

大阪駅周辺・中之島・御堂筋周辺地域（大阪駅周辺地域）

大阪府大阪市 | 面積：約 490ha【うち特定都市再生緊急整備地域：約 209ha】



提供：大阪市

世界有数の国際都市・大阪市の中核を担う大阪駅周辺・中之島・御堂筋周辺地域では、大規模な土地利用転換や老朽化した都市ストックの更新のチャンスをつかえながら、都市再生緊急整備地域の特例措置を活用して都市機能の高度化・多様化を進め、国際競争力の強化を実現してきた。まちづくりの構想段階から、計画、建設、運営段階に至るまで、民間事業者が積極的に関わっている点も重要である。

■エリアの概要

- 大阪経済の停滞と本社機能の東京移転などによるオフィス街の空洞化
- 貨物駅の移転やターミナル駅のリニューアルに伴う大規模な開発構想
- 国際競争力を強化し、大阪、関西の発展を牽引する都市再生

■都市再生に向けた戦略（成功要因）

- 都市再生特別地区や民間都市再生事業計画により、民間活力を活かした都市再生を推進
- 道路の上空利用のための規制緩和を活用し、都市機能を高度化・多様化
- 地域内で複数のエリアマネジメント団体が活動し継続的なまちづくりを実施
- 外国企業等と呼び込み国際競争力を向上させる取り組みを推進

■制度の活用状況（令和2年4月時点実績、大阪駅周辺・中之島・御堂筋周辺地域全体）

- 都市再生特別地区：17地区
- 民間都市再生事業計画の認定：10計画
- 国際競争拠点都市整備事業：2事業
- 都市再生安全確保計画：策定済み（大阪駅周辺地域、中之島地域、御堂筋周辺地域）
- 外国企業等と呼び込むための地域戦略：策定済み（大阪駅周辺地域、中之島地域）

1) まちづくりの課題や背景

大阪経済の停滞と本社機能の東京移転などによるオフィス街の空洞化

2000年頃の大阪は、消費不況による卸・小売業の販売減少やそれまで関西経済を牽引してきた鉄鋼、繊維、家電などの海外シフト、本社機能の東京移転の加速、金融再編による店舗の統廃合などによるオフィス需要の落ち込みなどにより、商都大阪を代表するビジネス街である御堂筋や大阪駅周辺では空きビルや空き部屋が多くみられていた。こうした状況を打破するためにも、経済活性化の起爆剤として、民間投資を誘発するような都市再生の取り組みが求められていた。

貨物駅の移転やターミナル駅のリニューアルに伴う大規模な開発構想

その起爆剤の一つとして、1日に約250万人が乗り降りする鉄道の交通結節点で日本有数の商業集積を誇る大阪駅周辺地域では、旧梅田貨物駅の機能が順次郊外に移転し、その約24haの広大な跡地の土地利用転換が模索されていた。また、鉄道会社各社のターミナル駅（JR大阪駅、阪急・阪神梅田駅）では、老朽化した駅舎の建て替えが構想されていた。

国際競争力を強化し、大阪、関西の発展を牽引する都市再生

新たな付加価値を創造し、イノベーションの源泉となる才能豊かな人材を、国内外から引き付けるような拠点機能の形成と人材交流・育成策の推進を行うことで、一層激化する国際地域間競争を勝ち抜き、大阪、関西の発展を牽引する都市再生に取り組んでいる。

S62	国鉄改革により、梅田貨物駅用地が国鉄清算事業団へ継承される
H5	大阪大学医学部付属病院が吹田市に移転
H14.7.24	大阪駅周辺、中之島、御堂筋周辺地域が都市再生緊急整備地域に指定
H20.10.19	京阪中之島線が開業
H23.5.4	大阪ステーションシティ 開業
H24.1.25	大阪駅周辺地域、中之島地域、御堂筋周辺地域の指定範囲拡大 一部が特定都市再生緊急整備地域に指定
H24.9.6	大阪駅周辺・中之島・御堂筋周辺地域都市再生緊急整備協議会 設立
H25.4.26	うめきた地区先行開発区域（グランフロント大阪） まちびらき
H26	御堂筋本町北地区地区計画、御堂筋本町南地区地区計画 都市計画決定
H27.7.24	特定都市再生緊急整備地域の指定範囲拡大



①ブルーゼータタワー
(H20 竣工)

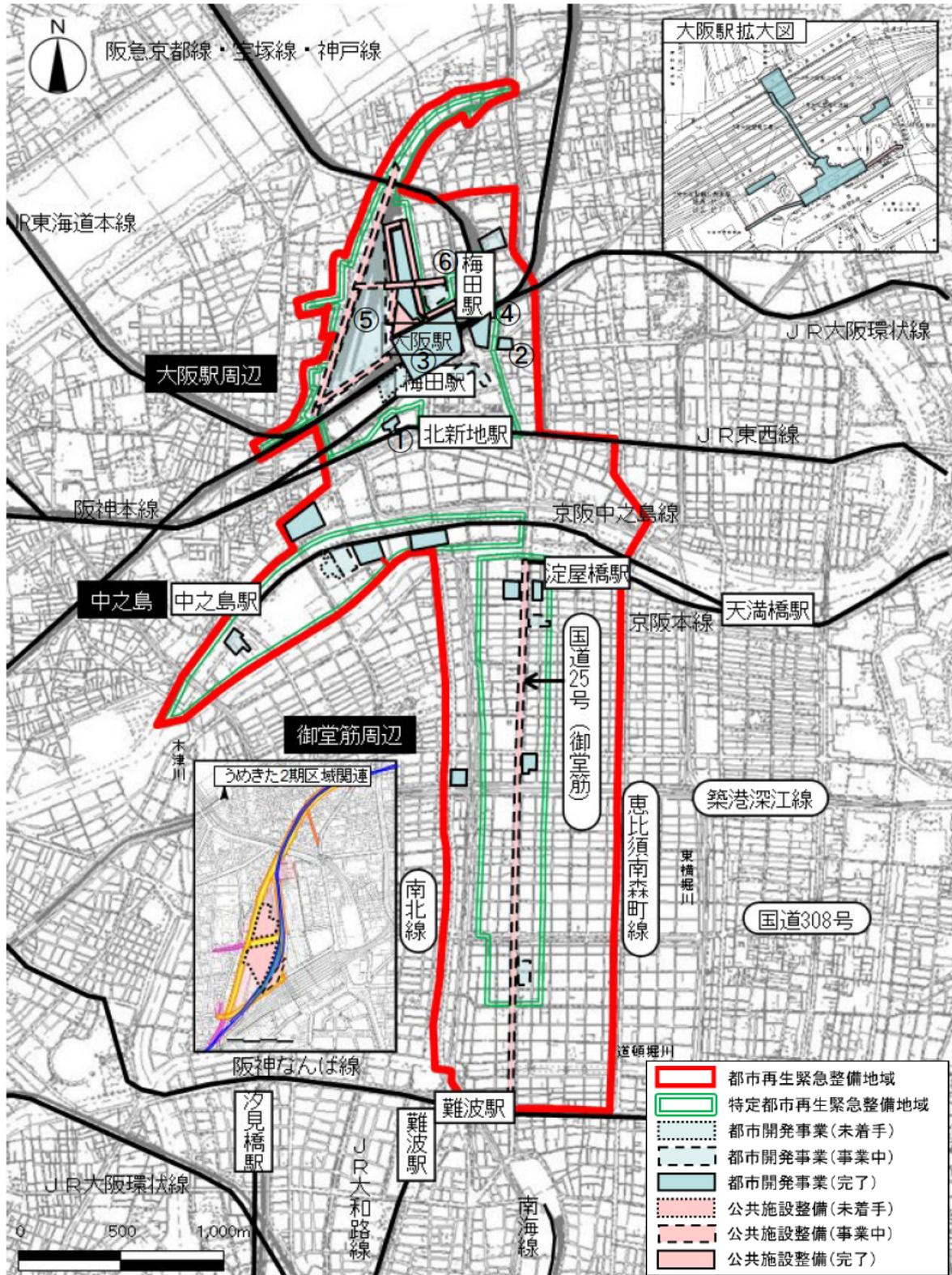


②大阪富国生命ビル
(H22 竣工)



③大阪ステーションシティ (H23 竣工)

2) 都市開発事業等の実施状況（令和3年4月1日時点）



④梅田阪急ビル (H24 竣工)



⑤うめきた地区 (先行開発区域) (H25 竣工)



⑥ヨドバシ梅田タワー (R1 竣工)

外国企業等呼び込み国際競争力を向上させる取り組みを推進

大阪駅周辺地域、中之島地域において外国企業等呼び込むための地域戦略を策定。大阪駅周辺地域では国際競争力強化・シティセールス支援事業を活用したサインの多言語化が行われたほか、多言語対応の「大阪・梅田駅周辺マップ」制作、グローバル企業向けの情報サイト「Grow with UMEDA」の運営などの取り組みが進められている。

■ グローバル企業向けの情報サイト「Grow with UMEDA※」の画面

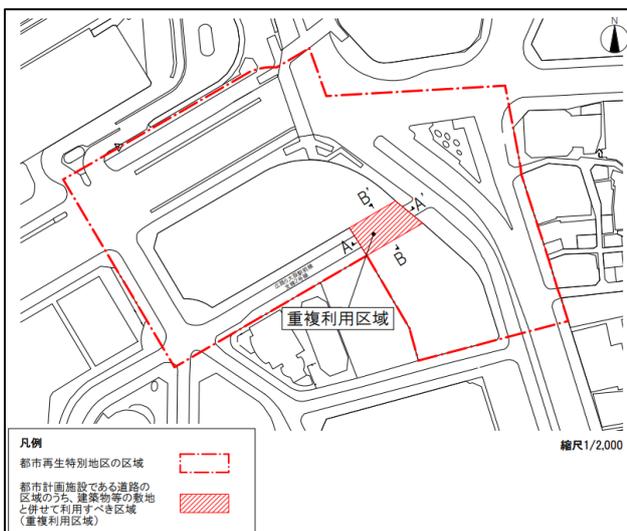


※「梅田地区エリアマネジメント実践連絡会」が運営する HP

道路の上空利用のための規制緩和を活用し、土地の高度利用を実現

梅田1丁目1番地計画（大阪神ビルディング及び新阪急ビル建替計画）においては、都市再生特別地区の都市計画に重複利用区域（都市計画施設である道路の区域のうち、建築物等の敷地と併せて利用すべき区域）を定めることで、2棟の既存建築物の間を通る大阪市道の上空の空間を利用した計画が実現した。

■ 重複利用区域の設定位置



出典：梅田一丁目地区都市再生特別地区説明図（大阪市）

■ 道路上空利用部の写真



提供：大阪市

4) まちづくりの効果

- 人口、世帯数、地価、売場面積等において、都市再生の効果の発現が認められる。

人口（地域内）	9,455 人（H17） → 15,741 人（H27） ：約 66%増（市全体：約 2%増）
世帯数（地域内）	6,073 世帯（H17） → 10,709 世帯（H27） ：約 76%増（市全体：約 19%増）
地価（地域内）	145.5 万円/㎡(H14) → 319.0 万円/㎡(H28) ：約 119%上昇（4 区平均：約 21%上昇）
売場面積（地域内）	597,507 ㎡（H14） → 621,369 ㎡（H26）
売場面積（特定地域内）	大阪駅周辺地域： 78,626 ㎡（H14）→106,606 ㎡（H26） 中之島地域： 51,828 ㎡（H14）→ 71,396 ㎡（H26） 御堂筋周辺地域： 113,021 ㎡（H14）→ 93,836 ㎡（H26）
観光客入込数（地域内）	H17～H26 に計 6 施設（総延べ床面積 101,347 ㎡、 総客室数 703 室）が開業
従業者密度（特定地域内）	1,011 人/ha(H13)→1,195 人/ha(H26)
事業所密度（特定地域内）	47 事業所/ha(H13)→53 事業所/ha(H26)
単位面積当たり GRP（特定地域内）	8,321 百万円/ha（H13）→9,836 百万円/ha(H26)

※特に注記の無い限り、大阪駅周辺・中之島・御堂筋周辺地域全体の値を掲載

- うめきた先行開発地区の都市再生整備計画の事後評価では、成果目標となっていた「歩行者交通量」と「歩行者空間が魅力的であると感じる人の割合」がいずれも目標値を超えており、都市再生による高質な公共空間の整備とその後のマネジメントの効果が発現している。

指標	成果目標	当初現況値	最終値
道路占用許可特例の対象となる歩道の歩行者交通量	従前値（開業後の平成 25 年度に実測）より 10%増加させる	42,768 人	48,842 人 （+14%）
歩行者空間が魅力的であると感じる人の割合	従前値（開業後の平成 25 年度にアンケート実施）より 10%増加させる	63%	80% （+17%）

5) 担当者の声



大阪市役所の
担当者

Q.今後の展望は？

- ・ 今後は、海外からの企業・人材の受け皿として、さらなる都市拠点化を推し進め、国全体の成長を牽引する都市・大阪の中核として、より一層強力な国際競争力を有する地域を目指していきたい。
- ・ うめきた地区では、平成 27 年に貨物駅の移転が完了し、暫定利用事業（平成 28 年～31 年）を実施しながら 2 期区域の土地区画整理事業が進められている。2 期区域では JR 東海道線支線の地下化及び新駅設置事業のほか、約 45,000 m²の都市公園の整備も予定されており、世界の人々を惹きつけるまちづくりを進めていきたい。



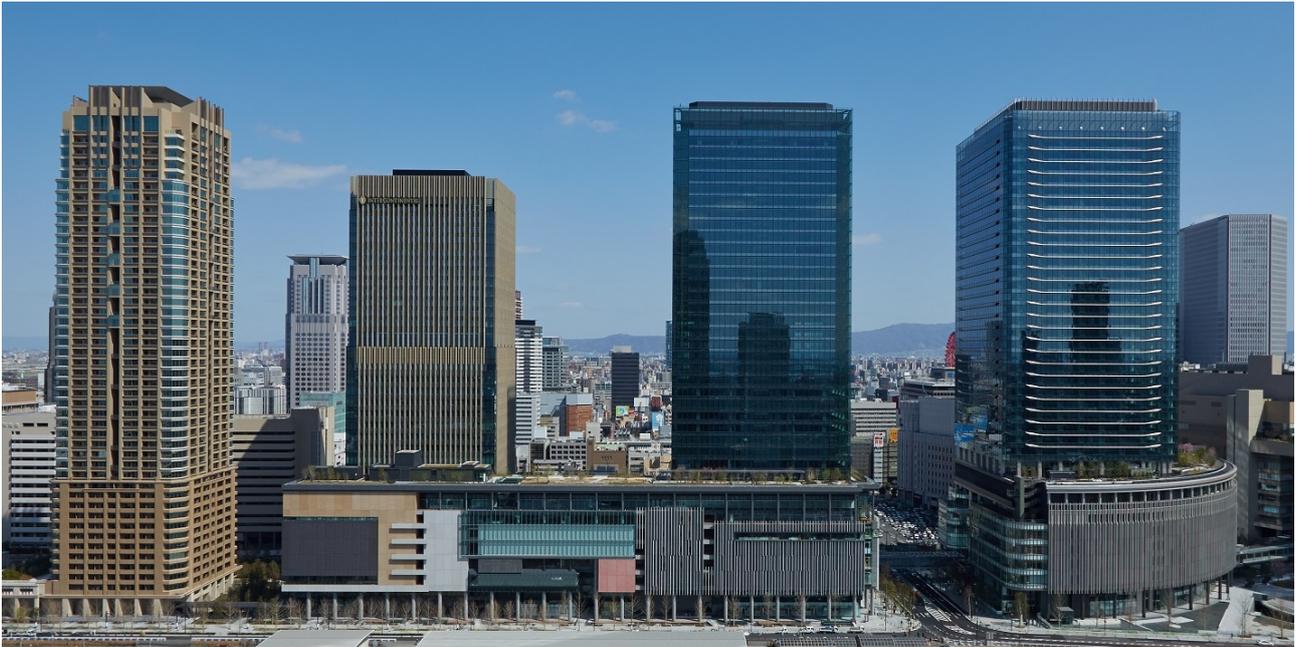
知的創造・
交流の場
「ナレッジ
キャピタル」の
運営事業者

Q.施設の整備により、どのような効果があったか？

- ・ ナレッジキャピタルの開業以降、様々な新規事業が立ち上がっており、京都大学発のベンチャー企業が開発した次世代 EV コンセプトカーがパリモーターショーに出展されるなど、実績も積み上がっている。ナレッジサロンで生まれた新規事業が成長し、グランフロント大阪のオフィスフロアに事業所を構えたケースもある。
- ・ ナレッジキャピタルのようにイノベーションをテーマとした大規模な複合的施設を民間企業だけで開発・運営している事業は世界的にも珍しく、海外からの注目も集めている。年間平均 70 件程度と数多くの視察を受けており、そうした中でアルス・エレクトロニカ（オーストリア）や国家イノベーション庁（タイ）など海外機関との連携も生まれ、会員の国際展示会への出展や海外企業とのマッチングなども実現している。

プロジェクト事例：グランフロント大阪（うめきた地区先行開発区域）

西日本最大の鉄道ターミナルの隣接地に現れた広大な敷地の先行開発区域であるグランフロント大阪は、知的創造・交流の場「ナレッジキャピタル」やグレードの高いオフィス・ホテル等が整備され、大阪市の国際競争力向上を牽引する存在となっている。官民が連携して高質な都市空間を整備・維持する仕組みの工夫も先進的である。



提供：大阪市

■背景・特徴

- 関西経済をリードするような事業を「都心の最後の一等地」で展開
- 新産業を創造し、未来生活を提案する知的創造・交流の場「ナレッジキャピタル」

■構想・実行段階での工夫点

- 民間提案による先進的なアイデアをまちづくりのコンセプトに反映
- 産学官連携による事業推進体制を構築し、まちづくりを計画
- TMO（エリアマネジメント組織）による持続的かつ一体的なまちの運営

■活用した制度

- 都市再生特別地区：大阪駅北地区
- 民間都市再生事業計画：大阪駅北地区先行開発区域A地区・B地区開発事業
- 都市利便増進協定：大阪市（道路管理者）、一般社団法人グランフロント大阪 TMO、地権者
- 住宅・建築物省CO2推進モデル事業（平成21年度第1回）

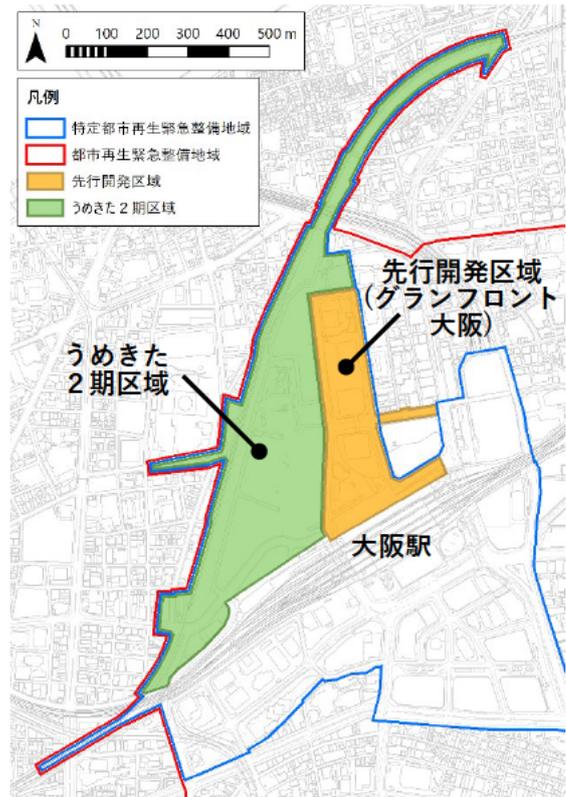
背景・特徴

関西経済をリードするような事業を「都心の最後の一等地」で展開

グランフロント大阪を含むうめきた地区のまちづくりは、旧・梅田貨物駅が昭和 62 年に国鉄清算事業団へ継承されたことから始まった。

JR 大阪駅に隣接し「都心の最後の一等地」とも言われた約 24ha の広大な敷地では、先行して更地化工事が完了した地区東側の約 7ha が先行開発区域として事業化され、平成 25 年 4 月にグランフロント大阪として開業した。

グランフロント大阪には、都心部のターミナル立地としては日本最大級となる約 44,000 m²の店舗面積を誇る商業施設、関西最大級・最高水準のグレードを備えたフラッグシップオフィスや世界 60 か国以上で展開するブランドによるラグジュアリーホテルなどが整備されており、関西経済をリードするような都市開発事業が実現した。



新産業を創造し、未来生活を提案する知的創造・交流の場「ナレッジキャピタル」

グランフロント大阪の特徴として、中心的施設である知的創造・交流の場「ナレッジキャピタル」の存在が挙げられる。ナレッジキャピタルは企業人、研究者、クリエイター、一般生活者など多様な人々の交わりから今までにない商品やサービスを生み出すことを目指しており、様々な交流を促進する施設や新規事業が展開する各段階のニーズに応じた施設が1つの拠点の中に揃っている。



■ナレッジキャピタルの主な施設構成

ナレッジサロン	・ビジネスパーソン、研究者、大学関係者や、クリエイターや芸術家など、さまざまな分野を超えた出会いと交流により、そこから新たな価値創造をめざす会員制サロン ・コミュニケーターが会員の職種や事業内容、ニーズや技術シーズ等を把握し、会員同士をマッチングするほか、交流イベントも実施
コラボオフィス	・隣接するナレッジサロンを活用しながら日常の業務だけではなく、コラボレーションを目的としたレンタルオフィス。この他、新しい才能、次世代を担うクリエイティブ人材のための創造型コワーキングスペースも有する。
ザ・ラボ	・企業、大学、研究所等が開発段階のプロトタイプや研究成果を一般生活者等の来場者に向けて紹介し、フィードバックを得ることができる展示スペースの他、カフェ・イベントスペースを備える。
ナレッジシアター	・新しいサービスや製品の発表、展示を一度に多くの人に向けて行うことができる、多目的に利用可能なイベントスペース
フューチャーライフショールーム	・ナレッジキャピタルのコンセプトに賛同する企業や大学が一步先の未来を提案するショールーム ・企業と来場者だけでなく、企業同士のコラボレーションも推進

民間提案による先進的なアイデアをまちづくりのコンセプトに反映

うめきた地区が有するポテンシャルを最大限に生かし、21世紀のモデルとなるような、美しく、活力と風格のあるまちづくりを目指して、平成14年9月から平成15年3月にかけて、「大阪駅北地区国際コンセプトコンペ」が実施された。

世界52か国から966点（国内603点、海外363点）の作品が寄せられ、数回にわたる審査委員会を経て優秀賞3点と佳作5点を選出。この内容を参考にして「大阪駅北地区全体構想」（平成15年10月）が策定されており、知的創造・交流の場「ナレッジキャピタル」や、連続した水景の配置など、後の開発計画に通じる考え方がコンペ入賞作品にも登場している。

うめきた地区先行開発区域（大阪駅北地区）においては、知的創造・交流の場（ナレッジキャピタル）の整備・運営や多目的屋内広場（ナレッジ・プラザ）の確保、約10,000㎡の屋上緑化の整備などが主な公共貢献の項目となっている。コンペに提出された優良なアイデアが、都市再生特別地区における都市再生への貢献としても評価されている。

産学官連携による事業推進体制を構築し、まちづくりを計画

ターミナル駅に隣接した面積約24haの広大な敷地のまちづくりは関西経済に大きなインパクトを与えるものであり、その推進にあたっては、産・学・官の多様な主体が総力を結集して検討が進められた。

<p>大阪駅北地区 まちづくり推進協議会 (平成16年3月設立)</p>	<ul style="list-style-type: none">・経済界、国、行政、学識者、地権者、都市再生機構で構成され、会長は大阪市長が務める・計画策定、事業化方策、まちの管理や運営などについて検討・協議し、その基本的方針の合意を図るプロジェクトの推進主体・うめきた地区のまちづくりは、大阪駅北地区まちづくり推進協議会での議論を踏まえ大阪市が公表した「大阪駅北地区まちづくり基本計画」（平成16年）に基づいて進められている
<p>うめきたまちづくり 推進機構 (旧・大阪駅北地区まち づくり推進機構、 平成16年11月設立)</p>	<ul style="list-style-type: none">・関西の経済界、行政、企業などで構成・大阪駅北地区まちづくり推進協議会で位置づけられたコンセプトや開発計画を実現するための実行組織・うめきた地区の中心的施設である「ナレッジキャピタル」を実現するための企画やプロモーション、一体的な開発を誘導するための企画や調整等を実施・うめきたまちづくり推進機構が策定した報告書の内容は、先行開発区域における開発事業者の募集条件にも反映された

TMO（エリアマネジメント組織）による持続的かつ一体的なまちの運営

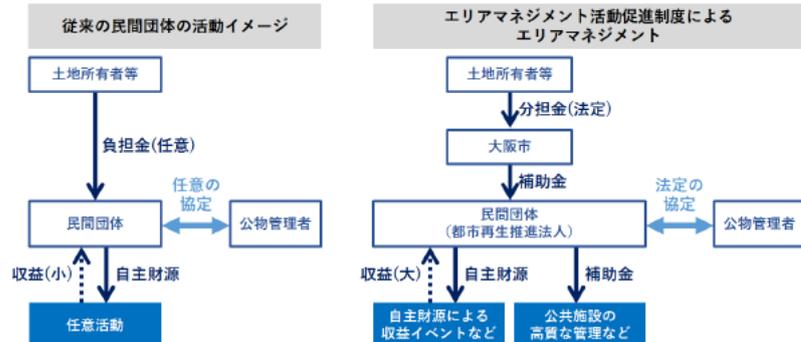
開発事業者の募集要件の1つとして「大阪北口広場、歩道等について継続的かつ一体的な管理を行う TMO を設置する計画を提案すること」が提示されたことを受け、平成 24 年 5 月に一般社団法人グランフロント大阪 TMO（以下、TMO と呼ぶ）が設立され、都市再生推進法人制度や大阪市エリアマネジメント活動促進制度を活用しながら、まちの一体的な運営を行っている。

● 公民連携で整備した高質な公共空間を、持続的かつ一体的に運営・管理

公共空間	整備段階の工夫	管理・運営段階の工夫
うめきた広場（大阪北口広場） 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 大阪市が開発事業者にて定期借地権契約で土地を貸し付け ・ 開発事業者が地下の店舗等と一体で広場を整備 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 大阪市との間で交わした取り決めのもと、TMO が広場を管理・運営 ・ 一年を通して独創性の高いイベントを開催するなど、まちの賑わいづくりに資する取り組みを展開
歩道空間 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 開発事業者が都市再生機構（土地区画整理事業施行者）から業務委託を受けて公共施設の整備を実施 ・ 開発事業者の所有土地と一体になった歩道空間を整備 	<ul style="list-style-type: none"> ・ TMO が大阪市（道路管理者）及び地権者と都市利便増進協定を締結し、「維持・保全」「美化・清掃」「放置自転車対策」「巡回・点検」を実施 ・ TMO が道路占用許可の特例制度を利用してオープンカフェや広告板・パナー等を設置し、良好な都市景観を形成するとともに賑わいを創出

● 全国初の BID（Business Improve District）制度を運用

大阪府が分担金条例に基づいてエリア地権者から徴収した分担金を TMO に補助金として交付し、TMO はこの財源を公共空間の高質管理など非収益事業の実施費用に充てている。このような制度は全国初の取り組みである。



■ 諸元

階数	地上 38 階・地下 3 階（南館）、地上 38 階・地下 3 階（北館タワー-B）、地上 33 階・地下 3 階（北館タワー-C）、地上 48 階・地下 1 階（オーナーズタワー）
用途	商業・業務・住宅・宿泊施設
敷地面積	約 7ha（2 期区域も含めたうめきた地区全体では約 24ha）
延床面積	約 510,000 ㎡
事業者	三菱地所(株)、オリックス不動産(株) 他11社
竣工	平成25年4月