

資料－１

令和 7 年 1 1 月 1 7 日
公共施設最適化推進委員会資料
児 童 部 保 育 幼 稚 園 室

JR吹田駅南立体駐車場跡地を活用した私立保育所の整備 について

1 概 要

本市では保育施設利用申込者の増加に伴い、提供量の拡充に取り組んでいます。

JR吹田駅前に立地し、施設利用者にとって高い利便性を誇る「JR吹田駅南立体駐車場跡地」を、私立保育所の整備用地（貸地）として活用しようとするものです。

今回の保育所整備により、周辺商店街の利用促進による地域活性効果も見込まれます。

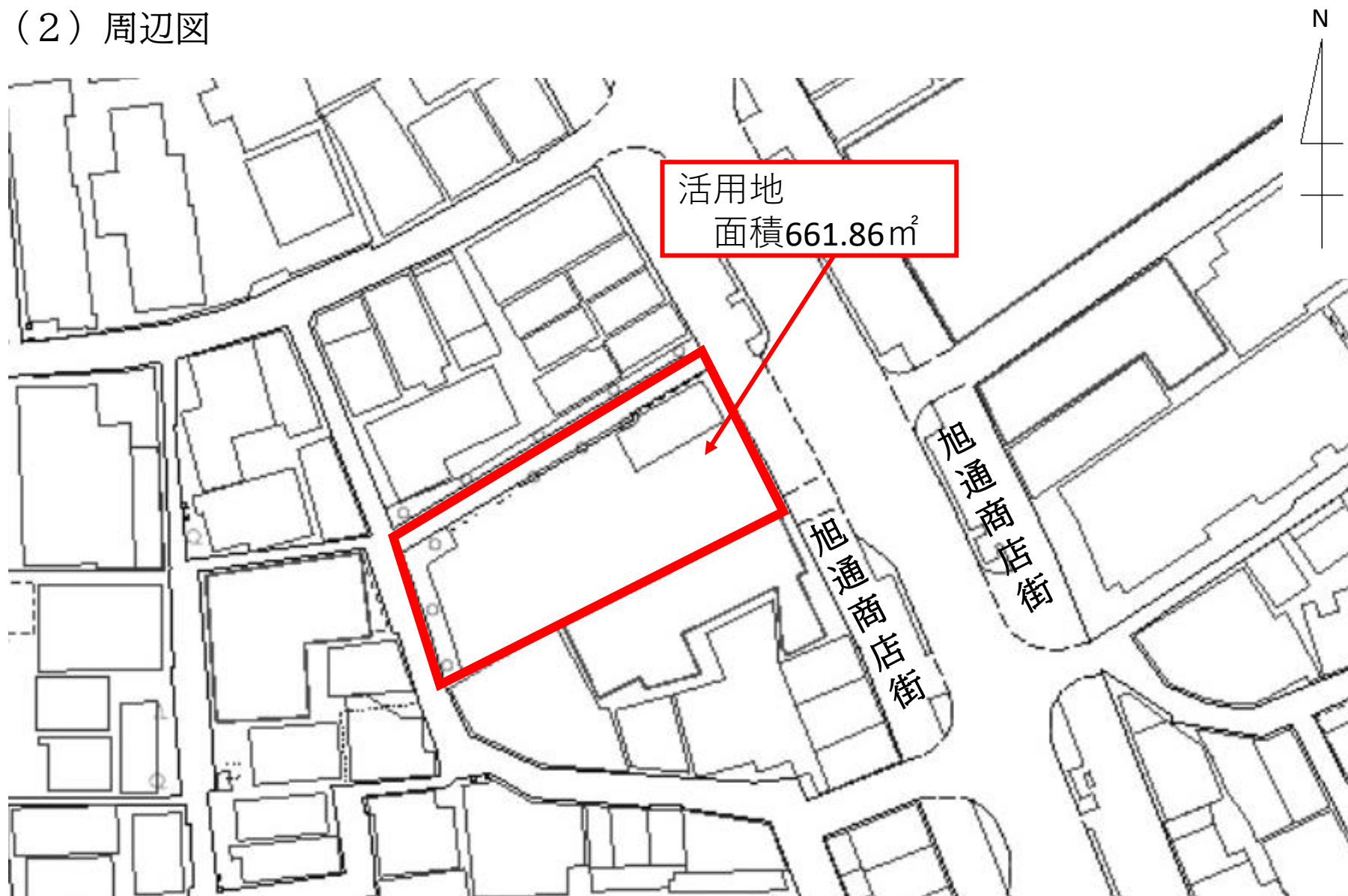


2 活用地の概要

(1) 活用地の概要

名 称	JR吹田駅南立体駐車場跡地
所 管	都市魅力部 地域経済振興室
位 置	吹田市元町1159番14、1160番1（地番）
面 積	661.86㎡
状 態	有料駐車場及びコミュニティスペース ※今後の利活用が確定するまで、暫定的にNP0法人JR吹田駅周辺まちづくり協議会（以下、「まちづくり協議会」という。）へ貸出中。 有料駐車場及びコミュニティスペース廃止後、令和8年（2026年）3月に返却予定。 ※地中に残置杭が9本あり。
用 途 地 域	第一種住居地域（建蔽率60％・容積率300％） 商業地域（建蔽率80％・容積率400％）

(2) 周辺図



(3) 活用地の経過

平成28年 (2016年)	1月	公共施設最適化推進委員会にて、立体駐車場を撤去し、具体的な活用方法を決定するまで平面駐車場等を使途とする貸付を行うことを確認。
平成29年 (2017年)	8月	立体駐車場解体撤去工事完了。
平成29年 (2017年)	12月	まちづくり協議会からの要望を受け、当該地の貸付を決定。
平成30年 (2018年)	2月	まちづくり協議会と土地の賃貸借契約を締結。 (契約期間：平成30年(2018年)2月1日 ～ 令和5年(2023年)3月31日)
令和4年 (2022年)	12月	再度、まちづくり協議会と土地の賃貸借契約を締結。 (契約期間：令和5年(2023年)4月1日 ～ 令和8年(2026年)3月31日)

(4) 利用意向調査について（調査期間 令和7年3月12日～3月27日）

利用意向室課	利活用内容	理 由
保育幼稚園室	私立保育所の整備	増加する保育ニーズへの対応策として提供量の拡充に取り組んでおり、本敷地を保育所用地（貸地）として活用しようとするもの。

※上記調査に追加して、保育幼稚園室から保育所（本提案）との複合化に関する意向調査を実施したが、いずれの所属からも意向希望はなかった。

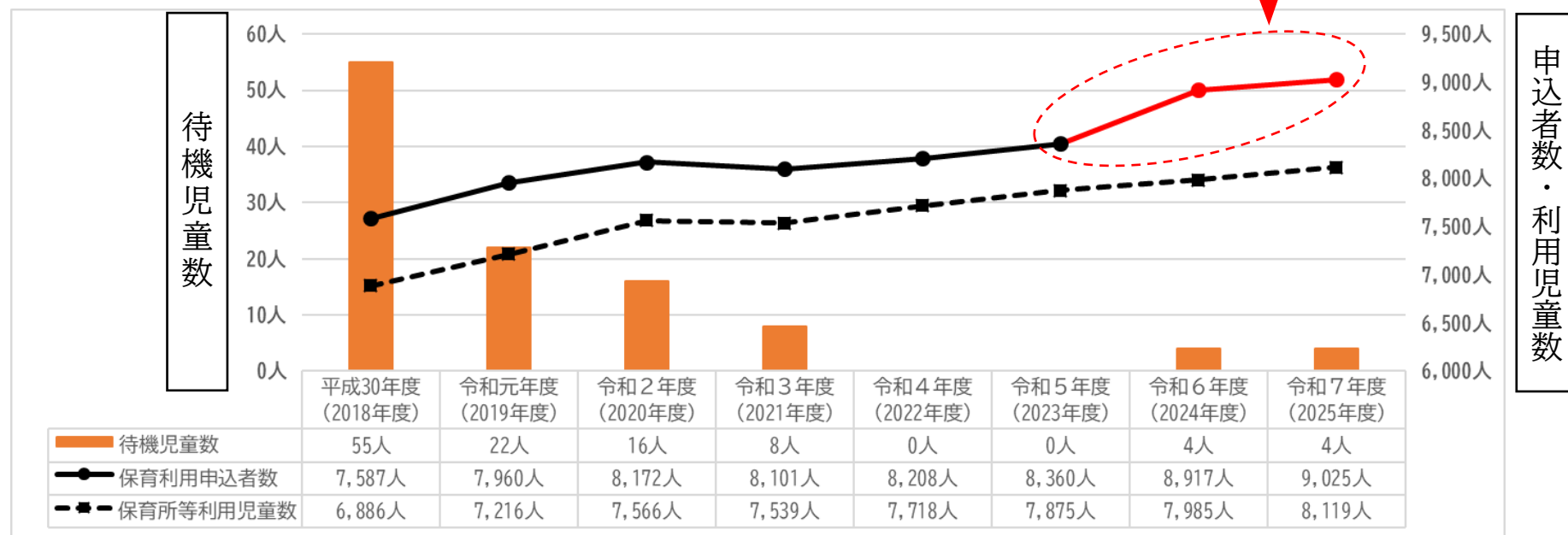
3 保育所整備の必要性

本市の「子ども・子育て支援事業計画」（現行計画は令和11年度（2029年度）まで）に位置付け、区域別に保育ニーズを見込み、保育提供量の不足が見込まれる場合には保育施設整備等を実施してきました。

令和6年度からの保育料の優遇措置（2歳児までの第2子が無償化）等の影響により、施設利用申込者が大幅に増加した結果、待機児童が発生し、0歳児から2歳児までの低年齢児の区分で利用申込者数が保育提供量を大幅に上回っています。

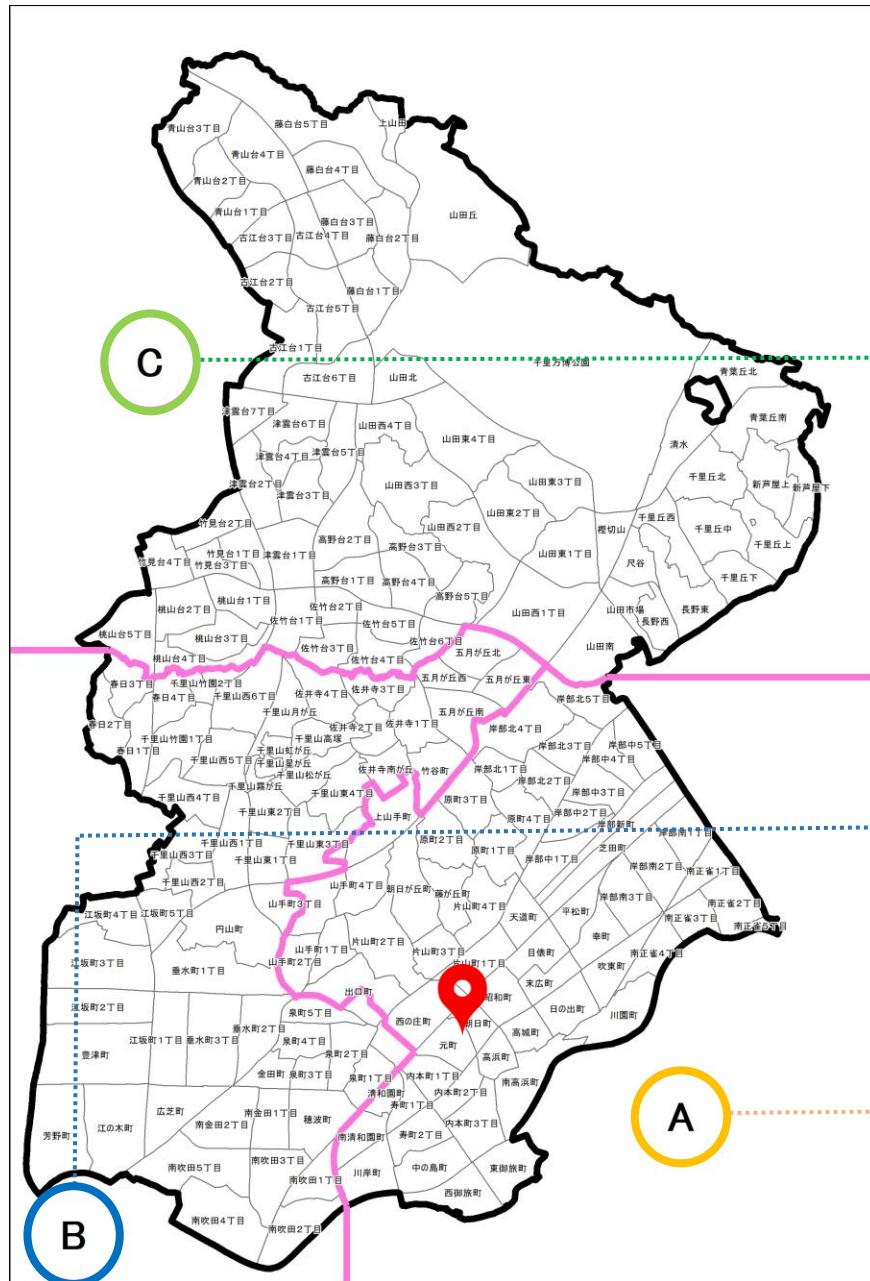
将来的に高い水準が継続すると見込んでいる

＜待機児童数、保育施設申込・利用者数の状況＞



保育の提供区域 及び 保育提供量（0-2歳児）の需給状況

[令和7年(2025年)4月時点]



A 区域	不 足
J R以南地域 片山・岸部地域	45人

B 区域	不 足
豊津・江坂・南吹田地域 千里山・佐井寺地域	218人

C 区域	不 足
山田・千里丘地域 ニュータウン地域	59人

[A区域] 保育の需給状況

(1) 3号認定こども(0-2歳児)

<各年度4月時点>



推 計 値 (吹田市こども計画を見直し予定)

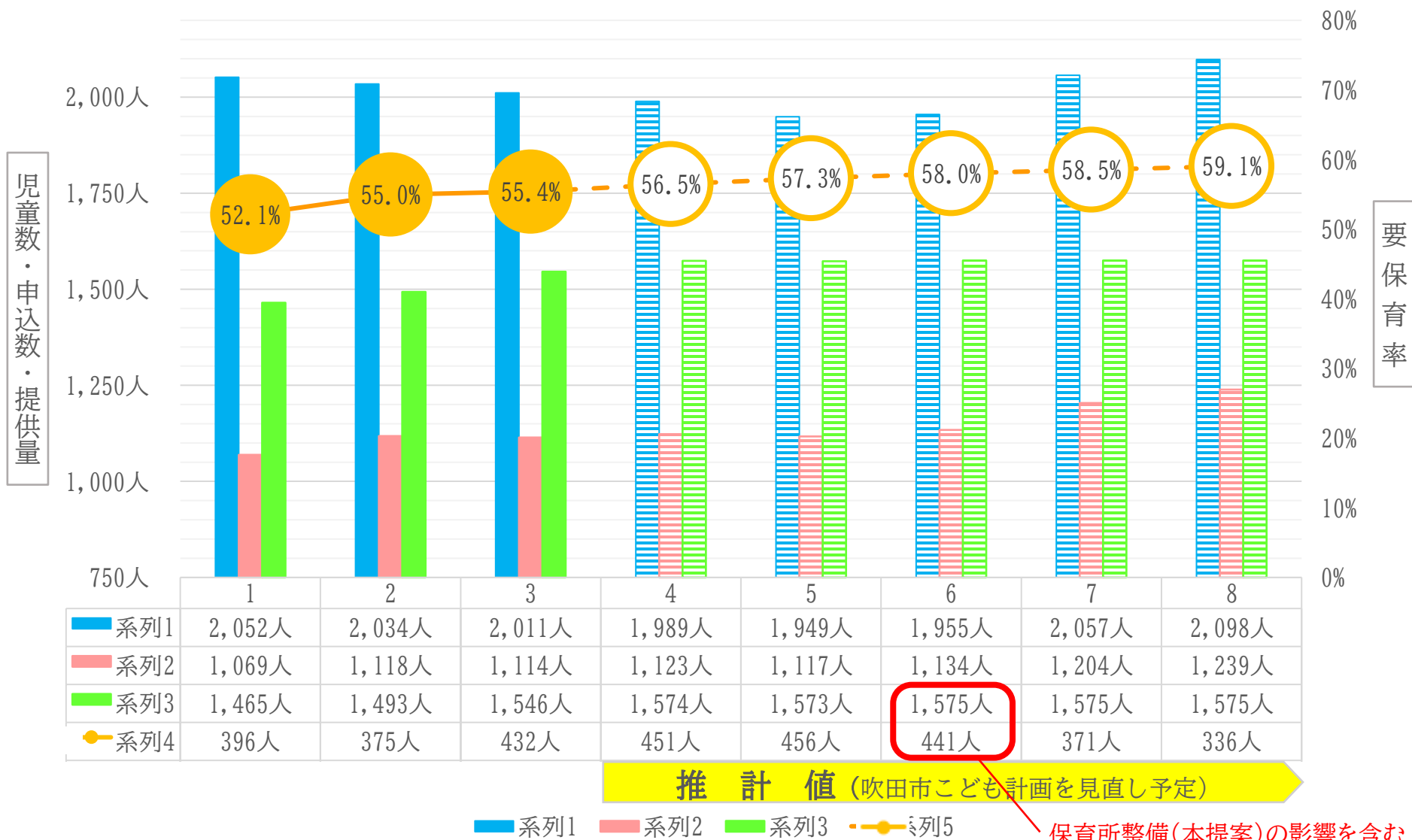
■ 系列1 ■ 系列2 ■ 系列3 ■ 系列5

保育所整備(本提案)の影響を含む

〔A区域〕 保育の需給状況

（２）２号認定こども（３～５歳児）

<各年度４月時点>



4 設置保育所の概要（予定）

設 置 運 営	民間事業者
定 員	80人程度（対象：0～5歳児）
構 造	未定（※保育事業者からの提案を採用）
敷 地 の 貸 付 方 法	30年間の賃貸借契約（事業用定期借地権・更新規定あり）
貸 地 料	固定資産税評価額相当額（※または提示平均価額と比較して少ない方を採用）の36/1000（年額）から事業年数に応じて減額したもの
開 園	令和10年（2028年）4月

5 今後のスケジュール（予定）

令和 8 年 (2026年)	2～3月	市議会定例会 当初予算案の審議（測量）
令和 8 年	3月末	有料駐車場及びコミュニティスペースを廃止のうえで、 まちづくり協議会から貸付地（更地）を返却 ※ただし、同貸付地を即時に利用しない場合、まちづくり 協議会から継続利用の申し出があったときは、暫定的 に貸付を最大1年間延長
令和 8 年	7～9月頃	測量
令和 8 年	7～11月	保育事業者の募集・選定
令和 8 年	12月～	選定保育事業者との協議
令和 9 年 (2027年)	2～3月	市議会定例会 当初予算案の審議（施設整備助成）
令和 9 年	4月	対象財産の所管替え
令和 9 年	4月頃	保育所建設工事着工（工事期間：約10か月）
令和 10年 (2028年)	4月	保育所開園