

- ・ 収支不足に陥った要因、事業が長期化した要因
- ・ 事業実施によるまちづくりの効果

計画の立案

- 1 基本構想策定段階

(検証項目)

市街地再開発事業を適用した理由
再開発エリアの設定の考え方
(エリアの区切り方、規模が大きかったこと、権利者数が多かったこと)

(確認項目)

- ・ 基本構想時の大阪全域全体の開発の状況(駅前など)
- ・ 基本構想時の阿倍野エリアの状況 など

- 2 事業着手(事業計画策定)段階

(検証項目)

基本構想発表後、都市計画決定および事業計画決定までに時間を要した理由
事業着手時の、事業期間・事業費等についての考え方

(確認項目)

- ・ 主要な住民意見、合意形成の方法
- ・ (住民意見を受けた)構想・計画変更過程
- ・ 事業手法として再開発事業(のみ)を適用した理由
- ・ B1、C1地区から着手した理由 など

事業の運営

- 1 事業のマネジメント

(検証項目)

事業実施中の全体収支の把握、主要な計画変更時の検討内容 など

(確認項目)

- ・ 第2種市街地再開発事業の特徴(全面買収方式、譲受撤回制度など)とその適用
- ・ 事業スキーム(事業費を起債等により資金調達し、保留床処分金で償還)
(他都市との財源バランスの比較)
- ・ 市街地再開発事業の収支内で実施した公共施設整備
- ・ 社会情勢の変化等により見直しを行った項目
(阿倍野防災拠点、地下通路など新たに整備が必要となった公共施設、歩道橋の架け替え など)

- ・ 事業進捗に向けた取組
(特定建築者制度の改正など制度改善への働きかけ)
- ・ 他制度の整備状況、事業途中で他制度での実施の実現可能性(第2種再開発事業以外での手法の可能性)
- ・ 他都市の第2種再開発事業進捗における課題の把握 など

- 2 A2地区の事業計画の変遷《事業長期化、収支悪化要因の重要地区として》

(検証項目)

A2地区で事業が長期化した理由

(確認項目)

- ・ 住民の意見はどのようなものだったか(どのように合意形成を進めたか)
- ・ 事業計画取消請求訴訟の経過
- ・ 各事業計画の立案・誘致の経過、実現可能性 など

- 3 バブル経済およびその崩壊の影響

(検証項目)

地価高騰の影響を受けた用地買収とバブル経済崩壊後の保留床売却が収支に与えた影響

(確認項目)

- ・ 用地買収経過(買収時期と買収金額の推移など)
- ・ 保留床売却経過(売却時期と売却金額の推移など)
- ・ 用地買収時期と保留床売却時期の関係
- ・ 商業ビルにおける賃貸方式の導入 など

- 4 事業の長期化による影響

(検証項目)

バブル経済の要因を除外した、事業長期化自体による事業費の増加理由

(確認項目)

- ・ 起債償還(借換、利子負担増)
- ・ 暫定整備費、暫定管理費の負担
- ・ 譲受撤回制度による利子負担の増
- ・ 長期化の理由の整理 など

まちづくりの効果

(検証項目)

再開発事業を実施したことによるまちづくりへの効果

(再開事業終了後もまちづくりをおこなった効果として長期間持続する観点も含めて)

(確認項目)

- ・ 数値で表現できる効果(不動産価値の上昇など)
- ・ 街づくりとしての評価(防災面、住環境面、賑わい面) など