

F2-17

大都市圏におけるウォーターフロント開発を中心としたみなとまちづくりに関する研究 —大阪府大阪市における天保山ハーバービレッジの事業経緯に着目して—

A Study on Sustainable Waterfront Development in Metropolitan area

-Focus on the business summary of Tempozan Harbor Village in Osaka City, Osaka Prefecture-

○中山美卯¹, 岡田智秀², 田島洋輔², 中村緋里¹

*Miu Nakayama¹, Tomohide Okada², Yousuke Tajima², Akari Nakamura¹

Abstract : The purpose of this study is to clarify actual conditions required for waterfront development in metropolitan area. As a result, this paper clarified business summary of “Tempozan Harbor Village” in Osaka City, Osaka Prefecture.

1. 研究目的; 本研究は、長期運営するウォーターフロント（以下；WF）開発の事業経緯を捉えることで、今後のWF開発の望ましい方向性を導出するものである。これまで筆者らの先行研究¹⁾³⁾では、30年以上継続運営されてきた七尾フィッシャーマンズワーフ（以下；FW）や釧路FW、博多マリゾンを対象に事業プロセスを分析した。そこで本稿では、先行事例と比して背後の都市規模が大きく、30年以上にわたって長期運営するWF開発「天保山ハーバービレッジ（以下；HV、図1）」（大阪市港区）に着目し、構想段階から現在までの事業内容とその変遷を明らかにする。

2. 研究方法; 本稿では、表1に示す調査を行った。

3. 結果および考察; 表2は、天保山HVの事業内容とその変遷を示したものである。以降は、これをもとに考察する。

(1) 構想・計画期 (1986~1989年); この事業は、1986年に大阪市港湾局が「大阪港天保山地区再開発計画」を策定したことに端を発する。当計画は、先行事業である天保山外航空船ターミナルの背後の老朽倉庫(4ha)を再開発するものである。大阪市と民間企業が主体となった第三セクターが中心となって運営した「第1回天保山HV計画推進協議会」で検討が進められた。1987年、この協議会の中で、米国ボルティモアなどへのWF視察会が行われ、日本初の新しい回遊型的水族館を中心としたWF開発の検討が開始された。1988年、第5回協議会で事業計画最終案が承認され、新設の「大阪WF開発(株)(以下:OWD)」が計画を引き継ぐこととなる。1989年には、計画拡大と物価高騰が重なり、総投資額は159億円から285億円、出資企業を11社から27社、資本金も10億円から20億円へと拡大した⁴⁾。

(2) 事業初動期 (1990~1997年); こうした取り組みを経て、1990年に天保山HV第1期計画となる「海遊館」と「マーケットプレイス(以下;MP)」が開業した。海遊館は、開業

40日で入館者100万人(2.5万人/日)を達成すると、1周年を待たずに500万人を突破し、全国の水族館の年間入館者数の新記録を樹立した。また、MPでは、初年度の売上額が約71億円と目標値(約60億円)を大きく上回り、順調に始動した。しかし、冬季には、MPの売上が半減、海遊館の入館者数も約8千人/日に落ち込み、特に夜間に顕著だったため、OWDによるライトアップ計画等が検討された。その後、阪神高速道路4号湾岸線の延伸や第3立体駐車場の供用など、交通緩和策が徐々に整った。さらに、1994年に天保山HV第2期計画となる「サントリーミュージアム(以下;SM)」などが竣工したが、バブル崩壊や阪神淡路大震災に伴う消費の落ち込みが重なり、MPの売上高は64.7億円と最盛期(1991年:98.4億円)から大きく減少した。その後、1996年に「ホテルシーガルてんぼーざん大阪」が開業、1997年に地元の声に応える形で「大観覧車」が設置され⁵⁾、地域を景観資源として新たな魅力が発信された。

(3) 地域展開期 (1998~2014年); 1998年にユニバーサル・スタジオ・ジャパン(以下;USJ)計画⁶⁾が本格化したことを受け、1999年に、住友倉庫所有の赤レンガ倉庫をリノベーションした「海岸通ギャラリーCASO」が開業するなど、天

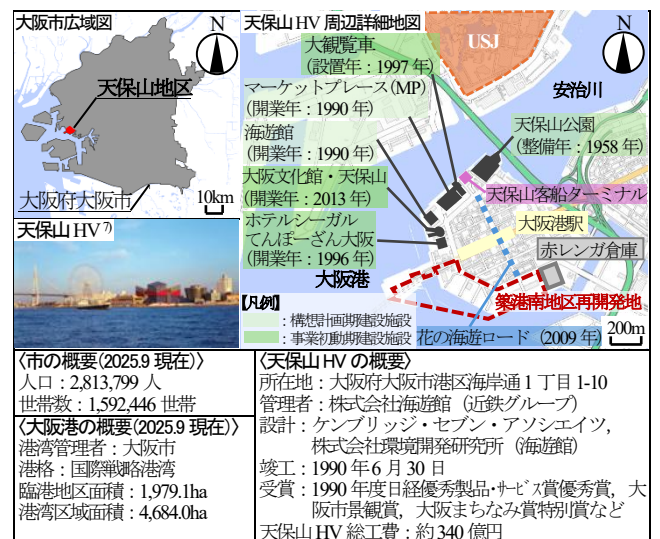


図1 調査対象地 [参考文献⁴⁾をもとに筆者作成]

表1 調査概要 [筆者作成]

文庫調査	
調査期間	2025年8月1日(金)~2025年9月30日(火)
調査対象	大阪港「天保山HV」に関する既往論文・文献資料 ⁴⁾⁻¹⁵⁾
調査内容	・大阪港におけるWF開発の事業経緯 ・天保山HVの事業内容と背後市街地との関係

1 : 日大理工・学部・まち 2 : 日大理工・教員・まち

保山 HV の賑わいが築港・赤レンガ倉庫エリアに広く展開した。また、2002年、MPにて「なにわ食いしんぼ横丁」が開業するなど、地域色を活かした集客戦略が展開された⁹⁾。しかし、2008年リーマンショックによる景気低迷を受け、2010年にSMが閉館した。2011年に、市政の合理化に向けた事業再編が進められ、OWDは「(株)海遊館」へ名称変更¹¹⁾し、2013年には、旧SMが「大阪文化館・天保山」として運営を開始した¹²⁾。その後、「(株)海遊館」は、海遊館やMPを一体的に管理することで、営業利益と経常利益が増加¹³⁾に転じ、海遊館の入館者数も約230万人まで回復するに至った。

(4) 事業転換期 (2015~2025年) ; 2015年、大阪市は、第三セクターの完全民営化を目指し近鉄グループホールディングスへ海遊館の株式を全て売却した¹⁴⁾。これにより行政や参画企業間による意思決定の遅延が解消され、一貫した管理運営体制が確立された。これを機に、同年、大観覧車のリニューアルが行われ、2016年には、天保山HVと大阪港駅を結ぶ道路(通称:花の海遊ロード)での港らしい景観づくりが進められ、シンボルロード化を目指した取り組みが加速した¹⁵⁾。さらに、2017年に、大阪港のみなとオアシス認定¹⁶⁾と大阪港開港150周年が重なり、海遊館の入館者数は

年間約250万人となったものの、新型コロナウイルス感染症のまん延に伴い、2020年には年間約65万人に大きく減少した。そして現在、新型感染症の制限緩和¹⁷⁾や大阪万博¹⁸⁾の開催を機に、海遊館は、国内水族館初となる累計入館者数8,500万人を突破し、年間入館者数も約250万人まで回復している。

参考文献

- 1) 樋口伊吹 ほか2名: 「地方小都市におけるウォーターフロント開発を中心としたみなとまちづくりに関する研究—七尾フィッシャーマンズワーフの事業内容とその空間的特徴に着目して—」, 土木学会論文集D3 (土木計画学), pp.11 425-438, 2022 / 2) 金谷真帆 ほか4名: 「地方小都市におけるウォーターフロント開発を中心としたみなとまちづくりに関する研究—釧路フィッシャーマンズワーフの事業内容に着目して—」, 第7回日本大学理工学部学術審議会予稿集 (Web), 2023 / 3) 田久保雄平 ほか3名: 「地方小都市におけるウォーターフロント開発を中心としたみなとまちづくりに関する研究—福岡県福岡市におけるマリゾンの事業内容に着目して—」, 第68回日本大学理工学部学術審議会予稿集 (Web), 2024 / 4) OWD 社史編集委員会: 「天保山ハーバービレッジのあゆみ」, pp.1-101, 大阪ウォーターフロント開発株式会社, 1997 / 5) 天保山大観覧車: 「天保山大観覧車」, <http://tempozan-kanransya.com/tempozan-kanransya.com/about/wheel>, (最終閲覧日: 2024.11.28) / 6) エンターテインメントスタジオジャパン: 「沿革」, <https://www.usj.co.jp/company/about/history>, (最終閲覧日: 2025.9.18) / 7) 大阪公式観光情報: 「天保山ハーバービレッジ」, <https://osaka-info.jp/spot/tempozan-harbor-village>, (最終閲覧日: 2025.9.25) / 8) 大阪府建設役所: 「築港・天保山まちづくり計画本編(案)」, 2018 / 9) 海遊館: 「世界最大級の水族館 海遊館」, <https://www.kaiyukan.com>, (最終閲覧日: 2024.11.28) / 10) 大阪市: 「肩がけい 魅力と活気あふれるまちづくり」, 2016 / 11) 日本海新聞: 「大阪ウォーターフロント開発『海遊館』に社名変更、来月1日から」, 2011 / 12) オリックス不動産(株): 「悠: 株主・投資家の皆様へ」, https://www.orix.co.jp/gp/company/newsroom/newsrelease/130208_ORIX.html, (最終閲覧日: 2025.9.18) / 13) 大阪市: 「大阪府公報平成27年(号外8)」, pp.259-272, 大阪市, 2015 / 14) 産経新聞: 「海遊館 “民営化”・・・大阪市、1万株を近鉄グループHDに売却」, 2015 / 15) 大阪府建設役所: 「築港・天保山まちづくり計画冊子(案)」, 2016 / 16) 近畿整備局: 「近畿のみなとオアシス」, <https://www.pakkmilit.go.jp>, (最終閲覧日: 2024.11.28) / 17) 日本経済新聞: 「コロナ、春から『5類』移行 行動制限なしの平常状態へ」, 2023 / 18) 日本経済新聞: 「2025年大阪万博決定、55年ぶり」, 2018

表2 各期における天保山ハーバービレッジに関連する社会情勢と事業内容 [参考文献⁴⁾⁹⁾、¹¹⁾~¹⁵⁾をもとに筆者作成]

期	年月	社会情勢 (国・県・市の動き)	No.	天保山HVと背後街地に関する出来事	文献
構想・計画期	1986 (S61)	市: 大阪港天保山地区再開発計画を策定	1	市・他: 民間企業主体の第3セクターが中心となった第1回天保山HV計画推進協議会を開催	4
	1987 (S62)		2	協: 第4回天保山HV計画推進協議会にて米国ボルティモアやボストン等のWF視察会を実施 協: 天保山HV事業計画(水族館、マーケットプレイス(MP)、事業収支計画など)の作成 市: 天保山客船ターミナル供用開始	4
	1988 (S63)		3	協: 第5回推進協議会で事業計画最終案の承認 大: 天保山HV事業計画の検討を進める「大阪WF開発株式会社(OWD)」が設立	4
事業初期期	1989 (H1)	阪: 阪神高速道路大阪港線が全面開通	4	大: 日本初となるWF型商業施設(「海遊館」や「MP」)の事業計画が進行 市: 大阪市や民間企業計画を見直し出資企業を11社から27社へ増資し、資本金も20億円へ拡大	4
	1990 (H2)	市: 国際花と緑の博覧会開幕(4/1~9/30) 市: 「大阪市総合計画21」策定	5	大: 天保山HV第1期計画「海遊館」と「MP」が開業(7/20) 大: 海遊館が運輸大臣より民営法の「民営施設(港湾文化交流施設)」の認定を受ける(8/9) 大: 海遊館の入館者数100万人(開業40日)達成、海遊館スクール(286名)が開校(12/26-28)	4
	1991 (H3)	国: バブル崩壊	6	阪: 阪神高速道路4号湾岸線の延伸と天保山ICが整備、天保山大橋のライトアップが実現 大: 海遊館の入館者数500万人(7/7)達成、年間入館者数で全国1位を記録	4
	1992 (H4)	国: 大型不況深刻化	7	大: 天保山HV第3立体駐車場が供用開始	4
	1993 (H5)		8	大: 天保山HV第2駐車場とツアーバス発着場が供用開始 阪: 阪神高速道路湾岸線や天保山ジャンクションが完成	4
	1994 (H6)	阪: 阪神高速湾岸線が全面開通	9	大: 天保山HV第2期計画「マーメイド広場」や「サントリーミュージアム(SM)」が供用開始	4
	1995 (H7)	国: 阪神淡路大震災発生 府・市: 大阪港国際フェリーターミナル竣工	10	大: タッチングリバー「さわってみよう川の生き物展」や「海遊館ナイトツアー」などを実施 大: 海遊館の入館者数2000万人(開業1882日)達成	4
	1996 (H8)		11	大: 天保山HV(第2期計画)「ホテルシーガルてんぽーざん大阪」が開業、計画施設が出揃う	4
	1997 (H9)		12	大: 地元客の要望に応える形で「大観覧車(当時世界最大)」が設置	5
	1998 (H10)	他: USJ計画が本格化(ライセンスの取得)	13		6
地域展開期	1999 (H11)		14	住: 赤レンガ倉庫のリノベーション「海運通ギャラリーCASO(現シーサイドスタジオCASO)」開業	8
	2002 (H14)	市: 大阪港が「スーパー中核港湾」に指定	15	住: 赤レンガ倉庫で「大阪市アーツアボリア事業」が稼働 大: 天保山HV「MP」内に「なにわ食いしんぼ横丁」を開業し、地域色を活かした集客戦略を展開	8,9
	2003 (H15)		16	住: 「築港・芸術家村『地球工房』」が稼働	8
	2008 (H20)	国: リーマンショック	17		8
	2009 (H21)		18	市: 「花の海遊ロード美化協議会」の取り組み開始	10
	2010 (H22)	市: 大阪港が国際コンテナ戦略港湾に選定 市: 世界最大級豪華客船初入港	19	サ: 入館者数の低迷を受けて「サントリーミュージアム(SM)」が閉館	8
	2011 (H23)	市: 財政合理化が進行(橋本市政)	20	大: OWDから「(株)海遊館」へ名称変更	11
	2013 (H25)	府: 「クイーン・エリザベス」が初入港	21	大: 「海遊館」大規模リニューアルオープン 日: 旧サントリーミュージアム(SM)をオリックス不動産が「大阪文化館・天保山」として運営開始	12,13
	2015 (H26)		22	市: 近鉄GHへ「海遊館」の株式(24.8億円)を売却(第三セクターの完全民営化) 大: 大観覧車がリニューアルしグッドデザイン賞を受賞	5,14
	2016 (H27)		23	市: 「花の海遊ロード」のシンボルロード化(まちなみ修景・にぎわい創出など)	15
事業転換期	2017 (H28)	市: みなとオアシス大阪港・天保山に認定	24	大: 大阪港開港150周年式典(第10回MINATO天保山まつり)開催	8,16
	2020 (R2)	国: 新型コロナウイルス日本初の感染確認	25	大: 新型コロナウイルス感染防止による臨時休業(コロナ禍で「海遊館」の入館者数65万人に減少)	9,17
	2023 (R5)	国: 新型コロナウイルスの規制緩和が進行	26		17
	2024 (R6)	市: 築港・天保山まちづくり計画が稼働	27	大: 「海遊館」の入館者数が年間250万人まで回復、国内初となる累計入館者数8,500万人を達成	8,9
	2025 (R7)	国・府・市: 大阪万博開催	28		18

[凡例] コシック: 本文記載事項, 国: 政府や関連省庁, 市: 大阪市, 協: 天保山HV計画推進協議会, 大: 大阪WF株式会社, サ: 公益財団法人サントリー芸術振興団, 府: 大阪府, 海: 海遊館, ガ: 株式会社大阪ガス, 阪: 阪神高速道路株式会社, 住: 住友倉庫, 日: 株式会社日中文化経済事業, 他: その他民間企業
[注] 大阪WF株式会社(OWD)は、2011年に海遊館株式会社に変更となる