

「江之子島まちづくり事業」の再変更計画の検証と対応について（案）

1. 基本コンセプトの概要（まちづくりの提言で設定）

(1) 事業の方向性

◇ 江之子島アート&ライフスタイル

江之子島の歴史と文化を受け継ぎ、次世代につなぐ新しい都市文化を創造するまちづくり

(2) 開発基本方針

アートと都心居住スタイルが融合する「江之子島アート&ライフスタイル」をコンセプトに、新しい都市文化と都市空間を創造するまちづくりをめざす。

【都市機能】

- 江之子島アート ～アートを核とした新たな文化を創造・発信する機能
- 江之子島ライフスタイル ～新しい都心ライフスタイルを創出する複合機能
- アート&ライフスタイルのサポート機能

【環 境】

- アート感覚あふれる都市空間の創出
- 歴史的資源の継承・活用
- 地域に開かれた回遊性のある空間の形成
- 水の都大阪にふさわしい都市景観の形成

2. 前回変更計画〔現行計画〕との比較

※資料 1-3 参照

前回の変更計画〔23.1 承諾〕	今回の変更計画〔24.3 申請〕
<input type="checkbox"/> 事業内容 北側 共同住宅 1 棟（37 階、440 戸） 商業施設（独立棟） 南側 共同住宅 2 棟（46 階、20 階、 総 746 戸）	【共通点】 <input type="checkbox"/> 事業期間・南側敷地の事業内容（住宅開発）は、 現行計画（変更後）と変更なし
<input type="checkbox"/> 期間 平成 29 年 12 月完成 （文化芸術創造センターは平成 24 年 3 月 完成）	【相違点】 <input type="checkbox"/> 事業内容 <u>北側敷地に病院を核とした新たなまちづくり</u> <u>事業を展開</u> [日生病院（西区立売堀）を移転 10 階、350 床]
<input type="checkbox"/> 事業内容 ハード面、ソフト面とも当初計画（住 宅、商業施設）を踏襲	<input type="checkbox"/> 事業内容 南側敷地に商業施設を追加
<input type="checkbox"/> 影響 住宅、商業施設が中心で、変更が当該 地内で完結	<input type="checkbox"/> 影響 病院の移設は、当該地内で完結せず、周辺地 域まで影響を及ぼす

3. 再変更計画の検証

※資料 1-2 参照

① 計画変更の可否についての検証

現在の事業企画提案書等により難しい場合と判断する。

〔理由〕

- ① 事業コンペ時と比べ、人口動向・住宅市場の動向など事業の外部環境が変化している。
- ② 日生病院を当該地に移転建替する合理性・客観性があると認められる。

〔府有財産譲渡契約書第 10 条（土地利用条件）〕

乙は、売買物件を、募集要項、事業企画提案書のとおり、利用に供されなければならない。ただし、やむを得ない事情が発生するなど、これらにより難しいときは、甲と協議のうえ、甲の承諾を得て、提案書の内容を変更することができるものとする。

② 事業コンペの目的、開発基本方針の整合についての検証

変更申請内容は、基本コンセプトの趣旨・目的を逸脱するものではない。

〔理由〕

- ① 基本コンセプトが求める機能が付加された内容である。
- ② 府の開発理念「新たな文化創造」「周辺環境の価値向上」に沿っている。

4. 対応方針

再変更計画を条件を付した上で承諾

⇒ 病院を含む新たな「江之子島アート&ライフスタイル」の創造

《条件》

1. 病院建設着工までに許認可等を得た病院建築の概要を提出すること。
2. 全体事業の完成期限（H29 年 12 月末）を厳守すること。
3. まちづくり事業者、新規共同事業者、江之子島文化芸術創造センターが相互に連携し、「アート&ライフスタイル」のコンセプトの実現に一体的に取り組むこと。また、実施体制を速やかに整備し、早急に協議を開始すること。

再変更計画の検証内容

～検証 ①～ 計画変更の可否について

事業者の計画変更申請に至った背景、変更の理由等を踏まえ、譲渡契約書における現在の事業企画提案書等に「より難しい場合」に該当するかを検証

(1) 住宅市場の動向

- ・住宅市場はリーマンショック以後、市場が急激に低迷。(H20年～H21年にかけて着工戸数が半減)
- ・H22年以降は、供給戸数や契約率は回復傾向にあるが、リーマンショック以前の水準に戻っていない。
- ・府内の住宅ストック数は、世帯数を大きく上回り、空き家が増加。今後、人口減少と世帯数の減少が進むことを踏まえると、住宅開発への投資が難しい環境になりつつある。

- ① 住宅市場が低迷する状況であることは、一定程度認識できる。
- ② 人口減少と世帯数減少の影響を受け、住宅開発への投資が難しい状況である。

(2) 日生病院の地域貢献

- ・日生病院が移転先として江之子島を強く希望。事業者と共に計画変更の承諾を求める
⇒ 開院以来 80 年に亘り、西区での役割を継続
基本コンセプトを堅持しつつ、さらなる地域貢献に寄与

- ① まちづくり事業の基本コンセプトを理解し、積極的に展開する姿勢がある。
- ② 日生病院が、今後も西区周辺の地域医療に貢献したいとする強い希望がある。

～検証 ②～ 事業コンペの目的（基本コンセプト）、開発基本方針との整合について

事業コンペの目的（基本コンセプト）に整合しているか、また、「まちづくりに関する提言」による開発基本方針を逸脱していないかを検証

(1) 事業コンペにおける審査方法

事業コンペの審査は、「まちづくりの提言」に合致しているかを項目ごとに審査。計画内容(建物・配置等)は原則自由。
⇒ 変更計画の内容は審査基準を逸脱するものではない。

(2) 病院を含めた「文化創造」を発信

南側だけでなく北側の病院もアートやホスピタルクワンを含む文化的要素を加味。
⇒ 「文化創造」の発信と地域の生活環境の向上を目指す。

(3) 「まちづくりの提言」における「求められる機能」の個別検証

【求められる機能】	【変更申請における機能】	
アートを核とした新たな文化を創造発信する機能	⇒ 病院でのアートプログラム 共同工場の交流プログラム 江之子島 A&L の一体運営	ホスピタルクワン等の病院とアート活動が融合 住民との交流が見込まれる アートセンターとの連携が図られる提案
新しい都心ライフスタイルを創出する複合機能	⇒ 病院でのアートプログラム 共同工場の交流プログラム メディアカフェの設置	「住・アート・病院」の複合機能が相互に連携し、相乗化が期待できる 敷地全体が新ライフスタイルとなる提案
アート&ライフスタイルのサポート機能	⇒ 南北敷地のにぎわい施設 南北のアートガーデンの連携 共用室や多目的スペース	にぎわい施設分散で利便性が向上 アート活動で住民やアーティストとの交流場が確保(共用室、アートガーデン等)