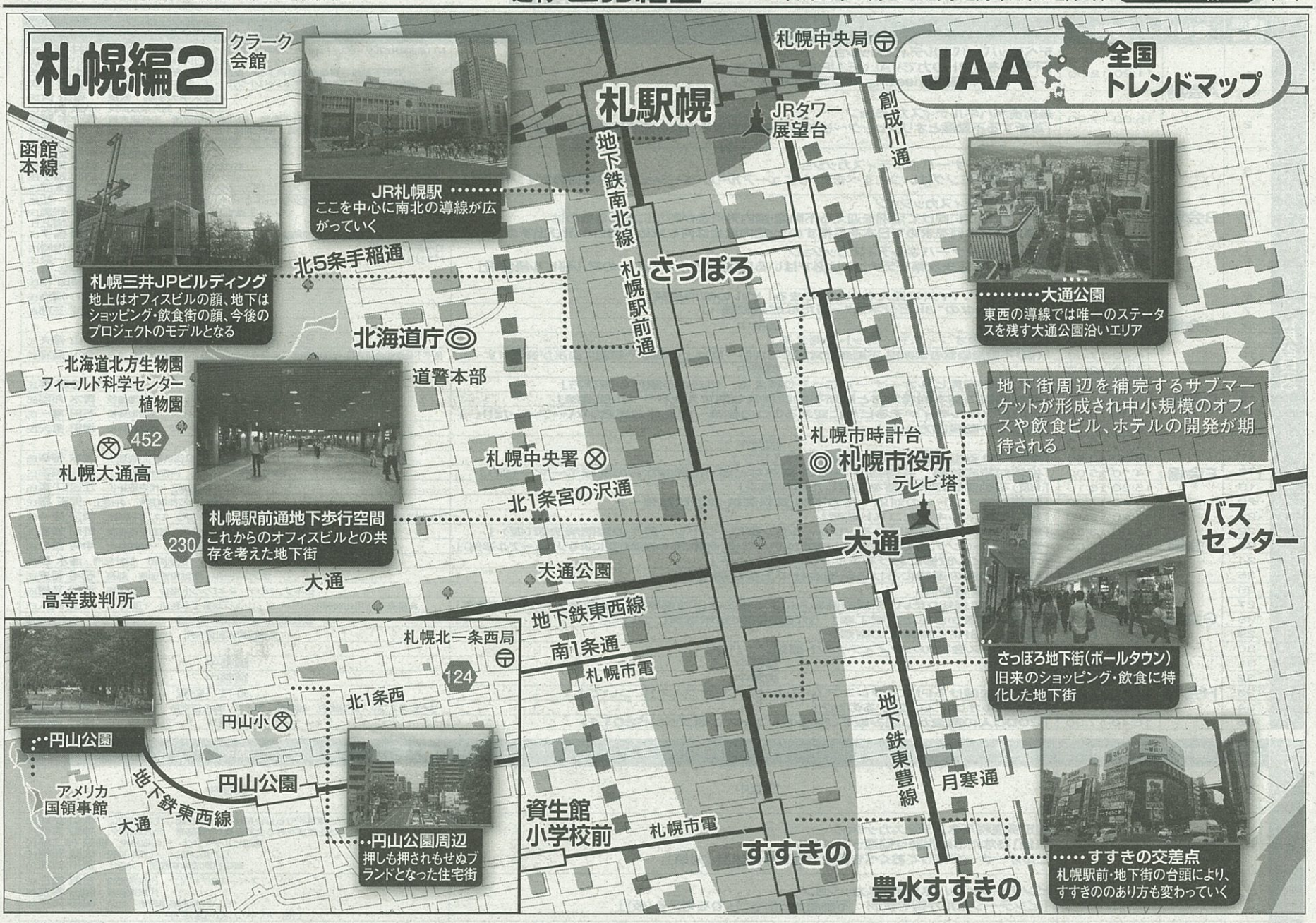

札幌三井ＪＰタワーをはじめとする新規開発で地下街と直結した利便性の高い街に変貌

JAA 全国トレンドマップ

第2回　札幌編2南北へ伸びるコンパクトシティー化が顕著に

札幌駅を中心にした新たな街の形が見え始めた

ジャパン・アセット・アドバイザーズ
代表取締役社長
南　一弘

三井不動産販売株式会社（ニューヨーク駐在も含めて）を経て、1998年ハドソン・アドバイザーズ入社。日本における同社の不動産マネジメント体制を構築。2000年ローンスター・ジャパン・アクイジションズへ不動産投資統括責任者として転籍、大手生命保険会社、大手小売業など数多くの不動産ポートフォリオを担当。2001年エートス・ジャパン・エルエルシーを設立。同代表に就任。バリューアップを基本とした不動産再生案件を中心にコーポレート案件も手がける。2005年4月MID都市開発株式会社（旧松下興産）の代表取締役に就任。2006年株式会社ジャパン・アセット・アドバイザーズを設立。同代表取締役社長に就任。コンサル仲介のみならずコーポレートのリストラクチャーを実践する傍ら、不動産エコノミストとしてセミナー・講演に全国を飛び回っている。

道内からの流入多い札幌
新しい住宅地の整備が必要

前回は札幌駅より北側を新しい、これから発展してゆく住宅地として話をしました。これまでは北大の学生を中心とした賃貸マンションやアパートが中心ではあったのですが、今後はそれを取り巻くように新しいマーケットが出来あがります。それが高齢者向けの住宅施設の整備と、若者も含み道内からの流入者へ提供される住宅施設の建設です。

日本国中、これからの街の発展はいかに高齢者を受け入れていけるか、それが大きな鍵です。それには医療や日々の生活に対してのインフラ整備が問題となります。これは小さな町村が独自で解決していける様な問題ではなく、市や県、いや国家単位で考えてゆかねばなりません。結論から言えば高齢者がインフラの整っている都心に住むのが一番なのです。しかし、そこには先祖伝来の土地を守っていく、または長年住み慣れた土地は離れがたい等の様々な問題があります。しかし現実問題、行政自体がそれを賄ってはいけないのです。

職・住・商すべてが中心部へ
昼夜の生活ゾーンが密集化

話を札幌駅より南に移しますと、まず住宅街では「円山」でしょう。この名前は既にブランドになっていますし、何よりのポイントは中心街への近さです。職住接近がコンパクトシティーの重要な要素でありますので、その意味でも今後の地位は不動でしょう。また、円山公園やその周辺地域の環境も見逃せません。子供をお持ちの御母さんの住みたい気持ちもわかります。しかしそのアクセスの便利な中心街ですが、それ自体が変わろうとしているのです。

前回も札幌駅を中心とした新しい街の形をお話しましたが、ビジネスもショッピングも歓楽までもがその様に動いています。それには全国的な趣向の変化、特に若者のライフスタイルの変化が影響しています。昼夜の生活ゾーンが重なってきていると言う事でしょう。昼の疲れを発散するために大通りを越えて「すすきの」に繰り出すという定番の動きから、職場の近所で食事をするというふうになってきているのでしょう。これも正しくコンパクトシティーの一因ですよね。ですから、「札幌三井ＪＰ三井タワー」に代表される新しいプロジェクトは、昼夜に対応出来る巨大な複合オフィスビルとなっているのです。それらは新しい地下街にも接しているのです。いまだ単に幅の広い（それもそのはず、メーン道路幅に合わせた地下街ですから）地下街ですが、今後新しいプロジェクトが増えてその多くが地下街と直結出来るようになれば人通りの多い新しい街が出来あがります。提案なのですが、地上はあくまでもオフィス街で地下が飲食を含めたショッピング街とはならないのでしょうか？　やはり冬場は雪で皆さんが地下を通行するのでそれは難しいでしょうか？　地下の発展も良いですが、何とかオフィス街としての趣きも残していきたいですね。でも、すすきのから札幌駅まで地下街で結ばれるのですから、益々それを中心としたコンパクト化は進むでしょう。

細長い雪だるま型の街へ
オフィスとエンタメが集積

我々は今回、札幌を大きな雪だるまに見立てマーケットを見ています。頭の部分は大きく北とへ伸びる（北大があるので西には伸びようがない）と考えていますが、胴体の部分は意外と細く長く伸びていくと思われます。そうなると細長いオフィスとエンターテイメントの複合の街に変わっていくのではないでしょうか。意外と大通りを越えてもその新しい流れは広がりを見せるのかもしれません。大通りで分断されていたマーケットは大通りを抱え込むように変わっていくでしょう。でも東西への広がりは余り期待しないでください。南北のコンパクトシティーですから。

次号から福岡編始まる
活況見せる市況は…

11月からは2カ月に渡り「福岡」を取り上げて行きます、お楽しみにお待ち下さい。

「俺の街に来いよ」と要望を頂ければ出来る限り紙面にて取り上げます。また、この「トレンドマップ」に御意見やご要望があれば週刊ビル経営もしくはジャパン・アセット・アドバイザーズまで遠慮なくお寄せ下さい。