

Ⅰ. 大阪都心の活性化の方向性に向けた御堂筋エリアの現状と課題

I. 御堂筋におけるまちづくりの歴史的経緯

■昭和12年に幅員約44mの御堂筋が完成。国際的な視野で都市の近代化を誘導する、全国最大の街路事業。～約75年前～

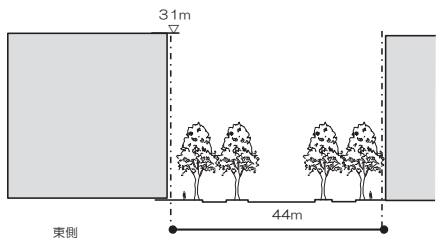
- 御堂筋は、江戸時代に作られた幅員約6mの通りだったが、昭和の初期に都心を南北に貫く大動脈として、受益者負担による多数の市民や企業の協力を得ながら、建設された。
- 延長約4.4 km、幅員約44m、銀杏並木や地下鉄の建設など画期的な規模で、近代都市の基礎を形作る大阪のシンボルストリートとして昭和12年に完成した。
- 御堂筋建設は、「本市最高の機能」の向上と、「大大阪の中心街路たる恥じざる幅員と体裁とを具備」した大阪の顔づくりにより、欧米に負けない近代都市づくりを志していた。
- 御堂筋が拡幅整備された当時、沿道では大正9年の市街地建築法により百尺（31m）までの建築物を建てることができたが、昭和9年の美観地区において、南北交通の重要幹線である、御堂筋地区を将来の高層建築地帯として位置づけ、近代都市景観を創造することとした。



出典：（財）大阪都市工学情報センター

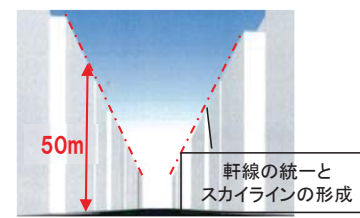
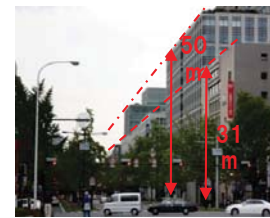
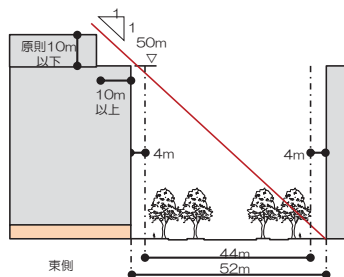
■高度成長期に結果として31mのスカイラインが形成 ～約40年前;経済性の発揮～

- 昭和25年の建築基準法施行後も、この高さ31mの制限は継承され、御堂筋沿道の淀屋橋から中央大通間では、高度成長期の昭和30年代から40年代にかけて、この制限の限度一杯に業務単一用途のオフィスビルが建てられ、結果として31mによるスカイラインが形成された。（約30棟）
- 当時、大阪では突出した高層建築地帯で、東京の大手町に匹敵する風格あるビジネス地区が御堂筋の完成から約30年後に実現した。
- その後、昭和44年の建築基準法の改正で、容積地区が指定され、31mの高さ規制が廃止されたが、淀屋橋から本町間が統一的な景観が形成されていたことから、大阪都市計画地方審議会の附帯意見にもとづき、31mは行政指導により継承された。



■国際化・高度情報化への対応や建替え需要を背景に新たな50mのスカイラインの形成をめざした「御堂筋まちなみ誘導制度」を創設。～20年前;経済性とまちなみの調和～

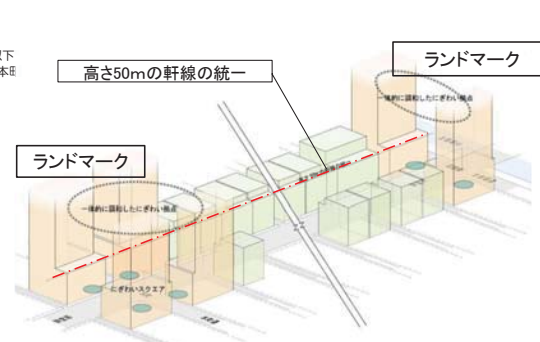
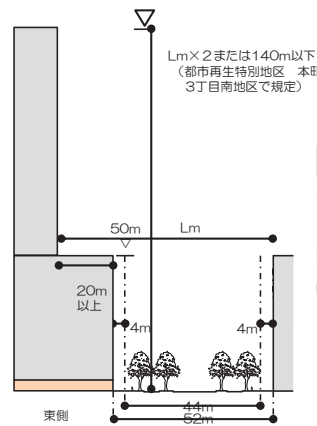
- 平成に入り、国際化や高度情報化に対応した大阪のシンボルストリートとしての役割が求められていたことや、御堂筋のこの区間のオフィスビルが建替えの時期を迎えるものが多いことなどを背景に、沿道における高さ規制の見直しが行われた。
- 平成7年からは新たな50mのスカイラインの形成をめざし、淀屋橋から本町間において、新しいルールとして「御堂筋まちなみ誘導制度」を創設した。
- 高層化による圧迫感の軽減と道路幅員などに対して1：1のスカイラインを確保すべく御堂筋に面した壁面を4mのセットバック、軒の高さを50mに揃えるとともに外壁位置から10m以上後退した場合に高さ制限を10m以下とした。
- その後、11棟の建替えが進み、沿道建物による50mの軒線の統一と壁面の連続性といったまちなみが形成されつつある。



将来イメージ

■バブル崩壊後の景気低迷を背景に、金融機関の統廃合や本社流出に歯止めがかからず、相対的地位が低下。規制緩和に求める動きが活発化。都市再生特別地区により拠点的に高さ制限を緩和。～約10年前;拠点性の発揮と50m軒線の統一の継承～

- バブル崩壊を契機として、金融機関の統廃合や本社流出など御堂筋エリアの相対的な地位が低下するなか、平成16年には都市再生特別地区を活用し、御堂筋を代表するビジネス拠点や魅力あるにぎわい空間の創出すべく、淀屋橋odonalにおいて1：1のスカイラインを確保しつつ高度利用を図った（約70m）。
- また、平成19年には、これまでの整然としたまちなみの伝統を継承しつつ、通りの結節点である淀屋橋や本町の交差点部には都市の再生に資する機能を導入し、あわせて高度利用を図ることで、御堂筋に結節点やランドマークの機能を配置すべく、本町ガーデンシティにおいて140mへの緩和を図った。こうした高度利用に伴い、御堂筋の活性化に一定の効果はあるものの、沿道全体への波及には未だ至っていない。
- 当時御堂筋まちづくりネットワークから「御堂筋の新しい規制のあり方」の提言あり（平成14年）



1. 大阪都心の活性化の方向性に向けた御堂筋エリアの現状と課題

2. 御堂筋エリアの現状と課題

(1) 業務機能の動向

御堂筋は、都市の中心部に位置しながら、高さ規制の影響により都市機能の更新が停滞し、そのポテンシャルが発揮されていない状況。今後、周辺開発の進捗により、さらなる低下が懸念

■御堂筋エリアは現在も大阪一の業務集積地区

- 沿道は統一的なまちなみが保全され、業務中枢機能に特化して発展してきたシンボリックなビジネス街。
- 周辺も含めてエリア全体では様々なオフィススペースを提供できる面的構造であり、エリア全体の企業集積率は市内一。

■近年、業務地としての相対的地位が低下

- 近年、他の拠点において開発が進み大型かつ高規格のオフィス供給が行われるなど、御堂筋エリアの業務集積地としての地位は相対的に低下。

■関西一のビジネス中心エリアのメインストリートにも関わらず、高規格オフィスが供給できない状況

- 淀屋橋～中央大通間には43棟の建物があるが、1970年竣工以前の建物が延べ床面積で約45%を占めるなど、ビルの更新が進んでいないことが窺え、また、建替わっていないビルの中には耐震強化を図る必要があるものが多い。キタとミナミを結び大阪都心の中央に位置する関西一のビジネス中心エリアのメインストリートにも関わらず、高規格オフィスが供給できないなど、そのポテンシャルが充分発揮されていない状況にある。

■企業等による御堂筋の再評価の動き

- しかし、近年、企業が御堂筋を再評価する動きも見られる。関西を代表する金融系企業、製薬系企業が、御堂筋エリアに事業所を集約し、拠点化する動きがある。
- また、御堂筋エリアからアクセスの良い大阪駅周辺エリアへ移転する一方、大阪駅周辺エリアから御堂筋エリアへ移転する企業も存在するなど、「双方移転」の傾向が見られる。
- ビル事業者が大型のテナントだけではなく、中小規模のテナントにオフィスを貸し出す傾向も見られ、淀屋橋～本町間の御堂筋沿道のオフィスビルのフロア稼働率は、昨年度12月に底を打ち、現在、上昇傾向にある。

御堂筋エリアの事業所数・従業者数

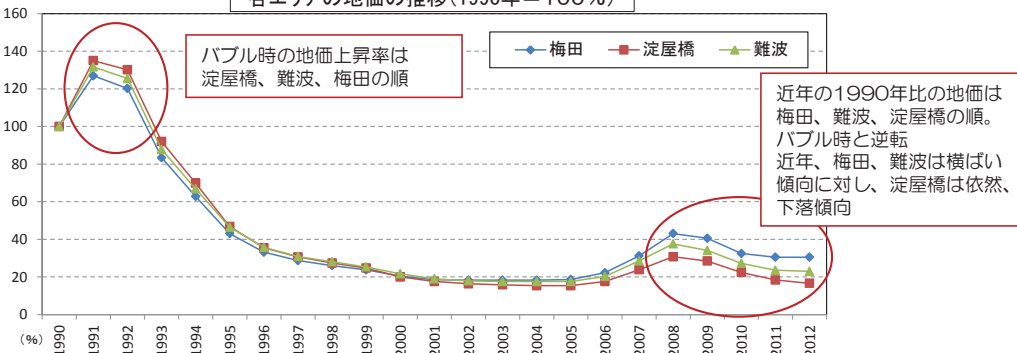
	事業所		従業者	
	実数 (事業所)	市に占める 割合(%)	実数 (人)	市に占める 割合(%)
大阪市	230,630	100.0	2,454,646	100.0
北区	32,450	14.1	446,897	18.2
大阪駅周辺地区	10,981	4.8	210,312	8.6
中之島地区	840	0.4	38,153	1.6
中央区	39,866	17.3	574,156	23.4
御堂筋周辺地区	17,153	7.4	319,818	13.0

出典) 総務省「平成21年 経済センサス」

グランフロント大阪において供給される延べ床面積

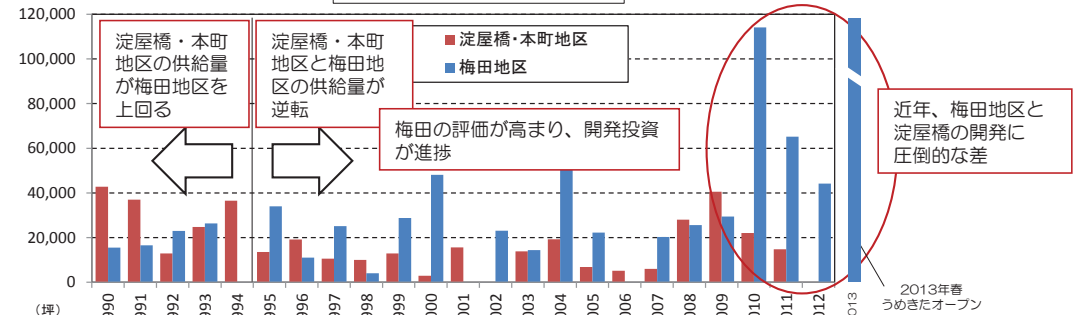
名称		Aブロック	Bブロック	Cブロック
敷地面積		約10,571m ²	約22,680m ²	約4,666m ²
延床面積		約187,800m ²	約295,100m ²	約73,800m ²
用途別 内訳	事務所	約236,800m ²		
	商業施設	約80,700m ²		
	ナレッジキャピタル	約88,200m ²		
	ホテル・サービスアパートメント	約38,900m ²		
	分譲住宅	約65,400m ²		
容積対象面積		約168,800m ²	約260,600m ²	約53,700m ²
容積率		約1600%	約1150%	約1150%

各エリアの地価の推移(1990年=100%)



出典：国税庁「路線価図」

新規オフィス床供給量の推移

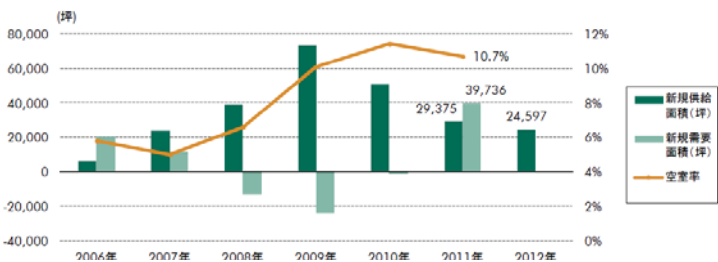


出典：三鬼商事「MIKI OFFICE REPORT OSAKA」

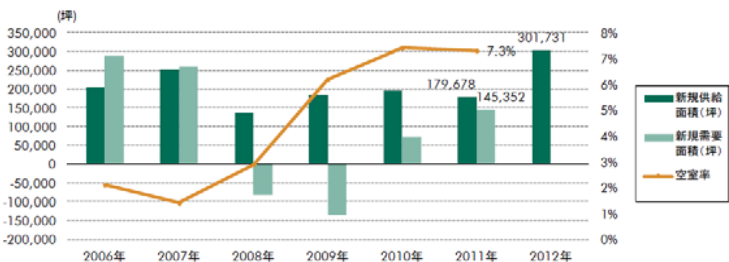
I. 大阪都心の活性化の方向性に向けた御堂筋エリアの現状と課題

大阪・東京のオフィス需給バランス推移

大阪市 需給バランスの推移



東京23区 需給バランスの推移



出典) CBRE「オフィスビューポイント(2012年2月)」

1981年以前に竣工したオフィスストックの比率

	東京区部	大阪	名古屋	札幌	仙台	さいたま	千葉
竣工 1981年以前	1548(937)	519(341)	181(115)	106(106)	64(74)	9(17)	39(40)
竣工 1982年以降	3864(1784)	835(492)	330(229)	143(138)	153(145)	94(86)	155(64)
年 竣工不詳	35(27)	17(12)	6(5)	1(1)	2(2)	0(0)	0(0)
1981年以前の比率: %	28(34)	38(40)	35(33)	42(43)	29(33)	9(17)	20(38)

	横浜	京都	神戸	広島	福岡	全国
竣工 1981年以前	88(98)	43(49)	57(62)	57(74)	152(130)	2863(2043)
竣工 1982年以降	402(273)	68(84)	126(110)	108(119)	198(229)	6475(3753)
年 竣工不詳	1(2)	0(0)	2(2)	6(5)	0(1)	70(57)
1981年以前の比率: %	18(26)	39(37)	31(36)	33(37)	43(36)	30(35)

出典) 一般財団法人 日本不動産研究所「全国オフィスビル調査結果(2012年1月現在)」

御堂筋沿道(淀屋橋~本町間)オフィスビルフロア稼働率



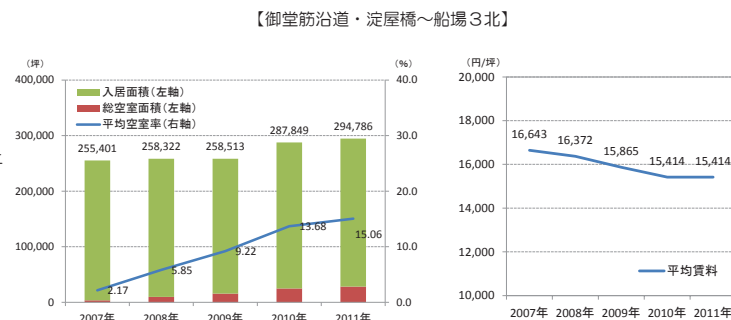
出典) 株式会社アークス不動産コンサルティング「オフィスビル利用状況観測調査 ~御堂筋いオフィスビル稼働率(2012年6月期)~」

御堂筋沿道建物建設年度表

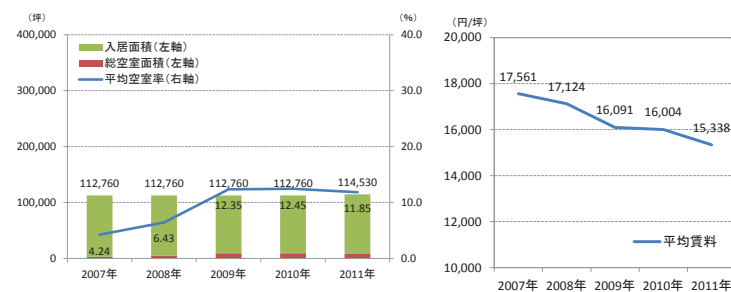
年代	淀屋橋~本町	本町~長堀
1930~	2	
1940~		
1950~	6	
1960~	13	4
1970~	5	5
1980~	3	12
1990~	3	3
2000~	10	5
2010~	1	2
	43	31

↑ 築後30年以上

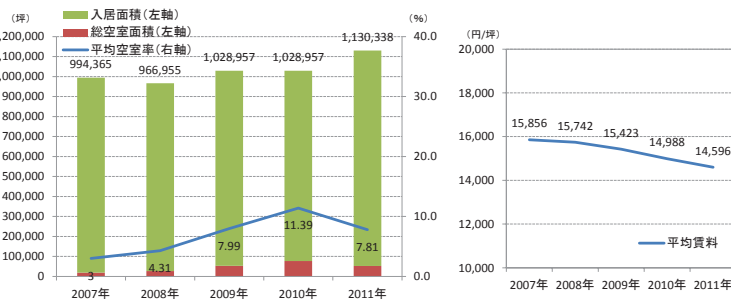
御堂筋沿道オフィスビルと梅田の空室状況と平均賃料



【御堂筋沿道・船場3北~難波】



【梅田】



出典) 三鬼商事 提供資料

御堂筋地区・梅田地区のオフィス供給等の動向について

御堂筋地区

	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
延床面積(坪)	934,520	946,838	940,670	928,776	932,342	948,952	1,000,286	1,019,920	1,035,934
貸室面積(坪)	633,655	641,539	638,003	630,070	632,266	642,917	677,680	684,944	695,363
空室面積(坪)	68,190	61,905	50,460	36,433	25,938	39,887	66,987	79,515	71,845
空室率(%)	10.76	9.65	7.91	5.78	4.10	6.20	9.88	11.61	10.33
空室のあるビル比率(%)	79.38	76.55	69.86	65.05	53.29	69.31	77.70	82.03	78.25

梅田地区

	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
延床面積(坪)	902,291	931,969	993,657	975,260	994,365	966,955	1,028,957	1,085,967	1,130,338
貸室面積(坪)	597,792	617,189	644,753	632,676	645,214	627,285	667,725	676,403	670,242
空室面積(坪)	52,090	54,796	34,172	23,652	19,349	27,058	53,347	77,044	52,349
空室率(%)	8.71	8.88	5.30	3.74	3.00	4.31	7.99	11.39	7.81
空室のあるビル比率(%)	81.29	80.50	66.67	64.33	57.50	72.61	79.01	84.38	84.71

1. 大阪都心の活性化の方向性に向けた御堂筋エリアの現状と課題

(2) 商業機能の動向

■ミナミを中心として御堂筋は大阪を代表する商業集積地区

- ミナミを中心として御堂筋エリアは大阪を代表する商業集積地区となっている。
- 御堂筋エリアが主に立地する中央区の小売業の販売額は1兆139億円で市域の22.3%を占める。
- 商業統計でみると、中央区の小売業の年間販売額は、平成16年から19年にかけて増加に転じている。

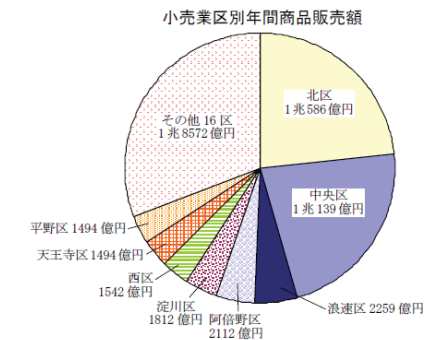
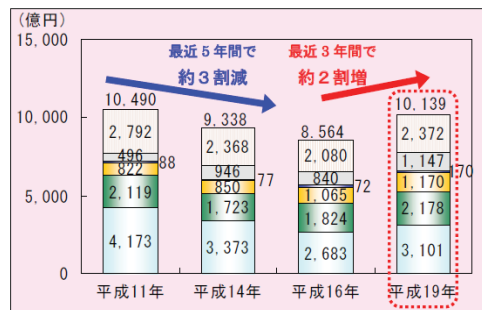
■商業の集積が進む大阪駅周辺地区や阿倍野

- 2011年に大阪駅周辺地区（北区）において、大丸梅田店（大阪ターミナルビル）が大規模増床、JR大阪駅に三越伊勢丹やLUCUA（ルクア）が新規オープンした。また2012年には阪急百貨店うめだ本店が日本最大級の商業床面積でリニューアルオープンしている。
- また阿倍野区においても、あべのマーケットパーク キューズモールがオープンしている。2014年春には近鉄百貨店阿倍野本店本館が増床でリニューアルオープンする予定である。

■相対的地位は低下しつつも、御堂筋を再評価する動きが存在

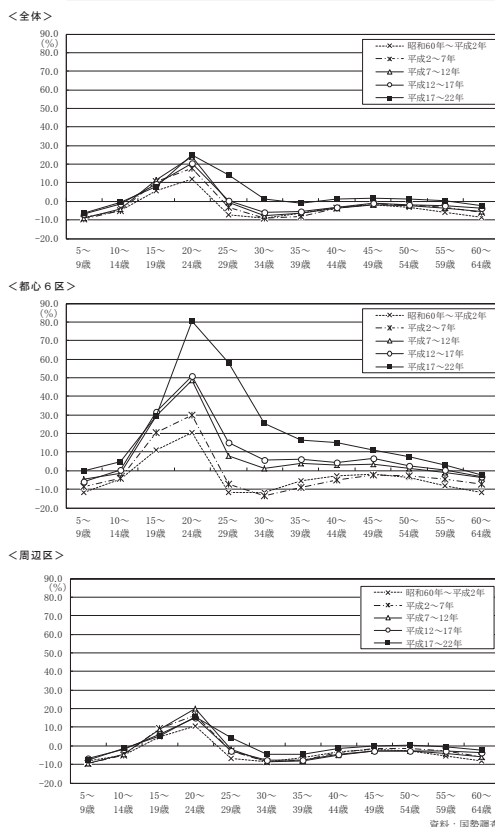
- 大阪駅周辺地区や阿倍野に集積が進む中、御堂筋エリアの相対的地位は低下している。
- しかし、2011年に難波の高島屋大阪店増床等の動きがみられ、心斎橋筋商店街等、ミナミのエリアでは中国人等の観光客が増加している。
- 本町～長堀間については、高級車のショールームの進出が相次ぐなど、御堂筋沿道を商業地として再評価する傾向がみられる。

中央区の商業の販売額の状況



出典) 経済産業省「商業統計」

年齢別人口増減の推移



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。出典) 総務省「国勢調査」
注2: 周辺区は都心6区を除く18区を示す。

(3) 居住機能の動向

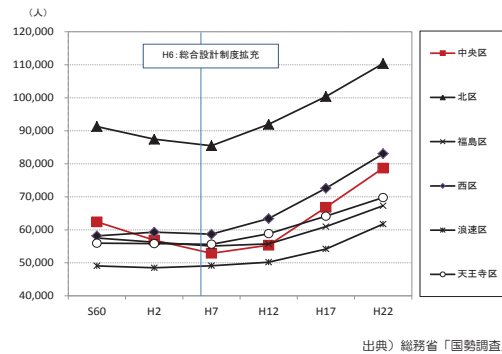
■市においては都心居住が進捗

- 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加。
- なかでも人口の増加率の高いエリアは中央区。堺筋・松屋町筋・谷町筋沿いなどの幹線道沿いで東に拡大。一方、なにわ筋から四つ橋筋へ東側にも拡大
- 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。

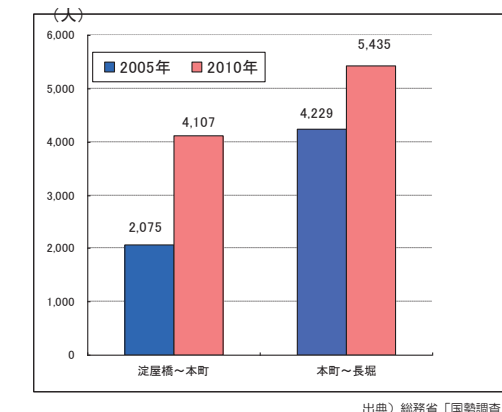
■御堂筋エリアでも沿道から一筋入った周辺においても都心居住が進捗

- 地価の下落により、御堂筋周辺では、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、シニア世代が多い傾向がある。

都心6区の人口推移



御堂筋周辺の人口推移



御堂筋周辺(船場地区)における高層マンション

