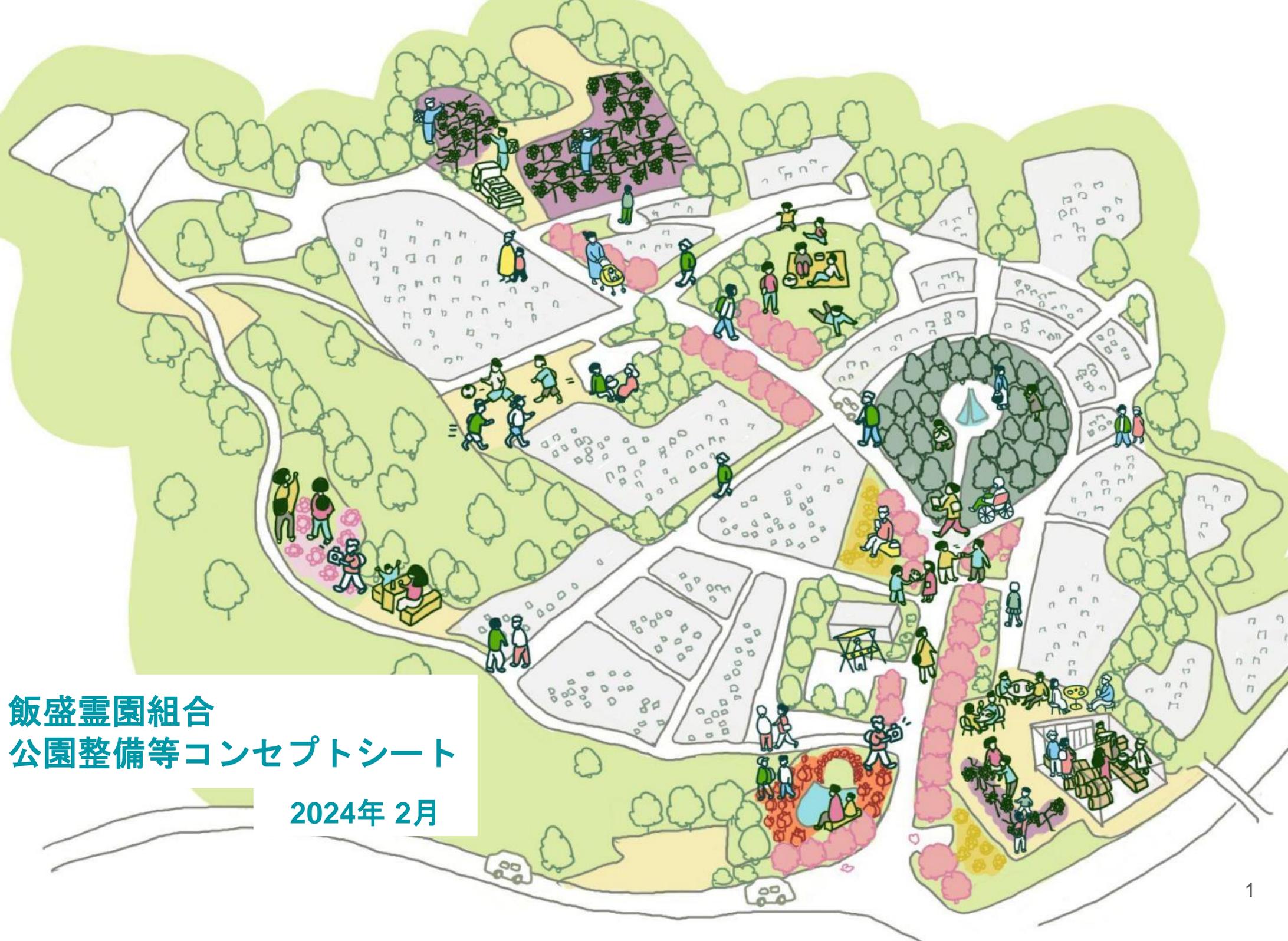


飯盛霊園組合
公園整備等コンセプトシート

2024年 2月



1) コンセプト策定の背景	p. 3
2) 対象の範囲	p. 6
3) 基本コンセプト	p. 8
4) コンセプトの概要	p. 9
5) コンセプトの詳細	p. 10
6) 今後の進め方	p. 18

1) コンセプト策定の背景

直面する課題

- 1) 需要面
 - a) 一般墓所のニーズの変化
(墓の維持管理への不安の増大、墓所返納・墓じまいの増加)
 - b) 新たな墓へのニーズの増加
(維持管理費用が少額で済む墓需要の拡大)

- 2) 財政面
 - a) 収入の減少
(一般墓所の使用料の減少、収入の内訳の変化 (合葬墓の増加))
 - b) 支出の増加
(霊園管理費の増加：施設等の老朽化に伴う維持管理費用の増加)

飯盛霊園の持続可能性を追求するため、
霊園の新たな魅力を創出し、価値を高め、投資を呼び込む可能性を検討

1) コンセプト策定の背景

立地／利便性の整理

・ 自然豊かな環境

- ↳ 大阪府随一の自然林を誇る金剛生駒紀泉国定公園のエリアの範囲
- ↳ 50ha程度の公園が周囲に点在（差別化の必要）

・ アクセス良い立地

- ↳ 国道163号下田原東ランプの開通により、大阪・奈良からのアクセスが便利に

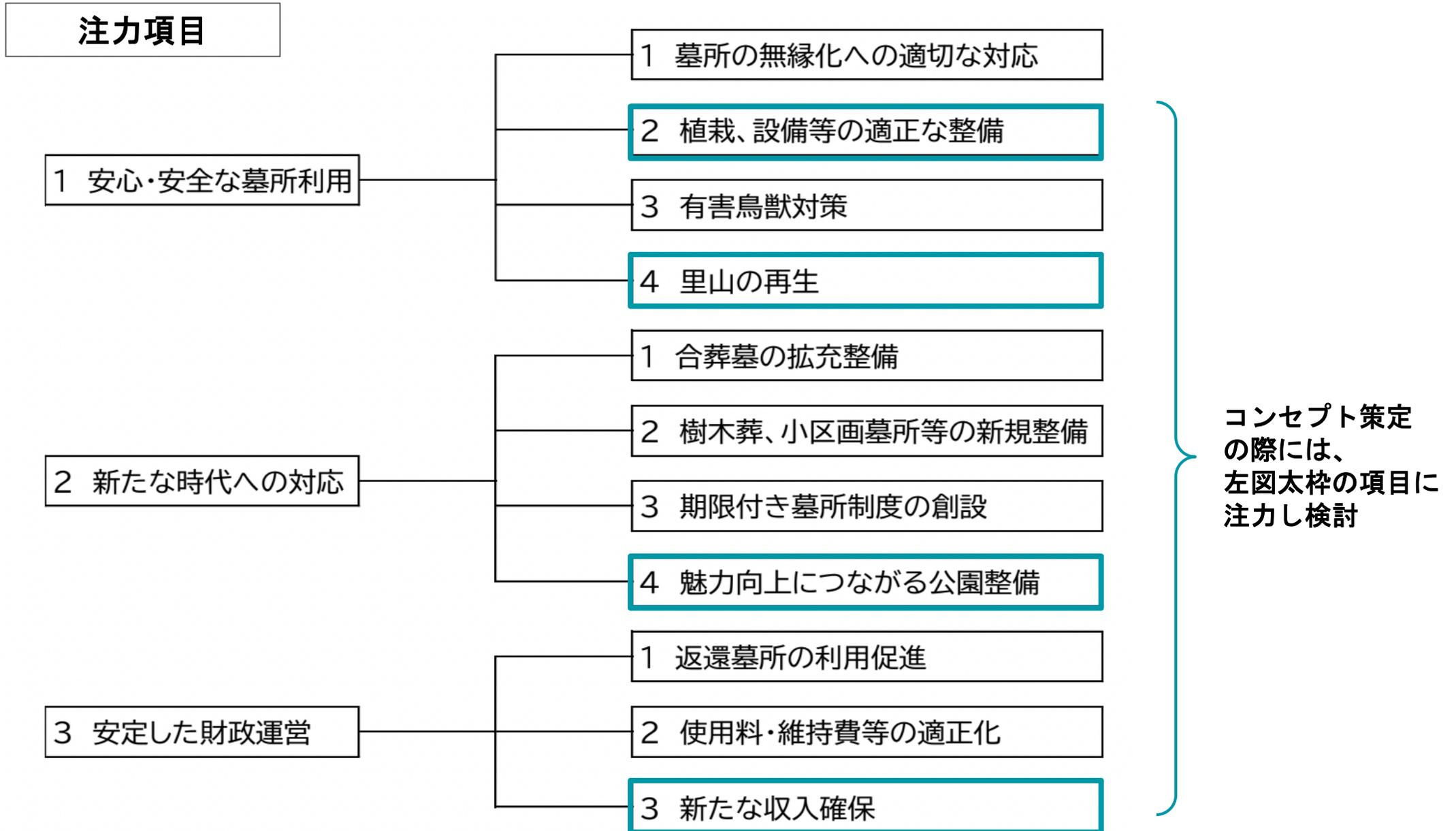
・ ポテンシャル向上

- ↳ 周辺エリアの区画整理事業により、新たな農産業開発の可能性が向上

● ある程度の規模（50ha程度）の公園

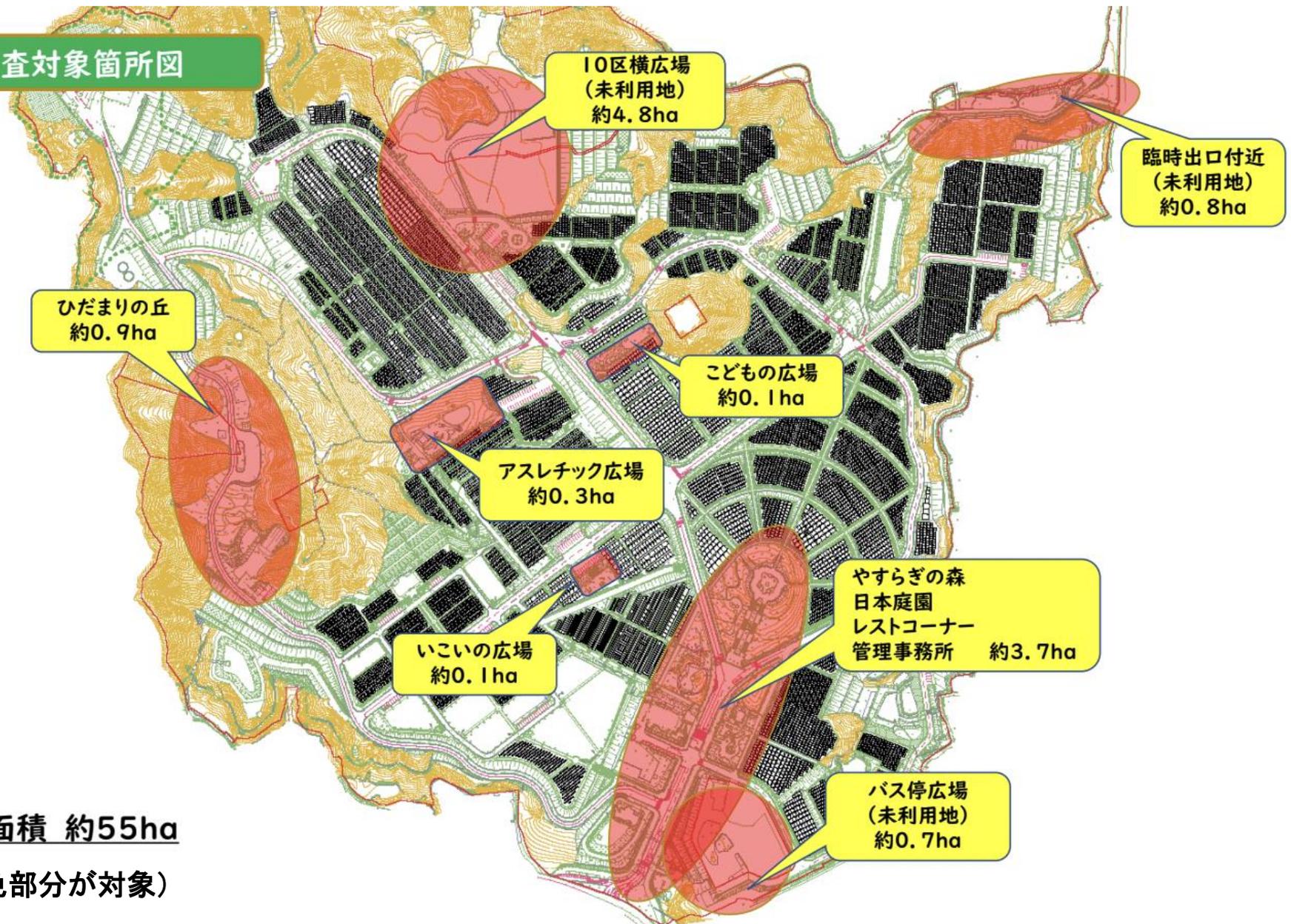


1) コンセプト策定の背景



2) 対象の範囲

○民活可能性調査対象箇所図



都市公園開設面積 約55ha

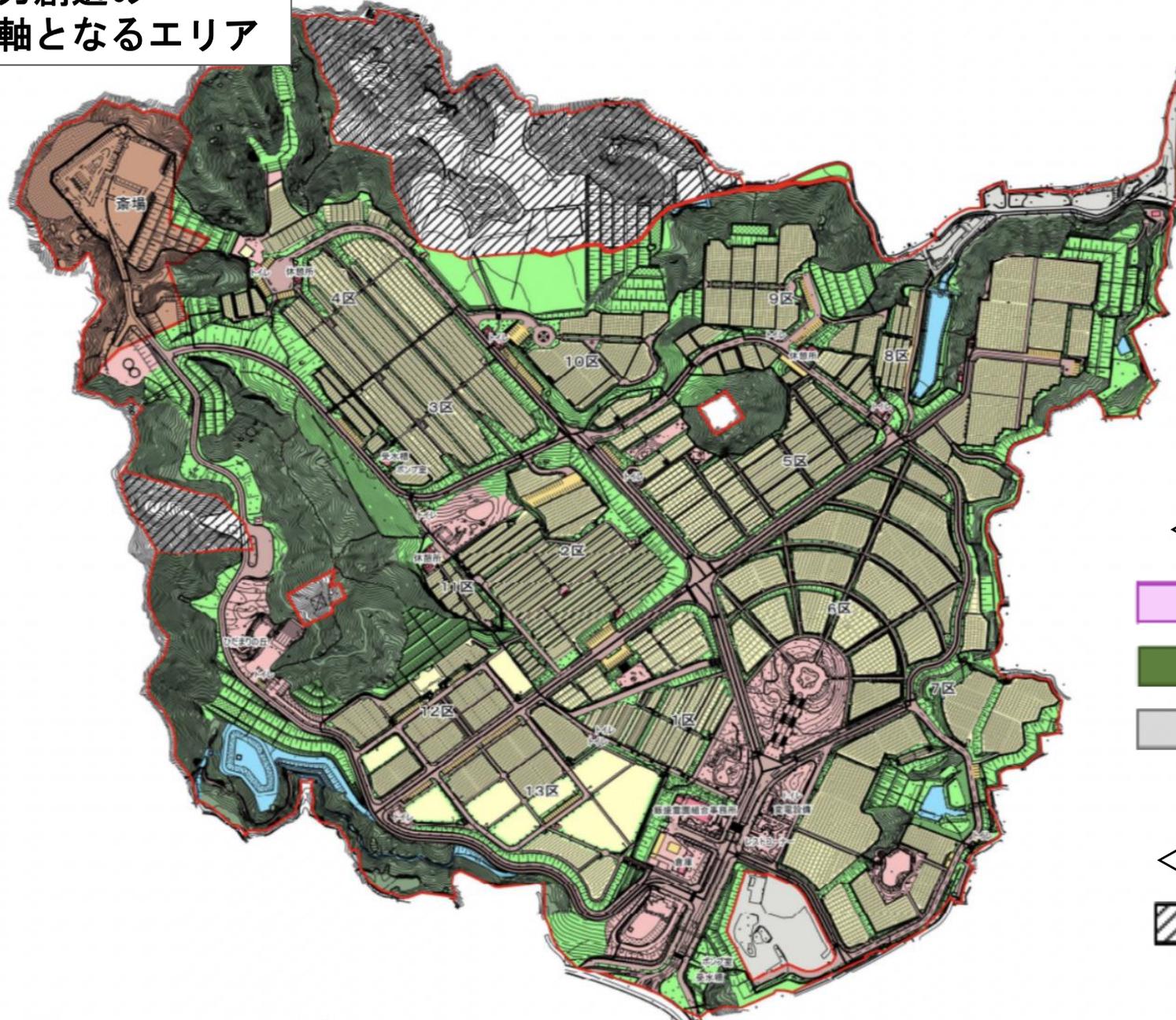
(右図 赤色部分が対象)

2) 対象の範囲

魅力創造の
主軸となるエリア

飯盛霊園土地利用区分図

S=1/4,000



<都市公園区域内>

- 広場 (35,560.60㎡)
- 自然林 (109,282.00㎡)
- 未利用地 (14,904.69㎡)

<都市公園区域外>

- 54,544.97㎡

2) 対象の範囲

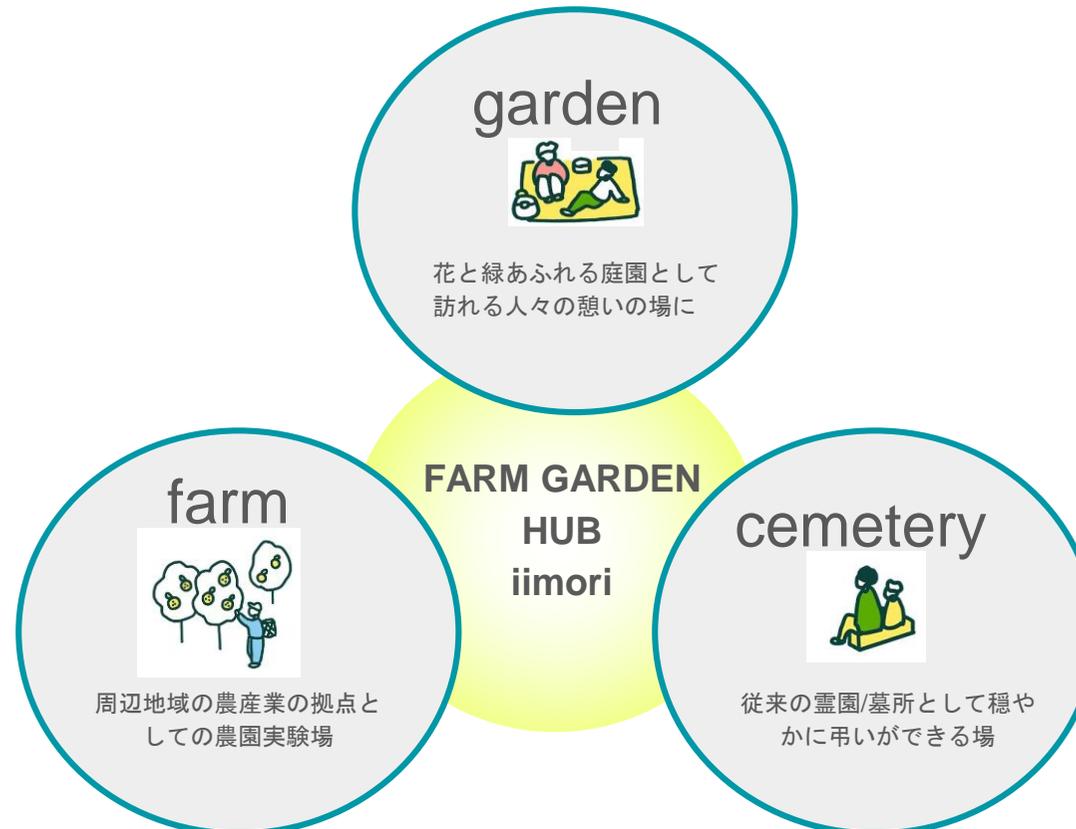
霊園の維持管理や整備の観点での民間活用事例のみでは対象が少ないため、霊園に限ることなく、一定規模の用地や立地に対象を広げ、より親和性の高い民間先進事例を調査、必要に応じてヒアリングを行った。飯盛霊園の事業対象地で、想定できる各事業の適正を検証を行い、継続的な集客が見込め、地域に還元できる事業として農園事業は適正があると思われる。

事業の種類	アスレチック事業	グランピング・キャンプ事業	農園事業
検証	<ul style="list-style-type: none"> 既存のアスレチック事業の調査において、当該事業者が立地選定の際に重視する「眺望のよさ」や、大型アスレチック設備等を導入して余りある「広大さ」及び視野の抜け、また、集客・滞在に寄与する、自然環境のバリエーション（緑と水（河川や湖畔等）などの組み合わせ）や抜きん出た付加価値（歴史的な名所や温泉等）の要素において、本霊園の優位性が総じて高くないとの認識に至った。 	<ul style="list-style-type: none"> 既存のグランピング・キャンプ事業の調査において、集客・滞在に寄与する、自然環境のバリエーション（緑と水（河川や湖畔等）などの組み合わせ）や抜きん出た付加価値（歴史的な名所や温泉等）の要素において、本霊園の優位性が総じて高くないとの認識に至った。 グランピング・キャンプ事業は長時間滞在に価値があるが、霊園・墓地ではその意欲を減退させる可能性があるため優位性が低いと考えられる 	<ul style="list-style-type: none"> 未使用かつ、ならされた平地が一定の面積で確保されているため、畑等の農園整備がすぐにできる状態である 体験農業、収穫した作物の販売、加工販売など事業展開の可能性はある 収穫した作物等の使用も含め、飲食事業と相性がよく、周辺ニーズも高い
ヒアリング結果	該当事業者数社に、検討事案の概要を送付した上でヒアリングを申し込んだがいずれも回答を得られず	前提としての事業性が見込めなかったためヒアリングは実施していない	大阪環農水研究所、株式会社パピーユ等にヒアリングを実施。事業展開の可能性について前向きな回答を得た (詳細は月次報告書を参照)
事業の可能性	✕	✕	○

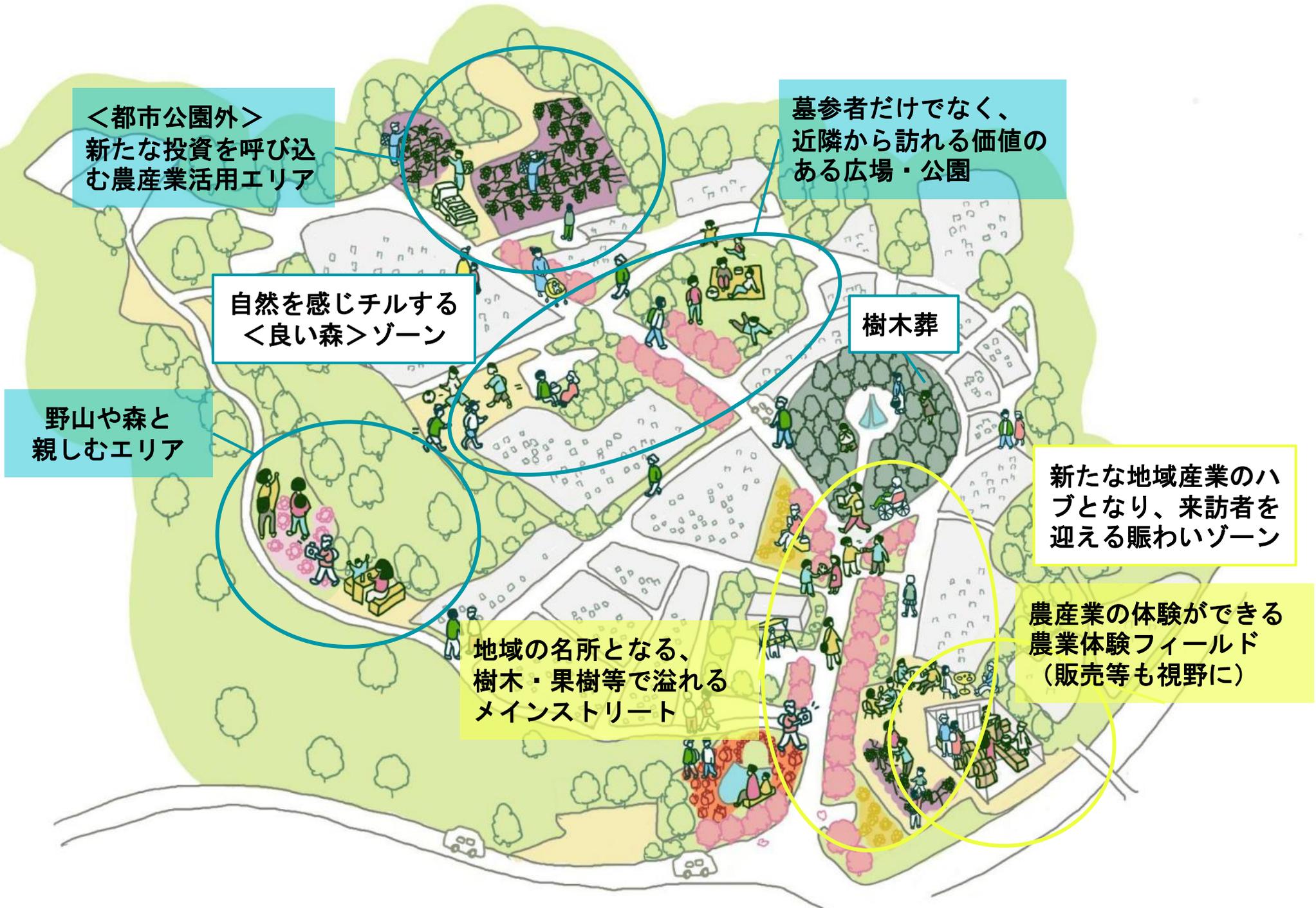
3) 基本コンセプト

FARM GARDEN HUB iimori

単なる墓地のみならず「市民に親しまれる公園」機能を持った現在の霊園の要素を拡充させ、現在の広場や園路、未利用地を一体的に活用した樹木の緑や花々の色彩あふれる庭園として、従来の墓所使用者以外も訪れるよう再生する。また、周辺地域を巻き込んだ地域産業のハブとなる農産物の実験場として「農園」の要素を追加し、地域の新たな農産業の拠点を目指す。



4) コンセプトの概要



5) コンセプトの詳細

garden



花と緑あふれる庭園として
訪れる人々の憩いの場に

BEFORE



AFTER
(イメージ)



コンセプト

緑と花が溢れる園路



5) コンセプトの詳細

farm



周辺地域の農産物の拠点と
しての農園実験場

BEFORE



AFTER
(イメージ)

コンセプト

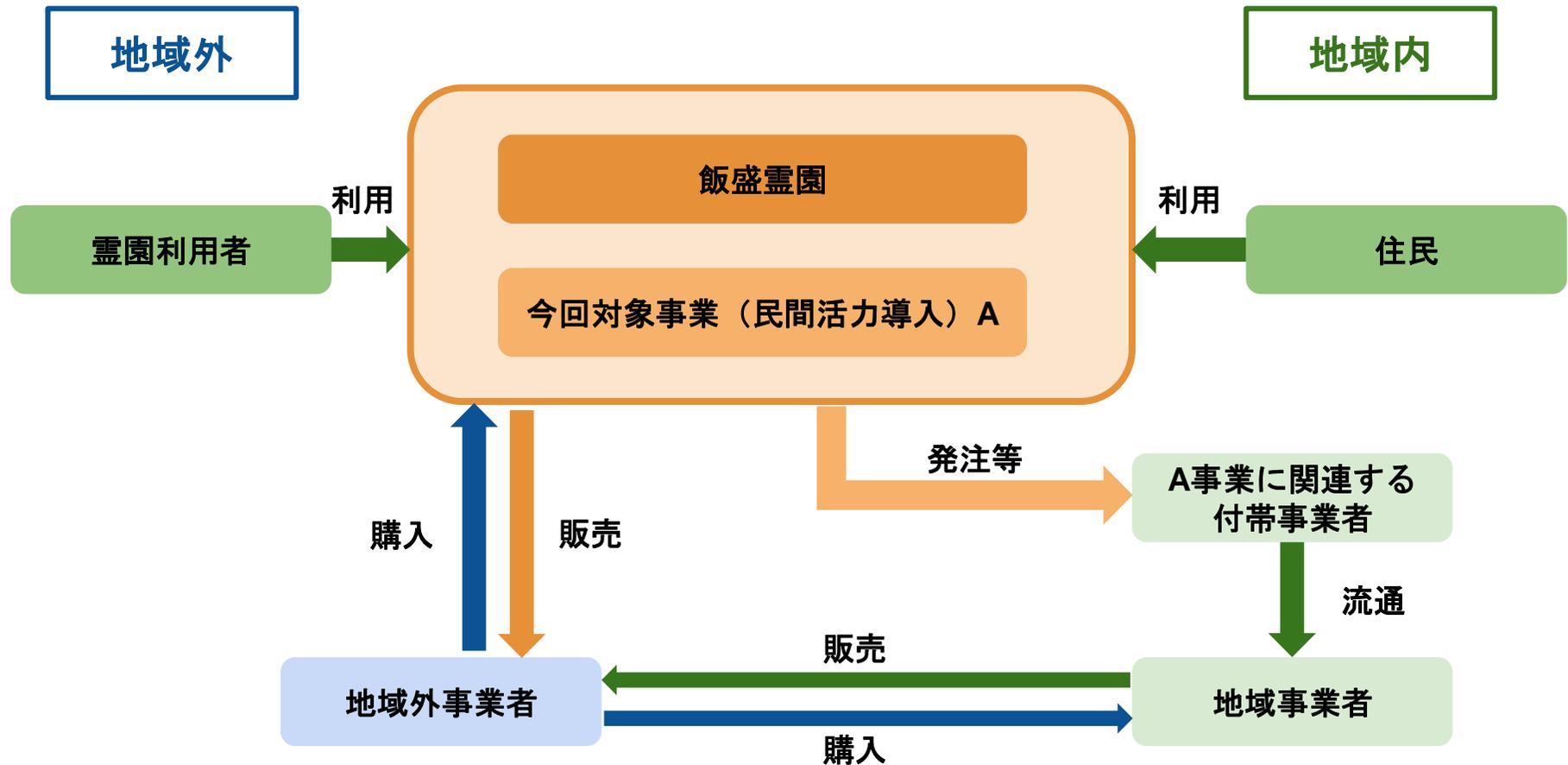
緑と花が
溢れる園路



5) コンセプトの詳細

事業連携図 (想定)

対象敷地を超えて、周辺地域・エリアでの収益の獲得が可能な産業、及び、地域の事業者や個店とも連携できる事業として仕立てる



5) コンセプトの詳細

事業スキーム (案)

指定管理者制度をベースに、自主事業のブラッシュアップ、Park-PFI制度を併用

飯盛霊園 総面積 64.7ha

都市公園区域 55.2ha

- ・園内の維持・管理（清掃含む）
- ・供花の販売
- ・広場や園路を活用した魅力創造
- ・（事業化可能性が想定できれば）Park-PFI制度を活用し、更なる魅力の創出、効果的な維持を検討

都市公園区域外 5.4ha

- ・自主事業として、農産業の実験場を提供
- ・今後の事業化の可能性を検討

指定管理者制度をプロポーザル等の手法にて採用し、民間事業者の参入ハードルを下げつつ、都市公園区域外では生産活動を含めた新規事業の検証を行う。

都市公園区域内では、事業の可能性を見据え、Park-PFIや設置許可制度等を視野に入れた検証を行う。

都市公園区域	都市公園区域外
<ul style="list-style-type: none"> ● park-pfi、設置許可制度、指定管理者制度などの事業手法の選択肢がある ● 都市公園区域内に飲食店や物販などの収益施設を設置することができる ● 収益施設を設置することはできるが、都市公園内の農園で生産したものを販売することはできない 	<ul style="list-style-type: none"> ● 指定管理者制度、定期借地権などの事業手法の選択肢がある ● 都市公園区域内よりも事業内容の選択肢がある ● 農園で生産したものを販売することができる

5) コンセプトの詳細

参考

各制度の活用の比較

制度名	指定管理者制度	設置管理許可制度	Park-PFI	定期借地権
スキーム				
根拠法	地方自治法	都市公園法第5条	都市公園法第5条の2～5条の9	借地借家法第23条
事業期間の目安	3-5年程度（法的制限なし）	10年（更新可）	最長20年	事業用：10年以上50年未満
特徴	<ul style="list-style-type: none"> 民間事業者等の人的資源やノウハウを活用した施設の管理運営の効率化（サービスの向上、コストの縮減）が主な目的 一般的には施設整備を伴わず、都市公園全体の運営維持管理を実施 	<ul style="list-style-type: none"> 公園管理者以外の者に対し、都市公園内における公園施設の設置、管理を許可できる制度 民間事業者が売店やレストラン等を設置し、管理できる根拠となる規定 	<ul style="list-style-type: none"> 飲食店、売店等の公募対象公園施設の設置又は管理と、その周辺の園路、広場等の特定公園施設の整備、改修等を一体的に行う者を、公募により選定する制度 	<ul style="list-style-type: none"> 事業用定期借地権契約により、事業者に土地の活用の企画と併せ、施設等の設計、建設、運営管理を委ねる方式 低未利用地の有効活用が可能となり、都市公園での採用事例がある

5) コンセプトの詳細

適正ある事業手法

比較項目 (例)		指定管理者制度	設置管理許可制度	Park-PFI	定期借地権
財政負担の 軽減	想定される総事業費	○	○	◇	△
	組合の収益性	○	△	○	○
	維持管理の負担	○	△	○	◎
	補助金・交付金の適用	◇	◇	◇	◇
リスク 分担	事業者リスク	◎	○	○	○
	組合リスク	◎	△	◎	○
霊園事業 との相性	霊園利用者の利便性 向上、魅力向上	○	○	◎	△
	周辺地域への影響	○	仕立て方による	○	仕立て方による
事業性	収益性	○	△	◎	△
	安定性	○	◇	◇	○
	事業期間	◇	◇	◇	◇
その他					仕立て方による部分が大きい
事業手法評価		○	△	○	—

◎優れた適性がある ○適性がある △適性に劣る、課題がある × 適性がない ◇さらなる検討が必要

6) 今後の進め方

事業連携図 (想定)

社会情勢やまちの変化に柔軟に対応できるプロセス



6) 今後の進め方

- ・ 事業条件の整理や手法の検討を重ねつつ、都市公園法、その他条例の見直しが必要な場合は法的課題の整理
- ・ 上記の課題を踏まえ、来年度以降に想定される事業実現に向けたアクションプラン策定

年度		2024(R6)年度	2025(R7)年度	2026(R8)年度	2027(R9)年度	2028(R10)年度以降
整備計画	仮) 公園整備計画	策定				
	仮) 霊園整備計画		策定			
	法規制・条例		策定	改正等		
事業者公募	活用事業者サウンディング					
	農作物栽培実証実験事業					
	事業内容・手法・リスクの検討					
	(トライアルサウンディング)	検討				
	公募要項策定 契約書作成					
	活用事業者公募					
事業化	ハード整備		計画	実施		
	運営					