

北千里小学校跡地等の利活用に伴う サウンディング型市場調査の結果について

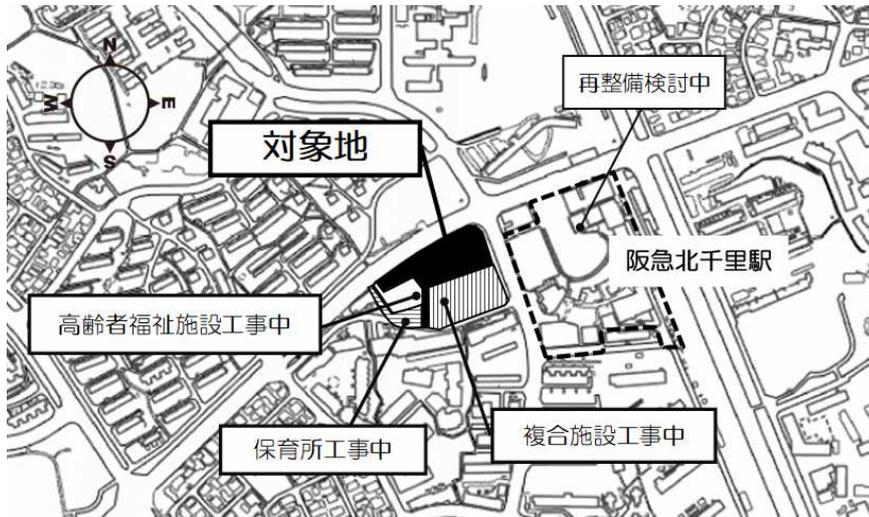
本市では、北千里小学校跡地等に関して、周辺施設との連携や相乗効果が期待できるような公有地の利活用となるよう、民間事業者の参画の可能性について検討しています。

この度、市場性の有無や民間事業者の意向などを把握することを目的として、対話によるサウンディング型市場調査を実施しましたので、その結果を公表いたします。

なお、本調査においては、公表内容以外にも多くのご意見をいただいておりますが、参加事業者のノウハウ等に配慮し、参加事業者の承諾を得た内容のみを公表します。

また、複数の事業者から同様のご意見・ご提案をいただいた場合は、まとめて記載しています。

■対象地



所在地	吹田市古江台3丁目119番256 北千里小学校跡地及び北千里保育園跡地の各一部
土地面積	約6,500平方メートル (うち通路・法面部を除く平面部の面積約3,200平方メートル)
用途地域	第1種中高層住居専用地域
高度地区	25m第三種高度地区
建ぺい率	60%
容積率	200%
現況	更地(法面部最大高低差10メートル)
その他	調査対象地は借地を想定

■調査の経過

サウンディング実施要領公表：令和3年7月8日
 現地見学会の開催：令和3年7月30日
 サウンディングの実施：令和3年8月下旬～11月下旬
 サウンディングの結果公表：令和4年2月中旬

■参加事業者

9者

■主な意見

項目	提案・意見など
立地評価等	<ul style="list-style-type: none"> ○周辺に幅広い世代が暮らしており、民間による事業化の可能性はある ○高台にあるため、歩行者などから見えづらく商業的には不利 上質な店舗などを立地できれば可能性はある
利活用のアイデア	<ul style="list-style-type: none"> ○飲食店をメインとする施設＋クリニックなど市民サービス施設 ○球技・スポーツ施設 ○地域対象の物販店などの複合施設 ○オフィス＋物販施設（チャレンジショップ等）＋住宅 ○キッチンカー ○ドッグラン＋犬のトレーニング施設 ○貸農園・菜園＋カフェ ○施設＋結節点としての広場の整備 ○広場の整備について <ul style="list-style-type: none"> ・広場に人が集まる仕掛けができると、跡地だけでなく複合施設や再開発にとってもメリットとなる ・周辺施設と連携を図る場所があった方が良い
借地期間	<ul style="list-style-type: none"> ○20年程度との回答が多かった ○最短で10年程度、最長で50年の定期借地となっている
周辺施設との連携等	<ul style="list-style-type: none"> ○広場などを複合施設側に整備し、複合施設利用者にも開放する ○複合施設や保育所、高齢者福祉施設利用者に整備施設を開放する（稼働率の低い時間帯など） ○複合施設指定管理者との連携による事業化が考えられる ○広場等、人が集まる仕掛けができると、跡地だけでなく複合施設や再整備にとってもメリットとなる ○広場等、周辺施設と連携を図る場所があった方が良い
事業実施にあたっての課題等	<ul style="list-style-type: none"> ○近隣が住宅のため、営業時間は短くなる ○近隣が住宅のため、自動車動線や騒音などに配慮が必要 ○駅前と差別化した機能導入が必要 ○単独では跡地全てを利活用できないため、他事業者との連携が必要 ○集客のためには、訪れる目的となるコンテンツが必要 ○敷地内に必要な台数の駐車場を確保することが困難 ○公的な施設も含めた利活用ができるなら可能性は高まる ○施設整備などに対する公的支援があれば事業可能性は高まる ○PFI的な視点での施設整備・運営の仕組みがあれば事業可能性は高まる

問い合わせ先

吹田市 都市計画部 資産経営室 最適化グループ

電話：06-6384-1914

Eメール：kentiku@city.suita.osaka.jp