

まちづくりの考え方

1. これまでの経緯と検討の背景
2. 大手前のまちづくりの考え方
3. 森之宮のまちづくりの考え方
4. 総合特区制度の活用
5. 市場調査の進め方

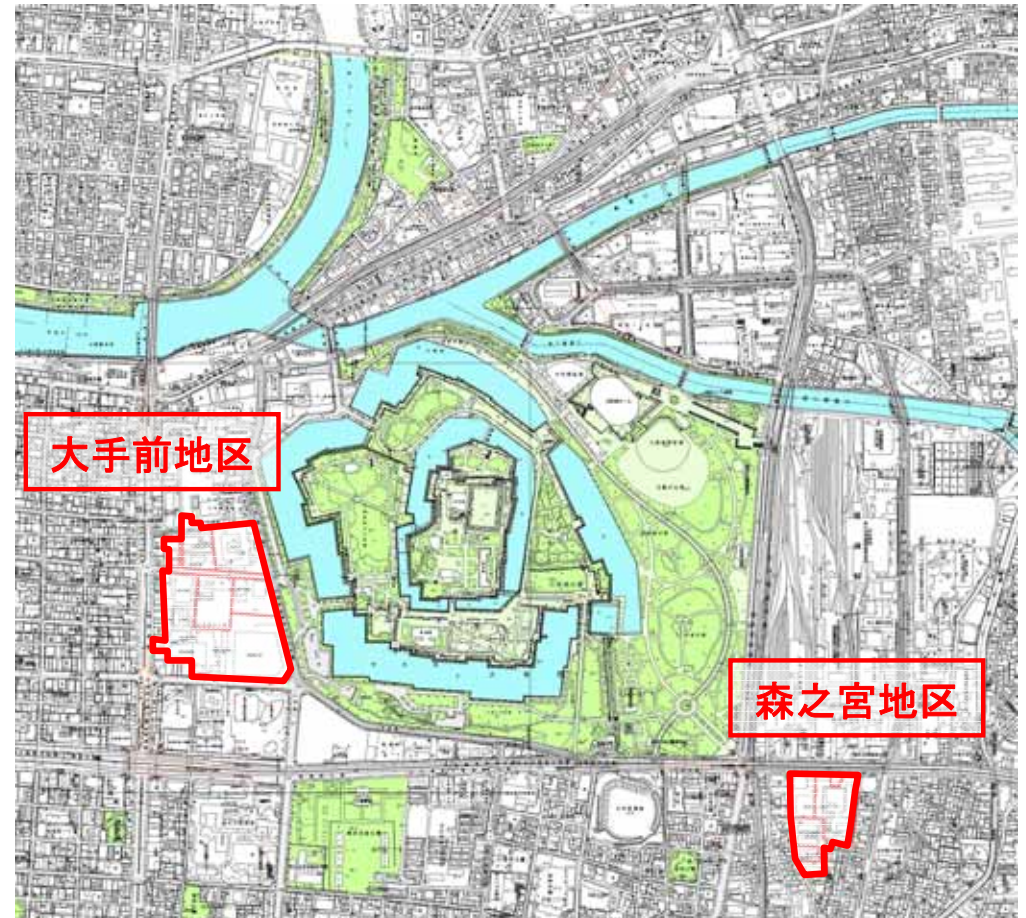
平成22年8月4日

大阪府 大手前・森之宮まちづくり推進PT



1-1.これまでの経緯

- 大正15年に江之子島の旧庁舎から移転。
- 昭和30～40年代 庁舎の狭隘・老朽や周辺環境整備が課題となり、別館等を整備、周辺の民有地等を取得。
- 昭和49年「大阪府庁舎整備委員会」を設置。平成元年「大阪府庁舎・周辺整備基本計画」を策定。
- 平成8年以降 行政棟・議会棟の着工を凍結。
- 平成20年 庁舎周辺エリア全体構想(素案)を公表。庁舎のあり方について、「WTC移転」を含めた3案を提示。
- 平成21年2月議会 庁舎移転関連の条例・予算案否決。同年9月議会で条例案は否決、購入予算案(債務負担行為)は可決。
- 平成22年3月 大手前への移転を内容とする府立成人病センター整備基本構想を公表。同年6月 WTCビルを咲洲庁舎として取得し、秋以降、部局移転開始予定。





1-2.まちづくり検討の背景

【大手前地区】

- 低未利用の一等地の存在
 - ・地域活性化に向けた土地利用転換が必要
- 森之宮地区から成人病センターが移転
 - ・新たな都市機能の導入に見合った土地利用の検討が必要
- 咲洲庁舎(WTC)への部局移転
 - ・人の動き、地域経済のあり方が変化

【森之宮地区】

- 大手前地区へ成人病センターが移転
 - ・駅に近接してまとまった規模の空地が発生
 - ・成人病センターに代わる、地域活性化に資する中核施設、土地利用の検討が必要

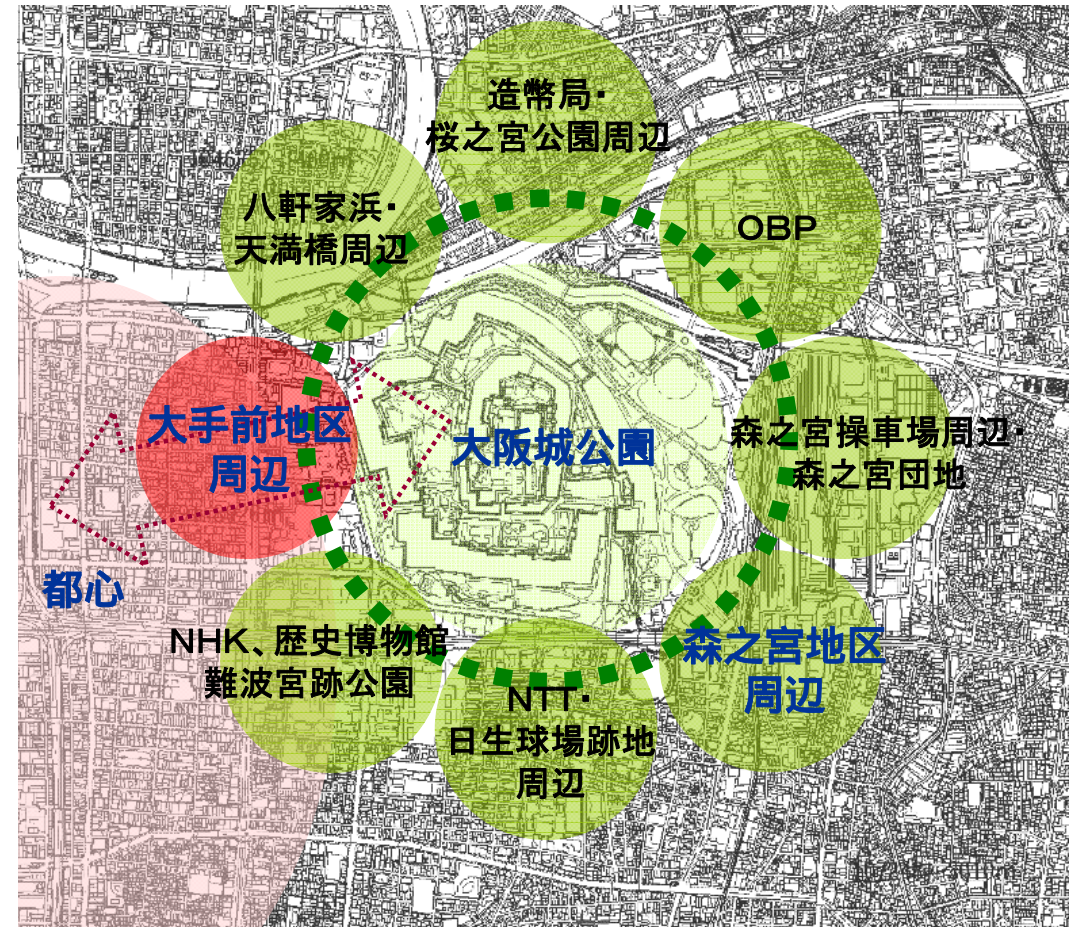
● 大手前地区・森之宮地区の土地利用基本計画の策定



2-1. 大手前地区は「大阪城周辺のにぎわい創出のトリガー(起爆剤)」

【大手前の立地特性】

- 大阪城公園と都心との接点
 - ・大阪城周辺の中でも大阪城公園と都心のまちの双方に接し、都心のにぎわいと大阪城公園の集客を結ぶ立地
- 大阪城の表玄関の最寄駅に隣接
 - ・大阪城の表玄関である大手門に最も近い地下鉄・谷町四丁目駅に隣接し、大手門と駅を結ぶ動線上に位置する
- 隣接して歴史・文化資源が集積
 - ・北は古来から水運の要衝である八軒家浜・天満橋、南は歴史博物館・難波宮跡公園といった歴史・文化資源が集積する大阪城公園西側の一角



- 大手前地区は「大阪城周辺のにぎわい創出のトリガー」となるまちづくりをめざす。



【大手前の地歴・場所性】

- 古くは難波津(内外交易の起点)、大阪の起源。
- 統治の拠点として変遷(難波宮→石山本願寺→大坂城→陸軍施設→官庁街)。一般から縁遠い存在。
- 市民の寄附による天守閣再建に合わせた公園整備(昭和6年)、以後順次拡大。公園として市民に開放。
- 戦後、谷町筋以西は戦災復興区画整理により一定規模の公園が点在する商住近接エリアとして発展。
- 上町台地における界隈型まちづくり※の機運。



豊臣時代の大阪城下町
出典:大阪まち物語(なにわ物語研究会編)



大阪城新公園の図
(大阪城天守閣蔵)

- 大阪城公園正面という一等地を府民のためのパブリックな場所に。
- まちと大阪城公園を隔てる官庁街の土地利用転換が契機となり、界隈型まちづくりが広がり周辺の魅力が高まる。

※既成市街地において建物の改修や用途転換(事務所から個性的なカフェやショップ等)が連鎖し、まちに新たなにぎわいが生み出される、大手資本に頼らない自然発生的なまちづくりムーブメントのこと。



界隈型まちづくりの状況
(左:空堀周辺、右:天満橋周辺)



2-2.大手前地区のまちづくりコンセプト

【場所性・可能性】

- 大阪城公園と都心を結ぶ、大阪城周辺のにぎわい創出のトリガー
- 一等地を府民のためのパブリックな場所に、周辺活性化の契機

【まちづくりへの取り組み方針】

府民や民間事業者の力を結集し、公有地を活用し、まちのにぎわいを創出する新たなまちづくりへ挑戦する

大手前地区—『まちと城を結ぶのにぎわい集客拠点』

～府民や観光客が集う交流の場づくり～

【まちづくりの目標】

- 観光客が多く訪れる大阪城公園近く、駅から大阪城の表玄関である大手門への動線上に、**国内外から多様な人を呼び込む大阪の新名所**をつくる。
- これまでなかった府民が憩い楽しめる場を創出することで地域イメージを転換し、府民や観光客が集う場を増やしつなげていくことでにぎわいづくりを実現する。
- 既存の文化・集客スポットとの連携による相乗効果や日常的なにぎわい機能の導入により、官庁街で成り立ってきた**周辺のまちへ新たな息吹を送り込む**ことをめざす。



2-3.拠点づくりに向けた土地利用のあり方

大阪城周辺としての大手前地区のまちづくりの方向性や地歴・場所性を踏まえ、土地利用ゾーニングを以下のように設定する。

①府民や観光客が集う 観光にぎわいゾーンの形成

- 大阪城の表玄関である大手門側は、大阪・関西文化の最新トレンドの発信など、府民や従来型の観光地めぐりでは飽き足らない内外の観光客をもてなす場とする。
- 観光客の滞在時間を延ばし、様々なイベントやカンファレンスに対応できる本格的な迎賓機能等を導入し、若者だけでない厚みのあるにぎわいを創出する。

②まちに日常的に人を呼ぶ にぎわいサポートゾーンの形成

- イベントの開催・協賛によるにぎわいの創出、まちの情報発信への貢献や、成人病センターと連携が可能な機能を導入し、まちに日常的なにぎわいを生み出す。



■ 土地利用に応じた導入機能の設定 ～ 多様で重層的なにぎわい形成に向けて

土地利用	導入機能(例)	主なターゲット	導入の視点
大阪城・大阪城公園 とともに「観光にぎわいゾーン」を形成	ゲートパーク	若者を中心とした府民、 観光客、 大阪城ランナー、サイクル利用者 等	<ul style="list-style-type: none"> ・観光案内機能を備えた観光客の立ち寄りポイント ・若者を中心にひきつけるクリエイティブな活動の場 ・ランナーサポート機能によるランナーの集客 ・ガーデンパーティー等ホテルの前庭としての活用
	ホテル	観光客、ビジネス客、 会議・イベント参加者、 成人病C見舞・付添 等	<ul style="list-style-type: none"> ・大阪城周辺での観光客滞在時間を延長 ・カンファレンス機能による国際会議・学会等への対応 ・高質な迎賓機能によるまちのブランド化
成人病センターとともに「にぎわいサポートゾーン」を形成	メディア・情報発信	就業者、イベント参加者、 企業見学者 等	<ul style="list-style-type: none"> ・拠点的オフィス等による就業人口の維持 ・メディア系企業等による社会貢献活動としてのイベント開催や会社見学等による集客効果
	医療サポート	外来患者 等	<ul style="list-style-type: none"> ・調剤薬局等外来患者ニーズの取り込み ・がんの高度専門病院である成人病センターとの連携

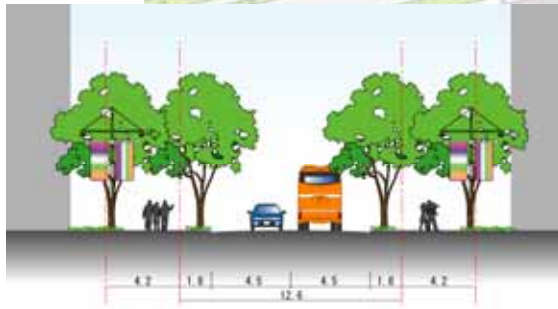


2-4. 大手前地区の土地利用と導入機能の展開イメージ

【大手通】

まちと城を結ぶ緑豊かな
風格あるにぎわいストリート

- 歩道と一体となった歩道状空地（合計幅員6m）を確保し、大阪城の表玄関である大手門への参道にふさわしい歩行者空間を創出する。



大手通のイメージ

にぎわいサポートゾーン

メディア・情報発信

医療サポート

日常的にぎわい

観光にぎわいゾーン

ゲート
パーク

成人病センター

別館

立体駐車場

都心のまち

谷町筋

谷町四丁目駅

大手門

大阪城公園

連携

【街区中通り】

駅とゲートパークを結び、
地区の回遊性を高める散歩道

- 谷町四丁目駅からの歩行者メインアプローチとして、駅からにぎわいサポートゾーンや観光にぎわいゾーン、大阪城へと至る人の流れを生み出す。



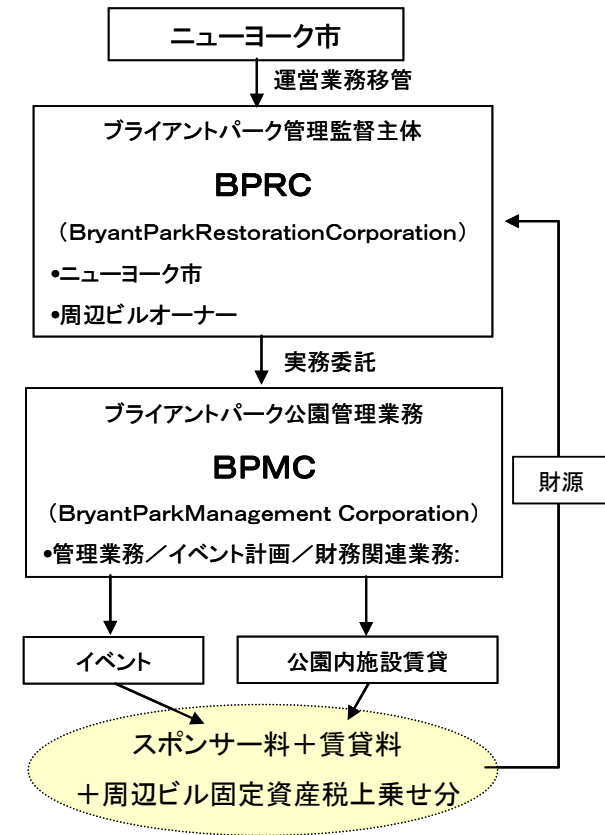
街区中通りのイメージ



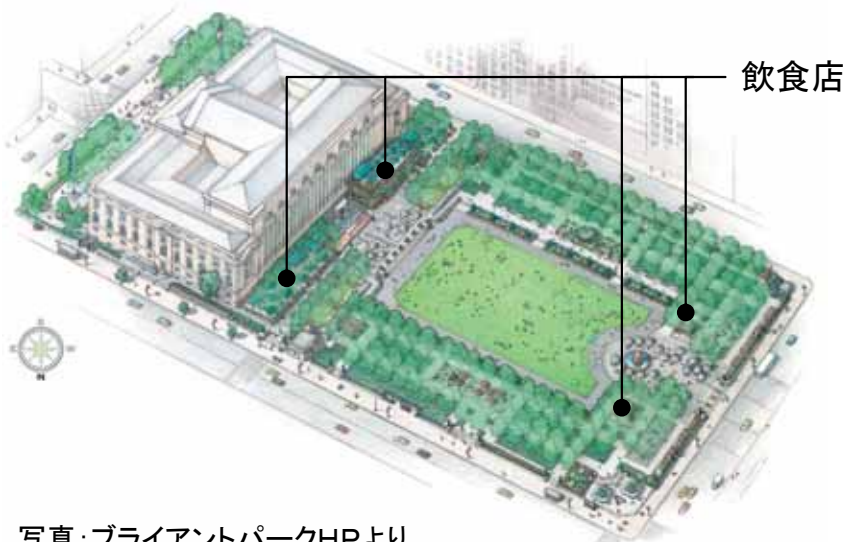
【参考事例①】民間管理の公園・広場におけるにぎわい創出の事例

■ ニューヨーク ブライアントパーク(運営スキーム)

- 1970年代に荒廃した公園を修復するために周辺ビルオーナーらによって設立された民間NPO団体(BPRC)がNY市と公園管理権のリース契約を締結。実際の管理運営、イベント計画、財務関連業務はBPMCが実施。(右図参照)
- BPRCの歳入源は、イベント等によるスポンサー収入、公園内施設の賃貸料、周辺ビルに対する固定資産税への上乗せ税収入(NY市がBID(ビジネス改善地区)に指定)で、NY市からの直接的な補助はない。
- 公園が美化、活性化したため、周辺ビルの商業的価値が上がり、BPRCの安定的な収入源になっている。



ブライアントパークの運営スキーム



面積: 約3ha
集客: 約2万人/日



写真: ブライアントパークHPより



■ ニューヨーク ブライアントパーク(にぎわいイメージ)



映画祭



アフター5コンサート



ゲーム大会



朗読



ホットスポット



グルメ



休憩、会話



庭園、緑地

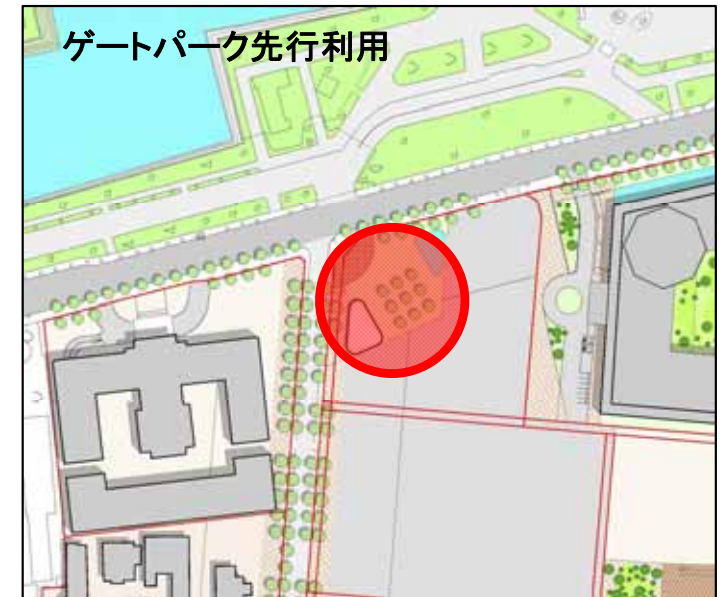


2-5.まちづくりの始動

まずは**地区イメージの転換**をアピールするため、先行してゲートパークの利用を始める。

ゲートパークの先行利用

- 大阪城公園と異なり収益事業やイベント開催等比較的自由度の高い運営が可能。
- 例えば、現駐車場等をレストラン、オープンカフェ等へ用途転換して新しい人の動きを生み出し、大阪城前の価値を再認識させるきっかけとする。
- 洒落た休憩スペースにランナーサポートやレンタサイクルスポット、観光案内機能を付加することで、府民とともに観光客が気軽に立ち寄れる、緑や大阪城周辺の風景を活かした憩いの場とすることをめざす。



憩いの場の創出(例)





2-6.集客目標の設定

既存類似施設の集客状況等から以下のように設定する。

観光にぎわいゾーン ⇒年間約80万人
 ゲートパーク、ホテル

※大阪城天守閣入場者数、類似施設実績等を参考に想定

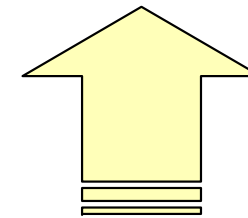
- ゲートパーク
⇒大阪城天守閣集客数の約1/3の年間約40万人を目標
- ホテル
⇒200室規模で宴会機能ありとして、有料利用者年間約40万人

にぎわいサポートゾーン ⇒年間約100万人
 メディア・情報発信、
 成人病センター、医療サポート

※外来患者数、就業人口、類似施設実績等を参考に想定

- メディア・情報発信
⇒就業者延べ50万人+イベント参加者・見学者10万人
 就業者: オフィス延床面積40,000㎡÷20㎡/人×240日通勤=約50万人
 イベント参加者: 500席×80%×365日×稼働率50%=約7万人
 見学者: 130人/日×240日/年=約3万人
- 成人病センター、医療サポート
⇒年間約45万人
 外来1,100人/日+医療従事者725人×240日通院・通勤=約44万人
 見舞い9,000人/年(入院患者数と同数と想定)

**年間延べ約180万人の
 新たな集客**



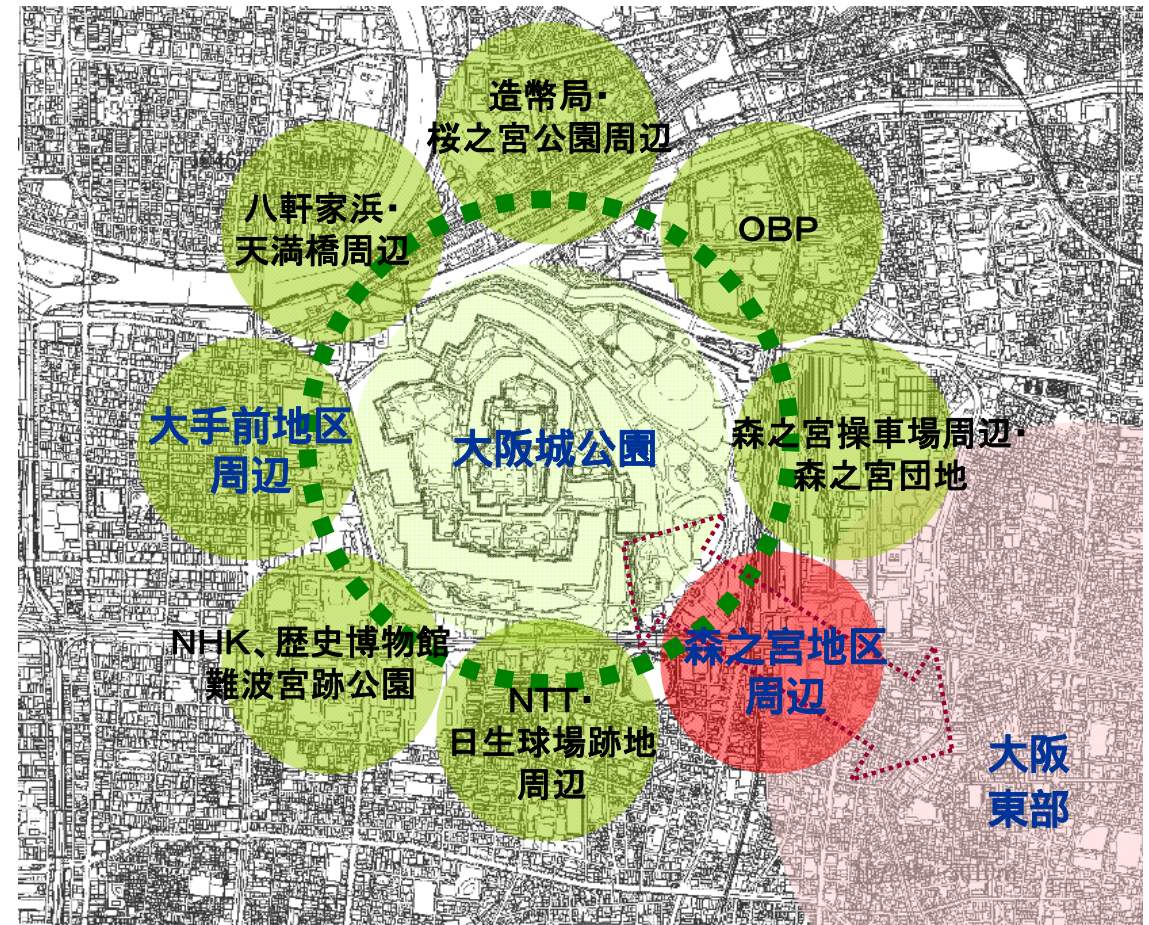
- ・現府庁周辺の職員数
5,000人×年間約240日通勤=延べ120万人
 - ・来庁者数(H19年度推計)
約40万人
- 合計 約160万人**



3-1. 森之宮地区のまちづくりの方向性

【森之宮の立地特性】

- 大阪城公園の東の玄関口
 - ・大阪城公園の中で最も緑の豊富な市民の森に近く、交通の利便性も高い大阪城公園の東の玄関口であるJR/地下鉄・森ノ宮駅に隣接
- 生活利便施設の不足
 - ・交通利便性の高い都心外縁部に位置し、都市居住に適しているにもかかわらず、生活利便施設が不足
 - ・大阪市平均に比べ高齢化が進んでいるが、高齢者の生活をサポートする施設の整備が十分でない



- 森之宮地区は「森ノ宮駅周辺を含めた地域活性化のトリガー」となるまちづくりをめざす。



【森之宮の地歴・場所性】

- 古代は河内湾・河内湖の岸辺、森の宮遺跡。
- 明治期、現在の大阪城公園に大阪砲兵工廠を設置。森之宮・玉造界隈は工場に勤める人たちの町として発展。
- 昭和34年 成人病の研究および対策を確立するため、全国に先駆けて大阪府立成人病センターを開設。
- 1960年代 大阪砲兵工廠跡に日本住宅公団森之宮団地を建設。計画的「面開発」住宅の第1号。
- 平成4年「森ノ宮健康ゾーン構想」、平成13年に健康科学センターを開設。
- 近年、大阪城公園の東の玄関口として、大阪城のランナーサポート施設等が立地。
- 成人病センターが大手前地区に移転(平成27年予定)
- 成人病センターの移転に伴い生じる健康科学センタービルの空きスペースを有効活用するため、周辺にある府関連施設の同ビルへの集約を検討中。

- 大阪城公園から連想される健康的で躍動感あふれるライフスタイルイメージの活用
- パークサイドの良質な都市型居住空間づくり



増脩改正摂州大阪地図 全(1806)
出典:大阪古地図集成(大阪都市協会)



昭和29年当時の森ノ宮駅周辺
出典:創立30周年記念誌
(大阪府立公衆衛生研究所)



3-2. 森之宮地区のまちづくりコンセプト

【場所性・可能性】

- 大阪城公園から連想される、健康的で躍動感溢れるライフスタイルの提供
- 生活利便施設等が充足したパークサイドの良質な都市型居住空間づくり

【まちづくりへの取り組み方針】

森之宮地区の土地活用を契機として、森ノ宮駅周辺のまちづくりを誘導

**森之宮地区 ～ 『にぎわいと安心のパークサイド・ライフスタイル』
～ 交通利便性とパークサイド立地を活かした人とまちを元気にする拠点～**

【まちづくりの目標】

- 交通至便な森ノ宮駅への近接性や大阪城公園そばという立地環境を活かし、**多くの人々が住んでみたい・訪れたいと感じるにぎわいと安心の生活拠点**となるまちづくりとする。
- 公園が持つ“躍動感”を活かし、周辺のイメージを変える民間による健康やスポーツをテーマとした中核施設の誘致と、多世代交流による新しい都市居住の場を提供する。
- 駅との連絡性を高めるため、森ノ宮駅周辺との一体的まちづくりの可能性を追求する。



3-3.拠点づくりに向けた土地利用のあり方

大阪城周辺としての森之宮地区のまちづくりの方向性や地歴・場所性を踏まえ、土地利用ゾーニングを以下のように設定する。

①健康的で躍動感溢れる にぎわいライフゾーンの形成

- 3つの路線が交わる駅前のポテンシャルを活かすため、地域のイメージを変えるパークサイド(=健康やスポーツ)をテーマとした商業・サービス、スポーツ系、人材育成等の機能を中心に構成する中核施設を誘致するゾーン

②誰もが安心して暮らせる 多世代交流ライフゾーンの形成

- パークサイドにふさわしく、若者、子育て世代から高齢者までが安心していきいきと元気に暮らせる、生活利便施設等が充実した新たな都市型レジデンスのモデルを導入するゾーン

③歩行者動線の連続化等による 駅周辺との一体的まちづくり

- 駅前の人の流れを変え、日常的に賑わうまちとするため、森之宮地区のまちづくりを契機とし森ノ宮駅周辺のまちづくりへつなげることもあわせて検討

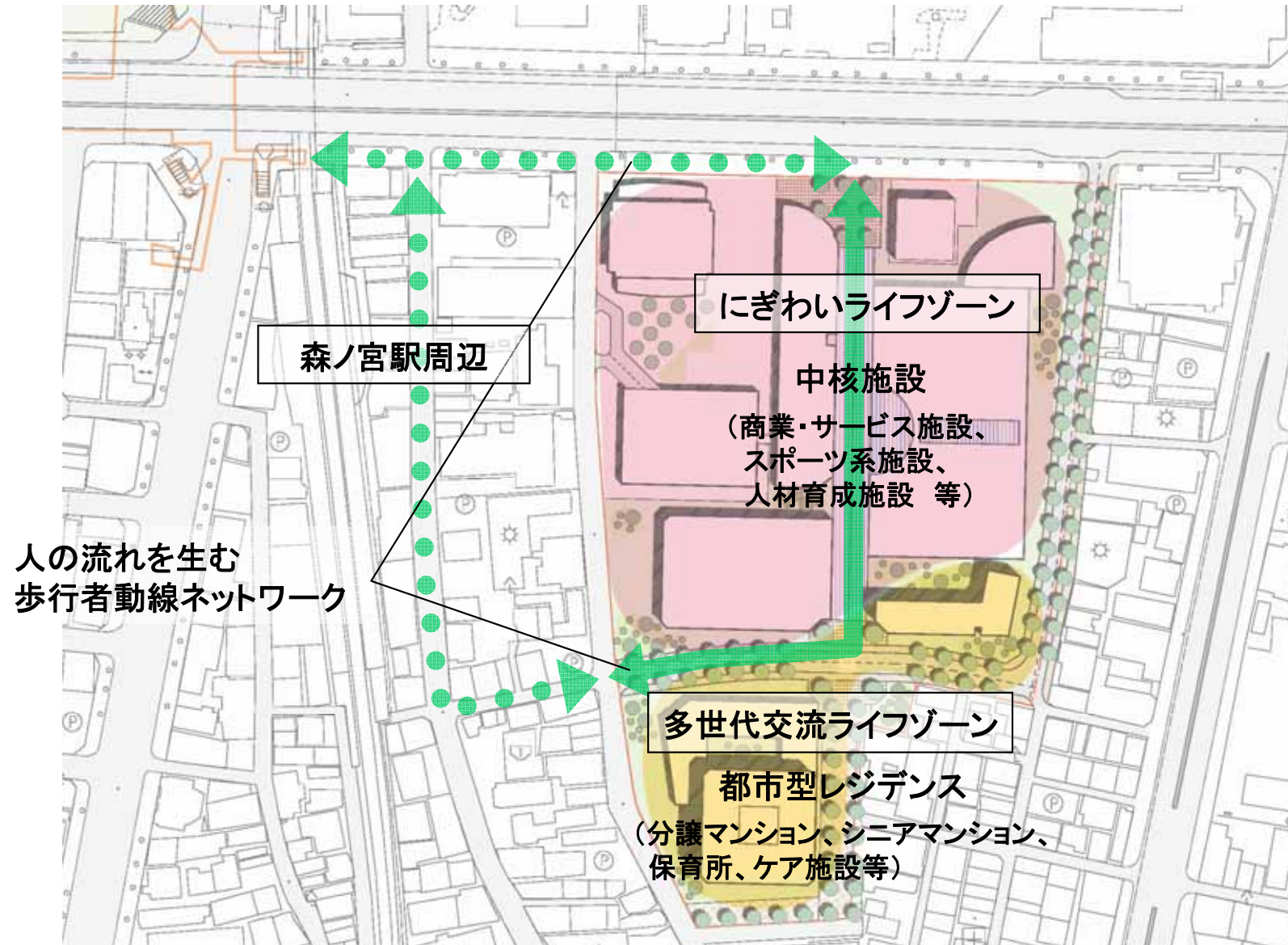


■ 土地利用に応じた導入機能の設定 ～ 多世代によるにぎわい形成に向けて

土地利用	導入機能(例)	主なターゲット	導入の視点
駅前のポテンシャルを活かし、地域のイメージを変える「 にぎわいライフゾーン 」を形成 = 中核施設 (健康科学センタービルの有効活用の可能性を含めて検討)	物販・サービス施設	近隣のファミリー主体	・駅前かつロードサイド立地のポテンシャル活用 ・都心居住者増による買物ニーズの取り込み
	飲食	近隣のファミリー主体	・駅前かつロードサイド立地のポテンシャル活用 ・周辺の飲食需要を補完
	スポーツ系施設(ランナーサポート等)	子供、学生、近隣の主婦・高齢者、仕事帰りの社会人	・駅前かつロードサイド立地のポテンシャル活用 ・ランナーの多い公園そばの立地活用 ・多世代の集客、商業施設との相乗効果期待
	健康・医療系の専門学校／大学	学生	・まちへの若者の誘引 ・医療法人、学校法人のまちづくりへの参画
大阪城公園そばの立地を活かし、誰もが安心して暮らせる「 多世代交流ライフゾーン 」を形成 = 都市型レジデンス	分譲・賃貸マンション、保育所等	ファミリー主体	・ファミリー層の都心居住ニーズの取り込み ・住宅地としてのブランド化を進め、森ノ宮団地を含む周辺住宅地の再編のきっかけづくり
	シニアマンション、有料老人ホーム、ケアハウス等	高齢世帯	・高齢化が進む周辺地区における高齢世帯の安心生活ニーズの取り込み ・多世代交流のある暮らしの場の提供
駅前周辺との一体的まちづくり (可能性検討)	(一体化手法検討)		・中央大通り歩行者空間の充実化 ・既存駅前区画道路と連続した地区内歩行者動線の形成



3-4. 森之宮地区の土地利用と導入機能の展開イメージ





【参考事例】にぎわいを維持し地域イメージを変えた施設事例

■サンストリート亀戸(東京都江東区)

①経緯 ⇒立地条件の類似

- ・東京都心部の東側、いわゆる下町地区に位置し、京葉道路(国道14号)に面するとともに、JR総武線・亀戸駅に近接し、第二次東京都長期計画で位置づけられた7つの副都心の1つ。
- ・バブル崩壊による工場跡地(約2.45ha)における高層ビル開発の凍結に伴い、暫定利用(15年間)として1997年にオープンしたオープンモール型のショッピングセンター。

②特徴 ⇒にぎわい・回遊性の創出

- ・2層の店舗棟群(物販・飲食・サービス等全55店)、5層の駐車場棟(駐車場・インドアテニスコート等)で構成。延床面積 37,855㎡
- ・施設の中央に約900㎡の中央広場を配置するとともに、広場をなぞって逆S字を描くメインストリートを通し、ぶらぶら歩き(ランブリング)を楽しめるように工夫。

③利用状況 ⇒地域イメージを転換

- ・初年度の来場者数は1,000万人を記録。
- ・広場を中心に年間を通じて多くのイベント(細かなものを含め500件近く)を開催。
- ・10年以上が経過した現在もにぎわいを生み出し続け、周辺のまちへも波及している。





4. 国の総合特区の動きと大手前・森之宮まちづくりにおける活用

- 国は、「新成長戦略」(H22.6.18閣議決定)に基づき、地域の責任ある戦略、民間の知恵と資金、国の施策の「選択と集中」の観点で最大限活かし、規制の特例措置や税制・財政・金融上の支援措置等をパッケージ化して実施する以下の2種類の「総合特区制度」を創設予定。

①国際戦略総合特区(仮称)

我が国全体の成長を牽引し、国際レベルでの競争優位性を持ちうる大都市等の特定地域を対象とし、我が国経済の成長のエンジンとなる産業、外資系企業等の集積を促進し、民間事業者等の活力を最大限引き出す上で必要な機能を備えた拠点を形成するため、必要な規制の特例措置及び税制・財政・金融上の支援措置等を総合的に盛り込むことを予定。

②地域活性化総合特区(仮称)

全国で展開し、地域の知恵と工夫を最大限活かし、地域の自給力と創富力を高めることにより、地域資源を最大限活用した地域力の向上を図るため、必要な規制の特例措置及び税制・財政・金融上の支援措置等、「新しい公共」との連携を含めた政策パッケージを講じることを予定。

※H23通常国会で法案提出され、H23年度に地区の募集、指定の見込み。

内閣官房地域活性化統合事務局では、制度設計のため、H22年7月20日からH22年9月21日まで、提案(アイデア)募集中。

- 大手前・森之宮のまちづくりのため、大阪城周辺地域において「地域活性化特区(仮称)」の活用を検討する。
(対象エリアについても今後検討)

【特区のイメージ】

- 大阪城周辺地域の歴史、文化、水と緑、観光などの資源を最大限に活用し、にぎわいを創出する都市再生を実現する。
- 公有地を「新しい公共」を担う民間事業者に活用してもらうことにより、民間が先導するまちづくりを行う。
- 民間事業者や住民の参画のもと、エリアマネジメントを行う仕組みを構築し、にぎわいの創出、回遊するまちづくりなどの活動を実践する。

(想定している取組内容)

- ・観光集客の促進(公的空間の利用制限の緩和など)
- ・民間事業者の投資・活動の促進(民間事業者による公共性の高い施設の整備・運営への財政的支援、エリアマネジメント主体への管理権限の付与など)



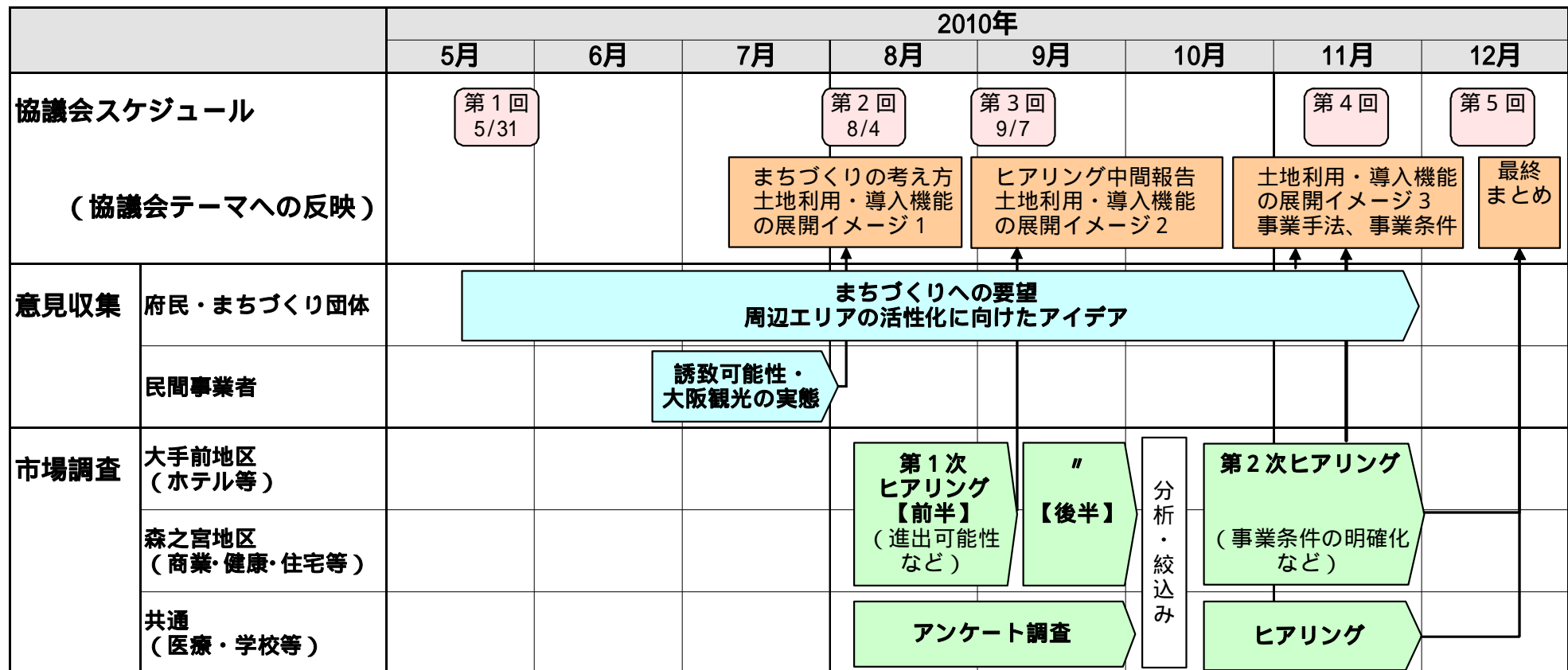
5-1.市場調査の進め方

■まちづくり意見収集 本日資料2

大手前、森之宮地区のまちづくりを考えるにあたって、大阪城周辺の現況、課題抽出や、まちづくりへの要望を把握するためにヒアリングやメールにより意見収集

■市場調査 本日以降実施

想定される導入機能別に事業者を抽出し、進出可能性や事業条件についてヒアリング、アンケート調査を実施





5-2.市場調査

- 想定される導入機能別に幅広く事業者を抽出し、ヒアリング方式により、立地評価、進出可能性、事業条件について調査
- 不特定多数の事業者が想定される用途については、対象地区の周知を図る意味も含めて、アンケートの併用を検討
- 第1次ヒアリングの後、事業者を絞り込んだ上で、さらに具体的な事業条件を把握するために第2次ヒアリングを実施

	想定される導入機能	調査方法	主なヒアリング先
大手前地区	ゲートパーク・カルチャー	ヒアリング	・メディア系企業など
	ホテル	ヒアリング	・ホテル運営会社、主要ディベロッパー
	劇場	ヒアリング	・劇団、興行関係者
森之宮地区	物販・サービス	ヒアリング	・商業ディベロッパー
	スポーツ系施設	ヒアリング	・スポーツ系施設運営者
	マンション・老人ホーム	ヒアリング	・住宅ディベロッパー、有料老人ホーム運営会社
共通	医療サポート	アンケート	・医療関連企業
	学校・専門学校	アンケート	・大学、専門学校等

- ・土地利用と導入機能の展開イメージのブラッシュアップ
- ・事業手法、事業条件の検討と実現可能性の検証