

目次

はじめに	・・・・・・・・・・・・・・・・	P 1
第1章 我が国におけるマンションの供給状況		
第1節 戦後期（1995年）以降の住宅政策	・・・・・・・・	P 2
第2節 高層マンションの供給状況	・・・・・・・・	P 5
第2章 大阪市における「都心回帰」の実態		
第1節 人口変動	・・・・・・・・	P 8
第2節 住宅供給	・・・・・・・・	P 22
第3節 都心回帰要因	・・・・・・・・	P 27
第3章 結論		
第1節 都心回帰の影響	・・・・・・・・	P 29
参考文献	・・・・・・・・	P 31

大阪市における「都心回帰」現象

経済学研究科

2033105028 猪股 豊

1. はじめに

研究概要

研究テーマ

「都心回帰」現象

大阪市における「都心回帰」現象の実態 -

「都心回帰」現象が顕在化しているが、大阪市における「都心回帰」の実態の分析を行うことにより、都心居住の実態とその問題点を明確にする事を目的にする。そして、「都心回帰」現象の将来に対する影響を考察する事をテーマとする。

研究の背景と目的、概要

大阪市でも都心部での超高層マンション等の供給により、大阪市都心部への人口移動が進んでいると考えられている。この現象は分譲マンションの供給者側の誘導だけによるものであろうか。また、大阪市都心部でのマンション供給以外の要因が存在しないのか。需要者の動きを分析することにより検証する。

第1章において、我が国における住宅について整理する事を目的に、第1節では戦後期（1945年）以降の我が国の住宅政策並びにマンション供給の状況を概説する。第2節においては、「都心回帰」現象の大きな要因とされている、高層マンション供給の歴史を概説する。第2章では、大阪市における「都心回帰」の実態を分析する事を目的に、第1節においては人口変動、第2節において住宅供給を分析する。第3節においては分析結果に基づく「都心回帰」要因を考察する。第3章において、第2章による「都心回帰」の要因について概説する。第4章において、「都心回帰」現象の現状と将来に対する影響を考察する。

第1章 我が国におけるマンションの供給状況

第1節 戦後期（1945年）以降の住宅改築*

1. 戦後期（1945年～1955年）

1945年（昭和20年）には約420万戸の住宅が不足していた。

大量に住宅を建設する必要があり、1949年までは応急的対策が中心であった。そして、1950年（昭和25年5月）には「住宅金融公庫法」が制定され持ち家の建設または購入者に対する長期固定低利の住宅取得資金の供給が可能となり、1951年（昭和26年6月）には「公営住宅法」が制定され、国からの補助を受け、地方公共団体が住宅困窮者に対して公営住宅の供給が可能となり恒久的な住宅整備が始まった。

鉄筋コンクリート造（RC）の共同住宅は1916年、三菱鉱業長崎県高島町の「炭鉱住宅」が最初であり、1923年、東京市営住宅「古石場住宅」鉄筋コンクリート造3階建市営住宅4棟93戸が建設されている。1926年以降では「財団法人同潤会」RC造アパートが建築され、現在「財団法人同潤会アパート」ではその再生が進んでいる。

2. 高度成長期（1955年～1975年）

大都市圏への人口流入により、広域な住宅供給の必要が生じ、1955年（昭和30年7月）には「日本住宅公団法」を制定し「住宅建設10ヵ年計画」を策定実施するに至った。

これにより、公営住宅、公団住宅、国庫融資住宅の3本柱が整備され、総合的な住宅政策が歩みはじめる事となる。

1959年（昭和34年）には「首都圏の既成市街地における工業等の制限に関する法律」が制定され、1ha以上の大規模土地利用転換が促進され、約13,000戸の公共住宅が供給されることとなった。

1960年には「住宅地区改良法」が制定され、1963年には「新住宅市街地開発法」が制定される。これにより、不良住宅地区の再開発・大型公的二

*藤木 良明（2004年）「超高層マンションと都市居住の新たな展開」 マンション学第20号 P3～P6

ュータウン開発が進められる事となる。

1966年(昭和41年6月)には「住宅建設計画法」の制定及び「第1期住宅建設5カ年計画」が策定され、一世帯住宅の実現に向けて動き出す事となる。

その結果として1973年には全ての都道府県において、住宅供給数が世帯数を上回る事となる。この時期が住宅政策の「量から質への」転換期となる。1972年には住宅取得控除制度が創設されるに至ったが、効果的な手段とはなり得なかった。

1962年(昭和37年)には区分所有法が制定され、マンション問題の顕在化により数度の改正が行われている。1972年(昭和47年)以降は大量供給時期となる。

3. 安定成長期(1975年～1985年)

「第3期住宅建設5カ年計画」(1976年)において「最低居住水準」「平均居住水準」の確保が目標とされた。

そして、大都市部の住宅用地の取得が困難となり公的主体の住宅供給が大都市の郊外部や地方にシフトすることとなる。

又、民間による住宅団地やマンション供給が増加していく事となる。

1982年には特定居住用財産の買替え特例の復活、1984年には住宅取得資金に係る贈与特例が創設された。

1975年(昭和50年)以降はマンショントラブル表面化の時期といえる。

4. バブル期(1985年～1991年)

(株)日本不動産研究所によれば1955年を100ポイントとして1990年には205.7ポイントまで上昇する事となる。これにより大都市圏における住宅取得が困難となる。

5. バブル崩壊後(1992年～2000・2001年)

バブル経済の崩壊により、地価も年々下落し「六大都市市街地価格指数(住宅地)」は2001年に89.1ポイントまで下落している。

マンション価格についても 1950 年を 100 ポイントとすると 1990 年 400.2 ポイント、2000 年には 263.7 ポイントとなっておりバブル期に住宅を取得した人達の住替え・買替えが困難となっている。

6. 都心回帰期（2001 年～2006 年）

都市部と郊外地価格差の縮小により、都市部における開発事業採算性が向上する事となり、デベロッパー等の大規模開発が増加する事となる。

「第 8 期住宅建設五ヵ年計画」（2001 年）では、市場重視・ストック重視の方針が示され、「誘導居住水準達成目標」の引上げ、バリアフリー化目標の創設等の「住宅性能水準目標」の充実が図られるに至った。

2001 年（平成 13 年）以降はマンション問題の顕在化の時期といえる。

2001 年には「住宅ローン減税制度」が改組され、「住宅取得資金に係る贈与の非課税枠」の引上げ、「住宅取得資金の相続時精算課税制度」の創設がされた。

2001 年には「高齢者の居住の安定確保に関する法律」が制定され、

民間事業者等により高齢者向け優良賃貸住宅建設、改良に対する補助
家賃の補助

高齢者世帯向け住宅の登録、閲覧制度

滞納家賃に対する債務保証制度

終身建物賃貸借制度の創設

が実施される事となる。

2002 年には「マンションの建替えの円滑化等に関する法律」が制定され、急増する老朽化マンションの建替えを円滑にし、民間による都市再生を図ることをめざすこととなる。

第2節 高層マンションの供給状況

1. 高層マンション供給の歴史*

わが国の超高層建物*の先駆けは、36階建て、高さ147mの霞ヶ関ビルで、1968年（昭和43年）に竣工している。そして、1994年度の超高層マンション数は、20数例のみである。このころの超高層マンションは都市の地価高騰による土地の効率活用的手段として建設されていった、豪華な設備や眺望をコンセプトとした高額物件が主流であった。現在ではバブル崩壊後の都心遊休地の大量供給と都市再生政策の積極的な推進と、建設技術の進歩を背景に、大衆向けのタワー型マンションの建設が相次いおり、都心回帰の大きな先導役となっている。この流れは、地方都市にも広がりつつある。特に、首都圏（1都3県）・近畿圏（2府4県）の分譲マンション市場では、供給立地の都心回帰が顕著となり、首都圏では都内23区、近畿圏では大阪市での供給戸数が大幅に増加している。都内23区では中央区・港区・千代田区、大阪市でも北区・中央区・西区といったバブル期には供給が全く行われなかった都心部で分譲マンションの供給が相次いでいる。

超高層マンションのもっとも早い例は、1976年（昭和51年）の与野ハウスであるが、1971年（昭和46年）に19階建ての「三井網町マンション」が

*酒造 豊（2004年）「超高層マンションの供給動向と市場性」マンション学第20号P7～P14

* マンションの定義

1. 「マンション管理の適正化推進に関する法律」第2条

1. マンションは次に掲げるものをいう。

イ. 2以上の区分所有者が存する建物で、人の居住の用に供する専有部分のあるもの並びにその敷地及び付属施設。

ロ. 一団地内の土地又は付属施設が当該団地内にあるイに掲げる建物を含む数棟の建物

の所有者の共有に属する場合における当該土地及び付属施設

高層住宅（高層マンション、超高層マンション）についての統一的な定義はない、旧住都公団、都営住宅、建築基準法、新耐震設計法、消防法などによってそれぞれ定義は異なる。エレベーターの設置、消防車のはしごの届く範囲などを基準として、5階以下を低層、6～13階を中層、15階以上を高層、20階以上を超高層と分類し、地上階数15階以上または高さ31m以上のマンションを高層マンション、地上階数20階以上または高さ60m以上の高層マンションを超高層マンションと定義する。

分譲され、これ以降 20～30 階建てのマンションが普及した。高層マンションの歴史は 30 年以上になるといえる。近畿圏においても、1972 年（昭和 47 年）に実施された「芦屋浜高層住宅プロジェクト提案競技」では、鉄骨フレームに工場で成形したコンクリート板の 4 階建てユニットを組み込む案が採用され、「芦屋浜高層住宅プロジェクト」で 29 階建ての集合住宅が計画され、1979 年に完成している。

霞ヶ関ビルは鉄骨造であり、「芦屋浜高層住宅プロジェクト」も鉄骨造である。集合住宅マンションの場合は住戸区画遮音性能、防災上の問題などから鉄骨造では解決すべき課題が多く、現在、鉄骨・鉄筋コンクリート造が採用されている。「芦屋浜高層住宅プロジェクト」以降、鉄骨を主要構造とする超高層マンションはない。1976 年の与野ハウス、1979 年（昭和 54 年）の横浜スカイハイツトーカイなどは、一般の高層マンションに用いられている鉄骨鉄筋コンクリート造による在来工法を超高層化したものとして位置付けられる。

1970 年代後半から 80 年代前半は、首都圏・近畿圏の分譲マンション市場は低迷期であり、高額な価格設定となる超高層マンションは、計画自体の見直しや供給の先送り等が行われ供給は低迷した。

その後、1980 年代後半にバブルの影響を受け、ステイタスのあるマンションが供給される。1980 年代後半から 1992 年ごろまでのバブルの潮流に乗り、ステイタスのあるマンションとして、首都圏だけでなく、近畿圏でも供給戸数が増加した。首都圏での供給状況は、1989 年までの年間 2～3 棟程度から 1990 年は 6 棟、1991 年に 3 棟、1992 年は 5 棟の供給が行われた。ただし、棟数が増加し、供給ブームであったが、その供給戸数は 1,000 戸程度であった。

また、1980 年代後半の供給は、郊外地域の供給が多く、駅前再開発による複合型建物、大規模住宅団地でのシンボルとしての供給が中心であった。1998 年（昭和 63 年）に供給された西戸山タワーガーデンは、強度 $420\text{kg}/\text{cm}^2$ 、単位水量 $175\text{kg}/\text{m}^3$ の高強度コンクリートが用いられており、現場打設した柱に工場で成形した梁を架構し、さらに梁の上に厚さ 6cm の工場成形パネルを仮枠として敷き並べ、その上にコンクリートスラブを打設して一体床としている。外壁も住戸部分はすべて工場成形パネルである。今では、中高層マンシ

ョンにも使用されるようになった現場打ちコンクリートと工場成形コンクリートの混成からなるハーフ PC の手法がとられ、革新的な構造手法が行われたのである。利便性と同時に、都市居住のステイタスを十分に満足させるものでもあった。バブル経済のあおりを受けて、入居時の競争率は 50～60 倍にまで達したのである。

その後、バブル崩壊により停滞していた供給が 1996 年以降再開したが、1996 年以降の供給は、都心 2 3 区、大阪市内での供給が中心となっている。都心、特に千代田区、中央区での超高層マンションの供給が行われていることは注目すべき事である。大阪市内でも、北区、中央区、西区での供給が中心となっている。

バブル崩壊後の首都圏での超高層マンションの供給動向をみると、1993 年は 690 戸、1994 年も 858 戸、さらに 1995 年は「兵庫県南部地震」の影響もあり、供給の先送り等が行われ、105 戸に減少した。

しかし、1996 年以降、供給が再開、1996 年は 2,028 戸、1997 年は 1,522 戸、1998 年は 1,670 戸と 1,000 戸を上回り、3 回目の供給ブームとなった。さらに 1999 年以降、これまでの供給実績とは全く異なるペースで供給が行われはじめた。供給戸数は 1999 年 4,408 戸、2000 年 7,383 戸、2001 年 8,616 戸、2002 年 9,102 戸、2003 年は 10,937 戸と 1 万戸を超えた。2004 年 1～7 月もすでに 6,875 戸と、年間では 1 万戸を上回るのは確実と思われる。

また、首都圏全体の供給戸数に占める超高層マンションの構成比は、1993～1998 年は 2% 程度であったが、1999 年は 5.1%、2002 年には 10.3%、2003 年は 13.1%、2004 年 1～7 月では 14.4% に高まっている。

同様に、近畿圏でも、超高層マンションの供給が増加し、2001 年以降、供給が本格化している。1995～2000 年までの供給戸数は、幅はあるものの 1,000 戸前後であったが、2001 年は 2,067 戸、2002 年 2,814 戸と 2,000 戸を上回り、2003 年は 3,394 戸と 3,000 戸を上回った。2004 年 1～7 月もすでに 1,557 戸と、年間では 3,000 戸程度の供給が見込まれる。

近畿圏全体の供給戸数に占める超高層マンションの構成比も高まり、2001 年は 5.7%、2002 年は 7.2%、2003 年は 10.9%、2004 年は 8.4% となっている。

第2章 大阪市における「都心回帰」の実態

第1節 人口変動

1. 社会変動

大阪市の人口社会動態の1994年以降の変動を調べてみると(図-1)*、地域的な特長を示している。「都心回帰」現象が顕著となったのは1999年(平成11年)以降であるが、1995年ごろより大阪市中心部では人口増加傾向が現れていたと言える。しかし、他の地域においては人口減少傾向に歯止めが掛かった程度であり、人口増加があったとは言えない。しかし、日本の総人口の減少傾向を考えた場合には、都市部への回帰がある程度認められるといえる。地域別に検討すると、中心部においては人口増加が顕著であり「都心回帰」現象が現れている。北部、東部においては人口減少に歯止めが掛かった状況となっている。しかし、南部地域においては2000年~2002年の時期を除いて人口減少傾向に歯止めが掛かっておらず、傾向としては人口減少傾向にある。また、西部地域においては人口減少傾向が続いていると考えられる。大阪市内における「都心回帰」現象は中心部にのみ当てはまるものと考えられる。

*大阪市内の区分

中心部・・・北区、福島区、中央区、西区、天王寺区、浪速区

北部・・・西淀川区、淀川区、東淀川区

西部・・・此花区、港区、大正区、住之江区

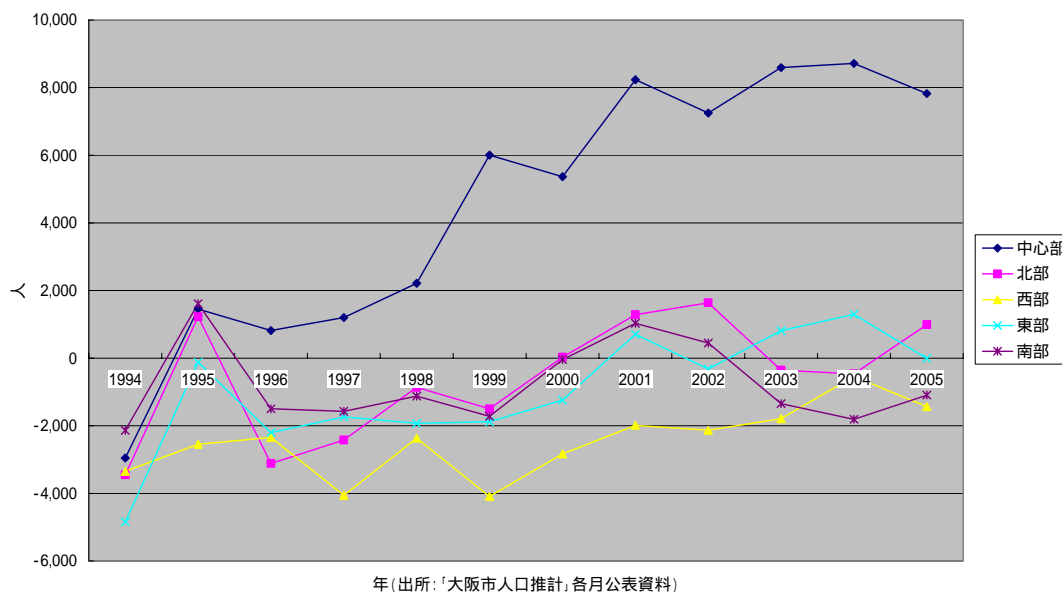
東部・・・都島区、東成区、生野区、旭区、城東区、鶴見区

南部・・・阿倍野区、住吉区、東住吉区、平野区、西成区

大阪都市圏・大阪市を中心とする概ね60km圏内(大阪市を除く)

「大阪市総合計画21」において設定されたもの。

図 - 1 人口社会変動



この傾向を各地域別の大阪市住民基本台帳データにより見てみると、以下の様な傾向が見られる。大阪市中心部(図 - 2)では1995年以降人口増加傾向が続いている。北部(図 - 3)、東部(図 - 5)では2000年以降人口増加傾向見られる。西部(図 - 4)、南部(図 - 6)では人口減少傾向が続いている事がわかる。大阪市内において地域格差が拡大する傾向が有り、地域による高齢化等の格差を生みつつある。

図 - 2 人口変動(中心部)

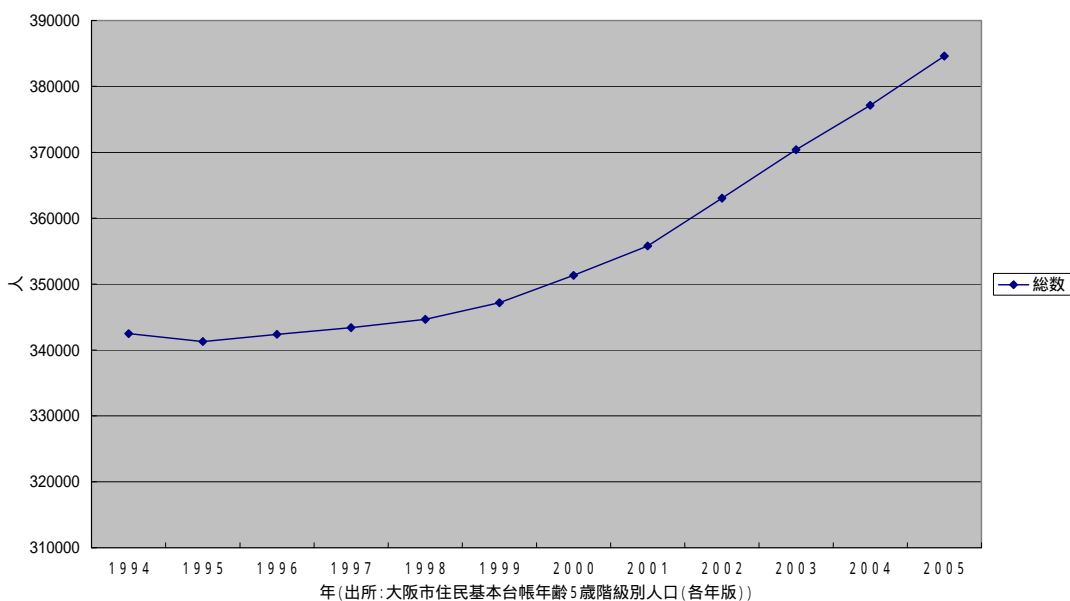


图 - 3 人口变动(北部)

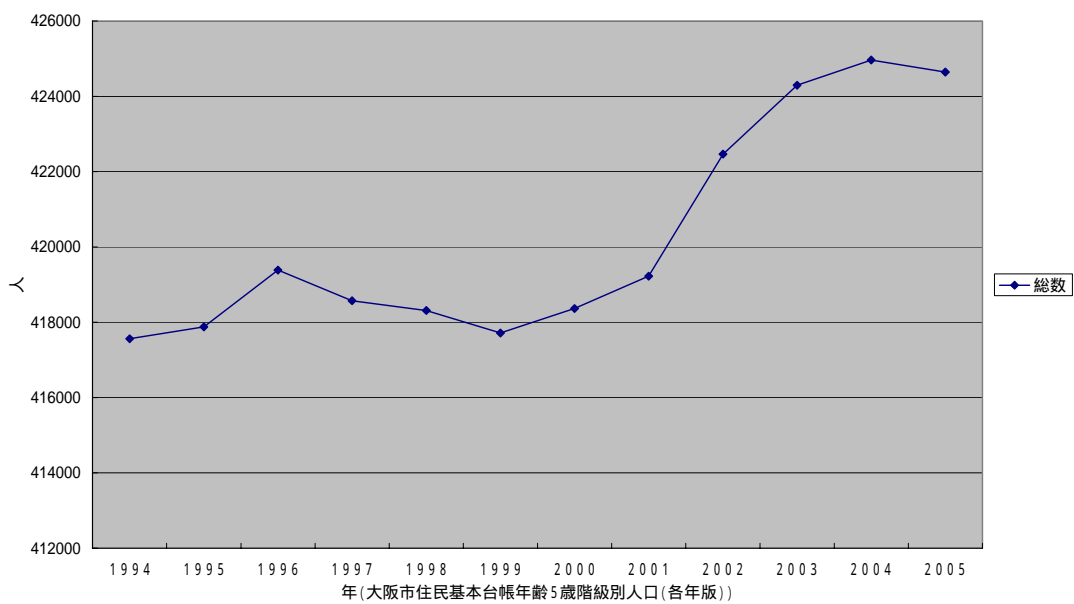


图 - 4 人口变动(西部)

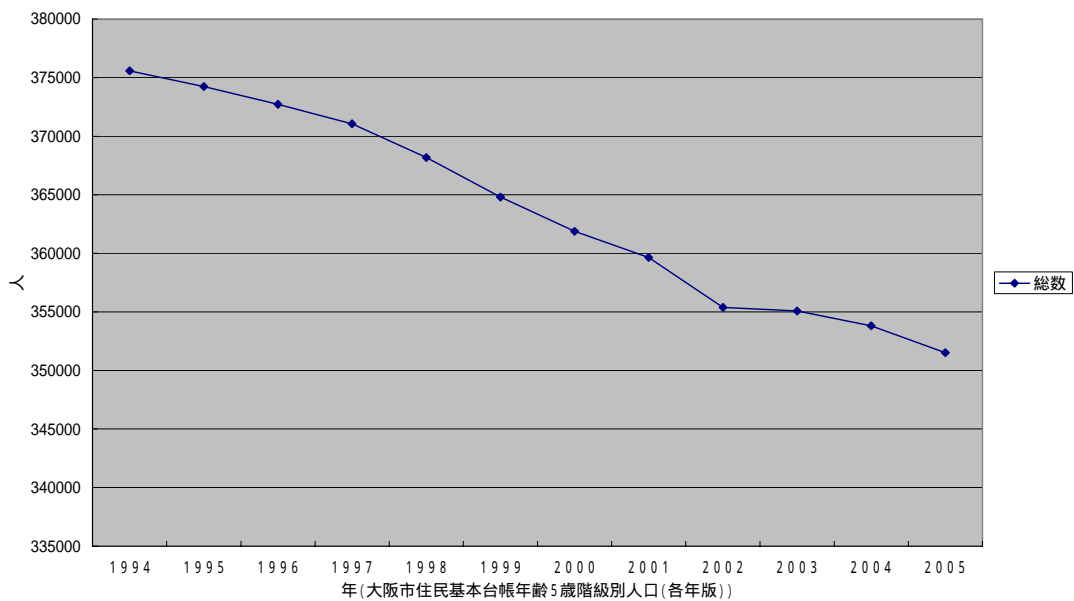


圖 - 5 人口變動(東部)

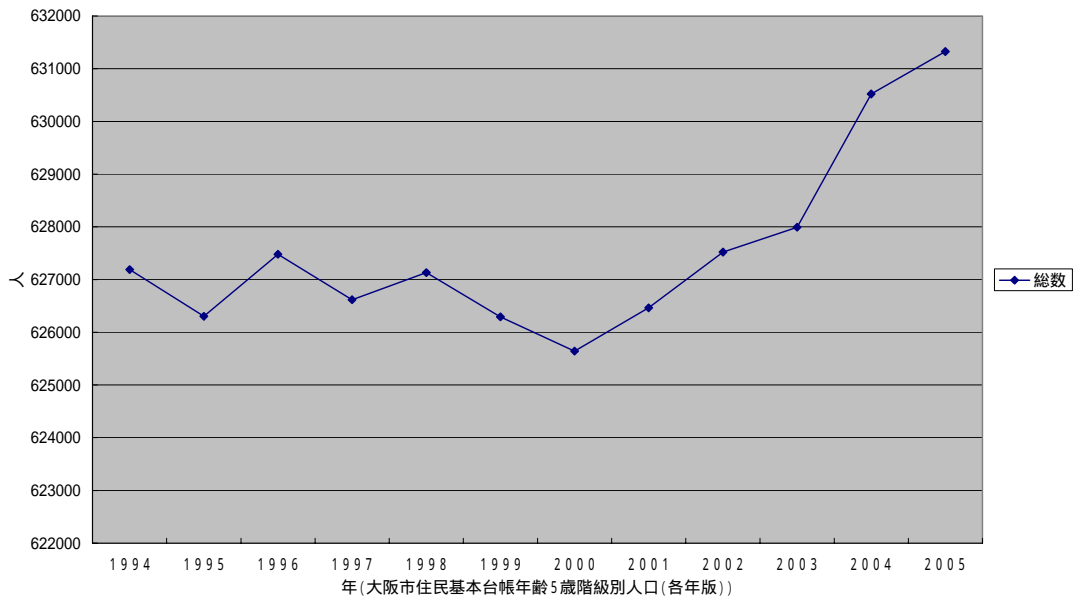
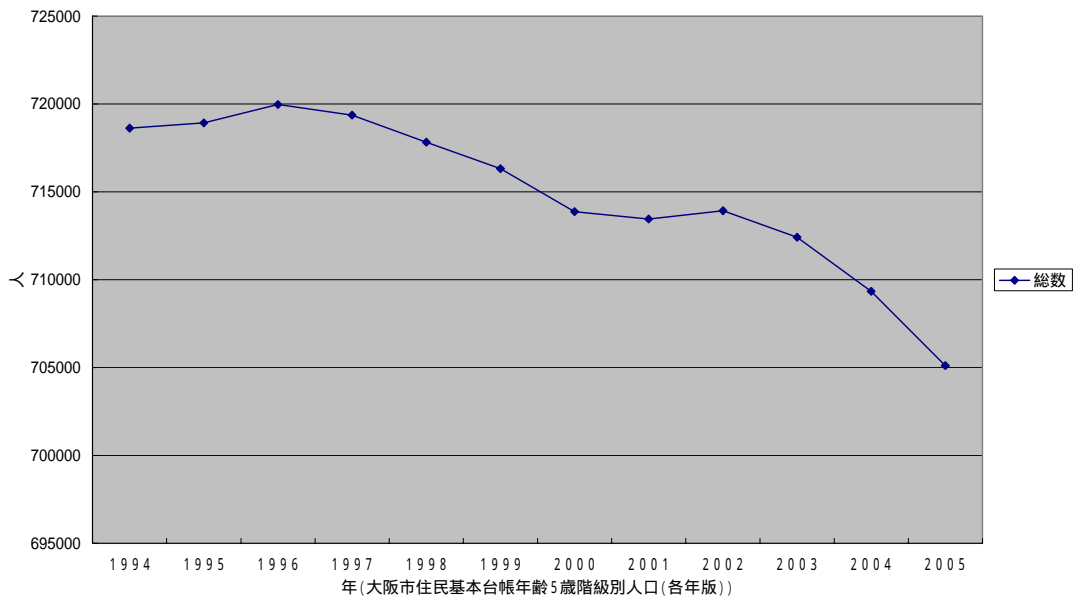


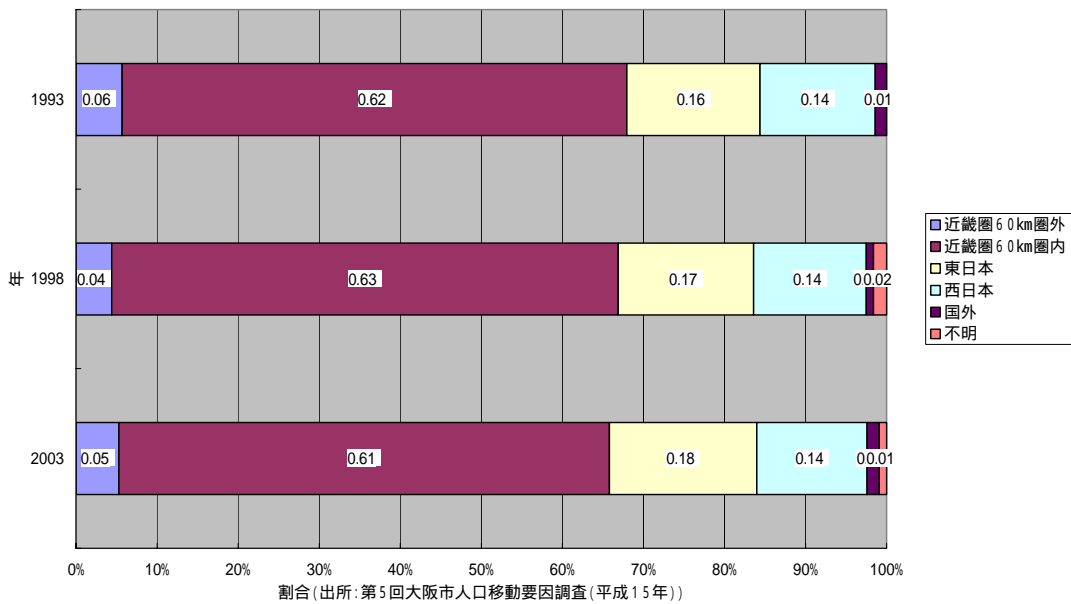
圖 - 6 人口變動(南部)



2. 転出入分析

大阪市内への転入状況を第5回大阪市人口移動要因調査データ(図-7)により見ると、近畿圏60km圏内からの流入多い。大阪市近郊からの流入が大半を占めていることがわかる。この傾向は1993年以降大きな変化はないが、勤務地との関係等の要因によるものと考えられる。

図-7 市内転入者前居住地域



市内への転入状況は、2003年において中心部への転入傾向が顕著に見られる(図-8)。市内からの転出状況は、中心部からの転出状況が現れている(図-9)。また、市内間移動状況においても、中心部から北部、東部への移動状況が見られる(図-10)。市外から中心部への転入者が増加している一方で、中心部からの市外、市内他地域への転出者の増加がみられ、中心部からの移動傾向が見られる。「都心回帰」現象が一時的なものである可能性を示唆するものである。「都心回帰」現象の要因の一つであるマンション供給が駅から徒歩5分圏内に集中しており、中心部においてもピンポイント的な人口増加となっている。そして、徒歩5分圏外地域では人口の減少が進んでおり、この傾向は1993年以降続いている。都心部でのマンション供給の沈静化以降は転出増加傾向が見られるようになり、都心部の駅から徒歩5分圏外の空洞化が進むものと考えられる。そのこと土地価格、中古マンション価格、貸家賃貸価格に対する影響については、

「都心回帰」現象の将来的な問題点と影響として後述する。

図 - 8 転入者(転入後居住地)

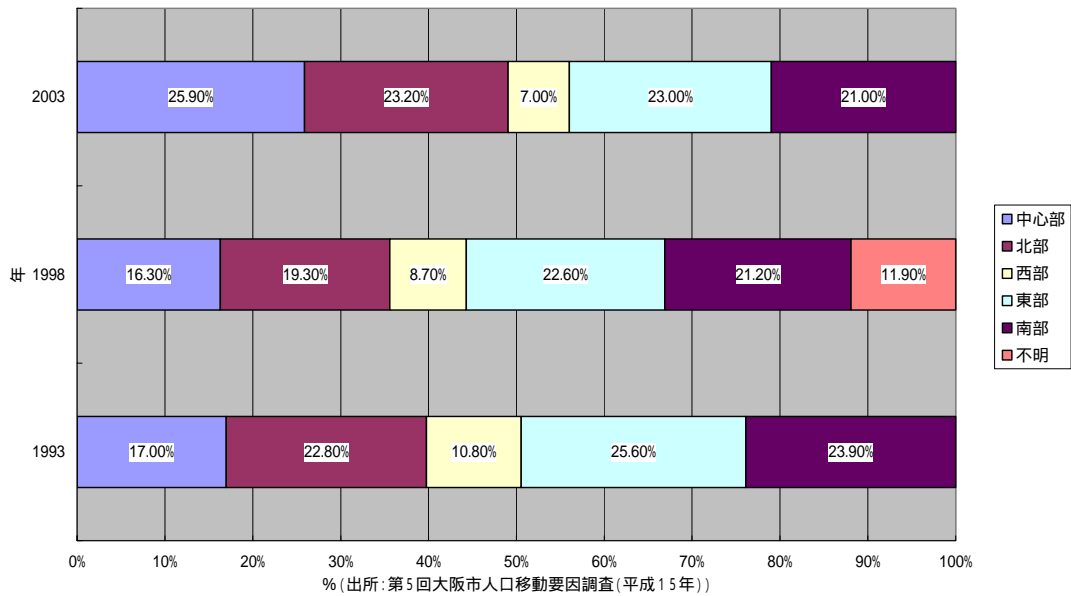
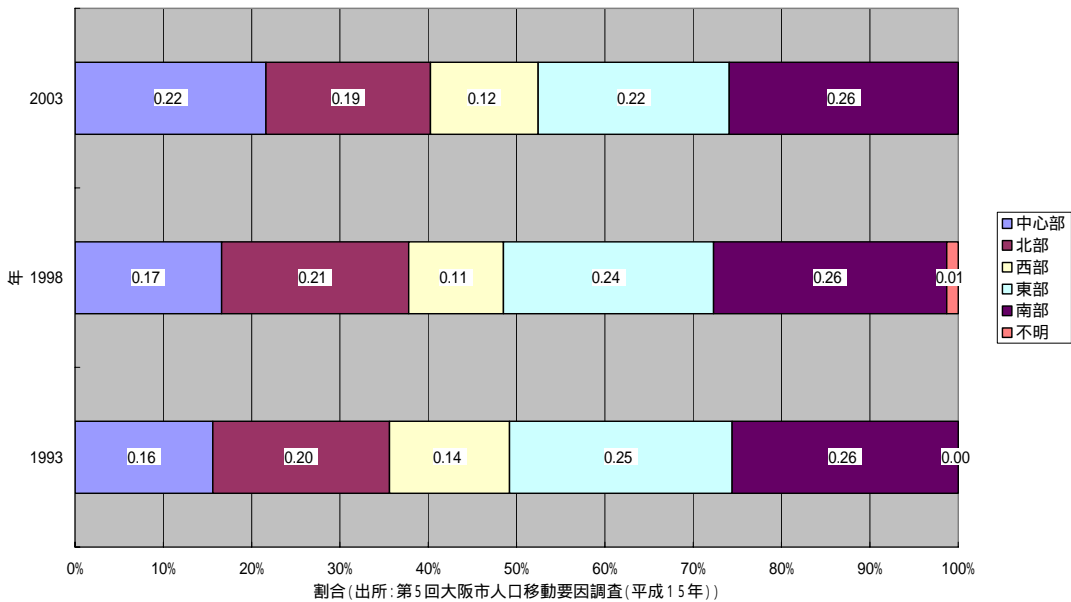


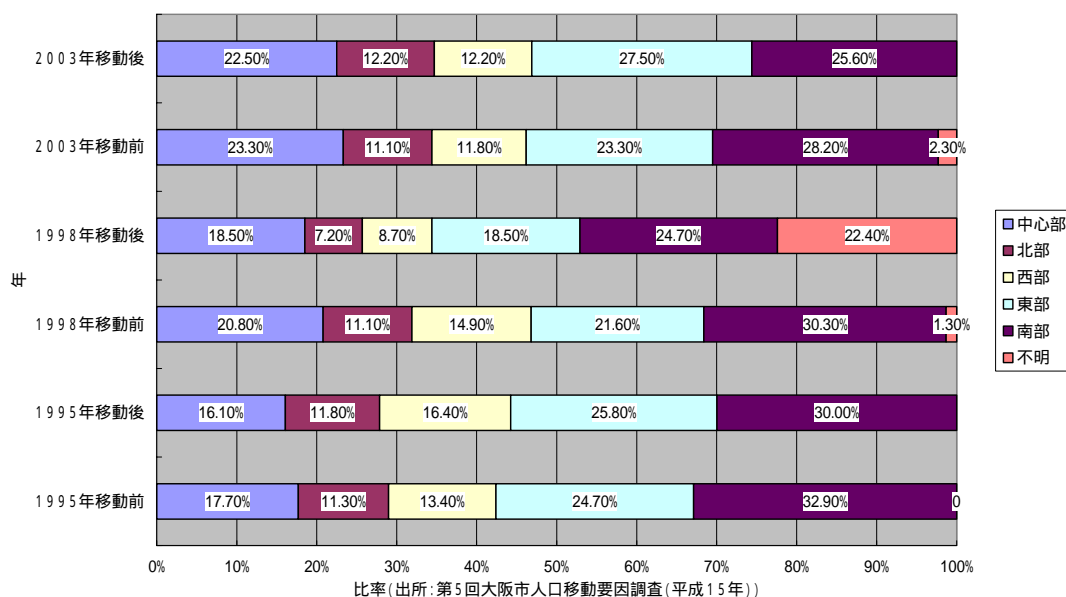
図 - 9 転出者(転出前居住地)



市内移動の傾向としては(図 - 10)、1995年には中心部、南部から西部地域への移動傾向が見られる。2003年には中心部、南部から東部地域への移動傾向が見られる。1998年についてはデータの不整備により不明部分が多く検討出来ない部分があるが、市内移動の傾向として中心部、南部から

の移動傾向が続いている。この市内移動について、時期により年齢に傾向があることは後述する。

図 - 10 市内間移動状況



市内転入前後の住宅類型については、1993年は一戸建(持家)からマンション(持家)、ワンルームマンション(持家)、マンション(民間賃貸)への移動傾向が見られる(図-11)。1998年、2003年においても同一の傾向が見られる(図-12、図-13)。「都心回帰」現象としての、郊外一戸建て住宅から都心マンション(持家)の移動が言われているが、この傾向については1993年以来の同一傾向であり、「都心回帰」現象として特有なものではない(図-11、図-12、図-13)。市内間移動前後の住宅類型については、1993年は一戸建(持家)、長屋建(借家)、アパート(借家)からマンション(持家)、マンション(民間賃貸)への移動傾向が見られる(図-14)。1998年は一戸建(持家)、ワンルームマンション(借家)からマンション(持家)、マンション(民間賃貸)への移動傾向が見られる(図-15)。2003年はアパート(借家)、ワンルームマンション(借家)、マンション(民間賃貸)から一戸建(持家)、マンション(持家)への移動傾向が見られる(図-16)。「都心回帰」現象の要因として従来型の住宅類型の変化、市外の一戸建(持家)からのマンション移動が都心部の局地的なマンション供給と重なり合った事が考えら

れる。

図 - 11 市内転入前後住宅類型(1993年)

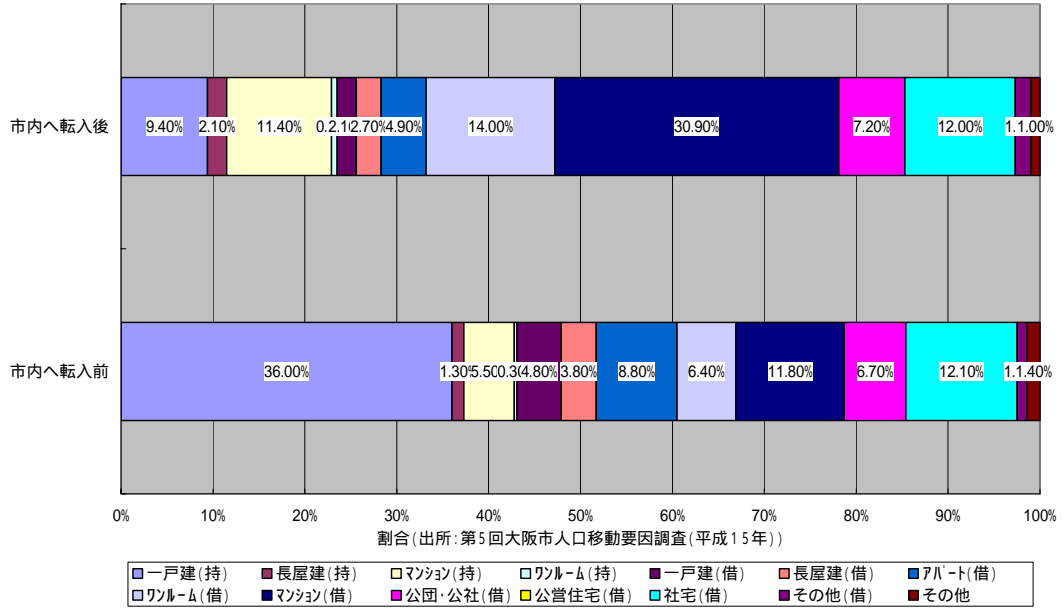


図 - 12 市内転入前後住宅類型(1998年)

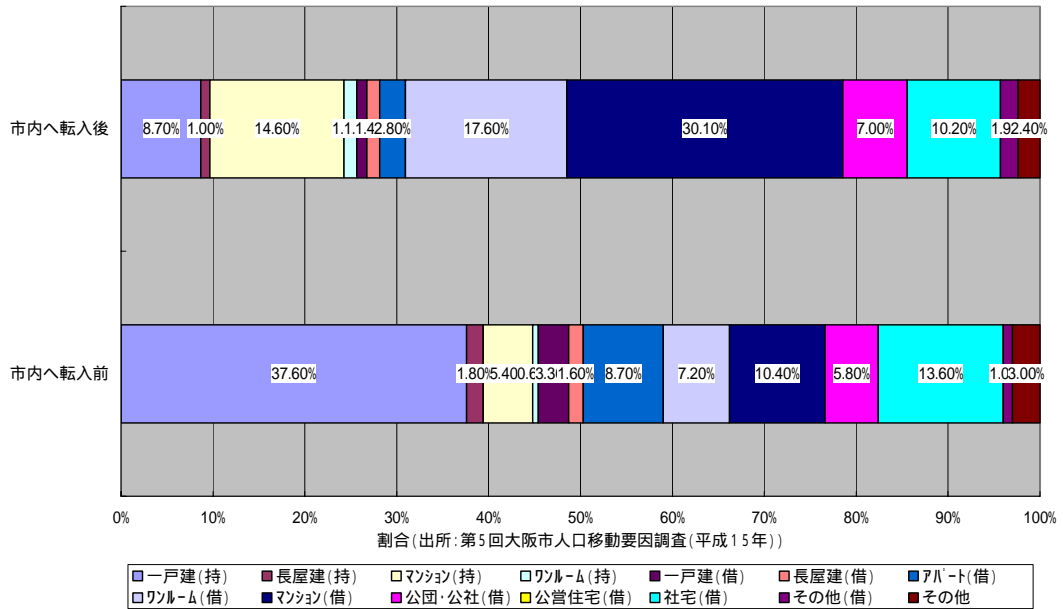


図 - 13 市内転入前後住宅類型(2003年)

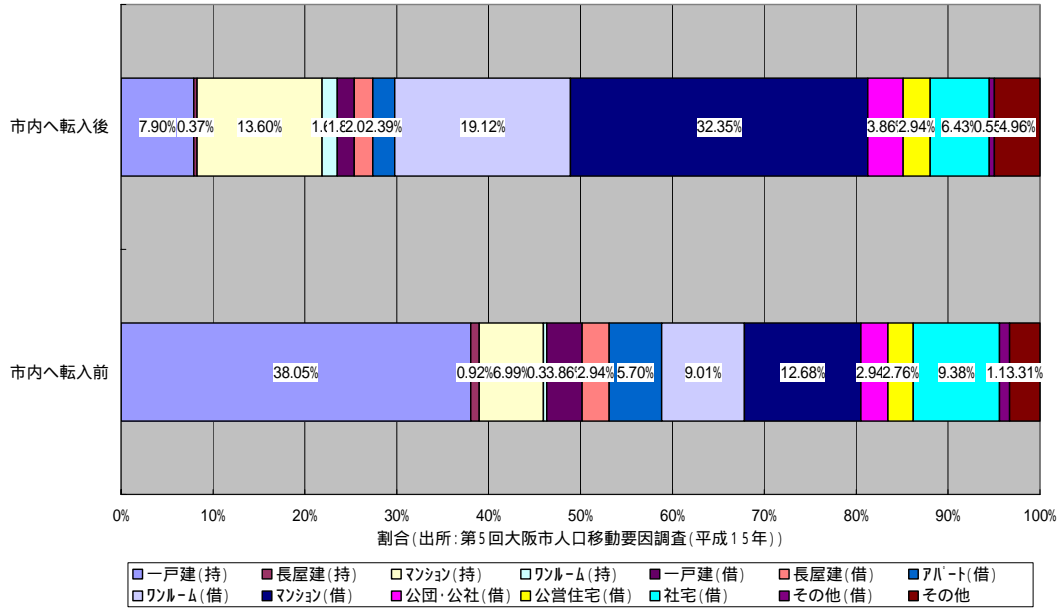


図 - 14 市内移動前後住宅類型(1993年)

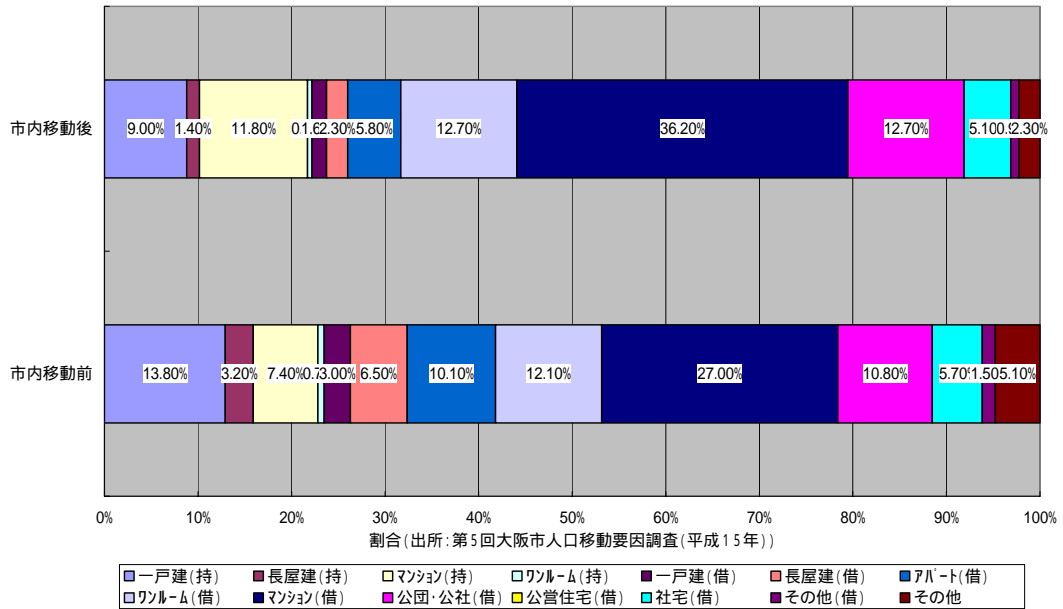


図 - 15 市内移動前後住宅類型(1998年)

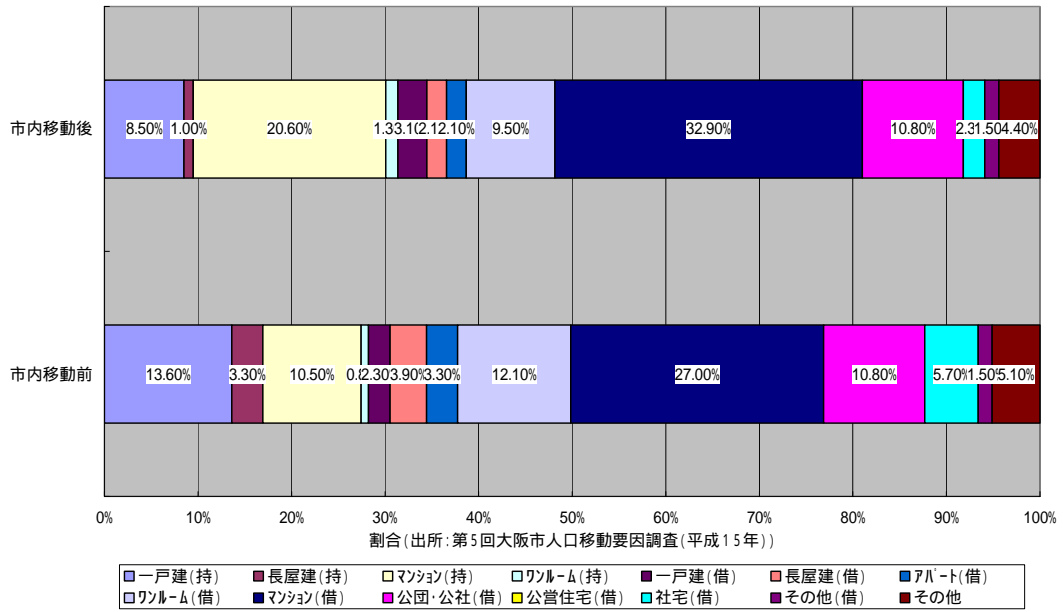
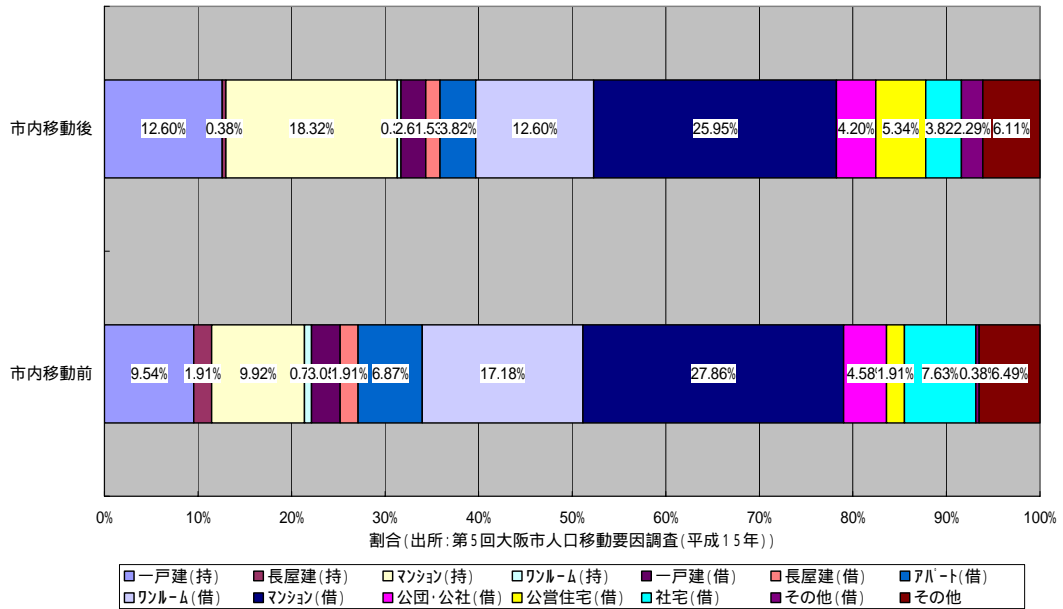


図 - 16 市内移動前後住宅類型(2003年)



3. 年齢構成分析

第5回大阪市人口移動要因調査によると、転入者の年齢分布は20歳から44歳までが多くなっている(図-17)。中心部は25歳から29歳(図-18)、北部は20歳から34歳(図-19)、東部は25歳から29歳(図-21)、南部は30歳から34歳(図-22)に集中傾向がある。西部(図-20)は集中傾向が見られない。「都心回帰」現象が大阪市外からの転入によるものであり、その年齢傾向から25歳から34歳の若者層の転入によるものであることから、市外からの転入者傾向を見る限り高齢者による転入傾向によるものとは考えにくい。大阪市の「都心回帰」現象は若年者移動によるものと考えられる。しかし、中心部の年齢構成変動によると、1997年以降25歳から39歳、45歳から54歳に増加傾向が見られる(図-18)。北部は1994年以降45歳から54歳に増加傾向が見られる(図-19)。西部、東部については1994年以降45歳から54歳に増加傾向がある(図-20、図-21)。南部については年齢分布による増加傾向は見られない(図-22)。年齢別の減少傾向を見ると、中心部、北部、東部は年齢分布による減少傾向は見られない(図-18、図-19、図-21)。西部は2002年以降25歳から34歳に減少傾向が見られる(図-20)。南部については2002年以降25歳から34歳、45歳から54歳に減少傾向がある(図-22)。市内間居住地移動(図-10)と重ね合わせると、中心部の25歳から34歳層が西部、東部へ移動し、西部、南部の25歳から34歳層が中心部へ移動しており、南部の45歳から54歳層が西部、東部に移動している事が推測される。

图 - 17 大阪市転入者年齢分布(2003)

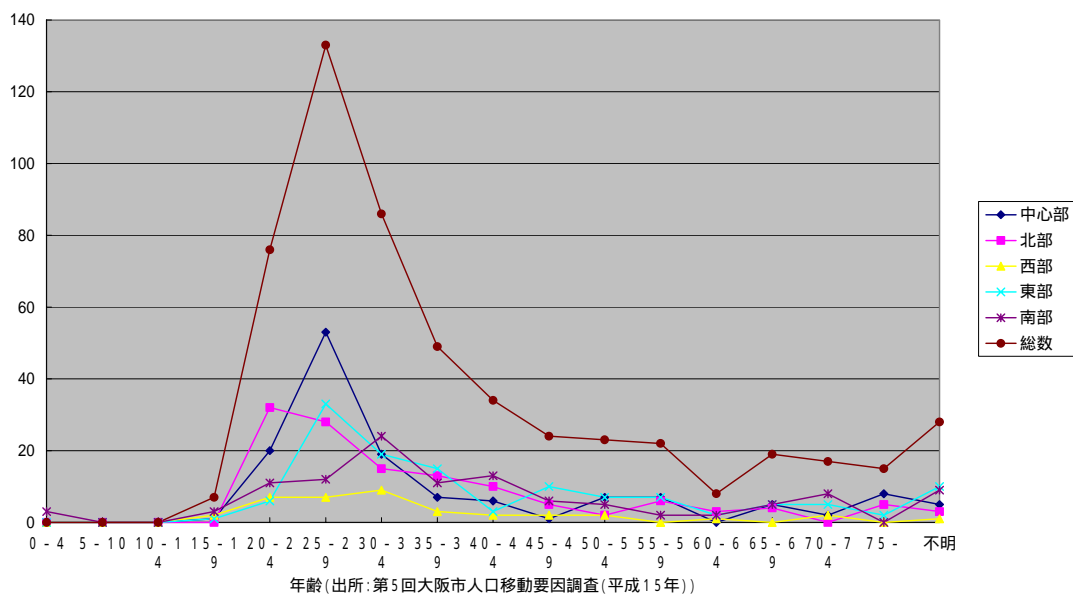


图 - 18 年齢構成変動(中心部)

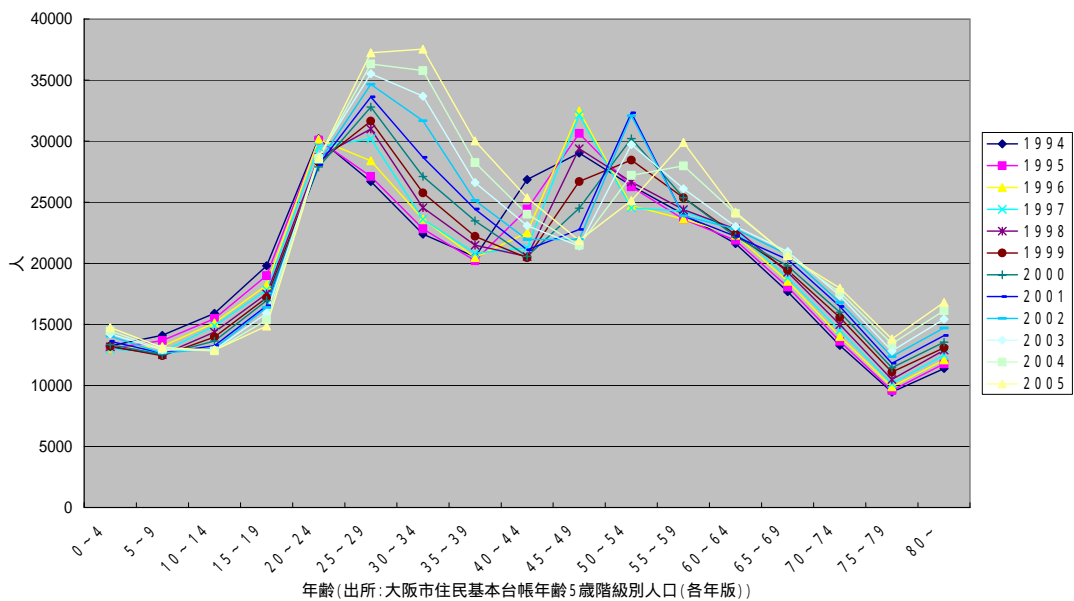


圖 - 19 年齡分布變動(北部)

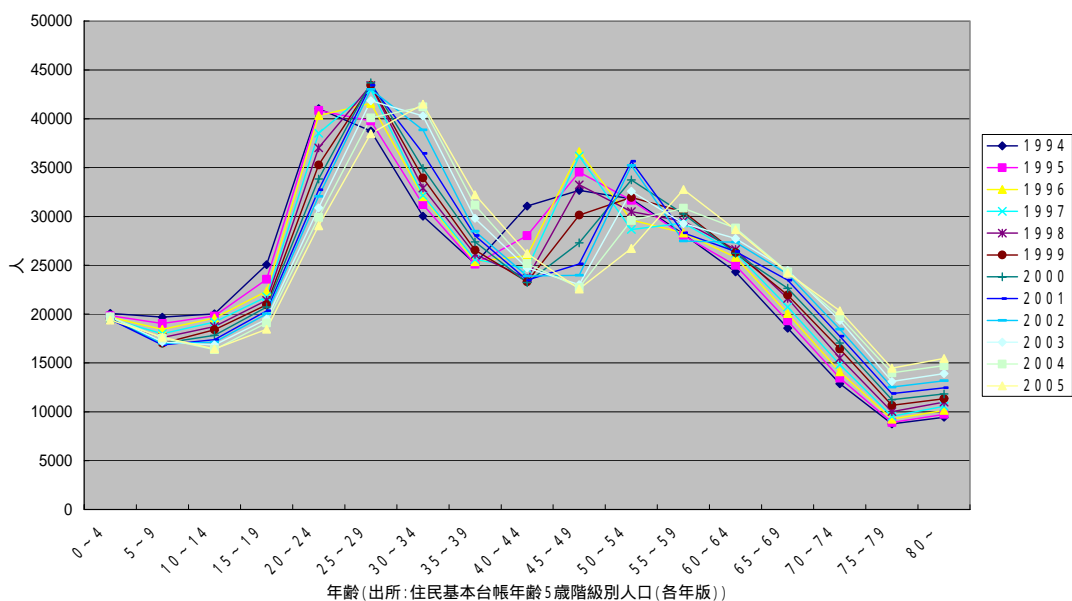


圖 - 20 年齡分布變動(西部)

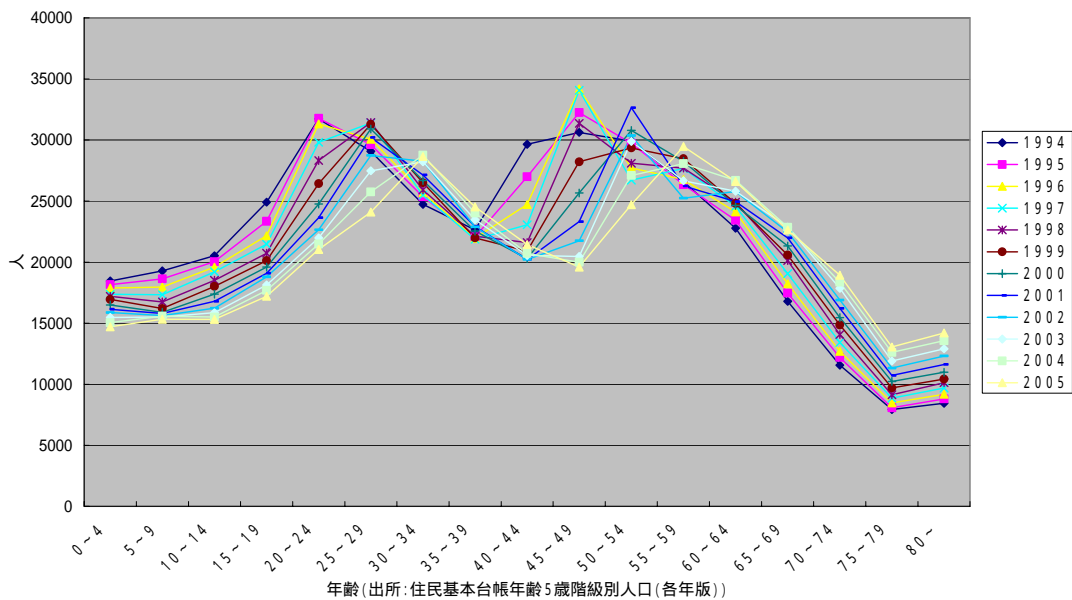


圖 - 21 年齡分布變動(東部)

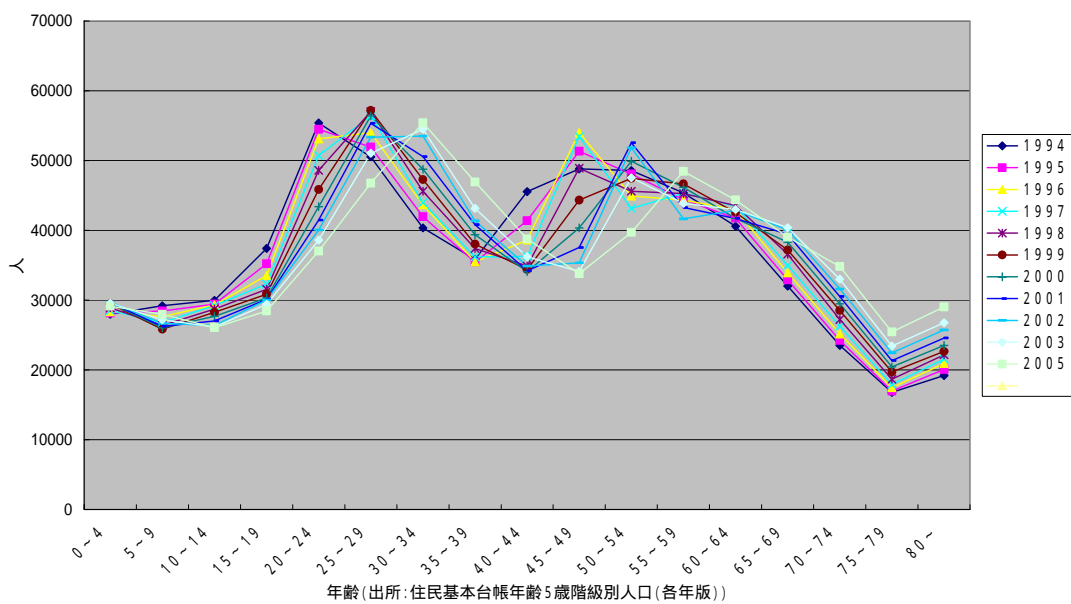
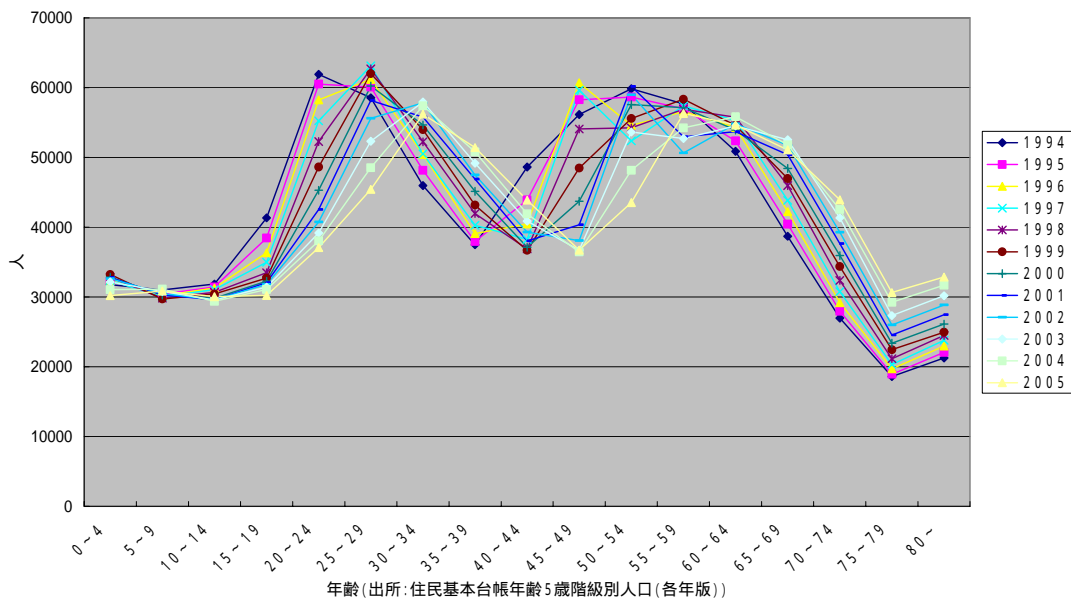


圖 - 22 年齡分布變動(南部)



第2節 住宅供給

住宅供給が都心に集中した要因としては、バブル崩壊による地価の下落と不良債権回収の過程において、都心部の資産売却が進んだことにより、事業採算の採れる都心部土地の入手が可能になったことが言える。また、地価の下落により地域間の地価格差の減少も大きな要因であろう。そして、建築規制緩和、建築技術の進歩により、超高層マンションが増加した事が要因として考えられる*。

建築基準法関連の改正については、1998年の共同住宅の共用階段、開放型廊下等の容積率への不算入となり、建築面積が増加することとなった。2003年の法改正により、天空率が導入され、道路・隣地・北側斜線制限が緩和され、高層建物の建築が可能となった。1991年の市街地複合住宅総合設計、1996年の都心居住型総合設計制度により、容積率の緩和がされることにより高層建物の建築が可能となった。

都市計画法関連改正については、再開発地区計画、用途別容積型地区計画、高層住居誘導地区等の高度利用化のための制度が充実された。

都市再生特別措置法により指定された緊急整備地域については、高さや延べ面積等の基準が緩和された。

土地価額

都心部と近郊都市部の土地価額の乖離が少なくなり、都心部での事業採算性が増加した。

建築技術

高強度コンクリートの倍を超える1㎡当たり1000kgの荷重に耐えられる超高強度コンクリートが実用化し、鋼管にコンクリートを充填する新たな「コンクリート鋼管充填造」の実用化が進み、建物の中心部と外側にそれぞれ構造フレームを組んで、住戸内を無柱、無梁空間にする手法の開発がなされ、効率的な高層建物の建築が可能となった。

*田淵 泰紀（2004年）「超高層マンションと都市インフラ問題」 マンション学第20号 P46～P52

1. 住宅供給分析

大阪府下における大阪市内の住宅供給戸数構成比の推移をみると、1995年は32.8%、1996年36.2%、1997年35.1%、1998年43.12%、1999年は47.8%、2000年47.2%、2001年46.4%、2002年43.2%、2003年は57.4%、2004年52.84%にまで高まっている(図-23)。大阪市中心部では、1995年は9.33%、1996年13.13%、1997年13.66%、1998年17.10%、1999年は18.80%、2000年17.98%、2001年17.97%、2002年17.55%、2003年は32.08%、2004年28.42%にまで高まっており、大阪市中心部への集中現象が現れている(図-24)。マンション供給戸数においても同一の傾向が見られる(図-25)。住宅着工戸数(図-26)においては、中心部以外は1996年をピークに減少傾向が現れており、1995年を「都心回帰」現象が顕在化した時期と考えると、中心部への住宅供給と「都心回帰」現象とが一致する事となる。このことから、中心部での局地的なマンション供給が「都心回帰」現象の要因であることが言える。

図-23 大阪府新築マンション供給戸数

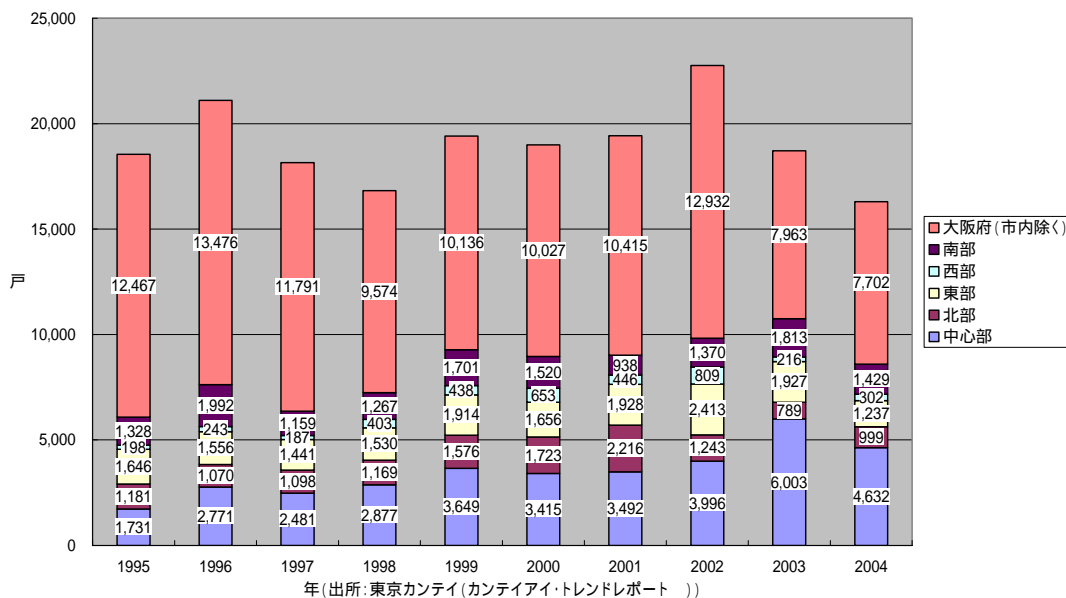


図 - 2.4 大阪府新築マンション供給分布

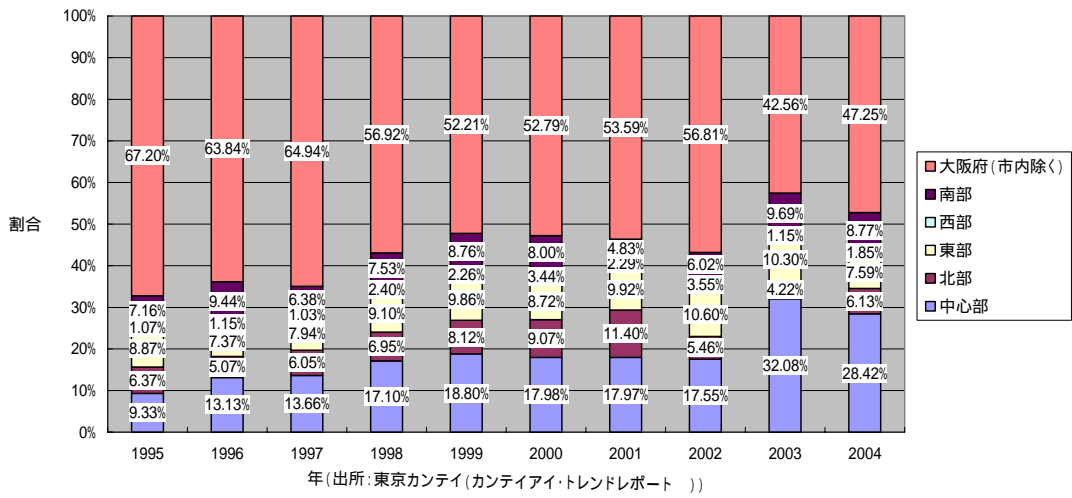


図 - 2.5 マンション供給戸数

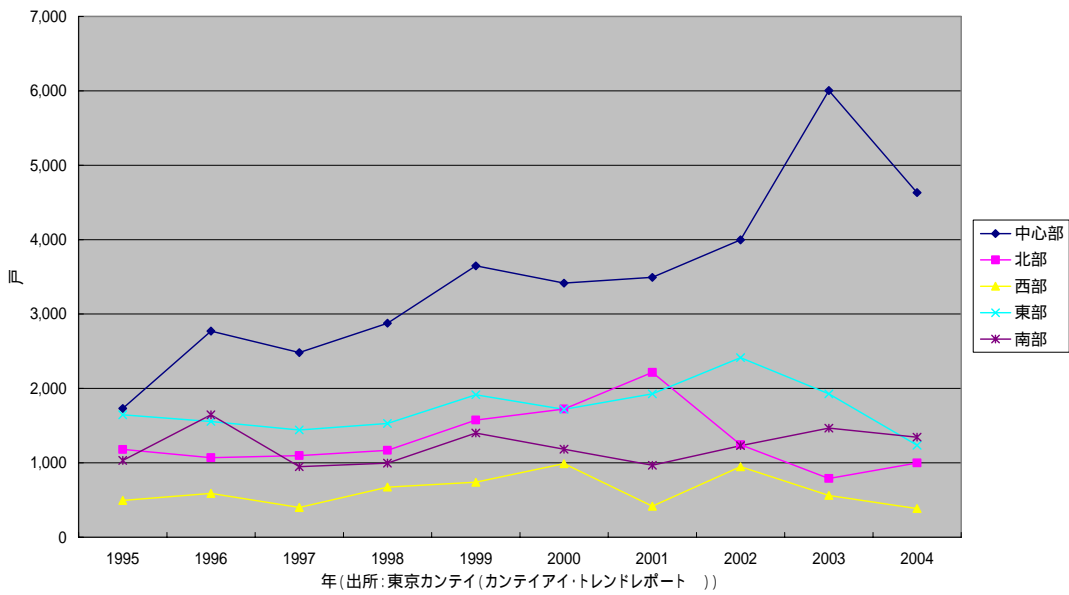
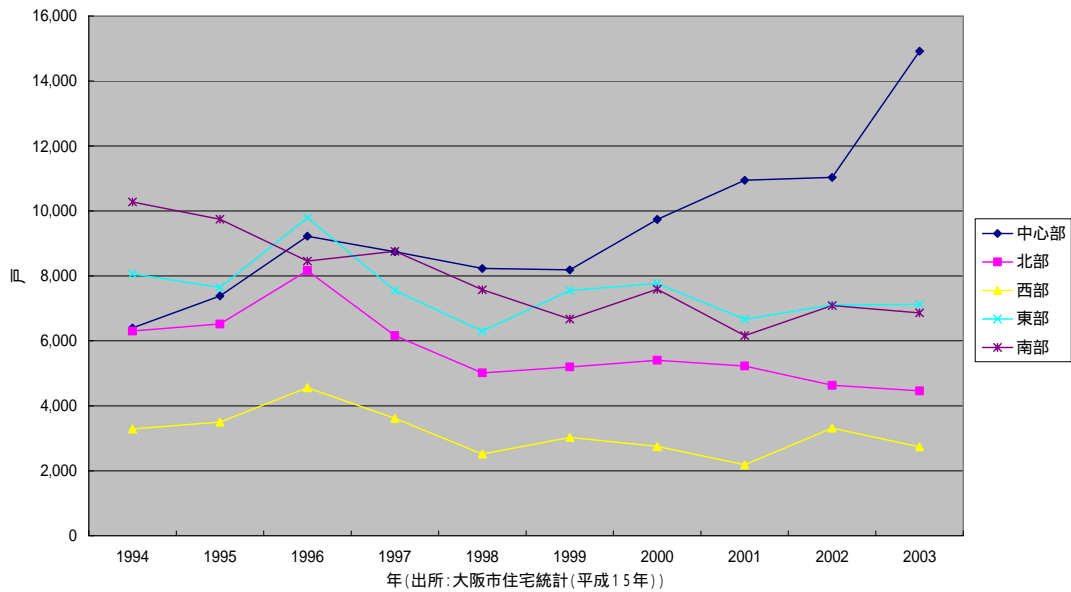
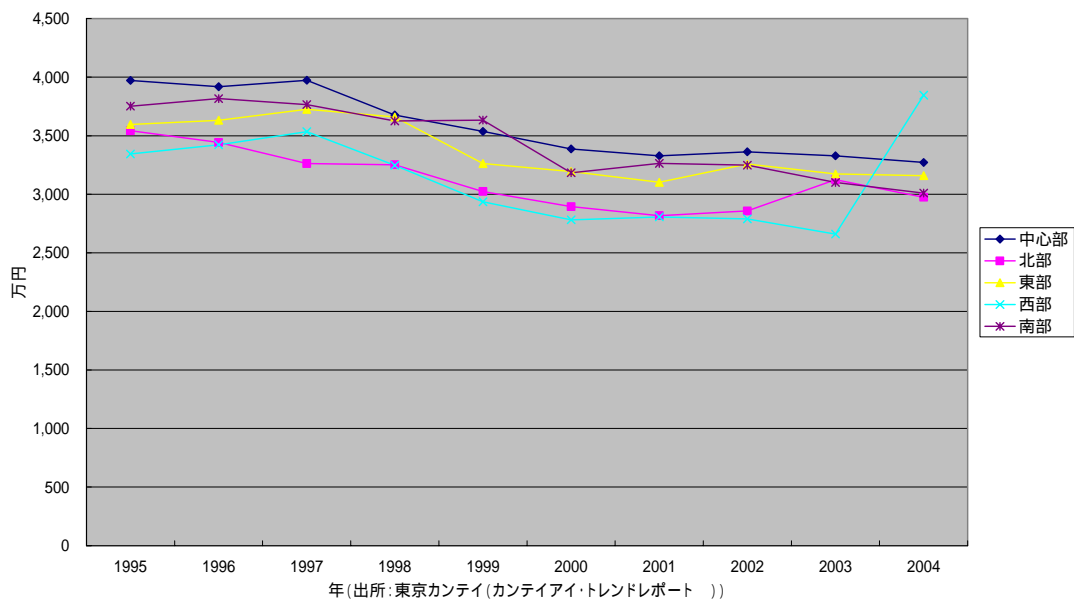


図 - 26 住宅着工戸数



マンションの新規販売価額(図 - 27)においても、土地価格の下落の影響により下落傾向を示しているが、中心部と他の地域との販売価額の格差が減少しており、中心部マンションへの誘導要因となっている。地域間の地価格差の減少がマンション新規販売価額に影響したものと考えられる。

図 - 27 新築マンション販売価額推移



2. 住宅需要者分析

住宅需要者の住宅選択において重要視するものとして、1993年、1999年ともに、公民館・図書館・公園等の公共施設、公害等の環境問題が重要視されているが、1999年では、買い物、医療施設、福祉施設の利便を重視する傾向がでてきている(図-28)。これは、高齢化による選択傾向の変化と考えられる。また、2003年の住宅購入者に対するアンケート調査(図-29)によると、住宅購入の理由として低金利、税制面の社会的要因が重視されており、家賃より住宅ローンの返済が有利であるとの認識が住宅購入に進ませている。住宅需要者の住宅購入意識の高まりと、買い物、医療施設、福祉施設の利便を重視する傾向と中心部への局地的なマンション供給が重なり合い「都心回帰」現象として現れたものと考えられる。「都心回帰」現象の要因として低金利、税制面で有利性があげられる。

図 - 28 住宅選択要因

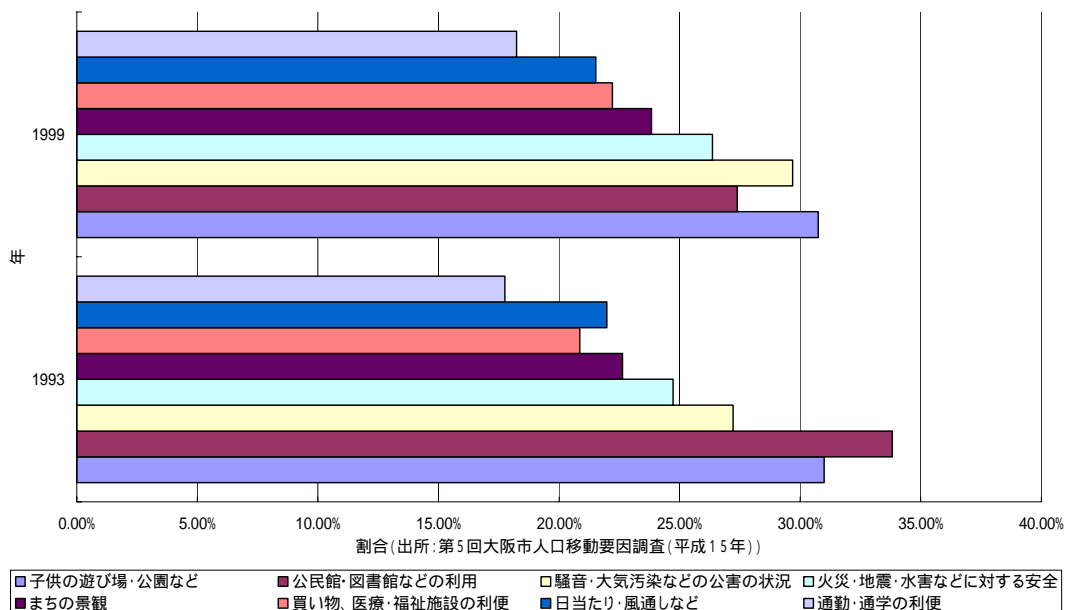
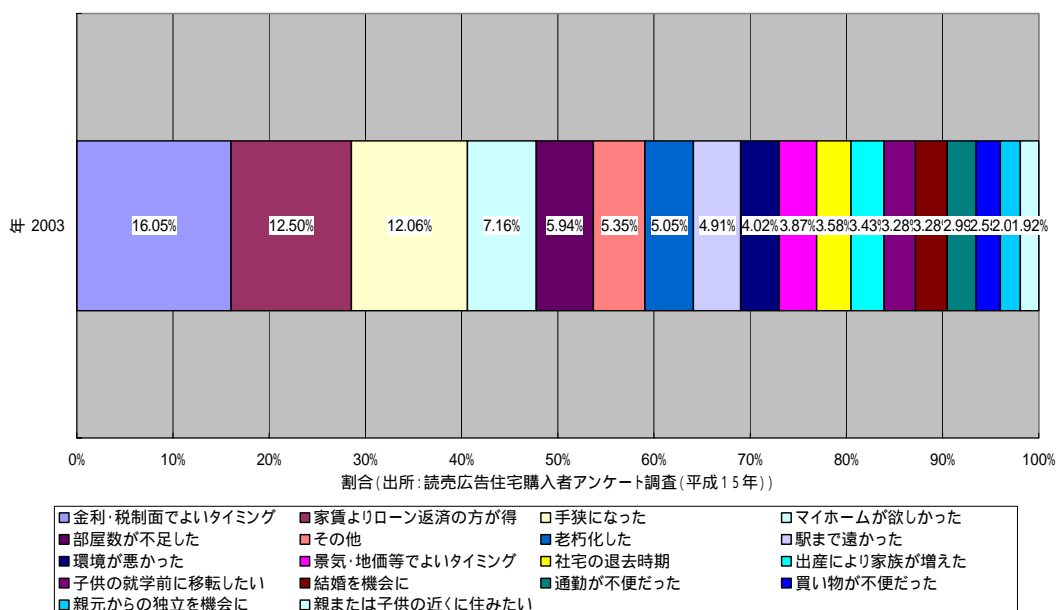


図 - 2 9 住宅購入の理由



第3節 都心回帰要因

1. 分析による要因推定

「都心回帰」の第1原因は地下の下落により、中心部と、周辺地域との価格差の縮小がある。中心部においても低価格のマンションの供給が可能となった。中心部と周辺部のマンション価格に大きな差がなくなり、中心部のマンション事業が活発化した事により、局地的なマンション供給がされたことによる。

中心部の年齢構成変動によると(図 - 18)、1997年以降25歳から39歳、45歳から54歳に増加傾向が見られるが、低金利、税制面の社会的要因による、家賃より住宅ローンの返済が有利であるとの認識と都心でのライフスタイルを求める若者層の住宅購入行動が中心部のマンション購入となって現れている。また、団塊ジュニア世やDINKS(子供のいない共働き夫婦)などの、自由なライフスタイルを選ぶ層、30代の独身女性の新しいライフスタイルの創造など、新エグゼクティブ達の動きがこの傾向を作り出している。その一方で、シニア世代の2次取得層の都心回帰傾向が強く表れており、団塊の世代が、子育てを終わり次のライフステージに入った事があると考えられる。住宅類型では一戸建(持家)からマンション(持家)、ワンルームマンション(持家)、マンション(民間賃貸)への移動傾向が見られるがこの傾向は

大阪市の場合「都心回帰」現象として特有なものではない(図 - 11、図 - 12、図 - 13)。市内間移動前後の住宅類型については、一戸建(持家)、マンション(持家)、マンション(民間賃貸)への移動傾向が見られるが、地域移動傾向としては、中心部、南部から他の地域への移動傾向が続いている(図 - 7、図 - 8)。「都心回帰」現象としての、中心部へ集中は近畿圏60km圏内からの転入者による増加である(図 - 7)。この意味では、近畿圏60キロ圏内からの「都心回帰」現象が存在すると言える。しかし、中心部から地域間移動傾向が続いており、土地価格の地域格差が増大する傾向が現れ、中心部での事業採算性が不透明になりつつある現在、大阪市中心部へのマンション供給が沈静化し、「都心回帰」現象は沈静化するものと考えられる。

第3章 結論

第1節 都心回帰の影響

「都心回帰」現象の基本的要因としては、以下の点が考えられる。

土地価格の低下

マンション供給事業の採算性の向上

土地価格の地域格差の減少

新規都市型マンション価額の低下

新規マンション価額の地域格差の減少

金利、税制面の有利性

賃貸価格の下げ止まり

具体的には、「都心回帰」現象において、人口集中の局地化が現れており、大阪市においても、近畿圏大阪市60km圏内からの移動が多くなっている。日本の人口減少傾向、住宅ストックの増加傾向を考えると、高齢化、空洞化の進む地域においては土地価格の下落が予想される。大阪市においても、「都心回帰」現象が中心部の駅から徒歩5分圏内に集中しており、駅から5分圏外での人口減少が進み、土地需要の減少が考えられる。局地的な土地価格の上昇と周辺の土地価格の下落が進み、地域内での土地価格の二極化がすすむものと予想される。また、中古マンションから中心部新築マンションへの移動傾向については、新築マンション価額の下落により、中古マンションと新築マンションの価格格差が減少していたためと、バブル期以降の新築マンションに割安感が原因と考えられる。新築マンションが大量に供給され中古マンションの価格の下落につながっている。耐震問題の影響もあり、新耐震基準以前のマンションについては不良ストック化する懸念が存在する。一方では、若年層の移転した後の高齢化が進むマンションの再生については、社会的問題となる可能性を秘めている。そして、賃貸マンションから中心部新築マンションへの移動傾向については、新築マンション価額の下落と低金利のためローン返済額とマンション賃貸料が同じ水準であることが原因と考えられる。バブル期に建築された、民間賃貸マンションは高水準の賃貸料を基本に事業計画がされており、借入金額とのバランスから賃貸料を一定水準以上に維持する事が必要であり、賃貸市場が硬直化の原因となっているが、

今後、賃貸マンションの入居率を確保する為には、賃貸料の値下げを考慮しなければならなくなっている。

「都心回帰」現象により、高層マンションの供給が急激に増加しているが、高層化の居住者への健康影響、高層化による維持管理面の問題、高層マンションストックのマンション中古市場、賃貸市場に与える影響については潜在化しており、将来において社会的問題として顕在化する危険性を秘めている。また、高層居住の問題点としては（１）居住者の外出行動の減少、（２）乳幼児の成長発達への影響、（３）事故、犯罪の危険性への不安感、（４）母子間の心理的密着過剰傾向が強い等*がいわれているが、この問題については検討もされていない状況である。

「都心回帰」現象についての分析の中で、「都心回帰」現象は一時的な現象であり、将来的な問題点を秘めた動きである事が理解出来た。そして、この問題については、「都心回帰」現象の沈静化以後の問題としての検証が必要である。

*織田 正昭（2004年）「超高層マンションの子育て環境」マンション学第20号 P34～P39

参考文献

- 織田 正昭 (2004 年) 「超高層マンションの子育て環境」 マンション学第20号 P34 ~ P39
- 酒造 豊 (2004 年) 「超高層マンションの供給動向と市場性」 マンション学第20号 P7 ~ P14
- 田淵 泰紀 (2004 年) 「超高層マンションと都市インフラ問題」 マンション学第20号 P46 ~ P52
- 藤木 良明 (2004 年) 「超高層マンションと都市居住の新たな展開」 マンション学第20号 P3 ~ P6
- 大阪市統計局 「大阪市人口推計 各月公表資料」
- 大阪市統計局 「大阪市住民基本台帳年齢5歳階級別人口 各年度版」
- 大阪市統計局 「大阪市住宅統計 平成5年」
- 大阪市統計局 「第5回大阪市人口移動要因調査」
- 東京カンテイ (2004 年) 「カンテイアイ・トレンドレポート」
- 読売広告 (2004 年) 「住宅購入者アンケート」
- (株)日本不動産研究所 (2004 年) 「六大都市市街地価格指数(住宅)」