

都心居住の実態

■都心居住が進捗

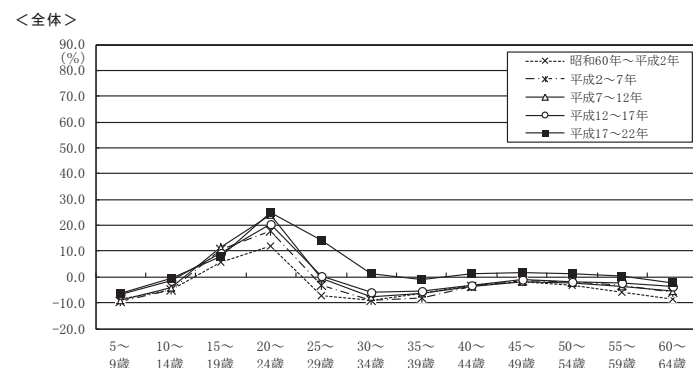
《市の都心居住の実態》

- 都心6区以外の人口が減る一方で、都心6区では人口が増加。特に通勤先の近さや生活の利便性を求める20歳代・30歳代の若者の居住者が増大。
- 中でも人口の増加率の高いエリアは中央区。堺筋・松屋町筋・谷町筋沿いなどの御堂筋の東側幹線道沿いで西に拡大。一方、なにわ筋から四つ橋筋へ東側に拡大
- 子育て世代は、上町台地界隈、うつぼ公園周辺など良好な都心居住地を好む傾向がある。

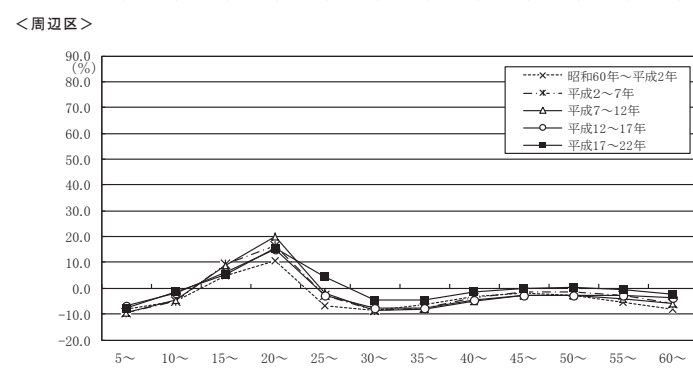
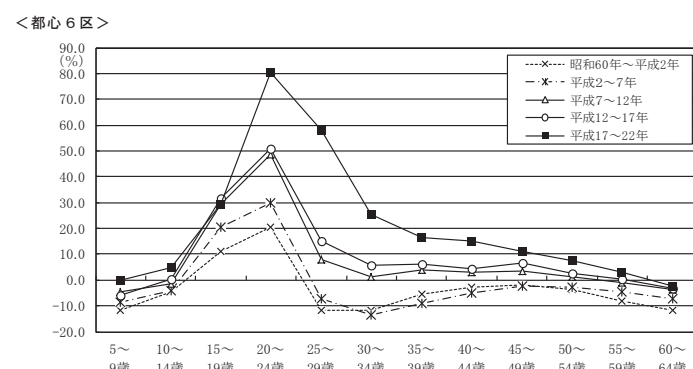
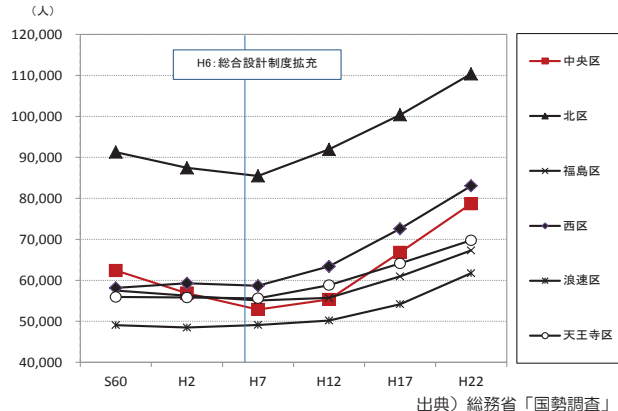
《御堂筋周辺(船場地区等)における都心居住の実態》

- 地価の下落により、御堂筋周辺地区については賃貸マンションやタワーマンションの建設が進み、人口も増加している。賃貸マンションは20代・30代の若者の居住者が多いが、分譲タワーマンションは地価との関係で高額であり、必然的に高額所得者、セカンドハウス利用、DINKS、シニア世帯、が多くなっている。⇒某マンション；実住55%、セカンドハウス30%、投資用15%

年齢別人口増減の推移



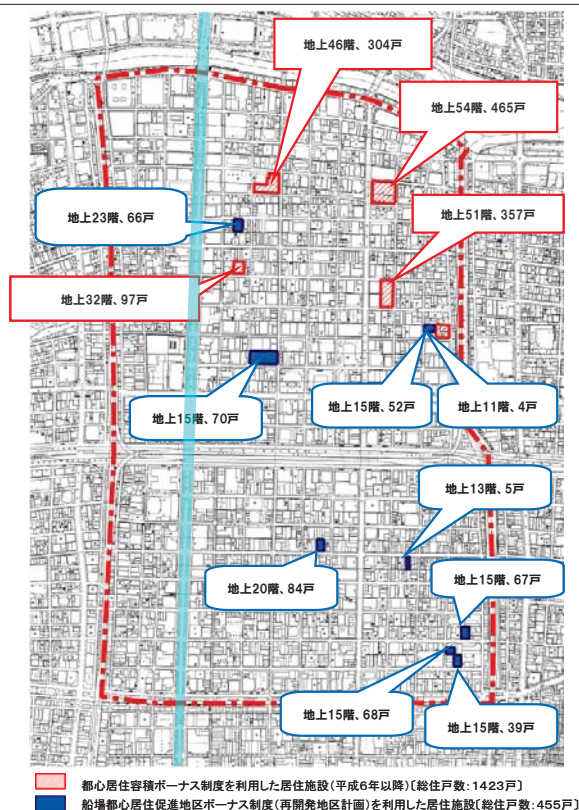
都心6区の人口推移



注1：都心6区は北区、福島区、中央区、西区、天王寺区、浪速区を示す。
注2：周辺区は都心6区を除く18区を示す。

出典) 総務省「国勢調査」

船場地区における高層マンション



■ 都心居住容積ポナス制度を利用した居住施設(平成6年以降)(総住戸数: 1423戸)
■ 船場都心居住促進地区ポナス制度(再開発地区計画)を利用した居住施設(総住戸数: 455戸)

御堂筋沿道での住宅立地促進にあたって懸念事項

■沿道企業・空間等有するブランド価値の低下

○分譲住宅の立地により区分所有の私的空間が混在することから沿道企業・空間等の有するブランド価値の低下や企業活動へ支障が出る懸念され、その導入については沿道企業との十分な意見交換が必要

■エリアマネジメントの実現への障害

○沿道企業等と連携し道路空間・オープンスペースの利活用をはじめとするエリアマネジメントによるにぎわい創出をめざす中、一度住宅立地を認めると沿道での住宅乱立が想定され、エリアマネジメントの実現に支障になる

■統一感のあるまちなみへの影響

○住宅立地により、住宅特有の形態(タワー型等)を有する大規模な建築物が立地する可能性があり、周辺への影響や銀杏並木とともに希少性のある観光資源ともなっている統一感のあるまちなみへの影響

御堂筋周辺での住宅立地促進にあたっての課題

■狭小宅地が多く存在し、土地利用更新が円滑に進まない状況

- ・昨今では、住宅に適したまとまった土地が出てくるケースが少ない。また、間口もしくは奥行き狭小宅地が数多く存在し、望ましい方向での土地利用の更新が円滑に進まない状況にある。
- ・また、建て替えが進んだ建物では、狭い間口にも係わらず附置義務駐車場の出入口の併設が必要となり、1階の沿道の賑わいの阻害要因のひとつとなっている。

■船場地区の快適で安全な歩行者環境の確保

大阪の代表的な高層マンション

