

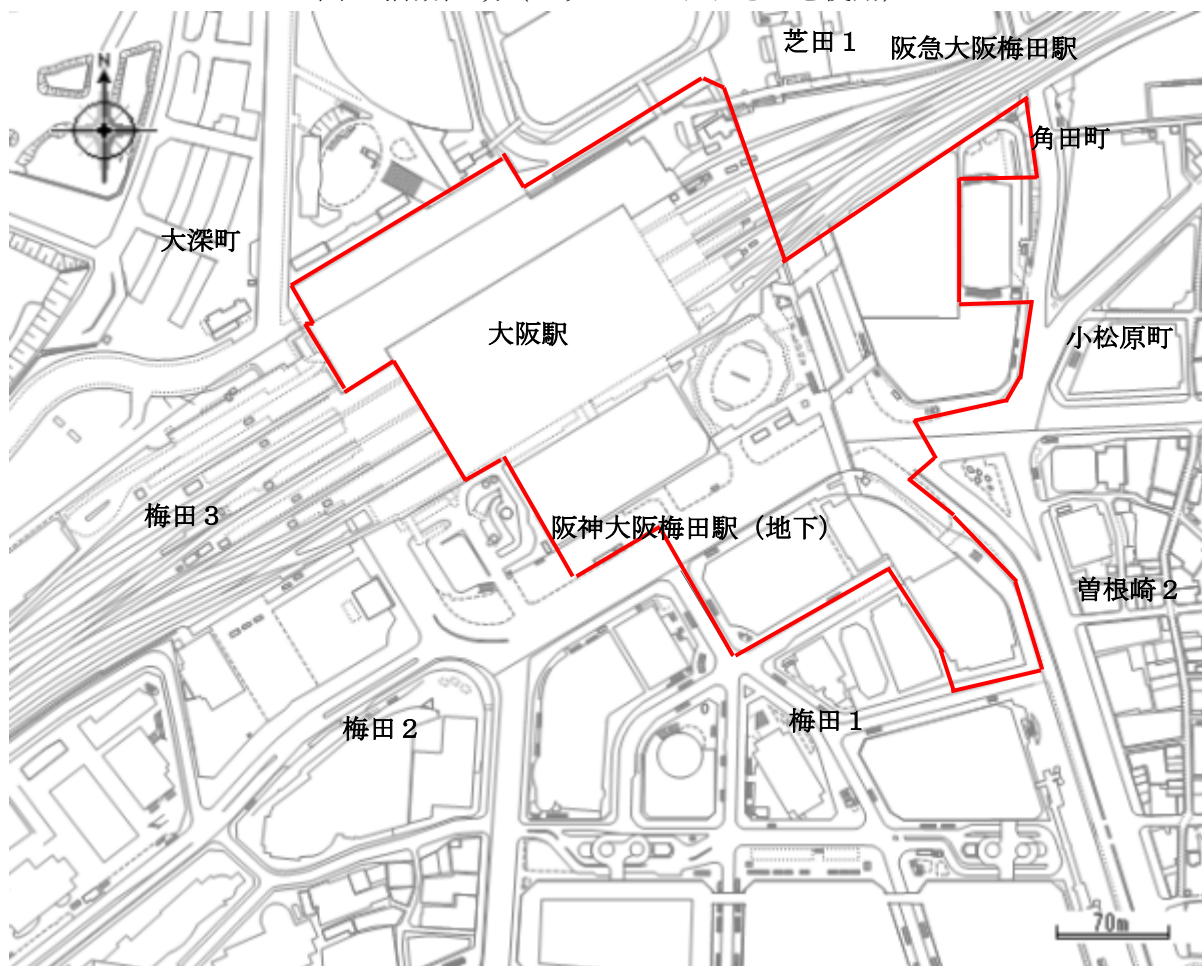
大阪駅周辺地区地域来訪者等利便増進活動計画

2022年6月

一般社団法人大阪梅田エリアマネジメント

1. 地域来訪者等利便増進活動を実施する区域（以下「活動区域」という。）
大阪市北区梅田1丁目・同3丁目、角田町の各一部（図1赤枠のとおり）

図1 活動区域（マップナビおおさかを使用）



2. 地域来訪者等利便増進活動の目標

大阪駅周辺地区は、一日約250万人の鉄道乗降客がある日本最大級のターミナル機能を保有し、商業、オフィス、ホテル、エンターテインメントなどの多くの人を引き付けるビジネスが広がっている。2011年からの都市再生プロジェクト推進により、大阪駅周辺地区の民間事業所従業者数は約3.5万人（2016年/2009年）増加している。

先般竣工した大阪梅田ツインタワーズ・サウス（阪神百貨店建替）のほか、今後の梅田3丁目計画（大阪中央郵便局跡地）、うめきた2期地区開発などの竣工により、ますます従業者数が増加し、人材交流が一層促進されることが期待される。

同地区では、ビル単位でイベントを開催し集客を図るものもあれば、地区全体の回遊性を図るためにイベントを開催し、同地区全体の魅力向上や不動産価値を高めようとする活動もある。

一般社団法人大阪梅田エリアマネジメントでは、地域再生エリアマネジメント負担金制度を活用し、活動区域への来訪者が増加しその交流が促進されるような取り組みを実施することにより、活動区域内への消費活動の活性化やエリア内の魅力度向上を目指すこととする。そのための活動目標を表1のとおりとする。

表1 「活動目標 (KPI)」

活動目標 (KPI)	事業開始前 (現時点)	2023年度 増加分 (1年目)	2024年度 増加分 (2年目)	2025年度 増加分 (3年目)	2026年度 増加分 (4年目)
イベント開催時における 歩行者通行量の増加	42,500人	400人※	400人※	400人※	400人※
イベント(梅田あるくフェス)への 来訪者数の増加	14,000人	140人※	140人※	140人※	140人※
イベント開催時における 活動区域の売上高増加	92,400千円	924千円	924千円	924千円	924千円
イベント来訪者等の満足度向上	50%	2.5%	2.5%	2.5%	2.5%

※2023～2026年度の増加分は、事業開始前の数値の1%程度を想定。

3. 地域来訪者等利便増進活動の内容

(1) イベント系事業

健康増進イベント「梅田あるくフェス」の実施(年1回、毎年10月頃開催)

- ・特設会場(3会場)…健康をテーマとした「運動」「食」「心」にまつわる出店

①JR大阪駅(大阪ステーションシティ)付近

「運動」や「身体」の視点から、身体を使った測定等の体験型コンテンツ

②阪急うめだ本店(大阪梅田ツインタワーズ・ノース)付近

「食」の視点から、阪急うめだ本店と連携した防災やニューノーマルな食事をテーマに楽しめるコンテンツ

③阪神梅田本店(大阪梅田ツインタワーズ・サウス)付近

「心」の視点から、阪神百貨店等と連携した心と身体がリフレッシュできる体験型コンテンツ

- ・ラリーコンテンツ…各会場に設置されたラリーポイントを巡る回遊促進施策
専用アプリを活用したデジタルスタンプラリーを実施。

- ・上記イベントにおける効果測定

(2) 公共空間整備運営系事業

当該イベントの開催時における公共空間のあり方・利活用手法に係る調査・検討

- ・新たな規制緩和による公共空間の活用(阪急うめだ本店西側歩道等)
- ・AIによる人流データの解析・計測(公共空間含む)

(3) 情報発信系事業

イベントを活用したエリアプロモーション

- ・公式 WEB サイト・SNS・サイネージにおける発信
- ・各会場で連携した団体との相互発信（出店者や大阪府が提供する健康サポートアプリ「アスマイル」と連携した広域的発信など）

4. 地域来訪者等利便増進活動により受益事業者が受けると見込まれる利益の内容及び程度

(1) 活動の経済効果（利益）の推定方法

経済効果（利益）は、当該活動により生じる来訪者数増加に伴う活動区域内の大規模小売店舗における売上増に係る家賃収入の上昇額とし、以下の考え方で算出する。

○受益事業者＝大規模小売店舗への不動産貸付事業者

○不動産貸付事業者の受益額

＝当該活動により生じる来訪者数増加に伴う活動区域内の大規模小売店舗における売上増に係る家賃収入の上昇額

＝①総来訪者数×②1人当たりの消費額×③賃料水準（％）

(2) 経済効果（利益）の推定

令和3年度に実施した『大阪梅田地区地域来訪者等利便増進活動計画策定に向けた検証』より得られた以下のデータ、および公表資料を用い、受益事業者の受益額を **6,521,000 円**（①×②×③、千円未満切捨）と推定した。

① 総来訪者数 **14,116 人**

※令和3年度検証におけるイベント参加者

② 1人当たりの消費額 **6,600 円/人**

※令和3年度検証における一人当たりの買物飲食平均消費額

③ 賃料水準 **7%**

※当該活動区域内の大規模小売店舗における賃料水準を参考に算出

5. 地域来訪者等利便増進活動により利益を受ける受益事業者の範囲

受益事業者は、当該活動区域内に存在する大規模小売店舗への不動産貸付事業者で、次のとおりである。

表2 「受益事業者の範囲一覧」

受益事業者	店舗名称	店舗所在地 (地番)
大阪ターミナルビル株式会社	サウスゲートビルディング ノースゲートビルディング	北区梅田3丁目1番1号、3号
阪急電鉄株式会社	梅田阪急ビル 〈阪急百貨店〉	北区角田町8番7号
阪神電気鉄道株式会社・ 阪急電鉄株式会社	大阪神ビルディング 〈阪神百貨店〉	北区梅田1丁目13番13号

6. 計画期間

2023年4月1日から2027年3月31日まで（4年間）

7. 資金計画

(1) 資金計画

表3 「資金計画表」

項目	2023年度	2024年度	2025年度	2026年度
収入の部	11,700千円	11,700千円	11,700千円	11,700千円
交付金	6,521千円	6,521千円	6,521千円	6,521千円
自己資金	5,179千円	5,179千円	5,179千円	5,179千円
支出の部	11,700千円	11,700千円	11,700千円	11,700千円
事業実費	7,300千円	7,300千円	7,300千円	7,300千円
プロジェクトマネジメント費	3,080千円	3,080千円	3,080千円	3,080千円
効果測定費	1,320千円	1,320千円	1,320千円	1,320千円

(2) 受益事業者が負担することになる負担金の額について（素案）

各受益事業者の店舗面積に基づいて算出した受益の割合に応じて、各受益事業者の負担金の額を算出する。

まず、各受益事業者の店舗面積は次のとおりである。

表4 「店舗面積一覧」

受益事業者	店舗名称	店舗面積※1	備考
大阪ターミナルビル株式会社	サウスゲートビルディング	62,100 m ²	
	ノースゲートビルディング	75,600 m ²	
	計	137,700 m ²	
阪急電鉄株式会社	梅田阪急ビル 〈阪急百貨店〉	88,970 m ²	
阪神電気鉄道株式会社・ 阪急電鉄株式会社	大阪神ビルディング 〈阪神百貨店〉	60,000 m ²	※2
合計		286,670 m ²	

※1 大規模小売店舗立地法届出一覧（2022.3時点。大阪市HP）より引用

※2 床面積の区分所有割合

阪神電気鉄道：阪急電鉄＝42,000 m²：18,000 m²

次に、上記による各受益事業者の受益の割合は次のとおりと考えられる。

- ・大阪ターミナルビル株式会社 137,700/286,670
- ・阪急電鉄株式会社 106,970/286,670
- ・阪神電気鉄道株式会社 42,000/286,670

以上より、各受益事業者の負担金の額は次のとおり。なお、1円未満は切り捨てとし、不足が生じる場合は店舗面積が一番大きい受益事業者に加算する。

- ・大阪ターミナルビル株式会社 $6,521,000 \times 137,700 / 286,670 = 3,132,319$ 円
(※端数調整あり)
- ・阪急電鉄株式会社 $6,521,000 \times 106,970 / 286,670 = 2,433,290$ 円
- ・阪神電気鉄道株式会社 $6,521,000 \times 42,000 / 286,670 = 955,391$ 円

(3) 負担金の徴収方法について（素案）

(2) で定めた金額を、大阪市が各受益事業者から一括で徴収する。

8. その他内閣府令で定める事項（負担金制度対象以外の活動の内容、事業規模、損益）

一般社団法人大阪梅田エリアマネジメントが行う地域来訪者等利便増進活動以外の事業の概要、規模及び損益の状況は、以下のとおりである。

表5 「地域来訪者等利便増進活動以外の事業の概要」

事業名	事業概要
公共空間整備運営系事業	梅田地区エリアマネジメント実践連絡会が推進する「Walkable UMEDA 構想」に基づいた、歩道空間の課題解決や空間を構成する滞留施設等を検証する社会実験の検討・実行（市道工業学校表通線沿など）
公共サービス系事業	区域内の就労者等に対する満足度向上施策の検討
経済活動基盤強化系事業	梅田地区のエリアマネジメント団体などと連携した、清掃・防災活動等への参画検討

表6 「地域来訪者等利便増進活動以外の事業の規模および損益の状況」

活動内容	収入の部		支出の部	
	項目	金額	項目	金額
法人の運営	自己資金	690 千円	管理運営費	661 千円
	合計	690 千円	合計	661 千円
			正味財産増減額	29 千円

以上