NAKANOSHIMA BANKS 水・遊・空・間 中之島バンクス

平成30年1月25日(木) 平成29年度　第2回 大阪府河川水辺の賑わいづくり審議会	資料 (1-2)

堂島川賑わい空間創出事業 「中之島バンクス」

平成２７年度・平成２８年度・平成２９年度 事業報告

事　業　者：株式会社 長古堂

報告書作成：株式会社 長古堂・西村　高穂

Copyright (C) 2018 Choukodo Co.,Ltd. All Rights Reserved.

NAKANOSHIMA BANKS 水・遊・空・間 中之島バンクス

1. 直近３年間の主な取り組みについて

2. 数値報告

3. 平成３０年度以降の設備投資計画について

4. 課題／懸案事項 他

Copyright (C) 2018 Choukodo Co.,Ltd. All Rights Reserved.

1. 直近３年間の主な取り組みについて

Copyright (C) 2018 Choukodo Co.,Ltd. All Rights Reserved.

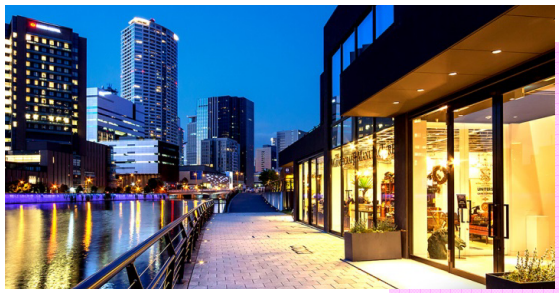
堂島川賑わい空間創出事業 「中之島バンクス」事業報告

1．直近３年間の主な取り組みについて・・・取り組み内容と集客曲線（過渡期の、飛躍の、３年間）

商業施設 テナント埋まらず

中之島バンクス ガラガラ

府監査委「計画ずさん」



【開業】

【開業当初の不振】

長引くリーマンショックの影響を背景に入居が内定していた著名企業の撤退が相次いだ。

【施設の基礎が整い始める】

フラワーズ／デザインデ／バーバンクス／ジ・ウォームスクラフツ・マニュファクチャーが入居し現在の形の基礎が完成。期間限定コンセプトショップの展開、季節の大型イベントや屋外マルシェを定期開催し、施設が活性化した。

【バンクス再編計画】

文化施設の一時休止、魅力ある新テナントの誘致に着手、玉江橋と堂島大橋に視認性向上施策を検討する。

【大型テナントの誘致に成功】

「ディライト」「パタゴニア」が９月に開業。３つの棟がアパレル・飲食・雑貨とそれぞれの特色を活かして機能し、理想に最も近い、現在の中之島バンクスの形が出来上がる。

【水上エリアの再開発】

初の河川上の水上食事施設として竣工する。

【全棟改装】

【陸上エリアの再開発構想】

【交通インフラ整備要望】

【防災船着場での春夏屋外営業】

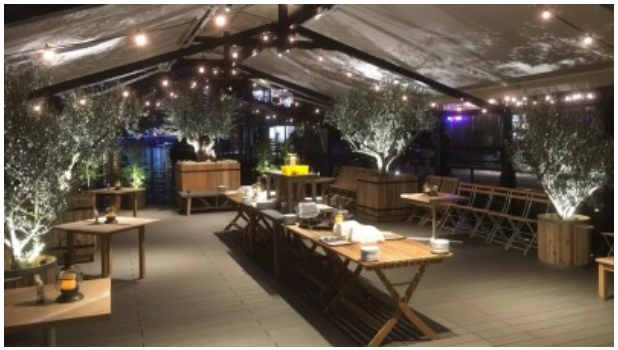
平成23～24年　平成25年　平成26年　平成27年　平成28年　平成29年　平成30年

事業報告　事業報告　事業報告

Copyright (C) 2018 Choukodo Co.,Ltd. All Rights Reserved.

堂島川賑わい空間創出事業 「中之島バンクス」事業報告

1．直近３年間の主な取り組みについて・・・事業者による、水上エリア再開発への投資状況



画像提供：ディライト 株式会社（本社：奈良市）

- 平成２７年１１月に竣工した台船をベースにした河川に浮かぶ水上食事施設です。大阪府内では初の認可された水上の親水空間です。
- 本プランは府内で前例のない取り組みであり、河川に最も接近した同施設は、現在も多くの著名企業からレンタルの要望が入っています。
- ディライト株式会社による本格営業が平成２８年９月よりスタート。主にカフェ＆レストラン、そしてウエディングスペースとして活用。
- また、同社には営業時間外でも水上食事施設をライトアップされ、バンクス敷地内全体の雰囲気づくりに寄与して頂いています。

Copyright (C) 2018 Choukodo Co.,Ltd. All Rights Reserved.

堂島川賑わい空間創出事業 「中之島バンクス」事業報告

1. 直近３年間の主な取り組みについて・・・水上食事施設の具体的な運用状況について

RESTAURANT & WEDDING
NAKANOSHIMA TERRACE
#AND ME

ROSIER
CRUISE SERVICE
OSAKA NAKANOSHIMA

LA TERRASSE
NAKANOSHIMA

画像提供：ディライト 株式会社（本社：奈良市）
画像提供：株式会社 ロジエ（本社：大阪市）

- 前述の水上食事施設の竣工を機に、入居中のテナントによる、水上エリアの賑わい作りへの投資活動が活発化、相乗効果が生まれている。
- 水上食事施設の西側にはバーバンクスの運営母体である株式会社 ロジエの新業態「ロジエクルーズサービス」の１１人乗りボートが係留。
- ウェディングサービスとの連携（ボートでの新郎新婦の入場等）やお花見クルーズ、ディナークルーズを展開。

Copyright (C) 2018 Choukodo Co.,Ltd. All Rights Reserved.

堂島川賑わい空間創出事業 「中之島バンクス」事業報告

1．直近３年間の主な取り組みについて・・・バンクス再編計画実施記録

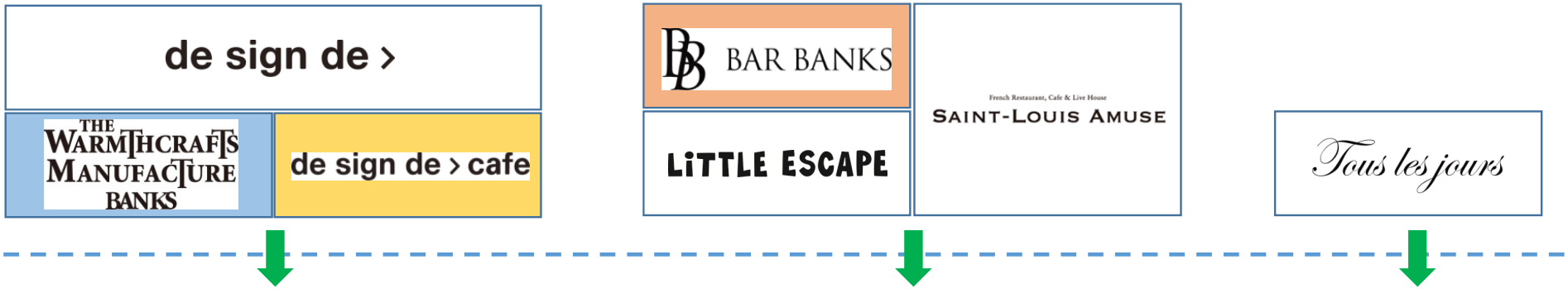
- 平成２８年５月より開始の全棟改装工事から約４か月、全棟・全テナント揃ってのリニューアル並びにニューオープンを同年９月に果たす。
- 大型テナント２社の参入に既存テナントのリフレッシュ、水上食事施設の運用（詳細は項目２）。この３つの柱が軸となっています。
- 堂島大橋、玉江橋の南詰にテナント情報入りのウェルカムゲートを新設し、幹線道路からの視認性が高まり、集客力の向上に繋がっている。
- 大半の施工をハウゼ・クリエイト社、意匠面並びに全体監修をインフィクス社へ要請し、開業５周年の節目に相応しいリフレッシュとなる。

Copyright (C) 2018 Choukodo Co.,Ltd. All Rights Reserved.

堂島川賑わい空間創出事業 「中之島バンクス」事業報告

1. 直近３年間の主な取り組みについて・・・バンクス再編計画実行

平成２８年「再編前」のテナント構成　・・・白枠の４テナントとの契約を終了。



平成２８年「再編後」のテナント構成　・・・アパレル、飲食３テナントの誘致が実現。再編計画を経て、棟単位でのカテゴリーの明確化に成功。

EAST棟（アパレル棟）　CENTER棟（フード＆ドリンク棟）　WEST棟（グッズ＆アクセサリー棟）

Copyright (C) 2018 Choukodo Co.,Ltd. All Rights Reserved.

堂島川賑わい空間創出事業 「中之島バンクス」事業報告

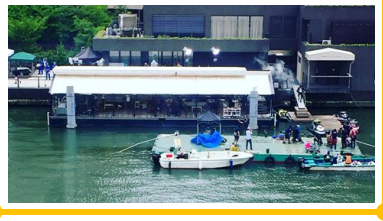
1．直近３年間の主な取り組みについて・・・現テナント基本データ

アパレル&グッズ	バー& クルーズサービス	アメリカンダイナー	カフェ&レストラン	ウェディング サービス	ホースレザーグッズ
patagonia	BAR BANKS	FLOWERS CAFE&DINER	LA TERRASSE NAKANOSHIMA	RESTAURANT&WEDDING NAKANOSHIMA TERRACE #AND ME	THE WARMTHCRAFTS MANUFACTURE BANKS
パタゴニア サーフ大阪	バーバンクス	カフェ&ダイナー フラワーズ	ラテラス中之島	ナカノシマテラス	ジ・ウォームスクラフ ツマニュファクチャー
パタゴニア・インター ナショナル・インク	株式会社 ロジエ	株式会社 フラワーズ	ディライト 株式会社	ディライト 株式会社	株式会社 コードバン
横 浜 市	大 阪 市	西 宮 市	奈 良 市	奈 良 市	姫 路 市
米・ベンチュラに本社を持つアウトドア洋品の老舗ブランド。今回は西日本初の新業態での出店となりました。	御堂筋のフレンチレストラン「カルトブランシュ」を母体とする本格派バー。今秋よりクルージングサービスも。	苦楽園の人気ハンバーガーショップ「フラワーズ」のバンクスエディション。店舗プロデュースは豊田弘治氏。	全国の有名商業施設に展開されているディライト社のレストランブランド「ラテラス」を水上スペースに展開。	前述の水上スペースをチャペルとしてアレンジ活用した総合的リゾートウェディングの提案を行っています。	姫路の誇り高きタンナーを母体に持ち、ハイクオリティな製品を生み出し続けているホースレザーブランド。

Copyright (C) 2018 Choukodo Co.,Ltd. All Rights Reserved.

堂島川賑わい空間創出事業 「中之島バンクス」事業報告

1．直近３年間の主な取り組みについて・・・主なトピックス

来場客数が改装以降、増に転ずる		平成２８年９月１日（木）～１０月１６日（日）と５つのテナントが断続的にニューオープン、リニューアルのレセプション並びにフェアを開催。 パタゴニアが入居するＥＡＳＴ棟には従来の大人の男女層に加え、ファミリー層の呼び込みに成功し、飲食テナントが集約されているＣＥＮＴＥＲ棟にその効果が波及している。
地域との交流事業		毎月第２・第４の土日には屋外スペースでバンクスリバーサイドマーケットを開催。 スタートして未だ２年の新参催事ですが、リニューアル再開後は会場をテスト的にシンボルツリー広場からＷＥＳＴ棟へ変更し、ホースレザーグッズを展開する同ＷＥＳＴ棟のジ・ウォームスクラフツ・マニュファクチャーのアウトレット商品や泉州野菜の安価提供等を中心に地域住民の皆様へ定着しつつある定期催事です。季節ごとの大型催事も開催。
文化事業の一時休止と増築構想		展開スペースの不足により、デザインミュージアム・ｄｅ ｓｉｇｎ ｄｅ＞による文化事業を現在、一時的に休止している状況です。 今後、玉江橋南詰（京阪中之島駅６番出口付近）やシンボルツリー広場などバンクス敷地内へ新たな棟の増築並びに堂島川水上には台船の追加など、府・協力企業と共に近い将来に実現し、大阪のアートシーンの活性化を目的に文化事業の再開を視野に入れています。
外部団体並びに異業種との連携		平成２８年６月末～７月上旬の約１０日間、団体からの要請を受け各テナントと共にバンクス敷地内の営業を停止し、香港映画の撮影に協力させて頂きました。 尚、当時弊社が管轄していたテナント未契約スペースを台船含む全て、無償提供させていただきました。 現在、大阪フィルムカウンシルと連携し、映画公開に合わせてロケ地マップの配布を開始。

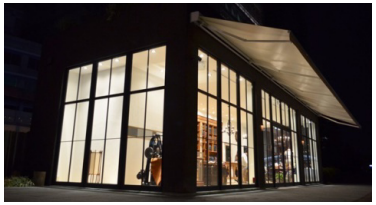
Copyright (C) 2018 Choukodo Co.,Ltd. All Rights Reserved.

2. 数値報告

Copyright (C) 2018 Choukodo Co.,Ltd. All Rights Reserved.

堂島川賑わい空間創出事業 「中之島バンクス」事業報告

2. 数値報告・・・来場客数（平成28年 6月 ～ 平成28年 9月 全棟リニューアル工事有）

EAST棟		平成28年9月～（リニューアル後）109,490名 平成27年4月～（リニューアル前） 47,095名 ／ 計156,585名 前期比184.6%（84,790名）テナント再編効果が一番顕著に表れたＥＡＳＴ棟では、物販だけではなく、定期開催される環境保全ＰＲイベントによる集客も多大である。
CENTER棟		平成28年9月～（リニューアル後） 59,975名 平成27年4月～（リニューアル前） 15,165名 ／ 計75,140名 前期比157.2%（47,800名）台船ウェディングとクルーズサービスによる上乗せと、カフェは土日、開店待ちの列が出来るなど、バンクスのフードエリアとして機能。
WEST棟		平成28年9月～（リニューアル後） 5,838名 平成27年4月～（リニューアル前） 3,000名 ／ 計8,585名 前期比104.6%（8,205名）業態がチャペルから服飾雑貨に代わり、平日も機能することで、ブランドファンを中心に賑わい創出に成功。今後の課題は新たな客層の獲得。
EVENT/PARTY		（前期訪問客数：36,500名／今期訪問客数：40,500名／前期比：111.0%） 前期はリバーサイドマーケットの立ち上げ、年末年始ツリーアート企画、精霊流しを中心に集客し、今期も同内容を継続。マイナス面は、防災船着場での季節の食催事からの一時撤退による集客減がある。一方で、新テナントや弊社台船での新催事企画、各テナントが開催した、リニューアルパーティー等が前期よりプラスオンされています。

Copyright (C) 2018 Choukodo Co.,Ltd. All Rights Reserved.

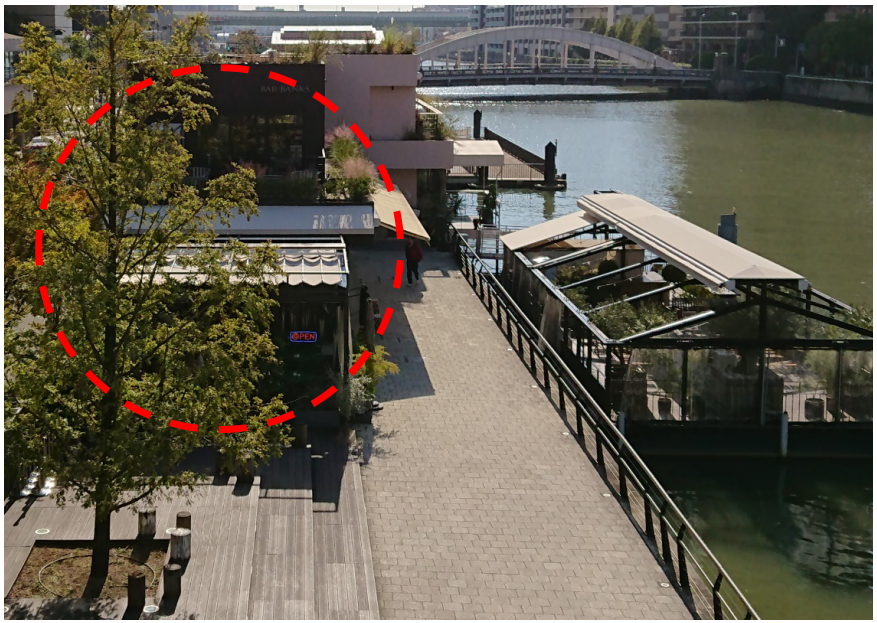
3. 平成３０年度以降の設備投資計画について

Copyright (C) 2018 Choukodo Co.,Ltd. All Rights Reserved.

堂島川賑わい空間創出事業 「中之島バンクス」事業報告

3. 平成３０年度以降の設備投資計画について・・・陸上エリアの再開発にトライする

現　状



開 発 後

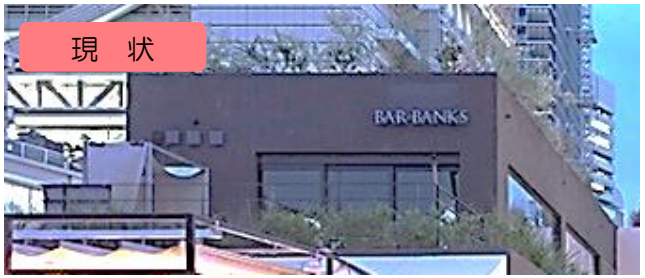
再編成功を背景に、集客力がより強化されたことに伴い、親水空間の魅力を堪能できるテラスエリアの拡大と機能性向上を図ります。
そのため、今回の新規設備投資計画について、大阪府以下の各関係所轄からの、ご承認を得たいと考えております。

Copyright (C) 2018 Choukodo Co.,Ltd. All Rights Reserved.

堂島川賑わい空間創出事業 「中之島バンクス」事業報告

3. 平成３０年度以降の設備投資計画について・・・人気テナントの課題克服と外部企業からの絶えない入居ニーズ

BAR BANKS | バー バンクス



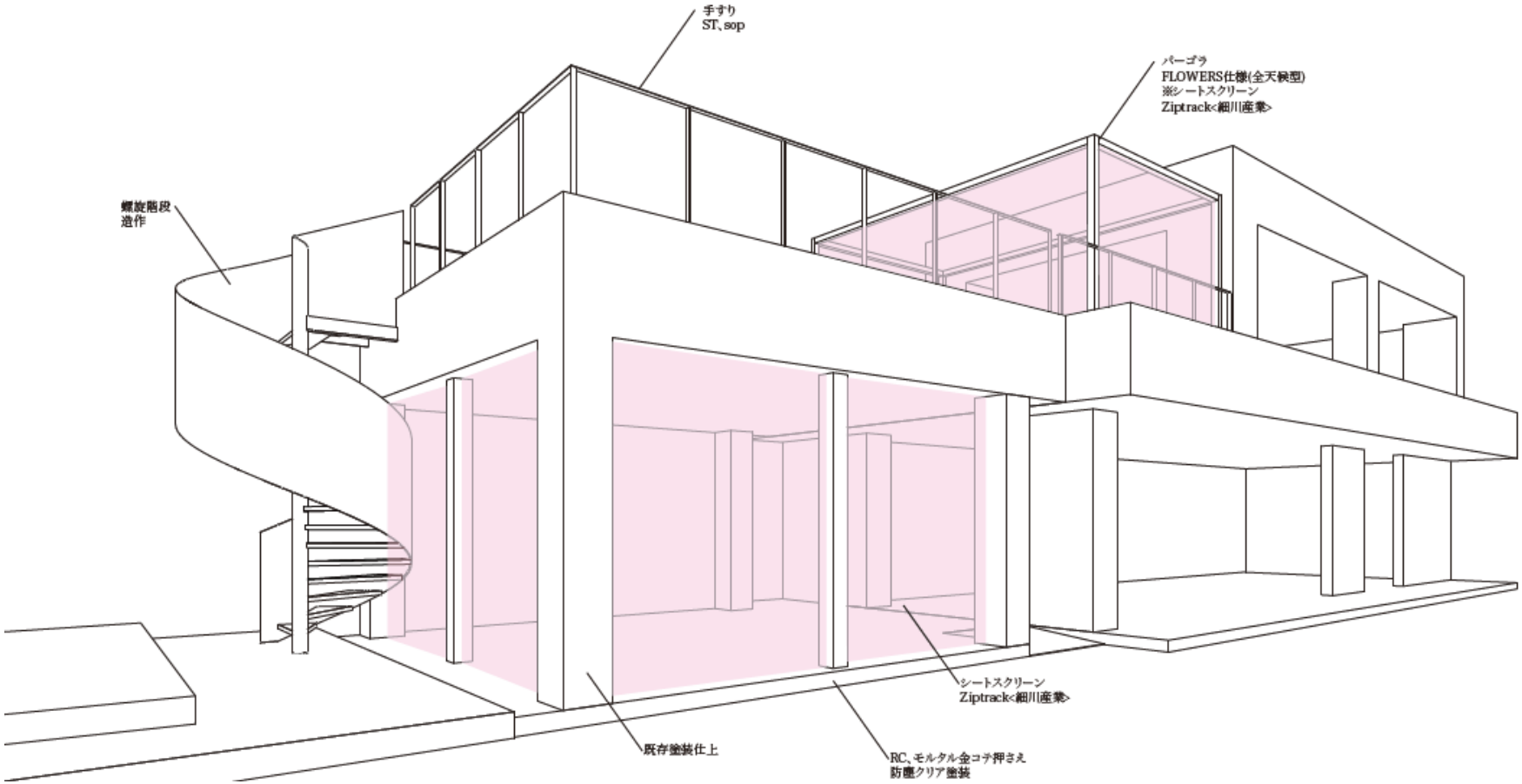
FLOWERS CAFE&DINER | カフェ＆ダイナー フラワーズ

- 平成２４年にオープン「バー バンクス」は昨年末でオープン５周年を迎え、常顧客に対する新サービスの拡充と人気のテラス席の拡大を。
- 昨秋の再編に伴い、リニューアルされた「フラワーズ」は前身のデザインデカフェ時代より大型貸切パーティーが減少、課題となっている。
- 新たな年齢層の顧客獲得が課題の店舗、全天候対応化による、多種多様なニーズに対応したい店舗との思惑が一致した、合理的な新規設備投資計画となっている一方で、当施設への入居を熱望されている企業へ将来的にスペースを提供できるか否かのテスト的な狙いもあります。

Copyright (C) 2018 Choukodo Co.,Ltd. All Rights Reserved.

堂島川賑わい空間創出事業 「中之島バンクス」事業報告

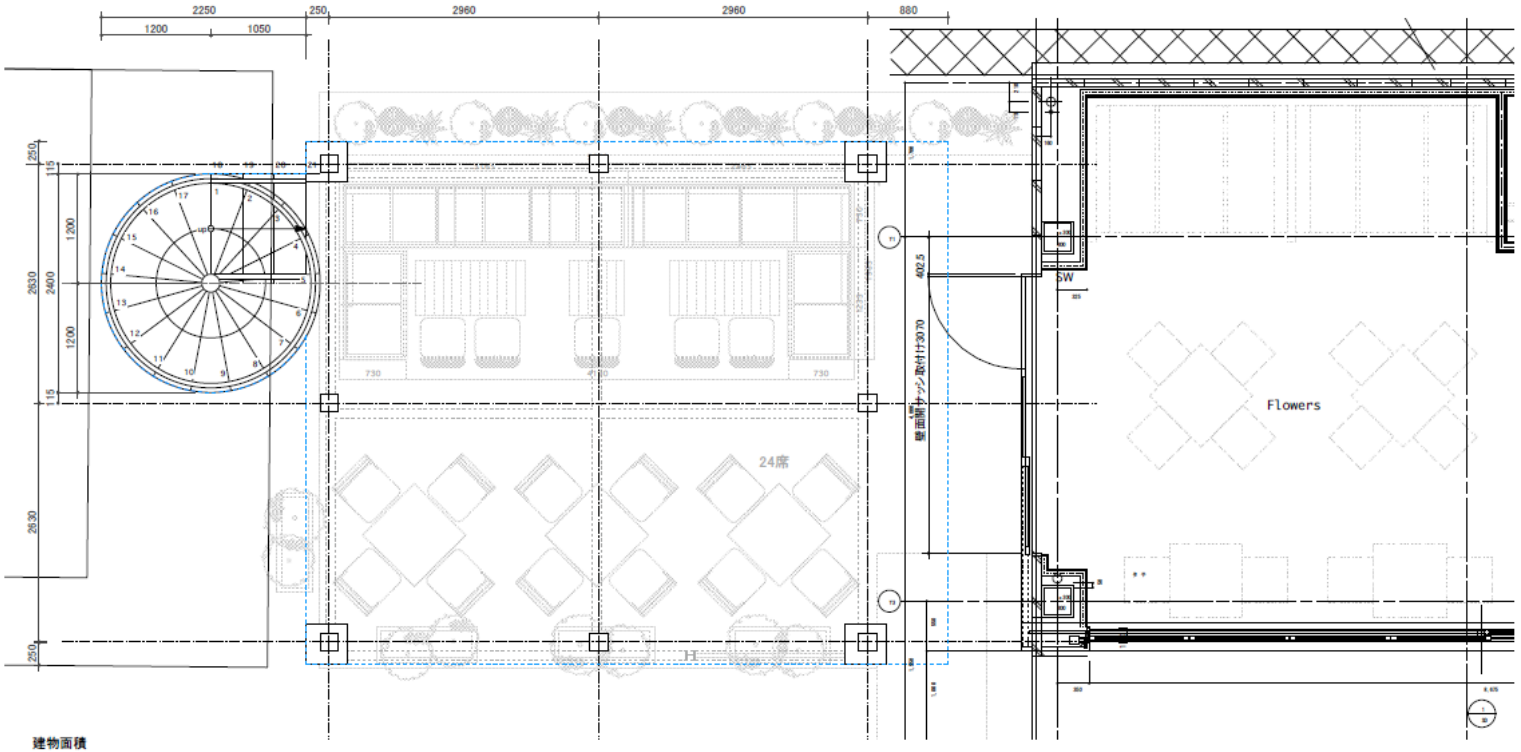
3. 平成３０年度以降の設備投資計画について・・・基本設計



Copyright (C) 2018 Choukodo Co.,Ltd. All Rights Reserved.

堂島川賑わい空間創出事業 「中之島バンクス」事業報告

3. 平成３０年度以降の設備投資計画について・・・平面図



建物面積
W(0.25+2.96+2.96+0.88) × D(0.25+2.63+2.63+0.25) = 40.61

螺旋階段面積
Φ2.4+(W1.05×D1.2 - Φ2.4/4) = 4.65

増築(新築？)部建築水平投影面積
45.26 ㎡

Copyright (C) 2018 Choukodo Co.,Ltd. All Rights Reserved.

4. 課題と懸案事項

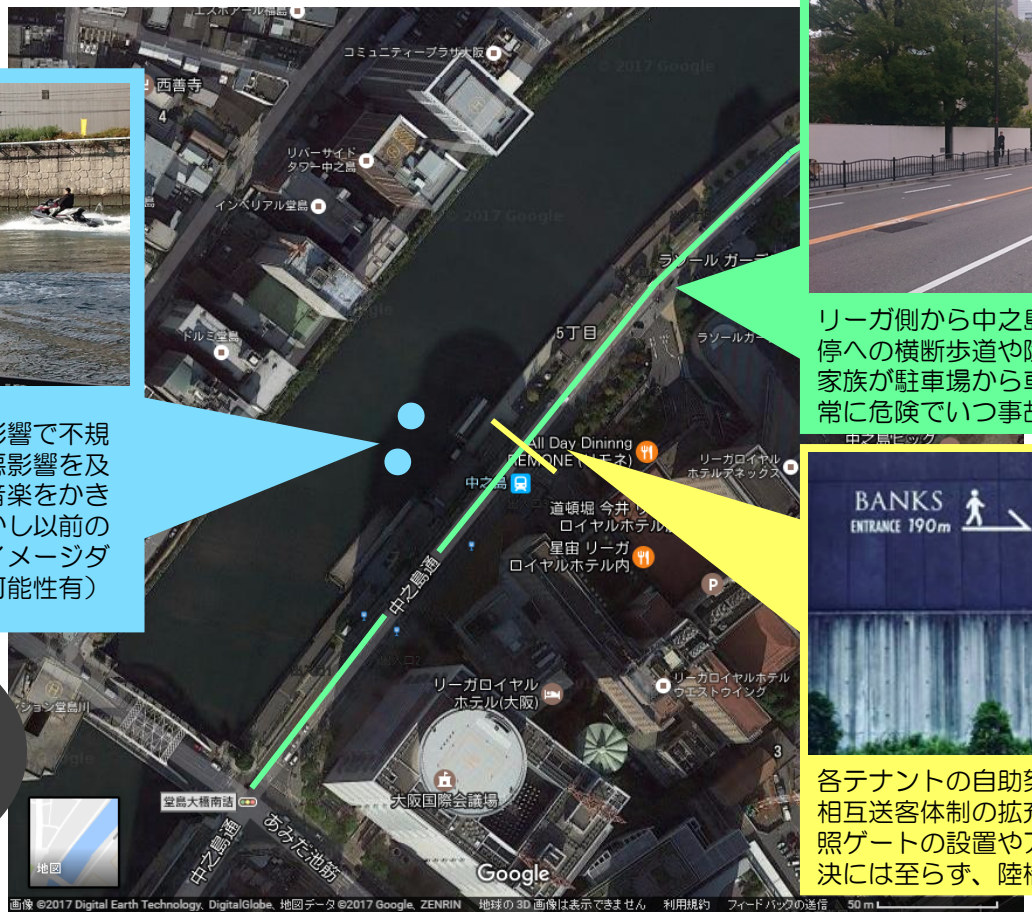
Copyright (C) 2018 Choukodo Co.,Ltd. All Rights Reserved.

堂島川賑わい空間創出事業 「中之島バンクス」事業報告

4. 課題と懸案事項・・・環境汚染防止と安心安全の確保

エンジンの暴音並びに高速航行の影響で不規則な大波が発生し、水上デッキに悪影響を及ぼしているだけでなく、大音量で音楽をかき鳴らしながらの航行は河川の賑やかし以前の問題で、周辺住民や訪問客に対しイメージダウンとなっている。（違法航行の可能性有）

モラルなき水上暴走族の存在が良質な環境づくりの妨げと大阪観光のイメージダウンとなっている。



死亡事故を未然に防止するという観点で陸橋もしくは信号機付き横断歩道の設置が急務です。

リーガ側から中之島大通りを挟み、バンクス側の玉江橋バス停への横断歩道や陸橋がないため、小さなお子様を連れたご家族が駐車場から車道を走って横断されるシーンを散見。非常に危険でいつ事故が起きても不思議ではない状況です。

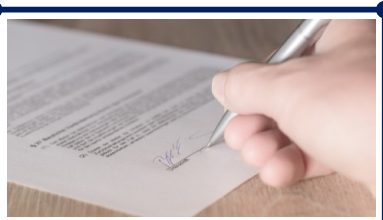
堤防奥に隠れた地域の視認性、認知度向上へ資本投下を重ねるも採算ベースは遠く、限界がある。

各テナントの自助努力によるリーガロイヤル・テナントとの相互送客体制の拡充、弊社による視認性向上を目的とした電照ゲートの設置やアクセス案内表示を充実させるも根本的解決には至らず、陸橋などの交通インフラの整備が必要。

Copyright (C) 2018 Choukodo Co.,Ltd. All Rights Reserved.

堂島川賑わい空間創出事業 「中之島バンクス」事業報告

4. 課題と懸案事項・・・堂島川賑わい空間創出事業基本協定書 第２条の合理性について

事業の有効期間について		堂島川賑わい空間創出事業基本協定書 第２条に定められている事業の有効期間が平成４１年３月３１日迄となっております。 この協定は平成２１年１月に当時の橋下徹大阪府知事と、財団法人大阪府都市整備推進センターを介して弊社は協定書内の各条項の合理性を確認し、締結したものですが、事業期間を約１０年残した時点で、様々な問題が浮き彫りとなって参りました。
施設の鮮度維持と投資バランス		中之島バンクス開業後、既存建屋に数億円、平成２８年秋と前述の二段階リニューアルに数千万円を投じる計画であり、事業者としての府との公約、そして企業としての社会的責任を背景に、堂島川沿いの公共性の高い商業施設として、常にブラッシュアップを図って参りましたが、同協定書第２条を背景に、弊社の採算計画（減価償却期間が不足）が非常に難しい局面に入っており、後続企業へ良いモデルを示せない懸念があります。
長期的なビジョンが描けない		同協定書第２条を背景に、来たる時期の情勢によっては、既存テナントが弊社との定期建物賃貸借契約の満了を待たず、他の物件へ移転される可能性がある。 その空白区画が仮に事業可能残年数を３～４年とした場合、新たに入居希望テナントが現れる可能性は、投資効率を鑑みると限りなくゼロに近く、中之島バンクスの貸室（台船含む）全１０区画が数年間空洞となり、ゴーストタウン化のリスクがあります。
同協定書第２条に関する公式協議の継続開催を提案		大阪府並びに有識者、関連所轄、弊社を含む関連民間企業体による、同協定書第２条に関する、公式協議の開催を希望いたします。 これは、一定かつ合理的な結論を目指し、継続的に開催を希望するものです。 また、堂島大橋賑わい空間創出事業は社会実験でもあり、取り組みから９年が経過した現段階での課題について、行政と民間、双方の視点で精査する必要がありそうです。

Copyright (C) 2018 Choukodo Co.,Ltd. All Rights Reserved.

NAKANOSHIMA BANKS 水・遊・空・間 中之島バンクス

ご清聴、ありがとうございました。

Copyright (C) 2018 Choukodo Co.,Ltd. All Rights Reserved.