

9. 整備手法の検討

(1) 整備手法

①基本的な考え方

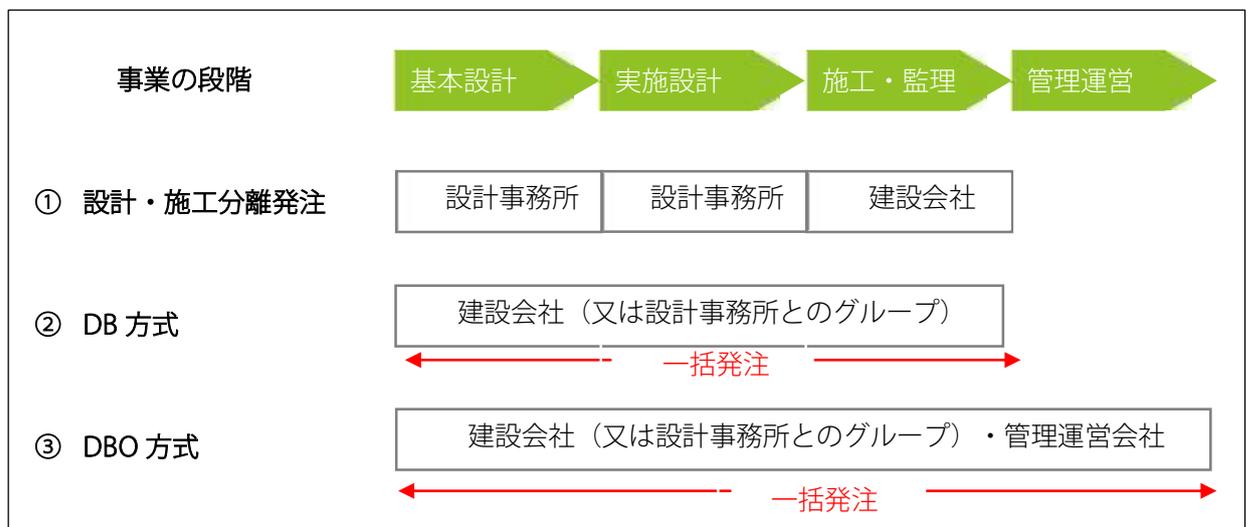
本公園は、Aゾーン、Bゾーンの2街区を一体的に整備する。なお、一体整備にあたって、今後進められる南花台地区の公園跡地活用検討について関係各所協議を行ったうえで詳細設計を行う。なお、本公園の整備にあたっての財源は以下を想定している。

- ・国土交通省所管の都市構造再編集中支援事業補助金を活用する。（補助率 1/2）
- ・サッカースタジアム整備部分は、企業版ふるさと納税等の寄付金を充当。

②整備手法

施設整備及び維持、管理運営、資金調達、収支計画については、今までのように官主導で進める方法もあるが、スポーツ施設では、スポーツ団体、民間企業のノウハウの活用、特に運営について施設整備と併せて検討する必要がある。そのため、①設計・施工分離発注方式（従来方式）、②DB（デザインビルド）方式、③DBO（デザインビルドオペレーション）方式それぞれの特徴を整理したうえで、今回の事業に適した事業手法の検討を行う。

- ・設計・施工分離発注方式：基本設計、実施設計、施工を事業の段階に応じて都度発注
- ・DB方式：設計・施工を一括して発注
- ・DBO方式：設計・施工・管理運営も一括して発注



③整備手法の検討

本公園は、これまでの南花台地区のまちづくりの進め方と同様に、市民意見を反映しながら計画をまとめていく必要がある。また、サッカースタジアム整備部分については企業版ふるさと納税等の寄付金の活用を想定していることから、事業期間の短縮と、コスト削減（早期のコスト確定）が図れる整備手法を検討する。各整備手法についての特徴を以下に整理する。

発注方式	①設計・施工分離発注方式		② DB方式		③ DBO方式	
事業期間	△	・事業の各段階で、選定・発注の期間を設ける必要がある。	○	・一括発注により、手続き期間の短縮が可能	○	・②と同じ
事業費検討	△	・設計段階で施工者が決定していないため、施工者のノウハウを反映した現場条件に適した設計、施工者の固有技術を活用した合理的な設計を行うことが困難。	○	・募集時に性能や仕様に関する概念が明確にされている必要がある。 ・施工者のノウハウを反映しながら設計が進められるため、早期に予算の確定が可能。また、コストの縮減も見込める。	○	・②と同じ
市民意見の反映	◎	・基本計画策定段階で、説明会を行い、市民の意見を反映する期間を確保することが可能 ※1	○	・DB事業者の募集前に、市民に計画を説明し意見の反映を行う期間を確保するか、事業者確定後設計を進めながら随時市民意見を反映する必要ある。 ※1	○	・②と同じ ※1
事業者負担	中	・プロポーザル方式 (評価テーマに対する提案)	中	・総合評価方式 (技術提案)	大	・総合評価方式 (技術提案、 管理運営提案)
評価	◎		◎		○	

※1 南花台スマートエイジング・シティ団地再生モデル事業における咲つく南花台の取り組みでの市民意見の収集や、河内長野市UR南花台団地集約跡地活用整備事業推進委員会による協議により今回の事業の場合はどの方式でも市民意見の反映が可能。

※2 今回の事業はスタジアム部分の運営者が確定しているため運営については事前に随契で発注想定。
整備手法の検討を行った結果、本公園の整備にあたっては、基本設計・実施設計の各段階で市民意見を取り入れながら設計を進められる、設計・施工分離発注方式を採用する。

10. 事業スケジュール

現時点の事業スケジュールについては以下のとおりとする。

	R5							R6							R7			
	3	4	5	6	7	~	12	1	2	3	4	~	12	1	~	8	9	
基本計画策定	■																	
基本設計	■ 基本設計(約3ヵ月)																	
積算・設計書作成 実施設計・各種申請				■ 実施設計・各種申請・積算・設計書作成(約9ヵ月)														
建設工事											■ 工事期間(約17ヵ月)						★ 供用開始	

11. 公園づくり・運営の考え方

(1) 公園づくりの方針

本公園が、地域住民にとって愛着を持ち続けられる公園となるよう、今後基本設計・実施設計を進めるにあたっては、地域住民に都度計画内容を報告し意見を取り入れながら計画を進めるものとする。また、施工段階においても、定期的な見学会や、スタジアムの天然芝の市民参加による芝施工等地域住民が関われる機会を設け、地域住民にとって親しみの持てる公園となるよう、住民と共に作り上げていく公園を目指すものとする。

(2) 公園を通じた地域のコミュニティづくりのイメージ

本公園に愛着を持ち継続的な公園での活動につながるよう、公園を通じた地域の新たなコミュニティを生み出す仕組みについて、以下のように進めていきたいと考えている。

①（仮称）パーククルー構想

本公園は、「公園づくりを通じ、新たなコミュニティを育み、そのコミュニティが生み出す多様な活動により公園の魅力を高める構想」（以下、（仮称）パーククルー構想）をすすめ、こどもから高齢者まで、多世代が一緒になって継続的に公園を盛り上げ、魅力を高めていく仕組みの構築を目指している。

②パーククルーについて

クルーとは仲間、一団、搭乗員などの意味を持ち、本公園においては以下の役割を担う仲間をイメージしている。

- 一緒になって公園づくりに参加し、盛り上げる仲間
- 公園の使い方を見つける仲間
- 公園の魅力を高める多様な活動を展開する仲間



▲パーククルーの活動イメージ

③活動時期・内容イメージ

パーククルーの活動は着工前（公園の設計段階）から始まり、公園完成後も継続して活動していくことをイメージしており、現段階では以下のような活動を想定しているが、今後実際クルーとして活動していく方々の意見をもとに活動内容を充実させていくものとする。

【R5.2～R6.2】

■着工前（Aゾーン※スタジアム側を想定）

- ・使える場所を作ってみる（石拾い、整地、花を植える、ベンチを置く）
- ・多様な活動やってみる。
（ボール遊び、ピクニック、バーベキュー、マルシェ、音楽会その他イベント）
- ・新しい公園をイメージしてみる（ワークショップ、アンケート）
- ・新しい公園の名前を考えてみる（ワークショップ）

【R6.3～R7.8】

■整備中

- ・現場を見学して使い方を考える。
- ・既存公園を活用して、公園の魅力を高め、使いこなす。

【R7.9～】

■完成後

- ・公園を盛り上げる活動を行う。
- ・公園の魅力を高める活動を行う。
- ・公園を使いこなす。

④パーククルーメンバー

パーククルーのメンバーとしては現時点では、以下のようなメンバーをイメージしている。今後、活動イメージを固めながらクルーの募集を進めて行くものとする。

- ・（市民）市域全域から個人クルーメンバーを募集
- ・（団体）南花台自治協議会その他参画団体を募集
- ・（児童・生徒）南花台小中学校より児童生徒クルーメンバー募集
- ・（大学）関西大学、大阪公立大学、桃山学院大学等の学生の参画
- ・（民間事業者）スペランツァ大阪、森林組合、南花台事業者の会の参画

(3) 管理運営・マネジメントの考え方

本公園が、地域住民に継続的に活用されるためには、管理運営・マネジメントのシステム作りが重要となる。そのため、これまで南花台地区で培われたまちづくりの方針を踏まえつつ以下の方針にて管理運営を行う。

①「咲っく南花台プロジェクト」との連携

南花台地区は「咲っく南花台プロジェクト」により産官学民が連携した様々なまちづくりや、市民活動が行われている。本公園を活用するにあたって、そのプロジェクトを通じて住民主体の活用方法を検討していく。

②スタジアムを持つ公園という特性を生かした活用の検討

本公園に整備するスタジアムはなでしこ1部のスペランツァ大阪の本拠地として整備されるため、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の検討を行う。また、総合型地域スポーツクラブとの連携したスタジアムの活用や、地域の学校との連携による学校の体育利用等、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。

その他、周辺住民の健康寿命を延ばすシステム作りとして、スポーツクリニックの整備等周辺地域への医療技術の還元や、予防医学を意識した健康講座等のプログラムの検討等も検討していく。



▲サッカー教室イメージ



▲ランニングコースを活用した健康プログラム

12. 管理運営手法の検討

(1) 管理運営手法の整理

都市公園の運営方法については、市直営による方法、地方自治法に基づく指定管理者制度、都市公園法に基づく設置管理許可、公募設置管理制度（Park-PFI）、PFI法に基づくPFI事業等が考えられる。そのうち、PFIについては、国土交通省都市局が平成24年4月に策定した「都市公園法運用指針（第2版）」において「PFIにより行われる民間事業者による都市公園の整備と管理は、公園管理者と民間事業者との間で交わされる契約に基づき、公園施設の建設や維持管理の事実行為を民間事業者に行わせるものであり、法的な機能が付与されるものではない」とされており、公園管理運営を行おうとする場合は、別途指定管理者制度や設置管理許可制度等を適用する必要があることから、今回管理運営スキームを検討する際には、PFI事業以外の法的な機能が付与される管理方法にて整理するものとする。

①本公園にて導入が想定される管理運営手法

本公園は、近隣公園として整備されるが、公園内になでしこ1部リーグのスペランツァ大阪の本拠地としても活用されるスタジアムを設置することから、管理者にはスタジアム部分を管理運営する能力も必要となる。その点を考慮し、以下の3パターンで整理を行う。また、公園内に計画予定の便益施設（賑わい施設）の公募・発注方法についても想定される方法について整理を行う。

管理運営 手法	市直営による 管理・運営	指定管理者制度	
		公園・スタジアム一括管理	公園・スタジアム個別管理
管理の主体	市	法人その他の団体	法人その他の団体
管理運営 方法	必要に応じて民間事業者と業務委託契約を行う。 <u>経営責任は市</u>	スタジアムを含めた、公園全体の管理運営、自主事業による収益検討等一括で管理・運営を行う。 <u>経営責任は指定管理者</u>	公園部分、スタジアム部分ごとに指定管理者を定め、自主事業による収益検討、管理・運営を行う。 <u>経営責任は指定管理者</u>
本公園にて 導入した 場合の メリット デメリット	【メリット】 ・公園整備に必要な委託内容を整理しつつ都度発注できる。 【デメリット】 ・発注時の仕様設定、発注後の委託業者との調整、公園運営企画立案、収支検討等を市が主導する必要があるため、 <u>市の負担が大きい。</u>	【メリット】 ・スタジアムを含んだ公園全体で包括的に管理を行うため、 <u>公園、スタジアムを一体的に活用した公園運営の企画立案、管理運営が可能。</u> 【デメリット】 ・事業者選定の準備段階において、 <u>公園とスタジアム両方の管理運営が可能な指定管理者の検討および指定管理者から再委託される関連事業者の構成を見据える必要がある</u> あり公募前に時間を要する。	【メリット】 ・公園部分とスタジアム部分を分けて指定管理を行うため、 <u>責任範囲が明確化できる。</u> 【デメリット】 ・管理を分離して行うため、 <u>管理範囲の線引きが難しい。</u> また、公園部分とスタジアム部分で連携した公園運営の企画立案、管理運営が難しい可能性がある。

管理運営 手法	市直営による 管理・運営	指定管理者制度	
		公園・スタジアム一括管理	公園・スタジアム個別管理
管理の主体	市	法人その他の団体	法人その他の団体
便益施設の 公募・発注 方法 ・ 特徴	【公募・発注方法】 ・市からの業務委託 +設置管理許可 ・市との賃貸借契約 ・設置管理許可 ・公募設置管理制度	【公募・発注方法】 ・市からの業務委託+設置管理許可 ・市との賃貸借契約 ・指定管理者+便益施設の設置管理者からの業務委託 +設置管理許可 ・市からの設置管理許可 ・公募設置管理制度	
	【特徴】 ・公募、発注の際に市 の方で公園の運営イ メージにあうよう条 件整理が必要 ・便益施設と公園の連 携した運用について 市主導で調整が必要 ・公募設置管理制度を 導入する場合、公園 の園路、広場等の公 園施設の一部の整備 が伴うことになるた め、設置管理許可と 比べ、事業者側の負 担が増える可能性が ある。	【特徴】 ・指定管理者+便益施設の設置管理者からの業務委託による場合、 <u>指定管理者が公園を運営するうえでイメージしている事業者に発注することが可能であり、公園との一体的な運営の面でもメリットがある。</u> ・上記以外の場合は公募・発注の際に、公園の運営イメージにあうよう市、指定管理者と調整したうえでの発注条件整理が必要となる。 <u>実施に運営する際に指定管理者との連携がとりにくくなる可能性がある。</u> ・公募設置管理制度の導入の場合、公園の園路広場等の公園施設の一部の整備が伴うことになるため、設置管理許可と比べ、事業者側の負担が増える可能性がある。	

以上の整理により、本公園においては、公園、スタジアム、便益施設（賑わい施設）といった公園内に含まれる様々な要素を効果的に活用し、公園全体を運用していく必要があるため、民間のノウハウを導入し、自主事業による収支検討を行い包括的に管理運営していく**指定管理者制度が適していると考えられる**。また、便益施設の公募・発注方法については、指定管理者の運営イメージに合わせやすく、公園との一体的な活用が見込める点から、**指定管理者が便益施設の設置管理者となり、市からの設置管理許可のもと、便益施設を運用する事業者**に業務委託する体制が適していると考えられる。

(2) 他地区事例における管理運営スキーム

本公園の管理運営スキームは、11章の「公園づくり、運営の考え方」にて記載した、パーククルーの活動や、咲く南花台プロジェクト等の既存の市民活動との連携、スタジアムを持つ公園の特性を生かした公園運営が行えるスキームとする必要がある。本節では、特に公園の管理運営スキームに市民活動の循環につながるシステムが組み込まれている事例を取り上げ、本公園の管理運営スキームを検討する際の参考にするものとする。

■事例①南池袋公園（東京都豊島区）

・2016年リニューアル/面積：約7,800㎡

・公園種別：街区公園

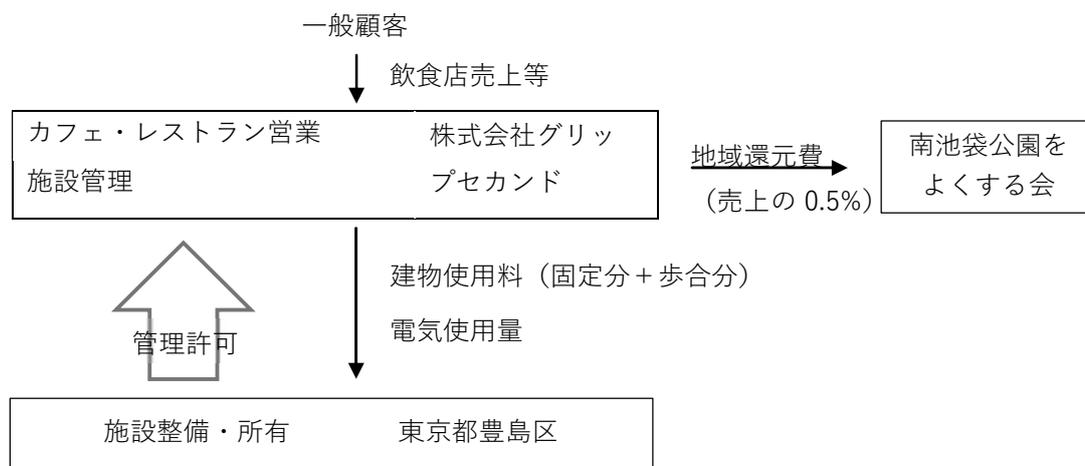
・適用制度：管理許可

・運営特色：

「南池袋公園をよくする会」（区とカフェ事業者、設計者、近隣の商店会、町会、周辺の地権者など）を中心に、「イベント利用についての審議」、「運営上の課題共有・アクション検討」、「イベント等の企画実施」を行い多彩な活動をおこなっている。

よくする会の活動費はテナントからの地域還元費による。

・スキーム図



■事例②安満遺跡公園（大阪府高槻市）

・2019年部分開園、2021年全面開園/面積：約22ha

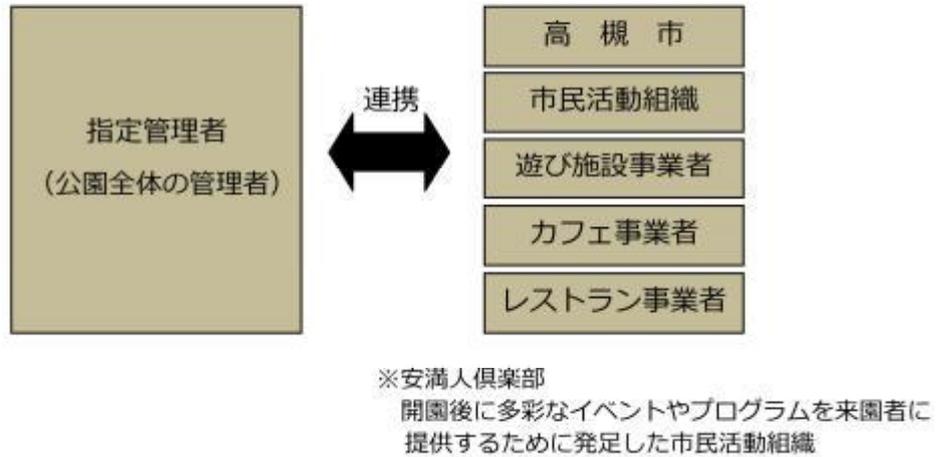
・公園種別：都市公園

・適用制度：指定管理+指定管理者の公益的投資+設置管理許可

・運営特色：公園全体の管理運営を行う指定管理者が主体となっており、高槻市・市民活動組織「安満人倶楽部」、全天候型「子どもの遊び施設」事業者、カフェ事業者と連携を図りながら公園運営を行っている。また、指定管理者の公益的投資により、公園部分に屋根付き広場を整備し多彩なイベントを行うことが可能
その他、設置管理許可制度を導入し、全天候型「子どもの遊び施設」、カフェの導入を行っている。

施設の設置・管理・占用許可に係る使用料は、指定管理者の収入に計上し管理運営費に充てることとしており施設運営による収益を公園に再投資する仕組みとなっている。

・運営体制



▲運営体制 出典：高槻市ホームページ 安満遺跡公園の管理運営について

上記2事例から、本公園の継続的な市民活動を行う上で必要な要素を整理すると、以下の要素を管理運営スキームに盛り込んでいくことが必要である。

- ・公園の課題や方向性を相談し、取りまとめるコアとなる プラットホームや市民団体の形成
- ・継続的な市民活動を行うための公園の利益の一部を循環できる仕組み

(3) 公園の収支の想定

本公園の管理運営スキームの想定に必要な要素と考えられる、「継続的な市民活動を行うための公園の利益の一部を循環できる仕組み」を検討するため、本公園における収支を想定し財源確保の検討を行う。

支出については、維持管理費の想定を行うものとする。なお、サッカースタジアム部分（サッカーピッチ部分、スタジアム照明・その他スタジアム関係の設備の維持管理費を含む）は、スタジアム特有の維持管理費が発生するため、「サッカースタジアム部分を除く外構部分」と「サッカースタジアム部分」に分けて維持管理費の想定を行う。

収入については、現時点で想定される収入源の整理を行い、今後、支出に見合う収支を確保し、市民活動を行うための財源の確保も見込めるよう施設整備や運用方法を考える際の参考にしていくものとする。

①サッカースタジアム部分を除く外構部分の維持管理費について

サッカースタジアム部分を除く外構部分の維持管理について、現段階では、詳細の管理方法等が定まっていないため、「令和3年度 都市公園利用実態調査 報告書（抄）令和4年3月 国土交通省」（以下、「都市公園利用実態調査」という）に示される都市公園の維持管理費を参考に想定するものとする。

■公園規模による維持管理費の整理

都市公園利用実態調査では、都市公園の区分ごとに、1公園当たりの平均面積と平均維持管理費が示されており、そこから単位面積当たりの維持管理費を算出すると以下のように整理できる。

区分	街区公園	近隣公園	地区公園	運動公園	総合公園	広域公園
平均年間維持管理費（千円）	874.0	5,038.8	12,490.4	134,433.9	89,267.8	172,502.0
平均面積（利用可能面積：ha）	0.301	1.62	3.876	16.909	17.37	50.106
面積あたり維持管理費（円/m ² ）（税抜）	290	311	322	795	514	344

出典：令和3年度 都市公園利用実態調査 報告書（抄）令和4年3月 国土交通省

本公園の全体面積（38,296m²）からサッカーピッチの面積（10,880m²）を除いた面積は27,416m²であることから面積に近い地区公園の面積当たりの維持管理費と同等の費用がかかると想定する。

以上により、サッカースタジアムを除く外構部分の維持管理費を算定する。

サッカースタジアムを除く外構部分の面積施設面積（m ² ）	単位当たりの維持管理費（円/m ² ）（税抜）	維持管理費（円/年）（税抜）
27,416	322	8,827,952

②サッカースタジアム部分の維持管理費について

サッカースタジアム部分の維持管理費について、近年に建設されたスタジアムの維持管理費の実績値を参考に本公園のスタジアムの規模・仕様を考慮し、維持管理費を想定するものとする。

参考事例はミクニワールドスタジアム北九州とし、参考施設等の実績値（2022年4月時点）により年間管理費・人件費等の想定を行う。

■水光熱費算定について

	仕様	金額（円/年）	備考
参考	水光熱費参実績	15,000,000	R1 年度実績値による。 上水による散水での実績値であるため、雨水利用等を考慮すると多少下がる可能性あり。
計画	水光熱費想定	15,000,000 (A)	照明仕様について、ミクニスタジアム（1500 Lx）本公園スタジアム（800 Lx（なでしこリーグ基準））と違いがあるが、将来的にWEリーグ基準の1500Lxを確保する必要があることに加え、近年の水光熱費の基本料金の値上がりを考慮し、参考施設と同等額がかかるものと想定する。

■芝管理費について（WOS（寒地型芝種まき対応）含む） ティフトン+ライグラス仕様

	仕様	金額（円/年）	備考
参考	キーパー+1人+資材費	23,000,000	ミクニスタジアム整備内容
計画	芝管理 1	23,000,000 (B)	参考施設と同程度の整備内容想定
計画	芝管理 2 機材費(リールモア他)	7,500,000 (C)	5年分割払程度
計画	芝管理 3 補植等対応	4,300,000 (D)	筋植程度(試合頻度等内容により上下)

※刈カス処分費は含まず

■ その他の管理費について

(E) 人件費 500万円/年・人 バイトの場合 400万円/年・人 ※2名想定で約1000万円/年

(F) 設備機器管理・保守・リース 1100万円/年 ※設備の保守頻度、システムのグレードにより上下。

(G) 清掃費 700万円/年 ※施設の清掃を別途外注する場合。

■スタジアム部分の維持管理費について

(A)～(G)の合計=77,800,000 円/年(税抜)

以上の想定により、本公園の維持管理費については、以下と想定する。

①サッカースタジアム部分を除く外構部分の維持管理費+②サッカースタジアム部分の維持管理費
=8,827,952+77,800,000=86,627,952≒ 0.87億 円/年(税抜)

③その他想定される支出

公租公課、長期修繕費用等については今後詳細検討を行う必要がある。

【本公園における収入項目（想定）】

項目	売上	
	固定/変動	費目
リーグ興行	変動	前売券・当日券販売収入
	固定	シーズンシート収入
	固定/変動	VIP 席
サッカー関連 飲食物販事業	変動	飲食物販（グッズ）収入
サッカーチームに 係る権利収入	固定/変動	スポンサー、放映権収入
公園、スタジアムに 係る権利収入	固定/変動	広告、命名権収入
公園、スタジアム部分 による自主事業	変動	イベント、各種大会誘致等自主事業収入
スタジアム、クラブ ハウス等施設貸出	固定/変動	スタジアム貸出、施設の一部貸出、設備、備品 ※ 1
便益施設	固定/変動	テナント料、業務委託料 使用料（設置管理許可）
便益施設収入	固定/変動	テナント収入
駐車場	固定/変動	駐車場収入
公的負担	固定/変動	委託料、指定管理料等

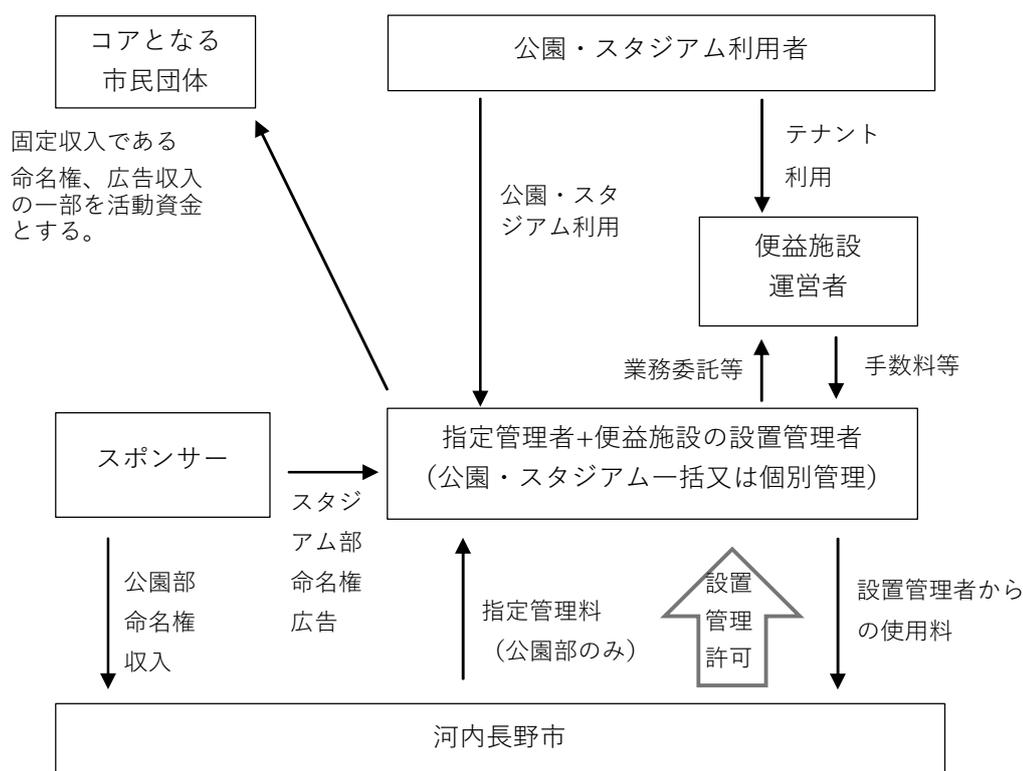
※ 1：施設設計時に、イベントのイメージや、施設の活用方法（諸室設定、屋外スペース設定）等の想定をする必要あり。

以上の収入項目を参考に、支出に見合う収入及び、市民活動を行うための財源の確保が見込めるよう施設整備や運用方法を考える必要がある。

(4) 本公園の管理運営スキームの検討

前節までの内容をふまえ、本公園における管理運営スキームの検討を行う。本公園に適していると考えられる指定管理者制度の導入を前提とし、市民活動を行うための資金源については、継続的な活動が見込めるよう極力固定収入が得られる部分から捻出するものとして管理運営のスキームを以下のように想定する。

■公園・スタジアム（指定管理者制度による一括管理または個別管理）・便益施設（設置管理許可）



(5) 今後の課題

今後管理運営のスキームを精査していくにあたっては、以下の内容を検討していく必要がある。

①管理運営の発注方式、業務範囲の整理について

- ・指定管理制度の導入にあたって、本公園のスタジアムはスペランツァ大阪の本拠地としても整備されることから、スタジアム部分の管理については、スペランツァ大阪による管理が想定される。そのため、スペランツァ大阪のかかわり方としては、「スペランツァ大阪にて公園を一括管理」、「公園管理を主導する指定管理者を別途定め、スペランツァ大阪への業務委託によりスタジアム部分を管理運営」、「公園部分とスタジアム部分を別指定管理としスタジアム部分はスペランツァ大阪にて指定管理」等の選択肢が考えられる。今後それらのメリット、デメリットを比較、検討しながら、本公園全体を有効に管理運営ができる指定管理者制度の導入方法を検討していく必要がある。
- ・本公園は南花台地区のUR南花台団地の跡地活用及び公園集約事業により計画する公園であり、地区内には集約後の公園が点在していることから、それらの公園と一体で管理することで、本公園の活用方法にも幅が広がる可能性も考えられるため、管理を行う範囲を検討する際にはその点についても考慮する必要がある。

②継続的な市民活動を支える財源確保について

- ・継続的な市民活動を支えるため、便益施設の利益やスタジアムの利益を市民活動に充てる仕組みを今後精査する必要がある。基本計画段階では、指定管理者から活動費を捻出する形で取りまとめているが、市への収入として、命名権や設置管理許可の使用料等が想定されるため、それらの資金も市民活動等に活用できるよう基金の設置等についても検討していく必要がある。