

阿倍野再開発事業検証報告書（概要）

検証の目的

昭和51年に着手した阿倍野再開発事業は、平成29年度に施設整備の完了によりまちづくりとしての所期の目的は達成することとなるが、約2千億円の収支不足を生じさせる結果となった。
事業の収束を迎えようとしている今、収支不足に至った要因を可能な限り明確にする総合的な検証を行うこととした。

阿倍野再開発事業の概要

事業名称：大阪都市計画事業阿倍野地区第二種市街地再開発事業

施行者：大阪市

施行区域：約28ha

事業期間：昭和51年度～平成29年度（予定）：42年間

事業費：約4,810億円（概算額）

施設建築物：29棟（住宅・店舗・事務所他）

公共施設：道路 17路線〔都市計画道路〕
公園 3箇所〔都市計画公園〕
自転車駐車場 2箇所〔都市計画駐車場〕

事業関連施設：阿倍野歩道橋（架け替え）、地下鉄谷町線阿倍野駅接続地下通路

事業収支見通し：直近で公表している全体収支見通し（平成28年2月）では、1,961億円の収支不足となっている。
地方自治法に基づく特別会計である「市街地再開発事業会計」により実施してきたが、事業完了の目途がついたことから、平成28年度より同会計を廃止し、一般会計に移行して事業を実施している。

（単位：億円）

| | | |
|------------|-----------------------|--------|
| 歳出 | 事業費 | 4,810 |
| | 起債利子 | 1,639 |
| | 起債元金償還金等 | 4,224 |
| | 計 | 10,673 |
| 歳入 | 補助金 | 1,881 |
| | 保留床処分金等 | 2,257 |
| | 起債収入等 | 4,224 |
| | 一般会計繰入金 | 190 |
| | 計 | 8,552 |
| 差引（ - ） | | 2,121 |
| 資産価値 | あべのキューズモール あべのルシアス | 160 |
| 再差引収支（ + ） | | 1,961 |

事業の収支見通し（平成28年2月試算）



事業概要図

事業の分析

約2千億円の収支不足に至った要因を3つの柱で整理した。

1 事業の長期化

（本編p.21～25）

- 1) 広大なエリアで、かつ、権利者数が多く、権利関係が複雑していた合意形成が困難なエリアを事業対象とした。
- 2) 地区全体の合意形成が十分整わない中で事業着手した。
- 3) 大規模な商業施設棟を中心とする旧A2地区は、社会経済情勢の影響を受け、度重なる計画変更を余儀なくされ、事業化に時間を要した。
- 4) 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が長期化した。

2 社会経済情勢の激変

（本編p.26～29）

- 1) 地価の高騰期に地区内で地価が高い地域の事業化が重なり、用地買収費が計画より増大した。
- 2) 地価が下落し、譲受ける床の資産価値が低下したため、多数の権利者が譲受け契約を撤回し、用地買収費が増大した。
- 3) 道路の用地買収で交付された補助金と譲受け契約の撤回により支払いが発生した用地買収費との差額が超過負担となった。
- 4) パブル景気の影響による市場需要の減少から、保留床処分が困難となり、長期間に及ぶ未処分保留床が発生した。

3 初期期及び社会経済情勢の激変時における事業マネジメントの不足

（本編p.30～33）

- 1) 事業の方向を決める重要な初期期の体制が十分整わないまま事業に着手した。
- 2) 合意が得られるところから事業着手し、対象エリアを順次拡大していったが、全体の事業収支は事業の最終段階で事業化することとなった旧A2地区の収入に期待したまま事業を進めた。

今後の大規模開発事業に向けて（本編p.35～37）

第 章で分析した要因を踏まえて、阿倍野再開発事業における課題を抽出し、そこから導き出される今後の対応策をまとめた。

1 適切な組織運営

- 1) 初期期における十分な事業執行体制の確保
- 2) 相互連携とトータルコーディネート的重要性
- 3) 財務リスクのチェック体制の確立と外部からのチェック
- 4) 意思決定プロセスの明確化

2 事業着手までの実現可能性検討

事業着手前における十分な検討

3 PDCAの徹底（社会経済情勢への的確な対応）

- 1) 時代の変化に合わせた計画の見直し
- 2) 市場ニーズに対応した事業展開

4 情報の透明化

- 1) 情報公開の徹底
- 2) 事業収支の明確化と検証

5 民間ノウハウの検討

民間ノウハウを活用し、市場需要に対応