



DBJ Kansai Topics 都心回帰の光と影

【要約】

中高層のマンション建設が好調であることを背景に都心回帰が喧伝されている。しかしながら、都心回帰が起こっているエリア、そのマグニチュードについて検証した分析は少ない。本稿は大阪市を中心とした都心回帰の現状分析を踏まえた上で、そのインパクトを定量的・定性的に考察したものである。本稿の分析によると、都心回帰の動きは大阪市内でも一様ではなく、環状線内側に位置する中心部への人口流入が特に顕著であることが明らかとなった。その結果、2005年の都心居住率(=大阪環状線内人口/大阪府人口)は1982年以来23年ぶりの高水準となっている。対照的に大阪市臨海部・東南部では人口が流出し、高齢化のピッチが大阪市平均を上回っていることから、大阪府下の主要都市に加えこれらの地域の比較的若い世代(20代後半~40代前半)が環状線内の地域へ流入しているものと推察される。

大阪都市圏で局所的に起こっているこのような都心回帰は、マンション建設に象徴される住宅着工の増加という形で地域経済に好影響をもたらしている。本稿の推計によると、大阪環状線内の住宅着工のうち建て替えに起因する部分は全体の12%、単身世帯の増加・核家族化の進展で説明できる部分は34%であるのに対し、人口増加で説明できる部分は54%にまで達しており、近年の人口流入が市内中心部の住宅着工をかつてないほど押し上げていることが確認できた。

但し、人口の流出に伴う人口構成の急激な変化が地域社会に新たなひずみをもたらす可能性があるという点は留意を要しよう。現時点での人口流入は単身者やDINKS(子供のいない共働き夫婦)による影響が大きいと推察されるが、将来的に年少人口が増加すれば学校や保育園など既存公共施設との調和を図ることが難しくなると予想される。他方、人口流出地域では遊休化する公共施設の利活用が求められてこよう。そのため、今後は人口動態に配慮しつつ、行政サービスの地域間ミスマッチが生じないようエリアごとの差異を踏まえた街づくり(エリアマネジメント)を適切に行っていく必要があると考える。

[担当:遠藤業鏡、貞國元宏(大阪大学大学院:インターン)]

(お問い合わせ先) 日本政策投資銀行関西支店 企画調査課

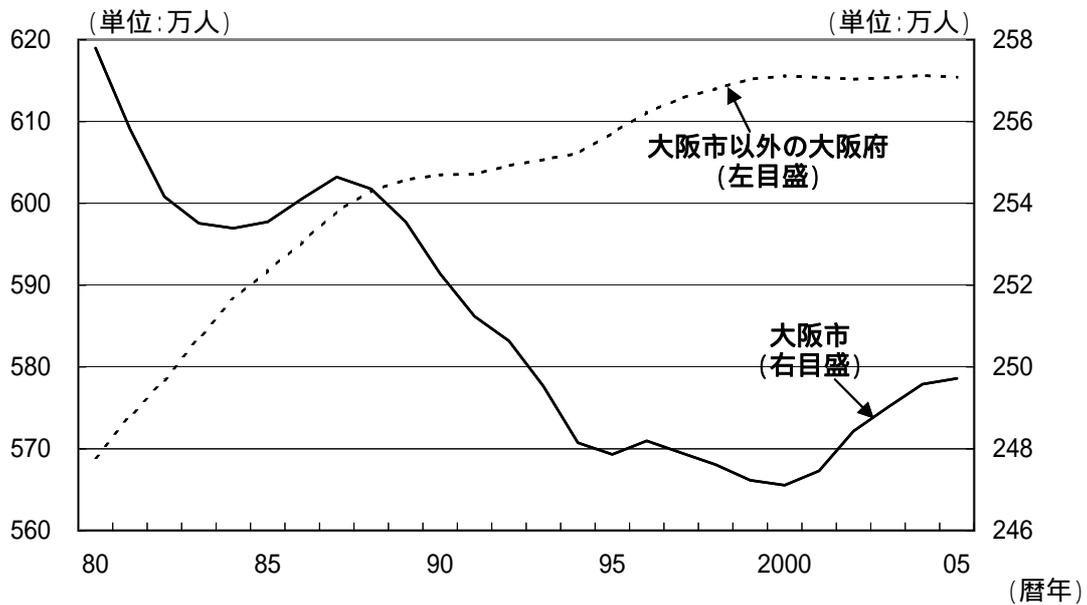
TEL 06-6345-6629



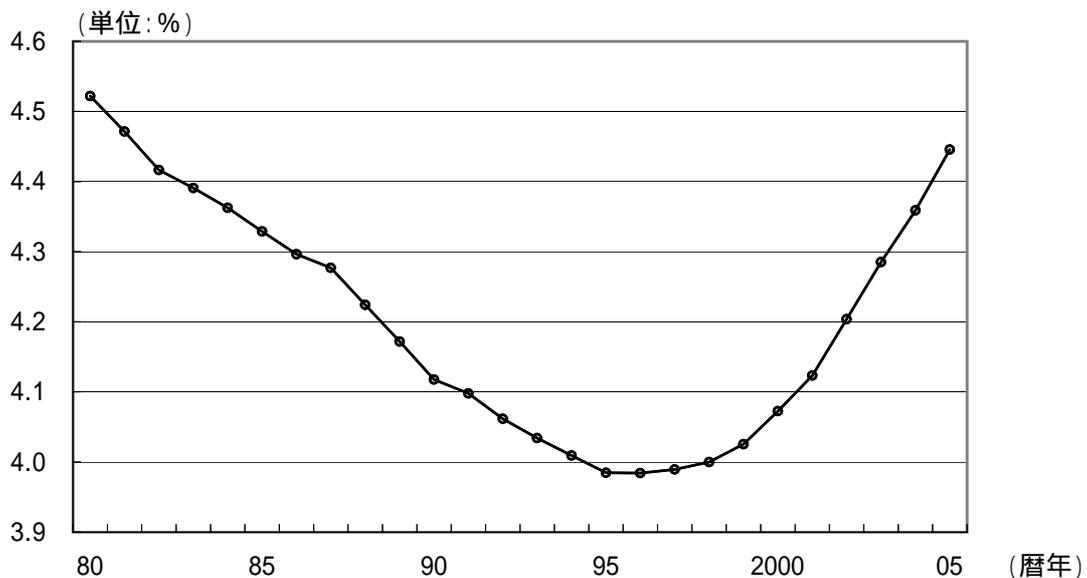
イントロ：都心回帰の概観

- 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年を境に上昇に転じており、都心回帰の動きが見てとれる。
- 大阪環状線内の人口を大阪府全体の人口で割った都心居住率も90年代後半から上昇に転じており、直近の2005年は1982年以来23年ぶりの高水準となっている。

図表1 大阪の人口推移



図表2 都心居住率の推移

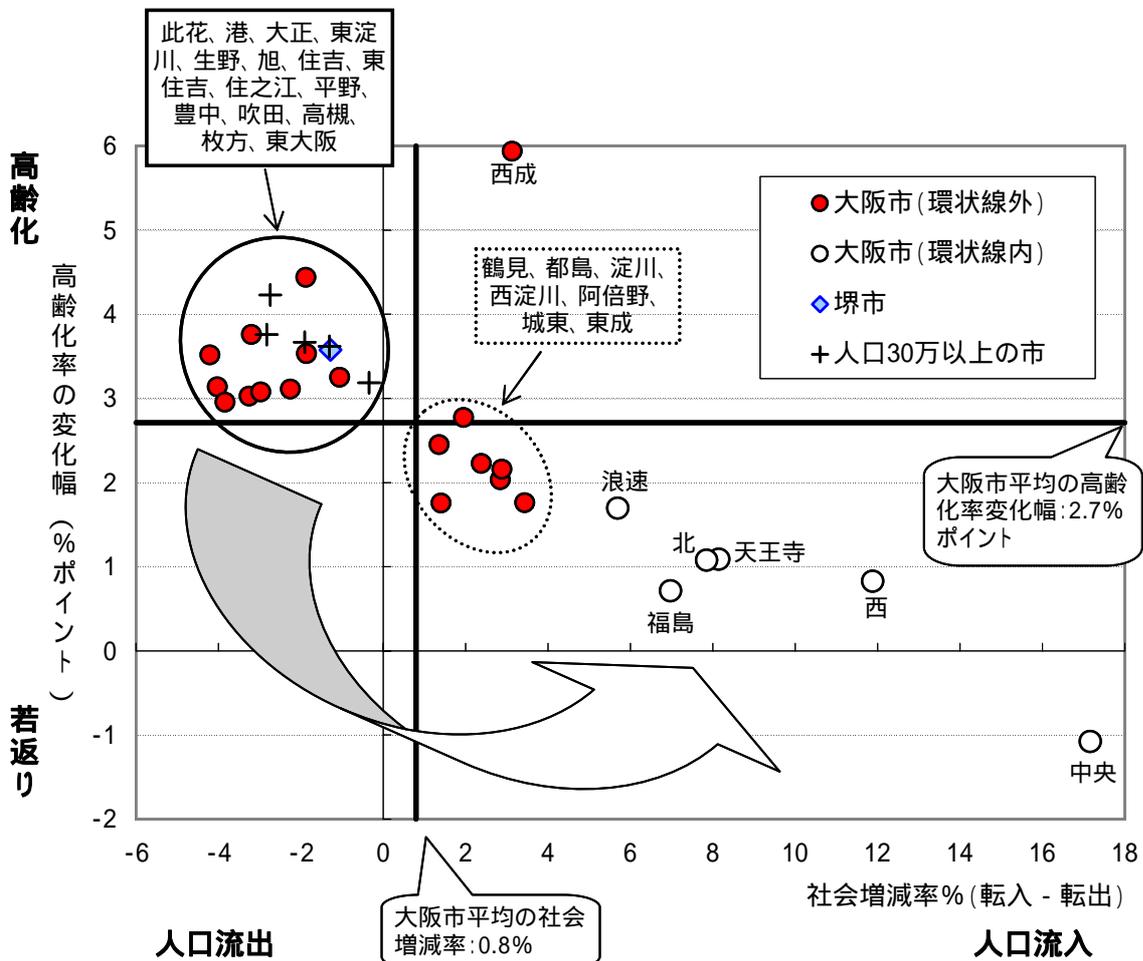


(備考) 1. 国土地理協会「住民基本台帳人口要覧」より作成(人口は各年3月末時点)。
2. 都心居住率は大阪環状線内人口 / 大阪府人口で定義した。

大阪都市圏の人口動態

- ・ 都心回帰の動きは大阪市内でも一様ではなく、都心居住率の動きが示すように環状線内側に位置する中心部への人口流入が特に顕著である。
- ・ 人口流入と高齢化との間には強い負の相関が確認できることから、都心回帰は20代後半～40代前半の比較的若い世代によって担われていると考えられる。
- ・ 大阪市臨海部・東南部では人口が流出し、高齢化のピッチが大阪市平均を上回っていることから、大阪府下の主要都市に加えこれらの地域の比較的若い世代が環状線内の地域へ流入しているものと推察される。

図表3 社会増減と高齢化率との相関 (00/3 05/3)



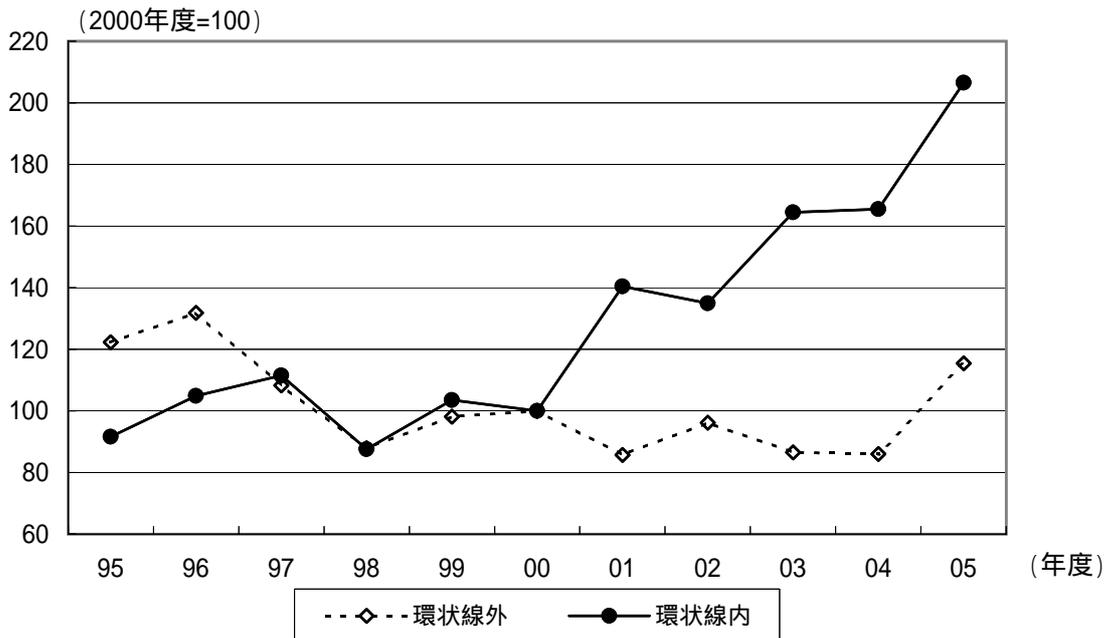
- (備考) 1. 国土地理協会「住民基本台帳人口要覧」より作成。
2. 高齡化率は人口に占める65才以上人口の比率。
3. 社会増減率は00/3～05/3の期間におけるネットの転入者数を00/3末時点の人口で割った値。



大阪都心部における住宅着工の動き

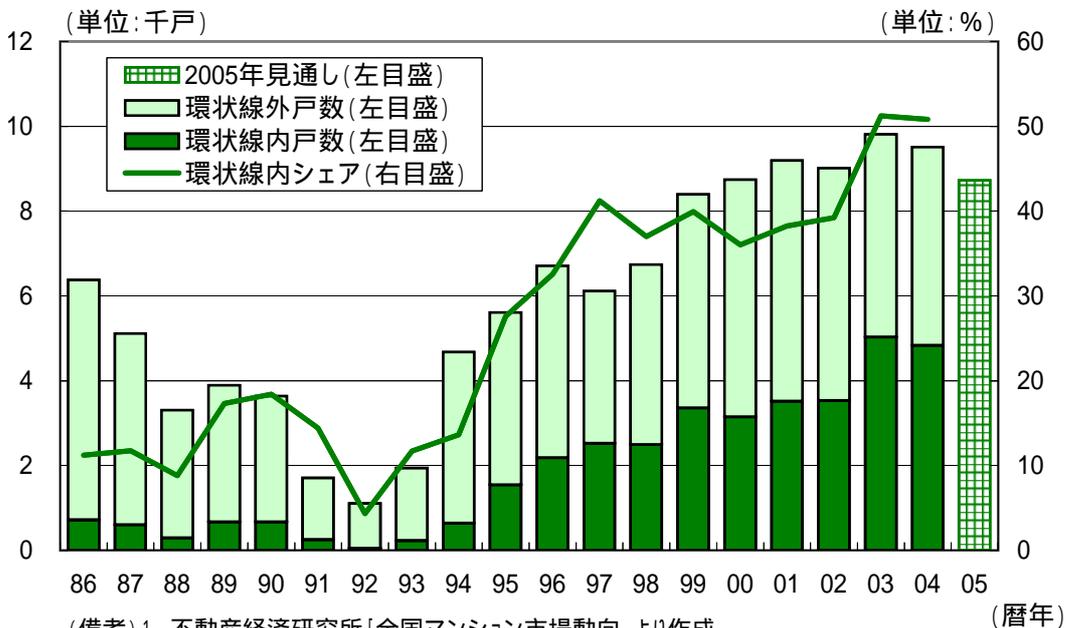
- ・人口流入と呼応する形で大阪都心部の住宅着工は2000年度以降増加傾向をたどっている。
- ・都心部のマンション販売も90年代後半から増勢を強めており、直近では市内販売数の約半分を環状線内が占めている。

図表4 住宅着工指数の推移（大阪市内）



(備考) 1. 国土交通省監修「住宅着工統計」より作成。
2. 2005年度の数値は4-9月の実績値を年率換算したもの。

図表5 大阪市内マンション販売戸数の推移



(備考) 1. 不動産経済研究所「全国マンション市場動向」より作成。
2. 2005年見通しは1-9月の実績値を年率換算したもの。

要因分解の考え方

- 住宅ストックの数値を用いて「期首住宅戸数 + 期中新設戸数 - 期末住宅戸数」で表される滅失戸数は建て替え（更新）とみなすことができる。
- 住宅戸数と世帯数がほぼ等しいと考えると、建て替え以外の住宅ストック純増減は世帯数の変化に還元できる。
- 世帯数は「人口 / 1世帯人員」と表すこともできるため、世帯数要因は人口要因と1世帯人員要因とに分解できる。

住宅建設の原因事象は大きく分けて以下の2つ

老朽化や自然災害の影響による既存住宅の建て替え

単身世帯の増加・核家族化の進展による世帯数増加を反映した住宅戸数の純増

【建て替え部分の把握】



【世帯数増減の要因分解】

$$\text{世帯当たり人員} = \frac{\text{人口}}{\text{世帯数}}$$

$$\Rightarrow \text{世帯数} = \frac{\text{人口}}{\text{世帯当たり人員}} = \text{人口} \times \frac{1}{\text{世帯当たり人員}}$$

$$\Rightarrow \text{世帯数増減率} \cong \text{人口増減率} + \left(\frac{1}{\text{世帯当たり人員}} \right) \text{の増減率}$$

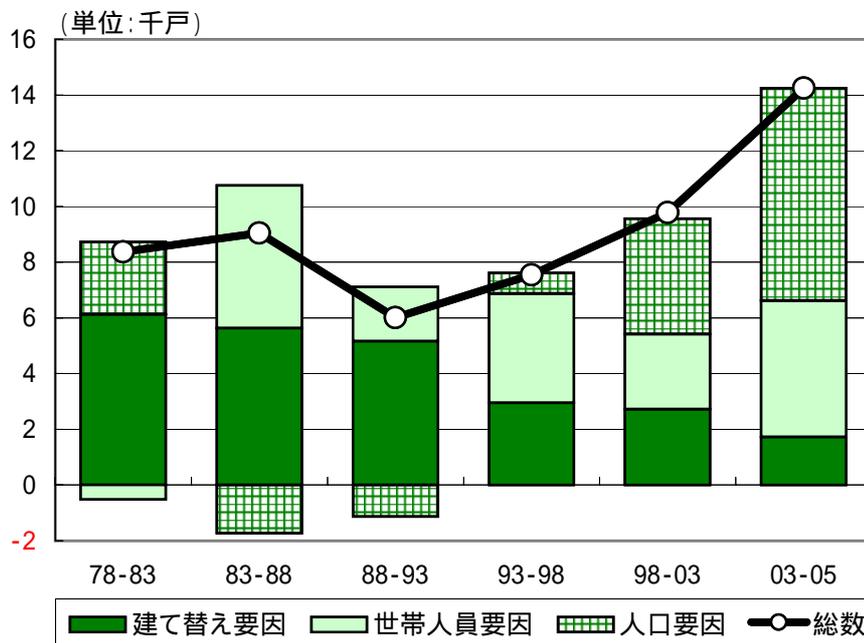
都心回帰で人口が流入してくれば右辺第1項はプラスになる

単身世帯の増加等で世帯当たり人員が減少すれば右辺第2項はプラスとなる

新設住宅着工戸数の要因分解

- 大阪都心部の新設住宅着工は88-93年をボトムに増加に転じており、足元では年間1万4千戸と過去30年間で最高の水準を記録している。
- 直近の住宅着工のうち建て替えに起因する部分は全体の12%、単身世帯の増加・核家族化の進展で説明できる部分は34%であるのに対し、人口増加で説明できる部分は54%にまで達しており、近年の人口流入は市内中心部の住宅着工をかつてないほど押し上げている。

図表6 大阪環状線内の要因分解



- (備考) 1. 総務省「住宅・土地統計調査報告」、国土交通省監修「住宅着工統計」、国土地理協会「住民基本台帳人口要覧」等より筆者推計。
 2. 総数は当該期間における新設住宅着工戸数の年平均。
 3. 要因分解で残差が発生するため、各要因の合計は必ずしも総数に一致しない。
 4. 03-05年については世帯数要因(世帯人員要因+人口要因)で説明できない残差を建て替え要因としている。

(参考) 上図のバックデータ

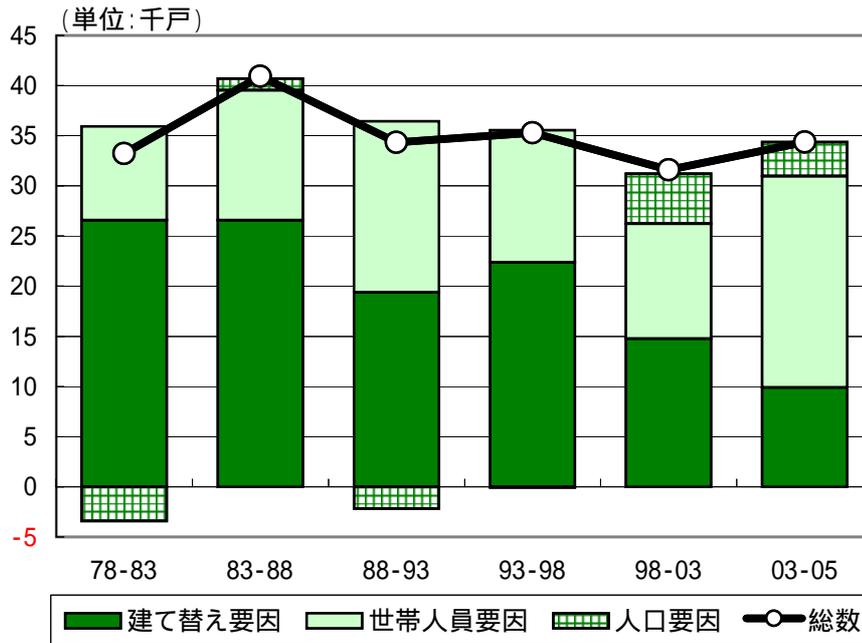
(単位:千戸)

期間	78-83	83-88	88-93	93-98	98-03	03-05
建て替え	6.1	5.6	5.2	3.0	2.7	1.7
世帯人員	-0.5	5.1	1.9	3.9	2.7	4.9
人口	2.6	-1.7	-1.1	0.7	4.1	7.6
総数	8.4	9.0	6.0	7.5	9.8	14.2

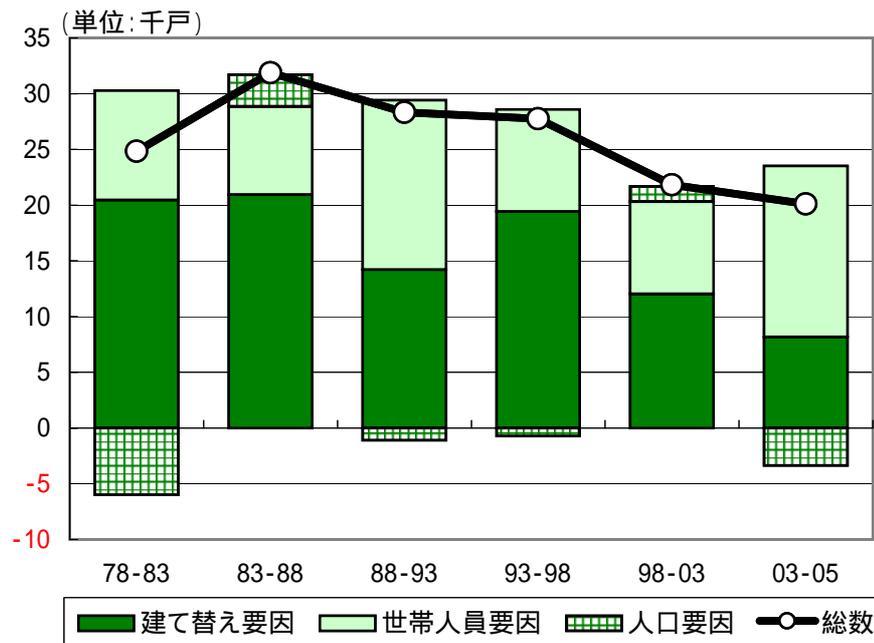
新設住宅着工戸数の要因分解

・大阪都心部とは対照的に環状線外では人口流入の衰えから新設住宅着工は減少傾向にある。

図表7 大阪市の要因分解



図表8 大阪環状線外の要因分解



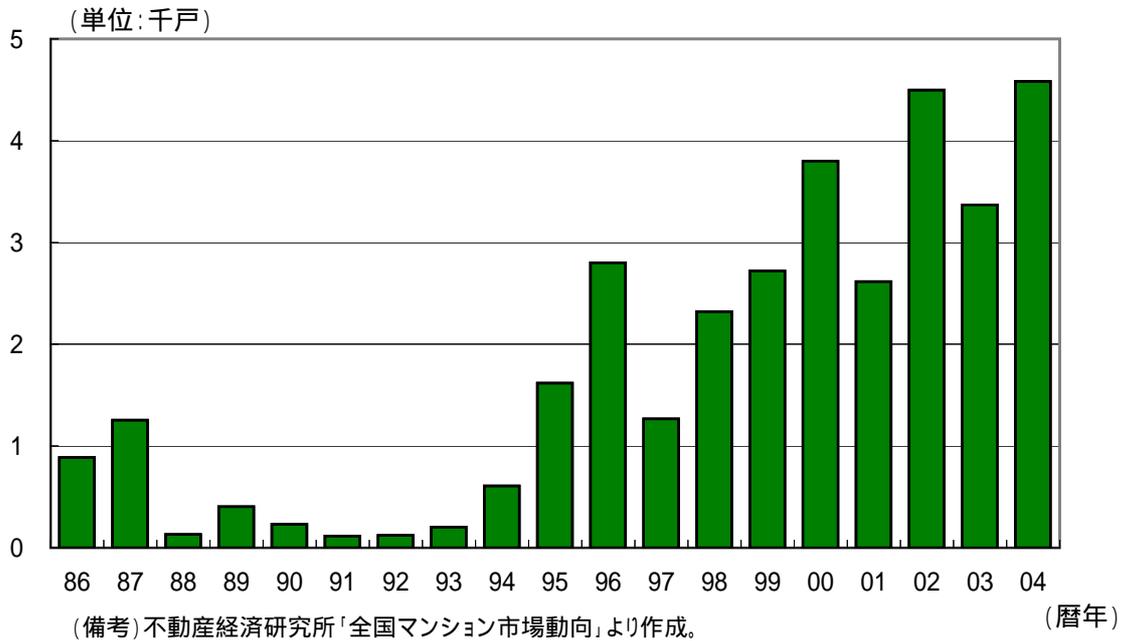
(備考) 出典等は図表6に同じ。



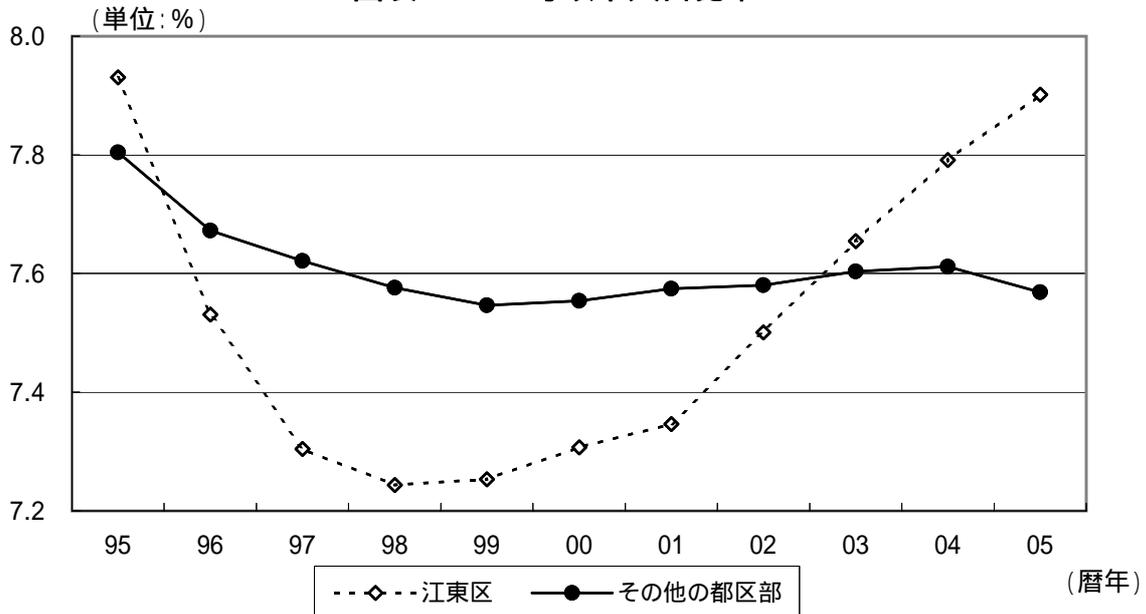
東京都江東区の事例からの示唆

- ・マンション建設の急増により、江東区の9才以下人口比率は2003年に其他都区部の平均を上回るに至っている。
- ・こうした動きを受け江東区では、「マンション建設計画の調整に関する条例（04/1施行）」を制定し、土地取引等の前に事業者へ区への届出を求め、公共公益施設の整備状況との調整を図るという施策を講じている。

図表9 江東区内マンション販売戸数の推移



図表10 9才以下人口比率





大阪環状線内のケース

- ・大阪環状線内では、25-44才の人口が増加する一方、年少人口は増加していないため、都心回帰は単身者やDINKS（子供のいない共働き夫婦）による影響が大きいと推察される。
- ・人口流入の中身・スピード如何では、江東区で生じたような地方公共サービスと人口とのミスマッチが起きる懸念があるため、今後の人口動態には十分留意する必要がある。

図表11 年齢別人口構成の変化（環状線内）

年齢階級	00/3末		05/3末		00/3	05/3
	人口 (人)	構成比 (%)	人口 (人)	構成比 (%)	人口数の 変化	構成比の 変化
総数	351,329	100.00	384,611	100.00	33,282	-
0-4	13,341	3.80	14,731	3.83	1,390	0.03
5-9	12,514	3.56	13,117	3.41	603	0.15
10-14	13,635	3.88	12,887	3.35	-748	0.53
15-19	16,951	4.82	14,872	3.87	-2,079	0.96
20-24	27,890	7.94	28,566	7.43	676	0.51
25-29	32,801	9.34	37,237	9.68	4,436	0.35
30-34	27,108	7.72	37,537	9.76	10,429	2.04
35-39	23,475	6.68	30,018	7.80	6,543	1.12
40-44	20,575	5.86	25,365	6.59	4,790	0.74
45-49	24,513	6.98	21,863	5.68	-2,650	1.29
50-54	30,205	8.60	25,130	6.53	-5,075	2.06
55-59	25,377	7.22	29,900	7.77	4,523	0.55
60-64	22,188	6.32	24,188	6.29	2,000	0.03
65-69	19,783	5.63	20,615	5.36	832	0.27
70-74	15,992	4.55	17,975	4.67	1,983	0.12
75-79	11,443	3.26	13,805	3.59	2,362	0.33
80-	13,538	3.85	16,805	4.37	3,267	0.52
(再掲)						
0-14	39,490	11.24	40,735	10.59	1,245	0.65
15-24	44,841	12.76	43,438	11.29	-1,403	1.47
25-44	103,959	29.59	130,157	33.84	26,198	4.25
45-69	122,066	34.74	121,696	31.64	-370	3.10
70-	40,973	11.66	48,585	12.63	7,612	0.97

(備考) 国土地理協会「住民基本台帳人口要覧」より作成。

(特徴)
シニア層の都心回帰はマイナー
25-44才人口の増加が主体だが
年少人口の増加は伴わず