

日本都市計画学会関西支部 2025 年度講演会  
「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 —  
報告書

□ 趣旨・講演概要

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・サイクルのとりまとめ結果を講演いただいた。

都市のマネージメントとして、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のとりまとめ結果も講演いただいた。

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旨、説明いただいた。

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結果を紹介いただいた。

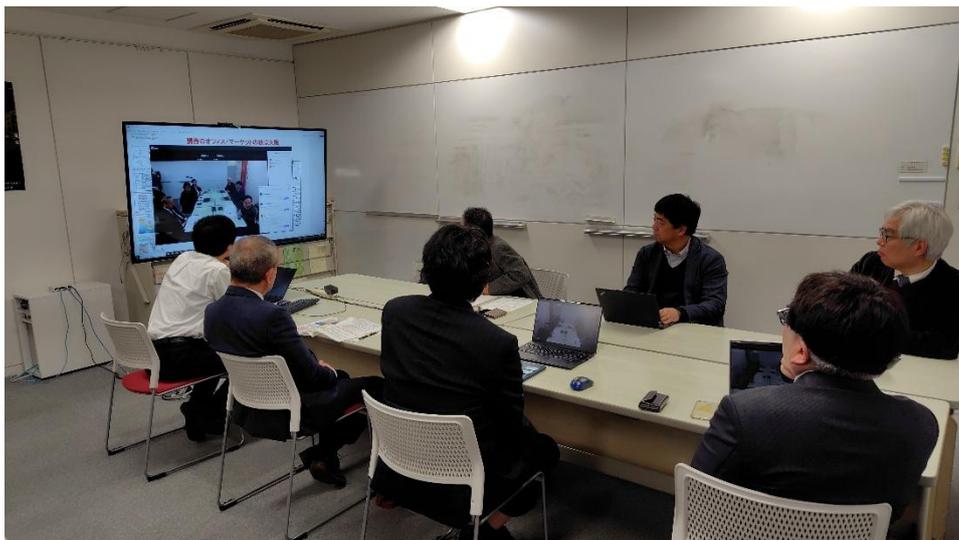
そのうえで、クラスターを発展させる創造的環境と企業による立地選択の具体的戦略として関西への副本社誘導とクラスター育成・連携のとりまとめ結果を講演いただいた。

□ 開催概要

- ・ 日 時：2026 年 2 月 19 日（木）19:00～20:40
- ・ 参加者：54 名（オンライン zoom で開催）
- ・ 講 師：大島洋一（大島コンサルティング・オフィス代表）

□ 意見交換等 ※配信会場に一部参加者をお呼びし、講演内容の理解を深めた。

(会場の様子)



(概要)

- ・ オフィス移転の動向を三軸からなる移転効用モデル（財務・効率・効用曲線）で単純化して整理されている。大変興味深い。
- Q1 昨今、梅田でもそうだが、オフィスセンターが細分化されており、またオフィス自体も、複合的な機能をどのようにオフィスに設けていくかという流れにあるかと思う。そのような現状について、大島さんの御意見を伺いたい。
- A1 本町でもそうだが、エリアの中でもいろいろなものがくっつき拡大していった。ただ、波が来るとまた別の波がやってくる。今はいい波が来ていると思う。
- Q2 今までは御堂筋を軸としてオフィスが動いてきたと思うが、今後リニアなども計画されている。予測は難しいと思うが、今後のオフィス立地についてのお考えをお伺いしたい。
- A2 現状は、御堂筋、梅田、新大阪の三極ぐらいで考えておくのが良いと思う。
- Q3 昨今の潮流としてあるイノベーティブなまちづくりについて、オフィスワーカーがどのように交流するかの仕掛け作りなどの取り組みが見られる。そもそもオフィスの在り方というのはどうあるべきものなのか。
- A3 オフィスといってもいろいろある。執務室内でゲームを作っていたりもする。それらは都市工場のようなもの。一方で、税理士や弁護士など、人と会うオフィスもある。オフィスは一種の都市の情報工場ではないかと思う。
- ・ 今日お話にも出た KBIC にいたこともあるが、皆が集まってわいわいやる場所がない。住むところもない。アフターファイブとなると三宮まで行かないといけない。課題のある産業クラスターだと思う。交流する場所もあの島（ポートアイランド）にはない。
- ・ これからの社会というのは、いろんな人が出会って、変わった発想のものが生まれるというのが、非常に重要だと思う。
- ・ クラッセンが提唱した都市の発展段階サイクルのモデルに当てはめると、今、日本は

再都市化の方向に向かっている。

- ・ 我々はその中で、どのように再都市化に対応するのか。ICT を活用しながら、なおかつ、小さな会議をする場も設けながら、新しいものを生み出していくという産業を生み出すためのオフィス作りのやり方や、産業立地の誘導の仕方を考える時期に来ているのではないかと思う。固定的なものではなくて、フレキシブルに対応できるものを作る必要があると思う。
  - ・ 今後は、企業移転を説明する段階から都市やクラスターが企業立地判断に影響を与える行動をどう形成していくかが、重要になってくるのではないかと感じた。
  - ・ 今日お話のあった御堂筋から梅田に動く流れや、本町近辺の土地がマンションに変わっていく流れ、将来的な新大阪の可能性などは実感として感じている。
- Q4 御堂筋線のアクセスビリティが効いているというお話があった。梅キタなどはそこから少し外れている中で、そのような交通利便性とオフィスセンターとの関係性をお伺いしたい。また、地下鉄新線を掘るとなると深くなり、利用者のストレスになるので、例えば路面電車的なものとおフィスクラスターの関係性についてお伺いできればと思う。
- A4 経験から申し上げますと、大阪は、駅の改札口から遠くても、繋がっていればいい、雨に濡れなければいいというテナントが多い印象。大阪の特徴かと思う。
- Q5 大阪はスタートアップが育たない、大阪の弱いところと言われているが、そのあたりのオフィスの展開等について、御意見を伺いたい。
- A5 スタートアップについては専門外であるが、大阪大学をエンジンとして捕まえて、企業と連携するなどというやり方もあるとは思う。
- Q6 日本では東京への一極集中が長年課題となっている。オフィスというものが、その一極集中の是正の契機になり得るのか。
- A6 今までの一極集中は制度論が多かったが、私をご提案しているのは、需約的かつ選択的な観点。選択されるだけのポテンシャルはあると思う。快適性や混雑具合などは東京に比べ関西に分があるとは思う。
- Q7 大島さんが実感として捉えている大阪の動向と、今回の研究で明らかになったこととの乖離であったり、意外であったことなどはあるか。
- A7 コンパクトシティを目指す、都市の競争力を高めるという意味では、オフィスを中心に考えるべきだと思っている。大阪のIRなどは少し方向性が違うのではないかと考えている。IRは消費。オフィスは一種の投資であり、その他の産業が生まれるというリターンがある。
- ・ 働く人が主役になり、どういうところで働きたいか、周辺に何があるのか、企業側も注目している。
  - ・ 働く場からどこに遊びに行けるかなどで、就職先を決める若者が増えているという実感はある。

以上