

2007年6月1日

関西のプロジェクト動向調査
(2007年版関西経済白書 第4章)

KISER 財団
法人 関西社会経済研究所
Kansai Institute for Social and Economic Research



【関西のプロジェクト動向調査について】

- 「プロジェクト」の抽出基準
敷地面積1ha以上、総事業費が判明している場合
10億円以上
- 新聞、雑誌等から文献調査を行い、
プロジェクトの動向を把握
- 毎年、全プロジェクトを対象に、進捗状況等のアンケート・調査を実施



<本日説明するContents>

1. プロジェクト件数・事業費の推移
2. 2006年の特徴・動向について
3. 都市創生に向けて
～「グレーター中之島」構想



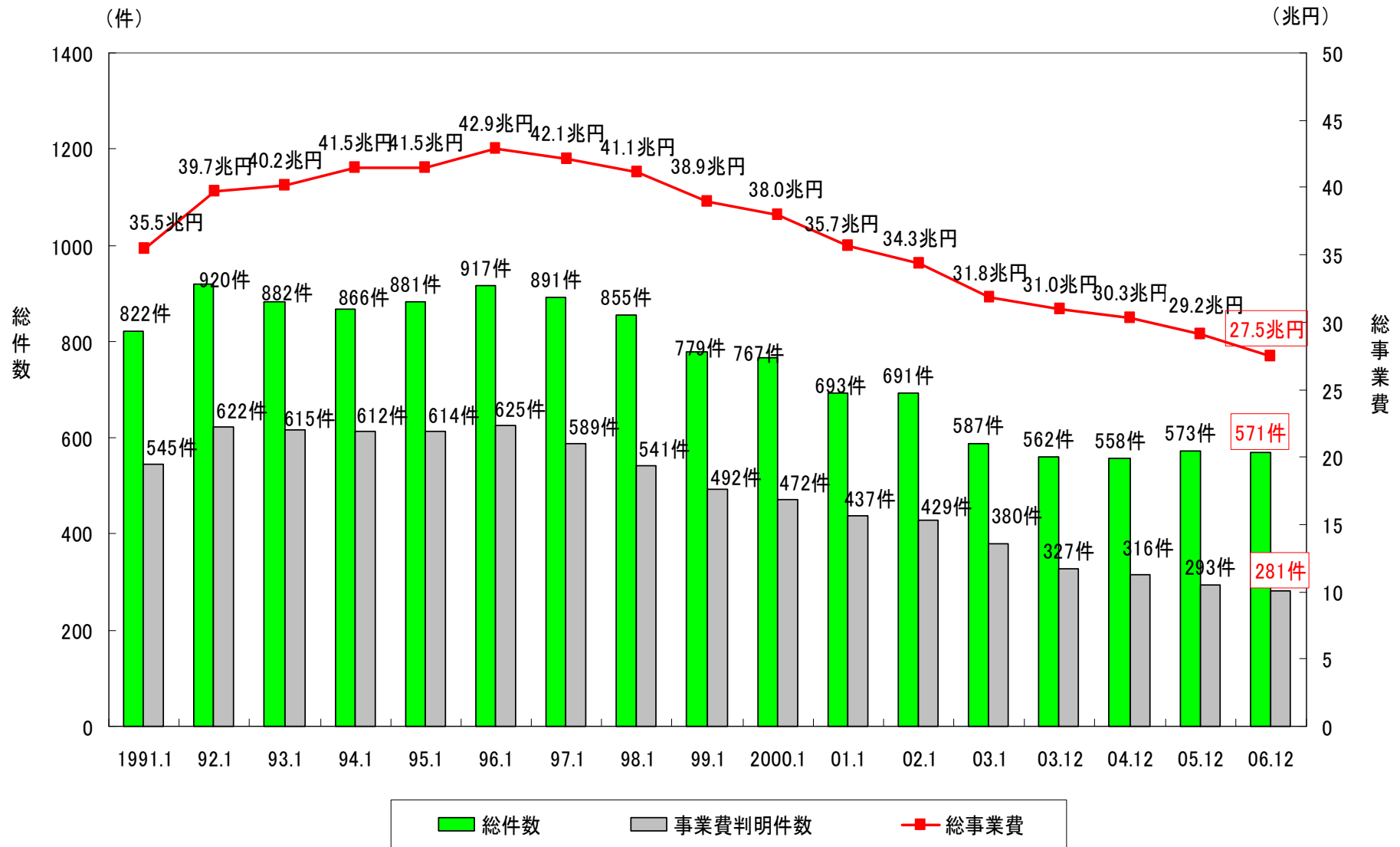
1. プロジェクト件数・事業費の推移

■2006年12月末時点のプロジェクトの件数・総事業費

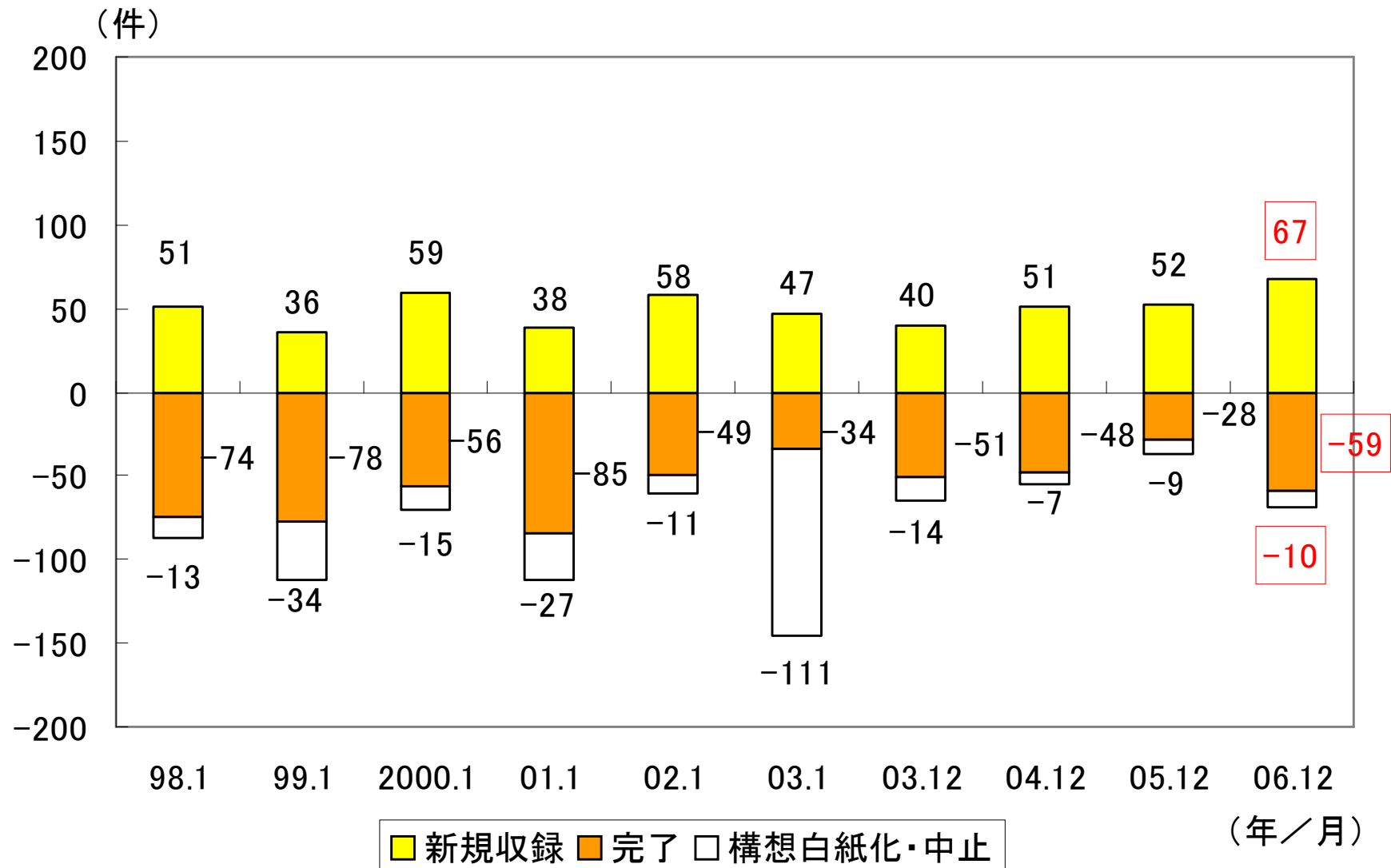
2006年は、件数571件、総事業費約27.5兆円で、それぞれ対前年比0.3%減少、5.8%減となった。

	2006年12月末時点	(参考) 2005年12月末時点
プロジェクト件数	<u>571件</u> (2件減少)	573件
うち事業費判明分	<u>281件</u> (12件減少)	293件
総事業費 (事業費判明分のみ)	<u>約27.5兆円</u> (約1.7兆円減少)	約29.2兆円

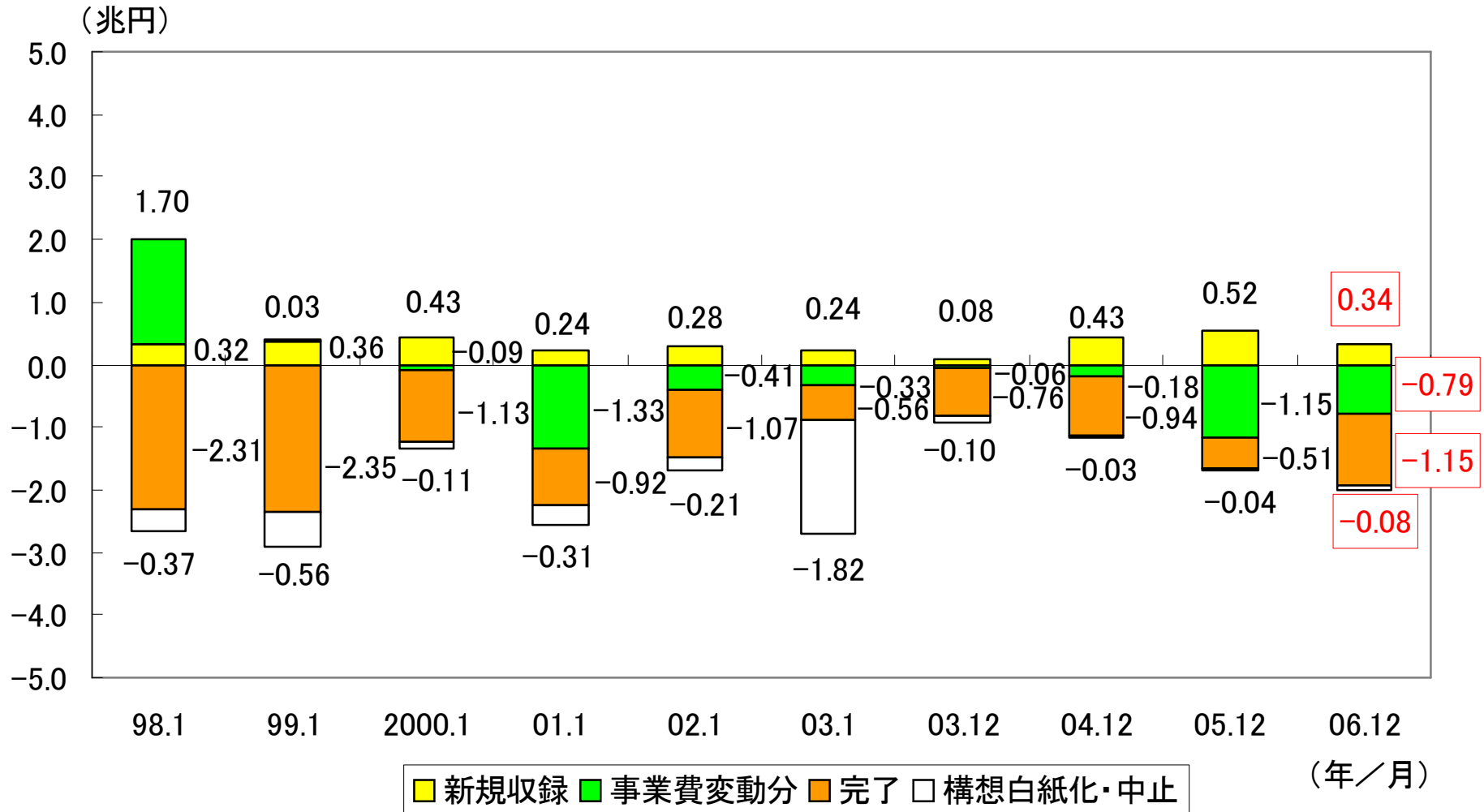
プロジェクトの件数・総事業費の推移



■プロジェクト件数増減の内訳(1998年1月～2006年12月)

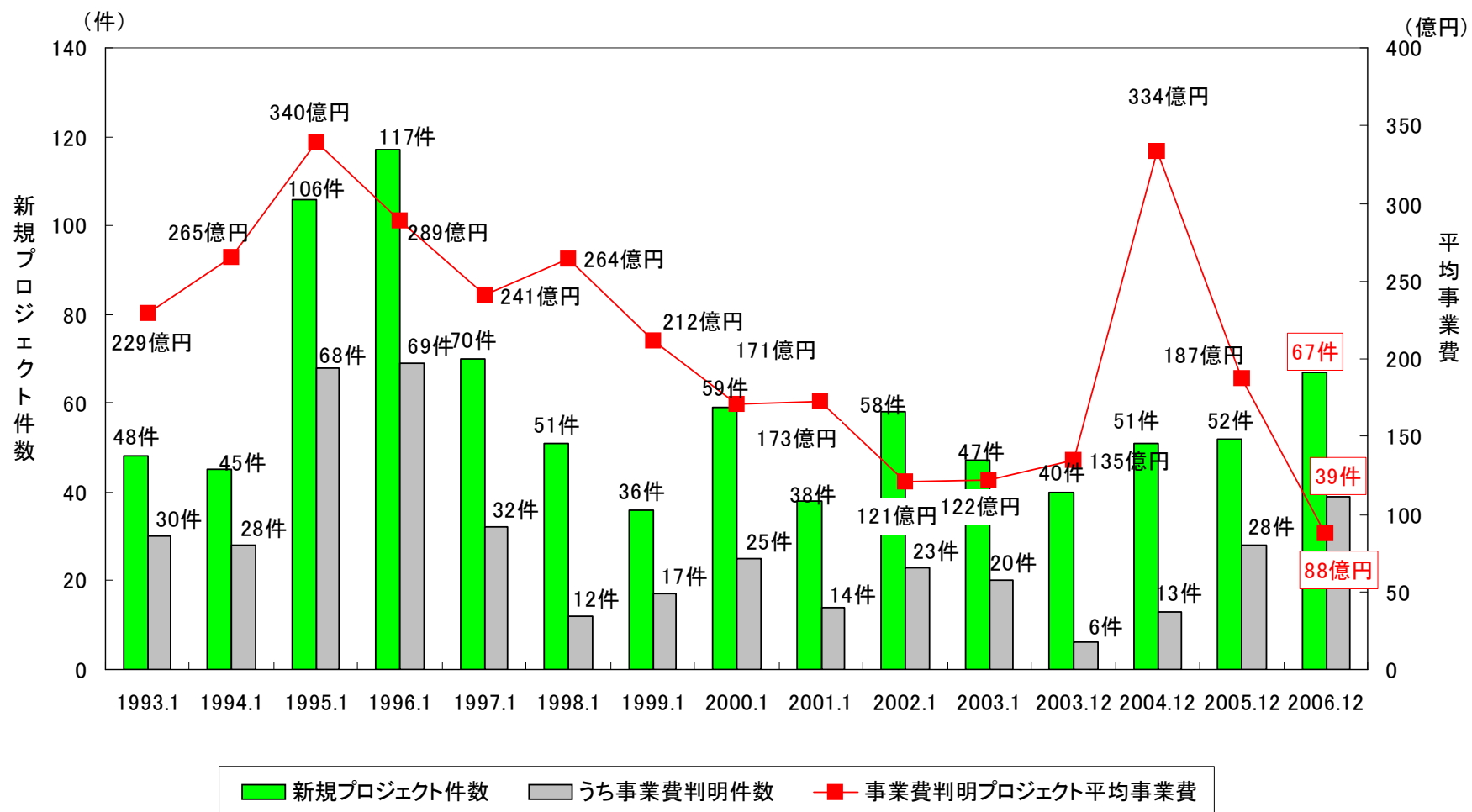


■プロジェクト事業費増減の内訳(1998年1月～2006年12月)



■新規プロジェクトの推移(1993年1月～2006年12月)

2006年の新規プロジェクトの収録件数は67件、平均事業費は88億円。2005年時点と比較して、件数は増加傾向。



■ 2006年の主な新規プロジェクト

プロジェクト名	事業費(億円)
福井村田製作所・新工場建設	150
びわこ成蹊スポーツ大学・第二キャンパス建設計画	
旭硝子「関西工場大阪事業所」新設	363
(仮称) I K E A鶴浜建設事業	
(仮称) 堺臨海部サッカー・ナショナルトレーニングセンター (NTC) 構想	36
AMB尼崎ディストリビューションセンターⅡ	110
(仮称) 神戸三田プレミアム・アウトレット	50
コニカミノルタ・新工場建設	140
三菱電機・姫路新工場建設	230
住友チタニウム・新工場建設	276
新美化センター「エコパークあぼし」整備事業	210
けいはんな線学研奈良登美が丘駅周辺開発計画	



2. 2006年の特徴・動向

①好景気等を背景に物流施設や工場等の立地が急増

■ 物流施設や工場・研究所等の立地が拡大 (3つの要因)

①好況による企業の設備投資意欲向上

②2002年7月の工場等制限法※の撤廃

→ 企業が都心部に工場等を建設できる環境に

③自治体による補助金などの優遇制度の拡充

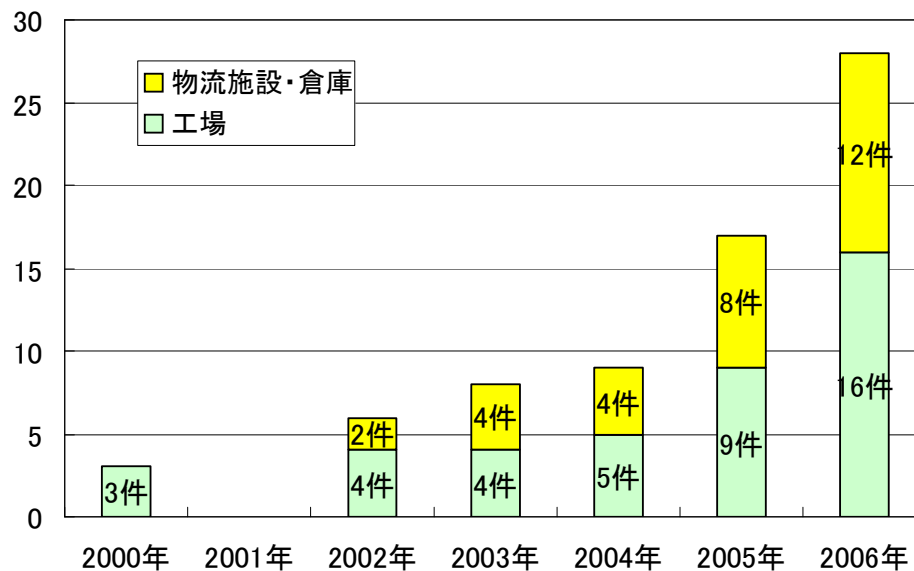
■ 物流施設では、外資系ファンドによる大型物流施設の整備が引き続き進む。

□ AMB・プロロジスなど

※工場等制限法

1964年に制定。大阪湾沿いの市街地における
大規模工場等(大学を含む)の新增設を禁止した法令。
2002年7月に撤廃。

- ・各年の新規プロジェクトのうち「工場」「物流施設・倉庫」
の収録件数の推移(当研究所調べ)



工場等制限法の撤廃後
の2003年以降の立地
が増加

②郊外部で大型商業施設の出店が活発、 都心部では百貨店の増改築が進む

■ 大規模商業施設の出店計画が引続き活発


- 特に兵庫県・滋賀県などの郊外部において顕著
- 病院建設や住宅開発を併せて行っている事例も
- 改正都市計画法の全面施行（2007.11）の影響懸念

■ 都心部の百貨店の増改築が進む

- キタ・ミナミの競争激化
 - キタ・・・阪急梅田本店建替え
 - 三越進出（JR大阪駅新北ビル） など
 - ミナミ・・・なんばパークス二期事業（2007年4月OPEN）
 - 高島屋増床工事着工 など
- 2011年には大阪市内の百貨店の売場面積は現在の約1.5倍に

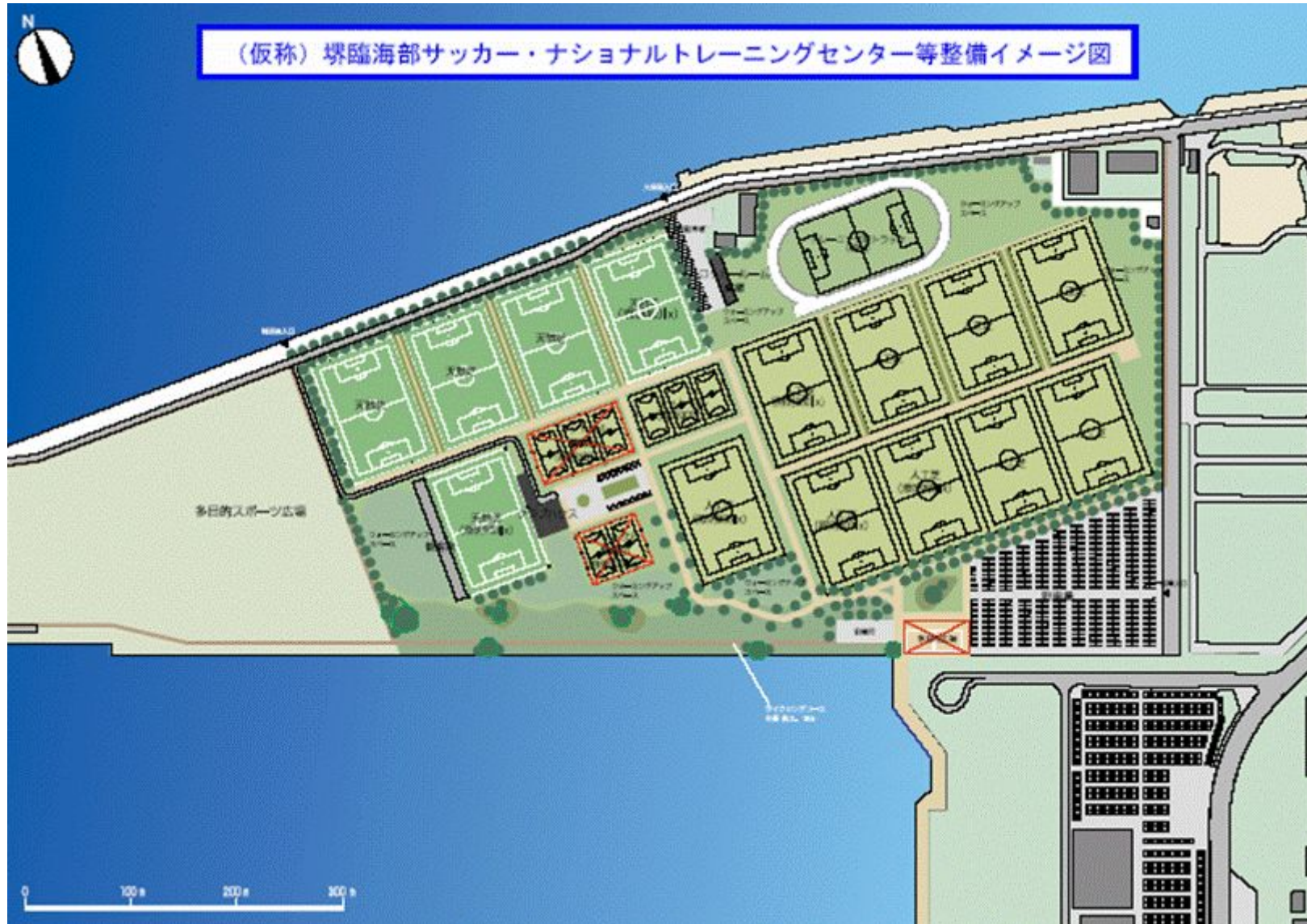
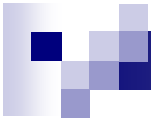
2007年4月に全館グランドオープンの「なんばパークス」





③健康増進関連、スポーツ関連の施設整備が進展

- 健康志向が高まる中、心身の健康増進を意識した施設整備が進展
 - 高齢化・団塊世代の退職・ライフスタイルの変化に対応
- 自治体主導の大規模スポーツ施設や私立大学のスポーツ系学部の新設・拡張





④ 鉄道関連の諸施設の新設・改修が活発化

■ 鉄道関連施設の新設改修の動き

- 人口減少による顧客数減少や私鉄再編などに対する競争力強化
- 新幹線の関連施設拡充が目立つ
⇒ 2006年2月の神戸空港開港に伴う空便との競争力強化を図る

⑤ マンションの都心回帰にブレーキ、郊外部は好調

- 近畿2府4県のマンション発売戸数は、前年比8.8%減の3万146戸
- 都心回帰にブレーキ
 - 大阪市 : 8,550戸 (前年比 7.1%減)
 - 神戸市 : 2,667戸 (前年比 42.5%減)
 - 京都市 : 1,805戸 (前年比 25.7%減)

⇒ 地価上昇に伴う販売価格引き上げによる売り控えなどが影響か
- 郊外部は好調
 - 京都府(京都市除く) : 559戸 (前年比 63.5%増)
 - 滋賀県 : 1,723戸 (前年比 53.7%増)
 - 奈良県 : 1,291戸 (前年比 54.1%増)


⑥住宅地・商業地とも上昇、関西都市部の地価は全体に底上げ(地価公示)

■ 住宅地

- 大阪圏全体で平成3年以来16年ぶりに上昇に転じる
 - 大阪市・神戸市・京都市の3中心都市はいずれも上昇に転じる ⇒ 都心回帰の動きに対応
 - 阪神地域、郊外部(交通利便性が高い地域) ⇒ 上昇

■ 商業地

- 大阪圏全体で2年連続上昇、上昇幅は拡大
 - 大阪市では下落地点がゼロ。平均で2ケタ上昇
 - 大阪市中心6区は20%と大幅な上昇
 - 神戸市東部4区・京都市中心5区 ⇒ 上昇幅を拡大



3. 都市創生に向けて ——「グレーター中之島」構想

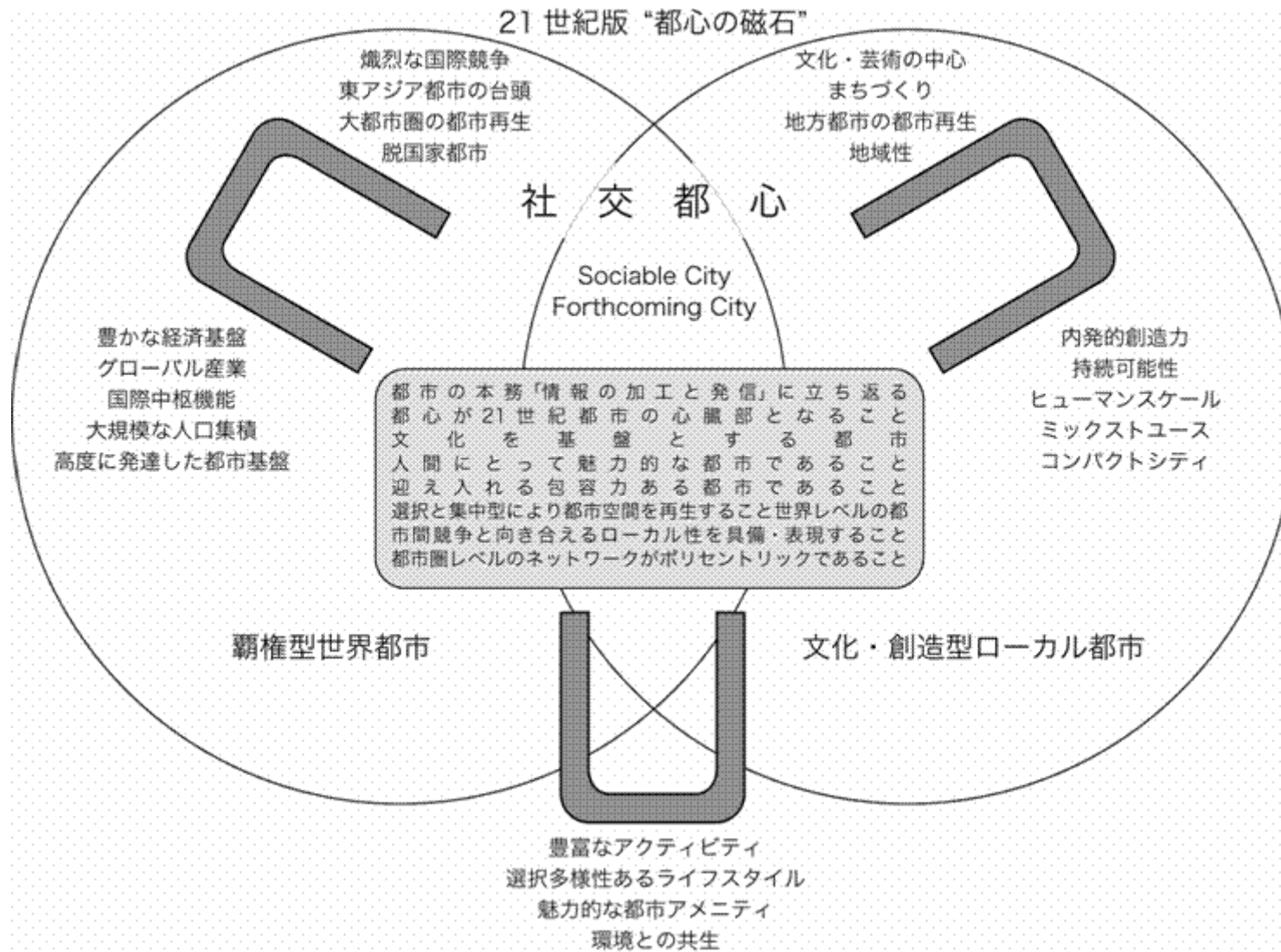


(1) 21世紀都市論の2大潮流

―― 覇権型世界都市と文化・創造型ローカル都市

- 覇権型世界都市 …… グローバル化の中で存続競争を勝ち抜く
- 文化・創造型ローカル都市 …… 都市で活動する人を主軸に文化と魅力ある都市を実現

(2) 社交都心 --- 21世紀版大阪の「都心の磁石」



(3) 大阪都心の未来

① 大阪都心の位置づけ

関西都市圏はポリセントリック型(多極型)

(⇒ 東京都市圏はモノセントリック型(一極型))

② 大阪都心の問題点

- 経済問題……中核部における企業本社の流出、次世代成長分野が育っていない
- 都市空間問題……都心回帰がもたらす住機能と業務・商業機能の混在による混乱、小中学校など教育施設の不足、公共空間の貧弱さ
文化施設集積の少なさ、河川や水都のイメージの希薄化

③ 21世紀都市としての大阪を展望して取り組むべきこと

- 社交都心を編集する
- 21世紀大阪の都市構造を見直す — 大阪の中心を西にシフト
- 編集の核となる場づくり

(4) エリアスタディー — Greater Nakanoshima

社交都心大阪の実現に向け、“東西軸:文化軸の中心を西にシフト”して具体的な都市の編集力を高めるエリアスタディとして最適の条件を備える「中之島西部周辺を核とした周辺地域」をとりあげた。

①なぜ中之島か？

6つの理由

- ・大阪の、南北軸:経済産業軸 と 東西軸:文化軸 の結節点に位置し、広域交通ネットワークの結節点として高いポテンシャル
- ・海辺に近接、河川に囲まれ「水都大阪」を象徴
- ・都市再生の取り組みが最も活発に進展することが期待され都心の中でも貴重な発展余地がある場所
- ・大阪都心では数少ない文化・芸術の拠点が集積
- ・地区経営・地区ガバナンスの強化に積極的である
- ・ゲートウェイとしての大阪駅北地区、伝統的な都心の淀屋橋、船場周辺とも接する要衝の地である

②なぜ「グレーター中之島」か？

社交 都心を編集する場所として、中之島西部周辺を核としてその周辺一体の広い範囲を「グレーター中之島」と位置づけ

→ Center of Central Business District (中心業務地区)
を西に移動。中之島が「縁辺」でなく「中心」に

→ 濃密な機能が集積できる場所を構想するには中之島という「島」のみでその範囲を限定せず、広げる必要がある。

③社交都心としてのグレーター中之島に求められる コンセプト提案

1. 水都計画 — 水を徹底的に生かす都市計画
2. 都心文化軸
3. 複合機能都心

水都計画パース 水を徹底的に生かす都市空間をつくりあげる



グレーター中之島 水都計画と都心文化軸による複合機能都心の実現
(手前側、川口、江之子島から大阪駅北地区を望む)



複合都市としてのグレーター中之島 川を挟んで多様な機能が融合・交差





(5) 21世紀都市に向けた発想の転換

【ポイント】

- ①他人の土地に絵を描く
- ②都市の理念から実現の方法を考える
- ③都心経営体としての地区経営とタウン・ガバナンス
- ④国際的な都市間競争を見据えた選択の岐路に立つ大阪

今、大阪は将来を決める重要な岐路に立っている。



■ 今回調査の主な特徴・動き

- 1. 経済の好調がプロジェクト動向に反映
 - ・プロジェクト件数の2年連続増加
 - ・企業の設備投資意欲の向上
 - 工場・物流施設等の立地増加
 - ・大型商業施設の出店が活発

- 2. 高齢化などの社会趨勢による影響
 - ・健康増進施設やスポーツ施設整備の進展



■「第4章 関西のプロジェクトの動向」目次

- 1. プロジェクトの件数・事業費の推移
- 2. 2006年の特徴・動向
- 3. 都市創生に向けて—「グレーター中之島構想」
- 4. 主要な施策・事業の動向
- 5. 産学官連携事業の動き
- 6. 関西の主要プロジェクトのマップ・概要
- 7. 交通インフラの整備状況



KISER

財団
法人

関西社会経済研究所

Kansai Institute for Social and Economic Research