

3. 土地面積確定に向けての課題

- ・今後、土地の鑑定評価を行うことで土地面積を確定していくことになるが、面積確定にあたっては以下のような条件設定の考え方により、従後の各敷地の面積は増減することになるため、今後の検討課題となる。

(1) 標準画地の設定方法

- ・本件対象不動産周辺における土地利用状況等を鑑みると、対象不動産の存する地域は地域北側を東西に走行する幅員約 40m市道（今宮平野線）沿いの地域とその背後地域に分けられると判断して、今回の土地評価では以下のように2つの標準画地を設定している。
 - 地域①：市道今宮平野線沿いの地域
当該地域は、幹線道路沿いに高層のホテルや店舗兼事務所ビル、共同住宅等が建ち並ぶ商業地域である（土地価格比準表における普通商業地域に相当）。当地域の最有効使用は「高層店舗兼共同住宅等の敷地利用」と判定され、かかる最有効使用を実現するための標準的な画地規模は、1,000～2,000 m²程度と史料される。
 - 地域②：市道今宮平野線の背後地域
当該地域は、幹線道路背後にあつて、中層の共同住宅や店舗兼住宅等が建ち並ぶ近隣商業地域である（土地価格比準表における近隣商業地域に相当）。当地域の最有効使用は、「中層店舗兼共同住宅等の敷地利用」と判定され、かかる最有効使用を実現するための標準的な画地規模は、1,000～2,000 m²程度と史料される。
- ・土地価格の確定にあたっては、この標準画地の取り方が大きく影響し、一般的な土地区画整理事業等では標準画地は1箇所だけという事例も多いことから、実際の鑑定評価の際の検討課題となる。
- ・また標準画地の規模についても1,000～2,000 m²と幅があり、規模によって価格も変化することになることから今後の検討課題となる。
- ・また標準画地の形状についても、今回は30m×50mの長方形で設定しているが、正方形からもっと細長い長方形まで幅があると考えられ、今後の検討課題となる。

(2) 鑑定評価による標準画地の価格差の変動

- ・今後、土地の鑑定評価を行うことで従後の区画面積を確定していくことになるが、従後の各区画の面積については、2つの標準画地の価格差によって変化していくことになる。
- ・2つの標準画地の前面道路に敷設された相続税路線価を見ると、地域①の前面道路（市道今宮平野線）の路線価は200,000円、地域②の前面道路の路線価は105,000円～120,000円（地域東側の8m市道）で115,000円となっており、地域②の路線価は地域①の概ね50～60%となっている。
- ・この価格差の大きさが、従前に対して従後の区画①号地（府有地）の面積の増大をもたらしているが、今後、標準画地の鑑定評価の結果次第では両者の乖離は相続税路線価の比率と大きく異なる場合も考えられる。この場合、従後①号地の面積の増大幅にも大きく影響することになる。

2. 土地区画面積の算定

(1) 従前地の土地価額

- ・評価した土地単価から従前地の価額を算定すると以下の通りである。

従前

	所有	面積(m ²)	単価(円/m ²)	価額(円)
①	府市共有	6,359.01	163,250	1,038,108,383
②	市	2,660.71	146,481	389,743,462
合計		9,019.72		1,427,851,845

(2) 従後地の土地評価と土地面積

- ・従前地の価額を、権利別に従後地に置き換えて、評価した土地単価から面積を算定すると以下の通りとなり、地価が上がりすぎて、敷地の総面積が減少することになった。

従後

	所有	面積(m ²)	単価(円/m ²)	価額(円)	
①	府(分割)	4,523.43	143,894	650,893,956	従前①の価額の627/1000
②	市(分割)	2,620.30	147,775	387,214,427	従前①の価額の373/1000
③	市	1,592.41	244,750	389,743,462	従前②の価額
合計		8,736.14		1,427,851,845	

⇒敷地面積が従前に満たないため、広場面積(1,098m²)が広くなりすぎる。

- ・そこで地価を補正して、従前地と同等の面積になるようにすると、各区画の面積は以下の通りとなる。

従後(単価補正) 補正率 0.96856

	所有	面積(m ²)	単価(円/m ²)	価額(円)
①	府(分割)	4,670.26	139,370	650,893,956
②	市(分割)	2,705.35	143,129	387,214,427
③	市	1,644.11	237,055	389,743,462
合計		9,019.72		1,427,851,845

(4) 格差率と地価評価

- ・標準画地の価格（標準価格）は、相続税路線価 \div 0.8で算定される公示価格水準の価格とする。
- ・不動産鑑定士による報告書で算定された格差率を用いて、従前地及び従後地の地価単価を算定すると以下の通りとなる。

従前

	所有	標準価格 (円/㎡)	格差率(%)	単価(円/㎡)
①	府市共有	250,000	65.3	163,250
②	市	143,750	101.9	146,481

従後

	所有	標準価格 (円/㎡)	格差率(%)	単価(円/㎡)
①	府(分割)	143,750	100.1	143,894
②	市(分割)	143,750	102.8	147,775
③	市	250,000	97.9	244,750

(3) 標準画地の設定

- ・従前地及び従後地の形状と地域状況から、標準画地を2箇所設定して、格差率を算定する。
- ・赤色の従前①号地、従後③号地については、標準画地①からの格差率によって地価を算定する。
- ・青色の従前②号地、従後①・②号地については、標準画地②からの格差率によって地価を算定する。



<標準画地位置図>



(仮称) 萩之茶屋地区 概略換地計画案の検討

[目的]

本件は、土地区画整理事業による、大阪府・市の換地を定めるに際し、その算出方法について概略検討により検証を行うものである。

本来、土地区画整理事業の比準式評価で換地を定める場合は、標準画地の形状・価格等については、不動産鑑定評価を基に算出するものであるが、今回の概略検討では、算出方法の検証を目的とするため、簡易な路線価から算出している。また、本検討では、従前・従後の公共用地（道路・広場）は等積として算出する。

1. 地価評価

(1) 地価評価の方法

- ・ 今回の検討にあたっては、比準法に基づいて地価算定を行うこととする。
- ・ 比準法は、標準画地を設定して、従前地及び従後地について、その標準画地に対する個別的要因による更地としての格差率（個別格差率）を設定することで、標準画地の価格との比較により、従前地及び従後地の地価を算定するものである。
- ・ なお、標準画地の価格については、令和2年の相続税路線価をもとに算定することとする。

(2) 相続税路線価

- ・ 令和2年の相続税路線価は以下の通りである。

<相続税路線価（令和2年）>



3. 作成した事業パターン及び事業計画における事業費の負担割合（市・府）の算定

- ・活用ビジョン案で位置付けられ、また、(1) 事業手法の比較検討でも検討を行った通り、土地の整理及び市道の廃止等を一括して効率的に進めることが可能であることから、公共施設の再編および宅地の整理を一括して実施できる「土地区画整理手法」を活用する方向性が出された。
- ・すなわち、土地区画整理手法で府・市それぞれの宅地を分割して整理する方向性が出されたことになり、土地の評価額によって府・市それぞれの所有地の割合（持ち分）を決定することとなり、それが結果として事業費の負担割合（市・府）となる。
- ・今後は、土地の鑑定評価を行うことで土地面積を算出し、府・市協議の上で確定を行っていくこととなる。
- ・2. で検討した事業費は市有地の事業であり、市・府で負担を分け合うことはない。

②事業計画（案）を詳細化するために必要な課題

- ・前述はこれまでのパターン設定を組み合わせた公民連携スキームを導入した事業モデルであり、その実現性等を検証する必要がある。具体的には以下の検討が課題である。

ア) 事業ボリュームの設定と整備費（イニシャルコスト）・管理運営費（ランニングコスト）の想定による比較検証

- ・今後、各施設がどの程度のボリュームを持ったものなのか、また、それに要する整備費用（イニシャルコスト）・管理運営費用（ランニングコスト）がどの程度必要なのか、を想定する検討が必要となる。

イ) 事業実現性の検証

- ・前述の事業モデルの検証のため、民間事業者への事業条件（仮説）の提示、サウンディング調査による事業性の精査・検証事業化を実現するための検討が必要となる。

(3) 事業計画（案）の検討

- ・以上を基に事業計画（案）を検討した。

①事業計画（案）の検討

<最適な事業パターンの実施手順検討>

①福利施設の整備スキーム検討 より

- ・パターン② 民間事業者等が施設整備を行い、運営を市が行う 形を想定

②施設と多目的オープンスペースのボリューム検討 より

- ・パターン② 施設（建物）と多目的オープンスペースをバランスよく確保した案

③多目的オープンスペースの管理形態の検討 より

- ・パターン②とパターン③の組み合わせを想定

<事業計画（案）の検討>

- ・以上をもとに公民連携のスキームによる事業計画（案）（事業モデル）を検討した。

○にぎわい施設は基本的に定期借地による民間事業としての活用を行う。

- ・施設分の使用料（借地料）は民間事業者から市に支払う。

- ・事業性を高め安定的な土地利用を図るため、しかるべき事業期間を設定する。

○福利施設は、建設費負担は事業者で行った後、当該床の運営は市で行い、賃料を事業者を支払う公民連携スキームを検討する。

○オープンスペースは、事業性を高める上で整備コストの負担は市で行う。運営は民間事業との区分によって分担を設定する。

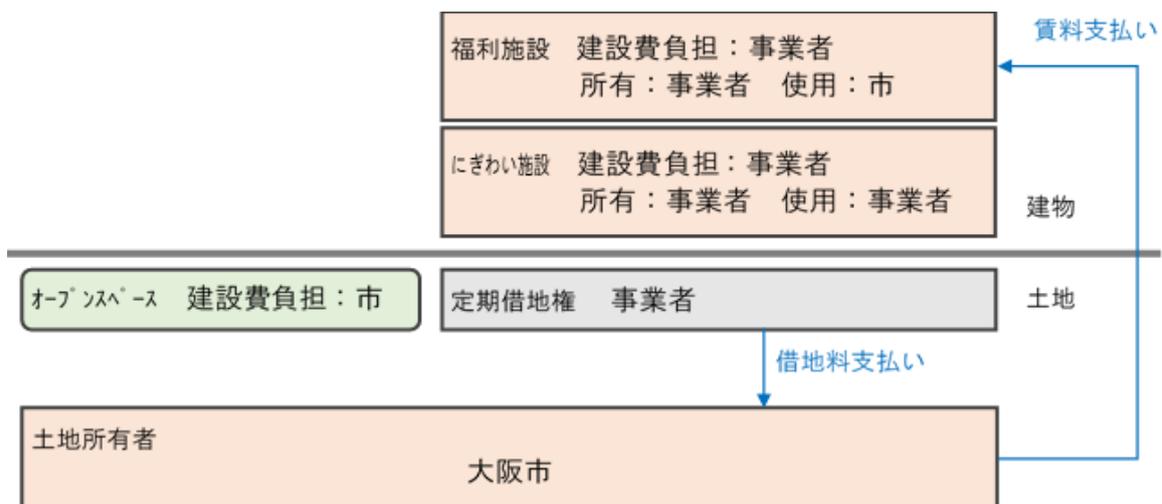


図 事業計画（案）の検討

表 多目的オープンスペースの管理形態のパターン検討

パターン	模式図	概要	整備主体	管理主体	市の財源負担	民間の財源負担	課題等
パターン① 市が所有し施設整備・管理運営を行う	<p>多目的 オープンスペース</p> <p>管理運営・市 所有・市 整備・市</p>	<ul style="list-style-type: none"> 市有地として市が所有のまま整備し、管理運営を行う 民間事業者等の一時利用に際しては貸出し、使用料の徴収を行う 	市	市	大 ・全ての負担を市で行う	なし ・民間事業者は負担しない (一時的に使用する際に使用料が発生する程度)	<ul style="list-style-type: none"> 公益性、公共性の高いオープンスペースとなるが、全てを公的負担でまかなう必要がある。 公有地として活用することになるため、利活用の自由度が一定制限される。 (都市公園にすると都市公園法が適用される) (普通財産のまま区の管理とする(区長貸し)などで柔軟性を広げる方法もある) 施設(建物)との一体性は確保されない。
パターン② 市が所有し施設整備し、民間事業者が管理運営を行う	<p>多目的 オープンスペース</p> <p>管理運営・市→ 民間事業者等 整備・市 所有・市</p>	<ul style="list-style-type: none"> 市有地として市が所有のまま整備し、管理運営を民間事業者等が行う(管理委託もしくは指定管理者制度) 	市	市 ↓ 民間事業者等	大 ・全ての負担を市で行う	なし ・管理運営の負担は市からの支出でまかなう	<ul style="list-style-type: none"> パターン①と同様に、公益性、公共性の高いオープンスペースとなるが、全てを公的負担でまかなう必要がある。 公有地として活用することになるため、利活用の自由度が一定制限されるが、管理運営の範疇の中で一定の利活用は可能となる(指定管理業務もしくは自主事業など)。 もし、施設(建物)の事業者と管理主体の事業者が同一の場合は、管理運営の一体性は確保される。(整備面での一体性を担保する方が課題)
パターン③ 民間事業者が借地し施設整備・管理運営を行う	<p>多目的 オープンスペース</p> <p>管理運営・民間事業者等 整備・民間事業者等 所有・市</p>	<ul style="list-style-type: none"> 民間事業者が借地し、整備等を行った上で管理運営を行う 収益事業等も使用可能とするが、防災など公共的・公益的な利活用も可能とするような担保を図る 市や他の事業者等が利用する際は貸出し、使用料の徴収を行う 	民間	民間	なし ・整備や管理運営を行わず、賃料収入が発生するため、負担は軽減される	大 ・全ての負担を民間事業者で行う ・収益事業等で収入を得ることも可能である	<ul style="list-style-type: none"> 市にとって最も望ましいが、民間事業者等にとっては収益事業等が可能となる一方で賃料の支払いが発生するため、民間事業者にとってのメリットが大きい。 一方で、施設(建物)と多目的オープンスペースの一体性は整備及び管理運営の両面で担保される。 施設(建物)と一体となった民間事業者が活用するオープンスペースの区画を設定するなど、①あるいは②と③を組み合わせる方法もある。

③多目的オープンスペースの管理形態の検討

- ・多目的オープンスペースの管理形態についても、複数のパターンを想定した。

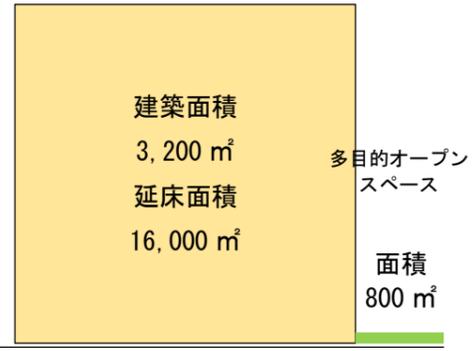
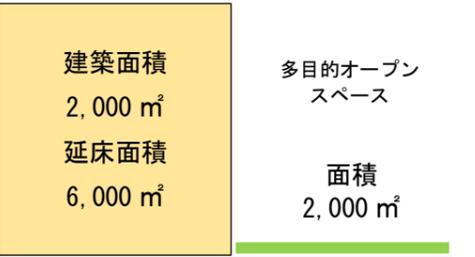
表 多目的オープンスペースの管理形態のパターン

パターン	概要
パターン① 市が所有し 施設整備・管理運営を行う	<ul style="list-style-type: none"> ・市有地として市が所有のまま整備し、管理運営を行う ・民間事業者等の一時利用に際しては貸出し、使用料の徴収を行う
パターン② 市が所有し 施設整備し、民間事業者が 管理運営を行う	<ul style="list-style-type: none"> ・市有地として市が所有のまま整備し、管理運営を民間事業者等が行う（管理委託もしくは指定管理者制度）
パターン③ 民間事業者 が借地し施設整備・管理運 営を行う	<ul style="list-style-type: none"> ・民間事業者が借地し、整備等を行った上で管理運営を行う ・収益事業等も使用可能とするが、防災など公共的・公益的な利活用も可能とするような担保を図る ・市や他の事業者等が利用する際は貸出し、使用料の徴収を行う

<考察>

- ・パターン①は公園的な利用を想定するものであり、公共性・公益性の高いオープンスペースとして確保できる管理形態であるが、柔軟な利活用が難しくなる課題がある。
- ・パターン②は管理運営の面で民間事業者等の参画を得る管理形態であるが、多目的オープンスペースの位置づけはパターン①と同一である。
- ・パターン③は、民間事業者等の利活用を促すことで、自由度の高い利活用が可能となる管理形態であるが、借地にかかるコスト・管理運営のコストと収益性のバランスが取れるかどうかは課題である。

表 施設と多目的オープンスペースのボリュームのパターン検討

パターン	模式図	概要	計画上の特徴や課題	財源負担上の特徴や課題
<p>パターン① 施設（建物）の床面積を最大限確保した案</p>	 <p>施設（建物）</p> <p>建築面積 3,200 m² 延床面積 16,000 m²</p> <p>多目的オープンスペース</p> <p>面積 800 m²</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・跡地における施設（建物）利用・収益を最大化する趣旨から、できるだけ施設（建物）の床面積を大きくした案 ・結果的に多目的オープンスペースは小さくなる <p><想定></p> <ul style="list-style-type: none"> ・施設（建物）の建築面積は指定建ぺい率（80%）相当 ・延床面積は指定容積率（400%）相当（5層程度） 	<ul style="list-style-type: none"> ・施設（建物）の床面積が一定確保できることで、機能導入の可能性が広がり、安定的な土地利用につながる。 ・ボリューム感のある施設（建物）が跡地の大半を占めることとなり、圧迫感が生まれ、多目的オープンスペースがほとんど確保できない。 （なお、高層化することによって、多目的オープンスペースを拡大することは考え得る） 	<ul style="list-style-type: none"> ・施設（建物）の床利用により収益性が高くなり、事業性向上に寄与する一方で、連動して建物投資額が大きくなる。 ・多目的オープンスペースの管理コストが小さくなる。 ・事業者にとって土地の賃料負担が大きくなる。 （なお、高層化することによって、賃料負担を軽減することは考え得る）
<p>パターン② 施設（建物）と多目的オープンスペースをバランスよく確保した案</p>	 <p>施設（建物）</p> <p>建築面積 2,000 m² 延床面積 6,000 m²</p> <p>多目的オープンスペース</p> <p>面積 2,000 m²</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・①と③の中間の案 <p><想定></p> <ul style="list-style-type: none"> ・施設（建物）の建築面積と多目的オープンスペースの面積を同等に確保 ・施設（建物）は3層程度の延床面積 	<ul style="list-style-type: none"> ・施設（建築）と多目的オープンスペースをバランスさせることで、双方に必要な機能をバランスよく確保することができる。 	<ul style="list-style-type: none"> ・福利施設の賃料収入だけでは、建設費等の支出をまかなうことが難しいと想定される。 ・隣接するにぎわい施設の収入の一部を充当することも考えられるが、支出の全てをまかなうほどの収入は難しいと想定される。 ・民間事業者の支出を軽減させるための措置が必要となる。 （例） 賃料支払いの減免措置（借地料に見合う公的負担を行う） 福利施設面積の抑制による負担の軽減
<p>パターン③ 多目的オープンスペースの面積を最大限確保した案</p>	 <p>施設（建物）</p> <p>建築面積 1,500 m² 延床面積 3,000 m²</p> <p>多目的オープンスペース</p> <p>面積 3,500 m²</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・跡地におけるできるだけ多目的オープンスペースの面積を大きくした案 ・施設（建物）の床面積は抑制した案 <p><想定></p> <ul style="list-style-type: none"> ・施設（建物）の建築面積を事業施設として一定確保できる水準まで抑制し ・施設（建物）は2層程度の延床面積 	<ul style="list-style-type: none"> ・多目的オープンスペースが主体となり、防災等必要な機能が最大限確保でき、柔軟な利活用も可能となる。 ・施設（建物）面積が小さくなり、必要な機能の床面積が確保できるかどうか課題である。 	<ul style="list-style-type: none"> ・施設（建物）の収益性が低い分、償却可能なローコスト型で整備されることが想定され、民間事業者も投資しやすい。 ・多目的オープンスペースの管理コストが大きくなる。 ・事業者にとって土地の賃料負担が小さくなる。

②施設と多目的オープンスペースのボリューム検討

- ・パターンは、以下が想定される。

<前提条件>

- ・施設（建物）は基本的に福利施設も含まれたにぎわい施設として民間事業者が定期借地を行い整備することを想定する。（ボリュームの検討を目的としているため）
- ・多目的広場（公共施設）は想定から外し、それ以外の市有地（約 4,000 m²程度）を対象とする。

表 施設と多目的オープンスペースのボリュームのパターン検討

パターン	概要
パターン① 施設（建物）の床面積を最大限確保した案	<ul style="list-style-type: none"> ・跡地における施設（建物）利用・収益を最大化する趣旨から、できるだけ施設（建物）の床面積を大きくした案 ・結果的に多目的オープンスペースは小さくなる
パターン② 施設（建物）と多目的オープンスペースをバランスよく確保した案	<ul style="list-style-type: none"> ・①と③の中間の案
パターン③ 多目的オープンスペースの面積を最大限確保した案	<ul style="list-style-type: none"> ・跡地におけるできるだけ多目的オープンスペースの面積を大きくした案 ・施設（建物）の床面積は抑制した案

<考察>

- ・パターン①は事業費が増大、パターン③は逆に低減されることが想定されるが、現段階では、各パターンでの事業費（投資額等）を設定していないので、事業の実現可能性や収益性までは想定しえない。
- ・パターン②でバランスよく配置でき、施設（建物）内に必要な機能が確保できることが望ましい。

表 福利施設の整備スキームのパターン検討

パターン	模式図	概要	整備主体	管理主体	市の財源負担	民間の財源負担	課題等
パターン① 市が施設整備・運営を行う		<ul style="list-style-type: none"> ・公共性・公益性の高い公的施設として福利施設を整備し、施設の管理運営もランニングコストを抑えた形で、市で行う 	市	市	大 ・全ての負担を市で行う	なし ・民間事業者は負担しない	<ul style="list-style-type: none"> ・全てを公的負担でまかなう必要があり、恒久的な施設整備等の必要性、財源の確保等の整理が大きな課題となる。
パターン② 民間事業者等が施設整備を行い、運営を市が行う		<ul style="list-style-type: none"> ・民間施設として福利施設を民間事業者が整備した上で、福利施設の床を市が賃借し（賃料を支払う）、市で管理運営を行う 	民間	市	中 ・福利施設相当分の床の賃借料を民間事業者を支払う	中 ・施設整備費、土地の賃料は民間事業者の負担	<ul style="list-style-type: none"> ・福利施設の賃料収入だけでは、建設費等の支出をまかなうことが難しいと想定される。 ・隣接するにぎわい施設の収入の一部を充当することも考えられるが、支出の全てをまかなうほどの収入は難しいと想定される。 ・民間事業者の支出を軽減させるための措置が必要となる。 (例) 賃料支払いの減免措置（借地料に見合う公的負担を行う） 福利施設面積の抑制による負担の軽減
パターン③ 民間事業者等が施設整備・運営を行う		<ul style="list-style-type: none"> ・民間施設として福利施設を民間事業者が整備し、管理運営も行う (民間事業者の自主事業もしくは地域貢献事業) 	民間	民間	なし ・市は負担しない	大 ・全ての負担を民間事業者で行う	<ul style="list-style-type: none"> ・市にとって最も望ましいが、住民の福利機能を民間活力のみで確保することは現実的には困難と想定される。 ・民間事業者が跡地に望まれる機能を全て確保できる担保が取れない。

(2) 最適な事業パターンの実施手順の検討

①福利施設の整備スキーム検討

- ・福利施設の整備・運営のパターンは、以下が想定される。

表 福利施設の整備スキームのパターン

パターン	概要
パターン① 市が施設整備・運営を行う	・公共性・公益性の高い公的施設として福利施設を整備し、施設の管理運営もランニングコストを抑えた形で、市で行う
パターン② 民間事業者等が施設整備を行い、運営を市が行う	・民間施設として福利施設を民間事業者が整備した上で、福利施設の床を市が賃借し(賃料を支払う)、市で管理運営を行う
パターン③ 民間事業者等が施設整備・運営を行う	・民間施設として福利施設を民間事業者が整備し、管理運営も行う

<考察>

- ・全てを公的負担で行うパターン①は、恒久的な施設整備を行う形となり、その必要性や財源の確保等において行政内での合意形成が大きな課題である。
- ・全てを民間事業者等が行うパターン③は、実現性も低く、望ましい機能の担保が困難である。
- ・パターン②は、市及び民間事業者等が財源負担を分け合う形であるが、床使用にかかる賃料を市が民間事業者等に支払う、隣接するにぎわい施設の収益を充当する形を採ったとしても、民間事業者等にとっては福利施設の整備は過大な負担となり、負担を軽減できる方策の導入が不可欠である。

2. 実現可能な最適な事業パターンの実施手順、事業計画（案）の作成

- ・前項で各施設の施設整備・管理の主体の検討を行った。それをもとに、実現可能な最適な事業パターンの実施手順、事業計画（案）の作成を行った。

(1) 事業パターンの実施手順の作成

- ・本事業は、各施設の整備与件が複雑に関係する形であり、その与件を順を追って検討するうえでの実施手順として、下記を検討した。

①福利施設の整備スキーム検討

- ・福利施設は、公共性・公益性の高い施設であり、財源の確保が難しい施設（床負担力・収益性の低い施設）である。そのため、本施設の整備スキームが事業の重要な与件となる。
- ・そこで、まずは福利施設単独で、整備スキームを検討する。本来、にぎわい施設やオープンスペース等と一体的な利用を図られるべきものであるが、複雑な想定になるため、一旦、単独での想定を行う。

②施設と多目的オープンスペースのボリューム検討

- ・本事業の実現可能性は、施設（建物）と多目的オープンスペースのバランスに左右される。
- ・そこで、施設整備と多目的オープンスペースのバランスについて複数のパターンを想定し、事業パターン検討の材料とする。

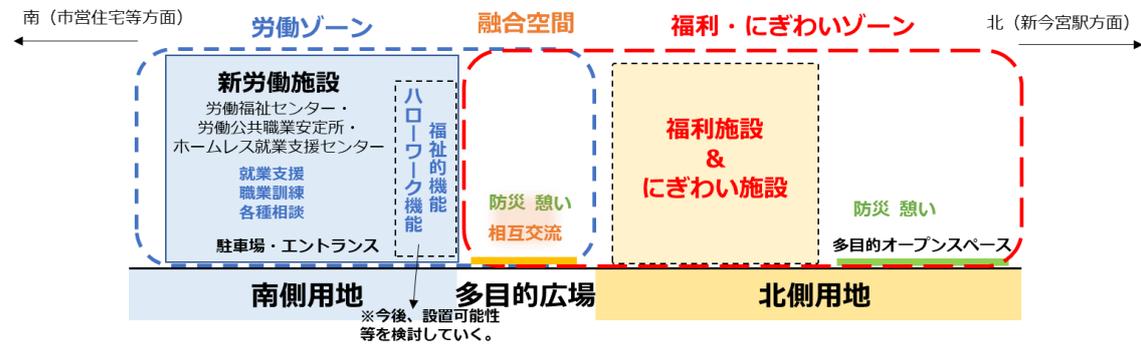
③多目的オープンスペースの管理形態の検討

- ・多目的オープンスペースは、施設（建物）とあわせて一体的な利用が図られることが望ましく、そのため、施設（建物）の整備主体があわせて多目的オープンスペースの整備、及び管理を担うことが想定されるが、負担の増大にもつながる。
- ・そこで、多目的オープンスペースの管理形態についても、複数のパターンを想定する。

事業計画（案）の作成

図 実施手順の作成

- ・ 以上の内容を下の図で整理した。



	労働ゾーン		融合空間	福利・にぎわいゾーン				
施設名等	新労働施設	その他空地 (駐車場等)	多目的広場	福利施設	にぎわい施設	その他空地 (駐車場等)	多目的オープンスペース	歩行者空間・ 通路
基盤整備	府	府 ※1	市 ※1	市 ※1	市	市	市 ※1	市 ※1
施設 (上物) 整備	府	府 ※2	市or民間 ※2	市or民間	市or民間	市or民間 ※2	市or民間 ※2	市or民間 ※2
管理運営	府 (民間委託)	府 (民間委託)	市or民間	市 (民間委託もあり)	市or民間	市or民間	市or民間	市or民間
使用料	-	-	管理が民間の場合 発生しない 減免	発生しない 減免	発生する	発生する	発生しない 減免	発生しない 減免

※1：電気・水道・ガス等の地中配管 + 最低限のアスファルト舗装程度の整備水準 ※2：グレードアップの追加整備 (例：舗装材・植栽・照明など)

図 跡地における整備・管理運営等の想定整理

(5) 整備・管理主体等と必要な財源の検討

- ・以上の検討をもとに、各施設における整備及び管理主体の方向性（すなわち、誰が整備等を負担するか、の財源の検討）をまとめた。

<福利施設&にぎわい施設、多目的オープンスペース>

- ・①福利施設については、住民の福利に資するという機能の性格上、公的施設として公共性・公益性の高い機能を提供することが基本となる。
- ・②にぎわい施設については、民間事業者等による施設等が想定されうる一方、一部公的施設も想定される。③多目的オープンスペースについては、公共性・公益性の高い空間として市で整備する方法もある一方で、柔軟性を持たせるためににぎわい施設とあわせて民間事業者等によって一体的に整備・管理する方法も考えられる。
これらを民間事業者等が利活用を図る場合はその利活用（収益）に応じる形で使用料が発生する。
- ・上記①～③は相互に関連性も高く、一体的に整備し管理運営するためのスキームが必要となる。とりわけ、①福利施設と②にぎわい施設については、その整備主体が異なる可能性もある（例：①福利施設は行政、②にぎわい施設は民間事業者等など）。

<多目的広場>

- ・④多目的広場（公共施設）については、新労働施設及び福利施設・にぎわい施設を結ぶ空間として、防災や憩い・相互交流等の機能が配置されることが活用ビジョン案で意図されている。従前の公衆用道路用地を配置した空間として想定されており、公的施設として市が土地を所有し、当該施設の整備・維持管理等を市で担うことが想定される。その場合、隣接する新労働施設等との連続性や一体的な利活用が必要である。

<新労働施設>

- ・⑤新労働施設及び付随するその他空地については、府所有（予定）の土地で府が利活用を図る想定である。そのため、基盤整備とともに施設（上物）整備、管理運営とも府が担う。当該施設の整備財源は府によって確保されることが想定されることから、本検討では対象外として扱う（別途府によって検討されるべき事項）。

(※2) 1㎡当たりの基礎価格は、次の計算式により求めることを基本とする。

$$1 \text{ m}^2 \text{ 当たりの基礎価格} = \frac{\text{使用許可財産が接する道路に付設されている相続税路線価}}{0.8} \times \text{補正率}$$

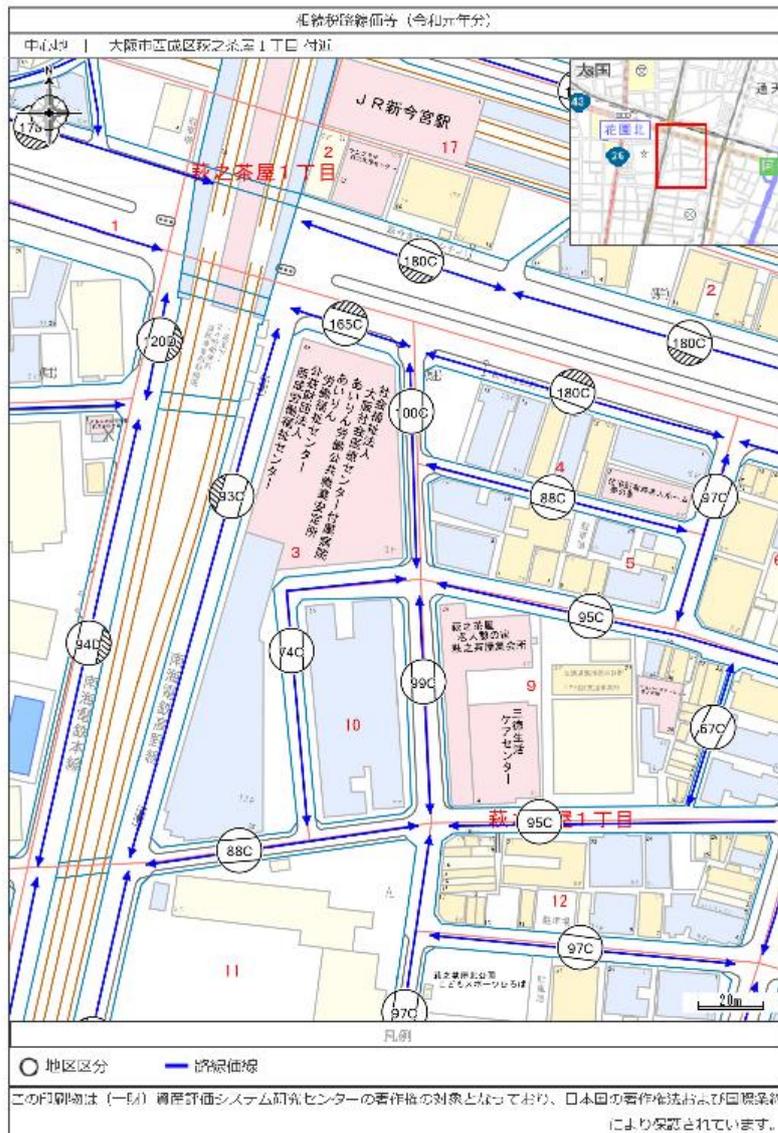
【使用料の算定】

- ・市有地全てで使用料を支払うと仮定した場合

$$\begin{aligned} \text{使用料月額} &= (\text{相続税路線価} \div 0.8) \times \text{敷地面積} \times 2.5 / 1,000 \\ &= (165,000 \text{ 円} \div 0.8) \times 5,844 \text{ m}^2 \times 2.5 / 1,000 \\ &= 3,013,312.5 \text{ 円} \end{aligned}$$

年額 = 36,159,750 円

㎡あたり月額 = 515.6 円 月・坪 = 1,701.48 円



③（参考）定期借地による貸付を想定した使用料の算定

- ・民間事業者による投資を想定するうえで、定期借地による貸付での土地の使用料について、市で定める基準等に基づき概算を検討した。
- ・跡地のすべての土地が貸付された場合を仮定したものであり、実際の土地利用によってはこの内容が適用されない可能性もあること、正式には、土地評価額に基づき決定されるべき事項であること、から、あくまでも参考として取り扱われるべき事項である。

【算定基準】

○普通財産貸付料算定基準

大阪市財産条例（昭和 39 年大阪市条例第 8 号）第 10 条第 1 項の規定に基づき、普通財産を貸し付ける場合の貸付料の算定基準を次のように定める。ただし、これにより難い特別の事情等がある場合は、契約管財局と協議すること。

第 1 土地・建物（第 2 に規定するものを除く）

1 新規貸付料

土地・建物を新たに貸し付ける場合は、不動産鑑定評価額等をもって新規貸付料とする。ただし、暫定的に貸し付ける場合は、財産条例第 7 条第 1 項及び第 3 項の規定を準用して算出した額を貸付料とすることができる。なお、一般競争入札などの価格競争により貸付料を決定する場合は、新規貸付料を予定賃料とする。

○大阪市財産条例第 7 条第 1 項及び第 2 項に係る使用料算定基準

2 新規に使用許可する場合の使用料

(1) 条例第 7 条第 1 項第 1 号（土地）に係る使用料

ア 基準

条例第 7 条第 1 項第 1 号の規定による 1 平方メートル当たりの土地の単価は、使用許可財産が接する道路に付設されている相続税路線価に 0.8 を除して得た額を原則とし、当該土地の形状や状況等から、利用が大きく制限される場合には、さらに補正率を乗じることができることとする。

(中略)

イ 計算式（参考）

次の計算式により土地を使用許可する場合の使用料を算出する。

$$\text{使用料月額}(\text{※1}) = \frac{\text{使用許可物件の}}{1 \text{ m}^2 \text{ あたりの基礎価格}} \times \text{使用許可面積}(\text{m}^2) \times 2.5/1,000$$

(※1)使用許可期間の初日が月の初日でないとき又は使用許可期間の満了日が月の末日でないとき、当該月の使用料は、さらに暦日数による日割りにより計算する。（一円未満切り捨て）

- ・「エリア内での拠点・周辺との連携」について、「敷地で完結せず、エリア全体を回遊できる、その拠点として位置付けるべき」「駅北側の開発と一体的に考えていく形もあり得る」「このエリアが変わっていく良いタイミングである」といった意見があった。
- ・「地域イメージの活用や転換」について、「イメージをがらりと変えるような象徴的な利用が望ましい」「外国の人が見ても興味深い、大阪のディープな文化に触れられる場所にすべき」「西成区は外国人が多く住み、外国人も楽しめるまちとして、地域の人と交流するようなまちづくりが重要」といった意見があった。

<導入機能と施設配置について>

導入機能については、例示的に、下記の内容が挙げられた。施設配置については、現時点ではコメントできない意見であった。

【賑わい機能】

- ・オープンスペースを活用した屋台や夜市
- ・就労支援機能・スタートアップ
- ・ディープな大阪を堪能できるカフェ、地元で活動するアーティストなどの拠点発信場所
- ・小規模なホテル
- ・仕事を地域に提供し、かつそれをビジネスとして展開していく機能 など

【交通結節機能】

- ・交通の要所として、タクシープール、バスの停留所・駐車場、シェア交通の拠点の整備など

(4) 民間事業者の参画可能性に向けた予備的検討

- ・施設における民間事業者の参画可能性に向けた予備的検討として、複数事業者に対してヒアリング調査を実施した。

実施時期 : 令和2年(2020年)8月～令和3年(2021年)1月

対象事業者 : 開発に携わる・参画の可能性のある事業者(ディベロッパーなど)

方法 : 訪問(一部メール回答)

- ・ヒアリング調査は、地域まちづくり会議で検討されている跡地等活用イメージを基に、以下の内容について行った。

○新今宮駅周辺エリアについて

○導入機能と施設配置について

○事業条件について

○その他

- ・なお、本内容は事業条件が決定されていない、詳らかになっていない状況におけるヒアリングであり、事業条件等の課題について把握することが目的であり、事業性の判断に使用することはできないことを申し添える。

①事業条件について

- ・事業条件について、大阪市が所有することを想定した上での福利施設・にぎわい施設の確保の事業条件について確認したところ、「事業性の確保が困難」「事業性を高めるための措置が必要」との意見が多数を占めた。具体的には、以下の点が指摘された。

- ・福利施設の負担を民間による賑わいの収益で全て補うことはできない(行政の関与や負担が必要)

- ・事業が可能となる条件設定が必要

(例:収益施設のみを使用料とし共用部などは除外、占用料や使用料の減免など)

- ・オープンスペースと施設の一体的な整備・活用を民間が実施できるスキームを構築すべき(別々に整備・活用とすると跡地の統一的な演出、利活用が実現できない)

- ・新労働施設敷地との区分、オープンスペースの設置・管理での対応が課題である

②(参考)その他ヒアリングでの意見等

<新今宮駅周辺エリアについて>

新今宮駅周辺エリアについては、「地の利」「エリア内での拠点・周辺との連携」「地域イメージの活用や転換」といった面での意見が出されており、一定のポテンシャルの評価が得られたと考えられる。

- ・新今宮駅周辺エリアの「地の利」について、「天王寺、阿倍野に近接し、地の利が良い」「新なにわ筋線開通、将来的に国土軸とつながれば、交通の要所としてポテンシャルが大きい」といった意見があった。一方で「駅利用者は乗り換えで通過のみが多く、いかに地上に降ろすかが重要である」といった意見もあった。

表 各施設等の位置づけと公的施設としての必要性の検討

施設の位置と種類	活用ビジョン案での位置づけ	地域意見抜粋（確保が期待される機能についての意見を、各施設の位置づけから整理）	公的施設としての必要性	施設イメージ（例示）	
市有地	①福利施設	<ul style="list-style-type: none"> ・あいら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 ・労働やにぎわい機能と相互補完しながら、住民への助けとなる機能や住民に便利な機能などを有する施設 ・にぎわい施設との一体的な整備 	<ul style="list-style-type: none"> ○ワンストップ相談窓口 <ul style="list-style-type: none"> ・若年就労困難層、障がい者など、様々な内容に対応可能な窓口 ・居住支援（住居確保・生活支援等）にも対応できる窓口 ・ひとり親世帯、こども子育てなどに関する専門窓口 ○多目的ホール <ul style="list-style-type: none"> ・講演、勉強会、会議などができる場所 ・独立して仕事を行う人が共有（コワーキング）する事務所・打ち合わせスペース、趣味等での滞在スペース（居場所）等 ○図書施設 <ul style="list-style-type: none"> ・あらゆる世代の人たちが利用するコミュニティライブラリー（文化交流等ができる場所） ○こどもの居場所、子育て支援機能 <ul style="list-style-type: none"> ・学年を問わず利用できるこどもの居場所⇒図書館、農園等(居場所・体験学習機能を含む) ・地域外のこどもも含めて検討し、地域に呼び込む集まれる場に ・こどもが自由に遊べる場所 ・こどもの自己実現を促すチャレンジの場⇒プレーパーク、地域の仕事体験型学習機能 ・こどもを預けることができる機能 ⇒保育園・幼稚園、ショートステイ ○地域の歴史の伝承 <ul style="list-style-type: none"> ・地域の歴史・地理等を伝えていくアーカイブ機能を構築する ・このまちだからこそ体験でき、学べる場所を設置する 	<p>公的施設としての確保が望ましい</p> <ul style="list-style-type: none"> ・地域の歴史も踏まえた課題の解決、住民相互の交流、地域活動の促進等、公共性・公益性の高い機能の導入が必要であり、基本は公的施設として確保するなど、行政の積極的な関与が望ましい。 ・民間事業者等の立場からは収益性は低いとみなされると考えられる。 	<ul style="list-style-type: none"> ・窓口カウンター・相談スペース・支援団体等拠点 ・図書館・地域情報アーカイブ ・多目的活動スペース、フリースペース、会議室 ・子ども・子育て施設（保育園など）や支援スペース（一時預かりなど） など
	②にぎわい施設	<ul style="list-style-type: none"> ・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 ・乗換駅や幹線道路に面しているという「地の利」のポテンシャルを發揮し、地域の新たなイメージを形成することで、来街者を含む多様な人々が訪れ、新たなにぎわい創出に資する施設 ・福利施設との一体的な整備 	<ul style="list-style-type: none"> ○集客機能 <ul style="list-style-type: none"> ・道の駅的機能や農産物直売所などの集客機能を持った商業施設（観光バスなどの駐車場含む、駅側からのイメージも検討） ・旅行者なども誘引されるフリースペースとして、自由に使える場を提供してにぎわいと交流を促す場 ・図書館や保育園などのコミュニティ機能を有し、多様な人が参画できる場づくりと交流によってにぎわいを生み出す場に 	<p>公民連携の方策も含めて検討</p> <ul style="list-style-type: none"> ・開かれた利用など公共性・公益性には配慮しつつも、外部からの誘客や経済活動等を促す観点から、民間事業者等の関与も考えられる。 ・一方で、公的施設においても不特定多数の利用などによるにぎわいの創出は考え得る。 	<ul style="list-style-type: none"> ・商業施設 ・文化施設 ・教育施設 ・子どもの滞在や多世代交流等も促す商業施設等 ・交通結節機能を有した施設など
	③多目的オープンスペース	<ul style="list-style-type: none"> ・オープンスペース・防災機能の確保 ・多様かつ柔軟な利活用を可能とすることで、土地の有効利用を促進するとともに、防災機能を備え、非常時の対応も可能とする 	<ul style="list-style-type: none"> ○集客機能 <ul style="list-style-type: none"> ・多目的に利用可能なオープンスペース（設備・しつらえを含む） ○防災機能 <ul style="list-style-type: none"> ・一時避難場所、避難所機能など ・防災資材や緊急的なインフラの確保など 	<p>公民連携の方策も含めて検討</p> <ul style="list-style-type: none"> ・開かれた場所で防災機能など欠かすことができない機能として、公共性・公益性の高い機能の導入が必要である。 ・一方で、多様かつ柔軟な利活用を可能とするにあたって公的施設では制約が大きい。 	<ul style="list-style-type: none"> ・緑地 ・小規模な活動支援スペース ・防災設備 など
	④多目的広場	<ul style="list-style-type: none"> ・労働ゾーンの機能と福利・にぎわいゾーンの機能を結びつけるため、両ゾーンの間、両ゾーンの利用者をはじめとする多様な主体が訪れ、様々な用途に用いることができる多目的広場を導入する 	<ul style="list-style-type: none"> ○集客機能 <ul style="list-style-type: none"> ・多目的に利用可能なオープンスペース（設備・しつらえを含む） ○防災機能 <ul style="list-style-type: none"> ・一時避難場所、避難所機能など ・防災資材や緊急的なインフラの確保など 	<p>公的施設としての整備（決定）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・労働ゾーンと福利・にぎわいゾーンの間、相互の連携を促す機能が必要である。 ・活用ビジョン案においても公共施設としての確保が明記 	<ul style="list-style-type: none"> ・緑地 ・小規模な活動支援スペース ・防災設備 など
府有地	⑤新労働施設	<ul style="list-style-type: none"> ・西成労働福祉センター・あいらん労働公共職業安定所等の建替えを核にして、機能の拡充等を図ることで、多様な人が安心して暮らせる社会的包摂力を發揮できるような労働の拠点 	<ul style="list-style-type: none"> ○ワンストップ相談窓口 <ul style="list-style-type: none"> ・若年就労困難層、障がい者など、様々な内容に対応可能な窓口 ・居住支援（住居確保・生活支援等）にも対応できる窓口 ・ひとり親世帯、こども子育てなどに関する専門窓口 ○地域の仕事などを学ぶ場 <ul style="list-style-type: none"> ・ICT等最先端技術・ものづくり体験ワークショップによる国際・世代間交流機能 ・地域の仕事の見える化・地域学習との連携（仕事体験型学習機能を含む）、建設建築・日雇労働を学ぶ場 	<p>公的施設としての整備（決定）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・労働福祉、職業斡旋、職業訓練等の機能は公共性・公益性が高い機能の導入が必要であり府で整備検討が進められている。 	<ul style="list-style-type: none"> ・窓口カウンター・相談スペース・支援団体等拠点 ・西成労働福祉センター ・あいらん労働公共職業安定所 ・日雇労働者の支援施設など <p>※別途府基本計画で検討</p>

(3) 公的施設としての必要性等の整理

- ・活用ビジョン案の位置づけから、跡地においては、以下の施設を配置することが方向付けされている。

市有地：「①福利施設及び②にぎわい施設」を配置し一体的に整備する

あわせて「③多目的オープンスペース」の確保に努める

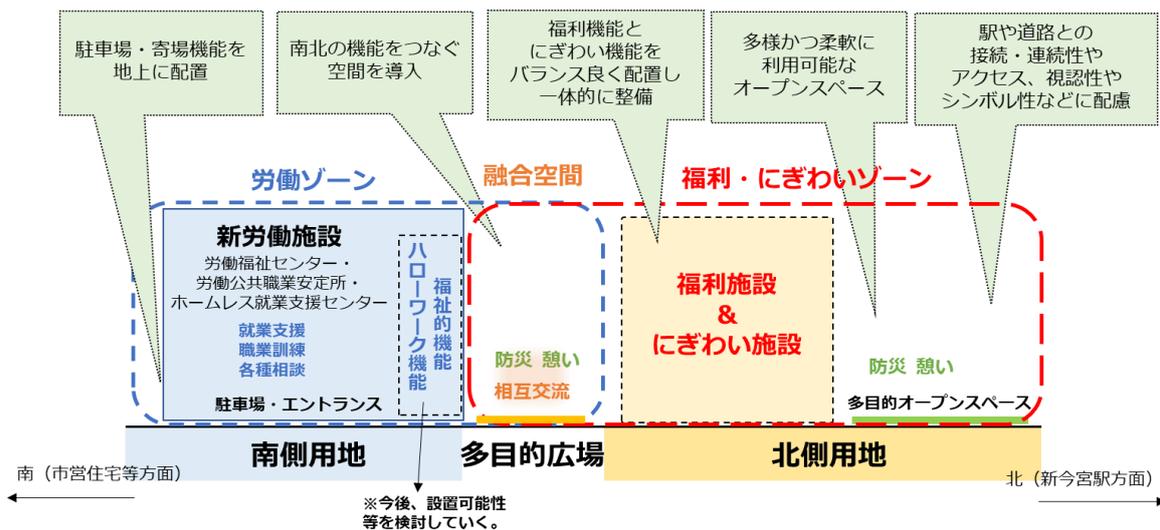
東西に横切る「④多目的広場」（公共施設）を配置する

府有地：「⑤新労働施設」を配置する

※①～⑤は整理のため付与。

- ・上記①～⑤の各施設について、当該跡地にあるべき、期待されている役割等を、活用ビジョン案の内容や地域意見等をもとに改めて整理の上で、公的施設としての設置の必要性について整理を行った。

(断面図)



- ※ 1 施設やオープンスペース等の配置はイメージであり、決まったものではありません。
- ※ 2 機能についても、関係づけなどをイメージしたものであり、今後も内容を検討していきます。

図 活用ビジョン案における土地利用・配置イメージ

表 土地活用の形態のパターン

土地活用の形態のパターン		概要	特徴	課題等
パターン① 市が行政財産として保有する	パターン①-1 市が整備・管理を行う	<ul style="list-style-type: none"> 市が行政財産として保有したまま整備し管理を行う 行政財産として公的な機能を確保する 例：公的サービスを提供する公共施設（建築物） 公益性の高い機能を提供するオープンスペースなど 	<ul style="list-style-type: none"> 恒久的な公共施設として市が所有することとなり、公的な機能（例：防災など）の確保が可能となる 	<ul style="list-style-type: none"> 土地及び施設についての法令・制度上の位置づけ・整備及び管理主体・財源を明確化する必要（例：オープンスペースは都市公園とする、など） 行政財産であることから土地利用には公共性が求められ、利活用の用途が限定され、柔軟な利活用は困難 整備の行政投資と、管理費用を市が継続して支出する必要がある
	パターン①-2 市が整備し、民間事業者等が管理を行う	<ul style="list-style-type: none"> 市が行政財産として保有したまま整備し管理を行うが、その管理は民間事業者等が行う（委託や指定管理者制度など） 行政財産として公的な機能を確保しつつ、民間の裁量で一定の自由度を持った利活用を促す 	<ul style="list-style-type: none"> 恒久的な公共施設として市が所有することとなり、公的な機能（例：防災など）の確保が可能となる 加えて、民間事業者によるノウハウ等によって運営や利活用が可能となる 	<ul style="list-style-type: none"> 土地及び施設についての法令・制度上の位置づけ・整備及び管理主体・財源を明確化する必要（例：オープンスペースは都市公園とする、など） 行政財産であることから土地利用には公共性が求められ、利活用の用途が限定され（目的外使用許可）、柔軟な利活用は困難 地域住民等の意向や要望を受け入れた管理・活用ができるかどうかの担保が課題 整備の行政投資と、管理費用を市が継続して支出する必要がある
	パターン①-3 PFI 事業で民間事業者等による整備・管理・利活用を行う	<ul style="list-style-type: none"> 市の行政財産として保有したまま PFI 事業により公共施設として民間事業者等による整備・管理・利活用を一体的に行う 付帯業務により民間事業者がにぎわい創出等の機能導入を図る 例：公園・広場・通路の整備と活用 民間施設の導入（飲食店舗等） 	<ul style="list-style-type: none"> 整備から管理活用まで切れ目なく行うことが期待される 民間活力導入による公共施設等の整備が期待される 公共負担の平準化が図られる 	<ul style="list-style-type: none"> 土地及び施設についての法令・制度上の位置づけ・整備及び管理主体・財源を明確化する必要（例：オープンスペースは都市公園とする、など） 整備の行政投資と、管理費用を市が継続して支出する必要がある 民間事業者の参画の可能性はあるかどうかの検討が必要
パターン② 市が普通財産として保有する	パターン②-1 民間事業者等と借地契約を結び暫定的な管理・利活用を行う	<ul style="list-style-type: none"> 市の行政財産を普通財産に変更、民間事業者等に土地を貸し出し、民間事業者等が管理・利活用を行う 民間事業者等がにぎわい創出等の機能導入を図る 例：暫定的な施設 地域団体等による利活用 イベントやマーケット・駐車場の運営 	<ul style="list-style-type: none"> 状況の変化に対応した暫定的な利活用、自由度の高い利活用や試行が可能 民間事業者による管理が期待される 公共負担が軽減化される 	<ul style="list-style-type: none"> 暫定的な利活用であり、安定的な利活用にはつながらない（本格的な利活用に向けた助走・準備段階としての位置づけ） 民間事業者が利活用を図りつつ、地域住民等の意向や要望を受け入れた管理・活用ができるかどうかの担保が課題
	パターン②-2 民間事業者等と事業用定期借地契約を結び、整備・管理・利活用を行う	<ul style="list-style-type: none"> 市の行政財産を普通財産に変更、民間事業者等と事業用定期借地契約を結び、民間事業者等が長期にわたり管理・利活用を行う 民間事業者等がにぎわい創出等の機能導入を図る 例：事業期間内に設置する施設 	<ul style="list-style-type: none"> 民間事業者等の長期にわたる事業により、安定的な土地利用・管理及び活用が期待される 公共負担が軽減化される 	<ul style="list-style-type: none"> 民間事業者等の事業性が確保できるかどうかの検討が必要 適切な事業条件により、望ましい土地利用や機能の確保が担保できるかどうかの検討が必要

②土地活用の形態について

前述のパターン①、パターン②を実現する上での土地活用スキームについて、さらにパターンを複数案検討した。

<考察>

- ・パターン①－１は、公的施設として市が整備し、管理運営も担う形態であり、パターン①－２は、その管理運営を民間事業者等が行う形態である。いずれも、公共性・公益性の高い機能の配置に際して、公的施設として用意することによって安定的に土地利用を実現することが可能となる。その上で、より民間事業者等による運営の方がノウハウ等を活用した適正な利活用が図られる、運用の効率化が期待できる等の位置づけがなされれば、パターン①－２が選択されることとなり、市内の公的施設でも多数導入されている形態である。
- ・パターン①－３は、「大阪市 PFI ガイドライン」においても、「PFI 事業の適正を検討する上で、①適当な事業規模があり、民間事業者の創意工夫の活用可能性が高いもの、②施設の整備から運営まで一括して取り扱うことなどによるサービス向上（コスト縮減）効果が高いもの、③PFI 導入に向けて余裕をもったスケジュールの確保が可能なものであることが望ましい」ことが明記されている。詳細の導入可能性はサウンディング調査等をもって検討されることが望ましいが、現段階では、③のスケジュール確保の面での課題が懸念される
- ・パターン②－１は、一時的・暫定的な利用を行う形態であり、実験的な利活用を行いながら、段階的に本格的な利用へとつなげていく効果が期待できるが、長期の利用には向かない。
- ・パターン②－２は、定期借地契約の期間を相当年数設定する等、適切な事業条件の設定により、民間事業者等による施設等の整備・利活用が可能となるが、事業参入の可否の見極めやそのための条件設定、スキームの詳細な検討が必要となる。
- ・いずれも、土地利用や導入機能によって、施設等の形態が決定され、適切な手法が選択されるものと考えられる。

基準6：公正な利用及び適正な管理がなされていることから、コミュニティ用地として利用するため継続保有することが適当と判断されるもの（コミュニティ用地として利用している間は継続保有地から除外）

（3）事業予定地

基準7：補助金等に係る予算の執行の適正化に関する法律（昭和30年法律第179号）の適用を受ける補助金の交付を受け取得したもの（事業化時に事業予定地から除外）

基準8：当該土地に係る施設、用途、事業等について、都市計画法（昭和43年法律第100号）に基づく都市計画決定を受けているもの（事業化時に事業予定地から除外）

基準9：特定の事業又は施設に供するものとして活用することについて具体的な検討がなされているもの（事業化時に事業予定地から除外）

- ・特定の事業または施設の用に供する用地としての活用を検討するもので、比較的早期に転活用等が可能なもの

3 分類後の取扱い

（1）定期的に進捗状況をヒアリング等により確認（進行管理）する。処分検討地については、処分する目標期限の遵守に重点をおく。

（2）分類（活用方針）の見直しが必要となったものについては、その都度、変更を行う。

（3）事業予定地に分類（活用方針策定）されたものについては、事業主管局は事業化の目処について精査し、補助金の交付を受け取得した土地に関する国との協議や、都市計画の見直しなどについて適宜検討を行うものとする。

（4）事業化又は処分するまでの間については、税外収入を確保する観点から、一時貸付・定期借地権設定による貸付等に努める。

(参考)

大阪市未利用地活用方針（抜粋）

- ・市民の貴重な財産である未利用地については、早期の事業化や処分促進など有効活用を図ることが重要ですが、現在の厳しい財政状況の下、当面この状況が続くことも予想されることから、土地の保有の必要性とのバランスを考慮しながら、可能な限り売却に取り組むこととします。
- ・売却期間の設定にあたっては、不動産市況への影響、測量・境界確定の業務、地元説明等の期間を勘案して、処分検討地を早期（平成 20 年度まで）、中期（平成 22 年度まで）、長期（平成 28 年度まで）に区分し、段階的・計画的に実施していくこととしますが、状況によっては期間の前倒しも検討します。

大阪市未利用地等活用方針策定基準（抜粋）

- ・対象土地（未利用地等）について、当該土地ごとに活用方針を策定するため、次のとおり基準を定める。

1 対象土地（未利用地等）

- ・市有地のうち、事業予定又は利用計画のある用地、コミュニティ用地として利用されている用地、本来の事業の用に供していない用地及び用途廃止予定の用地（以下「未利用地等」という。）を対象とする。

2 基準

（1）処分検討地（処分する目標期限を必ず付記すること）

基準 1：市内部において処分する方針がすでに決定しているもの又は市内部の委員会等において処分することを検討する方針がすでに決定しているもの（処分時に処分検討地から除外）

- ・臨海部埋立分譲地及び土地区画整理事業による保留地など、処分する方針がすでに決定しているもの
- ・財産運用委員会、未利用地活用推進会議において活用方針を策定し、すでに処分検討地等として位置付けられているもの

基準 2：活用見込みがなく当該地の有効活用や税外収入確保に資するため処分を検討することが適当と判断されるもの（処分時に処分検討地から除外）

- ・処分することにより周辺地域の発展に寄与するもの

基準 3：土地の形状又は面積から、活用が困難又は非効率なため処分を検討することが適当と判断されるもの（処分時に処分検討地から除外）

- ・地形長狭地、建築基準法において建物の建築ができないもの・100㎡未満のもの

（2）継続保有地

基準 4：長期的まちづくりの観点から将来の活用に備え、継続保有することが適当と判断されるもの

- ・特定の事業又は施設の用に供する用地としての活用予定はない、または未定であるが、所在地域（とくに都心部・駅前等）の発展動向、開発計画、公共施設等の整備計画並びに進捗状況を勘案し、長期的な観点で将来の活用等に備えるため、保有を継続する必要性のあるもの

基準 5：経済的に処分が困難又は非効率なため継続保有することが適当と判断されるもの

- ・特定の事業または施設の用に供する用地としての活用予定はないが、処分時にコスト（地下構造物の撤去費や土壌汚染処理費、当該土地の測量業務委託費など）がかかるため、処分が困難なもの
- ・売却により一時的な収入を得るよりも継続的な収入を得る方が本市にとって得策であると認められるもの

<考察>

- ・パターン①は、公共性・公益性の高い機能の配置に際して、公的施設として用意することによって安定的に土地利用を実現することが可能となる。
一方で、行政財産として位置付けられるがゆえに自由度・柔軟性を低下させる点が懸念される。また、公的施設として建築物等を建設するコスト等を行政が負担できるかどうかは課題である。そのため、必要な機能が公的施設として確保されるべきかどうか、そのための事業手法・財源の確保について検討を行っていくことが必要である。
 - ・パターン②は、貸付によって多様な利活用を促すことが可能となり、民間事業者等の参入によって行政側の負担軽減等も可能になる他、土地利用の実現性が高まる。一方で、適切な事業条件を設定しないと望ましい土地利用が実現できない。
 - ・パターン③は、売却によって行政側の関与が失われ、活用ビジョンに即した公益性の高い土地利用や必要な機能、柔軟な利活用が担保されるかどうかは課題である。
 - ・以上から、パターン③は活用ビジョンの方向性と合致しないと考えられる。パターン①、パターン②は、あるべき機能や施設の位置づけ等によって決定されるべきと考えられる。
- なお、大阪市においては、未利用地活用方針、未利用地等活用方針策定基準を定めており、活用ビジョン案の位置づけ等も踏まえ、これらとの整合も考慮する必要がある。

(2) 土地利用スキームの基本的な方向性について

- ・活用ビジョン案において、跡地の北側街区については「市有地として土地が整理」されること、「多目的広場（公共施設）を設置」することが方向付けられた。
- ・今後、福利施設やにぎわい施設、多目的オープンスペース等を含めて利活用を図る事業計画を検討するために、土地利用スキームの基本的な方向性を整理する必要がある。

①土地保有の形態について

- ・まず、市有地の土地保有の形態について、パターンを整理した。

表 土地保有の形態のパターン

土地保有のパターン	特徴と課題
パターン① 市が行政財産として保有する	<ul style="list-style-type: none"> ・ 公用又は公共用に供することにより、恒久的な利活用が期待される ・ 公共性、公益性の高い機能の配置、空間の整備に適している ・ 施設やオープンスペース等は公的施設として整備されることで、安定した土地利用・施設利用が可能となり、公的機能・サービスの提供が可能となるが、実現性や財源の確保が課題となる
パターン② 市が普通財産として保有する	<ul style="list-style-type: none"> ・ 行政財産以外の公有財産とすることにより、貸付が可能となり、より多様な利活用が期待される ・ 借地契約による民間活力の導入による利活用で、行政の財政負担の軽減や、民間事業による地域貢献・還元等の効果も期待され、土地利用の実現性が高まる ・ 市場性に基づく形となり、適切な事業条件を設定し、活用ビジョンに基づく機能等を適切に誘導できるか否かを検討する必要がある
パターン③ 市が普通財産として売却する	<ul style="list-style-type: none"> ・ 行政財産以外の公有財産とすることにより、売払い等が可能となる ・ 民間事業者等に所有権が移ることで、公共性、公益性の高い機能の配置、空間の整備が担保されにくい ・ 土地売却の収入は市の一般財源となるため、地域やまちづくりに還元されない ・ 市場性に基づく形となり、適切な事業条件を設定し、活用ビジョンに基づく機能等を適切に誘導できるか否かを検討する必要がある

土地の整理前



土地の整理後のイメージ図



図 土地の整理と公共施設再編等の手法

(平面図)



● 福利・にぎわいゾーン

- ・労働やにぎわい機能と相互補完しながら、住民への助けとなる機能や住民に便利な機能などを有する施設を配置する。
- ・乗換駅や幹線道路に面しているという「地の利」のポテンシャルを發揮し、地域の新たなイメージを形成することで、来街者を含む多様な人々が訪れ、新たなにぎわい創出に資する施設を配置する。
- ・多様かつ柔軟な利活用を可能とすることで、土地の有効利用を促進するとともに、防災機能を備え、非常時の対応も可能とするような「多目的オープンスペース」の確保に努める。

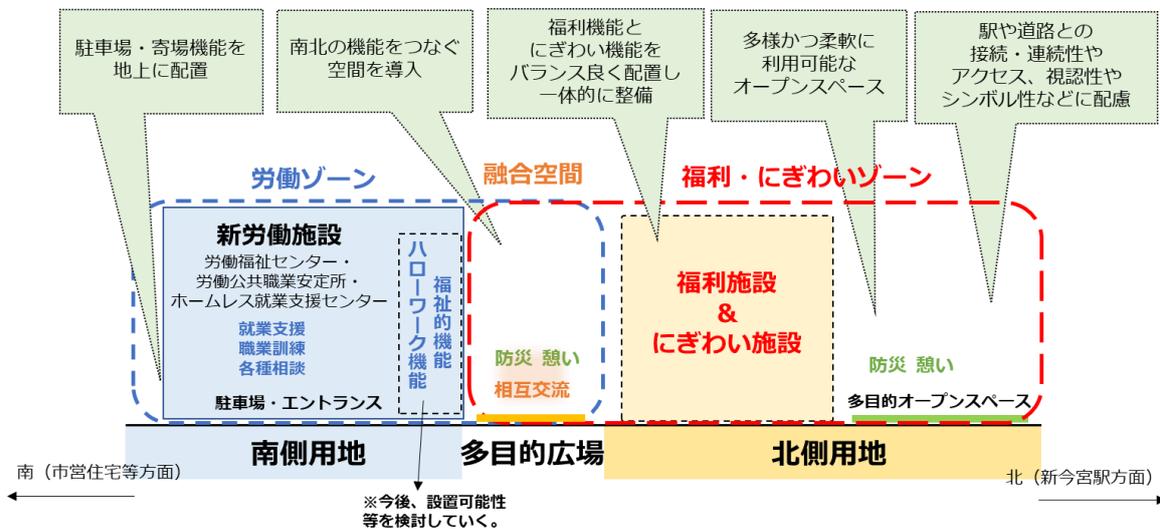
● 融合空間

- ・労働ゾーンの機能と福利・にぎわいゾーンの機能を結びつけるため、両ゾーンの間、両ゾーンの利用者をはじめとする多様な主体が訪れ、様々な用途に用いることができる多目的広場を導入する。

● 労働ゾーン

- ・西成労働福祉センター・あいりん労働公共職業安定所等の建替えを核にして、機能の拡充等を図ることで、多様な人が安心して暮らせる社会的包摂力を發揮できるような労働の拠点とする。

(断面図)



- ※ 1 施設やオープンスペース等の配置はイメージであり、決まったものではありません。
- ※ 2 機能についても、関係づけなどをイメージしたものであり、今後も内容を検討していきます。

図 活用ビジョン案における土地利用・配置イメージ

1. 基本構想（活用ビジョン案）実現のために必要とする公的施設と財源の検討

（1）活用ビジョン案における位置づけの整理

- ・活用ビジョン案に位置づけられた土地利用・施設等イメージ等の内容から、事業の前提条件となる事項、公的施設としての位置づけ等の整理を行った。

<活用ビジョン案における位置づけ内容の整理>

【土地利用・機能配置イメージ】

- ・福利・にぎわいゾーンと労働ゾーン、その間に位置する融合空間を設置する。
- ・福利・にぎわいゾーンにおいては「福利施設及びにぎわい施設」を配置する。あわせて、「多目的オープンスペース」の確保に努める。
- ・労働ゾーンにおいては「新労働施設」を配置する。
- ・融合空間においては東西に横切る「多目的広場」（公共施設）を確保する。

【土地の整理と公共施設再編等の手法】

- ・土地を整理するにあたり、公共施設の再編を検討する必要がある、公共施設（市道等）を廃止し、街区中央部に広場空間を確保する。
- ・新労働施設用地（府有地）を南側、市有地を北側に整形化して配置する。
- ・新たな公共施設（多目的広場）では、整形化後の府有地と市有地をつなぐ融合空間として柔軟な利用を可能とする。
- ・公共施設の再編および宅地の整理を一括して実施できる「土地区画整理手法」を活用する（土地の整理及び市道の廃止等を一括して効率的に進めることが可能）。

【跡地等の利活用の方向性】

- ・これまでの議論を踏まえ、跡地等の利活用を図っていくこととし、そのために必要となる手続き（都市計画の変更や土地の整理等）を進めていく。

【実現するための仕組み】

- ・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となる。
- ・そのため、地域との連携のもと、行政と民間事業者等とが適切な役割分担を図りながら、一体的に土地利用を行う公民連携の仕組みを含め検討し、公共施設等とその他の施設等とをバランス良く配置していく。

あいりん総合センター跡地等利活用にかかる基本構想

(活用ビジョン案)の実現にむけた事業手法、

事業パターン及び事業計画検討書類

1. 基本構想(活用ビジョン案)実現のために必要とする公的施設と財源の検討.....	1
(1) 活用ビジョン案における位置づけの整理.....	1
(2) 土地利用スキームの基本的な方向性について	4
(3) 公的施設としての必要性等の整理.....	10
(4) 民間事業者の参画可能性に向けた予備的検討	12
(5) 整備・管理主体等と必要な財源の検討	16
2. 実現可能な最適な事業パターンの実施手順、事業計画(案)の作成	18
(1) 事業パターンの実施手順の作成	18
(2) 最適な事業パターンの実施手順の検討	19
(3) 事業計画(案)の検討.....	25
3. 作成した事業パターン及び事業計画における事業費の負担割合(市・府)の算定	27