

店舗開発者協会オンライン交流会

～ディベロッパー目線で大阪万博跡地の開発を考える～

2025年9月30日(火)

司会:株式会社Add 江熊 万理

進行:株式会社Bamoove 阪本 一真

投影:株式会社ナウキャスト 平井 悠介

はじめに

- 菊池さんよりご挨拶
- 運営メンバーのご紹介
- 本日の会の説明



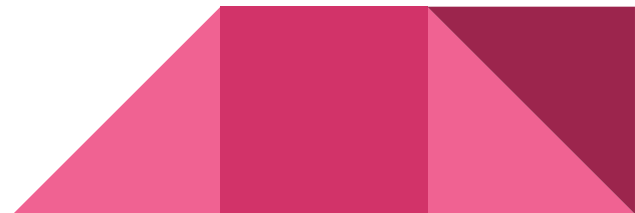
自己紹介

(株) ザイマックス	渡辺 司(わたなべつかさ)	総合不動産サービス推進事業部 商業施設マネジメント部
日鉄興和不動産(株)	竹田 賢治	都市事業本部・担当部長
ジェイアールセントラルビル株式会社	牧口 哲也	JR東海グループリーシング本部
株式会社増岡組	日隈 祐介	広島本店 開発投資部
東急不動産SCマネジメント株式会社	伊達 森生	企画開発本部 第2テナント営業課
株式会社 相鉄ビルマネジメント	内藤 俊	営業開発部
シービーアールイー株式会社	東 知洋	インダストリアル＆ロジスティクス
株式会社リックプロデュース	恒松 孝輔	リーシング企画部
株式会社リックプロデュース	藤田 司	リーシング企画部
株式会社リックプロデュース	岩本 春華	ソリューション企画部
関西文化学研都市センター株式会社	中井 伸一	営業部
JLLリテールマネジメント株式会社	細谷 徹	プロパティマネジメントチーム
株式会社エム・エス・シー	佐藤 潤一郎	プロパティマネジメント事業部・支配人
株式会社エム・エス・シー	里 大輔	プロパティマネジメント事業部・チーフディレクター

グループに分かれてさらに詳しく自己紹介

- 詳しい自己紹介と各自質問など

計10分～12分



本日のテーマ

- あくまでディベロッパー企業同士の交流が目的です。
- 万博閉幕後の夢洲(二期区域)をテーマに意見交換を行う
- IR計画と連携した商業施設のあり方をディベロッパー目線で議論
- 「メインの集客施設」IR+「商業施設のプラン」を考える
- 売上年商1000億円を作る施設



前提条件(大阪万博跡地とIR計画の概要)

今回は公開されている情報を前提として議論をお願いします

万博跡地の現状

- 夢洲中央部(約155ヘクタール)に位置
- 2025年の万博閉幕後、一部施設を保存予定
- 次世代の文化・商業の中心地として再開発計画
- 大阪都市圏から約10km、アクセス整備中
- 水辺・緑地空間を活かした都市開発が可能

IR計画の基本情報

- 夢洲南側エリアに大規模R施設を計画
- 延床面積:約77万㎡、ホテル2500室規模
- 投資規模:約1兆2700億円
- 開業目標:2030年秋
- 年間来場者数:2000万人(見込み)
- 年間売上高:約5200億円(見込み)



万博閉幕後に残る施設

大阪・関西万博の閉幕後、以下の施設が保存・転用される予定です。

大屋根リング

- ・万博のシンボルとして一部保存予定
- ・レガシーの象徴として活用
- ・周辺開発との一体的な景観形成が期待される

静けさの森

- ・環境保全と癒やしの空間として継続
- ・生物多様性の確保
- ・来訪者の憩いの場としての機能を持続

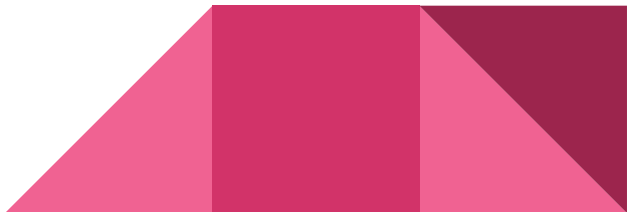
大阪ヘルスケアパビリオン

- ・医療・ライフサイエンス関連施設に転用予定
- ・最先端健康技術の実証・展示の場
- ・産学連携の拠点として活用

[夢洲第2期区域マスタープラン Ver.2.0\(案\)](#)

[大阪・関西万博の会場跡地はどうなる？利用の計画案を解説](#)

[夢洲カジノ計画と大阪万博：建設ラッシュの背景と展望](#)



夢洲マスタープラン概要(参考情報)

計画の基本方針

- 広大な開発面積(約50ha)を活かした世界的な非日常空間
- の創出 IR区域との相乗効果を最大化する土地利用計画
- 回遊性と非日常体験を両立させる象徴的なゾーニング構成

主要ゾーン構成

スーパーアンカーゾーン(メイン集客施設ゾーン)

国際的なモータースポーツ 拠点(サーキット)、ラグジュアリーホテル、世界クラスのウォーターパーク、商業・飲食施設などを導入。家族向けアクティビティを含むレクリエーション機能。

交流ゾーン

ゲートウェイゾーンからの人の流れをメイン集客施設に繋げるハブ拠点。アリーナや劇場、商業・飲食施設など人と情報の交流を促す施設群。

IR連携ゾーン

隣接するIR区域との相乗効果を高めるエリア。ホテルやMICE施設などを導入し、一体的な発展を促進。



<https://www.nikkei.com/article/DGXZQOUF11CGD0R10C25A4000000/>

都市空間形成方針

「にぎわい軸」による各ゾーンの連結と建物低層部への商業機能導入

「うるおい軸」と水辺・緑を活かした回遊空間の創出

シンボルプロムナードを整備し、非日常体験と回

本日の議題

- ①コンセプト&ターゲット
- ②フロアのゾーニング
- ③具体的な核テナントなどのテナントイメージ

※それぞれの議題について12分の議論のあとに2分の発表時間があります

※発表者をチームで一人決定してください



議題①コンセプト&ターゲット

大阪万博跡地開発において、どのようなコンセプトで誰をターゲットにするかを議論します。商業施設としての魅力と、非日常体験の提供を検討しましょう。

議論のポイント

- どのような年齢・属性の方に来場してほしいか
- 国内観光客と海外観光客の割合
- リピーターになり得る顧客層の特定
- 地域住民と観光客の両立をどう図るか

新しい商業施設要素の例

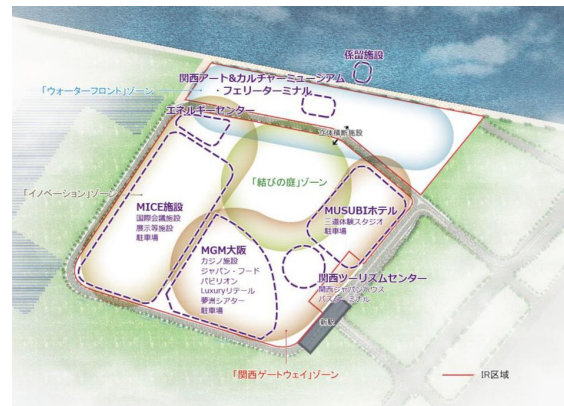
- 屋上プール
- 巨大迷路・アトラクション
- 没入型アート展示
- AIパーソナライズド体験
- ハイテク・エンターテインメント
- サステナブル体験型施設

議題②フロアのゾーニング

フロア数や各エリアの区割りイメージについて討議します。売上1,000億円規模の商業施設を想定し、効果的なゾーニングプランを考えましょう。

議論のポイント

- 何階建ての施設にするか(高層型 vs 広域分散型)
- フloorごとの用途区分やテーマ設定
- 「ららぽーと」など既存の大型商業施設を参考にイメージを具体化
- 回遊性と動線計画の考慮



(参考)海外の事例

タイ/サイアム・パラゴン



カナダ /West Edmonton Mall



アメリカ /mall of america



ドバイ /dubai mall



議題③具体的な核テナントなどのテナントイメージ

議題①・②を踏まえた延長で、具体的なテナント像を議論します。テーマに沿った各カテゴリのテナントイメージを検討してください。

議論のポイント

- 核テナントの選定
- 核テナントをベースとした具体的なテナントのピックアップ

感想・次回に向けて

- 本日の感想
- 次回こういうテーマでやりたい

があればお聞かせください



最後に

- アンケートへのご協力をお願いいたします
- アンケートへの記入が終わった方からご退出ください
- <https://docs.google.com/forms/d/e/1FAIpQLScyO4kfvDUcwCPI5vCaW7QgRWQMnG-8fT8C4lpFK1aI3J1ITg/viewform?usp=sharing&oid=104035137265135047134>

