

守口市にぎわい交流施設最適配置 基 本 構 想

令和 4 年 3 月
守 口 市

1. 最適配置検討の目的・基本的考え方

- 令和3年度からスタートした第6次守口市総合基本計画に掲げる将来都市像「いつまでも住み続けたいまち 守口」の実現に向けては、市民が充実した文化、スポーツ活動を行い、健康で生きがいのある生活を送るとともに、一流の文化、スポーツにも触れる場を確保することで、市への誇りや愛着を持つことができる環境を整備していくことが必要。
- 本市の文化、スポーツ施設は、老朽化等により守口市民会館（さつきホール）が平成26年に閉館。また、京阪電鉄守口市駅前における再開発事業の一環として整備した守口文化センター（エナジーホール）及び守口市民体育館も、築35年程度が経過し、施設や設備の老朽化が進み、将来のあり方を考えるべき時期にさしかかっている。
- 本市はこの間、「守口都市核周辺における将来都市ビジョン」や「守口市立地適正化計画」において、大阪メトロ谷町線及び大阪モノレール大日駅前周辺とともに、京阪守口市駅前周辺を本市における都市核と位置づけ、その賑わいや交流の創出に向け、ホール機能の誘導を図っていくこととしている。

一方で、人口減少及び高齢化社会を迎えた今、今後の文化、スポーツ施設の更新にあたっては、将来に大きな負担を残さないとの観点から、財政の健全性の確保を前提としつつ、駅前の賑わいや交流の創出を図っていくためには、旧さつきホールの代替としての機能も合わせ持つ新たなホール整備と市民体育館の機能更新にあたり、新たなホールと機能が重複するエナジーホールを含めた対象施設の立地（最適配置）及び機能、規模等の検討を進める必要がある。
- こうした認識の下、市有未利用地の有効活用の観点も踏まえ、新たなホール及び体育館の配置並びに現在の守口文化センター敷地の将来の活用方法について、次ページの基本方針により検討を深め、計画を具体化していくこととする。

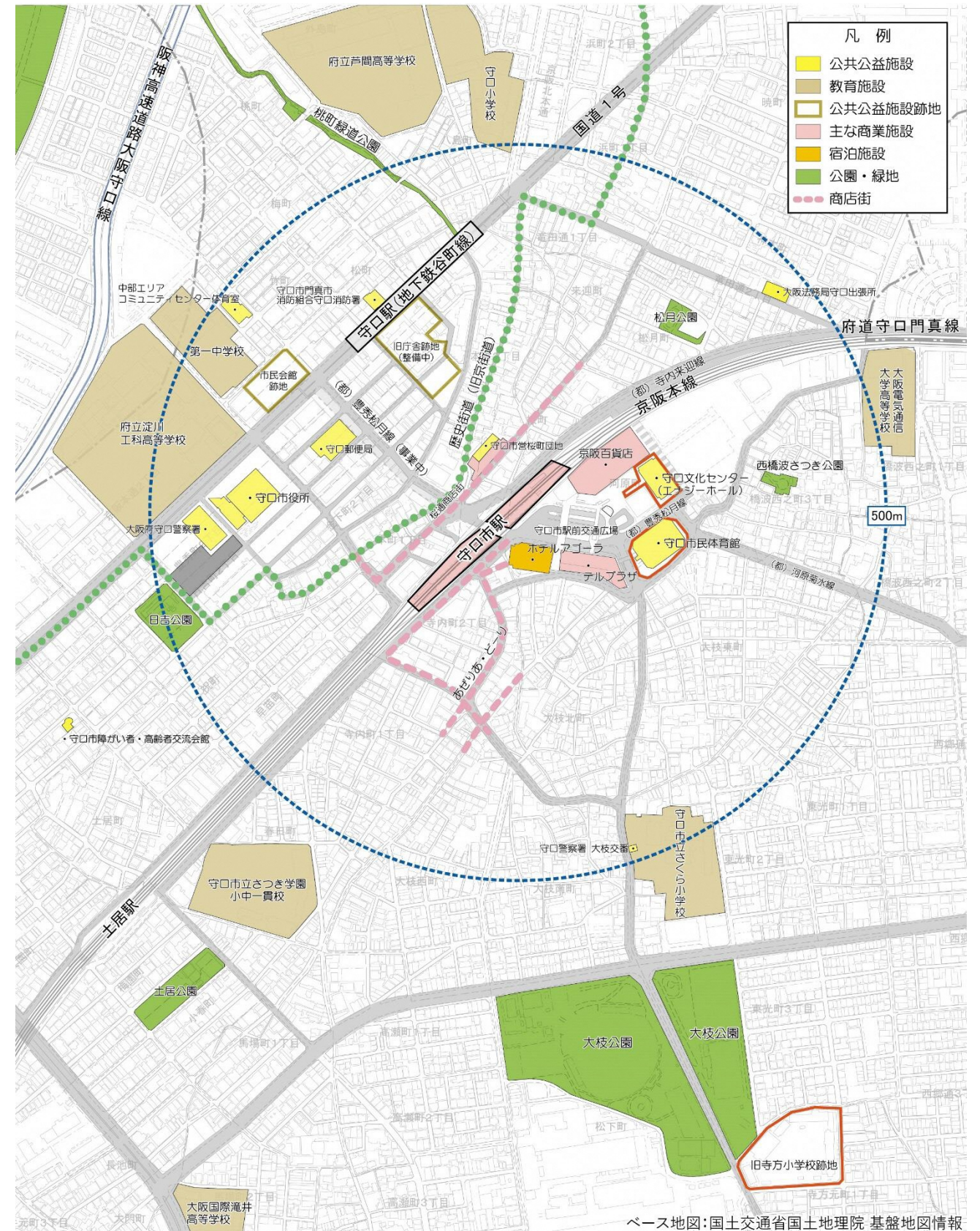
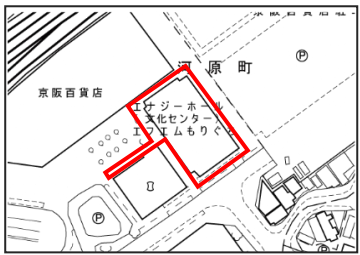


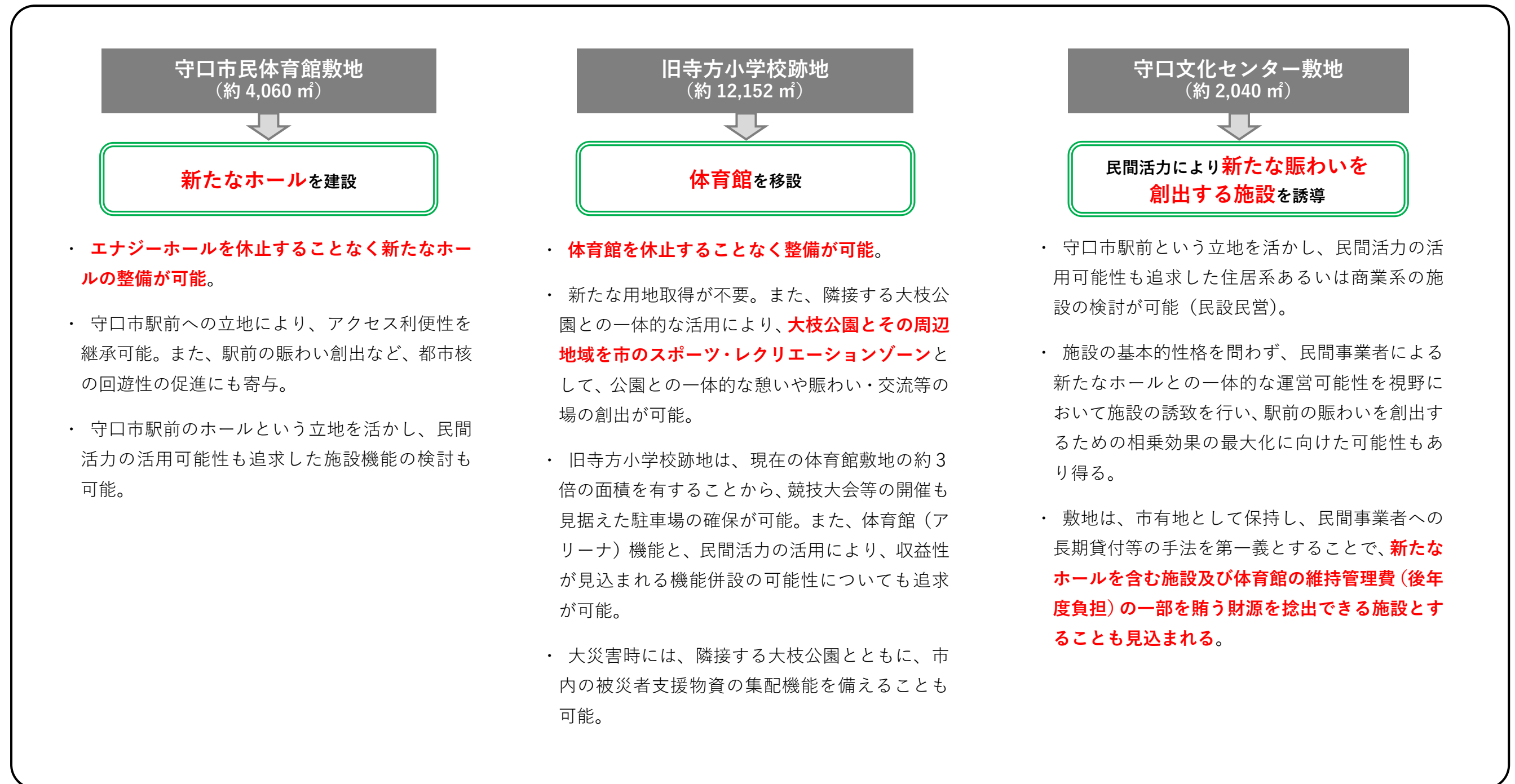
図1 京阪守口市駅周辺の概況

2. 最適配置の基本方針

京阪守口市駅前へのホール機能の誘導に向け、新たなホールの建設候補地や、ホール建設に伴う既存公共施設の移設等について、1.の目的・基本的考え方に基づき、新たな用地取得（多大な財政負担）を必要としないことを大原則として、守口市駅周辺における概ね 2,000 ㎡以上の市の公共未利用地を含め、将来活用が可能と考えられる以下の敷地を対象として、下記のとおり検討、評価を行った。

敷 地		最 適 配 置 検 討 に 係 る メ リ ッ ト ・ デ メ リ ッ ト	
守口文化センター (約 2,040 ㎡)		新たなホール	○：守口市駅に近接しており、駅前へのホール機能誘導によるメリットと合致するとともに、集客性の高い民間収益施設等の併設を検討できる ○：駅前広場と連続した敷地であり、駅前広場と一体となった利活用を検討できる ×：現地建替となるため、新たなホール整備に係る期間中は現在の守口文化センターの休館期間が生じ、継続的な利用ができない ×：候補敷地の中で最も敷地面積が狭く、規模の拡大や新たな機能付加の検討ができない
		体育館	×：現在の守口文化センターとの入替となることから、体育館にも休館期間が生じ、継続的な利用ができない ×：敷地規模が市民体育館敷地より狭く、規模の縮小が余儀なくされる
守口市民体育館 (約 4,060 ㎡)		新たなホール	○：守口市駅に近接しており、駅前へのホール機能誘導によるメリットと合致するとともに、集客性の高い民間収益施設等の併設を検討できる ○：守口市駅と立体歩道橋でつながっており、動線の連続性がある ○：守口市民体育館の機能の移設と合わせて検討することで、エナジーホールの休館期間が生じることなく、継続的に利用できる ○：敷地規模が守口文化センター敷地より広く、規模の拡大や機能付加等を柔軟に検討できる
		体育館	×：現地建替となるため、新たな体育館整備に係る期間中は現在の守口市民体育館の休館期間が生じ、継続的な利用ができない ×：現地建替となるため、規模の拡大や新たな機能付加の検討ができない
旧寺方小学校跡地 (約 12,152 ㎡)		新たなホール	○：敷地規模が守口文化センター敷地より広く、規模の拡大や機能付加等を柔軟に検討できる（駐車場の設置も可能） ○：エナジーホールの休館期間が生じることなく、継続的に利用できる ×：守口市駅からは徒歩で 15 分程度の距離にあり、ホール機能の誘導先としては立地に適さない △：新たなホール機能の誘導にあたっては、現行の用途地域の変更等、都市計画上の諸手続きが必要
		体育館	○：隣接する大枝公園と合わせ、市の「スポーツ・レクリエーションゾーン」とすることで、一体的な利用が可能 ○：大災害時に大枝公園と一体的に被災者支援機能を果たせる ○：敷地規模が守口市民体育館敷地より約 3 倍の敷地を有し、規模の拡大や機能付加等を柔軟に検討できる（駐車場の設置も可能） △：市民体育館機能をより良く充足するためには、現行の用途地域の変更等、都市計画上の諸手続きが必要
旧市民会館跡地 (約 2,079 ㎡)		新たなホール	○：守口市駅及び大阪メトロ谷町線守口駅に近接しており、駅前へのホール機能誘導によるメリットと合致するとともに、集客性の高い民間収益施設等の併設を検討できる ○：エナジーホールの休館期間が生じることなく、継続的に利用できる ×：敷地面積が現在の守口文化センターとほぼ同等であり、規模の拡大や新たな機能付加の検討ができない
		体育館	×：敷地規模が市民体育館敷地より狭く、規模の縮小が余儀なくされる
大宮中央公園 (約 10,364 ㎡)		新たなホール	×：現在は公園として市民に利用されており、今後のあり方としては、旧さくら小学校跡地の公園整備と合わせ、周辺の小規模公園の集約化を図りつつ、引き続き公園の用に供するため、リニューアルを行うことを検討予定
		体育館	

前ページにおける候補地の検討、評価の結果、各候補地の現在の利用状況や、新たなホール建設及び体育館施設の移設に係るメリット、デメリットを踏まえ、最適配置の基本方針としては、以下のとおりとすることが望ましいと考えた。

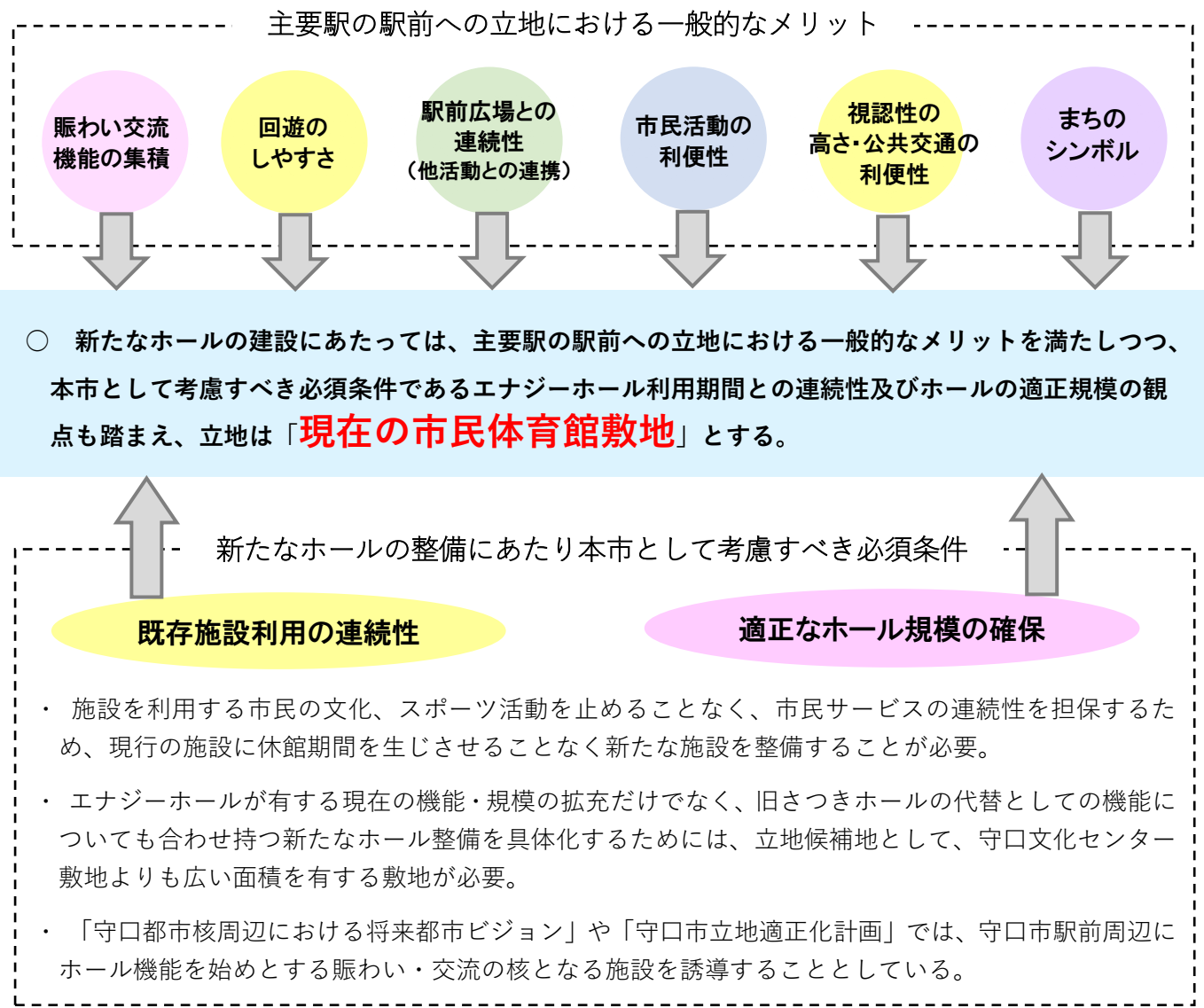


以上の基本方針に至る具体的な検討内容について、3.以降に示す。

3. 新たなホールの整備に向け検討した事項

(1) 立地の検討

新たなホールの整備にあたり、建設候補地として主要駅の駅前が有力な立地候補地となる一般的なメリットと、京阪守口市駅前周辺における状況や本市として考慮すべき必須条件を踏まえ、検討した。



(2) 機能及び規模の検討

新たなホールの整備にあたり、エナジーホールを含む守口文化センターの概況や利用状況、エナジーホールの利用者等に対して実施したアンケート、ヒアリング調査の結果等も参考に、次のとおり、新たなホールに求められる事項及び整備に向けた考え方を提示する。

① 守口文化センターの概況

		
開館年		昭和 60 年
規模 構造	敷地面積	約 2,040 ㎡
	建築面積	約 1,500 ㎡
	建築延床面積	約 5,165 ㎡
	構造	鉄筋コンクリート造
施設内容		■エナジーホール 436 席 楽屋 4 室 ■会議室 2 室 ■和室 2 室 ■音楽室 4 室 ■研修室 ■工芸室 ■ギャラリー ■図書室

② 利用状況

- エナジーホールの稼働率（令和元年度）は、駅前立地の利便性や市民が利用しやすい利用料金設定から、休日の年間平均で約 71%。また、休日午後は約 88.5%、月によっては 100%となる月もある等、高い状況。
- 利用形態は、市民団体、近隣校、音楽教室等の文化活動（発表会、演奏会等）が 7 割超を占める。

③ 利用者等からの意見

- 新たなホールの整備を見据え、エナジーホール利用団体に対して実施した調査では、妥当な席数として 200～500 席を望む意見が多い一方、500～1,000 席との意見もあった。また、現在のホールでは施設規模が小さく利用目的に合わないといった意見もあった。
- 市内の教育機関に対して実施した調査では、1,000 席以上のホールを望む意見があった。
- 利用にあたっては、音楽演奏や鑑賞を目的とするホールを望む意見が多く、次いで多目的に利用できるホールとの意見が多かった。

④ 民間開発事業者からの意見

- ・ 収益面を踏まえると 1,000 席未満で興行的な利用をメインとすることは難しい。市民利用がメインとなる施設規模が妥当。なお、民間事業者で管理運営を行うには、ホール以外に収益が見込まれる機能の付加も検討する必要があるとの意見があった。

⑤ 周辺市におけるホールの整備状況

- ・ 本市周辺におけるホールの整備状況を概観すると、図 2 及び図 3 に示すとおり、1,000 席を超えるホールが点在する一方、500～1,000 席のホールについては見当たらない。
- ・ 逆に、本市から電車で 30 分圏内の梅田・中之島エリアには大阪を代表する商業系劇場ホールが多数立地していることを踏まえると、公共として多額の財政負担を行って、これらの施設と競合する規模のホールを整備することは、大きなリスクが伴うと考えられる。

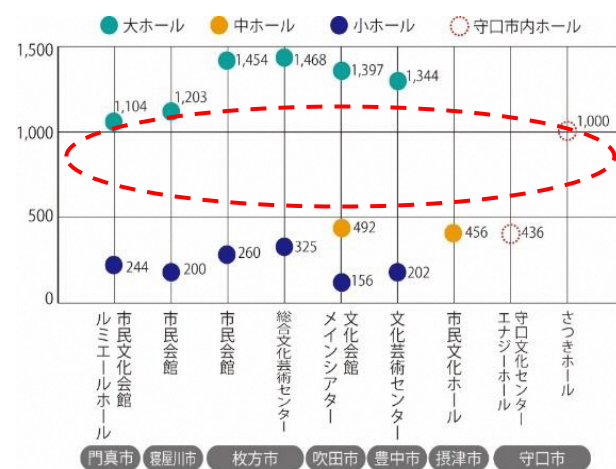


図 2 周辺市の主なホールの席数

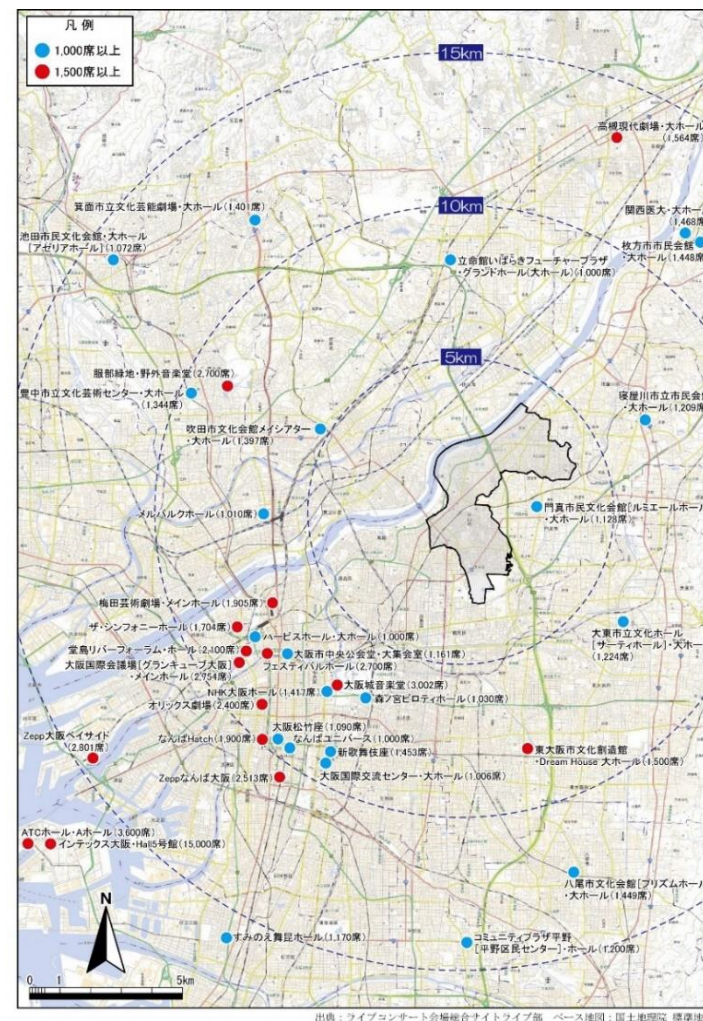


図 3 守口市周辺において 1,000 席以上を有するホールの立地

以上を踏まえ、新たなホールに求められる事項及び整備に向けた考え方を次のとおり整理した。

【新たなホールに求められる事項】

- I 機能として、市民団体等の文化活動に利用しやすいものであること。
- II 規模として、近隣市のホール整備状況や I との親和性を踏まえ、500～1,000 席のサイズとすること。
- III 市の財政負担軽減の観点から、可能な限り民間事業者による効率的な管理運営を可能とするため、ホール以外に収益が見込まれる機能も付加した複合施設の可能性について検討すること。

【整備に向けた考え方】

- 現在の体育館敷地の条件（900 席程度が物理的な上限）や施設利用の利便性、利用効率及び旧さつきホールの代替性の観点を踏まえるとともに、ウィズ・コロナを見据えた余裕のある席の配置も考慮し、施設規模は **800 席程度**が適正。
- 駅前立地を活かし、市民利用をメインとしつつ、民間事業者の運営努力により興行利用も誘導し、市民が一流のエンターテインメントにも接する機会を創出するとともに、収益事業の実施も見込めるホールを追求。

～ 新たなホールコンセプト（仮）～
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・ポイント”

以上の考え方をもとに、新たなホールに付加すべき具体的な機能や規模、コンセプトの確定については、令和 4 年度以降において、民間事業者の導入可能性調査等を含め、基本計画として詳細に検討を深める。

4. 体育館の移設に向け検討した事項

（1）立地の検討

体育館の移設にあたり、これまでの本市のまちづくりとの整合性を踏まえ、検討した。

- ・ 大枝公園は、平成 31 年 3 月にリニューアルオープンし、多目的球技場やテニスコートを有するのみならず大型遊具もあり、子どもから大人まで幅広い世代の市民にとって、スポーツや健康づくり、また緑豊かな潤いあふれる憩いの空間となっている。また、令和 4 年度以降、西側エリアにスポーツ施設エリアを増設予定。
- ・ 大枝公園とその周辺は、「守口都市核周辺における将来都市ビジョン」において、スポーツと防災をテーマとし、大枝公園を中心とし、市民のスポーツ振興や防災性向上等に寄与するまちづくりを進めていくこととしている。



- 大枝公園とその周辺地域を本市のスポーツ・レクリエーションゾーンとして、市民のスポーツ振興を始め、健康づくりや子ども達の遊び場としての相乗効果も図るとともに、広域避難場所である大枝公園とも接続した防災上の拠点機能も発揮できるよう、新たな体育館（アリーナ）は「**旧寺方小学校跡地への移設**」とする。

【 今後の検討課題 】

※ 旧寺方小学校跡地は、都市計画法上の用途地域が「**第2種中高層住居専用地域**」に該当することから、今後以下の方策を中心に検討を行い、新たなホールや体育館の規模・機能の具体的検討と並行して実現可能な諸手続きを進める。

- I 用途地域変更 + 地区計画指定（制限）
- II 特別用途地域指定 + 建築条例（緩和）
- III 地区計画指定（緩和）



（２）機能及び規模の検討

体育館の移設にあたり、市民体育館の概況や利用状況、市民体育館の利用者等に対して実施したアンケート、ヒアリング調査の結果等も参考に、次のとおり、移設後の体育館に求められる事項及び整備に向けた考え方を提示する。

① 守口市市民体育館の概況

 		
開館年		昭和 59 年
規模 構造	敷地面積	約 4,060 m ²
	建築面積	約 2,855 m ²
	建築延床面積	約 8,458 m ²
構造		鉄筋コンクリート造 5 階建
施設内容		■大体育室（1,515 m² 45m×33m） （固定席 940 席、障がい者用観覧席 30 席、電動移動観覧席 2,014 席） ■小体育室 ■フィットネスルーム ■武道室 ■多目的室 ■会議室 ■走路 ■観覧席
駐車場		16 台

② 利用状況

- ・ 体育室の稼働率（令和元年度）は、駅前立地の利便性や市民が利用しやすい利用料金設定から、休日は約 90％（大：89.8％、小：90.4％）と非常に高い。また、武道室や多目的室も 80％を超えている。
- ・ 会議室については、休日でも 38.5％と低い稼働率。
- ・ 利用形態は、市民団体等のスポーツ関連の練習や教室、大会等が大半を占める。

③ 利用者等からの意見

- ・ 市民体育館の利用団体に対して実施した調査では、小体育室がもう少し大きい規模を期待する意見もあるものの、概ね現行規模が利用しやすいとの意見が多い。
- ・ 現行の老朽化した設備（トイレ、エレベータ等）への課題はあるが、体育館としての施設については、規模や観覧席についても適当という意見。
- ・ 立地について、現在は京阪守口市駅前にあることから、今後も公共交通の便の良い場所を望む意見が多い半面、移設する場合は駐車場の設置を望む意見もあった。

④ 民間開発事業者からの意見

- ・ 大枝公園との関連性から、旧寺方小学校跡地への移設は、本市の定住のまちづくりの方向性と合致する。ただし、駅前から若干の距離があるため、駐車場の確保が必要。
- ・ 体育館は目的性の高い施設であり、駐車場を整備すれば、駅前の立地でなくとも事業としては成立するのではないかと意見もあった。

以上を踏まえ、移設後の体育館に求められる事項及び整備に向けた考え方を次のとおり整理した。

【 体育館に求められる事項 】

- I 現行の稼働状況を踏まえ、**大小体育室、武道室及び多目的室の機能を備える**こと。
- II 市民が一流のスポーツ競技に触れる機会も創出できるよう、プロスポーツ競技の開催も可能な施設、設備にも配慮すること。
- III 市の財政負担軽減の観点から、**民間事業者による管理運営を可能とするため、一定の収益が見込まれる機能の併設も検討すること。**

【整備に向けた考え方】

- 現在の体育館機能のうち、稼働率の高い「大体育室」「小体育室」「武道室」「多目的室」は継続して設置。
- 都市計画の変更内容を踏まえつつ、体育館機能等の更なる充実と合わせ、収益施設の整備についても検討。

～ 体育館コンセプト（仮）～
 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”

以上の考え方をもとに、移設後の体育館の具体的な機能や規模、コンセプトの確定については、令和4年度以降において、民間事業者の導入可能性調査等を含め、基本計画として詳細に検討を深める。

5. 各施設の機能イメージの一例

以上の検討事項を踏まえ、新たなホール、体育館に、現在の守口文化センター敷地も加え、付加する機能イメージの一例を以下に掲げる。

なお、下記に掲げるイメージはあくまでも一例であり、現時点では具備すべき機能の具体的な検討は行っていない。新たなホール及び体育館の具体的な機能や規模等は、今後、議会及び市民のご理解をいただきつつ、令和4年度以降において、詳細な検討を行い、確定していく。

位置図		機能イメージの一例		
	【青】 新たなホール	 市民文化発表 芸術鑑賞	 市民活動室	 商業施設
	【緑】 移設後の体育館	 市民スポーツ利用	 プロの試合会場	 オープンカフェ
	【ピンク】 民間事業者施設 (文化C敷地)	 民間集合住宅	 商業施設	 レストラン・ カフェ等

6. 施設整備費用の概算イメージ

施設整備及び開館後の施設運営に係る費用捻出や、後年度における本市の財政負担については最大限配慮し、慎重に検討していく必要がある。その詳細なシミュレーションや、具体的な民間事業者の導入可能性については、本構想では行っていない。

よって、以上の検討事項を踏まえた新たなホール、体育館の整備に係る費用については、概算費用としてのイメージについてのみ、以下の表にまとめる。概算費用の算出にあたっては、あくまでも仮置きの設定として、以下の機能、規模を有することを前提条件としていることに留意が必要。

【設定条件】

○ ホール

<パターン①（公共機能併設型）>

- ・ 3階建て、延床面積は10,500㎡、うちホール機能は3,500㎡（席数800席）。
- ・ 各フロアはそれぞれ3,500㎡で、3階（最上階）にホール機能を配置。
- ・ 1・2階は、公共的機能として、市民が文化活動を行うための市民活動室や会議室等のスペースを半分（3,500㎡）利用し、残りの半分（3,500㎡）は収益が見込まれる商業施設を併設。
- ・ ホール機能（3,500㎡）＋公共的機能（3,500㎡）の合計7,000㎡部分は、市が施設運営を行うため、施設運営に係る管理費を負担。
- ・ 商業施設が入る部分については、テナント入居料として商業床収入を見込む。

<パターン②（商業機能重点型）>

- ・ 3階建て、延床面積は10,500㎡、うちホール機能は3,500㎡（席数800席）。
- ・ 各フロアはそれぞれ3,500㎡で、3階（最上階）にホール機能を配置。
- ・ 1・2階の合計7,000㎡部分は、全て収益が見込まれる商業施設とする。
- ・ ホール機能部分（3,500㎡）のみ、市が施設運営に係る管理費を負担。
- ・ 商業施設が入る部分については、テナント入居料として商業床収入を見込む。

○ 体育館

- ・ 大小体育室、武道室、多目的室を継続設置。
- ・ 駐車場を整備。
- ・ 民間事業者による活用敷地を1,000㎡分と仮定し、そこから見込まれる地代収入について、路線価をもとに算出。

	ホー ル		体 育 館
	パターン① (公共機能併設型)	パターン② (商業機能重点型)	
イメージ図			
除却費	5 億 5,000 万円 (面積 8,458 ㎡、㎡単価 6.5 万円)		4 億 200 万円 (面積 6,187 ㎡、㎡単価 6.5 万円)
整備費	77 億 8,900 万円 (面積 10,500 ㎡、㎡単価 74.18 万円)		52 億 5,000 万円 (面積 9,000 ㎡、㎡単価 58.35 万円)
施設運営 (管理) 費	1 億 570 万円／年 (面積 7,000 ㎡、単価 1.51 万円)	5,285 万円／年 (面積 3,500 ㎡、単価 1.51 万円)	1 億 3,600 万円／年 (面積 9,000 ㎡、単価 1.51 万円)
商業床・ 地代収入	1 億 2,730 万円／年 (面積 3,500 ㎡、坪単価 1 万円／月) ≒ ㎡単価約 3,030 円／月	2 億 5,450 万円／年 (面積 7,000 ㎡、坪単価 1 万円／月) ≒ ㎡単価約 3,030 円／月	480 万円／年 (路線価 12 万円×1,000 ㎡×4%)

上記の金額は、あくまでも【**設定条件**】の下で、**一定の概算費用のシミュレーションをイメージとして行ったもの**。今後の新たなホール、体育館に付加する機能の具体化に応じて、建物の階数等、施設全体の規模も大幅に変動する。詳細な費用算出については、令和4年度以降、財源確保や本市財政への影響も含め詳細なシミュレーションにより検討を行う。

表 周辺市のホール事例（参考）

	門真市	豊中市	東大阪市	枚方市
人口 (※1)	119,764 人	401,558 人	493,940 人	397,289 人
施設名	市民文化会館 ルミエールホール	文化芸術センター	文化創造館	総合文化芸術 センター
会館年	平成 5 年	平成 29 年	令和元年	令和 3 年
敷地面積	約 7,291 ㎡	約 16,660 ㎡	約 13,975 ㎡	約 13,147 ㎡
延床面積	約 11,785 ㎡	約 13,425 ㎡	約 13,934 ㎡	約 13,608 ㎡
階数	地上 3 階・地下 1 階	地上 3 階・地下 1 階	地上 5 階・地下 1 階	地上 5 階・地下 1 階
席数	大：1,104 席 小：244 席	大：1,344 席 小：202 席	大：1,500 席 小：300 席	大：1,468 席 小：325 席
整備費	約 73 億円	約 92 億円	約 183 億円	約 143 億円
指定管理料 (年)	約 1 億 3,800 万円 (※2)	約 3 億 2,500 万円 (※2)	約 3 億 9,400 万円 (※3)	約 5 億 5,000 万円

- (※1) 令和2年度国勢調査による。
- (※2) 門真市及び豊中市は、当該施設を含む複数施設をまとめて指定管理者に管理運営委託を行っており、その総額を記載。
- (※3) 東大阪市は、整備費の中に18年間の指定管理料を含んでいる。

7. 今後のスケジュール（予定）

当面の想定スケジュール（予定）については、次に示すとおり。なお、本スケジュールは現時点における見込であり、今後の状況等により変更があり得る。

今後は、本構想で示した基本方針を踏まえつつ、令和4年度以降、引き続き市民や市議会の意見もお聞きしながら、民間活力を活用した整備手法の導入可能性に向けた詳細調査や新たなホール及び体育館のコンセプト、機能、規模、概算費用等の詳細検討を行い、基本計画の策定を通じて事業具体化に向けて着実な取組を進める予定としている。

施設整備に向けたスケジュール（予定）

※ 本スケジュールは基本構想段階におけるあくまでも1つの想定としてのスケジュールの予定であり、今後、議会を始め広範な市民のご理解を得つつ、スケジュールが確定していくものと認識している。

	令和3年度	令和4年度	令和5年度	令和6年度	令和7年度	令和8年度	令和9年度	令和10年度	令和11年度	令和12年度	令和13年度
計画・調査・検討	配置基本構想策定	整備基本計画策定検討 ・PPP/PFI導入可能性詳細調査、整備手法検討 ・体育館、ホールのコンセプト、機能、規模、概算等の詳細検討 ・施設整備に伴う来場見込数、交通量等調査 整備基本計画策定	旧寺方小学校跡地の都市計画上の対応策として、用途地域変更+地区計画指定（制限）を行うこととした場合に想定されるスケジュールを示す。								
関係・用途・地域・手続		・守口市都市計画マスタープラン変更手続 ・守口市都市計画審議会による審議	マスタープラン変更 ・大阪府の協議 ・用途地域変更、地区計画策定手続 ・守口市都市計画審議会による審議	用途地域変更 地区計画策定							
体育館整備			旧寺方小学校解体（実施設計・解体工事）			建築工事		体育館竣工			
			事業者募集要項審査基準契約書(案)等策定検討	事業者募集選定	事業者決定	基本計画実施計画					
新たな整備ホール						体育館解体（実施設計・解体工事）			新たなホール竣工		
						事業者募集要項審査基準契約書(案)等策定検討	事業者募集選定	事業者決定	基本計画実施計画	建築工事	