

【財団法人 空港環境整備協会 環境対策助成事業】

平成 20 年度（2008 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 21 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
(1) 背景と目的	1
(2) 平成 20 年度策定業務とりまとめ	3
2. 地域再生計画の実施に向けた「分譲型(処分型)土地信託」 事業実施概要	4
(1) 信託事業実施概要	4
(2) 地域再生計画の実施に向けて	6
3. 信託財産外の有効活用について	9
3 - 1. 支え壁等のある移転跡地について	9
(1) 「支え壁のある跡地」の経緯	9
(2) 「支え壁のある跡地」の隣接地権者等の認識	10
(3) 管理処分方策(案)について	13
3 - 2. 行政財産について	14
4. 地域再生計画の内容	16
5. 平成 20 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	18
6. 今後に向けて	19

1. 調査の背景と目的

(1) 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有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、航空機騒音が軽減され、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、空港周辺地域に緑地を整備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」を実現するため「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に、平成18年(2006年)7月3日、内閣府から「地域再生計画」の認定を受けた。さらに、ものづくり産業の振興とサービス等の都市型産業の振興と雇用創造を図るため、平成20年(2008年)11月11日、厚生労働省「地域雇用創造推進事業」の雇用創造事業を加えた「地域再生計画」の変更認定を受けた。

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ことと、移転跡地等の有効利用による、ものづくり産業の振興と地域雇用創造を目標としている。

本調査では、本市の「まちづくり」と「産業再生」計画の実施に向けて、具体的に「処分型土地信託事業」を進める方策を検討することを目的とする。

このため、平成17年度から調査を進めてきた結果をもとに、「特定地域プロジェクトチーム」支援を受け、「大阪国際空港周辺地域の移転跡地利用計画の策定業務」に関わる検討会を平成18年度から継続し、本年度は「分譲型(処分型)土地信託」事業(以下「信託事業」という)の実施に向けた事業スケジュールの確認や大阪航空局と信託受託者及び本市との連携等について検討を行った。一方、信託事業対象外となる支え壁跡地や行政財産等の有効活用についても隣接地権者へのヒアリング等を含め、検討を行った。

「分譲型(処分型)土地信託」事業について、平成20年(2008年)10月23日、国有財産近畿地方審議会において諮問・答申を受けた。

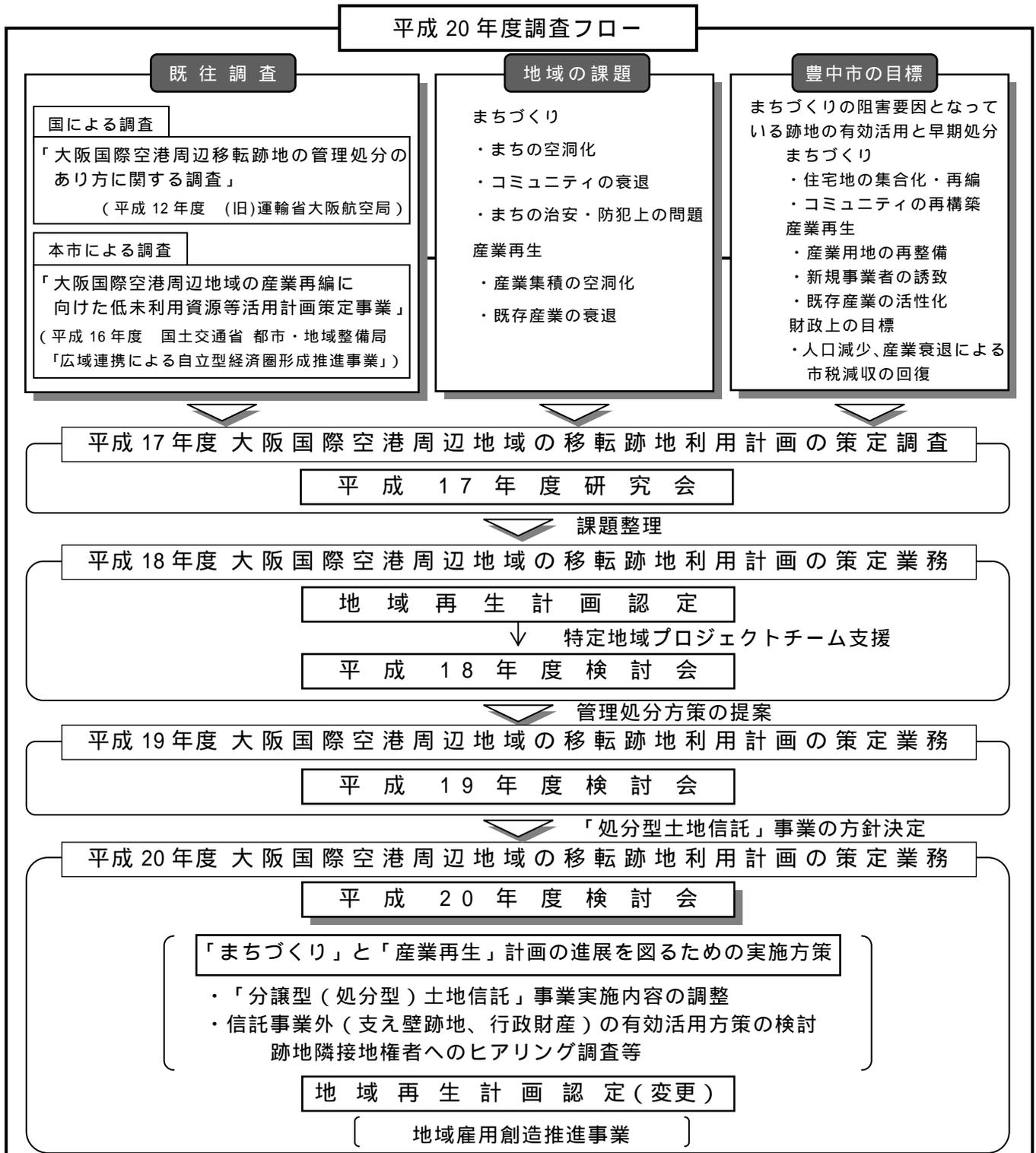
「豊中市企業立地促進条例」が平成20年(2008年)4月1日より施行された。

なお、空港周辺地域の移転跡地利用計画の策定調査は、平成17年度から進めており、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。

(2) 平成 20 年度策定業務とりまとめ

調査の概要

- ・平成 20 年度調査は、地域再生計画に基づく本市の「まちづくり」と「産業再生」計画の進展を図るための実施方策と、「処分型土地信託事業」の具体的な進め方について検討を行った。
- ・調査内容は平成 17 年度から進めてきた調査の結果をふまえた上で、「分譲型(処分型) 土地信託」事業における大阪航空局と信託受託者及び本市の連携等について検討を行った。
- ・信託事業外の跡地である支え壁跡地や行政財産についても隣接地権者へのヒアリング等を含め、有効活用方策の検討を行った。



2. 地域再生計画の実施に向けた「分譲型(処分型)土地信託」事業実施概要

(1) 信託事業実施概要

「分譲型(処分型)土地信託」事業実施スケジュール

- ・豊中市の地域再生計画の進展を図るための「分譲型(処分型)土地信託」事業実施のスケジュールを以下に示す。
- ・平成20年10月23日に国有財産近畿地方審議会に諮問・答申を受け、平成21年1月23日に信託受託者の開札を実施し、2月16日から信託事業を開始。

(履行期限：平成21年2月16日～平成26年2月14日)

信託スケジュール

- ・平成20年12月16日：入札説明会
- ・平成21年1月23日：開札
- ・平成21年2月16日：契約締結期限
- ・平成21年2月16日：履行期限(自)
- ・平成26年2月14日：履行期限(至)

信託受託者

- ・みずほ信託銀行(株)

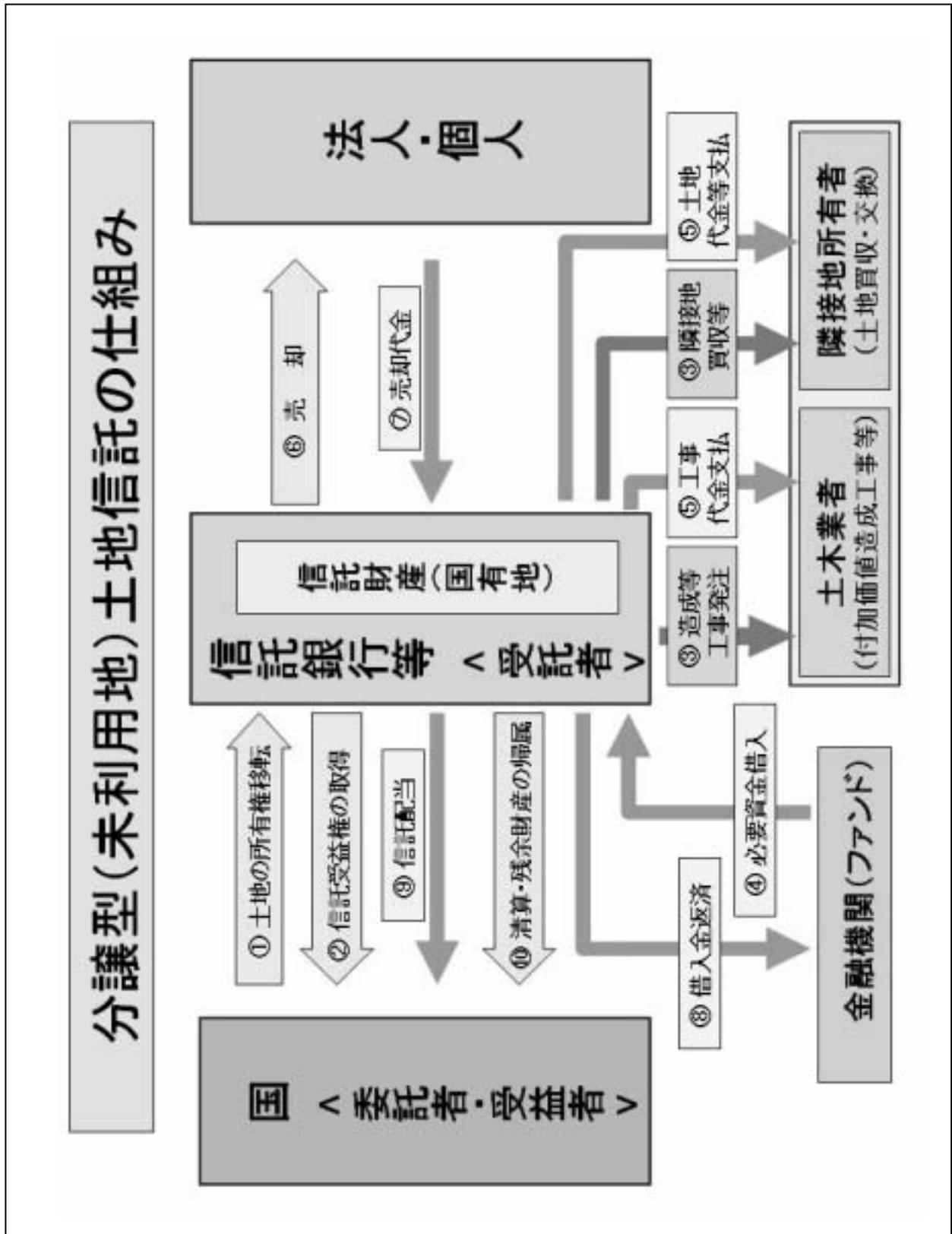
信託対象財産

- ・対象物件は、土地189物件、面積10万5,157.35㎡。
- ・信託対象財産は、財務省の「国有財産の使用状況実態調査」のフォローアップ調査書に記載された豊中市内の移転跡地を対象。(一部、「国有財産の使用状況実態調査書」記載外の物件を含む)

信託対象外物件

- ・フォローアップ調査書に記載された跡地の中で、支え壁(壁芯)のある跡地(21物件)については、信託財産としての取り扱いが困難であるため除外し、今後検討会等においてその処分方法について検討を進める。

分譲型（未利用地）土地信託の仕組み



出典：国土交通省大阪航空局ホームページ

(2) 地域再生計画の実施に向けて

確認書

信託業務において、大阪航空局と豊中市との連携を図るために、以下の確認書を取り交わす。

確認書

国土交通省大阪航空局(以下「局」という。)と豊中市(以下「市」という。)は、「普通財産(大阪国際空港豊中市場外用地)の信託」において、別紙「土地信託処分関係フロー」をもとに移転補償跡地の売却を促進するとともに地域再生計画の進展を図るために、下記のとおり確認する。

記

1. 局は、市が提案する地域再生計画を考慮した信託の企画が行われるよう努めるものとする。
2. 市は、信託会社から開発行為等について相談を求められた場合は、指導・助言するものとする。
3. 局及び市は、信託会社が行う境界確定、隣地購入その他住民等と交渉を要する業務について、必要に応じて、調整し、協力するものとする。
4. 局及び市は、その他必要と認められる事項については、その都度、調整し、協力するものとする。

この確認書を証するため、本書2通を作成し、両者記名押印のうえ、各々1通を保有する。

平成21年2月16日

大阪航空局空港部長

傍 士 清 志

豊中市政策企画部長

田 中 逸 郎

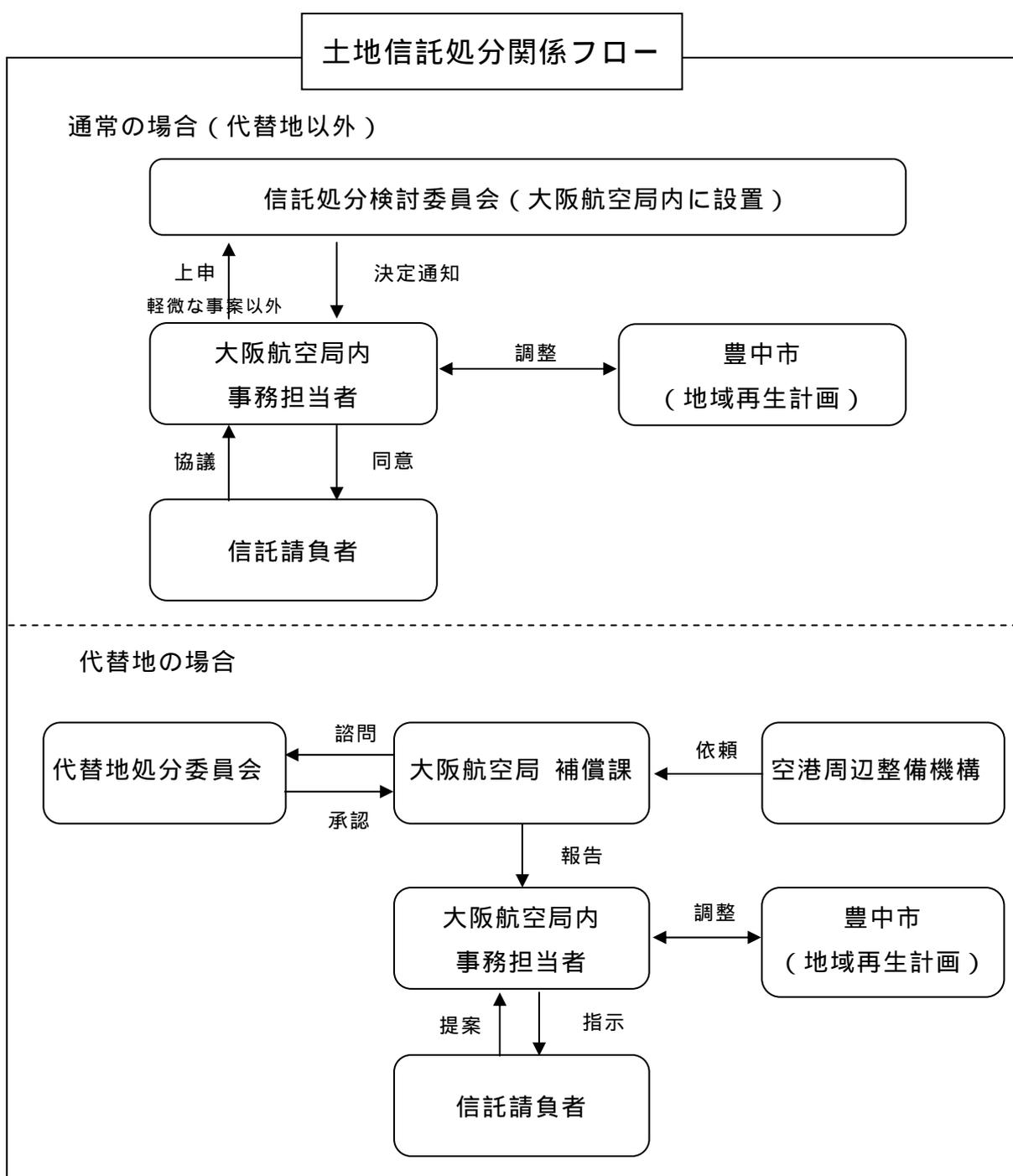
土地利用の調整

土地利用調整の目的

- ・豊中市の「まちづくり」と「産業再生」計画の進展を図るために、信託業務において大阪航空局と受託者及び豊中市との連携を図り、信託財産の売却を促進することを主な目的とする。

土地利用調整の実務

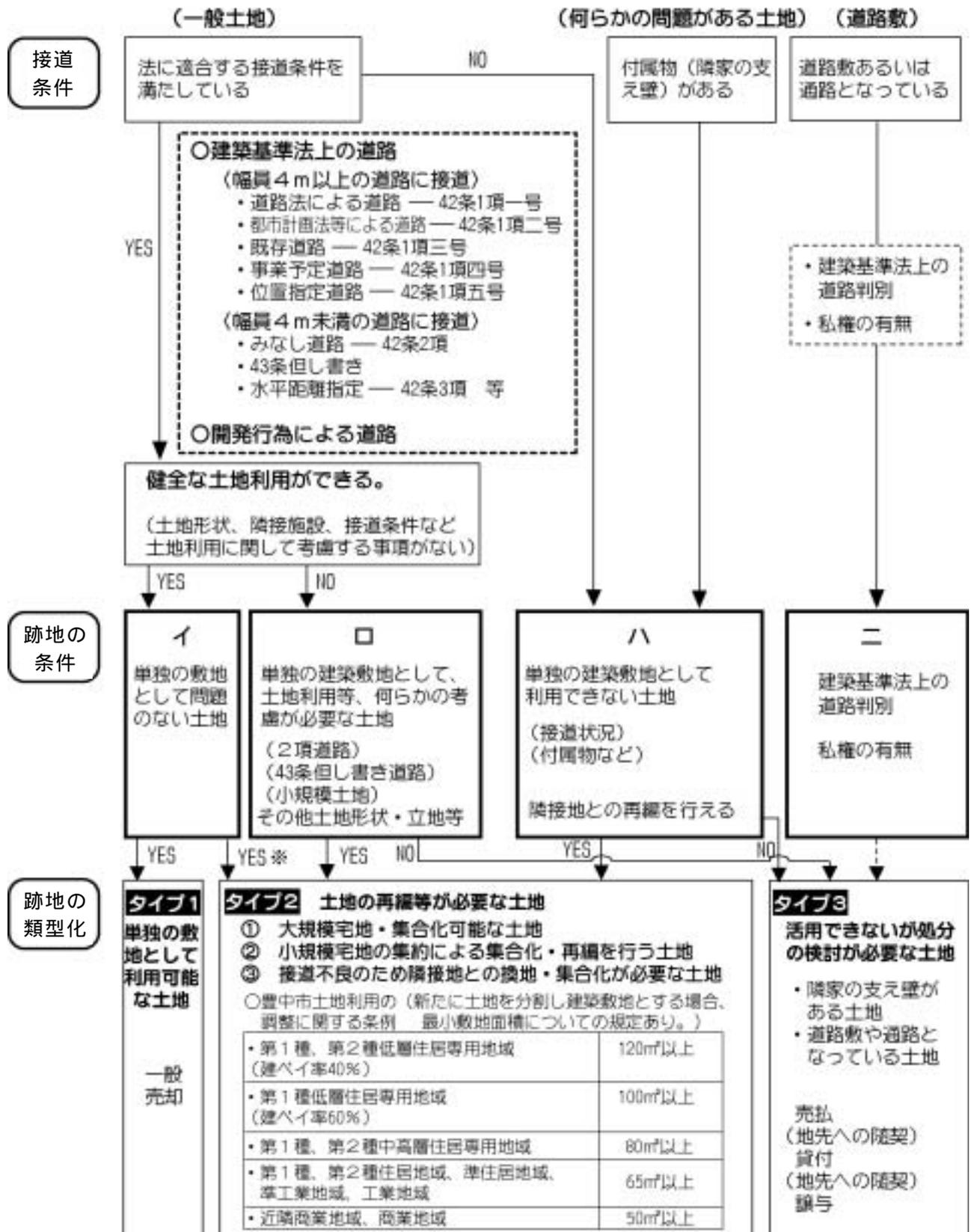
- ・計画実現のため、大阪航空局と豊中市が必要に応じ都度調整する。
- ・土地利用の調整のためのフローを以下に示す。



「まちづくり」と「産業再生」計画に基づく土地利用

- ・「まちづくり」と「産業再生」計画に基づき、跡地の有効活用を図るための跡地の類型化フローを示す。

跡地の類型化フロー



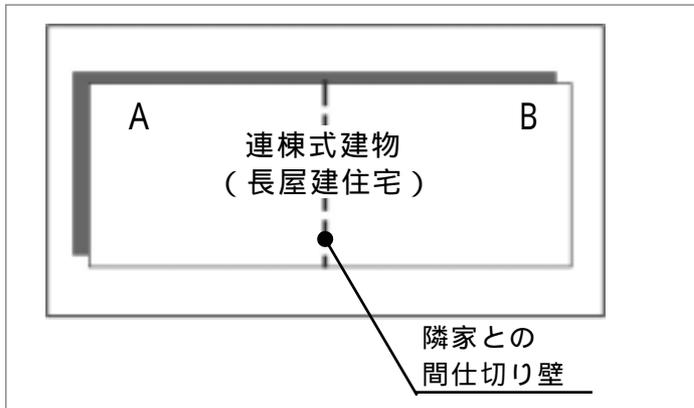
※隣接地との再編等により土地利用の効率が高まるもの

3. 信託財産外の有効活用について

3 - 1 . 支え壁等のある移転跡地について

(1) 「支え壁のある跡地」の経緯

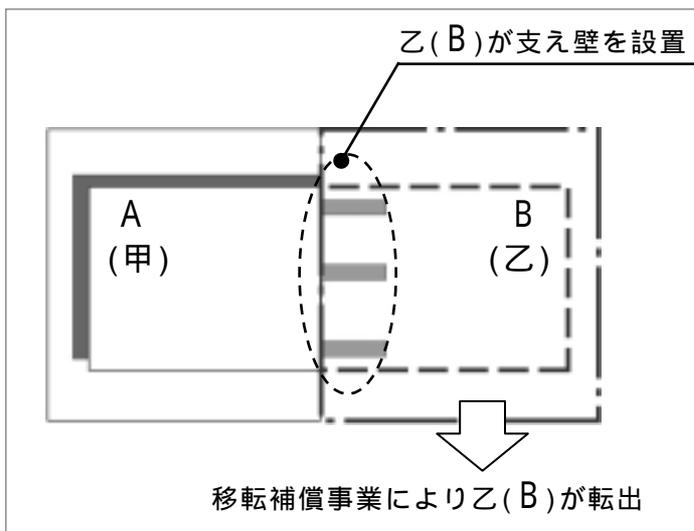
支え壁ができる以前の状況



移転補償前は連棟式建物
(長屋建て住宅)

- ・建物形態としてAとBは一棟の建物であり、1枚の間仕切り壁で分割されていた。
- ・間仕切り壁の中心位置が土地境界線となっている。

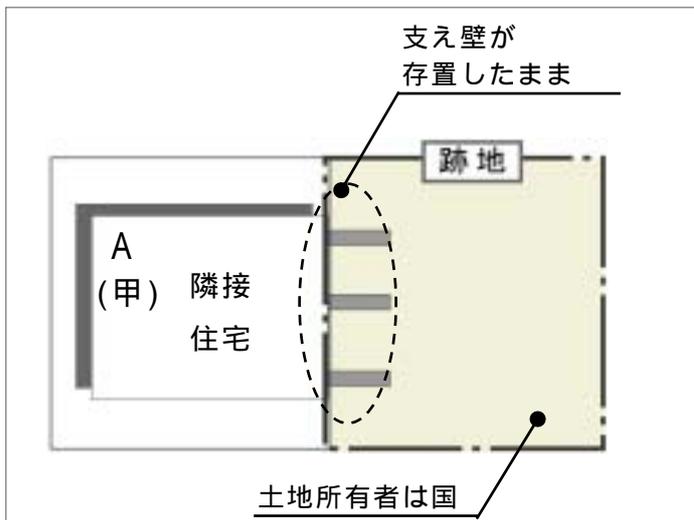
支え壁の設置



支え壁は乙(B)が設置

- ・支え壁は、B建物撤去によりA建物を機能保全するため、移転補償事業により乙(B)が設置した構造物。
- ・乙(B)は、支え壁によりA建物の不利益を補填。
- ・A建物が被る不利益
...耐震性の低下、建物のゆがみや転び、構造不安定等

現在の状況



支え壁は機能保全のための残存物

- ・上記の経緯より、支え壁は、甲(A)とは無関係である。
- ・甲(A)は支え壁(機能保全)がある事により不安をもっている。
- ・支え壁は、A建物の機能保全のための物という性格を持つ。

(2) 「支え壁のある跡地」の隣接地権者等の認識

隣接地権者等の認識

- ・支え壁は移転補償事業に伴い、国もしくは移転者が設置したものと認識しており、大半の地権者は存置家屋の補強工事によるものと理解している。
- ・そのために、「支え壁のある跡地」を購入しなければならないと思っている地権者はいなかった。
- ・支え壁を今後どうするのか、また、支え壁が撤去された場合、自身の家屋に構造上障害がでるのではないか、という意見があった。
- ・支え壁を含めた跡地を一般売却するのなら、支え壁をどう処理するのか、といった意見が多く聞かれた。
- ・積極的に購入したいといった意向は少ないが、隣接地である「支え壁のある跡地」への関心は高く、廉価であれば部分的にまたは全跡地面積の購入を検討するという意見は多数聞かれた。

アンケート自由意見（抜粋）

- ・次ページ以降に示す「支え壁のある跡地」隣接地権者アンケートの自由意見を一部抜粋する。

支え壁跡地売却に肯定的意見

- ・隣地全体を早期に購入したい。
- ・（隣地が）いつまでも空地のままでは、周辺環境によくないと考えている。
- ・跡地の売却を計画するのはいいことだ。

支え壁跡地売却に否定的意見

- ・支え壁部分だけなら利用価値が少ない。
- ・支え壁部分を第三者に売却しトラブルが発生した場合、責任の所在はどうか。

アンケート調査票

- ・「支え壁のある跡地」の隣接地権者を対象に関心度や購入意向等についてアンケート調査票を以下に示す。

平成 20 年(2008 年) 月 日

市民の皆様へ

豊中市役所 政策企画部

空港周辺地域における移転跡地の有効活用について (アンケート調査)

平素は市政にご理解、ご協力をいただきありがとうございます。

この度、国の地域再生計画の認定を受け、「まちづくり」と「産業再生」の視点に立って空港周辺地域に点在する移転跡地の有効活用について、検討を進めております。

今回の調査につきましては、支え壁などがある跡地の隣接土地・建物所有者の皆様を対象に跡地の有効活用についてアンケート調査を行うものです。

調査は、別紙アンケート調査票をもって、豊中市が委託契約をしております業務委託会社の調査員がお伺い致しますので、何卒ご協力いただきますようよろしくお願いいたします。

なお、今回の調査は、皆様の意向調査を行うものであり、すぐに事業化に結びつくものではありません。

記

- 1) 業務委託名：平成 20 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
- 2) 業務委託期間：平成 20 年 4 月 22 日から平成 21 年 2 月 27 日
- 3) 業務調査区域：大阪国際空港周辺地域の移転跡地周辺

豊中市(問合せ先)
・担当課：政策企画部 企画調整室 ・担当者：上野 ・連絡先：06(6858)2773
業務受託者
・業者名：(株)都市・計画・設計研究所 ・担当者：太田 濱崎 金 ・連絡先：06(6351)2756

アンケート調査票

地区名称 ()

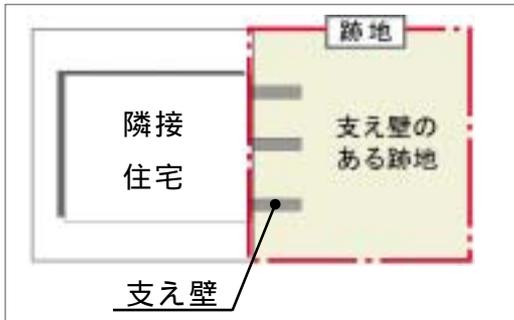
	(問)	(回 答)
	隣接にある跡地（国有地）について、 関心がありますか。	1. ある 2. ない 3. その他
		意 見
	隣接地の跡地が売却されるとなれば、 購入されますか。	1. 購入する 2. 購入しない 3. 条件により購入する 4. その他
		意 見
	【問 で「3.条件により購入する」と答 えられた方】 どのような条件をお考えですか。	1. 購入範囲 複数回答可 2. 購入価格 3. 購入時期 4. その他
		意 見
	その他、隣接地の跡地売却に関して何 かご意見・ご意向がありますか。	

(3) 管理処分方策(案)について

～「支え壁のある土地」の一般的な土地評価の考え方～

「支え壁のある跡地」の一筆評価

・「支え壁のある跡地」を一筆の土地として鑑定評価する場合の考え方。



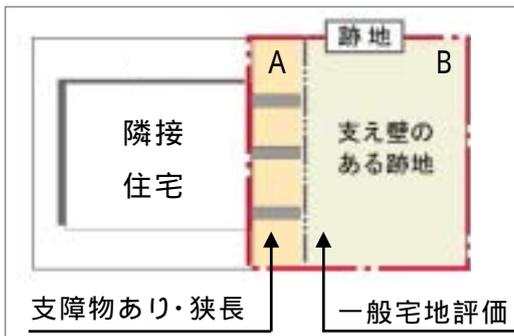
「支え壁のある跡地」一筆の鑑定評価

評価：支障物あり、減額評価(素地率)

評価額：鑑定評価 × 素地率

「支え壁のある跡地」の分筆評価

・支え壁のある部分Aとない部分Bとを分筆し鑑定評価する場合の考え方。



分筆後の鑑定評価の考え方

A：支障物あり、狭長等の理由により

減額評価(素地率)

B：一般宅地として(通常)評価

「支え壁のある跡地」の売却の考え方

・支え壁のある部分Aを随意契約。

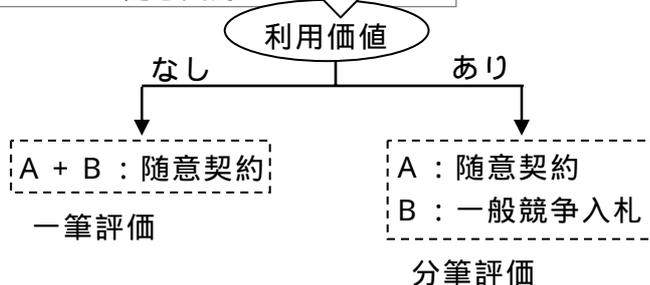
・支え壁のない部分Bは利用価値の有無により随意契約または一般競争入札。



売却の考え方

A：隣接住宅へ随意契約

B：土地間口幅、奥行き等により、(第3者の)利用価値を判断し売却方法を決定



3 - 2 . 行政財産について

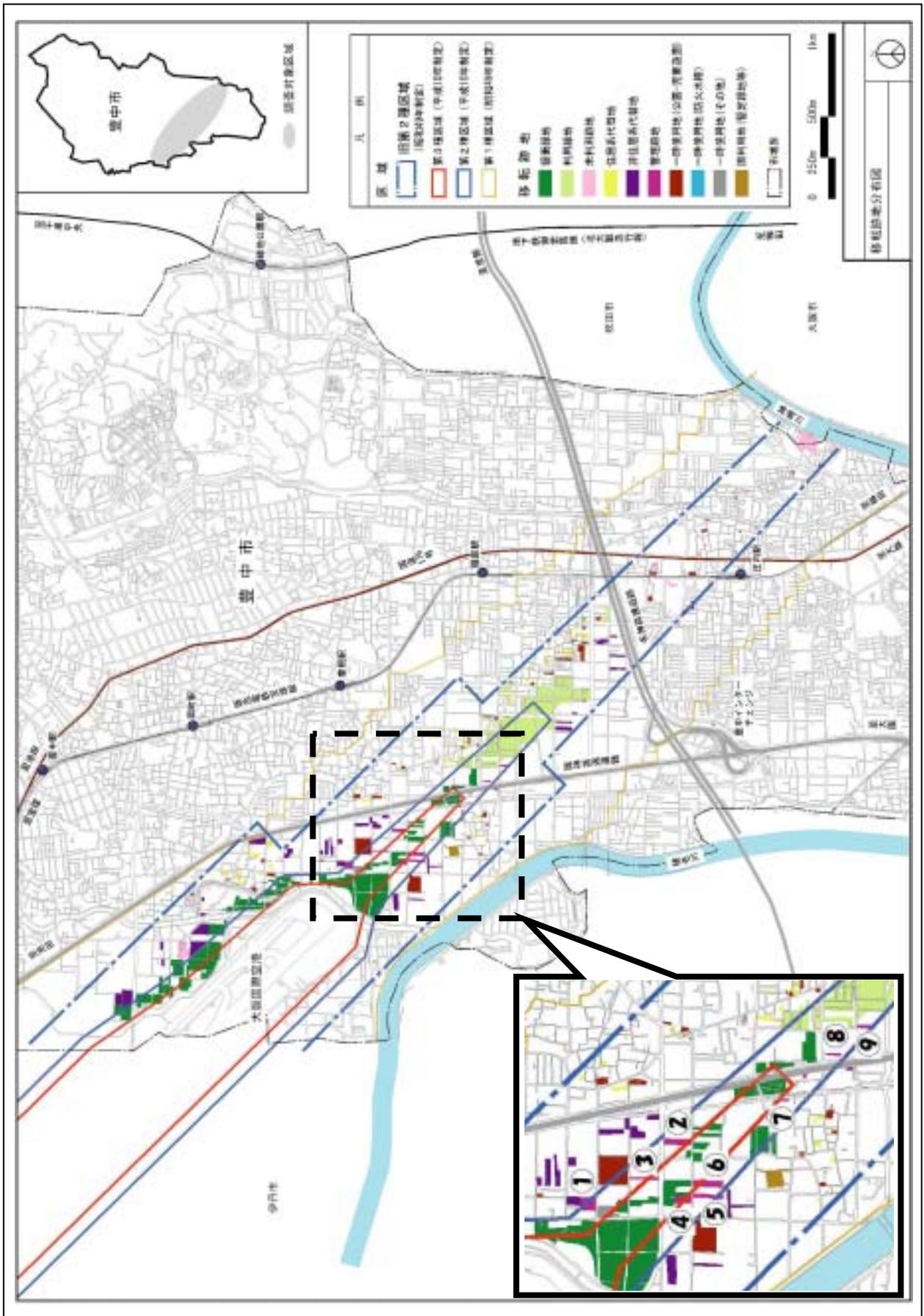
- ・第2種区域内における行政財産は、暫定利用として有効活用を進める。
- ・都市計画緑地区域外の行政財産を以下に示す。
- ・対象物件は、土地9件、面積11,420㎡。(未利用地7件、計8,790㎡)
- ・「備考」欄には土地の状況、跡地周辺事業者等からの借地要望をまとめた。

都市計画緑地区域外の行政財産一覧

図面 番号	管理跡地 番号	所在地		面積 (㎡)	備 考
①	0A39-2 の一部	住所	原田中1丁目11-34西側	約 1,800	・騒音斉合施設として貸借中 (整備機構の再開発事業) ・南西角に防火水槽あり
		地番	原田中1丁目82-1、82-2		
②	0A43	住所	原田南1丁目3-2西側	約 830	・騒音斉合施設として貸借中 (整備機構の再開発事業) ・南側は都市計画緑地区域と第3種区域
		地番	原田南1丁目145-1		
③	0A42	住所	原田中1丁目17-5西側	約 870	・北側に防火水槽あり ・南側は都市計画緑地区域と第3種区域 ・周辺事業者から借地要望
		地番	原田中1丁目221-1		
④	0A45	住所	原田南1丁目7-5西側	約 2,800	・北側は都市計画緑地区域と第3種区域 ・南東角に防火水槽あり ・事業者から借地要望
		地番	原田南1丁目129		
⑤	0A47	住所	原田南1丁目8-10東側	約 1,400	・地区整備計画道路 (市道認定あり、新設予定) ・管理坑及び水道管施設 (阪神水道企業団) ・周辺事業者から借地要望
		地番	原田南1丁目58		
⑥	0A46	住所	原田南1丁目9(8-29東側)	約 2,300	・北側は都市計画緑地区域と第3種区域 ・南側道路部分は市道として利用 ・事業者から借地要望
		地番	原田南1丁目52-1、53		
⑦	0A55-1	住所	利倉1丁目5-43東側	約 320	・北側は都市計画緑地区域 ・敷地面積が小さい ・周辺事業者から借地要望
		地番	利倉1丁目3		
⑧	0A113	住所	利倉東2丁目17-14西側	約 460	・北側の府道拡幅整備計画 (大阪府との占用協議要) ・事業者から借地要望
		地番	利倉東2丁目9-1		
⑨	0A153	住所	服部西町5丁目15-2北側	約 640	・北側は車両通行不可 ・南側は未接道 ・周辺事業者から借地要望
		地番	服部西町5丁目66-1		

※面積は図上計測による

管理跡地（行政財産）位置図



4. 地域再生計画の内容

- ・本市においては、「まちづくり」と「産業再生」の視点にたって、大阪国際空港周辺に点在する跡地の有効活用を図るため、平成 18 年（2006 年）7 月 3 日、内閣府より地域再生計画の認定を受けた。
- ・また、産業振興による「産業再生」を図るため、「豊中市企業立地促進条例」を平成 20 年（2008 年）4 月 1 日より施行した。
- ・さらにものづくり産業の振興と地域雇用創造を進めるため、平成 20 年（2008 年）11 月 11 日、内閣府より「地域再生計画」の変更認定を受けた。
- ・今後、内閣府「地域再生計画」と厚生労働省「地域雇用創造推進事業」が両輪となり、本市の「まちづくり」と「産業再生」計画が達成される事が期待される。

■第4回認定申請（平成 18 年 7 月 3 日）

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	
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障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

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	
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

従前の地域再生計画の移転跡地の有効利用をさらに効果的に進めるため、雇用創造事業を加えることにより、ものづくり産業の振興とサービス等の都市型産業の振興と雇用創造を図る。移転跡地に進出した工業系の振興をトリガーに、雇用面からの企業支援等や求職者の教育訓練プログラムの充実を通じて、地域労働市場の活性化を図ることで、さらに企業立地の促進につなげる。

適用される支援措置

- ・ 地域雇用創造推進事業
- ・ 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



「とよなか・ものづくりフォーラム」風景



「ビジネスマナー講座」風景

5.平成 20 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

検討会の概要

- ・平成 20 年度業務は平成 18 年度からの継続業務であり、概要は平成 18 年度と同様、「特定地域プロジェクトチーム」支援のもと第 4 回検討会を開催する。
- ・検討会では本市地域再生計画「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」の進展を図るために、「分譲型（処分型）土地信託」事業実施概要や信託財産外の跡地の有効活用について検討を行う。

検討会開催日程

検討会	日 程
第 4 回 検 討 会	平成 21 年 3 月 26 日（木）予定

6. 今後に向けて

- ・地域再生計画に基づく「まちづくり」と「産業再生」計画の進展を図るための実施方策として「分譲型（処分型）土地信託」事業実施内容や信託財産外の跡地の有効活用について検討された。
- ・「分譲型（処分型）土地信託」事業実施にあたり、今後、以下の項目について検討・調整を図る必要がある。

（１）役割分担と連携

- ・「まちづくり」と「産業再生」計画を考慮した信託事業の進捗を図るためには「土地信託処分関係フロー」に示したように国土交通省大阪航空局、豊中市及び信託受託者の３者が役割分担を明確にし、適切な売却手法や土地利用誘導を調整する等の連携が必要である。

売却方法の調整

- ・効率的な移転跡地売却と周辺の土地利用を考慮した売却方法として、「総合評価方式プロポーザル」や「複数物件の一括入札方式」等について信託事業内で取り組むよう積極的に要請する。

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。
- ・地域特性にあったきめ細かいまちづくりを行うため、周辺住民の意向の中で「地区計画」や「建築協定」等の活用についても検討する。

（２）信託事業対象外の跡地の有効活用方策

- ・信託対象財産外である「支え壁跡地」等の処分方法や「行政財産」の管理（一時使用等）についても継続的に検討する必要がある。

支え壁等

- ・連棟家屋の一部が移転補償で撤去されたため支え壁や壁芯等のある移転跡地については、隣接地への随意契約等も視野に入れた管理処分方策について検討する必要がある。

行政財産

- ・行政財産についても、より一層の有効活用を図るため、貸付や一時利用について実施に向けた取り組みを行う必要がある。

行政財産：緩衝緑地、国利用地（暫定緑地等）、管理跡地等

（３）産業振興・地域雇用創造

- ・産業振興により本市の「産業再生」計画を促進するため、「豊中市企業立地促進条例」を活用し、信託事業内での企業の誘致を積極的に進める必要がある。
- ・そのため、市域内の産業の現状や課題に精通している本市が、信託事業内で信託実務者（大阪航空局、信託受託者）や進出希望事業者との調整等を図る事が必要である。
- ・事業者の誘致を促進し、地域雇用を拡大するためには人材の確保・育成等も必要である。