

# 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

### C 3 0 0 3 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。

#### 国 本省

- ・国土交通省 航空局

#### 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

#### 地方公共団体

- ・大 阪 府

#### 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：住宅地有効活用地数・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 億万円	1,808 億万円	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