

第1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6月14日(火)午後1時30分～3時45分

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)座長及び座長代理の選出について

(2)検証の目的とスケジュールについて

(3)阿倍野再開発事業の経過について

(4)検証項目の整理について

・配布資料

資料1 検証の目的とスケジュール

資料2 阿倍野再開発事業の経過について

5 議事要旨

(1)座長及び座長代理の選出について

・座長に角野委員、座長代理に高瀬委員を選出した。

(2)検証の目的とスケジュールについて

・事務局より資料1に基づき説明した。

・会議のスケジュールとして、今回を含め4回程度を開催し、本年12月中を目途に報告書の最終案を取りまとめることとした。

(3)阿倍野再開発事業の経過について

・事務局より資料2に基づき説明した。

(4)検証項目の整理について

・有識者会議における意見を踏まえて再度検証項目を整理し、各委員に確認し取りまとめることとした。

(主な意見)

<全般>

・他都市の第二種再開発事業も調査して、阿倍野再開発事業と比較検証をお願いしたい。

- ・今後同じ様な事業を計画する際には、まちづくりをする上で税金を投入すべき部分があるとの考え方が必要ではないか。
- ・バブル経済など予測できないことはあったと思うが、そういったリスク管理をどうするかなど、当初計画どおりに進捗しなかった場合にどう対応するかといったシミュレーションをしておくべきではなかったのか。
- ・今後同じ失敗を繰り返さないために、今後こうすればよいということをもとめる必要がある。

< 計画の立案について >

- ・阿倍野再開発のエリア設定について、3案があったとのことであるが、それ以外に検討されなかったのかなど当初の再開発のエリアを設定した考え方について確認してほしい。
- ・第1段階で大枠の都市計画を決めて、第2段階で区域の中の計画を住民の意見を聴きながら柔軟にまとめていく2段階都市計画という手法が、震災復興の新長田(神戸市)の再開発事業以降に広がっていったが、阿倍野地区での都市計画決定の考え方を確認してほしい。
- ・阿倍野地区では緊急性が高い事業に適用される第二種再開発事業を採用したが、結果的に短期間で終わらなかった。計画当初に第二種再開発事業以外の事業手法を併せて導入するなどの検討をしたのか、事業着手後に新しくできた制度の採用を検討しなかったのか検証してほしい。

< 事業の運営について >

- ・道路用地の取得において、算出した国からの補助金より実際の取得額に差額が生じた仕組みについて検証してほしい。

< バブル経済およびその崩壊の影響 >

- ・バブル景気崩壊後に発生した未処分保留床について、バブルの影響以上に不動産の価格が下がっているのではないか。価格改定など未処分保留床の処分について検証してほしい。

< 事業の長期化による影響 >

- ・事業が長期化した理由を詳細に整理してもらうとともに、長期化が収支に与えた影響を検証してもらいたい。
- ・第二種再開発事業では、権利者は土地、建物等の対償に代えて、新たに建設される建物の一部を取得する(譲受け)申し出をすることができるが、この申し出を撤回した場合、譲受契約から対償(補償金)支払いまでの期間について、年6%の利息を支払うこととなっており、この期間が長くなると収支に大きく影響する。こうした事業収支不足が発生した構造について検証をお願いしたい。