

4. 事業化検討

4-1 土地利用方策の検討

(1) 民間事業者ヒアリング

1) 対象地

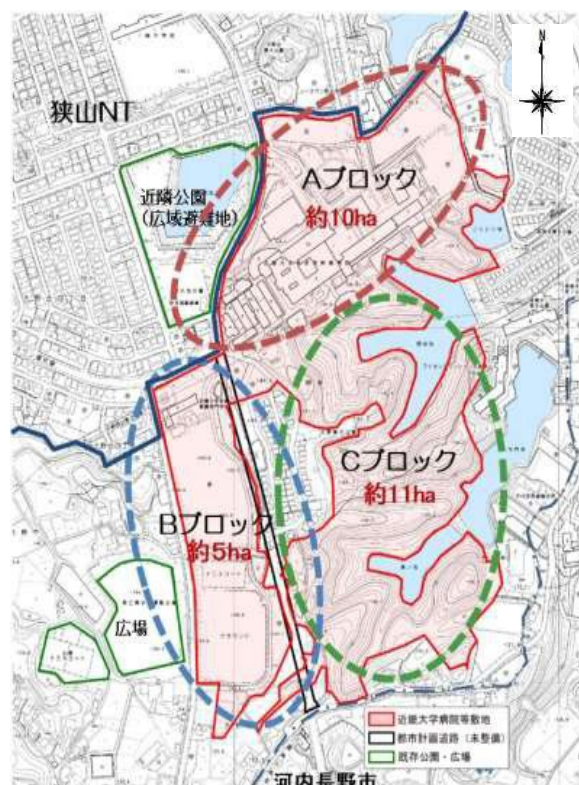
本調査の対象地は、近畿大学病院等の敷地とこれに隣接する近隣公園（東大池公園）及び未整備の都市計画道路（狭山河内長野線）とする。

図4-1-1 対象地の位置図

2) 民間事業者ヒアリング

土地利用方策の検討

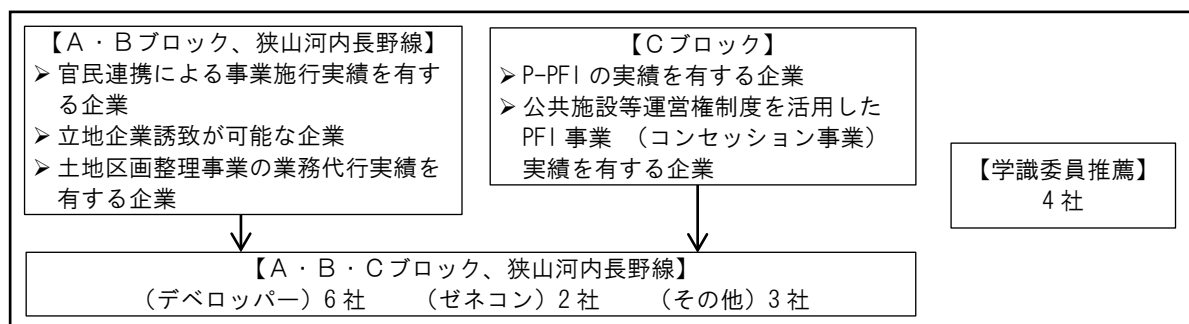
- ・ Aブロック、Bブロック及びCブロックにおいて、ブロックごとに土地利用の可能性や必要条件等について、民間事業者等にヒアリングを行い、提案を求める。
- ・ 民間事業者等の提案内容及び本市における公共施設再編の検討状況を踏まえ、公共施設や官民複合施設の導入可能性について検討する。



3) 民間事業者ヒアリングの流れ

- ①官民連携による事業の施行実績、土地区画整理事業の業務代行実績、P-PFI の実績を有する企業等から、計 10 社に民間事業者ヒアリング説明会を実施。（令和 4 年 8 月 29 日開催）
- ②土地利用検討会（令和 4 年 9 月 2 日開催）の学識委員からの推薦 4 社等を含めた 15 社を対象にヒアリングの打診を行った結果、9 社にヒアリングを実施し、6 社から土地利用提案を受ける。（令和 4 年 9 月 6 日～令和 4 年 10 月 14 日）
- ③土地利用提案を受けた 6 社の結果を一覧表にまとめる。

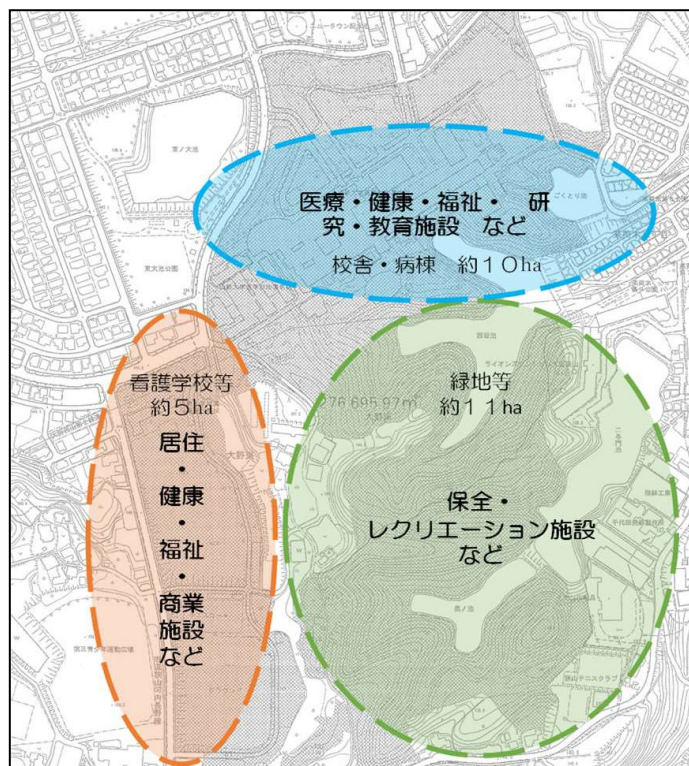
4) 民間事業者ヒアリング企業



(2) 施設配置計画、土地利用方策の整理

1) 各社提案の総評

民間事業者からの土地利用提案は、本市が狭山ニュータウン地区再生推進計画の中で示した方針（下図）に概ね合致しており、将来の当地区及び市全体のまちづくりに資する土地利用ゾーニングが出されたものと総評出来る。



2) 各社提案のまとめ 【表 4-1-1 民間事業者ヒアリング結果一覧表 参照】

【Aブロック】

住宅が2社、福祉施設が3社、クリニックモールが1社から提案された。また、1社から商業施設が提案されたが、その付加機能も「健康増進・安心エリア」と定義されており、後継病院との連携を踏まえていると想定される。業務系施設が4社あり、土地を有効活用しようとする提案と受け取れる。

【Bブロック】

接道性の良さなどから、戸建住宅が4社、商業施設が4社から提案された。ユニークな案としては、防災機能を備えた流通系施設の提案があった。

【Cブロック】

共通して、自然を生かしたレジャー施設の提案と市への移管の提案があった。他に、一部造成して戸建住宅地を設ける提案もあった。

表 4-1-1 民間事業者ヒアリング結果一覧表

企業名	病院連携	土地取得	土地利用提案	PPPによる道路整備	その他
a社	○	○	A B C	- PPPによる道路整備については、道路整備について開発エリアと一体的に整備することを条件に民間で整備、用地取得（近大用地は無償提供）や維持管理は市で対応。 - 都市計画道路のルート変更が必須。	- 上下水道等インフラ整備状況の提供依頼あり。 - 近畿大学とは直接話をしていない。
b社	×	△	A B C	- PPPによる道路整備については、余剰地を含め用地の提供を行うが、整備費、維持管理等は市で行う。 - 都市計画道路のルート変更。	c社と連携の可能性。
c社	○	○	A B C	- 都市計画道路のPPPについて、余剰地を市が所有し借地料にて運営管理費を捻出する。 - 道路整備は事業者で行うが、整備費の負担や管理運営等は市で行う。	
d社	×	×	A B C	PPPについて、道路整備と包括的民間委託の一体公募が考えられる。他の市道も含め複数年の一括委託の方が民間企業は計画を立てやすい。	
e社	×	△	A B	都市計画道路について、都市計画道路の設置の有無が誘致企業へ大きな影響を与えるものと思われるが、いちよう通りが生活道路として定着している事と、新たに道路を整備する事で恩恵が得られるエリアが少ないことから事業化へのハードルは高いのでは。	
f社	×	△	B		- Bブロックの残地を住宅として売るデベロッパーがあれば共同参画することは可能。 - エンドユーザーは、5年後を想定する企業は少ない。長くて3年が限界。
g社	○	×	—		- a社と連携予定。 - 対象地の開発は大手企業でなければ難しいと想定。 - 近畿大学からの土地価格提示を希望。 市、近畿大学、デベロッパー3者で意見交換を行った方がいい。 - 後継病院及びa社から土地購入価格が聞いていない。
h社	○	×	【調整段階】	- 個人的な意見として、道路隣接地の固定資産税を免除、その分を管理費などに充てるなどが考えられるが、この手法では市収入が減少。（都市計画道路の維持管理について） - BIDなどの民間委託制度はあるがPPPによる道路整備について通行料を取る事例は殆どない。	
i社	○	×	【調整段階】		土地取得後の工事期間中は固定資産税の減免を希望。

表 4-1-2 提案施設（ブロック毎の施設）

提案された施設	A ブロック		B ブロック	
住宅	1 社 1 社	サービス付高齢者住宅 戸建住宅	1 社 4 社	サービス付高齢者住宅 戸建住宅
業務系施設	1 社 1 社 1 社 1 社	サテライトオフィス 託児所付シェアオフィス データセンター ベンチャー支援	-	
商業系施設	1 社	ニュータウン内商店街誘致 （下記施設を併設） ・フィットネス ・健康食フードコート ・温浴施設 ・移動販売	4 社 1 社 1 社 1 社	ショッピングモール （1 社は、店舗規模 10,000 m ² 規模 を提案） ホームセンター 道の駅 学習塾、学童保育
クリニックモール	1 社	クリニックモール	-	
福祉系施設	1 社 2 社	有料老人ホーム 高齢者施設	1 社	有料老人ホーム
流通系施設	-		1 社	流通系倉庫（下記施設を併設） ・災害時避難場所 ・防災倉庫 ・保育所等（子育て支援） ・カフェ ・コンビニ ・ウォーキングルート ・園庭、シェア農園

3) 公共施設の再配置の方向性の検討

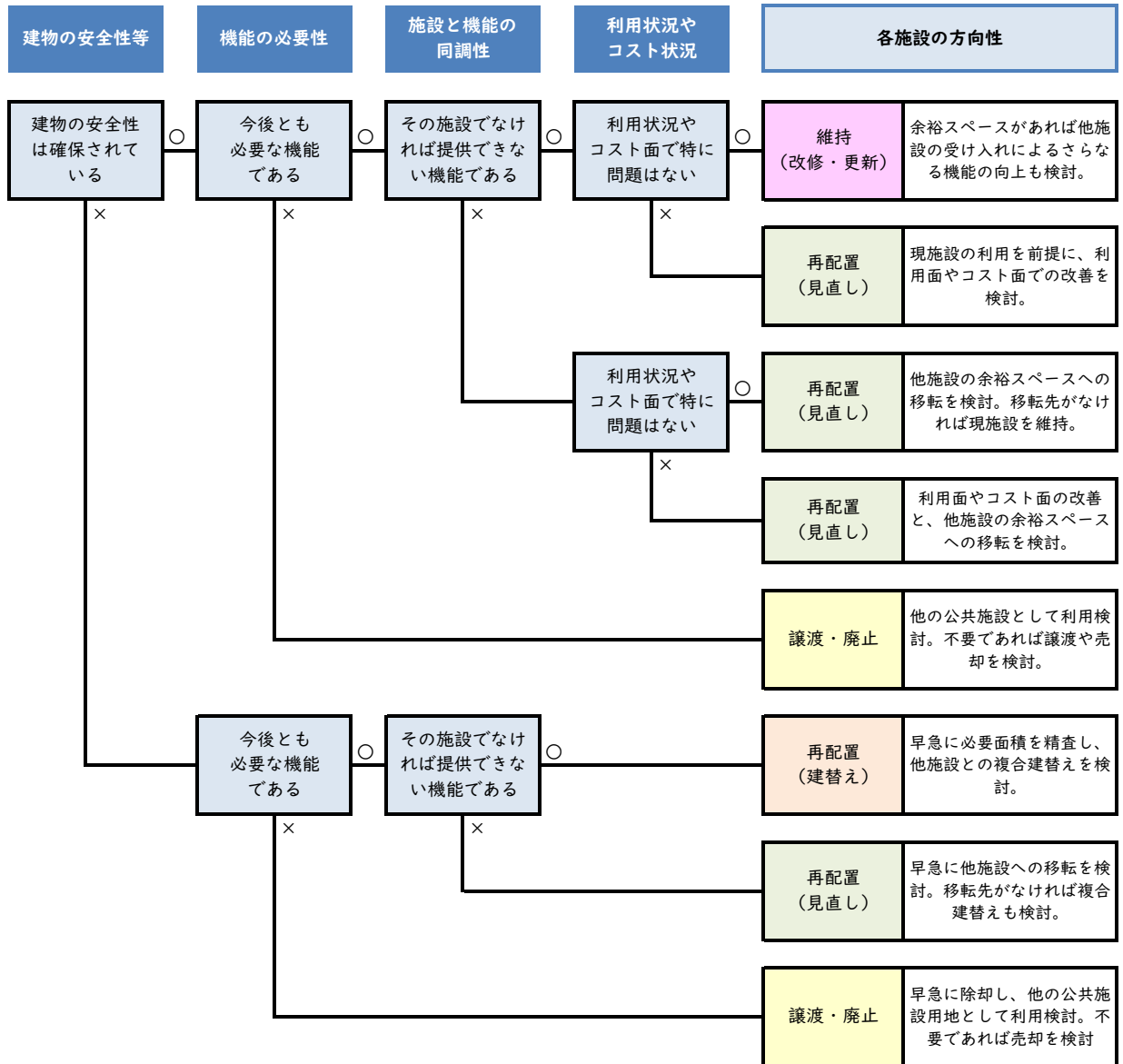
本市では、市民の日々の暮らしを支え、様々な行政サービスを提供する場として、これまでに多くの公共施設を整備してきたが、その多くは老朽化により更新時期を迎える状況となっている。一方で、人口減少・少子高齢化といった人口構成の変化や公共施設に対する市民ニーズの変化など公共施設を取り巻く状況も大きく変化していることから、今後の公共施設のあり方について検討することが喫緊の課題となっている。

なお、施設毎の具体的な再配置計画は来年度以降検討する方針であることから、対象地への施設導入可能性については、来年度以降、対象地の開発計画の協議調整と併せて検討することとする。

①検討の流れ

各施設の再配置の主な検討の流れは次頁に示す。

図 4-1-2 再配置の方向性検討の主な評価フロー



②各施設再配置の方針まとめ

それぞれの施設における短期の再配置の方針別にまとめると以下のとおりとなる。

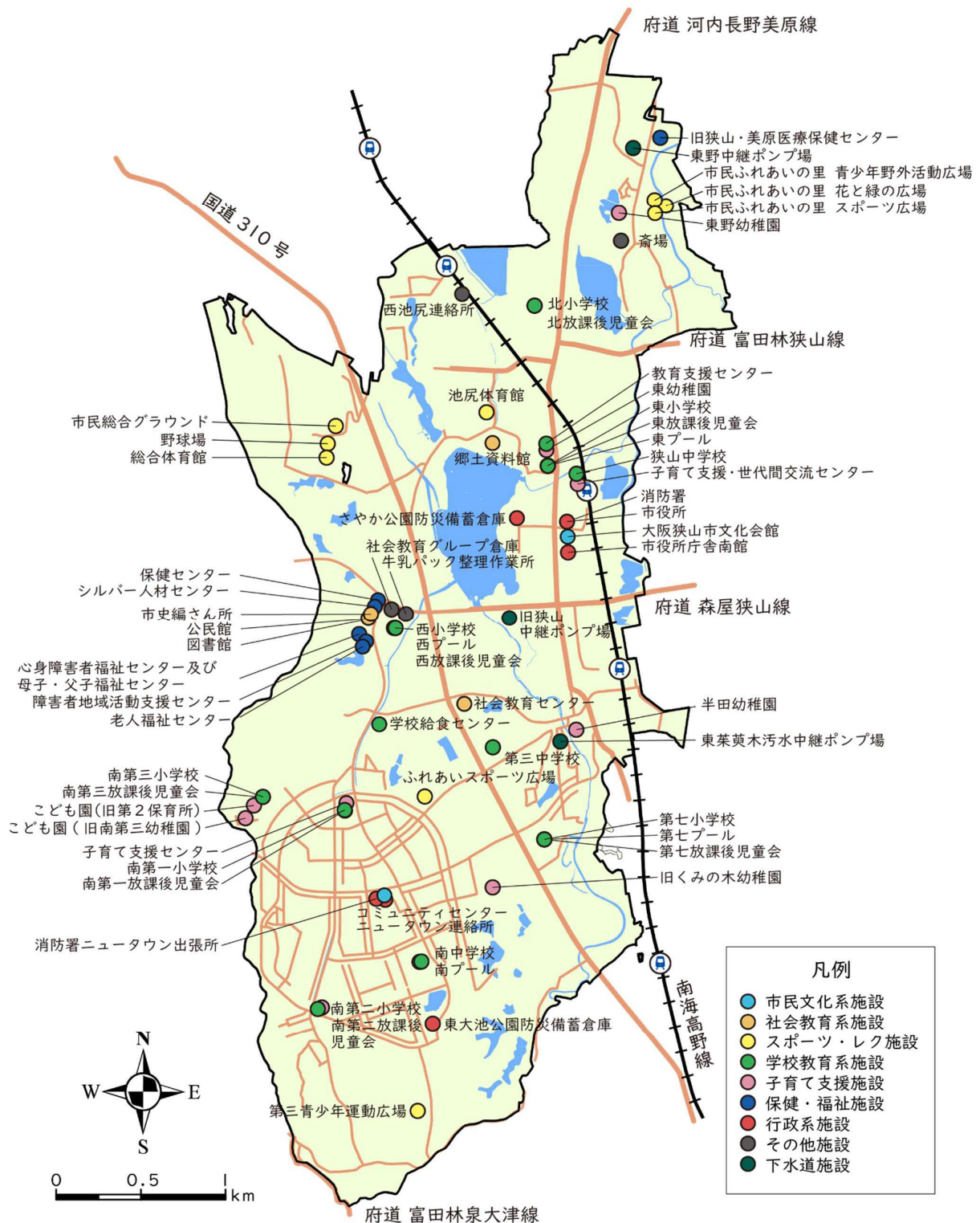
表4-1-3 短期で再配置（見直し/建替え）を想定する施設

No	大分類	施設名	建築年	構造・階数	延床面積（㎡）	耐震性の有無	再配置の方針		長寿命化の判定	取組みイメージ
							短期	中長期		
1	市民文化系施設	コミュニティセンター	1998	RC4	3,533.57	有	再配置（見直し）	—	長寿命化	機能の再配置を検討
2	社会教育系施設	図書館	1977	RC2	1,411	有	再配置（見直し/建替え）	—	—	長寿命化の費用対効果を検証 今熊地区全体で再配置を検討
3	社会教育系施設	社会教育センター	1970	RC2	630.70	有	再配置（見直し）	—	—	再配置を検討
4	社会教育系施設	公民館	1977	RC2	2,883.00	有	再配置（見直し/建替え）	—	—	長寿命化の費用対効果を検証 今熊地区全体で再配置を検討
5	社会教育系施設	市史編さん所（旧郷土資料館）	1981	S2	580.64	不明	再配置（見直し）	—	—	今熊地区全体で再配置を検討
6	子育て支援施設	子育て支援センター（ぼっぼ園）	1970	RC1	684.48	有	再配置（見直し）	—	—	施設・機能とも再配置を検討
7	保健・福祉施設	老人福祉センター	1978	RC1	1,706.66	有	再配置（見直し/建替え）	—	—	今熊地区全体で再配置を検討
8	保健・福祉施設	障害者地域活動支援センター	1988	S1	499.00	有	再配置（見直し）	—	—	今熊地区全体で再配置を検討
9	保健・福祉施設	心身障害者福祉センター及び母子・父子福祉センター	1978	RC1	698.00	有	再配置（見直し）	—	—	今熊地区全体で再配置を検討
10	保健・福祉施設	保健センター	1988	RC2	1,467.00	有	再配置（見直し）	—	—	今熊地区全体で再配置を検討
11	行政系施設	市役所庁舎南館	1975	RC2	958.00	有	再配置（見直し/建替え）	—	—	施設・機能とも再配置を検討

表4-1-4 短期で引き続き方向性について検討する施設

No	大分類	施設名	建築年	構造・階数	延床面積(㎡)	耐震性の有無	再配置の方針		長寿命化の判定	取組みイメージ
							短期	中長期		
1	社会教育系施設	郷土資料館(狭山池博物館)	2001	RC3	111.0	無	大阪府と協議による。			検討 大阪府と協議
2	スポーツ・レク施設	市民ふれあいの里スポーツ広場	1994	S1	57.00		検討		—	当面施設・機能とも維持
3	スポーツ・レク施設	ふれあいスポーツ広場	1994	S2	1,270.90		検討		—	当面施設・機能とも維持
4	スポーツ・レク施設	西プール(西小学校)	1994	RC2	143.00	有	検討 (学校園の適正規模・適正配置に関する基本方針に基づき検討)			
5	スポーツ・レク施設	東プール(東小学校)	1974	RC1	81.0	有				
6	スポーツ・レク施設	第七プール(第七小学校)	1990	RC1	116.0	有				
7	スポーツ・レク施設	南プール(南中学校)	1973	RC1	87.0	有				
8	スポーツ・レク施設	花と緑の広場	1994	S2	686.20	有	検討 (現在の地域において方向性を検討)			
9	スポーツ・レク施設	青少年野外活動広場	1987	RC2	393.64	有				
10	学校教育系施設	東小学校	1969	RC3	6,656.00	有	検討 (学校園の適正規模・適正配置に関する基本方針に基づき検討)			
11	学校教育系施設	西小学校	1970	RC3	5,052.00	有				
12	学校教育系施設	南第一小学校	1970	RC3	6,211.00	有				
13	学校教育系施設	南第二小学校	1974	RC3	6,560.50	有				
14	学校教育系施設	南第三小学校	1978	RC4	5,804.00	有				
15	学校教育系施設	北小学校	1977	RC3	5,234.83	有				
16	学校教育系施設	第七小学校	1990	RC3	5,511.00	有				
17	学校教育系施設	狭山中学校	1968	RC2	6,276.00	有				
18	学校教育系施設	南中学校	1972	RC3	8,029.91	有				
19	学校教育系施設	第三中学校	1981	RC4	7,898.84	有				
20	子育て支援施設	東幼稚園	1975	RC2	1,325.00	有	検討 (学校園の適正規模・適正配置に関する基本方針に基づき検討)			
21	子育て支援施設	半田幼稚園	1978	RC1	535.93	有				
22	子育て支援施設	東野幼稚園	1982	RC2	849.36	有				
23	子育て支援施設	こども園(旧第2保育所)	1973	RC2	622.22	有				
24	子育て支援施設	こども園(旧南第三幼稚園)	1978	RC1	1,111.59	有				
25	子育て支援施設	西放課後児童会	1975	RC3	148.50	有	検討 (学校園の適正規模・適正配置に関する基本方針に基づき検討)			
26	子育て支援施設	南第一放課後児童会	1973	RC3	135.20	有				
27	子育て支援施設	南第二放課後児童会	1980	RC3	183.15	有				
28	子育て支援施設	南第三放課後児童会	1980	RC4	122.10	有				
29	保健・福祉施設	旧狭山・美原医療保健センター	1979	RC2	976.00	無	検討	—	—	医師会等と協議
30	行政系施設	ニュータウン連絡所	1998	RC4	142.80		検討		—	施設(コミュニティセンター)の再配置に合わせ検討
31	その他施設	旧狭山中継ポンプ場	1960	RC1	142.00	有	検討			

図 4-1-3 対象施設の配置状況（短期の方向性別）



(3) 土地利用案とりまとめ

各民間事業者からの提案については、各社類似した施設が重複していたため、民間事業者毎の評価ではなく、ブロック毎の導入施設での評価とする。

また、各民間事業者提案の評価項目と評価内容についての詳細を表 4-1-6 に示す。

表 4-1-5 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(戸建住宅等) ・商業系施設	・公園 ・レクリエーション施設 ・住宅 (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 (戸建て住宅)

○土地利用ゾーニング案1【高評価案】 ※民間事業者提案

本市の地区再生推進計画に合致し、将来の当地区及び市全体のまちづくりに資する案として評価の高い導入施設を想定した土地利用提案。結果として、住まい・生活中心のまちづくり提案。

○土地利用ゾーニング案2【特徴のある提案】 ※民間事業者提案

案1に次いで評価が高く、にぎわい・業務中心の特徴のある提案。

○土地利用ゾーニング案3【公共性・先導性を加味した提案】

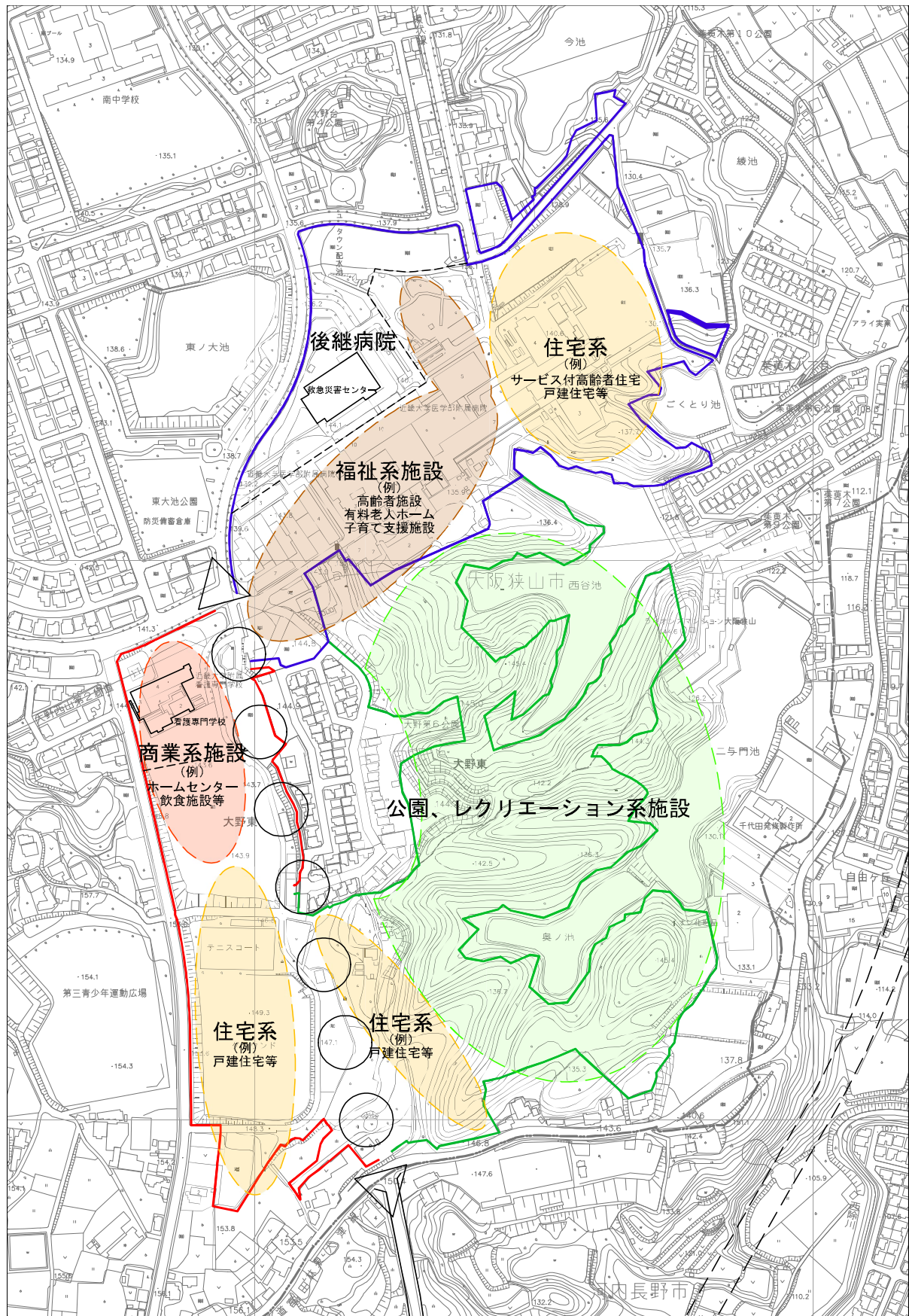
民間企業提案を踏まえつつ、公共性・公益性の高い施設や土壌汚染対策など先導性のある土地利用配置を踏まえた事務局としての提案。住まいと、にぎわい・交流が共生するまちづくり提案。

表 4-1-6 民間事業施設の評価

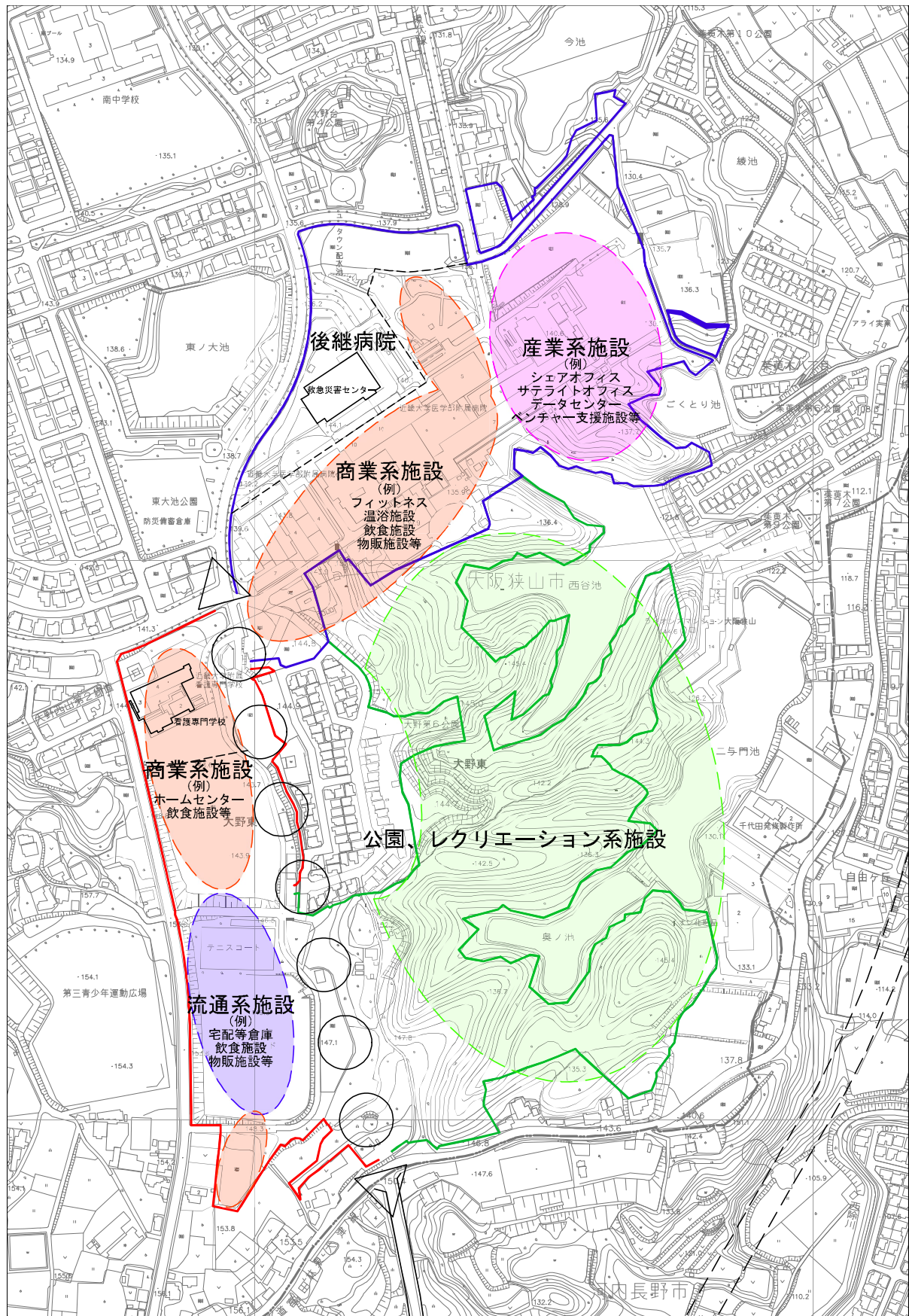
1 案
2 案

提案対象地	提案内容(評価項目)	評価基準	民間事業者提案					評価	配点	
			a社	b社	c社	d社	e社	f社		
Aブロック	① 具体的な導入機能について	具体的な導入機能、後継病院との連携が提案されているか。(事業の新規性)	8.0	4.0	0	0	0	0	32.0	
	② 導入機能により、市や狭山ニュータウン地区に寄与される効果について	寄与される効果が提案されているか。(効果が期待されるか)	8.0	4.0	0	0	0	0	32.0	
	③ 他ブロック及び近隣公園との連携方策	連携方策について提案されているか。(親和性)	8.0	4.0	0	0	0	0	32.0	
	④ 機能導入に当たっての条件及び課題	条件及び課題の対応方策が示されているか。	8.0	4.0	0	0	0	0	32.0	
Aブロック評価										
Bブロック	① 具体的な導入機能について	具体的な導入機能の提案がされているか。(事業の新規性)	8.0	4.0	0	0	0	0	32.0	
	② 導入機能により、市や狭山ニュータウン地区に寄与される効果について	寄与される効果が提案されているか。(効果が期待されるか)	8.0	4.0	0	0	0	0	32.0	
	③ 他ブロック及び近隣公園との連携方策	連携方策について提案されているか。(親和性)	8.0	4.0	0	0	0	0	32.0	
	④ 機能導入に当たっての条件及び課題	条件及び課題の対応方策が示されているか。	8.0	4.0	0	0	0	0	32.0	
Bブロック評価										
Cブロック	① 具体的な導入機能について	具体的な導入機能の提案がされているか。(事業の新規性)	8.0	4.0	0	0	0	0	32.0	
	② 未緑地活用にあたっての管理・運営体制や資金調達方法について	管理運営体制や資金調達方法について提案されているか。(効果が見込まれるか)	8.0	4.0	0	0	0	0	32.0	
	③ 他ブロック及び近隣公園との連携方策	連携方策について提案されているか。(親和性)	8.0	4.0	0	0	0	0	32.0	
	④ 機能導入に当たっての条件及び課題	条件及び課題の対応方策が示されているか。	8.0	4.0	0	0	0	0	32.0	
Cブロック評価										

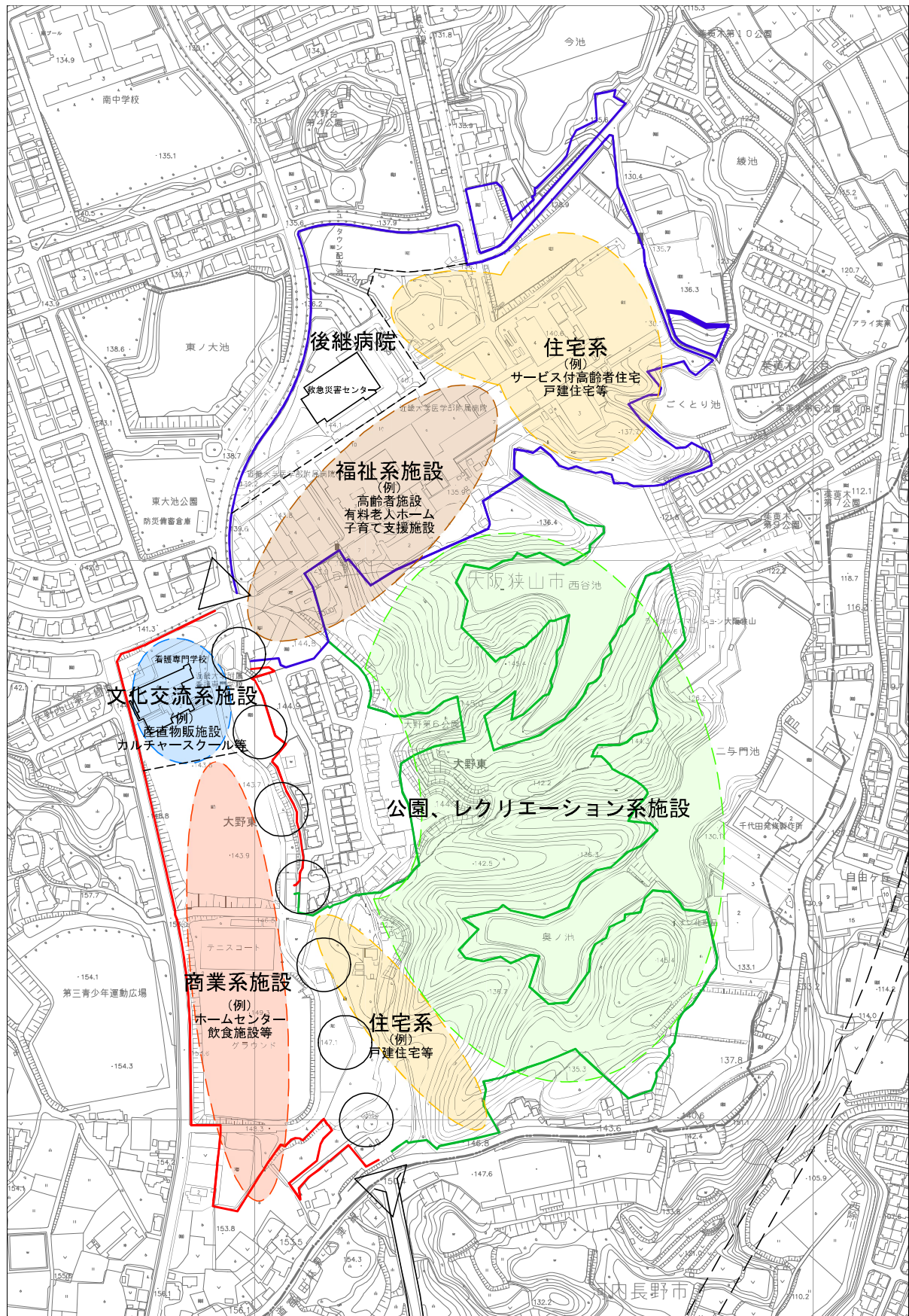
案1



案2



案3



（４）病院跡地等の開発事例の検討

全国の病院跡地の開発事例について、WEB サイトの情報をもとに表 4-1-7 に整理した。

公平性や説明責任の観点より、国立・公立の病院の跡地売却の情報は得やすく、民間病院の情報は収集しにくいという制約があったが、跡地の立地条件の違いが、跡地開発の内容などを大きく左右していることが分かった。

都心部にある跡地については、立地条件の良さなどを反映し、放送局やにぎわい施設・居住機能、複合型の公共施設、賑わいと潤いのある公園、医療機関と商業施設の複合開発など、多様な開発内容が見られる。

一方、郊外地にある跡地については、跡地の規模が大きいこともあり、開発には困難が伴った様子が受け取られる。兵庫県立こども病院のように、空地の状態が長く続き開発に至るまでに相当時間が掛かった例、市立川西病院のように跡地を無償で貸与した上で別の医療機関を誘致した例などが見られる。

また、規模の大きい大学の移転についても整理した。

整理にあたっては、国立・公立系の大学は、都市部より郊外部への移転が多いものの、少子化に伴い学生確保競争がし烈になったことや大都市法などの規制が緩和されたことから、私立大学については郊外部からの都市部への移転（「都心回帰」）が顕著であることが分かった。

郊外部の場合でも、比較的、交通条件に恵まれたエリアに立地する跡地は、戸建て住宅など特徴のある住宅開発を行い活用される例があるが、交通条件の不利な遠隔地の立地の場合、跡地利用に苦慮する状況がある。土地の活用しやすい更地のみ売却し、建物の建つ土地を建物付きで地元自治体に無償譲渡される例もある。開校時の経緯（土地取得の協力、インフラの整備など）や教育目的の土地利用制限などから、地元自治体との間に軋轢が生じるが、経営上の理由ということで移転が決まってしまう。自治体としては、長期的な財政負担などから自前の利用にも安易に応じにくい事情もあり、困惑が深まるケースも見られる。

こうしたことから、今回の跡地開発に関しては、郊外地に立地し駅からも離れていることから、土地需要は相対的に低く、かつ、土地規模も大きいことから、大学任せにすることなく官民の連携により入念な開発・運営マネジメント手法の構築が求められる。

本調査では、転出する近畿大学と本市が転出前から緊密に連携し、移転跡地が良好な土地利用となるよう検討、調整を図っており、全国的にも極めてユニークな取り組みである。

表 4-1-7 病院跡地等の開発事例

事例名（場所）	特徴など	概要
大阪大学医学部付属 病院跡地 （大阪市北区）	大阪都心部にできた貴重な跡地、都市再生事業として UR が取得。放送局と業務・商業・住宅による複合開発を展開 ・ 国立大学病院 ・ 跡地 2.1ha ・ 大阪都心部	阪大病院跡地は、中之島と一体となった地区として、都心部に残された大規模な空間資源で、水辺の環境を活かせる価値ある立地で歴史性、文化性、国際性などの面でも高いポテンシャルがある。そこで、UR 都市機構が中心となり「水都・大阪」再生のシンボルとなる環境を創造し、質の高い街づくりと、都市の活性化を促す開発（ほたるまち）を実施した。 具体的には、UR の提案するコンセプトをふまえ、民間事業者を２段階で公募してまちづくりを進めた。１段階目は訴求力のある朝日放送を選定しポテンシャルアップを図った上で、２段階目はオリックスらを選定し、「にぎわい・文化」「居住機能」の導入により、地区の拠点性向上を図った。
国立大学法人岐阜大学 医学部等跡地 （岐阜県岐阜市）	岐阜市中心部のシビックセンターに位置し、老朽化が進む公共施設の再編拠点として活用 ・ 国立大学医学部 ・ 跡地面積 4.1ha（県有地 1ha 含む） ・ 中心部	大学の移転が決定後、岐阜市が土地購入を表明、市内中心部に立地する老朽化した多数の公共施設の再編用地として、２期に分けて活用を決定。 第１期：中央図書館と 市民活動交流センター等との複合施設及び広場 第２期：市庁舎
兵庫県立こども病院 跡地 （神戸市須磨区）	・ 県立病院 ・ 跡地面積 3.1ha ・ 郊外部	県立こども病院は、ポートアイランドに移転後、長く空地の状態が続いたが、神鋼不動産、総合建設業のソネック、不動産コンサルタントの大和ファシリティーズの３社からなるグループが取得。既存建物を全て解体撤去したうえで、生活密着型の複合商業施設（クリニックモール、保育所、食品スーパー、レストラン、カフェ、フィットネスジムなど）を開発。
鹿児島市立病院跡地 （鹿児島市）	繁華街に立地する病院跡地を P-PFI を活用して賑わいある公園を設置 ・ 公立病院 ・ 跡地 1.4ha ・ 中心部	鹿児島市中心部の繁華街にあった市民病院が JT 跡地に移転することになり、病院跡地を利用するにあたり、以下の市の基本方針にもとづき P-PFI（公募設置管理制度）を活用して賑わいある公園を設置することを決定。 「中心市街地の回遊性の向上に資する新たな潤いの拠点」となるよう、以下の要素を備えた“緑地”としての利活用を図る。 公募の結果、株式会社グッドフェローズダイニングを選定、『市民のだれもが誇りに思える世代も国籍も超えた交流拠点』をコンセプトに「緑に溶け込んだ明るく開放的なオープンカフェレストラン」及び駐車場を公募対象公園施設、芝生広場やナポリの石畳などを特定公園施設として特徴のある公園（加治屋まちの杜公園）を実現。
市立川西病院 （兵庫県川西市）	跡地を無償貸与し、リハビリ病院（160 床）を後継病院として誘致 ・ 公立病院 ・ 跡地 0.63ha ・ 郊外部	川西市は老朽化した市立川西病院を 2022 年に閉鎖し、協立病院（「協和会」と合体し市立総合医療センターとして中心部に移転させる。市立川西病院の指定管理者、医療法人「協和会」が引き続き運営を担う。 市は川西病院跡地に、医療法人「晴風園」が猪名川町で運営する今井病院の移転案を受け入れ、「（仮称）川西リハビリテーション病院」として急性期を脱した患者の回復期病床など計 160 床を備え、内科と小児科の外来を設ける。市が跡地を無償貸与し、建設は法人が担う。 なお、移転先の「キセラ川西」は皮革工場の跡地。市役所にも近く市の玄関口で、22.3ha。奥村組を代表企業とするグループが、PFI 方式で土地区画整理事業を実施した。

日生病院跡地 (大阪市西区)	民間病院跡地の例。 大都市の新駅予定地周辺の立地を生かし、クリニックモールと商業施設、幼稚園などの複合施設を開発。 ・民間病院 ・跡地 1.3ha ・中心部	日生病院(大阪市西区)は平成30年に日本生命病院に改称し、同区内で移転。日本生命は「周辺は人口が増えている地域。オフィス需要を見込むよりも健康、医療の分野などで地域に貢献したい」と跡地利用を検討。跡地に医療機関やスーパーマーケット、幼稚園などが入る商業施設を開発すると発表。令和4年12月の開業を予定している。運営は、大和リース。複数の診療科からなるクリニックモールのほか、ドラッグストアなどもテナントとして入居する予定。周辺には大阪メトロ阿波座駅があり、新たににわ筋線の西本町駅が開設される計画で、若い家族連れなどの利用を見込む。 https://www.sankei.com/article/20210526-HYKNDGCMGENMVFHAUF0ZODGVLVM/
旧国保松戸市立病院 (千葉県松戸市)	既存建物の解体・撤去及び土壌汚染対策を事業者負担とした公募プロポにて、最低売却価格の6倍を提案した事業者を選定、評価点は最低。 ・公立病院 ・跡地面積:1.5ha ・郊外地	平成30年9月、松戸市病院事業は、旧国保松戸市立病院の跡地及び既存建物(以下「売却対象物件」という。)の売却を表明した。売却に際し、医療機能を含む施設の全体計画が、地域価値を高め、地域経済を活性化し、地域環境が向上するようなまちづくりや地域貢献などの視点も重視。令和2年、公募型プロポーザルを実施。売却条件は、①既存建物の解体・撤去は事業者負担②土壌汚染対策は事業者負担③施設の完成後10年間は変更及び譲渡は不可④約束事項を遵守できなかった場合は違約金の支払い義務など。 結果、4事業者中、最低売却価格の約6倍の提案価格をつけた事業者(評価点は第4位)を選定。跡地は商業施設と診療所3科・保育園を提案。

(以下、大学跡地)

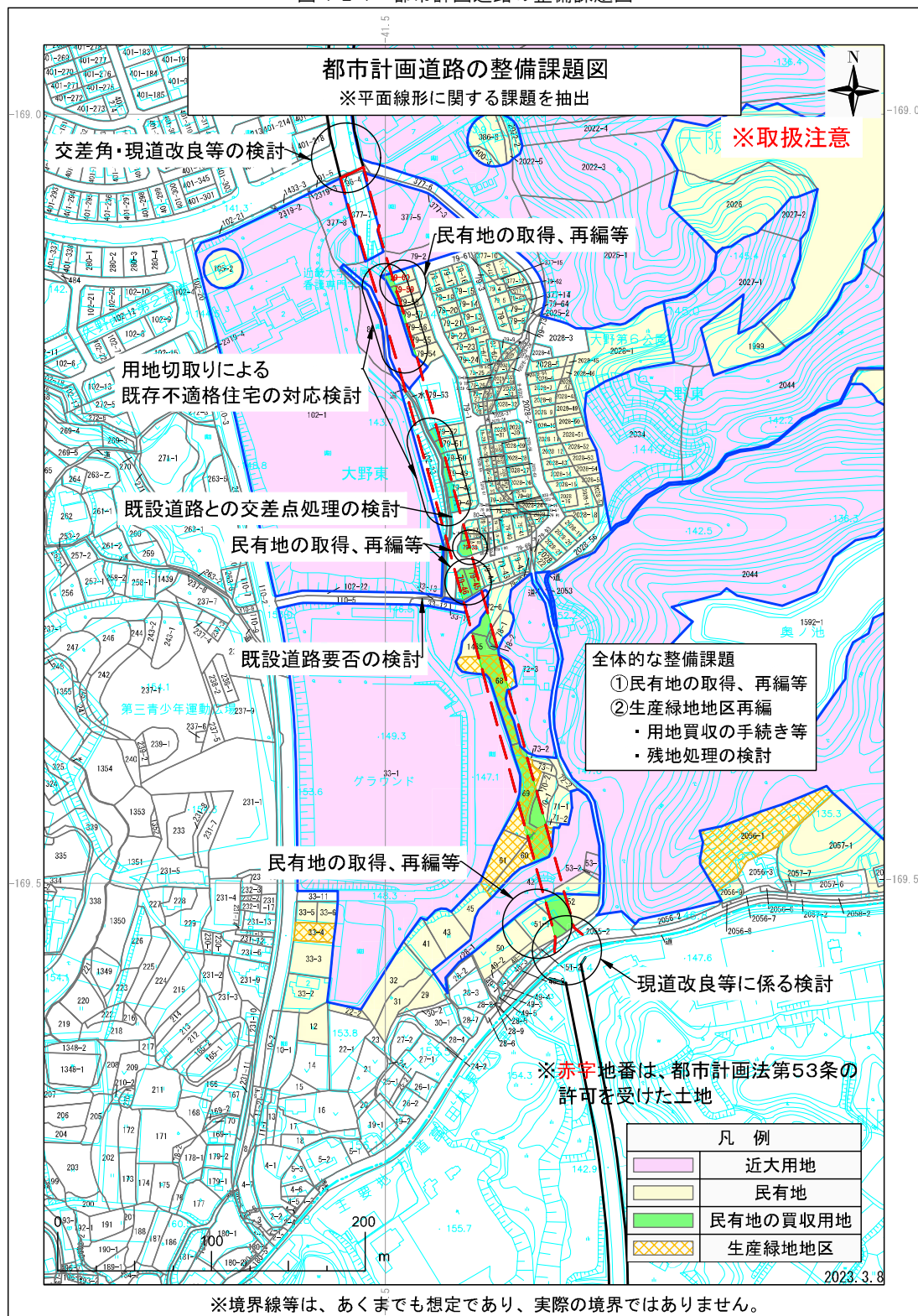
愛知大学跡地 (愛知県みよし市)	大学の緑を残したスマートシティとして住宅開発を実施 ・私立大学 ・跡地面積:約19ha ・郊外地	愛知大学が名古屋駅前に移転した跡地をトヨタホーム他が住宅地として開発。「MIYOSHI MIRAITO」として大学の緑を残したスマートシティ(緑地率30%)、288区画の宅地開発。
奈良学園大学三郷キャンパス (奈良県三郷町)	跡地を町に無償譲渡、町が跡地をビジネス・福祉・交流拠点に	奈良学園大学は登美ヶ丘キャンパスに統合するために、2022年度より移転。跡地(13.6ha、建物8棟)を町に無償譲渡。町は既存建物を活かし、官民連携し高齢者向け住宅、障害者就労施設、スポーツパークなどの「FSS35キャンパス」として活用予定。なお近くのグランド跡地は、サッカークラブのグラウンド・合宿所用地として活用する。
東京理科大学久喜キャンパス跡地 (埼玉県久喜市)	大学側は、跡地を切り売り。土地の6割を物流企業、4割と建物を市に無償譲渡。	同キャンパス(13.7ha)は、総額30億円をかけて市が誘致したが、神楽岡キャンパスに移転を決定。土地の6割を物流企業に売却、4割と建物の大半を市に無償譲渡を要望。市は撤回を求めたが、経営上の理由で全面移転を決定。市は公共施設等としての利用を検討するが長期的な財政負担につながることから、売却に方針変更。看護専門学校からの要望を受け、無償譲渡(評価額1.4億円)で誘致することに決定。
東洋大学板倉キャンパス跡地(群馬県板倉町)	県の開発したニュータウンの目玉、しかし跡地利用決まらず	同キャンパスは群馬県の企業局が開発した板倉ニュータウンの目玉(33ha)として、県24億円、町10億円を支援し誘致した。2024年に2学部が都内等のキャンパスに移転する。1900人の学生が通学中、「板倉東洋大前駅」まで整備。跡地利用については、現在検討中。

4-2 PPPによる都市計画道路整備の検討

(1) 都市計画道路の現状と課題

現在の都市計画道路の平面線形は、下図に示す通り様々な課題があることから、円滑な整備が困難になる恐れがある。

図 4-2-1 都市計画道路の整備課題図



(2) 官民連携手法の類型化

PPP による都市計画道路の整備手法を検討するにあたり、公共施設の整備及び運営・維持管理における官民連携手法の類型化及びそのメリット・デメリットを以下に整理する。

表 4-2-1 官民連携手法の類型化

類型化	公設公営	公設民営	民設民営	民設公営
概要	公共が整備し、公共が運営・維持管理する	公共が整備し、民間が運営・維持管理する。	民間が整備し、民間が運営・維持管理する。	民間が整備し、公共が運営・維持管理する。
代表的手法	従来型（公共主導）	コンセッション方式	PFI（B00）	DB（デザインビルド）方式
メリット	全ての段階で公共が主体となり、民間の活用は限定的となるため、市民的には安心感がある。	空港のように大規模な公共施設の整備・保有は公共側が行い、民間側は運営権を購入し運営中心に行うため民間の経営力が活用できる。	公共用地での整備のように、民間資金で全てを担い、最後は解体撤去するため、公共側の負担が少なく、民間の自由度が高い。	DB 方式では公共が資金調達し設計・施工を一括して民間に発注するため、施工を見ずえた設計が可能となり民間の能力を生かしたコストダウンが図りやすい。
デメリット	全ての段階で民間への発注契約手続きが必要なため、公共側の負担が大きい。	災害時などリスク分担があいまいになりやすく、初動対応の遅れが発生する可能性が高い。	民間事業として採算のとれる事業に限定され、幅広く活用することは難しい。	設計者や発注者がモニタリングしづらく、施工しやすい妥協的な設計に陥りやすい。

(3) 類似事例の収集

上記のように多様な官民連携のタイプがあるが、都市計画道路の整備に活用された事例について、幅広く収集を行った。その結果が、表 4-2-2 である。

表 4-2-2 PPP による都市計画道路整備等の事例

事例名	分類（手法）	民間資金活用	事業主体	事業概要	資金原資	その他
愛知県道路公社の有料道路	コンセッション方式	維持管理運営	前田グループ（前田建設工業、森トラスト、大和ハウス工業、大和リース、セントラルハイウェイ）	道路公社が管理する有料道路 8 路線の①維持管理・運営（料金収受含む）② 4 路線の改築③付帯事業及び任意事業をコンセッション方式で発注。前田グループが 1377 億円の運営権対価で受注。近傍に立地する商業施設等を運営する事業との連携や沿線開発等による地域経済の活性化なども期待。構造改革特区制度による道路整備特別措置法の特例措置が事業化の前提。	有料道路の利用料金	
水と緑の健康都市（第一期整備等事業）における都市計画道路	PFI（BT0）方式	整備・維持管理	大林グループ（大林組、積水ハウス、東急コミュニティー、オオバ、日本パーキング）	大阪府が箕面北部丘陵地区において行う土地区画整理事業の第 1 期エリアの都市基盤施設（6 本の都市計画道路、3 つの都市計画公園、上下水道）及び宅地造成、地区センターの建設、維持管理を一括して発注。（2005 年 10 月契約）	保留地売却益	
芦有道路（芦有ドライブウェイ）	民間事業	整備・維持管理・運営	芦有開発株式会社	六甲山を跨ぎ芦屋市街地と有馬温泉を結ぶ延長 10.6km、兵庫県芦屋市・西宮市・神戸市北区にまたがる有料道路。芦有開発株式会社（芦屋市出資）が建設し、1961 年に供用開始。1992 年に隣接する西宮北有料道路が開通してからは通行料収入が減少し赤字路線化、現在は芦有ドライブウェイ株式会社（NEXCO 西日本の子会社）が経営。	有料道路の利用料金	
都市計画道路狭山河内長野線（狭山ニュータウン内）	都市計画法（開発許可）による道路（建基法 42 条 1 項 2 号）	整備	南海電気鉄道	狭山ニュータウンの開発にあたって、開発事業者が都市計画道路を整備、市に移管。	宅地譲渡益	
茨木箕面丘陵線（彩都東部中央東地区）	土地区画整理事業による道路（建基法 42 条 1 項 2 号）	整備	彩都東部合同会社、UR リンケージ	彩都東部中央地区の開発事業者による物流団地開発事業（土地区画整理事業）の際に都市計画道路を整備、市に移管。	保留地売却益	
車塚公園（枚方市）へのアクセス道路	UR の関連公共事業	整備	UR 都市機構	UR による防災公園（車塚公園）の整備とあわせて、公園へのアクセス道路及び区域内道路の整備事業を UR が実施、市に移管。	UR の事業収益（自治体による割賦返済）	
三条市における包括的民間委託	道路等の複数の公共施設の包括的委託	維持管理等	木菱・中央・山口・石翠園・斎藤・キタック共同企業体	市域の一部地域（栄地区）の公共施設（道路・公園等）の維持管理・巡回業務・窓口業務等を包括的に民間委託する。	税金（自治体からの委託費）	
府中市における道路等包括管理事業	道路等の複数の公共施設の包括的委託	維持管理等	例）東地区：前田道路・スバル興業・第一造園・武蔵造園・前田建設工業・日本工営共同企業体	市域を 3 つの地域（東、南西、北西）に区分し、地域内の公共施設（道路・公園等）の維持管理・巡回業務・窓口業務等を包括的に民間委託する。	税金（自治体からの委託費）	
磐田市の公共施設維持管理（静岡県磐田市）	アダプト制度による公共施設の維持管理	維持管理	地元自治会、各種団体	公共施設全般を対象に、行政との役割分担のもと自治会・企業等の団体が清掃や美化活動を行う「まち美化パートナー制度」を展開。「清掃活動」、「花壇の世話・花植え」等の基本的な取り組みメニューに加え、「道路の簡易舗装」「ガードパイプ塗装」等のユニークな取り組みを実施。市は団体名を記した看板を設置する。	無償（市より物品、用具等の支給又は貸与、傷害保険の加入）	
御堂筋の歩道（大阪市）	歩道の占用利用	運営	出店者など	国道 25 号御堂筋（淀屋橋交差点～難波西口交差点）において、車線を減らして歩道を広げるなどの整備を公共が行い、歩行者利便増進道路（ほこみち）制度を利用し、民間団体等がカフェやベンチの設置などの占有を行いやすいよう制度を緩和（20 年）	カフェや店舗の販売収益	
うめきた先行地区の歩道等公共空間（大阪市）	エリマネ組織による公共空間の一体的な管理・運営	維持管理・運営	一般社団法人グランフロント大阪 TMO（エリアマネジメント団体）	TMO が地区内の公共空間（うめきた広場、歩道、敷地内オープンスペース）を一体的に管理・運営し、質の高い公共空間の管理の実施（美化、防犯、駐輪場管理、放置自転車対策等）、積極的な活用による賑わいと都市景観の創出（イベント、広告掲出、オープンカフェ等）	大阪市よりの分担金（大阪版 BID）とカフェや店舗の販売収益	
大手町・丸の内・有楽町地区歩道等公共空間（東京都千代田区）	エリマネ組織による公共空間の一体的な管理・運営	維持管理・運営	NP0 法人大丸有エリアマネジメント協会（エリアマネジメント団体）	地区計画により、壁面の位置の制限を定め、快適な歩行者空間を確保、道路上下空間を活用したイベント、オープンカフェ（丸の内仲通り）、キッチンカーイベント（丸の内仲通り・大手町川端緑道）、丸の内盆踊り（丸の内仲通り）、丸の内行幸マルシェ×青空市場（行幸通り地下）、音楽祭（千代田歩専道 5 号線）などを実施。	カフェや店舗の販売収益及びエリア土地所有者の負担金	

（以下、海外事例）

道路及び道路関連設備・工作物等の一体的包括的委託（英国シェフィールド市）	PFI サービス購入型	維持管理（更新含む）	SPC	総延長約 1900 kmの車道、3300 kmの歩道、627 箇所の橋梁、それらに付帯する道路関連設備・工作物等の更新・維持管理等を一体的に民間事業者に委ねる事業。市内道路を包括的に委託することによって、改修工事の効率性を高められるとともに、分割した場合の境界付近の管理上の紛争のリスクを回避。（25 年間、19.5 億ポンド）	税金（支払いは、市からユニタリーチャージが支払われるが、サービス水準が既定の水準に達しない場合は減額される）	（A）「令和元年度 諸外国における PPP/PFI 事業調査」（2020 年 3 月 内閣府）より
M1-A1 リンク（英国ヨークシャー州）	DBFO（30 年）	設計・施工・運営・保守・資金調達	SPC	M1 高速道路と A1 高速道路の接続部、全長 30 km、6 車線、高架橋 1 本、トンネル 2 本、37 橋梁、交通監視システムの整備等。建設コスト 5.44 億ドルの最大規模のシャドウ・トル（道路の交通量と状態・パフォーマンスに応じた支払い）方式プロジェクト。PPP 方式の採用により、資金調達が可能となり早期の事業化が可能となった。	税金	（B）「世界の交通 PPP のケーススタディ」（2007 年 7 月 米国連邦道路庁）より
M6 有料道路（英国ウェスト・ミッドランド州）	DBFO	設計・施工・運営・保守・資金調達	SPC	全長 44km、6 車線のバイパス道路の整備等。当初、有料道路ということで沿道住民の反対にあい、着工が大幅に遅れた。従来のシャドウ・トル方式に変わる資金原資（有料道路料金）として、注目された。	有料道路通行料金（英国初の有料道路）	同上（B）
メルボルン・シティ・リンク（豪州メルボルン）	BOOT（34 年）	整備・維持管理・運営・所有権移転	大林組含む 3 社のコンソーシアム	既存の高速道路 3 本を接続するリンク部、全長 14 マイル、トンネル 2 本、橋梁 1 本、高架鉄道を含む。これにより市内の渋滞が緩和 豪州最大の PPP プロジェクト、州最初の PPP 。ETC システムの採用により料金ブースの設置を省いている。	有料道路通行料金	同上（B）
高速道路（Presidio Parkway）再整備事業等（米国サンフランシスコ）	DBFOM（コンセッション方式）	整備・維持管理・運営・資金調達	SPC（GoldenLink Partners, LLC）	高速道路ルート 101 のうち、1.6 マイルの区間の再整備。最大 6 車線の道路（無料区間）、橋、トンネル、IC、変電所のほかランドスケープも整備の対象となっている。365 億ドル、33 年契約（整備 3 年、維持管理 30 年）優れたランドスケープが創出されており、管理が行き届いた区間になっている。（米国は PPP の後進国であったが、金融危機後は資金を呼び込み、インフラを効率的に整備し雇用を生み出す手法として PPP が活用されている。）	税金（支払いは、施設整備費（マイルストーン・ペイメント）と維持管理・運営費（アベイラビリティ・ペイメント）に区分して支払われる）	同上（A）
バイパス道路の整備・維持管理・運営（仏国市町村連合）	「官民協働契約」（我が国における PFI サービス購入型に類似）	整備・維持管理・運営・資金調達	SPC（シャリエ社等）	Etampes バイパス道路（2 km）の整備、運営及び維持管理を官民協働契約によって行っている例である。舗装材に麻を混ぜることによってアスファルト量の削減、雨水処理の効率化を実現した。 入札公告の後に第一提案を受け、それをもとに約 1 年間の競争的対話を実施し、コスト・事業内容などの協議を実施した。 建設期間+20 年の契約、450 万ユーロ。	税金（支払いは、モニタリングによってペナルティが課される場合がある）	同上（A）

上記の事例にもとづき、道路整備及び維持管理の各面での資金調達の方法を軸に、整理し直したものが以下の表である。

今回、検討対象の都市計画道路狭山河内長野線の特性を踏まえて、計画地での適応性を判断すると以下ようになる。

- ・延長 530m と短い道路であり、並行して既存道路がある。
- ・道路の予定地の大半は近畿大学の所有地で移転に伴い売却予定であることから、土地取得事業者（開発事業者）の協力が不可欠であること。
- ・道路の整備時期は、開発事業者の開発スケジュールに合わせる必要があるが、整備主体となる市が歩調を合わせる（資金調達・発注手続きなど）ことの担保が取れない。
- ・沿道は第一種中高層住居専用地域に指定されていることから、整備効果を高めるためには、道路の整備に合わせて用途地域の変更が必要となる。

以上の点より、土地取得事業者と市との連携による道路整備以外は考えられず、一般競争入札など公共発注の手続きは採れない。このことから、沿道土地利用規制の緩和を前提とした開発事業者負担による開発利益の還元を中心とした整備及び維持管理（民設公営＋BID）が相応しいと考えられる。

表 4-2-3 「資金」調達の方法を軸とした PPP による都市計画道路の整備手法

	資金調達の方法	具体的な例	計画地での適応性	事例等
道路整備	道路利用(通行)料金	有料道路の整備	・他に利用可能な道路があり、利用者の需要が見込めない。	× 芦有道路、愛知県道路公社
	開発事業者負担 (開発利益還元)	開発許可による開発道路	・負担に見合う宅地増進益確保が前提。 ・規制緩和や公共施設管理者負担が必要なケースも有。	○ 狭山ニュータウン内の都市計画道路 △
		土地区画整理事業による減歩	・都市計画道路整備が可能な規模の事業化が必要。 ・公共施設管理者負担金の拠出を検討。	○ 彩都東部中央東地区 △
	土地購入者負担 (宅地増進益の一部)	容積率の緩和	・負担に見合う緩和効果(土地需要)が見込める前提。 ・土地購入者の理解が必要。	○ 大阪駅周辺の歩行者デッキの整備 —
		用途地域の変更(近隣商業地域などへの変更)	・負担に見合う緩和効果(土地需要)が見込める前提。 ・土地購入者の理解が必要。	○ —
	資金立替	URIによる立替施行	・防災公園街区整備事業などの導入が前提。 ・用地取得や市費(一部国費)で還付(割賦)が必要。	○ 車塚公園(枚方市) △
		PFI-BTO 方式(シャドートール方式による)	・跡地購入者の選定とは別の公募手続きが必要。 ・市費(一部国費を充当)で還付(割賦)が必要。	× 海外事例はある。 △ 維持管理も含む。
		土地売却価格より控除	・土地所有者の理解が得られるか。	—
維持管理	道路そのものの「経済的」活用	沿道土地所有者の負担	・歩道での街灯・ベンチ・植栽などのグレードアップ(高質化)分の維持管理の原資として、地権者より負担金を徴収。 ・負担金受け皿(団体等)、条例を整備。 ・沿道土地所有者の理解が必要。	○ うめきた(大阪版 BID) △ —
		占有者の負担	・買い物天国など店舗の営業許可／パレードなどのイベント活用 ／広告などの宣伝利用／自動運転などの実験用道路活用 ・需要を喚起する沿道まちづくりが必要。	△
		開発利益の還元	・道路添いの余剰地(市有地)を利活用(駐車場・駐輪場・貸農園等)し、収益を維持管理費の補填に。	○

(4) PPPによる都市計画道路整備の手法検討

1) 整備における官民連携方策

都市計画道路狭山河内長野線の整備に際しては、整備延長が約530mの一般市街地内の道路であることや、近畿大学病院等移転跡地取得事業者が行う開発事業のスケジュールに合わせて整備する必要があることなどから、表4-2-3で示した手法の中で、道路利用料金や資金立替による整備は困難であり、開発事業者負担等、開発利益の還元による整備が現実的である。

一方、市は、周辺土地利用との整合を図りつつ、土地利用用途の緩和や事業効果が発揮しやすいルートへの変更を行うなど、開発事業者が道路整備に還元する開発利益が生じやすい施策を検討することが必要となる。

実際、民間事業者ヒアリングにおいても、複数の企業より道路線形の変更により、大学の所有地の割合を高める提案があった。

2) 維持管理における官民連携方策

530m程度の本路線区間は、コンセッションなど全面的に民間企業に委託出来る規模ではないこと、沿道の土地利用ポテンシャルが高くないことなどから、開発利益の還元とエリアマネジメントを組み合わせた手法を検討することが現実的である。

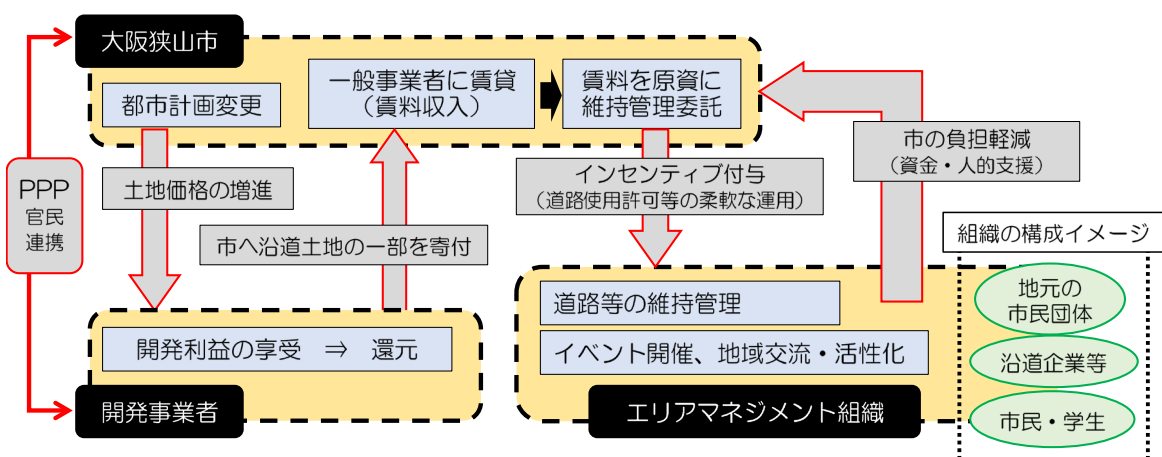
開発利益還元の手法としては、都市計画道路沿いの土地の一部を市に寄付し、市はその土地を一般事業者賃貸させ、その賃料を原資にして地元の市民団体や沿道企業などにより構成されるエリアマネジメント組織に維持管理業務を委託することが想定される。

市は、開発利益の還元方策として沿道の土地の一部の寄付を受け、地元の市民団体や沿道企業などにより構成されるエリアマネジメント組織に維持管理を担わせることにより、資金的、人力的に負担が軽減されることとなる。

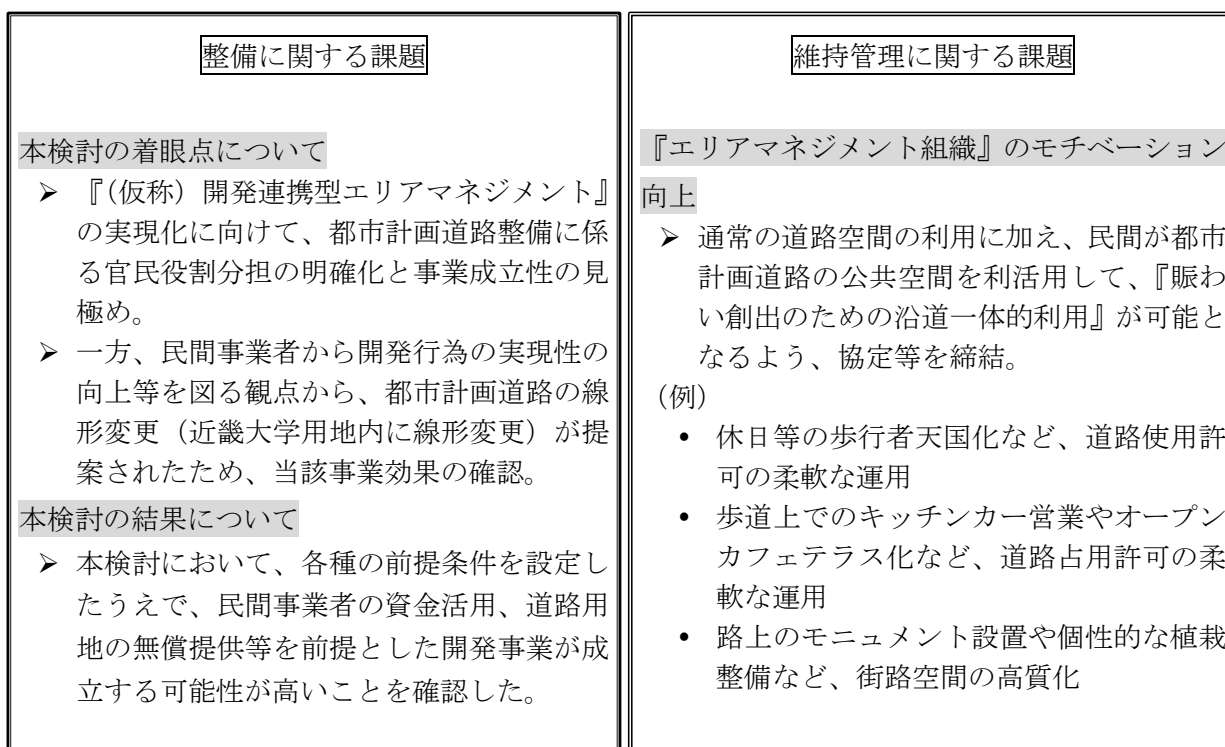
一方、市は、警察などと交通安全上の配慮を十分行っただうえで、道路上のモニュメント設置やキッチンカーなどの占用条件などについて一定の配慮を行うことにより、エリアマネジメント組織のモチベーション向上を図ることが必要となる。

P-PFIは、収益施設の立地から生じる賃料収入などにより都市公園の維持管理の一部を担う制度であるが、道路沿いの土地を開発利益還元の一部として行政が保有し、その賃貸収入等を維持管理費用として活用する本手法を「(仮称)開発連携型エリアマネジメント」と呼ぶこととする。

< (仮称) 開発連携型エリアマネジメント概念図 >



3) 事業スキーム案



都市計画道路の線形見直し(素案)

現計画の整備課題	線形変更後の整備課題
・交差点改良 ・先行開発住宅地の既存道路との接続 ・建物移転(移転先確保、建物補償) ・民有地(残地部分も含む)の土地取得 ・民有地再編、生産緑地地区再編	✓先行開発住宅地との接道範囲(既存道路との交差角処理)の整備課題は解消。 ✓先行開発住宅地以南では、下記の整備課題は解消出来ない。 ●民有地・生産緑地地区の再編、集約化 ●民有地(残地部分も含む)の土地取得

4-3 緑地活用方策の検討

(1) 民間事業者ヒアリング

民間事業者にCブロックの緑地活用についてヒアリングを実施し、周辺市域や狭山ニュータウン地区に寄与出来る施設導入について提案を求めた。

民間事業者5社から提案があり、2社は全敷地の整備・管理を行う提案。残り3社は、平場部分（造成可能地）のみを住宅開発し、残りの斜面地は未整備のまま市へ移管する提案と公園・遊歩道等を民間事業者が整備して市へ移管する提案であった。

但し、施設の整備主体や整備費の負担については今後確認が必要。

図 4-3-1 残地部分を市への引継ぎを希望している提案例



図 4-3-2 民間事業者からの主な提案

民間事業者からの主な提案	
活用方策	① 民間事業者が全敷地を活用 ② 民間事業者が一部活用し残りを市が引継ぎ ③ 全敷地を市が引継ぎ
導入施設	① 民間施設 ・ レジャー施設（キャンプ場、グランピング施設 など） ・ 貸農園 ・ ドッグラン ・ 水素ステーション ② 公共施設 ・ 公園、残地森林 ・ 憩いの場

(2) 緑地活用方策（基本スキーム）の検討

上記、民間事業者ヒアリングの結果から、Cブロックについて市が移管を受けた場合を想定した緑地活用方策（基本スキーム）の検討を行う。

①緑地活用エリアイメージ

- ・平場として活用出来るエリアと現況を利用した斜面地活用エリアに区分する。

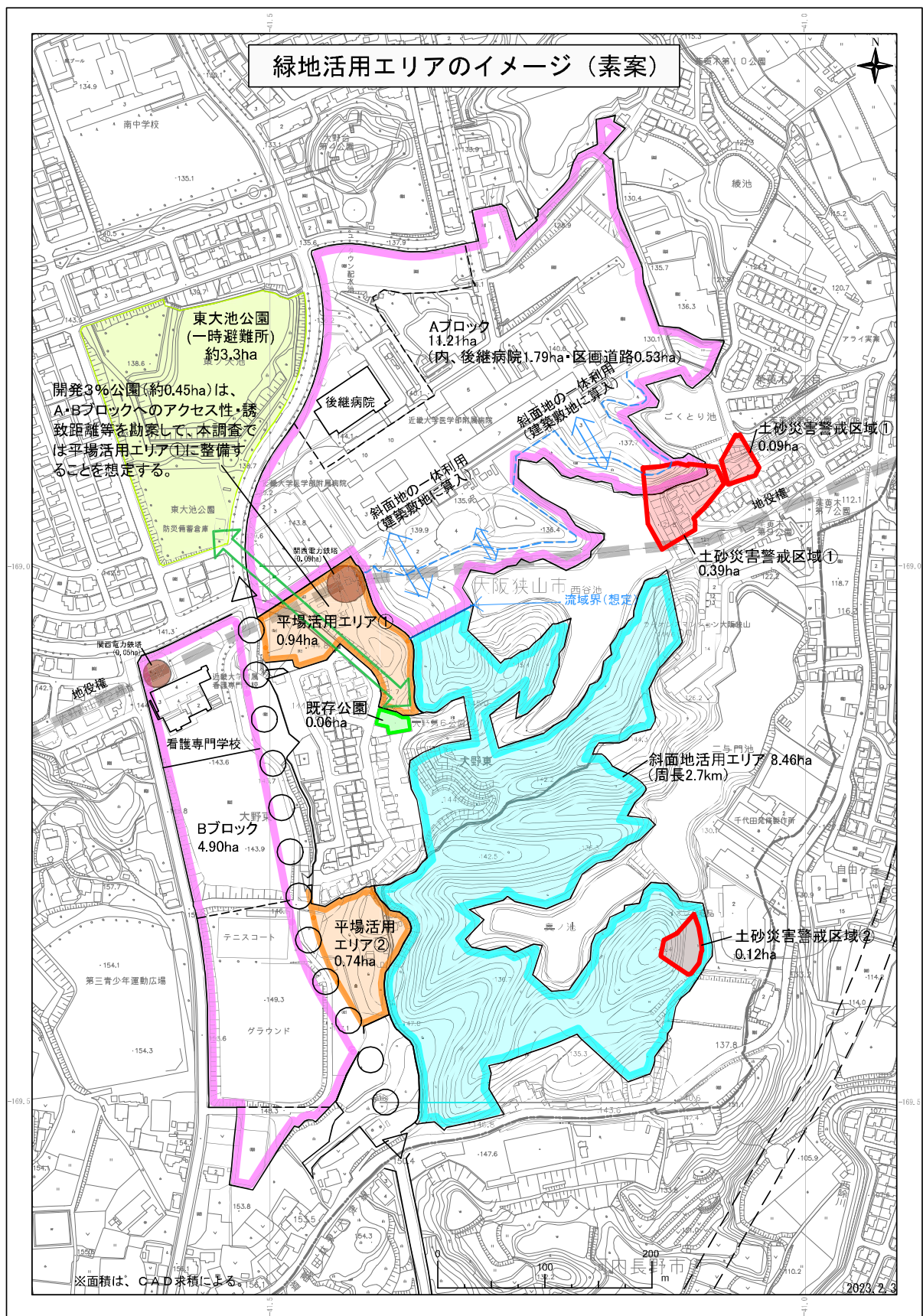
種 別			面 積		備 考
C ブ ロ ッ ク	平場活用エリア	①	0. 94ha	0. 45ha	開発 3%公園 A・B街区へのアクセス性・誘致距離等を勘案して、本検討では平場活用エリア①に整備することを想定する。 (開発面積 約 15ha×3%)
				0. 49ha	P-PFI 等での活用地を想定する。
		②	0. 74ha		
		計	1. 68ha		
	斜面地活用エリア		8. 46ha		
	小 計		10. 14ha		
	大野第 6 公園			0. 06ha	
合 計			10. 20ha		

○Cブロック現況写真



※R4. 11. 18 撮影

○緑地活用エリアのイメージ図



②想定される緑地活用の基本スキーム

- 開発 3%公園は、行政指導により民間事業者による整備とする。
- Cブロックの緑地活用方策については、上記のとおり民間事業者 5 社から提案を受けた。
- 民間事業者提案を参考に、下記の基本スキームを設定のうえ検討を進める。

Case①：民間事業者が行う公園・緑地整備 ※民間事業者提案を参考

- ・市の負担ゼロ

Case②：民間事業者が行う公園・緑地整備 ※民間事業者提案を参考

- ・市は、斜面地活用エリアの維持管理費のみを負担

Case③：市が行う公共施設整備

- ・市は、公園・緑地の維持管理費、緑地整備費を負担

Case④：市が行う公共施設整備（P-PFI 等の手法を活用）

- ・市は、緑地整備費を負担
- ・市は、平場活用エリアの一部を無償で貸し付け、民間事業者の資金やノウハウにより都市公園の整備、維持管理及び運営を実施し、民間事業者は当該事業から得られる収入によって公園整備費（緑地整備費の負担も視野）及び維持管理費を賄う「独立採算型の PFI 事業」をイメージ

○基本スキーム

基本 スキーム	平場活用エリア				斜面地活用エリア			
	土地 所有者	活用策	施設 整備	維持 管理	土地 所有者	活用策	施設 整備	維持 管理
Case①	民間	開発 3%公園	民間	民間	民間	緑地等	民間	民間
		住宅 集客施設等						
Case②	民間	開発 3%公園	民間	民間	市	緑地等	民間	市
		住宅 集客施設等						
Case③	市	開発 3%公園	民間	市	市	緑地等	市	市
Case④	市	開発 3%公園	民間	民間	市	緑地等	市	民間
		収益・集客施設等						

③整備費用等の概算額（試算）

（単位：百万円）

基本スキーム	緑地 整備費	土砂災害警戒区域 ②の対策費	計	維持管理費（年間当たり）	
				公園・緑地	計
Case①	—	—	—	—	—
Case②	—	—	—	17	17
Case③	73	48	121	18	18
Case④	73	48	121	—	—

【算定条件】

・緑地整備費は 73 百万円

⇒ 斜面地活用エリア外周へのネットフェンス設置費 27 百万円

(L=2.7 km、10 千円/m)

⇒ 散策路整備費 46 百万円 (L=2.3 km、20 千円/m)

・土砂災害警戒区域②の対策に必要な費用は 48 百万円

⇒ ノンフレーム工法 40 千円/m²、A=0.12ha

・維持管理単価は、下記事例より 200 円/m²・年と仮定

⇒ 公園・緑地：88,700 m²×200 円/m²・年=18 百万円/年

＜維持管理単価の事例＞

山林部が多い大阪府営長野公園（46.3ha）では、公表資料より、令和 4 年 4 月 1 日から令和 9 年 3 月 31 日までの 5 年間の指定管理料が 265 百万円（消費税含む）であることから、単位面積当たり維持管理費用は約 115 円/m²となる。（265 百万円/46.3ha/5 年=114.5 円/m²）

対象緑地は面積が 9ha 弱と府営公園より小規模であることや安全側に算定することとし、維持管理単価を 200 円/m²とする。

④考察等

- 民間事業者ヒアリング結果を踏まえると、Case①の実現可能性は低いと推察される。
- Case④は、維持管理費だけでなく、民間事業者側で緑地整備費等を賄う仕組みとして、平場活用エリア① 0.94ha を利活用した検討が必要。
- Case②・③・④は、市への土地譲渡条件等の調整・整理が必要。

(3) 緑地活用方策（実現可能性）の検討

上記、緑地活用方策（基本スキーム）の検討結果から、開発に伴う税収アップ分では緑地の維持管理費を賄える可能性が低いこと、Cブロック内で維持管理費を賄うには平場活用地の確保が必要ということから、以下の検証を行う。

①土地利用方策

土地所有エリア	利用方策	整備手法	官民連携
・市が一部引継ぎ (斜面地活用エリア)	☐ 公園・緑地	☐ 市による施設整備	☐ 民間ボランティア等の活用
・市が一部引継ぎ (斜面地活用エリア及び平場活用エリア)	☐ 平場活用エリアによる収益施設の整備 ☐ 公園・緑地	☐ 市による施設整備 ☐ 民間による施設整備	◆斜面地活用エリア ☐ 民間ボランティア等の活用 ◆平場活用エリア ☐ P-PFI

市の用地として、斜面地活用エリア若しくは平場活用エリアを含めたエリアの移管を受けることとした場合、

- ・斜面地活用エリアのみの場合では、現況を活かした公園若しくは緑地となり、市による維持管理が必要となる可能性が高いため、維持管理費の圧縮のためにも民間ボランティアによる民間活力を活用することが必要と考える。

※大阪府では、アドプトフォレスト制度を活用し、私有林や共有林、市町村有林等で荒廃した森林と森づくりを希望する事業者等の仲人となって民間ボランティアによる森づくりへの参画を進めている。(例：ゆめみヶ丘岸和田 岸和田市)

- ・斜面地活用エリア及び平場活用エリアの場合では、平場活用エリアに収益施設が立地することにより、その収益から維持管理費を捻出することが可能と考える。また、平場活用エリアと斜面地活用エリアを区分して、平場活用エリアでは P-PFI（カフェ等沿道サービス施設）を活用し、斜面地活用エリアでは民間ボランティアを活用することにより、市の負担軽減を図ることが出来るものとする。(P-PFI 例：こぶん前 Cafe IROHA 堺市)

○活用事例

事例名（場所）	特徴など	概要
◆民間ボランティア等の活用 ゆめみヶ丘岸和田 (大阪府岸和田市)	アドプトフォレスト制度との連携	大阪府岸和田市は「ゆめみヶ丘岸和田」地区の約半分を自然保全（活用）エリアとし、里山の再生に取り組んでいる。以前は長期間手入れがされていなかったため、荒廃した竹林が広がるなど既存の生態系は破壊された状態であったが、竹の伐採や植樹などを繰り返したことで、エリアの一部地域では大阪府の準絶滅危惧種であるフクロウの営巣に成功するまで自然環境を回復させることができた。 「フクロウの森再生プロジェクト」として、アドプトフォレスト制度等を活用して、市民や企業等との協働による農地・里山の再生や竹林の活用を行っている。
◆P-PFI こぶん前 café IROHA (大阪府堺市)	P-PFI による収益施設の設置	P-PFI 制度を活用した大仙公園（旧大仙公園事務所）飲食施設整備事業

大蓮公園 SUE PROJECT (大阪府堺市)	関西初の P-PFI (公募設置管理制度) ・面積 約 15ha ・所有者 堺市	泉北ニュータウンにある大蓮公園内の老朽化した「旧泉北すえむら資料館」を民間事業者により集客施設として転用、公園内の新たな施設の整備と公園全体の維持管理を官民連携で行った。 南海不動産(株)を代表企業とする南海グループ公園管理団体が事業者として選定された。 オペレーションボードによる市民参加の運営方針に関する会議体の設置、料金収入などを基金にプールし、修繕や施設の更新を迅速に行える仕組みづくりなどを特徴としている。
泉南りんくう公園 SENNAN LONG PARK (大阪府泉南市)	無償で借り受けた公園用地を活用した独立採算型 PFI 事業による都市公園、関西最大級のリゾート・レクリエーション拠点に変貌 ・面積 約 26.3ha ・所有 泉南市(府より無償譲渡)	有効活用されない状態の「府営りんくう公園」(泉南市域)において、泉南市は、民間企業の誘導を図り新たに都市公園「泉南りんくう公園(愛称: SENNAN LONG PARK)」を設け、にぎわいを創出し、レクリエーションゾーンとして再生させようとした。この公園整備等事業は、「泉南市が大阪府から無償で借り受けた公園用地を、事業者が無償で貸し付け、民間の資金やノウハウにより都市公園の整備、維持管理及び運営を実施し、事業者は、本事業から得られる収入によって総事業費を賄う」独立採算型の PFI 事業。 大和リースを代表企業とするグループが選定された。①長い海岸沿いを 4 つのゾーンに分け、エリアごとに地形や景観との親和性を重視した施設を配置した「海辺の環境を活かした公園設計」②地元ならではの食材が楽しめるマルシェやバーベキュー、オーシャンビューを満喫できるグランピング施設などのアウトドアレジャー、合宿やセミナーを誘致し、地域活性化につながる温泉付き宿泊施設など「地域資源の活用につながるアクティビティ」が評価され、年間 150 万人が訪れる都市公園に変貌した。
菩提キャンプ場 ボウケンノモリ OJI (奈良県王子町)	キャンプ場のリニューアルでアドベンチャーパークを指定管理制度で実現 ・所有者 王子町 ・整備費 約 4 千万円	平成 6 年に王子町によって開設された菩提キャンプ場のリニューアルのため、施設整備及び管理運営業務のプロポーザル募集を実施。コンセプトは市街地に近い立地条件を生かした自然共生型のアウトドアパークとして大人から子供まで自然の中で遊べる場所の創造。近畿圏中心にアドベンチャーパークを運営する(株)冒険の森が、施設整備と指定管理者として選定。新たな客を呼び込むため 30 歳代ファミリー向けのツリートップアドベンチャーと新規バーベキュー施設を一体的に整備。事業者としても、インフラが整った市街地近くで、整備コストを行政側が負担し、さらに遠足など市民向けに広報してくれる指定管理を歓迎している。
ナシオン創造の森 (西宮市)	住民自治会主導の里山活動	UR都市再生機構(旧日本住宅公団)のニュータウン開発に伴い、1960 年代以前まで名塩地区の人たちが日常生活で利用してきた里山が「創造の森」として整備され、2001 年から同機構主導で住民参加の「里山ミニ体験会」が毎月開催された。 その後、里山活動に関心を寄せる住民も現れ、2003 年に東山台自治会が兵庫県パワーアップ事業の助成を受けて、住民自治会主導の里山活動の原型が整った。 2006 年からは、自治会から森の整備活動を行う「創造の森管理委員会」が結成され、同会は自治会から独立して「ナシオン創造の森育成会」を立ち上げ、現在に至っている。 土地は 同機構から西宮市へ移管され、西宮市から林内の整備活動の許可を受けている。 兵庫県森林ボランティア団体連絡協議会に加盟しており、兵庫県森林組合連合会の交付金や公益社団法人ひょうご環境創造協会の助成も受けている。
長坂緑地 (横須賀市)	里山における官民連携活用	里山的環境保全・活用事業とは、市民が身近に自然環境とふれあい、その自然環境をより良い状態としていくために、田・水路・ため池、雑木林などの環境を有する里山の環境を市民・事業者・行政が連携しながら保全・活用する事業。 市の予算及び市民協働により里山的環境を重点的に整備するエリアと原則として市の予算を用いずに、民間団体や企業等との連携により里山的環境を整備するエリア等がある。

②結論

現状、Cブロックは保存樹林に指定されているため、乱開発から保存樹林を守るという観点からも一定規模の土地を市が所有することが望ましいと考えられ、また、民間事業者ヒアリングからもCブロック全てを民間事業者で維持・管理していく可能性は低い。

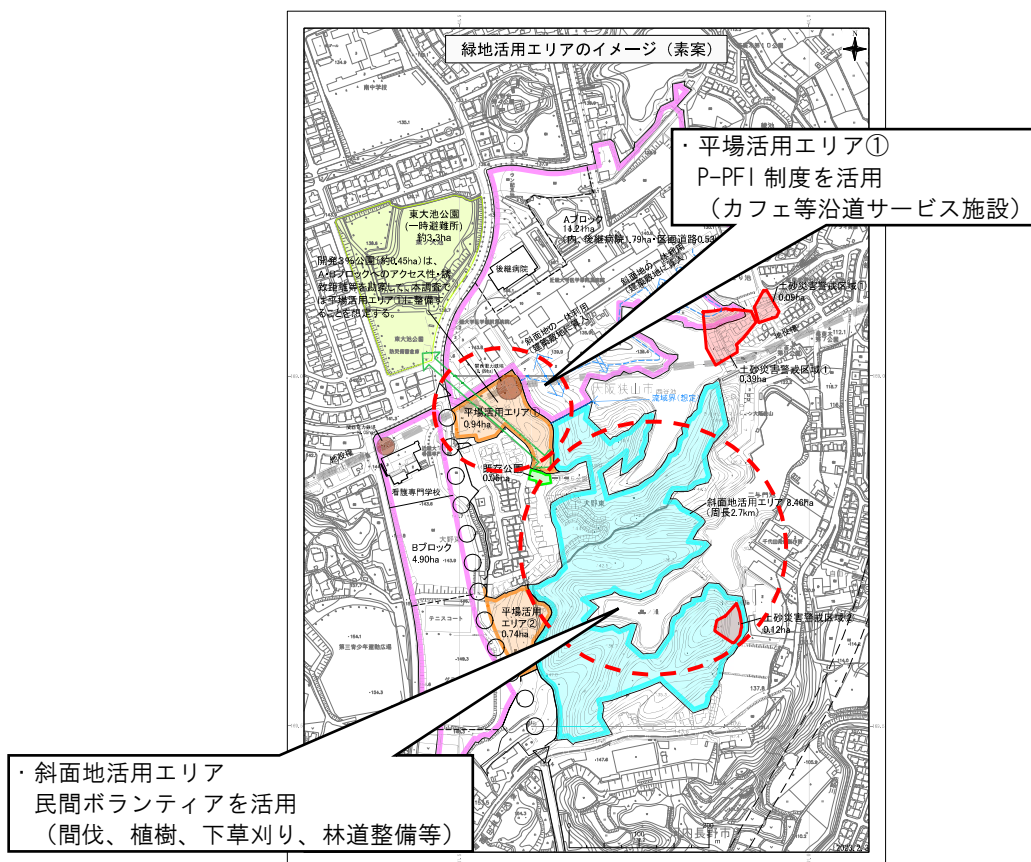
よって、市がCブロックの大部分のエリア（斜面地活用エリア）を維持・管理することが望まれるが、市が斜面地活用エリアの無償移管を受けた場合、維持管理費用を確保するためには、一定の平場活用エリアも市が取得し、P-PFI や民間ボランティア等の民間活力を利用することによってCブロックの維持・管理が可能と考える。

なお、斜面地活用エリアのみになった場合でも、維持管理費用は開発整備後に見込まれる税収増の範囲内であることが想定される。

また、取得する平場活用エリアは、「平場活用エリア①」とすることにより、防災公園である東大池公園とCブロックとの連携が円滑に出来て、Cブロックの避難地活用や防災設備の設置等の活用が図れるものと考えられる。

なお、Aブロックに接する斜面地エリアについては、法面は上面利用者が保持するべきとの一般的な観点から民間事業者がAブロックの宅地法面として維持・管理する必要がある。

○緑地活用イメージ図



4-4 土地利用を誘導するための規制緩和方策

- ▶ 民間事業者ヒアリングで提案された施設の一部は、現行の用途地域（第一種中高層住居専用地域）では建築出来ない施設となっている。
- ▶ 建築物の規制緩和を図る手法は、用途地域変更や再開発等促進区が想定される。
- ▶ しかし、その一方で、開発事業者側のメリットだけでなく、官民連携事業の公共性を担保するための歩道状空地や多目的広場等を確保するための施策を推進する必要がある。

（１）現行の用途地域（第一種中高層住居専用地域）における建設可否の確認

民間提案			【参考】用途毎の建設可否		
施設	立地 ブロック	建設 可否	第二種住居 地域	近隣商業 地域	準工業 地域
住宅	A、B、C	○	○	○	○
商業施設（床面積 1ha 超）	A、B	× (500 m ² 以下 ○)	× (1ha 以下 ○)	○	○
事務所等	A	×	○	○	○
病院・クリニックモール	A	○	○	○	○
温浴施設	A	○	○	○	○
保育所	B	○	○	○	○
老人ホーム・高齢者施設	A、B	○	○	○	○
物流施設	B	×	×	○	○
工場等 （環境等への影響が非常に少ない）	B （物流施設の代替）	×	○ （作業場 50 m ² 以下）	○ （作業場 150 m ² 以下）	○

(2) 規制緩和方策

方策	用途地域変更	再開発等促進区（建基法 第 68 条の 3）
	用途地域を変更することにより、建築物の用途、容積率等の規制を緩和する。	地区計画において、一体的かつ総合的な市街地の開発整備を実施すべき区域（再開発等促進区）を定め、地区内の公共施設の整備と併せて、建築物の用途、容積率等の制限を緩和する。
課題等	・ 周辺地域に相応しくない建築物の用途制限。 ・ 市民、利害関係団体等との合意形成に向けた対応。	・ 現行の用途地域変更は不要。 ・ 当該地での適用の可否について、関係行政との確認・調整。
法手続き	用途地域の変更 地区計画（地区整備計画）の決定	地区計画（地区整備計画）の決定

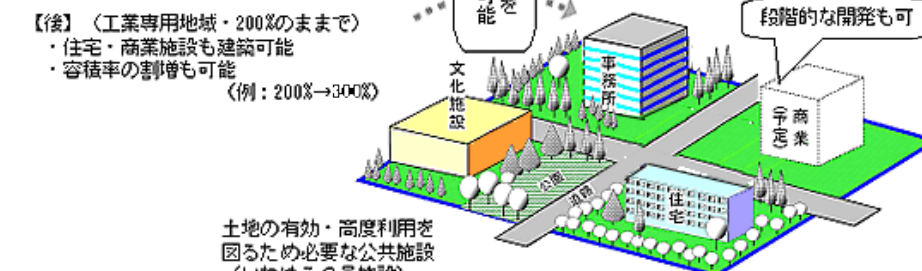
再開発等促進区制度のイメージ

（出典）
<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/seido/kisei/68-3saikaihatsu.html>

【前】工業専用地域・200%
（原則、住宅、商業施設等不可）



（注意）
本調査において、イメージ図の一部を加工



【後】〈工業専用地域・200%のままで〉
 ・住宅・商業施設も建築可能
 ・容積率の割増も可能
 〈例：200%→300%〉

土地の有効・高度利用を図るため必要な公共施設（いわゆる2号施設）

(3) 土地利用ゾーニング3案に対する用途変更案の一事例

民間事業者ヒアリングで提案された施設の一部は、現行の用途地域（第一種中高層住居専用地域）では建築出来ない施設となっている。

建築物の規制緩和を図る手法は、用途地域変更や再開発等促進区が想定される。

しかし、その一方で、開発事業者側のメリットだけでなく、官民連携事業の公共性を担保するための歩道状空地や多目的広場等を確保するための施策を推進する必要がある。

本稿では、土地利用ゾーニング3案に対する用途地域変更案を下記に示す。

※現行の用途地域：第一種中高層住居専用地域

	Aブロック	Bブロック	Cブロック
案1	第一種中高層住居専用地域	近隣商業地域	第一種中高層住居専用地域
案2	近隣商業地域	準工業地域	
案3	第一種中高層住居専用地域	近隣商業地域	

4-5 開発・運営マネジメント手法の検討

(1) 前提条件

対象地の事業を円滑かつ効果的に実現させるためには、狭山ニュータウン地区という良好な居住環境を維持している地区に隣接しているという立地特性を活かしつつ、駅からの徒歩圏外にあるなど、交通アクセス上の弱点改善や土地利用規制の緩和などの施策を官民が連携して取り組むことが必要となる。ここでは事業フレームを検討するにあたり、前提条件を整理する。

1) 土地利用方策検討

以下の3つの土地利用案を前提とする。

表 4-5-1 3つの土地利用ゾーニング案（再掲）

	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(戸建住宅等) ・商業系施設	・公園 ・レクリエーション施設 ・住宅 (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 (戸建て住宅)

2) 土地利用を誘導するための規制緩和方策

民間事業者ヒアリングで提案された施設の一部は、現行の用途地域（第一種中高層住居専用地域）では建築出来ない施設となっている。

建築物の規制緩和を図る手法は、用途地域変更や再開発等促進区が想定される。

しかし、その一方で、開発事業者側のメリットだけでなく、官民連携事業の公共性を担保するための歩道状空地や多目的広場等を確保するための施策を推進する必要がある。

本稿では、土地利用ゾーニング3案に対する用途地域変更案を表4-5-2に示す。

表 4-5-2 土地利用ゾーニング3案に対する用途地域変更案の1事例（再掲）

	Aブロック	Bブロック	Cブロック
案1	第一種中高層住居専用地域	近隣商業地域	第一種中高層住居専用地域
案2	近隣商業地域	準工業地域	
案3	第一種中高層住居専用地域	近隣商業地域	

3) PPPによる都市計画道路整備

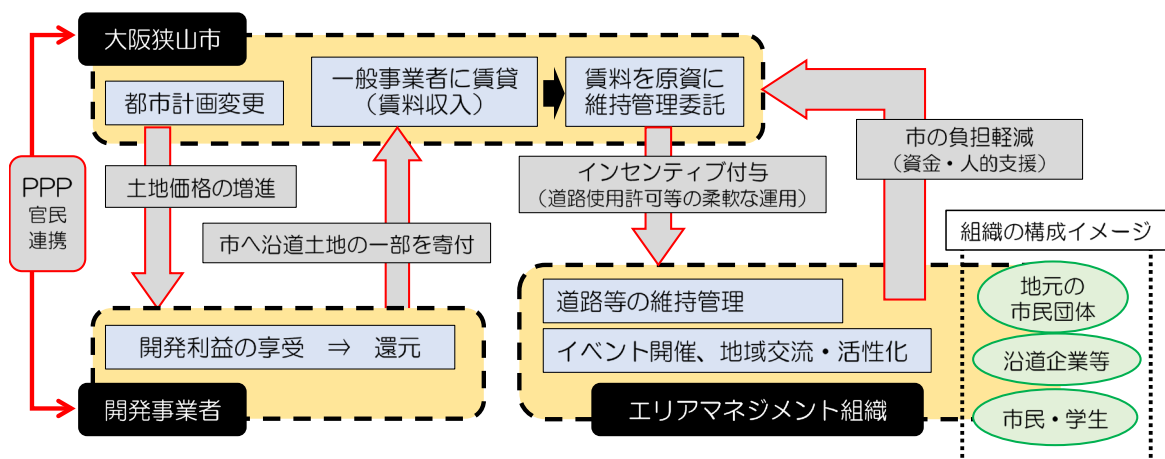
都市計画道路狭山河内長野線の整備に際しては、道路利用料金や資金立替による整備は困難であり、開発事業者負担等、開発利益の還元による整備が現実的である。

一方、市は、土地利用用途の緩和や事業効果が発揮しやすいルートへの変更を行うなど、開発事業者が道路整備に還元する開発利益が生じやすい施策を検討することが必要となるため、開発利益の還元とエリアマネジメントを組み合わせた手法を検討することが現実的である。

開発利益還元の手法としては、都市計画道路沿いの土地の一部を市に寄付し、市はその土地を一般事業者賃貸させ、その賃料を原資にして地元の市民団体や沿道企業などにより構成されるエリアマネジメント組織に維持管理業務を委託することが想定される。

道路沿いの土地を開発利益還元の一部として行政が保有し、その賃貸収入等を維持管理費用として活用する本手法を「(仮称) 開発連携型エリアマネジメント」と呼ぶこととする。

< (仮称) 開発連携型エリアマネジメント概念図 > (再掲)



(2) 開発区域の事業フレーム検討

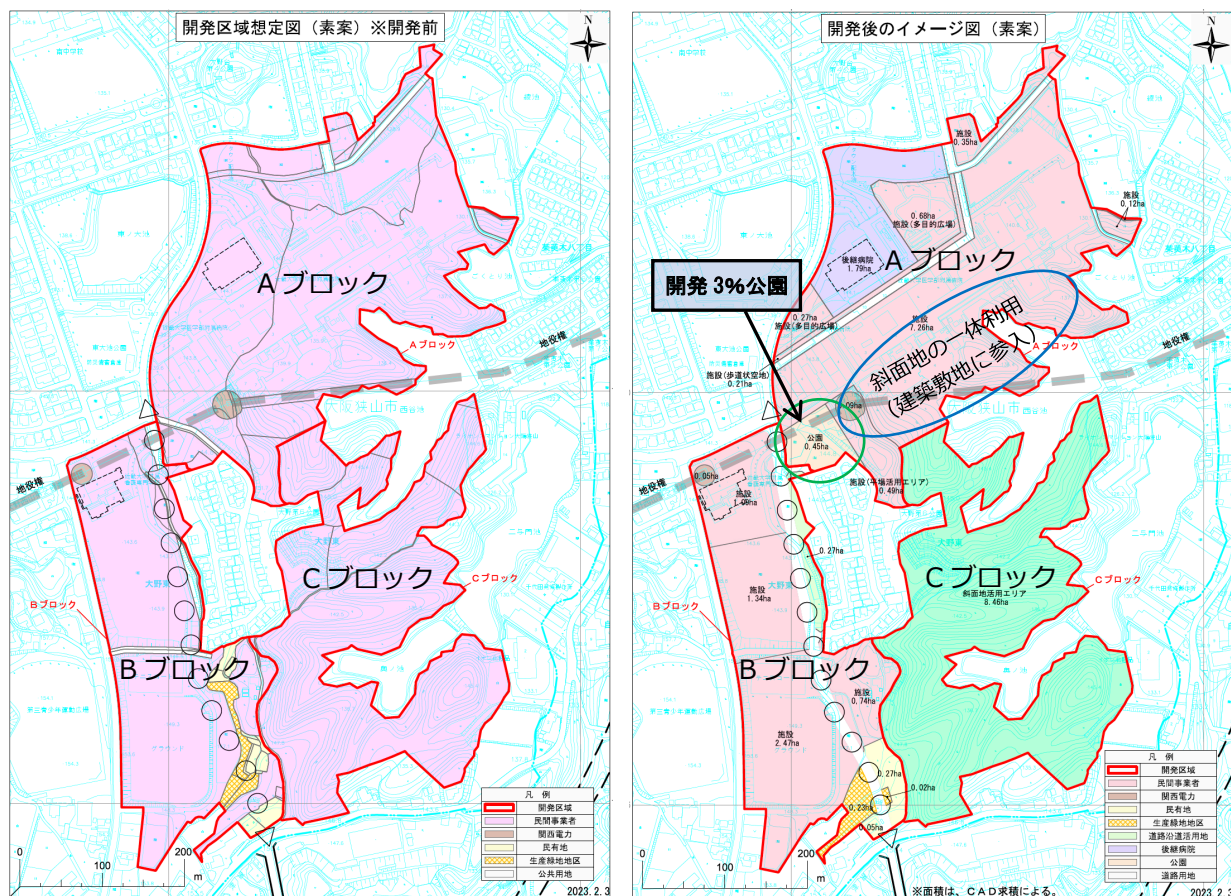
官民の良好な連携を実現させるためには、それぞれが WinWin となるよう、行政施策の実施と適切な開発利益の還元が重要となる。

本項は、今後具体化する実際の開発事業における行政施策の実現と開発利益の還元に関する協議調整の参考となるよう、一定の仮定のもとで試算を行ったものである。

1) 全体開発区域イメージ

本検討における全体開発区域イメージの考え方として、緑地部分の内、平場として活用可能な範囲と一部斜面地でも造成することにより一体利用可能で建築敷地に参入可能な範囲は、まちづくりの活用としA・Bブロックとして区域設定を行った。また、Aブロックの区域の南西部に開発3%公園をA・Bブロックへのアクセス性・誘致距離・道路の接道性・平坦性等を勘案し整備することを想定する。

緑地部分の内、斜面地エリアは斜面地を活用した利用を想定し、Cブロックとして区域設定を行った。



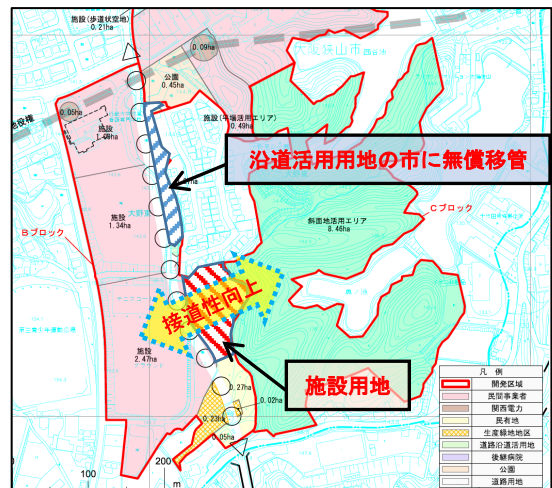
2) 沿道活用地の利用方法

Cブロックの斜面地エリアだけでは収益事業の展開は難しく、当該エリアの維持・管理費の捻出が困難なことから、一定の平場活用エリアを沿道活用地として市に無償移管し、P-PFI等の民間活力利用することによる収益事業の実施により、Cブロックの維持・管理費の捻出を図ることが出来る。

また、BブロックとCブロックの接道性の向上を図るため施設用地を設定する。

用途地域の見直しに伴う地価増進率は4-39に記載のとおり1.16と想定していることから、沿道活用用地の無償移管及び都市計画道路の整備は、開発利益還元の一環として、許容範囲と想定する。

$$(P. 4-39 \text{ より}) 9,554 \times 16 / 116 = 1,317 > 0.27 \times 65,000 + 538 = 714$$



3) 開発区域の事業フレーム検討

事業フレーム検討は、AブロックとBブロックについて検討を行うもとする。

Cブロックについては、斜面地のままでの活用を想定しており、造成等の開発は行わないことから、開発前後における土地評価の増進が見込めないため、今回の事業フレーム検討から除くこととする。

土地利用現況 ※開発前

事業フレーム検討ブロック

土地所有者等		A ブロック (ha)	B ブロック (ha)	C ブロック (ha)
宅地	民間事業者	11.87	6.30	8.39
	関西電力	0.09	0.05	0.00
	民有地（宅地、農地）	0.00	0.32	0.00
	民有地（生産緑地地区）	0.00	0.25	0.00
計		11.96	6.92	8.39
公共用地（法定外公共用地を含む）		0.28	0.33	0.00
合 計		12.24	7.25	8.39

※注意：面積は図上計測値

■土地利用面積（Aブロック）

項目		開発前（ha）	開発後（ha）	増減（ha）	備考
宅地	施設用地	11.87	9.38	▲0.70	
	後継病院		1.79		
	関西電力	0.09	0.09	0.00	
	計	11.96	11.26	▲0.70	
公共用地	区画道路	0.28	0.53	0.70	
	公園		0.45		
	計	0.28	0.98	0.70	
合 計		12.24	12.24	0.00	

※注意：面積は図上計測値

■土地利用面積（Bブロック）

項目		開発前（ha）	開発後（ha）	増減（ha）	備考
宅地	施設用地	6.30	5.64	▲0.39	
	道路沿道活用地		0.27		
	関西電力	0.05	0.05	0.00	
	民有地（宅地、農地）	0.32	0.32	0.00	※等積交換
	民有地（生産緑地地区）	0.25	0.25	0.00	※等積交換
	計	6.92	6.53	▲0.39	
公共用地	都市計画道路	0.33	0.69	0.39	開発前には、法定外公共用地を含む
	区画道路		0.03		
	計	0.33	0.72	0.39	
合 計		7.25	7.25	0.00	

民有地は原則として「等積交換」と仮定する

※注意：面積は図上計測値

4) 事業フレームの試算

民間事業者が、開発事業と都市計画事業（街路事業）の事業費を全額負担することを前提とした開発事業の成立性を検証するため事業フレームを試算する。

なお、検討結果に大きく影響する土地価格の前提条件を次のとおり設定する。

（Aブロック）

- ・土地購入単価： a 円/㎡
- ・土地処分単価： 60,900 円/㎡ ※近傍路線価 70 千円/0.8×規模補正 60%×増進率 1.16
- ・用途地域変更による建物用途の規制緩和（住宅から近隣商業へ） 増進率 1.16

（Bブロック）

- ・土地購入単価： a' 円/㎡
- ・土地処分単価： 65,000 円/㎡ ※近傍路線価 64 千円/0.8×規模補正 60%×増進率 1.35
- ・都市計画道路新設に係る正背地の評価増 増進率 1.16
- ・用途地域変更による建物用途の規制緩和（住宅から近隣商業へ） 増進率 1.16
※増進率 $1.16 \times 1.16 = 1.35$

①試算結果

本項では、土地の購入費と後継病院の売却価格は、実際の取引に影響を与えないように A・B として数値は控えたが、官民連携の基礎となる行政施策の効果と開発利益還元のバランスは一定確保出来るものと考えられる。

$$\rightarrow \text{収入 B} + 95.54 \text{ 億円} - \text{支出 A} + 10.95 \text{ 億円} = \text{収支プラス}$$

試算結果の事業収支バランスは、支出のコスト縮減や補助金導入等の収入アップにより事業収支をプラスにする必要がある。

収入（土地の処分単価）増の大きな要因は、市が行う用途地域変更による建物用途の規制緩和（住宅から近隣商業へ）により土地の増進率が 1.16 上昇したことによる。

また、Bブロックの処分価格増の要因は、上記要因に加え民間施行による都市計画道路用地を抛出することにより正背地の評価増 1.16 上昇したことによる。

（事業フレーム素案）

事業フレーム	
収入 B+96億円	支出 A+11億円
土地売却費96億円 (施設用地等)	土地購入費A億円 【建物撤去費含む】
土地売却費 B 億円 (後継病院)	事業費11億円

【支出】

項目		費用（百万円）	備考
土地購入費（更地価格） ※建物撤去費含む		A	11.87ha×a' 円/m ² (A ブロック) 6.30ha×a 円/m ² (B ブロック) 単価は、近傍路線価・規模補正（広大地）を考慮して設定。
事業費	都市計画道路	538	L=530m、W=13m B ブロック
	区画道路	208	L=360m、W=9m A ブロック
	B 街区 宅地整備	189	盛土材は、公共残土流用と仮定 購入土を使用すると 164 百万円増 B ブロック
	公園整備	100	整備単価 2 万円/m ² ＋調査設計費等 10% A ブロック
	耕地整備	60	宅地 1.07ha ※公共用地除く B ブロック
	計	1,095	
合 計		A+1,095	

【収入】

項目		費用（百万円）	備考
施設用地 (B ブロック)		3,666	5.64ha×65,000 円/m ² (48,000 円/m ² ×1.35) 増進率 1.35 と仮定 ※正背地 1.16 用途変更 1.16
道路沿道活用地 (B ブロック)		176	施設用地と同単価と仮定 0.27ha×65,000 円/m ²
施設用地 (A ブロック)		5,712	9.38ha×60,900 円/m ² (52,500 円/m ² ×1.16) 増進率 1.16 と仮定 ※用途変更 1.16
後継病院 (A ブロック)		B	
合 計		B+9,554	

(3) 開発・運営マネジメント手法の検討

大規模な土地開発に関しては、「規模のリスク（規模が大きいほど事業リスクが高い）」と「期間のリスク（事業完了までの期間が長い）」両面に関してのリスクヘッジが求められる。郊外の条件不利な地区において、大規模な土地売却を企図する場合、「規模のリスク」を減らし、購入希望者間の競争性を高めるため、規模を小さく区切って分割売却する事例が多い。

現状、近畿大学は学識経験者・市・大阪府と官民連携で「近畿大学病院等跡地活用連絡協議会」等を設置し、現状有姿での一括売却の方向で、後継病院や望ましい土地利用の検討を進めている。土地の売却前より、土地所有者と地元自治体が協議体を組成し、協議する例は珍しく、一括売却の方向での検討は、一体的でガバナンスの効いた土地利用の実現の面では望ましい。

しかし、そのことによって「規模のリスク」と「期間のリスク」を土地購入者側に委ねることになり、よりハードルの高い事業となることから、土地取得希望者もより慎重にならざるを得なくなる。当然、土地売却側も慎重で丁寧な事業者選定が求められる。円滑な土地売却を進めるためには、土地所有者、土地購入者及び開発許可権者である市の三者による緊密な合意形成が必要である。

また、事業者が選定された後に、何らかの原因により開発整備が滞った場合、土地建物が放置される可能性が高くなり、当該地の開発整備に係る課題がより複雑になる。そのため、開発事業の事業性を高め、事業を確実に軌道に乗せるために、市としての合理的な範囲での連携が求められる。事業者が選定された時点で、こうしたことを官民が確認しあう意味で、適切な協定（「相互協力協定」など）を締結することも求められる。同時に、予想されるリスクを洗い出し、想定外の事態が発生した場合の対処方法などを予め取り決めておくことが求められる。

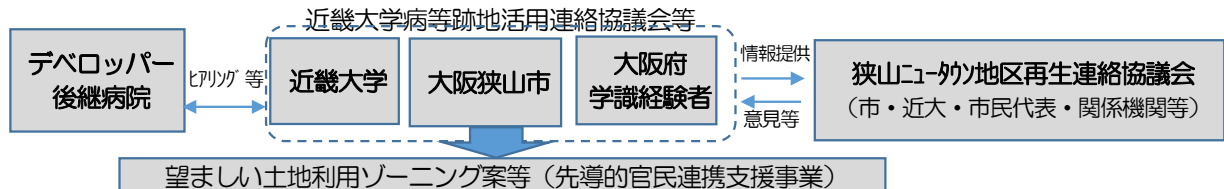
さらに、長期の土地利用の展開にガバナンスを効かせていくためには、運営段階においてエリア内で事業や運営を手掛ける立地企業と共に、協議調整を行う組織（エリアマネジメント組織）の設立が求められる。PPPによる都市計画道路の整備・維持管理を行う「(仮称) 開発連携型エリアマネジメント」も、この中に含まれることになる。また、土地のエンドユーザーへの引き渡し後などにおいても、継続的にガバナンスを効かせるために地区計画でコントロールすることなども検討が必要である。

以上のように、フェーズ毎に、当事者となる事業者と行政とによる官民の協議会等を適切に設け、繋いでいく息の長い取り組みが必要となる。そのこと自身が、市民の安心に繋がるが、同時に、ニュータウン住民や市民との窓口となる連絡協議会とは、フェーズ毎に情報共有を行い、理解と協力を得ながら進めて行くと共に、各フェーズにおいて、取組みの効果を検証し、情報共有していく必要がある。

郊外ニュータウンに生じる大規模跡地を計画的・段階的に開発整備する手法の一つとして、上記のような官民連携の協議会等を適切に繋いでいき、「規模のリスク」と「期間のリスク」を低減していく取り組み方を「(仮称) 開発運営マネジメントモデル（大阪狭山方式）」と称する。

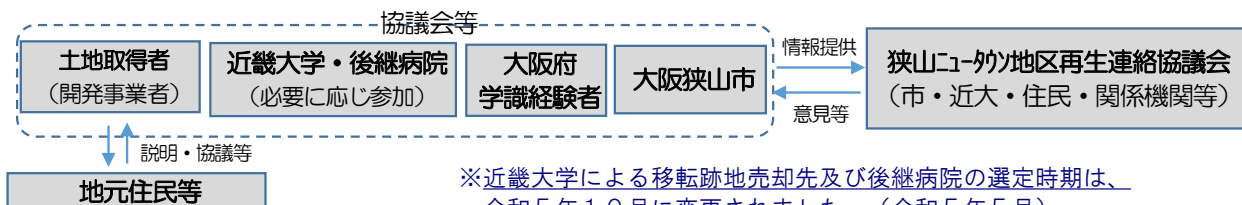
《現状（計画段階）》

- ◎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。
- ◎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。
- ◎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～）》

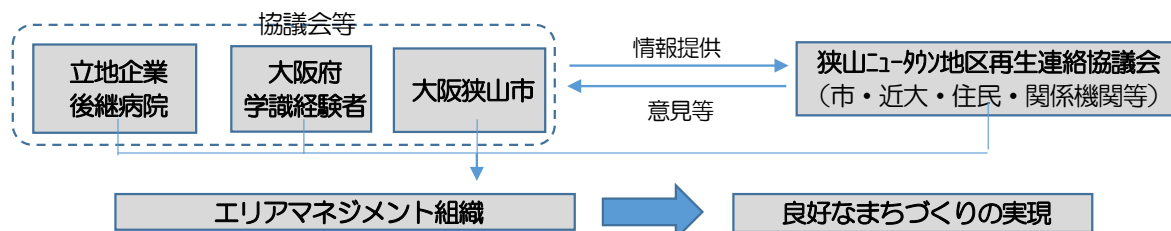
- ◎事業化段階では、6-1の事業スケジュールを想定し、市、土地取得者、後継病院、大阪府等は、円滑に事業を推進するために、下図のとおり協議会等を設置することが望ましい。（近畿大学は必要に応じて参加）
- ・令和5年6月を目途に近畿大学が移転跡地の売却先及び後継病院を選定する予定。
- ・市、近畿大学、土地取得者は、移転跡地について望ましい土地利用が円滑に実現できるように、土地利用内容や各者の役割分担等について定める文書を事業着手に必要な時期に締結する予定。
- ・土地取得者は、令和7年11月の近畿大学病院等移転後、移転跡地の整備工事等に着手する予定。
- ◎事業実施段階では、土地取得者（開発事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



※近畿大学による移転跡地売却先及び後継病院の選定期間は、令和5年10月に変更されました。（令和5年5月）

《活用段階（段階的に整備完了）》

- ◎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。
- ◎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。
- ◎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。



参考) エリアマネジメント組織の事例

最近の跡地開発事例として、吹田市の吹田 SST (吹田サスティナブル・スマートタウン) の例を示す。吹田 SST では、上記エリアマネジメント組織に該当する組織として「SST まちづくり推進協議会」があり、開発事業と並行して発足している。

「多世代居住型健康スマートタウン」というコンセプトを実現するために、この組織を構成しており、運営ソフトを提供する事業者 (ソフト系) は、数も多く、また多様である。



SST まちづくり推進協議会 参画団体

	会社名	役割
ハード系 (施設)	パナソニックホームズ株式会社	・住宅施設や商業施設を組み合わせた複合開発 ・まちづくり構想を実現した空間設計とタウンマネジメント組織の構築運営
	JR 西日本不動産開発株式会社	・住宅施設や商業施設を組み合わせた複合開発
	株式会社学研ホールディングス	・街のウェルネス複合施設の構築・運営と周辺地域も含めたケアサービス提供、 ・学研グループの展開する教育・医療福祉サービスの融合による街の活性化モデル提供、パナソニックとの協業による IoT を活用した高齢者の認知機能低下の検知と、学研グループによるケアプログラムの提供を目指す
	中銀インテグレーション株式会社	・生きがいのあるシニアライフの実現に向けた街に開かれたシニア分譲マンションの運営
	株式会社阪急オアシス	・「食と健康」を軸とした多世代が共生できるショッピングセンターの構築・運営 ・「リアル」と「デジタル」を融合した健康増進サポート、街の防災拠点として災害時等の取組み協力
ソフト系	パナソニックオペレーショナルエクセレンス株式会社	・まちづくり構想の策定・具体化に向けたプロジェクトマネジメント ・先進技術×パートナー協業による街全体の空間価値向上 ・各パートナー企業、北大阪健康医療都市（健都）、行政との連携によるオープン・イノベーションの実践
	大阪ガス株式会社	・街のエネルギーレジリエンス向上に向けた新たなガス活用モデル構築 ・家庭用燃料電池エネファームを活用した新たなサービスモデルの展開
	関西電力株式会社	・日本初となる「再エネ 100 タウン」の実現 ・街のエネルギーレジリエンス向上に向けたエネルギーシステムの構築
	興和株式会社	住民から提供のパーソナルヘルスデータを一括管理および健康増進サポート ・地域連携型の予防医学研究に参画し、超高齢社会に対応した最新の健康管理サポート
	総合警備保障株式会社	・タウンセキュリティカメラによる見守り：AI 画像解析技術を活用した最先端セキュリティシステム実現に向けた、データ分析と対策 ・各施設カメラによる見守り：Ai-VMD による解析データの取得とそのデータ分析・対策
	西日本電信電話株式会社	・ICT が動く共通インフラとなる光回線の敷設 ・ウェルネス複合施設における清掃ロボットサービスの提供
	西日本旅客鉄道株式会社	・吹田市国内交流都市である「新潟県妙高市」「福井県若狭町」「滋賀県高島市」との都市間連携（第二のふるさと施策）の推進
	プライムライフテクノロジーズ	・住民と街をつなぐタッチポイントとしてタウンポータルを提供 ・モビリティを活用したタウンサービスの実証
	三井住友信託銀行株式会社	・環境貢献等の取組みを経済的付加価値に結びつけるフレームワーク構築支援 ・ファミリー・シニア分譲マンション向けローンサービスの開発・提供
	株式会社竹中工務店	・健康まちづくりコードの策定支援とそれに基づく空間創出のアドバイス ・街のエネルギーレジリエンス向上のための全体設計支援
行政	吹田市	・市の政策との整合を図った、先進的なまちづくりの実現に向けた助言・協力 ・まちづくりにおける北大阪健康医療都市との官民連携 ・水道スマートメーターの設置と水道使用量の見える化実証

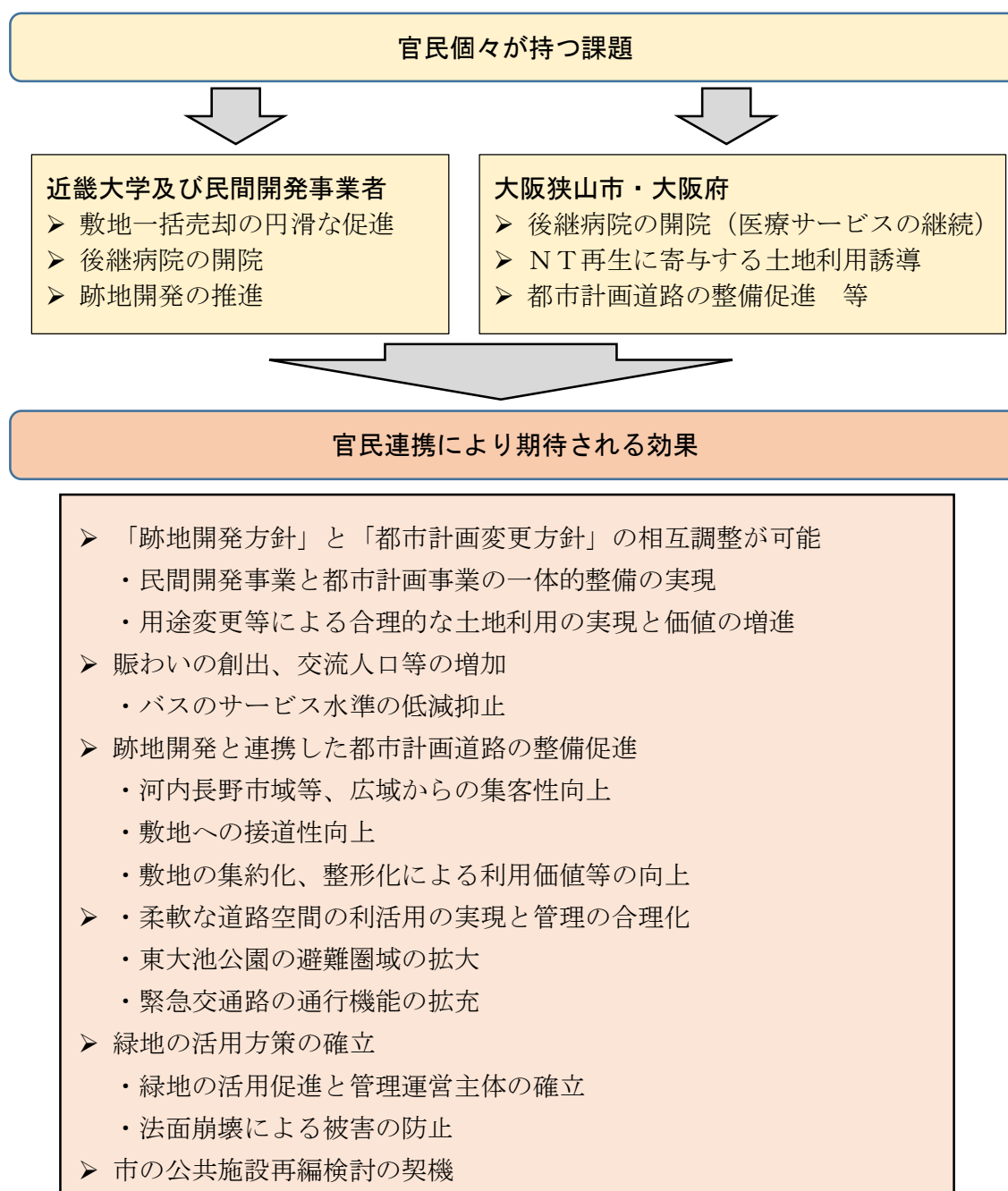
出典) SST のホームページより

4-6 事業効果の算定

これまで官民連携による整備手法等について検討・整理してきた。

下表は、官民個々が持つ課題を整理したうえで、官民連携により期待される効果を定性的にとりまとめたものである。

なお、効果として定量的に評価・説明出来る項目については、次頁以降に補足した。



(1) 居住人口、交流人口の増加

⇒日当たりの近畿大学病院の施設利用者数約 6,000 人に対し、施設立地が実現した場合の利用者数は、約 6,000 人～14,500 人が見込まれ、バス路線の需要確保が期待される。(土地利用計画の具体化に伴い、今後精査が必要)

	居住人口の増加	交流人口の増加
案 1	1,300 人～1,500 人 <住宅> ・2ha (A プ ロ ッ ク) +3ha (B プ ロ ッ ク) +1ha (C プ ロ ッ ク) =6ha (住宅地概算面積) ・6ha × 0.8 (有効宅地率) ÷ 150 m ² /戸 = 320 戸 ・320 戸 × 2.2 人/戸 (市平均) = 704 人 (全戸建) <福祉系施設 (A プ ロ ッ ク)> ・3ha × 0.8 × 2 (容積率) × 0.6 (建蔽率) ÷ 50 m ² /戸 = 576 人	4,700 人/日 <商業施設 (B プ ロ ッ ク : 2ha)> ・店舗延床面積 : 5,000 m ² と仮定 ・5,000 m ² × 950 人/千 m ² = 4,750 人/日
案 2	—	14,500 人/日 <商業施設> ・3ha (A プ ロ ッ ク) +3ha (B プ ロ ッ ク) = 6ha ・店舗延床面積 : 15,000 m ² と仮定 ・15,000 m ² × 950 人/千 m ² = 14,250 人/日 <産業施設> ・2ha (A プ ロ ッ ク) +2ha (B プ ロ ッ ク) = 4ha ・4ha × 0.8 × 0.6 (建蔽率) = 1.9ha ・700 人 × 0.4 = 280 人/日 (従業者数) ※類似事例より算定
案 3	850 人～1,100 人 <住宅> ・3ha (A プ ロ ッ ク) +1ha (C プ ロ ッ ク) = 4ha ・4ha × 0.8 (有効宅地率) ÷ 150 m ² /戸 = 213 戸 ・213 戸 × 2.2 人/戸 = 468 人 (全戸建) <福祉系施設 (A プ ロ ッ ク)> ・2ha × 0.8 × 2 (容積率) × 0.6 (建蔽率) ÷ 50 m ² /戸 = 384 人	9,500 人/日 (交流施設含まず) <商業施設 (B プ ロ ッ ク : 4ha)> ・店舗延床面積 : 10,000 m ² と仮定 ・10,000 m ² × 950 人/千 m ² = 9,500 人/日 <交流施設 (B プ ロ ッ ク : 1ha)> ・1ha × 0.8 × 0.6 (建蔽率) = 0.5ha ※域外からの交流人口は見込まない

■居住人口の増加

新たに整備される住宅地及びサービス付き高齢者住宅

大阪狭山市の総人口 58,342 人

総世帯数 26,322 世帯

2.22 人/世帯

※大阪狭山市ホームページ (令和 4 年 11 月 30 日時点)

<http://www.city.osakasayama.osaka.jp/gyosei/jinkotokei/jinko/1414551246186.html>

■商業施設を想定した場合の来場者数

大規模小売店舗を設置する者が配慮すべき事項に関する指針 (平成 19 年 2 月 1 日経済産業省告示 16 号) の駐車場の必要台数の確保の考え方より

A : 店舗面積当たり日来客数原単位		
	商業地区	その他地区
人口40万人以上	1,500-20S (S<20)	1,400-40S (S<10)
	1,100 (S≥20)	1,000 (S≥10)
人口40万人未満	1,100 - 30S (S<5)	
	950 (S≥5)	

(単位: 人/千㎡)

注1) Sは店舗面積(千㎡)

注2) 「人口」とは、立地市町村の行政人口をいう。

■近畿大学病院他関係施設の利用者数

患者数

564,645人/313日/年=1,800人/日 ※2021年度実績

このうち付添率を50%と仮定して1,800人/日×1.5=2,700人/日

医学部学生

735+110 ※2020年5月時点

このうち半数が通学したとして、845人×0.5=422人

従業員

医師等 1,922人、事務員 525人 ※2022年10月時点

看護専門学校学生

238人 ※2022年4月時点

このうち半数が通学したとして238人×0.5=119人

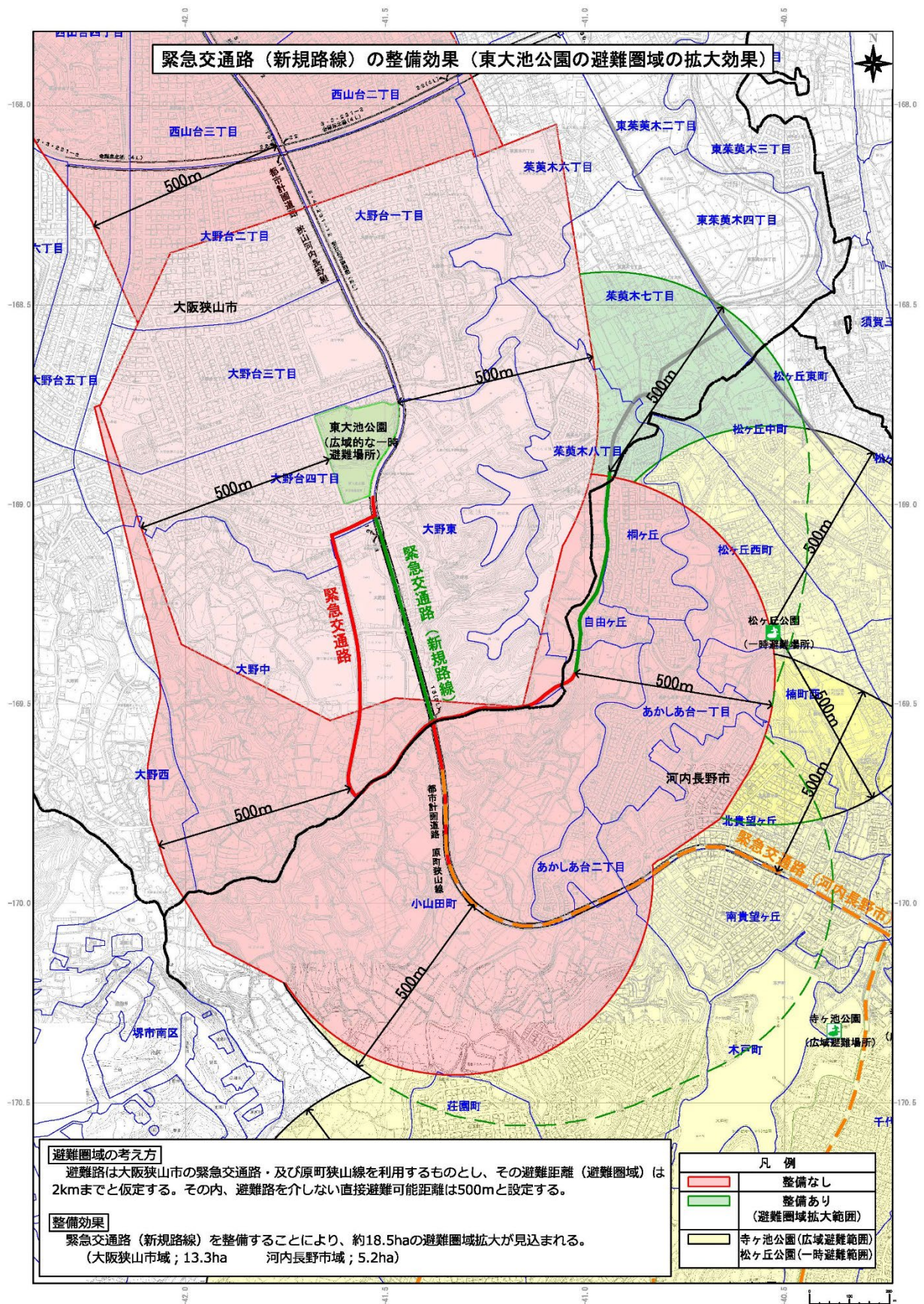
近畿大学病院他関係施設利用者合計

2,700人+422人+2,447人+119人=5,688人/日

(2) 基盤整備工事等による防災機能の強化

施策	期待される事業効果	事業効果の検証等
狭山河内長野線(緊急避難路)整備	東大池公園の避難圏域の拡大 図4-6-1参照	・避難圏域の拡大 約18.5ha増 ⇒大阪狭山市域増:13.3ha ⇒河内長野市域増:5.2ha ※新規の公園を整備することで、避難圏域人口の増加を見込むことができる。
	緊急交通路の通行機能の確保 図4-6-1参照	・東大池公園への救急・応急車両等のアクセス性能の向上 (W=12m⇒13m、L=1060m⇒530m)
緑地(森林)の管理	法面の崩壊による被害を防止	・管理主体や運営方法等の確立

図 4-6-1 緊急交通路の整備効果



（３）利便性の向上

①後継病院による医療サービスの継続 ※後継病院と連携した施設導入

②公共施設の再編

⇒ 跡地の一部（段階施行の最終部）に公共施設を集約・再編

⇒ 民間事業者等が取得した近畿大学病院等移転跡地と公有地（既成市街地内）を土地交換

⇒ 民間事業者等による公有地跡地の有効活用が促進

③公共空間の確保

・ イベント等活用用地の確保：約 0.7ha

・ ライフライン埋設用地の確保（W=13m、L=530m）

④まちづくり活動拠点の確保

⇒ N T再生の持続可能なまちづくり組織の運営

⇒ 官民連携によるイベントプロモーション・公共空間の管理運営

⇒ コミュニティ形成・交通サービス等によるN T全体の魅力アップ

（４）狭山ニュータウン地区活性化への寄与

官民連携による都市計画道路の整備や土地利用規制の緩和による施設を誘致することにより、「狭山ニュータウン地区活性化指針」にて示されている各取り組み項目（表 1-3-1 参照）に大きく寄与することが見込まれる。

・ 新たなにぎわいやふれあいの創出

・ 子育て層に選ばれる子育て支援・教育環境の充実

・ 日常生活を支えるサービスと支えあいの展開

・ 快適で魅力的な都市空間の形成

・ 地域の安全・安心の向上

（５）税収の増加

特に、対象地の大学敷地はそのほとんどが固定資産税及び都市計画税の非課税等の対象となっていることから、開発後は、固定資産税及び都市計画税がほぼ皆増に近いことが見込まれる。本市は、地方交付税交付団体であることから税収増が全ての市の歳入増とはならないが、一定の歳入増に寄与することが見込まれる。