

## 北千里小学校跡地複合施設整備事業及びグラウンド売却について

北千里小学校跡地において

- 1 施設整備計画は一旦中止されていましたが、これまでの経過を踏まえ、早期に複合施設として整備に着手します。
- 2 吹田市公共施設最適化計画【実施編】の考え方を踏まえ、各施設機能が融合し、柔軟な利用ができる複合施設を整備するため、プロポーザル方式による業者選定を想定し、基本計画、基本設計、実施設計を一括発注します。
- 3 グラウンドは、公共施設整備の財源確保のため一般競争入札により売却します。

### 1 背景

北千里小学校は、平成 21 年(2009 年)3 月の廃校後 10 年を迎えようとし、跡地の利活用として、これまで既存建物を活用した公共施設整備や、駅前での公共施設整備とあわせ教育機関への売却等を検討してきました。

平成 28 年(2016 年)12 月に周辺住区の統一的な要望を受け、校舎等を解体撤去し、吹田市公共施設最適化計画【実施編】の考え方を踏まえた市民が主に利用する初めての複合施設を整備します。この複合施設は、各施設利用者相互の交流を図り、今後の本市のモデルケースとなるよう整備します。併せて、未利用地であるグラウンドは公共施設整備の財源確保のため売却します。

### 2 複合施設整備事業

#### (1) 整備事業概要

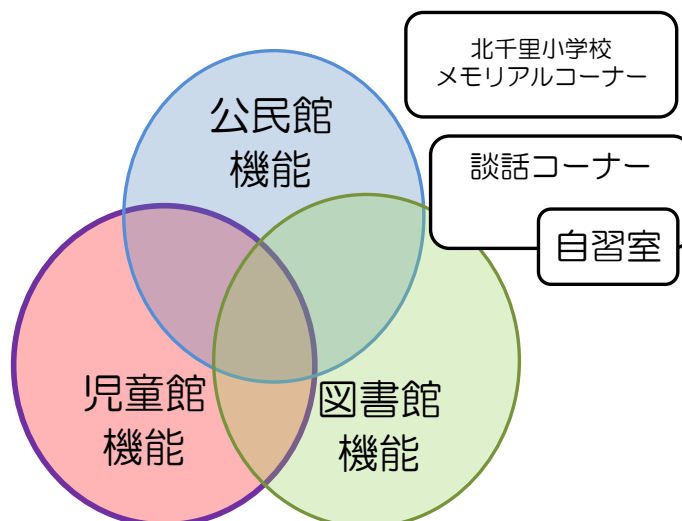
児童センター、地区公民館及び図書館を複合施設として整備し、併せて北千里小学校メモリアルコーナーを設置します。

#### (2) 整備理由

- ア 児童館の唯一の未整備地域で、整備が必要。
- イ 地区公民館の老朽化を解消し、バリアフリーに対応することが必要。
- ウ 千里図書館の分室を配置しているが、蔵書数や設置している資料の種類が他館と比較して少なく、狭隘。
- エ 第 2 期学校規模適正化事業を実施する中で、保護者、地域住民等と、廃校する北千里小学校のメモリアルについての配慮を約束。

### (3) 施設コンセプト

「複合施設による子育て・学びの拠点づくり」をコンセプトに各世代が長い時間、居心地よく使える施設を目指します。各施設が同居する集約化ではなく、自由エリアを広く確保したり、会議室を共有したりするなど柔軟に利用できるよう配置します。併せて、多世代が集い、世代間交流の促進による「まちの活性化を図る」役割を担い、各施設の機能が融合する複合施設として整備します。



### (4) 事業費

ア 設計業務事業者選定委員報償費	51千円
イ 設計委託料	105,883千円
ウ 概算工事費(想定)	約1,800,000千円

※1 イは、基本計画、基本設計、実施設計を一括委託する

※2 ア、イは、平成30年(2018年)9月定例会にて補正予算案を提案

※3 ウは、類似・同規模の施設の工事費から想定

### (5) 基本計画から実施設計までを一括委託する理由

今後の本市の複合施設のモデルケースとなるよう整備するため、各施設の配置や動線等を決定する基本計画から建設のための実施設計までを、同一事業者による切れ目のない一貫した設計意図と、豊富な知見に基づく助言により実施しようとするものです。また、できるだけ多数の事業者から提案を受けるため一括委託しようとするものです。

なお、事業者選定は、本市のコンセプトや立地条件に沿い柔軟な企画・立案ができる事業者を選定するため、全国の公共施設複合化の実績を踏まえたプロポーザル方式を予定するものです。

### (6) 9月定例会にて補正予算案を提案する理由

北千里小学校跡地における施設整備計画は、一旦中止されていましたが、平成29年度(2017年度)の企画会議において、これまでの経過や地域の生活環境への

深刻な影響を踏まえ、校舎等の解体撤去工事、及び財源確保を図りながらの複合施設整備を早期に進めることを確認しました。

平成 30 年(2018 年)9 月定例会において、解体撤去工事にかかる契約の議決を得る予定です。また、地元は、平成 23 年(2011 年)以降、施設整備計画が事実上凍結されたことから、一日も早い北千里小学校跡地における公共施設の再整備を強く要望されています。その中で、今般、市として、必要な施設の諸機能やコンセプトが整理されましたので、解体後に整備する複合施設についても、迅速に施設整備を進めるため補正予算案を提案しようとするものです。

#### (7) 今後の主なスケジュール

- |   |                                  |                              |
|---|----------------------------------|------------------------------|
| ア | 平成 30 年(2018 年)8 月               | 入札等監視委員会にてプロポーザル方式採用の適否を審査   |
| イ | 平成 30 年(2018 年)9 月               | 新築設計(基本計画・基本設計・実施設計)委託料補正案提案 |
| ウ | 平成 31 年(2019 年)1 月               | 新築設計委託(20 か月)                |
| エ | 平成 33 年度(2021 年度)~34 年度(2022 年度) | 新築工事(16 か月)                  |
| オ | 平成 34 年度(2022 年度)                | 複合施設竣工                       |

#### (8) 北千里小学校跡地複合施設北側土地について

当該土地を含む地域において、本市として施設整備計画の位置付けがあるものの未実施となっており、今後の市民サービスの提供実施検討や、将来の行政課題に対応する土地として、当面は継続して保有します。

### 3 グラウンド売却

#### (1) 概要

本市の地価は、現在、駅徒歩圏内の優良住宅地を中心に、高い評価額で取引されている状況です。駅前の極めて利便性の高い土地をいつまでも未利用地として保有することなく、北千里小学校跡地での複合施設の整備にあわせ、グラウンドを売却します。売払い収入は、前述の複合施設や小中学校の大規模改造工事等の公共施設整備の財源とするため、公共施設等整備基金に積み立てます。

なお、平成 28 年(2016 年)12 月、地元より少子高齢化問題解決のために UR 都市機構(以下、「UR」という)等への売却の要望を受け、また平成 30 年(2018 年)2 月には UR から随意契約による取得についての協議依頼を受けましたので、協議を重ねてきました。しかしながら、公有財産の売却は一般競争入札が原則であり、UR の提案内容では、原則を排してまで随意契約による売買を行うものではないと判断し、一般競争入札による売却を実施しようとするものです。

#### (2) 一般競争入札による売却条件

- ア 地方自治法第 96 条第 1 項第 8 号の規定に基づき市議会の議決を得た日から効力を生じる売却を実施

- イ 当該地区においては、地区整備計画の策定を予定しており、施設整備に当たっては、まちづくりの観点に配慮し、地区整備計画を遵守する旨を明記
- ウ 引き渡し時期は、陸橋等グラウンド部分の解体工事完了後とする

(3) 最低売却価格

2, 1 5 0, 0 0 0千円 (8,775.40㎡、㎡単価 245千円)

(4) 今後の主なスケジュール

- |   |                           |                                 |
|---|---------------------------|---------------------------------|
| ア | 平成 30 年 8 月 27 日          | 入札の公告                           |
| イ | 平成 30 年 9 月 7 日           | 現地説明会                           |
| ウ | 平成 30 年 9 月 25 日～9 月 28 日 | 入札申込                            |
| エ | 平成 30 年 10 月 1 日          | 開札                              |
| オ | 平成 30 年 10 月 9 日          | 土地売買仮契約                         |
| カ | 平成 30 年 11 月定例会           | 売却にかかる議決                        |
| キ | 平成 31 年 12 月まで            | 代金支払、所有権移転<br>(グラウンド部分の解体工事完了後) |

4 周辺位置図

