

第4回 大手前・森之宮まちづくり協議会

日時：平成22年11月15日

場所：プリムローズ大阪

3階 高砂の間

○司会

それでは皆さんおそろいでございますので、ただいまより第4回大手前・森之宮まちづくり協議会を開催いたしたいと思っております。

皆様には大変お忙しいところをお集まりいただきまして、心よりお礼申し上げたいと思っております。

それではまず初めに、木村副知事よりごあいさつを申し上げます。

○木村副知事

皆様、こんにちは。本日はお忙しいところ、第4回目になります大手前・森之宮まちづくり協議会、御出席いただきまして感謝申し上げます。

前回は9月7日ということございましたので、はや2カ月が過ぎました。9月の定例議会、始まっていまして12月の半ばまであるんですが、この前半部分で、このまちづくりの協議会に関しましていろいろな議論が行われるところでございます。まず、その中で、当協議会におきます私の発言が原因で、議論が混乱したという御指摘がございました。今後、事務局の立場を十分にわきまえて、誘導ととられるような発言は差し控えます。

本日は、事務局から今議会の報告を中心に説明をさせていただきますので、よろしくお願い申し上げます。

○司会

本日は、急用のため山西議員が御欠席でございますが、加藤会長を始め、7名の委員の方々と、オブザーバーの方々に御出席をいただいております。

お手元に座席表を配付いたしておりますので、御紹介のほうは省略をさせていただきます。

きたいと思います。

まず、資料の確認でございますが、次第の次に座席表、その次に資料1といたしまして、9月府議会における質疑について。その次が資料番号を付しておりませんが、まちづくり推進プロジェクトチームとまちづくり協議会の関係を図示したものの。それと設置要綱でございます。次に資料2として、市場調査の状況でございます。配付漏れはございませんでしょうか。

それでは、以後の進行につきましては、加藤会長にお願いをしたいと思います。

○加藤会長

おはようございます。それでは、早速、議事に従いまして進めてまいりたいと思いますが、協議会の設置要綱は配られておりますけれども、これについてもまた後で御説明いただきたいと思います。この協議会は別に成立要件とか、そういうものは受けておりませんので、早速進めてまいりたいと思います。

まず、9月府議会の質疑の状況ということについて、1番目の議題になりますけれどもお願いいたしたいと思います。

○岩田総務部理事

まちづくりPT長岩田でございます。私のほうから今期の定例府議会におけます、このまちづくりの協議会あるいはまちづくりの議論の中身について、府議会といろいろ議論をさせていただいております。資料1、ちょっとかなり分厚い資料で恐縮ですが、少し長くなりますが情報を共有していただきたいという思いでございますので、お聞き願いたいというふうに思います。

まず、1ページをお開きください。これは各会派別の代表質問でございます。

まず、自民党の奴井議員からの質問でございますが、下線をちょっと引っ張っております。これは主に知事が答弁をした部分を中心に下線を引かせていただいておりますが、協議会でいろいろ議論をしているということで、その下線のところですが、その議論の中で、これは第3回目、前回の協議会で府庁のない案、府庁舎を文化的に活

用するという案を出したことについて、こういう方向を議論するのであればきちんと我々に示してほしいということ、こういう案を出すこと自体が議会軽視ではないかという御指摘をいただきました。

これは副知事が答弁させていただいておりますが、間口の広い議論をしていただきたいという趣旨でいろいろな提案をしているという答弁をさせていただいております。

次に、公明党の清水議員の代表質問でございますが、これは2ページ、これも先ほどの自民党の代表質問と同じ趣旨でございますが、府庁本館が現役の庁舎であると、そういう現実を無視した案を出すのは議会軽視であるという点。それからもう1点は、府立成人病センターの移転に絡めまして、この大手前に移転建て替えをするということについて、まちづくりのコンセプトを「まちと城を結ぶにぎわい集客拠点」というふうに御議論いただいておりますが、そのことと成人病センターの病院の性格との兼ね合いで、立地について違和感があるのではないか、整合性をどう図るかという御質問をいただいております。

これに対して知事のお答えとしては、まず1点目、庁舎の活用の案の提案については、二元代表制の下で府民の意思を受けて判断いろいろさせてもらうということで、一番下のほうでございますが、知事の思いとして、庁舎移転、咲洲地区への特区構想とあわせた庁舎移転、こういう思いを述べられておりまして、そういう思いからこういう提案も検討の一つとしてお願いしているという趣旨の答弁をしております。

それから3ページにまいりまして、これに対して清水議員のほうからは、議会の立場から、きちんとそこは議論をして提案をしていただかないと困るという意見がございました。

それから下の共産党の代表質問。これは4ページのほうでございますが、大手前も森之宮も限られたエリアの土地をどう活用するかという議論が中心になっているんじゃないか、もっとエリアを広げて、さらにそこに歴史とか、文化とかという幅広い観点で十分な議論を考えてほしいという質問でございます。

知事のお答えとしては、いわゆる歴史家の方は協議会のメンバーではないけれども、きちっと議論を交わしていきたいという趣旨の答弁でございます。

それから5ページにまいりまして、ここからは本会議の一般質問でございます。

自民党の宗清議員からは、これは主に木村副知事への御質問でございまして、まちづくりの前提となります、まず府庁舎の部分の活用の扱い。それと成人病センターの移転の扱い。主にこの2点について質問がございました。5ページの下のほうでございしますが、庁舎のない絵というものを提案したのはだれが判断して、だれの指示で出したのかという御質問。

木村副知事の答弁は6ページ、副知事自身の指示で最終の案をつくったと。ただ、知事と合意の下につくったというふうに御理解をいただきたいという答弁をさせていただいております。

それから次の7ページにまいりまして、真ん中あたり、ここは特区の申請を大阪府、それから大阪市がそれぞれ今回別々にプラン提案を9月21日にしたことについて、やはりきちんと連携をとるべきではないか。ばらばらにしていると厳しく御指摘をいただいております。

副知事の答弁としてはその下でございしますが、きちんとこれから一緒に進めていくということで、そういう議論をしているという答弁をさせていただいております。

それから8ページにまいりまして、公明党の野田議員の一般質問。野田議員は主に成人病センターの移転建て替えについての御質問でございます。このページのまず1点目は、成人病センターの移転建て替えの場所が大手前になった経過とその理由が1点目。それから二つ目に、その成人病センターの大手前立地についてのまちづくり協議会での検討内容。この2点について御質問がございまして、健康医療部長のほうからは、大手前になった経過として、庁内の議論、それからその理由について御説明をしております。それから総務部長のほうからは、まちづくり協議会での第3回目の議論を中心にお答えをしております。

9 ページのところの下線を引いておりますが、移転建て替えを大手前に決めた理由が、工期が現地で建て替えるよりも3年早いという理由。それから大手前の未活用の土地を有効に活用できるというお答えに対して、現在の進んだ技術を使えば患者さんに御負担をかけることなく、短い工期で現地でも建て替えができるのではないかとということで、森之宮での現地建て替えを再度検討すべきという再質問がございまして、知事のお答えとしては10ページ、利便性について、森之宮よりも大手前からのほうが少し遠いけれども、バリアフリーのアクセス整備などを予定しており、利便性は遜色がないという考え、それから早期建て替えの優位性から大手前の地区が最適と判断しているものという答弁をしております。

それから次11ページにまいりまして、まず総務のほうの常任委員会での質疑でございます。10月14日総務常任委員会、自民党宗清議員でございます。これは私と副知事が主にお答えをさせていただきましたけれども、まず、庁舎のない案ですね、これについて、本館、別館を文化観光ターミナル的な活用をするというプランを提示したということについて、まず、だれの指示であったのかということで質問され、それに対して木村副知事の答弁、11ページの下から12ページにかけてでございますが、まちづくり協議会での御意見を踏まえているという説明と、一方で知事とも相談をしながら協議会の運営をしているということの説明をしております。

議論はそこで一たん中断となりまして、改めて15ページ、10月20日にこのまちづくりの議論だけを集中審議するという日程を組み直していただきまして、委員会を再開しております。

同じく自民党宗清議員のほうから、これは16ページをおめぐりください。まず、まちづくりの前提条件。そもそも協議会がスタートしたときの前提条件は、成人病センターが大手前にある、それから大阪府庁は現庁舎として、当然大手前にあるというのが議論のスタートであった。ところが第3回の協議会で成人病センターがないフラットな案、それから府庁舎も庁舎とは別の活用をするという案を出したということで、

そこで議論が混乱をしているという趣旨の御質問でございます。

17ページのところには合計で8点、副知事に御質問をされております。そういう庁舎のない案を出した理由というのは、フラットに議論をしていただきたいという説明をこれまで理事者はしてきたけれども、知事の意向なのか、どうなのか、その確認がございました。また、副知事はフラットと口で言いながら、本音としては成人病センターは大手前で建て替えをしたい、庁舎は移転を前提に、後の活用の絵を描きたい。フラットと言いつつ、一方で庁舎は移転、成人病センターは大手前というふうに決めているのではないかという指摘がございました。

それから18ページのほうは、先程と同様で、大阪市との連携がきちんとできていないという、特に特区申請に関しての御質問でございます。

18ページの副知事の答弁は、そういうことに対して、今の協議会での議論の経過、それから大阪市の特区申請の経過を御説明させていただいております。いろいろ前提を置いた議論、特に3回目は、そういういろんな前提を置いたパターンを議論していただいたということ。知事ともきちんとコミュニケーションをとっているという趣旨の答弁をさせていただいております。

それから20ページにまいりまして、民主党半田議員。半田議員は成人病センターが大手前にふさわしいのかという点の質問でございます。

21ページの答弁は、協議会で交わされた整合性についての意見の内容について説明しております。

それから22ページにまいりまして、公明党の杉本議員。杉本議員も成人病センターの立地についての質問でございます。まず、まちづくりの全体のコンセプトがそもそも議論のスタートの段階では「高度な先進医療のまちづくり」であったものが、まちづくり協議会の議論の中で集客拠点、にぎわい集客というコンセプトに変わってきた。その経過に関する質問がまず1点ございました。それから23ページに成人病センターの位置の問題ですが、大手前移転というものについて議論が十分に尽くされ

ていないという指摘が府議会の中でもあるという御指摘でございます。それから23ページの真ん中あたりは、大手前に移転を決めた際のアンケート調査のやり方について問題があるのではないかという点の御指摘。それからバリアフリーの工事の予定についての目途をお聞きいただきまして、24ページのほうは、これは一般質問でも同様ですが、最近の技術を使えば、現地でも短期間で整備できるのではないかという御質問をいただいております。

次のページに移らせていただき、27ページ、ちょっと下線を引いております。これは私の答弁であり、きちんと次回の協議会で報告すると答弁したものです。

これは前回の協議会の場で、私が、府庁の本館を前面部分だけ残して文化的な活用をするという案を事前に府議会に説明をしたという説明をしましたが、説明の際に、協議会提出予定の資料は府議会にお見せをしておりませんでした。それを「議会に説明した」と言うのはおかしいのではないかという御指摘でして、28ページのほうでの真ん中あたりの私の答弁としては、資料を事前に御説明すればよかったということで、申し訳なかったという趣旨の答弁でございます。こういう指摘が議会からあったとことを次回協議会の場で説明しますと答弁させていただきました。

それから29ページにまいりまして、民主党の西川議員の御質問でございます。まず、このまちづくりのプロジェクトの責任者はだれなのかという点。それからもし失敗したらだれが責任をとるのかという質問でございますが、29ページの下の方木村副知事の答弁としては、地権者が大阪府でございますので、府が責任を持って計画、策定を進めているということでございます。

それから31ページに少し飛びます。31ページのほうですが、これは成人病センターの立地について、大手前ではマイナスではないというまちづくり協議会での議論について、その根拠、どうして違和感がないのか、マイナスではないというその根拠を御質問されております。私からは、ゾーニングとしては違和感がないこと、あるいは将来の発展性などについての協議会での意見を説明させていただいております。

それから少し飛びまして33ページでございますが、ここも同じで成人病センターを大手前に決めた理由に関する質問がずっと続いております。34ページは、先ほど杉本委員も御指摘されたアンケート調査のやり方が少し偏っているのではないかという質問。後35ページ、36ページ、これも成人病センターのバリアフリーのアクセス整備の目途についての御質問が続いております。

後37ページ、共産党の宮原議員の質問。これも先ほどと同様で、歴史、文化の視点を取り入れたまちづくりという御指摘をいただきました。

それから40ページにまいりまして、ここからが総務委員会での知事への質問ということでございます。

41ページをお開きいただきたいと思います。まず、宗清委員のほうから、これは木村副知事が、成人病センターだけを大手前に移転し、府庁舎がない案でまとめようとしている、そう誘導しているのではないかという御指摘でございます。

知事のほうからは、きちんと運営方法について改めるところがあれば改めていかなければならないという趣旨の答弁をさせていただいております。

それから42ページのほうでございますが、成人病センターの議論についてはいろいろ検討してきたけれども、もし場所がだめだと言うのであればというところで、その下線を引いた部分ですが答弁しております。

その下のほうにまいりまして、これはコンセプトの話で、高度な先進医療のまちづくりは庁舎があるとできないのかという御質問でございますが、43ページにまいりまして、まちづくりとして成人病センターの移転建て替えをこの地でする、これはベターである、ベストではないかもしれないが、知事としては、成人病センターを大手前で進めていきたいという趣旨の答弁をしております。

それから44ページにまいりまして、民主党の半田委員の御質問でございますが、やはり成人病センターの位置の話で、白紙で議論をするべきではないかということですが、45ページ、いろいろヒアリング等踏まえて、ほかの場所も検討したけれども

大手前のまちづくりで御協力をいただければという趣旨の答弁でございます。

後、公明党杉本議員の質問は、庁舎が当然大手前であるという前提で議論していくのが筋ではないかという質問でございますが、知事の思いとしては、咲洲への移転を考えているので、その準備作業をしっかりとやっていかななくてはいけないと考えているという答弁でございます。

成人病センターについても、46ページ、位置の問題でございますが、患者への負担、早期の建て替え、100点満点かどうかわからないが大手前がベターであるという判断に至っているという知事の考えを述べております。

それから47ページ、ここも同様でございますが、成人病センターの位置の問題でございます。

それから50ページ、共産党宮原議員。咲洲のまちづくりの話から入られまして、やはり歴史、文化の視点のまちづくりという趣旨の御質問でございます。

それから54ページ、公明党西村議員でございますが、55ページのところです、成人病センターの作業について少し作業のスピードを落としてはどうかという御質問でございます。

56ページの知事の答弁としては、白紙の議論、理想郷を描くというまちづくりの話はふつうはあり得ない、いろんな制約条件が行きかう中で、いろんなまちづくりの議論をするというのが通常のデベロッパーのやり方であるということ、早期移転建て替えという趣旨からの成人病センターの判断をしたという答弁でございます。検討方法については、しっかりと部内でもう一度議論しますという答弁をしております。

後意見開陳は、その後各会派からございました。

それから58ページは、これは健康福祉常任委員会での質疑でございます。

知事質問のあるところだけ御紹介しますと、63ページ、維新の会の西野議員の質問。西野議員は、大手前地域での移転建て替えを推し進めるべきだという質問に対して、知事は早期に建て替えを進めていくという答弁をしております。

それから、この協議会委員である梅本先生から、64ページ、成人病センターの立地について違和感があるという御指摘をいただきまして、65ページ、下線の下の方ですが、もう一度考え直していくべきではないかという御質問をされておられます。

知事の答弁は、先ほどと同様でございまして、大手前を移転に考えたいと。ただ、議会のほうで責任を持ってこの移転を中止だというのであれば、代替案を責任を持って議会のほうで議決していただければ、それに従うという答弁をしております。

最後68ページ、本会議討論ということで、各会派から今までの議論を踏まえた意見、討論がございました。

長くなりましたが、審議のあらましをざっと説明させていただきました。

○加藤会長

さまざまな形でやりとりされた議論の少し整理ということで、お手元の資料のもと御説明いただきましたが、これにつきまして、何か御意見、御質問はございますでしょうか。

当協議会としてもこういった議論を少し早く検討しながら最終案といいますか、ともに皆さんの合意が持っていけるかということも、別途、また考えなければいけないわけがございますけれども。

○徳永委員

いろんな議会の流れというか、どういったような議論があったか説明していただいたんですけども、この中で、後ほど話はされるのかもしれないんですけども、私もこれは議会の中の一員でありますから、様子をずっと見てきましたけれども、結局これ一つこの協議会に入った際に、最初に出てきたのは2月の議会で成人病センターが大手前に移転建てかえをするということから始まって、それでその中でまちづくりを大手前どうするのか、森之宮どうするのか協議会を開くというような。

その2月のときに、高度先進医療のまちづくりを中心でやるというのは、協議会の中で、にぎわいづくりの集客拠点というのが割りと大きなコンセプトになったと。そ

の時にどうあるべきかというのが変わっていったと思うんですよね。その中で、これは2月の議会から議会としては全然議論されなかった。それも本格的にしたのは今回の9月の議会だというところで、そういう中で、このまちづくり協議会の中でもずっと前提条件という部分で、どの府庁舎とか、成人病センターがどうあるべきかというのちょっと踏み込んだ話になってきたというふうになってきたと思うんですよ。それは9月の議会でやはりその前提条件どうするねんという話が実際に議会でもなってきたと。

本来この4回目というのは、最終的にどの方向で行こうかというのが、このようないわゆる議会の質疑等のいろんな説明になってしまったと。その方向性が出ていないというふうなことは、きょうはこれ出てくるんですかね。これは出てこない。この先の話は、ちょっとまず1点。

○加藤会長

2番目の議題になるんですね。一応、用意しております。

○徳永委員

そうですね、わかりました。その時に話をさせていただきます。

結局、ここは変わったという時点で、議会の議論がえらい活発になったと。本格的に議論になったということですのでよろしいですね。それで今回の説明ということですね。

○加藤会長

ほかの委員の方どうでしょう。この前提条件、それからそれ以後の今日のいろいろな議論の中身の御説明の意味は御理解いただいているということで、よろしゅうございますか。

では、これに関しまして、9月府議会におけるさまざまな議論の報告ということでございますので、もし御質問、御意見ございませんでしたら、次の土地利用の基本計画のとりまとめについてということで、少し事務局のほうから御説明、お考えを聞きたいと思います。よろしく申し上げます。

○岩田総務部理事

今日の資料としては、設置要綱ともう1枚、まちづくり推進プロジェクトチームと協議会との関係を示したものの、A4の横の分ですね。4月にプロジェクトチームができて、行政の立場としての目標としては、具体的な土地利用の基本計画というものを最終まとめたいということで作業を始めております。その作業のプロセスの中で、専門的な見地あるいは地元の立場等からの意見をお聞きするというので、設置要綱にある趣旨の協議会を立ち上げてこれまで議論を重ねてまいっています。

先程、徳永先生の御意見がございましたけれども、その土地利用計画の素案と申しますか、たたき台となる資料、今日は用意できておりません。今日はお示しいたしません。まだ定例府議会が開会中という状況で12月まで議論もありますし、先ほど御説明した成人病センターの位置についての議論、これも府議会でいろいろ意見が出ております。一方で、この後で説明します市場調査、ヒアリング等の作業も継続しております。やはりプランには実現可能性というものもきちんと押さえないといふこともございますので、今日は、そういう状況の報告をさせていただくということで、できれば、年末の次回の協議会の場で、そういう土地利用の中身について議論していただけるペーパーをお出しできればなというふうに考えております。

ですので、土地利用計画のまとめは少し遅れますが、2月の府議会に間に合うよう協議会での意見をお聞きした上で、1月中には府としての土地利用の素案を取りまとめ、府民の方、府議会とも十分議論をさせていただきたいというふうに考えております。

とりあえず土地利用基本計画のまとめについてのスケジュールの考え方は以上でございます。

○加藤会長

ただいまの事務局の説明に関しまして、御質問、御意見、もしございましたらお願いいたします。

今日のところは少し市場調査の報告に重点が置かれているというふうに、私個人的にはちょっと理解しちゃうんですが。

○徳永委員

済みません、確認ということで。ということは、今回議会での前提条件の話はもう主な議論になっていますので、2点あると思います。

府庁舎の場所の問題、そして成人病センターの移転の問題。これは例えば府庁舎のほうの移転というのは、知事の意向というのが今回出ていたと。成人病センターというのは、にぎわいづくりとコンセプトが変わった際に本当にそれがふさわしいのか。これだけじゃないかもしれないけれども、そういった議論二つがある。この議論を見た上で、これは1月に素案を出すと言っているんですけど、それをちゃんと議論を踏まえた上で出すということでもよろしいんですかね。その議論をちゃんとしっかりできた時点で、この協議会を進めていくということでもよろしいんでしょうか。

ちょっとその辺がこの協議会の中でも前提条件の話がずっとなっていて、ほかあいまいになっていたと思うんでね。それをちょっと確認したいと思っています。

○加藤会長

ただいまの議会サイドの前提条件というようなものが、少し議論されておりますけれども、このまちづくり協議会の設置要綱のつまりミッションですね。このミッションを少し再確認させていただいたほうがいいのかなという気もするんですけど、事務局、いかがですか。

○岩田総務部理事

土地利用計画を策定するということですが、成人病センターの大手前移転がまず前提としてあって、現在は府庁舎の建物があるわけですから、そういう前提を置いて議論をスタートしたものでございます。

前回の協議会は、可能性も含めて複数、それこそ成人病センターも無いとしたらの全く白紙での土地利用のペーパーも作らせていただき、意見を伺いました。府庁舎の

ない、いわゆる現状プラスモディファイするというような案も資料としてお出しをして御意見をいただきました。前回の終わり方というのは、そういう方向性を今後さらに深めていこうということ、それから成人病センターのない案、これは梅本委員が最後に、もう少しフィジビリティをえた案が欲しいということで終わっております。

その間、府議会でいろいろ議論がされ、次回にどういう資料でお出しをするかというのは、今日現在の時点では、まだ正直イメージを持っておりません。ただ、いろいろ議論が出ているというのは事実ですから、事務局でどういう出し方をするか、どういうふうなものにするかは考えさせていただきたいと思います。

○加藤会長

ですから、大きな形でのスタートのときの前提条件なるものはそんなに私も変わっていると思いませんけれども、ただそれをまとめていく段階では、いわゆるオルタナティブプランニングというのが当然ございますし、あるだろうと僕は思います。これはいろいろな複数案が用意されていて、それがあつた種の取りまとめ案という両論併記みたいなことになるのかもわかりませんが、一般的にあり得ることで、まちづくりでもあり得るだろうというふうに思います。

それはそれとして、今後次回にお任せするとして、この協議会というのは、議会の下についているわけでもないし、首長サイドの下についているというぶら下がり協議会では基本的にないですね。ですから、ある程度無責任と言ったらおかしいけれども、自由に議論をして、一つのある自由な議論の専門家が入ったということだと思いますけれども、その中での議論百出の結果であるということの取りまとめが一つの位置づけだろうと思いますね。それが1本にきちっとそれ以後のことを拘束するような、そういうものでも、どうも制度的に見ましても、そういう感じは余りしないわけがございますけれども、そういう位置づけのところはもうちょっと共有できるといいなと思っておりましたものですから。

○梅本委員

ちょっとよろしいですか。今へ戻ったような、スタートのような様子に。

まずは、この設置要綱等からの話がありましたので、少し関連してといいますか、さかのぼっての話で申しわけありませんが、これ大阪府庁が移転をする、そしてその後どうするかというのは、当然ながら二つ裏表の問題ではなかったかと思うんです。それをまずはつくられた行政側のほう、私どもから議題提案したわけでも何でもなしにして、知事の御意向で府庁を移転なさるということを急遽、これは公約にも何にもない、私も検討もしたこともないような話が突然出てまいりまして、彼自体でもう先にそちらのほうに行くということで、議会が後追認していったような格好でスタートしたんですが。本来、これ、今日、皆さん方、先生方がおられて、これだけの大きなものが移るときに、その跡地を何にも考えないで移ることを先行してしまって、後はこの協議会を含めてそれぞれよろしく願いますという、言えは本当に無責任なセッティングをなさって、後のフォローを一生懸命私ども、これやっているわけでございますけれども。その中にたまたま、また成人病センターという、言えは当初はコンセプト、大変先端医療のということで言われたものですから、若干の心の揺らぎはありましたけれども、それさえもまた今度はにぎわいということのコンセプトに変わっていくということで、その辺のところ、これ正直に申し上げて3年、5年をかけて移転、そしてその間にその跡地をどうなさるかということきちっとやっていかないと、私も地元でおる人間、これ何回も言い続けておりますけれども、今もう既に2,000名が来年の3月までに移られるということでございました。そのタイムラグということ埋めてほしいということ何度か申し上げておりましたけれども、私どもの協議会では一生懸命そういうことについて、何とかならんかという検討はしておりますけれども、全然実際に移そうという知事はじめ、部局から何の話も出てこない。それで私もできたらその特区でもつくっていただいて、税制面とか、あるいは融資面とか、あるいはもろもろの経過も含めて、広範囲で何か救済処置を考えてほしい。特

にこれは零細と言ったらおしかりを受けるかも知れませんが、日々飲食店とか何かでおやりになっておられる方、「10年、2、30年にこんないいばら色のまちづくりができますよ、それまでしっかり待って、期待しときなはれや、夢がありませ」って言われて、「はい、待ってましようか」というような事業者っていうのは、本当に数少ないんだろうと思います。そうしますと、私ども本当にむなしいのは、本来、両方を御提示なされないかんところの知事を始めとする皆さん部局の方々、一体何を考えてこんなことやりはったんかなというのが、まずは一番大きく憤慨するところでございます。合わせまして、その後、後追いでも結構でございますから、今もう2,000名、後残っている3,000名は当然ながら私どもが議論をして、議会はここ置いときなさいと言っても、「二重投資はいかんよ」とか、「たこ足はいかんよ」とおっしゃって、向こうお買いになって、そしてこのまま置いておかれて、40分か、50分かかるといふ連絡のそんな不備。それをカバーするのにテレビ電話やどうかおっしゃるけど、こんなん本当に悪いけども、区民とか、府民を愚弄するような話でございました。

私は当初1本にまとめるべきではないか、それが本来の姿ではないですかと申し上げて、少し近隣の方からおしかりを受けましたけれども、正直申し上げて、府民の目線も当然そうだと思うので、いつも二局であっていいなんてお考えは出てこないんであろうと思うんです。そんなことをもくろんで、後追い、後追いで既成事実をおつくりになって、持っていかれるというこの手法。これは本当に許されるべき手法でもないし、私どもはこのことをカバーするのに汲々としておりますけれども。もっと真剣に市、部局の皆さん方、しっかりとした周辺の皆さんに御迷惑もおかけするというこの考え方を基本にお持ちいただかないと、全く今の話でいって、余計に私どもこの話を延ばしましたら、5,000人皆早く移ってしまえと言っているほうから言いますと、これ後どないしてくれはんねやというのは、これは本当に痛切な考え方です。

ですから、何回か大手前の地域の周辺の皆さん方との説明会、お話し合いをしてい

ただいたけど、だれひとりとして成人病センターがこちらに来るほうがいい、そして成人病センターを中心にして何をしたらいいということに賛成の方はおられませんでした。これは直にお聞きになっておられるから、どなたか一人でも二人でもおられたんなら別ですけれども、まずもってだめですとおっしゃった。それから、後どうなるかということをお示しをいただきたいとおっしゃっておられるけど、これに対するお答えが皆さん方から一つも出てない。これは本当に後は野となれ山となれという考え方。こんなことで夢を買いなさい、何しなさいということは、後の府民の皆さんにはどうか知りませんが、そしたら少数のと言いますか、周辺の意見はほったらいんだと、そんなもん無視したらいいんだと、そんなお考えで行政やっておられるとするならば、大変無礼な話であるし、また、人気たるものは、本当に架空の人気ではないかと私はそう思うし、もっと実態をしっかりと知らすべきではないかなとこう思っているんですが。

少し横のほうに話がそれちゃいましたけれども、それともう一つは、どうしてもやはり成人病センターの単体としても面積も狭くなる。そして後の進捗に大変大きな期待を持って望んでおられる成人病、しっかりとひとつ私成人病のあり方について真剣に考えていかないと、今知事がおっしゃったからやみくもに持っていき、あてはめていこうとすることに汲々としているように思うんですが。ですから、フラットな案というのは、私ども議会も痛みはあるし、あるいは知事として御提案になった成人病センターもなくなるということに対しても、それは大変な言えばこぶしのおろしどころがないのかもわかりませんが、しかし、そんな小さいことは置いて、もう一度、改めて今余裕があるわけですからやったらどうかと思うし。

もう一つは、せっかく今咲洲を買ったんだけど、今入っておられる大阪市さん、早く出て行ってくださいということで、1年とかなんかで出られるんだろうと思うんですが、よければこちらのほうの跡がきちっとできるまで、変な話ですが、テナントさんとして5年ぐらい入っていただいて、その間に跡地をどうするかということの御

検討をなさってもいいんじゃないか。テナント業をやったっておかしくないんじゃないかと思うので、その辺をちょっと今さっきの元の設置要綱まで含んでの話でございましたから、本来のこの設置したときのスタートの話であったかと思いますがけれども、もう一度いただきたいと思います。

○加藤会長

どうぞ、川田委員。

○川田委員

この間の府会の議論と、それと会長とか、先生方の御意見をお聞きしておりまして、前回の3回のときに成人病センターを移転しないでフラットな案でというので、その時の議論をちょっと思い起こしました。その時は、ちょっと熟度が足りないよねと。ほかの案に関しては、二度ほどやってきていますが、この案は白紙から絵を描くので自由には描けるんですけども、少し熟度が足りないなという議論で終わっていたと思います。

一方、その大手前のほうに目を移しますと、先ほど来大阪府の事務局のほうから御説明ありましたけれども、やはり観光拠点特区ということで、大阪商工会議所と大阪市のほうで、大阪の観光拠点ということで取り組んでいるというそういう実態もありますし、もちろん大阪城というのは特別史跡で、市民の浄財なんかもいただきながら再建したということで、通天閣と並ぶ大阪の観光の拠点であるという認識を改めて大阪市のほうでやっておりまして、やはり大手前地区を考える際に、この大阪城を最高の文化資産として、周辺の立地機能と連携して、地区を引き立てるまちづくりをどう考えていくかということ、もう一度きちっと考えていくべきではないかなと思っております。

先ほど、前回の第3回のときに三つの案が出ていたと思うんですけども、府会の議論も踏まえて、先ほど会長の方からご説明がありましたが、協議会は別に府議会に拘束されるものでもありませんし、知事に拘束されるものでもないというので、そ

ういう意味では少し、もう一度きちっと議論をしていく必要があるのかなと思っております。

○加藤会長

ありがとうございました。

今の特に特区の扱いについても、まだまだ議論をする余地があるというようなそういうお話でございました。ほかに、いかがでございませうか。

取りまとめについてということになっておりますが、取りまとめをしていくに当たってというような未来志向のことでも結構でございます。

次回にしましょうか。御自由にどうぞ、増田委員、どうぞ。

○増田委員

どう答えていいのか、どう発言していいのかというのは非常に難しいですけれども。計画に携わっている専門家の立場から言うと、この議論の中でも当然出ていましたけれども、例えば、今、川田委員のほうからございましたように、大阪城と一体となって大手前地区を考えるというのは、これは当然の議論でしょうし、ここのにぎわい集客拠点にしようとする、大阪城との一体化でないと成立しないということもございませうから、トータルとして、一番どういう形がフィジビリティも考えながら、要するに、具体的、理想的な形というのはどうあるべきかというのは、やはりここできっちり議論するべきだと思うんですね。

具体的にこのごろ、昔みたいにわからないマスタープランを書いてしまって、それに突き進んでいくんですよという時代でもないですから、少しステップバイステップで、第1段階こういうことが想定されると次の段階として、どういうふうにまちが展開していくのかという、こういうことも踏まえて、将来ビジョンをきっちり描くという。昔やと割とむやみやたら完成図をびしっと描いてしまって、それを年次計画ですつとやっていきますよというふうな方法論をとりましたけれども、そうではなくて、どちらかと言うと、これからはやはりシナリオ型みたいな形で、少しどういうふう

順番で展開していくのかというふうな段階計画というんですかね、シナリオというんですかね、そういう部分も踏まえてビジョン提案というんですかね、そういうことをやっていく必要があるのかなというふうに思いますけれども。

○加藤会長

どうぞ、橋爪委員。

○橋爪委員

まず申し上げたいのは、我々はこの設置要綱からぶれてはいけないと。もう1点は、我々は知事が委嘱した委員である。もう1点確認すべきなのは、まちづくり協議会というのは通常どういうものかということ、各種の地権者とか、権利関係者がいる人たちが構成をして、この地域開発に関して利害を調整したり、考え方を取りまとめることで、それぞれが最適なまちを目指すんだというふうな場所だと私は理解をしています。なぜならば、個別ばらばらに開発することで、全体が調和もなく、統一性もないまちになることを想定して、そうならないように考えるのがまちづくり協議会と。

今回のこの協議会は何かということ、複数の地権者がここに入っているわけではなくて、まとまった公有地であると。また、初回から申し上げているように、まとまった土地を細かく割って、ばらばらにしていくということにおいて、いいまちづくりができるとはなかなか読めない。ですので、せっかくまとまっている土地を、今後分割しながらまちづくりを進める上で、事前にある種この地域はこうすべきだという大方針を立てるという意味合いで、こういう協議会という役割は非常に大きいものだと私は思っております。

ですので、この要綱の第2条にありますような、このゾーニング、動線計画、景観形成の基本方針等、あるいは土地活用手法・条件の設定とか、土地利用のプランニング等、大きな意味合いで、この界限どうなったらいいのかということ、フレームをまずここで議論をした上で、分割して、分譲、民間に渡す部分は渡していくとか、公的な主体が開発するにも段階的に開発する中で、ばらばらにならないように地域の一

体化を持ったまちづくりを考えるのがこの場であると。

この要綱からぶれてはいけません。我々のこの議論はきっちりと自立して、この枠の中をちゃんと議論するのが我々のミッションだと私はもう一度申し上げておきたいと思います。

○梅本委員

今のお話よろしいでしょうか。今橋爪先生のほうからお話がありました。私ども今成人病センターとか、個々の問題が出てくるから少し議論が変わってきたんですけれどもね。ゾーニングとか、動線のどうこうって大まかな一つの流れ、このほうで終始いただいたら物すごい違う。だけど、これは本来は私は移転と一緒に考えて、跡をどうしましょうということまで御議論いただいた中で、移って行かれるということが本来の姿じゃないかなとこう思うんですが。

それはもう買っちゃって、事実動き出しているわけですから、それは少し横に置いたとしても、少なくとも今御指摘のあるように、この第2の要綱等々によってやっていくということは大事であろうと思うんで、その中に成人病センターがあるか、ないかというのは、これはもう一つの後の議会なりなんなりで、本来のほうどうかという具体的な話は少しお任せいただいてもいいんじゃないか。私も、これ、20日にやりまして、知事の代案を出していただいたということが、今度は25日の総務委員会でもた追認されたという格好でございまして、ですから、これもまだ少しある意味では誘導的であると私どもは考えておりますし、こちらのほうからもフラットな案というのは、まずはこれ、この協議会に出るべき話ではなかったんじゃないか、そんな案は出てくることなかったんだろうと思うんですが。

私は理事者の評価をしたのは、知事もそのようなお気持ちになっておられるんやったら、これは大変いいことだなとこう思ったんで、それを踏まえて、ゾーニングとか何かということの本来の姿、この協議会の本来の姿のほうへ戻って、大きな流れというか、ゾーンを決めていくということのほうが、本来の目的かなとこう思うんですが、

どうでしょうか。

○加藤会長

ただいま橋爪委員から設置要綱からぶれてはならないという、全くそのとおりだと思いますので、1条には大阪府庁舎周辺地域及び大阪府立成人病センター等跡地というふうに書いてあって、成人病センターがどこへ行くかというのは、設置要綱には書かれてないことをごさいます。その基で大手前地区及び森之宮地区の土地利用の具体的な計画の策定に役立てていくため云々というふうになります。この範囲内で具体的に2条の案を少し、これは2条のところは具体的というプランの内容を示す資料だろうと思いますので、このことについて議論すればよいと。その範囲で次回に少しまとめて議論をさせていただくということで、今後の基本計画のとりまとめについてということは、この辺で終わらせて。

○橋爪委員

それと第2条の(1)に市場調査を踏まえた導入機能の設定ということ、これは今から説明があると思いますが、この導入機能の設定ということに関して、我々がどうここで議論するのかということが大きな点だろうと。私の理解では、協議会設置のときの段階では、成人病センターはここでという前提を基に議論を始めておりますので、そこまで戻るということは、私は何かこの場の議論のそもそものこの協議会というこのミッション自体が危うくなるころだとは思っております。

○梅本委員

ただ、そのときは議会の筋ほうからも、議会っていうかこの本会が残っていくというこのこれもセッティングの中に、ここに御指示なったかどうか知らないけれど、そういう一つの条件がついた土地であるということはあったわけをごさいます、ここに出されたのは、成人病センターだけの話ですけれども、あくまで、議会筋が決めたということも、これも一つの事実として残っておりますので、この辺はやっぱり、これ提示したかどうかは別にしてやるべきだと思う。だから第1案というのは、本来

のある意味では委嘱されたとか、委任された一つの条件かなとこう思っているんですが。

○加藤会長

田中委員、よろしゅうございますか。進め方ということになります。取りまとめのほうが主に。次回へ回しておいてください。

○田中委員

十分整理していただければと思います。

○加藤会長

それでは3番目の議題に移りたいと思いますが、市場調査の報告についてということで、よろしくお願ひいたします。

○日建設計

大阪城周辺の持っているポテンシャルと課題といった大きな話について、実は第2回のときに、それまでに周辺の事業者さんとか、旅行関連の方々、ホテル関係の方々にヒアリングした内容ということで御紹介をしております。

今回のヒアリング調査と申し上げるのは、もう少し焦点を絞って、大手前地区の宅地敷地ですね、それから、森之宮、成人病の敷地についてどの程度の関心があるかといったようなことで、少し絞って調査をしたという。済みません。おくれました、私、この業務の受託を受けております株式会社日建設計の来住と申します。よろしくお願ひいたします。

まず、お手元の資料のほうに沿って説明しますが、これまでの進捗状況としまして第1回ヒアリング調査というものを行っております。内容は大きく2通りに分かれておりまして、直接事業者さんを絞り込んでヒアリングをしてお聞きするという調査と、それから、不特定多数の事業者さんが全国に散らばっているような、大学とか、医療関連企業とか、そういった方々については、この場所の周知を図る意味も含めてアンケートを行いました。詳しい結果については、後ほど御説明します。

今後の進め方でございますけれども、第一次ヒアリング調査を受けまして、参加意欲、あるいは参加可能性の高い事業者に絞り込んだ上で、さらに具体的な事業条件を把握するという形で二次ヒアリング調査を予定しております。

それからアンケートで進出可能性を示された医療関連企業等々についても、同じタイミングでヒアリングの調査を行うということでございます。それをまとめたのが下のスケジュール表でございます。きょう11月の第4回に向けて、第一次ヒアリングとアンケート調査を行ってきたと。その結果をきょう御紹介するということです。それが終わった後の最終取りまとめ、第5回に向けて、二次ヒアリングを行っていくという予定です。

まず、右側のほうにアンケートの調査の経過です。まだ回収できていない事業者さんもあります。大学・専門学校におきましては、東京の主な大学、それからこの近畿ブロックの主な大学を対象に54法人、これは両地区について関心があるかどうかということを聞いています。22法人から回答をいただきました。

それから成人病センターとの医療連携というような意味で、医療関連企業、これ40者をリストアップしていますが、現時点で6者から回答をいただいております。それから森之宮地区を対象に、成人病センターがなくなるということで、改めてその医療法人と支援する可能性があり得るかどうかということ、この近辺の医療法人、20法人を対象にアンケートをしました。5法人から回答をいただいております。

アンケートの主な結果として「魅力があって、ぜひ検討したい」という事業者さんとそれから「検討の可能性があります」というところを合わせて11者おられました。大学・専門学校では、大手前・森之宮とも「条件によって、検討したい」というところがそれぞれ4者ずつ、一部ダブっておるところもございます。

医療関連の企業さんとしましては、「ぜひ検討したい」というところが大手前で1者、「可能性があり」というところが1者、それから森之宮に関して医療法人さんで「可能性あり」というところが1者ございました。

その次のページですけれども、ここはヒアリングのまとめでございます。まず、大手前地区ですけれども、上の横軸といいますか、1行目にまとめていますのが、今回想定されておる導入機能でございます。それから、そのすぐ下に、それを踏まえた施設例ということで整理をしております。

まず、左からですが、宿泊・滞在機能、具体的にはホテルですとか、宿泊兼研修施設といったような事業者さんを対象にヒアリングをしています。ヒアリングの実施企業は主に高級ホテルといいますか、ラグジュアリーホテルというふうに一般に区別されている運営会社さん、それから研修運営会社さん、計7者を当たっております。

立地評価としては、大阪城周辺外人受けもよくて、十分可能性が有りますということ。それから、ハイクラスのニーズというのはまだ残っていると。それから成人病センターの患者さんや家族の利用を期待できる、要は機能連携できますと、その辺をニーズとして期待されているというところもございました。

関心を示されたのは、7者のうち4者ということでございます。主な意見としては、積極的に検討しているエリアだということ、大阪についてですね、5スタークラスで進出してもいいとおっしゃっています。

進出形態としては、ホテル事業そのものがそれだけでなかなか収益性がそれほど高くないということで、運営委託、テナント方式で、土地のほうでは、土地購入というよりも定期借地等々を望むといったような意見が多かったということでございます。

それから文化発信、商業・サービスという企業で、複合文化集客施設。これはゲーtparkと言われる広場とか、それから本館をもし部分的に、あるいは全面的に市民利用をしているということでお聞きをいた部分でございまして、イベント企画・プロデューサーそれから商業系企画運営会社等7者を回っております。

立地に対しては、かなり大阪城の天守閣が見えるということで、大阪らしい場所というアピールができるといったようなこととか、高層階を使ったレストランなんかは十分いけるんじゃないかと言ったような御意見がありました。これは何者ができて、

何者ができないということではなくて、いろいろ可能性を議論したというところでもどまっていますけれども、運営ノウハウ生かして、ぜひ参画したいという企業。それからチャンスがあれば参画したい、部分的にも参画したいといったような御意見がございました。

具体的な業態としては、例えば一流シェフを集めたレストランですとか、大阪のブランドショップ、それから小劇場とか、ミニシアター的な、若干公共的な用途として使っていきたいという意見もありました。

進出形態としては、一部ですが、指定管理者制度というような枠組みを明示されている方もいらっしゃいましたが、その辺りの詳細の議論というのは次の機会かなというふうに思っております。例えば本館の場合でしたら、課題として挙げているのは、やはり耐震改修が必要になってくるといったようなこと。それからすべて民間さんが担っていくということは、なかなか難しい事業かと思われまますので、どう事業スキームを組んでいくかということが大きな課題になってくるかと思えます。

それと成人病センター、あるいは周辺に既に大きな病院が立地しておる敷地でございますので、医療サポートといった面も非常に可能性があるではないかということで、幾つかヒアリングをしています。

まず、医療関連企業オフィスについてまだヒアリングの回収状況が余りよろしくございませんので、これは少し時間を待って、二次ヒアリングに回して実施していきたいと思っております。

それから学校・専門学校についてですが、学校法人専門学校、大学を合わせて7者お聞きをしております。やはり文教地区というイメージでは魅力的だということ。それから医療とか、健康関連の学科を持っていて、まちのコンセプトにも合うんじゃないかといったようなことを評価されています。7者のうち3者が関心を示されているという状況です。

郊外にある学校なんかは、あるいは駅から遠いという立地の学校なんかは生徒集め

で魅力的だというお答えがございました。それから大学のサテライトといったような意見もあります。この場合は、土地取得、定期借地といういろんな条件が提起されております。今後は、大学キャンパスというとなかなか規模が追いつかないと思うんですが、その敷地の条件に合わせて可能性のあるところをターゲットに絞って引き続きヒアリングをしていきたいなというふうに考えています。

それからもう一つの医療サポートとして、高齢者福祉関係ですね。有料老人ホームを中心に3者お聞きしました。立地評価はいずれも高く、知名度、それから利便性といったところで評価が上がっております。2者が強い進出意欲を示されているということですね。

大阪地区における象徴的なプロジェクトとして、積極的に展開していきたいということ。それから有料老人ホームだけですと個数に限りがございますので、ほかの施設に複合化させて取り組んでいきたいといったような御意見がございました。

これも土地取得、定期借地いろんな方式が考えられるという御意見です。

それからメディア・情報関連に関しましては、もう第2回以前にヒアリングを一度やっておりますけれども、もう少し案が固まってきた段階で二次ヒアリングで実施していく想定でございます。

それから最後の文化集客ですけれども、例えばということで、専用劇場・音楽ホールといったようなところで起用しています。これはあくまで民間さんが運営されるホールという形でございます。ホール運営会社2者にヒアリングをしました。ここはもう少し全体のまちづくりの案が固まってきてからじゃないとなかなか話がしにくいというような印象でございました。

それからその次、森之宮のほうですけれども、森之宮に関しましては、第3回にお示しさせていただいたとおり中核施設として、一つは商業・サービス。それからコンセプトに合う健康・スポーツ。それから教育・研究。それを中核として、そのほかに住宅・生活サポート。それからシニア住宅・シニアサポートといったようなことで、

大きく二つの分類でお聞きをしております。

まず、商業・サービス系ですけれども、それほど広域的な商業施設の立地ではございませんので、身近な近隣型の商業施設で強いところ4者に当たりました。いずれもかなり高い関心を示されております。評価としては利便性、それから中央大通に面しているということ、それから周辺人口密度が非常に高いと。それから商業の空白地帯だということがございます。いろんな意見をいただきましたけれども、多少無理しても出店したい、土地取得も可能といったような意見が多数を占めております。

中身はいろいろございまして、スーパーマーケットから総合スーパーそれから会員制ホールセールとかなり大規模な施設まで関心を示されております。

ここに関しての今後の課題なんですけれども、中央大通に面していると言いましてもなかなか交通処理がかなり大変そうだということで、商業施設の規模によっては道路整備とか、いろんな容積緩和を含めた可能性、そういったものを今後検討していかないといけないかなというふうに考えております。

それから健康・スポーツですが、この周りには実はかなりの密度でフィットネスクラブが立地してございまして、その辺もう少し慎重に見きわめながらじゃないと即座に可能性があるとはなかなか言えないというところがほとんどでございます。その中で、ただ、可能性として検討していきたいというところは1者ございました。それからフィットネスではないんですが、その他の球技中心のスポーツ施設として1者が関心を示されているところです。

それから教育・研究ですが、ここは地元で専門学校がございまして、それからそのほかに医療系も含めて7者聞いております。やはりその地元の専門学校はより利便性の高い、生徒の集めやすい立地ということで、少し中長期的には真剣に検討したいというお答えはありました。あるいは投資規模など条件が合えばぜひ進出したいということで、7者中4者が関心を示しております。この場合も土地取得、定期借地といったようなさまざまな条件の提示がございました。

それから住宅サポート・生活サポートですが、主に分譲マンションとそれに附帯する施設というような形でお聞きをしまして、森之宮地区ということを考えて、住宅デベロッパー3者を選んでおります。

最近、全般的に都心回帰の需要が非常に根強いということで北区、中央区には及びませんけれども、駅近ということでファミリー向けのマンションのニーズがあるのではないかと。ただし、先ほども商業のところでお聞きしたとおり生活エリアというのがなかなか手薄な場所がございますので、そういったものと一体的に整備ができればかなりポテンシャルが高まるのではないかなということで、お聞きした3者すべてが関心を示されておりました。例えば、一気にいけば2、300戸というようなボリュームが考えられるということでございます。当然、シニアサポートとか、フィットネスとか、そういった附帯施設も含めた対応が考えられるというお答えをいただいております。

それから最後にシニア住宅・シニアサポートということで、多世代型を目指すということでこういった観点からもお聞きをしています。ここも大手前同様のところもございしますが、有料老人ホーム運営会社とか、医療法人にお聞きをしています。マーケットとしては、地元の密着型の施設が望ましいのではないかなというようなことで、2者が関心を示されております。

老人ホーム以外に高齢者専用賃貸住宅みたいな形の展開も考えられるということで、いずれも5年先が事業のタイミングだと言っていますので、森之宮に関しては、今後必要な検討を進めながら、継続的に市場調査というのを続けていく必要があるのではないかなというふうに考えております。

ざっと市場調査についての御説明は以上でございます。

○加藤会長

第一次ヒアリングの中からまとめていただいたもので、市場調査の報告ということでしたいただきましたけれども、これにつきまして、御質問、何かございますでしょうか。

うか。

この○、◎、△という現時点における評価というところで、もし意味合いがあればもうちょっと追加的に。特に、森之宮のほうは△まででとまって、多分ふつうこのような×というのがあるというのが私個人的には多く見ているんですけども。この△という意味はどのように理解して、ここで一次の報告書のところで言う。

○日建設計

例えば森之宮のスポーツ施設ですと、大方の意見がやはりフィットネス率の高いということが第一声にあったんですが、その中でも、逆に近隣に施設を持っているところは多少のマーケットの重複があっても押さえていきたいというような考えの会社もございまして、もう少し詳細なマーケット調査の検討をしたいと。それをやった上で最終的な判断をしたいというところが1者ございました。

そういったところで、一般的には難しそうだけれども、各者いろいろ事情がございしますので、頑張るところもあるのではないかなと、そういう印象のところ△をしております。

○加藤会長

可能性としてはゼロはないという意味で。

○日建設計

ゼロではないですという認識でございます。

○加藤会長

そうすると主に◎と○ということで、一応評価していただいておりますが、これに関しまして。

○徳永委員

2点ほどちょっとお聞きしたい点があるんですけども、まず1点目、大手前地区のほうのホテルの宿泊研修施設のほうなんですけれども、ラグジュアリーホテルの運営会社と研修施設の運営会社とあるんですけども、これ、もともとからラグジュア

リーホテルをターゲットにしていたんでしょうか。その理由はやはり場所的なものかなどちょっとお聞きしたいんですけども。

○日建設計

もともと迎賓機能としておりましたので、宿泊とかビジネスホテルということになりますと、宿泊はされるんですけど、結局ここでいろんな交流イベントとか、宴会とか、そういうさまざまな使われ方をしないと、にぎわいにはなかなかつながっていかないんじゃないかなということで、ラグジュアリーというところちょっと言い過ぎですけども、シティホテルより上のランクというイメージで使っております。

○徳永委員

それとこの宿泊施設つき研修施設っていうのは、これは同じようなところというふうに考えたらいいんですか。

○日建設計

これは全くホテル運営とは違うんですけども、ちゃんと土地を買って、宿泊もできますし、それからいろんな講演会とか、研修会とか、やはりいろんな人が集まる要素を持っているというふうに考えて、一応並列で可能性を検討させていただいているということでございます。だからちょっと迎賓というコンセプトが少し飛ぶのかもしれませんが。

○徳永委員

ちなみにそのハイクラスのシティホテル、ちょっと上のクラスというと、教えていただきたいんですけど、大体一泊幾らぐらいイメージされてはるんですか。

○日建設計

大阪のホテルマーケットはかなり値崩れしてしまっていて、いわゆる外資系の5スターでも2万円台で泊まれると思います。安いときは、ビジネスパックみたいなので1万5,000円台で泊まれるとお聞きしています。

○徳永委員

成人病センターの患者や家族の利用も期待できるとあるんですけども、これはある程度想定をした、それともちょっとお聞きをして、どっかからこれもあるなというふうにとらえたんですか。ここに関しては。

○日建設計

これはヒアリングでむしろこういう立地ですよということを御説明したときに、ホテル側から出たと。

○徳永委員

なら、結構ですね。それと2点目なんですけれども、森之宮地区の商業・サービスのところなんですけれども、最後のところに課題という部分で道路整備があるんですけども、これ正直大きな問題だと思うんです。私はここの府庁に来るときは、成人病センターの前の中央大通をいつも通って来ますので、森之宮駅から成人病センターの東側までが一番ボトルネックになっている場所なんです、渋滞の。絶対あそこで渋滞するんで、もしこの商業施設、◎になっているからこそ、ちょっとお聞きしたかったんですけども、その辺の解消方法というのは、しっかりとれるのかなというのは、ちょっと心配な部分ではありますので。

ここも大きな可能性のある土地や思いますし、その先にも、もともと日生球場の跡地も、あれも最終的に今どういう用途にするのかちょっと見えてない部分もあるんで、そういった話はどういうふうに出てきたのかなというのをちょっとお聞きしたいところ、2点というか。その道路の渋滞緩和の方法はうまくあるのかというのと、横に同じような大きな土地がもともとあるというところで、どういう関連というか、話が出ていたのかなというのはちょっとお聞きしたいんですけど。

○日建設計

日生球場さんとの関係は全く意識しておりませんで、それから商業も聞きに行っこんな評価が高いのかということのも実は我々のほうも驚いているぐらいなんです。ただ、やはりおっしゃったように道路の問題があって、例えばここに書いてあるSM

というスーパーマーケット程度であれば、中央大通から直接入れてもそんなに支障はない、ほとんど自転車の圏域の方しか集まらないような商圈、セットできるんですけども、GMSぐらいになると車ということになってきますので、そこら辺をちゃんと次年度から一定調査をして、現地の交通量調査から始まって、警察協議とか、想定の中での話になってしまうんですけども、ある程度調査をしてからじゃないと、何でも来いというような事業コンペはなかなかできないかなというふうに考えています。そこら辺を押さえた上で、根気よくつくるべきだというふうに考えています。

○田中委員

多分二次ヒアリングの内容になるだろうと思うんですけども、こういった導入機能を検討する場合には、事業の成立性というのが非常に大事だと思うんですが、例えば立地評価の中で、事業性が見込めるとか、あるいは期待できる。それから進出形態の中で、土地取得とか、定期借地、あるいはテナント方式ってありますので、この辺の実際の土地負担力というんですか、土地の価格、あるいはその借地料、それからテナントですと床賃料、この辺を二次ヒアリングの中でも少し聞けるのかどうかよくわからないですけども、聞いていただいて、本当に事業の成立性があるかどうかを見きわめたいなというふうな気がします。

それから多分このヒアリングによる市場調査というのは、一つの指標として参考になって、あるいは進出意欲の確認という面では非常に有効だと思うんですが、今ちょっと道路の条件とかも出ていたんですけど、例えば交通とか、商圈とか、それから今の土地負担力の話でいくと地価の動向とか、オフィスの需要動向とか、そういった客観的な指標もできたら余り精緻でなくていいと思うんですけど、これと合わせて客観的にどんなこの地区、両地区がポテンシャルがあるのかどうかというのを見きわめるような資料のほうの検討もお願いしたいなと思います。以上です。

○加藤会長

いかがでございますか。

○日建設計

二次ヒアリングの目的はまさにそこにありますけれども、この協議会での議論がどこまで煮詰まるかということが事業者ヒアリングのほうから影響すると思いますので、そこら辺は少し不安がありますが、できるだけそういうところは聞いていきたいなと思っていますのと。それから実はさっきおっしゃった、まさに一般的な資料調査というのは、商業に関してはざっと一通りもうやっておりますので、それを踏まえた形ではちょっとヒアリングの方法、先という絞り込みで当たった経緯がございますけれども、住宅とかも含めて、できるだけそういったところもちょっとフォローしながら今後進めていきたいなと思います。

○加藤会長

どうですか、いかがでございますか。

これは先ほど協議会の議事録の中にアンケートに関して、少し偏っているんじゃないかという質問項目が、何かそんな記述があったように思ったんですけども、今後、これ以外の都市機能ですよ、そういうものについて言わなきゃいけないような状態に陥るのかどうか、それは大体ここで言うところの×ですね、簡単に答えられるような問題になるのか、そこら辺の点が一つと。

もう1点は、森之宮のほうで見ますと、大体皆この商業、健康・スポーツ、教育、住宅、シニアのそれぞれの施設例がすべて受けたなということなんですが、これは大阪城周辺地区ということで判断されているケースも、ここは答える側としてはないわけではないと、この森之宮、この地区だから答えたという、そういう市場の調査、アンケートの答え方ではないかなと。何が言いたいかという、下手をして商業、サービス、スーパーマーケットは大手前地区のほうの候補として、出てくる可能性は今後、やっぱりこの協議会としては排除するという、そういうある種のこの両者の関係のあり方は、市場が要求しているから何でもいいやという話には私としてはここでは持つ

ていきたくないのです。これ言いますと、大手前でもいいやんという話が、マンションなんかそうですけれど、いろいろもめたときにあるべき論というのはやっぱり市場だけではなかなかつらいところがあるような気もするんです。それは余分なことですから、特に1番目の問題で少し、最初の。これ以外の。

○岩田総務部理事

先ほどの説明で、府議会から、アンケート調査について御指摘があったという話をしたのは、このアンケートとは違います。説明が不十分で申し訳ありません。成人病センターの利用者の方に建て替えについてのアンケートを担当部局が昨年行いました。議会の指摘はこの成人病センターのアンケートについてであり、この市場調査のことではございません。

あと、両地区の違い、特色づけをして、例えば住宅の扱いをどうするかとかについては、最終的には基本計画の中に、空間形成の誘導方針というような考え方で盛り込みたいと思いますので、何らかのそういう両地区の地区の特性に合わせた空間形成の考え方、基準めいたものを、地区計画案まで精緻なものには多分いかないと思いますが、一定の方針になるものは盛り込みたいというふうに考えていますので、またそれは今後の議論で御説明したいと思います。

○梅本委員

結構でございます。それと1点よろしいですか。ちょっと関連で森之宮のほうなんですけれども、今の日赤検診センター等々の後ろにある公団の住宅がありますね。それから操車場があったりなんかして、環境あるいはというようなコンセプトで、ゾーンということもお話聞いていましたけど、特に住宅のほうは少し年代も古くなっているのかなという気がしますし、この辺の集約とか、あるいはこれ私も成人病センターを向こうに残しなさいという話をやっているほうから言いますと、その成人病センターに絡んだ、要するに患者さんの御家族なんかのホテルとか、あるいはそういう施設ですね、というのも用地的にはどうなんでしょうか。今、高層化したり何かして、集

約をなさっていかれる時代ですが、その辺の活用というのは余りお考えになることはないのでしょうか。あるいはそのことは別にしても、建物を集約するというか建てかえるというか、そんなことの計画というのはまだないのでしょうか。

○加藤会長

なかなか、特区との関連で、もし、おもしろい中でいろいろいいんでしょうけれども、そこまでいかなくても何かありませんか。

○田中委員

森之宮の公団住宅のほう全部で2,600戸ほどございまして、建った年代でいきますと昭和40年代の初め、昭和50年代の初め、我々のそのストックの再建とか、そういう計画の中でいくと、今のところ耐震改修をして、継続して使うということになるんですが、将来的にどうするかというのはこれからの問題であると思います。それから、ぜひ今この成人病センターがどこに行くかどうかという話があるんですけど、できたら周辺に医療機関も多いということがあるので、例えば今後医療連携の住宅とか、それから介護の認定とか、それから今大阪市さんのほうで、ごみ焼却場の建てかえに伴ってエネルギー循環型のまちづくりとかということを検討されていますので、そういった形でうまく住宅と連携をしていくというのが、今後の検討課題だろうと思っております。

○川田委員

ヒアリングの結果を聞かせていただいたんですが、大手前地区で前段の議論ともちよっと関連するかもわからないんですけども、○、◎、△とかあるんですが、例えばどの機能がある程度メインにしていくかによっては、第二次ヒアリングで例えば事業性がやや低いとは言いながらも、それを超えるソフトな、地価負担力の話も含めて、いろんなインセンティブを与えながら、どこにベクトルを持っていくかというので導入機能がすごく変わってくるのかなと思っております。いい、悪いの議論ではなくて、◎がついているのは有料老人ホームなんですね。大手前地区に有料老人ホームが◎、

市場調査でそれがいいから、それがメインの機能にはならないけれども、仮に、成人病センターが移転して、医療を核にというときに、老人ホームしか引っつかへんかったという、やっぱりそれが果たして望ましい姿かな、どうかなという土地利用の方針にもフィードバックしてくるものなんで、その前段の議論の整理と合わせて、この二次ヒアリングのときに事業スキームに対してどうアクセルをかけるのか、その方策の取り方というのか、その辺の考え方をセットで御提示いただけると、選択肢としてどれがいいのかというのがわかりやすくなるのかなと思っております。

○加藤会長

よろしいですか。今の御希望。

○岩田総務部理事

インセンティブも含めてという話は行政として考えていかないといけない課題で、当然市場にすべてを委ねるのはあり得ないと思っていますので、その点はヒアリングの中身を工夫したいと思います。

○加藤会長

先ほど橋爪委員のほうからも市場に任せたらばらばらになりますよと。やっぱり施設こうあるべき論ですね、まちづくりとしての地権者の府であるというですね、府のあるべき論というのは、それなりに大事に考えていただきたいと思っていますので、よろしくをお願いします。

○橋爪委員

まず森之宮に関しては、今後5年先を想定していますので、商業等は例えば近隣に大きな商業、GMSとかが入った場合には、ここはあり得ないという話になる案件です。余り我々のこの協議会では絞込み過ぎず、今後継続して・・・コンペまで順次うまく調査を重ねていくということが私は大事だと思います。

大手前のほうで言いますと、我々の協議会の前に、前年度に有識者の検討会がございました。そこで出てきた幾つかの機能がここにきているわけです。例えばホール

とかいうのは、そのときに出た案件なのでこのヒアリングにも残っておると。これは我々がどう判断をするのかというのは我々のこの場にゆだねられているところだと思いますので、この調査を見て、我々の前の年度からこう引き受けていることに関して、結論が要るか要らないのかの話じゃなくて、方向性としてこの文化集客のこういう例えはホールの機能がいるのかどうかというぐらいの枠では、今後固めていくべきではないかと思います。

後1点質問ですが、メディア情報発信系というのは、新聞社とか、テレビ局等のいわゆるオールドメディアというとその業界の方から怒られるんですが、それを想定されているのか、それ以外の情報通信系の企業等を想定されているのか、ちょっと教えてください。

○加藤会長

何かございますか。

○日建設計

やはりメインはオールドメディアという言い方がいいのかどうかかわからないですが、新聞社、テレビ系を考えております。ただそれ以外にもこういう要所で情報通信といったようなところで幅が広がっていけば、それはそれでぜひヒアリングさせていただきたいなと思っております。

一つここで選んだのは、やはりそういうところによって、その場所をどんどん発信してくれるというんですか。単純な例で言いますと、テレビ朝日の報道ステーションの天気予報をいつも六本木ヒルズの毛利庭園でやっているみたいな、ああいうやり方で、この大手前のどこかのゲート広場なんかでそのテレビ局がやってくれば、それが全国版にはならないかもしれませんが、いろんなメディアに乗ってその風景が流れていく。NHKさんでも全然大丈夫なんですけれども、そういったことをちょっと下心持ちながら、そういったところに来てもらうということが、ある種、間接なにぎわいづくりというか、地区のPRにも印象的になっていくのかなという

ころ願いを込めてちょっとぜひ上がっていきたいな思っているところです。

○橋爪委員

ですので、既にNHKはあるので、複数のそういう新聞、テレビ等が集積するというのは、ここにそういう機能を我々は集積をしたいという意思に明らかになっていくところだと思うのですね。その辺もどういう機能をここに集めるのかという、一つ大きな柱にメディア情報系というのを我々は考えるのかという、一定方向は出していくべきだと私は理解しておりますので、この二次ヒアリング等の結果は非常に重要になるかと思えます。

○加藤会長

という御要望が今出ましたので、よろしくお願いします。

○増田委員

先ほども少し出ていたと思うんですけども、二次ヒアリングのタイミングですけど、いつやるのかという。多分これからのヒアリングというのはどちらかというところ、ある一定、こういうまちのビジョン、こういう方向性に対してということのまちの要するに将来像ですよ。それをある程度明示しながらヒアリングを次の段階でしないと、ただ方向性ありませんよという形の中で、ヒアリングというのはもう意味がないと思うんですよ。だからその辺のタイミングをどういうふうにしてやっていくのかと。

多分、先ほども文化集客みたいなのところについては、まちづくりのビジョンがもう少し確定しないとなかなか次のヒアリングがしにくいというような御発言があったと思うんですが、まさにそうで、例えば有料老人ホームが◎ですから、次の二次ヒアリングが本当に必要かというその辺なんかも含めてですけども、やはり少しビジョンを明確に持ちながら、そういうビジョンに対して、ある一定賛同しながら展開していくというふうなことの聞き方みたいなことは必要なんではないかと思えますので、その辺、どのタイミングでやるかですよ。やはり市場調査が中心で、多分ビジョンが

つくられるのではなくて、やはりあるビジョンがあって、それに対しての市場性をフィジビリティとしてチェックをするという、そういう方向性を少し考えていただければなというふうに。

○加藤会長

重要なポイントでございますが、ビジョンがあって市場性調査なのか。市場性調査のサムアップとしてビジョンが出てくるのかというどっちもどっちというとなかなか事務局としてはつらいでしょうけれども。何か。

○岩田総務部理事

明晰にそこをクリアにして、どちらが先かを決めれば一番いいんでしょうけれど、現実には、ビジョンを示しつつ、一緒に、今、同時並行で動いているという、もうミックス状態で動いています。その中でできる限り可能性を深めたいと思っています。

○加藤会長

おっしゃるとおりということで、なかなか難しい。私も個人的には例えば先ほど御指摘があったメディア情報発信系企業ということで、期待がどうと、ここにはやっぱり別のICT関連の企業が入っていくような、つまり地域間競争と地区間競争が当然のことながら起こっているわけですね。そういうときに、特に東京筋の都市関連の方に言わせると、とにかく大阪、関西は遅過ぎると。物が決まらないと。そんなもんここまで今年度の投資計画、金額これだけと決めているわけですね。銀行筋から何ぼお金が流れてくる。そういうような状況の中で動いておられる中で、もう大阪はいいですと、福岡へ行きますと。あるいはもう結構ですと、上海へ行きますと。機会損失と言いますけどね、そういうところがちょっとやっぱり出てくるなという気がします。

ですから、拙速になる必要は僕はないと思いますけれども、やっぱりどこかでまちづくりというのは今や民間資金を使うということであれば、きちっとまとめて100点でなくにしても、そこそこ市民の合意が得られるようなところでまとめていかないと、大分資源を使えない事態になりつつあるなという、ちょっと心配がありますので、

今の御意見、市場調査もありますが、ぜひスピードをちょっと上げていただいて、まとめていただけたらと思いますが。何か、ちょっとこれは次回に向けての話かもわかりませんが。

ほかにございますでしょうか。市場調査の報告ということで、ほかにもこんなことをもう少し合わせてやればということがございましたら、まとめて二次調査のヒアリングというのは、このスケジュールに沿って、きょう以降、少し具体化させるという理解でよろしゅうございますね。よろしゅうございますか。

(「はい」という声あり)

○加藤会長

それでは、その他ということで、何か意見等ございますでしょうか。

○岩田総務部理事

中身の議論は以上です。

事務的な話を追加で申し上げますと、いろいろ府議会でも議論があったということで、先ほど御紹介しましたが、議場の中での議論だけでなく、それ以外でもいろいろ御指摘をいただいております。1点、協議会の過去の議事録の中で、事務局、我々の発言で議会のせいになっている表現が何か所かあるとの指摘をいただいておりますので、そこは我々のほうで訂正、修正をさせていただきますので、その点は御了承をいただきたいと思います。

それからもう1点、本日もそうですけれども、開催の連絡がちょっと遅いなどの不手際を指摘されておりますので、きちんと時間、場所等はなるべく早く、資料についてはどうしても作業の関係になりますので、そこは若干お許しいただきたいんですが、できる限りスムーズに事前に周知いたします。改善させていただきますので、よろしくお願ひしたいと思います。以上です。

○加藤会長

それでは、これにて第4回大手前・森之宮まちづくり協議会を閉じようと思います。

どうもお忙しいところありがとうございました。

○司会

次回の開催の日時の関連でございます。事務局のほうでは、次回12月24日1時から3時というのを想定いたしています。特に御都合悪くなければ、それでお願いしたいと思いますけれども。場所は、一応府公館を仮押さえしておりますので、詳しくはまた連絡をさせていただきます。

○木村副知事

どうも本当にご議論ありがとうございました。

先ほどちょっと御質問があった、次回どういう形になるのかということですが、最終は2月議会に向けて、1月中に組織としてオーस्टライズするということですが、プランの提示の仕方はいろいろあるということだということで議論いただいたわけですが、ぜひしっかりと責任を持って、最終の計画づくりを押し上げていきたいと思っておりますので、ぜひ引き続き御協力をいただきたいということをお願いしたいと思います。

ということで、次回に向けて、12月の半ばまで議会がございまして、府庁の中でもさらに詰めた議論をしようということにしておりますので、引き続き御協力をよろしくお願いしたいと思います。

本日はどうもありがとうございました。