

【財団法人 空港環境整備協会 環境対策助成事業】

平成 19 年度（2007 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 20 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) 既往調査 -----	3
2. 平成 17 年度策定調査とりまとめ -----	7
(1) 調査の概要 -----	7
(2) 研究会の概要 -----	11
(3) 平成 17 年度調査の成果 -----	12
(4) 今後の検討項目～平成 18 年度へ向けて～ -----	18
3. 平成 18 年度策定業務とりまとめ -----	19
(1) 調査の概要 -----	19
(2) 検討会の概要 -----	20
(3) 平成 18 年度調査の成果 -----	22
(4) 今後の検討項目～平成 19 年度へ向けて～ -----	27
4. 平成 19 年度策定業務とりまとめ -----	28
(1) 調査の概要 -----	28
(2) 検討会の概要 -----	29
(3) 平成 19 年度調査の成果 -----	30
5. 今後に向けて -----	40
詳細編 -----	41
(1) 詳細-1. 平成 17 年度調査内容 -----	41
(2) 詳細-2. 平成 18 年度調査内容 -----	55

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。

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について実施方策の策定を目的とする。

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、本年度は跡地の有効活用を図るために土地再編・整備手法について整理するとともに事業実施に向けた地元意向調査や土地利用対象事業者への調査を行った。

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」に関わる検討会を昨年度から継続し、跡地の有効活用及び管理処分を円滑に行うための方策として、民間活力を活用した「処分型土地信託」事業の検討を行った。

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、関係機関との詳細な協議・調整が必要である。

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、本報告書は過去3ヵ年(平成17~19年度)にわたり実施した策定調査の内容をとりまとめたものである。

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) 既往調査（空港周辺跡地及び低・未利用地利用に関する調査）

①平成12年度調査（(旧)運輸省大阪航空局）

- ・(旧)運輸省大阪航空局において、空港周辺3市（豊中市・伊丹市・川西市）に点在する移転跡地の現況及び管理処分のあり方について調査し、未利用跡地の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」が実施された。

②平成16年度調査（豊中市・池田市連携）

- ・平成16年度に本市は、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、民間所有の低・未利用資源の活用を図るために池田市と連携し「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」を実施した。

※以下に報告書の抜粋を示す。

「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」調査 〈平成16年度 豊中市・池田市連携調査〉（抜粋）

■調査の背景と目的

《調査の背景と目的》

池田、豊中の両市にまたがる空港周辺地域においては、国際空港、高速道路、鉄道網など充実した交通基盤と、都心まで20分という利便性を活用した物流、製造、サービス業等の立地が進み、地域の経済活動の枢要な部分を担ってきた。

これまで、航空機の騒音問題等により、空港対策を前提とした土地利用や基盤整備が実施されてきたが、この間の事業者やオーナーの投資・改善マインドの減退などにより、各産業分野の今日的な変化に充分に対応することが出来ず、後継者難や既存工場の縮小・廃止などと相まって、地域産業の衰退が進みつつある。その結果、新たな産業立地や物流・流通機能の整備が進まず、空閑地、遊休倉庫、空き店舗など低・未利用資源が生まれつつある。

こういった状況の中で、新たな産業支援の方向として、「ITを活かした産業」、住宅都市としての性格を活かした「コミュニティビジネス」、大学と企業を結ぶ「産官学連携」などを柱にした新しい産業政策の必要性が高まりつつある。この空港周辺地域では空港と高速道路、鉄道網など、交通利便性を活かした都市型ビジネスの芽を開発してゆくことが求められる。その際、既存の組織や地域資源を有効に活用し、社会実験的な手法も交えつつ、技術開発と普及啓発を同時に展望することが求められる。

本調査では、調査地域内の低・未利用資源（土地、建物）の状況やオーナーの状況を概観するとともに、これらの状況把握と併せて、有効活用の方向性に関する検討とケーススタディを実施し、広く地域の土地・建物オーナーや事業者へ検討結果を紹介することによって、共通認識の醸成と今後の展開に向けたアピールを行うことを目的として実施した。

《調査の体制》

調査の実施にあたっては、日本福祉大学経済学部の中村智彦助教授を座長とし、学識経験者や地元商工会議所（豊中商工会議所・池田商工会議所）、地元TMO（いけだ3C株式会社・とよなかTMO）、地元金融機関（池田銀行）、関西国際空港ビルディング株式会社、大阪国際空港及びその周辺地域活性化促進協議会、国（国土交通省近畿地方整備局）、地元市（池田市、豊中市）、調査機関（アルパック(株)地域計画建築研究所）を構成メンバーとする検討会を設置し、計3回の検討を行った。

また、調査部会を池田市と豊中市でそれぞれ設置し、ケーススタディなどの検討を適宜実施した。

■成果と今後の展望

（1）本事業の成果

1）地域の実態の把握

本調査では、各種の統計資料、文献等により大阪国際空港周辺地域の人口や産業、空港利用などマクロな実態と動向を把握し、地域の特性を整理した。また、土地・建物利用や地域資源の実態等によりエリアを区分するとともに、現地踏査や不動産業者、土地・建物オーナー等へのヒアリングを通じ、各エリアにおける低・未利用不動産の状況を把握した。

2）活性化の必要性に関する意識啓発と認識の共有

地域の関連団体や地元市及び国等による検討会、調査部会の場において、地域の特性とエリアごとの実態を踏まえ、地域資源を有効に利活用しないことで生じる恐れのある、将来の避けるべきシナリオを想定しながら、地域産業の再編と活力再生の必要性を明らかにした。

さらに、商工会議所など関係機関を通じて土地・建物オーナーや事業者へのニュースの配布による呼びかけやフォーラムの開催等を通じ、地域の土地・建物の活用に向けた意識の啓発を行い、フォーラム参加者等を中心に一定の認識を共有した。

3) 低・未利用資源利活用のパイロットプランの提示

地域内の低・未利用不動産を活性化のための資源として活用していくため、その可能性を検討するとともに、短期的視点及び長期的視点に基づく利活用の方向性についての枠組みを整理し、パイロットプランとして提示した。

また、各エリアにおける典型的な低・未利用不動産の利活用についてのケーススタディを踏まえて、具体的な活用イメージを明らかにした。

さらに、本調査をきっかけとして、地元の「とよなかTMO」では、幹線道路沿道エリアの物件を具体的にコンバージョンして、事業者に貸し出すプランを今年度に構想した。その結果、土地・建物オーナーの関心も高く、今後、実現化に向けた取組みに発展する可能性を高めた。

(2) 今後の展望

1) 事業者の発掘と支援

パイロットプランで提示した低・未利用不動産の利活用を具体的に進めていくため、担い手となる不動産事業者及び事業者を発掘するとともに、先導的な事業についてはモデル的な取り組みとして支援し、地域の将来を目に見える形で提示していくこと、また、両者とのマッチング、情報交換等を行うネットワークの構築も視野に入れた取り組みも必要である。

さらに、これらの取り組みにあたり、TMOなどまちづくりや地域の活性化に関連する既存組織の役割についても検討し、事業への参入の可能性を探っていくことが望ましい。

2) 地域の将来ビジョンづくり

地域の活性化に向けたまちづくりに関わる市民、事業者、土地・建物オーナー、関連団体、行政など多様な主体が、地域の将来ビジョンについて一緒に議論していける場を用意することが必要である。

まちづくりに関連するイベントの開催や地域の愛称づくりなどの取り組みにより地域の認知度を高めるとともに、市民や事業者等の関心を高めていくことが必要である。

一方では、長期的な視点から、地域内の低・未利用資源等として大きな割合を占めている国有地や市有地など公有地を活用した、産業とまちづくりについてのダイナミックな地域の未来を描いていくことも必要である。

豊中市では平成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」を行い、産業・居住的空間資源として、まちづくりの視点に立って、その活用方策と事業実現手法について調査研究していく予定である。

3) 空港周辺地域としての広域的な地域連携

昨年来の大阪国際空港機能縮小策に伴い、地域の経済活動において沈滞ムードが広がりがつつある中で、空港を取り巻く兵庫県伊丹市、川西市などを含めた地域の広域的な連携を強め、一体の地域としての活性化を図っていくことが求められる。

地域内にある低・未利用資源の他、歴史資源や文化資源、人的資源などを活用しながら、地域ブランドづくりによって産業競争力のある地域づくりをめざしていくことが望まれる。

4) 関係者による「ゆるやかなネットワーク」の形成

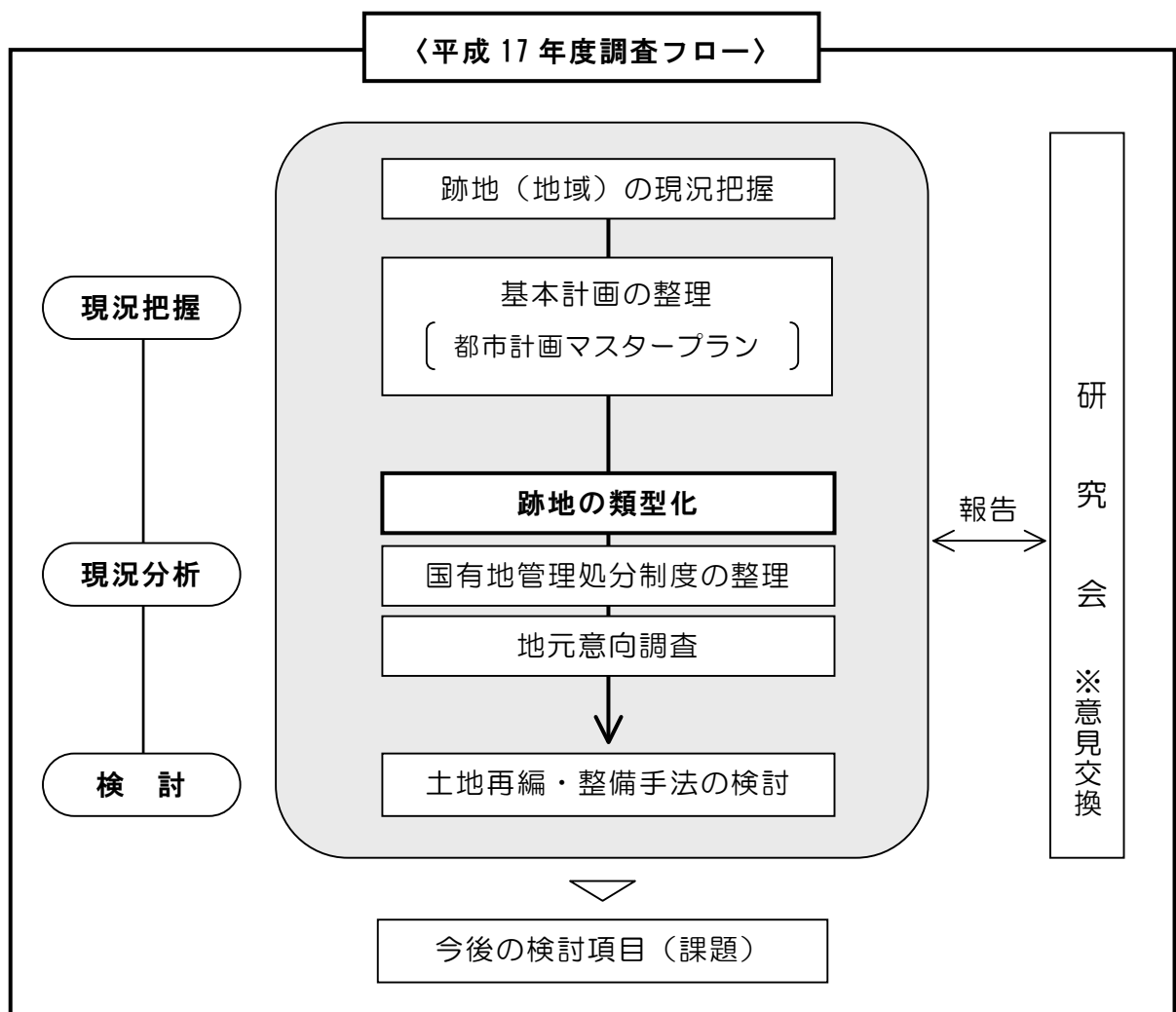
低・未利用不動産活用の促進のためには事業者と土地・建物オーナーとの民間の情報交換も有効であり、そのためにお互いの信頼関係や出会いの場の構築について、時間をかけて醸成していくことが重要である。その際、豊中市、池田市をはじめ近隣の市町の連携や国の機関など行政の多様な参画・支援を得ながら、空港周辺の一体的な地域としてネットワークの運営や情報交換、情報発信に努めることが望まれる。

なお、平成 17 年度以降、豊中市側においては、とよなかTMOの主催により、事業者、土地・建物オーナー等による「ゆるやかなネットワーク」づくりに向けた取り組みをはじめるとの予定である。

2. 平成 17 年度策定調査とりまとめ

(1) 調査の概要

- ・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」として、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有効活用を図るため、その利用計画について調査を行った。
- ・現況把握として、本市の位置、人口動向、産業動向、交通インフラ等（41～45 ページ）を調査し、跡地の概要や現況をとりまとめた（49～54 ページ）。また、移転跡地利用計画を進めるために基本計画の整理を行った（46～48 ページ）。
- ・さらに、個別の跡地について土地条件等により類型化するとともに国有地管理処分制度の整理や地元意向調査を行い、跡地利用を図るために土地の再編・整備手法について検討した。



〈現況写真〉



隣家の支え壁がある移転跡地①



密集市街地に点在する移転跡地①



隣家の支え壁がある移転跡地②



密集市街地に点在する移転跡地②



隣家の支え壁がある移転跡地③



密集市街地に点在する移転跡地③



接道間口の狭い移転跡地



密集市街地に点在する移転跡地④



幹線道路に面した移転跡地①



接道していない移転跡地①



幹線道路に面した移転跡地②



接道していない移転跡地②



農地に隣接している移転跡地



児童遊園として利用①



大規模な移転跡地



児童遊園として利用②

(2) 研究会の概要

「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に係わる研究会」

- ・豊中市は関係機関（国土交通省航空局、大阪航空局、大阪府、（独）空港周辺整備機構）の協力により「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、関係者間において蚕食状態にある跡地の現況を共通認識するとともに土地再編・整備手法の検討を行い、跡地の有効活用などについて意見交換等を実施した。

① 研究会開催日程

研究会	日程
第 1 回研究会	平成 17 年 6 月 30 日（木）
第 2 回研究会	平成 17 年 10 月 18 日（火）
第 3 回研究会	平成 18 年 1 月 31 日（火）

② 研究会開催風景



H18.1.31 第3回研究会

(3) 平成 17 年度調査の成果

① 跡地の類型化

〈土地利用における条件整理〉

- ・ 移転跡地の土地利用を検討するため、土地形状や隣接施設、接道状況等による跡地の条件整理を行った。
- ・ 土地利用における条件整理により、単独利用が可能か、土地の再編や集合化が必要か等による跡地の類型化を行った。
- ・ 跡地の類型化タイプを大別すると以下の 3 タイプとなる。

○ 跡地の類型化

- 1：単独の敷地として利用可能な跡地
- 2：土地の再編等が必要な跡地
- 3：活用できないが処分の検討が必要な跡地

〈移転跡地の類型化による種別構成〉

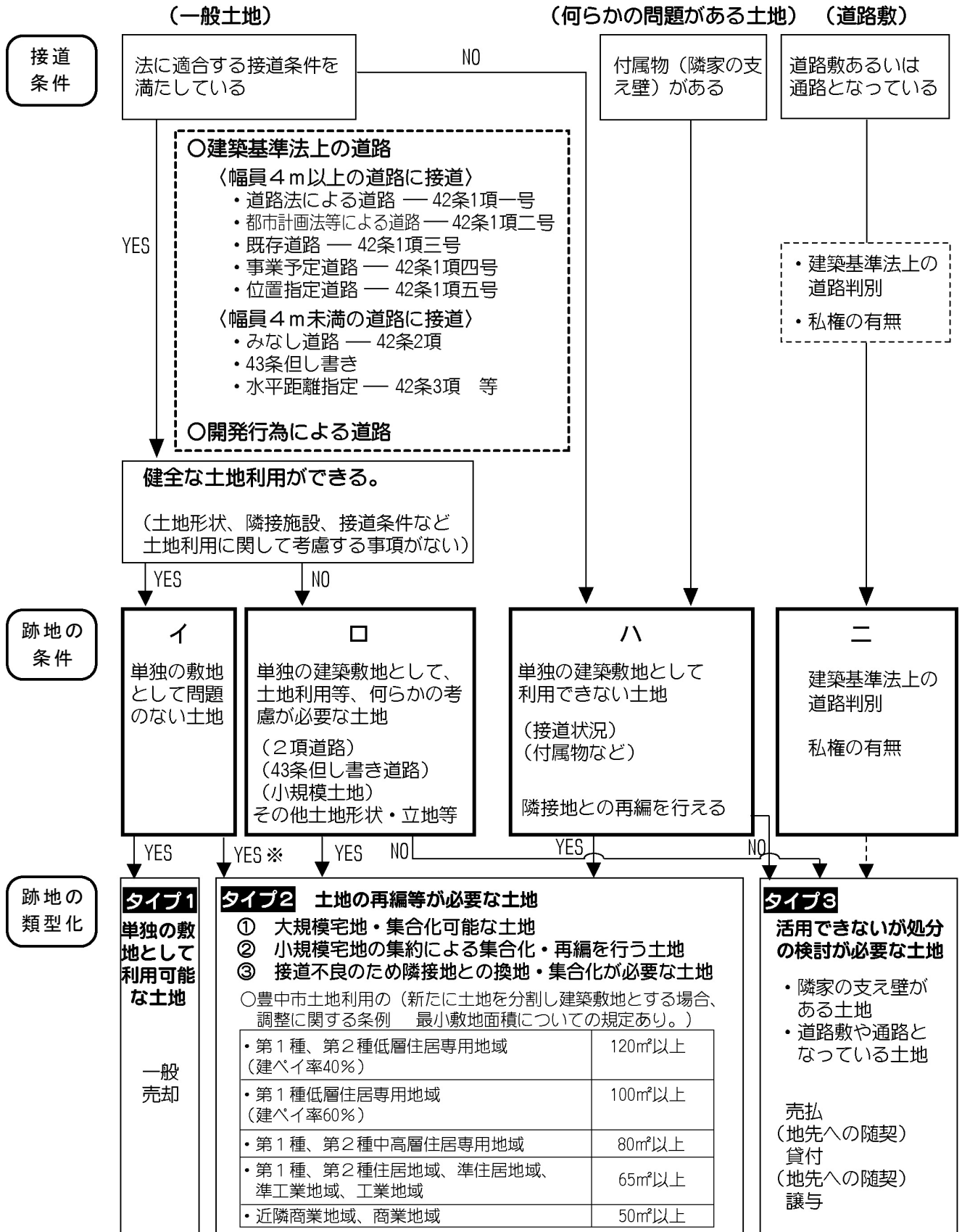
跡地の類型化	利用形態	箇所数	面積 (ha)
1	未利用跡地	36	1.4
	住居系代替地	63	2.3
	非住居系代替地	17	3.4
	小計	116	7.0
2	未利用跡地	30	1.8
	住居系代替地	37	1.0
	非住居系代替地	11	1.5
	小計	78	4.3
3	未利用跡地	38	0.2
	住居系代替地	4	0.1
	非住居系代替地	0	0.0
	小計	42	0.3
合計		236	11.7

○ 対象外

種別	箇所数	面積 (ha)
野田地区土地区画整理事業用地	1	2.2
売却済	2	0.1
合計	3	2.3

※財務省ホームページよりデータ抽出
「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」
(有効利用化財産処理計画の全面見直し：平成 17 年 6 月 28 日)

〈跡地の類型化フロー〉

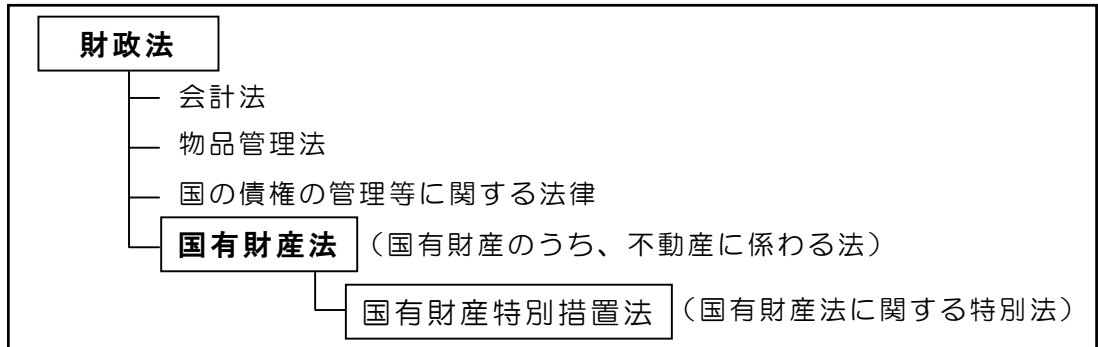


※隣接地との再編等により土地利用の効率が高まるもの

② 国有地管理処分制度について

〈国有財産法の整理〉

- ・ 国有地の管理処分に関する法の【国有財産法】の整理を行った。



〈基本法〉

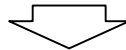
- ・ 普通財産の管理処分は【財政法】を基本法とし、国有財産のうち不動産に係わる法【国有財産法】で不動産を扱う規定を定め、その中に例外的な優遇措置も定められている。

【財政法第9条】

国の財産は、法律に基づく場合を除く外、これを交換しその他支払い手段として使用し、又は適正な対価なくしてこれを譲渡し若しくは貸し付けてはならない。

[一般則]

- ・ 【財政法】により時価売払、時価貸付と規定されている。



[例外的な優遇措置]

- ・ 【国有財産法】に無償貸付（20条）、譲与（20条）を規定する内容が含まれている。
- ・ 【国有財産特別措置法】に無償貸付（3条）、減額譲渡・貸付（3条）、譲与（5条）を規定する内容が含まれている。

③地元住民の声

- ・移転跡地の有効活用について、地元の航空機公害対策連合協議会や自治会から、次のような意見があった。

〈跡地利用への関心〉

- ・「移転跡地の有効活用にあたっては地域の意向を聞いてほしい」
- ・「まちづくりに参加したい」
- ・「知らない間に建物が建ってしまうことがないようにしてほしい」
- ・「国が移転跡地の売却を行う場合、事前に地元に対して売却に関する基本的な考え方や跡地の有効活用の方法について説明してほしい」
- ・「今後とも国が行う跡地処分方策を注視していきたい」
- ・「住宅地に跡地が点在し、治安上、不安だ。移転跡地の有効活用に期待している」
- ・「跡地を事業化するのであれば、所有地を買って欲しい」

〈跡地の購入意向〉

- ・「隣接跡地を売ってほしい」
- ・「隣接跡地を優先的に分けて欲しい」
- ・「安く払い下げてくれるなら、是非購入したい」
- ・「跡地を分割して譲って欲しい」
- ・「金額にもよるが、隣接跡地の半分程度を購入したい」
- ・「現在、近所に駐車場を借りている。跡地を購入できるならガレージとして利用したい」
- ・「(子ども夫婦との同居を考慮しており、)家屋の増築をしたいので跡地の半分だけでも欲しい」
- ・「支え壁部分だけほしい」
- ・「我が家の屋根が跡地に越境しているので、その部分だけ購入したい」
- ・「地域の広場として(安価で)利用出来ないか」

④土地再編・整備手法の検討

- ・当該地域に点在する単独での利用が困難な移転跡地を有効利用するための土地の再編・整備手法について検討。

〈課題〉

- ・移転跡地の形状・隣接地との関係・接道状況等により、以下のような課題が考えられる。

○土地の接道状況における課題

- ・移転跡地は密集市街地に多く点在し、建築基準法上の道路に接道していない土地が多い。

○土地面積による課題

- ・土地面積別の件数をみると約半数が 200 ㎡未満であり、その内 100 ㎡未満の跡地が全体の約 3 分の 1 を占める。また、65 ㎡未満の跡地が全体の約 13%を占める。
- ・「豊中市土地利用の調整に関する条例」によると、開発行為等を行う場合、当該地域では一部を除き 65 ㎡以上の土地面積が必要。

〈検討内容〉

- ・移転跡地を有効利用するための土地の再編・整備手法に関する検討内容を以下に示す。

○不整形な土地の交換

- ・不整形な跡地の整形を図るため、隣接民有地との土地の交換（等積、等価）による再編。

○狭あい道路に接する宅地整備

- ・狭あい道路に接する跡地を適正宅地として利用するために、道路の拡幅整備等による基盤整備。

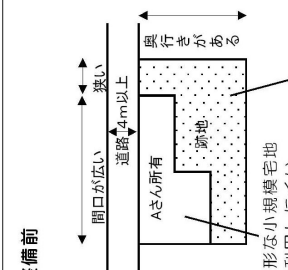
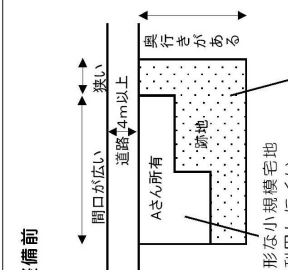
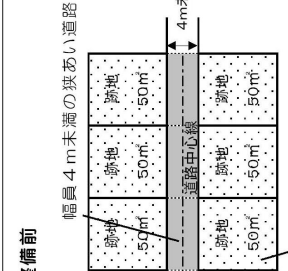
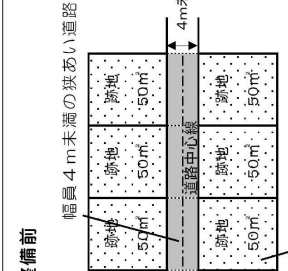
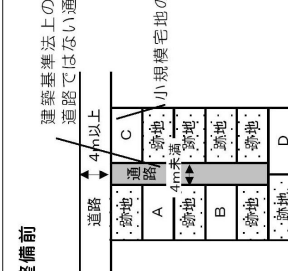
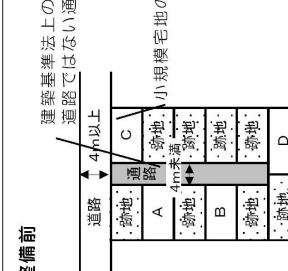
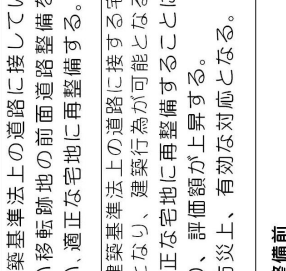
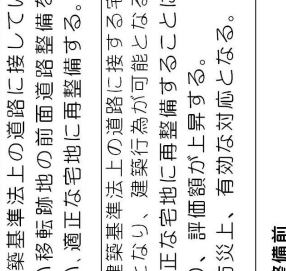
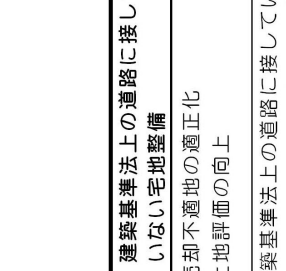
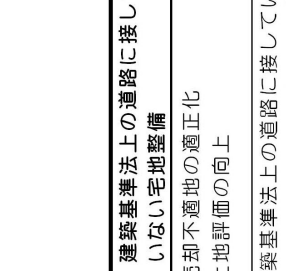
○建築基準法上の道路に接していない宅地整備

- ・建築基準法上の道路に接していない跡地を適正宅地として利用するために、道路の新設や道路の拡幅等の基盤整備。

○小規模宅地の地先払い下げ

- ・跡地面積が狭小であるため隣接地への売却により、隣接地との集合化や再編等による宅地の適正化。

・跡地を有効活用するための土地再編・整備手法について事例研究を行った。

	<p>不整形な土地の交換</p> <p>○土地評価の向上</p> <p>・道路への接道幅が狭い移転跡地の有効利用のため、隣接小規模宅地（民有地）との交換を行う。</p> <p>・移転跡地と民有地、双方の土地利用額が上昇し、道路沿道の土地利用が増進する。</p>	<p>狭あい道路に接する宅地整備</p> <p>○土地評価の向上</p> <p>・狭あい道路に接している移転跡地の前面道路整備を行い、適正な宅地に再整備する。</p> <p>・適正な宅地とすることにより、評価額が上昇する。</p> <p>・防災上、有効な対応となる。</p>	<p>建築基準法上の道路に接していない宅地整備</p> <p>○売却不適地の適正化</p> <p>○土地評価の向上</p> <p>・建築基準法上の道路に接していない移転跡地の前面道路整備を行い、適正な宅地に再整備する。</p> <p>・建築基準法上の道路に接する宅地となり、建築行為が可能となる。</p> <p>・適正な宅地に再整備することにより、評価額が上昇する。</p> <p>・防災上、有効な対応となる。</p>	<p>小規模宅地の地先払い下げ1（隣接地との集合化）</p> <p>○土地評価の向上</p> <p>・地先払い下げにより隣接地と集合化し、適正な宅地とする。</p> <p>・小規模宅地が解消される。</p> <p>・適正な宅地とすることにより、評価額が上昇する。</p>	<p>小規模宅地の地先払い下げ2（隣接地への払い下げ）</p> <p>○売却不適地の適正化</p> <p>○土地評価の向上</p> <p>・地先払い下げにより、隣接地と集合化し、適正な宅地とする。</p> <p>・売却困難な跡地が処分できる。</p> <p>・小規模宅地が解消される。</p> <p>・適正な宅地とすることにより、評価額が上昇する。</p>
<p>目的</p>	<p>○土地評価の向上</p> <p>・道路への接道幅が狭い移転跡地の有効利用のため、隣接小規模宅地（民有地）との交換を行う。</p> <p>・移転跡地と民有地、双方の土地利用額が上昇し、道路沿道の土地利用が増進する。</p>	<p>○土地評価の向上</p> <p>・狭あい道路に接している移転跡地の前面道路整備を行い、適正な宅地に再整備する。</p> <p>・適正な宅地とすることにより、評価額が上昇する。</p> <p>・防災上、有効な対応となる。</p>	<p>○売却不適地の適正化</p> <p>○土地評価の向上</p> <p>・建築基準法上の道路に接していない移転跡地の前面道路整備を行い、適正な宅地に再整備する。</p> <p>・建築基準法上の道路に接する宅地となり、建築行為が可能となる。</p> <p>・適正な宅地に再整備することにより、評価額が上昇する。</p> <p>・防災上、有効な対応となる。</p>	<p>小規模宅地の地先払い下げ1（隣接地との集合化）</p> <p>○土地評価の向上</p> <p>・地先払い下げにより隣接地と集合化し、適正な宅地とする。</p> <p>・小規模宅地が解消される。</p> <p>・適正な宅地とすることにより、評価額が上昇する。</p>	<p>小規模宅地の地先払い下げ2（隣接地への払い下げ）</p> <p>○売却不適地の適正化</p> <p>○土地評価の向上</p> <p>・地先払い下げにより、隣接地と集合化し、適正な宅地とする。</p> <p>・売却困難な跡地が処分できる。</p> <p>・小規模宅地が解消される。</p> <p>・適正な宅地とすることにより、評価額が上昇する。</p>
<p>整備手法</p>	<p>○土地評価の向上</p> <p>・道路への接道幅が狭い移転跡地の有効利用のため、隣接小規模宅地（民有地）との交換を行う。</p> <p>・移転跡地と民有地、双方の土地利用額が上昇し、道路沿道の土地利用が増進する。</p>	<p>○土地評価の向上</p> <p>・狭あい道路に接している移転跡地の前面道路整備を行い、適正な宅地に再整備する。</p> <p>・適正な宅地とすることにより、評価額が上昇する。</p> <p>・防災上、有効な対応となる。</p>	<p>○売却不適地の適正化</p> <p>○土地評価の向上</p> <p>・建築基準法上の道路に接していない移転跡地の前面道路整備を行い、適正な宅地に再整備する。</p> <p>・建築基準法上の道路に接する宅地となり、建築行為が可能となる。</p> <p>・適正な宅地に再整備することにより、評価額が上昇する。</p> <p>・防災上、有効な対応となる。</p>	<p>小規模宅地の地先払い下げ1（隣接地との集合化）</p> <p>○土地評価の向上</p> <p>・地先払い下げにより隣接地と集合化し、適正な宅地とする。</p> <p>・小規模宅地が解消される。</p> <p>・適正な宅地とすることにより、評価額が上昇する。</p>	<p>小規模宅地の地先払い下げ2（隣接地への払い下げ）</p> <p>○売却不適地の適正化</p> <p>○土地評価の向上</p> <p>・地先払い下げにより、隣接地と集合化し、適正な宅地とする。</p> <p>・売却困難な跡地が処分できる。</p> <p>・小規模宅地が解消される。</p> <p>・適正な宅地とすることにより、評価額が上昇する。</p>
<p>整備イメージ</p>	<p>○整備前</p>  <p>不整形な小規模宅地有効利用ににくい</p> <p>不整形で間口の狭い敷地のため、評価額が低い</p> <p>○整備後</p>  <p>有効利用できる土地となる</p> <p>道路に面した整形な土地の評価額</p>	<p>○整備前</p>  <p>幅員4m未満の狭あい道路</p> <p>持ち寄り道路</p> <p>狭あい道路に接し、かつ小規模なため評価額が低い跡地</p> <p>○整備後</p>  <p>接道した適正な宅地の評価</p> <p>幅員4mの幅員4mの道路に整備</p> <p>3宅地を2宅地とする事により適正な宅地規模となる</p> <p>路線価の上昇</p>	<p>○整備前</p>  <p>建築基準法上の道路ではない道路</p> <p>小規模宅地の評価</p> <p>建築基準法上の道路に接していないため、建築不能となっている民有地と跡地との混在</p> <p>○整備後</p>  <p>建築基準法上の道路（位置指定道路）</p> <p>2宅地を1宅地とすることにより適正な宅地規模となる</p> <p>路線価が設定される前面道路路線価での宅地評価となる。</p>	<p>○整備前</p>  <p>小規模住宅が建つ小規模宅地の評価</p> <p>小規模住宅が建つ有効利用できない跡地売却困難な跡地小規模宅地の評価</p> <p>○整備後</p>  <p>適正な土地利用適正な宅地として評価</p>	<p>○整備前</p>  <p>小規模住宅が建つ小規模宅地の評価</p> <p>小規模住宅が建つ有効利用できない跡地売却困難な跡地小規模宅地の評価</p> <p>○整備後</p>  <p>適正な土地利用適正な宅地として評価</p>

(4) 今後の検討項目～平成18年度へ向けて～

① 土地再編・整備手法と国有地管理処分制度の連携課題

- ・平成17年度調査では跡地の有効活用を促進するための土地再編・整備手法について検討を行った。
- ・今後、土地活用方策を実現するためには、整備手法のみでなく、売却方法を含めた国有地管理処分制度との連携が必要不可欠。
- ・しかし、国有地の管理処分制度は跡地の有効活用を行う上で現行法制度（交換・随意契約等）の課題が多く跡地の再編や集合化の調整が困難であり、包括的な管理処分を実現させることが必要。

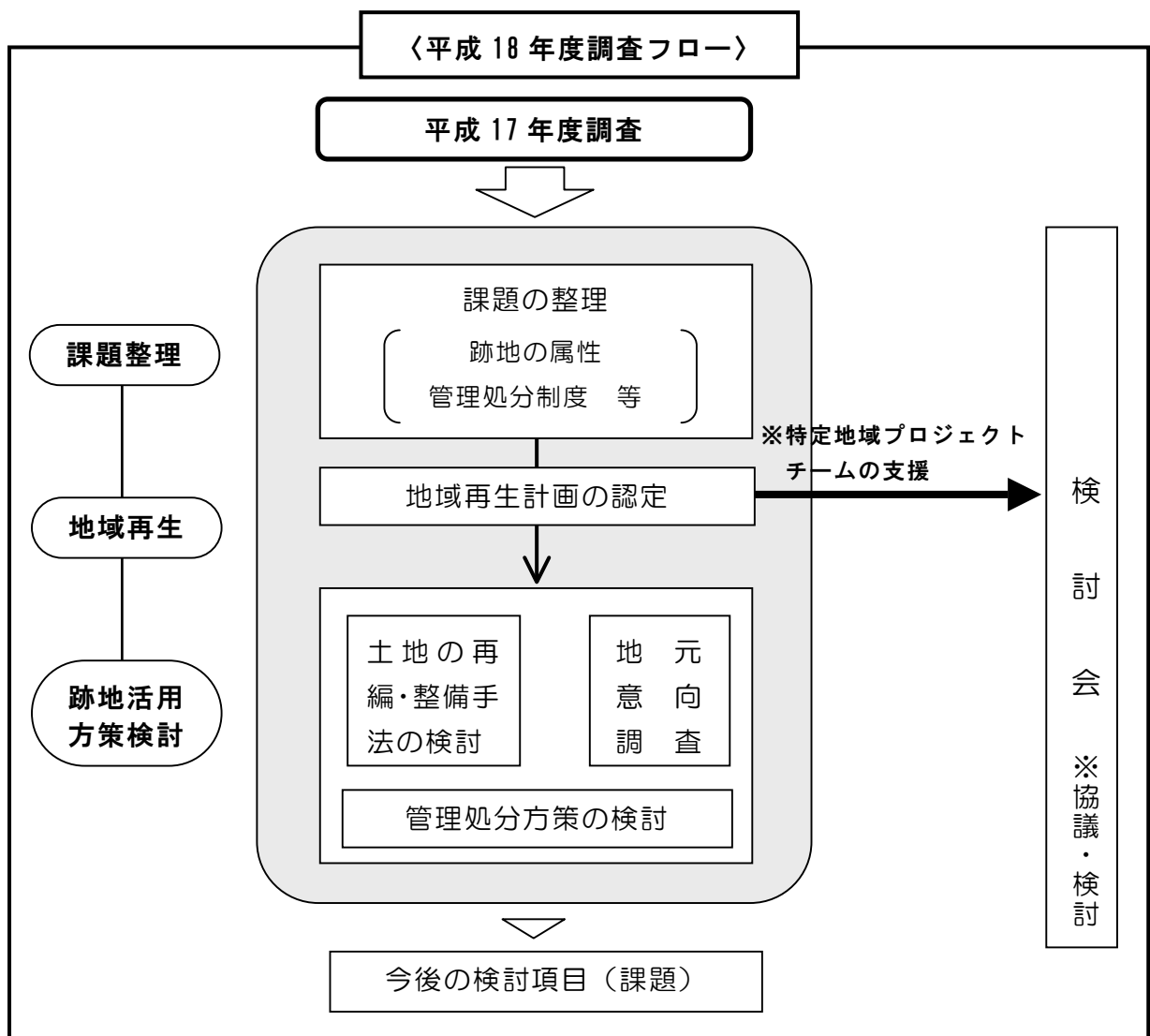
② 土地利用上の課題

- ・本調査では、都市計画マスタープラン等（46ページ）の基本計画と整合を図った上で、課題に取り組むことを前提としている。
- ・これまでは、国の移転跡地対策への指針が明確でなかったこともあり、本市としても対象地域内の跡地への対応方法が定まっていなかった。
- ・今後の検討として、本市としては市民や事業者などの理解と参加のもとに円滑に跡地の売却事業が進み、ひいては跡地の売却事業が地域の再生と有機的にリンクされ、まちづくりが図られることを目指している。
- ・今後、跡地を種地とした周辺の低・未利用民有地も含めた活用方策による地域の再生の検討が必要。

3. 平成 18 年度策定業務とりまとめ

(1) 調査の概要

- ・平成 18 年度は、前年度調査による今後の検討項目（18 年度 - 20 年度）をもとに、大阪国際空港周辺地域の移転跡地利用計画の策定業務として課題整理を行った。この結果を踏まえ、跡地及び周辺の低・未利用地を含む土地の再編・整備手法について、宅地整備や工業施設誘致の事例研究（25 年度 - 27 年度）等、さらなる検討を加えるとともに跡地近隣地権者への意向調査を行い、跡地の再編や集合化等を進めるための管理処分方策を検討した。
- ・平成 18 年 7 月 3 日、跡地の有効活用と管理処分の促進を図るため「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」として地域再生計画の認定を受けた。地域再生計画の目標は地域の特性と資源を顕在化させ、これらを有効活用した産業振興、生活環境の改善等、地域の創意工夫をこらした具体的な取り組みを推進することにより、自主的・自律的で持続可能な地域の形成を図るものである。この認定を受けたことにより、各省庁連携による「特定地域プロジェクトチーム」の支援を受け地域再生計画に基づく跡地の有効活用を図る。



(2) 検討会の概要

「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わる検討会」

- ・省庁間の横断的連携による「特定地域プロジェクトチーム」(国土交通省航空局、大阪航空局、近畿地方整備局、財務省近畿財務局、大阪府、(独)空港周辺整備機構、(財)空港環境整備協会)の支援のもと、地域再生実現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ため検討会を開催した。
- ・検討会では、関係者間で移転跡地の課題(22ページ)の共通認識を持つとともに土地の再編・整備手法や管理処分方策について協議・検討を行った。(事務局：豊中市)

① 検討会開催日程

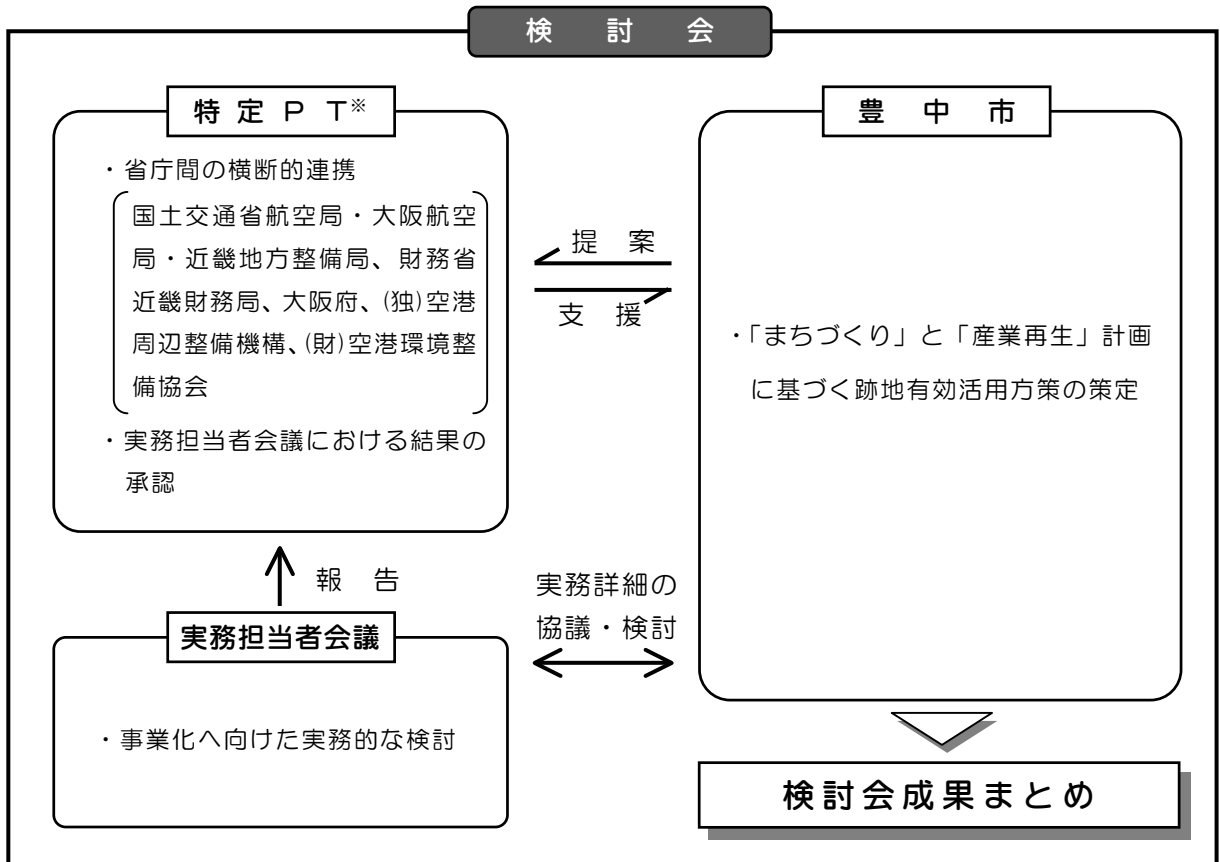
検討会	日程
第1回検討会	平成18年9月1日(金)
第2回検討会	平成18年11月29日(水)

② 検討会開催風景



H18.11.29 第2回検討会

③ 検討会の構成



※特定PT = 「特定地域プロジェクトチーム」

(3) 平成18年度調査の成果

①抽出された課題

〈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、民有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〉

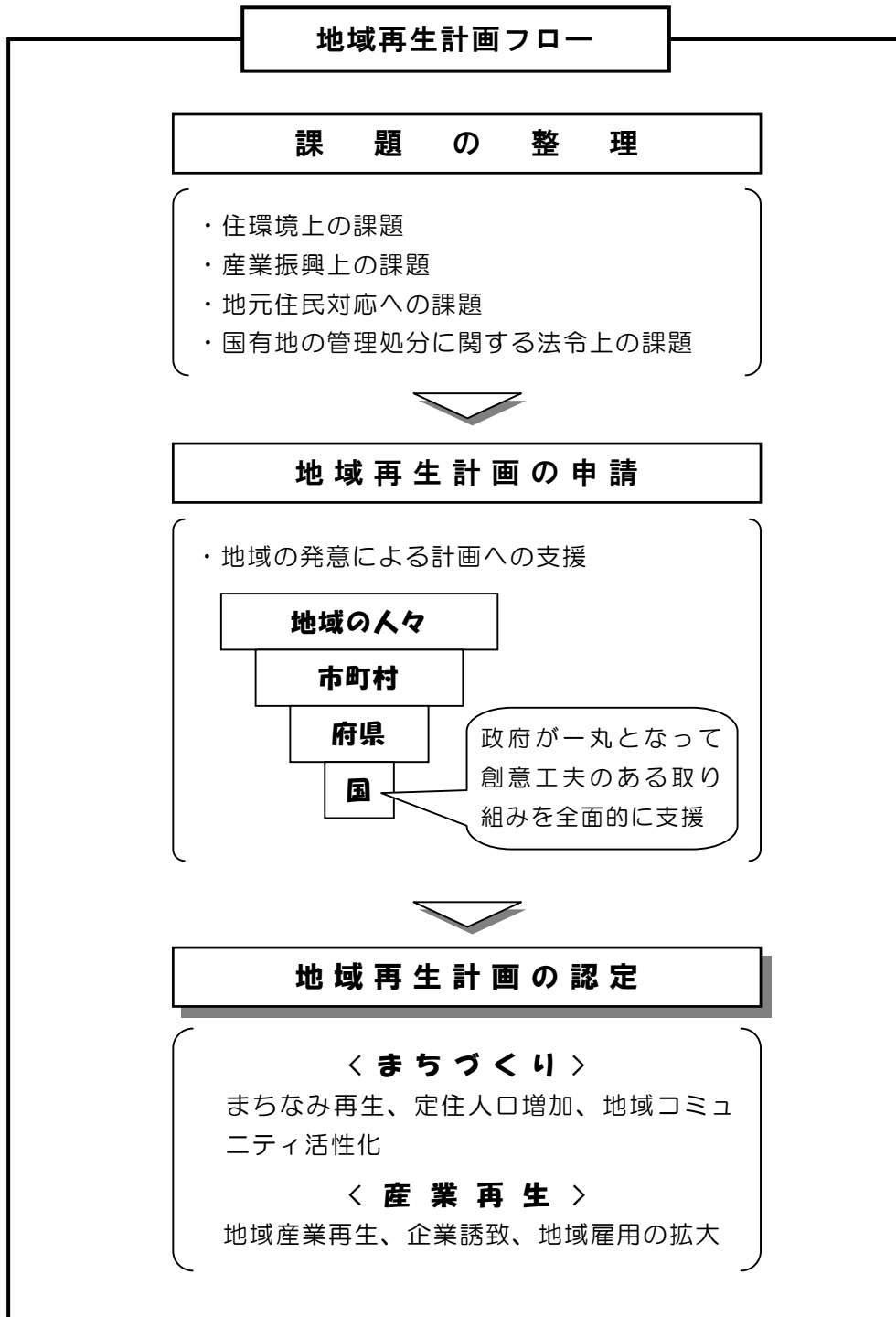
- ・現状の跡地の蚕食状況を踏まえ、豊中市航空機公害対策連合協議会や地元自治会等から跡地の早期有効利用を図ることの強い要望が出されている。また、航空機騒音対策事業目的の用地として国が買い上げたという経緯からも、「まちづくり」を見据えた方向性・計画性のある跡地の利用・売却や「まちづくり」への住民参加を望む声があり、地元行政として地域の意向をとりまとめている。

〈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。

②地域再生計画の認定（平成18年7月3日）

- ・内閣府から「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」の認定を受けた。



〈地域再生計画の概要〉

- ・本市地域再生計画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	
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

③土地の再編・整備手法の検討

〈事例研究〉

・ケーススタディとして、地域特性にあった土地の再編・整備手法の検討を行った。

事例 1) 密集市街地における住宅市街地形成のための宅地整備事例

事例 2) 工業地帯における工業施設誘致事例

事例 3) 密集市街地における住工共存市街地形成のための住宅整備事例

事例 4) 住宅市街地における宅地整備事例

事例 5) 工業地帯における低・未利用農地を活用した工業施設移転事例

事例 6) 市街地における宅地整備事例

事例 7) 幹線道路沿道における小規模商業施設整備事例

事例 8) 密集市街地における住宅市街地形成のための宅地整備事例

事例 9) 幹線道路沿道における住宅市街地形成のための宅地整備事例

事例 10) 旧集落における住宅地形成のための宅地整備事例

事例 11) 工業地帯における工業施設誘致事例

事例 12) 工業地帯における工業施設誘致事例

事例 13) 低・未利用農地を含む工業地帯における工業施設誘致事例

事例 14) 住宅市街地における宅地整備事例

事例 15) 住宅市街地における宅地整備と道路整備事例

④地元意向調査

〈地元意向調査概要〉

- ・移転跡地の有効活用について、地元航空機公害対策連合協議会、自治会等および事例研究として検討したモデル地区地権者へヒアリングを実施した。
- ※ヒアリング項目等（55～56 ページ）

○地元航空機公害対策連合協議会、自治会等へのヒアリングまとめ（意見抜粋）

- ・「国の一般売却については反対である」
- ・「移転跡地の土地利用計画については、必ず事前に地元説明を行ってほしい」
- ・「『まちづくり』や『産業再生』のために地域の声を反映してほしい」

○モデル地区地権者へのヒアリングまとめ（意見抜粋）

一般売却について

- ・「単なる一般売却ではなく『まちづくり』をしっかりと見据えての売り方や事業計画にしてほしい」
- ・（入札に参加したいので）「売却の情報が欲しい」

事業協力について

- ・「自己所有地の価値が向上するならば積極的に事業協力したい」
- ・「条件が合えば自己所有地を売却する事も含めて検討する」

その他

- ・「『まちづくり』や土地利用を考えるのに、豊中市からの事前説明やアンケートがあったことは隣接地権者としてうれしい」
- ・「周辺一帯の『まちづくり』や『産業再生』を考えているなら是非進めてほしい」

(4) 今後の検討項目～平成19年度へ向けて～

- ・平成18年度調査においては、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、土地の再編・整備手法や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である。
- ・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。

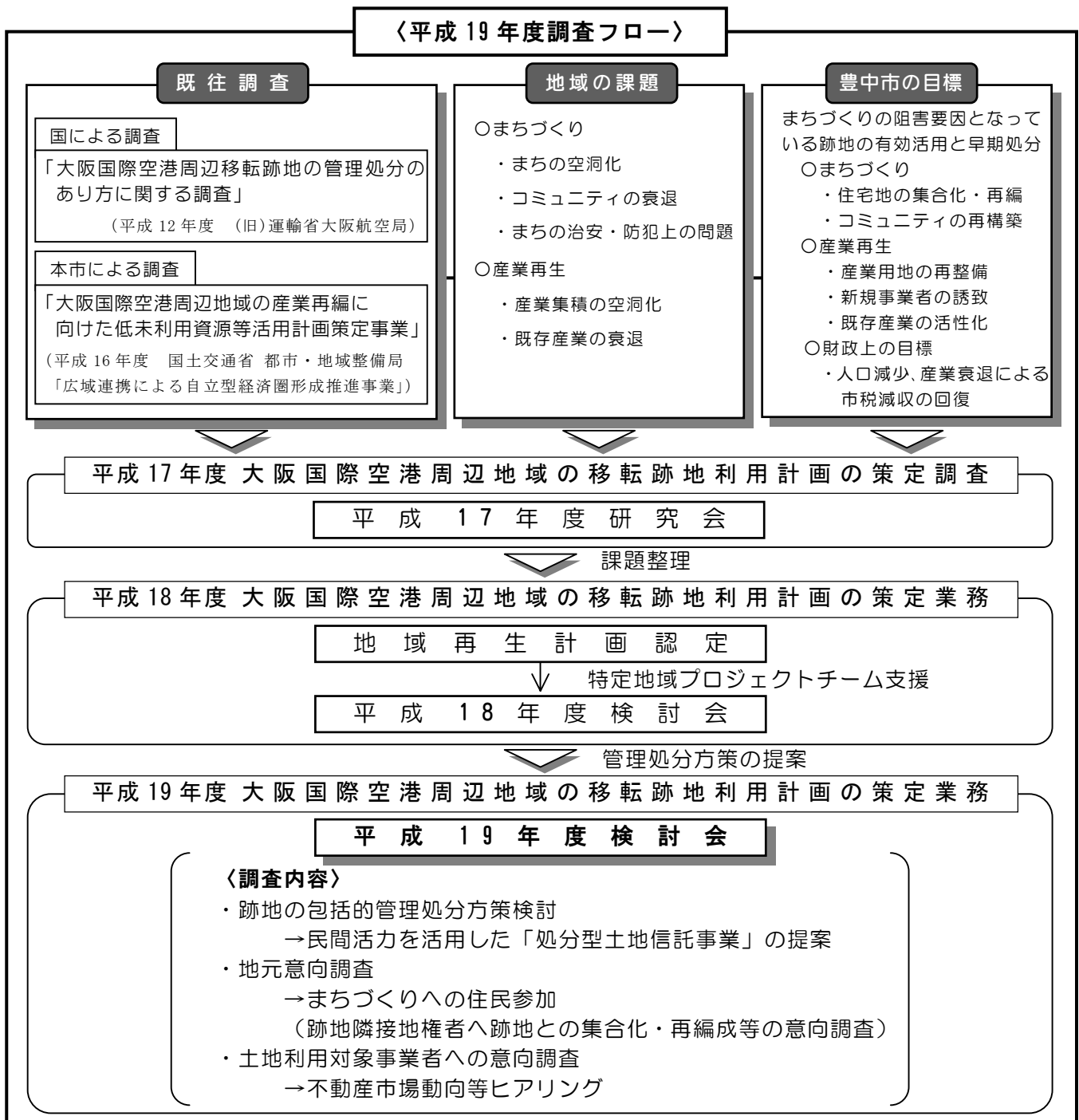
②土地利用の誘導

- ・「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。

4. 平成 19 年度策定業務とりまとめ

(1) 調査の概要

- ・平成 19 年度調査は、昨年度から継続した検討会において検討内容を整理し、地域再生計画に基づく「まちづくり」と「産業再生」達成のための実現方策について検討した。
- ・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て、跡地を管理処分する上での課題を整理した。そして、これらの課題を解決し、跡地の有効活用を図るためには、包括的な管理処分方策の検討が必要であり、具体的な手法として民間活力を活用した「処分型土地信託事業」の実施に向けた検討を行った。
- ・さらに、集合化・再編成等のまちづくりへの住民参加意向調査を行うとともに土地（不動産）の市場動向について事業者へのヒアリングを行い、事業実施に向けた検討を行った。



(2) 検討会の概要

「平成19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」

- ・平成19年度業務は昨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3回検討会を開催した。
- ・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」の実現を図るために、跡地の包括的管理処分方策として「処分型土地信託事業」について検討を行った。

①検討会開催日程

検討会	日程
第3回検討会	平成19年6月14日(木)

②検討会開催風景



(3) 平成 19 年度調査の成果

～移転跡地の有効活用方策の提案～

①跡地を管理処分する上での課題

〈管理処分に必要な作業が未完了〉

○地積更正作業

- ・移転補償事業では買収時において境界測量を実施されているが、地積更正登録手続きが未完了。
- ・その後、売却等の土地利用に伴い、分筆や合筆した跡地もある。また、経年による境界杭等の棄損があり、隣接地所有者立会による境界確定や地積更正作業が必要。

○土壤汚染調査

- ・土地売買時には瑕疵の問題が生じるので土壤汚染調査が必要。
- ・土壤汚染調査のうち、履歴調査（フェーズ 1）については、国において今年度（平成 19 年度）中に完了予定。
- ・今後、汚染状況によっては、状況調査（フェーズ 2・3）が必要な跡地がある。

○地下埋設物調査

- ・土壤汚染調査同様、土地売買時には地下埋設物調査が必要。
- ・現在まで跡地の地下埋設物調査はあまり実施されていない。
- ・既調査結果では跡地の地中には建物基礎やガラ等があり撤去が必要。

※上記作業を実施するためには予算措置が必要であり、実施までに時間を要する。

〈跡地の属性〉

○土地形状・面積

- ・跡地は、密集市街地の戸建て住宅や連棟住宅として利用された土地が多く、小規模宅地で単独での土地利用が難しい。
- ・一部の農地・工場跡地は、形状が長大で面積が広大であり、単独での土地利用が難しい。

○建築基準法上の接道条件

- ・密集市街地内に点在する跡地は、建築基準法上の接道条件が整っていない跡地や、一方、接道条件が整っていても狭あい道路に接道しているため道路拡幅が必要な跡地がある。

※跡地単独では土地利用が困難であるため、土地の整形化や道路整備が必要である。

②跡地の包括的管理処分（処分型土地信託）の提案

- ・このような課題により、土地有効活用を図ることが困難で、「まちづくり」と「産業再生」計画に基づく管理処分を促進するため、周辺の低・未利用地を含む包括的管理処分の検討が必要であった。
- ・具体的手法として、民間活力を利用して受託者が対象財産の付加価値向上を図り、売却を促進する仕組みである「処分型土地信託」を検討した。
- ・「信託」は、【国有財産法第 28 条の 2】に規定されている国有財産の管理処分方法の 1 つである。

※以下に跡地管理処分に関する「処分型土地信託」事業の利点を示す。

〈跡地管理処分にかかる予算軽減〉

○地積更正・土壤汚染調査・地下埋設物調査・鑑定評価

- ・信託事業において、対象財産を売却するための商品化作業に地積更正、土壤汚染調査、地下埋設物調査、鑑定評価等の費用が含まれている。

○跡地の管理費

- ・跡地を信託財産とすることにより、跡地の維持管理費が軽減される。

〈跡地の属性に関する問題点の改善〉

○土地形状・面積

- ・信託事業内で、隣接地権者の意向があれば跡地と隣接民有地との集合化や再編成等により、土地形状の整形化や敷地規模の小さな跡地の改善等が可能。

○接道条件

- ・信託事業内で道路拡幅整備等を行うことにより、接道条件が改善される。

〈跡地管理処分の促進〉

○付加価値向上による売却促進

- ・信託事業内で商品化のための造成工事等を実施する事により、土地の利活用が図られるとともに付加価値が向上し売却が促進される。

○市場調査による管理処分の効率化

- ・受託者が不動産流通市場を調査し、各跡地の条件（位置、形状、接道等）に適合した売払方法・時期等を事前に把握し、売払期間の短縮・売払達成率の向上を図ることが可能。

○事務作業量の軽減

- ・受託者が管理処分に関する事務作業を実施するため、国の事務作業量が軽減される。

○多様な管理処分方策の選択

- ・都市計画緑地等の事業推進のため確保されている代替地を売却するまでの間、信託事業内で民間に対し期間限定で一時使用貸借を行うことが可能。

〈適切な土地利用の誘導〉

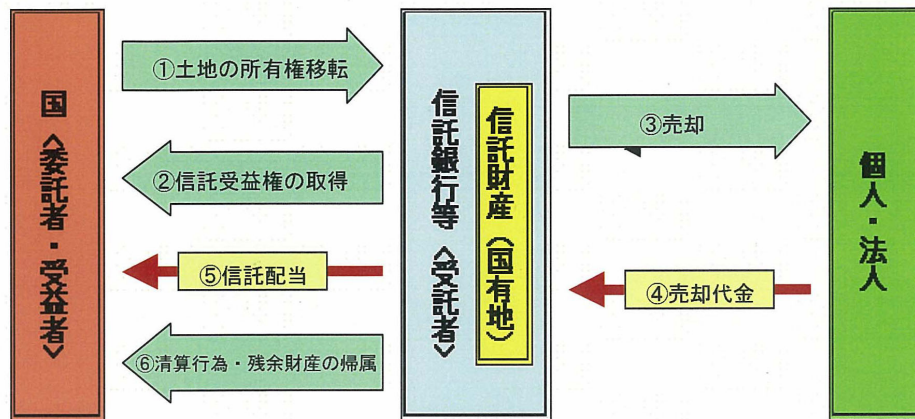
○『まちづくり』と『産業再生』計画の達成に向けて

- ・信託事業内で、跡地の管理処分後の土地利用を見据えた付加価値向上や売却手法を選択する事により、住環境の改善を図る。
- ・そして、土地形状・面積・接道条件の改善により、適切な規模の産業用地に新たな企業誘致が進み、企業立地促進を図る。
- ・結果、地域再生計画に掲げる「まちづくり」と「産業再生」計画達成に必要な適切な土地利用の誘導が可能。

〈跡地有効活用のための仕組み提案〉

・以下に「処分型土地信託」の仕組みを示す。

【処分型土地信託の仕組み】



- ①② 委託者である国が、受託者である信託銀行等と信託契約を締結する。
土地の所有権は受託者に移転し、国は信託受益権を取得する。
 - ・受託者は、土木建築業者等に対し造成工事等の工事を発注する。
 - ・受託者は、造成費等の必要資金の借り入れを行い、土木建築業者等に対し造成工事費等を支払う。
- ③④ 受託者は、造成等の行われた信託財産を売却し、代金を受領する。
 - ・売却代金の中から報酬、諸経費、借入金を返済する。
- ⑤ 受託者は、残りの差額を、信託配当として委託者である国に対し交付する。
- ⑥ 信託期間が終了した時点で、財産が残れば国に引き渡す。

出典：近畿財務局ホームページ

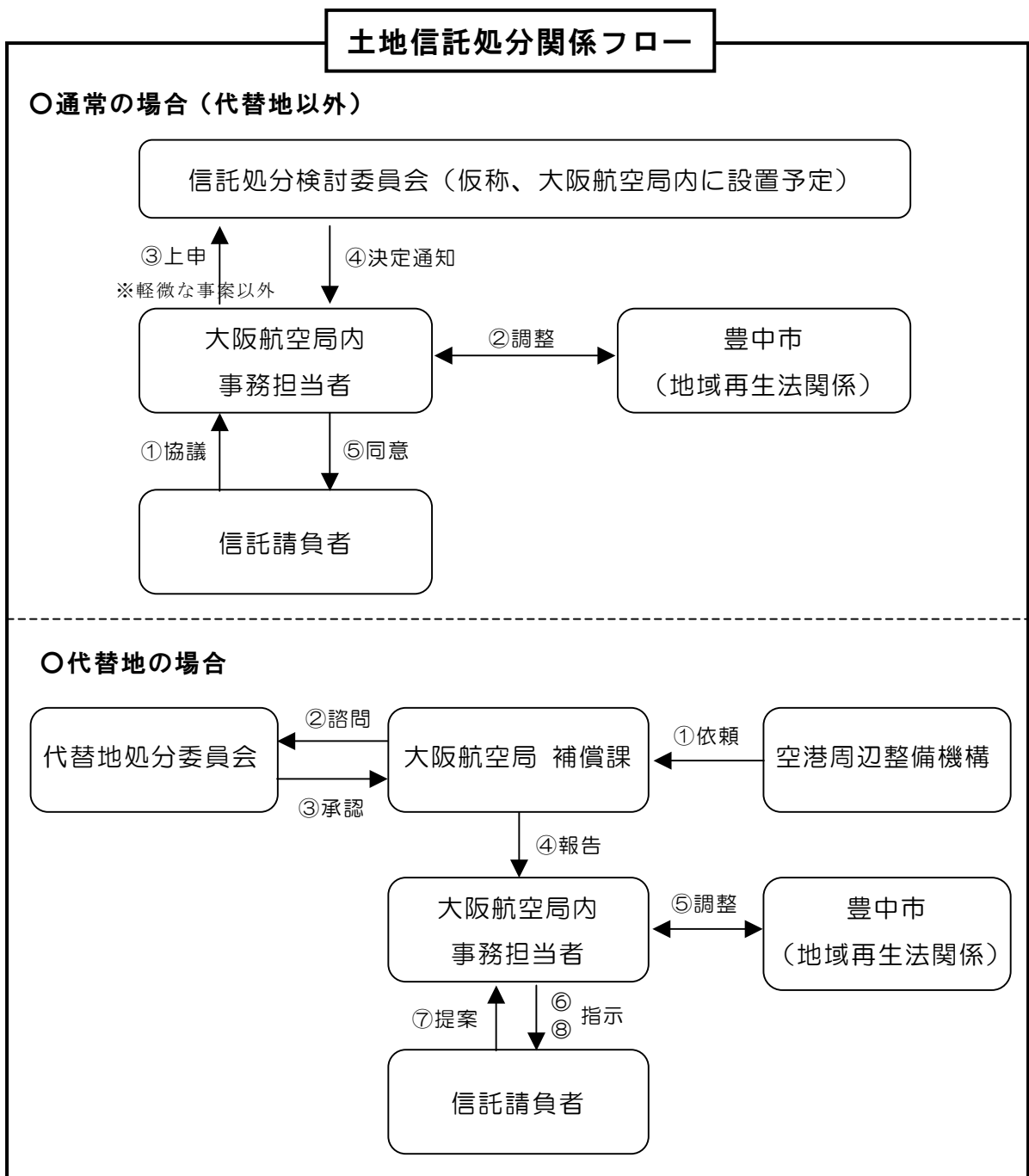
〈土地信託処分関係フロー〉

○土地利用調整の必要性

- ・豊中市の「まちづくり」と「産業再生」を実現するために、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、当市の「まちづくり」と「産業再生」計画を考慮した信託財産の売却を促進することが必要となる。

○土地利用調整の実務

- ・円滑な土地信託処分を促進するため、土地信託処分関係フローに基づき大阪航空局と豊中市が連携し調整する。
- ・土地利用の調整のためのフローを以下に示す。



③地元意向調査

〈調査概要〉

- ・跡地隣接地権者を対象に、アンケート調査票（36～37 ページ）をもとに跡地利用への関心、事業協力等についての基礎的な意向を把握した。

※今回の意向調査は、事業実施を前提としない基礎的な意向を把握するもので、跡地利用の計画図や土地価格等の条件提示は行っていない。

〈意向調査結果まとめ〉

○跡地利用への関心

- ・多くの地権者から「跡地売却後の土地利用に高い関心がある」。
- ・「跡地だけではなく周辺のまちづくりを考えて道路整備等も行ってほしい」。

○跡地の購入意向

- ・一部の地権者からは購入の意向があり、「一般競争入札であれば、検討したいので情報の提供が欲しい」。
- ・特に、購入希望者からは「売却先を地元優先にして欲しい」。
- ・跡地面積が大きい隣接地権者からは、購入資金不足や土地利用が困難等の理由により、購入意向は聞かれなかった。

○事業協力意向

- ・多くの地権者からは、具体的な条件提示を受けてから検討するため、「現段階では何とも言えない」。
- ・一部の地権者からは事業協力したいので、「跡地を購入した事業者からの提案を聞いてみたい」、「事業の共同参加をしたい」との意向が聞かれた。

○その他（自由意見）※抜粋

- ・「一般売却では跡地を購入した事業者の土地利用方法が特定できないので困る」。
- ・「購入後の土地利用について事前に事業説明を行ってほしい」。
- ・「跡地を購入した事業者によって、何が建つのか非常に不安」。
- ・（住宅地からの意見では）「工場やパチンコ店等の土地利用は反対」。
- ・国有地であっても、市として「今回のような意向調査を実施して住民の声を直接聞いてもらいうれしく思う」。
- ・「地元の意見を反映した計画を策定してほしい」。
- ・もともと国が買いあげた土地で長年放置してきたのだから、「最後まで国が責任をもって対処してほしい」。
- ・「事業実施の際には、市として事業者にきちっと指導して欲しい」。

平成 19 年(2007 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。

昨年度は、跡地周辺の土地所有者を対象にしたアンケート調査を行い、ご協力いただきありがとうございました。

今回の調査につきましては、隣接土地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、今回の跡地の有効活用についても、前回と同じく皆様の意向調査を行うもので、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 19 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 19 年 4 月 23 日から平成 20 年 2 月 28 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：坂上 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)
①	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 <hr style="border: 0; border-top: 1px dashed black;"/> <div style="text-align: center;">理 由</div>
②	隣接地の跡地が売却となれば、購入され れますか。	1. ある 2. ない 3. その他 <hr style="border: 0; border-top: 1px dashed black;"/> <div style="text-align: center;">理 由</div>
③	隣接地の跡地利用のため、あなたの土 地の一部もしくは全部を買い取りたい との提案があったときは、どのような お考えですか。	1. 売却する 2. 条件により売却する 3. 売却しない 4. その他 <hr style="border: 0; border-top: 1px dashed black;"/> <div style="text-align: center;">理 由</div>
④	隣接地の跡地利用のため、あなたの土 地の一部もしくは全部を貸してほしい との提案があったときは、どのような お考えですか。	1. 貸してもよい 2. 条件により貸してもよい 3. 貸さない 4. その他 <hr style="border: 0; border-top: 1px dashed black;"/> <div style="text-align: center;">理 由</div>
⑤	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。	<hr style="border: 0; border-top: 1px dashed black;"/> <hr style="border: 0; border-top: 1px dashed black;"/> <hr style="border: 0; border-top: 1px dashed black;"/> <hr style="border: 0; border-top: 1px dashed black;"/>

アンケート調査にご協力ありがとうございました。

④土地利用対象事業者への意向調査

〈対象者の選定〉

- ・以下の事業者を対象とし、ヒアリングを行った。

○大手不動産事業者

〈目的〉

- ・広域的な不動産市場から見た豊中市内の動向について把握する。

〈対象〉

- ・戸建住宅用地から事業所、工業施設用地等、幅広く不動産を取り扱っている事業者。

○大手マンション事業者

〈目的〉

- ・広域的なマンション市場から見た豊中市内の動向や開発事業全般について把握する。

〈対象〉

- ・土地購入からマンション販売までを一貫して行っている事業者。

○商業・業務施設の企画・開発会社

〈目的〉

- ・豊中市内の商業・業務施設の市場動向を把握する。

〈対象〉

- ・企画・開発業務を行っている事業所。

〈ヒアリング項目〉

- ・主に以下の項目についてヒアリングを行った。

○不動産流通市場における豊中市の位置づけ

- ・市場における豊中市の位置づけ
- ・当該地域（本調査区域：跡地点在地域）の位置づけ 等

○国有地売却事業を実施した際の不動産流通市場における需要

- ・市場における需要 等

○地元対応に関する留意点

- ・国有地を購入し事業実施する際の地元対応および隣接地権者や居住者への対応
- ・事業者が近隣問題等を起こさずに事業を円滑に進めるために考えられる事 等

○跡地売却を促進するために考えられる事項

- ・効率的な売却 等

〈ヒアリング結果まとめ〉

○不動産流通市場における豊中市の位置づけ

- ・ いずれの事業者も
 - ・ 北摂地域における住宅地の供給
 - ・ 空港周辺地域への企業立地
- これらを重要な不動産流通市場として位置づけており、需要は十分にある。

○国有地売却事業を実施した際の不動産流通市場における需要

- ・ 「用途地域別における土地利用は、地域によって利用用途の違いが見られるが、一定の需要は見込める」。

○地元対応に関する留意点

- ・ 「長年にわたり、地域に点在する移転跡地の状況を十分に考慮し、地元（航空機公害対策連合協議会、自治会、近隣住民、隣接地権者等）への事業説明が必要である」。

○跡地売却を促進するために考えられる事項

- ・ 「エンドユーザーへ効率的に売却するため、街区単位毎のまとまった跡地を一括（グロス）で売却してほしい」。
- ・ 「跡地の中には、事業用地として土地面積が小さく、隣接する民有地とあわせた土地利用が有効である」。

5. 今後に向けて

- ・平成 19 年度検討会において、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「処分型土地信託」事業を実施することが承認された。
- ・「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する必要がある。

①信託事業内における管理処分

- ・「まちづくり」と「産業再生」計画を考慮した跡地の管理処分を進めるためには「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 者間において適切な売却手法等を調整する必要がある。
- ・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、価格と土地利用内容で落札者を決定する「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積極的に取り組む。

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。
- ・地域特性にあったきめ細かいまちづくりを行うには、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。

③信託対象外の跡地の有効活用方策

- ・信託対象財産とするのが困難と考えられる「行政財産」や「支え壁、壁芯等のある跡地」の管理処分についても継続的に検討する必要がある。

〈行政財産〉

- ・最終使用目的が定まっているにも関わらず、現在、低・未利用地となっている行政財産の貸付や一時利用について検討する必要がある。

※行政財産：緩衝緑地、利用緑地、国利用地（暫定緑地等）、管理跡地等

〈支え壁、壁芯等〉

- ・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。

■ 詳細編

詳細－1. 平成 17 年度調査内容	41
(1) 本市の位置等	41
(2) 本市の人口・世帯数	42
(3) 本市の産業動向	43
(4) 本市の交通条件	44
(5) 豊中市都市計画マスタープラン	46
(6) 当該地域における都市計画等	47
(7) 移転跡地の概要	49
(8) 移転跡地の現況	51
詳細－2. 平成 18 年度調査内容	55
(1) 地元意向調査概要	55
(2) 地域再生計画書	57

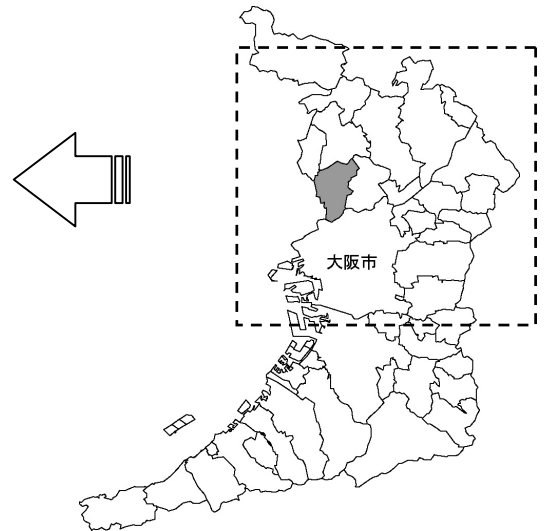
詳細－1. 平成 17 年度調査内容

(1) 本市の位置等

- ・豊中市は大阪府の中央部の北側、神崎川を隔て大阪市の北に位置し、東は吹田市、西は尼崎市、伊丹市、北は池田市、箕面市に接しています。地形は北東の千里山丘陵部、中央の豊中台地、西・南の低地部とからなる。

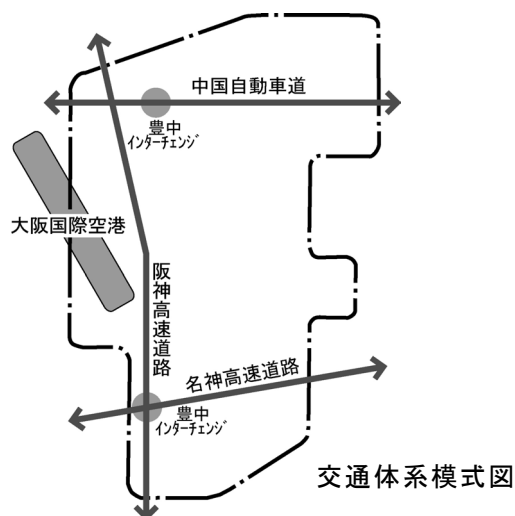
〈市域〉

東西 6km、南北 10.3km 面積 36.6k m² (全域市街化区域)。海拔 1～134m。



大阪府における豊中市の位置

- ・自動車専用道路については、北に中国自動車道、南に名神高速道路、西に阪神高速道路があり、広域的な高速自動車道路網が整備されている。また、本市西部には大阪国際空港があり、交通機能が集積された利便性の高い都市である。



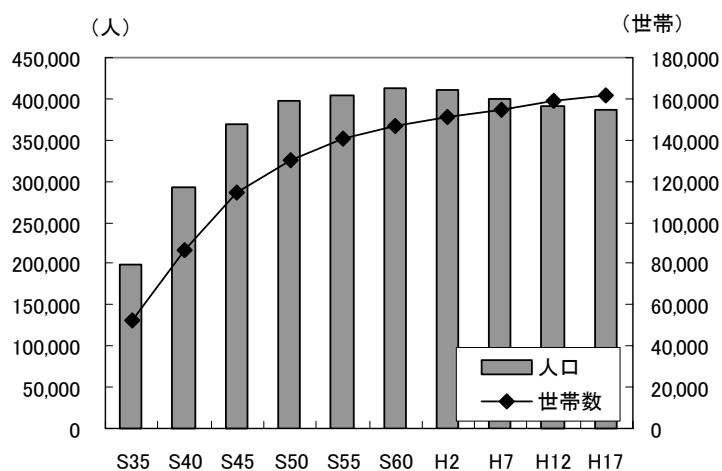
交通体系模式図

- ・本市はまちづくりの基本理念として、第3次豊中市総合計画（2001-2020）において「人と地域を世界と未来につなぐまちづくり」を掲げ、その実現に努めている。

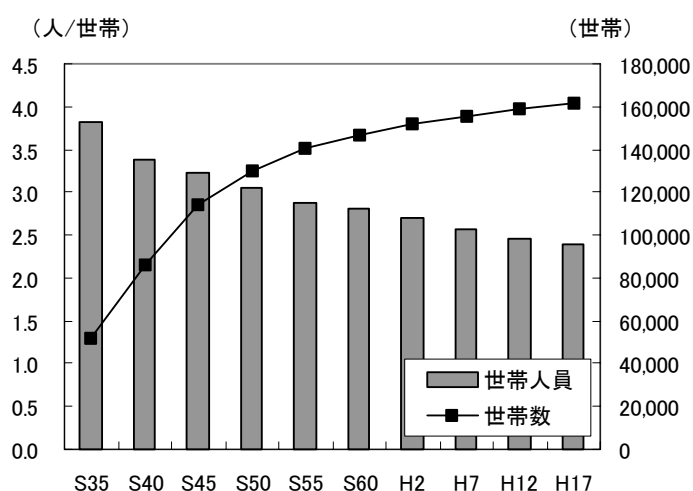
(2) 本市の人口・世帯数

①人口・世帯数の推移

- ・本市の人口及び世帯数は平成 17 年（2005 年）時点で人口 386,610 人、世帯数 161,209 世帯となっている。（出典：「平成 17 年度国勢調査 豊中市速報値」）
- ・人口動向は、昭和 60 年（1985 年）の 413,213 人をピークに微減傾向が続いている。
- ・世帯数は、増加を続けており、人口のピークである昭和 60 年から平成 17 年までに約 14,700 世帯が増加している。
- ・世帯人員は減少傾向が続いており、平成 17 年（2005 年）時点で、平均世帯人員は 2.40 人／世帯となっている。（出典：「平成 17 年度国勢調査 豊中市速報値」）



人口・世帯数の推移図



世帯数・世帯人員の推移図

出典：各年国勢調査

(3) 本市の産業動向

①事業所数・従業者数の推移

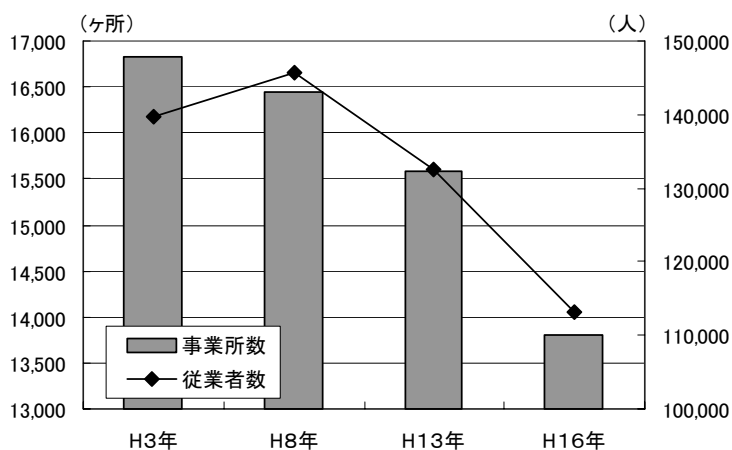
- ・平成3年から平成16年にかけての本市及び大阪府全体の事業所数及び従業者数の推移を以下に示す。
- ・本市の事業所数は、府下の傾向と同様、平成3年以降減少傾向が続いている。
- ・本市における事業所数減少の要因として、平成6年の関西国際空港開港による空港関連業務施設の移転及びそれに伴う商業施設の衰退等が考えられる。

	平成3年		平成8年		平成13年		平成16年	
	事業所数	増減率	事業所数	増減率	事業所数	増減率	事業所数	増減率
大阪府	541,343	—	533,566	▲1%	483,964	▲9%	428,302	▲12%
豊中市	16,831	—	16,444	▲2%	15,590	▲5%	13,797	▲12%

事業所数の推移

	平成3年		平成8年		平成13年		平成16年	
	従業者数	増減率	従業者数	増減率	従業者数	増減率	従業者数	増減率
大阪府	5,074,032	—	5,220,923	3%	4,778,808	▲8%	4,067,294	▲15%
豊中市	139,692	—	145,640	4%	132,598	▲9%	113,110	▲15%

従業者数の推移



本市の事業所数・従業者数推移図

出典：総務省統計局「事業所・企業統計調査」

- ・製造業を中心に市内事業所の平成3年と平成16年を比較して見ると、事業所数が約26%の減、従業員数で約36%の減となっている。

	平成3年		平成16年	
	事業所数	増減率	事業所数	増減率
豊中市	2,097	—	1,559	▲26%

製造業数の推移

	平成3年		平成16年	
	従業者数	増減率	従業者数	増減率
豊中市	29,753	—	19,029	▲36%

製造業従業者数の推移

出典：総務省統計局「事業所・企業統計調査」

(4) 本市の交通条件

- ・本市には、中国自動車道、名神高速道路のインターチェンジを始め、阪神高速道路等も整備され、JR新幹線・新大阪駅にも至近距離にある等、広域交通機能が集積された立地となっている。

①道路

- ・自動車専用道路は、北部に中国自動車道、南部に名神高速道路が東西方向に通っており、各インターチェンジも市内に位置する。また、西部に阪神高速道路大阪池田線が南北方向に通っている。
- ・広域幹線道路は、東部に国道423号（府道御堂筋線）、国道176号、西に府道大阪南池田線が南北方向に通っている。また、北部に府道大阪中央環状線が東西方向に通っており、中部には府道豊中吹田線が通っている。

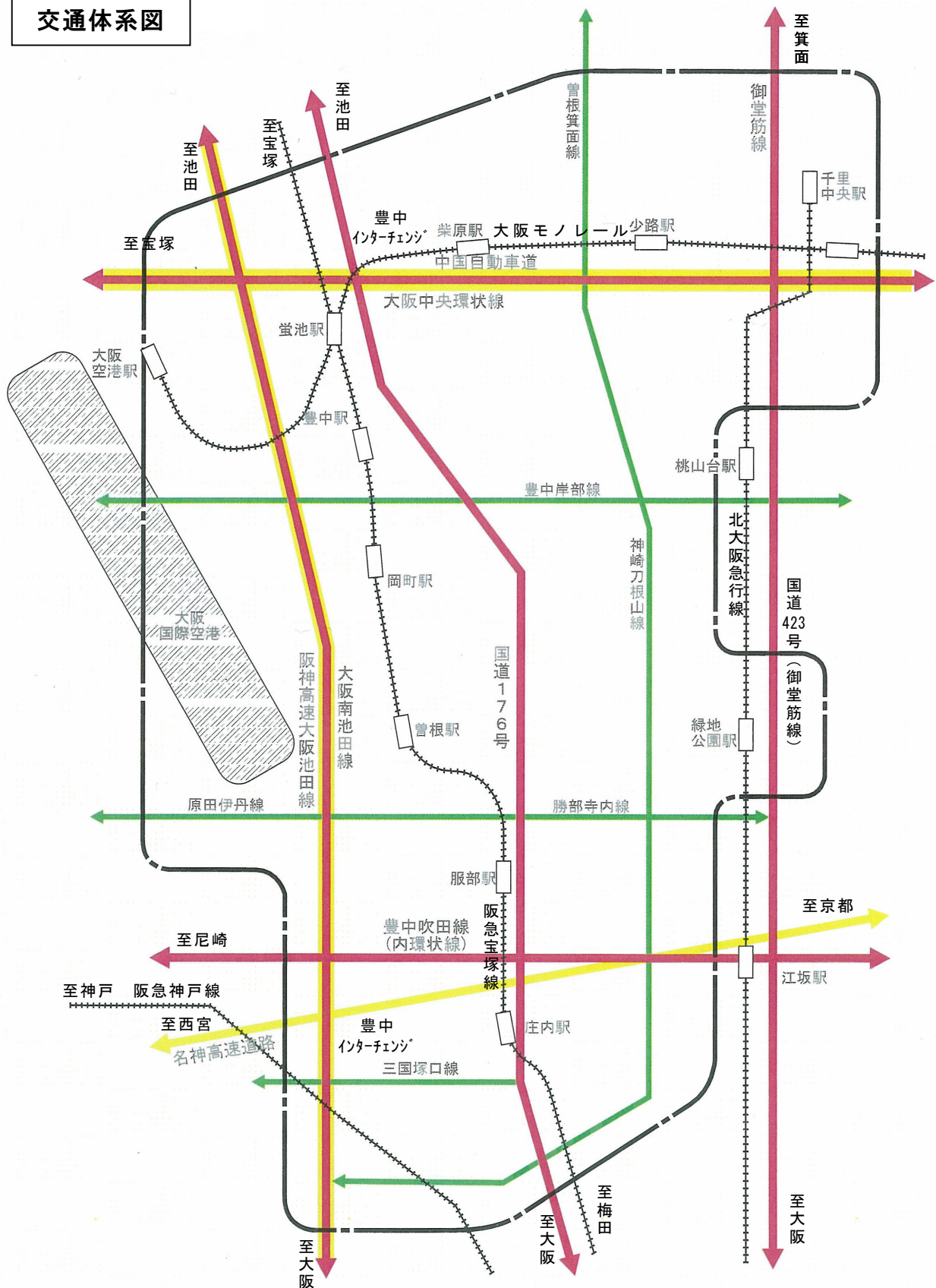
②鉄道

- ・鉄道は、中央部に阪急電鉄宝塚線、東部に北大阪急行線が南北方向に通っている。また、北部に大阪モノレール線が東西方向に通っており、南部に阪急電鉄神戸線が東西方向に通っている。

③空港

- ・西部に大阪国際空港が位置し、空港の全体面積約3.2km²のうち、本市域は0.8km²であるが空港関連業務施設が数多く立地しており、大阪国際空港の玄関口となっている。
- ・空港への主要なアクセスは、いずれの交通機関も本市からとなり、自動車専用道路は、中国自動車道豊中インターチェンジ、名神高速道路豊中インターチェンジ、阪神高速道路池田線大阪空港ランプからのアクセスがある。
- ・鉄道は、阪急電鉄宝塚線蛍池駅から大阪モノレール線大阪空港駅によるアクセスとなっている。
- ・本市南部から西部にかけては、航空機進入路直下であり、騒音の著しい地域であり、本市域内の騒音指定区域（第1種～第3種区域）は、南部市域面積の約半分を占め、また、航空機騒音対策事業の主な対象区域である第2種及び第3種区域の面積のうち、約半分が本市となっている。（昭和62年時点）

交通体系図



凡例

- 広域幹線道路
- 都市幹線道路
- 自動車専用道路
- - - - - 鉄道及びモノレール

出典：豊中市都市計画マスタープラン

※上図は本策定調査に伴い「豊中市都市計画マスタープラン（交通体系図）」を加工したものである。

(5) 豊中市都市計画マスタープラン

豊中市都市計画マスタープランは「豊中市総合計画」及び「市街化区域及び市街化調整区域の整備、開発または保全の方針」に基づいて定める計画であり、全体構想と地域別構想から構成されている。また、計画目標年次は2020年度としている。

○まちづくりの目標

- ・都市計画マスタープランでは、将来都市像の実現を目指すための都市計画における施策展開の基本的方向をサブコンセプトとして示している。

〈サブコンセプト〉

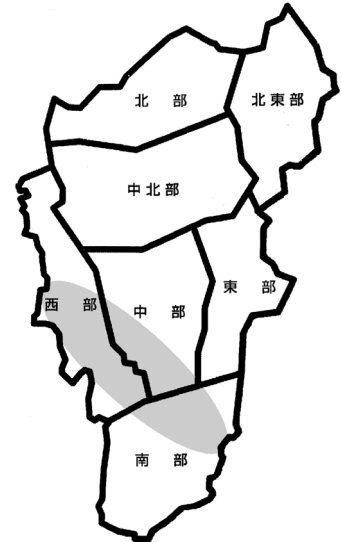
- ・活力あふれる便利で快適なまち
- ・みどり豊かなうるおいのあるまち
- ・安全でゆとりのあるまち
- ・地域の個性を活かすまち

○対象地域

- ・都市計画マスタープランの全体構想は市域全域を対象とし、地域別構想は市域を7つに区分した「地域」ごとに設定している。

〈地域区分〉

北部地域、北東部地域、中北部地域、中部地域、西部地域、東部地域、南部地域



● 本調査対象区域

○地域別構想

全市を区分した地域のうち、本提案内容の対象にあたる地域は西部地域、中部地域、南部地域であり、以下に3地域の地域別構想を示す。

西部地域

〈地域の将来イメージ〉

空港と共存し活性化を目指すまち／自然環境や緑地と調和するまち

〈まちづくりの課題〉

- ・空港機能等を活かした地域の活性化
- ・住宅地と流通業務施設、農地等の共存する市街地の形成
- ・新産業軸としての大阪南池田線沿道利用の誘導

中部地域

〈地域の将来イメージ〉

環境の整った快適なまち／人々のふれあいのあるまち／文化のいきづくまち

〈まちづくりの課題〉

- ・曾根駅周辺のまちなみの魅力の向上
- ・服部駅周辺地区の市民の日常生活拠点としての充実強化
- ・天竺川の水とみどりの軸としての充実強化

南部地域

〈地域の将来イメージ〉

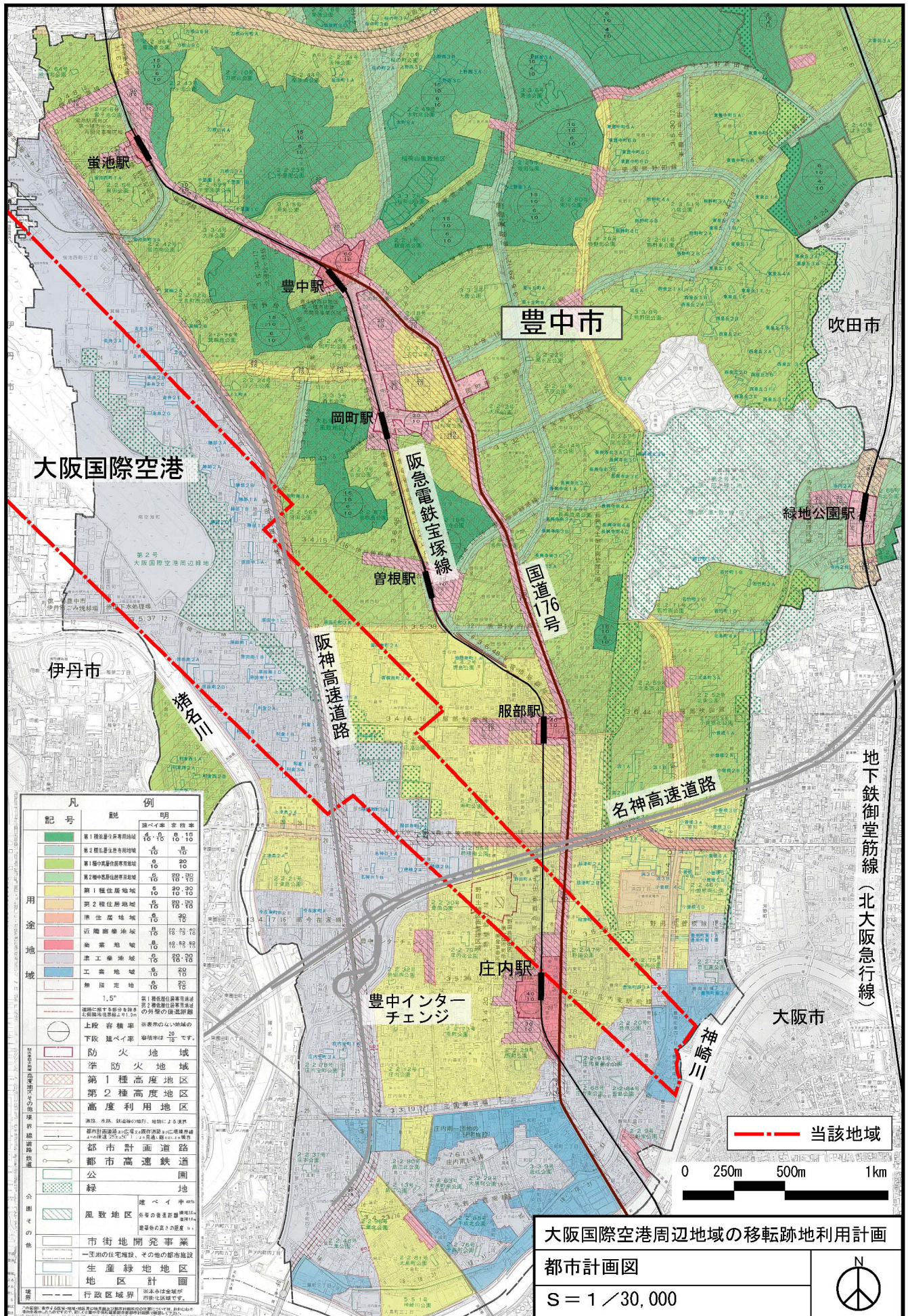
住商工共存の便利で快適なまち／活気あふれるまち／災害に強いまち

〈まちづくりの課題〉

- ・住環境の整備と老朽木造住宅の建て替え促進等による、便利で快適な都市居住地としての再生、市街地の防災性の向上
- ・公害防止対策や環境整備による住工共存市街地の形成
- ・庄内駅周辺地区での庶民的なまちを活かしたにぎわいのある中心核の形成

(6) 当該地域における都市計画等

- ・ 地域西部の阪神高速道路以西の用途地域は主に準工業地域であり、空港縁辺部は大阪国際空港周辺緑地として位置づけられている。
- ・ 地域中部の用途地域は、幹線道路沿道が一部準住居地域となっている他は第1種住居地域と準工業地域で、幹線道路沿道は準防火地域に指定されており、地域中部の中央部は大阪国際空港周辺緑地に指定されている。また、地域中部の一部で第1種中高層住居専用地域がみられる。
- ・ 地域南部の用途地域は、阪急電鉄庄内駅を中心に商業系の用途地域となっており、駅周辺は商業地域及び近隣商業地域で、国道176号沿道は近隣商業地域となっている。また、庄内駅周辺及び国道176号沿道は準防火地域に指定されている。
- ・ 地域南部の用途地域は神崎川へ向かい第1種住居地域、準工業地域、工業地域へと変化していく。神崎川沿いの用途地域は主に工業地域となっている。



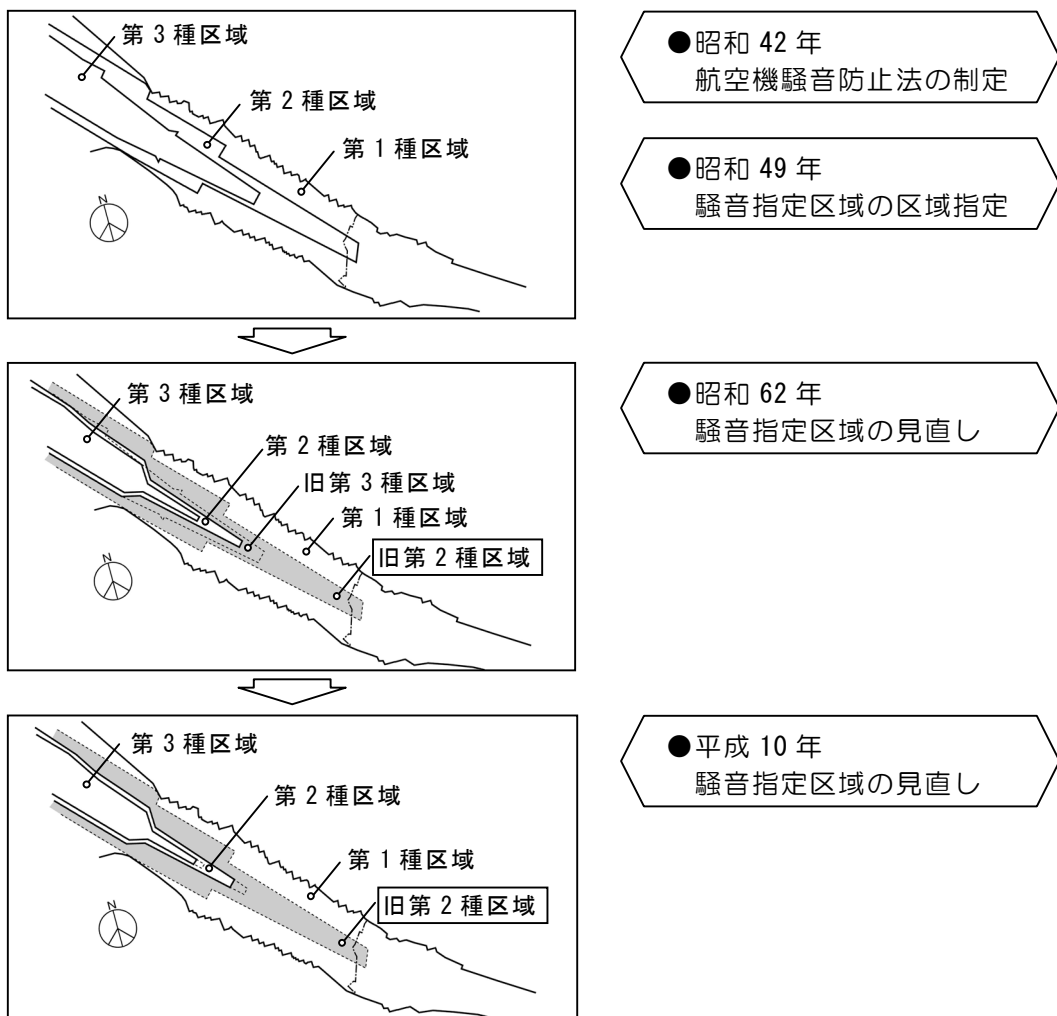
※上図は本策定調査に伴い豊中市都市計画図を加工したものである。

(7) 移転跡地の概要

① 移転補償事業の概要

- ・大阪国際空港周辺地域では、昭和 42 年に制定された航空機騒音防止法に基づき、航空機騒音による障害が特に著しい第 2 種区域以上において、空港周辺環境対策事業の一環として移転補償事業による土地の取得が行われてきた。
- ・一方、航空機の低騒音化等による発生源対策の進捗等により、航空機騒音等が改善されることにより、騒音区域の見直しが昭和 62 年と平成 10 年の 2 度にわたって行われ、第 2 種区域が縮小された。
- ・このようなことから、見直しにより第 2 種区域であったが、現時点では第 2 種区域外となっている地域において、移転跡地が多数散在しており、その結果、地域を空洞化させている。

〈航空機騒音防止法による騒音指定区域の変遷〉



〈代表的な移転跡地〉



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



接道していない移転跡地



幹線道路に面した移転跡地

② 空港周辺緑地整備事業

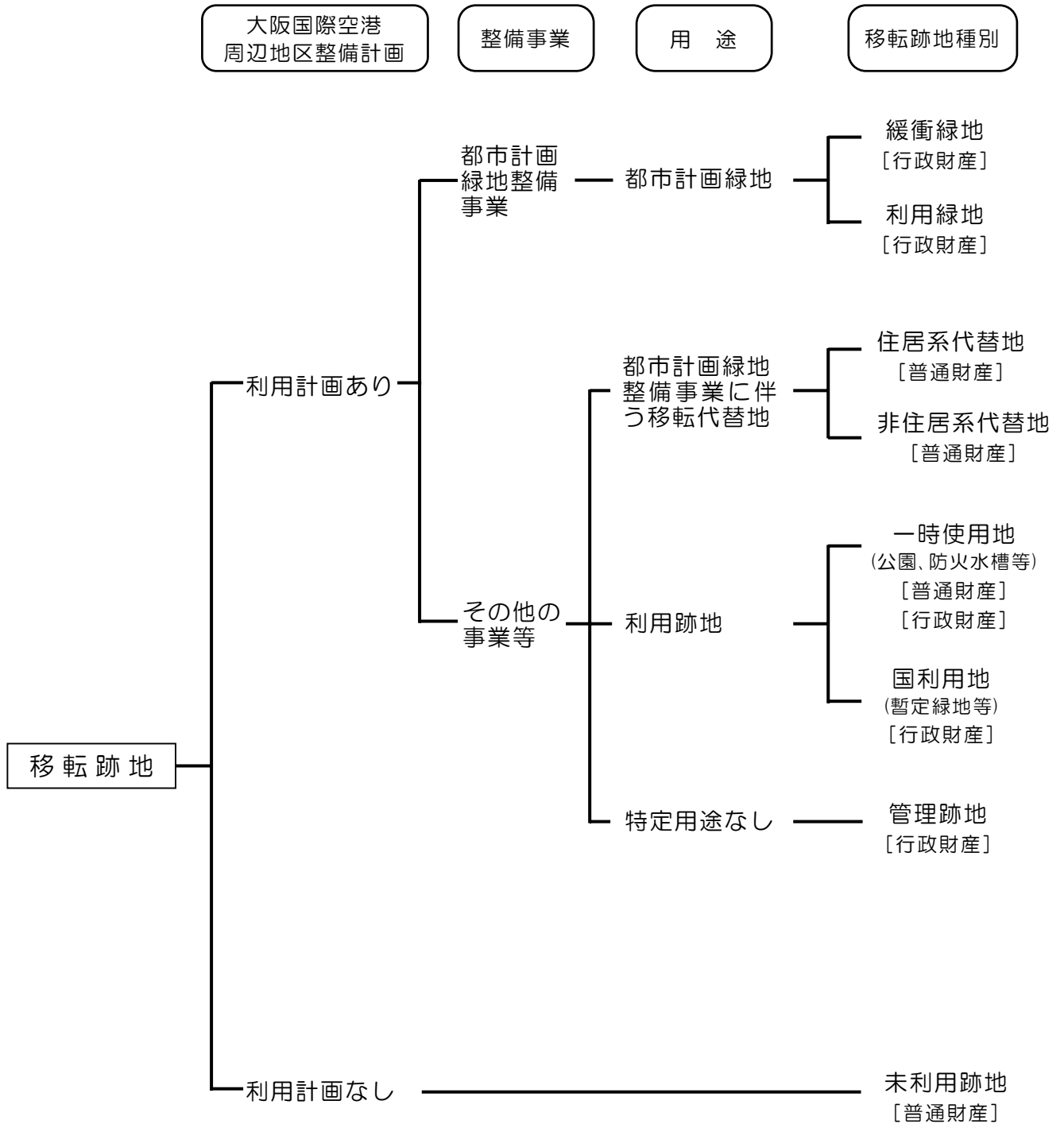
- ・大阪国際空港周辺地域では、昭和 62 年（1987 年）2 月に大阪府側、平成 5 年（1993 年）3 月に兵庫県側で緑地を設けることが都市計画決定され、緑地が整備されることとなった。
- ・緑地整備事業に伴い移転を希望する権利者の移転先として第 2 種区域外の一部の移転跡地が代替地として位置づけられている。

(8) 移転跡地の現況

① 移転跡地の種別体系

〈種別体系〉

・ 移転跡地は、利用計画等により以下の8種に分けられる。



②移転跡地の内容

〈緩衝緑地、利用緑地〔緑地事業用地〕〉

- ・緑地整備が都市計画決定されている移転跡地で、現在、整備が進められている。

〈住居系代替地、非住居系代替地〔緑地事業代替地〕〉

- ・都市計画緑地整備事業に伴う移転者への代替地として確保されている土地。

〈一時使用地（公園、防火水槽等）〉

- ・公園や防火水槽等として利用されている。

〈国利用地（暫定緑地等）〉

- ・国利用地や緑地として暫定的に利用されている。

〈管理跡地〉

- ・「大阪国際空港周辺整備計画」で特定用途がない移転跡地で、未利用地となっている。

〈未利用跡地〉

- ・「大阪国際空港周辺整備計画」での利用計画がない未利用地。

以上の結果、本調査対象は、「未利用跡地」、「住居系代替地・非住居系代替地（緑地事業代替地）」、「管理跡地」、及び土地の再編等を検討する一部の「一時使用地（公園・防火水槽等）」とする。

※「緩衝緑地」、「利用緑地」については、本調査の調査対象ではないが、今後の検討課題の1つとして記載する。

③移転跡地の集計

- ・ 航空機騒音防止法に基づき、国が買い上げた移転跡地のうち、本事業の主な対象地である「未利用跡地」、「代替地」は合計 236 ヶ所、面積 11.7ha である。
- ・ その他の移転跡地として「緩衝緑地」、「利用緑地」、「一時使用地」、「国利用地」、「管理跡地」がある。
- ・ 上記以外に本事業対象外の土地として「野田土地区画整理事業用地」及び「売却済」がある。
- ・ 本事業の主な対象地である「未利用跡地」、「代替地」の構成を以下に示す。

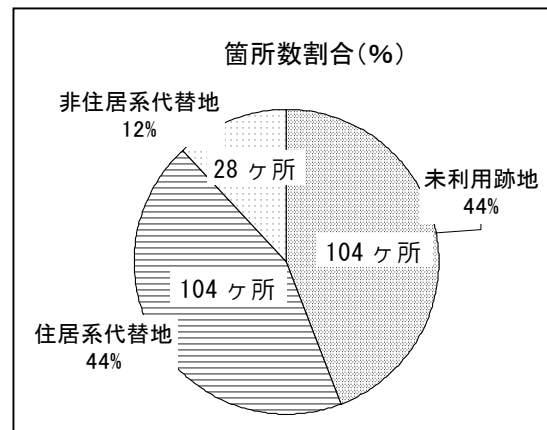
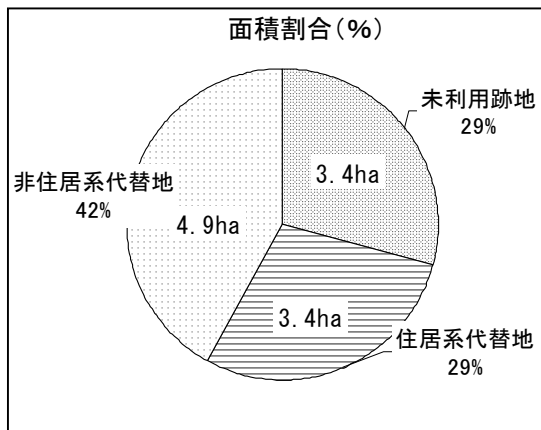
○豊中市域内移転補償跡地一覧表（一時使用地、土地利用されている跡地等を除く）

平成18年1月作成

NO.	利用種別	箇所数	面積(ha)	備考
1	未利用跡地	104	3.4	
	住居系代替地	104	3.4	
	非住居系代替地	28	4.9	
2	代替地計	132	8.3	
	合計	236	11.7	有効活用の検討を行っている土地

○対象外

NO.	利用種別	箇所数	面積(ha)	備考
3	野田土地区画整理事業地	1	2.2	
4	売却済	2	0.1	「未利用跡地」1カ所、 「非住居系代替地」1カ所
	合計	3	2.3	対象外となる土地



※財務省ホームページよりデータ抽出
「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」
(有効利用化財産処理計画の全面見直し：平成17年6月28日)

④移転跡地の特性

〈地域別分布〉

- ・移転跡地は本市都市計画マスタープランの地域別構成による西部・中部・南部内の約325haの限定された地域内に236箇所、約11.7haが点在している。
- ・また、移転跡地は密集市街地に多く点在し、建築基準法上の道路に接道していない土地も多い。

地域	地域面積(ha)	旧第2種区域面積(ha)	移転跡地面積(ha)	移転跡地箇所数
西部	約490	約185	6.8	79
中部	約530	約75	2.9	112
南部	約560	約65	2.0	45
合計	約1,580	約325	11.7	236

〈面積別件数分布〉

- ・面積別件数分布をみると約半数が200㎡未満であり、その内65㎡未満の土地が全体の約13%を占める。これらは国による買い上げ以前は、住宅として土地利用されていた土地が大半であるが、土地利用としては敷地面積が小さい。

面積	件数	件数割合
65㎡未満	30	13%
65㎡～100㎡未満	35	15%
100㎡～200㎡未満	50	21%
200㎡～500㎡未満	69	29%
500㎡～3,000㎡未満	46	19%
3,000㎡以上	6	3%
合計	236	100%

詳細－2. 平成 18 年度調査内容

(1) 地元意向調査概要

- ・移転跡地の有効活用について、地元の航空機公害対策連合協議会、自治会等および事例研究として検討したモデル地区地権者へヒアリングを実施した。

※ヒアリング項目等については次ページ参照

平成 18 年 (2006 年) 月 日

市民の皆様へ

豊中市役所
政策推進部

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。

さて、この度、国の地域再生法に基づく地域再生計画として「大阪国際空港周辺地域における移転跡地の有効活用における『まちづくり』と『産業再生』計画」が認定を受けました。この地域再生計画の内容は、「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行うものです。

このために、空港周辺地域において、土地を所有されておられます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。

今回の調査につきましては、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お願いいたします。

*なお、今回の跡地の有効活用については、皆様の意向調査を行うもので、直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 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
- 2) 業務委託期間：平成 18 年 4 月 21 日から平成 19 年 2 月 28 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：政策推進部 企画調整室 ・担当者：坂上 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

モデル地区（ ）

(問)	(回 答)
① 国が所有する隣接跡地若しくは周辺跡地を、入札による一般売却することについて、どのようにお考えですか。	
② (田畑、空地等の地権者の方へ) 現在、お持ちの土地と隣接する跡地との一体的な土地利用等について、意向はありますか。	
③ (宅地等の地権者の方へ) 隣接する跡地を利用して、家(敷地)を広げたい、駐車場として使いたい等、意向はありますか。	
④ 移転跡地について、「こんな土地利用が良い」「こんな土地利用はして欲しくない」などの一般的なご意見はありますか。	
⑤ その他(自由意見)	

アンケート調査にご協力ありがとうございました。

(2) 地域再生計画書（平成 18 年 7 月 3 日認定）

- ・地域再生計画名称：「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」

地 域 再 生 計 画 書

大 阪 府 豊 中 市

目 次

～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～

1. 地域再生計画の名称	1
2. 地域再生計画の作成主体の名称	1
3. 地域再生計画の区域	1
4. 地域再生計画の目標	1
(1) 地域の現況	
(2) 地域の課題	
(3) 地域再生の目標	
5. 目標を達成するために行う事業	4
5-1. 全体の概要	4
5-2. 法第4章の特別の措置を適用して行う事業	5
5-3. その他の事業	5
(1) 「特定地域プロジェクトチーム」を設置して取り組むべき課題	
(2) 「特定地域プロジェクトチーム」設置の必要性	
(3) 取組により達成される成果	
6. 計画期間	8
7. 目標の達成に係る評価に関する事項	8
8. 地域再生計画の実施に関し当該地方公共団体が必要と認める事項	8

地域再生計画

1. 地域再生計画の名称

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

2. 地域再生計画の作成主体の名称

豊中市

3. 地域再生計画の区域

豊中市の全域

(主に豊中市都市計画マスタープランの地域別構想による西部、中部、南部地域。
詳細は別紙による。)

4. 地域再生計画の目標

(1) 地域の現況

大阪国際空港周辺地域においては、昭和42年に「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)が制定され、昭和45年からは移転補償事業による当該地域の土地買収が始まり、昭和49年には航空機騒音防止法改正後、同法に基づき騒音指定区域が指定された。これらの移転補償事業による土地買収方法は権利者からの申し出による買収であったため、市域内に蚕食状態の移転跡地(以下「跡地」という)が点在する結果となった。

その後、30数年間に及ぶ時間的経過の中で、航空機騒音等の軽減によって数度にわたる騒音指定区域の縮小が実施され、その間都市計画事業により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が進められているものの、現在も未利用地として市域内に数多く点在している。

(2) 地域の課題

○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。

(3) 地域再生の目標

本計画は「まちづくり」と「産業再生」を基礎として、豊中市としての地域再生を図ることを目標とし、市街地に点在し蚕食状態にある跡地及び周辺の低未利用民有地を含む土地の有効活用を図ることで、まちの活性化を目指す。

このための手法として、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個々について、「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跡地を含む土地の利用方策を検討する。その検討結果を踏まえて、跡地及び周辺の低未利用民有地を含む土地の有効活用方策の策定を早急に行い、事業化へ誘導していくことが必要である。地域再生計画を推進するにあたって、跡地有効活用方策は目標達成を行う上での重要な要素である。また、住環境の改善や産業誘致による土地利用の促進を図るためにも、跡地は貴重な土地資源として位置づけられるため、その有効活用を図る。

その結果、計画目標とする地域の住環境の改善や向上、さらには、地域経済の再生・雇用機会の創出等が達成される。

目標1. まちづくり

跡地及び周辺の低未利用民有地を含む土地の有効活用により、宅地の再編や密集市街地の解消によるまちの再生を図る。さらに、地域の都市防災や道路インフラ整備もあわせて期待できる。結果として、まちなみの再生が促進され、それに伴う定住人口の増加により、地域コミュニティの活性化を目指す。

目標2. 産業再生

準工業・工業地域の跡地及び周辺の低未利用民有地を含む土地の再編や集合化を行うことにより、産業再生を目指した跡地の有効活用を図る。跡地有効活用に伴う事業用地の再整備や地域特性である交通インフラの集積を活かし、地域特性に応じた産業再生を進める。特に、国内線の基幹空港である大阪国際空港周辺地域における新たな産業誘致により、既存の地域産業の再生を図る。

5. 目標を達成するために行う事業

5-1. 全体の概要

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。

5-2. 法第4章の特別の措置を適用して行う事業

該当なし

5-3. その他の事業

C3003 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

(1) 「特定地域プロジェクトチーム」を設置して取り組むべき課題

跡地の有効活用を円滑に進めるためには、地元の跡地有効活用に対する意向の把握が最も重要であり、一方、跡地を適正な価格で管理処分するための不動産市場需給バランスの把握等も必要不可欠である。豊中市はこれらの情報を収集・整理し、跡地の有効活用による「まちづくり」と「産業再生」を行うことを目指している。

「特定地域プロジェクトチーム」は、豊中市の目指す跡地を活用した地域再生計画を検討し、跡地を活かした「まちづくり」や「産業再生」を具体的な事業として実現するために、跡地有効活用の最良の管理処分方策を検討することを課題とする。

「特定地域プロジェクトチーム」の構成は、現段階において以下を想定している。

①国 本省

・国土交通省 航空局

②地方支分部局

・国土交通省 大阪航空局
・国土交通省 近畿地方整備局
・財務省 近畿財務局

③地方公共団体

・大阪府

④その他法人

・独立行政法人 空港周辺整備機構
・財団法人 空港環境整備協会

(事務局)

・豊中市

(2) 「特定地域プロジェクトチーム」設置の必要性

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には、「まちづくり」と「産業再生」の考え方に沿った管理処分方法の決定や、管理処分手続きの迅速化が必要不可欠である。そのため、各関係機関が地域再生の為に跡地を有効活用する事業への横断的連携を行い、地域再生の為に跡地の有効活用及び管理処分を円滑に行うための「特定地域プロジェクトチーム」の設置が必要となる。

(3) 取組により達成される成果

成果1. まちづくりの推進

跡地及び周辺の低未利用民有地を含む土地の有効活用を行い、宅地の再編や集合化を図り、密集市街地の解消によるまちの再生を図る。ネットフェンスに囲まれた空地の解消と共に、まちの住環境の改善による跡地周辺民有地の再活用も誘発され、それに伴う定住人口の増加が期待される。結果として地域コミュニティの活性化が達成され、住民相互の協調により豊中市が目指すところの市民主体の「まちづくり」が推進される。

指標1：〈人口の増加〉〈新築住宅戸数〉

項 目	第1期完成時 H18～23年度	第1～2期完成時 H24～29年度	第1～3期完成時 H30～32年度
〈人口の増加〉	420人	840人	1,050人
〈新築住宅戸数〉	176戸	352戸	440戸

※〈新築住宅戸数〉については、戸建住宅を想定。

指標2：〈税収の増加〉

○市 税

項 目	第1期 完成時	第1～2期 完成時	第1～3期 完成時	完成後 単年度
〈個人市民税〉	2,340万円	9,360万円	1億4,625万円	1,950万円
〈法人市民税〉	420万円	1,680万円	2,625万円	350万円
〈固定資産税〉	1億5,120万円	6億480万円	9億4,500万円	1億2,600万円
〈都市計画税〉	3,480万円	1億3,920万円	2億1,750万円	2,900万円
〈市税収合計〉	2億1,360万円	8億5,440万円	13億3,500万円	1億7,800万円

○府 税

項 目	第1期 完成時	第1～2期 完成時	第1～3期 完成時	完成後 単年度
〈府 民 税〉	1,008万円	4,032万円	6,300万円	840万円
〈不動産取得税〉	5,880万円	1億1,760万円	1億4,700万円	—
〈府税収合計〉	6,888万円	1億5,792万円	2億1,000万円	840万円

○国 税

項 目	第1期 完成時	第1～2期 完成時	第1～3期 完成時
〈登録免許税〉	2,312万円	4,624万円	5,780万円
〈国税収合計〉	2,312万円	4,624万円	5,780万円

※指標については、現状からの増減による。

参考：〈住宅地有効活用戸数・面積〉平成32年度 440戸 約5.9ha

成果 2. 産業再生の達成

跡地及び周辺の低未利用民有地を再編や集合化することにより、事業用地の再整備が実現し、それにより産業再生を行うことが可能となる。既存事業者の集合化や新規事業者の誘致により産業集積が高まり、中小事業者間の相互補完が活性化される。特に国内線の基幹空港である大阪国際空港周辺地域においては、地域特性である交通インフラの集積を活かした運輸・流通・倉庫事業等の新たな産業誘致により、既存の地域産業の再生が行われる。

指標 1 : 〈事業所数〉〈就業者人口〉〈出荷額〉

項目	第1期 完成時	第1~2期 完成時	第1~3期 完成時	完成後 単年度
〈事業所数〉	23 箇所	46 箇所	58 箇所	—
〈就業者人口〉	208 人	416 人	520 人	—
〈出荷額〉	289 億円	1,157 億円	1,808 億円	241 億円

※指標については、現状からの増減による。

参考：〈事業用地有効活用箇所数・面積〉平成 32 年度 58 箇所 約 5.8ha

6. 計画期間

認定の日から平成 33 年（2021 年）3 月末まで

※事業完成年度は第 3 次豊中市総合計画の目標年度である平成 32 年度（2020 年度）とした。

7. 目標の達成に係る評価に関する事項

目標年次である平成 32 年度時点において、計画の目標達成度を評価する。

なお、評価にあたっては、「大阪国際空港周辺地域における移転跡地の有効活用に関する検討会」を開催し、目標達成度等について評価する。

8. 地域再生計画の実施に関し当該地方公共団体が必要と認める事項

該当なし