

# 市民会館等跡地活用基本計画

令和 2 年 3 月



## ごあいさつ

我が国の人口は長期にわたる減少局面に突入し、2053年（令和35年）には1億人を割り込むと予測されています。特に、生産年齢人口（15～64歳の人口）の減少、後期高齢者である75歳以上の人口の増加は、経済面では成長の制約要因となり、財政面においては医療・介護費の増加により財政運営にも大きな影響を与えることとなります。



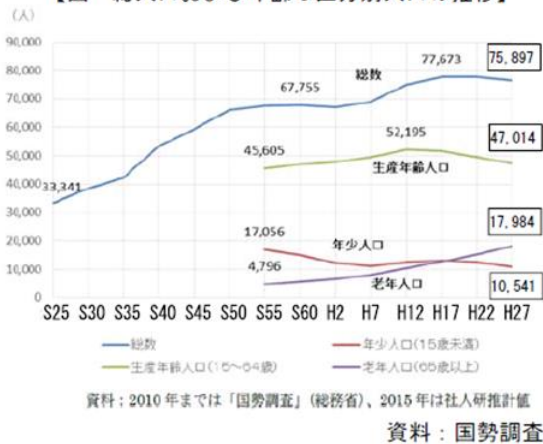
本市においても、2005年（平成17年）の77,673人をピークに減少傾向で推移しており、2019年（平成31年）には74,759人と、この間、14年で約3千人もの人口が減少しています。2005年（平成17年）には、年少人口が老年人口を下回るなど、日本社会が直面する課題は、「泉大津の課題」でもあります。

我が国は、高度経済成長を経て、様々な技術が進歩し、ものが溢れ、便利な時代となった一方で、目まぐるしい社会情勢の変化により、人々は「心」のバランスを失い、多くの負担を抱える「ストレス社会」と言われています。

これからの日本社会においては、人々が心身共に健康で快適に生活することができるよう、自分の身体は自分で“整える”ことが重要であり、行政課題として捉える必要があると考えます。

そこで、本市では、身体及び認知機能や能力、技量、才能など広く健康を「アビリティ」と捉え、市民一人ひとりが「能力」、「技量」、「才能」を伸ばすとともに、泉大津市民としてまちへの愛着と誇りを持つシビックプライドの醸成を図り、都市ブランドとしての「アビリティタウン」の実現を目指しています。既に、市民活動の場や保育・教育の場では、身体機能を取り戻す「あしゆびプロジェクト」や人が本来持つ能力を最大限に引き出す「ビジョントレーニング」や「ブレインブースト読書教室」などのアビリティ関連事業を実践しています。今後はさらに、健康増進のための選択肢を増やし市民の積極的な取り組みを促すことを目的に、アビリティ関連事業者の誘致及び活躍の機会、実証の場の創出、並びに大学・研究機関等の関係機関との連携を図り、様々な社会課題の解決モデルを生み出す仕組みとしての「リビングラボ」の構築を進めてまいります。

【図 総人口および年齢3区分別人口の推移】



【図 リビングラボの構築に向けたアビリティコンソーシアム（※）構築】

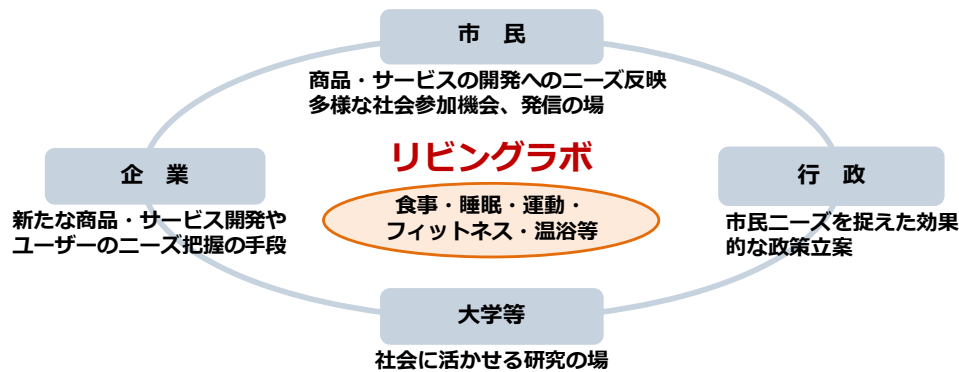
（例）あしゆびプロジェクトの場合



※コンソーシアムとは、2つ以上の個人、企業、団体等から成る、共通の目的に対して共同で活動等を行う団体のこと。

市民会館等跡地では、このアビリティタウン構想の実現に向けて、三つの目標を持って取り組みます。

一つ目は、かつて賑わいのあった泉大津駅西地区の活性化、臨海部との連携や賑わいの創出です。二つ目は、自分の身体を自分で“整える”ための核機能としてのアビリティ拠点を整備し、「リビングラボ」の中心的な役割を担うとともに、市内で展開される様々な事業・取り組みを束ねるプラットフォームを形成することで、まち全体の魅力向上と、市民一人ひとりのシビックプライドの醸成を実現することです。そして三つ目は、広大な市民会館等跡地空間と臨海部の緑地空間とを連動し、多様なアクティビティの創出、様々なことをトライアルできる空間の創出です。



この市民会館等跡地活用基本計画は、あくまでも市民会館等跡地活用の基本的な方針を示すものでありますが、現在、取り組んでいるアビリティ関連事業、南海本線高架下の活用、スポーツ施設等との連携、リビングラボの構築など、今後の本市の「アビリティタウン」としての方向性も整理しており、泉大津から我が国の共通課題を解決するモデル事業を公民連携市民共創で進めて参りたいと考えております。

終わりに、市民会館等跡地活用基本計画を策定するにあたり、ワークショップにご参加いただきました市民の皆さまをはじめ、アビリティ実証都市研究会へご参加いただきました皆様、関係各位に厚くお礼申し上げます。

泉大津市長 南出 賢一

# 目次

## 【本編】

序章 泉大津市のまちづくりの基本的な考え方	1
第 I 章. 計画策定の目的と計画対象地の位置付け	2
1. 計画策定の目的	2
2. 計画対象地の概要	2
3. 本市及び計画対象地を取り巻く環境等の動向及び課題	5
第 II 章. 計画対象地における事業コンセプト	9
1. 基本方針	9
2. 事業コンセプト	10
3. コンセプトを実現する基本的な考え方	13
第 III 章. 計画対象地の導入機能・活用イメージ	15
1. 基本方針	15
2. 導入機能の実施要件	18
3. 空間イメージ	26
4. 周辺エリアとの連携のあり方	32
第 IV 章. 想定される事業スキーム・事業手法等	33
1. 前提条件の整理	33
2. 想定される事業方式	35
3. 想定される事業スキーム	39
第 V 章. 事業スケジュール	42
第 VI 章. 事業推進上の課題	43
1. 泉大津版リビングラボ構想の深度化	43
2. 公民連携によるパークマネジメントを前提とした都市公園の確実な事業推進	44
3. 民間活用用地における事業者誘致	46
4. Step3（新たな投資）に繋がる暫定事業の事業化	47
5. 南海本線高架下活用や市内の関連施設との機能連携	47
【資料編】	
1. 事業者サウンディング事前説明会	1
2. 事業者サウンディング	2
3. 市民向けシンポジウム	8
4. 事業者向け研究会 : 跡地活用研究会	8
5. 事業者向け研究会 : 第 1 回アビリティ実証都市研究会	10
6. 事業者向け研究会 : 第 2 回アビリティ実証都市研究会	16
7. 市民ワークショップ	21



本編

# 序章 泉大津市のまちづくりの基本的な考え方

## ◆ 成熟社会における将来を見据えた本市のまちづくりの基本的な考え方

少子高齢化、人口減少が進み成熟期を迎えた現代において、多様化・複雑化する地域のニーズ・課題に対応するため、行政サービスをどう再構築し、地域の将来をどのように描くのかを考えていくことが、非常に重要である。

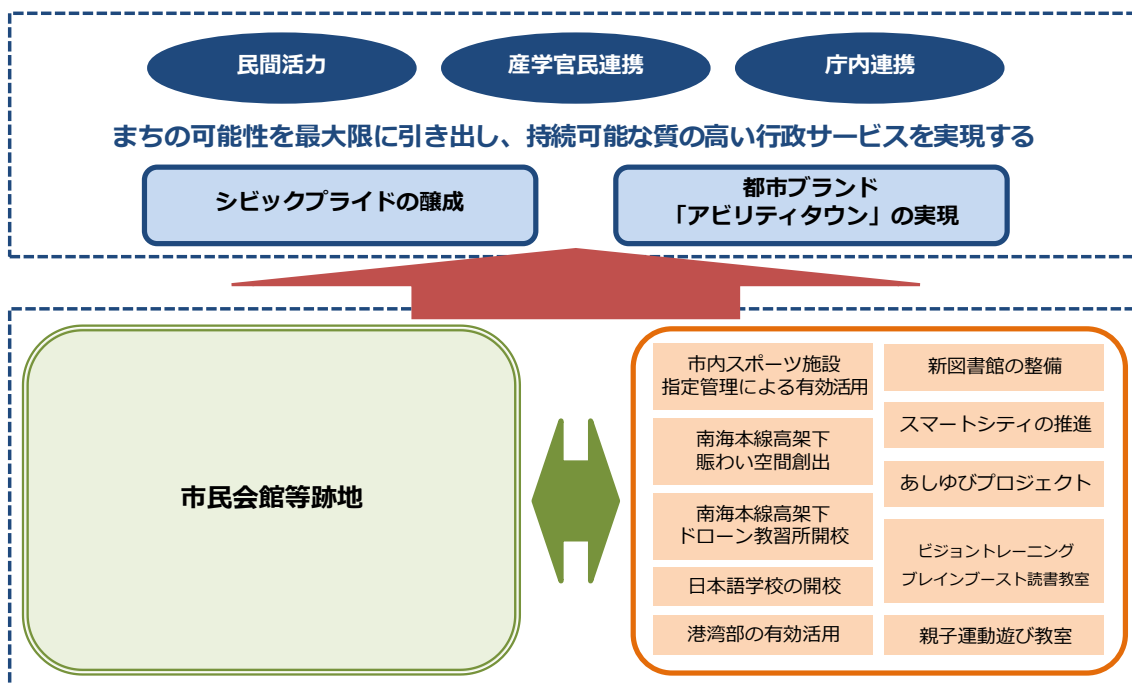
こうした課題への対応策の 1 つとして、公民連携によって民間活力の導入や、産学官民の垣根を超えた多様な主体による連携等に対する重要性が高まっている。また、庁内の円滑な連携により、事業や予算の効率化、サービスの創出・質の向上を進めることも、より一層重要となる。

このような社会情勢を踏まえ、多様な主体の集積・連携をもとに、まちの可能性を最大限に引き出し、持続可能な質の高い行政サービスを実現することをまちづくりの基本方針とし、その実現に向け、市民一人ひとりが能力、技量、才能を伸ばすとともに、泉大津市民としてまちへの愛着と誇りを持つシビックプライドの醸成を図ることが必要である。

そのため、身体及び認知機能など、人が本来持っている能力を広く「アビリティ」と捉え、今後の本市のまちづくりにおいて、都市ブランドとしての「アビリティタウン」の実現を目指す。

## ◆ 本市における具体的な取り組みと市民会館等跡地の活用

本市では、まちづくりの基本的な考え方をもとに、既に様々な取り組みを推進しており、市民会館等跡地の活用についても、基本的な考え方を実現するための重要な取り組みの 1 つとして位置付け、既存の取り組みとの一体的な推進を図る。





# 第I章. 計画策定の目的と計画対象地の位置付け

## 1. 計画策定の目的

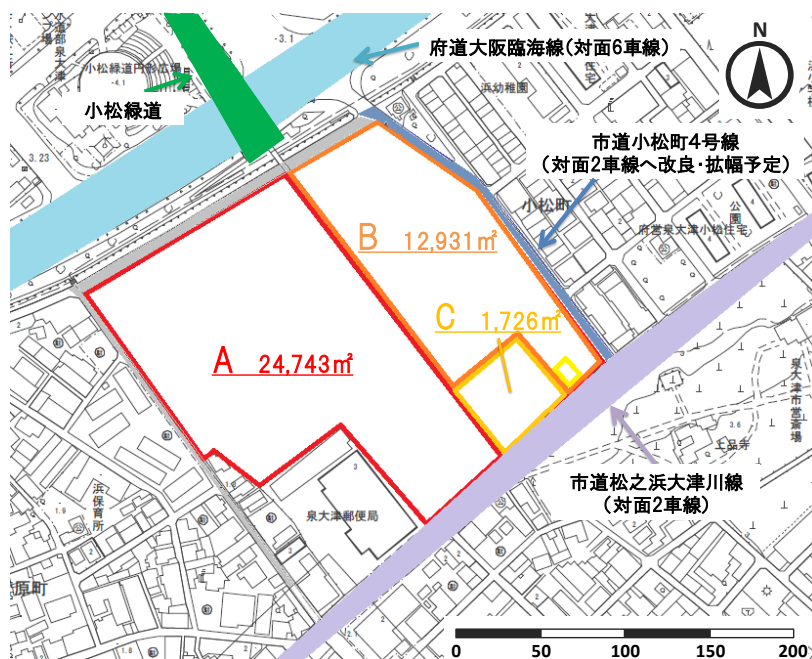
泉大津市(以下「本市」という。)は、平成 29 年 3 月末に閉館した市民会館等の跡地を活用し、地域課題解決型の機能を持つ拠点の整備・運営に向けた事業を推進するため、市民会館等跡地活用基本計画(以下、「本計画」という。)を策定する。

## 2. 計画対象地の概要

### (1) 計画対象地の敷地条件等

- 本計画の対象地(以下「計画対象地」という。)は、過去の土地利用により、三宝伸銅跡地(24,743 m<sup>2</sup>、図表 1 の A)、市民会館跡地(12,931 m<sup>2</sup>、図表 1 の B)、消防本部跡地(1,726 m<sup>2</sup>、図表 1 の C)の 3 つに区分される。それぞれの跡地において建物は既に解体されており、三宝伸銅跡地の一部はパークゴルフ場やひつじのゆめ広場プロジェクトチームの活動場所として利用されているが、その他は更地の状態である。
- 計画対象地は、都市計画区域のうち市街化区域であり、用途地域は第 2 種住居地域(建ぺい率 60%/容積率 200%)に指定されている。また、準防火地域に指定されている。

図表 1-1 計画対象地及び周辺図



出所: 泉大津市白地図より作成

図表 1-2 計画対象地の概要

所在地	泉大津市小松町 70 番 8 外		
面積	三宝伸銅跡地: 24,743 m <sup>2</sup>	用途地域	第 2 種住居地域
	市民会館跡地: 12,931 m <sup>2</sup>	建ぺい率/容積率	60%/200%
	消防本部跡地: 1,726 m <sup>2</sup>	法令規制	準防火地域
	合計 : 39,400 m <sup>2</sup>	路線価 (令和元年分)	市道松之浜大津川線: 86 千円/m <sup>2</sup> 市道小松町 4 号線: 81 千円/m <sup>2</sup>

### 1) 計画対象地の接道条件

- 計画対象地の南東側は市道松之浜大津川線と、北東側は市道小松町 4 号線と接道しており、南西側・北西側にも接道する道路を有する。また、計画対象地の北西側には、道路と防潮堤を挟み、自動車交通量の多い府道大阪臨海線(対面 6 車線)がある。
- 自動車による計画対象地への進入に際しては、市民会館跡地側(北東側)の市道小松町 4 号線からと、消防本部跡地側(南東側)の市道松之浜大津川線からが主な動線となる。自動車交通量の多い北西側の府道大阪臨海線からの直接進入はできない。
- 市道小松町 4 号線については、現在は一方通行(北西→南東)であるが、令和 5 年度に対面 2 車線へ改良・拡幅予定である。

図表 1-3 府道大阪臨海線の交通量

平日(台/12 時間)	休日(台/12 時間)
40,997 台	57,474 台

出所: 国土交通省道路局「平成 27 年度 全国道路・街路交通情勢調査一般交通量調査 集計表」

## (2) 計画対象地の立地条件

### 1) 計画対象地周辺の土地利用状況、各種資源等

- 計画対象地は、市域を南北に通る府道大阪臨海線より北側の臨海部エリアと、南側の市街地エリアの境界部分に位置しており、市域の中心的な場所となっている。
- 計画対象地へのアクセスは、南海本線泉大津駅から約 500m・徒歩約 7 分、阪神高速湾岸線泉大津 IC から約 1km・車で約 5 分である。
- 計画対象地の北側には、臨海部エリアへと続く「小松緑道」の始点があり、歩行者道路及び自転車道路が臨海部エリアに向けておよそ 2.6km(徒歩で約 35 分の距離)にわたって整備されている。また、小松緑道の始点付近には「小松緑道広場」(約 3,000 m<sup>2</sup>)という円形広場が整備されており、「泉大津スケートパーク」(非公式)としての利用もある。小松緑道、小松緑道広場ともに計画対象地との一体的な活用が期待される。
- 市役所、市立病院、体育館、テクスピア大阪等、主な公共施設・文化施設は、市街地エリアの中でも、

南海本線泉大津駅の東側に位置しており、計画対象地からは離れて立地している。

- 一方、大規模な緑地公園やスポーツ施設、広場等が臨海部エリア内に点在しており、計画対象地周辺の重要な資源として、計画対象地における事業と連携した活用が期待される。

図表 1-4 泉大津市内におけるエリア分けと各種資源の立地状況



出所: 泉大津市白地図より作成

## 2) 広域的な立地条件

- 本市は、大阪市中心部及び関西国際空港から、電車で約 20 分程度とアクセスが良い。
- 本市及びその周辺地域の臨海部を中心に、大規模な緑地公園やスポーツ施設、広場等が点在している。

図表 1-5 本市の広域的なアクセス性と本市及び周辺地域における運動施設の立地状況



出所: Google map より作成

### 3. 本市及び計画対象地を取り巻く環境等の動向及び課題

---

#### (1) 上位関連計画等における本市及び計画対象地を取り巻く環境等の動向

---

##### ① 『泉大津市都市計画マスタープラン』（平成 30 年 3 月）

- 本市の抱える課題の1つとして、人口の減少・少子高齢化の進行及びそれに伴う、労働人口の減少、社会保障費の増加が挙げられている。
- 『泉大津市都市計画マスタープラン』（平成 30 年 3 月）では、市内を5つのゾーンに分類したうえでゾーン別に構想を策定している。計画対象地は「西部ゾーン」に位置しており、西部ゾーンの特徴と課題として、「閉館された市民会館跡地および隣接する公共用地の有効活用についての検討が必要」と整理されている。そして、西部ゾーンの都市づくりの方針として「旧市街地における特有の街並み空間や景観を保全し、都市基盤や都市環境の充実を図り、安心して暮らせるゾーンの形成」を掲げている。
- 都市づくりの基本目標の一つ「暮らしの中に適切に在る都市施設」の実現への取り組みとして、「市民会館跡地利用について検討」することが定められている。他にも、西部ゾーンについては、「公園の適正な配置に向けて、都市計画公園やゾーン内のそれぞれの公園のあり方について検討」することが定められている。

##### ② 『ともいき泉大津（緑の基本計画）』（令和元年 6 月）

- 『ともいき泉大津（緑の基本計画）』（令和元年 6 月）では、南海本線泉大津駅から市民会館等跡地、小松緑道へと繋がる一連のエリアを「泉大津駅および市民会館跡周辺地区」として緑化重点地区に設定しており、「公民連携による公園整備および地域課題解決機能施設の整備を検討し、「新たなみどりの創出や利活用の促進による新たな交流拠点を形成する」と整理されている。

##### ③ 『第 2 次健康泉大津 21 計画』（平成 27 年 3 月）

- 『第 2 次健康泉大津 21 計画』（平成 27 年 3 月）では、「全国や大阪府に比べて、がん、心疾患や腎不全で死亡する割合が高い」、「生活習慣病やその重症化などにより要介護状態となる人も増加していることが示されている。その予防の 1 つの施策として「地域で取り組む健康づくりの推進」を掲げている。

##### ④ 『泉大津市高齢者保健福祉計画・介護保険事業計画』（平成 30 年 3 月）

- 『泉大津市高齢者保健福祉計画・介護保険事業計画』（平成 30 年 3 月）では、介護予防・日常生活圏域ニーズ調査によると、「介護・介助が必要になった原因をみると、骨折・転倒、関節の病気、高齢による衰弱」が多いことが示されており、特に「骨折・転倒」の比率が最も高くなっている。また、この結果をふまえた「介護予防の推進」の施策・事業として「あしゆびプロジェクト」が位置付けられている。

## ⑤ その他本市における取り組みや資源

- 本市では身体能力(アビリティ)の向上に向けた取り組みとして、草履を履くことや「あしゆび体操」を普及させることにより、体幹を安定させることで健康増進を目指す「あしゆびプロジェクト」や、読書スピードを大幅に向上させ、右脳の活性化を通じ感性や想像力を育む「ブレインブースト読書教室」等を実施している。
- また、泉大津市教育委員会の主催により、楽しみながら運動・スポーツに取り組む習慣形成を促す「親子運動あそび教室」を開催するなど、幅広く市民の健康増進に向けた取り組みを推進している。

## (2) 都市公園の施設整備、施設運営やパークマネジメントに関する動向

- 平成 29 年の都市公園法の改正により、公募設置管理制度(Park-PFI)の創設や、都市公園内において社会福祉施設の占有を可能にする等の変更が行われた。
- 公募設置管理制度(Park-PFI)では、民間事業者が公共部分(特定公園施設)の一体的な整備・改修等を行うことを条件に、収益をあげる公園施設(公募対象公園施設)の設置期間や建ぺい率の条件が緩和されており、民間事業者の参入が促進されるとともに公共が負担する公園整備費を抑えることが可能である。公募対象公園施設を含む、都市公園法における建ぺい率の基準の特例が適応される施設の種類については、以下の通りである。

図表 1-6 都市公園法における建ぺい率の基準の特例

建築物要件	建ぺい率	該当法令
一般の公園施設	2%	都市公園法 第 4 条
休養施設、運動施設、教養施設、備蓄倉庫、その他災害応急対策に必要な施設 都道府県立自然公園の利用のための施設(自然公園法により規定)	12%	都市公園法施行令 第 6 条第 1 項第 1 号 第 6 条第 2 項
休養施設又は教養施設のうち、 文化財登録建築物、景観重要建造物、歴史的風致形成建造物	22%	都市公園法施行令 第 6 条第 1 項第 2 号 第 6 条第 3 項
屋根付広場、壁を有しない雨天用運動場	12%	都市公園法施行令 第 6 条第 1 項第 3 号 第 6 条第 4 項
仮設公園施設(3 か月上限)	4%	都市公園法施行令 第 6 条第 1 項第 4 号 第 6 条第 5 項
公募対象公園施設	12%	都市公園法 第 5 条の 2、第五条の 9 第 1 項 等

出所: 都市公園法(平成 30 年 4 月 1 日施行)より作成

- 近年では、公園の整備及び維持管理に対して、周辺住民や市民団体、NPO 等が積極的に関与するなど、公園の担い手が多様化している。
- 都市公園法第 17 条の 2 において、公園管理者による「協議会」の設置が許可されており、「協議会」では都市公園の利用者の利便性向上のための必要な協議を行うことができる。「協議会」に公園利用者である地域住民が参加することで、利用者目線で公園ごとにルール設定が可能となる。国土交通省「都市公園法運用指針(第 4 版)」(平成 30 年 3 月)において基本的な考え方が示されている。

図表 1-7 都市公園法運用指針(第 4 版)における公園協議会の運用指針

設置目的	都市公園の利便性向上に向けた協議の場を設けること
構成員	公園管理者、関係行政機関、関係地方公共団体、学識経験者、観光関係団体、商工関係団体、自治会、愛護会、住民団体、指定管理者、公園施設の設置運営者、エリアマネジメント団体 等
協議内容	<ul style="list-style-type: none"> <li>・多様な主体が連携した地域の賑わいの創出のためのイベント実施に向けた情報共有、調整</li> <li>・ボール遊びなど地域の多様な公園利用ニーズに応じた公園ごとの利用ルール</li> <li>・新たな施設の導入や、大規模な再整備を含む都市公園の中長期的な整備方針・計画</li> <li>・都市公園ごとの特性を踏まえた都市公園のマネジメントの方針・計画 等</li> </ul>
設置単位	個々の都市公園ごと～当該地方公共団体が管理する全都市公園

出所：国土交通省「都市公園法運用指針(第 4 版)」より作成

### (3) 本市及び計画対象地を取り巻く環境等における課題の整理

---

#### 1) 自然にあふれる魅力的な公園の整備

- 『泉大津市都市計画マスタープラン』(平成 30 年 3 月)では、周辺市町・府に比べ公園・緑地が少ないことが課題として挙げられており、実際に市民アンケートの結果でも、要望が高く満足度が低い項目を緊急度が高いとした場合の、最も高い項目が「みどり、公園」となっている。
- 『泉大津市都市計画マスタープラン』(平成 30 年 3 月)では、市民会館跡地が位置する「西部ゾーン」の課題として、域内の公園のあり方についての検討が必要だとしている。
- 計画対象地は、市内中心に位置する南海本線泉大津駅から約 500m・徒歩約 7 分という恵まれた立地条件に位置しており、十分な広さを兼ね備えていることから、まちの真ん中にいながらも豊かな自然を感じられる公園空間を整備することが求められる。

#### 2) 少子高齢化に対応した新たな健康関連サービスの創出・提供の場の創出

- 『第 2 次健康泉大津 21 計画』(平成 27 年 3 月)によると、全国・大阪府に比べ、がん・心疾患・腎不全で亡くなる人の割合が高く、規則正しい生活習慣づくりが必要とされており、その 1 つの施策として地域で取り組む健康づくり活動の支援を推進することが記載されている。
- 『泉大津市高齢者保健福祉計画・介護保険事業計画』(平成 30 年 3 月)では、介護・介助が必要になった原因をみると、骨折・転倒が多いことが示されている。
- 計画対象地は、公園以外にも民間事業者の新しい取り組み等を展開することを想定した公民連携施設を整備することで、市民の健康を増進し、介護予防等に資するような活動の提供・実施の場として活用することが考えられる。
- さらに公民連携施設では、市民の健康を改善・増進する国内外の様々な健康関連サービスを提供する場となることが期待される。

#### 3) 本市の資源を十分に活用する拠点の形成

- 『泉大津市都市計画マスタープラン』(平成 30 年 3 月)において「臨海ゾーン」と区分されたエリアには、公園や緑地が多く整備されており、内陸部との連携強化について検討することとしている。
- コンパクトな市域という環境を活かし、周辺のスポーツ施設、緑地公園、広場等の資源と効果的に連携し、計画対象地だけでなく、市域全体の活性化に繋がる事業を行うことが重要である。計画対象地はとりわけ、隣接する「小松緑道」や「小松緑道広場」・「水と緑の交流ネットワーク軸」(『泉大津市都市計画マスタープラン』)で繋がる臨海部の大規模な緑地公園やスポーツ施設、広場へのゲートウェイとしての役割を果たすことも期待できる。
- また、既に本市では市民参加型の取り組みとして「あしゆびプロジェクト」や「ブレインブースト」、「親子運動あそび教室」等を展開しているが、発展途上にある。また、南海本線高架下の活用による新たな賑わい空間の創出や、ビジネス支援機能等を有する新図書館の整備、市内スポーツ施設の一体的な有効活用など、市の課題解決に向けた様々な事業が展開されているところである。計画対象地では、このような取り組みの拡大・発展のための拠点としての役割を担うことも想定される。

## 第II章. 計画対象地における事業コンセプト

### 1. 基本方針

まち全体の魅力向上と都市ブランド「アビリティタウン」の形成を先導する

#### (1) 市民の健康増進、QOLの向上、健康寿命の延伸を実現する拠点の形成

市民や来街者の健康増進や QOL の向上、健康寿命の延伸をテーマとした公園及び公民連携施設を整備する。来場者が自分の身体やニーズに合った健康増進等を実現できるサービスやプログラムを提供するとともに、その取り組みを全市的に拡げる拠点を形成する。

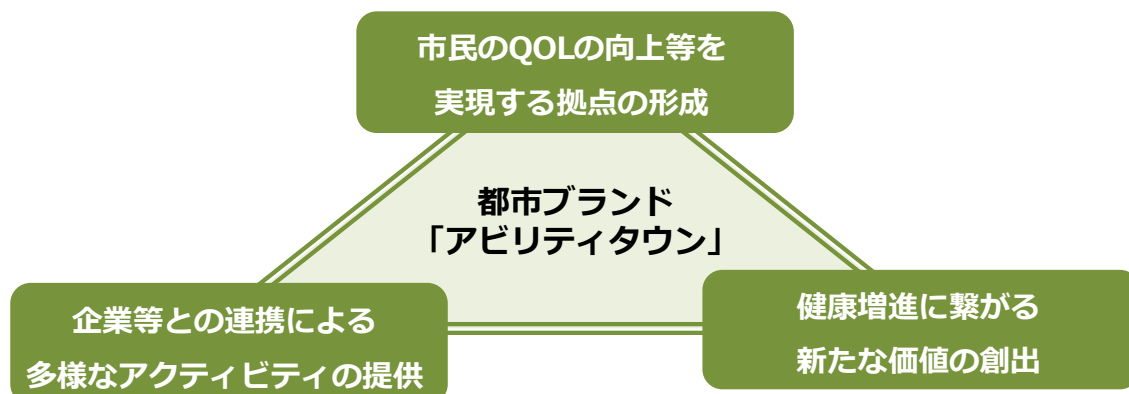
#### (2) 企業や大学・研究機関との連携による多様なアクティビティの提供

企業や大学・研究機関との連携を促進し、多様な規模・テーマのアクティビティを集積することによって、訪れた人々がそれぞれの目的や健康状態に合った活動に取り組み、自由な楽しみ方を実現できる環境を整える。

#### (3) 健康増進に繋がる新たな価値の創出

本市全体を実証フィールド(新サービス・製品の検証を行うための社会実験の場)として位置付け、計画対象地を拠点に、市民の健康増進に繋がる新サービス・製品に関する実証事業を実施できる環境を整備する。

図表 II-1 計画対象地活用の基本方針





## 2. 事業コンセプト

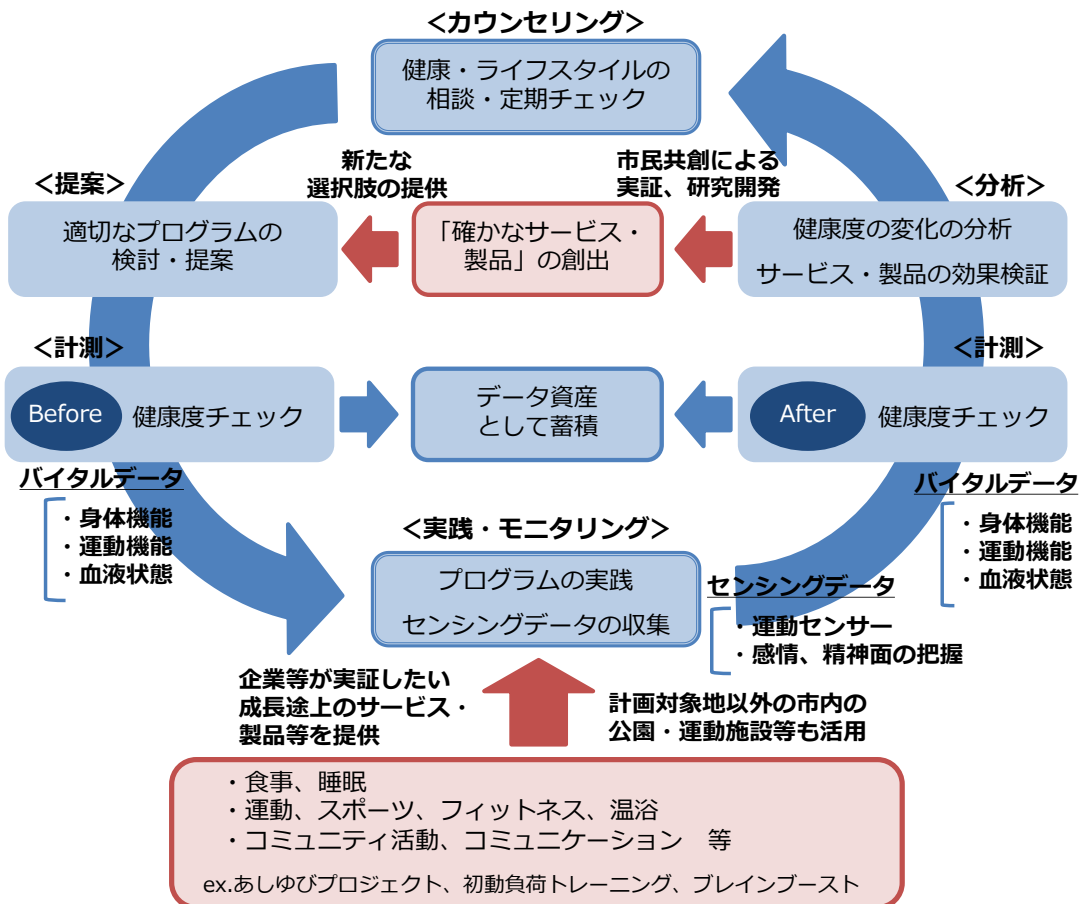
### アクティビティに溢れた「心と身体を整える」空間の形成と 市民共創による泉大津発の新たな価値の創出

#### (1) “効果はあるが普及のためには実証が必要な技術”を確かなサービス・製品に変える 泉大津版“リビングラボ”の推進

～未来の主流となり得るサービス・製品の集積と市民の体験を通じた実証事業の展開

健康増進や機能回復に効果があるとされながらも科学的な効果検証に至っていないが、今後成長・発展が期待されるサービスや製品を集積し、本市をフィールドとした市民や来街者、企業、大学・研究機関等の連携による実証事業を展開する。これによって、多様なアクティビティ、サービス、製品の集積・提供と、利用者視点でのアイデアやセンシングデータ等を活用した市民共創による「確かなサービス・製品」の創出を同時に実現する仕組みを構築する。

図表 II-2 リビングラボの基本的な仕組み



(2) 「心身を整える」をテーマに多種多様なアクティビティを展開する“ヘルシーパーク”の整備  
 ～豊かな芝生と森、自由に使える屋内スペースを備え、想いのままに過ごせる公園の整備

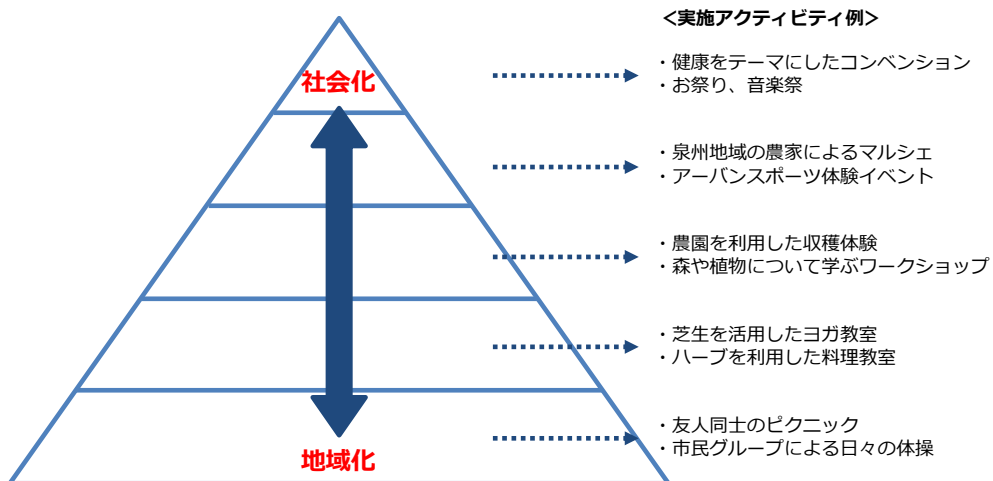
「心身を整える」をテーマに、自然を感じられる質の高い空間と、健康をテーマにした多様なアクティビティによって、市外からも人々が集う、次世代型のオープンスペースを運営する。

また、アクティビティの拠点として、屋内の多目的スペースや運動施設、更衣室やシャワールーム等の機能補完施設等を備えた公園施設を整備する。さらに、公園施設をリビングラボの実践の場としても機能させることによって、市民や来街者がニーズやシーンに合わせて自由にヘルシーパークを利用できる環境を整える。

図表 II-3 “ヘルシーパーク”のイメージ



図表 II-4 多種多様な規模・テーマのアクティビティのイメージ



### (3) コンテナ1つからスモールスタートする“アビリティセンター”の誘導

#### ～規模・分野を問わない先駆的な事業者の参画による新たな健康ライフスタイルの発信拠点の整備

食や運動、温浴、代替医療等の健康に結びつく様々な民間主導のサービスを導入し、市民が自身のニーズや体調に合わせた健康増進を実践できる屋内空間を整備する。また、規模や分野を問わず、先駆的な取り組みを行う幅広い事業者が参画できる環境を整えることで、市民や来街者の選択肢を増やすとともに、公園の一体的な活用も含む新たな健康ライフスタイルを市内外に発信するための拠点を整備する。

拠点整備に向けては、多様な事業者の参画を促すとともに、計画対象地全体の中長期的かつ柔軟な活用を目指し、コンテナを用いたスモールスタートの事業展開を想定する。コンテナは、様々な場所に設置できる移動性や、中身を入れ替えて活用ができる再利用性を有する“移動産”であり、災害時には仮施設にも転用できるなど、幅広い用途への柔軟な活用が期待できる。

また、リビングラボやヘルシーパークの機能と連携し、計画対象地全体の利便性を高める役割を持たせる。

図表 II-5 “アビリティセンター”の事業イメージ



図表 II-6 コンテナの設置・活用イメージ

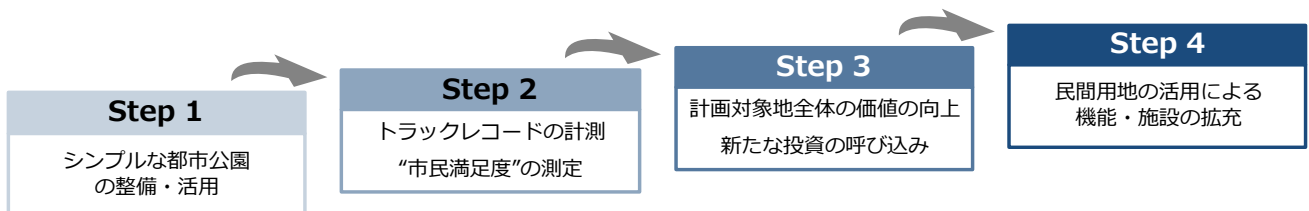


### 3. コンセプトを実現する基本的な考え方

#### (1) シンプルな公園整備からスタートして、計画対象地全体を段階的に発展させる

- 計画対象地は、現時点で民間活用用地として、活用の可能性は高くない。一方、短期的な視点から地域課題の解決に十分繋がらない事業を実施することは望ましくない。また社会環境や市民ニーズの変化が大きい現代において、長期的な賑わいを生む機能・施設を整備することは容易ではない。
- これらの状況を鑑みて、本事業では、計画対象地全体を一度に整備するのではなく、中長期的に市民ニーズが高いことが想定される都市公園（施設を限定したシンプルな公園）の整備・活用をスタートとして、段階的に計画対象地全体の施設・機能を拡充していくことを想定する。段階的整備により、公園の利用状況や社会動向の変化等を踏まえた計画対象地全体の整備が可能である。
- 事業の初期段階においては、公園の利用者数や公園におけるアクティビティの実施状況を“トラックレコード”として記録するとともに、公園に対する市民の評価を表す“市民満足度”を目標指標として設定し、市民共創により質を高めていくための仕組みを設ける。
- 賑わいを生む、質の高い公園であるという事実を客観的データから示すことによって、戦略的に計画対象地の価値を高め、更なる民間事業者の投資や参画を促し、機能・施設の拡充に繋げていくことを目指す。

図表 II-7 段階的な整備のイメージ



#### (2) 早期にリビングラボをスタートさせ、継続的な情報発信に取り組む

- 「あしゆびプロジェクト」「ブレインブースト」等の既存の取り組みをテーマとしたリビングラボを早期にスタートさせる。また、リビングラボの取り組みや実績を積極的に情報発信することによって、認知度を高め、計画対象地に対する民間事業者等の関心を惹き付けていく。

#### (3) 多様な関係者が参加・協力し、それぞれの強みを活かして事業を推進する

- 行政だけでなく、民間事業者、大学・研究機関、そして市民が効果的に連携し、質の高い活用・維持管理を行いながら、計画対象地全体の魅力を高め続ける仕組みを構築する。
- 特にヘルシーパークにおいては、行政や民間事業者等との連携を前提に、市民が利用者としてだけでなく、アクティビティの企画・運営者や、自主的な公園の運営・管理者として役割を持ち、質の高い公園づくりに参画できる体制づくりを行う。

(参考) 計画対象地に対する民間事業者の評価・意見

～民間事業者サウンディング、計画対象地の活用に関する研究会より

1) 市民会館等跡地に対する立地評価について

- 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。
- 交通アクセスについては、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へ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。

2) 市民会館等跡地活用のコンセプトについて

- 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。
- 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。
- 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。
- 公民連携施設において、公共性の高い事業を実現するためにも、収益面で柱となる施設・テナントを想定しておく必要がある。
- 泉大津市として、市民、地場産業、整備に参加する民間事業者の3者が知恵を絞り、3者がwin-winとなれる関係性を作れることが望ましい。

3) 公園及び公民連携施設の配置・形状について

- 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

- 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。
- 主要事業に併設して研究開発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。

5) 事業への参画方法・事業スキームについて

- 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。
- 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。

6) 泉大津市への期待・要望について

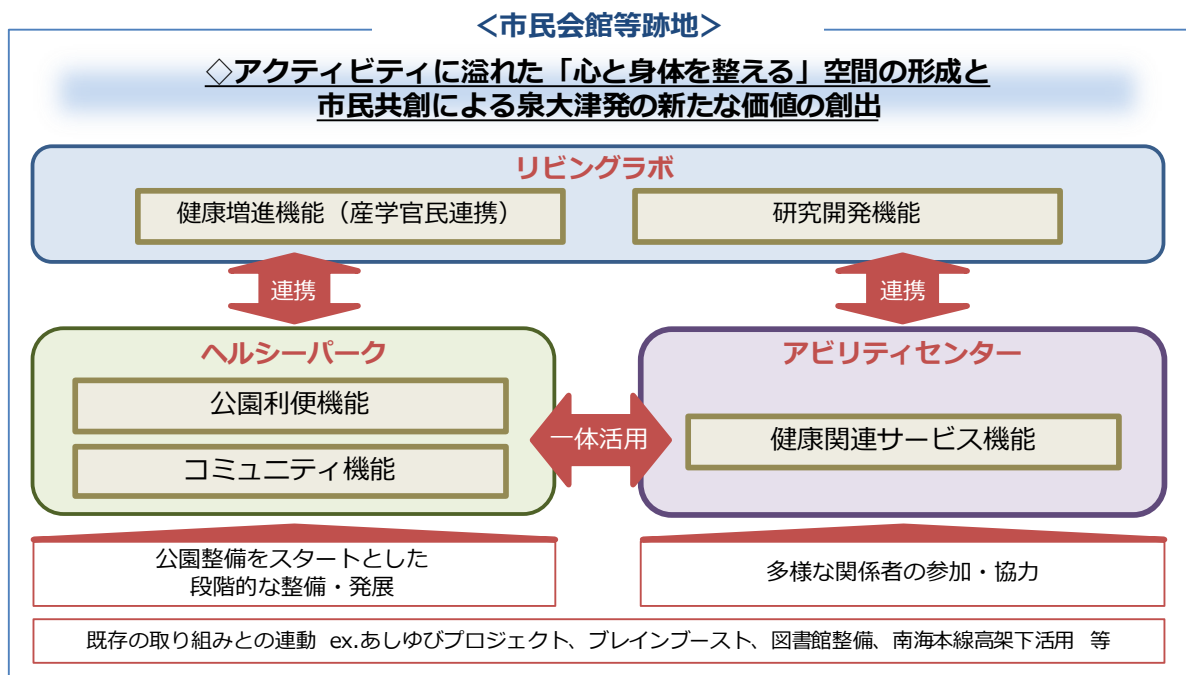
- テーマによっては、施設整備に対しても市が負担することを検討して欲しい。
- 主役である市民の巻き込み・交流が持てるコミュニティ形成の支援が必要である。

## 第III章. 計画対象地の導入機能・活用イメージ

### 1. 基本方針 ～どのようなシーンを誘導するのか

「リビングラボ」「ヘルシーパーク」「アビリティセンター」のそれぞれについて、事業コンセプトの実現に資する効果的な機能を導入するとともに、各機能間の積極的な連携と一体的な活用を促進する。

図表 III-1 コンセプトを実現する機能構成



#### (1) リビングラボ

##### 1) 未来を先取りする健康サービス・アクティビティを体験できる健康増進機能（産学官民連携）

- マーケティングや社会実験の実施を目的として参画する企業、研究機関等が、市民をターゲットとした健康増進に繋がる多種多様なサービスやアクティビティを提供する。また、その結果をバイタルデータ、センシングデータとして収集・分析することで、健康状態の変化とプログラムの効果を「見える化」する。
- 健康増進等の計画対象地のコンセプトをテーマとしたイベントを定期開催し、リビングラボの成果を情報発信するとともに、リビングラボに参加する企業のプロモーションの場として活用する。

## 2) 市民共創により健康増進に資するサービスや製品の実証の場・機会を提供する研究開発機能

- 民間事業者等が、計画対象地全体を実証フィールドとして活用し、市民・来街者が協力する実証事業(バイタルデータ等を活用したサービスの効果検証や製品に関するニーズ調査等)を実施する。
- 効果的な実証事業を円滑に行えるよう、事業の実施を支援するインフラとして、データ収集・分析の補助や参加者の募集等のサポート機能を提供する。
- 地元企業を含む事業者間の連携による複合的なサービスの開発やアクティビティの提供を促進するため、企業間の交流・連携を図るサポート機能・支援体制を整備する。
- 新規事業へチャレンジする事業者が進出しやすい、低廉な賃料で入居できるスペース(コンテナ等)を設置し、来場者向けの暫定的な店舗の運営や先進的なサービスの提供を促進する。

図表 III-2 リビングラボの実現による市民及び企業等のメリット

	メリット・効果
市民	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 自身の健康状態を、日常的に数値データとして把握できる</li> <li>• 健康状態にあったアドバイスや、必要なプログラムを受けられる</li> <li>• エビデンスに基づいた健康増進を実現できる</li> <li>• 自らのニーズや意見・提案に基づいたサービス・商品が開発される可能性がある</li> </ul>
企業・研究機関 等	<ul style="list-style-type: none"> <li>• サービス・製品に関する実際の利用データを収集でき、バイタルデータ等と一体的に分析することによって、効果的な実証を行うことができる</li> <li>• 消費者の実際の反応やフィードバックを取得でき、研究開発に活用できる</li> <li>• データ収集・分析の設備や機器、ノウハウを有していない事業者であっても、サポート機能を活用して効果的な実証事業を行うことができる</li> <li>• 低廉な賃料で入居できるスペースを活用することで、中長期的な実証や開発に取り組むことができる</li> </ul>

## (2) ヘルシーパーク

### 1) 健康的なライフスタイルを提案する公園利便機能

- 公園で自由にくつろぎ、アクティビティを楽しむためのサポート機能を整備し、公園を活用した健康的なライフスタイルを提案する。
  - 公園内で自由に移動させ設置できる簡易なテントやテーブル、いす、レジャーシート等のアメニティ、簡易な遊具等の貸出を行う。
  - 公園の楽しみ方を広げ、健康的なライフスタイルの実践に繋がるマルシェ等を開催する。
  - アビリティセンターとの連携やキッチンカーの活用により、公園でのアクティビティをサポートするカフェ機能やテイクアウト食品販売機能を整備する。気軽に BBQ やキャンプ等のアウトドア活動を楽しめるようなインフラ設備を整備するとともに、食材や備品等を提供する。
  - 市民農園を整備し、農園を活用した農業体験や、野菜の育て方、健康的な食べ方に関するワークショップを実施する。

## 2) コミュニティ機能

- 共通の関心や目的を持つ市民や地元事業者が、共同で趣味やスポーツ、社会活動、地域の活性化・賑わいづくりに取り組むことによる、主体的な社会参加を支援する。
- コミュニティ活動を促進するため、活動拠点となるスペースを公園内に提供し、屋内外での一体的な活動を行いやすい環境を用意する。
- コミュニティ形成や社会参加を促進するため、公園を活用した多様な規模・テーマのアクティビティやイベントを数多く開催する。

## (3) アビリティセンター

---

- 民間事業者を誘致することにより、市民や来街者を対象とした健康関連サービスを提供する。

(例)

- 運動施設や温浴施設など、健康増進のために日常的に活用できる施設・サービス
- 周辺地域の新鮮な野菜やハーブ等を使った、健康づくりに役立つ食事を提供するカフェ・レストラン
- アビリティセンター等の健康増進サービスに総合的に取り組むための短期滞在施設 等



## 2. 導入機能の実施要件

### (1) リビングラボ

#### 1) 研究開発プラットフォーム（リビングラボ会員組織）

- 健康関連事業者や研究機関等による会員組織として、研究開発プラットフォーム(※)を設置する。
- 健康関連事業に関する研究会等により企業等を集積するとともに、プラットフォームに参加する事業者間の連携・マッチングを支援し、新たな事業アイデアの発掘や実証事業に取り組むコンソーシアムの形成を推進する。

#### ※プラットフォーム

異なる属性、専門性、経験等を持つ個人や企業を集め、相互に結び付けることによって、従来の枠組みを超えた協働や連携を創出することを目的とした場や機能

#### 2) リビングラボ拠点機能の発揮

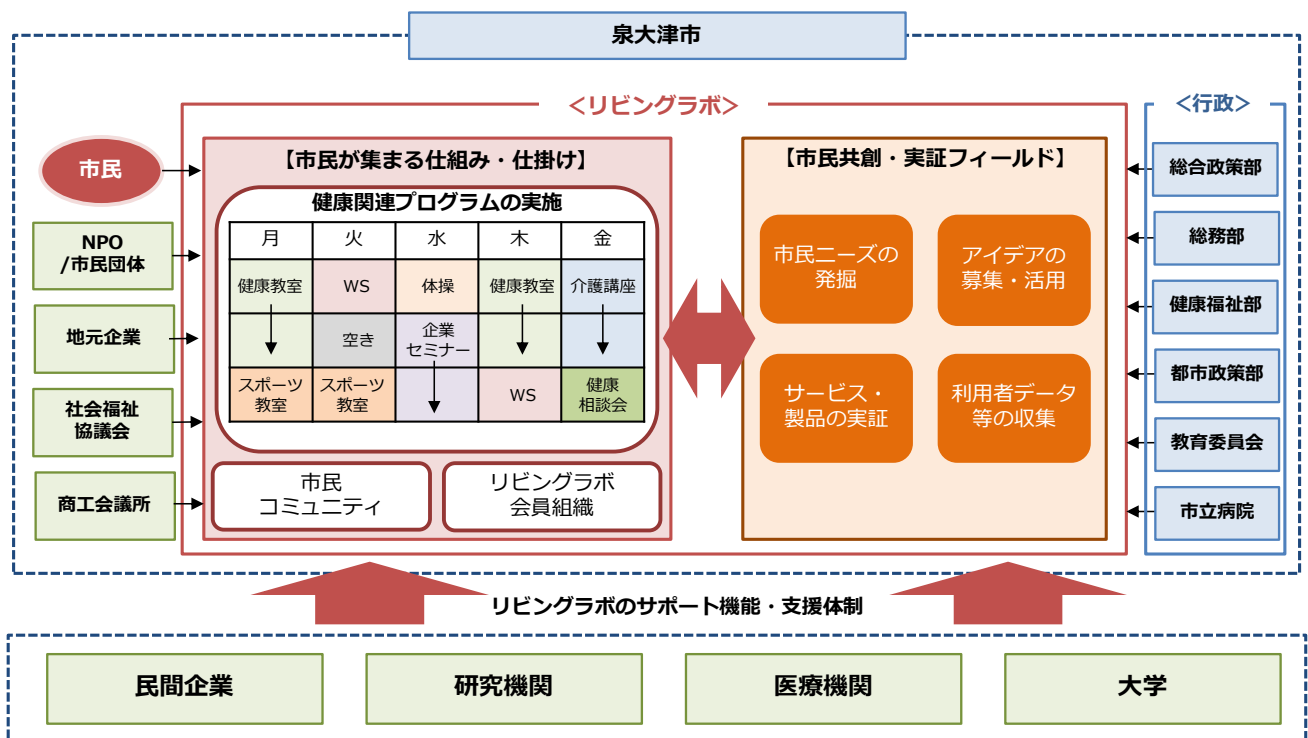
- 本市全体で取り組むリビングラボに関わる人・モノ・情報が集まり、取り組み間の連携や相乗効果を生み出す拠点機能を整備する。
- 拠点機能については、リビングラボとしての主な活動の場である公園内の公園施設を活用して取り組むことが考えられる。これにより、計画対象地全体の効率的な活用と、公園をフィールドとしたリビングラボの促進を図る。
- 民間活用用地の暫定利用スペースや南海本線高架下の賑わい空間、図書館等を活用し、研究開発の拠点となるシェアオフィスや実証事業時に利用できる会議室・ロビー等の共用スペース、会員事業者と市民が日常的な接点を持つための市民交流スペース等を設け、計画対象地との連携を図る。



### 3) “時間割”による多様な主体による健康関連プログラムの提供

- リビングラボとして効果的なプログラムを提供するため、曜日・時間に応じた「時間割」を設定し、多様な実施主体が各プログラム実施枠を埋めていく仕組みを設ける。プログラムを提供できる枠や時間を明確にすることで、民間事業者等の活用を促す。
- また、「時間割」を埋めていくことにより、いつ訪れても魅力的なプログラムを体験できる状態を目指すとともに、定常的に様々なプログラムやアクティビティが実施されている状態を示すことを目指す。
- プログラムの実施にあたっては、市内外の企業・団体による企画だけでなく、行政の様々な部門による教室やワークショップの実施も想定する。

図表 III-3 “時間割”による取り組みイメージ



### 4) 暫定利用スペース “コンテナ・ビレッジ”

- テストマーケティング実施のための店舗、一時的なアクティビティ・プログラムの提供、実証事業の拠点等として会員事業者が活用することを想定した、低廉な賃料で利用できる暫定施設(コンテナ)を設置・貸出する。暫定施設を活用して多様な取り組みを展開することによって、来場者に先進的なサービスの体験機会を提供し、計画対象地全体の価値・利便性を高める。
- 将来的には、実証事業のために利活用できるスペースとしての機能は維持しながら、民間活用用地として活用することを想定する。

## (2) ヘルシーパーク

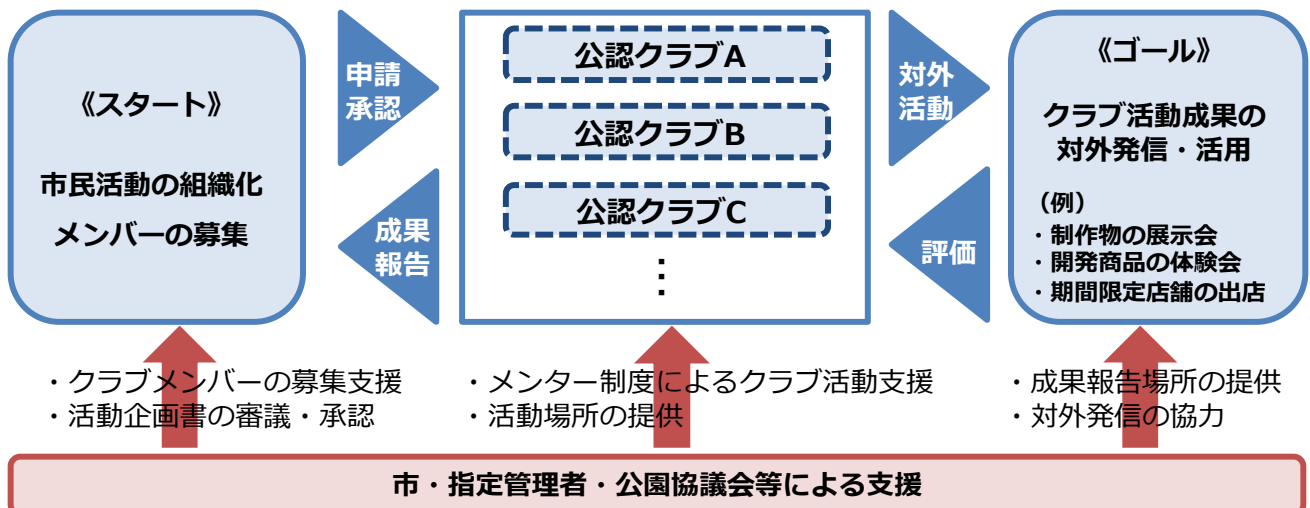
### 1) 質の高い公園管理の実施

- 行政、民間事業者、市民等が連携し、中長期的に魅力が継続する質の高い公園管理を実施する。市民に対しては、積極的に公園の維持・管理に関わるボランティアを“パークセイバー”として認定し、その活動を促進する。

### 2) 公認クラブ制度の導入

- コミュニティ機能の活性化のために、地域の課題解決やサービス・製品の開発等に積極的に取り組んでいるコミュニティを「公認クラブ」として認定する。
- 「公認クラブ」に対しては、対外的な活動成果やコミュニティ活動への参加者数に応じて、市や公園の指定管理者による多面的なサポートを行う。
  - 安価な活動場所(コンテナによる活動拠点 BOX)の提供
  - クラブメンバーの募集支援、クラブの立ち上げ支援
  - メンター制度(専門家等との定期的な面談)による継続的なクラブ活動の支援
  - クラブ活動の成果報告、成果発信の支援 等
- 「公認クラブ」の活動促進により、世代を超えたコミュニティの活性化、新たな市民の居場所・やりがいの創出、コミュニティ主導の多様なアクティビティの実施、市全体の活性化に繋がるスモールビジネスの創出等が期待される。
- なお、コミュニティ組織の認定にあたっては、活動目標を含めた企画書の提出と、公園管理者(あるいは公園運営者、公園協議会等)による審議・承認を必須とする。支援対象となるクラブ活動を限定することによって、活動の質を担保するとともに、公認クラブのステータス感を高めることを狙う。

図表 III-4 「公認クラブ」の活動及び支援体制のイメージ



図表 III-5 公認クラブのテーマイメージ

ハーブ園プロジェクト	市民や地元の飲食事業者を中心に、ヘルシーパーク内のハーブ園の一面を自主管理するとともに、採れたハーブを活用した料理やお茶の開発・生産・販売を行う。
泉州もんレストランプロジェクト	地域内外の飲食事業者を中心に、本市を含む泉州地域で採れた野菜や果物をふんだんに使ったメニューを開発し、年に数回、ヘルシーパークあるいはアビリティセンター内に期間限定の店舗を出店する。
毛布を活用したモノづくりプロジェクト	「モフ草履」をベースにしなが、そのデザイン性や履き心地の向上、屋外用・ペット用などの用途拡大などの商品開発を行い、販路の拡大や、アビリティセンター内での販売を目指す。
公園アウトドアプロジェクト	定期的に、公園の中でキャンプを行うイベントを開催するとともに、市民の防災教育に繋がるワークショップを開催する。 また、毛布等の市内の特産品を活かした、ハンモック、テント、遊び場など、アウトドア・防災用品等の商品開発を行う。

### 3) 公園の管理・運営を支える公園協議会の設置

- 行政や有識者、公園の指定管理者、市民の代表などで構成される公園協議会を設置し、公園の利用ルールの設定や、公園の管理・運営方針の検討を行う。
- 実際の利用者である市民を中心に協議を進めることにより、一般的な公園では禁止されているケースが多い多様なアクティビティを実現できるルール設定や環境整備を行う。
- 年に一度、公園協議会が実行委員会となるイベントを開催することによって、公園の活用状況の発信や将来の公園のあり方について検討する機会を設けるとともに、平時の公園の運営・管理に対する意欲の向上を図る。

### 4) アクティビティの拠点としての公園管理施設の整備

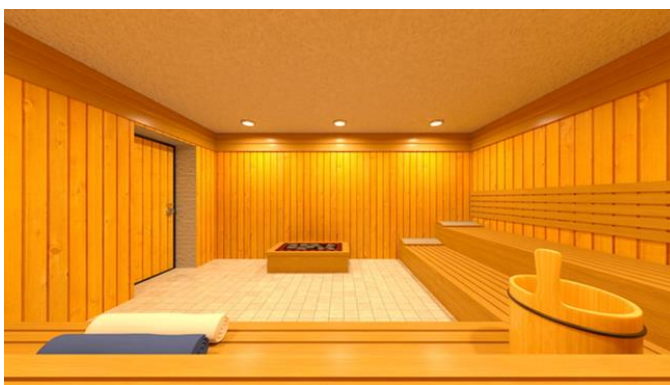
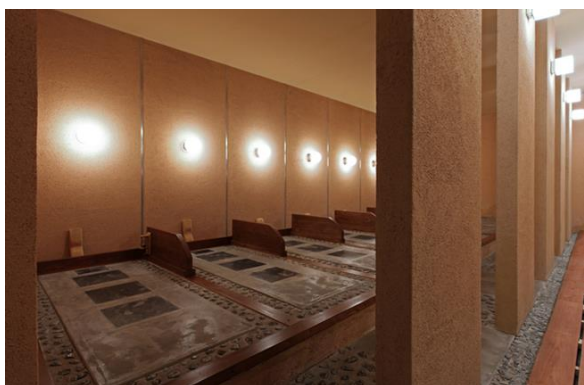
- ヘルシーパークにおける様々なアクティビティの実施をサポートする施設として、屋内の多目的スペースや更衣室、シャワールーム、清潔なトイレ等を備えた公園管理施設を、公園内に整備する。
- 様々な遊び道具、器具、設備をその場で出し入れできる倉庫を整備し、公園の利用者に対するサポート機能を備える。

### (3) アビリティセンター

アビリティセンターに整備する機能・施設の候補として、以下の4つを想定する。必ずしも4つすべての機能を導入するわけではなく、事業コンセプトの実現に寄与する機能の導入を目指す。

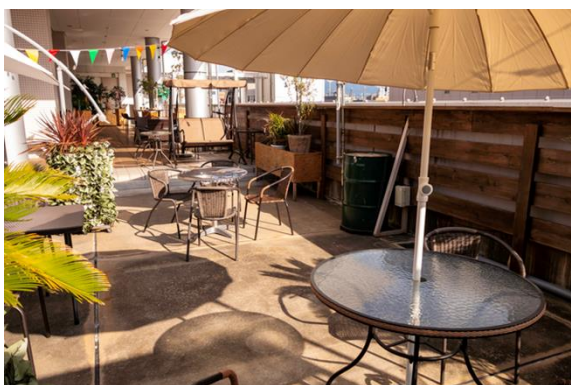
#### 1) 利用者が汗を流してリラックスできる温浴機能

- 利用者が汗を流し、リラックスしながら健康増進を図ることができる利便施設として、温浴機能を誘致する。
- 事業特性を活かし、ヘルシーパークと連動したプログラムを提供することにより、計画対象地全体の賑わい創出を図る。



#### 2) 「食を通じて健康になる」をテーマにしたこだわりのあるカフェ・レストラン

- 利用者が休息をとり、憩いの場として活用できる空間として、カフェやレストラン等を整備する。
- 食を通じた健康増進に寄与するメニューを提供するとともに、その他施設等と連動し食育等のプログラムを実施する。



### 3) 総合的な健康サービス体験のための短期滞在機能

- アビリティセンターやヘルシーパークの利用者が、健康増進やアビリティ向上に資するプログラム等に総合的に取り組むため、短期滞在機能を整備する。



### 4) 充実した健康ライフスタイルを提案する物販機能

- 健康的なライフスタイルをおくるための食、フィットネス、アウトドアに関連する商品を販売する店舗を整備する。計画対象地のコンセプトに沿ったこだわりのある商品に限定するとともに、ヘルシーパークやアビリティセンターと連携して、商品を体験・試用できるようにすることで、相互の利用を促進する。



## (4) その他

---

### 1) 集客施設の整備

- 計画対象地全体への市内外からの来場者の増加や、利用者の利便性向上に寄与するため、宿泊施設や飲食施設、その他利便施設等の整備を検討する。

### 2) 交通インフラの整備

- 市内外からの来場者の利便性を確保するため、適切な規模の駐車場を確保する。

### 3) その他施設

- 来場者が、より居心地良く過ごせるよう、必要に応じて休憩スペースや子育て支援スペース、防災設備等を整備する。

(参考) 公園整備に対する市民の意見・アイデア ～市民ワークショップより

▼市民ワークショップのとりまとめ資料

○「みんなでつくる“未来”の公園」～市民会館等跡地を活用した公園づくり市民ワークショップ～ 取りまとめ

市のコンセプト・方針：「泉大津ヘルシーパーク」 ～テーマは、自分の身体を「整える」～

● 新しい公園のコンセプト

自然を感じられる空間の質と、  
健康をテーマにしたアクティビティの多様さで、  
「ここにしかない」公園をみんなでつくる。

● 新しい公園で大切にしたいこと・方針

- ・様々な人が遊ぶ、楽しむ、交わる
- ・ここで活動がまち全体に広がる
- ・市民とのかかわりで成長し続ける公園
- ・質の高い維持管理
- ・様々なアクティビティを誘導できるシンプルな芝生空間
- ・多様なシーンを可能とする空間構成とその柔軟な運用
- ・臨海部・小松緑道の活用、他の公園との連携
- ・市・民間事業者・市民の協働

● 新しい公園でできること

- 自然と遊ぶ、自然に学ぶ、四季を楽しむ
  - ・芝生空間を走り回り、森で自然と触れ合える、木々に囲まれて癒される
  - ・芝生の上でピクニックをする、自然の中を散策する
  - ・花壇やハーブ園を眺める、農園で野菜を育てる、食について学ぶ
- 健康がテーマの様々なアクティビティを体験できる
  - ・ジョギング、ウォーキングを楽しめる、フットサルができる
  - ・アーバンスポーツ（スケボー、BMXなど）を体験・練習できる
- 子ども大人も安心して遊べる、過ごせる
  - ・自然の中を裸足で遊ぶ、ここにしかない遊具で楽しむ、BBQができる
  - ・ボール遊びができる、木や花などの自然について学ぶプログラムを受けられる
- イベントやお祭りの拠点になる
  - ・盆踊り、ミニコンサートを開催できる
- 他にもこんなことができるといい・・・
  - ・ステージで文化的な活動ができる
  - ・ツーリングやセグウェイの拠点にできる
  - ・雨の日にも人が集まる、遊べる、運動できる
  - ・ベットと走り回り、遊べる
  - ・子供用の乗り物で遊べる
  - ・いろんなスポーツ施設がある

● 新しい公園に必要な空間・仕掛け

- 広々とした広場「寝ころべる芝生」
- 緑陰のある高木エリア「ツリーハウスのある森」
- 花壇とハーブ園、市民農園
- 子どものための遊具
  - ・他の公園にはない特徴のある遊具
- アクティビティの拠点となるコミュニティスペース
  - ・多目的スペース、更衣室、清潔なトイレ
  - ・様々な遊び道具、器具、設備をその場で出し入れ出来る倉庫
- イベントやBBQを支えるインフラとしての設備
  - ・水道、排水設備、電気・照明、ゴミ処理、キッチン
- 駐車場
  - 他にもこんな空間・仕掛けがあるといい・・・
    - ・大人のための健康器具
    - ・ジョギング、ウォーキングコース
    - ・野外的ステージ、舞台
    - ・音楽の練習が出来るスペース
    - ・フットサルコート、スケボー&BMXエリア
    - ・雨宿りスペース（例えば大きな軒先）
    - ・津波避難スペース 兼 展望台

● 新しい公園をどうやってつくるか

【整備の考え方】

- 自由な使い方ができる芝生をメインにした公園
  - ・芝生の中で、様々なアクティビティを展開
  - 例：BBQ、ドッグラン、プレイパーク など
  - ・ニーズに応じて新たな機能の整備・導入を検討
- 季節や時間帯、利用者のニーズに応じた柔軟な運用
  - ・ゾーニングを明確にしない多様なシーン創出の仕掛け

【運営・管理の考え方】

- “公園協議会”による指定管理
  - ・隣接施設の民間事業者と市民が“公園協議会”を設立、自主ルールによる管理・運営を実施
  - ・指定管理者として、芝生等での様々なアクティビティを企画・誘致
  - ・アクティビティの利用料金の一部を、維持管理費用へ充当
- 自主運営を支援する“パークセイバー”を市民等から認定し活動を促進

【実現に向けた考え方】

- 周辺地域への影響に配慮する
  - ・公園の周辺を木々で囲い、空間的に遮る
- ルールを作らなくても良い環境をつくる
  - ・清潔で手入れが行き届いている雰囲気
  - ・上手く活用している姿を示し理解を広げる
- 責任をもって管理する人を配置する

(参考) 事業コンセプトに対する民間事業者等の意見 ～アビリティ実証都市研究会より

▼第1回アビリティ実証都市研究会・キックオフセミナー

<テーマ>

- ・ 国内外のアビリティ向上に関連する研究や療法などの研究機関・民間事業者・実践者及び、事業支援や国際連携支援を行う国・関連団体による講演・事業報告

<主な意見>

- ・ 社会保障に頼らずに健康寿命を伸ばす取り組みは重要である。このテーマで地域づくりを目指す泉大津市におけるインフラ整備や社会実装の応援をしたい。
- ・ 発展途上国の健康問題は重大な局面にあり、日本の知見・技術にはその解決に大きく貢献するポテンシャルを持っている。健康問題への取り組みは、国際貢献を果たすと同時にビジネスの拡大も叶えることができる。
- ・ ウェルネス産業は「健康状態に気づく」、「健康状態を変える」、「健康状態を維持する」という3つのステージが連携することがポイントとなる。泉大津市のアビリティタウンには、パッケージモデルを体現する場となって欲しい。
- ・ 今後の世界的なテクノロジー改革を推進するには、二国間連携ではなく、多国間連携を行える場が必要であり、関西の泉大津市がその場となることを期待したい。
- ・ 日本ではベンチャー企業に厳しい環境が多い中、泉大津市が目指す市民による実証実験を行える環境は、事業者にとって望ましい。
- ・ アビリティ実証都市研究会を通して、新商品の研究開発やテストマーケティングを実施したい。

▼第2回アビリティ実証都市研究会

<テーマ>

- ・ 「アビリティ機器・ロボット・AI・ICT」による身体・認知機能の改善

<主な意見>

- ・ 社内で教育した人材の現場での実習やコーディネーションの場として市民会館跡地の施設を活用できる可能性がある。
- ・ 関東では、駅の近くにストレッチ機器が設置されている例がある。日常生活の中で容易にトレーニングを行える環境が整っている。市内のコンビニなどの人が集まる場所に設置してみてもどうか。
- ・ 自転車は筋力トレーニングとしてはもちろんのこと、情操教育にも効果的だと聞いている。VRで様々な場所を走行体験するコンテンツなども開発されており、健康改善に貢献する形での事業展開も考えられる。
- ・ シーズとニーズが組み合わせることで開発できたサービスがある。そういったプラットフォームが構築できれば、様々な形で高齢化等の課題解決に資する事業が生まれるのではないだろうか。



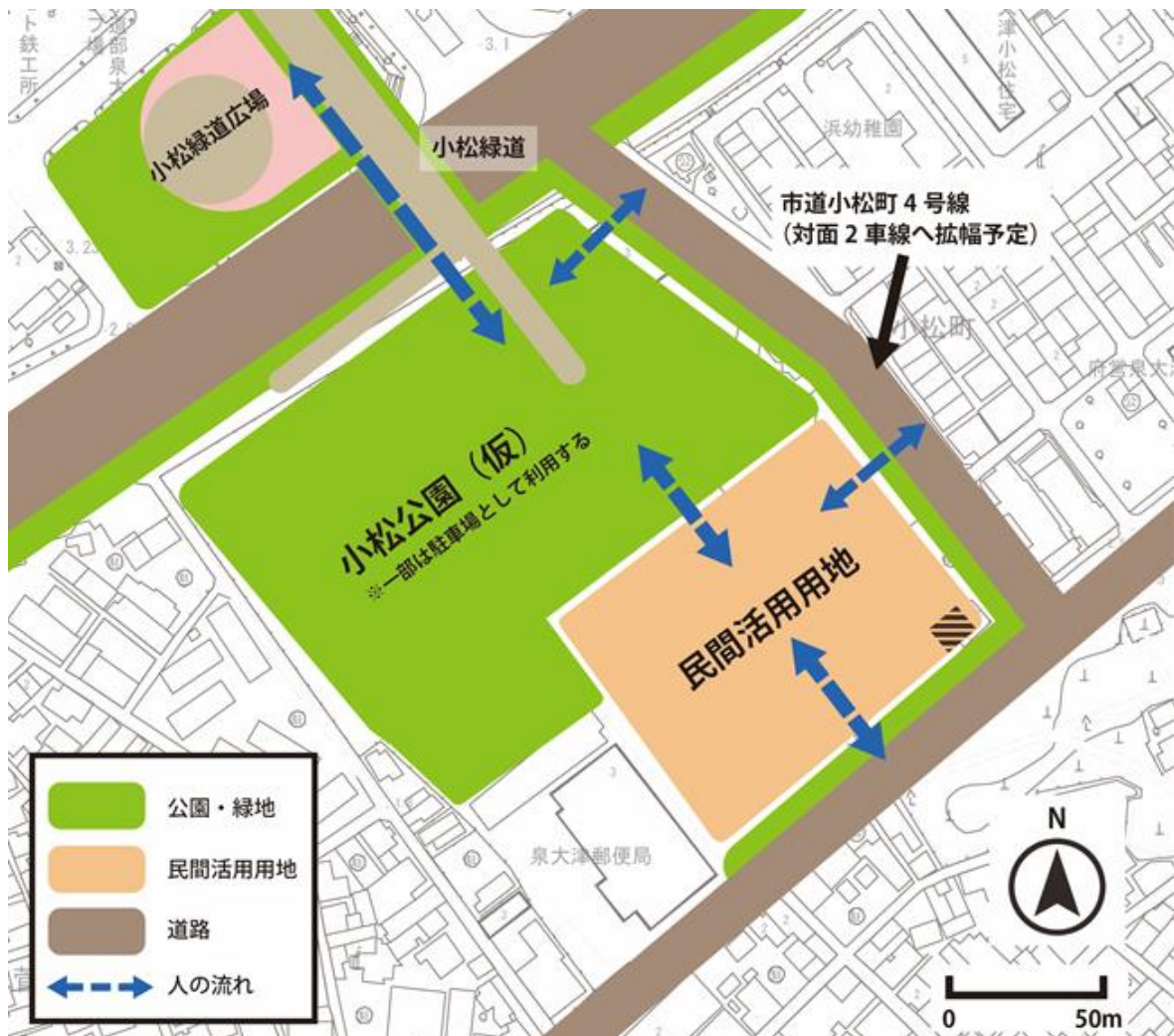
### 3. 空間イメージ ～どのような空間を整備するのか

#### (1) 計画対象地におけるゾーニング

##### <ゾーニング案>

- 土地の所有状況及び周辺施設(小松緑道、小松緑道広場等)との連携を優先し、計画対象地の北西側に都市公園を配置する。また、小松緑道等との一体的な活用を促進するため、計画対象地から小松緑道側へとよりスムーズに移動できる進入路を整備する。
- 南東側の接道(市道松之浜大津川線)からの視認性や導入を考慮し、計画対象地の南東側に民間活用用地を配置する。
- 拡張後の市道小松町4号線を計画対象地へのメインの導入動線として位置付け、市道小松町4号線沿いに駐車場を整備することを想定する。

図表 III-6 計画対象地におけるゾーニングイメージ(例)



出所: 泉大津市白地図より作成

注: 計画策定時点のイメージであり、民間活用用地等については、今後の取り組み状況に応じた変更も想定される

## (2) 計画対象地の整備イメージ

### 1) 屋外と屋内で構成される雨でも遊べる「公園」 : 屋内と屋外の連続性

- 屋外のヘルシーパークと屋内のアビリティセンターの2つの機能・施設の一体的な活用を促進し、互いの機能を補完できるよう、屋内と屋外の連続性を重視した1つの「公園」として整備する。

### 2) 森で囲まれた非日常空間 : 囲繞性

- 空間全体や各エリアを“森”で囲うことによって、それぞれの空間の非日常性を高める。

### 3) 海と街のスポーツ施設・公園を繋ぐハブ&ゲート : シンボル性

- 市内の中心部に位置する空間として、西部の臨海部と東部の市街部のスポーツ施設・公園を繋ぐハブとしての存在感を持たせるとともに、ゲートウェイとしてのシンボル性を強調する。

### 4) 訪れるたびに発見のある空間 : 新規性の継続

- コンテナ・ビレッジを中心にスペースを有効活用することで、訪れるたびにサービスやプログラムが更新されており、新しい体験や発見が得られる空間を整備する。

### 5) 低層の健康・コミュニティ施設 : 拠点性

- 市民や来街者が計画対象地内を一体的に回遊し、集い、憩うことのできる屋内外の空間を整備する。

図表 III-7 計画対象地の整備イメージパース



### (3) 計画対象地における施設構成

#### 1) 計画対象地に整備する施設

- 計画対象地の整備イメージを踏まえ、各ゾーンに整備する施設は、以下のものを想定する。
- 計画対象地の活用にあたっては、段階的な整備を行うことを想定しているため、各ゾーンにおける施設構成は、段階によって異なる。民間活用用地は、活用の自由度が高い空間を「広場用地」として将来も残しておくことを想定し、公民連携施設及びその他収益施設を整備する「建築用地」と区分して、段階的な整備を計画する。

図表 Ⅲ-8 各ゾーンにおいて整備する施設

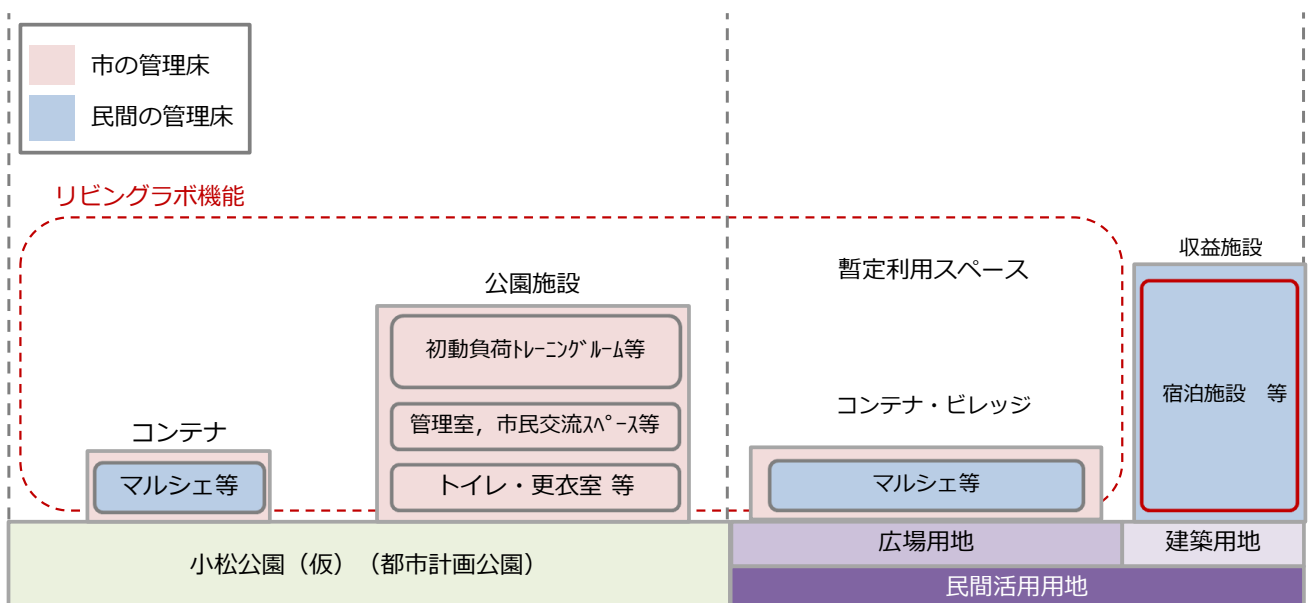
ゾーン区分		施設	
計画対象地	小松公園用地	公園施設(初動負荷トレーニングルーム等) コンテナ	
	民間活用用地	広場用地	コンテナ・ビレッジ
		建築用地	公民連携施設(アビリティセンター等) 収益施設(宿泊施設等)

## 2) 段階別の施設構成

### ① 第1段階：小松公園（仮）整備完了・供用開始段階

- 段階的な整備の第1段階として、小松公園（仮）が整備完了し、供用開始した時点を設定する。また、民間活用用地のうち、建築用地を利用する事業者の一部が定まる場合を想定し、市が当該事業者建築用地部分を借地（又は売却）し、民間事業者が建築用地の一部への収益施設の整備を完了する時点を設定する。収益施設の機能としては、計画対象地全体に来街者を呼び込み、賑わい創出の足がかりとなる宿泊施設等を想定する。
- 小松公園（仮）の公園施設及びコンテナは、公園の整備にあわせて設置することを想定する。未利用の民間活用用地は、活用する事業者が定まるまで暫定利用を行うこととし、民間活用用地のうち、広場用地を中心にコンテナ・ビレッジの整備を行う。
- なお、コンテナの設置においては、建築基準法に基づき確認申請を行う必要がある（随時かつ任意に移動できないコンテナは、建築基準法第2条第1号に規定する建築物に該当するため）。また安全性の確保の観点から、コンテナを鉄筋コンクリート造等の基礎に緊結し、コンテナに作用する荷重および外力を地盤に伝える必要がある（平成元年7月18日付け住指発第239号 建設省住宅局建築指導課長通達）。
- 民間活用用地の暫定利用スペースにおいては、コンテナを利用したい事業者等の増加など、市場環境の変化に応じてコンテナの数を増加することが考えられる。一敷地に建築できる建築物は一つのため（建築基準法）、原則として増築により“コンテナ・ビレッジ”を拡張することが望ましい。しかしながら、空間の魅力づけや安全性など管理上の理由から、分散してコンテナを設置することが望ましいケースが考えられる。この場合、暫定利用スペースを任意のラインで敷地を分割したと仮定する“敷地の分割”により対応することが考えられる。

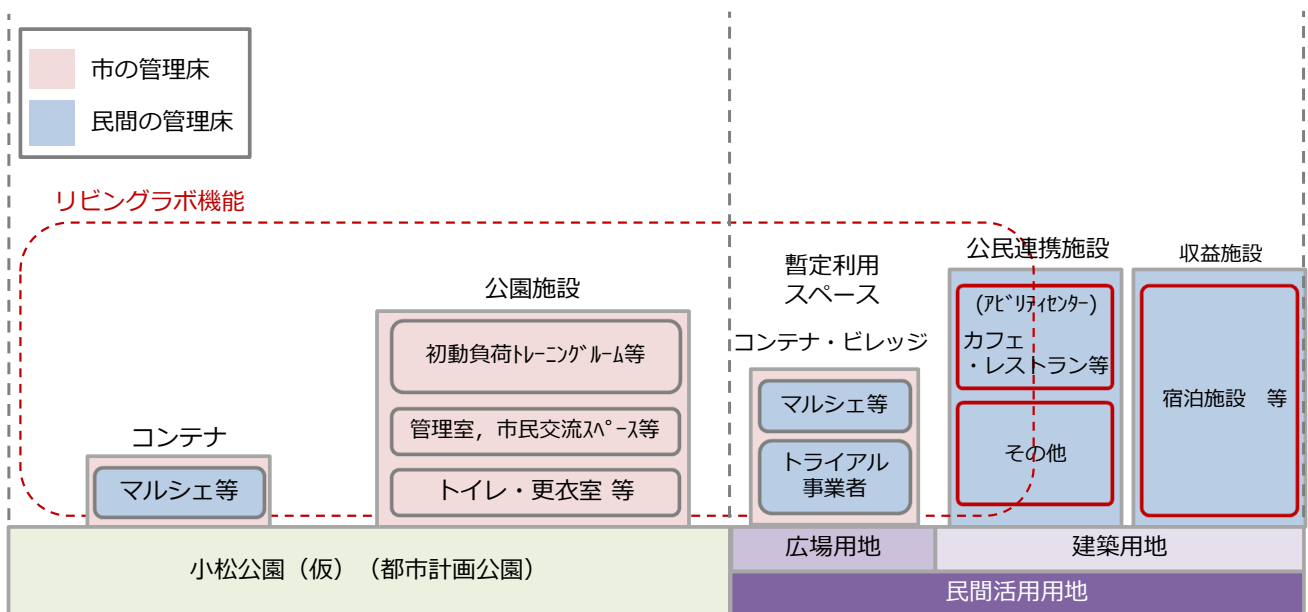
図表 III-9 第1段階における施設構成



② 第2段階：建築用地への公民連携施設整備完了段階

- 次に民間活用用地において公民連携施設を整備する事業者が定まった段階を想定する。そのうちこれまで暫定利用していた広場用地の一部を建築用地として活用する事業者が定まる場合を想定し、建築用地への公民連携施設の整備を完了する時点を設定する。建築用地と広場用地を一体的に活用する事業者が定まる場合、又は第2段階から、広場用地に活用範囲が広がる場合については、次の第3段階で整理する。
- 建築用地に事業者により公民連携施設が整備され、その施設内にアビリティセンター等が導入されるようにする。公民連携施設にはリビングラボ機能を導入する可能性があり、その場合は、当該床については市が事業者から借り受けて、市が管理することもあり得る。
- 広場用地は、事業者に活用されるまで暫定利用スペースとして、引き続き市がコンテナ・ビレッジを運営する。

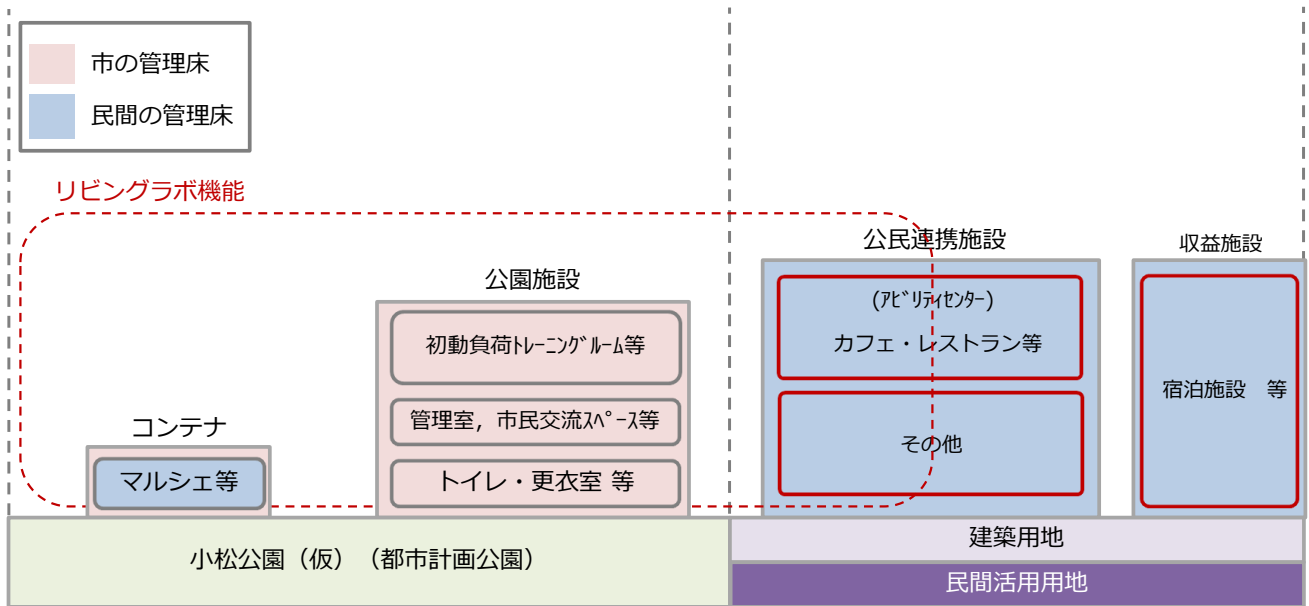
図表 III-10 第2段階における施設構成



③ 第3段階：広場用地の民間事業者による活用段階

- 最終段階として、民間事業者が建築用地だけでなく広場用地も一体的に活用する場合を想定し、民間活用用地全体を市が民間事業者に借地(又は売却)し活用が行われる段階を設定する。

図表 III-11 第3段階における施設構成



#### 4. 周辺エリアとの連携のあり方 ～市内の公園・スポーツ施設のハブ機能の発揮

- 市内の公園・スポーツ施設のハブ・ゲートウェイとして、計画対象地における取り組みの波及や一体的に活用したアクティビティを実施するとともに、計画対象地の利活用方法をモデルとして、市内の他公園やスポーツ施設運営に活かす。
- 特に、小松緑道は、計画対象地から先端緑地まで、約 2.6km にわたって緑道(自動車道と分離された歩行者及び自転車用道路)が続いており、ランニングやサイクリングのルートとしてのポテンシャルを持っている。計画対象地内の公園や諸施設を効果的に活用し、計画対象地を拠点としたアクティビティを展開することも想定される。
- 医療機関、教育機関、商工会議所等の周辺施設・組織と積極的に連携し、相互に機能を補完した、市域全体としての取り組みの実施に繋げる。

図表 III-12 周辺エリアとの連携イメージ



出所:Google より作成

## 第IV章. 想定される事業スキーム・事業手法等

計画対象地において活用方針・事業コンセプトに沿った事業を実施するにあたって、従来の多くの公共事業のように市のみが本事業を担うのではなく、計画対象地に対する民間事業者の主体的な投資や開発、事業展開を誘導し、市の財政負担を軽減しながら、計画対象地の活用を行うことを目指している。

本項目では、公園、暫定利用スペース、公民連携施設に関する事業を推進するにあたり想定される事業手法、事業スキーム等について整理し、今後の事業展開の方向性を定める。

### 1. 前提条件の整理

#### (1) 事業内容

- 事業手法、事業スキーム等を整理するにあたり、対象となる事業内容は下記の内容とする。

- 小松公園(仮)の整備・管理運営
  - 小松公園(仮) (インフラ含む)の整備・管理運営
  - 公園施設(初動負荷トレーニングルーム等)の整備・管理運営
- 民間活用用地の整備・管理運営
  - 暫定利用スペース(コンテナ・ビレッジ)の整備・管理運営
  - 公民連携施設の整備・管理運営

#### (2) 事業主体

- 本事業の担い手として、下記の3者を想定している。

- 泉大津市
- パークマネジメント組織(PMO: Park Management Organization)
- 民間事業者

- 小松公園(仮)の整備は、市が自ら行い、小松公園(仮)の管理運営は、市とパークマネジメント組織(PMO)が担うことを想定している。
- 市は、小松公園(仮)内に整備する公園施設を自ら運営することを目指している。
- 民間活用用地の整備及び管理運営は、民間事業者によって担われることを期待し、民間事業者による開発を誘導していくこととする。



※パークマネジメント組織 (PMO)

パークマネジメント組織 (PMO) は、公園の管理を専門とする事業者を核として、周辺住民による「公園協議会」や学識者、民間活用用地の開発事業者、公民連携施設への入居事業者が参加する組織。市の主導により新たに組成し、小松公園(仮)及び公園施設の清掃や植栽管理等の維持管理や、イベント実施等の運営を担う主体とすることで、効果的な公園の管理運営(パークマネジメント)の実現を目指す。

### (3) 土地・建物所有

---

- 計画対象地のうち、小松公園用地については、市が都市公園を整備するため、市所有とする。
- 小松公園(仮)内の公園施設、コンテナ等についても市が整備するため、市所有とする。
- 民間活用用地については、土地を市が所有し民間事業者に定期借地権設定を行う場合と、売却し民間事業者が所有する場合が考えられる。
- 広場用地のコンテナ・ビレッジの施設については、市が所有する場合と、民間事業者が所有する場合が想定される。
- 建築用地の公民連携施設については、民間事業者が整備・管理運営を行うことを想定しているため、建物を民間事業者が所有することを基本とし、一部の床を市が民間事業者から賃貸借するか、区分所有することが想定される。

## 2. 想定される事業方式

### (1) 小松公園（仮）の整備・管理運営

#### 1) 小松公園（仮）全体の整備・管理運営

- 都市公園の整備・管理運営を行うための事業方式として、他都市における事例等を踏まえると、下記の方式が想定される。

- |   |
|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 従来型方式（直接施工+直営）</li> <li>○ 指定管理方式（直接施工+指定管理）</li> <li>○ デザインビルド(DB)方式（デザインビルド+直営 or 指定管理）</li> <li>○ PFI-BTO方式</li> </ul> |
|---|

- 小松公園（仮）の整備にあたっては、公園の役割・機能が明確に位置付けられているため、市自らが設計を行うことが望ましい。公園をより魅力的な空間とするために、そのアイデアや技術力を持った設計企業を選定するにあたり、小松公園のデザインコンペを実施することが考えられる。また、デザインコンペにより選定された設計企業のプランが確実に反映されるよう当該設計企業が、工事監理者として公園整備を監修することも考えられる。
- 一方、デザインビルド方式や、PFI-BTO方式のような設計企業や施工企業等、複数の業種の企業がグループを組成して応募することになる事業方式においては、公園の設計やデザイン以外の要素により担い手を選定することになり、公園の設計やデザインに特化した提案を求めにくい。また、施工段階を見越して設計を行うことによる設計・施工一括発注のメリットとしてほとんど期待できないと考えられることから、それらの事業方式を導入することは適切ではないと考えられる。
- よって、従来の公共事業と同様、市がデザインコンペにより選定する設計企業と設計を行い、その設計に基づいた工事を行う「直接施工」で実施することが望ましい。
- 小松公園（仮）の管理運営にあたっては、公園の効果的な活用や管理運営のため、PMOを組成し、PMOが指定管理者として小松公園全体の管理運営を行うことが想定される。

図表 IV-1 小松公園（仮）の整備・管理運営にあたり想定される各事業方式の業務の担い手

事業方式	土地所有	施設所有	資金調達	設計	建設	維持管理	運営
従来型方式	市	市	市	市 (委託)	市 (請負)	市 (委託)	市
指定管理方式	市	市	市	市 (委託)	市 (請負)	PMO (指定管理)	PMO (指定管理)
DB方式	市	市	市	民間 (JV等)	民間 (JV等)	PMO (指定管理)	PMO (指定管理)
PFI-BTO方式	市	市 (施工中は SPC)	SPC	SPC	SPC	SPC (指定管理)	SPC (指定管理)

注：SPC…特別目的会社。Special Purpose Companyの略。

## 2) 公園施設の整備・管理運営

- 小松公園(仮)内の公園施設の整備・管理運営に係る事業方式としては、公園全体の整備・管理運営の事業方式と関連して、以下の3つの方式が想定される。

- 指定管理方式(直接施工+指定管理)
- 設置管理許可方式
- Park-PFI方式

- 設置管理許可方式や Park-PFI方式は、民間事業者が自らの負担によりリビングラボ拠点を整備・管理運営する方式であるため、リビングラボ拠点において得られる収益がない、又は十分でない場合には、導入は困難と考えられる。
- よって、整備と当初の管理運営にあたっては、指定管理方式により実施することを目指す。

図表 IV-2 小松公園(仮)の公園施設の整備・管理運営にあたり想定される各事業方式の業務の担い手

事業方式	建物所有	資金調達	設計	建設	工事監理	維持管理	運営
指定管理方式	市	市	市 (委託)	市 (請負)	市 (委託)	PMO (指定管理)	PMO (指定管理)
設置管理許可方式	民間	民間	民間	民間	民間	民間	民間
Park-PFI方式	民間	民間	民間	民間	民間	民間	民間

## (2) 民間活用用地の整備・管理運営

### 1) 暫定利用スペース（コンテナ・ビレッジ）の整備・管理運営

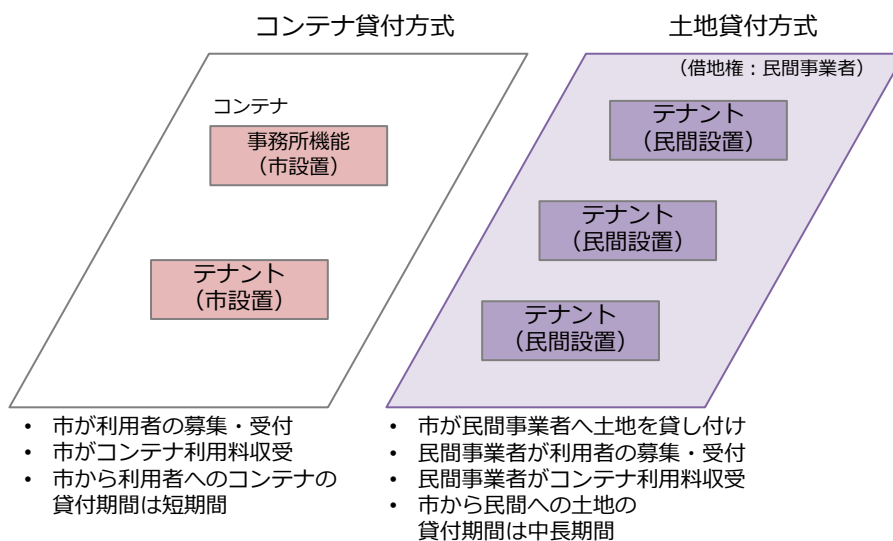
- 民間活用用地の広場用地においては、コンテナ・ビレッジの整備、管理運営を行うことを想定しており、事業方式としては、市がコンテナを設置し、利用を希望する民間事業者等に貸し付け、借り受けた民間事業者が管理運営する方式と、民間事業者が自らコンテナを設置し自ら管理運営を行う方式が想定される。

- コンテナ貸付方式（市がコンテナを設置し、民間事業者等に貸し付ける）
- 土地貸付方式（市が土地を民間事業者に貸し付け、民間事業者がコンテナを設置する）

図表 IV-3 暫定利用スペースの整備・管理運営にあたり想定される各事業方式の業務の担い手

事業方式		土地所有	コンテナ所有	資金調達	コンテナ設置	コンテナ維持管理	コンテナ運営
ケース①	コンテナ貸付方式	市	市	市	市	民間	民間
ケース②	土地貸付方式	所有権:市 借地権:民間	民間	民間	民間	民間	民間

- コンテナ貸付方式の場合は、利用者への貸付期間は短期間（例：1週間単位、1箇月単位）とし、コンテナの貸付料については、柔軟に設定を行えるようにする。
- 土地貸付方式の場合、市から借り受けた土地の上で、民間事業者がコンテナ設置を設置するため、当該民間事業者は投資回収を行う必要があるため、民間事業者への貸付期間は中長期間（例：数年単位）で設定する。土地の貸付料については、事業内容等によって減免を行うことも想定する。



## 2) 公民連携施設の整備・管理運営

- 民間活用用地の建築用地においては、民間事業者によって公民連携施設の整備、管理運営が行われることを想定しており、事業方式としては下記の方式が考えられる。

- |             |
|-------------|
| ○ 土地売却方式    |
| ○ 定期借地権設定方式 |

- いずれの方式で実施するかは、建築用地での公民連携施設の整備・管理運営を担う民間事業者の考え方によるため、事業実施段階において参画の可能性がある民間事業者の意向を把握し判断することとする。
- 公民連携施設は、民間事業者の所有となるが、一部の床を市が使用する場合には、民間事業者からの賃貸借、又は市による区分所有が想定される。

図表 IV-4 公民連携施設の整備・管理運営にあたり想定される各事業方式の業務の担い手

事業方式		土地所有	施設所有	資金調達	設計	建設	維持管理	運営
ケース①	土地売却方式	民間	民間	民間	民間	民間	民間	民間
ケース②	定期借地権設定方式	所有権:市 借地権:民間	民間	民間	民間	民間	民間	民間

### 3. 想定される事業スキーム

#### (1) 前提とする事業方式

- 想定される事業スキームの設定にあたっては、実現性の観点から、下記の事業方式を前提として整理を行う。

小松公園(仮)の整備・管理運営	民間活用用地の整備・管理運営
<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 小松公園(仮)全体 : 指定管理方式</li> <li>■ リビングラボ拠点 : 指定管理方式</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 暫定利用スペース : コンテナ貸付方式</li> <li>■ 公民連携施設 : 定期借地権設定方式</li> </ul>

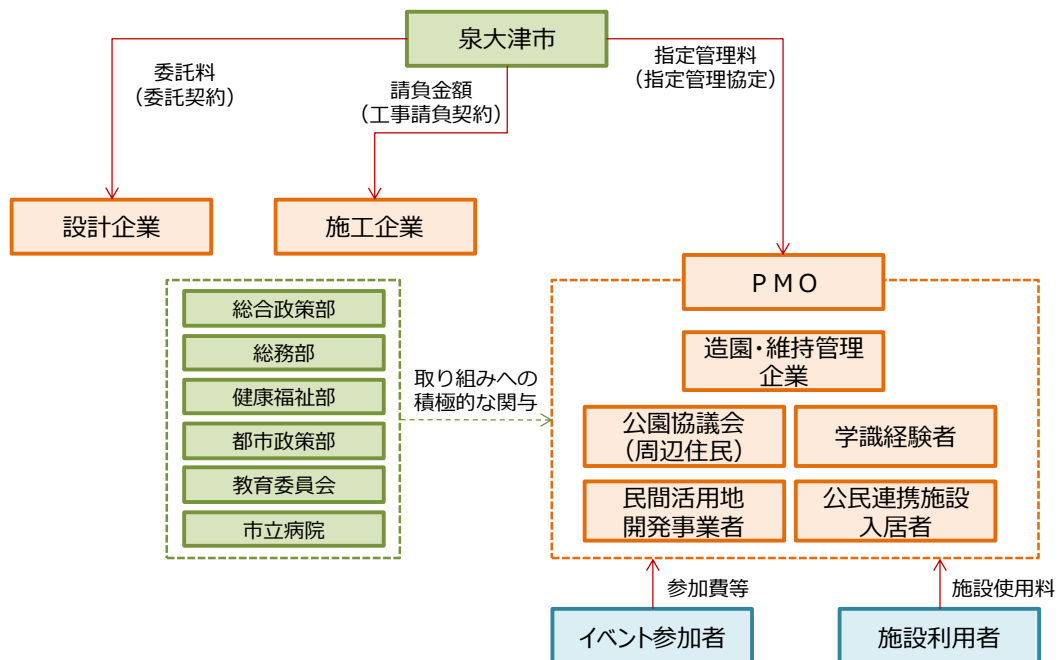
×

#### (2) 想定される事業スキーム

##### 1) 小松公園(仮)の整備・管理運営について

- 小松公園(仮)及び基本的な公園施設については、市が自らの負担により整備する。
- 小松公園(仮)全体の管理運営は、公園の効果的な活用と維持管理のため、PMOによる指定管理を想定する。小松公園(仮)の管理運営に係る費用は、指定管理料として市が負担しつつ、その他、PMOの運営やPMOによるイベント等の事業実施に必要な費用については、PMOが公園利用者やイベント参加者等から得る収入から負担する。

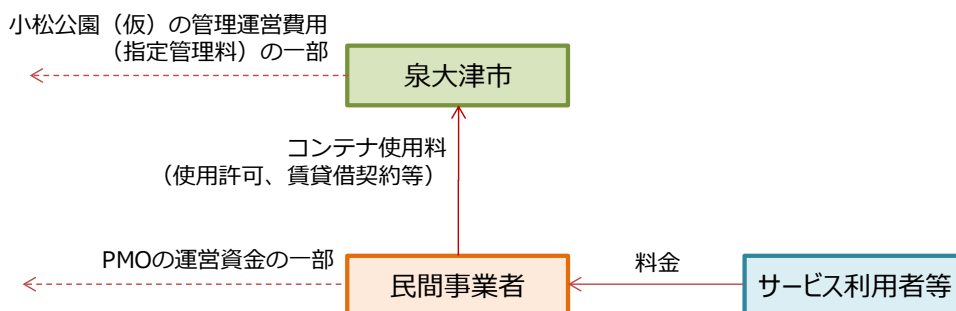
図表 IV-5 小松公園(仮)整備・管理運営のスキーム(指定管理方式)



## 2) 暫定利用スペース（コンテナ・ビレッジ）の整備・管理運営について

- 民間活用用地のうち広場用地は、当面は暫定利用スペースとして、市が土地を所有し、市がコンテナを設置して、それらの利用を希望する民間事業者等に貸し付ける。
- 借り受ける民間事業者等は、コンテナの使用料を市に支払う。市が得た民間事業者からのコンテナ使用料は、小松公園（仮）の管理運営に係る費用（指定管理料）の一部に充てる。
- 借り受ける民間事業者等は、自らが実施する事業により、サービス利用者や参加者等から収入を得る。

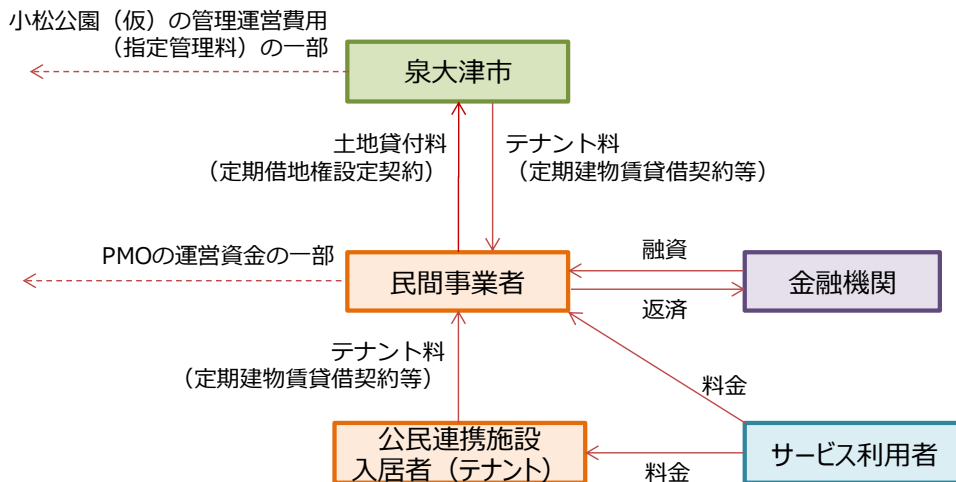
図表 IV-6 暫定利用スペース(コンテナ・ビレッジ)の整備・管理運営のスキーム(コンテナ貸付方式)



### 3) 公民連携施設の整備・管理運営について

- 民間活用用地のうち建築用地の効率的な利用のため、定期借地権設定による民間事業者の施設整備・所有・運営を想定し、公募により、事業を行うことのできる事業者を選定する。
- 市と選定された民間事業者は土地賃貸借契約を締結し、民間事業者が市に土地貸付料を支払う。市が得た民間事業者からの土地貸付料は、小松公園（仮）の管理運営に係る費用（指定管理料）の一部に充てる。
- また、選定された民間事業者は、自らの負担により公民連携施設の整備を行う。
- 一方、市は、民間事業者が整備する公民連携施設内にリビングラゴ機能を担う公共施設としての床を確保するため、市と民間事業者の間で建物賃貸借契約を締結し、市はテナント料を民間事業者に支払う。
- 民間事業者は、公民連携施設に入居する事業者からのテナント料、自ら実施する事業による収入を得る。民間事業者が得た収入の一部は、PMO の運営資金として活用する。

図表 IV-7 公民連携施設整備・管理運営のスキーム(定期借地権設定方式)



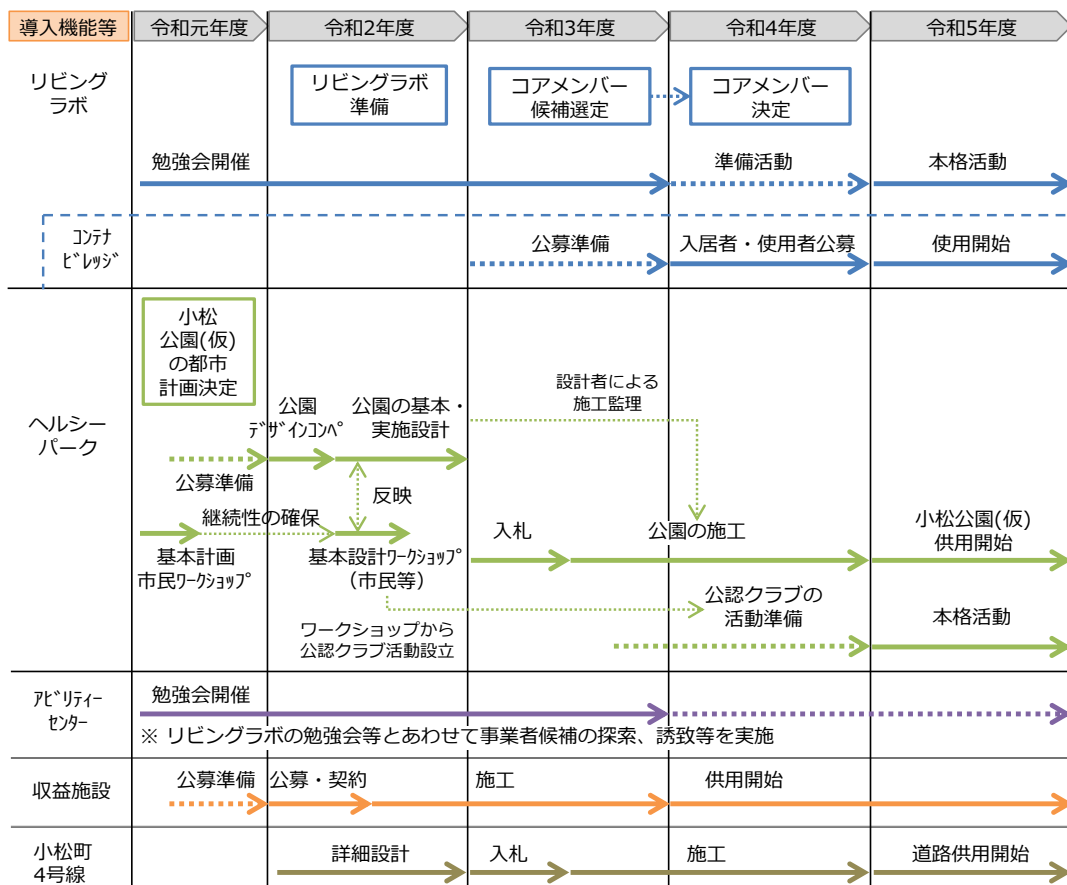


## 第V章. 事業スケジュール

「Ⅱ. 3. コンセプトを実現する基本的な考え方」で示す通り、計画対象地の活用にあたっては、都市公園（施設を限定したシンプルな公園）の整備・活用をスタートとして、段階的に計画対象地全体の施設・機能を拡充していくことを想定している。ここでは、小松公園（仮）の供用開始年度として想定している令和5年度までの期間において、各機能の導入に際して実施すべき事項と時期を整理する。

### ▼シンプルな公園整備からスタート ～小松公園（仮）供用開始までの事業スケジュール

- リビングラボについては、小松公園（仮）の供用開始と共に、本格活動できるように準備を進める。そのため令和2年度にはリビングラボの準備をスタートさせ、令和3年度にリビングラボにおいて活動するコアメンバーの候補を選定し、令和4年度にはコアメンバーを具体的に設定して、それらのメンバーが本格活動に向けた準備活動を行えることが必要である。リビングラボのうちコンテナ・ビレッジも、公園供用開始の令和5年度から使用開始できるよう準備を進める。
- ヘルシーパークの場となる小松公園（仮）は、デザインコンペにより設計者を選定することを想定する。基本設計段階において市民やリビングラボのコアメンバー候補等の参加するワークショップを開催し、公園基本設計に反映させる。また、ワークショップのメンバーから公認クラブの活動が生じることを期待し、令和5年度の供用開始から本格活動できるスケジュールを設定する。
- アビリティセンターについては、リビングラボ勉強会等とあわせて事業者候補を探索、誘致等を行う。



## 第VI章. 事業推進上の課題

### 1. 泉大津版リビングラボ構想の深度化 ～庁内体制の構築と民間事業者・市民の巻き込み

#### (1) 市民の巻き込み ～具体の取り組みを通じた市民との関係性強化

- 本事業は、市民共創による研究開発を促進するリビングラボをコア機能として位置付けている。アビリティやスマートシティをテーマに、幅広い分野を対象とすることが考えられるが、リビングラボの必要性や意義を市民に理解してもらい、参加してもらうためには、内容がわかりやすく、かつ実施可能な取り組み（ソフト事業）を早期にスタートさせることが課題である。
- 例えば、“あしゆびプロジェクト”など、具体的なソフト事業をハード整備に先駆けて実施することにより、リビングラボの実現に必要な市民との関係性を深耕しておくことが考えられる。

#### (2) 民間事業者や大学・研究機関等が参加する会員組織づくり ～研究会の発展

- ソフト事業を担うのは、本事業に関心のある民間事業者や大学・研究機関である。彼らは具体的な商品開発や研究開発のテーマをもっており、故に本計画の策定段階から本市主催の研究会に参加している。既にリビングラボ実現の初動段階に入っていると考えてよい。
- 本計画策定後においても、研究会を継続的に開催し、既に参加している民間事業者や大学・研究機関等とのネットワークを強化・拡張しながら、リビングラボの運営を支える「リビングラボ会員組織」を設置することが課題である。
- 具体的には、研究会に参加した本事業に関心のある事業者など、本市において具体的な事業イメージを提示している企業等をコアメンバーとする会員組織（あるいは協議会）を設置し、事業者間のコンソーシアムの形成に繋げることによって、市民向けのサービス提供をスタートすることが考えられる。

#### (3) 市の施策としてのリビングラボの位置付けと分野横断的な庁内体制づくり

- アビリティをテーマとする対象範囲は幅広くとらえることが望ましく、「出口」となる事業は本市における複数の施策に繋がる可能性がある。
- 健康福祉を主としつつも、産業政策や教育、市立病院など、庁内の各部局が必要に応じてリビングラボの運営にコミットし、各セクションに関連する具体的な事業が出現した場合には、適切な支援・協力ができる“オール泉大津”としての体制を構築しておくことが課題である。
- 分野横断的な庁内体制の方針を検討するにあたって、庁内の総合調整を行う体制を整えることが求められる。

## 2. 公民連携によるパークマネジメントを前提とした都市公園の確実な事業推進

～市民ニーズと民間・大学等のシーズをふまえた多様なアクティビティの集積・評価と発信

### (1) ワークショップの継続など、市民主体の運営組織(公園協議会等)に繋がるコミュニティ形成

- 本計画の策定過程において、「みんなでつくる“未来”の公園」をテーマに、市民が参加するワークショップ(以後、WS)を開催した。公園に係る多様なニーズや具体的な整備イメージを把握できた中で、WS参加者の共通意見は「ここにしかない公園」である。
- 市民会館跡地で実現を図る都市公園は、多様なアクティビティが展開される人中心の空間であり、市民の活動・シーンそのものが魅力のコンテンツとなって情報を発信する公園である。それ故、「ボール投げの禁止」や「バーベキューの禁止」など、既存の公園にありがちな“何もできない公園”ではなく、多様な活動ニーズに応えられる“私たちの公園”として結実するよう、体制およびルールを整えることが課題となる。
- 幸い、本計画に関心のある市民は多く、運営等において前向きに関わる思いを持つ市民も存在することがWSを通じて確認できている。今後も、「未来の公園」をテーマに継続的にWSを開催し、より幅広い市民の参加を呼びかけつつ、「この公園はみんなでつくった私たちの公園」と考える市民を増やすことが望ましい。
- さらにWSを通じて醸成された市民同士の関係性を尊重し、“私たちの公園”という思いを共有するコミュニティ活動を支援することで、“質の高い維持管理”を可能とする公園協議会へと発展させることも考えられる。

### (2) 泉大津版リビングラボとの機能連携を前提とした整備および管理運営

- 泉大津らしさを大切に「ここにしかない公園」の実現に必須となる仕掛けが、先述の泉大津版リビングラボとの連携である。
- 既に本計画で記しているように、我が国のほとんどの都市公園は、空間づくりを優先させた単なるオープンスペースであり、利用者数の極めて少ない公園も存在する。公園という空間を貴重な公共財として活用し、防災拠点としての機能にとどまらず、地域コミュニティの醸成や市民の健康づくり、子育て、教育、産業創出等、行政課題の解決に寄与するプログラムを能動的に展開することが課題である。
- 海外で当該都市のシンボルや観光拠点となっている公園のように、年間を通じて大中小の様々なプログラムを実施して集客力を高め、シビックプライドの源泉となり、都市部ブランドの形成に寄与する公園として機能させることが望ましい。ここでは、民間企業や大学・研究機関が関わるリビングラボと機能連携することにより、“ここでしか実施できないプログラム”を数多く展開できる可能性を持つ。
- 都市公園を先行して整備しつつ、リビングラボに係るソフト事業を先行させ、市民と民間事業者、大学・研究機関との関係性をプログラム実施によって強化する戦略をもち、事業を段階的に発展させる発想が重要である。

### (3) 情報発信の一環としての公園デザインコンペの実施

---

- 都市公園という空間づくりにおいても、特徴をもつ公園として情報発信することが望ましい。
- 方策の一つとして、「IV.想定される事業スキーム・事業手法等の検討」で記したように、公園デザインを求めるデザインコンペを開催することが考えられる。公園をテーマとしたデザインコンペが少ないため、コンペ自体が国内の幅広い関心を集め情報発信(話題作り)の手段となるとともに、公園づくりに関わる“知”をさらに集めることが期待できる。

### 3. 民間活用用地における事業者誘致 ～誘致課題の解決

---

#### (1) Step1(都市公園の整備)の推進と事業実績の蓄積

---

- 本事業は、都市公園を先行整備し、ソフト事業を中心とした取り組みを実績として蓄積、一定の成果(市民の集客数、研究会等での民間事業者の参加数等)を根拠として、民間活用用地の立地環境を高める戦略をもつ。
- 特に重要な成果として考えられるのは下記の 3 点である。都市公園の計画・整備と並行して、市として下記事項に取り組むことが課題である。
  - リビングラボを担う企業等による“わかりやすい事業”の実践
  - プログラム展開によるトラックレコード(市民等の利用者数、プログラムを担う民間事業者等の参加数や満足度等)の積み上げ
  - 事業実績をふまえたアビリティタウンとしての本市の知名度向上

#### (2) 誘致条件の精査 ～Step2(トラックレコード)の実績をふまえた事業者選定の判断基準の検討

---

- 基本計画の策定プロセスで実施した民間事業者との対話結果から、計画対象地に関する立地評価は高くないことが判明している。
- こうした立地環境において適切な方針(誘致条件等)がないまま企業誘致に取り組むと、地代など経済的条件を過度に低めたり、経済的条件は良くても行政課題の解決に繋がらない機能誘致(つまりコンセプトに合致しない機能誘致)をしたりなど、結果として事業の失敗を招くリスクがある。
- そのため、本計画で設定した事業コンセプトに基づき、適切な事業者を誘致するための判断基準(事業コンペを実施時の募集要項に記す選定基準)を検討することが課題である。本計画においては、民間整備を前提としたアビリティセンターの施設イメージとして、温浴機能やカフェ・レストラン、短期滞在機能、物販機能を記している。事業コンセプトに合致する条件として、リビングラボとの機能連携や、ヘルシーパークにおける活動の支援、集客力の向上、利用者の滞在時間の延長等が考えられる。

#### (3) 市道小松町4号線拡幅整備による自動車動線の確保

---

- 立地条件の課題の一つが、計画対象地周辺の一体的な交通利便性の向上である。
- そこで市道小松町4号線拡幅整備を速やかに進めることが課題である。

#### 4. Step3（新たな投資）に繋がる暫定事業の事業化

---

- Step1では、民間活用用地を“更地”としておくのではなく、計画対象地全体への市内外からの来場者の増加や利用者の利便性の向上に寄与するため、宿泊施設や飲食施設、その他利益施設等の整備を検討することや、事業コンセプトに沿った暫定事業を実施することが望ましい。
- 一例としては、リビングラボに参加する民間事業者等の主催によるイベントや社会実験等を誘致することが考えられる。都市計画公園の完成時期とあわせて、先述した事業イメージを提示している企業等を対象に提案書を求めることや、公募により幅広く事業計画を求めることが考えられる。

#### 5. 南海本線高架下活用や市内の関連施設との機能連携（オール泉大津市での取り組み）

---

- 南海本線高架下は既に活用可能な空間であるため、ここでの取り組みは泉大津版リビングラボを実現する事業の一つとして位置付けることが考えられる。
- 先述した、リビングラボに係るソフト事業と連動し、民間事業者や大学・研究機関がプログラムを展開するフィールドとして開放し、早期にリビングラボの“見える化”を図ることで、リビングラボの取り組みを市民に理解してもらうことが期待できる。

## 資料編

## 1. 事業者サウンディング事前説明会

---

### (1) 実施概要

---

市民会館等跡地の公民令聞に関する民間事業者への公民対話に先立ち、泉大津市の取り組み及び公民対話の実施を周知させるための説明会を実施した。

### (2) 実施日程・会場及び参加者数

---

説明会は、泉大津市と東京都・秋葉原の2会場で開催した。

会場	日程	参加者数
泉大津会場	2018年7月26日	44団体63名
秋葉原会場	2018年8月3日	56団体71名



## 2. 事業者サウンディング

### (1) 実施概要

市民会館等跡地の公民連携による土地活用の基本計画策定に向けた調査・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) 実施日程及び対話会参加事業者

対話会は、平成30年8月27日(月)～29日(水)の3日間を中心に実施し、15事業者が参加した。

	実施日	参加事業者	出席者数
1	平成30年8月27日(月) 13:00～	一般財団法人大阪府公園協会	3名
2	14:30～	東邦レオ株式会社	3名
3	8月28日(火) 9:00～	不二製油株式会社	2名
4	13:00～	大阪ガス株式会社	2名
5	14:30～	東亜道路工業株式会社	1名
6	16:00～	一般社団法人関西産業活性協議会	1名
7	17:30～	三菱地所株式会社	3名
8	8月29日(水) 13:00～	株式会社ティップネス・株式会社岡部	3名
9	14:30～	大和ハウス工業株式会社 堺支社	4名
10	16:00～	大和リース株式会社 大阪本店	6名
11	17:30～	株式会社コトブキ	4名
12	9月5日(水) 13:00～	日本写真判定株式会社	3名
13	9月13日(木) 9:30～	株式会社みずほ銀行	1名
14	9月14日(金) 10:00～	パナソニック株式会社	1名
15	令和1年7月19日(金) 11:00～	株式会社ビーバーレコード	1名

### (3) 対話会の目的と主な論点

市民会館等跡地活用にあたっての泉大津市の取り組みのコンセプトや今後の取り組み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、対話会を実施した。対話会の主な論点は、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) 対話会の成果

---

### 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、福祉施設等の不足や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。
- ・ フィットネス事業の競合が多い。また、臨海線に隣接しており、癒し感が作りにくい。

(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できる。

(事業環境)

- ・ 泉大津市全体における課題として、高齢者介護、障がい福祉の面で施設系、住居系共に不足しており、サービス提供を行う施設も不足している。
- ・ 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。
- ・ 近隣のレジャー施設、スポーツ施設とも錆びれ感があり、地域としての連携が取りにくい。

## 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り組み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繋げる。
- ・ 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

公園を南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、公園を南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、雨天時等を考慮した全天候型の施設を設けるべきという意見が散見される。また、環境配慮型の施設や市民ニーズの取り込みなど、泉大津市の施設としての機能・役割に対する意見もみられる。

事業アイデアについては、食やフィットネス、スポーツ等の健康関連事業に関する意見・提案が多い。また、泉大津市の福祉・医療系の公共施設を集約・連携させることによって、健康に対する取り組みの拠点として位置付けることが検討されている。

## ▼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。

### (事業アイデア)

- ・ チョコレートを題材とした企業ミュージアムを設置したい。
- ・ パークゴルフ場を核とした公園整備が望ましい。
- ・ 施設の陳腐化を防ぐ方策として、デジタルサイネージの設置が効果的である。
- ・ 建替意向のある回復系の病院の移設(同じ医療圏内)が考えられる。また、高齢者向けのフィットネス器具を中心とした運動施設などは、隣接するテナントとして、病院との親和性が高い。
- ・ 泉大津市には温水プールがないため、屋内プールを導入すべきである。特徴的な施設として、高齢者に対しても必要性を訴求しやすいのではないかと。
- ・ ネット遊具に関して、泉大津市の繊維産業と組んで事業展開できれば、泉大津市オリジナルの取り組みになりえる。
- ・ 図書館、児童館、地域包括支援センター、病院といった機能の市内からの移転やサテライトの設置が考えられる。また、地域包括ケア・ケアビレッジとして、高齢者支援、要介護者支援、障がい者支援、子育て支援等のサービスを一体的に提供できる場の提供が想定される。
- ・ 病院等においては、公園や泉大津市全域を利用した生涯スポーツの展開、メディカルフィットネスの展開、介護予防を主目的とした運用を行うことも考えられる。
- ・ 自転車事業を行う場合、岸和田競輪場や自転車コースとしての湾岸線を一体的にとらえて取り組むことが望ましい。
- ・ 自転車関連施設としては、大阪→泉佐野間が自転車コースとして魅力的であるにも関わらず休憩施設が不足していることから、簡易のカフェ兼修理場所等を備えた休憩施設のニーズは高い。
- ・ 「健康教室」と「食」のマッチングにより、健康教室への参加者を巻き込むための入りの楽しみとして「食」を提供することを考えたい。

## 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。
- ・ 施設を整備し、事業者をテナントとして誘致することを想定している。テナント事業者の支払い能力によって、売却も定期借地もあり得る。
- ・ 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

- ・ 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。
- ・ 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。
- ・ 福祉分野等では民間だけの投資が困難である。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。

### 3. 市民向けシンポジウム

---

#### (1) 実施概要

---

「健康」や「アビリティ」などをテーマに掲げ、専門家等による公園やパネルディスカッションを実施した。

#### (2) 実施日程・会場及び参加者数

---

2018年9月2日に、泉大津市・テクスピア大阪大ホールにて開催した。延べ約200名が参加した。

### 4. 事業者向け研究会 : 跡地活用研究会

---

#### (1) 実施概要

---

市民会館等跡地活用に関する公民対話サウンディングに参加した民間事業者のうち、研究会への参加を希望した事業者を対象に、市民会館等跡地における事業イメージや事業要件について、議論・情報交換を行うための研究会(第1回)を実施した。

#### (2) 実施日程及び場所

---

日程:平成30年11月6日(火) 13:00~16:00

場所:泉大津市役所 3階 大会議室

#### (3) 跡地活用研究会の主なプログラム

---

- 泉大津市の取組状況に関する情報提供(事務局より)
- 研究会の考え方と進め方の説明(事務局より)
- 参加事業者自己紹介
- 参加事業者プレゼンテーション
- 市民会館等跡地における事業イメージ等に関する意見交換
- 「アビリティ実証都市」に関する情報提供(事務局より)

#### (4) 市民会館等跡地における事業イメージ等に関する主な意見

---

##### 1) 市民会館等跡地の活用方針について

- 健康への意識が高くない層に対して、「ヘルシーパーク」というテーマをどのように訴求していくのか、検討する必要がある。

- 公民連携施設において、公共性の高い事業を実現するためにも、収益面で柱となる施設・テナントを想定しておく必要がある。
- 事業イメージを検討する上で、泉大津市の課題に対応する、という視点も必要である。

## 2) その他

- 導入道路が拡張されれば、集客施設としての立地条件が向上する。
- 本研究会と泉大津市の地場産業が連携し、泉大津市の産業振興に貢献することが望ましい。
- 建築費用の高騰などが懸念されるので、事業参画の条件について、柔軟に対応して欲しい。
- 泉大津市として、市民、地場産業、整備に参加する民間事業者の3者が知恵を絞り、3者がwin-winとなれる関係性を作れることが望ましい。



## 5. 事業者向け研究会 : 第1回アビリティ実証都市研究会

---

### (1) 実施概要

---

アビリティ実証都市研究会のキックオフセミナーとして、国内外のアビリティ向上に結び付く研究や療法などの研究機関・民間事業者・実践者及び、事業支援や国際連携支援を行う国・関連団体による講演・事業報告を実施した。

### (2) 実施日程及び場所

---

日程:平成31年1月15日(火) 13:00~17:10

場所:テクスピア大阪4階402会議室

### (3) キックオフセミナーの主なプログラム

---

- 泉大津市のアビリティ実証都市としての取組
- アビリティ関連分野の研究について話題提供・基調講演
- 報告リレープレゼンテーション(13団体)

### (4) 第1部 基調講演 テーマ:「食の機能と健康アビリティ」

---

#### 1) ご挨拶 「アビリティ実証都市の取組」

南出 賢一 氏 (泉大津市長)

- 泉大津市では、「本来、人が持つ機能を最大限引き出す取組」であるブレインブーストや、「身体の機能を取り戻す取組」であるあしゆびプロジェクトなどの取組を実施している。
- アビリティの回復、維持、向上、改善の取組を泉大津市で実証・展開し、国際的に展開することを目指したい。

#### 2) 話題提供 「健康、介護関連ロボットの国内外動向と健康ロボット研究について」

本田 幸夫 氏 (大阪工業大学 R&D 工学部ロボット工学科アクチュエータ研究室 教授)

- 国民全員が健康で幸せを実感できる超高齢社会の実現に向けて、最先端ロボットテクノロジーによるライフイノベーションの創出が必要である。
- ロボットを現状システムの中でどのように利活用するのか、ではなく、ロボットと共存する社会を世界初で創造するものを生み出すことができるかどうか重要である。

#### 3) 基調講演1 「食による予防医学と『機能性おやつ』プロジェクト」について

矢澤 一良 氏 (早稲田大学 ナノ・ライフ創新研究機構 規範科学総合研究所ヘルスフード科学部門 研究院教授)

- 認知症とロコモティブシンドローム(運動器症候群)には関連性があり、ロコモティブシンドロームの防止は認知症の予防にも繋がる。
- 予防医学の考えに基づき、食事によって健康増進をすることが重要である。食事による健康増進を実現するには、食べた際の感情や食べるタイミングなども考慮する必要がある。

#### 4) 基調講演2 「高齢社会における栄養の役割～健康寿命の延伸にむけて～」

津田 謹輔 氏 (帝塚山学院大学 学長)

- 平均寿命は上昇を続けているが、自立した生活を送れる指標である健康寿命とは 15 年ほどの乖離がある。今後の超高齢社会においては、健康寿命を延伸することが重要である。
- 健康寿命の延伸には、認知症、生活習慣病、老年性症候群(フレイル・サルコペニア)の防止が必要となる。これらの疾患に陥らないためには、適度な運動と適切な食事が肝要となる。

### (5) 第2部 報告リレープレゼンテーションにおける主な報告内容・意見

---

#### 1) 「認知症対策官民連携実証プロジェクトについて」

日村 健二 氏 経済産業省 近畿経済産業局 地域経済部 バイオ・医療機器技術振興課 課長補佐

- 公的保険外の運動・栄養・保健サービスを民間主導で創出し、公的社会保障に頼らない社会を関西から起こしていきたい。そのためには地域に根差したヘルスケア産業やウェルネス産業の発展が重要となる。
- サービス事業者、自治体、医療機関、金融機関等から構成される、地域版次世代ヘルスケア産業協議会というヘルスケアビジネスの創出拠点の設置を推奨しており、H30年8月末時点で全国に41か所設置されている。
- 文科省、厚労省、経産省からの補助金を用いてAMEDでは様々な研究が実施されており、その1つに「脳とこころ健康大国実現プロジェクト」がある。経産省ではその中の「認知症対策官民イノベーション実証基盤整備事業」に対し12億円弱の予算をつけている。この事業では実証実験を行う予定をしており、認知症を予防する社会の構築の方法を模索する。
- 社会保障に頼らずに健康寿命を伸ばす取組は重要である。このテーマで地域づくりを目指す泉大津市におけるインフラ整備や社会実装の応援をしたい。

#### 2) 「SDGs としての途上国の健康支援と企業の国際展開」

戸田 隆夫 氏 独立行政法人 国際協力機構 上級審議役

- 発展途上国の健康問題は重大な局面にあり、世界人口の半分である35億人が基本的な保険医療サ

ービスを受けられていない。2030 年までに医療サービス(UHC)を全世界の人々が受けられることを目指している。

- 日本の老人医療無料化・診療報酬の発展の経験を世界に伝えたい。
- 日本よりも深刻な高齢化が中国・タイで高速で進んでいく。アフリカも 50 年後には高齢化社会となる。同じ問題に既に直面している日本がリーダーシップを持って解決にあたる義務があるのではと考えている。
- アフリカで国民皆医療保険制度のある国はなく、ケニア、セネガル等がアフリカ初の実現を目指している。
- 民間業者と自治体・大学の連携事例をウェブに載せている。そちらを参考にしつつ、JICAを活用して国際貢献を果たすと同時にビジネスの拡大も叶えていただきたい。

### 3) 「関西ウェルネス産業振興構想」

東 潤一 氏 大阪商工会議所 経済産業部 ライフサイエンス振興担当課長

- 京都、神戸の商工会議所と連携して京阪神三商工会議所、ライフサイエンス振興懇談会を不定期で開催している。関西圏のウェルネス産業の振興を推進したい。
- ヘルスケア・ウェルネス関連企業だけではなく、生命保険、食品、スポーツ会社や鉄道、銀行等とワークショップを開催している。
- ウェルネス産業は「健康状態に気づく」、「健康状態を変える」、「健康状態を維持する」という3つのステージが連携することがポイントとなると考えている。泉大津市のアビリティタウンには、このモデルのパッケージ化・実証する場となって欲しい。

### 4) 「SDGs から見たインドの予防保健と ICT プラットフォーム」

笹原 英司 氏 一般社団法人日本クラウドセキュリティアライアンス理事 医薬学博士

- 近年、Amazon や Google が関西にデータセンター拠点を作っている。
- 一つの国にクラウドコンピューティングの拠点が二か所ある国は世界になく、関西はクラウドコンピューティングの分野でも世界から注目を受けている。
- インドは 2030 年には GNP で日本を抜くと予測されており、今後の世界経済を引っ張る存在になる。インドでは、平均寿命が急激に伸びているが、診療を行える医者が充足していないという問題が発生している。
- 今後の世界的なテクノロジー改革を推進するには、二国間連携ではなく、多国間連携を行える場が必要であり、関西の泉大津市がその場となることを期待したい。

### 5) 「神戸健康リサーチコンプレックスの進捗と展開」

堀 洋 氏 国立研究開発法人理化学研究所 健康生き活き羅針盤リサーチコンプレックス推進プログラム 連携促進コーディネーター 理学博士

- 産学官で連携し、健康”生き活き”羅針盤リサーチコンプレックスの活動を実施している。5年間のプロジェクトで、来年度が最終年度となる。
- 健康状態の指標をつくるために健康計測を行っている。昨年は11-12項目を約千人に計測した。最終的には1万人の計測を目指している。
- 健康計測した結果から、疾病に悪化する兆候を早期に検知する指標の開発や早期介入の実現を目指している。また事業展開も行いたいと考えている。
- 日本食がストレスにどう関与するかを大学と連携して研究し、レシピ本を出版した。

## 6) 「睡眠の質の数値化と未病対策」

古川 純一氏 ジャスト株式会社 代表取締役

- 睡眠の質を数値化する非接触型センサーを開発。睡眠の様子を離れた場所で確認できることにより、介護施設等での夜間巡回の必要性がなくなる。データをビッグデータ化させて、健康寿命の増進に役立てたい。
- 当センサーを世界に販売するエコシステムを既に構築している。

## 7) 「ブレインフード（健脳素材）として的大豆ペプチド」

前淵 元宏氏 不二製油株式会社 開発部門 企画室 博士(学術)

- 大豆のたんぱく質を酵素分解し、低分子にしたものが大豆ペプチドである。大豆ペプチドは脳機能を改善するはたらきがあり、若い人や中高齢者の注意力、記憶力がよくなることが実証されている。
- 貝塚市で認知症発症予防のための、産学官連携の取組を行った。貝塚市がコミュニティを提供、大学が運動機会(教室)を提供、不二製油が大豆ペプチド食を提供した。認知機能に関しては、統計学上有意に改善しているという結果が得られた。
- BtoC 商品に大豆ペプチド配合「ペプチドアスリエータ 4000」がある。

## 8) 「ガーナの栄養改善プロジェクトやベトナムの栄養制度創設とアビリティ実証(仮題)」

栗脇 啓氏 公益財団法人味の素ファンデーション シニアアドバイザー

- 味の素が取り組んでいたCSR活動を2年前に独立させた公益財団である。
- ガーナとベトナムで主に活動をしている。ガーナでは JICA から支援を受け、サプリメントを提供しており、ビジネスとしての成立を目標としている。
- ベトナムに6年前に栄養士育成の専門学校をつくった。去年、ベトナムに初めて栄養士が誕生(43名)。同時に、栄養士が活躍できる環境の整備にも尽力している。
- ベトナムの小学生の50~60%は過大児・肥満児であり医療費で国が破たんする恐れがある。日本の病気予防のための食事を学ぶ教科書・資格制度・カリキュラム制度等を作っている。
- 今後、タイビン市で日本の健診技術、健康な食事等を提供できる街の整備を計画している。

## 9) 「足の機能の重要性と支援技術としてのインソールの活用」

那須 友和 氏 ネイシュー株式会社 代表取締役

- 従来のケガや足のトラブル後に対処するものではなく、病気予防の視点でインソールを制作している。
- 足は筋肉と腱で支えられている。土踏まずを支える従来型のインソールは筋肉を使わないため、足を弱らせてしまう。
- 足のバックバランスの安定には小指が重要な役割を果たす。小指の感覚器に刺激を与え活性化させることで足の指が動くようになり、バックバランスが向上する。また足の指は中臀筋につながっており、足指を動かして鍛えることでお年寄りに問題となる転倒リスクを防ぐことができる。

## 10) 「足の 3D 計測とデータ活用によるアビリティ支援」

荒山 元秀 氏 株式会社ドリーム・ジーピー 代表取締役

- 100 歳まで自分の足で健康に歩けるようになると医療費が 20%削減できる。
- 足のデータを計測しフィットバンク(国際特許取得済)に蓄積することで、日本各地、世界からでも自分の足のデータから靴やインソール、義足のオーダーが可能になる。
- 足のデータ計測には 15 秒しかかからず、1時間で医療用のインソールが制作できる。
- 足に合ったインソールを使用すると、スムーズな重心移動ができるため、膝の関節症の予防になる。
- 日本ではベンチャー企業に厳しい環境が多い中、泉大津市が目指す市民による実証実験を行える環境は、事業者にとって望ましい。

## 11) 「昆虫食の健康と SDGs への貢献」

松井 崇 氏 株式会社昆虫食の entomo 代表取締役

- 人口増加による食糧危機に備えて、少ない資源で育成でき、高い栄養価を持つ昆虫食が注目されている。
- コオロギ粉末の入ったパスタソース、プロテインバー、ポテトチップスやクッキーは海外では一般的に販売されている。
- 昆虫食はタンパク質、ミネラル、食物繊維等の栄養素が豊富であり、タンパク質が不足しやすい高齢者に特に適している。腸内環境の改善という機能もアメリカで研究されている。
- 海外では、工場で昆虫を大量に養殖する動きもみられる。
- アビリティ実証都市研究会を通して、新商品の研究開発やテストマーケティングを実施したい。また、万博や SDGs 関連のイベントがあれば参加したいと考えている。

## 12) 「災害時における食用昆虫の有効活用」

松井 欣也 氏 東大阪大学短期大学部 実践食物学科 准教授

- 災害時の非常食は炭水化物が中心である。避難所で栄養バランスの取れた食事の用意は困難であり、避難所生活が長期化する程栄養バランスが悪化する。そこで、非常食の栄養バランスの改善に昆虫食を活用できると考えている。
- 昆虫食は高タンパク質に加えて、魚に含まれる不飽和脂肪酸に近い成分やカルシウム、ビタミン、食物繊維も豊富である。
- 昆虫食を避ける理由として、衛生面の悪いイメージがある点や、見た目が悪い点が上位にきていた。そこで、まずはココロギの粉末を用いてパンやハンバーグを作り、見た目などの昆虫食に対するネガティブなイメージを払拭し、少しずつ世の中に広めていきたい。

### 13) 「オリジナルエクササイズ『笑とれっち』」

松下いづみ氏 笑いヨガスタジオ主催 ラフターヨガ（笑いヨガ）ティーチャー ストレッチトレーナー・健康管理士

- 笑いの機能に注目している。笑うことは緊張の緩和に繋がる。笑うことが少ない人は糖尿病、心筋梗塞になるリスクが高いというデータが出ている。
- 笑いによりストレスホルモンが減り、免疫が向上され癌細胞攻撃に効果がみられるというデータもある。
- 日本人は元来農耕民族のため、欧米人に比べ曲がる筋肉が強いので加齢とともに身体が曲がりやすい傾向にある。一方で、スマートフォン等の操作でストレートネックが問題にもなっている。笑いによって頭を正しい位置へ戻すエクササイズを提供できないか考えている。

## 6. 事業者向け研究会 : 第2回アビリティ実証都市研究会

---

### (1) 実施概要

---

先日開催したキックオフに引き続き、第2回アビリティ実証都市研究会を開催した。テーマを「アビリティ機器・ロボット・AI・ICT」による身体・認知機能の改善と設定し、大学教授や事業者による講演・事業報告を行い、課題解決に向けて必要になる取組や今後の連携の可能性について議論を交わした。

### (2) 実施日程及び場所

---

日程:令和元年7月2日(火) 14:00~17:00

場所:泉大津市消防本部庁舎 市民研修室

### (3) 第2回アビリティ実証都市研究会の主なプログラム

---

- 泉大津市のアビリティ実証都市としての取組の説明
- アビリティ関連分野へのロボットの活用についてのセミナー
- 関連事業者による発表(8事業者)
- 発表内容に関するディスカッション

### (4) 開催挨拶・研究会趣旨の説明

---

#### 1) 開催ご挨拶 「本計画に対する泉大津市の取組紹介」

南出 賢一 氏 (泉大津市長)

- 泉大津市では、「ブレインブースト」や「あしゆびプロジェクト」などの取組を既に実施している。
- アビリティの回復、維持、向上、改善の取組を泉大津市の市民会館跡地で実証し、国内外への展開を目指したい。

#### 2) 研究会主旨の説明「アビリティ実証都市研究会とリビングラボ、市民会館跡地活用の説明

廣常 啓一 氏 (新産業文化創出研究所 所長)

- アビリティ実証都市が対象とする領域・事業は、これまでの医療分野に限らず、東洋医学や民間療法なども含まれる。
- 様々な事業によるアビリティ向上の実証実験の場として市民会館跡地を利活用する予定である。アビリティ実証都市研究会では、様々な事業者の方同士の意見交換・マッチングの場として、市民会館跡地での事業アイデアが出てくるような場としたい。

## (5) 有識者によるセミナー

---

### 1) 「泉大津から発信をしよう！ ロボット技術を活用した健康寿命生き生き社会の実現」

本田 幸夫 氏 （大阪工業大学 R&D 工学部ロボット工学科アクチュエータ研究室 教授）

- 中国でも 60 歳以上の人口が既に 2 億人を越え、高齢化対策を積極的に推進している。日本にとっては、ビジネスチャンスになり得る一方で、技術力で先を越される恐れがある。
- 労働人口の減少と認知症患者の増加が日本の抱えている課題である。特に認知症の患者数は予想をはるかに超える速度で増加している。
- これまで介護施設で活用するロボットを開発してきたが、介護をする方の負担軽減を目的としたロボットが多く、実装に資金がかかるという難点があった。今後は健康状態を維持・改善するという目的のロボット開発を行い、要介護の人口を減らすような取組が必要である。

## (6) 関連事業者による発表

---

### 1) 発表 1 「身体を整える」

谷口 範尚 氏 （ウエルネスネット株式会社 取締役専務・メディカルフィットネス ARK たにぐち骨格矯正院）

- ウォーキングや筋トレは、実は身体を痛めている可能性がある。そういった運動の下地として、身体の骨格を整えることが必要である。
- 身体を整える方法にはいくつか手法があり、元プロ野球選手のイチロー氏も行っていた初動負荷トレーニングもその 1 つである。
- 初動負荷トレーニングは身体への負荷が小さいため、高齢者の方にも簡単に行えるトレーニングであり、正しい姿勢で行えば、身体を動かすための土台を形成できる。

### 2) 発表 2 「センシングデバイスとアプリケーションで、楽しく手軽に科学的自立支援を実現」

木村 佳晶 氏 （株式会社 Moff リハプロデューサー・理学療法士）

- 「モフトレ」はセンサーを搭載した「モフバンド」とトレーニングアプリケーションによる、今までになかった機能訓練のプログラムである。
- リハビリの課題や身体の状態を可視化するために、「モフバンド」を身につけた状態でリハビリを行い、その結果を数値化し、現場で活かす事業を展開している。
- 1 種類のバンドで様々なデータを計測することができ、個人にあったトレーニングメニューの提案等も簡単に行える。

### 3) 発表 3 「鍼灸の価値とこれからの時代の必要性」

本田 洋三 氏 （リーフ鍼灸整体）

- 鍼灸は、科学的なエビデンスがないものの、WHO でも有効性が認められた施術である。しかし、受診率



が非常に低く、定期的に受診される方は日本国民の1%にも満たないという調査結果が出ている。

- 鍼灸は様々な疾患に対して有効だが、特に慢性疾患や不妊治療に対しての効果が大きい。また、病院などの診療に比較すると、受診が容易であることがメリットである。
- 慢性疾患へのアプローチとして、運動と組み合わせたサービスを実施するなどの活用ができないかと考えている。

#### 4) 発表4「歩行支援パワーウェアによる健康増進ソリューションについて」

藤本 弘道 氏 (株式会社 ATOUN 代表取締役社長)

- 人間の能力を伸長・拡張できるロボットを開発している。開発したロボットを使用すると、肉体労働の負荷が低減できるため、労働人口の減少や高齢化率の増加という問題への1つの解決手段になると考えている。
- パワーウェアという着るロボットを開発した。腰の負担を軽減することで、継続的な活動の補助になっている。そのため、現在は物流や製造業や農業などの、同じ行動を繰り返す現場での活用が多い。今後、労働人口が減少するとさらに需要が高まると期待している。
- 現在歩行をアシストするためのパワーウェアを開発している。こちらは、高齢者に対して有効であると考えている。
- 本日見ていただいたロボットは試用することも可能なので、興味のある方はぜひ問い合わせをして欲しい。

#### 5) 発表5「呼吸でリセットできるエクササイズ 笑い・呼吸・姿勢笑とれっち(笑いストレッチ)」

松下 いづみ 氏 (笑いヨガスタジオ主催 ラフターヨガ(笑いヨガ)代表 ティーチャー ストレッチトレーナー・健康管理士)

- 笑いながらヨガを実施することで、呼吸法とヨガを組み合わせた施術が可能である。呼吸については、吸うことが重要だと考えている。
- 笑いの副次的な効果として、リラックス効果もあり、治癒力や免疫力の向上といった効果も同時に享受できる。
- (会場で実際にレクチャーを行い、参加者による体験を実施)
- 高齢者の方にも簡単に実施できるため、朝活や病院でのストレッチとして活用できないかと考えている。

#### 6) 発表6 「転倒による衝撃を緩和する機能を持つロボット歩行支援、リハビリトレーニングに活用可能な寄り添いロボット」

細井 昭宏 氏 (サンヨーホームズ株式会社ライフサポート事業本部常務執行役員 兼 ライフサポート事業本部長)

- 介護時に転倒時の衝撃を緩和するような装置を開発している。
- 歩行困難な方が、楽に歩く訓練ができるような、天井から吊り下げる装置も開発している。通常歩行訓練は、理学療法士の方等が補助に入って実施するが、その場合姿勢が悪くなってしまう。弊社が開発した装置では、いい姿勢で歩行訓練を行えるのがポイントである。

- 現在は、病院に実装している段階であり、3年後には住宅にも導入したいと考えている。
- 通所介護でロボットに親しんでいただいた上で、自宅でリハビリを行っていただくような取組も推進している。
- 先端技術を応用し、障害者などが競技を行う「サイバスロン」というスポーツがあり、ロボット工学と結びついた先進的な取組も行っている。

## 7) 発表7「サイクルスポーツによる地域振興・健康増進策」

川島 正和 氏（日本写真判定株式会社 スポーツ地域振興室 室長）

- 競輪場を市民開放し、子ども向けの大会や自転車教室による指導を実施している。
- BMX についての活動も行っており、京都の伏見の公園に BMX の施設を開設した。また広島では BMX 専用コースも運営している。
- また千葉では、競輪場を屋内型のバンクアリーナとして建て替える計画を千葉市と進めている。駅から近い立地であり、実現すれば、その地区のイメージアップにも資すると考えている。
- 子どもたちへの教育イベントを多く実施しており、そういった形で地域振興をお手伝いできないかと考えている。

## 8) 発表8「楽しさを作るテクノロジー「TANO」を用いる事で認知症と傾向と機能改善の可能性

を探る」

三田村 勉 氏（TANOTECH 株式会社 代表取締役）

- 「TANO」という開発したシステムではセンサーで身体の動きを読み取り、様々なゲームを行うことができる。身体の一部の動きも捉えられるため、車いすの方も遊ぶことができる。
- 過去に認知症の方にゲームを実際に遊んでいただいたこともある。ゲーム自体は忘れていたが、スコアが改善したことがあり、機能改善には一役を変えるのではないかと感じた。
- 「TANO」はリハビリテーションなどを楽しく行えることが最大のメリットではないかと考えている。楽しく訓練できれば長続きすることも容易で、効果も高くなるのではないかと。
- 「TANO」を活用すれば、子供たちへのプログラミング教育としても活用できるのではないかと考えている。

## 9) ディスカッション時に発表者・参加者から出た意見

- 社内で教育した人材の現場での実習やコーディネーションの場として市民会館跡地の施設を活用できる可能性がある。
- 関東では、駅の近くにストレッチ機器が設置されている例がある。日常生活の中で容易にトレーニングを行える環境が整っている。市内のコンビニなどの人が集まる場所に設置してみてもどうか。
- 鍼灸の施術には手先の感覚が重要となる。そういった感覚を伝える技術があれば、施術の手法を製

品・サービスとしてさらに展開できるのではないかと考えている。

- 着るロボットはいずれ小型化が進み、服の内部での装着が可能になるのだろうか。
- ⇒そういった形態は今のところ目指していない。かっこよく着こなせるような形を目指している。
- 自転車は筋力トレーニングとしてはもちろんのこと、情操教育にも効果的だと聞いている。VR で様々な場所を走行体験するコンテンツなども開発されており、健康改善に貢献する形での事業展開も考えられる。
- インナーマッスルを鍛えることが重要であり、アウターマッスルはあまり鍛えないほうが好ましい。
- 使っていない筋肉は凝り固まってしまう。鍛えなくとも、呼吸を整え、筋肉をほぐし、常に使える状態を維持することが重要ではないか。
- 転倒時の衝撃を和らげる機器は、大阪の施設にはどの程度導入されているのか。
- ⇒北摂エリアにはあるが、南部にはまだない。
- 泉大津市としては、転倒防止対策は、マニュアルを作成しているものの、機器があれば安全性が高まる。コスト面の問題はあがるが、身体の機能を高める効果も期待できる。
- 将来的には「TANO」を活用し、介護ロボットやプログラミングへの関心を持つ子供を増やす活動を実施したいが、そういった教育事業は他社との連携によって実施したいと考えている。サービスやコンテンツ開発などが、こういった事業でも検討したい。
- 「モフバンド」はシーズとニーズが組み合わさることで開発できた。そういったプラットフォームが構築できれば、様々な形で高齢化等の課題解決に資する事業が生まれるのではないだろうか。
- 今回の研究会のテーマは大阪万博に通ずる内容である。万博は夢洲がメイン会場だが、大阪全体をパビリオンとして捉え、万博後もレガシーとしても活用できるような形で準備して欲しい。

## 7. 市民ワークショップ

---

### (1) 実施概要

---

『「みんなでつくる“未来”の公園」～市民会館等跡地を活用した公園づくりワークショップ～』のタイトルで、市民向けのワークショップを開催した。

### (2) 日程・会場及び参加者数

---

2019年7月17日、24日に泉大津市役所で開催し、合計28名が参加した。

※市民ワークショップのとりまとめ資料は次頁掲載(再掲)

○「みんなで作る“未来”の公園」～市民会館等跡地を活用した公園づくり市民ワークショップ～ 取りまとめ

市のコンセプト・方針：「泉大津ヘルシーパーク」 ～テーマは、自分の身体を「整える」～

● 新しい公園のコンセプト

自然を感じられる空間の質と、  
健康をテーマにしたアクティビティの多様さで、  
「ここにしかない」公園をみんなで作る。

● 新しい公園で大切にしたいこと・方針

- ・様々な人が遊ぶ、楽しむ、交わる
  - ・ここでの活動がまち全体に広がる
  - ・市民とのかかわりで成長し続ける公園
  - ・質の高い維持管理
- ・様々なアクティビティを誘導できるシンプルな芝生空間
  - ・多様なシーンを可能とする空間構成とその柔軟な運用
  - ・臨海部・小松緑道の活用、他の公園との連携
  - ・市・民間事業者・市民の協働

● 新しい公園でできること

- 自然と遊ぶ、自然に学ぶ、四季を楽しむ
    - ・芝生空間を走り回り、森で自然と触れ合える、木々に囲まれて癒される
    - ・芝生の上でピクニックをする、自然の中を散策する
    - ・花壇やハーブ園を眺める、農園で野菜を育てる、食について学ぶ
  - 健康がテーマの様々なアクティビティを体験できる
    - ・ジョギング、ウォーキングを楽しむ、フットサルができる
    - ・アーバンスポーツ（スケボー、BMXなど）を体験・練習できる
  - 子供も大人も安心して遊べる、過ごせる
    - ・自然の中を裸足で遊ぶ、ここにしかない遊具で楽しむ、BBQができる
    - ・ボール遊びができる、木や花などの自然について学ぶプログラムを受けられる
  - イベントやお祭りの拠点になる
    - ・盆踊り、ミニコンサートを開催できる
- 他にもこんなことができるという・・・
- ・ステージで文化的な活動ができる
  - ・ツーリングやセグウェイの拠点にできる
  - ・雨の日にも人が集まる、遊べる、運動できる
  - ・ペットと走り回り、遊べる
  - ・子供用の乗り物で遊べる
  - ・いろんなスポーツ施設がある

● 新しい公園に必要な空間・仕掛け

- 広々とした広場「寝ころべる芝生」
  - 緑陰のある高木エリア「ツリーハウスのある森」
  - 花壇とハーブ園、市民農園
  - 子どものための遊具
    - ・他の公園にはない特徴のある遊具
  - アクティビティの拠点となるコミュニティスペース
    - ・多目的スペース、更衣室、清潔なトイレ
    - ・様々な遊び道具、器具、設備をその場で出し入れ出来る倉庫
  - イベントやBBQを支えるインフラとしての設備
    - ・水道、排水設備、電気・照明、ゴミ処理、キッチン
  - 駐車場
- 他にもこんな空間・仕掛けがあるといい・・・
- ・大人のための健康器具
  - ・ジョギング、ウォーキングコース
  - ・野外のステージ、舞台
  - ・音楽の練習が出来るスペース
  - ・フットサルコート、スケボー&BMXエリア
  - ・雨宿りスペース（例えば大きな軒先）
  - ・津波避難スペース兼 展望台

● 新しい公園をどうやってつくるか

【整備の考え方】

- 自由な使い方ができる芝生をメインにした公園
  - ・芝生の中で、様々なアクティビティを展開  
例：BBQ、ドッグラン、プレイパーク など
  - ・ニーズに応じて新たな機能の整備・導入を検討
- 季節や時間帯、利用者のニーズに応じた柔軟な運用
  - ・ゾーニングを明確にしない多様なシーン創出の仕掛け

【運営・管理の考え方】

- “公園協議会”による指定管理
  - ・隣接施設の民間事業者と市民が“公園協議会”を設立、自主ルールによる管理・運営を実施
  - ・指定管理者として、芝生等での様々なアクティビティを企画・誘致
  - ・アクティビティの利用料金の一部を、維持管理費用へ充当
- 自主運営を支援する“パークセイバー”を市民等から認定し活動を促進

【実現に向けた考え方】

- 周辺地域への影響に配慮する
  - ・公園の周辺を木々に囲い、空間的に遮る
- ルールを作らなくても良い環境をつくる
  - ・清潔で手入れが行き届いている雰囲気
  - ・上手く活用している姿を示し理解を広げる
- 責任をもって管理する人を配置する