

久宝寺緑地における公園施設機能更新
・再編型の管理運営手法検討調査

報 告 書

平成 30 年 2 月

大阪府八尾土木事務所
株式会社オリエンタルコンサルタンツ

目 次

1. 本調査の概要	1-1
1-1 調査の目的	1-1
1-2 調査の流れ	1-2
1-3 調査の先導的ポイント	1-3
1-4 対象範囲の概要	1-4
1-5 事業発案に至った経緯・課題	1-5
1-6 上位計画との関連性	1-5
1-7 検討体制の整備	1-11
2. 当該事業の概要	2-1
2-1 久宝寺緑地の概要	2-1
2-2 事業発案に至った経緯・課題	2-33
2-3 当該事業の必要性	2-50
2-4 公園施設再整備における法律等の整理	2-51
3. 本調査の内容	3-1
3-1 調査内容	3-1
3-2 調査結果	3-5
3-3 総括	3-8
3-4 行政へのヒアリング調査	3-11
4. 事業化検討	4-1
4-1 事業手法等の検討	4-1
4-2 事業スキーム（案）の検討	4-13
4-3 施設機能等の整理	4-35
4-4 官民連携事業化モデルプランの作成	4-42
4-5 リスク分担の検討	4-47
4-6 VFM 算定	4-48
5. 事業性の検証	5-1
5-1 官民連携事業モデルプランの事業性の検証	5-1
6. 資料編	6-1

1. 本調査の概要

1-1 調査の目的

久宝寺緑地ではプール施設の老朽化や、プール入場者数の減少が起きており、プールの運営収支状況は赤字が続いていることから、持続可能な管理運営手法が求められている。

府の財政負担を軽減し、プールや陸上競技場を核とした持続可能な公園の維持管理と利用者のサービス向上を図ることを目的に、マーケットサウンディングによる民間活力の導入可能性の検討をはじめとした官民連携による管理運営手法・スキームの検討を行った。

1-2 調査の流れ

本調査は以下のフローにしたがって検討した。

既存資料を活用し、久宝寺緑地対象全体の公園施設概要を整理し、久宝寺緑地周辺地域の状況を各市の市勢要覧、まちづくり計画等から整理した。

次に新たな公園に求められる機能の整理、検討対象パターンの設定、従来型の公園施設再整備にかかる概算事業費を算出した。

事業の実現可能性を検討するため、企業からヒアリングを実施し、民間事業者の意向等を把握した。ヒアリング企業は、幅広い企業のヒアリングを実施するものとした。

久宝寺緑地において導入が可能な官民連携手法（事業方式、形態、期間等）を整理し、経済性、効率性、先駆性などの観点で最も実現性のある官民連携手法を検討した。

効率的な事業化モデルの検討をもとに、官民連携事業モデルプランの作成を行い、民間事業者へのヒアリングにより、官民連携事業モデルプランの事業性の検証を行った。

事業化に向けた課題の整理を行い、課題解決も含めた、事業化モデルのロードマップを作成した。

(1) 久宝寺緑地の現状、課題、誘致圏域の状況、公園施設再整備に関する前提条件の整理

- ①久宝寺緑地対象全体の施設整備、運営・維持管理、利活用状況
- ②久宝寺緑地の誘致圏域の地域状況

(2) 再整備に向けた今後の方針の検討

- ①新たな公園に求められる官民連携事業による機能や活用方策の検討（健康推進、子育て支援、安心安全、レクリエーション活動等）
- ②検討対象範囲・施設の設定
- ③再整備モデルの検討

(3) 官民連携可能性調査の実施

- ①マーケットサウンディング調査

(4) 官民連携手法の検討

- ①久宝寺緑地において導入が可能な官民連携手法（事業方式、形態、期間等）を整理し、経済性、効率性、先駆性などの観点で最も実現性のある官民連携手法を検討

(5) 久宝寺緑地再整備 官民連携事業モデルプランの作成

- ①効率的な事業化モデルの検討
- ②事業化モデルの検討をもとに、官民連携事業モデルプランを作成
- ③官民連携事業モデルプランの事業性の検証

(6) 事業化ロードマップの策定

図 1-1 調査フロー図

1-3 調査の先導的ポイント

(1) 大規模改修を契機とした公園施設機能の更新・再編による官民連携の管理運営モデルの構築

- ・大規模改修を契機としたプール施設の機能更新・再編による有効活用方法の検討を踏まえた事業モデルを構築した。
- ・有効活用方法として、通年型屋内プール、フィットネスや飲食施設などの新たなサービスの付与、夏のみイベント的な施設設置など、既存施設の更新及び新たな賑わい施設設置の両視点から、公園施設機能の更新・再編の事業モデルを検討した。
- ・他の都市公園でも多くの老朽化した施設を抱えており、それらの既存施設の有効活用方法と事業性確保など、公園施設機能を更新・再編しながら管理運営を行う新しい仕組みとして参考となると考えられる。

(2) 都市公園の事業運営・活用方法提案型のマーケットサウンディング調査モデル

- ・都市公園は、事業運営や公園施設の活用方法などの自由度が高く、多くの民間アイデアを活用できるインフラ施設であるため、他業種の企業へのマーケットサウンディングを実施し、管理運営に対する多くの意見・アイデアを反映することで、事業化モデルを構築した。
- ・通常は検討後半に、考案した事業スキームに対する民間企業の参加意向を確認する調査であるが、本業務では事業構想段階でのマーケットサウンディング調査であり、他の都市公園での施設更新・再編、事業手法等を検討する上で参考となる調査モデルであると考えられる。

(3) 対象地区の組み合わせによる事業化モデル検討

- ・大規模な都市公園では、利用特性や公園機能の多様性によりゾーニングが行われ、複数の地区が設定されていることが多いものの、一般的に公園全体の官民連携手法を検討することが多い。
- ・本業務では官民連携の範囲として、1地区、公園全体、今後の拡張エリアなど、異なる範囲を設定した事業化モデルを検討し、事業性として有利な範囲を設定している。
- ・複数地区に区分された都市公園における、対象地区設定を考慮した事業化モデルとして先導的である。

1-4 対象範囲の概要

久宝寺緑地は、面積 38.4ha の都市計画公園（広域公園）であり、指定管理者が管理運営を実施している。公園内には各種スポーツ施設や多目的広場などがあり、年間約 185 万人の利用がある。本公園は災害時の広域避難場所及び後方支援活動拠点に位置付けられている。

■久宝寺緑地公園

所在地	面積 (ha)	主要施設
〒581-0077 大阪府八尾市西久宝寺 323	38.4	屋外プール、硬式野球場、軟式野球場、陸上競技場、スポーツハウスほか

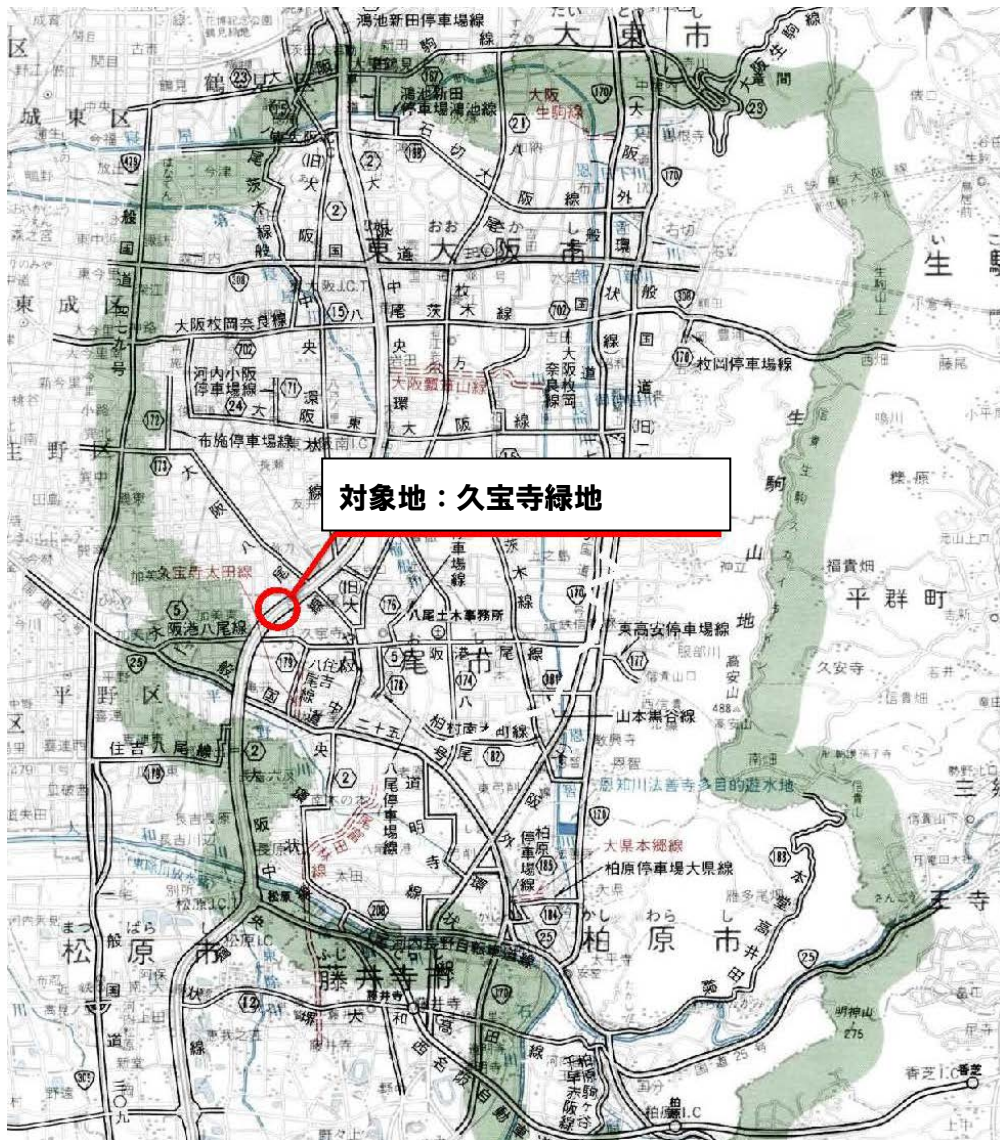


図 1-2 用途地域

1-5 事業発案に至った経緯・課題

久宝寺緑地の管理運営費用負担は毎年1億円を超え、中でもプールなどのスポーツ施設の老朽化が進む中、府にとっては多大な財政負担となっている。このため、公園施設全体を包括的にマネジメントすることで、利用者へのより良いサービスの提供に加え、従来とは異なる新たな収入源の創出や機能連携、管理の効率化、民間の財源による新規施設・設備の整備の可能性等を考える必要がある。

1-6 上位計画との関連性

(1) 府営公園の管理運営の方向性（平成29年3月）

府営公園では、平成18年度より指定管理者制度を導入し、公園の設置管理者である府と指定管理者が連携し、より効率的な公園の管理運営と府民サービスの向上に取り組んでいる。

公園の管理運営においては、樹木管理に代表されるように中長期的な視点に立って、一貫した方針を府と指定管理者が共有しながら、役割分担に基づき、継続して取り組むことが求められている。

そこで、府営公園の管理運営について、府と指定管理者が共有し、一体となって推進できるよう、府は平成29年3月に概ね10年先を見据えた管理運営の基本的な方向性を整理した。

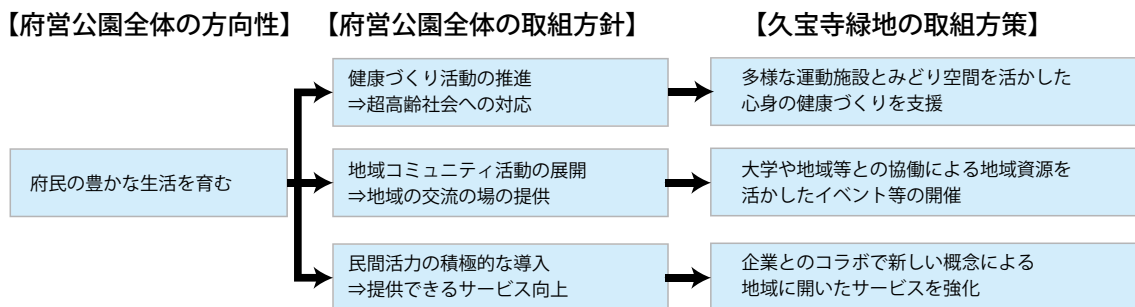


図 1-3 府営公園全体の方向性・取組方針、久宝寺緑地の取組方策

出典：府営公園の管理運営の方向性（平成29年3月）

(2) 防災公園としての役割

久宝寺緑地のある3つの自治体（八尾市、大阪市平野区、東大阪市）の防災関連計画では、久宝寺緑地を広域避難場所に位置づけている。

1) 広域的支援部隊受入計画（第4版）（平成27年9月策定）

久宝寺緑地は後方支援活動拠点の中で、陸上部隊の集結場所候補地として指定されている。久宝寺緑地中地区のスポーツハウスは、連絡調整所候補地となっている。

また、久宝寺緑地は、大阪府に起こりうる可能性のある5種類の活断層地震のうち、4種類の地震災害発生に対し、集結・駐屯場所の第一候補として位置づけられている。

表 1-1 地震に係る広域的支援部隊 集結場所候補地

活断層地震等	集結・駐屯場所		
	第一候補	第二候補	第三候補
上町断層系地震	久宝寺緑地	万博公園	寝屋川公園
生駒断層系地震	万博公園	服部緑地	久宝寺緑地
有馬高槻構造線地震	久宝寺緑地	大泉緑地	寝屋川公園
中央構造線地震	久宝寺緑地	万博公園	寝屋川公園
南海トラフ地震	久宝寺緑地	万博公園	大泉緑地

2) 八尾市地域防災計画（平成 27 年 3 月策定）

広域避難場所	広域避難場所を選定されている八尾空港周辺、久宝寺緑地、恩智川治水緑地、曙川南中学校周辺について、防災行政無線の屋外拡声式受信装置の設置等、広域避難場所の整備を推進する。
避難路	災害発生時、指定避難場所へ安全に避難するために、あらかじめ指定した道路 久宝寺緑地周辺では、近畿自動車道、大阪中央環状線、府道大阪港八尾線、市道久宝寺第 13 号線
広域緊急交通路	府が選定する大規模災害発生時に救急車両が優先して通行可能な道路。 一般の車両は通行規制がかかる。 久宝寺緑地周辺では、近畿自動車道、大阪中央環状線（重点 14 路線）、府道大阪港八尾線
地域緊急交通路	市が選定する広域緊急交通路と市が選定した防災拠点及び避難所などを連絡する道路 久宝寺緑地周辺では、市道久宝寺第 13 号線（加美久宝寺線）西久宝寺（中環）～久宝寺出張所～久宝寺（大阪八尾線）
災害時用臨時ヘリポート	府等の防災関係機関の協力による災害時の救助・救護活動、緊急物資の輸送等の応急活動を、ヘリコプターの機動性を生かして円滑に実施するため、航空輸送拠点として八尾空港を活用すると共に、災害時用臨時ヘリポートを選定した。 災害時用ヘリポート：山本球場、桂球場、恩智川治水緑地、久宝寺緑地

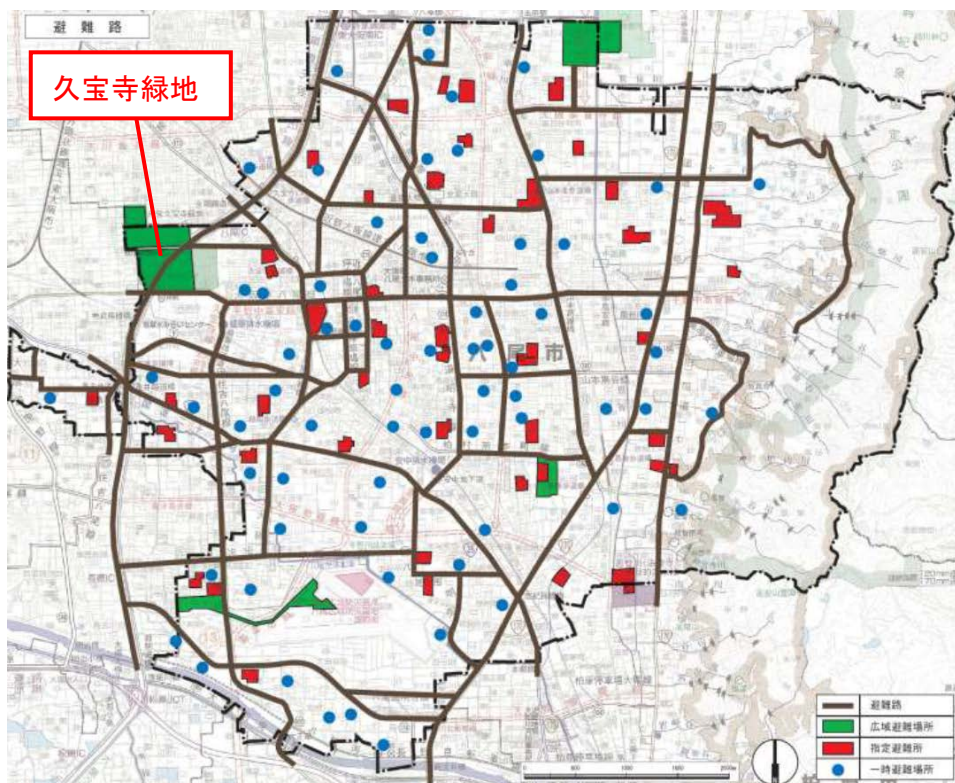


図 1-4 避難路

3) 平野区地域防災計画第2版（平成28年4月策定）

広域避難場所 瓜破霊園、久宝寺緑地、百済貨物駅を指定



図 1-5 平野区防災マップ

4) 東大阪市地域防災計画（平成 26 年修正）

一時避難地	市立小・中学校・高等学校の運動場、公園を指定している。久宝寺緑地は、長瀬南校区の一時避難地に指定されている。
広域避難地	広大な空地や耐久建物などの集合場所で、久宝寺緑地を含む市内 8 か所を指定している。

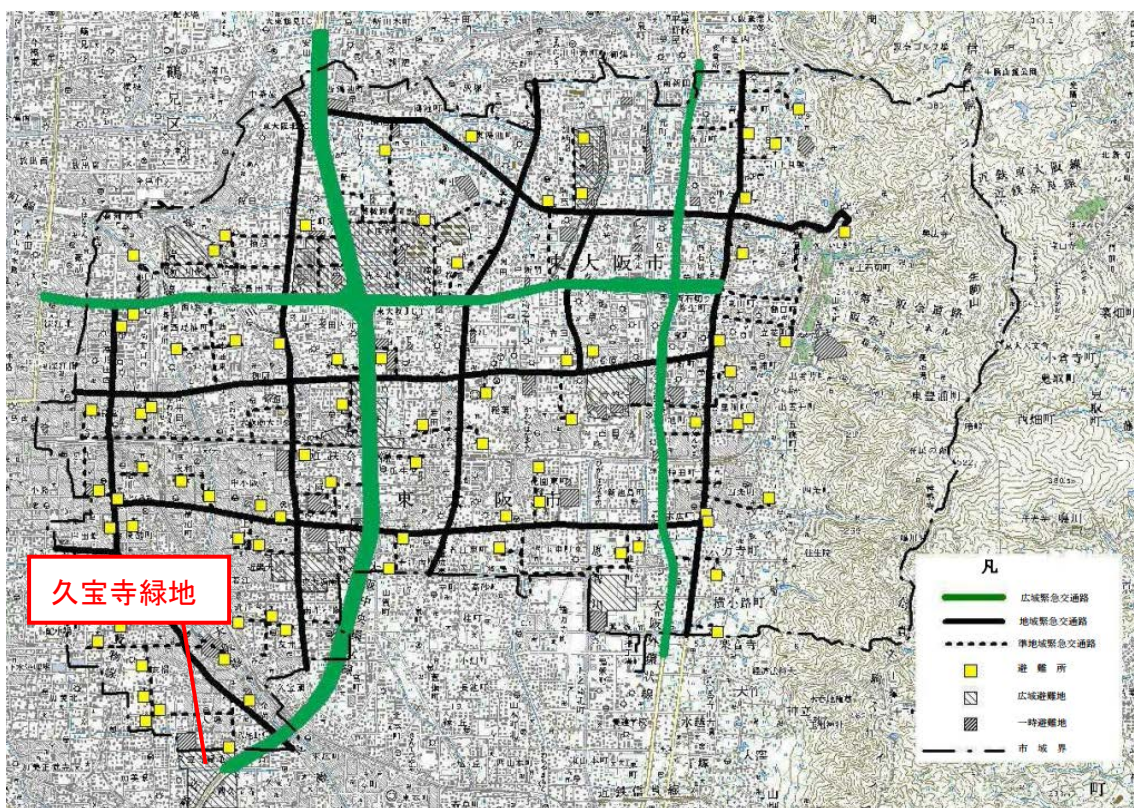


図 1-6 地域緊急交通路

(3) 上記課題への対策としてこれまで実施している施策や調査等

1) 検討経緯等

- ・平成 26 年：大阪府都市基盤施設長寿命化計画により、久宝寺緑地プール他、大規模施設改修の計画を策定
- ・平成 28 年：府条例にて大阪府都市公園施設設置者選定委員会を設置し、公園利用者の利便性を高め、公園の活性化を図ることを目的に、にぎわい施設の設置促進を位置づけ
東地区の拡張部開設後の利活用の活性化に向けたワークショップを開催、基本計画案の見直しを実施
- ・平成 29 年：本公園で、にぎわい施設（便益施設）第 1 号を公募にて決定
- ・平成 30 年：にぎわい施設開設



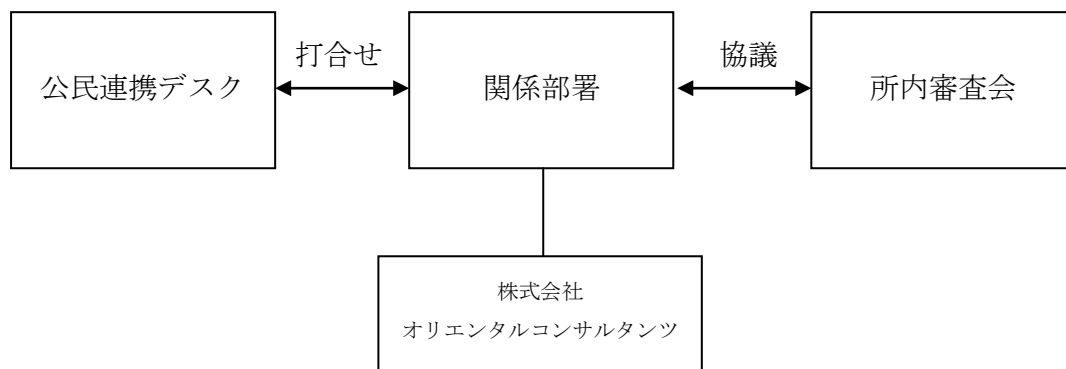
図 1-7 「みどり・環境・防災」に配慮した新しいタイプの売店

2) これまでの検討成果及び効果

にぎわい施設誘致により、①民間資金・ノウハウによるサービス水準の高い便益施設の設置、②民間の資金による便益施設周辺部のリニューアル、③自主財源の獲得が可能となった。

1-7 検討体制の整備

(1) 庁内・民間関係者との検討体制



2. 当該事業の概要

2-1 久宝寺緑地の概要

久宝寺緑地の状況整理を行った。

(1) 用途地域

久宝寺緑地は、第1種居住地域に指定されている。久宝寺緑地周辺の用途地域は、以下のような特徴がある。

位置	自治体	特徴	主な用途地域
南側	八尾市	工場が多い地域で、J R久宝寺駅周辺は商業施設や病院がある地域となっている。	工業専用、準工業、商業、近隣商業
東側	八尾市	久宝寺寺内町は、1種中高層住居専用地域となっている。その東側は1種居住地域となっている。	1種中高層住居専用、1種住居、準工業、近隣商業
北側	東大阪市	1種中高層住居専用地域、2種住居地域となっている。商店街のあるエリアは、近隣商業地域となっている。	1種中高層住居専用、2種住居、近隣商業、準住居
西側	大阪市	工場が多い地域で、J R加美駅周辺は商業施設があり、その周辺は1種居住地域となっている。	1種住居、工業、準工業、工業専用



図 2-1 用途地域

(2) 土地利用

久宝寺緑地周辺は、東側に位置する「久宝寺寺内町の歴史的町並み」が特徴的である。また、JR久宝寺駅の南側は、大阪竜華都市拠点が開発され、産業・商業・居住機能等を備えた複合都市が形成されている。

1) 公園

久宝寺緑地周辺は緑環境に乏しく、公園は小規模な街区公園が点在している。新エリアに最も近い公園は、久宝寺寺内町エリア内の久宝寺6丁目公園である。

			
①久宝寺6丁目公園	②久宝寺第1公園	③久宝寺第2公園	④北久宝寺二丁目公園
			
⑤許麻神社隣接の遊び場	⑥北久宝寺一丁目公園	⑦神武町公園	⑧加美東公園

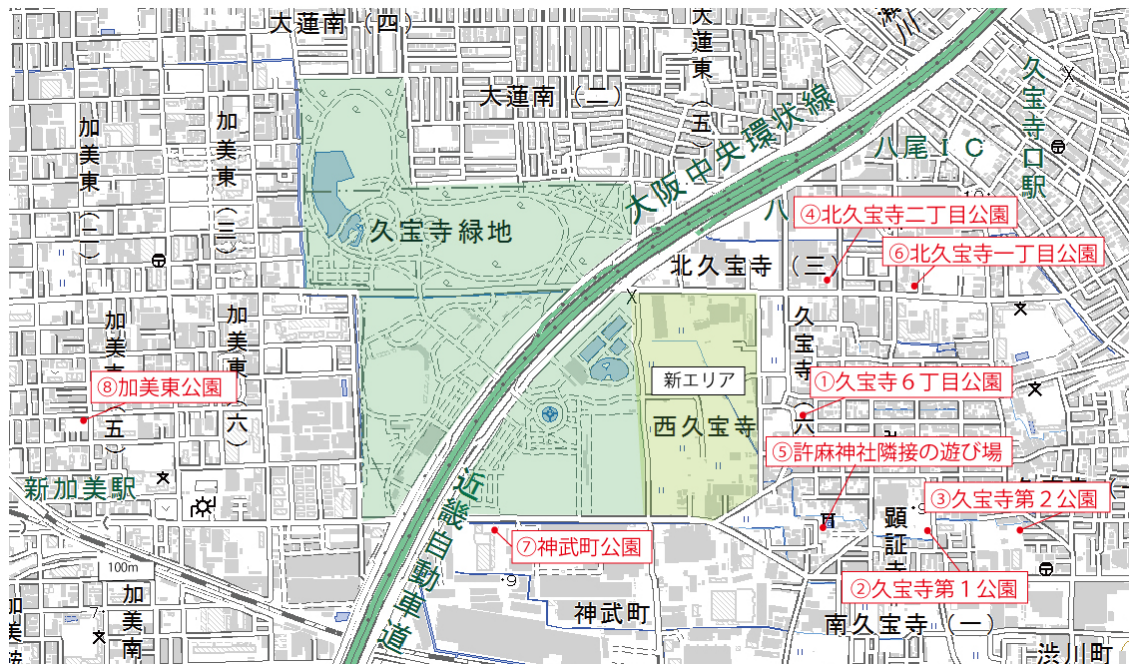


図 2-2 久宝寺緑地周辺の公園

2) 学校・保育園

久宝寺緑地の周辺には、各自治体の小中学校が配置している。新エリアの東側には久宝まぶね保育園が隣接している。

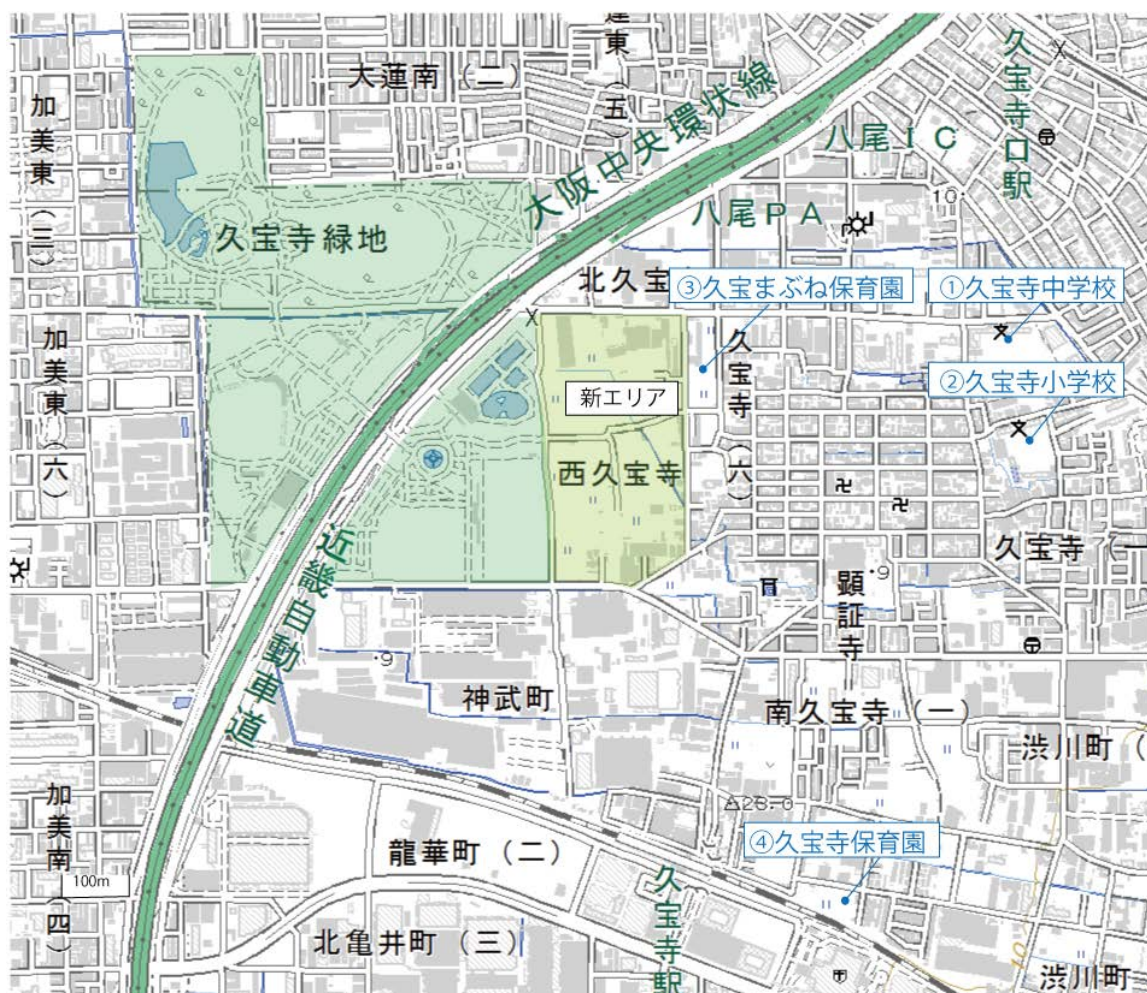


図 2-3 久宝寺緑地周辺の学校・保育園

3) 道路

久宝寺緑地は、空間を大きく道路で分断されている。東地区と中地区は、大阪中央環状線（近畿自動車道）、中地区と北地区は、市道加美久宝寺線によって分断され、橋梁によって連絡している。近畿自動車道では、八尾 IC が近接している。新エリアは、市道と府道によって3方を囲まれている。

			
府道2号大阪中央環状線 近畿自動車道	府道5号 大阪港八尾線	市道久宝寺第13号線 (加美久宝寺線)	市道久宝寺第7号線 (久宝寺緑地線)

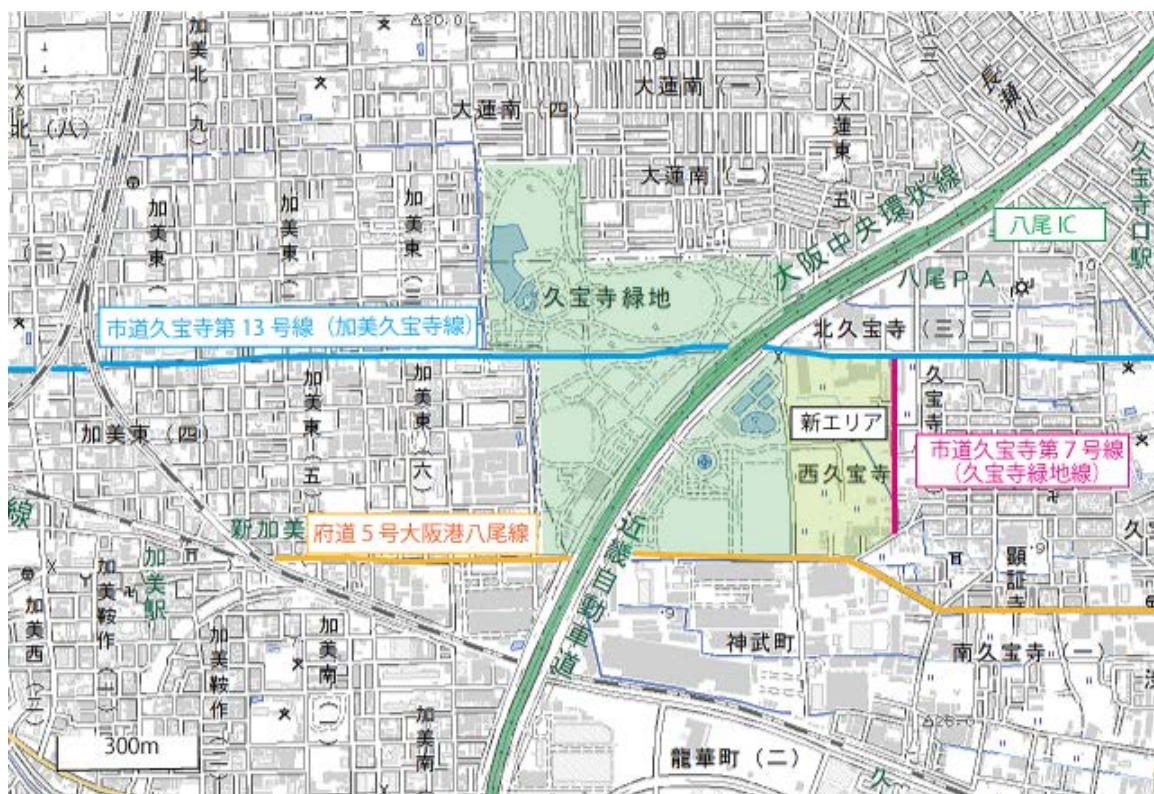


図 2-4 久宝寺緑地周辺の道路

4) 鉄道

久宝寺緑地の周辺は、JR 関西本線、おおさか東線、近鉄大阪線の3路線が整備され、敷地境界からおおよそ1.0km圏内に4つ駅が配置され、交通利便性は高い地域である。さらに、おおさか東線では、平成30年春の開業を目指して、新駅の整備が進められている。

新エリアの最寄駅は、JR 久宝寺駅となり、久宝寺緑地で最も駅に近いエリアとなる。



新エリアの最寄駅の JR 久宝寺緑駅は、大阪竜華拠点都市の事業に伴い、利用者数が年々増加傾向にある。

表 2-1 JR 久宝寺駅の利用者状況の推移

年度	1日平均利用者数
1995年	5,406人
2000年	8,152人
2005年	10,632人
2010年	13,727人
2015年	16,311人

出典：大阪府統計年鑑

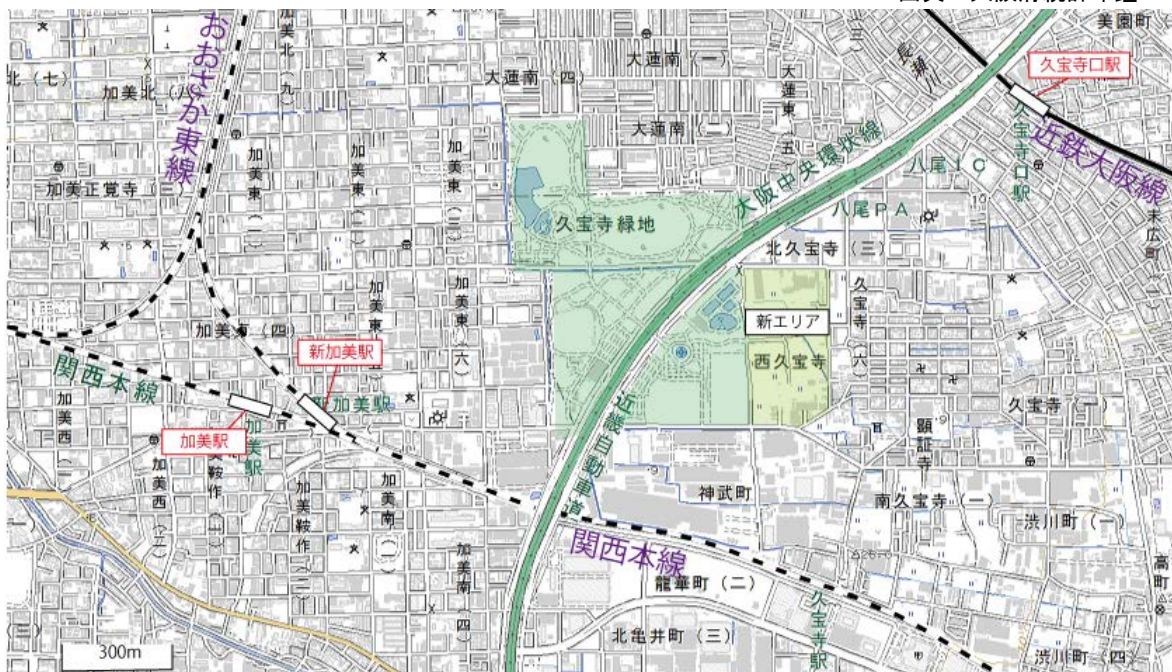


図 2-5 久宝寺緑地周辺の鉄道







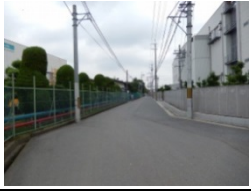

(3) 久宝寺緑地周辺の動線把握

現在、最寄駅である JR 久宝寺駅から久宝寺緑地までは、歩道が整備されていない工場地帯を抜ける殺風景な道路 570m を利用している (JR 久宝寺駅→緑地 (西ルート))。

久宝寺緑地の新エリア拡張に伴い、JR 久宝寺駅から 550m の距離 (JR 久宝寺駅→緑地 (東ルート)) となり、交通利便性が大きく向上される。このルートは、JR 久宝寺駅から北に延びる府道 179 号住吉八尾線の道路拡張整備、府道 5 号大阪港八尾線の歩道整備が予定されている。

これらの都市計画道路の整備に伴い、安全で快適なアクセス環境となる。

また、JR 久宝寺駅から久宝寺寺内町を経由して緑地へのアクセスする「観光ルート」としても期待できる。

JR 久宝寺駅→緑地 (東ルート)			
			
駅近く北向き	府道 179 と府道 5 の交差点付近	府道 5 西向き	緑地新エリア南東付近
JR 久宝寺駅→緑地 (西ルート)			
			
駅近く西向き	道路北向き	道路北向き	緑地新エリア南西付近

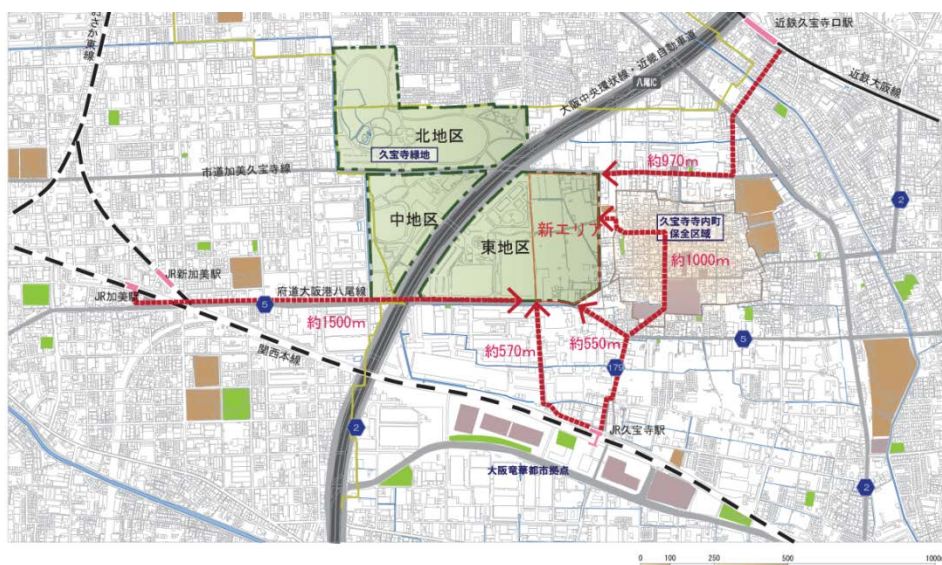


図 2-6 久宝寺緑地周辺の動線

(4) 上位計画等からみた久宝寺緑地周辺地域の現状

久宝寺緑地周辺（大阪市平野区、東大阪市、八尾市）の上位計画等から現状整理を行った。

1) 大阪市平野区

① 平成 27 年 平野区運営方針

地域防災力の向上	<ul style="list-style-type: none"> ・東日本大震災により、自助、共助、公助の最適な組み合わせが重要であることが強く認識され、平成 25 年 10 月に平野区地域防災計画を策定。 ・地域防災力向上に向けた支援の実施（地域別防災計画の周知啓発、防災訓練の実施、地域別の防災リーダー合同訓練の実施）
地域福祉力の向上	<ul style="list-style-type: none"> ・後期高齢者が平成 12 年に比べて、平成 22 年では約 2 倍、在宅認知症高齢者数は平成 19 年年度に比べ平成 24 年度では約 1.6 倍になっており、今後さらに増加が見込まれる。 ・各地域の特性に応じた地域福祉支援体制を構築する（各地域の課題抽出や分析を行い各地域活動協議会で作成する地域別活動目標の設定に向けた支援・指導）
地域活動力の向上	<ul style="list-style-type: none"> ・社会環境の変化（少人数世帯・マンション等の増加等）、<u>コミュニケーションの減少</u>、個人の生活様式や価値観の多様化などにより、人と人とのつながりが希薄化しており、<u>共に助け合う「共助」の機能が低下</u>している。 ・一方で「地域活動に参加していないが関心がある」と回答した割合は 59.2%である。 ・地域活動における新たな人材の確保と育成のため、若い世代やマンション住民等に、地域活動への参加を促すとともに活動している人たちに結び付けていく必要がある。
こどもの生きる力の向上	<ul style="list-style-type: none"> ・<u>市内にボール遊びなど自由に遊べる場所が少なくなってきたおり、こども自身に外遊びの方法が伝承されていない。</u> ・保護者がこどもの安全確保や怪我への配慮などを優先する傾向がある。 ・こどもたちに生きる力につながる確かな基礎学力と外遊び等を通じた豊かな人間性をしっかりと身につけてもらえるよう、保護者の意識改革と総合的なこどもたちの学びを支援する必要がある。

2) 八尾市

① 八尾市第5次総合計画「やお総合計画 2020」-後期基本計画（目標別計画）-（平成28年3月策定 計画期間：平成28年度～平成32年度）

人口減少と高齢化	<ul style="list-style-type: none"> 平成3年3月末の278,407人をピークに人口減少 転入人口より転出人口が多い社会減。自然増も少子化より減少傾向。
安全安心のまちづくり	<ul style="list-style-type: none"> 南海トラフ巨大地震等の大規模災害に備え、地域とともにさらなる減災の取り組みを進める必要がある。 「建築物の耐震改修の促進に関する法律」の改正等を受け、「八尾市耐震改修促進計画」を見直すとともに、「空家等の推進に関する特別措置法」の試行に伴う対応が必要
地域福祉の推進と福祉サービスの提供	<ul style="list-style-type: none"> 八尾市社会福祉協議会と一層の連携を図り、小地域ネットワーク活動の更なる充実や避難行動要支援者名簿同意者リストに掲載されている市民への対応、市民後見人の養成等市民の福祉活動に対する意識を高める取り組みを進めていくことが必要。
子どもが健やかに育ち、子育てしやすい環境づくり	<ul style="list-style-type: none"> 子どもの健全育成と子育て支援の観点から、放課後や休日におけるさまざまな体験活動や学習活動を充実することや放課後児童健全育成事業の設備及び運営に関する基準に基づき、適正な実施ができるよう、さらなる放課後児童室の環境整備に努める必要がある。 <u>こども会への児童の加入率が低下</u>を続けており、青少年健全育成団体等をはじめとするさまざまな市民活動団体と連携しながら、子どもに関わる<u>地域活動の活性化を進める必要がある</u>。
「まちの魅力」発見・発信・創出	<ul style="list-style-type: none"> 八尾の魅力を発信し、来訪意欲を喚起する仕掛けを行い、地域の活性化を図っていくことで、まちへの誇りや愛着につなげることが必要である。 里山の自然再生や生物多様性の保全が課題となっている中で、都市近郊の身近な里山である高安山の自然的資源の保全・活用を図っていく必要がある。 国史跡指定を受けた高安千塚古墳群の管理や整備等について、地域とともに計画的に進めていく必要がある。
豊かな心を育む文化・学習・交流	<ul style="list-style-type: none"> <u>既存のスポーツ施設の老朽化</u>が進んでいるため、大規模改修を検討する必要がある。 市民の運動・スポーツ活動を促進するため、情報発信や啓発を充実していく必要がある。

② 八尾市都市計画マスタープラン（計画期間：平成 29 年 3 月策定 平成 32 年度を目標）

商業地	<ul style="list-style-type: none"> ・八尾市の中心的な拠点である近鉄八尾駅周辺、地域の拠点をなす近鉄河内山本駅周辺及び J R 八尾駅周辺の市街地では、人口の減少や空き店舗の発生が見受けられるなど、まちの魅力・活力が失われつつある。 ・ J R 久宝寺駅周辺及び地下鉄八尾南駅周辺においては、新たな都市核の形成を位置づけており、その他商業地との機能分担が図られた特色ある拠点づくりを進めていく必要がある。
環境・アメニティ	<ul style="list-style-type: none"> ・避難地やスポーツ・レクリエーションの場となる近隣公園等、比較的大規模な公園に対する市民のニーズは高いため、これらを含む公園緑地の確保が必要。 ・近年では防災公園として南木の第 2 公園の整備が完了した。
公共公益施設	<ul style="list-style-type: none"> ・将来の市民ニーズに的確に対応していくため、余剰施設、低利用率の施設を含めた公共公益施設の配置状況や利用状況、各施設が抱える問題等を踏まえ、施設の複合化や統合化など効率的な配置の検討を行い、公共施設のサービスを適正化することが求められる。 ・老朽化した施設、設備の計画的な長寿命化や省エネ化などの効率的な機能更新が求められる。 ・今後の少子超高齢社会において、子どもや高齢者、障がい者等をはじめ、あらゆる人々に対応し、バリアフリーやユニバーサルデザインを配慮した整備が必要。

3) 東大阪市

① 東大阪市第2次総合計画 後期基本計画（平成22年3月策定 計画期間：平成23年度～平成32年度）

生活の基盤づくり	・市民生活の経済的安定が取り組む施策上、重要な取り組みとなっている。
子育てしやすい環境づくり	・子育て環境の充実を求める意見が多く、乳幼児からの保育環境や、児童・生徒を取り巻く教育環境などを一層充実させることが必要である。
健康と生きがいづくり	・「高齢者が安心して、かつ生きがいを持って暮らせる」ことが重視されており、高齢者が有する知識や経験などを生かせるような場を設けるなど、 生きがいをみつけて活動的な生活を送ることができる環境整備が必要 である。
災害や治安に備えたまちづくり	・「市民が安全で安心できる住宅に住むことができる」まちや、「災害に強いまちづくり」を求める意見が多いことから、地震や火災、浸水被害などあらゆる災害に対する備えを万全にし、市民が安心して生活を送ることができるような取り組みが必要である。
人口減少と高齢化	・平成22年では約51万人であるが平成32年の将来人口は約48万人と推定され、老年人口が大幅に増加し、生産年齢人口・年少人口が減少すると予想されていることから、人口規模や人口構成の変化への適切な対応など、現実に即した市民サービスの在り方が必要である。

② 東大阪市都市計画マスタープラン（計画期間：平成25年3月策定 平成42年を目標）

交通網の整備	・平成20年、JRおおさか東線の放出一久宝寺間が開通したが、幹線道路の整備率は15年前と比べ低い。
市街地の緑不足	・生駒山地のほとんどが国定公園や近郊緑地保全区域に指定され、レクリエーションの場として「府民の森」が整備されている。 ・花園中央公園は計画区域の約6割を開設し、近鉄花園ラグビー場をはじめ、ドリーム21・市民美術センター、花園セントラルスタジアムといった施設を配置している。公園・緑地の住民1人あたりの面積は平成22年3月で2.76㎡である。JR学研都市線・近鉄奈良線・近鉄大阪線の沿線に住宅密集地が広がり、 道路や公園などの整備が遅れている。
地震や火災の対策	・約1,645haを防火地域や準防火地域に指定しているが、大きな地震が起きるとたくさんの建物が全半壊し火災があちこちで発生する恐れがある。密集市街地は道路もせまく空地も少ないので、火災がひろがりやすく消防活動もむずかしくなることが予想される。 ・広域避難地につながる避難路の整備が遅れている。

(5) 久宝寺緑地内施設

1) 概要

久宝寺緑地は「北地区」「中地区」「東地区」に分かれており、「北地区」は広場が多く、「中地区」「東地区」にスポーツ施設が集積している。



図 2-7 エリアマップ

2) 詳細施設

表 2-2 久宝寺公園施設一覧

	スポーツハウス	久宝寺緑地プール
		
建築年	平成 5 年 3 月完成 平成 26 年 8 月空調機入替	昭和 46 年 6 月完成 50m北プールに車椅子対応スロープ等設置 (平成 14 年 2 月完成) 管理棟改修 (耐震補強工事) (※ 昭和 46 年 6 月完成)
規模	鉄筋コンクリート 2 階建 建面積 295.70 m ² 延面積 333.74 m ² シャワー室 2 ヶ所 更衣室 2 ヶ所 便所 1 ヶ所 会議室 1 ヶ所 ロビー 1 ヶ所	水面積 5,000 m ² プールサイド 10,000 m ² 50m変形プール 2 面 25m変形プール 1 面 変形プール 1 面 パーゴラ 3 基 テント張り休憩所 9 ヶ所 管理棟 1 棟 地下 1 階、地上 2 階 鉄筋コンクリート造 建面積 1494.27 m ² 延面積 2919.54 m ² 監視台 15 基 便所 2 ヶ所 ゲート 1 棟
施設詳細	<ul style="list-style-type: none"> ・テニスコート利用者休憩所エアコン完備 ・自動販売機 2 機設置 ・コイン温水シャワー完備 ・コインロッカー完備 ・AED設置 	<ul style="list-style-type: none"> ・営業期間：平成 29 年 7 月 1 日・2 日・8 日・9 日、7 月 15 日～8 月 31 日 ・営業時間：9:30～18:00 (入場 17:00 まで、遊泳 17:30 まで。7 月 16 日以降の日曜日・祝日 お盆期間の 8 月 13 日から 16 日までは 9:00 開場) ・料金：大人 830 円 中学生 420 円 小人 (4 歳～小学生) 210 円

	テニスコート	陸上競技場
		
建築年	昭和 47 年 3 月 全天候コート完成 平成元年 12 月 物置完成 平成 3 年 3 月 水飲み場完成	昭和 46 年 3 月完成 平成 8 年 3・7 月改修
規模	面積 6,800 m ² 全天候コート 8 面 物置 2 棟 水飲み場 3ヶ所	面積 20,000 m ² スタンド 鉄筋コンクリート造 一部 2 階建、上屋鉄骨造 建面積 734.47 m ² 延面積 947.70 m ² 収容人員 1,200 人 トラック 400m フラッグポール 1ヶ所 便所 1ヶ所 本部席 1 室 更衣室 2 室 シャワー室 1 室 倉庫 2ヶ所
	【施設詳細】 ・ 図面：8 面 ・ 利用種目：軟・硬テニス ・ 利用時間：9 時～17 時 ※夏季 17 時～19 時 ・ 利用料金：1 面 1 時間 平日 1,030 円 土・日・祝日 1,240 円 ・ A E D 設置（スポーツ施設利用） ・ ソフトテニススクール毎週開講	【施設詳細】 ・ 図面：1 面 ・ 利用種目：利用競技大会、運動会、ソフトボール、サッカー、ラグビー、ラクロス等 ・ 利用時間枠：9 時～17 時、9 時～13 時、13 時～17 時 ※夏季 17 時～19 時 ・ 利用料金：1 面 1 時間 平日 3,090 円 土・日・祝日 3,710 円 ・ 付帯設備：放送設備（一式）2,270 円 ・ A E D 設置

	軟式野球場	硬式野球場
		
建築年	昭和 46 年 3 月完成 平成 9 年 5 月改修	昭和 47 年 8 月完成 平成 8 年 3・7 月改修 グラウンド黒土化 平成 11 年 3 月改修
規模	面積 15,000 m ² 2 面 バックネット 2 基 スコアボード 2 基 ダッグアウト 4 カ所 付属舎 1 棟	面積 14,000 m ² 中堅 120m 両翼 91.4m スタンド 1 棟 鉄筋コンクリート造 建面積 790.99 m ² 延面積 1476.44 m ² 収容人員 (サブスタンド含む) 2,500 人 身障者スペース 2 ヶ所 スコアボード 1 基 ダッグアウト (20 人収容) 2 ヶ所 バックネット 1 基 バックスクリーン 更衣室 4 室 シャワー室 2 室 男子便所 3 ヶ所 女子便所 3 ヶ所 身障者用便所 1 カ所 休養室 1 室 本部席 1 室 事務室 2 室 給湯室 1 室 用具倉庫 1 カ所 砂置場 1 カ所 倉庫 2 ヶ所
	【施設詳細】 ・ 図面：2 面 ・ 使用種目：軟式野球・ソフトボール ・ 利用時間枠：9 時～17 時、 9 時～13 時、 13 時～17 時 ※夏季 17 時～19 時 ・ 利用料金： 1 面 1 時間 平日 1,650 円 土・日・祝日 1,980 円 ・ A E D 設置	【施設詳細】 ・ 図面：1 面 ・ 使用種目：軟・硬式野球 ・ 利用時間枠：9 時～17 時、9 時～13 時、 13 時～17 時 ※夏季 17 時～19 時 ・ 利用料金：1 時間 平日 3,500 円 土・日・祝日 4,200 円 ・ 付帯設備：ロッカー室及びシャワー室 1 回 1,750 円 (水のみ) 放送設備 (一式) 2,270 円 スコアボード使用 1,030 円

	子ども広場	駐車場
建築年	昭和 48 年 3 月完成	昭和 46 年 3 月 A・B 地区駐車場 完成 昭和 48 年 2 月 C 地区駐車場 完成 第 2 駐車場：平成 22 年改修 第 1 駐車場：平成 23 年立駐撤去
規模	面積 4,200 m ² バックネット 1 基 ベンチ 2 基 水飲み場 1 カ所 便所 1 カ所	面積 21,270 m ² 箇所数 3 ヶ所 収容台数 計 810 台 第一（東地区） 292 台（内立体駐車場分 141 台） 約 8,000 m ² 第二（中地区） 320 台 約 8,000 m ² 第三（北地区） 198 台 約 5,300 m ²
施設詳細	<ul style="list-style-type: none"> ・ 図面：1 面 ・ 利用種目：少年軟式野球、運動会、少年ソフトボール、少年サッカー ・ 利用時間枠：9 時～17 時、9 時～13 時、13 時～17 時 ・ 利用料金：1 面 1 回使用 3,600 円 ※対象は小学 6 年生まで 	

	修景広場	中央広場（花の道）
建築年	昭和 47 年 3 月完成	平成元年 3 月完成
規模	面積 10,000 m ² 円形花壇（1 カ所） 1,134 m ² 噴水レリーフ 1 面 パーゴラ 2 基 休憩所 1 棟 便所（ゆったりトイレ） 1 棟 太陽電池時計 1 基	花の道 3,500 m ² 石張舗装 990 m ² 洗い出し舗装 1,000 m ² フットライト 22 基 野球場前広場 1,500 m ² 石張舗装 490 m ² 洗い出し舗装 760 m ² パーゴラ 1 基 ベンチ 2 基 休養広場 2,500 m ² 石張舗装 340 m ² 洗い出し舗装 520 m ² パーゴラ 1 基 太陽電池時計 1 基 階段 4 カ所 ベンチ 10 基

	花の広場	もくもく広場
建築年	平成2年3月完成	平成17年3月リニューアル
規模	面積 9,000 m ² 花壇 (16カ所) 1,703 m ² 洗い出し舗装 1,947 m ² 小舗石舗装 114 m ² 玉石張舗装 64 m ² コンクリートウォール 1式 パーゴラ 1基 ベンチ 12基 ウォールベンチ 2基 花のアーチ 3基 水飲み場 2ヶ所 花の陶板ウォール 1式 時計 2基	面積 7,880 m ² シェルター 2基 便所 (平成16年新築) 1カ所 水飲み場 2カ所 太陽電池時計 1基 太陽電池時計移設 1基 遊戯施設 もくもくハウス 1基 もくもくアスレチック 1基 切り株スライダー 1基 ターザンロープ 1基 4連ブランコ 2基 3連鉄棒 1基 健康遊具 4基 幼児遊具コーナー 幼児用ブランコ 1基 汽車ポッポ 1基 幼児用ジャングルジム 1基 シーソー 1基 小象のスベリ台 1基 スプリング遊具 3基 砂場 1カ所 多目的広場 1カ所 ゲートボールコート 1カ所

	まいまい広場	シャクヤク園
建築年	平成 16 年 2 月完成	平成 4 年 3 月完成 平成 19 年 3 月改修
規模	面積 7,000 m ² コーナーシェルター 2 棟 雨傘シェルター 1 基 サークルベンチ 1 基 モザイクタイルベンチ 30m レンガ舗装 115 m ² 石張舗装 38 m ² 土舗装 1,500 m ² 雨傘しずくスツール 13 基 ブランドベンチ 2 ヶ所 水飲み 2 ヶ所 擬石平板舗装 78 m ² アスファルト舗装 590 m ² 遊戯施設 4 連ブランコ (時計付き) 1 基 スカルプチュア 9 基 まいまいハウス 1 基 金魚の滑り台 1 基 ジングルジム 1 基 幼児用 2 連ブランコ 1 基 足つぼ健康遊具 1 基 カタツムリの滑り台 1 式 3 連鉄棒 1 基 スプリング遊具 6 基 ○幼児コーナー(よちよちランド) 1,540 m ² 砂場 75 m ² 幼児用滑り台 1 基 こどりの家 1 基 モザイクタイルベンチ 12m 人工芝舗装 145 m ² スプリング遊具 3 基 シーソー 1 基 消防車 1 基 レイズベッド 1 基 水飲み 1 カ所	面積 約 2,300 m ² 幹線園路舗装 (自然色アスファルト) 360.3 m ² 擬石平板舗装 71.8 m ² 管理柵 192.8 m ² 給水設備 1 式 縁台 4 基 *シャクヤク (内肥後シャクヤクを含む) 45 品種 2,000 株

	風の広場	橋梁
建築年	平成 11 年度着手 ↓ 平成 15 年 3 月完成 旧盲人コーナー（昭和 50 年 7 月完成）の リニューアル	昭和 47 年 10 月 久宝寺橋 完成 耐震補強平成 11 年 2 月完成 昭和 48 年 3 月 久宝寺小橋完成
規模	面積 1,500 m ² 八橋 L=31.6m, W=2.0m 1 橋 太鼓橋 L=31.6m, W=2.0m 1 橋 休憩所 9 m ² /1 箇所 4 ヲ所 パーゴラ 1 ヲ所 便所 48.62 m ² 1 ヲ所 健康遊具 1 式 花壇 3 ヲ所 修景池 2,362.60 m ²	○久宝寺橋 L=86.0m, W=8.80 m P C ポストテンション方式 単純桁 2 等橋 ○久宝寺小橋 L=31.04m, W=8.80 m ポストテンション方式 π ラーメン (P. C 桁) 2 等橋

	公園事務所	非常用発動発電機施設
建築年	昭和 46 年 3 月完成 平成 15 年 12 月改築	平成 12 年 3 月東地区完成 平成 13 年 3 月 中・北地区完成
規模	鉄筋コンクリート造 一部プレハブ鉄骨 造 2 階建 建面積 647.82 m ² 延面積 958.33 m ²	東地区 1 基 定格容量 15KVA 燃料容量 400L 中・北地区 1 基 定格容量 175KVA 燃料容量 4000L

	防災関連施設	
建築年	平成 18 年 2 月 北地区さく井（八尾市域）完成 平成 20 年 5 月 北地区（プラント・貯留水槽）完成	
規模	さく井（八尾市域） 1 箇所 井戸の水質浄化装置を整備（プラント） 1 基 貯留水槽 1 基（約 80 m ³ ）	

その他	
車庫兼倉庫	52 m ²
(久宝寺緑地管理事務所として平成15年12月改築)	
苗圃	1,300 m ²
車庫兼倉庫	2 棟
便所	7 ヶ所
陸上競技場北	
第一駐車場東	
子供広場南	
第三駐車場東	
風の広場	
北出入口口②南	
北出入口口⑧西	
芝生広場	32,500 m ²
(ファミリー広場)	4,500 m ²
保安灯 (平成16年3月末現在)	194 灯
フットライト (平成16年3月末現在)	34 灯
自転車置場	1 ヶ所
水飲場	13 ヶ所
軟式野球場	
花の広場2	
児童遊戯場2	
風の広場2	
まいまい広場3	
テニスコート3	
用具倉庫	3 棟
倉庫	1 棟
受変電施設	7 ヶ所
国旗掲揚ポール	1 ヶ所
資材置場	1 棟
苗圃作業場	1 棟
苗圃栽培棚	24 基
苗圃自動灌水装置	2 ヶ所

(6) 運営・維持管理の実施状況・実施体制

1) 運営・管理の実施状況

表 2-3 現在の指定管理制度

管理施設名	府営公園 久宝寺緑地公園
管理面積	38.4ha
業務名称	府営公園 久宝寺緑地管理業務
履行場所	大阪市平野区加美東六丁目地内 東大阪市大蓮南三丁目地内 八尾市西久宝寺地内
指定管理期間	平成 25 年 4 月 1 日～平成 30 年 3 月 31 日
契約金額	総額 610,800,000 円 (うち消費税及び地方消費税額 29,085,714 円を含む)
提要除外条項	該当なし

2) 指定管理の主な業務事項

① 運営管理業務

a) 有料公園施設の運営

駐車場 3 箇所、プール、野球場、軟式野球場、テニスコート、陸上競技場 等

b) 食堂及び売店の運営

プール附属食堂

硬式野球場・軟式野球場・駐車場・陸上競技場・第三駐車場附属売店

臨時売店×2

② 維持管理業務

a) 重要公園施設管理業務

- ・特殊庭園管理業務 (シャクヤク園)
- ・主要植物管理業務 (花の広場、風の広場、花の道、久宝寺橋、水辺広場、ボランティア花壇)

b) 一般園地管理業務

- ・草地管理、芝生管理、樹木管理、草花管理、宿根草管理、清掃業務 等

c) 施設管理業務

- ・管理事務所、スポーツハウス、硬式野球場・陸上競技場スタンド、売店、休憩所 等
- ・プール施設管理、プール水質検査 等

(7) 公園の利活用状況

久宝寺緑地における各出入口において、1時間ごとに来園する公園出入別、年齢別に集計された利用者数調査結果より、平成19年と平成26年の利用者数を比較した。

利用者数調査概要

(久宝寺緑地外都市公園利用実態調査業務調査結果報告書(平成27年1月))

内 容：久宝寺緑地における各出入口において、来園者数を時間帯別に集計を実施

調 査 日：平成26年10月24日(金)、平成26年10月26日(日)

時 間 帯：午前7時から午後7時(1時間ごとに集計)

調査範囲：大阪府八尾市久宝寺緑地(主要出入口24ヶ所)



図 2-8 平休別利用出入箇所別利用者数調査箇所

1) 平休別地区別 1日あたりの利用者数（出入平均）

平成 19 年（2007 年）に比べて平成 26 年（2014 年）では、平日の 1 日あたりの利用者数（出入平均）が全ての地区で増加している。地区別にみると、平日・休日共に、広場の多い「北地区」が最も多い。休日の利用者数をみると、スポーツ施設が集積する「東地区」の利用者数が減少している。

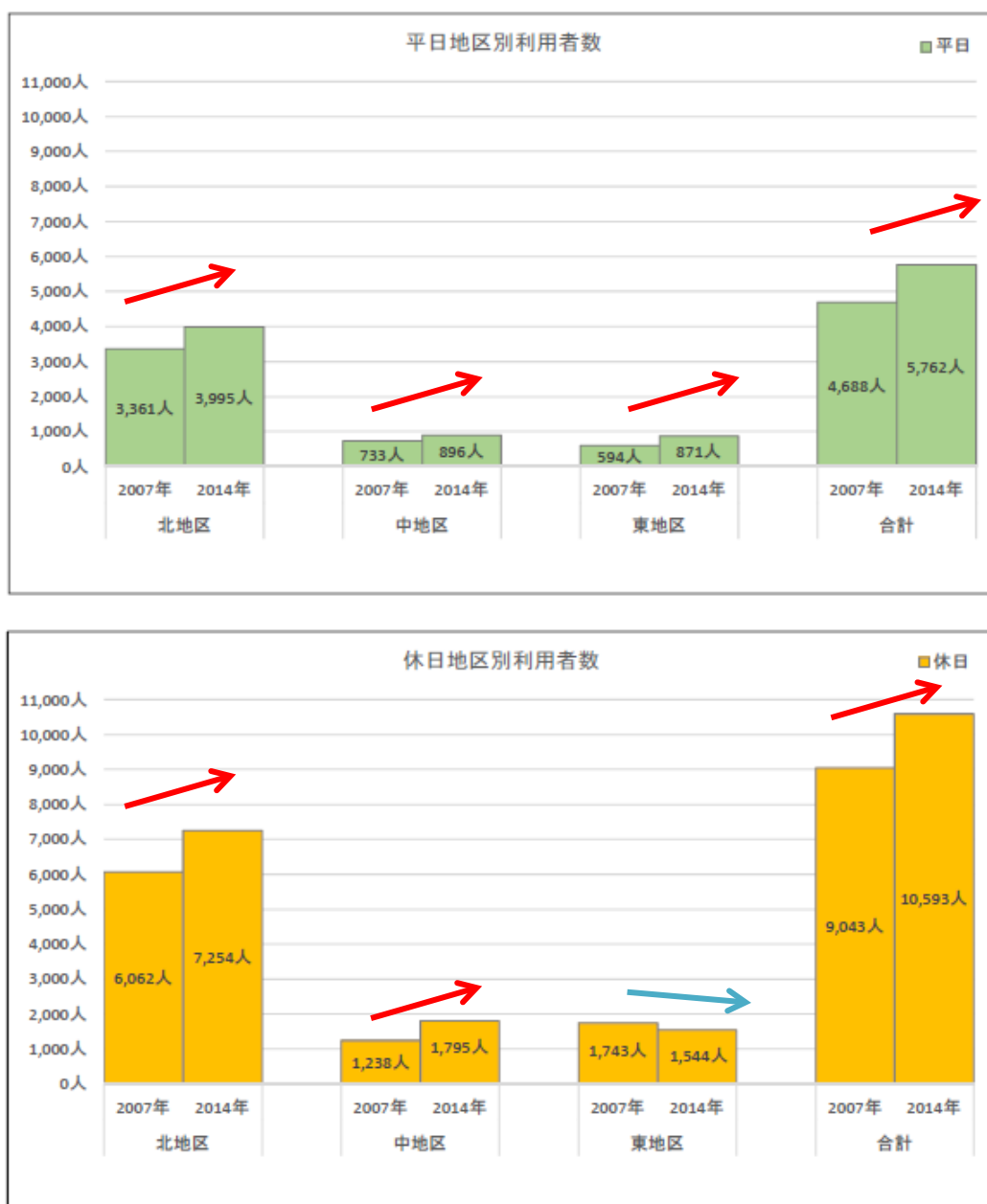


図 2-9 平休別地区別利用者数

※出典：「久宝寺緑地都市公園実態調査委託 調査結果報告書（平成 19 年 11 月）」
 「久宝寺緑地外都市公園利用実態調査業務調査結果報告書（平成 27 年 1 月）」
 ※利用者数は、四捨五入で算出して表記していることから、項目ごとの合計値が合わない場合がある。

2) 平休別年齢別1日あたりの利用者数(出入平均)

平休別利用者の1日あたりの年齢比率(出入平均)は、学齢前と高齢者が増加し、小学生(小学校上級生、下級生)と大人が減少している。

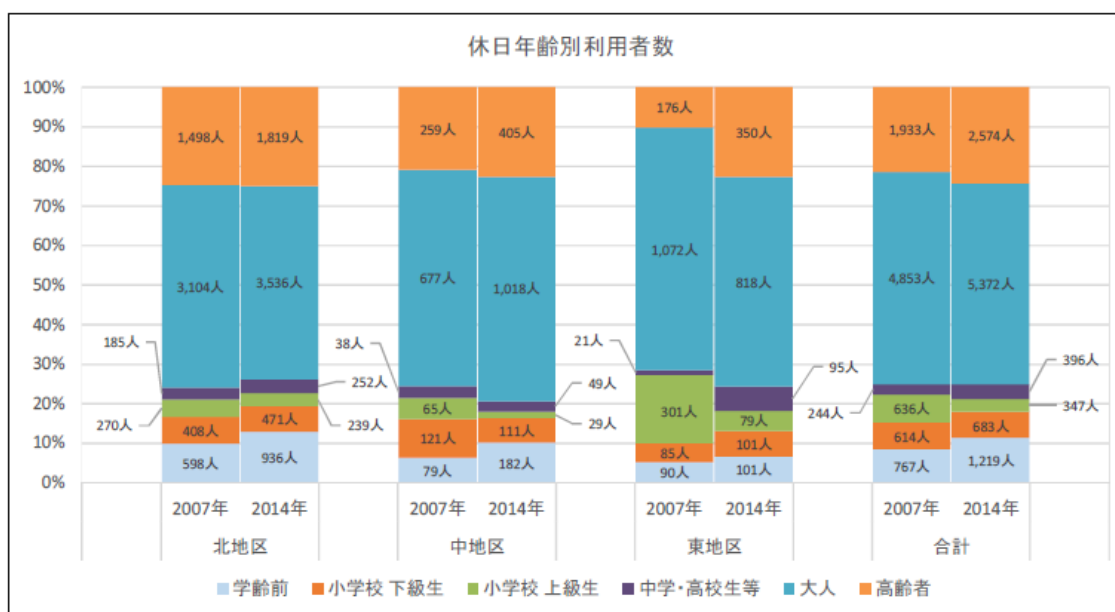
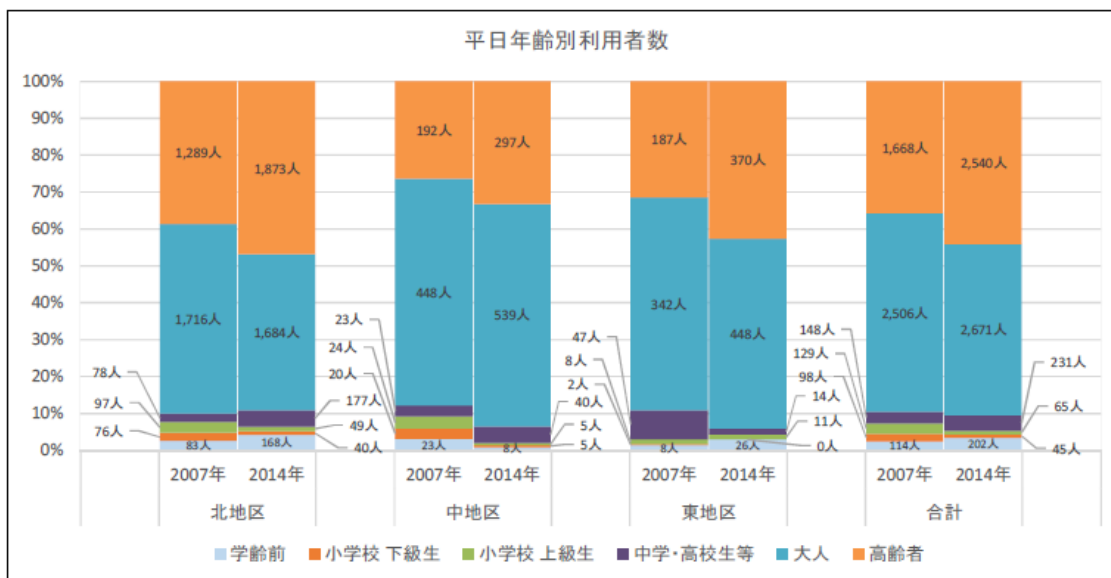


図 2-10 平休別年齢別利用者数

3) 月別利用者数

平成 28 年度の月別来園者数をみると、プール利用がある「7月」が約 29 万人と最も多く、来園者数が最も少ないのは「1月」で約 7 万人である。

7月の利用が多い理由として、プールの開館の他、野球場で全国高等学校野球選手権大阪大会が実施されるためである。

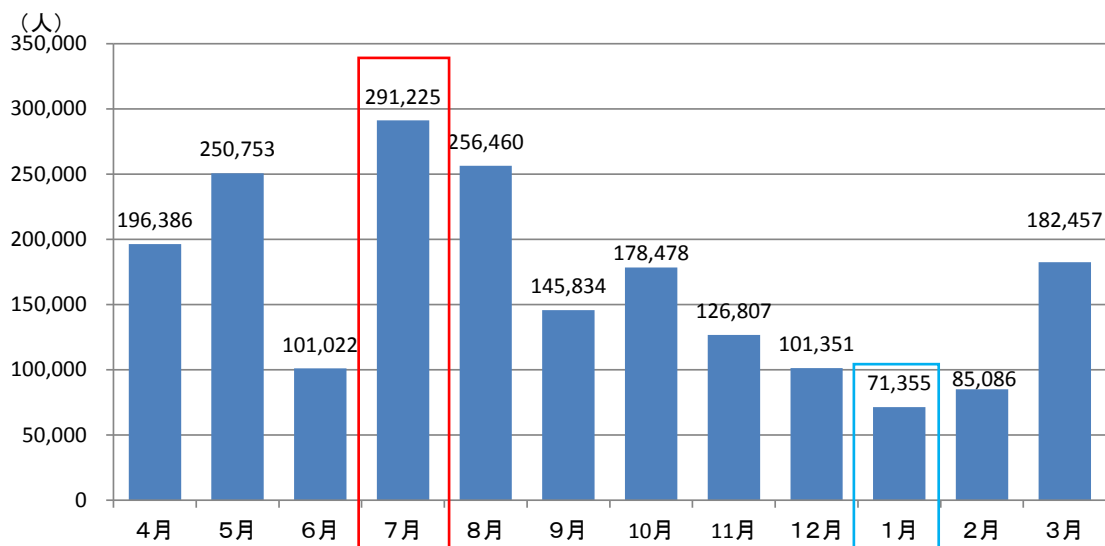


図 2-11 月別年齢別利用者数

4) 平休別時間帯別利用者数

平日の時間帯別利用者数の推移は2007年と比較し、入園者数のピークが、全地区の合計で16時から8時台に早まっている。

休日の時間帯別利用者数の推移は、2007年と比較し、退園者のピークが、全地区の合計で16時台から17時台になっている。

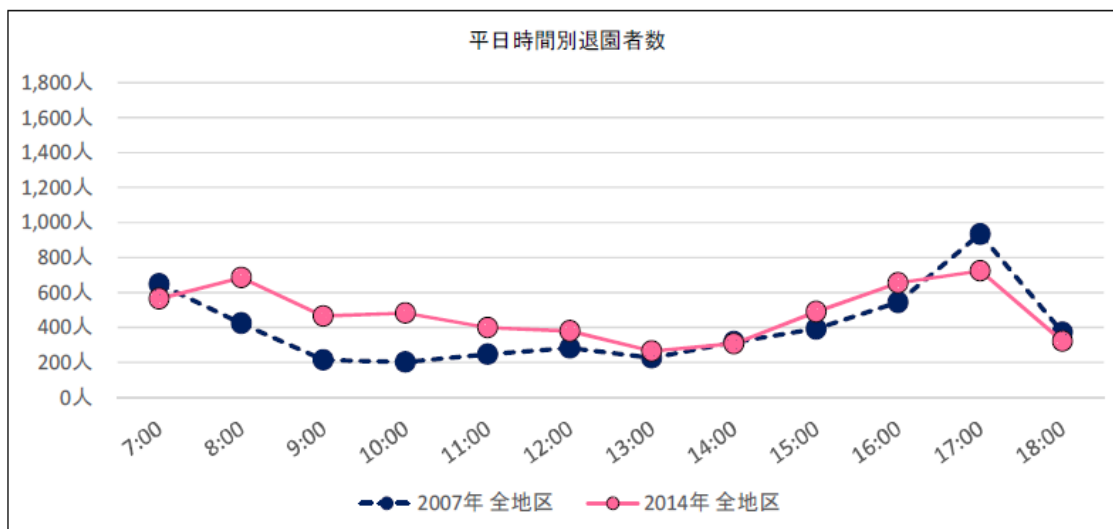
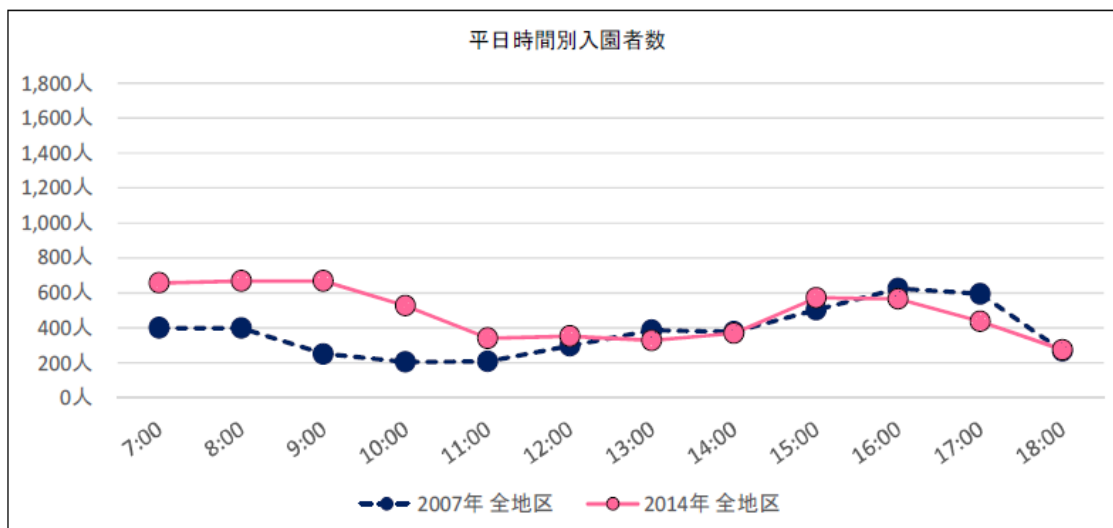


図 2-12 平日時間帯別入園・退園者数

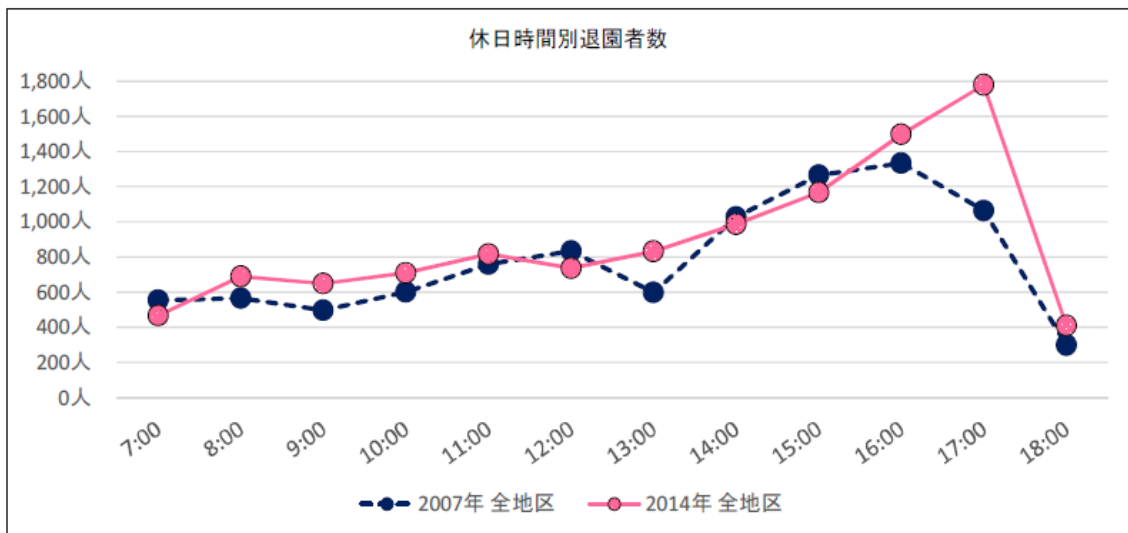
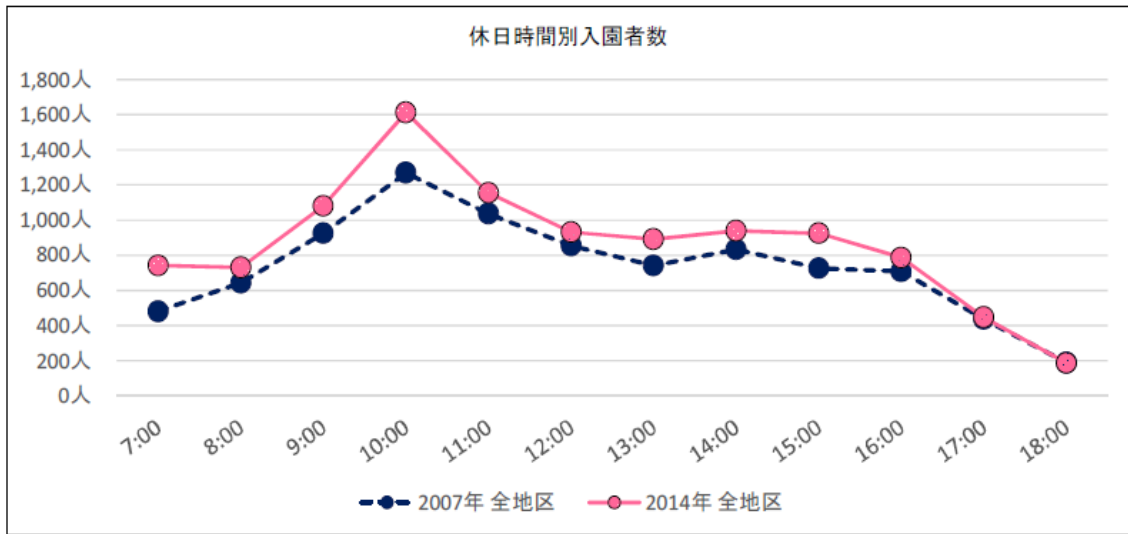


図 2-13 休日時間別入園・退園者数

5) 平休別利用出入箇所別利用者数

平休別利用者の利用出入口箇所（出入り平均）をみると、平日は北1出入口が最も多く、休日は北11+第3駐車場の利用者数が最も多い。

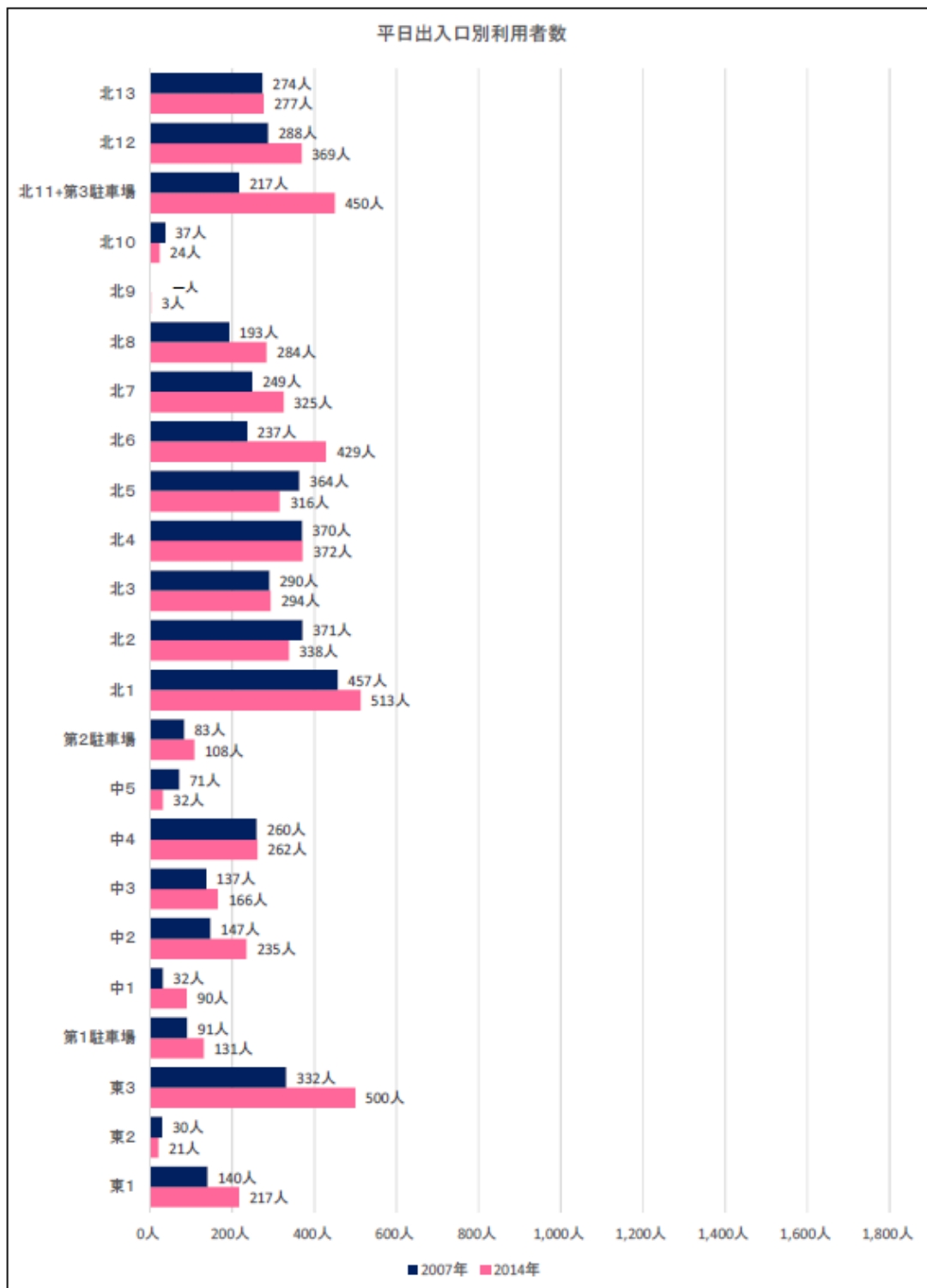


図 2-14 平日出入口別利用者数

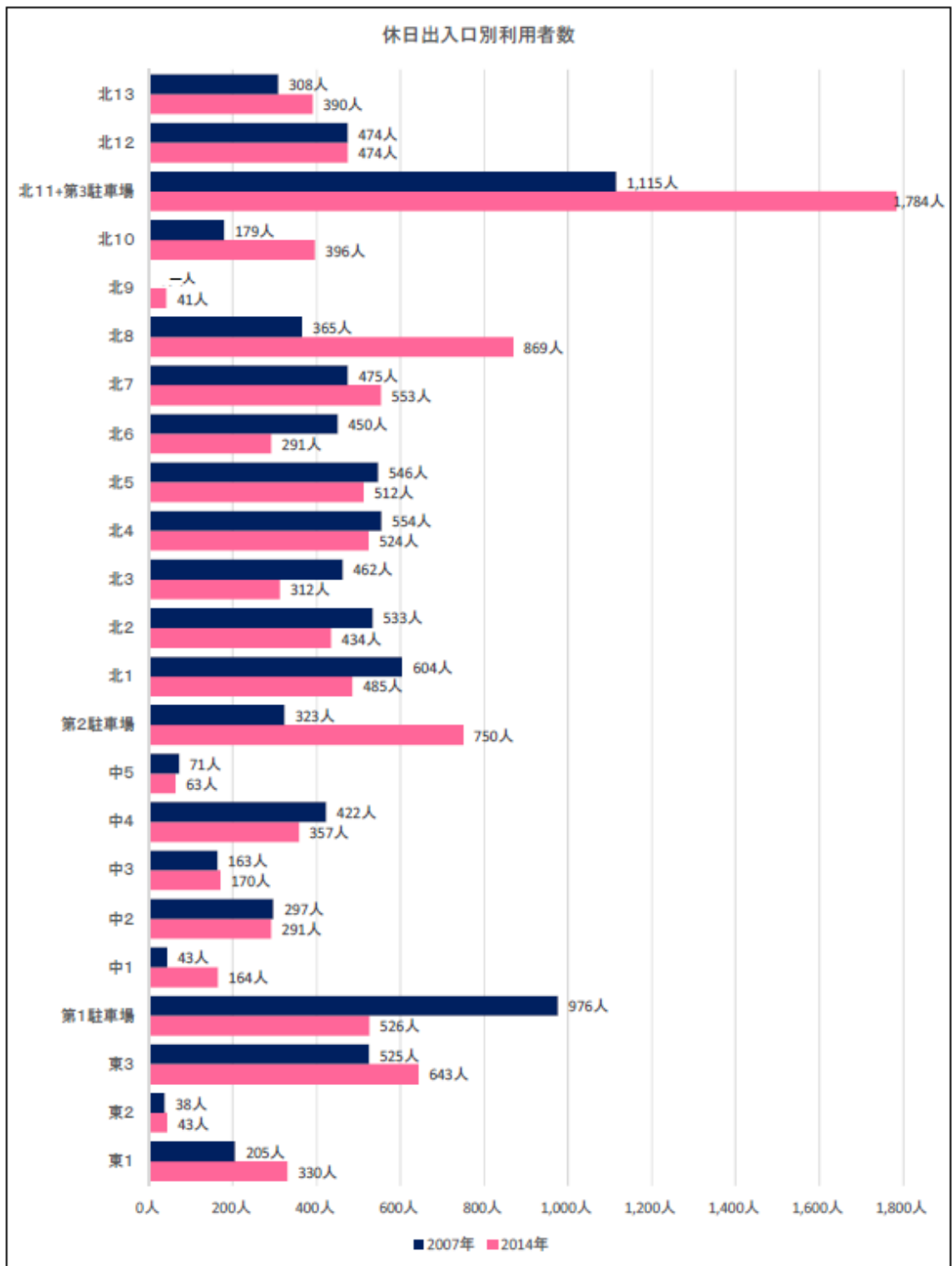


図 2-15 休日出入口別利用者数

(8) 公園での取り組み

クリーン作戦や菜の花から地域の資源循環を意識する活動「菜の花プロジェクト」が開催されている。

全国一斉クリーン作戦



【実施内容】

- ・取組：全国の愛犬家 100 万人にマナー啓発小冊子とウンチ袋を配布し、マナーの向上と動物愛護精神を普及させる運動に参加。
- ・主催：NPO ワンワンパーティークラブ

菜の花プロジェクト



【実施内容】

- ・取組：久宝寺小橋付近に菜の花の種をまき、花を咲かせ実がなったら菜種油をとる。家庭から出た廃食油と共に菜種油を作りキャンドルを作成。ゴミをなるべく減らし、地域の資源循環を意識する活動を目指している。

出典：いこいこ!おおさかの公園

(大阪府営4公園：久宝寺緑地 住之江 住吉 長野公園の情報サイト)

(9) 公園内の主なイベント

「久宝寺公園マルシェ」などの月1回行われている通常イベントや「八尾河内音頭まつり」といった規模が大きいイベントなど様々なイベントが実施されている。

平成28年度に実施されたイベントのうち、公園管理事務所主催のイベントは205件、ボランティア団体主催のイベントは31件であった。

1) 大規模イベント

『八尾河内音頭まつり』

平成24年から久宝寺緑地において行われている八尾市最大の夏祭り。八尾の河内音頭をメインにしたまつりで、盆踊りやマルシェ、ダンスコンテスト等の様々なイベントが開催されている。

【開催場所】 陸上競技場・軟式野球場 等

【会場・来場者数】

平成19年	八尾高校	100,000名
平成20年	八尾小学校	80,000名
平成21年	八尾小学校	50,000名
平成22年	八尾小学校	75,000名
平成23年	八尾小学校	35,000名
平成24年	久宝寺緑地	42,000名
平成25年	久宝寺緑地	28,000名
平成26年	久宝寺緑地	62,000名
平成27年	久宝寺緑地	13,000名
平成28年	久宝寺緑地	67,500名
平成29年	久宝寺緑地	101,300名



『ハッピーアースデイ大阪』

学生が主体となって、マーケットを出店し、「地産地消」「オーガニック」「国際協力」等の環境に配慮した店舗が約100ブース並ぶ。


【開催場所】 修景広場周辺

【開催日時・来場者数】

平成22年度	11/28 (日)	2,000名
	3/26 (土)、27 (日)	12,000名
平成23年度	11/6 (日)	8,500名
	3/24 (土)、25 (日)	12,000名
平成24年度	10/20 (土)、21 (日)	13,000名
	3/23 (土)、24 (日)	15,000名
平成25年度	10/19 (土)、20 (日)	3,000名
	3/22 (土)、23 (日)	14,000名
平成26年度	3/14 (土)、15 (日)	6,900名
平成27年度	3/19 (土)、20 (日)	13,800名
平成28年度	3/25 (土)、26 (日)	12,300名



2) 通常イベント



こいのぼりの展示	<p>【内容】こいのぼりを作成する幼稚園や保育園を募集し、園児が作成したこいのぼりを展示</p> <p>【開催月】5月（作成募集は3月末ごろ）</p> <p>【開催場所】花の道</p> 
うんどう教室	<p>【内容】トレーナーと共に運動を実施。効果のある正しい形で運動ができるようトレーナーが指導。</p> <p>【参加費】無料</p> <p>【開催日時】毎月第2土曜日 10:30～11:30</p> <p>【活動場所】健康広場（北地区）、管理事務所会議室（雨天時）</p>
うんどう習慣日	<p>【内容】生活にかかわりの深い4種類の運動に、準備運動、整理運動を加えたうんどうプログラムを習慣化するためにトレーナーと共に運動</p> <p>【参加費】無料</p> <p>【開催日時】毎月第4土曜日 10:30～11:30</p> <p>【開催場所】健康広場（北地区）、雨天中止</p>
久宝寺公園マルシェ	<p>【内容】マルシェの実施（大阪産、近郊農産物、無添加食品及び加工品の販売）、アート、クラフト作品の展示及び販売、その他の物販、ワークショップ、福祉事業所の授産商品</p> <p>【開催日時】毎月第4日曜日 10:00～16:00</p> <p>【開催場所】風の広場付近（北地区）</p>
ノルディックウォーク講習会	<p>【内容】ノルディックウォークで姿勢改善&歩行能力向上</p> <p>【参加費】500円</p> <p>【開催日時】月数回</p> <p>【開催場所】スポーツハウス</p>
ヨーヨーゲット大作戦	<p>【内容】水鉄砲でのヨーヨーの撃ち落としなどによりヨーヨーをゲットするイベント</p> <p>【参加費】なし（プール入場料必要）</p> <p>【開催日時】2016年8月28日（日）</p> <p>【開催場所】久宝寺プール</p>

※八尾河内音頭まつりは八尾河内音頭まつり振興会主催

※うんどう教室、うんどう習慣日はボランティア団体主催

※その他は公園管理事務所主催

3) ボランティア活動

大阪ピンコロ・クラブ	ヒーリングガーデナークラブ
	
<p>【活動内容】 ・実施内容：運動教室（うんどう教室、うんどう習慣日）</p>	<p>【活動内容】 ・実施内容：高齢や障がいのため、一人で公園を利用することが難しい方々に公園の自然を楽しんでもらえるように、車いすを押したり、安全に誘導しながら公園案内をするなどの公園利用サポート ・活動日時：毎月1回第4土曜日と事務局で定めた日</p>

出典：いこいこ!おおさかの公園

(大阪府営4公園：久宝寺緑地 住之江 住吉 長野公園の情報サイト)

2-2 事業発案に至った経緯・課題

(1) プール施設の現状

久宝寺緑地プールは、4つのプールと管理棟で構成されている。

昭和46年6月に完成してから今年で44年を迎えている。これまで、大きな改修もなく、補修を繰り返しながら現在までに至っている状況である。

そのため、管理棟やプールサイド（舗装、トイレ等）に老朽化が目立っている。

1) 主要施設一覧表

表 2-4 久宝寺緑地プール主要施設一覧

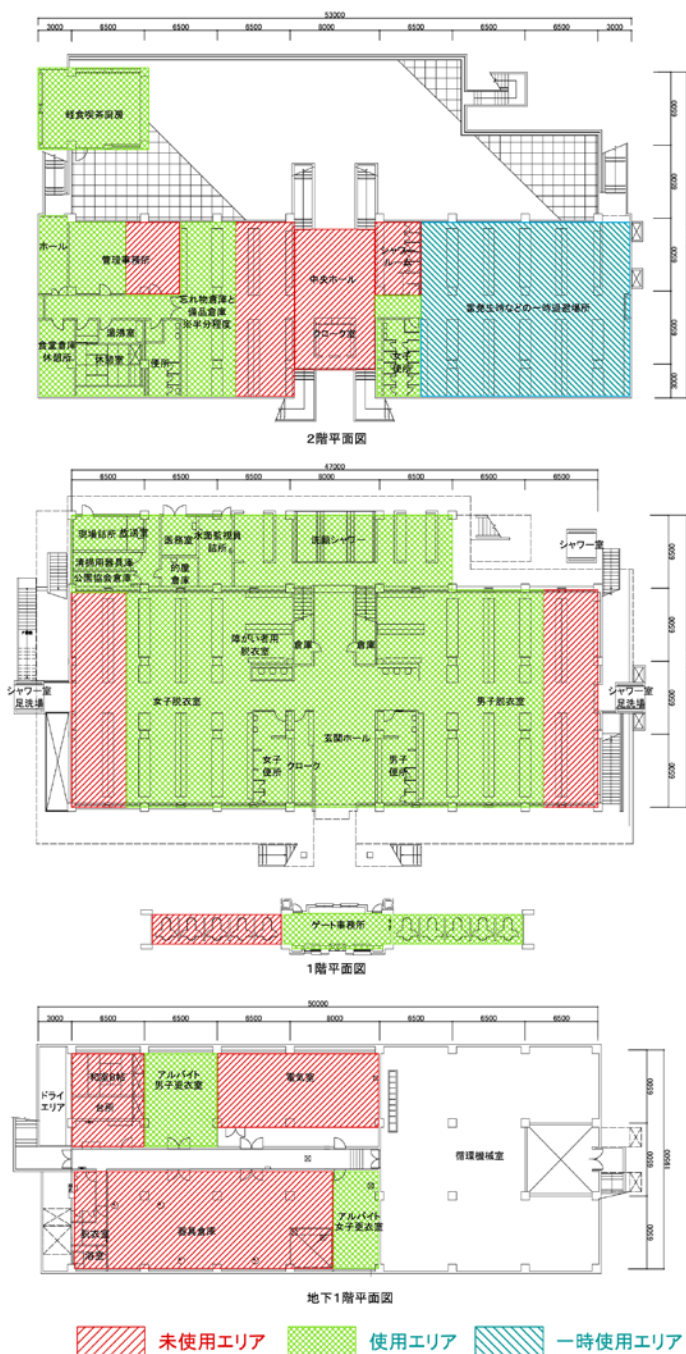
施設名	施設概要
全般	プール区域面積 17,000 m ² 水面積 5,190 m ² 水量 5,211 t プールサイド面積 7,865 m ² 運営スタッフ 職員 4~5 名、受付 4~5 人、 アルバイト（監視員など）約 20 人体制。
管理棟	地下 1 階、地上 2 階、RC 造 建築面積 1,794.3 m ² 延床面積 2,919.5 m ²
入場ゲート	券売窓口 2 箇所（団体専用） 自動販売機 2 台 間口約 11m の出入口が窓口の左右にある
50m プール (スロープ付) (北側)	RC 造、スロープ付き 水面積 1,085 m ² 、水量 1,193 t 水深 1.0~1.2m
50m プール (南側)	RC 造 水面積 1,085 m ² 、水量 1,193 t 水深 1.0~1.2m
25m プール	RC 造 水面積 542.5 m ² 、水量 596 t 水深 1.0~1.2m
変形プール	RC 造 水面積 2,477.1 m ² 、水量 2,229 t 水深 0.35~1.2m 付帯施設 噴水、タコの滑り台、カエルの湧水
プールサイド	ゴムチップ舗装
トイレ (新)	男：小 3 大 2 (洋×1、和×1) 女：大 (洋×1、和×4) 多目的×2：大人 1 穴×2、子ども 1 穴×2
トイレ (旧)	男：小 1、大 1 女：大 1
休憩施設	区域外周部に膜屋根のシェルターや藤棚が配置され、ベンチ、スルールが配置されている。
循環設備	管理棟地下の機械室にろ過循環設備（砂ろ過）を設置。 ろ過機（340m ³ /h×2 基、400 m ³ /h×2 基、160 m ³ /h×1 基） 同室に配電設備を備える。
キュービクル	平成 26 年度設置。 高圧受電盤（定格電圧 7.2kV）、 高圧コンデンサ盤（定格電圧 7.2kV）、低圧動力盤、低圧電灯盤
植栽	プールサイドのワシントンヤシが大きく生長し、南国ムードを漂わせている

2) プール管理棟

- ・管理棟は、全体的に老朽化が目立ち、経年劣化によるクラックが外壁等に発生し、随時補修している状況がみられる。
- ・管理棟地下1階の循環機械室には、壁一面に漏水がみられる。
- ・トイレの悪臭や更衣室にエアコン空調整備がないため、不快感がある。
- ・電気設備は、引込容量と施設規模のバランスがとれているか不明。
- ・管理室は2階にあるが、プールサイドを確認できない位置にある。
- ・入場ゲートは、現状の半分の大きさでも運営は可能。



- ・管理棟の建物規模は、現状の利用者数に対して非常に大きい。



	床面積(m ²)	未利用面積(m ²)	面積率(%)
2階	862.0	516.1	59.9
1階	1,135.3	187.5	16.5
地下	975.0	345.8	35.5
計	2,972.3	1,049.4	35.3

※ 2階の一時使用エリアは、常時使用されていないため未利用として計上する。
 ※ フードコート部は床面積に含めていない。

現在の管理棟の部屋利用状況は、全体として約 1/3 が利用されており、2階においては半分以上が未利用となっている。

機械室(380.3 m²)を除くと、現在の利用延床面積は、約 1,550 m²である。

その主な内訳は、玄関ホール 120 m²、男女更衣室 500 m²、洗顔シャワー等 125 m²、医務室等 85 m²、軽食喫茶厨房 62 m²、管理事務室 31 m²、アルバイト男女更衣室 70 m²、休憩室等 60 m²その他トイレ 105 m²、廊下、階段となっている。

新たに管理棟を検討するに当たっては、利用者数の想定等により、適切な規模の設定が求められる。

図 2-16 管理棟 部屋の使用状況図 (フードコート・機械室は除く)

3) ろ過循環設備

- ・管理棟の地下1階機械室にろ過機5台、ポンプ8台が配置されている。
- ・ろ過機は、昭和46年6月に施工され、現在まで更新されていない。規模が大きい
ため、取り換えは不可能。
- ・濾材（アンストラサイト）交換は、1基あたり300万円で高額である（表層30cm入
替）。
- ・配電盤がろ過機と同じ機械室に設置されている。
- ・変形プールの送水システムの管路に損傷があるため、変形プール用のポンプ1基は稼働
させていない。
- ・プールのオーバーフロー水用のろ過循環設備が設置されていない。

表 2-5 現在のろ過機一覧

プール	ろ過機能力	規模
50mプール	400m ³ /h×1基	φ2400×L6800
50mプール	400m ³ /h×1基	φ2400×L6800
25mプール	160m ³ /h×1基	φ2800×H1525
変形プール	340m ³ /h×2基	φ2400×L6800

表 2-6 現在のろ過ポンプ一覧

プール	ろ過機能力	数量	
50mプールろ過ポンプ	φ250×6.6m ³ /min×24m×37kw	3台	予備1台含む
変形プールろ過ポンプ	φ250×5.2m ³ /min×26m×37kw	3台	予備1台含む
25mプールろ過ポンプ	φ150×2.7m ³ /min×22m×15kw	2台	

4) プール

4種類のプールが配置されている。

表 2-7 久宝寺緑地プールの種類

項目	内容
50mプール (スロープ付)	<ul style="list-style-type: none"> • 平日は使用せず利用者が多い休日のみ使用している。 • 躯体に劣化は見られないが、防水層の損傷が見受けられる。 • 水泳大会の練習用として学校に専用貸しとして運用している。 • 障がい者用のスロープを設置している。(水陸両用の車いすは2台常備)
50mプール	<ul style="list-style-type: none"> • 水泳大会前の練習が可能だが、スタート台が設置されていない。 • 躯体に劣化は見られないが、防水層の損傷が見受けられる。
25mプール	<ul style="list-style-type: none"> • 躯体に劣化は見られないが、防水層の損傷が見受けられる。
変形プール	<ul style="list-style-type: none"> • 水深が浅いため、幼児に人気がある。小規模な遊具が設置されている。(水温が上がるため、遊具や噴水の冷たい循環水周りに集まる) • 躯体に劣化は見られないが、防水層の損傷が見受けられる。
プール配管	<ul style="list-style-type: none"> • プールの正確な埋設管位置は不明である。 • 変形プール遊具(カエル)の辺りの配管に損傷があり漏水している可能性が高い。 • プールのオーバーフロー水は、循環されず、下水に排水されている。

		
50mプール 2面	50mプール(スロープ付)	50mプールスロープ
		
25mプール	変形プール	変形プール遊具
		
プール防水シート	変形プールにぎわい	変形プールにぎわい

5) プールサイド

テントを持ち込む利用者が多いため、プールサイドは混み合った状況になる。プールサイドの施設は老朽化し、利用者の快適性を損ねている。

また、管理に必要な散水栓が設置されていない。

表 2-8 プールサイド設備

項目	内容
舗装	<ul style="list-style-type: none"> ・ゴムチップ舗装の劣化が激しい。 ・表層が破損しているため、素足の歩行に支障がある。 ・散水栓がないため、清掃管理が困難。
トイレ（新）	<ul style="list-style-type: none"> ・平成 20 年度に完成したバリアフリー対応のトイレ。 ・多目的トイレは 2 つあり、幼児用トイレやオストメイトが完備されている。 ・男女の出入口には、センサー付きシャワーが設置されている。
トイレ（旧）	<ul style="list-style-type: none"> ・老朽化が激しい。 ・清掃しても不潔感が残る。
休憩施設	<ul style="list-style-type: none"> ・膜屋根休憩所は、毎年数基ずつ屋根の張り替えを行っている。部材は鋼材のため、地際に錆が見られる。景観面では古い印象をうける。 ・藤棚のフジは、良好な生育状況といえる。部材はステンレスのため見た目の劣化は見られない。 ・既設の休憩施設だけでは、利用者数に対応できないため、仮設の日よけ施設を設置して対応している。景観面では満足のいくものではない。
売店	<ul style="list-style-type: none"> ・膜屋根の施設で、プールの中心部に配置されている。景観面では古い印象をうける。
侵入警報システム	<ul style="list-style-type: none"> ・プールの外周部に侵入警報システムが設置されている。
植栽	<ul style="list-style-type: none"> ・外周および変形プールの中島が緑地となっている。 ・外周は、立ち上がりのあるレンガ花壇となっている。 ・樹種はワシントンヤシが中心だが、開設当初の樹木のため寿命が懸念される。



6) 久宝寺緑地プールの主要埋設管

給水設備は、管理棟南側から受水している。また、プール東側には、八尾市の給水本管が埋設されている。

排水設備は、管理棟南側からφ700にて、南西に向けて排水している。

電気設備は、平成26年度に管理棟北側に設置したキュービクルから受電している。また、プール東側には、久宝第一号幹線が埋設されている。

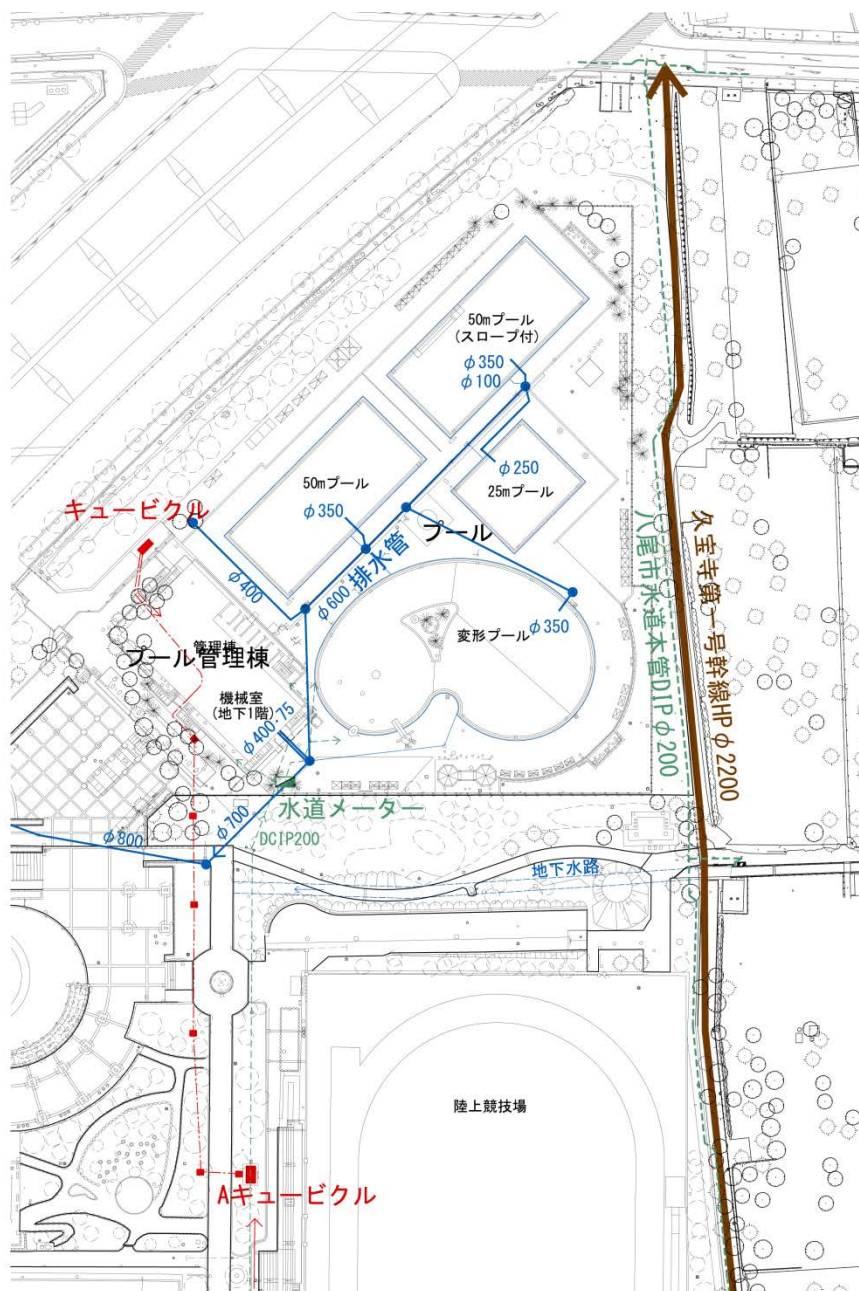


図 2-17 管理棟 久宝寺緑地プールの主要埋設管

(2) プール施設の改修状況

久宝寺緑地プールは、営業開始後、定期的な点検および配管等の補修整備が行われていたが、開設 20 年を過ぎた平成 4 年度以降、改修工事の頻度が高まってきている。

改修工事等の記録を「久宝寺緑地データブック (H29.7)」より下表に整理した。

平成 11～20 年度は、概ね 3000 万円前後の予算で改修が実施され、平成 22 年度以降は、少ない予算での改修工事が行われてきた。平成 27 年度には、キュービクルの改修工事が実施された。

表 2-9 改修工事費等の記録

年 度	改修内容	金 額 (千円)
S46	プール完成(50m×2 面、25m×1 面、変形×1 面、管理棟)	342,000
S55	変形プール配管改修、プールサイド改修	不明
S58	変形プール配管改修、プールサイド改修、給排水溝蓋改修	不明
S60	変形プール改修、その他施設補修	不明
H 4	管理棟外壁塗装	23,000
H 5	プールサイド舗装改修	29,000
H 6	プール水深改修	36,000
H 6	プールサイドフェンス・擁壁・植栽改修	46,700
H 6	プール機械設備(葉注装置、污水管)改修	17,700
H11	変形プールシート防水、機械設備補修、電気設備補修	28,892
H13	50mプールに車椅子対応スロープの設置	30,608
H15	管理棟耐震改修、防水改修、厨房改修、機械設備改修	33,390
H15	配管改修、給水施設、撤去・複合化	4,658
H16	管理棟地下改修、身障者対応施設、電気設備、機械設備改修	9,000
H18	プールサイド樹脂系舗装、シェルター設置	37,434
H19	プールサイドゴムチップ舗装、擁壁改修	22,584
H20	プールサイドトイレ新築	29,370
H22	出入口ゲート改修	16,002
H23	漏水補修	2,130
H25	管理棟防水改修	17,169
H25	配管改修	10,357
H26	プール受電設備改修	37,721
H27	プール配管改修工事	42,397

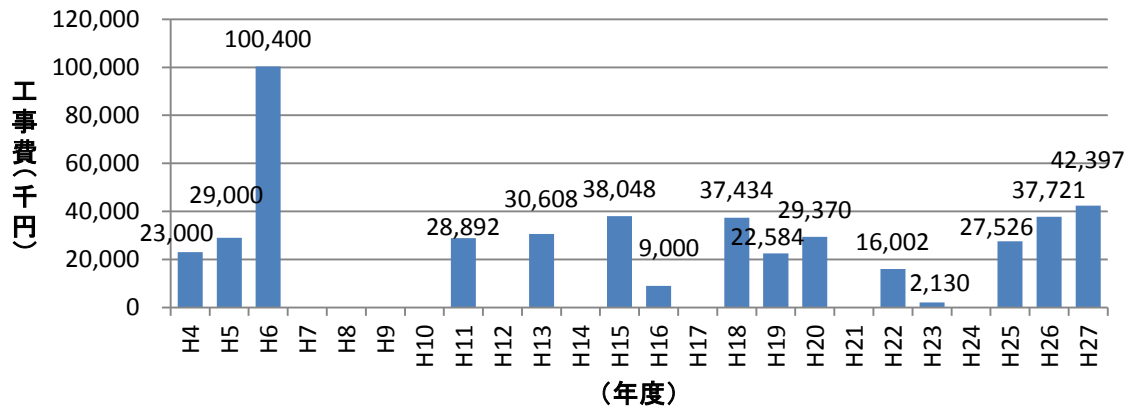


図 2-18 改修工事費の推移

出典：久宝寺緑地データブック（平成 29 年 7 月）

(3) 久宝寺緑地プール周辺緑地の現状

表 2-10 久宝寺緑地プール周辺緑地状況

緑地名	概要
北側緑地	<ul style="list-style-type: none"> ・大径木のクスノキを主体とする幅 10mの緑地。 ・樹高 10mを優に超す樹林は、緑豊かな景観形成のほか、近畿自動車道の遮蔽する効果を有している。 ・主要樹種：クスノキなど
東側緑地	<ul style="list-style-type: none"> ・目隠しフェンスとネットフェンスで囲まれた緑地。 ・石材の保管場所としても利用されている。 ・主要樹種：クロマツ、センダン、ナンキンハゼ、サンゴジュ、シラカシなど
南側緑地	<ul style="list-style-type: none"> ・芝生のマウンドアップと高木で構成された緑地。 ・プール沿いはワシントヤシが植えられている。 ・主要樹種：ワシントヤシ、ナンキンハゼ、イチョウなど



北側緑地



北側緑地_プール内からの景観



東側緑地



東側緑地_プール内からの景観



南側緑地



南側緑地_プール内からの景観

(4) 久宝寺緑地プール周辺施設の状況

表 2-11 久宝寺緑地プール周辺緑地の状況

施設名	概要
西側ゲート前 広場等	<ul style="list-style-type: none"> ・プールの営業期間中、ゲート前広場と1段下がった中環沿いの空間は、プール利用者の自転車置き場となる。 ・プールの営業期間外のゲート前広場と中環沿いの空間は、利用頻度は少ない。 ・東出入口②は、利用頻度が少ない。
非常用発電機	<ul style="list-style-type: none"> ・平成12年3月に完成。 定格燃料 15KVA 燃料容量 400L
LPガス貯蔵庫	<ul style="list-style-type: none"> ・管理棟に引き込むプロパンガス
3番トイレ	<ul style="list-style-type: none"> ・防災機能を備えたトイレ
西久宝寺交番	<ul style="list-style-type: none"> ・プール北側の交差点に配置されている。

		
ゲート前広場	ゲート前広場	中央環状線沿いの空間
		
中央環状線沿いの空間	東出入口②	非常用自家発電機
		
LPガス貯蔵庫	3番トイレ	西久宝寺交番

(5) プールの入場者数

プールの入場者数は1978年（昭和53年）をピークに減少し、1996年（平成8年）はO-157の影響を受け入場者数は激減した。2016年（平成28年）は約6万6千人程度となっている。

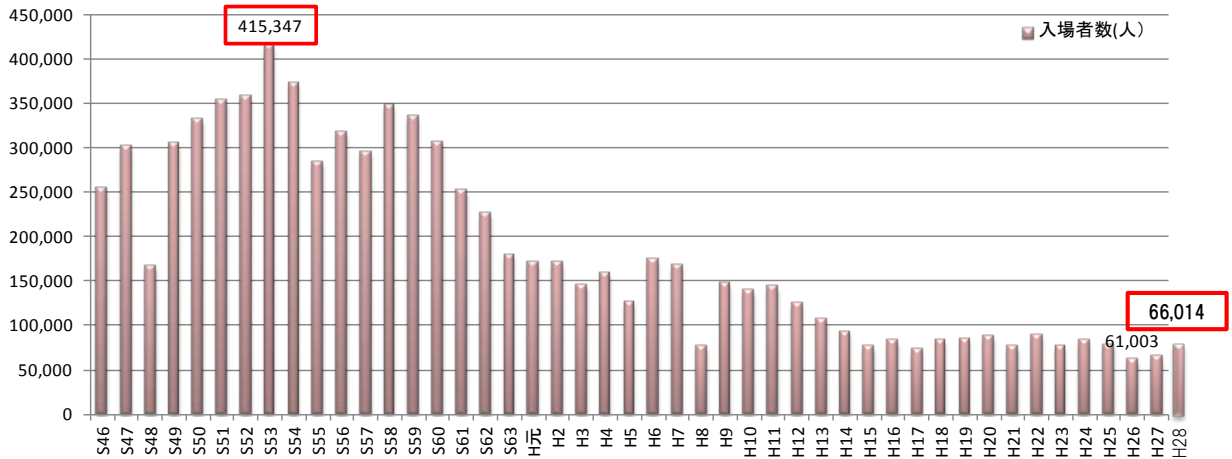


図 2-19 プール入場者数の推移

(6) 利用者層の把握

1) 利用状況

30歳代～40歳代のファミリー層の利用が多く、近くに住むリピーターが多い。

表 2-12 久宝寺緑地プール周辺緑地の状況

利用者特性	内容
利用者層	久宝寺緑地近郊に住む30歳代、40歳代が中心のファミリー層
アクセス	自動車利用もしくは自転車利用（近くても自動車利用が多い）
利用頻度	毎年複数回訪れるリピーター
利用時間	比較的長時間（4時間前後）
利用目的	レクリエーション
利用形態	昼食やクーラーボックス、テントを持ち込み家族で1日を過ごすタイプが増えている。ごみを放置して退場する利用者が多く、ごみ処理は大きな課題。
利用理由	近くて安いのが魅力。快適面や景観面の魅力は低い。

2) 地域住民や関係者のニーズ等の整理

プール利用者を対象とした過去のアンケート結果からは更衣室やトイレの利便性の向上やオフシーズンの活用について意見が挙げられている。

表 2-13 施設やサービスに対する要望

項目	要望
プール施設の充実	<ul style="list-style-type: none"> ・ 流れるプールや、新しいスライダーがほしい。 ・ 小さい子供でも安心な遊具を増やしてほしい。 ・ 深いところがあっても良い。
プールサイド改善	<ul style="list-style-type: none"> ・ 舗面を綺麗にしてほしい。 ・ 日除けやベンチなどを増やして、ゆっくり休憩できるように。 ・ 舗面が高温にならないようにはできないか。
管理棟・トイレの利便性向上	<ul style="list-style-type: none"> ・ 更衣室が暗く、使いにくい。 ・ 洋式トイレにしてほしい。 ・ 更衣室とトイレは必ず利用する施設なので、気持ち良く利用出来るよう、綺麗にしてほしい。
利用料金体系	<ul style="list-style-type: none"> ・ 利用料金が少し高い。見学だけの大人の料金も安くできないか。 ・ 大人と子どものセット料金や、65歳以上料金など、割安にできないか。 ・ 駐車場料金を平日料金の割引や、プール利用とのセット料金など安価にする。
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・ 拡声器の音が聞き取れない。 ・ オフシーズンも何かに使えないか。 ・ フードメニューの充実を。 ・ 開園時、一斉にゲートに集中して危険。 ・ 営業終了時間が遅くなれば良い。 ・ JR久宝寺駅から徒歩10分もかかるのに、その道案内が無い。以前は近鉄八尾駅から往復（シャトル？）バスがあって便利であった。 ・ 小さい頃から利用している。料金体系を含め、気軽に楽しめる地元のプールであってほしい。 ・ ラジオ体操を第一と第二を交互に行うなど、体操の時間を充実させる。 ・ アトラクション（イベント）を増やす。

(7) 久宝寺緑地プール利用の動線把握

近隣住民でも自動車利用が多いため、駐車場からアクセスしている。プールに近い第1駐車場もしくは、中地区の第2駐車場を利用している。

自転車利用では、久宝寺緑地の各出入口から最短ルートを通して、ゲート前広場に駐輪して入場している。



図 2-20 プール利用の園内動線図

(8) プールの運営状況

プールの運営収支の状況を整理した。プールの運営収支状況は厳しい状況が続いている。

表 2-14 運営収支の状況

年度	プール売上高 (円)	その他売上高 (円)	収入 (円)	支出 (円)	プール入場者数 (人)
H22	33,514,270	6,743,445	40,257,715	-	88,845
H23	28,740,860	5,668,006	34,408,866	-	76,510
H24	35,259,000	5,579,538	40,838,538	-	82,588
H25	32,192,280	5,129,207	37,321,487	38,442,000	76,875
H26	26,097,455	3,365,825	29,463,280	43,005,000	61,003
H27	27,850,130	5,180,938	33,031,068	37,502,000	63,766
H28	29,011,000	5,247,505	34,258,505	34,797,000	66,014

※プール売上・その他売上高・駐車場売上高（H22～H26）は、「久宝寺緑地プール運営について（久宝寺緑地管理事務所）」より作成。

※プール売上高（H27,H28）は、「事業報告書（久宝寺緑地）」より作成。

※その他売上高は、食堂、自販機、売上占有料、プールロッカーの収入とする。

※運営コストは、「有料料金施設支出調書（大阪府）」のプール施設管理費より作成。

※運営コストは、人件費・電力・上下水道・その他光熱費、及び人件費と光熱費以外の管理費を示す。

※プール入場者数は、「久宝寺緑地プール運営について（久宝寺緑地管理事務所）」より作成。

※収入に駐車場収入は含まれていない。

管理運営費をみると、約 3,500 万円程度の運営コストを支出している。

表 2-9 管理運営費

(単位:千円)

管理運営費項目	H27	H28
人件費:事務・放送・出札	2,988	2,777
人件費:水面監視員	6,355	7,037
人件費:看護師	636	593
人件費:その他	2,711	3,121
電力	2,183	2,256
上水道	9,388	8,091
下水道	7,523	6,725
その他光熱費(プロパンガス)	282	0
その他管理費(消毒剤・ポスター・チラシ印刷等)	5,437	4,167
合計	37,502	34,767

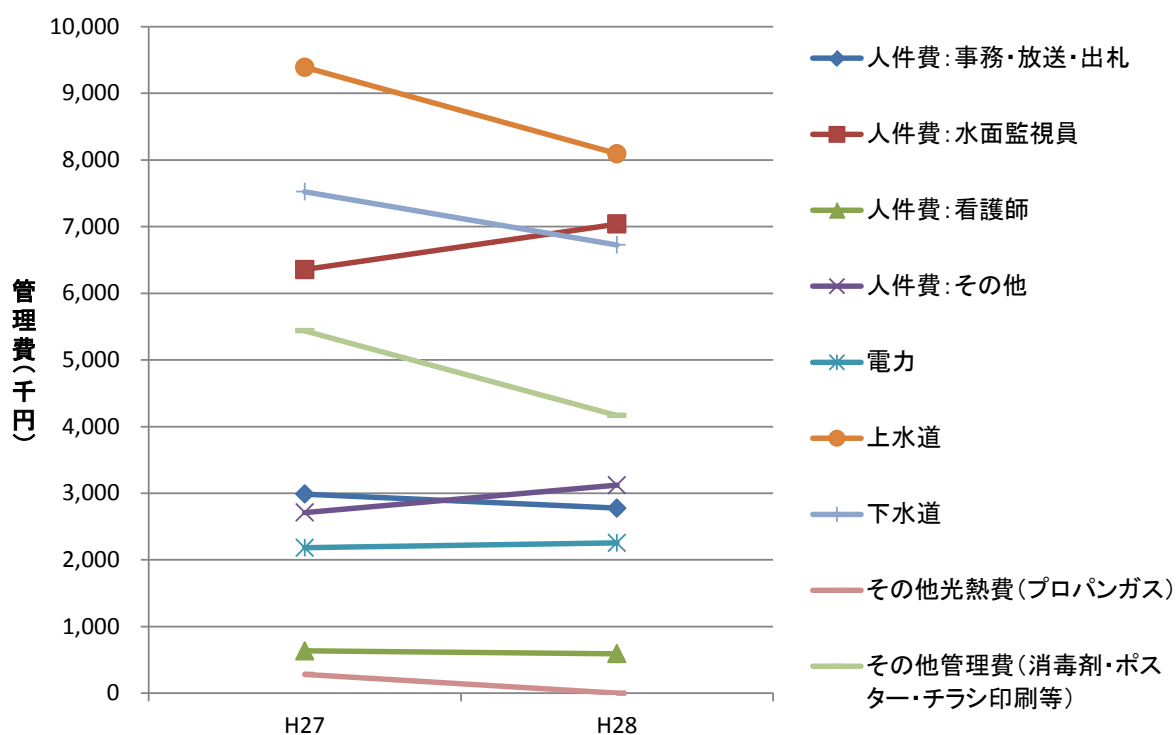


図 2-21 久宝寺緑地プール運営コストの推移

出典：平成 27 年度、平成 28 年度事業報告書より作成

2-3 当該事業の必要性

久宝寺緑地周辺地域の課題


- ・地域のコミュニケーション不足が進んでおり、地域活動への参加を促す場としての検討が必要である。
- ・既存のスポーツ施設の老朽化や子供の遊び場が減少しており、地域環境の再構築が必要である。

久宝寺緑地の課題

- ・広場の多い「北地区」の利用者数は増加しているが、スポーツ施設が集積する「東地区」では休日の利用者数は減少傾向にある。公園全体ではプール利用のある「7月」の利用者数が最も多くなっている。プール施設の老朽化、運営状況は厳しい状況であるが、スポーツ施設の中でもファミリー層の利用が多いプールは、公園全体をみた集客面での役割は大きい。

久宝寺緑地プールの課題

- ・久宝寺緑地プールは老朽化が進んでおり、改修頻度が高まっているため、早期の改修が必要である。
- ・入場者数はピーク時に比べて減少傾向にあり、運営収支状況が厳しい状況が続いている。そのため、利用者のニーズに応じた再整備による利用者数の増加を図る必要がある。



利用者のニーズに応じた、プールを核とした公園施設全体での機能更新・有効活用の検討が必要とされているため、民間活力の導入可能性の検討をはじめとした官民連携による管理運営手法・スキームの検討を行う。

2-4 公園施設再整備における法律等の整理

先述した久宝寺緑地の現状・課題に適した再整備を進めるうえで、法律等を考慮する必要がある。本業務に関係する法律等を以下に整理する。

(1) 利用できる補助金、行政からの支援又は規制緩和等

1) 都市公園に関する費用の補助額

① 都市公園法施行令（平成27年9月）

第三十一条 法第二十九条の規定による国の地方公共団体に対する補助金の額は、都市公園の新設又は改築に要する費用のうち、次に掲げる公園施設の新設、増設又は改築に要する費用にあつては当該費用の額に二分の一を乗じて得た額とし、都市公園の用地の取得に要する費用にあつては当該費用の額に三分の一を乗じて得た額とする。

一 園路又は広場

二 修景施設

三 休養施設のうち、休憩所、ベンチ、野外卓、キャンプ場その他これらに類するもの

四 遊戯施設のうち、ぶらんこ、滑り台、シーソー、ジャングルジム、ラダー、砂場、徒渉池その他これらに類するもの

五 運動施設（ゴルフ場及びゴルフ練習場並びにこれらに附属する工作物並びに第五条第四項第二号に掲げる運動施設を除く。）

六 教養施設のうち、次のイ又はロのいずれかに該当するもの

イ 自然生態園、野鳥観察所、動植物の保護繁殖施設、野外劇場、野外音楽堂、体験学習施設その他これらに類するもの

ロ 古墳、城跡、旧宅その他の遺跡及びこれらを復原したもので歴史上又は学術上価値の高いもの（地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律第八条に規定する認定歴史的風致維持向上計画に同法第五条第二項第三号ロに掲げる事項としてその新設又は改築が定められたものに限る。）

七 便益施設のうち、駐車場、園内移動用施設、便所、時計台、水飲場、手洗場その他これらに類するもの

八 管理施設のうち、門、さく、管理事務所、苗畑、照明施設、ごみ処理場、水道、井戸、暗渠、水門、雨水貯留施設、水質浄化施設、護岸、擁壁、発電施設その他これらに類するもの

九 第五条第八項に掲げる施設のうち、展望台又は同項に規定する備蓄倉庫その他国土交通省令で定める災害応急対策に必要な施設（避難地又は避難路となる都市公園（災害対策基本法（昭和三十六年法律第二百二十三号）第二条第十号に規定する地域防災計画その他これに準ずる防災に関する計画において定められたものに限る。）に設けられるものに限る。）

2) 建蔽率の緩和

現時点の公園面積 38.4ha+拡張面積 9.7ha=48.1ha (481,000 m²)

現時点の建築面積 3,963.25 m²

建築可能な建築面積 (48,100 m² 敷地面積の 10%)

① 大阪府都市公園条例 (平成 29 年 11 月)

第三条の四 (公園施設の設置基準) 法第四条第一項の条例で定める割合は、百分の二とする。

- 2 令第六条第一項第一号に掲げる場合に関する法第四条第一項ただし書の条例で定める範囲は、同号に規定する建築物に限り、**当該都市公園の敷地面積の百分の十を限度として同項本文の規定により認められる建築面積を超えることができることとする。**

都市公園法施行令 (平成 27 年 9 月)

第五条 2 法第二条第二項第三号の政令で定める休養施設は、次に掲げるものとする。

- 一 休憩所、ベンチ、野外卓、ピクニック場、キャンプ場その他これらに類するもの
- 二 前号に掲げるもののほか、都市公園ごとに、地方公共団体の設置に係る都市公園にあっては当該地方公共団体が条例で定める休養施設、国の設置に係る都市公園にあっては国土交通大臣が定める休養施設

第六条 法第四条第一項ただし書の政令で定める特別の場合は、次に掲げる場合とする。

- 一 前条第二項に規定する**休養施設**、同条第四項に規定する**運動施設**、同条第五項に規定する**教養施設**、同条第八項に規定する**備蓄倉庫**その他同項の国土交通省令で定める災害応急対策に必要な施設又は自然公園法 (昭和三十二年法律第百六十一号) に規定する**都道府県立自然公園の利用のための施設である建築物** (次号に掲げる建築物を除く。) を設ける場合

(2) 制約となる法令・制度等の解釈

① 事業期間

現行の大阪府の指定管理者制度では、事業期間が原則として5年間となっている。プール施設の整備・運営に対して、投資回収に応じた期間の設定が必要であるが、PFI/指定管理/設置管理許可について、通常の実業期間に差異があるため、機関の統一を図ることが望ましい。

PFI 事業導入の手引き（内閣府）

PFI 事業期間は PFI 導入可能性調査の中で検討される。PFI 事業の業務範囲や PFI 事業とした場合の毎年の支払額(サービス対価)等から総合的に判断する。

大阪府における指定管理者制度の導入及び運用について（基本的な考え方）

平成 17 年 4 月制定

最終改正：平成 29 年 6 月

原則として 5 年間とする

都市公園法

最終改正：平成 26 年 6 月

第六条（都市公園の占有の許可）

都市公園に公園施設以外の工作物その他の物件又は施設を設けて都市公園を占有しようとするときは、公園管理者の許可を受けなければならない。

前項の許可を受けようとする者は、占有の目的、占有の期間、占有の場所、工作物その他の物件又は施設の構造その他条例（国の設置に係る都市公園にあつては、国土交通省令）で定める事項を記載した申請書を公園管理者に提出しなければならない。

第一項の許可を受けた者は、許可を受けた事項を変更しようとするときは、当該事項を記載した申請書を公園管理者に提出してその許可を受けなければならない。ただし、その変更が、条例（国の設置に係る都市公園にあつては、政令）で定める軽易なものであるときは、この限りでない。

第一項の規定による都市公園の占有の期間は、十年をこえない範囲内において政令で定める期間をこえることができない。これを更新するときの期間についても、同様とする。

② 設置可能な公園施設

規定の施設は建蔽率が緩和されるが、便益施設は建蔽率緩和の対象外であるため、園内に設置できる業種、施設面積の検討が必要である。

項目	施設内容
修景施設	<ul style="list-style-type: none"> ・ 植栽、芝生、花壇、いけがき、日陰たな、噴水、水流、池、滝、つき山、彫像、灯籠、石組、飛石その他これらに類するもの
休養施設	<ul style="list-style-type: none"> ・ 休憩所、ベンチ、野外卓、ピクニック場、キャンプ場その他これらに類するもの ・ 前号に掲げるもののほか、都市公園ごとに、地方公共団体の設置に係る都市公園にあつては当該地方公共団体が条例で定める休養施設、国の設置に係る都市公園にあつては国土交通大臣が定める休養施設
遊戯施設	<ul style="list-style-type: none"> ・ ぶらんこ、滑り台、シーソー、ジャングルジム、ラダー、砂場、徒渉池、舟遊場、魚釣場、メリーゴーラウンド、遊戯用電車、野外ダンス場その他これらに類するもの ・ 前号に掲げるもののほか、都市公園ごとに、地方公共団体の設置に係る都市公園にあつては当該地方公共団体が条例で定める遊戯施設、国の設置に係る都市公園にあつては国土交通大臣が定める遊戯施設
運動施設	<ul style="list-style-type: none"> ・ 野球場（専らプロ野球チームの用に供されるものを除く。）、陸上競技場、サッカー場（専らプロサッカーチームの用に供されるものを除く。）、ラグビー場、テニスコート、バスケットボール場、バレーボール場、ゴルフ場、ゲートボール場、水泳プール、温水利用型健康運動施設、ボート場、スケート場、スキー場、相撲場、弓場、乗馬場、鉄棒、つり輪、リハビリテーション用運動施設その他これらに類するもの及びこれらに附属する観覧席、更衣所、控室、運動用具倉庫、シャワーその他これらに類する工作物 ・ 前号に掲げるもののほか、都市公園ごとに、地方公共団体の設置に係る都市公園にあつては当該地方公共団体が条例で定める運動施設、国の設置に係る都市公園にあつては国土交通大臣が定める運動施設
便益施設	<ul style="list-style-type: none"> ・ 売店、飲食店（料理店、カフェー、バー、キャバレーその他これらに類するものを除く。）、簡易宿泊施設（ヒュッテ、バンガロー、旅約等専ら宿泊の用に供される施設で簡素なものをいう。以下同じ。）、駐車場、園内移動用施設及び便所並びに荷物預り所、時計台、水飲場、手洗場その他これらに類するもの
管理施設	<ul style="list-style-type: none"> ・ 門、柵、管理事務所、詰所、倉庫、車庫、材料置場、苗畑、掲示板、標識、照明施設、ごみ処理場（廃棄物の再生利用のための施設を含む。以下同じ。）、くず箱、水道、井戸、暗渠、水門、雨水貯留施設、水質

	<p>浄化施設、護岸、擁壁、発電施設（環境への負荷の低減に資するものとして国土交通省令で定めるものに限る。第三十一条第八号において同じ。）その他これらに類するもの</p>
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・展望台及び集会所並びに食糧、医薬品等災害応急対策に必要な物資の備蓄倉庫その他災害応急対策に必要な施設で、国土交通省令で定めるもの

3. 本調査の内容

3-1 調査内容

(1) 実施目的

民間活力活用の可能性を検討するため、民間企業の進出のための諸条件（事業手法、管理期間、管理受注範囲、引き渡し条件、施設構成、併設施設・機能等）について、マーケットサウンディング調査を行った。

(2) 実施内容

1) 調査対象企業の考え方

本調査業務の目的である、公園施設整備における官民連携の可能性や、プール等の効果的な公園整備・運営に向けて、デベロッパー企業やプール関連の運営実績のある企業を中心に、以下の業種へ調査を行った。

業種	目的
デベロッパー	施設整備やテナント誘致、計画・工事・運営等全体を統括することを考慮し、公共施設管理や PFI 事業の経験を持つ企業を中心に実施した。
プール関連	収益性や誘客性向上に向けて、専門性や独自性、通年利用等が可能なように、プールだけでなく、フィットネス / 温浴施設等運営経験のある企業を中心に実施した。
店舗関連等	公園整備や運営に対して、関連の深い一連の業種（メンテナンス/遊具/観光/防災/店舗/幼児教育/リゾート施設/アウトドア等）に対して、近年の傾向から進出意欲が高いと考えられる企業を中心に実施した。

2) マーケットサウンディング先

マーケットサウンディング先は以下の通りである。

No.	業種	本部/支店	備考
1	デベロッパー /PFI 代表企業	大阪市中央区	都市開発グループあり
2		大阪市中央区	PFI 実績あり
3		東京都港区/大阪市北区	グループでの PFI 実績あり (エネルギー回収型廃棄物処理施設、清掃工場等)
4		大阪市中央区	PFI 実績あり (スポーツ施設、公園施設等)
5		東京都港区/大阪市中央区	グループでの PFI 実績あり (プール跡地活用プロジェクト等)
6		大阪市北区	グループでの PFI 実績あり
7		京都市下京区/大阪市中央区	PFI 実績あり
8		東京都千代田区/大阪市北区	PFI 実績あり
9		大阪市天王寺区	PFI 実績あり
10		東京都港区/大阪市北区	PFI 実績あり (プール跡地活用プロジェクト等)
11		大阪市阿倍野区	PFI 実績あり
12	プール運営/企画	大阪市淀川区	フィットネス/温浴/その他レジャー施設等運営
13		兵庫県尼崎市	運動公園及び総合体育館運営支援等
14		大阪市住之江区	スケートボードパーク・体育館等運営、フットサル/スケートボードパーク運営等
15		東京都中央区/大阪市西区	プール、フィットネス、スパ施設運営/PFI 実績有
16		東京都港区/大阪市中央区	プール、フィットネス、スパ施設運営

No.	業種	本部/支店	備考
17	温浴施設	大阪市中央区	全国で温浴施設運営
18		大阪市西区	スイミングスクールの他、市民プール/温浴施設の運営有り
19		大阪市福島区	プール、フィットネス企画運営/PFI実績有
20	メンテナンス	西宮市	公共施設管理実績あり
21		大阪市西区	
22	遊具	東京都港区/大阪市北区	公園・学校・保育園等
23	観光	東京都港区	
24		東京都千代田区/大阪市中央区	
25	防災関連	東京都港区/大阪市北区	防災セミナー/防災マニュアル/非常用備品
26	飲食/物販	東京都豊島区/大阪市中央区	高速道路 SA や商業施設、テーマパーク、ゴルフ場、ホテル、福祉施設等幅広く展開
27		東京都新宿区	公園への出店実績あり
28		大阪市西区	公園への出店実績あり
29	幼児教育施設	京都市下京区/大阪市中央区	保育・託児・幼児教室等
30		東京都渋谷区/大阪市中央区	子どもの遊び場、自治体子育て支援施設運営等有り
31	リゾート施設	大阪市中央区	グループ全体でパチンコ/ゴルフ/飲食/温浴等を運営
32	アウトドア	大阪市西区	キッズクライミングスクール等の運営有り

3) 聞き取り事項

各企業に対し、以下の項目に沿って意向調査を行った。

◎共通項目

- ・立地評価 /
- ・進出の可能性（設置許可等の可能性のある手法。可能性無しの場合はその理由等）
- ・提案
- ・アイデア
- ・協力体制の構築 /
- ・府への要望 等

○デベロッパー

- ・最近の公共施設への取組事例
- ・会社の方針
- ・構成が望ましい機能・テナント
- ・整備のための条件（管理受注範囲・更地での引渡し・管理料・収益の考え方 等）等

○プール関連

- ・公共施設等の運営実績・事例（有りの場合は傾向等）
- ・会社の方針
- ・併設施設（機能・自社対応・他社誘致 等）
- ・提案（規模・構成・スクール・ナイトプール・レジャー機能強化・競技用プールと大会誘致 等）
- ・整備・進出のための条件（整備・管理範囲・引渡し条件） 等

○店舗関連等

- ・公園施設への進出実績とその傾向
- ・会社の方針
- ・望ましい施設構成
- ・進出のための条件（規模 / 配置 / 経済条件 等）
- ・提案 等

3-2 調査結果

実施したヒアリングの結果は以下の通り。

【デベロッパー / PFI 代表企業】

No.	業種	所在	立地評価	プール更新について	事業手法	整備/運営範囲	民間整備の可能性	その他 (アイデア等)	
01	デベロッパー / PFI 代表企業	大阪市中央区	○	屋外・屋内プール/フィットネス/温浴施設/商業等の複合化、通年利用が必要である。	現在の府営公園の使用料であれば、設置許可での対応も検討が可能である。	北地区にカフェを配置する等、公園全体での収益性を考える必要がある。	更地での引き渡しや施工期間中のフリーレントが望ましい。	既存の陸上競技場の芝生整備を行い、サッカーやフットサルのスクール誘致等が考えられる。	
02		大阪市中央区	○	レジャー性の高い大規模なものにする等、特徴づけが必要となる。フィットネス等の併用も考えられる。	公園全体の指定管理を含めたプールの PFI 事業の組成が必要であると考えられる。	プール整備だけでは難しく、公園全体の指定管理も含めた事業化が必要である。	プールについて、PFI を含めた公設民営の事業とするのが望ましい。	—	
03		東京都港区/大阪市北区	○	通年利用を考慮して屋内・フィットネス等の複合機能化が必要となる。	設置許可でのプールの整備は難しい。PFI+指定管理であれば、検討する企業があるだろう。	プールの投資回収に見合った公園全体での収益施設整備が必要になる。	プール整備について、設置許可のような民設民営での取り扱いは難しい。	—	
04		大阪市中央区	○	屋内プールでは、レジャー感が薄まるため、フィットネス等との複合機能化が必要となる。	公園全体での収益+指定管理料であれば可能だが、プールと限定されると参入は難しい。	拡張部分を含めた公園全体での収益性を検討する必要がある。NSC 等のようなものを創れば、事業として相殺できる可能性がある。	屋外プールのみでの整備であれば、府の負担で整備を行わなければ、事業参画を希望する企業はいないと考えられる。	バーベキュー広場について、炊事場等を整備し、有料化することにより、収益性や管理性の向上が可能。	
05		東京都港区/大阪市中央区	○	屋内/屋外やフィットネス等との複合が望ましいと思われるが、スクール等の利用体系についても検討が必要となる。	プール整備について、PFI による事業化が望ましい。プール整備に加えて、公園全体の指定管理がなければ事業参画は不可能といえる。	北地区でカフェや飲食店、拡張エリアで小規模な SC 開設を行う等、デベロッパーとしての参画メリットが必要となる。	プール整備について、民設で行うにはリスクが高すぎると考える。公設民営の事業が望ましい。	拡張エリアについて、植樹が多く見られるため、適切な指定管理料を検討する必要があると考える。	
06		大阪市北区	別途推進案件対応のため現時点での対応不可						
07		大阪市西区	○	屋内/屋外の併設やフィットネス/温浴といった多機能化が望ましい。拡張エリアと合わせて、プールの敷地規模拡大が必要となると考える。	手法としては民間の適切な運営を考慮すると DBO に類するものが望ましい。	プールだけでは事業性が低いため、公園全体の指定管理を含めた事業化が必要である。	設置許可による民間資本での整備推進は難しく、公設民営による整備が望ましい。	運動公園の指定管理を行っている企業が参画すれば、フットサルやボードパークなどニーズに合わせた検討が可能になる。	
08		東京都千代田区/大阪市北区	○	通年利用を考慮すると、フィットネスや温浴施設等の複合が望ましい。	PFI によるプール整備に加えて、公園全体の指定管理・設置許可による収益施設整備の併用が望ましい。	北地区や中地区、拡張エリアを含めて、産直市場等の収益施設を自由に計画できれば、検討が可能である。	プールは収益性が低い事業であるため、運営企業の投資による建設整備は見込めない。公設が望ましい。	ナイター整備や客席等の整備、公園の運営方法等、事業者が力を発揮しやすい体制の構築が必要である。	
09		大阪市天王寺区	別途推進案件対応のため現時点での対応不可						
10		東京都港区/大阪市北区	—	プール運営事業者の判断となるため、回答できない。	PFI による事業化が望ましいと考えるが、近年では総事業費が大きなものの方が参画しやすい状況にある。	北地区でカフェの設置等、プール以外の収益性を公園全体で高めるような考え方が必要である。初期整備範囲は大きい方が望ましい。	最低限更地での引き渡しを望ましいと考える。	—	
11		大阪市阿倍野区	○	屋内プールやフィットネス/温浴との複合化が望ましい。また、大阪城のようなシーズン限定の仮設プールとするのも良いのではないかと考える。	公園の維持管理に必要な指定管理料が設定された上での PFI といった組み立てが現実的である。	公園全体の統括や管理水準の維持、効率性等を考慮すると、公園全体の一括管理でなければ難しいと考える。	設置許可のような民間投資に限定するのであれば、企業の参画が見込めないと考えられる。	社として、プール関連の実績があるが、プールの収益だけで管理費を賄えるものではない。	

※NSC：ネイバーフッドショッピングセンター。食品スーパーやドラッグストア等を中心とした、近隣住民等の小商圏ショッピングセンターをさす。

※SC：ショッピングセンター

【プール運営・企画 / 温浴施設 / メンテナンス】

No.	業種	所在	立地評価	プール更新について	事業手法	整備/運営範囲	民間整備の可能性	その他（アイデア等）
12	プール運営・企画	大阪市淀川区	○	プール/フィットネス/温浴の複合出店が基本である。複合することで目的性の強化や顧客の拡大が可能と考えている。	プールの整備については、PFI が望ましいと考える。	公園全体の管理は行わないので、多業種の専門企業との連携が必要になる。	プール関連施設は、賃料の負担能力が低いので、工事区分を含めた経済条件の調整が必要である。	—
13		兵庫県尼崎市	△	夏季営業のみの屋外プールでは、事業化は不可能といえる。屋内併設/フィットネス等との複合化による通年営業が必要である。	設置許可によるプール整備は難しく、PFI が望ましい。	単独でのプール整備は困難であるため、ゼネコン等を含めた事業体による取組を考慮すると、事業範囲は広い方が望ましいと考える。	プール整備について、設置許可のような民設事業は望ましくない。	バーベキュー広場を有償化する等、公園全体での収益性の底上げが必要となる。また、拡張部分を含めると指定管理料の精査が必要となる。
14		大阪市住之江区	○	プールとして、屋外/屋内の併設が望ましく、屋外プールはレジャー性を重視する必要がある。	拡張エリアを含めた指定管理+プールの PFI が最も成立性が高いと考えている。	プールのみであれば、難易度が高いため、収益施設の設置等により公園全体の収益性を高める必要がある。	フィットネスを中心としたプール等では、民間が自社で建設・運営するケースが減っているため、民間資本の活用は難しいのではないかと考える。	陸上競技場について、人工芝整備することで、サッカーやフットサルでの運用やサークル誘致の可能性があると考えられる。
15		東京都中央区/ 大阪市西区	○	通年利用が可能な施設や他の継続した業務との併用が必要となる。	投資を必要としない PFI 等の事業手法が望ましい。	プール単独の事業ではなく、他のスポーツ施設や公園の維持管理を含めた発注でなければ難しいと思われる。	設置許可といった投資を含めたプールの民間整備は、実績だけを求める企業であれば可能性はあるが、企業の参画は期待できない。	バーベキュー広場の有償化や商業施設の設置の他、公共施設としての利用料金の考え方等を検討する必要がある。
16		東京都港区/ 大阪市中央区	△	年間を通した運営が必要となる他、スタジオスペース等収益を確保できる事業が必要となる。	周辺施設の利用状況がわからないため、現時点では判断できない。	公園全体の管理を前提する事業となるのであれば、プールのみを管理を希望する。	現時点では整備・改修費を算出できないので判断できない。	—
17	温浴施設	大阪市中央区	○	温浴等との複合機能化により、通年利用を可能にする必要がある。	温浴施設等と複合したプールであれば、他の施設利用者の集客を見込めるので、設置許可での整備を検討できる。ただし、緑地全体が事業範囲となる場合は、PFI が望ましい。	プール施設単体の事業が望ましい。	温浴やフィットネス等と複合させたプールであれば、民設での参画が可能である。	屋外プールの整備に伴い、BBQ 広場を更新することで、グランピングのようなレジャー要素を付加することができるのではないかと考える。
18		大阪市西区	○	屋外プールだけでは収益性が見込みにくいいため、屋内プールやフィットネス、温浴等の複合化、通年利用が必要と思われる。	※競合施設状況により検討不可			
19		大阪市福島区	○	通年利用できるような屋内プールやフィットネス施設を整備し、収益性を上げることが望ましい。	プール整備の事業手法について、PFI を考えている。	北地区において、余剰スペースがみられるため、商業機能を付加することで、公園全体の価値を向上させる必要がある。	初期投資費用をプールのみで賄うことは困難であるため、公設民営の事業であることが条件となる。	プールの PFI において、建設時と運営時で代表企業が変更できないことが多いため、変更をスムーズに行える仕組みを検討してほしい。
20	メンテナンス	西宮市	○	通年利用、機能の複合化が必要と考えられるが、プールやフィットネスの収益性は非常に低いため、ハードルは高いと考えられる。	プール整備において、公設を前提とした事業手法でなければ、民間企業の参画は期待できないと考えられる。	プール施設の維持管理だけでなく、公園全体で行った方が、効率性や収益を含めて、公共・民間共にスケールメリットがあると考えられる。	更地での引渡しは当然と考えられる他、公共が施設整備を行い、運営を民間に発注するといった形式が望ましいと考えられる。	—
21		大阪市西区	○	夏季のみの営業となる屋外プールのみでなく、通年利用が可能な施設との併設が望ましいと考えられる。	現在、プール施設の老朽化が著しいため、PFI 等の長期化が予想される手法では、着工まで施設を維持できない可能性がある。	民間事業者へ整備や管理を委ねるのであれば、公園全体の管理でなければ、効率が悪いと考える。	プールの改修を前提とするのであれば、更地での引渡しは当然といえる。	民間活力の有効な導入を目指すのであれば、公園や施設の管理規約等の取り決めについて、裁量がある程度任せなければ難しいと思う。

【遊具 / 観光 / 防災関連 / 飲食・物販 / リゾート / アウトドア】

No.	業種	所在	立地評価		事業参画の可能性	望ましい施設構成	事業参画のための条件	その他（アイデア等）	
22	遊具	東京都港区/大阪市北区	○	北地区はファミリーを中心に、シニア層等、近隣住民が幅広く利用していると把握している。	今後、東地区が拡張されるのであれば、新たなエリアを含めて提案が可能であると考えます。	久宝寺緑地は防災公園に指定されているため、かまどベンチや収納ベンチ等の設置が可能である。	拡張エリアを含めた公園全体のゾーニングや予算等の検討が必要である。	—	
23	観光	東京都港区	×	八尾市を含めて観光による広域からの集客イメージがない。	公園管理者との連携、業務内容、業務料金等明確にならなければ、判断できない。	公式な競技基準を満たした整備を行い、積極的に大会誘致する等の活動が必要である。	今後、寺内町といった周辺地区全体での観光的な整備や PR が必要になる。	地域に愛される地元密着型、広域を含めた集客力の高い公園等の方針の明確化が必要ではないか。	
24		東京都千代田区/大阪市中央区	×	大阪城、てんしば等と違い、広域からの観光利用イメージがない。公園のブランド力が低い。	イベント開催については、コンサート等の旅行業と関連させにくく、参入するメリットが見いだせない。	公園内にランニングコースを設定する等して、“地域の健康”をテーマとするのが良いと考える。	—	スポーツ施設について、競技に対するのスポンサーでなければ関連する業務を受注することができない。	
25	防災関連	東京都港区/大阪市北区	防災に関するイベントや物資の供給等は協力できると考えるが、施設整備に対して現時点で検討をすることは難しい。						
26	飲食・物販	東京都豊島区/大阪市中央区	△	日常的ににぎわいのイメージはないが、公共用地への進出に興味がある。	デベロッパー等が施設整備した上で、売上に対するインセンティブを支払う形態が望ましい。	プールについて、商業施設と連携するためにも、最低限通年利用にする必要がある。	外部への顔出しが可能な配置が望ましい。	施設の全体構成やデベロッパーといった具体的な内容の方針を提示してほしい。	
27		東京都新宿区	△	現状では集客要素がないが、プール整備等により賑わい・集客に向けた要素を付加できれば、可能である。	定期借地または運営業務委託契約が望ましく、期間は 10 年間であれば参画の可能性が高くなる。	年間を通じて集客ができる施設が必要。飲食についてはできる限り競合がない方が良い。公園の施設配置等を考え直し、公園の方針を明確にするべきである。	配置は、駐車場動線・施設動線に面している位置が望ましい。今後整備予定の BBQ 広場や周辺への顔出しが可能な駐車場付近の方が興味を持てる。	プールだけではなく、温浴施設等との併設など、一時的ではない集客要素があれば、参画の可能性が高くなる。	
28		大阪市西区	△	休日の集客は評価できるが、駅からの距離を考慮すると、平日の集客が難しいと考えられる。	てんしばのような都心・駅近といった環境ではないため、初期投資・ランニングコスト等検討する必要がある。	プールについては、通年利用とし、他の施設についてもイベントやスクール運営等を行い、賑わう環境づくりをつくらなければいけない。	カフェの場合 30 坪程度、飲食の場合 40～50 坪程度あれば対応が可能である。	事業時期や経済条件等の明確化が必要となる。単独での設置許可ではなく、複数の企業による事業となるので、事業方針を明確にしてほしい。	
29	幼児教育	京都市下京区/大阪市中央区	○	子どもたちを遊ばせるといった点では恵まれた環境にある。今後、ニーズの把握等が必要となる。	周辺地区の需要調査や動線計画が必要となるので判断しかねるが、前向きな検討をしていきたい。	保育園を運営するには適切な環境であるが、送迎に係る駐車場の考え方を整理する必要がある。	—	保育園と公園内施設との連携があればより面白いものができると思う。	
30		東京都渋谷区/大阪市中央区	△	出店するにあたり、イベント等以外でどの程度の利用者数を確保できるか等評価する必要がある。	既存施設のある天王寺から距離が比較的近いので全く同じ施設は難しく、施設構成や対象を含めた業態開発が必要となる。	運営される施設や公園全体をどのように集客するのか、ターゲットをどのように考えるか、といった方針の明確化が必要となる。	デベロッパーの方針によって、出典方法が借地・借家というように変動するため、事業時期だけではなく事業主体の提示もお願いしたい。	公園全体の管理や運営の方針、プールの整備方針によっても公園への来客層や利用のされ方が変動すると考えられる。	
31	リゾート	大阪市中央区	※ネスタリゾート開設以降、問い合わせが急増しており、担当者の都合がつきにくい状況。具体化しやすい状況の案件を先行して検討。						
32	アウトドア	大阪市西区	※官民連携を積極的に行っており、全国的な問い合わせが増加したため、提携をしている自治体以外の案件については一旦保留としている。						

3-3 総括

本調査において、前提となっている「民間活力導入」による「プール施設の更新」については、以下の評価・傾向が示されている。

※1/31 時点：32 社中 29 社回答（デベロッパー：9/11 社・プール運営/企画：5/5 社・温浴施設：3/3 社・メンテナンス：2/2 社・遊具：1/1 社・観光：2/2 社・防災関連：0/1 社・飲食/物販：3/3 社・幼児教育：2/2 社・リゾート施設：1/1 社・アウトドア関連：1/1 社）

（プール更新について）

①夏季プール運営の収益性の低さ

- ・本調査対象企業の全社が、プール施設は投資額の大きさに比して収益性が低い事業と評価している。
- ・また、現在同様に夏季のみの運営の場合は、期間限定の監視員の雇用が必要となる等、事業効率の悪さも指摘されており、屋外だけでなく屋内プールといった通年利用型の施設が必要との意見を示している。

※デベロッパー8 社/11 社・プール運営/企画 5 社/5 社・温浴施設 3 社/3 社

夏季限定施設 ⇒ 通年利用施設（屋内のみもしくは屋内外併設型プール）

②プール用途単独での集客の限定

- ・プール単独での運営については、利用者が限定される他、夏季以外での利用者減等もあり、通年利用とするためにフィットネスや温浴施設といった「水」に関連する他用途との複合化が必要との意見が示される。

※デベロッパー8 社/11 社・プール運営/企画 5 社/5 社・温浴施設 3 社/3 社

プール単独施設 ⇒ フィットネス/温浴等との複合施設

※プール整備方針等について、デベロッパー1 社は「社として建築部門を担当するためプール事業者が評価すべき」との回答。

（事業手法について）

③プール関連事業の収益性の低さ

- ・①に示されるように通年利用施設とした場合においても、プール関連事業は収益性が低く、PFI による施設整備が望ましいとする意見が示されている。

※デベロッパー8 社/11 社・プール運営/企画 4 社/5 社・温浴施設 2 社/3 社

- ・設置許可といった民設民営による事業化については、デベロッパー1 社・プール/温浴施設の運営企業 1 社のみ温浴施設等との複合化により検討可能、との見解を示している。

- ・プール運営の特殊性から専門企業の参入は必要となるが、それら企業の投資による施設整備はプール/温浴施設 5 社/8 社が不可能としており、大手ゼネコンやデベロッパーを中心とした企業体による事業推進が必要となる。
- ・また、プール関連施設以外に収益施設整備が必要、との意見が全業種中 18 社/32 社（内デベロッパー9 社/11 社）からあげられている。

プール施設整備 ⇒ プール施設の PFI 事業化と設置許可による収益施設整備

※プール/温浴について 1 社は設置許可での検討を可能としているが、2 社は競合施設状況等により検討不可との回答。

（整備 / 運営範囲について）

④コストパフォーマンス・計画の自由度の低さ

- ・整備 / 運営の範囲について、現在のプール敷地のみの場合は、公園全体の管理体制から分離されるため、運営の煩雑化等から効率が悪いとの意見や、プール整備にあたって公園全体の指定管理が無ければ難しい、といった公園全体の一体的運用が必要、とする意見がデベロッパー8 社/11 社から示されている。
- ・また、収益施設の方針についても、プール施設に附帯させるだけでは設置可能な規模や配置、業種等についての自由度が低く、プール施設における低い収益性をまかなうことは難しいとしており、公園北地区や拡張予定の東地区を含めて、設置可能な規模に準じた収益施設整備を行う、現在無料開放されているバーベキュー広場の設備整備と有償化等、公園全体での収益性向上を図るべきとの意見がデベロッパー 8 社/11 社から示されている。
- ・一方、デベロッパー2 社/11 社より、近年公園等に関連する PFI 事業が増加している傾向があり、40～50 億程度の規模の大きな事業であることや、公園全体の指定管理といった内容が無ければ事業参入のメリットが少ない、との意見が示されている。

プール施設管理運営 ⇒ 公園全体の指定管理と収益施設整備

（プール施設の民間整備の可能性）

⑤設置許可によるプール施設の民間整備：Case1

- ・プール施設について、設置許可による整備/運営について、前述のようにデベロッパー1 社・プール/温浴施設の運営企業 1 社から示されている。
- ・検討条件として、現在の大阪府の利用料（1,100 円/年㎡）の維持や低減、通年利用とするための温浴/フィットネス等との複合化、更地での引渡し、施工期間中のフリーレント等をあげている。

- ・また、北地区へのカフェ配置、中央環状線沿いへの商業配置等による人が集まりやすい環境形成が必要等、公園全体での収益性向上が必要としている。

⑥設置許可によるプール施設の民間整備：Case2

- ・当計画へ参画するにあたりデベロッパー2社/11社から、いずれもプール整備はPFI事業が望ましいとしているが、拡張予定の9haを含めた公園全体の運用と、小規模SCといった収益施設整備を可能とする等、収益施設の方針について自由度の高い計画を望む意見があげられている。
- ・内1社からは、プール整備費と相殺できる収益施設であれば、プール整備について民間投資による整備の可能性があるとの意見がある。

プール施設のPFI事業 ⇒ 民間収益を確保した上での民間投資による整備

(その他の意見)

⑦スポーツ施設の一体的運用

- ・前述までのように、公園全体の一体的運用が必要とされているが、デベロッパー2社/11社・プール運営/企画2社/5社より、陸上競技場やスタジアム等のスポーツ施設について積極的に活用・運用するべきとの意見があげられている。
- ・特にデベロッパー1社・プール運営/企画1社より、陸上競技場について芝もしくは人工芝による整備を行えば、サッカー/フットサルのスクールの誘致や運営等、より効果的な運営の可能性があるとしている。
- ・一方、観光1社より、スポーツ関連について大会誘致やそれに必要な基準を満たす整備を行う場合、各競技団体に対するスポンサーでなければそれに附帯する事業(選手宿泊等)に関与することができないため、整備対象についての精査が必要との指摘がある。

プール以外のスポーツ施設 ⇒ 効果的な運用による公園全体への波及効果

3-4 行政へのヒアリング調査

(1) 調査目的

久宝寺緑地公園施設において、民間活力を活用したプールや陸上競技場等を核とした公園全体の機能更新・再編における有効活用にあたり、より最適な事業モデルの構築に向けて、行政側の意向・要望を把握するために、大阪府へのヒアリング調査を行った。

(2) ヒアリング調査結果

担当課	大阪府都市整備部公園課	所在	大阪府中央区
○事業手法 / 事業期間			
OC : 緑地全体の指定管理を含めたプールの PFI を望む民間企業が大半を占めている状況にあるが、府の方針としてどのように考えているか。			
府 : 現在のプール施設の老朽化は深刻なものであり、事業の長期化が予想される PFI は望ましくないと考えている。 また、現在の財政状況を考慮すると、プール整備におけるイニシャルコストを負担することが難しいと考えられる。そのため、PFI 事業を導入することを前提としたプール整備は望ましくなく、民設での事業の可能性を検討してほしい。			
OC : 民設の場合、プールの整備費を相殺できる収益施設の設置が必要であるという意見があった。拡張エリアの一部または全部を公園から除外したうえでの NSC の整備等のような対応は可能であるか。			
府 : 設置許可のような民設の事業において、採算性が見込めないのであれば検討する必要があると考えます。			
府 : コンセッション方式を事業手法の候補に入れることは可能か。			
OC : 検討することは可能である。しかし、コンセッション方式の事例として、空港のような収益性が見込める事業に導入されることが多い。また、原則として、コンセッション方式は既設施設の運営権を売却するという考え方である。そのため、現在の久宝寺緑地の既存公園施設を考えると、運営権設定の対価に見合う収益性の高い施設が存在していないことが問題となる。			
府 : 大阪城公園のような指定管理者制度を活用した PMO 事業に関心を持っている。大阪城公園の場合、指定管理料なしとしているが、久宝寺緑地においては現指定管理料と同等額を上限として支払うことができる。導入は可能であるか。			
OC : 大阪城公園には大阪城が存在しており、多くの観光客等の来園が見込める。久宝寺緑地は、大阪城公園やてんしばのような位置づけでないことや防災機能の制約			

等により整備できる施設・範囲が制限されていることから困難であると考えている。

○その他（制度の改正 / 民間のアイデア / 府の意向等）

OC：PFI や設置許可、指定管理者制度等の手法の併用を考える場合、事業期間のばらつきが今後の課題となると考えられる。現在の指定管理期間（5年）を延長することは可能か。

府：本事業を実施するにあたり、指定管理期間を5年→20年への変更を推進していく予定である。

OC：その他、制度改正を検討しているものはないか。

府：今後の民間事業者が収益をあげやすくするために、公園施設の料金水準の引き上げを推進している他、設置許可に伴う公園使用料の低額化を検討することも可能である。

OC：その他の民間のアイデアとして、陸上競技場の人工芝整備による大会・スクール誘致等のプール以外のスポーツ施設との一体運用があげられている。しかし、スポーツ関連は各競技団体に対するスポンサーでなければ付帯事業に関与できないため、整備対象の精査が必要との懸念も出ている。

府：民間のアイデアについて、興味深い内容のものが多々あるので、少数意見も含めて今後の検討を行っていただきたい。