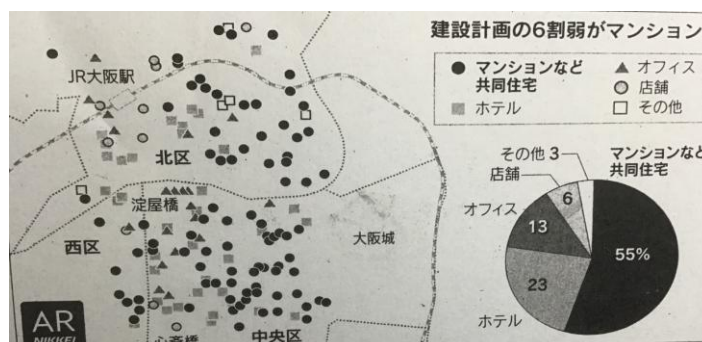


## 大阪中心部 職住近接へ

写真は日本経済新聞 1月8日「データでみる関西 変わる街並み上」。リードから—大阪中心部のビジネス街が職住近接の街に変わる。自治体などに届け出済みの建設計画を分析したところ、新規案件の6割弱がマンションなどの共同住宅だった。企業が自社ビルを売却して梅田などにある大規模オフィスビルに移転。ホテルが供給過多となり、跡地にマンションが建つ構図だ。これに伴い学校やスーパーの整備も進み、都市型のライフスタイルが定着しそうだ。



大阪の都市構造や都市開発、都市問題に関心があるので、抜粋して紹介したい。

調査は建設情報サービスの建設ニュースの協力を得て実施した。現時点の大阪市中心部のオフィス街で3年後程度までに完成する民間の新規建設計画は160件。内訳はマンションが55%、ホテルが23%、オフィスビルが13%だった。160件の旧用途はオフィスが57%、駐車場・更地が26%であり、オフィスから住宅への建て替えが進む。

背景には梅田や中之島などの大規模な再開発がある。日本IBMは西区靱本町の自社ビルを手放し、2018年2月にテナントとして中之島フェスティバルタワー・ウェストに移転した。跡地はマンションになる計画だ。企業移転後の跡地にマンションが建つ構図について、アークス不動産コンサルティングの深沢俊男社長は「ホテルは供給過剰になりつつあり、土地価格の上昇や人手不足も逆風となっている」と指摘し、「マンションは需要が桁違いに大きい。多少立地が悪くても採算がとれる」と話す。

大企業の敷地の広い自社ビル跡は高層マンションに、中小企業の自社ビル跡はワンルームマンションになることが多い。例えば中央区南本町の帝人ビルディング跡地はJR九州の37階建てタワーマンションになる。平均価格は7600万円と周辺の相場より1割高いが、立地の良さから全戸数の7割強が販売済み。購入者の65%が居住目的であり、船場など伝統的なオフィス街は住む街に変わりつつある。

大阪市によると、19年12月の時点の人口は274万人と過去10年で3%増え、北区・西区・中央区の伸び率は3割増と突出している。人口増に伴い生活インフラの整備も急ぐ。教室不足を受け、大阪市は小中学校の校舍増築を進めている。中之島には小中一貫校が、西区の堀江小学校では高校再編後の跡地に分校が、それぞれ24年にも開校する予定だ。

その一方で、注目エリアの「新大阪・夢洲は計画少なく」などと指摘している。

(2020年1月26日)