

[論 文]

# 大阪市における都心回帰

——1980年以降の統計データの分析から——

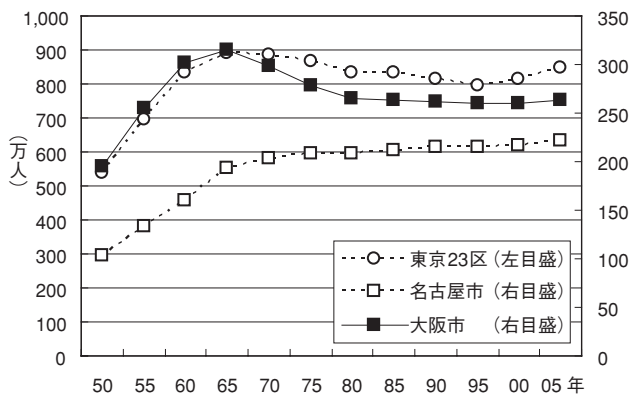
徳 田 剛・妻 木 進 吾  
鯨 坂 学

## 1. はじめに——郊外化から都心回帰へ

### 1-1 都心回帰という現象

日本の大都市圏では長らく中心都市や都心の人口減少が生じてきたが、近年になって人口の下げ止まりや都心人口の増加傾向が見られるようになり、この現象は都心回帰と呼ばれるようになった。図表1は、東京・大阪・名古屋の三大都市の人口の推移を表したものである。戦前から日本の東西の中核都市として発展を遂げてきた東京と大阪は、戦後復興から高度経済成長期にかけて人口

図表1 三大都市における常住人口の推移



出所)「国勢調査報告」より作成。

を急増させてきたが、1960年代後半以降は都市人口の郊外化によって人口減少が続いていた（減少の度合いは東京より大阪でより顕著）。しかし、1990年代以降になると各都市で人口は減少から増加へと転じ、2000年以降はその増加の度合いを増している。この都市人口の増加はもっぱら都心部の人口急増に牽引されたものである。

この都心回帰という新たな人口動態は、以下の3つの要因によって生じたものと考えられる。1) バブル経済の崩壊をきっかけに、1990年代に入って多くの企業がリストラクチャリングや他企業との合併等を迫られる中、支店閉鎖や社宅・土地資産の処分が進み、都心部の商業地域に低利用地が多く出現したこと。2) バブル経済後の不況の長期化によって都心部におけるオフィス需要がますます縮小し、大幅な地価低落が生じたこと。3) 商業地域において住宅地への用途転換（高層マンションの建設など）が次々と行われ、都心部での住宅の新規供給が増加した結果新たな住民の転入が増えたこと。こうした都心回帰の流れは、東京都心部の人口回帰に関する先行研究で検証されているところであり（矢部 2003）、（宮澤・阿部 2005）など、本稿で取り上げる大阪市の統計資料も、同様の傾向を示している。

L・H・クラッセンらは、都市圏の盛衰を4つの段階で表す「都市のライフサイクル仮説」を提示している。すなわち、1) 近代化に伴う都市中心部の商工業の発展によって労働需要が高まり周辺人口が都市圏内に大量に流入する「都市化」、2) 過密に伴う地価高騰や騒音・大気汚染など生活環境の悪化によって都市人口が郊外へと移住する「郊外化」、3) 都市から郊外への人口移動が進み郊外地域自体が過密化した結果、さらにその外周部へと人口が移動して都市圏全体の人口が減少する「逆都市化」、4) 中心都市の人口が再び増加に転じる「再都市化」の4段階である。このクラッセンの仮説と照らし合わせて考えれば、1990年代以降の人口動態は、「ドーナツ化現象」と呼ばれるような「郊外人口の急増／都心人口の縮小」という状況から、全く逆の「都心人口の急増／郊外人口の縮小」という構図へ、すなわち「郊外化」「逆都市化」から「再都市化」への転機として位置づけることができるかもしれない（Klaassen et.

al. 1981)。

## 1-2 都心回帰とジェントリフィケーション

人口の都心回帰傾向は、都心部において、地域社会の空間特性や住民構成を大きく変化させる。都心回帰を取り上げている先行研究においては、この現象をジェントリフィケーションという概念に基づいて検証するケースが多く見られる（例えば（高木 1999）、（園部 2001）、（矢部 2003）など）。

欧米におけるジェントリフィケーション概念の含意を検証した藤塚吉浩は、同概念の骨子は「居住空間の改善」と「居住者階層の上方移動」を伴うような地域社会の変容にあるとしている（藤塚 1994：497）。また藤塚によれば、ジェントリフィケーションは以下のような論点とともに語られる傾向にあるという。すなわち、この過程が都心への人口回帰を伴うということ、都心部の再開発による空間変容が当該地域住民の立ち退きを伴うということ（スラムクリアランスの問題）、ジェントリフィケーションの結果として流入してくる人口がしばしば当該地域住民とは異なる属性をもっていること（新しい中間層の形成、あるいはジェントリファイヤー<sup>(1)</sup>について）など。これらの論点は、いずれも大阪市の都心回帰現象が地域社会にどのような影響を与えるかという問題を考える際に、重要な視点を提供してくれる。

大阪市の人口の都心回帰にこのジェントリフィケーション論を重ねると、具体的には次のような問題群が浮上してくる。一つに、大阪の都心部に新たに流入してきたと考えられる住民層がどのような特徴を持っているのか。二つに、大阪都心部の再開発や高層マンションの建設の際に、欧米の大都市でみられたような低所得者層や地域の高齢者の「立ち退き」（いわゆるスラムクリアランス）を伴っていたのかどうか。そして最後に、都心回帰によって新しく創出される（と考えられる）ライフスタイルや生活文化と、大阪の中心部において長年培われてきたローカルな生活文化がどのような形で接触し、両者の関係が今後どうなっていくのか（何らかの融合を見せるのか、新旧住民の没交渉やコンフリクトの原因となっていくのか）という問題である。これらの問題群の考察

を通じて、都心回帰が大阪市においてどのような形をとって表れるかが明瞭なものとなってくるであろう。

### 1-3 本稿の課題——大阪市の都心回帰の現況を把握する

本稿は、大阪市の現代的様相の把握に向けた基礎作業として、1980年代以降の大阪市の人口動態に関する統計データを分析していく。もって、同市の都心回帰現象の特徴と、それが地域社会に与える影響についての見通しを得ることを目指す。

大阪市の都心回帰を論じることの意味は、次の2点にあると思われる。一つに、日本の大都市の都心回帰についての先行研究の多くは、東京都心部を中心に取り扱っており、大阪における都心回帰についてはまだ十分な把握がなされていない。もう一つは、先行研究において示された東京の都心回帰の「特殊性」を検証する際の比較対象としての重要性である。東京の都心回帰の特徴について、例えば矢部直人は、「安価な公共住宅を含む都心への人口回帰現象は、欧米の世界都市にはみられない、東京に独特のものである可能性が高い」（矢部 2003：279）と指摘している。本稿の4節で言及するが、東京の都心回帰は、公的セクターによる住宅の直接供給とそれに伴う年少人口の増加が見られる点で、ロンドンやニューヨークを含む国内外の他都市における都心回帰とは異なる傾向を示している。日本国内における都心回帰現象として東京の位置づけを考えるためには都市間比較が不可欠である。大阪の都心回帰の特徴を解明することによって、そのような都市間比較の準拠点を示すことができると考えられる。

以下、まず2節では大阪市の地勢や都市構造の特徴を確認し、その上で、3節では1980年以降の各種統計データの分析から、大阪市の人口構成の特徴と動態について検討する。4節では東京と大阪の住宅供給状況に着目しつつ、大阪の都心回帰現象の特徴について明らかにしていく。

## 2. 大阪市の地勢と地域構造

### 2-1 大阪市の地勢と市域の編成

まず、大阪市の地勢について把握しておく。大阪市の位置は、西は大阪湾に面し、北部の淀川と南端の大和川に囲まれた平野部を中心とし、市内には幾本もの川や運河、江戸時代に採掘された堀が張りめぐらされている。戦後のモータリゼーションの進展によって市域内の多くの運河が埋め立てられたが、それらの一部は現在も残っており、「水都」と称されるゆえんとなっている。

大阪の歴史は、16世紀半ばの安土桃山時代に、浄土真宗信徒による石山(大坂)本願寺の設立に由来する。上町台地の北端に位置するこの地は、難攻不落の城砦を構えるのに適しており、堀や壁の内部には寺内町が形成された。後に豊臣秀吉がその地の利に着目して大坂城を築城し(1583年～)、この頃に城下町として現在の船場・島之内にあたる地域が形成され、商人街として成長することになる。江戸時代に入り、徳川氏によって豊臣氏は滅ぼされるも、その後の復興によって大坂は西日本の中心都市として再建された。江戸時代に入ってからの大坂は、「天下の台所」と称されるように日本経済の中心地(商都)としてその地位を確立し、米・青物・魚など全国から集められた商品が市場で取引された。現在の大阪市の政治的・経済的な中枢機能は、こうした江戸時代の商業ゾーンを引き継ぐ形で形成された。

明治期に入り、1889年の市制施行に伴って、東・西・南・北の4区による大阪市政の歴史が始まった。この時の大阪市域は、ほぼ現在のJR環状線の内側に収まる範囲のものであった。その後、1897年の第一次市域拡張で南部に天王寺区・浪速区、西部臨海地域に港区と此花区が設置された。1925年にはもう一度大規模な市域拡張が行われ、住吉区・西成区・東成区・東淀川区・西淀川区が新たに設置されることで、ほぼ現在の大阪市と同規模の市域を構成するに至る。その後、戦前から戦後にかけて近郊の町村との合併や市域内の合区・分区が進められ、1989年に東区と南区が合併して中央区ができ、大淀区が

北区へと合区されることで現在の大阪 24 区の体制が出来上がった（以上、大阪市史編纂所編 1999 を参照）。

## 2-2 大阪市の都市構造——都心部の位置づけと各区の特徴

図表 2 は、現在の大阪 24 区の位置と鉄道路線が記載された地図である。主要な企業や行政の諸庁舎、文化施設などが集積しているのは、大阪駅・梅田駅の南東数キロに位置する船場・島之内と呼ばれるかつての商人町のエリアであり、ここはまさに大阪の中心と言えるだけの規模と風格を備えている。しかし、この大阪の中心部は、近郊都市や神戸・京都を結ぶ主要な鉄道路線とは直接結ばれておらず、乗り換えの多さにより、移動時間やコストがかかることが問題となってきた。大阪市全体を見れば郊外都市とは JR や私鉄各線によって結ばれてはいるが、淀屋橋や本町、心齋橋といったビジネスや商業の中心地に出向くためには、大阪・梅田、京橋、難波、天王寺などの JR 環状線上のターミナル駅で、大阪市営地下鉄かバスに乗り換えなければならないのである<sup>②</sup>。大阪都市圏の主要な交通手段である鉄道は、大阪の中心部から郊外へ放射線状に広がっているのではなく、大阪・梅田と難波・天王寺といったターミナル駅が基点となっている。とりわけ電鉄会社系の百貨店やショッピングモールなど商業施設がこれらのターミナル駅付近に集中し、それぞれに文化的な拠点を形成している。このことが、大阪の文化や商業について「キタとミナミ」という二分法で語られるゆえんかもしれない。

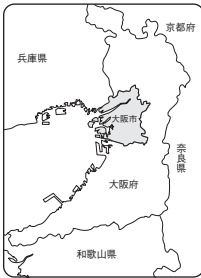
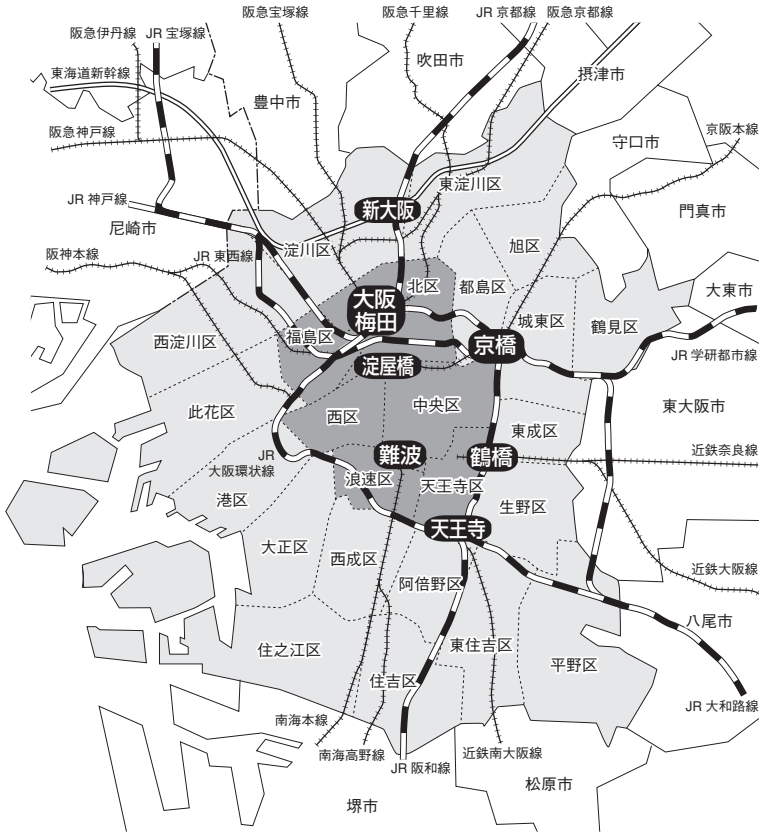
こうした大阪の「中心」の曖昧さという特徴を考慮に入れるならば、本稿の研究課題である「都心回帰」というテーマを論じていく上で、「どこを大阪の都心として位置づけるのか」ということをあらかじめ確定させる作業が必要となってくる。

本稿では都心回帰という現象を、バブル経済後の商業地の地価下落とそれに伴う住宅価格の低下、都心部におけるマンション等の住宅供給数及び転入人口の増加として捉える。したがって、大阪の都心部と呼ぶにふさわしいのは、

1) 大阪市の中心部に地理的に近いこと、2) 域内面積における商業地の割合が

# 大阪市における都心回帰

図表2 大阪市24区と大阪環状線、主要ターミナル



出所) 著者作成。

大阪市における都心回帰

高いこと、3) 1990年代後半以降の人口増加が著しいことをその条件とするような地域である。以下の論述では、大阪市の北区・中央区・西区・天王寺区・浪速区・福島区の6区をもって「大阪都心部」とする。これら6区は、先に見及した大阪の中心地からも距離的に近い上に、市全体の中でも商業地の割合の高さ(図表3)とここ10年間の人口の急増(図表11)という特徴を兼ね備えているからである。

図表3 大阪市内の建築物の用途別面積(2000年)

区名						建物用途合計 (単位:100 m <sup>2</sup> )	総面積 (単位:100 m <sup>2</sup> )
	住居施設	商業施設	文教施設	医療厚生施設	工業施設		
総数	39.6%	17.8%	10.4%	1.6%	14.4%	1,186,857	2,208,565
中央区	16.1%	57.6%	11.2%	1.6%	1.6%	46,616	87,669
北区	24.7%	42.2%	9.1%	1.6%	5.3%	48,454	105,378
西区	24.2%	41.4%	8.4%	1.3%	6.9%	27,298	52,567
浪速区	28.2%	33.7%	12.6%	2.6%	6.1%	21,880	42,938
福島区	36.8%	21.7%	7.0%	2.2%	13.1%	24,420	45,844
天王寺区	31.3%	20.9%	34.3%	4.0%	2.1%	29,282	46,372
東成区	46.2%	19.8%	7.2%	2.2%	14.8%	30,739	46,088
都島区	48.6%	18.4%	12.1%	2.0%	8.0%	31,529	60,394
西成区	43.6%	18.0%	8.6%	2.7%	14.5%	45,909	74,343
淀川区	40.7%	15.2%	8.7%	1.5%	24.2%	66,128	126,431
此花区	18.0%	15.1%	3.8%	0.7%	26.8%	59,286	146,819
港区	29.2%	15.1%	9.6%	1.4%	15.8%	37,390	80,060
生野区	49.5%	14.8%	10.3%	2.0%	13.7%	57,127	83,862
阿倍野区	64.6%	14.2%	13.3%	2.1%	1.4%	40,154	59,259
住之江区	22.4%	13.7%	7.7%	0.9%	12.8%	101,053	208,333
西淀川区	26.0%	13.3%	5.6%	1.0%	44.0%	65,289	142,871
東住吉区	59.3%	13.1%	11.9%	1.7%	4.0%	57,718	99,654
旭区	63.9%	12.1%	11.3%	2.1%	4.8%	34,232	63,815
城東区	47.5%	12.1%	9.2%	1.8%	11.9%	54,699	84,833
平野区	49.3%	12.1%	11.3%	1.4%	15.0%	87,759	152,744
鶴見区	43.0%	11.7%	12.0%	1.0%	17.1%	46,755	81,121
東淀川区	52.2%	11.0%	11.7%	1.8%	8.7%	67,228	130,361
大正区	22.2%	10.7%	6.7%	1.0%	43.7%	48,685	94,651
住吉区	63.0%	9.3%	17.9%	2.2%	1.3%	57,227	92,158

出所)『平成17年度大阪統計書』より作成。

原出所は「平成12年度土地利用状況調査」。



### 2-3 大阪市 24 区に見る空間構造

次に、大阪市を構成する 24 区の特徴について、図表 3 の建物の利用用途の割合を参照しながら見てみたい。まず都心 6 区については、先述のように大阪の中核的な都心機能の多くがここに集中しており、とりわけ大阪梅田、淀屋橋、本町、心斎橋、難波から天王寺に至る御堂筋沿いには官公庁やオフィスビル、ブランドショップが立ち並び、商業・文化の集積が見られる。

北東部（東淀川区、都島区、旭区、城東区、鶴見区）は、住宅地としての利用の多い地域である。東淀川区は、1970 年代から 80 年代にかけて人口が急増し、住宅が多く立地している。鶴見区は 1990 年の「国際花と緑の博覧会（花博）」の開催以降に開発が急ピッチで進められ、15 歳未満人口と 1 世帯当たりの平均人数が市内で最も多いなど、現在も人口増加が著しい（大阪都市経済調査会 2007：18）。都心部に近い都島区は、元々は工業施設の立地が多いエリアであったが、1980 年代以降に大工場が郊外移転し、その跡地に大規模なマンションが建ったことで人口が急増している（同：2）。

大阪の北西部（淀川区、西淀川区）は、工業施設が多く立地するエリアであるが、近年は住宅地としての利用が増えてきており、人口も増加傾向である。淀川区は、新幹線の玄関口である新大阪駅を擁していることから周囲に情報系産業など新しい産業の集積が見られるとともに、遠距離移動におけるアクセスのよさからマンションの建設も増加してきている。また、西淀川区も工場移転跡や 1997 年に開通した JR 東西線の新駅付近にマンションが建設されており、そのことが人口増加につながっていると考えられる。

西部臨海地域（此花区、港区、大正区、住之江区）は、かつては倉庫業や流通業など港湾関係の産業が盛んであったが、現在は港湾機能の多くが大阪南港エリアに移っており、住宅地域では人口減少と高齢化が進行している。港区の海遊館（1990 年開館）や此花区のユニバーサルスタジオジャパン（2001 年開業）など、臨海部に人気のレジャースポットが設立されることによって新たに観光文化産業が伸びてきているエリアでもある。また住之江区は、埋め立てによって比較的新しく工業用地や住宅地の開発が進められた大阪南港エリアに位

置する。1980年代には新しいビジネス拠点の確立と大量の住宅供給が行われ、大幅な人口増加が見られた。しかし、アクセスの悪さやバブル経済崩壊後の産業停滞の影響もあって、オフィス需要の低下と人口の流出が深刻化している。

大阪の東部から南部にかけての各区（東成区、生野区、平野区、東住吉区、住吉区、阿倍野区、西成区）は、職住混交の中小工場が多く立地しているエリアで、人口が減少傾向にある区が多い。中でも在日コリアン系が多く住む生野区は、特に大きく人口を減らしている。西成区は、日本最大の日雇労働市場、

図表4 防災上の向上を重点的に図る必要がある密集市街地



出所) 大阪市『大阪市総合計画 基本計画 2006-2015』  
(2007年)の図を一部加工して転載

寄せ場である釜ヶ崎（あいりん地域）を擁しており、高齢化率が極めて高い地域である。そして図表4にあるように、この大阪市の東部や南部には、防災上の整備が必要とされる密集住宅地が多く含まれている。都心部で高層マンションの建築などで住宅や建物の更新が進んでいるのに対し、この地域では老朽化した木造住宅が多く残存し、それらの改築や補修が進まず、街区の整備も遅れているようである<sup>3)</sup>。その中であって平野区は、公営住宅なども多く設立され若年人口も多い地域である。

#### 2-4 地価の下落と都心部における住宅供給数の増加

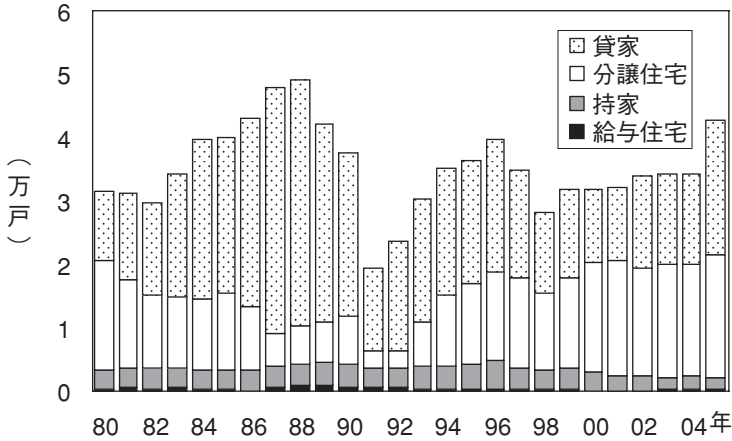
ここで、都心人口増減の規定要因としての住宅供給数の推移について見ておきたい。図表5は、1980年以降の大阪市内の着工新設住宅数の推移を見たものである。全体的には、1980年代末に増加のピークを迎え、バブル経済の崩壊によって大きく数を減らした住宅供給戸数も、1990年代後半には1980年代前半とほぼ同等の供給水準まで回復し、その後も堅調な供給状況を示している。特徴的なのは、バブル経済のピーク時（1980年代後半）には貸家の建設・供給が多かったが、近年では分譲・持家の供給戸数が大きくその割合を伸ばしてきている点であろう。これは、一棟あたりの供給戸数が大変多い大規模高層分譲マンションが都心部に次々と建設されたことによるものと考えられる。

次に、民間の分譲マンションの供給戸数の推移を確認する。図表6より、バブル期以前にはわずかであった都心部の分譲マンションの供給戸数が1990年代半ばから急増し、新規供給数における都心6区の割合も高まっている様子が見て取れる。

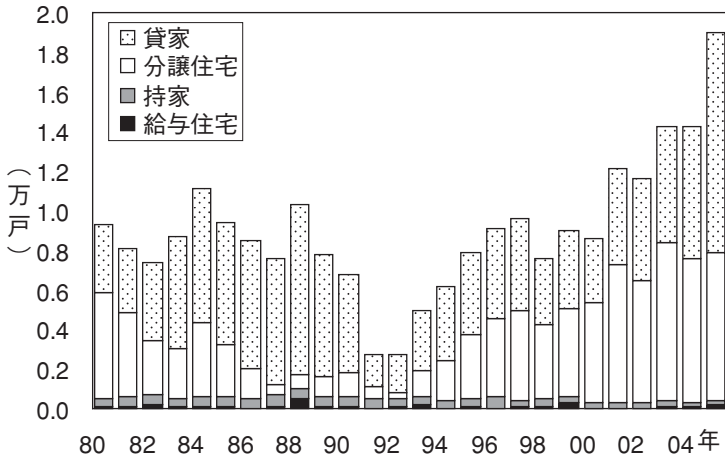
このような都心部の住宅供給を促進した要因としては、バブル経済後の地価下落と、企業の本社移転や支店の統廃合によるオフィス需要の低下が挙げられる。図表7は、大阪市内の地価公示価格の推移を示す資料であるが、それによると1990年代の前半、すなわちバブル経済崩壊の時期に商業地の地価がすさまじい下落率を示している。この急落傾向は二桁の下落率が続いた2000年頃まで続いており、現在も漸減傾向にある。

大阪市における都心回帰

図表5 着工新設住宅数の推移  
大阪市全体



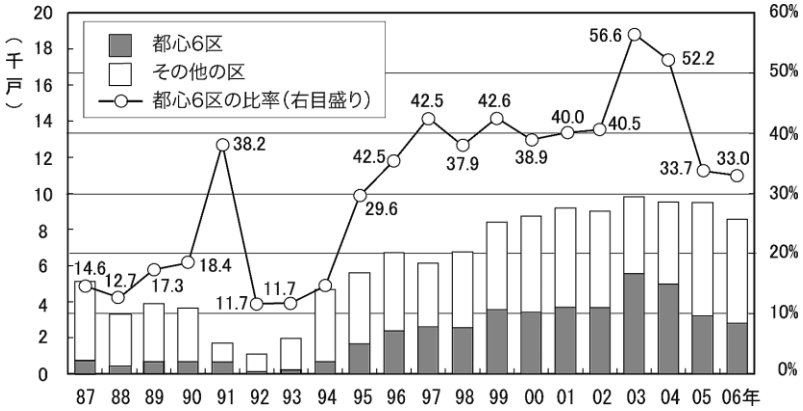
都心6区



出所) 国土交通省総合政策局「建築統計年報」各年版より作成。「貸家」とは建築主が賃貸する目的で建築するもの。「分譲住宅」とは建て売りまたは分譲の目的で建築するもの。「持ち家」とは建築主が賃貸する目的で建築するもの。「給与住宅」とは会社等がその社員等を居住させる目的で建築するもの。

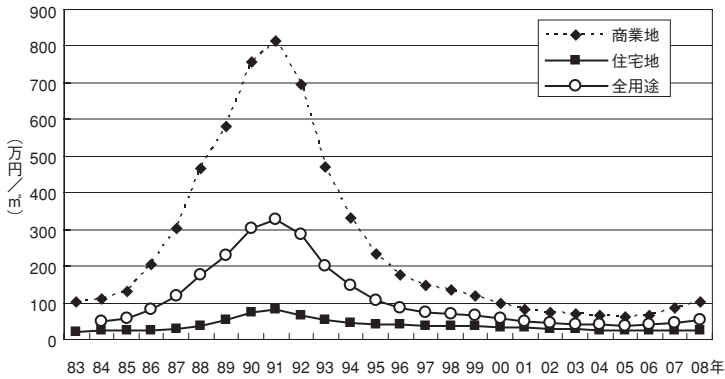
大阪市における都心回帰

図表6 民間分譲マンションの供給数の推移



出所) 大阪市政策企画室『データでみる大阪のすがた』[http://www.city.osaka.jp/keieikikakushitsu/sogo/n\\_sougou/data\\_h19/pdf/15.pdf](http://www.city.osaka.jp/keieikikakushitsu/sogo/n_sougou/data_h19/pdf/15.pdf) に掲載の図を加工の上、転載(原出所は高層住宅協会(～1989年)、(株)長谷工総合研究所CRI(1990年～))。

図表7 大阪市内の地価公示の平均価格

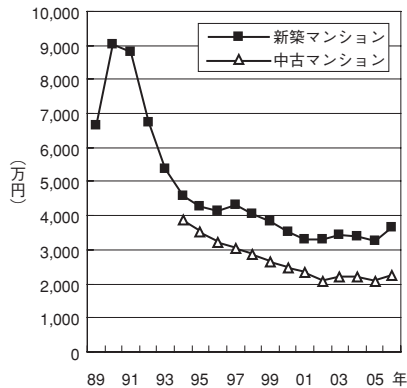


出所) 大阪市経済局『大阪市の土地2008』より作成。

このような地価の下落は、明らかにマンション販売価格(分譲・中古ともに)の下落へとそのまま反映されている。図表8にあるように、近年の新築マンション価格は市全体ではピーク時の3割から4割まで下落しており、中古マンションも同様の傾向を示している。このことは、都心での居住を希望する人

## 大阪市における都心回帰

図表 8 大阪市内マンション価格の推移



出所) 大阪市『大阪市の土地 2007』『大阪市の土地 2008』より作成 (原出所は、新築マンションについては (株) 長谷工総合研究所 **CRI**、中古マンションについては (株) リクルート『週間住宅情報』『住宅情報タウンズ』より)。新築マンションの標準的分譲価格は専有面積を  $75 \text{ m}^2$  として計算。中古マンション価格 (各年 1 月データ) は専用床面積  $50 \text{ m}^2$  以上かつ 2DK 以上で、販売価格が 1 億円以下の広告物件を抽出し、平均単価/ $\text{m}^2$  に  $75 \text{ m}^2$  を乗じて算出されている。

がより安価で手ごろな住宅を都心内部で確保できる環境が、1990 年代以降急速に整ってきたことを物語る。

以上の資料より、都心部における住宅の供給増加と取得に要するコストの低下傾向が、その所在地域における人口数・世帯数を増加させる大きな要因となっていることを確認できた。次節では、これまで見てきた大阪市の地域特性を踏まえながら、その人口動態の特徴を統計データから検証する。

### 3. 大阪市における都心回帰と人口構成

#### ——市区町村データによる経年変化の分析から

##### 3-1 大阪市全体の人口動態

本節では、大阪市の人口動態とその属性に関するデータを検討することで、大阪の都心回帰の特徴を示したい。まず、大阪市全体の人口の推移を確認して

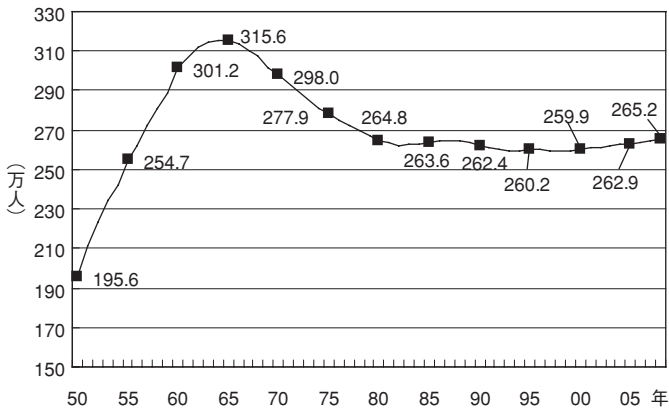
## 大阪市における都心回帰

おく。図表9にあるように、1950年には約195万人だった大阪市の人口は、高度成長の波に乗りながら急増し、1965年には約315万人と15年で1.6倍にまで増加した。しかし1965年をピークに減少に転じ、1980年代には260万人台まで急減する。その後、1990年代末までいくらかの増減を含みながらも長期的には微減傾向が続いていたが、2000年以降になると人口が増加傾向に転じている。2008年10月1日現在の大阪市の推計人口は2,652,099人と前年より8,294人増加しており（0.3%増）、2000年以降の微増傾向は現在も継続している。

こうした人口の推移を自然増加（＝出生数－死亡数）と社会増加（＝市域への転入数－市域外への転出数）を合わせた人口の動きとして表すと、図表10のようになる。

1955年から1960年ごろまでの人口急増は、社会増と自然増によるものであり、人口流入と市内での出生率の高さの両方が作用することによる「都市化」の進行が見受けられる。1960年以降になると、自然増加数が高い水準で推移する一方で、社会動態が1960年代前半になって転入超過から転出超過となり、その後、転出超過傾向はより顕著になっていく。1965年以降の人口減少

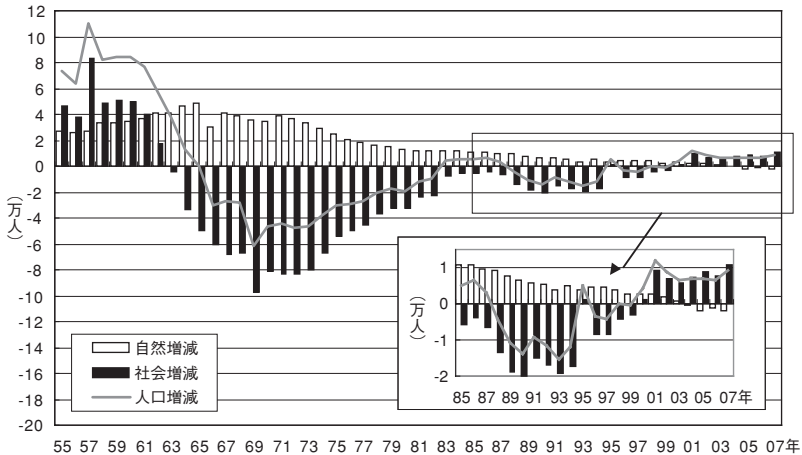
図表9 大阪市人口総数の推移



出所) 大阪市『大阪市統計書』各年版より作成。

## 大阪市における都心回帰

図表 10 大阪市の人口動態（自然増減・社会増減）（1955～2007年）



出所) 大阪市計画調整局「大阪市データネット」(〈[http://www.city.osaka.jp/kei-kakuchousei/toukei/B\\_000/Bb\\_00/Bb\\_05/Bb\\_05\\_003\\_h\\_18\\_idou\\_070410.html](http://www.city.osaka.jp/kei-kakuchousei/toukei/B_000/Bb_00/Bb_05/Bb_05_003_h_18_idou_070410.html)〉より作成(2009年1月9日アクセス)。

は、市外への大量の人口流出，すなわち「郊外化」によるものと考えられる。

1960年代前半から長らく続いた「自然増加+社会減少」という人口動態のパターンが変化するのが2000年代前半である（阪神・淡路大震災が起きた1995年の社会増は除く）。これまでわずかながら増加を維持していた自然動態が、この時期になるとついに自然減へと転じ、その一方で2000年ごろを期に大阪市の転出超過傾向が止まり、逆に転入超過へと転じるのである。この「自然減少+社会増加」という組み合わせこそが、「少子高齢化社会における都心回帰」という近年の大都市の人口動態の特徴を端的に示すものと言える。

### 3-2 大阪市内各区の傾向

#### 3-2-1 各区の人口動態の空間的把握

ここでは、大阪市における都心回帰の状況を、1980年以降の5年ごとの各区人口の増加率を表した5枚の地図から確認する。

1980年代前半の変化を示す図表11-(1)では住之江区と都島区、1980年代



後半の変化を示す図表 11- (2) では東淀川区と鶴見区が濃い色で塗られており、市域周辺部の住宅地域において人口の伸びが大きいことが見て取れる。バブル経済の崩壊を見た 1990 年代前半の図表 10- (3) では、濃い色は見あたらなくなり、市内の多くの区が人口の減少を経験したことが分かる。

しかし、1990 年代後半の変化を表す図表 11- (4) になると再び濃い色で塗られた区が現れる。1980 年代とは異なり、それが見られるのは市域周辺部ではなく太線で囲まれた都心 6 区においてであり、都心 6 区はいずれも人口の増加を示している。2000 年代に入ってますますその傾向が強まり、太線で囲まれた都心 6 区の色はさらに濃くなっており、いずれも 5% 以上の増加率、特に中央区・西区では 10% を超える高い増加率を示している (図表 11- (5))。

この 5 枚の地図には、経済がバブル化した 1980 年代後半からその崩壊に至る 1990 年代前半にかけての都心人口の減少と、その後が生じた人口の都心回帰がクリアに示されている。

### 3-2-2 各区の人口動態の諸類型

次に、各区人口の推移について、2 節での検討を踏まえながら見ておきたい。図表 12 は、1980 年の人口数を基準とし、それと比べてどの程度人口が増加／減少したかを 5 年ごとに示したものである。各区の人口増減の傾向から、「都心 6 区」、「その他の区 (増加傾向)」、「その他 (減少傾向)」の 3 つにグループ分けして図示している。

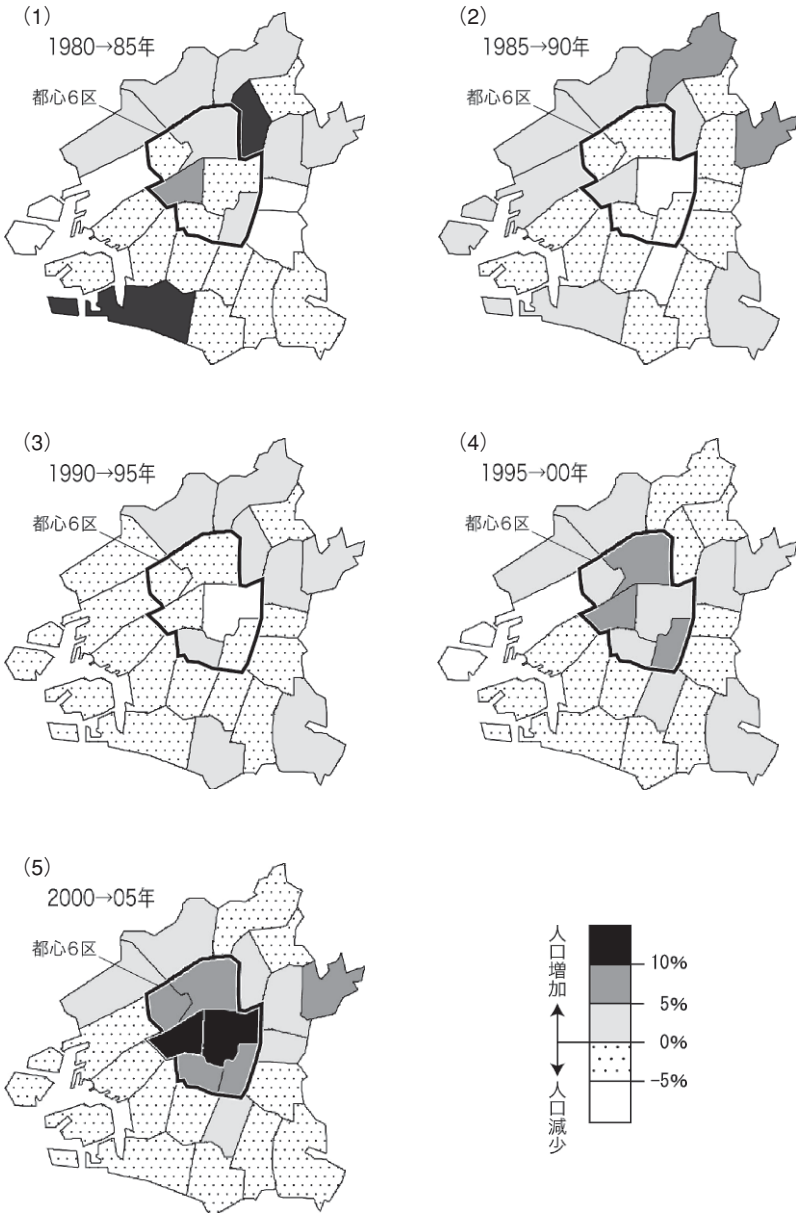
#### ①都心 6 区 (図表 12- (1))

都心 6 区に共通しているのは、1990 年代前半に人口の横ばいや大きな減少を経験しつつも、1990 年代後半以降、急激に人口が増加していることである。とりわけ商業地を多く含んでいる中央区において人口増減の変化の幅が大きい。これらの区で見られる人口増加は、ビジネス・商業地域における低利用地の高層分譲マンション等への用途転換が急速に進んだことによるのではないかと考えられる。

ただ、都心 6 区の中では西区がやや特異なパターンを示している。香川貴志によれば、「大阪市西区の西半部……は、その大部分が低層住宅の密集地域で

大阪市における都心回帰

図表 11 大阪市 24 区の人口増加率の推移

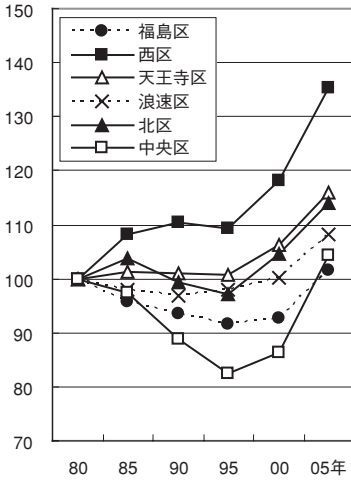


出所) 各年の「国勢調査報告」より作成。

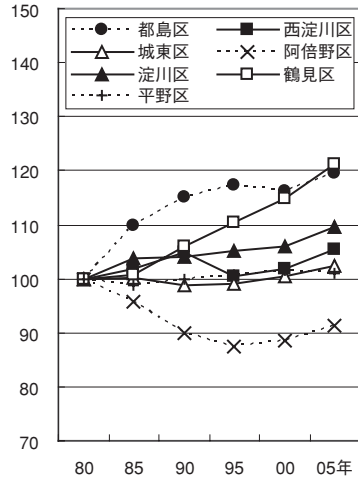
大阪市における都心回帰

図表 12 各区人口の推移（1980年を100）

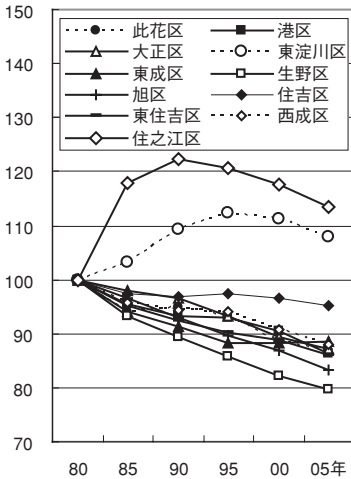
(1) 都心 6 区



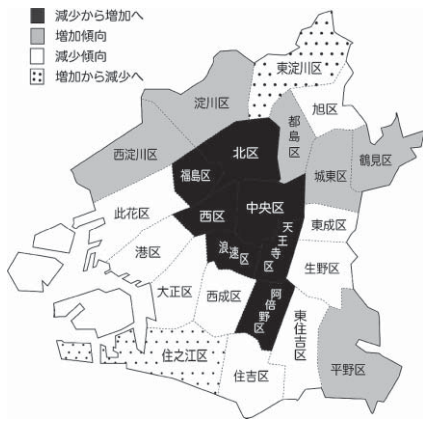
(2) その他の区 (90年代以降：増加傾向)



(3) その他の区 (90年代以降：減少傾向)



(4) 各区人口の推移の地図 (1980年を100)



出所)「国勢調査報告」より作成。

あり、地下鉄駅の周辺を除いて高層住宅をはじめとする中高層建築物建造物の立地が少ない」（香川 1988：365）。そして、これらの地域の中でも「住工混合地域」で「既存の建造物に中低層のものが多」い地域において先行して高層住宅への建て替えが進んだことが指摘されている（同：359）。バブル前後の時期に西区で人口が減少していないのは、区内の工場跡地等が住宅地へ転用されたことによる人口増が起こったからではないかと考えられる。

#### ②都心周辺・増加傾向の区（図表 12-（2））

次に、都心部の周辺にあって 1990 年代後半以降に人口が増加傾向にある区を見てみよう。1980 年代にいち早く人口急増の傾向を示した都島区は、1982 年に滋賀県長浜市へと移転したカネボウ淀川工場の跡地にできたベル・パークシティをはじめとする大型の高層マンションの建設・分譲がなされており、工業地域から住宅地域への大規模な転用が起こった地域である。

また、継続的に高い人口増加率を示している鶴見区では、1990 年に開催された「国際花と緑の博覧会」に併せて京橋－鶴見緑地間に地下鉄が開通している。この鶴見区に加えて、隣接する城東区から都心部の北区、福島区、そしてその西側に位置する西淀川区の人口がいずれも 1990 年代後半から増加傾向にあるが、これらの区はいずれも 1997 年に開通した JR 東西線の沿線に立地している<sup>(4)</sup>。淀川区も一部がこの沿線に含まれるが、この区の人口増加は新幹線の発着する新大阪駅付近のオフィス需要向上とマンション建設によるのかもしれない。これらいずれの地域も都心部からやや外れているが、鉄道路線の新設・延伸や交通アクセスの向上が人口増加につながっているようである。

1990 年代以降に人口が増加傾向にある区の中で独自の傾向を示しているのは、阿倍野区である。同区は 1980 年代以降、人口が低落傾向であったが、1990 年代後半からやや増加傾向に転じている。この区内には、1976 年に着工されるも事業推進が難航している阿倍野の再開発地区があり、1990 年代後半からの増加傾向は、これらのエリアに再開発ビルや高層の共同住宅などが完成し入居が進みつつあることの結果だと考えられる（この点については町丁目データなどによる人口動態の詳細な検討が必要である）。

③都心周辺・減少傾向の区（図表 12-（3））

最後に、1990年代後半以降、人口がおしなべて減少している区であるが、これには2つのパターンが見られる。一つには、1970年代から1980年代の郊外化の時期に人口が急増するものの、近年は著しい人口減少を示す区（住之江区、東淀川区）であり、もう一つは、1980年以降、継続的に人口が減り続けている市域の東部・南部と西部臨海地域の各区である。

上記、(1)から(3)に見られる人口の増減のパターンの違いをまとめて地図として表すと、図表 12-（4）のようになる。(3)の「都心周辺・減少傾向の区」については、継続的に人口が減少している区と、増加を経た減少を経験している区とに分けて示した。ここには近年、人口が減少から増加へと転じた地域が都心部に集中していることがクリアに示されている。

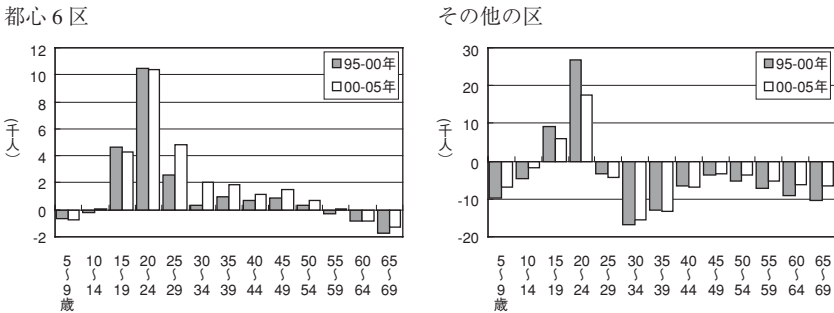
3-3 大阪市の人口構成——年齢、性別、世帯構成の統計データから

大阪市において都心回帰が見られるようになった1990年代後半以降、この都心の人口増を担ったのはどのような人々なのだろうか。ここでは年齢、性別、世帯類型から見ていく。

3-3-1 コーホート別に見る人口の増減

都心6区における人口増を担った年齢層を把握するために、5歳階級の出生コーホート別に増減数を見ていく。図表 13 は、大阪市内の5歳階級の出生コーホート別に、1995年から2000年の増減と2000年から2005年の増減をグラフで表したものである。出生コーホートとは、誕生時期が同じ人々の集団のことを指し、同一の出生コーホートの5年間の人口増減数を比較することにより、人口規模の大きいコーホート（例えば第二次ベビーブーマー）の加齢の影響を取り除いた上で、どの年齢層の増加・減少が著しいかを明らかにすることができる。例えば「00-05年」の「30-34歳」とは2005年に30代前半、つまり1971～75年生まれのコーホートを指しており、1971～75年生まれの2005年時点の人数から2000年時点の人数を引いた値が図に示される増減数である。

図表 13 年齢（5歳階級）コーホート別人口増減数



出所)「国勢調査報告」より作成。

図表 13 によると、「その他」の区では「95-00年」「00-05年」ともに、10代後半～20代前半を除く全てのコーホートで人口が減少しており、とりわけ30代で減少が顕著である。それに対して「都心6区」では15歳未満と60代以上を除く10代後半～50代前半のコーホートにおいて人口の増加が見られる。

10代後半～20代前半人口の増加は、主に進学・就職によるものであり、大都市では一般的に見られる傾向であるため除くとしても、都心6区では20代後半から50代前半までの幅広いコーホートで人口が増加している。また、人口の増加数は1990年代後半(95-00年)よりも2000年以降(00-05年)において大きくなっており、その傾向は相対的に若い世代で顕著である。近年の都心の人口増加をもたらしたのは、こうした相対的に若い世代から50代前半までの幅広い年齢層の人々であったと言える。しかし、5～14歳の各コーホートの人口は減少もしくは微増にとどまっており、若い世代において人口増加が顕著であるとはいえ、その中心を子育て世帯が担っているわけではなさそうである。

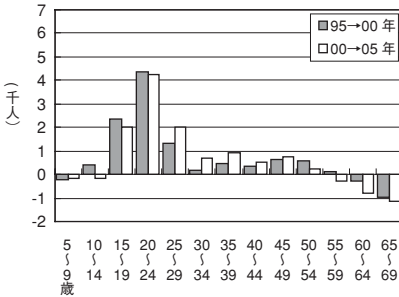
### 3-3-2 出生コーホート別に見た人口増加数(男女別)

さらに、この5歳階級の出生コーホート別の人口動態を男女別に見てみよう(図表 14)。先ほどと同じく、進学・就職期である10代後半～20代前半人口の増加を除いて見ていく。

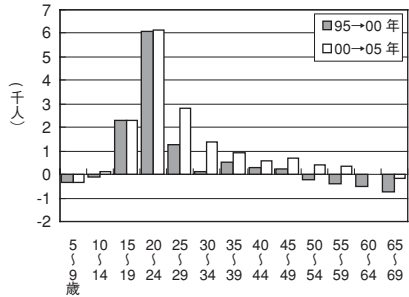
大阪市における都心回帰

図表 14 出生コホート・男女別人口増減

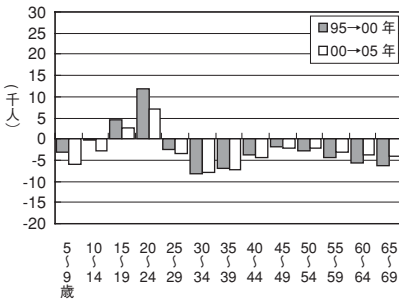
都心6区（男性）



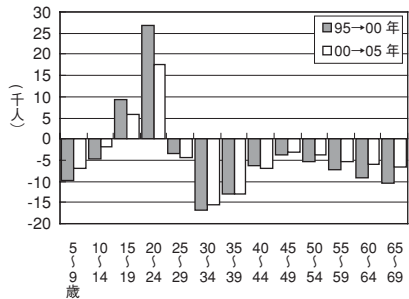
都心6区（女性）



その他の区（男性）



その他の区（女性）



出所)「国勢調査報告」より作成。

まず、都心6区では、人口増加が目立つのは20代後半から30代であるが、1990年代後半から2000年代前半の増加数の伸びは明らかに男性よりも女性において大きくなっている。14歳未満の年少人口は減少傾向にあることを考えると、都心6区で増加している20代後半～30代の女性は、夫婦のみ世帯かシングル女性ではないかと考えられる。

次に、その他の区について見ると、都心6区とは全く異なっている。大卒・就職世代の20代前半の増加については都心6区と同型であるが、30代（特に女性）については、都心6区では増加傾向にあるのに対し、その他の区では大幅な減少となっている。年少人口の減少も見られることから、これは都心以外の区から子育て世帯が相当数転出していることを意味するのではないかと考え

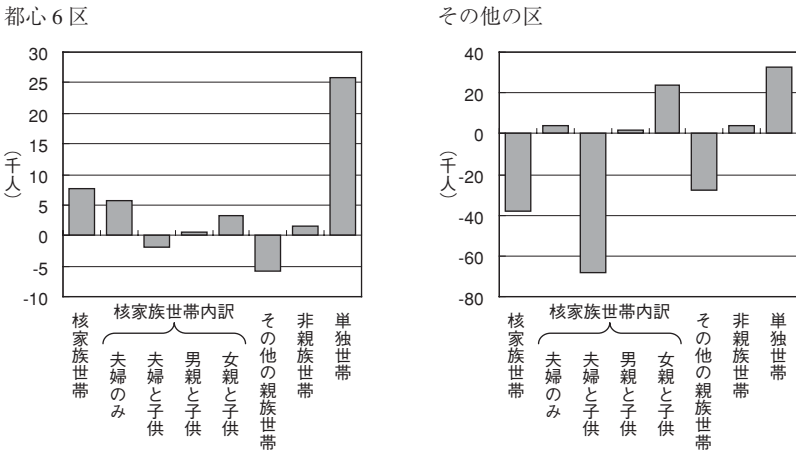
られる。

### 3-3-3 世帯類型別の人口増加数（2000～2005年）

次に、世帯の類型別の人口動態について検討する。図表 15 は世帯類型別に 2000 年から 2005 年にかけての構成人員数の増減を表したものである。核家族世帯の構成人員がその他の区では大幅に減少しているのに対して、都心 6 区では 8,000 人程度増加している。とはいえ、都心 6 区で最も増加が著しいのは単独世帯の構成員（単身者）であり、およそ 28,000 人増加している。都心 6 区では核家族世帯の構成人員数も増加しているが、単身者の増加はそれをはるかに上回っている。

また、核家族世帯の内訳を見ると、都心 6 区で構成人員数の増加が大きいのは「夫婦のみの世帯」と「母親と子供から成る世帯」で、逆に「夫婦と子供から成る世帯」の構成人員数は減少している。つまり、都心 6 区においては、世帯規模が最も小さな単身者の数が急増していること、また「子」を含む世帯においても比較的世帯規模の小さな「母親と子」世帯が増加傾向を示している以外は、増えていないことがここから見て取れる<sup>(5)</sup>。それに対して、その他の区

図表 15 世帯類型別に見た人口増減数（00→05年）



出所)「国勢調査報告」より作成。



においては核家族層自体が大きく減少しており、子どもを持つ世帯の相当数が転出しているのではないかと考えられる。大阪市における都心人口の増加の主たる担い手は単身者であり、子育て世帯、「ファミリー層」の存在感は相対的に薄いと言えそうである。

#### 4. 大阪都心部における人口回帰現象の特徴 ——東京都心部との比較から

##### 4-1 大阪都心部における年少人口の少なさ

本節では、これまでの検討から明らかとなった、大阪の都心回帰人口の特徴について整理し、考察を加えたい。

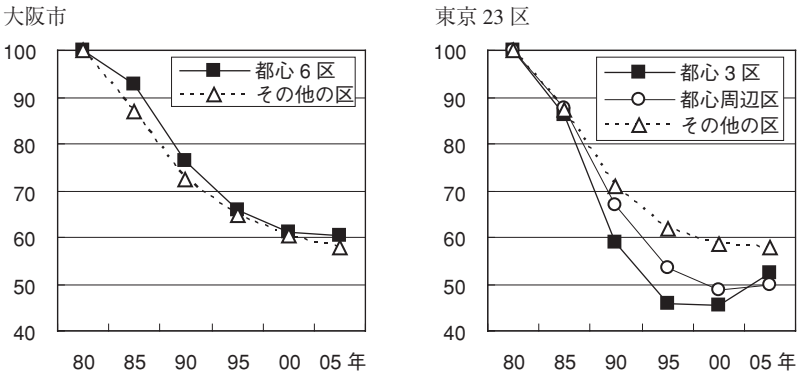
まず、大阪都心部において増加した人口の構成について明らかとなったのは、子育てファミリー層の割合が決して高くないということである。大阪市全体の人口増加を牽引しているのは明らかに都心部の人口増加であるが、都心部において年少人口は決して増えていない。

対して、東京都心部においては、都心人口の増加が年少人口の増加を伴っているという点で、大阪とは異なる特徴を示している。図表 16 は、国勢調査の結果から 15 歳未満人口の推移を東京と大阪で比較したものである。大阪市では都心 6 区、その他の区のいずれにおいても、15 歳未満の人口は一貫して減少している。都心 6 区で人口が急増する 1995 年以降も、その程度は弱まっているものの減少は続いている。対して、東京の場合は 1990 年代後半以降、都心 3 区・都心周辺区において年少人口数の下げ止まり、あるいは上昇傾向が見られる。特に東京の都心 3 区（千代田区、中央区、港区）は、バブル期以降、大きく年少人口を減らしたが、2000 年から 2005 年にかけて明らかにその数を増加させている。東京のその他の区は漸減傾向にある（すなわち少子化が進行している）ので、東京都心部に見られる年少人口の増加はかなり特徴的な傾向と言える。

この大阪と東京の違いはどのように考えられるのであろうか。都心周辺部や

大阪市における都心回帰

図表 16 15歳未満人口の推移（1980年を100）



出所) 国勢調査より作成。なお、東京23区の分類については、(宮澤・阿部2005)を参照し、都心3区(千代田区・中央区・港区)、都心周辺区(渋谷区、新宿区、豊島区、文京区、台東区、墨田区、江東区)とその他の区の3つに区別し集計した。

郊外と比べて都心部ではどうしても高価で狭小な住宅が多くなってしまいうために、都心の住宅を選好するのは世帯規模が小さな世帯になりがちである。結局のところ、都心に回帰してくる層においては、マンション購入価格の割高感と間取りの狭さを差し引いても、通勤先の近さや生活の利便性、QOLの高さなど、都心でのライフスタイルの享受を優先した居住地選択をするシニア世帯や夫婦のみ・単身女性世帯の割合が高くなると考えられる。逆に言えば、矢部が指摘するように、「子供のいる世帯にとって家賃が安いというメリットがなければわざわざ郊外から都心へは移動しない」(矢部2003: 289)のが通例であって、子離れや退職などライフスタイルの変化と世帯規模の縮小のタイミングが訪れた時に初めて、都心部への移住が居住地選好における魅力的な選択肢の一つとして浮上するのであろう。

したがって、都心回帰の進行する地域では流入人口の世帯規模の縮小が生じるとするのが定説となっている。とすると、東京の都心部に見られる年少人口の増加(すなわち子育て世帯の増加)は、これらの世帯のニーズにあった比較的安価で間取りの広い住宅の供給が少なからず見られたということを示唆して

いる。東京の都心部においてそれを担ったのは、ウォーターフロントの再開発地や埋立地を活用して大量の住宅供給を行った行政（都と区）や公団・公社といった公的セクターである。このことが、同様の動きがほとんど見られなかった大阪との違いを説明する要因となる。

#### 4-2 都心部における公営住宅、公団・公社住宅の供給数の違い

子育て期にある若年世帯が都心部での居住へと動機づけられるには、取得コスト（家賃や購入代金）が比較的安く、間取りの広い住宅が都心部に供給されることが必要である。しかし、都心部ではそのような住宅は多くない。だからこそ、これまでは結婚・出産・子育てといった世帯規模の拡大が起これると、郊外居住が選り取られたのであり、これが郊外人口増加の主要因の一つとされてきた。そうした意味で、東京都心部において1990年代後半を中心に、大量の公営住宅や公団・公社による分譲・賃貸住宅が供給されたことは、このような年代層・世帯構成をとる人口の流入を促した点で、東京の都心回帰に独自の特徴を付与することとなった。

園部雅久は、東京の臨海部の再開発事業である「大川端リバーシティ21」（中央区）と「台場地区」（港区）における住宅供給について詳述している。1980年代のバブル経済期の東京都心部では、地価の上昇とオフィスビルの建設ラッシュなどが進行する中で、土地の売却や都心での生活コストの上昇によって多くの住民が地域外へ転出した。結果、当該地域の著しい人口減少と転入者が住宅を取得することが困難な状況が続いた。そこで、東京都や都内各区は、人口呼び戻しのために家賃補助や借り上げ住宅などさまざまな対策を打ち出していくことになり、その一環として上記2箇所の臨海部開発において大規模な公的セクターによる住宅供給が行われたという（園部2001：189-205）。

しかし、東京都心部はもちろん、地価の高い都心地域において、このような数百戸規模の共同住宅を新規供給することは、（とりわけ建設用地の確保の面で）容易ではない。この時期の東京都心部でこのような公的な住宅供給事業が実現できたのは、1) 管轄エリア内に大規模工場の跡地や、バブル期に計画・

施工された広大な埋立地が存在したこと、2) 地理的に東京都心部（港区，中央区など）がこれらのウォーターフロントや埋立地のエリアに隣接していたこと、そして3) バブル期の土地高騰に伴って東京都や各区の税収額が大きく向上し、資金的にゆとりがあったことが挙げられる（（園部 2001）および（矢部 2003）を参照）。

重要なのは、近年の東京の都心部において、公的セクターによる大量の住宅の新規供給が行われた点である。都心部に公営住宅等が多く立地していることは、低コストで比較的広い住居の確保を容易にし、幅広い社会階層の人々の都心部への移住を促進させる。しかし、単に地域内に公営住宅などが存在するだけでは、子供を含む若年世帯の転入を促すことにはならない。由井義通（1998）は、大阪府営住宅や大阪市営住宅の高齢化率の高さに関して、（高齢者層による選好が予想される）都心部であれ、（逆に若い子育て世帯による選好が予想される）郊外であれ、高齢化が著しく進行しているところと一定量の若年層が流入し高齢化率が抑えられているところとに二極化していることを示し、次のように述べている。「公営住宅における高齢化の地域的差違は、大阪市内では明瞭ではなかった。むしろ、住宅の建築時期の新旧が反映され、市街地から隔たった郊外地域の公営住宅においても古い公営住宅であれば居住者の高齢化の進行が顕著であった。また、大阪市内の中心地域であっても建て替えによって一部の公営住宅では若い居住者の入居がみられ、逆に言えば住宅更新により居住者の年齢階級を混在させることもできるのである」（由井 1998 : 59）。

こうした知見を踏まえれば、1990年代の再開発地等において公的セクターが積極的に住宅供給を行った東京都心部では、当初の狙いであった多様な社会階層（とりわけ若年子育て層）の都心居住誘導策が「ソーシャルミックス」（同頁）の効果をもたらしたという評価ができるのかもしれない<sup>(6)</sup>。

これに対して大阪の場合は、少なくとも都心回帰現象が顕著となってきた90年代以降の時期に、都心部において東京のような形での公的セクターによる住宅供給がほとんど行われず<sup>(7)</sup>、その結果、大阪都心部における住宅供給はもっ

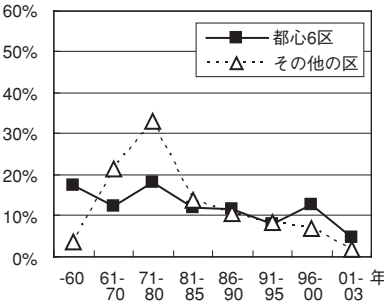
ばら民間の分譲・賃貸住宅によって担われることになった。

ここで、大阪市内の公営住宅や公団・公社による住宅の供給状況について確認しておく。図表 17 は、公営住宅および公団（現在は都市再生機構）や住宅供給公社によって供給された住宅について、都心 6 区とその他の区（東京の場合は図表 16 の 3 分類）に分けてそれぞれの住宅の建築時期の比率を示したものである（2003 年に実施された「住宅・土地統計」調査の結果による）。

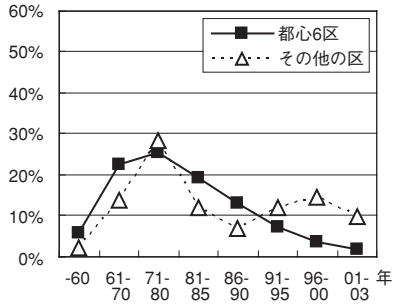
このグラフが示すところによれば、東京都の都心部においては、郊外化の波がピークであった 1970 年代とともに、1990 年代半ばに公営、公団・公社とも大量の住宅が供給されてきたことが見て取れる。それに対して大阪の場合、都心 6 区の公営住宅と、その他の区の公団・公社で、1990 年代半ばの比率がや

図表 17 公的住宅の建築年代（2003 年 9 月現在の構成比）

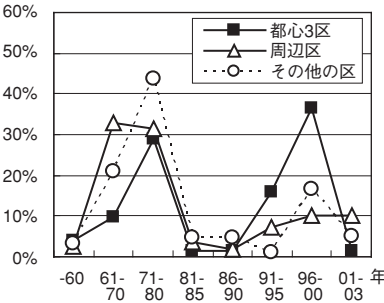
公営の借家（大阪市）



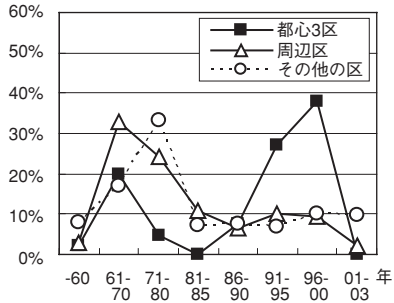
公団・公社の借家（大阪市）



公営の借家（東京 23 区）



公団・公社の借家（東京 23 区）



出所)「平成 15 年 住宅・土地統計調査」より作成。

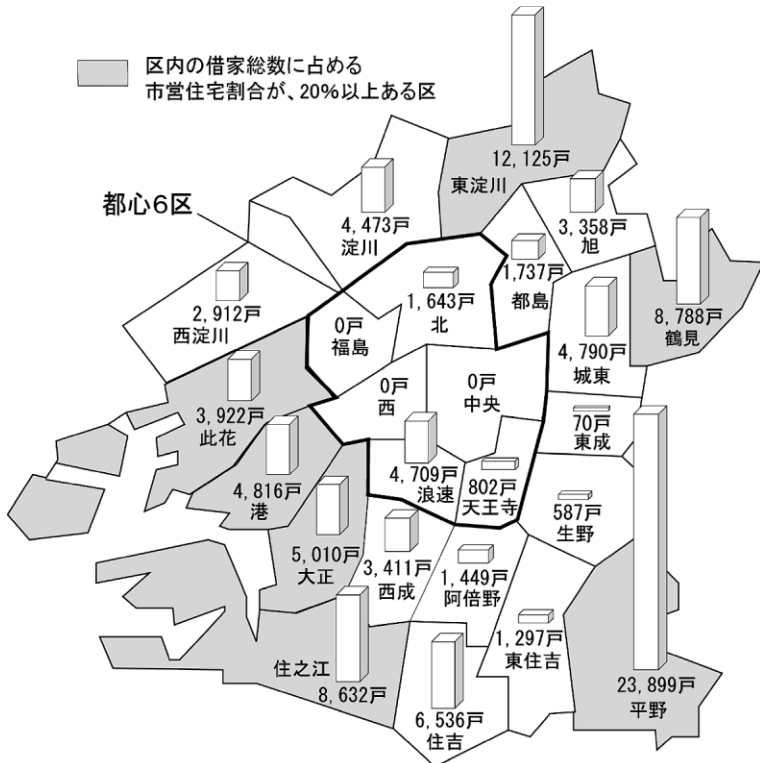
大阪市における都心回帰

や高くなっているものの、東京都心部の場合と比べるとわずかである。こうした公的セクターによる住宅の新規供給における違いが、上記の東京と大阪の都心回帰現象の違いを生む大きな要因となったと考えられる<sup>(8)</sup>。

さらに、大阪市営住宅の分布を示した図表 18 を見ると市営住宅のほとんどが市の周辺区域に立地しており、都心 6 区では浪速区、北区、天王寺区に見られる以外にはほとんど存在していないことが分かる。

これまでの統計データの検討によって、大阪市都心部において、20 代後半から 50 代前半までの幅広い年齢層、とりわけ相対的に若い世代の人口が増加

図表 18 大阪市各区別の市営住宅分布



出所) 大阪市住宅局調べ (2006 年 3 月末時点)。市政改革本部住宅局 2007 年『大阪市営住宅の事業分析』より一部を加工して転載。

していること、また、その増加が年少人口の増加を伴わずに生じていることが見出され、その要因の一つとして公的セクターによる住宅供給の問題が浮かび上がってきた。ただし、このような公的住宅については供給主体によって住民層の特性が異なり、とりわけ公営住宅には入居時の所得制限が課されるなど、低所得者層やマイノリティへの住宅供給という特別な役割が担わされていることがある。したがって、公営住宅の制度や供給状況の推移、その都心回帰現象への影響については、大阪と東京の双方について、さらに詳細に検証していく必要があるだろう。

## 5. 今後の展望と課題——都心回帰の地域社会への影響について

### 5-1 本稿で得られた知見

最後に、本稿で得られた知見を以下に整理し、今後の展望と研究課題について触れておきたい。

1) まず、大阪市の人口の推移について、市全体では2000年ごろから微増傾向が続いているが、都心6区の人口流入（社会増加）と鶴見区など一部の区での人口増加によるところが大きく、大阪市においても明らかに都心回帰が起きていることが分かった。

2) 市内の区別人口の推移の検討から、いくつかの人口動態のパターンを析出することができた。時期的に古い順から、①1970年代以降の郊外化に伴う人口増加（住之江区、東淀川区、鶴見区など）、②1980年ごろから顕著となる、郊外へ移転した工場跡地の住宅地への用途転換に伴う人口増加（都島区、西区など）、③1990年代後半からの地価下落に伴う商業地から住宅地への用途転換（都心部への高層マンション建築）の結果としての人口増加（北区、中央区、西区、天王寺区、浪速区、阿倍野区など）、④鉄道の新線開通（特に1997年のJR東西線開通）によるアクセス向上に伴う住宅供給数と流入人口の増加（鶴見区、城東区、福島区、西淀川区など）。以上の4点を、とりわけ1980年代以降の人口増加の促進要因として挙げるができる。

東京の都心回帰の研究では、これ以外に新しい業種（情報系・IT 関連，マスメディア関係，オフィス向け各種サービス業など）の都心部での成長とそれに伴う高学歴・高所得層の職住近接志向が都心回帰人口においてかなりのウェイトを占めることが指摘されているが（高木 1999），本稿では，大阪における産業構造の転換，職業階層の分布等には踏み込むことができなかった。今後の課題としたい。

3) 都心回帰が進行する 1990 年代後半以降の大阪市都心部の人口属性の推移変化について，いくつかの指標を用いて統計的に分析した。以下に分析結果の概要を記す。

①出生コーホート（5 歳階級）別のデータからは，進学・就職の時期にあたる 10 代後半から 20 代前半の人口増加は市内全体で確認できたが，都心 6 区では，特に 2000 年以降において 20 代後半から 50 代の人口，中でも相対的に若い層の人口が増加していることが分かった。それに対して，都心以外の区ではとりわけ子育て期にある人口層の減少が著しい。また，60 歳以上については，都心 6 区，都心以外の区のいずれにおいても減少傾向にある。このシニア層の減少傾向については，死亡による自然減少と転出による社会減少の両方が考えられ，それぞれがどの程度の割合かを分析することが必要である。ジェントリフィケーション論などでも示唆されていた，定年退職期のシニア層の人口移動が大阪市の都心回帰とどのように関わっているのかについては，この自然増減・社会増減の問題と併せて，大阪の郊外都市（大阪府内・兵庫県南東部・奈良県などの各市）や京都・神戸といった他の大都市との間の人口移動パターンの検証作業をおこなう必要がある。

②上記の出生コーホートを男女別に見た場合，都心回帰をめぐる議論においてしばしば言及される，都心部での女性人口の増加が大阪市においても起きていることが確認できた。とりわけ都心 6 区では 20 代後半から 30 代の女性人口の増加が著しいが，年少人口（15 歳未満）の増加は確認できないので，おそらく世帯規模の小さな単身または夫婦のみ世帯の増加を反映していると思われる。女性人口の増加傾向は，2000 年以降になると 50 代のシニア層において



も見られるようになってきている。

③世帯構成については、大阪市の都心区においては単独世帯、夫婦のみ世帯、女親と子供世帯の増加が見られ、ここでも都心回帰住民層の特徴である世帯規模（世帯構成人数）の縮小がはっきりと確認できた。本稿では十分な検討ができなかったが、東京都心区では子育てファミリー層がある程度流入してきているため、世帯当たりの平均人数や子供のいる核家族世帯の数が大阪市の都心区よりも大きくなることが予想され、二大都市圏の都心回帰現象の比較におけるポイントの1つとなるであろう。

都心区以外の地域においては、核家族世帯（とりわけ夫婦と子供世帯）の大幅な減少が確認された。大阪市の都心周辺地域・郊外地域において少子化が進行していることがうかがえる。また、こうした核家族世帯の減少傾向の中にあって「女親と子供」世帯が増えていることも確認された。この論点も含め、都心回帰現象を考えるにあたっては、女性のライフスタイルや生活ニーズと都心回帰の関係、そして女性層内部での社会階層と居住地分布の関連などの問題について、詳細に検討する必要がある（（若林他 2002）および（由井 2002）を参照）。

④15歳未満の年少人口の推移の検討からは、大阪では年少人口の減少が続いているが、東京の都心区においては、近年、年少人口が減少から増加に転じていることが確認された。こうした傾向は、都心回帰現象が地域社会に与えるインパクトを考える上で示唆的である。東京の都心およびその周辺区に見られるように、子育て世帯の流入が多い地域では、保育所・幼稚園の不足や学校児童数の急増などの問題がしばしば生じるが、大阪の場合、こうした子育て環境に関わる問題が顕著であるのは都心から離れた鶴見区であり（大阪都市経済調査会 2007：18）、大阪の都心6区では東京の臨海部と同等の混乱状況は、今のところ特に見られないようである（大阪市役所におけるヒアリングより）。このことは、大阪の都心部への流入人口の多くが子供のいない世帯であるためと考えられる。子供のいない世帯に対しては新旧住民の交流や地域活動の参加を促しにくい傾向がある。したがって都心回帰の住民層の定住と都心部における

地域社会の今後のあり方を考える上で、年少人口の少ない大阪市の都心区において、この単身・夫婦のみ世帯と地域社会とのかかわりをいかに形成するかが重要となってくる。フィールドワークや該当世帯および周辺の地域住民に対する現地調査などを通じて、今後さらに検討していかなければならない課題である。

⑤最後に、住宅の所有形態の違いが都心回帰住民層の構成を大きく左右することが明らかとなった。これは、特に東京都心区の人口回帰と比較をする際に大きな論点となるが、東京の場合、ウォーターフロントの再開発事業や臨海部の埋立地の住宅地開発において相当数の都営・区営住宅や公団・公社による住宅の供給がなされており、このことによって（少なくとも都心の臨海部においては）住民層の「ソーシャルミックス」が起こっている。しかし、大阪市においては都心区における公的セクターによる住宅供給はほとんどなされておらず、専ら民間の分譲・賃貸マンションへの入居という形に限られる。都心区に分譲マンションについては、郊外に比べて割高で狭小な物件が多くなるために、さほど所得の高くない世帯や構成人員の多い子育て世帯などが都心区に住むことは容易ではなく、そもそも居住地選択の対象とはなりにくい。このことは、大阪市の都心区において住民層および生活空間の卓越化、ジェントリフィケーションの傾向をより強めることとなる。

高木恒一は、都心部のマンションがライフスタイルの飛び地として地域社会から見て浮いた存在になってしまうことを指摘しているが（高木 1999：35）、逆に言えば、都心回帰した住民層のライフスタイルや消費行動から生じる生活ニーズを周辺地域が十分に満たすことができず、場合によってはいったん転入した地域からの転出を促す要因ともなりうるということである。この問題は、大阪市においてなされたマンション調査の結果からもうかがえる。富田和暁らによる大阪都心区のマンション調査では、住んでいる住宅への満足度の高さに比して、騒音や治安の悪さなどの理由で周辺地域への満足度が決して高くないことが明らかにされている。そして、そのことが住民の定住志向を弱めており、調査対象者の約3割が将来転出するのではないかと推計されている（（富

田 2005) を参照。(實 2006) においても同様の傾向が指摘されている)。都心回帰現象の今後を考えていく上でも、都心における生活環境の変化を見据えながら、マンション住民の地元地域観／地元住民のマンション観について、今後現地調査等の実施によって考察を深めていく必要がある。

また、都心回帰時代における公的セクターによる住宅供給の問題も重要である。地域社会における多様な人口構成をもたらすには、住宅の広さや取得・居住コストなど、さまざまな居住ニーズに沿うような多様な住宅供給が不可欠であるが、都心エリアにおいて供給される住宅の偏り（比較的高価で狭小）はジェントリフィケーション（住民の社会階層上昇と文化的な異質性）を促進する要因として強く作用する。東京の都心区においては、多様な人口を都心居住へと誘導すべく、公的セクターが直接住宅を大量に供給するという政策的な力が働いた（それはバブル経済後の東京という時期的・地理的に特殊な条件が重なった結果であることに注意が必要であるが）。しかし、大阪市の場合は都心区に行政が低コストで住宅を供給できるような余地が少ない上に、そもそも公営住宅が東京のように都心エリアの人口増加促進やソーシャルミックス政策の一環としては位置づけられてこなかった。このことは、東京と大阪の都心回帰の比較をする際に重要な論点を提供するものであり、稿を改めて論じたいと考えている。

## 5-2 今後の展望と課題

以上が、本稿で得られた知見の概要である。最後に、本稿での作業を踏まえて今後に取り組むべき課題について触れておきたい。

1) 今回の大阪市の都心回帰現象の分析は、市全体の人口動態から大阪の都心回帰の特徴を把握するという観点から行っているため、区単位のデータによる統計分析という手法をとった。しかし、例えば高層マンションの立地とそれによる人口構成と地域社会の変容といったテーマを考える場合、行政区単位による分析ではそれぞれの地域特性を十分に捉えられない。したがって、町丁目単位やメッシュデータといったより詳細な単位の分析によって、本稿で得られ

た知見や見込みについてさらに検証していく作業が不可欠である。

2) 本稿では、大阪都心部の人口動態の概況を統計的に明らかにすることに主眼を置いたため、分析の対象を大阪市内に限定した。本稿は都心回帰が起こった地域の人口の属性を分析したが、都心回帰現象の全容を明らかにするには、より広域の大阪都市圏における人口移動の実態について考察していく必要がある<sup>9)</sup>。というのも、行政単位として東京 23 区よりもはるかに範囲の狭い大阪市の場合、転居による居住地変更や、通勤・通学による昼間人口の移動パターンを探る上で、隣接する各市（豊中市、吹田市、東大阪市、八尾市、堺市など）、場合によっては兵庫県の阪神地域、京都府、奈良県、和歌山県などの他府県間での移動が日常的に行われており、そうしたエリア内での昼間移動や転居の実態についての広域的な検討作業が不可欠となるからである<sup>10)</sup>。

3) 都心回帰によって流入してきた住民層の属性や移動経路を把握するためには、本稿で用いた各種統計調査の分析に加えて、対象地域での質問紙調査や聞き取り調査などによる検証作業を行っていく必要がある。市全体や区の単位ではいわゆるジェントリファイヤーの類型に近い人口・世帯像（単独世帯や夫婦のみ世帯、および女性人口）が浮かび上がってきたが、より細かく見ていくと、当然ながら核家族や子育てファミリー世帯が多く転入してきている地域もある。日本政策投資銀行の報告書では、御堂筋や堺筋などオフィス街近辺の各町では単身世帯など世帯規模の小ささが目立つが、東寄りの谷町筋沿い、西寄りの福島・野田といったエリアでは年少人口、すなわちファミリー層の著しい増加が町丁目データの分析によって示されている（日本政策投資銀行 2008）。

また関係者へのヒアリングによれば、同じ大阪市北区であっても、商店街があり生活の利便性が高く、人気の小学校区を含む天満地区、オフィス街や歓楽街が多い梅田から中之島にかけての地域、そして公営住宅や比較的安価な住宅ストックのある旧大淀区や淀川・大川沿いの地域とでは、全く状況が違うという（大阪市北区役所でのヒアリングより）。都心回帰の著しい地域や区の中にある地域差をとらえていく必要があり、そのためには現地でのきめ細かなフィールドワークが不可欠である。

4) 最後に、統計調査の実施時点以降に起こった変動要因の把握とその影響の見極めが必要である。一つは、鉄道の新設・延伸等によるアクセスの向上がもたらす住宅供給や人口増加傾向の変化についてである。本稿での統計データの検討の結果、1997年のJR東西線の開通がその沿線各区の人口増加に明らかに影響を与えていることが分かった。大阪市内に限れば、市営地下鉄今里筋線(2006年12月、今里ー井高野間)、おおさか東線(2008年3月、放出ー久宝寺間)、京阪電鉄中之島線開業(2008年10月、天満橋ー中之島間)、阪神なんば線(2009年3月予定、西九条ー近鉄難波間)とここ数年新線の開業等が続いている。それによって都心や他都市とのアクセスや利便性が高まる地域が増え、マンション等の立地状況を変える可能性がある。

もう一つの変動要因は、2008年の後半から顕著となった世界的な経済危機・不況であり、それがこの都心回帰の流れにどのような影響を及ぼすものであるかという点である。この経済状況の急激な悪化によって、需要サイドから見れば都心の高価な分譲マンションへの購買意欲の低下が予想され、転じて供給サイドの民間ディベロッパーの資金繰り悪化や新規着工計画の見直し等によって、現在進行している都心部の人口増加の傾向を大きく変化させる可能性もある。

本稿では、大阪市の都心回帰現象について、大阪市全体の都市構造と地域特性の違いを踏まえた統計データの分析によって検証を試みた。富田和暁が指摘するように現時点では「最近の都心地区居住はバブル経済崩壊後の地価の下落などに関連した一過性の現象であるのか、または21世紀前半の日本の大都市圏における新しい居住パターンとして定着するかについては不透明」(富田2005: 65)である。実際に「都心回帰」現象が当該の地域社会に与える影響については、現地調査も交えたより詳細な分析と、これから公表されてくる統計資料の検討を通じて、継続的に経過を見ていく必要がある。

〔付記〕

本稿は、日本学術振興会 科学研究費補助金(基盤B)「『都心回帰』時代における大都市の構造変容ー大阪市を事例としてー」(研究代表者・鯉坂学同志社大学教授)

の研究成果に基づいたものである。執筆については、本稿の1・2・5節は徳田が、3・4節は妻木が主に分析および執筆を担当し、全体の統括・調整を鯉坂が行った。

また、本稿は2008年度同志社大学個人研究費（鯉坂 学）の成果の一部である。

〔謝辞〕

本稿の執筆にあたっては、大阪市役所計画調整局都市再生振興部、大阪市北区役所企画調整担当課、ナビス都市開発研究所の船木弘光氏から貴重な情報提供をいただいた。この場を借りて厚く御礼を申し上げます。

注

- (1) 都心部の再開発などによってジェントリフィケーションが起こった地域への流入層は、独特の人口構成やライフスタイルを示すことが指摘されており、そうした人々を、「ジェントリファイヤー」と呼称することがある。園部は、このジェントリファイヤーについて、一つに、「女性人口の相対的な増加、若い単身女性の高い割合、専門職、技術職の女性の多さ、高学歴、共稼ぎでしかも子どものいない世帯の高い割合、単身プロフェッショナル女性世帯の存在、結婚や子育ての延期など」といった、世帯の構成や新たなジェンダー関係による特徴を挙げている。そしてもう一つに、独特の文化的アイデンティティを持つ住民層の存在を指摘する。つまり「オーソドックスなミドルクラスの世帯から逸脱」した人たちが、「ジェントリフィケーション地区によく見られる、スタイリッシュなポストモダンのコンドミニアム（高級マンション）に象徴される美的景観」などを好んで移り住んでくるのであり、例としてミドルクラスのデュアルキャリア世帯、シングル女性世帯、ゲイやレズビアン世帯を挙げている（園部2001：197-8）。
- (2) 八田達夫は、郊外や他都市から都心へのアクセスの悪さ、大阪のビジネスエリアが御堂筋周辺の外に大阪ビジネスパークや南港エリアなどに分散しすぎていること、都心から新幹線の駅や空港までに乗り換えが必要なことなどを大阪停滞の原因として指摘している（八田2006：10-11）。
- (3) 堤圭史郎は大阪府内のブルーカラー比率と完全失業率の高い地域が大阪の都心部を取り囲むように分布していることをメッシュデータで示し、これらの高比率地域を「インナーリングエリア」と呼称している（堤2006）。大阪市内については、これと本稿の図表4の着色部分との重なりが大きく、住宅ストックの老朽化が進んだ地域の分布と社会階層のセグレーションの関連の深さをうかがわせる。
- (4) ナビス都市開発研究所によれば、1997年のJR東西線開通の前後から、沿線の御幣島駅（西淀川区）や放駒駅（鶴見区）などの駅周辺にマンションが建ち、人口増加の傾向が見られたとのことである（同研究所でのインタビュー、2008年12月）。

大阪市における都心回帰

- (5) この「女親と子供」という世帯類型には、母親と年少の子供からなる母子世帯が含まれている。次の図表 19 は、2000 年から 2005 年にかけての「女親と子供」世帯全体と「母子世帯」（女親と 18 歳未満の子供からなる世帯）の世帯人員数の推移を表したものである。これによれば、「女親と子供」世帯全体の人員数は、都心 6 区・その他の区ともに 1 割強の増加で大きな違いは見られない。しかし、子供が 18 歳未満である母子世帯人員数を見ると、都心 6 区の増加率に比べてその他の区の増加率がかなり高くなっている。都心以外の区での母子世帯の増加については、おそらく優先入居枠が設けられている公営住宅が大阪市の周辺部に偏って立地していることとの関連によるものと考えられる。なお、東京都の母子世帯の住宅や生活状況については、(若林他編 2002) の第 7 章を参照。

図表 19 「女親と子供からなる世帯」の内訳と世帯人員数の変化

世帯人員数		2000 年	2005 年	増減数	増加率
都心 6 区	女親と子供から成る世帯	28,157	31,486	3,329	11.8%
	うち、母子世帯	6,767	7,417	650	9.6%
その他の区	女親と子供から成る世帯	177,056	201,180	24,124	13.6%
	うち、母子世帯	45,543	57,457	11,914	26.2%

出所)「国勢調査報告」より作成。「母子世帯」は、女親と 18 歳未満の子供からなる世帯を指す。

- (6) 矢部直人によると、東京都港区はバブル期の人口減少への対策として、ウォーターフロントの再開発地での住宅の直接供給のほか、ファミリー世帯向けの家賃補助制度や民間賃貸住宅を借り上げて住宅を安く貸し出す制度の施行など積極的な人口誘導策を実施しており、それらは同区における 1990 年代後半のファミリー層の転入増加として結実している(矢部 2003: 278)。また加世田らは、隅田川を挟んで都心に隣接している東京都江東区において、都心回帰の余波を受けて 1990 年代後半から比較的取得コストが安く間取りの広いファミリー向けのマンションの供給が増加し、同区内の人口増加を促したとする(加世田・坪本・若林 2004)。さらに、こうしたファミリー層の人口回帰の結果、両区の臨海部を中心に小学校の児童数が短期間で急増し、転入児童の受け入れが困難な状況が生じていることも明らかにされている。この点については、(加世田・坪本・若林 2004: 35-39)、(宮澤・阿部 2005: 909)を参照。
- (7) 大阪市内の公営住宅の制度や供給状況の経緯、および立地における空間的特徴については、(由井 1998)を参照。大阪市内での公営住宅の供給については、すでに 1950 年代には都心部での用地難に見舞われており、地価の安い市域周辺部に大量供給されてきたことや、それらの公営住宅が低所得者層の住宅確保を主目的

として供給されてきたことが指摘されている（由井 1998：43, 45-47）。

- (8) 1990年代後半の東京都心部における公営・公団・公社による大量の住宅供給は、既に触れたように、1) 工場跡地や埋立地という広大な低利用地が存在したこと（ここでは、都心部の再開発地区のような旧住民の立ち退きは発生しない）、そして2) バブル期の税収増によって住宅供給のための財源が確保されていたこと、という1990年代の東京に特有の事情の産物と考える必要があろう（矢部 2003）および（園部 2001）参照）。図 17にあるように、東京都心部における公的セクターによる住宅供給は1990年代後半が突出して高い比率を示しているが2000年以降は非常に低くなっている。東京都心部の公的住宅の供給によるソーシャルミックス効果（子育て世帯の流入と年少人口の増加）は一過性なものに止まることも考えられ、今後の経過を見ていく必要がある。
- (9) ただし、都心部に建設されたマンション住民への近年の調査研究は、都心部への流入人口において同一区内や同一市内（東京の場合は東京都23区内）からの流入である割合が高く、近距離圏内の居住地変更の傾向が強いことを指摘している。東京のケースでは（高木 1999：28）、（矢部 2003：287）、（宮澤・阿部 2005：906）、大阪については（富田 2005：70）、（實 2006：27-8）にこの点についての指摘がある。このように、都心部での人口増加において郊外（すなわち都市の外部）からの人口流入よりも同一都市内の社会移動という意味合いの方が強いのであれば、近年見られるようになった都心回帰の現象をクラッセンらの言う「再都市化」としてよいかどうかについて、慎重に取り扱う必要があるように思われる。
- (10) 妻木進吾は、1980年から2000年までのホワイトカラーとブルーカラーの居住地分布をメッシュデータを用いて分析した結果、ホワイトカラー居住がより広域化していることと、ブルーカラー居住が大阪都心周辺部（インナーリング・エリア）で不明瞭化すると同時に兵庫県内陸部や滋賀県の湖東・湖南エリアで顕著となっている傾向を析出した（妻木 2006）。西村雄郎はこうした傾向と「四国架橋や高速道路網の整備によって……東中国・四国地域が関西圏に吸収されつつある」傾向を、経済・産業面での大阪都市圏の広域化の指標とみなし、大阪都市圏が関西地方と中国・四国地方を含んだ広域にわたって広がりがつつある点を強調している。西村は、確かに「対東京との関係で大阪の都市機能の低下は著しいものがある」が、一方で大阪市が「大阪都市圏の重層的な拡大・再編」の流れの中で、その中核都市として自らの機能を特化させながら新たな展開を見せつつあることを示唆している（西村 2007：60-61）。本稿の成果から得られた大阪市の現況が、こうした広域的な経済圏の中心都市という視点から見てどのように位置づけられるかについて検討することも、今後の重要な課題となる。



参考文献

- 藤塚吉浩, 1994, 「ジェントリフィケーションー海外諸国の研究動向と日本における研究の可能性ー」『人文研究』46/5, p. 496-514.
- 八田達夫編, 2006, 『都心回帰の経済学』日本経済新聞社
- 實清隆, 2006, 「バブル崩壊後の地価下落と大都市での都心回帰限小に関する研究」『総合研究所所報』第15号, 奈良大学総合研究所, p. 21-34
- 香川貴志, 1988, 「高層住宅の立地にともなう都心周辺部の変化ー大阪市西区におけるケーススタディー」『地理学評論』61 A-4, p. 350-368
- 加世田尚子・坪本裕之・若林芳樹, 2004, 「東京都江東区におけるバブル期以降のマンション急増の背景とその影響」『総合都市研究』第84号, 東京都立大学都市研究所, p. 25-42
- Klaassen, L. H., Bourdrez, J. A., and Volmuller, J., 1981, Transport and Reurbanization, Gower Publishing Company Limited.
- 宮澤仁・阿部隆, 2005, 「1990年代後半の東京都心部における人口回復と住民構成の変化ー国勢調査小地域集計結果の分析からー」『地理学評論』78-13, p. 893-912
- 日本政策投資銀行, 2008, 「DBJ Kansai Topics 都心回帰の真相」日本政策投資銀行関西支店・企画調査課
- 西村雄郎, 2007, 「『三大都市圏の社会・空間構造の再編』再考ー大阪都市圏を事例としてー」『日本都市社会学会年報』25, p. 58-61
- 大阪市住宅局, 2007, 『大阪市営住宅の事業分析』
- 大阪市計画調整局, 2005, 『大阪市総合計画 大阪が、はじまる』
- , 2006, 『データでみる大阪のすがた 平成17年度版』
- , 2007, 『大阪市の土地 2007』
- 大阪市経済局, 2008, 『大阪市の土地 2008ー地価・土地取引等の動向ー』
- 大阪市広報報道室, 2008, 『“Creative” Cube, OSAKA』
- 大阪市史編纂所編, 1999, 『大阪市の歴史』創元社
- 大阪市都市工学情報センター, 2007, 『開発ガイド ここから, 創造都市・大阪が、はじまる。』
- 大阪都市経済調査会, 2007, 『数字で見る経済』
- 園部雅久, 2001, 『現代大都市社会論ー分極化する都市?』東信堂
- 高木恒一, 1999, 「東京における都心の変容とアッパーミドル」『日本都市社会学会年報』17, p. 23-37
- , 1996, 「作られた空間と生きられた空間ー再開発住宅地における空間の生産ー」『日本都市社会学会年報』14, 109-124
- 堤圭史郎, 2006, 「大阪の社会地図Ⅳ 大阪のインナーリングエリアーその空間分布と動向ー」『市政研究』No 150, 大阪市政調査会, p. 128-136
- 妻木進吾, 2006, 「大阪の社会地図Ⅲ 職業階層からみた京阪神大都市圏の空間構造

大阪市における都心回帰

- とその変容』『市政研究』No 150, 大阪市政調査会, p. 118-127
- 高橋勇悦監修, 2002, 『21世紀の都市社会学』学文社
- 富田和暁, 2003, 「統計で見る大阪—人口の都心回帰を中心にして—」『統計』2003年7月号, p. 16-20
- , 2005, 「大阪市都心地区における新規マンション居住者の居住満足度と定住意識」『人文研究 大阪市立大学大学院文学研究科』第56巻, p. 65-89
- 矢部直人, 2003, 「1990年代後半の東京都心における人口回帰現象—港区における住民アンケート調査の分析を中心にして—」『人文地理』55-3, p. 79-93
- 由井義通, 1998, 「大阪市における公営住宅居住者の年齢別人口構成の変化」『人文地理』50-1, p. 43-59
- , 2003, 「大都市におけるシングル女性のマンション購入とその背景—『女性のための住宅情報』の分析から—」『季刊地理学』55, p. 143-161
- 若林芳樹・神谷浩夫・木下禮子・由井義通・矢野桂司編著, 2002, 『シングル女性の都市空間』大明堂

(とくだ・つよし 同志社大学社会学部嘱託講師 )  
(つまき・しんご 花園大学社会福祉学部非常勤講師)  
(あじさか・まなぶ 同志社大学社会学部教授 )

## The Reurbanization of Osaka after 1980

Tsuyoshi Tokuda, Shingo Tsumaki and Manabu Ajisaka

After the 1970's, the population of Japan's central city areas decreased due to suburbanization. Recently, many residents have begun moving to the central city areas, causing the population of Japanese metropolis (Tokyo, Osaka, Nagoya, etc.) to increase, particularly since 2000. This paper aims at analyzing the population census after 1980 and explaining Osaka's reurbanization process.

We found the several tendencies through statistical analysis. 1) Osaka's population began to increase in 2000. We attribute this to new residents moving into Osaka's newly built high rise condominiums in the central city areas, showing that Osaka's increase in population is mainly taking place in the central city areas. In contrast, the population of inner city areas and the suburbs have been decreasing. 2) The distribution of the population has also changed. In the central city areas, women of 30–50 years old have increased (esp. from 2000 to 2005), but younger people (5–14 years old) have not increased. It means that most of new residents are families with no kid (the single, the DINKS etc.), not the nuclear family (parents and kids). This tendency may change these areas' family life–styles and relationships. 3) Since the 1980s the number of new housing supplied by the public sector in Osaka have been much smaller than Tokyo's, thus making it more difficult for families with children to reside in Osaka's central city areas. This is one reason why the number of younger people (esp. nuclear families) is smaller in Osaka.

**Key words** : Osaka, reurbanization, central city area