

令和4年度 年度評価シート

1 基本情報

|        |                                                                                                                                                                                                                                 |
|--------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 協定名称   | 梅田1丁目地区の都市再生整備計画区域に設ける入札対象施設等（特例道路占用区域に設ける施設等）に係る基本協定書                                                                                                                                                                          |
| 所管課・担当 | 建設局道路河川部調整課                                                                                                                                                                                                                     |
| 事業目的   | 本事業は、令和3年9月に大阪市が作成した都市再生整備計画「梅田1丁目地区」（以下、「当地区」という。）に掲げる目標である、大阪の玄関口にふさわしい、利便性・快適性・安全性の高いエリア形成の実現に向け、民間の柔軟なアイデアと活力による民間主体のまちづくりの取組みを積極的に支援し推進することにより、当地区における良好な道路空間の創出や、道路空間を利用したまちのにぎわい・交流の場の創出、道路維持管理経費の縮減などを図ることを目的として実施するもの。 |
| 事業概要   | 拡充整備の進む当地区の地下・地上の道路空間を有効利用し、都市再生特別措置法第46条第10項に基づき特例道路占用区域に設置する施設等である広告板等を設置して収益活動業務を行い、その収益を用いて、当地区の道路空間を良好に維持するための道路維持管理業務や道路管理の適正化業務、利便性の向上やにぎわい創出、安心・安全な都市環境の創出といった都市再生に資する公的活動業務（以下、これらの業務を総称して「本件業務」という。）を一体的に実施するもの。      |
| 成果指標   | 歩行者交通量 / 歩行者空間の魅力度                                                                                                                                                                                                              |
| 数値目標   | 186,000人/日以上 / 37%以上                                                                                                                                                                                                            |
| 事業者名   | 一般社団法人 梅田1丁目エリアマネジメント                                                                                                                                                                                                           |
| 協定期間   | 令和4年4月1日～令和8年9月30日（認定入札占用計画の認定の有効期間終了日の6カ月後）                                                                                                                                                                                    |
| 評価対象期間 | 令和4年4月1日～令和5年3月31日                                                                                                                                                                                                              |

2 管理運営の成果・実績

|      |              |           |
|------|--------------|-----------|
| 成果指標 | 歩行者交通量       | 歩行者空間の魅力度 |
| 数値目標 | 186,000人/日以上 | 37%以上     |
| 年度実績 | 174,000人/日   | 55%       |
| 達成率  | 93.5%        | 148.6%    |

3 広告収入により実施する本件業務の収支状況

| 収入                                  |    | 当年度         | 前年度 | 差異（実績－計画）  | 主な要因                  |
|-------------------------------------|----|-------------|-----|------------|-----------------------|
| 広告事業総売上高                            | 実績 | 261,850,402 | -   | 71,407,402 | 計画を大幅に上回る実績となったため     |
|                                     | 計画 | 190,443,000 | -   |            |                       |
| 販売費及び一般管理費<br>（代理店手数料及び<br>総代理店手数料） | 実績 | 112,598,203 | -   | 30,707,713 | 上記に伴い、広告代理店手数料が増加したため |
|                                     | 計画 | 81,890,490  | -   |            |                       |
| 減価償却費相当額                            | 実績 | 53,259,129  | -   | -1         |                       |
|                                     | 計画 | 53,259,130  | -   |            |                       |
| (1) 収入                              | 実績 | 95,993,070  | -   | 40,699,690 |                       |
|                                     | 計画 | 55,293,380  | -   |            |                       |

| 支出         |    | 当年度        | 前年度 | 差異（実績－計画）  | 主な要因                               |
|------------|----|------------|-----|------------|------------------------------------|
| 広告事業       | 実績 | 11,026,825 | -   | -3,134,281 | 人件費を抑制できたため                        |
|            | 計画 | 14,161,106 | -   |            |                                    |
| 道路維持管理業務   | 実績 | 32,516,852 | -   | 1,864,578  | 巡視点検結果をもとに、小規模修繕工事を複数箇所で行ったため      |
|            | 計画 | 30,652,274 | -   |            |                                    |
| 道路管理の適正化業務 | 実績 | 0          | -   | -30,000    | 道路維持管理業務と一体で業務を実施したため              |
|            | 計画 | 30,000     | -   |            |                                    |
| 利便性向上業務    | 実績 | 0          | -   | -1,100,000 | 地下道工事の影響により、案内所の実証実験の実施を見送ったため     |
|            | 計画 | 1,100,000  | -   |            |                                    |
| にぎわい創出業務   | 実績 | 3,300,000  | -   | 0          |                                    |
|            | 計画 | 3,300,000  | -   |            |                                    |
| 安心・安全業務    | 実績 | 0          | -   | 0          |                                    |
|            | 計画 | 0          | -   |            |                                    |
| 効果検証等業務    | 実績 | 2,574,000  | -   | -726,000   | 交通量調査について、他事業者が実施した調査結果を活用できたため    |
|            | 計画 | 3,300,000  | -   |            |                                    |
| 地域との連携業務   | 実績 | 60,000     | -   | -1,590,000 | 地域行事について、近隣企業の協力により、経費の支出が不要となったため |
|            | 計画 | 1,650,000  | -   |            |                                    |
| 市納付金       | 実績 | 40,852,201 | -   | 39,752,201 | 広告収入の上振れ分及び、未実施業務の精算金が納付されたため      |
|            | 計画 | 1,100,000  | -   |            |                                    |
| (2) 支出     | 実績 | 90,329,878 | -   | 35,036,498 |                                    |
|            | 計画 | 55,293,380 | -   |            |                                    |

| 利益余剰金     |    | 当年度       | 前年度 | 差異（実績－計画） | 主な要因 |
|-----------|----|-----------|-----|-----------|------|
| (1) - (2) | 実績 | 5,663,192 | -   | 5,663,192 |      |
|           | 計画 | 0         | -   |           |      |

4 管理運営状況の評価（1次評価）

（1）成果指標の達成

| 評価項目                   | 達成率    | 評価 | 特記事項                             |
|------------------------|--------|----|----------------------------------|
| 歩行者交通量<br>186,000人/日以上 | 93.5%  | B  |                                  |
| 歩行者空間の魅力度<br>37%以上     | 148.6% | S  | 各種業務を遂行したことにより、歩行者空間の魅力度が向上したと推測 |

（2）市費の縮減

| 市費の縮減に係る取組状況                    | 評価 | 特記事項                                          |
|---------------------------------|----|-----------------------------------------------|
| 計画を上回る収入を実現し、市納付金（上振れ分）を納めるに至った | S  | 広告事業総売上高について、計画を大幅に上回る実績となり、提案を上回る市納付金を納付したため |

（3）管理運営の履行状況

| 評価項目                | 評価 | 特記事項 |
|---------------------|----|------|
| 施設の設置目的の達成及びサービスの向上 |    |      |
| 施設の管理運営             | B  |      |
| 事業計画の実施状況           | B  |      |
| 施設の有効活用             | B  |      |
| 社会的責任・市の施策との整合性     | B  |      |

令和4年度 年度評価シート

5 利用者ニーズ・満足度等

【アンケート調査】

○調査対象：①1年間に当該地区に2回以上来場したことのある来街者及び、②当該地区の企業従業者

○実施方法：オンライン形式でアンケートを実施

○回答者数：①来街者：400、②企業従業者：207

○質問項目：性別、年齢層、居住地、総合評価、各種活動に対する満足度など

○質問内容（総合評価）

大阪梅田地区では、地区内関係者が連携して歩行者空間について、単なる移動空間だけではなく、そこで過ごす時間や都市空間を創出することを目指しています。

歩行者空間の魅力度について、梅田の他の地域（うめきたエリア、阪急大阪梅田駅・茶屋町エリア、JR大阪駅エリア、西梅田エリア）と比べ、あなたは梅田1丁目地区をどう感じますか。

○結果（5点満点：5点【良い】3点【普通】1点【悪い】） ※調査対象①の結果

- 1, 歩行者空間の魅力度（総合評価）：【4点以上：51.8%】  
5点：21.8% 4点：30.0% 3点：39.8% 2点：7.5% 1点：0.9%
- 2, 利便性（雨風の影響を受けない、分かりやすい）：【4点以上：63.0%】  
5点：25.0% 4点：38.0% 3点：30.8% 2点：4.5% 1点：1.7%
- 3, 賑やかさ（店舗・広告・イベントなど）：【4点以上：54.5%】  
5点：21.0% 4点：33.5% 3点：38.3% 2点：5.5% 1点：1.7%
- 4, 快適性（高質な管理状況、落ち着ける雰囲気）：【4点以上：49.3%】  
5点：19.5% 4点：29.8% 3点：40.5% 2点：8.3% 1点：2.0%
- 5, 安心・安全（日頃の防犯、非常時の防災の備え）：【4点以上：49.8%】  
5点：19.3% 4点：30.5% 3点：40.3% 2点：7.3% 1点：2.8%

○各業務に対する満足度のうち、評価点の低かった項目：【平均3.5点未満の項目】

- 1, 広告事業：  
大阪駅前地下道の広告事業：地下空間の分かりやすさにつながっている ②3.4点
- 2, 道路維持管理業務：  
地上歩道・梅田新歩道橋の適正管理：地区内の駐輪状況 ①3.4点
- 3, 利便性向上業務  
地区内の案内の分かりやすさ：目的地に至る経路としての地上の分かりやすさ ①3.4点 ②3.2点  
地区内の案内の分かりやすさ：目的地に至る経路としての地下の分かりやすさ ①3.3点 ②3.2点  
地区内の案内の分かりやすさ：来街者の円滑な回遊促進につながっている ①3.3点 ②3.2点
- 4, にぎわい創出業務  
梅田あるくフェス：街を訪れるきっかけになっている ①3.4点  
梅田あるくフェス：街に対する愛着度の向上につながっている ①3.4点 ②3.4点  
フォトジェニックシティ梅田：街を訪れるきっかけになっている ①3.4点  
オープンカフェ・屋外ベンチ：街を訪れるきっかけになっている ②3.4点

令和4年度 年度評価シート

6 外部専門家意見

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <div><div><div><div>・ 来街者を対象としたアンケート調査において、「歩行者空間の魅力度（総合評価）」の評価が、5段階評価で4以上の割合が51.8%となっている点、広告事業収入が、事業者の営業努力もあり、計画を大幅に上回っている点は評価できる。</div><div>・ 一方、「地区内の案内の分かりやすさ」の評価が低くなっている点については、現在、工事中であるということを踏まえた上で、その要因を検討頂きたい。</div><div>・ また、「安心・安全に関する取り組み」の評価が高くなっている点に関連して、防災啓発や災害情報の発信に関する実績についても示して頂きたい。</div></div><div><div>・ 計画を上回る広告収入、市納付金があり、需要（利用状況）に見合う管理運営ができているものと判断できる。</div><div>・ 歩行空間の滞留・交流機能の向上に関する民間提案・実験等を今後さらに行い、歩行者交通へのインパクト（混雑や群集状態）をサービス水準としてモニタリングしながら施設の有効活用や歩行空間の管理運営の高度化に関するノウハウを蓄積して頂きたい。</div><div>・ 交通に関する情報（鉄道遅延、地下街マップ、経路誘導、周辺イベント案内）の提供も今後検討して頂きたい。</div></div></div></div> |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

7 最終評価

| 評価項目                | 評価 | 所見                                                                                                                                                                 |
|---------------------|----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 成果指標の達成             | A  | 数値目標（都市再生整備計画における目標を定量化する指標の従前値）と比較し、「歩行者空間の魅力度」が大幅に向上している点は評価できる。                                                                                                 |
| 市費の縮減               | S  | 計画を大幅に上回る広告事業総売上高を達成し、多額の市納付金を納付している点は評価できる。                                                                                                                       |
| 管理運営の履行状況           | B  | 毎月、本市との定例会議を開催し、課題整理・解消に向けた協議・調整を行うことで、概ね事業計画で定める水準どおり、管理運営を行っていた点は評価できる。<br><br>今後、アンケート調査で評価点が低かった「地区内の案内のわかりやすさ」「地区内の駐輪状況」「来街のきっかけとなるにぎわい創出」などを意識し、取り組みを進めて欲しい。 |
| 施設の設置目的の達成及びサービスの向上 |    |                                                                                                                                                                    |
| 施設の管理運営             |    |                                                                                                                                                                    |
| 事業計画の実施状況           |    |                                                                                                                                                                    |
| 施設の有効利用             |    |                                                                                                                                                                    |
| 社会的責任・市の施策との整合性     |    |                                                                                                                                                                    |
| 総合評価                | B  | 概ね水準に達する管理運営状況であり、多額の納付金を納めるとともに、成果指標である「歩行者空間の魅力度」について目標を達成している点は評価できる。                                                                                           |