

大規模事業評価調書

事業名・場所		(仮称) 区画整理記念・交流会館整備事業	港区磯路1丁目7番3他(地番)										
担当		港区役所 総務課 区政統括グループ (連絡先 06-6576-9907) 教育委員会事務局 中央図書館 総務担当 (連絡先06-6539-3313)											
事業の概要	事業目的	幾多の自然災害や戦争による壊滅的な被害を乗り越えてきた港区の「まちのあゆみ」を後世も含めて幅広い世代に伝えるとともに、世代を超えて人々が出会い、交流・活動し、(仮)交流会館を起点として人々のつながりの輪が広がっていくことで港区に豊かなコミュニティを醸成し、将来にわたって誰もが自分らしく安心していきいきと暮らし、活動することができる潤いと活力あるまちづくりをめざす。											
	事業内容	<p>■まちづくりのあゆみに関する資料の収集・展示・発信</p> <ul style="list-style-type: none"> ・自然災害や戦争による被害を乗り越え、港とともに発展してきたまちの歴史を、土地区画整理事業に関わる資料を中心に収集・展示・情報発信 <p>■施設の集約・再構築による機能の充実及び相乗的な機能の発揮</p> <ul style="list-style-type: none"> ・現在の区民センター、老人福祉センター、子ども・子育てプラザが持つそれぞれの機能と、移転・拡張する港図書館の機能を相乗的に発揮させ、幅広い世代の活動や交流を促進 <p>■災害時における活用・大阪みなと中央病院との連携</p> <ul style="list-style-type: none"> ・大阪みなと中央病院との協定により、今後想定される南海トラフ巨大地震に対応できるレベルの災害時医療の連携体制を構築 ・災害時の避難場所としての機能を備えるなど、港区の防災拠点として活用 <p>【別紙1】(仮称)区画整理記念・交流会館基本構想概要 参照</p> <p>■延床面積：約8,500㎡ (内訳…図書スペース：1,240㎡、交流スペース：4,760㎡、民間等附帯施設：500㎡、駐車場駐輪場：2,000㎡)</p>											
	事業規模	<p>【事業規模】</p> <p>※現時点の概略であり、今後、設計を進める中で変更になる可能性があります。</p> <p>[用途] ホール、会議室、民間等附帯施設、図書館等</p> <p>[構造・階数] 鉄骨鉄筋コンクリート造(一部鉄骨造)地上9階・PH2階建て</p> <p>[延床面積] 約8,500㎡ (内訳…図書スペース：1,240㎡、交流スペース：4,760㎡、民間等附帯施設：500㎡、駐車場駐輪場：2,000㎡)</p> <p>【事業費等】</p> <table border="0"> <tr> <td>[総事業費]</td> <td>6,115,000千円</td> </tr> <tr> <td>うち更地化にかかる費用</td> <td>1,315,000千円</td> </tr> <tr> <td>調査設計費</td> <td>226,000千円</td> </tr> <tr> <td>建設費</td> <td>3,910,000千円</td> </tr> <tr> <td>用地費</td> <td>664,000千円</td> </tr> </table>		[総事業費]	6,115,000千円	うち更地化にかかる費用	1,315,000千円	調査設計費	226,000千円	建設費	3,910,000千円	用地費	664,000千円
	[総事業費]	6,115,000千円											
うち更地化にかかる費用	1,315,000千円												
調査設計費	226,000千円												
建設費	3,910,000千円												
用地費	664,000千円												
事業スケジュール	<p>■基本設計 平成29年～平成30年</p> <p>■実施設計 平成30年～平成31年</p> <p>■着工 平成31年～平成33年</p> <p>■完成 平成33年</p>												
(1)事業の必要性	<p>■経過</p> <ul style="list-style-type: none"> ・港地区復興土地区画整理事業(昭和22年度～平成3年度)の事業完了に際し、土地区画整理審議会において、本来、地権者に清算金として分配するため処分する未指定地について、地域に役立つ記念施設の建設を前提に大阪市に換地することが了承される。 ・弁天町駅前の事業用地(2,085㎡)を残し、その他は売却し記念施設の建設費として本市の財政調整基金に積み立ててきた(平成27年度時点の積立額約37億円)。 ・検討当初は演劇ホールを核とした施設が期待され、平成14年度には施設運営費を生み出すためにマンション等との複合施設を条件にコンペを実施したものの応募はなく、その後は安定的な施設運営等を考慮し、記念施設の一部を公共施設とすることも含めて検討されてきた。 ・港区内の公共施設である区民センター、老人福祉センター、子ども・子育てプラザは区内各所に点在しているとともに築年数がいずれも35年以上と老朽化が進んでいる。 <p>■事業の位置付</p> <ul style="list-style-type: none"> ・(仮称)区画整理記念・交流会館は、弁天町駅前土地区画整理記念事業の記念施設として、広く区民に役立つ、今後のまちづくりに貢献する公共施設として区民センター、老人福祉センター、子ども・子育てプラザを一体的に再構築し、整備をするとともに、大阪みなと中央病院との共同事業により、隣接する交通局用地等も含め一体的に活用し、当該病院との連携・協力のもと、港区の地域医療・災害時医療の拠点機能の形成をめざし、平成27年1月28日に大阪市の戦略会議にて決定されたものである。 <p>【別紙2】事業概要 参照</p> <ul style="list-style-type: none"> ・また、平成27年度に港区は公募区民等による「弁天町駅前土地区画整理記念事業検討ワーキング」を設置して検討を進め、当該ワーキングや区政会議、パブリック・コメントによる区民意見等をふまえ「(仮称)区画整理記念・交流会館基本構想」を策定した。 <p>【再掲：別紙1】(仮称)区画整理記念・交流会館基本構想概要 参照</p>												

(2) 事業効果の妥当性	<p>点在している区民センター、老人福祉センター、子ども・子育てプラザを市内においても有数の交通結節点である弁天町駅前に集約して一体的に再構築し、移転・拡張する港図書館とともに、子どもから高齢者まで幅広い世代の区民の活動・交流を促進することにより豊かなコミュニティを醸成する起点となる。</p> <p>併せて、隣接して整備される大阪みなと中央病院との連携・協力により地域医療・災害時医療の拠点となるとともに、大規模災害発生時の避難場所としての役割を担うとともに港区役所庁舎等が使用できなくなった際の災害対策本部の代替機能を持つ防災拠点としての役割を持つ。</p>
(3) 事業費等の妥当性	<p>■実施場所</p> <ul style="list-style-type: none"> ・点在している公共施設を、市内においても有数の交通結節点である弁天町駅前に集約することで、アクセスの向上を図ると共に、一体管理により多様な世代の交流を図る為の新たな事業を展開することで、集約による相乗効果を発揮させて、集約前の施設の利用者数を上回る利用を意図している。 <p>■施設規模</p> <ul style="list-style-type: none"> ・地区内に点在している公共施設を集約、再編すると共に、公民連携による効率的な施設の整備、運営を図る。 ・津波避難ビルの指定や施設内に備蓄倉庫を確保することで、災害時には防災拠点として活用できるよう整備する。 <p>■建設工事費</p> <ul style="list-style-type: none"> ・（仮称）区画整理記念・交流会館の単価は、城東複合施設の実績を考慮して算出している。 <p>【別紙3】事業費内訳 参照</p> <p>■コスト削減</p> <ul style="list-style-type: none"> ・工事構成要素のコスト低減等の施策を講じることによる工事コストの低減、事業の集中化など工事期間の短縮等による時間的コストの低減、施設の長寿命化、省資源・省エネルギー化や環境調和型への転換などによるライフサイクルコストの低減、建設副産物対策の推進や環境改善策による社会的なコストの低減、工事情報の電子化の推進や新技術の採用の促進等により効率性を高めることによる長期的なコストの低減を図る。 <p>■施設集約による事業費のメリット</p> <p>（仮）交流会館の整備は、港区内各所に点在し老朽化が進んでいる施設を一つの土地・建物に複数の機能を集合させるハードの観点での「複合化」だけでなく、一つの施設に複数の機能を持たせるソフト面の「多機能化」を行うなど効率的な施設整備を行うことで事業費の低減を図る。</p>
(4) 事業の継続性	<p>■施設運営</p> <ul style="list-style-type: none"> ・施設の運営については、現在の老人福祉センター、子ども・子育てプラザ、区民センターを廃止し、現運営費を基本として世代間交流・子育て支援等、地域の実情に合わせ再構築し港区役所が運営するとともに、現在の港図書館を移転し、建替整備の考え方に基づいて拡張し教育委員会で運営を行うことにより、持続可能な施設運営を行う。 <p>■運営費削減の取組み</p> <p>（仮）交流会館の一部に民間等附帯施設を導入し、民間事業者から年間約20百万円の貸付け収入を得ることにより、運営費を削減できる見込みである。</p> <p>■大規模修繕費</p> <p>図書館を含む現行4施設を存続した場合と（仮）交流会館を建設した場合とで、今後20年間の修繕費を比較しても、（仮）交流会館を建設した場合の修繕費が有利となるような維持管理性の高い建物とする。</p>
(5) 安全・環境への影響と対策	<p>■環境・エネルギー</p> <ul style="list-style-type: none"> ・快適で環境にやさしい建築物となるよう、関係法令（「建築基準法」、「大阪市建築物の環境配慮に関する条例」等）を踏まえながら、必要性や費用対効果等も勘案し、屋上や壁面の有効活用も含め可能なものについては導入する。 <p>■駐車場</p> <ul style="list-style-type: none"> ・「大阪市駐車施設の附置等に関する条例」を踏まえ、敷地の規模や駐車場等の他の施設の配置も勘案しながら、敷地内で台数を確保する。 <p>■駐輪場</p> <ul style="list-style-type: none"> ・「大阪市自転車駐車の附置等に関する条例」で定められた台数はもとより、費用対効果や需要予測も勘案し、周辺道路等に影響が出ないよう工夫する。 <p>■災害時の安全確保</p> <ul style="list-style-type: none"> ・大規模な災害が発生し、又は発生のおそれがある場合に、その危険から逃れる為の避難場所としての機能を担う。また、避難者用の備蓄物資を配備する機能を確保する。そして、大規模な災害が発生し、港区役所や港警察署の機能が失われた場合は、代替機能として、それぞれの災害対策本部を設置する。
(6) PPP/PFI手法等の検討状況	<p>■事業手法</p> <ul style="list-style-type: none"> ・本事業は、前述のとおり建設財源として蓄積された基金があること、導入可能な民間等附帯施設も限定的であり大部分が公共施設となることから、公設による施設建設とし、施設運営については指定管理者制度などによる民間ノウハウを活用した運営手法を導入する。 <p>■施設の効率的な運営の工夫</p> <ul style="list-style-type: none"> ・施設の一部に民間等附帯施設を導入（施設建設前に事業者を公募し賃貸借予約契約を締結済みであり今後設計調整を図りながら施設建設を実施）することで利用者の利便性の向上を図るとともに、貸付収入により効率的な施設運営を図る。 <p>【別紙4】マーケットリサーチ結果の公表 参照</p> <ul style="list-style-type: none"> ・民間等附帯施設貸付収入（4,775円/㎡・月×350㎡×12カ月＝20,055千円〔年額〕）を運営費に充当する。