

都心回帰に伴う住宅ストックの変動による市街地再編の実態と効果に関する研究  
—大阪市西区、阿倍野区を中心として—

代表 蕭閔偉（大阪市立大学工学部都市学科 准教授）

〔研究報告要旨〕

本研究は、まず大阪市における都心回帰に伴う住宅ストックの変動による市街地再編の実態について、西区に着目して、489件のマンション物件データから現状におけるマンションの集合住宅としての特徴を解明した。更に、都心回帰前後でのマンション物件の特徴の変化を10年単位で分析した。最後に、西区での周辺駅へのアクセスに着目した時に読み取れるマンション物件の分布状況および都心回帰前後の変化を解明した。その結果、分布状況から見たときに西区の「中心エリア」「西側エリア」では大規模の物件が殆どなく、「水辺エリア」では木津川の東側沿岸、道頓堀川、土佐堀川沿岸に大規模・メガマンションの供給が多くみられる。

また、都心回帰に伴う住宅ストックの変動による効果については、阿倍野区の阿倍野再開発事業を対象に、都心回帰以降の阿倍野再開発事業による範囲内の人口構成や住宅供給への影響に着目して、その「範囲内」、「周辺地域」を主な対象としつつ「大阪市」と「阿倍野区」も比較にいれ、「居住者の人口構成」、「住宅供給」など指標ごとに町丁目を基礎単位に分析・実証を行った。分析の結果、「持ち家」の増加と「共同住宅」の増加との高度な関連性が見受けられ、さらに居住者の人口構成から見ても範囲内の阿倍野筋1-3丁目などでの教育世帯や、管理職、専門職などの増加とも一致しており、持ち家の共同住宅の増加に伴う若年ファミリーのホワイトカラー層の流入との関連性が確認され、都心回帰以降再開発によるジェントリフィケーションへの影響が明らかとなった。一方、山王1-3丁目の状況を踏まえると、再開発に伴う身体労働や高齢人口の周辺地域への押し出しによる格差拡大の課題も浮き彫りになった。

以上の分析から、都心回帰に伴うマンション物件の供給の多様化や、西区では特に水辺エリアのマンション建設の集中の傾向が解明された。阿倍野区の単体の再開発事業に着目すると、都心回帰以降の再開発事業には周辺地域との格差を拡大させる効果が認められ、特に都心回帰以降の人口変貌や住宅ストックの供給に拍車をかけることが明らかとなった。