

【提言要旨】 コンヴィヴィアルな街「大大阪」を目指して ～大阪の不動産価値を高めるために～

2013年(平成25年)5月
一般社団法人関西経済同友会
大大阪委員会

はじめに

- ・「大大阪」とは、1920年代に大阪が東京を上回る人口を有する日本一の大都市として栄華を極めた時代の、大阪の呼び名である。
- ・現在の大阪は街中の近代建築物、美しい住宅地、山と緑、豊かな歴史や文化、そして近隣都市までの近接性等の、世界でも稀に見るポテンシャルがあるにも関わらず、それを活かし切れていない状況にある。
- ・大大阪委員会は、「ヒト、モノ、カネ」が集まる「大大阪」を取り戻すべく、その指標として計測しやすい「不動産投資」を呼び込むことに着目し、提言を行うものである。

1. 大阪を取り巻く経済状況 (P.1～)

1-1. 都市間競争の激化 (P.1～)

- ・現在の大阪は、企業の本社機能の東京移転や開業率の低さに現れているように、ヒト、モノ、カネが外部から入ってこない状況にあり、不動産投資が低迷している。
- ・賑わいを取り戻すために、大阪を生活と文化と職域とが有機的に連携する、「コンヴィヴィアル(=生き生き楽しい)」な街とする必要がある。

1-2. 不動産金融市場からみた大阪の魅力 (P.2～)

- ・大阪と東京とを比較すると、J-REITが組み入れている物件数に大きな差があり、東京に比して不動産投資のポジションが小さいことが分かる。
- ・また、大阪の世界における投資用不動産の売買シェアは1%であり、ソウルやシンガポールよりも小さい割合である。大阪が不動産投資を呼び込む魅力を失っている事実を、以下の項目により分析する。

【(1)住宅面】 (P.8～)

- ・東京に比べ、都心に人が住んでいない。昼夜人口比率も全国で最高値。
- ・都心に大学が少なく、若者が新規に流入しにくい環境。
- ・高所得者が都心に住んでおらず、文化の育成が滞っている。

【(2)商業面】 (P.14～)

- ・域内労働者の給与水準や消費性向が微減傾向にある中、大型商業施設の相次ぐ増床により、商業激戦区となっている。
- ・商圈を広げるために、外国人観光客や、消費性向の高い高齢者層を取り込んでいく必要がある。

【(3)オフィス面】 (P.18～)

- ・大阪では空室率が下がっても賃料が上がらず、賃料メカニズムが壊れた状態にある。
- ・需要以上に供給があり、また、需給が逼迫するという期待が無いことが要因。老朽化したビルが市場から退出することで需給バランスを回復させる必要がある。

1-3. 大阪の現状認識と高いポテンシャル (P.22～)

- ・韓国と同規模という高い域内総生産を有し、先進国で4番目の人口集中地帯であることから、大阪は経済的ポテンシャルが高い。
- ・また、難波宮に代表される歴史的価値や、上方芸能に代表される文化を育む環境も有している。
- ・海外における「大阪」の知名度により、歴史や文化を海外に発信できるはずである。

2. 求められる都市政策 (P.24～)

2-1. これまでの大阪の開発の歴史 (P.24～)

- ・戦後の大阪は総合的な開発理念が存在せず、無秩序に高層ビル群が形成されたことにより域内のパイの奪い合いとなり、賃料水準が下がるという合成の誤謬が生じた。

2-2. 世界の都市政策の新潮流 (P.26～)

- ・これまでの大阪の都市開発は人口増加を前提とした都市論に依っていた。
- ・成熟化した社会環境下、根拠となる都市論を変え、都心を中心とし、都市機能の混合化を図るべきであろう。

2-3. 最近の大阪の都市政策提言 (P.28～)

- 【関西経済同友会】「生活首都大阪」の構築に向けて
- 【大阪府市統合本部】グランドデザイン・大阪 等
- ・従来型のインフラを整備するというアプローチではなく、生活や文化をキーワードに、来街者を増やし国際競争力を高めようとする潮流にある。

3. 今後の大大阪の発展に向けて (P.29～)

提言に向けた考え方 (P.29～)

- ・まずは大大阪の範囲を大阪の都心部に限定し、床の需給について、都市エリアにヒトを呼び込む需要増加の仕掛けと、値崩れを防ぐ供給のコントロールを念頭に提言を行う。

提言①. 需要を増やすためのアプローチ (P.30～)

- 【(1)新産業・新サービスを増やすための施策】 (P.30～)
- ・起業を支援する周辺事業者によるサポート体制の充実
- 【(2)住むヒトを増やすための施策】 (P.32～)
- ・「思わず歩きたくなる」住環境の整備
- ・老朽オフィスの住宅転換による、若者・クリエイティブ層の居住誘致
- 【(3)訪問するヒト(観光客・買い物客)を増やすための施策】 (P.33～)
- ・大阪のブランド価値向上
- ・百貨店の観光地としての活用
- ・都心部への教育施設設置

提言②. 供給をコントロールするためのアプローチ (P.35～)

- 【低価値な床ストックを削減するための施策】
- ・建物格付の導入、低価値な床ストック削減へのインセンティブ付与
- ・エリアマネジメントの導入

さいごに (P.38～)

- ・大大阪を取り戻すには、人口減少下・成熟化社会にあった、システムアプローチが必要となる。民が公益という観点から街作りに協力する気概を持ち、「損して得をとれ」の中長期的な発想で都市景観を考えていく必要がある。
- ・こうした積み重ねが大阪を「コンヴィヴィアル」な都市へと変貌させ、新しい21世紀の「大大阪時代」を作っていくことに繋がると信じ、本提言の結びとしたい。