

ホテル誘致に向けた考え方 【現状と課題】

①来阪外国人旅行者の急増により、大阪の宿泊施設は稼働の限界

- ・航空路線の拡大、ビザ緩和などを背景に、来阪外国人旅行者数が急増：平成24年 203万人 → 平成27年 716万人（3年間で3.5倍の伸び）
- ・大阪府内宿泊施設の客室稼働率は極めて高く、平成26・27年の2年連続全国一位：平成27年 84.8%

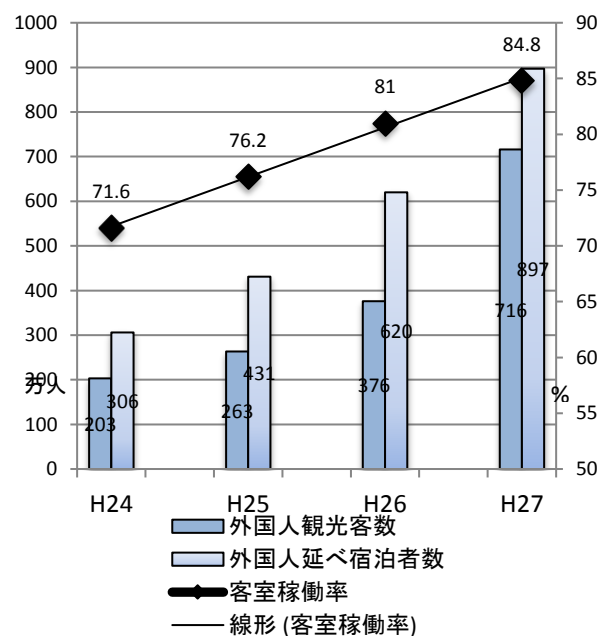
②2020年オリンピック・パラリンピック開催時には、大阪市内において3,000室不足の見込み

- ・国は2020年訪日外国人旅行者数の目標を4,000万人に上方修正しており、来阪外国人旅行者数もさらなる増加を見込む（目標数値は調整中）
- ・目標数値を仮に1,450万人として試算すると、市内で民間投資による建設が進められているが、ビジネスホテルを含め、なお3,000室が不足する見込み

③観光客のニーズに応じた宿泊施設の整備が不十分

- ・大阪にはVIP対応可能なシティホテルや、滞在中のホテルライフを楽しめるリゾートホテルなど、快適でゆとりある居室空間を提供する滞在性の高い宿泊施設が少ない

■外国人観光客と客室稼働率の推移(大阪)



(観光庁「宿泊旅行統計調査」参照)

■大阪市内における必要客室数(試算)

平成32年(2020年) 目標を仮定
来阪外国人旅行者数 1450万人
外国人延べ宿泊者数 1800万人
⇒ 14,000室が必要(H28.4)

民間投資による増
11,000室
平成28～31年度

約3,000室 不足

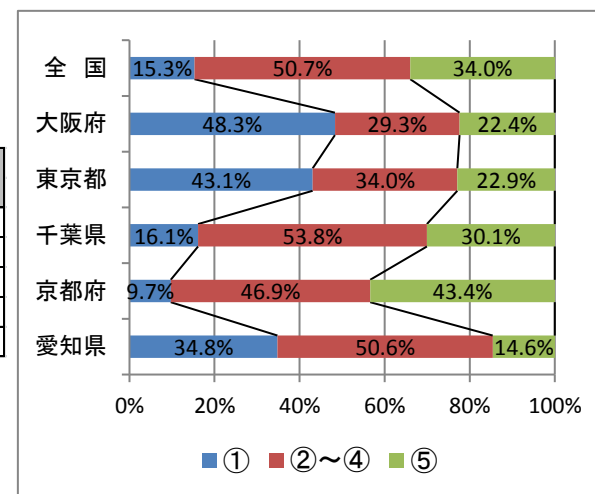
■タイプ別宿泊施設の立地状況(2015年12月)

- ①ビジネスホテル ②シティホテル ③リゾートホテル
④旅館 ⑤その他(簡易宿所、会社等の宿泊所)

H27客室稼働率 上位5都道府県	【宿泊施設数】					計
	①	②	③	④	⑤	
1位:大阪府(84.8%)	280	60	10	100	130	580
2位:東京都(82.6%)	660	110	40	370	350	1530
3位:千葉県(71.4%)	150	30	150	320	280	930
4位:京都府(71.3%)	140	40	40	600	630	1450
5位:愛知県(71.2%)	310	50	20	380	130	890

大阪の宿泊施設の立地状況としては、
・①ビジネスホテルの立地割合が多い
・②シティホテル、③リゾートホテル、④旅館などの
多様な滞在を楽しめる宿泊施設の立地割合が少ない

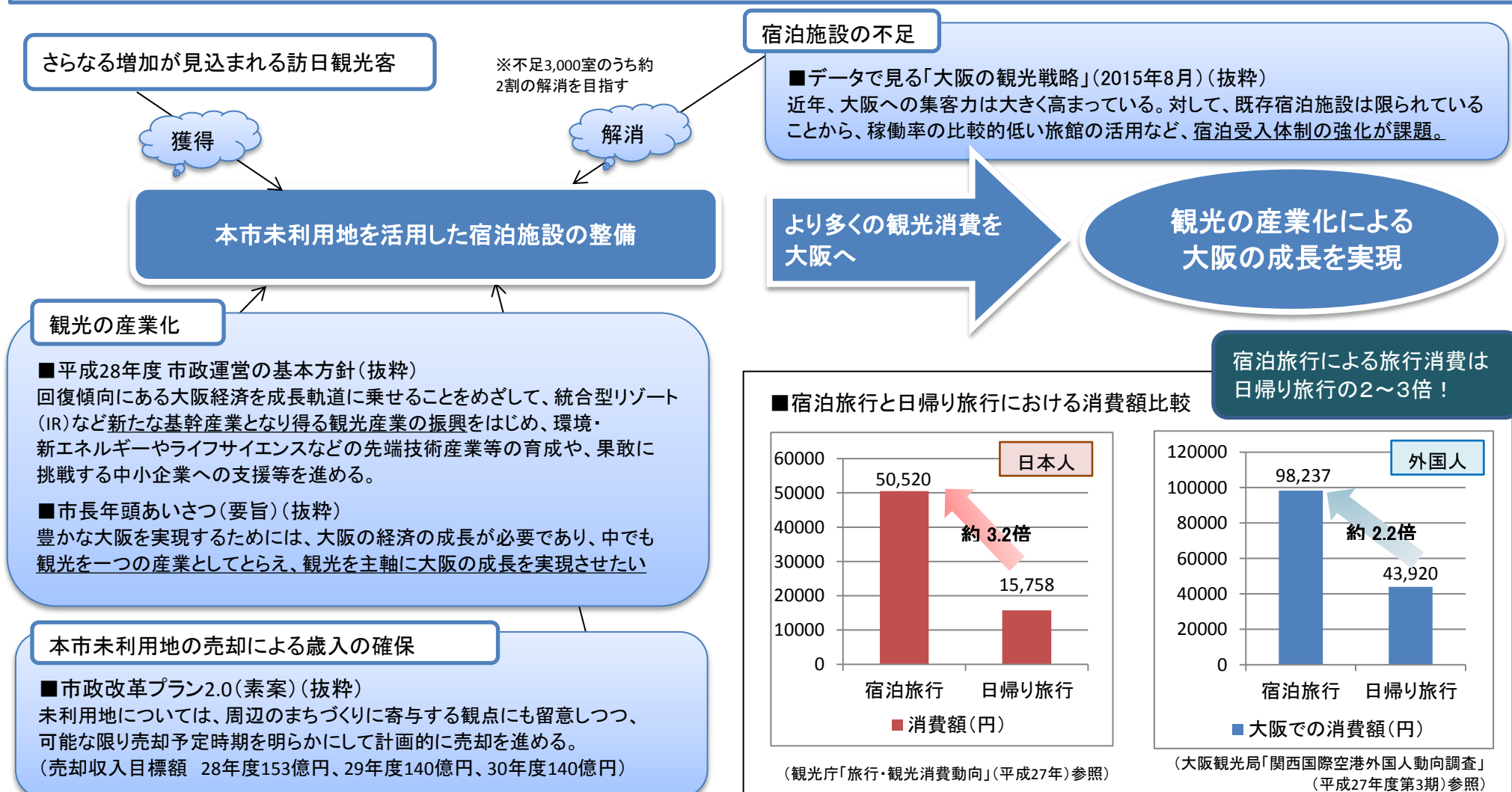
(観光庁「宿泊旅行統計調査」参照)



ホテル誘致に向けた考え方 【未利用地有効活用による効果】

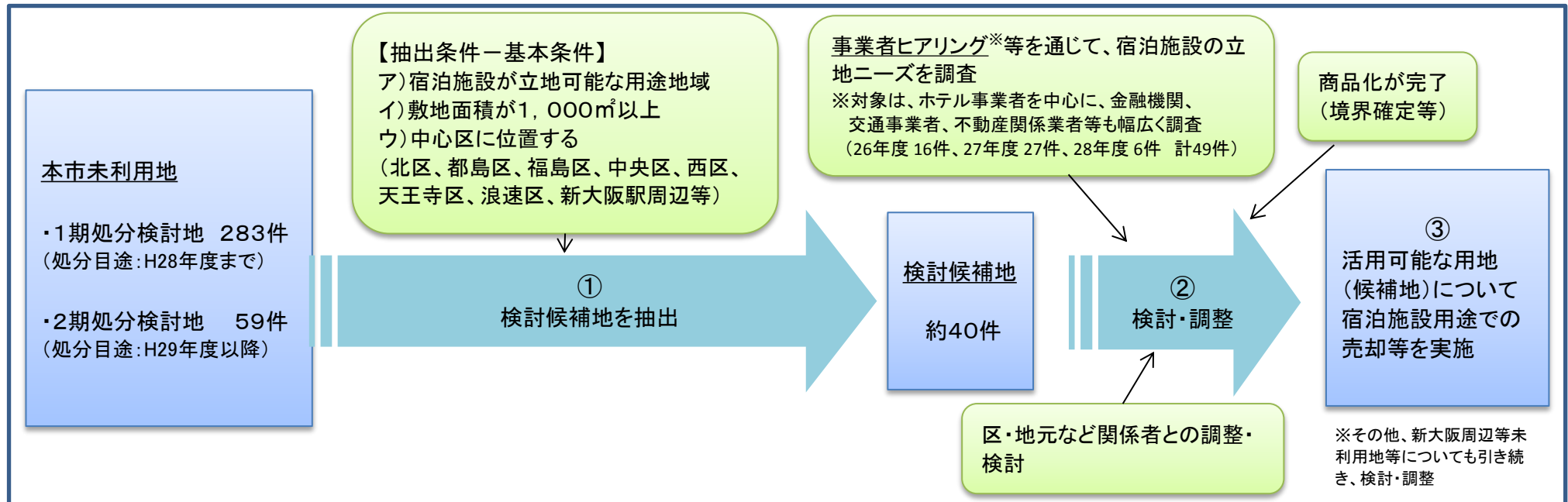
2020年のオリンピック・パラリンピック開催に向けさらなる増加が見込まれる訪日観光客の需要、とりわけ、より多くの観光消費が見込まれる宿泊旅行者を確実に大阪に取り込み、かつ、2020年以降も持続的に観光客の来阪促進を図り、「観光の産業化」による大阪の成長を実現するためには、宿泊施設の不足解消は喫緊の課題。

⇒「①さらなる民間投資、②国家戦略特別区域外国人滞在施設経営事業による民泊、③本市未利用地を活用したホテル誘致」を推進し、不足分3,000室の確保に取り組み、質・量ともに充実した宿泊環境の整備を図る。

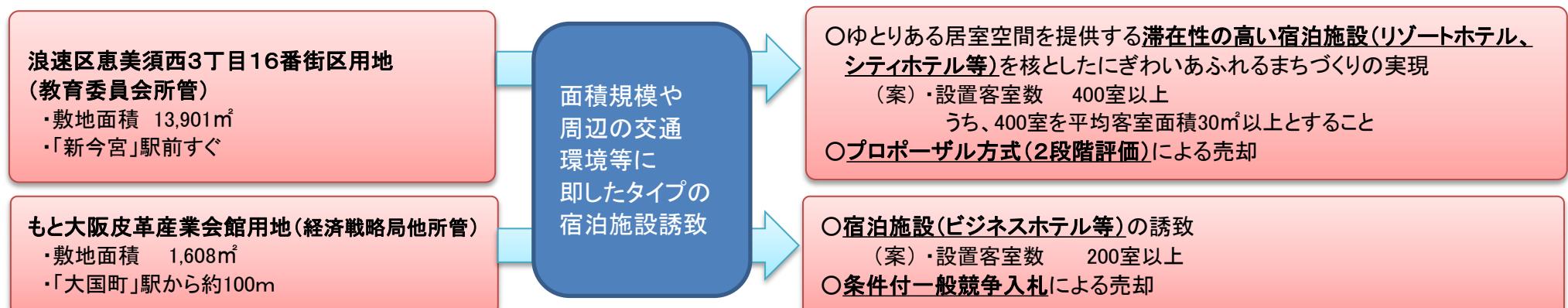


ホテル誘致に向けた考え方 【未利用地の選定】

- ①本市未利用地のうち宿泊施設の立地に好適な未利用地(検討候補地)を抽出。
- ②まちづくりの観点から宿泊施設として活用可能か、当該区や地元等と共に検討・調整を行い、可能な用地(候補地)について宿泊施設用途での売却等を実施。
- ③売却等実施にあたっては、敷地面積等の立地特性を活かし、多様な宿泊施設の充実を図る。



※平成28～29年度に売却予定の **③宿泊施設として活用可能な用地(候補地)**



浪速区恵美須西3丁目16番街区用地の売却方針について

1. 土地の概要

所在地 :浪速区恵美須西3丁目38番2

面積 : 13,909.90m²

用途地域：商業地域

容積率 : 400%

2. 經過

昭和50年3月	大阪市土地開発公社が(株)クラブコスメチックスから取得
昭和52年4月	大阪市教育委員会が大阪市土地開発公社から取得
昭和58年12月	大阪市教育委員会は日本ラス工業(株)から取得
平成8年4月	浪速警察署仮庁舎として使用(～平成11年6月)
平成11年6月	大阪府警察本部なこわ別館として使用(～平成21年3月)
平成26年8月	マーケティング・リサーチ実施 〔市が実現を期待する施策:地域の活性化につながる商業地としての活用〕
平成26年9月	マーケティング・リサーチ結果公表 〔病院、医療・介護関係施設、障がい者施設、サービス付高齢者住宅、観光バス駐車場 の5つの手法の提案を受けた〕
平成27年3～5月	観光バス駐車場としての暫定利用(5年間)を地元に提案
平成27年6月～	観光バス駐車場の実施可能性について検討・検証
平成28年6月	観光バス駐車場としての活用を断念 〔地元からは、暫定ではない地元のにぎわいを創出できるような売却の要望を受けた〕

3. 売却の基本方針(案)

○売却にあたっての基本的考え方

- ・当該用地は、経済戦略局の「ホテル誘致に向けた考え方（未利用地の選定）」による宿泊施設の誘致に適した未利用地と位置づけられる。
- ・地域からは、早期の活用によるにぎわいの創出や駅前にふさわしい都市景観の創出を求められている。
- ・売却にあたっては、広大な敷地面積と新今宮駅前という交通至便である立地特性を活かし、公共交通機関利用のファミリー層をはじめとする個人旅行者を主たるターゲットとした快適でゆとりある居空間を提供する滞在性の高い宿泊施設を主な用途とした業務商業系施設の設置を条件とする。

○滞在性の高い宿泊施設として求める条件(案)

- ・設置客室数 400室以上
うち、400室を平均客室面積30㎡以上とすること

○用途指定

- ・落札者は、所有権移転の日から10年間、宿泊施設を主な用途とした業務商業系施設営業の敷地に供することとし、その他の用に供してはならない。また、所有権移転の日から3年以内に着工し、6年以内に宿泊施設の全面開業営業を開始しなければならない。
- ・敷地の分割は行わないこと。

○プロポーザル方式

事業提案と価格提案を同時に受け付け、まず、事業提案の審査により優秀事業者を選定し、次にその中から最も高い売却額を提案した事業者を、購入予定者に選定する。

- ・当初から一斉に価格提案を求めることで、価格による競争性を確保する。
- ・価格審査に先立ち事業提案を審査することで、単なる高値による入札ではなく、事業の企画内容の評価を優先させる。

4. 売却予定額

不動産鑑定評価による正常価格

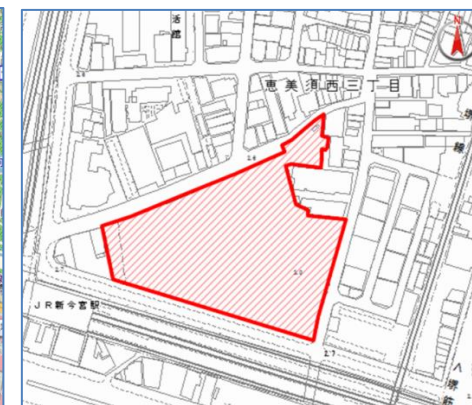
5. 今後のスケジュール

平成28年7月28日	戦略会議
9月～12月	プロポーザル公募開始、質疑受付・回答
平成29年1月	プロポーザル提案受付
3月	落札者決定、契約締結

(位置図)



(配置図)



もと大阪皮革産業会館用地の売却方針について

1. 土地の概要

所在地 : 浪速区戎本町1丁目6番30外
 面積 : 1,608.40㎡
 用途地域 : 商業地域
 容積率 : 600%/400%

2. 経過

昭和48年～49年	用地取得
昭和56年	大阪皮革産業会館建築・業務開始
平成8年4月	大阪皮革産業会館増改築 大国町駅自転車駐輪場(地下)整備
平成27年3月	大阪皮革産業会館廃止
平成27年12月	建物解体着手

3. 売却の基本方針(案)

○売却にあたっての基本的考え方

- ・当該用地は、経済戦略局の「ホテル誘致に向けた考え方(未利用地の選定)」による宿泊施設の誘致に適した未利用地と位置づけられる。
- ・売却にあたっては、用途をホテルに制限した条件付一般競争入札とする。

○用途指定

- ・敷地全体をホテル営業の敷地に供すること。
- ・落札者は、所有権移転の日から10年間、ホテル営業の敷地に供することとし、その他の用に供してはならない。また、所有権移転の日から5年以内にホテルの営業を開始しなければならない。
- ・設置客室数は200室以上(案)とする。

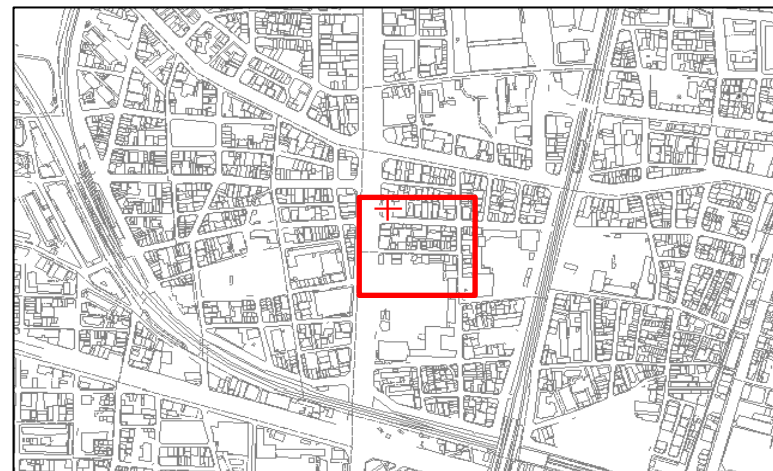
4. 売却予定額

不動産鑑定評価による正常価格

5. 今後のスケジュール

平成28年7月28日	戦略会議
平成29年 3月	建物解体・本設駐輪場整備工事完了
8月	入札公告
9月	落札者決定
10月	契約締結

(位置図)



(配置図)

