

福井県大阪事務所に関する調査及び
事務所活用案の検討

報告書

平成31年3月



三菱UFJリサーチ&コンサルティング

《 目 次 》

I. 調査の目的	1
II. 大阪市主要エリアの現状と将来性の分析・比較および大阪事務所設置場所の考察	2
1. 居住環境の分析	2
2. ビジネス環境の分析	26
3. その他の現状分析に必要な調査	40
4. 大阪市主要エリアの将来性の分析・比較	46
5. 大阪事務所設置の適地エリア考察	53
III. 大阪事務所の機能を最大限発揮させる手法の検討	56
1. 敷地概要	56
2. 大阪市の景観制度による規制	57
3. 大阪事務所利活用についての検討	61
4. 事業スキームのパターン	62
5. 各種費用の検討	65
6. 各パターンで県が負担する費用の整理	67
IV. 大阪事務所の機能検討（事業実現性の検討）	69
1. 検討の前提	69
2. 1F 賑わい機能（商業）	69
3. 4階以上への導入機能	70
3-1. オフィス	70
3-2. ホテル	70
3-3. トランクルーム	71
4. 全般	71
V. 大阪事務所の活用・再整備案	73
1. 各パターンの比較	73
2. 今後の課題	74

I. 調査の目的

北陸新幹線の敦賀開業（2023年春）を目前に控え、福井県においては関西圏とより強固な関係性を築く必要がある。そのために、観光や産業をはじめとする様々な分野での連携を強化し、関西圏における福井県のポジションを高めることが望まれるところである。

その際の拠点となるのが大阪事務所であり、大阪事務所のさらなる活用を図ってゆくことが求められることになる。しかしながら、さらなる活用を図るには、事務所の老朽化や事務所設備などの課題もあり、事務所機能の強化が求められるところとなる。

そこで、大阪市主要エリアの現状や将来性を調査し、大阪事務所の設置適地を考察するとともに、大阪事務所に求められる機能や整備の必要性などを整理し、今後の大阪事務所のあり方検討の資料とする。

（大阪事務所の現状）

・組織および活動

所長—副所長—所長補佐—所員（7名）—県政の情報発信

政府機関や各種経済団体との連絡調整

県人会その他各種団体との連絡調整

企業誘致

県物産の紹介、宣伝および販路開拓

観光の広報宣伝

ふるさと納税のPR

ふるさと福井移住定住促進

（ふるさと福井移住定住促進機構大阪オフィス）

----- 嘱託（1名）—求人情報の提供及び就職相談、援助

・建物

鉄筋コンクリート3階建て（昭和28年建築 築65年）

（1F）観光物産案内、移住定住機構オフィス、事務所

（2F）事務所、所長室、応接室、倉庫

（3F）倉庫、会議室など

II. 大阪市主要エリアの現状と将来性の分析・比較および大阪事務所設置場所の考察

1. 居住環境の分析

(1) 比較・分析対象とする大阪市中心部: 4エリア

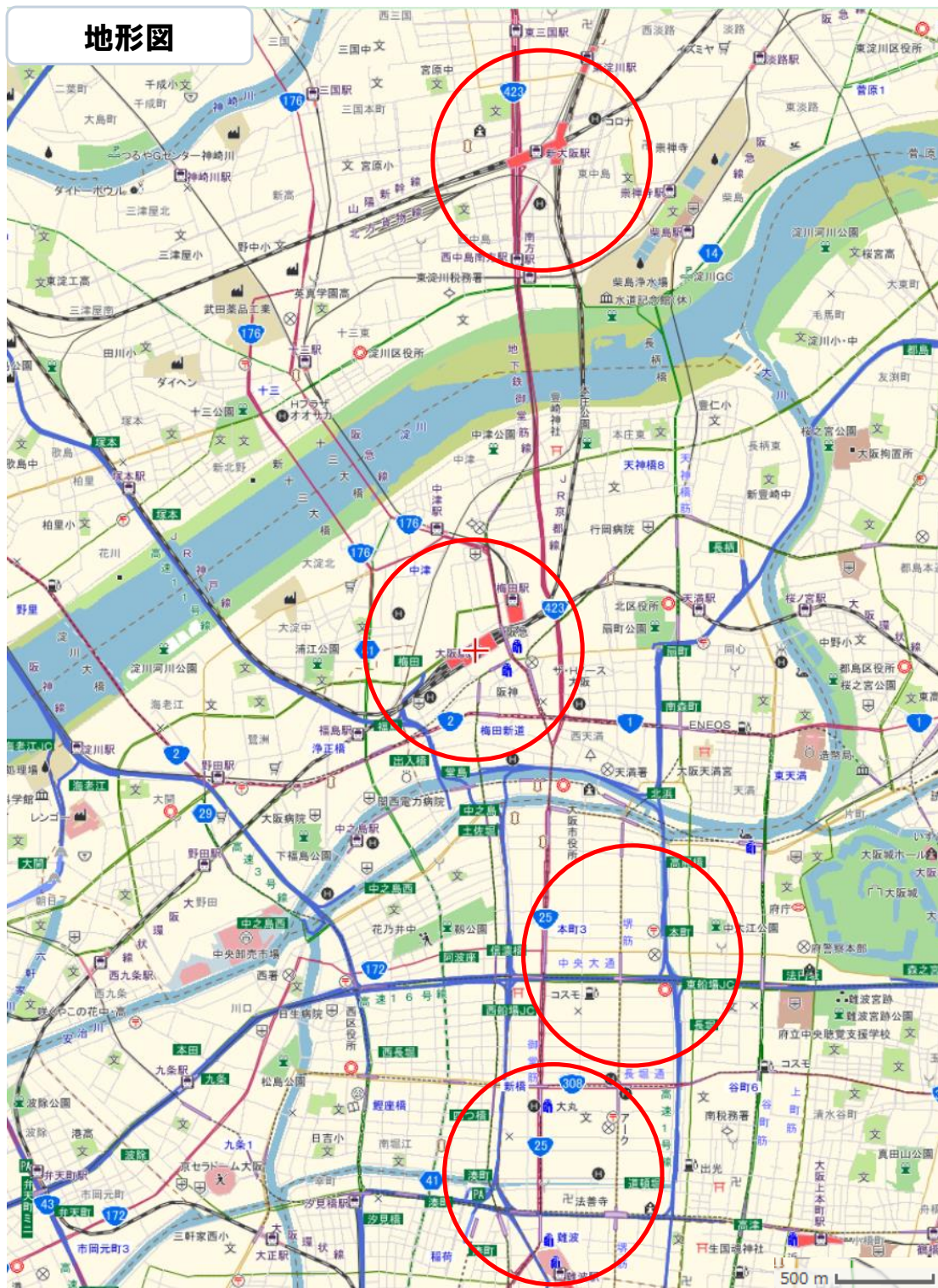
まず、比較・分析を行う4つのエリア（新大阪エリア、梅田エリア、堺筋本町エリア、なんば心斎橋エリア）を設定する。

図表-1 比較・分析対象とする大阪市中心部4エリア（航空写真）



(資料) マップナビおおさか(大阪市)

図表-2 比較・分析対象とする大阪市中心部4エリア（地形図）



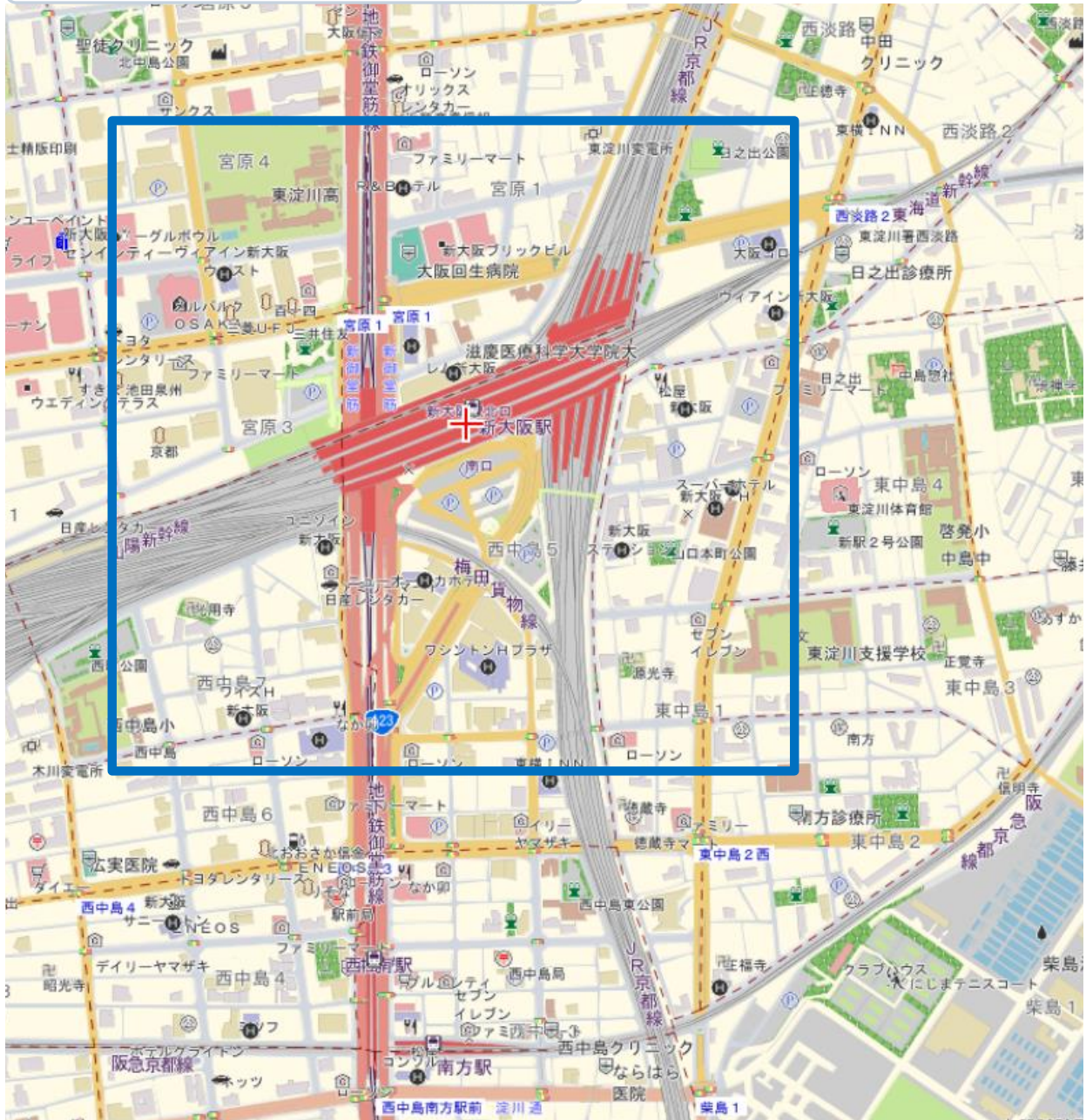
(資料) マップナビおおさか(大阪市)

新大阪エリアは淀川区に、梅田エリアは北区に、堺筋本町エリアとなんば心齋橋エリアは中央区に位置する。

(2) 比較・分析対象とする大阪市中心部

図表-3 新大阪エリア：新大阪駅を中心とする青い線の枠内

新大阪駅を中心とする1平方キロ

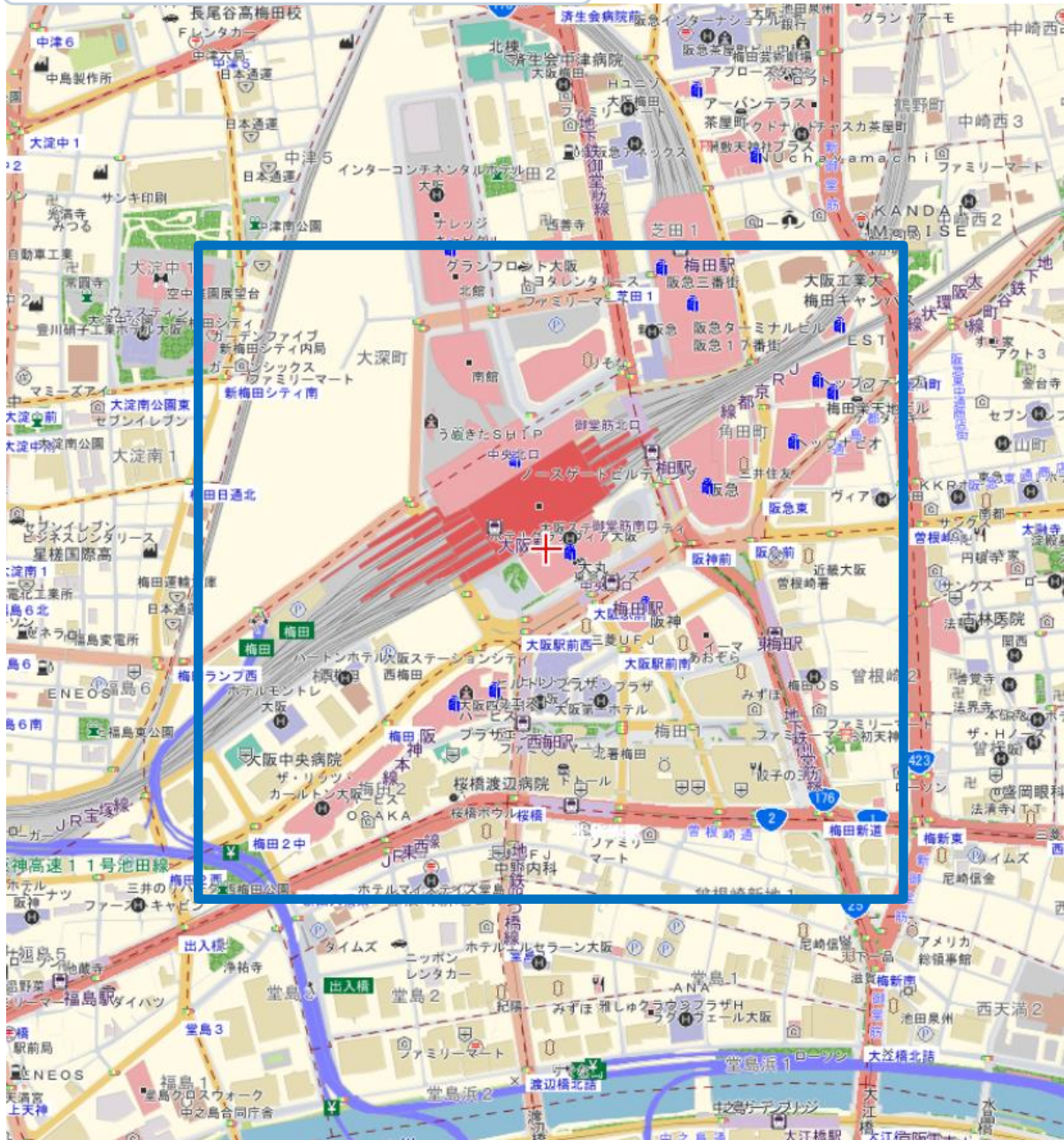


(資料) マップナビおおさか(大阪市)

(注) 各エリアの中心部を特定し、中心部から東西南北に500m四方(1km²)を各エリアの範囲とした。
エリア内の人口は、把握できる最小単位が町丁目であるため、エリア内外をまたがる場合もある。

図表-4 梅田エリア：大阪駅を中心とする青い線の枠内

大阪駅を中心とする1平方キロ

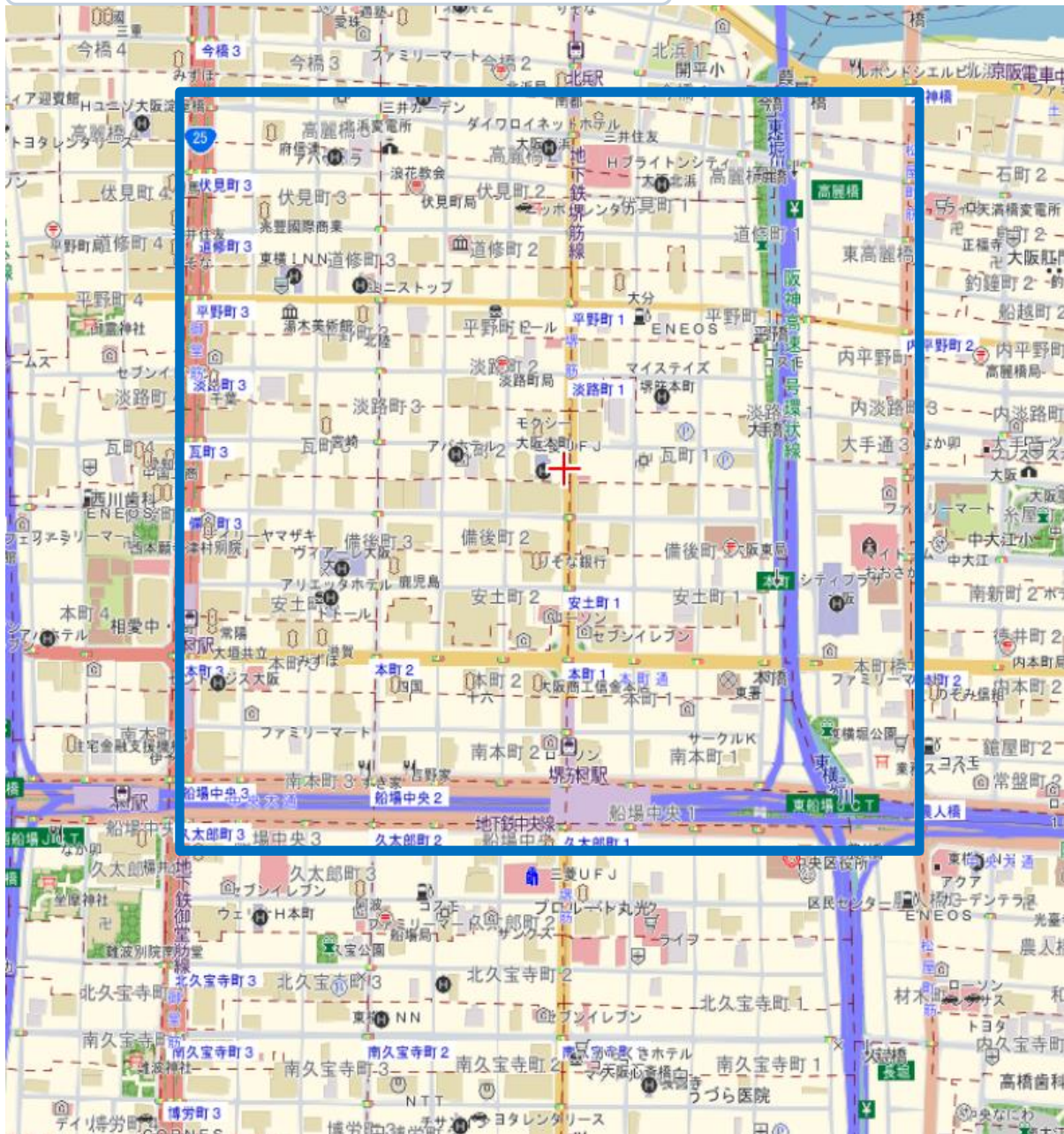


(資料) マップナビおおさか(大阪市)

(注) 各エリアの中心部を特定し、中心部から東西南北に500m四方(1km²)を各エリアの範囲とした。
エリア内の人口は、把握できる最小単位が町丁目であるため、エリア内外をまたがる場合もある。

図表-5 堺筋本町エリア：福井県大阪事務所を中心とする青い線の枠内

福井県大阪事務所を中心とする1平方キロ

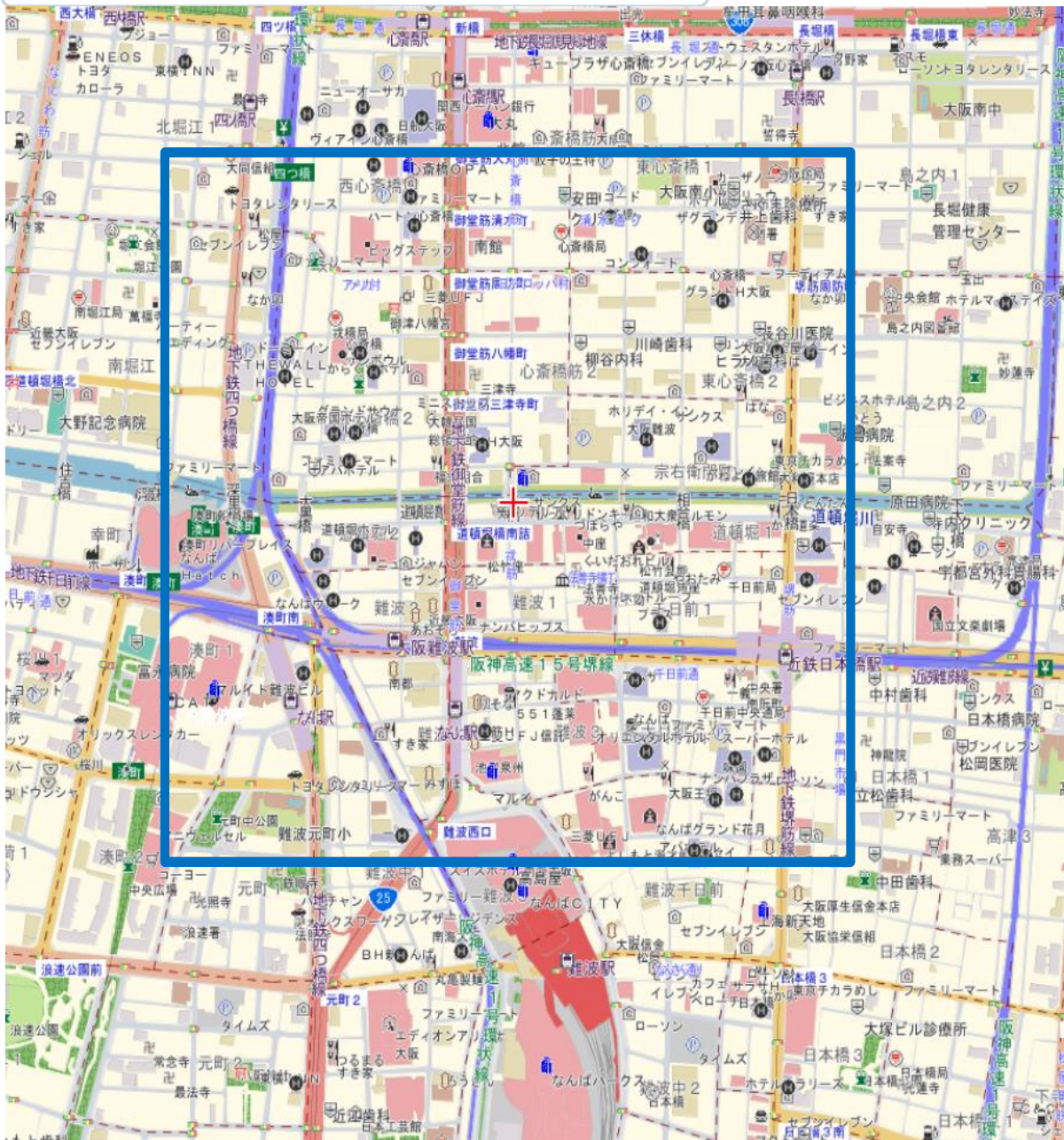


(資料) マップナビおおさか(大阪市)

(注) 各エリアの中心部を特定し、中心部から東西南北に500m四方(1km²)を各エリアの範囲とした。
 エリア内の人口は、把握できる最小単位が町丁目であるため、エリア内外をまたがる場合もある。

えびすばし
 図表-6 なんば・心斎橋エリア: 戎橋(道頓堀の中心部)中心とする青い線の枠内

戎橋(道頓堀の中心部)を中心とする1平方キロ



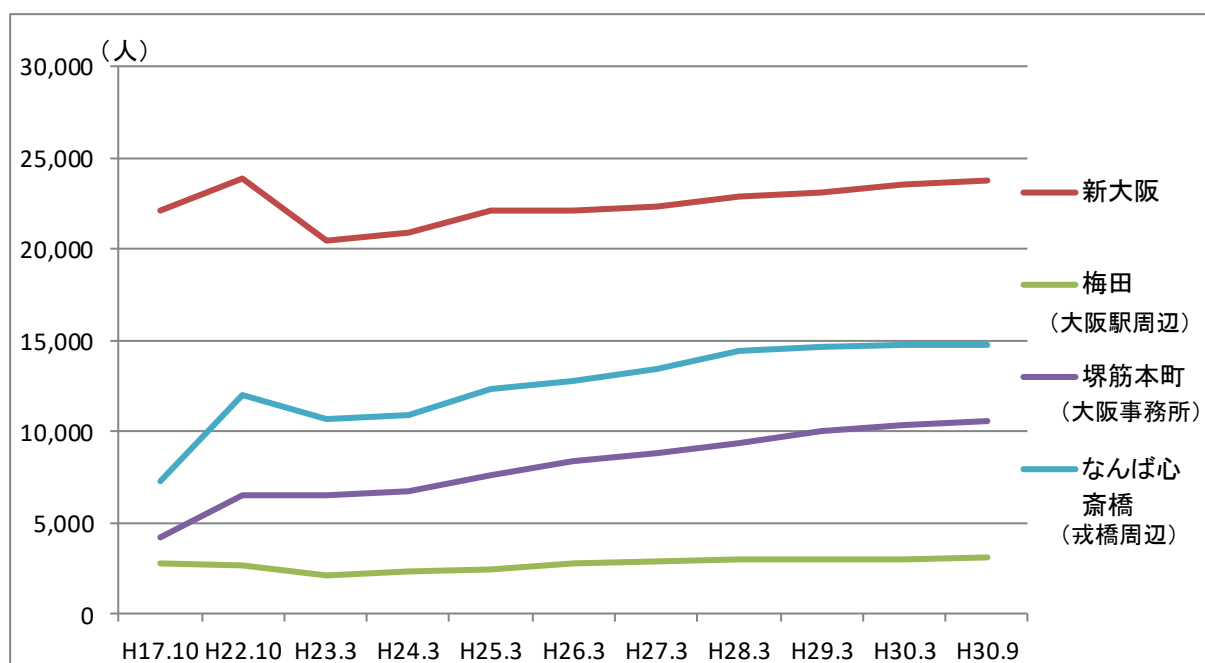
(資料) マップナビおおさか(大阪市)

(注) 各エリアの中心部を特定し、中心部から東西南北に500m四方(1km²)を各エリアの範囲とした。
 エリア内の人口は、把握できる最小単位が町丁目であるため、エリア内外をまたがる場合もある。

(3) 人口動向～夜間人口

- ・新大阪エリアは、他のエリアに比べ居住用マンションが多く、夜間人口が多い（土地利用現状図も参照）。
- ・梅田エリア（大阪駅周辺）は、大規模商業施設が集積。他のエリアに比べ、マンションに適した用地が少なく、夜間人口は少ない。
- ・堺筋本町エリア（福井県大阪事務所周辺）は、商業施設やオフィス用地がマンションに代わり夜間人口の伸びが大きい。
- ・なんば・心齋橋エリア（^{えびすばし}戎橋周辺）は、近年の夜間人口は横ばい。インバウンド効果により商業飲食施設・宿泊施設が増加していることが背景にある。

図表-7 エリア別の夜間人口推移

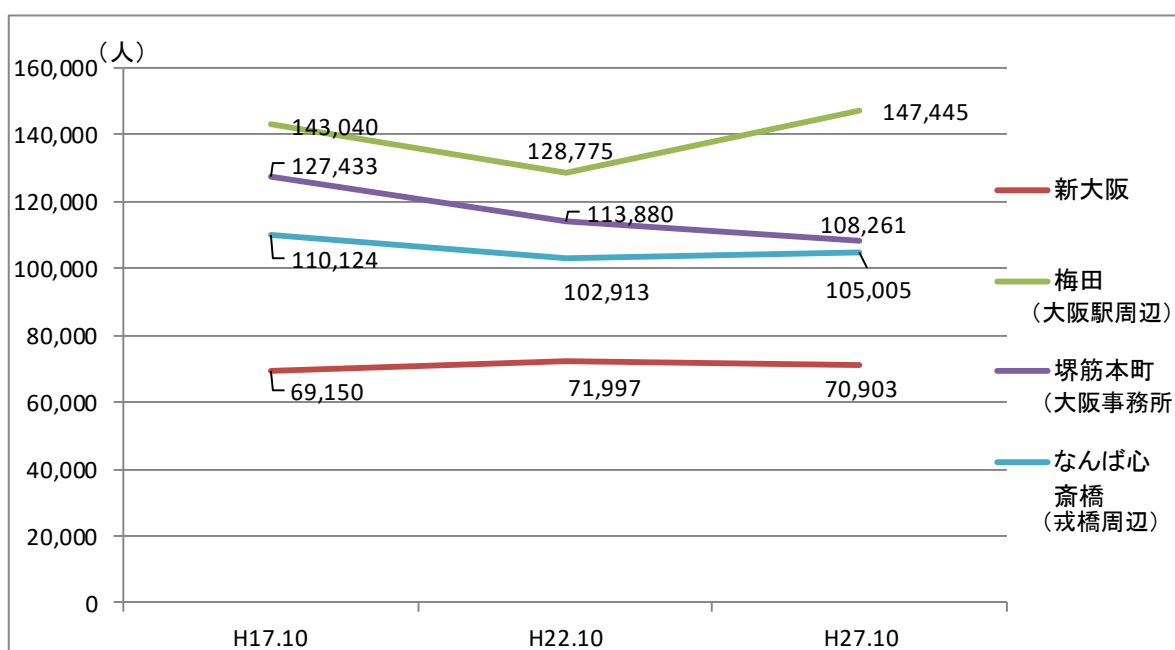


(資料) 国勢調査、大阪市住民基本台帳人口(平成17年、22年は国勢調査、平成23年以降は住民基本台帳人口。都心部では、住民基本台帳人口が少ない傾向がある)

(4) 人口動向～昼間人口

- 以下の4エリアを合計した昼間人口は、450千人(H17)、418千人(H22)、432千人(H32)で推移しているが、エリアごとには傾向が異なる。
- 新大阪エリアは、オフィスの集積が少なく、昼間人口は最も少ない（土地利用現状図も参照）。
- 梅田エリア（大阪駅周辺）は、大規模商業施設に併設する形で、大型オフィスビルが建設され、昼間人口は大きく伸びた。
- 堺筋本町エリア（福井県大阪事務所周辺）は、梅田へ企業オフィスが流出する一方で、新たなオフィスや商業飲食施設が入り、昼間人口の減少は鈍化している。
- なんば・心齋橋エリア（^{えびすばし}戎橋周辺）は、大型のオフィス供給や商業飲食施設の新設もあったが、住居やオフィスが宿泊施設に転換する動きもあり、昼間人口は横ばいである。

図表-8 昼間人口の推移

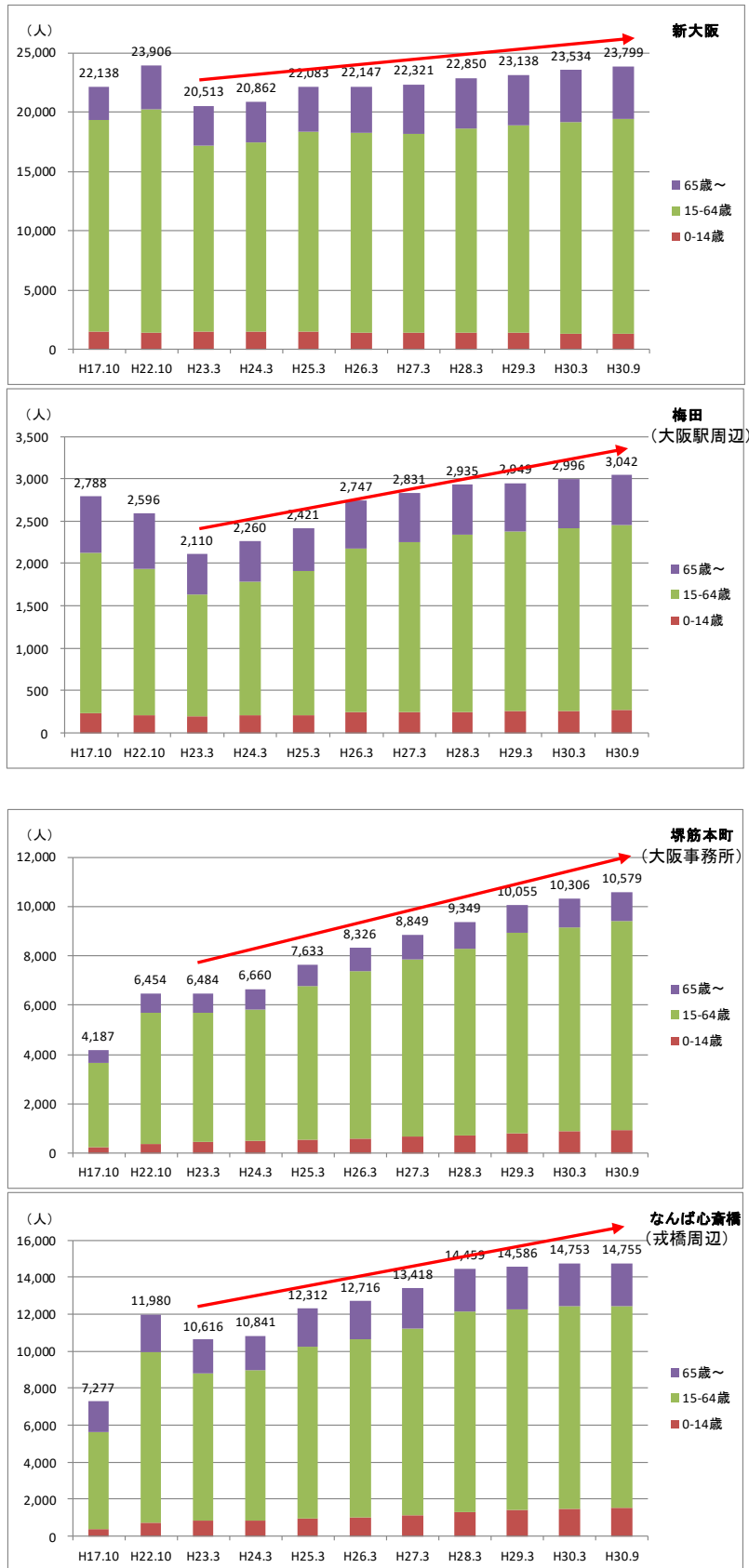


(資料) 国勢調査をもとに大阪市が町丁目別に推計した結果。秘匿数値もあるため、下3桁は参考値である。

(5) 人口動向～4エリアの夜間人口の推移・増減と地域の特徴

- ・新大阪エリアは、4エリアの中では最も人口増加比率が低く、穏やかに増加している。他に比べると年少人口比率も低い。新幹線の駅に近い立地のため、居住環境を重視するファミリータイプよりも、交通利便性やにぎわいを重視する单身向けマンションが多いことが影響している。
- ・町丁目別の人口分布をみると、オフィスビルや鉄道施設が多くの土地を占める場所を除けば、万遍なく居住者が存在している。増減をみると、生産年齢人口と高齢者人口が増加し、年少人口が減少している。
- ・歴史的には、東海道新幹線新大阪駅開設（昭和39年）以降に開発が進んだ地域である。
- ・梅田エリア（大阪駅周辺）は、総人口は少ないものの、大型タワーマンションの建設により、人口は増加している。新築タワーマンションは価格も高額となるため、ファミリー層よりもや高い年代層が流入している。
- ・町丁目別の人口分布をみると、人口がゼロとなっている町丁目が多く、マンションや居住可能な住居がある場所が限られている。新たにマンションができたエリアで夜間人口が増加し、年少人口に比べれば高齢者人口の増加がわずかながら多い。
- ・歴史的には、明治時代初期(明治7年)の大阪～神戸間の鉄道開設（昭和39年）を契機に、従前の田畑・湿地・小河川があった地域に大阪駅が設置され、それ以降、他の鉄道路線の起点となり、発展した地域である。
- ・堺筋本町エリア（福井県大阪事務所周辺）は、マンションの建設が相次ぎ、ファミリー層向けの物件も多いことから、高齢者人口比率が低く、相対的に年少人口比率が高くなっている。
- ・町丁目別の人口分布をみると、人口がゼロとなっている町丁目が多くある一方で、特定の町丁目に人口が集中している。消費意欲の旺盛な生産年齢人口が増加しているのが特徴である。
- ・歴史的には、豊臣秀吉によって、城下町の町割りが整備された名残で、1平方キロの中で、多数の町丁目が存在している。大阪城に近い東側が1丁目、西側に行くと2丁目、3丁目となる。また、江戸時代は、「船場」と呼ばれる地域であり、国内経済の中心として栄えた歴史がある。明治以降も、堺筋は大阪のメインストリートであり、船場の問屋街は商業の中心地として繁栄した。昭和に入り、メインストリートは御堂筋に譲ったものの、歴史的な景観や文化を現在に受け継ぐ地域である。
- ・なんば・心齋橋エリア（^{えびすばし}戎橋周辺）は、従前より高齢者人口比率が高かったところに、ファミリー層向けのマンションの建設で、ファミリー層が増加し、高齢者人口とともに、年少人口の比率も高くなっている。
- ・町丁目別の人口分布をみると、年少人口が少ない町丁目と、総人口とともに、年少人口が多い町丁目に二極化している。従来からの居住者が多く住む場所と近年建設されたマンション居住者が多くを占める場所に分かれている。新町1丁目や南堀江1丁目のような大型マンションの立地があった町丁目で、こうした影響で人口が大きく増加している。
- ・歴史的には、江戸時代に道頓堀が開削され、その沿道に芝居小屋が立ち並び、繁華街・歓楽街となり、その繁栄が現在に続いている。

図表-9 エリア別の夜間人口の推移



(資料) 国勢調査、大阪市住民基本台帳人口(平成17年、22年は国勢調査、平成23年以降は住民基本台帳人口。都心部では、住民基本台帳人口が少ない傾向がある)

図表-10 4エリア内の町丁目別年齢3階層別人口

新大阪駅を中心とする1平方キロ

町丁目名	H30.9			
	総数	0-14歳	15-64歳	65歳～
西中島5丁目	571	23	457	91
西中島6丁目	1,039	44	819	176
西中島7丁目	804	53	580	171
西淡路1丁目	2,030	78	1,505	447
西淡路2丁目	1,138	104	726	308
東中島1丁目	3,649	123	3,105	421
東中島2丁目	2,275	111	1,777	387
東中島3丁目	1,173	68	730	375
東中島4丁目	1,639	47	1,340	252
宮原1丁目	3,572	210	2,823	539
宮原2丁目	2,294	162	1,750	382
宮原3丁目	66	1	56	9
宮原4丁目	1,075	102	780	193
宮原5丁目	2,474	230	1,646	598
	23,799	1,356	18,094	4,349

大阪駅を中心とする1平方キロ

町丁目名	H30.9			
	総数	0-14歳	15-64歳	65歳～
梅田1丁目	0	0	0	0
梅田2丁目	0	0	0	0
梅田3丁目	0	0	0	0
大深町	417	35	313	69
大淀中1丁目	635	37	525	73
大淀南1丁目	944	93	616	235
角田町	0	0	0	0
小松原町	0	0	0	0
芝田1丁目	0	0	0	0
芝田2丁目	109	39	36	34
曾根崎2丁目	34	2	13	19
曾根崎新地1丁目	66	1	34	31
曾根崎新地2丁目	93	4	73	16
茶屋町	193	12	152	29
中津5丁目	551	54	418	79
	3,042	277	2,180	585

福井県大阪事務所を中心とする1平方キロ

町丁目名	H30.9			
	総数	0-14歳	15-64歳	65歳～
今橋1丁目	199	19	128	52
今橋2丁目	30	0	27	3
今橋3丁目	71	11	52	8
高麗橋1丁目	803	98	585	120
高麗橋2丁目	148	7	123	18
高麗橋3丁目	0	0	0	0
伏見町1丁目	0	0	0	0
伏見町2丁目	19	0	15	4
伏見町3丁目	370	57	270	43
道修町1丁目	74	2	70	2
道修町2丁目	43	1	40	2
道修町3丁目	147	33	89	25
平野町1丁目	406	21	354	31
平野町2丁目	152	4	141	7
平野町3丁目	77	0	51	26
淡路町1丁目	135	8	98	29
淡路町2丁目	374	27	310	37
淡路町3丁目	423	55	323	45
瓦町1丁目	900	94	674	132
瓦町2丁目	180	11	158	11
瓦町3丁目	29	0	22	7
備後町1丁目	557	80	445	32
備後町2丁目	125	9	109	7
備後町3丁目	32	4	26	2
安土町1丁目	227	25	152	50
安土町2丁目	0	0	0	0
安土町3丁目	136	19	102	15
本町1丁目	24	0	16	8
本町2丁目	0	0	0	0
本町3丁目	0	0	0	0
南本町1丁目	175	2	162	11
南本町2丁目	55	0	54	1
南本町3丁目	137	8	102	27
久太郎町1丁目	1,175	95	1,028	52
久太郎町2丁目	62	3	50	9
久太郎町3丁目	28	0	22	6
東高麗橋	1,507	97	1,279	131
内淡路町3丁目	201	14	165	22
大手通3丁目	186	9	126	51
本町橋	1,193	99	965	129
農人橋3丁目	125	0	120	5
内平野町3丁目	54	3	44	7
	10,579	915	8,497	1,167

戎橋(道頓堀の中心部)を中心とする1平方キロ

町丁目名	H30.9			
	総数	0-14歳	15-64歳	65歳～
南船場2丁目	754	35	633	86
南船場3丁目	212	5	168	39
南船場4丁目	184	10	128	46
道頓堀1丁目	407	20	255	132
道頓堀2丁目	36	3	21	12
千日前1丁目	207	1	146	60
千日前2丁目	146	3	99	44
難波1丁目	34	0	14	20
難波2丁目	21	0	14	7
難波3丁目	33	1	11	21
難波4丁目	79	5	42	32
東心斎橋1丁目	1,329	70	1,017	242
東心斎橋2丁目	114	3	58	53
心斎橋筋1丁目	61	2	32	27
心斎橋筋2丁目	54	3	26	25
西心斎橋1丁目	276	7	221	48
西心斎橋2丁目	463	17	365	81
宗右衛門町	88	2	58	28
新町1丁目	4,339	651	3,248	440
北堀江1丁目	2,031	241	1,551	239
南堀江1丁目	2,852	340	2,173	339
湊町1丁目	1,035	97	659	279
	14,755	1,516	10,939	2,300

(資料) 大阪市住民基本台帳人口

図表-1 1 4エリア内の町丁目別年齢3階層別夜間人口の増減

新大阪駅を中心とする1平方キロ

町丁目名	差 (H30.9) - (H23.3)			
	総数	0-14歳	15-64歳	65歳~
西中島5丁目	85	-5	61	29
西中島6丁目	161	-16	137	40
西中島7丁目	67	6	29	32
西淡路1丁目	256	-40	218	78
西淡路2丁目	-37	-23	-6	-8
東中島1丁目	802	17	682	103
東中島2丁目	630	5	514	111
東中島3丁目	234	15	126	93
東中島4丁目	426	-37	416	47
宮原1丁目	271	-6	133	144
宮原2丁目	274	3	169	102
宮原3丁目	-7	0	-11	4
宮原4丁目	-14	4	-81	63
宮原5丁目	138	-28	-42	208
合計	3,286	-105	2,345	1,046

大阪駅を中心とする1平方キロ

町丁目名	差 (H30.9) - (H23.3)			
	総数	0-14歳	15-64歳	65歳~
梅田1丁目	0	0	0	0
梅田2丁目	0	0	0	0
梅田3丁目	0	0	0	0
大深町	417	35	313	69
大淀中1丁目	143	7	132	4
大淀南1丁目	158	31	77	50
角田町	0	0	0	0
小松原町	0	0	0	0
芝田1丁目	-27	-2	-10	-15
芝田2丁目	5	-3	15	-7
曾根崎2丁目	-26	1	-18	-9
曾根崎新地1丁目	-20	1	-11	-10
曾根崎新地2丁目	23	1	23	-1
茶屋町	150	12	133	5
中津5丁目	109	3	82	24
合計	932	86	736	110

福井県大阪事務所を中心とする1平方キロ

町丁目名	差 (H30.9) - (H23.3)			
	総数	0-14歳	15-64歳	65歳~
今橋1丁目	-20	-5	-27	12
今橋2丁目	30	0	27	3
今橋3丁目	71	11	52	8
高麗橋1丁目	169	42	74	53
高麗橋2丁目	64	7	53	4
高麗橋3丁目	0	0	0	0
伏見町1丁目	0	0	0	0
伏見町2丁目	2	0	6	-4
伏見町3丁目	81	32	42	7
道修町1丁目	50	2	57	-9
道修町2丁目	12	1	13	-2
道修町3丁目	56	11	24	21
平野町1丁目	191	14	179	-2
平野町2丁目	123	3	118	2
平野町3丁目	-10	-4	-7	1
淡路町1丁目	-1	1	-13	11
淡路町2丁目	250	15	223	12
淡路町3丁目	297	45	221	31
瓦町1丁目	38	12	-11	37
瓦町2丁目	158	10	146	2
瓦町3丁目	-10	0	-13	3
備後町1丁目	356	70	271	15
備後町2丁目	125	9	109	7
備後町3丁目	32	4	26	2
安土町1丁目	109	17	82	10
安土町2丁目	0	0	0	0
安土町3丁目	10	5	6	-1
本町1丁目	-1	-1	5	-5
本町2丁目	0	0	0	0
本町3丁目	0	0	0	0
南本町1丁目	95	0	95	0
南本町2丁目	55	0	54	1
南本町3丁目	10	2	-1	9
久太郎町1丁目	756	75	640	41
久太郎町2丁目	-1	1	1	-3
久太郎町3丁目	-11	-1	-3	-7
東高麗橋	563	20	504	39
内淡路町3丁目	22	2	10	10
大手通3丁目	-9	-2	-26	19
本町橋	392	39	319	34
農人橋3丁目	27	0	27	0
内平野町3丁目	14	0	12	2
合計	1,913	136	1,632	145

戎橋(道頓堀の中心部)を中心とする1平方キロ

町丁目名	差 (H30.9) - (H23.3)			
	総数	0-14歳	15-64歳	65歳~
南船場2丁目	367	13	331	23
南船場3丁目	82	3	73	6
南船場4丁目	-2	1	-7	4
道頓堀1丁目	-36	-8	-43	15
道頓堀2丁目	-15	0	-10	-5
千日前1丁目	-6	-7	3	-2
千日前2丁目	-25	-9	-13	-3
難波1丁目	-17	0	-19	2
難波2丁目	3	-3	5	1
難波3丁目	2	0	-5	7
難波4丁目	-3	1	-1	-3
東心齋橋1丁目	406	29	359	18
東心齋橋2丁目	-30	0	-25	-5
心齋橋筋1丁目	-23	-3	-18	-2
心齋橋筋2丁目	-14	3	-4	-13
西心齋橋1丁目	16	-1	22	-5
西心齋橋2丁目	51	3	52	-4
宗右衛門町	-17	-1	-4	-12
新町1丁目	2,171	437	1,553	181
北堀江1丁目	371	72	245	54
南堀江1丁目	745	127	535	83
湊町1丁目	113	24	-25	114
合計	3,791	688	2,689	414

(資料) 大阪市住民基本台帳人口

大阪事務所周辺は、生産年齢人口が増加しており、消費増が期待できる

(6) 人口動向～昼間人口の推移と増減

- 昼間人口は、国勢調査が5年おきに実施されるため、過去3時点（10年間）で、町丁目単位の昼間人口増減を比較した。
- 新大阪エリアの昼間人口は、4エリア中最小であり、過去3時点の比較では横ばいである。ただし、町丁目ごとの増減は大きく、新たにオフィスビルが建設された町丁目と従来の街並みに新たに居住用マンションが建設された町丁目に分かれている。
- 梅田エリア（大阪駅周辺）は、昼間人口は、秘匿数値も多いため、厳密な意味での比較はできないが、梅田1丁目、曾根崎2丁目のように大型オフィスビルが新設された町丁目ですぐ急激な昼間人口の増加がみられる。今後も、「うめきた」2期開発が予定されており、さらなる昼間人口の増加が見込まれる。
- 堺筋本町エリア（福井県大阪事務所周辺）は、夜間人口が増加しているのと同時に、昼間人口は大きく減少しており、土地利用がオフィスからマンションに急激に変化していることがわかる。
- なんば・心齋橋エリア（^{えびすばし}戎橋周辺）は、昼間人口は、大型オフィスビルが新設された難波4丁目、湊町1丁目において大きく伸び、それ以外は概ね減少している。オフィス、商業施設、マンションの立地が町丁目単位で大きく異なることが特徴である。

図表-12 4エリア内の昼間人口の増減

新大阪駅を中心とする1平方キロ

	H17.10	H22.10	H27.10	H27-H17
町丁目名	総数	総数	総数	総数
新大阪	69,150	71,997	70,903	1,753
西中島5丁目	15,611	13,733	12,451	-3,160
西中島6丁目	5,529	5,485	5,036	-493
西中島7丁目	5,261	4,551	4,705	-556
西淡路1丁目	2,967	3,672	3,733	766
西淡路2丁目	1,010	879	885	-125
東中島1丁目	5,944	8,284	6,162	218
東中島2丁目	1,719	1,630	1,670	-49
東中島3丁目	1,078	1,009	1,202	124
東中島4丁目	1,006	1,171	1,754	748
宮原1丁目	4,535	6,120	7,182	2,647
宮原2丁目	1,888	2,037	2,515	627
宮原3丁目	7,798	8,367	9,212	1,414
宮原4丁目	10,879	11,552	10,287	-592
宮原5丁目	3,925	3,507	4,109	184

大阪駅を中心とする1平方キロ

	H17.10	H22.10	H27.10	H27-H17
町丁目名	総数	総数	総数	総数
梅田	143,040	128,775	147,445	4,405
梅田1丁目	25,604	24,450	55,657	30,053
梅田2丁目	13,169	12,618	X	X
梅田3丁目	23,021	17,305	X	X
大深町	1,459	1,725	7,972	6,513
大淀中1丁目	7,083	7,823	8,923	1,840
大淀南1丁目	2,446	2,408	2,190	-256
角田町	14,943	12,669	X	X
小松原町	2,385	2,491	X	X
芝田1丁目	13,243	12,480	12,486	-757
芝田2丁目	9,247	8,968	8,866	-381
曾根崎2丁目	6,623	6,127	31,187	24,564
曾根崎新地1丁目	9,822	7,461	6,819	-3,003
曾根崎新地2丁目	4,630	3,338	3,561	-1,069
茶屋町	8,469	8,156	8,957	488
中津5丁目	896	756	827	-69

福井県大阪事務所を中心とする1平方キロ

	H17.10	H22.10	H27.10	H27-H17
町丁目名	総数	総数	総数	総数
堺筋本町	127,433	113,880	108,261	-19,172
今橋1丁目	1,094	1,388	5,327	4,233
今橋2丁目	4,158	2,861	X	X
今橋3丁目	2,389	3,180	2,672	283
高麗橋1丁目	2,504	2,474	2,353	-151
高麗橋2丁目	3,018	1,625	1,773	-1,245
高麗橋3丁目	3,627	2,170	X	X
伏見町1丁目	0	24	19	19
伏見町2丁目	2,088	1,080	X	X
伏見町3丁目	2,181	2,312	9,121	6,940
道修町1丁目	2,218	2,611	2,531	313
道修町2丁目	3,793	2,156	2,023	-1,770
道修町3丁目	2,942	2,781	3,136	194
平野町1丁目	3,068	2,093	5,503	2,435
平野町2丁目	3,891	2,965	X	X
平野町3丁目	1,714	2,235	2,292	578
淡路町1丁目	1,643	2,296	1,975	332
淡路町2丁目	2,235	2,526	2,291	56
淡路町3丁目	4,441	5,146	2,271	-2,170
瓦町1丁目	2,395	2,319	2,426	31
瓦町2丁目	6,571	3,947	2,919	-3,652
瓦町3丁目	4,374	3,533	3,504	-870
備後町1丁目	2,325	2,533	2,775	450
備後町2丁目	5,189	5,821	5,201	12
備後町3丁目	4,190	4,180	X	X
安土町1丁目	3,945	3,836	5,745	1,800
安土町2丁目	3,926	3,023	X	X
安土町3丁目	2,004	2,801	2,121	117
本町1丁目	2,447	3,278	X	X
本町2丁目	4,683	3,897	3,760	-923
本町3丁目	4,883	4,010	4,313	-570
南本町1丁目	5,582	3,442	3,597	-1,985
南本町2丁目	3,859	3,257	3,546	-313
南本町3丁目	2,914	2,299	2,000	-914
久太郎町1丁目	4,281	3,669	3,680	-601
久太郎町2丁目	5,743	5,752	7,130	1,387
久太郎町3丁目	5,021	4,217	6,279	1,258
東高麗橋	1,785	1,534	1,486	-299
内淡路町3丁目	223	308	200	-23
大手通3丁目	740	594	640	-100
本町橋	2,629	2,655	2,557	-72
農人橋3丁目	234	138	130	-104
内平野町3丁目	486	914	965	479

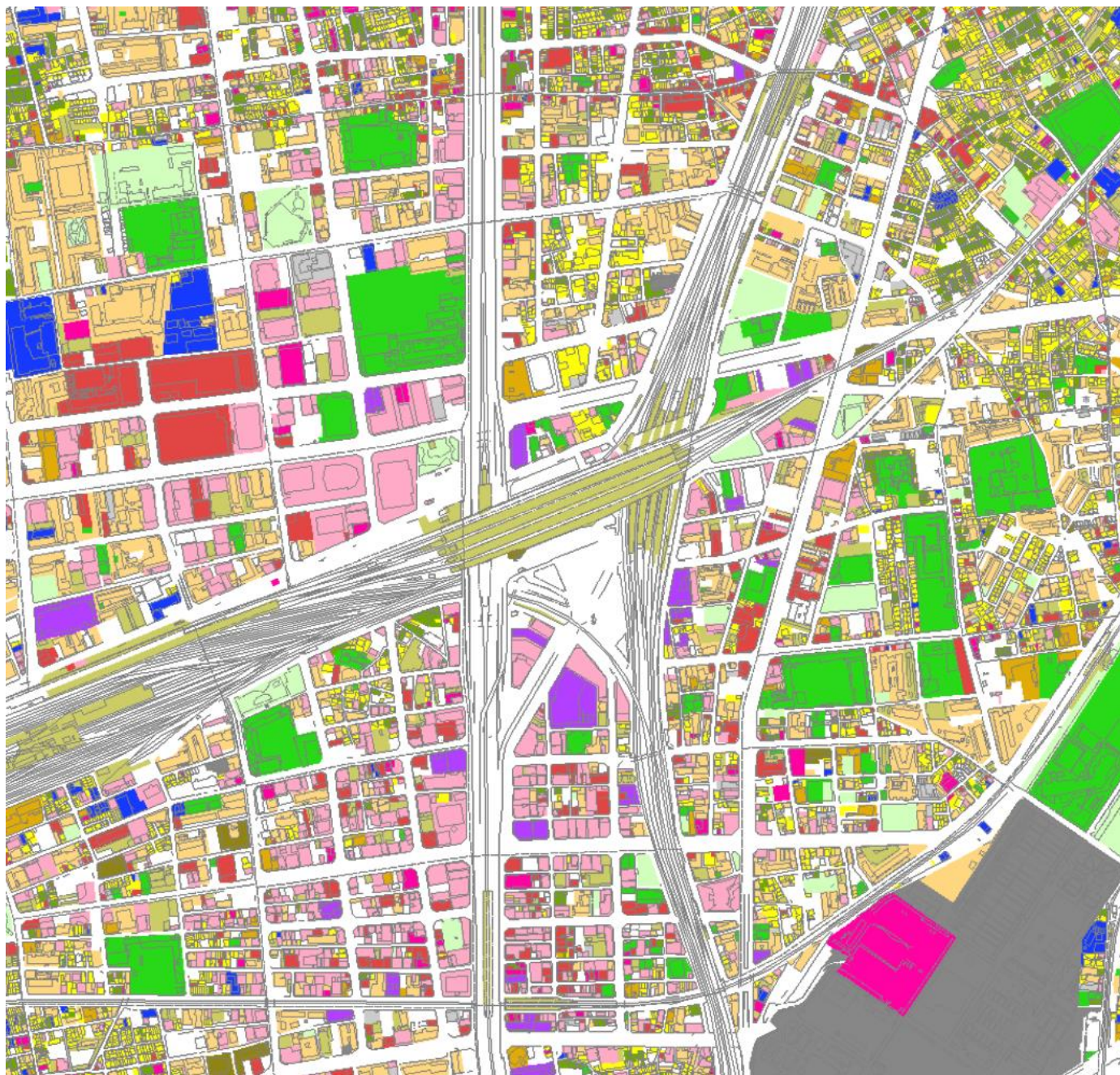
戎橋(道頓堀の中心部)を中心とする1平方キロ

	H17.10	H22.10	H27.10	H27-H17
町丁目名	総数	総数	総数	総数
なんば心齋橋	110,124	102,913	105,005	-5,119
南船場2丁目	9,624	9,038	7,984	-1,640
南船場3丁目	10,232	8,978	6,602	-3,630
南船場4丁目	11,455	8,348	7,758	-3,697
道頓堀1丁目	2,715	2,516	3,040	325
道頓堀2丁目	1,288	1,129	1,112	-176
千日前1丁目	1,417	1,268	1,786	369
千日前2丁目	1,892	2,068	1,691	-201
難波1丁目	2,286	1,542	1,763	-523
難波2丁目	2,057	2,009	2,025	-32
難波3丁目	2,732	3,280	2,913	181
難波4丁目	4,366	2,539	8,918	4,552
東心齋橋1丁目	6,534	5,101	5,497	-1,037
東心齋橋2丁目	4,572	3,969	3,093	-1,479
心齋橋筋1丁目	3,732	3,981	3,501	-231
心齋橋筋2丁目	3,243	2,684	2,796	-447
西心齋橋1丁目	6,855	7,343	6,173	-682
西心齋橋2丁目	5,218	4,165	4,725	-493
宗右衛門町	1,827	1,530	1,292	-535
新町1丁目	12,489	12,539	12,401	-88
北堀江1丁目	7,210	6,778	6,443	-767
南堀江1丁目	5,834	7,381	6,913	1,079
湊町1丁目	2,546	4,727	6,579	4,033

(資料) 大阪市住民基本台帳人口

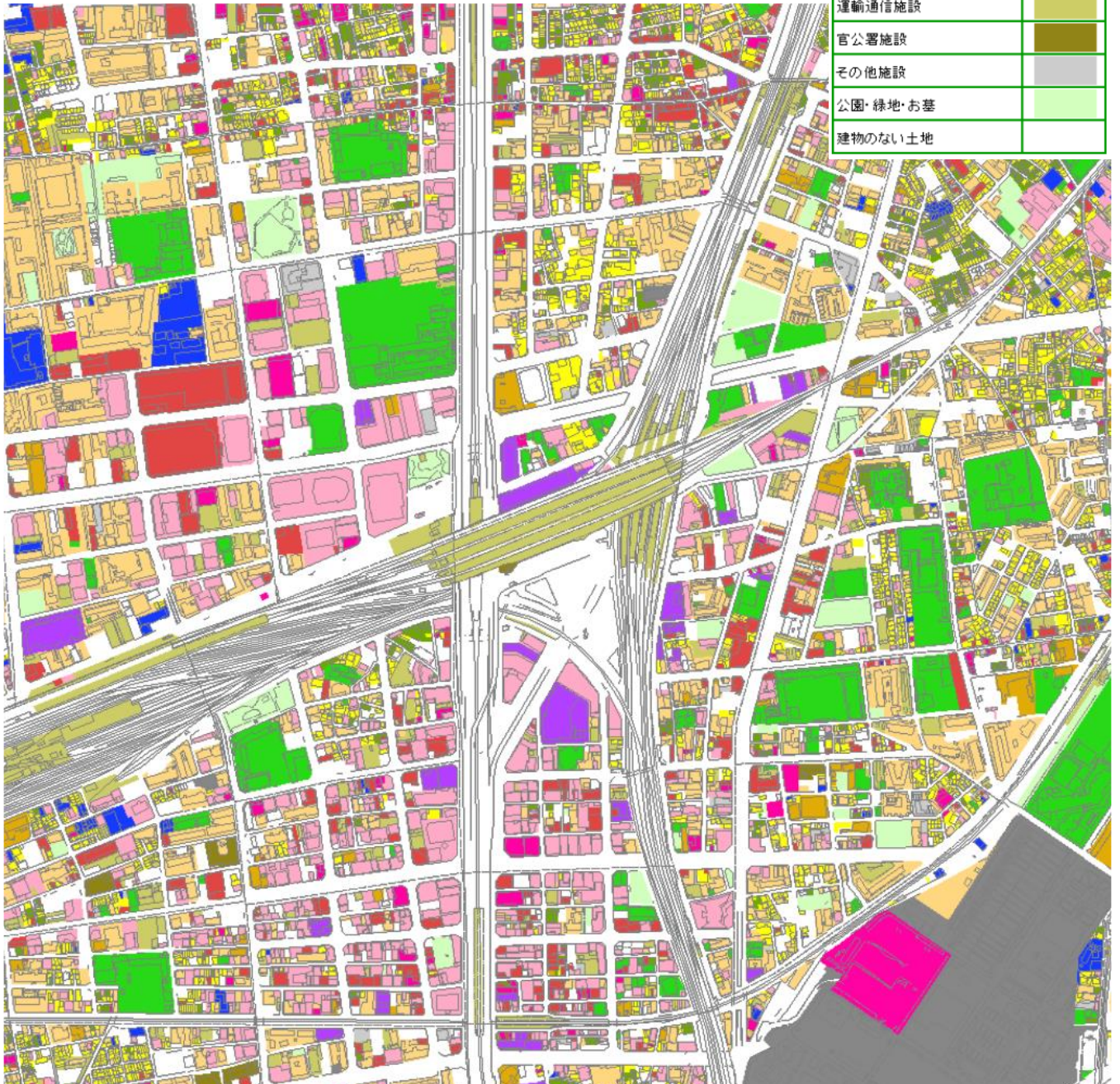
大阪事務所周辺は、昼間人口が減少し、オフィスから住宅・ホテルにエリアの機能が変化

図表-13 (参考) 新大阪駅エリアの土地利用現況図
(平成19年度:左と平成29年度:右)



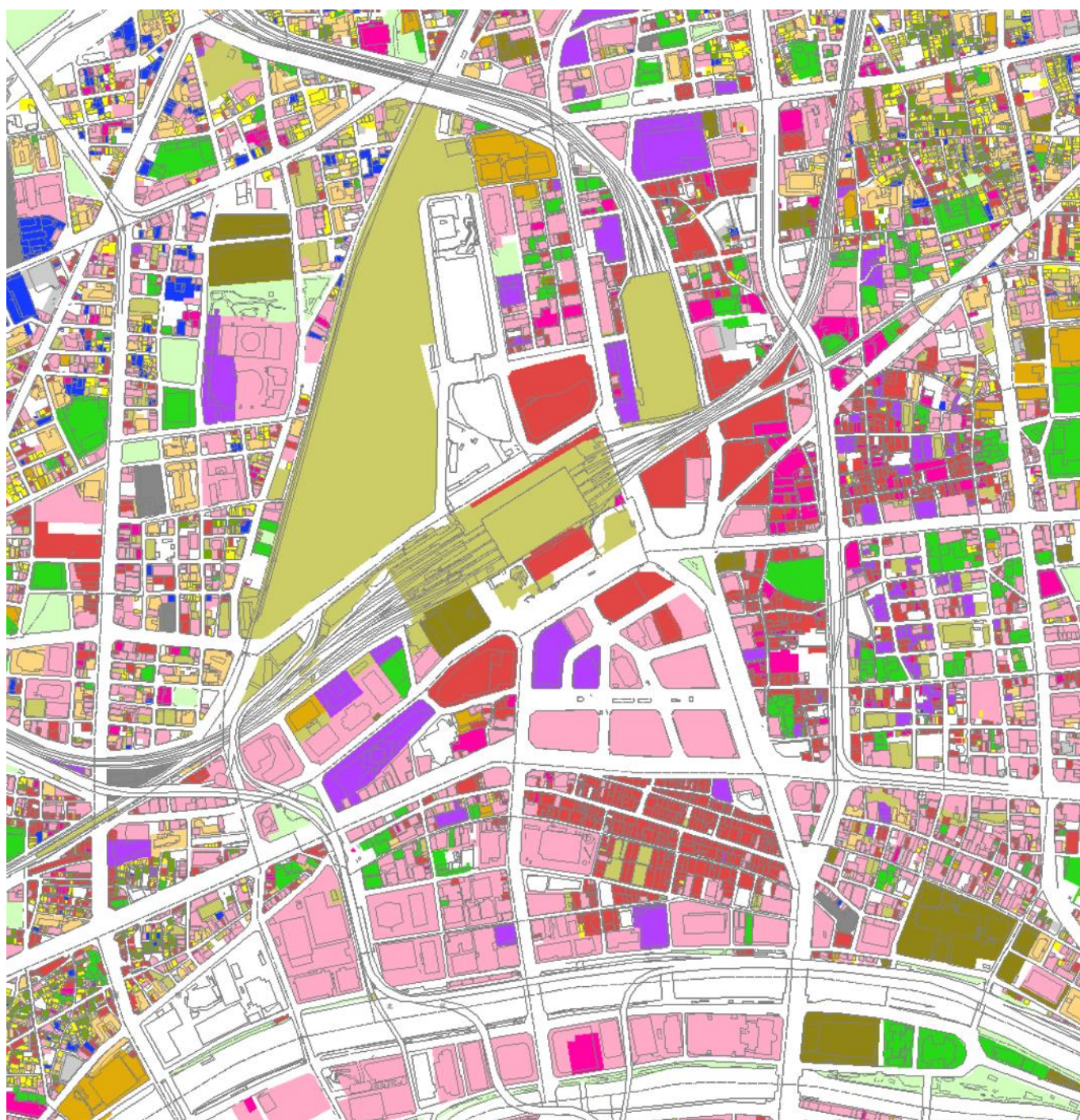
土地利用現況 凡例

土地利用状況	
一戸建て住宅	黄色
長屋住宅	緑色
共同住宅	オレンジ色
販売商業施設	赤色
業務施設	ピンク色
文教施設	鮮やかな緑色
医療厚生施設	茶色
遊興・娯楽・サービス施設	マゼンタ色
宿泊施設	紫色
工業施設	青色
供給施設	灰色
運輸通信施設	黄褐色
官公署施設	茶褐色
その他施設	薄い灰色
公園・緑地・お墓	浅緑色
建物のない土地	白色



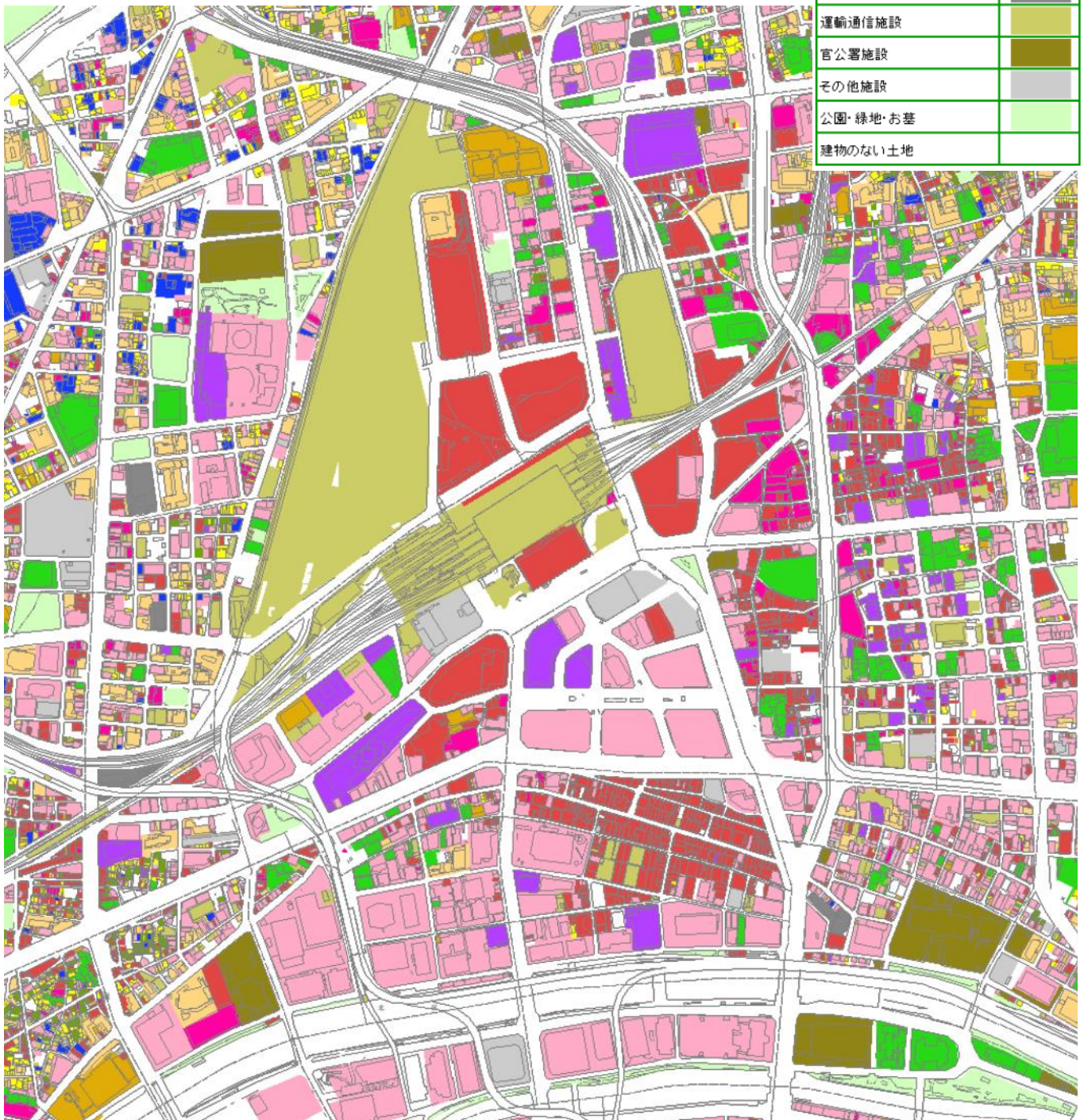
(資料) マップナビおおさか(大阪市)

図表-14 (参考) 梅田エリアの土地利用現況図
(平成19年度：左と平成29年度：右)



土地利用現況 凡例

土地利用状況	
一戸建て住宅	黄色
長屋住宅	緑色
共同住宅	オレンジ色
販売商業施設	赤色
業務施設	ピンク色
文教施設	鮮やかな緑色
医療厚生施設	茶色
遊興・娯楽・サービス施設	マゼンタ色
宿泊施設	紫色
工業施設	青色
供給施設	灰色
運輸通信施設	黄褐色
官公署施設	茶褐色
その他施設	薄い灰色
公園・緑地・お墓	浅緑色
建物のない土地	空白



(資料) マップナビおおさか(大阪市)

図表-15 (参考) 堺筋本町エリアの土地利用現況図
(平成19年度:左と平成29年度:右)

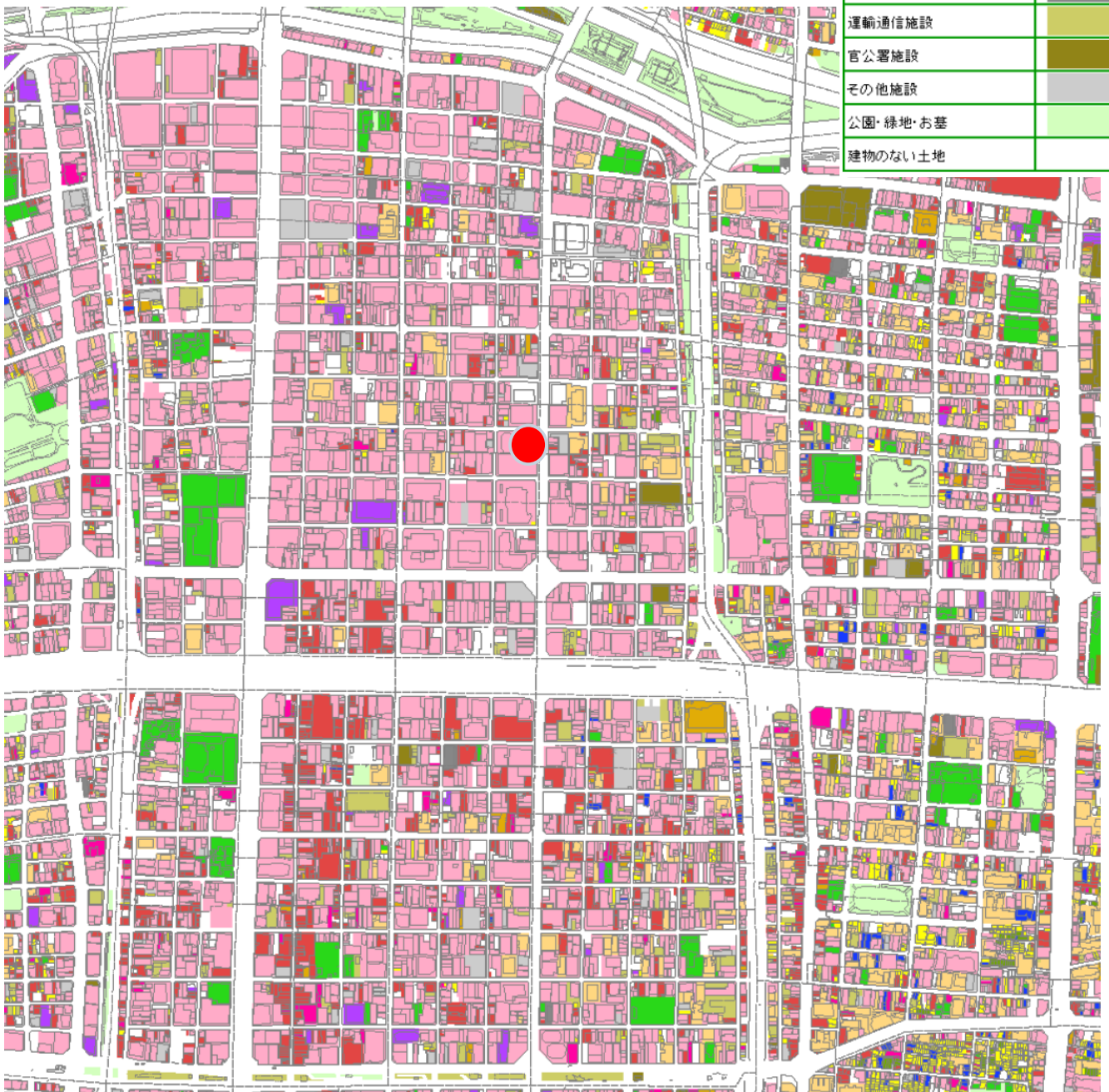
● 大阪事務所



土地利用現況 凡例

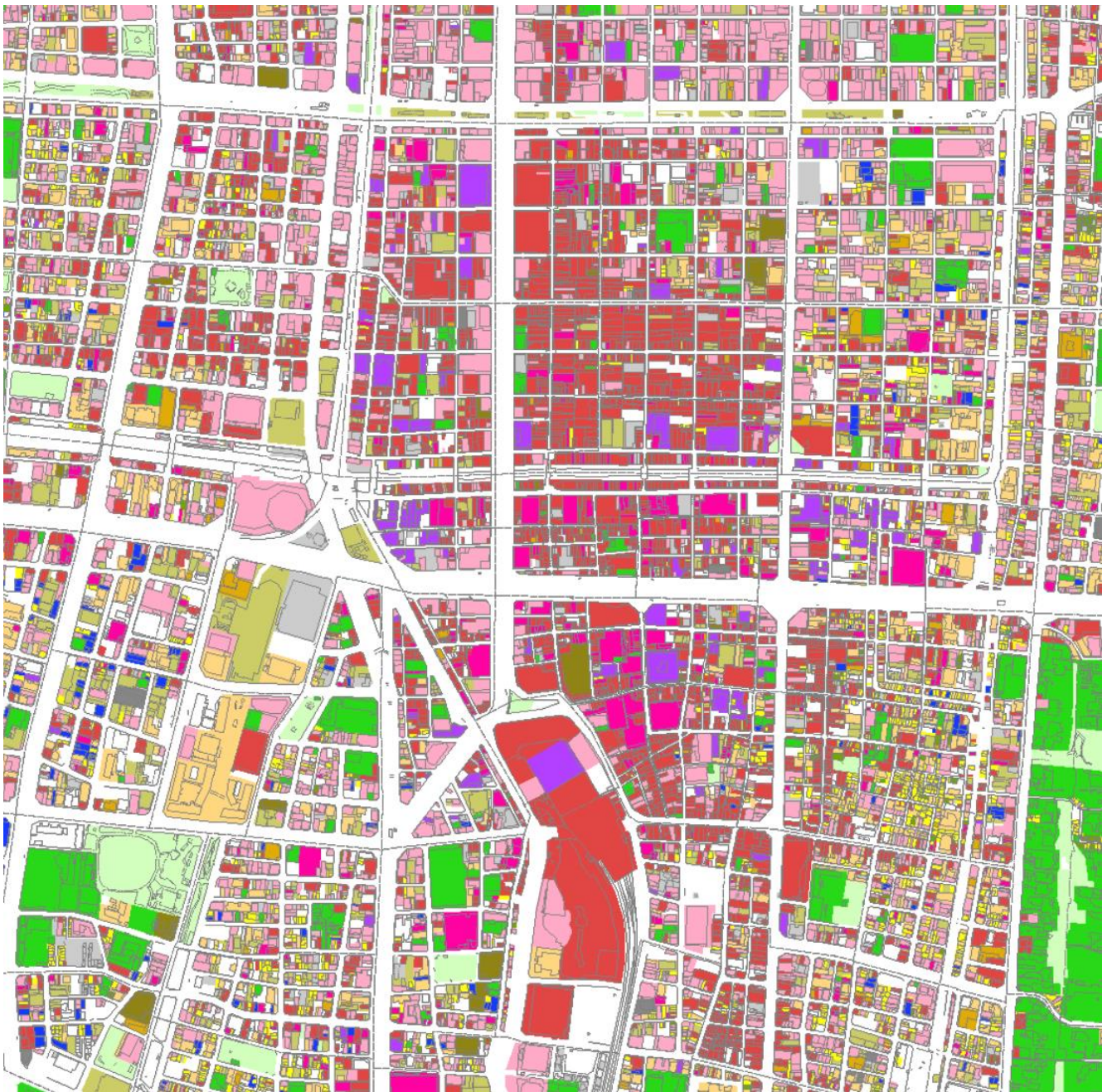
土地利用状況	
一戸建て住宅	黄色
長屋住宅	緑色
共同住宅	オレンジ色
販売商業施設	赤色
業務施設	ピンク色
文教施設	鮮やかな緑色
医療厚生施設	茶色
遊興・娯楽・サービス施設	マゼンタ色
宿泊施設	紫色
工業施設	青色
供給施設	灰色
運輸通信施設	黄褐色
官公署施設	茶褐色
その他施設	薄い灰色
公園・緑地・お墓	浅緑色
建物のない土地	白色

● 大阪事務所



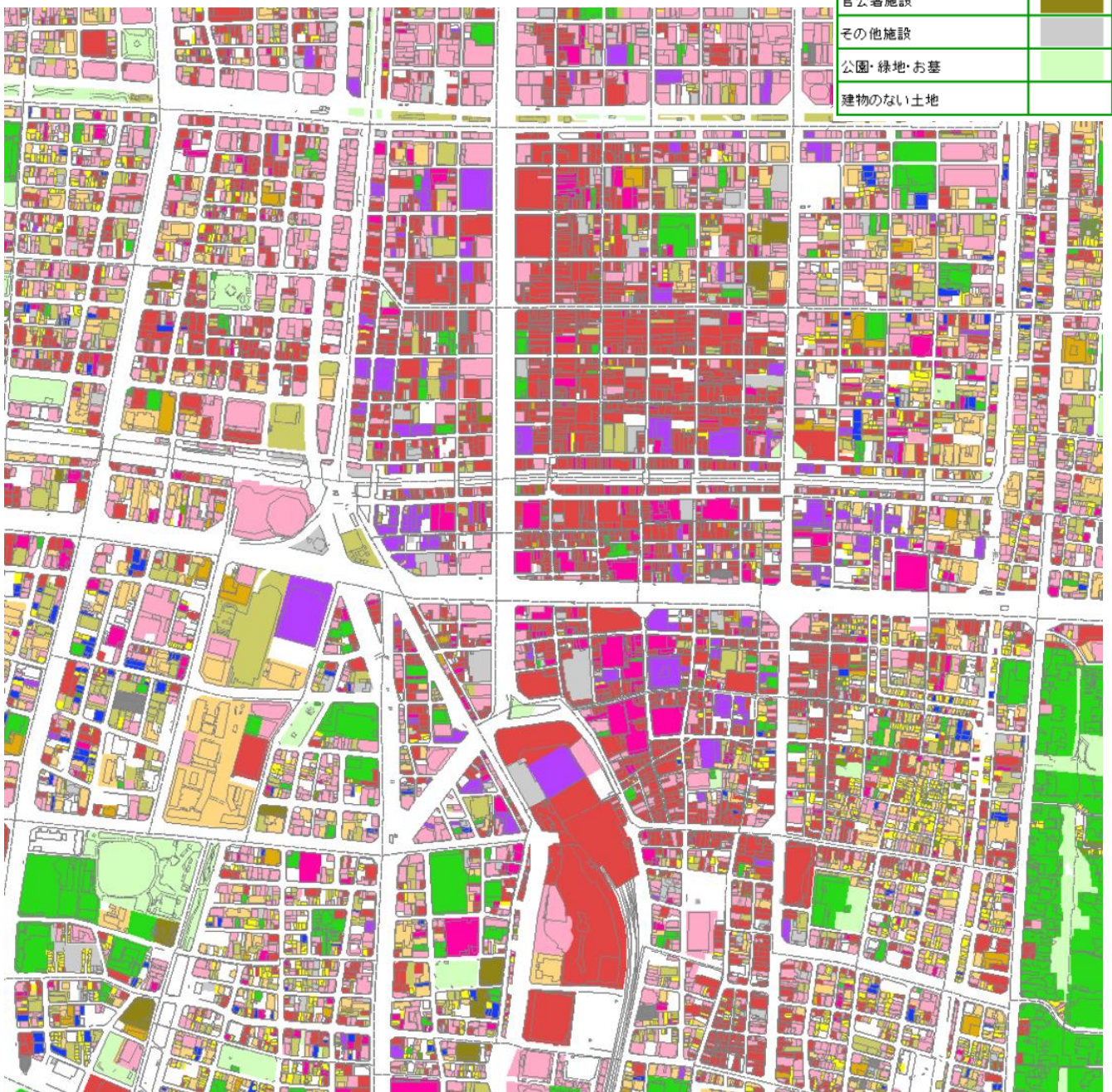
(資料) マップナビおおさか(大阪市)

図表-16 (参考) なんば・心斎橋エリアの土地利用現況図
(平成19年度：左と平成29年度：右)



土地利用現況 凡例

土地利用状況	
一戸建て住宅	黄色
長屋住宅	緑色
共同住宅	オレンジ色
販売商業施設	赤色
業務施設	ピンク色
文教施設	鮮やかな緑色
医療厚生施設	茶色
遊興・娯楽・サービス施設	マゼンタ色
宿泊施設	紫色
工業施設	青色
供給施設	灰色
運輸通信施設	黄褐色
官公署施設	茶褐色
その他施設	薄い灰色
公園・緑地・お墓	明るい緑色
建物のない土地	白色



(資料) マップナビおおさか(大阪市)

(7) 住宅の供給動向

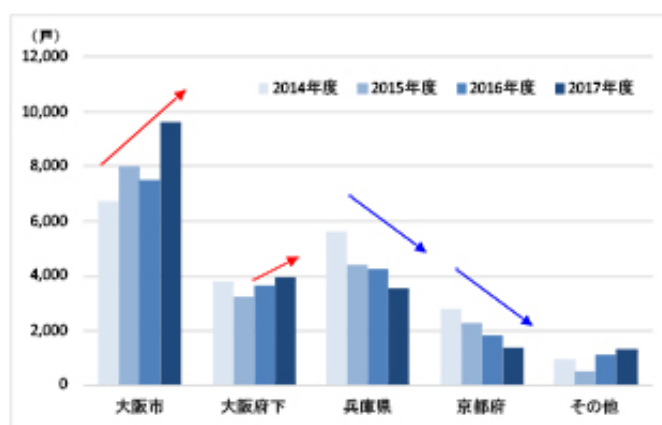
大阪府内の地域別マンション市場動向

- ・大阪圏における新築分譲マンションの供給戸数を地域別に整理したものである [図表 17]。これによると、大阪圏の供給戸数の 4~5 割弱を大阪市が占めており、大阪市が大阪圏における供給戸数の増加を牽引していることがわかる。
- ・新築分譲マンションの供給戸数の先行指標である分譲マンション着工戸数をみると、2017 年の大阪市の着工戸数は 8,862 戸で、2015 年比▲22.0%ポイントの大幅減となった [図表 18]。

(解説)

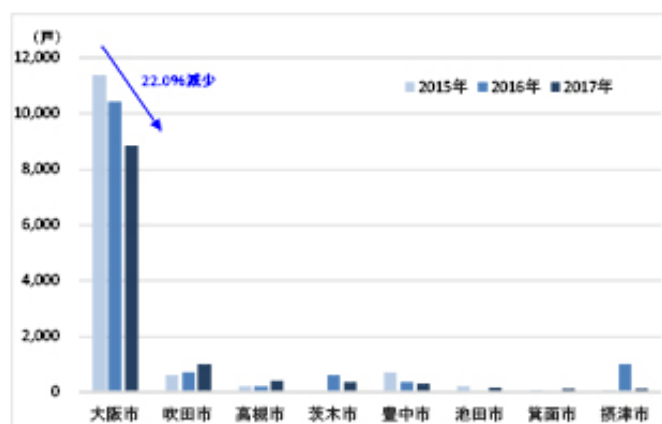
大阪市内では、住宅の都心回帰の流れを受けて、都心 6 区（北・中央・西・福島・浪速・天王寺）と言われるエリアで、タワーマンションをはじめとする大型マンション建設を相次いだ。ところが、マンションに適した用地の減少や、より高い価格で取引されるホテル用地が増えた結果、今後、大阪市内の分譲マンションの新規供給戸数は減少する可能性がある。

図表- 1 7 地域別の新規供給戸数（大阪圏）



(データ出所) 不動産経済研究所「近畿圏のマンション市場動向」

図表- 1 8 主要都市の分譲マンション着工戸数（大阪府）



(データ出所) 国土交通省「建築着工統計」

(資料) 東京圏と大阪圏における新築分譲マンションの市場動向(2017年度)
みずほ不動産販売 不動産市況レポート 6月号、2018年6月15日

大阪市内のマンション販売価格動向

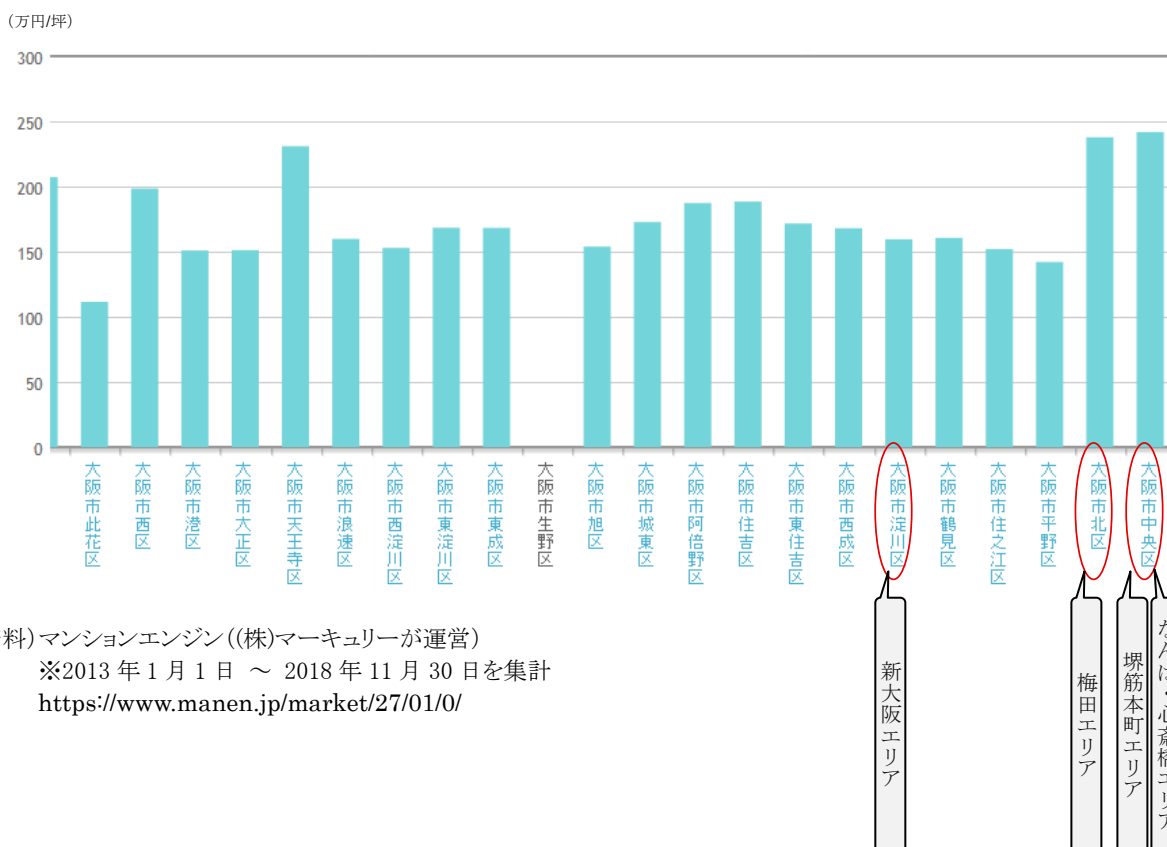
- ・新大阪エリアは淀川区のデータを、梅田エリアは北区のデータを、堺筋本町エリアとなんば・心齋橋エリアは中央区のデータを参照する。
- ・不動産経済研究所（東京・新宿）が2019年1月に発表した2018年の近畿2府4県のマンション発売戸数は20,958戸と、前年比7.1%増加した。大阪市は2.7%減となる一方で、大阪府下は28.9%増となった。
- ・大阪市の発売戸数は9,222戸で、近畿全体の44.0%を占める。同市を除く大阪府は4,660戸（全体の22.2%）となった。低金利などを背景に4,000万円程度の家族向けマンションが伸びた。全体の契約率は74.5%と前年比1.6ポイント低下した。平均価格は、3,844万円の前年比8万円（0.2%）上昇、㎡当たり単価でも、65.9万円の前年比2.9万円（4.6%）上昇となっている。
- ・平均坪単価をマンションの各種データを公開している検索サイトでみると、北区、中央区が高く、新大阪駅周辺の淀川区は都心部の2つの区よりも2割程度低くなっている。北区、中央区の坪単価の高さは、都心部の需要の強さを反映したものである。

（解説）

平均価格は上昇しており、契約率は低下したものの高水準で推移している。オフィスへの通勤至便な都心型の大型マンションが人気であるが、着工動向をみると、減少傾向にあることからすると、根強い需要に支えられ、販売は好調を維持する見通しである。

なお、2019年10月の消費増税を控え、駆け込み需要が発生する可能性があるが、増税後の消費喚起策により、極端な増減の動きはなさそうというのが不動産業界の見方である。

図表-19 大阪市の新築マンション平均坪単価



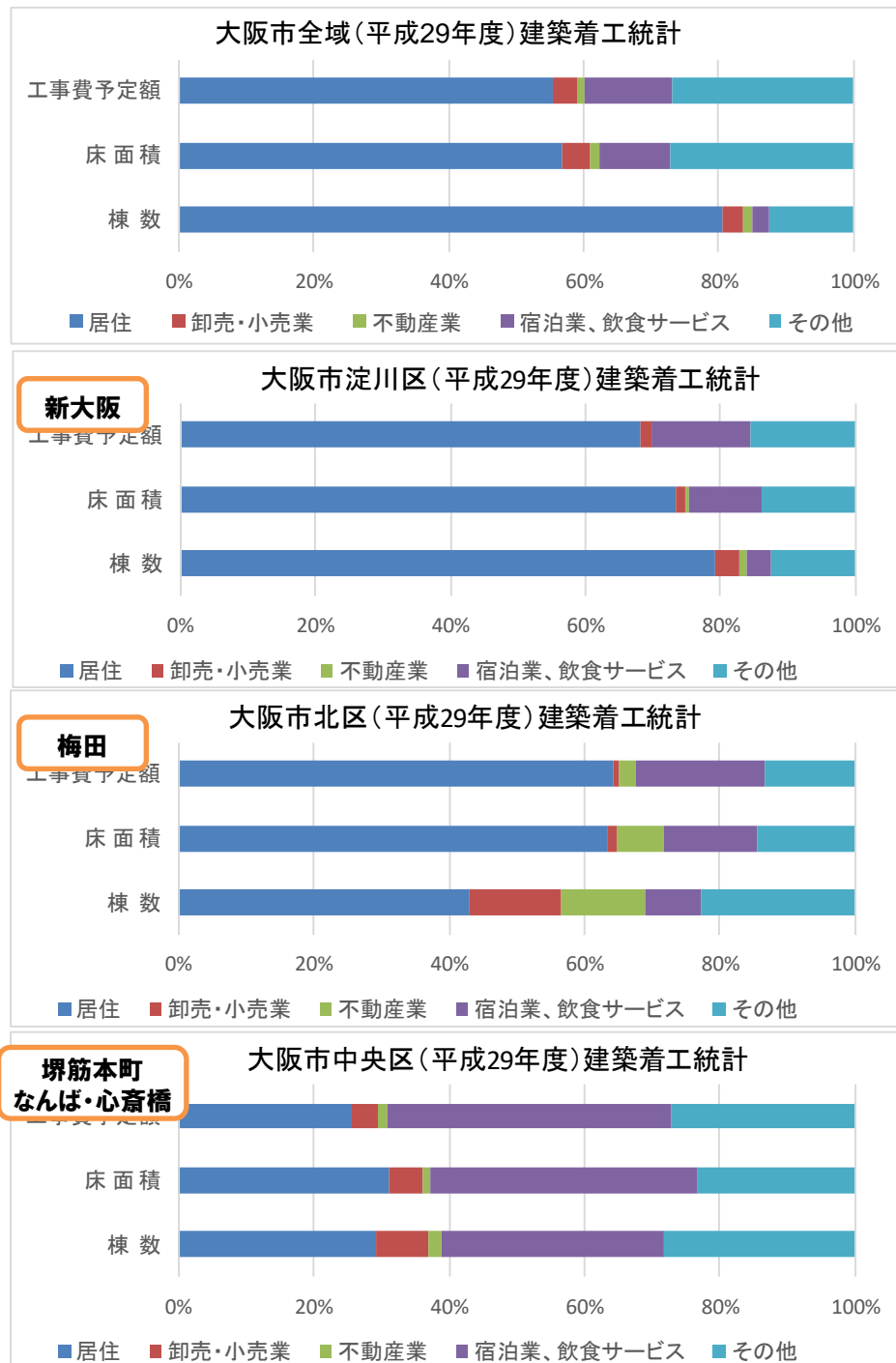
(資料) マンションエンジン((株)マーキュリーが運営)
 ※2013年1月1日～2018年11月30日を集計
<https://www.manen.jp/market/27/01/0/>

2. ビジネス環境の分析

(1) 地域別の建築着工動向

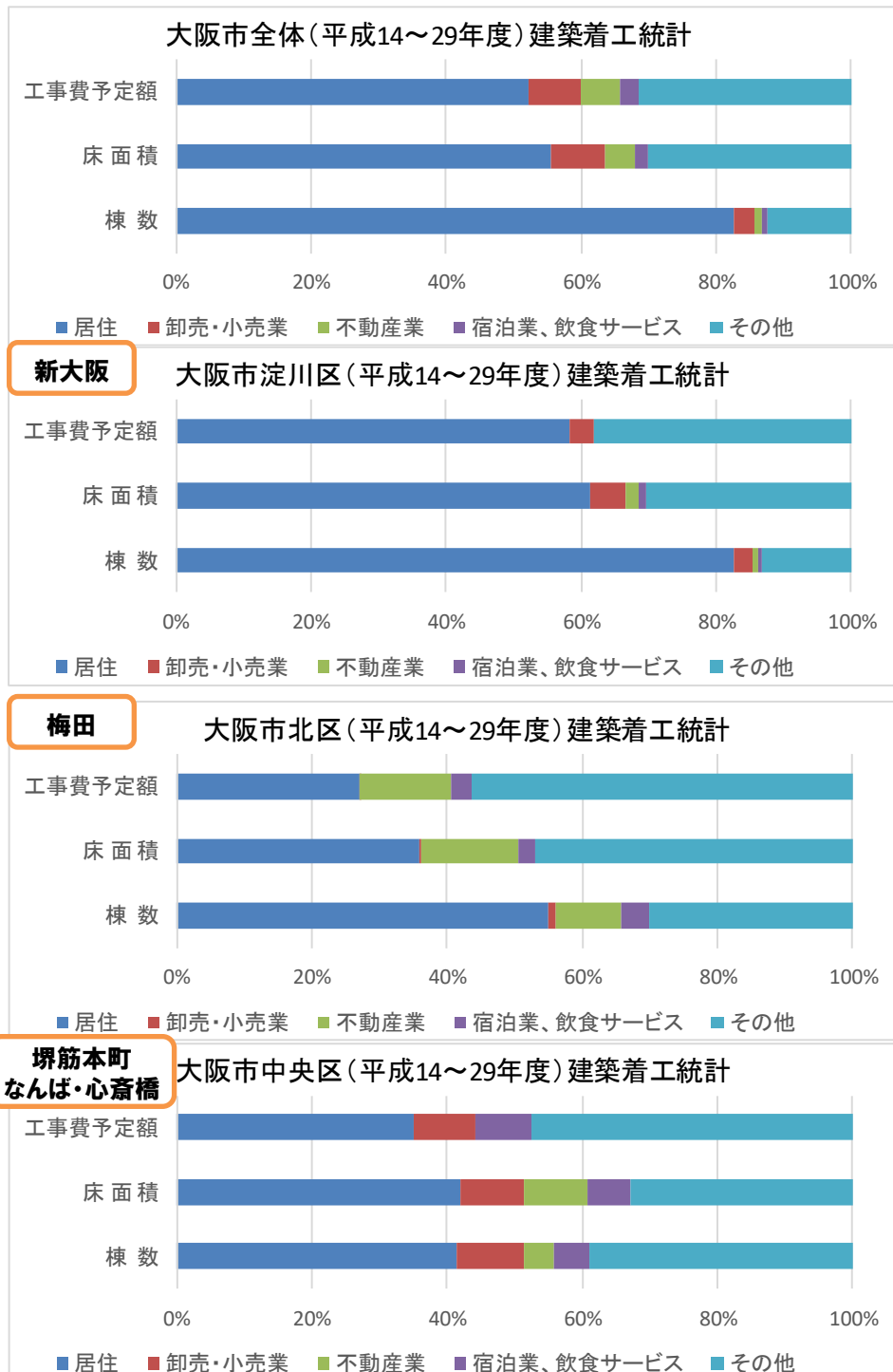
- ・新大阪エリアは淀川区のデータを、梅田エリアは北区のデータを、堺筋本町エリアとなんば・心斎橋エリアは中央区のデータを参照する。
- ・大阪市全域の工事費予定額・床面積の6割弱は【居住】用途である。
- ・淀川区は、居住比率が、工事費、床面積、棟数とも7割台と高い。一方、中央区は、【宿泊飲食】の用途の比率が3割台と高い。

図表-20 建築着工統計（平成29年度）



- ・前ページと同じく、新大阪エリアは淀川区のデータを、梅田エリアは北区のデータを、堺筋本町エリアとなんば・心斎橋エリアは中央区のデータを参照する。
- ・大阪市全域の工事費予定額・床面積の5割強は【居住】用途で、直近と比較すると、居住の比率は低い。
- ・淀川区は、居住比率が、工事費、床面積、棟数とも6割台と高い。直近と比較すると、北区は、居住の比率が低く、その他の比率が高い。中央区は、【宿泊飲食】の用途の比率が直近に比べると1割程度と低い。

図表-2 1 建築着工統計（平成14～29年度累計）



※不動産業に秘匿数値があるため、工事費予定額は不明

(解説)

直近と過去のデータを比較すると、梅田エリア（北区）、堺筋本町エリア・なんば心斎橋エリア（中央区）の都心エリアにおいて、都市再生等の容積率緩和施策により、大型、高層の建築物を伴う開発が進んでいる様子がわかる。そして、東日本大震災で、インバウンドが大きく落ち込んだものの、それ以降は急速にインバウンドが増加し、それに関連する宿泊、飲食ビジネスが活況を呈しており、都心エリアでは、商業、宿泊・飲食にかかわる開発が中心となっている。

新大阪エリア（淀川区）は、直近は以前に比べて、居住の比率が高まっており、住宅化が進んでいる。

北区と中央区の差異に着目すると、いずれも過去と比較すると、宿泊業、飲食サービス業の比率が高まっているが、中央区においては、工事費予定額、床面積、棟数ともに3割前後を占めており、宿泊・飲食エリアとしての性質がより強くなっている。北区は、宿泊業、飲食サービスが工事費予定額では2割程度を占めるものの、棟数は1割未満で、大型施設の建設が多いことがわかる。北区は、高層建築物が多く、立体的に繁華街が形成されているが、中央区は、高層のタワーマンションの建設は相次ぐものの、商業や飲食施設は路面店が多く、平面的に繁華街が形成されるという違いが建築着工統計からもうかがえる。

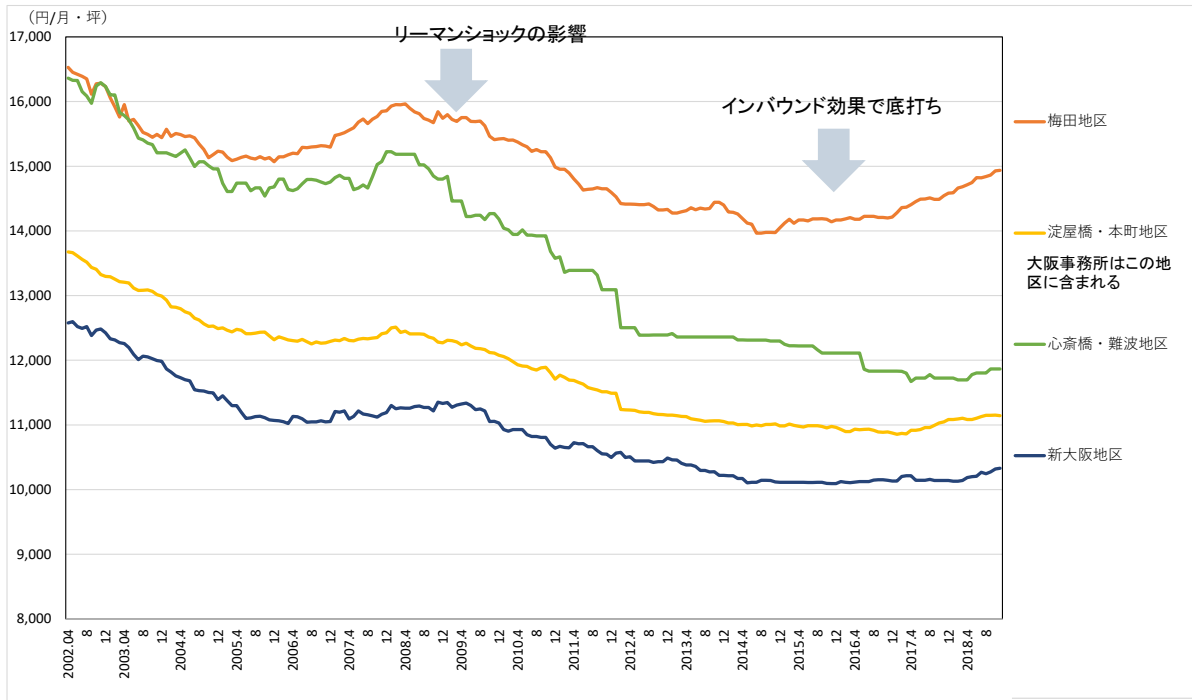
(2) オフィスの平均賃料や空室率

大阪ビジネス地区(大阪市内主要エリア)の平均空室率が低下

- ・大阪ビジネス地区の11月時点の平均空室率は2.86%、前月比0.10ポイント下げました。11月は新築ビルに成約が進んだほか、既存ビルにも自社ビルからの移転や館内増床などに伴う成約が見られたことから、大阪ビジネス地区全体の空室面積はこの1カ月間で約2千2百坪減少しました。11月時点の平均賃料は11,414円、前月比0.04%（4円）上げました。平均賃料は依然として小幅な上昇に止まっています。
- ・11月時点の主な地区の平均空室率は次のとおりです。梅田地区は2.00%、前月比0.03ポイント下げました。新規進出や他地区からの移転に伴う成約が見られたため、同空室率が低下しました。淀屋橋・本町地区は2.46%。館内増床や拡張移転などの成約があった一方で、自社ビルへの集約などに伴う解約の動きも見られたことから、同空室率は前月比横ばいで推移しました。心斎橋・難波地区は3.81%、前月比1.15ポイント下げました。9月に竣工した新築ビルに成約が進んだことなどから、同空室率が低下しました。新大阪地区は3.54%、前月比0.32ポイント下げました。自社ビルからの移転に伴う成約などがあり、同空室率が低下しました。（オフィス仲介大手 三鬼商事発表資料より引用）
- ・ほかにも、日本生命保険と住友生命保険は、大阪市内で保有するオフィスビルなどの2018年9月末時点の空室率を明らかにしている。いずれも空室率1%台で2018年3月末時点より改善しており、過去最低水準にある。大阪市内では、ホテルの建設が相次いでおり、オフィスの供給は、阪神百貨店の上層階に建設中の大型オフィスビル「大阪梅田ツインタワーズ」を除けば、物件も少なく、空室率は低水準で推移し、賃料も上昇傾向が持続する見通しである。

- ・大阪市内の【地域別オフィス賃料】の長期的な推移は、以下の通り。設備が充実し、ワンフロアの面積が広い、大型オフィスビル開発が続く、梅田地区の賃料の上昇が目立つ。

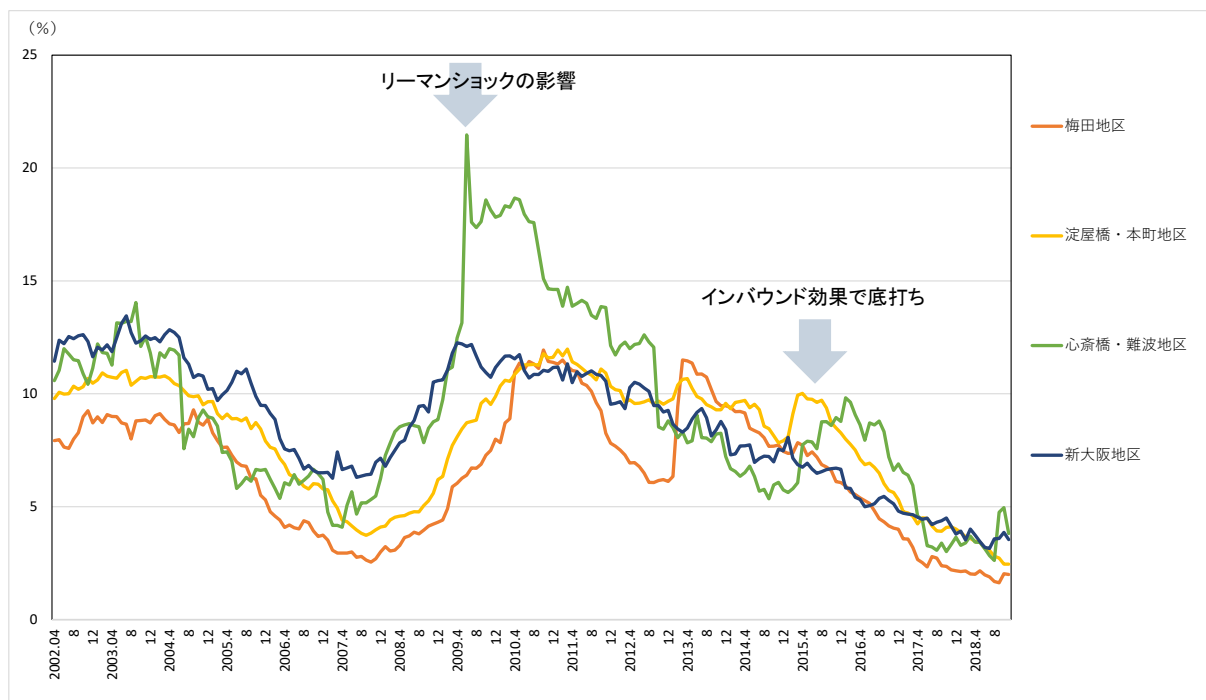
図表-2 2 大阪市内地域別オフィス賃料推移 (2002年～2018年)



(資料) 三鬼商事の月別賃料 発表資料から作成

- ・大阪市内の【地域別オフィス空室率】の長期的な推移は、以下の通り。心斎橋・難波地区はリーマンショックで大きな影響を受けたが、その後は、空室率は低下し、近年はインバウンド効果で、空室率はこの期間内では過去最低の水準にある。

図表-23 大阪市内地域別オフィス空室率推移（2002年～2018年）



(資料) 三鬼商事の月別賃料 発表資料から作成

図表-24 大阪市内地区別空室率・賃料の比較（2003年12月）

大阪ビジネス地区／地区別平均空室率 平均空室率 10.39% 前月比 ▽0.08ポイント 平均賃料 13,185円 前月比 ▽20円

	2002.12	2003.01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	前月比
梅田地区	8.71	8.98	8.73	9.08	9.00	8.99	8.71	8.65	8.00	8.80	8.82	8.84	8.71	▼0.13
淀屋橋・本町地区	10.47	10.62	10.93	10.78	10.73	10.69	10.94	11.04	10.38	10.55	10.72	10.68	10.76	▲0.08
心斎橋・難波地区	11.14	12.21	11.83	11.79	11.27	13.14	13.12	13.21	13.20	14.04	12.10	12.53	11.81	▼0.72
新大阪地区	11.64	12.06	11.94	12.17	11.87	12.49	13.12	13.45	12.71	12.24	12.35	12.56	12.41	▼0.15

(単位：%)

大阪ビジネス地区／地区別平均賃料

	2002.12	2003.01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	前月比
梅田地区	16,233	16,058	15,920	15,760	15,954	15,699	15,726	15,630	15,524	15,494	15,448	15,494	15,441	▼53
淀屋橋・本町地区	13,297	13,290	13,256	13,215	13,208	13,194	13,115	13,080	13,082	13,087	13,066	13,014	12,993	▼21
心斎橋・難波地区	16,233	16,104	16,104	15,833	15,783	15,717	15,592	15,434	15,409	15,359	15,334	15,209	15,209	0
新大阪地区	12,426	12,332	12,316	12,273	12,257	12,195	12,091	12,010	12,064	12,053	12,023	11,997	11,985	▼12

(単位：円/坪)

(資料) 三鬼商事の月別賃料 発表資料

図表-25 大阪市内地区別空室率・賃料の比較（2010年12月）

大阪ビジネス地区／地区別平均空室率 平均空室率 11.88% 前月比 ▲0.10ポイント 平均賃料 11,957円 前月比 ▽115円

	2009.12	2010.01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	前月比
梅田地区	7.99	7.84	8.71	8.90	10.97	11.36	11.07	11.43	11.32	11.12	11.94	11.43	11.39	▼0.04
淀屋橋・本町地区	9.88	10.35	10.60	10.55	10.86	11.09	11.28	11.29	11.30	11.26	11.78	11.59	11.61	▲0.02
心斎橋・難波地区	17.82	17.90	18.33	18.26	18.67	18.60	17.96	17.62	17.58	16.34	15.10	14.65	14.62	▼0.03
新大阪地区	11.16	11.43	11.67	11.68	11.55	11.74	11.03	10.70	10.86	10.85	11.04	10.99	11.16	▲0.17

(単位：%)

大阪ビジネス地区／地区別平均賃料

	2009.12	2010.01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	前月比
梅田地区	15,423	15,429	15,402	15,407	15,374	15,331	15,302	15,232	15,258	15,226	15,226	15,132	14,988	▼144
淀屋橋・本町地区	12,078	12,057	12,025	11,978	11,930	11,910	11,905	11,868	11,848	11,883	11,890	11,806	11,709	▼97
心斎橋・難波地区	14,184	14,043	14,017	13,946	13,946	14,017	13,936	13,936	13,924	13,924	13,924	13,683	13,576	▼107
新大阪地区	11,030	10,930	10,903	10,928	10,928	10,928	10,850	10,822	10,822	10,807	10,807	10,699	10,641	▼58

(単位：円/坪)

(資料) 三鬼商事の月別賃料 発表資料

図表-26 大阪市内地区別空室率・賃料の比較（2018年11月）

大阪ビジネス地区／地区別平均空室率 平均空室率 2.86% 前月比 ▼0.10ポイント 平均賃料 11,414円 前月比 ▲4円

	2017.11	12	2018.01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	前月比
梅田地区	2.20	2.16	2.13	2.15	2.02	2.01	2.16	1.98	1.89	1.69	1.63	2.03	2.00	▼0.03
淀屋橋・本町地区	4.11	4.01	3.86	3.67	3.60	3.46	3.43	3.16	3.06	2.81	2.73	2.46	2.46	0.00
心齋橋・難波地区	3.32	3.65	3.29	3.40	3.70	3.43	3.42	3.14	2.83	2.62	4.75	4.96	3.81	▼1.15
新大阪地区	4.14	3.79	3.92	3.53	4.01	3.74	3.45	3.20	3.15	3.58	3.59	3.86	3.54	▼0.32

(単位：%)

大阪ビジネス地区／地区別平均賃料

	2017.11	12	2018.01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	前月比
梅田地区	14,544	14,583	14,589	14,664	14,684	14,713	14,748	14,823	14,820	14,840	14,863	14,929	14,936	▲7
淀屋橋・本町地区	11,047	11,085	11,085	11,092	11,105	11,085	11,083	11,105	11,128	11,149	11,149	11,153	11,144	▼9
心齋橋・難波地区	11,725	11,725	11,725	11,696	11,696	11,696	11,777	11,804	11,804	11,804	11,865	11,865	11,865	0
新大阪地区	10,140	10,140	10,130	10,130	10,142	10,187	10,199	10,205	10,268	10,245	10,273	10,318	10,331	▲13

(単位：円/坪)

(資料) 三鬼商事の月別賃料 発表資料

(解説)

大阪市内のオフィス市況は、2008年のリーマンショック以降の不景気から立ち直り、好調である。2000年頃は、梅田エリアは、オフィス街というイメージは低かったものの、大型ビルの竣工が相次ぎ、大企業が本社オフィスを移転するなどし、オフィス街としての性格も帯びるようになった。直近では大型オフィスビルの供給は多くはないが、数年後までを見通すと、うめきた2期開発(2024年開業予定)による大型オフィスの供給があり、梅田エリアの開発動向が、大阪市内の他の地区のオフィス空室率や賃料相場にも影響を与えることになる。

一方、従来からのオフィス街である堺筋本町エリアは、大企業の梅田周辺への流出が続くが、中堅企業などの需要に支えられ、空室率は低下している。比較的築年数の長いビルが多いエリアであるため、今後は、ホテルやマンション等への用途転換(コンバージョン)も進むと考えられ、オフィス面積が急増することもなさそうである。このため、オフィスの空室率は安定的に推移すると見込まれる。

新大阪エリアは、リニア新幹線の新大阪延伸や北陸新幹線の新大阪延伸をにらんだ整備計画を大阪府・大阪市が検討を始めた段階であり、10年、20年先を見据えた開発がこれから始まるところである。現況では、インバウンド需要を見込んだホテルの建設ラッシュである。

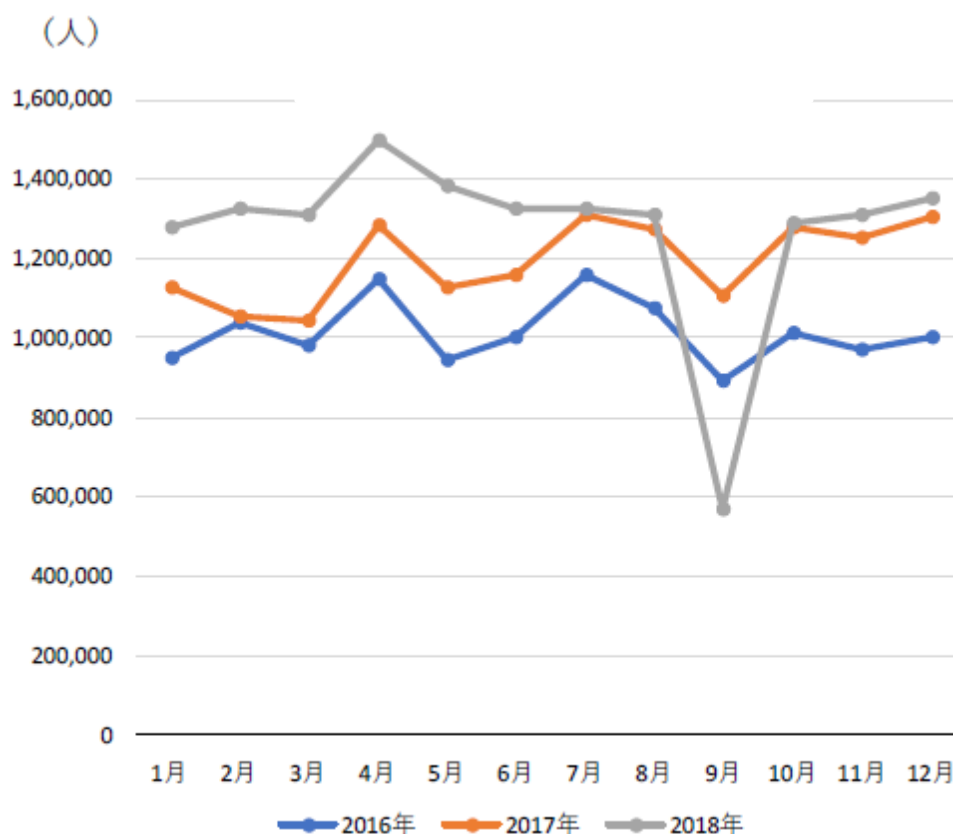
なんば・心齋橋エリアは、新大阪と同様にインバウンド需要を見込んだホテルの建設ラッシュに加えて、商店街や飲食店舗集積地におけるインバウンド向けの商業や飲食店の出店が盛んであるが、「爆買い」ブームも落ち着きを見せており、インバウンド向けビジネスも新たな局面に差し掛かっている。

(3) 商業環境の分析

① 関西国際空港のインバウンド観光客の動向

- すでに見たように、近年の大阪・関西の経済成長の原動力は、訪日外国人旅行者の増加が大きな要因となっている。
- 以下のグラフに示すように、関西国際空港の外国人旅客数は、2018年9月の台風被害により、一時的に落ち込んだものの、その時期を除けば、過去最高水準で推移している。
- 2019年のラグビー・ワールドカップ、2020年の東京オリンピック、2021年のワールド・マスターズゲームと、多くのインバウンド観光客が見込めるビッグイベントが連続しており、今後もインバウンド観光客は、増加の一途をたどると見込まれている。

図表-27 関西国際空港外国人旅客数



(出所) 関西エアポート株式会社

(資料) 「グラフで見る関西経済(2019年2月)」三菱UFJリサーチ&コンサルティング

- ・また、インバウンド観光客の消費は、百貨店、ドラッグストアの商品戦略や立地戦略にも影響を与えており、地域経済にとって無視できない存在となっている。
- ・関西でのインバウンド消費額は、2,658億円(2018年7-9月の3カ月間)と推計される。統計の取り方の変更により前年との単純な比較はできないものの、当社が地域別推計を開始して以来、初の前年割れとなった。
- ・関西での一人当たり消費額(消費単価)は、9.1万円と推計され、全国の3分の2の水準となっている。

図表-28 関西のインバウンド消費(推計結果)

		2018年7-9月期	
			(前年比)
関西	訪日外国人数	292万人	-10.0%
	インバウンド消費額	2,658億円	-12.1%
	一人あたり消費額	9.1万円	-2.4%
日本全国	訪日外国人数	757万人	+1.8%
	インバウンド消費額	1兆1,005億円	-10.6%
	一人あたり消費額	14.5万円	-12.1%

(注1) 関西はMURCの推計値、全国は政府観光局、観光庁の公表値

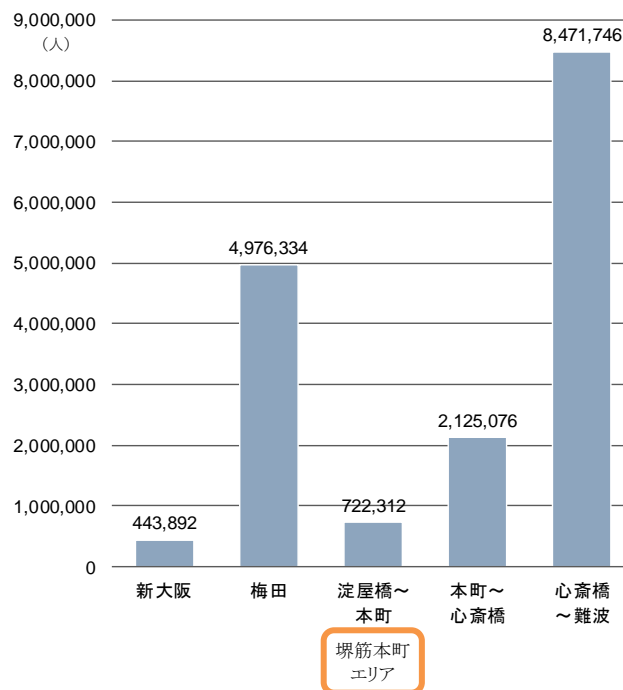
(注2) 全国の18年10-12月期の訪日外国人数は772.3万人、インバウンド消費額は1兆1,605億円(訪日外国人消費動向調査18年10-12月期:1次速報)。同期の地域別結果推計のための基礎データは、19年3月の2次速報で公表となる予定。

(資料)「経済レポート 関西のインバウンド消費(2018年7-9月期)」三菱UFJリサーチ&コンサルティング

② インバウンド観光客の大阪市内での動向

- ・RESAS を用いて、大阪市内のインバウンド観光客の滞在者数を分析したのが、以下のグラフ・地図である。
- ・いわゆるミナミ（心齋橋～難波）が最も滞在者数が多く、人気のあるエリアとなっている。それに続くのがキタ（梅田周辺）となっている。
- ・グラフや地図に表れているが、「心齋橋～難波」に集中する訪日外国人が、「本町～心齋橋」エリアに、滲みだしており、従来訪日外国人の来訪が少なかった「淀屋橋～本町」も、今後は、心齋橋、梅田の南北両方向からの訪日外国人の滲みだしが期待できる。

図表-29 訪日外国人メッシュ（滞在者数）



(資料)RESAS より作成

(注)集計期間は2016年8月～2017年7月

新大阪周辺



梅田周辺



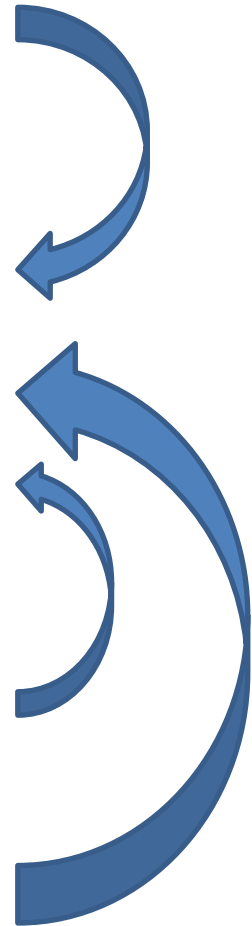
淀屋橋～本町



本町～心斎橋



心斎橋～難波



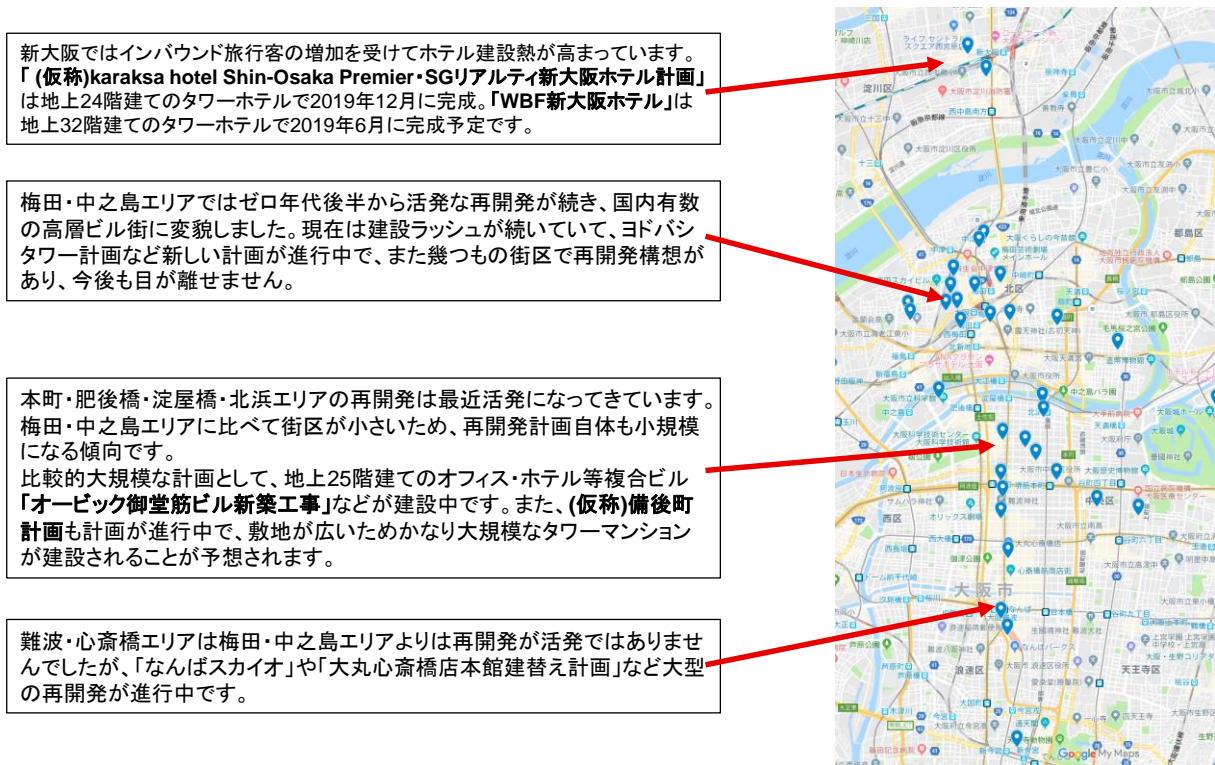
(資料)RESAS より作成

(注)集計期間は2016年8月～2017年7月

(4) ホテルの建設状況

- ・後述するが、2016年になんば・心斎橋エリアの路線価が梅田エリアを逆転した。インバウンドに人気のミナミの地価が大幅上昇。商業施設向きの土地価格が急上昇している。同時に、インバウンドの急増を受けて、ホテル客室数不足となり、大阪市内各地でホテル建設が続いている。
- ・2019年3月に入って、梅田エリアに、アパグループが西日本最大規模となる2,000室クラスのホテル建設を発表している。
- ・具体的な建設計画が明らかになっている、2019年度の一年間に開業予定のホテルを新大阪、梅田、堺筋本町、なんば・心斎橋の4エリアに分類すると、堺筋本町エリアだけでも、約3,000室が供給される予定である。これは、梅田やなんば心斎橋を上回る規模である〔図表31〕。
- ・従来、インバウンドは、いわゆるキタ、ミナミを中心に来訪していたが、堺筋本町エリアに大量のホテル客室が供給されることで、キタ、ミナミからインバウンドが大量に流入することが予想される。そして、それに伴って、宿泊者向けの飲食や商業・サービスの店舗も増加することが想定され、エリアの街並みや雰囲気も変化する可能性がある。

図表-30 大阪市内主要地域のホテル建設を含めた再開発の状況



(資料) <https://downtownreport.net/> を引用

図表-3 1 大阪市内主要地域のホテル開業予定（2019 年度）

エリア	開業月	ホテル名称	客室数
新大阪	4月	コンフォートホテル新大阪	150
	12月	WBF新大阪スカイタワー	400
	冬	カラクサホテル新大阪プレミア	398
		小計	948
梅田	7月	リブマックス梅田WEST	—
	11月	ホテル阪急レスパイア	1032
	12月	ドン ル クール	145
		小計	1,177
堺筋本町	5月	ザ・ビー大阪御堂筋	309
	6月	ザ・ロイヤルパークキャンパス大阪北浜	238
	7月	ユニゾイン大阪北浜	291
	秋	ホテルフォルツァ大阪北浜	200
	9月	アパホテル&リゾート御堂筋本町駅タワー	917
	10月	コートヤード・バイ・マリオット大阪本町	193
	10月	ABホテル堺筋本町	168
	10月	大阪エクセルホテル東急	360
	12月	(仮称) 東急ステイ大阪本町	259
		小計	2,935
なんば心斎橋	4月	Welinaホテル心斎橋	101
	4月	SARASAホテル道頓堀	158
	4月	日和ホテル大阪なんば	224
	5月	(仮称) ビズポークホテル心斎橋	256
	7月	ホテルグレイスリー大阪なんば	170
	7月	ヴィアイン心斎橋四ツ橋	224
	7月	WBFなんばBUNRAKU	—
	夏	相鉄フレッサイン大阪なんば	276
	12月	ロイヤルクラシック大阪	150
	冬	シタディーン	300
		小計	1,859
	合計	6,919	

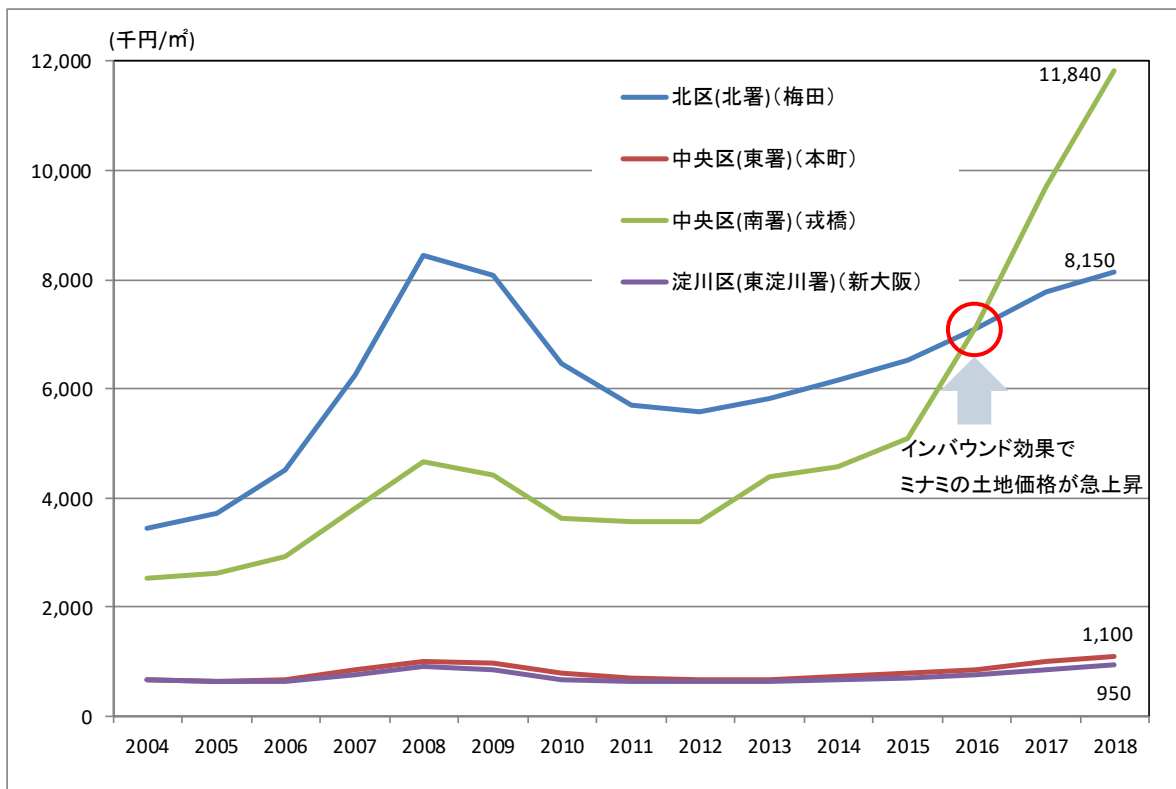
(資料) 各種情報を参照し MURC 作成

3. その他の現状分析に必要な調査

(1) 地価動向

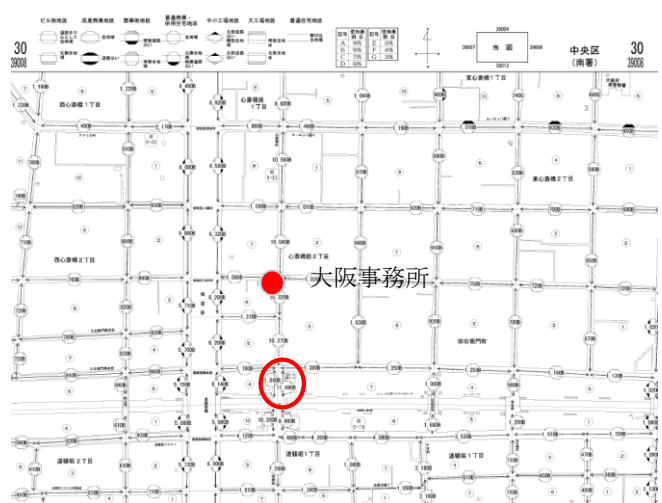
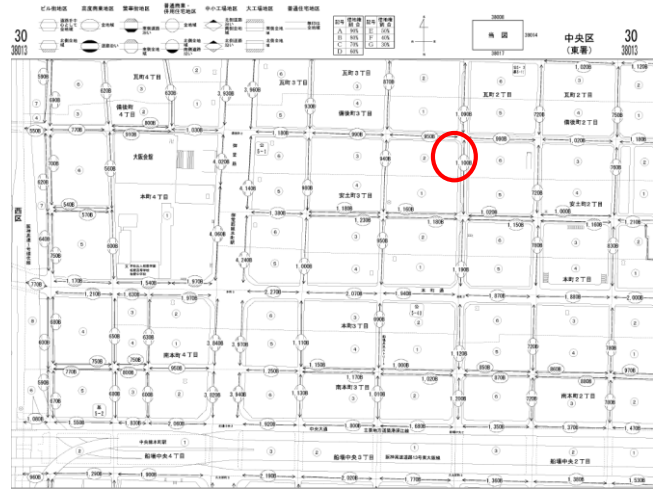
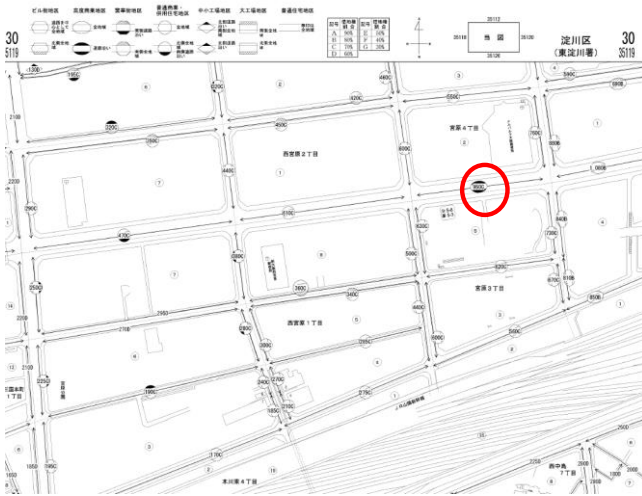
- ・2016年になんば・心斎橋エリアの路線価が梅田エリアの路線価を逆転した。インバウンドに人気のミナミの地価が大幅上昇したためである。インバウンド観光客に人気のドラッグストア等の商業施設向きの土地価格が急上昇している。

図表-32 地点別路線価の推移（2004年～2018年）



(資料)財産評価基準書 大阪府(路線価図)(国税庁)より作成

図表-33 新大阪・梅田・大阪事務所・戎橋から最寄りの路線価
 (それぞれ左上、左下、右上、右下)

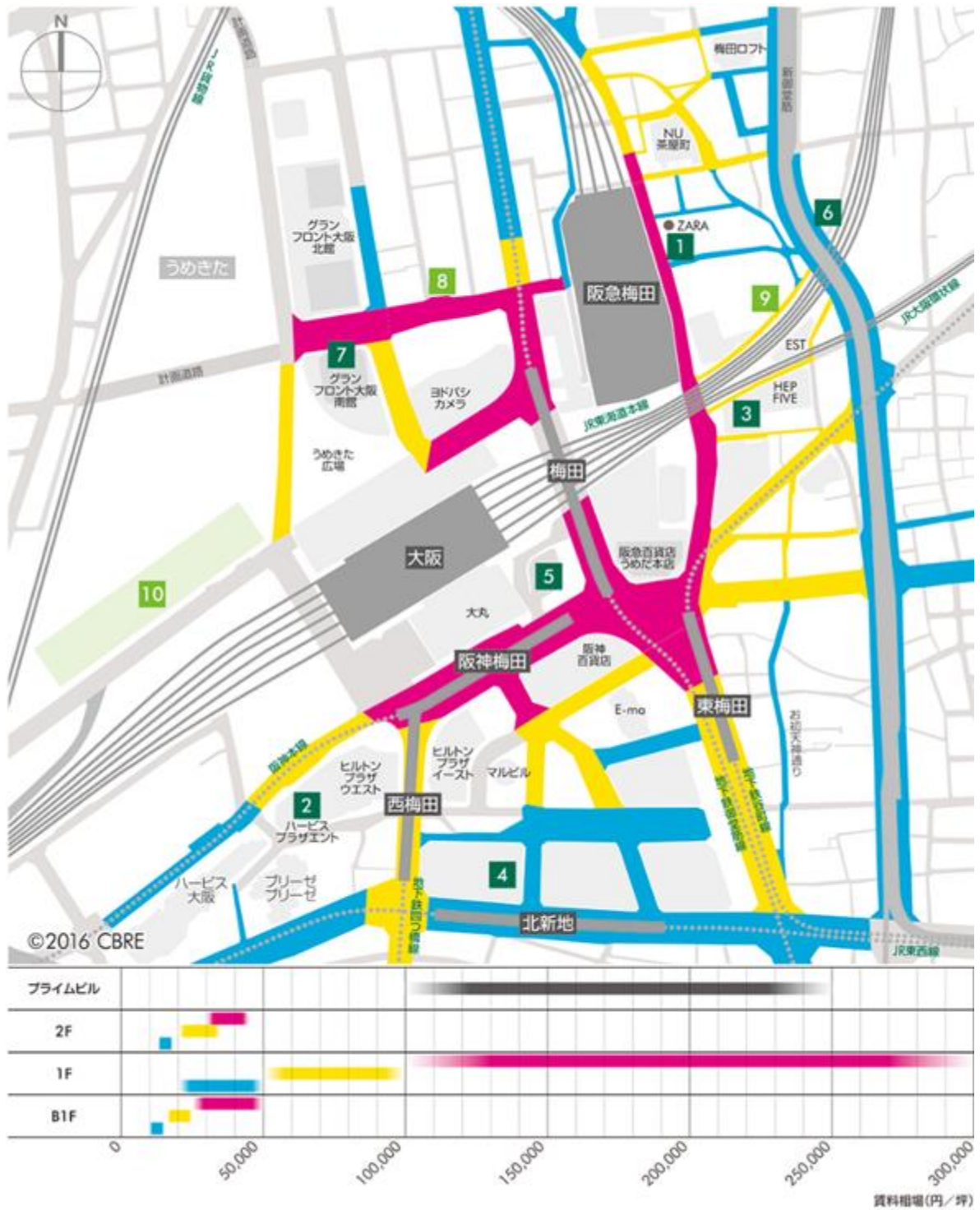


(資料) 平成 30 年分 財産評価基準書 大阪府 (路線価図) (国税庁)

(2) 商業テナント賃料の動向

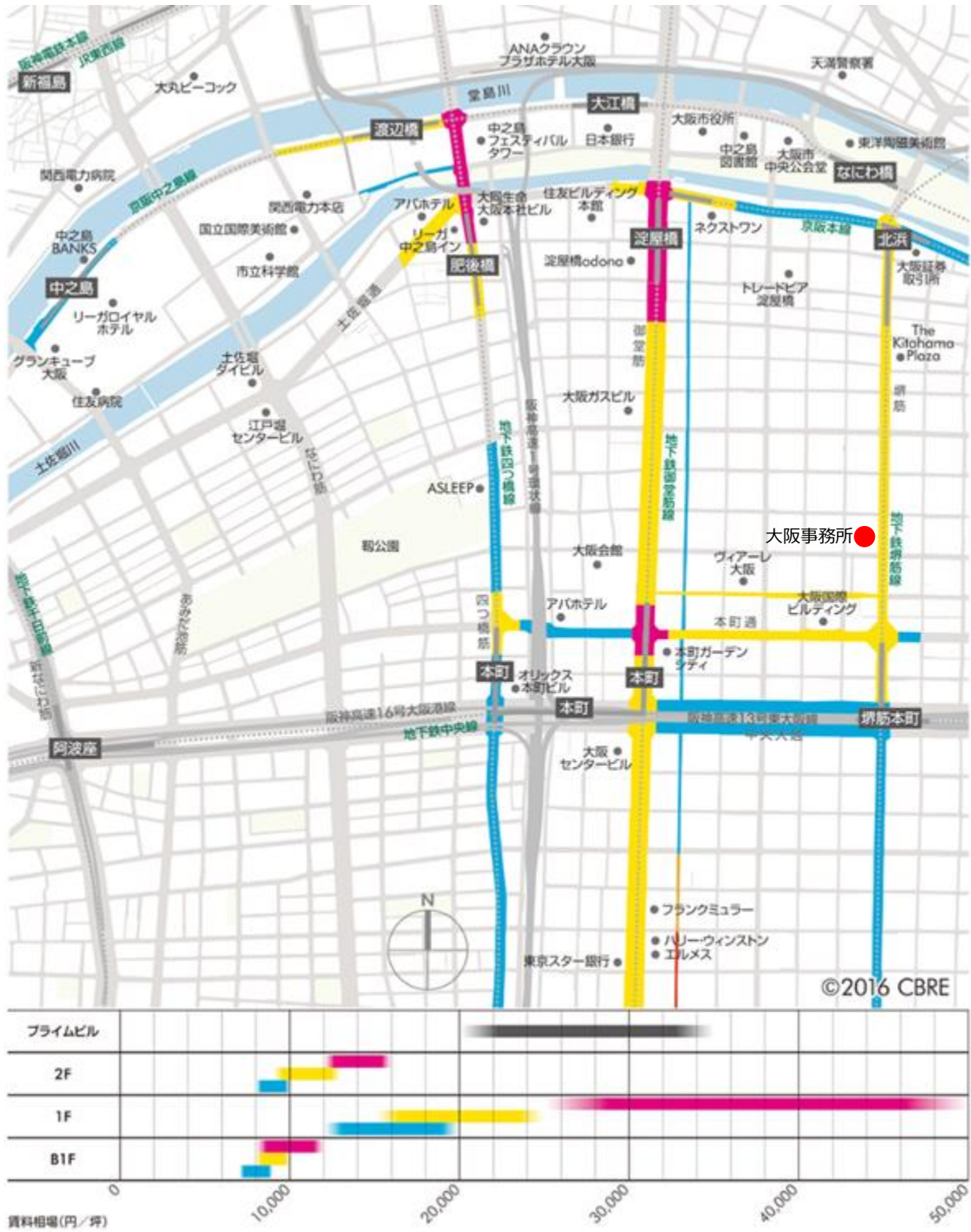
- 各エリアにおける商業テナントの賃料を比較する。各エリアにおいて、大阪事務所と同じ条件となる1Fの賃料を比較する。

図表-3 4 梅田周辺の路面店の賃料水準(2016年)



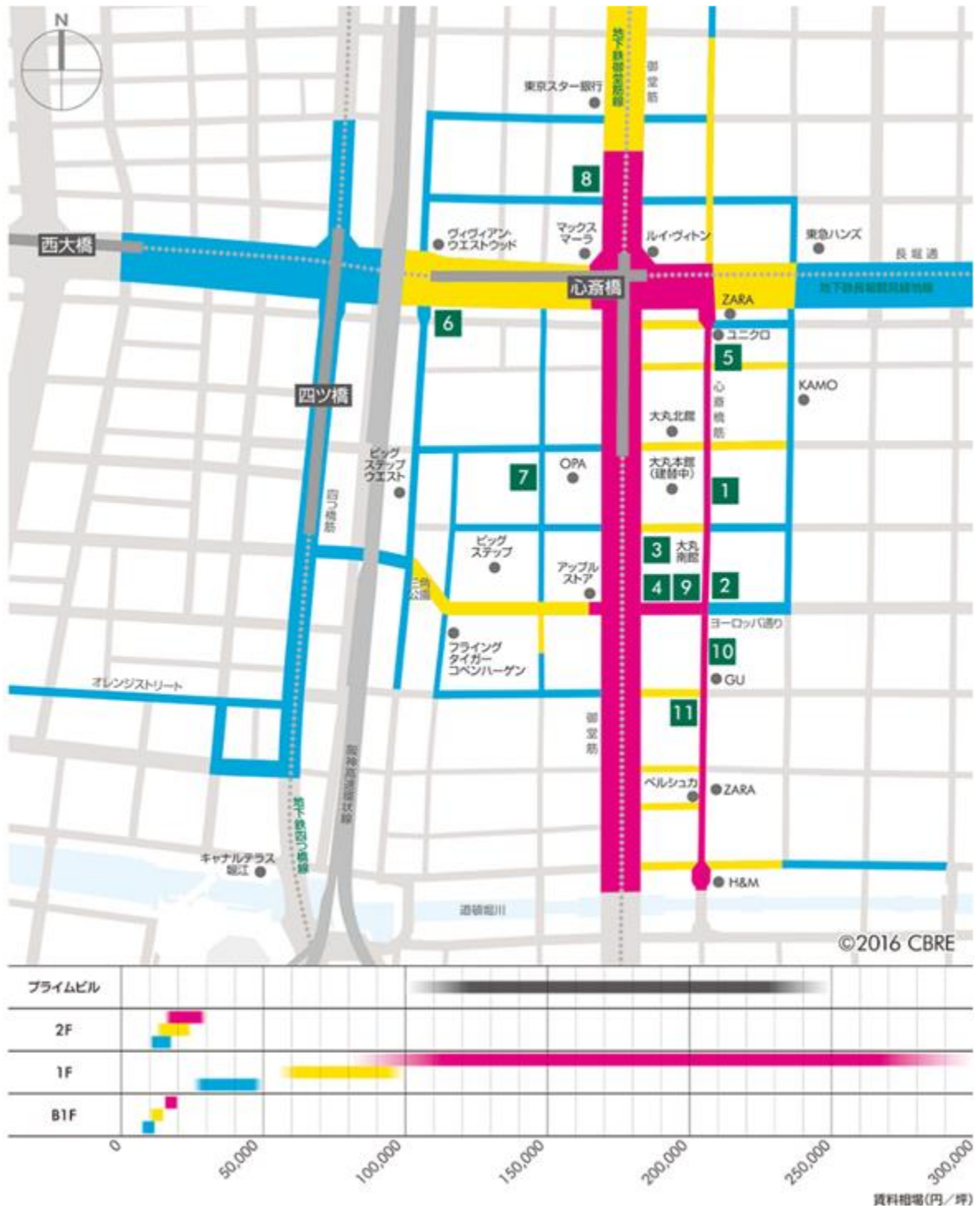
(資料) CBRE「2016年路面店価格」※2017年・18年公表資料無し

図表-35 堺筋本町周辺の路面店の賃料水準（2016年）



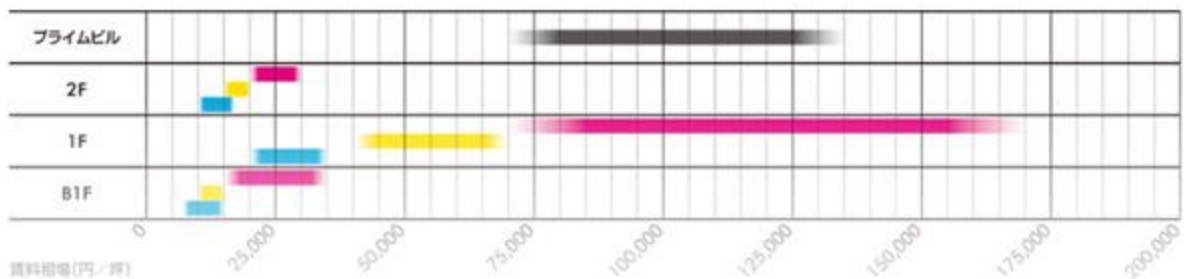
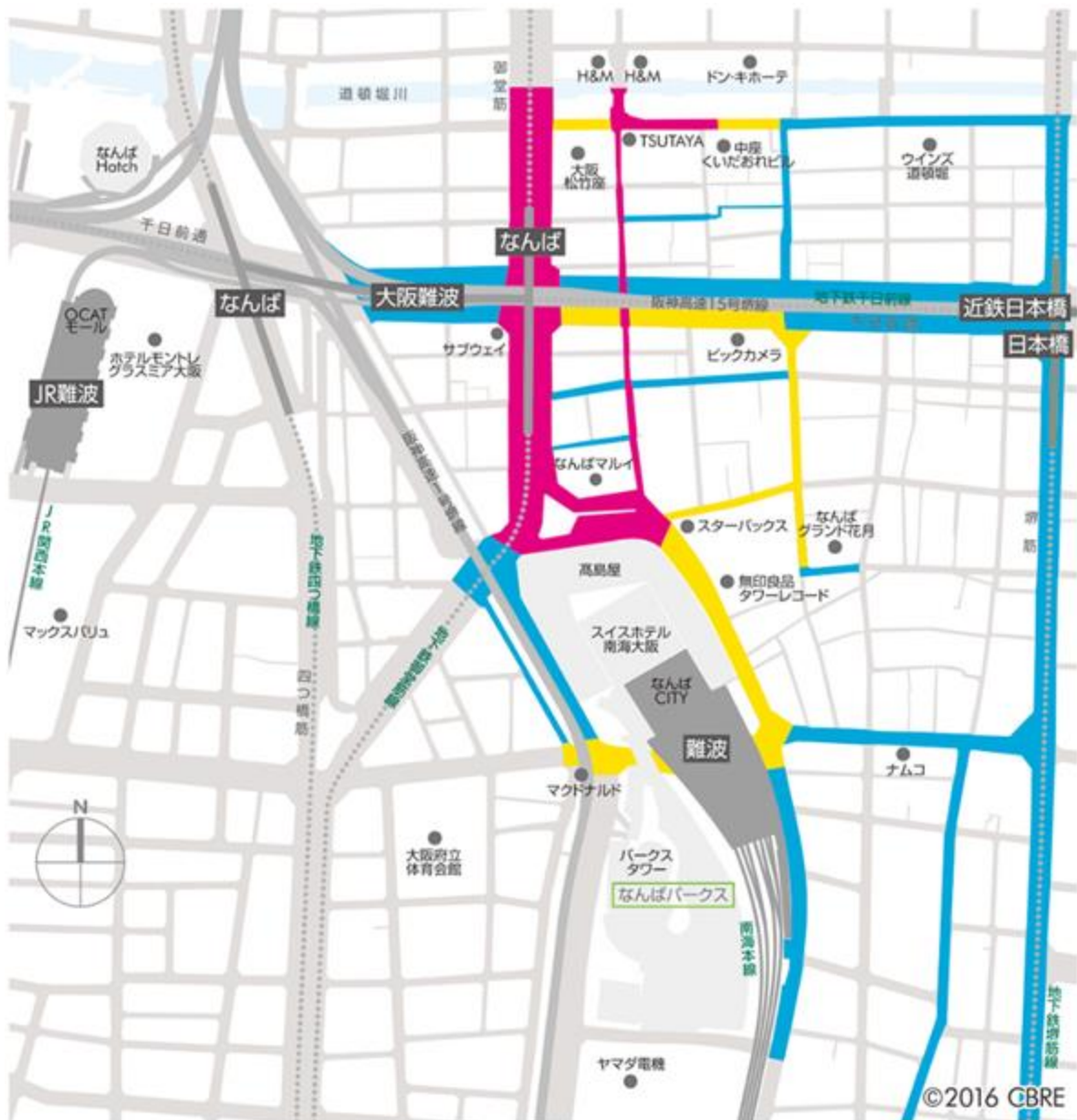
(資料) CBRE「2016年路面店価格」※2017年・18年公表資料無し

図表-3 6 心齋橋周辺の路面店の賃料水準(2016年)



(資料) CBRE「2016年路面店価格」※2017年・18年公表資料無し

図表-37 なんば周辺の路面店の賃料水準(2016年)



(資料) CBRE「2016年路面店価格」※2017年・18年公表資料無し

1Fの賃料は、堺筋本町エリア(大阪事務所周辺)では2万円/坪程度である。他のエリアでは、梅田エリアが20万円/坪程度、心斎橋周辺が20万円/坪程度、なんば周辺が12万円/坪程度となっており、福井県大阪事務所所在地の6~10倍の賃料となっている。

4. 大阪市主要エリアの将来性の分析・比較

(1) 大阪市主要エリアの開発予定の把握

図表-38 エリアごとの開発のキーワードと開発の方向性



① 新大阪エリアの特徴

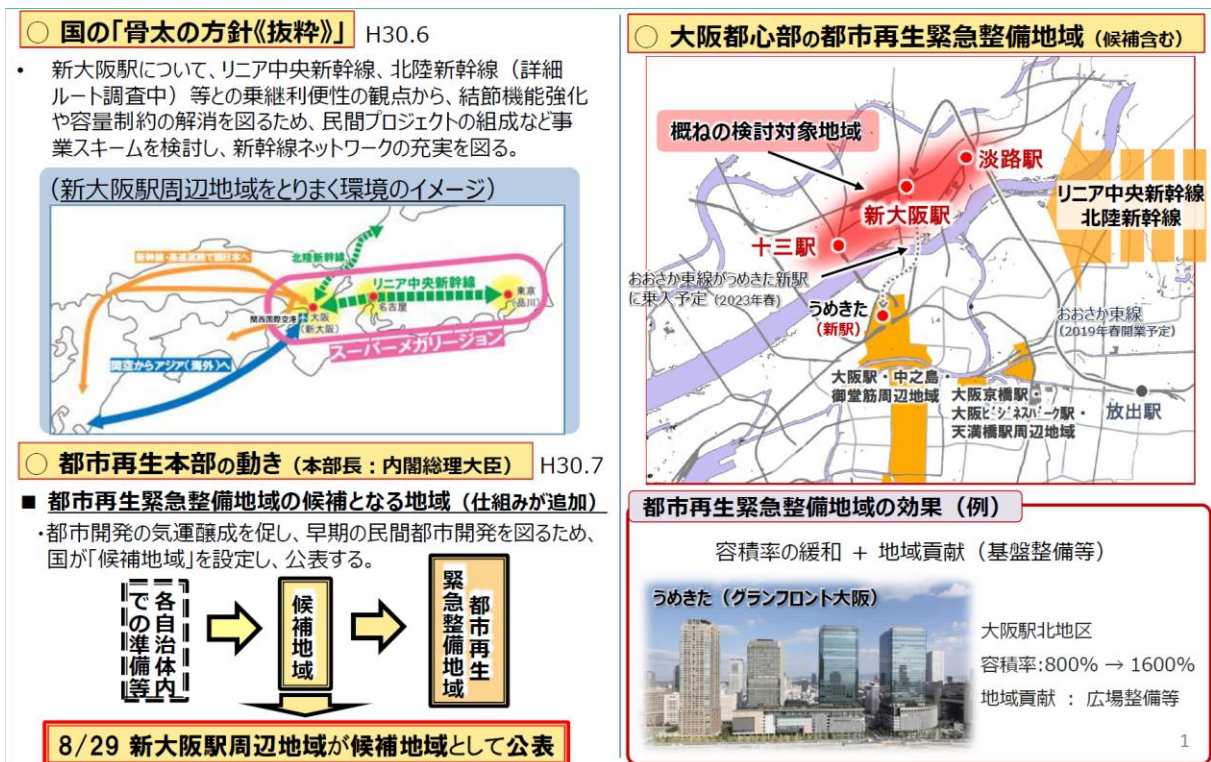
現在の新大阪駅



○新幹線ネットワークの拠点に
東海道新幹線、山陽新幹線含め
4線の新幹線が発着するハブ駅に

2030年頃 北陸新幹線 大阪開業
2037年頃 リニア中央新幹線 大阪開業

図表-39 新大阪駅周辺地域の経過と今後の位置づけ



(資料) 副首都推進本部会議資料(大阪府・市、平成 30 年 12 月)

- ・大阪府・大阪市により、新大阪駅周辺地域の開発の検討が開始されたように、10～20年後の北陸新幹線やリニア新幹線の開通を見据えて、再開発の動きが活発化するエリアである。うめきた2期開発と連動する形で、新たに整備される「なにわ筋新線」を経由すれば、JR・南海電鉄を利用して関西空港までの所要時間が10～15分程度短縮されることになり、交通結節点としての機能が上がる。その後も、北陸新幹線やリニア新幹線が開通すれば、新大阪駅の交通結節点の機能はさらに上がる。こうした交通利便性の高まりへの期待を反映した再開発が進展すると見込まれる。

② 梅田エリア（大阪駅周辺の特徴）

現在の大阪駅北側エリア



北側エリアの再開発イメージ



○大阪駅北側では再開発が進み、地価は5年前の約2倍に

(2018 1,500万円/m²)

○阪神百貨店建替に伴い、大型オフィスビルも供給される。ただし、大型開発用地の供給はないため、既存ビルの建替に伴う、中小規模の開発が見込まれる。連担する中之島は、文化芸術拠点としての整備が進む(大阪市美術館、民間建設後、市に移管する子ども向け図書館)

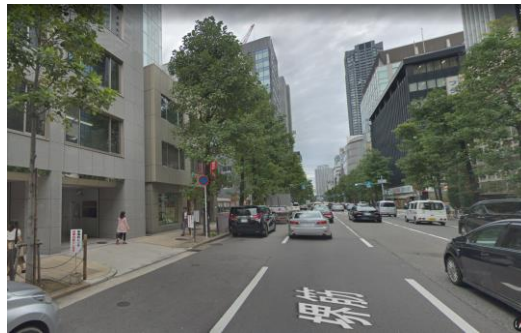
- ・「大阪最後の一等地」と呼ばれる「うめきた」がある梅田エリアは、JR大阪駅、阪急電車・阪神電車の梅田駅、地下鉄3路線が乗り入れている交通のハブである。2031年（開業予定）には「なにわ筋線」新駅が「うめきた2期開発」区域内の地下にできる。梅田エリアは、関西一円からの交通アクセスの良さが特徴である。
- ・さらに、インバウンドは増加の一途をたどっており、今後も増加が見込まれている。これに伴い、大阪のキタ・ミナミの小売業・サービス業は活況を呈している。
- ・うめきた2期開発（2024年開業予定）は、公園を中心とした、これまでのキタ・ミナミにはないゆとりある空間や街並みに特徴があり、国内観光客をはじめ、インバウンドにとっても、魅力的な拠点となる可能性があり、関西広域や海外からも買い物客や観光客をひきつける可能性がある。
- ・新大阪駅と関空を最短時間で結ぶ「なにわ筋線」開通で、大阪市北部の交通結節点：新大阪駅と、大阪府南部の関空とのアクセスが飛躍的に向上するため、インバウンドに人気のミナミエリアに匹敵するような人気エリアになる可能性がある。キタは、関西各地へのアクセスは他のエリアに比べて良いため、「キタ」のオフィス、商業・サービス、観光機能が今後も高まると見込まれる。

③ 堺筋本町エリア（大阪事務所周辺）の特徴

大阪事務所



大阪事務所周辺



○タワーマンションの増加により、15年間で人口が4倍に(2015 12,999人)

○ホテル客室数も3年間で3倍(2018 6,541室)に

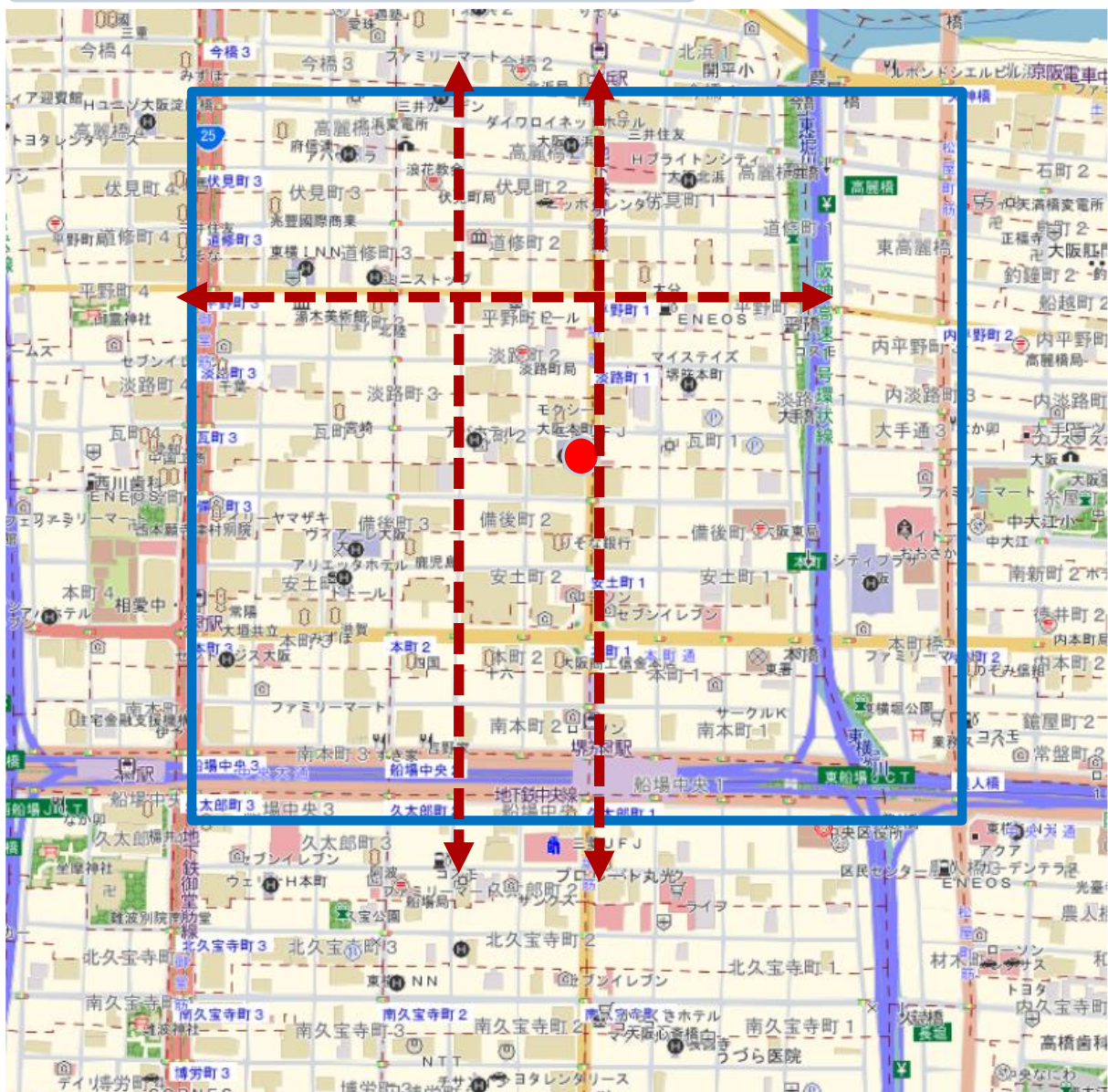
○オフィス街(金融街)から、多様な人材が交流する街へと変化

- ・大阪事務所周辺は、人口動向や開発動向をみてもわかるように、周辺にタワーマンションが建設されるとともに、インバウンド観光客に対応したホテル建設が進み、従来のオフィス街としての立地に加え、マンションに居住するファミリー層の増加やインバウンド観光客の増加により、多様な人々が交流する街に変化してきている。
- ・その一方で、福井県大阪事務所周辺は「船場」と言われる歴史ある地域であり、堺筋沿いや三休橋筋（堺筋の少し西側の南北方向の街路）には、大正時代の「大大阪」時代の名残である、名建築・レトロ建築が現存し、「船場げんきの会」などが、まちあるきのイベントなどを開催し、老舗（例：正月の吉兆高麗橋本店の餅つきにはだれでも入場できる）と地域住民が一体となった行事として定着しつつある。
- ・また、日本一の薬の町である「道修町」（東西の街路）には、今も製薬会社の本社とともに、薬の神様「神農」様を祀る「少彦名神社」もある。同様に、三井越後屋大阪店（のちの三越）、江戸時代に銅精錬で豪商となった住友家、両替商として隆盛を極めた鴻池家などの大阪の旧跡が残る。
- ・緒方洪庵が主宰した適塾のような文化的な拠点もあり、見どころの非常に多いエリアである。いずれインバウンド客がこうした魅力に気づくことになるだろう。
- ・そして、比較的所得の高いタワーマンション住民の増加と相まって、大阪事務所周辺の街の機能は大きく変化しつつあり、今後15年を展望すると、通行量や通行人の質が大きく変わると想定される。
- ・大阪・関西万博の開催が決定したことにより、インバウンド受入のためのソフト・ハードの環境整備に一層弾みがつくと考えられる。
- ・関空からの大阪市内へのアクセスは、なにわ筋新線により大幅に改善される。また、関空へ向かう帰国客も大阪市内とのアクセスが改善されることにより、大阪市内での滞在時間が延び、買い物やレジャー等のアクティビティも活発化すると考えられる。
- ・その結果、大阪市内はインバウンド観光客による需要増が、今後も長期的に経済活性化のけん

引役と見込まれる。

- ・インバウンドの観光対象は、モノからコトへシフトしており、キタ、ミナミ以外のエリアにおいても、さまざまな工夫によって、集客を高めることが可能となる。
- ・特に、万博会場、（おそらく立地することになる）IR 施設と東西軸によって結ばれる大阪メトロ中央線沿線である堺筋本町エリアの価値も向上する。（P52 参照）
- ・このような大阪事務所周辺の特徴をふまえると、現大阪事務所の立地は、近隣に居住するファミリー層や周辺のオフィス勤務者や商業施設利用客、観光客に対する情報発信拠点として、有効である。

福井県大阪事務所を中心とする1平方キロ



④ なんば・心齋橋エリアの特徴

外国人客であふれる難波(道頓堀)



(資料)大阪観光局 web サイト

- 年間720万人が訪問する
関西最大の外国人観光エリア
- (インバウンド消費の数字)
- 関西国際空港へのアクセスが良く
関西の玄関口となっている

- ・なんば・心齋橋周辺は、大阪を代表する観光スポットであり、大阪市内の地価の最高地点となるなど、インバウンド向けのビジネス（ホテル、商業・飲食・サービス）が中心となって、活性化している。
- ・今後も、2025年に開催される大阪・関西万博までは、ラグビー・ワールドカップ、東京オリンピック、ワールド・マスターズ・ゲームズ 2021 関西などの国際的なビッグイベントが予定されており、インバウンドは日本政府の施策の後押しもあいまって、増加の一途をたどると見込まれている。
- ・これらにより、なんば・心齋橋周辺は、インバウンド向けのビジネスが拡大し、国際的な観光地としての性格を高めていくと考えられる。

⑤ その他の注目エリアの特徴（ベイエリア：大阪・関西万博、IR 予定地等）

現在の夢洲



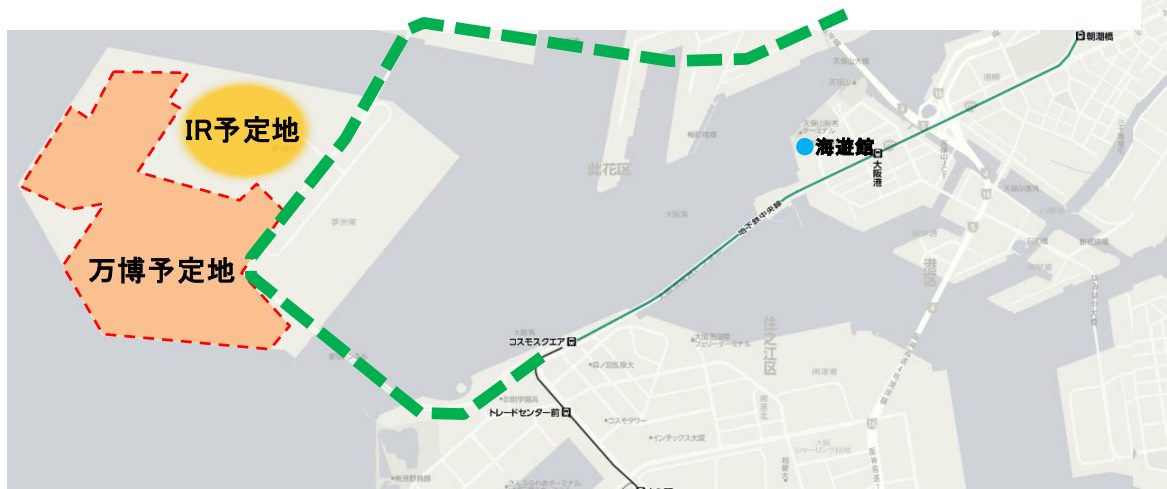
万博会場のイメージ



○大阪万博の開催が決定（2025年5月3日～11月3日（183日間））
 想定来場者数:約2,800万人 経済波及効果:約1.9兆円

○OIR（統合型リゾート）の誘致も進む
 集客人口:約1,500万人／年 経済波及効果:6,900億円／年

●ユニバーサルスタジオジャパン



- ・2025年万博の大阪開催決定を受け、大阪市は総額140億円の補正予算案を市議会に提出した。うち136億円は会場となる大阪湾の人工島、夢洲（ゆめしま）の埋立費用であり、このほかに大阪メトロ延伸に向けた鉄道整備の調査費などを予算計上している。
- ・大阪メトロ中央線の夢洲への延伸には、200億円程度の工費が見込まれているが、大阪市は全額をIR事業者にも負担してもらおうことを見込んでいる。この大阪メトロ中央線は、「大阪事務所」が立地する堺筋本町駅で、阪急京都・千里線が相互乗り入れする堺筋線の乗換駅となっている。このため、堺筋本町周辺エリアのポテンシャルの向上が見込まれる。つまり、大阪・関西万博招致に関連する交通インフラ整備により、大阪市内の東西軸が発展し、大阪事務所周辺ポテンシャルも高まると見込まれる。

5. 大阪事務所設置の適地エリア考察

- ・調査目的で、福井県大阪事務所の現在の機能について整理を行い、それ以降で各エリアの特徴について整理・分析を行ってきた。ここでは、現在の事務所機能を強化するにあたり、大阪事務所を設置する適地エリアについて考察を行う。

機能 \ エリア	新大阪	梅田 (大阪駅周辺)	堺筋本町 (大阪事務所周辺)	心齋橋・なんば (戎橋周辺)
	交通結節点	オフィス・商業	多様性	インバウンド
関西圏との連携強化	△	○	○	△
情報発信 (関西圏全体)	△	◎	○	◎
情報発信 (地域住民)	△	×	◎	△
事務所でのPR活動	△	◎	○	◎
アンテナショップ	×	○	×	×

- ・新大阪駅周辺エリアは大阪と外とを結ぶ交通の結節点であり、大阪の中での結節点は大阪駅である。新大阪駅で人が行き交うのは駅構内のみであり、人通りの多いエリアとは言い難い。また、現在の大阪事務所（船場）と比較した際に、とりわけ利点のあるエリアではない。今後、再開発が進展すると見込まれるが、リニア中央新幹線や北陸新幹線の大阪開業に合わせた時期になるであろう。
- ・梅田エリアは「うめきた」の再開発や「なにわ筋線」の開業などが予定されており、オフィス・商業・観光などの機能が今後も機能が高まると見込まれる。事務所の機能として、特に事務所でのPR、アンテナショップの設置の点から見ると優れたエリアであるといえるが、それらのエリアには相応の賃料が発生することになる。1F 路面店で比較すると、堺筋本町の10倍以上の賃料がかかることになり、アンテナショップを出店しても利益を出すことは容易ではないと考えられる。
- ・心齋橋・なんばエリアは、インバウンドが多いことが特徴のエリアである。今後もますますインバウンドが拡大すると考えられ、心齋橋・なんばから、周辺エリアへのインバウンドの広がりも期待される。事務所の機能として考えた場合、外国人むけにPRを行うには適していると考えられる。しかし、こちらについても相応の賃料が発生することになり、1F 路面店で比較

すると、堺筋本町の6～10倍の賃料がかかるため、費用対効果の面から見て、事務所やアンテナショップの設置は現実的ではないと考えられる。

- ・最後に、大阪事務所のある堺筋本町エリアについてだが、現所在地は堺筋に面しており駅からも近いなど、1等地であるといえる。事務所としての機能の面から見ていくと、関西圏との連携強化や、関西圏への情報発信としては、他のエリアと変わらぬ能力を発揮できるエリアであるといえる。連携相手として考えられる関西の企業、大阪府庁、大阪市庁、国の機関との距離も近い。また、福井県と古くからの繋がりがああるエリアであり、事務所でのPR活動についても、周辺の地域住民やオフィス勤務者、観光客などの集客も望める場所である。
- ・ただし、梅田エリアやなんば・心斎橋エリアに比べると、商業地としての優位性は低く、アンテナショップを設置するほどに集客することは難しい。他県のアンテナショップは梅田エリアに多く立地しているが、それらの中で、売上高を公表しているショップの売上高は、0.4億円～1.2億円程度であり、テナント料、人件費、仕入費用等を考慮すると、利益を出すことは容易ではないと考えられる。
- ・これらをふまえ、大阪事務所の活用策として、1階の情報発信機能を強化し、イベントなどに使える多目的スペースを整備することが考えられる。
- ・以上より、「アンテナショップ機能を持たせない」という条件の下ではあるが、船場エリア（特に現所在地）が福井県大阪事務所を置くにもっとも適した場所であるといえる。
- ・アンテナショップの出店や不特定多数に対するPRについては、大阪駅前エリアやなんば・心斎橋エリアにおいて、イベントや物産展形式で実施するのが、費用対効果の面から見ても優れた手法ではないかと考える。
- ・また、大阪事務所の活用方針については、短期的、長期的な視点で検討していくことが望まれる。そして、こうした活用方針について、北陸新幹線が敦賀まで開業するタイミングの2023年、北陸新幹線が新大阪へ直通するタイミングの2030年ごろ、そして、それ以降の短期、中期、長期的な時間軸を踏まえた、大阪事務所に求められる機能を次々ページに整理している。

図表-40 短期・中期・長期の段階別 大阪事務所に求められる機能の整理

北陸新幹線 開業段階	敦賀開業 2023		大阪開業 2030 頃	
関西圏から みた福井県	観光地	観光地 (敦賀で乗換が必要)	観光地 生活圏 通勤圏	
大阪事務所に 求められる機能	関西での知名度アップ (主として観光地)			
	関西圏との連携強化 (広域観光、産業連携)	関西との連携の期待 大阪開業に向けた 新しい連携の構築		
		二地域居住など関西との 新しい関係の周知 関西と福井（特に嶺南） の地域連携の強化 U・I・J ターンの推進		
大規模 イベント	ワールド・マスターズ・ゲームズ 2021	大阪・関西万博 (IR) 2025 (2024)	ポスト万博	
大阪事務所に 求められる機能	外国人への 観光地 PR			
		万博に向けた連携 (パビリオン、広域観光、技術開発)	万博を契機につくりあげた連携の 維持・拡大	

III. 大阪事務所の機能を最大限発揮させる手法の検討

- ・福井県と関西圏との連携をさらに強めていくにあたり、福井県大阪事務所の担う役割、求められる機能はますます大きくなる。しかしながら、現在の大阪事務所建物は老朽化が進んでおり、遠くない将来に建て替えや改修を行う必要がある。加えて、情報発信機能や交流機能に有効な多目的スペースが無い一方で、建物3階部分の有効な利用が図られていないなど、建物の利用方法としても改善できる点が見られる。
- ・ここからは、大阪事務所の機能を最大限に発揮するために必要となる改修や建替えの手法について、検討を行う。

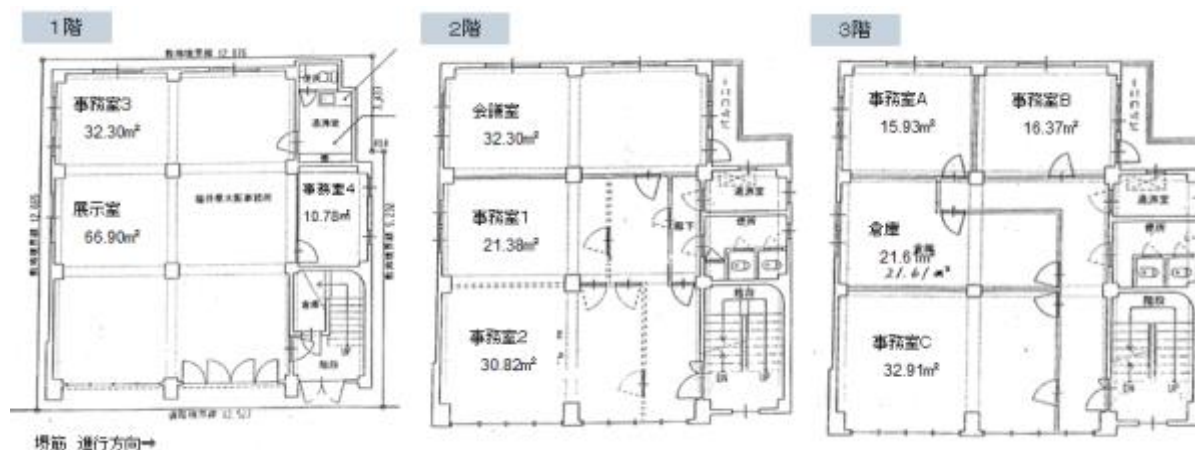
1. 敷地概要

- ・福井県大阪事務所の敷地面積、建築面積、延床面積、階数は下記のとおりである。
- ・用途地域は商業地域であり、容積率 800%、建ぺい率 80%となっている。
- ・同容積率、建ぺい率から建替えを行う場合の上限は、建築面積 125.56 m²、延床面積は 1,255.6 m²となる。単純に延床面積（上限）を建築面積（上限）で除すと、概ね 10 階建のビルが想定される。

福井県大阪事務所の敷地概要

	現状	開発可能	
土地	■ 156.95m ²	■ 156.95m ²	区域区分 市街化区域
建築面積	■ 131m ²	■ 125.56m ² (80%)	用途地域 商業地域
延床面積	■ 422m ² (269%)	■ 1255.6m ² (800%)	容積率 800%
階数	■ 3階建て	■ 約10階建て	建ぺい率 80%

福井県大阪事務所の建物図面



2. 大阪市の景観制度による規制

① 高さ

- ・大阪市景観計画（平成 29 年 10 月 1 日施行）では堺筋に面した建物については、「堺筋の幅員を 2 で除して得た値以上となるよう努めるもの」とするとされている。
- ・堺筋の計画幅員の 22m を 2 で除すと 11m となる。階高 4m の場合 3 階、階高 3.5m の場合 4 階以上、必要となる。

② 建築物の間口・建築面積

- ・同景観計画では「建物の間口幅は 10m 以上、建築面積は 200 m²以上となるよう努めるものとする」とされている。
- ・建物の間口幅は現状、約 11.5m であり、同基準を満たしている。
- ・現在の敷地面積（156.95 m²）から建ぺい率（80%）を掛け合わせると、建築面積の上限は 125.56 m² となり、同景観計画が推奨する 200 m² 以上を満たさないことになる。
- ・隣接するりそな駐輪場を含めると敷地面積は約 330 m² となり、建築面積の上限は 264 m² となるため、同景観計画の基準を満たすことになる。

堺筋本町に関する建物の制限

共通事項（建築物・工作物）		
良好な都市景観の形成に向けて、敷地周辺の景観の状況を把握し、地域の歴史やまちの成り立ちを考慮したうえで、景観形成方針を踏まえ、建築物等の配置、規模、形態意匠及び外構などについて周辺のまちなみと調和のとれたものとなるよう努める。		例示 I-86
建築物の建築等		
配置	1 階の外壁（原則として柱及び建築物に附属する塀を含む）は当該街路から（隅切部分は、同一街区内における隅切を除いた当該街路を延長した線から）2 m 以上後退し、その部分は歩行者空間とする。ただし、敷地規模や敷地形状により上記により難しいものは、緩和することができる。 上記により設けた歩行者空間は、歩行上支障のない範囲で、一部を緑地とすることができる。また公共歩道や隣接敷地内の歩行者空間との間に段差を設けないよう努める。	解説 I-54
	敷地内の空地は、歩行者空間の確保や緑化に努め、周辺景観や建築物全体と調和するよう、形態意匠を工夫する。	例示 I-86
	道 路 建築物の連続性に配慮するとともに、接道部に空地を設け、快適な歩行者空間の確保又は緑化に努める。	解説 I-59
1 階部の形態	通りとの親密性を意識した低層部のデザインやショーウィンドーの設置などにより、まちのにぎわいを生み出すよう工夫する。	例示 I-86
	シャッターを設置する場合は原則としてグリーンシャッターとする。	解説 I-60
	車の出入口は、原則として当該街路に面して設けない。	解説 I-60
	河 川 とんぼりリバーウォーク沿いの敷地では、遊歩道に面した階に川側へのアクセスを確保するなど、建築物と河川空間とがつながるような形態意匠となるよう工夫する。	解説 I-61
高さ	敷地前面の当該街路幅員を 2 で除して得た値以上となるよう努めるものとする。	解説 I-61
建築物の間口幅及び建築面積	建築物の間口幅は 10m 以上、建築面積は 200 m ² 以上となるよう努めるものとする。	解説 I-62
	外壁は、建築物単体のバランスだけでなく、周辺景観と調和するよう、特に周辺に歴史的景観資源がある場合は形態意匠を工夫する。	例示 I-86

（資料）大阪市「大阪市景観読本 ver1.1」

隣地を合わせた場合の敷地面積

①りそなの敷地を含めた場合

- ・りそなの敷地を含めた場合、敷地面積は約 2 倍の 332 m² (100 坪) となる。



(資料) googlemap@ZENRIN の地図データをもとに作成

②りそな敷地に加え、AXIS 瓦町ビル、ノムラクリーニングの敷地を含めた場合

- ・さらに AXIS 瓦町ビル、ノムラクリーニングを含めた場合、敷地面積は約 500 m² (151 坪) となる。



(資料) googlemap@ZENRIN の地図データをもとに作成

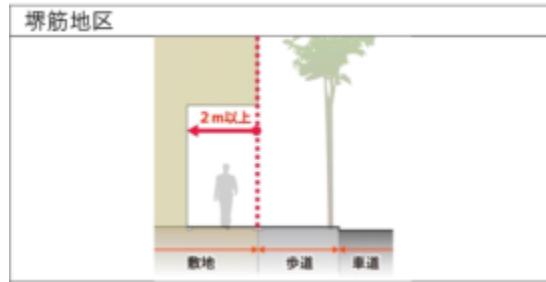
③ セットバック

- ・大阪市景観読本では堺筋に面する建物については建物の1階は街路から2m以上後退し、その部分は歩行者空間とするよう定められている。

堺筋本町における1階のセットバックの基準



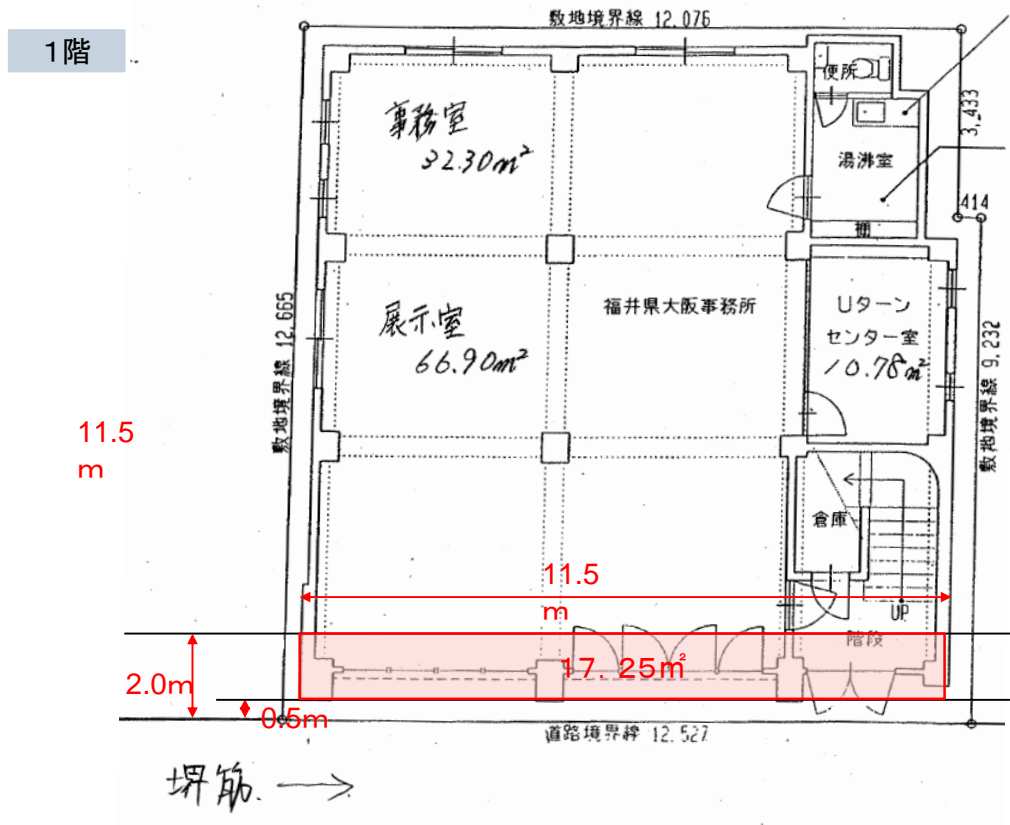
1階の外壁（原則として柱及び建築物に附属する塀を含む）は当該街路から（隅切部分は、同一街区区内における隅切を除いた当該街路を延長した線から）2m以上後退し、その部分は歩行者空間とする。



(資料) 大阪市「大阪市景観読本 ver1.1」

- ・現状、街路から約0.5mセットバックしているのので、2.0mセットバックした場合、1階については、現状から $(2.0 - 0.5) \times 11.5\text{m} = 17.25\text{m}^2$ の面積が減少することになる。

現状の福井県大阪事務所の建物で2.0mのセットバックを行った場合



④ 緩和の基準

- ・前述の通り、セットバック等の規制があるが、敷地規模や敷地形状により上記により難しいものは、緩和措置がある。
- ・緩和措置の対象としては、「敷地規模が狭小（おおむね 200 m²未満）かつ奥行きが小さい（概ね 20m 未満）場合」とされており、福井県大阪事務所の敷地（敷地面積 156.95 m²<200 m²、奥行き 12.7m<20m）はいずれも緩和の基準を満たしている。
- ・なお大阪市の同制度の所管である都市計画局計画部都市計画課（都市景観）に問い合わせたところ、「同敷地は基本、緩和の対象となる」との回答であった。
- ・緩和措置の具体的な内容については、大阪市との個別協議となる。

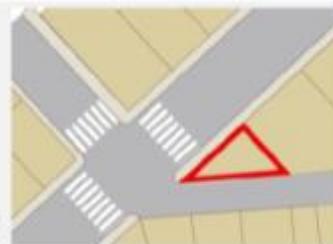
セットバック等の緩和の基準



ただし、敷地規模や敷地形状により上記により難しいものは、緩和することができる。

敷地規模や敷地形状による緩和の目安については、次のような場合とします。

- ・敷地規模が狭小（おおむね 200 m²未満）かつ奥行きが小さい（おおむね 20m 未満）場合
- ・敷地形状が不整形（間口が長大で奥行きが浅いなど）の場合



（資料）大阪市「大阪市景観読本 ver1.1」

3. 大阪事務所利活用についての検討

現大阪事務所建物について

- ・現状、福井県大阪事務所は、1階は一般客が利用できる情報発信施設、2階は事務所、3階は未利用の状況となっている。情報発信などの現大阪事務所機能を発揮させるにあたり、現状の建物にはいくつかの課題があると考えられる。

①交流機能

現大阪事務所には、多目的に使える交流スペースが無い。そのため、①でも述べたように展示物を移動して物産展のスペース確保している。また、今後、地域住民に向けた福井の情報発信を行う際にも交流スペースが必要となるが、その際に毎回レイアウト変更を行うのは非効率である。

②情報発信

現状の情報発信機能としては、観光物産案内として、福井県内観光地や物産日のパンフレット展示が主である。観光地の魅力を伝えるには、パンフレット展示のみでは十分ではないと考えられる。また、1Fで物産展を開催する際には、スペース確保のために展示物が移動されており、せっかくの来所者の目につきにくい状況となっている。現大阪事務所では事務所所在地が持つ情報発信のポテンシャルを活かしきれていない。

③未利用となっている3階スペースの活用

現在、3階が未利用となっており、約1フロア分の余剰スペースがあることになる。大阪事務所の機能を発揮させるためには、この余剰スペースの有効活用が必要となる。

- ・上記の課題を解決する1案として、次のように提案する。

①多目的スペースの設置

物産展だけでなく、交流にも使える多目的スペースを設けるべきである。

多目的スペースを設けることで、様々な情報を大阪事務所から発信できるようになる。たとえば、周辺のホテル・飲食店シェフを対象とした食の提案会や、観光物産展、県産品のモニター調査・試験販売、県内企業の技術発表会・ビジネスマッチング、UIターンセミナーなど幅広い分野の情報発信に活用が可能である。

②情報発信機能の強化

既存のパンフレット展示だけでなく、情報発信の質・量を向上させるべきである。一般的な観光PRではなく、福井らしさを前面に出した魅力ある仕掛けが必要である。

例えば、恐竜や東尋坊などの福井の本物ブランドをVRで体験できるようにするなど、より福井の魅力を伝えられるようにすべきと考える。

③事務所スペースの上層階への集約

現在1階、2階にある事務所スペースを3階に集約することで、多目的スペースや情報発信スペースに十分な広さを持たせることが出来ると考える。特に1階部分については、来客が最も期待できるスペースであり、福井県としても、1階で福井のPRにつながる情報発信、物販・飲食機能等の賑わい機能としたいという希望がある。

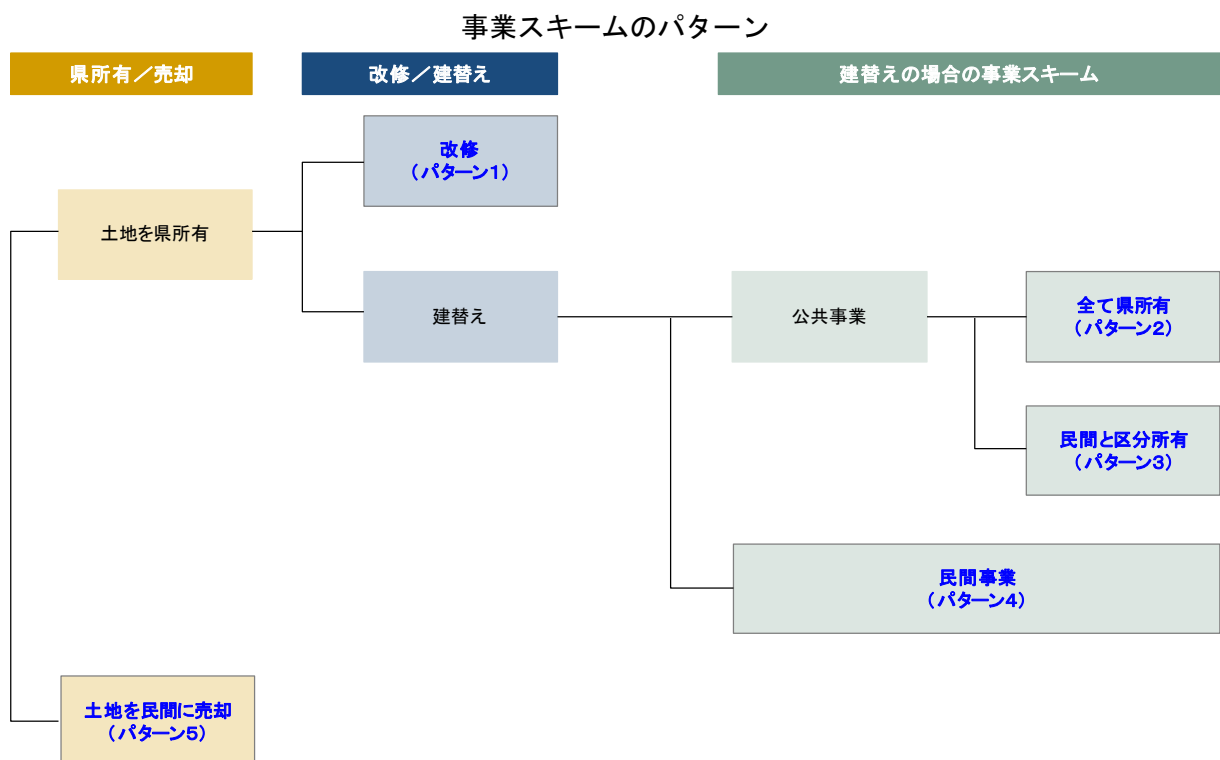
1階の利活用については、福井県のみでの施設運営だけでなく、PPP（官民連携）による賑わいづくりが1つの選択肢として挙げられる。

- ・これらを基に大阪事務所の整備について、検討を進める。

4. 事業スキームのパターン

(1) 事業スキームのパターン分類

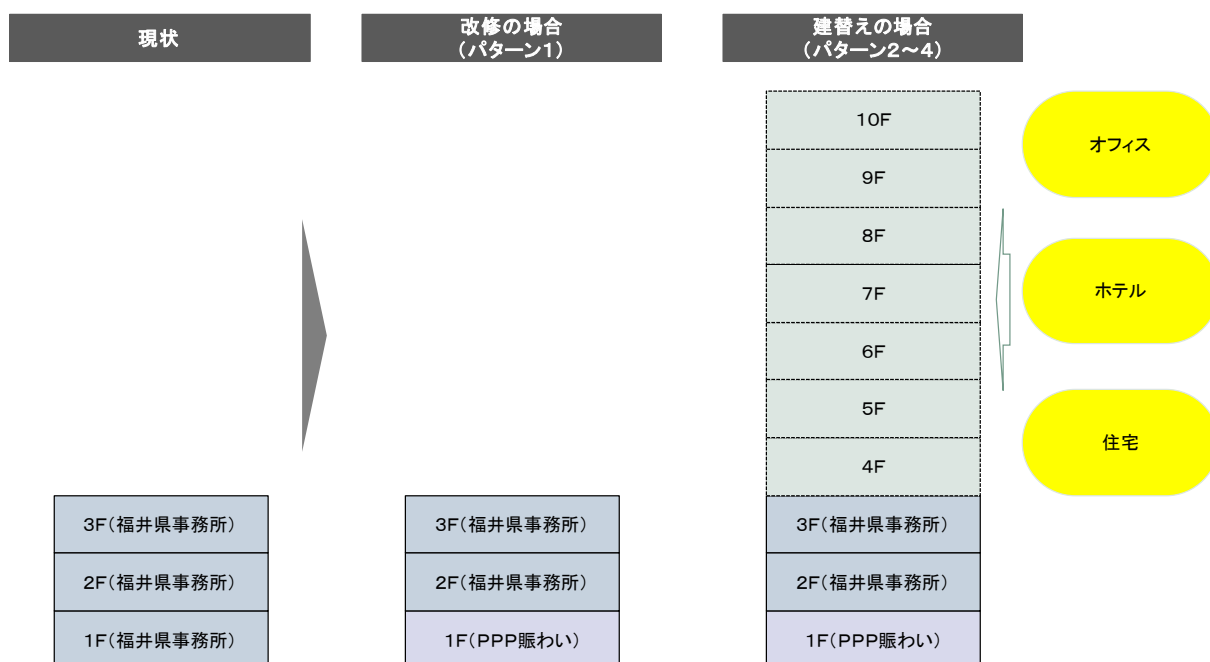
- ・整備手法検討のパターンとしては、まず大きく「土地を県所有」の場合と「土地を民間に売却」の場合がある。
- ・さらに「改修」、「建替え」の2つのパターンがある。
- ・さらに「建替え」については、建築整備について「公共事業」で行う場合と、「民間事業」で行う場合に分類される。
- ・さらに「公共事業」で行う場合、建物を「全て県所有」する場合と、「民間と区分所有」する場合に分けることができる。
- ・以上を踏まえると、以下の概ね5パターンに整理することができる。



(2) 改修・建替えのイメージ

- ・改修・建替えのイメージは下記の通りである。
- ・改修の場合（パターン1）は1階を賑わいスペースとして活用し、2・3階を事務所機能として利用することが考えられる。
- ・建替えの場合（パターン2～4）は1階～3階の利活用のイメージは、改修の場合と同様である。建替えの場合、3階に収めるか、4階以上とするかが課題となる。
- ・本敷地は前述の大阪市の景観制度の緩和措置（高さ11m以上の適用除外）を受けられる可能性が高く3階とする場合は上層部に新たな民間機能等を導入する必要はなくなる。
- ・4階以上とする場合は、オフィス、ホテル、住宅等の民間機能等の導入を検討する必要がある。

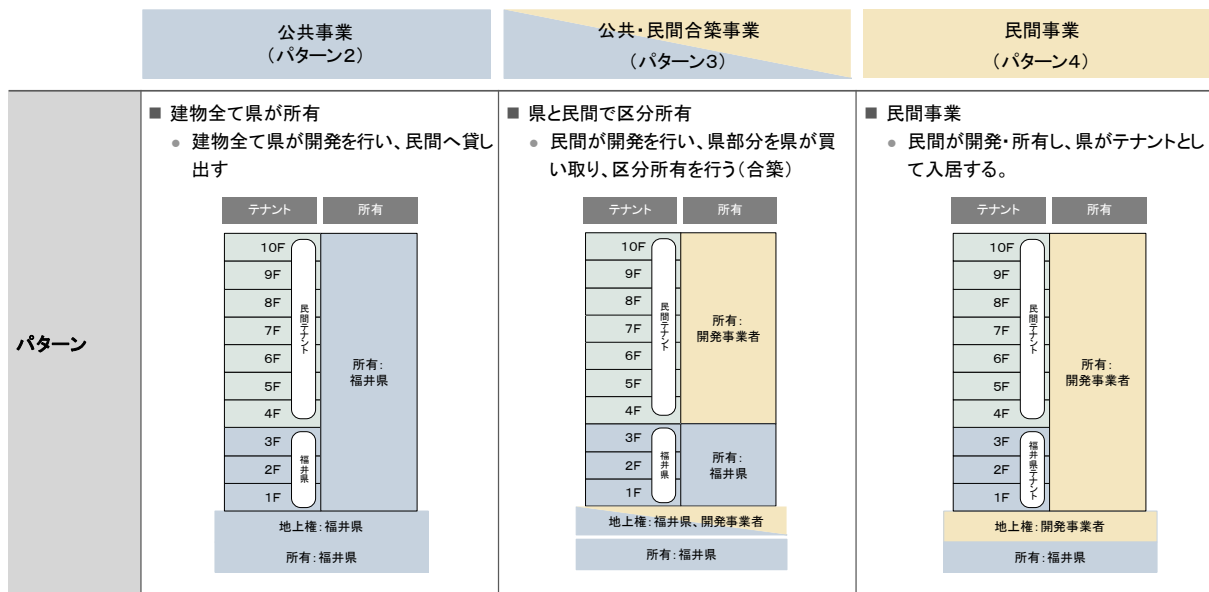
改修・建替えのイメージ



(3) 建替え(パターン2~4)のイメージ

- ・福井県が土地を所有したまま、建替えを行う場合のパターンは以下の3通りが想定される。
- ・パターン2：公共事業は、建物全て県が開発を行い、4階以上を民間オフィス等として貸し出すパターンである。
- ・パターン3：公共・民間合築事業は民間が開発を行い、県部分を県が買い取るなど、区分所有を行う形態である。
- ・パターン4：民間事業は民間が開発・所有し、県がテナントとして入居するパターンである。

建替え(パターン2~4)のイメージ



5. 各種費用の検討

(1) 現施設を改修した場合の建物質料

- ・ 現施設を改修した場合の改修費及び1階をテナントとした際の賃料収入は下記の通りとなる。

現施設を改修した場合の改修費及び1階の賃料収入

種別	項目	数値	備考
改修費	延床面積	422 m ²	現施設の延床面積
	延床面積	128 坪	1坪=3.306m ²
	改修単価	300 千円/坪	内装のみ改修と仮定
	改修費用	38,294 千円	

種別	項目	数値	備考
賃料	1階延床面積	131 m ²	建築面積を1F延床面積と仮定
	1階延床面積	40 坪	1坪=3.306m ²
	賃貸面積	26 坪	小規模建築のため有効面積65%と仮定
	賃料	16 千円/月坪	建物が古いため、堺筋賃料最低の16千円/月坪と設定
	賃料収入	4,945 千円/年	

- ・ なお、改修費用については、民間における一般的な費用であることに留意が必要である。

(2) 土地に関する費用や土地価格

- ・ 土地に関する主な費用は下記の通りである。

種別	項目	数値	備考
土地	面積	157 m ²	
	相続税路線価	1,630 千円/m ²	
	土地価格（相続税路線価）	255,829 千円	
	相続税路線価/時価	0.8	
	土地価格（時価）	319,786 千円	
	借地料目安	13,815 千円/年	※4%×1.08 ※福井県基準
	固定資産税・都市計画税	3,805 千円/年	課税標準額0.7、固定資産税1.4%+都市計画税0.3%=1.7%

(3) 建物整備に関する費用

- ・ 福井県大阪事務所として最低限必要と考えられる建物の階数である3階から、容積を全て活用することになる10階までの建物整備費及び固定資産税・都市計画税は下記の通りである。

建物階数別の建物整備に関する費用

種別	建物								備考
	3階	4階	5階	6階	7階	8階	9階	10階	
延床面積	377m ²	502m ²	628m ²	753m ²	879m ²	1,004m ²	1,130m ²	1,256m ²	1階あたり125.56m ² （建築面積）で計算
延床面積	114坪	152坪	190坪	228坪	266坪	304坪	342坪	380坪	1坪=3.306m ²
整備費	125,332千円	167,109千円	208,887千円	250,664千円	292,442千円	334,219千円	375,996千円	417,774千円	1,100千円/坪
固定資産税・都市計画税	1,278千円	1,705千円	2,131千円	2,557千円	2,983千円	3,409千円	3,835千円	4,261千円	課税標準額0.6 固定資産税1.4%+都市計画税0.3%=1.7%

- ・ なお、建築費用については、民間における一般的な費用であることに留意が必要である。

(2) 新規整備した場合の建物質料

- ・ 賃料は下記の通りとなる。

新規整備した場合の建物質料

種別	項目	数値	備考
賃料	延床面積	380 坪	
	賃貸面積	247 坪	小規模建築のため有効面積65%と仮定
	うち1階	25 坪	
	2・3階	49 坪	
	4階以上	173 坪	
	月坪賃料 1階	20 千円/月坪	堺筋の平均の20千円/月坪と設定
	2階以上	9 千円/月坪	
	賃料	29,936 千円/年	
	うち1階	5,928 千円/年	
	2・3階	5,335 千円/年	
4～10階	18,673 千円/年		

福井県大阪事務所の路面店の賃料価格（2016年）



(資料) CBRE「2016年路面店価格」※2017年・18年公表資料無

6. 各パターンで県が負担する費用の整理

① 【パターン1】改修

・改修の場合の初期費用・ランニング費用は下記の通りである。

			パターン1	備考	
			改修		
初期費用	県収入	土地売却費	-	無	
	県支出	建物改修・整備費	38,294千円	現施設の改修費	
ランニング費用	県収入	賃料収入	土地	-	無
			建物	4,945千円	1階の賃料収入※1
	県支出	固定資産税	土地	-	
			建物	-	
		賃料支出	建物	-	無
収支			4,945千円		

② 【パターン2】建物を全て県で建替

・建物を全て県で建替の場合の初期費用・ランニング費用は下記の通りである。

			パターン2	備考	
			建物を全て県で建替		
初期費用	県収入	土地売却費	-	無	
	県支出	建物整備費	417,774千円	10階の建物を整備すると仮定	
ランニング費用	県収入	賃料収入	土地	-	無
			建物	24,601千円	1階賑わい※1と4～10階
	県支出	固定資産税	土地	-	
			建物	-	
		賃料支出	建物	-	無
収支			24,601千円		

・なお、建物を3階建てとし、大阪事務所機能のみで建替えた場合の費用は以下の通りである。

			パターン2	備考	
			建物を全て県で建替		
初期費用	県収入	土地売却費	-	無	
	県支出	建物整備費	125,332千円	3階の建物を整備すると仮定	
ランニング費用	県収入	賃料収入	土地	-	無
			建物	5,928千円	1階賑わい利用の賃料収入※1
	県支出	固定資産税	土地	-	
			建物	-	
		賃料支出	建物	-	無
収支			5,928千円		

※1 1階賑わい施設を県が運営する場合には、賃料収入は変更（減額）となる。

③ 【パターン3】 建物を民間と区分所有で建替

・ 建物を民間と区分所有で建替の場合の初期費用・ランニング費用は下記の通りである。

			パターン3	備考	
			建物を民間と区分所有で建替		
初期費用	県収入	土地売却費	-	無	
	県支出	建物整備費	125,332千円	1～3階を県が区分所有と仮定	
ランニング費用	県収入	賃料収入	土地	9,670千円	70%(10階分7階)を民間に借地と仮定
			建物	5,928千円	
	県支出	固定資産税	土地	-	
			建物	-	
		賃料支出	建物	-	
収支			15,598千円		

④ 【パターン4】 建物を全て民間で建替

・ 建物を全て民間で建替の場合の初期費用・ランニング費用は下記の通りである。

			パターン4	備考	
			建物を全て民間で建替		
初期費用	県収入	土地売却費	-		
	県支出	建物整備費	-		
ランニング費用	県収入	賃料収入	土地	13,815千円	
			建物	5,928千円	1階賑わい利用の賃料収入※1
	県支出	固定資産税	土地	-	
			建物	-	民間所有のため無
		賃料支出	建物	11,263千円	1～3階の賃料（1階はサブリース）
収支			8,480千円		

⑤ 【パターン5】 土地を売却

・ 土地を売却し、テナントとして入居する場合の初期費用・ランニング費用は下記の通りである。

			パターン5	備考	
			土地を売却		
初期費用	県収入	土地売却費	319,786千円		
	県支出	建物改修・整備費	-		
ランニング費用	県収入	賃料収入	土地	-	
			建物	5,928千円	1階賑わい利用の賃料収入※1
	県支出	固定資産税	土地	-	
			建物	-	
		賃料支出	建物	11,263千円	1～3階の賃料（1階はサブリース）
収支			▲ 5,335千円		

⑥ 各パターンの比較

・ 各パターンを比較すると下記の通りとなる。

			パターン1	パターン2	パターン3	パターン4	パターン5	
			改修	建物を全て県で建替	建物を民間と区分所有で建替	建物を全て民間で建替	土地を売却	
初期費用	県収入	土地売却費	-	-	-	-	319,786千円	
	県支出	建物改修・整備費	38,294千円	417,774千円	125,332千円	-	-	
ランニング費用	県収入	賃料収入	土地	-	-	9,670千円	13,815千円	-
			建物	4,945千円	24,601千円	5,928千円	5,928千円	5,928千円
	県支出	固定資産税	土地	-	-	-	-	-
			建物	-	-	-	-	-
		賃料支出	建物	-	-	-	11,263千円	11,263千円
収支			4,945千円	24,601千円	15,598千円	8,480千円	▲ 5,335千円	

※1 1階賑わい施設を県が運営する場合には、賃料収入は変更（減額）となる。

※ランニング費用の支出には建物運営費（維持管理費等）が含まれていない。

IV. 大阪事務所の機能検討（事業実現性の検討）

- ・大阪事務所の改修・建て替えを行うにあたり、整備手法ならびに導入する機能について、その事業実現性を検討するため、民間事業者に対しヒアリングを実施し内容を整理した。

1. 検討の前提

●1F賑わい機能

- ・1Fは改修、建替えのいずれの場合も、官民による賑わい施設を入れることを想定し、賑わい（商業）ニーズを把握する。

●（建替えの場合）4F以上への導入機能

- ・建替えの場合の4階以上への導入機能について、「オフィス」、「ホテル」、「住宅」等の民間機能についてニーズを把握する。

●事業の実現性

- ・前述したパターン1～5の事業の実現性について、民間事業者の意向を把握する。

2. 1F賑わい機能（商業）

(1) 不動産会社・ヒアリング結果

●ターゲット

- ・商業の需要はある。ただし北浜～堺筋本町はビジネス街なので平日は商売が成り立つが、休日で苦戦している店が多い。また堺筋本町は平日夜も厳しい。ビジネスマンが帰る際に御堂筋方面に移動するので、どうしても御堂筋周辺の商売のほうが成り立ちやすい。また最近では梅田や難波で飲む人も多い。
- ・ファミリー層をメインターゲットにするのは難しいのではないかと。タワーマンションは増えているが、郊外に比べてファミリー層が多いわけではないだろう。最近では子育て世代の女性も昼間に働いている人が多い。
- ・“恐竜”は面白いとは思いますが、やるなら難波や梅田のほうが流行りそうな気がする。

●条件

- ・30坪は商業をする上では問題ない大きさである。賃料はスケルトンで2.0～2.5万円/坪程度だろう。
- ・中に柱があるのが使いにくい。
- ・耐震基準は満たしていても古さが気になる。最近ではドラッグストアなどでも建物の新しさを求めてくるケースが多い。
- ・現在は1Fの用途申請は事務所だろうか。商業に転換するのであれば、建築基準法と消防法の手続きがハードルとなる。

●テナントについて

- ・恐竜や福井県食材をテーマとした場合、テナントが集まるかは不明。仮にテナントが入居した場合でも、福井県をPRしたい行政と金もうけをしたい民間でもめることにならないか心配。なお大阪だと本町に「若狭」という福井県の食材を扱った居酒屋がある。
- ・プロデューサーを入れてプロデュースしてもらおうか、福井県の事業者がテナントに入ってもら

った方がよいと思う。

- ・カフェも「スターバックス」などのブランドが無ければ人が集まらなくなっている。福井県が大手チェーンのフランチャイジーになることができれば良いのだろうが、公共なので難しいだろう。

●建替え

- ・建物が古いのでいずれ建替えが必要になるのは間違いない。
- ・土地は買わずに、借地でやりたいという事業者もいる。
- ・マンションデベの長谷工や、北浜に本社を持つ野村建設工業に話を聞いてみてはどうか。
- ・野村建設工業はりそなどのつながりも深い。隣のりそなの土地について話が聞ける可能性がある。

3. 4階以上への導入機能

3-1. オフィス

(1) オフィス賃貸仲介会社・ヒアリング結果

- ・堺筋周辺は2~3年前はタワーマンション、ここ1年から今後数年はホテルの土地利用が多い。
- ・オフィスに関してはオフィス不足により賃料は上昇基調にある。
- ・今後200坪超/フロアのオフィスであれば、1.8万円/坪はとれるので投資回収できる見込みはあるのではないかと考えている。ただし今は土地がない。
- ・100坪以下/フロアのオフィスだと1万円/坪程度しか取れないと思われ、投資回収は難しそうである。(賃料1万、共益費4千円)
- ・民間に開発してもらうのは難しいのではないかと。なお周辺で賃貸オフィスビルの開発をここ20年くらいで行った企業としてはマルイト(元アコム系)がある。
- ・なお1階は最も賃料が高くとれる場所なので、福井県大阪事務所機能で使うよりも貸し出した方がよいと考える。

(2) 不動産開発会社・ヒアリング結果

- ・敷地が小さく、当社の投資基準を満たさない。隣の敷地を含めても同様。
- ・また当社は土地所有が基本。借地だとなおさら難しい。
- ・土地を売却してもらい、福井県にテナントで入ってもらうようなリースバック的な方式も考えられるが、賃料は相場相当をもらうことになる(減免などはしない)。

3-2. ホテル

(1) ホテルコンサル・ヒアリング結果

- ・容積いっぱいの1,255 m²で建てた場合でも、建築面積が小さいため有効面積(客室面積)は65%程度しかとれず、1室13 m²の客室が62室しか取れない。
- ・ビジネスホテルの投資基準は100室以上が多く、ビジネスホテルチェーンは難しいだろう。
- ・さらに3フロア分は福井県が事務所として使うとなると、43室しか取れなくなる。
- ・また、そもそもアパ、東横イン、スーパーホテル等はホテル設計の基本フォーマットを持っており、この敷地の狭さではフォーマットは当てはまらない。

- ・フォーマットに融通が利きそうなのは、LIVEMAX、ウィークリーマンション系だが、そもそも福井県がこうした企業に貸し出すメリットがあるのかという課題がある。
- ・なお1階はホテルのロビーにするか、ロビーを2階以上にするのであれば専用通路を設ける必要がある。

3-3. トランクルーム

(1)トランクルーム事業者・ヒアリング結果

- ・遊休地において土地所有者がトランクルームを整備し賃料収入を得る事業を展開しており、堺筋周辺でも現在、着手している物件がある。
- ・7千円/坪程度の収入となるため、本敷地では投資回収は難しそうである。

4. 全般

(1) JR 西日本不動産開発ヒアリング結果

- ・敷地面積が狭く、民間で投資回収を行うのは難しいと思われる。
- ・賃料収入が得られやすいのは（難波や北新地にあるような）飲食ビルだが、飲食ビルは堺筋では成立しにくいと考えられる。
- ・恐竜は個人的には面白いとは思いますが、デベロッパーとしては確実に投資回収ができるかが重要なので、あまり関心が無い。
- ・なお建設業界は高齢化が進み現在、人材不足が深刻である。オリンピックが終わったあとも、単価が下がることは無いとおいた方が良いでしょう。

(2) 国土交通省サウンディング結果

- ・平成31年3月1日（金）に国土交通省が開催した「平成30年度官民連携事業の推進のための地方ブロックプラットフォーム」のサウンディングに参加し、民間事業者との対話を行った。概要は下記の通りである。

日時	平成31年3月1日（金） 11:15～12:15
会場	大阪国際会議場 1101、1102
参加者	（意見交換） 森ビル都市企画、野村建設工業、友喜不動産、大成建設 （傍聴） 13名

●現在の敷地面積は民間による開発は困難

- ・オフィス、ホテル、住宅のいずれにおいても、敷地面積が小さく難しい。共有部分を取ることを考えると有効面積が少ない。有効面積が低くなると、利回りが低くなり投資回収が難しくなる。

●隣地を含めても依然、施設面積が小さく開発は困難

- ・隣地の敷地を含めても100坪程度にしかならない。おそらく開発したいという民間事業者は現れないと思う。

●改修よりは建て替えが望ましい

- ・老朽化した公共施設の改修の際、アスベスト対策、設備の更新などで資金を要する。また、民間事業者もリスクを見込めないところもある。大規模修繕などは行ってないと思われ、改修よりは建替が望ましい。

●**狭小地なので建設単価は高くなることを覚悟すべき**

- ・狭小地なので一般のビルよりも建設単価は高くなる。
- ・なお大阪の建設業者は既に来年度の案件で手いっぱい、今年着工案件は断られるのではないか。建設業界が手一杯になりつつあることを理解しておいて方が良い。

●**物産販売等を行いたいのなら、梅田等へ移転したほうがよい**

- ・物産 PR をするのであれば、密度の高い梅田へ移転した方がよい。
- ・現在の建物を民間に貸し出し、その賃料収入で梅田に物産施設を出店したほうが、費用対効果が高い。

●**県内企業による開発、もしくは県内企業への貸し出し**

- ・行政が民間オフィスビルを建てることに予算を出せないということであれば、福井県の関連団体・企業のためのオフィス用にすることで、公共性を説明できないか。

V. 大阪事務所の活用・再整備案

- ・前述の初期費用・ランニング費用、民間事業者へのヒアリング結果を踏まえて、パターン 1～5 についてメリット・デメリットの整理を行う。

1. 各パターンの比較

(1) 【パターン1】改修

- ・パターン 1「改修」のメリットは初期費用が 38 百万円と少なく済むことである。また 1 階に賑わい施設については、土日の収入に課題はあるものの一定の需要は確認された。試算では年間約 495 千円の収入を見込むことができる可能性がある。
- ・一方で 10 年後・20 年後に建替えの必要が必ず出てくることから、課題の先延ばしという見方もできる。ただし、大阪万博に向けて建築単価が上昇する見込みであることを踏まえると、建替えのタイミングを先延ばしするという 1 つの選択肢と言える。
- ・なお屋根裏を含む一定規模の大規模な改修の場合、アスベスト対策等が生じる可能性が指摘された。アスベスト対策が生じた場合、改修コストは大幅に大きくなると言える。

(2) 【パターン2】建物全て県所有で建替

- ・パターン 2「建物全て県所有で建替」のメリットは、現在と同規模の建替えを行い、全て県事務所として利用（1 階は賑わい施設として官民連携で事業展開）する場合、本スキームが適していると言える。
- ・本敷地は大阪市が景観制度で定める最低高さ制限等の特例措置に該当すると思われるため、現在と同規模での建て替えは可能性があると考えられる。
- ・一方で 4 階以上とし民間機能（オフィス、住宅等）を導入する場合は、県の財源でこれらの機能を整備する公共的理由に課題がある。
- ・また投資回収の面で大きなリスクを負うことになることも課題と言える。

(3) 【パターン3】建物を民間と区分所有で建替

- ・パターン 3「建物を民間と区分所有で建替」のメリットは、県が 4 階以上の民間施設部分を所有せずに済むことにある。
- ・一方、課題としては本スキームでの事業参画に意向を持つ民間事業者が現段階ではないことが挙げられる。また区分所有のため、他の所有者との調整（さらに 50 年後の次の建替え等）に課題がある。

(4) 【パターン4】建物を全て民間で建替

- ・パターン 4「建物を全て民間で建替」のメリットは、県が建物を所有せずリスクが少ないという点にある。
- ・一方、パターン 3 と同様、本スキームでの事業参画に意向を持つ民間事業者が現段階ではないことが課題である。
- ・全て民間で建替えを行った場合、建物全体に固定資産税・都市計画税がかかることになるため

民間収支が圧迫されることになることから、本事業スキームへの民間事業者の参画意向は難しくなる可能性がある。

(5)【パターン5】 土地を売却

- ・パターン 5「土地を売却」のメリットは売却による収入をもとに、梅田や難波に賑わい機能を持たせ、より情報発信力を高めることができるという点が挙げられる。
- ・しかし土地が県に残らない点や、土地の売却収入が周辺時価を下回る（狭小地なので民間が土地活用を行いつらく土地価格が下がる）可能性が課題と言える。

2. 今後の課題

(1) 建替のタイミング

- ・現在、建築単価が上昇し建物の投資回収が難しい状況にある。狭小地である本敷地における事業ではより投資回収は厳しい状況と言える。
- ・そのため建替えを行うタイミングについては、今後、投資対効果を踏まえた検討が必要と考えられる。

(2) 現施設の調査

- ・改修する場合においてもアスベスト対策等は大きな要素となるため、現施設のアスベスト等の状況については調査が必要と考えられる。

(3) 民間事業者の意向

- ・本調査では民間事業者にヒアリングを行ったものの、関心を持つ事業者は現れなかった。
- ・今後も引き続き民間事業者の意向確認を進めていくことも必要と考えられる。

パターン1~5の比較

			パターン1	パターン2	パターン3	パターン4	パターン5	
			改修	建物を全て県で建替	建物を民間と区分所有で建替	建物を全て民間で建替	土地を売却	
初期費用	県収入	土地売却費	-	-	-	-	319,786千円	
	県支出	建物改修・整備費	38,294千円	417,774千円	125,332千円	-	-	
ランニング費用	県収入	賃料収入						
		土地	-	-	9,670千円	13,815千円	-	
		建物	4,945千円	24,601千円	5,928千円	5,928千円	5,928千円	
	県支出	固定資産税	土地	-	-	-	-	-
			建物	-	-	-	-	-
		賃料支出	建物	-	-	-	11,263千円	11,263千円
収支		4,945千円	24,601千円	15,598千円	8,480千円	▲5,335千円		
メリット			・投資費用が少なく済む。	・建物全て県事務所として利用する場合、本事業スキームが適当	・県が4階以上の民間施設部分を所有しなくてよい	・県が建物を所有せず、リスクが少ない	・県が建物を所有せず、リスクが少ない	
デメリット・課題			・いずれ建替えの必要性が生じる ・アスベスト対策等が必要となる可能性がある	・4階建以上とした場合、県が民間施設（オフィス等）を整備する理由（公共性）に課題がある ・投資回収の面で大きなリスクを負うことになる。	・現段階では建替えに参画意向を持つ民間事業者がいない ・区分所有のため、他の所有者との調整が煩雑	・国都税により民間収支が圧迫される	・土地が県に残らない ・収支が赤字となる ・敷地が狭く民間としても土地活用が行いづらく、売却額が安価となる可能性がある。	

