

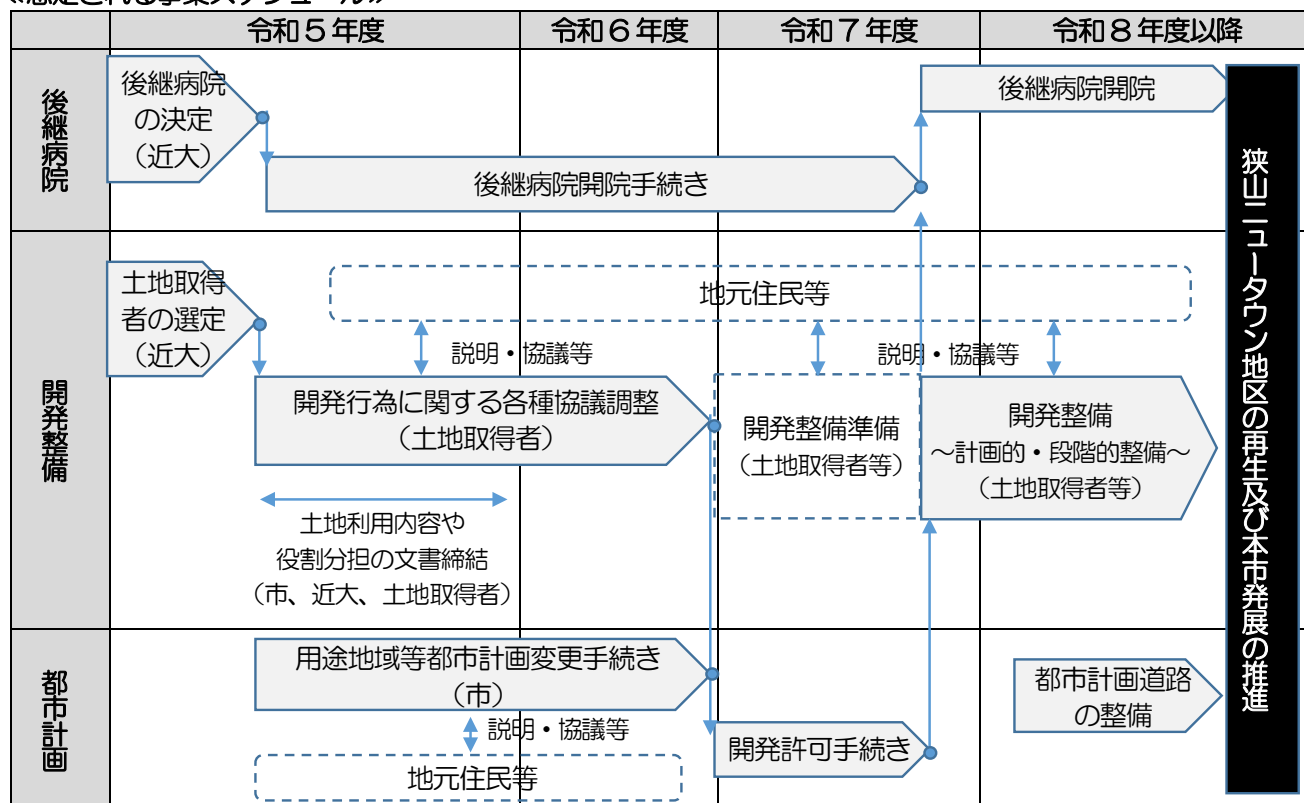
6. 今後の進め方

6-1 ロードマップ

(1) 事業化に向けてのスケジュール

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、以下のスケジュールのとおり、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を実現する。

《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

(2) 今後の課題

移転跡地における良好な土地利用を、円滑な事業スケジュールにより実現させるために市が対応すべき課題を以下に整理した。

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共に、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、官民が緊密に連携出来るよう、市の体制を構築することが重要である。

②PPP による都市計画道路の整備についての具体化

本調査において、PPP による都市計画道路の整備と維持管理の仕組みの可能性について一定の検討を行ったが、具体化にあたっては土地取得者との協議を踏まえながら、都市計画制度上の整合性や国の補助金の充当の可能性など、具体的に関係機関と協議を進める必要がある。なお、都市計画道路整備においては、無電柱化や浸透性舗装など質の向上策についても検討する必要がある。

③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、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突入したことや、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繋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。

④本市公共施設再編の検討と跡地活用との整合

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出来るよう、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。

6-2 検討のまとめ

本調査では、約 26ha という広大な大学移転跡地を、隣接する当地区の再生及び本市の発展に寄与する民間開発が円滑に行われるよう、現所有者である近畿大学の協力のもと、官民の連携方策について検討したものである。

その結果は下記の通りである。

- ①現在のニュータウンは、良好な居住環境を維持する等の観点から、厳密な土地利用規制を行っているが、当地区の再生を推進するためには、規制を緩和してニュータウン地区を活性化するという本市の基本的な考え方が妥当であることが、民間事業者ヒアリング等により、確認することが出来た。
- ②また、用途地域の緩和を行うことにより、未整備の都市計画道路の整備などを開発利益の還元手法として検討し得ることを本調査の中で明らかにした。この官民の連携による都市計画道路整備は、新しい公共空間の創生という意味でもニュータウンの再生に寄与するものと考えられ、新しい公共空間を市民と共に運営していくことを可能とする仕組みでもある。
- ③一方、官民連携による円滑な民間開発を推進するためには、市が保存樹林に指定している約 10ha におよぶ緑地の保全を図る観点から、都市計画法に基づく開発許可の手続きの中で、公園緑地として本市が無償で移管を受ける方策を検討する必要があることが判明した。
- ④さらに、大規模な民間開発を円滑に推進し良好なまちづくりを実現するためには、官民の適切な連携の下で地域住民の参画を得、合意形成を図りながら、エリアマネジメント組織の構築を目指すことが望ましいことを明確にした。この仕組みは、多様な主体が関わる面的整備事業において、官民が WinWin の関係を構築出来る仕組みとして、活用することが出来るものと期待される。

全国でニュータウンの再生に向けて様々な取り組みが進められているが、本調査で検討した、一定規模の敷地に対して大規模な用途緩和を行い、土地利用の転換を図る試みは、完成された街として整備されたニュータウンの再生を検討する上で、先導的な事例となるものと考えている。

特に、高度経済成長期にニュータウン内に整備された多くの大学が、郊外部から都心部へ移転する例が増えつつある中で、転出される側の自治体と市民が、地域の持続的なまちづくりにどのように関わるのか、本取組みが、先導的であり、かつ良好な事例として、全国のモデルとなるよう引き続き関係者と共に取り組んで参りたい。