



大阪のまちづくりを視察してきました！

群馬県 県土整備部 都市計画課

■ 視察概要

大東市では、公民連携による市営住宅の建て替え、大阪市ではなんば駅前広場のにぎわい創出、区画整理制度を柔軟に活用した「まめまちづくり」など、先進的なまちづくりの取組が進められています。これらを業務の参考とするため現地を訪問し、担当者の方から直接お話を伺い、知見を深めてきました。その概要を紹介します。

■ 市営住宅建替プロジェクト「morineki」

本プロジェクトは、大阪府大東市における市営住宅跡地において、全国で初めて“PPP手法(公民連携)”を用いて、住宅棟(借上げ公営住宅・民間賃貸住宅)や生活利便施設(商業施設)などを整備し、エリア価値の向上を目指す取り組みです。

複数の民間団体が市のビジョンに基づき、テナントリーシングや出資、建物の所有・管理等を担い、大東市は民間賃貸住宅を市営住宅として借り上げるほか、公園・河川・周辺道路などの公共施設整備を行うなど、公民連携によって推進されています。行政・民間・住民の「三方よし」を体現する効果が期待されます。

視察では、プロジェクトで重要な役割を担った(株)ノースオブプロジェクト元取締役・竹中様からお話を伺いました。市営住宅建替えという「点」だけでなく、周辺エリアを含めた「面」での課題解決を図り、まち全体の価値向上を目指す考え方が大変参考になりました。

また、事業スキームの工夫に加えて、運営開始後も地域住民や学生と連携し、地域の魅力向上につながる多くの取り組みを行っているとのことでした。資産を活用し続けるためには、地域に愛される場所をつくり上げることが重要であり、そのためには短期的な魅力創出だけでなく、長期的なビジョンを地域と共有することの大切さを改めて感じました。



morineki

■ なんば広場

大阪市は、南海なんば駅前を車両中心の空間から、安心・安全で回遊性の高い歩行者空間へと再編しました。広場は多目的に利用でき、平時には簡易ベンチやテーブルが多数設置されています。

驚いたことに、単にベンチとテーブルを配置しただけにもかかわらず、待ち合わせや小休憩などの利用者が非常に多く、ほぼ満席の状態でした。もともと人通りの多い駅前のポテンシャルを生かした活用方法であり、隣接する商店街や道頓堀方面への観光、駅利用へとつなぐ回遊拠点として機能していると感じました。

魅力ある空間づくりには、場所が本来持つポテンシャルや、どのような機能が不足しているかを的確に検証することの重要性を改めて認識しました。



なんば広場

■ まめまちづくり

大阪市では、小規模な区画に対し個別の課題解決を図り、エリアの魅力向上につなげるため、区画整理制度を柔軟に活用した「まめまちづくり」を推進しています。

担当者からお話を伺ったところ、民間デベロッパーや金融機関、権利者等が制度を活用しやすいよう、パンフレットや説明会・相談会などによる積極的な広報を行い、制度を分かりやすくPRしているとのことでした。また、認可取得に向けた相談体制を構築し、スムーズな事業化を支援しているそうです。

区画整理制度は、減歩による公共空間の創出だけでなく、権利関係の整理や敷地の再整序、密集市街地の小規模改善などにも活用でき、エリアごとの個別課題に応じた柔軟な制度であることを認識しました。

行政がどのような形でエリア価値向上を支援できるかを考えるうえで、今回の視察は非常に参考となりました。

