

【財団法人 空港環境整備協会 環境対策助成事業】

平成 18 年度（2006 年度）

大阪国際空港周辺地域の移転跡地利用計画の策定業務

報 告 書

平成 19 年 2 月

豊 中 市

# 大阪国際空港周辺地域の移転跡地利用計画の策定業務

## 目 次

1 . 調査の背景と目的 .....	1
2 . 既往調査によるこれまでの経緯 .....	3
( 1 ) 既往調査によるこれまでの経緯 .....	3
( 2 ) 「平成 17 年度 大阪国際空港周辺地域の 移転跡地利用計画の策定調査」の概要 .....	3
3 . 「平成 18 年度 大阪国際空港周辺地域の移転跡地利用計画の 策定業務」の概要 .....	4
( 1 ) 地域再生計画認定までの経緯 .....	4
( 2 ) 「平成 18 年度 大阪国際空港周辺地域の移転跡地利用計画 の策定業務」に係る検討会の概要 .....	7
4 . 全体事業計画（案） .....	8
5 . 移転跡地分布図 .....	9
6 . 今後の検討項目 .....	10
7 . 現況写真 .....	11

## 1. 調査の背景と目的

大阪国際空港周辺地域においては、昭和42年(1967年)8月に「公共用飛行場周辺における航空機騒音による障害の防止等に関する法律」(以下「航空機騒音防止法」という)の制定に基づき、昭和45年(1970年)から移転補償事業による当該地域の民間所有の土地買収が始まったものの、これらの移転補償事業は権利者からの申し出による買収であったため、市域内には蚕食状態の移転跡地(以下「跡地」という)が点在する結果になった。

その後、航空機の低騒音化等による発生源対策の進捗により、航空機騒音等が改善され、第2種区域騒音エリアの縮小見直しが、昭和62年(1987年)、平成10年(1998年)の2度にわたって実施された。

一方、昭和62年(1987年)2月には大阪府側で、平成5年(1993年)3月には兵庫県側において空港周辺地域における緑地整備をすることが都市計画決定され、大阪国際空港周辺緑地事業(緩衝緑地や利用緑地)として、跡地の一部において整備事業が進められてきた。しかし、現在においても未利用跡地等が市域内に数多く点在し、当市のまちづくりの阻害要素となっている。

本市は、第三次豊中市総合計画における当市の将来像として「活力あふれる個性的・自律的なまち」として目指すところの「まちづくり」と「産業再生」の視点に立って、長期間にわたりまちを分断し空洞化させている跡地と、その周辺の低未利用地を含む土地の早期有効活用を図るため、地域再生計画を申請し平成18年(2006年)7月3日内閣府より認定を受けた。

地域再生計画では、本市が国所管の移転跡地等の管理処分事業に協力しながら、まちの抱える課題を解決するため「特定地域プロジェクトチーム」の支援を活用し、迅速・円滑な事業推進を図る事を目標としている。

本調査では、地域再生法に基づく「まちづくり」と「産業再生」計画を達成するための管理処分の実施方策の策定を目的とする。

このため、本年度は跡地の有効活用を図るため、土地再編・整備手法についてまとめるとともに地元意向調査を行い、跡地の管理処分方法を提案し、また、地域再生計画に基づく「特定地域プロジェクトチーム」支援のもと、「大阪国際空港周辺地域の移転跡地利用計画の策定業務」に関わる検討会を設置し、跡地の有効活用及び管理処分を円滑に行うための方策について検討を行った。

今後、事業実施にあたっては、「まちづくり」と「産業再生」計画を考慮した適切な売却手法の選定や土地利用を誘導するための協議・調整が必要である。

なお、本調査にあたっては(財)空港環境整備協会の助成金を受け実施したものである。



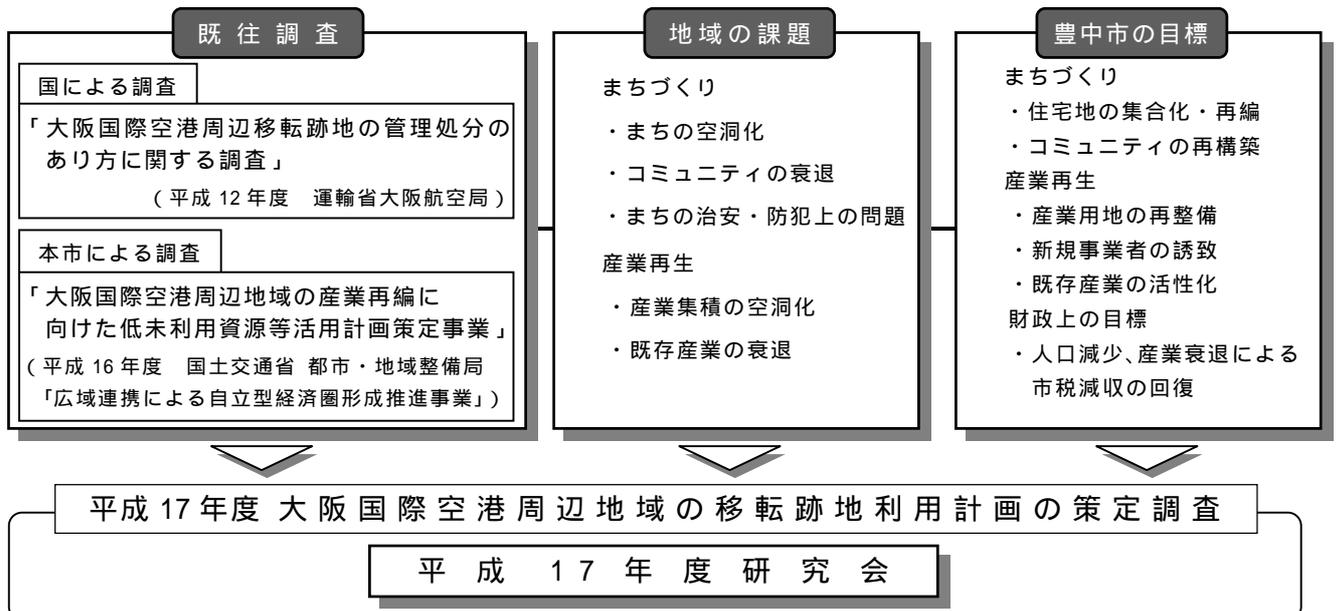
## 2. 既往調査によるこれまでの経緯

### (1) 既往調査によるこれまでの経緯（空港周辺跡地利用に関する様々な調査が実施）

- ・平成12年度には旧運輸省大阪航空局が移転跡地の現況及び国有地の管理処分のある方について整理し、移転跡地のうち、未利用跡地について管理処分方針を検討するため「大阪国際空港周辺移転跡地の管理処分のあり方に関する調査」を行った。
- ・平成16年度には国土交通省都市・地域整備局の事業採択を受け、「広域連携による自律型経済圏形成推進事業」として、本市と池田市が連携して「大阪国際空港周辺地域の産業再編に向けた低未利用資源等活用計画策定事業」を行った。

### (2) 「平成17年度 大阪国際空港周辺地域の移転跡地利用計画の策定調査」の概要

- ・平成17年度には「まちづくり」と「産業再生」の視点に立って、長期間にわたりまちを分断し空洞化させている跡地と、その周辺の低未利用地を含む土地の利用計画の策定を目的として調査を行った。
- ・個別の跡地について土地条件等により類型化し、土地再編・整備手法について提案するとともに地元意向調査を行い、また、「大阪国際空港周辺地域の移転跡地利用計画の策定調査」に係わる研究会を設置し、跡地の利用計画について関係者間での課題の共通認識や意見交換等を実施した。



### 平成17年度調査により抽出された課題

- ・制度上について  
...跡地有効活用を行う上で、現行法制度の課題が多い。
- ・跡地状況について  
...接道不良宅地、不整形土地等が多い。
- ・まちづくりについて  
...地域住民のまちづくりへの参加意向がある。

### 3 「平成 18 年度 大阪国際空港周辺地域の移転跡地利用計画の策定業務」の概要

#### ( 1 ) 地域再生計画認定までの経緯 (平成 18 年 7 月 3 日認定)

地域再生計画の概要 地域再生計画より抜粋

豊中市は、平成 17 年度において「大阪国際空港周辺地域の移転跡地利用計画の策定調査」(市単独調査事業)を実施し、市域に点在する跡地及び周辺の低未利用民有地に関して、その有効活用方法を検討するための基礎調査研究を行った。跡地ごと個別に調査分析を行うことで、全ての跡地及び周辺の低未利用民有地に関して立地特性・跡地の形状・接道状況等の類型化を行った。また、地域ごとの地元意向の把握を行うなどの調査検討を進めてきた。そして、その事業の一環として、国土交通省大阪航空局や大阪府の協力を得ながら跡地の有効活用を図るための研究会を発足し、調査研究をあわせて行ってきた。

平成 17 年度に実施した調査検討と研究会における成果をもとに、平成 18 年度においては、より具体的な調査研究を行い、それを踏まえた「跡地の有効活用による地域再生事業計画」策定業務を行うことを目指すもので、その事業実施にあたり、(財)空港環境整備協会から助成金交付を受けた。これにより、跡地及び周辺の低未利用民有地の再編・集合化や跡地単独での土地成形等の各種の事業手法を用いて、地域特性に合った「まちづくり」と「産業再生」を図るための跡地を含めた土地利用に関する事業検討を実施する。

豊中市としては、「大阪国際空港周辺地域の移転跡地利用計画の策定調査」を単なる調査研究に終わらせることなく、市の西・中・南部地域でまちの空洞化を引き起こしている跡地について、周辺の低未利用民有地を含めて「まちづくり」と「産業再生」の視点から地域特性にあった効果的な土地利用方策を検討し、地域再生の考えのよりどころとした「まちづくり」と「産業再生」を早急に行うことを目的としている。

平成 18 年度以降においては、跡地及び周辺の低未利用民有地の有効活用方策を個別具体的に策定するとともに迅速に事業実施に移行する。そのためには、今年度に「特定地域プロジェクトチーム」を設置し、地域再生のための跡地有効活用事業の促進と管理処分の円滑な推進を図る必要がある。これらのために、「特定地域プロジェクトチーム」において、豊中市の目指す地域再生に立脚した「まちづくり」と「産業再生」の手法を検証し、その事業実現のための適切な跡地管理処分方策を策定し、豊中市と「特定地域プロジェクトチーム」の連携の下に速やかに事業実施を行うことを目的とする。

### 住環境上の課題

移転補償事業により買収された跡地の多くは、ネットフェンスに囲われたまま未利用地として地域に点在し、まちの空洞化を引き起こしている。これらの跡地が住宅地内に数多く点在しているため、民間宅地の再編や集合化にも支障をきたしており、新たな居住者の転入が進まない状態になっている。

さらに、跡地の点在により民有地の低未利用化が進み、まちの荒廃や地域住民のコミュニティへの意識低下を招き、結果として住環境に悪影響を及ぼしている。また、長期間にわたり、ネットフェンスで囲まれた未利用地がまちを寸断する状況は、日夜共に治安・防犯上の問題として指摘されている。

### 産業振興上の課題

当該地域のうち、都市計画法に基づく用途地域である準工業・工業地域は、歴史的に中小事業所の集積により発展してきた経緯があり、現在でも事業所相互が機能の相互補完を行っている。余儀なく行われた移転補償事業による事業所の転出により、相互補完の準工業・工業地域としてのポテンシャルが著しく低下した結果、事業所の加速的な転出を招き、地域産業の衰退を招いている。

このため既存事業者は、「産業再生」のための事業用地の再整備や活性化のための新たな産業の集積と誘致を強く要望している。また同様に、農地に関しても跡地が蚕食状態で放置され空洞化を引き起こしているため、農地の再編も求められている。

### 地元住民対応への課題

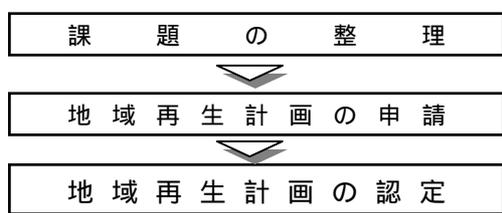
現状の跡地の蚕食状況を踏まえ、豊中市航空機公害対策連合協議会や地元自治会等から跡地の早期有効利用を図ることの強い要望が出されている。また、航空機騒音対策事業目的の用地として国が買い上げたという経緯からも、「まちづくり」を見据えた方向性・計画性のある跡地の利用・売却や「まちづくり」への住民参加を望む声があり、現在、地元行政として地域の意向をとりまとめている。

### 国有地の管理処分に関する法令上の課題

国有地の管理処分は、原則として、一般競争入札によるものとされているが、市域に点在する跡地の管理処分についても同様に実施した場合、落札事業者の土地利用方法が特定できず、「豊中市都市計画マスタープラン」に示す市民や事業者等の理解と参加のもとに跡地を最大限に利用して、「まちづくり」と「産業再生」に沿った跡地有効活用が行われない可能性がある。また、跡地の管理処分を個別に行うと、土地再編と集合化など跡地有効活用のための土地利用の増進を図れない場合等が考えられる。したがって、これらの課題を解消できる管理処分方法の導入を検討する必要がある。

### 地域再生計画の認定

- ・上記課題を解決し本市の「まちづくり」と「産業再生」計画を達成するための地域再生計画が、平成18年7月3日内閣府より認定された。



## 地域再生計画の概要

- ・本市地域再生計画（平成 18 年 7 月 3 日認定）の概要を以下に示す。

### 大阪国際空港周辺地域における移転跡地の有効活用による「まちづくり」と「産業再生」計画

都道府県名	大阪府	 豊中市
作成主体名	豊中市	
区域の範囲	豊中市の全域	

#### 地域再生計画の概要

豊中市内には、約 240 箇所の未利用跡地・代替地がネットフェンスに囲われて点在する。このため、住宅地においては宅地再編や集合化が難しく、工業地においても産業用地再整備が出来ないなど、まち全体のバランスの取れた発展を図る上での大きな阻害要因となっている。市では、地域再生を見据えた移転跡地等の管理処分事業に協力しながらこうした課題の解決を図るため、本計画の支援措置である特定地域プロジェクトチームを活用することで迅速・円滑な事業推進を図る。これにより、「まちづくり」と「産業再生」の視点に立った移転跡地等の早期有効活用を図る。

#### 適用される支援措置

- ・地域再生支援のための「特定地域プロジェクトチーム」の編成



密集市街地に点在する移転跡地



農地間に点在し、接道していない移転跡地

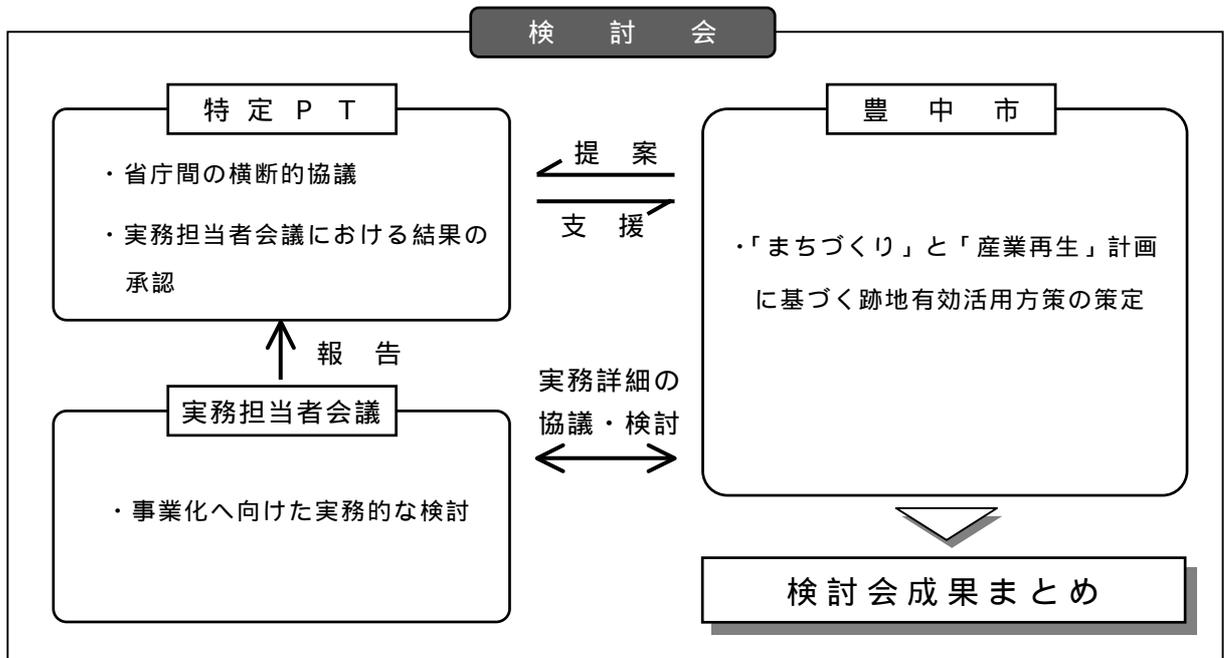
出典：内閣府ホームページ

(2) 「平成18年度 大阪国際空港周辺地域の移転跡地利用計画の策定業務」に係る  
検討会の概要

- ・本年度、本市の地域再生計画に基づく「特定地域プロジェクトチーム」の支援を受け、「まちづくり」と「産業再生」計画について検討会を開催するとともに、実務担当者会議を設置・開催した。
- ・各会議の構成・進め方について以下に示す。

検討会の構成

- ・本検討会は、地域再生計画の支援措置である「特定地域プロジェクトチーム」の設置を受け、本市政策推進部企画調整室が事務局となり、「特定地域プロジェクトチーム」・「関係各機関の実務担当者」・「豊中市」により構成した。
- ・検討会では地域再生を目標とする跡地の早期・適正な管理処分を図るため、「まちづくり」と「産業再生」の考え方に沿った管理処分方法や、管理処分手続きについて協議・検証を行った。



特定地域プロジェクトチームの内容と進め方

- ・豊中市が提案する「まちづくり」と「産業再生」計画に基づく跡地有効活用方策について省庁間の横断的連携を行い、跡地の有効活用及び管理処分を円滑に行うための方策について検討を行った。

実務担当者会議の内容と進め方

- ・検討会で検討された関係各機関の課題について精査し、実務的内容について協議・検討した。
- ・会議内容をとりまとめ、特定地域プロジェクトチームへ報告し、結果の検証と承認を求めた。

## 4. 全体事業計画（案）

- ・本市が提案する全体事業計画（案）を以下に示す。

### 事業計画対象物件

…財務省ホームページ平成17年度「行政財産等の使用状況実態調査のフォローアップ結果について」(平成18年7月21日)のフォローアップ調査書に記載された豊中市域内の移転跡地すべてを対象としている。

事業実施に際しては、上記事業対象物件のうち平成19年度末までに売却される跡地は除かれる。

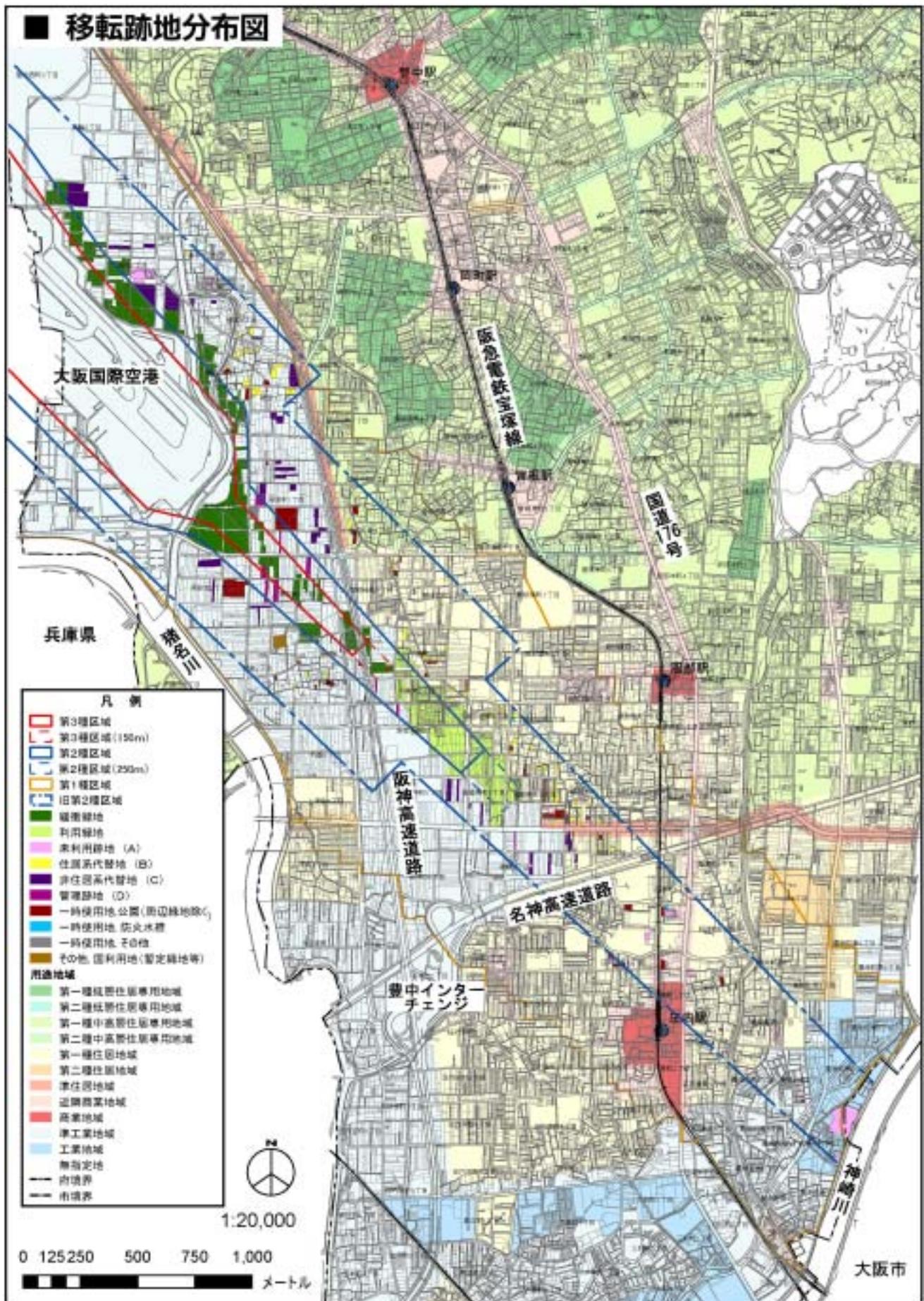
平成23年度末までに売却できなかった跡地については、平成24年度に処分方を再検討し処分を進める。

### 処分対象財産集計 / (フォローアップ調査全跡地対象 [ 野田地区除く ])

跡地種別	平成19年度	平成20年度	平成21年度	平成22年度	平成23年度	平成24年度	計	
未利用跡地	-	46件	24件	21件	14件	-	105件	
	-	13,993㎡	14,917㎡	3,452㎡	2,056㎡	-	34,418㎡	
代替地	住居系	-	-	2件	60件	42件	-	104件
		-	-	510㎡	22,673㎡	11,179㎡	-	34,362㎡
	非住居系	-	-	-	18件	10件	-	28件
		-	-	-	38,029㎡	11,252㎡	-	49,281㎡
一時使用地	-	-	-	4件	2件	-	6件	
	-	-	-	6,370㎡	780㎡	-	7,150㎡	
管理跡地	-	-	-	-	1件	-	1件	
	-	-	-	-	2,250㎡	-	2,250㎡	
跡地計	0件	46件	26件	103件	69件	0件	244件	
	0㎡	13,993㎡	15,427㎡	70,524㎡	27,517㎡	0㎡	127,461㎡	

各跡地の面積は財務省HP平成17年度「行政財産等の使用状況実態調査のフォローアップ結果について」(平成18年7月21日)を参照した。一時使用地、管理跡地の面積は図上計測による。

## 5 . 移転跡地分布図



## 6 . 今後の検討項目

- ・本調査においては、地域再生計画に基づく「まちづくり」と「産業再生」計画を達成するための実現方策として管理処分方法について検討を行った。
- ・事業実施にあたり、今後、以下の項目について引き続き検討を行っていく必要がある。

### ( 1 ) 適切な売却手法の選定

- ・「まちづくり」と「産業再生」計画を考慮した売却を進めるため、大阪航空局と豊中市との連携を図ることが必要。
- ・大阪航空局と豊中市との調整を行うことにより「まちづくり」と「産業再生」計画を考慮した売却手法の選定を検討する。
- ・売却手法（案）として、移転跡地周辺の土地利用を考慮した「プロポーザル方式」や跡地を早期売却するための「複数物件の一括入札方式」等の積極的な活用を検討する。

### ( 2 ) 土地利用の誘導

- ・「まちづくり」と「産業再生」計画を達成するためには都市計画マスタープランを反映した適切な土地利用の誘導が必要であり、本市「豊中市土地利用に関する条例」に基づき事業者へ指導し、適切な土地利用の誘導を図る必要がある。
- ・事業期間内に集合・再編地域においては周辺住民の意向の中で「地区計画」や「建築協定」等の活用について検討する。

## 7. 現況写真



隣家の支え壁がある移転跡地



密集市街地に点在する移転跡地



隣家の支え壁がある移転跡地



密集市街地に点在する移転跡地



農地に隣接している移転跡地



幹線道路に面した移転跡地



接道間口の狭い移転跡地



児童遊園として利用されている移転跡地



隣家の支え壁がある移転跡地



密集市街地に点在する移転跡地



密集市街地に点在する移転跡地



接道していない移転跡地



農地間に点在し接道していない移転跡地



幹線道路沿道の移転跡地



広大な移転跡地



児童遊園として利用されている移転跡地