

中之島4丁目 本市未利用地活用に係る 用地PT全体会議によるフィルタリング論点整理

資産流動化プロジェクト用地チーム(用地PT)全体会議

日時:平成30年9月4日(火)10時～

場所:本庁屋上階(P1) 共通会議室

中之島4丁目 未利用地活用に係るフィルタリング論点整理

課題項目	問題点	見解・対応等	課題整理	資料の該当箇所
価格固定方式による事業者公募	<ul style="list-style-type: none"> ・競争性や透明性の確保が阻害される懸念 ・低価とするための恣意性を疑われる懸念 	<ul style="list-style-type: none"> ・価格競争は、マスターリース(ML)賃料の固定ができないなか、ML賃料の価格上昇を誘導する恐れがあるなど、機構運営の安定性が懸念される ・事業者選定にあたっては、公募型プロポーザル方式により、競争性や透明性の確保を図る 	<ul style="list-style-type: none"> ・当該事業スキームでは、借地料の価格競争は、見解等の説明のとおり懸念があるため、競争に馴染まない 	P11 (本公募における価格競争について)
拠点の機能発揮や機構運営の安定化のため『マスターリース(ML)方式』を採用 <賃料が減額されることとなる>	<ul style="list-style-type: none"> ・当該スキームは隠れた支援に見える ⇒ 市政改革プランに反することとなるのではないかと懸念 	<ul style="list-style-type: none"> ・公益性の高い本拠点を長期的に維持・発展していくためには、ML方式により機構が本拠点を運営することが必要不可欠である ・ML方式を条件とする場合、鑑定評価において、ML方式に係る必要経費及びリスクを見込むため、賃料は減価となる 	<ul style="list-style-type: none"> ・賃料については、条件設定や「ML方式」により低価となるが、公益性確保には、当該スキームが必要 ・また、鑑定評価においても、ML方式による賃料減価を見込んでいることを確認 	P8・9 (市有地の活用手法)
定期借地方式による未利用地活用	<ul style="list-style-type: none"> ・定借ルール適用の整合性について 	<ul style="list-style-type: none"> ・公共公益性が高く収益性が低い本拠点を民設民営で設置する場合、売却では事業が成立しない ⇒ マーケットサウンディングでの全事業者意見 	<ul style="list-style-type: none"> ・市長が政策上認めたものとして進めることを確認 	同上
	<ul style="list-style-type: none"> ・長期保有リスク ⇒ 開発事業者の破綻による建物残置 	<ul style="list-style-type: none"> ・原則として連帯保証人を立てることとしているが、立てられない場合は、金融機関の保証も検討 	<ul style="list-style-type: none"> ・事業破綻した場合に金融機関の保証があれば、建物残置のリスクのヘッジは一定可能 	P10 (本公募のスキームについて)
機構の破綻リスク回避	<ul style="list-style-type: none"> ・機構が破綻した場合においても、最有効使用を前提とした賃料を得られない 	<ul style="list-style-type: none"> ・最有効使用賃料ではないが、用途変更と借地料の見直しを行うことによって、必要な用途に応じた一定の賃料は得られるものとする 	<ul style="list-style-type: none"> ・一定破綻リスクについての回避手段をとっているものの賃料は、最有効使用を前提とした価格水準を得難い 	P12 (機構運営が不安定又は撤退となった場合)
府・市の役割分担	<ul style="list-style-type: none"> ・府の役割分担が不明確 	<ul style="list-style-type: none"> ・中之島のまちづくりは府の協力を得て市が主導で進めてきたもの ・府市で締結する基本方針に沿って、府は機構の設立支援や他拠点との連携によるイノベーション創出に取り組む 	<ul style="list-style-type: none"> ・基本方針に沿って府市の役割分担を明確にする必要 	P12 (拠点の継続性の担保について)

リーダー	松元契約管財局長
サブリーダー	長沢政策企画室理事
マネージャー	井沼市政改革室行政改革担当部長
	三原政策企画室政策調整担当部長
	高橋市民局総務部長
	中小路財政局財務部長
	福元契約管財局管財部長
	山田都市計画局開発調整部長(提案者側で出席)
プロジェクトメンバー	中野市政改革室官民連携担当課長
	正垣政策企画室企画部政策調整担当課長
	中谷市民局総務部財産活用担当課長
	中村財政局財務部財務課長(代理:山家財政局財務部財務課長代理)
	武藤契約管財局管財部管財制度課長
	三好契約管財局管財部管財課長 欠席
	宮本契約管財局管財部財産活用担当課長
	岩本都市計画局開発調整部開発計画課長(提案者側で出席)
提案 中之島4丁目市有地の活用について 【未来医療国際拠点事業】	山田都市計画局開発調整部長
	岩本都市計画局開発調整部開発計画課長
	西村都市計画局開発調整部開発計画課長代理