

守口市にぎわい交流施設整備基本計画

令和5年3月
守口市

— 目 次 —

～はじめに～

第1章 基本構想における「最適配置の基本方針」

第2章 新体育館の整備に向けた基本計画

- (1) 現体育館の概況及び利用状況
- (2) 新体育館のコンセプトと方向性
- (3) 新体育館の建設場所
- (4) 施設計画
- (5) 事業スキーム
- (6) 事業スケジュール（予定）

第3章 新ホールの今後の整備にあたっての基本的考え方

- (1) 文化センターの施設概況
- (2) 新ホールのコンセプトと方向性
- (3) 新ホールの建設予定地
- (4) 施設計画
- (5) 事業スキーム
- (6) 今後の検討事項
- (7) 事業スケジュール（イメージ）

～まとめ～

～はじめに～

本市では、令和3年度からスタートした第6次守口市総合基本計画において、将来都市像として「いつまでも住み続けたいまち 守口」を掲げました。そして、その実現に向けては、市民が充実した文化、スポーツ活動を行い、健康で生きがいのある生活を送るとともに、一流の文化、スポーツにも触れる場を確保することで、市民としての誇りや市への愛着を持つことができる環境を整備していくことが必要です。

本市の文化及びスポーツ施設は、平成26年に守口市民会館（さつきホール）が施設の老朽化等により閉館しました。また、京阪電鉄守口市駅前における再開発事業の一環として整備した守口文化センター（エナジーホール）及び守口市民体育館も、建設から35年以上が経過する中で施設、設備の老朽化が進行し、将来のあり方を考えるべき時期を迎えていました。

また、本市ではこの間、「守口都市核周辺における将来都市ビジョン」や「守口市立地適正化計画」を策定し、大阪メトロ谷町線及び大阪モノレール大日駅前周辺及び京阪守口市駅前周辺を本市における『都市核』と位置づけ、駅前エリアを中心に地域の賑わいや交流の創出を戦略的に図ることとしてきました。

一方で、そうしたにぎわい創出に向けた中核施設については、将来の市民サービスに支障をきたすような大きな財政負担を残さないという、財政健全性の確保を前提としたプロジェクトとして進めることが不可欠です。

以上の認識を踏まえ、新体育館及び新ホールの整備について、本市では、新たな用地取得に伴う多大な財政負担を要しないこと、できる限り現行の施設の利用を中断しないことを大原則として、京阪守口市駅周辺及び近傍の公共未利用地等を対象に検討を行い、令和4年3月に新体育館、新ホール等の最適配置の基本方針をお示しするとともに、併せて両施設において想定する施設のコンセプト、機能、規模のイメージ等について、「守口市にぎわい交流施設最適配置基本構想」（以下「基本構想」という。）として策定し、市民・議会に対してお示ししました。

本計画は、この基本構想を踏まえ、新体育館及び新ホールの整備に向けて、とりわけ基本構想に基づき先行着手を予定する新体育館について、より具体的なコンセプト、機能、規模の取りまとめ及び概算費用等の検証を行ったので、これを「守口市にぎわい交流施設整備基本計画」として策定し、公表するものです。

第1章 基本構想における「最適配置の基本方針」

基本構想では、新たな用地取得に伴う多大な財政負担を要しないことを原則として、京阪守口市駅周辺における概ね2,000㎡以上の市の未利用地を含め、将来活用が可能と考えられる複数の候補地について検討、評価を行い、各候補地の利用状況や、新体育館の移設、新ホールの建設に係るメリット、デメリットを踏まえ、以下のとおり令和4年3月に最適配置の基本方針を示しました。

【基本構想における最適配置の基本方針】



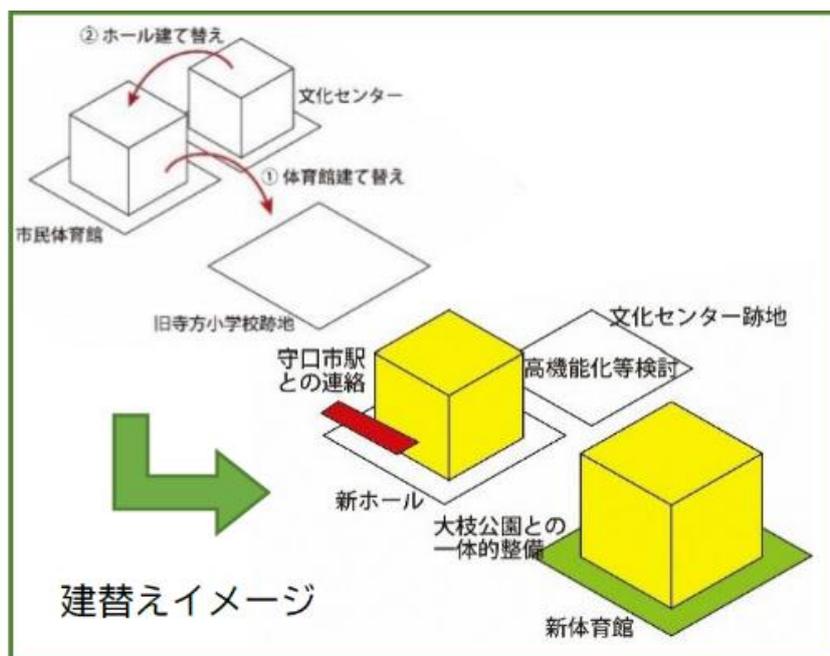
- ・ エナジーホールを休止することなく新たなホールの整備が可能。
- ・ 守口市駅前への立地により、アクセス利便性を継承可能。また、駅前の賑わい創出など、都市核の回遊性の促進にも寄与。
- ・ 守口市駅前のホールという立地を活かし、民間活力の活用可能性も追求した施設機能の検討も可能。

- ・ 体育館を休止することなく整備が可能。
- ・ 新たな用地取得が不要。また、隣接する大枝公園との一体的な活用により、**大枝公園とその周辺地域を市のスポーツ・レクリエーションゾーン**として、公園との一体的な憩いや賑わい・交流等の場の創出が可能。
- ・ 旧寺方小学校跡地は、現在の体育館敷地の約3倍の面積を有することから、競技大会等の開催も見据えた駐車場の確保が可能。また、体育館（アリーナ）機能と、民間活力の活用により、収益性が見込まれる機能併設の可能性についても追求が可能。
- ・ 大災害時には、隣接する大枝公園とともに、市内の被災者支援物資の集配機能を備えることも可能。

- ・ 守口市駅前という立地を活かし、民間活力の活用可能性も追求した住居系あるいは商業系の施設の検討が可能（民設民営）。
- ・ 施設の基本的性格を問わず、民間事業者による新たなホールとの一体的な運営可能性を視野において施設の誘致を行い、駅前の賑わいを創出するための相乗効果の最大化に向けた可能性もあり得る。
- ・ 敷地は、市有地として保持し、民間事業者への長期貸付等の手法を第一義とすることで、**新たなホールを含む施設及び体育館の維持管理費（後年度負担）の一部を賄う財源を捻出できる施設とすることも見込まれる。**

最適配置の基本方針に示したとおり、新体育館及び新ホールの整備にあたっては、それぞれ守口市民体育館及び守口文化センターを休止することなく、接続して建替を実施できることとなります。

そのため、①旧寺方小学校跡地に新体育館を建設 → ②新体育館の開館後に、現在の守口市民体育館敷地に新ホールを建設、という順序により両施設の整備を進めます。



本計画の策定にあたっては、基本構想で示した最適配置の基本方針を前提とし、令和4年度中に実施した民間事業者へのサウンディング調査の結果も踏まえつつ、主に新体育館を中心に、新ホールも含めたコンセプトや機能、規模、民間活力を活用した整備手法を含む最適な整備手法や概算費用等について検討しました。それら成果を基に、次章以降の整備基本計画を取りまとめました。

なお、新ホールの建設及び建設後に続く文化センター敷地の活用については、現時点において、具体的な事業化への着手までに、早くとも5年以上の時間が見込まれます。このことから、今後の社会経済情勢の変化、とりわけ京阪守口市駅前南側における周辺地権者の土地利用の意向や動向も踏まえ、その時点における最適案を改めて確定し、新体育館の整備に続き、その後の事業化への着手を判断します。

第2章 新体育館の整備に向けた基本計画

本章では、守口市民体育館（以下「現体育館」といいます。）の現状を概観した上で、新体育館のコンセプト、建設場所を示すとともに、現時点における施設計画及び事業スキーム並びに事業スケジュール（予定）を基本計画として示すものです。

（1）現体育館の概況及び利用状況

現体育館の概況及び利用状況は以下のとおりであり、市民利用を主としている一方で、Tリーグによるプロ卓球の試合やバドミントンの国際試合も開催されています。

【概況】

 			
所在地	守口市河原町9番2号	開館年	昭和59年
面積	敷地面積：4,082 m ² 、建築面積：2,855 m ² 建築延床面積：8,458 m ²		
構造	鉄筋コンクリート造5階建		
施設内容	<ul style="list-style-type: none"> ■メインアリーナ(1,515 m² 45m×33m) (固定席940席, 身障者観覧席30席, 電動移動観覧席2,014席) ■サブアリーナ ■フィットネスルーム ■武道室 ■多目的室 ■会議室 ■走路 ■観覧席 		
運営概要	指定管理者（株式会社オーエンス） 指定管理期間：平成31年度～令和5年度		
交通アクセス	京阪電鉄 守口市駅 徒歩3分		
駐車場	駐車場16台		

【利用状況】

施設	規模	稼働率平均 上：平日 下：休日	利用状況整理
大体育室	1,515 m ²	88.5% 89.8%	<ul style="list-style-type: none"> ・市民利用、市民活動が大半。 ・稼働率は平日休日ともに70～100%と高い。 ・昼、夜を問わず稼働率が高い。 ・主にスポーツの練習や教室、大会のために利用されている。
小体育室	558 m ²	84.7% 90.4%	<ul style="list-style-type: none"> ・市民利用、市民活動が大半。 ・稼働率は70～100%で、平日より休日の方がやや高い。 ・スポーツの練習や教室のために利用されており、特に教室利用はメインアリーナより多い。
武道室	363 m ²	78.4% 81.7%	<ul style="list-style-type: none"> ・市民利用、市民活動が大半 ・稼働率は平日休日とも高い。
多目的室	132 m ²	85.6% 84.2%	<ul style="list-style-type: none"> ・市民利用、市民活動が大半。 ・稼働率は平日休日ともに70～100%と高い。 ・主にスポーツの練習や教室に利用されている。
会議室	68 m ²	10.2% 38.5%	<ul style="list-style-type: none"> ・市民利用、市民活動が大半。 ・稼働率は他室に比べると平日、休日ともに低く、また守口文化センターの会議室と比べても低い。

(2) 新体育館のコンセプトと方向性

1) コンセプト

すべての市民・世代がスポーツやイベントを楽しみ、
つながり、活躍できる
生きがい・健康の“アクティブ・ステージ”と安全安心の拠点

2) コンセプトの考え方と方向性

- 現体育館は多くの市民や各団体に利用され、スポーツ活動・健康づくりの場として重要な施設ですが、施設・設備の老朽化やユニバーサルデザイン仕様等に課題が生じています。新体育館はこれらの課題を解決し、市のスポーツ活動の活性化の中核拠点と位置づけ、幅広い世代がスポーツを“する”ことによって楽しむことができる施設とします。
- 同時に、市民が一流のスポーツを身近に“見る（観戦する）”機会を創出することで、自ら“する”スポーツとの相乗効果により、さらに身近にスポーツを楽しむ、親しむことができるよう、室内プロスポーツの公式戦を始め、各種の全国大会等を積極的に誘致し、開催できる施設とします。
- 市内最大の公園であり、市民のスポーツや健康づくり、また緑豊かな潤いあふれる憩いの空間となっている大枝公園と一体的に、スポーツ振興、健康増進に向けた市の「スポーツ・レクリエーションゾーン」を形成し、魅力ある空間を創出します。
- 南海トラフ巨大地震等の大災害時には、地域防災計画において広域避難場所と位置付け、同時に、被災市民救援のための自衛隊等救援部隊の進出拠点と位置づける大枝公園と併せて、市外から搬入される被災者支援物資の集配拠点とし、市の災害対策活動の中核拠点として機能させます。

(3) 新体育館の建設場所

1) 建設場所の考え方

新体育館の建設場所については、基本構想における最適配置の基本方針では、旧寺方小学校跡地とすることとしていましたが、本基本計画策定にあたり、改めて検証した結果、新体育館の建設場所については、基本構想で示したとおり、旧寺方小学校跡地が最適と判断し、本基本計画において、当該地を新体育館の建設場所と位置づけることとします。その理由は以下のとおりです。

<理由>

- ・ 現体育館を休止することなく整備が可能。新たな用地取得が不要。
- ・ 旧寺方小学校は、現体育館に比べて敷地面積が約3倍となり、市民の“する”スポーツのみならず、プロや一流のスポーツを市民が“見る（観戦する）”ことで、スポーツを楽しみ、親しむ機会を増やすことができるよう、現体育館よりも大きなスペックを有した施設を検討できる可能性が大。
- ・ 大災害時における広域避難場所であり、被災市民の救援活動を行う自衛隊等後方支援活動部隊の駐屯地を予定する大枝公園と連携し、市の災害対策拠点として活用が可能。
- ・ 大枝公園は、市内最大の公園であり、屋外スポーツを幅広く楽しめる多目的球技場やテニスコートを始め、芝生広場や大型遊具等を備え、市民のスポーツ、健康づくりのみならず、ゆとりある憩いの空間を形成している。この大枝公園に隣接する敷地に新体育館を整備し、大枝公園との一体的利用を予定することで、スポーツ振興が図られ、また健康増進の拠点ともなる市の「スポーツ・レクリエーションゾーン」として、魅力ある空間の創出が可能。



2) 新体育館建設に向けた今後の取組

旧寺方小学校跡地は、都市計画上の位置付けとして以下のようになっています。



■ 敷地概況

- ・ 旧守口市立寺方小学校の跡地
(平成 30 年 3 月に閉校)
- ・ 京阪電鉄守口市駅から約 900m
(徒歩約 11 分)

【所在地】 守口市寺方元町 1 丁目 1 番 1 号
【敷地面積】 約 11,420 ㎡
【用途地域】 第二種中高層住居専用地域
【建ぺい率】 60%
【容積率】 200%

体育館を含むスポーツ施設は建築基準法上、第二種中高層住居専用地域に建設することができないことから、旧寺方小学校跡地での新体育館建設にあたり、都市計画上の進め方を検討します。

具体的には、新体育館の整備に向けた検討と並行して、旧寺方小学校跡地及び当該地に隣接する大枝公園を一体的に「特別用途地区」として指定することで、当該地における新体育館建設を法的にも可能とします。

特別用途地区とは、用途地域の指定を補完するため、特別の目的から特定の用途の利便の増進又は環境の保護等を図るため、建築基準法に基づき地区の特性や課題に応じて地方公共団体が定める条例で建築物の用途に係る規制の強化又は緩和を行うために定めるもの。(国土交通省 国土技術政策総合研究所資料より)

【特別用途地域の指定区域 (イメージ)】



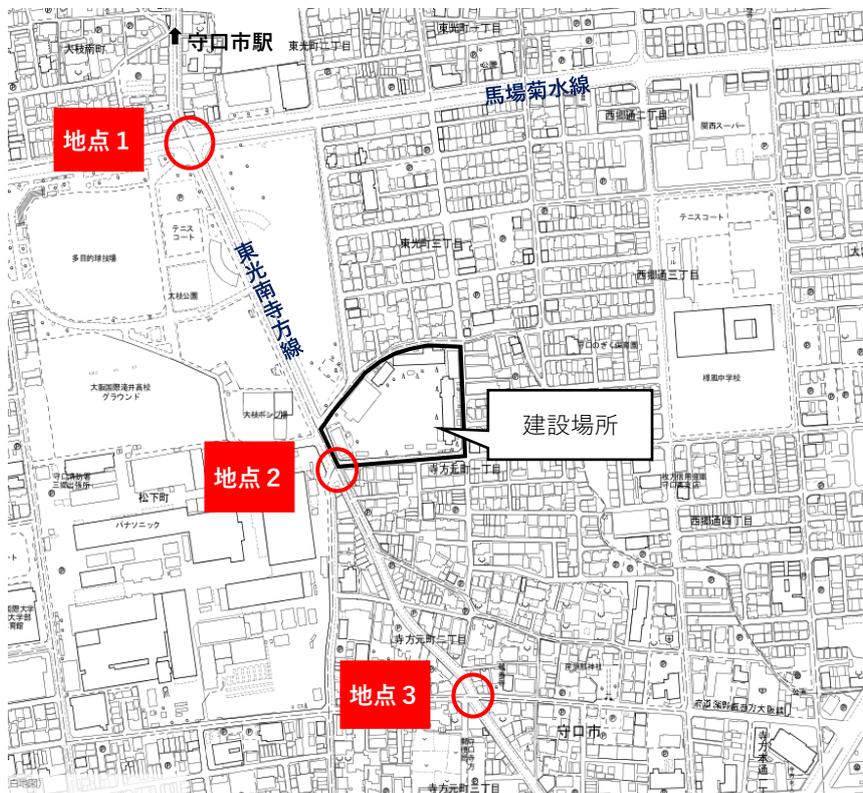
3) 周辺地域の交通量調査及び評価

新体育館の整備に伴う周辺地域の交通量への影響を把握するため、大枝公園の利用実態やその他周辺交通需要予測も踏まえ、周辺地域の交通量調査を実施しました。

① 調査内容・方法

- 各調査地点における交通量調査
 - ・ 調査地点図の地点1～3の交差点において実施。
 - ・ 対象地点を通過する自動車類を方向別、時間帯別、車種別に計測。集計単位は1時間単位とする。
- 日時：休日・平日それぞれ1日12時間
 - 令和4年7月31日(日) 7:00～19:00
 - 8月2日(火) 7:00～19:00

② 調査範囲(調査地点)



③ 分析結果

新体育館の整備に伴う周辺交通状況への影響として、整備後における近隣の交差点の処理能力を確認するため、交差点需要率（※）を検証しました。

（※）交差点需要率：単位時間内に交差点が信号で処理できる交通量に対し、実際に流入する交通量の比率。

【設定諸元】

新体育館整備に伴い想定される自動車交通量の増加分は、新体育館において整備を予定している駐車場の駐車台数見込も含めて検討しました。なお、ここでは、安全側の検証を行うため、各方面別の配分は行わず、各地点において、全ての自動車が行き止まりした場合を想定しました。

また、門真市松生町に計画されている大規模商業施設の開業に伴う交通量について、入手可能な概略の情報を加味し、検証しました。

【交差点需要率の評価】

周辺の交差点において、整備により増加すると予測される交通量の処理が可能かを検証しました。検証においては、交差点需要率を算定しました。結果は以下のとおりで、全ての地点において、交差点需要率が0.9を下回る値となっていることから、予測交通量に対する交差点処理に問題はないと想定されます。

地点	現 況		計 画	
	ピーク時交通量 (流入台数/時間)	交差点需要率 (交通容量比)	ピーク時交通量 (流入台数/時間)	交差点需要率 (交通容量比)
①	1,430	0.280	2,171	0.501
②	417	0.120	611	0.184
③	512	0.165	706	0.229

(参考) 各地点の現在のピーク時間帯 ①平日8時台、②平日18時台、③平日16時台

以上の結果から、旧寺方小学校跡地に新体育館を建設した場合において増加が想定される交通量については、現状の周辺交差点の状況でも十分な交通サービスを提供でき、「新体育館の整備に伴う交通量の増加」を要因とする周辺地域への影響は生じないものと予想されます。

(4) 施設計画

前述の新体育館のコンセプト及び目指す方向性に基づき、新体育館については、以下の点を踏まえた整備を行うこととします。

① にぎわいを創出できる施設整備

幅広い世代がスポーツを“する”ことによって楽しむことができるとともに、市民がプロや一流のスポーツを身近に“見る（観戦する）”ことによって、スポーツを楽しみ、親しむ機会も創出するため、室内プロスポーツの公式戦や各種の全国大会等も積極的に開催できるよう、会場としての施設の諸要件を満たしつつ、イベント展開を見据えた動線配置とし、守口市の魅力創造やにぎわい創出ができる施設とします。

② 多様な用途に応じて幅広く使用できる施設整備

アリーナについては、メインアリーナとサブアリーナを隣同士で配置し、可動式間仕切り壁で区切ることによって、大規模と小規模のアリーナを2つ整備します。また、プロの試合や大規模な大会等の開催時においては、可動式間仕切り壁を外すことで、1つの特大アリーナとして利用することも可能とする等、現体育館に比べてより多様な用途に応じて幅広く使用できる施設とします。

また、武道室についても、畳を可動式で設置することで、武道のみならず、多目的室としても幅広く使用できる施設とします。

③ 大枝公園と一体性のある施設整備

新体育館とともにスポーツ振興、健康増進に向けた市の「スポーツ・レクリエーションゾーン」を形成する大枝公園と一体性のある景観となるよう整備するとともに、公園と連続一体化した施設配置等に配慮することで、現大枝公園内に不足している民間事業者を活用した憩いのスペース（カフェ・キッチンカー等）の設置も検討します。

④ 大災害時における市外から搬入される被災者支援物資の集配拠点としての活用を見据えた施設整備

大災害時には大枝公園とともに市の災害対策活動の中核拠点となり、新体育館が市外から搬入される被災者支援物資の集配拠点としての機能が十分に発揮できるよう、施設の動線や配置に考慮して整備します。

⑤ 周辺の環境や景観に調和した施設整備

周辺の住居環境に配慮して、日影や視線、音等に十分に配慮した配置や構造となるよう整備します。

⑥ ユニバーサルデザインを取り入れ、誰もが利用しやすい施設整備

ユニバーサルデザインに配慮し、全ての利用者が円滑かつ快適に利用できる施設として整備するとともに、子どもの遊び場や授乳室等も整備します。

⑦ 環境に配慮した施設整備

二酸化炭素排出量を削減し、環境負荷の軽減を目指した施設とします。

⑧ 駐車場

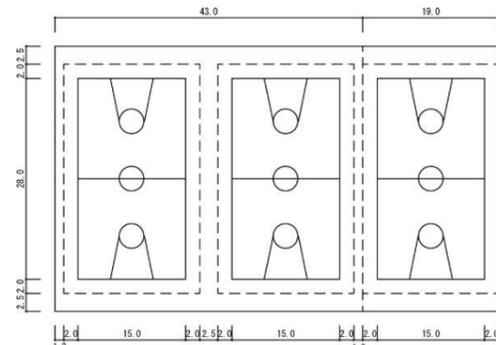
現体育館に設置する駐車場台数（16台）を大きく上回る一定規模の駐車場（80～90台程度）を整備します。

1) 諸室構成

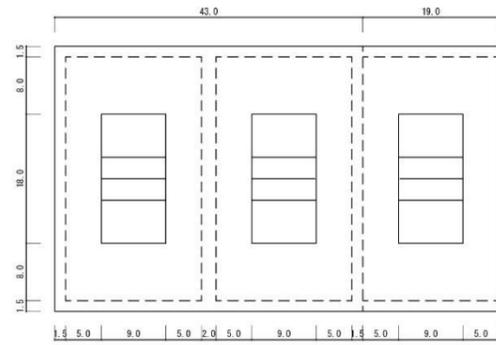
主な施設の諸室構成と概要は、次のとおりとします。

諸室	概要
アリーナ (メイン・サブ)	<ul style="list-style-type: none"> ・メイン・サブアリーナは、可動式の間仕切り壁で区分できるものとし、日常の市民によるスポーツ活動時においては、分けて利用が可能。 ・プロスポーツの公式戦の開催時や大規模な競技大会等、多くの集客が見込まれる興行時や大きい競技スペースを必要とする場合には、間仕切り壁を外し、1つの大きなアリーナとしての利用を可能とする。 ・アリーナには観覧席を配置。観覧席数は、固定席とフロア可動席を合わせ、約3,000席から最大で約5,000席とする。 ・メインアリーナは、37m×43m(床面積:1,591㎡)程度とする。 ・サブアリーナは、37m×19m(床面積:703㎡)程度とする。 ・天井高は、プロバレーボール公式戦の施設基準を満たす高さ12.5m以上とする。 ・目安となる競技の一例として、メインアリーナにはバスケットボールコートが2面、サブアリーナには1面が入るサイズ。
関連諸室	<ul style="list-style-type: none"> ・市民が参加する各種大会はもとより、プロスポーツの公式戦の開催にも対応できる設備や付帯施設(会議室、放送室、更衣室、シャワー室、医務室等)を設置。
武道室	<ul style="list-style-type: none"> ・柔道や剣道等、武道に幅広く活用できる武道室を設置。
多目的室 (スタジオ)	<ul style="list-style-type: none"> ・体操等の市民の健康づくりやダンス練習、また、各種研修等まで幅広い用途で利用可能な多目的室(スタジオ)を設置。
フィットネス ルーム	<ul style="list-style-type: none"> ・市民の体力づくりができる器具を備えたフィットネスルームを設置。
エントランス、 ロビー	<ul style="list-style-type: none"> ・利用者が快適に利用できるよう、明るく開放的な空間となるエントランス、ロビーを設置。
緑地・広場	<ul style="list-style-type: none"> ・エントランス前に、隣接する大枝公園との景観の調和に配慮した空間となるよう、緑地・広場を整備。民間事業者によるカフェ・キッチンカースペースを配置。 ・広場は、大型車両や災害発生時の緊急車両の一時駐車場所となる空間を確保。
駐車場・駐輪場	<ul style="list-style-type: none"> ・現体育館に設置する駐車台数(16台)を上回る一定規模の駐車場(80~90台程度)及び駐輪場を整備。 ※ 駐車場及び駐輪場の拡充と並行して、京阪電鉄守口市駅前等から新体育館へのアクセス手法について、開館時までには検討を進め、具体化を図る。
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・誰もが快適に利用できるよう、ユニバーサルデザインに配慮した機能や施設として設置。

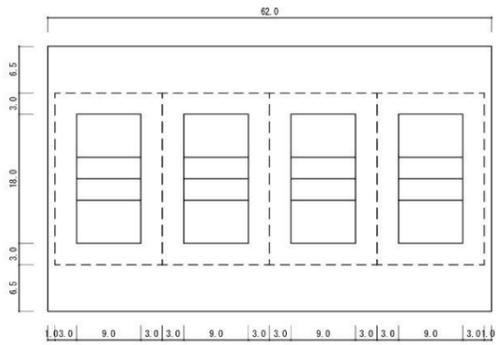
主な競技のコートレイアウト (アリーナサイズ: 62m × 37m 【メインアリーナ: 43m × 37m + サブアリーナ: 19m × 37m】)



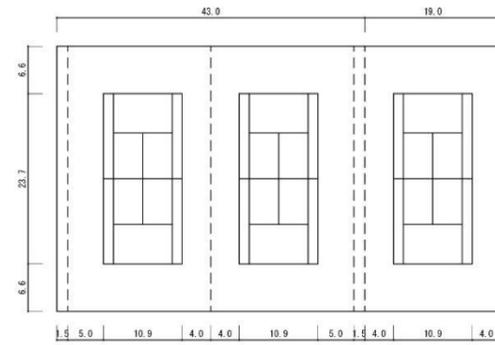
バスケットボール 3面 公式規格



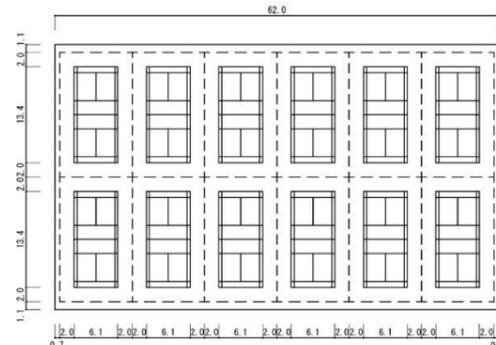
バレーボール 3面 公式規格 ワンアリーナ



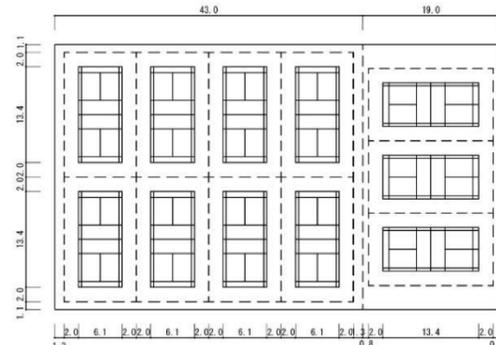
バレーボール 3面 市民規格 ワンアリーナ



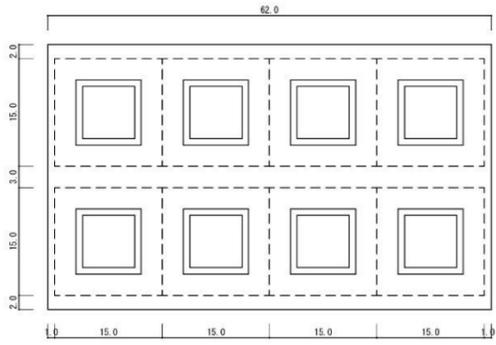
テニス 3面 公式規格



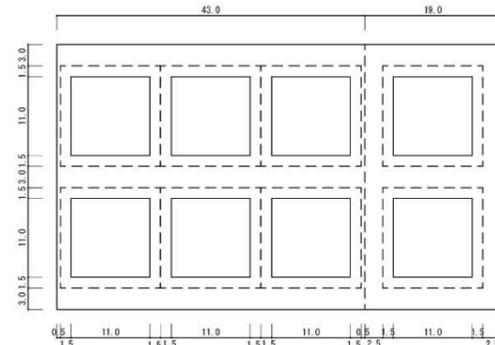
バドミントン 12面 公式規格 ワンアリーナ



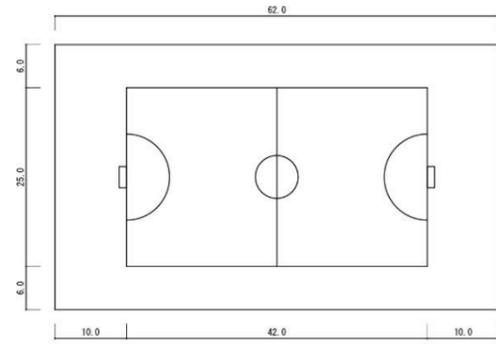
バドミントン 11面 公式規格



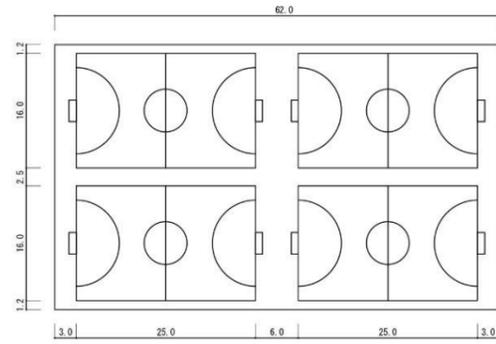
柔道 8面 公式規格 ワンアリーナ



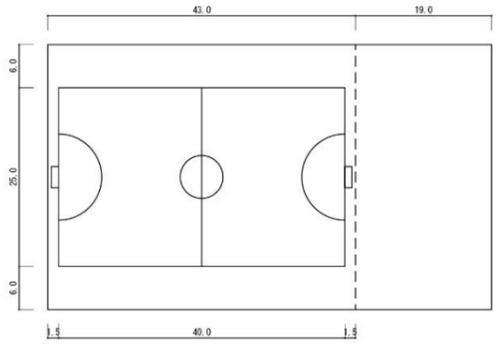
剣道 8面 公式規格



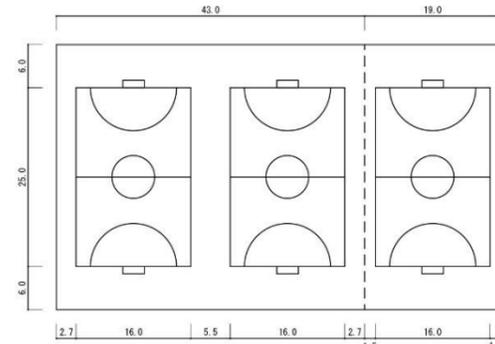
フットサル 1面 公式規格(最大) ワンアリーナ



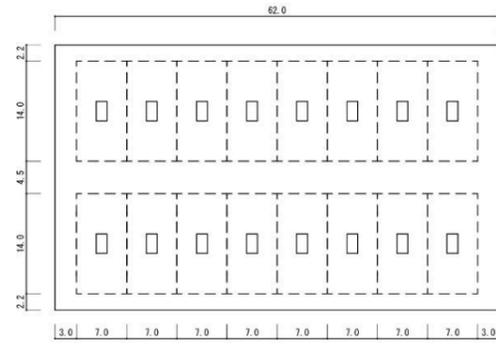
フットサル 4面 最小サイズ ワンアリーナ



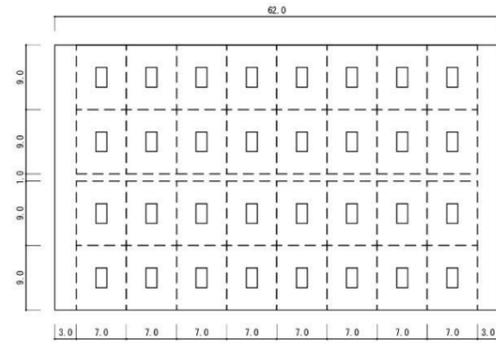
フットサル 1面 公式規格



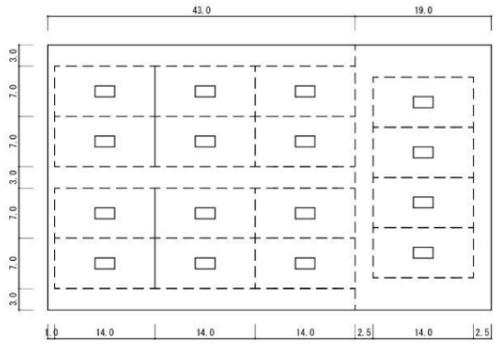
フットサル 3面 最小サイズ



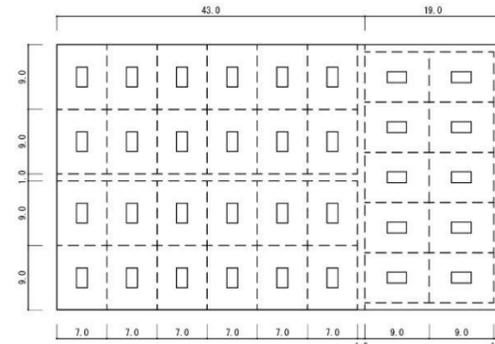
卓球 16面 公式規格 ワンアリーナ



卓球 32面 市民規格 ワンアリーナ

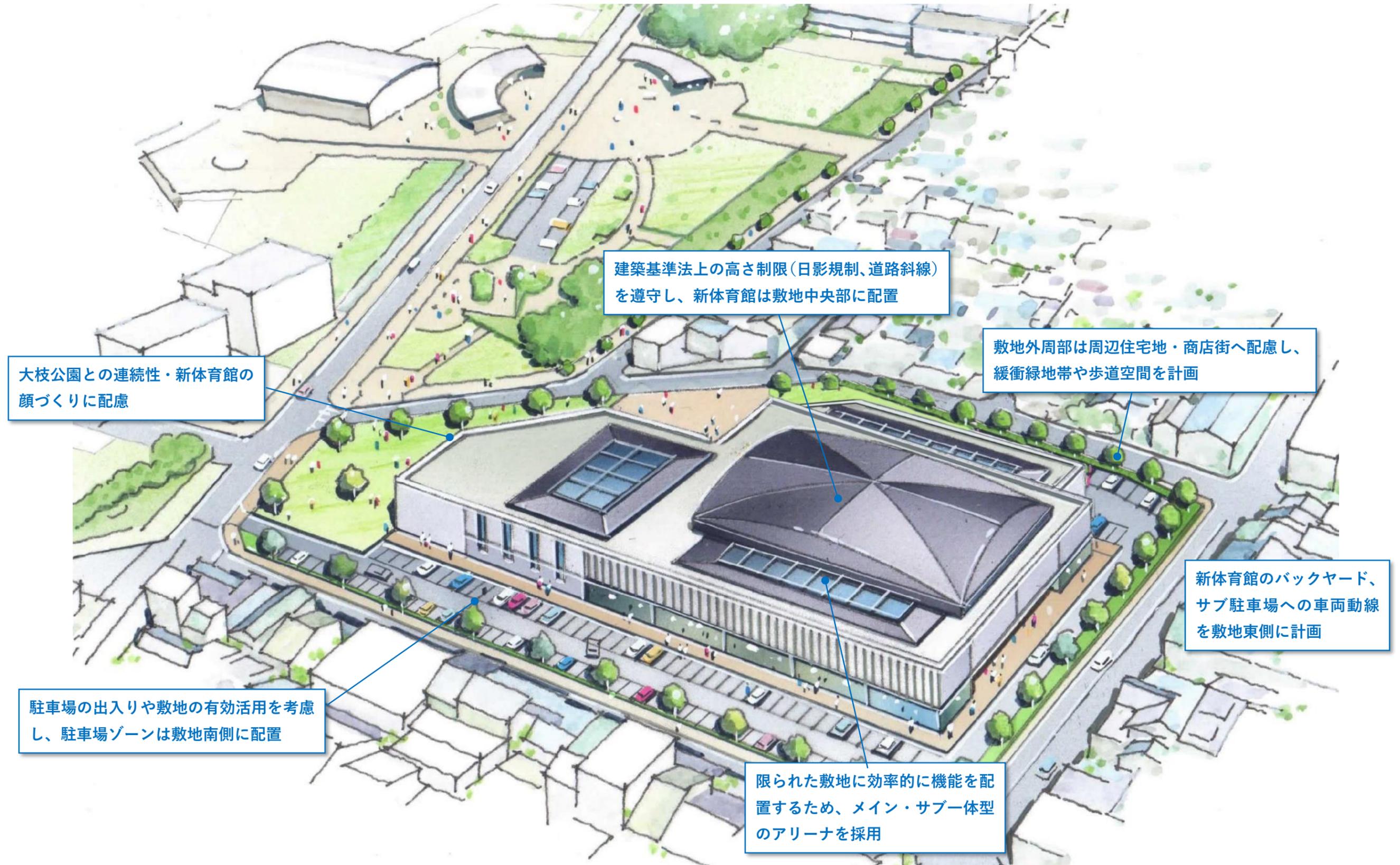


卓球 16面 公式規格



卓球 34面 市民規格

3) イメージパース



(5) 事業スキーム

新体育館の施設整備にあたっては、施設整備、維持管理・運営の両面から市の財政負担等の観点において効果的かつ効率的な事業実施となるよう、従来方式に加えて民間事業者の活力を活用するPPP/PFI手法を視野に入れ、以下において事業スキームを検討しました。

1) 検討対象とする事業スキームとメリット及びデメリット

① 検討対象とする事業スキーム

検討対象とする事業スキームは、以下のとおりとします。

事業スキーム	概要
従来方式	設計、建設、維持管理・運営を個別に仕様発注する方式。資金調達は市が行う。
DB方式 (PPP)	設計、建設を一括して性能発注し、維持管理・運営は個別に仕様発注する方式。資金調達は市が行う。
DBO方式 (PPP)	設計、建設、維持管理・運営を一括して性能発注する方式。資金調達は市が行う。
BTO方式 (PFI)	設計、建設、維持管理・運営を一括して、SPC（民間事業者グループが組織する特別目的会社）に性能発注する方式。事業費の資金調達は民間事業者が行う。

② 各事業スキームにおける主なメリット及びデメリットの比較

事業スキーム	メリット	デメリット
従来方式	<ul style="list-style-type: none"> 事務の流れはこれまでと変わらない。 	<ul style="list-style-type: none"> 設計、建設、維持管理・運営をそれぞれ個別に発注するため、コスト高となり、また、事務が煩雑（従来どおり）。
DB方式 (PPP)	<ul style="list-style-type: none"> 設計、建設を一括で発注するため、スケールメリットにより事業費の低減が見込まれるとともに、契約事務の効率化が図られる。 	<ul style="list-style-type: none"> 設計、建設が完了した後に、維持管理・運営を行う事業者を別々に選定する形となるため、施設整備段階において、開館後の運営事業者の意向や視点に配慮した効率的な整備が困難。
DBO方式 (PPP)	<ul style="list-style-type: none"> 設計、建設に加え、維持管理・運営も含めて一括で発注するため、スケールメリットにより事業費の大きな低減が見込まれるとともに、契約事務の更なる効率化が図られる。 設計、建設に加え、維持管理・運営も含めた民間事業者グループが組織されるため、維持管理・運営を行う事業者の視点にも配慮した「利用しやすい施設」の建設が可能。 	<ul style="list-style-type: none"> 事業期間が長期間となることで、利用者ニーズ等の需要変動リスクが生じる。
BTO方式 (PFI)	<ul style="list-style-type: none"> 事業費の調達を民間事業者で行うことから、市としての財政負担の平準化が図られる。 設計、建設に加え、維持管理・運営も含めた民間事業者グループが組織されるため、維持管理・運営を行う事業者の視点にも配慮した「利用しやすい施設」の建設が可能。 	<ul style="list-style-type: none"> 事業費の調達を民間事業者で行うことから、市が行う起債に比べ、支払金利額が増大し、最終的な市としての財政負担額が大きくなる。 事業期間が長期間となることで、利用者ニーズ等の需要変動リスクが生じる。

2) 維持管理・運営期間

PPP/PFI手法の検討にあたり、維持管理・運営の期間は、一般的には、導入する手法により期間が異なります。従来方式又はDB方式のように、維持管理・運営のみを個別に発注する場合、指定管理として5年程度の期間で更新を行うことが多くあります。

DBO方式やBTO方式(PFI)等、施設整備と維持管理・運営を一括で発注する場合は、設計・建設から引き続いて維持管理・運営を行うことから、民間事業者の工夫等を発揮できるとともに、長期的観点からの施設運営やスキルアップ等の効果が見込まれるメリットがあり、モニタリングの実施を前提として、長期間の運営期間が設定されています。

DBO方式又はBTO方式(PFI)の導入の検討においては、PFI事業期間である設計・建設期間に続く維持管理・運営期間は15～20年程度が一般的です。一方で、事業期間が著しく長期間となる場合には、利用者ニーズ等の需要変動リスクの影響や、費用が見込みにくい大規模修繕を考慮に入れることも必要となってくることに留意すべきとなることから、新体育館の維持管理・運営期間については、15年として検討を進めます。

3) VFM (バリュー・フォー・マネー) の比較検証

新体育館の施設整備、維持管理・運営に係る費用について、以下のとおり条件を設定し、事業スキームごとに試算を行い比較します。

なお、以下の事業費については、概算値ですので、今後の設計等の変更や資材、労務費の変動による変更は生じる可能性があります。

(注) VFMとは

VFM (Value For Money) とは、「支払 (Money) に対して、最も価値の高いサービス (Value) を供給する」という考え方のことです。同一の公共サービスの提供水準の下で評価する場合、VFMの評価は、従来型手法で実施する場合と、PPP/PFI手法で実施する場合の公的財政負担の見込額の現在価値の比較により行われ、PPP/PFI手法における公的財政負担額が少ない場合はVFMがあることになります。

【設定条件】

項目	設定条件
事業スキーム	従来方式、DB方式（PPP）、DBO方式（PPP）、BTO方式（PFI）
事業範囲	新体育館の設計、建設、維持管理・運営
運営期間	15年

【事業費算出の考え方】

項目		算出の考え方
整備費	設計費	国土交通省告示の解説書籍を参考に算出
	建設工事費	近年の公立体育館の建設実績による㎡単価をもとに算出
	工事監理費	国土交通省告示の解説書籍を参考に算出
維持管理・運営費		建設工事費において参考とした体育館の実績による㎡単価をもとに算出
施設利用料収入		現体育館の利用料収入実績をもとに、新体育館との利用料収入が見込まれる部分の面積比較により算出

（※）事業費は、最大想定席数である約5,000席を整備することとして算出。

【前提条件】

項目	設定数値	算出方法
コスト削減率	5%	『PPP/PFI手法導入優先的検討規程 運用の手引』（内閣府）において、事業スキームの効率化により、10%の費用削減率が見込まれることをベースとしつつ、コンサル事業者の意見も踏まえ、5%で想定。
支払金利	1%	従来方式、DB方式、DBO方式については、市の発行実績を踏まえ、1%と設定。
	2%	BTO方式については、民間事業者による資金調達となることから、起債利率+1%として設定。
補助金・交付金	5億円	地方創生拠点整備交付金の活用を想定。
割引率	0.9%	20年国債の過去20年間の平均利率を参考に設定。

【事業スキームごとのVFMの比較】

(VFMの効果が大きい順)

項目		事業スキーム (金額: 千円)			
		DBO方式 (PPP)	DB方式 (PPP)	BTO方式 (PFI)	従来方式
整備費	設計費	233,871	233,871	233,871	246,180
	建設費	8,020,208	8,020,208	8,020,208	8,442,324
	工事監理費	91,542	91,542	91,542	96,360
	その他経費	3,135	3,135	23,135	3,300
整備費 小計		8,348,756	8,348,756	8,368,756	8,788,164
支払金利		872,850	872,850	1,228,813	921,750
維持管理・運営費		1,630,290	1,716,090	1,630,290	1,716,090
PPP/PFI 諸経費		48,000	35,000	135,000	0
▲ 施設利用料収入		783,360	783,360	783,360	783,360
▲ 補助金・交付金		500,000	500,000	500,000	500,000
市負担額 合計		9,616,536	9,689,336	10,079,499	10,142,644
市負担額 (現在価値 (※))		8,451,708	8,515,923	8,721,089	8,909,004
VFM		5.13%	4.41%	2.11%	—
VFM (金額)		457,296	393,081	187,915	—

(※) 「現在価値」とは、複数年に亘る事業の経済的価値を図るために、物価上昇率や利子率を踏まえた一定の割引率で除することで、将来価値を現在の価値に換算した値のことを言います。

4) DBO方式を採用する場合の市費（一般財源）必要額

整備費については、DBO方式を採用した場合で約83億円となりますが、国庫補助金（地方創生拠点整備交付金を想定）を充当するとともに、地方債を充当します。地方債の充当がなされない部分については、これまでの行財政改革により生み出した財源を基に積み立ててある「守口市公共施設等整備基金」を活用します。今後は、本施設整備を目的としたふるさと納税制度の活用や、クラウドファンディング等も検討し、一層の財政負担の軽減を図ります。

また、新体育館竣工後の管理運営経費は、施設規模が敷地面積で約3倍、延床面積（現時点想定）で約1.2倍となり、かつ機能の多様化、高度化が図られることから、維持管理・運営費用から施設利用料収入を差し引いた指定管理料額として、年間約5,200万円と想定しています。現体育館の指定管理料額が3,150万円であることを鑑みると約2,000万円程度の増額を見込みますが、事業者による管理運営費の削減の提案や、広告料収入・ネーミングライツの活用などにより、管理運営費についても更なる財政負担の軽減が図られるよう努めます。

5) 民間事業者サウンディング

PPP/PFI手法の検討にあたり、設計、建設、維持管理・運営に係る民間事業者に対して幅広くサウンディングを実施したところ、民間事業者からは以下のような意見がありました。

【民間事業者の主な意見】

- ・ ゼネコンについては、ほぼ全事業者が事業参画への関心を持っている。一方で、事業参画について、昨今の建築費の高騰状況を踏まえ、コストと要求水準（スペック）のバランスが判断基準となるという事業者が大半であった。
- ・ 施設運営事業者についても、全事業者が事業参画への関心を持っている。一方で、興行目的を主として行う民営の体育館とは異なり、公共の市民体育館という施設の性格上、自らの収益のみにおいて運営を成立させていくことは困難と見込んでおり、行政との費用での役割分担が必要という意見が多くあった。
- ・ 事業スキームについては、運営事業者の中で、DBO方式（PPP）やBTO方式（PFI）でも参画可能という意見がある一方、施設運営事業者からは、運営面での創意を図る観点からはDB+指定管理者方式の方が良いのではという意見もあった。

6) 採用する事業スキーム

事業スキームにおけるメリット及びデメリットで検討したとおり、設計、建設、維持管理・運営を一括で発注することによる事業費の低減が最も見込まれるのはDBO方式であり、VFMの比較検討による分析においても、市の財政負担を最も軽減できることがわかりました。

また、DBO方式では、施設整備と維持管理・運営の民間事業者との連携により、維持管理・運営者側の意向や視点に配慮した効率的な整備が可能となり、開館後の魅力的な施設運営に資することで、更なる賑わいの創出につながることも見込まれます。

なお、民間事業者へのサウンディングにおいては、新体育館の整備に係る事業スキームとしては、従来方式、DB方式、DBO方式、BTO方式のいずれの手法でも事業参画の意向がありました。

以上を踏まえ、新体育館の整備にあたっての事業スキームはDBO方式を採用することとします。

(6) 事業スケジュール (予定)

以下に、DBO方式により実施した場合のスケジュールを示します。

令和4年度	整備基本計画 策 定	
令和5年度	旧寺方小 解体設計	事業者募集要項 (要求水準書)、 審査基準等 作成
令和6年度	旧寺方小 解体工事	事業者募集・選定
令和7年度	設計・建設 (DBO方式により一括発注)	
令和8年度		
令和9年度	新体育館 竣 工	

第3章 新ホールの今後の整備にあたっての基本的考え方

本章では、守口文化センター（以下「文化センター」といいます。）の現状を概観した上で、今後の新ホールのコンセプト、建設場所を示すとともに、現時点における施設計画及び事業スキーム並びに事業スケジュールをにぎわい交流施設整備基本計画の一環として、新体育館整備基本計画に付随してお示しするものです。

なお、新ホールの建設及び建設後に続く文化センター敷地の活用については、現時点において、具体的な事業化への着手までに、早くとも5年以上の時間が見込まれます。このことから、今後の社会経済情勢の変化、京阪守口市駅南側における周辺地権者の土地利用の意向や動向も踏まえたその時点における最適案を改めて確定した上で、事業化着手の判断を行うこととします。

(1) 文化センターの施設概況

文化センターの概況及び利用状況は以下のとおりです。また、文化センター内にあるエナジーホールは436席を有しており、現在は主に市民活動の場として利用されています。

【概況】

							
所在地	守口市河原町8番22号	開館年	昭和60年				
面積	敷地面積：2,040 m ² 、建築面積：1,500 m ² 、 建築延床面積：5,165 m ²						
構造	鉄筋コンクリート造、地上3階、地下1階						
施設内容	ホール436席、楽屋4室 会議室2室、和室2室、音楽室4室、研修室、工芸室、 ギャラリー、図書室						
運営概要	指定管理者（シンコースポーツ株式会社） 指定管理期間：平成31年度～令和5年度						
交通アクセス	京阪電鉄 守口市駅 徒歩3分						

【利用状況】

施設	規模	稼働率平均		利用状況
		平日	休日	
エナジーホール	436 席	28.4%	71.0%	市民活動が大半だが休日の稼働率は年間通し高い。平日は20～40%と少ない。主に音楽利用。
リハーサル室		64.0%	57.8%	市民利用が大半。市民活動以外に文化活動、年間通し休日平日ともに同じ程度で一定の利用。平日夜間利用も多い。舞踏利用が多い。
和室（地階）	12 畳	19.2%	43.3%	地階は市民利用が大半、3階は市民以外の利用が多い。華道や茶道、健康利用など。
和室（3階）	10 畳 +10 畳	42.0%	52.5%	
研修室	72 名	50.3%	47.7%	市民活動が大半。年間通して概ね5割程度。研修、会議利用など。
会議室 1	12 名	68.5%	55.2%	市民以外の利用が多い。平日が休日より高く、昼間では5割以上。会議、セミナー利用などの利用が多い。
会議室 2	24 名	53.1%	43.1%	
工芸室	39 名	44.5%	31.2%	市民利用が多い。市民活動以外に文化活動。稼働率は他施設よりやや低い。陶芸などの利用が多い。
音楽室 1		31.8%	34.4%	市民利用が多く、市民活動が大半。稼働率は他施設よりやや低い。
音楽室 2		16.4%	40.7%	
音楽室 3		4.5%	5.3%	
ギャラリー		36.9%	34.9%	市民利用が多く、市民活動が大半。季節によって利用に差がある。（4、5、10、11月に多く、8月、12月、1月の利用がない。）
図書室				蔵書約 47,000 冊 毎月 1,000 人以上の図書貸し出しがされている。

(2) 新ホールのコンセプトと方向性

1) コンセプト

市民が文化・芸術を楽しみ、様々な出会い（交流）を生み、
賑わいが生まれる
文化・芸術と賑わい・交流の“クロス・ポイント”

2) コンセプトの考え方と方向性

- エナジーホールは、多くの市民や団体に利用され、文化活動の場として重要な施設ですが、施設・設備の老朽化が進行しています。また、同じく老朽化等により平成 26 年 3 月に閉館した守口市民会館（さつきホール）に代わる新たなホール機能の整備もこの間の大きな政策課題です。このため、新ホールの整備にあたっては、本市における市民の文化・芸術活動の活性化の中核拠点として、幅広い世代が自ら“する”文化・芸術を楽しむことを中心とした施設とします。
- 同時に、プロや一流の演奏、演劇等を“見る（鑑賞する）”ことで、文化・芸術に親しみ、楽しむ機会も創出できる施設も目指します。
- 駅前立地という強みを活かし、新ホールを軸として多様な機能の複合化も追求することで、市民が文化・芸術と出会う場であり、かつ、市民を含む多くの来場者によって賑わいや交流が生まれる場としての結節点（クロス・ポイント）となる施設とします。
- 将来は新ホールを中心に、京阪電鉄守口市駅前周辺全体を新たな“にぎわい・文化創造ゾーン”と位置づけ、訪れた人同士の交流や駅前周辺の回遊性が生まれる空間を創出します。

(3) 新ホールの建設予定地

1) 建設予定地の考え方

新ホールの建設予定地については、基本構想における最適配置の基本方針では、現体育館敷地としました。その理由は以下のとおりです。

<理由>

- ・ エナジーホールを含めた文化センターを休止することなく整備が可能。新たな用地取得も不要。
- ・ 建設場所は、京阪守口市駅の南側に位置し、周辺を含め、昭和 60 年までに大規模な駅前再開発が行われ、京阪百貨店やホテル、バスロータリー等が立地する主要な都市核の 1 つであり、駅からのアクセス利便性を継承可能。また、駅前の賑わい創出等、都市核の回遊性の促進にも寄与。
- ・ 「守口都市核周辺における将来都市ビジョン」や「守口市立地適正化計画」では、京阪守口市駅前周辺にホール機能を始めとする賑わい・交流の核となる施設を誘導することとしており、市民の文化・芸術活動の場であり、市内外からの多くの来場者によって賑わいや交流が生まれる場としての結節点（クロス・ポイント）となる新ホールを建設することで、新ホールを中心に、駅前周辺の回遊性が生まれる「にぎわい・文化創造ゾーン」の創出が可能。

以上の理由により、新ホールの建設予定地については、基本構想で示したとおり、現体育館敷地が最適と考え、現時点において当該地を建設予定地としつつ検討を進めます。



【敷地概況】

- ・ 所在地 守口市河原町9番2号
- ・ 敷地面積 約 4,060 m²
- ・ 用途地域 近隣商業地域
- ・ 建ぺい率 80%
- ・ 容積率 300~100%

(4) 施設計画

前述の新ホールのコンセプト及び目指す方向性に基づき、新ホールについては、以下の点を踏まえた整備を行うこととします。

ただし、新ホールの建設においては、着工時期までに一定の時間が見込まれることから、駅前再開発地区の今後の社会経済動向の変化を踏まえ、着工時点における施設計画の最適案を改めて確定し、事業化に着手することとします。

① 市民と文化・芸術活動の中心拠点となる施設整備

幅広い世代が自ら“する”文化・芸術を楽しむと同時に、プロや一流の演奏、演劇等を“見る（鑑賞する）”ことで、市民が文化芸術に出会い、親しみ、楽しむ機会を創出できる市民の文化・芸術の中心拠点となる施設とします。

② 京阪守口市駅前の賑わい創出、交流の軸となる施設整備

市民を含む多くの来場者によって賑わいや訪れた人同士の交流が生まれ、駅前の新たな「にぎわい・文化創造ゾーン」の回遊性の促進の軸となる中心施設とします。

③ ホールだけでなく多様な市民活動が行われる施設整備

ホール機能だけでなく、様々な市民活動を行うことができる市民活動支援スペースや図書と触れ合うことができるスペースを配置することで、多様な市民活動が複合的に行われる施設とします。

④ 民間商業スペースも併設した施設整備

民間事業者の活力を活用し、人々の来館の促進や賑わい、交流が効果的に創出されるよう、商業的スペースも併設する施設とします。

⑤ ユニバーサルデザインを取り入れ、誰もが利用しやすい施設整備

ユニバーサルデザインに配慮し、全ての利用者が円滑かつ快適に利用できる施設として整備するとともに、子どもの遊び場や授乳室等も整備します。

⑥ 環境に配慮した施設整備

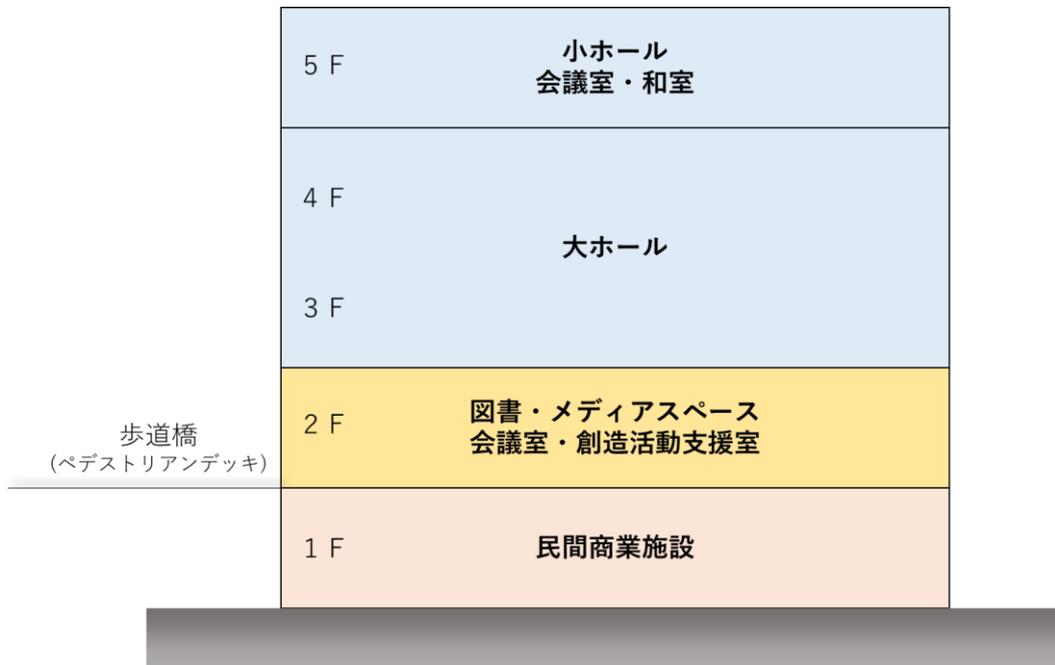
二酸化炭素排出量を削減し、環境負荷の軽減を目指した施設とします。

1) 施設構成

主な施設の構成と概要は、次のとおりとします。

施設名	施設の内容・規模等
大ホール	<ul style="list-style-type: none"> フルオーケストラが入る大きさの舞台を目安とし、音楽を始め、演劇等幅広い用途での利用を想定。 席数は、観覧者の座り心地やゆとり、感染症対策に配慮するとともに、市民の文化活動が行いやすく、かつ一定規模の興行的利用も可能となるサイズとする。
小ホール	<ul style="list-style-type: none"> 小規模の文化団体等のニーズを踏まえ、日常的に多目的に活用されやすい場として、小ホールを設置。
図書・メディアスペース	<ul style="list-style-type: none"> 賑わいと交流を生み出す効果的な機能として、市民が読書や学習、本の貸借を行える図書・メディアスペースを設置。
商業的スペース (食事・喫茶等)	<ul style="list-style-type: none"> 人々の来館を促進し、賑わいと交流を生み出す効果的な機能として、来館者が憩い、食事や喫茶等を楽しむことができる商業的スペースを設置。
会議室・和室	<ul style="list-style-type: none"> 文化団体の活動や会議、各種セミナー、ホール利用のリハーサル、練習等、多目的に使える会議室や和室を設置。
ギャラリー	<ul style="list-style-type: none"> 展示等フレキシブルに活用可能な空間として、ギャラリーを設置。
市民活動支援スペース	<ul style="list-style-type: none"> ダンスや音楽の練習等が可能な創造活動スペースを設置。
エントランス、ロビー ホワイエ	<ul style="list-style-type: none"> 利用者が快適に利用できるよう、明るく開放的な空間となるエントランス、ロビー、ホワイエを設置。
その他	<ul style="list-style-type: none"> 誰もが快適に利用できるよう、ユニバーサルデザインに配慮した機能や施設を設置。

2) 配置計画図 (素案)



(5) 事業スキーム

新ホールの施設整備にあたっては、施設整備、維持管理・運営の両面から市の財政負担等の観点において効果的かつ効率的な事業実施となるよう、新体育館と同様に、従来方式以上に効果的かつ効率的な整備及び運営が図れるよう民間事業者の活力を活用するPPP/PFI手法も視野に入れ、以下により事業スキームの検討を続けます。

1) 検討対象とする事業スキーム

検討対象とする事業スキームは、新体育館と同様に、従来方式、DB方式（PPP）、DBO方式（PPP）及びBTO方式（PFI）について検討を進めて行きます。

2) 維持管理・運営期間

PPP/PFI手法の検討にあたり、維持管理・運営の期間は、新体育館の検討においても示したとおり、15～20年程度が一般的であることから、新ホールの維持管理・運営期間についても、新体育館と同様に15年と設定して検討を進めます。

3) 民間事業者サウンディング

PPP/PFI手法の詳細検討を前にし、設計、建設、維持管理・運営に係る民間事業者に対して幅広くサウンディングを実施したところ、民間事業者からは新体育館と同様の意見がありました。

(6) 今後の検討事項

① 京阪守口市駅南側周辺地域のグランドデザイン

本章で示してきたとおり、新ホールについては、建設の着工時期までに一定の時間が見込まれることから、守口市駅前南側周辺地域の今後の社会経済動向の変化を織り込みうる可能性があります。このことから、新ホールの建設を前提として、当該地域におけるその時点での周辺地権者の土地利用の意向や動向も踏まえたニーズ調査等を行いつつ、新たな「にぎわい・文化創造ゾーン」の創出に向けたグランドデザインの検討も行うこととします。

新ホールの施設規模や併設する機能等の施設計画は、グランドデザインの内容を踏まえ、改めて最適案を確定し、事業化着手の判断を行うこととします。

② 文化センター敷地の活用

これからの地方自治体は、持続可能な都市経営を徹底的に追及していく必要があります。

超高齢化に加え、ゼロ歳からの就学前保育・教育の無償化の効果もあり人口総数こそ減少に歯止めがかかっているものの、人口構造については、生産年齢人口比の低下など、将来の税源確保に十分注視した市政運営を行う必要があります。

このため、この「にぎわい交流施設整備」にあたっては、できる限り多様な手段でその財源の一助とできる歳入（収入）確保を講じることが不可欠です。

そこで、基本構想における最適配置の基本方針では、現体育館敷地に新ホールが開館した後は、文化センター敷地について、民間活力により新たな賑わいだけでなく収益を創出する施設の誘導を図っていくこととしています。

新体育館及び新ホールの整備及び維持管理・運営に向けては、DBO方式によるトータルコストの削減や、必要となる一般財源について、この間たくわえてきた「公共施設等整備基金」の活用を図ることなどにより、財政負担に十分配慮していくこととしておりますが、公共の体育館又はホールという施設の性格上、利用料金は一定程度低廉に設定することから、その収益のみを持って運営を行っていくことは難しいと考えられます。

このためにも、文化センター敷地の活用にあたっては、守口市駅前の新たな賑わい創出に向け、新たな商業施設や民間集合住宅の誘導、あるいはその複合的な施設等を立地させることにより、それによって得られる本市の歳入増を、新体育館及び新ホールの維持管理・運営に係る後年度負担を賄う財源として捻出を図ることを基本に、検討を進めることとします。

(7) 事業スケジュール (イメージ)

以下の事業スケジュールは、整備基本計画の最終確定後において、第2章で検討した新体育館と同様の事業スケジュールを仮置きした場合のイメージを示したものです。

令和4年度	整備基本計画 策定 (新体育館を中心に)	
令和5年度	新たな「にぎわい・文化創造ゾーン」のニーズ調査 及びグランドデザインの検討	
令和6年度		
令和7年度		
令和8年度	整備基本計画 最終確定	
令和9年度	現体育館 解体設計	事業者募集・選定
令和10年度	現体育館 解体工事	
令和11年度		設計・建設
令和12年度		
令和13年度	新ホール 竣工	

～まとめ～

本基本計画では、新体育館及び将来の新ホールの整備に向け、主に新体育館を中心として両施設が備えるべき機能や施設規模、また、市の財政負担等を考慮した上での事業スキームについて検討しました。

なお、施設の整備にあたっては、市民の現施設利用に影響を及ぼさないとの観点から、新体育館の建設・開館、現体育館の解体、新ホールの建設・開館を順次進めることとしています。

従って、新ホールの建設に向けては着工時期までに一定の時間も生じることから、今後、京阪守口市駅南側における土地利用の意向や動向も踏まえ、その時点における最適案を改めて確定した上で、事業化着手の判断を行うこととします。そのため、新ホール建設を前提とした守口市駅南側のグランドデザインを検討するとともに、新ホール建設後における文化センター敷地の活用のあり方についても、収益最大化の観点を含め、検討を進めます。

両施設は今後、「にぎわい交流施設」として、本市の賑わいや交流の創出に向けた中心となる施設であり、その先行施設となる新体育館は、守口市駅南側周辺の「にぎわい・文化創造ゾーン」の創造を見据えた、大枝公園周辺の「スポーツ・レクリエーションゾーン」の新たなシンボルとなる施設です。20年、30年先の守口市の将来を見据え、市の財政負担には十分に配慮しつつ、両施設が市民にとっての誇りとなり、愛着を持って大いに活用されることで、本市のスポーツ、文化の更なる活性化に寄与する施設となるよう、市議会を始めとする市民の理解促進に努め、今後の本市の一大プロジェクトとして、丁寧な議論と精緻な検討検証を得て、まずは新体育館整備に向けた事業化に着手してまいります。