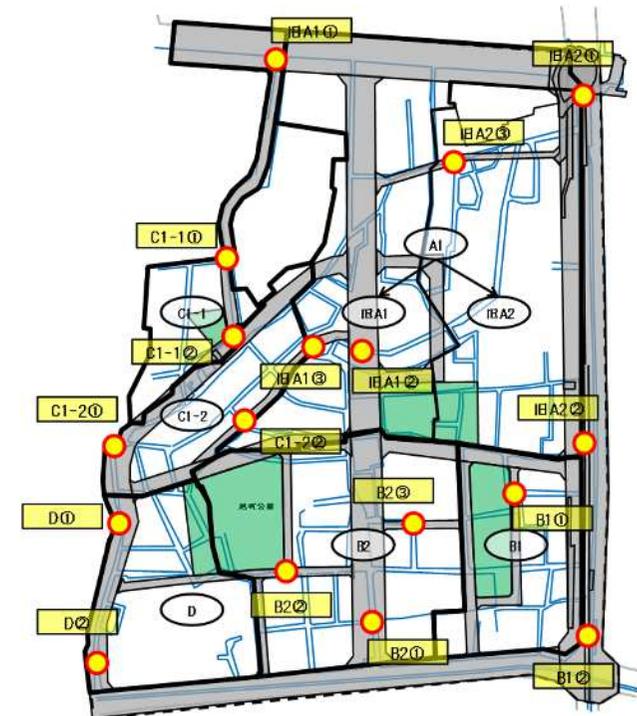
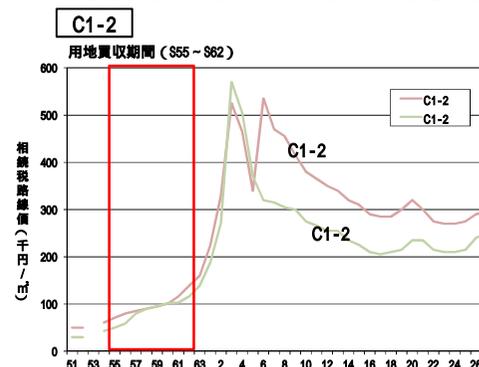
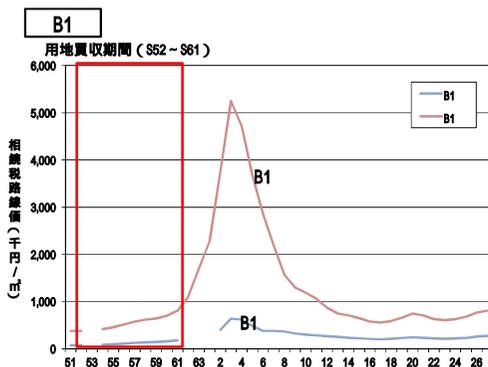
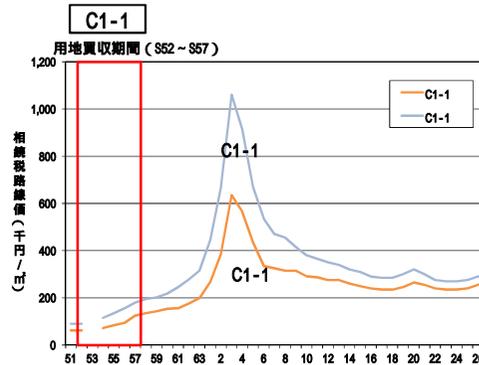
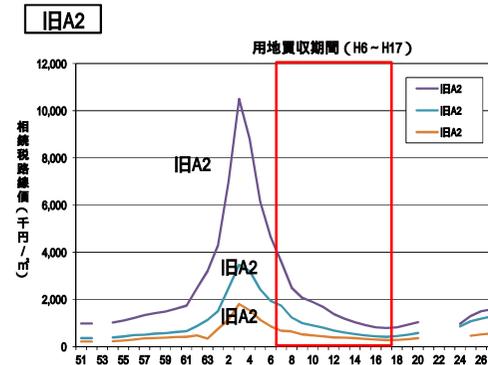
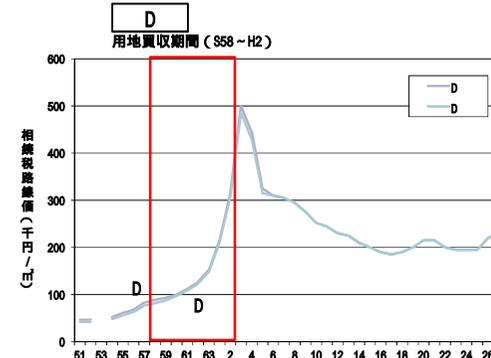
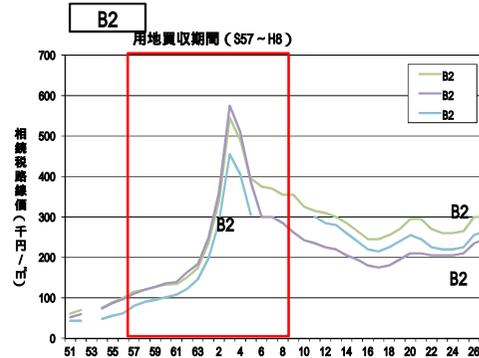
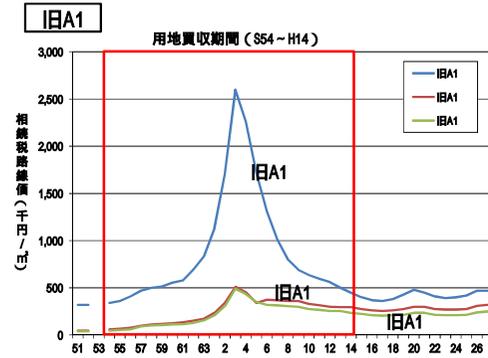


5 事業に影響を与えた社会経済情勢の変化

(1) 事業着手以降の路線価の急激な変化と用地買収の状況

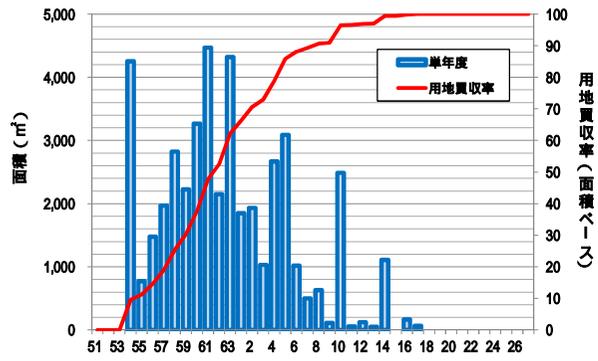
バブル経済の影響により、平成3年ごろには、事業区域内の各地区において、路線価がピークとなった。用地買収時期は事業の進捗状況により各地区において異なるが、特に地価が高い時期において、旧A1地区、B2地区において用地買収を進めてきた。

各地区における用地買収時期と路線価の状況

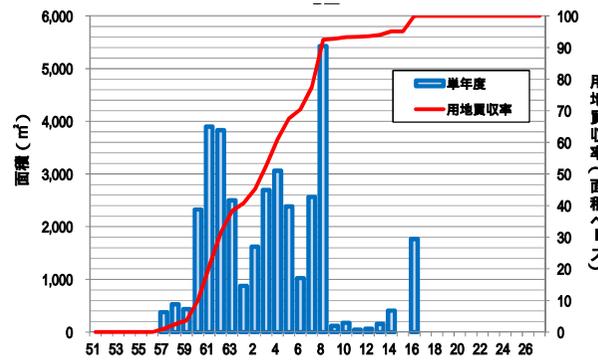


各地区における用地買収の年度推移

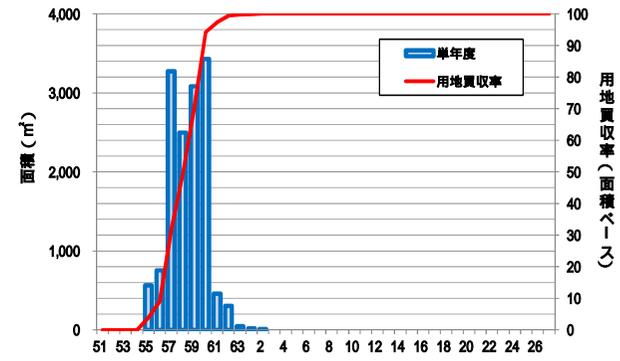
IEA1



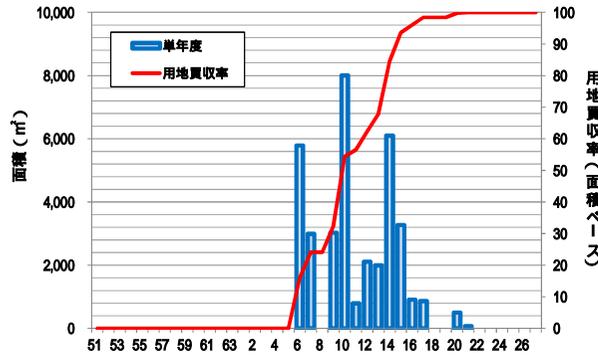
B2



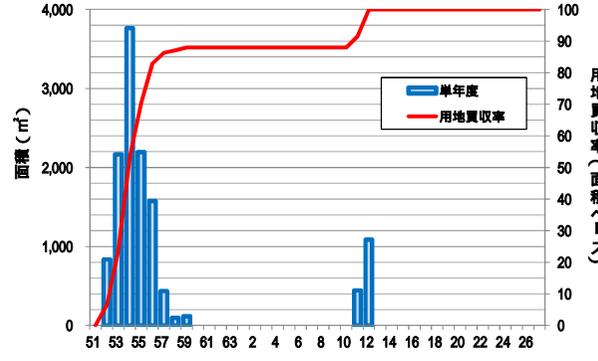
D



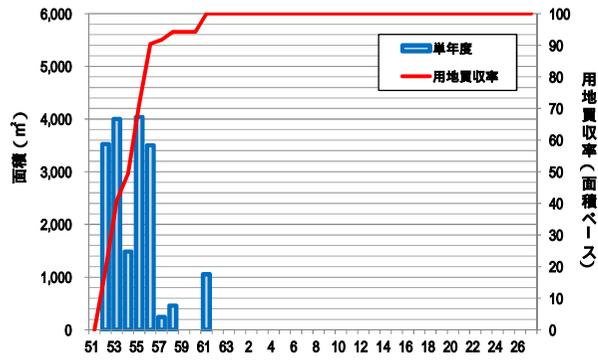
IEA2



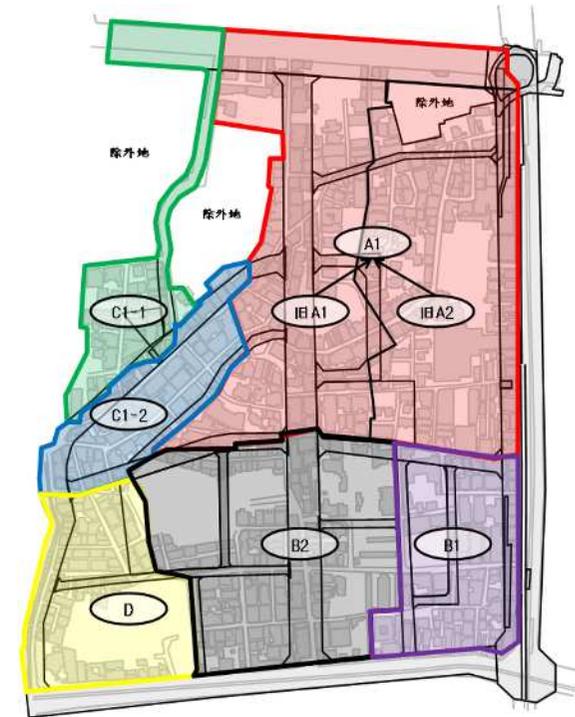
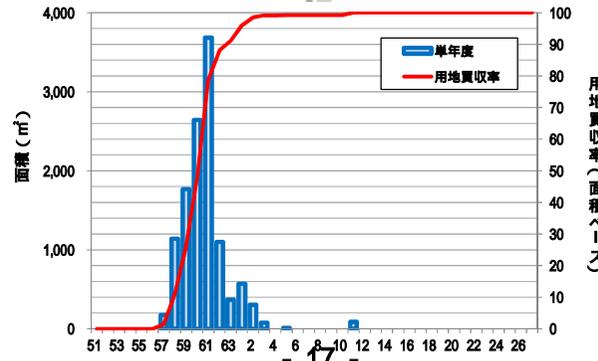
C1-1



B1

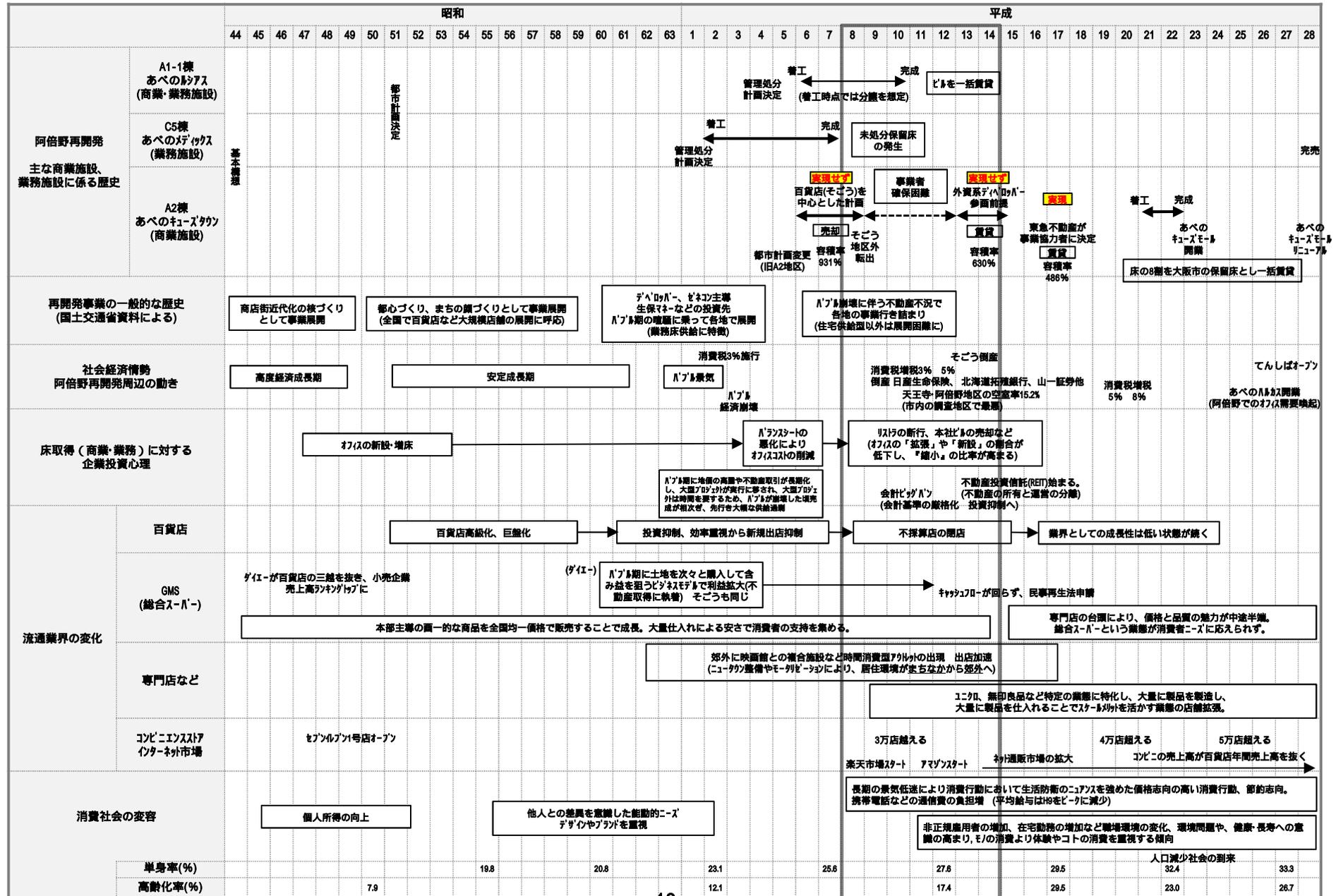


C1-2



(2) 流通産業における企業投資心理の変化や流通産業における構造変化が商業業務施設に与えた影響

バブル崩壊後の平成7年度以降に完成又は計画した商業・業務施設は、社会経済情勢の影響を受けた企業側の床の取得心理や流通産業の急速な構造変化、消費社会の変容の影響を受け、保留床の処分や事業者の確保が困難となった。



6 事業の全体収支見通し

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が発生している。全体収支見通しは、平成13年11月に初めて公表して以降、A2棟計画の事業協力者の決定、特定建築者の決定ごとに、公表してきており、平成19年9月以降は、大阪市の中期的な収支概算公表に基づき、毎年時点修正を行い、収支状況を公表してきている。 [単位：億円]

時点		平成13年11月 平成12年度決算市会公表			平成16年11月	平成18年9月	平成19年9月	平成28年2月
		事業全体	先行地区	平成13.年11月以降 事業化する地区	平成15年度 決算市会公表	平成17年度 決算市会公表	中期的な財政 収支概算公表	中期的な財政 収支概算公表
歳 出	事業費	5,790	3,500	2,290	4,940	4,940	4,940	4,810
	起債利子	1,660	1,310	350	1,680	1,800	1,770	1,639
	起債償還金	4,050	2,970	1,080	3,940	4,380	4,330	4,224
	計	11,500	7,780	3,720	10,560	11,120	11,040	10,673
歳 入	補助金	2,180	1,450	730	2,010	1,820	1,820	1,881
	保留床 処分金等	5,300	2,010	3,290	2,340	2,410	2,410	2,257
	起債収入等	4,050	2,970	1,080	3,940	4,380	4,330	4,224
	一般会計 繰入金	0	0	0	0	190	190	190
	計	11,530	6,430	5,100	8,290	8,800	8,750	8,552
差 引		30	1,350	1,380	2,270	2,320	2,290	2,121
資産価値					170	170	170	160
再差引		30	1,350	1,380	2,100	2,150	2,120	1,961
(備考) A2棟計画の前提				外資系デベロッパー (サイモン)	国内総合デベロッパー (東急不動産)：事業協力者	国内総合デベロッパー (東急不動産)：特定建築者 (決定時)	国内総合デベロッパー (東急不動産)：特定建築者	国内総合デベロッパー (東急不動産)：運営事業者

事業の分析・検証

- ・約2,000億円もの収支不足の発生は、計画を大幅に超える事業の長期化、バブル経済とその崩壊といった社会経済情勢の激変、さらに、その変化への対応を含めた事業マネジメントのあり方が大きく影響している。
- ・これらの観点から多額の収支不足を生じさせた要因について検証する。

1 事業の長期化

(1) 広大なエリアで、かつ、権利者数が多く、権利関係が輻輳していた合意形成が困難なエリアを事業対象とした。

- ・ 昭和42年に策定された「大阪市総合計画」において、主要ターミナル周辺で都心的な機能を向上させる必要のある地区に位置付けられていること、また、金塚10町会のコミュニティを破壊しないよう金塚地区全域約28haを事業対象区域として設定し、採算性が高いエリアと低い密集市街地エリアを一体的に開発することとした。
- ・ 阿倍野地区では、都市再開発法に基づく市街地再開発事業を採用して、建築物及び公共施設の整備を行うこととした。都市再開発法においては権利者保護を重視していることから、事業実施にあたってはその趣旨にしたがって事業を進めていく必要があった。
- ・ 約28haという広いエリアを設定したことで、権利者が3,000人を超え、さらに、非震災地区で昭和25年以前の建物が約74%を占める密集市街地であったことから、住宅を中心に小規模で多様な店舗などの業種が混在し、尚且つ借地・借家権者の割合が約71%と極めて高く権利関係も輻輳しているなど、合意形成や事業実施の困難性が高い地区であった。

事業着手時(昭和53年)の状況



権利者の状況

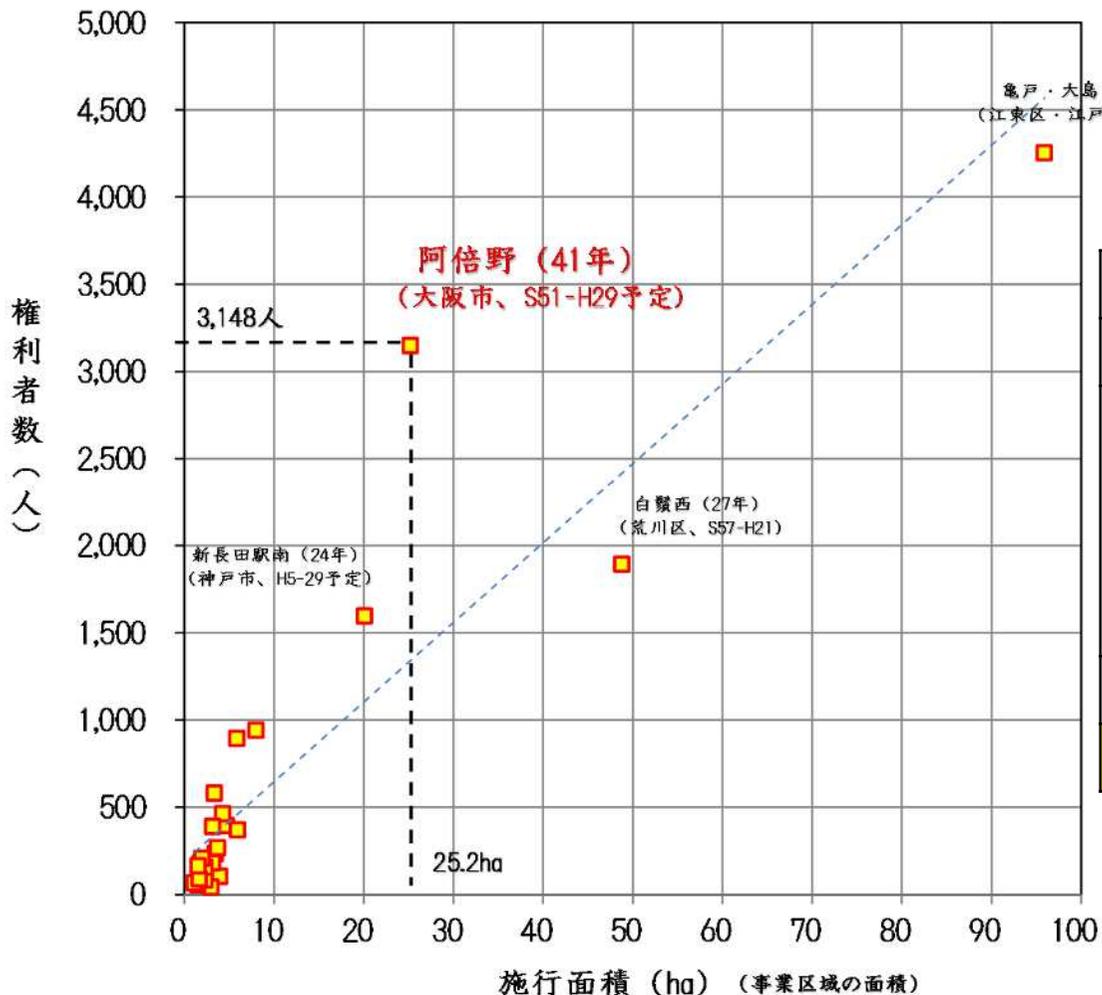
権利種別	権利者数 (人)	割合 (%)
土地所有者	134	4
土地建物所有者	779	25
借地権者	266	8
借家権者	1,969	63
計	3,148	100

用途別建物の状況

用途	棟数 (棟)	割合 (%)
専用住宅	474	38
共同住宅	72	6
店舗付住宅	480	38
店舗	152	12
事務所	31	2
工場	9	1
その他	36	3
計	1,254	100

- ・ 全国の第二種事業の1地区当たりの平均面積は8.26haであるが、阿倍野地区は28haと施行面積が広大で、非常に多くの権利者を対象とし、密集度も極めて高かった。
- ・ 阿倍野地区は、東京都の亀戸・大島・小松川地区と比較して、大規模な工業・業務の割合が低く、商業の割合が高い。
- ・ とりわけ、商業を営む権利者にとっては、再開発ビルの中の店舗の位置が極めて重要な問題となり、その調整に時間を要することとなった。

全国の第二種市街地再開発事業との比較



亀戸・大島・小松川地区との比較

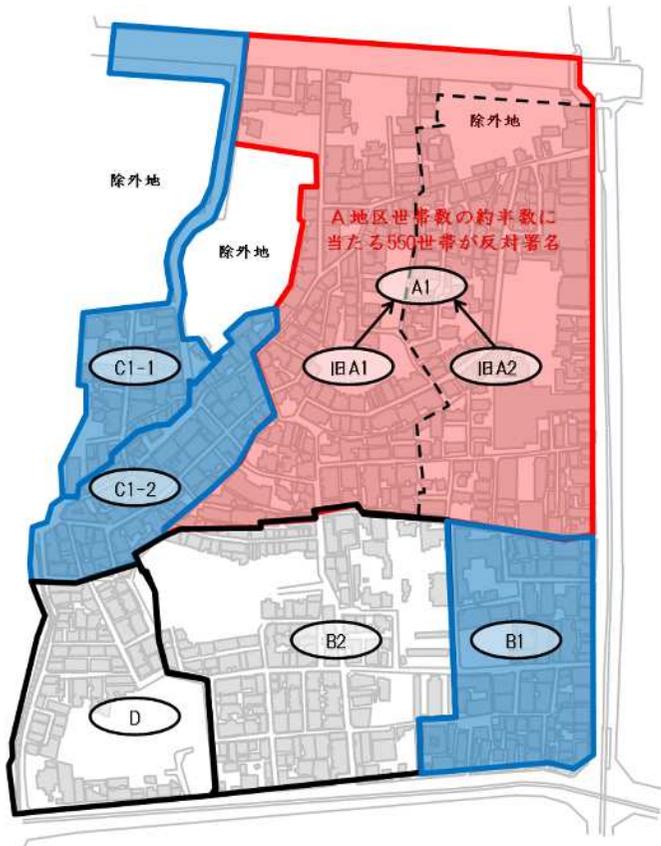
	阿倍野地区		亀戸・大島・小松川地区	
建築延床面積	202,500㎡	100%	205,800㎡	100%
住宅	75,100㎡	37%	90,700㎡	44%
工業・業務	9,700㎡	5%	94,590㎡	46%
商業	87,200㎡	43%	20,510㎡	10%
その他	30,500㎡	15%	- ㎡	- %
宅地面積	212,300㎡		732,300㎡	
容積率 (/ × 100)	95%		28%	

・ データの都合上、容積率で比較。

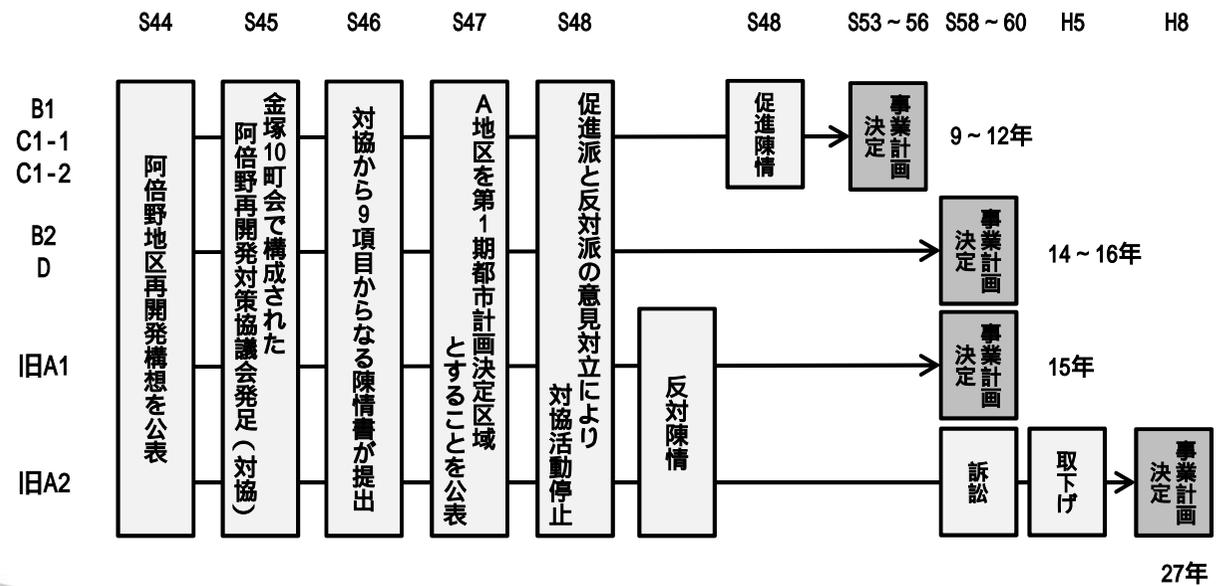
- ・ 権利者数及び施行面積が、ホームページ等で公表されている事業のみを対象 (サンプル数27地区)。
- ・ 事業単位が分割されている場合は、その事業単位を合計。

(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。

- 昭和44年10月に「阿倍野地区再開発構想」を公表し、180回にも及ぶ地元説明会を開催するなかで、昭和47年11月にA地区を第1期都市計画決定区域とすることを公表したが、促進と反対に大きく意見が分かれ都市計画決定には至らなかった。
- 特にA地区は反対が強く、昭和49年1月に世帯数の約半数に当たる550世帯の署名による反対陳情書が提出された。一方、昭和49年と50年に、B1・C1地区の3町会から促進陳情書が提出された。
- これを受けて、A地区から事業着手することを断念し、合意が得られたB1・C1地区から事業に着手することとした。
- A地区については、その後も反対が強く、昭和59年6月に旧A1地区（一部）の事業計画決定に対する取消請求訴訟が提訴されるなど、昭和44年の再開発構想公表から平成6年の全地区の都市計画決定までに約25年、平成9年の事業計画決定までに約27年を要した。

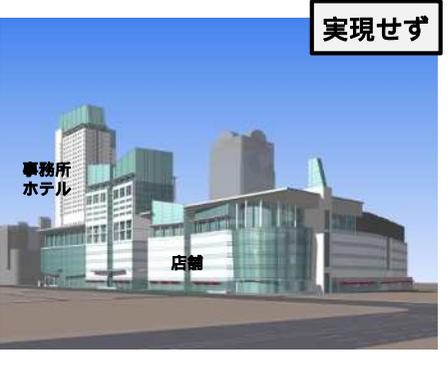


事業計画決定までに要した期間



(3) 大規模な商業施設棟を中心とするA2地区は、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。

- ・ バブル経済崩壊後、事業者側の環境が大きく変化し、床を所有するのではなく、賃貸が主流の時代となった。
- ・ 経済情勢の変化だけではなく、流通業界における産業構造の急速な変化による影響も受けた。
- ・ A2棟の保留床処分金に依存して全体収支の均衡を図ろうとしていたが、サイモンとの交渉を断念した段階でそれまで黒字を想定していた全体収支が見通せなくなった。
- ・ サイモンとの交渉断念後、事業の中止や一時休止について市内部で検討したが、計画を見直して施行することが、事業施行者として権利者保護や事業計画決定したことに対する責務を果たすこととなり、そのことが事業収支上も有利であることを確認し、事業を進めることとなった。
- ・ 事業者の確保には、マーケットサウンディングにより事業を運営する側の意見を取り入れ、事業協力者制度により民間活力を活用したことで、現在のプランが実現したが、あわせて、需要調査にもとづき、事業規模を大幅に縮小したことにより、全体収支が2,100億円の赤字であることを公表した。
- ・ なお、完成後も長期で、民間事業者が建物に関与する仕組みを導入することにより時代の変化にも対応し、まちのにぎわいを継続できている。

	H5～9年度		H13～H15年度	H16年度～
	大型権利者（百貨店：そごう等）を中心とした事業計画		外資系デベロッパー（サイモン）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> <p>〔本市の民間活力導入の第1号（事業協力者制度の活用）〕</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)		H15.1 事業計画変更(建築計画変更)	H17.10 事業計画変更(建築計画変更)
	H9.4 事業撤退(そごう地区外転出)		H15.5 事業撤退(サイモンとの交渉断念)	H18.6 特定建築者に決定
				H21.4 建築工事着手
				H23.4 あべのキューズモール開業
建築形態の概要	延床面積 (㎡)			
	411,797		297,488	183,730
階数	地上(階)		31	6
	地下(階)		3	2
建築物の高さ(m)		290	121	32
容積率(%)		931%	630%	486%
主要用途		店舗、事務所、ホテル、駐車場		店舗、駐車場
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
A2棟を含む全体収支の見通し		30億円の黒字		2,100億円の赤字(平成15年度決算市会) 1,961億円の赤字(平成28年2月時点)

(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。

- 社会経済情勢の変化を受け、未処分保留床が発生したり、保留床の処分について賃貸方式を採用したことなどにより保留床処分金の確保が遅れた。
- 財源が確保できなかったため、当初の起債の償還年限で返済できず、起債の借入を最長期間（30年間）まで利用したことにより、利子負担が増大し、更なる負債が増加した。

借換債起債利子償還額の推移

阿倍野再開発事業では、10年債を基本として起債発行してきた。借換債とは、過去に発行した市債の償還のために発行する市債のこと。

