

自治体財政 改善のヒント 第56回

一石二鳥の公園マネジメント
天王寺公園エントランスエリア

大和総研金融調査部 主任研究員 鈴木 文彦

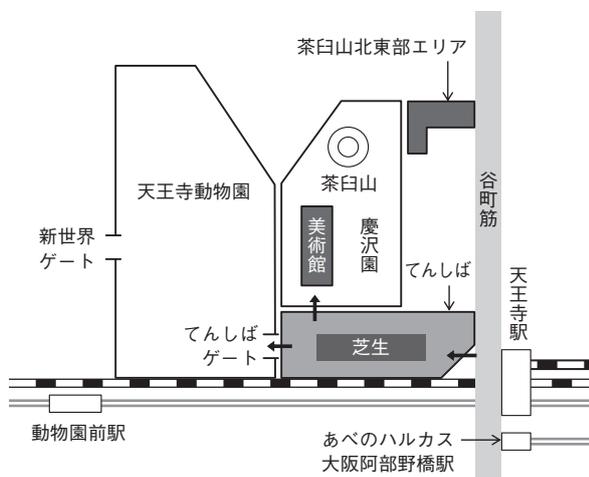
キタ、ミナミに次ぐ大阪第3のターミナルの天王寺。その駅前に天王寺公園がある。面積は約26万㎡で、半分弱の11万㎡は天王寺動物園だ。他に大阪市美術館、日本庭園の慶沢園、大坂の陣で知られる茶臼山がある。ここは大阪市が所管する都市公園だが、JR天王寺駅から谷町筋を渡り園内に入ってすぐの面積2.5万㎡ほどの広場は民間が管理。2015年10月から20年間の予定で近鉄不動産が担っている。この部分が天王寺公園エントランスエリアで、通称「てんしば」と呼ばれる（図1）。入場者数は19年度で約503万人。開園以来4年連続で前年を上回り、市が直営していた13年度の約145万人に比べ3.5倍に増えた（図2）。

12年策定の「大阪都市魅力創造戦略」において、天王寺公園が立地する「天王寺・阿倍野地区」が、世界クラスの観光拠点としての魅力と発

信力を高めるべく重点エリアのひとつに位置づけられた。このエリアには聖徳太子ゆかりの四天王寺をはじめ、大阪の文化・観光資源が集まっている。なかでも動物園、日本庭園、美術館を擁する天王寺公園はエリアの核となる立地だ。エリア内の文化・観光資源とターミナル駅を結ぶ動線上に位置する天王寺公園エントランスエリアの運営を、リニューアル事業とともに民間の柔軟かつ斬新なアイデアに委ねることで、同公園ひいては天王寺・阿倍野地区全体が活性化すると期待された。

維持管理だけでなく事業者自らの発案で公園をリニューアルすることが特長だ。緑地を整備し、園内に収益施設を配置することができる。民間事業者は、東西に長いエントランスエリアの中央に芝生広場を整備し、カフェ・レストラン、コンビニエンスストア、フットサル場や子どもの遊び場施設などを配置した。リニューアルにかかる事業者の投資額は約12億～13億円に上る。

図1 天王寺公園



出所：大和総研作成。天王寺の官民連携事業では、天王寺公園エントランスエリア（てんしば）のほか茶臼山北東部エリアも委託している

公的負担軽減し経済活性化

エントランスエリアの民間経営が始まってちょうど5年。ふり返って考えるに利点は3つある。第1に市の負担軽減である。エントランスエリアの維持管理費はすべて園内の便利施設から得る収益で賄っている。市の直営時代、150円の入園料を徴収していたが、それでは足りず税金も充てられていた。とくに維持管理には年間3,700万円程度かかっていた。現在は逆に民間事業者から公園施設にかかる設置管理許可使用料を約3,700万円得ている。市はこれを公園の市直営部分の維持管理費

に充てることができる。なお、リニューアルにかかる設備投資は民間が自己資金で賄うので基本的に市の負担はない。

第2は経済活性化である。民間事業者が手掛ける公園事業はすこぶる堅調だ。表の通り、民間の損益計算書と同じ様式で毎年度報告され、17年度以降は減価償却費や支払利息を含めた経常利益が載っている。19年度の経常利益は5,500万円で開業以来最高となった。従前並みか若干上回る維持管理費を支払い、それを収益施設や駐車場から得る収益で賄っている。市には公園使用料を支払い、それでお利益を計上している。

事業主体こそ近鉄不動産だが、営業費用の半分近い委託業務を見るとテナント管理は近鉄百貨店、清掃や警備、日常点検は近鉄ビルサービス、植栽管理は近鉄造園土木というように近鉄グループに発注している。営業上のメリットは報告書上の利益を上回っている可能性もある。連結収支の検証も一考だ。なお営業収益は3億2,200万円と開業以来4年連続で前年を上回った。

ハブ機能と求心力でエリアをまとめる

第3は当初期待されていた通りのエリアの魅力向上だ。リニューアルを機に人の流れが変わった。従来、天王寺動物園は地下鉄御堂筋線の「動物園前」から関西有数の歓楽街のジャンジャン横丁を抜け新世界ゲートから入場するのが常だった。てんしば開園を機に天王寺駅からてんしば経由で入場するケースが増え、18年度にはてんしばゲートの入場者数が新世界ゲートを超えた(図2)。

てんしばが天王寺駅を起点に動物園を目指す「大通り」になった。てんしばの視点で見れば天王寺動物園がてんしばの集客装置(マグネット)になっている。天王寺駅と動物園を往来する人々が園内の飲食店に立ち寄る消費パターンができた。百貨店が最上階の催事で集客し、客が下りる道すがらの買い物を促す「シャワー効果」に通じる。

てんしばは大阪市美術館、慶沢園そして天王寺動物園など多様な「アトラクション」に囲まれた広場のように機能している。ターミナル駅を起点

図2 てんしばと天王寺動物園の入場者数

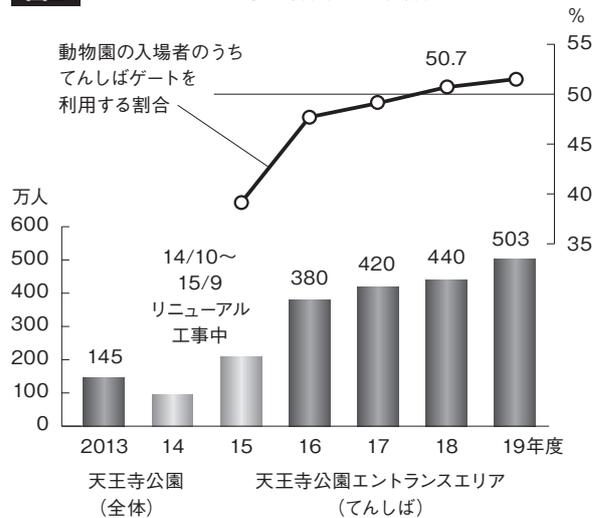


表 事業収支

単位：百万円

	2015年度	16	17	18	19
営業収益	103	224	293	303	322
施設賃貸	69	152	186	195	212
駐車場	18	43	45	47	53
営業費用	×	×	233	248	254
人件費	4	3	19	16	13
テナント業務	13	23	30	32	37
維持管理等	23	57	37	45	52
公園使用料	12	28	32	35	37
減価償却費	×	×	72	75	74
営業利益	×	×	59	55	68
支払利息	×	×	12	12	13
経常利益	×	×	47	43	55

(注) ×はデータなし

出所：図2、表とも事業報告書から大和総研作成

に来街者の動線の結節点となり、エリアの一体性をもたらししている。14年には日本一高い超高層ビル、あべのハルカスが完成。下層階は近鉄百貨店で大阪阿部野橋駅と直結している。てんしばが媒介するアトラクションがひとつ増えた。繋がるアトラクションが多いほどエリアの価値は高まる。

19年11月、動物園てんしばゲート脇に「てんしば i:na (イーナ)」がオープンした。緩やかな傾斜地にカフェ・レストラン、動物園のグッズショップやアスレチック施設が並んでいる。親子で楽しめるアトラクションが増え、てんしばと動物園とのシナジー効果が以前に増して高まった。てんしば自体の魅力向上もエリアの価値向上の重要な要素だ。結節点であるてんしばの求心力が強まれば、同じようにエリアの一体感も高まるからだ。 **G**