

---

港区埋立地区官民連携事業検討調査業務委託  
報告書

令和5年3月  
大阪府 大阪市  
(株式会社 長大)

---

---

## 目 次

<b>1. 本調査の概要</b> .....	<b>1</b>
1.1. 調査の目的.....	1
1.2. 自治体の概要.....	1
1.2.1. 基礎状況.....	1
1.2.2. 築港地区の概要.....	7
1.3. 事業発案に至った経緯・課題.....	9
1.3.1. 自治体が抱えている課題.....	9
1.3.2. 上位計画との関連性.....	9
1.4. 検討体制の整備.....	12
<b>2. 本調査の内容</b> .....	<b>13</b>
2.1. 調査の流れ.....	13
2.2. 報告書の構成.....	14
<b>3. 前提条件の整理</b> .....	<b>15</b>
3.1. 対象施設及び対象地の概要.....	15
3.1.1. 対象施設の状況.....	15
3.1.2. 対象地の状況.....	16
3.2. 対象地活用における方向性について.....	21
3.2.1. 整備方針試案.....	21
3.2.2. 関係機関協議.....	23
3.2.3. 整備方針素案.....	23
3.2.4. ヒアリング.....	26
3.2.5. 整備方針の作成.....	30
3.3. 民間活力導入検討.....	34
3.3.1. 業務範囲（案）.....	34
3.3.2. 事業手法.....	35
3.3.3. 事業期間.....	36
<b>4. 事業化検討</b> .....	<b>37</b>
4.1. 各種設定条件とその根拠.....	37
4.1.2. 公共負担額の整理.....	41
4.1.3. 民間事業者の事業収支の整理.....	42
4.1.4. 事業期間における収支の比較.....	51
4.2. リスク分担の検討.....	52
4.2.1. リスク分担の基本的な考え方.....	52
4.2.2. リスク対応方法.....	52
4.2.3. リスク分担案.....	53
4.3. 法令等の整理.....	56

---

---

4.3.1. 制約となる法令等の解釈 .....	56
4.3.2. 利用できる補助金、行政からの支援または規制緩和等 .....	56
4.4. 検討結果・結論 .....	58
4.4.1. 本件調査の結果得られた示唆 .....	58
4.4.2. 調査結果及び示唆に基づく結論 .....	58
4.4.3. 結論 .....	58
<b>5. 今後の進め方 .....</b>	<b>59</b>
5.1. 事業スケジュール .....	59
5.1.1. 事業化に向けてのスケジュール .....	59
5.1.2. 今後の検討事項等 .....	60
5.2. 想定される課題 .....	61
5.2.1. その後の検討、事業化の各段階で想定される課題、懸念点等 .....	61
5.2.2. 課題解決のために想定される手段、検討すべき事項 .....	61
<b>6. 募集要項の検討 .....</b>	<b>61</b>

---

## 1. 本調査の概要

### 1.1. 調査の目的

本調査対象の築港地区は、大阪港の玄関口にふさわしい“みなとまち”の再生に向けて、「21世紀に向けて新たな交流と創造の育まれるまち」を基本テーマとして、文化・業務・住宅が連携する文化的な賑わいのある空間を形成することを目指している。

このような方針に基づき、築港南地区は現在の物流施設等の土地利用から将来的に住宅等の都市的な土地利用への転換を図り、地先に埋立地を造成して、大規模地震時に防災拠点となるとともに、市民にウォーターフロントを開放し、交流の場としても機能する緑地を整備する方針で埋立免許を取得している。しかし、背後の再開発事業が進んでいないこと及び、大阪市財政状況が厳しい中、南海トラフ巨大地震対策など緊急性・必要性・事業効果の高い他の事業に比べ相対的に優先度が低いことから事業を休止している。

埋立事業の事業化に向け、大阪港湾局では埋立地の一部を計画変更して商業利用するなどの検討を進めているが、大阪市が起債事業で築港地区の埋立を実施して土地売却した場合には収支が見合わず、また、将来が不透明な中で民間事業者による再開発も具体的な土地利用が見通せない状況だった。

そこで、令和3年度調査では埋立事業の再開に向けて、埋立地および背後地を対象地域とした、埋立も含めた官民連携事業の成立可能性を検討する調査を行った。

本年度は、過年度調査結果を踏まえ、埋立地及び背後地の整備方針を整理したうえで、官民連携手法を踏まえた事業スキームを具体化すること、また、事業者募集に向けた実施方針(素案)の作成を行うことを目的とする。

### 1.2. 自治体の概要

#### 1.2.1. 基礎状況

下記に大阪市及び大阪市港区、築港地区の基礎情報をまとめる。

##### (1) 大阪市港区

###### a) 面積

大阪市港区の面積は、7.86 (km<sup>2</sup>) である。(出典：大阪市港区 HP)

###### b) 人口、人口増減、高齢化率等

大阪市港区の人口は、平成22年で約84,000人、平成27年で約80,000人、令和2年で約81,000人となっており、直近の5年間(平成27年から令和2年)では微増傾向となっている。

また年齢3区分別人口における65歳以上の割合(高齢化率)は平成22年で23.6%、平成27年で27.1%、令和2年で27.8%となっており、高齢化率は増加傾向となっている。

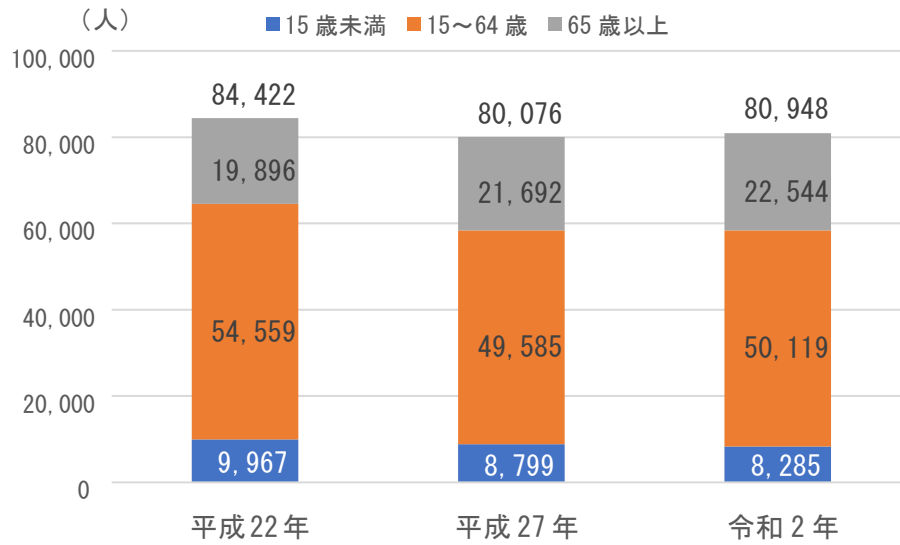
表 1-1 大阪市港区の年齢3区分別人口及び構成比(年齢不詳を除く)

単位(人)

	平成22年	平成27年	令和2年
15歳未満	9,967 (11.8%)	8,799 (11.0%)	8,285 (10.2%)
15~64歳	54,559 (64.6%)	49,585 (61.9%)	50,119 (61.9%)
65歳以上	19,896 (23.6%)	21,692 (27.1%)	22,544 (27.8%)
合計	84,422 (100%)	80,076 (100%)	80,948 (100%)

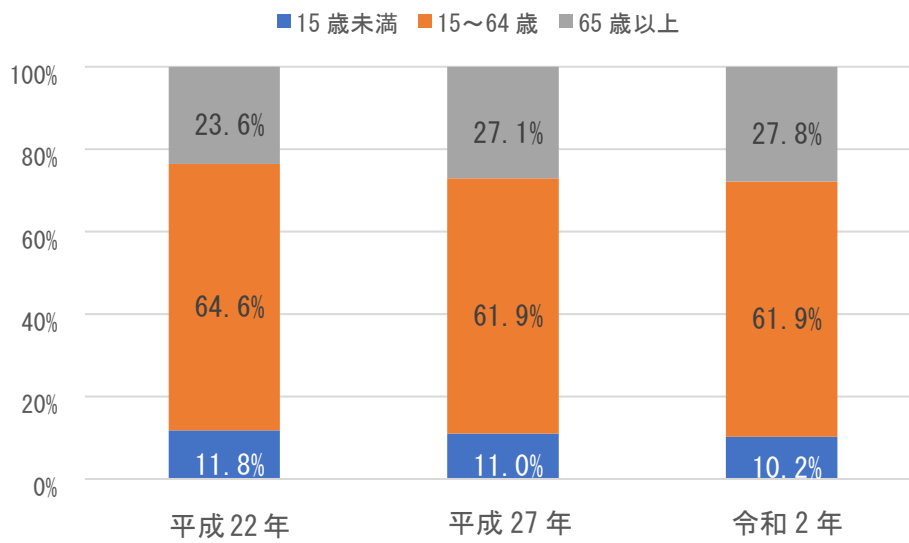
出典：国勢調査結果





出典：国勢調査結果

図 1-1 大阪市港区の年齢3区分別人口（年齢不詳を除く）



出典：国勢調査結果

図 1-2 大阪市港区の年齢3区分別人口の構成比（年齢不詳を除く）

## (2) 大阪市港区築港地区

### a) 面積

築港地区の面積は、71.5haである。

### b) 人口、人口増減、高齢化率等

築港地区の人口は、平成22年で約6,600人、平成27年で約5,900人、令和2年で約6,000人となっており、直近の5年間（平成27年から令和2年）では微増傾向となっている。

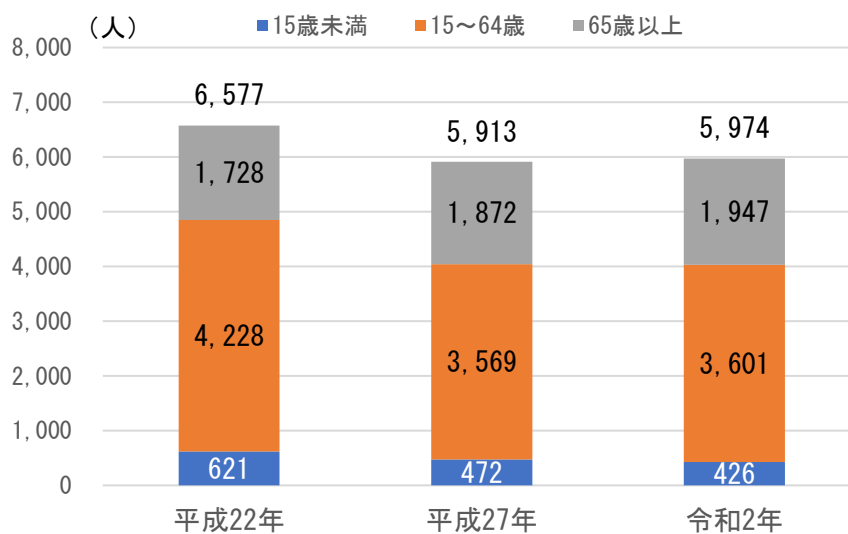
また年齢3区分別人口における65歳以上の割合（高齢化率）は平成22年で26.3%、平成27年で31.7%、令和2年で32.6%となっており、高齢化率は増加傾向となっている。

表 1-2 築港地区の年齢3区分別人口及び構成比（年齢不詳を除く）

単位（人）

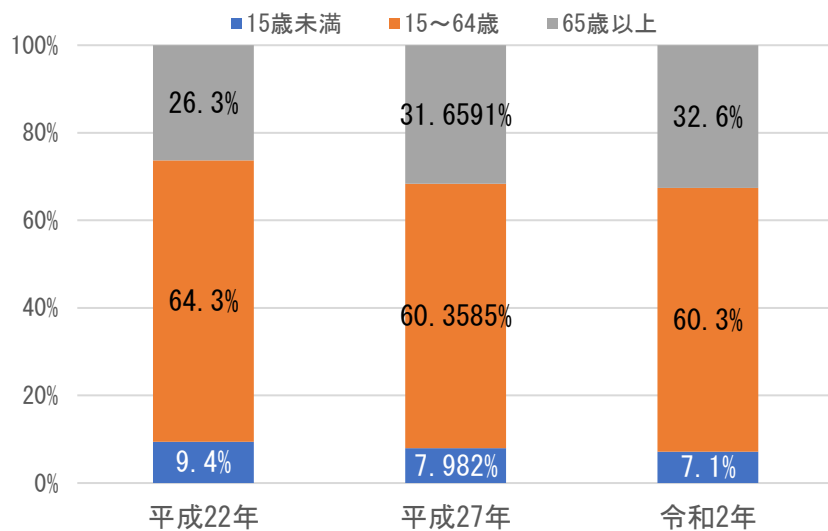
	平成22年	平成27年	令和2年
15歳未満	621 (9.4%)	472 (7.98%)	426 (7.1%)
15～64歳	4,228 (64.3%)	3,569 (60.36%)	3,601 (60.3%)
65歳以上	1,728 (26.3%)	1,872 (31.66%)	1,947 (32.6%)
合計	6,577 (100%)	5,913 (100%)	5,974 (100%)

出典：国勢調査結果



出典：国勢調査結果

図 1-3 大阪市港区築港地区の年齢3区分別人口（年齢不詳を除く）



出典：国勢調査結果

図 1-4 大阪市港区築港地区の年齢3区分別人口の構成比（年齢不詳を除く）

### (3) 大阪市財政規模

大阪市の財政規模に関する各指標は、以下のとおりである。

表 1-3 大阪市の財政規模

項目	数値
財政力指数	0.92
健全化判断比率	実質公債費比率 3.2 (%)
	将来負担比率 21.2 (%)
歳入総額	1,764,214,485 (円)
歳出総額	1,756,789,204 (円)
単年度収支	2,242,642 (円)
実質単年度収支	3,417,291 (円)

出典：令和元年度 市町村別決算状況調（総務省）

#### (4) 大阪市港区公共施設面積

大阪市港区内の公共施設の施設数および延床面積は以下のとおりである。施設数は計 86 施設、延床面積の合計は約 18 万㎡となっている。

表 1-4 大阪市港区内の公共施設

大分類	中分類	施設数	延床面積 (㎡)
教育・文化・ スポーツ施設	教育施設	1	10,063.26
	図書館	1	598.63
	会館・ホール	2	2,728.78
	スポーツ施設	3	67,357.26
	幼稚園	1	1,203.00
社会福祉・ 保健施設	老人福祉施設	1	496.67
	障がい者福祉施設	1	125.65
	児童福祉施設	7	4,928.60
	その他社会福祉施設	1	2,470.67
	保健関係施設	1	313.64
庁舎・事務所	庁舎等	1	9,106.83
	事務所・営業所	7	14,723.95
	消防施設	3	6,862.10
一般会計 その他施設	地域利用施設	3	302.78
	一般会計その他施設	12	13,770.45
インフラ関係 施設	一般会計インフラ施設	5	3,605.85
	駐車場	13	123.62
	公園付帯施設	15	1,300.53
もと施設	もと施設	8	40,514.02
	合計	86	180,596.29

令和 2 年 4 月 1 日時点

出典：一般施設・賃借施設の一覧（大阪市）

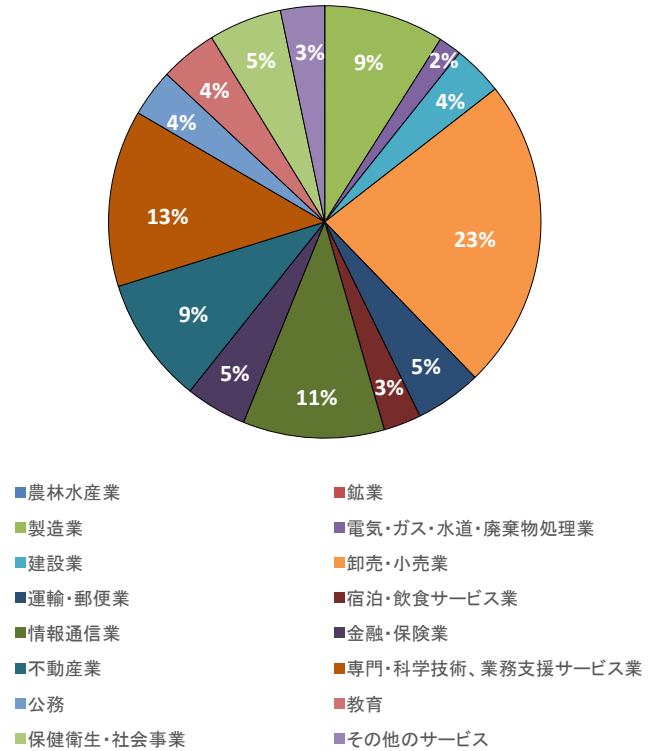
## (5) 主な産業

大阪市の産業の特徴としては、卸売業・小売業や専門・科学技術・業務支援サービス業、情報通信業などが盛んである。

大阪市の卸・小売業年間商品販売額は、全国の市区町村の中で2位と大きな比重を占めている。(経済産業省「平成28年経済センサスー活動調査結果」による)

(単位: 100万円)

項目	市内総生産 (平成30年度)
農林水産業	1,493 (0%)
鉱業	435 (0%)
製造業	1,802,607 (9%)
電気・ガス・水道・廃棄物処理業	347,014 (2%)
建設業	751,640 (4%)
卸売・小売業	4,678,373 (23%)
運輸・郵便業	998,550 (5%)
宿泊・飲食サービス業	563,764 (3%)
情報通信業	2,124,786 (11%)
金融・保険業	920,679 (5%)
不動産業	1,900,702 (9%)
専門・科学技術・業務支援サービス業	2,655,026 (13%)
公務	711,542 (4%)
教育	858,462 (4%)
保健衛生・社会事業	1,098,152 (5%)
その他のサービス	661,183 (3%)
全産業合計	20,074,408 (100%)

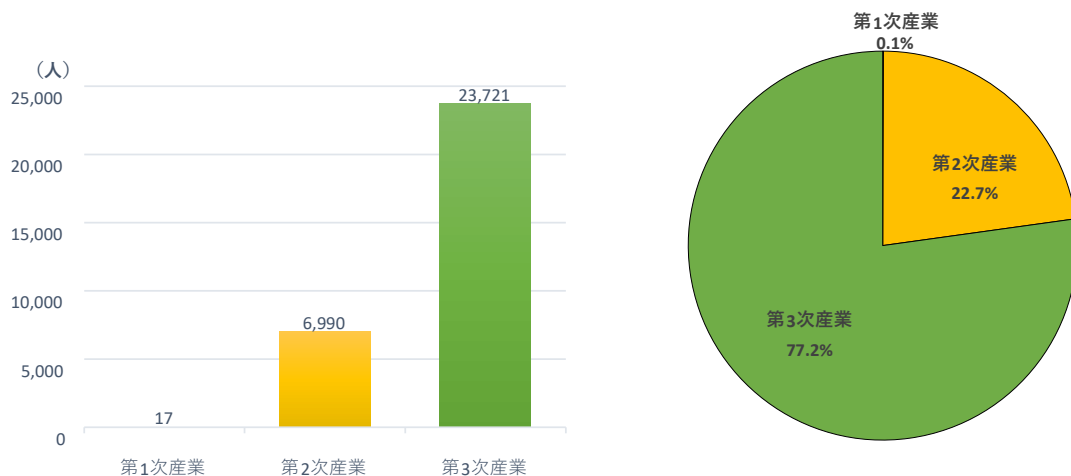


出典：平成30年度 大阪市民経済計算（大阪市）

図 1-5 大阪市の市内総生産内訳

大阪市港区の産業別就業者数及び構成比は以下のとおりである。

第1次産業の就業者はほとんどおらず、第2次産業就業者の割合は22.7%、第3次産業就業者の割合は77.2%となっている。



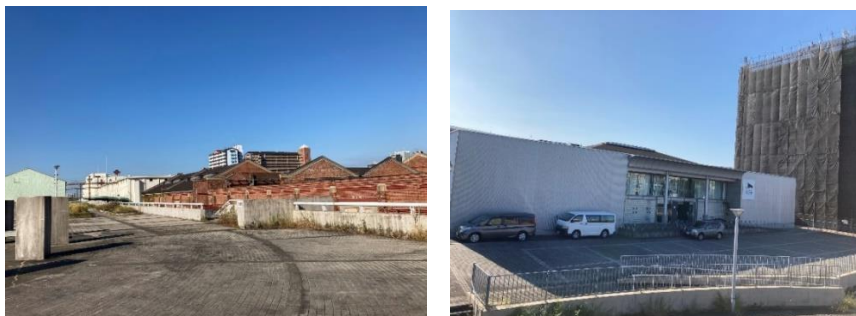
出典：平成27年国勢調査 大阪府の人口（統計表）

「第14表 産業（大分類）別15歳以上就業者数（平成22年、平成27年）」

図 1-6 大阪市港区の産業別就業者数

## 1.2.2. 築港地区の概要

築港地区周辺の土地利用・まちづくり計画築港地区の北側の天保山エリアは再開発が行われ文化施設や大型商業施設等が立地しているほか、天保山公園や水上警察署等が立地している。対象エリアの東側については、赤レンガ倉庫の他、シーサイドスタジオ CASO や臨港緑地（親水護岸・人工地盤・広場）が立地している。



築港・天保山エリアにおける地域のにぎわいづくりと経済振興の推進を図るため、関係者がまちづくりのコンセプトや方向性を共有し、継続的なにぎわいづくりを進めるための中長期的なまちづくりの指針となる「築港・天保山まちづくり計画（2021年12月28日）」を策定している。本調査の対象地区は赤レンガ倉庫周辺エリアや水辺空間が該当し、住宅等の都市的な土地利用への転換を誘導することで中央突堤～赤レンガ倉庫の連続性の確保を目指している。

### 【将来像】

赤レンガ倉庫横広場やCASOなどのさらなる活用、海岸部の土地利用の転換により、エリアの魅力や賑わいの創出が、地下鉄中央線の南側にも波及して、住み、働く人の増加につながることをめざす。

### 【基本方向】

G-LION クラシックカーミュージアムやCASOとの連携事業や、文化・アートを活かした地域イベント等の継続的な開催などにより赤レンガ倉庫横広場や人工地盤を活用していく。

定期マーケットの開催を通して魅力ある出店者を呼び寄せ、エリア周辺のにぎわいづくりを進める。将来的には、現在、物流施設が立地している土地等の動向を踏まえ、必要に応じて土地利用の規制を見直し、**住宅等の都市的な土地利用への転換を誘導する**などにより、築港・天保山エリアの文化を体感でき、海辺の空間を活かした魅力あるまちづくりをめざす。

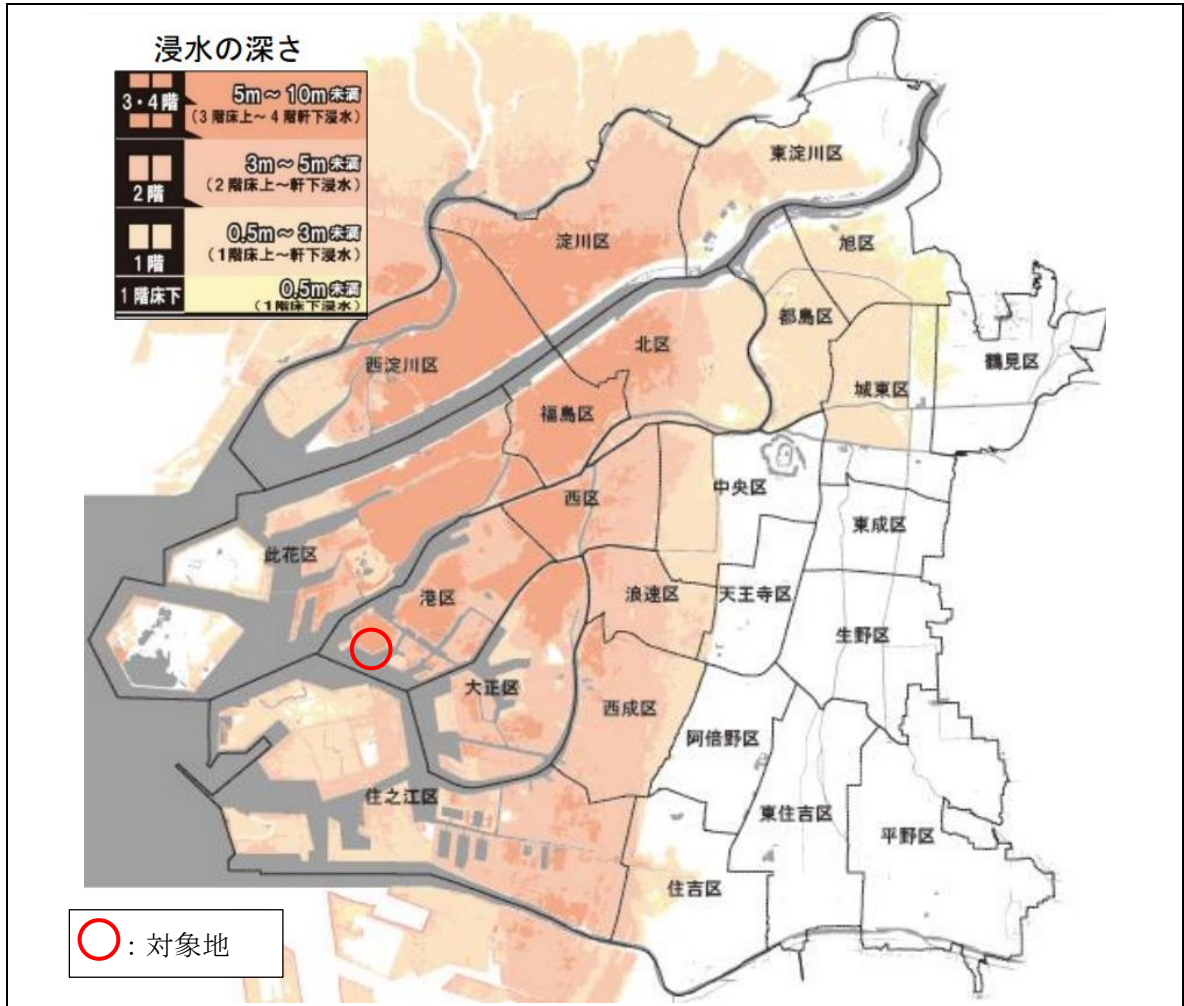


図 1-7 築港・天保山まちづくり計画の概要（赤レンガ倉庫周辺エリア 抜粋）



## (1) 高潮による災害

水防法（昭和 24 年法律第 193 号）第 13 条の 3 に基づき大阪府が指定する海岸について、想定し得る最大規模の高潮により、水位周知海岸について高潮による氾濫が発生した場合の浸水の深さは以下のとおりである。築港地区の浸水深は 5m～10m 未満と浸水リスクは高い。

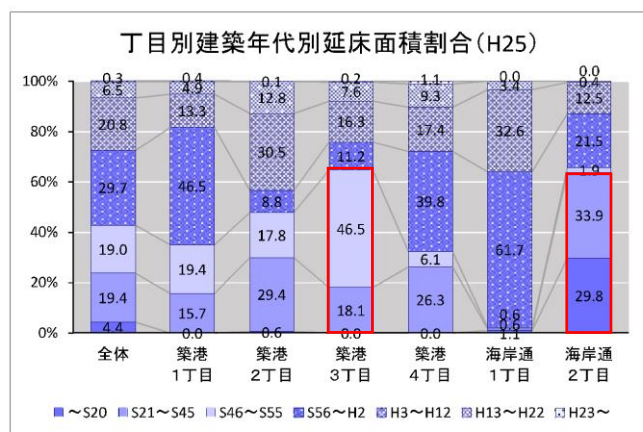


出典：大阪市地域防災計画＜風水害等対策編＞

図 1-8 高潮による浸水予測図

## (2) 築港地区の建物の老朽化状況

建築年代別床面積割合を見ると、エリア全体では、昭和 55 年以前と以後でほぼ半々となっている。町丁目別にみると、築港 1～3 丁目のうち、築港 3 丁目が昭和 55 年以前の床面積が 5 割を超えており、また、海岸通 2 丁目が昭和 44 年以前の床面積が、5 割をこえており、老朽化が課題となっている。



出典：築港・天保山まちづくり計画

図 1-9 丁目別建築年代別延床面積割合

### 1.3. 事業発案に至った経緯・課題

#### 1.3.1. 自治体が抱えている課題

当該事業によって解決を図ろうとしている主な課題は以下のとおりである。

- ・まちづくり計画の実現（築港地区の地域活性化への波及へ、都市的機能配置を目指す）
- ・中央突堤～赤レンガ倉庫の連続性
- ・高潮対策
- ・背後地の倉庫移転問題（借地人・借家人、移転等）への対応
- ・民間事業者の合意を得られる事業条件の設定・参入意欲の向上
- ・築港地区の全体の人口減少や児童生徒の減少
- ・学校教育の向上

#### 1.3.2. 上位計画との関連性

対象地の関係法令を整理する。

##### (1) 関係法令

表 1-5 関係法令

	項目	背後地	埋立地
都市計画	区域区分	市街化区域	市街化調整区域
	用途地域	準工業 ただし、臨海地区に指定	現在指定なし 今後変更予定
	容積率	200%	
	建蔽率	60%	
	耐火・準耐火地域	準耐火地域	—
	地域地区、臨港地区	大阪港臨港地区	—
港湾法	港湾計画 (土地利用区分)	緑地、都市機能用地、 交流厚生用地	緑地、ふ頭用地、 交通機能用地
大阪市景観計画		臨海景観形成区域	
航空法		約 270m	約 270m

関係法令の詳細については、過年度調査にまとめている。

##### (2) その他法令

###### a) 行政財産の管理に係る法令

行政財産の目的外使用を行う場合は、地方自治法による制限を受ける。

原則、行政財産の目的外使用については地方自治法第 238 条の 4 第 7 項～第 9 項の本文に基づく制限が適用され、借地借家法の適用外となる。

また、大阪市財産規則第 9 条 (2)の本文に基づく制限が適用され、契約管財局長との協議が必要となる。

###### b) 行政財産の貸し付けに係る法令

行政財産の貸し付けを行う場合は、地方自治法及び地方自治法施行令による制限を受ける。



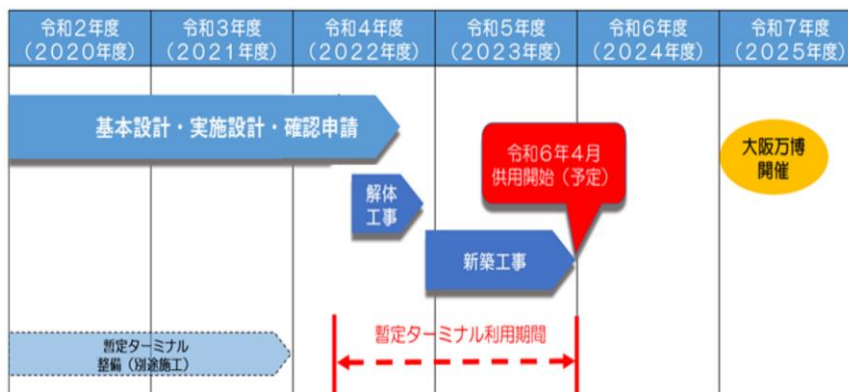
### c) 普通財産の貸し付けに係る法令

普通財産の貸し付けを行う場合は、地方自治法による制限を受ける。原則、貸付けについては地方自治法第 238 条の 5 の本文に基づく制限が適用され、貸し付けが可能となっている。

また、大阪市財産規則第 9 条(7)の本文に基づく制限が適用され、契約管財局長との協議が必要となる。

### (3) 大阪市天保山客船ターミナル整備

昭和 44 年に貨物上屋として建築され、昭和 58 年に客船ターミナルとして改修された「天保山客船ターミナル」について、老朽化対策とバリアフリー対応を図るとともに、「大阪都市魅力創造戦略」において位置づけられている「クルーズ客船の母港化」をめざした整備が進められている。



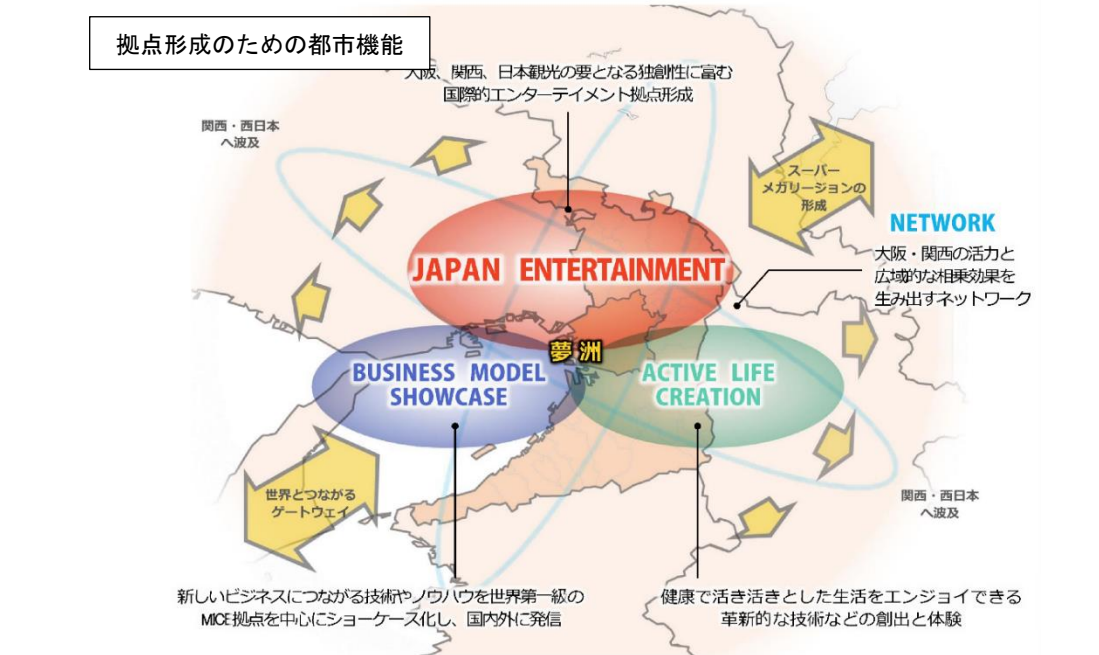
【施工期間(暫定ターミナル利用期間)】

図 1-10 大阪市天保山客船ターミナル整備の概要

#### (4) 夢洲まちづくり構想（平成 29 年 8 月策定）

大阪港臨海部には、大規模な物流拠点や高速道路ネットワークが整備されており、ユニバーサル・スタジオ・ジャパン®（U S J）をはじめとする観光資源やスポーツ施設も集積している。

このような大阪港臨海部のポテンシャルをふまえ、広大な用地の確保ができる夢洲のポテンシャルを最大限に発揮できるまちづくりをめざすとともに、臨海部の他エリアとの連携により、さらなる経済振興・都市魅力向上に資する拠点をめざす「夢洲まちづくり構想」が平成 29 年 2 月に策定されている。



#### まちづくり方針（都市基盤）

1. 適切な輸送能力を持つ鉄道網の整備による臨海部のアクセス強化
2. 魅力あるまちへの快適な道路アクセス



出典：夢洲まちづくり構想検討会

図 1-11 夢洲まちづくり構想

## (5) これまでの経緯

これまでの、築港地区に関する経緯は以下のとおりである。

表 1-6 築港地区の経緯

年度	出来事	概要
平成 8 年度	大阪港港湾計画	港湾の良好な環境の整備、および大規模地震発生時等に港湾の防災拠点として機能するオープンスペース確保のため築港緑地を計画。
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。
平成 30 年度	港湾施設 (上屋) のリノベーションに関する官民連携事業調査業務委託	大阪港に存在する公共上屋のリノベーション事業における官民連携手法の導入可能性や、実現可能性の高い官民連携事業手法について調査及び検討を実施。
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た結果、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。埋立事業が完了し、土地利用を開始できるまでの期間が長いため、民間事業者にとってその後の将来予測が難しく埋立地単独では事業計画の構築が困難。
令和 3 年度	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	埋立地の事業化に向けて、埋立地に加えて、背後地の活用も含めた官民連携事業の成立可能性を検討。

### 1.4. 検討体制の整備

庁内の検討体制は、担当部局においては、公共サービスとしての必要性や優先度、財政負担等に留意しながら事業実施の検討・判断を行い、法的制約や民間がノウハウを発揮できるかなどを検討する。

民間事業者へのヒアリングは、ディベロッパー・住宅メーカーを対象に、調査業務委託先より行う。

なお、民間関係者との協力体制は行わない。

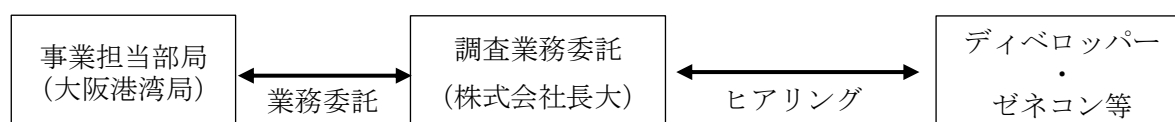


図 1-12 検討体制

## 2. 本調査の内容

### 2.1. 調査の流れ

本業務の検討の流れを下図に示す。

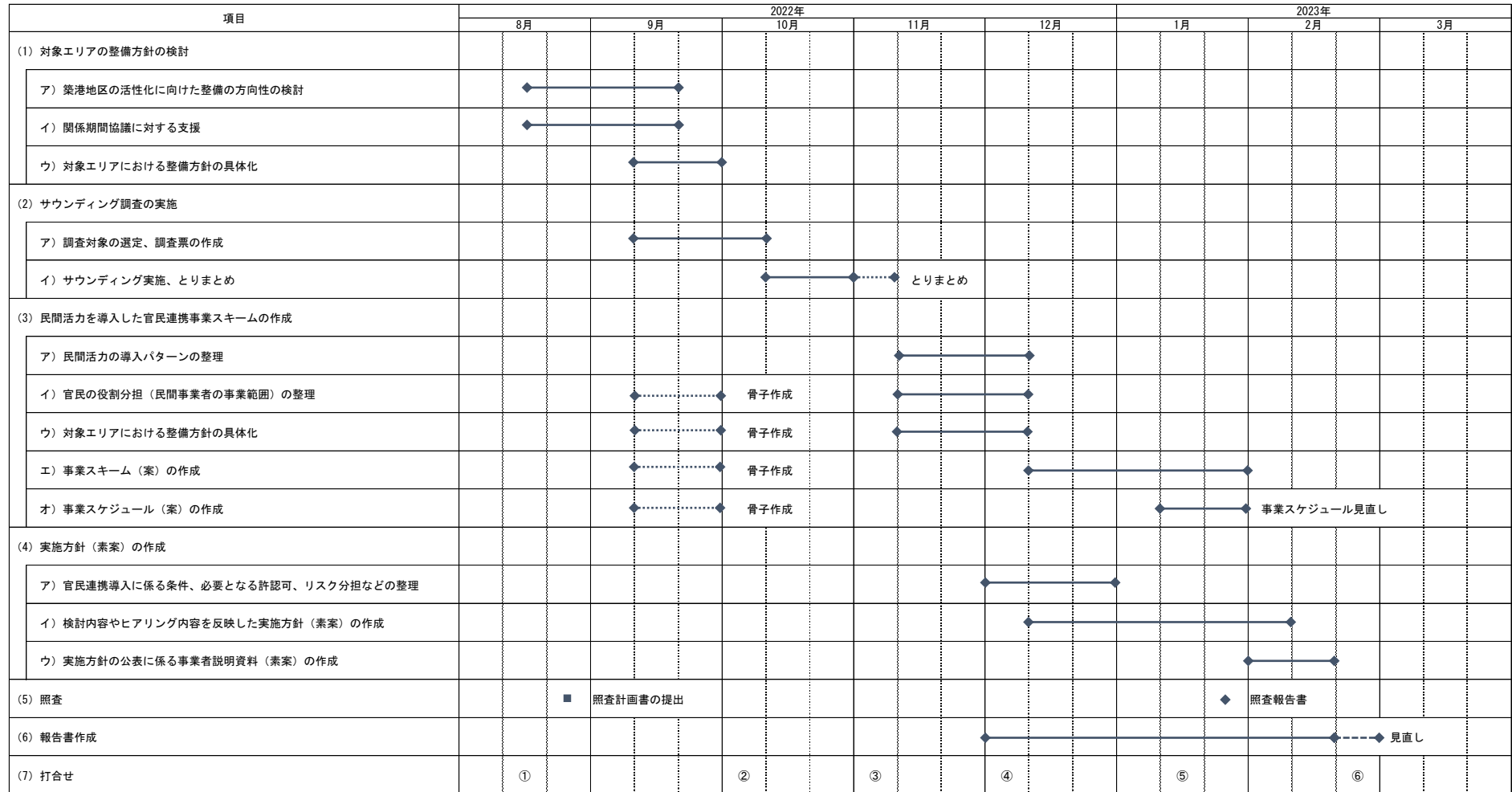
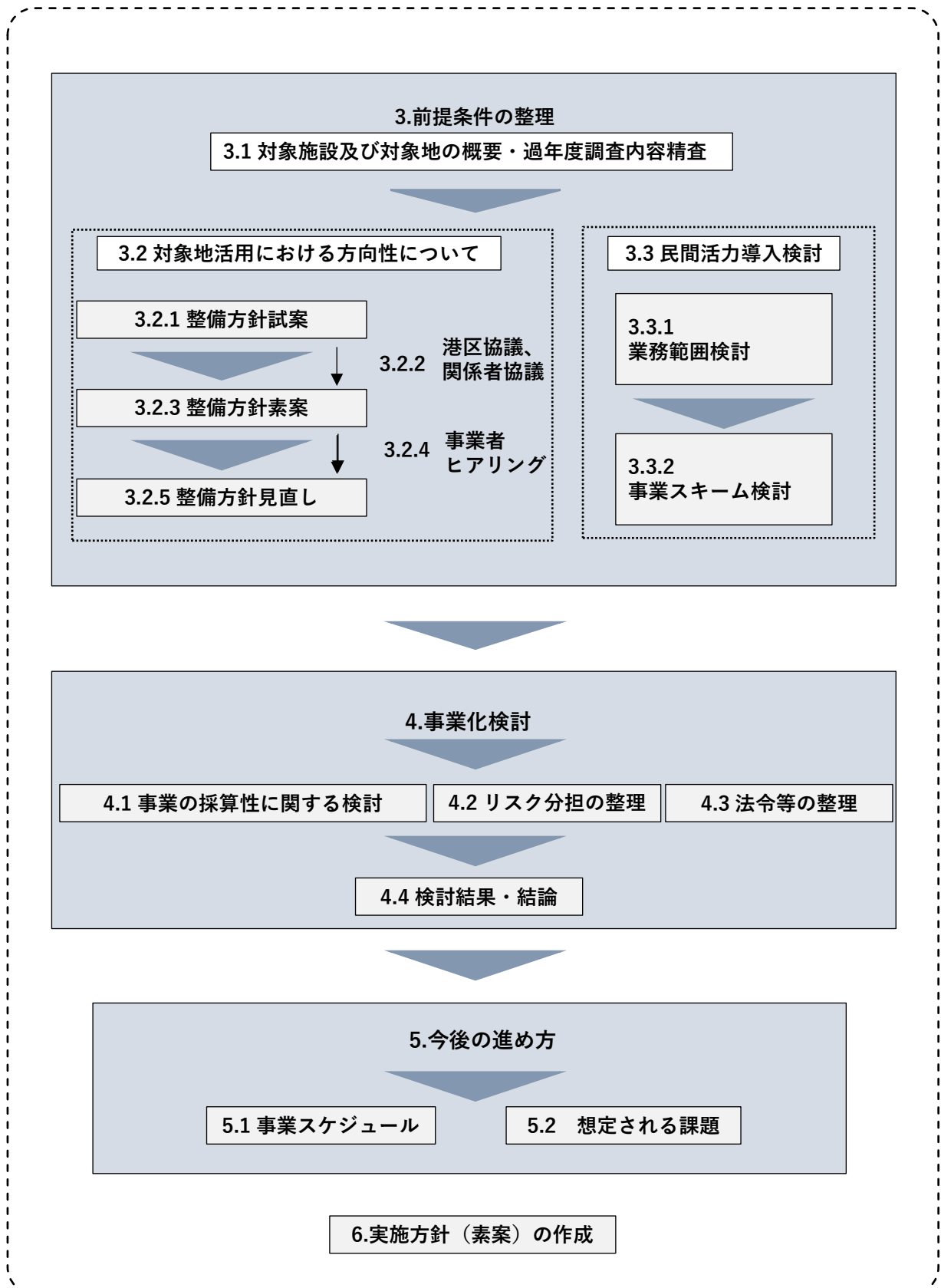


図 2-1 業務の流れ

## 2.2. 報告書の構成

前項の検討の流れを踏まえ、本報告書の構成を下記に示す。





### 3. 前提条件の整理

#### 3.1. 対象施設及び対象地の概要

##### 3.1.1. 対象施設の状況

大阪市港区築港地区では大阪港の玄関口にふさわしい”みなとまち”の再生を目指すため再開発事業を実施しており、本調査の対象施設である臨港緑地はこの再開発のアメニティの核となる施設であり、親水性の高い水辺空間を整備する。

本臨港緑地は災害応急対策活動時のオープンスペース機能を有する防災緑地であり、近隣にある官公庁（水上警察署、水上消防署、海上保安庁）が多く立地していることから、災害発生時には、物揚場を通じて公共船舶の効率的な運用を図ることで、緑地と一体となった防災拠点の形成を図っている。

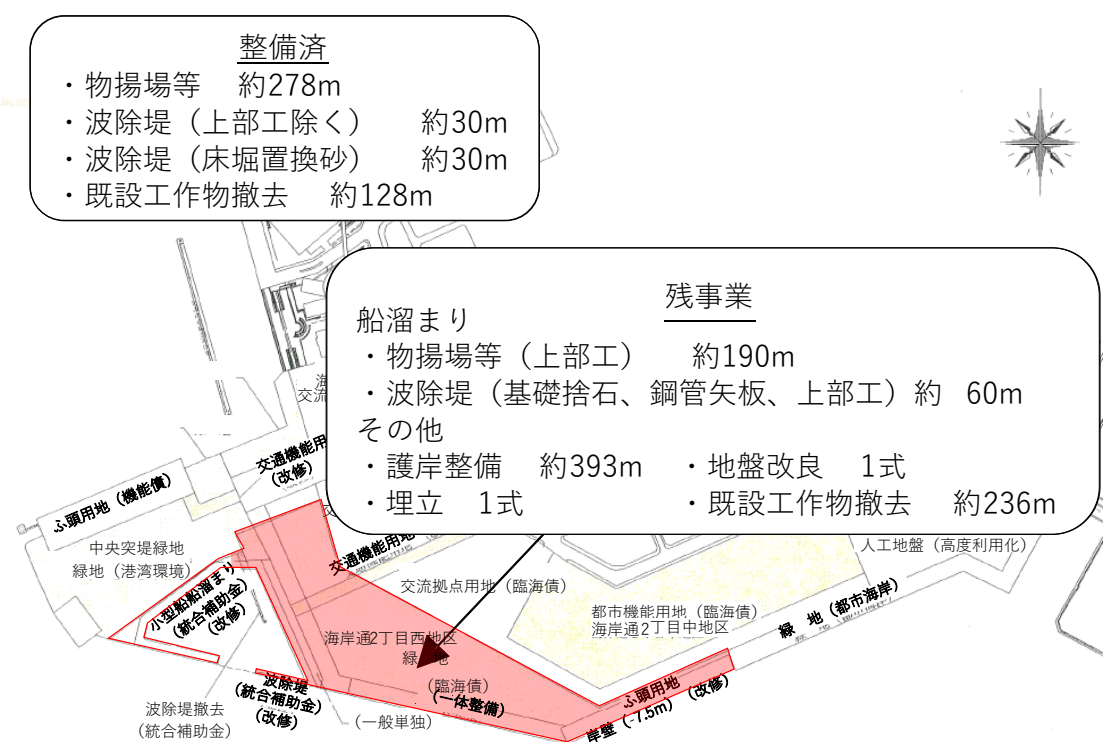


図 3-1 臨港緑地整備予定地における埋立事業の整備状況



図 3-2 船溜まり部分の整備状況

### 3.1.2. 対象地の状況

#### (1) 調査対象エリア

大阪港の玄関口にふさわしい”みなとまち”の再生を目指すため、防災拠点としての機能整備を有する市民が手軽に親しめるウォーターフロント化に向けて、埋立地エリア 5.1ha において埋立を含む臨港緑地整備事業を実施する。そのうち、水辺空間の回遊性・親水性確保、堤防整備および防災緑地等に必要な面積を除いた敷地においては、埋立事業の採算性を向上させるため、収益施設の設置を認める予定である。

また、埋立事業の採算性を向上させるため、緑地整備と併せて埋立地に加えて背後地 (9.2ha) においても収益施設の設置を認める予定であり、再開発エリアは 14.3ha である。



図 3-3 調査対象エリア

## (2) 築港・天保山エリアの地理的条件

築港・天保山エリアは、大阪湾のほぼ中心に位置し、京都や奈良をはじめとする関西の主要都市が約 40～50km 圏内にあり、高速道路がほぼ整備され、広域的な国土軸にも通じていることから、関西の主要都市は、ほぼ日帰り圏内となっている。また、湾岸軸を通じて、神戸方面や関西国際空港ともアクセスがよい。

市域中心部とは地下鉄中央線で接続しており、梅田、難波から約 30 分という位置にある。さらに、令和 4 年度に策定された大阪まちづくりグランドデザインにおいて、夢洲・咲洲エリアは、国際観光・国際物流・国際交流拠点としており、築港・天保山エリア地区が重点エリアの一つとして位置づけられ、様々な主体が連携しながら取組を進めることで、更なるにぎわいの創出、産業の活性化を図り、定住人口や交流人口、関係人口の確保など、大阪・関西の発展に資するまちづくりを推進している。



夢洲・咲洲エリア <国際観光・国際物流・国際交流拠点>

2025年に開催される大阪・関西万博のインパクトを活かした、夢洲での国際観光拠点の形成や、研究開発施設が集積する咲洲、スポーツ・レクリエーション施設を有する舞洲をはじめ、天保山・築港、此花西部、鶴浜などとの連携強化により臨海部全体の魅力向上を図るとともに、都心部との鉄道や道路、舟運などの多彩なアクセスを実現することにより、都心部と臨海部が両輪となって大阪の成長をけん引する国際観光・国際物流・国際交流及び研究開発拠点エリアの形成をめざします。

- 国際観光拠点の形成
  - ・世界水準のMICE施設を含む統合型リゾート(IR)の開業
  - ・クルーズ客船の母港化(天保山地区)による観光・交流機能の強化
  - ・万博のレガシーを継承した夢洲2期まちづくり
  - ・ゆとりある滞在時間を過ごせる上質なリゾート空間の創出
- 大阪港における国際コンテナ戦略港湾としての機能強化
  - ・外貨貨物の増加や船舶の大型化への対応
  - ・AI等の活用によるコンテナターミナルの効率化・最適化
- 人・モノ・情報の交流拠点の形成
  - ・アジア交易・交流の拡大に資するビジネス交流拠点の強化
  - ・産学官連携によるイノベーション拠点の形成
- スマートなまちづくり
  - ・環境・新エネルギー・健康・医療などの研究開発機能の集積
  - ・最先端技術の実証(実験)
  - ・スーパーシティ制度の活用による先端的サービスの実装
- 交通アクセスの強化・利便性の向上による周辺臨海部・都心部との連携強化
  - ・鉄道延伸(中央線延伸・北ルート)や道路整備、新たな交通システムの導入
  - ・舟運などを活用した水上アクセスの形成

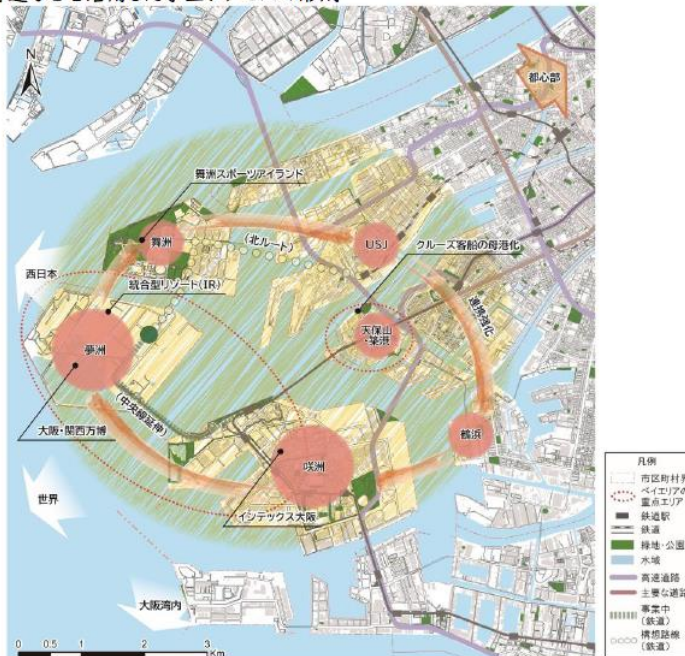


図 3-4 大阪のまちづくりグランドデザイン①

② 取組の方向性

ベイエリア各地域の特徴を活かしながら、それぞれが持つ、多様な地域資源やストックを“みがく”とともに、その地域資源や取組、人などを“つなぐ”、その効果や活動の輪を“広げる”取組を進め、それらの相乗効果を高めることで、ベイエリア全体の魅力を高めます。また、ベイエリアでの活動が継続的な取組となるよう、公民連携による初動期の支援や担い手の育成など、“育てる”取組を進めます。

さらに、今後更なる活性化が期待されるエリアのうち、特に重点的に取り組む“重点エリア”を位置づけ、様々な主体が連携しながら取組を進めることで、更なるにぎわいの創出、産業の活性化を図り、定住人口や交流人口、関係人口の確保など、大阪・関西の発展に資するまちづくりを推進します。

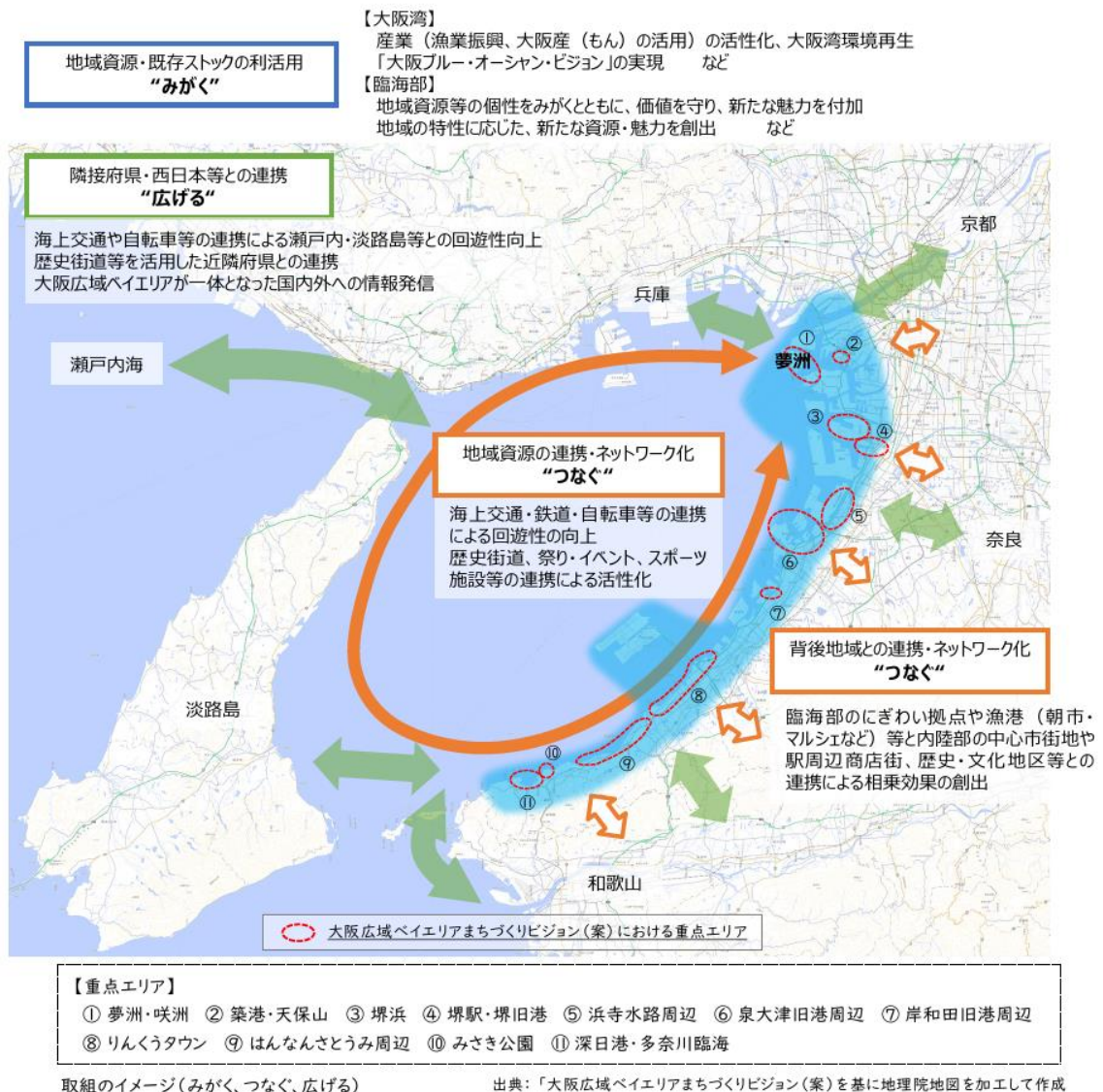


図 3-5 大阪のまちづくりランドデザイン②



### (3) 交通アクセス

阪神高速湾岸線と大阪港線の結節点である天保山ジャンクション（天保山出入口）がエリア東側に立地しており、広域からのアクセスが容易である。

市内中心部方面とは、エリアの中心を東西に走る国道172号（みなと通）でアクセスしている。咲洲方面、大正区方面にはそれぞれ咲洲トンネル及びなみはや大橋でのアクセスとなっている。

築港地区中央には大阪港駅があり、Osaka Metroにより市内中心部方面と湾岸方面に路線が伸びている。また、大阪・関西万博にあわせ2024年度末には夢洲へも延伸する予定となっている。



図 3-6 周辺交通アクセス

---

## 3.2. 対象地活用における方向性について

### 3.2.1. 整備方針試案

過年度調査で、整備方針について「対象地から既存物流倉庫を他の場所に移転する案①」と「既存物流倉庫を埋立地に移転し、高度化物流倉庫とする案②」の2案をもとに官民連携事業の成立可能性の検討を行った。そのため、過年度整備方針を精査することとして検討を進めた。

#### a) 案①

背後地での5年以内での開業を目指し、民間の既存物流倉庫を他の場所に移転し、都市開発用地とする案である。背後地の民間物流倉庫エリア等を先行開発し、早期に収益化を図ることが可能となる。

また、埋立地と背後地の上部空間利用を一体事業として公募するものとする。埋立事業完了後に、埋立地については民間事業者の提案による都市機能施設等の整備を想定している。

主な課題としては、既存物流倉庫の移転用地の確保、及び既存の物流倉庫利用者との合意形成が挙げられる。

(非公表)

---

## b) 案②

既存物流倉庫の移転用地問題への対応及び過年度の民間事業者ヒアリングで把握した物流倉庫需要の高さを踏まえ、埋立地に物流倉庫の移転用地を確保し、新たに高度化物流倉庫を整備する案である。既存物流倉庫の移転用地を確保するという課題も解消されるとともに、需要の取り込みという観点からも実現可能性が期待できる。埋立事業完了後に高度化した物流倉庫を埋立地に整備し、既存の物流倉庫（民間物流倉庫及び公共上屋）及びその他事務所等を移転することを想定する。背後地の上部空間利用についても民間事業公募を行い、賑わいの創出を図る。

主な課題としては、埋立事業が完了しなければ土地が活用できないため、案①と比較して、開業（土地利用）が遅くなることが挙げられる。

(非公表)

### 3.2.2. 関係機関協議

過年度の検討を踏まえ民間事業者ヒアリング前に港区役所及び既存物流事業者と対象地の土地利用に関する協議を実施した。

#### a) 港区役所協議

港区役所と協議を行い対象地の整備方針について確認を行った。

港区役所の意向は、「少子高齢化や対象地の賑わいを踏まえ、教育機能の導入や子育ての環境整備を行い、合わせて人が定住し暮らすために住居や商業を設けたい。」とのことであり、教育、住宅に関する要素を整備方針に加え、対象地での一体的な整備を進めることにした。

#### b) 既存物流事業者協議

既存物流事業者と協議を行い対象地の整備方針について確認を行った。

埋立地に物流倉庫を高度集約化する場合、埋立地に倉庫完成後貨物を移動し営業開始できるため非営業期間の課題を気にしなくてよいメリットがあるが、埋立後に連れ込み沈下により周囲が沈み周辺道路の高さと倉庫の高さが合わなくなり倉庫利用に支障をきたすというデメリットが想定される。一方、現在営業している背後地で倉庫を建替えした場合は地盤沈下の懸念がないというメリットがあるが、建替え工事期間中貨物をどこに移して営業を続けるのかというデメリットがある。

### 3.2.3. 整備方針素案

関係機関協議結果及び過年度調査結果を踏まえ、対象地の整備方針を示す。

過年度調査から案②の場合物流施設の需要があり、高度化物流倉庫を設けることで民間ノウハウの発揮による効率的・効果的な事業の実施が期待できる。また、今年度実施した関係機関協議から、既存物流業者にとっては、倉庫の配置によって、建て替え時及び営業期間中のメリットデメリットが異なることが分かった。そのため、以後の検討では案②を基本とし、対象地の活用を検討するにあたり倉庫は背後地、埋立地のどちらに含めることが望ましいのかについては、対象地の活用が想定される民間事業者へのヒアリングを通して検証を行った。

具体的には、案②をもとに高度化した物流倉庫を背後地に設ける案（以下「②-1案」と称する。）と案②をもとに高度化した物流倉庫を埋立地に設ける案（以下「②-2案」と称する。）の2案で整備方針素案を設定した。

#### a) ②-1案

ファミリー層の移住を目指し、赤レンガゾーンに住宅やホテルを設ける。また、水辺空間は親水ゾーンとして一体的に整備し、築港地区全体の連続性を図る。さらに、駅から対象地にかけた街中の動線に賑わいを創出し、エリア全体の活性化につなげていく。

具体的には、対象地を4つのゾーンに分類し背後地で既存物流倉庫の高度集約化を行う。

##### ①赤レンガゾーン

- ・既存の赤レンガ倉庫を活かし、赤レンガの景観に合わせた整備を行う。
- ・ホテルや住宅等の住まい空間を設ける。
- ・ファミリー層の移住を目指し教育、子育て機能を付随し、教育や子育ての環境を一層高める。

---

## ②都市型物流拠点（商業併設）ゾーン

- ・築港・天保山まちづくり計画に沿った拠点整備を実現するため、倉庫を高度集約し、施設内に商業機能を一部備えた都市型物流拠点を設ける。例えば、地域貢献として従業員の福利厚生を兼ねたカフェや広場空間を設ける。

## ③暮らしゾーン

- ・子供が広場で遊び、親が買い物をできるような低層のアウトレットやショッピングモールを想定し、日用品から大型製品まで集約した商業施設を設ける。
- ・近隣に高速道路の IC があるため、車での来客を踏まえ駐車場を設ける。
- ・子供が遊べる空間、ペット同伴の空間、水辺や自然と触れ合う空間を設ける。

## ④親水ゾーン

- ・対象地全体を結び、築港地区を一体的につなげる。
- ・防潮堤を歩行空間とすることで、親水性の高い水辺空間を解放する。
- ・釣りや水上アクティビティが楽しめる空間を設ける。

(非公表)

---

**b) ②-2 案**

ファミリー層の移住を目指し、赤レンガゾーンに住宅やホテルを設ける。また、水辺空間は親水ゾーンとして一体的に整備し、築港地区全体の連続性を図る。さらに、駅から対象地にかけた街中の動線に賑わいを創出し、エリア全体の活性化につなげていく。赤レンガゾーンと暮らしゾーンを隣接させ、住宅・商業機能が一体となったまちづくりを目指す。

具体的には、②-1 案同様 4 つのゾーンに分類し埋立地に既存物流倉庫の高度集約化を行う。

(非公表)



### 3.2.4. ヒアリング

前項までに示す条件をもとに、対象地活用に向けて市場性把握を目的に現状の整備方針、土地活用、施設の規模感、事業スキーム、事業参画の見込みに関して、ヒアリングを実施する。

過年度調査においては、ゼネコン、デベロッパー（総合・住宅）など本事業に関して幅広い関係者にヒアリング調査を実施していたが、本調査においては、事業内容や土地活用に関しての市場性を重点的に把握するため、大手総合デベロッパー（総合・住宅）を中心に、対面とWEBを併用してヒアリングを実施した。

#### (1) 調査概要

表 3-1 調査概要

実施時期	令和4年11月28日～令和5年1月13日
調査対象の考え方	整備方針案の土地活用の用途である商業施設、宿泊施設、住宅などの活用案や事業規模を踏まえ、大手総合ディベロッパーを中心に関西を拠点とする住宅ディベロッパー、公的不動産活用の実績を多く所有する事業者、天保山・築港地域の住民主体のまちづくり団体※に対して調査を実施する。
調査対象	総合ディベロッパー：4社 住宅ディベロッパー：4社 公的不動産活用実績ある事業者：1社 まちづくり団体※：1社

※港区の進める公民地域連携の各種プラットフォーム（協議会や実行委員会）の主要なメンバーとして、同区とともに区のまちづくりと活性化に取り組んできている団体

#### (2) 調査項目

アンケート調査項目の主な内容と把握しておきたい民間事業者の意向を以下に整理する。

表 3-2 調査項目

調査項目	調査の意図
整備方針について	事業内容を踏まえ、対象地に物流倉庫を含めた整備方針をもとに活用のしやすさを把握する。
土地活用について	対象地活用にあたって、民間事業者が想定する土地活用方法について確認する。
施設の規模感について	事業内容を踏まえ、住宅やホテルのニーズや規模感について把握する。
事業スキームについて	事業内容を踏まえ、民間事業者にとって参画しやすい事業スキームを把握する。
事業参画の見込みについて	事業内容を踏まえ、現時点での事業参画の可能性を把握する。

(3) ヒアリング質問回答

a) 民間事業者ヒアリング

ヒアリング結果は以下のとおりである。

表 3-3 ヒアリング回答一覧

	整備方針 ②-1or②-2	土地活用 (理由)	事業スキーム 【選択肢①～④】 ①: 原案の事業スキームで問題ない ②: DB事業と定期借地事業は分けた方がよい ③: 公共事業は従来方式が望ましい ④: その他	本事業に対する関心度 【選択肢①～③】 ①: 事業参画の可能性は高い(関心がある) ②: 条件次第で事業参画する(比較的関心がある) ③: 事業参画の可能性は低い(関心がない) 上記を選んだ理由、条件など	その他
A社	整備方針②-2 ・住居・宿泊施設と倉庫は動線を完全に分けて検討したい。 ・倉庫を切り離れた上で、対象地全体で整備をする方が活用しやすい。	住居(高級路線)、教育施設、日常の買い物ができる施設 ・IRが実現しない場合、対象地の活用は難しい。 ・住宅の場合、借地期間は最低50年以上。	②DB事業と定期借地事業は分けた方がよい ・責任分担を明確にするため、DBと定期借地を分けた方がよい。 ・(公共で示した)対象地の活用方針を受けて事業範囲内で対応を検討したい。	②: 条件次第で事業参画する。 ・対象地活用方針やランドデザインを明確にしてもらいたい。 ・IRや万博跡地の計画による。 ・臨海のメリットを活かしたい。 ・住宅整備の場合の定借期間を長期に設定してほしい。 ・建設物価上昇の状況次第で参画意欲に影響する。 ・責任分担、官民の事業明確化、適切なリスク分担が条件となる。	・海に隣接しており、倉庫が対象地に含まれていることが大きな特徴であるため、土地活用によって特色をもって魅力を高めたい。 ・難波、梅田等の都心部との差別化を図ることで対象地の魅力は向上する。
B社	整備方針②-2 ・機能的には、②-1案・②-2案変わらないが、対象地の一体的な活用としては②-2案の方が提案しやすい。 ・いずれにせよ対象地の範囲は広大だと考える。	住宅、ホテル、公園・公共空間・水辺空間(公共整備)、アウトレットモール、グランピング ・住宅は、ファミリー層向けが考えられる。 ・ホテルは現状では難しい。IRや万博跡地利活用次第では需要が生まれる可能性が考えられる。 ・住居やホテルは景観を踏まえ対象地西側に設ける方がよい。	①原案の事業スキームで問題ない ・埋立は公共で整備が必要と考える。PFIによる埋立は追加費用等様々な観点から難しい。 ・事業としては、一体性や連動性を考慮することが望ましい。 ・公共で公園や公共空間を整備していただきたい。	②: 条件次第で事業参画する。 ・市有地賃借人の移転状況による。 ・埋立は公共で整備してほしい。 ・IRや万博跡地の計画による。 ・臨海のメリットを活かしたい。 ・公園や広場等の整備は公共空間として整備してほしい。	・土地が大きいので活用について検討が必要である。埋立地側を懸念する場所にはできないのでは。
C社	整備方針②-2 ・物流倉庫と商業施設の隣接は考えられるが、物流倉庫とホテル・住宅ゾーンは分離した方がよい。	住宅、ホテル、商業施設、医療・高齢者向け施設 ・現状は住宅の需要はないと考える。住宅機能を誘致するには、対象地周辺に医療・高齢者向け施設、日用品買い物等の利便施設の計画が必須。 ・住宅は、分譲・賃貸両方で検討可能性があるが、建設費上昇相場が続く限りは、事業採算性が合うことが難しい。 IR誘致の現実性が高まればホテルは十分可能性あり。事業者向けの住宅等の需要も出ると考える。	①原案の事業スキームで問題ない ・官民の役割分担、双方の長所を生かし、調和・一体性の開発実現の観点からは原案の事業スキームで問題ないと考える。	③: 事業参画の可能性は低い ・現状、住宅開発において事業採算性を見出しにくい。 ・対象地の活用方針やランドデザインを明確にしてもらいたい。 ・IRや万博跡地の計画による。 ・臨海のメリットを活かしたい。 ・住宅開発は、医療・福祉・教育系サービス機能があるかが重要となる。	・ヨットハーバーやクルーザーが停泊するような護岸機能を考えたまちづくりも考えられる。 ・公共での対象地での医療系設置、駅周辺での子育て・福祉要素の設置が必要。 ・既存の町との融合が大事。 ・広域でのランドデザインを明確にしていきたい。
D社	整備方針②-2 ・倉庫を対象地中心から離し住居とは、分離して検討した方がよい。 ・対象地の面積が大きすぎるため、対象地全ての活用は考えていない。エリアごとに分けて公募してほしい。	物流倉庫、住宅、緑地・広場(公共整備) ・分譲マンションの場合、借地期間は最低70年は必要。100坪程度あれば事業として成り立つ可能性あり。 ・商業施設については、天保山に商業施設があるため現実的ではないと考える。 ・ホテルの計画は弊社としては、コロナの影響で現在行わない。 ・自由提案であれば物流倉庫を中心とした活用が望ましい。1万坪程度の倉庫であればテナントが来る可能性がある。	②DB事業と定期借地事業は分けた方がよい ・公共事業と民間事業を分けた方が望ましい。 ・官民のリスク分担を明確にし、民間事業者の参画意欲を促すようにしてほしい。 ・面積が広大であるため、緑地・広場は公共で整備し、公共側での活用ももう少し検討して欲しい。	②: 条件次第で事業参画する。 ・対象地の活用方針やランドデザインを明確にしてもらいたい。 ・IRや万博跡地の計画による。 ・住宅整備の場合の定借期間を長期に設定してほしい。 ・責任分担、公と民の事業の明確化、適切なリスク分担 ・公園や広場等の整備は公共空間として整備してほしい。 ・他にはない魅力づくりが必要。 ・土地のリスク(津波、土壌汚染、断層等)について詳細検討、リスク分担を明確化。 ・適正な面積でエリアごとに公募してほしい。 ・土地活用の規制緩和してほしい。	・教育等、特色をつけることが望ましい。 ・対象地の活用方針(ランドデザイン等)を具体的に示していただきたい。 ・事業を行う上では、土壌汚染、ハザード、活断層の位置等の土地に関するリスクを考慮するため、詳細な検討を行っていただきたい。

	整備方針 ②-1or②-2	土地活用 (理由)	事業スキーム 【選択肢①～④】 ①: 原案の事業スキームで問題ない ②: DB事業と定期借地事業は分けた方が良い ③: 公共事業は従来方式が望ましい ④: その他	本事業に対する関心度 【選択肢①～③】 ①: 事業参画の可能性は高い(関心がある) ②: 条件次第で事業参画する(比較的関心がある) ③: 事業参画の可能性は低い(関心がない)  上記を選んだ理由、条件など	その他
E社	整備方針②-2 ・商業・住居に対して倉庫を切り離す方が一体感が生まれると考える。ただし、倉庫移転までが長期であることが、懸念事項である。 ・対象地全体活用の場合は、グランピング施設や目的型の公園(スケートやサッカーコート場)が考えられる。	住宅、商業施設、目的型公園 ・借地分譲マンションの開発に敷地面積は十分。高層化や低層化については、開発コンセプトと合わせて検討する。 ・ただしマンション単独の活用は難しく、一体開発による、コンセプトづくり、魅力づくりが必要。 ・商業施設はスーパー等の単純な商業ではなく、人を呼ぶことができる施設(アウトレットモール等)が理想的。 ・魅力ある公園(グランピング、スケボーパーク、フットサル、カフェ)	①原案の事業スキームで問題ない  ・一体性や連動性を考慮することが望ましい。	②: 条件次第で事業参画する。  ・対象地の活用方針やランドデザインを明確にしていきたい。 ・臨海のメリットを活かしたい。 ・住宅開発では定借を前提としてほしい。 ・住宅開発ゾーンとして明確に敷地を分けてもらいたい。	・天保山の海遊館、マーケットプレイスとの関係性との関係性、役割分担が重要となる。
F社	整備方針②-1、②-2  ・機能的には、整備方針②-1案、②-2案変わらない。 ・対象地全体活用することも考えられる。	物流施設、商業・オフィス複合開発  ・現時点では、物流施設が最適と考える。 ・住宅は周辺利便施設整備状況、建設物価高騰の現状から勘案すると、300戸クラスの住宅供給には消極的。 ・住宅を検討する場合、周辺に医療施設や教育施設の整備が必要。	①原案の事業スキームで問題ない  ・事業手法については、柔軟に対応できると考えている。 ・初期投資を10年で回収がとれるよう短期で回収できる事業が前提となる。	②: 条件次第で事業参画する。  ・対象地の活用方針やランドデザインを明確にしていきたい。 ・IRや万博跡地の計画による。 ・住宅開発は、医療・福祉・教育系サービス機能があるかが重要となる。 ・他にはない魅力づくりが必要。 ・建設物価上昇の状況次第で参画意欲に影響する。 ・周辺利便施設の状況による。	・商業、住宅に加え特色のある大学誘致やサッカー場の建設等考えられる。
G社	整備方針②-2  ・間に倉庫を挟まず赤レンガゾーンと暮らしゾーンが一体となって活用した方が人の動線が流動的になると考える。ただし、②-2案も暮らしゾーンの中を物流車両が通ることが懸念点である。	住宅  ・分譲マンションであれば借地期間は最低70年をめどに契約結びたい。50年は短い。 ・住宅を設けるにあたっては、近隣の子育て環境を整理する必要がある。 ・宿泊系は現時点では考えていない。	④その他  ・公共発注の設計施工一括で発注する手法が望ましい。 ・PFIでSPCを組成する場合、コスト増になったさいの対応等懸念事項があるため、公共事業と民間事業を分けた方が望ましい。	②: 条件次第で事業参画する。  ・対象地の活用方針やランドデザインを明確にしていきたい。 ・住宅開発は、医療・福祉・教育系サービス機能があるかが重要となる。 ・事業開始までの期間が長いコスト変動等を考慮する必要がある。 ・住宅整備の場合の定借期間を長期に設定してほしい。 ・埋立は公共で整備してほしい。	・住宅整備する上で敷地内に公園の整備等が不要などの優遇処置があれば土地の有効率はあがる。
H社	整備方針②-1  ・倉庫をスマート倉庫としての機能を持たせることで倉庫をまちのハブとすることが考えられる。	・海外をターゲットとして教育や研究機関、住宅、オフィス、スーパー  ・外国人をターゲットとした拠点作り。留学生の居住地の検討、外国企業の誘致、外国人や地域の住民も利用できる機能の誘致(海外のスーパーやモール等)。 ・現状では、住宅やホテルの需要は難しい。そのため、海外の方を誘致できるのかマーケティングすることが考えられる。	①原案の事業スキームで問題ない  ・一体性や連動性を考慮することが望ましい。 ・また地域外も含めて大阪の中での対象地の役割を定めるといった、まちづくりのコンセプトを明確にする必要がある。コンセプト設定においては、官民連携して検討することも考えられる。	②: 条件次第で事業参画する。  ・対象地の活用方針やランドデザインを明確にしていきたい。 ・臨海のメリットを活かしたい。 ・事業開始までの期間が長いコスト変動等を考慮する必要がある。 ・事業スケジュールを明確化してほしい。	・マーケット次第で土地価格が高騰していることも考えられるため、価格調整等、参画する事業者へ配慮していただきたい。
I社	—  ・現時点では判断できない。 ・物流倉庫は配送車両等の騒音が懸念されるため、住宅に隣接することは望ましくない。	広場、公園、商業施設、住宅  ・子育てを考える場合は、広場・公園の検討を重要視する必要がある。商業施設と広場の隣接事例あり。 ・子育てメインで検討する場合は託児、保育、コワーキングスペース等、職住近接を特色とすることも考えられる。 ・高潮、液状化のリスクを踏まえると住宅、ホテルの整備は難しいと考える。 ・IRが夢洲で実現する場合、作業員の住宅等の需要があると考えられる。	④その他  ・商圏が狭く、災害等のリスクがあるため、定期借地事業が成立するか不明である。	②: 条件次第で事業参画する。  ・対象地の活用方針やランドデザインを明確にしていきたい。 ・土地のリスク(津波、土壌汚染、断層等)について詳細検討、リスク分担を明確化。 ・公共施設の検討も必要。 ・固定資産税の優遇等、投資しやすい環境を検討が必要。	・定期借地事業のみの事業は難しいと考え、公共施設の計画も検討してほしい。 ・固定資産税の優遇等、投資しやすいように検討いただきたい。 ・日用品を購入する場所がないため、住民に対象地活用の意向を調査してほしい。

## b) まちづくり団体ヒアリング

まちづくり団体は、調査項目に基づいたヒアリングではなく、対象地活性化に向けた構想についてヒアリングを実施した。

### ■ まちづくり団体意見

- ・対象地の活用においては、現状対象地に倉庫があることで大型トラック等の交通量が多いため、居住環境の観点から物流倉庫を他地区へ移転し、港や船といった築港地区の特色を活かした整備を行い、築港地区で一体的な開発が必要と考えている。
- ・将来的には、対象地を柔軟に活用しグローバルな国際都市、居住性の魅力、価値、教育等の機能向上を見据えた未来型のまちを目指すことが望ましいと考えている。

## (4) ヒアリング結果

ヒアリング回答から、民間事業者が対象地活用するために、以下の条件整理が重要であると考えられる。

解決することが望ましい「精査すべき条件」や対象地の活用用途に関する「活用用途・機能」、対象地の特色である「魅力や対象地のポテンシャル」について整理する。

### a) 精査すべき条件について

事業参画にかかわる前提条件としては、現状の経済状況に伴う建設費上昇の今後の動き、万博・IR 前後によって発生する湾岸エリアの土地活用や対象地を含む築港地区における人流の変化、対象地を含む築港地区全体のグランドデザインや大阪湾岸エリアにおける築港・天保山エリアの役割分担の方針を大阪市の施策として打ち出すこと、既存物流倉庫の移転時期や対象地活用可能時期の明確化、対象地周辺に医療・福祉系施設を確保すること等の意見があげられた。

また、要望としては、広場・公園を公共で整備することや民間事業者への固定資産税等の優遇処置をしてほしい等の意見があげられた。

### b) 活用用途・機能について

活用用途としては、単体の機能導入は難しいため、住宅、教育施設、商業施設、公園、広場等の複合要素を合わせた活用が考えられる。また、倉庫と住居空間が隣接することで騒音や大型車両に対する安全の確保が難しい。対象地の広大な面積を活用する上では、既存の整備方針に加え、特色ある用途や機能を導入（海外向け、アクティビティ等）することが望ましいと意見があった。

その他の意見としては、対象地が広大なため、面積を区画に分けて整備してほしい等の意見があげられた。

### c) 魅力や対象地のポテンシャルについて

対象地のポテンシャルとしては、近隣に高速道路や鉄道駅があることから対象地までの距離が近いことや、海に面していることから、臨海部の景観の良さを活かした活用や、ヨットハーバーや船着き場としての活用についての意見もあった。

---

### 3.2.5. 整備方針の作成

ヒアリング結果から、対象地活用においては、9社中7社が整備方針②-2案の活用が望ましいと回答があった。理由としては、整備方針②-1案では倉庫が対象地の中心にあることで一体的な活用が難しいとの意見や、賑わいを創出した際に商業施設と物流倉庫の駐車場や車両動線の切り離しが難しいとの意見があった。また、物流倉庫と住宅が隣接する場合、騒音や大型車両に対する住民の安全の確保が難しいとの意見があった。そのほか、対象地が広大であるため対象地を一体的に活用するより、いくつかの区画に分けて活用するほうが望ましいとの意見があった。

以上より、整備方針②-2案を前提にすることが、本事業の目的の実現に近づくと考えられ対象地の賑わいを一体的に期待できる。民側にとっては、整備方針②-2案を前提にすることで、対象地を分断させることなく複合的に整備しやすいことがあげられる。一方、整備方針②-2案が望ましい場合において、既存物流倉庫については、「対象地から倉庫を切り離すことで対象地全体整備することが望ましい」といった意見や、対象地に賑わいを創出する際に物流倉庫を行き来する大型車両の動線と歩行者の動線について安全性確保の必要性や対象地に住居空間を設ける場合に、大型車両等の騒音が懸念され、倉庫と住宅が隣接することは、望ましくないとの意見があった。そのため、整備方針②-2案をもとに商業機能の充実と居住空間の安全確保等を目的として、既存物流倉庫が対象地外に移設することで整備方針案を作成する。整備方針案については、既存物流倉庫の移転が完了する時期に合わせて民間事業者が事業開始できるタイミングが決まることを考慮し、1期を公募し、埋立後に2期を公募する案（以下「A案」と称する。）と既存物流倉庫の移転及び埋立工事完了後に対象地を一括して整備する案（以下「B案」と称する。）の2案を作成する。

ヒアリングをもとに対象地に備える機能としては、住居及び住民の居住性を高めるような教育・医療福祉、日用品を備えた施設やスケートボードパーク、フットサル等の運動施設やグランピング等の集客を見込んだ特色ある広場や公園があげられた。ゾーニングを検討するうえでは、現状公営住宅や住宅街がある東側に住居空間を設け、隣接するように教育・医療福祉、日用品を備えた施設を設けることで居住性を高めるような施設配置とする。また、西側は商業施設と広場を一体的に設けることで海を含め自然に親しめる環境として整備する。

**a) 整備方針 A案** (倉庫他地区移設跡を1期として公募、埋立後残りの対象地を2期とし公募する案)

ヒアリング結果から、埋立工事により事業開始までに長期間を有することから、区画を分けて段階ごとに整備する案を作成する。1期開発エリアには、既存物流倉庫移転後、住宅・ホテルを設ける赤レンガゾーンと居住性を高める教育・医療福祉施設や日用品を揃えた商業施設の教育ゾーンを設ける。2期開発エリアには、埋立整備後に商業施設と広場の暮らしゾーンを一体的に設ける。

①赤レンガゾーン

- ・既存の赤レンガ倉庫を活かし、赤レンガの景観に合わせた整備を行う。
- ・ホテルや住宅等の住まい空間を設ける。

②教育ゾーン

- ・居住性を高めるために、子育て機能、学校、研究機関等の教育機能や医療福祉施設と日常製品を揃えた商業施設を設ける。

③暮らしゾーン

- ・商業施設と広場を一体的に設ける。子供が広場で遊び、親が買い物をできるような日常製品から幅広く揃えた低層の商業施設と特色ある広場・公園（スケボー、サッカー、アウトドア、グランピング等）を設ける。

④親水ゾーン

- ・対象地全体を結び、築港地区を一体的につなげる。
- ・防潮堤を歩行空間とすることで、親水性の高い水辺区間を解放する。

1期の整備方針は、①赤レンガゾーン、②教育ゾーン

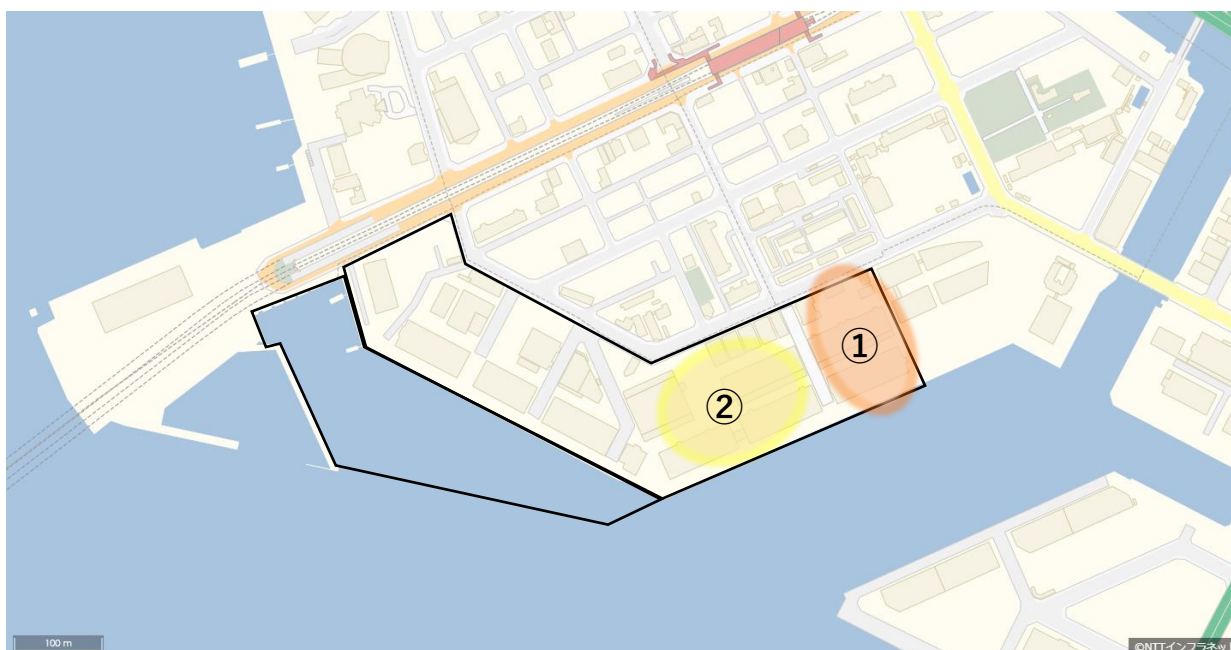


図 3-11 整備方針 A案 拡張前

2期の整備方針は、③暮らしゾーン、④親水ゾーンの活用

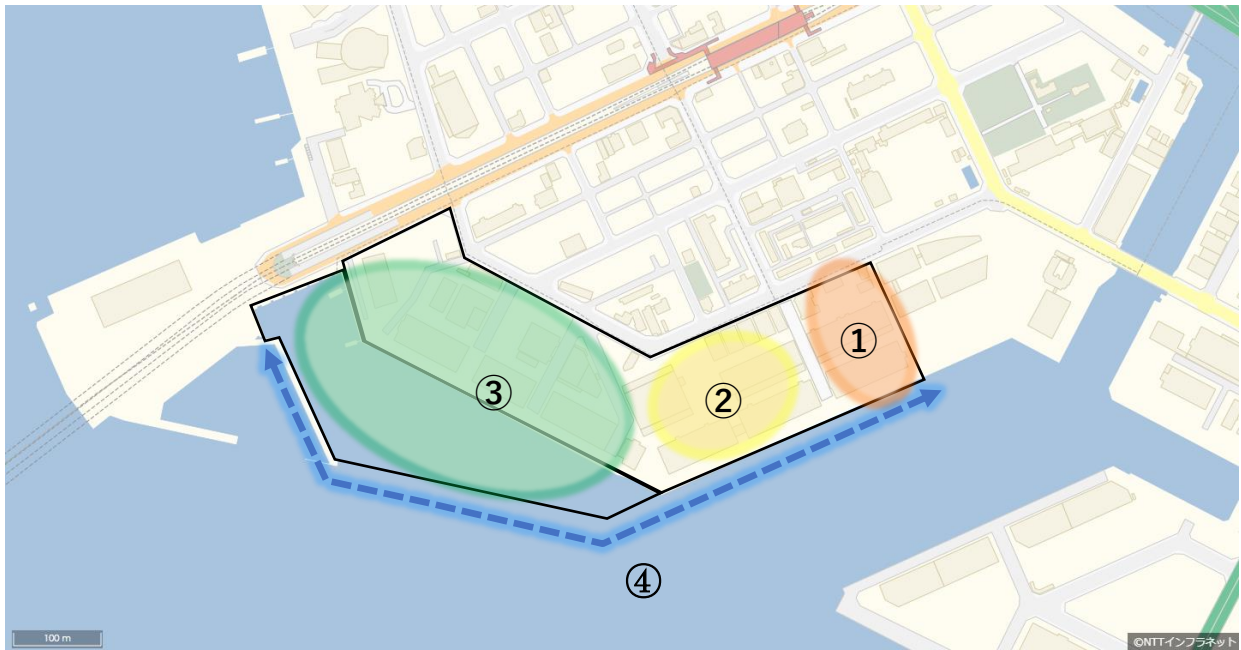


図 3-12 整備方針 A案 拡張後



**b) 整備方針 B 案**（埋立後対象地を一体整備する案）

対象地を一体整備することで、1期開発エリア 2期開発エリア工事と比較して工事期間の短縮や埋立後対象地全体活用になるため、設計段階から各々のエリアを結んだ連続性を踏まえた対象地の一体的な活用に期待できる。

各ゾーンの特徴は、1案と同様として検討する。

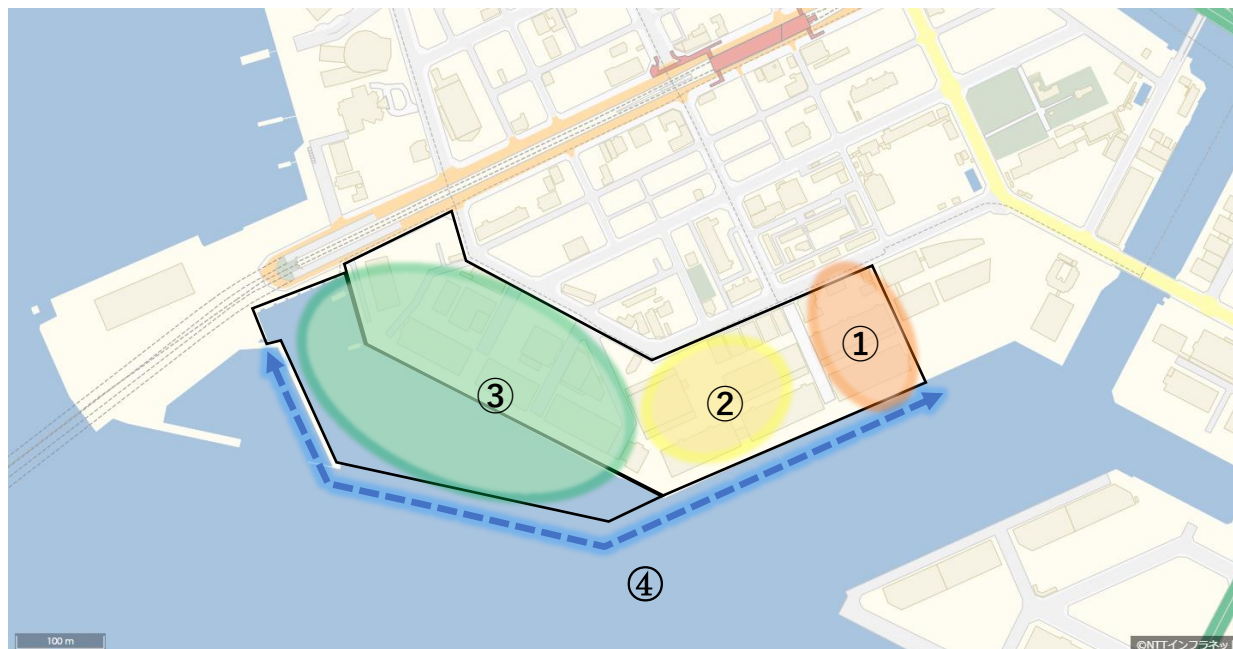


図 3-13 整備方針 B 案

以上より、ヒアリングをもとに対象地の活用に向けて整備方針を作成した。それぞれの案をもとに事業化の検討を行う。



### 3.3. 民間活力導入検討

3.2 を踏まえて業務範囲、事業手法、事業範囲、事業期間等のスキームを作成し民間活力導入検討を行った。

#### 3.3.1. 業務範囲（案）

ヒアリング結果から、「公共での公園・広場・公共空間の整備を希望」と意見があったことから、対象地の臨港緑地は、公共で整備・維持管理を行うこととする。ただし、定期借地事業の範囲内における公園・広場の整備・維持管理は民間で整備することとする。

なお、民間事業者から臨港緑地の区域における公園・広場の整備について提案がある場合は、官民連携手法による整備についても改めて検討するものとする。

表 3-4 民間事業者 事業範囲

対象地	埋立地	背後地
範囲内	集客施設（事業用定期借地権）	集客施設（事業用定期借地権）
		住宅施設（一般定期借地権）
範囲外	防潮堤設計・工事	防潮堤改修設計・工事
	敷地内街路設計・工事	敷地内街路設計・工事
	臨港緑地設計・工事・維持管理	
	埋立設計・工事	

※過年度調査から、埋立事業は公共事業で行うものとし、事業費は公共側の費用とする。

※対象地にある税関は、国の所有物であり、港湾局が税関の建替え等行わないため、事業の対象外とする。

#### ■ 対象地活用イメージ

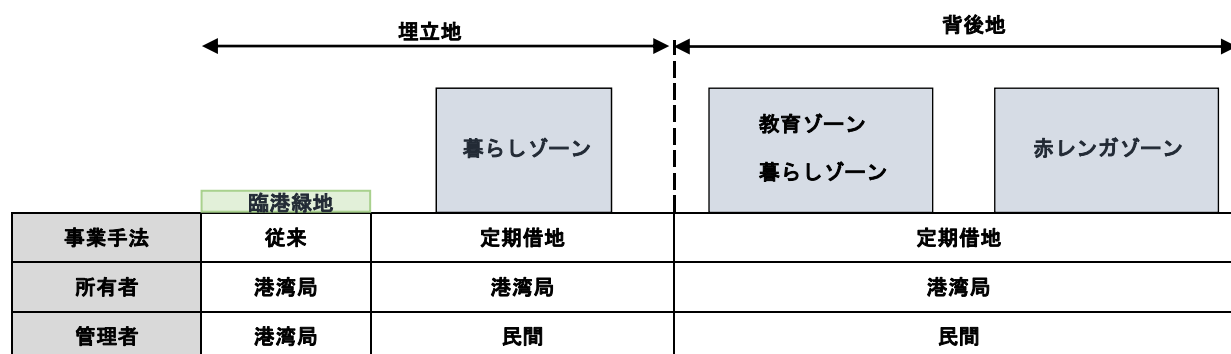


図 3-14 対象地活用イメージ

### 3.3.2. 事業手法

業務範囲をもとに従来方式、定期借地方式に加え、対象地に一部臨港緑地など公共施設が含まれることから、PFI+定期借地方式を選択肢に加え、検討を行った。従来方式の場合は、使用許可等によって運営を行い、PFI+定期借地方式と定期借地方式は、定期借地契約を締結し運営を行う。PFI+定期借地方式については、ヒアリングから、公共事業（埋立事業を含む）と民間事業を分けることでリスク分担の判断がしやすいといった意見や、PPP/PFI 手法導入優先的検討規程策定（以下「優先的検討」と称する。）の手引きより、PFI 検討の公共施設整備事業の建設において事業費の総額が、10 億円以上又は公共施設整備事業の運営において事業費の総額が、1 億円以上の場合優先的検討が必要となるが、本事業では公共施設整備建設を行わない前提であるため、運営についても同様事業費が基準を満たさない。以上から本事業は、優先的検討から対象外とする。

また、本事業では、大規模な公共施設建設を行わないことや対象地活用において、建設や運営を民間事業者が行うことを想定しているため、定期借地方式で行うこととする。

表 3-5 事業スキームの整理

		← 官	→ 民
契約形態	従来		
	PFI+定期借地		
	定期借地		
	事業概要	<ul style="list-style-type: none"> <li>埋立・造成・港湾緑地・広場・堤防改修・道路の設計・施工・工事監理及び港湾緑地・広場の維持管理を PFI 事業として事業契約を締結する。</li> <li>市と SPC は金融機関と直接協定を締結する。</li> <li>背後地及び埋立地は事業用定期借地権設定契約（住宅想定箇所は、一般定期借地権）を締結する。</li> </ul>	
メリット	<ul style="list-style-type: none"> <li>港湾局が自らの投資により施設を整備</li> <li>民間施設部分は、地方自治法より港湾局の使用許可等により民間が運営</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>公共の負担するイニシャルコストについて、一般財源負担分を割賦払いすることができるため、財政負担を平準化できるため初期投資を抑えることができる。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>埋立・造成・港湾緑地・広場・堤防改修・道路の設計・施工を一括契約する。</li> <li>工事監理は本事業と合わせて工事監理企業を募集しても別事業として募集することもできる。</li> <li>港湾緑地の維持管理は本事業と合わせて維持管理企業を募集しても別事業として募集することができる。契約は市と委託契約か指定管理者とする。</li> <li>背後地及び埋立地は事業用定期借地権設定契約（住宅想定箇所は、一般定期借地権）を締結する。</li> <li>PFI 法ではなく地方自治法であるため、公募手続きに時間と手間がかからない。</li> <li>建設企業は竣工後に契約が満了となるため、建設企業は、事業リスクが少なく事業参画しやすい。</li> <li>PFI 事業特有のコスト (SPC や割賦金利など) がかからないため、PFI 事業よりもコストが安くなる</li> <li>公共と民間の役割が分断されるため、リスク分担のすみわけがしやすい。</li> </ul>
デメリット	<ul style="list-style-type: none"> <li>初期投資の全額を港湾局が負担、イニシャルコストについて、一般財源負担分を一括払いするため、単年度の財政負担が大きい。</li> <li>港湾局が民間事業者に設計・施工・維持管理・運営を分離して発注するため、ほとんどのリスクを負う</li> <li>全て個別発注のため業務間の連携が図られにくいいため、設計・施工一括契約による工期の短縮が見込まれない。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>SPC 組成費・運営費等の費用が高むことが考えられる。</li> <li>割賦金利等が発生するため、費用が高む。</li> <li>PFI 法となるため、PFI 法に基づく事業者選定手続きが必要であり、従来方式よりも公募の手続きに時間と手間がかかる。また、手間がかかるため、公共の人員を割く必要がある。</li> <li>SPC による連帯責任等が発生した場合、維持管理業務の内容が軽度であるため、全体の業務の中で比重が高い建設企業は維持管理期間中、事業リスクが高い。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>市と事業者が本事業に関する契約本数が PFI 事業よりも多いため手間がかかる。</li> <li>イニシャルコストについて、一般財源負担分を一括払いするため、単年度の財政負担が大きい。</li> </ul>

※表上の矢印は、従来方式は官の要素が強く、定期借地方式は民の要素が強いことを示す。

### 3.3.3. 事業期間

過年度調査において、土地売却による事業スキームでは事業採算がとれなかったことやヒアリング結果から今後対象地の活用について、まちづくり計画に沿った施設整備を民間事業者に促し、将来的な社会情勢の変化に柔軟に対応していけるよう売却ではなく賃貸による事業スキームを前提とし、官民ともに投資回収できる事業期間とする必要がある。

また、民間への土地の賃貸により事業実施する部分について、上記と同様の理由から、普通借地権方式よりも、定期借地権方式（土地が更地返還される一般定期借地権もしくは事業用借地権）による事業実施が望ましいと考える。

以上の考え方及びヒアリング調査の結果を踏まえ、事業期間を設ける。赤レンガゾーンでは住宅を設けることを想定しているため事業（借地）期間は50年以上と設定し、その他のゾーンは最大の50年未満とする。

表 3-6 適用が想定される借地権及び借地期間

タイプ分類		借地期間の要件	利用目的	存続期間満了時の対応
定期借地権	一般定期借地権	50年以上	限定無し	更地にて返還
	事業用借地権	10年以上 50年未満	事業用建物に限る (住宅不可)	更地にて返還
	建物譲渡 特約付借地権	30年以上	限定無し	建物所有権を賃貸人に移転して返還
普通借地権		30年以上	限定無し	更新が原則であり、更新されない場合、借地人が建物買取請求可能

## 4. 事業化検討

### 4.1. 各種設定条件とその根拠

過年度調査や民間事業者へのヒアリングを踏まえ、埋立地整備の事業手法は公共事業方式とし、それらの事業費は公共側の費用と設定する。

3.3 より埋立地整備、防潮堤、街路、臨港緑地を除いた対象地の活用は、定期借地方式とする。その結果、民間物流倉庫及び公共上屋の移設後は、住宅や商業施設等賑わい施設としての活用が想定され、事業収支に係る借地料が公共側の収入として期待できる。

#### (1) 埋立地整備事業費（税抜）

過年度調査の埋立事業費を活用し、4,811,985（千円）とした。

##### a) 埋立事業費（税抜）

- ・ 護岸（直設工事費）：2,941,971（千円）
- ・ 地盤改良（直設工事費）：266,019（千円）

埋立事業費は、埋立工事における直接工事費とその他費用の事業比率を考慮し、概算工事費（直工）の1.5倍として事業費に換算した。

埋立事業費 = (2,941,971 + 266,019) 千円 × 1.5（事業比率） = 4,811,985（千円）

##### b) 造成・街路整備費

表 4-1 造成・街路整備費

項目	数値	単位	備考
埋立面積	51,000	m <sup>2</sup>	埋立面積
緑地面積		m <sup>2</sup>	
造成面積		m <sup>2</sup>	(埋立面積－緑地面積) × 85%
街路面積		m <sup>2</sup>	(埋立面積－緑地面積) × 15%
造成単価	700	円/m <sup>2</sup>	「令和4年度宅地造成費の金額表（大阪府）」（国税庁）の整地費（700円/m <sup>2</sup> ）による。
街路整備単価	24,691	円/m <sup>2</sup>	大阪市街路整備過去事例より、24,691円/m <sup>2</sup> で設定
造成費用	22,015	千円	造成面積 × 造成単価
街路整備費用	137,035	千円	街路面積 × 街路整備単価
事業費（造成・街路整備費）	159,050	千円	造成費用 + 街路整備費用

##### c) 起債

臨海債の起債償還については、10年満期一括償還、2回借換により30年以内に償還するものとする。金利は、大阪港埋立事業の長期収支見込みにおける平成25年～令和5年の金利実績に基づき見込んだ2%とする。

---

(1) 背後地・埋立地における各種条件設定

a) 面積の設定

【民間物流倉庫の現在の借地部分の面積】 ※大阪港湾局提供資料より

○借地部分 : 借地面積 : 41,148 (m<sup>2</sup>)、延べ床面積 : 46,630 (m<sup>2</sup>)

【埋立地、上屋跡地、上屋背後地】

○借地部分 : 借地面積 : 72,970 (m<sup>2</sup>)、延べ床面積 : 8,860 (m<sup>2</sup>)

(非公表)

b) 借地料想定

表 4-2 借地料の算出

項目	金額（税抜） （千円/年）	算出根拠
民間物流倉庫跡地	213,969	面積×借地料
埋立地、上屋跡地、上屋背後地	379,442	
倉庫		大阪港湾局提供資料より
駐車場		
駐車場		
広場		
その他		
合計		

※対象地の借地料の算出は、新港突堤西地区（第2突堤）再開発事業の事例より新港突堤西地区の月毎の借地料平米単価から年間の借地料平米単価を算出し、年間の借地料平米単価から新港突堤西地区の路線価で割った路線価に対する借地料の割合をもとに対象地路線価から路線価に対する借地料の割合をかけたものが対象地の借料となる。

・借地料 700（円/㎡・月）×12（月）＝8,400（円/㎡・年）

・路線価 155,000（円/㎡）

・借地料/路線価 8,400（円/㎡）÷155,000（円/㎡）＝5.4（％）

以上より、対象地路線価 96,000（円/㎡）×5.4（％）＝5,200（円/㎡・年）

※民間物流倉庫面積は、大阪港湾局提供資料より 41,148（㎡）である。

※埋立地、上屋跡地、上屋背後地面積は、大阪港湾局提供資料より 72,970（㎡）である。

※広場における収入は、年度により変動があるが暫定的に設定している。

---

**c) 背後地における移転補償費等の想定**

移転補償費については、公共用地の取得に伴う損失補償基準（用対連基準）に従って算定を行う。本調査で対象となる補償項目は別途想定する。

(非公表)



---

#### 4.1.2. 公共負担額の整理

公共側の負担額として、事業費（埋立・地盤改良）、公共用地の取得に伴う損失補償基準（用対連基準）に基づく移転補償費、造成・街路整備費等が該当する。

(非公表)

#### 4.1.3. 民間事業者の事業収支の整理

民間事業者の提案によって対象地の様々な活用が考えられる。その中で整備方針をもとに民間事業者の事業収支を検証し、民間事業者にとって参画できる条件か確認を行う。また、公共側としても、埋立事業費等を借地料によって回収するために長期間かかることが想定される。

以上より、民間事業者が事業参画しやすく、公共側としても事業収支が回収できるような事業条件について確認を行う。

##### (1) 事業期間

3.3 民間活力導入検討より、事業期間を 50 年とする。

##### (2) 事業条件

対象地における事業収支は事業者の提案により変化する。そこで、本検討では、整備方針に沿った土地利用が見込めるという前提で、一般的な収支設定の下でのネット (NOI) 利回りと期待利回りを比較し民間事業者の事業収支の整理を行った。

##### a) ネット (NOI) 利回り

ネット (NOI) 利回り = ※NOI (償却前営業利益) / 初期投資額 (建設工事費 + 設計費等)  
※NOI (Net Operating Income) とは、年間賃料収入から、不動産の管理コスト (固定資産税・都市計画税などの公租公課、管理費、修繕維持費、火災保険料などの経費) を差し引いた利益額のこと。本検討では、不動産の管理コストは公租公課・諸経費とする。

##### b) 期待利回り

各投資家が期待する採算性に基づく利回りであり、目標値として設定する値である。

参考：期待利回り (大阪地区)

- ・商業施設：4.5% (都心型高級専門店)、5.5% (郊外型ショッピングセンター)
- ・住宅施設：4.5% (ワンルーム)、(ファミリー向け)
- ・オフィス施設：4.3% (御堂筋沿い)、4.1% (梅田地区)

※商業店舗の種類は、以下のとおりである。

- ・都心型高級専門店は、築年数 or 大規模改修後経過年数が 5 年未満。賃料体系は、定期借地、売上連動型中心。テナントは、高級ブランド品小売業が中心。
- ・郊外型ショッピングセンターは、売り場面積が 20,000 m<sup>2</sup>程度。キーテナントは、有力な総合量販店 (GMS)。賃料体系は、定期借地、固定賃料型中心。

対象地には、日用品から大型商品まで集約した商業施設を設けることを想定しているため、郊外型ショッピングセンターの期待利回りを活用する。

※賃貸住宅の種類は、以下のとおりである。

- ・ワンルームは、交通アクセスは、最寄り駅から徒歩 10 分以内。築年数は、5 年未満。平均専用面積は、25~30 m<sup>2</sup>。総戸数は、50 戸程度。
- ・ファミリー向けは、交通アクセスは、最寄り駅から徒歩 10 分以内。築年数は、5 年未満。平均専用面積は、50~80 m<sup>2</sup>。総戸数は、50 戸程度。

出典：第 47 回不動産投資家調査 (一般財団法人 日本不動産研究所)

##### c) ネット利回りの条件

ネット利回りを算出する上で値が変動する要素は、面積、賃料単価、容積率、建設単価、レントابل比率、路線価、空室率、地代率等があげられる。

そのうち、建設単価・地代率・路線価は、経済状況や物価状況に影響するため官民でコント

---

ロールすることができない。

官でコントロールできるのは、延床面積・容積率である。しかし、民は、借地料を借地面積に応じて支払うが、延床面積を減少することで民側の収入となる賃料が減少し、支出の変動はないが、収入が減少することを踏まえ、本検討では変動できないものとする。また、容積率の割増しとして高度利用地区、特定街区、再生発促推区等の地区計画や総合設計制度、特例容積率敵用地区、都市再生特別地区があるが、今回の検証においては、対象地の容積率である200%で検討する。

民側でコントロールできるのは、レントブル比率と空室率（住宅のみ）である。レントブル比率は、テナント料（収入）が収益有効部分の面積からのみ得られるため、全体の中での有効部分の面積の割合を大きくすることでテナント料が増加する。課題として、建物として機能するために必要な供用部分が減少することが挙げられる。また、レントブル比率は、貸ビルの場合には、延床面積で50～70%くらいである（岡田・柏原・辻・森田・鈴木・吉村（2016）「新訂建築計画 2」鹿島出版会）。空室率は民間事業者のノウハウ等によって変更することが可能と考える。なお、空室率は、過去に大阪住宅供給公社で用いた7.5%とする。

以上より、条件の変動条件をレントブル比率・空室率として検証を行う。

### (3) 利回り比較

#### a) 商業施設（暮らしゾーン）

民間事業者の整備・運営する対象を商業施設とした場合において、対象地の面積、路線価等から想定される初期投資額や租税、収入を算出し商業施設を整備する場合の事業収支を算出した。損益分岐点が、事業開始から約41年となり、ネット利回りは、3.7%となった。

他方、大阪地区の商業施設期待利回りは、5.5%（郊外型ショッピングセンター）のため期待利回りとの比較では、5.5%を期待したが、検証より、3.7%であった。ネット利回りを向上させる要素は、変動条件のうち、レントابل比率である。これを70%にした場合ネット利回りは4.4%となり、損益分岐点は、31年となった。

レントابل比以外の条件を固定したうえで、レントابل比を上昇させた場合、民間の採算性は向上するものの、本事業でレントابل比を上げることは、共用部、即ち商業施設における付加価値となる玄関ホールのような公共性の高い面積を縮小させることになり、必ずしも民間事業者の採算性が向上するとは限らない。

以上より、共用部を10%減らすことで、どの程度収入が増えるのか又は損益分岐点が31年まで圧縮されることが民間にとって良いのかについて論点を抽出する。

#### ■ 収入

レントابل比率70%の収入からレントابل比率60%収入を引くと13,431,273（千円）収入が増えていることがわかる。

$$78,795,768 \text{（千円）} - 65,364,495 \text{（千円）} = 13,431,273 \text{（千円）}$$

#### ■ 損益分岐点

損益分岐点が、41年から30年に圧縮されることで、民間事業者は、事業期間内に投資回収が見込める。ただし、建物としては15年～20年で大規模修繕を必要とするため、41年見込むことが望ましい。

表 4-12 商業施設 41年間の期待利回り

レントابل比率 60%			レントابل比率 70%		
項目	数値	単位	項目	数値	単位
損益分岐点	41	年	損益分岐点	31	年
利回り	3.7	%	利回り	4.4	%
収入	65,364,495	千円	収入	78,795,768	千円
費用	64,623,693	千円	費用	64,623,693	千円
事業収支	740,802	千円	事業収支	14,172,076	千円

※以下に項目の算出を示す。

- ・収入＝NOI×年数
- ・費用＝初期投資額＋租税計
- ・事業収支＝収入－費用

以上より、大阪地区の商業施設と比較し利回りが低いことや民間事業者のヒアリング結果から当該地区での商業施設利用の場合、需要が見込めない可能性もあり、ネット（NOI）利回りは低下する可能性がある。そのため、レントابل比率を高め期待利回りに近づけることで民間の収支

---

が回収と考えられる。ただし、レントブル比率を増加させるため、共用部としての機能が減少する。

表 4-13 に整備運営 41 年間の NOI 算出条件を記載する。

表 4-13 NOI 算出条件（商業施設）（税抜）

項目	数値	単位	備考
<b>■初期投資額の算出</b>			
対象施設の床面積	143,247	m <sup>2</sup>	容積率 200% で設定
建設費単価	287	千円/m <sup>2</sup>	RC 造で設定 2021 年度 建設着工統計調査 (全国平均)
建設費	41,159,434	千円	床面積×建設費単価
諸経費率	5	%	建設費に対する比率
諸経費	2,057,972	円	建設費×諸経費
初期投資額	43,217,406	千円	建設費+諸経費
<b>■租税の算出</b>			
課税標準額（土地）	6,016,373	千円	相続税路線価÷0.8×0.7×造成面積
課税標準額（建物）	24,695,660	千円	建設費×0.6
固定資産税・都市計画税（土地）	4,193,412	千円	課税標準額（土地）×（固定資産税率 1.4%+都市計画税率 0.3%）×借地期間
固定資産税・都市計画税（建物）	17,212,875	千円	課税標準額（建物）×（固定資産税率 1.4%+都市計画税率 0.3%）×借地期間
計	21,406,287	千円	
<b>■NOI の算出</b>			
レントブル比率	70	%	一般的な比率は商業で 60%、オフィス・住宅で 70%程度
レントブル面積	100,273	m <sup>2</sup>	T=28,032 (T=m <sup>2</sup> ×3.3058)
賃料単価	9,000	円/月・T	当該地で見込まれる賃料単価（港区の 4 年間の平均賃料により設定）
賃料収入	3,275,920	千円/年	賃料単価×レントブル面積（坪）×12 ヶ月
諸経費	982,776	千円/年	30% 一般的な維持管理費
地代	371,296	千円/年	土地面積（77223 m <sup>2</sup> ）×路線価（96000 円/m <sup>2</sup> ）×地代率（5.4% 神戸港新港第 2 突堤を参考に設定）
NOI	1,921,848	千円/年	賃料収入-（諸経費+地代）

## b) 住宅（赤レンガゾーン）

民間事業者の整備・運営する対象を賃貸住宅とした場合において、対象地の面積、路線価等から想定される初期投資額や租税、収入を算出し住宅施設を整備する場合の事業収支を算出した。

その結果損益分岐点は事業開始から約 28 年となり、利回りは、4.9%となった。

他方、期待利回りは大阪でワンルーム、ファミリー向けの場合は 4.5%のため期待利回りとの比較では、4.5%を期待したが、検証より、4.9%であった。

また、表 4-15 に整備運営 28 年間の NOI 算出条件を記載する。

表 4-14 住宅施設 28 年間の期待利回り

項目	数値	単位
事業期間	28	年
利回り	4.9	%
収入	10,171,899	千円
費用	10,056,828	千円
事業収支	115,071	千円

以上より、利回りは、基準よりも高い。但し、民間事業者のヒアリング結果を踏まえると、大阪梅田等の都心地と比較し当該地区では、住宅の需要が見込めない可能性から、設定した空室率を下回る場合収入の賃料が減少することでネット(NOI)利回りは低下する可能性がある。そのため、対象地周辺において、居住機能を向上させる利便施設等を複合的に整備することで安定した収益が見込まれると考えられる。

表 4-15 に整備運営 28 年間の NOI 算出条件を記載する。



表 4-15 NOI 算出条件（住宅施設）（税抜）

項目	数値	単位	備考
<b>■初期投資額の算出</b>			
対象施設の床面積	26,877	m <sup>2</sup>	容積率 200% で設定
建設費単価	265	千円/m <sup>2</sup>	2021 年度建設着工統計調査（全国平均）RC 造（住宅）
建設費	7,127,514	千円	床面積×建設費単価
諸経費率	5	%	建設費に対する比率
諸経費	356,376	円	建設費×諸経費
初期投資額	7,483,890	千円	建設費+諸経費
<b>■租税の算出</b>			
課税標準額（土地）	1,128,823	千円	相続税路線価÷0.8×0.7×造成面積
課税標準額（建物）	4,276,509	千円	建設費×0.6
固定資産税・都市計画税（土地）	537,320	千円	課税標準額（土地）×（固定資産税率 1.4%+都市計画税率 0.3%）×借地期間
固定資産税・都市計画税（建物）	2,035,618	千円	課税標準額（建物）×（固定資産税率 1.4%+都市計画税率 0.3%）×借地期間
計	2,572,938	千円	
<b>■NOI の算出</b>			
レントブル比率	70	%	一般的な比率は商業で 60%、オフィス・住宅 70%程度
レントブル面積	18,814	m <sup>2</sup>	T=5,691（T=m <sup>2</sup> ×3.3058）
賃料単価	9,000	円/月・T	当該地で見込まれる賃料単価（港区の 4 年間の平均賃料により設定）
賃料収入	614,645	千円/年	賃料単価×レントブル面積（坪）×12 ヶ月
諸経費	184,394	千円/年	30% 一般的な維持管理費
地代	51,603	千円/年	土地面積（13438 m <sup>2</sup> ）×路線価（96000 円/m <sup>2</sup> ）×地代率（4% 一般的な地代率を参考に設定）
NOI	363,282	千円/年	賃料収入-（諸経費+地代）

### c) オフィス（教育ゾーン）

民間事業者の整備・運営する対象をオフィス施設とした場合において、対象地の面積、路線価等から想定される初期投資額や租税、収入を算出し商業施設を整備する場合の事業収支を算出した。損益分岐点が、事業開始から約 57 年となり、ネット利回りは、2.9%となった。

他方、大阪地区のオフィス施設期待利回りは、4.3%（御堂筋沿い）のため期待利回りとの比較では、4.3%を期待したが、検証より、2.9%であった。ネット利回りを向上させる要素は、変動条件のうち、レントابل比率である。これを 75%にした場合ネット利回りは 3.8%となり、損益分岐点は、38 年となった。

固定条件のもとでレントابل比を変動させることができれば民間の採算性も向上できるのは当たり前だが、本事業でレントابل比を上げることは、共用部、即ち商業施設における付加価値となるような公共性の高い面積を縮小させることになる。

共用部を 15%減らすことで、どの程度収入が増えるのか又は損益分岐点が 38 年まで圧縮されることが民間にとって良いのかについて論点を抽出する。

#### ■ 収入

レントابل比率 70%の収入からレントابل比率 65%収入を引くと 13,431,273（千円）収入が増えていることがわかる。

$$48,227,206（千円） - 36,855,520（千円） = 11,362,568（千円）$$

#### ■ 損益分岐点

損益分岐点が、57 年から 38 年に圧縮されることで、民間事業者は、事業期間内に投資回収が見込める。ただし、建物としては 15 年～20 年で大規模修繕を必要とするため、38 年より 50 年以内で長期的に見込むことが望ましい。

表 4-16 オフィス施設整備運営 57 年間の期待利回り

レントابل比率 60%			レントابل比率 75%		
項目	数値	単位	項目	数値	単位
損益分岐点	57	年	損益分岐点	38	年
利回り	2.9	%	利回り	3.8	%
収入	36,864,638	千円	収入	48,227,206	千円
費用	36,855,520	千円	費用	36,855,520	千円
事業収支	9,118	千円	事業収支	11,371,686	千円

以上より、大阪地区のオフィス施設と比較し利回りが低い。但し、民間事業者のヒアリング結果から当該地区での教育や研究、医療施設の需要は一定程度あるため、レントابل比率を高め利回りを近づけることや対象地周辺の住宅以外の居住機能を向上させる便利施設等を複合的に整備することで民間の収支が回収できると考えられる。懸念点としては、投資回収までの期間が、住宅や商業施設と比較し長期間にわたることである。

表 4-17 には、事業期間最大の整備運営 50 年間の NOI 算出条件を記載する。

表 4-17 NOI算出条件（オフィス施設）（税抜）

項目	数値	単位	備考
<b>■初期投資額の算出</b>			
対象施設の床面積	58,112	m <sup>2</sup>	容積率 200%で設定
建設費単価	364	千円/m <sup>2</sup>	2021 年度建設着工統計調査（全国平均）RC 造（事務所、店舗、学校の校舎、病院・診療所の平均）
建設費	21,141,655	千円	床面積×建設費単価
諸経费率	5	%	建設費に対する比率
諸経費	1,057,083	円	建設費×諸経費
初期投資額	22,198,738	千円	建設費+諸経費
<b>■租税の算出</b>			
課税標準額（土地）	2,440,686	千円	相続税路線価÷0.8×0.7×造成面積
課税標準額（建物）	12,684,993	千円	建設費×0.6
固定資産税・都市計画税（土地）	2,074,583	千円	課税標準額（土地）×（固定資産税率 1.4%+都市計画税率 0.3%）×借地期間
固定資産税・都市計画税（建物）	10,782,244	千円	課税標準額（建物）×（固定資産税率 1.4%+都市計画税率 0.3%）×借地期間
計	12,856,827	千円	
<b>■NOIの算出</b>			
レントブル比率	75	%	一般的な比率は商業で 60%、オフィス・住宅で 70%程度 変更後 75%に設定
レントブル面積	43,584	m <sup>2</sup>	T=13,184 （T=m <sup>2</sup> ×3.3058）
賃料単価	9,000	円/月・T	当該地で見込まれる賃料単価（港区の 4 年間の平均賃料により設定）
賃料収入	1,423,881	千円/年	賃料単価×レントブル面積（坪）×12 ヶ月
諸経費	427,164	千円/年	30% 一般的な維持管理費
地代	150,625	千円/年	土地面積（29056 m <sup>2</sup> ）×路線価（96000 円/m <sup>2</sup> ）×地代率（5.4% 神戸港新港第 2 突堤を参考に設定）
NOI	846,091	千円/年	賃料収入-（諸経費+地代）

---

#### 4.1.4. 事業期間における収支の比較

##### (1) 整備方針 A 案

整備方針 A 案官のキャッシュフローは以下のとおりである。

(非公表)

##### (2) 整備方針 B 案

整備方針 B 案官のキャッシュフローは以下のとおりである。

(非公表)

## 4.2. リスク分担の検討

### 4.2.1. リスク分担の基本的な考え方

事業期間中に発生する可能性のある事故、需要の変動、天災、物価の上昇等の経済状況の変化等により事業に要する支出または事業から得られる収入が影響を受けることがあるが、協定等の締結の時点ではその影響を正確には想定できない。このような不確実性のある事由によって、損失が発生する可能性をリスクという。

事業の実施にあたっては、想定されるリスクをできる限り明確化した上で、「リスクを最もよく管理することができる者が当該リスクを分担する」（「PFI 事業におけるリスク分担等に関するガイドライン（平成 30 年 10 月 23 日改正）」内閣府民間資金等活用事業推進室）との考え方に基づき、市と民間事業者で適切に分担する必要がある。

単にリスクを民間事業者に移転するという発想では、逆にリスクによる事業への影響を増加させる危険性があるということに十分に留意しなければならない。例えば、民間事業者で適切にコントロールできないリスク（本事業そのものに対する住民反対等）を担わせる場合には、事業への応募者が見込めないといった事態が発生する可能性がある。

### 4.2.2. リスク対応方法

官民連携手法において発生する又は発生する可能性があるとして想定されるリスクは、対応方法によって以下に示す 4 パターンに分類できる。

なお、市と民間事業者によって対応方法は異なるため、対応方法により分担者を検討する必要がある。例えば、不可抗力リスクについて、市は管理する施設が膨大であることから、全ての施設に保険を付保するよりも起こった時点で対応する方が効率的であることが考えられ、保険の付保は行わない場合が多いが、民間事業者の場合は保険の付保により対応する等、リスクに対する官民の対応方法は異なっている。

表 4-24 リスク対応案の分類

リスク対応策	リスク領域の分類	対応の内容
リスク保有 (受容含む)	リスク保有領域 (被害規模小+発生確率大) リスク受容領域 (被害規模小+発生確率小)	大きな影響を及ぼさないと想定されるリスクが対象で、リスク発生の可能性はあるが事前の対応策はとらない。 例) • リスクが発生した場合の事業継続計画書を事前に策定 • 予期しない事態が発生しても大きな影響が無く解決できることから予備費を確保しておく • 修繕費の変動リスクなど発生事態(利益減少等)の受け入れ 等

リスク対応策	リスク領域の分類	対応の内容
リスク削減 (軽減)	リスク削減領域 (被害規模大+発生確率大)	リスクの発生確率を減少させる対応策とリスクが顕在化した場合の影響度を減少させる対応策をとる。 例) <ul style="list-style-type: none"> <li>• 物流倉庫移転協議を早期から実施することで対象地活用に向けて早期実現する。</li> <li>• IR や万博を踏まえ対象地の活用用途に対して柔軟に対応できるよう契約書に定める。</li> <li>• リスク事象の影響の程度を軽減</li> <li>• 経験・実績のある手法の採用</li> </ul>
リスク転嫁 (移転)	リスク保有領域 (被害規模大+発生確率小)	発生すると想定されるリスクを他に転嫁する対応策をとる。 例) <ul style="list-style-type: none"> <li>• 保険や外注等の活用で対応</li> <li>• 工事・管理運営の履行等を保険でカバー 等</li> </ul>
リスク回避	リスク削減領域 (被害規模甚大+発生確率小)	リスクの回避しかとれない場合であり、コスト削減を図ることが出来ないことから、事前の十分な検討や当該リスクの存在の認識が重要となる。 例) <ul style="list-style-type: none"> <li>• 事業期間が長期であることを踏まえ、リスクを保有する企業（倒産等）の交替 等</li> </ul>

#### 4.2.3. リスク分担案

本事業の実施にあたって想定されるリスクについて、下表のとおり分担を検討した。

表 4-25 リスク分担案

段階	項目	No	内容	分担案	
				官	民
共通	公募条件変更リスク	1	公募資料の誤り・公募条件変更に起因するもの	○	
	提案費用リスク	2	事業者公募への参加に起因する費用負担		○
	契約締結リスク	3	市の帰責事由による契約の未締結	○	
		4	民間帰責事由による契約の未締結		○
	議会承認リスク	5	民間帰責事由による議会の不承認		○
		6	上記以外のもの	○	
	法令変更リスク	7	本事業に直接影響を及ぼす法制度・許認可の新設・変更	○	
		8	上記以外のもの		○
	税制変更リスク	9	事業に直接影響を及ぼす税制度の変更等	○	
		10	上記以外のもの		○
	政策変更リスク	11	市の政策変更や住民ニーズの変化による事業変更・中断・中止	○	

段階	項目	No	内容	分担案	
				官	民
	金利変動リスク	12	金利の変動		○
	物価変動リスク	13	物価の変動		○
	住民対応リスク	14	民間提案および民間が担当する業務の実施に起因する住民・利用者対応		○
		15	本事業そのものに対する住民の反対運動	○	
	環境リスク	16	民間提案および民間が担当する業務の実施に起因する環境悪化		○
	不可抗力リスク	17	天災等による建物の損傷等により事業計画・内容の変更、計画の遅延・中止		○
	共通	不可抗力リスク	18	天災等による土砂災害等により事業計画・内容の変更、計画の遅延・中止	○
資金調達リスク		19	民間の施設整備・維持管理運営資金の調達の可否		○
第三者賠償リスク		20	民間帰責事由による賠償		○
		21	上記以外のもの	○	
債務不履行リスク		22	民間帰責事由（事業破綻・事業放棄等）に起因する事業の延期・中止		○
許認可等取得リスク		23	市の帰責事由による施設整備・維持管理運営に係る許認可等の取得遅延	○	
		24	民間帰責事由による施設整備・維持管理運営に係る許認可等の取得遅延		○
設計段階	測量・調査リスク	25	市が実施する測量、地質調査部分に関するもの	○	
	設計変更リスク	26	市からの指示または市の帰責事由による設計変更	○	
		27	民間の提案内容の不備、変更による設計変更		○
建設段階	用地リスク	28	事業対象地の土壌汚染や通常予測できない地中障害物によるもの	○	
	工事遅延リスク	29	市からの指示または市の帰責事由による遅延	○	
		30	上記以外の民間帰責事由による遅延		○
	建設費増大リスク	31	市からの指示または市の帰責事由による工事費の増大	○	
		32	上記以外の民間帰責事由による工事費の増大		○
	工事監理リスク	33	工事監理に関するもの		○



段階	項目	No	内容	分担案	
				官	民
	要求水準未達リスク	34	施設整備にかかる要求水準を満たせない場合		○
	施設損傷リスク	35	工事の目的物, 材料, 他関連工事に関して生じた損害		○
維持管理 ・運営段階	計画変更リスク	36	用途変更等、市の帰責事由による事業計画の変更に関するリスク	○	
	要求水準未達リスク	37	維持管理運営にかかる要求水準を満たせない場合		○
	施設損傷・施設劣化リスク	38	民間帰責事由（適切な維持管理業務を怠ったこと等）による施設の損傷・劣化		○
維持管理 ・運営段階	光熱水費の変動リスク	39	光熱水費の増大		○
	借地料にかかるリスク	40	建設期間中もしくは市が定める期間までの借地料に関するもの		○
	需要変動リスク	41	利用者数の増減に伴う収益の変動		○
	維持管理・運営費の増大リスク	42	市からの指示または市の帰責事由による維持管理・運営費の増大	○	
		43	上記以外の民間帰責事由による維持管理・運営費の増大		○
事業 終了段階	原状回復にかかるリスク	44	借地期間終了時の原状回復		○

### 4.3. 法令等の整理

#### 4.3.1. 制約となる法令等の解釈

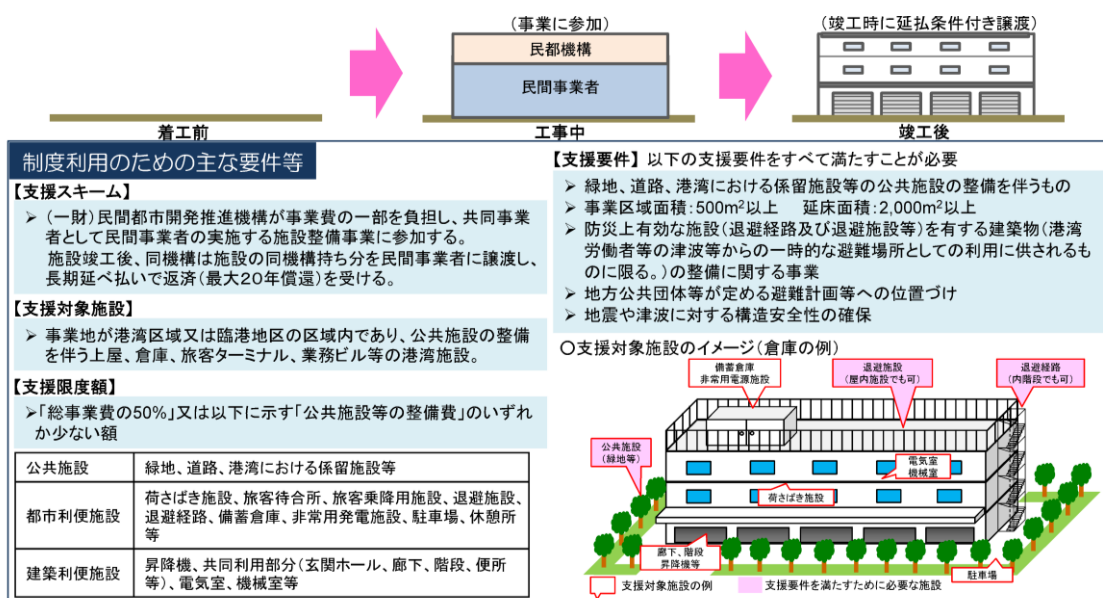
#### 4.3.2. 利用できる補助金、行政からの支援または規制緩和等

本事業において利用できる補助金、行政からの支援または規制緩和等として、「特定民間都市開発事業」や「都市再生整備計画事業（社会資本整備総合交付金）」が挙げられる。

#### a) 特定民間都市開発事業【共同型都市再構築業務（港湾）】

港湾労働者等の津波等からの避難場所を確保するため、避難機能を備えた物流施設等を整備する民間事業者に対する支援を行う制度である。

((一財) 民間都市開発推進機構を通じた支援制度)



出典：国土交通省 港湾局 産業港湾課 官民連携推進室

図 4-2 特定民間都市開発事業の概要

## b) 都市再生整備計画事業（社会資本整備総合交付金）

都市再生整備計画に係る事業への支援措置として、地域の特性を活かした個性あふれるまちづくりに対して総合的な支援を行う「都市再生整備計画事業（社会資本整備総合交付金）」があり、交付率としては40%の補助となっている。

### 都市再生整備計画事業(社会資本整備総合交付金)の概要

○市町村等が行う地域の歴史・文化・自然環境等の特性を活かした個性あふれるまちづくりを総合的に支援し、全国の都市の再生を効率的に推進することにより、地域住民の生活の質の向上と地域経済・社会の活性化を図ることを目的とする事業。

交付対象:市町村、市町村都市再生協議会

交付率:40%(歴史的風致維持向上計画関連等、国の重要施策に適合するものについては交付率を45%に引き上げ)

#### 対象事業

○市町村が作成する都市の再生に必要な公共施設等の整備等に関する計画(都市再生整備計画)に基づき実施される以下の事業等

##### 【基幹事業】

道路、公園、河川、下水道、地域生活基盤施設(緑地、広場、地域防災施設等)、高質空間形成施設(歩行支援施設等)、高次都市施設(地域交流センター、観光交流センター等)、既存建造物活用事業、土地区画整理事業 等

##### 【提案事業】

事業活用調査、まちづくり活動推進事業(社会実験等)、地域創造支援事業(市町村の提案に基づくソフト事業・ハード事業)



#### 施行地区

○次のいずれかの要件に該当する地区

##### 【要件①】

○市町村において、立地適正化計画策定に向けた具体的な取組を開始・公表<sup>※1</sup>しており、かつ、都市再生整備計画の区域が以下のいずれかの区域に定められているもの。

- (1)市街化区域等内のうち、鉄道・地下鉄駅<sup>※2</sup>から半径1kmの範囲内又はバス・軌道の停留所・停車場<sup>※2</sup>から半径500mの範囲内の区域
- (2)市町村の都市計画に関する基本的な方針等の計画において、都市機能や居住を誘導する方針を定めている区域

一ただし、立地適正化計画策定に向けた具体的な取組を開始・公表していない市町村については、令和6年度末までに国に提出される都市再生整備計画に基づく事業に限り、上記(1)の区域において支援が受けられるものとする。

※1 立地適正化計画の策定に向けた具体的な取組を開始・公表している市町村には、都市構造上の理由等(①市街化区域内の人口密度が40人/ha以上あり、当該人口密度が統計上今後も概ね維持される、②都市計画区域に対する市街化区域の割合が20%以下等)により立地適正化計画によらない持続可能なまちづくりを進めている市町村を含む。

※2 ピーク時間運行本数が片道で1時間当たり3本以上あるものに限る。

##### 【要件②】

○地方公共団体において、歴史的風致維持向上計画や観光圏整備実施計画等、観光等地域資源の活用に関する計画があり、かつ、当該区域の整備が都市再生整備計画において記載されている当該市町村における都市のコンパクト化の方針と齟齬がないと認められる区域(市街化区域等を除く)。

出典：国土交通省 都市局ホームページ、<https://www.mlit.go.jp/toshi/content/001359521.pdf>

図 4-3 都市再生整備計画事業（社会資本整備総合交付金）の概要

---

## 4.4. 検討結果・結論

### 4.4.1. 本件調査の結果得られた示唆

本業務で想定した官民連携スキームの導入により、官の事業収支について、一定収支性が確認された。

### 4.4.2. 調査結果及び示唆に基づく結論

4.3 までを踏まえ、対象地活用において定期借地方式を採用し、事業期間を 50 年とした際に、官の収支が、運営 45～50 年目で回収、民の収支は約 38 年で回収（大規模改修等見込まない場合）となり官民共に収支を回収できることから、長期にわたるものの、本事業は官民にとって事業採算性があると考えられる。

しかし、本書の検討条件は本業務時点の固定条件、変動条件が前提であるため対象地の公募段階においては、条件の見直しが考えられる。このうち、官及び民の事業採算性に影響を及ぼすものは、既存倉庫移設時期、物価上昇、借地収入に関わる費用であり、これらの要素が官民の事業採算性にどのように影響するのかについて概説する。

#### a) 既存倉庫移設時期

既存倉庫移設時期に関して、整備方針 A・B 案は、対象地に既存倉庫があるため、倉庫移設決定以降に民間事業者の公募を行うこととなる。また、整備方針 A 案の場合、1 期の公募が遅延することで、2 期の公募も遅延する可能性がある。そのため、早期の倉庫移設交渉を行うことで官の投資回収が長期化することを避けることに繋がるといえる。

#### b) 物価上昇

物価上昇に関して、公共整備費用の中で割合の高い埋立工事を行う時期に、物価上昇により官の費用がかさみ、官の投資回収が長期化することが考えられる。また、民間事業者も物価上昇に伴い建設費が増加することで民間の投資回収の長期化が考えられる。

※参考にコロナ禍の令和元年から令和 4 年の過去 4 年間の物価上昇率をもとに物価上昇を見込んだ事業収支は、参考資料に記載するものとする

#### c) 借地収入に関わる費用

今後、借地収入を検討する上で、路線価、賃料単価等については、対象地の最寄り電車である Osaka Metro が、大阪・関西万博にあわせ湾岸方面に夢洲へ延伸する予定となっているため、地価の高騰し、借地料が上昇することが予想される。また、レンタル比率や空室率は、民間事業者の活用方法によって異なり、それに伴い民間事業者の賃料収入が変動する。

### 4.4.3. 結論

事業採算性に影響を及ぼす要素を踏まえ、本事業を実施する上では事業条件を公募段階で時代のニーズに柔軟に対応できるよう見直す必要があり、具体的には官の整備範囲や内容、民の整備範囲や内容、より具体的には整備時期の社会情勢や市場性に合わせ、例えば住宅以外の用途にすることも十分に考えられる。重要なことは、事業で目指す状態を実現するためには官は何をしなければならぬのか、民はどのような投資の選択肢（官が示す土地利用条件の制限等）があるのか、官民が対話しながら進めることである。

---

## 5. 今後の進め方

### 5.1. 事業スケジュール

#### 5.1.1. 事業化に向けてのスケジュール

(非公表)

表 5-3 想定公募～契約スケジュール

令和N年度												令和N+1年													
4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月		
公募資料等作成				質問回答		提案書作成期間						審査		契約調整期間											
募集要項等の公表 募集要項（案）の公表 建設候補地の情報の公表					参加資格審査						優先交渉権者決定														

5.1.2. 今後の検討事項等

今後の検討事項は、以下のとおりである。

a) 既存物流倉庫の移転の合意形成に向けた調整・協議

⇒背後地の既存物流倉庫を移転し、背後地に都市機能施設を整備することで、民間事業者の事業性を高めるとともに、賑わいを創出することが重要である。また、一体的な活用に向け、早期に移転の合意形成を図ることが必要である。

b) グランドデザインの作成

⇒民間事業者の望む具体的な事業条件を得るために、築港地区周辺のグランドデザインを作成した上で継続的な官民対話を行い事業条件の精査を図る。

c) 民間事業者の選定及び要求水準書等の作成

⇒競争性、透明性、公平性の観点から、特定の事業者にこだわらず事業者との対話により幅広く意向を把握し、ニーズや条件への対応の可否、大阪港湾局として提案を求める要求事項等の検討を行い、競争的条件において、複数の企業体が事業参画を表明するような状況になることを目指す。

d) 分区指定の検討

⇒民間事業者へのヒアリングから活用方法として商業施設や教育福祉施設、運動競技場等があげられたことをから踏まえ、商港区から活用用途が増える修景厚生港区等への変更の要否の検討が必要である。

e) 都市計画変更の検討

⇒マーケットサウンディングを実施し、民間事業者の意向を踏まえ、地区計画による用途指定及び高度利用などの指定の要否について検討が必要である。



---

## 5.2. 想定される課題

### 5.2.1. その後の検討、事業化の各段階で想定される課題、懸念点等

今後の検討、事業化の各段階で想定される課題は以下のとおりである。

課題① 背後地の早期活用に向けた既存の物流倉庫利用者との調整

課題② 時代背景や物価上昇

課題③ 民間事業者の合意を得られる事業条件の設定・参入意欲の向上

### 5.2.2. 課題解決のために想定される手段、検討すべき事項

民間事業者へのヒアリング結果を踏まえると、埋立地と背後地の一体的な土地利用が必要である。そのためには、背後地に立地している既存物流倉庫の移転が条件となるため、既存の物流倉庫利用者と協議を行い、関係者の合意を得られる条件設定に向け、早期に調整を進めていく必要がある。

また、事業開始まで期間を要することや万博後の開発と IR 誘致によっては、対象地周辺の余剰地や人流が変化することが想定される。加えて、現在物価上昇により建材費の高止まりや納品遅れが起きている。そのため、事業公募時期に、活用方針の変更ができるように、柔軟な対応が必要である。

さらに、事業者の公募に際して、できるだけ早い段階から本事業に係る情報発信や早期グランドデザイン作成に努め、説明会の開催等による民間事業者の参入意欲を高める取組も必要である。

## 6. 募集要項の検討

別冊として作成し、本書と同じファイルに綴じている。

(仮称) 第1期大阪市港区築港エリア  
跡地整備事業

募集要項

令和●年●月●日

大阪港湾局

# 目次

<b>1</b>	<b>本書の位置づけ</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>趣旨</b>	<b>2</b>
<b>3</b>	<b>事業の概要</b>	<b>2</b>
3-1	事業名	2
3-2	立地条件	2
	(1) 市有地の概要	2
3-3	事業条件	3
3-4	事業者の収入及び負担	4
	(1) 事業者の収入	4
	(2) 事業者の負担	4
3-5	事業者選定スケジュール	4
3-6	法令の遵守	4
3-7	その他の留意事項	5
	(1) 供給処理施設等	5
	(2) 地盤条件	5
	(3) 土壌汚染	5
	(4) 地中障害物	5
	(5) 許認可等の取得	5
	(6) バリアフリー化	5
	(7) 緑化等	5
<b>4</b>	<b>応募資格要件</b>	<b>6</b>
4-1	応募者の資格要件	6
4-2	応募者の制限	6
4-3	参加資格確認基準日	7
4-4	契約締結までに資格を喪失した場合の取扱い	7
<b>5</b>	<b>応募手続き</b>	<b>8</b>
5-1	応募手続き	8
	(1) 募集要項等の公表	8
	(2) 募集要項等に関する質問回答	8
	(3) 事業参加申込書の提出	8
	(4) 事業提案書の提出	9
	(5) 応募辞退	10
5-2	応募にあたっての留意事項	10

<b>6 事業者の選定方法</b> .....	<b>11</b>
6-1 事業者選定方式 .....	11
6-2 選定委員会の設置 .....	11
6-3 審査内容 .....	11
(1) 資格審査 .....	11
(2) 提案審査 .....	11
(3) プレゼンテーション審査 .....	11
6-4 優先交渉権者の決定 .....	11
6-5 選定結果の通知・公表 .....	12
6-6 失格事項 .....	12
<b>7 契約に関する事項</b> .....	<b>13</b>
7-1 基本協定 .....	13
7-2 一般定期借地権設定契約または事業用定期借地権設定契約またはその両方の契約 .....	13
7-3 原状回復義務 .....	13
7-4 土地等の権利設定 .....	13
<b>8 事業実施に関する事項</b> .....	<b>15</b>
8-1 誠実な事業遂行義務 .....	15
8-2 事業実施にあたっての留意事項 .....	15
(1) 事前調査段階 .....	15
(2) 設計段階 .....	15
(3) 建設段階 .....	15
(4) 運営段階 .....	15
(5) 事業終了時 .....	15
(6) その他 .....	15
8-3 法制上・税制上の措置、財政上・金融上の支援 .....	16
(1) 法制上及び税制上の措置ならびに財政上及び金融上に関する事項 .....	16
(2) その他の支援に関する事項 .....	16
8-4 リスク分担 .....	16
(1) 基本的な考え方 .....	16
(2) 予想されるリスクと責任分担 .....	16
<b>9 その他</b> .....	<b>16</b>
■募集要項 別添資料	
(仮称) 第1期大阪市港区築港エリア跡地整備事業	優秀提案者選定基準
(仮称) 第1期大阪市港区築港エリア跡地整備事業	様式集
(仮称) 第1期大阪市港区築港エリア跡地整備事業	基本協定書(案)
(仮称) 第1期大阪市港区築港エリア跡地整備事業	事業用定期借地権設定契約書(案)
(仮称) 第1期大阪市港区築港エリア跡地整備事業	一般定期借地権設定契約書(案)

---

## 1 本書の位置づけ

大阪市（以下「市」という。）は、大阪市港区に位置する市有地を有効活用するため、「事業用定期借地権方式」または「一般定期借地権方式」またはその両方により、民間事業者由市有地を賃貸し、民間事業者による施設整備・運営を行うこととした。

「(仮称)第1期大阪市港区築港エリア跡地整備事業 募集要項」(以下「募集要項」という。)は、(仮称)第1期大阪市港区築港エリア跡地整備事業(以下「本事業」という。)を実施する事業者(以下「事業者」という。)を公募型プロポーザル方式により選定するにあたり、本事業に応募しようとする者(以下「応募者」という。)に配布するものである。

以下の資料は募集要項と一体のもの(以下「募集要項等」という。)とし、応募者は募集要項等の内容を踏まえ、応募に必要な書類を提出するものとする。

- ・ (仮称)第1期大阪市港区築港エリア跡地整備事業 優秀提案者選定基準(以下「優秀提案者選定基準」という。)
- ・ (仮称)第1期大阪市港区築港エリア跡地整備事業 様式集(以下「様式集」という。)
- ・ (仮称)第1期大阪市港区築港エリア跡地整備事業 基本協定書(案)(以下「基本協定書(案)」という。)
- ・ (仮称)第1期大阪市港区築港エリア跡地整備事業 事業用定期借地権設定契約書(案)及び(仮称)第1期大阪市港区築港エリア跡地整備事業 一般定期借地権設定契約書(案)(以下「契約書(案)」という。)

## 2 趣旨

築港地区は、大阪港の玄関口にふさわしい“みなとまち”の再生に向けて、「21世紀に向けて新たな交流と創造の育まれるまち」を基本テーマとして、文化・業務・住宅が連携する文化的な賑わいのある空間を形成することを目指している。

このような方針に基づき、築港南地区は現在の物流施設等の土地利用から将来的に住宅等の都市的な土地利用への転換を図り、地先に埋立地を造成して、大規模地震時に防災拠点となるとともに、市民にウォーターフロントを開放し、交流の場としても機能する緑地を整備する方針で埋立免許を取得している。しかし、背後の再開発事業が進んでいないこと及び、大阪市財政状況が厳しい中、南海トラフ巨大地震対策など緊急性・必要性・事業効果の高い他の事業に比べ相対的に優先度が低いことから事業を休止している。

埋立事業の事業化に向け、大阪港湾局では埋立地の一部を計画変更して商業利用するなどの検討を進めているが、大阪市が起債事業で築港地区の埋立を実施して土地売却した場合には収支が見合わず、また、将来が不透明な中で民間事業者による再開発も具体的な土地利用が見通せない状況だった。

このような背景を踏まえ、埋立地及び背後地を含んだ対象地を借地の活用により、賑わいのある空間を目指す。

## 3 事業の概要

### 3-1 事業名

(仮称) 第1期大阪市港区築港エリア跡地整備事業

### 3-2 立地条件

#### (1) 市有地の概要

市有地の概要を表 3-1 に、位置図を資料●に示す。

表 3-1 市有地の概要

住所	大阪府大阪市港区海岸通2丁目	
敷地面積	約 42,494 m <sup>2</sup>	
道路条件	敷地北側：港区第 230 号線	
都市計画	用途地域	準工業地域（臨港地区）
	建ぺい率	60%
	容積率	200%
	防火・準防火地域	準耐火地域
	地域地区、臨港地区	大阪港臨港地区
日影規制	なし（臨港地区のため日影の対象から除外）	
周知の埋蔵文化財指定	なし	
交通アクセス	鉄道 Osaka Metro 大阪港駅から徒歩 10 分 自動車 阪神高速天保山 JCT から 5 分	

### 3-3 事業条件

- ① 市有地の賃貸条件は、下表のとおりとする。

表 3-2 市有地の使用条件

項目	内容
契約形態	借地借家法第 22 条に基づく一般定期借地権設定契約または借地借家法第 23 条に基づく事業用定期借地権設定契約またはその両方
賃貸料	賃貸料は、契約期間の開始時期から賃貸料は大阪市財産条例第 7 条第 1 項及び第 2 項に係る使用料の算定基準で定める。詳細は、契約書（案）に示す。
契約期間	50 年（土地返還時の建築物等除却期間を含む）
保証金	なし
共益費	なし
市有地引渡し時期	一般または事業用定期借地権設定契約締結日
市有地引渡し条件	現状引渡し

- ② 市有地の一般定期借地権設定契約または事業用定期借地権設定契約またはその両方の期間中は、提案内容に即した利用に限定する。
- ③ 事業者は、基本協定締結後であれば、一般定期借地権設定契約または事業用定期借地権設定契約またはその両方の契約締結前であっても、市の承諾を得ることにより、測量や地質調査等の準備行為を行うことができる。
- ④ 一般定期借地権設定契約または事業用定期借地権設定契約またはその両方の契約のための公正証書の作成及びその費用、登記費用等は、事業者の負担とする。
- ⑤ 事業者は、定期借地権または事業用定期借地権またはその両方を第三者に譲渡又は転貸、担保権の設定をすることはできないものとする。
- ⑥ 事業者は、建築物の所有権及び事業の譲渡、その他権利の設定、移転等を行う場合は、市の承諾を必要とする。
- ⑦ 事業者は、市との一般定期借地権設定契約または事業用定期借地権設定契約またはその両方の契約締結後、事業用地に隠れた瑕疵があることが発見されても、そのことを理由とする損害賠償の請求や契約の解除をすることはできないものとする。
- ⑧ 市は、事業者となることが著しく不相当と認められる事情が生じた場合は、事業者としての資格を取消し、一般定期借地権設定契約または事業用定期借地権設定契約またはその両方の契約を解除することができるものとする。
- ⑨ 市有地は、現状有姿での貸付けとし、敷地内に存在する工作物の撤去などに要する一切の費用は、事業者の負担とする。
- ⑩ 一般定期借地権設定契約または事業用定期借地権設定契約またはその両方の契約期間満了後は、更新は行わない。ただし、事業者が希望し、市が承諾した場合は、新たな契約を締結する。



### 3-4 事業者の収入及び負担

#### (1) 事業者の収入

- ① 施設運営により得られる収入は、事業者の収入となる。

#### (2) 事業者の負担

- ① 事業者は、本事業の施設設計（地質調査等含む）及び一般定期借地権設定契約または事業用定期借地権設定契約またはその両方の契約のための公正証書の作成及びその費用、登記費用等を負担する。
- ② 事業者は、一般定期借地権設定契約または事業用定期借地権設定契約またはその両方の契約期間の開始時期から賃貸料を市に支払う。
- ③ 事業者は、施設整備・運営に要する費用（公租公課含む）を一般定期借地権設定契約または事業用定期借地権設定契約またはその両方の契約期間に渡って負担する。
- ④ 事業者は、本事業の施設に係る除却費用を負担する。
- ⑤ 事業者は、本事業の施設について、その他必要な費用を負担する。

### 3-5 事業者選定スケジュール

事業者の募集及び選定のスケジュールは次のとおりである。

表 3-3 事業者選定スケジュール

日程	内容
令和●年●月●日（●）	募集要項等の公表
令和●年●月●日（●）～●月●日（●）	募集要項等に関する質問・意見の受付
令和●年●月●日（●）	募集要項等に関する質問に対する回答の公表期限
令和●年●月●日（●）	事業参加申込書の受付期限
令和●年●月●日（●）	応募辞退の受付期限
令和●年●月●日（●）	事業提案書の受付期限
令和●年●月●日（●）	資格審査結果及びヒアリングの通知
令和●年●月●日（●）	令和●年●月●日（●）
令和●年●月●旬	優先交渉権者の決定
令和●年●月●旬	基本協定の締結
令和●年●月●旬以降	一般定期借地権設定契約または事業用定期借地権設定契約またはその両方の締結

### 3-6 法令の遵守

事業の実施にあたって遵守すべき法令等（施行令及び施行規則等を含む。）を遵守すること。また、法令及び条例等は、最新版を適用すること。

### 3-7 その他の留意事項

#### (1) 供給処理施設等

本事業に係る電気、ガス、上下水道の各供給処理施設等への引込工事費用及び負担金は事業者が負担するものとし、以下の各供給処理事業者等と事前協議を行うこと。

表 3-4 供給処理施設等の所管・協議先

施設	所管・協議先
電気	関西電力（高田営業所）
ガス	大阪ガス
上水道	大阪市水道局●●部●●課
下水道	大阪市水道局●●部●●課

#### (2) 地盤条件

市有地における地盤調査は資料●を参考とすること。

#### (3) 土壌汚染

市有地は、土壌汚染対策法（平成 14 年法律第 53 号）に定める土壌汚染状況調査（第 3 条～第 5 条）の対象ではなく、市では調査を行っていない。

#### (4) 地中障害物

市有地における地中障害物の有無については、資料●を参考とすること。

#### (5) 許認可等の取得

本事業の実施によって開発許可その他の許認可の取得が必要となる場合、事業者は、自らの責任と負担により、申請手続き、関係機関との協議等を行い、許認可を取得すること。

なお、関係機関との協議等において、市の協力が必要な場合、市は必要に応じこれに協力する。

#### (6) バリアフリー化

本事業の施設整備にあたっては、高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律（平成 18 年法律第 91 号）を遵守し、ユニバーサルデザインの視点に立ったバリアフリー化を推進すること。

#### (7) 緑化等

大阪市みどりのまちづくり条例等に基づき、適切な緑化を行うこと。

---

## 4 応募資格要件

### 4-1 応募者の資格要件

- (1) 応募者は、単独の法人格を有する団体（以下「単独応募者」という。）もしくは複数の法人格を有する団体（以下「構成員」という。）で構成されるグループ（以下「応募グループ」という。）であること。
- (2) 応募に際しては、単独応募者は、以下の要件を満たさなければならない。また、応募グループは、以下の要件を満たす構成員を含めなければならない。
  - a) 本事業の施設を所有する者であること。
  - b) 本事業の施設を運営する者であること。
  - c) 本事業の施設を運営する者が、本事業の施設運営の実績を有していること。
- (3) 応募グループは、応募手続きを行う者を代表構成員として定めること。単独応募者の場合には、当該者をもって代表構成員とする。
- (4) 応募者は、事業参加申込書において代表構成員を含むすべての構成員の名称を明らかにすること。
- (5) 応募グループの代表構成員を含む構成員については、事業参加申込書の受付日以降、変更及び追加を原則認めない。ただし、市がやむを得ないと認めた場合は、この限りではない。
- (6) 単独応募者又は応募グループの構成員は、提案した事業内容を確実に遂行できる十分な資力、信用力を有すること（具体的な基準については、優秀提案者選定基準にて示す）。
- (7) 単独応募者又は一つの応募グループに属している構成員は、他の応募グループに参加することはできない。

### 4-2 応募者の制限

以下に該当する者は、単独応募者又は応募グループの構成員となることはできない。

- (1) 地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の 4 の規定に該当する者
- (2) 市の指名停止措置又は入札参加停止措置を受けている者
- (3) 会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）に基づき更生手続き開始の申立をしている者又は民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）に基づき再生手続き開始の申立をしている者（ただし、手続き開始の決定後、所定の手続きに基づく再認定等を受けている場合を除く。）
- (4) 破産法（平成 16 年法律第 75 号）の規定に基づき破産手続き開始の申立がなされている者
- (5) 手形交換所による取引停止処分を受けてから 2 年間を経過しない者又は事業提案書の提出期限日前 6 カ月以内に手形、小切手を不渡りしている者
- (6) 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成 3 年法律第 77 号）第 2 条第 2 号及び同条第 6 号の規定による暴力団又は暴力団員が経営する企業若しくは実質的に経営を支配する企業又はこれに準ずる者
- (7) 国税、本社・本店の所在地における都道府県税及び市町村税を滞納している者
- (8) 本事業に係るコンサルタント業務に関与した者\*又はこれらの者と資本金面若しくは人事面において、以下に掲げる条件のいずれかに該当する者
  - a) 親会社（会社法第 2 条第 4 号及び会社法施行規則第 3 条の規定による親会社をいう。以下、同じ。）と子会社（会社法第 2 条第 3 号及び会社法施行規則第 3 条の規定による子会社をいう。以下、同じ。）の関係にある場合。

---

b) 親会社を同じくする子会社同士の関係にある場合。

c) 一方の会社の代表権を有する者が、他方の会社の代表権を有する者を現に兼ねている場合。

※本事業のコンサルタント業務に関与した者は、次に掲げるとおりである。

- ・株式会社 ●●●●
- ・●●●●法律事務所

#### 4-3 参加資格確認基準日

参加資格要件等の確認基準日は、事業提案書の提出期限日とする。

#### 4-4 契約締結までに資格を喪失した場合の取扱い

事業提案書を提出した応募者が、事業提案書の提出期限日以降に応募者資格要件を欠くこととなった場合の対応は、次のとおりとする。

- (1) 事業提案書の提出期限日から優先交渉権者決定日までの間に、応募者が応募者資格要件を欠くこととなった場合には、失格とする。ただし、応募グループの代表構成員以外の構成員が応募者資格要件を欠くこととなった場合で、その理由がやむを得ないと市が認めた場合には構成員の変更ができるものとする。
- (2) 優先交渉権者決定日から一般定期借地権設定契約または事業用定期借地権設定契約またはその両方の締結日までの間に、応募者が応募者資格要件を欠くこととなった場合には、市は基本協定を締結せず、又は基本協定の解除を行うことができる。これにより基本協定を締結せず、又は基本協定を解除しても、市は一切責を負わない。ただし、応募グループの代表構成員以外の構成員が応募者資格要件を欠くこととなった場合で、その理由がやむを得ないと市が認めた場合には構成員の変更ができるものとする。
- (3) 市が優先交渉権者と基本協定を締結しない又は基本協定を解除した場合、市は次点交渉権者を優先交渉権者として協議する。

## 5 応募手続き

### 5-1 応募手続き

#### (1) 募集要項等の公表

募集要項等は、市のホームページにおいて公表する。

#### (2) 募集要項等に関する質問回答

本募集要項等の記載内容に関して質問事項がある場合は、質問回答を以下のとおり行うものとする。

##### ア 質問受付期間

令和●年●月●日（●）午前9時～●月●日（●）午後5時 必着

##### イ 質問提出方法

質問を簡潔にまとめ、「別紙 募集要項等に関する質問書」に記入の上、電子メールでのファイル添付にて、下記提出先に提出すること。なお、電話・FAX・郵送での受付は行わない。

また、電子メールで提出する際には、件名を「募集要項等に関する質問書 法人・企業等名」とすることとし、電子メール送信後、電話にて電子メール到着を下記の問い合わせ先まで連絡し確認すること。

質問書のファイル形式	Microsoft Excel
提出先及び電子メール到着確認に関する問い合わせ先	大阪港湾局 営業推進室 開発調整課 〒559-0034 住之江区南港北2-1-10 ATCビル ITM棟10階 TEL：06-6615-7776
提出先メールアドレス	●●●●@city.osaka.lg.jp

##### ウ 回答公表期限

令和●年●月●日（●）

##### エ 回答公表方法

質問及び回答は、市のホームページへの掲載によって行う。なお、質問者の特殊な技術やノウハウ等に関し、質問者の権利、競争性の地位、その他正当な利益を害する恐れがあるため、質問者の希望により公表を望まない質問については、市が認めた場合に限り公表を行わず個別に回答することができることとする。

また、法人・企業名等は公表しないものとする。

#### (3) 事業参加申込書の提出

本事業に応募する意思のある事業者は、所定の様式の事業参加申込書を、応募者にかかる書類として様式集で指定する資料等を添えて提出する。事業参加申込書は必ず受付場所に持参すること。郵送又はFAXによる応募は認めない。

なお、期限までに事業参加申込書を提出しなかった者は、本事業に応募することができない（事業提案書を提出することができない）ことに注意すること。

---

## ア 事業参加申込書の受付

### a 受付期間

令和●年●月●日（●）～●月●日（●）

両日とも午前9時～午後5時（ただし、正午～午後1時は除く）

### b 受付場所

受付場所は、以下のとおりとする。なお、提出日の前日までに、市に提出日及び提出時間を電話連絡すること。

大阪港湾局 営業推進室 開発調整課

〒559-0034 住之江区南港北2-1-10 ATCビル ITM棟10階

TEL：06-6615-7776

## イ 事業参加申込書の取扱い

- a) 市は、提出された事業参加申込書を本事業に関する以外に応募者に無断で使用しない。
- b) 提出された事業参加申込書は返却しない。
- c) 原則、事業参加申込書の変更、差し替えもしくは再提出は認めない。ただし、必要があるものとして市が認めた場合は、この限りではない。

## ウ 構成員等が他の応募グループの構成員と重複している場合の取扱い

単独応募者又は一つの応募グループに属している構成員が、他の応募グループの構成員と重複している場合は、当該応募者は失格とする。

ただし、重複している旨を市が応募者に通知した場合で、別途市が定める日までに構成員について再検討し、新たな書類を提出して、これを市が承諾した場合はこの限りではない。

## (4) 事業提案書の提出

本事業に応募する事業者は、所定の様式等により提案内容を記載した事業提案書を提出する。事業提案書は、必ず受付場所に持参すること。郵送又はFAXによる応募は認めない。

## ア 受付期間

令和●年●月●日（●）～●月●日（●）

両日とも午前9時～午後5時（ただし、正午～午後1時は除く）

## イ 受付場所

受付場所は、以下のとおりとする。なお、提出日の前日までに、市に提出日及び提出時間を電話連絡すること。

大阪港湾局 営業推進室 開発調整課

〒559-0034 住之江区南港北2-1-10 ATCビル ITM棟10階

TEL：06-6615-7776

---

## (5) 応募辞退

事業参加申込書提出後に応募を辞退する場合は、令和●年●月●日（●）午後 5 時まで  
「辞退届（様式集 様式●）」を持参又は郵送（必着）すること。

大阪港湾局 営業推進室 開発調整課

〒559-0034 住之江区南港北 2-1-10 ATC ビル ITM 棟 10 階

## 5-2 応募にあたっての留意事項

### ア 募集要項等の承諾・複数提案の禁止

応募者は、事業参加申込書の提出をもって、募集要項等の記載内容を承諾したものとする。  
一応募者は、複数の提案を行うことはできない。

### イ 費用負担

応募にかかる費用については、すべて応募者の負担とする。

### ウ 使用言語及び単位

提案に際して使用する言語は日本語、使用する単位は計量法（平成 4 年法律第 51 号）に定めるもの、通貨は円を使用すること。

### エ 事業提案書の取扱い・著作権等

#### a 事業提案書の変更等の禁止

原則、事業提案書の変更、差し替えもしくは再提出は認めない。ただし、必要があるものとして市が認めた場合は、この限りではない。

#### b 著作権・特許権等

事業提案書の著作権は、応募者に帰属する。ただし、事業提案書について、事業者の選定・公表・展示・その他市が必要と認めるときには、市はこれを使用できるものとする。応募者は、事業提案書の提出をもって当該公表等に同意したものとする。

提案内容に含まれる特許権、実用新案権、意匠権、商標権等の日本国の法令に基づいて保護される第三者の権利の対象となっている事業手法、工事材料、施工方法等を使用した結果生じた責任は、提案を行った応募者が負う。

なお、いずれの事業提案書についても返却はしないものとする。

#### c 情報公開

提出された事業提案書等については、「大阪市情報公開条例」（平成 13 年条例第 3 号）の対象となり、同条例第 7 条各号に規定する事項（開示をしないことができる公文書）を除き、公開する場合がある。

### オ 市からの提示資料の取扱い

市が提供する資料は、応募にかかる検討以外の目的で使用することができない。



---

## 6 事業者の選定方法

### 6-1 事業者選定方式

本事業は、事業者が市有地を市から賃借し、本事業の施設を整備・運営して、効率的・効果的かつ安定的・継続的なサービスの提供を行うものである。

従って、事業者の選定方法は、事業コンセプト、施設計画、運営計画、地域貢献・経済波及効果の観点から総合的に評価し、最優秀提案者及び優秀提案者を選定する公募型プロポーザル方式により行うものとする。

### 6-2 選定委員会の設置

市は事業者の選定に際し、学識経験者等及び市職員で構成する「●●●●選定委員会」（以下「選定委員会」という。）を設置する。

なお、選定委員会は非公開とする。

### 6-3 審査内容

本事業の審査は、「資格審査」と「提案審査」により行うものとする。具体的な基準については、優秀提案者選定基準にて示す。

#### (1) 資格審査

資格審査では、市事務局で①事業要件及び応募者の応募資格要件、②資力・信用力を審査する。

#### (2) 提案審査

資格審査の要件を満たした応募者について、提案審査を行う。

提案審査では、選定委員会において、本事業の計画に係る提案内容を総合的に評価し、点数化する。

最も優れた提案を行った応募者を最優秀提案者とし、その次に優れた提案を行った応募者を優秀提案者として選定する。

#### (3) プレゼンテーション審査

提案審査にあたっては、選定委員会において提案内容の説明を求めため、令和●年●月●日（●）にプレゼンテーションを行う。

プレゼンテーションの参加者については、構成員以外の設計企業、建設企業等協力企業の参加も認める。

プレゼンテーションの詳細については、令和●年●月●日（●）までに応募者に対して資格審査結果とともに個別に通知する。

### 6-4 優先交渉権者の決定

市は選定委員会により選定された最優秀提案者及び優秀提案者をもとに、優先交渉権者及び次点交渉権者を決定する。

市は、優先交渉権者と基本協定を締結しなかった場合、又は優先交渉権者との基本協定を解除した場合、次点交渉権者と協議し、基本協定を締結する。

なお、次点交渉権者としての権利は、市と優先交渉権者の一般定期借地権設定契約または事業

---

用定期借地権設定契約またはその両方の契約の締結をもって消滅する。

### **6-5 選定結果の通知・公表**

選定結果は、優先交渉権者及び次点交渉権者決定後、速やかに提案審査を行った応募者に文書で通知するとともに、市のホームページ等を通じて公表する。なお、選定結果に対する問合せには一切応じない。

### **6-6 失格事項**

資格審査における事業要件及び応募者の応募資格要件の具備並びに資力・信用力が審査基準に適合しない場合のほか、提出された事業提案書について、次のいずれかの事項に該当する場合も失格とする。

- (1) 提出期限までに事業提案書が提出されなかった場合
- (2) 事業提案書に虚偽の記載等があった場合
- (3) 事業提案書に重大な不備・不足があった場合
- (4) 選定の公平性に影響を与える行為があった場合
- (5) 本募集要項等に違反すると認められる場合
- (6) 事業提案書の内容に重大な問題点があるなど、選定委員会が失格と判断した場合
- (7) その他不正行為があった場合

---

## 7 契約に関する事項

### 7-1 基本協定

優先交渉権者は、優先交渉権者決定後、速やかに市を相手方として、一般定期借地権設定契約または事業用定期借地権設定契約またはその両方の契約締結に向けた協議に関する事項や事業スケジュールを遵守するための準備行為に関する事項等を定めた基本協定を締結する。

なお、市は優先交渉権者の事由により基本協定を締結しない場合、損害の賠償を請求することがある。

### 7-2 一般定期借地権設定契約または事業用定期借地権設定契約またはその両方の契約

- (1) 優先交渉権者は、市を相手方として、事業の内容について協議の上、募集要項、事業提案書、基本協定書及び契約書（案）に基づき、一般定期借地権設定契約または事業用定期借地権設定契約またはその両方を締結する。
- (2) 一般定期借地権設定契約または事業用定期借地権設定契約またはその両方の締結にあたっては、軽微な事項を除き、原則、募集要項等に示した契約内容について変更できないことに留意すること。
- (3) 一般定期借地権設定契約または事業用定期借地権設定契約またはその両方の契約締結に係る公正証書の作成及びその費用、登記費用、優先交渉権者側の弁護士費用等は、優先交渉権者の負担とする。
- (4) 一般定期借地権設定契約または事業用定期借地権設定契約またはその両方の契約締結後に、事業者が行う本事業の施設に係る法令上の指定等が得られなかった場合には、市は契約を解除することができる。

### 7-3 原状回復義務

- (1) 優先交渉権者は、契約期間が満了したとき、又は契約が解除されたときは、この土地に存する建物その他工作物等を安全に解体、撤去し、この土地を整地するとともに、土壤汚染その他必要な検査を行い、この土地を原状回復して市に返還しなければならない。ただし、市が残置を求めたものについては、解体、撤去を行わないことができるものとする。また、優先交渉権者が、一般定期借地権設定契約または事業用定期借地権設定契約またはその両方の契約締結の日に既に土壤汚染が存することを証明した場合にあっては、優先交渉権者は既存の土壤汚染について責を負わないものとする。
- (2) 優先交渉権者は、前項の契約期間が満了したときの原状回復にあたっては、解体、撤去及び検査計画書を作成し、一般定期借地権設定契約または事業用定期借地権設定契約またはその両方の期間終了日の1年前までに市に提出し承諾を得なければならない。

### 7-4 土地等の権利設定

土地等の権利設定については、次のとおりとする。

- (1) 優先交渉権者は、本事業の施設その他工作物等を自ら管理・所有しなければならない。
- (2) 市は、優先交渉権者の事業破綻等の際し、土地の引渡し期限内に完了しないと認められるときは、この土地に存する建物その他工作物等の解体撤去又は土地の原状回復を行う場合がある。

---

(3) 優先交渉権者が以下の行為等を行おうとする場合には、あらかじめ市の承諾を得なければならない。

- a) 一般定期借地権設定契約または事業用定期借地権設定契約またはその両方により生ずる権利又は義務を第三者に譲渡若しくは転貸しようとするとき。
- b) 本事業の施設その他工作物の全部又は一部の所有権を移転しようとするとき。
- c) 本事業の施設その他工作物の全部又は一部を担保提供その他の方法により処分しようとするとき。
- d) 本事業の施設その他工作物を再築し、又は増改築しようとするとき。
- e) 本事業の施設その他工作物を事業提案書記載の用途以外に使用しようとするとき。
- f) 本事業の施設その他工作物を事業提案書記載の者以外に使用させようとするとき。

---

## 8 事業実施に関する事項

### 8-1 誠実な事業遂行義務

事業者は、募集要項、事業提案書、基本協定書及び一般定期借地権設定契約または事業用定期借地権設定契約等に定めるところにより、誠実に業務を遂行すること。

### 8-2 事業実施にあたっての留意事項

本事業における各段階の留意事項は以下のとおりである。なお、本事業の施設の内容について近隣住民等に対して十分に説明するとともに、苦情等があった場合には事業者が自ら誠実かつ責任をもって対応すること。

#### (1) 事前調査段階

事業者が自らの責任で本事業の施設の整備等にかかり行う調査等（地質調査等）について、市が調査の事前説明及び事後報告を求める場合がある。

なお、一般定期借地権設定契約または事業用定期借地権設定契約またはその両方の契約締結までの調査等については、実施前に市と協議し、必要に応じて許可申請等の手続きを行うこと。

#### (2) 設計段階

事業者は本事業の施設の設計が終了した場合には市に設計図書を提出し承諾を得ること。

なお、宿泊施設の設計において、関係機関との手続き、協議等により事業提案書等の内容に変更が生じた場合には市に承諾を得ること。

#### (3) 建設段階

事業者は建設工事中の騒音・振動・粉塵等に対して必要な対策を講じるとともに、建設工事について近隣住民等から苦情が寄せられた場合には誠意をもって対応し、事業者自らの責任及び費用において対応すること。

必要に応じ市は、事業者が行う本事業の施設の整備工事の状況について確認を行う場合がある。

事業者は本事業の施設の工事が終了した場合には市に報告（各行政手続きの検査済証の写しの提出等）すること。市は、設計図書に従っているか、確認を行う。

#### (4) 運営段階

事業者は本事業の施設の運営にあたっては、本事業の施設の利用者に対し、誠意を持って対応し、適切に運営すること。

#### (5) 事業終了時

事業者は本事業の施設の除却にあたっては、近隣住民等に対して十分な説明を行い、要望に対しては最大限に尊重し、その対応に努めること。

#### (6) その他

事業者は一般定期借地権設定契約または事業用定期借地権設定契約またはその両方の契約締結日以降、市有地について自らの責任において適切に管理をすること。

---

### 8-3 法制上・税制上の措置、財政上・金融上の支援

#### (1) 法制上及び税制上の措置ならびに財政上及び金融上に関する事項

本事業に係る法制上及び税制上の措置は想定していない。法制や税制の改正により措置が可能となる場合、市は必要に応じて協力を行う。

#### (2) その他の支援に関する事項

その他の支援については、次のとおりとする。

- (1) 事業実施に必要な許認可等に関して、市は必要に応じて協力を行う。
- (2) 法改正等により、本事業を取り巻く環境が変わった場合、市は事業者からの協議に応じる。

### 8-4 リスク分担

#### (1) 基本的な考え方

本事業における責任分担の考え方は、適正にリスクを分担することにより、より低廉で質の高いサービスの提供を目指すものであり、事業者が実施する事業については、事業者が責任をもって遂行し、事業実施に伴い発生するリスクについては、原則として事業者が負うものとする。ただし、市が責任を負うべき合理的な理由がある事項については、市が責任を負うものとする。

#### (2) 予想されるリスクと責任分担

市と事業者の責任分担は、「基本協定書（案）」、「一般定期借地権設定契約書（案）」「事業用定期借地権設定契約書（案）」によることとし、応募者は負担すべきリスクを想定した上で、提案を行う。

## 9 その他

本事業に関する窓口

大阪港湾局 営業推進室 開発調整課 〒559-0034 住之江区南港北 2-1-10 ATC ビル ITM 棟 10 階 TEL : 06-6615-7776 E-mail : ●●●●@city.osaka.lg.jp
--