

第 IV 部門 大都市都心部における人口回帰現象とその要因から見た居住施策に関する研究

立命館大学大学院 学生員 栗山 直也  
立命館大学 フェロー会員 村橋 正武

1. はじめに

高度経済成長以降のわが国都心部では、居住環境の悪化、また後のバブル経済時の地価の高騰により、人口が流出していった。これに伴い居住地は郊外へと拡がり、通勤地獄といった問題も生み出すこととなった。そしてバブル経済の崩壊後は、大都市を中心に都心部で人口回帰現象が現れている。

しかし、近年地価の上昇が見られるなど新しい社会局面に至っている中、人口回帰現象は依然先行きの見えないものとなっている。そこで本研究では都心部において人口確保のため、今後も居住環境の整備を図るという観点の下、人口増加が顕著である大阪都心部(北区・中央区・西区・福島区・天王寺区・浪速区)の人口動態と人口増加要因の分析を行い、今後の都心部における整備のあり方について提案することを目的とする。

2. 都心部における町丁目レベルでの人口動態

1995年、2000年、2005年の国勢調査を基に、町丁目別の人口動態について把握を行った。その結果を図1、図2に示す。

図1、2より、都心部の人口回帰現象は一様に起きているのではなく、特定の町丁目によって牽引されている現象である。さらに人口増加町丁目は都心内の一部に集中しているのではなく、都心部全体に拡がっている。これらより都心であるということが人口回帰現象に直接結びついているのではなく、人口増加町丁目内において人口回帰の誘因が存在するものと考えられる。

3. 人口動態と住宅の関係性

都心部における人口回帰現象は、町丁目内における外的要因によって引き起こされるものであると考えられる。そこで人口動態に係る要因を住宅供給として、両者の関係性を明らかにする。関係性の把握にあたっては重回帰分析を用いた。結果を表1、表2に示す。

表1、2より近年の人口回帰現象と住宅供給には強い相関が見られる。また住宅種類としては、両年次とも「共同住宅」(特に3F以上の共同住宅)の供給が人口動態と正に有意となっている。さらに2000年~2005

年にかけては「持ち家」(分譲住宅を含む)の供給が正に有意となっている。これより両年次において「共同住宅」供給と人口動態が正に有意であることから、都心部において「共同住宅」が人口増加に大きく影響を与えてきたものと言える。

一方「持ち家」が近年の人口動態といかなる関係があるのかについても把握する。住宅種類と人口転出の関係について表3に結果を示す。これより「借家」に比べて「持ち家」のほうが、人口の転出数が少ない。すなわち都心部で人口を確保していくための人口転出抑止策として、「持ち家」での居住を推進していくことが有用であると考えられる。

以上より都心部において今後も人口を継続的に確保していくためには居住者の転入と定住という2点から「分譲マンション」供給が有効であると言える。

4. 分譲マンション供給の市街地特性

町丁目レベルの土地利用特性別に見た分譲マンション供給数を表4に示す。これより全ての区において「業務住宅混在地域」での供給が多くなっている。さらに西区、中央区においては「業務地域」での供給が2番目に多い。そこでこれら地域における分譲マンションの供給促進要因を把握するため、敷地レベルで分譲マンション供給の動向を捉える。

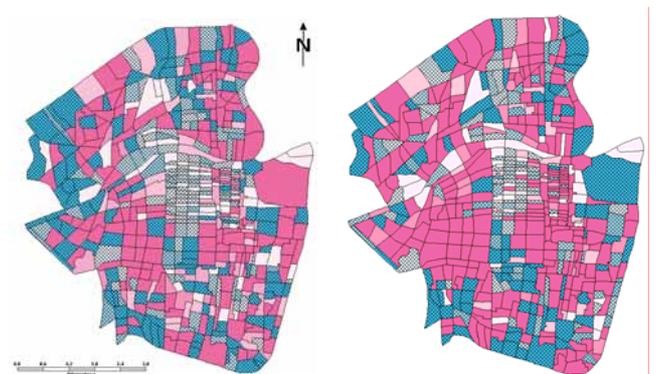


図1 95年~00年

図2 00年~05年

町丁目別人口動態

町丁目別人口動態

	- 40人未満		0人~10人
	- 40人~-20人		10人~20人
	- 20人~-10人		20人~40人
	- 10人~0人		40人以上

表1 95年～00年の重回帰分析の結果

重相関係数 R=0.80

	係数	P値	t	判定
定数項	-4.533		-5.599	
戸建て住宅延べ面積の増減	-0.038	0.171	-1.370	
長屋住宅延べ面積の増減	-0.027	0.308	-1.021	
共同住宅延べ面積の増減	0.218	0.000	6.249	
1～2F共同住宅世帯数の増減	-0.169	0.000	-6.196	
3～5F共同住宅世帯数の増減	0.114	0.000	4.201	
6F以上共同住宅世帯数の増減	0.719	0.000	19.988	
持ち家世帯数の増減	0.041	0.215	1.241	
一人当たり延べ面積の増減	-0.012	0.638	-0.470	

表2 00年～05年の重回帰分析の結果

重相関係数 R=0.92

	係数	P値	t	判定
定数項	-0.926	0.437	-0.777	
戸建て住宅延べ面積の増減	0.000	0.921	0.100	
長屋住宅延べ面積の増減	0.009	0.001	3.380	
共同住宅延べ面積の増減	0.000	0.009	2.608	
1～2F共同住宅世帯数の増減	1.610	0.033	2.143	
3～5F共同住宅世帯数の増減	1.237	0.000	6.917	
6F以上共同住宅世帯数の増減	0.907	0.000	39.659	
持ち家世帯数の増減	0.903	0.000	14.827	
一人当たり延べ面積の増減	-0.046	0.754	-0.314	

表3 住宅と人口転出の関係性

転出者の割合	持ち家	借家		給与住宅	寮・間借り等	不明
		民間の借家	公営・公団等の借家			
1998年	26.8%	61.1%		9.1%	0.4%	2.7%
		51.9%	9.2%			
2003年	25.5%	61.7%		8.1%	2.4%	2.4%
		53.4%	8.3%			
一般世帯数(世帯)	2000年	642,922		27,096	12,061	
	2005年	496,993		22,499	11,170	
		658,384				
		508,073	150,311			

表4 土地利用特性格別分譲マンション竣工数

	西区	中央区	北区	福島区	天王寺区	浪速区
業務地域	42	40	13	0	0	0
業務中心地域	0	5	8	0	0	1
業務住宅混在地域	49	70	72	20	39	16
住宅地域	3	11	22	19	23	3
住宅中心地域	22	16	24	16	21	2
商業地域	0	3	0	3	0	0
サ・ビス地域	4	12	4	0	30	5
工業地域	1	0	1	1	0	1
複合地域	3	1	12	10	12	0

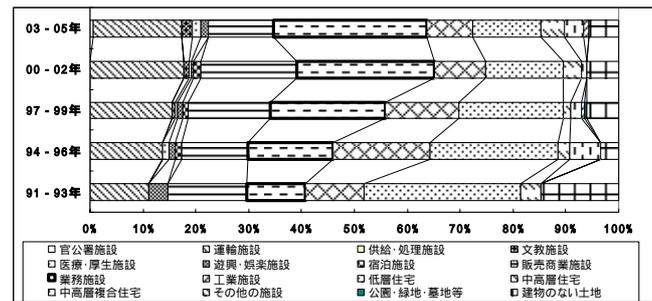


図3 分譲マンション供給用地の従前用途

図3に分譲マンション供給用地の従前用途の動向を示す。これより「業務施設」跡地での供給が年々増加している。ここで上述の「業務住宅混在地域」や「業務地域」での供給が多いことを踏まえると、都心内周辺部における「業務施設」の需要の衰退により分譲マンション供給用地が誕生してきたことが大きな要因であると考えられる。また「業務施設」は敷地が比較的大規模であること、商業地域での立地が主であるため

容積率が他の用途地域よりも大きいことなど事業者の開発意欲を高める要素が備わっていることも要因であるとする。

### 5. 今後の都心居住施策の検討

今後の都心居住施策は、目先の人口増加を目指すだけでなく、長期的に人口を確保していくため、定住も同時に促進していく必要がある。

まず転入促進のため居住施設を整備していく施策としては、一体的な制度の枠組みを確立していくべきである。今後も都心内周辺部では「業務施設」の衰退が考えられるが、この跡地の活用が進まなければ地区全体までもが衰退していく可能性があり、跡地の活用をスムーズに行う必要がある。そこで今後は「業務施設」の解体から建設過程までを含んだ一体的な補助・融資制度の確立が必要である。

次に定住促進のための居住環境の整備として、住宅施設と同時に生活関連施設など複合用途開発を促進していくべきである。そこで「用途別容積型地区計画」の活用がある。「用途別容積型地区計画」の現在の内容は、事業内に設ける住宅の割合に応じて容積率の最高限度を緩和するというものであるため、規制施策とは異なり事業者の開発意欲を低下させることが少ないと言える。今後はこの施策を住宅以外にも緩和させる用途を追加し、整備する用途に応じてきめ細かな容積率のコントロールを行っていくべきである。そして住宅附置の際に生活関連施設を同時に設けることで、容積率をさらに緩和させ居住環境の整備を図っていくことが、今後の都心部における居住施策として有用である。

### 6. おわりに

本研究では、人口動態を町丁目別に捉え、これに大きな影響を与えているものとして「分譲マンション」に着目しこれまでの供給動向や敷地の従前用途の把握を行った。さらに今後の施策展開の上で居住者の転入と定住という2点から施策の検討を行った。今後は施策の効果など具体的な検討を進めると共に、人口や住宅の属性別の動向分析をさらに詳細に行っていく必要がある。

### 参考文献

- 1)「ゼンリン住宅地図」(2007)ゼンリン
- 2)川島崇・村橋正武(2005)「大都市都心部における人口回帰と転居意向を考慮した居住環境整備に関する研究」日本都市計画学会論文集