

大原衛生公苑跡地の活用の方向性について

1 経緯

平成28年度から、し尿処理業務の広域化を検討した結果、令和3年4月から泉佐野市田尻町清掃施設組合へ、し尿処理業務の委託を開始し、同年9月、条例等改正の手続きを経て、大原衛生公苑を廃止した。

大原衛生公苑跡地の建物の除却については、多額の財政負担が伴うことが想定される一方、単純に建物を除却するだけでは活用できる国庫補助が無いといった課題や、立地条件（周辺環境）を踏まえ、大原衛生公苑跡地の活用方策について、令和3年6月に関係課を含めたプロジェクトチームを設置し、課長級職員及び若手職員の会議において、①既存建物の有効活用、②除却、の2つの方向性で検討を開始した。

【し尿処理業務の広域化検討のポイント】

- ①し尿処理量の経年実績（年々減少）
- ②し尿処理業務に係る財政負担状況（人件費を含む処理費、施設の維持管理費、将来的な施設更新費用）
- ③周辺住民への配慮、図書館と中央公園に隣接する立地を生かした有効活用（まちづくりの観点）

2 プロジェクトチームにおける活用方策の検討

(1) 大原衛生公苑跡地の基礎情報

①敷地面積	①処理棟及び設備等約 3,200 m ² ②ゲートボール場等約 2,800 m ² 合計約 6,000 m ²
②建物延床面積	約 1,500 m ²

(2) 活用方策の検討内容

プロジェクトチーム員が柔軟な発想でアイデアを出し合いながら、本町の将来像・地方創生の基本目標を踏まえ、次のポイント（①～③）に沿って検討を行うとともに、民間事業者へのヒアリング（④）を行った。

（将来像：熊取町第4次総合計画）

- ・住みたい 住んでよかった ともに作る“やすらぎ”と“ほほえみ”のまち
- ・子ども、若者から高齢者まであらゆる人々が交流し、つながり、ともに歩むことで、まちの活力を維持する。

(地方創生の基本目標：第2期熊取町まち・ひと・しごと創生総合戦略)

- ・魅力ある選ばれ続けるまちづくり
- ・子育て世代の希望を実現するまちづくり
- ・活力あふれるまちづくり

①都市計画マスタープラン、立地適正化計画

- ・大原衛生公苑跡地が位置する「北部エリアの住居専用地区（※）」の土地利用方針は、「(前略) 面的整備手法などの活用も検討して無秩序な開発を抑制し、良好な住宅地として土地利用を促進する。」こととされている。

(※) 住居専用地区は、「第一種低層住居専用地域、第一種・第二種中高層住居専用地域」に分類される。

- ・大原衛生公苑跡地は、「第一種中高層住居専用地域」に位置し、当該地域の「建築物の用途制限」により、住宅以外の活用に際しては用途が限られる。

- ・大原衛生公苑跡地は、中心市街地の魅力向上などを図るため、熊取駅周辺及び熊取町役場周辺間を基本とした徒歩圏800m圏内の限定的な範囲で、公民館・町民会館、図書館など、賑わい・交流に寄与する施設を包含して設定されている「都市機能誘導区域（※）」内に位置している。

(※) 都市機能を都市の中心拠点や生活拠点に誘導し集約することにより、各種サービスの効率的な提供を図る区域。

②公共施設等総合管理計画

- ・公共施設の延床面積を12.5%削減することを目指し、機能・総量の最適化（利用者の層や利用目的に柔軟に対応できる機能重視の考え方にに基づきながら、適正な施設の配置、効率的・効果的なサービス提供の実現。）を図ることとされている。

③周辺環境

- ・周辺住民の生活環境に配慮しながら、図書館と中央公園に隣接しているという立地特性を生かした活用方策を検討する。

④民間へのヒアリング

大阪府公民戦略連携デスクに、民間・公共事業問わず、多数の発注者側の立場に立った建設経営管理業務の実績を有する企業等の紹介を依頼するなど、民間事業者等への意見聴取を実施した。

【主な意見】

- ・既存建物は窓が少なく、建物内の設備を撤去しても商業・収益施設としての活用は考えにくい。例えば、物販やスタジオ等も、ビジネスとして成立するほどの集客を見込むことは難しいのではないか。
- ・周辺環境含め、立地的には良いエリアである。（特に図書館に隣接している点）
- ・し尿処理場であったことから、更地にして、ガラッとエリアイメージを変える方向で、図書館の敷地と一体的に整備する方が良い。

3 大原衛生公苑跡地活用の方向性

し尿処理業務を広域化した経緯や、プロジェクトチームにおける活用方策の検討を総合的に踏まえ、基本的な方向性として、①周辺住民の生活環境に配慮する、②既存の図書館と中央公園を訪れる利用者とのつながりを活用し、多くの住民に親しまれる施設整備を検討する、③イニシャル・ランニングともに財政負担をできるだけ抑制することを軸に、既存建物は除却し、図書館の敷地と一体的に広場等を整備する。

広場等を整備することで、周辺住民の良好な生活環境を確保しながら、人が集い交流できる場の創出、エリアイメージの転換及び周辺エリアの価値向上を図り、屋外空間を活用した新たなソフト事業や、キッチンカーの出店等のイベントの実施を検討する。

4 財源

近畿地方整備局に相談したところ、広場等の整備事業の一環として、既存建物の除却が必要な場合は、除却費用も国庫補助対象となるとのことであった。

※具体的な整備内容が定まっていない時点での相談であるため、継続的な協議が必要。

5 今後の進め方

- ・既存建物の除却に要する概算費用算出（プラント撤去・アスベスト調査含む。）
【12月補正予算計上予定】
- ・どのような広場等を整備するかの方（求める機能・概算事業費等含む。）を示す基本構想の策定