

シーパスパーク（泉大津駅西地区周辺整備事業）

大阪府泉大津市／令和 5 年竣工



市民会館、消防本部、遊休地により構成された約 3.5ha について、約 2.0ha を都市公園としつつ、約 1.1ha を条例広場として運用し、残りの約 0.37ha を魅力向上提案事業用地として公募型プロポーザルで選定した事業者売却し、これらを一体的に整備・運営するプロジェクトです。

道路付きや面積条件による低い事業ポテンシャルを踏まえ、権原及び法的位置付け等の異なる 3 つの土地に分け、民間事業者の参入障壁を下げるるとともに一体的かつ持続可能な運用に資する事業条件を整えました。その際、津波避難浸水区域における防潮機能及び円滑な避難ルートの再構築や、工事中におけるコミュニティ醸成支援など、地域固有の課題へのきめ細かい対応が計画的に行われました。

基本計画、設計の段階から多くの市民の参画を呼びかけ、工事期間中においても、様々な活動を行い、施設運営事業においても市民活動等の特性を踏まえた場づくりが重視されました。WS やイベント等での検討を経てオープンと同時に市民団体（シーパスパーク・クラブ）が立ち上がり、オープニングイベントもこの団体の企画・実施によるものとなりました。

事業概要

所在地	大阪府泉大津市小松町 1 番 5 5 号
土地面積	約 35,000 m ²
事業主体	泉大津市
管理運営主体	シーパスパーク・パートナーズ共同企業体（指定管理者）
主要施設	都市公園、道路、泉大津市シーパスパーク広場条例に基づく広場、レストラン
事業スキーム	都市計画事業（都市公園）、道路事業、『シーパスパーク』エリア一体活用事業に係る公募型プロポーザル、都市構造再編集集中支援事業、地区計画（都市計画法第 12 条の 5）

取組のポイント

- コミュニティの核となる芝生広場や市民農園等と、民間事業の収益確保や将来ニーズに対応しうる柔軟性を両立させるため、都市公園と広場条例が補完する関係を意図的に構築。
- 魅力向上提案事業用地は、「売却」、「貸付」、「売却又は貸付のいずれも選択しない」の選択が可能なものとし、事業者目線の柔軟な公募条件を示し、活用が次の活用を呼んで賑わいが持続する段階整備を仕組化。
- 市民団体（シーパスパーク・クラブ）は、敢えてエリアマネジメントの考え方をとらず、この場所での多様なコミュニティ形成を応援しつつなぐことを重視し、もともと遊休地の暫定利用時代からここで活動していた団体等を母体として形成。

講 評

委 員 井出 多加子 成蹊大学経済学部経済経営学科名誉教授
姥浦 道生 東北大学災害科学国際研究所空間デザイン戦略研究分野教授

このプロジェクトは、複数の課題を同時に解決しているところが特徴で、防災の問題、老朽化した公共施設の問題、収益性を考慮した公園整備の問題に対して持続可能な様々な工夫が行われていた。

土地活用の観点での特徴は、全体を都市公園にしてしまうと非常に収益性が落ちてしまい、後々、周囲の人口を考えると、これほどの公園面積は必要なくなる可能性もあるという将来に向けた判断をしていて、収益を上げるために、広場条例をつくって、民間活用を促していることが興味深い。

実際にカフェができていて運営がはじまっているが、収益の一部を市に還元してもらっている。既に一定の売り上げがあり、民間を活用しながら将来に渡って公園としていかに維持していくかという工夫がなされていた。

また、暫定利用の時代に地元のコミュニティ団体がここで活動していたので、その人たちを上手く取り入れながら、多様なイベントや活動が行われていて、実際に夕方になって涼しくなって大勢の子供たちが遊びに来ていたのが印象的である。（井出委員）

低需要の土地を公園として整備したことによって、その土地自体の価値のみならず、周辺地域の価値の向上にもつながっているという、好事例である。

官民での整備・管理・運営に関する役割分担や指定管理期間、土地の売却・定借選択などの事業枠組みの設定について、民間へのサウンディング調査に基づき非常に丁寧に考えられている。また、計画策定にあたっては将来の利用者である住民の参加・組織化を積極的に行っており、それが市民農園等の実際の整備・利用にもつながっている。公園自体のデザインも素晴らしく、それももちろん重要であるが、それと並んで事業枠組みの計画や計画プロセスの計画も重要であることを、改めて感じさせられた。（姥浦委員）

審査委員の主な所見

- ・柔軟な提案応募方式を採用し、市民参加も得ながら、段階的に計画が進化（岸井委員長）
- ・公園緑地マネジメント効果の定量的・定性的な把握が必要（福岡委員）
- ・公園を核にした都市スケールのビジョンは？（福岡委員）
- ・整備効果についての定量的なチェックが必要（浅見委員）

