



井上智之(いのうえ さとし)

1970年生まれA型。某シンクタンクで関西の産業振興に関する調査をしていたが、縁あって大阪都市経済調査会へ。俯瞰的な分析を徹底するクールさと「いつかは独立したい」というアツイ野心を併せ持つが、泥酔すると昭和歌謡で突然踊り出す奇怪な一面も。

## その5 ▶ 中央区 変わる都心～商業・業務地の宅地化で進む人口の都心回帰～

今回は大阪府中央区を訪問してきました。その名の通り大阪市の中央に位置し、業務や商いの中心地です。事業所数と従業者数は市内24区中トップで、その内訳を見ると、営業所・事務所(いわゆるオフィス)と店舗・飲食店の数がトップです(表1)。オフィス数は市全域の26%(従業者数は約30%:中央区41万人/市全域132万人)、店舗・飲食店数は15%(従業者数は約20%:中央区10万人/市全域51万人)を占めています。しかし、近年、中央区のオフィスや店舗・飲食店の事業所数や従業者数は減少傾向にあります(表2)。繊維問屋街として有名な船場でも、メーカーと小売店が直接取引する「中抜き」の進展、中国など海外への生産シフト、消費不況などによる影響を受けた事業所が数多く撤退しました。卸社社が多数立地する(していた)南久宝寺町を歩いてみると、事業所が撤退した跡地がマンションや時間貸し駐車場、もしくは更地になっていました。また、シャッターが閉められたままの店舗も多数ありました。2001年の住宅地図による土地利用と現在の状況を

[表1] 民営事業所数が多い区(2001年) トップ5区

	総数	事務所・営業所	店舗・飲食店
中央区	①・37445	①・20906	①・14021
北区	②・30262	②・15232	②・12055
淀川区	③・13404	④・5405	④・4745
西区	④・12588	③・8019	⑫・3054
生野区	⑤・12391	⑬・1587	③・5206
大阪市全域	230806	80280	93626

資料:総務省「事業所・企業統計」より作成

注1:総数には「事務所・営業所」、「店舗・飲食店」以外の形態の事業所も含む

注2:○中の数値は24区中の順位

比較してみると、マンションへの転換が最も多く見られることがわかります(表3)。また、卸社社の建物を取り壊して駐車場になるケースもありました。このように現在駐車場や更地となっている土地は、他用途への変更が容易に行えることから、数年後にはマンションが建設され宅地化が進む可能性もあります。近年のマンション建設を反映して都心では人口が増加しています。中央区は過去4年間の人口増加率が24区中トップで、都心6区(北、福島、中央、西、天王寺、浪速)が上位を占めています(表4)。また、都心6区の人口増加数が市全域の増加数を上回っており、都心に人口が集中する様子がうかがえます。中央区での1世帯あたりの人口増加数を見ると、1.58人(=人口の増加9692人÷世帯数の増加6144世帯)となり、単身世帯だけではなく、夫婦など2名以上の世帯も相当数含まれていることがわかります。

こうした動きがいつまでも続くとは考えられませんが、現在建設中のマンションも数多く見られますので、当面、人口は増加し続けそうです。都心では居住者(単身者に限らず)向けの消費市場(生鮮食料品・日用品、クリーニング、医療など)が拡大するでしょう。

[表2] 中央区の民営事業所数の変化(1996年～2001年)

	1996年	2001年	変化
総数	41750	37445	-4305
うち事務所・営業所	22838	20906	-1932
うち店舗・飲食店	16210	14021	-2189

資料:総務省「事業所・企業統計」より作成

注:総数には「事務所・営業所」、「店舗・飲食店」以外の形態の事業所も含む

[表3] 南久宝寺町における土地利用変化(2001年～現在)

2001年の土地利用		現在の土地利用		
		マンション(うち建設中)	時間貸し平面駐車場	更地
商店、業務ビル		6(2)	4	1
	平面駐車場	5(1)	—	—

資料:「ゼンリン住宅地図 大阪市中央区(2001年5月発行)」をもとに筆者作成  
注:対象区間は南久宝寺1～3丁目のアーケード設置区間(約800m)

[表4] 人口・世帯数の増加率(2001年～2005年) トップ6区

	人口・(人) 2005年・5月	2001年5月～ 2005年5月		世帯数・(世帯) 2005年・5月	2001年5月～ 2005年5月	
		変化(人)	変化率(%)		変化(世帯)	変化率(%)
中央区	66426	9692	①・17.1	36208	6144	①・20.4
西区	71841	7608	②・11.8	36578	5605	②・18.1
天王寺区	64012	4408	③・7.4	30138	2810	⑤・10.3
北区	99599	6599	④・7.1	53688	5546	③・11.5
福島区	59719	3390	⑤・6.0	28407	2738	④・10.7
浪速区	53564	2800	⑥・5.5	32669	2652	⑥・8.8
都心6区	415161	34497	9.1	217688	25495	13.3
市全域	2637866	32906	1.3	1235819	56112	4.8

資料:大阪市計画調整局「推計人口」より筆者作成

注1:変化率(%)は1年平均の数値ではない

注2:○中の数値は24区中の順位

大阪産業創造館までの時間距離

中央区役所からの所要時間

※実際に計測。徒歩。

約5分