

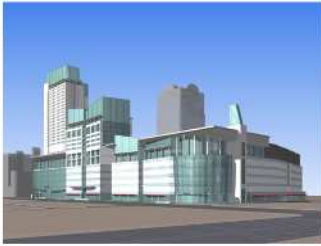
事業長期化につながる事業実施上の課題（3） 商業施設(A2棟)の事業化実現の失敗と成功の原因

地区内最大の商業施設である A2 棟については、事業計画が何度か変更となった。当初の大型権利者（百貨店）を中心とした事業計画では、その事業化にあたり、大型権利者の撤退と流通業界の低迷にも関わらず、再開発事業のあるべき姿に固執し、時代の変化、環境の変化に対して、見直しをすることができなかった。

次の外資系デベロッパーの事業参画を前提とした事業計画では、事業規模を縮小し、長期の賃貸を前提とするなど工夫したが、市街地再開発事業特有の従前権利者の保護や事業リスクの分担などについて新たに事業に参画したい外資系企業との調整が難航し、実現に至らなかった。

一方で、A2 棟が最終的に事業化できた原因は、建物の計画段階から民間の意見を取り入れることにより、従前権利者と民間事業者との調整に早期の段階から着手することができ、最終的に建物を運営する側の意見を最大限に取り入れ、事業化に結びつけたことが大きかった。A2 棟は、民間活力を最大限に活かした施設であり（当時では民間活力第 1 号）、完成後も長期で建物に関与する仕組みを合わせて導入したことにより、まちのにぎわいを現在でも継続することができている。

A2 棟の計画及び経過

		大型権利者（百貨店）を中心とした事業計画		外資系デベロッパーの事業参画を前提とした事業計画	東急不動産（国内総合デベロッパー）
		A2-1棟	A2-2棟	A2棟	A2棟
計画パース・写真					<p>大阪府下最大級のモール型ショッピングセンターあべのキューズモール</p> 
経緯 (事業計画は、当初変更のみ記載)		H6.3 都市計画変更(区域編入) 事業参画表明		H13.9 事業参画表明	H16.9 事業協力者に決定
		H9.3 事業計画変更(A1地区へ編入)		H14.5 都市計画変更(建築計画変更)	H17.9 都市計画変更(建築計画変更)
		H9.4 事業撤退		H15.1 事業計画変更(建築計画変更)	H18.6 特定建築者に決定
				H15.5 事業撤退	H21.4 建築工事着手
					H17.10 事業計画変更(建築計画変更) H23.4 あべのキューズモール開業
建築形態の概要	建築面積 (㎡)	26,091		29,808	33,039
	延床面積 (㎡)	411,797		297,488	183,730
階数	地上 (階)	63	14	31	6
	地下 (階)	3	3	3	2
建築物の高さ (m)		290	64	121	32
	容積率 (%)	931%		630%	486%
	建ぺい率 (%)	69%		79%	87%
主要用途		店舗、事務所、ホテル、駐車場		店舗、事務所、ホテル、駐車場	店舗、駐車場
保留床の大阪市持分比率 (大阪市持分について一括賃貸を想定)				床面積の9割程度を想定	77%
収支計画における賃料収入計上年度				H84年度まで	H52年度まで

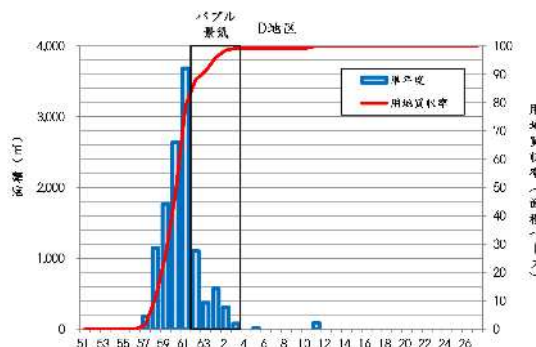
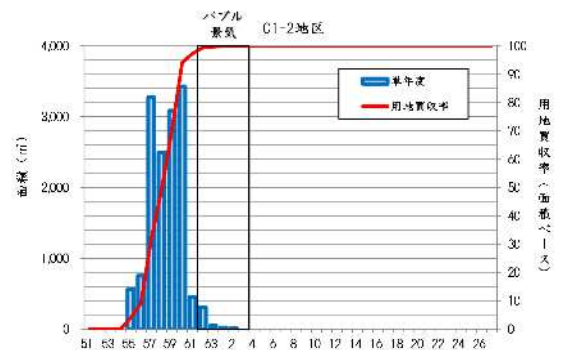
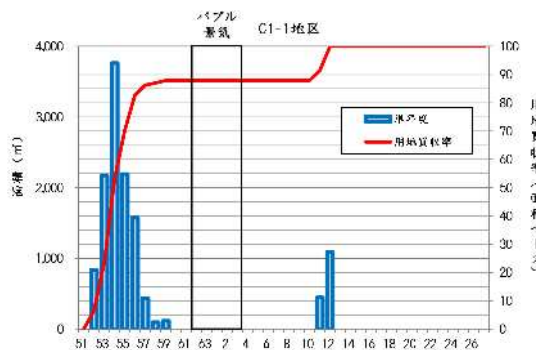
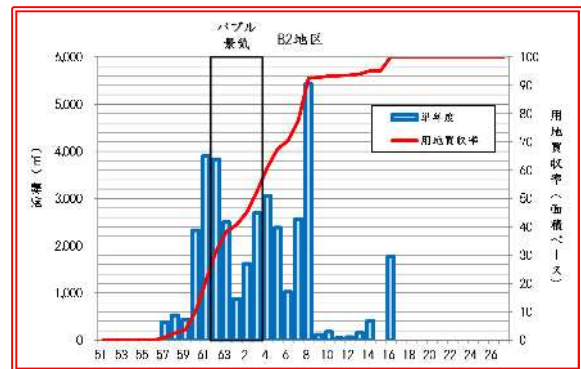
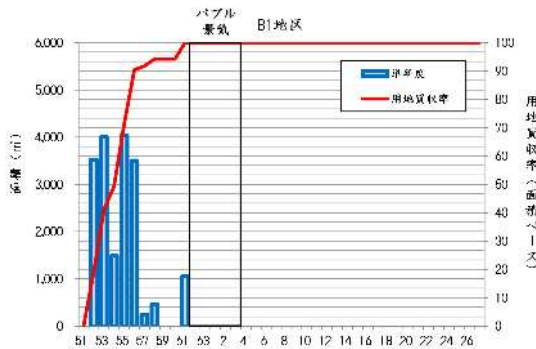
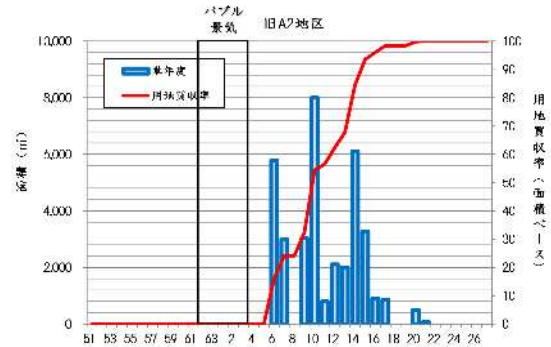
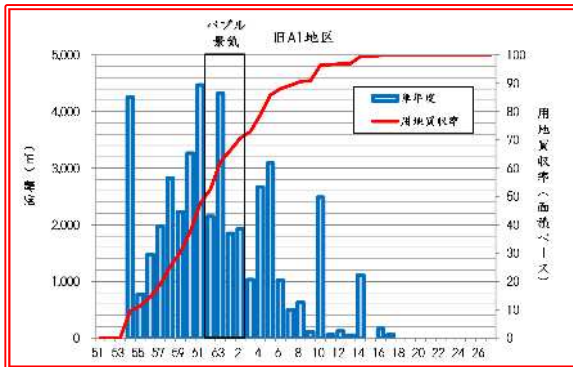
事業収支悪化の要因 (1)

権利者の譲受資産撤回を受けた用地買収費の増と事業収支への影響

地区ごとに用地買収した年度を分析すると、バブル景気時に買収した地区は旧 A1 地区と B2 地区であった。実際に金額ベースの用地買収費でどの時期に買収を行ったのかを調べると、バブル景気以降平成 4 年度から平成 8 年度に買収を多く行ってきたことがわかった。そのうち譲受資産の撤回の占める割合が多い年度があることがわかった。これは当時事業を行っていた施設建築物の建設がバブル景気に直面し、譲受契約を行っていた権利者が、譲受資産としてバブル崩壊後の施設建築物の床を取得するより、譲受契約時の資産ならびに撤回するまでの撤回金利をあわせた撤回金額を選択したことが考えられる。

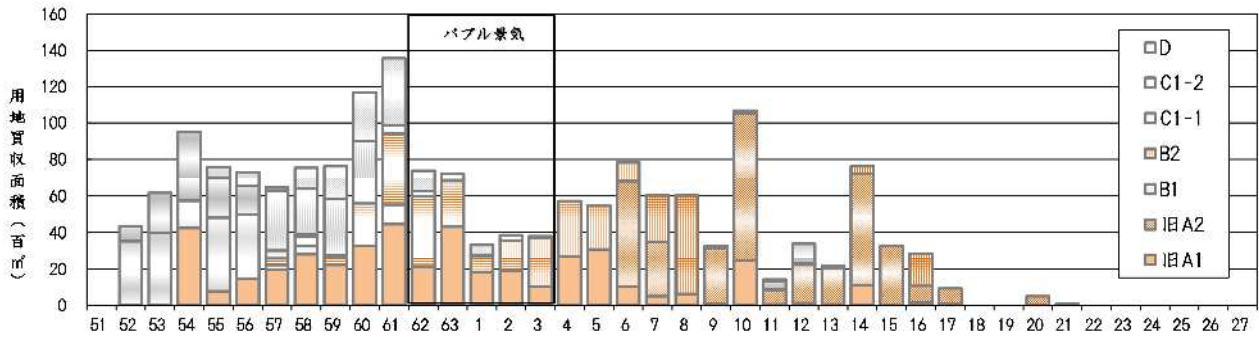
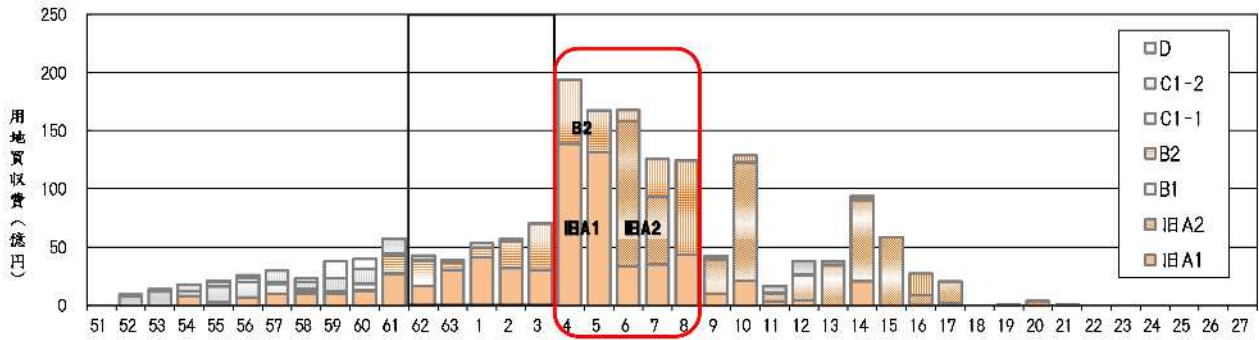
譲受撤回は権利者保護のため重要な制度であるが、施行者としては、バブル経済の崩壊のような劇的な経済情勢の変化を受け権利者側の事情がかわったとしても、工事完了公告直前までそれを認めるほかになく、撤回を食い止めることができず、さらにその金利負担やその財源となる起債金利の増加により収支悪化に影響を与えた。

用地買収の推移

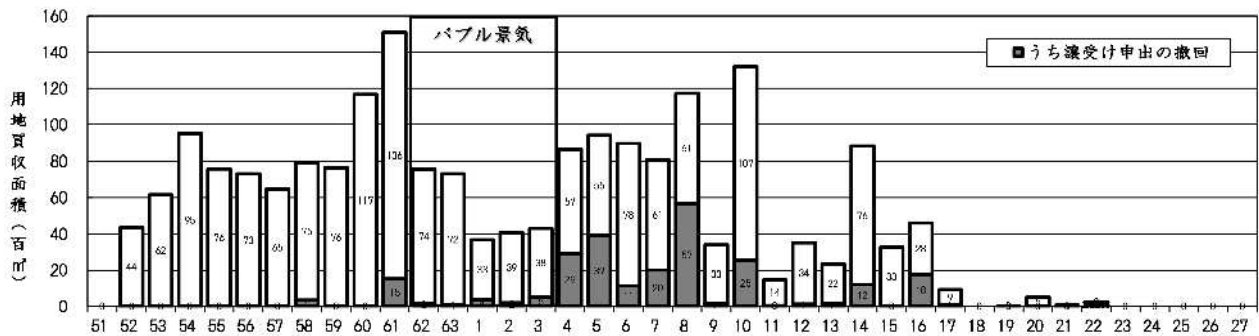
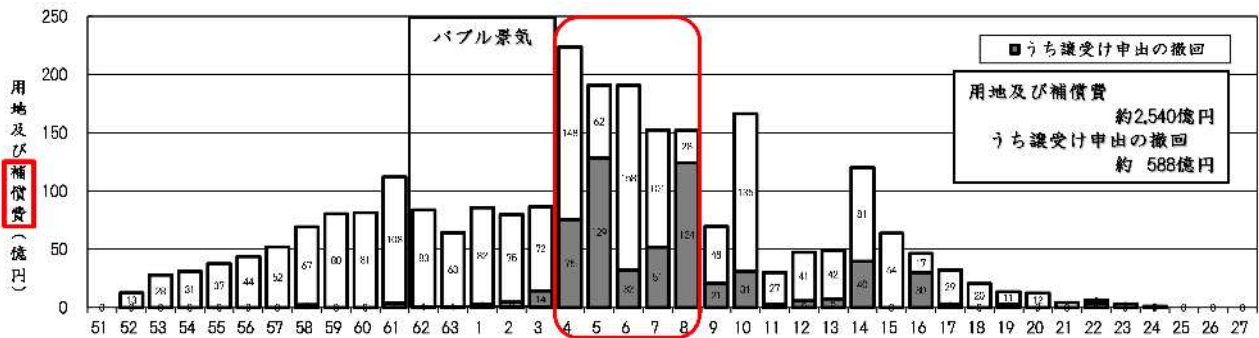


- 早期に都市計画決定した B1、C1-1、C1-2、D 地区は、比較的早期に用地買収を完了していた。
- 一方、旧 A1、B2 地区はバブル景気時に用地買収を行っていた。

用地買収費及び用地買収面積（年度別）



・平成4～8年度のバブル景気崩壊後に、用地買収を多く行っている。これは、旧A1地区とB2地区の用地買収に加えて、平成6年3月に旧A2地区をA1地区に編入する都市計画変更を行ったことから、旧A2地区の用地買収（売り退き）が大きくなっている。



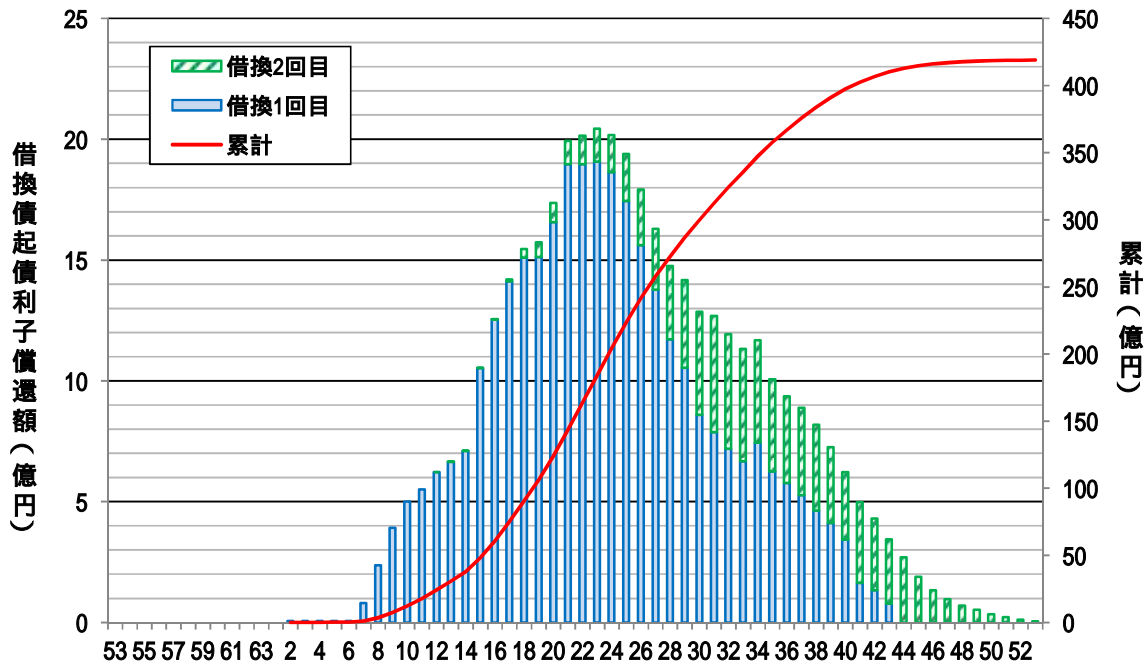
※本グラフでは補償費も含めた形でグラフ化している。
（譲受け申出の撤回に伴い金銭の支出が必要となった「用地買収費」のみを数値化することは困難であるため）

・バブル景気崩壊後の用地買収は、主に譲受申出の撤回による影響が大きい。
・用地費及び補償費総額約2,540億円のうち、譲受申出の撤回によるものは約588億円と全体の23%を占めているが、平成4年度から8年度に譲受申出の撤回が増加しており、譲受申出の撤回によるものは45%（面積では33%）を占めている。
・平成4～5年度に譲受申出の撤回が多いのは旧A1地区であり、バブル景気の時代に建設していた旧A1地区の施設建築物に譲受契約を行っていた権利者が、譲受資産として取得する施設建築物の床の資産価値が低下しており、譲受契約時の資産及び撤回するまでの撤回金利を合わせた撤回金額を選択したと考えられる。

事業収支悪化の要因（２） 事業長期化により一時的な借入となるべき起債の借入期間の長期化

事業が長期化したことで、事業費等の財源となるべき保留床処分金の収入が遅れただけでなく、一時的な借入となるべき起債の償還が遅れ、借換債の発行を最長期間まで利用したことにより更なる負債が増加した。

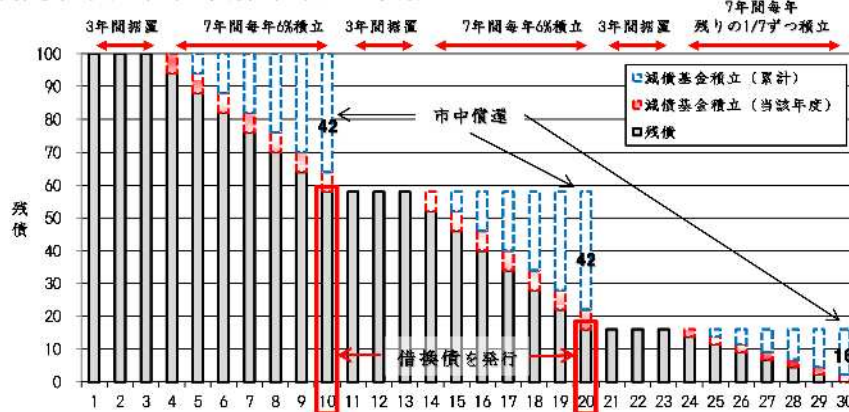
借換起債利子償還額の推移



・起債は基本的には10年間で償還することとなっていたが、未処分保留床が発生したり、保留床に賃貸方式に採用したりすることにより、資金回収に時間を要することとなったため、ほぼすべての起債について、新たに借換債を発行せざるを得なくなった。

起債償還の仕組み

定時償還方式（～平成15年度、平成28～53年度）



満期一括償還方式（平成16～27年度）

