

豊島公園再整備基本計画及び曽根駅周辺まちづくり基本構想策定業務委託仕様書

1 業務名

豊島公園再整備基本計画及び曽根駅周辺まちづくり基本構想策定業務委託

2 業務目的

曽根駅周辺は、本市の東西軸の中心に位置し、文化芸術センターや豊島公園など、文化・スポーツの拠点となる資源が集積するエリアであり、こうした地域特性を活かした、エリアの活性化や魅力向上が求められている。また、本市では、今後整備を予定する（仮称）中央図書館について、豊島公園を候補地として検討を進めている。

このため本市では、曽根駅周辺のまちづくりの方向性や豊島公園の再整備について、市民意見を聴取しながら検討を進めてきた。そのなかで（仮称）中央図書館については、豊島公園において、こども・文化・交流などの多機能複合施設として整備し、あわせて公園を一体的にリニューアルすることで、公園との相乗効果により多世代が利用する新たな市のランドマークとして、エリアの活性化につなげることが期待できると考えている。

本業務は、これまでの検討経過や市民意見等を踏まえ、豊島公園の再整備の基本的な整備内容や事業計画等を示す「豊島公園再整備基本計画」を策定するとともに、豊島公園を核として曽根駅周辺エリア全体の賑わい創出及び魅力向上を図るための、将来像や取組みの方向性を示す「曽根駅周辺まちづくり基本構想」を策定することを目的とする。

3 委託期間

契約締結日から令和 10 年（2028 年）3 月 31 日（金）まで

4 対象

豊島公園及び曽根駅周辺（別紙「豊島公園及び曽根駅周辺の概要」参照）

5 業務内容

A 豊島公園再整備基本計画策定業務

（1）計画条件の整理

既往の市検討資料、工事図書等を参考に、基本計画策定に必要な条件を確認・整理する。また、現在実施中の「曽根駅周辺活性化・豊島公園再整備検討業務」（後述 6 業務の実施 （4）留意事項 ①）と連携し、同業務の成果を活用して検討を行う。

（2）整備方針の設定

（仮称）中央図書館を含む複合施設、及びそれを含む豊島公園全体の再整備に係る基本的な考え方を整理し、整備方針を設定する。

（3）（仮称）中央図書館を含む複合施設の導入機能及び規模等の検討

（仮称）中央図書館を含む複合施設について、導入機能を検討したうえで、必要な施設・規模・構成・附帯設備等を検討・整理する。なお、仮設校舎の整備可能性を踏まえた検討を行うこと（仮設校舎存置中・除却後とも）。

（4）公園施設の導入機能及び規模等の検討

（2）の検討を考慮のうえ、公園施設（花とみどりの相談所を含む）について、導入機能及び配置を検討し、必要な施設・規模・構成・設備等を検討・整理する。

（5）施設整備計画の作成

公園全体の配置計画、（仮称）中央図書館を含む複合施設及び公園施設の基本計画を検討し、配置図、主要な建築物及び公園施設の概略図（平面図・立面図・断面図等）を作成する。

(6) イメージパースの作成

豊島公園 2 面、(仮称) 中央図書館を含む複合施設 2 面

(7) 概算事業費の算出

(仮称) 中央図書館を含む複合施設及び公園施設整備に係る概算事業費を算出する。

(8) 財源、事業手法、事業スケジュール等の検討

豊島公園再整備((仮称) 中央図書館を含む複合施設及び公園施設整備) 及びこれに関連する曽根駅周辺のまちづくり事業について、以下の検討又は支援を行う。

① 設計、工事、運営に係る事業手法の比較検討

- ・従来方式や民間活力による PPP/PFI 方式などの事業手法を整理し、コスト、工期、導入可能性、メリットデメリット等を比較検討する。
- ・公共施設公民連携手法の選定用検討資料作成の支援
- ・VFM の算出

② 国庫補助制度等の活用検討及び申請書類の作成支援

③ 民間事業者への市場調査の検討資料作成の支援 (サウンディング調査)

- ・民間事業者は整備内容に見合った有用な意見を把握できる事業者を複数提案すること。

④ 事業スケジュールの検討

B 曽根駅周辺まちづくり基本構想策定業務

(1) まちづくり基本構想の概要検討

背景、目的、位置付け、対象エリア、計画期間等の概要検討

(2) まちの現状把握

曽根駅周辺について、概況、現況、課題、資源等の把握整理

(3) まちの将来像の検討

曽根駅周辺がめざすべき将来像について、地域特性や市民ニーズを踏まえ、公共空間や都市機能の配置・連携などの空間形成(ハード)の視点に加え、多様な主体による活動、交流、文化芸術・スポーツの推進、エリアマネジメント等のソフト面の視点から総合的に検討し、その実現に向けたまちづくりの方向性を整理する。

① 豊中市及び曽根駅周辺に相応しい特色のあるコンセプトの検討

② 公共空間や都市機能のゾーニング、まちづくり動線の検討

③ 駅周辺の魅力や賑わい創出のための方策検討

- ・公共空間の利活用、地域資源の活用、民間活力の導入、エリアマネジメントの可能性、回遊性向上、交流機能の充実等の観点から、持続可能な魅力・賑わい創出方策の検討

(4) まちづくり方針の検討

まちづくりの方向性の取りまとめとして、本目標及びその実現に向けた取組方針を検討

(5) 整備イメージ図作成

まちの将来像を示す整備イメージ図を作成

(6) 経済波及効果の検討

豊島公園再整備及びこれに関連する曽根駅周辺のまちづくり事業について、経済波及効果の検討として、豊中市産業連関表を用い、直接効果、一次波及効果、二次波及効果を推計する。

①建設投資による経済波及効果

施設整備費を対象として、建設段階における経済波及効果を推計する。

分析項目：生産誘発額、付加価値誘発額

直接効果

ア （仮称）中央図書館を含む複合施設整備費

イ 公園施設整備費

ウ 周辺道路整備費

第一次間接効果

ア 建設資材調達

イ 建設機械・設備調達

第二次間接効果

ア 建設従事者の消費支出

②来訪者増加による消費効果

一人当たり消費額を推計する。

消費区分：飲食、小売、交通、サービス等

ア （仮称）中央図書館を含む複合施設利用者数増

イ 公園利用者数増

③周辺商業等活性化効果

年間来館者数 × 一人当たり消費額により、直接効果を推計する。

ア 商業売上増加額

④雇用創出効果

建設時

ア 建設工事従事者

⑤税収増加効果

ア 固定資産税

イ 都市計画税

ウ 法人市民税

エ 個人住民税

⑥仮設校舎を建設した場合の効果

直接効果、第一次間接効果、第二次間接効果、雇用創出効果

⑦総合評価

建設段階、運営段階に分けて効果を整理する。

C 共通業務

（１）市民意見聴取支援

ワークショップ等の企画・運営の支援

市民・利用者等の意見の聴取等を目的として市が開催するワークショップ等（３回程度）について、企画補助、運営補助及び意見分析を行う。

（２）その他業務支援

①庁内会議、関係官庁等協議及び説明会等の企画、運営支援

②上記に係る資料及び議事録作成等の業務支援

6 業務の実施

（１）スケジュール

別紙「豊島公園再整備基本計画及び曽根駅周辺まちづくり基本構想策定業務委託スケジュール」のとおり

（２）中間報告

① 令和８年度末に、Ａ「豊島公園再整備基本計画」、Ｂ「曽根駅周辺まちづくり基本構想」各々について、検討資料、会議資料、議事録、収集資料など、当該年度の取り組みをとりまとめた報告書を提出する。

- ② B「曾根駅周辺まちづくり基本構想」について、骨子（案）を令和 8 年 1 月 30 日までに提出する。
- ③ 経済波及効果（B（6））について、令和 9 年（2027 年）7 月 30 日までに提出する。

（3） 業務体制

業務の技術上の管理を行う管理技術者を定めること。

（4） 留意事項

- ① 豊島公園再整備の基礎的な条件等の検討については、別途業務を委託済のため、随時十分に連携を取りながら本業務を実施すること。
業務名：曾根駅周辺活性化・豊島公園再整備検討業務
委託期間：令和 8 年（2026 年）6 月 1 日～令和 9 年（2027 年）3 月 31 日
- ② 本業務の実施にあたっては、豊島公園内で検討中である、周辺小中学校の建替えに伴う仮設校舎の建設の可能性を踏まえて検討を行うこと。

7 成果品

成果品の提出については、以下を基本とし、提出前に本市の検査を受けること。

	提出書類	数量	摘要
1	報告書	2 部	A4 サイズ、カラー、ループファイル綴じ
2	報告書（概要版）	2 部	A4 サイズ、カラー、ループファイル綴じ
3	打合せ簿	1 式	
4	その他資料	1 式	
5	電子データ	1 式	

8 個人情報の取扱い

- （1）受注者は、本業務に関して知り得た個人情報等の漏えい、滅失又は損傷の防止その他の個人情報の適切な管理のために必要な手続き及び措置を講じなければならない。
- （2）受注者は、個人情報を含むデータの電磁的記録媒体の運搬方法・運搬先・運搬手段について事前に発注者に報告し、発注者の承認を得なければならない。
- （3）受注者は、この業務に関して知り得た個人情報等について、保有する必要がなくなったときは、確実かつ速やかに廃棄し、又は消去しなければならない。受注者は、この契約完了後速やかに、当該情報等の廃棄等が完了した旨の報告書を発注者に提出しなければならない。
- （4）講じるべき措置における留意すべき点は次のとおりとする。
 - ①個人情報の利用者、作業場所及び保管場所の限定及びその状況の台帳等への記録
 - ②施錠が可能な保管庫又は施錠若しくは入退室管理の可能な保管室での個人情報の保管
 - ③個人情報を取扱う場所の特定及び当該場所における名札（氏名、会社名、所属名、役職等を記したもの）の着用
 - ④定められた場所からの個人情報の持ち出しの禁止
 - ⑤個人情報を電子データで持ち出す場合の、電子データの暗号化処理等の保護措置
 - ⑥個人情報を移送する場合の、移送時の体制の明確化
 - ⑦個人情報を電子データで保管する場合の、当該データが記録された媒体及びそのバックアップの保管状況にかかる確認及び点検
 - ⑧私用パソコン、私用外部記録媒体その他の私用物を持ち込んでの個人情報を扱う作業の禁止
 - ⑨個人情報を利用する作業を行うパソコンへの業務に関係のないアプリケーションのインストールの禁止
 - ⑩その他、委託の内容に応じて、個人情報保護のための必要な措置
 - ⑪上記項目の従事者への周知

9 その他

- ①業務の進捗状況は、適宜報告を行うこと。
- ②本仕様書に記載のない事項が発生した場合は、両者の協議により決定する。
- ③本業務の履行のために市から貸与された資料は本業務完了後速やかに返却する。
- ④成果品の権利は、市に帰属するものとする。

曾根駅周辺及び豊島公園の概要

1. 豊島公園の敷地の状況

計画敷地 : 曾根南町 1 丁目 70 他

敷地面積 : 59942.18 m² (再測量予定)

用途地域 : 第一種住居地域

法定建蔽率 : 60%

法定容積率 : 200%

2. 豊島公園の周囲の主要道路

公園北側 : 勝部寺内線 (最小幅員 5.9m、最大幅員 27m)

公園北東側 : 曾根服部線 (最小幅員 4.5m、最大幅員 34.5m)

公園南側 : 豊島公園南通り利倉線 (最小幅員 4.5m、最大幅員 8m)

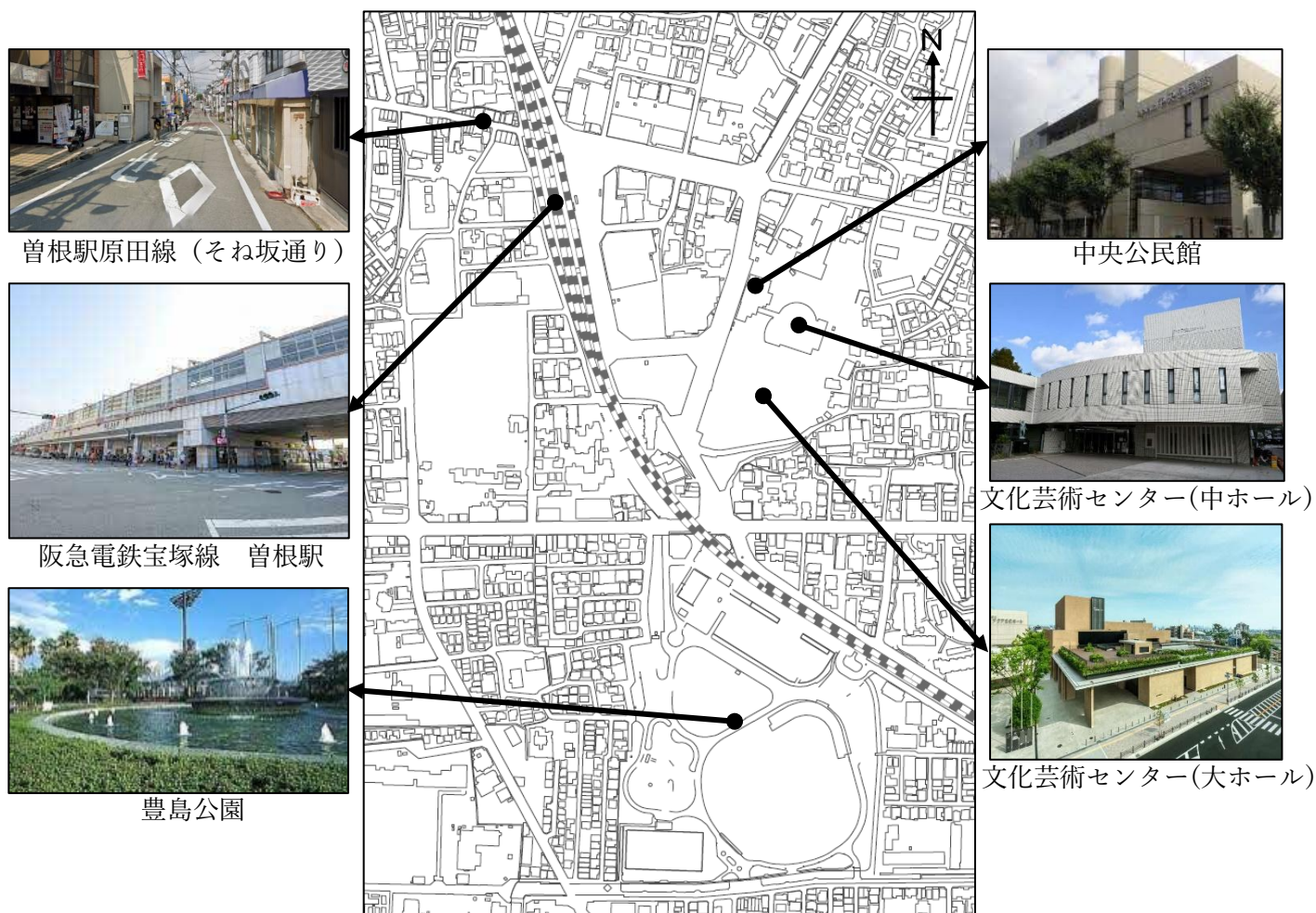
3. 豊島公園の現況概要



4. 豊島公園内の建築物

施設名称	建築面積 (m ²)	区分
豊中ローズ球場	1627.92	残置
花とみどりの相談所	402.04	改修
西側便所 (H2 改修)	17.02	改修
テニスコート更衣室	65.00	残置
車庫	68.9	改修
管理事務所 (2 棟)	6.7	改修
電気室 (2 棟)	34.9	改修
合計	2222.48	—

5. 曽根駅周辺における公共施設等の分布及び概要



6. 曽根駅周辺及び豊島公園を取り巻く状況

- ・(仮称)中央図書館を含む複合施設を公園内に建設することを検討中。
- ・周辺エリアにある複数の小中学校建替え計画に伴い、工事期間中における学校授業の受け皿となる仮設校舎を豊島公園内に建設することを検討中。
- ・これらに合わせ、駅からのアクセス性や周辺施設間の回遊性の向上が課題となっている。

7. 留意事項

- ・仮設校舎の整備決定時期は、現在、令和8年度末頃を目途としています(変更の可能性あり)。また、仮設校舎使用期間はおおむね10年間程度を想定しています。
- ・隣接する阪急電鉄宝塚線の高架に対して、建物基礎工事等を行う際の離隔距離等の検討が必要です。

8. 豊島公園の再整備

- ・公園再整備にあたっては、曽根駅周辺エリア全体の活性化の観点から導入機能の検討を行ってください。(想定される機能：芝生広場、バラ園、ランニングコース、小学生や未就学児の遊具等)
- ・既設の噴水広場、バラ園、花と緑の相談所、便所、公園出入口、植栽は、再整備に合わせて改修建て替え等を検討しています。
- ・「花とみどりの相談所」は、建物以外に園芸スペース(養成講座用に花を約2万株程度育てる場所)が必要となるため、配置にあたっては留意が必要です。

- ・（仮称）中央図書館は、公園機能との相乗効果や周辺エリアへの波及効果等を考慮し、他機能との複合施設として整備を検討します。なお、図書館機能については、既往の市の計画等（（仮称）中央図書館整備計画等）を考慮して検討を行ってください。
- ・駐車場については、下記のとおりです。

現 状：駐車台数 105 台うち 4 台は車いす使用者スペース

改修後：改修後も同程度の台数を確保が必要。

大型バス（最低 2 台分）の駐車場も必要。