



## DBJ Kansai Topics 都心回帰の真相

### 【要約】

日本政策投資銀行関西支店は、これまで本シリーズで「都心回帰の光と影」(2005年11月)をはじめ、「大阪都市圏における沿線地価の動向」(2006年11月)や「関西オフィスワーカーの将来人口予測」(2007年3月)において、大阪の都市構造について報告を行ってきた。本レポートは国勢調査の町丁目データを用いて、2000年と2005年の近次における大阪中心6区の人口密度の変化を明らかにすることにより、足元で起こっている都心回帰現象をミクロ的な視点から考察することを目的としている。

分析の結果、人口密度の増加率(=人口増加率)が高いエリアは中央区に多く、なかでも堺筋・松屋町筋・谷町筋沿いなど御堂筋の東側に位置するサブストリートでの増加が顕著であることが確認できた。背景には、居住エリアとしてのブランドを確立している上町台地境界やアメニティが充実している中之島エリアへの需要が周辺にスピルオーバーしているものと考えられるが、この結果、谷町筋・松屋町筋から堺筋へ人口密集地が西に張り出す一方、靱公園を核としたエリアではなにわ筋から四つ橋筋へ人口密集地が東側に拡大し、御堂筋を軸とするビジネスエリア(Central Business District)が縮小傾向にある。

ビジネスエリアの縮小は他方でエリア間のパワーバランスの変化も引き起こしている。2000年の地価水準を100とした指数で見ると、御堂筋や四つ橋沿線の商業地価は大阪中心6区の平均を上回る水準(=高い歩留まり率)となっているのに対し、堺筋線や谷町線沿線では同平均を下回る水準(=低い歩留まり率)で推移している。横断面として京阪沿線を例にとると、北浜・天満橋といった伝統的なビジネスエリアの地価が伸び悩む一方、淀屋橋エリアの地価は相対的に高まっており、淀屋橋への傾斜という形で商業地の重心が西にシフトしていることが確認できた。京阪中之島線や阪神なんば線の開業が視野に入ってきたいま、新線建設による利便性向上を新住民が期待していることが、その背景として挙げられよう。

大阪中心部は今後もオフィス、商業開発が目白押しの状況であるが、将来を見据えた都市計画や広域での地域マネジメントが今こそ必要とされているといえよう。オフィス・商業活動の最適地であり、景観としての価値も高い御堂筋エリアの有効活用を図るには、オフィスワーカーや創造的人材の呼び込み策を強化し、ビジネスエリアとしてのステータスを維持していくことが肝要である。本レポートでは今回スポットを当ててはいないが、梅田、難波や阿倍野といった戦略エリアの他、市域外を含め多面的な都市分析を今後蓄積することにより、その上で更新投資や自然生態系との調和の取れた適切な都市施設の配置が求められている。

【担当:遠藤業鏡、沖森孝賜】

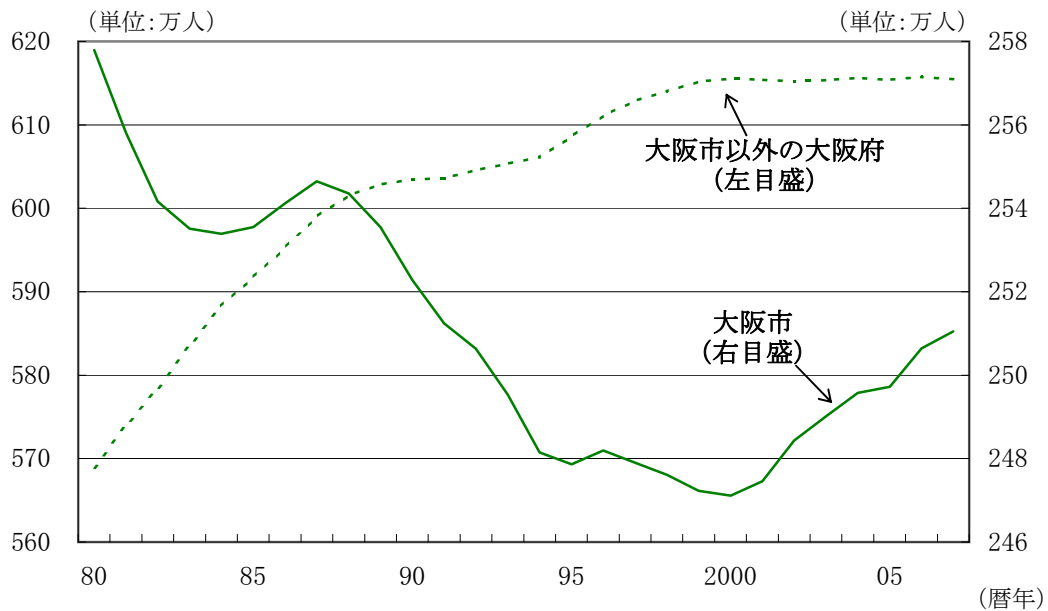
(お問い合わせ先) 日本政策投資銀行関西支店 企画調査課

TEL 06-6345-6629

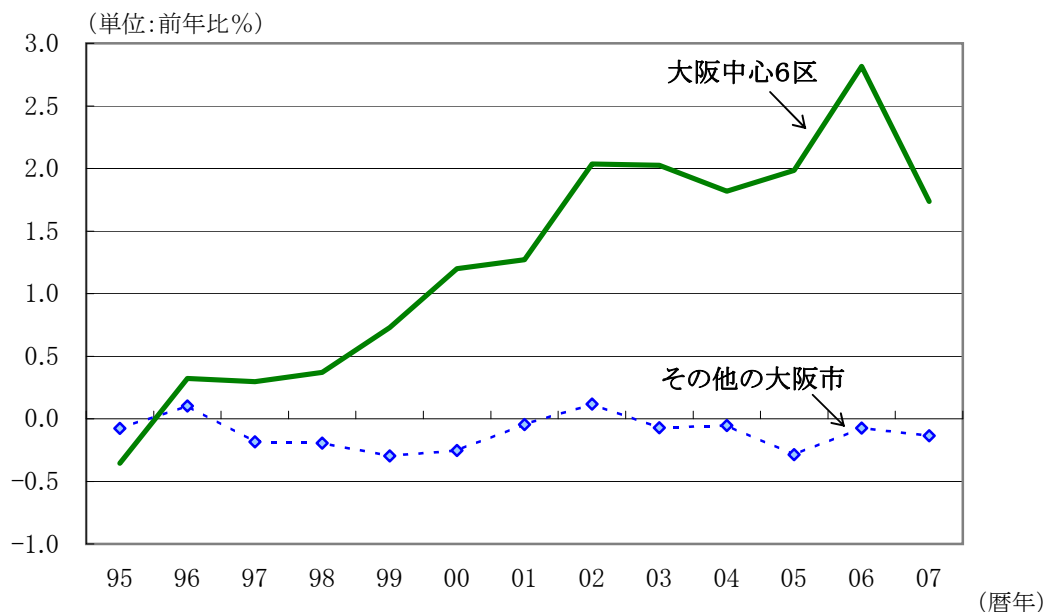
## 都心回帰の現状

- ・大阪府下（除く大阪市）の人口はここ数年横ばい傾向が続いているが、大阪市の人口は2000年を境に増加に転じており、ここ数年は都心回帰の動きが活発になっている。
- ・なかでも、大阪中心6区の人口増加は顕著であり、これらのエリアが大阪市の人口増加を牽引していることが見て取れる。
- ・但し、2007年には鈍化がみられ、今後の動向には注視が必要である。

図表1 大阪の人口推移



図表2 大阪市内の人口推移



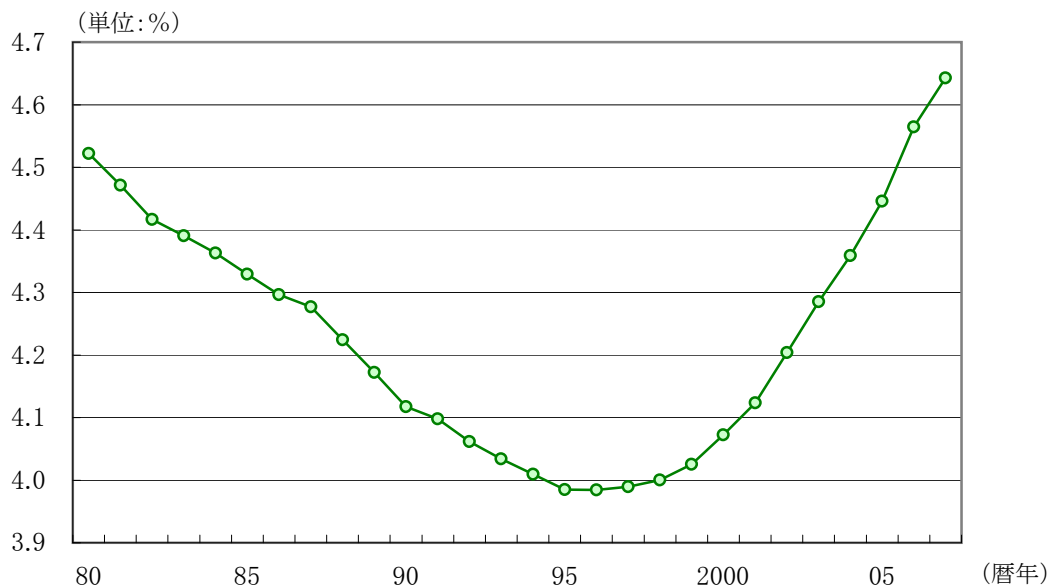
(備考) 1. 国土地理協会「住民基本台帳人口要覧」より作成(各年3月末時点)。  
2. 大阪中心6区は福島区、西区、天王寺区、浪速区、北区、中央区を指す。



## 「都心居住率」は30年ぶりの高水準

- ・ 都心回帰の動きを受け、2007年の「都心居住率（＝大阪中心6区の人口／大阪府の人口）」は4.64%と1977年の4.63%以来、30年ぶりとなる高水準を記録している。
- ・ 次ページ以降では、国勢調査の町丁目データを用いて、足元で起こっている都心回帰現象をミクロ的な視点から考察する。

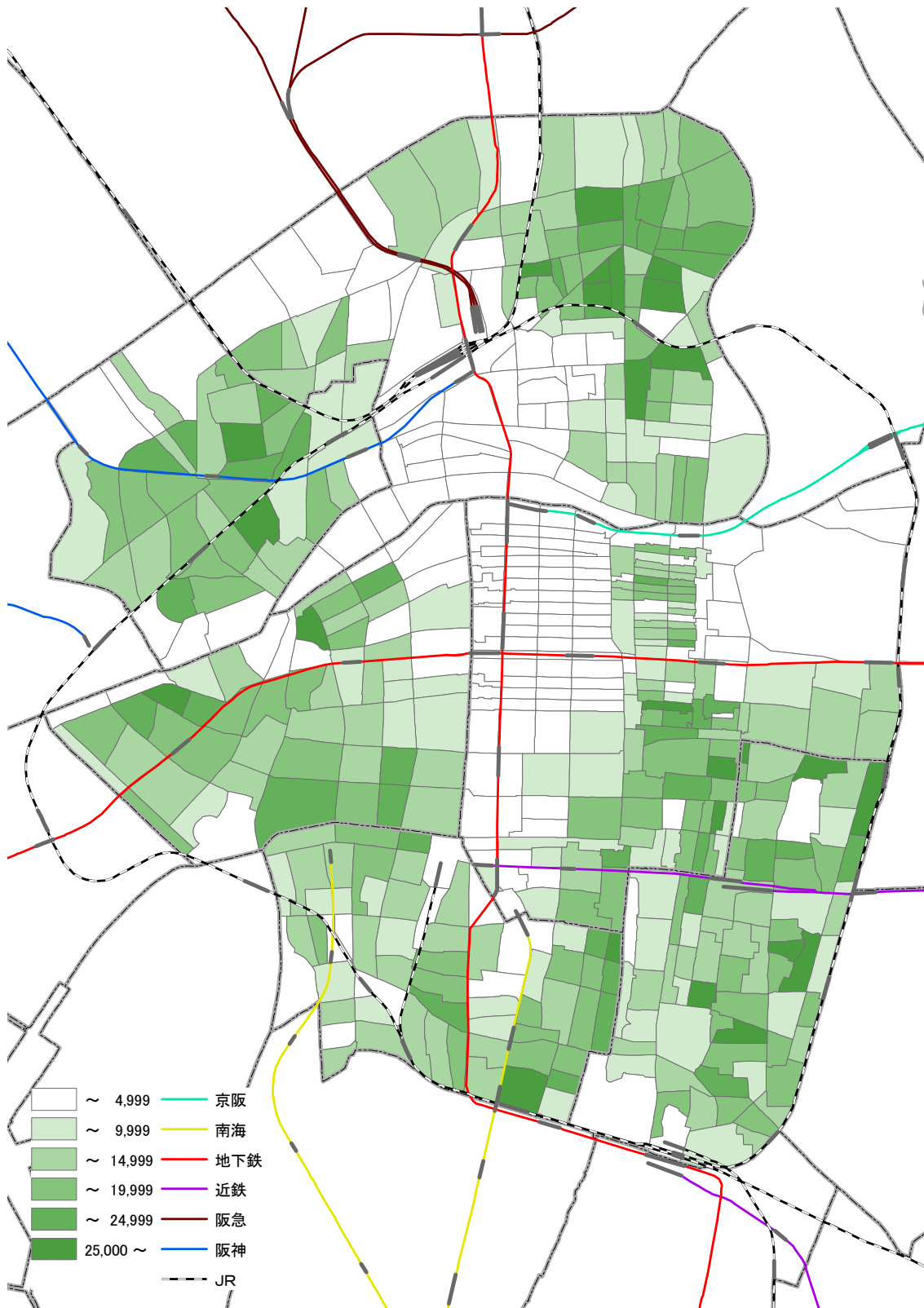
図表3 都心居住率の推移



(備考)国土地理協会「住民基本台帳人口要覧」より作成(各年3月末時点)。



大阪中心6区の人口密度（2000年10月1日時点）

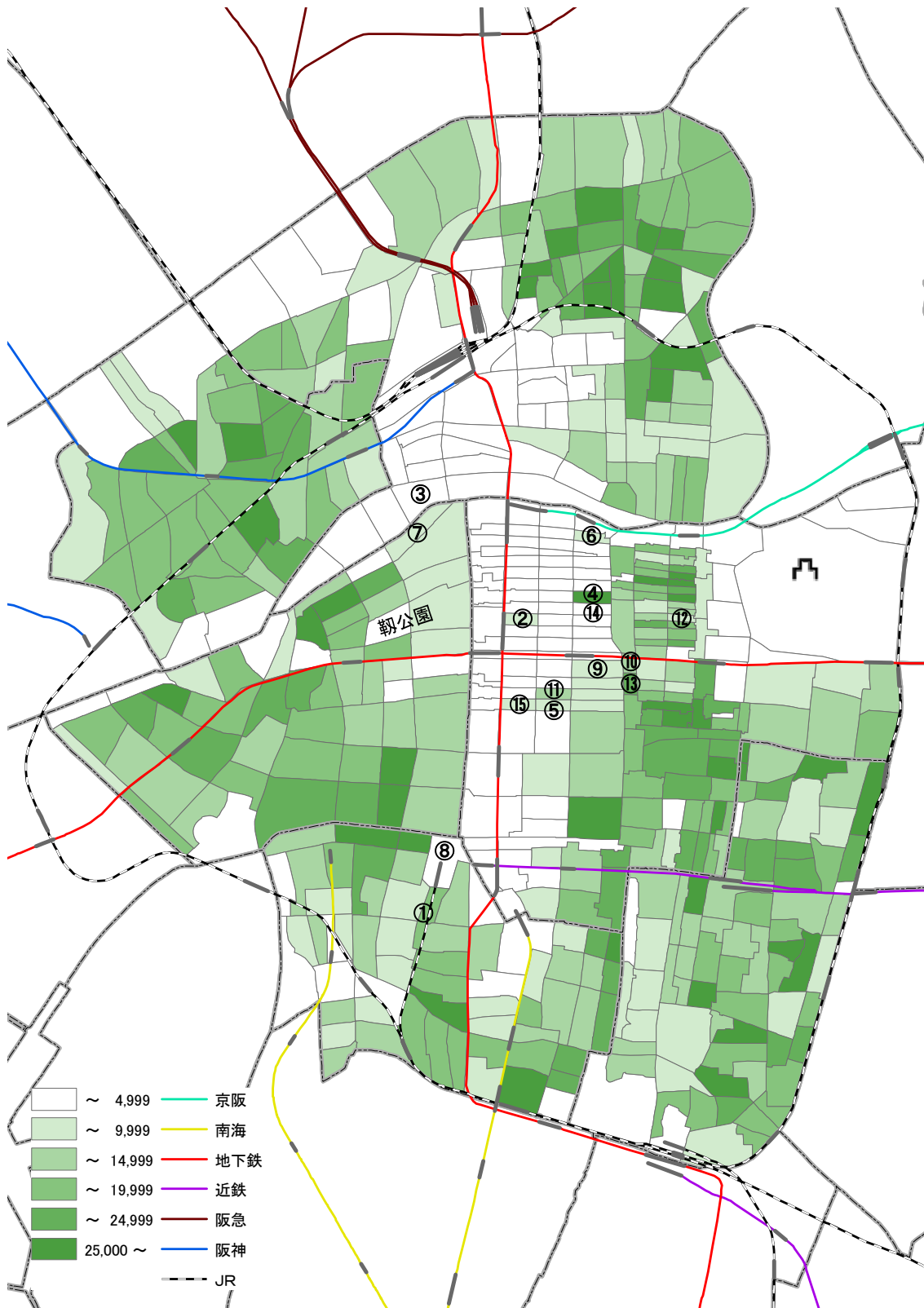


(備考) 1. 平成12年国勢調査結果より作成。  
2. 凡例の数字は1km<sup>2</sup>当たりの人口数を表す。



## 大阪中心6区の人口密度（2005年10月1日時点）

御堂筋を軸とするビジネスエリア（白抜き部分）の面積が縮小



(備考) 1. 平成17年国勢調査結果より作成。  
 2. 凡例の数字は1km<sup>2</sup>当たりの人口数を表す。  
 3. 丸数字は人口増加倍率の上位15エリア（後掲の図表4参照）の順位と対応している。



## 町丁目データから浮き上がる「変化」

・人口増加倍率が高いエリアは中央区に多く、なかでも堺筋・松屋町筋・谷町筋沿い（色付き部分）など御堂筋の東側に位置するサブストリートでの増加が顕著である。

図表4 人口増加倍率が高いエリア（大阪中心6区）

(単位:人、人/km<sup>2</sup>、倍)

順位	区名	接する 主な筋	丁目	2000年 の人口		2005年 の人口		増加倍率 (B)/(A)
				(A)	人口密度	(B)	人口密度	
1	浪速区	-	湊町2丁目	11	210	792	15,112	72.0
2	中央区	御堂筋	安土町3丁目	2	78	133	5,185	66.5
3	北区	-	中之島3丁目	15	159	266	2,828	17.7
4	中央区	堺筋	瓦町1丁目	48	1,766	714	26,273	14.9
5	中央区	堺筋	博労町2丁目	16	665	225	9,353	14.1
6	中央区	堺筋	今橋1丁目	12	580	135	6,524	11.3
7	西区	-	土佐堀1丁目	57	810	418	5,940	7.3
8	浪速区	-	湊町1丁目	62	607	421	4,121	6.8
9	中央区	堺筋	久太郎町1丁目	50	922	315	5,808	6.3
10	中央区	松屋町筋	農人橋3丁目	28	1,847	158	10,422	5.6
11	中央区	堺筋	南久宝寺町2丁目	48	2,016	260	10,918	5.4
12	中央区	谷町筋	南新町1丁目	21	1,843	93	8,160	4.4
13	中央区	松屋町筋	材木町	95	5,363	398	22,470	4.2
14	中央区	堺筋	備後町1丁目	25	927	103	3,820	4.1
15	中央区	御堂筋	博労町3丁目	38	1,582	141	5,871	3.7
16	中央区	堺筋	淡路町2丁目	32	1,286	112	4,500	3.5
17	中央区	谷町筋	谷町3丁目	68	2,109	220	6,822	3.2
18	中央区	上町筋	上本町西4丁目	137	6,541	364	17,379	2.7
19	浪速区	-	浪速西3丁目	170	3,366	450	8,910	2.6
20	中央区	谷町筋	糸屋町1丁目	54	5,005	141	13,068	2.6
21	中央区	御堂筋	北久宝寺町4丁目	10	694	26	1,804	2.6
22	中央区	松屋町筋	松屋町住吉	240	7,225	618	18,604	2.6
23	西区	四つ橋筋	京町堀1丁目	318	3,317	786	8,200	2.5
24	中央区	谷町筋	谷町2丁目	123	3,233	297	7,807	2.4
25	北区	天神橋筋	菅原町	354	7,449	845	17,781	2.4
26	中央区	谷町筋	島町1丁目	60	4,318	143	10,292	2.4
27	中央区	谷町筋	内久宝寺町3丁目	134	7,702	319	18,335	2.4
28	中央区	堺筋	南久宝寺町1丁目	105	2,971	248	7,017	2.4
29	北区	-	中津5丁目	209	3,432	491	8,063	2.3
30	中央区	松屋町筋	徳井町2丁目	155	10,520	362	24,569	2.3

(備考)平成12年・平成17年国勢調査結果より作成。



## 大阪都心部への流入人口の属性①

・大阪中心6区では単身者比率が上昇しており、中央区ではその傾向が特に顕著である。中央区ではそれと対応する形で借家比率も上昇していることから、若年の単身者が賃貸マンションに多数流入していると推測される。

図表5 世帯類型別シェアの変化

(単位:人、%、%ポイント)

	世帯類型	人数		シェア		シェア増減
		2000年	2005年	2000年	2005年	00→05
中心6区	総数	366,437	395,563	100.0	100.0	-
	核家族世帯の構成人員	227,073	234,810	62.0	59.4	▲ 2.6
	夫婦のみの世帯の構成人員	56,943	62,612	15.5	15.8	▲ 0.3
	それ以外の世帯の構成人員	170,130	172,198	46.4	43.5	▲ 2.9
	単身者(単独世帯)	91,291	117,042	24.9	29.6	▲ 4.7
	2世代家族等の構成人員	48,073	43,711	13.1	11.1	▲ 2.1
中央区	総数	53,843	66,188	100.0	100.0	-
	核家族世帯の構成人員	31,711	33,752	58.9	51.0	▲ 7.9
	夫婦のみの世帯の構成人員	8,985	9,987	16.7	15.1	▲ 1.6
	それ以外の世帯の構成人員	22,726	23,765	42.2	35.9	▲ 6.3
	単身者(単独世帯)	14,604	25,752	27.1	38.9	▲ 11.8
	2世代家族等の構成人員	7,528	6,684	14.0	10.1	▲ 3.9

図表6 住宅の所有関係別シェアの変化

(単位:戸、%、%ポイント)

	住宅の所有関係	世帯数		比率		シェア増減
		2000年	2005年	2000年	2005年	00→05
中心6区	総数	177,726	208,495	100.0	100.0	-
	持ち家	67,184	80,348	37.8	38.5	▲ 0.7
	借家	103,704	122,174	58.4	58.6	▲ 0.2
	給与住宅	6,838	5,973	3.8	2.9	▲ 1.0
中央区	総数	26,833	39,408	100.0	100.0	-
	持ち家	10,213	13,638	38.1	34.6	▲ 3.5
	借家	15,317	24,356	57.1	61.8	▲ 4.7
	給与住宅	1,303	1,414	4.9	3.6	▲ 1.3

(備考) 1. 平成12年・平成17年国勢調査結果より作成。

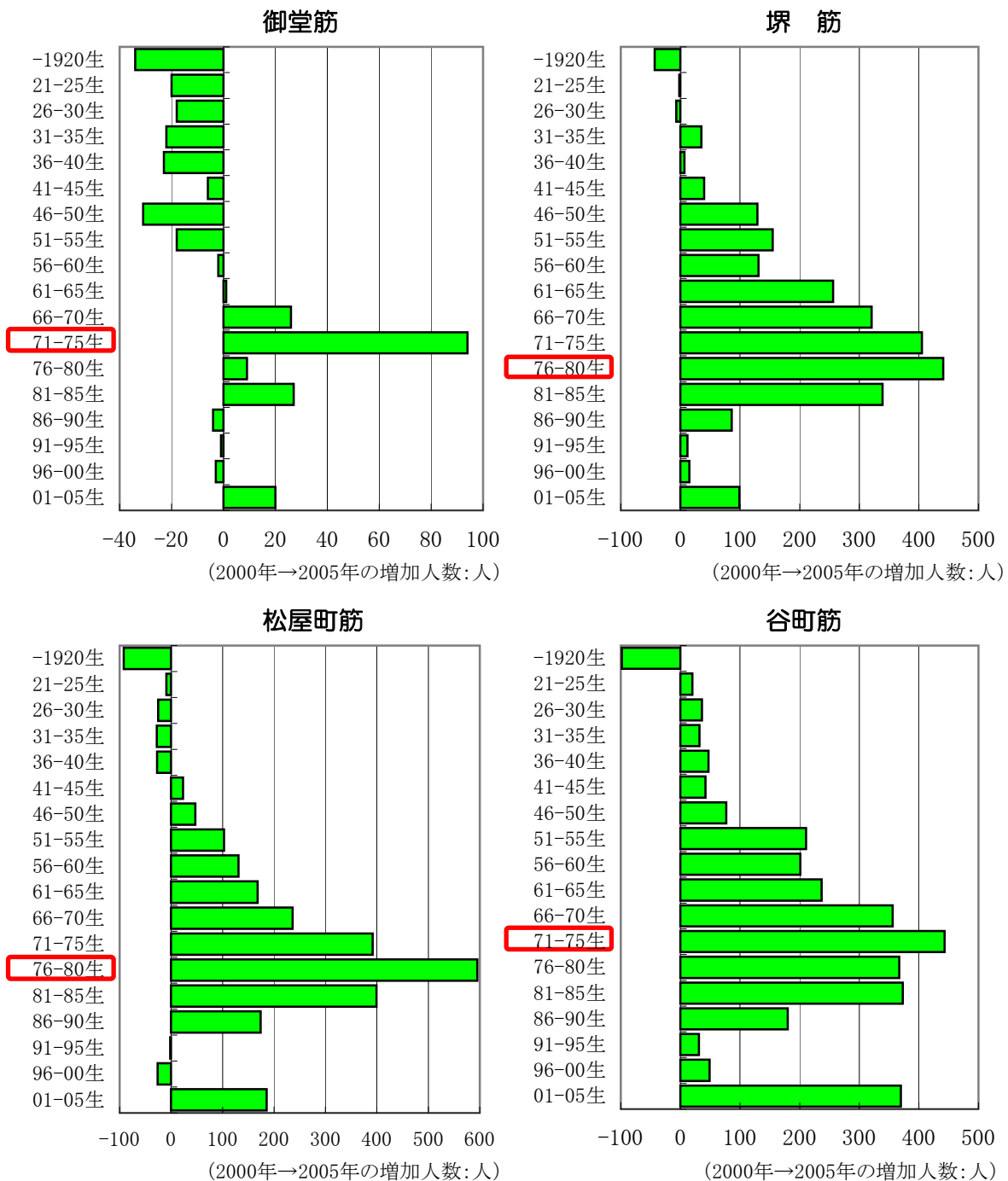
2. 住宅の所有関係別の世帯数は「住宅に住む一般世帯数－間借り」を総数としている。



## 大阪中心部への流入人口の属性②

- ・人口増加が顕著な中央区の主要な筋ごとに年齢階級別の増加人数を求めると、2005年当時20代後半だった1976～80年生まれの世代、当時30代前半だった団塊ジュニア世代（1971～75年生まれ）など比較的若い世代が多いという特徴を有している。
- ・2001-05年生まれ人口の増加数から察するに、谷町筋周辺は子育て世帯が多く流入していると考えられる。他の3つのエリアでは年少人口がさほど増加していないため、これらのエリアでは「子育てや子供の教育」を媒介にしたコミュニティ形成とは縁遠い若年の単身者が賃貸マンションに多数流入していると推測される。

図表7 年齢階級別の増加人数



(備考) 筋ごとの人口は土佐堀通りと長堀通りに挟まれるエリアを対象とした。



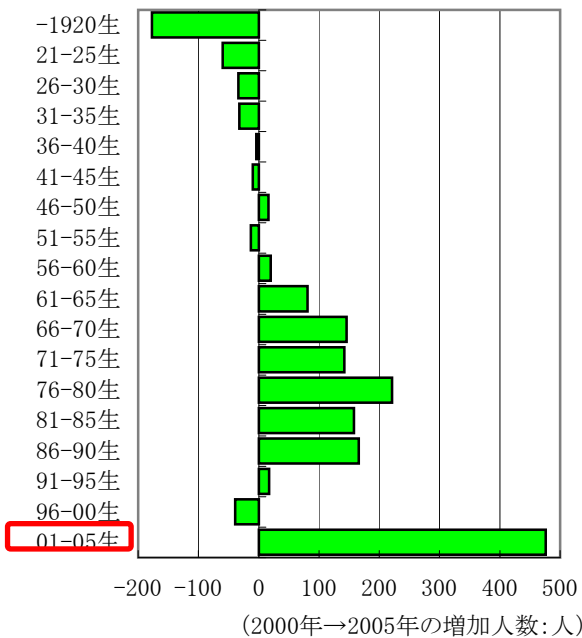


## 中之島周辺への流入人口の属性

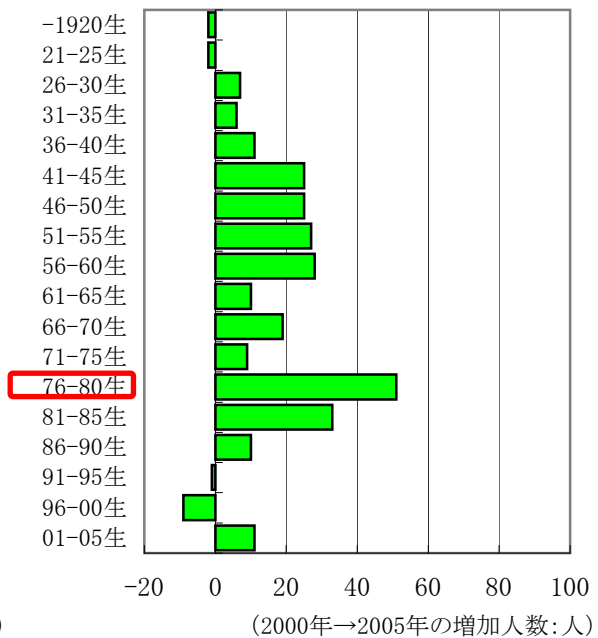
- ・中之島の堂島川越しの福島、土佐堀川越しの土佐堀、京町堀といった靱公園周辺のエリアは上町台地界隈と並んで良好な都心居住地として評価が高く、京阪中之島線開業により利便性の向上が見込まれている。
- ・周辺エリアについて年齢階級別の増加人数を求めると、2001-05年生まれ人口の増加数が非常に多いことから、靱公園・福島公園といったアメニティや既存の充実した生活利便施設を好んで子育て世帯が多く流入していると推測される。

図表8 年齢階級別の増加人数

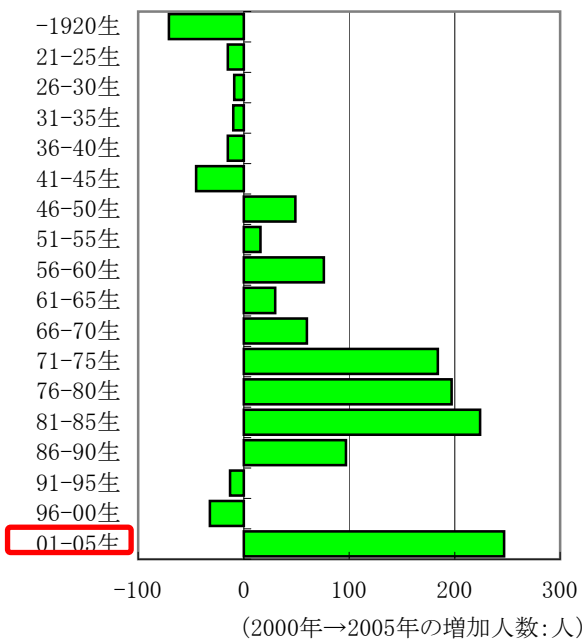
中之島北部（福島1-4丁目、玉川）



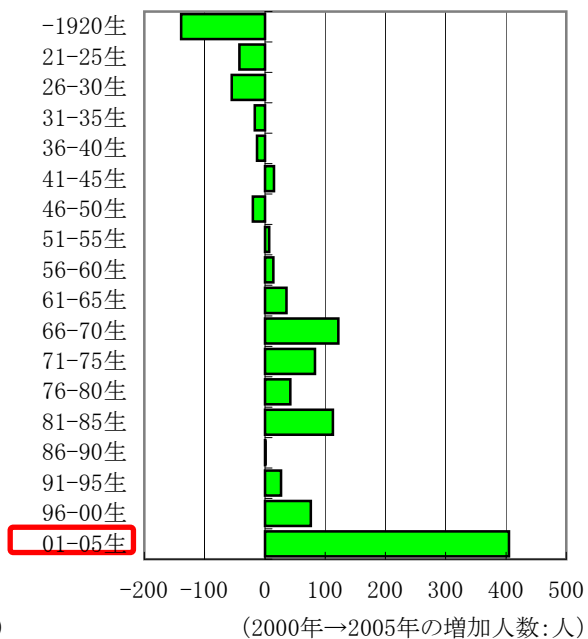
中之島（中之島3-6丁目）



中之島南部（土佐堀、江戸堀、京町堀）



中之島西部（川口、野田）

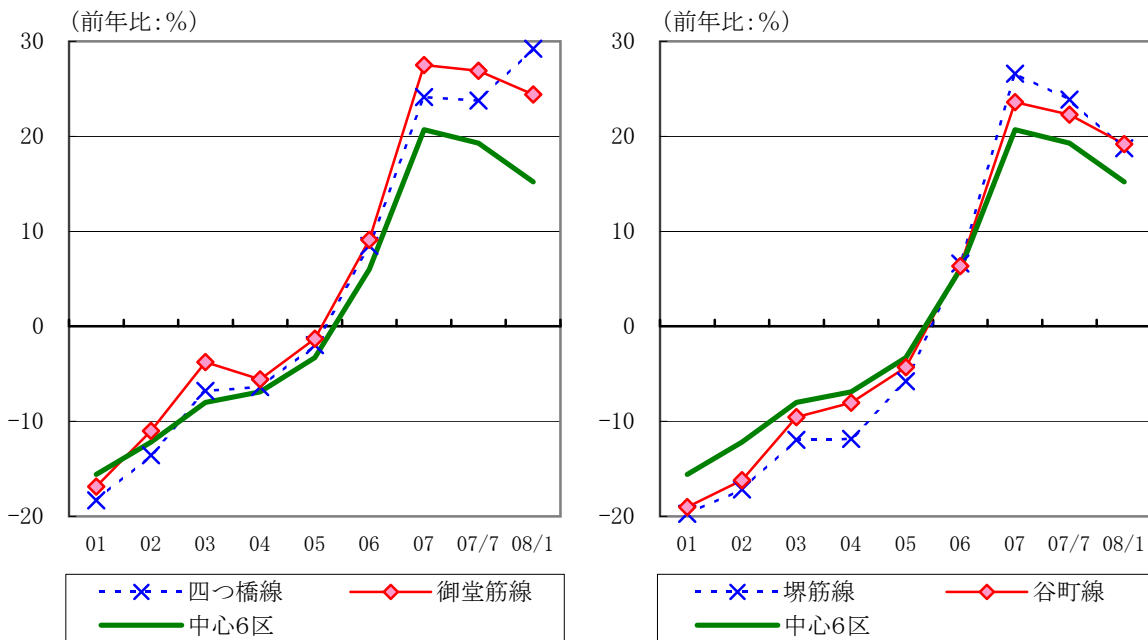




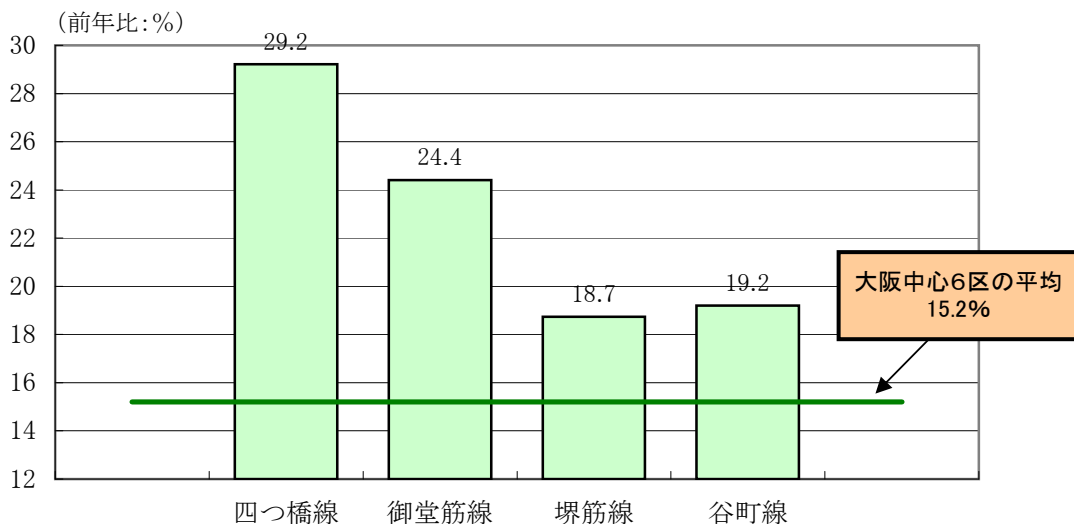
## 大阪市内主要路線別の商業地価①

- ・以下では独自に推計した「沿線地価（品質調整済みの商業地価）」を見ることにより、大阪市内のビジネスエリアの浮き沈みを確認する。
- ・大阪市内を縦断する地下鉄4路線の沿線地価は大阪中心6区の地価と概ね同調的に動いてきたが、足元ではそれを上回る伸び率を記録しており、これらの沿線がオフィス・商業活動の適地と目されていることが窺われる。
- ・2007年以降、地価の増減率には鈍化がみられ、今後の動向には注視が必要である。

図表9 地価の増減率推移（商業地）



図表10 2008年1月時点の地価上昇率（商業地）



(備考) 1. データ属性・推計方法は補論を参照。

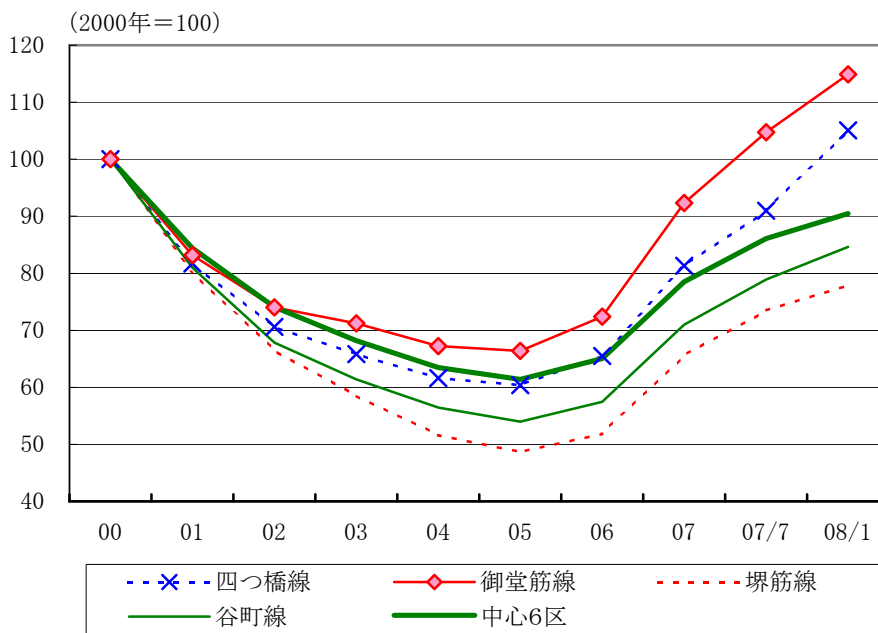
2. 特に表記のない場合、データは各年1月時点の数値を表す。



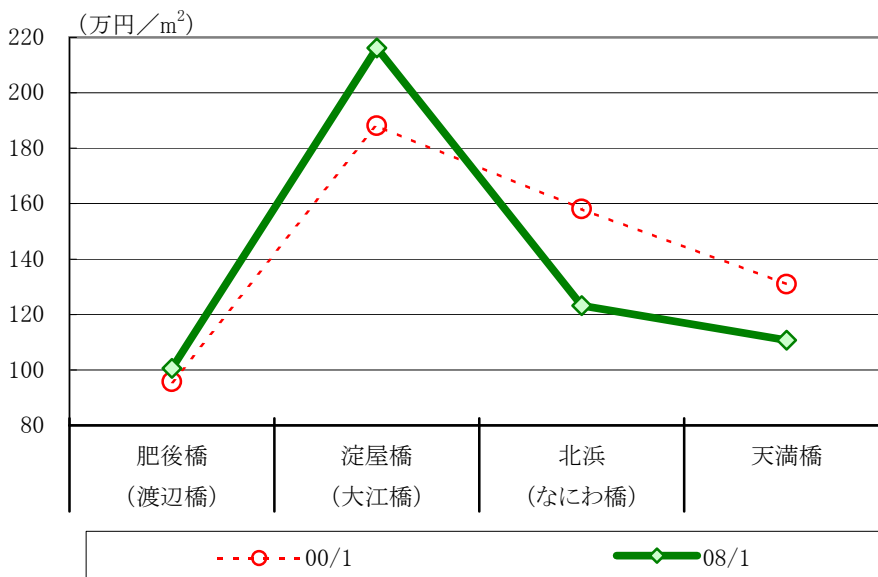
## 大阪市内主要路線別の商業地価②

- ・ 2000年の地価水準を100とした指数を見ると、御堂筋線や四つ橋線沿線の商業地価は大阪中心6区の平均を上回る水準（＝高い歩留まり率）となっているのに対し、堺筋線や谷町線沿線では同平均を下回る水準（＝低い歩留まり率）で推移している。
- ・ 横断面として京阪沿線を例にとると、北浜・天満橋といった伝統的なビジネスエリアの地価が伸び悩む一方、淀屋橋エリアの地価は相対的に高まっており、淀屋橋への「一極集中」という形で商業地の重心が西にシフトしていることが確認できる。

図表11 地価指数の推移（商業地）



図表12 時点ごとの地価水準（1m<sup>2</sup>当たりの平均価格）



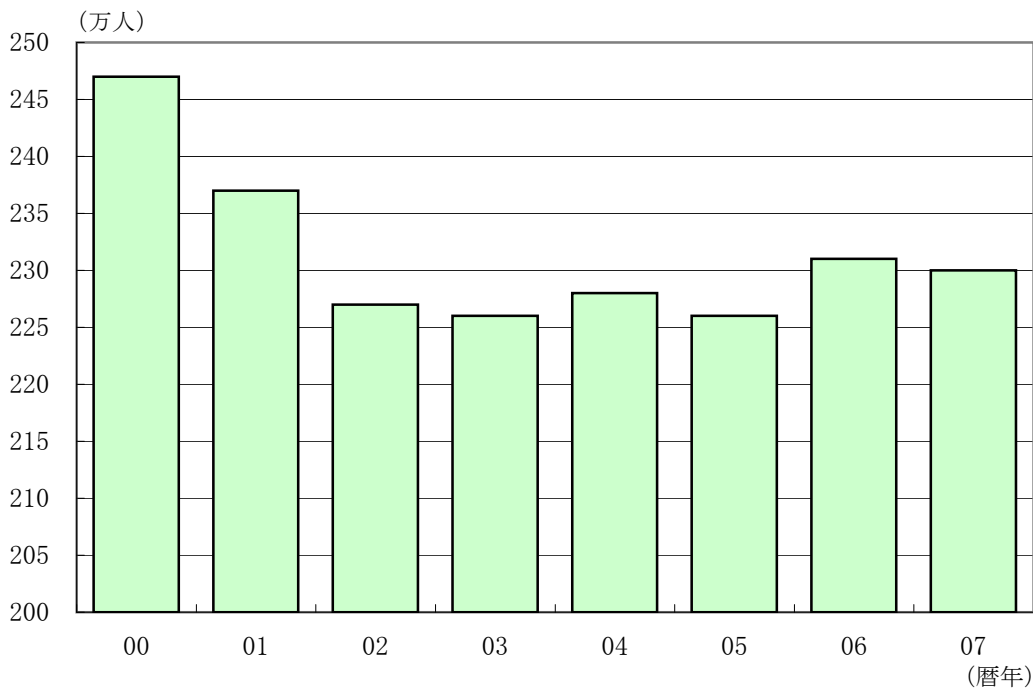
(備考) 1. データ属性・推計方法は補論を参照。  
 2. 特に表記のない場合、データは各年1月時点の数値を表す。  
 3. 図表11の地価水準は容積率800%の物件を想定したときの水準(補論脚注2参照)。



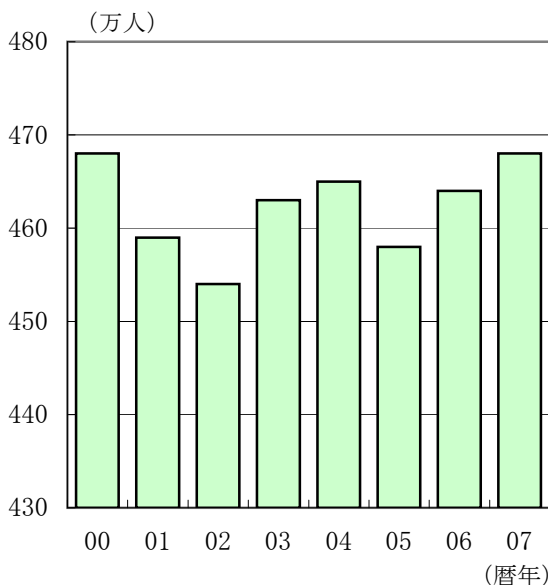
## オフィスワーカー数の動向

- ・都市の重要なプレイヤーであり、関西における就業者数の約4分の1を占めるオフィスワーカーは2000年と比較して6.9%減少しており、首都圏（同0.0%）、東海（同3.5%減）と比べても落ち込みが目立つ。
- ・これから先、京阪中之島線や阪神なんば線の開業が予定されていることから、新線建設による利便性向上を武器とした街づくり（エリアマネジメント）や、企業誘致を通じオフィスワーカーや創造的人材の呼び込み策を強化していく必要がある。

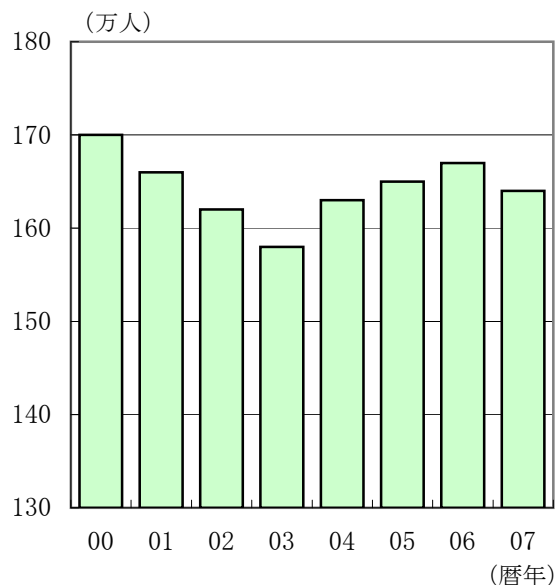
図表13 関西オフィスワーカー数の推移



図表14 首都圏の推移



図表15 東海の推移



(備考) 1. 総務省「労働力調査」より作成。

2. オフィスワーカーは管理的職業従事者と事務従事者の合計で定義した。



## 補論：沿線地価の推計について

土地は異質性が強いいため、地価動向を異時点間・沿線間で比較するには質的差異をコントロールしてから行う必要がある。本レポートは路線ごとにヘドニック関数を推計し、そこから導かれる品質調整済みの地価を求めることでこれを可能にしている。具体的には、商業地価を①ターミナルまでの時間距離<sup>1</sup>、②最寄り駅までの距離、③地積、④容積率などの各変数に回帰させた上で、各路線共通の前提条件の下での当てはめ値( $\ln \hat{P}$ )から「沿線地価( $\hat{P}$ )」を求めている<sup>2</sup>。推計期間は2000～2008年<sup>3</sup>をとり、関数型は以下の定式化を採用した。5%水準で有意でない変数が存在する場合は、当該変数を落として推計し直した。

$$\ln P = \beta_1 \ln ACC + \beta_2 \ln ST + \beta_3 \ln LA + \beta_4 \ln CAP + \sum_t \beta_{5t} TD_t$$

$P$  : 公示地価ないし基準地価

$ACC$  : ターミナルまでの時間距離

$ST$  : 最寄り駅までの距離

$LA$  : 地積

$CAP$  : 容積率

$TD$  : タイムダミー(該当期間では1、それ以外は0をとるダミー変数)

### 【注意点】

- ・ 基準地価は公示地価と比較して収録データ数が少ない。そのため、07/7の前年同期比はある程度幅を持って見る必要がある。
- ・ 御堂筋線の推計では本町ダミーも付けて推計を行った。

以上

<sup>1</sup> ヴェル研究所「駅すばあと」の数値を用いた。

<sup>2</sup> 図表11の地価水準(当てはめ値)は、最寄り駅までの距離50m、地積200m<sup>2</sup>、容積率800%を前提条件とした。

<sup>3</sup> 2000-2008年の公示地価データと2006-2007年の基準地価データを用いた。



(付表) 推計結果の概要

四つ橋線

説明変数	係数	標準偏差	t値	p値
lnACC (西梅田までの時間距離の対数値)	0.151	0.060	2.532	0.01
lnST (最寄り駅までの距離の対数値)	-0.079	0.029	-2.770	0.01
lnLA (地積の対数値)	0.387	0.057	6.842	0.00
lnCAP (容積率の対数値)	1.123	0.204	5.510	0.00
R <sup>2</sup>	0.737			
抽出したサンプル	肥後橋、本町、四ツ橋			
サンプル数	145			

御堂筋線

説明変数	係数	標準偏差	t値	p値
lnACC (梅田までの鉄道移動時間の対数値)	0.143	0.061	2.351	0.02
lnST (最寄り駅までの距離の対数値)	-	-	-	-
lnLA (地積の対数値)	0.391	0.046	8.476	0.00
lnCAP (容積率の対数値)	1.925	0.126	15.305	0.00
R <sup>2</sup>	0.892			
抽出したサンプル	淀屋橋、本町、心齋橋			
サンプル数	160			

堺筋線

説明変数	係数	標準偏差	t値	p値
lnACC (東梅田までの時間距離の対数値)	0.352	0.068	5.159	0.00
lnST (最寄り駅までの距離の対数値)	-0.216	0.025	-8.484	0.00
lnLA (地積の対数値)	0.123	0.032	3.895	0.00
lnCAP (容積率の対数値)	0.495	0.102	4.857	0.00
R <sup>2</sup>	0.905			
抽出したサンプル	北浜、堺筋本町、長堀橋			
サンプル数	107			

谷町線

説明変数	係数	標準偏差	t値	p値
lnACC (東梅田までの時間距離の対数値)	-0.471	0.109	-4.338	0.00
lnST (最寄り駅までの距離の対数値)	-0.049	0.011	-4.389	0.00
lnLA (地積の対数値)	-	-	-	-
lnCAP (容積率の対数値)	0.526	0.089	5.897	0.00
R <sup>2</sup>	0.759			
抽出したサンプル	天満橋、谷町四丁目、谷町六丁目			
サンプル数	89			

(備考) 1. 被説明変数は地価の対数値。ダミー変数の報告は省略している。  
2. 堺筋線の推計式における「東梅田までの鉄道移動時間」は南森町経由で計算した。