



この KOBAKAN ニュースは、(株)アプレイザル総研・小林穂積とお名刺交換された方、または、ご縁を頂いた方にお送りしております。

1. 全国農地ナビの運用状況、4割情報未更新、検査院指摘！！



農業への参入や規模拡大を目指す人がインターネットで農地情報を検索できるシステム「全国農地ナビ」の運用状況について、会計検査院が17道県を選定して調べたところ、運用する各市町村の農業委員会の4割超がデータを4~5年更新していないことが、10月22日分かった。

最新情報が公表されていない状況で現状と異なる可能性がある。農業委員会の多くが更新業務に関連するシステムを使用していない実態も判明。2013~20年度、ナビや関連システムの整備事業に国の補助金約137億6千万円が投入されたが、事実上無駄となった形だ。

検査院は所管する農林水産省に、整備事業を実施した全国農業会議所(東京)などへの指導や改善を求めた。同省は「随時更新されるよう対処したい」としている。農業の担い手が減るなか、農地の集積・集約化の促進をうたいながら公開情報の精度がずさんな現状が浮かんできた。

ナビは農業委員会が作成した台帳の記録(所在地や種類、面積など)を公開するシステムで、15年度から運用を開始。データ更新に必要な関連システムも16年度に導入され、委員会が変更内容の入力など日常業務で使う必要があったが、表示速度など操作性の問題から利用率は低調だった。

検査院は17道県の市町村に設置された783委員会を選定し、20年度の更新状況を調査。その結果、随時更新しているのは187委員会にとどまり、一度も更新していない委員会は43.8%の343に上った。

地図情報も調べると、随時更新している委員会は56(7.1%)だけで、301(38.4%)は一度も更新していなかった。ナビで公開される「面積」などの項目も平均で約2割が空欄や「調査中」だった。

関連システムを日常的に利用する委員会は131にとどまり、半数近くの369が以前のシステムのみを使っていた。

(日本経済新聞 2021.10.23)

2. 大阪・十三河川敷 民間活力で刷新 大阪市が投資恣意調査へ

大阪市が十三周辺の淀川河川敷で民間活力を導入し、カフェやグランピング場、カヌー体験などでの活性化に乗り出す。10月6日にも市が民間の投資意向を調べる調査を実施することを公表する。同エリアでは2023年にも船着き場の整備を予定。淀川区役所跡の再開発や新線の検討も進んでおり、若者や家族層を中心ににぎわい創出を進める。

対象は淀川河川敷で阪急電鉄十三駅の南東に位置するエリア。大阪市は10月6日に「マーケットサウンディング調査」の実施を公表する予定で、調査を通じて民間の投資意向や収益性が確保できる募集条件などを探る。行政の枠にはまらない事業提案を募る狙いだ。



同エリアを①堤防のり面、②河川公園、③親水空間の3つに分けて事業者の意向を調べる。堤防のり面では、

のり面に盛り土した数百平方メートルの空間でオープンカフェやサイクリング、ランニング拠点を整備したい事業者を募る。

約1万5千平方メートルの河川公園は芝生が敷かれる予定で、グランピング場やバーベキュー場などでの活用を想定する。親水空間は船着き場を活用したカヌーやボート体験などの提案を募集する。提案は3エリア一体での開発から個別エリアまで幅広く募集する。

市などは調査を参考に詳細を確定して事業者を公募し23~24年度ごろにも選ぶ。25年度ごろにも施設を開業したい考え。民間活力の導入でにぎわい創出を進めるほか、「訪れたい」河川敷を整備することで周辺に子育て世代を呼び込む狙いもある。

(日本経済新聞 2021.10.6)

3. パナソニックの工場跡地 23年に門真に商業施設、三井不動産！！



大阪府門真市のパナソニックの工場跡地に2023年春、約250店舗が入る大型商業施設が開業する見通しとなった。市内最大級の商業施設となる。隣接する土地に会員制量販店「コストコ」も開く。門真市の企業城下町からの転換を象徴する事例となりそうだ。建設予定地は映像・音響機器を生産するパナソニックの工場跡地。三井不動産が10月18日に大型商業施設を開業すると発表した。商業施設のブランド名は「ららぽーと」などを候補に今後決める。

約12万平方メートルの敷地に、延べ床面積が約20万平方メートルの4階建ての施設を建設する。すでに着工しており、23年春の開業を目指す。敷地内には11階建ての分譲マンションも建てる。東和薬品は隣接地を一部購入し、研究所を建設する。コストコは関西では兵庫県尼崎市や大阪府和泉市などに続き、門真市に進出する。

建設予定地は京阪電鉄本線と大阪モノレールが通る門真市駅近くにあり、近畿自動車道や国道に隣接する。29年には大阪モノレールの延伸に伴い、新駅の門真南駅（仮称）の設置も検討されている。三井不動産は交通の便の良さを生かして子育て世帯を中心に集客できると判断した。

パナソニックは17年、三井不動産に同建設予定地を売却した。工場のほかテレビなどの開発部門を構えており、「南門真地区」と呼ばれる主要拠点だった。

門真市はパナソニックの企業城下町と知られ、同社やサプライヤーの工場が集積、1965年には人口増加率が約180%と全国トップだった。近年は工場の海外移転などで人口が流出。2021年の人口は約12万人とピークの1975年から2割近く減った。

同市は商業施設の開業により1000人規模の雇用が生まれると見込んでおり、「大型商業施設をまちづくりの起爆剤としたい」（都市政策課）としている。

(日本経済新聞 2021.10.19)

4. 近鉄、高架下に賃貸住宅、来年3月、まずは奈良線に12戸！！



近鉄グループは鉄道の高架下に、ガレージ付き賃貸住宅を展開すると発表した。2022年3月に奈良線に12戸を設けるのを手始めに、大阪線、南大阪線などに広げる。騒音や振動のある高架下はこれまで商業施設や駐車場がほとんどだったが、自動車整備、DIYなどの趣味を楽しめることを訴えて、住宅としての活用を目指す。

第1弾は近鉄奈良線・河内花園駅（大阪府東大阪市）から徒歩4

分の場所で、近鉄不動産（大阪市）がガレージハウス建築のLDK（東京・中央）と組んで手掛ける。1階が車やバイクをとめられるガレージ、2階がワンルームの住居で、1、2階を合わせた面積は56平方メートルと66平方メートルの2種類がある。家賃は未定。

高架と分離した建物にすることで、鉄道の走行にともなう騒音や揺れの影響を抑える。内外装はつや消しの黒の鉄骨フレームをむき出しにして、通常の賃貸住宅と異なるイメージを出す。住宅のほかアトリエ、工房、撮影スタジオ、オフィスとしての利用も想定している。

鉄道の高架下の住宅は珍しい。近鉄の路線は大阪・京都・奈良・三重・愛知の2府3県にまたがっており、そのうち43キロメートルが高架となっている。ガレージ付き賃貸住宅は高架下の有効活用のための有力な手段とみており、大阪線と南大阪線でも複数の候補地があがっているという。

高架下の賃貸住宅としては、JR東日本が20年に都内で学生向けに建設した実績がある。近鉄不動産は趣味と仕事を両立させるライフスタイルが広がっているとみて、ガレージハウスに着目した。

（日本経済新聞 2021.10.19）

5. 建設・セメントの景気予測(10~12月)!!

国内の建設受注額は前年の落ち込みから回復する見込みで、発注案件も例年並みに出ているもよう。ただし完成工事総利益率の低下予想に加え、一部大手ゼネコンでは中小案件まで狙う傾向が強まり、価格競争激化による採算悪化も。東南アジアを中心に海外の新型コロナの変異ウイルスの感染悪化も懸念材料。

（日本経済新聞 2021.9.27）

6. マンション・住宅の景気予測(10~12月)!!

マンション・戸建てともに新型コロナウイルス禍で持ち家志向の追い風を受ける。ただ都心部を中心にマンションでは既に「価格の高騰についていけない」という声が消費者から上がり、比較的割安な中古や郊外の戸建てに流れる動きもある。戸建てでは木材不足による価格高騰が秋以降に懸念される。

（日本経済新聞 2021.9.27）

このニュースレターの配信を希望されないときは、お手数ですが、
当社宛にFAXまたはメールフォームにてご一報下さい。
メルマガ登録解除フォーム (<https://erea-office.com/contact/>)

希望しない
(御名前)