

		活用プラン案	整備 機能導入 の必要性		諸課	題		 考えられる事業スキーム	概々算	総評
再生の 方向性	整備	導入機能案	※詳細は別紙必要性 整理一覧表参照	法的・財政的課題	関係調整上	の課題	事業実施· 管理· 運営上の課題	(事業手法、管理·運営手法)	事業費 ※	(事業実現性)
• • • • • • • • • • • • • • • • • • •	としてのエ	①多様な憩い方が可能な広場 (木漏れ日がある芝生広場、休憩 できるベンチやあずまや、BBQ スペース)	高	・ 芝生等の新たなメンテナンス費が必要 となる。 本 ま 部 市 も 設 整		UR団地)との	・芝刈り、目土などの芝生広場のメンテナンス対応が必要となる。	①市主体の整備・管理・運営 (整備事業手法) ・市による都市公園施設の再整備 (管理・運営手法) ・市による直営管理		・当該公園部は、金剛中央公園の再生において核となる「青少年 SHの多機能施設建替え事業(子育て・健康・スポーツ・文化・高齢福祉・多世代交流拠点整備)」と連携した
て康来々 の・ _を な 住ス _セ	泊用促進	②パークテレワーク機能 (ベンチ等に座って仕事ができる環境)	ф	 一次では 一次の費 条合へののことを 一、ベンチ、あずまやの設置等の環境整備費が必要となる。 ・サービスの充実を考えた場合、Wi-Fi等の施設整備費も必要となる。 	避長等の既存改 所管部局や関係 原の現存改	-	_	(直接管理、委託管理(事業者・地域団体)) ・指定管理 ② <u>官民連携の整備・管理・運営</u> ・下段の青少年 SH の多機能複合施設の事業	335	再整備の必要性が高い事業である。 ・市が所有・管理する都市公園の一部を再整備するものであり、事業
再方	③じゃぶじゃぶ池などの親水空間	高	く面ル公積コ また ・ 清掃や給排水施設等の新たなメンテナンス費が必要となる。 ・ 水道代等のランニングコストが必要となる。	修が可能だが、		・事故や水質管理への対応が必要となる。 ・オフシーズン(水抜き状態)における 利用や景観に配慮した仕様検討が 必要となる。	手法③ (PFI事業 (BTO 方式・混合型+民間付帯事業))を想定した場合、公園部に隣接する当該民間付帯施設をP-PFI制度による公募対象公園施設とすることで、公園部の全部或いは一部を特定公園施設として	西万円 ※内訳は別紙概 算事業費の整 理資料を参照	推進上の課題は、整備財源や後の 維持管理に関するものに限られて おり、実現性は高いと考えられる。 ・ただし、いくつかの導入機能案(ア	
	能 上 拡充	高 一部 (低)	- 部 (低)	整備の場合である。 支援センター、その調整を対象を表する。 支援をといる。		・器具(健康遊具)使用による傷害発生 を想定したリスクヘッジが必要となる。 →健康遊具の使用方法看板の設置等が 考えられる。	P-PFI 事業者が整備・管理することも考えられる。 (考えられる交付金事業) ●社会資本整備総合交付金事業 ・都市公園等事業(①~⑤)		スレチック遊具、スロープ)については、費用対効果等を踏まえた整備 費の削減を図る必要がある。	
きし <mark>健</mark> 流生たやネ_	と して の	⑤公園を周遊する園路・ スローブ(バリアフリー化)	高	・スロープは高低差が大きく、長大・高額 となることから整備費の削減が必要となる。 →建物内 EV を介したルートが確保される 箇所などでの整備削減が考えられる。	要が、との一体が、調整、	多機能設建替え事的なバリアフリー化 とが必要となる。		 ・都市再生整備計画事業(まちなかウォーカブル推進事業)(①~⑤) ・都市構造再編集中支援事業(①~⑤) 		・金剛中央公園の再生において核と
活用できる多目の人に開かれたな 成 長 を よ 山トワークの場」	中央グラウンドの 活用促進 これとして	⑥中央グラウンドの多目的利用 (青空ヨガ、グラウンドゴルフ、 サッカー教室 等)	高	 ・都市公園内の運動施設面積の制限 (金剛中央公園全体に占める運動施設敷地面積の割合:50%以下(富田林市都市公園条例)) 【公園全体面積:約28,000㎡×50%→14,000㎡以下】 ・芝生を新たに張る場合は、新たなメンテナンス費が必要となる。 	・既存利用団体や新 進する団体との多目 整備のあり方や年間 等の検討・調整が↓	目的利用に向けた 引利用プログラム 必要となる。	 住宅地(UR団地)に近接していることから、騒音抑制等に配慮した利用が必要となる。 施設利用料の有料化検討が必要となる。(都市公園条例の改正が必要) 	①市主体の整備・管理・運営 (整備事業手法) ・市による都市公園施設の再整備(従来型) (管理・運営手法) ・民間への指定管理委託(従前同様) (考えられる交付金事業) ●社会資本整備総合交付金事業 ・都市公園等事業 ●学校施設環境改善交付金(社会体育施設)	134 百万円 ※内訳は別紙概 算事業費の整 理資料を参照	・金剛甲央公園の再生において核となる「青少年SHの多機能施設建替え事業」と連携した再整備の必要性が高い事業である。 ・市が所有・管理する都市公園の一部を再整備するものであり、事業実現性は高いと考えられる。 ・ただし、既存施設の利用調整等、使い方の工夫により多目的利用を実現する方法の検討も必要となる。
的活一の健用に帰出いる。		⑦健康・スポーツ拠点施設 (バドミントン、バレー、ボルダリン グ、ヨガ・フィットネス等)	高	・既存施設の <u>撤去費</u> ・都市公園内の運動施設面積の 高額な多機能施設 建替え整備費(イニシャルコスト) の財源確 ・都市公園外の運動施設面積の 制限(金剛中央公園全体に占める 運動施設敷地面積の割合:50% 以下(富田林市都市公園条例))	プ野 仕様(観覧席 等の調整が必 した		・施設利用料の <mark>有料化検討が必要</mark> をなる。(新施設の設置・管理 条例で規定) ・民間指定管理委託の検討が必要 となる。	①市主体の整備・管理・運営 (整備事業手法) ・市による都市公園施設の再整備 (管理・運営手法) ・市による直営管理 (直接管理、委託管理(事業者・地域団体))		・老朽化し建替えに迫られた新耐震 基準にも未達な青少年 SH や閉鎖さ れたまま利活用が図られていない 屋外プール等、有効な土地利用が 図られていない公園南側一帯を 地区のシンボル拠点(多世代が多目的
の展す明める編な子	機 能 施 设 子	8まちづくり活動・多目的な 交流・文化活動スペース	中	(都市公園法・富田林市都市公園条例上の課題) ・各導入機能施設の公園施設への位置づけが必要となる。 ・建築面積の制限(通常2%以下) →多機能複合施設整備にあたって2%(約560㎡以下)では 規模不足となることから特例措置(10%の上乗せ)が必要	│ ^発 │ 個室的スペー <mark>各</mark> │ 地区内類似施 機 │ 状況を踏まえ	動等に活用する・スについては、設の設置・活用、、ニーズに応じ面積、間取り等)となる。	がし、 スた・ ・ 施設利用料の有料化検討が必要となる。	・指定管理 ②全てを官民連携の整備・管理・運営 (整備・管理・運営 手法) ・ PF I 事業 (BTO 方式 混合型) 全ての導入機能を対象とした BTO・混合型		に活動できる子育で・健康・スポーツ 文化・交流拠点)として多機能施設 建替えを図る事業性の高い効果的 な事業である。 ・事業推進上の課題は、高額な財源 確保を始め、法的要件を踏まえた
促て進支	替 機 え 能	⑨屋内のこども遊戯施設	高	となる。 一各導入機能施設の4公園施設(休養施設 運動 施設 教養施設 集会所等)としての位置づけが必要となる。 (特例措置の場合の建築面積の限度値) 公園全体面積:約28,000㎡ 2%(560㎡)+10%(2,800㎡)=3,360㎡	管 方向性の整理	等との諸課題、 が必要となる。 (屋内こども遊戯 て支援センター設	た	で進めるパターン ③一部を官民連携の整備・管理・運営 (整備・管理・運営 手法) ・ PF I 事業 (BTO 方式 混合型+民間付帯事業) アリーナ (体育館) 等をはじめとした	2,001	調整・手続き、多分野に横断する 関係調整や整備後の管理運営の あり方等、多岐にわたるが、金剛 中央公園の再生、延いては、金剛 地区の再生において「核」となる
機能	育で・健康・ 含む多機	①子育て支援施設 (一時預かり、相談所、 パパママカフェ等)	高	(公園施設の種別と位置づけが必要な導入機能案一覧) 公園施設 都公法 令5条 導入機能案 備考 上右 変設 企設 運動 10 施 ①アリーナ (体育館) ②ボルダリング ②ヨガ・フィットネス 位 置導 付入	サームの設置 サームの設置	内検討プロジェクト は、中核的な市営	設 増 ・管理運営手法の検討が必要となる。 →屋内こども遊戯施設は民間委託 →その他(家庭児童相談、幼児 健全発達支援等)事業は直営	PFI 事業対象施設 (公共施設) と導入機能の内、民間ノウハウを活かした収益施設となるもので構成した別棟(付帯事業による民間施設)の計2棟で進めるパターン	百万円 ※内訳は別紙概 算事業費の整 理資料を参照	事業であり、最も事業実現性を高めていく必要がある事業と考えられる。 いる。
充実	ーツ・文化・ 一 設の整	①青少年の自習室・図書スペース	高 一部(中) (民間図書スペース)	次	施設としての たから、まちラ しての管理・運動整が必要と対	必要性は低いこ デイブラリー等と <mark>営の担い手の発掘</mark> ・	様 建 が必要となる。 ・地域団体等による管理運営の検討が必要となる。 ・ 施設利用料の有料化検討が必要	※運営が多分野に渡るため DBO は不適判断 (考えられる交付金事業) ●学校施設環境改善交付金(⑦)		 数が ある 事業
	多世	②コワーキングスペース (小規模オフィス空間)	ф	(プロリーキング人ペース あ園 る 施	上拠点「∞KON	NROOM (インフィーム)」における、 た検討が必要。	1 となる。 階 (新施設の設置・管理条例で規定) ・民間事業者、地域団体による 管理運営の検討が必要となる。 イ ・民間事業者、或いは地域団体に	(社会体育施設) ●次世代育成支援対策施設整備交付金(⑨、⑩)		
	代交流拠点整備)	③高齢者の社会参加支援施設	中	可能(条例改正必要(P-PFI関連条項の追加)) (都市計画法・建築基準法上の課題) ・用途地域制限(一中高:スポーツ施設不可) →用途変更、或いは建基法48条但し書許可が必要となる。	の 方検討が必要 ・アフターコロ	コナを見据えた テラスの設置が	利 よる管理運営の検討が必要と まる。	·都市構造再編集中支援事業 (⑧~⑪)		- 佐宙坐乗小専件/ ノーバー甘ベ/ 仝 老柘しか



再生整備	導入機能案	整備・機能導入 の必要性		諸	課題		考えられる事業スキーム	概々算 事業費	総評
事業	(重:金剛中央公園と重複するもの)	※詳細は別紙必要性 整理一覧表参照	法的・財政的課題		関係調整上の課題	事業実施・管理·運営上の課題	(事業手法、管理·運営手法)	*	(事業実現性)
	①屋内のこども遊戯施設 重	低 (中央公園に 集約整備)	・	・当該地(ピュ	_	-	_		・当該再生整備事業(ピュア金剛跡への新たな施設整備による機能導入)については、そのほとんどの導入機能案が金剛中央公園での集約整備が望ましいと整理された。
也	②子育て支援施設 重 (一時預かり、相談所、 パパママカフェ等)	低 (中央公園に 集約整備)	機能案が中央物	・民間事業として成り立つ事業収支の 見通しが必要となる。 ・私設図書スペースという性質上、 無償利所を基本としたサービス 提供が必要となり、図書収集にお要となり、できた。 となる。	ア金剛跡) - 体は、UR都市機構が土地利用を図 ・金剛中央公園をが必要と ・ 機能との調整が必要と	キッチン等の一定の設備機器が必要	・基本的には、地域団体・民間事業者による事業実施・運営・管理となる。 ※導入に際しては、⑪柔軟な利活用が可能なコンテナスペースの活用を検討。金剛中央公園で検討している多目的な交流スペースでの実施も検討。		ことから、当該地での新たな複合施設整の事業効果は低下した。 ・財政的な費用対効果としても、再生の対している。 ・財政的な費用対効果としても、再生の対している。 ・財政のも、機能ででのが要性が示された。ではないと考えられる。 ・力といては、当該地での建物整備は避け、一定の必要性が示された残りの4機能については、中央広場のオープンスに活用)における「柔軟な利活用が導入を活用した導入を活用したする。 ・ただし、将来的なニーズの高まりや社会情勢の変化、機運の高まりに応じ、新たな施設整備等の検討も行っていくものとする。
アウンエノア・高齢福	③食育や農業体験などの レクリエーション施設 (こども料理教室等)	中(民間主体)	及						
上 / て の 温削跡への	④ 名者者から高齢者の集いの場や 重 多目的サロン、相談室	低 (中央公園に 集約整備)	用 き 機						
新たな施設整		低 一部 (中) (民間図書 スペース)	横 理 無償利用を基本としたサービ 無償利用を基本としたサービ 提供が必要となり、図書収集に かても地区住民等の協力が必要 となる。				・基本的には、地域団体・民間事業者によるまちライブラリー等としての事業実施・運営・管理となる。 ※導入に際しては、⑪柔軟な利活用が可能なコンテナスペースの活用を検討。	_	
正備による	(意)	低 (中央公園に 集約整備)	解	ことから、リ	-	_	_		
機能導入の複合空間	できる小広間 重	低 (中央公園に 集約整備)	整	R 都市機構	_	_	_		
注 施設 等 D 居	Ē	中	・ 常設 (恒久的施設) として整備 がきか、専門家派遣や活動助成とできか、専門家派遣や活動助成とできか費用対効果を踏まえた検討が必要となる。	事業	→商工会、民間団体等との	・単一機能での常設による相談対応 体制を整えるには費用対効果が低い と考えらえれる。 ・全市的に行われている、さまざま な相談支援とあわせた、機能導入に ついて調整が必要となる。	・ニーズ等に応じ、商工会、民間団体等と 連携した支援施策として実施することが 考えられる。 →大阪府よろず支援拠点等との連携による 出張相談実施などが考えられる。		
易 近 さ る 幾	⑨地域に密着した小規模店舗 (小売店、飲食店等)	高(民間主体)	・周辺のスーパーや商店街等の既る商業施設にはない地域に密着た小売り店舗等による事業収支の隣にのでいる。	- た	・周辺のスーパーや商店 街、駅前等の既存商業施設 との棲み分け・連携が必要と なる。	・真に地区住民に求められる地域密着 の小売店・飲食店等のあり方が課題と なる。	・基本的には、民間による事業実施・運営・ 管理となる。		
ピュア金剛跡・中央広場の 地域に密着したオープ	- ◎ ⑩屋外の屋根付き	高	・オープンスペース(公的な広場)としてであり、 基盤整備費の財源確保(階段スロープ等含む・特定の民間事業者への商業用地斡旋ではない公共整備の位置づけ(公費投入の根拠の整理が必要となる。 → 久野喜台1号公園の将来的な代替え公園とての先行広場整備とすることが考えらまる。 (民間による利活用のため当面普通財産扱い) はり しれ さいま業推進にあたって	・設置管理の役割分担の調整が必要。 ・市がURから借り受け、公的広場として整備することを想定した場合、土地所有者(UR都市機構)との低廉・無償借地、固都税の減免・免除等の調整が必要となる。	・事業実施には、オープンスペース やコンテナ等の簡易・仮設的な空間 による商業展開のノウハウを持つ 民間事業者と金剛銀座街商店会や (一社)わつく金剛等の地域団体 を構成員とした担い手団体の組織化 や事業収支の一定の見通しが必要と なる。 ・地区住民等の居場所となる機能のあ り方や事業収支の確度を高めるため	け、市の普通財産扱いとする場合)の 維持管理については、事業展開を図る民	(撤去費) 54百万円 (基盤整備費) 33百万円 (民間整備費)	・当該ピュア金剛跡のオープンスペース系活用の事業実現のカギとなるステークホルダーであるUR都市機構からみても固都なの減免・免除や未利用地の利活用により、まちづくりに寄与する面で、解体・放表費投入するだけのメリットがあると考えられる・また、富田林市からみても民間の再生ちづくり活動を促進する公的な広場を廉・無償借地により提供できる面で、
のオープンスペース利活用	① ① ① ① ② ① ② の 微能等への活用)	高(民間主体)	・地域に寄り添った誰もが参画可能なテラント入居条件の設定のため、コンテナの問題 リース・設置費等のイニシャルコスト、維持管理費や占用使用料等のランニングコストの削減が必要となる。 →地区住民・民間事業者等による芝生張り、Sやデッキ製作DIYによるまちづく意識の醸成も兼ねた経費削減が考えられる。	門調整が必要となる	・オープンスペースとの連携による相乗効果や周辺商店街も含めたふれあい大通りからの回遊性・滞留性を生み出すコンテナの配置検討が必要となる。	の試験的な取組みが必要となる。 ・民間の付属占有物としてコンテナを設置することを想定した場合、官民の施設が混在するオープンスペース(公的な広場)としての維持管理が必要となる。	間の担い手団体が市より一体的に請 負い、イベント等も含め総合的に運 営管理していくことが望ましいと考 えられる。 (考えられる交付金事業) ●社会資本整備総合交付金事業 ・都市再生整備計画事業(まちなかウォー カブル推進事業)(⑩)	8 百万円 【合計】 95 百万円 ※内訳は別紙懸算事業費の整理資料を参照	書要因の一つとなっている横断歩道橋解体・撤去費、及び公的広場の基盤整備を投入するだけのメリットがあると考られる。 ・ただし、事業実現には、事業を主導すキーマンの発掘、民間担い手団体として組織化、事業収支の一定の見通しが必となる。



再生		ᅉ	整備・機能導入の必要性		諸課題	考えられる事業スキーム	概々算	総評	
	整備 事業	導入機能案	※詳細は別紙必要性 整理一覧表参照	法的・財政的課題	関係調整上の課題	事業実施・管理・運営上の課題	(事業手法、管理・運営手法)	事業費 ※	(事業実現性)
		①日常生活用品を扱う小売店舗 (既存スーパーと差別化)	高(民間主体)	・・金剛駅の建替えに伴う機能導入想定。 人・コロナ禍における鉄道利用者の減少 等、今後の社会情勢の変化を踏まえ、 投資効果を見極める必要がある。 態	及海民 であった。 び電の 東鉄関 ・ニーズ調査・社会実験を踏ま	・ 駅 東 (駅テナント施設での 出口 機能導入を想定) ・ ・	●金剛駅舎の再整備 (●鉄道駅総合改善事業 (次世代 ステーション創造事業)) (コンコースやEV等の改良+⑦, ⑧)		・当該金剛駅は、大阪の都心にも近く1日 の平均乗降客数約3万3千人(H30年度) の特急停車駅であるポテンシャルに加え、 今後の再生に向けた各種取組による 地区全体の都市魅力の向上も期待でき
		②コワーキングスペース (小規模オフィス空間)	中(民間主体)	や 社 会 情 動	 前じめます。 ・地区内類似施設との棲み分け・ 連携が必要となる。 ・ニーズ調査・社会実験を踏まえた検討が必要となる。 	リ ア フ (駅テナント施設での 機能導入を想定)◆	・整備主体:南海電鉄 ・維持管理・運営:南海電鉄 (テナントミックス・テナントリー・シング・含む)	— (民間)	ることから、中長期的な事業実現性は あると考えられる。 ・また、魅力ある新たな住宅の創設を 含んだ駅前周辺住宅との一体的計画の 見通しが立った場合には、金剛駅東中央
駅前施設	③駅と住宅地をつなぐデッキ通路 (空中歩道)	高(公民連携)	 デッキ通路整備や金剛駅東中央自転車 ・デッキ通路整備や金剛駅東中央自転車 駐車場の土地利用転換(民間高度利化)に伴い都市計画の変更が必要と なる。(富田林市要変更都決) 	狭保民間事業主体・事業範囲・の区分調整が必要となる。・具体的な事業主体・事業のの国田林市の関与のあり方にでいて調整が必要となる。・富ついて調整が必要となる。・富ついて調整が必要となる。・富ついて調整が必要となる。・富ついて調整が必要となる。・富ついて調整が必要となる。・富ついて調整が必要となる。・富力は、「は、「は、」では、」では、「は、」では、「は、」では、」では、「は、」では、」では、「は、」では、」では、「は、」では、」では、「は、」では、」では、「は、」では、」では、」では、「は、」では、」では、」では、」では、」では、」では、は、は、は、は、は、は、は、	化 (エレー・事業実施(空中歩道整備)には、整備 効果・費用対効果の観点から駅舎の 再整備、周辺住宅との一体的計画、 及び金剛駅東中央自転車駐車場 用地の民間高度利用計画と並走・連 携した検討が必要となる。	●デッキ通路(空中歩道)の整備 (金剛駅舎〜分譲団地) (前提条件) ・駅舎の再整備、周辺住宅との一体的 計画、金剛駅東中央自転車駐車場 用地の民間高度利用計画の事業化 が見通せていること ○金剛駅舎〜市境以西区間(L≒130m)	【参考】道路上2 種別	自転車駐車場の民間高度利用(場によっては駅舎との一体的整備)、及びデッキ通路(空中歩道)整備の事実現性も高まると考えられる。 空設置歩行者通路比較(O:適用、Δ:部分適用、×:非適設置者 1957 建基法 消防法 道路	
	設の建替え真	④駅前広場や道路空間等を 活用した滞留空間	中(民間主体)	* い人の滞留を促進するベンチ、テーブル等のパークレット施設の民間による整備費財源の確保が必要となる。	は と イ イ 富 整 ・ 駅前広場・道路管理者との協 議・調整が必要となる。 ・ 近接する店舗との連携・調整が 必要となる。	・整備、及び管理・運営の担い手の 位置付け、役割分担の検討が必要 共駐 車	(●社会資本整備総合交付金事業 ・都市・地域交通戦略推進事業(③)) ・整備主体: 富田林市、大阪狭山市、 南海電鉄、関系民間事業者 ・維持管理:「で要協議 調整	ペテストリーアンデッキ ↑該当 公共用歩廊	 議執する建物の管理者 道路上 空部分 企業物下の道路管理者 のみ ○
金剛駅の再整備	『度利用の促進による	⑤地区を循環、近隣の拠点と 連絡する公共交通の充実	高(公民連携)	・人口減少社会の中、バス等の利用者の減少ケケ (収益の減少)が想定され、既存サービスの維持がまずもっての課題となる。ト・既存サービスを補完するデマンド型の公共交通の導入検討にあたっては、地域住民のからの協賛金や企業からの公告掲載料等影の民間資金の調達や行政の支援のあり方	計の、 画町前携 富まます。 ・地域団体を主体としながらも 既存の地域公共交通事業者、市	場合数の拡充でも 中期 ・既存サービスを補完するデマンド型の公共交通の導入にあたっては、 地域団体と交通事業者・市が連携し 導入を目指す「地域主体型交通」による検討が必要となる。(既存サービスの状況や新規の需要に応じた 導入範囲やデマンド型交通の種類 選択等)	○市境以東〜分譲団地区間 (L≒30m~) (●社会資本整備総合交付金事業 ・都市・地域交通戦略推進事業(③)) ・整備主体: 富田林市、大阪狭山市、南海電鉄、関系民間事業者で要協議調整	渡り廊下等	接続する建物の管理者 O は集物 防火 32条 占州 物件 より 大力象物 本 × ×
	都市機能の充	⑥低炭素モビリティの活用 (気軽な周辺施設への移動・周遊)	中 (民間主体) (公共支援)	響 <mark>等についての検討</mark> が必要となる。 等 を 踏 ま	・駅前広場や周辺主要施設の ・駅前広場や周辺主要施設の 管理者等との各種モビリティ ステーションの設置協議・ なをササックを表する。	・事業実施には、民間企業と連携 し、社会実験等により需要を確か めながら検討を行う必要がある。 検	(その他の考えられる交付金事業) ●社会資本整備総合交付金事業 ・都市再生整備計画事業(まちなかウォーカブル推進事業)(③~⑥⑩)		
充実	⑦送迎ステーション (待機児童の解消)	中 (民間主体) (公共支援)	え た 投 資 効 果 や 事	でなる。 しなる。 しなる。 しなる。 ・民況、等すた市の待機との調整が必要となる。 ・民況、等すなの調整が必要となる。 ・民況、等すなの調整が必要となる。 ・送の調整が必要となる。 ・送の調整が必要となる。 ・送の調整が必要となる。 ・送の調整が必要となる。	搬出入方法 (将来的に需要・必要性が 高まった場合、駅テナント施設 での機能導入を想定) ◆	●都市構造再編集中支援事業(③) ⑤) ⑥ ⑩ (事業推進に向けた考え方) ・駅舎・駅前広場の整備・取組については、富田林市域外のものとなるが、 受益者の多くが富田林市民である と共に市の魅力向上に深く関わる ことから、富田林市が積極的に整備 に関与することで実現可能性が高			
		(8医療モール (複合医療サービスの充実)	低 (民間主体)	採 算 性 (2)	l m	(将来的に需要・必要性が 高まった場合、駅テナント施設 が 必 での機能導入を想定) ◆	まるものと考えられる。 ・大阪狭山市、南海電鉄においても財政 ・状況が厳しく、整備・取組に対する		
		⑨お洒落なカフェ・レストラン、 ブックカフェ	高 (民間主体)	・金剛駅の建替えに伴う機能導入想定。 計 ・コロナ禍における鉄道利用者の減少 が 等、今後の社会情勢の変化を踏まえ、 投資効果を見極める必要がある。	・地区内類似施設との棲み分け・	要 と (駅テナント施設での	財政的な負担は困難な状況であり、 他の民間資金の活用や立地適正化計画 の策定(都市機能誘導区域指定)による 交付金(国費)の確保も含め財政負担 のあり方を検討する必要がある。		
ふれあい	による都市による沿道による沿道	⑩道路の路肩や歩道での キッチンカー等の移動式店舗	(民間主体)	要 ・市道の管理者や警察との調整(道路占と 用等)、保健所・消防署への許可申請な が必要となる。	仕組みづくりが必要となる。	事業実施には、民間企業の誘致が必要となる。 (市内企業への優先募集の配慮も必要となる) 活動範囲は歩道に限定されると考えられる。	・歩道の切り下げやスペース確保等の環境整備が必要となる。・基本的は試問による事業実施・運営・管理となる。	— (民間)	•1日平均乗降客数約3万3千人(H30年度) の特急停車駅前のポテンシャルから、実施企業誘致による事業実現性は高いと考えられる。
大通り及び沿	魅力の向上 ポーツの拡充 のにぎわい創 ー等仮設店舗	①久野喜台1号公園のスポーツ活用 (バスケットコート、スケート ボードパークの整備等)	中	る。 ・都市公園内の運動施設面積の制限 (久野喜台1号公園全体こ占める運動施設敷地 面積の割合:50%以下(都市公園条例) 【公園全体面積:約2,000㎡×50%→1,000㎡以下】	・近隣住民からの苦情対応(騒音、ボール・飛び出し等)が必要となる。 ・金剛中央公園との機能の棲み分け・連携・が必要となる。	改正が必要となる。	・基本的には、公園の所有・管理者の行政 (富田林市)が主体となり、付加的機能 の必要性を判断し、必要に応じた整備・ 維持管理を行うものとなる。	(参考例) 36 百万円 (バスケット コート整備)	・健康スポーツの拠点を金剛中央公園としていく方針であること、導入機能の需要に偏りがあることから投資効果に疑問が残るため慎重な判断が必要となる。
の	ションの促進 創出やリノベー 沿道のにぎわい	⑫沿道土地利用と一体となる にぎわい空間づくりの促進	高(民間主体)	・現行用途地域制限(一中高:日常利便店 舗・飲食店で2階以下・500㎡以下は立地 可能)を超えるにぎわい機能を導入する 場合は、地区計画等による規制緩和が 必要となる。		観点から <mark>防犯上の課題調整が必要</mark> となる。	・基本的には、民間による事業実施・運営管理となる。	— (民間)	・ふれあい大通り沿道の団地(住棟)は、 比較的ポテンシャルが高く、分譲・UR 賃貸 共に空き住戸となることは少ないが、重要 な地区のにぎわい軸として、中長期的に は、事業実現を目指す必要がある。



	生整備	導入機能案	整備・機能導入 の必要性		語 課 題	考えられる事業スキーム	概々算 事業費	総評			
	事業		※詳細は別紙必要性 整理一覧表参照	法的・財政的課題		関係調整上の課題	事業実施・管理·運営上の課題	(事業手法、管理· 運営手法)	**************************************	(事業実現性)	
	展望デッキ広場整備	①金剛山や水辺等を眺める 展望デッキ広場 (滞留・休憩スペース)	高	・池・公園外周部の各連・池・公園外周部の各連	・当該寺池公園の寺ヶ池・各種再生整備事業に・公園施設長寿命化計で	・寺池公園で主体的な活動を展開する地区住民等との設置場所の調整が必要となる。 ・大阪狭山市域内の展望デッキ広場については、周遊路も合わせた同様の整備(及び維持管理)の促進を図る必要がある。	・事業実施(施設整備)に向け、地区 住民等活動団体による簡易的な 水辺が眺められる空間整備から 行って行き、機運を醸成させて行 くことが考えられる。	(整備事業手法)	(北西公園部) 99百万円 (北西公園	・自然資源を活かしたレクリエーション・ 健康増進の場としていずれの導入機能 も必要性が高い事業である。 ・市が所有・管理する都市公園の一部を 再整備するものであり、事業推進上の 課題としては、各種導入機能整備の財源 確保と水面(寺ケ池)を所有管理する	
フ レ 	親水空間の整備	②親水空間(親水護岸の整備)	高	導	は、大阪狭山市おける水際で画(R2年度等		・水利権や水利施設管理に影響を与 えない範囲での事業実施が必要 となる。	(部分的な委託業務の実施) (考えられる交付金事業) ●社会資本整備総合交付金事業 ・都市公園等事業(①~③, ⑦, ⑨)	東部里山公園区間)472百万円(東部里山公園区間)	財産区・水利組合との調整、大阪狭山市域内の連携整備促進があげられる。 ・大阪狭山市域内の連携整備促進については、ややハードルが高いと考えられるが、各種導入機能整備の財源確保については、長期的な目線で部分的・漸	
ン 1	局部の再整備 周遊路・通路の整備	③公園全体を周遊する歩道・通路	高	・整備距離が長る高額が長る 本達的に ・整備距離がなことが ・整備間 経費 できいい ・整備間 経費の要となる。 ・をできる。 ・をできる。 ・をできる。	を 管理組み 選携・ 温		・整備区間ごとに利活用・維持管理可能な状況とする必要がある。 ・造園業者等によるデモ施工(自社による施工法の宣伝)による整備が考えられる。 ・距離の明示板の設置が考えられる。 ・市民マラソン大会のルート等とすることが考えられる。		南西公園) 359百万円 (西側区間・ 大阪狭山市内) 101百万円 (合計) 1,031百万円	進的に進め、経費を平準化することで実施可能と考えられ、水面(寺ヶ池)の所有者・管理者との調整についても整備範囲や水利への影響に配慮することで事業実現は可能と考えられる。 ・よって当該再生整備事業(池・公園外周部の再整備)は、長期的ではあるが部分的・漸進的に実現化可能と考えられる。	
る住民主	桜の世代交代	④桜の植樹・植え替え	高	・桜の植え替えにあたって、既る物を要となる。	字が でしているが、おける整備促	・住民・市民からの寄付も含めた <mark>桜の</mark> 多方面からの調達が必要となる。	・桜の害虫対策が必要となる。 ・樹種選定等の検討が必要。 ・地区住民等の参加による作業も 検討していく必要がある。	※部分的に「万博の桜 2025」を 活用した事業として実施予定	※内訳は別紙概算 事業費の整理資 料を参照		
組	西部公園エリア西部公園エリア	⑤各種イベントや地形を活かした 遊び場の創出	高 (民間主体)	・地域主体のイベントとして、実施・運 費の確保・捻出が必要となる。(寄付 クラウドファンディング等) ・公園利用(イベント等の実施)に係るす 所管課との調整が必要。	取り囲い	・市所管課との調整が必要となる。・出店等のイベント時には保健所等への許可申請が必要となる。	・イベントの継続的な実施・運営を可能とする組織化が必要となる。 ・地形を活かした遊び場については、安全性の確保が必要となる。		_	・既に地区住民によるイベントが実施されていることからも、民間主導による 当該事業(取組み)の継続的な実現性 は高いと考えられる。	
	リアの削舌用 施設整備	⑥コミュニティ・交流施設 (簡単に設置できるコンテナハウス等)	低	・富田林市都市公園条例に基づき、一部の 者の独占利用ではない一般公衆の利 に供する必要がある。(要占用許可) ・建築面積の制限(通常2%以下)	の主大	・市所管課との調整が必要となる。 ・周辺地区住民との調整が必要となる。	・事業実施については、地域団体が 主体となって設置する必要があ る。 ・地域団体による委託管理や民間 事業者による指定管理の検討が 必要となる。		_	・コンテナハウスによるコミュニティ・ 交流施設の必要性は低く(別紙必要性 整理資料参照)、特定の団体が利用する 施設整備も難しいことから、民間による 主体的な整備が必要となる当該事業の 事業実現性は高くないと考えられる。	
整備・再編	東部・大漏れ日広場整備	⑦木漏れ日広場、林間広場 (音楽ライブ等のイベント、 間伐材を利用した遊具による 遊び場等)	高	・木漏れ日広場、林間広場整備費(イニシャルコスト)の財源確保が必要となる・公園利用(イベント等の実施)に係る下所管課との調整が必要。		・木漏れ日広場、林間広場の創出の ための里山のトップカットによる 景観への影響を踏まえた地区住民 や地域団体等との調整が必要とな る。	・当該広場は、公園施設の一部として 維持管理(市が直営管理)し、 清掃管理やイベント運営等につい ては、地区住民等活動団体へ業務 委託することが考えられる。 ・アウトドア教室やいきいきサロン、 子育てサロン等の実施が考えられる。			・薄暗く起伏のある地形による防犯上の 問題から人が寄り付かなくなった東部 里山公園エリアのイメージを刷新し、 利活用促進を図ると共に公衆トイレや駐 車場等の整備による公園全体の滞在時間 の長時間化や来街者の誘致範囲の拡大に もつながる必要性の高い再生整備事業で	i i
東部里山公園エリアの再整備	建山公園エリアの専 婦 + 林間カフェ等の整備	⑧林間でのカフェやキッチンカー の出店促進	中(民間主体)	・利用者状況等を踏まえた民間事業とての事業採算性の検討が必要となる。 ・恒久的なカフェを設置する場合は、現得用途地域(一低専:商業施設不可)の変更或いは、建基法48条但し書許可が必要となる。	し	・利用料を取る場合には、公園条例の改正が必要となる。 ・市公園管理者等との調整、保健所消防署への許可申請が必要となる。 ・市の観光関連施策の推進にもつながる仕組みづくりが必要となる。 ・他の小売店への配慮が必要となる。	・事業実施には、民間企業の誘致が必要となる。(市内企業への優先募集等の配慮も必要となる) ・基本的には民間による事業実施・運営・管理となる。 ・社会実験等により需要を確かめながら導入検討を行う。		136 百万円 ※内訳は別紙嬢算 事業費の整理資 料を参照	ある。 ・市が所有・管理する都市公園の一部を 刷新整備するものであり、事業推進上 の課題は、整備財源や周辺住民等との 調整が主となっており、実現性は高い と考えられる。	
	登備 公益施設の整備	⑨公衆トイレ、駐車場・駐輪場の整備	高	・公衆トイレ、駐車場・駐輪場の整備費 (イニシャルコスト)の財源確保が必要 となる。	豊 整 必 悪	・事業実施にあたっては、周辺住民、 地区住民等活動団体との調整が必 要となる。	・⑦(木漏れ日広場)の整備とも連携した設置場所(平地)の確保が必要となる。 ・公衆トイレ等の管理・運営については、地区住民等活動団体へ業務委託することが考えられる。				