

# 泉大津市・市民会館等跡地活用\_\_公民対話サウンディング

## 1. 実施概要

市民会館等跡地の公民連携による土地活用に向けた調査・検討の一環として、民間事業者のアイデア・ニーズを聴取するために公民対話を実施した。

## 2. 公民対話実施日程

平成 30 年 8 月 27 日(月)～29 日(水)の 3 日間

(追加 平成 30 年 9 月 5 日(水)、9 月 13 日(木)、9 月 14 日(金))

## 3. 公民対話の目的と主な論点

市民会館等跡地活用にあたっての泉大津市の取組のコンセプトや今後の取組の方向性等について、関心のある民間事業者等の理解を促進するとともに、民間事業者等から事業参画等のための幅広いアイデアや意見を聴取することを目的として、公民対話を実施した。公民対話の主な論点は、以下のとおりである。

### ▼主な論点

- ・ 市民会館等跡地に対する立地評価
- ・ 市民会館等跡地活用のコンセプトについて
- ・ 公園及び公民連携施設の配置・形状について
- ・ 公園及び公民連携施設の機能・テーマについて
- ・ 事業への参画方法・事業スキームについて
- ・ 泉大津市への期待・要望について

## 4. 公民対話の成果

### (1) 市民会館等跡地に対する立地評価

集客力・収益性に乏しく、一般的な収益施設の誘致が困難であるという意見が多い一方で、大阪市中心部や関西国際空港からのアクセスの良さは評価されている。

また、事業環境として、自転車関連事業の優位性に関する意見がある。

### ▼主な意見

(集客力・収益性)

- ・ 泉大津市は特徴のある産業が乏しいため、市民会館等跡地についても、集客力・収益性が小さい。

- ・ 市民会館等跡地の立地で商業ビジネスの展開はなかなか難しい。
- ・ 市民会館等跡地については、路線が弱く、単純な収益施設(コンビニ・スーパー等)の誘致は困難な立地で、通常の商圈感覚ではなく泉大津市全域を利用するような計画が必要である。

(交通アクセス)

- ・ 大阪市中心部から近く、空港からも近いという点で恵まれていると感じる。
- ・ 駅からの距離を考えると車での来訪になるため相応の規模の駐車場を確保する必要がある。
- ・ 公園の利用者はシニア層が多いため、広域的な公共施設間のアクセスを良くすることで利用者を増やすことが出来る。

(事業環境)

- ・ 岸和田競輪場が近く、また近隣の港湾地区が自転車コースとして魅力的である。

## (2) 市民会館等跡地活用のコンセプトについて

公共施設である市民会館があった場所として、子供から高齢者まで幅広い年齢層の人が利用する公園・施設が望ましいという意見が多い。利用対象者については、周辺市民に限定する方が良いという意見と、交流人口の拡大のために近隣地域の市民も巻き込むべきという意見の両方がみられる。

### ▼主な意見

(利用者のイメージ)

- ・ 公共施設があった場所として、多様な活用がなされることが望ましい。
- ・ 高齢者だけでなく、子供から高齢者まで幅広い方に利用される状況が望ましい。
- ・ 立地も含めて、基本的には外から人を呼ぶというよりも、市民が使う公園として考える方が良い。
- ・ 泉大津市民だけを対象とするだけでは(事業)規模が小さくなる。近隣の市域の市民を巻き込み、交流人口を増やす取組につなげていく必要がある。
- ・ 泉大津市としての必要な機能を考えると、ターゲットは親子が望ましい。

(活用イメージ)

- ・ 市民会館等跡地をハブ化し、地域の回遊性を生む拠点にする。
- ・ 市民及び市民団体の有志と一緒に作り上げ、公園を核としたコミュニティ形成につなげる。
- ・ 健康寿命の課題解決のきっかけとなる施設が導入できれば良い。
- ・ ヘルシーパークにおいて、幅広い世代の市民や就業者の方が体を動かし健康維持・向上ができる快適な運動空間であることが望ましい。

### (3) 公園及び公民連携施設の配置・形状について

公園を西側に設置すべきという意見が多い。また、事業内容によって具体的な公園・施設配置は異なるが、周辺道路からのアクセスの良さや、小松緑道を含めた港湾部との一体性が重視されている。

#### ▼主な意見

- ・ 限られた土地の有効活用のために公園を立体都市公園とし、利用者の利便性を高める。
- ・ 立体都市公園として、小松緑道と公園のエントランスの階層を合わせることによって、周辺施設等への移動を円滑にする。
- ・ 施設の立地としては、道路付け可能であることが望ましいので、施設を含む建物を小松町4号線沿いに、便益施設を東側に、公園を西側に設置するゾーニングが良い。

### (4) 公園及び公民連携施設の機能・テーマについて

公園及び公民連携施設の機能・テーマとして、地域住民の利用への配慮、環境配慮、市民ニーズの取り込みなど、公園・施設の公共的な機能・役割に対する意見が散見される。

#### ▼主な意見

(公園及び公民連携施設の機能・テーマ)

- ・ 集客面から全天候対応型とし、地域住民が天候等によらず毎日利用できる公園が望ましい。
- ・ 泉大津市としてシンボリックな場所・施設になるので、「エネルギー」と「防災」の機能を備えるべきである。また、泉大津市としての環境目標も加味すると、環境配慮型の施設とすることが望ましい。
- ・ 主要事業に併設して R&D 機能を設けることにより、日常の集客によらず事業継続可能にすることも考えられる。
- ・ 市民会館等跡地の活用に対する市民ニーズに応えた整備を行いたい。

### (5) 事業への参画方法・事業スキームについて

公園あるいは公民連携施設の指定管理及び公園における企画・イベントの実施による参画を希望する事業者が多い。また、テナントとしての入居を希望する事業者も含め、公園・施設自体への投資は困難と考えている事業者が大半である。

加えて、効率的な管理・運営を行うために、周辺の公園施設と併せた一体的な管理を希望する事業者も多い。

事業参画の条件としては、公民連携施設の整備や集客の担保など、公園整備以外の部分に対する泉大津市への負担・関与を求める意見が散見される。

#### ▼主な意見

(事業への参画方法について)

- ・ 公園部分の指定管理を想定している。

- ・ 公園の運営管理及び公園を利用した企画実施が可能である。
- ・ 指定管理については、公園に加えて、公共施設も一体で指定管理を行うことも考えられる。
- ・ 施設のテナントとして参画することが望ましく、施設整備自体への投資は困難である。
- ・ 自社技術を中心とした実証実験のフィールドとして活用したい。
- ・ 利益率の高い事業でないとテナントとして参画しづらい。
- ・ 収益源の確保のために、一定数の公園活用イベントの受託をテナント入居の条件とする等のスキームも想定される。
- ・ 対象地の公園面積が小さいため、単体ではなく市内のその他公園施設と併せた一体的な管理が出来れば効率的な運営が可能になるかもしれない。
- ・ 事業スキームがまだ決まっておらず、初期段階から議論できるのは有難い。

(事業参画の条件について)

- ・ 対象地において、公的施設で集客ができており一定の集客が担保されていることが参画条件の一つである。
- ・ 公園、便益施設ともに公設民営であることが、事業参画の最低条件と考えられる。
- ・ 自社だけでは完結しないため、その他企業・団体との連携を想定している。

## (6) 泉大津市への期待・要望について

事業参画の条件と同様に、公園整備以外の部分に対する泉大津市の負担を求める意見が散見される。一方で、事業運営段階においては、民間事業者の裁量が大きいことを求める意見もある。

### ▼主な意見

- ・ 本事業に関して、民間事業者の裁量が大きい方が参画しやすい。
- ・ 民間事業者が整備しても、投資を回収出来ない部分(ex.テニスコート)の整備を担ってもらいたい。
- ・ 交付金、補助金の活用によりイニシャルコストを抑えることを検討して欲しい。
- ・ テーマによっては、施設整備に対しても市が負担することを検討して欲しい。
- ・ 主役である市民の巻き込み・交流が持てるコミュニティ形成の支援が必要である。

以上