門真市旧第一中学校跡地整備活用事業に関する
サウンディング型市場調査

実施結果概要

令和２年３月

門真市

１．サウンディングの実施目的

（１）事業の概要

門真市（以下、本市という）では、京阪電鉄古川橋駅北側にある廃校となった旧第一中学校跡地とその周辺において、密集市街地の解消を目的とした住宅市街地総合整備事業と土地区画整理事業によって基盤整備を行い、本市が生涯学習複合施設と交流広場を整備し、その他の本市所有地を高層共同住宅・商業・サービス等ゾーンとして民間事業者による活用を想定したまちづくりを実施する予定としています。

現在、令和５年度以降の運営開始を目指して生涯学習複合施設、交流広場、高層共同住宅・商業・サービス等ゾーンの一体的な整備について検討しています。生涯学習複合施設には、図書館（図書館法に基づく図書館）と文化会館の機能が入る予定です。

そこで、公民連携の手法により民間事業者の技術や経営ノウハウを最大限有効に活用することで、財政負担を軽減しつつ、本市の顔となる中心拠点の創出を図りたいと考えています。

（２）サウンディングの実施目的

現時点において、本事業は本市整備施設（生涯学習複合施設と交流広場）の設計・建設・運営について、民間活力やノウハウを導入した事業として実施することを想定しています。そして、高層共同住宅・商業・サービス等ゾーンの活用については、それら本市整備施設との連携を想定しています。

よって、本市整備施設も含めた市有地活用ゾーン全体について、民間事業者が有する先端技術等を用いた取り組みやアイデアを募集することを本サウンディングの目的としています。また、本サウンディングにおいての対話を通じて、それぞれのアイデアを実施するために必要な規制緩和や本市の支援策等を検討することも目的としています。

２．サウンディングの実施概要

（１）スケジュール

実施要領の公表	令和元年 10 月 28 日（月）
申込書等の受付	令和元年 11 月１日（金）～11 月 22 日（金）
提案書の受付	令和元年 11 月５日（火）～11 月 22 日（金）
対話の実施	令和元年 12 月２日（月）～12 月 12 日（木）

（２）対話実施者数

10 者

３．サウンディングの対話結果概要

（１）生涯学習複合施設

○賑わい創出やサービスの向上に関わる提案を得られることが、大いに期待できる。 ○図書館の選書等が指定管理者の対象業務から外れても、参画意欲に影響しない。 ○図書館と文化会館をあわせて同一の主体に運営させることで、賑わい創出等の相乗効果が期待できる。 ○建設企業を中心にＰＦＩによる整備・運営を希望しているが、運営企業はＰＦＩ等の一括発注には消極的な傾向であった。 ○提案する運営内容の実現のため、運営企業が現図書館からの運営及び施設設計段階から運営企業のノウハウを反映することが望まれている。

（２）高層共同住宅・商業・サービス等ゾーン

○分譲住宅を中心とした提案が期待できる。一方、商業の提案は立地状況からあまり期待できない。 ○分譲事業を実施するために、用地の売却を希望する事業者が大半であった。 ○半数以上の事業者が、生涯学習複合施設の整備・運営からは分離し、単独で事業を実施することを希望している。

（３）その他

○エリアマネジメントへの関与の方法は様々（資金の拠出、組織化支援、自らが実施）であり、今後の検討事項となる。