

「うめきた2期開発プロジェクトの概況について」

阪急阪神不動産（株）取締役 谷口丹彦 氏

令和4年9月29日

大阪第一ホテルにて

1. プロローグ～昔の梅田

まずプロローグとして昔の梅田はどういう場所だったのかということからお話をさせていただきます。明治44年の古地図をみますと、この当時から大阪駅は現在地にありましたが、付近はまだまだ田んぼが残っていました。駅北の中津村北野には北野中学や今の大阪市立大学工学部もありました。駅西には、今の大手前高校の女学校や、今の金蘭女学校、さらに今の関西大学などもこのすぐ近くにありました。

面白いところでは大阪駅の東側には監獄の記載があります。ここは今は扇町公園になっています。その他では、当時箕面有馬鉄道といった阪急電車が梅田まで通っています。阪神電車はまだ地下延伸が進んでいなくて、今の郵便局あたりで止まっています。

少し南に下っていけば、堂島には裁判所と日銀がありました。この辺りは今とあまり変わってない感じがします。

ということで、この辺りは昔から学びや研究のエリアでした。ですから「うめきた」には、大学の知を集積させていきたいと考えていますので、そういう意味で、土地の使い方としては先祖返りしている部分もあります。

昭和9年頃の梅田の航空写真をみますと、大阪も大きな街になってきたように見えます。工業化が進んでいって、必要なものとしての物流基地として、すでに北ヤードができていますが、今申し上げたいいろいろな学校が立ち退いた跡にできました。

その写真には阪急百貨店が写っていますし、曽根崎警察署もみえます。阪神電車は地下化工事をやっています。

それから時代がもっと下っていった1970年、50年前の大阪万博の頃の写真です。北ヤードあるいは大阪貨物梅田駅は元気でここに大量の物資が集まりまた出ていっていた。梅田は物流のハブだった時期です。

この頃は、まだオフィスビルが全然建っていません。商業の街という感じです。阪急百貨店、阪神百貨店があって、阪急三番街は一部工事中、今の阪急梅田駅がおおむね出来上がった頃です。この時期、茶屋町はまだほとんど何にも建っていません。阪急ファイブ今のHEP FIVEはこの年に開業しています。

その後さらに梅田の開発が進んでいって、一大商業都市になっていきました。それまでは心齋橋が大阪の商業の中心だったのですが、この頃から買い物は、北がかなり吸引力を持っていくようになっていって、現在に至っているという状況です。

2. うめきた周辺整備計画（資料1）

「うめきた」の上位計画にあたる「うめきた周辺整備計画」を見ていただきますと、「うめきた」はグランフロントがある「先行開発区域」部分と、その西隣の縦に長く囲われた部分の「うめきた2期」部分の2つを合わせたところで、「うめきた先行開発」区域7haと「うめきた2期」の17haを合わせた24haが開発計画地になります。

またこの「うめきた2期」部分は土地区画整理事業の対象地ですが、その土地区画整理事業の中の「うめきた開発」といわれている部分が「うめきた2期開発事業地」です。また少し分かりにくいですが、太字で大きく囲った部分が「都市再生緊急整備地域」に指定されている地域で、またその中に別の線で囲われた部分が「特定都市再生緊急整備地域」と別の名前の指定地域になっています。

この「都市再生緊急整備地域」は、市街地の整備を推進すべき地域と政令で定められているところですが、さらにそこに「特定」という言葉がついています。この「特定」がつくと、国際競争力の強化を図る上で特に大事な地域と意識されています。

ですから国から見ればこのゾーンは、国際競争力を促進していくために必要な都市開発整備が行われることが期待されている場所になります。そこには当然、外国の会社や国際機関またその他さまざまな会社の活動を通じて居住者や滞在者も増えていって欲しいということで、そのための活動拠点の形成という位置付けを、この「うめきた2期」には課せられています。

ではこの「うめきた2期」のスケール感ほどのくらいなのかということで、東京の「大丸有エリア」と比較しますと、「大丸有」は120haぐらいありますので、非常に大きな面積になりますが、それに対して「う

めきた」は全部で約 24ha しかありません。かなり小ぶりですが、ここを含めた大きな一帯を世間では大梅田といっていますので、それで見ますとそれほど大きな差はないようです。その中でその中心部が「うめきた」の 24ha と見て頂ければいいかと思います。

ですから以前は、阪急百貨店、阪神百貨店、それに大丸がある辺りに梅田の重点があったのですが、「うめきた」ができるようになって、この重心はだんだん北の方に移ってきています。地価もそれに合わせて、今はグランフロントのある場所が大阪一高い価格になっています。

3. なにわ筋線について（資料 2）

次は「なにわ筋線」です。「うめきた」をより便利にするための非常に大きな武器になるのが、将来設けられる「なにわ筋線」です。

現在は、新大阪と関空との関係で申し上げると、JR の「特急はるか」は、京都を出て新大阪を通ったあと、JR 大阪駅ではなく、北ヤードの西端の貨物線を通して、そこから環状線に入って、天王寺そして関空へと抜けています。

ここをより便利にしようということで、現在の大阪駅のすぐ北側に「うめきた駅」…正確には、「JR 大阪駅（地下ホーム）」…が 2023 年のうめきたの「まちびらき」に合わせて開業します。つまり新大阪から新たな線路でこの新駅に繋がります。「特急はるか」もこの「うめきた駅」に入ってくるのです。

ただ「なにわ筋線」ができるまでは、その後も「うめきた駅」から環状線に入り、西九条を回りながら天王寺へと抜けていきます。これであれば、関空までを考えた場合、あまり時間の短縮にはなりません。

しかし、2031 年になにわ筋を通る「なにわ筋線」が開通します。これが出来れば、「うめきた駅」から環状線をショートカットする形で南につながっていきます。途中「中の島駅」、「西本町駅」という新駅を通して、「JR 難波」あるいは、それから天王寺、阪和線へと繋がるルートで関空まで通っていきます。

一方、南海電車も、新今宮から分岐して、南海新難波駅を地下に造って、そこから「なにわ筋線」に乗り入れ、梅田まで入ってくる計画になっています。

この「なにわ筋線」ができることによって、特に便利になるのが中之島と西本町です。中之島というところは、どこから行くにしても少し行きにくい場所で、ついタクシーに乗ってしまうのですが、この駅ができることによって大きく改善されます。

中之島新駅は、いま「中之島第 5 丁目計画」が進んでいて、そこには未来医療都市が作られるところの真下に駅が出てきますので、この交通インフラ整備は大変期待されています。

それ以外に、阪急電車も将来的にこの「うめきた」に乗り入れを計画しています。新大阪から十三まで来て、その辺りから地下に入って「うめきた」に入ります。ですから南海電車との相互交通で、阪急電車も関空まで行くことが考えられています。

それから道路整備もかなり進みます。今、阪神高速道路淀川左岸線が工事中ですが、この道路には大淀出入り口の設置が予定されています。ここから「うめきた」までは、すぐの距離です。またこの道路は新御堂筋とも連絡されますので、淀川左岸線から直接新御堂筋に入ってこられるようにもなります。

こういったインフラ整備が、この梅田地区を国際都市に育てていくための非常に強い武器になっていき

ます。

4. 歩行者動線の整備

ここからは「うめきた」の中身を見ていきますが、「うめきた2期」は、その真ん中に大きな公園ができます。その公園には「ひらめきの道」という歩行者専用道が考えられています。JR 駅から2階デッキを通じて北にも南にも歩いていけるメイン道路です。

それと JR は、今ある大阪駅をもう少し西へ伸ばして、今は桜橋の改札しかありませんが、昔あった郵便局あたりまで、今そこは「キッテ開発」を進めています。そのビルの下まで伸ばして行って、そこに改札口を1つ新設されます。その新しい改札口からも直接うめきたに入っていくことができます。もちろん地下駅通じて「うめきた」に入ることもできます。

その他では「賑わい軸」といわれる「うめきた」のど真ん中を東西に繋ぐ道路が作られて、公園の中を通って大淀の方へ抜けていくことができます。これによって大淀エリアの活性化も大いに期待されます。

このように1つ大きな開発があると、その周辺エリアも活性化していきますので、これによって街の規模もさらに大きくなって流入する方も増えてくるということで、この道の完成は非常に大きな効果を持つと考えています。

5. コンペ概要

ここで、そもそのコンペ概要をご説明します。元々ここは北ヤードですので JR T T が持っていた土地ですが、UR が一括でここを買いました。買い取った上で、土地区画整理事業を行いながら、民間に売り渡す部分と公園部分の2つに分けて整備されます。

「うめきた」には公園部分だけで4.5ha ありますが、民間の開発エリアにおいても3ha ぐらいの緑は確保してほしいということでコンペを実施しています。

緑に関してはベタッと全て緑にしてしまうと開発する場所がなくなりますので、屋上緑化などの手法も使って、全体的に緑の植栽がある空間を確保するというので、地区全体としては8ha 分の「緑」を確保してくださいという条件でした。

それからこの「うめきた」に「中核機能」を持たせ、大阪を国際都市にしていこうということから、そのための機能として「総合コーディネート機関」や国等のイノベーション支援機関が入るプラットフォーム施設を1万㎡ぐらいの用意して下さいとしました。これによって関西のいろんなシーズをしっかりとここで受け止めて、企業と連携して新しい地域産業を生み出していくということです。

その他では、防災関係もしっかりやって下さいというようなことがコンペ条件になっていましたが、ここには約8ha にも及ぶ公園がありますので、ここは当然、防災公園として活用が考えられていて、実際、2万人以上の一次避難者がここで1泊は受け入れられる機能が用意されることになっています。また帰宅困難者3,500人分ぐらいの3日分の食料品等を用意されます。このような防災機能を持たせる計画になっています。

6. 容積率緩和

次に、事業用地にも「緑」を出来るだけ多く取るとなると、縦に積まないという面積が取れないということで、事業をやっていくに際して容積率の大幅緩和をして頂いています。

コンペ当初の案では設定容積率は南街区も北街区も共に 600%でした。それを南街区は 1,100%に、北街区は 650%へと積み増しになりました。

その積み上げによって、国際競争力向上に資する都市機能の集積を図って下さいということと、それから周辺エリアとの回遊性を高める歩行者ネットワークの形成としてデッキ整備を行いますが、その費用の全てを事業者負担で行って下さいということになりました。

それからここに誕生する公園は、最終的には大阪市に帰属しますが、普通一般の公園よりもより高度な公園にするために必要な投資も全て事業者が負担することになっています。そういうことを行うことで、容積率の大幅引き上げがなされました。

7. 計画のコンセプト

計画のコンセプトです。「うめきた 2 期」は、都心の一等地のど真ん中にある 9 ha ですから、事業者からすればオフィスや商業施設を建てたいのですが、またその真ん中に巨大な公園がありますので、その公園の良さを生かしつつどう創っていかうかということで、その緑を逆に徹底的にうまく使い込んで、取り込んでまちづくりをしていこうというコンセプトのもと「緑とイノベーションの融合による豊かな未来生活というものを提供していく街にする」という構想を打ち出したのです。

ですから企業側にとっても公園が持っている別のニーズにも着目しています。つまり公園というのは憩いの場あるいは防災の場だけではないということです。それは、この「うめきた公園」は、本来の公園の持つ機能以外に、企業がいろいろ実証実験をできる場でもあるということです。ですから企業がいろんなものを展示してみせたりする場所でもあるということで、単なるプロモーションだけではない別の使い方をこの公園を使ってやっていきたいという発想です。ここにやって来る市民もそういう企業の活動を感じながら、また逆に市民のアイデアなども逆に取り入れるある種リビングラボ的な要素を持たした公園にしたいというものをベースにしたまちづくりをしていこうということです。

8. 計画概要の図表（資料 3）

次に全体的な計画概要をご説明します。基本的に北街区にはオフィスはありません。中核機能といわれる関西の新産業を創っていくような機能を持たせた施設とホテルが入ります。南街区はホテルとオフィス、それから商業施設が中心になっています。

分譲棟は、北街区と南街区にそれぞれ 1 つずつ用意されています。分譲棟は一気に売り出すのではなく、まず北側から 2025 年から引き渡せるように進めています。南街区の分譲棟は、その後の 2027 年竣工というスケジュールになっています。分譲棟は南北合わせて 17 万 m²程度の規模になります。賃貸棟は南街区に 31 万 4,250 m²、北街区に 6 万 4,200 m²用意されます。ですから建設面積的にはグランフロントを上回る大規模開発になります。

地区の真ん中の公園にも、いろんな要素のものを設置する予定になっていますが、これは事業者の投資によって作られます。

この他では、先ほど申し上げた南街区と北街区をつなぐ「ひらめきの道」が、公園を跨いだ形の中空デッキで作られることになっています。

9. 公園について（資料4）

公園の形状は当初示されたのは左図です。募集時、公園はどちらかというと北に広く南に狭くという感じで分割されていて、この案をベースにしていました。

確かに南の方に事業用地が当初は多くありました。南の方が駅に近いですから、事業性は当然のことながらこちらの方が高いのですが、グランフロントとの連携も非常に重要であるとの考えから、グランフロントの建物と何らかの形でストレスなく結べる計画をしながら相乗効果の高いまちづくりを考えると、北側の事業用地をもう少し増やす必要ができました。

そのため都市公園は南側に少し増やす方向に変更されましたが、それは駅から地上に上がった時、目の前が緑が広がる非常に気持ちのいい空間が現れますので、その方が公園の価値をより大きく見せられことになるのではという判断からです。

先ほど容積率が南側は600%が1,100%に引き上げられたと申しましたが、それは、その後にさらに少しだけ積み増してもらったせいなのですが、変更当初は1,050%だったのです。それを1,100%にまで50%引き上げてもらいました。その代わり北街区の方が、変更当初700%としていたのを650%まで少し下げるといってバランスが取られました。

公園は民間事業者の所有物ではありません。都市公園という位置づけです。そのため整備費用の一部負担はありますが、大阪市の所有です。しかしながら少し高規格な舗装をしたり、池を作ったり、滝を作ったりということは開発事業者がやります。また公園の中に建てる様々な建築物も開発事業者が行います。これら建築物以外は、資産としては市が持つことになります。

管理主体も市になりますが、MMOと言う組織が管理者になります。MMOとは、公園と周辺道路を管理運営するために、別に一般社団法人でつくるタウンマネジメント組織です。

○公園の開発概要

公園部分をもう少し詳しく見ますと、北街区から南街区に公園や道路の上をオーバーハングして行く形での「ひらめきの道」が、中空デッキという形で繋がっています。それが「うめきた」の大阪新駅へも繋がっており、さらにこれが「ステッププラザ」の道へも直結するようになっています。

南側は広く開けた芝生と花壇とかが中心の公園になり、北側は水と木々がしっかり詰まった樹木量が多い森的な感じの公園になっていく予定です。

なお、北街区の公園には、安藤忠雄さん監修のミュージアムが建設される予定になっています。また安藤さんが「やっぱり大阪は桜だ」ということで、公園の中にいっぱい桜が組み込まれて植わることになっています。それもソメイヨシノばかりではなく、他の種の桜もかなり用意されるということで、多様な桜

の楽しんでいただける公園になる計画です。

それから、この公園全体の整備はGGNという世界的に活躍するランドスケープアーキテクト会社をデザインリードとして起用しています。この会社はシアトルにある会社ですが、シカゴのミレニアムパークにある「ルリー・ガーデン」を手掛けたことで有名です。また2024年にパリ五輪が行われますが、そのパリ五輪に合わせたエッフェル塔下の公園整備をデザインすることになった非常に力のある会社です。

また南街区には、うめきた地下駅のすぐ隣に大屋根施設を持った広場を計画していますが、ここはSANAという建築家ユニットが設計を担当しています。妹島和世と西沢立衛という高名な建築家によるユニットで、代表作は「金沢21世紀美術館」ですが、ここの設計によって建築賞のノーベル賞といわれるプリツカー賞を取っています。

地下駅出たすぐのところはかなりインパクトのある丸い大きな屋根が出来ます。大屋根があることによって、1,000人規模のイベントもここで十分行えます。

10. 中核機能

次は中核機能ですが、この中核機能は「うめきた2期」開発の目玉施設で、大阪市はここから新しい産業が生み出せるような場所にしたいと考えています。

というのは、関西、特に大阪はこのところ経済の地盤沈下が酷くて、全国的に見てもエリア内GDPの成長率は一番低いのです。ですから是が非でも新しい産業を生み出していけないといけません。

昔は繊維産業が関西、特に大阪が非常に強くて、これでもって日本経済を引っ張っていました。そのために北ヤードもあったのです。その後は繊維商社がそのバトンももらって世界に出ていきました。近年では、大阪は電気産業が非常に強く、車はトヨタ、電気はパナソニック、シャープというぐらい、家電で日本の産業を引っ張ってきたのです。しかし残念ながらそれ以降は大阪から新しい産業は生まれていません。

そんな中であって、大阪本社の大会社がどんどん東京へ出て行っています。平成14年頃は、まだ大阪本社の会社は大体160社ぐらいあったのですが、それが平成の終わり頃になると120社ぐらいまで減ってしまいました。

このように企業は東京に出ていきましたが、唯一東京に行かなかったのは大学くらいです。大学はそう簡単には移転できないということから、京大、阪大、神戸大という関西にあった大学はすべて残っています。

その大学の中で相当な研究シーズが残されているわけで、今も生み続けられています。そういうものを企業と結び付けていくことが関西にとっての強みになっていって欲しい。そのためにもイノベーションが起こる場所として、大学・研究機関と企業・起業家がしっかり結びついて、大阪の産業の地盤沈下から起死回生の場としてこの「うめきた2期」は大事な機能を担っていくと期待されているわけです。それをうめきた内のいろいろなところで展開していくわけですが、中心になるのが北街区です。

ここで1つ付け加えておきたいのは、研究の場でもあり発表の場でもあるという部分でいえばMICEといわれる会議場を南街区に用意しています。

MICEというのは、これから特に重視される施設で Meeting、Incentive、Convention、Exhibition

を略称してそういっていますが、ここでは国際会議が行われ、また同時に国際的な展示も行う場所です。当然そこには観光も繋がっていきます。人が集まるので消費にもつながります。そういう国際会議をしつかりやっていくための施設です。これがここにできます。

MICEとの関連で言えば、大阪は国際会議の開催数は福岡にも負けています。京都が一番、2番が神戸、3番名古屋、4番福岡で、5番が大阪です。今後はこういった施設を大いに活用して国際会議をどんどん誘致していきます。そのことが大阪の国際的なまちづくりに大いに繋がると考えています、そのためにもこのMICEには力を入れています。

11. ホテル

ホテルは「うめきた」の敷地内に3ホテル、累計1,000室を超える開発が進行中です。ヒルトンの最高級ラグジュアリーブランドのWALDORF ASTORIA、ヒルトンのライフスタイルブランドであるCANOPY by HILTON、さらに梅田を中心にホテル運営実績が豊富な阪急阪神ホテルズのアップスケールホテルの3つです。

大阪にも超高級ホテルが徐々に増えてきましたが、一昔前はリッツカールトン位しかありませんでした。その後、グランフロントにインターコンチができ、中之島にコンラッドができたということで、次々と国際的な高級ホテルが進出してきていますが、その中でも群を抜いてラグジュアリーなホテルがWALDORF ASTORIAです。アジアの富裕層を取り込むことを主眼としたホテルです。南街区にできます。

それからCANOPY by Hiltonは、北街区の中核機能があるところにできますが、ここは非常にカジュアルで、コミュニティを重視したホテルです。

WALDORFはいったん中に入ったらその中に世界ができるのですが、CANOPYは宿泊者以外でも出入りが自由で、ホテルに泊まらないけどもいろいろな人たちと交流が出来る、そういう新しいタイプのホテルです。ライフスタイル型といわれるものです。

それから、もう1つは阪急阪神ホテルズのホテルです。ここは宿泊特化型ですが、レスパイアよりはもう少し上の客室のグレード感をもつホテルで、ホテル阪急インターナショナルのようなそういう高質な宿泊特化型ホテルになります。

12. 商業について

商業についてはいろいろなことを考えています。まずキーテナントとしてフードマーケットで世界展開している「Time Out Market」の出店が決まっています。

この会社の本社は英国にありますが、第1号店はリスボンで、その地域のトップシェフを集めたフードコート事業を展開しています。ですから阪急三番街とか西宮ガーデンズ、あるいはイオンのようなフードコートとは全く違うスタイルのフードコートです。

地域のトップシェフを集めたフードコートですから、当然本店もその地域にあります。その本店と同じ料理がショーケース的に出てくるのです。そこに行けば、そのエリアにおける一番おいしい料理を食べられる、そういうコンセプトのもと、今アメリカを中心に世界に7カ所ぐらいで展開しています。アジア

では「うめきた」が初の出店です。

なお、私どもの阪急阪神不動産がフランチャイジーという形で、場所を用意してオペレーションを行うことになっています。

通常ショッピングセンターを運営しようとすると、そこへの出店等では事前投資をしていただかないといけないので、店を出すだけで何千万円もかかってしまいますが、今回のこの施設は、シェフには鍋釜包丁だけ持ってきてくださいという案内になっています。敷金も何も要りません。その代わり最高のパフォーマンスで料理を作ってくださいというフードホールです。

あともう一つキーテナントとして「ラスイート」という会社に出店をお願いしています。ここは都心型スパ、温浴施設の提供を行っていただきます。

梅田という都心にも、昔はお風呂屋が何軒もありましたが、この「うめきた」でもゆっくり過ごせる温浴施設があればいいよねということで、開発の目玉の1つにさせていただきました。

この施設に関しては、ディベロッパーの方から探しにいったのですが、その中で「ラスイート」が手を挙げてくださいました。普通のお風呂は当然ありますが、それ以外にも窓から下の公園を見下ろしながら水着を着て入る温浴プールなども用意されることになっています。

13. オフィス

それからオフィスです。南街区にはシンボルとなる東西2棟のオフィスタワーが建設されます。広大な緑を臨むオフィスで、JRの大阪新駅や現在のJR大阪駅からも2階デッキなどでつながっています。関西で一番最後の好立地オフィスですから、それなりのスペックを備えたものになっています。

西棟オフィスは、ワンフロア約1,250坪の関西最大級のスケールを誇っていますし、東棟オフィスワンフロア約480坪の効率的なレイアウトになっています。この「うめきた」で働く最大の魅力はターミナル駅直結の利便性です。それに新しく生まれる広大な緑を一望できる特別なオフィス空間です。

なおここには保育施設を設けたり、従業員の健康計測ができるような場所としての福利厚生的な施設もふんだんに取り入れられる予定です。

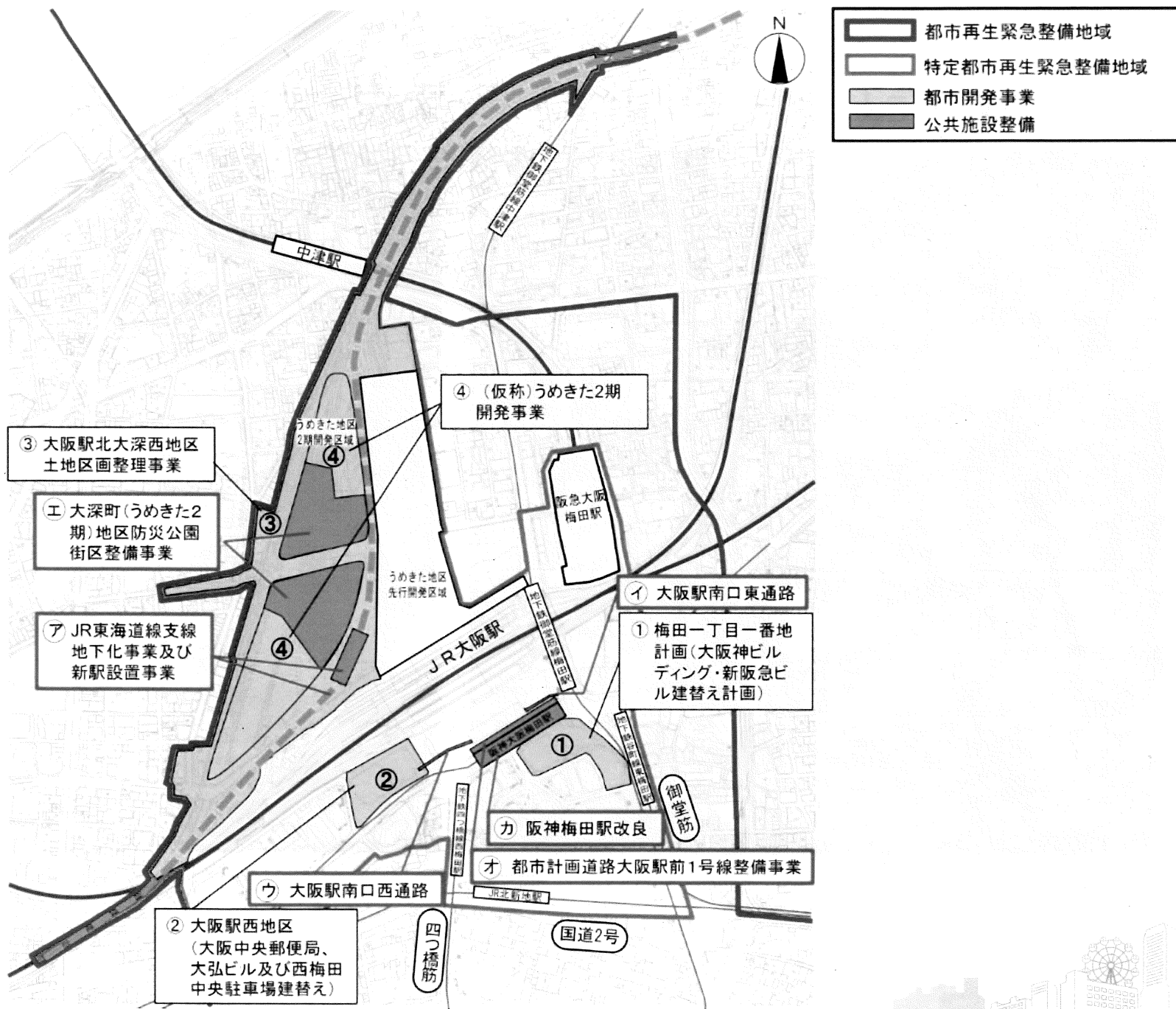
14. 今後のスケジュール

最後に今後のスケジュールですが、2023年春に「うめきた」の地下駅ができます。その後2024年の夏に一部まちびらきという予定です。この時は、北側の施設と南側の公園ができる予定です。

それから25年に南側の施設と北側の公園ができます。そして26年度末には基盤整備がすべて完了し、2027年に南側の分譲棟も含めて全体が出来上がる予定ですが、大阪万博の2025年までには一部を除いて都市機能の概ねがスタートできるようなスケジュールとなっています。

(終わり)

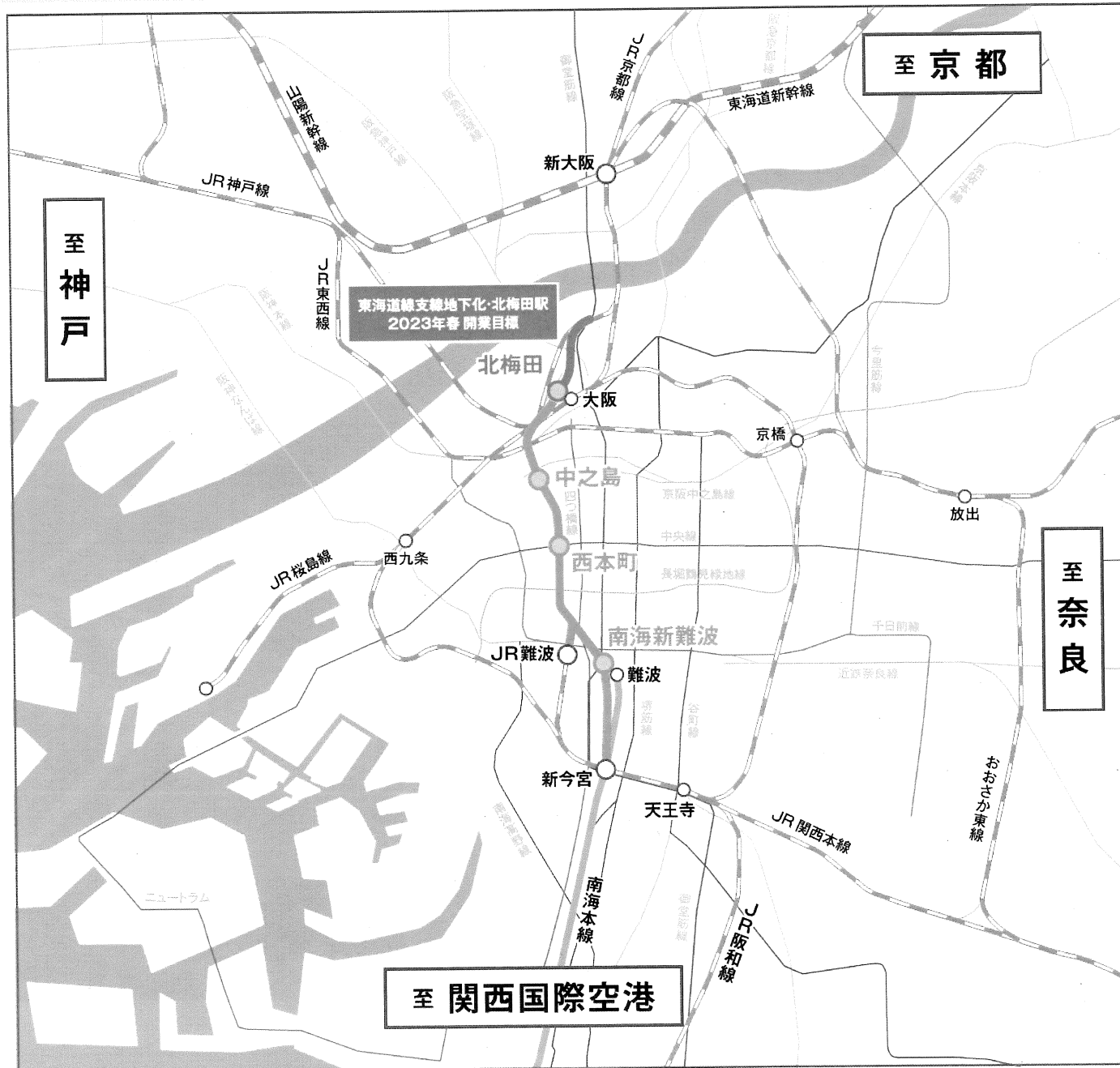
《資料1》うめきた周辺整備計画



| | |
|--|--------------|
| | 都市再生緊急整備地域 |
| | 特定都市再生緊急整備地域 |
| | 都市開発事業 |
| | 公共施設整備 |

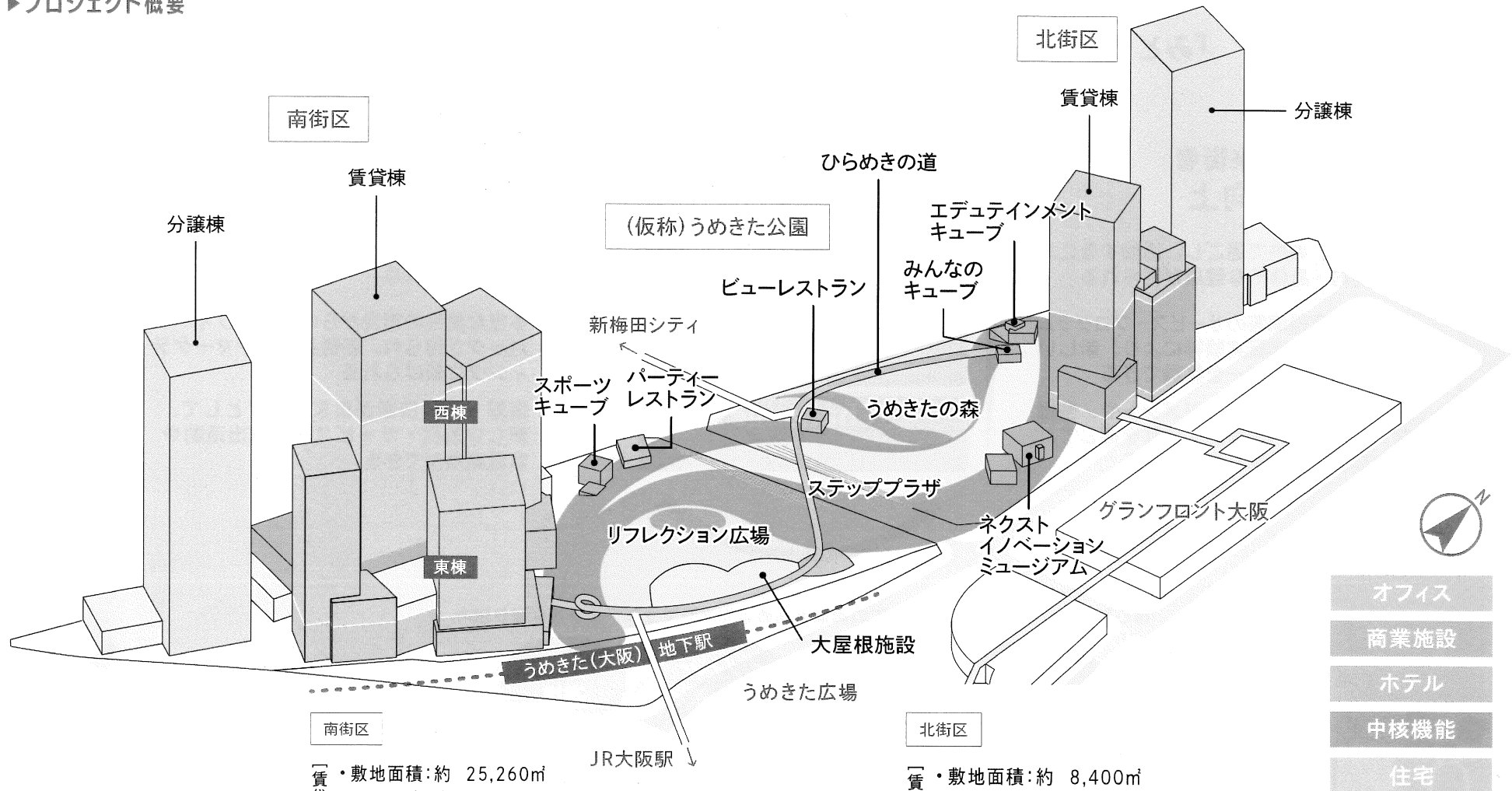


《資料 2》 なにわ筋線について



《資料3》計画概要の図表

▶プロジェクト概要



〔賃貸棟〕

- ・敷地面積: 約 25,260㎡
- ・延べ面積: 約 314,250㎡
- ・容積率: 1,100%
- ・階数:
(西棟) 地上39F・地下3F
(東棟) 地上28F・地下3F

〔分譲棟〕

- ・敷地面積: 約 5,170㎡
- ・延べ面積: 約 93,000㎡
- ・容積率: 1,100%
- ・階数: 地上51F・地下2F

〔賃貸棟〕

- ・敷地面積: 約 8,400㎡
- ・延べ面積: 約 64,200㎡
- ・容積率: 650%
- ・階数: 地上26F・地下3F

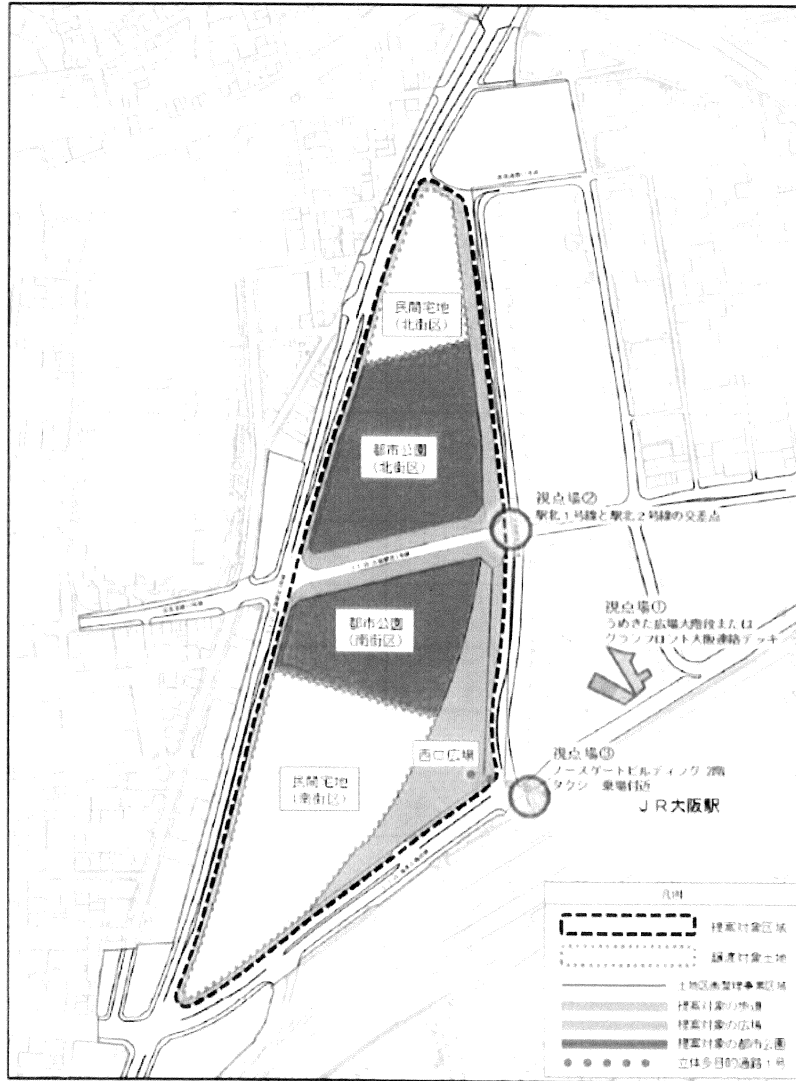
〔分譲棟〕

- ・敷地面積: 約 7,320㎡
- ・延べ面積: 約 72,600㎡
- ・容積率: 650%
- ・階数: 地上46F

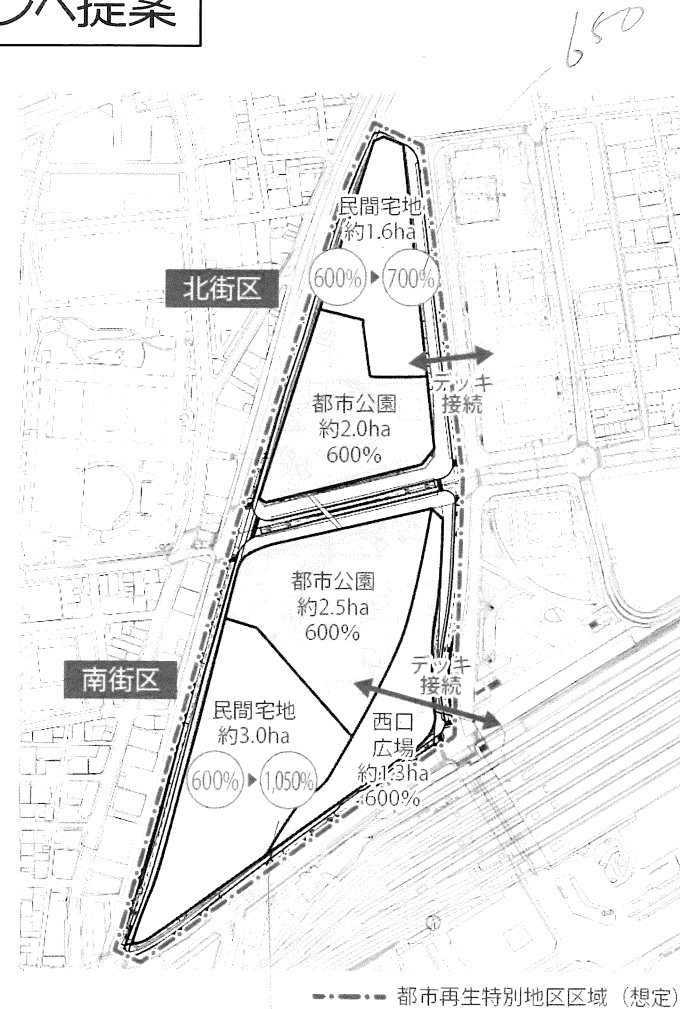
- オフィス
- 商業施設
- ホテル
- 中核機能
- 住宅

《資料 4》 公園について：形状変更の経緯

募集時



コンペ提案



- ・北街区の民間宅地を拡大し、南北両街区の拠点性・賑わい形成を強化
- ・JR新駅前緑豊かなゲート空間と災害時の一時避難スペースをより多く確保

