

# 【H28:先-7】官民連携による花園中央公園等の管理運営手法検討調査 (実施主体:大阪府東大阪市)

東大阪市基礎情報(H22.10.1時点)  
 ・人口:509千人(DID人口:507千人)  
 ・可住地面積:51.69km<sup>2</sup>

【事業分野:都市公園】【対象施設:花園中央公園(ラグビー場等)、八戸の里公園】【事業手法:コンセッション、指定管理等】  
 【キーワード:検討早期のマーケットサウンディング、全国の生活者へのアンケート調査、二つの公園の有効活用・連携、都市公園のコンセッション】

## 事業発案に至った経緯・目的

- 花園中央公園(花園ラグビー場を除く。)及び八戸の里公園は、(公財)東大阪市公園環境協会と、(公財)東大阪市文化振興協会が指定管理者として、花園ラグビー場及び東大阪アリーナは(株)東大阪スタジアムが業務受託者、指定管理者として管理運営業務を担っている。しかしながら、両公園の管理運営費用が多大な財政負担となっており、特に花園ラグビー場の管理運営費用は年間1億円以上となっている。
- 平成32年以降、花園ラグビー場については、東大阪市が完全所有し都市公園となり、花園中央公園一体として管理運営や有効活用が可能となる。
- このため、花園中央公園一体と八戸の里公園の機能連携を行い包括的にマネジメントすることで、地域活性化を行うとともに、従来とは異なる新たな収入源の創出、管理運営費用の削減に向けた管理の効率化、そして、官民連携での管理運営手法及びその実現可能性の検討を行うこととした。

時期	検討経緯等
平成26年7月	花園ラグビー場の施設を近鉄から東大阪市に無償譲渡することで合意
平成27年2月	花園ラグビー場の土地を近鉄から、45億円で5年間で譲受することで合意
平成27年3月	花園ラグビー場整備基本構想公表
平成27年4月	花園ラグビー場みらい魅力活性化委員会が発足
平成30年3月	花園中央公園、八戸の里公園の指定期間終了
平成32年	花園ラグビー場の土地を東大阪市が完全所有し、都市公園となる予定

## 調査対象施設(対象地)の概要

### <花園中央公園>

所在地	東大阪市松原南一丁目
所有者	東大阪市(現在ラグビー場土地は近鉄が所有。H32に東大阪市完全所有予定)
面積	約22.58ha
区域区分	都市計画区域(市街化区域)
都市施設	都市計画公園

### <八戸の里公園>

所在地	東大阪市中小阪四丁目
所有者	東大阪市
面積	約5.1ha
区域区分	都市計画区域(市街化区域)
都市施設	都市計画公園

施設名	ラグビー場	野球場	多目的球技広場	ドリーム21	美術センター	駐車場	施設名	東大阪アリーナ	駐車場	公園広場
開設年	1929年	2006年	2004年	1990年	1997年	—	開設年	1929年	—	1958年
管理者	(株)東大阪スタジアム	(公財)東大阪公園環境協会	(公財)東大阪公園環境協会	(公財)東大阪文化振興協会・NTT-F共同事業体	(公財)東大阪文化振興協会	タイムズ24(株)東大阪スタジアム	管理者	(株)東大阪スタジアム	(株)東大阪スタジアム	(公財)東大阪公園環境協会
面積(大きさ)	約7.0ha	両翼:97m センター:120m	19,000m <sup>2</sup>	4,744m <sup>2</sup>	—	公園:約440台 ラグビー場:約550台	面積(大きさ)	約2.2ha 地上2階(一部3階)	103台	約2.9ha
収容人数	約3万人	約1,600人	約2,800人	多目的ホール189席 プラネタリウム273席 ホール 200人	—	—	収容人数	大アリーナ:1,400席 小アリーナ:540席 プール:50m、456席	(※大会・イベント時のみ最大300台)	—
実績	全国高校ラグビー大会、トップリーグ	高校野球予選、プロ野球2軍公式戦	日本陸上競技連盟第3種公認陸上競技場、全国高校ラグビー大会	プラネタリウム、科学展示室等	各種企画展、絵画展等	—	実績	プロバスケットbjリーグ、東大阪市成人祭	—	—

### <花園中央公園>



### <八戸の里公園>



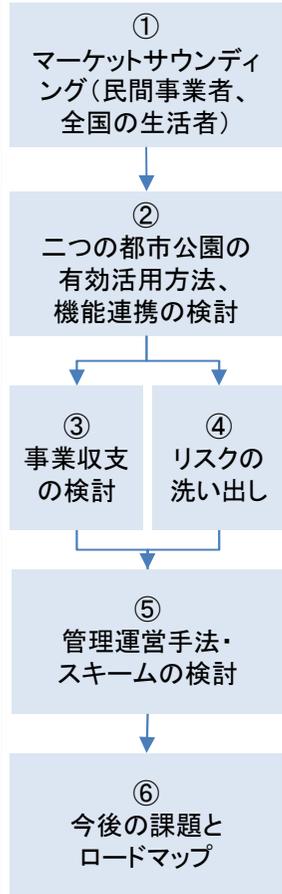
### <平成28年3月期の事業収支>

単位:百万円

施設	花園中央公園				八戸の里公園			合計
	ラグビー場	野球場、多目的球技広場等	ドリーム21美術センター	小計	アリーナ	八戸の里公園広場	小計	
収入	87	64	15	166	141	0	141	307
費用	110	215	132	457	226	26	252	710
差引利益	△23	△151	△117	△292	△85	△26	△111	△403

# 【H28:先-7】官民連携による花園中央公園等の管理運営手法 検討調査 (実施主体:大阪府東大阪市)

## 調査の流れ



## 調査内容

- 検討早期のマーケットサウンディング、全国の生活者へのアンケート、両公園機能連携検討、コンセッションを含めた管理運営スキーム考案といった点を工夫して、調査フローを設計、実施した。

マーケットサウンディング	民間事業者	民間事業者を募ったところ、多業種の10社から応募を受け説明会、現地視察個別ヒアリングを行った。自社のノウハウによるユニークな事業や新施設整備等の活用方法案の提案を受けた。
	全国の生活者	観戦や利用が想定される全国の生活者(10,410人)にアンケートを実施し、イベント別参加ニーズや有効利用方法案や連携方法案を調査。ラグビー以外のスポーツでの活用や、音楽イベント、大規模物産展、スクール事業など多様な事業のニーズがあることが判明した。
有効活用方法、機能連携の検討		マーケットサウンディングの結果、二つの都市公園を有効活用し機能連携することで、管理の効率化のみならず集客の促進、市民への新たな価値の創出の可能性が示唆された。
事業収支の検討		上記の検討結果を踏まえ、訪問意向の高いイベント別に事業収支を推定した結果、公園全体で、現状損失約4億円から利益0.5億円と、約4.5億円改善する結果となった。
リスクの洗い出し		マーケットサウンディングの結果、利用者や観戦者が認識しているものの、管理運営事業者が想定していなかった、テロ、災害、感染症といった施設の管理運営上のリスクを洗い出した。

## 事業化検討

- 左記の調査の結果や関連制度、先進事例を総合的に勘案し、  
①複数施設の包括的な管理運営(両公園を一体/分割)、  
②民間事業者のインセンティブを重視した管理運営(管理手法毎の制約等、収益リスクを民間事業者が負担/分離)を重視し、包括委託方式(指定管理者制度、業務委託)で指定管理料を削減するスキームや公共施設等運営権制度を含む、5つの管理運営手法のオプションを得た。市の財政負担を軽減するには、両公園を包括的に管理運営し、積極的に収益向上事業を推進するオプション4、5を目指すことが望まれる。
- プロ野球やJリーグは利用率が高いため、主利用チームが指定管理者となり運営する機会が多いが、本調査の都市公園ではラグビーの試合開催日数が少なく、多様なイベント開催を市民から期待されているため、チームではなく、イベント企画・誘致機能を持つ事業者による運営が収益化に繋がると考えられる。

オプション	手法	施設範囲	収益リスク負担(収益向上事業の実施)	収益リスク分離
1	指定管理許可	一体	-	維持管理、イベント企画、駐車場
		分割	イベント実施・運営、自主事業、飲食、物販	-
2	指定管理許可	一体	-	駐車場
		分割	イベント実施・運営、飲食・物販(花園)	維持管理、自主事業、イベント企画、飲食・物販(八戸の里)
3	指定管理許可	一体	飲食、物販	維持管理、自主事業、イベント企画、駐車場
		分割	イベント実施・運営	-
4	指定管理許可	一体	維持管理、自主事業、イベント企画・実施・運営、飲食、物販	駐車場
5	コンセッション	一体	維持管理、自主事業、スポーツ合宿 イベント企画・実施・運営、飲食、物販、	駐車場

## 今後の進め方

### 【ロードマップ】

- 2020年の花園ラグビー場の完全所有化後、速やかに新たな管理運営手法の導入を図るため、来年度以降、関係所管課と協議を図る。
- 現在の複数の管理運営事業者による管理運営を見直し、2021年4月を目途に管理運営の対象範囲を整理集約し管理運営を行う。

### 【想定される課題】

- 関係所管課における課題の共通認識化
- 収益性の高いイベントの誘致
- 正確な事業収支予測
- 管理運営事業者の開拓・誘致
- 効果的な参画事業者の選定
- 管理運営リスクの網羅的な把握
- 重要リスクへの対応策の検討