

第1章 阿倍野再開発事業の概要

(長期化、収支不足となった事実を伝える)

- 1-1 事業の概要 (事業期間、事業費など)
- 1-2 事業着手前の状況
- 1-3 施設整備の状況
 - まちづくりの効果を含めて記述する。
- 1-4 事業の収支状況
 - 約 2,000 億円の事業収支不足が発生した。

第2章 事業の枠組み

(阿倍野再開発事業が携わってきた第二種市街地再開発事業はどんな事業か)

- 2-1 第二種市街地再開発事業の特徴
 - 土地の高度利用と都市機能の更新を図ることを目的として建築物、建築敷地及び公共施設の整備を行う事業であり、いったん事業施行地区内の土地・建物等を施行者が買収又は収用し、買収された者が希望すれば、その対償に代えて施設建築物及びその敷地に関する権利を与える。
 - 権利者調整が重要な事業である
 - 従前権利者への配慮と高度利用を行うことにより新たに参画する事業者との間で施行者は事業をすすめる必要がある。
 - 公共施設整備を行う事業である
 - 市街地再開発事業は一体的、総合的なまちづくりのための事業であり、まちづくりの観点から必要な公共施設の整備を含んでおり、その整備を含めた事業費並びに事業期間が必要となる。
 - 社会経済情勢の影響を受けやすい事業である
 - 劇的な社会経済情勢の変化は、従前資産と従後資産の資産価値の違いを生み出し、対償にかえて施設建築物の床を取得しようとしていた権利者の意識にも影響を与えるほか、特に商業床、業務床については、当該権利者だけでなく、新たな事業参画者の参加意欲にも影響を与える。
 - 2-2 阿倍野再開発事業と他都市の第二種再開発事業との比較 **別添資料**
 - 阿倍野地区は、権利者数の多さや権利関係の複雑さ、面積の広さが特徴である。
 - 2-3 事業費の全体像とその財源スキーム
 - 再開発事業の事業費には何が費用としてかかるのか、またその財源としては何があるのか。事業費の全体像とその財源スキームを記述し、事業収支への影響についても記述する。

第3章 社会経済情勢の変化が再開発事業に与えた影響

(社会経済情勢の変化は事業参画者の事業構造の変化にも影響し、阿倍野再開発事業も大きく影響を受けた)

- 昭和 50 年代から平成初期においては、まちの顔づくりとして事業展開された。また、百貨店をキーテナントとして駅前再開発の核とする再開発が主流であった。
- 平成 3 年頃にピークを迎えた地価がその後大きく下落したことによる不動産市況のなか、再開発事業に意欲を示す事業者の獲得が困難な時代となった。商業業務施設については、床を所有することはリスクと考え、「床保有から賃貸へ」大きく変化した。流通産業においても百貨店事業が低迷し、ショッピングモールという新たな形態が現れた。

第4章 当初事業計画決定までの経過と課題

(事業着手時の権利者との関係や着手地区の判断をたどり長期化や収支不足につながる要素について探る。)

- 4-1 基本構想
 - 戦前からの老朽木造建物が密集し、住環境・防災的観点から何らかの整備が必要な地域であった。(当時の総合計画での位置づけなど、当時の大阪市の開発状況も含めて記述する。)

- 4-2 市街地再開発事業の適用の経緯
- 4-3 住民との合意形成
 - 合意形成に時間を要した、特に A 工区で大きな反対があった。 **別添資料**
- 4-4 事業計画決定
 - 30ha という広大なエリアで約 2,700 人の権利者を対象とした事業であった。
 - 事業採算性の高い A 地区ではなく、老朽住宅密集エリアから事業着手した。

第5章 事業実施上の課題

(事業を実施していくなかで長期化に至る原因を探る)

- 5-1 再開発の施設建築物の整備までに要する権利者との調整 **別添資料**
 - 再開発事業において施設建築物を建設するには都市計画決定から建設工事完了まで各段階で様々な権利者調整が必要である。そのなかから特に時間を要した手続きの背景や状況を確認し、事業長期化の要因を探る。
- 5-2 未処分保留床の発生とその処分 **別添資料**
 - 社会経済情勢の変化により未処分保留床が発生し早期処分することができず長期に保有することとなった。
- 5-3 A2 棟の事業化の失敗と成功 **別添資料**
 - 地区内最大の商業施設である A2 棟は社会経済情勢の変化をうけ、何度か計画の変更を余儀なくされたが、その計画が実現に至らなかった背景、実現に至った背景を探る。

第6章 事業計画の変更と事業収支見通しの課題

(事業を進めるにあたっては事業計画がその指針となるが、事業計画の変更や、収支見通しについて事業の管理をどのようにしていったかを探る)

- 6-1 事業計画の変更
 - 事業計画は地区ごとに作成され、変更が繰り返されて、事業期間の延長や増額を行っている。
- 6-2 事業収支見通しの公表
 - 全体の収支見通しは外資系企業の A2 棟参画を前提にした平成 13 年に初めて公表した。

第7章 事業収支の検証

- 7-1 事業費の内訳
- 7-2 支出の分析 (用地買収費) **別添資料**
 - バブル景気の影響を受けたのは旧 A 1、B 2 地区である
 - 用地買収費が増大しているのはバブル経済崩壊直後である
 - 譲受撤回制度の影響が大きい
- 7-3 支出の分析 (長期化の影響)
 - 事業の長期化により起債を長期で発行せざるをえず、その償還利息が大きくなった **別添資料**
 - 暫定整備費および未処分保留床の管理費等が必要となった **別添資料**
- 7-4 収入の分析 **別添資料**
 - 低経済成長下、未処分保留床については大幅な価格改定を行うことになった

第8章 まとめ