

フェスティバルゲートあり方検討会議報告書 概要

はじめに

市長直轄の会議として、フェスティバルゲートは大阪市全体で取り組むべき事項であることを認識し、将来的なあり方として考えられる各手法について検証し、検討結果を報告する。

1 あり方の手法の検証

(1) 建物賃貸手法

賃借人が維持管理費等を入居テナントからの賃料収入で賄うには、現在の水準を大きく上回る賃料を確保することから実現性に乏しく、非現実的な手法と言える。

(2) 売却手法

①更地化後売却手法

更地にして売却した場合、解体撤去費 1 1 億円に加えて、建物と一体となっている地下鉄駅出入口の改造工事費など、更に数億円単位の費用負担が見込まれる。

②現状有姿売却手法

更地化売却に比べ価額は低くなるが、解体撤去の必要がなく費用負担は発生しない。

(3) 公共利用手法

公金の投入が認められるためには、高度の公益性が存在することと地域の発展につながることを求められる。

2 手法の総括

建物賃貸手法、更地化後売却は除外し、現状有姿売却と公共利用手法を更に検討する。

(1) 売却手法

入札金額と買収後の利用方法等のプランを提示してもらい、その両面から総合的に判断し落札者を決定するプラン公募型入札が望ましい。

市民の理解を得られるような公共性、実現性の高いプランを選択することが重要。

最低売却価格は、鑑定評価額以上に設定する。

提案されたプランが実行できる可能性が高いことを証明させることが望ましい。

(2) 公共利用手法

売却手法を上回る公益性が存在することが採用の前提となる。

フェスティバルゲートの立地と特長を活かしたコンセプトをたて、それを具現化できる実行者（プロデューサー）と公共利用案を一括で公募する。

公金投入は可能な限り抑えることとし、公募案審査の際の主要な判断基準とすべきである。

3 まとめ

- 1 売却・公共利用いずれの手法を採用する場合も、市民の理解が得られるだけの理由、手続き、効果などが明確で説明責任を果たしえる計画を策定する必要がある。
- 2 経済的観点から判断すると、現状有姿での売却手法を選択することが妥当と考えられる。ただし、市民の財産が活用の可能性を残したまま売却されるという側面がある。
- 3 地域の活性化を図るという政策的観点から判断すると、公共利用手法を選択することを試みる価値はある。ただし、公金を投入する必要があるため、市民の理解が得られる利用案があってはじめて選択すべき手法と考えられる。
- 4 したがって、企画から実行まで責任を持つプロデューサーからの公共利用案を募り、その最優秀案と売却手法を比較検討し、いずれの手法を採るべきか最終的なありかたを判断すべきである。

フェスティバルゲートあり方検討会議
報 告 書

平成18年9月

フェスティバルゲートあり方検討会議

目 次

はじめに	1
1 あり方の手法の検証	2
(1) 建物賃貸手法	
(2) 売却手法	
① 更地化後売却手法	
② 現状有姿売却手法	
(3) 公共利用手法	
2 手法の総括	4
(1) 売却手法	
① 実行手順	
② 前提条件	
(2) 公共利用手法	
① 実行手順	
② 前提条件	
3 まとめ	6
資料編	7

はじめに

フェスティバルゲートは、大阪市交通局が同局所有の霞町用地において、従来からの所有権を留保しつつ民間活力を活用して土地の有効利用が行える土地信託方式により事業展開するために信託銀行に土地を信託し、施設建設から管理運営までを行わせるものであった。

しかし、信託銀行より信託事業の収支の悪化、赤字の常態化、事業資金調達の困難性から、本件信託配当を行い信託土地を含む地域の振興、発展に資するという本件信託の目的・目標の達成又は信託事務の遂行が著しく困難であるとして、本件信託事業の再生及び事業形態の変更の検討、見直し並びに債務の弁済について調整を求める旨の調停が申し立てられ、平成16年3月29日に調停が成立し、信託契約を同年9月末日で解除することとなった。

信託契約が解除された後、事業再生を目指して、平成16年9月30日に新事業者とマスターリース契約を締結し平成17年4月下旬のグランドオープンを予定していたものの、マスターリース契約の停止条件の一つである新事業計画のコンセプトに合わないテナントとの賃貸借契約解除が達成できなかったため、新事業計画が白紙となり、同年10月1日以降、大阪市交通局が維持管理を行っている。

このような状況の中、交通局においては、平成18年2月に大阪市が取りまとめた「市政改革マニフェスト（市政改革基本方針）」の主旨のもと、「交通局長改革マニフェスト（交通局改革実施方針）」を策定し、今後5年間における具体的な取り組みを明らかにしたが、マニフェストの「戦略的な債務処理対策」にあるように、フェスティバルゲートについては、平成18年度中に今後のあり方を定め、実行に移すこととなっている。

本会議は、市長直轄の会議として、フェスティバルゲートは交通局だけの問題ではなく、大阪市全体で取り組むべき事項であることを認識し、事業再生、商業施設運営及び法律等の観点から、将来的なあり方として考えられる「建物賃貸」、「売却」及び「公共利用」の各手法について検証するとともに、検討結果を報告するものである。

1 あり方の手法の検証

ここでは、フェスティバルゲートの将来のあり方として考えられる手法について検証を行うこととする。

(1) 建物賃貸手法

建物賃貸手法（一棟貸し）は、公募により賃借人を選定し、賃借人が建物全体を活用する手法である。

この手法は、契約期間中は安定した収入を確保できる利点があるが、将来にわたって継続的に賃借人を確保し続けることなど、貸主としての高度のリスク管理が求められる。

施設所有者として建物を維持していくために将来的には大規模修繕や設備更新を行わなければならない、その費用として築後25年にあたる平成34年度までで約30億円が必要であり、平成18年度からの17年間に平準化した場合、年間1億8千万円となる。

また、賃借人としては維持管理費だけでも年間3億8千万円（平成18年度契約ベース）を要することとなり、先述の大規模修繕費等と合算すれば年間5億6千万円の費用が必要となる。

これらの費用を賃借人が入居テナントからの賃料収入で賄うとすれば、不動産鑑定士による想定賃料以上の水準を確保することから実現性に乏しく、また、建物の構造上増床による賃料収入の増も見込めないため、建物賃貸手法は非現実的な手法であると言わざるを得ない。

(2) 売却手法

売却手法は、フェスティバルゲートを売却することにより、資産の現有価値を最大限活用し、今後の事業リスクを回避することができる手法である。

フェスティバルゲートの土地・建物は、平成17年度末時点で残存簿価が179億9千万円となっている。

売却価格がこれより低くなる場合、差額は特別損失として計上されることとなるが、鑑定評価額で売却を行った結果、特別損失が発生するとしても、価格を低減して売却したのではなく、時価売却であることから、適正な対価での売却となり、違法・不当の問題は発生しないものと考えられる。

ただし、売却に先立ち、再生の可能性が少なく採算をとれない見込みが高いこと、保有に多額の費用がかかり売却を行ったほうが節減効果があること等を明確にし、鑑定評価額での売却の合理性を説明することが必要である。

なお、売却を実施するにあたっては、次の2つの手法があると考えられる。

① 更地化後売却手法

更地化後売却手法は、建物を解体撤去し、更地化することにより土地活用の自由度を最大化して売却する手法である。

更地にした場合の鑑定評価額は20億円（平成17年11月現在）となっているが、更地化するための解体撤去費が11億円見込まれる。実質的な差額は9億円となり、後述する現状有姿売却手法に比べ1億円多くなる。

なお、解体撤去時には、建物と一体となっている地下鉄駅出入口の改造工事費など、更に数億円単位の費用負担が見込まれる。

② 現状有姿売却手法

現状有姿売却手法は、建物活用の可能性を残しつつ、土地建物一体で売却する手法である。

この場合の鑑定評価額は8億円（平成17年11月現在）となっており、更地化売却に比べ鑑定評価額は低くなるが、解体撤去の必要がなく、費用負担は発生しない。

売却時期は、現存テナントとの賃貸借契約期間満了時が望ましいと思われる。テナントが入居している状態で購入希望者があれば、現状のまま売却することも考えられるが、賃貸借契約期間満了時期が迫っていること等を考慮すると難しいと考えられる。

(3) 公共利用手法

公共利用手法は、フェスティバルゲートを大阪市が所有し、市民の理解を得られるに足る公共性のある複合的施設として利用する手法である。

この手法は、維持管理費のほかに大規模修繕費や設備更新費が公金で賄われることとなるが、これが認められるためには利用にあたって、高度の公益性が存在することとこの地域の発展につながるものであることが求められる。

現在、大阪市の他部局からの公共利用要望もないことから利用案を新たに創出することが必要になると考えられる。

公共利用手法を選択するという事は、大阪市が新たな公金を投入して、もう一度新たな事業展開に挑むことになることから、案を選択していく過程、評価方法等について十分に市民への説明責任を果たす必要がある。

2 手法の総括

あり方の手法を検証した結果、建物賃貸手法については維持管理費に足る賃料を確保することが困難であると判断されることから除外することとする。

また、売却手法のうち更地化後売却についても、建物と一体となっている地下鉄駅出入口の改造工事が必要となり、費用負担が大きいことから除外することとし、現状有姿売却と公共利用手法についてさらに検討することとする。

ただし、現状有姿売却の場合でもテナントが入居している状態での売却は、時間的に難しいと考えられる。

(1) 売却手法

① 実行手順

フェスティバルゲートの売却手法については、土地・建物の入札金額と買収後の利用方法等のプランを提示させ、その両面から総合的に判断し落札者を決定するプラン公募型入札が望ましい。

その際、フェスティバルゲートの持つ地域への影響力等から、社会的に意味のある利用、用途を確保し、市民の理解を得られるような公共性の高いプランを選択することは、重要なポイントである。

なお、プランの審査においては、プランの実現性や公共性、具体性等を重視し、落札者の決定については、透明性の確保や決定理由の説明責任を果たせるよう、特に留意しなければならない。

② 前提条件

最低売却価格については、鑑定評価額以上に設定することとし、不当に価格を下げての売却では無いことを説明出来るようにしなければならない。

フェスティバルゲートの構造は賃貸可能面積が少なく、商業用途に適していないため、買収後建物を撤去しても構わないこととするが、撤去後一定の期間内に新施設を建設することを義務付けることで、長期間地域に空白を生じさせないようにすべきである。

売却後に転売され提示されたプランとは異なる用途に使用される場合や、事業失敗により転売を余儀なくされる場合も考えられるが、このような状況に陥ることを避けるためにも、審査の過程において、プラン実行の可能性が高いことを証明できる資料の提出を求める等の確認を取るべきである。

(2) 公共利用手法

① 実行手順

公共利用手法の採用にあたっては、プラン型入札による売却手法を上回る公益性が存在することが大前提である。

また、フェスティバルゲートの立地と施設の特徴を活かしたコンセプトを立て、そのコンセプトを具現化できる実行者と具体案が必要となる。そのためには、プロデューサーと公共利用案を一括で公募すべきであると考ええる。

コンセプトとしては、

- ・大阪の振興発展に寄与し、チャレンジ精神あふれる活力ある場
- ・年齢層・国内外を問わない多くの人々が集い、リピーターによって継続的に賑わいが創出される場

が考えられ、その具体例としては、

- ・文化、教育、スポーツ、国際交流などの拠点
- ・ボランティア、NPOの拠点
- ・ビジネスチャレンジの拠点

といったものが考えられる。

公共利用の継続期間は、実際に大規模修繕が必要となるまでの5年間程度を目安とするが、維持管理費の累計が鑑定評価額を上回る3年後には事業の継続について一定の評価及び判断を行う必要があると考ええる。

ただし、この間であっても、防災・防犯設備やその他テナント施設として維持管理に必要不可欠な基本設備に関する設備更新費が必要である。

② 前提条件

公共利用手法の導入にあたり、公金投入は可能な限り抑えることが重要となる。このことは、プロデューサー及び公共利用案の公募段階から周知しておき、審査に当たっての主要な判断基準とすべきである。

また、公共利用においても、入居者に一定の費用負担を求めるなど、公の負担軽減に努めるべきである。

プロデューサーは案の実行に必要な人材や団体の誘致確保にも十分な働きをする存在とならなければならない。このような実行力を保有するプロデューサーを確保するために、公募に際しては慎重を期して、応募資格要件をつけることが望ましい。例えば、同種同等の施設の運営に関与した実績を有するなど、何らかの実績と経験を持つことが必要であると考えられる。

3 まとめ

大阪市はフェスティバルゲートを交通事業の附帯事業として取り組んできたが、本会議では霞町用地土地信託事業調査委員会報告書（平成17年2月）において行政に求められる反省と問題点として「都心の再開発事業に付随する周辺地域の活性化という大きな問題は、本来の事業を越えた大きな次元での問題を抱えており、単に交通局だけではなくオール大阪市で取り組めるようなシステム、政策体系の整備が必要だと考える。」と指摘している点も十分に踏まえ、この市民の貴重な財産を大阪市として今後どのようにしていくべきか、真に望まれるあり方への道はどのようなものなのかということについて、現地調査や経済的・政策的側面から見た論議などを行い、幅広い角度から検討してきた。

ここに本会議の検討結果を踏まえ、会議として今後のフェスティバルゲートのあり方について下記のとおり提言を行うので、大阪市においては真摯に受けとめられ最終的な判断をされたい。

- 1 市民への説明責任は大阪市政全般に求められているが、売却手法・公共利用手法いずれの手法を採用する場合であっても、市民の理解が得られるだけの理由、手続き、効果などが明確で説明責任を十分果たしえる計画を策定する必要がある。
- 2 莫大な費用を要した附帯事業を清算するという経済的観点から第一義的に判断すると、今後の費用負担を必要としない現状有姿での売却手法を選択することが妥当であると考えられる。ただし、市民の財産が活用の可能性を残したまま売却されるという側面があり、直ちに選択すべき手法であるとは言いがたい。
- 3 さらに、フェスティバルゲートの立地特性や潜在的価値、地域や大阪の活性化を図るという政策的観点から判断すると、人々の交流拠点として民間の活動をサポートするような公共利用手法を選択することを試みる価値もあると考えられる。ただし、必要最小限であっても公金を投入する必要があるという重大な課題があるため、実行にあたっては市民の理解が十分に得られるだけの利用案があってはじめて選択しうる手法であると考えられる。
- 4 したがって、企画から実行まで責任を持つ堅実なプロデューサーからの公共利用案を広く募り、その最優秀案と売却手法を比較検討することによって、いずれの手法を採るべきか最終的なあり方を可能な限り早期に判断すべきであると考えられる。
なお、公共利用案の公募結果が資金投入を行うに値するだけの最優秀案を得るに至らなかった場合は、維持管理費の増大や事業失敗のリスクを回避する意味から、速やかに売却手法に移行することが妥当である。

— 資 料 編 —

資料 1	フェスティバルゲートについて・・・・・・・・・・・・・・・・	9
2	フェスティバルゲートの概要・・・・・・・・・・・・・・・・	12
3	テナント一覧・・・・・・・・・・・・・・・・	13
4	建物賃貸手法の問題点の確認・・・・・・・・・・・・・・・・	14
5	減価償却費及び残存簿価(平成17～19年度)・・・・・・・・	15
6	売却手法の検討・・・・・・・・・・・・・・・・	16
7	公的利用試行期間設定の維持費を考慮した検討・・・・・・・・	17
8	フェスティバルゲートあり方検討会議委員名簿・・・・・・・・	19
9	フェスティバルゲートあり方検討会議開催状況・・・・・・・・	20

フェスティバルゲートについて

1 霞町用地土地信託事業の取組み

- ・ 昭和61年 5月30日：地方自治法改正 公有地に土地信託制度を導入することが認められる
- ・ 平成 元年 5月25日：「交通局霞町車庫跡地開発プロジェクト・土地信託事業計画提案競技」開始
- ・ 平成 元年12月14日：外部有識者による審査委員会により3者のうち、東洋・三井・中央・日本信託銀行連合体の提案が最優秀提案に選定される
- ・ 平成 3年 3月26日：土地信託契約（30年間）
- ・ 平成 8年 7月10日：Bゾーン（スパワールド）について（株）阪神住建と不動産売買契約締結
- ・ 平成 9年 6月30日：Bゾーン（スパワールド）引渡し
- ・ 平成 9年 7月18日：信託施設（フェスティバルゲート）オープン
- ・ 平成14年 7月19日：受託銀行が調停申立て
- ・ 平成16年 3月26日：市会本会議において調停案受諾を附帯決議付きで可決

※1 調停案骨子

- (1) 受託銀行は平成16年9月末日をもって信託契約を終了し、信託不動産を現状のまま大阪市に引き渡す。
- (2) 大阪市は、受託銀行に対し、信託財産に属する受託銀行に対する債務に相当する額（約380億円）を支払う。
- (3) 受託銀行は、大阪市に対し、解決金として180億円を支払う。

※2 附帯決議

- (1) 外部委員を加えた調査委員会の設置。
→ 平成16年6月10日設置。平成17年2月23日報告書受領。
 - (2) 調査結果を踏まえ、本市の責任を明らかにする。
 - (3) 今後は本市として一切の経営にかかわる公金支出を行わない。
 - (4) 再生計画策定に当たって健全な経営に資するようあらゆる観点から検討する。
 - (5) 以上の点を、適宜公表する。
- ・ 平成16年 3月29日：第16回調停期日に調停案を受諾し、調停成立
 - ・ 平成16年 9月30日：土地信託契約解除

2 フェスティバルゲート事業再生の取組み

- ・ 平成16年 5月13日：事業再生提案競技開始
- ・ 平成16年 9月 3日：外部有識者を交えた審査委員会により2者のうち、オ

- リックス株式会社及び㈱アスクプランニングセンターの
2法人連合体の提案（新事業計画）が優秀提案に選定
- ・ 平成16年 9月30日：ターミナル10有限会社（オリックス㈱及び㈱アスクプランニングセンターが設立）とマスターリース契約締結
 - ・ 平成16年10月 1日：新事業者（ターミナル10^{テン}有限会社）による管理開始
 - ・ 平成16年11月24日：大規模小売店舗立地法の変更を届出
 - ・ 平成17年 4月29日：グランドオープン予定 ⇒ 中断
 - ・ 平成17年 7月24日：マスターリース契約停止条件期限の経過を受け、翌25日に新事業者と協議を行い、新事業計画の白紙化を確認。
- ※ 停止条件（マスターリース契約上の賃貸借開始の条件：第9条）
- (1) 大規模小売店舗立地法の変更届出手続きを終了すること
平成16年11月24日届出。平成17年5月6日手続き終了→達成
 - (2) 新事業計画のコンセプトにそぐわない既存テナントとの賃貸借契約を解除すること
2階及び5階テナントとの退店交渉がまとまらず、区画明渡しを求める建物明渡断行仮処分命令を申し立て、裁判上の和解交渉を行っていたが合意に至らず、7月24日を経過→不達成
 - (3) 空区画のスケルトン化工事を完了すること
(2)の賃貸借契約解除ができないことによる残工事部分未了→不達成
- 以上の項目を(1)の大規模小売店舗立地法変更届出後8ヵ月（平成17年7月24日）以内にクリアすること。
- ・ 平成17年9月末までは、ターミナル10有限会社が管理。
（平成17年7月25日付け覚書。）
 - ・ 平成17年10月以降は、大阪市（交通局）が維持管理している。
（平成17年9月30日付け管理委託。管理受託業者㈱ジャパンメンテナンス）

3 交通局直轄管理以降の取組み

- ・ 平成17年8月15日に「フェスティバルゲートあり方検討委員会」を交通局内に設置し、再度の提案競技や売却など今後のあり方のあらゆる選択肢を、外部の専門家の意見も聴取しながら、多面的に様々な角度から検討している。
第1回委員会：平成17年 8月29日（月）
第2回委員会：平成17年11月 9日（水）
外部専門家の意見聴取：平成17年11月15日（火）
- ※ 外部専門家について：霞町用地土地信託事業調査委員会で霞町用地土地信託事業の調査及び検証を行い、今後の不動産有効活用のあり方を提言していただいております。今後のフェスティバルゲートのあり方についての助言を求めるに最適な外部専門家であることから、霞町用地土地信託事業調査委員会委員であった次の方々から意見聴取した。

植田政孝 大阪産業大学教授

鎌倉利行 弁護士

畑下辰典 公認会計士

第3回委員会：平成17年12月22日（木）

4 大阪市としての取組み

- 平成18年5月に市長直轄の「フェスティバルゲートあり方検討会議」を設置

5 フェスティバルゲートの現状

- テナント数

7テナント

- 収 支（消費税込）

平成17年度決算見込額（経常収支分）

賃貸料等収入 139百万円

維持管理費 214百万円

差引 △75百万円

平成18年度予算額

賃貸料等収入 236百万円

維持管理費 520百万円

差引 △284百万円

フェスティバルゲートの概要

1 土地

(1) 所在

大阪市浪速区恵美須東三丁目 2 番 3 1

(2) 面積

14,873.45 m²

2 建物概要

(1) 用途

商業施設（飲食・物販等）	1 F・2 F
アミューズメント施設（ジェットコースター）	5 F
文化施設（映画館）	7 F
事務所等	3～6 F・8 F
バス操車場	1 F
駐車場（乗用車 380台）	1～6 F（別棟）
駐輪場（105台）	1 F

(2) 構造規模

鉄骨造及び鉄骨鉄筋コンクリート造	地下1階、地上8階建
最高の高さ	39.00 m
建築面積	12,315.66 m ²
延床面積	55,264.42 m ²

3 開業

平成9年7月18日

テナント一覧

平成18年5月1日現在

区画	面積	店名等	テナント名	用途	現在締結中 契約期間満了日
102,103	241.82㎡ (73.15坪)	サンクス	(株)サークルKサンクス	物販	H19.7.17
203,204,217	399.72㎡ (120.90坪)	KIWA大阪店	(株)貴和製作所	物販	H19.7.18
218,219	220.84㎡ (66.80坪)	KIWA大阪店	(株)貴和製作所	物販	H19.7.17
213	173.13㎡ (52.37坪)	モスバーガー	(株)モスフードサービス関西	飲食	H19.7.17
215,216	341.35㎡ (103.25坪)	大阪プロレス	大阪プロレス(株)	その他	H19.6.30
316～318 405～410,801	1651.49㎡ (499.53坪)	新世界アーツパーク事業	大阪市ゆとりとみどり振興局	その他	H19.3.31
504,603	344.93㎡ (104.34坪)	New OSK	(株)NewOSK日本歌劇団	その他	H19.4.30
701	1634.02㎡ (494.29坪)	シネフェスタ	シネフェスタ(株)	映画館	H19.7.17

建物賃貸手法の問題点の確認

1 維持管理費用について

賃貸可能面積 14,300 m²

項 目	見込み額	1 坪あたり	備 考
設備更新及び修繕費	1.8 億円／年	3,500 円／月	平成 34 年(築後 25 年) まで 17 年間の平準
維持管理費	3.8 億円／年	7,300 円／月	18 年度契約ベース
計	5.6 億円／年	10,800 円／月	

2 賃料の比較

現在のテナント平均賃料	1 坪あたり	7,400 円／月
不動産鑑定士による売却後の想定賃料	1 坪あたり	9,950 円／月

減価償却費及び残存簿価(平成17～19年度)

(単位:百万円)

	開業時資産額	平成17年度		平成18年度		平成19年度	
		減価償却費	残存簿価	減価償却費	残存簿価	減価償却費	残存簿価
建物(本体)	10,464	208	9,268	208	9,059	209	8,851
建設関係	5,969	355	3,132	355	2,778	355	2,423
遊園地用遊具設備	5,023	49	168	38	130	29	101
その他(デザイン外観等)	3,489	64	2,988	64	2,924	63	2,860
計	24,945	676	15,556	665	14,891	656	14,235
土地	2,443	—	2,443	—	2,443	—	2,443
合計	27,388	—	17,999	—	17,334	—	16,678

売却手法の検討

手 法	鑑定評価額	費用
現状有姿 (建物付)	8 億円	—
更地売却 (建物撤去)	20 億円	11 億円 (基礎まで解体、ただし杭は存続)

公的利用試行期間設定の維持費を考慮した検討

「はじめに」

公的利用の試行的期間の設定を検討するに際しては、施設の長期維持費の面から、交通局の長期修繕計画とは別に外部専門家のデューデリジェンス作業による「フェスティバルゲートに係わる施設維持費検証 報告書」（以下「報告書」という）を基に検討を行った。

なお、現状有姿を前提に検討を行ったため、今後の具体的な利用形態によっては、変更を生じる場合がある。

「建築関係」

建築関係については一般的な計画修繕周期を参考に、日常点検による現状把握から修繕時期を判断するのが一般的であることから、弾力的な対応が可能であると考えている。

報告書の長期修繕計画では、美装化の観点から床塩ビタイル等の張替え、ボード面の塗装替え、鉄部塗装替え等を築12年までの修繕として計画している。また、コーキング関係や塗り床（防水）等の修繕を築12年までの修繕として計画している。

これらについて、前者は美観上の必要性を求めなければ築15年程度までの修繕時期の延長は可能と考えている。ただし、鉄部の腐食の著しい箇所は部分的な塗装替えを行い、母材への悪影響に対して配慮する必要がある。また、後者は劣化が進むと雨水の浸入など施設への影響も大きいことから、計画的な修繕を行うべきと考えているが、現在漏水等の報告はなく経過を観察することで、全面的な修繕の時期はいくらか延長できると考えている。

ただし、異状を確認した場合は早急な対策を取れるような体制をつくる必要がある。

「設備関係」

設備関係については、故障の発生が起これば施設の使用上、安全面・環境面で大きな影響を及ぼすことになる。また、機器更新までの延命のためにも定期的な点検、部品交換等修繕が重要であると考えている。

報告書の長期修繕計画では、築14年までの更新機器は自動火災報知器等6

項目で計画されているが、築15年には冷温水機等18項目で機器更新が必要とされており、修繕費も築14年までに比べ増加している。

これらについて、築14年までの機器更新及び修繕については、機器の状態を観察しつつ修繕内容を精査し、効率的な修理をすることでコスト削減を図る必要があるが、防災・防犯設備や蓄電池などテナント施設としての維持管理に必要不可欠な基本設備は、計画に近い修繕を実施する必要があると考えている。

「まとめ」

建築関係は現状の把握を行い、部分修繕することで全面的修繕の時期を延長することは可能と考えるが、期間を延長しすぎると施設本体への影響が懸念される。また、設備関係は築15年で更新機器が増えることから築15年を目安とするのが妥当と考えている。

よって、施設の長期維持に関して理論・現実の両面から考察した結果、公的利用試行期間は最長でも平成23年度（築14年）までとすることが妥当と考える。ただし、この5年間であっても維持費については建築関係で約29百万円、設備関係で約163百万円の計約192百万円必要である。

このことから、当面の維持費をさらに抑制するケースを選択する場合は、特に設備関係について更新前の計画修繕を発生主義的対応とすることによって試行期間を3年間とし維持費を建築関係で約19百万円、設備関係で約31百万円の計約50百万円に抑制する選択肢もあると考える。

フェスティバルゲートあり方検討会議
委員名簿

議長	五島 洋	弁護士法人飛翔法律事務所 弁護士
委員	立野 純三	大阪商工会議所都市再生委員会副委員長 (株)ユニオン 代表取締役社長
委員	郷田 淳	(株)ダイナミックマーケティング社 国際事業部長・シニアコンサルタント

フェスティバルゲートあり方検討会議
開催状況

	開催日	主な討議内容
第1回	平成18年 5月30日(火)	実地調査・会議の運営方法等
第2回	平成18年 6月23日(金)	売却手法の検討等
第3回	平成18年 7月 6日(木)	公共利用手法の検討等
第4回	平成18年 7月26日(水)	売却手法・公共利用手法の総括等
第5回	平成18年 8月29日(火)	会議を通じての総括的検討等