

# 【R3:先-7】 港区埋立地区官民連携事業導入可能性検討調査業務委託 (実施主体:大阪府大阪市)

大阪市基礎情報(R3.10.1時点)  
 ・人口:2,750,835人  
 ・面積:225.33km<sup>2</sup>

【事業分野:港湾】 【対象施設:臨港緑地、収益施設】 【事業手法:PPP、PFI】

## 調査のポイント

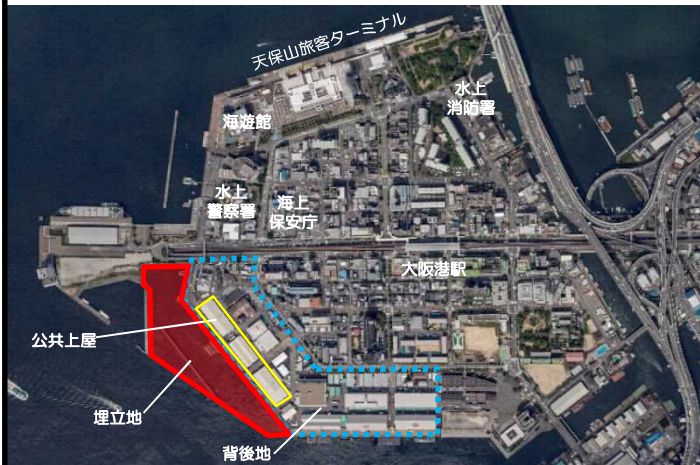
- ・埋立地と背後地の一体的な開発に向け、民間の参入意欲を確認し、官民連携事業での事業化の可能性を検討する。
- ・埋立事業の収益性が課題。官民連携事業による民間のノウハウの活用を通じて公共側の負担を軽減し、民間側も収益を見込める事業スキームの構築を目指す。

## 事業/施設概要

### 【対象施設】

地区	港湾計画	現況施設
埋立地 約5.1ha	緑地 交通機能用地	埋立事業休止中
背後地 約9.2ha	交流厚生用地 都市機能用地	公共上屋 3棟 倉庫等(市有地賃貸) 大阪税関

<港湾計画図>



### 【対象事業】

- ・本事業は埋立事業の採算性を向上させるため、緑地整備と併せて収益施設の設置を認める予定。事業収支は行政の延払いを行う一方、収益施設の事業収入等で事業費の一部を回収する官民連携事業(混合型)を想定している。
- ・本市財政負担の軽減を図るとともに民間事業者による築港・天保山エリアの文化を体感できるような施設運営により、海辺の空間を活かした魅力あふれるまちづくりを目指す。

## 目的・これまでの経緯

### 【検討経緯】

- ◆ 平成 8年度  
「大阪港港湾計画」に位置づけ
- ◆ 平成29年度  
「築港天保山まちづくり計画(H30.3)」  
住む人や訪れる人が海辺の景観を楽しむ空間を創造することをめざす。
- ◆ 令和元年度  
マーケットサウンディング実施  
当該地区における埋立事業化に向けた幅広いアイデアを数社ヒアリングし、土地利用に向けたアイデア提案があり、容積率緩和など土地利用計画変更を踏まえたうえでの参画意向を確認。
- ◆ 令和 2年度  
・「おおさか“みなと”ビジョン策定(R2.11)」  
みなと・海岸の賑わい創出及び背後の生活空間や商業施設等と一体となった緑地整備の実現に貢献。

### 【目的】

当該地区の埋立事業の事業化にあたり課題となっている事業収支想定を改善させるため、民間事業者へのヒアリングを行い、官民連携事業での事業化の可能性について検討を行う。

# 【R3:先-7】 港区埋立地区官民連携事業導入可能性検討調査業務委託

(実施主体:大阪府大阪市)

## 調査結果

### 【民間事業者ヒアリング】

＜ヒアリング結果＞(デベロッパー、商社、コンサルタント会社、建設会社など7社)

#### ◆考えられる事業の内容

- ・地区の活性化の観点から商業施設、集客施設の可能性あり(近隣の海遊館等との相乗効果を期待できるもの)
- ・近隣の夢洲でのIR誘致をふまえ、その従業員用住居、教育施設(インターナショナルスクール)等の立地可能性あり
- ・臨海部における物流倉庫、保税倉庫の立地需要は高い

#### ◆事業参画に向けた課題

- ・昨今の急激な経営環境の変化から、事業着手後5年以内をめどに収入を見込めるかが事業参画の判断要素のひとつ
- ・埋立地と背後地の一体的な活用に向けた埋立事業を含む事業採算性の向上

#### ◆事業費削減等の提案

- ・建設発生土等による埋立材料費の削減
- ・近年の資材・人件費の高騰を踏まえた事業費の精査が必要

### 【事業スキームの検討】

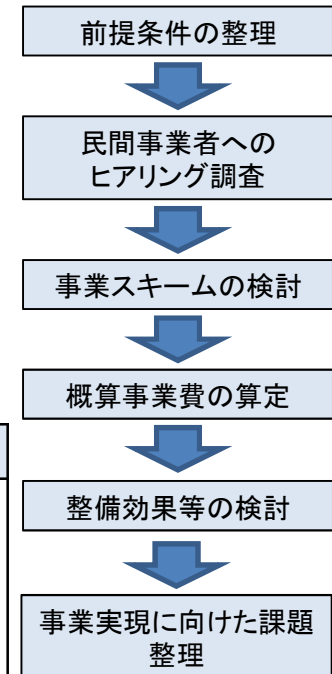
・民間事業者へのヒアリング結果等を踏まえ、2つの事業スキーム案についてケーススタディを実施した。

	ケース①	ケース②
事業内容	<ul style="list-style-type: none"> <li>・早期に事業収入が得られるよう、背後地において、既存物流事業者の移転後に、開発(商業、集客、住居等)を進め先行開業</li> <li>・並行して埋立工事を進め、完了後に埋立地の土地利用を開始</li> <li>・背後地・埋立地開発を一体的に行う事業者を公募</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・周辺環境に配慮しつつ高度化した物流施設を整備し既存物流事業者を移転・集約(事業者公募もしくは地域連携)</li> <li>・移転・集約後に背後地と埋立地を一体的な開発(商業、集客、住居等)を促進</li> <li>・背後地・埋立地開発を一体的に行う事業者を公募</li> </ul>
メリット	埋立工事の完了を待たずに、民間事業者の開発・収入が可能	既存物流事業者の移転先を地区内に設けることで早期着手を図る

### 【事業実現に向けた課題整理】

・本調査により、民間の事業参画の条件が具体化する一方、官民連携に際しては、事業実現に向けた既存物流事業者との合意形成とともに、官民両方の事業採算性の向上につながる事業スキームの精査が必要である。

### ＜調査の流れ＞



## 事業化に向けた今後の展望

本調査の結果を踏まえ、背後地の既存物流事業者の意向をふまえて、民間事業者の参入が見込める事業条件を引き続き精査し、実施方針(草案)を作成していく。

(予定)案①スケジュール  
R4年度

- ・事業条件の詳細検討
- ・実施方針(草案)作成

R5～6年度

- ・港湾計画、埋立免許等変更
- ・実施方針の公表

R7年度

- ・事業者公募
- ・契約締結

R8年度

事業着手