



RESA
REAL ESTATE STRATEGY ASSOCIATION

一般社団法人 不動産総合戦略協会 RESAレポート 2019年6月号

～すでに始まっている大阪の逆襲～

〒104-0061 東京都中央区銀座1-13-1 TEL:03-3561-0200 HP:<http://www.resanet.or.jp>

4月の統一地方選挙での大阪市長選と大阪府知事選は維新の会が勝利しました。一度は否定されたはずの大阪都構想が大きな争点でしたが、多くの府民・市民は大阪の閉塞感の中で、その内容を十分理解しないままこれまでの実績や万博等への期待により投票したと考えられます。

一方、インバウンドの増加は大阪に大きな効果を与えているように思いますし、近年、活気がでているようにも見えます。

■先駆的都市大阪

大阪は経済面そして都市計画面で先駆的でした。「西の関」「東の後藤」と言われた関市長は教職から大阪市助役そして大阪市長となり「大阪の父」と呼ばれました。「シティプランニング」を「都市計画」と訳し、当時、大阪市を東京市を超えて世界6位の都市にしました。学者でしたが、都市計画理論の下に都市大改造事業を成し遂げました。例えば、御堂筋・地下鉄の整備、さらに、大阪城天守閣の再建、港湾整備、中央卸売市場開設、市営住宅建設、大阪商科大学（現大阪市立大学）の開校、橋梁・上下水道の整備そしてソフト面での大阪都市協会等を創りました。特に、後に「東洋のシャンゼリゼ」と呼ばれ、地下鉄も同時に整備した御堂筋は44mの広幅員、受益者負担制度の導入、電柱の地下化、立派な街路樹等が盛り込まれました。この先見性のある優れた都市改造の骨格を成すものであり、整備後は想定通りに沿道に多くのオフィスが立地し、大阪の経済の中心軸となりました。

大阪は元来、経済面で東京に劣後するものではありませんでしたが、新幹線が整備され、東京ー大阪間が日帰りで行き来できるようになったことにより、日本の経済圏が一つになりましたので、必然的に経済の核は一つに集約され、大阪企業の本社の東京移転等、東京にあらゆる機能が集中することになってしまいました。しかし、大阪の潜在力は大きいものがあり、東京に先んじてきた実績もあるため、新たな展開を期待することができそうです。

■梅田北ヤード再開発から新たな展開が始まる

長い間、低迷してきた大阪ですが、難波から梅田にかけて各種の開発は行われてきました。

今後、さらに大阪のポテンシャルを引き出すポイントは梅田駅周辺の開発、特に、北ヤード地区の再開発事業（面積約27ha、第一次開発は東側約7ha）と考えられます。

1983年頃から開発の動きが始まり、2000年頃までは「メシディアシティ・フォーラム」等の計画が提案されてきましたが、バブル崩壊の影響を受けて、全体の開発は一時停滞していました。

また、今は魅力ある拠点として高い評価を受けていますが、当時、大阪は南側が市街地の中心軸であり、梅田駅の北側は長い間、開発事業地区としては評価されていませんでした。梅田スカイタワーだけがポツンと離れて立地していました。改めて、当該地区の認知度を高めてアピールするために、そして、21世紀のモデルとなるような斬新なアイデアを募集するために2002年に国際コンペ*を実施しました。これには世界中の52か国から966件（うち海外から363件）という膨大な応募がありました（登録は91か国から5,190件、うち海外から2,251件）。

予想を超える登録・応募があり、このPR戦略は大成功だったと思います。いきなり事業者選定のコンペを行うより、このような二段階方式（コンセプトコンペと事業コンペは手間もコストもかかりますが、名実ともに大きな成果が得られると思います。これにより、一気に認知度・関心が高まり、その後の計画づくり、事業者選定にとって非常に有効でした。

また、都市基盤整備公団（現 UR）は上物を整備出来ませんので、基盤整備を実施しましたが、URとしては単に基盤整備のみではなく、基盤整備後の上物整備の方法、所有と維持管理の方策等の地域全体のマネジメントを検討していました。当時はまだエリアマネジメントの考え方が導入されたばかりであり、類似の事例は汐留地区等の限られた地区のみでした。第二期を含めた地区全体のマネジメント組織のあり方や公団の関与の仕方等も含めて検討していましたが、結果的には各地区の開発事業者によるマネジメントに委ねられました。

多少とも関わった私としてはUR主導によるエリアマネジメントが実施されても面白かったと思われず。

現在は第二期（17ha）開発の事業者が選定され、さらに駅周辺の「梅田1丁目1番地計画」等の再開発事業等も進められていますので、大阪の転身に大きな効果を発揮すると期待されます。

*：「大阪駅北地区国際コンセプト」コンペティション（主催：大阪駅北地区国際コンセプトコンペ実行委員会：都市基盤整備公団、日本鉄道建設公団、関西経済連合会、大阪商工会議所、大阪府、大阪市）

■インフラの拡充と万博は次世代の起爆剤になりえるか

さらに大阪ではインフラ整備が進展しています。関西の私鉄は当初より広軌であり、沿線開発も先駆的でしたが、このところ JR 西日本「おおさか東線」の放出（はなてん）÷ 新大阪間（通称「北区間」）が開通して、空白地域に4つの新駅が設置されるばかりでなく、他の線との連携により利便性が格段の向上し、さらに北梅田駅も想定されています。なにわ筋線の北梅田駅への乗り入れは同線の南から北へのアクセス強化とおもに梅田北地区の強化にもなります。さらに大阪メトロ中央線が万博会場の夢洲への延伸の実現が見込まれています。インフラは都市構造の骨格ですので、これらの新たなインフラ整備は大阪の発展ポテンシャルと高めると期待されます。

また、万博の開催は、USJ等により、一定の整備がされていたものの停滞していた臨海部の開発を一気に促進する可能性を秘めています。「東京オリンピック・大阪（関西）万博」という半世紀前のコンビネーションが再現するという想定外の状況ですので、時代が変わったとは言え

多くの市民・経済界が期待しています。既成市街地の拡充とともに、万博の舞台である「夢洲」は新社会システム「ソサエティ 5.0」に向けた新たなまちづくりを展開する空間としての可能性も秘めています。

■インバウンドを背景にした新たな展開に眼が離せません

以上のように大阪はインフラ整備、再開発事業そしてどこよりもインバウンドをうまく取り込むことにより、これまでとは異なる新たなまちづくりへの展開に向けて始動しています。

今後、大阪都構想等も本格的に議論されることもあり、大阪の動きには眼が離せません。

一般社団法人 不動産総合戦略協会
理事長 村林正次