

バブル崩壊後における地価下落と大都市での 都心回帰現象に関する研究

—大阪都市圏の例—

Spatial distribution of dropping land price and rerising of population in the
civic center of large cities after the burst of bubble economy
— A case study in Osaka Metropolitan Area —

實 清隆*

Kiyotaka Jitsu

キーワード：バブル崩壊、地価下落、大阪市、都心回帰、マンション

はじめに

バブル崩壊に伴う地価は大都市の都心部での下落がとりわけ大きかった。その結果、都心部での高層集合住宅（マンション）の価格の下落が著しくなり、大都市の都心部でも一般庶民でも「手に届く」価格までになった。空襲時を除き一貫して増加を続けていた都心部の人口が1960年以降、人口の郊外への転出により都心部の人口が減少・空洞化を続けていたが、このマンション価格の急激な下落効果により、郊外からの人口が再び都心部に回帰してきた。

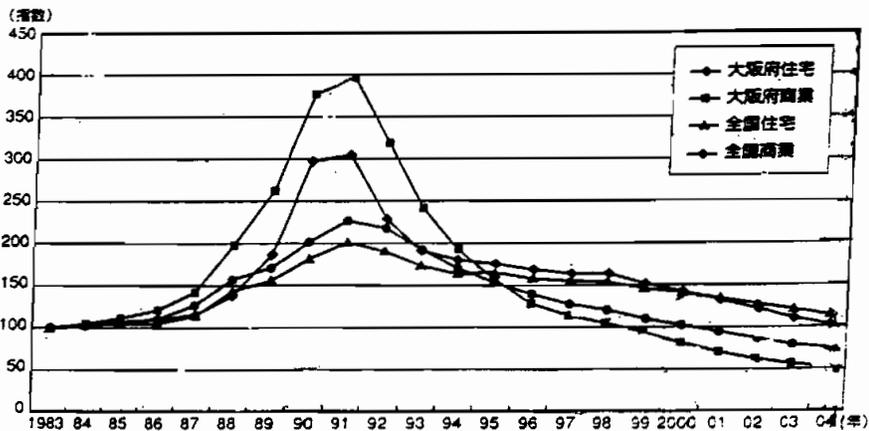
この都心回帰現象に関する論文は、それほど多くはない。その中でも、宮沢仁・阿部隆（2005）は国勢調査小地域集計結果を用い、1990年から2000年間の間の人口の丁目別の解析を東京都をフィールド行っている。その中で、都心部でもアクセスの良い、非住宅の卓越した地域での人口回復が高いこと、人口回復の寄与が高かった階層として30歳前後の単身者又は夫婦、学歴的に大卒以上のホワイトカラーという指摘をしている。伊藤薫（2001）は東京都の人口移動理由の推移を解析する中で地価変動が人口移動の要因ととらえ、東京都と郊外の南関東との人口の移動を説明している。バブルが弾け地価の下落が東京都への人口移動の要因と説明している。由井義通（2002）は女性向けマンションの供給の観点で都心回帰について論じている。實清隆（2003）は地価と土地利用変動を分析する中で、札幌と大阪都市圏を例として、大都市の都心への人口回帰現象がバブル経済破綻による実勢地価下落により都市住民の地代負担力が都心か

らのマンション獲保に叶うレベルまでに達したことをデータで裏付けて理論化した。八田達夫(2006)は「都心回帰の経済学」の中で通勤ラッシュの経済効果やオフィスの集中の効果など都市の経済効果を経済学的に実証するなかで都心回帰の解析を行った。

本論文は、バブル経済の破綻によりマンション価格の下落を呼んだ地価下落の実態をGISの技法で解析し、続いて都心部に居住する住民への行動・意識に関してアンケート調査を実施し大都市での都心回帰現象の実態にアプローチした。フィールドとしては巨大都市圏の一つである大阪都市圏を採った。なお、大阪市の都心として、マンション建設が急増し、人口も回復が著しい中央区、北区、福島区、西区、浪速区、天王寺区の5区を採った。

I 大阪都市圏における地価分布の動向

1985年のプラザ合意が引き金となった日本の低金利政策は余剰資金の土地・株への集中的投下を呼び、「バブル経済」を現出させ地価の急騰を招いた。この結果、都市、とりわけ大都市での都心部での地価が異常なまでに高騰した。大阪都市圏の場合、商業地地価については1986年から1991年の5年間に4倍にも高騰している。住宅地もそれに引きつられてその間に3倍に高騰した。この背景には、このほか地価高騰への地上げへの無策、地価高騰が更なる思惑高騰を呼んだ事などが大きい(図1)。



※1983年を100とした場合の指数 出所：国土交通省の資料より作成

図1 公示地価動向指数

この状況を国土交通省の公示地価のデータを基にしてGISの技法を駆使してバブル直前の1986年とバブル絶頂期の1991年の地価の空間分布を比べる。この地価の空間分布はバブル前から都心部が際だって高く都心と遠との間に極めて大きな段差が生じていたが、バブル期には、都心部のみならず、都心周辺や郊外の主要駅周辺での地価の一層の高騰を招いている様が見てとれる(図2・3)。

1991年にバブル経済が崩壊し、同時に地価の急な下落がおこった。とりわけ商業地での下落が大きく、バブル崩壊5年後の1996年には公示地価で3分の1まで下落した。この下落はバブ

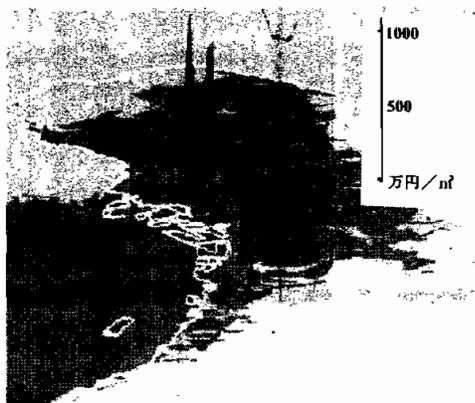


図2 1986年大阪府公示地価3Dマップ
国交省公示地価データよりGISで作成

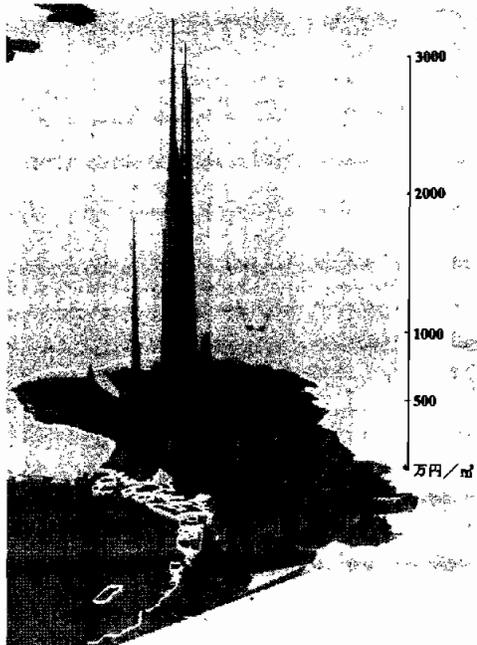


図3 1991年大阪府公示地価3Dマップ
国交省公示地価データよりGISで作成



図4 1996年大阪府公示地価3Dマップ
国交省公示地価データよりGISで作成



図5 2005年大阪府公示地価3Dマップ
国交省公示地価データよりGISで作成

ル時に上昇の著しかった都心部の商業地での下落が特に著しく梅田周辺では5分の1以下に下落している。住宅地については商業地ほど下落率は高くなかったものの、概ね2分の1まで下落した。都心部の天満橋などでは3分の1まで下落してしている（図4）。

1996年以降は、地価は引き続き下落が止まらず、2006年には大阪の商業地地価は1986年のバブル開始時を下回った。住宅地についても下落傾向は止まってはいないが、その下落率は商業地の半分程度で、平均ではバブル開始期を20%程度上回っている。1996年と2006年の下落率を比べると、引き続き、都心部及び鉄道沿線部での下落率はその周辺より高い（図5）。

2003年以降、日本経済の緩やかな好転の兆しが見られ、都心部中心にマンションの建設増加

の傾向が見られ、都心部では地価が下げ止ったり、場所によっては上昇にさえ転じ始めた。2006年公示地価の前年度比についてみると、商業地では北区梅田1丁目で8.9%をはじめとして西区北堀江3.5%、中央区博労町3.4%、福島区6丁目2.1%など10地点でプラスに、住宅地では天王寺区真法院町2.0%、堺市南三国ヶ町0.9%、阿倍野区文の里0.3%のプラスなど高層のオフィスビル・マンションの建設が盛んな場所での地価が緩やかに上昇の傾向を見せ始めた。但し、2005年の公示地価変動率を見ても大阪圏の前年度比の変動率は商業地5.2%、住宅地5.0%のマイナスとなっており、上記の地点以外では依然として下落の傾向が続いている（図6）。

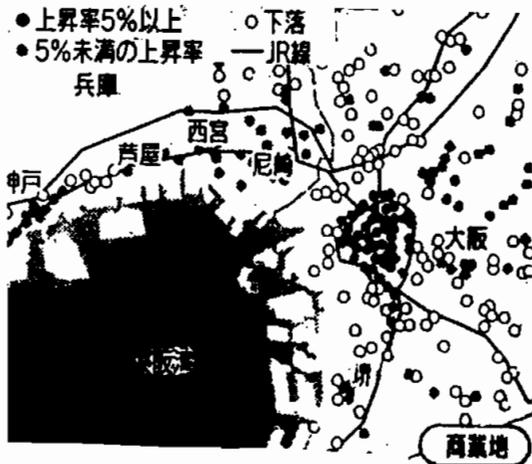


図6 2005年度公示地価前年比較図

Ⅱ 大阪都市圏における人口都心回帰の動向

大阪市の人口は、第二次大戦直後には、外地からの引き揚げ、復員、日本の復興、1950年代の後半からは高度経済成長の波に乗って1965年まで一貫して増加を続けていたが、以後は、郊外部での人口増加とは対照的に減少に転じた。殊に、都心部については、大阪都市圏の発展に伴い、地価も高騰し、オフィス・商店を軸にした業務地が卓越する一方、住宅地は減少の一途を辿り、居住人口は一層、減少の傾向を強めた。都心部での町の人口がゼロないしゼロ近くなった町も現出するように至った。この人口減少が都心部の人口の「空洞化」と呼ばれた。大阪市の都心でも、1960年から1995年までの約40年間は人口の減少が続き、空洞化の度を増していた。

バブル経済が弾け、地価が下落し、マンション価格の急落と共に、通勤・買物・娯楽等利用価値の高い都心のマンションの需要が急騰し、1995年以降、再び都心部へと人口が戻りだした（表1）。即ち、マンションの価格は近畿圏の場合、平均で1991年の5500万円から1995年にはその約60%の3400万円まで下落した。ワンルームマンション価格は70%程度に下落した。マンション建設はその低価格に呼応するかのよう増加し、マンションの販売戸数が1995年以降、バブル期の8倍の2000戸にもなった（図7・8）。

つぎに、都心部に「回帰」したといわれる人口

表1 大阪市及び同都心の人口推移（国調）

	大阪市人口	大阪市都心人口
1960(年)	3011563(人)	609677(人)
1965	3156222	550495
1970	2980487	451225
1975	2778987	383780
1980	2648180	371237
1985	2636249	374344
1990	2623801	364150
1995	2602421	356872
2000	2598774	375411
2005	2628776	418931

の年齢階層について見る。1995年から2005年間の都心部の人口年齢階層の変化の特徴は以下

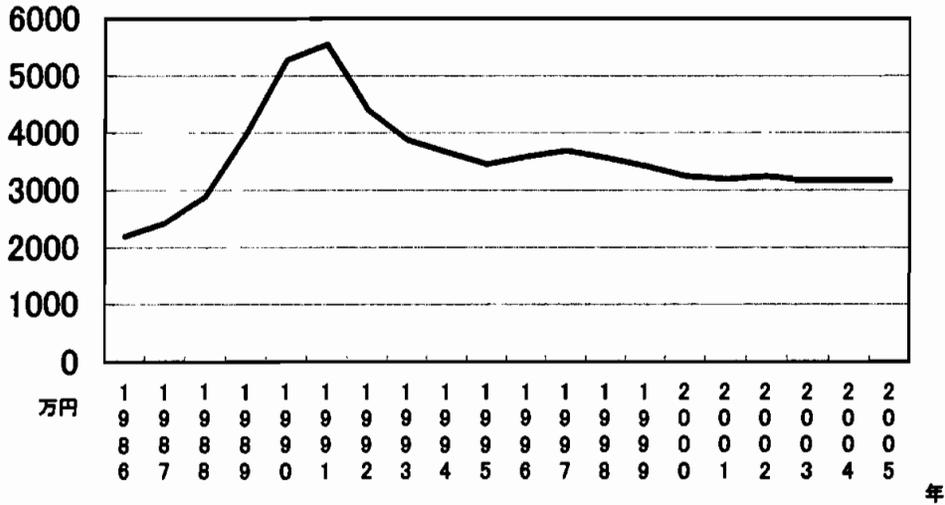


図7 近畿圏マンション価格推移
不動産研究所の資料より作成

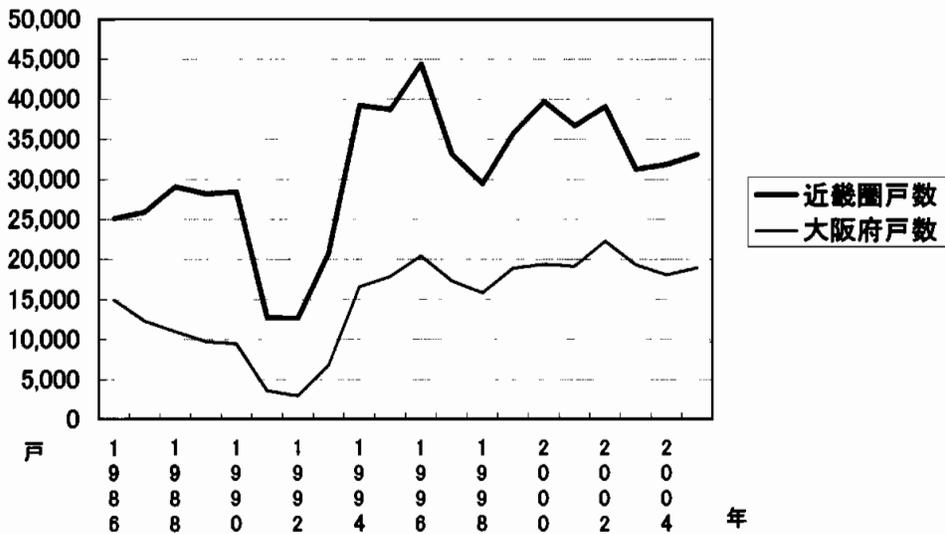


図8 近畿圏マンション発売戸数推移
不動産研究所の資料より作成

の通りである。

- 1) 最も人口増加が顕著であったのは30才代で、増加率50%を超えている。20才代の後半も増加率が30%を超えている。また、コーホート検定から類推すると、20才代の前半でも増加率45%で、30才代の後半では10%となる。これらから「若手のサラリーマン層」などが大量に増えたことが分析される。また、0～4才の増加率が上がっているのは若年層の夫婦の流入率の高さに起因する。

- 2) 次に50歳の後半からも増加率が高い。とりわけ、70歳以上では約2倍になったのを始め、50才代の後半から60才代を通じ、10～25%の増加となっている。コーホート検定をすると、70才代以上では50%もの増加となる。しかし、高齢者の都心回帰の率は若年層に比べては小さい。
- 3) 逆に、40歳代の後半から50歳台の前半の中年層が減少している。この事から考え、この熟年層の都心回帰率は若年サラリーマン層、高齢者層に比べると低いと言える(表2)。

表2 大阪市都心部の年齢階層人口推移(国調)

大阪都心部年齢階層人口推移 (人)			
年齢(才)	1995年	2005年	2005-1995
0～4	12757	14737	1980
5～9	13674	13117	-557
10～14	15467	12887	-2580
15～19	18989	14872	-4117
20～24	30007	28566	-1441
25～29	27106	37237	10131
30～34	22832	37538	14706
35～39	20217	30018	9801
40～44	24438	25363	925
45～49	30643	21863	-8780
50～54	26221	25133	-1088
55～59	23214	29900	6686
60～64	21876	24188	2312
65～69	18065	20615	2550
70～74	13609	17975	4366
75～79	9587	13805	4218
80～	1174	16805	15631
合計	356872	498931	142059

Ⅲ 都心部マンション居住者の意識と行動

都心回帰はバブル崩壊・地価の急落に伴うマンション価格の急落により、一挙に人気の高い都心部へのマンション入居のニーズが高まったからである。そこで、都心へ回帰してきた住民の「都心回帰」の意識・行動を解析するためにマンション居住者を対象にアンケート調査を実施した。

フィールドは都心回帰現象が著しい巨大都市の一つである大阪市の都心(中央区、北区、福島区、西区、浪速区、天王寺区)をとった。調査方法は当該地域のマンション住人の郵便ポストにアンケート用紙を配布した後、回答者からの返送による回収を行った。実施したのは2005年11月29日で、配布枚数は各区100枚(中央と北はオフィス卓越のため1グループにした)合計500枚を配布した。回収は回収率は20%の100枚であった。解析結果は以下の通りであった。

(1) アンケート回答者の属性

①居住者の住所

回収されたアンケート数は福島区35、浪速区25、西区14、天王寺区12、北・中央区17とやや福島、浪速の各区が多めであった。

②世帯主の年齢構成は30才代が最も多く、全体の4分の1を占め、60歳以上の高齢者層も同程度である。人口統計からの推計で見ると20才代の人数がやや少な目にでている。これはアンケート調査への協力度がこの層でやや低かったとも言える(表3)。

③入居時期については2000年以降の入居者が79%で入居ストック量から見て2000年以前がやや少ないかも知れない(表4)。

表3 世帯主の年齢構成

年代	賃貸	分譲	合計
10代	2	0	2
20代	8	0	8
30代	19	3	22
40代	11	8	19
50代	10	10	20
60代	6	9	15
70代以上	9	4	13
合計	65	34	99

表4 入居年度

1979以前	2
1980～84	3
1985～89	3
1990～99	8
2000	16
2001	5
2002	6
2003	11
2004	7
2005	13

表5 世帯主の職業

職業	人数
会社員	43
自営業	19
公務員	6
学生	1
主婦	5
無職	9
その他(パートなど)	6
合計	89

表6 同居形態

形態	世帯数
単身	42
夫婦	18
夫婦+子	23
その他	7
合計	90

74

表7 以前の居住地

都心同一区内	19
他の都心区	17
大阪市内から	6
大阪都市圏(大阪市内除く)	38
大阪都市圏外から	8
合計	88

表8 通勤時間

分	人数
0	3
1～5	11
6～10	14
11～20	23
21～30	9
31～45	5
46～60	3
60～	3
合計	71

- ④世帯主の職業について見ると、会社員が半数近くで多い。住民の数からすると主婦はもう少し多めであろうし、学生ももっと多いと考えられる。後者はアンケートへの協力度の低さが主因である(表5)。

マンションの入居者の同居形態についてはその約半数が単身で、夫婦プラス子の標準的な家族パターンは全体の4分の1であった。マンション居住者の3分の2が賃貸が占めているが、その理由の一つはこの単身世帯の多さにある。1960～70年代の高度経済成長の頃には、木賃アパート、「文化住宅」等にしか入居し得なかった階層が賃貸マンションに入居してきた感じがある(表6)。

以上がアンケートの属性で、厳密な統計解析には限界があるもののマンション入居者の意識と行動の分析には一定の価値がある。

(2) アンケート回答者の意識と行動

- ①入居者の前住地について言えば、その大半は近隣からの者が多い。「都心同一区」、「他の都市区」の都心地域内での移動俄然体の40%、大阪市内を含めると約半数になる。残りの40%が近郊であるが、更にそのうちの70%が選択したマンションの所在地と同一の鉄道系で結ばれている。即ち、当該のマンションの立地状況は交通体系が大きな鍵を握っていることが分かった(表8)。

以上のような状況を反映して移住地については十分に土地勘のある場所を選んでいる。それ

表9 車の所有状況

所有	駐車がマンション内	22
	駐車がマンション外	14
	なし	54
合計		90

表10 入居前の居住形態

入居前の 住居形態	現在の住居形態		合計
	賃貸	分譲	
持家(低層)	19	5	26
分譲マンション	8	6	13
民営借家(低層)	3	1	4
アパート	2	0	1
公的住宅	2	4	6
社宅	3	2	3
賃貸マンション	27	11	30
その他	1	0	0
合計	65	29	83

表11 入居者の年齢

	賃貸マンション	分譲マンション
10代	2	0
20代	8	0
30代	19	3
40代	11	8
50代	10	10
60代	6	9
70代以上	8	4

表12 70代以上の以前の住宅形態

以前の住居形態	賃貸	分譲
持ち家	2	2
分譲マンション	4	2
賃貸マンション	2	0
民営借家	1	0
合計	9	4

が、通勤時間が10分以内が40%、11～20分が30%で、その85%の者が30分以内の通勤時間の短さにも顕れている(表8)。

また、車の所有について見ると、車の所有者が40%と半数近い。その3分の2近くがマンション内の駐車場を利用している。更に、マンションへの不満の項目で「駐車場」の希望者が住民の10%も出ていることを考えると、これからのレジャー時代の進展を考えると駐車場付のマンションのニーズは高まる傾向がある(表9)。

②マンション入居前・後の居住形態の変化についてみる。

一般的に住み替えパターンは、持ち家・借家から賃貸マンションへ、最後に分譲マンションが考えられるが、この住み替え動向も年齢層によって変わってくる。

20代・30代の若年層は圧倒的に賃貸住宅を選んでいる。従前の住居は「持ち家」(親と同居が多い)が殆どである。単身者は例外なく賃貸マンションを選択している。

分譲マンションを選択する階層は40から50代前半の熟年の家族が多い。また、60歳代の後半から70歳以上の老年家族は賃貸住宅を選択する者が多い。なお、70歳の住人の賃貸マンションへの転換は分譲マンションからが44%、持ち家からが22%で全体の3分の2を占めていた。他は賃貸マンション、民営借家からである。60才代と70才代では同じマンションでも分譲と賃貸の差が歴然と現れる(表10・11・12)。

③入居する理由として、最も多いのは「学校に近い」「交通の便がよい」という項目を挙げている。これらは「買い物の便」「高齢者の通院の便」「若年者の娯楽の便」とも関連している。続いて「周囲の環境」が挙げられている。「家の管理が便利」が高齢者層に多い。入居のきっかけとしては、若年層では「都心に住んでみたかった」中年層では「家を手狭になった」、高齢者では「退職金が入った」が目立った(表13)。

表13 マンション選択理由（複数回答）

職場・学校に近い	54
交通の便がよい	54
周囲の環境がよい	35
病院に近い	28
買い物に便利	25
以前の家が手狭	20
部屋の間取りがよい	19
都心に住んでみたかった	18
娯楽に便利	18
家の管理が楽	16
退職金が入った	15
防犯がよい	9
近所づきあいが気楽	5
親戚・友人が近くに居る	5
家族が増えた	4
結婚した	2
値段が手頃である	1
デザインが気に入った	1

表14 思ったより良かった点（複数回答）

静かである	7
交通が便利	5
日当たりがよい	4
景色がよい	3
清掃がよい	2
管理人がよい	2
床下暖房	2
緑が豊か	2
広い	2
買い物に便利	2
有線放送が入る	1
ベビーシッター制あり	1
給湯施設がある	1
オートロック完備	1
バリアフリー	1
風呂が自動	1
近所との繋がり	1
乾燥機がある	1
環境がよい	1

さらに、実際マンションに住んでみて思ったより良かった点は、「静か」「陽当たり」「緑豊か」「眺望」「管理・清掃」「オートロック」「バリアフリー」「ベビーシッター制」などを挙げている（表14）。

- ④マンションに住んでみて不満な点について見ると、「騒音」が最も多い。実にマンション居住者の3分の1にもなる。上・下階、隣との壁、交通騒音等があり、事実この騒音を嫌ってマンションを去る予定の住民まで出ている。「狭い」「家賃が高い」「陽当たりが悪い」という不満も多い。これは賃料・分譲価格に関わる問題でもある。やや意外なのは「駅に遠い」「買い物に不便」「学校に遠い」「駐車場がない」なども少なくない。これらはマンション選定時の基礎的条件で時ある。環境面での不満の中で、「前のビルの窓から丸見え」というのは入居者も想定外のことのようにであった。集合住宅特有の悩みとしての「近所づきあい」への不満は1件だけで極めて少ない。この件は入居前に「覚悟」があったと考えられる（表15）。
- ⑤マンション内でのコミュニケーションについて「自治会或いは町内会」の組織を持っているかどうか有無について問うた。賃貸マンションでは65戸のうち僅か4戸のみしか自治会がなく、反対に分譲マンションは29戸のうち23戸もあった。単身者の比較的多い賃貸住宅はコミュニティ的コミュニケーションが稀薄である。分譲マンションについてはその80%が自治会を持ち、またマンション内のサークル・集まりもその3分の2で見られた。例えば、「飲み会」「懇親会」「餅つき」「ガーデニング」「老人会」「ペット連絡会」「着付け教室」等があり、一般的町内会的コミュニティの形成が見られる（表16・17）。

更に自由記述の欄には騒音、近所づきあい、防犯・治安、環境、施設について不満の声が発せられている（表18）。とりわけ防犯についての管理、施設に不満を述べている点が目立つ。

表15 現在のマンションに
不満な点

騒音	31
狭い	23
家賃が高い	19
買い物に不便	17
駐車場がない	10
間取りが悪い	8
日当たりが悪い	8
動物が飼えない	6
共益費が高い	5
地震対策に不安	5
環境が悪い	4
施設の不備	4
高齢者用になっていない	3
駅に遠い	4
前のビルから丸見え	3
学校に遠い	2
欠陥がある	2
近所つきあい	1
管理人の態度が悪い	1
鳩が来る	1
駐車料金が安い	1
プライバシー	1

表16 自治会の有無

自治会あり	35
自治会なし	56
合計	91

表17 マンション内のサークル
・集まり

あり	15
なし	75

飲み会	1
懇親会	1
餅つき	1
ガーデニング	2
老人会	1
ペット連絡会	1
着付け教室	1

⑥次に、引っ越しの可能性について聞いたが、解答のあったうち、満足度が高かった分譲マンション族の大半は「なし」と答えている。引っ越し予定は僅か10%でその理由が「陽当たりが悪い」などの理由を挙げている。これに対し賃貸マンション族の大半には「引っ越し」の意図がある。「無し」と解答したうち、僅か7%のみが引っ越し予定はないと答えている。しかもその約半数は高齢者であった。

また引っ越し留理由として、「転勤など仕事の関係」が最も多く、「分譲への買い替え」、「結婚」がそれに続く。「広すぎる」「老人ホームへ行く」はいずれも分譲マンションに入居している高齢者世帯である（表19）。

最後に、当該のマンションの住み心地について問うたが、概ね、「良好」ということで「大変良い」「良い」を合わせると60%になる。「不満」「大変不満」は全体の6分の1で、不満の最たるものは「騒音」で、あと部屋の広さ、明るさなどに不満を持っているようで、対人関係の不満は予想より少なかった。

表18 自由意見

騒音
 中之島に慣れて来たが、買い物に不便。上下の騒音が少し気になる。
 家賃が高くて狭い。隣がうるさい。早く引っ越したい。
 間取り・広さは申し分ないが、高層のためすぐ近くにある幹線道路の車の音がうるさい。
 マンションの間取りが悪い。収納が少なく不便。近くの工事がうるさい。
 上下階の音がとても響く。耐震や防音などが重要と思う。隣の会話まで聞こえるので、プライバシーが保てない。
 騒音(救急車・車)が騒がしい。クローゼットが狭く、収納が困難。
 治安に不安。夜遅くにうるさいことがある。が、便利。
 上下の音が響きすぎる。玄関のドアが毎日開け具合がおかしい。

近所づきあい
 近所づきあいはないが、礼儀正しい方が多い
 表礼のある人が少ないので驚いた。
 家賃が高い。加古川だと半分だけれど、都心に住みたい。近所づきあいがいい。ゴミを自由に出せる。
 人間関係もうとうしく暮らせる。ゴミの捨て方がまずい人がある。
 近所づきあいが全くない。自治会もない。行動半径が広がって元気な活動ができる。
 住人同士の挨拶もあり、住みよい環境である。
 隣に住んでいる人とのコミュニケーションがない。

防犯・治安
 防犯が不安。管理人はゴミ出しの日しか来ない。どんな人が住んでいるのかわからない。
 防犯装置がなく、入り口が開閉している。
 場所柄、単身の男性にとっては便利だが、女性にとっては不安。
 若い人が多く住んでいる。出入りが激しい。
 管理人の防犯意識に疑問。知人宅に空き巣が入った。オートロックが開け放し。不在がち。
 治安に不安。夜遅くにうるさいことがある。が、便利。
 管理組合がしっかりしている。清掃・管理・防犯が安心。

環境
 高齢者・独身者にはいい。ただ、区の境界の関係で小学校がとても遠い
 ベランダが広いのに洗濯物が景観のためだと干すことが許されない。
 周囲に高い建物が建ちすぎる。視界が悪くなった。出て行きます。
 地震が来たときの対策が不安。
 通りに面していて、窓が黒くなる。窓を開けるとテレビの音が聞こえない。

施設
 駐輪場をもっと広く。
 ワンルームの共益費が月6000は高い。不要なチラシがポストに毎日たくさん入れられる。
 マンションの間取りが悪い。収納が少なく不便。近くの工事がうるさい。
 騒音(救急車・車)が騒がしい。クローゼットが狭く、収納が困難。
 新しく分譲を購入しようと思ったが、欠陥住宅のニュースでとりやめた。
 自転車の整理をしてほしい。
 上下の音が響きすぎる。玄関のドアが毎日開け具合がおかしい。

表19 引っ越しの可能性

あり	29
なし	22
わからない	26

可能性ありの理由

仕事の都合	6
分譲購入	4
結婚	3
狭い	3
子どもの成長	1
眺望	1
地震	1
騒音	1
広すぎる	1
老人ホームへ	1

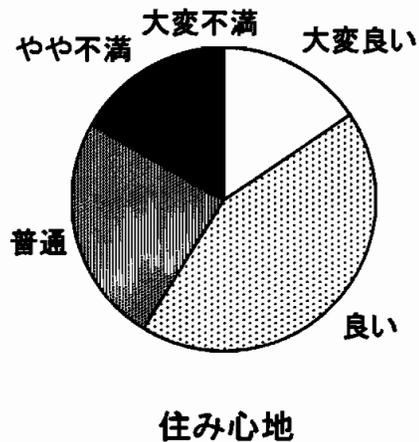


図9 マンションへの満足度

Ⅳ 都心回帰現象の論理

バブルの崩壊は極めて大きな経済不況を招き、地価の大幅な下落を招いた。これに伴い以下のような傾向が出た。

銀行、デパートといった高度経済成長時代には地代負担力が極めて高く、地価形成のリーダー的機能をした業種であったが、不況の波をうけ、デパートは売上げ不振を招き、また、銀行では莫大な額の不良債権処理のために大きく企業純益を減らし、地代負担力を落とした。その結果、商業地のプライス形成力が瓦解し、地価が急落した。

この業務・商業地価の下落が隣接する住宅地の地価を直撃した。住宅地価も業務・商業地ほどではないにせよ、急な下落を招いた。商業地に比べその下落の程度が低くとどまった理としては、バブル崩壊後は労働分配率が5%程度（1989年48.7%、1998年は53.2%）上昇したことも他の商業地・工業地に比して相対的に地代負担力は落ちなかった。しかし、賃金収入それ自体は企業の不振もありその伸びは殆どないか、マイナスになってしまった。

ただ、実勢地価の下落が5分の1或いはそれ以下までになってしまうという異常事態までになったために、中・上層の住民は「偽持ち家層」（厳密には土地持ちのでない階層、20階以上の高層マンションでは床面積は共有のために実質的には自分の占有している床面積の10分の1程度の敷地所有となる）としてなら、都心部の高層マンションの地代負担力以上のパワーとなるためにと都心部へ環流してきた。若年層のサラリーマン層も賃貸料を負担できる程度まで下落したために都心への回帰が可能になった。都心回帰には以上のような地代負担力論理が働いている（図10・11）。

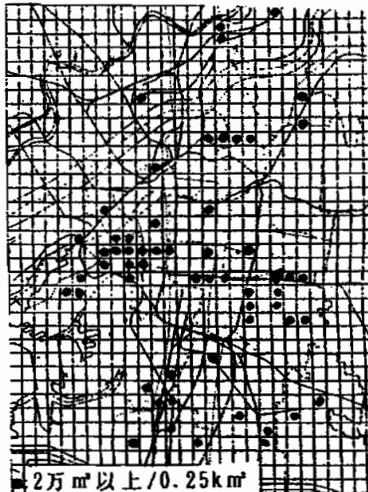


図10 大阪市の住宅床面積増加地区
(1985～93)

出典：實清隆「地価土地利用変動に関する研究」
奈良大研究所報10 p.12, 2002

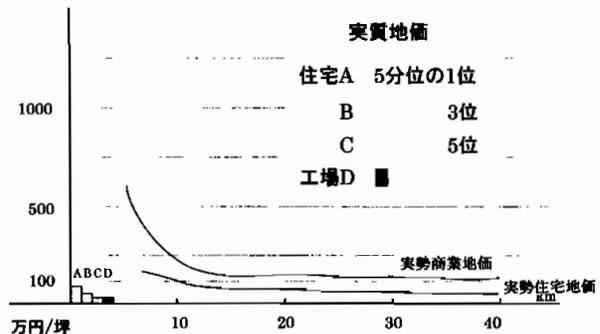


図11 1998年の地価曲線(住・工)

出典：實清隆「地価土地利用変動に関する研究」
奈良大研究所報10 p.12, 2002

結 語

バブル経済が破綻により都心部の地価が急落した。その結果、マンション価格が大幅に下落し、サラリーマンにとっても手の届く所になった。1960年以降一貫して人口減少していた都心部にも続々とマンションが建設され、人口も2000年以降は増加、即ち、「人口の回帰」がなされた。

都心マンション居住者へのアンケート調査を実施した結果、以下の点が明らかになった。

- 1) 都心に回帰した階層は20代後半と30代前半が最も多く、60歳以上の高齢者の階層も大きい。彼等は賃貸マンションへの入居が卓越している。熟年層は、分譲マンションへの入居が多く、量的にそれほど多くはない。
- 2) マンションの入居は、若年層が自宅から賃貸マンションへ、熟年層は広さのある分譲マンションへ、高齢者は再び賃貸マンションへ入る流れがある。
- 3) 場所的には都心部の同一区内や都心区内間など移住距離は短い。郊外から都心への移住は40%ほどあるが、その殆どが同一の鉄道系の方向に動いている。
- 4) マンション選択の理由は交通・通勤・買い物・通院等の利便性である。若年層は都心へのあこがれ、高齢者は環境・暮らし安さを求めている。居住して最も不満なのは、「騒音」である。最近ではビルラッシュで「他のビルから覗き」のプライバシー侵害などの不満も出てきた。
- 5) マンションでの住人同士のコミュニケーションは賃貸マンションでは稀薄であるが、分譲マンションでは自治会があり、各種の集まりも増え、地域コミュニティの形成の芽が育ってきている。
- 6) 大阪都市圏の都心への人口回帰現象はバブル経済破綻により、実勢地価が下落し、都市住民の地代負担力が都心のマンション入居に叶うレベルに達したことが背景にある事が実証された。

参考文献

- 伊藤薫 (2001) 「東京都の人口移動の推移 (1971年～1996年)」 地域学研究32-1、pp.245-262、
由井義通 (2002) 「女性向けマンションの供給」 広大教育学研究科紀要2-51、pp.33-42
實清隆 (2003) 「都市における地価形成と土地利用変動に関する研究」 奈良大紀要31、pp.111-136
宮沢仁・阿部隆 (2005) 「1990年代後半の東京都中心部における人口回復と住民構成の変化—国勢調査小地域集計結果の分析から—」 地理評78-13、pp.893-912
八田達夫 (2006) 『都心回帰の経済学—集積の利益の実証分析—』 日経新聞社、210p

Summary

Due to the collapse of the bubble economy land price of the large cities in the down town area dropped sharply ,which caused coming down of land price of house so low as to endow an affordable room even to the commoners. So, there appeared the rerising of population in the down town area in the form of living in high rise buildings.

The author tried to make questionnaires for the residents living in the condominium in the down town area of Osaka. The following things are revealed:

1) There are two types of the transaction of the condominium; the one is rented room type called 'chintai mansion' and the other is buying floor space type called 'bunjo mansion'. The former is very popular among younger salaried men and senior citizens and the latter is gaining popularity among middle age class people.

2) Distance of their current condominiums from the previous accommodations is fairly short. They put priority on accessibility to such place as work place,market,hospital and etc. Roughly speaking they are content with the accommodations. However there are some problems ;noise from other rooms,privacy visual violation through another buildings surrounding their buildings, lack of parking lots, intrusion of trespassers.

3) Talking of communications ,there are fairly good many meetings and contacts among residents living in bunjo mansions, though there is little contact among residents living in chintai mansion. They even enjoy such club activities as gardening , wearing kimonos, potluck party,pounding rice event, pet breeding,and etc.

Key Words bubble economy, plunge of land price, rerising of population in the down town area, condominium