

【事業分野:港湾】 【対象施設:臨港緑地、民間施設】 【事業手法:PFI方式、定期借地方式】

調査のポイント

- 埋立地及びその背後地における一体的な開発に向け、民間事業者の参入意欲を確認したうえで、官民連携手法を踏まえた整備方針を整理し、事業化の可能性を検討する。
- ヒアリング調査を通じて、様々な事業手法の比較検討により公共側の収支性の確認を行い、民間事業者の参入が期待できる事業スキームの構築を目指す。

事業／施設概要

【港湾計画図】

	港湾計画	現況施設
埋立地	緑地 交通機能用地	埋立事業休止中
背後地	交流厚生用地 都市機能用地	公共上屋3棟 倉庫等* 大阪税関

※倉庫等については、物流事業者等に市有地を賃貸中

【対象事業】

- 築港南地区は、古くから倉庫が立ち並び、物流用地として活用されてきたが、大阪港の玄関口となる“港町”としての再生を目指すため、これまでに住宅等都市的な土地利用を想定した港湾計画及びまちづくり計画を策定してきた。
- 地区南側水面の埋立を行い、背後地再開発と一体で防災・交流を目的とした緑地を整備する予定であったが、事業採算性の向上を図るため、一部に収益施設の設置を検討している。

【凡例】

青線:背後地(9.2ha)

赤線:埋立地(5.1ha)

【地区概要】

- 関西の主要都市から約40～50km圏内にあり、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梅田・難波から約30分という位置にあるほか、大阪まちづくりグランドデザインにおいて、国際観光拠点である夢洲・咲洲エリアと連携強化するエリアとして位置付けられている。
- 大阪における代表的な観光集客施設である海遊館をはじめ、港湾部の夕陽などの風景を体感できる中央突堤など様々な観光資源が集まっているエリアである。

目的・これまでの経緯

【本調査の目的】

- 埋立地と背後地を一体として、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目指す。
- 昨年度までの調査結果を踏まえ、埋立地と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について検討を行い、実施方針案を作成する。

【これまでの経緯】

- 平成8年度
「大阪港港湾計画」に位置付け
- 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。
- 令和2年度
「おおさか“みなと”ビジョン(R2.11)」
みなと・海岸特有のロケーションや景観等を活かしたにぎわい・魅力創出に向けた取組を推進。
- 令和3年度
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。

調査結果

民間事業者ヒアリング結果

過年度の検討に加え、新たに地元区役所と土地利用に関する意見交換を実施した。その後、地元意見を踏まえて整備方針試案を作成し、大手総合デベロッパー等10社にヒアリングを実施した。

【地元区役所との意見交換】

- ◆ 築港地区のまちづくりにおける、少子高齢化対策や対象地の賑わい創出等の課題解決に向けて、教育機能の導入や環境整備を行い、人々が定住し暮らすために、住居・商業機能を設けたい。

【民間事業者ヒアリング】

考えられる事業の内容について

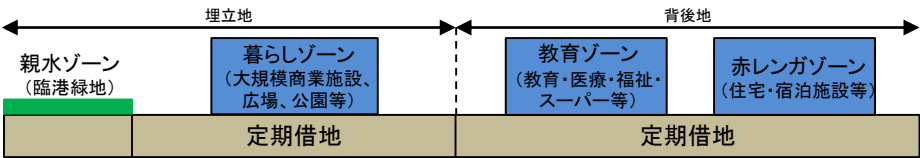
- ◆ 住宅、教育施設、商業施設、公園、広場等の複合要素をあわせた活用が考えられる。

事業参画に向けた課題等について

- ◆ 事業開始までの期間が長く、近年の建築費高騰の影響から、マーケットの需要の予測が難しい。
- ◆ IR等(夢洲開発)により、対象地周辺のマーケットがどのように変わるのか注視してから検討したい。
- ◆ 住宅開発においては、築港地区内での生活利便施設(買い物、医療、福祉、子育て施設等)の整備が必要。
- ◆ 対象地区を含む築港地区全体のグランドデザインを打ち出すことが重要。
- ◆ 対象地の面積が非常に広大であるため、土地の活用範囲をいくつかの区画に分けたほうが、民間事業者としては事業参画しやすくなると考えられる。
- ◆ 対象地区内で住宅と物流施設を切り離したとしても、住宅周辺を物流車両等が通ることによる安全面の課題や、騒音・振動等が懸念されるため、物流施設が住宅に隣接することは望ましくない。

整備方針案・事業スキームの検討結果

【整備方針案の検討結果】



- ・ ヒアリング結果及び関係機関協議を踏まえ、地区を4つのゾーンに区分した。(赤レンガゾーン、教育ゾーン、暮らしゾーン、親水ゾーン)
- ・ また、埋立には時間を要することから、早期に一部でも事業開始可能にするため、2期に分けて公募を開始するA案と、一括で公募するB案それぞれについて事業収支検討を行った。
- ・ それぞれの案について、事業用定期借地権の設定期間である50年以内での公共側の収支性を一定確認したものの、近年の建設費高騰による事業費の上振れリスク等の課題があることから、引き続き事業費圧縮の検討が必要である。

【事業スキームの検討結果】

- ・ 埋立事業は工事期間が長く、建設費高騰等による事業費の上振れリスクが高いほか、投資回収期間が長期に及ぶことから、民間事業者からPFIによる埋立事業への参画については懸念が示された。

事業スキームの決定

本事業では、民間事業者が事業参画しやすくするため、公共が埋立地の整備を行い、背後地及び埋立地の土地利用については、民間事業者と事業用定期借地権設定契約を締結する事業スキームで検討を実施した。以上から、実施方針案に代わり募集要項(素案)を作成した。

事業化に向けた今後の展望

【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との調整を進めるとともに、IR等の夢洲開発に伴う民間事業者の開発ニーズを適切に把握し、整備方針の具体化を進める。

【今後の事業スケジュール(想定)】 ※1: 既存物流事業者との合意が令和5年度に完了した場合。 ※2: 1期区画の公募。

令和5年度 ※1

- ・ まちづくり計画の見直し
- ・ 既存事業者合意

令和6年度

- ・ 港湾計画の変更
- ・ 臨港地区の変更

令和7年度

- ・ 埋立免許の変更
- ・ 公募要領サウンディング

令和8年度～

- ・ 公募 ※2
- ・ 事業着手