

# 千里中央公園再整備にかかる活性化事業について

公民連携による事業の取組み

令和5年(2023年)8月29日



豊中市 環境部 公園みどり推進課

日高 厚





# 豊中市のご紹介



人口／約40万人 <中核市>  
面積／36.6 km<sup>2</sup>

## 豊中市にある大学



大阪大学  
大阪音楽大学

## 豊中市への交通アクセス



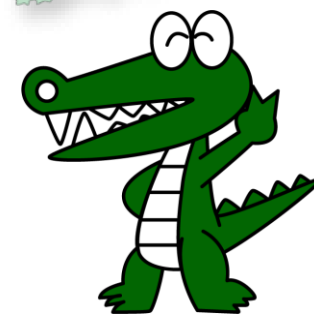
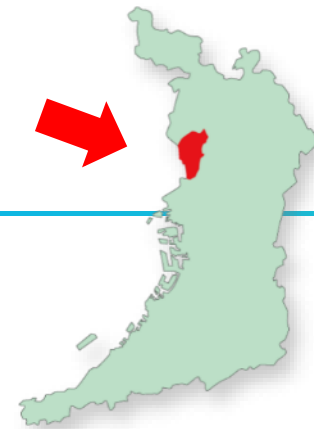
大阪国際空港



阪急宝塚線 大阪モノレール  
北大阪急行線



名神高速道路  
中国縦貫自動車道など



豊中市キャラクター  
「マチカネくん」

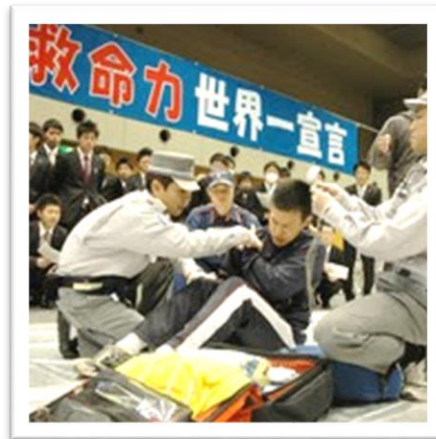


# 豊中市の魅力・特徴



## 教育文化都市

- 小中学校ではICT教育を進めるため2020年度に1人1台タブレット端末を導入



## 救命力世界一

- 救命講習修了者・救急隊・救急救命士数の面積割合が全国トップレベル



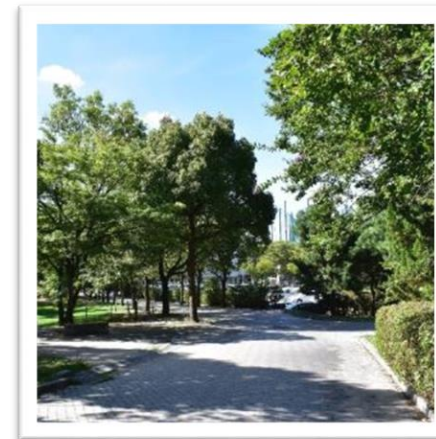
## 高校スポーツ発祥の地

- 夏の全国高校野球大会の前身である野球大会が豊中グラウンドで初めて開催



## 音楽あふれるまち

- 服部緑地に本拠地を置く日本センチュリー交響楽団や大阪音楽大学と連携



## 良質な住環境

- 全国的な人口減少の中「住まうまち」として選ばれています

SUUMO住みたい街(駅)ランキング2023関西版  
千里中央8位

# 都市公園のあり方の変化

公園は、市民生活において多様な役割を果たしている一方で、市民のライフスタイルの変化にともないニーズが多様化したことにより、様々な公園運営の課題も抱えており、従前の行政主体の発想や手法だけでは難しい面が生じつつある中で、これまでの画一的な運営から個別の公園の利用特性に考慮した運営への移行が求められていました。

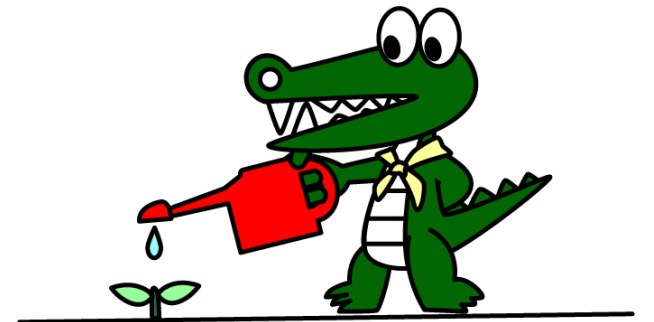
## ■ 今後考えられる公園管理の課題

□人口減少・超高齢化社会→管理費用の減少

□市民の価値観の多様化→公園に対するニーズの変化・活性化の検討

## 平成29年（2017年）の都市公園法の改正

- ▶ 今ある公園のストック効果を高める
- ▶ 民間との連携を加速する
- ▶ 都市公園をより柔軟に使いこなす





# 主な公民連携手法について

公園の再整備や管理運営において、公民連携の手法として考えられるパターンは以下となります。

## ■ 新たな公園施設の設置をする場合

- ・ 都市公園法第5条（公園施設の設置の許可）

## ■ 既存の公園施設の活用をする場合

- ・ 都市公園法第5条（公園施設の管理の許可）

## ■ 公園を一時的又は定期的に使用する場合

- ・ 都市公園法第6条（都市公園の占用の許可）

## ■ その他手法を含めた一覧表

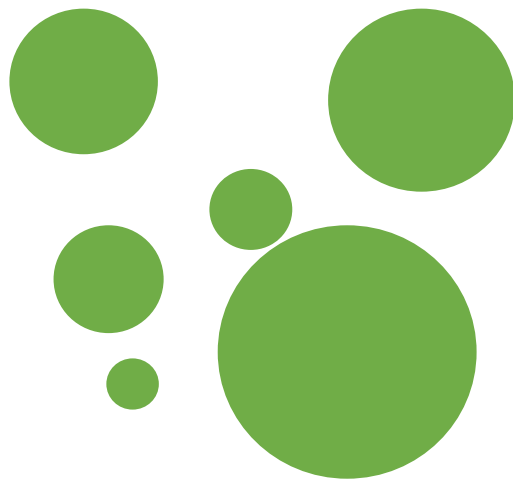
事業方式	根拠法
公共施設等の設計、建設、改修等を担う方式	DB方式 PFI法
公共施設等の維持管理・運営等を担う方式	維持管理・運営一括発注方式 PFI法
	公共施設等運営権方式(コンセッション) PFI法
	指定管理者制度 地方自治法
	包括的民間委託 —
公共施設等の設計、建設・改修、維持管理・運営等を担う方式	設置管理許可制度 都市公園法第5条
	BTO方式 PFI法
	BOT方式 PFI法
	BOO方式 PFI法
	RO方式 PFI法
	DBO方式 —
	設置許可制度 都市公園法
公募設置管理制度 都市公園法	
公的不動産の利活用	定期借地権方式 借地借家法
	都市公園における占用許可制度 都市公園法第6条

出典：都市公園における公募設置管理制度 Park-PFI活用の手引き

# 豊中市の公園について

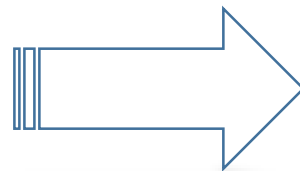
豊中市ではこれまで市民の憩いと安らぎ、健康や緑の保全のために整備に重点をおいて、大小約480の公園を整備してきました。しかし、公園の整備がある一定程度進捗したことや、市民のライフスタイルの変化に伴いニーズが多様化安定してきた現在において、**「量」を増やす施策から、「質」の向上へと舵を切り**、公園をまちの環境を形成する一つの要素として、公園の存在効果や利用効果を引き出すことで、公園利用者が恩恵を受けるだけでなく、地域コミュニティの形成や周辺地域への経済効果を与える**魅力ある公園づくり**を目指しています。

今までの公園

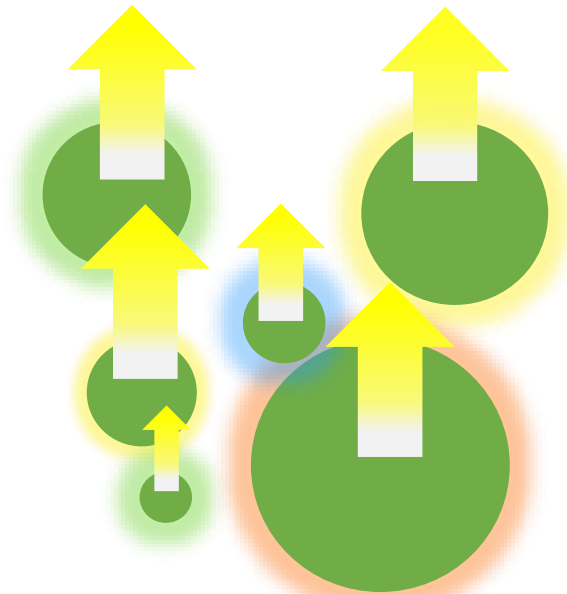


健康や緑の「量」の確保

shift change



これからの公園



公園の「価値」を高め、「使いこなす」

# 千里中央公園再整備事業のこれまでの経緯

- ・平成31年1月：「豊中市都市公園の活性化に関するサウンディング調査」実施  
⇒千里中央公園を含む4公園について、民間事業者等から広く意見、提案を求める市場調査
- ・令和2年 3月：「千里中央公園再整備基本計画」策定  
⇒千里中央公園再整備にかかる方針の決定
- ・令和3年 2月：「千里中央公園再整備に関するサウンディング調査」実施  
⇒令和3年度の公募に向けた民間事業者との具体的な事業に向けた意見交換
- ・令和3年 7月：「千里中央公園再整備にかかる活性化事業」公募公表
- ・令和3年11月：「千里中央公園再整備にかかる活性化事業」審査結果の公表  
⇒千里中央公園パートナーズ（構成企業3者）を選定
- ・令和4年 1月：エイチ・ツー・オー・リテイリング（代表企業）と基本協定締結  
⇒事業実施に向けた本格的な協議開始
- ・令和4年 4月：事業開始（駐車場事業、活性化事業）
- ・令和4年10月：収益施設の整備工事開始
- ・令和5年 3月：賑わい拠点施設「100ORE SCENES」オープン

# 「豊中市都市公園の活性化に関するサウンディング調査」の実施

平成29年（2017年）の都市公園法の改正を受け、公園の再整備と運営に民間の活力を導入すべく、市内の大規模な4公園について、ディベロッパーや飲食事業者、個人団体などの民間企業に対して、サウンディング調査を実施。

⇒千里中央公園に白羽の矢が立ち、公園の再整備計画が始動。

## ◇サウンディング調査での主な対話内容

- ・ 事業実現可能な事業内容  
(実施内容、対象者、予想客数、収益モデルなど)
- ・ 事業に必要な施設
- ・ 事業の運営方法
- ・ 既存の公園施設の活用
- ・ 公園や周辺地域の魅力向上
- ・ 周辺地域との連携や地元調整への対応
- ・ 本市に対して支払う使用料の想定



## サウンディング型市場調査にご参加ください

実施期間 2019年1月21日(月)～1月25日(金)

募集対象公園 千里中央公園 千里東町公園 羽鷹池公園 ふれあい緑地

場所 豊中市公園管理事務所 別館2階 (大阪府豊中市北桜塚1-3-1大門公園内)

豊中市 公園みどり推進課

サウンディング調査実施時のチラシ(表面)

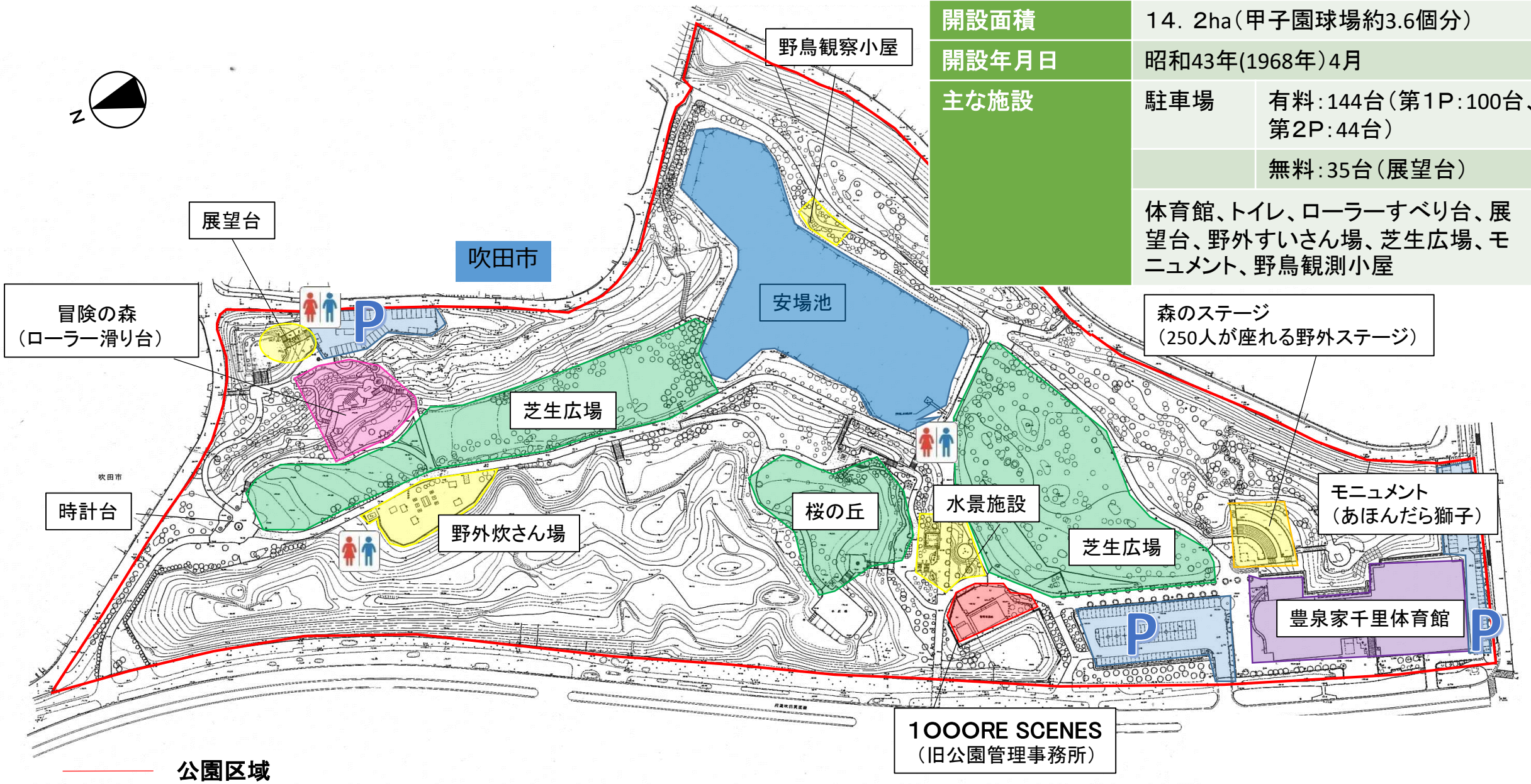






# ■千里中央公園(平面図)

公園の種類	総合公園	
開設面積	14.2ha(甲子園球場約3.6個分)	
開設年月日	昭和43年(1968年)4月	
主な施設	駐車場	有料:144台(第1P:100台、第2P:44台)
		無料:35台(展望台)
体育館、トイレ、ローラーすべり台、展望台、野外すいさん場、芝生広場、モニュメント、野鳥観測小屋		



公園区域



# 千里中央公園再整備の方向性

令和2年（2020年）3月に「千里中央公園再整備基本計画」を策定し、千里中央公園再整備に向けた今後の方針を決定。公募に向けて、方針に基づく具体的な事業手法の検討を開始。

## ①公園の運営：民間活力の導入。

公園の利便性や快適性などの機能を高めるとともに、利用者のニーズに応えながら賑わいの創出と継続をさせるために、柔軟性や機動性などに優れた民間事業者による公園施設の運営を進めます。

## ②整備の視点：3つの視点による整備の推進。

基本計画のコンセプト「元気×公園」を実現するため、基本計画策定時におけるアンケート調査等の結果から、「くつろぎの視点」「遊びの視点」「活気の視点」の3つの視点による整備を進めます。

## ③地域・社会の視点：持続的かつ発展的な公園運営。

公民連携の推進により、地域における雇用創出や地域企業の発展など、地域経済の活性化に寄与します。公園に新たな魅力が加わることで公園周辺の地域の活性化に繋がる事業を目指します。

# 千里中央公園再整備事業における公民連携手法の検討について

千里中央公園の再整備や管理運営にかかる事業手法においては、以下の3つの制度をもとに検討を行いました。

制度名	根拠法	事業期間の 目安	建蔽率	特徴
指定管理者制度	地方自治法	法上は期間の 規定なし(3~5 年程度の事例 が多い)	2%	<ul style="list-style-type: none"><li>・民間事業者等の人的資源やノウハウを活用した施設の管理運営の効率化。</li><li>・一般的には施設整備を伴わず、都市公園全体の運営維持管理を実施。</li></ul>
設置管理許可制度	都市公園法第 5条	法上は最長10 年(豊中市では 条例上5年以内 ※更新可)	2%	<ul style="list-style-type: none"><li>・公園管理者以外の者に対し、都市公園内における公園施設の設置、管理を許可できる制度。</li><li>・民間事業者が売店やレストラン等を設置し、管理できる根拠となる規定。</li></ul>
Park-PFI	都市公園法第 5条の2~5条 の9	法上は10年 (更新手続きに より20年担保)	12%	<ul style="list-style-type: none"><li>・飲食店、売店等の公募対象公園施設の設置又は管理と、その周辺の園路、広場等の特定公園施設の整備、改修等を一体的に行うものを、公募により選定する制度。</li></ul>

公募前に実施したサウンディング結果や、新型コロナウイルス感染症の時期という背景から、民間の収益の一部について特定公園施設の整備・改修などへの支出を求めるPark-PFIは事業参入の足かせになる可能性があり、また、面積要件の緩和など制度メリットも本公園においてはなかったことから、行政負担の軽減よりも民間事業者が実施する事業自体へ投資が大きくなることを期待⇒**設置管理許可制度による公募に決定。**



# 「千里中央公園再整備にかかる活性化事業」公募概要

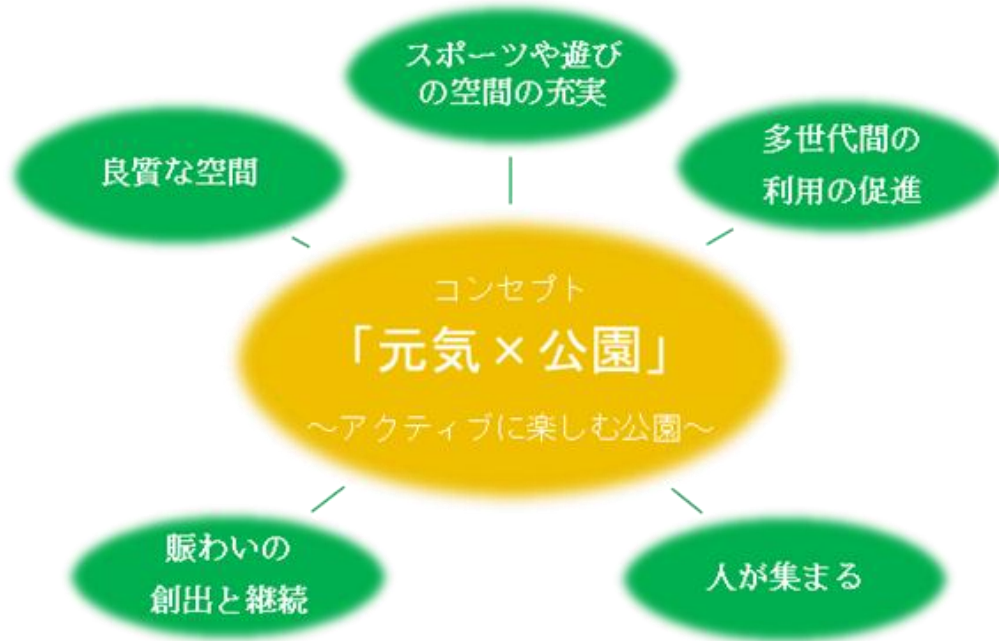
## 事業提案の主旨

再整備のコンセプトのもと、今ある自然や景観を活かしながら、憩いや賑わいの拠点となる施設を整備・運営していただくとともに、柔軟に公園を使いこなすための公園活性化事業を提案いただく。

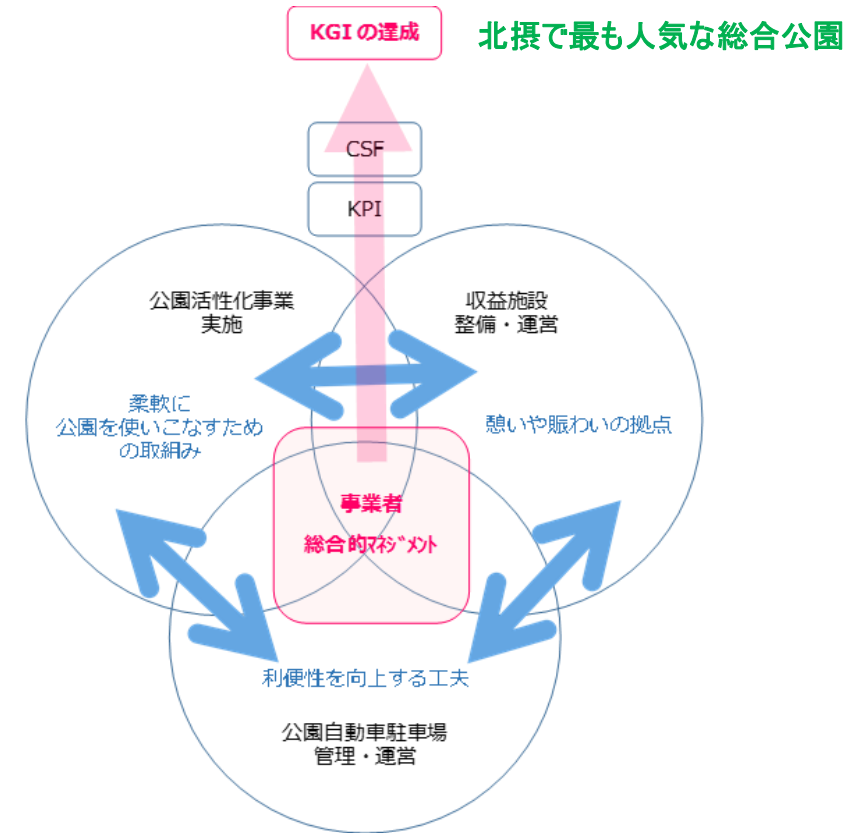
## 事業概要

- ①収益施設の整備・運営、
- ②公園の活性化事業の実施
- ③公園自動車駐車場の管理・運営

【事業期間】設置管理許可日から20年以内



再整備のコンセプト



事業のイメージ

# 千里中央公園再整備のイメージ

## 遊びゾーン

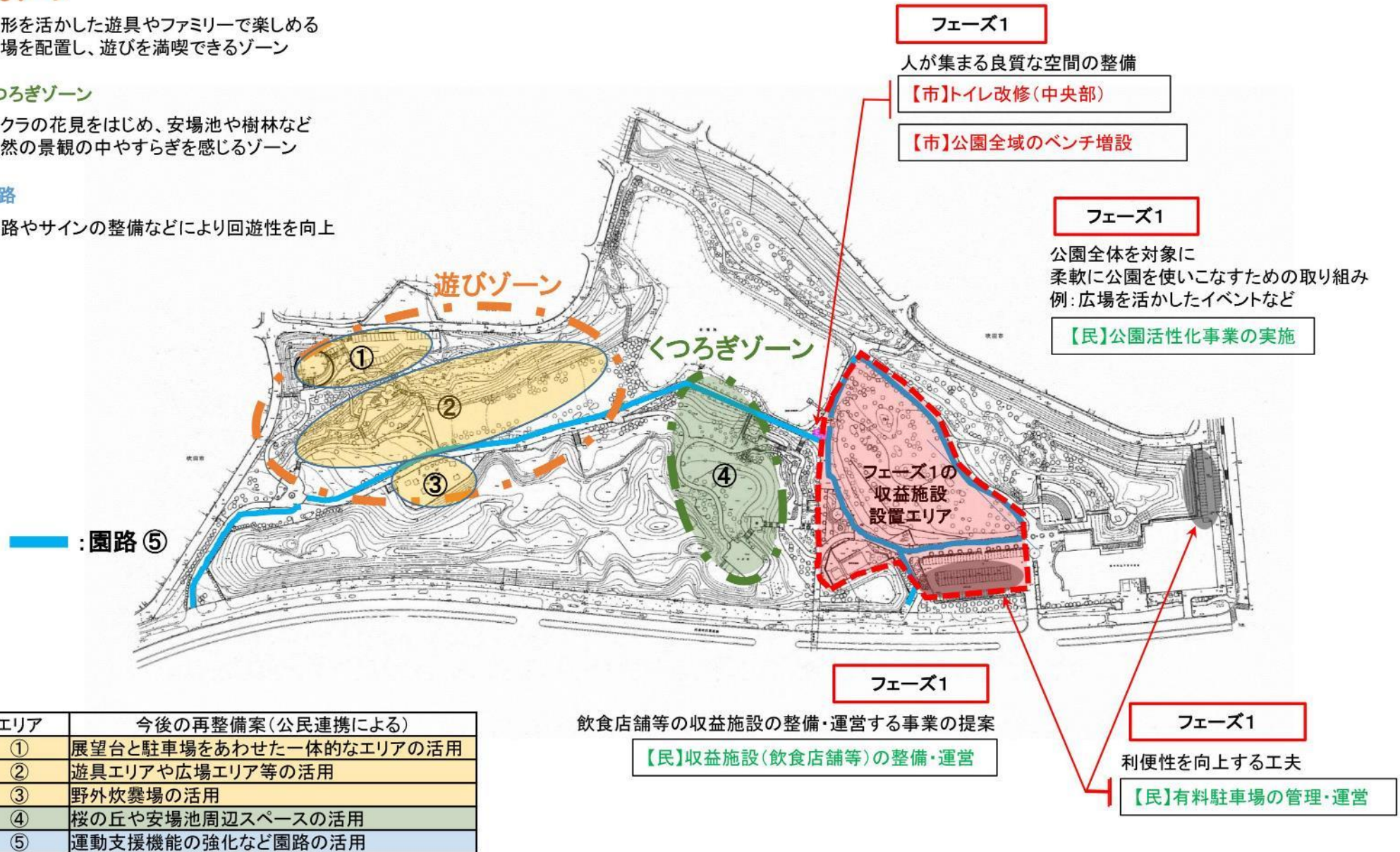
地形を活かした遊具やファミリーで楽しめる広場を配置し、遊びを満喫できるゾーン

## くつろぎゾーン

サクラの花見をはじめ、安場池や樹林など自然の景観の中やすらぎを感じるゾーン

## 園路

園路やサインの整備などにより回遊性を向上





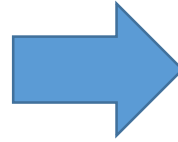


# 収益施設の整備・運営について

## ①整備内容

- ・旧管理事務所と隣接する倉庫の主要構造を残しながら、リノベーションを実施し、賑わい拠点施設「100ORE SCENES」  
としてオープン。周辺の木々も含めた自然と一体となった、公園の原風景を活かした新たな公園の景色が生まれました。

※2023年3月30日にオープン。



## ②運営内容（施設内容）

### ①カフェレストラン（SEN°C）

公園の木々など緑に囲まれたシチュエーションや、開放感のあるテラス席など、自然を体感しながら食事を楽しめるコンセプトのレストラン。夜間のライトアップ等、今までなかった夜間の公園における雰囲気向上や安全性向上にも貢献しています。

### ②ミニショップ（LAWSON）

関西初のアバター導入による半無人店舗による運営。公園利用者がドリンクなどを商品を買って公園でくつろぐ様子もみられ、周辺に店舗等がない千里中央公園において、新たな公園でのくつろぎを生み出しています。

### ③コミュニティスペース（LABO）

パークコミュニテーターが常駐することにより、施設への来場者も含め様々な公園利用者との交流が発生し、新たな繋がりが生まれています。また、公園での活動やイベントの拠点となり、賑わい創出の拠点として機能しています。



# 活性化事業について

## ①地域と一体となった公園づくりの実施

・令和4年度に公園での新たな活動者の創出に向けたプログラム（講座やワークショップなど）を開催。地域の方々や公園で活動したい方との公園づくりへの強い繋がりを創っていくこと、引き続き活動の輪を広げていくことを市とともに進めています。

## ②公園を楽しむ様々なプログラムの実施

・100ORE SCENEを拠点に、事業者が自主的に企画・実施する独自イベントやワークショップ等のプログラム実施や、地域や他団体が実施するイベントへの連携や参画等、地域の方々や公園利用者が楽しみ、公園のにぎわい創出に向けた様々な活動を実施。公園活性化に向け市も継続的にバックアップしながら、事業を進めています。



# 駐車場事業について

## ① 駐車場の運営管理について

- ・令和4年度から事業者による運営開始。運営開始前に事業者により、自主的に舗装やり替え、区画線引き直し等リニューアルを実施。運営内容については、24時間営業で無人により管理。クレジットカードやキャッシュレス等にも対応し、市の直営管理と比較し、利便性の向上が図られており、これまで大きなトラブルなく運営実施されています。

## ② 駐車場の利用実績について

- ・令和4年度の駐車場事業開始後と、拠点施設オープン後（令和5年3月30日～）において、4月～7月の4カ月間の利用台数を比較すると、利用台数が前年度比約1.5倍増、利用料金が前年度比約1.6倍増で推移しており、拠点施設がオープンしたことや、イベント等の活性化事業実施により、公園利用者の増加とともに、滞在時間の増加も傾向として見られます。





# 市による施設改修や整備について

民間事業者による運営と相乗効果のある施設改修や施設整備を継続的に実施しています。

## 【これまでの整備内容】

- ・公園中央トイレ（拠点施設に一番近いトイレ）の整備（外装、内装の美化、衛生施設の更新）
- ・ベンチの増設（拠点施設の近くを中心に、園内各所に19基）



## 【今後の整備予定】

- ・公園全体のサインの改修、トイレ改修、ベンチ増設、園路整備、水景設備改修、照明施設増設等を予定



# (まとめ) 本事業から考える公民連携事業において持つべき視点について

## ① 公民連携における事業手法について 「Park-PFI」制度の採用にこだわらない

昨今の公園における公民連携事業においては、「Park-PFI」制度を活用するケースが多くみられますが、本事業においては結果として、「設置管理許可制度」の採用がマッチしたと考えています。行政にとって行政負担の低減が図れる「Park-PFI」制度は魅力的ですが、その分、民間事業者にとっては事業者負担が増えることや、行政においても手続き上の負担が大きくなる点など、制度の特徴をしっかりと踏まえながら、事業ごとに内容に則した事業手法の検討を行うことが必要だと考えます。

## ② 公園事業の運営について 「今あるもの」をできるだけ活かす

公園における公民連携事業では、イメージとしてハード整備がメインに捉われがちであると思いますが、本事業においては、民間事業者を求める提案条件として、「ハード事業（収益施設）に偏重するのではなく、今ある自然や景観を活かし、ソフト事業を含めた総合的なマネジメントを担う」ことを重視しました。カフェなどの飲食店舗を建てにぎわいを創出するだけでは、本来のパブリックスペースとしての公園の機能は十分に生かせないケースも多いと考えます。地域住民も含めた公園利用者がずっと過ごせるような空間づくりの視点を大切に、事業内容を構成することが必要だと考えます。

## ③ 公民連携のあり方について 「民間事業者任せ」にしない

公民連携事業では、事業を進めていく過程において民間事業者に多くの決定を委ねることがあると思いますが、一方的に民間事業者任せにするのではなく、民間事業者の力を借りながらも、行政も一定のコミットメントを残すことが必要だと考えます。本事業では、協定締結後から毎週定例会議を続け、些細な課題も含め一つひとつ協議を重ねながら解決をしていますが、行政も「コミュニケーションコスト」をしっかりとけることで、「公園利用者にとってベストの方向性」を一緒に考えることができています。事業者を選定する前段階で、サウンディングなどを通じて、事業における市の方向性を、事業者に理解してもらうことが大切だと考えます。

～千里中央公園にぜひお越しください～



2023.3.30 AM6:00 オープン前の「100ORE SCENES」