

近畿大学病院等跡地活用官民連携方策検討調査 報告書 概要版

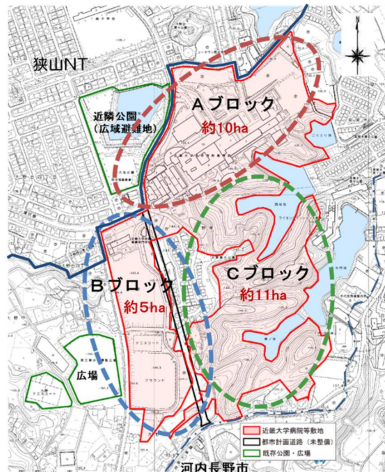


令和5年(2023年)3月
大阪狭山市

1. 調査の概要

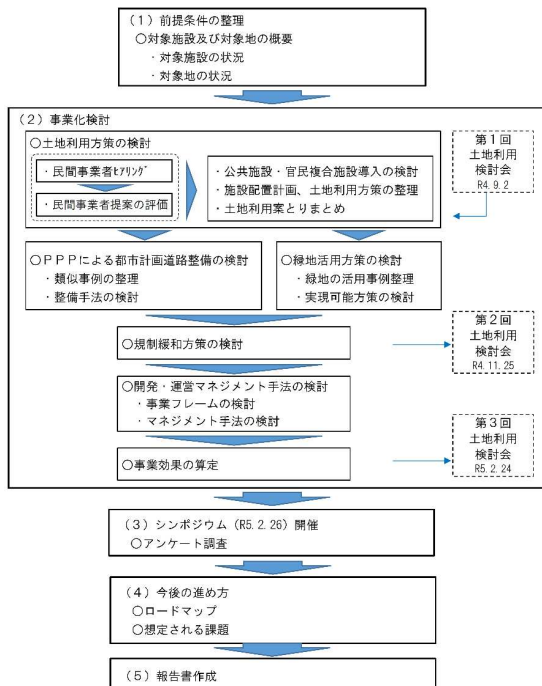
本調査は、令和7年（2025年）11月に堺市泉ヶ丘駅前地区に移転が予定されている近畿大学医学部及び近畿大学病院の移転跡地が、隣接する狭山ニュータウン地区の再生や本市全体の活性化に寄与する土地利用となるよう、導入機能や基盤施設、開発整備のマネジメント手法について官民連携方策等を検討するものである。

（1）対象地の概要



- ・対象地：近畿大学病院等敷地及び都市計画道路狭山河内長野線計画地
- ・面積：約26ha
- ・用途地域：第一種中高層住居専用地域、準防火地域
- ・法規制等：宅地造成工事規制区域（全域）
土砂災害（特別）警戒区域（一部）
埋蔵文化財包蔵地（一部）
保存樹林（一部）
生産緑地（一部）
- ・都市計画道路狭山河内長野線（未整備区間）の概要
幅員：13m 延長：約530m
- ・近畿大学 大阪狭山キャンパスの概要
総敷地面積：約23ha
建築物：医学部校舎、研究棟、病院、看護学校校舎等

（2）調査の流れ



- ・本調査にあたっては、本市と近畿大学に加え、学識経験者と大阪府が参画する「土地利用検討会」を受託者が設置し、客観的、専門的見地から、民間事業者からのヒアリング結果を評価して、望ましい土地利用の検討を行うこととした。
- ・また、土地利用検討会において検討した土地利用案について、市民を対象としたシンポジウムとアンケート調査を行う等により、広く市民の意見を聴取し、今後、土地利用を具体化させるための基本的な考え方をとりまとめることとした。

2. 土地利用の基本的な考え方（案）

近畿大学病院等移転跡地は、後継病院を含め、近畿大学から取得した民間事業者による民間開発となる。市は、この開発が狭山ニュータウン地区をはじめ本市の発展に寄与するよう、民間事業者等に働きかける。

（1）前提条件

- ・近畿大学病院等移転跡地は、近畿大学が民間事業者に一括して売却する。
- ・近畿大学は、後継病院として、回復期機能を中心とした病院を公募している。
- ・市は、本調査結果を基本に、近畿大学病院等移転跡地取得事業者と開発協議を行う。

（2）後継病院

- ・近畿大学によるアンケート調査では、応募した医療機関はほぼ全て救急災害棟の活用を希望している。
- ・近畿大学は、令和7年（2025年）11月の近畿大学病院移転後、可能な限り速やかに開業することを求めている。

（3）民間事業者のヒアリング

下記のとおり、選定した対象企業の内9社が個別ヒアリングに応じ、6社から土地利用提案を得た。

【ヒアリング対象企業の選定】	【企業との個別ヒアリング】	【企業からの土地利用提案】
➢ 官民連携による事業施行実績を有する企業 ➢ 立地企業誘致が可能な企業 ➢ 土地区画整理事業の業務代行実績を有する企業	➢ デベロッパー 4社 ➢ ゼネコン 3社 ➢ その他 2社	➢ デベロッパー 3社 ➢ ゼネコン 2社 ➢ その他 1社

（4）土地利用ゾーニング案の概要

- ・土地利用ゾーニング案は、6社から提案された土地利用案を踏まえ、狭山ニュータウン地区の再生に寄与するよう、居住人口や交流人口の増加等をめざして、商業系施設や産業系施設等の複合機能を導入することを想定して、3つの案に取りまとめたものであり、実際の事業計画の内容を示すものではない。
- ・また、後継病院は、近畿大学が応募した医療機関にアンケート調査を行った結果、ほぼ全ての医療機関が救急災害棟の活用を希望していることから、同位置に想定しているが、確定したものではない。
- ・市は、今後、近畿大学病院等移転跡地の取得企業が確定する段階で、この3案を基本に、市民意見等を踏まえて、近畿大学及び跡地取得企業と、具体的な土地利用内容の協議等を進めることとしている。

<3つの土地利用ゾーニング案>

	全体的な考え方	Aブロック	Bブロック	Cブロック
案1	住宅系を中心に、福祉系や商業系による複合機能を想定する「安心な暮らしがあるまちづくり」	・後継病院 ・住宅系（サービス付高齢者住宅等） ・福祉系施設	・住宅系（戸建住宅等） ・商業系施設	・公園 ・レクリエーション施設 ・住宅系（戸建住宅等）
案2	商業系と産業系・流通系施設により非住居系の土地利用を想定する「活力を生み出すまちづくり」	・後継病院 ・商業系施設 ・産業系施設	・商業系施設 ・流通系施設	・公園 ・レクリエーション施設
案3	商業系や住居系に加え、文化・交流系施設の導入を想定する「交流のまちづくり」	・後継病院 ・住宅系 ・福祉系施設	・文化交流系施設 ・商業系施設	・公園 ・レクリエーション施設 ・住宅系（戸建て住宅）

（5）都市計画道路狭山河内長野線整備の基本的な考え方

- ・民間事業者へのヒアリングでは、近畿大学病院等移転跡地において、複合機能を導入した土地利用を実現するには、当該地の弱点である、交通アクセスの改善が必要と指摘されている。
- ・交通アクセスの改善には、都市計画道路の早期整備が必要となることから、円滑に事業を進めるために、計画線の見直しを検討するとともに、エリアマネジメント組織等、官民連携方策の具体化を図る。

土地利用ゾーニング図（案 1）
～医療・福祉・住居・商業の機能が複合した「安心な暮らしがあるまちづくり」～

医療施設・福祉系施設

・医療施設と福祉施設が連携した安心なまち



商業施設

・物販を中心とした商業施設によるにぎわいづくり



住宅系

・子育て世帯にも高齢世帯にも優しい戸建住宅街



住宅系（サービス付高齢者住宅含む）

・子育て世帯や高齢者世帯にやさしい住宅街



公園、レクリエーション系施設

・保存樹林を活かしたレクリエーション空間



都市計画道路

・安全で人にやさしい道路空間



＜移転跡地を活用したまちづくりにより想定される事業効果＞

1. 3つの案に共通する事業効果の想定

- ①後継病院の立地による医療サービスの継続
- ②居住人口や交流人口の増加によるにぎわいの創出
- ③商業施設や福祉施設の立地による利便性の向上
- ④居住人口や交流人口の増加による地域公共交通の活性化
- ⑤保存樹林の維持と活用による公園・レクリエーション空間確保
- ⑥都市計画道路の整備により、災害時応援部隊受け入れ拠点や広域避難地へのアクセス性向上

2. 案1「安心な暮らしがあるまちづくり」の特徴

- ①子育て世帯や高齢者世帯にやさしい住宅街の整備
- ②医療施設と連携した福祉施設の立地

＜参考：居住人口と交流人口の試算＞

- ・ゾーニング規模を仮定する等により参考に試算したもの。
- ・実際の事業効果は、今後、開発計画の具体化を踏まえて算定することが必要。

居住人口の増加	約 1,300 人～1,500 人（高齢者住宅含む）
交流人口の増加	約 4,700 人/日（商業施設への来客者数）

注）本土地利用ゾーニング図の内容は、企業からの提案を基に想定した案であり、実際の開発整備の内容を示すものではありません。

土地利用ゾーニング図（案2）
～商業施設や産業施設が集積する「活力を生み出すまちづくり」～

商業系施設

・物販を中心とした商業施設によるにぎわいづくり



商業系施設

・飲食物販等にぎわいある商業施設



流通系施設

・宅配等軽微な流通施設の立地



産業系施設

・産業施設の立地による活力の創出



公園、レクリエーション系施設

・保存樹林を活かしたレクリエーション空間



都市計画道路

・安全で人にやさしい道路空間



＜移転跡地を活用したまちづくりにより想定される事業効果＞

1. 3つの案に共通する事業効果の想定

- ①後継病院の立地による医療サービスの継続
- ②居住人口や交流人口の増加によるにぎわいの創出
- ③商業施設や福祉施設の立地による利便性の向上
- ④居住人口や交流人口の増加による地域公共交通の活性化
- ⑤保存樹林の維持と活用による公園・レクリエーション空間確保
- ⑥都市計画道路の整備により、災害時応援部隊受け入れ拠点や広域避難地へのアクセス性向上

2. 案2「活力を生み出すまちづくり」の特徴

- ①医療施設と連携した産業施設の立地による活力の創出
- ②複合商業施設の立地によるにぎわいの創出

＜参考：居住人口と交流人口の試算＞

- ・ゾーニング規模の想定等により、参考に試算したもの。
- ・実際の事業効果は、今後、開発計画の具体化を踏まえて算定することが必要。

居住人口の増加	
交流人口の増加	約 14,500 人/日（商業施設来客者+産業施設従業者）

注）本土地利用ゾーニング図の内容は、企業からの提案を基に想定した案であり、実際の開発整備の内容を示すものではありません。

土地利用ゾーニング図（案3）

～文化・交流施設の導入をめざす医療・福祉・住居・商業機能が複合する「交流のまちづくり」～

医療施設・福祉施設

・医療施設と福祉施設が連携した安心なまち



文化交流系施設

・様々な人々が交流できる空間の確保



商業施設

・物販を中心とした商業施設の立地



住宅系（サービス付高齢者住宅含む）

・子育て世帯や高齢者世帯にやさしい住宅街



公園、レクリエーション系施設

・保存樹林を活かしたレクリエーション空間を整備



都市計画道路

・安全で人にやさしい道路を整備



＜移転跡地を活用したまちづくりにより想定される事業効果＞

1. 3つの案に共通する事業効果の想定

- ①後継病院の立地による医療サービスの継続
- ②居住人口や交流人口の増加によるにぎわいの創出
- ③商業施設や福祉施設の立地による利便性の向上
- ④居住人口や交流人口の増加による地域公共交通の活性化
- ⑤保存樹林の維持と活用による公園・レクリエーション空間確保
- ⑥都市計画道路の整備により、災害時応援部隊受け入れ拠点や広域避難地へのアクセス性向上

2. 案3「交流のまちづくり」の特徴

- ①医療施設、福祉施設と連携した文化・交流系施設の立地
- ②文化・交流系施設の立地による地域交流の活発化

＜参考：居住人口と交流人口の試算＞

- ・ゾーニング規模の想定等により、参考に試算したもの。
- ・実際の事業効果は、今後、開発計画の具体化を踏まえて算定することが必要。

居住人口の増加	約 850 人～1,100 人（高齢者住宅含む）
交流人口の増加	約 9,500 人/日（文化・交流施設含まない来客数）

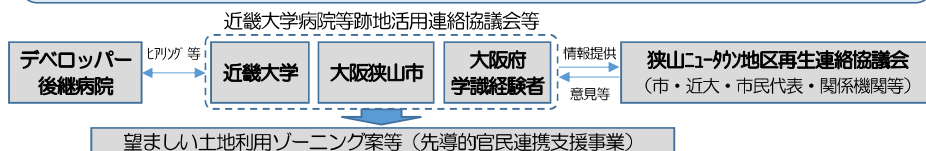
注）本土地利用ゾーニング図の内容は、企業からの提案を基に想定した案であり、実際の開発整備の内容を示すものではありません。

3. 近畿大学病院等移転跡地活用のマネジメント手法

約26ヘクタールに及び広大な開発整備を官民が連携して効果的に事業を進めるためには、市、近畿大学、移転跡地の取得者をはじめ住民や関係機関等を交えた入念なマネジメント手法の構築が重要である。

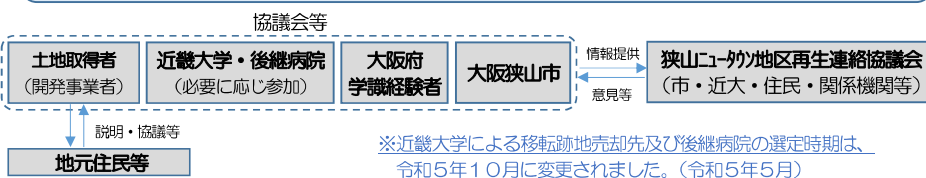
《現状（計画段階）》

- ①市は、現在、近畿大学病院等移転跡地の活用等に関し、近畿大学、学識経験者等を交えた「近畿大学病院等跡地活用連絡協議会」等を設置し、後継病院の誘致や望ましい土地利用等の検討を進めている。
- ②さらに市は、先導的官民連携支援事業を活用し、デベロッパー等へのヒアリング等により、官民が連携した、先導的な土地活用手法等について、近畿大学や大阪府等との連携のもとで検討を進めている。
- ③これらの検討状況等について、市民代表や関係機関代表等で構成される狭山ニュータウン地区再生連絡協議会に情報提供するとともに意見を頂き、土地利用の具体化に反映させることとしている。



《事業化段階（令和5年度～）》

- ①事業化段階では、次項のスケジュールを想定し、市、土地取得者、後継病院、大阪府等は、円滑に事業を推進するために、下図のとおり協議会等を設置することが望ましい。（近畿大学は必要に応じて参加）
- ・令和5年6月を目途に近畿大学が移転跡地の売却先及び後継病院を選定する予定。
- ・市、近畿大学、土地取得者は、移転跡地について望ましい土地利用が円滑に実現できるように、土地利用内容や各者の役割分担等について定める文書を事業着手に必要な時期に締結する予定。
- ・土地取得者は、令和7年11月の近畿大学病院等移転後、移転跡地の整備工事等に着手する予定。
- ②事業実施段階では、土地取得者（開発事業者）は、随時、地元住民への説明・協議等を行う。



《活用段階（段階的に整備完了）》

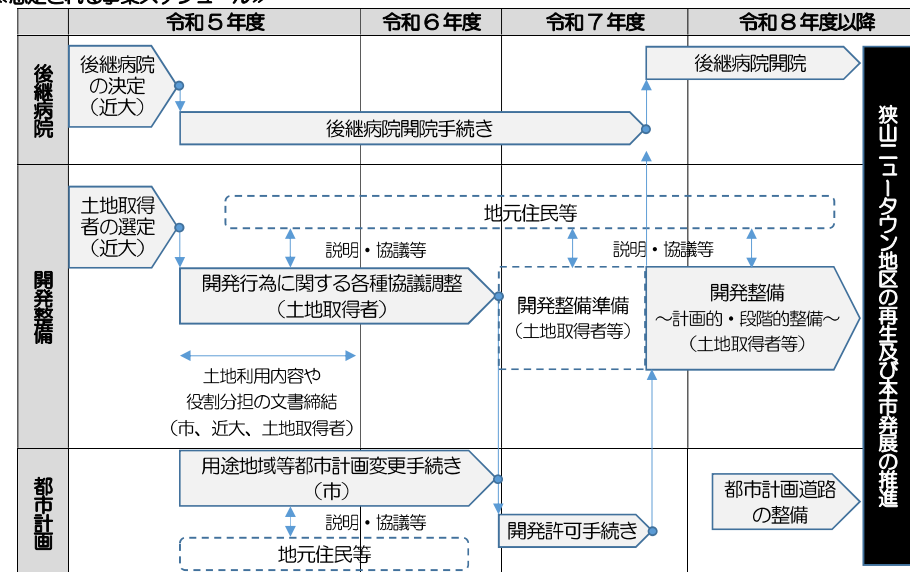
- ①移転跡地は、広大な規模であること等から、段階的に整備が完了し、活用が開始されることを想定する。
- ②市は、移転跡地が狭山ニュータウン地区をはじめ本市の発展を牽引する良好なまちづくりが実現できるように、立地企業等とともに、協議調整を行う組織を設置し、立地企業や住民等の協力を得て、エリアマネジメント組織を構築するなどに取り組むことが望ましい。
- ③市は、必要に応じて、移転跡地の整備状況やエリアマネジメント組織の活動等について、狭山ニュータウン地区再生連絡協議会に情報提供等を行うとともに、協力を得る。



4. 想定される事業スケジュール

各事業段階における協議会等による入念なマネジメントにより、移転跡地への後継病院の誘致及び計画的・段階的な開発整備を推進し、狭山ニュータウン地区の再生及び本市の発展推進に寄与する土地利用の実現をめざす。

《想定される事業スケジュール》



注1）現時点で想定される事業スケジュールであり、実際のスケジュールは土地取得者等が検討する

注2）看護専門学校は、令和11年3月まで存続する

5. 今後の検討課題

狭山ニュータウン地区の再生等に寄与する良好な開発整備の実現には、下記の課題に対応することが重要。

(1) 緊密な官民連携を推進する市の体制づくり

- ・近畿大学病院の後継となる医療施設の導入や若年世帯、商業施設、産業施設の誘致など複合的な開発整備を成立させるためには、開発事業者の英知と努力とともに、土地利用規制の秩序ある緩和やPPPによる都市計画道路の整備をはじめとする交通環境の改善など、行政の取組みが不可欠である。
- ・そのため、市が中心となって、地域住民との円滑な合意形成をはじめ、開発事業者や地域住民と相互に信頼関係を構築する等により、官民が緊密に連携できるよう、市の体制を構築することが重要である。

(2) 時代を先導するニュータウン再生に向けた検討と取組み

- ・現在は、狭山ニュータウンが開発され、発展してきた高度成長時代とは環境が大きく変わり、少子高齢化の進行に伴う人口減少時代に入突したことや地球環境問題を中心とした持続可能な地域づくり、ICT技術を活用したデジタル田園都市への対応など、狭山ニュータウン地区再生につながる近畿大学病院等移転跡地の活用を進める上では、開発整備に関係して構築される協議会等において、様々な観点からの検討、取組みが重要である。

(3) 本市公共施設再編の検討との整合

- ・近畿大学病院等移転跡地の活用が、狭山ニュータウン地区の再生のみならず、本市全体の発展に寄与できるよう、今後、具体化される本市公共施設再編の検討との整合を図ることが必要である。



大阪狭山市 政策推進部 企画グループ

〒589-8501 大阪府大阪狭山市狭山一丁目2384番地の1

TEL:072-366-0011(代表)

<http://www.city.osakasayama.osaka.jp>