

りんくうタウンの活用方針と事業計画の見直し（案）

（新たな成長と発展のための再出発宣言）

平成13年8月

はじめに

りんくうタウンは、関西国際空港の立地に合わせ、地元泉州地域はもとより、長期的に相対的地位が低下しつつあった大阪・関西発展のための様々な期待を背負い、大規模ニュータウン建設や臨海コンビナートなどで、これまでパイオニア的役割を果たしてきた企業局が、さらなる先導性を発揮すべく取り組んできた事業である。

時悪しくも、バブル経済時に計画されたこともあり、分譲用地の売れ行き不振等により、今日、企業会計の収支悪化の大きな要因となっている。しかし、既に概成し終えた分譲用地は、今日、間違いなく大阪府最大級の都市基盤ストックを形成しており、りんくうタウンが今後果たすべき役割は、大阪・関西経済の構造的低落傾向に歯止めをかけることが大きな課題となっている現在、当初計画時点よりも、さらに重要性を増している。

このため、企業局事業の見直しに合わせ、大阪府の貴重な資産としてのりんくうタウンの活用方策を確立することを大きな柱として位置付け、昨年来検討を重ねてきた。

検討に際しては、専門家で構成される「りんくうタウン活用方策検討委員会」でご議論をいただき、その成果である「りんくうタウン活用方策に関する提言」に基づき、企業局事業の見直しと合わせ、「りんくうタウンの活用方針と事業計画の見直し（案）」としてとりまとめたものである。

りんくうタウンの今後のあるべき方向性としては、喫緊の課題である産業・経済機能の早急な集積を促進し、そのことにより、まちの熟成度を高め、新都市を形成していくことを大きな柱とし、その目標に向けた仕掛づくりと、大阪府の集中的な努力を戦略として提示したところである。また、このため、これまでのりんくうタウンのイメージを一新し、りんくうタウンの活用により、大阪や関西の新たな発展につなげるべく、「新たな成長と発展のための再出発宣言」として副題を掲げたところである。

りんくうタウンは、大阪に南北の発展軸を創り、大阪・関西を新たな発展に導く起爆剤であると同時に、地元市町のまちづくりに向けた拠点でもある。この活用方策に基づくまちづくりに当たっては、地元市町の地域計画との整合を図ながら進めていくとともに、今後の具体的な取り組みに当たっては、様々な叢智を結集しながら進めていくための柔軟性を確保していくこととしている。

改めて述べるまでもなく、この「りんくうタウンの活用方針と事業計画の見直し（案）」は、絵に描いた計画ではなく、いわば、具体的、着実に目標に向かって行動に移していくための大阪府の汗かき戦略プランであり、今後とも、りんくうタウンの有効活用に向け、府議会をはじめ、府民の方々、関係各界・各方面のご指導、ご助言、ご協力をお願いする次第である。

りんくうタウンの活用方針と事業計画の見直し

(新たな成長と発展のための再出発宣言)

- 目 次 -

はじめに

りんくうタウン活用方針

1	りんくうタウン開発の背景と現状評価	
(1)	開発の背景	1
(2)	当初の事業目的	2
(3)	現状評価	3
(4)	原因分析	4
2	今後の目標及びその実現方策	
(1)	今後の目標	5
(2)	実現方策(ゾーニングと手順)	6
	ゾーニング	
	まちづくり手順	
(3)	経済効果(試算例)	9
(4)	地域の計画との連携	10
(5)	公的都市基盤整備・公的施設整備	10
3	産業集積・都市創生戦略(仮称:「りんくうタウン・サンライズ戦略」)	
(1)	5つの戦略	11
	〔戦略1〕大阪府の産業立地政策姿勢の明確化	
	〔戦略2〕思い切ったインセンティブの導入	
	核(コア)機能の創出	
	優遇措置等の充実	
	24時間空港・関西国際空港インパクトの最有効活用策の検討	
	〔戦略3〕分譲価格の再設定	
	〔戦略4〕土地利用条件及び利便性の向上	
	〔戦略5〕企業誘致・営業戦略(仮称:「ファイアーバード〔火の鳥〕作戦」)	
	7つの作戦	
	(作戦1)「新たな成長と発展のための再出発宣言」PR作戦	
	(作戦2)立地対象企業サポート作戦	
	(作戦3)りんくうタウンウォッチャー確保・拡大作戦	
	(作戦4)ネットワーク形成作戦	
	(作戦5)10,000社ローラー作戦	
	(作戦6)ターゲティング企業重点集中作戦	
	(作戦7)宅地建物取引業者活用作戦	
(2)	戦略推進体制の整備	14

事業計画の見直し

1	都市基盤施設等の整備・管理のあり方	15
2	公的整備の見直し(事業の縮減)	15
3	分譲価格の再設定及び分譲地の精査並びに利用手法の見直し	
(1)	分譲価格の再設定	16
(2)	分譲対象の見直し(分譲地の精査)	16
(3)	利用手法の見直し(定期借地方式の活用)	16
4	土地利用計画の見直し	16
5	事業収支見直し	17

りんくうタウン活用方針

1 りんくうタウン開発の背景と現状評価

(1) 開発の背景

りんくうタウン開発の背景には、国土構造の再編と大阪・関西の産業・文化の活性化に対する期待があった。

【関西国際空港の泉州沖立地決定】（航空審議会答申〔昭和49年8月〕の概要）

泉州沖、神戸沖、播磨灘の3箇所の候補地を比較調査した結果、地域計画との整合性（近畿圏内での産業、人口の適正配置）等の点で有利であることから、泉州沖を最候補地と決定。



関西国際空港の泉州沖への立地には、

過密の弊害の緩和

地域格差の解消

既成都市以外の新しい核の形成

といった近畿の圏域構造の再編に対する効果への期待が大きかった。

【空港設置による地域整備上の効果】（大阪府の地域整備構想案〔昭和56年6月〕の概要）

「地域整備構想案」では、空港の設置による地域整備上の効果として、

大阪の地域構造の再編

（人・物・情報の動きの変化（東西（国土主軸）から南北に））

空港周辺地域における新たな核の形成

（空港整備、産業・文化基盤強化による大阪の多核型構造形成への寄与）

大阪の中枢性の向上

（広域交通基盤の整備を通じた近隣府県との文化・産業面の連携強化）

の3つを掲げた。

さらに、空港対岸部の整備については、次のように示している。

「空港対岸部においては、道路・鉄道・海上アクセスの結節点となる交通空間の確保をはじめ、空港機能を支える産業・業務等の用地、ホテル・会議場用地、空港機能を活かせる国際的な通商関係の施設用地、沿岸地域の環境改善のための用地、地域の発展に寄与する文化・商業施設用地などが必要となるので、漁業振興をはかりつつ、空港対岸部整備事業をすすめる。」

(2) 当初の事業目的

りんくうタウン事業の当初の目的は、関西国際空港の対岸部という立地ポテンシャルを活用し、「公的な施設整備」と「産業集積」により、都市の機能（経済機能など）を高度化することで大阪府南部・臨空都市圏における「新都市を形成」することであり、大阪・関西の地位の長期的低落傾向に歯止めをかけることであった。

埋立免許出願時における目的

「南大阪湾岸整備事業公有水面埋立免許出願図書（昭和61年）」におけるりんくうタウン整備事業の事業目的

- ・ 空港の建設・運用の支援・補完と空港のインパクトを吸収
- ・ 大阪湾及び地域の環境改善
- ・ 地域の産業・文化の発展への貢献

「南大阪湾岸整備事業土地利用計画委員会報告書（平成元年4月）」及び「りんくうタウンまちづくり要綱（平成元年9月）」における位置づけと開発の基本方針

りんくうタウンの位置づけ

りんくうタウンを、単に空港機能の支援・補完にとどまらず、

- ・ 世界と日本の交流の場となる国際都市
- ・ 時代をリードする創造的・先進的都市
- ・ 臨空都市圏の核となる都市

として位置づけている。

開発の基本方針

『交流とハイアメニティにあふれる臨空都市の形成』を目標とし、開発の基本方針を次のように設定

- ・ 空港のインパクトを最大限活用した国際交流拠点の形成
- ・ 魅力あるウォーターフロント都市の創造
- ・ 地域と一体となったまちづくり
- ・ 官民の連携・協調によるまちづくり

一方、南大阪湾岸整備事業土地利用計画委員会報告書の冒頭に、「りんくうタウンの建設は、日本初の24時間運用可能な本格的海上空港と一体となった臨空都市の創造という世界でも例のないプロジェクトである。・・・各々の知恵と頭脳を絞って具体化していくことが望ましい」と記されており、当初からりんくうタウン事業の推進には、関連する事業者等の相当の努力が必要であるとされていた。

(3) 現状評価

当初の事業目的に沿って現状を評価すると以下のようになる。

[公的な施設整備及び都市基盤整備]

- ・ 交通施設、流域下水道処理場、緩傾斜護岸、医療施設、防災拠点等の公的な施設整備は進捗しており地域の都市基盤整備水準の向上に寄与している。
- ・ また、良好な都市基盤を有する大阪府最大級のストックが形成されている。

[産業の集積]

- ・ 民間施設・企業が一定立地しているが、本格的な集積が進まず、大阪・関西の経済発展、構造転換に寄与できていない。
- ・ また、集積がすすまず、まちの将来がみえないことから、企業の立地意欲を低下させている。

[都市核の形成]

- ・ ホテルや商業施設、業務施設、公共施設が一定立地し、中核施設であるりんくうゲートタワービル内には、外資系企業・国際機関等のスモールオフィスもみられるが、都市核といえるような土地利用が進んでいない。



総じていうと、都市基盤の整備は進み、公的な施設整備により地域に貢献しているが、産業の集積が進まず、新都市は形成されていない、新都市形成の輪郭が見えないと評価することができ、大阪・関西経済の長期的低落傾向に歯止めをかけるといふ当初の事業目的については、達成されていないといえる。

【公的な施設整備】

[関西国際空港関連地域整備計画の進捗状況]

整備計画におけるりんくうタウン事業の内容	用地確保	施設立地等
空港アクセスに必要な幹線道路、ジャンクション、鉄道駅等の交通施設用地確保		
ホテル、空港従業員住宅、航空貨物取扱施設、駐車場、機内食関連工場等の航空関連施設用地確保		
緩衝緑地、空港関連事業による移転工場、港湾、漁港施設、道路等の用地確保		
南大阪湾岸流域下水道南部処理区の処理場用地確保		
周辺環境改善を図るための工場移転用地確保		()
公園緑地、緩傾斜護岸、人工海浜		
上記に必要な道路、上下水道等関連公共施設、高度情報基盤施設整備		

(4) 原因分析

新都市が形成されていない原因は以下のように分析される。

[空港インパクトへの過度の期待とバブル経済の影響]

空港利用は、周辺地域の都市・経済活動によるニーズに支えられており、また航空利用ニーズに応えることによって、空港は周辺地域に対してインパクトを及ぼすことが可能となる。すなわち、空港機能の「力」の源泉は、背後地・周辺地域の都市機能・経済機能との相互関係の中から生まれるわけである。したがって空港が開港し、対岸に基盤さえ整備すれば、インパクトが空港島から自動的に一方的に流れ出てくるものではない。

しかし、りんくうタウン事業においては、建設段階から分譲開始までの間に、バブル経済が発生した影響もあり、空港がもたらすインパクトがオールマイティであり、まちづくりは自然と進むかのような錯覚に陥った。

また、バブル経済が崩壊した後に、空港直近地という地理的優位性だけでは必然的に集積は進むものではないということが明らかになってきたにもかかわらず、意図的な仕掛けやまちづくりの戦略的な取組みが不十分であった。

[産業政策的観点の欠如]

りんくうタウン工場団地ゾーンへの立地は、環境改善のための地域の既存産業の移転だけに限られていたが、これだけでは産業の集積に向けたインパクトとして不十分であった。遅れている大阪の産業構造の転換を促進するためには、国内外の厳しい地域間競争に打ち勝って、りんくうタウンに製造業や物流業といった産業の集積を進めていくことが重要である。

しかし、その受け皿となるべき、りんくうタウンにおいて、これまで戦略的な企業誘致など必要な対応がなされてこなかった。

[理念的なまちづくり計画の先行]

りんくうタウンでは、商業業務ゾーンを中心に、後背地の経済力や人口等の規模とかげ離れた形で、高層ビルが一気に林立するようなまちのイメージが先行するとともに、どのような産業活動がそこで行われるのかといった、産業としての実需要を十分に分析できないままに、理念先行型の土地利用や都市基盤整備等に係る計画づくりが行われた。

バブル経済の崩壊後、民間企業の撤退が相次ぎ、まちづくりの主体が不在となった後も、こうした計画に基づくまちづくりを前提に分譲を進めようとしたことから、企業のニーズを引き出せない状況となっている。

以上のような原因の分析を踏まえつつ、今後のまちづくりの方向性や戦略・手法について、再検討を行うことが必要である。

2 今後の目標及びその実現方策

(1) 今後の目標

大阪・関西の経済機能を強化することを目的に、大阪府の最大級の資産であるりんくうタウンに産業集積を図り、さらには大阪府南部・臨空都市圏における新都市の形成を目指す。

- ・ 当初、開発の背景にあった「国土構造の再編」や「大阪・関西の産業・文化の活性化」に対する期待は、現時点においても変わらず、ますます切迫度を強めており、りんくうタウンの活用を通じ、応えていくべきものである。
- ・ しかしながら、当初のような目標の立て方では、焦点が絞れず、明確なアクションを起こしがたいことから、現実的で、大阪府の考え方を明確に発信できるような目標とする。

産業の集積

大阪・関西地域においては、成長性の高い有力製造業等の流出、国内外からの産業流入の低迷、新しい価値（産業・文化）の創出力の低下が見られるなど、経済機能・都市機能の低下が目立っている。

このため、りんくうタウンへの産業の集積を進め、大阪産業再生プログラム（案）など大阪府の産業政策の主要な展開の場、即ち、産業のダイナミズムの創出装置としての役割を果たすことにより、産業成長の舞台となり、国内外からの参入魅力のある経済機能が最大限発揮される都市の実現を目指す。

新都市の形成

都市間競争が激化する中、大阪を世界に開かれた都市として発展させるためには国土構造の再編に資する新都市の形成が必要である。

りんくうタウンは、エアポートフロント地域、ベイエリア地域の中でも特に国内外の主要都市への利便性の高い場所にあることから、新都市を形成するための潜在的能力は、十分に持っているものと考えられる。

そこで、産業集積を着実に進めつつ、りんくうタウンの特性（空港への近接性、ベイエリアの利便性等）と都市基盤整備水準を生かし、経済、交流・文化、居住に関する機能の向上を図ることで、大阪府南部・臨空都市圏におけるグローバルな新都市を形成していくことを目標とする。

(2) 実現方策（ゾーニングと手順）

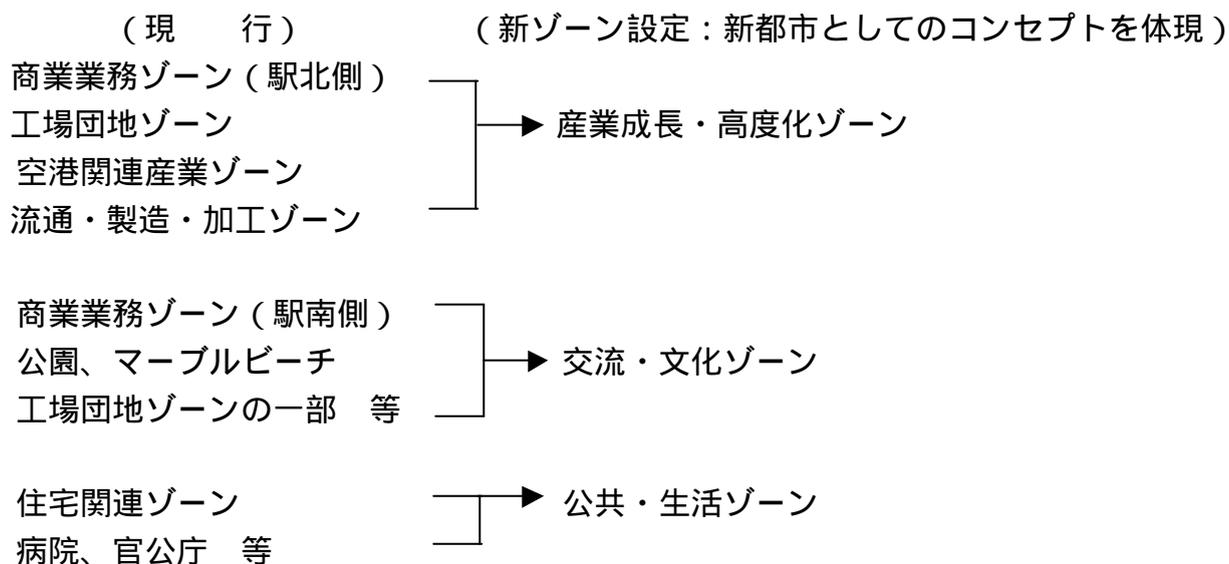
今後の目標を達成するため、まちづくりのイメージとまちづくりの手順を明らかにし、次のような実現方策に沿ってまちづくりを進める

ゾーニング

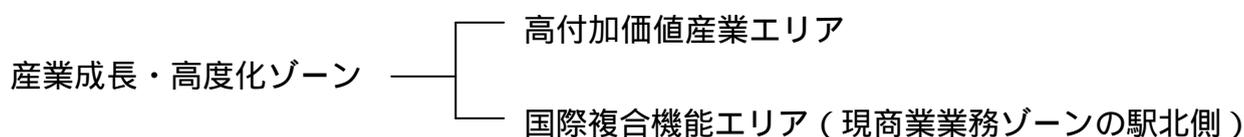
りんくうタウンに関する従来の固定的な見方を打破し（イメージの一新）、目標に即した産業成長ステージ及び新都市の形成を図るため、ゾーニングイメージ及びゾーニングを見直すとともに、機能に即しては、エリア設定等により対応する。

- ・ ゾーニングとは、本来、集積目標を示すもの。りんくうタウンの都市形成の主目的に沿って大別する。
- ・ 一方、機能面での違いは、エリア等で示す。

【ゾーニング】



【エリア】



等

まちづくり手順

まちづくりを進める手順としては、次の 、 については、実需要を見極められることから、早急に企業誘致に取り組み、 については、様々な企業に対するヒヤリングや相互の提案を通じて実需要を喚起していく。

従来の工場団地ゾーン、空港関連産業ゾーン、流通・製造・加工ゾーン、商業業務ゾーンの一部を産業成長・高度化ゾーンとして、高付加価値型産業の重点立地を進める。

地域間・国内外における競争が激しく、大阪の産業構造の転換に向けて、早急に取り組む。

都市としての成熟を図っていく上で、広域集客力を持ち、真に集客性の高い施設や周辺地域の活動を支える施設の誘致も必要。

こうしたものの立地により、りんくうタウンをはじめ周辺地域のイメージの向上とビジネスチャンスの拡大を図りつつ、地域雇用力の向上につなげる。

駅周辺地域を中心に都市核の形成に向けた高度な活用を促進する。

一般に業務機能として想定される本社等内部的なオフィス需要は既存大都市中枢部へ一極集中しており、現時点では見いだしがたい状況である。

このため、国内各地域（国内主要都市等）や海外への利便性が求められる機能や既存都市にはない全く新しい機能を形成するなど、発想を変え、ポテンシャルを見いだしていかなければならない。

具体化するためには、以下の例示のような機能の集積等について、内外の実例を参考に検討して、産業界や企業に提起し、事業化意欲を促進する。

また、こうした提起は、企業の中枢部に対し、広く全国的に行う。

（例示）

- ・ 外資系に的を絞った企業の集積
- ・ 産業成長・高度化を支援する機能の集積
（研究開発機能、インキュベータ機能等）
- ・ システムセンター、コールセンター等情報通信拠点施設
- ・ ファブレス型〔オフィス型製造業〕企業の集積
- ・ 住機能も含む複合型・混合型施設 等

【重点立地・集積対象産業】

コンセプト：高付加価値、成長志向企業に産業成長・高度化の舞台（ステージ）を提供
〔重点立地・集積対象産業の考え方〕

空港をはじめとする交通・物流利便性及び基盤技術集積や多様な研究集積等、大阪・関西のポテンシャルを活用し、大阪産業・経済の課題解決を図るために立地を促進すべき産業（ 関係） 大阪・関西の戦略的産業

空港への近接性という優位性を活かし、空港機能と密接に連動する産業（関係） 臨空型産業

今後の成長市場（新エネルギー・環境、情報通信、健康・医療・福祉、生活・文化等）分野関係の産業及びサポータイングインダストリー（基盤技術産業）

・中堅・中小企業、経営革新的・新事業展開企業（ベンチャー）

大阪の企業に成長ステージを提供（現立地環境不備による流出を防止、さらなる成長を促進）

発展を目指す内外の企業に成長のための新拠点を提供（全国展開を目指す新興企業の新拠点、情報拠点）

大阪・関西の21世紀世界経済戦略を担う産業

・今後の世界的基幹技術を先導する企業群（新エネルギー・環境技術、新素材、ナノテクノロジー等）（コア機能関連）

・今後、アジア戦略等の中で、拠点を形成する企業（アジアに各拠点を持つ中で企画開発・管理を行う企業等）

国際空港機能支援・重点活用型産業

・航空機関連、自動車関連（パーツセンター等）、物流関連

外国・外資系企業

・日本国内市場適応型企業（日本の産業構造、市場構造に適合し、相当の市場シェアを持ちうる場合）

・日本市場全体、アジア市場の開発・管理拠点を設置する企業

地域サポータイングインダストリー（生活関連産業）及び集客産業

・地域、集積産業の活動を支える生活利便施設と集客施設等

産業には、

- ・ 全国・世界を対象に財・サービスを提供し、他地域から所得を地域にもたらす産業（広域競争型産業）と、
- ・ 地域住民及び産業従事者の生活ニーズを満たすような産業（地域支援産業）とがある。

りんくうタウンについては、

- ・ 高付加価値の産業集積を通じ、新都市の形成を図り、国土構造再編及び大阪・関西の経済力強化に向けた一大拠点を目指すべきであり、集積の主要な対象は、広域競争力を持つ産業であるが、
- ・ 生きたまちづくりを行うためには、周辺地域との整合・密着性及び生活の視点が重要であり、必要に応じ、地域サービス・小売、住居機能等の配置に配慮を要する。

(3) 経済効果（試算例）

りんくうタウンに高付加価値産業の集積を図ることにより、明確な直接経済効果が期待できる。

【産業成長・高度化ゾーンの形成にともなう直接経済効果（試算）】

< 設定条件 >

- ・工場団地ゾーン、空港関連産業ゾーンの未分譲地 414,515m²を対象
(泉南市域... 309,021m²、田尻町域... 105,494m²)
- ・試算例対象業種：「電機機械器具製造業」
我が国の代表的産業である機械工業で、かつ、単位土地面積当たりの付加価値額が平均的に高い産業
- ・試算手法：大阪府内（大阪市内・東大阪地域）における電気機械器具製造業の単位面積当たりの付加価値額、生産額、従業員数を算出し、これに未分譲地の面積を乗じる。
 - ・単位面積（m²）当たり付加価値額： 35.8 万円 / m²
(付加価値 = 営業余剰 + 労賃 - 設備減耗費)
 - ・単位面積（m²）当たり生産額： 104.6 万円 / m²
 - ・単位面積（m²）当たり従業員数： 0.0272 人 / m²
(「大阪の工業（工業統計調査結果表）平成11年版」から算出)

付加価値額（GDP算出の基礎）

414,515 m² × 35.8 万円 / m² 1,484 億円

生産額

414,515 m² × 104.6 万円 / m² 4,336 億円

従業員数

414,515 m² × 0.0272 人 / m² 11,275 人

【集客施設としての例示】

〔りんくうプレミアムアウトレットの概況〕

店舗数： 81（物販72 飲食9）

来場者数： 約340万人

（12.11.23～13.6.30（営業日数 218日）開業前目標値：年間 300万人）

・ 1日平均 約1万6千人

雇用者数： 約1,000名

(4) 地域の計画との連携

ゾーニング及びエリアの設定については、産業集積と新都市の形成を今後の目標としつつ、当初の事業目的である、地域の環境改善、産業・文化の発展にも配慮して、2市1町の総合計画等、地域の計画とも連携し、地域全体の整合性の確保及び近接地域との一体的なまちづくりの推進を図る。

また、ゾーニング及びエリアは、将来において固定するものではなく、まちの成熟度や地域の計画の見直し等を考慮して、柔軟に設定していく。

(5) 公的都市基盤整備・公的施設整備

(検証)

空港の補完・支援、都市基盤整備、大阪の南北格差解消のため公的都市基盤整備・公的施設整備が先行した。

また、空港建設スケジュールに合わせることで、及び、右肩上がりの経済情勢及び地価動向を前提に公的都市基盤整備及び公的施設整備を企業局事業として重点的に投入。



(今後の戦略)

これらをフル活用するするために、産業と経済機能の集積を図るとともに、持続的な基盤整備・管理を行うため、適切な主体に事業を移管する。

経済的活用以外の府政の課題解決のための府政各分野における公共施設整備等については中長期的に検討。

3 産業集積・都市創生戦略（仮称：「りんくうタウン・サンライズ戦略」）

大阪圏は、産業の空洞化が進み、都市が本来発揮すべき機能が低下しており、経済面を基軸とした圏域の再生への取組が必要である。りんくうタウンは、大阪・関西の再生に向け、そのポテンシャルを最大限に発揮し、大阪圏の再生のための中心的な役割を担うべきである。

りんくうタウンに関しては、これまで意図的な仕掛けづくりが不十分であったことに鑑み、喫緊の課題である産業集積を図り、大阪・関西の再生のトリガーゾーン（引き金、契機）となるため、以下の産業集積、都市創生戦略に基づき、まちづくりを進める。 りんくうタウン・サンライズ戦略

・ 貴重なストックを大阪府として最有効活用し、りんくうタウンの活用を起爆剤として大阪を活性化する。（「大阪に陽はまた昇る」 サンライズ戦略）

（１）５つの戦略

〔戦略１〕大阪府の産業立地政策姿勢の明確化

- ・ 企業局事業の見直しに伴い、大阪府の産業立地政策姿勢を明確化する。
- ・ 大阪の現状に鑑み「府内外の企業に産業成長の舞台（ステージ）を提供」することを継続的に訴えていく。

〔戦略２〕思い切ったインセンティブの導入

核（コア）機能の創出

企業等の立地意欲を促進し、進出した企業等の発展にも資するため、りんくうタウンのステータスを高め、立地企業の事業拡大・革新、高度化を支援する企業・機関・機能等を重点的に誘致する。

▷ 民間企業誘致の場合

- ・ 空港重点活用型で裾野、関連産業が広い企業
- ・ 21世紀の戦略産業で抜本的な基本的アキチャーの革新を先導する企業
- ・ オンリーワン・サポーティング・インダストリー、
EMS（エレクトリック・マニファクチャリング・サービス）＝電子製造受託サービス

▷ 公共主導の場合

- ・ 21世紀の戦略産業分野の研究機関及び共同研究開発プロジェクト
- ・ 政府系産業サポート機関 ・ 成長サポートシステム
- ・ 国際技術交流・人材育成機能 ・ 新たな産業や内外ビジネスが育つインキュベーター

優遇措置等の充実

企業活動を経済面、法制度面で支援するため、市町、国と連携した、りんくうタウンの経済戦略的な位置付けと支援策の充実・強化を図る。

▷りんくうタウンの位置づけの明確化

- ・国は、りんくうタウン・バイエリアの国家経済戦略上の位置付けを明確化
- ・府、市町は「産業集積促進地域」の指定等を通じて位置付けを明確化

▷支援策の充実・強化

- ・市町は、各々の産業誘致方針に応じた支援措置の創設・拡充
- ・府は、企業立地の促進に関する税制措置の創設及び補助金の拡充 など
- ・国は市町、府の取組及び経済戦略上の位置付けに応じた制度の創設・充実
特に全国的・世界的に誘致競争の厳しい高付加価値企業を誘致するためには企業所得課税に着目したインセンティブ（補助金制度活用も含む）が有効
府、市町の制度充実を促進するとともに、国に対して、平成13年を元年として、重点的・継続的に働きかける。

〔国に対しては〕

ベイ法やFAZ法など既存制度の充実も含めた枠組みの再構築を求める。
（対内投資重点地区〔国際エンタープライズゾーン：仮称〕の設定による国際経済都市拠点の形成など）

24時間空港・関西国際空港インパクトの最有効活用策の検討

立地特性である関西国際空港への近接性を活かすため、製造・物流機能の拡充をはじめとした空港インパクトの最有効活用策を検討する。

- ・FAZ法特定集積地区設定など空港と対岸部の一体化による産業集積促進 等

〔戦略3〕分譲価格の再設定

産業集積を重点的に図るため、競争力のある思い切った分譲価格として再設定する。

りんくうタウン駅北側地区の一部の区画において、早期にモデル的な核施設の立地を促進するため、さらに思い切った分譲価格の設定とあわせた「提案型公募方式」土地分譲の導入について検討する。

〔戦略4〕土地利用条件及び利便性の向上

企業の円滑な事業展開環境を整えるため、地域の計画と連携し、土地利用、区画設定の見直しや緑地の設置等に関する制限緩和等について実需要に即して検討する。

- また、従業員や顧客・居住者のための利便条件の整備を働きかける。
- ・実需に沿った区画割の設定
- ・緑地の確保等敷地利用条件の緩和
- ・バス路線拡充、ダイヤ充実（急行停車）等通勤条件整備
- ・食事・買物等生活利便施設の誘致

〔戦略5〕企業誘致・営業戦略（仮称：「ファイアーバード〔火の鳥〕作戦」）
〔世の中に生気を蘇らせ、不滅のイメージのあるファイアーバード（火の鳥）〕
（ポイント）

本府の企業誘致の姿勢・主旨、対象、条件等について徹底的な浸透が必要
誘致対象企業の絞込み、産業動向・投資動向に関する情報蓄積と分析が必要
トップマネジメントに直接プレゼンテーションすることが必要
りんくうタウン・ウォッチャー（注目企業群）を相当数、継続的に確保することが必要
企業誘致に必要な情報密度×スピード×継続性のためのシステム、体制整備が必要
りんくうタウンの魅力を積極的にPRしていくことが重要
大阪・関西のポテンシャル及び地域としての産業成長サポート機能の総合力を打ち出すことが必要

7つの作戦

（作戦1）「新たな成長と発展のための再出発宣言」PR作戦

- ・ 今回の活用方針の打ち出しとあわせて再出発宣言の積極的広報を行う。
（マスコミ・府広報誌の活用、関係団体を通じた周知〔機関誌、講演会等〕）

（作戦2）立地対象企業サポート作戦

- ・ 様々な政策情報に通じ、各種産業サポート機関につなげるワンストップサービス機能、コーディネーター機能を確立し、実質的に産業成長を支援する。

（作戦3）りんくうタウンウォッチャー確保・拡大作戦

- ・ ホームページの充実等により、活きた分譲状況情報、企業立地・活動情報、イベント情報、利便情報等を適宜提供し、りんくうタウンウォッチャー（注目企業群）を確保・拡大する。

（作戦4）ネットワーク形成作戦

- ・ 産業支援キーパーソン確保等により、企業情報ネットワークを形成する。

（作戦5）10,000社ローラー作戦

- ・ 今後1年間を目処に10,000社を対象として、相乗波及効果による誘致戦線の拡大をねらう。

10,000社 = 資本金1億円以上の企業（36,000社）の内 1/4程度 +
ローラー作戦の手順

- ・ DM 訪問 ・ 調査・抽出 DM 訪問 ・ 大阪・関西 全国

（作戦6）ターゲティング企業重点集中作戦

- ・ 対象企業毎に特別チームを編成し、外部キーパーソンを活用しながら、重点誘致活動を展開する。

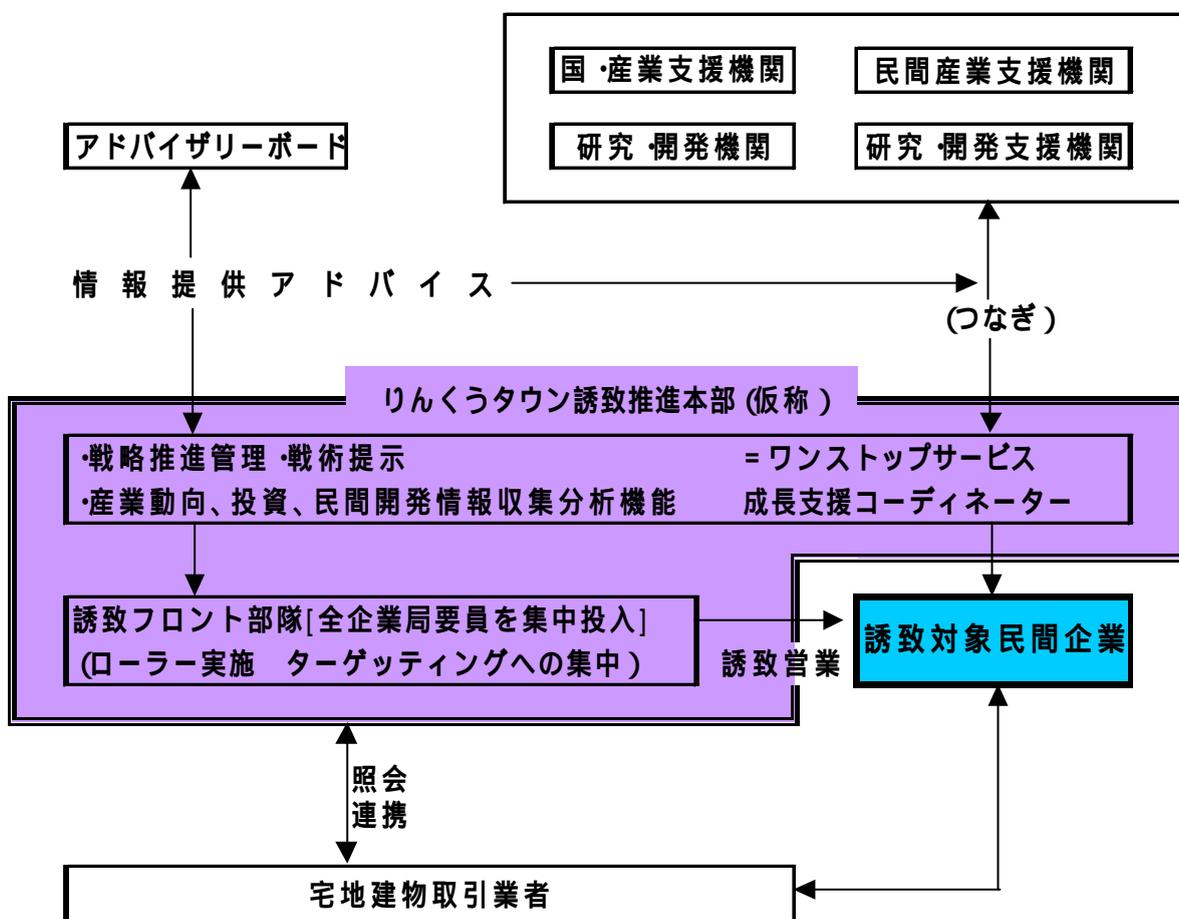
（先導型企業重点集中誘致活動、相互（大阪府 企業）提案型プロジェクトの推進）

（作戦7）宅地建物取引業者活用作戦

- ・ 宅地建物取引業者の媒介による誘致促進を行う。

(2) 戦略推進体制の整備

- ・企業局長をトップに「りんくうタウン誘致推進本部（仮称）」を設置し、企業局全体のマンパワーを集中投入
- ・企業動向、投資・研究開発動向把握・分析処理機能及び立地企業サポート、支援機関とのコーディネーター機能を確立
- ・アドバイザリーボード（産業支援機関等の実務的キーパーソンで構成）の形成
 - ・産業動向情報の提供、助言
 - ・企業情報ネットワーク形成
 - ・企業成長支援コーディネーター



事業計画の見直し

りんくうタウン活用方針を踏まえつつ、次の主要ポイントについて事業計画を見直す。（ 活用のための条件整備を進めつつ、事業費を縮減する。 ）

（支出面）

りんくうタウンの活用にあたり、絶対に必要なインフラ（道路・下水道等）については、企業局の責任において整備を行う。

先行的に整備を進めている広域的な都市基盤施設については、役割分担の見直しを行い、公共施設管理者による事業推進を図るとともに、完成済みの施設についても、順次、適切な維持・管理主体への引継ぎを進める。

その他の公的施設整備については、思い切った縮減を行う。

（収入面）

地域間競争の視点を踏まえた分譲価格の再設定

分譲地の精査

1 都市基盤施設等の整備・管理のあり方を見直し

都市基盤施設等については、今後、大阪府最大級のストックとして、りんくうタウンの活用を図るといった観点から、その整備・管理のあり方を見直し、公共施設管理者による事業推進を図る。

企業局において先行的に整備を実施（計画）している広域的な都市基盤施設については、役割分担の見直しを行い、公共施設管理者による事業推進を図る。

現時点で、最終的な帰属（維持・管理）主体が定まっていない都市施設についても、順次、適切な維持・管理主体への引継ぎを進めていく。

2 公的整備の見直し（事業の縮減）

都市基盤施設について、現実の運用実績や既存の整備状況等を踏まえ、その費用対効果やコスト負担者である民間事業者にとっての実質本位の利便性といった観点から抜本的な見直しを行う。

また、都市システムの見直しにかかる開発者負担について、受益の程度に応じた見直しを行う。

〔見直しの具体的内容〕

- ・りんくうタウン駅周辺地区の駅前広場・上空通路等の整備の縮減・凍結
- ・廃棄物収集システムの廃止

3 分譲価格の再設定及び分譲地の精査並びに利用手法の見直し

(1) 分譲価格の再設定

産業集積を重点的に図るため、競争力のある思い切った分譲価格として再設定する。また、りんくうタウン駅北側地区の一部の区画において、早期にモデル的な核施設の立地を促進するため、さらに思い切った分譲価格の設定とあわせて「提案型公募方式」土地分譲の導入について検討する。

(2) 分譲地の精査

ゲートタワービル南棟敷地の分譲予定地への編入等分譲地の精査を行う。

(3) 利用手法の見直し(定期借地方式の活用)

現商業業務ゾーンのりんくうタウン駅南側地区については、現行の2区画(チェルシー、カルフル)に加え、更に定期借地方式の活用により、りんくうタウンの都市としての成熟や、りんくうタウンのコンセプトの一つである「交流・文化」の実現に資するような施設の立地可能性について検討する。

4 土地利用計画の見直し

企業の円滑な事業展開環境を整えるため、地域の計画と連携し、土地利用、区画の見直しや緑地の設置等に関する制限の緩和等について実需要に即して検討する。

また、従業員や顧客・居住者のための利便条件の整備を働きかける。

〔見直し・働きかけの具体的内容〕

- ・ 実需に沿った区画割の設定
- ・ 緑地の確保等敷地条件の見直し
- ・ バス路線拡充、ダイヤ充実(急行停車)等通勤条件整備
- ・ 食事・買物等生活利便施設の誘致

5 事業収支見通し

上記1～4を踏まえた、現時点におけるりんくうタウン事業の収支見通しは、以下のとおりである。

〔見通しの前提〕

事業期間	平成37年度（＝事業用定期借地期間満了の翌年）まで
収入	土地分譲単価：商業業務ゾーン 36万円/㎡ （一部区画においては、核（コア）施設早期立地のための分譲価格設定を検討） 商業業務ゾーン以外 7～9万円/㎡
	分譲地の精査：ゲートタワービル南棟敷地他（64億円）
	地価上昇：見込まず
	その他：事業用定期借地方式の導入に伴う地代収入のカウント
支出	・事業の中止、精査等により、建設費を縮減 ・起債の追加発行による起債利息の増等

〔収支見通し〕

（単位：億円）

区 分	現行計画	収支見通し	最終見通し	増 減
分 譲 収 入	6,187	3,199	3,707	2,480
産業ゾーン	5,438	2,494	2,494	2,944
商業業務	3,281	1,092	1,092	2,189
流通・工場・空港	2,157	1,402	1,402	755
住宅・公共施設	749	705	1,213	464
その他収入	245	420	555	310
総 収 入	6,432	3,619	4,262	2,170
建 設 費	4,028	3,842	3,698	330
事 務 費	301	367	341	40
建 設 利 息	1,358	1,516	1,516	158
出 資 金 等	359	351	351	8
その他支出	386	332	297	89
総 支 出	6,432	6,408	6,203	229
収 支 差	0	2,789	1,941	1,941