

中央公園（市民会館跡地エリア第二期整備）における Park-PFIの活用に向けたサウンディング調査②

参考資料_変更要点等

令和 8 年 8 月

事業対象エリアの追加

C・Dエリア※を中心とした「Park-PFI + 指定管理」から、「周辺施設と一体的に管理運営するスキーム」へ拡大

前回

2025.04公表

C・Dエリアを対象としたPark-PFI + 指定管理



今回

2026.08公表

C・Dエリアを対象としたPark-PFI + 指定管理
+ 地下駐車場 + 中央公園北側(グラウンド共)指定管理



※「茨木市市民会館跡地エリア第二期整備基本計画」の対象エリア

複数事業の一体化による事業範囲の拡大

Park-PFIと複数の管理運営業務を組み合わせた一体的な事業スキームへ

① 事業単位の拡大

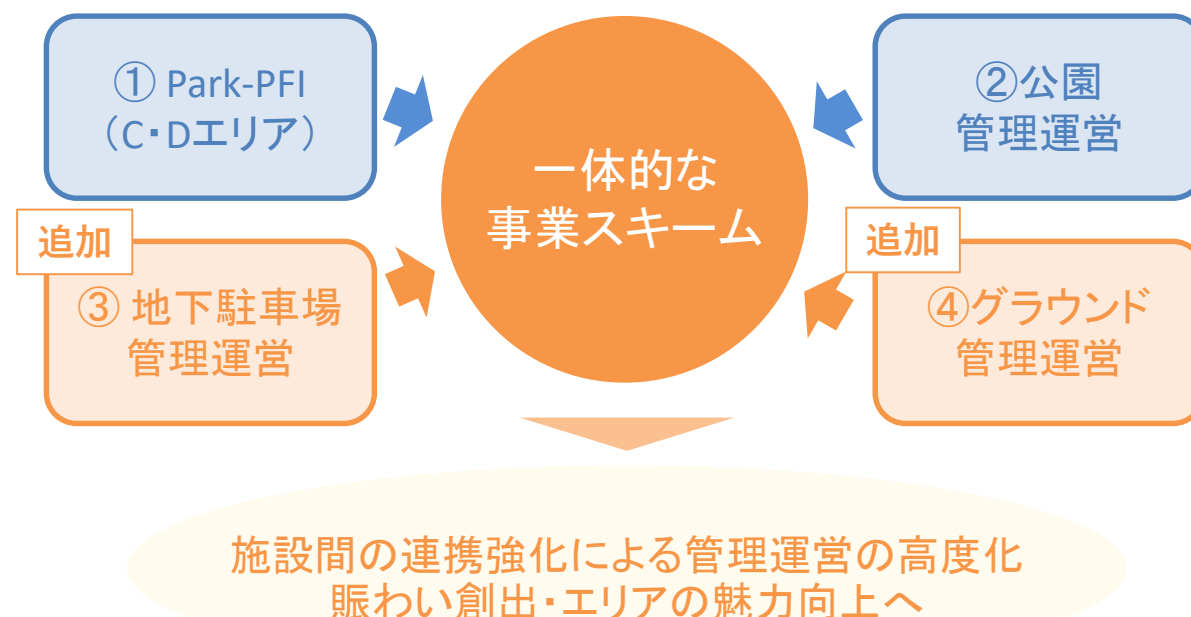
Park-PFIに、中央公園・地下駐車場・北側グラウンドの管理運営を組み合わせて、複数の事業・管理業務を一体的に実施します。

② 管理運営の一本化

施設ごとの個別管理ではなく、一体管理による効率化、利用者サービスの向上、施設間の相乗効果を発揮できるスキームとします。

③ 収益機会・自主事業の幅の拡大

駐車場を含む複数の収益機会や自主事業の可能性を組み合わせ、民間事業者の創意工夫を発揮しやすい事業条件とします。



パークセンターの追加による管理運営機能の強化

市民活動・管理・交流等の拠点施設として新たに位置付け

① 公園の顔となる新たな拠点

パークセンター（市民活動・管理・交流等の拠点施設）を新たに整備し、公園利用者が気軽に立ち寄れる、公園の顔となる施設を目指します。

② 管理運営を支える機能

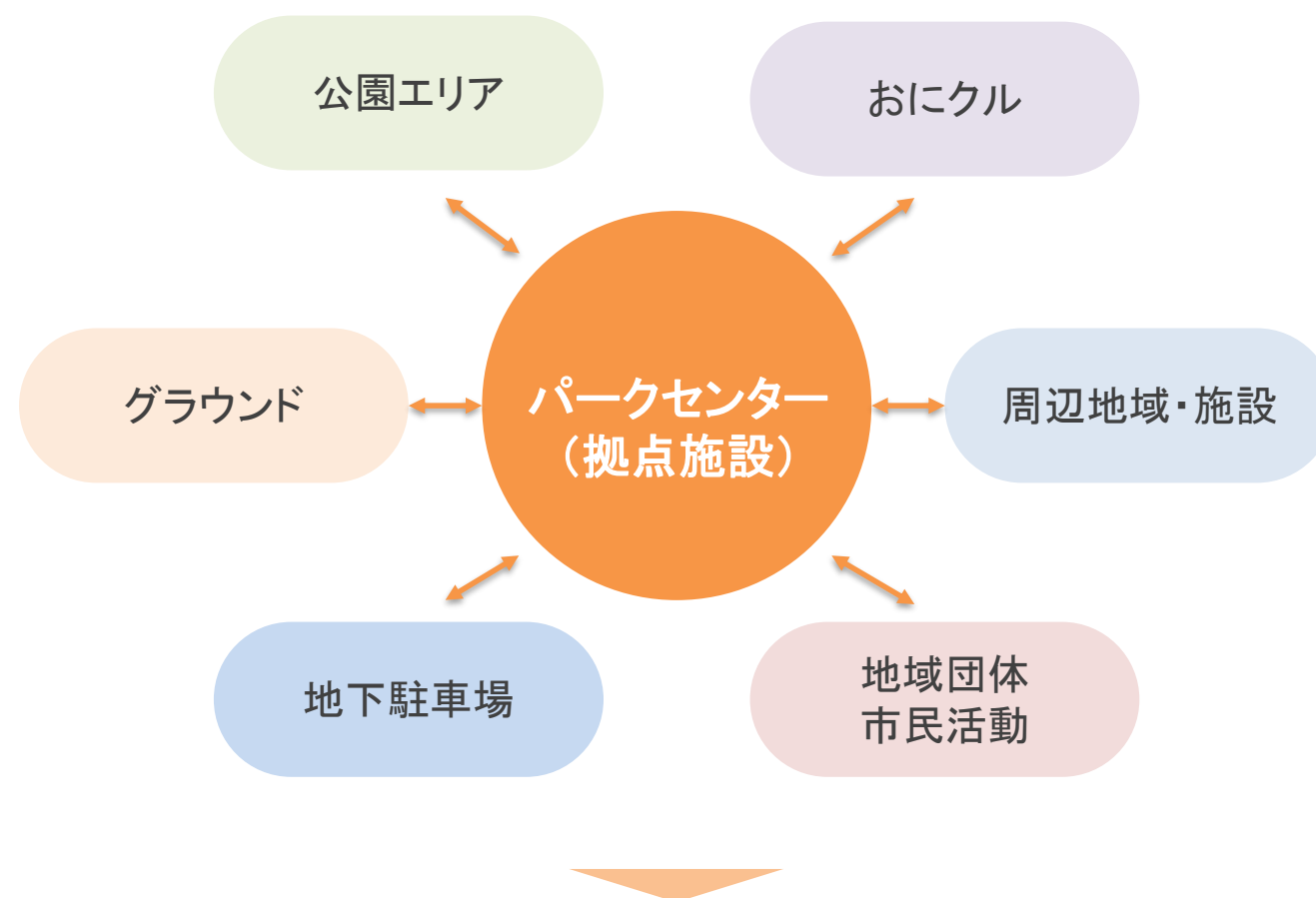
維持管理や利用案内をはじめ、市民活動やイベント運営を支えるための受付・情報発信・打合せ等、管理運営に必要な機能を備えることを想定しています。

③ 管理事務所ではない、「開かれた拠点」

受付・事務所機能を備えるだけでなく、公園内外の人・活動・情報をつなぎ、中央公園の賑わいを支える拠点となることを目指します。

④ 管理運営・連携のあり方

公園管理に加え、市民活動団体や地域団体、おにクル等との連携を促進する拠点として、効果的な運営体制や役割分担について、民間事業者の知見も踏まえながら整理します。



- ・公園利用の満足度向上
- ・中央公園・エリアの魅力向上
- ・市民活動や地域の活性化
- ・多様な主体による共創の推進
- ・イベント・交流の促進

まちづくり会社との連携による公園とまちの一体的なマネジメントの強化

エリアの魅力向上に向けた、まちづくり会社と連携した事業実施体制の構築

① 連携の位置付け

本事業では、周辺市街地を含めたエリア全体の賑わい創出や魅力向上を目指すことから、市が出資するまちづくり会社と連携するものとします。

② 連携イメージ

まちづくり会社が持つ地域ネットワークやエリアマネジメントの知見と、民間事業者の企画力・運営力を組み合わせ、公園内外を横断したイベント、情報発信、市民活動支援等を展開することを目指しています。

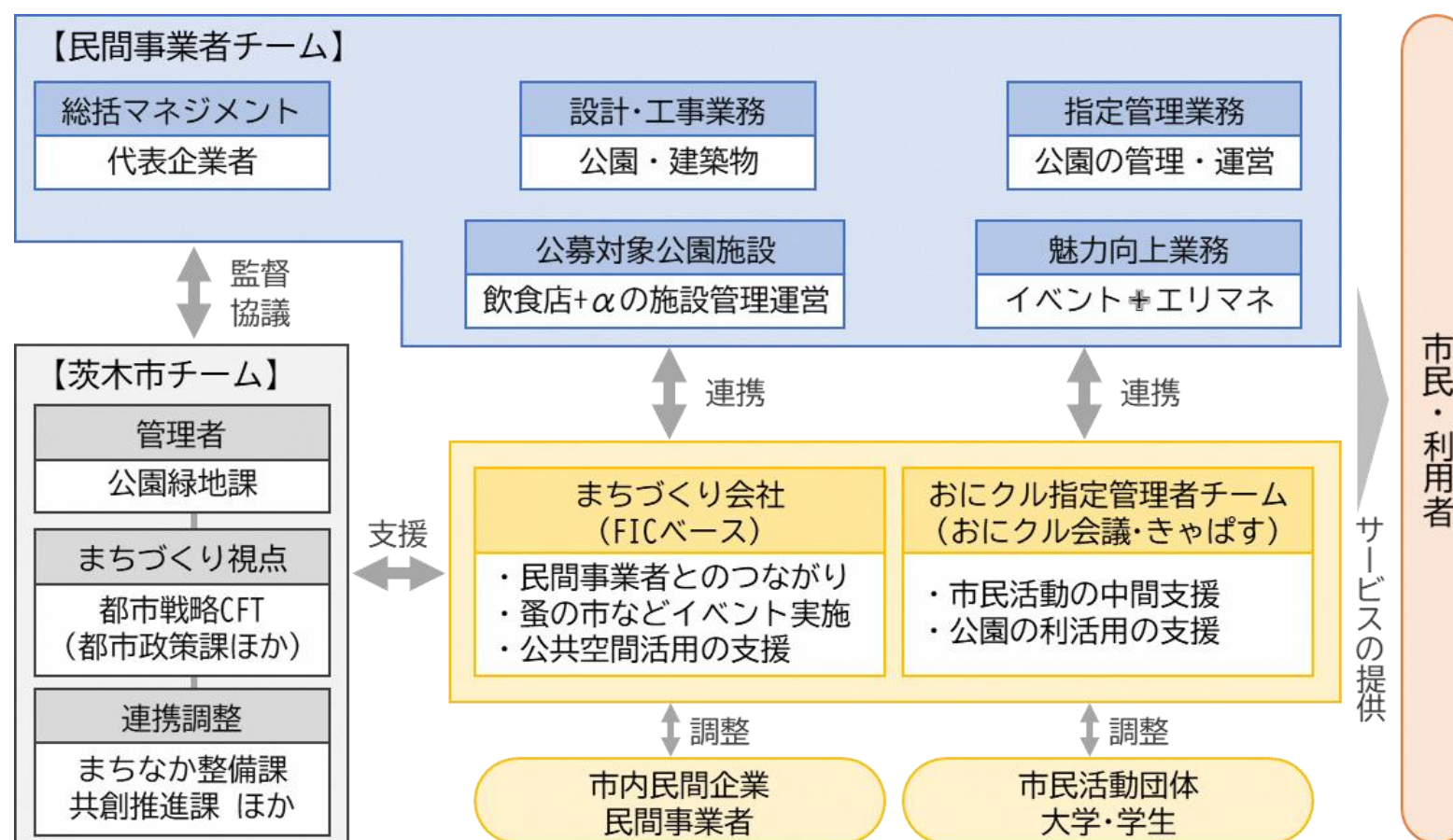
③ 提案段階からの連携

事業提案に当たっては、提案段階からまちづくり会社と協議・調整を行い、連携内容を提案に反映することを想定しています。

④ 公平性・情報管理

提案内容や事業アイデア等の機密保持及び提案機会の公平性を確保する観点から、市出資のまちづくり会社と応募グループとの協議方法を含め、適切な運用方法を検討します。

組織構成のイメージ図



- ・地域ネットワークと民間ノウハウを活かした企画・運営
- ・公園内外を横断した取組の推進
- ・地域ニーズを踏まえた柔軟な事業展開
- ・エリアマネジメント機能の強化

公園単体からエリア全体の価値向上を重視した管理運営へ

複数施設の一体管理と地域との連携を通じ、交流・回遊・賑わいを創出

① 対象範囲

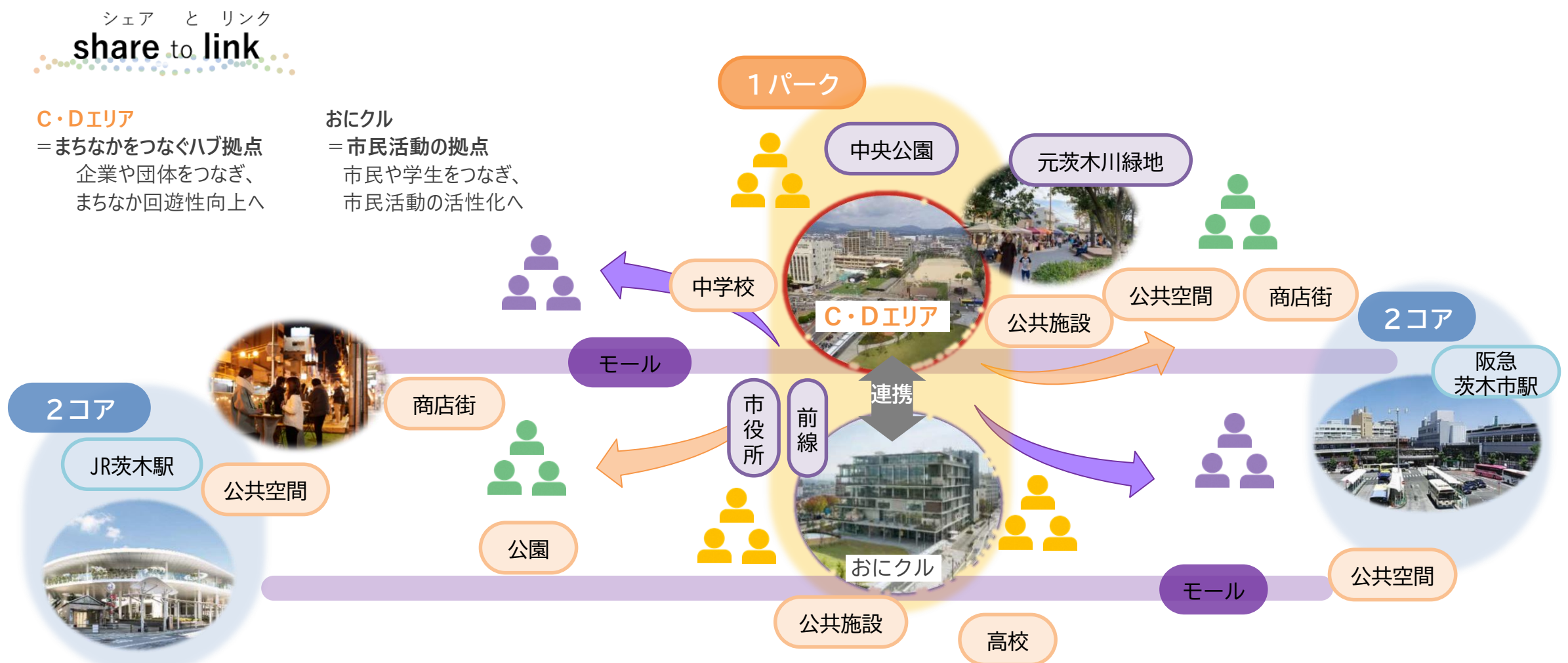
公園内で完結する管理運営から、おにクルや周辺市街地を含めたエリア全体を意識した管理運営へ。

② 地域との連携

市民活動、イベント、地域プレイヤー等との連携を通じて、公園を起点とした交流・回遊・賑わいの創出を目指します。

③ エリア価値の向上

複数施設の一体管理と地域との連携を組み合わせ、中央公園単体ではなく、エリア全体の魅力・価値を高めることを重視します。



小川水路を含めた一体的な空間整備

市が先行整備を予定していた小川水路のカルバート化について、C・Dエリアの一体的な利用や高低差を活かした空間の連続性を高める観点から、民間事業者の創意工夫を活かした整備・利活用を検討する方向へ見直します。

① C・Dエリアの一体利用に向けた整備方針

市による先行整備を予定していた小川水路について、C・Dエリアの一体的な利用や空間の連続性・回遊性向上の観点から、事業者の業務範囲に含める方向で検討しています。

② 事業者による創意工夫を重視

小川水路を公募対象公園施設又は特定公園施設として位置付けることで、空間構成や動線計画を含め、民間事業者ならではの創意工夫を生かした提案を期待しています。

③ 水辺空間を生かした多様な提案

カルバート化に限定することなく、北側親水空間との連携や高低差を活かした利活用など、事業コンセプトに応じた多様な提案を期待しています。

④ 管理性・安全性を踏まえた施設計画

親水空間としての活用を前提とするものではなく、維持管理性や安全性、施工性などを踏まえた上で、最適な整備方法について民間事業者の提案を伺います。

前回

2025.04公表

市による先行整備を予定

Cエリアの地盤レベルでカルバート化を予定

Dエリア

小川水路

Cエリア

今回

2026.08公表

事業者提案による整備

- 高低差を踏まえた段差解消・動線計画
- 北側親水空間との連携・活用
- C・Dエリアの連続性・回遊性向上
- 景観・デザインの工夫

Dエリア

小川水路を含めた一体的な空間整備を期待

Cエリア

小川水路の状況

小川水路は、平常時には水量が比較的少なく、水辺に近づく空間として使用されており、本事業においても活用可能性があります。一方で、降雨時には水位が上昇するとともに、流速の増加や濁流が発生します。そのため、安全確保や維持管理、浸水時の対応を踏まえた検討が必要です。

平常時



活用検討上の主な論点

- 1.活用可能性
水辺へのアクセス、滞留・休憩、イベント利用等
- 2.安全確保
増水時の立入制限、避難動線、転落・流出防止、利用再開の判断
- 3.整備・維持管理
護岸・動線整備、日常清掃
- 4.官民の役割分担
日常管理、増水前後の対応、損傷時の復旧、費用負担・責任範囲 など



降雨時に想定される最大増水ライン

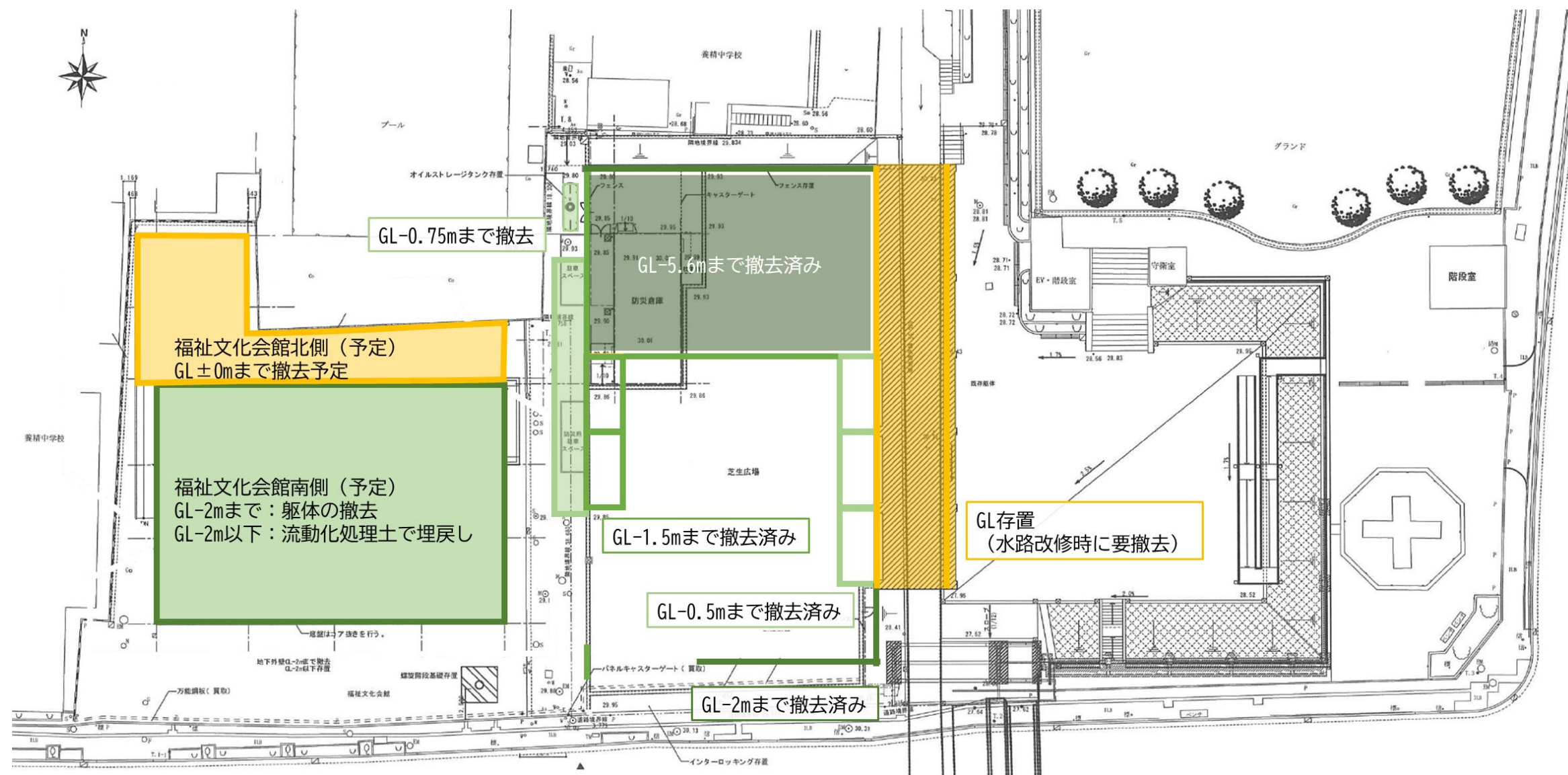


降雨時の水路状況



福祉文化会館の解体および引渡し状況の計画

当該エリアに存置の福祉文化会館は、令和8年度中に解体工事の着手し、令和9年度中の解体完了を予定している
また、福祉文化会館ほか、令和元年(2019年)に解体済みの元市民会館に依る地下構造物が複数存置している



※あくまでも参考資料であり、現地と異なる可能性があります。
また、詳細については、別添(公募時)の図面を参照すること。

地域優先枠の利用実績

グラウンド利用において、地域利用者に設定している優先枠の過去3年度の利用実績について、年度別、月別及びイベント適期の土日祝別に整理したものです。なお、今後のグラウンド活用可能性を検討するための参考情報として提示するものであり、実際の利用可否は、一般利用や大会利用等を含めた予約状況等により異なります。

① 年度別の実績

	グラウンド南			グラウンド北		
	R5年度	R6年度	R7年度	R5年度	R6年度	R7年度
優先枠の利用日数（日）	118	109	105	96	96	95
優先枠の総利用時間（時間）	1061.0	980.0	897.0	905.0	969.0	912.0
利用可能時間（時間）	4,602	4,590	4,590	4,602	4,590	4,590
占有率（％）	23.1％	21.4％	19.5％	19.7％	21.1％	19.9％

② 月別の利用状況

月	グラウンド南（過去3年度平均）				グラウンド北（過去3年度平均）			
	平均利用日数（日）	平均総利用時間（時間）	利用可能時間（時間）	平均占有率（％）	平均利用日数（日）	平均総利用時間（時間）	利用可能時間（時間）	平均占有率（％）
4月 ★	6.0	42.7	360	11.9％	4.0	24.7	360	6.9％
5月 ★	14.0	115.7	434	26.7％	10.0	105.3	434	24.3％
6月	3.3	27.0	420	6.4％	4.3	58.0	420	13.8％
7月	16.7	199.3	434	45.9％	14.0	176.7	434	40.7％
8月	2.3	26.7	434	6.1％	2.3	26.7	434	6.1％
9月	6.7	56.0	420	13.3％	6.3	54.7	420	13.0％
10月 ★	14.7	120.3	372	32.3％	12.0	100.0	372	26.9％
11月 ★	21.3	202.3	360	56.2％	18.3	187.3	360	52.0％
12月	9.3	72.3	324	22.3％	6.7	57.7	324	17.8％
1月	4.3	28.7	324	8.8％	6.0	48.3	324	14.9％
2月	1.3	5.0	340	1.5％	0.3	1.3	340	0.4％
3月	10.7	83.3	372	22.4％	11.3	88.0	372	23.7％

③ イベント適期（春・秋）の土日祝

区分	グラウンド南（過去3年度平均）					グラウンド北（過去3年度平均）				
	対象土日祝日数	優先枠が入っている日数	優先枠が入っていない日数	4時間以上連続して優先枠が入っていない時間がある日数	6時間以上連続して優先枠が入っていない時間がある日数	対象土日祝日数	優先枠が入っている日数	優先枠が入っていない日数	4時間以上連続して優先枠が入っていない時間がある日数	6時間以上連続して優先枠が入っていない時間がある日数
春季（4月・5月）	20.0	9.7	10.3	15.0	13.7	20.0	5.7	14.3	16.3	16.3
秋季（10月・11月）	20.0	14.3	5.7	10.7	9.3	20.0	12.3	7.7	11.3	10.3
イベント適期合計（4月・5月・10月・11月）	40.0	24.0	16.0	25.7	23.0	40.0	18.0	22.0	27.7	26.7

地下駐車場の収支状況【参考 個別シートより】

① 利用状況について

年間 利用数	指標	稼働率の算出	単位	前指定管理者	前指定管理者	前指定管理者	現指定管理者	
				R4年度	R5年度	R6年度	R7年度	
				実績	実績	実績	実績	目標
								目標
	利用台数(合計)	—	台	163,689	188,504	203,333	210,499	170,600
			稼働率	—	—	—	—	—
	利用台数(自動車)	—	台	163,689	188,504	203,333	210,499	170,600
			稼働率	—	—	—	—	—
			稼働率					

② 収支状況について （単位：千円）

指定 管理者	内訳		前指定管理者	前指定管理者	前指定管理者	現指定管理者		
			R4年度	R5年度	R6年度	R7年度		
			決算額	決算額	決算額	予算額	決算額	執行率
								予算額
	支出	総支出額	42,892	41,902	42,027	43,431	42,767	98.5%
		賃借料(土地)	0	0	0	0	0	
		人件費	13,382	14,716	15,256	15,062	15,753	104.6%
		光水熱費	9,269	8,257	8,173	9,580	8,509	88.8%
		委託料	9,101	7,651	9,085	9,579	9,340	97.5%
		リース費	4,145	4,365	4,471	3,644	4,304	118.1%
		その他	6,995	6,913	5,042	5,566	4,861	87.3%
		※別途、市への納付金あり(総括シートに記載)	—	—			—	—
	収入	総収入額	50,185	69,784	66,739	64,544	69,706	108.0%
		指定管理料	—	—	—	—	—	
		利用料金収入	50,185	69,784	66,739	64,544	69,706	108.0%
	収入—支出		7,293	27,882	24,712	21,113	26,939	127.6%
								0
市	内訳		R4年度	R5年度	R6年度	R7年度		
			決算額	決算額	決算額	予算額	決算額	執行率
	支出	総支出額	0	0	0	0	0	0
		指定管理料	—	—	—	—	—	—
		賃借料(駐車管制システム)	—	—	—	—	—	—
		消耗品等	—	—	—	—	—	—
	収入	総収入額	286	286	286	286	286	100.0%
		使用料収入等	—	—	—	—	—	—
		目的外使用料	286	286	286	286	286	100.0%
		※別途、指定管理者からの納付金あり(総括シートに記載)	—	—	—	—	—	—