 サイズで作成してください。 ・ 提案書類のうち「事業提案書（様式 9）」は Microsoft Word で作成してください。 ・ 電子データ一式は、「事業提案書（様式 9）」は Microsoft Word 及び PDF で提出してください。その他の様式は PDF で提出してください。 ・ 正本及び副本は A 4 版縦型ファイルに綴じ、ページ番号をつけてください。 ・ A 3 サイズが含まれる場合は、外 3 つ折り（Z 折り）して綴じ込んでください。 ・ 配置計画図には、建物、広場、駐車場、駐輪場及び外構計画も含めて表現してください。 ・ 各図面の縮尺は任意ですが、必ず、縮尺に合った棒スケールを掲載してください。 ・ 立面図は利用者や来街者からの見え方や街並みへの配慮内容を評価できるように、西側及び南側の 2 面としてください。 ・ 外観パースは 1 枚とし、定期借地区域と周辺のまちとの関係がわかるような表現としてください。 ・ 事業収支計画は参考様式を添付しています。参考様式に記載の項目を踏まえた内容としてください。
2 事業提案書（様式 9）	
3 配置計画図（任意様式）	
4 立面図（任意様式）	
5 外観パース（任意様式）	
6 価格提案書（様式 10）	
7 スケジュール（任意様式）	
8 事業収支計画書（任意様式）	

7. 禁止・排除する施設

本事業において、以下の施設の提案は認めません。また、事業用定期借地権の設定期間内も同様です。

- (1) 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律(昭和 23 年法律第 122 号) 第 2 条第 1 項に規定する風俗営業、同条第 5 項に規定する性風俗関連特殊営業 その他これらに類する営業の用に供する施設
- (2) 枚方市公共工事等暴力団排除措置要綱(平成 25 年 6 月 21 日枚方市要綱第 66 号)に規定する暴力団、暴力団員等の統制下にある団体が利用する施設
- (3) 政治的用途・宗教的用途に供する施設
- (4) 地域住民等の生活を著しく脅かすような活動の用に供する施設
- (5) 悪臭・騒音・粉塵・振動・土壌汚染など近隣環境を損なうと予想される用途に供する施設
- (6) 墓地・霊園・葬祭場など、近隣・周辺地域との調整が難しいことが予想される施設

Ⅵ. 提案内容に関するヒアリングの実施と提案審査

1. ヒアリングについて

提案書類を提出した応募者から提案内容についての説明を受け、応募者に関する事項や内容について確認するためのヒアリングを実施します。「詳細は、【別紙3】「幼児療育園跡地活用事業に係るプロポーザル ヒアリングの実施要領」をご確認ください。

なお、応募者は、ヒアリング及び審査を行う選定審査会委員に対し、本件応募について接触することを禁じます。接触の事実が認められた場合には、失格とすることがあります。

2. 開催日時

令和6年10月17日（木）に開催します。開始時間等は別途通知します。

実施時間(予定)は、応募者の説明を15分以内、質疑応答を15分程度とします。

3. 開催場所

枚方市役所

4. 実施方法

出席者は最大5名までとします。

説明は、応募者が自ら行うものとし、提案書類のほかプレゼンテーションソフト（PowerPoint等）を利用した説明を可能とします。ただし、内容は、提案書類に記載された内容に限ります。パソコン、プロジェクター、スクリーンは市で用意します。

提案内容確認のため、応募者に対して追加の資料の提出を求める場合があります。

5. 審査項目及び配点

審査は、提案資料及びヒアリング内容を元に行います。審査基準、配点方法等の詳細は【別紙2】「幼児療育園跡地活用事業に係るプロポーザル 評価基準」をご確認ください。

6. 最優秀及び優秀提案者の決定

選定審査会において、評価の最も高い提案者を最優秀提案者に、次点者を優秀提案者に選定します。提案審査の結果は、提案書を提出した応募者に対して、結果通知書を送付します。提案審査結果及び講評は最優秀提案者及び優秀提案者の選定後に市ホームページにおいて公表します。

Ⅶ. 基本協定の締結

最優秀提案者の決定後、速やかに市と最優秀提案者は、提案内容及び双方の協力義務を定めた基本協定を締結します。この際、提案内容の変更は原則認めません。ただし、提案内容に対して軽微な変更として市が認めた場合はこの限りではありません。これにより最優秀提案者は「事業者」となります。

※基本協定案については【別紙4-1】「定期借地権設定に関する基本協定(案)」をご確認ください。

※なお、市が費用を負担する宅地造成工事（測量、設計・図書作成、許可申請及び工事等）及び広場、駐車場、駐輪場の表面整備（アスファルト舗装、芝生化）については、事業用定期借地権設定契約とは別途、負担金契約を交わします。市が負担する費用については、事業者との協議を踏まえ、市の予算の範囲内とします。

Ⅷ. 契約の締結

1. 事業用定期借地権設定契約に関する事項

市と事業者は、基本協定締結後、協議の上、定期借地権設定契約を締結します。事業用定期借地権設定契約は、借地借家法の規定に基づき、公正証書により締結します。公正証書作成に係る費用及び借地権設定登記に必要な費用は事業者の負担とします。

※定期借地権設定契約案については【別紙4－2】「定期借地権を設定する旨の公正証書を作成することを目的とする合意書（案）」をご確認ください。

2. 契約保証金

貸付料の年額分（12 カ月分）とします。事業者は契約締結日までに契約保証金全額を一括して支払うものとします。契約保証金は、貸付期間が満了したとき、定期借地区域内のうち事業者の負担により整備した建物・工作物等について原状回復を確認後、市に対する未払い債務等を差引いた額を事業者の請求に基づき、利子を付さずに返還します。ただし、事業者の責めに帰すべき事由により契約が解除された場合は、契約保証金は市に帰属し、事業者は契約保証金返還請求権を失います。

3. 貸付料について

貸付料は、事業者の提案価格とします。ただし、市が示す最低月額支払賃料以上の金額とします。

提案価格	最低月額支払賃料（141,000円）以上
------	----------------------

※最低月額支払賃料の算定に関しては、広場 200 m²以上等、【別紙1】「施設運営・設置要領」8 ページ 表6「施設整備に関する考え方及び留意点」の内容により減価補正された価格としています。

4. 貸付料の支払い方法

貸付料の支払いは、原則として、3 か月分を一括し年4回、市が指定した期日までに支払うこととします。

5. 貸付期間の満了時

事業者は、事業用定期借地権設定契約の満了日までに、事業者の負担により建築物その他の工作物をすべて撤去し、市の指示に従い土地を定期借地開始時点の状態に原状回復し、返還してください。このために、貸付期間満了の1年前までに、建築物その他の工作物の撤去時期や撤去方法について市と協議を行ってください。事業者の責めに帰すべき事由により事業用定期借地権設定契約を解除する場合も同

様とします。

6. 事業用定期借地権に関する制限

事業者は、書面による市の事前承諾を得ることなく借地権の譲渡又は転貸を行うことはできません。

事業者は、借地権について質入れ若しくは担保に供し、又は名義貸し等一切の処分をしてはならないものとします。

7. 本施設の賃借に関する制限

事業者は、本施設の全部又は一部を第三者に賃貸する場合、本施設の賃貸を受ける第三者の選定及び変更について、本事業の提案を踏まえ、市と協議を行い、事前に書面により承諾を得るものとします。ただし、「V. 参加表明及び提案書類等の受付 7. 禁止・排除する施設」で示す施設への変更はできません。

8. 契約上の条件

(1) 用途指定

定期借地区域は、本事業において事業者が提案した用途に供するものとし、その期間は事業用定期借地権の満了までとします。提案した用途を変更する場合は、事前に書面にてその変更内容を提出し、市と協議を行い、承諾を得る必要があります。

(2) 契約不適合責任

本事業で定期借地区域の土地に契約の内容に適合しない箇所があることを発見しても、事業者は本市に対して、貸付料の減額、損害賠償の請求、契約の解除又は契約の追完請求を申し出ることはできません。

(3) モニタリングの実施

市は本施設の建設・運営等について、定期的にモニタリングを行います。事業者は市のモニタリングに協力するものとします。定期的なモニタリングの方法や内容は、市と事業者との契約締結後、事業者の提案内容等を基に市が定めます。

IX. 担当部署

枚方市 観光にぎわい部 観光交流課

〒573-8666 大阪府枚方市大垣内町2丁目1番20号

電話 072-841-1357（直通）

FAX 072-841-1278

E-mail sanbun@city.hirakata.osaka.jp

枚方市ホームページのURL <https://www.city.hirakata.osaka.jp/>

【別紙 1】
枚方宿地域賑わい創出施設
運営・設置要領

令和 6 年 8 月
枚方市

目 次

I. 本要領の扱いについて	1
II. 事業の概要	2
1. 本事業の趣旨	
2. 本施設に求める機能	
3. 事業スキーム	
III. 施設運営に求めるもの	6
1. 基本事項	
2. 施設運営に求めるもの	
IV. 施設整備に関する考え方	7
V. 宅地造成工事に関する内容	8
1. 概要	
2. 宅地造成工事のねらい	
3. 宅地造成工事の範囲	
4. 隣地所有者との調整事項について	
VI. 建築確認申請及び建築物等の工事に関する内容	10
1. 概要	
2. 歴史的景観の保全等に関する補助（修景補助）について	
VII. 市と事業者の役割分担	11
VIII. 問い合わせ（本件担当課）	12

I. 本要領の扱いについて

本方針は、枚方市（以下、「市」という。）が実施する枚方市立幼児療育園跡地活用事業者の選定に係る公募プロポーザルにあたって、幼児療育園跡地活用事業（以下、「本事業」という。）の基本的な考え方や、幼児療育園跡地を活用した枚方宿地域賑わい創出施設（以下、「本施設」という。）の運営及び設置に係る考え方、また、施設整備に係る工事等の市と事業者の役割分担等、全体のスケジュールを示したものである。

公募プロポーザルの応募者については、本要領を参照し、事業提案の際の基礎資料とするものとする。本要領については、別途公表する「幼児療育園跡地活用事業に係るプロポーザル募集要項」（以下、「募集要項」という。）、「幼児療育園跡地活用事業に係るプロポーザル様式集」（以下、「様式集」という。）と一体のものとして扱います。

Ⅱ. 事業の概要

1. 本事業の趣旨

(1) 趣旨

本事業は、平成 31 年に廃止された幼児療育園跡地（以下、「本敷地」という。）を活用し、枚方宿地域の賑わい創出につながる施設を整備することで、枚方宿地域の魅力をより一層高めるとともに、本市全体の魅力を高め、居住人口及び交流人口の増加につなげようとするものです。

(2) 敷地の特性

京阪枚方市駅、枚方公園駅の両駅から 500m ほどの徒歩圏内に位置する本敷地は、両駅間を通る歴史街道に面し、街道の中間地点となります。また、多くの家族連れやサイクリストが訪れる淀川河川公園へとつながる結節点でもあります。

本敷地を含む枚方宿地区は、江戸時代、東海道第 56 番目の宿場町として栄えた歴史を有し、枚方発展の礎となったまちで、今も街道筋の町家や道標が残り、隣接する淀川や万年寺山と一体となって、歴史性豊かな景観を形作っています。一方で、家屋の老朽化などによる建て替えが進む中で、枚方市と枚方宿地区まちづくり協議会が協力して、現在の生活機能を満たしながら、歴史や文化を継承・発展させることで、まちの魅力や活力をつくりだそうとまちづくりを進めています。

(3) 枚方市観光施策での位置付け

市は、令和 4 年に枚方市観光ロードマップ（以下、「観光ロードマップ」という。参考資料 3 参照）を策定し、枚方宿地区を観光施策の起点に捉え、毎月第 2 日曜に開かれる枚方宿くらわんか五六市をはじめ、定期運航が行われている淀川舟運事業や、広大な淀川河川公園を会場としたアウトドア・アクティビティ、年間 100 万人以上が訪れるひらかたパーク、そして、令和 6 年 6 月にオープンしたカンデオホテルズや 9 月にオープンする新たな枚方市観光案内所「Syuku56」をはじめとした再開発が進む枚方市駅など、枚方市駅から枚方公園駅の一帯を重点エリアに定め、点在する各地域資源をつなぐ面で捉えた地域の活性化を目指しています。

本事業については、枚方宿と淀川の結節点として、賑わい創出の拠点となる集客、周遊をもたらせる地域連携を生む事業展開を行うこととしています。

(4) 基本的な考え方

本事業については、枚方宿地区でのこれまでのまちづくりや観光ロードマップ上の位置づけ等を踏まえ、**まちへの散策を促すような集客性と周遊性を併せ持つ枚方宿地域の賑わい創出の拠点**となることを目指します。

2. 本施設に求める機能

(1) 構成

本施設の主な構成については、以下の内容を想定しています。

表1 本施設の構成

施設内容	概要
建物	施設全体の核となる建築物
広場	地域に開かれた広場
駐車場及び駐輪場	施設特性に応じて適正な規模を配置

(2) 求める機能

集客性と周遊性を実現するため、本施設に求める主な機能は以下の内容です。詳細は、「Ⅲ. 施設運営に求めるもの」「Ⅳ. 施設整備に関する考え方」を参照してください。

表2 本施設に求める機能

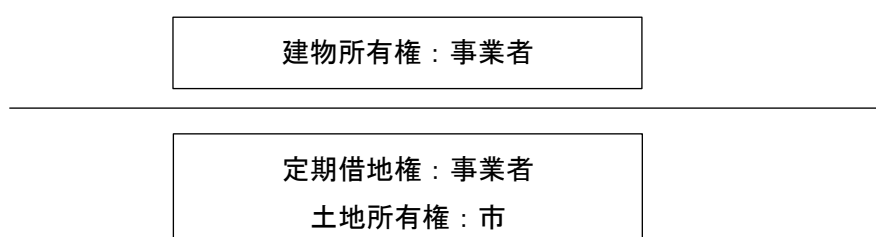
集客	ハード	・枚方宿地区における景観形成のシンボリック的な存在 なる外観、内装を備えた建物
	ソフト	・わざわざ足を運びたくなる特色ある機能 (飲食、物販、宿泊など)
周遊	ハード	・まちに開けた構造 ・枚方宿くらわんか五六市など地域の催しと連携して賑 わい創出に活用できる広場
	ソフト	・周辺の人を取り込む催しなど ・まちへ歩き出したくなる（出掛けたくなる）仕掛け

3. 事業スキーム

(1) 整備と運営について

本施設の整備及び運営については、最大限に民間活力を活用する観点から、事業者により市有地である敷地を貸し付け、事業者により施設整備及び運営までを担ってもらい民設民営で行います。そのため、借地借家法（平成3年法律第90号）第23条に規定する事業用定期借地権の設定を行います。土地を活用する者の募集にあたっては、広く事業者からの提案を求める公募型プロポーザル方式により実施します。公募プロポーザルに関する内容について「募集要項」を参照してください。

<権利形態のイメージ>



(2) 事業の概要

本事業の概要とスケジュールは以下のとおりです

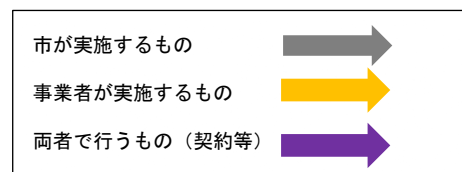


表3 事業スケジュール（予定）

項目	令和6年度									令和7年度		令和8～ 26年度	令和27 年度
	8	9	10	11	12	1	2	3		前半	後半		
既存施設解体工事													
事業者公募・選定													
基本協定締結													
宅地造成工事 （開発協議等含む）													
設計・建築確認等													
定期借地契約締結 （契約期間：20年）													
建築工事 （施設運営準備含む）													
施設運営													
土地返還（原状回復）													

※定期借地区域は、埋蔵文化財包蔵地に位置しているため、建築計画の内容によって発掘調査が必要埋蔵文化財調査を行う可能性があります。費用は市が負担します。スケジュールについては双方協議の上、決定します。

表4 各項目の説明

項目	時期（予定）	概要
既存施設解体工事	令和6年10月 ～令和7年3月	敷地には既存建物が現存していますが、市で解体工事を行います。
事業者公募・選定	令和6年8月 ～同年11月	公募プロポーザルによる事業者の選定を行い、11月に最優秀候補者等の選定を行います。詳細「募集要項」参照。
基本協定締結	令和6年11月頃	市と事業者において基本協定を締結します。詳細「募集要項」参照。
宅地造成工事 （開発協議等含む）	令和6年12月頃 ～令和7年6月頃	基本協定に基づき、事業者により宅地造成工事を実施します。費用については予算の範囲内で市が負担します。詳細「V. 宅地造成工事に関する内容」参照。
設計・建築確認等	令和6年12月頃 ～令和7年9月頃	基本協定の締結後、事業者により提案内容に基づく、施設の基本設計及び事前協議等を進め、宅地造成工事の完了後、建築確認申請等を進めます。詳細は「VI. 建築確認申請及び建築物等の工事に関する内容」参照。
定期借地契約締結	令和7年8月頃 ～同年9月頃	基本協定に基づき、建築工事の開始に合わせ、事業用定期借地に係る契約の締結を行います。借地期間は20年間（令和7年10月頃～令和27年10月頃）となり、契約の締結後、賃料が発生します。
建築工事 （施設運営準備含む）	令和7年10月頃 ～令和8年3月頃	建築確認申請が終わり次第、事業者により建築工事を実施します。令和7年度内（令和8年3月頃）の工事完了を想定しています。
施設運営	令和8年3月頃 ～令和27年4月頃	令和7年度内（令和8年3月頃）の施設オープンを想定しています。借地期間20年の内、上記建築工事等と原状回復工事を除く期間、施設を運営します。施設運営の考え方は「III. 施設運営に求めるもの」参照。
土地返還 （原状回復）	令和27年4月頃 ～令和27年10月頃	借地期間が終了するまでに、事業者により原状回復工事を行い、借地期間終了時に土地が市に返還されます。詳細「募集要項」参照。

Ⅲ. 施設運営に求めるもの

1. 基本事項

事業者は事業用定期借地として市の土地を借り受け、市に賃料を払いながら、施設を運営することになります。施設運営及び維持管理に関して市からの事業委託、補助等はいりません。そのため、賃料のほか、（市負担を除く）施設の整備費及び維持管理、運営等に係るコストを回収しながら、安定して事業を運営する必要があります。

2. 施設運営に求めるもの

「Ⅱ. 事業の概要 2. 本施設に求める機能」を実現するため、以下の内容を踏まえた事業を展開することを想定しています。

表5 施設運営に求めるもの

項目	事業内容のイメージ
施設運営全体の考え方、コンセプト	・地域の歴史性や淀川への近接性等の特性を積極的に活用する内容及び独自の工夫を有する考え方、コンセプトに基づいた施設運営をすること。
足を運びたくなる特色ある事業	・人を惹きつけるこだわりのあるサービス提供 （例えば…） ▶ここでしか食べられない飲食 ▶ここでしか買えない物販 ▶ここでしか体験できない宿泊 など
周辺の人を取り込む催しや滞在の仕掛けなど	・枚方宿地区ならではのイベント （例えば…） ▶広場等を活用し地域団体等と連携したイベントの開催 など ・淀川方面からの訪問客の取り込み （例えば…） ▶淀川河川公園に遊びに来た家族連れに向けたサービス提供 ▶サイクリストの滞在を促すサービス提供 ・枚方宿地区への観光客への対応 （例えば…） ▶歴史散策をする人の休憩、滞在
まちへ歩き出したくなる（出掛けたくなる）仕掛け	・周辺店舗への周遊促進 （例えば…） ▶周辺店舗の紹介、クーポンの提供 など ・歴史文化スポットへの周遊促進 （例えば…） ▶歴史文化スポットの提案する情報発信

IV. 施設整備に関する考え方

「Ⅱ. 事業の概要 2. 本施設に求める機能」の「表1 本施設の構成」及び「表2 本施設に求める機能」を実現するため、施設整備については、以下の各項目の考え方及び留意点を踏まえるものとします。

表6 施設整備に関する考え方及び留意点

項目		考え方及び留意点
全体	施設整備全体の考え方、コンセプト	・地域の歴史性や淀川への近接性等の特性を積極的に活用する内容及び独自の工夫を有する考え方、コンセプトを有すること。
	土地利用	・にぎわいづくりに効果的な空間となるように、建物、広場、駐車場、駐輪場を適切に配置する。
	景観形成	・「景観重点区域（枚方宿地区）修景ガイドライン 2024」での考え方に沿った内容とすること。 ・景観アドバイザー制度を活用すること。 ・枚方市屋外広告物ガイドライン及び太陽光発電設備の設置に関する景観形成ガイドラインを参考とすること。
建物	施設の用途	・長期に渡って安定した運営ができるような用途構成とし、「賑わい創出施設に求める機能」に沿った活用とすること。 ・周辺店舗等との共存、共栄が行える用途や内容とすること。 ・賃貸分譲に関わらずマンション・アパートや老人施設等といった居住に供する用途は不可 ・コンビニエンスストア、量販店、全国チェーンは不可
	建築物の規模、構造、階数	・景観形成におけるシンボリックな建物とすること。 （景観形成の方向を見せるお手本、特色ある外観・内装） ・建築面積 100 m ² （延床面積 100 m ² 、当該建物の敷地面積約 167 m ² _{※1} ）を最小規模とし、最小規模以上のものとする。構造や階数は自由とする。
その他施設	広場の配置	・市や地域団体等がイベント会場として活用できる公共的な広場（面積 200 m ² 以上）を配置すること。地域団体等の倉庫活用や敷地に係る寄附者の顕彰碑の設置場所として確保すること。 ・周辺道路から出入りしやすい位置で、かつ、イベント等を行いやすい形状とすること。 ・事業者において維持管理を行い、市や地域団体等が利用するほか、賑わい創出に資する取り組みに活用すること。
	駐車場及び駐輪場の配置	・周遊促進を事業目的とした施設であることから駐車場台数は2台以上（うち福祉目的等ユニバーサル仕様2台）、駐輪場は10台以上設置すること。
相隣関係への配慮		・特に隣地に対して覗き込み、騒音、振動、臭気等の悪影響が及ばない様に配慮すること。

※1 建ぺい率が60%であることから建築面積100 m²とした場合の敷地面積規模の例示であり、建築確認申請の敷地は定期借地の範囲（599.30 m²）となります。VI. 建築確認申請及び建築物等の工事に関する内容参照。

V. 宅地造成工事に関する内容

1. 概要

宅地造成工事については、事業者による施設整備の土地利用計画の内容と関わってくることから、市が申請主となり、事業者に委任することで、測量や設計図書を作成のうえで「枚方市開発事業等の手続等に関する条例」及び「枚方市開発事業等の手続等に関する条例施行規則」に係る事前協議、「都市計画法」及び「宅地造成及び特定盛土等規制法」に基づく開発協議や許可申請、工事については事業者が行い、費用については市が負担します。市が負担する費用については、事業者との協議を踏まえ、市の予算の範囲内とします。

2. 宅地造成工事のねらい

(1) 歩行空間の整備

本施設の整備に向け、枚方宿歴史街道や淀川河川公園への周遊性を確保する観点から、安全確保のため新たに歩行空間を設け、北側の既存歩道と接続する予定です。

定期借地の対象となる敷地の西側土地（地番：三矢町 322―5）を整備するほか、既存歩道への連続性を確保するため、整備に向け、隣地所有者より用地（地番：三矢町 322―6）を取得する予定です。

(2) 高低差の解消

敷地内において、北側に向けて西側道路との高低差を解消し地域に開けた空間を目指すことから、敷地北側において擁壁設置工、盛土工を行います。

(3) 隣地所有者所有地の機能復旧

市が隣地所有者から用地を取得することにより、喪失した機能の回復として、市の土地を処分する予定（※2）のほか、北側道路からの進入を可能とするための擁壁設置や盛土工、転落防止策等の撤去を予定しています。

3. 宅地造成工事の範囲

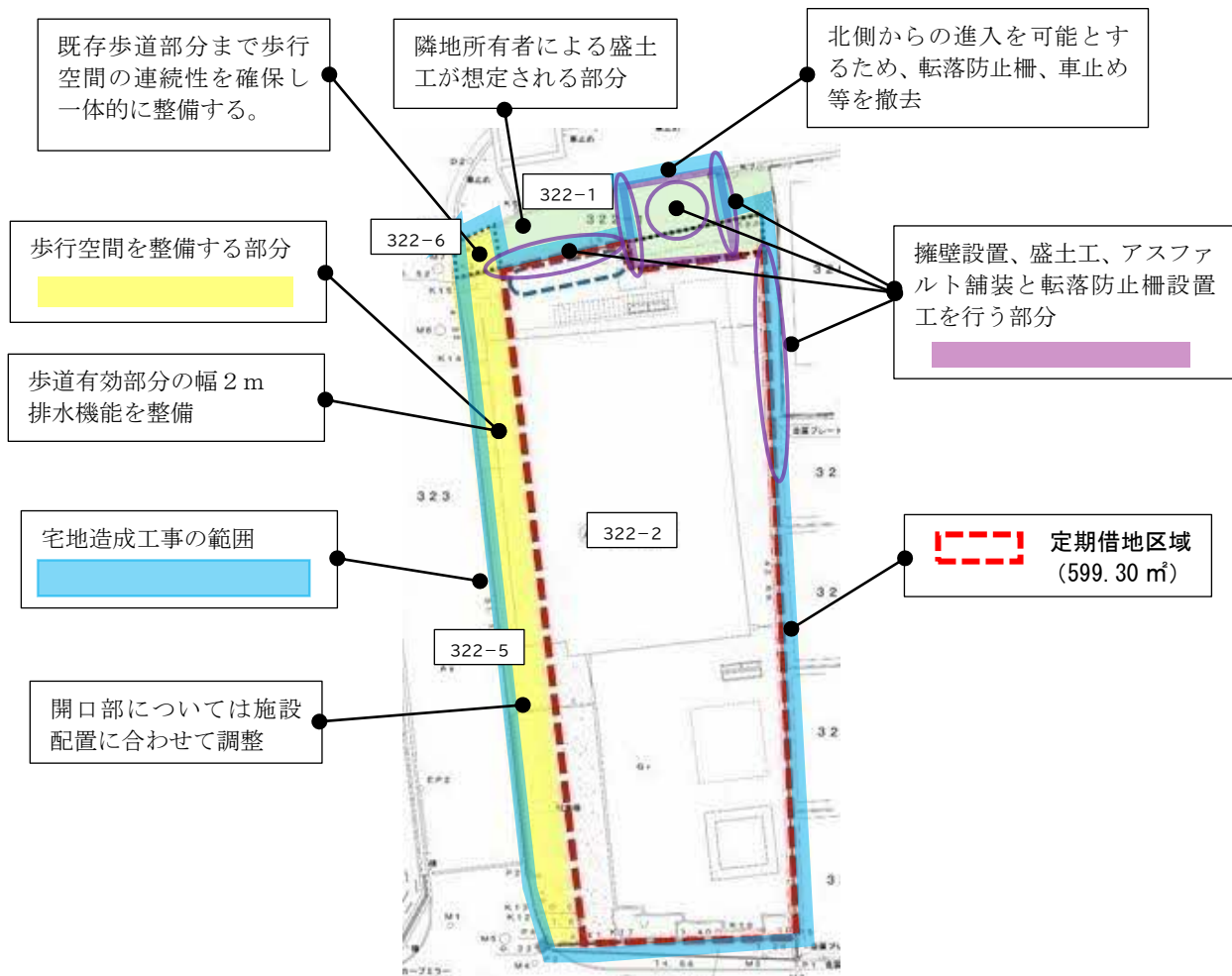
図2「宅地造成工事の範囲と内容」の青枠部分を想定しています。

4. 隣地所有者との調整事項について

市と隣地所有者との間で取り決めている工事内容については図示した内容が基本となりますが、市の宅地造成工事と同時期に、市による機能復旧範囲を除く部分において、隣地所有者の費用負担による盛土工の実施等が想定されます。隣地所有者と事業者の間で調整を行っていただく場合があります。

※2 土地の取得と処分を同時に行う「土地の交換」を行います。本件土地の交換については、地方自治法第96条第1項第6号の規定に基づき、議会の議決が必要となるため、枚方市議会9月定例会議会への提出を予定しています。

図1 「宅地造成工事の範囲と内容」



VI. 建築確認申請及び建築物等の工事に関する内容

1. 概要

宅地造成工事の完了後、「枚方市開発事業等の手続等に関する条例」及び「枚方市開発事業等の手続等に関する条例施行規則」に係る事前協議や建築確認申請等の必要法令及び条例に関する手続き、建築工事は、民間事業者において行うものとします。建築確認申請の敷地は定期借地の範囲とします。

広場、駐車場、駐輪場の整備は民間事業者において行いますが、舗装、芝生などの表面整備の費用は予算の範囲内で市が負担します。市が負担する範囲は、建物の建築面積から建ぺい率で割り戻した建築敷地を除く範囲とします。

2. 歴史的景観の保全等に関する補助（修景補助）について

市は、枚方宿の歴史的景観と調和した街なみ形成を目指すため、伝統的な町家の保全と、その他の住宅等の修景整備に対して補助（修景補助）を実施しています。補助の条件や修景基準については「景観重点区域（枚方宿地区）修景ガイドライン2024」（参考資料4）において紹介しています。

本敷地については、景観重点区域の歴史的環境整備ゾーンに位置しており、修景基準を満たすと以下の補助対象事業の対象となる場合があります。

表7 補助対象事業について

補助対象事業	補助率	補助限度額
歴史的景観の保全及び整備のために必要な建築物の新設、増築、改築、または修繕（外観に係るものに限る）	5/10	300万円

※詳細は以下の市HPをご参照ください。

「歴史的景観の保全等に関する補助（修景補助）について」

URL : <https://www.city.hirakata.osaka.jp/0000016631.html>

「敷地の区域図について（きてみてひらかたマップ）」

URL : <https://www2.wagmap.jp/hirakata/Portal>

3. 景観アドバイザー制度について

市では、より良い景観の形成を推進するため、「景観アドバイザー」制度を設けています。景観法に基づく届出等に先立ち、建築等に関する計画を進める際に枚方市景観アドバイザーの助言を聴くことができる制度です。

※詳細は以下の市HPをご参照ください。

「景観アドバイザー制度について」

URL : <https://www.city.hirakata.osaka.jp/0000000597.html>

Ⅶ. 市と事業者の役割分担

市と事業者の役割分担については以下となります。

表8 市と事業者の役割分担

段階	内容		業務分担		費用分担	
			市	事業者	市	事業者
宅地造成等	既存建物	解体工事	●		●	
	宅地造成	測量・設計・工事 (開発協議等含む)	※3	●	●	
設計・工事	新設	埋蔵文化財調査	●※4		●※4	
		建物 設計・工事 (建築確認等含む)		●		●
		広場等 設計・工事 (建築確認を含む)		●	●※5	●
運営	建物	運営		●		●
		躯体等に係る改修・工事		●		●
		躯体等を除く改修・工事		●		●
	広場等	運営（イベント等）	※6	●		●
		日常的な維持管理		●		●
		大規模な改修	※7	●	※7	●
事業終了	建物	解体設計・工事		●		●
	広場等	更地化設計・工事		●		●

※3 宅地造成の開発協議や許可申請は市が申請主となり、事業者に委任することで、事業者において測量、設計・図書作成、許可申請、工事等を行う。費用は市が負担する。市が負担する費用については、事業者との協議を踏まえ、市の予算の範囲内とする。

※4 建築計画の内容によって発掘調査が必要埋蔵文化財調査を行う可能性があります。費用は市が負担します。スケジュールについては双方協議の上、決定します。

※5 広場、駐車場、駐輪場の表面整備（アスファルト舗装、芝生化）については市が費用負担を行う。市が負担する範囲は、建築面積から建ぺい率で割り戻した建築敷地を除く範囲とする。市が負担する費用については、事業者との協議を踏まえ、市の予算の範囲内とする。その他、付帯物（門や塀）については、事業者の費用負担とする。工事は事業者が行う。

※6 広場活用については市のほか、地域団体等とも連携すること。

※7 風水害等の不可抗力による毀損等への対処に係る役割・費用分担については双方協議による。

Ⅷ. 問い合わせ（本件担当課）

枚方市 観光にぎわい部 観光交流課

〒573-8666 大阪府枚方市大垣内町2丁目1番20号

電話 072-841-1357（直通）

FAX 072-841-1278

E-mail sanbun@city.hirakata.osaka.jp

枚方市公式ホームページのURL <https://www.city.hirakata.osaka.jp/>