令和 8 年 11 月 20 日
茨木市建設部公園緑地課

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　調査結果の公表について

1.　サウンディング調査実施の経緯

本事業対象区域は、本市中心市街地の中心にあって面積約２ha の近隣公園である中央公園内に位置する。公園に隣接していた旧市民会館が老朽化等により閉館した後、その跡地と中央公園周辺を含めた区域を市民会館跡地エリアとして活用の検討を開始し、平成 29 年に「茨木市民会館跡地エリア基本構想」を策定した。活用コンセプトは「育てる広場」とし、対象区域の一部を暫定広場（IBALAB@広場）として様々な活動やルールの作成を市民とともに実施し、令和５年秋には、市民会館跡地エリアの第１期整備として、中央公園（南側）芝生広場と文化・子育て複合施設「おにクル」がオープンした。また、市民会館跡地エリア及びその周辺は、本市中心市街地活性化計画において本市の都市構造である２コア（JR 茨木駅と阪急茨木市駅）１パーク（市役所・中央公園やおにクル等）のパークに位置付け、整備や活性化に向けて様々な取り組みを進めてきた。

以上を踏まえて、本事業対象区域の第二期整備では、公園としての利便性向上に留まらず、市民や多様な主体の活動の場としての進展、中心市街地の活性化や well-being を実感できる持続可能な共創のまちづくりに寄与する整備が期待される。「市民会館跡地エリア第二期整備基本計画」では、整備コンセプトを「share to link」とし、空間の緩やかな分担や共有または周辺エリア間や人々をつなぐ整備方針や導入機能等を示した。本事業では、官民連携事業として、『公募設置管理制度（Park-PFI)』や『指定管理者制度』を活用し、多様な主体が主体的に関わり続ける「共創のまちづくり」を実現するとともに、魅力のある公園の整備や管理運営を推進する。

令和７年度の第１回サウンディング調査では、本事業への参加意向のある民間事業者の皆様との対話を通じ、本公園のさらなる活用のための事業アイデア収集や参画条件等の把握を行った。第 1 回調査の結果を踏まえ、本事業については、周辺施設と一体的に管理運営するスキームへ見直すとともに、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ることにより、民間事業者の創意工夫を発揮しやすい事業条件とする方針である。こうした事業範囲の拡大により、施設間の連携強化による管理運営の高度化に加え、本公園のさらなる賑わいの創出・エリア全体の魅力向上を図ることを目指している。

本調査では、事業範囲の拡大や事業進展に伴う公開情報の更新等、第１回調査からの変更内容を中心に、民間事業者の皆様との対話を行うものである。これらの対話を通じ、本市の事業意向と民間事業者の参画意向等の調整を図り、官民双方にとってより適切な事業条件となるよう、今後、策定を予定している「公募設置等指針」等の検討に反映することを目的とする。

2. サウンディングの実施スケジュール

実施要領の公表	令和 8 年 8 月 27 日（木）
サウンディング実施日	令和 8 年 10 月 19 日（月） 令和 8 年 10 月 20 日（火） 令和 8 年 10 月 21 日（水） 令和 8 年 10 月 22 日（木） 令和 8 年 10 月 23 日（金）
サウンディング調査結果の公表	令和 8 年 11 月 20 日（金）

3. サウンディングの参加者数

13 事業者

4. サウンディング結果の概要

各事業者より、本市が提示した質問事項に対し、具体的かつ実務的な回答を得ることができた。今後は、これらの意見を十分に踏まえつつ、「公募設置指針」等の策定に反映していく予定である。なお、事業者からの回答内容の概要は、以下のとおりである。

No.	質問事項 ／ 回答の概要
1	地下駐車場及びグラウンドを事業範囲に追加することについて、参画意向にどのような影響がありますか。
	・事業範囲の拡大は、多くの事業者から前向きに評価された。特に、駐車場収入を含めて事業収支を組み立てられることや、グラウンドと公園を連携させて利用・自主事業の幅を広げられることが、参画意欲を高める要素として挙げられた。 ・前向きな事業者からも業務量・人員・維持管理費の増加に見合う収入や費用負担の確認を求める声が複数あり、参画判断は具体的な事業条件を踏まえて行うという意見も見られた。 ・一方、収益性の高い地下駐車場を事業範囲に含めることで、地域への収益還元や地域主体の運営への関与が後退することを懸念する意見もあった。
2	Park-PFI、中央公園の指定管理、地下駐車場の指定管理及びグラウンド管理を一体的に実施することについて、想定されるメリットや課題をお聞かせください。

	・一体運営のメリットとして、人員・設備の共有による効率化と、施設を横断したイベントや利用調整の円滑化を評価する意見が多かった。利用案内や情報発信を連携させ、相互利用を促せる点も期待されていた。 ・課題としては、地下駐車場の老朽化に伴う修繕・設備更新や災害時の負担を懸念する声が複数あり、公園の管理水準を維持できる市側の費用分担が求められた。 ・また、施設ごとの業務内容や責任範囲を明確にするとともに、事業者が全体を統括できる体制を構築するため、市側においても窓口の一本化や意思決定に係る調整体制を整備する必要があるとの指摘があった。 ・駐車場の既存システムやグラウンドの予約システムについては、共通サービスや予約の利便性を維持しつつ、機器・方式を過度に限定せず改善提案を認めてほしいとの意見があった。 ・一部には、地域への収益還元と地域主体の裁量を確保するため、駐車場を公園等とは別に運営する考えも示された。
3	小川水路及び周辺空間について、親水空間としての活用可能性をどのようにお考えですか。また、整備・維持管理等における官民のリスク分担について、ご意見をお聞かせください。
	・親水空間については、景観や涼感の創出、親子連れの滞在を促す効果が期待された。一方、既存水路の活用については、水質維持の課題や、増水時の安全確保、維持管理の負担を懸念する意見が多かった。また、水路に直接入って遊ぶ利用については、安全性や衛生面から慎重な見方が示された。 ・このため、親水化を必須とせず、暗渠化や既存の親水空間の活用、水路とは別の水景機能等も検討できる自由度を求める声があった。 ・リスク分担については、日常の点検・清掃等と、基盤施設の改修や構造に起因する損傷・災害復旧等を区分し、後者は市の負担とするなど、民間に過度な負担を求めない整理を希望する意見があった。管理範囲に加え、増水時の立入制限・避難・利用再開等の判断と責任の明確化を求める意見もあった。
4	公園、地下駐車場、グラウンド、おにクル及び周辺市街地を含め、エリア全体の賑わい創出効果を最大化するために、どのような事業条件や運営体制が必要と考えられますか。

	・多くの事業者が、公園単体の賑わいのみならず、おにクルや周辺商店街、駅周辺を含むエリアへの回遊・波及効果を視野に入れ、事業への参画を前向きに捉えていた。 ・おにクルと機能を補完し、イベント時の集客だけでなく、ゆったりとくつろげる場としての利用から、スポーツやイベント等のアクティブな活動まで、多世代の多様な過ごし方に対応できる空間づくりの重要性が指摘された。 ・本事業用地の敷地内高低差や、おにクルと繋がる地下通路の接続性・安全性の改善も、その前提として挙げられた。 ・運営面では、市や各施設の管理者、まちづくり会社、地域団体等が連携し、施設の利用情報やイベントの開催予定を共有・調整できる体制を求める意見が多かった。また、事業開始前から既存の活動状況や施設の利用ルールを把握し、関係者との連携体制を構築することの重要性も指摘された。 ・商業等の収益事業に優先して公園の付加価値向上を図る観点から、運営を担う代表企業や構成企業の姿勢と経験、各社の責任体制が重要との意見があった。 ・市民活動の促進に向けては、施設の利用申請や使用料、活動に伴う収益の取扱い等を明確にするとともに、事業者が柔軟に自主事業を展開できる仕組みや、市民活動を支援するための人材・財源の確保が必要との意見があった。 ・事業者の選定に当たっては、周辺への回遊促進や地域経済への波及効果を審査基準に反映すべきとの意見があった。また、事業開始後の成果についても、来園者数やイベントの開催件数だけでなく、市民活動の育成や日常利用の状況、周辺への回遊や地域経済への効果等を幅広く評価すべきとの声が複数寄せられた。
5	地下駐車場の料金収入を指定管理者等の収入とする利用料金制の導入について、どのようにお考えですか。また、民間事業者の創意工夫や投資意欲を引き出す観点から、市への納付金、収益分配等はどのような仕組みが望ましいと考えられますか。

	・利用料金制は、利用促進や運営改善の成果が収入につながる仕組みとして、多くの事業者が評価していた。 ・条例上の制約はあるものの、駐車場の料金設定については、周辺施設との連携や利用状況に応じた柔軟な料金設定を求める意見があった。 ・納付金・収益分配については、事業者が必要経費や設備投資費用、適正な利益を確保できるよう配慮し、事業への参画意欲や運営上の創意工夫を妨げない仕組みが望ましいとの意見があった。 ・収益の還元方法については、一定の利益を超えた部分を分配する方法や、固定的な納付金を設けずに公園の魅力向上へ直接再投資する方法など、複数の考え方が示された。また、公募に当たっては、収益分配の算定基準を明確にするとともに、還元額だけでなく、具体的な取組内容も適切に評価することが求められた。 ・災害や施設の一時閉鎖等によって駐車場収入が減少した場合には、納付金の減免や指定管理料の見直しなど、事業者の負担を軽減する仕組みを求める意見が複数あった。また、通常の収入変動は事業者が負担しつつ、災害等の予測が困難な事態については、市と事業者の協議により対応することが望ましいとの意見もあった。
6	地下駐車場や公募対象公園施設等から得られる収益の一部を、公園の維持管理、イベントの実施、施設改良等に再投資する仕組みについて、実施可能性や望ましい仕組みをお聞かせください。
	・収益の一部を公園の魅力向上に再投資する考え方については、多くの事業者が賛同していた。再投資の使途については、施設の改良に限らず、イベントの開催や市民活動の支援、地域人材の育成など、幅広い取組に活用できる仕組みが望ましいとの意見があった。 ・一方で、十分な収益を確保できるか不透明との意見もあり、公園の維持管理に必要な経費や事業者の適正な利益を確保した上で、実際の収益状況に応じて再投資の金額や使途を柔軟に決められる仕組みが求められた。 ・安定した公園サービスの提供に向け、公園・地下駐車場の通常の管理費と交流・賑わい創出に必要な経費はあらかじめ確保し、収益の再投資は、公園空間の質と特色を継続的に高めるための追加の取組に充てるべきとの意見があった。 ・増収分を指定管理料の減額に充てると取組意欲が弱まるとの懸念が複数あり、再投資を通じた公園の充実を優先すべきとの意見もあった。 ・収益の再投資については、年度ごとの収益状況に左右されず、中長期的な施設改良等にも活用できるよう、柔軟な運用を求める意見があった。

7	グラウンドについて、既存利用者の利用機会を確保しつつ、空き時間等を活用した自主事業やイベントを実施することについて、どのような取組が考えられますか。
	・多くの事業者が、既存利用者の利用機会を確保した上で、空き時間を活用した自主事業の実施に前向きな姿勢を示した。各種教室や体験プログラム、地域イベント等のほか、公園やおにクルと連携した取組などが挙げられた。 ・また、イベント会場としての機能が地域に一定定着していることが強みとして評価され、こうした特性を活かした多様なイベントへの活用可能性が示された。 ・一方、実施可能性は実際の空き枠に左右され、平日のみではイベント活用に限界があるとの意見もあった。そのため、優先利用枠、自主事業時の使用料・減免や収入の扱いを具体化することが求められた。 ・グラウンドのうちPark-PFIエリアに隣接する部分については、利用者の利便性や快適性を高める整備を提案できるようにしてほしいとの意見があった。 ・砂ぼこり対策等の利用環境改善も挙げられたが、既存競技や車両利用との整合、原状回復への配慮が必要とされた。
8	パークセンターについて、公園の賑わい創出、市民活動、イベント運営及び周辺市街地との連携を支える拠点として運営するために、どのような主体が、どのような役割分担で関わることが望ましいと考えられますか。あわせて、必要な人員体制、開館時間、日常的な活動内容についてお聞かせください。

	・パークセンターは、受付・管理に加え、市民の相談を活動の実践や周辺市街地への展開につなぐ拠点と捉える意見が多かった。 ・指定管理者を中心に地域の主体と連携する考えや、地域主体が運営の中心を担う考えも示された。おにクル・きゃぱす等が担う機能との重複を避け、情報発信、相談・伴走支援、イベント支援等の役割を整理することの重要性が指摘された。 ・施設の維持管理と市民活動の支援では求められる専門性が異なるため、それぞれの役割に応じた人員配置が必要との意見が複数の事業者からあった。とりわけ、地域団体との連携や市民活動の立上げ・継続を支援する人材の配置と、そのための人件費・活動費の確保が重要とされた。 ・施設規模や人数・開館時間の想定は事業者によって異なり、機能と費用に応じて対応するとの声があった。 ・施設規模については、収益施設とのバランスや公園の開放性を考慮し、必要な機能を備えたコンパクトな施設とすることが望ましいとの意見が複数あった。 ・また、運営体制については、配置する人員の資格や人数等を過度に限定せず、日常の施設管理や利用案内に加え、夜間やイベント開催時にも柔軟に対応できるよう、事業者の創意工夫を認めることが求められた。
9	本事業では、まちづくり会社FICベースと連携することで、公園内外を横断した取組の推進やエリアマネジメント機能の相乗効果を期待しております。そのため、事業提案段階からまちづくり会社と協議し、連携内容を提案に反映することを想定しております。実施可能性や望ましい仕組みをお聞かせください。
	・FICベースとの連携自体には前向きな意見が多く、地域のネットワークと事業者の企画・運営力を組み合わせ、公園内外の活動や回遊を広げる効果が期待されていた。早期の協議により、連携内容を具体化したいとの声も複数あった。 ・一方、一部からは、提案段階の個別協議には、応募者間の公平性、提案情報の秘密保持、双方の協議負担を懸念する意見があり、市が活動内容や連携の方向性を共通に示し、具体的な内容は選定後に調整する方法等も示された。 ・公募に向けては、FICベースの体制・対応範囲、市が求める連携内容、協議機会や評価の考え方を明らかにすることが求められた。 ・既存の関係の有無で有利不利が生じず、事業者独自のネットワークや新たな市民活動ともつながれる余地を残してほしいとの意見があった。 ・まちづくり会社に地下駐車場の指定管理を任すことにより、その収益が、同社が継続的に活動できる体制づくりにつながるのではないかとの意見もあった。

10	その他、本事業への参画に当たって支障となる条件や懸念事項、市に求める支援・条件等がありましたらお聞かせください。
	・参画条件では、要求する整備・管理運営水準と費用負担の整合の重要性が指摘された。提示された整備費で対応可能との見方がある一方、整備内容や物価上昇によっては不足するとの懸念もあり、金額の受け止めは分かれた。長期の運営についても、物価・人件費等の変動や利用状況に応じ、費用・業務内容を協議・見直しできる仕組みを求める声が複数あった。 ・とりわけ、解体後の引渡し状態や地下構造物の残置・撤去範囲は、配置計画と費用見積りを左右するため、早期の情報開示を求める意見が複数寄せられた。 ・解体条件の確定後に公募を開始できるか検討してほしいとの意見もあった。あわせて、事業者が解体条件を踏まえて事業計画や提案内容を検討できるよう、十分な提案期間を確保してほしいとの要望があった。 ・公園、グラウンド、地下駐車場について、施設ごとに開示する情報の項目を明らかにするとともに、市と事業者の費用負担・リスク分担の基準を具体的に示してほしいとの意見があった。 ・対価の支払いに関しては、事業リスクを低減する観点から、工事費の部分払い、開業準備費等の取扱いを整理する要望があった。また、事業終盤の更新投資や期間満了後の継続利用・撤去・残存資産、公共機能と収益施設を一体整備する場合の所有・責任区分が課題として挙げられた。特に、Park-PFI の事業期間満了時の取扱いについては、施設の買取りや現状有姿での返還、条件の再交渉といった選択肢や、事業期間の延長の可否を示してほしいとの意見があった。 ・収益施設の事業性には業態や費用条件によって異なる見方があり、面積配分や整備範囲に提案の余地を求める声があった。遊び・スポーツ等も、安全性や騒音、将来の維持管理を踏まえ、多様な提案を評価してほしいとの意見があった。 ・参画体制の構築には準備期間を要するため、市が目指す方向性や審査の考え方の概要を、公募に先立って示してほしいとの要望があった。

5.　サウンディング調査結果を踏まえた今後の方針

今回のサウンディング型市場調査において、参加条件などの具体的なご意見をいただくとともに、多くの事業者からの事業参画意欲が確認できた。

調査の結果を踏まえ、今後、公募設置管理制度（Park-PFI）及び指定管理者制度の活用による管理運営を行う民間事業者の公募を実施する予定である。