

自治体の取り組み

箕面森町「水と緑の健康都市」

土地区画整理事業における PFI 手法の導入

大阪府箕面整備事務所

①. はじめに

箕面森町「水と緑の健康都市」の施行地区は、大阪都心部から北方向へ約20km、箕面市中心部から北方向へ約5kmの箕面北部丘陵に位置しています。地区周辺は、1級河川余野川の中流部に

あたる山間集落地域で、箕面市の中心部とは箕面山地により隔てられた自然豊かな地理的条件となっています。また地区の南東に箕面グリーンロード（R423バイパス）が本年5月30日開通しました。

当地区からは大阪の大動脈である北大阪急行「千里中央駅」まで直行バスを本年10月から運行開始することになっており、このグリーンロードを利用することで所要時間を25分と見込んでいます。また新名神高速道路（第2名神）やそのインターチェンジが計画されており、それらの北摂地域交通網の整備とあわせ、自然豊かな環境を活用した特色あるまちづくりを行っています。



図 1 位置図

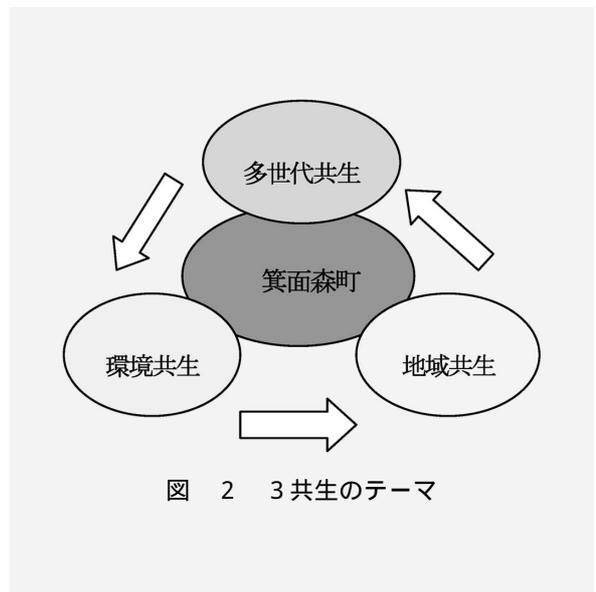


図 2 3 共生のテーマ

2. 事業の経過・概要

本地区では、これらの地域特性を活かし、「多世代共生」「環境共生」「地域共生」をまちづくりのテーマとした、世代を越えて誰もがいきいきと暮らせるニュータウンの実現を目指しています。

これまでのニュータウンは当時、同じ年代層が同時期に入居し年数を経た結果、街そのものが高齢化し、活性がなくなってしまうという状況が見られます。

このようなことから本地区では若い世代から団塊世代まで幅広く入居いただけるよう下記の共生目標（テーマ）を立てました。

多世代共生

子どもから老人までが安全に安心して暮らせるまち
多世代が交流できるようなシステムや場所、住居のあるまち
多世代に見守られながら、のびのびと子育てができるまち

環境共生

自然と一体となった暮らしができるまち
里山を守り、活用することで生まれる心もからだも健康なまち
自然エネルギーを活用した環境負荷の少ないまち

地域共生

地域の自然資源を活用することにより住民同士がふれあうまち
地域との交流・コミュニティの生まれるまち
学校活動の円滑化・活性化の支援により、重なり広がる地域共生

当事業地においては、平成7年度に都市計画決定した後、事業計画認可、土地区画整理審議会の設置等を経て、平成10年度に造成工事に着手しましたが、オオタカの営業が確認され、その保全方策を実施する必要が生じました。

このためオオタカ調査委員会を設置し、保全方策の提言を受け、同提言を尊重し保全方策を実施することにより、事業の採算性に相当程度の影響がでることが明らかとなりました。

また、近年の地価動向や当地における住宅需給動向等を併せ勘案すると、当地において早急かつ大量の住宅地供給需要事業を当初計画のまま実施する必要性は低下していると判断し、本事業を当初計画どおり実施しないこととしました。

具体の事業見直し内容としては、事業地を三つの区域に区別し、区域ごとに整備方針を設けています。

第1区域

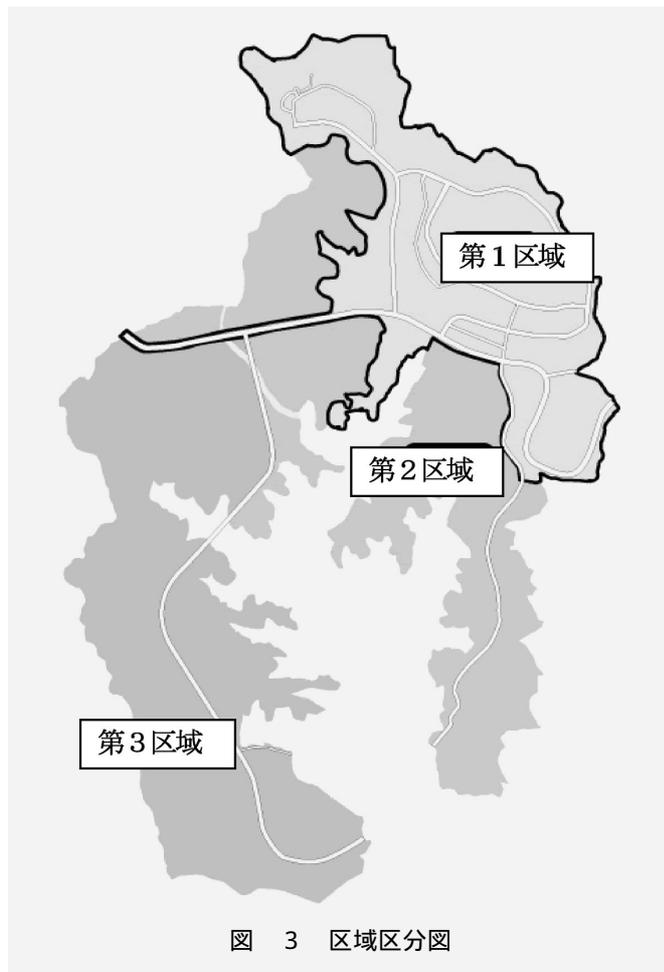
大阪府が最初に造成を完成し、先導的に市街化を図る区域で、平成10年度からすでに造成工事を行っている区域。

第2区域

主として大規模地権者に換地し、大阪府は地元市の協力を得て、早期に良好な開発がなされるよう地区計画にかかる調整や開発者との協議・調整を行い、民間活力の導入により計画的整備を行う区域。

第3区域

大阪府は地元市の協力を得て、早期に良好な開発がなされるよう地区計画にかかる調整や開発者との協議・調整を行い、民間活力の導入により計画的整備を行い、主として施設誘致を図る区域。



《これまでの経過》

1991（平成3）年度

- ・事業条例の一部を改正し，箕面北部丘陵地区を追加（大阪府企業局が都市基盤整備の事業主体と決定）

1995（平成7）年度

- ・都市計画の決定告示・施行規程の制定および事業条例の改正

1996（平成8）年度

- ・事業計画について建設大臣の認可を得て決定告示

1997（平成9）年度

- ・土地区画整理審議会の設置・準備工事に着手

1998（平成10）年度

- ・造成工事に着手
- ・オオタカの営業を確認

2000（平成12）年度

- ・水と緑の健康都市オオタカ調査委員会を設置

事業のあり方の検討結果（見直し案）を公表（H13.2.5）

2001（平成13）年度

- ・大阪府企業局事業の収支見通しと会計のあり方（案）を公表（H13.8.3）

2002（平成14）年度

- ・事業条例および特別会計条例の一部を改正し，所管部局を大阪府企業局から建築都市部（現在：住宅まちづくり部）へ事業を移管し，企業会計から普通特別会計への移管
- 箕面市と基本合意締結（H14.5.8）

2003（平成15）年度

- ・箕面市との基本協定（H8.12.11締結）を改定（H15.7.25）
- ・都市計画変更（H15.12.12）・事業計画変更（H16.3.12）

2004（平成16）年度

- ・本格的工事再開

2007（平成19）年度

- ・（都）止々呂美東西線開通（5/30）
- ・保留地分譲開始予定（10月）
- ・地区センターオープン予定（10月）
- ・直行バス運行開始予定（10月）
- ・ライフライン供用開始予定（10月）

《事業概要》

事業名称：箕面都市計画事業

「水と緑の健康都市特定土地区画整理事業」

施工者：大阪府

施工地区面積：313.5ha

計画人口：約9,600人

計画個数：約2,900戸

事業施工期間：平成8年度～平成27年度

主な公共施設：

都市計画道路（6路線）

都市計画公園（3カ所）

緑地，森林公園

交通広場（バスロータリー，駐車場，駐輪場等）

3. PFI 導入、経緯、スキーム

(1) 導入の目的

① 財政負担の軽減

コスト縮減

一括発注による諸経費縮減やスケールメリット

民間ノウハウによる効率化

財政支出の平準化

民間資金の活用

② 官民協働による良好なまちづくりと早期のビルドアップ

- ・ 民間提案により市街化を促進
- ・ 民間ノウハウ活用による保留地処分促進

(2) 経緯

平成15年より PFI 手法を視野に入れた民間活力導入可能性調査の検討を開始しました。その結果、アドバイザーを活用しての PFI 手法導入を進めました。

平成15年 3月

- ・ 簡易 VFM を算定（庁内）、8～11月「民活導入可能性調査」の実施

平成16年 2月

- ・ 「民活導入可能性調査結果」の公表
（本格検討のための PFI アドバイザー公募開始）

平成16年 7月

- ・ 実施方針（案）の公表（PFI 事業の意思表示）
- ・ 同年11月 要求水準書案の公表（PFI 事業実施の意思表示）

平成17年 2月

- ・ PFI 事業者の公募開始（WTO 対象、総合評価一般競争入札）
- ・ 3月 参加表明&資格審査申込み
- ・ 5月 事業者提案&審査
- ・ 6月 落札者の決定、基本協定締結
- ・ 7月 SPC（特定目的会社：PFI 水と緑の健康都市株式会社）設立
- ・ 8月 SPC と仮契約

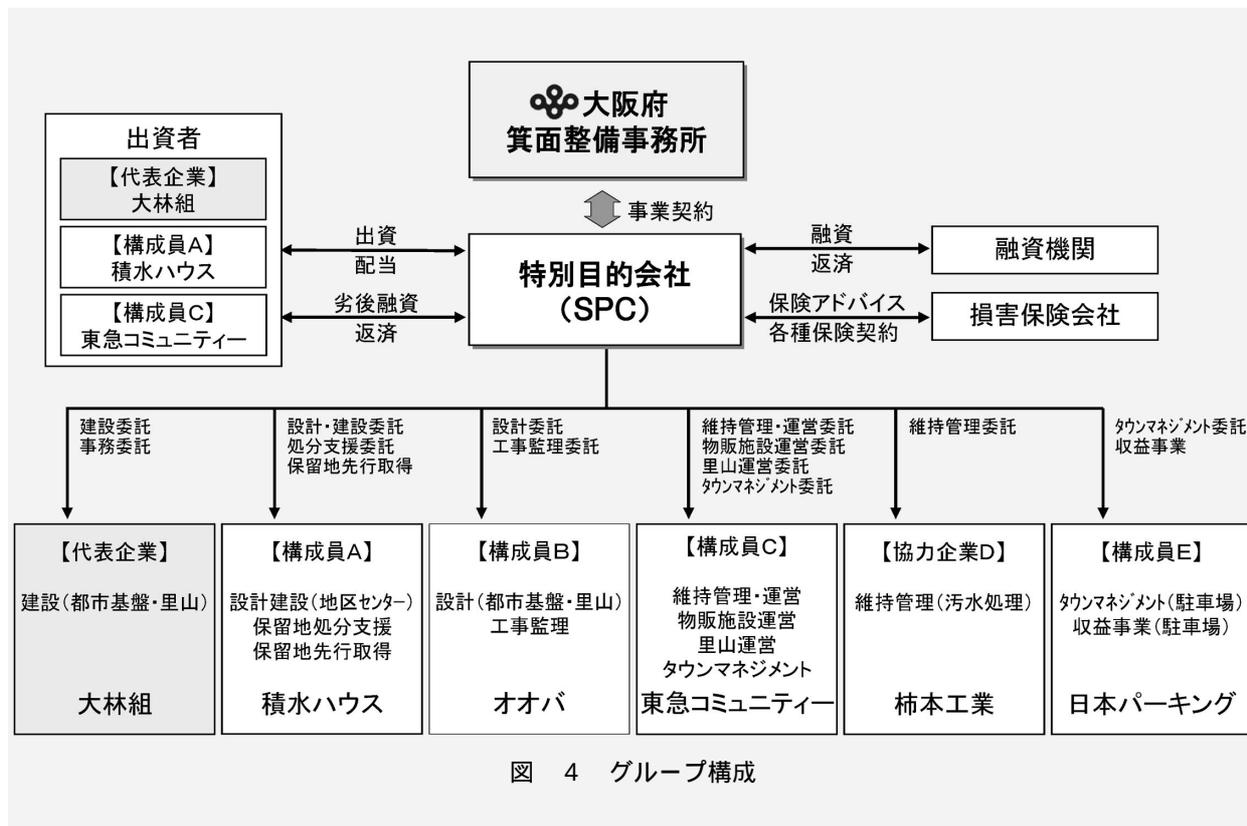


図 4 グループ構成

- ・10月 SPC と本契約（議会議決後），事業開始

平成18年4月

- ・シンジケート団と直接協定を締結
- ・10月 「まちのPR 広告」開始

平成19年1月～

- ・保留地選考取得地の本契約交渉
- ・5月 都市計画道路止々呂美東西線の引渡し
- ・6月 保留地分譲広告開始（新聞）
- ・7月 保留地分譲広告（TVCF）開始
- ・9月 都市計画道路以外の引渡し
- ・10月 保留地処分業務の開始予定
維持管理・運営業務の開始予定



現状写真（地区センター，交通広場）
（手前は無料の自転車，バイク駐輪場）

4. 区画整理 PFI のスキーム

換地設計や事業計画などの法律的な手続きについては，PFI 事業の対象外とし，大阪府が直接行います。

PFI 手法の多くの場合は，設計から運営管理まで一つの事業者任せますが，本府で行う今回の PFI 事業での設計については，一部を除き基本的に PFI 事業に含めず，事前に委託発注しております。

5. おわりに

現在，区画整理 PFI 事業による工事は完了し，各施設の引渡し検査等の業務を行い10月からの供用を予定しています。

また，地区内では大阪府下において初めての公立小中一貫校の工事も来年春の開校に向けて，進んでおります。

この小中一貫校工事につきましても，PFI 事業で実施しています。