

泉大津市市民会館等跡地活用について

泉大津市では、公民連携(共創・協働・PPP ほか)による市民会館等跡地(3.94ha)における公園(ヘルシーパーク構想:約 1.6ha)と公園併設の地域課題解決機能施設(アビリティ関連施設等)の整備を行うことを検討しており、活用のための基本計画の策定に向けて調査検討を行っています。本資料では、現時点での市民会館等跡地の活用の方向性についてお示します。

1. 泉大津市の概要



H.30年 泉大津市概要



| | |
|--------|----------------------------------|
| 面積 | 13.43km ² |
| 人口 | 75,238人 (対H.20年比 4%減) |
| 高齢化率 | 25% (対H.20年比 7%増) |
| 年少人口比率 | 13% (対H.20年比 4%減) |
| 世帯数 | 33,978世帯 |

- 学校 中学校 3校、小学校 8校 ●幼稚園 6園、保育園 5園
- こども園 9園 (公立2園、民間7園)

図表 泉大津市広域図



図表 泉大津市域図



2. 泉大津都市計画について

本市の都市計画に係る施策については、都市計画マスタープランをご確認ください。

■泉大津市都市計画マスタープラン

<http://www.city.izumiotsu.lg.jp/kakuka/tosiseisakubu/matidukuriseisakuka02/tantougyoumu/keikaku/tosikeikaku/1495083839007.html>

3. 泉大津市のアビリティタウンとしての取組み

「アビリティタウン泉大津」として取り組む目的は、「本来、人が持つ機能を最大限引き出す取組み」、「身体の機能を取り戻す取組み」、「教育環境の向上」により、市民一人ひとりの「能力」、「技量」、「才能」を伸ばし、泉大津市民として街への愛着と誇りを持って頂くこと「シビックプライドの醸成」を目的として取り組んでいます。

■取組

① 本来持つ能力を最大限引き出す（ブレインブースト）

ブレインブースト（右脳開発、超速読）

ヨコミネ式幼児教育

② 身体の機能を取り戻す

フットコンディショニング（足部のアーチを整える手技）あしゆびプロジェクトなど

■展開

5歳、6歳の時の正しい姿勢が、学力や運動能力向上にもつながり、生涯の健康な体を維持するための土台になります。寝たきりをゼロにするためには、5・6歳の時の姿勢を根本的に正さなければなりません。特に、足指と足部のアーチ、体幹、正しい動作の3つが必要であり、これらはすべて連動しています。

しかしながら、子供の約8割が足部に何らかの異常（扁平足、浮指等）を抱えているといわれており、また、高齢者において、転倒する人の本質的な原因は親指（特に指の先部分）が浮指状態にあり、メカノレセプターが働いていない、そして、必要な脚部からお尻にかけての筋力低下であります。

ポイント① 5歳、6歳の時の姿勢が、大脳の中枢が記憶する。

ポイント② 立腰には、体幹が機能する必要がある。

ポイント③ 足指がしっかり床面につかないと体幹が機能しない。

① 読書量日本一プロジェクト

ブレインブーストという右脳開発教育により、読書スピードが最も早い子供で1分間に1,600万字、ほとんどの子供たちが数週間から数か月で20万字から50万字のスピードで読む事が可能となる。

② 幼児あしゆび教育プロジェクト

怪我をしない身体づくり、学力や運動能力の向上、生涯を健康で過ごすための身体づくりを目的に、身体の土台である「足の正しい成育」と、「正しい動作」「正しい姿勢」の習得を、就学前教育における遊びや日常生活の中で習得できる環境づくりを進めている。

③ 機能回復プロジェクト

日本人の6人に一人は糖尿系半健常者である。薬での治療だけではなく、運動指導が大切であり、簡単な運動プログラムで大きな効果を示している例は多くある。しかし、現在の保険点数制の下での診察医療では、運動指導は十分に行えないのが現状であり、半健常者に共通する脊椎一骨盤の歪みは、整体院や治療院で修正できても、運動指導を実践することはできない。フィットコンディショニングによる足部調整をはじめ、歪みを正し、適切な運動指導を行えるのは、フィットネスクラブなど体育施設のトレーナーの人たちであり、スポーツ現場にいる指導者が、これからは半健常者も含めて適切なアプローチを行うことを進めている。

4. 計画地概要



(事業の概要・ねらい)

- 市民会館等跡地約4haを活用した、地域課題解決型の機能を持つ拠点整備・運営
- 公民連携手法による施設整備、施設運営を想定(定期借地or一部売却)

対象地・泉大津市の課題

- ・人口減、高齢化等の社会課題
- ・地域資源の未活用(立地条件、臨海部、市民力等)
- ・施設の老朽化、都市公園の未開設

目指す姿

- ・対象地の活性化による社会課題の解決
- ・地域資源の活用による泉大津市ブランドの形成、先進的事業モデルの開発・発信
- ・施設撤去、都市公園の新設による対象地活用

図A. 対象地周辺図(泉大津市小松町70番8外)



| 対象地面積 | |
|-----------|-----------------------|
| 合計 | 39,400 m ² |
| 三宝伸銅跡地(A) | 24,743 m ² |
| 市民会館跡地(B) | 12,931 m ² |
| 消防本部跡地(C) | 1,726 m ² |

【都市計画上の課題】

- 小松4号線の改良・拡幅
⇒ 市民会館跡地の一部を利用
⇒ 対面通行化、沿道の同意必要

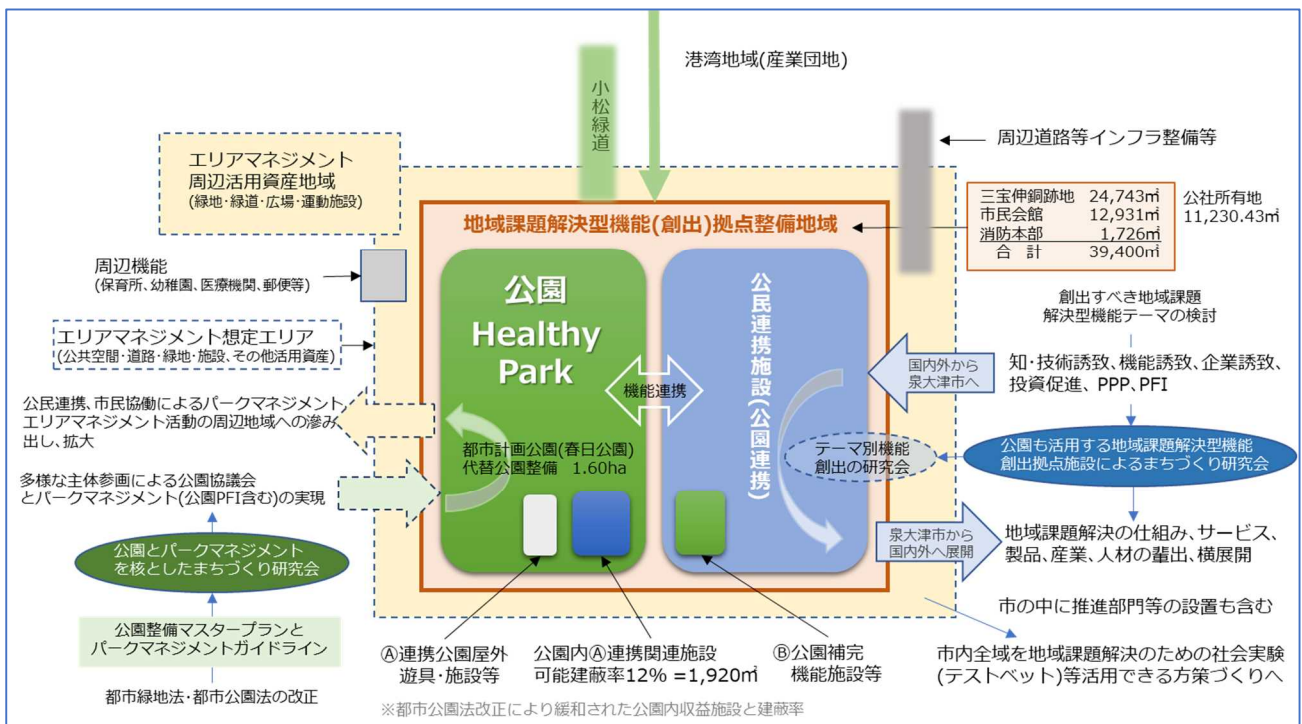
| | | |
|------|--------|-------------------|
| 都市計画 | 高度利用地区 | 設定なし |
| | 都市計画区分 | 第2種住居地区(60%/200%) |
| その他 | 土地所有者 | 泉大津市 |

5. 計画地での想定事業コンセプト

多様な主体の議論や参画のための想定コンセプトとして設定(いわゆるたたき台として)しています。

- ・市民や就業・就学者、来街者などの健康増進(ヘルシーピープル)や身体(認知、運動、五感、臓器等)機能、能力の回復、維持、向上(アビリティ)を可能とする研究や技術、サービス(事業)や産業を誘致、創出、各種事業支援を行う。
- ・その推進のために、民間事業者が事業にも活用できる公園(ヘルシーパーク)の整備と公園に隣接する用地に、アビリティのサービス(事業)や教育・インキュベーション機能を持つ施設拠点のあり方を民間事業者・地域の市民や企業・泉大津市役所の各部門の共創と、公民連携で検討し、推進・整備する。
- ・整備する拠点と周辺の持続的なエリアマネジメントの核となるパークマネジメントや地域ヘルスマネジメント、そして、他地域と差別化した先端的な人や技術を継続的に誘致するために、まち全体をテストベットやプロモーションの場とするリビングラボ(事業支援含む)など、民間事業者にとっても魅力的な支援施策や機能の整備、誘致、連携を行うことにより、まちづくりと産業創出機能が一体的となった地域経営、不動産経営、アビリティ事業経営を市民共創、公民連携で検討し実現する。
- ・本事業により、市民サービスの充実と健康地域経済学に基づく、市民の健康増進や身体機能向上、医療費の削減に結び付け、市民の評価に裏付けられた質の高い泉大津ブランドのアビリティ関連産業を国内外に打ち出していく。

公民連携で実現するヘルシーパーク、ヘルシーピープルとアビリティ実証実験都市



6. 民間参画のイメージ

民間事業者が、本事業に参画するイメージとしては、以下のような形が想定されます。

また、民間事業者の参画支援の為、公園も活用できるようにし、その機能や設備などの環境整備に関する支援のほか、リビングラボ機能や地域事業者や市民との共創環境の整備、産業振興などの支援、国や広域の経済団体、業界団体などの支援の誘導も想定するものです。

① 公園(ヘルシーパーク)整備、運営関連

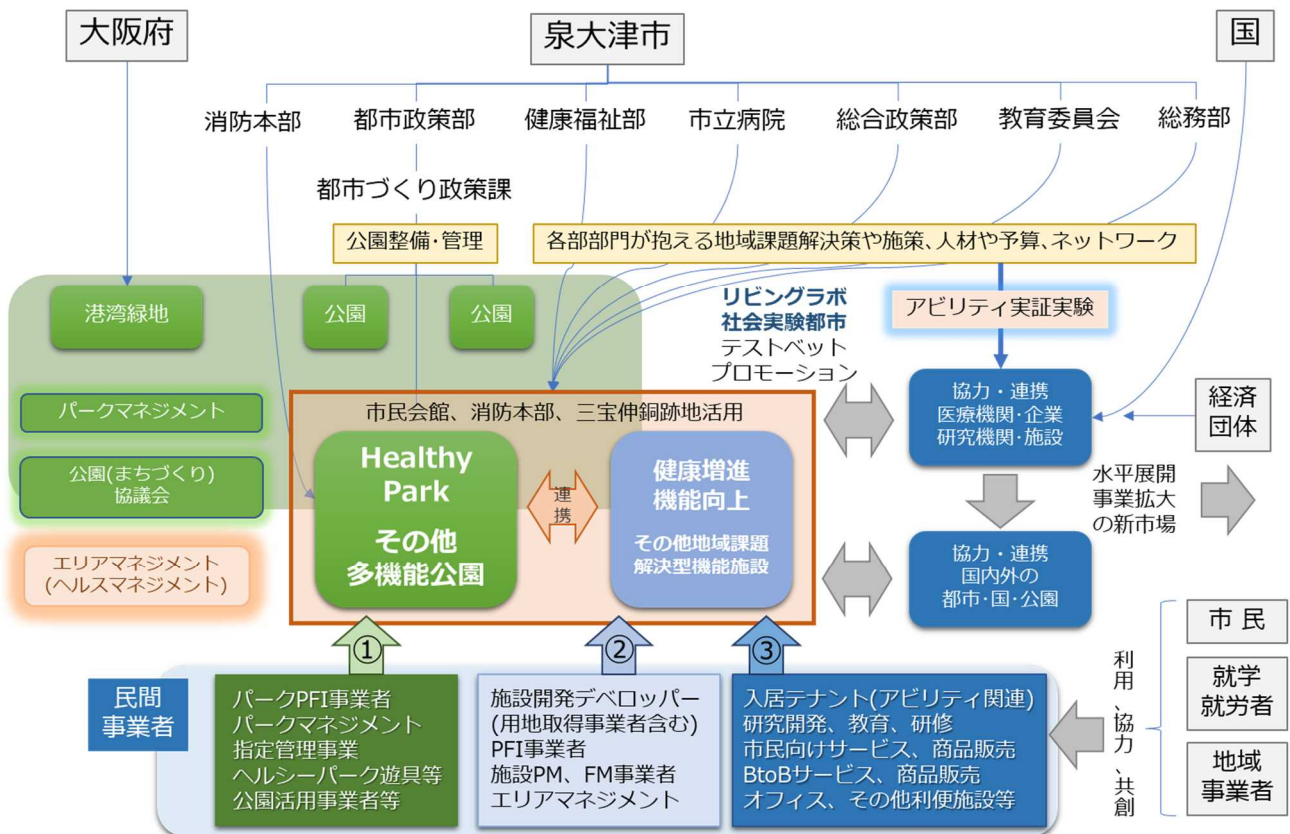
- ・パーク PFI 事業者／パークマネジメント事業者(指定管理者等)／
- ・ヘルシーパークに関わる遊具等設備・技術保有者／公園整備事業者
- ・公園を活用し事業を実施するもの等

② 公園隣接地の開発事業者(事業の実施主体となるもの)

- ・施設開発デベロッパー(用地取得事業者、定期借地利用者等含む)／PFI 事業者
- ・施設 PM(プロパティマネジメント)事業者、FM(ファシリティマネジメント)事業者
- ・エリアマネジメント事業者等

③ 開発施設への入居者(テナント)

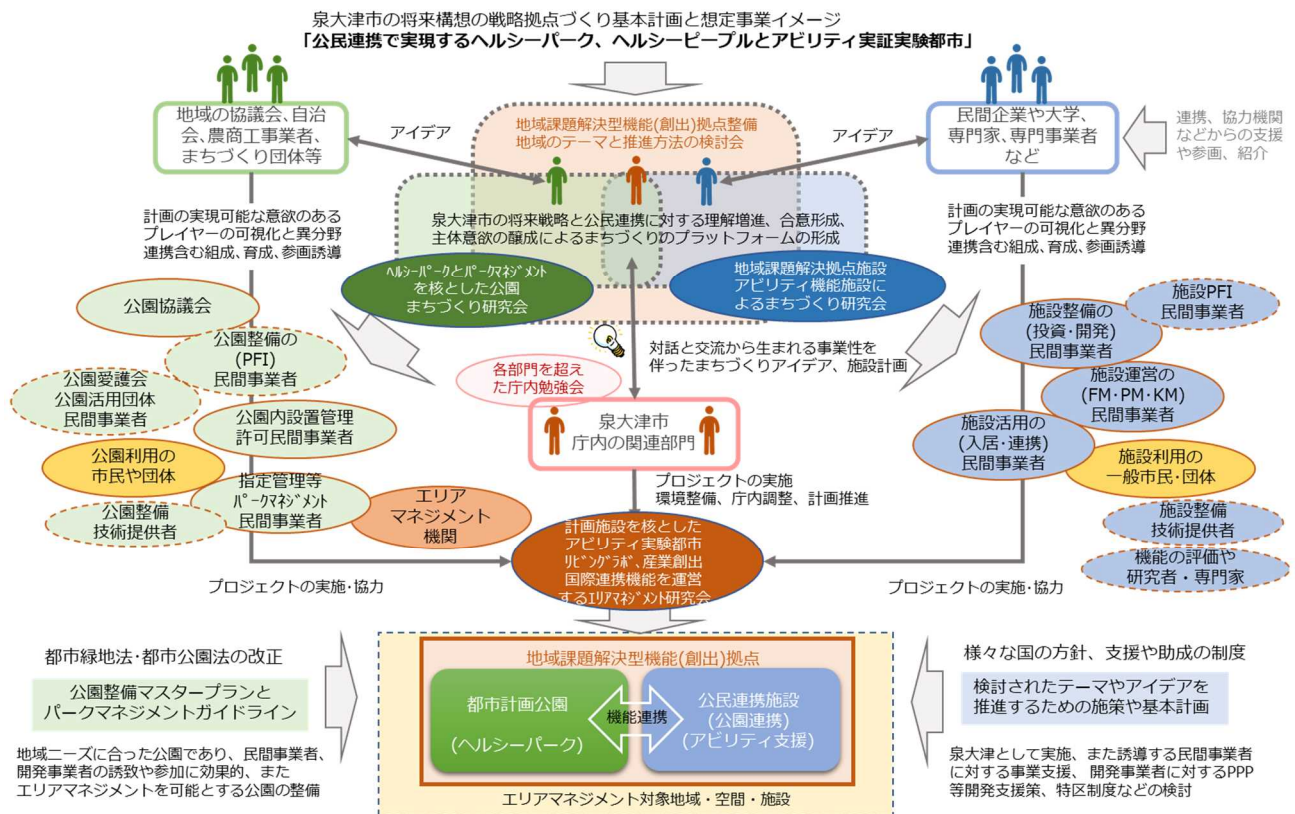
- ・アビリティ関連入居テナント／研究開発、教育、研修／
- ・市民向けサービス、商品販売等店舗／BtoB 向けサービス、商品販売等店舗／
- ・オフィス、その他利便施設等



7. 公民連携、地域連携、異分野連携と共創の為の検討会(研究会)の実施

まちづくりの主体となる多様なセクター(民間企業、金融機関、大学、団体、市民)の対話と共創、異分野連携のプラットフォーム(研究会形式等)を形成し課題解決型機能拠点としてのコンセプト機能を検討、検証、実現するものです。

研究会活動では、PPP や PFI のノウハウ習得や案件形成能力の向上などを目的にし、民間事業者と地域の共創、また 1 社や 1 業種で対応不可能な場合の異分野連携促進などにより、実現可能な事業者の育成と、事業における開発事業者、テナント、サービス利用者などの可視化のほか、公園協議会やパークマネジメント、エリアマネジメント、ヘルスマネジメントなどの事業者の組成も支援致します。



8. 事業手法の検討

公民連携の考え方として、土地の売却や定期借地、公有地占有、建築物使用許可のほか、PFI などによる民設公営や、民設民営、公設民営、指定管理者制度など、幅広く民間事業者との対話により検討致します。研究会活動や公民対話を通じて具体案の計画策定後は、プロポーザルや入札、相対契約などの方法をもって、民間事業者を選定致します。研究会は、サウンディングと並行し、今年度、数回の開催を想定しています。

9. 事業スケジュール

今年度実施する公民対話(サウンディング)のほか、研究会活動や対話などの推進活動により、方向性の決定後、速やかに構想実現のための計画を民間と連携し進めます。公民対話(サウンディング)のエントリー方法などは後日、ホームページなどで案内致します。事業者選定から概ね向こう3年以内の着手を想定しています。



10. 幅広い提案の募集

泉大津市では、市民会館等跡地の活用構想に対し、民間参画の為の幅広いアイデアやご意見を求めています。想定コンセプト実現に対する施策や環境整備、用地活用の方法などのアイデアや要求のほか、参画にあたり公共や地域に求める支援などの内容に対するの意見も求めています。また、想定コンセプト以外の活用などのアイデアや要求に対しても広く受け付けます。