

グランフロント大阪のエリアマネジメント



2013.7.30

三菱地所(株) 大阪支店 副支店長
兼 (社)グランフロント大阪TMO 事務局長 廣野研一

【本日の内容】

- 1. グランフロント大阪の事業概要**
- 2. グランフロント大阪におけるエリアマネジメント**
- 3. 梅田地区における広域エリアマネジメント**

1. グランフロント大阪の事業概要



GRAND FRONT OSAKA
グランフロント大阪



【開発事業者12社】

- エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社
- 株式会社大林組
- オリックス不動産株式会社
- 関電不動産株式会社
- 新日鉄興和不動産株式会社
- 積水ハウス株式会社
- 株式会社竹中工務店
- 東京建物株式会社
- 日本土地建物株式会社
- 阪急電鉄株式会社
- 三井住友信託銀行株式会社
- 三菱地所株式会社

- 1987 国鉄改革に伴い梅田貨物駅用地を国鉄清算事業団へ承継
- 2002.7 都市再生緊急整備地域に指定
- 2004.7 大阪駅北地区まちづくり基本計画公表（大阪市）**
- 2004.11 第1期地区（土地区画整理・道路等）都市計画決定
- 2005.6 土地区画整理事業 事業計画認可
- 2005.10 仮換地指定
- 2006 先行開発区域A・B・Cブロック開発事業者募集（事業企画コンペ）**
～ **当社を含むうめきた先行開発事業者12社に決定**
- 2008.2 都市再生特別地区、地区計画変更 都市計画決定
- 2010.3 新築工事着工（仮換地使用収益開始）**
- 2013.3 竣工（換地処分）
- 2013.4 まちびらき**

関西の発展をリードする新しいまちの形成を図る、知的創造拠点・ナレッジキャピタルを中心に、業務、商業、宿泊、居住機能等の導入

- ・南館 : 基準容積率800% → 1,600% (800%の割増)
- ・北館、ホナズター : 基準容積率600% → 1,150% (550%の割増)

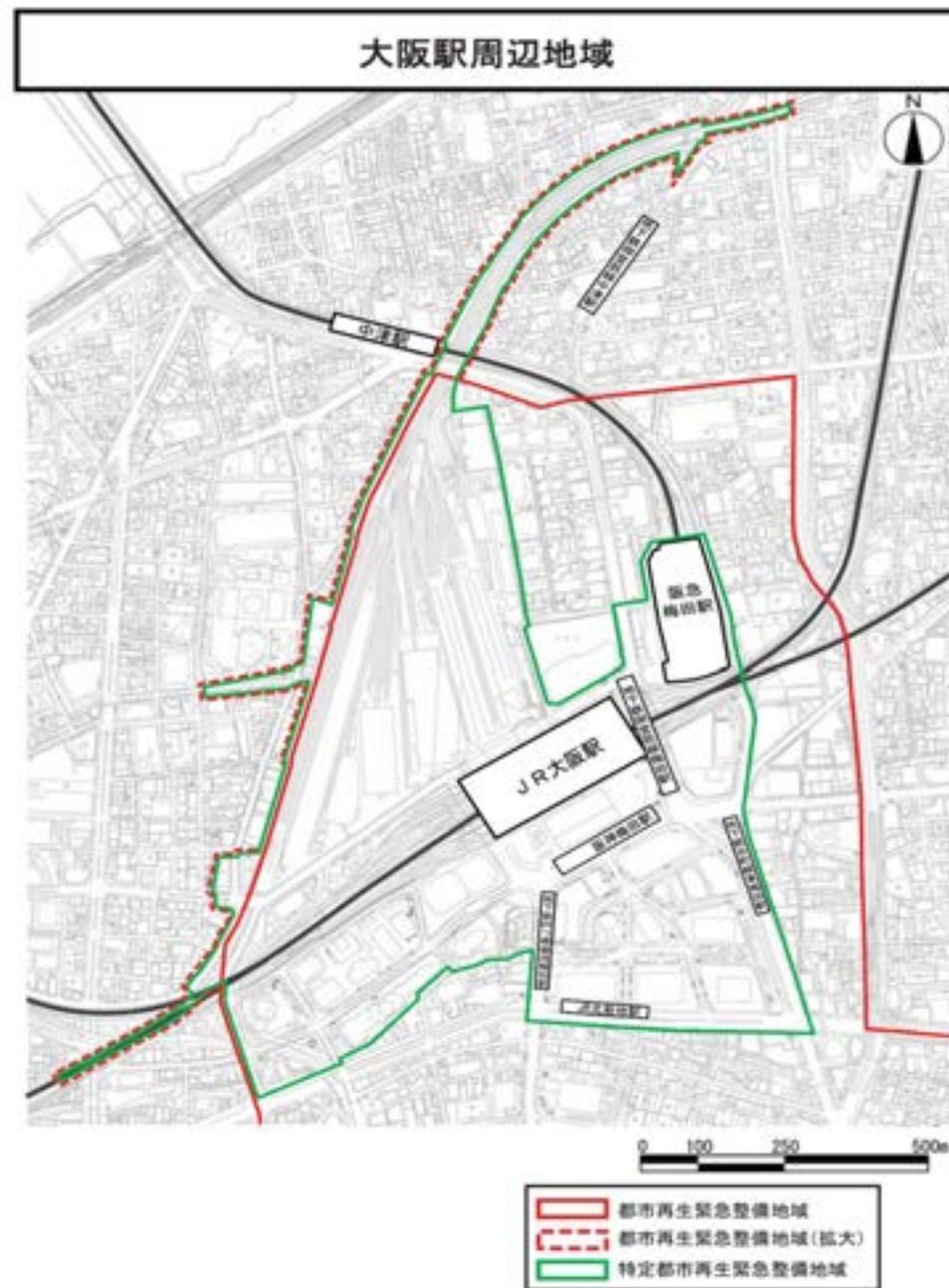


2011年1月、都市再生緊急整備地域「大阪駅周辺・中之島・御堂筋周辺地域」(約490ha)のうち「大阪駅周辺地域」(約82ha)が、特定都市再生緊急整備地域として指定。

都市再生緊急整備地域は全国で63か所が指定されているが、「大都市の国際競争力強化」の観点から指定される特定都市再生緊急整備地域は、全国で11か所のみ。

【特定都市再生緊急整備地域の指定状況】

北海道(札幌)1、東京(23区)4、神奈川(横浜、川崎)2、愛知(名古屋)1、大阪2(大阪駅周辺、大阪コスモスクエア駅周辺)、福岡1。



- 2013年4月26日に“まちびらき”。まちびらき初日は34万人の来場。
- まちびらきから1ヶ月の来場者数は761万人、商業売上は50億円を突破。



JR大阪駅（アトリウム広場）とデッキで接続



デッキと繋がる南館2階「創造のみち」

6つの目標・柱

新産業・ビジネス・文化の創出拠点

環境共生まちづくり

国際競争力の強化

賑わい・ふれあいの
まちづくり

アジア・世界の
ゲートウェイ拠点

公民連携まちづくり



開発ビジョン

多様な人々や感動との出会いを通じて、新しいアイデアや多様なイノベーションを生み出し、明日を拓く魅力あふれるまち

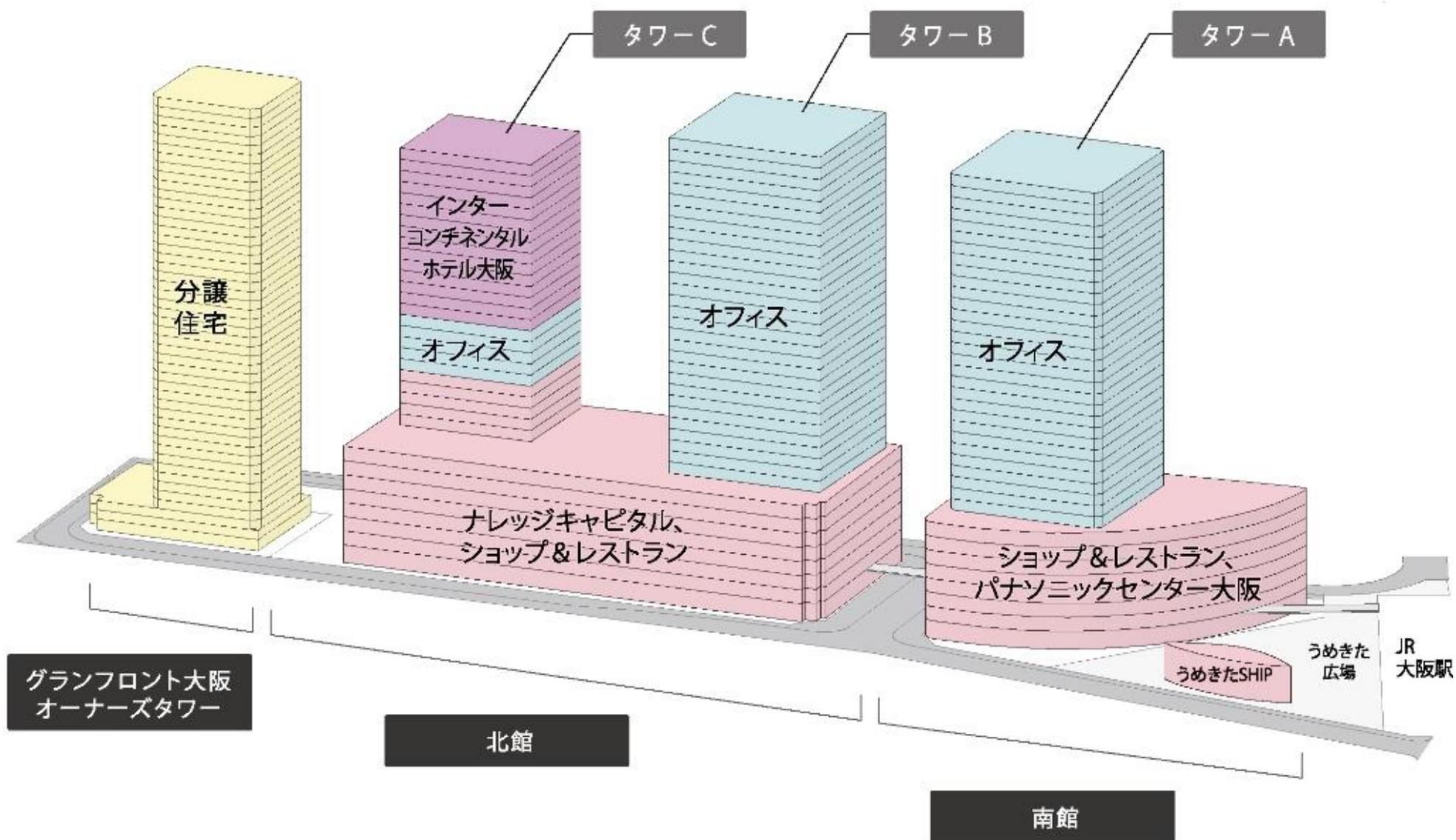


名称主旨

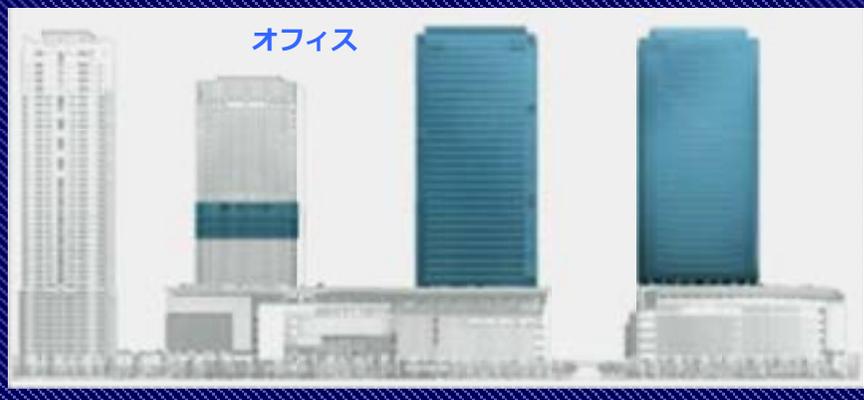
「グランフロント大阪」という名称には、大阪の新しい玄関口にふさわしい「世界に開かれた最前線のまちであり続けたい」という思いがこめられています。

ロゴマーク

4つのタワーと施設を包む水と緑の自然環境をモチーフに、ラインが奥行きを感じさせながら一体となって伸びるさまは、このまちの先進性、創造性、将来性を表現しています。



オフィス



■ 格調高いオフィス専用スカイロビー

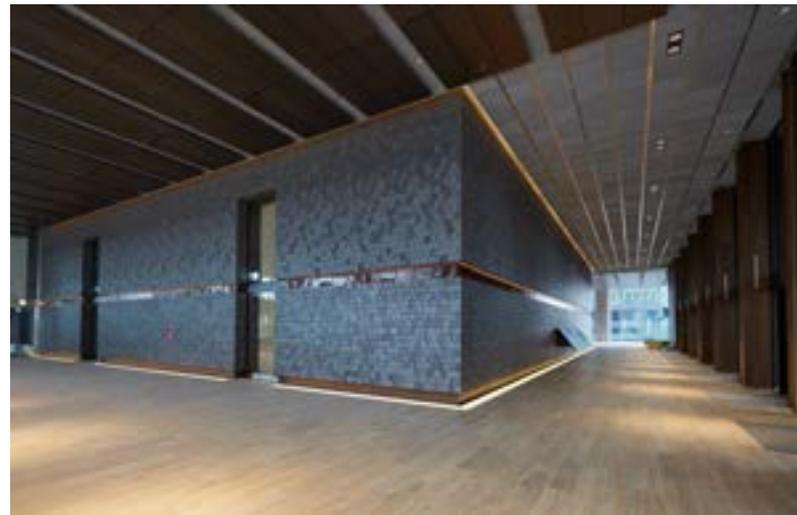
- 9階にオフィス専用スカイロビーを設置。
- 2層吹き抜けの開放的な空間に屋上庭園を併設。

■ 最高水準のグレードを備えたフラッグシップオフィス

- ワンフロア最大約2,800㎡の無柱空間効率的なプランを実現

■ 最新技術の導入による快適・安全なオフィス環境の実現

- 大型外気取入口の設置や大規模な重力自然換気システムを導入。
- コアフレームの内部に耐震ブレースを設置による先進の制震構造を採用。



KNOWLEDGE CAPITAL

「新しい価値」創出、発信のための
場[施設]と機能[人的支援]の提供



「感性」

- ・芸術性
- ・デザイン性
- ・創造性
- ・人間の心理・感情
- ・社会倫理
- ・操作性
- ・インターフェースの親和性
- ・環境との調和性
- ・安心・安全性



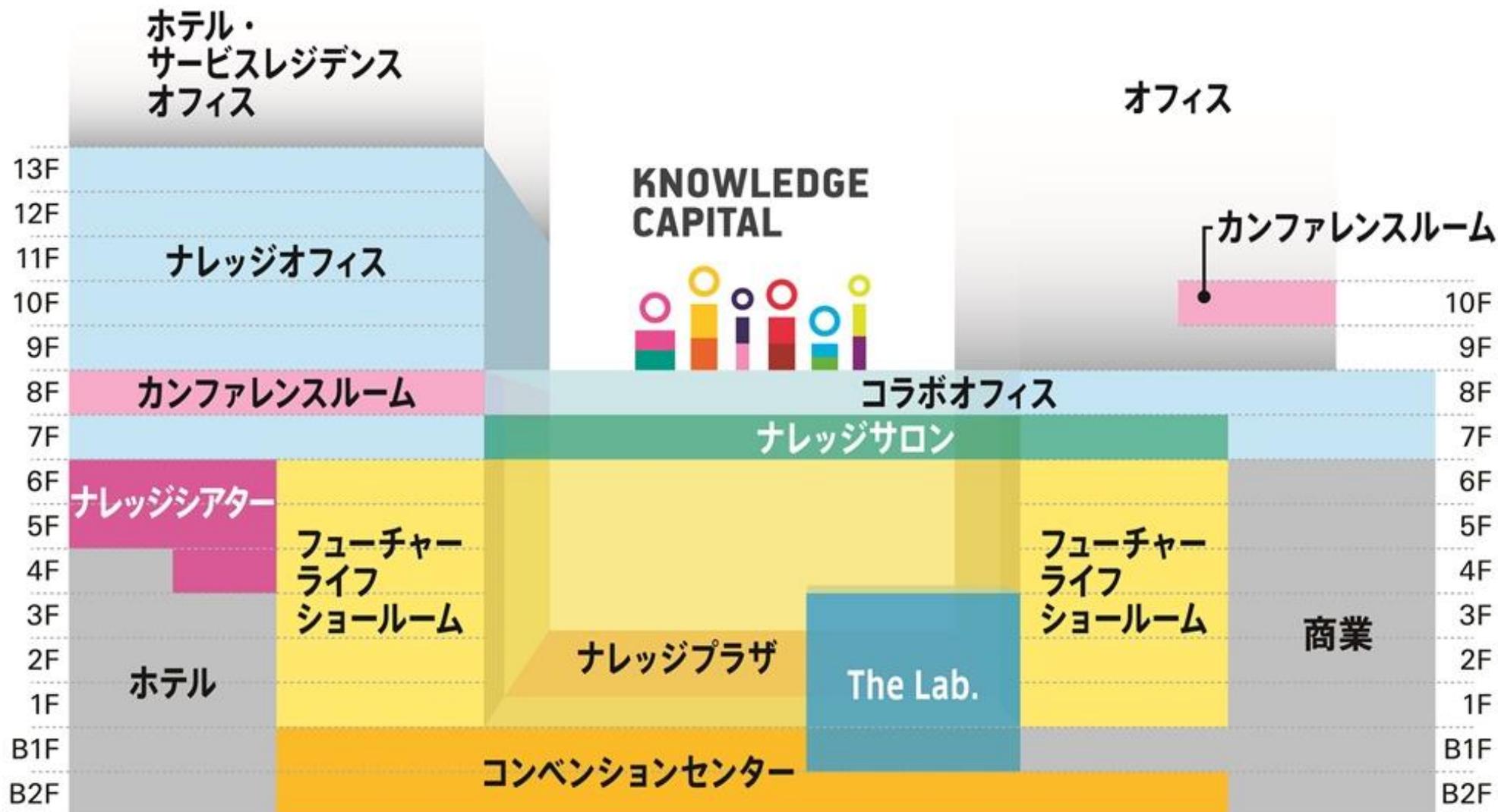
「技術」

- ・ICT(情報通信技術)
- ・ロボット
- ・環境・エコ技術
- ・先端科学
- ・ローテク
- ・健康科学
- ・医療
- ・可視化
- ・エネルギー技術



「新しい価値」

- ・新しい製品・サービス
- ・文化・コンテンツ
- ・知的財産
- ・会社・組織
- ・顧客・市場
- ・生産方法・仕組み
- ・人財



ターミナル駅前における国内最大級の商業施設が誕生

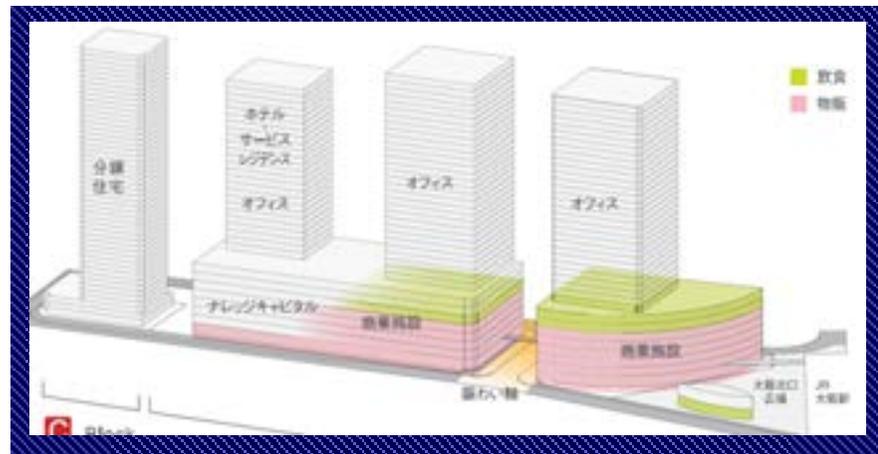
-都心部のターミナル立地では日本最大級

- ・店舗面積：約 **44,000㎡**、店舗数：**266**店舗

キーワード①「お散歩ショッピング」

-新たな商業施設のコンセプトは「お散歩」

- ・水景と豊かな緑に囲まれた屋外回廊
- ・**10,000㎡**を超える広大な屋上庭園
- ・**20店舗**（1,200席以上）もの店舗が**カフェ機能**を有す



GRAND FRONT OSAKA
SHOPS + RESTAURANTS

キーワード②「基幹店」と「こだわりショップ」の集積

-旗艦店

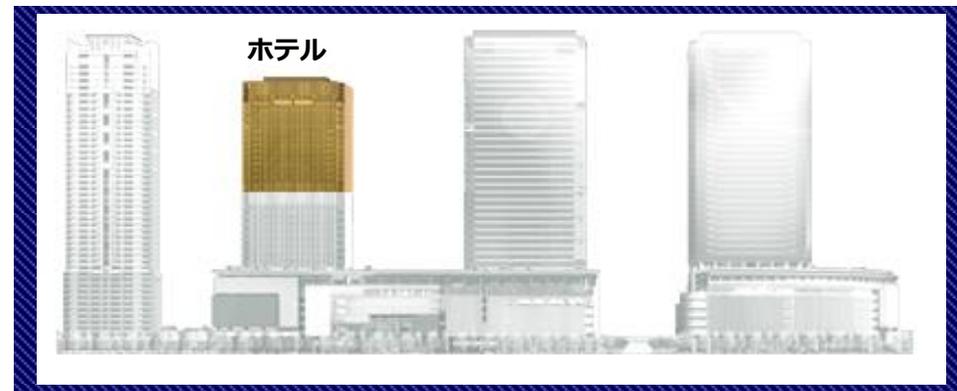
- ・通常店舗より**大きな店舗面積を確保**し、商品ラインナップや店舗デザインで**ブランドの世界観を表現**

-こだわりショップ

- ・「誰もが憧れる老舗」「知る人ぞ知る名店」
- 「東京以外には決して出店しなかったお店」



- ✓ 客室数：ホテル**215**室、サービスレジデンス**57**室
- ✓ 飲料施設：合計5施設（レストラン、バー、ラウンジ等）
- ✓ 施設：宴会場、婚礼チャペル、スパ、フィットネス等



客室イメージ



サービスレジデンスイメージ



上：ラウンジ

下：レセプションルーム



「グランフロント大阪オーナーズタワー」主な特徴

- ✓ コンセプトは「ザ・ホテル」
～本物の高級ホテル空間をマンションに具現化～
- ✓ 都心立地ならではのクオリティの高い安全性能
- ✓ 迎賓空間「ザ・レセプション」、寛ぎのスペース「ザ・リビング」
- ✓ 48階建・総戸数525戸、専有面積：47.78㎡～300.10㎡
- ✓ 販売価格：3,670万円～41,500万円



GRAND FRONT OSAKA
OWNER'S TOWER



ザ・レセプション

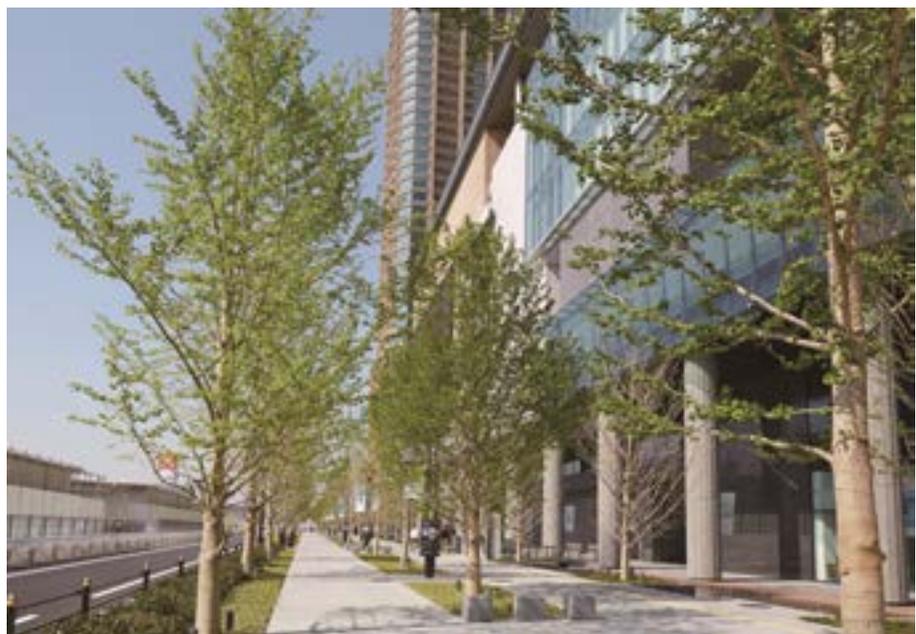


ザ・リビング



室内イメージ





2. グランフロント大阪における エリアマネジメント



GRAND FRONT OSAKA
グランフロント大阪

まちの開発ビジョン

「大阪の新しい玄関口を、世界に開かれた最前線のまちへ」
「多様な人々や感動との出会いが、新しいアイデアを育むまち」

TMOの役割・5つの柱

「グランフロント大阪の価値最大化」の実現・「まちブランド」の構築

イベント・プロモーションによる賑わい創出

多様なコミュニティの形成

まちの公共空間スペースの利活用

情報発信

安全・安心で快適な環境づくり

タウンマネジメント活動

コミュニティ形成／イベント
広報・宣伝／環境演出
来街者案内・ホスピタリティ

街ブランドの形成

「街」の魅力つけ
長期的にわたる優位性の確保
持続的な街づくり活動

不動産価値の維持・向上

経済的評価
社会的評価
利用者の評価

目的

グランフロント大阪の付加価値向上・梅田地区全体の持続的な発展

グランフロント大阪を中心にした地域の活性化・環境改善・コミュニティの形成

まちの在住者・在勤者・一般来街者とともに、まちを育てていく
参加型のまちづくりを推進

取組方針① 公民連携による
持続的且つ一体的なまちの運営の推進

取組方針② 多様な人々の交流や感動と出会いを
生み出す「体験」「経験」を主体的に創出

公民連携による
公共空間
の維持管理事業

交通マネジメント事業

外部連携による
エリアマネジメント
の推進事業

まちの
コミュニティ形成事業

イベントプロモーション
事業

街メディア事業



一般社団法人 グランフロント大阪TMO

まちづくり推進事業

①公民連携による公共空間の管理・運営

- ▶ 公共空間の一体的な管理運営
うめきた広場・歩道・敷地内オープンスペース
- ▶ 公共空間の利活用
イベント・オープンカフェ・広告掲出 等

②梅田の回遊性を向上する交通サービス

- ▶ 梅田地区エリア巡回バス
- ▶ レンタサイクル
- ▶ 周辺既存駐車場との連携

③外部連携によるエリアマネジメント活動

- ▶ 梅田地区エリアマネジメント実践連絡会
エリアイベント・情報発信・地域連携 等
- ▶ 行政・経済界・エリアマネジメント団体との連携

プロモーション事業

①イベントプロモーションによる賑わい演出

- ▶ TMO主催イベント・共催イベントの実施
- ▶ 他主体が開催するイベント等の誘致

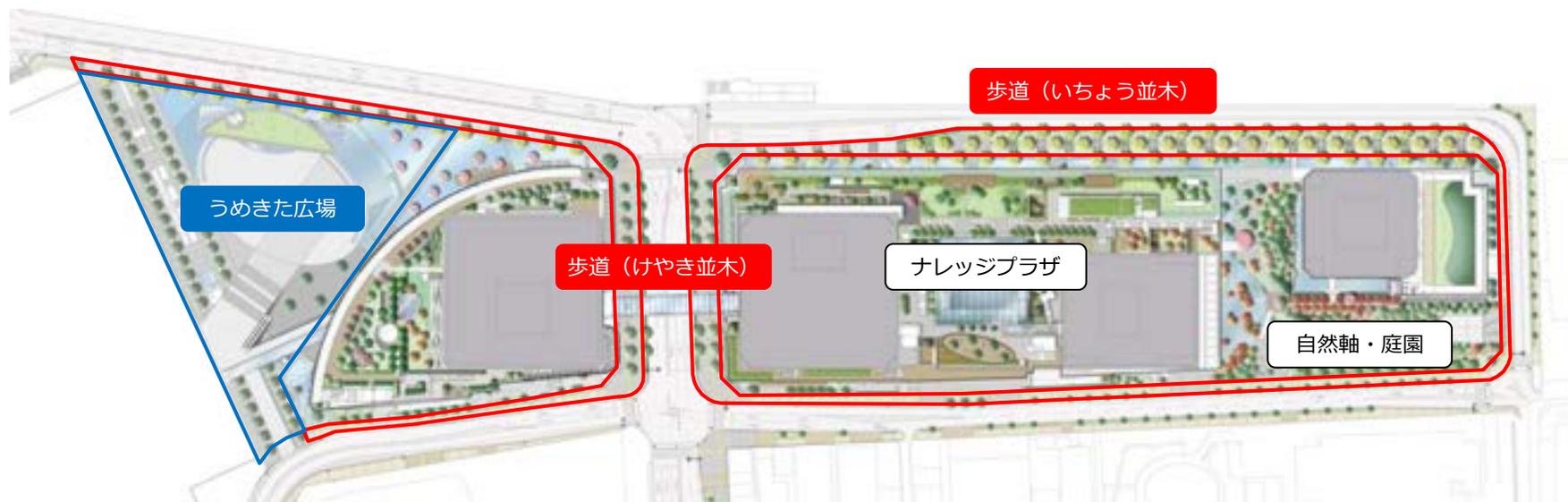
②公開スペースを活用した街メディア事業

- ▶ ガイドラインに基づく街メディア事業の展開
- ▶ 街メディア事業によるエリアマネジメント財源の創出

③まちのコミュニティ形成事業

- ▶ 来街者とまちのコミュニティをつなぐサービス
『コンパスサービス』
- ▶ まちのコミュニティ推進者を育てる仕組み
『ソシオ制度』

- ✓ 地区内の**公共空間を一体的に管理・運営**／うめきた広場、歩道、敷地内オープンスペース
- ✓ 質の高い公共空間の管理の実施／美化、防犯、駐輪場管理、放置自転車対策等
- ✓ 公民連携による**新たなしくみづくり**／管理協定、**特例道路占用制度、景観ガイドライン等**
- ✓ 公共空間の積極的な活用による賑わいと都市景観の創出／**イベント、広告掲出、オープンカフェ等**



うめきた広場のイベント利用



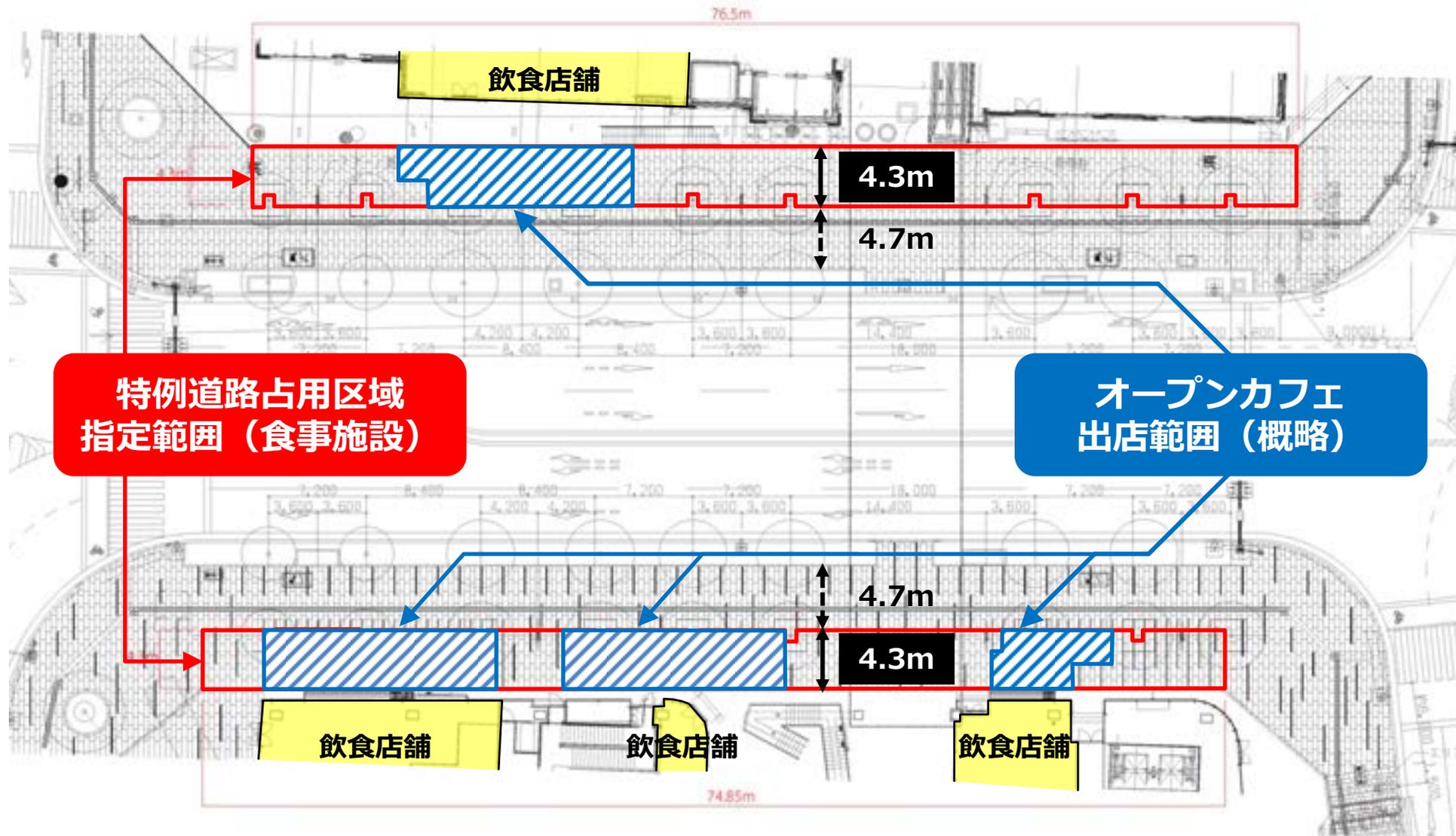
歩道空間でのオープンカフェ



歩道空間での広告掲出



沿道テナント4店舗によるオープンカフェの出店





+ + UMEGLE-BUS

グリーンの車体とバス停が目印。梅田エリアを一巡り。

- 所要時間 / 約30分
- 停留所 / 12箇所
- 運行時間 / 10:00～21:00
- 運行間隔 / 10分
- 運賃 / 100円(小人50円)
1日乗車券
200円(小人100円)



※現在路線認可申請中であり、変更となる場合があります。

■ バスロケーションシステム

スマートフォンでUMEGLE-BUSの運行情報などがわかるサービスを提供予定です。
どこにいてもバスの走行位置がわかるのでとっても便利!



+ 自転車 + UMEGLE-CHARI

駅近でアクセス抜群! レンタサイクル1時間200円。

- 設置場所 / グランフロント大阪 (うめきた広場内)
- 利用時間 / 貸出8:00~20:00 返却24時間可能
- 利用料金 / 最初の1時間200円、以降1時間毎100円
- 導入台数 / 30台 (うち15台は電動アシスト自転車)

お出かけ前にスマートフォンで貸し出し状況をチェック!

使用可能カード

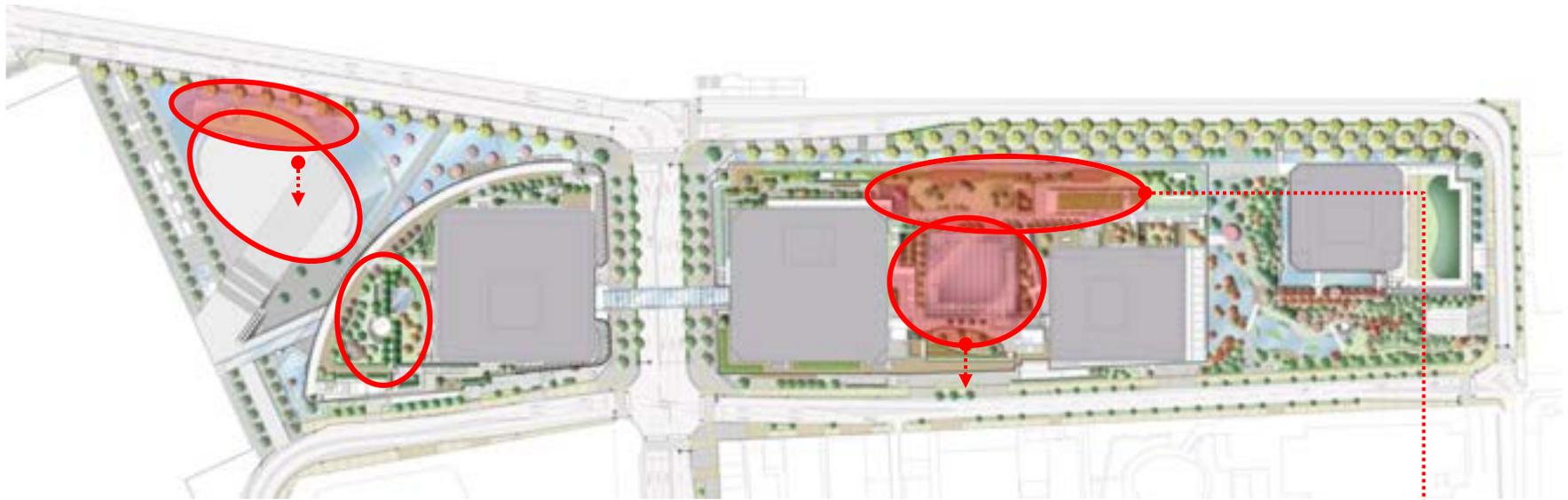
PiTaPa Visa/Master Card/JCB/アメックス/ダイナース

- ※カード1枚で自転車4台までレンタルが可能です。
(複数台をレンタルされた場合、精算手続きはレンタルした自転車すべて返却した後に行ってください。)
- ※PiTaPa、クレジットカードのみのお支払いとなります。
現金での精算はできません。



新たな文化芸術発信拠点としてのイベントプロモーション事業の展開

- ✓ 敷地内の公開スペースを活用した、多様なイベントプロモーションの展開
- ✓ TMO主体催事や、企業・来訪者による「自己実現・発表の場」としての利用により、新たな文化・芸術を発信



うめきた広場・うめきたシップホール



ナレッジプラザ



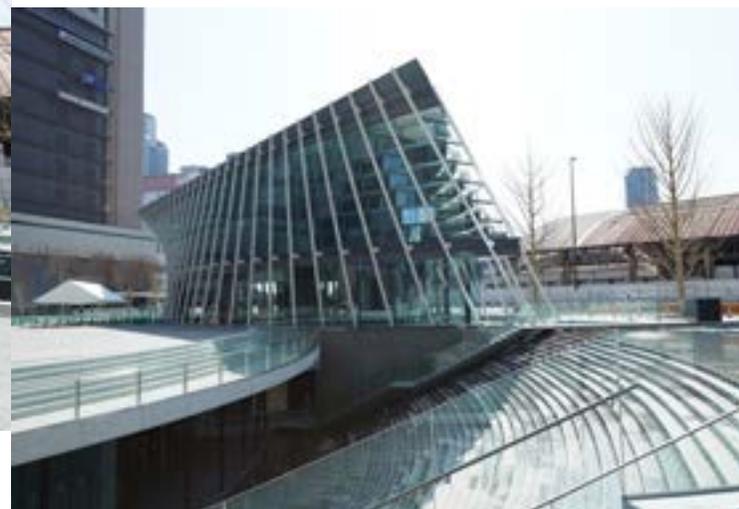
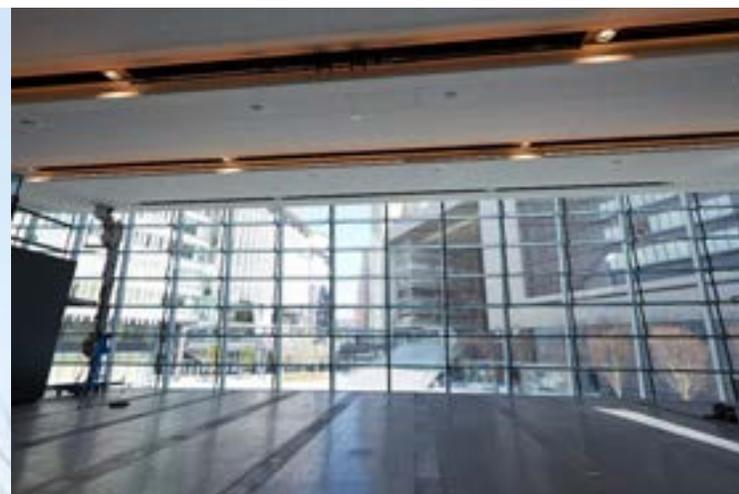
テラスガーデン



大阪駅前に新たにできた憩い空間、全体約1ha（中央楕円1,700㎡）の「うめきた広場」



うめきた広場に面して建つ斬新なデザインの「うめきたシップホール」
1階にカフェ、2階にホール（約270㎡）を整備。広場に向かって開いた
透明感のあるデザインで、広場と一体的な利用含め、多目的に活用。



7層吹き抜けの全天候型屋内イベントスペース「ナレッジプラザ」 (約1,000㎡)



新たな情報発信拠点としての街メディア事業の展開

- ▶ 「グランフロント大阪」を1つのメディアとして捉え、バナーフラッグ、壁面広告・柱巻き広告、デジタルサイネージ広告等をまち全体に整備し、様々な企業や人々に情報発信やコミュニケーションの場を提供します。
- ▶ 景観ガイドラインの策定・運用により、統一感のあるデザインと賑わいある街並み形成を図るとともに、事業収益をまちの活性化に資する事業に充当することで、持続的なエリアマネジメントの仕組みを構築します。

グランフロント大阪全体に展開する『街メディア』

OOHメディア



スペースメディア



デジタルサイネージ



「街メディア」の整備

・バナーフラッグ、壁面広告、柱巻き広告、デジタルサイネージ広告など

まち全体を網羅することのできる**約25種類の街メディアを整備**。



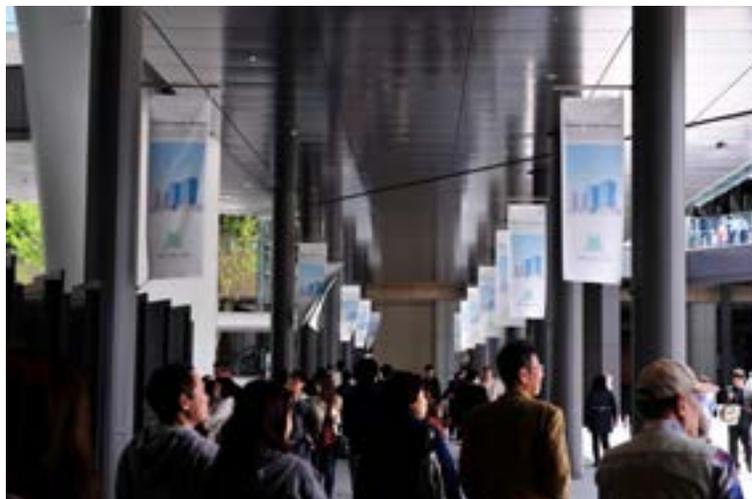
〔南館大型バナー〕



〔ナレッジプラザ〕



〔南東壁面スーパーシート〕



〔広場デッキフラッグ〕



〔うめきた広場地下柱巻き〕



〔けやき並木バナー〕

活用方法

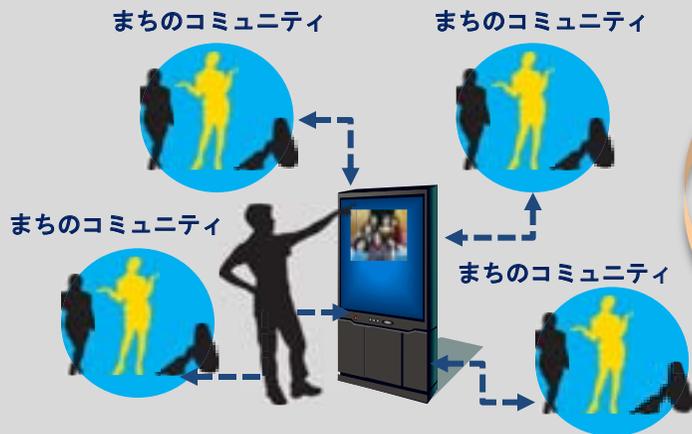
①純広告、②イベント協賛、③**オフィシャルパートナー**

■まちと来街者との交流を育むコミュニティ形成サービスを提供

- ▶ まちに整備するユビキタス環境（UPF：Ubiquitous Plat Form）を活用した『コンパスサービス』『ソシオ制度』の導入により、まちと来街者、来街者同士の関係づくりを促進し、新たな賑わいづくりにつなげていきます。

『コンパスサービス』

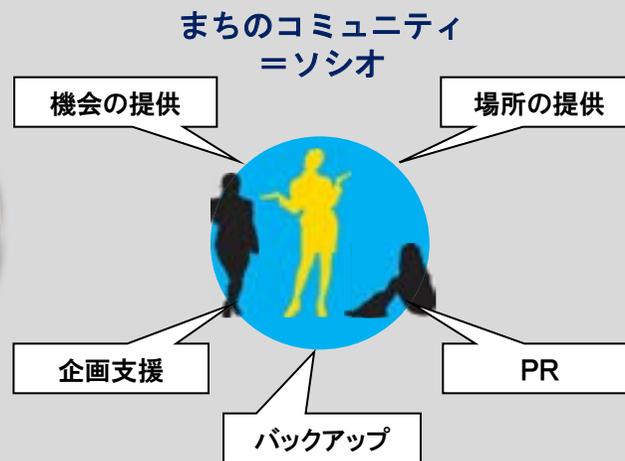
来街者とまちのコミュニティをつなぐサービス



- ▶ タッチパネル式サイネージとスマートフォンの連動により、革新的な情報コミュニケーションを実施
- ▶ 「まちを知る」「まちに参加する」「まちでつながる」ための多様な機能・コンテンツを提供

『ソシオ制度』

まちのコミュニティ推進者を育てるしくみ



- ▶ まちに登録されたソシオキャプテンがソシオ(=まちのコミュニティ)を運営し、日々、まちを舞台に様々な活動を展開
- ▶ TMOによるサービスによりソシオキャプテンをサポート

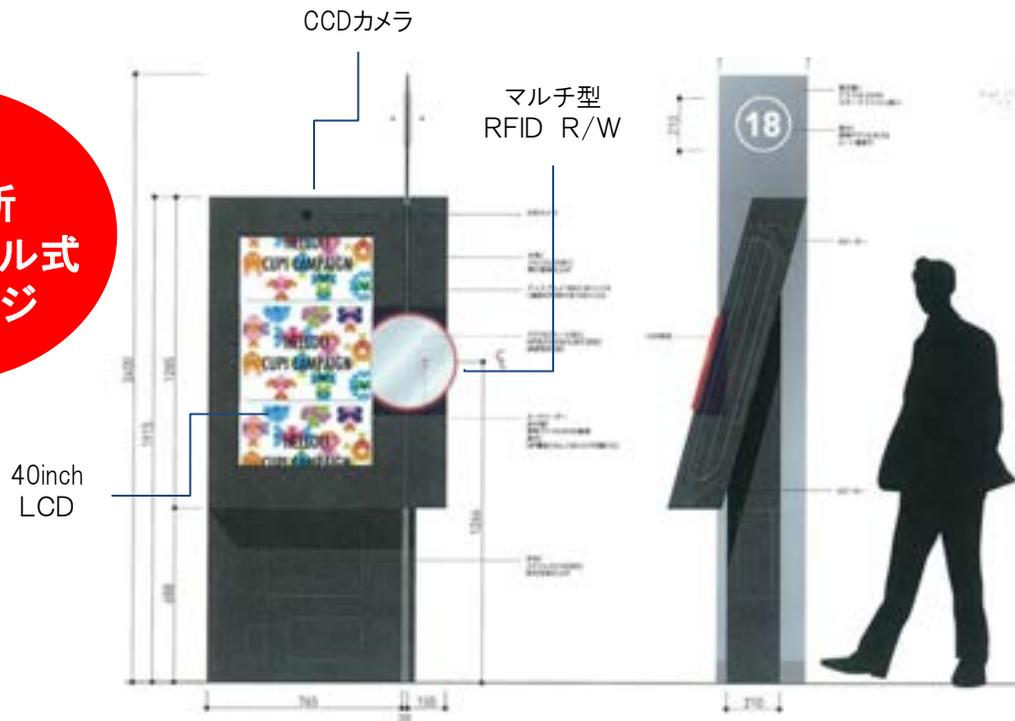
UPF
情報共有や
新たな関係づくりを
支援

豊富なアクセスポイント

コンパスアプリ
for Andrid
for iPhone



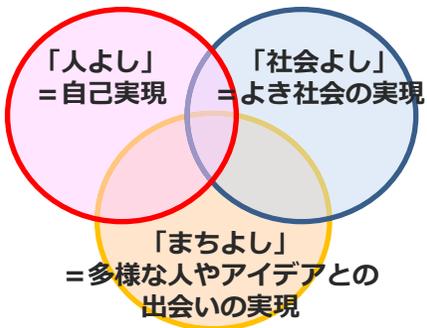
施設内
36か所
タッチパネル式
サイネージ



1F

ソシオ制度

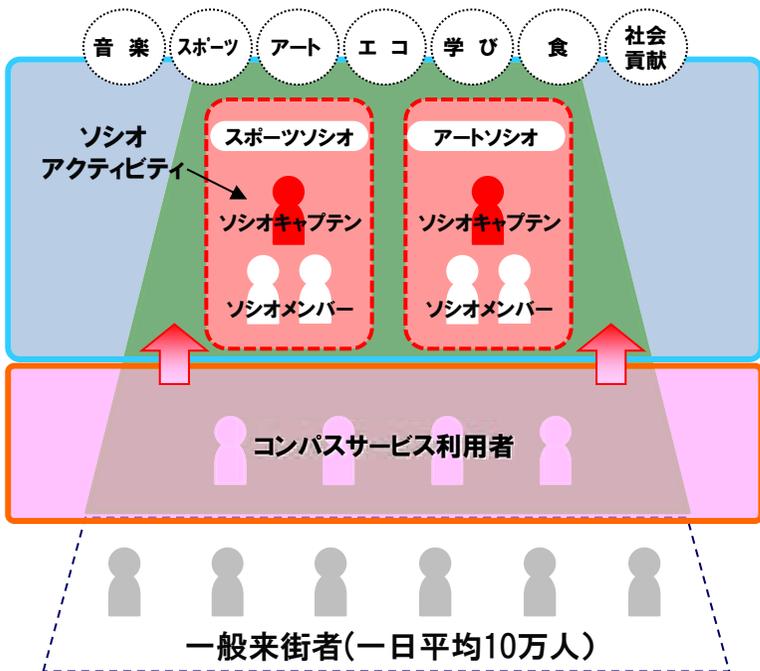
既に個人で活動している人、これから活動したい人など、
条件を満たした人たちがソシオキャプテンとなり、
まちを舞台に自らが中心となって活動することを支援する仕組み



まちに登録されたソシオキャプテンが
ソシオ (=コミュニティ) を運営
日々、まちを舞台に様々な活動を展開!

コンパスサービスを通じて
メンバーや一般来街者との
コミュニケーションを実行

他のまちには無い
コンテンツがまちに流通
来街者の新たな発見
の切っ掛けに



例 【グルメ系ソシオ】

F&Bファーマーズファンド

「近畿の食材を使った食育&生産地支援」

ソシオキャプテン: 農業系NPO代表
パートナー: 栄養学を学ぶ女子大生
ソシオメンバー: 飲食テナントシェフ

■まちでの展開

- 産直素材を使った飲食店オリジナルメニュー開発と商品化
- 産直市場の開催
- 三者協働による食育講座開催

例 【音楽系ソシオ】

うめきた合唱団

「うたで明るく楽しくなるまち」

ソシオキャプテン: 声楽家
パートナー: ○○音大
ソシオメンバー: GFO就労者

■まちでの展開

- 日常的な練習や打合せ
- 公開スペースでのコーラス実施
- まちの主催イベントでのコーラス披露

3. 梅田地区における 広域エリアマネジメント



GRAND FRONT OSAKA

グランフロント大阪

広域中枢拠点 大梅田地区



『梅田地区エリアマネジメント実践連絡会』を設立

(2009年11月 4者にて設立趣意書を締結)

J R 西日本

阪急電鉄

阪神電気鉄道

グランフロント大阪
TMO

1 地域連携

2 アクション

3 情報発信

官民連携によりエリア全体の競争力・集客力・地域力を高め、ポテンシャルを拡大・深化させる

梅田の冬の風物詩となるイベントをめざし、2009年度から過去3回開催。

2012年度は「ワクワク はじける 梅田の冬。」をテーマに、過去最高の55施設が参加。

- 日時 2012年11月23日（金・祝）～12月25日（火）
- 主催者 梅田スノーマンフェスティバル実行委員会（JR西日本・阪急電鉄・阪神電気鉄道・グランフロント大阪TMO・大阪ターミナルビル・大阪地下街・阪急阪神百貨店・大阪市・カクタス）
- 内容 「街中がスノーマン！」（参加施設数55）、「スノーマンライティング」（梅田阪急ビル）
「スノーマンラリー」（参加施設数49）、「スノーマンパーク～ミュージック&ワークショップ～」
（毎週末計164プログラム）、キャッチ・ザ・スノーマン（フォトコンテスト） 等

▼これまでの実施風景





