

【事業分野:公園】【対象施設:複合施設、都市公園】【事業手法:DBO、Park-PFI、指定管理者制度】

調査のポイント

- 金剛地区のシンボルとなる拠点の複合施設及び公園の整備・運営において、**地域のにぎわいや民間企業投資・創意工夫が期待できるDBO方式+Park-PFI方式による官民連携事業手法導入**の可能性・実現性を確認した。
- ニュータウン再生のリーディングプロジェクトとなる公園リニューアルは、にぎわい創出やエリア活性化の起点としての効果が期待できる。そのため、効果的な官民連携手法採用によるコスト縮減等に加え、**デジタル技術の活用検討も行い効果最大化**に繋げた。
- UR都市機構等地域事業者との連携に加え、エリアPR連携も含めた回遊性・滞留性の取組を踏まえた公園内での取組の整理** (要求水準書への反映)

事業/施設概要

- 金剛中央公園は都市公園の中でも近隣居住者の利用が想定されている近隣公園に位置づけられる。
- ニュータウン再生のリーディングプロジェクトとして子育て支援機能を有する多機能複合施設整備を含む公園リニューアルを予定
- リニューアル効果をエリア全体に波及させるためのUR都市機構等地域事業者との連携体制構築や関連取組みも進みつつある。**

金剛地区 (対象エリア)

・計画人口3万人を超える府内有数のニュータウン
・現在も市の人口の15%が居住する
〈エリア面積〉216.4ha



金剛中央公園敷地区



——エリア・対象公園の課題——

- ・ピーク時から3割近く人口減少
- ・子育て世代が大幅減少
- ・高齢化率37.6%、少人口比率9.2%
- ・公園内施設の老朽化が進行

所在地	富田林市久野喜台二丁目2番
面積	27,991 m ²
公園種別	都市公園 (近隣公園)

目的・これまでの経緯

【本調査の目的】

- ・ 複合施設及び公園の整備・運営において、民間企業の投資や多様な創意工夫が期待できる官民連携事業手法導入の可能性をさぐる
- ・ 地域のにぎわい創出に向けたPark-PFI手法の導入検討
- ・ デジタル技術の活用方策の調査検討、地域連携などニュータウン再生への面的波及策への検討を行うことを目的にUR都市機構等地域事業者との連携方策について検討を行う。

【これまでの検討経緯】

- ・ 総合ビジョン、まち・ひと・しごと創生総合戦略、マスタープランなどに当該エリア再編へ取り組むことについて明記
- ・ 南海金剛駅を拠点とした金剛・狭山・泉北などの大規模ニュータウンにおいて、近隣市との連携による一体的なまちづくり機運醸成
- ・ 2017年3月:「金剛地区再生指針」を策定
- ・ 2021年10月:「富田林市と独立行政法人都市再生機構との金剛地区の新たなまちづくりの推進に向けた包括連携協定」締結
- ・ 2022年3月:「金剛地区施設等再整備基本構想」を策定
- ・ 2023年3月:「金剛中央公園・多機能複合施設等整備基本計画」を策定
- ・ 2024年10月:ウォークアブル推進事業にて、公園リニューアルを見据えた社会実験等を実施

調査結果

先導性・汎用性/実現性/有効性

検討手順



① 前提条件、業務範囲整理

- 対象施設及び対象地の概要
- 施設機能の検討
- 法令等の整理

POINT

業務範囲整理として、Park-PFI手法による整備等内容を整理

② 公園及びエリアに求められるソフト事業の整理

POINT

【地域連携目線の整理】

- 事業者及び市民等による公園の多様な有効活用
- 周遊事業によるストックの相互利用・相互連携

【デジタル目線の整理】

- 公園施設等へのシステム導入
- デジタル活用による運営及び情報発信等の効率化
- コミュニティ形成、周遊性向上に係るデジタル活用

POINT.1 地域連携の検討

UR都市機構とのヒアリング・協議により以下を検討

- 金剛中央公園を**地域連携・交流の核として位置づける取組の検討**
- 周遊性、滞留性及び交流機会の創出
- イベントの企画及び提案
- 情報発信の仕組みづくり

POINT.2 デジタル活用の検討

デジタル活用の視点から以下を検討

- 予約システム等による**公園及び施設管理・運営の効率化**
- 情報発信及びコミュニティ形成・回遊・周遊のきっかけとなる仕組みづくり**

POINT.3 拡張・発展性の検討

既存連携・発展の視点から以下を検討

- 既存事業、既存拠点施設等における**取組との連携及び一体運用・推進**
- 住民主体の取組創出に向けた整備

UR都市機構との連携イベント企画・提案

- UR都市機構との協議内容を基に**連携可能性の高いイベント開催のモデルケース・役割分担を想定したうえで、要求水準(案)への反映を検討**
- 上記枠組み中で既存拠点施設(∞KON ROOM)の効果的な活用についても検討

③ 事業手法・事業スキームの検討

項目	設定内容
事業方式	施設規模、公共資金調達、リスク負担等の条件から、DBO方式+Park-PFI方式に優位性あり。 維持管理・運営は、一部利用料金制による指定管理者制度とする。
事業形態	維持管理・運営費の一部を市がサービス購入料として支払う混合型(利用料金制)とする。
事業期間	【20年】設計・建設期間3年、維持管理・運営期間17年。公募対象公園施設の投資回収に必要な期間設定とする。

④ 事業者意見反映

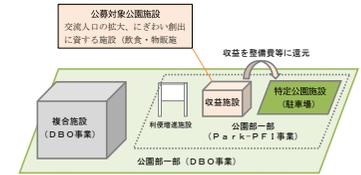
- ✓ **DBO方式+Park-PFI方式スキームの妥当性を確認**
- ✓ **立地条件として収益性が厳しいことを確認**
- ✓ **デジタル活用としてスマートロックや予約システム導入などの可能性を確認**
- ✓ **まちづくり支援、パークマネジメント業務として地域連携事業の可能性を確認**(協議会への参画、イベント実施等)

⑤ 実現性評価

定量的評価	定性的評価
<ul style="list-style-type: none"> ◆事業収支試算により、VFM=6.5% →DBO方式+Park-PFI方式による財政支出抑制効果確認 	<ul style="list-style-type: none"> ◆官民連携手法により期待される効果 一括発注による民間経営ノウハウの活用 利用者サービスの向上 工期の短縮 性能発注による施設のコストパフォーマンス最適化 事業運営の安定性確保等

○ 課題の整理

- 集客・採算性を有する収益事業の確立と民間事業者の参画促進
- 適正な官民リスク分担



⑥ 主要項目検討-要求水準書への反映

- ✓ 公園事業者として、UR都市機構の屋外空間(緑道、広場等)の活用を含めた近隣住民向けのイベントを企画・提案(年4回程度)
- ✓ **地区全体を一体的な空間として捉え回遊性等を促進するイベントとして企画し、必要に応じてデジタル技術活用の視点から効果的な情報発信、コミュニケーションの円滑化等の工夫を行うこと**

○本検討の継続により想定・期待される事項・効果

【モデルケース(実証)に基づく】

- ① **公園運営ルールの柔軟化(効果発現が見込める内容の反映)**
- ② **イベント実施時における関係者間の役割整理**
- ③ **地域における交流・周遊性及び活力の向上**
- ④ **連携ノウハウの蓄積**

○実施方針、公募設置等指針

事業化に向けた今後の展望

2024年度 令和6年度				2025年度 令和7年度				2026年度 令和8年度				2027年度 令和9年度				2028年度 令和10年度				2029年度 令和11年度
4-6月	7-9月	10-12月	1-3月	4-6月	7-9月	10-12月	1-3月	4-6月	7-9月	10-12月	1-3月	4-6月	7-9月	10-12月	1-3月	4-6月	7-9月	10-12月	1-3月	4月
導入可能性調査				公募資料作成				公募・選定 契約締結				基本設計・実施設計期間(15か月)				建設・施工期間(21か月)				供用開始

【事業化にあたって想定される課題】

- 立地条件による集客性及び採算性の懸念
- 需要変動リスクへの対応
- 児童館整備事業における[仮称]こども・子育てプラザの整備など、他事業との調整等
- Park-PFI及び指定管理者制度導入を可能とするための条例改正
- まちなかウォークラブル推進事業など金剛地域における取組内容との調整・連携