

官民連携事業の推進のための地方ブロックプラットフォーム  
「サウンディング」  
案件登録様式

■ 記入票

項目	記入欄
<b>1. サウンディング情報</b>	
①団体名	大阪府守口市企画財政部企画課
②事業名	守口市にぎわい交流施設整備事業
③本事業の現在の検討ステージ	2.事業化検討
④サウンディングの目的	<p>○新たな体育館整備： 令和6年度の事業者募集に向け、体育館の整備及び運営に関するPFI事業の導入可能性をサウンディングしたい。 また、本敷地の一部において、民間事業者活用ゾーンを設けることとしており、体育館及び隣接する大規模公園の効用増加に資する飲食店等の施設導入の可能性をサウンディングしたい。</p> <p>○新たなホール整備： 令和10年度事業者募集に向け、ホールの整備及び運営に関するPFI事業の導入可能性をサウンディングしたい。 また、建物の一部において、テナントとして民間商業施設等の誘致の可能性をサウンディングしたい。</p>
⑤民間事業者に対する質問事項	<p>○新たな体育館整備： 民間事業者活用ゾーンにおいて、どのような業種、規模の施設が誘致可能か。 事業に参入するならば、どのような事業手法（PPP/PFI手法）による参入を希望するか。 体育館運営における、利用者増・収入増に向けたアイデア（ソフト面及び付帯施設等ハード面）</p> <p>○新たなホール整備： 民間商業施設との複合施設として、整備・参入は可能か。また、テナントとして、どのような業種、規模の施設が誘致可能か。 事業に参入するならば、どのような事業手法（PPP/PFI手法）による参入を希望するか。 ホール等運営における、利用者増・収入増に向けたアイデア（ソフト面及び付帯施設等ハード面）</p>
⑥対話を希望する業種	<p>①.設計          ②.建設          3.不動産 4.金融機関          ⑤.維持管理          6.コンサルタント ⑦.運営（体育館運営） 8.その他（          ）</p>

⑦対話を希望する事業者の事業展開エリア	①.全国展開している事業者 ②.当該エリア外の事業者 ③.地元事業者 4.その他（ ）
<b>2. 事業概要</b>	
<b>(1) 基本情報</b>	
①事業の分野	1.公有財産利活用 2.都市公園 3.観光施設 ④.教育・文化関連施設 5.賃貸住宅・宿舍等 6.廃棄物処理施設・斎場 7.インフラ施設（ ） 8.その他（ ）
②事業の種類	1.新設 ②.建替え 3.改修 4.維持管理・運営 5.その他（ ）
③想定する事業類型	1.サービス購入型 ②.収益型 ③.混合型 4.その他（ ）
④想定する事業の手法	①.PFI事業（ ）方式 ②.DBO方式 3.包括的民間委託 ④.指定管理者制度 5.コンセッション 6.Park-PFI 7.土地の賃貸借 8.土地の売却・譲渡 9.建物の賃貸借 10.建物の売却・譲渡 11.その他（ ）
⑤事業内容	<p><b>【新たな体育館整備】大規模公園に隣接する旧小学校敷地に整備</b>  コンセプトを、「様々な世代が手軽にスポーツやイベントを楽しみ、つながり、活躍できる安全安心の生き生き健康“アクティブ・ステージ”」とし、現体育館が、市民や各団体に多く利用され、スポーツ活動・健康づくりの場として重要な施設となっていることから、新たな体育館も引き続き、幅広い世代が気軽に利用できる施設し、スポーツ活動の更なる活性化の拠点と位置づけるため、自らが“する”スポーツを楽しめる施設とすることをメインとする。</p> <p>一方で、市民が身近にプロや一流のスポーツ観戦等、“見る”ことで楽しさを感じられる機会も創出できる施設とする。</p> <p>上記の考え方を前提とし、隣接する大枝公園と一体的な市のスポーツレクリエーションゾーンを形成するとともに、防災拠点としての機能も発揮できるような施設とする。</p> <p>○整備予定施設機能  大体育室（1,500㎡程度）、小体育室（500㎡程度）、武道室、多目的室等</p> <p>このほか、民間事業者活用ゾーンを設け、飲食店等の設置についても検討。</p> <p><b>【新たなホール整備】現市民体育館敷地に整備</b>  コンセプトを、「市民が身近に文化・芸術を楽しみ、様々な出会い（交流）を生み、賑わいをつくる文化・芸術と交流・賑わいの“クロス・ポ</p>

	<p>イント”）」とし、現在のホールが、多くの市民や団体に利用され、文化活動の場として重要な施設であることから、新たなホールも引き続き、文化・芸術活動の更なる活性化を図る拠点とし、幅広い世代が気軽に利用でき、自らが“する”文化・芸術を楽しむ施設とすることをメインとする。</p> <p>一方で、市民が”する”文化・芸術をメインとしつつも、市民活動としての文化・芸術のみならず、プロや一流の文化・芸術も身近に“見る”（鑑賞）機会を創出できる施設とする。</p> <p>ホールを軸とした駅前シンボルとして、訪れた人同士や駅前周辺の回遊性の創出、ひいては賑わい・交流の促進につなげられるよう、集客性の高い付帯施設又は高い採算性が見込まれる施設も備えた複合施設としてのあり方を検討する。</p> <p>○整備予定施設機能</p> <p>ホール（大：約 800 席、小：約 200 席）、創造活動支援スペース等。このほか、図書館機能・子育て支援機能や商業スペースについても検討。</p>
<p>◎現状及び課題</p>	<p>守口市では、第 6 次守口市総合基本計画に掲げる「いつまでも住み続けたいまち守口」の実現に向けて、市民一人ひとりが生きがいのある充実した生活を送ることができるよう、気軽に楽しむことができる文化・スポーツ活動の推進や場の創出、一流の文化・スポーツに触れることができる環境の整備が求められています。</p> <p>このような中で、本市の中心的な文化・スポーツ施設である守口文化センター、守口市民体育館は、築 35 年が経過し、施設や設備の老朽化が進んでおり、今後のあり方について考えるべき時期にあります。</p> <p>市では、こうした背景を踏まえ、京阪守口市駅前周辺の今後 20～30 年の将来を見据えた指針として、魅力、賑わい、交流が溢れる守口都市核の形成を目指す「守口都市核周辺における将来都市ビジョン」を策定し、京阪守口市駅前周辺を本市における都市核の一つと位置づけ、賑わいや交流を創出するため、ホール機能の誘導を図っていくこととしています。</p> <p>この間、新たな用地取得に多大な財政負担が生じないことを前提としつつ、守口市民会館（さつきホール）の代替的機能も併せ持つ新たなホールと、体育館の整備に向けた最適な配置のあり方、そして現在の守口文化センター敷地の将来の活用方法等について検討を行い、「守口市にぎわい交流施設最適配置基本構想」を策定しました。</p> <p>基本構想では、公有地（旧寺方小学校跡地）を活用することで、財政負担となる用地取得を行わず、連鎖的建て替えにより、現施設の機能を停止することなく更新することとしています。</p> <p>そこで、民間活力を活用した整備手法の導入を念頭に、新たなホール及び体育館の事業具体化に向け、取り組んでいるところです。</p>

<p>⑦前提条件</p> <p>※事業化にあたって事業者に考慮してほしい事項等を簡潔にご記入ください</p>	<p>○新たな体育館： 近接する大枝公園と併せて、スポーツレクリエーションゾーンと位置付けるにあたり、新たな体育館の整備と併せて、民間事業者活用ゾーンを設け、飲食店等、公園及び体育館施設の効用増加に資する施設整備に期待する。</p> <p>○新たなホール： 約 800 席のホールと約 200 席のホールの併設をベースとし、会議室や創造活動スペース、図書スペース等の公共スペースに加え、民間商業施設等を複合施設として整備し、駅前における賑わい交流が生まれる施設とする。必要機能については、サウンディングの中でも意見をいただきたい。</p>
<p>⑧事業スケジュール（予定）</p>	<p>○新たな体育館整備： 令和 6 年度：事業者募集 令和 7 年度：設計 令和 8～9 年度：工事 令和 9 年度末竣工予定</p> <p>○新たなホール整備： 令和 10 年度：事業者募集 令和 11 年度：設計 令和 12～13 年度：工事 令和 13 年度末竣工予定</p>
<p><b>(2) 対象地</b></p>	
<p>①所在地（交通情報含む）</p>	<p>○新たな体育館：大阪府守口市寺方元町 1-1-1（京阪電鉄守口市駅から徒歩 13 分）</p> <p>○新たなホール：大阪府守口市河原町 9-2（京阪守口市駅から徒歩 1 分）</p>
<p>②敷地面積</p>	<p>○新たな体育館：12,152 ㎡</p> <p>○新たなホール：4,060 ㎡</p>
<p>③土地利用上の制約</p>	<p>○新たな体育館：第 2 種中高層住居専用地域、準防火地域、容積率 200%、建蔽率 60%</p> <p>※当敷地について、特別用途地区の指定に向け検討中（体育館及び観覧場の建築を可能とする特別用途地区）</p> <p>○新たなホール：近隣商業地域、準防火地域、容積率 300%～100%、建蔽率 80%、高度利用地区（河原町第 2 地区）</p>
<p>④所有者</p>	<p>市</p>
<p>⑤周辺施設等</p>	<p>○新たな体育館：平成 30 年度から大幅リニューアルを行っている、本市最大規模の都市公園である大枝公園に隣接</p> <p>○新たなホール：ホテルや百貨店等が立地している、京阪電鉄守口市駅前再開発地域に所在する。</p>
<p>⑥対象地周辺の環境</p>	<p>○新たな体育館：本市南部に位置し、本市最大規模の都市公園である大枝公園に隣接するほか、住宅地に所在する。</p>

	○新たなホール：本市の中心・玄関口となっている守口都市核に該当する。
⑦その他 (上記項目以外の情報、特徴、留意すべきこと等)	—

■ 添付資料

- 守口市にぎわい交流施設最適配置基本構想