

枚方市幼児療育園跡地の利活用に関する サウンディング型市場調査実施要領

1. 調査の目的等

(1) 背景

枚方市幼児療育園跡地（以下「本件土地」という。）は、かつて東海道56番目の宿場町として栄え、本市発展の礎となった枚方宿に立地しています。

枚方宿は本市の中心市街地に位置しており、毎月第二日曜日には「枚方宿くらわんか五六市」が開催され、こだわりの手づくり市として、200軒以上の出店と8,000人以上の集客があるとともに、近くにはひらかたパーク（130万人/年の入場者）や国営淀川河川公園などの観光資源があります。

そこで本市では、現在、未利用となっている本件土地を活用し、枚方宿と周辺の観光資源を有機的につなぎ、枚方市駅周辺や淀川などを含めた周辺地域全体の回遊性の向上と賑わいの創出を図っていくことを目指しています。

(2) 目的

本件土地は枚方宿の中程にあり、京阪本線枚方市駅と枚方公園駅からそれぞれ徒歩10分以内の距離にあることから、その活用については、本市の観光まちづくりに資する効果的な活用を図りたいと考えています。また、施設の集客性、事業の継続性などを勘案し、民設民営による施設の整備を考えています。

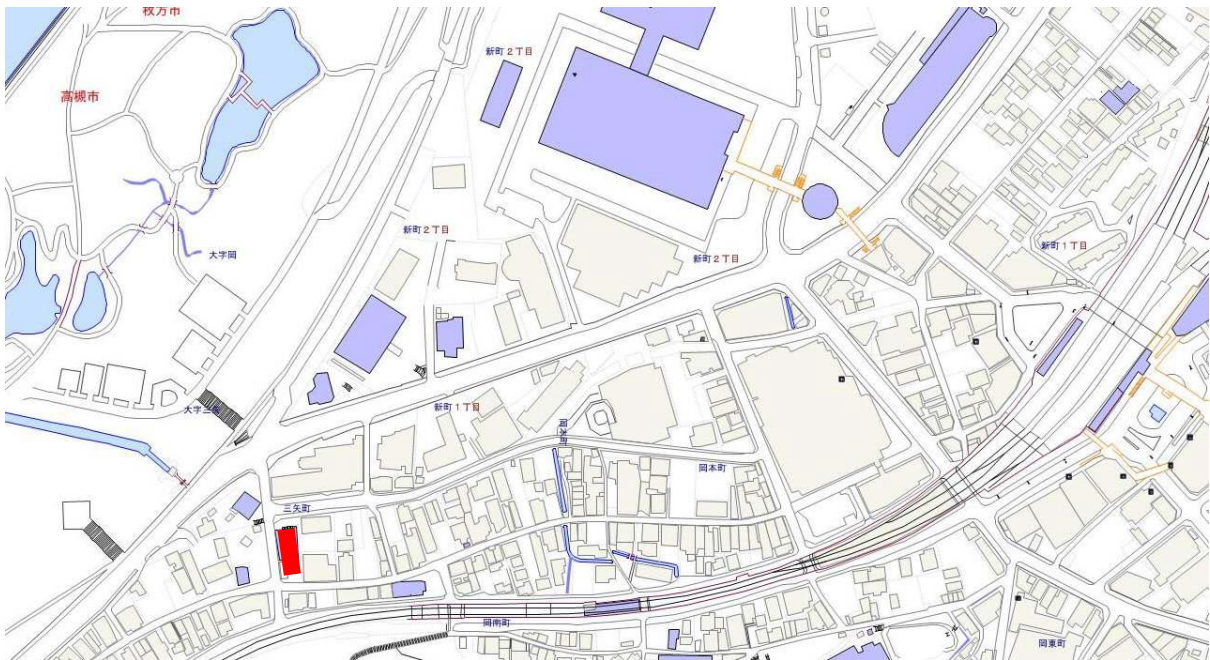
そこで、サウンディング型市場調査として、民間事業者の皆様との対話を通じて、本件土地を活用するための事業アイデアや、参加しやすい事業条件等を把握することにより、今後の跡地活用に活かすことを目的に実施します。

2. 対象用地・施設の概要

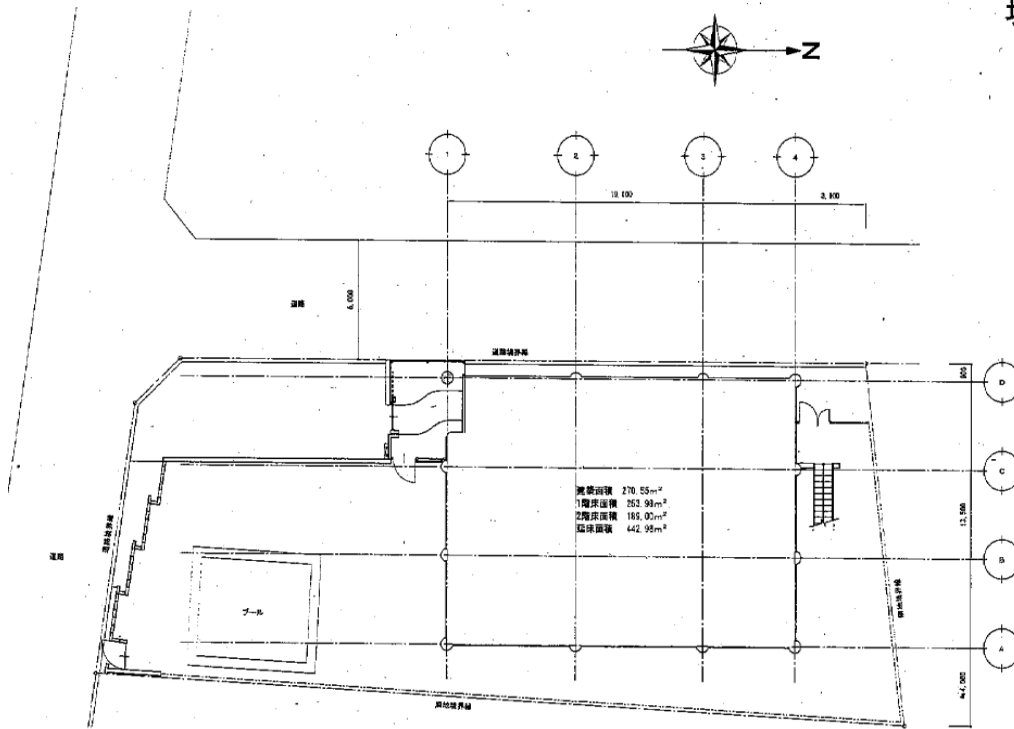
所在地	枚方市三矢町322番
土地面積	716.73㎡
既存建物の概要	構造：鉄筋コンクリート造 階数：地上2階 延床面積 457.10㎡ 建築年 昭和45年 ※ 市が費用負担し、事業者にて撤去を想定
都市計画等による制限	用途地域：第2種住居地域 建ぺい率：60% 容積率：200% 準防火地域 景観重点区域（枚方宿地区）
現況	接道：枚方市道 幅員：西側約6m

	<p>南側約 5 m</p> <p>立地：枚方公園駅 450 m 枚方市駅 650 m</p> <p>国営淀川河川公園 50 m</p> <p>ひらかたパーク 800 m</p> <p>枚方宿鍵屋資料館 500 m</p> <p>総合文化芸術センター 650 m</p>
<p>その他</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・市の人口 396,740人(2022年8月) ・枚方市駅、枚方公園駅1日乗降客数 枚方市駅 96,604人 枚方公園駅 20,741人(2019年) ・枚方宿鍵屋資料館年間入場者数 9,118人(2019年) ・ひらかたパーク年間入場者数 1,377,000人(2019年) ・国営淀川河川公園枚方地区(ひらかた水辺公園)年間入園者数 約600万人(淀川河川公園全体) ・枚方宿くらわんか五六市来場者数 約8,000人/回(毎月第二日曜日開催)

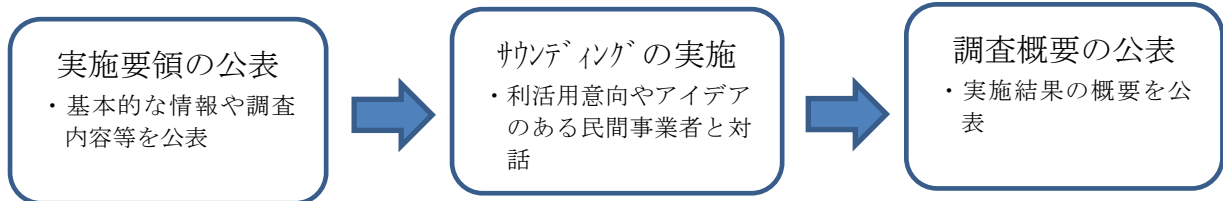
(周辺見取図及び現況配置図)



現況配置図



3. スケジュール



実施要領の公表	令和4年9月20日
現地見学・説明会の参加申込期限	令和4年9月27日
現地見学・説明会	令和4年9月29日
質問の受付	令和4年9月26日～10月7日
サウンディングの参加申込期限	令和4年10月24日
事前サウンディングシートの提出	令和4年10月31日
サウンディングの実施	令和4年11月4日・11月7日
実施結果概要の公表	令和4年11月下旬

4. サウンディングの内容

(1) サウンディングの対象

本件土地の利活用による事業の実施主体となる意向を有する法人又は法人のグループ
ただし、次のいずれかに該当する場合を除く。

- ① 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4の規定に該当する者
- ② 参加申込書提出時点で、枚方市入札参加停止、指名停止等の措置に関する要綱（平成25年枚方市要綱第40号）に基づく指名停止を受けている者
- ③ 会社更生法（平成14年法律第154号）及び民事再生法（平成11年法律第225号）に基づく更生・再生手続き中の者
- ④ 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）第2条第2号に規定する暴力団又はそれらの利益となる活動を行う者
- ⑤ 市税等を滞納している者
- ⑥ 法人税並びに消費税及び地方消費税を滞納している者

(2) 現段階で想定している事業スキーム

- ・施設は民設民営とし、土地は市が事業用定期借地として30年間程度貸し付けます。（貸付料は、年額2,892,000円を最低価格として、公募型プロポーザル方式による提案により決定していく予定です。ただし、今後の土地価格の動向等により、最低価格が変動する場合があります。）
- ・事業者は自ら建物を建設し、テナント等のリーシングを含めた管理運営を行うことにより、その収益で建物の建設費用も含めて回収し、自立経営を行います。
- ・現在ある建築物については事業者で撤去することとしますが、その費用は、市が適正と認める範囲において、市が負担します。

(3) サウンディングの項目

にぎわい創出や回遊性の向上など、枚方宿周辺のまちづくりに貢献するとともに、枚方宿の街なみ環境と調和した実現可能な活用のアイデアを求めています。

対話では、以下の項目について、ご意見・ご提案をお聞かせください。

- ① 全般
 - ・本件土地の魅力と課題
- ② 事業のアイデアについて
 - ・想定できる施設及びその機能の概要等（施設全体の考え方）
 - ・にぎわい創出と交流促進に有効と考える機能、用途等（集客のアイデア等）
 - ・事業の継続性の確保策について
- ③ 枚方市の施策の方向性を踏まえた提案について
 - ・運営等を通じて枚方宿のまちづくりに貢献できること
 - ・枚方宿の街並み景観向上の観点
- ④ 事業化に向けて
 - ・望む事業スキーム
 - ・参加意欲と市に求める条件等

5. サウンディングの手続き

(1) 現地見学会・説明会の開催（参加は任意）

本件土地の活用に係る概要等についてサウンディングへの参加を希望する事業者向けの現地見学会・説明会を開催します。

参加を希望される方は、期日までに下記申込先へ、参加者の氏名、所属企業部署名（又は所属団体名）、電話番号を明記の上、Eメールにてご連絡ください。なお、件名は【現地見学会参加申込】としてください。

① 申込受付期間

令和4年9月20日（火）～9月27日（火）

② 申込先

8. 連絡先のとおり

③ 現地見学会・説明会の開催日時

令和4年9月29日（木）午後2時から

④ 会場

枚方市役所第3分館第4会議室

※ 駐車場の用意はありません。公共交通機関をご利用ください。

※ 説明会の後、現地まで徒歩で移動していただきます。

(2) 質問の受付と回答

本件サウンディング型市場調査について質問等がある場合は、【別紙1】質問書に必要事項を記入し、件名を『幼児療育園跡地活用サウンディングに係る質問』として、下記までEメールにて提出してください。

① 質問の受付期間

令和4年10月7日（金）午後5時まで

② 質問の送付先

8. 連絡先のとおり

③ 質問に対する回答

すべての質問及び回答をまとめたものを枚方市ホームページ上に掲載します。本件サウンディング型市場調査についての補足等が掲載されることもありますので、質問の有無に関わらずご確認ください。

④ 回答時期

回答の掲載は、令和4年10月14日（金）頃を予定しています。

⑤ その他

原則として【別紙1】質問書以外でのご質問は受け付けません。

(3) サウンディングの参加申込

サウンディングの参加を希望する場合は、【別紙2】エントリーシートに必要事項を記入し、件名を【サウンディング参加申込】として、下記までEメールにて提出してください。

① 申込受付期間

令和4年10月14日（金）～10月24日（月）

② 申込先

8. 連絡先のとおり

(4) サウンディングの日時及び場所の連絡

サウンディングへの参加申込のあったグループの担当者あてに、実施日時及び場所をE

メールにて連絡します。希望に沿えない場合もありますので、予めご了承ください。

(5) 事前サウンディングシートの提出

サウンディング実施時の対話を円滑に進めるため、【別紙3】事前サウンディングシート
の提出をお願いします。

4 (3) サウンディングの項目に基づき、概要がわかる範囲で記入してください。図面
等を添付する場合は、シートとともにPDF形式でEメールにて送付してください。

① 提出期間

平成4年10月14日(金)～10月31日(月)

② 送付先

8. 連絡先のとおり

(6) サウンディングの実施

① 実施予定日

平成4年11月4日(金)及び11月7日(月)

② 所要時間

1時間程度

③ 場所

枚方市役所会議室 (サウンディング参加申込の際にお知らせします。)

④ その他

サウンディングは、参加事業者のアイデア及びノウハウの保護のため、個別に行い
ます。日時は別途調整させていただきます。

サウンディングの実施に際しては、提出していただいた事前サウンディングシート
等により行わせていただきますが、その他説明のために必要な資料等がある場合は、
提出分として5部ご持参ください。

(7) サウンディング結果の公表

サウンディングの実施結果について、概要の公表を予定しています。

なお、参加事業者の名称は公表しません。また、参加事業者のノウハウに配慮し、公表
にあたっては、事前に参加事業者へ内容の確認を行います。

6. 留意事項

(1) 参加事業者の取り扱い

サウンディングへの参加実績は、事業者公募等における評価の対象とはなりません。

(2) 費用負担

サウンディングへの参加に要する費用は、参加事業者の負担とします。

(3) 追加対話への協力

本サウンディング終了後も、必要に応じて追加の対話 (文書照会含む) やアンケート等
を実施させていただくことがあります。その際にはご協力をお願いいたします。

7. 別紙様式

【別紙1】質問書様式

【別紙2】 エントリーシート様式

【別紙3】 事前サウンディングシート様式

8. 連絡先

枚方市 観光にぎわい部 観光交流課（市庁舎別館3階）

TEL 072-841-1357

FAX 072-841-1278

Eメール sanbun@city.hirakata.osaka.jp

担当 西川・生地