

5. 夢洲のゾーニングとまちづくりの進め方

(1) ゾーニングの基本的な考え方

【夢洲の現況】

- ・夢洲には開発可能な広大な土地があり、様々な機能導入が可能
- ・夢洲の南～西岸は広大な海に面して開放感がある。
- ・夢洲の北東部には、国際物流機能が集積している。
- ・廃棄物処分場（1区）は平成40年代後半まで廃棄物処分地として使用予定

① 観光ゾーン

- ・広大な海に面した開放感等により、観光系は南側への集積を図る。

② 産業・物流ゾーン

- ・環境・エネルギー等分野の産業や物流機能は、既存の国際物流機能に隣接させる。

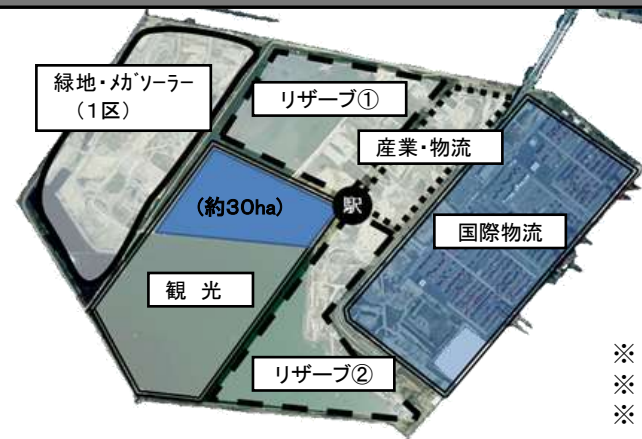
③ リザーブゾーン

- ・観光機能や産業・物流機能の将来的な機能強化や都市再生に転換可能な土地を確保する。

③ その他

- ・1区は海に面した開放感はあるが土地利用に制限があるため、緑地やメガソーラー等による土地活用を図る。

(2) ゾーニング



	面積
観光	約80ha (内約30haは早期利用が可能)
産業・物流	約20ha
国際物流	約100ha
リザーブ①	約50ha
リザーブ②	約60ha

- ※ リザーブとは観光、産業・物流または都市再生に転換可能な土地
- ※ 必要に応じて機能間の境界にはバッファ機能を整備
- ※ 緑地・メガソーラーゾーンについては、環境対策が必要

【例1】

- ・観光系用地の十分な確保
- ・観光系用地の水際線が長い
- ・観光系の早期利用エリアが大きい



【例2】

- ・観光系用地を南側に確保
- ・既存の産業・物流系用地と一体的な利用が可能



※リザーブ①と②での観光と産業・物流機能の入替も可能

【例3】

- ・産業・物流系用地の十分な確保
- ・観光系用地が産業・物流系に囲まれるため、十分なバッファ対策が必要



例3の場合の歩行者動線



<< 夢洲駅位置の考え方 >>

- 基本条件
 - ・夢洲駅は、産業・物流の従業者、観光ゾーンの来訪者等といった目的や年齢層が全く異なる人の利用が見込まれるため、以下の内容に配慮する。
 - ① 洲全体の利便性を確保する。
 - ② 異なる目的の交通を相互に干渉・交錯させない。
 - ③ 各ゾーンや目的等に合わせて、交通の利便性を高める。
- 位置の考え方
 - ・洲の概ね中央の位置
 - ・ゾーニングの境界

(3) ゾーニングを踏まえたまちづくりの進め方

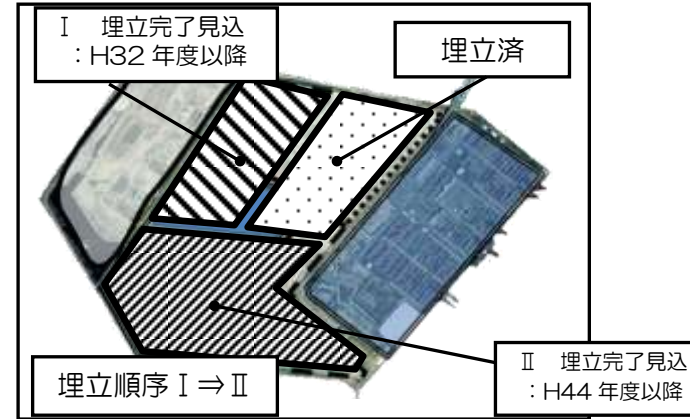
夢洲のまちづくりは、多様な土地利用ニーズに、適切かつ迅速に対応できるよう、産業・物流機能の導入を継続して図りつつ、観光拠点の早期実現を図る。そのため、民間活力を最大限に活用しつつ、観光ゾーンの埋立を優先して促進し、観光ゾーンの早期の土地利用の実現に向けて取り組む。

(4) 埋立計画

まちづくりの進め方を踏まえ、現在の埋立計画から観光ゾーンを優先する埋立計画に変更することが可能である。

○現在の埋立計画

- ・大阪市の建設発生土等により埋立を実施
- ・現状と計画地盤高さ



	現況	現状の高さ(概数)	今後必要な土量見込
I	・大阪市の建設発生土を受入中 ・地盤改良済み	O.P.+7~9m ※1	200万m ³ ※2
II	・大阪市の浚渫土砂を受入中 ・地盤改良未実施※3	O.P.+6~8m ※4	460万m ³

※1: H26年2月時点、※2: H26年4月時点
※3: 大阪湾最低潮位面 (O.P.) より下は実施している箇所あり
※4: H26年9月時点

(計画地盤高さ(海面・津波高さとの関係))



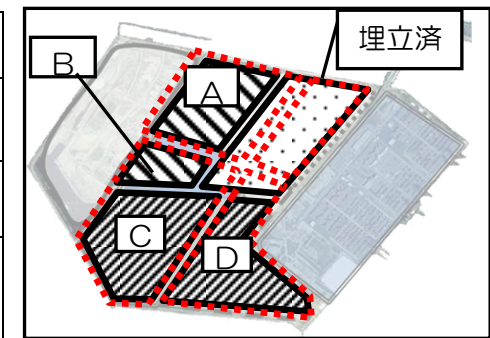
○観光ゾーンを優先した埋立計画

- ・大阪市の建設発生土による埋立では長期間を要するため、他の埋立柱材を活用することによりスピードアップが可能。
- ・下記にスピードアップする場合の埋立工事等の期間を示すが、土質調査などにより精査を改めて行う必要がある。
- ・埋立工事後には圧密沈下が生じるが、立地する事業者が建築工事を急ぐ場合には、圧密沈下中でも技術的には、建築工事は可能。

○観光ゾーンの埋立をスピードアップする場合の工事期間の目安

- ・平成29年度より埋立の工期短縮を図る場合の例 (着手時期は早期も含め必要性に応じ決定)

	例1	例2	例3
埋立順序	埋立工事等に要する期間	埋立順序	埋立工事等に要する期間
A・B	~H29年度	B	~H29年度
C・D※	H29~H34年度	C・D※	H29~H34年度
		C	H29~H33年度半ば



A, B: 埋立工事後の圧密沈下の影響は極めて小さい。
C, D: 埋立工事後、通常3年以上の期間は大幅な圧密沈下が生じる。
※ 観光ゾーン (C・D) のエリアの一部において、開発を急ぐ場合には、分割埋立による工期短縮が可能 (例3参照)