

1 活動名

官民連携のまちづくり先進地視察

2 調査の目的

(1) 本市における課題

中心市街地再設計検討会議からの提言には 5 つの指針が示されているが、1 から 4 の提言を政策に移し進めるためには、提言 5 の「官民連携」が重要である。官民令聞は今後の中心市街地の課題解決に向けての肝になる取り組みであり官主体からの脱却は大きな課題である。

(2) 調査の必要性

昨年度に引き続き継続して調査を行い、ノウハウを蓄積することで政策提言につなげていく必要があるため、官と民が協働し連携したまちづくりの様々な実践事例を現地において関係者に話を聞き、実践例の現状を調査する。

(3) 調査項目

官民連携のまちづくりを実施している具体事例他

ア 大阪駅前再開発事業：土地区画整理事業地において企業集団がコンソーシアムを構成し、大規模公園と集客施設を同時に整備した大阪駅前の取り組み状況

イ なノにわ：PARK-PFI 手法を用いた難波宮跡公園整備の事例

ウ 北浜テラス：水辺空間の成功整備事例である水都大阪プロジェクトの経過と実践事例

エ 大阪万博

3 調査地選定理由

(1) 中心市街地再設計に重要なコンセプト補一つである「みどりに満ちた」空間の重要性に鑑み、都心の一等地に広大な緑空間を整備した官民連携事業は、みどりにプラスした企業・研究機関等によるイノベーション創出機能を備えた未来を創造する再開発である。

(2) 歴史公園であるとともに都市公園として整備と維持管理に民間活力を利用した PARK-PFI の事例である。

(3) まちを舞台にした空間整備として、街中にある女鳥羽川の水辺空間の活用は必須であり、その先進事例として名高い水都大阪プロジェクトの一つ北浜テラスの開発経過と現状を参考にする。

4 調査結果

(1) 実施日 2025年5月12日(月)

(2) 出席者 神津ゆかり 横内裕治 上條一正 花村恵子

(3) 調査内容

ア グラングリーン大阪

事業概要説明者：(株)大林組 深谷伸作氏

① 事業概要

- ・ 国鉄清算事業団が継承した梅田貨物駅跡地490ha の再開発は、2003年大阪駅北地区全体構想策定を起源とする。
- ・ グランフロント大阪：2006年先行開発地区(梅北第1区域)として 3 ブロックの事業者を選定し、都市計画決定(土地区画整理・道路・広場・地区計画・用途)後事業着手
- ・ グラングリーン大阪：2011年梅北第2区域として都市計画決定後民間提案募集、優秀者公表後2014年「梅北 2 期区域まちづくり方針決定
- ・ 9事業者のコンソーシアム事業体による事業により整備

② 事業の特徴

- ・ グランフロント大阪は、建築物主体の商業施設と住居整備であり、いわゆる駅前開発の典型的な手法
- ・ グラングリーン大阪は、民間の発想をまちづくり計画に活かしたうえ、整備を含め官民連携(JR 含む)で再開発を行った。
- ・ 2013年の民間事業者からの提案(第一次)を経て2018年の開発事業者決定までに、一次選定者に二次の優先応募権が与えられるもので、市と UR が選定者サウンディングを実施し二次コンペに反映した。
- ・ 二次募集では民間宅地の開発事業者と都市公園の指定管理者を決定する仕組みとした。
- ・ 一次提案の選定者は「みどり」と「イノベーション」の融合をコンセプトに、地上のまとまった緑を中心に建築物と一体となった緑空間を提案している。
- ・ 梅北第一区域の再開発とは全く異なった空間構成の提案は未来の都市の在り方を問うものである。

イ なノにわ

事業概要説明:NTT 都市開発㈱関西支店 平田吉典氏

- ・ 大阪市は難波宮跡史跡の整備を進めていたが、今回の対象とした北部ブロックについては財源問題を抱えていた。その中で、PARK-PFI(公募設置管理制度)を使った公園整備を行った。
- ・ 難波宮跡は古墳時代に始まる史跡で、飛鳥・奈良時代の宮殿は天皇の居住する施設であった。
- ・ 史跡の北部ブロックの一部は民地(NTT 西日本)が含まれ、史跡の破壊から史跡指定が外れている場所も存在していた。そこに PARK-PFI 手法による収益施設を建設(なノにわ)し、公園整備と維持管理を行っているもので、市と NTT 西日本との契約期間は50年という長期となっている。
- ・ 視察時の「なノにわ」の店舗には来客は少なく、公園で遊ぶ者も少なかった。担当者の話から、収益施設だけで維持管理を行うには現状では困難であり、多くの客を呼び込むことを考える必要の認識を聞いた。

ウ 北浜テラス

事業概要説明:(有)ハートビートプラン 新津瞬・福井勇仁 氏
経緯

- ・ 2011年水都大阪プロジェクトが官民運営の「水都大阪2009」「水都大阪2010-2011」をきっかけにスタートしたが、ハートビートプランの和泉氏は民間ディレクターの一員として参加していた。
- ・ これらは、大阪で人々の暮らしが川から遠ざかり経済地盤沈下している状況から、水辺の価値やアイデンティティを取り戻すために始まった企画。
- ・ 和泉氏は2011~2016までディレクターから水都大阪パートナーズの運営全般にかかわり、市民による日常的な使いこなし、民間投資の誘致、常設化やエリア運営の信組づくりに取り組みつつ、船運商品の造成や水の回廊全体の船着き場の利用ルール作り、中之島漁港のオープンなど事業創出に取り組んできた。
- ・ そうした取り組みの一つ北浜テラスは、河川の防潮堤の外側にある河川敷空間を川床として常設した施設による飲食提供場にしたりした取り組み。
- ・ 川床は社会実験をスタートとし、北浜水辺協議会(会員50名、建物オーナー、テナント、専門家、外部ファンドで構成)が包括占有主体として責任を持ち、河川管理者の大阪府から常設型の工作物設置許可を得て運営している。

エ 大阪万博における地域ので活用

- ・ 地域における万博の活用を図るため未来社会を現地で体感することが主眼。

- ・ 主催者からは万博の歴史から始まり、万博を契機に交流人口を拡大し地域活性化を図るという「地方創生から見た万博の意義」の説明を受けた。

(4) 成果・所感等

ア グラングリーン大阪

- ・ 20年にわたる壮大な再開発事業は、行政の基本計画のもと一連の都市計画制度の活用により行われてきた。その経過の中でまず、基本計画策定に際する国際コンペを行い、具体の整備方針を定めるうえで民間からの提案制度を活用し、優秀者を選定の上開発計画を定めた手法は複雑な取り組みであったが、官民連携の成功事例となった。
- ・ 大阪市と民間事業者との関係だけでなく、隣接するJRとの連携も必須であったが、JR用地の制約と都市公園の制約がある（市民にはその境を理解する必要がないが）なか、一体空間を創出した開発事業者の力量が成功の下になっている。
- ・ 公園整備が完成した際に大阪駅前が緑あふれる空間として、梅田に集まる人々によりにぎわっている姿が目につく。

イ なノにわ

- ・ 公園整備を PARK-PFI 手法を用いて行った事例であったが、事業者が NTT 西日本という大企業であるが、隣接地の同社本社建物の移転計画と再開発計画（外資系ホテル誘致）が一致したことから可能となった事例であった。
- ・ NTT の担当者の話からは、収益施設である「なノにわ」への集客が少ないことから、隣接する大阪城並びに大阪城公園への来場者をどの様に引き込むかが今後の課題と伺った。
- ・ 独立採算で収益が上がっているとは思えないし、契約期間が50年と非常に長い期間であることは将来を見通せない状況があると受け止めた。そのうえで、NTT は隣接ホテルとの事業効果が後押ししているとの印象を受けた。PARK-PFI の導入については独立採算制で行える公園が本市にあるかといえば否定的に捉えなければいけないと思う。やるのであれば、行政も役割を持つ制度を作ったうえで行うことが必要である。

ウ 北浜テラス

- ・ ハートビートプランの和泉氏の熱意と取り組みが関係権利者を動かす原動力となったことは間違いない。そのうえで、本市総務委員会視察に地元関係者が多くを語っていることから、河川区域占有主体である協議会が今でも主体として動く仕組みが機能している。
- ・ 北浜テラスは水都大阪プロジェクトの一つの事例であり、そのほかに非常に多くの取り組みがされている。2016年に一連の行為が終わり現在は運用しながら街の賑わいを継続しているが、これから賑わいの継続のためにブラッシュアップする必要があるとハートビートプランの関係者から伺った。公民連携の成功事例であるが、継続していくための取り組みは欠かせないと思う。
- ・ 本市における女鳥羽川の水辺空間の活用に関し民間活力をどの様に連携していくか、現在の三の丸エリアビジョンの取り組みに行政がどうかかわるか、新たな民間主体の必要性も含めた対応が必要と考える。

エ 大阪万博における地域での活用

- ・ 視察時点では、赤字になるのではないかと懸念、報道がされていたが入場者は非常に多かった。
- ・ テーマが「いのち輝く未来社会のデザイン」ということで、未来を予測する最先端技術や生命・いのちを体感するパビリオン展示が特徴的であり、万博ならではの世界各国の雰囲気や味あえたほか、日本各地の自治体のブースの出展で、将来に渡る交流人口や関係人口の創出をめざす主催者側の意図も感じ取れた。
- ・ 特に今回は、イベントを体験するだけではなく、その体験を通じてそれぞれが地域に

戻って持続可能な地域にむけてまちに関わり、公共を自分ごととする意識の醸成が求められていると感じた。

オ 視察を通して共有したもの

- ・ 昨年の視察とまったく同様の印象を受けたのは、それぞれの事業に共通する説明した方の自信に満ちた話ぶりだった。
- ・ 民間が投資する裏づけとなる収支に対しては、グラングリーン大阪は事業をコンソーシアムで構成する企業を事業主体とし、事業提案を含めて主体的に行える手法としたことが可能としている。
- ・ 一方、PARK-PFIによる「なノにわ」は官民連携手法の一つであるが、立地要件に左右されるため公募によっても応募者は限定される。
- ・ 水都大阪プロジェクトが代表する官民共同事業の成功事例は、事業に関わる者（人）の重要さであり、事業に係る知識はもとより、最も重要なことは、それぞれの専門知識を持つ人と人をつなぐコミュニケーション能力にあること再認識した。
- ・ 官民・公民どちらの表現が良いか議論はあるが、共同作業によりまちを創るにはどちらにも肩入れしない公平な立ち位置が取れる者が必須である。公平さに加え、求める力量は、知識と経験に裏打ちされる言葉と行動力であり、信頼関係を作る汗を掛ける人材が必要となる。

5 政務活動費

(1) 使途項目 調査旅費

(2) 支出額 206,560 円

(日当 6,000 円、交通費 24,340、宿泊費 14,800 円) × 4 人)、視察費 26,000 円