

## 京橋駅周辺まちづくり検討会の設置について(案)

### 1. 設置目的

京橋駅周辺地域は大阪第4の乗降客があるターミナルであり、大阪城公園や大阪ビジネスパーク駅周辺地区や森之宮周辺地区などの観光、ビジネス、学術・研究の拠点と隣接し、大阪東部の東の拠点としてのポテンシャルを有している。

こうした中、平成29年8月には都市再生緊急整備地域に指定され、民間事業者による複数の開発プロジェクトが検討されているほか、令和4年1月にはNTT西日本の新本社が京橋エリアに移転し、新たなイノベーション拠点としての可能性が高まっている。さらに、隣接地区では、令和2年9月に森之宮周辺が都市再生緊急整備地域に拡大指定され、新大学を先導役としたイノベーションコアの拠点形成が進んでいる。

現在、民間事業による再開発に向けた検討も進められ、民間都市開発の機運が高まっている状況のもと、まちの将来像やその実現に向けた官民による取り組みを検討し、国際競争力の強化に資する都市再生を推進するため、行政、民間事業者、有識者等が参加する検討会を立ち上げる。

### 2. 検討会構成メンバー(案)

【行政】 \*事務局は計画調整局

構成員：計画調整局、建設局、都市整備局

オブザーバー：都島区、城東区、中央区

大阪都市計画局、内閣府

【民間事業者】

構成員：京阪ホールディングス(株)、西日本旅客鉄道(株)、大阪市高速電気軌道(株)、

大阪地下街(株)、イオンモール(株)、NTT西日本

オブザーバー：大阪ビジネスパーク協議会、公立大学法人大阪

【学識経験者】

嘉名光市(大阪公立大学工学研究科 教授)

野澤千絵(明治大学 政治経済学部 教授)

吉田長裕(大阪公立大学工学研究科 准教授)

### 3. 検討項目(案)

- 1) 京橋駅周辺の将来像・まちづくりのコンセプトについて
- 2) 基盤整備(連続立体交差事業、都市計画道路、都市計画公園等)について
- 3) ゾーニング(土地利用や都市機能)について
- 4) スケジュール、進め方について

### 4. スケジュール予定

- ・年度内4回程度

検討体制（案）

別紙

所属	備考
■民間事業者等（予定）	
京阪ホールディングス株式会社	○
西日本旅客鉄道株式会社	○
イオンモール株式会社	○
大阪市高速電気軌道株式会社	○
大阪地下街株式会社	○
西日本電信電話株式会社	○
(一社)大阪ビジネスパーク協議会	オ
公立大学法人大阪	オ
■国の関係行政機関（予定）	
内閣府 地方創生推進事務局	オ
国土交通省 都市局まちづくり推進課	オ
■地方公共団体（予定）	
大阪市 計画調整局※	○
大阪市 建設局	○
大阪市 都市整備局	○
大阪市 都島区	オ
大阪市 城東区	オ
大阪市 中央区	オ
大阪府市 大阪都市計画局	オ
■学識経験者（予定）	
大阪公立大学 工学研究科 教授 嘉名 光市	○
明治大学 政治経済学部 教授 野澤 千絵	○
大阪公立大学 工学研究科 准教授 吉田 長裕	○

※事務局

○：構成員 オ：オブザーバー

# 京橋駅周辺地区のまちづくり

- ・民間事業者による複数の開発プロジェクトが検討されているほか、令和4年1月にはNTT西日本の新本社が移転し、新たなイノベーション拠点としての可能性が高まっている。
- ・まちづくりの機運の高まり等を踏まえ、京橋駅周辺や隣接する関係者と連携しながら、都市再生の推進とともに国際競争力の強化に向けたまちづくりをめざす。

## 1. 立地特性

### ■交通結節点・大阪第4のターミナル

- ・JR(大阪環状線、片町線、東西線)、京阪本線、大阪メロ(長堀鶴見緑地線)の鉄道5駅3路線
- ・5駅の乗降客数約50万人/日 大阪梅田、難波、天王寺に次ぐ第4番目のターミナル 大阪市東部の玄関口

### ■関西広域交通のハブ機能

- ・空港: 関西国際空港、大阪国際空港 国際観光都市: 京都、神戸、奈良 国際観光拠点: 大阪城公園、USJ
- ・水都大阪: 寝屋川

### ■商業・ビジネス・観光が融合するまち

- ・京橋: 多様な商業集積、飲み屋街 OBP: 業務機能の集積 大阪城公園: 国際観光拠点 大阪城東部: 新大学



## 2. 都市再生緊急整備地域



- 指定・拡大 平成24年1月20日指定(大阪ビジネスパーク駅周辺・天満橋駅周辺)
- 平成29年8月2日拡大(大阪京橋駅周辺)
- 令和2年9月16日拡大(森之宮駅周辺)

### ○大阪ビジネスパーク駅周辺

恵まれた立地条件を活かしつつ、環境配慮や防災性向上を図りながら、既に集積している都市機能(業務、商業等)の機能更新を進め、魅力ある複合的な国際拠点の形成を図る

### ○天満橋駅周辺

大阪市の経済成長戦略上、観光戦略上重要な拠点である大阪城公園の魅力向上の取組と併せ、魅力とにぎわいのある複合的な国際拠点の形成を図る

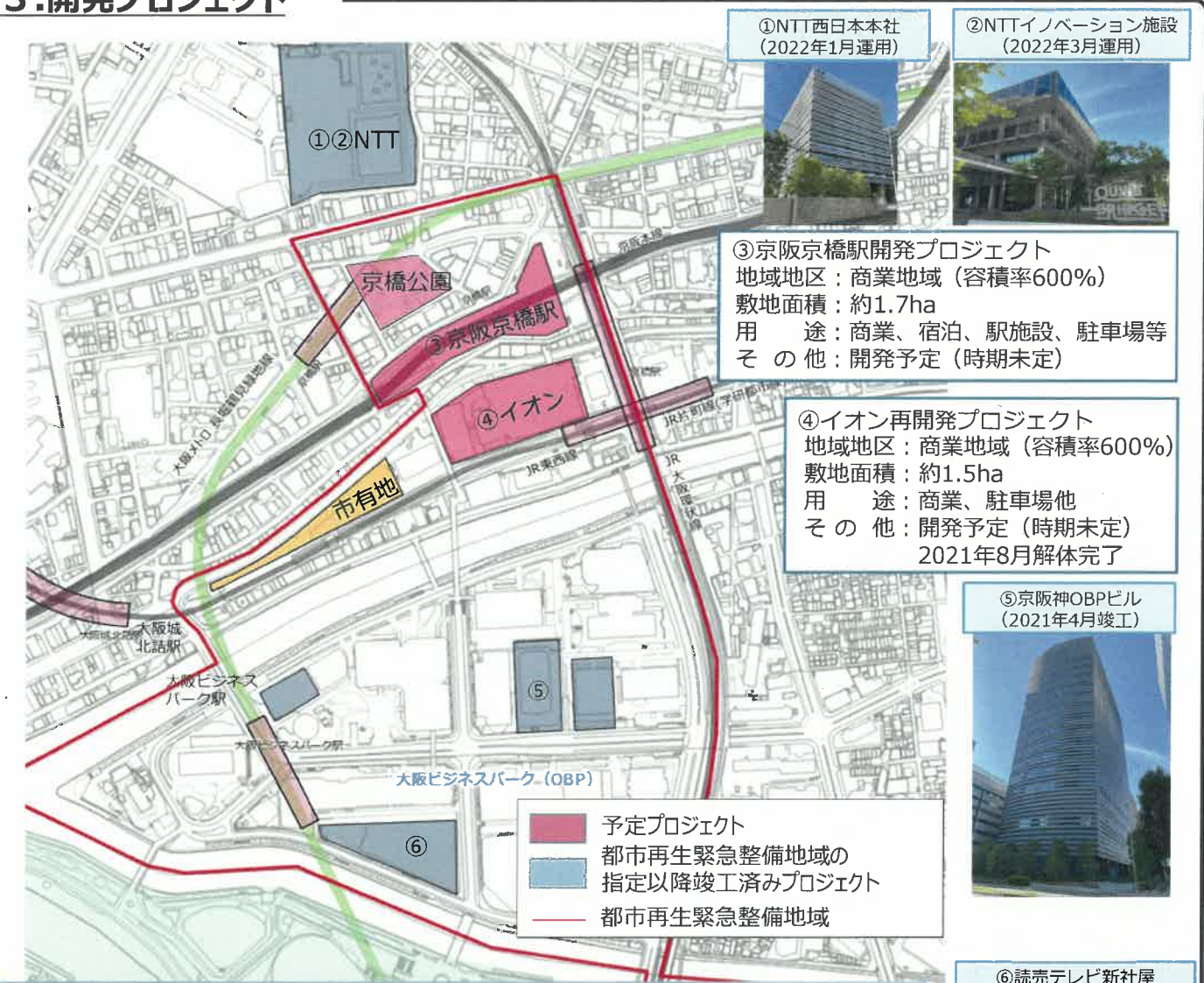
### ○大阪京橋駅周辺

大阪都心部最大級のみどりがあり、国際観光拠点である大阪城公園に隣接した交通ターミナルとして、観光客など来訪者の誘致や滞在を促進する複合的な都市機能の集積を図り、関西広域の観光資源を繋ぐハブ拠点の形成を図る

### ○森之宮周辺

大阪城公園に隣接した交通至便な立地特性を生かし、低未利用地等の土地利用転換や既存施設の機能更新にあわせて、土地の高度利用を図ることにより、新大学を先導役にした、多世代・多様な人が集い、交流する国際色ある拠点の形成を図る

## 3. 開発プロジェクト



①NTT西日本本社  
(2022年1月運用)

②NTTイノベーション施設  
(2022年3月運用)

③京阪京橋駅開発プロジェクト  
地域地区: 商業地域(容積率600%)  
敷地面積: 約1.7ha  
用途: 商業、宿泊、駅施設、駐車場等  
その他: 開発予定(時期未定)

④イオン再開発プロジェクト  
地域地区: 商業地域(容積率600%)  
敷地面積: 約1.5ha  
用途: 商業、駐車場他  
その他: 開発予定(時期未定)  
2021年8月解体完了

⑤京阪神OBPビル  
(2021年4月竣工)

■ 予定プロジェクト  
■ 都市再生緊急整備地域の指定以降竣工済みプロジェクト  
— 都市再生緊急整備地域

⑥読売テレビ新社屋  
(2019年1月竣工)



# 都市再生緊急整備地域における特例措置

## 法制上の支援措置

### ■都市再生特別地区

都市再生に貢献し土地の高度利用を図るため、都市再生緊急整備地域内において、既存の用途地域等に基づく規制にとらわれず自由度の高い計画を定めることにより、容積率制限の緩和等が可能。



日本橋二丁目地区（東京都中央区）  
容積率：800%、700% → 1990% 等



大阪駅北地区（大阪市）  
容積率：800% → 1600% 等

### ■道路の上空利用のための規制緩和

都市再生緊急整備地域内における都市再生特別地区の都市計画に位置づけることで、道路の付け替え、廃道をせずに、道路上空に建築物を建てる事が可能。



### ■その他の法制上の支援措置

- ・都市再生事業を行おうとする者からの都市計画の提案制度
- ・都市再生事業を施行するために必要な市街地開発事業の認可等について、認可期間を設定（3ヶ月以内等）
- ・都市再生安全確保計画に記載された備蓄倉庫等に係る容積率の特例
- ・下水の未利用エネルギーを民間利用するための規制緩和＜特定地域のみ＞

## 財政支援

### ■国際競争拠点都市整備事業＜特定地域のみ＞

特定都市再生緊急整備地域において、国、地方公共団体、民間事業者から構成される協議会が策定する整備計画に位置付けられる都市拠点インフラの整備について、重点的かつ集中的に支援。

### ■官民連携まちなか再生推進事業

官民の様々な人材が集積するプラットフォームの構築と、未来ビジョンを実現するための自立・自走型システムの構築に向けた取組を総合的に支援

### ■都市安全確保促進事業

都市再生緊急整備地域における都市再生安全確保計画に基づくソフト、ハード対策等への支援

## 金融支援

### ■民間都市開発推進機構によるメザニン支援

都市再生緊急整備地域内において、民間事業者が行う、公共施設等の整備を伴い、環境に配慮した都市開発の整備に対し、支援を行う。



## 税制支援

- 所得税・法人税：5年間2.5（5）割増償却
- 登録免許税：建物の保存登記について本則4/1,000を3.5/1,000（2/1,000）に軽減
- 不動産取得税：課税標準から都道府県の条例で定める割合を控除  
※参酌基準を1/5(1/2)とし、1/10(2/5)以上3/10(3/5)以下の範囲内
- 固定資産税・都市計画税：5年間課税標準から市町村の条例で定める割合を控除  
※参酌基準を3/5(1/2)とし、1/2(2/5)以上7/10(3/5)以下の範囲内  
※括弧内は特定都市再生緊急整備地域内の場合の特例

# 官民連携まちなか再生推進事業

官民の様々な人材が集積する**エリアプラットフォームの構築**やエリアの将来像を明確にした**未来ビジョンの策定**、ビジョンを実現するための**自立・自走型システムの構築**に向けた取組を総合的に支援し、多様な人材の集積や投資を惹きつける都市の魅力・国際競争力の強化を図る。

【令和2年度創設】

## 未来ビジョン策定とビジョン実現のための自立・自走型システムの構築への支援

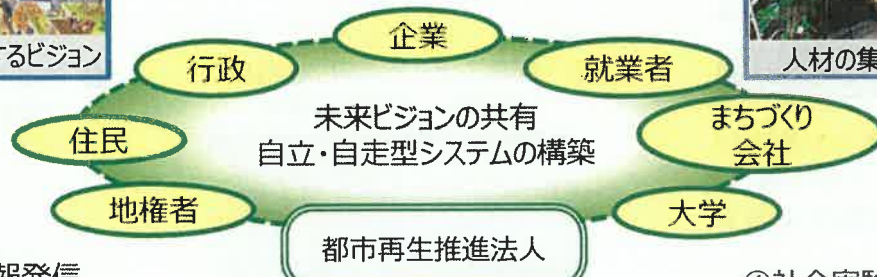
### エリアプラットフォーム活動支援事業

#### ②未来ビジョン等の策定



官民の多様な人材が共有するビジョン

#### ①エリアプラットフォームの構築



#### ⑤交流拠点等整備



人材の集積・ネットワークの構築

#### ③シティプロモーション・情報発信



国内外の多様な人材を惹きつける  
未来ビジョン等のPR・情報発信

まちなか再生に向けたビジョン実現のために  
一体となって取り組む人材の集積

上記システムの構築に向けて  
中間支援組織・専門人材を活用

#### ④社会実験・データ活用



公共空間等を活用した官民の人材が  
発掘・集積されるコンテンツの創出

### 普及啓発事業



先進的なまちづくりノウハウの  
水平展開

#### <補助対象事業>

- エリアプラットフォーム活動支援事業
  - ①エリアプラットフォームの構築※1
  - ②未来ビジョン等の策定※1
  - ③シティプロモーション・情報発信※2
  - ④社会実験・データ活用※2
  - ⑤交流拠点等整備
  - ⑥国際競争力強化拠点形成
- 普及啓発事業

#### <補助対象事業者>

- エリアプラットフォーム活動支援事業  
エリアプラットフォーム※3
- 普及啓発事業  
都市再生推進法人、民間事業者等

#### <補助率>

・定額、1/2、1/3

※ 1：新規に取り組む「エリアプラットフォーム構築」と「未来ビジョン等策定」については、単年度あたり合計1,000万円を上限とする。（最大2年間 ただし、試行・実証実験を行いながら、新型コロナウイルス感染症拡大を契機としたビジョンを策定するものに限り、最大3年間）

※ 2：1事業あたり1年間に限る。 ※ 3：「エリアプラットフォーム構築」及び「未来ビジョン等策定」における準備段階においてのみ、市区町村を補助対象とすることができる。

# 官民連携まちなか再生推進事業の補助対象事業

□ : 拡充



項目	内容	対象区域	補助対象事業者			補助率
			プラットフォーム	エリア推進法人	民間事業者等	
①プラットフォームの構築	未来ビジョンの作成を行うエリアプラットフォームの形成・運営に要する費用	全国	○ ※1 ※2	-	-	新規：定額 ※3
②未来ビジョン等の策定	未来ビジョンやアクションプログラムの策定に要する費用 (データ収集・分析、専門人材活用、勉強会・意識啓発活動等)	全国	○	-	-	新規：定額 改定：1/2 ※3
③シティプロモーション・情報発信	まちづくりの担い手や就業者、来訪者など国内外の多様な人材を惹きつけるために行うシティプロモーション及び情報発信に要する費用 (web作成、セミナー開催、専門人材活用等)	全国	○	-	-	1/2 ※4
④社会実験・データ活用	都市の魅力や国際競争力を強化するための事業実施にあたり必要となる社会実験・実証事業等に要する費用（公共空間等の活用促進や外国人就業者・来訪者の受け入れ体制の構築等に要する費用）	全国	○	-	-	1/2 ※4
⑤ 交流拠点等整備	地域交流創造施設	コワーキング・交流施設（地域住民や就業者等が交流することで新しい働き方や暮らし方に資する取組を促進する施設）の整備に要する費用	○	-	-	1/3
	国際交流創造施設	国際交流創造施設（国内外の多様な人材が交流することでビジネス創出を図る機能を有した施設）の整備に要する費用	○	-	-	1/3
⑥国際競争力強化拠点形成	「国際競争力強化拠点形成計画」に記載されたクリエイティブ人材の連携・交流を促す事業にかかる費用	・滞在快適性等向上区域 ・低未利用土地権利設定等促進計画に定める土地 ・立地誘導促進施設協定の目的となる土地の区域 ・低未利用土地利用促進協定の目的となる土地の区域  ・特定都市再生緊急整備地域 ・都市再生緊急整備地域（中枢中核都市に限る）  ・特定都市再生緊急整備地域内で都市再生緊急整備協議会が作成する国際競争力強化拠点形成計画の区域	○	-	-	定額 1/2
普及啓発事業	まちづくり課題に対し、様々なまちづくり関係者を巻き込んだワークショップの開催、継続性のある活動を実践する人材の育成を図る仕組みの構築・運営に係る経費	全国	-	○	○	定額

※1： エリアプラットフォーム形成の準備段階においてのみ、市区町村を補助対象とする。

※2： 法定協議会は、エリアプラットフォームの要件を満たすもののみ対象とする。

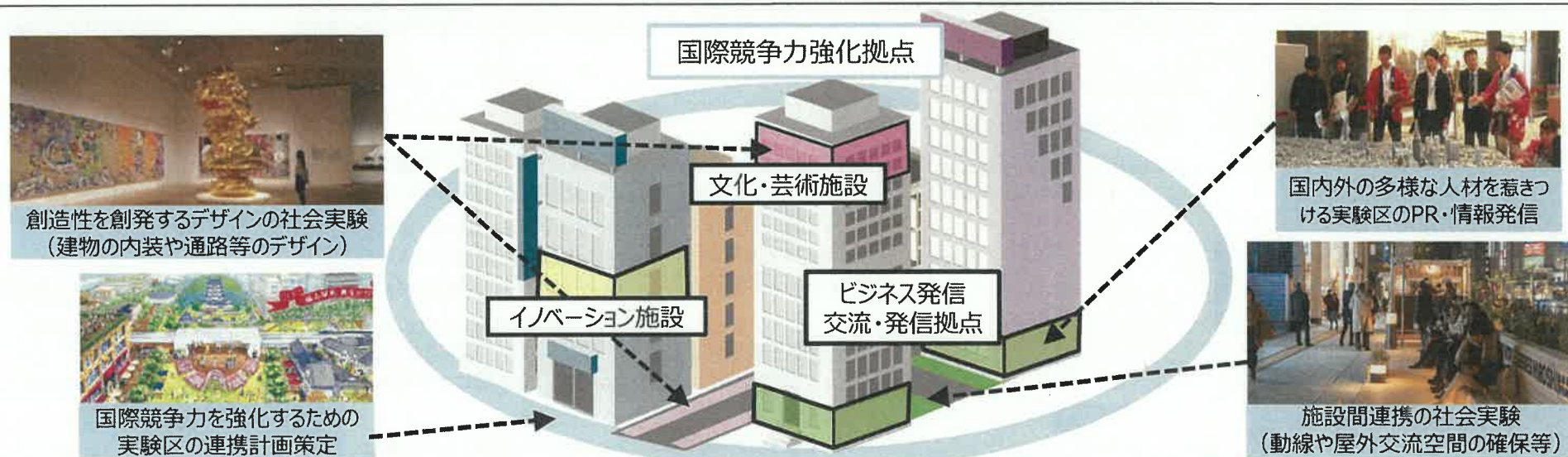
※3： 新規に取り組む「プラットフォーム構築」と「未来ビジョン策定」については、単年度あたり合計1,000万円を上限とする。

（最大2年間 ただし、試行・実証実験を行いながら、新型コロナウイルス感染症拡大を契機としたビジョンを策定するものに限り、最大3年間に延長）

※4： 1事業あたり1年間に限る。

## 【R4】官民連携まちなか再生推進事業（国際競争力強化拠点形成）の拡充 国土交通省

- 国際競争力を強化するためには、国内外からクリエイティブ人材を呼び込むことが重要であり、そのために多様な分野の人々の連携・交流を促す施設や創造性を刺激する施設などのイノベーションの創出が促進される環境が必要。
- これまで、必要なハード整備については、緊急整備地域内の優良な民間都市開発事業で国土交通大臣認定を受けたものに対して、税制・金融により支援を行ってきたところ。
- これらの施設を戦略的に配置して効率的・効果的な運用を図るため、特定都市緊急整備地域内に実験区を定め、計画策定やシティプロモーション、社会実験など既存ソフトメニューを組み合わせ、一体的に支援する。



### ■ 国際競争力強化拠点形成

補助対象：国際競争力強化拠点（都心の実験区）を形成するために必要な、以下の費用

- 連携ビジョン等の策定**に要する費用
- シティプロモーション及び情報発信**に要する費用
- 社会実験・データ活用及び域内の施設間連携等**に要する費用

対象地域：特定都市再生緊急整備地域内で都市再生緊急整備協議会が作成する国際競争力強化拠点形成計画の区域

補助事業者：エリアプラットフォーム

補助率：1 / 2

## ■ 国際競争力強化拠点形成計画

1. 国際競争拠点形成計画の区域
2. 区域内の機能連携方針
3. 事業名
4. 事業概要
5. 国際競争力強化拠点形成に関する事項が記載された整備計画名
6. 事業期間
7. その他必要な事項

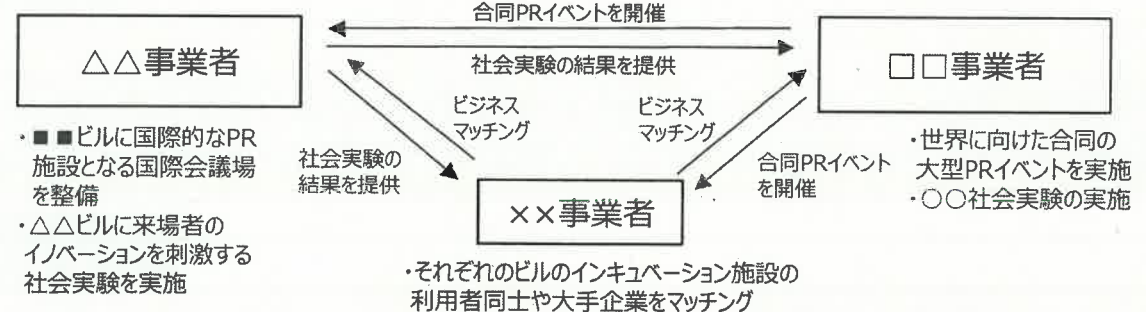
## ※国際競争拠点形成計画の例

### エリアの理念

海外からクリエイティブ人材を呼び込むために金融を中心とした国際拠点を形成する



### 連携体制



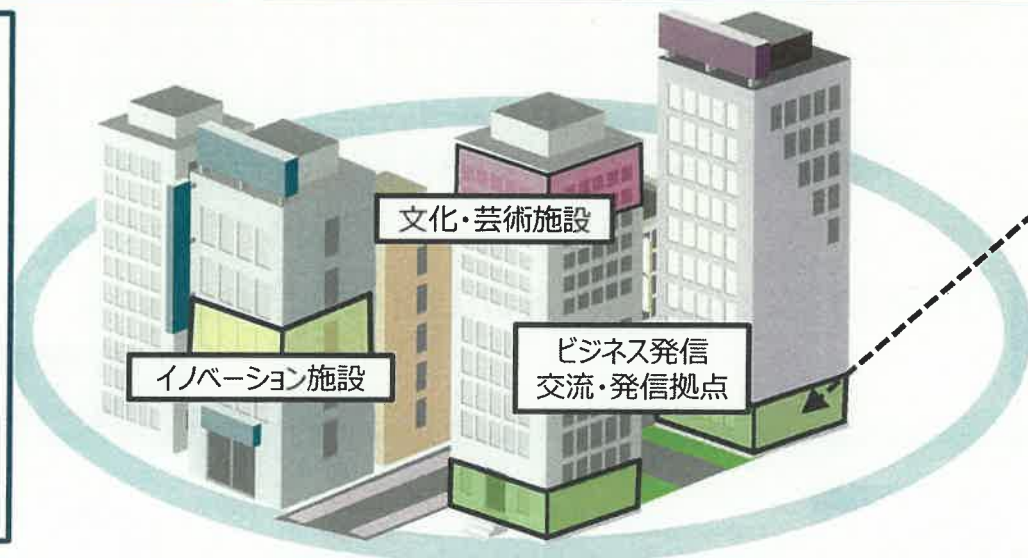
### 地域の概要

整備計画名: 〇〇整備計画

地域の特色

地域の今後の方向性

エリアの特色を活かした国際競争力に資する民間事業者が連携した現在と今後の取組



### 補助対象事業



世界に向けて情報を発信する〇〇PR事業 (□□事業者)

事業概要

実施期間

〇年〇月〇日～〇年〇月〇日

## シティプロモーション及び情報発信

国際競争力を高めるために、世界に向けてエリアでの取組をPRし、海外からのクリエイティブ人材を呼び込む下記のような事業を支援する。

- ・エリアでの取組を複数の事業者が合同で世界に発信する会議を開催
- ・イノベーションを誘発する作品や空間を展示するスペースの提供
- ・世界の先進的な取組を、クリエイティブ人材に広めるためのイベントの実施

## 社会実験・データ活用及び域内の施設間連携等

イノベーションを創出するような先進的な社会実験等を行うことにより海外から人材を呼び込み、社会実験等で得たデータを、エリア内の他企業にも共有することで様々な場所で連鎖的にイノベーションを創出させる下記のような事業を支援する。

- ・建物の内装や通路に、クリエイティブ人材の創造性を刺激するようなデザインを実験的に施す
- ・エリア内にセンサーを設置し、社会実験等で人流を計測して情報を収集し、エリア内で共有
- ・実験的に道路や広場にベンチ等を設置することで、イノベーションが創出しやすくなる交流空間を形成

エリア内の施設間で、クリエイティブ人材に刺激を与える取組や施設間をスムーズに利用できる取組を連携して実施し、海外から人材が過ごしやすい環境を整えることで海外からクリエイティブ人材を呼び込む下記のような取組を支援する。

- ・建物の内装や通路に、クリエイティブ人材の創造性を刺激するようなデザインを実験的に施す
- ・エリア内の人流の情報を複数事業者で社会実験を連携して実施することで収集し、エリア内で共有

Q. 国際競争拠点形成計画は整備計画に基づくとありますが、誰が作成するのでしょうか。

A. 国際競争拠点形成計画は本補助金を受けたい事業者様に作成いただきますが、**整備計画を作成している緊急整備協議会に情報を提供してください**。国際競争力強化を掲げている整備計画と、国際競争力強化の方向性が整合しているかを確認いただくためです。

Q. 一事業者が単独で申請できるでしょうか。

A. 単独事業者で申請いただくことは可能ですが、本事業の趣旨は拠点の形成になるので、補助金の査定時に複数事業者での取組を重視する可能性がございます。

Q. イベントの開催や計画の策定時の人件費は対象になりますか。

A. 基本的には人件費は対象になりません。イベントなどを委託した場合の委託費用は対象になります。

Q. エリア内に民間都市再生事業計画の大臣認定は必要でしょうか。

A. 不用です。

Q. 計画の策定、シティプロモーション、社会実験のメニューそれぞれで申請が必要でしょうか。

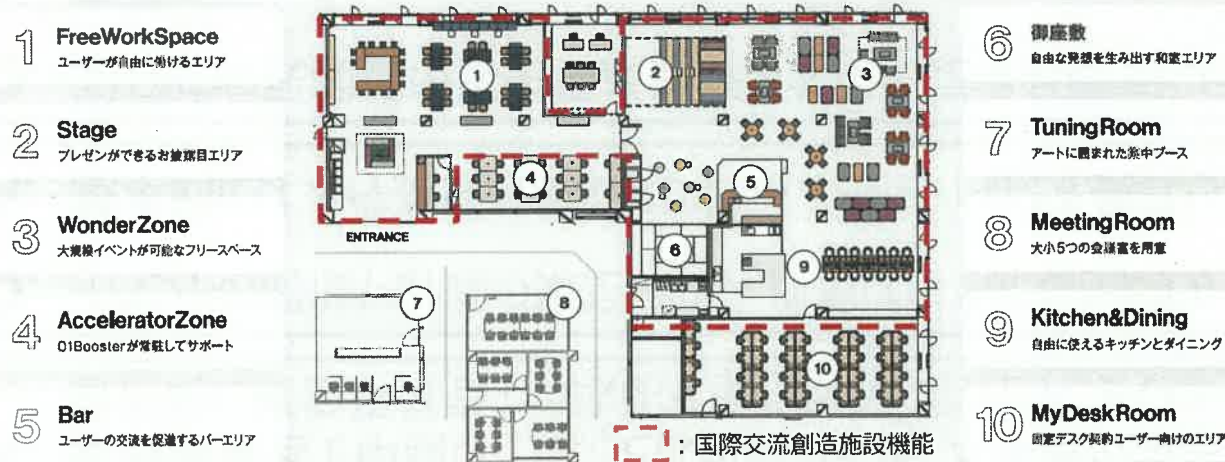
A. 国際競争拠点形成の申請1本で、3つのメニューをワンストップでご活用いただけます。

# 国際交流創造施設整備事例 ～有楽町『SAAI』Wonder Working Community～

大丸有地区（特定都市再生緊急整備地域）の国際競争力の強化に向けて、地区内に集積する大企業やスタートアップ企業など多様な人材の交流と価値創造を加速させるため、既存施設の1フロアの一部を国際交流施設「有楽町『SAAI』Wonder Working Community」としてリノベーションし、アイデアが事業化されるまでのフェーズごとの事業創造支援プログラムを提供

## ■フロアマップ・写真

ミーティング、ソロワークやイベント等あらゆるシーンでの利用を想定し、多様なスペースをフロア内に配置している。



## ■施設概要

整備主体	東京都心・臨海地域都市再生整備緊急整備協議会 (代表者：三菱地所株式会社)
施設面積	約1,000㎡
運用形態	会員制
運営・管理	株式会社ゼロワンブスター
供用開始	令和2年度

## ■事業創業支援支援プログラム

事業化されるまでのコーチングプログラムやテストマーケティング等の機会を提供

### SAAI PROGRAM

SAAIはおもいつきをカタチにする新しいワーキングコミュニティです。  
おもいついたアイデアをカタチにする様々なプログラムをご用意します。

01 ユニークな人を集め コミュニティ化する	02 コミュニティから アイデアを生み出す	03 アイデアが形になり ブラッシュアップされる	04 ブラッシュアップされた アイデアを実践する
プロデューサー ※1 多様なプロデューサーが SAAIでプロジェクトを実施	スタジオ 2人以上から始められる プロトタイプスタジオ	アクセラレーター 事業開発カナルト メンタリング/コーチング	テストマーケティング 有楽町microで、 イベント開催や販売が可能
チーママ/チーパパ SAAIユーザー同士をつな げる支援者となる人が常駐	イベント アイデアソンやハッカソン など様々なイベントを開催	ファイナンス(明証中) SAAIオリジナルファイナンス やクラウドファンディング連携	大丸有 大手町・丸の内・有楽町 エリアの実績
アプリ SAAIのコミュニティを活性 化するオリジナルアプリ	エフェクチュエーション 自分の中からアイデアの種 を見つけるプログラム	有楽町micro ※2 有楽町の実店舗を活用して、 消費者との接点を持つ	日本へ、世界へ 日本の各地への展開を プロデューサーがサポート