

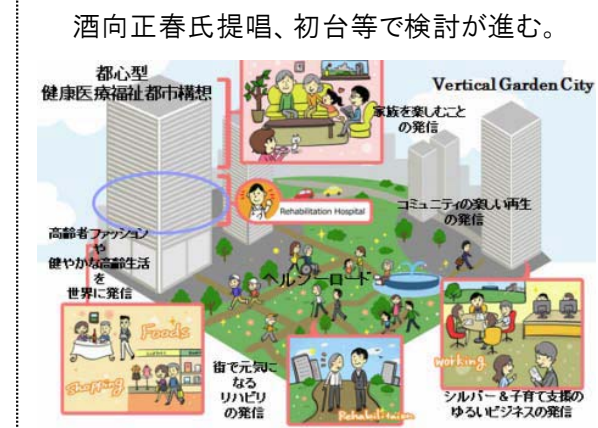
○新たな価値を生み出すためのソフト・ハード面での展開アイデア（プランCの施策案）

キーワード	展開アイデア	導入エリア（案）	プレーヤー（例）
アイデア公募	国内外から才能とアイデアを呼び込む、アトリエ・インキュベーションオフィス・チャレンジショップ等に変化するホワイトキューブ ※右記	駅周辺地域	国内外から集まった多様な分野の芸術家、起業家 等
健康・医療・福祉	介護職などインドネシア等外国人と共生する仕組み・受け皿（住宅・モスク等）づくり	駅周辺地域	福祉事業者、外国関係者、住宅事業者、インターナショナルスクール 等
	ICTを活用した、病院・クリニック等連携によるホームドクターネットワーク	地区全体	病院・クリニック等医療事業者 等
	近隣センターのコミュニティ型生活支援サービス拠点化	近隣センター	生活支援サービス事業者、デイサービス、小規模多機能施設事業者 等
	緑道や公園など高齢者・障がい者が歩きたくなる歩行空間と沿道施設の一体整備 参考事例：ヘルシーロード（健康福祉医療都市構想）	緑道や公園、その周辺施設	公共施設管理者、商業施設事業者 等
	自然療法や温浴などを通じて健康増進を図る滞在型メディカル&ヘルスリゾート	里山、公園・緑地	ホテル、スパ等事業者、公共施設管理者 等
子育て・教育	ほっとけないネットワーク等、大学や研究活動と連携した福祉の拠点づくり強化	公的賃貸・戸建・施設（空家活用）	大学、福祉事業者、地域住民組織、公的賃貸住宅事業者 等
	園芸福祉など、自然や農を活かした高齢者ケアの導入と貸し農園等との連携	郊外地域	貸し農園、福祉事業者、産直施設 等
	大学がアクティブシニアを地域活動の担い手としての資格を付与する仕組み	地区全体	大学、小中学校、地域住民組織 等
	小学校等の建替を契機としたオープンスクール化とコミュニティスクールの強化	地区全体	小中学校、地域住民組織 等
	子ども向け体験型テーマパーク（キッズニア、レゴランド等）の誘致と子ども関連企業（ボーンランド、ベネッセ等）による商業施設・公園・緑道等プロデュース	駅周辺、地区全体	テーマパーク、子ども関連企業、公共施設管理者、各種施設管理者 等
	地区内の遊休施設や空家、公園等を学術棟、食堂、大学図書館、学生宿舎、グラウンドとして活用し、地区全体を大学キャンパス化	地区全体	大学、公共施設管理者 等
	地区内の公園・緑地を活用した大規模なデザインコンペやフェスタの開催	緑道や公園	公共施設管理者、ガーデナー、ランドスケープアーキテクト、地域住民（維持管理） 等
環境・自然・エネルギー・安全	小学校等へのPV・蓄電池等設置によるエネルギー・地域防災拠点化	小中学校、地域コミュニティ施設	エネルギー事業者、小中学校、地域住民組織、公的賃貸住宅事業者 等
	太陽光・風・熱などに配慮して土地利用・建物配置を計画するデザイン手法による自然環境融和型まちづくり	地区全体	住宅事業者、大学・研究所（実証実験）
	コミュニティアートなどを活用した子ども～高齢者の多世代交流の促進	地区全体	アーティスト、アートディレクター、地域住民組織 等
つながり・交流・連携	貸し農園や公園植栽管理を新規住宅（駅前～郊外）の付加価値として活用	地区全体	住宅事業者、貸し農園、公共施設管理者 等
	単身高齢者の住む戸建住宅に学生を住ませるホームシェア・サービス 参考事例：NPO法人ハートウォーミングハウス、ひつじインキュベーション・スクエア	中間～郊外地域	サービス事業者、地域住民組織、大学 等
	緑道や幹線道路を活用したゴーカート、自転車、F1等のレース開催	緑道、幹線道路	イベント事業者、公共施設管理者

■ホワイトキューブ

- ・駅前に設置した天井高 7m×7m×7mの立方体のスケルトン空間を大阪中・世界中から公募したさまざまなアイデアをもつ者に3年間貸し出し、創作・実践の場を提供する。（用途に応じてキューブを複数つなぎあわせて使用）
- ・アトリエやインキュベーションオフィス、チャレンジショップの機能を有する。
- ・定期的な開放や発表イベントの開催、地区内での住宅提供、貸出期間満了後の起業支援・居住支援により、まち再生にインパクトを与え、波及効果を生むような仕掛けを施す。

参考事例：リハビリ機能を有するヘルシーロード（健康福祉医療都市構想）



メディカル&ヘルスリゾート



ツールド泉北



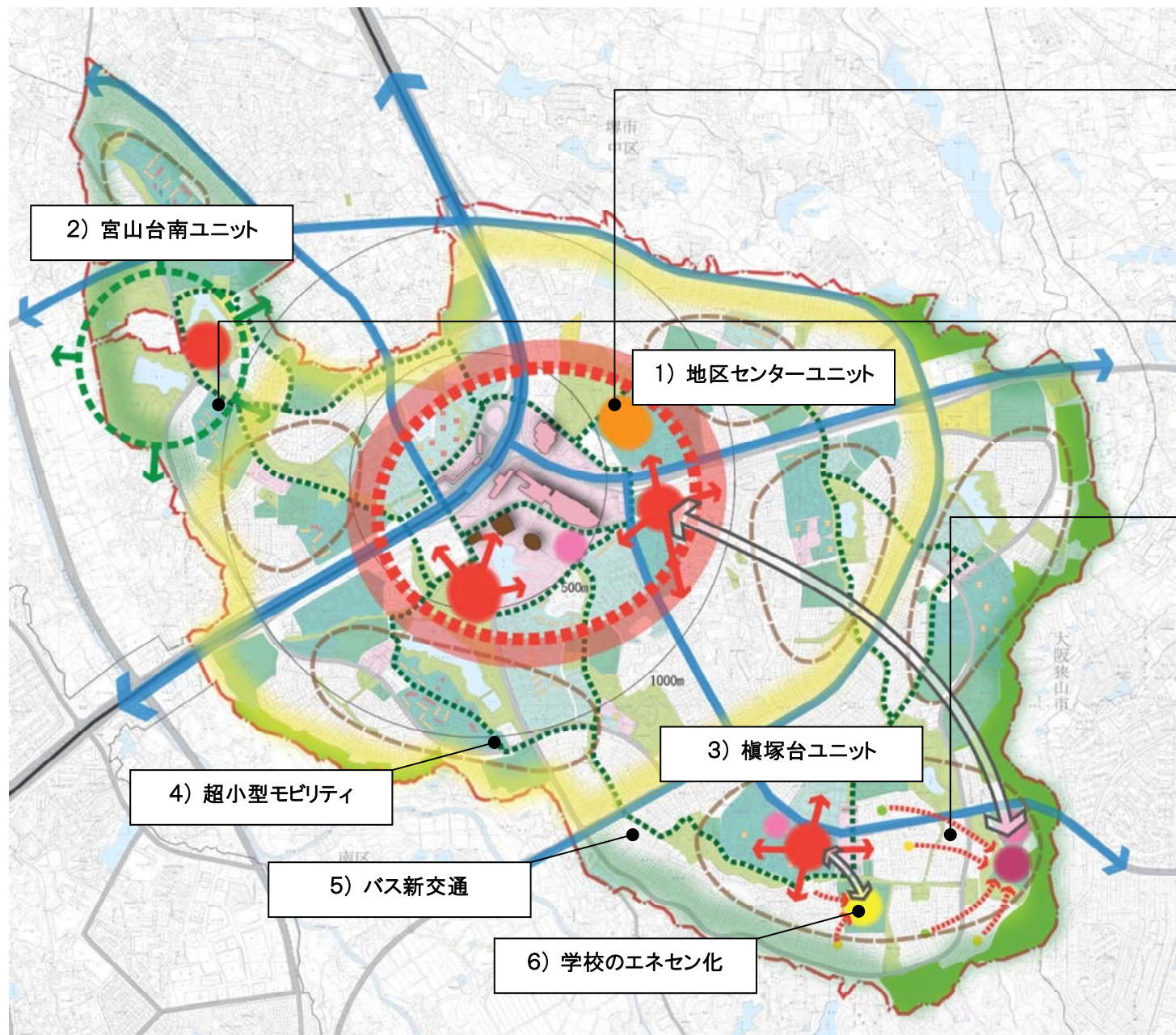
## 5 キープロジェクトの基本構想案

### (1) キープロジェクト（案）の概要

#### ①地区のユニット・機能ユニットの選出

- ・ グランドデザイン実現を牽引するキープロジェクトとして、まちに対するインパクトの大きい土地利用転換や新たな機能導入を含むプロジェクトをキープロジェクトとして位置づける。
- ・ ここでは、早期着手を目指し、大阪府・堺市が所有する公的資産が多く、交通ポテンシャル等の高い「公的資産を活用した再生ユニット」の3地区（地区再生を牽引する地区センター、およびモデル的なプロジェクトとなる郊外ユニットの宮山台南・槇塚台）、および地区の課題解決、魅力創造のテーマとしてモビリティ、エネルギーに関するプロジェクトをピックアップする。

- ・ これらのキープロジェクトをたたき台としながら、具体的なプロジェクトの実施に向けた検討を進めていくことが考えられるが、今後は府市以外のUR・府公社賃貸住宅や戸建住宅を含めて、ハード・ソフトともに多種多様なプロジェクトの推進が求められる。特に少子高齢化や空き地空家の増加等の課題の大きい戸建住宅地は、民有地であることから行政によるハード事業実施が難しい。空き地・空家を種地としながら、地域住民組織との連携を含めて、今後事業展開の検討が求められる。
- ・ 本節では、エリア別に土地利用転換等のプロジェクトを実施する地区ユニット、地区全体に新たな機能導入等を行う機能ユニットを検討する。地区ユニットについては、再生方針案に基づく土地利用計画案、概算事業費を検討する。



#### 【地区ユニット】

- 1) 地区センター+三原台：  
地区全体の再生を牽引するとともに、再生の原資を生み出すキープロジェクト。ヒアリングより総合病院・大学の立地意向、住宅供給ポテンシャルあり
- 2) 宮山台南：  
広域幹線からのアクセスがよく、ポテンシャルの高い大規模公園、公園隣接の府営、幹線沿道の府営等が集積
- 3) 槇塚台：  
狭山への通過交通のある広域幹線沿道の府営があり、ほっとけないネットワークや周辺農家、大学等との連携も可能性あり

#### 【地区ユニットの概算事業費の設定について】

- ①各ユニットの公的資産を相続路線価で評価
- ②事業費をヒアリング等により算出
  - ・住宅（売却）、商業施設（借地）等：デベロッパーヒアリングより現状相場で設定
  - ・病院：事業者ヒアリングより相続税路線価\*0.8と設定
  - ・大学・公園立地施設等：取引事例がなく、導入にインセンティブを付与するため、相続税路線価\*0.8の期待年利2%で設定  
※東大谷高校の導入事例を参考
  - ・インフラ整備、公園整備費等：既往事例、経験値より設定
- ③なお、再生にかかる公的資産は府市より地区再生の原資となるファンド（PPP組織が運用）が移管を受けるものとして整理している。  
※本事業費概算をもとにⅢ章でPPPのあり方別に経済シミュレーションを実施

#### 【機能ユニット】 地区全体に導入・展開する新たな機能や機能向上等

- 4) 超小型モビリティ： 緑道を活用した新たな交通システムの導入
- 5) バス新交通： みずすましバス等の既存バスの利便性向上 ※経済シミュレーションは実施しない
- 6) 学校のエネセン化： 小学校等へのエネルギーセンター・LCP拠点の導入



参考：『公的資産を活用した再生ユニット』の分析結果のまとめ（再掲）

赤太枠：再生モデルユニットとしてキープロジェクトを検討（⑥三原台は①地区センターと一体で検討）

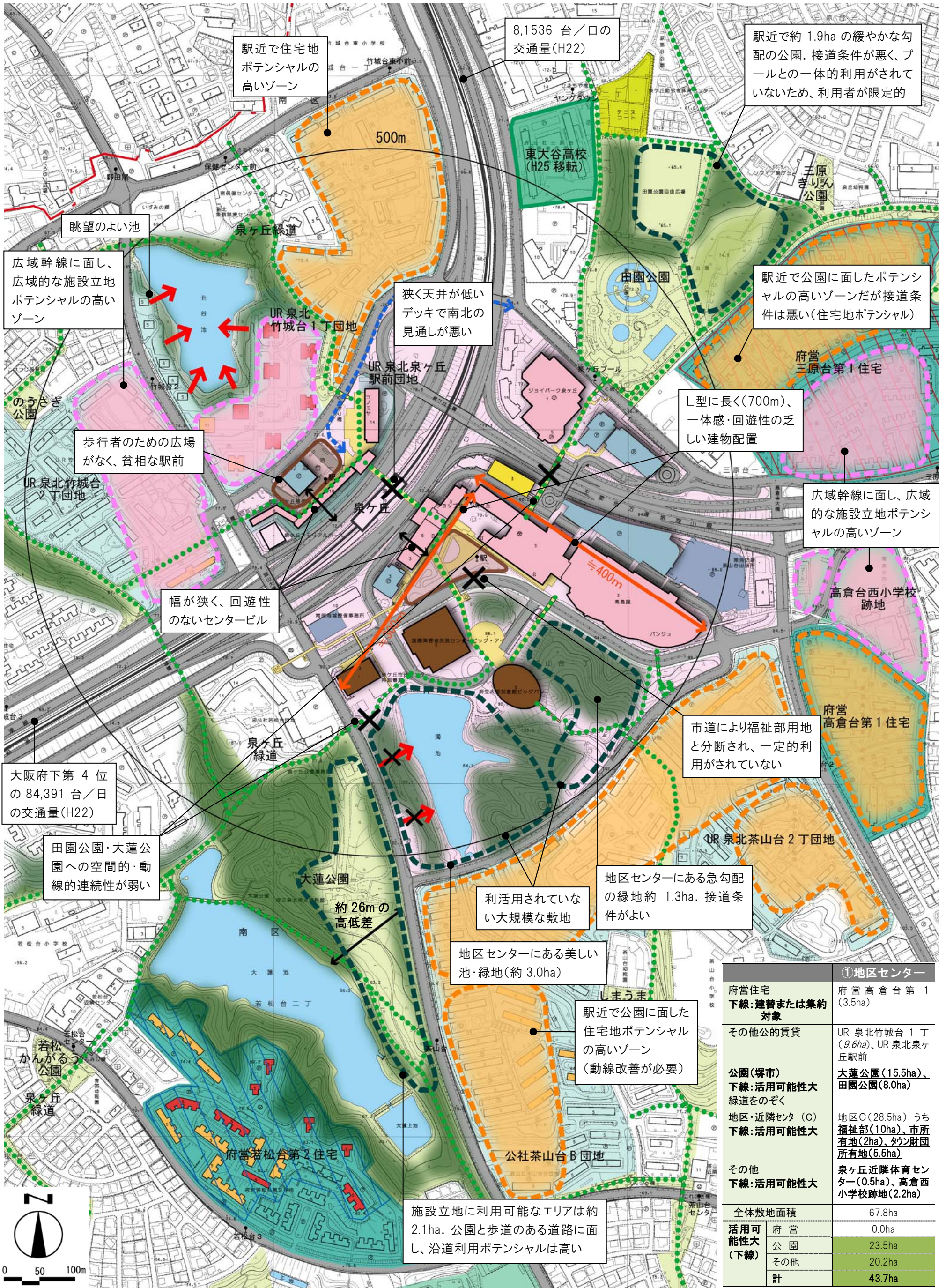
		①地区センター	②宮山台北	③宮山台南	④竹城台	⑤若松台	⑥三原台	⑦高倉台	⑧榎塚台	⑨晴美台
A 公的資産 敷地面積 ※含めると有効なもののみ 斜字面積は図測	府営住宅 下線：建替または集約対象	府営高倉台第1 (3.5ha)	府営宮山台第4 (5.4haうち4.0ha)	府営宮山台第1 (3.9ha)、府営宮山台第2(1.8ha)	府営竹城台第4 (5.2haうち2.9ha)、府営竹城台第3 (4.9haうち1.7ha)	府営若松台第1 (5.7ha)、府営若松台第2(7.7haうち6.0ha)	府営三原台第1 (10.2ha)	府営高倉台センター(1.0ha)、府営高倉台第3(4.7haうち1.0ha)、府営第4(2.4ha)	府営榎塚台第1 (10.3ha)	府営晴美台第3 (2.6ha)、府営晴美台第4(5.8haうち4.6ha)
	その他公的賃貸	UR 泉北竹城台1丁 (9.6ha)、UR 泉北泉ヶ丘駅前						公社高倉台(1.3ha)	公社晴美台(4.3ha)、公社榎塚台(0.5ha)、公社晴美台D(0.4ha)	公社晴美台B(3.6ha)、公社晴美台C(0.3ha)
	公園(堺市) 下線：活用可能性大 緑道をのぞく	大蓮公園(15.5ha)、田園公園(8.0ha)	宮山いるか公園(0.5ha)	荒山公園(17.4ha)、宮山公園(3.6ha)、宮山ひつじ公園(0.3ha)	竹城公園(2.6ha)、竹城となかい公園(0.4ha)	若松かんがるう公園(0.3ha)、(大蓮公園、15.5ha)	三原公園(2.6ha)、三原きりん公園(0.3ha)、(田園公園、8.0ha)	高倉公園(3.4ha)、高倉台いのしし公園(0.8ha)	榎塚公園(3.0ha)、泉ヶ丘緑地(14.0ha) *ユニットでやや離れる	泉ヶ丘緑地(18.7ha)
	学校・保育所等(公立)			宮山台小学校(2.4ha)、宮山保育所(0.4ha)	竹城台小学校(2.3ha)	若松台小学校(2.3ha)、若松台保育所(0.3ha)、府立泉北高校(5.3ha)、若松台中学校(3.0ha)	三原台小学校(2.7ha)	高倉台小学校(2.7ha)	榎塚台小学校(3.6ha)	はるみ小学校(3.2ha)、晴美台保育園(0.3ha)、府立堺東高校(4.5ha)
	学校・保育園等(私立)		宮山幼稚園(0.4ha)		たけしろ幼稚園(0.4ha)	青英幼稚園(0.3ha)	泉丘幼稚園(0.4ha)	平和の園(0.3ha)、泉北光明幼稚園(0.5ha)	榎塚台保育園(0.3ha)、榎塚幼稚園(0.5ha)、プール学院(4.1ha)	晴美台幼稚園(0.4ha)、帝塚山学院(1.2ha)
	地区・近隣センター(C) 下線：活用可能性大	地区C(28.5ha)うち福祉部(10ha)、市所有地(2ha)、タウン財団所有地(5.5ha)	宮山台近隣C(1.4ha)		竹城台近隣C(1.2ha)	若松台近隣C(1.1ha)		高倉台近隣C(1.5ha)	榎塚台近隣C(1.3ha)	晴美台近隣C(0.9ha)
	その他 下線：活用可能性大	泉ヶ丘近隣体育センター(0.5ha)、高倉西小学校跡地(2.2ha)		大阪府警察職員宮山台宿舎(1.1ha)						晴美台配水場(2.7ha)、岩室配水場(1.2ha)、泉北アクアテニスコート(3.3ha)
	全体敷地面積	67.8ha	7.7ha	30.9ha	17.0ha	41.5ha	24.2ha	18.6ha	42.3ha	48.7ha
	活用可能性大(下線)	府営 0.0ha 公園 23.5ha その他 20.2ha 計 43.7ha	府営 4.0ha 公園 0.5ha その他 0.0ha 計 4.5ha	府営 1.8ha 公園 21.3ha その他 1.1ha 計 24.2ha	公園 4.6ha 公園 3.0ha その他 0.0ha 計 7.6ha	公園 6.0ha 公園 15.8ha(大蓮公園含む) その他 0.0ha 計 21.8ha	公園 10.2ha 公園 10.9ha(田園公園含む) その他 0.0ha 計 21.1ha	公園 2.0ha 公園 4.2ha その他 0.0ha 計 6.2ha	公園 10.3ha 公園 3.0ha その他 0.0ha 計 13.3ha	公園 4.6ha 公園 18.7ha その他 0.0ha 計 23.3ha
	B 交通ポテンシャル	評価	○	▲	△	△	○	○	▲	○
アクセスのよい広域幹線		泉北中央線(84,391台/日)	(アクセス悪い)	泉北北線(14,487台/日)	泉北中央線(84,391台/日)*やや遠い	泉北中央線(84,391台/日)	泉北中央線(48,217台/日)	(アクセス悪い)	富田林泉大津線(14,423台/日)	泉北南線(12,310台/日)
駅からの距離圏		～0.5km	1.5km～	1.0～1.5km	0.5～1.0km	0.5～1.0km	0.5～1.0km	1.0～1.5km	1.5km～	1.5km～
バス利便性	バスセンターあり	概ねバス停150m圏外	概ねバス停150m圏内(補助幹線)	概ねバス停150m圏内(補助幹線以外)	概ねバス停150m圏内(補助幹線)	概ねバス停150m圏内(補助幹線)	概ねバス停150m圏外エリア多い	概ねバス停150m圏内(補助幹線)	概ねバス停150m圏内(広域幹線)	概ねバス停150m圏内(補助幹線)
C 地形・敷地の状況	評価	△	○	△	△	△	○	○	△	△
	敷地の状況	福祉部用地(高低差約30m)、大蓮公園(同約25m)はレベル差大きく、造成必要	府営団地内のレベル差はほとんどなく、敷地も比較的整形、接道長が長い	府営2団地とも幹線から8～10mのレベル差あり。府営第2は不整形、道路づけ悪い	緑道から約15mの大きなレベル差で分断、府営団地内のレベル差あるが、道路づけはよい	府営2団地とも法面あり、不整形だが、接道長は長く、道路づけもよい	府営団地内のレベル差少なく、接道長・奥行ともに長く、比較的整形	府営団地内のレベル差少ない。府営第3、センターは接道長も長く、整形	府営は緑道側(3.2ha)と幹線側平地(4.6ha)に分かれる。接道長長く、道路づけもよい	府営2団地とも幹線からややレベル差あり。府営第4は泉ヶ丘緑地と連続する法面あり、平地は不整形
D 周辺との関係性	評価	△	△	○	△	○	○	△	○	○
	周辺への動線が課題	周辺への動線が課題	府営は戸建と連続、南西方向に眺望よい	府営2団地とも戸建からは独立	府営2団地とも東側は戸建から独立し、西側は戸建と連続	教育施設と連続、府営第2北側は大蓮池に対し眺望よい	田園公園、地区センターと連続	広域幹線から離れ、閑静な住宅地内にまとまっている	府営は緑道・法面で戸建から独立	府営は緑道で戸建から独立、現状の発生交通量も少ない
総合評価	評価	◎	—	○	△	○	◎	—	○	△
	総合評価	駅前では交通量の多い広域幹線からのアクセスもよく、活用可能性大の公的用地も大きい。施設・住宅とも◎	広域幹線から遠く、戸建に囲まれており、住宅地向き	広域幹線からのアクセスがよく、ポテンシャルの高い公園、活用可能性大の公的用地が大。業務系施設も◎	南側の府営は駅から近く、広域施設立地ポテンシャル○、北側のポテンシャルは低め	北側府営は駅から近く、広域施設立地ポテンシャル○、南側は沿道施設、斜面住宅地に○	駅、広域幹線からのアクセスよく、田園公園との連携も考えられる。業務系施設利用も◎	広域幹線からのアクセスがよくないが、駅からの距離もやや近く、住宅地としては可能性あり	狭山への通過交通のある広域幹線沿道で接道条件よい。ほととけないネットワークや周辺農家との連携も◎	駅から遠いものの、大学・スポーツ施設・泉ヶ丘緑地との連携・一体利用等、様々な利用が考えられる



(2) 地区ユニット

1) 地区センターユニット

①課題の分析



①地区センター	
府営住宅 下線: 建替または集約対象	府営高倉台第1 (3.5ha)
その他公的賃貸	UR 泉北竹城台1丁 (9.6ha)、UR 泉北泉ヶ丘駅前
公園(堺市) 下線: 活用可能性大 緑道をのぞく	大蓮公園(15.5ha)、田園公園(8.0ha)
地区・近隣センター(C) 下線: 活用可能性大	地区C(28.5ha) うち福祉部(10ha)、市所有地(2ha)、タウン財団所有地(5.5ha)
その他 下線: 活用可能性大	泉ヶ丘近隣体育センター(0.5ha)、高倉西小学校跡地(2.2ha)
全体敷地面積	67.8ha
活用可能性大(下線)	
府営	0.0ha
公園	23.5ha
その他	20.2ha
計	43.7ha





幅が狭く、回遊性のないセンタービル



歩行者のための広場がなく、貧相な駅前



市道により府有地（福祉系施設）と分断され、一定の利用がされていない



地区センターにある美しい池・緑地

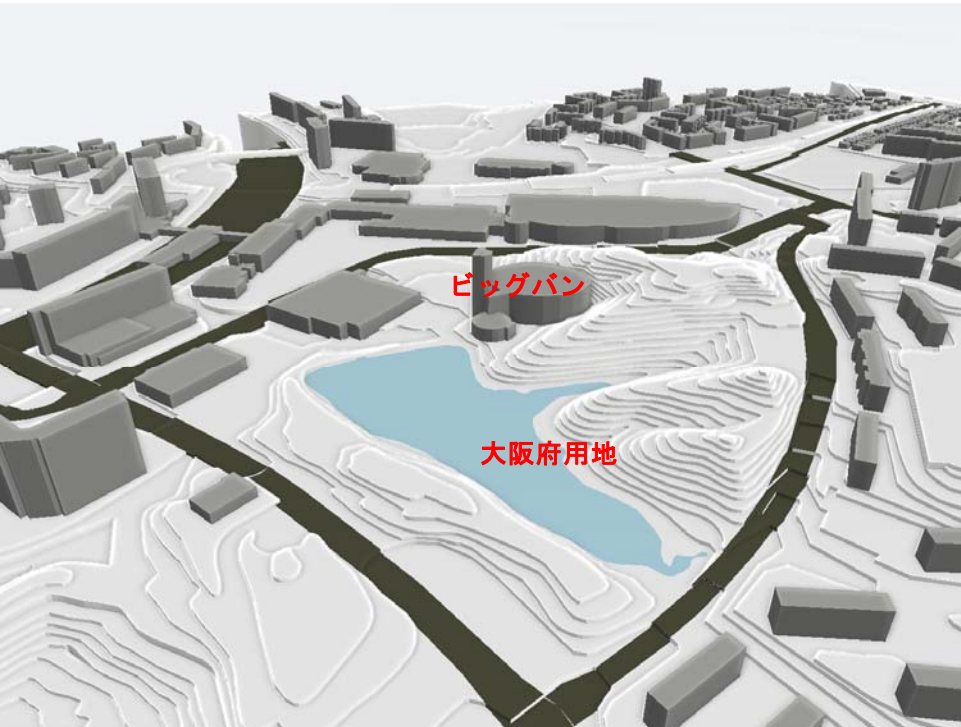


狭く天井が低いデッキで南北の見通しが悪い

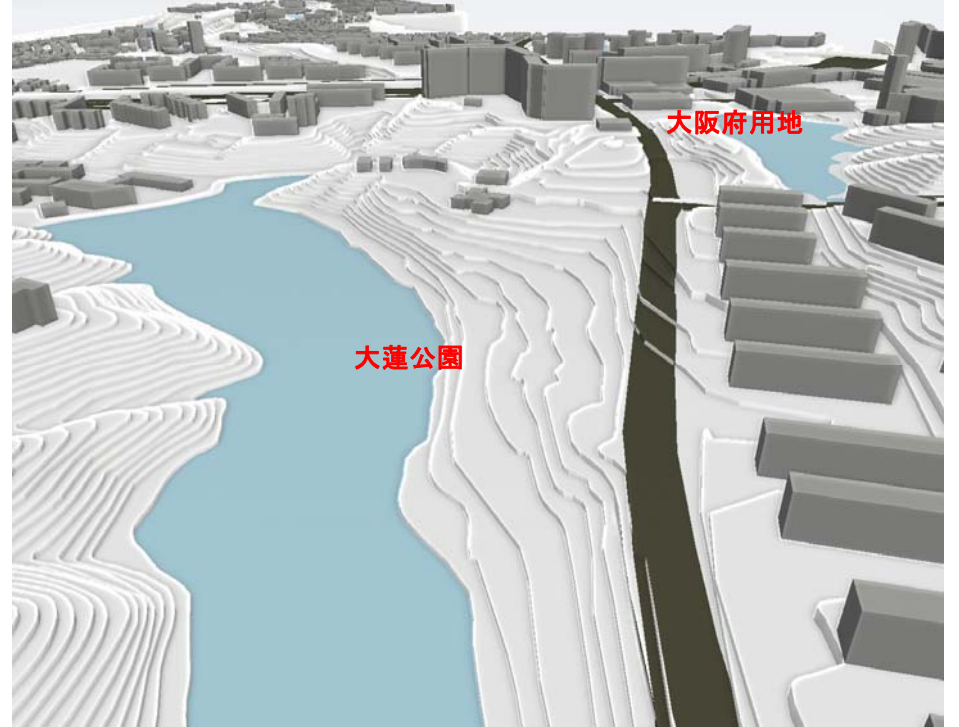


地区センターにある急勾配の緑地、接道条件はよい

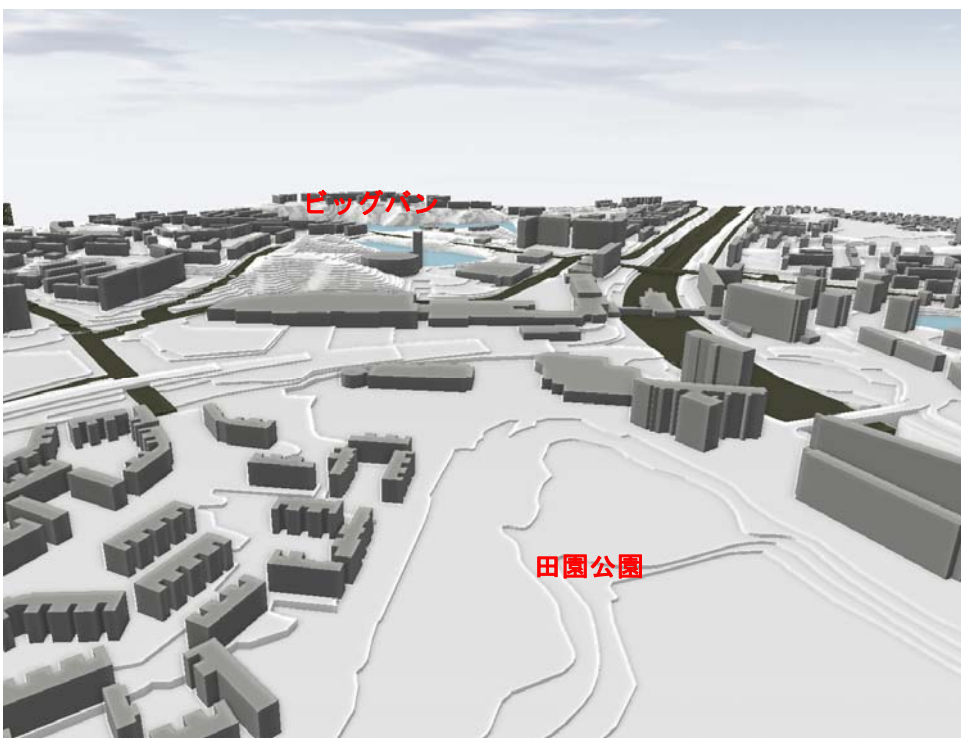
■ 3Dモデル



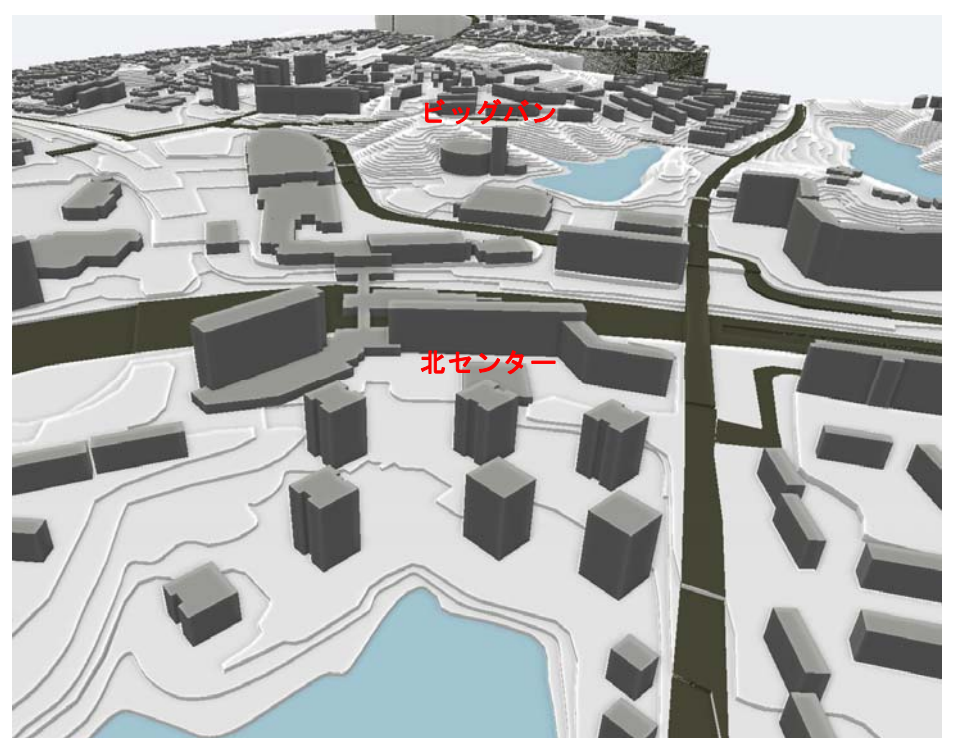
南西側よりみる



南側よりみる



北東側よりみる

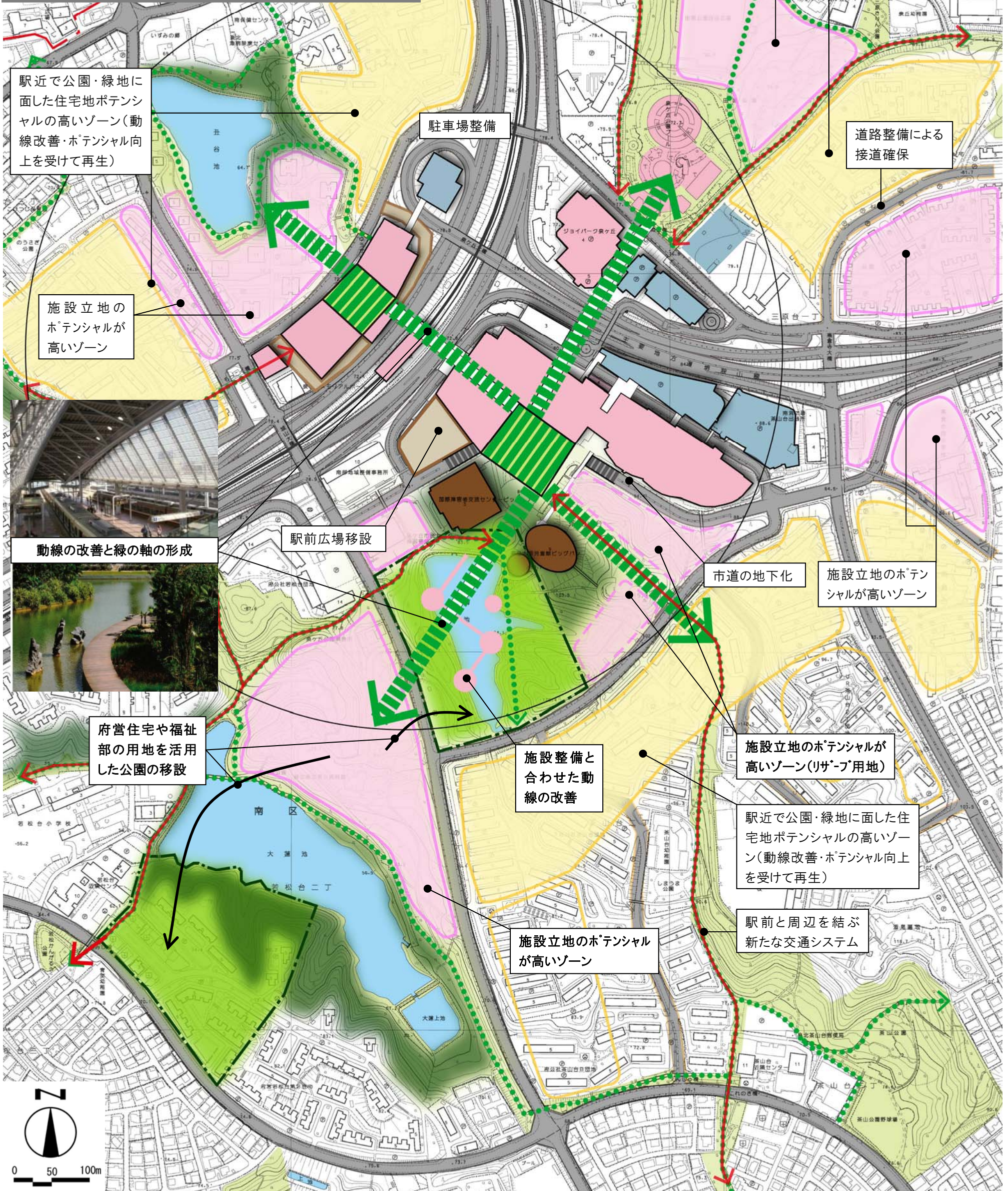


北西側よりみる



②再生方針案／大学や病院を核とした再生 わかりやすい駅前空間への再編

キープロジェクト(例)  
 公園と一体となった医療・福祉・教育の高度都市機能の集積  
 既存の公園緑地を活用し、病院・大学等の施設を導入  
 ↓  
 ○公園を活用した活動を医療・福祉に取り込み、老若男女が「元気になる」駅前を形成  
 ○大学・地域連携でコミュニティビジネス、地域運営の担い手育成 等  
 ↓  
 高齢者支援、子育て支援を同時に実施し、豊かな公園・緑地を活かしたソフト・ハード一体の高度都市機能の集積を図る



駅近で公園・緑地に面した住宅地ポテンシャルの高いゾーン(動線改善・ポテンシャル向上を受けて再生)

施設立地のポテンシャルが高いゾーン

駐車場整備

施設立地のポテンシャルが高いゾーン

駅近で公園・緑地に面した住宅地・施設ポテンシャルの高いゾーン

道路整備による接道確保



動線の改善と緑の軸の形成



府営住宅や福祉部の用地を活用した公園の移設

駅前広場移設

施設整備と合わせた動線の改善

市道の地下化

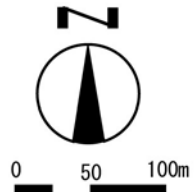
施設立地のポテンシャルが高いゾーン

施設立地のポテンシャルが高いゾーン(リザーブ用地)

駅近で公園・緑地に面した住宅地ポテンシャルの高いゾーン(動線改善・ポテンシャル向上を受けて再生)

駅前と周辺を結ぶ新たな交通システム

施設立地のポテンシャルが高いゾーン

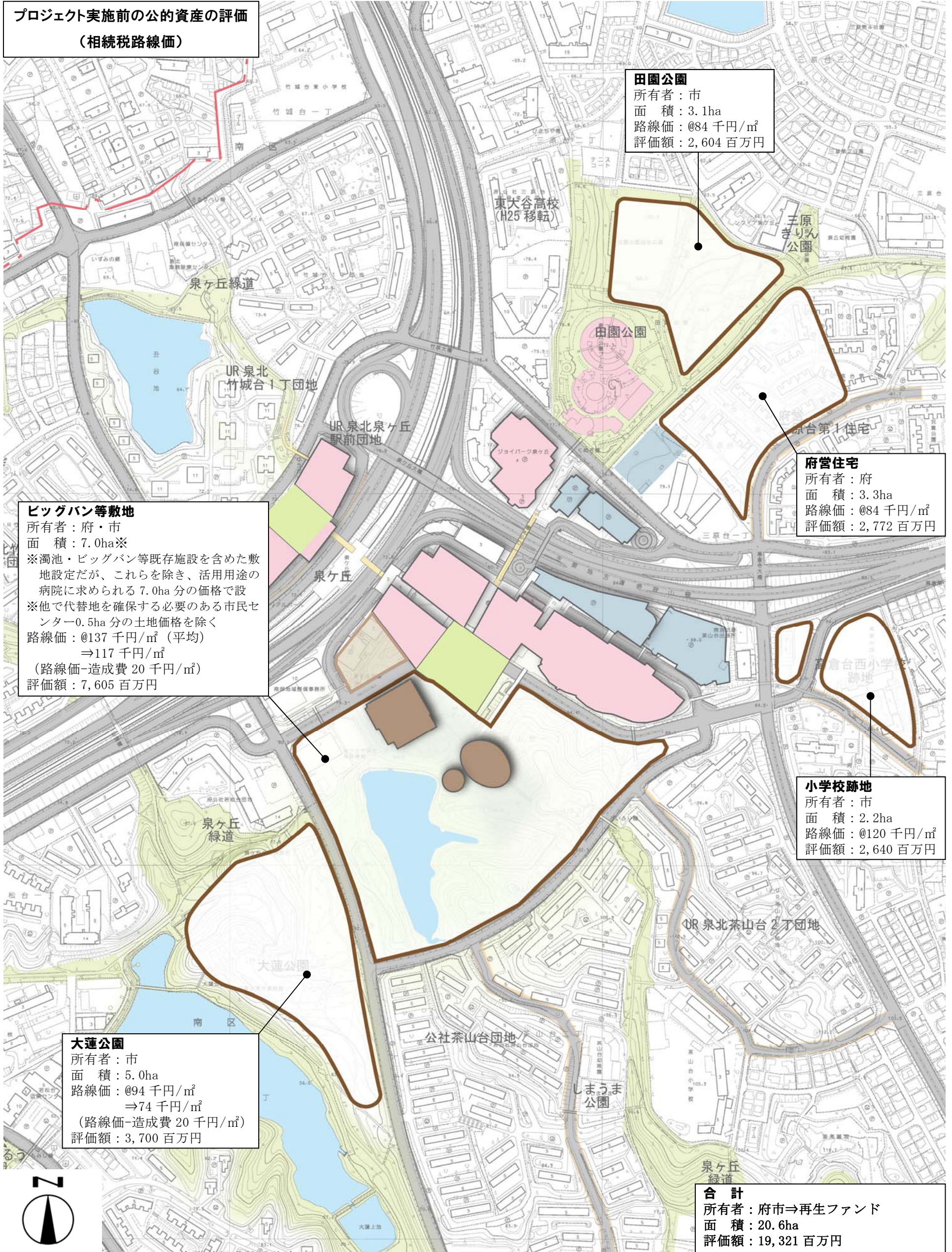




③公的資産の評価

公的資産をすべて泉ヶ丘地区の再生原資となる「再生ファンド」に移管したと想定し、現時点の資産額を平成24年相続税路線価をもとに評価

プロジェクト実施前の公的資産の評価  
(相続税路線価)



**田園公園**  
所有者：市  
面積：3.1ha  
路線価：@84千円/m<sup>2</sup>  
評価額：2,604百万円

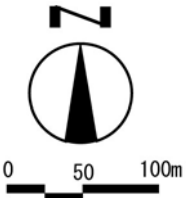
**府営住宅**  
所有者：府  
面積：3.3ha  
路線価：@84千円/m<sup>2</sup>  
評価額：2,772百万円

**小学校跡地**  
所有者：市  
面積：2.2ha  
路線価：@120千円/m<sup>2</sup>  
評価額：2,640百万円

**大蓮公園**  
所有者：市  
面積：5.0ha  
路線価：@94千円/m<sup>2</sup>  
⇒74千円/m<sup>2</sup>  
(路線価-造成費20千円/m<sup>2</sup>)  
評価額：3,700百万円

**ビッグバン等敷地**  
所有者：府・市  
面積：7.0ha※  
※濁池・ビッグバン等既存施設を含めた敷地設定だが、これらを除き、活用用途の病院に求められる7.0ha分の価格で設  
※他で代替地を確保する必要のある市民センター0.5ha分の土地価格を除く  
路線価：@137千円/m<sup>2</sup> (平均)  
⇒117千円/m<sup>2</sup>  
(路線価-造成費20千円/m<sup>2</sup>)  
評価額：7,605百万円

**合計**  
所有者：府市⇒再生ファンド  
面積：20.6ha  
評価額：19,321百万円





④土地利用計画案および事業費の概算

A-1 案：大蓮公園等に病院（7ha）・大学（2.2ha）＋商業・住宅導入案

**土地利用面積**  
 病院：7.0ha  
 大学：2.2ha  
 駅前商業：1.3ha  
 分譲マンション：3.3ha  
 （825戸）

**各種主体 凡例**

C	C：運営
B	B：施設所有
A	A：土地所有

Fはファンドの意味

**インフラ整備費 ※駅前広場等除く動線整備**

①サービス道路地下化	370m	@4,000 千円/m
②デッキ（南北）	130m	@1,500 千円/m
③（東西）	200m	@1,500 千円/m
④（濁池）	100m	@2,100 千円/m
⑤三原台道路新設	500m	@90 千円/m
①～⑤計	2,230	2,230 百万円

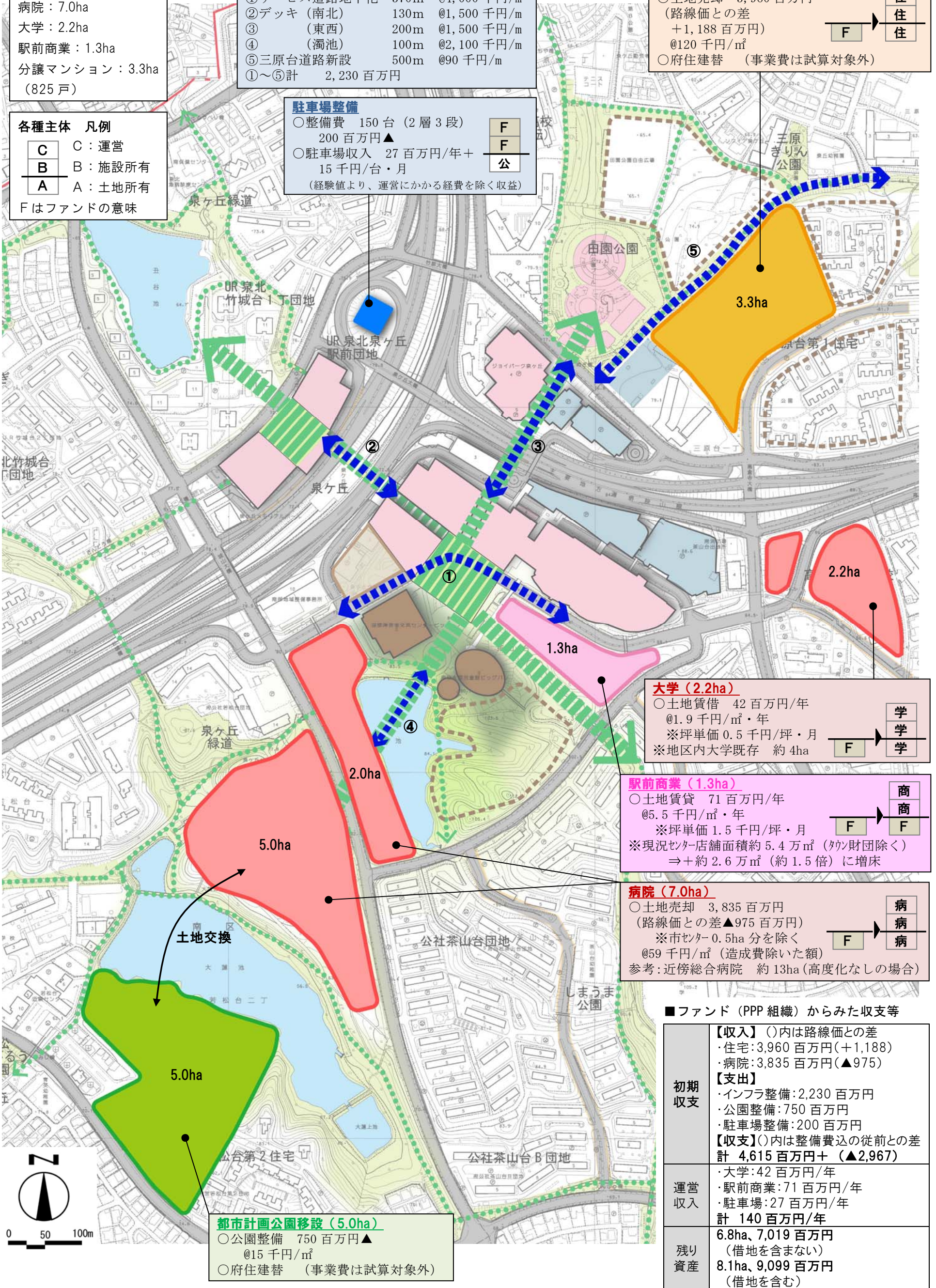
**駐車場整備**

○整備費 150台（2層3段）	200 百万円▲	F
○駐車場収入 27 百万円/年＋	15 千円/台・月	F 公

（経験値より、運営にかかる経費を除く収益）

**分譲マンション（3.3ha、825戸）**

○土地売却	3,960 百万円	住 住 住
（路線価との差）	+1,188 百万円	
○府住建替	（事業費は試算対象外）	



**大学（2.2ha）**

○土地賃借	42 百万円/年	学 学 学
@1.9 千円/m <sup>2</sup> ・年		
※坪単価 0.5 千円/坪・月		
※地区内大学既存	約 4ha	F

**駅前商業（1.3ha）**

○土地賃貸	71 百万円/年	商 商 F
@5.5 千円/m <sup>2</sup> ・年		
※坪単価 1.5 千円/坪・月		
※現況センター店舗面積約 5.4 万m <sup>2</sup> （タコ財団除く）		
⇒+約 2.6 万m <sup>2</sup> （約 1.5 倍）に増床		

**病院（7.0ha）**

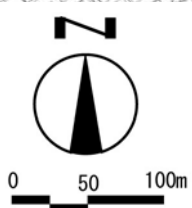
○土地売却	3,835 百万円	病 病 病
（路線価との差▲975 百万円）		
※市センター 0.5ha 分を除く		
@59 千円/m <sup>2</sup> （造成費除いた額）		
参考：近傍総合病院	約 13ha（高度化なしの場合）	F

**都市計画公園移設（5.0ha）**

○公園整備	750 百万円▲
@15 千円/m <sup>2</sup>	
○府住建替	（事業費は試算対象外）

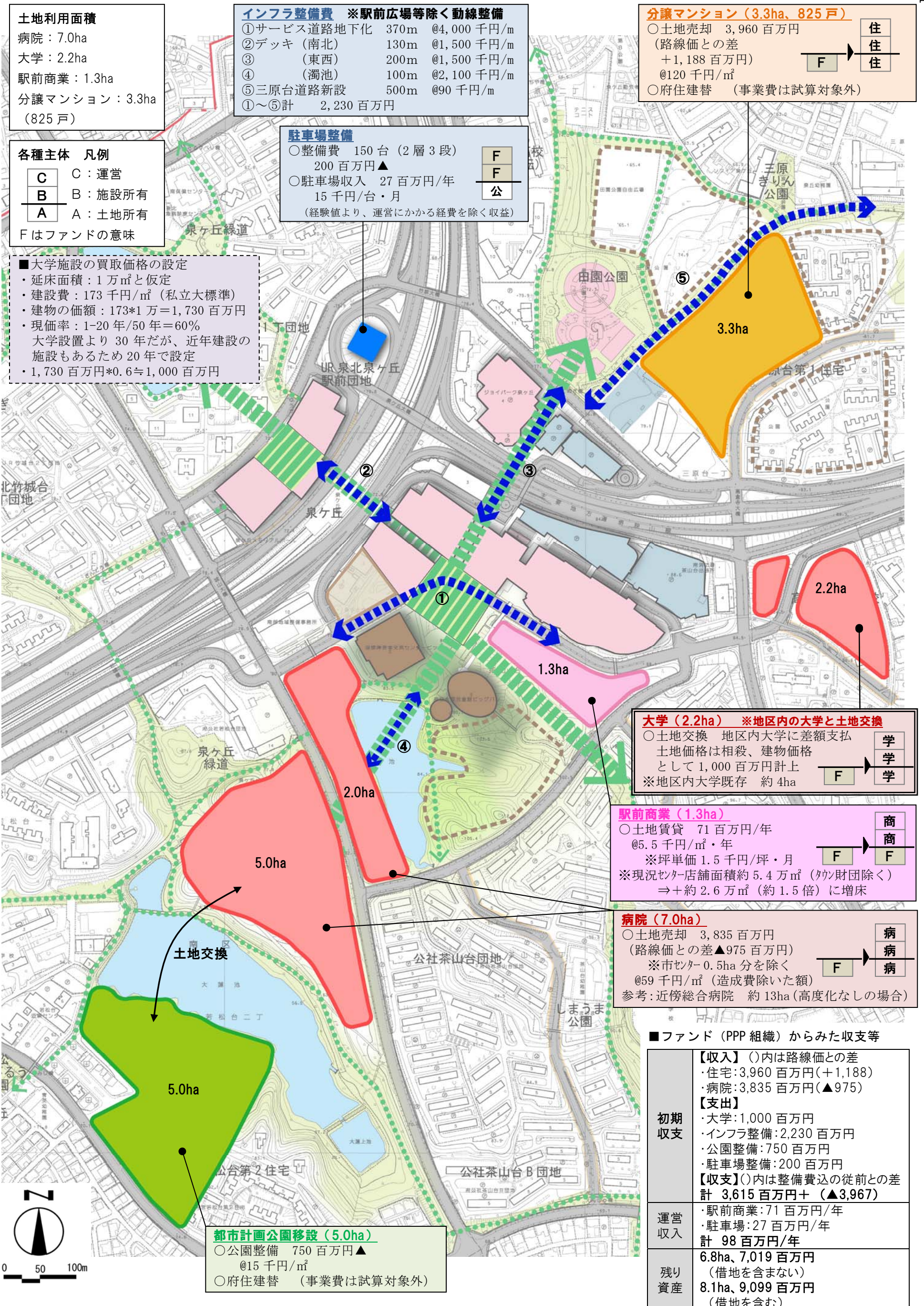
■ファンド（PPP 組織）からみた収支等

初期収支	<b>【収入】</b> （）内は路線価との差 ・住宅：3,960 百万円（+1,188） ・病院：3,835 百万円（▲975） <b>【支出】</b> ・インフラ整備：2,230 百万円 ・公園整備：750 百万円 ・駐車場整備：200 百万円 <b>【収支】</b> （）内は整備費込の従前との差 計 4,615 百万円＋（▲2,967）
運営収入	・大学：42 百万円/年 ・駅前商業：71 百万円/年 ・駐車場：27 百万円/年 計 140 百万円/年
残資産	6.8ha、7,019 百万円 （借地を含まない） 8.1ha、9,099 百万円 （借地を含む）





A-1'案：大蓮公園等に病院（7ha）・大学（2.2ha）+商業・住宅導入案（大学土地交換ケース）



**土地利用面積**  
 病院：7.0ha  
 大学：2.2ha  
 駅前商業：1.3ha  
 分譲マンション：3.3ha  
 (825戸)

**各種主体 凡例**  

C	C：運営
B	B：施設所有
A	A：土地所有

 Fはファンドの意味

■大学施設の買取価格の設定  
 ・延床面積：1万㎡と仮定  
 ・建設費：173千円/㎡（私立大標準）  
 ・建物の価額：173\*1万=1,730百万円  
 ・現価率：1-20年/50年=60%  
 大学設置より30年だが、近年建設の施設もあるため20年で設定  
 ・1,730百万円\*0.6=1,000百万円

**インフラ整備費 ※駅前広場等除く動線整備**  
 ①サービス道路地下化 370m @4,000千円/m  
 ②デッキ（南北） 130m @1,500千円/m  
 ③（東西） 200m @1,500千円/m  
 ④（濁池） 100m @2,100千円/m  
 ⑤三原台道路新設 500m @90千円/m  
 ①～⑤計 2,230百万円

**駐車場整備**  
 ○整備費 150台（2層3段） 200百万円▲  
 ○駐車場収入 27百万円/年 15千円/台・月  
 （経験値より、運営にかかる経費を除く収益）

**分譲マンション（3.3ha、825戸）**  
 ○土地売却 3,960百万円  
 （路線価との差 +1,188百万円）  
 @120千円/㎡  
 ○府住建替（事業費は試算対象外）

**大学（2.2ha） ※地区内の大学と土地交換**  
 ○土地交換 地区内大学に差額支払  
 土地価格は相殺、建物価格として1,000百万円計上  
 ※地区内大学既存 約4ha

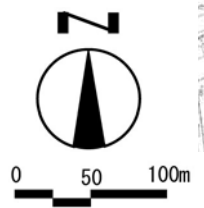
**駅前商業（1.3ha）**  
 ○土地賃貸 71百万円/年 @5.5千円/㎡・年  
 ※坪単価1.5千円/坪・月  
 ※現況センター店舗面積約5.4万㎡（タカ財団除く）  
 ⇒+約2.6万㎡（約1.5倍）に増床

**病院（7.0ha）**  
 ○土地売却 3,835百万円  
 （路線価との差▲975百万円）  
 ※市センター0.5ha分を除く  
 @59千円/㎡（造成費除いた額）  
 参考：近傍総合病院 約13ha（高度化なしの場合）

**都市計画公園移設（5.0ha）**  
 ○公園整備 750百万円▲ @15千円/㎡  
 ○府住建替（事業費は試算対象外）

■ファンド（PPP組織）からみた収支等

初期収支	【収入】（）内は路線価との差 ・住宅：3,960百万円(+1,188) ・病院：3,835百万円(▲975)
	【支出】 ・大学：1,000百万円 ・インフラ整備：2,230百万円 ・公園整備：750百万円 ・駐車場整備：200百万円
	【収支】（）内は整備費込の従前との差 計 3,615百万円+（▲3,967）
運営収入	・駅前商業：71百万円/年 ・駐車場：27百万円/年 計 98百万円/年
残り資産	6.8ha、7,019百万円 （借地を含まない） 8.1ha、9,099百万円 （借地を含む）





A-2 案：田園公園等に病院（7ha）・大学（2.2ha）＋商業・住宅導入案

**土地利用面積**  
 病院：7.0ha  
 大学：2.2ha  
 駅前商業：1.3ha  
 分譲マンション：2.0ha  
 （500戸）

**各種主体 凡例**

C	C：運営
B	B：施設所有
A	A：土地所有

Fはファンドの意味

**インフラ整備費 ※駅前広場等除く動線整備**

①	サービス道路地下化	370m	@4,000 千円/m
②	デッキ（南北）	130m	@1,500 千円/m
③	（東西）	200m	@1,500 千円/m
④	（濁池）	100m	@2,100 千円/m
⑤	三原台道路新設	500m	@90 千円/m
①～⑤計			2,230 百万円

**駐車場整備**

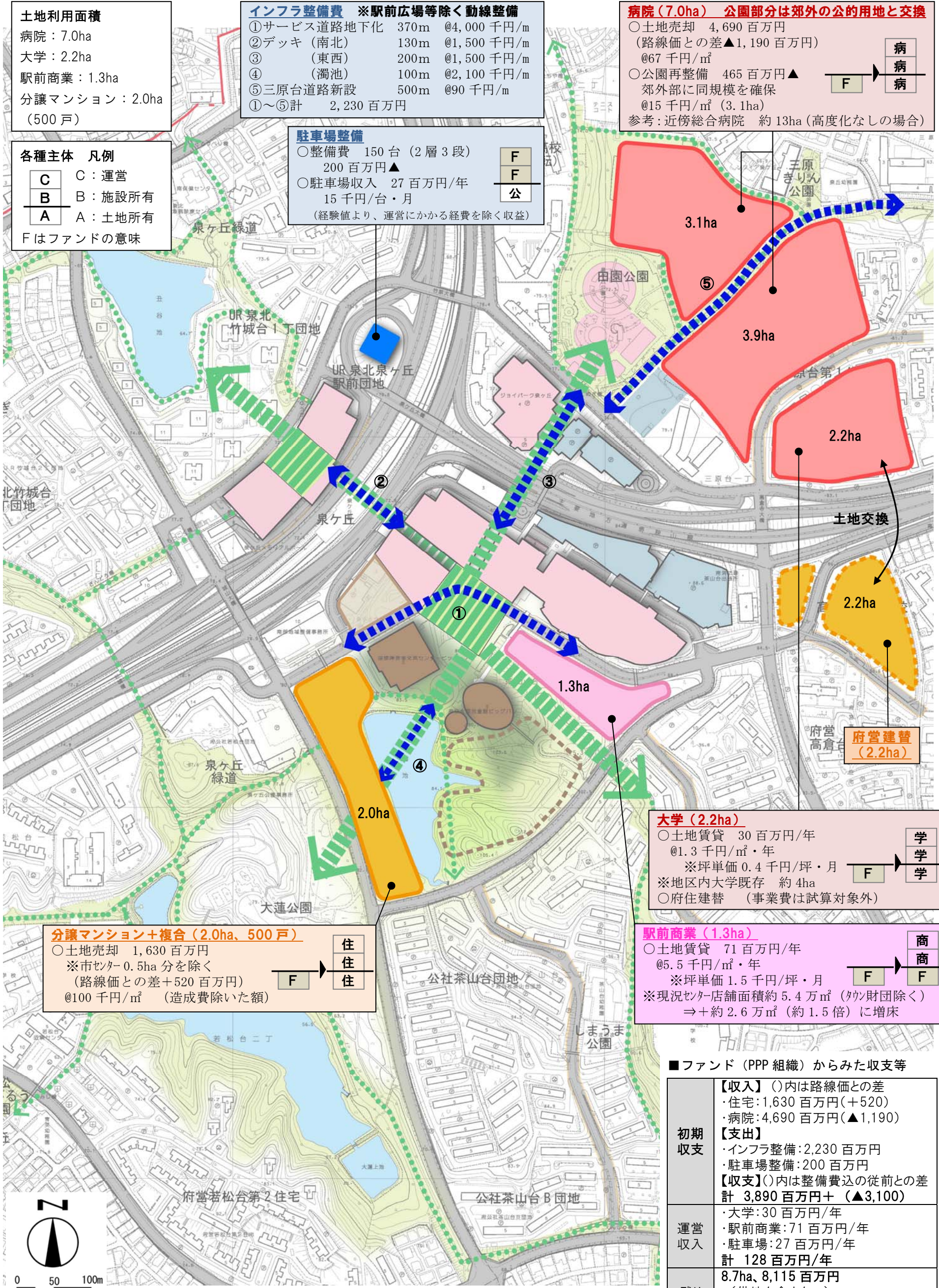
○整備費	150台（2層3段）	200 百万円▲
○駐車場収入	27 百万円/年	15 千円/台・月

（経験値より、運営にかかる経費を除く収益）

**病院（7.0ha） 公園部分は郊外の公的用地と交換**

- 土地売却 4,690 百万円  
 （路線価との差▲1,190 百万円）  
 @67 千円/m<sup>2</sup>
- 公園再整備 465 百万円▲  
 郊外部に同規模を確保  
 @15 千円/m<sup>2</sup>（3.1ha）

参考：近傍総合病院 約13ha（高度化なしの場合）



**分譲マンション+複合（2.0ha、500戸）**

- 土地売却 1,630 百万円  
 ※市センター0.5ha分を除く  
 （路線価との差+520 百万円）  
 @100 千円/m<sup>2</sup>（造成費除いた額）

**大学（2.2ha）**

- 土地賃貸 30 百万円/年  
 @1.3 千円/m<sup>2</sup>・年  
 ※坪単価 0.4 千円/坪・月
- ※地区内大学既存 約4ha
- 府住建替（事業費は試算対象外）

**駅前商業（1.3ha）**

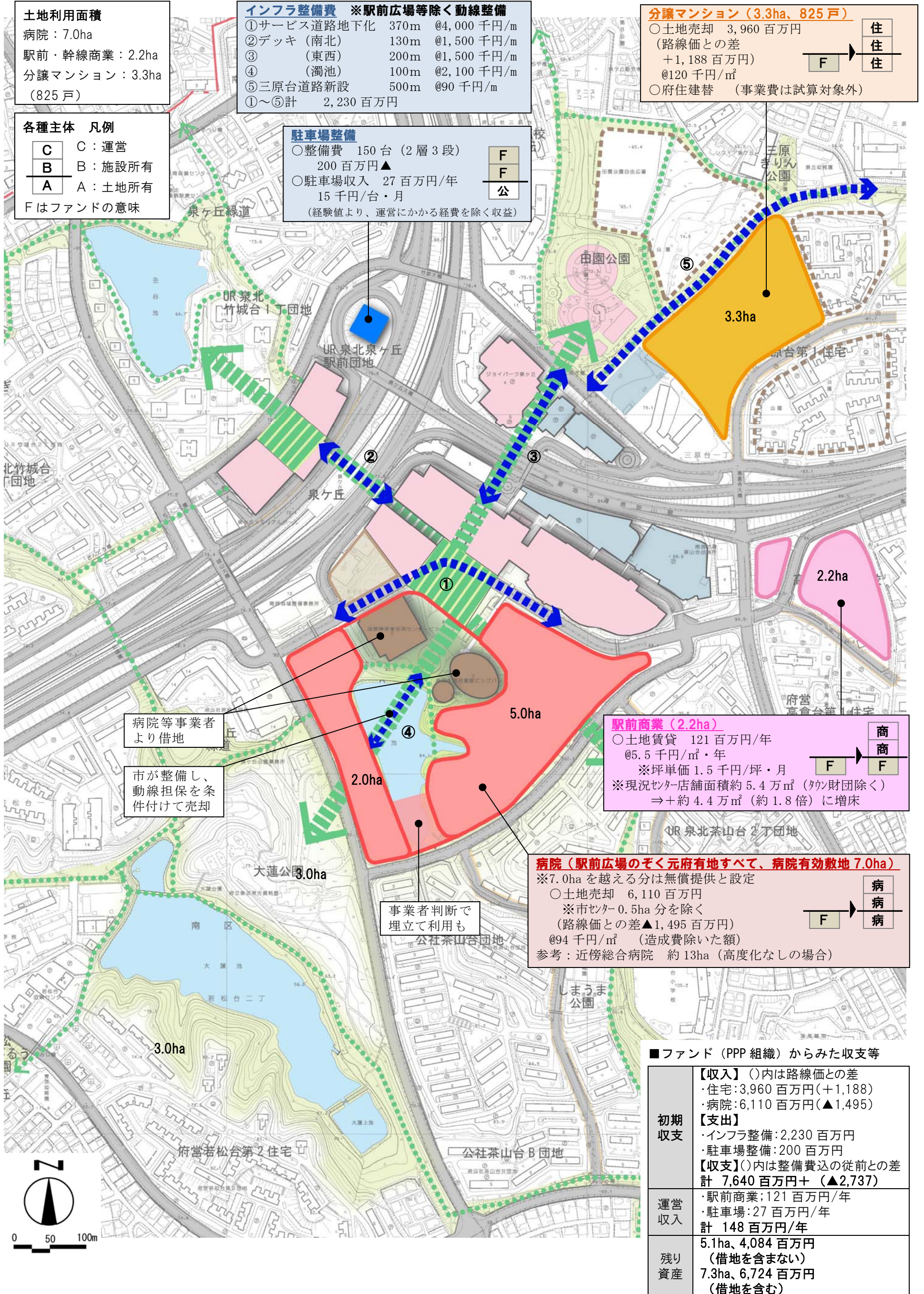
- 土地賃貸 71 百万円/年  
 @5.5 千円/m<sup>2</sup>・年  
 ※坪単価 1.5 千円/坪・月
- ※現況センター店舗面積約5.4万m<sup>2</sup>（タワ財団除く）  
 ⇒+約2.6万m<sup>2</sup>（約1.5倍）に増床

■ファンド（PPP組織）からみた収支等

初期収支	<b>【収入】</b> （）内は路線価との差 ・住宅：1,630 百万円（+520） ・病院：4,690 百万円（▲1,190）
	<b>【支出】</b> ・インフラ整備：2,230 百万円 ・駐車場整備：200 百万円
運営収入	<b>【収支】</b> （）内は整備費込の従前との差 計 3,890 百万円+（▲3,100）
	・大学：30 百万円/年 ・駅前商業：71 百万円/年 ・駐車場：27 百万円/年 計 128 百万円/年
残り資産	8.7ha、8,115 百万円 （借地を含まない）
	10.0ha、10,195 百万円 （借地を含む）



B-1 案：センター中央に病院（7ha）＋商業・住宅導入案（大学なし）





B-2 案：大蓮公園等に病院（7ha）＋商業・住宅導入案（大学なし）

**土地利用面積**  
 病院：7.0ha  
 駅前商業：1.3ha  
 分譲マンション：5.5ha  
 (1,375戸)

**インフラ整備費 ※駅前広場等除く動線整備**  
 ①サービス道路地下化 370m @4,000千円/m  
 ②デッキ（南北） 130m @1,500千円/m  
 ③（東西） 200m @1,500千円/m  
 ④（濁池） 100m @2,100千円/m  
 ⑤三原台道路新設 500m @90千円/m  
 ①～⑤計 2,230百万円

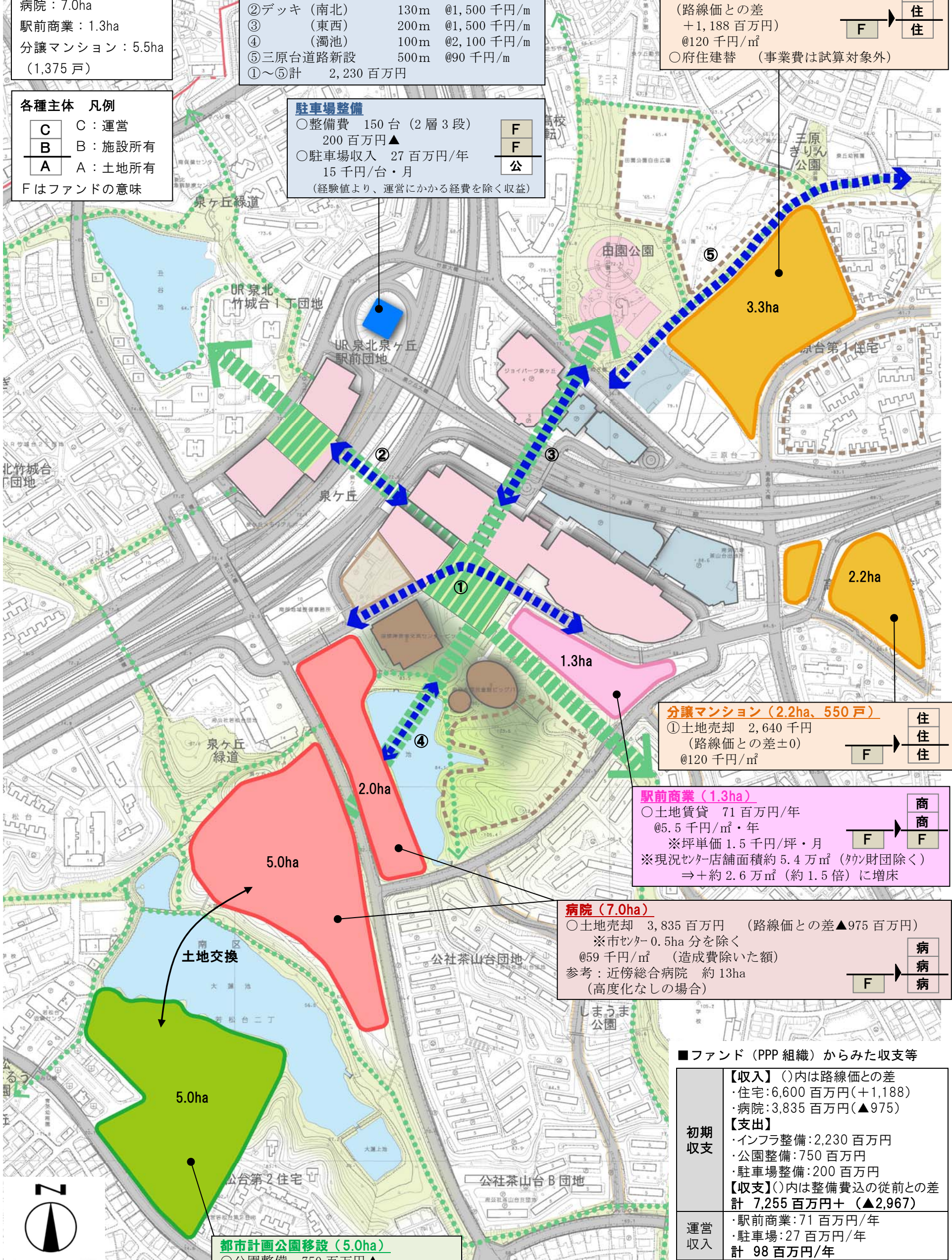
**分譲マンション（3.3ha、825戸）**  
 ○土地売却 3,960百万円  
 （路線価との差  
 +1,188百万円）  
 @120千円/m<sup>2</sup>  
 ○府住建替（事業費は試算対象外）

**各種主体 凡例**  

C	C：運営
B	B：施設所有
A	A：土地所有

 Fはファンドの意味

**駐車場整備**  
 ○整備費 150台（2層3段）  
 200百万円▲  
 ○駐車場収入 27百万円/年  
 15千円/台・月  
 （経験値より、運営にかかる経費を除く収益）



**分譲マンション（2.2ha、550戸）**  
 ①土地売却 2,640千円  
 （路線価との差±0）  
 @120千円/m<sup>2</sup>

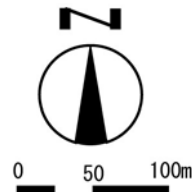
**駅前商業（1.3ha）**  
 ○土地賃貸 71百万円/年  
 @5.5千円/m<sup>2</sup>・年  
 ※坪単価 1.5千円/坪・月  
 ※現況センター店舗面積約 5.4万m<sup>2</sup>（妙財団除く）  
 ⇒+約 2.6万m<sup>2</sup>（約 1.5倍）に増床

**病院（7.0ha）**  
 ○土地売却 3,835百万円（路線価との差▲975百万円）  
 ※市センター 0.5ha分を除く  
 @59千円/m<sup>2</sup>（造成費除いた額）  
 参考：近傍総合病院 約 13ha  
 （高度化なしの場合）

**都市計画公園移設（5.0ha）**  
 ○公園整備 750百万円▲  
 @15千円/m<sup>2</sup>  
 ○府住建替（事業費は試算対象外）

■ファンド（PPP組織）からみた収支等

初期収支	【収入】（）内は路線価との差 ・住宅：6,600百万円（+1,188） ・病院：3,835百万円（▲975）
	【支出】 ・インフラ整備：2,230百万円 ・公園整備：750百万円 ・駐車場整備：200百万円
運営収入	【収支】（）内は整備費込の従前との差 計 7,255百万円+（▲2,967） ・駅前商業：71百万円/年 ・駐車場：27百万円/年 計 98百万円/年
残り資産	6.8ha、7,019百万円 （借地を含まない） 8.1ha、9,099百万円 （借地を含む）





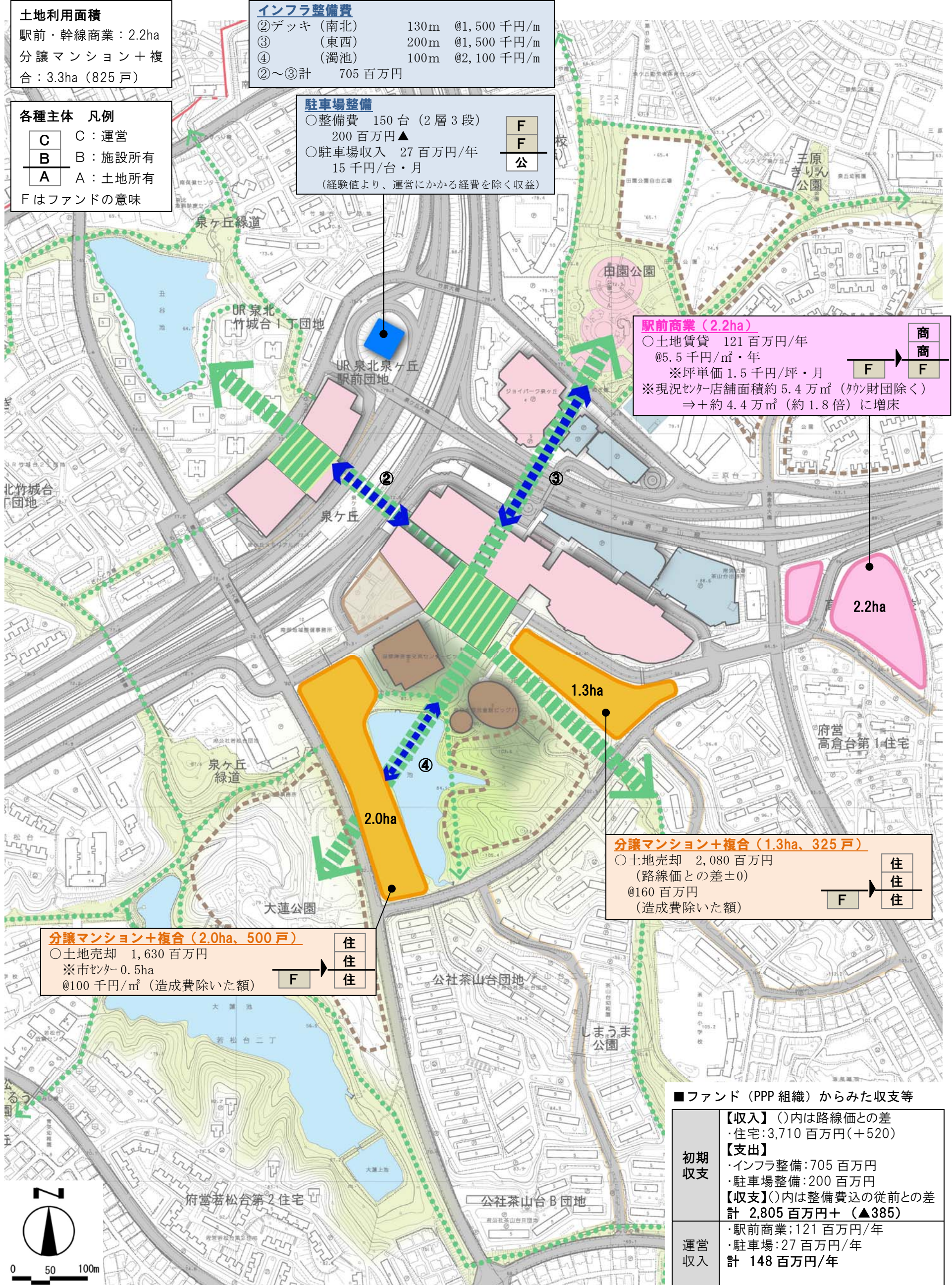
C案：病院・大学なし商業・住宅のみ導入案

**土地利用面積**  
駅前・幹線商業：2.2ha  
分譲マンション+複合：3.3ha (825戸)

**インフラ整備費**  
②デッキ (南北) 130m @1,500千円/m  
③ (東西) 200m @1,500千円/m  
④ (濁池) 100m @2,100千円/m  
②~③計 705百万円

**各種主体 凡例**  
C：運営  
B：施設所有  
A：土地所有  
Fはファンドの意味

**駐車場整備**  
○整備費 150台 (2層3段) 200百万円▲  
○駐車場収入 27百万円/年 15千円/台・月  
(経験値より、運営にかかる経費を除く収益)



**駅前商業 (2.2ha)**  
○土地賃貸 121百万円/年 @5.5千円/㎡・年  
※坪単価 1.5千円/坪・月  
※現況センター店舗面積約 5.4万㎡ (妙財団除く)  
⇒+約 4.4万㎡ (約 1.8倍) に増床

**分譲マンション+複合 (1.3ha、325戸)**  
○土地売却 2,080百万円 (路線価との差±0)  
@160百万円 (造成費除いた額)

**分譲マンション+複合 (2.0ha、500戸)**  
○土地売却 1,630百万円  
※市センター 0.5ha  
@100千円/㎡ (造成費除いた額)

■ファンド (PPP 組織) からみた収支等

初期収支	【収入】 ( )内は路線価との差 ・住宅:3,710百万円(+520)
	【支出】 ・インフラ整備:705百万円 ・駐車場整備:200百万円
	【収支】( )内は整備費込の従前との差 計 2,805百万円+ (▲385)
運営収入	・駅前商業:121百万円/年 ・駐車場:27百万円/年 計 148百万円/年
残り資産	15.1ha、13,561百万円 (借地を含まない) 17.3ha、16,201百万円 (借地を含む)



## 2) 宮山台南ユニット

### ①課題の分析

③宮山台南		
府営住宅 下線: 建替または集約対象	府営宮山台第1 (3.9ha)、府営宮山台第2 (1.8ha)	
公園(堺市) 下線: 活用可能性大 緑道をのぞく	荒山公園(17.4ha)、宮山公園(3.6ha)、宮山ひつじ公園(0.3ha)	
学校・保育所等 (公立)	宮山台小学校 (2.4ha)、宮山保育所 (0.4ha)	
その他 下線: 活用可能性大	大阪府警察職員宮山台宿舎(1.1ha)	
全体敷地面積	30.9ha	
活用可能性大 (下線)	府営	1.8ha
	公園	21.3ha
	その他	1.1ha
	計	24.2ha



1万台超/日の交通量のある道路に300m面しているが荒山公園への視認性はない  
交通ポテンシャル高いが活かされていない

テニスコート6面、野球場、梅林、芝広場、池と充実しており、フラットな土地もある

14,487台/日の交通量(H22)

1万台超/日の道路に面しており、スーパー、ドラッグストア等の施設立地ポテンシャルあり

沿道に商業施設立地がみられ、交通量も多い地域幹線(1万台超/日クラスの交通量?)

美しい池への眺望がありながら、樹木により遮られている

【大阪府警察宿舎用地】(1.1ha) 谷池に面した眺望の良い立地

建替予定(1.8ha)

荒山公園、宮山公園、緑地の中に囲まれた建替予定の府営住宅団地

緑地の樹木が茂り、人通りも少なく、暗い府営住宅の視認性も悪い緑道

樹木が茂り、奥に何があるかわからない

多治速比売神社、本殿が重要文化財、結婚式場、桜あり

接道長の長い特徴がありながら、樹木が茂り、公園の賑わいが露出しておらず、道路から池も見えない

公園入口がわかりにくい

- 公的賃貸住宅
- 再生事業
- 耐震性能
- 公園・緑地
- 地区・近隣センター
- 学校・保育所等
- その他の公的用地





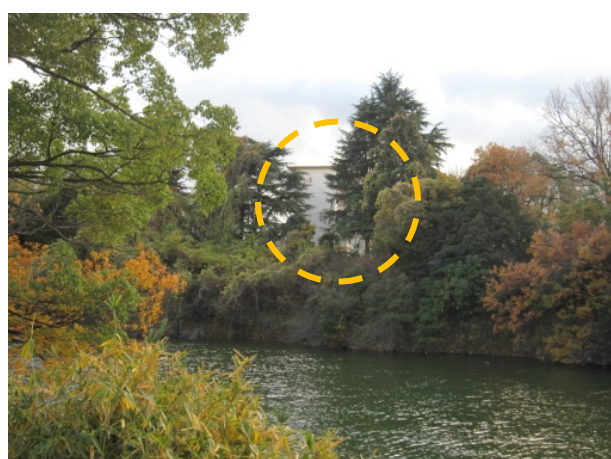
荒山公園：テニスコート6面、野球場、梅林、芝広場、池と充実しており、フラットな土地もある



多治速比売神社：本殿が重要文化財、結婚式場、桜あり



荒山公園：接道長の長い特徴がありながら、樹木が茂り、公園の賑わいが露出しておらず、道路から池も見えない



池側からみた府営宮山台第2住宅：美しい池への眺望がありながら、樹木により遮られている

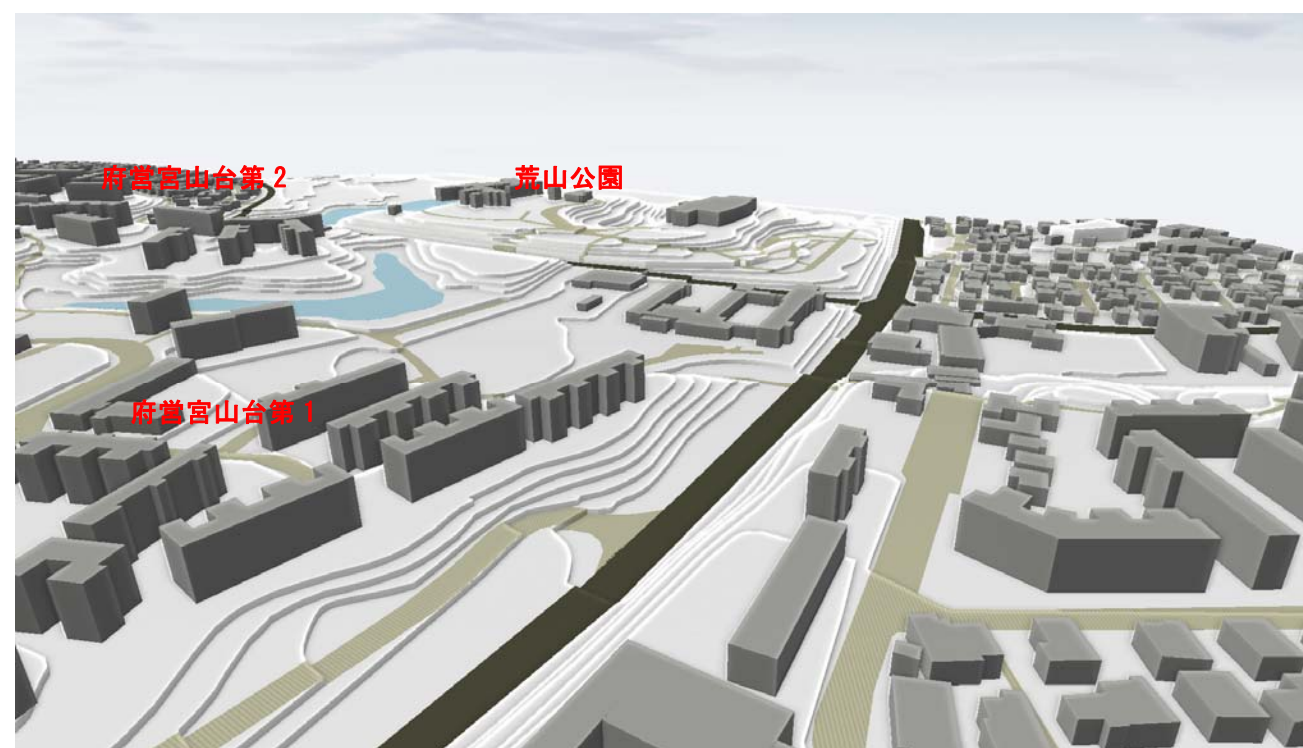


大阪府警察宿舎用地：谷池・緑道に面した眺望の良い立地

■ 3Dモデル



南側よりみる



北東側よりみる

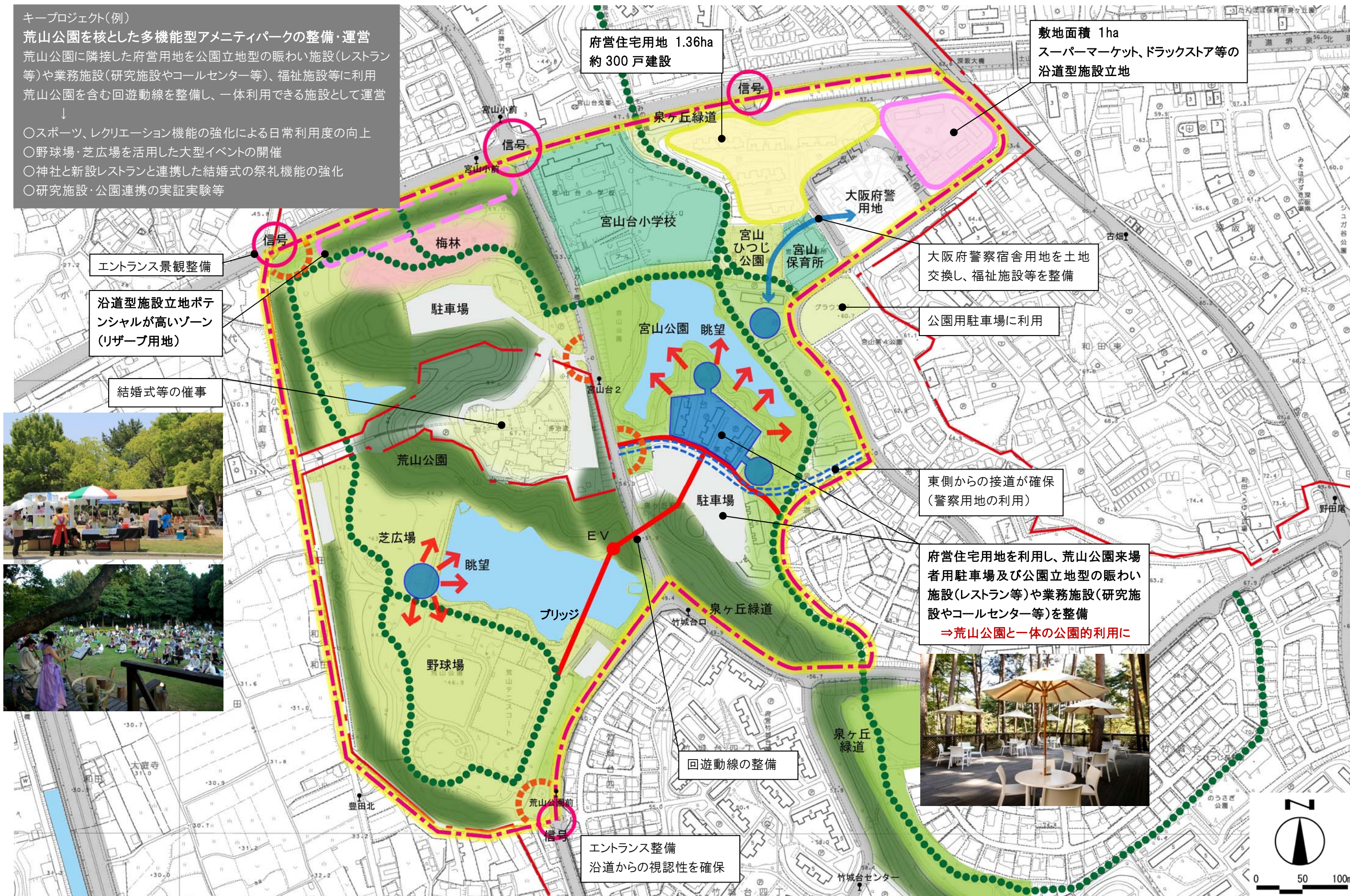


②再生方針案／公園を核とした再生

キープロジェクト(例)

荒山公園を核とした多機能型アムニティパークの整備・運営  
 荒山公園に隣接した府営用地を公園立地型の賑わい施設(レストラン等)や業務施設(研究施設やコールセンター等)、福祉施設等に利用  
 荒山公園を含む回遊動線を整備し、一体利用できる施設として運営

- スポーツ、レクリエーション機能の強化による日常利用度の向上
- 野球場・芝広場を活用した大型イベントの開催
- 神社と新設レストランと連携した結婚式の祭礼機能の強化
- 研究施設・公園連携の実証実験等





### ③公的資産の評価

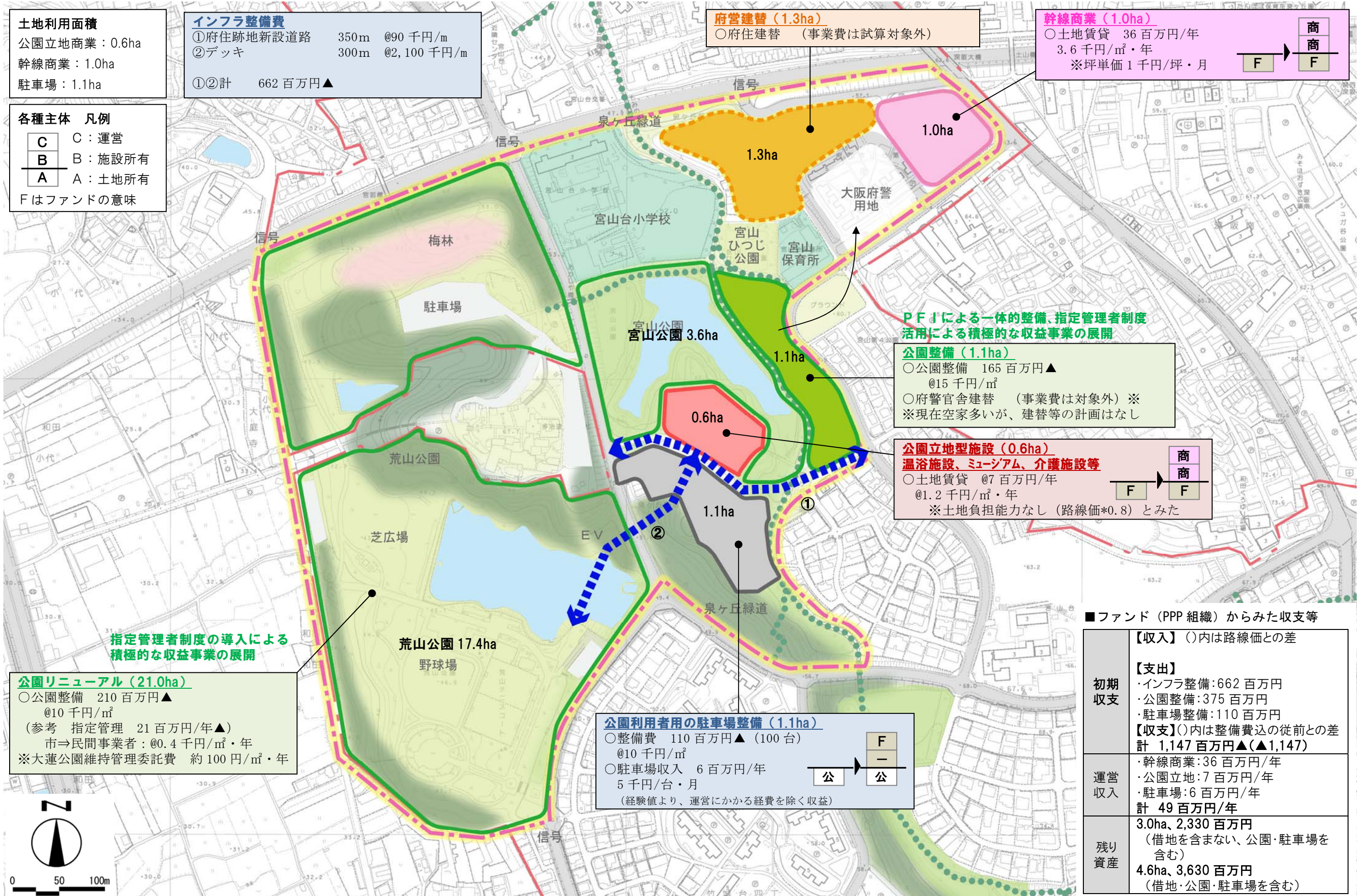
公的資産をすべて泉ヶ丘地区の再生原資となる「再生ファンド」に移管したと想定し、現時点の資産額を平成24年相続税路線価をもとに評価





④土地利用計画案および事業費の概算

A案：公園一体整備案（公園立地型施設）



**土地利用面積**  
 公園立地商業：0.6ha  
 幹線商業：1.0ha  
 駐車場：1.1ha

**インフラ整備費**  
 ①府住跡地新設道路 350m @90千円/m  
 ②デッキ 300m @2,100千円/m  
 ①②計 662百万円▲

**府営建替（1.3ha）**  
 ○府住建替（事業費は試算対象外）

**幹線商業（1.0ha）**  
 ○土地賃貸 36百万円/年  
 3.6千円/㎡・年  
 ※坪単価1千円/坪・月

**各種主体 凡例**  
 C：運営  
 B：施設所有  
 A：土地所有  
 Fはファンドの意味

PFJによる一体的整備、指定管理者制度活用による積極的な収益事業の展開

**公園整備（1.1ha）**  
 ○公園整備 165百万円▲  
 @15千円/㎡  
 ○府警官舎建替（事業費は対象外）※  
 ※現在空家多いが、建替等の計画はなし

**公園立地型施設（0.6ha）**  
**温浴施設、ミュージアム、介護施設等**  
 ○土地賃貸 @7百万円/年  
 @1.2千円/㎡・年  
 ※土地負担能力なし（路線価\*0.8）とみた

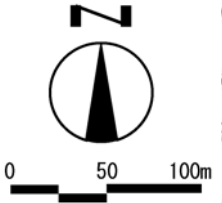
指定管理者制度の導入による積極的な収益事業の展開

**公園リニューアル（21.0ha）**  
 ○公園整備 210百万円▲  
 @10千円/㎡  
 （参考 指定管理 21百万円/年▲）  
 市⇒民間事業者：@0.4千円/㎡・年  
 ※大蓮公園維持管理委託費 約100円/㎡・年

**公園利用者用の駐車場整備（1.1ha）**  
 ○整備費 110百万円▲（100台）  
 @10千円/㎡  
 ○駐車場収入 6百万円/年  
 5千円/台・月  
 （経験値より、運営にかかる経費を除く収益）

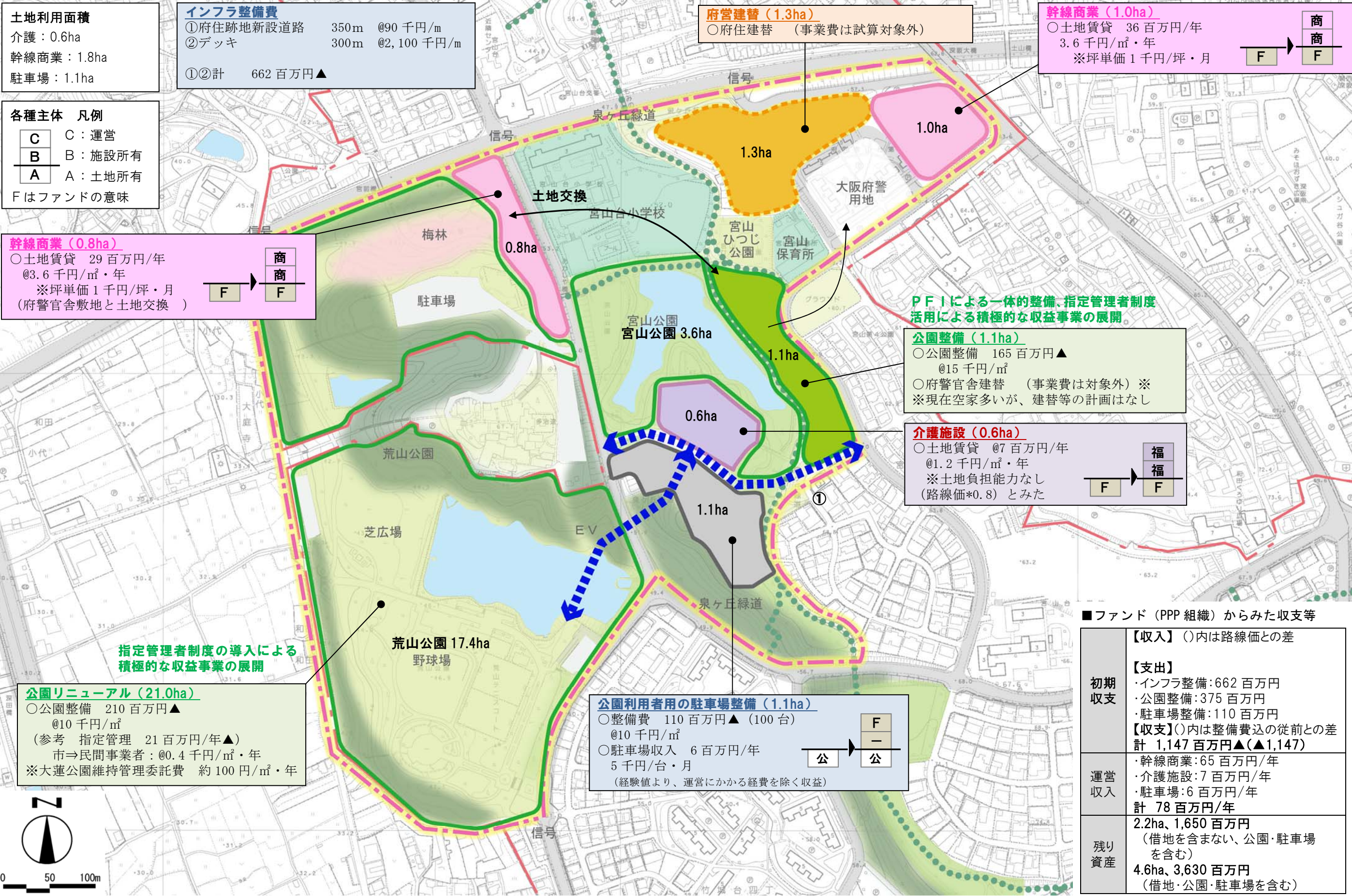
■ファンド（PPP組織）からみた収支等

初期収支	【収入】（）内は路線価との差
	【支出】 ・インフラ整備：662百万円 ・公園整備：375百万円 ・駐車場整備：110百万円 【収支】（）内は整備費込の従前との差 計 1,147百万円▲（▲1,147）
運営収入	・幹線商業：36百万円/年 ・公園立地：7百万円/年 ・駐車場：6百万円/年 計 49百万円/年
残り資産	3.0ha、2,330百万円 （借地を含まない、公園・駐車場を含む） 4.6ha、3,630百万円 （借地・公園・駐車場を含む）





**B案：公園一体整備案（商業+介護）**



**土地利用面積**  
 介護：0.6ha  
 幹線商業：1.8ha  
 駐車場：1.1ha

**インフラ整備費**  
 ①府住跡地新設道路 350m @90千円/m  
 ②デッキ 300m @2,100千円/m  
 ①②計 662百万円▲

**各種主体 凡例**  
 C：運営  
 B：施設所有  
 A：土地所有  
 Fはファンドの意味

**幹線商業（0.8ha）**  
 ○土地賃貸 29百万円/年 @3.6千円/m<sup>2</sup>・年  
 ※坪単価1千円/坪・月  
 (府警官舎敷地と土地交換)

**府営建替（1.3ha）**  
 ○府住建替 (事業費は試算対象外)

**幹線商業（1.0ha）**  
 ○土地賃貸 36百万円/年 @3.6千円/m<sup>2</sup>・年  
 ※坪単価1千円/坪・月

**公園整備（1.1ha）**  
 ○公園整備 165百万円▲ @15千円/m<sup>2</sup>  
 ○府警官舎建替 (事業費は対象外) ※  
 ※現在空家多いが、建替等の計画はなし

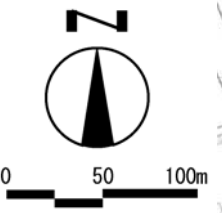
**介護施設（0.6ha）**  
 ○土地賃貸 @7百万円/年 @1.2千円/m<sup>2</sup>・年  
 ※土地負担能力なし (路線価\*0.8) とみた

**公園リニューアル（21.0ha）**  
 ○公園整備 210百万円▲ @10千円/m<sup>2</sup>  
 (参考 指定管理 21百万円/年▲)  
 市⇒民間事業者：@0.4千円/m<sup>2</sup>・年  
 ※大蓮公園維持管理委託費 約100円/m<sup>2</sup>・年

**公園利用者用の駐車場整備（1.1ha）**  
 ○整備費 110百万円▲ (100台) @10千円/m<sup>2</sup>  
 ○駐車場収入 6百万円/年 5千円/台・月  
 (経験値より、運営にかかる経費を除く収益)

■ファンド（PPP組織）からみた収支等

初期収支	<p><b>【収入】</b> ( )内は路線価との差</p> <p><b>【支出】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・インフラ整備：662百万円</li> <li>・公園整備：375百万円</li> <li>・駐車場整備：110百万円</li> </ul> <p><b>【収支】</b>( )内は整備費込の従前との差                  計 1,147百万円▲(▲1,147)</p>
運営収入	<ul style="list-style-type: none"> <li>・幹線商業：65百万円/年</li> <li>・介護施設：7百万円/年</li> <li>・駐車場：6百万円/年</li> </ul> 計 78百万円/年
残り資産	2.2ha、1,650百万円 (借地を含まない、公園・駐車場を含む) 4.6ha、3,630百万円 (借地・公園・駐車場を含む)





C案：コールセンター等業務施設導入案

土地利用面積  
 業務：1.7ha  
 幹線商業：1.0ha  
 駐車場：1.1ha

各種主体 凡例  

C	C：運営
B	B：施設所有
A	A：土地所有

 Fはファンドの意味

**インフラ整備費**  
 ①府住跡地新設道路 350m @90千円/m  
 ①計 32百万円▲

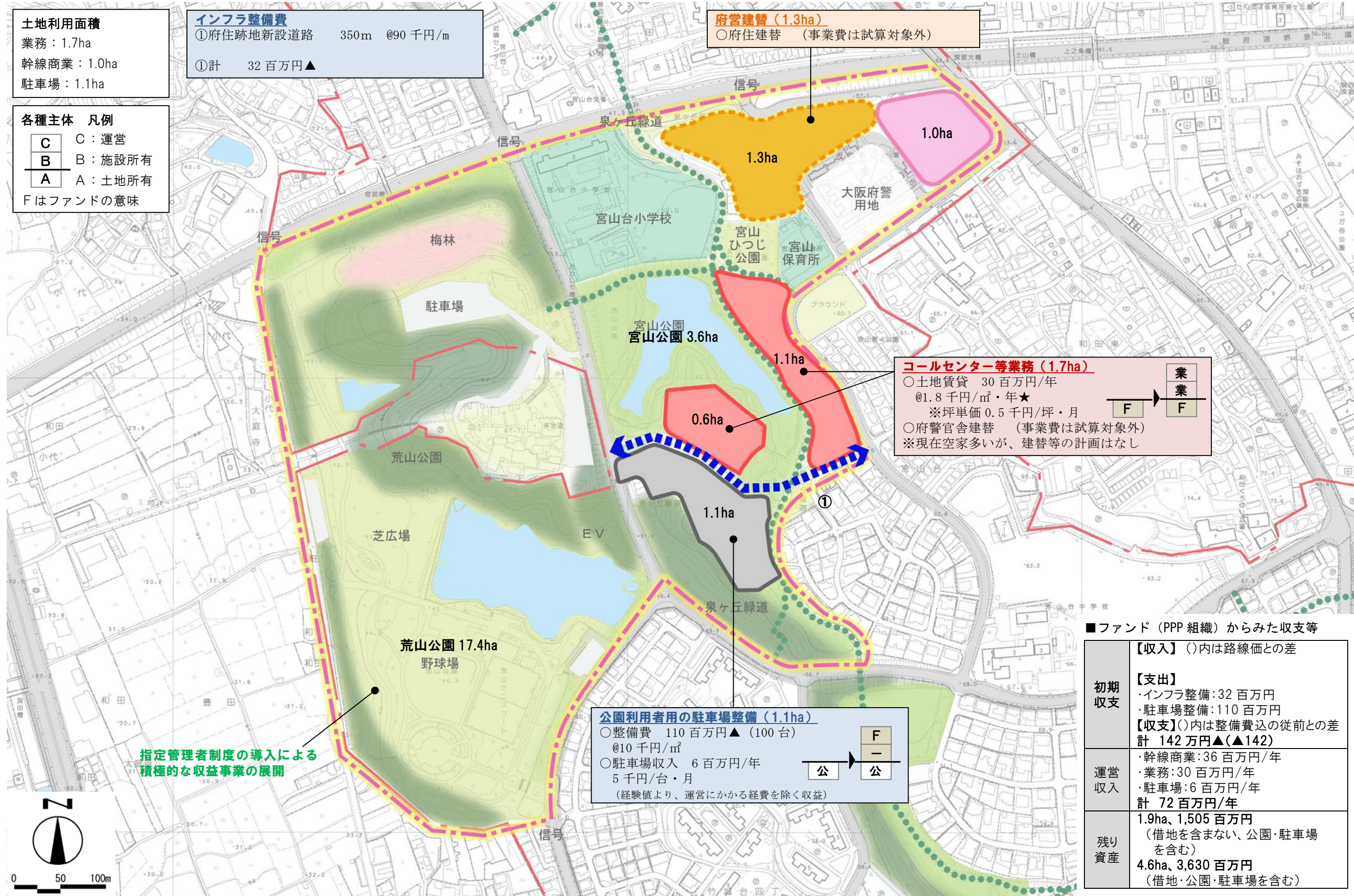
**府営建替 (1.3ha)**  
 ○府住建替 (事業費は試算対象外)

**コールセンター等業務 (1.7ha)**  
 ○土地賃貸 30百万円/年  
 @1.8千円/㎡・年★  
 ※坪単価 0.5千円/坪・月  
 ○府警官舎建替 (事業費は試算対象外)  
 ※現在空家多いが、建替等の計画はなし

**公園利用者用の駐車場整備 (1.1ha)**  
 ○整備費 110百万円▲ (100台)  
 @10千円/㎡  
 ○駐車場収入 6百万円/年  
 5千円/台・月  
 (経験値より、運営にかかる経費を除く収益)

■ファンド (PPP 組織) からみた収支等

初期収支	【収入】 ( )内は路線価との差 【支出】 ・インフラ整備:32百万円 ・駐車場整備:110百万円 【収支】( )内は整備費込の従前との差 計 142万円▲(▲142)
運営収入	・幹線商業:36百万円/年 ・業務:30百万円/年 ・駐車場:6百万円/年 計 72百万円/年
残り資産	1.9ha、1,505百万円 (借地を含まない、公園・駐車場を含む) 4.6ha、3,630百万円 (借地・公園・駐車場を含む)



指定管理者制度の導入による積極的な収益事業の展開