

基本計画素案

河内長野市UR南花台団地集約跡地活用整備事業
に伴う基本計画策定等業務

報告書（案）

令和4年●月

株式会社ユーデーコンサルタンツ

【 目 次 】

※赤枠部 7/27 第 1 回推進委員会にて配布

1. 基本計画策定の目的……………	P. 1
(1) これまでの事業経緯	
(2) 南花台団地の現状と課題について	
(3) スタジアム・公園整備の必要性について	
(4) 基本計画の位置づけ	
2. 計画地の概要について……………	P. 4
(1) 計画地の概要	
(2) 計画地の位置	
(3) 計画地に関する法令等の把握	
(4) 計画地と周辺の地形や土地利用との関係整理	
3. スタジアム・公園の整備コンセプト……………	P. 6
(1) 整備コンセプト	
(2) 都市景観に配慮した地域の誇れる施設としてのスタジアム・公園整備	
(3) 地域の防災拠点としてのスタジアム・公園整備	
(4) 産官学民が連携した管理運営及びエリアマネジメントの実施	
4. 施設整備計画 ……………	
(1) 計画内容の検討及び設定	
(2) 施設整備計画の策定	
(3) 基本計画図（平面図、断面図）およびイメージパース	
(4) 施設整備に係る周辺環境への影響予測	
①渋滞対策検討	
②騒音予測検討	
③光害予測検討	
5. 概算事業費 ……………	
6. 整備スキームの検討……………	
7. 事業スケジュールの検討……………	

1. 基本計画策定の目的

(1) これまでの事業経緯

今回スタジアム・公園を計画する南花台地区は、開発団地が連なる河内長野市南部においてそれらの玄関口に位置することから、河内長野市の第5次総合計画にて「丘の生活拠点」として位置付けられており、立地適正化計画では、都市機能誘導区域、都市機能誘導区域、居住誘導区域の位置づけのもと、人口の維持を目指すエリアである。

しかし、現状としては昭和57年にまち開きを行ってから40年が経過し、典型的なオールドニュータウンとなっている。そこで、少子高齢化・人口減少が著しく進む開発団地再生のモデル事業として、平成26年に「南花台スマートエイジング・シティ団地再生モデル事業」が立ち上げられ、今日に至るまで、産・官・学・民が連携し、「地域住民が住み慣れた場所で健康で生きがいをもって多世代が交流しながら暮らし続けるまち」を目指して、継続的にまちづくりを進めている。また、子育て世代を呼び込むまちづくりを目指し、地域のブランディングにも取り組んでいる。

【これまでの団地再生モデル事業経緯】

年 月	事 業 経 緯
H26.9	大阪府と河内長野市にて「開発団地の再生を目的とするスマートエイジング・シティの具体化に向けた協力に関する協定」を締結
H26.10	「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ち上げ
H27.10	「コノミヤテラス」をスーパーコノミヤ内にまちづくり拠点としてオープン ※コノミヤテラスを中心にまちの課題解決につながる仕組みを構築
H28.2～3	くらしと地域に関する住民意識調査
H28.3	第5次総合計画に南花台を「丘の生活拠点」と位置づけ
H29.4	南花台西小跡地を活用した錦秀会看護専門学校の設置 ※人口芝サッカー場を整備、地域開放 「咲く南花台事業者の会」発足 ※南花台エリアを中心とした50以上の事業者が加入
H29.12	UR都市機構において「南花台団地集約型団地再生事業」着手
H30.2	「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 ※河内長野市・UR都市機構・関西大学による3者連携協定
H30.12	「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 ※河内長野市、関西大学、㈱コノミヤによる3者連携協定
R1	環境省「IoT技術等を活用したグリーンスローモビリティの効果的導入事業」採択
R2.10	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
R2.12	UR南花台団地集約跡地の活用に関するアンケート実施
R3.7	サッカーチームと連携したまちづくりに関する説明会実施
R3.9	サッカースタジアム整備と地域内公園のあり方に関するアンケート調査実施 「サッカーチームと連携したまちづくり」に関する公聴会実施
R3.11.12	公園ワークショップ実施
R3	団地内公園再編と運営の産官学民連携可能性調査実施
R4.3	株式会社スペランツァ大阪と協定を締結

(2) 南花台団地の現状と課題について

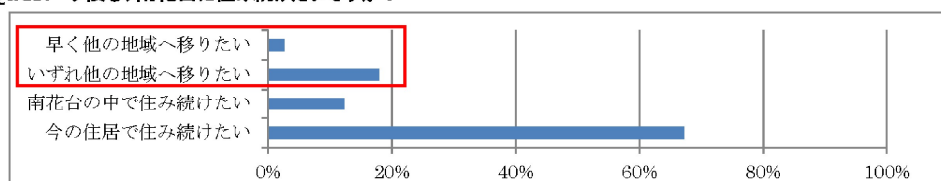
団地再生モデル事業のなかで、「くらしと地域に関する住民意識調査」や地域住民対象のワークショップ、「団地内公園再編と運営の産官学民連携可能性調査」(以下可能性調査)での公園利用調査等を通じて、南花台地区に対する住民の意見を取りまとめた。
(調査結果等は別紙参照)

①南花台地区における課題

平成 28 年 2～3 月に関西大学が実施した「くらしと地域に関する住民意識調査」により、他の地域へ移りたいと回答している理由として、「通勤が不便」「買い物が不便」「通院などの日常の移動が不便」が挙げられており、地域内の生活利便性の向上や公共交通機関の改善、南花台地区内で働ける環境づくりなどが求められていると考えられる。また、子育て世代の満足しているものに関するアンケートについては「子どもの遊び場の豊富さ」や「子どもを安心して遊ばせられる環境」「地元の学校のクラブ活動」については満足度が低いという結果となっており、少子高齢化によるまち全体の活気が減少しているなか、南花台地区を子育て世代を呼び込むまちとするためにはこれらの課題について解決していく必要がある。

(1) 住み心地について

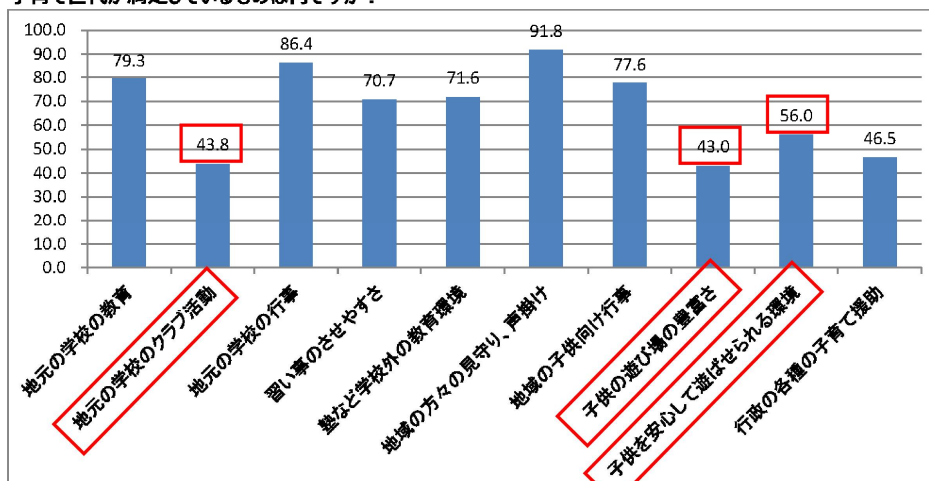
Ques. 今後も、南花台に住み続けたいですか？



■「南花台の中で住み続けたい (12.3%)」と「今の住居で住み続けたい (67.2%)」を合わせて、約 8 割の方が南花台で住み続けたいと思われていました。

■「いずれ他の地域へ移りたい (17.9%)」及び「早く他の地域へ移りたい (2.6%)」と思われている多数の方は、いずれも「通勤が不便」「買い物が不便」「通院など日常の移動が不便」を主な理由にあげられていました。

(4) 子育て世代が満足しているものは何ですか？



■「地域の方々の見守り・声掛け (91.8%)」に関する満足度が非常に高く、次いで「地元の学校行事 (86.4%)」「地元の学校教育 (79.3%)」の満足度が高い結果でした。

■「子供の遊び場の豊富さ (43.0%)」「地元の学校のクラブ活動 (43.8%)」「行政の各種の子育て援助 (46.5%)」などは満足度が低い結果となりました。

出典 関西大学「くらしと地域に関する住民意識調査」アンケート概要報告より

②既設公園の現状と課題

可能性調査にて、既設の公園の現状（利用状況）と課題が整理されている。住民アンケート及び公園利用調査により、利用されていない公園の理由として「狭さ」「魅力のなさ」「利用しやすい施設（日影スペース）の不足、老朽化」が挙げられており、既存の公園が現在の暮らしのニーズに合っていない状況であると考えられる。そのため団地内公園の再編あたっては、暮らしのニーズを考慮した、利用しやすい（魅力のある）公園とすることが重要である。また、「樹木、植栽の管理」についても、管理の行き届いていない状況による治安の悪化や利用のしにくさが挙げられているため、管理しやすく、適材適所に効果的に樹木を整備していくことが求められる。

（３）スタジアム・公園整備の必要性について

今回スタジアム・公園を整備するにあたっては、南花台の課題解決に寄与するものである必要がある。スタジアム・公園を整備することにより、得られる効果として、地域住民が安心して快適に憩い交流する場を提供や、新たな多世代交流の機会の創出、スタジアムを利用したサッカーのイベントを通じての新しい人の流れの創出が期待されることから、今回の施設整備により、南花台地区および市全域の魅力を高め、子育て世代を呼び込むまちとしての転換を行うことができると考える。

（４）基本計画の位置づけ

本基本計画は、これまでの南花台における団地再生事業の経緯、可能性調査による課題を踏まえ、スタジアム・公園整備の整備計画及び管理運営に係る基本的な条件を定めるものとする。

2. 計画地の概要

(1) 計画地の概要

計画地は河内長野市の南花台地区の中央部に位置している。
基本的な情報は以下のとおりである。

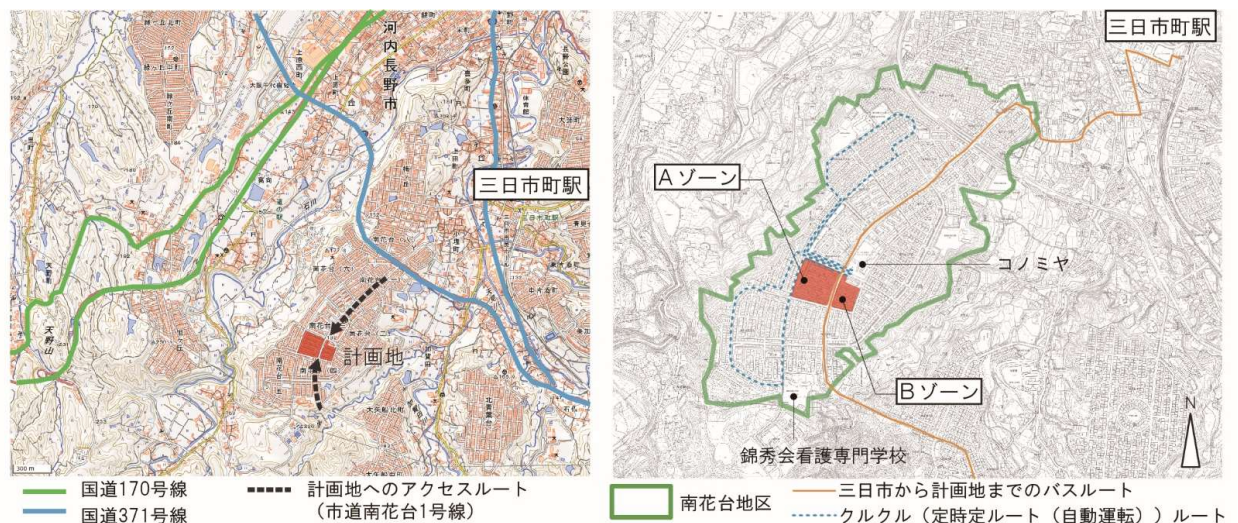
【計画地の概要】

所在地	河内長野市南花台3丁目
用途地域	現状：第一種中高層住居専用地域 都市計画の変更により近隣商業地域に変更予定
都市公園	都市公園法に基づく都市公園として整備予定
都市公園の種別	近隣公園（想定）
都市計画面積	Aゾーン（サッカースタジアム整備）：27,170 m ² Bゾーン（公園整備）：11,126 m ²
その他位置づけ	防災公園としての機能を有する都市公園 Aゾーン：指定避難所 Bゾーン：一時避難場所

(2) 計画地の位置

南花台地区は河内長野市の住宅団地の入口に位置している。南花台へのおり大阪方面からのアクセスは国道170号線、371号を通り、Aゾーン（スタジアム計画地）とBゾーン（公園計画地）の間の幹線道路（市道南花台1号線 幅員約16m）からのアクセスが考えられる。また、最寄り駅である三日市町駅からの距離は約2kmであり、徒歩南海バス、又はタクシーによるアクセスを想定している。

地区内からのアクセスについては徒歩が想定されるが、南花台内全域をカバーする低速電動ゴルフカートを使った住民主体の移動支援の取り組みを進めており、計画地の西側の地域ではクルクル（定時定ルート（自動運転）運行）の実証実験によるカートが運行されており、その利用によるアクセスも見込むことができる。



▲計画地位置・アクセス方法説明図

(3) 計画地に関する法令等の把握

計画地に関する法令等のうち、計画を進めるうえで課題の整理が必要な法令について以下に整理する。

【計画地に関する法令等の把握】※整理中

規制概要・根拠法令等	課題
都市公園法	スタジアムについては都市公園法第2条第2項5号に定める運動施設であるため設置可能
	都市公園法第4条1項および、都市公園法施行令第6条1項の規定により建蔽率12%未満にて建築物を計画する必要がある。
大阪府建築基準法施行条例 劇場等に関する技術基準について	観覧席を整備するにあたって、出口幅、階段幅、通路長さ等の規定あり
河内長野市開発事業の手続き等に関する条例	市が行う事業であるため適用範囲外であるが、同程度の整備が求められる可能性があるため、各課協議が必要。

(4) 計画地と周辺の地形や土地利用との関係整理

計画地は周辺道路から最大3.0m高く造成された土地となっており、団地解体前は道路沿いの斜面地には緑地帯及び団地内通路が形成されていた。

また、今回の計画地は、Aゾーンの西、南側及びBゾーンの東、南側には戸建て住宅地が広がっており、Aゾーン北側はUR団地となっているため、住宅に囲まれた立地状況となっている。今回施設計画を行うにあたっては、住環境に配慮した計画とする必要と考えられる。また、Bゾーンの北側には地域住民の生活の拠点となる商業施設が営業している。



▲市道南花台1号線に面する
斜面地の緑地帯



▲Aゾーン西側の戸建住宅



▲計画地北側商業施設(コノミヤ)

3. スタジアム・公園の整備コンセプト

(1) 整備コンセプト

今回スタジアム・公園を整備するにあたっては、南花台地区の抱える課題を踏まえた上で南花台地区および市全体の魅力向上と愛着が生まれるまちづくりに寄与する計画としていくことが求められる。そこで、上位計画における位置づけ及び可能性調査にて取りまとめられた課題や各種アンケート結果に加え、インクルーシブ社会を目指し、女性が活躍できる場の提供や、障がいを持つ人、高齢者など様々な人が利用しやすい公園としていくため、本業務における整備コンセプトとして以下の3方針を設定する。

整備方針

方針1 都市景観に配慮した地域の誇れる施設としてのスタジアム・公園整備

- ▶ 地域のアイデンティティを高め地域に愛される施設を創造する。
- ▶ 子育て世代の転入促進に寄与する施設を創造する。

方針2 地域の防災機能拠点としてのスタジアム・公園整備

- ▶ 災害時・緊急時に地域の拠り所となるよう、安心安全のための機能を強化し多世代が安心して暮らせるまちを創造する。

方針3 産官学民が連携した管理運営及びエリアマネジメントの実施

- ▶ 継続した賑わいの演出、システムを構築する。
- ▶ 住民参加による地域に根付いた施設運営。

(2) 都市景観に配慮した地域の誇れる施設としてのスタジアム・公園整備

本事業にて整備されるスタジアム・公園が、地域のアイデンティティを高め地域に愛される施設となり、子育て世代の転入促進に寄与するものとなるために、「①利便性が良く様々な世代が活用しやすい施設計画」「②周辺環境に配慮した施設計画」「③コストマネジメントを考慮した施設計画」とする必要があると考える。

①利便性が良く様々な世代が活用しやすい施設計画

・計画地への交通アクセスの利便性確保

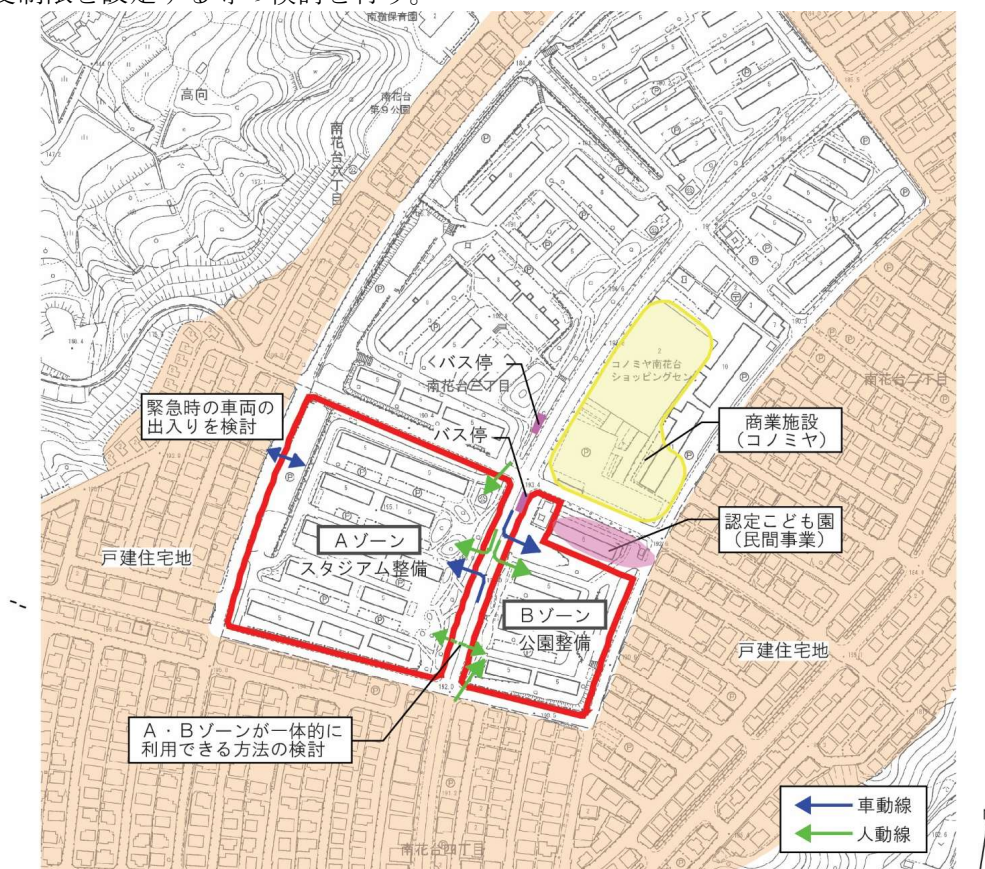
計画地内に適切な台数の駐車場を確保する。また、試合開催時には渋滞の可能性があるので、シャトルバスの運行、周辺駐車場の利用、空き駐車場活用システムの導入等交通アクセス方法の検討を行う。

・車動線の検討

Aゾーンの西、南側、Bゾーンの東、南側は戸建て住宅地であるため計画地への主要な車動線は市道南花台1号線からアプローチする方針を基本とし施設計画を検討する。

- ・人動線の検討

公園敷地と、スタジアム敷地が一体的に活用できるよう、連絡橋の設置、道路の速度制限を設定する等の検討を行う。



▲動線計画説明図

②周辺環境に配慮した施設計画

今回スタジアム・公園を計画するにあたっては、周辺環境に配慮し、かつ訪れてみたくなるような魅力的な計画とすることで、周辺住民の方々に愛着を持ってもらえる施設を目指すものとする。具体的な取り組みに内容について【平面計画】【断面計画】【その他配慮事項】にてその内容を整理する。

【平面計画】

- ・周辺の景観に配慮し、**広がりのある新たな緑地帯や歩行空間の整備**を行う。樹種は河内長野市の木であるくすのきの採用や**地域性・季節性に考慮**したものとする。また、樹木を効果的に配置し、木陰ができるような場所を創出するとともに、**南花台の空の広さや、空気の良さ、雄大な山並みを感じられるような計画**とする。

- ・Aゾーンについて

クラブハウス及び、メインスタンドは可能な限り北東に配置し、**西、南側の住宅街との空閑地（緩衝帯）**が設けられる計画とする。また、敷地内には必要な台数の駐車場を確

保する計画とする。

なお、ピッチの配置方向及び、クラブハウスとピッチとの配置関係については競技者のゲーム中の公平性、観客・管理者の視認性に配慮し西日の影響を受けない配置とする。

さらに、園内の人動線、車動線については、歩車分離した外周路を設けることで安全で、利便性の高い計画とする。

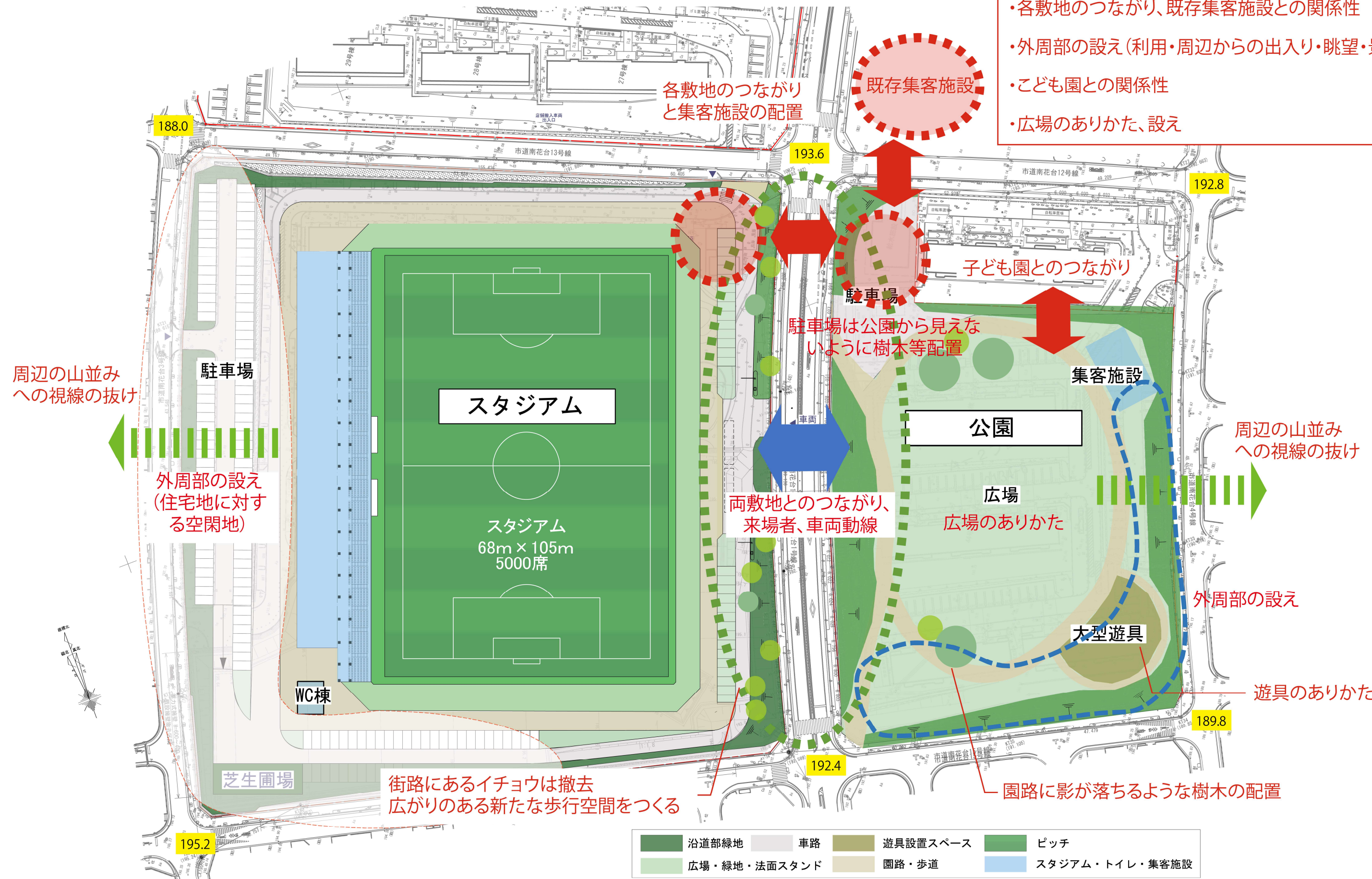
- ・ Bゾーンについて

可能性調査のアンケート結果を考慮するとともに、既存の公園の集約により、今回整備する公園に必要となる機能を確保する。明るく十分な広さを持った広場を中心に配置し、その周囲に集客施設や、インクルーシブ遊具、健康遊具等の様々な人々の利用を想定した設備を整備することに加え、公園内を散策、ランニングが可能な園路を整備することで、多世代の交流、健康寿命の増進を図るための多目的な公園を計画する。

また、駐車場については、利用者が利用しやすく、公園環境を阻害しない配置するとともにスタジアムで試合が開催される際の臨時駐車場のとしての活用が可能な計画とする。

施設計画における検討事項

- ・Aゾーン、Bゾーンのつながり、来場者、車両動線の整理
- ・各敷地のつながり、既存集客施設との関係性
- ・外周部の設え(利用・周辺からの出入り・眺望・景観)
- ・こども園との関係性
- ・広場のありかた、設え



▲平面計画イメージ図



▲鳥瞰・全体配置イメージ（計画地南西角から北側をのぞむ）



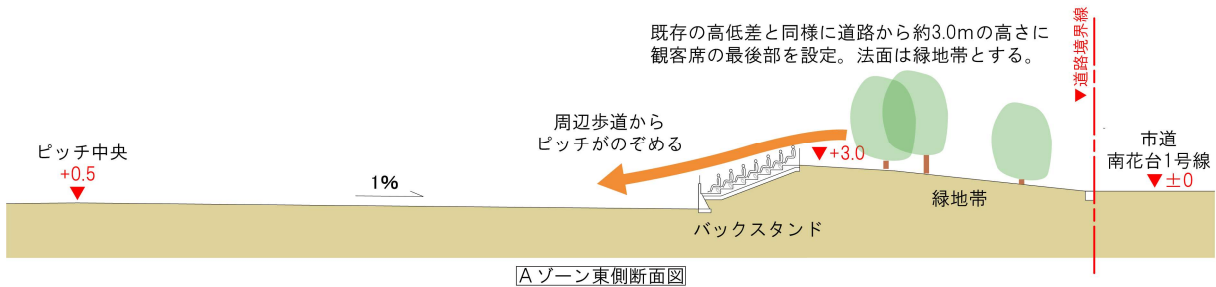
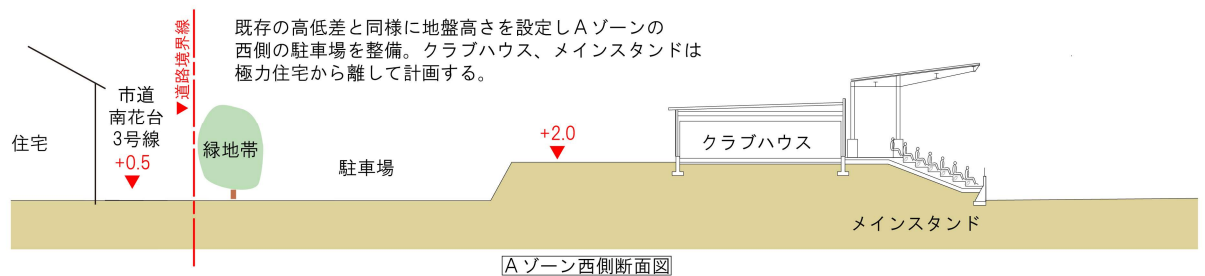
▲観客席イメージ（ホームスタンド側からピッチをのぞむ）

【断面計画】

- ・周辺地域との環境を継続するため、計画地と周辺道路の高低差は可能な限り現状の高低差を維持する計画とするが、敷地際の設えは周辺からのアクセスや、既存擁壁との高低差を踏まえ、極力不必要な盛り土等を行わない計画とし、適切に残土処理を行うものとする。

・Aゾーンについて

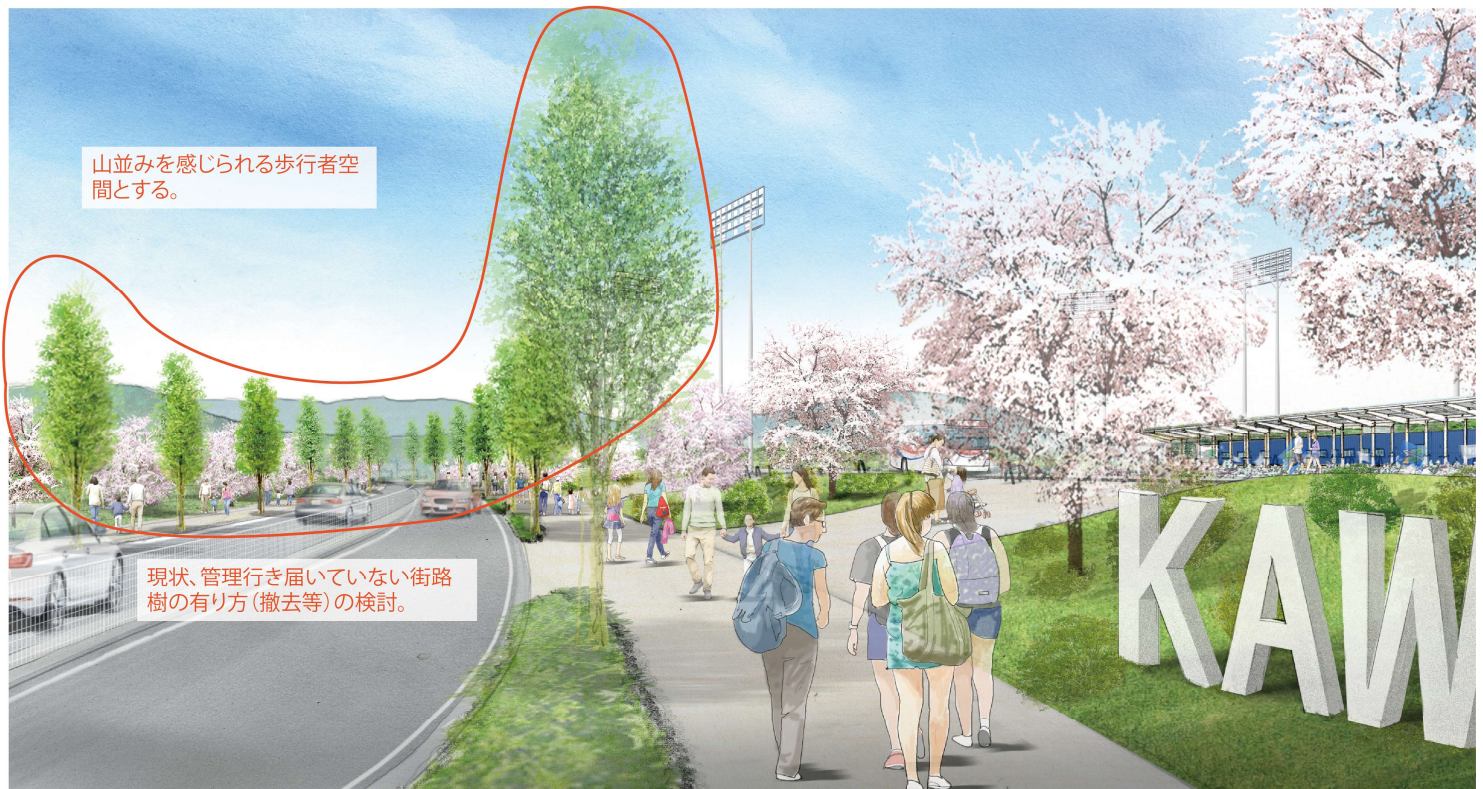
団地解体後の地盤の高さは周辺道路より最大 3.0m 上がっており、さらに WE リーグの基準である 5000 席の観客席をピッチ周辺に均等に配置した場合、ピッチの中央の地盤から観客席の最後部まで約 2.5m 程度のレベル差が発生するため、道路からは約 5.5m の高さとなり、周辺への圧迫感が増大する。その対策として、スタジアム全体を掘り下げることにより周囲への圧迫感を軽減する。これによりスタジアムの周囲を歩行した際にピッチ内の様子がのぞむことができる、開放的なスタジアム計画とする。



広がりのある、歩行者空間が形成されるように樹木を配置する。
(規則正しくなく、様々な場が生まれるよう配置する。)

・Bゾーンについて

周辺からのアクセスがしやすい、造成計画とするとともに、園内の散策・ランニングの際に魅力ある公園を形成する。中央部に広めの広場を設け、多目的に使用できるスペースを確保する。



▲Aゾーン東側緑地帯イメージ（スタジアムアプローチ部）

【その他環境配慮事項】

・渋滞対策

試合開催時は、渋滞の可能性が考えられるため、計画地内に適切な台数を確保するとともに、交通誘導の方法や、シャトルバスの運行等渋滞を緩和する方法を検討する。

・光害対策

スタジアム照明による周囲への光害対策については、仕様、方式の比較検討を行い、今回の計画において効果的な照明計画を行う。基本的な方針としては、**周辺への光漏れを制御**する照明配置及び器具の選定を行う。WEリーグ参入基準の照度を確保し、周囲への光害の影響に配慮すると、照明柱1カ所当たりの照度を抑えることができるサイド配光（サッカーピッチの長辺方向に照明柱を建てる方法）が今回の計画に有効であると考えられる。

・騒音対策

スタジアムの放送設備による**周辺への騒音対策**についても、仕様、方式の比較検討を行い、最適な器具を選定する。基本的な方針としては、指向性のあるスピーカー（ラインアレイスピーカー等）を採用し、垂直方向への音の広がりを抑えたものとするとともに、余分な反射を避け、必要なエリアに放送を伝達する計画とする。

③コストマネジメントを考慮した施設計画

コストマネジメントに配慮した施設となるよう **イニシャルコスト、ランニングコスト** の削減を考慮した施設計画を検討する。

【イニシャルコスト削減の検討】

- ・なでしこリーグから WE リーグへの段階的施工を見越し、イニシャルコストを削減する。

例：第一段階はメインスタンド以外のスタンドは法面の芝生席とし、第二段階にて個席のスタンドを整備

- ・クラブハウスはコストと工期、耐久性を考慮し適切な工法を選定する。

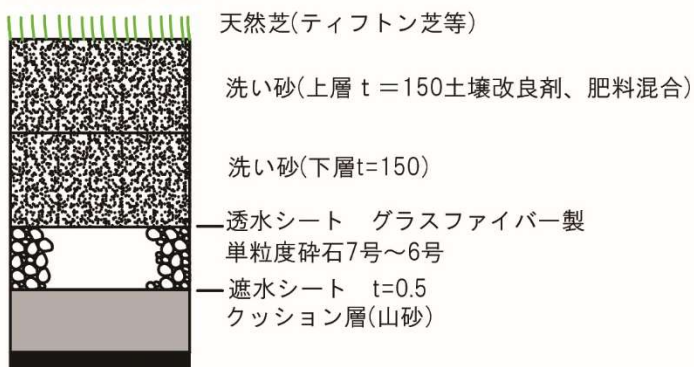
- ・造成時の適切な排出土量計画

団地解体後の地盤レベルを極力維持するとともに、周辺からのアクセスを考慮した造成計画とし、適切に残土処理を行うものとする。

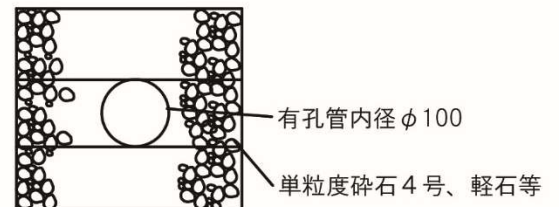
- ・ピッチ仕様の検討を行う

天然芝の断面構成や排水システムの検討を行い、WE リーグの基準を満たし、かつ、管理が容易な工法を検討する。また、スタジアムの供用開始時期を考慮し、今回の計画において適切な芝の造成方法（ロール芝、まき芝）の比較検討を行い仕様を決定する。

芝舗装断面層



暗渠管断面層



【ランニングコスト削減の検討】

- ・水光熱費の削減方法を検討

例：雨水貯水槽を設置したピッチの散水。

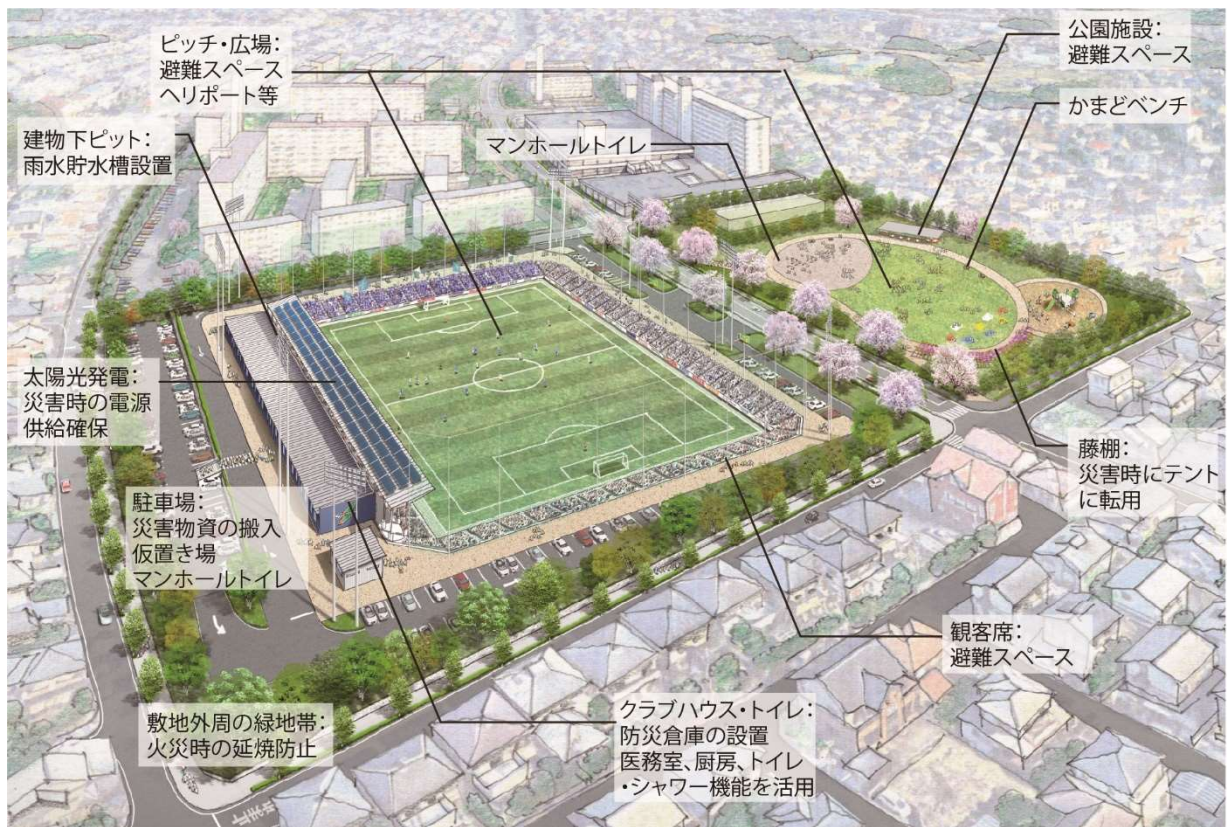
- ・維持管理が容易で、メンテナンス性の高い舗装材等の素材を検討。

(3) 地域の防災拠点としてのスタジアム・公園整備

本事業の計画地はAゾーンとBゾーン合わせて 38,296 m²あり、近隣公園としての位置づけがなされる規模の公園である。また、南花台地区において、中心部に位置することから、周辺住民の災害時・緊急時の防災機能を強化し、多世代が安心して暮らせるまちを創造するために、地域の防災拠点としての役割を持つスタジアム・公園として整備することが重要であるとする。

①スタジアム・公園を活かした防災機能の検討

- ・観客席の避難スペースの検討
- ・芝生散水機能・雨水貯水槽の災害時利用の検討（防災トイレ、飲料水生成等）
- ・クラブハウス、公園の施設を活かした防災倉庫、災害支援拠点としての利用検討
- ・諸室の機能を活かした非常時対応の検討（医務室、厨房等、トイレ・シャワーの活用）
- ・スタジアムの通信機能を活かした緊急時放送機能、災害時も使用できる Wifi 整備の検討
- ・芝生ピッチ、広場のヘリポート活用、防災活動拠点、災害支援拠点としての活用検討
- ・日よけ、パーゴラ、藤棚等の災害時テントへの転用検討
- ・かまどベンチ、マンホールトイレ、自家発電設備、太陽光発電設備の設置検討
- ・延焼防止、輻射熱遮断のための敷地外周部の緑地整備（樹種、緑地帯の幅の検討）
- ・駐車場部分の災害物資の搬入、仮置き場としての活用



▲防災機能整備イメージ

(4) 産官学民が連携した管理運営およびエリアマネジメント

本事業にて整備される公園が、継続して活用されるためには、**継続してにぎわいを演出できる体制・システムの構築が必要**と考える。なお、今回計画するスタジアムは、なでしこ 1 部リーグのサッカーチームのホームスタジアムとなるため、サッカーチームと連携したまちづくりを行うことによる継続的な賑わいの演出方法についても基本設計の計画段階から、市、管理運営者、サッカーチーム、関連企業、周辺住民等と連携して運営方法を検討していく必要がある。

①サッカーチームと**地域のコミュニティ活動**との連携によるシステムの構築

・「咲っく南花台」の事業との連携

スマートエイジング・シティのコンセプトに則り、住民が主体となり、多世代交流や健康維持等に寄与する活用方法を検討する。

・総合型地域スポーツクラブとの連携

スタジアムの施設を利用した総合型地域スポーツクラブとの連携の方向性を検討する。

・地域の学校との連携

学校の体育利用等、サッカーの試合がない日にも活用できる方向性を検討する。

・周辺住民の健康寿命を延ばすシステムづくり

例：スポーツクリニックの整備と周辺地域への医療技術の還元

鹿島アントラーズ アントラーズスポーツクリニック、スポーツ整形の設置

例：予防医学を意識した健康講座等のプログラムの検討

奈良県立医科大学 予防医学講座



▲サッカー教室イメージ



▲健康講座イメージ



▲インクルーシブ遊具の設置



▲ランニングコースを活用した健康プログラム