

都市と選択：企業立地の経済と創造環境

— 関西への副本社誘導とクラスター戦略 —



◇ 開催概要 ◇	
日 時	2026 年2月 19 日(木) 19:00~20:40
場 所	Zoomウェビナーによるオンライン開催
定 員	先着300名
参加費	都市計画学会会員(賛助会員含む)・学生：無料 一般(非会員)：500 円
申込方法	以下の Peatix ページからお申し込み下さい。 https://kansaikikaku20260219.peatix.com (申込期限:2月16日)

立地とビルは単なる空間配置の問題ではなく、財務と効率の選好性つまりは人材確保・ブランド・ワーカーの幸福度など、複数の要素を同時に秤にかけける企業の選択行動である。

都市計画の課題は、その選択を制御することではなく、国土レベル、都市レベル、都心レベル、オフィスセンター(都心内部で細分化された特徴の違うオフィス集積(クラスター)と定義)レベルでの経済発展に向け、最適な選択のなされる環境を保つ政策の運営にある。

分析手法として、大阪市の移転の空間的な動きや開発動向と賃料・空室率の経済変動にまつわる動向を時系列に分析した。これらを空間・時系列によるモデル化し、さらに都心のオフィスセンターのライフ・サイクルをとりまとめた。

都市のマネジメントとして、経済発展の要点として都市としての新しい産業クラスターの誘導や既存クラスターの伸長を図る政策が必要となる。つまりは集積を拡大させるため「都市をどう育て」、企業により「都市がどう選ばれるか」に至る官・民・コミュニティ協調のなかでの政策や誘導策の提案をとりまとめた。

第一部では「リーマン・ショック後 10 年」として 2008 年から 2017 年末を論文「大阪のオフィスセンターⅡ」に追加調査を加えた 978 件を対象とした。リーマン・ショック直後の需要縮小、空室率上昇、賃料水準の低下があった。その後の回復から、空室率がほぼ 0%に近くなり、賃料水準の回復とビル不足に至った。この不況と好況のサイクルについてオフィス・マーケットの時間的変容が把握できるモデル期間となる。

第二部として「ポスト・リーマンの 8 年」として 18 年から 8 年間を分析し、好況からコロナ・パンデミック(禍)、そしてポスト・リーマンと変化した市場を空間・時系列分析を行った。あわせて、需要側の変化として企業経営・ワーカーの雇用形態や会社組織の変容を分析した。

そのうえで、クラスターを発展させる創造的環境と企業による立地選択の具体的戦略として関西への副本社誘導とクラスター育成・連携をとりまとめた。

◇ 講師 ◇ 大島コンサルティング・オフィス代表 大島 洋一

早稲田大学大学院修了、MBA(MIT)、早稲田大学 博士(工学)1 級建築士、都市計画学会 関西支部 企画委員会 委員、(株)竹中工務店(1982 年～ 1992 年)、日本生命保険相互会社(1992 年～ 2018 年)、JLL(株) 関西支社(2018 年～ 2020 年)、2020 年に大島 コンサルティング・オフィスを設立

実務の傍ら、長年オフィスの移転から見た都心の変容と需給についての空間的・時間的な両面で分析。都市計画と経営学の融合した都市経営の観点から、都市の供給(開発)と需要(都心のクラスター化)を論文化。その他、実務の経歴をとりまとめオフィス・リーシングやファシリティ・マネジメントの教科書化など講演。経歴等詳細はホームページ参照 (<https://www.eonet.ne.jp/~n7ohshima/>)

【お申込について】

- ※ 申込には、Peatix への登録が必要です。
- ※ 決済方法は Peatix の定める方法に従ってください。(クレジットカード、コンビニ/ATM、Paypal 対応)
- ※ お申込後、開催までに、Peatix のメッセージにて接続 URL をお知らせいたします。
- ※ 不動産・経営学の視点のため、講演前にお送り致します PPT の「事前学習資料」をお読みください。
(当日までに当日使用致します PPT の PDF を配布致しますのでご活用下さい。)
- ※ 学会員の方も、参加費は無料ですが、Peatix でのお申込をお願いいたします。申込時に会員番号の確認を行います。
- ※ 本シンポジウムは「都市計画 CPD」認定プログラムです。CPD 認定のため、Zoom 参加時は申込と同じ氏名とメールアドレスを使用してください。異なる情報をやむを得ずご利用の場合には、メールにてお問い合わせください。

【視聴方法について】

- ※ 次の URL からソフトを事前にダウンロードしてご準備ください。
https://zoom.us/download#client_4meeting
- ※ Zoom の基本的な操作方法、通信・接続環境についても、各自でご準備いただきますよう、お願いいたします。
- ※ 通信環境の影響で接続できない場合でも、参加料等の払戻は対応しかねます。
- ※ 当日の動画・資料の撮影、SNS などへの公開はお控えください。

【お問い合わせ】

日本都市計画学会関西支部企画委員会 cmt.plan@cpij-kansai.org

