

# 【R4:先-15】近畿大学病院等移転跡地活用官民連携方策検討調査 (実施主体:大阪府大阪狭山市)

大阪狭山市基礎情報(R5.1.1時点)

・人口:58,292人

・面積:11.92km<sup>2</sup>

【事業分野:道路、エリアマネジメント、その他】【対象施設:都市計画道路等】【事業手法:官民連携した開発・運営マネジメント】

## 調査のポイント

- ①立地ポテンシャルの低い土地を対象に良好な開発整備を実現させるための民間企業へのインセンティブの付与
- ②行政施策により開発ポテンシャルが向上した民間開発事業による都市基盤整備への開発利益還元方策
- ③官民連携により整備された都市基盤施設へのエリアマネジメントの導入手法の検討
- ④長期にわたる大規模な民間開発のマネジメント手法の検討

## 事業/施設概要

- 対象地は、昭和40年代に開発された「狭山ニュータウン」(面積:約230ha、人口約15千人)に隣接して、昭和49年に開設された近畿大学医学部と昭和50年に開設された近畿大学病院の敷地(面積約26ha)と隣接する近隣公園及び未整備の都市計画道路とする。
- 同病院(919床)は、二次医療圏の3次救急病院及び災害拠点病院として基幹的な医療機能を担っているが、施設の老朽化への対応等のために、令和7年11月に堺市へ移転。現在地には、現病院の一部病床を引き継ぐ後継病院を近畿大学が誘致することとしている。
- 対象地では、都市計画道路と約11haの緑地の整備・活用や、市の公共施設再編に伴う施設の導入可能性及び土地利用規制(第一種中高層住居専用地区)の緩和などにより、交通利便性の向上や土地活用の有効性を向上させ、商業施設や官民複合施設を誘致するなど、良好な居住環境を有する狭山ニュータウン地区の再生にも寄与する、官民が連携した開発の実現をめざす。

## これまでの経緯

近畿大学病院は、令和4年7月に堺市に移転することが決定されており、移転跡地の開発整備は計画的かつ着実に進める方針

- 平成31年 3月 狭山ニュータウン地区活性化指針策定
- 令和 4年 2月 狭山ニュータウン地区再生推進計画策定
- 令和 4年 4月 狭山ニュータウン地区土地利用需要調査開始

## 目的

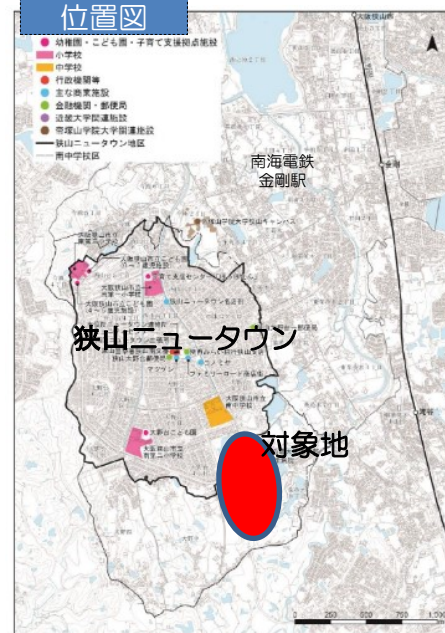
《広大な敷地を計画的・段階的に開発整備する手法の検討》

- ・約11haの緑地を含め、多くの既存建築物がある約26haの敷地を一括して取得し、開発事業を行う事業者の確保は困難。
- ・官民が連携して全体の土地利用計画を策定した上で、計画的、段階的に開発整備を進める手法の検討が必要

《狭山ニュータウン地区の再生に資する良好な開発事業を実現する体制づくり》

- ・狭山ニュータウン地区の再生に向けた課題解決につながる開発事業となるよう、企画検討段階からの官民連携プロセスの構築が必要

## 位置図



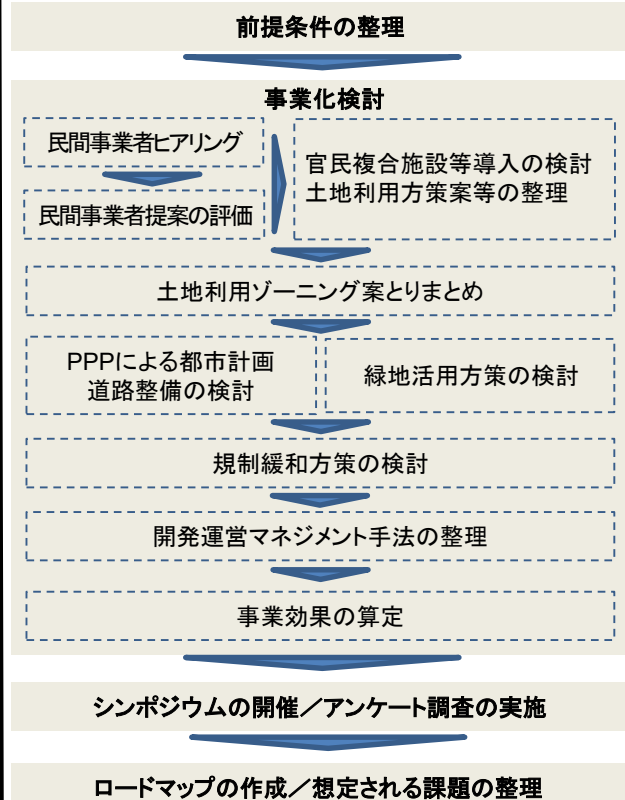
## 対象地詳細



# 【R4:先-15】近畿大学病院等移転跡地活用官民連携方策検討調査 (実施主体:大阪府大阪狭山市)

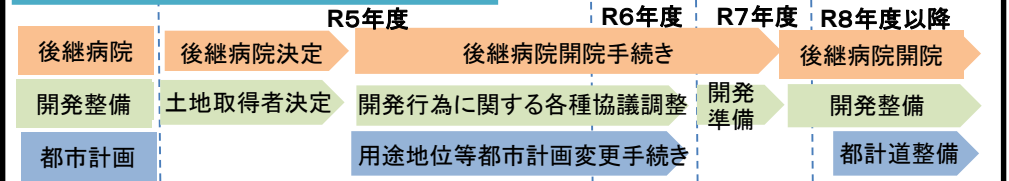
## 調査結果

### ○調査の流れ



・市、近畿大学に加え、学識経験者と大阪府により構成する「土地利用検討会」を設置し、各段階において検討を実施した。(計3回開催)

### 事業化に向けた今後の展望



・現時点で想定される事業スケジュールであり、実際は土地取得者等が検討する。

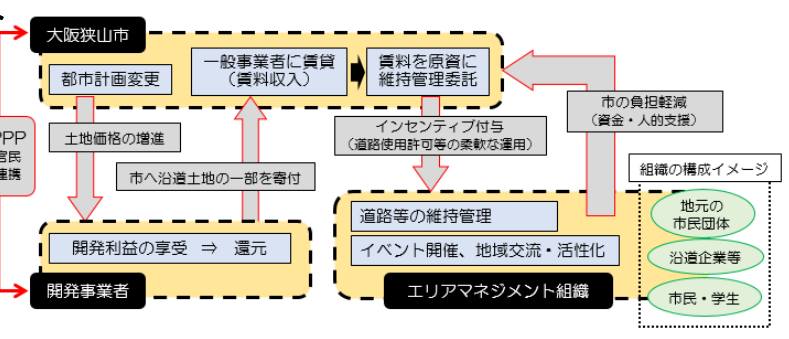
### ○土地利用ゾーニング案とりまとめ

・土地利用ゾーニング案は、民間企業から提案された土地利用案を踏まえ、居住人口や交流人口の増加等をめざし、商業系施設や産業系施設等の複合機能の導入を想定して、3つの案にとりまとめた。(実際の事業計画の内容を示すものではない。)

	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(サ高住等) ・福祉系施設	・住宅(戸建等) ・商業系施設	・公園 ・レクリエーション施設 ・住宅(戸建等)
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(サ高住等) ・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(戸建等)

### ○都市計画道路のエリアマネジメント

・開発利益の還元とエリアマネジメントを組合わせた手法を検討した。  
⇒道路沿道の土地を開発利益還元の一部として市が保有し、その土地を賃貸借して、収入を得る。  
⇒賃料収入を原資に、地元の市民団体や沿道企業等によるエリアマネジメント組織に維持管理業務を委託発注する。



### ○開発・運営マネジメント

・大規模跡地を計画的・段階的に整備する手法を検討した。  
⇒土地利用の展開にガバナンスをきかせるため、段階ごとに、当事者となる事業者と行政による「協議会等」を適切に設ける。

