

泉佐野コスモポリス跡地の土地利用について

提 言 の 概 要

大阪府泉佐野丘陵部土地利用検討委員会

平成18年9月

提言の概要

検討にあたっての基本認識

今回の検討地域については、泉佐野コスモポリス事業が破綻、清算に至った経過から、今もって府民から厳しい目が注がれていることに留意すべき。

したがって、土地利用の検討にあたっては、納税者の視点と利用者の視点を併せ持って府民理解が得られる案づくりに努めた。

検討事項としては、本年 2 月の府の公園的土地利用案に対し寄せられた、公園とする妥当性、民間活力導入の可能性の見極め、整備内容及び整備費の精査、等の指摘も踏まえ議論を進めた。

本提言は、これら諸課題に対し、学識経験者及び地元関係者からなる各委員がそれぞれの立場から、専門的知見をも加え積極的に意見交換し、取りまとめたものである。

検討区域の地域特性と土地利用上の制約

検討区域は関空島など臨海部から近く、一方で和泉葛城山系のフロント部分にあたる低い丘陵部に豊かな自然を残して立地。

検討区域は全域が市街化調整区域。とりわけ土地の約 9 割は近郊緑地保全区域に指定され、開発行為は原則行えない地域である。これが土地利用上大きな制約要因となっている。

民活導入の基本的考え方と検討結果

いわゆる民活を導入する意義は、投下資本回収と、民間ならではの施設設置・運営による府民サービス(利便性)の向上の 2 点。この観点から民活導入可能性を検討、検証した。

まず、全域を対象とした検討では、土地利用上の法的な制約条件を整理した上でヒアリング等も行った結果、全域を購入して頂いての民間事業化は採算性等から難しいと判断した。

このため、次の作業として、より小さな区画で、かつ土地利用規制が多少なりとも緩やかな近郊緑地保全区域外の一部を対象として検討を進めた。

上記近郊緑地保全区域外における小区画での民間事業者の参入可能性を見極めるため、意向調査を今回初めて実施した。応募は1件あり。「提案内容は、周辺の土地利用と調和が図られる中で、府民サービス向上や地域の活性化に資する内容だが、事業計画の精査が必要」との評価に基づき、府から「条件整えば民間進出ニーズはあり」との認識が示された。

よって、当委員会として、当該ゾーンについてはただちに公園区域とするのではなく、府において市とも連携の上、公園と調和し、公園利用者の利便性向上と地域の活性化に寄与するよう、有効な民活導入方策を検討していただきたいことを提言。

検討区域全体の土地利用の考え方

全域については、上記の全域での民活可能性検証に加え、重ねて公共主導の土地利用として近畿管区の国機関、府庁内、泉佐野市の意向についてヒアリング調査を行ったが、現時点で具体的活用意向がないことを確認。

また、委員全員参加による現地調査も踏まえ、検討区域における環境ポテンシャルからみれば、国際都市大阪の玄関口にふさわしいみどりの「景観の形成」や「府民の緑地利用の促進」、「都市環境の改善」等の機能こそが当該地域には求められると判断。現況は竹林の拡大等が進行しつつあり、みどり景観の劣化とともに、これ以上放置しておくとその機能が著しく低下することを懸念。

よって、公共が主体となり計画的な位置付けを施すことで、現在の環境資源をよりよい形で将来に残せるよう、景観形成と環境保全・創造に向けた土地利用を目指すことが必要と認識。

以上のことから、当該地域の優れた景観や豊かな環境を保全しつつ、将来世代を含めた府民の貴重な財産としてこれを利活用するため、限りある環境と財政資源の下で、持続可能な形で整備・運営していくこと、そのための事業手法について、農業公園にかかる整備や自然公園事業による整備などと比較検討した結果、コストミニマム（国費の導入等）を図る中で府民利用につなげるため、「都市公園事業」として整備するのが最適である。

新しい公園づくりに向けた方策

(1) コンセプト：日根野荘等の歴史的資源やヤマモモなどの自然植生を有し、関西国際空港を一望できる個性ある当該地域の豊かな環境を残しつつ活用を図るため、極力手を加えずに「景観を重視した緑地の保全・育成・創造」を図る都市公園を目指すこととし、これまでの住民からの施設需要を公園で受け止めるために、テニスコートや体育館等を設置してきたような建設重視型とは異なる新しい公園づくりを提言。

(2) 事業スキーム：整備内容を計画段階ですべて盛り込んでいくようなマスタープラン的な方式や建設重視型ではなく、計画段階から管理運営まで将来を見据え息長く継続的に事業推進を図る新しい事業スキーム（シナリオタイプ）を府営公園として初めて採用。

具体的には、公共が最小の財政資源を集中投下することにより、利用者にとって必要不可欠な施設のみを初期段階で設置し、府民利用・活動を誘発する。その後は民意を反映しながら、公共も一定の役割を果たしつつ、府民、NPO、企業等との連携・協働などにより「育てていく」公園と位置付け。

この考え方を担保するために以下の3点に留意。

府民、NPO、企業等多様な主体が参画する運営会議を設置し、魅力的なプログラムを提供するなど利用促進を図るとともに、整備、運営にあたって協働の理念に基づき討議し、その結果を反映。（施設より、活動プログラム重視型公園）社会経済情勢の変化やニーズに対応できるよう、PDCA（計画・活動・実行・評価・見直し）サイクルによりチェック機能を働かせながら整備・運営を行う。当該地域のみどりのポテンシャルを活かし、関空からのランドマークとして、将来にわたってすばらしい景観形成を進めるとともに、豊かな自然環境を保全しつつ利活用する（今ある環境資源を限りなく活かす）。

おわりに

本提言においては、これからの新しい公園づくりの考え方などを取り入れて、当該地域の土地利用のあり方をとりまとめた。今後、府において関係機関と調整の上、着実に実現に向けて取り組まれることを求む。また、その際には、パブリックコメントの活用等より多くの府民の声を聞きながら具体化に努められたい。