



枚方市王仁公園あり方検討サウンディング資料

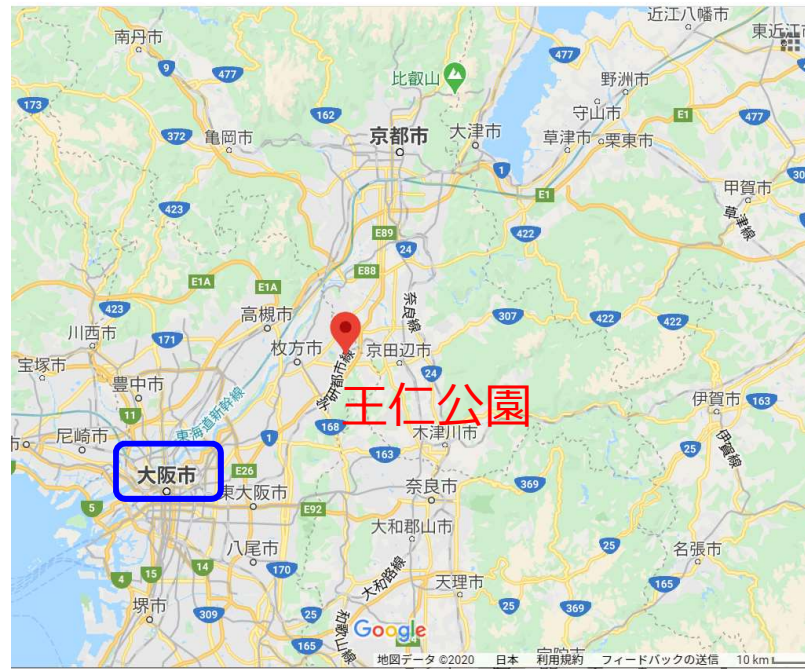
枚方市土木部みち・みどり室

王仁公園の民間活用に関するヒアリングの目的

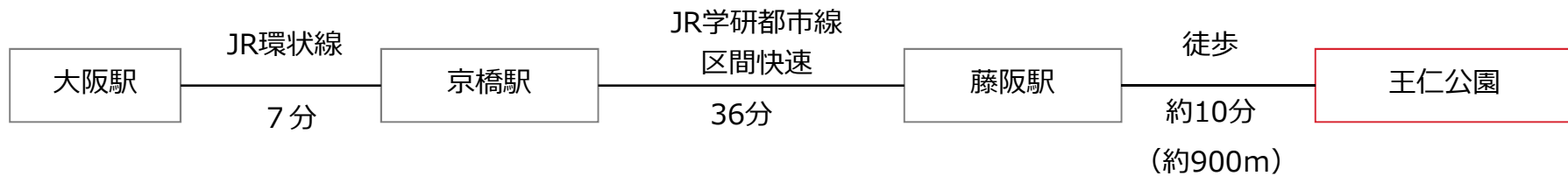
- 王仁公園は1971年に開園した、枚方市で最も大きい総合公園である。1974年には、50mプールとレジャープールからなる屋外プール施設が整備された。最盛期には毎年約20万人の利用がみられ、人気施設として市民に親しまれてきた。
- 屋外プールの他に、テニスコートやナイター施設付きの運動場等の有料運動施設を有しており、一定の利用がみられるが、現在では、公園全体としての利用状況はそれほど高くない。
- 開園から約50年が経過し、屋外プール施設が老朽化するとともに、プール利用者も年間約7万人に減少し、今後市の施設として維持することが難しくなっている。またプールが開設している夏季以外の時期の公園の利用率の向上も課題となっている。
- 王仁公園が今後も市民にとって利用され、必要な存在であり続けるために、市民の多様なニーズを反映した施設整備、サービスの提供が望まれる。そのために、民間事業者の柔軟かつ魅力的なアイデアや効率的な運営を導入することが期待されている。
- 今回のヒアリングにおいては、王仁公園の活性化における民間事業者の意向の確認と、参入の条件を明らかにすることで、王仁公園における今後の公民連携のあり方を模索するために実施するものである。

王仁公園の立地

王仁公園は、枚方市の中東部の住宅街の中に位置する。最寄り駅の藤阪駅から徒歩約10分の距離にある。第二京阪道路の枚方東ICにも近く、車によるアクセスも良好である。



【主要ターミナル駅からの距離】



出典：大阪駅からの所要時間：ジョルダンHP調べ

王仁公園へのバスアクセス

一方、バス交通は公園沿いに1路線が走行しているが、枚方市駅行、長尾駅行ともに、朝夕ピーク時には3本／時間、その他時間は1～2本／時間の運行本数となっている。

藤阪停留所時刻表（枚方市駅行）平日

5			
6	04	36	
7	03	17	37
8	06	31	
9	05	35	
10	05	35	
11	05	35	
12	05	35	
13	05	35	
14	05	35	
15	05	35	
16	05	36	
17	06	30	54
18	18	47	
19	02	32	58
20	23	51	
21	41		
22	48		
23			
24			

藤阪停留所時刻表（長尾駅行）平日

5			
6			
7	14	40	52
8	00	29	59
9	04	34	
10	04	34	
11	04	34	
12	04	34	
13	04	34	
14	04	34	
15	04	34	59
16	29	59	
17	22	49	
18	13	35	58
19	22	50	
20	17	59	
21	24	59	
22	22		
23			
24			

王仁公園の概況

王仁公園は1971年に開園した枚方市内最大の広さの総合公園である。1974年にはプール（夏季のみ営業）が開業した。テニスコートや運動場といった有料施設や芝生広場等もある。有料施設は平成26年より指定管理が行われている。

■ 王仁公園 概況

名 称：王仁公園

位 置：大阪府枚方市王仁公園1-1

都市計画公園番号：5.4.210-2

公園種別：総合公園

面 積：9.3ha

開設年：1971年（プール開設は1974年）

プール再整備工事：2000年

主な公園施設：

【プール】50mプール、流水プール、造波プール、幼児プール
管理棟（公園事務所、更衣室、ランチエリア含む）

【スポーツ施設】テニスコート、グラウンド（運動広場）

【その他】芝生大広場、ビオトープ、

【駐車場】220台（3カ所、有料）

■ 王仁公園の管理主体

公園の管理は有料施設は2014（H26）年より指定管理者、その他は市の直営となっている。

施設	運営手法	受託者	備考
プール、運動広場、テニスコート、パレーボールコート（有料施設）	指定管理	公益財団法人枚方体育協会・木幸SP共同事業体*	
駐車場（有料施設）	指定管理		Timesが再委託
枚方市	直営		

* 2019（H31）年度から3年間更新中

公園内の主要施設



プール



テニスコート



グラウンド

王仁公園にかかる法令（１）

■ 都市計画法・建築基準法

都市区分	市街化区域
都市施設	都市計画公園(5.4.210-2)
公園の種類	総合公園
用途地域	第一種住居地域(住居の環境を守るための地域。3,000平方メートルまでの店舗、事務所、ホテルなどは建てられる。ボーリング場、スケート場、水泳場等も可能)⇒基本的な性格は住居系地域
防火地域	準防火地域
高度地区	第三種高度地区:高さ20メートルまでは10m+1:1.25)、高さ20メートル以上は20m+(1:0.6)
その他	宅地造成工事規制区域
建ぺい率	60% (但し都市公園法の制限の2%が優先)
容積率	200%

出典 枚方市「きてみてひらかたマップ」、枚方市ホームページを基に作成

第1種住居地域

店舗棟には延べ床面積・階数制限、水泳場には延床面積の制限がある。

◆ 店舗等 延床面積3,000㎡以下

- ① 日用品販売店舗、喫茶店、理髪店、建具屋等のサービス業用店舗のみ、2階以下
- ② ①に加えて、物品販売店舗、飲食店損保代理店、銀行の支店等2階以下
- ③ 2階以下
- ④ 物品販売店舗及び飲食店を除く。（農産物直売所、農家レストラン等のみ、2階以下）

◆ 水泳場 延床面積3,000㎡以下

注：延床面積の規定を変更するには①都市計画の用途地域の変更
②建築基準法第48条ただし書きによる許可 により可能となることがありますが、いずれも簡単には許可されません。

■ 都市公園法の規定

【適用される法律】

- ・ 都市公園法・都市公園法施行令
- ・ 枚方市公園条例

建築面積の規定

現状の王仁公園の建築面積

王仁公園	面積(㎡)	建蔽率
敷地面積	92,940	100%
現状施設の建築面積	716.5	0.77%

都市公園法で規定される建築面積

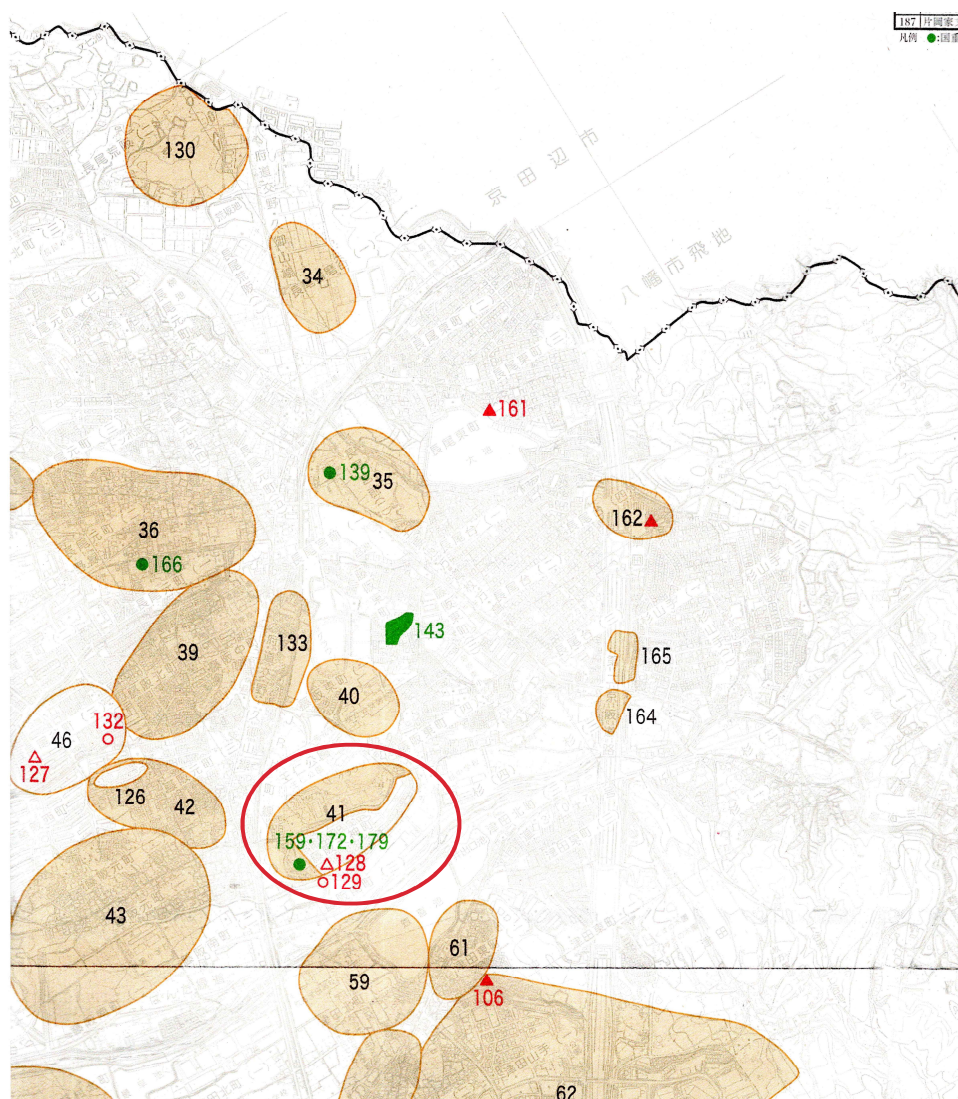
都市公園法による建蔽率の規定	建蔽率	王仁公園において許容される建築面積(㎡)
基準	2%	1,859
Park PFI等を活用した場合の建蔽率の上限	12%	11,153
運動施設の特例(施行令第8条)	50%	46,470

■ その他：国有地

公園の敷地の一部が国有地となっている。

王仁公園にかかる法令（2）

■ 埋蔵文化財



出典 枚方市文化財分布図に一部加筆

公園内の既知の埋蔵文化財

- ① 指定No. 4 1 「藤阪宮山遺跡」
王仁公園のプール、テニスコート等の南半
- ② 生産遺跡No. 1 2 8 「藤阪宮山窯跡」、古墳
No. 1 2 9 「藤阪宮山古墳」
- ③ その他の墓（火葬墓）、その他の遺跡（旧
石器時代炉跡）

市の文化財課の見解

- ・ 公園建設時には文化財指定がされておらず、調査はしていない
- ・ 公園南側の民間住宅造成時に文化財調査を実施したが、重要なものは出土していない
- ・ 王仁公園の再整備時には**事前の通知と工事届が必要**

【参考】現行施設の建築面積内訳

【建築物】現行は大きな建築物が存在しない。

主要用途	建築確認年月日	建築面積（㎡）	建蔽率（%）	撤去・新築の可能性
公園施設（便所）_運動広場横トイレ	平成26年10月21日	13.36	0.01%	○
公園施設（飲食店）_プール内ランチエリア	平成26年6月18日	17.76	0.02%	○
シャワー・トイレ棟、機械室棟、シェルター_プール改修 シャワートイレ棟、プール施設機械室	平成12年6月28日	504.92	0.54%	○
公衆便所_事務所付近トイレ	平成5年10月20日	44.44	0.05%	○
公園管理附属建物_公園管理事務所	平成3年7月8日	118.05	0.13%	○
公園_電気室	昭和63年9月29日	17.97	0.02%	○
東屋	無	-	-	○
相撲場	無	-	-	○
合計		716.50	0.77%	-

約640㎡を除却の可能性あり

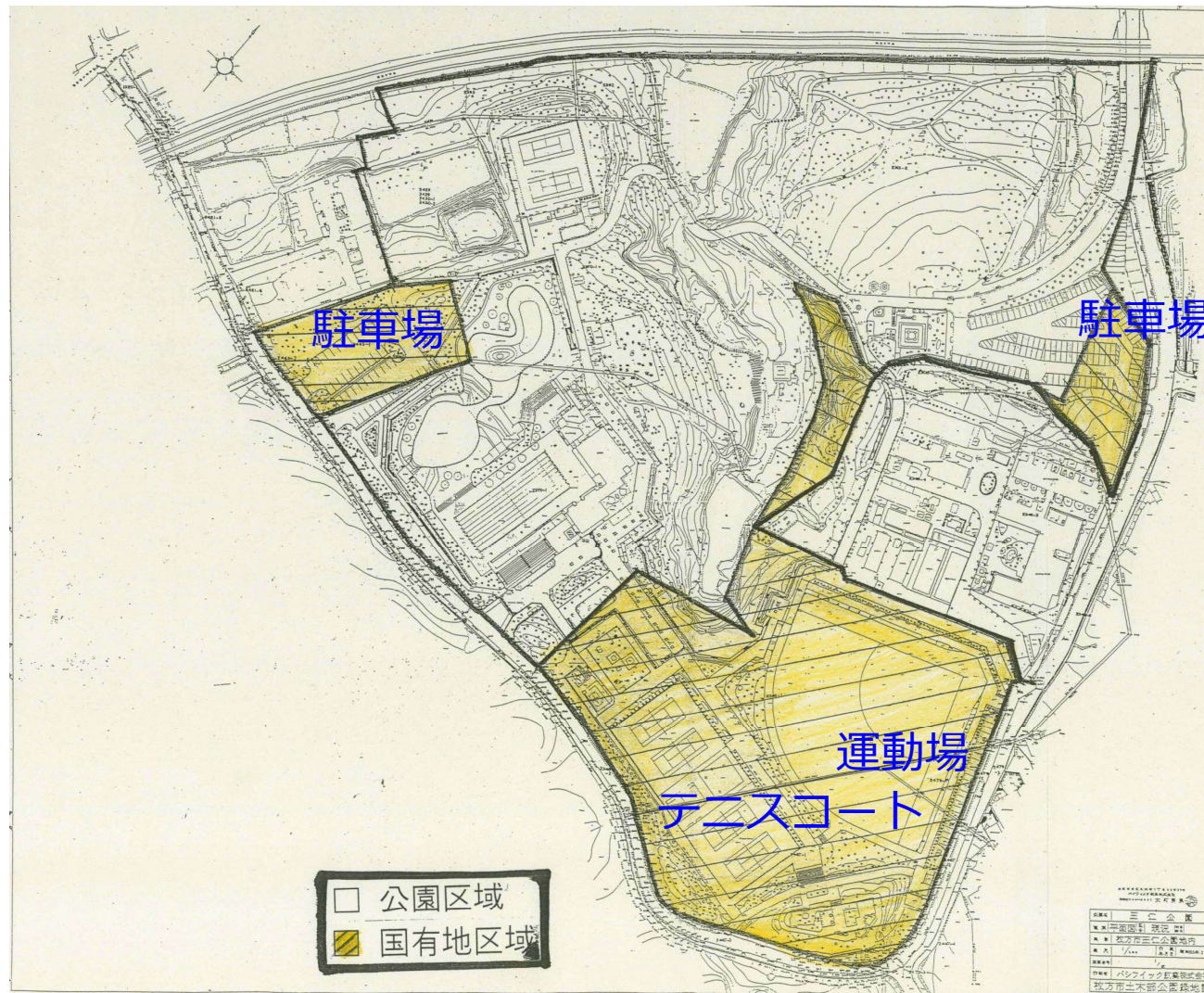
出典 枚方市

【参考：その他施設面積】

- プール：10,234㎡
- 都市公園有料施設：27,506㎡

【参考】王仁公園内の国有地

公園内の一部の土地は国有地となっている。財務省近畿財務局（国）へのヒアリングでは、公園所有地として民間が活用を行い、公園運営管理のために収益を上げる上では問題がないという意見を確認している。



出典：枚方市提供資料に一部加筆

公園周辺の状況

公園の西側は線路に接しており、他は低層の戸建て住宅を中心とした住宅街に接している。東側には枚方公済病院や有料老人ホームがある。周辺の道路（王仁公園通）の幅員は10～13m程度である。



出典 国土地理院 「地図・空中写真閲覧サービス」 (2008年) に一部加筆

【参考】王仁公園周辺の飲食施設

王仁公園内及び周辺には飲食施設やコンビニ等がありません。
一方で枚方公済病院等の大規模病院、介護施設が多くみられるという特徴がある。



出典 Google mapに一部加筆

凡例	
●	コンビニ
●	飲食店
●	大型病院
●	介護施設等 (老健施設、介護付き有料老人ホーム等)



公園近くのカフェ
(なかなかの森)

開園時と現代の周辺環境の変化

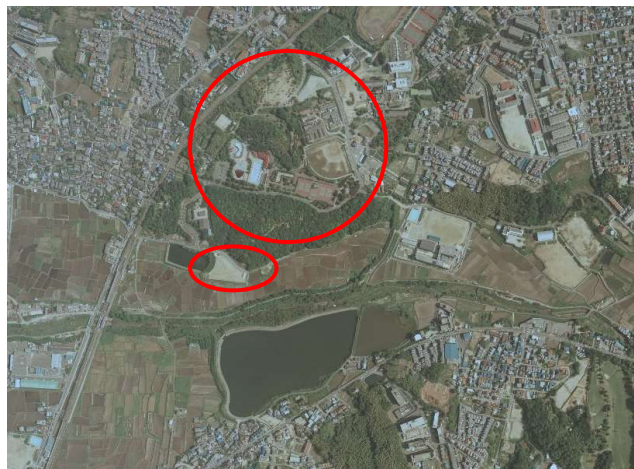
公園が開設した1970年代は、王仁公園周辺には住宅が少なかったが、2008年の航空写真からは周辺に住宅街が形成されてきている。今後の公園のあり方の検討においては、周辺の住宅街との共生を考慮する必要がある。

1975年



公園の周辺は緑地、畑等が多い

1985年



公園の東側と西側で住宅が増加

2008年



公園の南側に住宅街が形成

出典 国土地理院 「地図・空中写真閲覧サービス」 (2008年) に一部加筆

敷地内地図

王仁公園を下記の3つのゾーンに分けて、現況を説明する。

(注：本地図におけるゾーニングはあくまでも現況の説明のための仮の区分けであり、活用にあたってはこの区分けを考慮せずに検討してください。)



※バレーコートは現在、テニスコートになっている

注：現況の写真は2019年12月11日（水）午前中に撮影

公園の現況：プールゾーン

プールは藤阪駅から近い公園の南側に位置する。公園管理事務所はプールの入口・更衣室・休憩施設と同じ建物にある。公園の周辺を含め、公園の中にも常設の飲食店・物販店はない。



駐輪施設



プール（冬季のため休止中）



公園管理棟



プール入口



休憩室



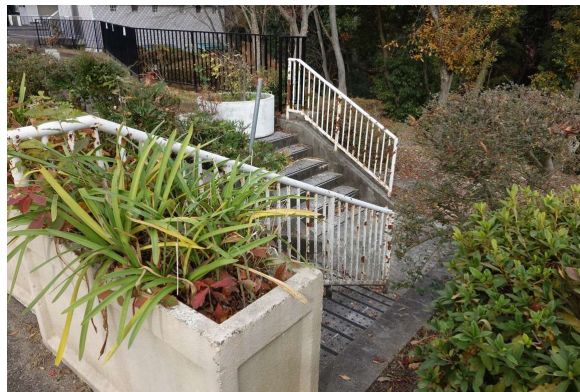
数少ない園内の自動販売機

公園の現況：南側ゾーン

テニスコートや子供の遊具等は、平日の午前中でも利用が見られた。公園の中心部にある雑木林は、昔は散策路が整備されていたが、今は使われていない。開園以来保全されてきた豊かな自然を維持するとともに、より自然に親しむためのプログラムの導入などが望まれる。



滑り台、ブランコ等のこどもの遊具。親子の利用が見られた。



雑木林へ至る階段はあるが、閉鎖中のため入ることはできない



公園中心部の雑木林。道はないが、夏にはカブトムシ採りに近所の子供が来る。
(指定管理者談)



サッカーや野球ができる照明付きの運動場



平日の午前中でも使用が見られるテニスコート



公園の南東部の小高い丘部分にある東屋

公園の現況：北側ゾーン

テニスコートや子供の遊具等は、平日の午前中でも利用が見られた。公園の中心部にある雑木林は、昔は散策路が整備されていたが、今は使われていない。



平和を祈念する塔



芝生広場入口にある休憩施設



芝生広場。休日にはテントを張ってピクニックを行う人も見られる（指定管理者談）



起伏のあるエリア



ビオトープ。洪水調整池の看板もある。

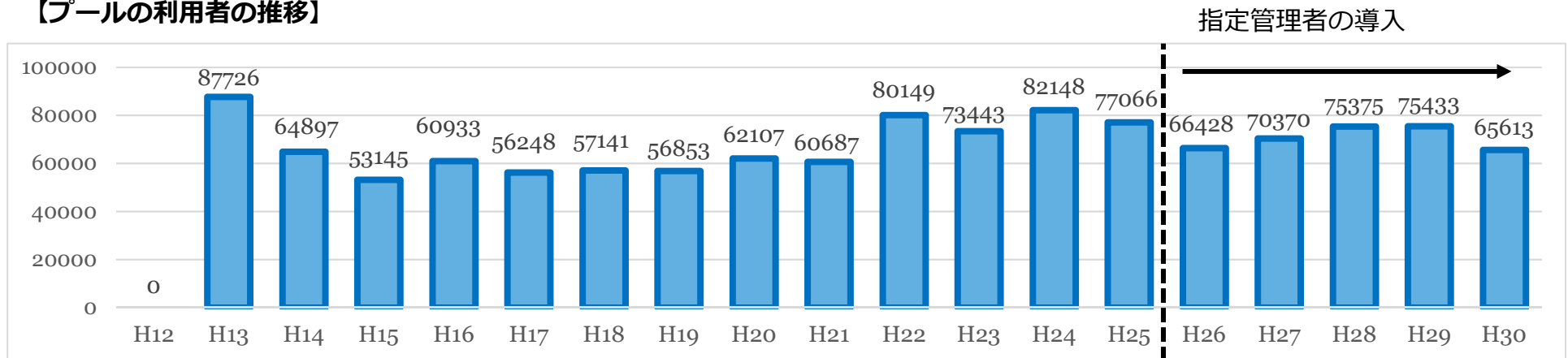


バレーコートだが、現地調査時はテニスコートとして利用されている。

有料施設の利用状況

昭和53年から昭和60年頃までは年間約20万人の利用があったが、近年は利用者数が低迷している。平成12（2000）年のプール改修以降も、利用者数はあまり変わらず、過去5年間は年間約7万人の利用で推移している。その他の有料施設では、テニスコートの稼働率が比較的高い。

【プールの利用者の推移】



注：平成12年度はプール改修工事のため休園

出典：枚方市提供資料

＜利用料金＞ 高校生以上900(600)円/日、小・中学生450(300)円/日 ※()は平日の正午以降、土日祝日の14時以降の割引料金
 ＜オープン期間＞ 7月1日～8月31日（2か月間）

【その他有料施設の利用状況】

	平成26年度	平成27年度	平成28年度	平成29年度	平成30年度	平均
運動広場 利用率 (%)	59.2	59.7	58.2	58.8	59.0	59.0
テニスコート等利用率(%)	87.4	83.9	79.8	80.0	79.8	82.2

出典：枚方市提供資料

運営費用：有料施設(過去5年間)

プールの運営は平均約2,600万円/年の赤字となっている。利用料収入に対して、費用負担（とくに指定管理料の負担が大きい）が大きい。毎年の維持管理費用の他に、市による改修工事も実施されている。運動広場とテニスコートは約820万円/年の収入に対し、費用が超過し、平均650万円/年の赤字となっている。プールに比べると維持管理費は少ない。

【過去5年のプールの歳出入】

単位：円

		平成26年度	平成27年度	平成28年度	平成29年度	平成30年度	合計
①歳入	プール使用料	28,780,250	31,695,510	36,105,600	33,612,470	29,696,510	159,890,340
②歳出	指定管理料(プール分) a	52,726,000	54,509,000	54,509,000	54,509,000	54,509,000	270,762,000
	修繕工事(指定管理者)	(814,582)	(697,140)	(816,480)	(383,940)	(942,840)	(3,654,982)
	修繕工事(公園管理者) b	7,696,026	3,006,936	4,490,640	1,092,960	1,951,808	18,238,370
	合計 (a+b=)	60,422,026	57,515,936	58,999,640	55,601,960	56,460,808	289,000,370
①歳入－②歳出＝		▲ 31,641,776	▲ 25,820,426	▲ 22,894,040	▲ 21,989,490	▲ 26,764,298	▲ 129,110,030 ▲ 25,822,006
※ランニングコスト以外の歳出 改修工事(建築物保全計画による)		35,294,832	13,322,880	0	0	1,834,000	50,451,712

【過去5年の運動広場・テニスコートの歳出入】

		平成26年度	平成27年度	平成28年度	平成29年度	平成30年度	合計
①収入 (単位：円)	運動広場	1,440,000	1,572,000	1,545,000	1,527,000	1,551,000	7,635,000
	テニスコート等	7,163,400	7,266,000	6,925,200	4,752,000	7,129,800	33,236,400
	合計	8,603,400	8,838,000	8,470,200	6,279,000	8,680,800	40,871,400
②歳出 (単位：円)	指定管理料 (運動広場・テニスコート等) a	13,962,000	14,433,000	14,433,000	14,433,000	14,433,000	71,694,000
	修繕工事(指定管理者)	(140,400)	(229,000)	(123,271)	(585,740)	(0)	(1,078,411)
	修繕工事(公園管理者) b	0	0	551,880	0	1,211,612	1,763,492
	合計 (a+b=)	13,962,000	14,433,000	14,984,880	14,433,000	15,644,612	73,457,492
①歳入－②歳出＝ (単位：円)		▲ 5,358,600	▲ 5,595,000	▲ 6,514,680	▲ 8,154,000	▲ 6,963,812	▲ 32,586,092 ▲ 6,517,218

令和元年度 王仁公園全体の運営に関する年間の収支状況及び運営に関わる要員数

	歳入	歳出	要員数*2
プール	約3,200万円	約5,800万円	11名 (夏季のみ)
運動場・ テニスコート	約820万円	約1,500万円	4名 (通年)
駐車場*1	約1,500万円	約1,100万円	Timesに委託
*3 市の直営	特になし	約600万円 (植栽管理等)	

*1 2019年度より駐車場を有料化し、Timesに運営を委託。

*2 要員数：詳細

プールの人員数（夏季2か月）：

- 指定管理者の募集要項
専属の総括責任者1人、従業員1人、事務員2～3人、
窓口案内係・更衣室係5～7人、看護婦1人
- 現行指定管理者の指定申請書
総括責任者1人、従業員1～2人、監視責任者1人、
スタッフ6人（事務3人、監視3人）、看護婦1人

・運動施設、テニスコート（王仁公園・通年）

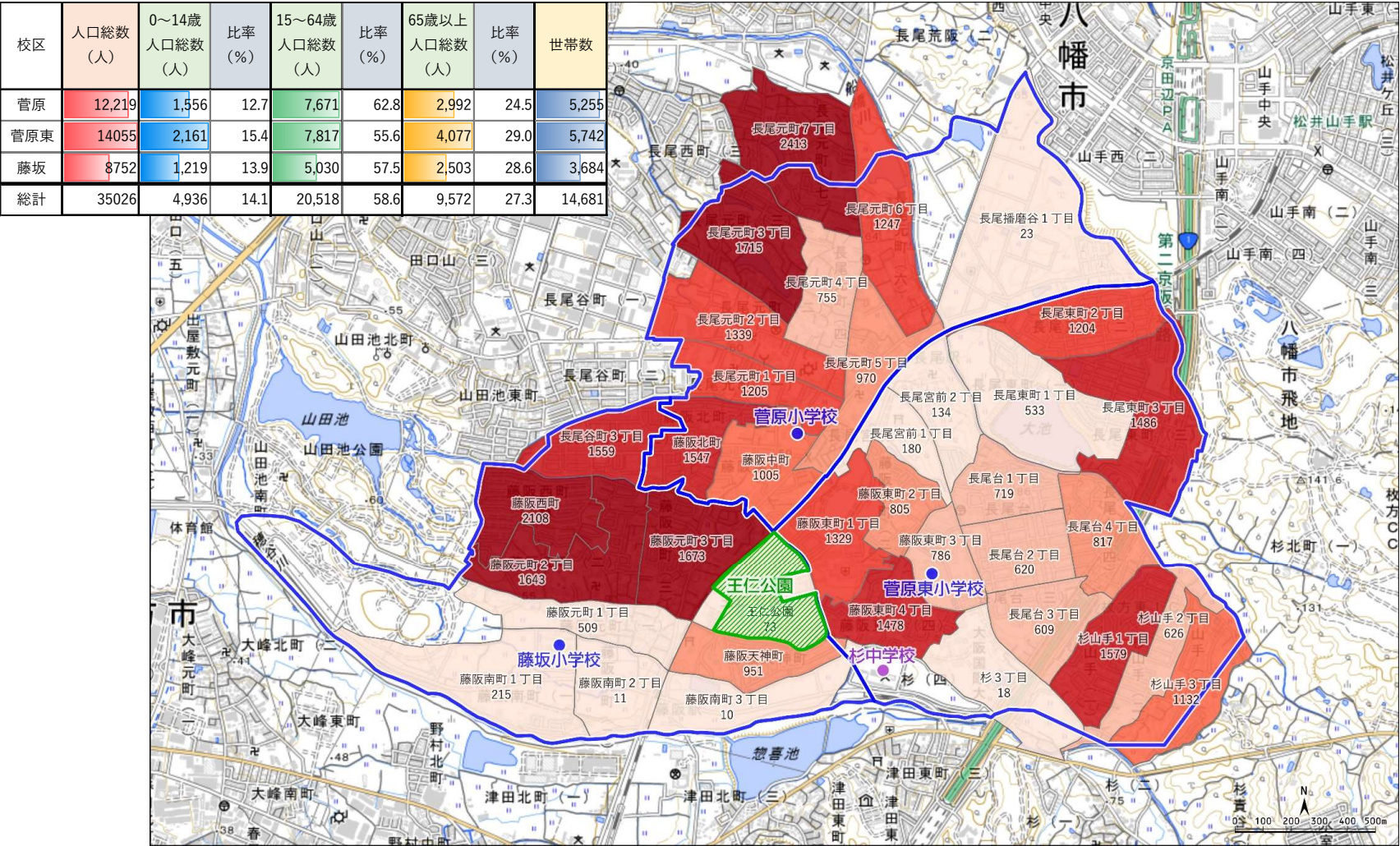
- 指定管理者の募集要項
総括責任者1人、副総括責任者1人、従業員1人
- 現行指定管理者の指定申請書
総括責任者1人、副総括責任者1人、従業員1～2人

*3 剪定・草刈委託業務のみ

公園周辺の人口

王仁公園は3つの小学校区に囲まれており、3つの小学校区で人口は約35,000人、世帯数が約14,700世帯である。子供よりも高齢者の人数が多くなっている。

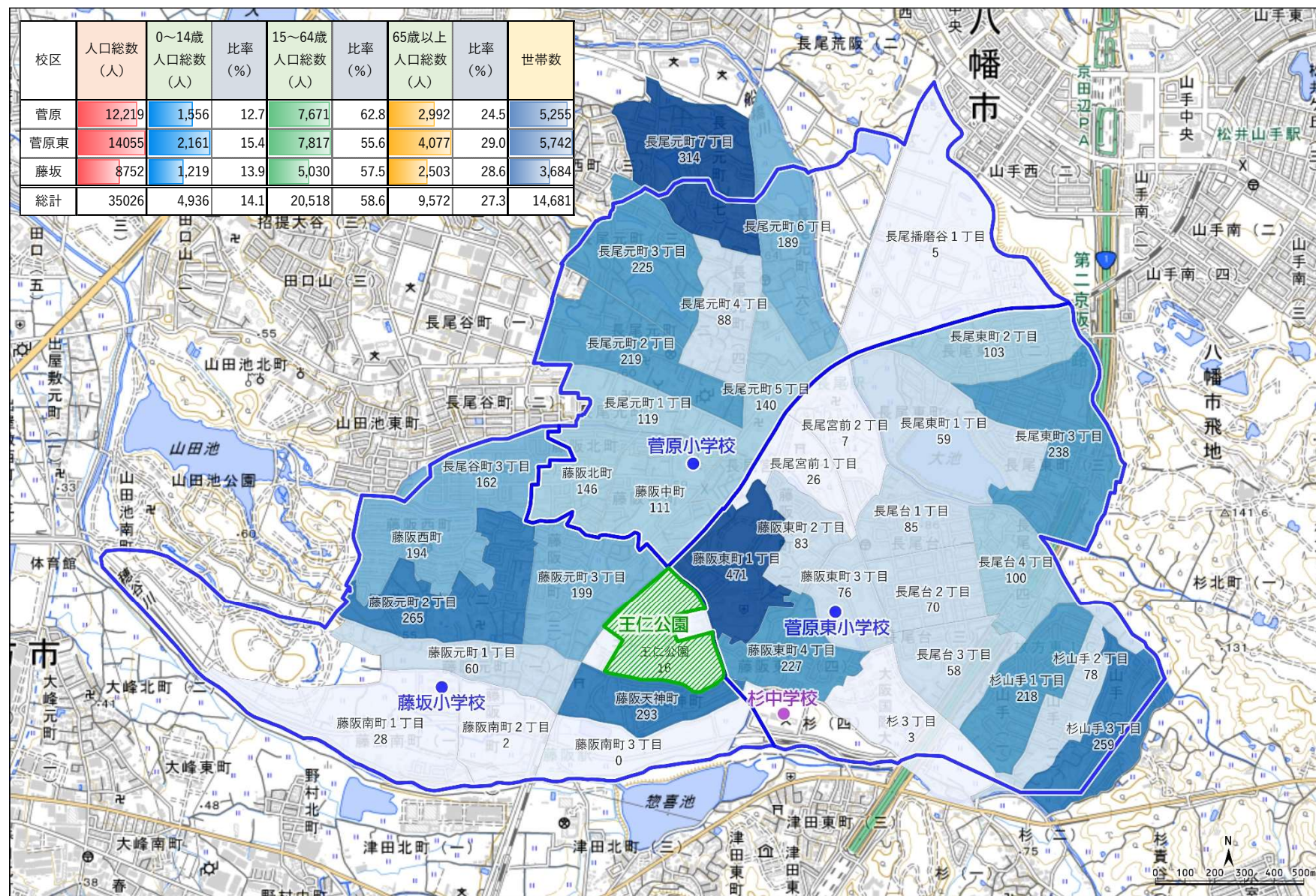
※枚方市の人口は約40万人



青線：小学校区

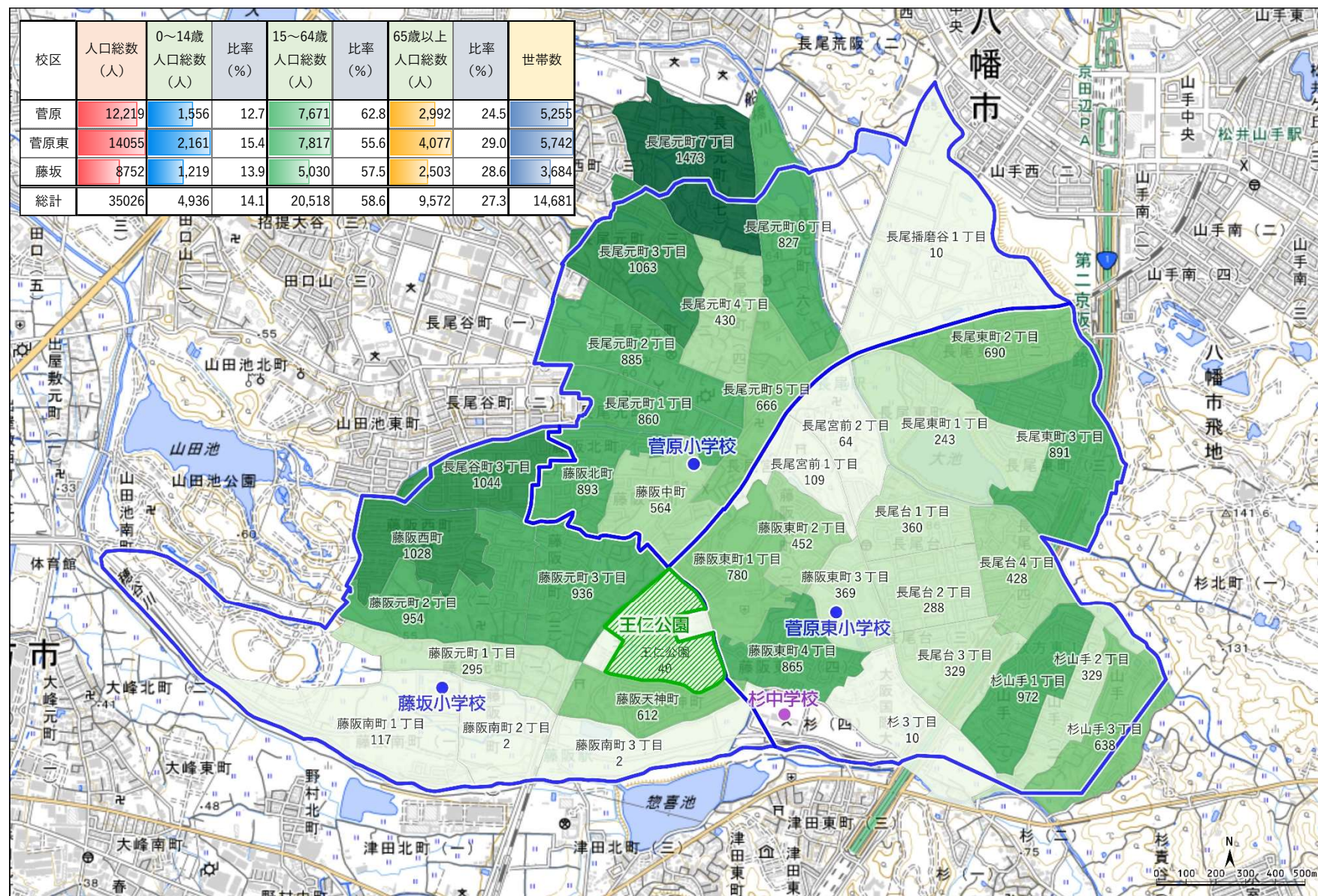
出典：枚方市の人口データを基にGISで作成

公園周辺の人口：0～14歳 人口総数 4,936人



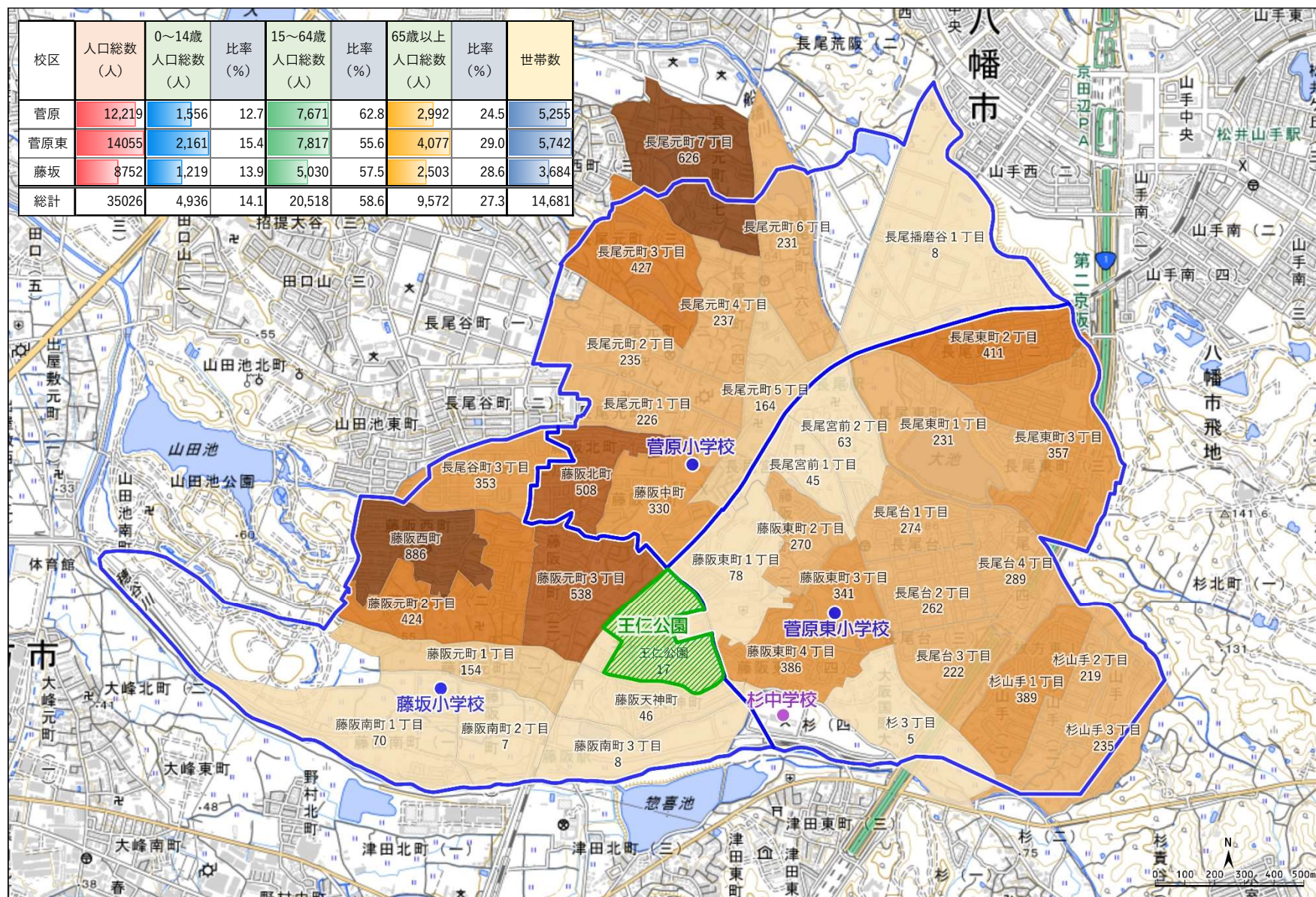
出典：枚方市の人口データを基にGISで作成

公園周辺の人口： 15～64歳 人口総数 20,518人



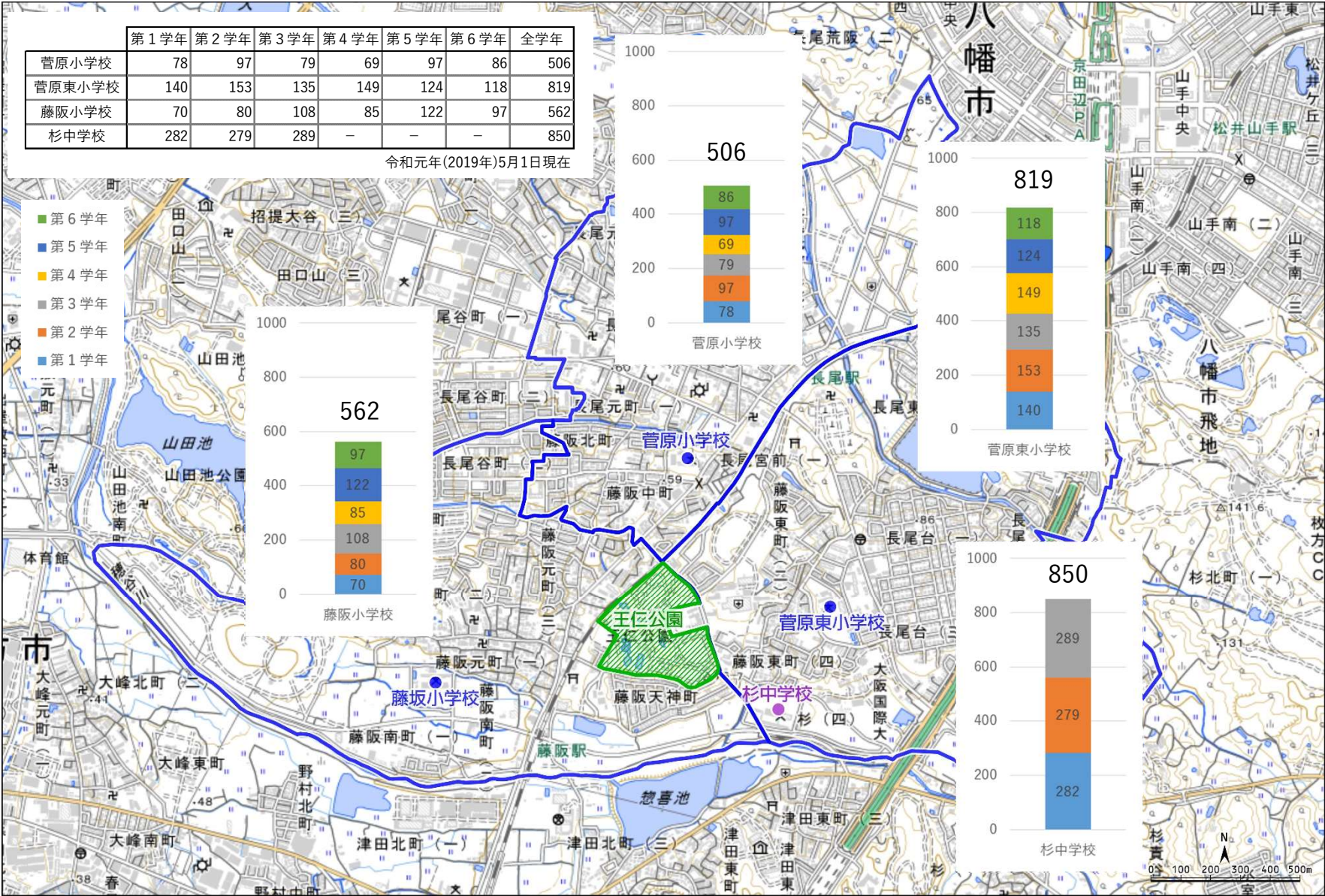
出典：枚方市の人口データを基にGISで作成

公園周辺の人口：65歳以上 人口総数 9,572人



出典：枚方市の人口データを基にGISで作成

王仁公園周辺地域に立地する小・中学校区の生徒数



出典：枚方市の人口データを基に作成