

# 千里北公園の魅力向上に向けた サウンディング型市場調査 事前説明会

令和3年7月16日（金）  
吹田市 土木部 公園みどり室

# 目次

- 調査の背景と目的
- 魅力向上検討事業のスケジュール
- 本調査スケジュール
- 調査の手続き
- サウンディング
- 公園の概要
- 都市公園法と公園施設
- 提案にあたっての視点
- 想定している施設整備
- 想定している管理運営

# 調査の背景と目的

## 都市公園等が持つ多様な機能

### 「公園緑地マニュアル」における公園緑地の効果②

#### 存在効果



緑の適切な配置による  
良好な街並みの形成



緑陰の提供、気温の緩和、  
大気汚染の改善



省エネルギー化  
(屋内外の気温の調節)



延焼の遅延や防止



災害時の避難場所



流出量の調整・洪水の予防



都市景観に潤いと秩序を与  
える



行楽・観光の拠点



生物の生息環境

#### 利用効果



休養・休息の場



教養、文化活動等様々な  
余暇活動の場

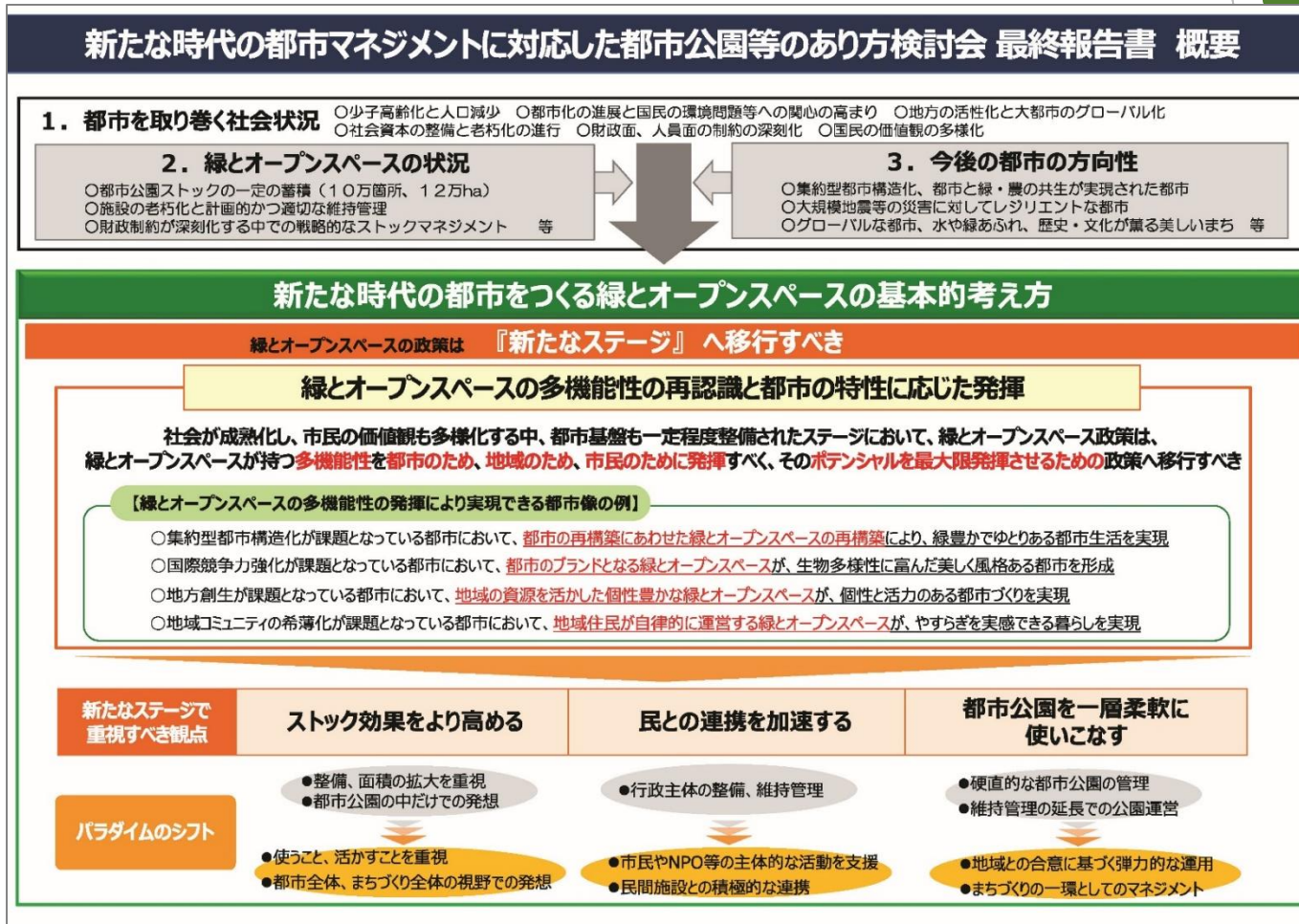


子供の健全な育成の場・  
競技スポーツ健康運動の場

(出典)公園緑地マニュアル 平成24年度版(一般社団法人日本公園緑地協会)

# 調査の背景と目的

## 国による緑とオープンスペースの政策転換



(引用：新たな時代の都市マネジメントに対応した都市公園等のあり方検討会 最終報告書 概要（平成28年5月、国土交通省）)



# 調査の背景と目的

## 都市公園法の改正

### 都市公園の再生・活性化

【都市公園法等】

○都市公園で**保育所等の設置を可能**  
に（国家戦略特区特例の一般措置化）

○民間事業者による**公共還元型の収益施設の設置管理制度の創設**

ー収益施設（カフェ、レストラン等）の設置  
管理者を民間事業者から**公募選定**

ー設置管理許可期間の**延伸**（10年→20年）、**建蔽率の緩和**等

ー民間事業者が広場整備等の公園リニューアルを併せて**実施**

〔(予算) 広場等の整備に対する資金貸付け  
【都市開発資金の貸付けに関する法律】  
(予算) 広場等の整備に対する補助〕



▶ 芝生空間とカフェテラスが一体的に整備された公園（イメージ）

○公園内の**PFI事業に係る設置管理許可期間の延伸**（10年→30年）

○公園の活性化に関する**協議会の設置**

### ●都市緑地法等の一部を改正する法律（平成29年法律第26号）

#### 背景・必要性

- ◆まちづくりに当たって、公園、広場、緑地、農地等のオープンスペースは多面的な機能を発揮
  - ー景観（美しい）、環境（雨水貯留、生物多様性）、防災（延焼防止、避難）、体験・学習・交流、にぎわい
- ◆緑豊かなまちづくりに向けては、以下のような課題が顕在化
  - ✓ 量的課題
    - ー 一人当たり公園面積が少ない地域が存在
    - ー これまで宅地化を前提としてきた都市農地は、減少傾向
  - ✓ 質的課題
    - ー 公園ストックの老朽化の進行・魅力の低下、公園空間の有効利用の要請等
    - ⇒ 一方、使い道が失われた空き地が増加
- ◆地方公共団体は、財政面、人材面の制約等から新規整備や適切な施設更新等に限界
  - …「経済財政運営と改革の基本方針2016」、「日本再興戦略2016（閣議決定）」において都市農地の確保、保育所の公園活用特例の一般化等を措置するよう位置付け

#### 概要

都市公園の再生・活性化	緑地・広場の創出	都市農地の保全・活用
<p>【都市公園法等】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○都市公園で<b>保育所等の設置を可能</b>に（国家戦略特区特例の一般措置化）</li> <li>○民間事業者による<b>公共還元型の収益施設の設置管理制度の創設</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>ー収益施設（カフェ、レストラン等）の設置管理者を民間事業者から<b>公募選定</b></li> <li>ー設置管理許可期間の<b>延伸</b>（10年→20年）、<b>建蔽率の緩和</b>等</li> <li>ー民間事業者が広場整備等の公園リニューアルを併せて<b>実施</b></li> </ul> </li> </ul> <p>〔(予算) 広場等の整備に対する資金貸付け 【都市開発資金の貸付けに関する法律】 (予算) 広場等の整備に対する補助〕</p>  <p>○公園内の<b>PFI事業に係る設置管理許可期間の延伸</b>（10年→30年）</p> <p>○公園の活性化に関する<b>協議会の設置</b></p>	<p>【都市緑地法】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○民間による<b>市民緑地の整備</b>を促す制度の創設                     <ul style="list-style-type: none"> <li>ー市民緑地の設置管理計画を市区町村長が認定</li> </ul> </li> <li>○緑の担い手として<b>民間主体を指定する制度の拡充</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>ー緑地管理機構の指定権者を知事から市区町村長に変更、指定対象にまちづくり会社等を追加</li> </ul> </li> </ul> <p>〔(税) 固定資産税等の軽減 (予算) 施設整備等に対する補助〕</p>  <p>▶ 市民緑地（イメージ）</p>	<p>【生産緑地法、都市計画法、建築基準法】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○生産緑地地区の一律500㎡の面積要件を市区町村が<b>免除</b>で引下げ可能に（300㎡を下限）                     <ul style="list-style-type: none"> <li>〔(税) 現行の租税特例を適用〕</li> </ul> </li> <li>○生産緑地地区内で<b>直売所、農家レストラン等の設置を可能</b>に</li> </ul>  <p>▶ 生産緑地（狭小・小規模な農地での収穫体験の様子）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○新たな<b>用途地域</b>の類型として<b>園田住居地域を創設</b>（地域特性に応じた建築規制、農地の開発規制）</li> </ul>
<p>地域の公園緑地政策の<b>マスタープランの充実</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○市区町村が策定する「<b>緑の基本計画</b>」(緑のマスタープラン)の記載事項を拡充                     <ul style="list-style-type: none"> <li>ー都市公園の管理の方針、農地を緑地として政策に組み込む</li> </ul> </li> </ul> <p>【都市緑地法】</p>		

#### 【目標・効果】

民間活力を最大限活かして、緑・オープンスペースの整備・保全を効果的に推進し、緑豊かで魅力的なまちづくりを実現

(KPI) 民間活力による公園のリニューアル 約100件(2017→2021) [2017:5件 / 2021:40件]

民間主体による市民緑地の整備 約70件(2017→2021) [2017:5件 / 2021:25件]

※地方公共団体等への意向調査をもとに推計

# 調査の背景と目的

都市公園法等が改正に対応し、都市公園等の課題を解決すべく、「都市公園等の整備・管理方針」（令和2年）を策定

- 主要な都市公園の活性化による都市魅力の向上



## 目的

魅力向上に向けた具体的な事業内容の提案を求め、公園の将来像や公募条件等、事業化検討に活用

# 魅力向上検討事業スケジュール

- アンケート調査（市民ニーズ）  
令和3年夏頃
- 魅力向上に向けたサウンディング型市場調査  
7月1日（木）～9月3日（金）
- 公園の目指すべき姿策定  
令和3年度末予定
- 事業者公募  
令和4年度予定
- 公園の指定管理開始  
令和5年度予定

# 本調査スケジュール（今後）

- 質問受付  
7月1日（木）～7月30日（金）
- サウンディング参加申込  
7月1日（木）～8月23日（月）
- サウンディング実施  
8月27日（金）～9月3日（金）
- 結果公表  
9月下旬予定



# 手続き(サウンディング対象者)

- 魅力向上に向けた事業の実施主体となる意向を有する民間事業者又はNPO法人若しくは複数の法人等が構成するグループ
- 業種・業態不問

## 参加条件

- 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4の規定に該当しないこと
- 会社更生法（平成14年法律第154号）及び民事再生法（平成11年法律第225号）に基づく更生・再生手続き中ではないこと
- 市税及び法人税並びに消費税及び地方消費税を滞納していないこと
- 法令に基づく暴力団又は暴力団密接関係者に該当しないこと

# 手続き（質問）

- サウンディングの実施方法や対象施設の概要等の質問については、下記の期間内に**様式2号「質問書」**を提出してください。

(1) 期間

令和3年7月1日（木）～令和3年7月30日（金）

(2) 提出先

E-mail:dousei-kouen@city.suita.osaka.jp

（吹田市土木部公園みどり室 宛て）

※電子メールの件名は、**【千里北公園サウンディング質問書送付】**としてください。

- サウンディングと無関係であると思われる質問は、回答できないことがありますので、ご了承ください。
- 質問内容及び本市の回答は、令和3年8月上旬にHPで公表します。

# 手続き（参加申込）

- サウンディングへの参加申込は、**様式第3号「エントリーシート」**及び**様式第4号「サウンディングシート」**に必要事項を記入し、下記期間内にご提出ください。

(1) 期間

令和3年7月1日（木）～令和3年8月23日（月）17時30分

(2) 提出先

E-mail:dousei-kouen@city.suita.osaka.jp

（吹田市土木部公園みどり室 宛て）

※電子メールの件名は、**【千里北公園サウンディング参加申込】**としてください。

- 必要に応じて、**補足資料（イメージパース、配置図等）**もご提出ください。

# サウンディング（実施）

- 提案書類に基づき、**60分程度**を目安にサウンディングを実施します。
- 日時については、申込終了後1週間以内を目途に、様式第3号「エントリーシート」に記入されたサウンディングご担当者様あてに連絡いたします。

## （1）期間

令和3年8月27日（金）～令和3年9月3日（金） 予定

## （2）場所

吹田市役所南千里庁舎3階会議室（吹田市佐竹台1丁目6番1号）

- サウンディングは参加事業者のアイデア及びノウハウの保護のため**個別に行います。**
- サウンディングの実施に際して、サウンディングへの参加申込の際に提出された提案書類以外の説明資料等がある場合は、**提出分として計2部ご持参ください。**
- 説明のために必要な場合は、**パソコンやプロジェクター等をご持参いただいて構いません。**

# サウンディング（結果）

- サウンディングの実施結果について、概要をHP等で公表します。ただし、参加事業者の名称及びノウハウに係る内容は、公表しません。
- 公表にあたっては、事前に参加事業者へ内容の確認を行います。

# サウンディング（留意事項）

## ■ 参加事業者及び提案内容の取り扱い

- （１）サウンディングへの参加実績は、事業者公募等における評価の対象とはなりません。
- （２）提出されたエントリーシート、サウンディングシート、その他の書類等は返却しません。
- （３）提案内容が調査の目的から逸脱していると考えられる場合又は同種の提案が多数あった場合は、書面調査のみとさせていただくことがあります。
- （４）提案内容は、事業化の検討に活用させていただきます。ただし、事業者公募等の実施を必ずしも約束するものではありません。

## ■ 費用負担

サウンディングへの参加に要する費用は、参加事業者の負担とします。

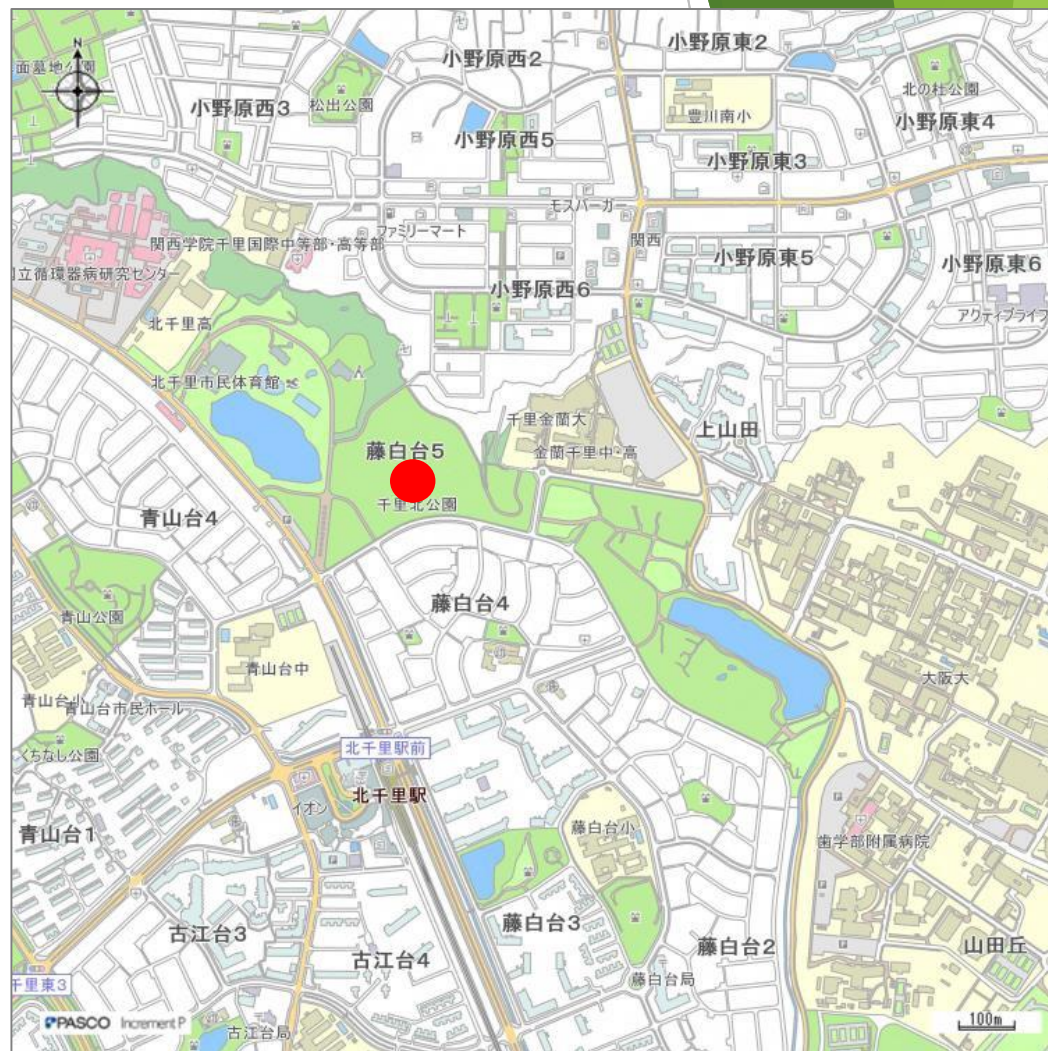
## ■ 追加サウンディングへの協力

本サウンディング終了後も、必要に応じて追加のサウンディング（文書照会含む）やアンケート等を実施させていただくことがあります。その際にはご協力をお願いいたします。



# 公園の概要

種別	総合公園	面積	約30.1ha
開設年	昭和40年		
所在地	藤白台5丁目1番		
交通	「北千里駅」徒歩6分 (阪急バス「北公園前」又は「藤白台4丁目」)		
主要施設	北千里市民体育館、北千里市民プール、池、広場、駐車場		
概要	市内にある公園の中では万博公園の次に大きい公園。とにかく広々とした原っぱがあって、風と空を感じられる公園		



# 公園の概要



自然体験交流センター



風の丘



水遠池



北千里市民体育館



トイレ





# 公園の概要

## ●都市計画（土地利用）の制限

区域区分	市街化区域
用途地域	第1種低層住居専用地域
容積率	80%
建ぺい率	40%
絶対高さ制限	10m
外壁後退（全周）	1.5m
特別用途地区	-
高度地区	10m第一種高度地区
防火・準防火地域	指定無し（法22条区域）
高度利用地区	-
風致地区	-
地区計画	千里ニュータウン地区地区計画

## ●最寄駅の乗降客数

駅名	阪急「北千里駅」
乗降人員	25,323人/日

令和元年通年平均値※阪急電鉄HP参照

用途地域により、  
設置できる施設  
に制限あり

# 公園の概要

## ● 1km圏内町丁目の人口等

	1km圏内町丁目	(参考)	
		吹田市全体	大阪府全体
人口合計 (人)	46,574	374468	8839469
年少人口 (0歳~14歳) 割合	12.7%	13.7%	12.4%
生産年齢人口 (15歳~64歳) 割合	59.5%	62.0%	60.4%
老年人口 (65歳以上) 割合	24.4%	22.5%	25.8%
15歳以上人口に占める就業者数割合	50.3%	44.1%	42.7%
一般世帯総数	20,419	168363	3918441
単身世帯割合	36.7%	38.8%	37.5%
核家族世帯割合	58.7%	57.2%	56.1%
6歳未満世帯員のいる世帯割合	8.2%	9.4%	8.1%
持ち家世帯割合	48.6%	50.7%	55.6%
共同住宅世帯割合	73.8%	74.0%	54.9%

※平成27年国勢調査を基に政府統計の総合窓口 (e-Stat) を用いて算出

- 就業者数割合は若干高い
- 世帯構成は吹田市平均と近い

# 公園の概要

## ■ 運動施設

施設の種類	施設の名称	管理者
体育館	北千里市民体育館	吹田市（指定管理者：吹田市体育協会・ミズノグループ）
水泳プール	北千里市民プール	吹田市（指定管理者：KNS吹田市民プール共同事業体）

## ■ 教養施設

施設の種類	施設の名称	管理者
体験学習施設	ふれ愛農園	吹田市（都市魅力部地域経済振興室）
体験学習施設	自然体験交流センター （隣接の千里緑地内）	吹田市（地域教育部青少年室）

## ■ 便所

設置箇所	大便器	小便器	多機能便房	設置年度
西部地域	8	3	1	昭和8年度
東部地域	2	1	1	平成12年度
苗圃 ※一般利用不可	1	2		平成12年度

## ■ 駐車場

駐車場番号	普通車	料金と利用時間	管理者	駐車台数（令和2年度実績）
第1駐車場	69台	最初の30分間無料／30分毎に100円 入庫／6時～24時	タイムズ24株式会社	31,111台/年
第2駐車場	75台	出庫／24時間自由		39,364台/年

# 公園の概要

## ●市の主催・共催イベント（令和元年度）

開催日	イベント名
8月1日～9月8日	地域防災総合訓練
9月29日	ペットボトルロケット大会
11月10日	チャレンジデイ

## ●行為許可（令和元年度）

件数	主な使用用途
18	写真撮影、体育祭

## ●問合せ（令和2年度）

項目	件数
樹木に関する事項	18
施設に関する事項	27
利用に関する事項	40
その他	28
合計	113

## ●ボランティア

団体名称	清掃	除草	花壇・植栽	竹林・里山
千里北公園フラワーメイト			○	
北千里アーバンライフ自治会	○	○		
環境美化有志の会	○			
東部地区公園づくりの会	○	○	○	
北千里くすの木会				○
気になる樹		○		

**防災、スポーツ、自然体験、環境**

**現在の建蔽率1.86%**



# 公園の概要

## ● 主な維持管理費（平成30年度実績）

樹木・草花に係る経費

30,636,267円

施設・設備に係る経費

6,735,487円

水道料金等の経費は別途あります。

※この数値を基に、指定管理委託料を約束するものではありません。

# 都市公園法と公園施設

都市公園法では、都市公園の効用を全うするために設けられる施設が「公園施設」として列挙されています。（都市公園法第2条）

- 園路・広場
- 植栽・花壇、噴水など（修景施設）
- 休憩所、ベンチなど（休養施設）
- ぶらんこ、すべり台、砂場など（遊戯施設）
- 野球場、陸上競技場など（運動施設）
- 植物園、動物園、野外劇場など（教養施設）
- 売店、駐車場、トイレなど（便益施設）
- 門、さく、管理事務所など（管理施設）
- その他都市公園の効用を全うする施設

※提案をお考えの施設が公園施設に該当するか不明な場合は質問書により質問してください。なお、用途地域で制限されている施設は設置不可

# 提案にあたっての視点

- 公園の多機能性を損なっていないか
- 高齢者や障がい者等を含む不特定多数の利用者が対象か
- 地域住民や既存利用者の理解が得られるか
- 継続性が担保されるか
- 現行の法令等の規定内で実施可能か
- 「防災」「スポーツ」「自然体験」「環境」に寄与しているか

※複数事項を1つの事業として実施する提案も可

# 想定している施設整備

## ■ 都市公園法に基づく公募設置管理制度（Park-PFI）の活用 ※事業期間は、最大20年間

- Park-PFIの対象区域
- 公募対象公園施設の内容
- 特定公園施設の内容
- 事業内容（実施内容、事業方式、期間、対象者、集客範囲、予想客数、収益モデル等）
- 駐車場の必要台数
- 公園や周辺地域の魅力向上の視点
- 周辺地域との連携の視点
- その他（実施にあたっての課題、制度改革提案、市の公園運営に期待すること等）

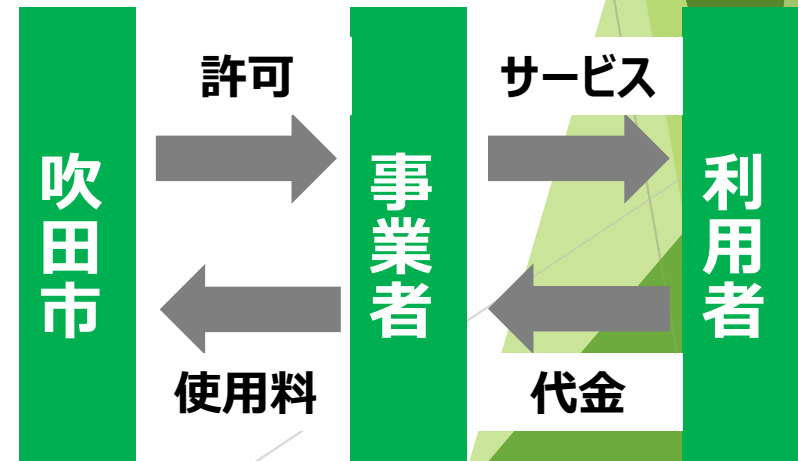
# 想定している施設整備

- 原則として、整備費や許可期間終了後の原状復旧費を含む事業費は、すべて事業者が負担
- 事業者は使用面積等に応じた使用料を吹田市に支払う  
※事業者は必要な施設を自ら整備し、事業を行うことで収益を確保



公募設置管理制度を活用した公園整備イメージ

(引用：都市公園法改正のポイント(国土交通省))



事業者の収益確保イメージ

# 想定している管理運営

## ■ 地方自治法に基づく指定管理者制度

※ 指定管理業務の中で、公園利用の促進や活性化が図られる吹田市都市公園条例に基づく行為許可による事業

- 事業全体のコンセプト
- 運営主体、体制（管理者や事業者、市民の参画）
- 施設運営（新たな収益事業のアイデア）
- 地域活性化に関する取組み
- ターゲット（地域）と宣伝手法
- 指定管理者制度による管理期間、指定管理委託料
- その他



# 問い合わせ先

**担 当 : 吹田市土木部公園みどり室  
計画グループ 亀川、小島**

**住 所 : 〒565-0855 吹田市佐竹台1丁目6番1号  
吹田市役所南千里庁舎2階**

**TEL : 06-6834-5364**

**FAX : 06-6834-5486**

**E-mail : [dousei-kouen@city.suita.osaka.jp](mailto:dousei-kouen@city.suita.osaka.jp)**

**事業者公募等の  
事業化につなげるため、  
ぜひご参加ください！**