

流域下水道施設上部地の有効活用

大阪府 茨木土木事務所 フェロー会員 ○藤村 隆太郎

1. 寝屋川流域下水道竜華水みらいセンター上部地活用の背景と目的

大阪竜華都市拠点地区(図-1)は、大阪府東部に位置する八尾市の旧国鉄竜華操車場跡地を中心とした約24.6haの区域であり、土地区画整理事業を有効に活用し、複合機能の集積により個性と魅力あふれる都市拠点を形成する地区として、八尾市の総合計画等に位置づけられている。これまでに市立病院が開院し、都市型住宅、商業業務施設の集積が図られる等、目標に向けた都市機能の更新が着々と進んでいる。

本地区の中心に位置する大阪府の寝屋川流域下水道竜華水みらいセンター(地下式の水処理施設、平成22年11月供用開始)の上部地においても、様々な公共施設の立地を検討してきたが、府市の財政状況の悪化や施設の統廃合等により、適切な公共施設が見当たらず、平成19年3月の地方自治法改正を契機に、上部地約2.4haを公募対象地(図-1)として、民間活力の導入による施設整備を目指すこととなった。

平成21年1月には公募を実施し2社の応募があったが、最優秀提案者の選定には至らなかったため、公募条件の見直し等を行った上で22年5月に再公募を行い、同9月に応募4社の中から最優秀提案者を選定した。



【 図-1 公募対象地 】

2. 上部利用事業者の公募

地区計画で定められた公益・文化地区に相応しい産業・教育・文化等の機能を有する民間施設の導入を実現するため、土地の貸付条件や建設に関する条件、最優秀提案者の決定方法等について、市との協議・調整、企業ヒアリング等を踏まえ、上部利用事業者募集要項(表-1)を策定し、平成22年5月に募集を開始した。

4社からの応募提案について、22年9月に開催した上部利用事業者選定審査委員会において審査を行い、最優秀提案者を選定した。最優秀提案者の応募提案は、「スポーツコンプレックス」～地域への健康・生活・憩いの場を提供～という事業のテーマを掲げ、開放型構造のスポーツパークを中央に配置し、市民の憩いの場を提供している。また、スポーツクラブと生活利便施設をバランス良く配置し、公募対象地全体を有効活用しており、事業コンセプトや施設計画等、総合的に4社の中で最も評価が高かった(図-2、図-3、表-2)。

キーワード：大阪竜華都市拠点地区、竜華水みらいセンター、上部利用

連絡先：〒569-0067 高槻市桃園町4-16 高槻市土地開発公社ビル3F

大阪府 茨木土木事務所 新名神関連事業建設事業所 TEL 072-661-6003 FAX 072-661-6005

【 表－1 上部利用事業者募集要項（抜粋） 】

貸付条件	貸付方法	事業用定期借地権設定契約
	貸付期間	20 年以上 30 年未満（応募提案者が当該期間内で自由に設定）
	貸付料	最低価格 月額 165 円/㎡（応募提案者が最低価格以上で自由に設定）
	返還要件	貸付終了後、完全な更地で返還
建設に関する条件	緑化面積	全体面積約 2.4ha の 20%以上を確保
	下水道のイメージアップ	竜華水みらいセンターの存在価値を高める施設計画の提案
	施設要件	地区計画にふさわしい施設の導入 ・主たる施設は、教育・文化・産業等の機能をもった施設 ・付随する施設として物販施設の立地可能（全体面積の 25%以下等、主たる施設と関連） ・主たる施設（例） 学校、体験型学習施設、カルチャーセンター、グラウンド、スポーツクラブ、研究施設、観賞施設、広場、公園、緑地 等
最優秀提案	建築制限	大阪竜華都市拠点地区地区計画の区域における建築物の制限に関する条例第 5 条に規定する施設 ・住宅、共同住宅、兼用住宅、自動車教習所、畜舎、ぱちんこ屋、カラオケボックス 等
	審査方法	・学識経験者で構成する上部利用事業者選定審査委員会にて審査 ・書類審査（1 次審査）、プレゼン審査（2 次審査）の 2 段階審査 ・プレゼン審査では、6 つの項目（①コンセプト、②事業安定性、③施設計画、④交通計画、⑤維持管理、⑥貸付料）を審査（配点：①②50 点、③④⑤40 点、⑥10 点） ・最優秀提案者となる最低基準点を 65 点に設定



【 図－2 事業計画概要（鳥瞰図） 】



【 図－3 事業計画概要（配置図及び平面図） 】

【 表－2 主要施設の概要 】

施設名称	用 途
① スポーツパーク(主たる公益施設)	インドアフットサルコート、インドアテニスコート、スポーツカフェ（飲食店）
② スポーツクラブ(主たる公益施設)	プール、ジム、スタジオ
③ 生活利便施設(付随する物販施設)	大型スポーツ専門店、スーパーマーケット

3. おわりに

大阪竜華都市拠点地区では、産業、業務、商業、文化及び居住等の各機能を配置し、それらのネットワーク化によるまちの賑わい創出を目指している。平成 23 年 3 月には、同拠点地区内において、商業施設やクリニックモール等を含む総戸数 1,499 戸の西日本最大規模のマンションの入居が始まっており、竜華水みらいセンター上部施設も 24 年 3 月にオープンする予定であることから、まちの賑わいの創出が大いに期待できる。

また、貸付料収入については、流域下水道における貴重な自主財源として、維持管理費等に充当していく。