

（１）背景・開催趣旨・参加者	
■ 背景	
■ 新しい時代の都市課題	
業務中心・単一機能型の高層ビル再開発モデルが崩壊しつつある。ミクスْتُユース・グランドレベルの交流文化から生まれるイノベーションやコミュニティが都市の個性として重要視されるようになってい	
■ 「都心フリンジ」への注目	
都心と郊外の境界域（都心フリンジ）が、個性と活力あるまちづくりの場として注目されている。安価・路地感・自然発生・土着性・凝集性・多様ななど独自の魅力を持つエリアが多く、新規プレイヤーが参入しやすい環境が都市再生への重要な要素となる可能性がある。	
■ 国土交通省の方向性	
2024年度の「都市の個性の確立と質や価値の向上に関する懇談会」で策定された「成熟社会の共感都市再生ビジョン」では、パブリックライフやウェルビーイングの向上、イノベーション創出に向けたネイバーフッド単位の取組の重要性が示された。	
■ 開催趣旨	
上記の背景をもとに鉄道各社からの参加者による都心フリンジについての課題認識や課題提起をもとに、学識経験者、有識者と参加者全員で課題解決に向けた検討、議論と解決策（制度、政策等含む）を模索する。	
都市／都心フリンジのありたい姿 ギャップ（問題点） 課題	
■ 検討会参加者（五十音順・敬称略） 2026年3月時点	
浦田 周兵 大阪市高速電気軌道(株) 係長（事業開発担当）	高野 みのり 京阪ホールディングス(株) 課長（まちづくり推進担当）
高橋 有香子 京阪ホールディングス(株) 課長補佐（経営戦略担当（全社戦略））	谷野 早苗 阪神電気鉄道(株) 課長（沿線価値創造推進室）
永田 賢司 阪急電鉄(株) 課長（沿線まちづくり推進部）	中野 草太 阪急阪神不動産(株) 課長補佐（都市マネジメント事業部）
福井 良佑 通天閣観光(株) 取締役	古庄 大樹 西日本旅客鉄道(株) 主査（えきまち創造（沿線創造Ⅱ））

（２）25年度活動と評価の枠組み	
■ 25年度 活動フロー	
① 顔合わせ	2025年 5 月
参加候補者との初回顔合わせ・趣旨共有	
② 趣旨説明	2025年 6 月
検討会趣旨の説明・準備会への参加依頼	
③④⑤ 準備会× 3 回	2025年 7 ～ 9 月
各者の課題意識の共有・深堀りを実施	
⑥ 第 1 回検討会	2025年10月
ロンドンBID事例の共有・議論	
⑦ 第 2 回検討会	2025年12月
都心フリンジ評価指標の適用（ゲスト） 民間都市開発推進機構・渡邊氏	
⑧ 第 3 回検討会	2026年 2 月
分析結果共有・26年度以降の方針議論	
■ 対象エリア（12地区）	
■ 評価指標（6 軸）	
参加者が各エリアを各軸 1 ～ 5 点で評価しながら議論	
i	安価／プレイヤー目線での敷居の低さ
ii	路地感／猥雑性
iii	自然発生／無計画性
iv	土着／文化／地縁（サブカル的）
v	凝集性（そこそこ人がいる）
vi	まちを使う人の多様性

■ 25年度 準備会・検討会の議論概要

■ 準備会①（2025年7月23日）
通天閣観光・福井氏が新世界エリアを話題提供。POP／DEEP／RETROの3層構造とサステナビリティ方程式を提示し、ジェントリフィケーションやフリーライドの許容範囲を議論。Osaka Metro・浦田氏は鉄道・都市開発部門の組織分離という課題を示しつつ、弁天町・西田辺等でのエリアリノベーションの取組みを紹介。ローカルメディアやサブスクサービスで地域の商いを育てる手法を報告した一方、交通事業への収益還元ロジックの弱さを提起。アセットなしでエリア価値向上を図る手法の確立が共通課題として共有された。
■ 準備会②（2025年8月19日）
阪急・永田氏が洛西口（関係人口最大化）・清荒神・中津・十三の取組みを紹介。阪神・谷野氏は野田エリアの現状と外国人居住者対応を問題提起。JR西・中野氏はグラングリーン大阪（うめきた公園）の「ランドスケープファースト」開発と超長期指定管理の仕組みを報告。各社の沿線まちづくりにおける行政との調整難、工事費高騰への対応が共通課題として確認された。

■ 準備会③（2025年9月11日）
JR西・古庄氏が高架下の課題（普通借・駐車場乱立・高コスト化）を報告し、フリンジの本質を「安価・未整備感・自然発生・土着性・凝集性」の5要素で再定義。鉄道関与によるエリア魅力の希薄化というジレンマと「脱エリマネ＝コスト論」の必要性を提起。京阪・高橋氏は門真でのものづくり×まちづくりの取組みや担い手発掘のプロセスを紹介。京阪・高野氏は守口・門真での沿線再耕活動を報告しつつ、社内の投資評価軸（IRR）の壁で資金が沿線外に流れる構造課題と、住民との距離を縮めながら地元の推進者を発掘する取組の必要性を提起した。

■ 検討会①（2025年10月27日）
アドバイザー・山口先生がロンドンBIDを話題提供。エリア価値を「場（空間の質）」と「動き（人の活動）」に整理し、鉄道会社にとっては「動き」の価値が旅客収益に直結すると説明。ロンドンBIDでは清掃・警備から始まり5年ごとの投票で合意形成を継続する仕組みが機能していると報告。日本への示唆として、民間が主体となって行政を投資家として巻き込む長期的なエリマネ体制の構築が提言された。

■ 検討会②（2025年12月8日）
民間都市開発推進機構・渡邊氏が「市街地整備2.0」として、空間確保から“アクティビティの創出”へのまちづくりの評価軸転換を解説。沿線まちづくり研究会（19社参加）の取組と下北沢・池上等の先進事例を紹介。都心フリンジは「混在のデザイン×ストック活用×ウォークブル×エリマネ×社会的包摂」で価値向上できる最重要ゾーンと位置づけられ、短期収益優先に陥らない官民連携の枠組みの必要性が議論された。

■ 検討会③（2026年2月10日）
26年度以降の方針として「①エリア価値創造の仮説（テーマ）出し」と「②フィールドとセットの議論」の2軸で約2年間取組む方向を確認。新制度として、エリマネ計画の法定化・公共空間占用料100%減免・行政との共同出資を可能にする制度整備の検討状況が共有された。また参加各社が12エリア・6評価軸で評価したシートをもとに、エリアの特性・ポテンシャル・課題についてディスカッションを行った。

