

令和7年7月28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

本事業の対象区域は、本市中心市街地の中核に位置する、面積約2haの中央公園内に所在する区域である。かつて本区域に隣接していた市民会館が老朽化等により閉館したことを受け、その跡地と中央公園周辺を一体的に「市民会館跡地エリア」と位置づけ、平成30年に「茨木市民会館跡地エリア活用基本構想」を策定し、活用に向けた取組を進めてきた。活用コンセプトを「育てる広場」と定め、区域の一部を暫定的に広場（IBALAB@広場）として運用しながら市民との協働によるルール形成や多様な活動を試行するとともに、令和5年秋には第一期整備として中央公園（南側）芝生広場および文化・子育て複合施設「おにクル」が開設された。

また、当該エリアは、本市都市構造における「2コア（JR茨木駅・阪急茨木市駅）・1パーク（市役所・中央公園・おにクル等）」の中核拠点として位置づけられており、中心市街地活性化の重要な軸として、これまで様々なまちづくり施策を展開してきた。

今回の第二期整備では、公園としての基本的な利便性向上にとどまらず、市民や多様な主体が活動できる拠点としての機能強化、さらには中心市街地の活性化やwell-beingの実感につながるような持続可能なまちづくりの実現が期待されている。令和4年に策定した「市民会館跡地エリア第二期整備基本計画」においては、整備コンセプトを「share to link」とし、空間の緩やかな分担・共有や周辺エリアとの連携、人々をつなぐ機能の導入などを基本方針として掲げている。

本市では、このような方針のもと、官民連携による魅力ある公園づくりを推進すべく、公募設置管理制度（Park-PFI）や指定管理者制度の活用を視野に検討を進めており、本調査は、民間事業者との対話を通じて、参画意欲や事業アイデア、参画条件等を把握し、今後策定を予定している「公募設置等指針」等の基礎資料とすることを目的に実施したものである。

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7年4月24日（木）
サウンディング実施日	令和7年6月23日（月）
	令和7年6月24日（火）
	令和7年6月27日（金）
サウンディング調査結果の公表	令和7年7月28日（月）

3. サウンディングの参加者数

9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	「建築面積」、「店舗形態」、「営業時間」について、どの程度の範囲が適切であると考えられますか。
	<ul style="list-style-type: none">・建築面積については、現状の規模感をおおむね妥当とする声がある一方で、設計の自由度を確保する観点から、可能な範囲での拡張余地を持たせることが望ましいとの意見も見られた。・店舗形態については、いずれの事業者も飲食業態を基本とした展開を想定しており、レストランやカフェなどを通じて、多様な滞在ニーズに対応するような空間づくりが意識されていた。・営業時間については、6時から24時の範囲内で問題ないとの認識が共有されており、夜間営業に際しては、周辺環境への配慮が求められるとの指摘もあった。
2	事業実施に向けたスケジュールは、妥当な内容となっていますか。
	<ul style="list-style-type: none">・スケジュールについては概ね妥当との認識が示されており、とりわけ公募設置等指針の公表から公募設置等計画の受付までの期間については、3～6ヶ月程度の準備期間を確保すれば適切であるとの意見が複数寄せられた。・また、事業者選定後は、庁内調整や地元説明に加え、市が実施する既存建物の解体や小川水路のカルバート化といった他事業との並行実施を見据えた工程調整への配慮が指摘された。

3	<p>約 100 名規模の飲食利用に対応可能な体制は整えられますか。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・約 100 名規模の飲食利用については、屋内空間のみでの対応は難しく、屋外空間との一体的な活用によって初めて可能となる余地があるとの意見が示された。 ・一方で、このような大規模利用が実際にどの程度の頻度で発生するかについては慎重な見方が多く、市場ニーズの不確実性や変動性が指摘された。とりわけ、事業採算性の観点からは、稼働頻度の低い大規模対応体制を常時維持することが収益上のリスクとなりうるため、事業者にとっては一定の負担を伴うとの懸念が共有されていた。また、事業条件とする場合は、日常利用とのバランスを踏まえた柔軟な対応が許容されるべきとの意見が共通していた。
4	<p>「ハレの日」に対応したメニューや個室対応等の提供は可能ですか。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・「ハレの日」需要への対応については、各社とも前向きな姿勢を示しており、誕生日や七五三といった利用シーンに対し、日常利用の延長で対応可能なケーキ提供や演出など、ライトな記念日メニューの提供を想定していた。 ・一方で、個室の常設については、規模や採算性の観点から慎重な意見が多く、間仕切りやゾーニングによる柔軟な対応が現実的との見解が示された。全体としては、特別な日の来訪を歓迎しつつも、日常運営との両立を重視した対応方針が見られた。
5	<p>任意提案施設として、当該公園コンセプトに資する施設は？</p> <ul style="list-style-type: none"> ・公園のにぎわいや地域とのつながりを生む観点から、飲食や物販等の利用者接点となる施設の導入可能性に対する多様な提案が寄せられた。 ・多くの事業者が、テラス席や屋外空間を活用した休憩・滞在機能の充実を図ることで、園内での回遊性向上や、地域イベント・催事との連携を図る意向を示していた。また、「おにクル」との関係性を踏まえ、視認性や導線計画の工夫、敷地形状を活かした立体的・段差的な空間提案により、施設間の相互補完性を高めたいとの意見もあった。 ・なお、施設機能のあり方に関しては、公園利用者の多様性（家族連れ、若年層、近隣高齢者層など）に配慮した使い勝手のよい設計や、過度な商業性を排した“居心地のよさ”を重視する意見も複数寄せられていた。
6	<p>水景施設やストリートスポーツ等の導入イメージについて</p> <ul style="list-style-type: none"> ・多くの事業者から、水景施設やストリートスポーツを含めた身体を動かして楽しめるようなアクティビティ機能の導入が、にぎわいや回遊性の向上に資

	<p>するとの前向きな意見が寄せられた。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・水景施設については、暑熱対策や親子連れの滞在促進、景観形成の観点から有効性が期待されている一方、管理・運営にあたっては水質維持や安全確保、コスト面の課題も多く挙げられた。そのため、提案の段階で実現性や維持運営の工夫が求められるとの指摘が見られた。 ・また、軽スポーツやレクリエーション等、ある程度の活動性を伴う利用についても、若年層の来園促進や多世代の回遊性向上につながる可能性があるとの評価があった。ただし、利用時の音の問題や他の利用者との接触リスクへの配慮が必要であり、空間的な分離や運営ルールの明確化など、環境設計上の工夫が必要であるとの意見が多く見られた。 ・加えて、単一用途ではなく、複数の機能を兼ね備えた柔軟な空間構成とすることで、より多様な利用や季節ごとの使い分けが期待できるとの指摘もあった。
7	<p>敷地間の動線確保とつながり向上施設について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・公園全体の回遊性や歩行者の導線誘導、空間としての一体感を高める観点から、視認性・導線整理・高低差の活用等に関する意見が寄せられた。 ・多くの事業者が、中央公園敷地の分断的な構成に対して、空間的・心理的なつながりを持たせる設計上の工夫が必要であると認識しており、視界を開く配置計画や歩行者の滞留・誘導を意識した動線設計、既存施設との接続性を高める構造的配慮などが挙げられた。 ・また、高低差のある敷地形状を生かした、歩行者が自然と各エリアを行き来できるような段差処理や視覚的連続性を生む工夫が重要との声もあった。あわせて、バリアフリー対応や回遊性のある園路構成、視認性の高い案内機能など、ユニバーサルな視点からの改善提案も複数あった。 ・全体として、単なる通路の確保にとどまらず、公園全体の魅力や滞在性向上といった広がりある空間づくりの一要素として、動線施設の在り方を捉える姿勢が多くの実業者に共通して見られた。
8	<p>公園施設整備に要する費用負担と想定規模</p> <ul style="list-style-type: none"> ・整備費全体の規模や事業性を踏まえつつ、Park-PFI（公募設置管理制度）に基づき、一定の初期費用負担については対応可能とする事業者が多く、特に事業収支とのバランスが取れる範囲であれば、制度上求められる負担水準を前提とした意向が示された。 ・一方で、過度な初期投資を一括で民間が負担することには事業継続性の観点からリスクが大きいとの指摘もあり、過度な整備条件を規定しないことや段

	階的な整備を許容するなど、リスクを低減すべきとの意見も見られた。
9	<p>考えられる施設例（屋根付き広場等）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・施設イメージの方向性については、にぎわいや滞在性を高める場づくりを主眼に、季節や天候を問わず柔軟に活用できる「屋根付き空間」や、自然との親和性を意識したデッキ・テラスなどが挙げられた。 ・加えて、飲食機能との親和性や利便性を高める観点から、「屋外でも過ごせる飲食スペース」や「イベントと連動可能な共用空間」を想定する声もあり、回遊動線との連続性や、地域の日常的な使われ方に対応できる汎用性の高い空間づくりが重要との意見があった。 ・また、都市公園としての景観的魅力を損なわず、周辺環境と調和するデザイン性への配慮が必要との意見もあった。
10	<p>実施可能なイベント内容（規模・頻度など）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・各社とも、季節ごとの集客イベントに限らず、日常的なにぎわいを形成する手段としてイベントの実施意向が確認され、頻度に関して具体的な想定を示す回答も多く見られた。 ・イベント内容については、出店型イベントや体験型催事のほか、地域事業者との連携を通じた共同イベントの開催が想定されており、いずれも事業の魅力向上やエリア価値の発信といった効果を意識されていた。
11	<p>周辺施設と連携した賑わい創出について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・各事業者からは、公園単体での魅力向上にとどまらず、周辺施設やエリア全体との有機的な連携によって面的な賑わいを創出すべきとの意見が多く示された。 ・特に、「おにクル」や元茨木緑地、北側グラウンドとの回遊性を意識した動線設計や、相互誘客の可能性を踏まえた配置計画の重要性が挙げられた。また、周辺の民間事業者との連携可能性にも言及があり、地域全体の魅力向上やエリア価値の底上げに資する視点が求められているとの意見も見られた。 ・これらの実現に向けては、市が地域内の関係者をつなぐハブとして機能し、情報共有や調整の場を適切に設けることが求められるとの声が多く、単なる整備にとどまらず、面的なエリアマネジメントを前提とした都市空間の再構築が重要であるとの認識が共有されていた。
12	<p>市への「還元」について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・本事業を通じた市への「還元」の在り方については、金銭的な還元のみなら

	<p>ず、地域全体の価値向上に寄与する多様で持続的な地域貢献の可能性が見出されていた。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・加えて、賑わい創出による税収増や周辺エリアへの経済波及効果そのものも、市にとっての重要な還元であるという視点も示された。
13	<p>福祉文化会館の解体について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・福祉文化会館の解体については、当該工事が市の責任で別途実施されることから、そのスケジュールや引き渡し条件が、本事業の円滑な実施に影響を及ぼす可能性について懸念が示された。特に、事業者が予定する設計・施工・開業スケジュールと整合が取れなくなることへの不安が大きく、工期や着手時期の目安を市から早期に共有してほしいとの声があった。 ・また、解体後に敷地がどのような状態で引き渡されるのか、特に埋め戻しや整地の完了範囲、地下構造物の撤去状況などの内容については、市に対し説明と丁寧な情報共有を求める声があった。 ・一部には、福祉文化会館の改修による活用可能性の検討を求める意見があった。
14	<p>サンクン（窪地）の活用可能性について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・サンクン（窪地）の活用については、段差や高低差に起因する動線処理やバリアフリー対応の難しさ、視認性の課題といった制約に言及する声も一部に見られたが、全体としては、そうした特徴をむしろ積極的に活かし、若年層や子どもを対象としたストリートスポーツやアクティビティ空間としての展開を評価する意見が多かった。 ・また、壁面を活用した演出や、コンテンツ展開の余地に関する意見もあり、通常の平面空間とは異なる体験価値を提供できる場としての可能性が示された。 ・あわせて、グラウンド側の法面が一部事業対象範囲外となっている点について、その範囲を含めて検討するよう求める意見もあった。
15	<p>その他、公募予定対象エリア留意点</p> <ul style="list-style-type: none"> ・その他の意見については事業者ごとに多様であったが、隣接施設との一体的な指定管理業務としての受託によって、事業の安定性や継続性が高まるとの指摘が複数の事業者から挙がった。 ・特に、駐車場の収益が車利用者の集客促進につながるインセンティブとなる点については、多くの事業者から要望があり、エリア全体を見据えたマネジメント体制の構築を重視する姿勢がうかがえた。

16	<p>参画にあたっての課題</p> <ul style="list-style-type: none"> ・本事業への参画にあたり、複数の事業者からは、応募条件や整備条件、リスク分担の在り方に関する課題が指摘された。 ・応募条件に関しては、たとえば「公園管理運営士」を常勤で配置することを必須とする要件について、過度な制約となる可能性があるとの懸念が示された。この点については、資格の保有をプロジェクト全体を統括する責任者に求め、現場の実働体制については、実務経験や柔軟な運営体制の構築力を重視して評価すべきであるとの意見が多く見られた。 ・さらに、物価や人件費の高騰、災害リスクへの備えといった外部要因も、事業収支に与える影響が大きく、100人規模の収容施設といった設計要件が過度であれば撤退リスクが高まるとの懸念も示された。
17	<p>市に求める支援内容や条件</p> <ul style="list-style-type: none"> ・事業者からは、物価や人件費の高騰によるコスト増に対し、収支バランスや事業性が不安定になるとの懸念が示されており、こうしたリスクについては市との協議や柔軟性のある契約条件が望ましいとの要望が複数あった。 ・特に、災害発生時の対応や契約条件の見直し等について、事業者側の一方的な負担とならないよう、市が柔軟な対応を取ることを求める声があった。 ・また、エリアマネジメントの観点から、緑地管理や施設管理にとどまらず、地域のプレイヤー育成や支援といった観点での市の関与を求める声も見られた。
18	<p>その他、自由意見</p> <ul style="list-style-type: none"> ・本事業を公園施設単体で完結させるのではなく、中央公園グラウンドや地下駐車場、元茨木川緑地といった周辺施設との一体的な利活用・連携を図ることの重要性が、複数の事業者から強調された。これにより、施設全体の価値や訴求力を高めることができるとの意見であった。 ・また、提案の評価にあたっては、短期的な整備成果にとどまらず、持続可能な運営体制の構築、エリアマネジメントへの波及、地域経済・社会への貢献といった視点を評価基準に反映させるべきとの意見も複数見られた。 ・防災倉庫の撤去の可能性についても質疑があり、敷地をより柔軟に活用する観点から、その扱いについて関心が寄せられた。
19	<p>【追加質疑】共創の観点から、市民を含む多様な主体が積極的に公園を活用できる環境づくりについて、どのようなイメージをお持ちか。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・市民を含む多様な主体が公園を積極的に利活用していくためには、運営側が

	<p>一方的に関与するのではなく、地域住民や団体が“主体”として関われる仕組みの構築が不可欠であるとの意見が多く見られた。たとえば、地域の団体、学校などと連携し、共催イベントや日常的な利活用の機会を通じて、継続的な関係性をつくっていくことが、公園の魅力にもつながるといった意見があった。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・市民や地域団体が日常的に関わるための「共創の拠点」として、パークセンターのような常駐機能を持つ施設を設け、地域との接点や活動のコーディネート機能を担わせることが望ましいとの意見があった。また、常設の仕組みによって市民活動やチャレンジの受け皿を育てていくことで、公園が継続的に地域とつながり続ける場となるような運営の在り方が提示された。 ・地域で何か始めたい人や、アイデアを形にしたい市民・団体にとって、公園が“チャレンジの場”として活用できるよう、柔軟な運営ルールを整える必要があるとの意見もあった。こうした試みが実を結べば、本格的な事業展開への足がかりとなり、市民・民間・市が共に価値を育む好循環につながる。市民活動に加え、スモールビジネスへの発展も視野に入れた支援環境を整えることが、共創型パークマネジメントの実現に寄与するとの見方が示された。
20	<p>【追加質疑】「おにクル」とのデザインの連携についてどのようにお考えか。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・「おにクル」とのデザイン連携に関しては、エリア一体としての統一感や連続性を持たせるべきとの意見が多く、特にサイン計画などの要素において景観的・機能的な調和が求められるべきとの声があった。また、動線や視線の抜け、滞留・通過といった行動特性への配慮を通じて、「おにクル」との補完関係を築くことの重要性も指摘された。 ・一方で、デザイン的な配慮については、具体的な仕様や意匠を要求水準として過度に規定してしまうと、提案の自由度を損ない創造的なアイデアを阻害する懸念があるとの意見も多くあった。そのため、一定の方向性や評価観点を示しつつも、具体的な表現や解釈については提案者に委ねる形が望ましいという認識が共通して確認された。

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お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。