

大東市公民連携事業の実施に関する方針

(諸福児童センター跡地活用事業)

第1．特定公民連携事業の選定に関する事項

1. 事業内容に関する事項

(1) 事業名称

諸福児童センター跡地活用事業（以下「本事業」という。）

(2) 事業の対象施設、対象地

施設名：諸福児童センター跡地（現：From Earth Kids、以下「本施設」という）

所在地：大阪府大東市諸福1丁目12-12

(3) 公共施設等の管理者等の名称

大東市長 逢坂 伸子

(4) 施設の概要

本施設は、大東市（以下「市」という。）が整備し、平成25年3月まで、市に居住する就学始期から満18歳未満の児童の健全な育成を図る児童センターとして、活用していた。

その後、「大東市公民連携に関する条例」に基づく民間提案制度を通じた事業提案を受け、特定公民連携事業審査会による審査、並びに議会による方針案の議決を経て、特定公民連携事業「From Earth Kids（第1期）」を開始した。第1期事業では、令和3年3月～令和8年2月の契約期間を設け、土地建物賃貸借契約の上、現在までの約5年間にわたり、株From Earth Kidsと公民連携によるまちづくりを実施してきた。

(5) 市の状況等

市は「第5次大東市総合計画（令和3年3月策定、以下「総合計画」という。）」において、子育てしている世代（これから子育てしようとしている世代）、及び仕事をしている世代（これから仕事をしようとしている世代）をメインターゲットとし、人口流入・定住促進の施策を更に強化しながら、大東が選ばれるための取組みを推進し、社会増を図ること、加えてシビックプライドの醸成や主体的な選択を後押しできる環境の整備により、出産の希望の実現を推進し、自然増を図ることを掲げている。

また、「第2期大東市まち・ひと・しごと創生総合戦略（令和3年3月策定、以下「総合戦略」という。）」を策定し、上記の総合計画と併せ、“幸せデザイン大東”として取りまとめた。この総合戦略においても、総合計画と同様に、「出産や子育ての安心と魅力の創出」を重点分野の一つとして掲げるとともに、ブランドメッセ

ージとして、「子育てするなら、大都市よりも大東市。」を打ち出している。取組みの方向性では、「子育て」だけではなく、子ども自身の発育や発達に目を向けた「子育ち」についても言及し、これをサポートしていくこととしている。

更に、総合戦略の基本的な考え方において、市民や民間を主役に据えること、としていることから、「大東市公民連携基本計画」を策定し、民間主導の公民連携手法を導入することによる、市民サービスの水準向上、地域経済の循環、公的負担の抑制により地域価値の向上に取り組んでいるところである。

本施設を含む諸福地域については、第1期事業実施時点で、小さい子を持つ子育て世帯が流入傾向にある一方、高校・大学進学時の子を持つ子育て世帯が流出傾向にあること、地域に転入した新しい世代と現住民との交流促進、女性が働きたいと思える職場が不足していることなど、子育て世代及びこれから子育てを考える世代の定着に向けた課題を抱えていたことが確認されている。

これを受け、第1期事業では、複合施設として、子育てに関する様々な取組みを実施し、学びの提供や家庭での負担軽減を図るとともに、民間事業者による自主開催のイベントや一時預かり等を実施することで、子ども同士だけでなく、親や地元企業との関わりの場を創出してきた。

現在、諸福地域の年少人口については、諸福地域を除く市全域の減少率と比べて、高い維持率を見せていることから、潜在的な需要が比較的高いことが期待される。しかし、まだ増加傾向には転じていないことや、上記の背景から、いまだ人口流出と人口流入が共に発生している状態にあることも推察される。近年の行財政運営の状況や資産経営の考え方から、新たな施設整備を行うことには慎重な議論が求められ、現在も、諸福地域は市ほか地域に比べて、まちでの子育てに安心感をもたらす支援施設や学びの施設、子や親のコミュニティ醸成を助ける公共施設が少ない。

以上のことから、諸福地域は第1期事業開始時から継続して、いまだ子育て世代及びこれから子育てを考える世代の定着に向けた課題を抱えていると考えられる。また、市ほか地域に比べ公共施設が不足していることによる、子どもや親の様々な機会損失も懸念される。

そのため、これらの課題を解決し、市民サービスの充実、公的負担の抑制、地域経済の循環を同時に実現することができる、公民連携手法を用いた事業構築が求められる。

(6) 基本方針・ターゲット

本事業の基本方針とターゲットは第1期事業から継続、発展させ、次のとおりとする。

基本方針

○子どもの未来の可能性を広げる居場所づくり

- ・持続的、自立的な地域教育の醸成に資する取組みの実施
- ・学校教育と連携した付加価値の高い教育サービスの提供

○職住楽が超近接した新しいライフスタイルの創出

- ・新たなチャレンジ、しごとが生まれる場の創出
- ・周辺空き家や公園と連動した良質な住環境の創出
- ・子どもも大人も楽しめるコンテンツの導入

○周辺事業及び団体と連携した多世代コミュニティの場

- ・幼、保、小、中、老と連携した交流的プログラムの実施

ターゲット

子どもとその保護者をきっかけに地域の大人、高齢者まで幅広く対象

(7) 事業の選定方法等

本実施方針について、大東市特定公民連携事業審査会へ諮問、答申を受け、大東市議会の議決を経て決定する。

(8) 事業実施に関する条件

- ① 上記の（6）に示した本事業の基本方針・ターゲットを踏まえ、事業を構築すること
- ② 関係法令を遵守すること
- ③ 「大東市総合計画」、「大東市まち・ひと・しごと創生総合戦略」等、市の政策と方向性に合致する内容であること
- ④ 「大東市公民連携に関する条例」に定める公民連携事業の要件（複数の地域経営の課題解決、地域の価値向上、地域経済の発展及び循環、公的負担の軽減、自立的かつ持続可能な事業）を満たす提案内容とすること
- ⑤ 第1期事業における、既存の施設及びサービスの利用者にとって著しい不利益が生じることのないような提案内容とすること

(9) 事業者への建物・土地の貸付

- ① 本事業対象建物
 - ・建築年：昭和59年3月
 - ・耐震性有

- ・鉄筋コンクリート 2階建て
- ・地上 2 階
- ・最高地上 9.3m
- ・既存建物：昭和 58 年 7 月 22 日 確認済
昭和 59 年 3 月 22 日 検査済証発行

② 本事業対象土地

- ・敷地面積：1,260 m² 延床面積：560.5 m² (1 階：272.1 m²、2 階：288.4 m²)
- ・用途地域：第 2 種住居地域 第 2 種中高層住居専用地域

③ 契約手法：普通財産賃貸借契約

④ 貸付期間：最長 5 年とし、希望に応じて設定

(契約更新は、外部有識者や市民等で構成される特定公民連携事業評価委員会による評価等を踏まえ、継続性を判断)

⑤ 貸付金額：月額 金 225,000 円（税抜）（不動産鑑定に基づく評価額）

（10）事業手法

基本協定締結後、賃貸借契約の締結を経て、市が施設を貸付し、民間事業者が事業を実施するものとする。

なお、基本協定の締結にあたっては、市は事業予定者と事業内容、賃貸借契約等の具体的な内容、費用の負担等に関して協議の上、行うものとする。

また、貸付にあたって発生する整備等の費用については、両者協議の上、「役割分担表」を別途定めることとする。原則、市で施設運営に係る基礎工事（給排水、電気、衛生設備、既存の空調設備等）を実施し、事業運営に係る内装等の工事・維持管理については、事業者負担とする。

第2. 特定公民連携事業推進法人の募集及び選定に関する事項

1. 特定公民連携事業推進法人の選定

（1）選定方法

パートナーシップ方式※による非公募選定

※民間提案の内容に提案者の独自の発想を有するなど、提案自体に知的財産的なノウハウが認められる場合に、提案者を特定公民連携事業推進法人（事業実施者）とする方式。

(2) 選定に関する事項

市議会への本事業に関する実施方針案の上程、議決後において、パートナーシップ方式により、大東市公民連携に関する条例第8条に基づく提案を行った民間事業者を特定公民連携事業推進法人（事業実施者）とする。

(3) スケジュール（予定）

令和7年9月30日：第1回特定公民連携事業審査会
令和7年12月：市議会における実施方針案の上程
令和7年12月：特定公民連携事業推進法人の決定（上記の議決後すぐ）
令和8年3月：事業開始（市と特定公民連携事業推進法人との協定締結後）

(4) 事業実施者の備えるべき参加資格要件

以下の i ~ viii の要件に該当しない者（参加要件は法人に限らず、任意団体でも可能）

- i. 入札に係る契約を締結する能力を有しない者及び破産者で復権を得ない者。
- ii. 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4第2項各号のいずれかに該当すると認められる者又はその者を代理人、支配人その他の使用人若しくは入札代理人として使用する者。
- iii. 建設工事入札参加資格審査申請書（添付書類を含む）中の重要な事項について虚偽の記載をし、又は重要な事実について記載しなかった者。
- iv. 営業に関し必要な許可を受けていない者。
- v. 国税又は市税を滞納している者。
- vi. 経営状態が著しく不健全であると認められる者。
- vii. 暴力団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32条第1項各号に掲げる者。
- viii. 次に掲げる保険（以下「社会保険」という。）に事業主として加入していない者。
ただし社会保険について適用が除外されている者を除く。
 - ア. 雇用保険法（昭和49年法律第116号）に基づく雇用保険
 - イ. 健康保険法（大正11年法律第70号）に基づく健康保険
 - ウ. 厚生年金保険法（昭和29年法律第115号）に基づく厚生年金保険

(5) 結果の公表方法

本事業に関する実施方針案の市議会における上程、議決後、市ホームページにて実施方針及び特定公民連携事業推進法人（事業実施者）を公表する。

(6) 提出書類の取扱い

民間のノウハウの公開につながる情報については、公開しない。

第3．民間及び市長等が担うべき役割及び責任等、特定公民連携事業の適正かつ確実な実施の確保に関する事項

1．事業者の責任の明確化に関する事項

本事業の実施に際して想定されるリスクと当該リスクに対する責任分担は、両者協議の上、「リスク分担表」を別途定めるものとする。

2．事業者の責任の履行の確保に関する事項

本事業を安定的かつ持続的に提供できるよう、定期的に本事業の評価を行うものとする。

第4．特定公民連携事業の継続が困難となった場合における措置に関する事項

1．事業者に債務不履行の懸念が生じた場合

事業者は、本契約の履行に関して故意又は過失により市に損害を与えた場合は、賠償責任を負うものとする。

ただし、市が特別の事情があると認めたときは、市はその全部又は一部を免除することができる。

2．その他の事由により事業の継続が困難となった場合

事業者は、使用財産の管理運営上、事業者の責めに帰すべき事由により第三者に損害を与えた場合は、その損害を賠償する義務の割合を協議して、賠償するものとする。ただし、市の責めに帰すべき事項が認められる場合は、賠償義務の割合を協議して、賠償するものとする。

第5．その他必要な事項

【実施方針の問い合わせ先】

〒574-8555

大東市谷川1丁目1番1号

大東市役所 政策推進部 公民連携推進室

TEL:072-870-9623（直通）072-872-2181（代表）

FAX:072-872-2291

メール:sousei@city.daito.lg.jp