



第8章 人口・住宅・居住特性とストックマネジメント

弘本由香里

1. はじめに（問題認識）

人口と住宅及び地域の健全性・活力・生活の質は、切り離すことのできない関係にあるものであろう。経済成長期の都市では、住宅供給を拡大し、労働力人口を吸収してきた。しかし、低成長時代においては、新たな住宅供給の拡大よりも、むしろ過去に供給された大量の住宅ストックをいかにマネジメントするかが、都市経営上の重要な課題となることは間違いないものと思われる。^A

大量の住宅供給ニーズのあった時代には、マクロな住宅供給が急がれ、統計上ももっぱら数量的側面が重視されてきたが、今後ストックマネジメントへの政策転換を進めていくうえで、切実に求められるのは、おそらく住宅・居住政策とコミュニティ政策との一体的な取り組みであろう。そのために欠かせないのが、住宅ストックの地域特性をいかに評価していくかという視点ではないだろうか。こうした問題認識のもとに、本稿では、大阪市を対象として行政区ごとの現在の人口動向と住宅状況を概観し、各地域の住宅ストックの特徴から、今後のストックマネジメントの方向性について多少の考察を試みる。

なお、人口動向については1990年・2000年の国勢調査データ（総務省統計局）を、住宅動向については1988年・1998年の住宅統計調査／住宅・土地統計調査データ（総務省統計局）を使用している。調査手法（実数調査と標本調査）も、調査年次も異なる2つの調査データを用い、誤差の勘案やマイクロデータによる詳細の分析等も行っておらず、また既に約5年を経過した調査データであり、必ずしも現状を明確に捉えているものではないことを、あらかじめお断りしておきたい。

2. 大阪市の発展史

現在の大阪市の人口動向と住宅状況を概観するにあたって、まず近代以降の大阪市の市域拡大の経緯を大まかに捉えておきたい。なぜなら、この発展史こそが、現在の大阪市における住宅ストックの下敷きとなっているものだからである。

1889（明治 22）年に市制を施行した当初の大阪市は、おおよそ現在の西区・中央区・北区の一部に相当する部分（江戸時代の大阪三郷）からスタートした。その後、1897（明治 30）年の第 1 次市域拡張で、都心に隣接する南・北・西（海側）のエリアを編入し、さらに、1925（大正 14）年の第 2 次市域拡張で、現在の平野区・鶴見区の一部を除く、現市域のほぼ大半を編入。昭和 30 年に現在の平野区・鶴見区の一部を編入し、ほぼ現在の市域に至った。

人口は、1925（大正 14）年の第 2 次市域拡張で 211 万人（国勢調査）に達し、1940（昭和 15）年に最高人口 325 万人（国勢調査）を記録している。この間、大正末期から昭和初期にかけて、大阪市は「大大阪」と呼ばれ、都市基盤が大規模に整備された時代である。また、この時期には、土地区画整理事業と一体で、市内郊外部に良質の長屋が大量に供給されているのも特徴である。

しかし、その後の戦災のため、1945（昭和 20）年秋の人口調査で人口は約 110 万人に激減している。続く戦災復興と高度経済成長とともに、再び人口は急増し、1965（昭和 40）年に戦後最高の約 316 万人（国勢調査）に達した。ところが、その後一転、なだれを打つかのような都心部からの急激な人口流出が約 10 年に渡って続く。やがて徐々に減少に歯止めがかかり、2000（平成 12）年の国勢調査では約 260 万人に、さらに 2003（平成 15）年の推計では、263 万人近くに微増している。

3．各区の人口・世帯の動き（1990 年～2000 年）

1990 年・2000 年（以下元号略）の国勢調査データから、各区（24 区）の人口動向を簡単に眺めておこう（図 8-1～3）。

人口増減率（90～00 年、以下省略）では、北区（5.2%）・西区（6.9%）・天王寺区（5.4%）・浪速区（3.9%）の増加率が大きく、都心部の人口回復傾向を現わしている。また、淀川区（1.7%）・東淀川区（1.7%）・城東区（1.7%）・鶴見区（8.5%）・平野区（1.6%）といった、周辺部での人口増加傾向も見られる。

世帯数の増減率は人口の増減率とほぼ一致しているものの、単身世帯率（2000 年）は、大阪市平均で約 40%に達しており、大阪府平均 29%・全国平均約 27%を大きく上回っており、世帯の小規模化が急激に進んでいることがわかる。単身化傾向が極めて強い中、人口増加傾向地域にあ

って、単身世帯率が市平均を大きく下回るのが鶴見区(24%)・平野区(27%)であり、ファミリー世帯を吸引しているものと思われる。

一方、高齢化率(2000年)は、東成区(19.2%)・生野区(20.2%)・旭区(20.2%)・阿倍野区(20.5%)・東住吉区(19.3%)・西成区(23.2%)など、周辺部の人口減少傾向地域で大阪市平均(17.1%)・全国平均(17.4%)を大きく上回る高い値を示し、高齢化率が低いのは、都心部では西区(14%)、周辺部で都島区(15.2%)・淀川区(15.2%)・東淀川区(13.6%)・鶴見区(13.8%)・住之江区(14.3%)・平野区(15.4%)など、住之江区以外はいずれも人口増加傾向地域である。大都市に顕著な人口特性の偏在状況がうかがえる。

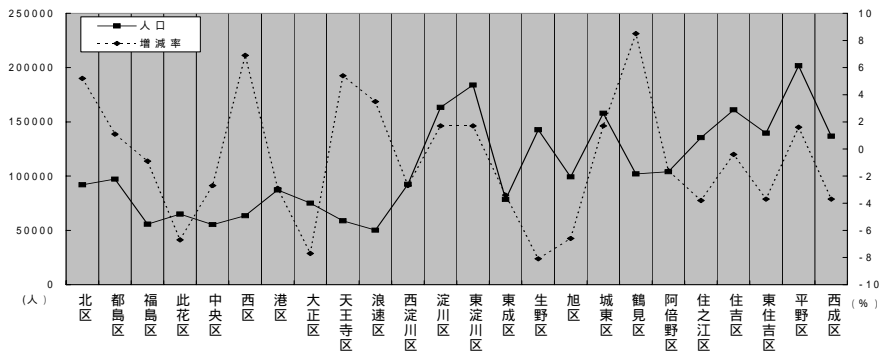


図 8-1 各区の人口(2000年)と人口増減率(1990～2000年) (国勢調査)

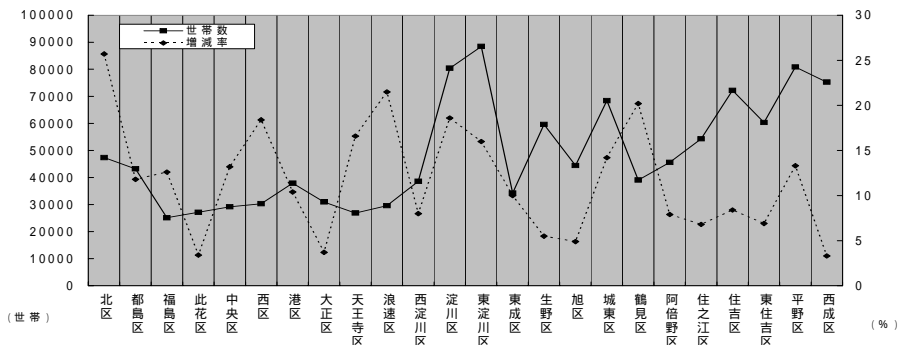


図 8-2 各区の世帯数(2000年)と世帯数増減率(1990～2000年) (国勢調査)

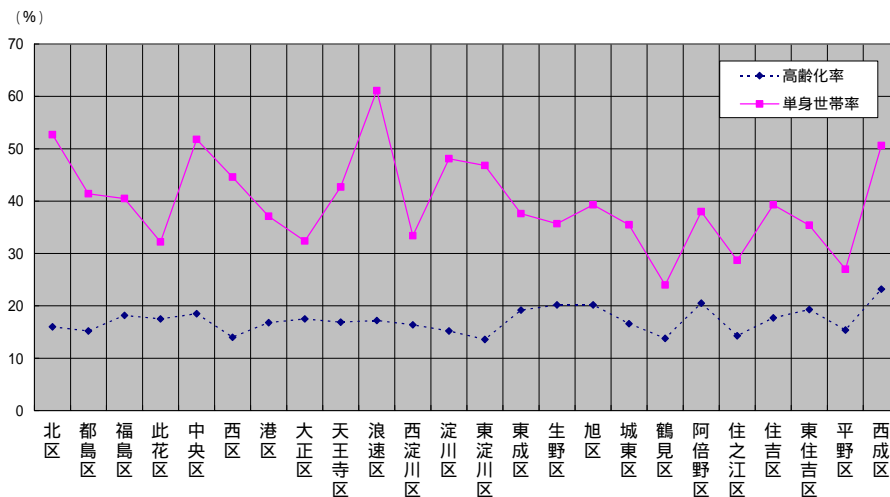


図 8-3 各区の高齢化率と単身世帯率(2000 年) (国勢調査)

4 . 各区の住宅数の動き (1998 年)

各区の人口の動きを概観したところで、住宅数の動きと照らし合わせてみたい(図 8-4~6)。1998 年の住宅・土地統計調査による住宅数と世帯数、及び 2000 年の国勢調査による世帯数をもとに、各区の住宅数と世帯数の関係を見てみよう。ほぼいずれの区においても、既に世帯数を大きく上回る住宅数が存在していることが、見て取れる。これにともなって、空家率の増加は著しく、大阪市平均で 15.9%、空家数は 21 万戸以上に上っている(1998 年住宅・土地統計調査)。とりわけ、木造共同住宅では空家率が 33.7%(4 万戸弱)に上り、また絶対数の多い非木造共同住宅の空家は、13 万戸(16.2%)近くに達している。こうしたデッドストックの存在が、都市の活力や健全性を低下させつつあり、ストックマネジメント型の住宅・居住政策が必要とされる第一の所以でもある。

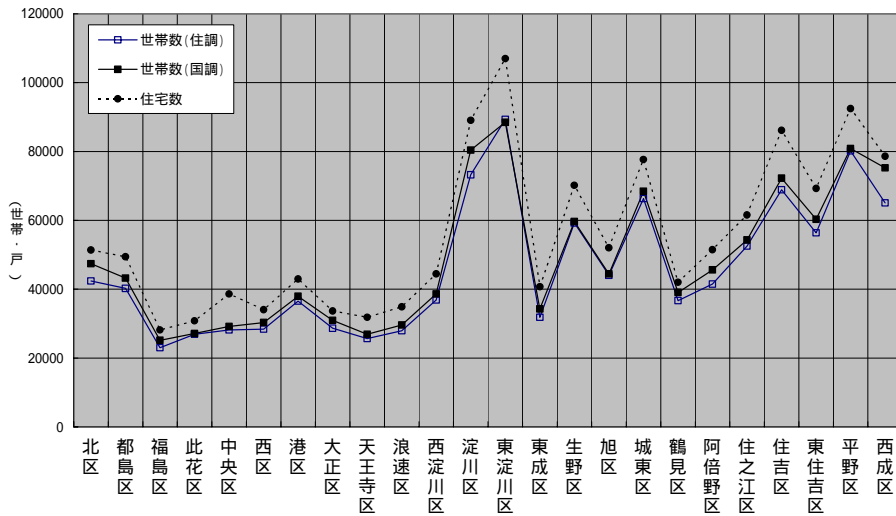


図 8-4 世帯数(1998年/2000年)と住宅数(1998年) (住宅・土地統計調査/国勢調査)

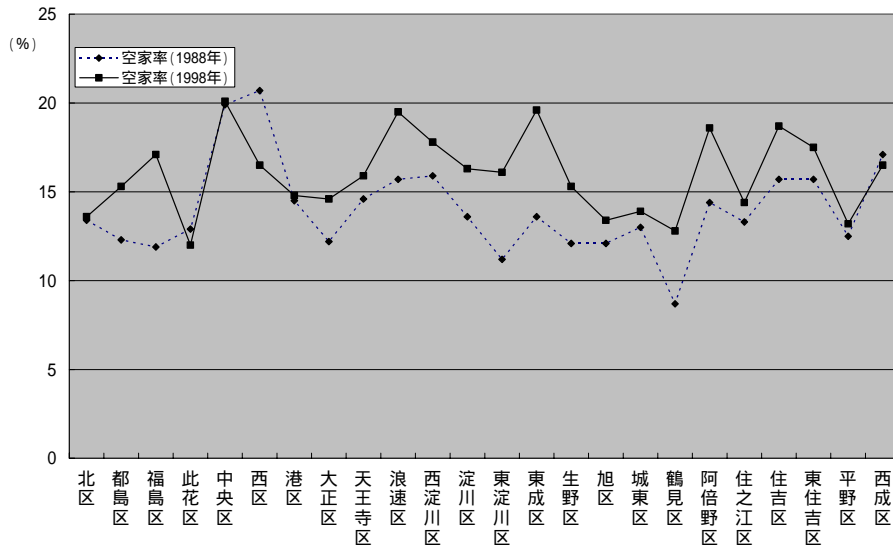


図 8-5 大阪市 24 区の空家率 (1988 年/1998 年) (住宅統計調査/住宅・土地統計調査)

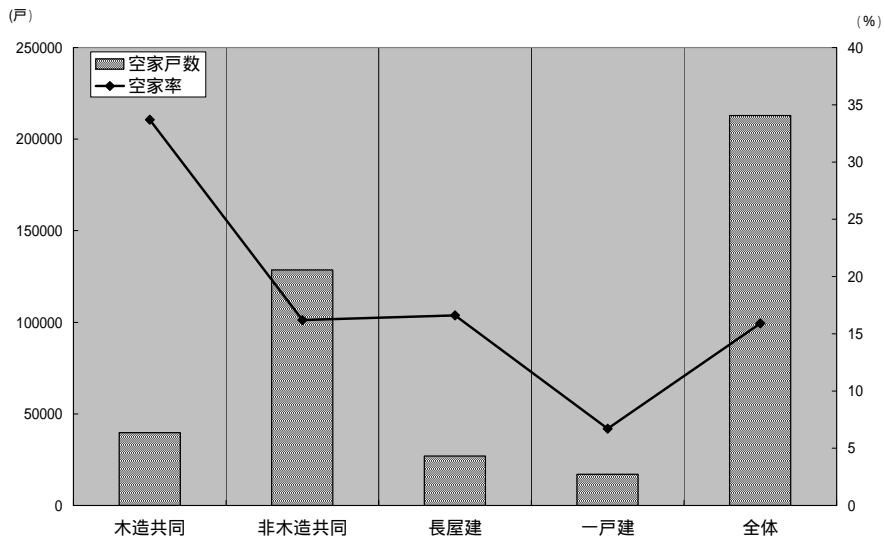


図 8-6 大阪市内の建て方・構造別空家数と空家率 (1998 年)
(住宅統計調査/住宅・土地統計調査)

5 . 各区の人口・住宅・居住特性

ストックマネジメントの前提となる、地域ごとの住宅ストックの特性を把握していくために、より具体的に各区の住宅ストックの状況を物語るデータをピックアップし、人口特性と重ねながら見ていきたい。

まず、それぞれの区ごとの住宅特性の輪郭を捉えるために、1998 年の住宅・土地統計調査から、「一戸建」「長屋建」「木造 2 階建共同住宅」「3 階～5 階建共同住宅」「6 階建以上共同住宅」の占める割合及び「住宅増減率 (88～98 年)」と「空家」の割合を、また人口特性については 2000 年の国勢調査から「人口増減率 (90～00 年)」「世帯増減率 (同)」「高齢化率」「単身世帯率」をピックアップする。

以下、レーダーチャートによって、それぞれの区ごとの人口・住宅特性を大阪市の平均値と比較して示している。なお、住宅・土地統計調査は標本調査であるため、多分に誤差を含み、地域性を確実に反映しているとは言いにくい、あくまでも概観資料として参照するものである。

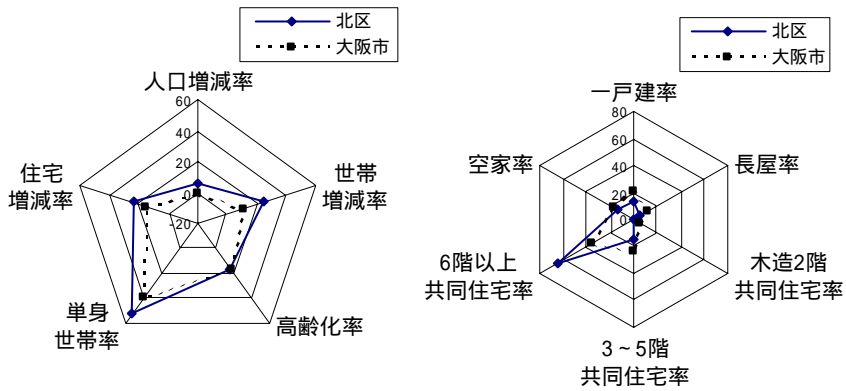


図 8-7 北区の人口・住宅特性

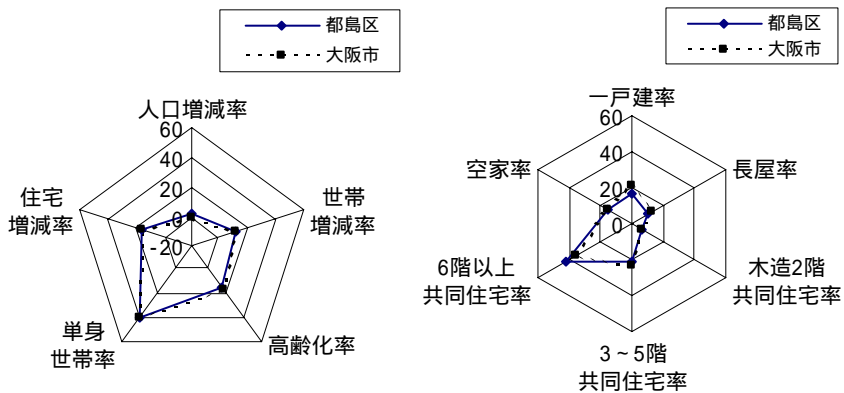


図 8-8 都島区の人口・住宅特性

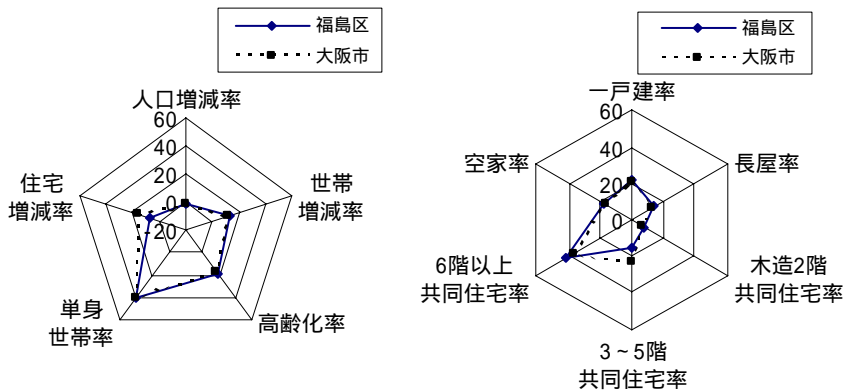


図 8-9 福島区の人口・住宅特性

(図 8-7 ~ 30 まで、2000 年国勢調査 / 1998 年住宅・土地統計調査) 増減率は 90 ~ 00 年 / 88 年 ~ 98 年

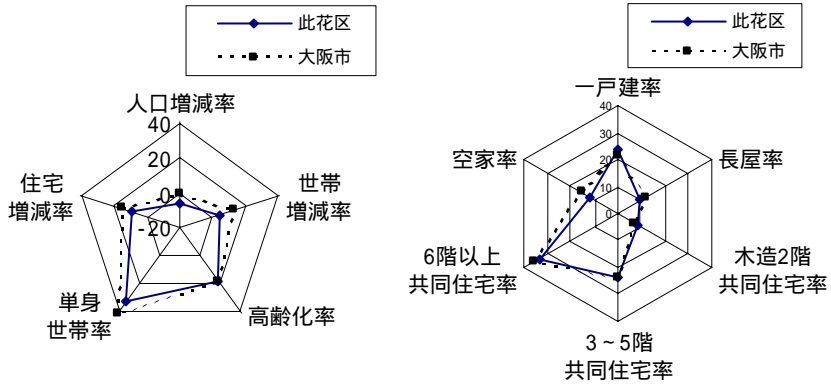


図 8-10 此花区の人口・住宅特性

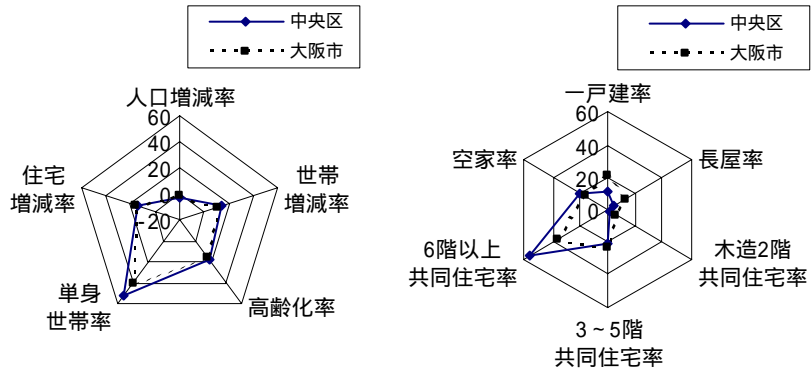


図 8-11 中央区の人口・住宅特性

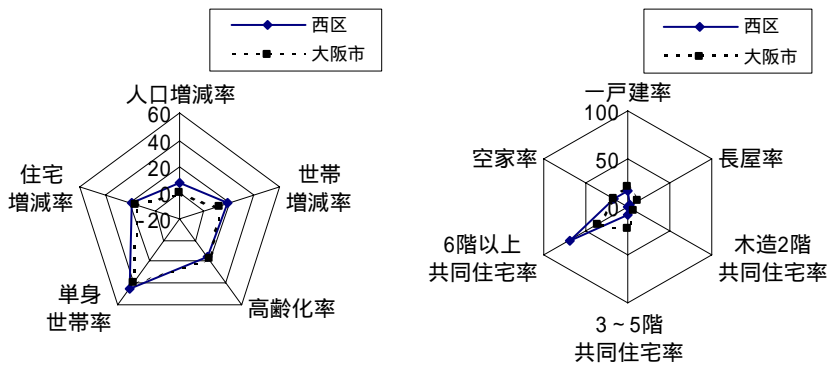


図 8-12 西区の人口・住宅特性

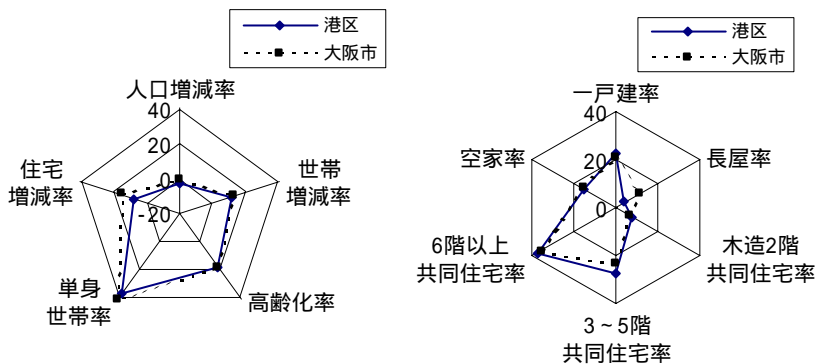


図 8-13 港区の人口・住宅特性

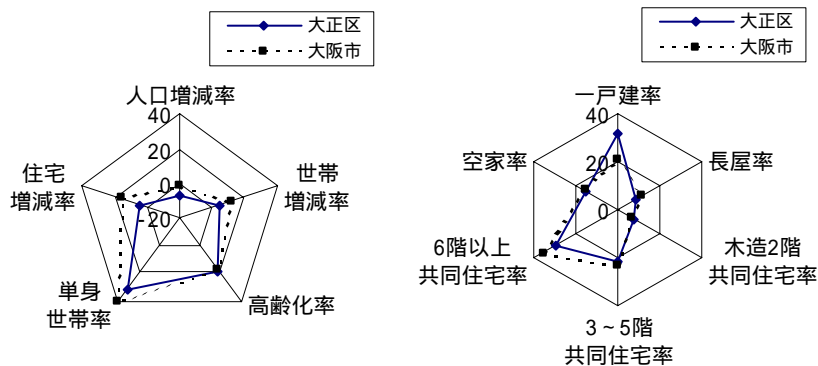


図 8-14 大正区の人口・住宅特性

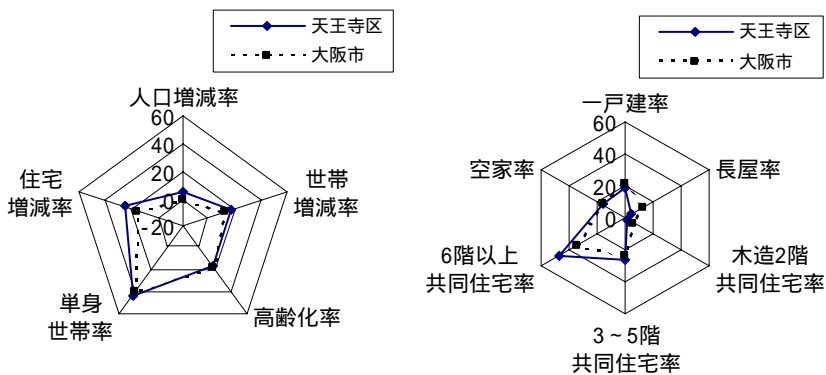


図 8-15 天王寺区の人口・住宅特性

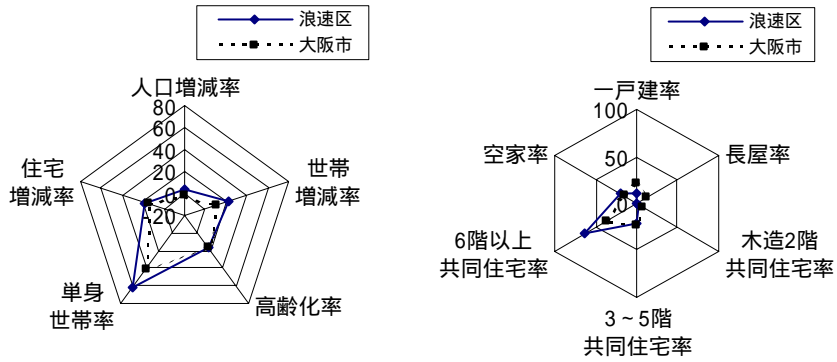


図 8-16 浪速区の人口・住宅特性

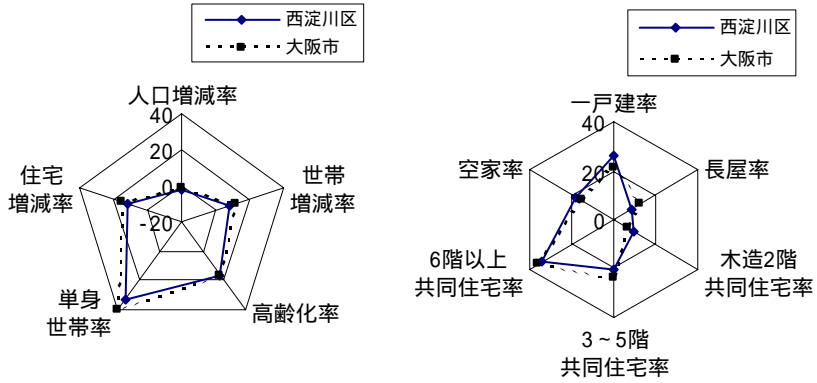


図 8-17 西淀川区の人口・住宅特性

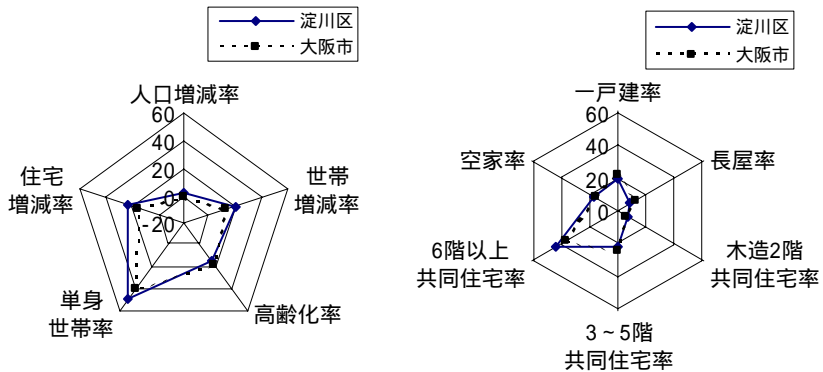


図 8-18 淀川区の人口・住宅特性

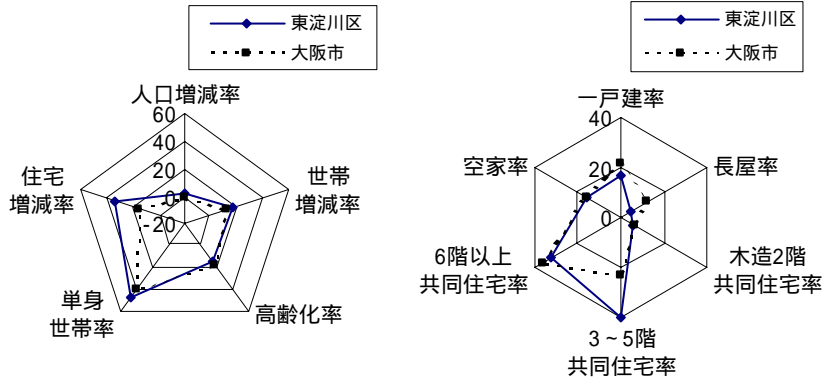


図 8-19 東淀川区の人口・住宅特性

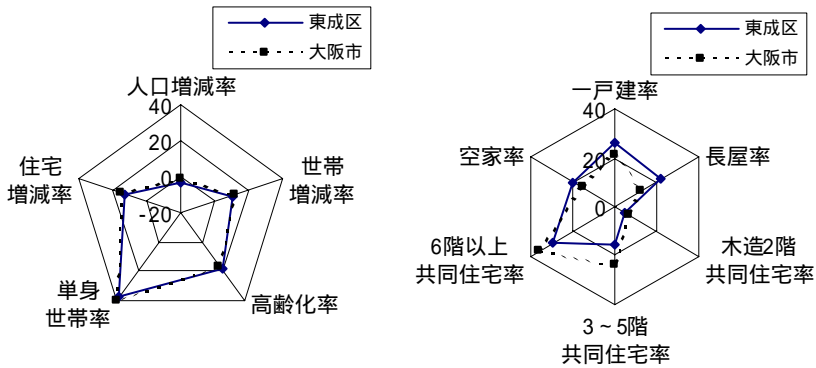


図 8-20 東成区の人口・住宅特性

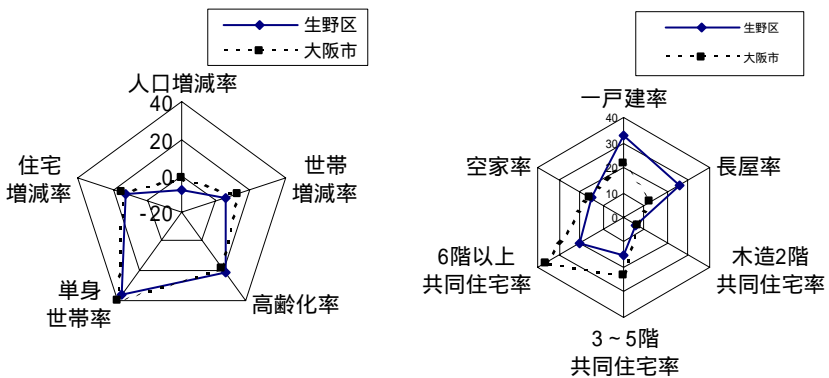


図 8-21 生野区の人口・住宅特性

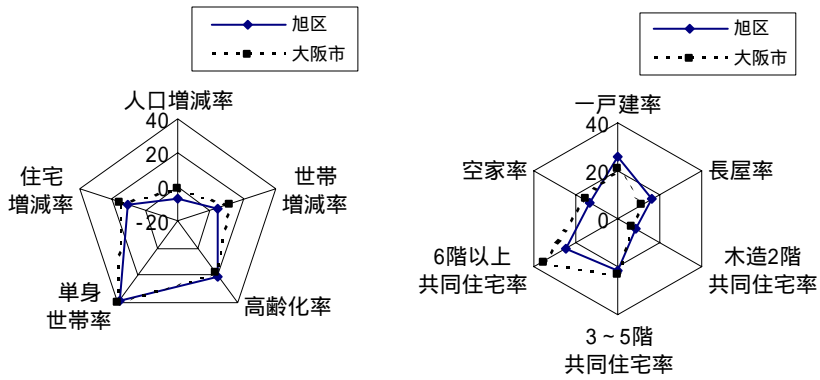


図 8-22 旭区の人口・住宅特性

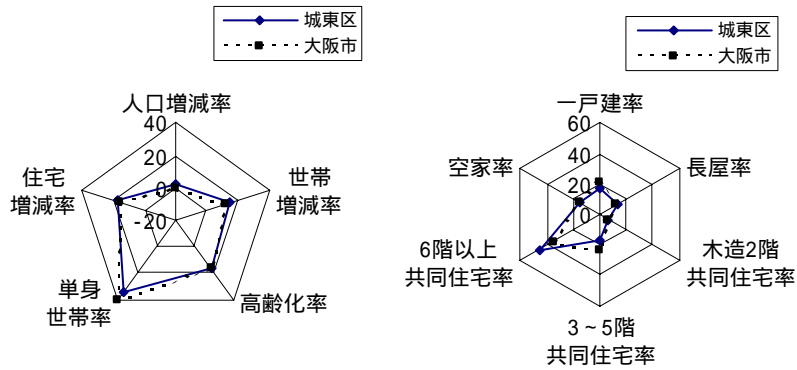


図 8-23 城東区の人口・住宅特性

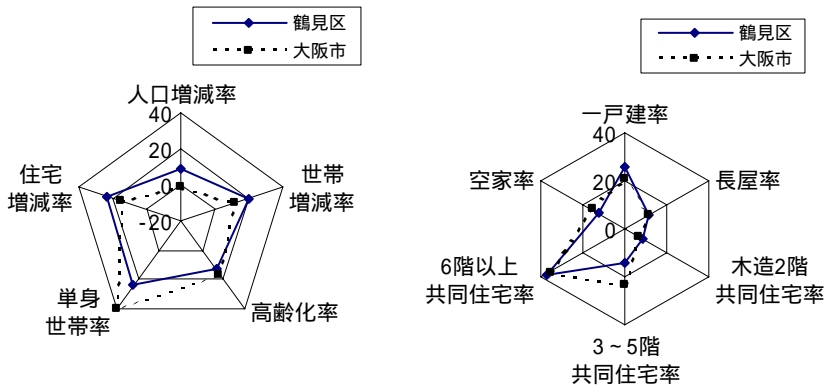


図 8-24 鶴見区の人口・住宅特性

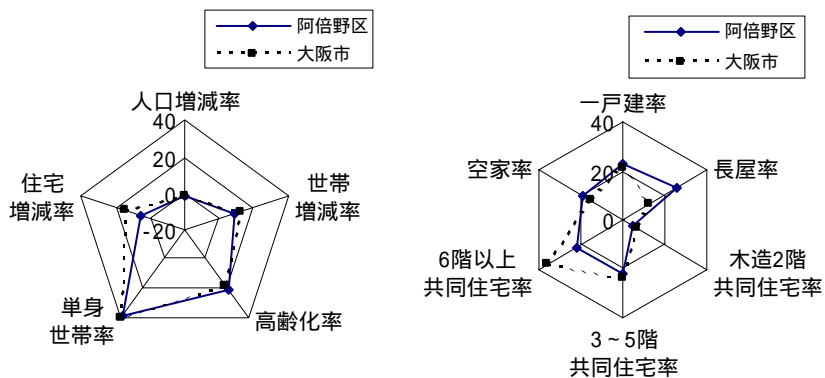


図 8-25 阿倍野区の人口・住宅特性

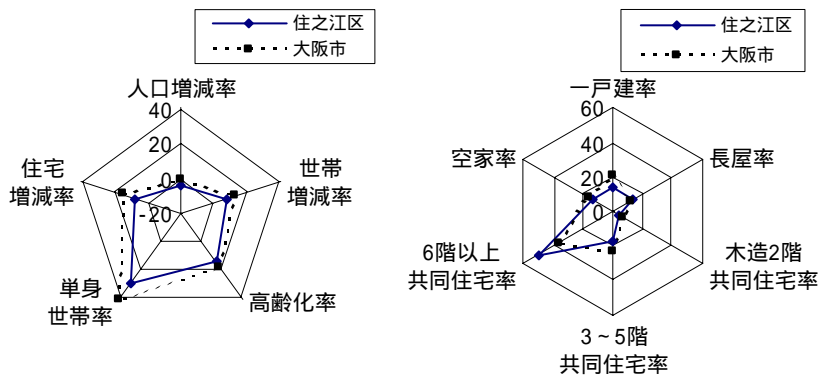


図 8-26 住之江区の人口・住宅特性

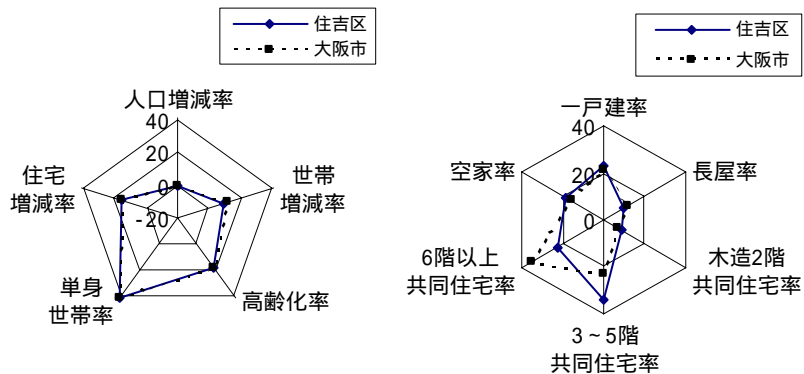


図 8-27 住吉区の人口・住宅特性

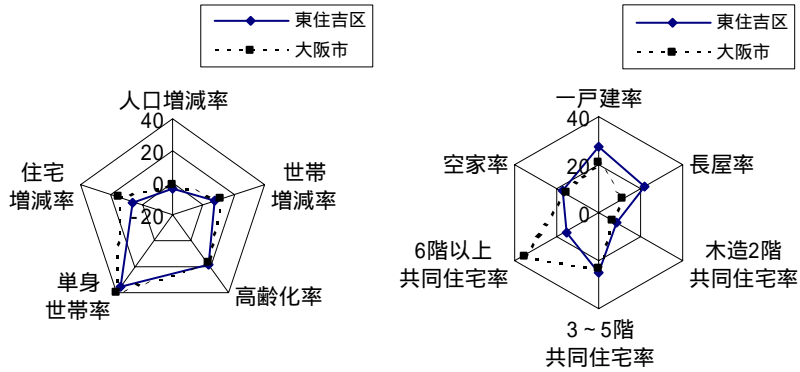


図 8-28 東住吉区の人口・住宅特性

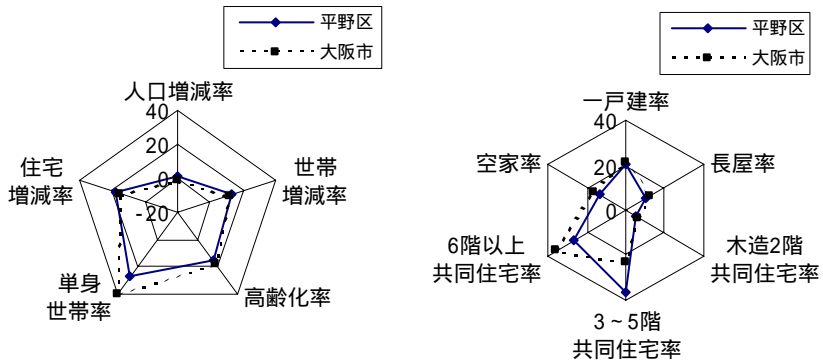


図 8-29 平野区の人口・住宅特性

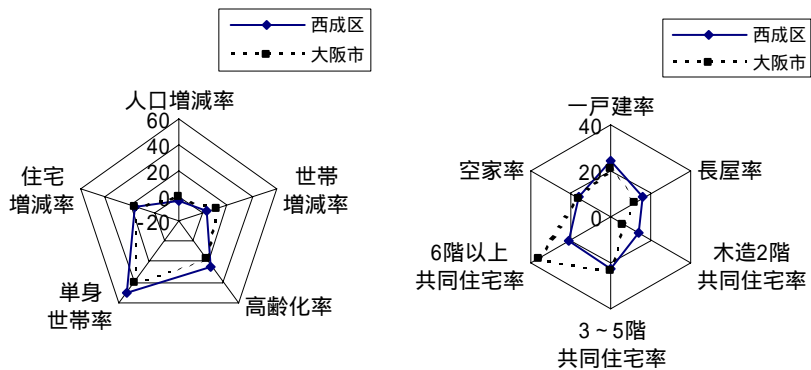


図 8-30 西成区の人口・住宅特性

さらに、1998年の住宅・土地統計調査の中から、「戦前住宅」「最低居住水準未満率」「通勤15分未満率」の割合や「住宅延床面積」「持家率」など居住の質的状况を物語るデータをピックアップし、各区のストックの特性を概観する。

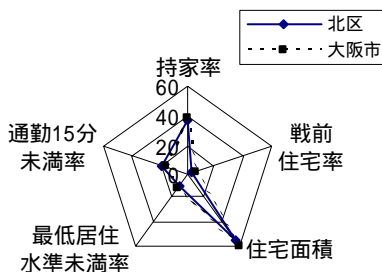


図 8-31 北区の住宅・居住状況

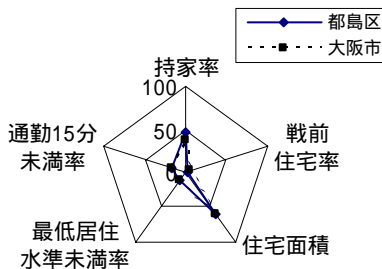


図 8-32 都島区の住宅・居住状況

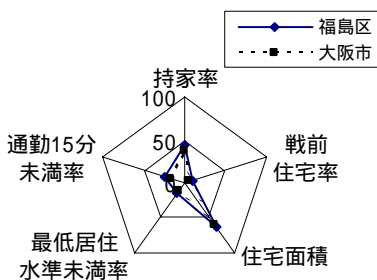


図 8-33 福島区の住宅・居住状況

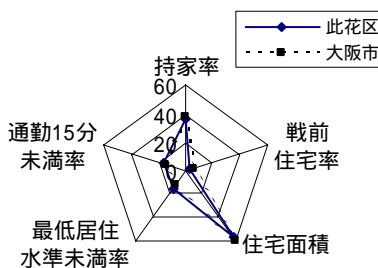


図 8-34 此花区の住宅・居住状況

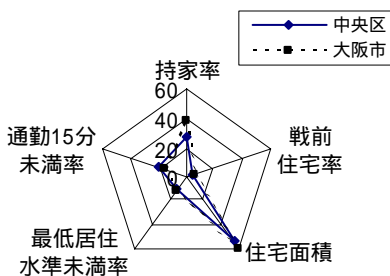


図 8-35 中央区の住宅・居住状況

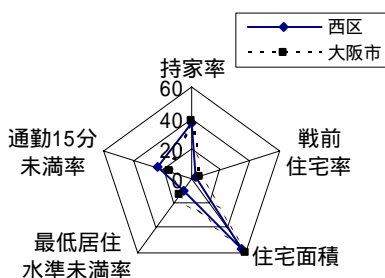


図 8-36 西区の住宅・居住状況

(図 8-31 ~ 54 まで、1998 年住宅・土地統計調査)

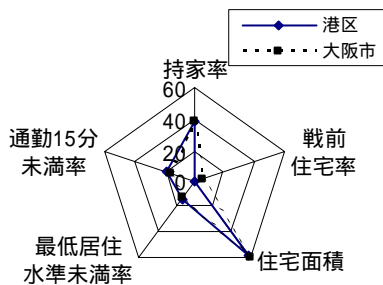


図 8-37 港区の住宅・居住状況

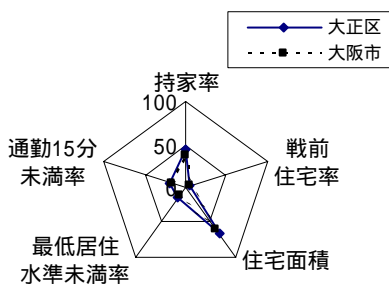


図 8-38 大正区の住宅・居住状況

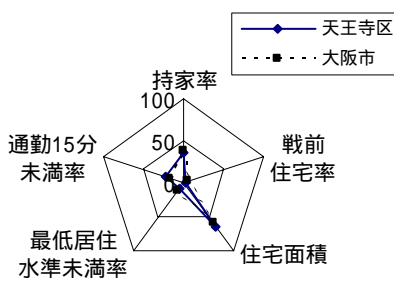


図 8-39 天王寺区の住宅・居住状況

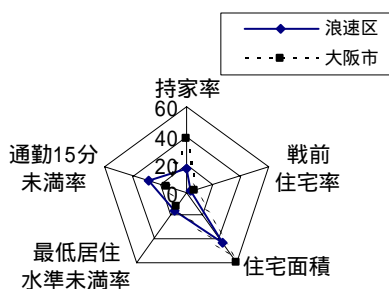


図 8-40 浪速区の住宅・居住状況

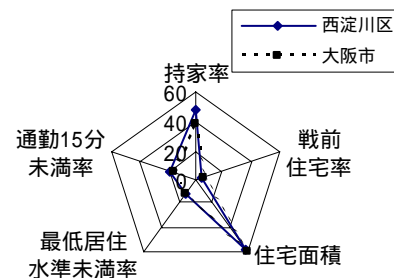


図 8-41 西淀川区の住宅・居住状況

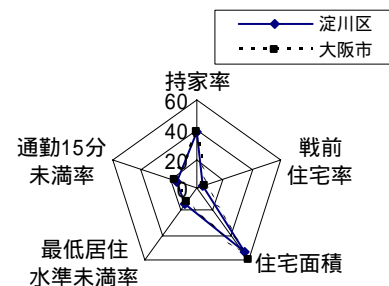


図 8-42 淀川区の住宅・居住状況

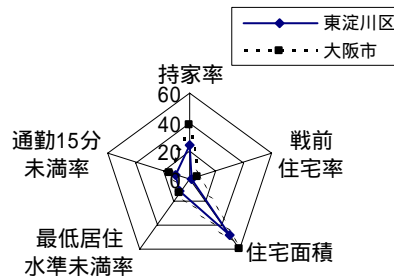


図 8-43 東淀川区の住宅・居住状況

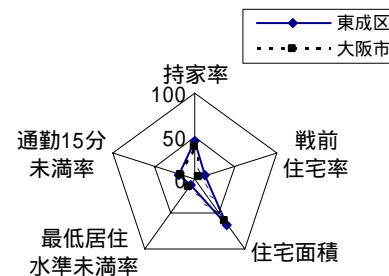


図 8-44 東成区の住宅・居住状況

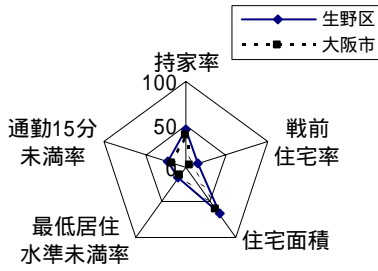


図 8-45 生野区の住宅・居住状況

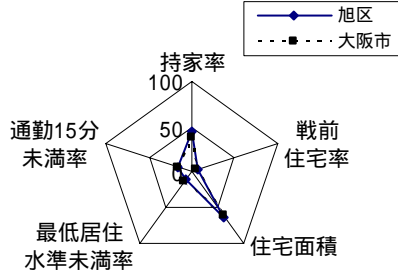


図 8-46 旭区の住宅・居住状況

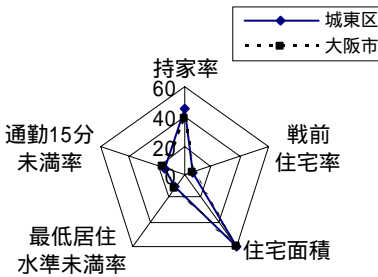


図 8-47 城東区の住宅・居住状況

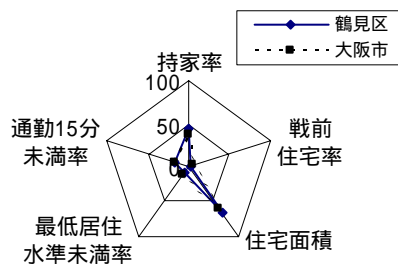


図 8-48 鶴見区の住宅・居住状況

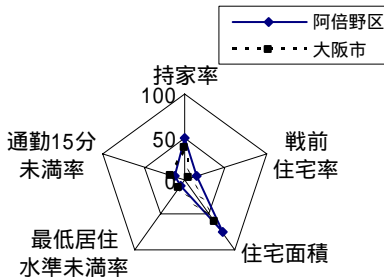


図 8-49 阿倍野区の住宅・居住状況

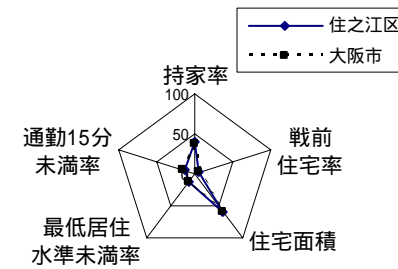


図 8-50 住之江区の住宅・居住状況

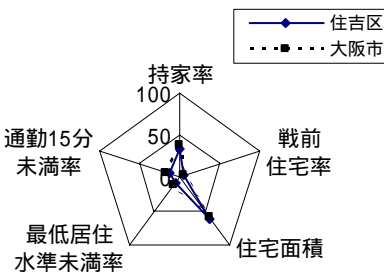


図 8-51 住吉区の住宅・居住状況

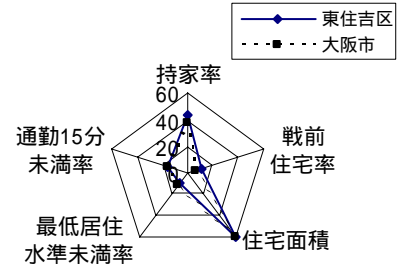


図 8-52 東住吉区の住宅・居住状況

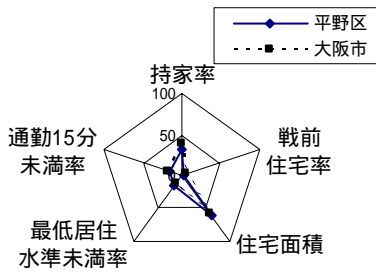


図 8-53 平野区の住宅・居住状況

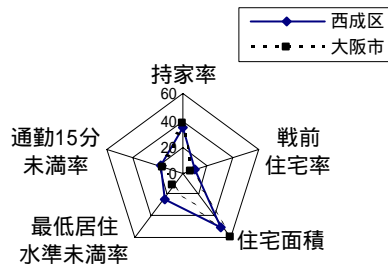


図 8-54 西成区の住宅・居住状況

多分に乱暴なまとめではあるが、上記のレーダーチャートから見えてきた、それぞれの区ごとの人口・住宅・居住特性（市平均比から）を、地域区分ごとに整理してみると、表 8-1 の一覧のような様相が見えてくる。

表 8-1 地域区分別の各区の人口・住宅・居住特性の類型（図 8-7～30 より）

地域区分	行政区	人口動向の特徴 (市平均比から)	住宅タイプ・動向の特徴 (市平均比から)	住宅・居住状況の特徴 (市平均比から)
中心ブロック	北区	増加・単身化	マンション超多・住宅増	戦後多・狭・未水準少・職住近
	福島区	老化気味	マンション多・長屋多・空家多	戦前多・職住近
	中央区	単身化・老化気味	マンション超多・空家多	狭・職住近
	西区	増加気味・単身化	マンション超多・空家多気味・住宅増気味	戦後多・狭・未水準少・職住近
	天王寺区	増加気味	マンション超多・住宅増	戦後多・広・未水準少・職住近
	浪速区	増加気味・単身化	マンション超多・空家多	戦後多・狭・未水準多・職住近
西部ブロック	此花区	減少	木賃&戸建多	戦後多・未水準多
	港区	減少気味	3～5F集住多	戦後多・職住近
	大正区	減少	戸建多	広・職住近
	住之江区	減少	マンション超多	職住遠・他は市平均的
北部ブロック	西淀川区	減少気味	戸建&木賃多・空家多	職住近・他は市平均的
	淀川区	増加気味・単身化	マンション多・住宅増	狭・他平均的
	東淀川区	増加気味・単身化	3～5F集住多・住宅増	戦後多・狭・職住遠
東部ブロック	都島区	市平均的	マンション多・市平均的	戦後多・他は市平均的
	東成区	減少・老化気味	戸建&長屋多・空家多	戦前多・広・未水準少
	生野区	減少・老化	戸建&長屋多	戦前多・広・職住近

	旭区	減少・老化	戸建&長屋多	戦前多・未水準少
	城東区	増加気味	マンション多・住宅増気味	市平均的
	鶴見区	増加・ファミリー吸引	戸建多・住宅増	戦後多・広・未水準少
南部ブロック	阿倍野区	減少気味・老化	長屋多・空家多	戦前多・広・未水準少・職住遠
	住吉区	市平均的	3~5F集住多・空家多	未水準少・職住遠
	東住吉区	減少・老化気味	戸建&長屋多・空家多	戦前多・未水準少
	平野区	増加気味・ファミリー吸引	3~5F集住多・住宅増気味	戦後多・未水準多
	西成区	減少気味・単身老化	長屋&木賃多・空家多気味	戦前多・狭・未水準超多

注) 戦後多(戦前多) = 戦前住宅率が低い(高い) 狭(広) = 住宅の延べ床面積が狭い(広い) 未水準少(多) = 最低居住水準未満率が低い(高い) 職住近 = 通勤時間 15分未満世帯率が高い

木賃 = 木造2階建共同住宅、マンション = 6階建以上共同住宅

6. スtockマネジメントの課題とニーズ

前項の表1を参照しながら、人口・住宅・居住の地域特性と、今後のストックマネジメントの方向性を考える上でのポイント、及びストックが抱える課題について、特徴的な傾向を取り上げて、簡単にまとめておきたい。

大半が江戸時代以来の大阪の中心である、都心部・中心ブロックでは、北区・西区・天王寺区・浪速区で、マンション化・単身世帯化を反映した人口拡大傾向が強い。また、福島区は、戦前住宅ストックを多く持ち、定住層の滞留がうかがえる一方で、立地特性から今後マンション化が進むものと思われる。さらに、着目すべきは、中央区・浪速区での空家の多さである。新規住宅供給がさらなるデッドストックを生み、人口増加とうらはらに地域の荒廃を招いていく恐れがある。都心立地で今後いっそう増大するマンションストックの実態把握に基づく適切な流通・活用策や、新規供給マンションのストックとしての質の向上や、コミュニティとの連続性の配慮が求められる。

ベイエリアに相当する西部ブロックは、一様に人口縮小傾向が強く、時代ごとの開発を色濃く映す地域ごとの住宅ストック(此花区は一戸建・木造2階建共同住宅、港区は3~5階建の共同住宅、大正区は一戸建、住之江区は6階建以上の共同住宅が多い)が特徴であり、いずれのケースも停滞感が濃い。地域の停滞に歯止めをかけ、活力を回復するための、思い切ったストックの改善と活用による、一定の流動化の必要性がうかがえる。

都心に隣接する北部ブロックでは、淀川区・東淀川区が、都心部に類似する単身世帯化と人口拡大傾向を示している。西淀川区は、一戸建と木造2階建共同住宅の多さから、人口回復に遅れをとっているが、都心隣接の立地特性から今後マンション化が進むものと思われる。いずれの場合も、新・旧ストック両者の質を高めていくことで、持続的に活力を維持する方策が求められる。

都心隣接部と郊外部の両方を抱える東部ブロックでは、都心隣接部の城東区・都島区が市平均的な住宅・居住特性を持ち、城東区は人口が多少増加気味である。一方、周縁部である、東成区・生野区・旭区は、いずれも一戸建と長屋のストックを多く抱えて高齢化が進み、人口減少傾向が強い。対照的に、郊外部の鶴見区はファミリー層を吸引する人口増加傾向が強く、受け皿となっている新規供給住宅のストックとしての質の向上が課題と考えられる。また、戦前長屋のストックの多い地域では、マンションの多い地域よりも、むしろ一戸当たりの住宅の延べ床面積が広い傾向があり、長屋ストックは、必ずしもマイナスのストックではなく、積極的な活用によって地域の活力を回復する方策が期待される。

東部ブロック同様に、都心隣接部と郊外部の両方を抱える南部ブロックでは、郊外部の阿倍野区・東住吉区が、一戸建と長屋のストックを多く抱えて高齢化が進んでいる。また、阿倍野区・住吉区・東住吉区ともに、空家が多く、地域の空洞化を回避し、活力を回復するためのストックの活用が求められる。対照的に、郊外部の平野区では、ファミリー層を吸引する人口増加傾向が見られ、東部ブロックの鶴見区と同様に、新規供給住宅のストックとしての質の向上が課題と考えられる。一方、周縁部の西成区では、長屋と木造2階共同住宅を多く抱えて、単身世帯率・高齢化率ともに非常に高く、人口も減少傾向を示している。最低居住水準未達率も極めて高く、単身・高齢化対策と一体の住宅改善の取り組みが課題である。

以上、非常に雑駁ではあるが、地域ごとに人口・住宅・居住ストックの特性を概観し、ストックマネジメントの課題とニーズについて簡単な考察を試みた。冒頭にも触れたとおり、詳細な分析や検証をともなった内容ではなく、あくまで参考として、1990～2000年（国勢調査）/1988～1998年（住宅統計調査/住宅・土地統計調査）のデータを眺めたに過ぎないものである。調査時点からすでに年を経て、1990～2003年（推計）で見ると、例えば中央区や福島区で顕著な人口増が見られるほか、西淀

川区や阿倍野区の人口も微増するなどの変化が起きている。必ずしも本稿の内容が、地域のリアルタイムの状況を忠実に語り得ているものではないことを、ご承知いただきたい。

7. おわりに

2003年の住宅・土地統計調査の速報が、2004年8月30日に公表された（各地の詳細は、今後順次公表されていく予定）。

同速報を見ると、1998年時点で15.9%（約21万戸）であった大阪市の空家率は、2003年で17.5%（約26万戸）に上っている。にもかかわらず、依然として大阪市内の新設の住宅供給は、2000～2003年の4年間でも毎年約3.1万～3.6万戸（建築着工統計調査・国土交通省調査）、世帯増加数の2倍以上が新たに供給されている（図8-55）。

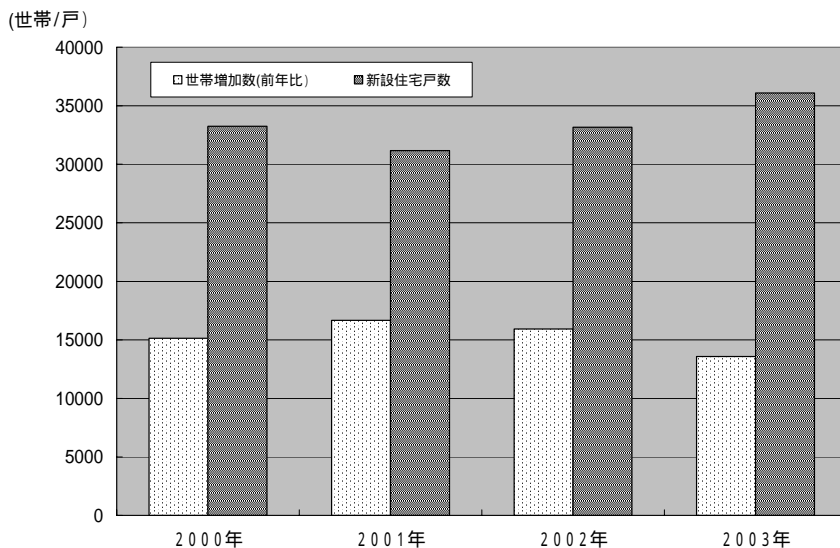


図8-55 大阪市の世帯増加数（前年比）と新設住宅戸数の推移

（建築着工統計調査/国勢調査及び推計値）

都心部のマンションの場合、オフィスとしての利用等、必ずしも居住をとまなわな需要が存在するとはいえ、オフィスビルの空床も増加しており、住宅・オフィスともにデッドストックが増大し、居住の偏在がさらに推し進められれば、やがて大きな社会的負担となる。ストックマネジメントの取り組みの必要性は一段と高まってきていると言えるだろう。