

旧三ノ瀬小学校敷地等有効活用に向けたサウンディング型市場調査

結果概要

1. 調査の名称

旧三ノ瀬小学校敷地等有効活用に向けたサウンディング型市場調査

2. 調査の対象

以下のいずれかを調査の対象とします。

- ①旧三ノ瀬小学校敷地にかかる市有地
- ②旧三ノ瀬小学校敷地すべて（既存建物を含む）
- ③旧三ノ瀬小学校敷地及び三ノ瀬公園

3. 調査の目的

本市では、平成 20 年 11 月に策定した「東大阪市学校規模適正化基本方針」に基づき、平成 30 年 4 月に旧三ノ瀬小学校を旧太平寺小学校と統合し、学校施設については旧太平寺小学校の施設を使用することから、旧三ノ瀬小学校は平成 25 年 11 月に策定した「東大阪市公共施設再編整備計画」において、跡地の有効活用の検討対象施設となっています。

旧三ノ瀬小学校敷地については、公共交通機関では近鉄布施駅から徒歩 9 分（約 650m）JR 俊徳道駅及び近鉄俊徳道駅から徒歩 9 分（約 650m）の位置にあり、当該地西側には府道 172 号線があり、北に中央大通り、西に内環状線、南に勝山通及び北八尾街道（府道 173 号線）と動線が非常に優れており、周辺には、東大阪市最大の商業地として商店やオフィスが立ち並び、中距離になると近畿大学、大阪商業大学や大阪樟蔭女子大学があり昼夜問わず人が集まる立地条件にあります。

当該土地の有効活用については、地の利を活かした施設があれば、市民のみならず、市外からも人を呼ぶことができ、街が活性化し、にぎわいを創出できると考えられることから、誘致の可能性について、行政内部の検討のみではなく、事前に前提条件を伝えた上で民間事業者との対話の場を設け、市場の動向や活用アイデアを把握することを目的にサウンディング型市場調査を実施しました。

4. 調査の経過

日程	内容
令和元年8月21日(水)	本調査の実施要領の公表 【市HP、日本PPP・PFI協会HP及び建設通信新聞等】
令和元年9月6日(金)	現地見学会 【10事業者が参加(建設関係事業者:4者、不動産関係事業者:2者、スポーツ関係事業者:2者、小売関係事業者:1者、福祉関係事業者1者)】
令和元年10月17日(木) 令和元年10月18日(金)	サウンディング実施

5. 調査の結果

(1)参加状況

- ・参加事業者数 : 8事業者 (建設関係事業者:4者、不動産関係事業者:2者、スポーツ関係事業者:1者、小売関係事業者:1者)

(2)対話概要

①当該地を活用した事業手法

【小学校敷地、公園の一体的活用】

- ・小学校敷地全体を購入し、公園はPark-PFIの対象とする。
- ・小学校敷地、公園敷地、さらに公民分館部分も含めた全体を公園として、Park-PFIによる開発、運営を行う。
- ・公園と小学校敷地を一体的に活用するにあたって、公園を指定管理で、小学校敷地を定期借地又は購入で活用する場合は、事業スキームによって両敷地の権利関係が煩雑になることから、想定していない制限等が出てくるなど整理が必要であるが、事業実施は可能である。

【公園の位置、形状の変更をした上での小学校敷地、公園の活用】

- ・公園の位置、形状の変更を行い、小学校敷地全体と同等面積の敷地を購入し事業を行う。
- ・小学校敷地と公園敷地の配置の入れ替えを行い、小学校敷地相当部分の一部又は全部の敷地を購入し、事業者にて施設の整備を行う。新施設については事業者が管理し、公園部分については市が管理する。
- ・小学校敷地と公園敷地の配置の入れ替えを行い、Park-PFIと商業施設の整備を行う。

【その他の事業手法】

- ・土地購入、定期借地の両方で検討が可能である。
- ・小学校敷地を都市公園に指定し、公園と小学校敷地を一体的にパークマネジメント方式にて活用する。
- ・現状の小学校敷地全体を購入し事業を行う。
- ・公園敷地は活用しない。
- ・借地の場合、事業期間として短くても約20年間は必要である。

②当該地を活用した事業アイデア

【商業施設、スポーツ施設等】

- ・スーパーマーケットと公園の緑を活かした飲食施設やスポーツ施設等を複合的に整備し、活用できる敷地の面積によっては、集合住宅との協同開発の可能性も検討する。
- ・スポーツ施設や文化施設等を設け、人々が憩いを求めて集れる場所に飲食店等の施設を整備する。
- ・スポーツ施設や温浴施設などの整備を検討する。
- ・人工芝のグラウンドを整備し、スポーツを通じた健康寿命促進事業等を実施する。また、サッカーの練習用のグラウンドとしても使用し、サッカー選手による各種教室を開催する。
- ・スポーツ施設や飲食施設を整備し、市民が親しみやすく、また日常利用できるような公園空間を整備する。
- ・地域の賑わい、活性化を創出するための商業施設、医療、介護施設等を整備する。

【住宅】

- ・小学校敷地を購入し、分譲マンション若しくは戸建て住宅を建設する。
- ・小学校敷地において、戸建住宅、集合住宅を整備する。
- ・多世代を対象とした分譲集合住宅を開発する。公園の位置、形状の変更を希望するが、変更できない場合であっても、事業実現の可能性がないわけではない。

【その他事業アイデア】

- ・既存建物の一部を防災施設として活用する。

③既存建物の取扱い

【事業者による既存建物の解体、撤去】

- ・事業者の負担で既存建物の解体、撤去が可能かどうかについては、公園整備の条件や土地の売却価格、事業の収益性等から総合的に判断する必要がある。
- ・既存建物については、全て解体撤去する。事業者での解体、撤去も可能と考えるが、見えない瑕疵に対するリスクを、どうしても土地の入札購入価格に反映せざるを得ないことになる。
- ・当該地を現状有姿で売却する場合は、市にて地中埋設物、土壌汚染、アスベストの調査を事前に行い、基礎、杭等の状況が判別できるような解体にあたって必要な資料が開示され、土地の売却価格に解体費用を反映させた状態で、事業者において解体のリスクが許容できる範囲であれば、事業者による解体、撤去の実施を検討することも可能である。
- ・市による既存建物の解体、撤去に時間がかかる場合、解体、撤去に必要な費用が差し引かれた価格の設定であれば、事業者にて解体、撤去も検討する。
- ・事業者により、体育館以外の既存建物を解体、撤去する。

【市による既存建物の解体、撤去】

- ・小学校の既存建物については、市の費用負担で解体、撤去を希望し、更地からの有効活用を想定している。
- ・既存建物は全て市で解体、撤去を希望する。ただし、あまりにも時間がかかりすぎる場合は、ニーズの変化によって、将来的な事業参加の意向が変わる可能性がある。
- ・可能であれば体育館以外の既存建物は市で解体、撤去を希望する。

【その他既存建物の取扱い】

- ・体育館については利活用を検討する。
- ・既存建物については、全て解体、撤去する。

④その他

- ・施設利用者の車利用が想定されるため、当該地の周囲の道路の拡幅を希望する。
- ・小学校敷地は接道幅員が狭く、東・南側道路が一方通行であることから、開発工事の物理的な面も含め、活用についてはハードルが高い。
- ・市に費用負担が発生しない提案を検討することは可能である。
- ・公園敷地と小学校敷地の配置の入れ替えを行わない場合でも、事業を実施することは可能だが、市外から人を呼び込み、市を活性化させることは非常に難しい。
- ・現状の公園敷地と小学校跡地の活用では、P a r k-P F Iを導入することはできないと考える。理由は、現小学校位置では病院や介護施設の計画ができるが、集客という観点からは商業施設の導入は難しいため、公園との一体的な運営をする必要が薄くなる。
- ・現状の公園管理は指定管理者へ市の財政から支出されているが、P a r k-P F Iを導入することにより、収益の一部を市の収入とすることができる。
- ・必ずしも西側の幹線道路沿いに商業施設を整備しなければならないわけではない。
- ・駐車場の整備は必須である。
- ・各最寄りの駅から徒歩でのアクセスが可能なことから、当該地に大型の駐車場は整備しない。
- ・当該地の有効活用事業に関する募集要項を公表してから、事業参加申込の検討等に時間がかかることから、参加申込締切までの期間は3～4か月ほど設けてほしい。

(3) 今後の方針

今回のサウンディングを実施した結果、8事業者からアイデアをいただくことができ、誘致の可能性あることを把握することができました。今後、これらの結果を参考に、当該土地の有効活用について検討を進めていきます。