

西河原公園における民間活力導入検討に向けた
サウンディング型市場調査
実施要領

令和5年 12 月

茨木市

【目次】

1. 調査の目的	1
2. 公園の概要	2
3. 事業の概要	5
4. サウンディング調査の内容	7
1) 公園の魅力向上についての提案	7
2) 事業内容	7
5. サウンディングスケジュール	8
1) 質問受付及び回答	8
2) サウンディングの参加申込	8
3) サウンディングシートの提出	8
4) サウンディングの実施	9
5) 民間事業者マッチングの実施	9
6. 応募対象者	9
7. 留意事項	9
8. 問い合わせ先	10

【様式一覧】

様式1 質問受付用シート
様式2 サウンディングシート
様式3 事業者マッチング申込書

【資料一覧】

資料1 年間維持管理運営費
資料2 公園内各施設の状態
資料3 イベント及び関係団体等リスト
資料4 公園施設健全度調査(運動施設除く)
資料5 公園現況平面図
資料6 住民又は関係団体アンケート結果

※資料4につきまして、調査作成中のものであり一般に公表することが難しいため、提供をご希望の方は、お手数をおかけしますが、下記までメールでご連絡ください。

茨木市公園緑地課:koen@city.ibaraki.lg.jp

1. 調査の目的

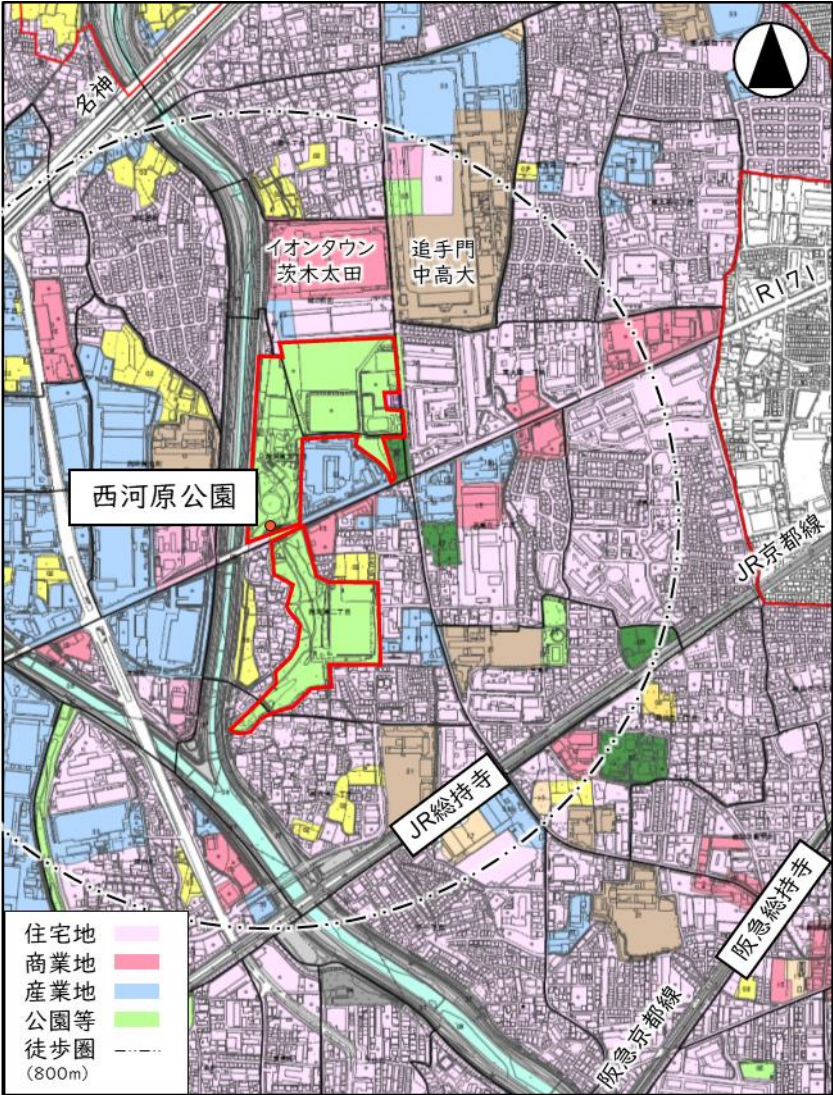
西河原公園は、茨木市東部に位置する本市最大の総合公園であり、市民プール、屋内運動場、テニスコート、多目的グラウンド等の運動施設で市民が様々な運動を楽しむほか、散歩や遊具遊びなどを通して、幅広い世代に親しまれている公園である。この公園は、昭和45年の都市計画決定後、南側より順次整備し昭和63年に竣工した。その後、平成5年に一部区域でプールを開設した後、隣接していた東芝大阪工場閉鎖後の平成24年に防災公園街区整備事業により北東側を区域拡大した、計約11.3haの公園である。特に、市民プールは、屋内プールだけでなく、屋外の流水プールや大型スライダー等を備え、夏季は大変集客のある施設であり、既に民間活力を導入し、指定管理者による管理運営により一定の効率化やサービスの向上が図られている。

一方、本市における位置づけとして、「地域防災計画」において、西河原公園を広域避難地、緊急消防援助隊の受入及び活動拠点、災害時用臨時ヘリポート、応急仮設住宅建設候補地として位置付けるなど、本市の災害対応として重要な施設である。

こうした中で、社会情勢の変化、市民ニーズの多様化、本市の厳しい財政状況や公園北側の東芝大阪工場跡地における開発等により、教育施設、商業施設や住宅等が建設されるなどの新たなまちづくりの進行、子育て世帯や学生等の増加など、西河原公園を取り巻く環境は大きく変化している。加えて、公園内では、整備後30年以上が経過し、市民プールの設備の更新や維持管理等のコストの増大、その他公園施設の老朽化、樹木が大木化し鬱蒼とすること、自転車利用の増大によるマナーや駐輪場不足などの利用環境の悪化等による魅力の低下に直面するとともに、公園全体として、そのポテンシャルを最大限発揮することができていない現状がある。

こうした状況や、民間活力の更なる活用が可能となった平成29年の都市公園法改正等を踏まえ、本市では、「緑の基本計画」改訂の際、西河原公園における官民連携の取組の検討を位置づけ、今年度より具体的に着手したところである。今後、公園の魅力向上として、子育て世帯等の利用者の利便性向上又は滞在時間の増大、コミュニティ形成の増進を図ること、公園のより効率的な管理運営や効果的な施設更新を図ることなどを目指して、市場性や民間事業者の意向、ノウハウやアイデア等を把握し、取組を進めることを目的として、サウンディング型市場調査を実施するものである。

2. 公園の概要

公園名称	西河原公園
所在地	茨木市西河原一丁目・二丁目・三丁目、城の前町 
公園種別	総合公園
設置年月	昭和 49 年より昭和 63 年まで順次公園整備 平成 5 年 市民プール設置 平成 24 年 公園増築(区域拡大)
管理形態	公園全体、運動施設(市民プール除く) 直営 市民プール 指定管理
供用面積	約 11.3ha
建蔽率	約 5.3% / 12.0%(上限/特例施設含)
用途地域	準工業地域:第 1 種中高層住居専用地域:準住居地域=6:4:0.01

公園施設 (参考資料のと おり)	レクリエーション施設	複合遊具、石の山のジャンボすべり台、カスケード、ばら花壇など
	多目的グラウンド	2面(北1、南1)
	テニスコート	9面(北3、南6)
	屋内運動場	1棟
	市民プール	屋外1、屋内1
駐車場台数	374台(北東66、北西266、南42)	
交通アクセス	JR 総持寺駅下車徒歩10分、阪急総持寺駅下車徒歩15分	
防災関連	広域避難地、緊急消防援助隊の受入及び活動拠点、 災害時用臨時ヘリポート(北G)、応急仮設住宅建設候補地(南G)	

①公園内の建築面積詳細

区分	公園敷地面積	法定建築可能面積	現在建築面積	残建築可能面積
一般施設 (2%)	110,796㎡	2,215㎡	786㎡	1,429㎡
特例施設 (10%)		11,079㎡	5,034㎡	6,045㎡
計		13,294㎡	5,820㎡	7,474㎡

※供用面積と建築基準法上の既建築確認申請の敷地面積に相違があります。

②屋内運動場の概要

運営形態	直営			
所在地	茨木市城の前町1-3			
建物 情報	建築年	1971年		
	構造	鉄骨造	建築面積	1,114㎡
	階数	地上1	延床面積	1,054㎡
施設概要	体育館			

③市民プールの概要

運営形態	指定管理:シンコースポーツ株式会社(令和2年度~令和6年度)			
所在地	茨木市西河原三丁目2-38			
建物 情報	建築年	1993年		
	構造	鉄筋コンクリート造	建築面積	2,628㎡
	階数	地上3、地下1	延床面積	7,460㎡

施設概要	屋外	流水プール ウォータースライダー 幼児プール		
	屋内	25mプール リラクゼーションプール 幼児プール		
利用料金	大人 1,000 円 / 小人 500 円 (茨木市立市民プール条例)			
休館日	毎週火曜日、年末年始	開館時間	9:00-20:30(夏季)	
施設 HP	https://nishigawara-pool.jp/			

④駐車場(北西)の概要

所在地	茨木市西河原三丁目 2-38			
建物情報	建築年	1993 年		
	構造	鉄骨造	建築面積	1,130 m ²
	階数	地上1、地下1	延床面積	2,978 m ²
利用料金	8時-20時:100円 / 30分 上限 600円 20時-8時:100円 / 60分 各日上限 1,200円(茨木市都市公園条例)			

3. 事業の概要

本市では、下記のとおり、様々な課題解決に向けて、豊富な知識や経験をもつ民間事業者と、連携し、事業を検討していきたいと考えています。

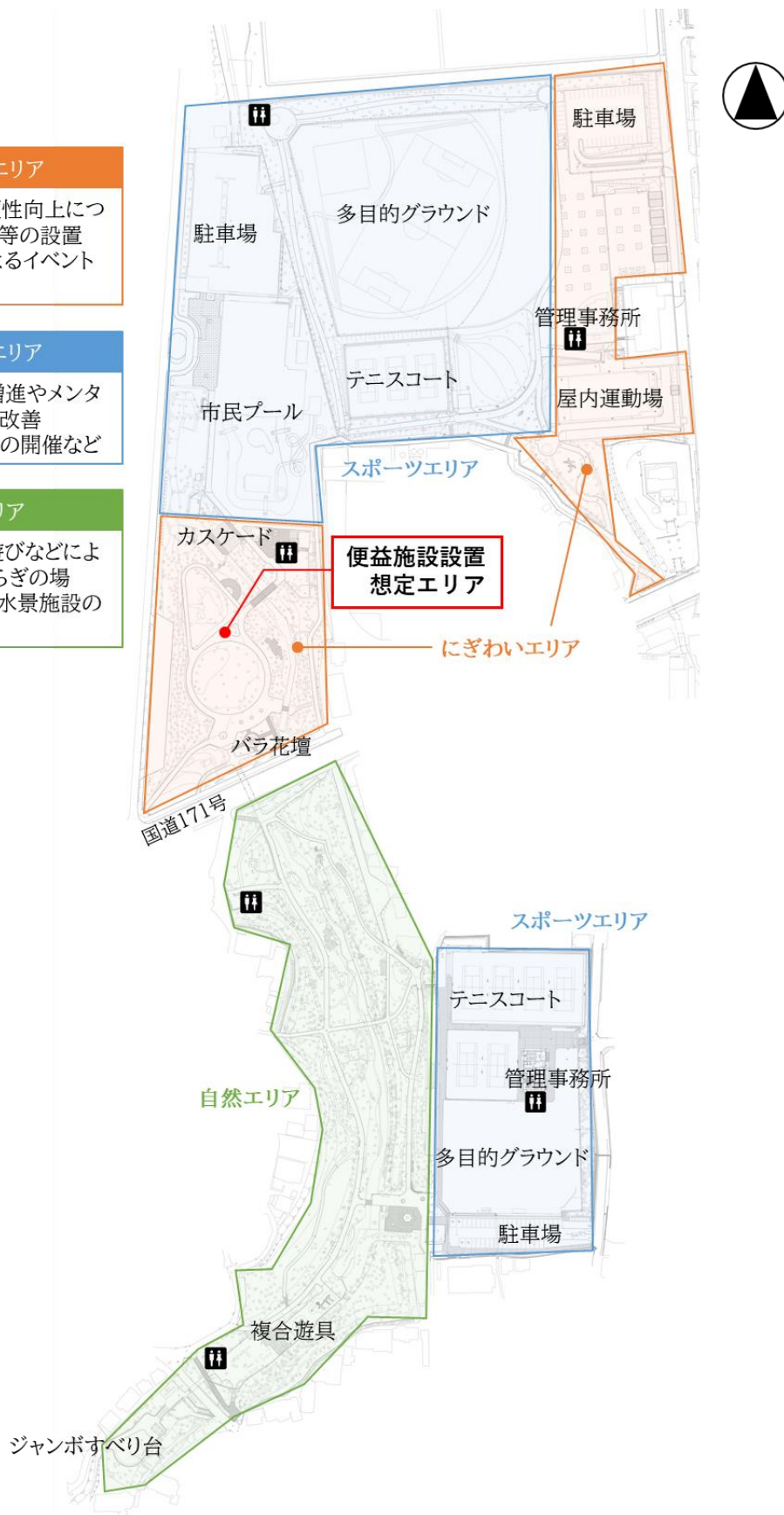
課題	<p>(西河原公園における課題)</p> <ul style="list-style-type: none"> ① プール設備等の老朽化 ② 利用者の利便性低下 ③ 地域の多様な主体との連携、活用の不足 ④ トイレ等、公園施設の老朽化 ⑤ 樹木の太木化による薄暗さ <p>(本市全体としての課題で、公園に期待され得る機能の一部) (ア) 自転車交通量が多い本市における自転車利用マナーの向上、安全かつ適切に学ぶ環境整備</p>
事業候補	<ul style="list-style-type: none"> ① Park-PFI <ul style="list-style-type: none"> ・公募対象公園施設の整備及び管理運営 ・特定公園施設の整備 ・特定公園施設の整備及び管理運営 ② 設置管理許可 <ul style="list-style-type: none"> ・公募施設の整備及び管理運営 ③ 指定管理業務 <ul style="list-style-type: none"> ・運營業務 ・維持管理業務(各種保守点検や植栽管理等) ④ RO <ul style="list-style-type: none"> ・公園施設(市民プール、屋内運動場、休憩施設等)の改修 ・維持管理業務(各種保守点検や植栽管理等) ・運營業務
事業期間	<ul style="list-style-type: none"> ① Park-PFIによる施設整備 最長 20 年(設置管理許可期間10年後、更新可) ② 設置管理許可 最長 20 年(設置管理許可期間10年後、更新可) ③ 指定管理業務 最長 20 年(10 年後、更新可) ④ RO 20年

西河原公園平面図及び将来ゾーニングイメージ

- にぎわいエリア**
- ① 利用者の利便性向上につながる飲食店等の設置
 - ② ソフト事業によるイベント開催など

- スポーツエリア**
- ① 市民の健康増進やメンタルヘルス等の改善
 - ② スポーツ教室の開催など

- 自然エリア**
- ① 散歩や遊具遊びなどによる憩い・やすらぎの場
 - ② 樹木の剪定、水景施設の改修など



4. サウンディング調査の内容

1) 公園の魅力向上についての提案

項目	内容例
管理運営に関する提案	公園全体の管理運営、効果的な維持管理
市民プールに関する提案	改修または廃止した場合の再整備の方向性
その他公園施設の整備・改修に関する提案	当該公園に不足または補う施設の有無
ソフト事業に関する提案	公園全体を活用した、賑わい創出に資するイベントなどのソフト事業
地域貢献に関する提案	地域との連携や防犯体制の強化などの地域貢献
事業手法	事業手法候補の組み合わせ、その他の事業手法の可能性
市への要望	—

2) 事業内容

項目	内容例
事業コンセプトやイメージ	市の計画や施策と関連づけたコンセプト
事業期間	妥当な事業期間
応募スケジュール	応募に係る期間
事業範囲	有効な事業効果を見込むための事業範囲
課題・障壁	事業実施における課題や障壁
参入意欲	民間事業者として本事業へ参画する意向について

5. サウンディングスケジュール

項目	日時
実施要領の公表	令和5年12月11日
質問受付及び回答	令和5年12月11日～令和5年12月22日
サウンディングの参加申込	令和6年1月5日10時～令和6年1月15日
サウンディングシートの提出	サウンディング実施日の7日前まで
サウンディング実施日時	令和6年1月17日までに随時
サウンディングの実施	(市役所)令和6年1月24日、26日、2月2日 (web)令和6年1月29日、31日
サウンディング結果の公表	令和6年2月末(予定)
民間事業者マッチング	令和6年2月末(予定)

1) 質問受付及び回答

- ア) 受付期間 令和5年12月11日～令和5年12月22日
- イ) 質問方法 質問受付用シート(様式1)をメールで茨木市建設部公園緑地課へ送信
E-Mail koen@city.ibaraki.lg.jp
- ウ) 回答方法 市ホームページ掲載
<https://www.city.ibaraki.osaka.jp/kikou/kensetsu/koen/oshirase/62622.html>

2) サウンディングの参加申込

- ア) 受付期間 令和6年1月5日10時～令和6年1月15日
- イ) 申込方法 市ホームページに参加申込フォームを公開
<https://www.city.ibaraki.osaka.jp/kikou/kensetsu/koen/oshirase/62622.html>
- ウ) 参加人数 1申込につき3名までとします
- エ) 実施日時の連絡 令和6年1月17日までに随時
- オ) 備考 参加申込フォームにおいて、当日参加者氏名/所属、サウンディング日時の予約等の他、同種事業の実績(名称/場所/運営形態/施設概要/特徴やコンセプト)がございましたら、任意でご記入いただきます。

3) サウンディングシートの提出

サウンディング参加申込をした事業者を対象に、サウンディングシート(様式2)を、サウンディング当日の7日前までに提出していただきます。回答内容については、サウンディング当日の資料として活用するとともに、今後の仕様書等作成の参考資料とします。

- ア) 提出期限 サウンディング当日の7日前まで
- イ) 提出書類 サウンディングシート(様式2)

ウ)提出方法 メールに添付し公園緑地課へ送信
E-mail koen@city.ibaraki.lg.jp

4) サウンディングの実施

ア)開催日 (市役所にて対面)令和6年1月24日、26日、2月2日
(zoomにてweb)令和6年1月29日、31日
イ)開催時間 各日①9:30-10:30、②11:00-12:00
③13:30-14:30、④15:00-16:00
ウ)出席予定(関係課) 公園緑地課、スポーツ推進課
エ)コーディネーター 本市の業務委託受注者である㈱ブレインファームが務めます

5) 民間事業者マッチングの実施

本事業に関心を持つ民間事業者を対象に、民間事業者同士のグループ組成を促し、事業の実現可能性や競争性を高めるため、民間事業者マッチングを実施します。マッチングを希望する方は別途、事業者マッチング申込書(様式3)を提出いただきます。

希望者の提出する事業者マッチング申込書を市がとりまとめ、シート提出者にのみ相互に開示し、提出していない事業者には開示いたしません。また、特定の会社や業種に開示しないなどの要望は受け付けず、シート提出者全員に開示いたします。

なお、事業者マッチング申込書開示によるトラブル等に対して、市は一切の責任を負いません。

ア)提出期限 サウンディング実施日
イ)提出書類 事業者マッチング申込書(様式3)
ウ)提出方法 メールに添付し公園緑地課へ送信
E-mail koen@city.ibaraki.lg.jp
エ)開示予定 令和6年2月末(予定)

6. 応募対象者

- (1) 茨木市建設工事等暴力団対策措置要綱(平成25年4月1日実施)に基づく指名除外の期間中でないこと。
- (2) 地方自治法施行令(昭和22年政令第16号)第167条の4第1項の規定に該当しないこと。

7. 留意事項

1) 意見・提案内容等の取扱

本調査での意見や提案の内容については、今後、事業の実施に必要な諸条件を検討・整理していく際の参考としますが、必ず反映されるものではないことに留意願います。なお、提出書類については、今後の検討作業に活用させていただきます。

2)費用負担

本調査への参加に要する費用は、参加者の負担とします。

3)追加対話等への協力

本調査終了後も、必要に応じて追加の対話(文書照会含む)やアンケート等を実施することがあります。その際にはご協力をお願いいたします。

4)実施結果の公表

サウンディングの実施結果について、概要を市ホームページで令和6年2月末頃、公表する予定です。なお、公表にあたっては、事業者のノウハウの保護等のため、事前に参加事業者の内容を確認します。また、参加事業者の名称は公表しません。

8. 問い合わせ先

茨木市建設部 公園緑地課 担当:川本、三好

TEL 072-620-1654

Email koen@city.ibaraki.lg.jp