

公民連携イメージ整理表（素案）			運営主体（運営費を実質負担する主体とは異なる）		
整備費の実質負担で事業スキームを整理			公共等		営利活動部門 （民間事業者、社福法人、NPO）
			行政（官）	非営利活動部門（社福法人、NPO、民間事業者）	
			直営方式	直営方式（公共貢献事業） ※床は行政が無償貸与等 ※非営利団体による公共貢献事業の実施	指定管理者制度 PPP/DBO方式 PFI/BTO・BOT方式
（整備費を実質負担する主体）	公共施設	行政（官）	—	—	—
	民間施設	民間事業者	リース方式 【公共施設部分】 直営方式 or 指定管理方式 【民間施設部分】 民間（商業等）施設の運営 ※にぎわい創出だけではなく、営利活動を通じた住民の福利作用も実現	リース方式 【公共施設部分】 非営利活動部門による公共貢献事業 ※床は非営利活動部門が調達。負担金・補助金等支給の可能性有 【民間施設部分】 民間（商業等）施設の運営 ※にぎわい創出だけではなく、営利活動を通じた住民の福利作用も実現	定期借地権方式 【民間施設部分】 公的サービス施設の運営 ※公的サービスを民間事業として民間が代わりに提供 民間（商業等）施設の運営 ※にぎわい創出だけではなく、営利活動を通じた住民の福利作用も実現
※PPP/DBO方式：Design（設計）－Build（建設）－Operate（管理・運営） PFI/BOT方式：Build（建築）－Operate（管理・運営）－Transfer（所有権移転）					
PFI/BTO方式：Build（建築）－Transfer（所有権移転）－Operate（管理・運営）					

望ましい事業スキーム（素案）

活用ビジョンにおいて、「住民の福利やにぎわい等の機能を実現し、持続的に運営していくため、建物の建設や事業実施に必要なコストについて、財源を生み出す事業運営の仕組みが必要（P.23）」とされていることから、望ましい事業スキームとして以下の2方式が想定される。

（民設公営）リース方式

＜事業スキームの内容＞

①民間事業者は大阪市に借地料を支払う。

②民間事業者が民間事業者の資金で民間施設を建設する。

③民間施設の中に福利機能（公共サービス）を持たせた空間を整備する。

④大阪市等は賃料（テナント料）を民間事業者に支払い、福利機能の空間を使用する。

⑤民間事業者がにぎわい施設を整備・運営することで賑わいを創出する。

⑥民間事業者が施設を維持管理する。

＜各視点からの評価＞

（公共サービス）：福利（公共サービス）に関する機能・空間を確保することを敷地の貸与条件とすることで、大まかな意向を施設に反映することができる。

（賑わい創出）：併設する民間施設において賑わいを創出することが期待できる。

（用地活用）：長期的な安定した借地収入が見込める。

（財政負担）：毎年の賃料（テナント料）支払いが発生するが、民間事業者が施設を整備するため、行政側の負担は大幅に軽減でき、施設の維持管理が不要。

建物

福利施設
建設費負担：民間事業者
所有：民間事業者
使用：大阪市等

にぎわい施設
建設費負担：民間事業者
所有：民間事業者
使用：民間事業者

土地

定期借地
民間事業者

土地所有者
大阪市

賃料
支払い

（民設民営）定期借地権方式

＜事業スキームの内容＞

①民間事業者は大阪市に借地料を支払う。

②民間事業者が民間事業者の資金で民間施設を建設する。

③民間施設の中に福利機能（民間が提供する公的サービス）を持たせた空間を整備する。

④民間事業者が福利機能の空間を使用し、公共の代わりに公的サービスを民間事業として展開する。

⑤民間事業者がにぎわい施設を整備・運営することで賑わいを創出する。

⑥民間事業者が施設を維持管理する。

＜各視点からの評価＞

（公共サービス）：敷地の貸与条件によって民間のアイデアを活用した形で公の意向を反映することは可能だが、にぎわい施設を含む施設全体での民間事業として採算性が低い場合、事業展開は期待できない。

（賑わい創出）：民間施設のため、民間ノウハウを十分に活かした賑わいの創出が期待できる。

（用地活用）：長期的な安定した借地収入が見込める。

（財政負担）：民間が施設を整備・維持管理・運営まで行うため、市は財政負担が無い。

建物

福利施設
建設費負担：民間事業者
所有：民間事業者
使用：民間事業者

にぎわい施設
建設費負担：民間事業者
所有：民間事業者
使用：民間事業者

土地

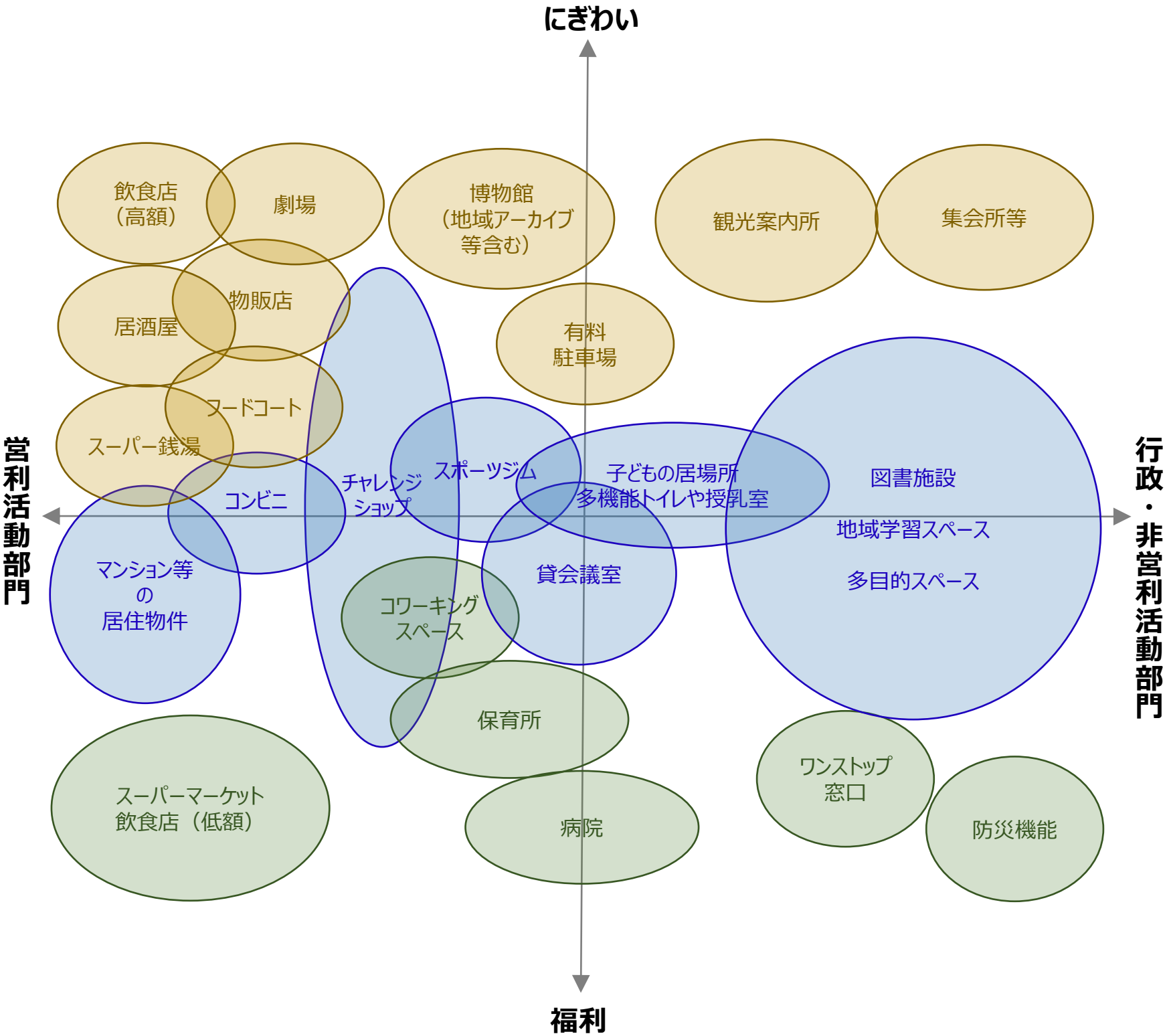
定期借地
民間事業者

土地所有者
大阪市

借地料
支払い

福利施設 と にぎわい施設 のイメージ

福利・にぎわい施設（一般的なもの）のイメージ（案）



福利施設 と にぎわい施設

跡地等の活用にあたっての視点＜活用ビジョンP16＞

機能配置・土地利用	住民の福利	あいりん地域の歴史や少子高齢化・人口減少等の課題対応も踏まえた住民の福利機能の確保
	にぎわい	立地・利便性という地の利・ポテンシャルを活かしたにぎわい機能の導入
	施設間の連携	労働機能と住民の福利・にぎわい機能等が別個独立せず、相互に連携等が図られた跡地全体で連続的・一体的となる利用形態

これまでの地域の議論の中で挙げられた機能＜活用ビジョン参考P26＞

住民の福利			
	ワンストップ相談窓口		就労福祉・健康専門部会で議論
		総合相談	
		一時生活支援事業（居住支援含む）	
		生活困窮者自立相談支援事業	
		就労準備支援事業	
		就労支援事業	
	多目的ホール・図書施設		
		会議室（ホール兼用）	ワークショップ開催
		図書施設	ワークショップ開催
	地域の仕事などを学ぶ場		
		各種展示品等の設置スペース	
		実演の場などの確保・ワークショップスペースの確保	ワークショップ開催
	こどもの居場所、子育て支援機能		ワークショップ開催
		図書スペース	
		プレーパーク	
		ショートステイ	
		農園等	
		保育所	
		子ども・子育てに関する相談・解決窓口	
防災機能			
	備蓄倉庫等		
	オープンスペース（屋内外）		
にぎわいの創出			
	集客施設		
	地域の歴史等の伝承		
	防災機能（多目的広場）		