

天王寺公園「てんしば」にみる先導的パークマネジメントと 阿倍野地区再開発を考える

■ 趣旨

日本都市計画学会関西支部 企画委員会では、事業の一環として、都市開発に係るフィールドワークに取り組んでいます。昨年度は2回実施し、①和歌山市においては、リノベーションによって事業化された店舗を案内していただきながら、和歌山市のまちなかについて考え、②奈良県十津川村では、水害からの復興と災害を契機とした新たな村づくりの取り組みを紹介していただき、今後の地域計画や防災について考えてきました。

今年度第1回目となる今回は、大阪の第3の中心地である「天王寺・阿倍野地区」に着目しました。大阪市との官民連携事業として都心におけるパークマネジメントの先導的役割を果たし、今年3月にはリニューアルオープン以来2年6か月で来訪者が1,000万人を突破した天王寺公園「てんしば」と、それに先駆け近鉄不動産㈱による高さ300mを誇る日本一の高層ビル「あべのハルカス」の建築や再開発に取り組んだ阿倍野界隈のフィールドワークを実施しました。

■ 開催要領

◇日時：平成30年6月15日(金) 15:00~17:30

◇参加者：66名

◇行程

15:00~ 受付開始 @天王寺公園「てんしば」

15:30~16:00 エクスカーション @天王寺公園「てんしば」

案内：近鉄不動産㈱ アセット事業本部

ハルカス運営部 部長 白井宏佳氏 他

16:00~16:10 あべのハルカスへ移動

16:15~17:30 講演会 @ハルカス23階 会議室

○「天王寺・阿倍野地域周辺のまちづくり」(20分)

大阪市都市計画局開発調整部 地域開発担当課長 樽野吉宏氏

○「あべのハルカス、てんしばにおける近鉄不動産㈱の取組み」(20分)

近鉄不動産㈱ アセット事業本部

ハルカス運営部 部長 白井宏佳氏

○「地元の取組みとまちづくりへの期待」(20分)

あべのまちづくり構想研究会 コンサルタント 三木啓正氏

○質疑応答(15分)

<概要報告>

■天王寺公園「てんしば」におけるエクスカージョン

近鉄不動産（株）アセット事業本部

ハルカス運営部 白井宏佳氏、橋本裕美子氏、澤田海氏

- ・ 天王寺・阿倍野は、近鉄グループにとっても、長らく事業を展開してきた重要エリアであり、エリアの活性化や、地域貢献を目指し、市の公募に応募した。
- ・ 海外の公園事例を参考に、約 7,000 m²の芝生広場を中央に配置し、普段は憩いの場として、週末などはイベントで賑わう公園のエントランスとしてご利用いただいている。
- ・ 公園と親和性の高いテナントを誘致しており、運動目的の方にはフットサルコート、ペット連れに向けてドッグラン、遊具などが一日フリーで遊べる子供の遊び場を提供する店舗もある。また店舗も、低層かつ木造の建物で、屋根の色も周辺建物からの眺めを考慮しており、緑あふれる公園との融和を図った。
- ・ 多客のイベントが続いた折に、芝生がひどく傷み来園者が立ち入れない時期が続いたことがあった。現在は、日々部分的に芝生を養生する範囲を変えて守ることで、芝生の状態維持に努めている。
- ・ 夏は、よしずのテントを張ったりタープを木の間に吊るすなど、日陰作りを工夫している。写真スポットにもなりご好評いただいているが、このようなアイデアは関わっている担当社員から出ることも多い。
- ・ てんしばの入口付近にある「近鉄フレンドリーホステル大阪天王寺公園」（ゲストハウス）は、利用者の7割が海外の方で、観光の受け皿にもなっている。
- ・ 芝生広場の開放時間は7時～22時（一部店舗により異なる）、園内はライトアップされ夜もレストランやカフェなどで楽しめるようにしている。



■講演会

◇「天王寺・阿倍野地域周辺のまちづくり」

大阪市都市計画局開発調整部 地域開発担当課長 樽野吉宏氏

- ・大阪市のまちづくりの目標として、大阪・関西の発展に貢献する持続的で活力あるまちづくりの実現、快適性やゆとりを感じさせる質の高い都市空間の形成を通じた都市格を備えたまちづくりの実現、都市基盤の整備の実現を掲げている。
- ・これまで大阪市の規制緩和によるまちづくりをしてきた。2002年の構造改革特区や都市再生特別措置法、2011年からの国際戦略総合特区、2018年からは規制のサンドボックス制度というものがある。
- ・今後まちづくりを進めていくにあたって重要なのはインフラ。環状道路の整備は首都圏に比べると遅れていたが、進んでいくものと考えている。
- ・淀川左岸線の2期事業が2026年、その延伸部は約15年程度、大和川線は来年度末に完成予定で、高速道路のミッシングリンクの解消が大きく進む。神戸の方では、阪神高速湾岸線西伸部も事業化されたということで、関西全体がかなり便利になっていく。鉄道の計画では、天王寺にインパクトを与えるのがなにわ筋線。2030年度目標に取り組んでいる。
- ・天王寺・阿倍野地区でのまちづくりであるが、最大の阿倍野地区再開発事業については、昨年事業が完了。一部残っているのが阿倍野筋の整備。もともと幅員24mの道路で、その中心に路面電車が走っていた。幅員40mへ拡幅する計画で、中心に路面電車を移設し、また、車線増設とともに歩道幅員も拡幅していく。移設した軌道の上面は芝生化されており、地域の方のエリアマネジメント活動により、維持管理されていくことを計画している。
- ・あべのハルカスについては、平成19年11月、都市再生特別地区に指定。容積率を800%から1,600%に緩和するなど開発計画を支援させていただいた。また、ターミナル機能の強化、美術館、ホテル、展望スペースといった公共的空間等を確保していただき、くことで、容積率を800%から倍の1600%に割増させていただいた。
- ・「てんしば」については、民間企業の自由な発想による整備で賑わっており、大阪市が管理していたときよりも約3倍の人が来ている。また、天王寺動物園についても、飲食施設の改善やナイトZOOを実施するとともに、同じ近鉄不動産様により、ゲートエリアを再編整備していただいているところ。市立美術館も2024年のリニューアルをめざして取り組んでいる。
- ・また、隣接する新今宮駅周辺では、星野リゾートさんが2022年にOMOという都市型ブランドの宿泊施設で参入する。また、北側の馬淵生活館ではゲストハウスの整備が計画されており、また、なにわ筋線の開業も見据えると、いずれもインバウンドの取り込みが期待される。
- ・こういった都市再生の動き、市街地再開発事業、ハルカス、てんしば、さらに、これから動こうとしている動物園、新世界、星野リゾート、ゲストハウスなどとの回遊性を生み出し、天王寺からなんばをにぎわいのあるものにしていきたいと考えているので、民の方々のお知恵・お力添えをいただきたい。



◇「あべのハルカス、てんしばにおける近鉄不動産（株）の取組み」

近鉄不動産（株）アセット事業本部 ハルカス運営部 部長 白井宏佳氏

- ・あべのハルカスは高さ 300m で日本一であり、百貨店、ホテル、オフィス、展望台や美術館を有する超高層複合ビルとして 2014 年 3 月 7 日にオープンした。
- ・建設のスタートは近鉄百貨店の建て替えの必要から。近鉄百貨店は昭和 13 年に近鉄の前身の一つである大阪鉄道の百貨店として開業し、以後 80 年近く阿倍野天王寺ターミナル唯一の百貨店として営業を続けてきたが、建物の老朽化や利用者動線の錯綜が課題となっていた。
- ・当時はグランフロント大阪や阪急百貨店の建て替えなど、競合の出店やリニューアルが発表されており、近鉄百貨店としても競争力を根本的に強化しなければならないということが課題となっていた。
- ・容積率の上限 680% のうち、すでに 630% ほど容積を使用しており、通常の方法では床面積を増やすことはできなかったが、都市再生特別地区に指定され、容積率の大きな緩和が認められたことで、百貨店の建て替えだけでなく、あべの天王寺エリアそのものの活性化につながる大型の開発が可能となった。
- ・オフィスについては、当時、あべの天王寺ターミナルのオフィスの床面積は梅田の 1/15 以下。乗降数で言うと 1/3 であったので、不足であるということは明確だった。
- ・ホテルは閑空直結という立地でありながら国際級のホテルがなく、VIP が泊まれるホテルは大阪北部に集中していた。
- ・ハルカスの計画における最大の特徴と言える日本一の 300m という高さについては、建設を決めた当初は、航空法による高さ制限のため”西日本一”の 270m くらいかと考えていた。
- ・しかし、2007 年に神戸空港開港に伴う航空法の見直しがあり、ハルカスを建てるエリアについては高さ制限が撤廃されることになったため、300m にすることを決定した。
- ・日本一の高さにしたというのがハルカスの成功に大きく寄与したのは間違いない。そう考えると、都市再生特別措置法による規制緩和と航空法の見直しという 2 つの規制緩和が重なったことによってハルカスは実現したと考えている。
- ・2014 年、プロジェクトの開始から 8 年を経てハルカスはオープンすることができた。近鉄グループとしても色んな事業・要素が詰まったビルなので、それらを連携して魅力を作っていくことが大切だと考えている。
- ・エリアのポテンシャルアップという観点から、ハルカス周辺の整備にも力を入れていきたいと考えており、その一番の象徴的なものが「てんしば」。あべのハルカスは開業から 4 年で 1 億 6 千万人の方々に来ていただいております、堅調な状況。
- ・今後も様々な企画を展開し、新たなお客様に来ていただくよう力を尽くしてハルカスの魅力を向上させるとともに、あべの天王寺の魅力向上に取り組んでいきたいと考えている。



◇「地元の取組みとまちづくりへの期待」

あべのまちづくり構想研究会 コンサルタント 三木啓正氏

- ・1980年ごろから活動が始まり、平成10年にあべのまちづくり構想研究会として発足、平成11年にまちづくり推進団体に認定された。
- ・この団体の特徴は3つの町会、3つの商店会、そして地域の企業が、横並びで一堂に会して情報を共有するというところにある。
- ・発足の動機としては、災害に強い街にしたい、庚申街道を抜ける東西道路を実現しよう、にぎわいを取り戻そうということで、全体を一気に作り変えるのではなく、一歩ずつ望ましいまちの実現を図るといった基本理念を策定した。
- ・庚申街道に抜ける東西道路については、地域としてもかなり力をかけて、大阪市も一緒になって取り組んできた結果、10年の歳月をかけて平成20年に開通した。
- ・そのころにはハルカスの計画が発表され、阿倍野地区再開発ではキューズモールの完成が近づいていた。このキューズモールの完成をきっかけに、自転車問題に対して阿倍野筋の東側だけでなく両側の地域で取り組むべきだとう議論になり、阿倍野筋の東西の町会と商店会が一緒になって、ゆめまちロード OSAKA あべのという組織を結成した。
- ・あべのまちづくり構想研究会を発足してから色んなものが変わってきた。これに対して、居住者や従業者の意識はどうかということで平成27年度にアンケートを行った。実は平成11年にも一度アンケートを取っており、そのときと同じアンケートを取った。
- ・「交通面」や「防災面」、「治安面」では、平成11年には否定的であったところから、ちょっとずつよくなっている。「商業・娯楽」は元々よかったが、さらによくなった。「街並み」についてもかなり改善しており、「雑然としている」という回答が、半数から30%強にまで減少していた。「以前と比べてどうですか」と聞いたところ、「商業施設の充実」、「活気・にぎわい」、「綺麗になった」という評価が非常に高い。
- ・一方で、逆にそういった商業施設、活気・にぎわいに起因して起こるような「人がおおくなった」、「ゴミが多くなった」、「自転車放置が多い」、「道路混雑」、「治安が悪い」といった項目が挙げられている。
- ・「今後どのようなまちを目指すべきか」については、「防災・防犯」、「子供からお年寄りまで便利」、「景観の良いきれいなまち」といったことが上がっている。
- ・現在の阿倍野筋の整備によって一段落着く、これから商店街をどのようなビジョンで再整備するかが正念場。



・行政、大企業・広域企業等の理屈をまち、市民・商売人の視点視線から見直して、目標実現のために徹底的に議論して協力し合う関係を作ってきている。それをどうやって続けていくかが大事なことだと思っている。

・わが町でわが事業を行う限りは、その町の環境に責任を果たすのが当たり前だということが大事にされる社会を作っていただけならと思う。