

【R3:先-10】 団地内公園再編と運営の産官学民連携可能性調査 (実施主体:大阪府河内長野市)

河内長野市基礎情報(R4.1末時点)

・人口:101,649人

・面積:109.63km²

【事業分野:公園】【対象施設:サッカースタジアム、新規公園(1箇所)、既存公園(14箇所)】

【事業手法:DB(デザインビルド)、指定管理者制度、設置管理許可】

調査のポイント

- ①住民アンケートやワークショップを通じて、団地内公園の利用実態やニーズを把握し、市民参加型の管理運営や民間活力導入も視野に、各公園の再編、集約の可能性、跡地活用案などについて検討。
- ②サッカースタジアムと新規公園(集約公園)の整備及び管理運営の事業化実現に向けて、配置計画、交通推計及び民間事業者ヒアリングを実施。以上を踏まえ、団地内公園再編及び民間活力導入の可能性を確認した。

事業対象の施設概要



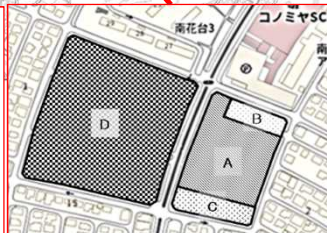
名称	面積(※)	緑被率
第1公園	1,071㎡	36%
第2公園	2,972㎡	61%
第3公園	1,715㎡	68%
第4公園	1,416㎡	67%
第5公園	1,499㎡	51%
第6公園	3,463㎡	22%
第7公園	2,487㎡	31%
第8公園	1,370㎡	48%
第9公園	8,430㎡	63%
第10公園	6,643㎡	1.4%
第11公園	854㎡	53.59%
第12公園	726㎡	60.5%
第13公園	1,687㎡	35.8%
第14公園	391㎡	74.05%

【Aゾーン】公園整備(約8,000㎡)

【Bゾーン】認定こども園
(民間事業)

【Cゾーン】Aゾーンと一体的に
公園としての活用を
検討(約3,800㎡)

【Dゾーン】スタジアム建設
(約27,000㎡)



目的・これまでの経緯

○これまでの経緯

- ・H26.10月:「南花台スマートエイジング・シティ」団地再生モデル事業立上げ
- ・H27.10月:㈱コノミヤより空き店舗を無償で借受け「コノミヤテラス」整備
- ・H28.3月:第5次総合計画に「丘の生活拠点」として位置付け
- ・H29.4月:南花台西小跡地を活用した錦秀会看護専門学校誘致(開校)
- ・H29.12月:UR都市機構において『UR南花台団地集約型団地再生事業』着手
- ・H30.2月:『南花台地区「丘の生活拠点」に関するまちづくり連携協定』締結
(※UR都市機構・河内長野市・関西大学の3者連携協定)
- ・H30.12月:『南花台地区「丘の生活拠点」形成に向けたまちづくり連携協定』締結
(※㈱コノミヤ・河内長野市・関西大学の3者連携協定)
- ・R2.10月:河内長野市と㈱スペランツァ大阪「ホームタウン契約」を締結
- ・R.12月:UR南花台団地集約跡地の活用方針に関するアンケート実施

○本調査の目的

開発団地の再生モデルとして、公園集約、新たな公園整備、スタジアム建設を一体的に進め、子育て世代の転入促進につながる地域の魅力向上と、新たに生まれる公共施設の産官学民連携の効率的な維持管理の可能性を調査する。

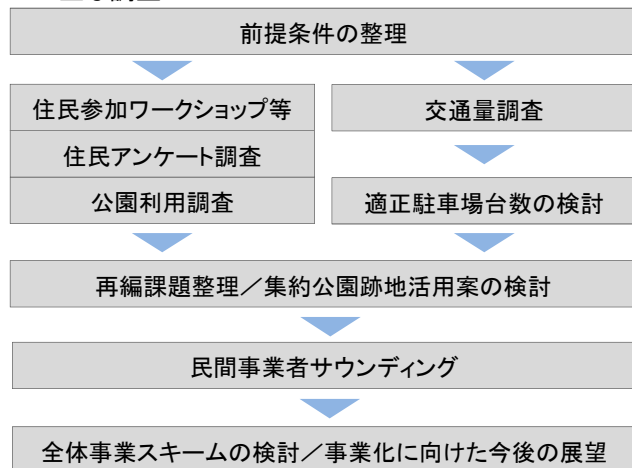
※各公園の面積には、傾斜部や法面等の平坦でない部分を含む。

【R3:先－10】 団地内公園再編と運営の産官学民連携可能性調査

(実施主体:大阪府河内長野市)

調査結果

○主な調査フロー



○集約公園跡地活用案の検討:

- ・公園跡地活用の方向性として、地域のための運動施設や住民利用施設の設置、福祉環境や利便性の向上に寄与する利活用などの公益的な用途を想定し、今後他の利用を検討する公園用地の跡地活用等について検討。
- ・一方で、公園跡地の利活用については、民間事業者により各公園用地の見方や評価が変わる可能性があるため、引き続き精査していく必要がある。

○各調査結果の概要

【住民参加ワークショップ等】

- ・住民ワークショップから生まれた公園の未来の理想像は、①Park in Park(てんこ盛り)の公園、②いろんなコンセプトが実現できる公園、③集いの場のある公園の3つ。意見公募からは、「多世代・老若男女を問わずに過ごしている」、「誰でも安心安全に過ごせている」などが新規公園における理想の過ごし方として挙げられた。

【住民アンケート調査】

- ・スタジアム試合開催時の団地内交通計画(交通渋滞)や駐車場計画を懸念している回答が最も多く見られた。

【公園利用調査】

- ・第5公園や第7公園、第10公園など、特定の公園に公園利用者が集中している傾向が見られた。

【交通量調査／適正駐車場台数の検討】

- ・交通量調査を実施し、スタジアム試合開催時に必要な適正駐車場台数を推計した結果、すべての自動車車両が団地内に流入することは困難であることが想定されるため、今後は交通対策等について検討が必要。

【民間事業者サウンディング】

- ・事業スキームは、DB方式と指定管理と設置管理許可の組み合わせとする意見が多かった。
- ・参画の課題や条件としては、近隣商業施設等との事前調整、利用料金に関する条例の規制緩和、スタジアム運営事業者との連携などが挙げられた。

○全体事業スキーム案の検討

対象施設	対象業務	事業手法 (案)1： DB方式＋設置管理許可 ＋指定管理	事業手法 (案)2： Park-PFI＋指定管理	事業手法 (案)3： DBO方式＋管理許可＋指定管理	事業手法 (案)4： PFI（BOT方式）＋管理許可＋指定管理
サッカー スタジアム	整備（設計・建設） 管理・運営	DB方式 管理・運営委託 ※隣接する新規公園の管理・運営との連携を考慮。			
新規公園 （集約公園） その他の公園施設	整備（設計・建設） 管理・運営	設置管理許可	Park-PFI	DBO方式と管理許可＆指定管理による一体的発注（公設民営）	PFI（BOT方式）と管理許可＆指定管理による一体的発注（公設民営）
	整備（設計・建設） 管理・運営	DB方式もしくは従来方式 指定管理	Park-PFIにより、特定公園施設の整備に一部充当 指定管理	指定管理による一体的発注（公設民営）	指定管理による一体的発注（公設民営）
	維持管理	指定管理			
	既存公園跡地	整備（設計・建設） 管理・運営	民間事業者への跡地売却、もしくは民間事業者への定期借地権		

- ・新規公園内の収益施設については、設置管理許可等により民間事業者が収益事業として整備し運営管理を行うことが考えられる。
- ・その他の公園施設については、サッカースタジアム整備と合わせて、DB方式等により公共側で整備することが考えられる。

事業化に向けた今後の展望

○今後の検討課題の整理と対応の方向性

①スタジアム整備に伴い想定される課題:

- ・試合開催時の交通計画や駐車場計画の検討と合わせ、公共交通手段の一層の充実や地域内への自動車流入の抑制方策の検討。
- ・試合開催時の騒音や光害などへの対応や対策の検討。

②スタジアム・新規公園整備の事業化に向けて想定される課題:

- ・各事業者間での連携や調整が適切に図られるような全体調整。
- ・当該地の集客力や収益性等を踏まえた民間収益施設の継続検討。
- ・公園跡地活用の具体的な方向性に関する継続検討。

○事業化に向けたロードマップ案

段階	項目	令和4年度	令和5年度	令和6年度	令和7年度	令和8年度
基本計画	スタジアム基本計画の作成	→				
	管理運営における官民連携事業スキームの検討	→				
	民間事業者へのヒアリング・事業性評価	→				
事業者選定支援	事業者選定委員会の立ち上げ	→				
	事業者選定募集要綱一式の作成	→				
	事業者選定・契約(※契約までの所要期間の考慮)	→	→	●(契約)		
設計施工 供用開始	スタジアム	→	→	→	●引渡・供用開始	
	新規公園(集約公園) 既存公園	→	→	→	→	●