

## 第2回 阿倍野再開発事業検証有識者会議 会議要旨

- 1 日時 平成28年9月30日(火)午前10時~12時
- 2 場所 大阪市役所本庁舎7階 都市整備局第1会議室
- 3 出席者  
(委員)角野座長、高瀬委員、美藤委員  
(事務局)龍野まちづくり事業担当部長  
本家阿倍野再開発課長、鶴田工事調整担当課長
- 4 議題  
(1)第1回有識者会議の会議要旨及び検証項目の整理の確認について  
(2)検証報告書の構成について

## ・配布資料

- 資料1 第1回有識者会議 会議要旨
- 資料2 検証項目の整理
- 資料3 検証報告書構成案
- 資料4 別添資料

## 5 議事要旨

- (1)第1回有識者会議の会議要旨及び検証項目の整理の確認について
  - ・事務局より資料1及び資料2に基づき説明し、前回会議の会議要旨を確認するとともに、前回会議を踏まえて整理した検証項目について確認した。
- (2)検証報告書の構成について
  - ・事務局より資料3及び資料4に基づき説明し、検証項目の内容及び検証報告書の構成について検討した。

## (主な意見)

## &lt;全般&gt;

- ・2000億円の収支不足については、包括外部監査でも報告書が出ているが、同じような分析では意味がないので、その要因を深く掘り下げることが必要である。
- ・このように赤字が積みあがっていったというだけでなく、各プロセスにおいてこのような方向性があったのではないかとすることも確認頂きながら、最終的に、情報の共有の問題とか、計画の見直しはどのような形でできるかも含めて「まとめ」をつくっていただきたい。
- ・収支不足が2,000億円となるに至った分析だけではなく、それぞれの時点で、こうすべきではなかったのか提案できる部分と、社会的な要因などやむを得ないという部分があると思うので、ここからどういうことが学べるのかということをより強く意識してほしい。

- ・報告書には文章で書く部分と数字で書く部分と両方が大事で、そのバランスが必要だと思う。できるだけデータは必要と思うので数字が確認できる部分は再度調査をお願いしたい。
- ・こういう視点もいるのではないかと、個別にいろいろ意見交換していただきたい。

#### < 阿倍野再開発事業の概要 >

- ・この地区で再開発を実施しようとした目的をまずはっきりさせて、その目的の達成度合いを確認するべきである。そのうえで、検証を進めていかないと、事業期間や収支不足などの程度までが相当かというのがわかりにくいのではないかと。
- ・資料3の第1章の事業の概要のところは、全体の報告書をしっかり読み込んでいくための前提条件として、事業目的、事業施行後のまちの変化、土地利用や建物の構成、事業収支不足の状況という事実をしっかりと書くことが必要である。

#### < 当初事業計画決定までの経過と課題 >

- ・長期化の要因としては、密集して権利者が多く複雑であるという地域特性が大きいと思う。だから、当初合意形成できないで見切り発車という形でスタートしたことも一つ大きな要因であると思う。
- ・当該地区は、建物が密集して権利者が多く、権利関係が輻輳しているという特性があったことから、事業計画段階で権利者と十分な合意形成ができず、見切り発車という形でスタートしたことが、長期化の大きな要因だと思う。

#### < 事業実施上の課題 >

- ・収支不足の要因は事業が長期化してしまったというのがポイントで、なぜ長期化したのかという視点は随所に入れてほしい。
- ・一括して評価をしがちだが、スムーズにいったところと長期化したところの差は、おそらく借家権者が多いところが難しいためという想像はつくので、地区毎に検証することも必要である。

#### < 事業計画の変更と収支見通しの課題 >

- ・行政であれば、実質上できないのかもしれないが、途中で事業を中止することもあり得たのかどうかにも触れてほしい。
- ・都市計画決定から事業計画決定の間が長い地区があるが、手続き上は、事業計画決定までの間に、都市計画を変更するのは不可能ではない。問題提起として、今後は事業を見直せる仕組みを考える必要がある。
- ・全体の収支見通しは、A2棟の外資系企業の計画を前提に、平成13年9月に初めて公表したとのことであるが、もう少し早く公表すべきだったのではないかと。公表すれば、対応を考えていくことになったのではないかと。