

# 令和7年度

## 中野駅周辺整備・西武新宿線沿線まちづくり調査特別委員会

### 地方都市行政視察調査報告書（案）

#### 1 訪問先及び調査事項

調査日	訪問先	調査事項
令和7年12月22日	京都府	京都アリーナ（仮称）の整備について
令和7年12月23日	大阪府	大阪府のうめきた2期区域まちづくり（グラングリーン大阪）について

#### 2 調査内容

##### 京都府

###### 1. 視察経過

京都府庁を訪問し、調査事項について担当から説明を受け、質疑応答を行った。

説明担当：京都府 文化施設政策監付職員

###### 2. 説明内容

###### （1）向日町競輪場敷地の再整備について

###### ①向日町競輪場の現状と敷地再整備の方向性

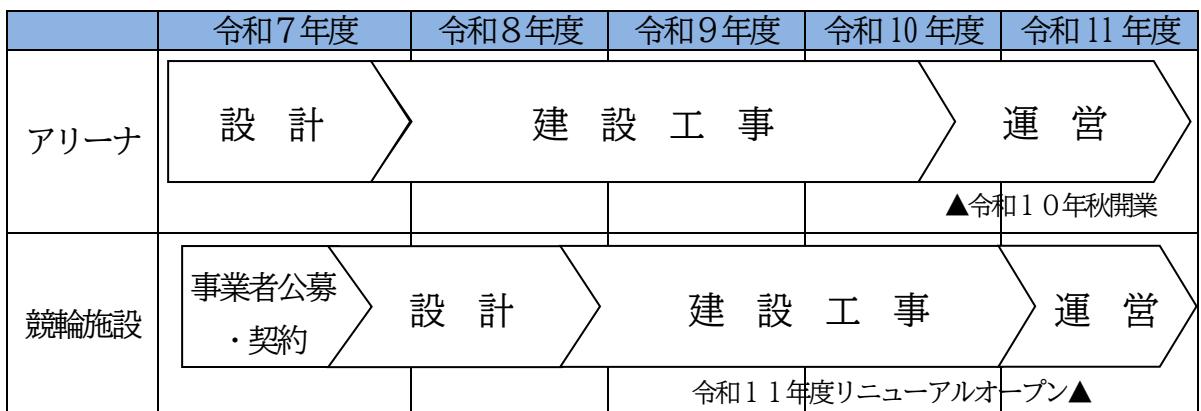
- 昭和25年の開設以来、収益により京都府財政に貢献してきた一方、施設の多くが昭和40年代以降に整備されており、老朽化が著しい状況
- 近年は、インターネット投票やミッドナイト競輪開催等により売上が増加する一方、実際に競輪場に足を運ぶ来場者数は減少



###### 敷地再整備の方向性

- 将来にわたり持続可能な競輪事業の運営を行うとともに、多用途利用に対応したアリーナを整備し、地域住民をはじめとした府民の憩いの場、幅広い方が日常的に訪れる交流・賑わいの拠点として、敷地全体の再整備を計画
- 競輪施設・アリーナの整備をきっかけに、スポーツや経済振興、多世代交流や地域ブランドの向上など、向日市をはじめとする周辺地域との協働により地域活性化につながる「まちづくり」に取り組む

②今後の予定



(2) 京都アリーナ（仮称）の整備について

長期的な視点で「施設整備から維持管理・運営まで」を一体的に行うことにより、“地域に愛されるアリーナ”として地域と共に“まちづくり”に貢献していく計画

①事業概要（視察日時点）

内容	詳細
事業期間	<ul style="list-style-type: none"> <li>○設計・建設期間 令和7年3月～令和10年7月</li> <li>○開業時期 令和10年10月</li> <li>○維持管理・運営期間 <ul style="list-style-type: none"> <li>【第1期】 令和10年7月～令和20年3月(9年9箇月)</li> <li>【第2期】 令和20年4月～令和30年3月(10箇年)</li> <li>【第3期】 令和30年4月～令和40年3月(10箇年)</li> </ul> </li> <li>※10年毎の契約更新により計29年9箇月の維持管理・運営を想定</li> </ul>
事業方式	設計施工から維持管理・運営までを事業者グループにおいて 一体的に実施（DBFO方式）
アリーナ施設 の仕様	<ul style="list-style-type: none"> <li>○延床面積 29,774.56m<sup>2</sup> (S造・地上5階)</li> <li>○高さ 30m程度</li> <li>○座席数 8,925席（スポーツ利用） 9,328席（コンサート利用）</li> <li>○競技面 68m×48m (メインアリーナ) 38.7m×22.5m (サブアリーナ)</li> <li>※今後の設計等により変更が生じる可能性あり</li> </ul>
府負担額	<ul style="list-style-type: none"> <li>○施設整備費 348億5千2百万円</li> <li>○維持管理・運営費 府の負担なし（第1期）</li> </ul>

## ②事業者提案概要

### ア 事業者グループ

- ・代表企業 伊藤忠商事
- ・建設企業 大林組
- ・設計監理企業 梓設計
- ・維持管理・運営代表企業 電通 他

### イ コンセプト

『スポーツも、エンターテインメントも、街も、人も。この場所から。輪になっていく。みんなが、つながっていく。』

#### ○地域に愛されるアリーナ

- ・向日町競輪場と一体的に計画し、多様な広場を擁する地域に開かれた空間を整備
- ・プロチームによるスポーツ教室や様々なイベントの実施、スポーツカフェ・コンビニの整備による日常的に賑わう空間を創出
- ・災害など有事において避難場所としての機能を完備

#### ○世界に選ばれるアリーナ

- ・スポーツにも、音楽にも、イベントにも、誰にとっても使いやすい施設づくり
- ・観客目線に立った映像音響・座席計画で、何度も来なくなる観客体験を提供
- ・国際大会や有名アーティストに選ばれるよう、圧倒的な実績に基づく確実性のある誘致体制を構築

#### ○京都のシンボルとなるアリーナ

- ・京都らしさ、「和」を随所に採り入れた施設計画
- ・京都の企業にこだわり、京都に寄り添った実施体制を構築
- ・京都のスポーツ・文化の発信拠点を創出・育成
- ・競輪場のイメージを変え、地域ブランド力を向上

### ウ 提案内容

『地域住民の交流拠点として、開かれたアリーナ／安心・安全のセーフティアリーナ』

#### ○一体的に利用可能なオープンスペース

- ・効率的な施設配置により大きなアプローチ広場を確保
- ・イベントが行える屋外バスケットコート
- ・住宅街と建物の間に緑地を計画

#### ○地元利用者の賑わいと憩いを創出する施設を整備

- ・アリーナから競輪バンクを望む建物計画
- ・京都ハンナリーズとタイアップしたスポーツカフェ展開
- ・地元の名産を取り扱うキッチンカースペースを展開

#### ○周辺地域にも波及的に広がる賑わいや交流の『リング』

#### ○周辺住民や利用者の利便性を向上させる施設を整備

- ・「ファミリーマート」の誘致が内定

#### ○災害に備えた安心・安全のセーフティアリーナ

- ・災害時の早期対応・指定避難所としての機能確保

『来る人も、使う人も。また来なくなる、また使いたくなるアリーナ』

○観客に多彩な興奮と感動を生むハイパフォーマンスアリーナ

・明快なゾーニング計画

・大会運営のしやすい施設計画

○テクノロジーにより、アリーナの体験価値を拡張させる

・スポーツエンターテインメント施設を実現する音響・映像設備

○多様な利用シーンに対応し高稼働を実現するボウルデザイン

・来るたびに新たなExperienceと一体感を生むボウルデザイン（ハイブリッドオーバル型）

○来るたびに違う楽しさに出会えるアリーナ

・収益性を高め、来訪者におもてなしを提供するVIPエリア

・混雑を緩和する機能的に配置された飲食・売店エリア

### 3. 主な質疑応答（概要）

(問) 体育施設の利用について、府民に対する割引等は検討しているのか。

(答) 指定管理者制度ではなく無償貸付方式で検討しており、その場合は事業者が料金を定めることになるが、周辺の市町村施設とのすみ分けなどを考慮しつつ、これから検討していく。

(問) 施設整備にかかるイニシャルコストの財源はどうなっているのか。

(答) 一般財源と起債の活用を検討している。

(問) 駅からアリーナへのアプローチが10分程とのことだが、エリアマネジメントとして府によるサポートや補助等は検討しているか。

(答) 駅から施設までは近隣商業地域となっており、沿道を活かした地域活性化のため、地元の意見を聞きつつ、国の制度等も活かして向日市と連携して取り組んでいきたい。

(問) 施設整備費348億円は投資として考えつつ、より収益性が見込まれる競輪施設とのトータルで採算性を考えているのか。

(答) アリーナ施設は運営で収益を上げた場合のプロフィットシェア等もあるが、整備費は投資的経費として行政で負担し、ランニングコストを抑えていく考えである。なお、競輪施設は特別会計での運営となり様々な制約もあるため、会計上は分離されている。

(問) 「地域活性化につながるまちづくり」と挙げているが、駅やアリーナ周辺のまちづくりにかかる向日市との連携はどのようなものがあるのか。

(答) 具体的な連携は今後になるが、観光・商工の切り口や地域の行事・祭り等の部分で連携していきたいと考えている。

(問) 維持管理・運営費について、1期は府の負担なしとのことだが、2期・3期についてはどのような予定か。

(答) 長期の契約の中で、民間事業者が予測し得ない社会情勢の変化等の事情を考慮して、期を分けて節目でお互いに議論して決めていくこととしている。

- (問) 遊具・バスケット広場等その他の機能は、住民の声から整備することとしたものか、府または事業者が提案したものか。また、整備にあたり意見交換会やパブリックコメントを実施されているが、住民の要望と整備する機能をどのように整理したのか。
- (答) 向日市から、住民の意見を幅広く吸い上げた要望書を受け取っており、遊具広場等は住民からの声であった。そういう要望が上がるたび、プロポーザル期間中に参加表明事業者に対して個別対話の中で伝え、事業者の提案内容につなげていった。
- (問) アリーナの運営について、地元スポーツチームの利用を前提に、一定の興行収入が見込める想定であったのか。
- (答) 京都ハンナリーズからホームアリーナにさせてほしいという要望も受けているが、そこだけに依拠して計画するのではなく、稼働率の向上による府民負担の軽減を想定していた。
- (問) 公設で府の財産として所有することになるが、大規模修繕は府の負担で行うのか、修繕の分担や責任はどのようにになっているのか。
- (答) 大規模修繕は既存の行政施設と同等に、施設を所有する府が負担し、事業者はメンテナンスで長寿命化を図ることになる。
- (問) 災害時の避難所の指定は府の単位ではなく、向日市が指定・運営し、備蓄品等は市が負担するのか。
- (答) 府は指定避難所としての機能を具備した施設を整備し、具体的な運営・備蓄等は地域防災計画を所管する向日市と調整していくことになる。
- (問) アリーナの活用にあたり、音楽とスポーツでは音響や適した形が変わってくると思うが、どのような使われ方を想定して検討されたのか。
- (答) スポーツ利用とコンサート利用のいずれの場合でも、最高の鑑賞・観戦環境を両立させる設備に加え、会場変形に手間やコストがかからない柔軟性や配席レイアウトとして、ハイブリッドオーバル型の提案をいただいたところである。
- (問) プロポーザルにかかる選定・評価にあたっての外部有識者は何名で、どういった基準で人選されたのか。
- (答) スポーツの専門家2名、コンサートの専門家1名、公認会計士1名、まちづくりの専門家2名の計6名。
- (問) アリーナを整備するにあたって、どのような規模感や形状が良いのかを判断するのは難しいと思うが、要となる仕組みや人数の最終的な判断はどのようにしていったのか。
- (答) 最初にコンサルタントと運営の仕組みや人数、レイアウト等のアウトラインを検討し、公募の段階ではそれを条件とせずに、自由な提案を受け付けた。その上で、外部有識者の専門的な意見も参考にしながら事業者からの提案内容を選定・評価した。

## 大阪府

### 1. 観察経過

大阪府庁を訪問し、調査事項について担当課から説明を受け、質疑応答を行った。その後、グラングリーン大阪を訪問して各自見学した。

説明担当：大阪府 大阪都市計画局 抱点開発室 広域抱点開発課職員

### 2. 主な説明内容

#### (1) うめきた地区まちづくりの概要

##### ①うめきたの位置

うめきた地区周辺は、JR・阪急・阪神・地下鉄3線、7駅が乗り入れ、1日240万人の乗降客は行き交う西日本最大のターミナルであり、関西の多くの業務商業機能が集積する。2023年3月には、JR大阪駅（うめきたエリア）が開業し、はるか、くろしおが大阪駅に停車する。

##### ②プロジェクトの主な経過

年度	内容
2002年度	都市再生緊急整備地域に指定（大阪駅周辺・中之島・御堂筋周辺地域 [490ha]）
2003年度	「大阪駅北地区全体構想」を作成（大阪市）
2004年度	「大阪駅北地区まちづくり基本計画」の策定
2009年度	1期民間開発着工
2010年度	2期の区画整理事業、道路、鉄道、駅前広場の都市計画決定（基盤系）
2011年度	「特定都市再生緊急整備地域」に指定
2012年度	「都市再生緊急整備協議会」の設立、1期工事竣工
2013年度	1期（グランフロント大阪）開業（4月26日）
2014年度	「うめきた2期区域まちづくり方針」の策定
2016年度	2期の地区計画、用途地域等の都市計画決定
2018年度	2期開発事業者の決定、2期の都市公園の都市計画決定
2020年度	2期の地区計画、都市再生特別地区、区画整理事業の都市計画変更 2期民間開発着工
2024年度	2期先行まちびらき（9月6日） 2期南館等開業（2025年3月21日）
2027年度	全体まちびらき

うめきた地区 約24ha（先行開発区域（1期）約7ha、2期区域 約17ha）

#### (2) うめきた2期区域のまちづくり方針

2期区域のまちづくりの目標『「みどり」と「イノベーション」の融合拠点』



##### ①世界の人々を惹きつける比類なき魅力を備えた「みどり」

まち全体を包み込む「みどり」が、ここにしかない新しい都市景観を創出し、多様な活動、新しい価値を生み出す源となり、世界の人々を惹きつける。地区全体で概ね8haの「みどり」を整備（内、都市公園は約4.5ha）

②新たな国際競争力を獲得し、世界をリードする「イノベーション」の拠点  
世界から人材、技術を集積・交流させ、新しい産業・技術・知財を創造することで新たな国際競争力を獲得し、世界をリードする「イノベーション」の拠点とする。

### (3) うめきた2期の開発概要

#### ①基盤整備

- ア JR東海道線支線地下化事業(連続立体交差事業)及び新駅設置事業 (704億円)
  - ・鉄道地下化による地域分断の解消及び踏切除去による交通の円滑化
  - ・新駅設置による関西国際空港への移動時間短縮(約20分短縮)
  - ・事業主体: 大阪市(地下化)、JR西日本(新駅)
- イ 土地区画整理事業 (556億円)
  - ・民間開発の基盤となる道路、広場等の整備
  - ・事業主体: UR都市機構
- ウ 防災公園街区整備事業 (201億円)
  - ・防災機能を備えた都市公園の整備
  - ・事業主体: UR都市機構
- エ 土地有効利用事業
  - ・土地取得及び事業者募集による民間誘導
  - ・事業主体: UR都市機構

#### ②都市公園の整備概要

- ・芝生広場・大屋根イベントスペース(約4,000m<sup>2</sup>の天然芝、水盤、噴水等)
- ・ひらめきの道(南北公園をつなぐ幅4m、全長350mの歩行者デッキ)
- ・うめきたの森(ノースパーク)
- ・Fit cube(スポーツ系施設)
- ・Bornelund PLAY CUBE(エデュテインメント系施設)
- ・V.S.(展示・体験施設)
- ・MULTI SPACE(多目的スペース)

#### ③防災公園としての整備

整備内容: 非常用照明(6基)、仮設水槽置場(1箇所)、サイン(広域避難場所)(2箇所)、マンホールトイレ(20基)、デジタルサイネージ(3箇所)、防災スピーカー(1基)、主な避難口(6箇所)、緊急車両用園路(重荷対応)、雨水貯留槽(流出抑制)

#### ア 電力関連施設

公園内非常用電力の確保。2期地区全体として災害時に限って隣接する民間住宅施設から電力供給を受ける計画

#### イ 備蓄倉庫

公園内における避難活動対策として、南公園・北公園それぞれに備蓄倉庫を確保

## ウ 園路・広場

大勢の避難者の流入が想定される西口広場及び賑わい軸（東西軸）東側に対しては十分な入口幅員を確保。避難者の滞留スペースとして活動できる平坦な広場を確保

## エ 情報関連施設

防災スピーカー及び非常時の情報源としても活用可能なデジタルサイネージを計画

### ④公民連携に公共区間のグレードアップ

#### ア 公園

各種の魅力的な公園施設を効果的に配置し、質の高い公園整備を実現

公共による質の高い公園整備	民間による講演の魅力を高める施設整備
防災公園街区整備事業により、うめきたにふさわしい整備水準の公園を実現する（ベースグレード）	民間の柔軟な発想や優れたアイデアを活かし、まち全体の魅力を更に高める公園施設の整備（グレードアップ）

#### イ 道路

舗装や植栽等のグレードアップにより、高質な道路空間整備を実現

### ⑤民間施設

#### ア 南街区（世界からのビジネス・観光を促す高度複合都市機能集積ゾーン）

国際集約・交流に資する業務・商業・宿泊・MICE施設を配置

#### イ 北街区（新産業創出と产学官民の交流ゾーン）

中核機能と宿泊機能を配置し、先行開発区域と連携

### ⑥イノベーション

- ・関西は「けいはんな」や「彩都」など、環境・エネルギー、医療・バイオ分野の産業クラスター、大学、研究機関等が集積する
- ・うめきた地区は関西の中心に位置し、交通ネットワークにより、これらの拠点と接続
- ・先行開発区域（グランフロント大阪）には、起業家をはじめ多様な人材が集積する  
「ナレッジ・キャピタル」が既に形成



優れた立地ポテンシャルを活かし、関西のイノベーション創出の総力を束ね、連携の結節点となるような拠点を目指す。

#### ア 拠点のテーマ【ライフデザイン・イノベーション】

#### イ 実現をめざす機能【技術の「橋渡し」】

関西の技術と人が集まるイノベーションプラットフォームを構築し、研究から実用化まで切れ目なく支援 ⇒ 新産業の創出につなげる

#### ウ イノベーション創出機能

- ・JAM BASEメイン拠点（北館1～9階）  
さまざまな用途や機能を混ぜあわせ配置することで、多様な人々の活動の交わりを誘発し、イノベーションの創出に不可欠な出会いと交流を促進
- ・一般社団法人うめきた未来イノベーション機構（U-FINO）  
官民一体で、新技術を持つ研究者や事業者などの多様な人材を繋げ、プロジェクト

ト創出等をコーディネートする世話役となる組織。社会課題の解決や新産業創出に向け、情報・人・技術などをうめきた2期に集めることで、新しい製品・サービスやビジネスが生まれるエコシステムを構築し、大阪・関西におけるイノベーション創出を推進

#### ⑦エリアマネジメント（一般社団法人うめきMMO）

公園・道路の管理、景観マネジメントやイベントの実施など、うめきた2期地区全体での一体的なエリアマネジメントを実施。

### 3. 主な質疑応答（概要）

- (問) うめきたプロジェクトの経緯を振り返った時、例えば資金計画など、もう少し詰めておけばよかったと思うところはあるか。
- (答) 期を分けて1期の先行開発を火付け役として進めてきたところであるが、2期では人件費・資材・物価の高騰の影響は避けられずあおりを受けた部分があった。スケジュールとしては、貨物機能の移転や地元・周辺地域の同意には時間を要したので、そういう部分がスムーズにいけば、開発のスピード感が上がったのかと思う。
- (問) 2期区域の民間開発の部分について、府民への便益として具体的にはどういったものがあるのか。
- (答) 国際競争力を高めていくため、民間開発では商業施設だけでなく、イノベーション施設やMICE施設を入れてもらうなど公共貢献を開発事業者に求めた。また、公園整備の中でも公民連携によるアップグレードを実現している。
- (問) 再開発において、「みどり」の価値が注目されているが、そのあたりの分析は事前に行つたのか。
- (答) 分析とは少し異なるが、海外事例を様々収集して、「みどり」の価値に経済界から共感してもらったところが大きかった部分で、行政、民間それぞれが別々にではなく官民連携で行った結果、様々な企業にも共感してもらっている。
- (問) 「みどり」と「イノベーション」というコンセプトは、事業者からの提案か。また、イノベーションをかたちにするにあたって、実証実験等の具体化している事例はあるか。
- (答) 「イノベーション」については国際コンセプトコンペから出てきており、1期ではナレッジキャピタルで取り組んできた。2期では、首長のリーダーシップに加え、まちづくり方針を策定する大阪駅周辺地域部会の中で、行政・経済界としても「みどり」を打ち出す方向性が出てきたものである。
- イノベーションの事例としては、現在うめきた公園での仮想空間体験を実施しており、今後は入居するベンチャー企業等による公園を活用した実験の実施などを考えている。
- (問) バリアフリーの観点であったり、障害者や車いす・ベビーカーの方などの移動に対して、何か工夫されたことはあるか。
- (答) 歩行者ネットワークの部分でバリアフリー法に基づいてエレベーター等の設置はしている。また、事業者にはSNSを使ったルートの広報の工夫であったり、現地では鉄道事

業者に対してもわかりやすいサイン計画に工夫を求めていた。

- (問) 非常時の情報源としてのデジタルサイネージの活用等の工夫とはどういったものか。
- (答) 防災公園としての機能を有するので、行政の大都市と指定管理者の事業者とで防災マニュアルを作成し、防災スピーカーの活用や現地での誘導等の役割分担をする工夫をしている。
- (問) 公園の維持管理・運営は民間事業者が指定管理で50年とあるが、今後の運営は基本的には民間が主導で行うのか。
- (答) 指定管理の期間は長期の安定した運営のため、25年～50年で事業者募集の段階から示していた。また、指定管理料は0円で民間事業者の自立的な管理運営を目指しており、民間事業者は大屋根イベントスペースの使用料等の他、事業者グループでまちづくり事業を全体的にみて協賛金などの工夫も行ってもらっている。
- (問) プロジェクトの推進に当たって、大阪府と大都市との連携で工夫されたところは。
- (答) 大阪都市計画局は大阪府と大都市の共同部署となっており、先行区域の開発は大都市が担ってきたが、2期区域の開発にあたり、府と市が同じ方向を向き、広域的なまちづくりが必要であるとして組織的に共同部署を設けた経緯である。
- (問) うめきた2期の総事業費、自治体側の負担と採算性はどのようにになっているのか。
- (答) 民間開発部分については、正確に行政が把握しているわけではないが、基盤整備の部分は行政の負担となっている。2期区域については、旧国鉄の敷地をUR都市機構が買い上げて、公園部分を大都市が買い戻しを行っている状況である。また、土地区画整理事業では、国の補助や保留地処分により行政負担が抑えられている。