4. 土地利用・基盤整備計画

コンセプト・戦略及び展開イメージ等をふまえ、土地利用計画のゾーニング及び基盤整備計画については以下のとおり。

（1）基本的な考え方

・充実した交通インフラや大阪城公園に隣接した立地特性を活かし、土地利用転換・機能更新と併せて基盤施設や水辺空間等の整備を進め、東西軸のヒガシの拠点に相応しい土地の高度利用と良好な市街地環境の形成を図る。

（2）土地利用計画
～ゾーニングの考え方～

❶『イノベーション・コアゾーン』

従来型の整備方式に加え、民間活力を導入した段階的な整備を想定。
- 1期としては、土地の高度利用を図りながら、まちに開かれた新大学の都心キャンパス（森之宮キャンパス）を整備する。
- 1.5期として、民間活力を導入し土地の高度利用を図りながら、大学施設関連機能を中心に、国際色ある業務・商業・宿泊・居住などの多様な交流・連携機能等を確保してイノベーションの誘発を図る。

❷『親水空間＋立体活用ゾーン』

イノベーション・コアゾーンと連担し、
- 河川との親水性や大阪城公園との一体性を図る。
- 鉄道施設・下水処理場等の上部利用等により、立体的な土地の高度利用を図る。

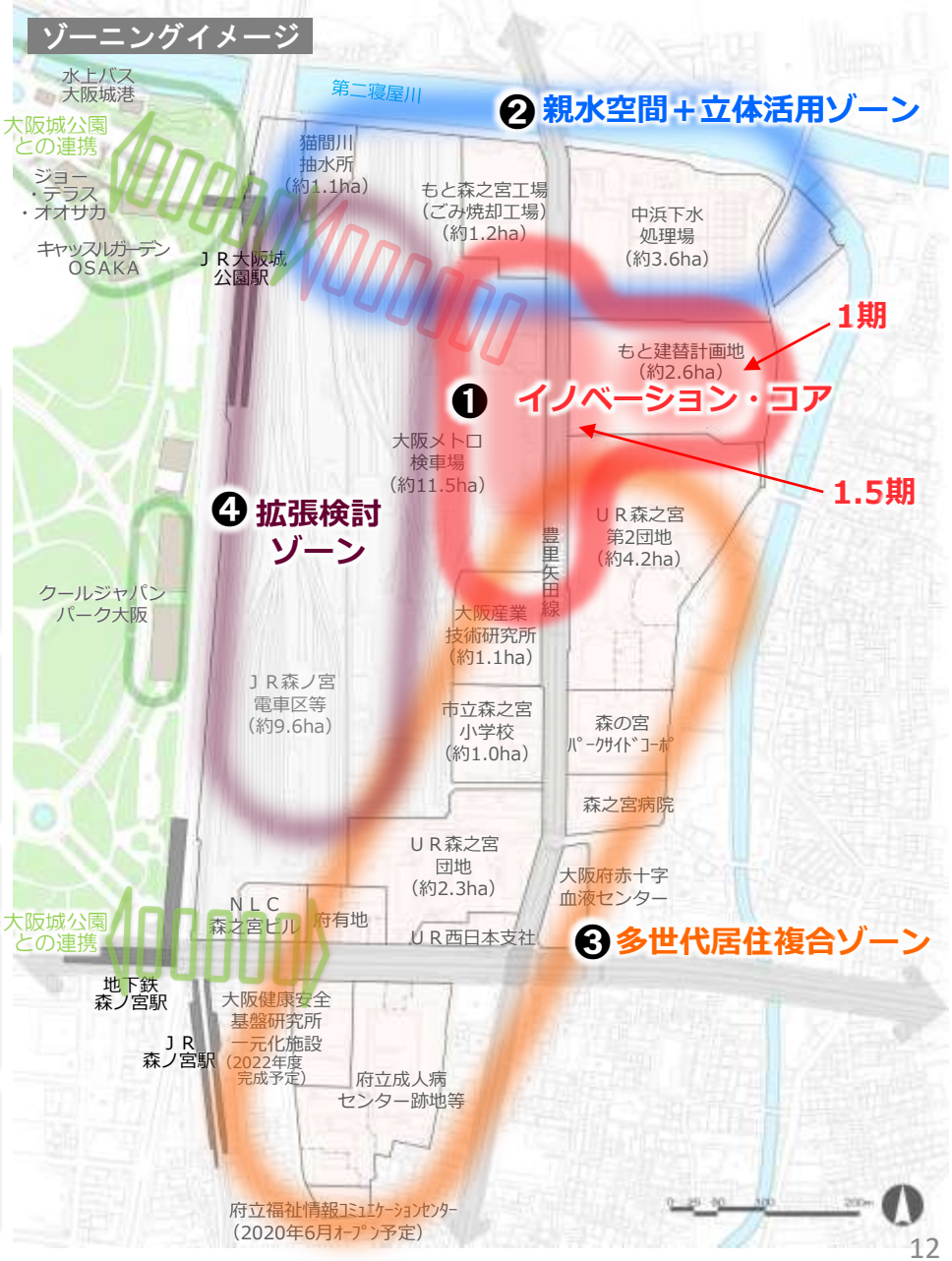
❸『多世代居住複合ゾーン』

イノベーション・コアゾーンと連担し、
- 複数立地する健康医療機能等と連携し、ｽﾏｰﾄｴｲｼﾞｿﾞｼﾃｨの取組みを展開しながら、多様な世代※が健康で安心に住み続けられる、にぎわいにも寄与する商業・業務なども含めた居住環境の実現を図る。

（※多様な世代：学生、子育て層、ファミリー層、高齢者 など）

❹『拡張検討ゾーン』

- 当面は鉄道車庫として継続利用し、将来的には、社会動向や地区内のまちづくりの動向を踏まえ、上部利用範囲の拡大や土地利用転換等も検討する。



（３）基盤整備計画　～各種動線の考え方～

＜歩行者空間について＞

方針：利便性・快適性・安全性に優れた歩行者重視のまちづくり

❶ 利便性の向上

- 今後、新大学整備をはじめとした大規模開発に伴い、交流・定住人口の大幅な増加が見込まれるなか、それらの人々の利便性向上のため、現在不足している「鉄道駅と地区内とを円滑に繋ぐ歩行者動線の確保」を図る。

❷ 快適性の向上

- 緑豊富な大阪城公園や、第二寝屋川等にも接する立地を活かし「水・緑の空間を楽しく回遊でき、健康増進にも資する歩行者動線の確保」を図る。
  (ウォーカブルシティやアクティブデザインの概念を取り入れる)

❸ 安全性の向上

- 歩道が無い、または、狭い区間における歩行者空間の拡充や、東側の密集住宅市街地から広域避難場所である大阪城公園への複数の避難ルートの確保など「交通・防災の両面で安全性向上にも資する歩行者動線の確保」を図る。

歩行者空間の整備(例)

❶「鉄道駅と地区内とを円滑に繋ぐ歩行者動線の確保」

- 例）鉄道施設上部における東西連絡デッキの整備
- 例）東西動線の整備、東西通り抜け通路の充実　など

❷「水・緑の空間を楽しく回遊でき、健康増進にも資する歩行者動線の確保」

- 例）河川沿いの水辺空間の整備
- 例）大阪城公園内の歩行者動線と繋がった外周歩行者空間の拡充　など

❸「交通・防災の両面で安全性向上に資する歩行者動線の確保」

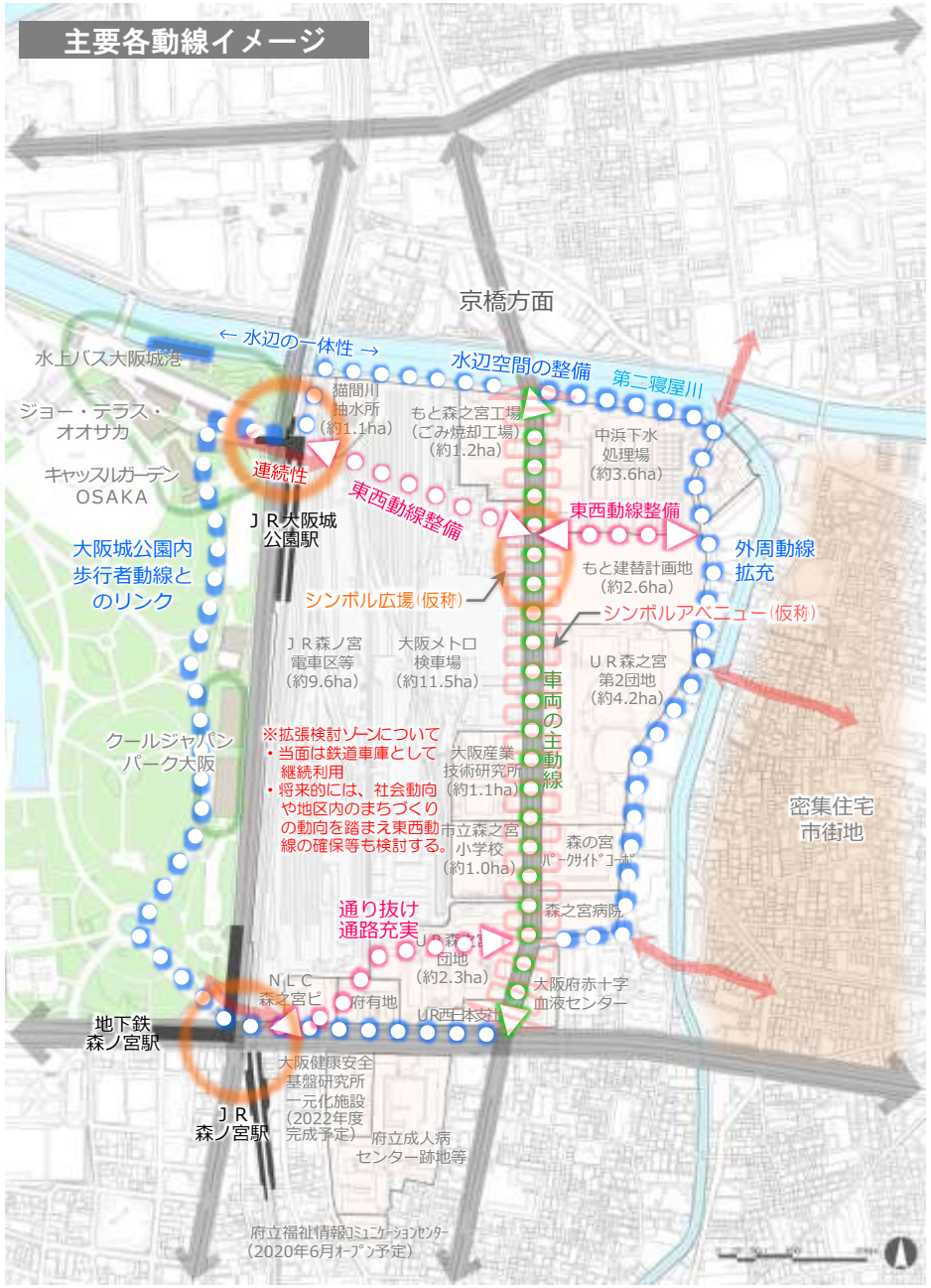
- 例）新築、建替えに合わせたセットバック、歩行者空間の拡充
- 例）東側密集住宅市街地～大阪城公園への複数避難ルートや一時避難場所の確保　など

❹「多様な人の交流や防災性にも寄与する広場空間の確保」

- 例）動線結節点におけるシンボル的な広場確保　など

＜車両動線について＞

- 車両動線はシンボルアベニュー（仮称）となる豊里矢田線を基本とし、開発に伴い敷地毎にｱｸｾｽ動線を確保
- スマートモビリティを活用した主要ターミナル等からの地区内アクセス確保について検討



5. 想定される開発の進め方

※記載する年次はあくまで各ゾーンでの建築計画をイメージした想定です。確定したものではありません。

１期・１.５期の開発展開イメージ（例）

※２期・３期の展開イメージについては、順次バージョンアップを図る。

１期整備（～2025年4月）

◆ ハード面での整備イメージ例
- 新大学都心キャンパスの整備
- 東西動線の整備

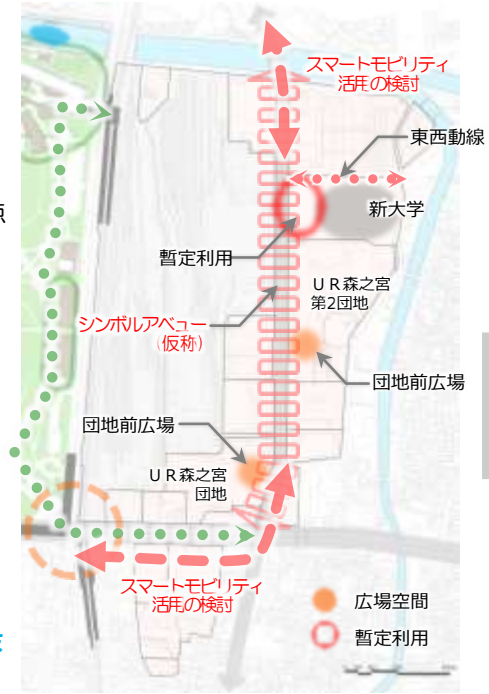
◆ ソフト面での展開イメージ例
- 大学と地域等との連携
（次世代型キャンパスシティとしてのイメージ醸成の観点からも開所以前の早い段階から順次展開）

→例）既存広場や暫定利用空間も活用して、各学科の特徴を活かした健康・食、文化・芸術等に関する地域連携活動を展開

→例）ＵＲ団地と連携して、団地居住者と学生との交流活動を展開

- スマートモビリティを活用した地区内アクセス確保の検討

大学と連携した様々な活動がシンボルアベニューに表出し「まちにひらかれまちとともに成長する次世代型キャンパスシティ」形成の始まりを印象づける（期待を高める）



１.5期整備（2025年以降できるだけ速やかに）

◆ ハード面での整備イメージ
- 1.5期の施設整備
- 上記の整備にあわせて東西動線（鉄道施設上部）の整備
- 動線結節点における広場確保
- もと森之宮工場の暫定利用

◆ ソフト面での展開イメージ
- 大学と地域等との連携（拡充）

→例）動線結節点に新たに創出される広場空間を核にしながら、既存広場や暫定利用空間等も活用し、大学と地域との連携活動を拡充

- イノベーション・コア機能の本格稼働

→例）モビリティやヘルスケアなど、可能な分野から随時スマートシティに関する実証・実装を開始

スマートシティの実証・実装フィールドとしての姿、重層利用されたクロスオーバーシティとしての姿が広く発信される（民間開発を誘引する）

既存広場活用のイメージ（例）
→大学と連携した、定期的な健康・食などのイベント空間等

団地前広場活用イメージ（出典：UR都市機構HP）

健康増進活動イメージ（出典：UR都市機構HP）

スマートモビリティイメージ（例）
→スマートモビリティを活用した地区内アクセス確保を検討

暫定利用のイメージ（例）
→大学グラウンド、まちの情報発信空間（アーバンデザインセンター）等

暫定利用イメージ（出典：品川シーズンテラスHP）

東西デッキのイメージ（例）
→大阪城公園の緑との一体性確保、まちシンボルとなるデザイン等

ハイライン（出典：ハイラインHP）

スマートシティ実証イメージ（例）
→例えば、広場を核とした次世代モビリティの実証実験等

次世代モビリティイメージ（出典：国土交通省HP）

広場まわりのイメージ（例）
→公共的空間と民間空間が調和し一体的に活用される空間化

グランフロント大阪（出典：グランフロント大阪TMO提供資料）

ハイライン（出典：ハイラインHP）

次世代交通ターミナルイメージ（出典：国土交通省HP）

6. 次年度以降の取組み

対象ゾーン	当面取組みを進める主な内容
全ゾーン共通	◎地区内の土地の高度利用を図る手法の検討 （例）都市再生緊急整備地域における容積緩和の特例措置(※)、都市計画手法等の活用　など (※)現在、都市再生緊急整備地域の指定について、国に対する申出準備中 ◎エリアマネジメント組織の形成に向けた検討 ・地権者や有識者等を交えた地区内のエリアマネジメント組織 （契機となる初動的な取組み） ①デザインコントロール －若手ｸﾘｴｲﾀｰ等の助言も取り入れた大学施設のデザインや活用方策検討 －これを契機としたﾃﾞｻﾞｲﾝﾏﾈｼﾞﾒﾝﾄ組織（有識者含む）の組成を検討 ②エリアプロモーション －大学が先導役となり展開する機能をはじめ地区の特性を活かしたコアとなる企業等の誘致に向けた関係者間での協議・調整 ➢ 上記を契機として、地権者や有識者等を交えたエリアマネジメント組織の組成・発展 ○周辺地域と連携したまちづくりの展開の検討 ・周辺地域も含めたエリアマネジメント連絡会　など 周辺地域
イノベーション・コアゾーン	○スマートシティ戦略推進のため新大学主体のデータ連携プラットフォームの形成検討 ・新大学データ連携ＰＦ、データ利活用のしくみ、スマートキャンパスなど ○都市シンクタンク機能にかかる検討【府・市・大学法人合同ﾌﾟﾗｯﾄﾌｫｰﾑ、(仮称)大阪森之宮リビング・ラボ】 ・共創活動を通じた研究開発、社会課題の解決のための実体ある組織と運営のしくみを検討 ○大学のキャンパス整備にかかる民間活力導入手法の検討 ・対象となる大学関連施設、対象範囲、事業スキーム（PFI or 民間収益施設との合築等）　など ◎東西動線の確保に向けた整備手法等の検討 ・整備内容、事業スキーム、費用負担　など
親水空間＋立体活用ゾーン	○水辺動線の整備手法等の検討 ・整備内容、事業スキーム、費用負担　など ○下水道施設の立体的な土地利用の検討 ・民間開発にあわせた事業スキームの検討　など
多世代居住複合ゾーン	○連鎖型都市再生の検討 ・関係者間の調整、事業スキーム、ＵＲ団地の団地再生　など ○成人病センター跡地等の活用に向けた検討
拡張検討ゾーン	◎東西動線の確保に向けた整備手法等の検討【再掲】

※上記の検討項目のうち、◎については、来年度に関係者で構成される検討体制を構築