

研究論文

大都市圏中心都市の人口移動と都心回帰

川 相 典 雄

Migration for the Central Cities of the Major Metropolitan Areas and the Coming Back of People to the City Center

Norio KAWAI

【要 約】1990年代後半以降、主要大都市圏の中心都市とその都心部においては、人口移動パターンの面で大きな構造変化が生じている。これを受けて、本稿では、主要大都市圏の中でも特に長期にわたり大幅な人口の域外流出が続く関西圏の中心都市・大阪市を中心に、主要大都市圏の中心都市及びその都心区をめぐる近年の人口移動とその要因について考察した。その結果、大阪市、東京都区部の近年の人口増加は社会増が大きく寄与しているが、それは、1990年代前半の移動状況と比べて、人口流入によるよりも、人口流出に歯止めがかかることによりもたらされている部分がきわめて大きいこと、所在地方ブロックへの転出減が各中心都市全体の純移動の改善に大きく寄与し、特に大阪市では移動距離のより短い大阪府下への転出減が大きいこと、大阪市、東京都区部では都心区での社会増が顕著であり、中心都市とは異なり人口流入の増加による都心回帰がみられること、大阪都心区への転入超過は、中・四国地方を中心とした15-24歳の若年層による遠距離流入と、若年層から中高年層までの幅広い年齢層による市内及び府下北部・東部地域からの近隣・近距離流入が大きく寄与していること、大阪・東京の都心回帰の要因として、新規住宅の大量供給に加えて、高次都市機能の集積に基づく都心居住メリットの再評価とそれを促進させた社会経済環境の変化によるところが大きいこと、等が明らかとなった。今後、人口減少段階への移行等の中で、中心都市や都心区において過密の解消とゆとりの創出、住宅取得環境の容易化等が進み、また、都市再生に向けての地域間競争がさらに高まれば、利便性の高い都市生活を求めて中心都市や都心区への人口移動が高まると考えられる。その一方、多様な新規住民の流入による地域社会への影響や、圏域全体における中心都市と郊外拠点都市との機能分担をはじめとする都市構造への影響等が予想され、これらにどのように対応するかが今後の課題となる。

1. はじめに

わが国の人口移動が長期的に沈静化傾向を示す中で¹⁾、関西圏、東京圏、名古屋圏の主要大都市圏についてはそれぞれ特徴的な動きを示す対照的な人口移動パターンが継続してみられ、特に関西圏においては、他の大都市圏と比べて圏域全体及び中心エリアとも長期にわたって大幅な人口の域外流出が続いている²⁾。圏域全体の発展には、中心エリアの担う牽引的役割がきわめて大きくなるが、関西圏については、特に東京圏と比べて中心エリアの域外人口流出や機能低下が顕著にみられる。こうした状況が今後も続くとなると、中心エリアだけでなく関西圏全体の地域活力の一層の低下や圏域間経済格差の拡大等をもたらすとともに、他圏域や国土全体との関係からみても、関西圏が、わが国第二の大都市圏として期待される中核的な役割を十分に果たせなくなることが懸念される。

一方、主要大都市圏を構成する地域の人口移動の動きを市区レベルでみると、これまで著しく人口減少が進んできた中心都市及びその都心部においては、近年、人口増加に転じる地域が現れ³⁾、こうした中で、関西圏の中心都市と都心部を取り巻く人口移動についても、従来とは大きく異なる様相が生じつつある。中心都市や都心部の人口移動パターンの変容は、圏域全体や中心エリアとの関係に何らかの構造的変化をもたらす可能性があるとともに、地域レベルでの人口規模や住民構成等の変化を通じて行政サービス供給や都市機能整備等にも影響を及ぼすことになると考えられることから、これらにどのように対応するかは、今後の地域経営を進めていく上での重要な課題となる。

以上の状況を受けて、本稿では、国土全体において中核的な役割を担う主要大都市圏の中心都市とその都心部に注目し、その中でも他の主要大都市圏と異なり長期にわたって人口の大幅な域外流出が続く関西圏にあって、人口移動パターンの変化が顕著に現れつつある中心都市・大阪市とその都心部を分析の中心に置きながら、各種の人口移動データを基に人口移動の状況とその要因を考察することによって、今後の関西圏及びその中心エリア・中心都市の地域整備政策を検討する上での基礎資料を得ることを目的としている。

なお、以下で取り上げる関西圏、東京圏、名古屋圏の主要大都市圏内部の地域区分については、表1のとおりである。

¹⁾ 総務省統計局「住民基本台帳人口移動報告」によると、全国市区町村間の移動者総数は、第一次石油危機以降、長期的に減少傾向を示しているが、2003年は8年ぶりに前年を上回るとともに、移動率もやや上昇した。しかし、2003年4月に政令指定都市となったさいたま市の区間移動の影響を除くと、移動率は過去最低水準となっている。

²⁾ 主要大都市圏とその中心エリアを取り巻く人口移動の推移やその特徴等については、大友[1996]、国土庁編[2000]、川相[2002]・[2004]等を参照。

³⁾ 1990年代後半から東京圏の中心都市とその都心部が人口増加に転じているほか、主要大都市圏以外の大都市圏中心都市(地方中枢都市)の札幌市、福岡市等の都心部でも人口増加の動きがみられる。詳細については、富田[2004]を参照。

大都市圏中心都市の人口移動と都心回帰

表 1 . 主要大都市圏内部の地域区分

	構成都府県		中心都市	中心都市		
	中心部	周辺部		都心区	都心周辺区	周辺区
関西圏	大阪府	京都府、 兵庫県、 奈良県	大阪市	西区、 北区、 中央区	福島区、天王寺 区、浪速区、 東成区	都心区、都心周 辺区を除く大阪 市
東京圏	東京都	埼玉県、 千葉県、 神奈川県	東京都特別区部	千代田区、 中央区、 港区	新宿区、文京区、 台東区、渋谷区、 豊島区	都心区、都心周 辺区を除く東京 都特別区部
名古屋圏	愛知県	岐阜県、 三重県	名古屋市	中村区、 中区	—	都心区を除く名 古屋市

2 . 主要大都市圏中心都市の人口移動の動向

2.1 人口総数と社会移動

関西圏、東京圏、名古屋圏の中心都市について、まず、主要大都市圏を取り巻く人口移動が落ち着きをみせた1980年代から最近までの人口総数(常住人口)の長期的推移を概観すると(表2) 大阪市、東京都特別区部(以下「東京都区部」とする)の人口は、産業構造・就業構造の変化や郊外化の進展等により1990年代前半まで大きく減少してきたが、1990年代後半には東京都区部が先行して増加に転じ、2000年代前半には大阪市でも増加が続いている。その内訳をみると、大阪市、東京都区部とも都心部の人口増への転換が全体の人口増加につながる要因の一つとしてあげられ、特に大阪市についてはこれが大きく寄与している。一方、名古屋市については、1980年代以降、市全体として概ね増加傾向が続くとともに、都心部の人口は下げ止まり傾向にあるものの一貫して減少する等、大阪市、東京都区部とはかなり異なる動きを示している。

人口総数の変化は自然増減と社会増減からなるが、本稿で分析の対象とする人口移動は後者であるため、表3により1990年代後半以降の社会増減の動向に注目すると、出生率の低下等により自然増加数が減少する中で、大阪市、東京都区部とも社会増加が全体の人口増加に大きく寄与している。とりわけ都心部でその傾向が顕著にみられることから、大阪市の都心3区(以下「大阪都心区」とする)及び東京都区部の都心3区(以下「東京都心区」とする)では人口の都心回帰現象が明確に現れている。これに対して、名古屋市では、自然増加の寄与が大きい人口増加が続いており、都心区についても依然として明確な社会増加を示していないことから、現状では大阪・東京都心区でみられるような都心回帰の動きは特に生じていない。

主要大都市圏への大量の人口流入がみられた高度経済成長期には、郊外地域における活発な住宅需要により市街地の外延的拡大と急速な人口増加が続く一方、特に中心都市の都心部では業務地化の進展と地価の高騰等によって常住人口が大きく減少するという人口の空洞化が進んだ。安定成長期に移行した後も、高度成長期ほどではないにせよ同様の傾向が続いてきたが、1990年代後半以降は、大阪・東京の中心都市やその都心区を取り巻く人口動向と人口移動には、これまでとは大きく異なる変化が生じている。

表2. 主要大都市圏中心都市の人口の推移

(単位:人)

	1980年	1985年	1990年	1995年	2000年	2001年	2002年	2003年	2004年
大阪市	2,648,180 (130,807)	2,636,249 (11,931)	2,623,801 (12,448)	2,602,421 (21,380)	2,598,774 (3,647)	2,474,579 (3,479)	2,484,326 (9,747)	2,490,172 (5,846)	2,495,769 (5,597)
都心区	205,755 (1,639)	211,834 (6,079)	203,597 (8,237)	197,035 (6,562)	210,678 (13,643)	201,299 (2,746)	206,586 (5,287)	211,525 (4,939)	216,322 (4,797)
都心周辺区	254,620 (17,366)	246,407 (8,213)	241,933 (4,474)	238,573 (3,360)	243,313 (4,740)	225,729 (1,800)	227,852 (2,123)	230,671 (2,819)	233,067 (2,396)
周辺区	2,187,805 (111,802)	2,178,008 (9,797)	2,178,271 (263)	2,166,813 (11,458)	2,144,783 (22,030)	2,047,551 (1,067)	2,049,888 (2,337)	2,047,976 (1,912)	2,046,380 (1,596)
東京都特別区部	8,351,893 (294,627)	8,354,615 (2,722)	8,163,573 (191,042)	7,967,614 (195,959)	8,134,688 (167,074)	7,969,287 (49,516)	8,025,538 (56,251)	8,083,980 (58,442)	8,137,651 (53,671)
都心区	338,791 (22,454)	325,057 (13,734)	266,012 (59,045)	243,588 (22,424)	267,959 (24,371)	279,856 (6,797)	285,726 (5,870)	292,287 (6,561)	300,265 (7,978)
都心周辺区	1,267,988 (108,022)	1,226,299 (41,689)	1,108,523 (117,776)	1,040,164 (68,359)	1,064,767 (24,603)	1,013,438 (7,784)	1,020,273 (6,835)	1,026,688 (6,415)	1,033,910 (7,222)
周辺区	6,745,114 (164,151)	6,803,259 (58,145)	6,789,038 (14,221)	6,683,862 (105,176)	6,801,962 (118,100)	6,675,993 (34,935)	6,719,539 (43,546)	6,765,005 (45,466)	6,803,476 (38,471)
名古屋市	2,087,902 (8,162)	2,116,381 (28,479)	2,154,793 (38,412)	2,152,184 (2,609)	2,171,557 (19,373)	2,104,911 (3,034)	2,109,681 (4,770)	2,117,094 (7,413)	2,122,977 (5,883)
都心区	230,540 (21,999)	220,404 (10,136)	212,212 (8,192)	203,525 (8,687)	199,624 (3,901)	191,812 (480)	190,970 (842)	190,823 (147)	190,620 (203)
周辺区	1,857,362 (30,161)	1,895,977 (38,615)	1,942,581 (46,604)	1,948,659 (6,078)	1,971,933 (23,274)	1,913,099 (3,514)	1,918,711 (5,612)	1,926,271 (7,560)	1,932,357 (6,086)

注1: 2000年までは国勢調査ベース、2001年以降は住民基本台帳ベースでの人口であり、かつ調査時点も前者は各年10月1日現在、後者は各年3月31日現在であるため、2000年までと2001年以降は接続しない。
 注2: 下段()内は、2000年までは5年前との増減数、2001年以降は前年との増減数。
 注3: 地域区分は表1による。
 資料: 総務省統計局「国勢調査報告」、総務省自治行政局「住民基本台帳人口要覧」

大都市圏中心都市の人口移動と都心回帰

表3 . 主要大都市圏中心都市の社会増加・自然増加の推移

(単位：人)

		1996～2000年度の合計		2001年度		2002年度		2003年度	
		社会増加	自然増加	社会増加	自然増加	社会増加	自然増加	社会増加	自然増加
大阪市		25,698	18,354	6,887	2,860	4,310	1,536	4,657	940
都心	西区	3,920	902	1,715	198	1,604	208	1,225	183
	北区	4,377	89	853	21	1,843	26	1,374	1
	中央区	1,972	573	2,567	67	1,259	1	2,051	37
都心 周辺	福島区	1,196	144	352	89	918	39	931	87
	天王寺区	1,819	182	540	68	944	50	794	8
	浪速区	63	493	986	76	622	157	280	146
	東成区	348	59	63	101	381	22	453	5
東京都特別区部		120,463	31,492	51,011	5,240	54,180	4,262	49,411	4,260
都心	千代田区	202	663	246	124	1,146	108	1,447	65
	中央区	9,041	576	2,875	46	3,505	45	3,110	123
	港区	9,923	138	2,827	0	1,902	71	3,192	171
都心 周辺	新宿区	3,752	2,059	2,321	351	2,598	353	3,476	326
	文京区	6,577	1,357	1,815	218	1,732	297	2,748	201
	台東区	3,165	3,709	1,873	720	2,210	758	1,988	706
	渋谷区	8,825	326	1,239	11	1,213	35	1,243	1
	豊島区	4,282	1,987	1,423	536	634	529	341	660
名古屋市		9,550	30,834	60	4,710	3,474	3,939	2,062	3,821
都心	中村区	3,373	1,575	485	377	85	442	255	435
	中区	1,023	443	154	134	482	102	645	158

注： 大阪市、東京都特別区部、名古屋市の社会増加数は、各区の社会増加数の合計であるため、区間の移動による社会増加数が含まれている。

資料：総務省自治行政局「住民基本台帳人口要覧」

2.2 転入・転出・純移動

社会増減は転入と転出の両面の動きに規定される。以下では、社会増減の内訳をより詳しく把握するため、転出入及び純移動（転入超過）の動向をみる⁴⁾。

住民基本台帳ベースによる転出入状況を見ると（表4）1990年代前半まで一貫して転出超過を示してきた各中心都市の純移動も、1990年代後半以降は大きく改善し、最近2～3年は、どの中心都市も転入超過となっている。その中でも東京都区部は、他の中心都市に先行して1997年に転入超過に転じ、それ以降も高い水準の転入超過が続いている。

純移動の改善（転出超過数の減少あるいは転入超過数の増加）は、転入数の増加と転出数の減少、転出数の増加を上回る転入数の増加、転入数の減少を上回る転出数の減少、のいずれかのケースによってもたらされる。1990年代後半以降の転入数の経年変化をみると、いずれの中心都市でも増減を繰り返す一方、転出数についてはほぼ一貫して減少傾向にあり、各中心都市の純移動の改善は上記あるいはのパターンによっている。ここでは純移動の改善傾向をより明確に把握するため、1990年代後半以降の転出入状況を、転出超過が多くみられたバ

⁴⁾ 本稿で対象としている「人口移動」は、居住地の変更を伴う国内地域間の人口移動であるため、国外間との人口移動は除いている。

ブル崩壊後の1990年代前半と比べてみると⁵⁾、中心都市の純移動の改善は、全般的に総移動量（転入数と転出数の合計）の減少（人口移動の沈静化）を伴う概ね上記のパターンを示しており、その中でも特に転出数の減少が純移動の改善に大きく寄与している。したがって、前項でみた中心都市の人口増加の動きは、中心都市への人口流入によるよりも、中心都市からの人口流出に歯止めがかかることによってもたらされている部分がきわめて大きい⁶⁾。

また、都心回帰の動きがみられる大阪・東京都心区について上記と同様の比較をすると（表5）大阪都心区の純移動の改善はどの区も上記のパターン、東京都心区では（千代田区、港区）あるいは（中央区）のパターンを示しており、中心都市の純移動の改善パターンとはかなり異なっている。さらに、のパターンを示す都心区では、転出数の減少よりも転入数の増加が純移動の改善に大きく寄与してきており、のパターンを示す都心区とともに、総移動量の増加を伴う純移動の改善が生じているという点でも中心都市とは対照的である。したがって、大阪・東京の都心部の人口増加は、中心都市のケースとは異なり、人口移動流が活発化する中で人口流入の増加によってもたらされている部分が大きい。

こうした都心区における流入増と都心区以外での流出減によって中心都市を取り巻く人口移動が全体的に沈静化する中で、活発な居住地移動が生じている中心部では、住民構成の変化とそれに伴う地域社会の変容は相対的に大きなものになると考えられる。

⁵⁾ 1995年は阪神・淡路大震災によって大阪市への転入移動が大きな影響を受けているため、ここでは1991～1994年の間の年平均値をとっている。

⁶⁾ 大都市圏あるいはその中心エリアと中心都市を対比して中心都市の「都心回帰」が言及されることがあるが、その場合、純移動数の改善は転出者数の減少による寄与が圧倒的に大きいことから、「都心回帰」というよりも「都心定着」等の表現の方がより適切であろう。

大都市圏中心都市の人口移動と都心回帰

表4. 主要大都市圏中心都市の転出入の推移と1990年代前半との比較

(単位：人)

		1981～1985年	1986～1990年	1991～1995年	1996～2000年	2001年	2002年	2003年
大阪市	転入	110,584	103,540	100,288	102,160 (5,169)	103,870 (6,879)	101,688 (4,697)	99,852 (2,861)
	転出	124,035	118,061	112,965	108,560 (4,744)	98,752 (14,552)	97,471 (15,833)	97,999 (15,305)
	転入超過	13,451	14,521	12,677	6,400 (9,913)	5,118 (21,431)	4,217 (20,530)	1,853 (18,166)
東京都特別区部	転入	409,018	374,476	343,029	354,593 (12,698)	366,656 (24,761)	360,267 (18,372)	358,924 (17,029)
	転出	440,518	439,122	396,222	337,555 (62,541)	316,270 (83,826)	307,084 (93,012)	314,605 (85,491)
	転入超過	31,500	64,646	53,194	17,038 (75,239)	50,386 (108,587)	53,183 (111,384)	44,319 (102,520)
名古屋市	転入	88,883	87,527	82,828	84,185 (1,464)	83,031 (310)	83,183 (462)	82,068 (653)
	転出	95,863	93,030	94,371	87,337 (7,255)	84,271 (10,321)	82,138 (12,454)	80,460 (14,132)
	転入超過	6,980	5,502	11,543	3,152 (8,719)	1,240 (10,631)	1,045 (12,916)	1,608 (13,479)

注1：2000年までの数値は、各期間の年平均値。

注2：下段()内の数値は、1990年代前半(1991～1994年)平均値との差。

資料：総務省統計局「住民基本台帳人口移動報告年報」

表5. 大阪・東京都心区の転出入の最近の動きと1990年代前半との比較

(単位：人)

		1990年代前半平均	1990年代前半平均との差				
			1990年代後半平均	2001年度	2002年度	2003年度	
大阪都心区	西区	転入	5,010	1,058	1,988	3,017	1,998
		転出	5,235	56	64	1,217	590
		転入超過	225	1,003	1,924	1,800	1,408
	北区	転入	6,914	1,695	1,921	4,000	2,415
		転出	7,414	218	442	1,534	572
		転入超過	500	1,477	1,479	2,466	1,843
	中央区	転入	4,897	1,027	3,462	3,314	3,565
		転出	5,439	53	359	1,522	866
		転入超過	542	974	3,103	1,792	2,699
東京都心区	千代田区	転入	3,793	323	413	1,453	1,623
		転出	4,870	741	923	773	886
		転入超過	1,077	1,064	1,336	2,226	2,509
	中央区	転入	6,056	2,442	3,803	4,830	5,194
		転出	6,851	30	472	677	1,498
		転入超過	795	2,472	3,331	4,153	3,696
	港区	転入	13,566	2,982	3,358	3,118	4,976
		転出	15,440	762	1,016	444	9
		転入超過	1,874	3,744	4,374	3,562	4,985

注1：1990年代前半平均は1991～1995年度の平均値、1990年代後半平均は1996～2000年度の平均値。

注2：転入超過は、転入と転出の差で、表3の「社会増加」(その他の台帳記載数・削除数が含まれる)とは数値が異なる。

資料：総務省自治行政局「住民基本台帳人口要覧」

2.3 地域別の転入・転出・純移動

中心都市における転入数の増加と転出数の減少をより詳しく把握するため、1990年代前半の転出入状況⁷⁾との比較を基に2001年以降の動きを地域別にみたものが表6である。

これによると、各中心都市の転入数の増加は、所在地方ブロック内からの増加によるものが大きく寄与しており、その中でも所在都府県からの近距離移動が多い。また、東京都区部については、ここ2～3年、他ブロックからの人口吸引力が全般的に弱まる中で、近畿ブロックからの人口流入は依然として多くみられ、関西圏及びその中心エリアの経済・産業機能の相対的低下が特に大きく影響していると考えられる⁸⁾。一方、転出数の減少についても、所在地方ブロック内への転出減によるものが多く、特に大阪市と名古屋市では、所在府県への転出減が多くを占めている。また、東京都区部については、都下への転出減とともに、東日本地域を中心とした地方ブロックへの転出減が多くなっている。

以上のように、各中心都市とも、所在地方ブロック間との移動パターンの変化が全体の純移動の改善につながっており、その中でも所在地方ブロックへの転出数の減少が大きく寄与している。特に大阪市や名古屋市では、移動距離のより短い所在府県への転出減が大きなウエイトを占めている。こうした比較的近い距離にある所在地方ブロックや都府県との間の移動パターンの変化要因としては、新規住宅取得等による住替え移動及びその随伴移動や就職・転職等による職業移動という要因（転入増に寄与）に加えて、大都市圏における自県内移動及び中心県から周辺県への移動は住宅事情と随伴移動が大きな理由となっている⁹⁾ことから、後の項でみるように、地価の大幅な下落が住宅の買換えを困難化させ、良質な住宅を求めての中心都市からの住替え転出を抑制している可能性（転出減に寄与）や、各種都市機能の集積に基づく大都市居住のメリット・魅力の再評価の高まり（転入増・転出減に寄与）等の要因が考えられる。

⁷⁾ 前記の注3)と同様、1991～1994年の間の年平均値をとっている。

⁸⁾ 国土庁編[2000]、川相[2002]・[2004]等を参照。

⁹⁾ 国立社会保障・人口問題研究所[1997]参照。ライフコースやライフイベントを契機とした人口移動については、これに加えて、大友[1996]、荒井・川口・井上編[2002]等を参照。

大都市圏中心都市の人口移動と都心回帰

表 6 . 主要大都市圏中心都市の地域別転出入（1990年代前半との差）の比較

大阪市

(単位：人)

	1990年代前半平均との差								
	2001年			2002年			2003年		
	転入	転出	転入超過	転入	転出	転入超過	転入	転出	転入超過
北海道	151	10	161	161	71	90	168	107	61
東北	193	100	93	200	11	189	220	117	103
関東	130	1,618	1,487	89	1,910	1,820	824	1,895	1,070
中部	548	466	1,014	276	349	625	28	531	559
北陸	158	95	253	117	93	210	125	199	324
近畿	6,172	13,333	19,505	4,977	14,928	19,905	3,345	14,149	17,494
大阪府	3,642	7,704	11,346	2,757	8,640	11,397	1,717	7,496	9,213
中国	220	392	612	10	659	649	251	657	406
四国	173	624	451	473	657	184	535	633	98
九州・沖縄	521	1,351	830	641	1,140	499	1,064	1,256	192
総数	6,879	14,552	21,431	4,697	15,833	20,530	2,861	15,305	18,166

東京都特別区部

(単位：人)

	1990年代前半平均との差								
	2001年			2002年			2003年		
	転入	転出	転入超過	転入	転出	転入超過	転入	転出	転入超過
北海道	697	2,576	1,879	1,113	2,689	1,576	1,403	2,584	1,181
東北	2,620	8,081	5,461	2,822	9,538	6,716	3,251	9,473	6,222
関東	21,622	60,862	82,484	17,356	67,856	85,212	17,981	62,159	80,140
東京都	5,704	5,676	11,380	5,237	7,484	12,721	5,779	4,959	10,738
中部	1,564	3,595	5,159	792	4,267	5,059	235	3,769	4,004
北陸	199	910	1,109	129	930	1,059	83	869	786
近畿	6,318	1,136	7,454	5,633	1,130	6,763	5,667	361	6,028
中国	502	1,265	1,767	484	1,328	1,812	72	1,286	1,358
四国	78	631	708	27	624	650	48	740	691
九州・沖縄	2,206	4,771	2,564	2,115	4,651	2,535	2,142	4,251	2,108
総数	24,761	83,826	108,837	18,372	93,012	111,634	17,029	85,491	102,770

名古屋市

(単位：人)

	1990年代前半平均との差								
	2001年			2002年			2003年		
	転入	転出	転入超過	転入	転出	転入超過	転入	転出	転入超過
北海道	159	36	123	106	62	44	27	117	90
東北	236	4	240	123	55	178	151	140	291
関東	73	1,385	1,458	168	1,012	844	129	542	671
中部	1,493	10,206	11,698	1,498	11,318	12,815	1,073	12,315	13,387
愛知県	2,454	6,080	8,534	2,679	7,067	9,746	2,468	7,413	9,881
北陸	251	323	72	247	493	246	463	550	87
近畿	342	170	512	242	371	613	132	377	509
中国	154	86	68	215	198	17	92	127	35
四国	67	64	3	131	97	34	247	159	88
九州・沖縄	1,058	819	239	871	874	3	1,052	891	161
総数	310	10,321	10,631	462	12,454	12,916	653	14,132	13,479

注 1：1990年代前半平均は、1991～1994年の平均値。

注 2：地域ブロックは、〔北海道〕北海道、〔東北〕青森、岩手、宮城、秋田、山形、福島、新潟、〔関東〕茨城、栃木、群馬、埼玉、千葉、東京、神奈川、山梨、〔中部〕長野、岐阜、静岡、愛知、三重、〔北陸〕富山、石川、福井、〔近畿〕滋賀、京都、大阪、兵庫、奈良、和歌山、〔中国〕鳥取、島根、岡山、広島、山口、〔四国〕徳島、香川、愛媛、高知、〔九州・沖縄〕福岡、佐賀、長崎、熊本、大分、宮崎、鹿児島、沖縄

注 3：所在都府県の数値は、当該都市以外の市町村と、当該都市との移動数である。

資料：総務省統計局「住民基本台帳人口移動報告」

3. 大阪都心区の都心回帰の動向

前項2.1でみたように、大阪市、東京都区部の都心部では都心回帰の動きが顕在化し、中心都市の人口増加に大きく寄与している。以下では、長期にわたり人口の域外流出と経済的低迷等が続いてきた中で、近年大きな人口移動パターンの変化を示している大阪市に注目して、東京都心区と比較しながら、大阪都心区の都心回帰現象について考察する。その際、これまでの分析のベースとしてきた住民基本台帳による人口移動データでは、年齢別等の移動人口属性が把握できないこと、区レベルでの人口移動ODデータが得られないこと等の資料上の制約があるため、以下では、移動人口属性が把握可能な国勢調査ベースによって大阪都心区をめぐる人口移動状況を見る¹⁰⁾。ただし、最新の国勢調査から得られる人口移動データは1995年から2000年にかけてのものであるため、住民基本台帳ベースによる人口移動データよりやや分析期間が古くなるが、大阪都心区については中心都市とは異なりその間に既に転入超過を示している¹¹⁾。したがって、国勢調査ベースの人口移動データを用いることによって、当該期間において都心回帰の兆候をもたらしている移動人口のいくつかの具体的属性を把握することができる。

3.1 男女別・年齢別にみた大阪都心区の人口移動

国勢調査の人口移動ODデータの集計から得られた表7によって、大阪都心区を取り巻く人口移動状況（1995-2000年の間の純移動）を男女別・年齢別（2000年国勢調査時での年齢）にみると¹²⁾、以下の特徴を指摘することができる。

- (1) 大阪市からの転出超過が男女ともほぼ同じ割合で生じているのに対し、大阪都心区への転入超過の大部分（約70%）は女子の純流入によるものである。
- (2) 大阪都心区への転入超過を示す年齢層の中心は、男女とも15-24歳の若年層であり、女子では20歳代後半層も純流入となっている。
- (3) 男子では45-54歳の中高年層、女子では35-49歳の中年層も純流入を示しているが、それ以外の年齢層ではいずれも純流出である。

¹⁰⁾ 「住民基本台帳人口移動報告」には男女別以外の移動人口属性は表章されておらず、国勢調査（10年ごとの大規模調査）から属性データが得られるが、一方で、10年間隔である上、各回の調査内容に異同があること等、時系列的な分析にはあまり適切でないという問題点がある。また、国勢調査からは各種の属性データが得られるが、例えば、当該期間内に複数の移動をしても、前回国勢調査と今回国勢調査の記入地間での移動となることや、移動を経験したが、国勢調査実施前に死亡した人は移動者に数えられないこと等のように、特定の地域間における5年間の人口移動量を必ずしも正確に表わしていないこと、さらに、移動者の属性についても前回国勢調査と今回国勢調査のクロス表章であり、その間に属性の変更があっても反映されないこと等の問題点も指摘される。

¹¹⁾ 当該期間において都心周辺区では転出超過となっている。なお、都心区の個別の状況を見ると、西区と北区は転入超過であるが、中央区は転出超過を示している。また、東京都心区については、千代田区、港区は転出超過であるが、中央区がそれをカバーする転入超過を示しているため、東京都心区全体も当該期間に転入超過となっている。

¹²⁾ 国勢調査では、年齢別・区間別移動人口のクロスデータが表章されておらず、自市内他区間の年齢別移動人口が不明であるため、都心3区間相互の移動を除いた都心区全体の年齢別移動人口については推計値である。推計方法については、表7の注を参照。

大都市圏中心都市の人口移動と都心回帰

表 7 . 大阪都心区の男女別・年齢別純移動 (1995年～2000年)

男

(単位：人)

年齢	現住地	大阪市			都心区			
		府内から	他県から		自市内から	府内から	他県から	
5～9歳		5,628	2,742	2,886	255	26	116	165
10～14歳		2,385	1,007	1,378	62	22	4	88
15～19歳		5,204	362	5,566	1,323	27	56	1,240
20～24歳		11,335	1,578	9,757	1,658	5	238	1,415
25～29歳		3,011	1,495	4,506	267	30	199	436
30～34歳		10,677	3,011	7,666	771	30	15	756
35～39歳		8,278	3,226	5,052	193	70	69	332
40～44歳		4,032	1,563	2,469	18	72	13	103
45～49歳		1,694	814	880	159	49	18	128
50～54歳		1,125	664	461	98	27	55	70
55～59歳		1,337	406	931	48	41	8	1
60～64歳		2,566	642	1,924	136	21	2	159
65～69歳		2,083	645	1,438	235	48	65	122
70～74歳		1,382	497	885	223	59	59	105
75歳～		1,659	857	802	177	10	78	89
合計		29,318	13,363	15,955	853	47	307	499

女

(単位：人)

年齢	現住地	大阪市			都心区			
		府内から	他県から		自市内から	府内から	他県から	
5～9歳		5,220	2,413	2,807	229	36	84	181
10～14歳		2,514	1,220	1,294	68	25	5	88
15～19歳		6,121	274	6,395	1,437	45	58	1,334
20～24歳		15,871	2,821	13,050	2,524	58	485	1,981
25～29歳		2,152	1,300	3,452	119	65	330	276
30～34歳		9,917	3,171	6,746	238	182	65	485
35～39歳		6,569	2,582	3,987	24	239	44	259
40～44歳		2,806	1,059	1,747	65	105	51	91
45～49歳		1,492	566	926	23	80	67	124
50～54歳		1,921	556	1,365	102	55	22	179
55～59歳		2,170	656	1,514	241	21	1	219
60～64歳		2,740	897	1,843	293	29	49	215
65～69歳		2,438	797	1,641	345	78	105	162
70～74歳		1,597	561	1,036	177	16	35	126
75歳～		4,188	2,475	1,713	415	25	213	177
合計		23,732	13,106	10,626	2,084	721	630	733

総数

(単位：人)

年齢	現住地	大阪市			都心区			
		府内から	他県から		自市内から	府内から	他県から	
5～9歳		10,848	5,155	5,693	484	62	200	346
10～14歳		4,899	2,227	2,672	130	47	1	176
15～19歳		11,325	636	11,961	2,760	72	114	2,574
20～24歳		27,206	4,399	22,807	4,182	63	723	3,396
25～29歳		5,163	2,795	7,958	148	35	529	712
30～34歳		20,594	6,182	14,412	1,009	152	80	1,241
35～39歳		14,847	5,808	9,039	169	309	113	591
40～44歳		6,838	2,622	4,216	47	177	64	194
45～49歳		3,186	1,380	1,806	182	129	49	4
50～54歳		3,046	1,220	1,826	4	28	77	109
55～59歳		3,507	1,062	2,445	289	62	9	218
60～64歳		5,306	1,539	3,767	429	8	47	374
65～69歳		4,521	1,442	3,079	580	126	170	284
70～74歳		2,979	1,058	1,921	400	75	94	231
75歳～		5,847	3,332	2,515	592	35	291	266
合計		53,050	26,469	26,581	2,937	768	937	1,232

注： 自市内他区の年齢別純移動数は、都心3区相互間の男女別転入・転出総数を、都心3区それぞれの市内各区への転入・転出総数で按分することにより推計した値で、都心3区相互間の転出入数は除かれている。

資料：総務省統計局「平成12年 国勢調査報告」

(4)発地別移動流とクロスすると、15-24歳の若年層では、都心区の持つ高次都市機能による広域的な人口吸引力により、男女とも他県からの純流入が大きな割合（概ね80%以上）を占めている。また、男子の中老年層でも他県からの純流入が多くみられるが、女子の中年層については都心区と距離の近い市内他区や府下市町村からの純流入が多い。

以上の結果、男女を合計した純移動数では、15-24歳の若年層における他県を中心とした大幅な転入超過と、少数ではあるが40歳代の中年層における比較的近距离からの転入超過がみられ、その他の年齢層では転出超過となっている。また、自市内他区との移動流では54歳までのすべての年齢層で、府内他市町村との移動流では15-54歳の年齢層でそれぞれ転入超過を示しており、移動距離の短い純流入が多くなっている。したがって、都心区の社会増加は、若年層の遠距離（他県）流入と、若年層から中老年層までの幅広い年齢層にわたる近隣・近距离（市内・府下）流入が大きく寄与する構造となっている。

大阪都心区の社会増加の特徴をさらに詳しく把握するため、東京都心区と比較すると、表8から東京都心区をめぐる純移動については以下のような特徴がみられる。

- (1)東京都心区への転入超過は、女子の純流入によるものであるが、東京都区部についても、女子の転入超過が都区部全体の純移動に大きく寄与している。
- (2)都心区への転入超過を示す年齢層の中心は、男子で15-24歳の若年層、女子では20-30歳代を中心とした若中年層であり、女子の純流入の年齢層が広範囲にわたっている。
- (3)男子では35-44歳層、女子では40歳代の中年層でも純流入を示しており、大阪都心区と比べて、男子はより低い年齢層で純流入となっている。
- (4)発地別にみると、若年層の転入超過は概ね他県からの純流入によるものであり、中年層については男女とも自市内他区からの近隣移動によるものが多い。

以上の結果、男女合計の純移動数では、15-24歳の若年層における他県からの大幅な純流入と30-40歳代の中年層における自市内他区を中心とした近距离からの純流入の一方、その他の年齢層では概ね転出超過がみられるという点では、大阪都心区とほぼ同様の移動状況を示している。しかし、特に、都心区全体の転入超過のほとんどが他県からの純流入であること、若年層の移動が自市内他区との関係では比較的大きな転出超過を示していること、30歳代の中年層（特に女子）では比較的大幅な転入超過を示していることという点で、大阪都心区とはかなり異なる状況がみられる。これらの点については、東京都心区が持つ高次都市機能の高い集積性や多様性等に基づく人口吸引力の広域性、住居関連費をはじめとする生活コスト、女性の就業・雇用機会の集積とそれに呼応した女性の社会進出状況等における大阪都心区との格差が大きく影響していると考えられる。

大都市圏中心都市の人口移動と都心回帰

表 8 . 東京都心区の男女別・年齢別純移動 (1995年～2000年)

男

(単位：人)

年齢	現住地	東京都特別区部		都心区			
		都内から	他県から	自市内から	都内から	他県から	
5-9歳	6,192	1,130	5,062	12	86	14	84
10-14歳	3,733	748	2,985	105	40	9	56
15-19歳	20,079	911	20,990	384	161	3	542
20-24歳	74,404	1,183	73,221	1,005	360	31	1,334
25-29歳	8,928	2,627	11,555	792	476	89	405
30-34歳	23,927	864	23,063	571	146	35	460
35-39歳	16,382	1,251	15,131	233	351	35	153
40-44歳	8,700	1,211	7,489	87	115	6	34
45-49歳	5,537	1,080	4,457	14	38	20	4
50-54歳	4,314	1,078	3,236	106	94	18	30
55-59歳	5,328	1,008	4,320	192	138	15	69
60-64歳	8,708	1,075	7,633	357	77	27	253
65-69歳	6,598	1,176	5,422	247	26	30	191
70-74歳	4,250	1,043	3,207	201	20	21	160
75歳-	5,200	1,616	3,584	292	47	63	182
合計	13,314	10,381	2,933	1,180	1,071	88	197

女

(単位：人)

年齢	現住地	東京都特別区部		都心区			
		都内から	他県から	自市内から	都内から	他県から	
5-9歳	5,330	792	4,538	37	136	37	62
10-14歳	3,548	724	2,824	60	26	23	11
15-19歳	22,430	542	22,972	515	86	8	609
20-24歳	70,663	2,174	68,489	1,736	87	82	1,741
25-29歳	739	2,680	3,419	538	13	143	408
30-34歳	13,282	509	12,773	902	643	117	142
35-39歳	9,483	1,254	8,229	1,016	636	70	310
40-44歳	5,590	1,074	4,516	297	163	19	115
45-49歳	4,492	1,204	3,288	58	59	14	15
50-54歳	6,204	1,132	5,072	10	29	30	11
55-59歳	8,125	1,282	6,843	314	69	4	241
60-64歳	8,455	1,243	7,212	357	43	17	297
65-69歳	6,693	1,263	5,430	334	50	31	253
70-74歳	4,872	1,241	3,631	271	45	46	180
75歳-	13,695	5,474	8,221	910	199	231	480
合計	2,585	12,880	15,465	2,843	990	78	1,775

総数

(単位：人)

年齢	現住地	東京都特別区部		都心区			
		都内から	他県から	自市内から	都内から	他県から	
5-9歳	11,522	1,922	9,600	25	222	51	146
10-14歳	7,281	1,472	5,809	165	66	32	67
15-19歳	42,509	1,453	43,962	899	247	5	1,151
20-24歳	145,067	3,357	141,710	2,741	447	113	3,075
25-29歳	9,667	5,307	14,974	254	489	232	3
30-34歳	37,209	1,373	35,836	331	497	152	318
35-39歳	25,865	2,505	23,360	1,249	987	105	157
40-44歳	14,290	2,285	12,005	384	278	25	81
45-49歳	10,029	2,284	7,745	44	21	34	11
50-54歳	10,518	2,210	8,308	116	123	48	41
55-59歳	13,453	2,290	11,163	506	207	11	310
60-64歳	17,163	2,318	14,845	714	120	44	550
65-69歳	13,291	2,439	10,852	581	76	61	444
70-74歳	9,122	2,284	6,838	472	65	67	340
75歳-	18,895	7,090	11,805	1,202	246	294	662
合計	10,729	23,261	12,532	1,663	81	166	1,578

注： 自市内他区の年齢別純移動数は、表7と同様の方法で算出している。

資料：総務省統計局「平成12年 国勢調査報告」

3.2 地域別にみた大阪都心区の人口移動

大阪都心区を取り巻く転出入・純移動状況をさらに詳しく把握するため、それらを地域別にみたものが表9である。これによると、以下の特徴が指摘できる。

- (1)前項3.1でもみたように、転出入とも他県との移動流の割合が最も高くなっているが、その中でも近畿ブロック間との割合がかなり高いことから、遠距離移動の中でも相対的に移動距離の短い移動流が主体となっている。また、自市内他区との近隣移動も全体の約1/3を占めており、全体的に比較的近距离帯での移動流を形成する中で、自市内他区、府内、府外のいずれに対しても転入超過を示している。
- (2)府内との純移動流では、都心区から比較的近距离に位置する北大阪・東大阪・南河内地域からの転入超過、府外との純移動流については、中・四国、九州、北陸地方の西日本地域からの転入超過が多くみられる。
- (3)一方、府下の中でも都心区から相対的に遠距離に位置し、地価の比較的大きな下落と大規模住宅開発がみられる府下南部の泉州地域や、府外の近畿ブロック内他県、あるいは移動距離のより長い関東・中部ブロックに対しては、転出超過を示している。

したがって、大阪都心区めぐる人口移動を地域別にみたとき、都心区と比較的近距离に位置する府下地域、及び西日本地域からの純流入が都心区人口の社会増に寄与しており、同一所在エリアでも相対的に遠距離にある府下地域と東日本地域に対しては社会減につながっている。これらを前項3.1で得られた結果と合わせて推察すると、大阪都心区の社会増加は、中・四国地方を中心とした15-24歳の若年層による遠距離純流入、若年層から中高年層までの幅広い年齢層による市内他区及び府下北部・東部地域からの近隣・近距离純流入、の二つの移動流が主体となっていると考えられる。

大都市圏中心都市の人口移動と都心回帰

表9 . 大阪都心区の地域別転出入・純移動 (1995年～2000年)

(単位：人、%)

	転入		転出		純移動	
	大阪市	都心区	大阪市	都心区	大阪市	都心区
大阪市内他区	- (-)	15,669 (32.2)	- (-)	14,901 (32.6)	- (-)	768 (26.2)
府内他市町村	110,576 (40.9)	11,244 (23.1)	137,045 (42.3)	10,307 (22.6)	26,469 (49.9)	937 (31.9)
北大阪地域	31,036	3,849	36,898	3,531	5,862	318
三島地域	18,674	2,145	22,981	2,044	4,307	101
豊能地域	12,362	1,704	13,917	1,487	1,555	217
東大阪地域	45,090	4,110	48,450	3,634	3,360	476
北河内地域	23,359	2,338	24,501	1,832	1,142	506
中河内地域	21,731	1,772	23,949	1,802	2,218	30
南河内地域	12,148	1,062	16,552	797	4,404	265
泉州地域	22,204	2,096	35,145	2,219	12,941	123
泉北地域	17,547	1,609	26,903	1,690	9,356	81
泉南地域	4,657	487	8,242	529	3,585	42
他県	160,093 (59.1)	21,708 (44.6)	186,674 (57.7)	20,476 (44.8)	26,581 (50.1)	1,232 (41.9)
北海道	1,591	208	1,936	197	345	11
東北	2,322	175	2,411	188	89	13
関東	23,344	3,042	32,269	3,757	8,925	715
中部	13,906	1,695	16,252	1,738	2,346	43
北陸	5,259	751	4,581	466	678	285
近畿	69,003	9,369	87,683	9,404	18,680	35
中国	17,722	2,595	14,190	1,592	3,532	1,003
四国	11,574	1,725	9,765	1,047	1,809	678
九州・沖縄	15,372	2,041	17,587	1,995	2,215	46
総計	270,669	48,621	323,719	45,684	53,050	2,937

注1：下段（ ）内の数値は、総計に占める各地域の割合（%）。

注2：地域区分は表1による。なお、近畿の転入・転出・純移動には、大阪府の数値は含まれていない。

資料：総務省統計局「平成12年 国勢調査報告」

4 . 都心回帰の要因

4.1 新規住宅立地の急増

人口移動は、居住地の変更を伴う常住人口（夜間人口）の移動であるため、人口の社会増加と新規の住宅立地の動向とは密接に関係している。特に大阪都心区の人口増加は、流出減による寄与ではなく流入増による寄与がその要因となっていることから、両者の関係はより強いと考えられる。川相 [2002] では、主要大都市圏の市・区を対象に、そこに立地する各種都市機能と夜間人口の変化の相関分析を行った結果、1995～2000年にかけて住宅立地（一人当たり住宅着工戸数）とその後の夜間人口の増加とは有意な関係にあり、しかもその程度も他の機能に比べて強いことが示されている。また、大阪や東京の都心区における人口の社会増加に住宅（マンション）建設が大きく寄与していることは、国土交通省編 [2004] や富田 [2004] 等でも指摘されている。

表10により新設住宅着工戸数の推移をみると、大阪・東京の中心都市・都心区・都心周辺区とも、1990年代後半には新規住宅建設が大きく増加し、2001年以降も高い水準が続いている。

表10. 大阪・東京の中心都市・都心区等の新設住宅着工戸数と平均床面積の推移

(1) 大阪市

	大阪市			都心区			都心周辺区		
	貸家	分譲住宅		貸家	分譲住宅		貸家	分譲住宅	
戸数	戸数(戸) 割合(%)			戸数(戸) 割合(%)			戸数(戸) 割合(%)		
1991～1995年平均	28,614 (100.0)	61.2	25.3	2,525 (100.0)	60.6	29.5	2,984 (100.0)	57.2	28.3
1996～2000年平均	33,967 (118.7)	47.3	41.9	5,700 (225.7)	43.3	51.9	4,186 (140.3)	49.9	41.3
2001年	31,167 (108.9)	34.6	57.4	7,258 (287.4)	41.7	56.4	4,525 (151.6)	34.3	60.4
2002年	33,163 (115.9)	41.9	50.7	7,522 (297.9)	45.8	52.2	4,705 (157.7)	45.9	47.9
2003年	36,101 (126.2)	39.7	54.0	9,767 (386.8)	30.1	68.1	5,975 (200.2)	49.1	46.1
平均床面積(m ²)	戸数(戸) 割合(%)			戸数(戸) 割合(%)			戸数(戸) 割合(%)		
1991～1995年平均	67.1 (100.0)	51.5 (100.0)	74.1 (100.0)	70.3 (100.0)	52.5 (100.0)	84.8 (100.0)	67.7 (100.0)	51.3 (100.0)	69.2 (100.0)
1996～2000年平均	73.8 (110.0)	53.0 (102.9)	83.8 (113.1)	65.0 (92.5)	45.2 (86.1)	76.3 (90.0)	70.7 (104.4)	51.2 (99.8)	81.5 (117.8)
2001年	81.1 (120.9)	48.9 (95.0)	92.9 (125.4)	64.7 (92.0)	39.0 (74.3)	80.3 (94.7)	74.7 (110.3)	53.6 (104.5)	80.9 (116.9)
2002年	76.5 (114.0)	47.3 (91.8)	92.2 (124.4)	62.0 (88.2)	47.9 (91.2)	71.3 (84.1)	74.2 (109.6)	49.1 (95.7)	90.2 (130.3)
2003年	76.1 (113.4)	44.7 (86.8)	92.8 (125.2)	67.9 (96.6)	39.1 (74.5)	79.3 (93.5)	73.7 (108.9)	48.5 (94.5)	90.2 (130.3)

(2) 東京都都区部

	東京都都区部			都心区			都心周辺区		
	貸家	分譲住宅		貸家	分譲住宅		貸家	分譲住宅	
戸数	戸数(戸) 割合(%)			戸数(戸) 割合(%)			戸数(戸) 割合(%)		
1991～1995年平均	102,644 (100.0)	57.2	21.9	3,167 (100.0)	56.0	25.7	13,098 (100.0)	55.6	24.8
1996～2000年平均	108,843 (106.0)	38.3	44.3	9,640 (304.4)	32.2	61.4	18,546 (141.6)	34.3	53.3
2001年	113,329 (110.4)	37.8	49.5	11,709 (369.7)	33.4	63.2	16,818 (128.4)	34.8	55.7
2002年	123,567 (120.4)	38.5	50.4	18,996 (599.8)	21.6	74.6	20,734 (158.3)	34.3	58.2
2003年	143,959 (140.3)	37.1	53.3	20,454 (645.8)	24.5	73.3	24,112 (184.1)	33.8	60.1
平均床面積(m ²)	戸数(戸) 割合(%)			戸数(戸) 割合(%)			戸数(戸) 割合(%)		
1991～1995年平均	67.6 (100.0)	49.1 (100.0)	71.1 (100.0)	93.3 (100.0)	84.1 (100.0)	96.4 (100.0)	65.3 (100.0)	48.4 (100.0)	60.9 (100.0)
1996～2000年平均	77.7 (114.9)	54.5 (111.0)	80.5 (113.2)	81.9 (87.8)	84.2 (100.1)	76.6 (79.5)	72.1 (110.4)	51.4 (106.2)	72.5 (119.0)
2001年	76.3 (112.9)	53.8 (109.6)	81.0 (113.9)	66.7 (71.5)	80.3 (95.5)	55.5 (57.6)	66.7 (102.1)	51.7 (106.8)	64.3 (105.6)
2002年	73.1 (108.1)	47.8 (97.4)	81.5 (114.6)	84.7 (90.8)	72.9 (86.7)	87.2 (90.5)	64.3 (98.5)	48.4 (100.0)	64.6 (106.1)
2003年	70.4 (104.1)	45.3 (92.3)	79.0 (111.1)	75.9 (81.4)	62.0 (73.7)	79.0 (82.0)	60.9 (93.3)	44.8 (92.6)	62.9 (103.3)

注：下段()内は、1991～1995年平均値を100としたときの指数。

資料：国土交通省総合政策局「建築統計年報」

特に都心区においては、他地域に比べてきわめて高い伸びを示すとともに、利用関係別にみても、1990年代前半とは異なって賃貸住宅よりも分譲住宅の新規建設が大きな割合を占めるようになっており、根強い持家志向に対応した住宅用地への転換が急速に進んでいる。一方、新規着工住宅の平均床面積をみると、1990年代後半以降、大阪・東京とも特に都心区における賃貸・分譲住宅の狭小化が進んでおり、単身者用マンションやコンパクトマンションをはじめとした狭小住宅の供給によって幅広い層が需要可能となる水準での家賃や住宅購入費の設定が、都心区における住宅需要を促進する大きな要因の一つになっていると考えられる。

こうした新規住宅供給急増の背景として、バブル経済崩壊後の地価の大幅な下落と長引く景気低迷の中で企業が保有する低・未利用地の売却や土地利用転換、また、製造業の全般的な不振・低迷と産業空洞化の進行の中で生産施設の移転・廃業に伴う遊休地の発生等により、特に都心区においてマンション等の住宅建設が可能な土地供給が増大したことがあげられる。この点について、国土交通省編[2004]でも「平成8年頃から東京都心で顕著となっている都心回帰は、地価の下落と企業が保有していた都心の土地が売却されるようになったことがあいまって起きている現象」としている。表11により新規住宅建設が急増した1990年代後半以降の地価の動きをみると、東京都心区の地価は下落を続け、中心都市を上回る下落率を示すケースも少なくない。最近では下げ止まり傾向を強め、住宅地では上昇に転じる状況も一部で見られるが、大阪都心区の地価については、依然として大幅な下落が続いており、こうした地価の下落が、資産の効率化や収益の確保等に向けて住宅建設をはじめ企業が保有する土地の有効利用を促進していると考えられる。

以上のような供給側の要因に加えて、需要側についても、住宅価格の低下により住宅取得が容易になったことが都心回帰の背景として指摘できる。2004年2月に国土交通省が実施した「土地・住宅の需要とライフスタイルに関する意識調査」¹³⁾によると、地価下落を「好ましい」または「どちらともいえない」と回答した者に、プラスの影響の内容について聞いたところ、「安価で良質な住宅が取得しやすくなった」(51.7%)、「土地・住宅の売買が容易になるなど、買換えがしやすくなった」(20.6%)と回答しているように、これまで都心での住宅取得が困難であった勤労者等にとっても、土地・住宅価格の下落によって取得可能な住宅の範囲が拡大している。

¹³⁾ 首都圏、中京圏、近畿圏の約50km圏内に位置する市区町村及び地方圏(札幌市、仙台市、広島市、福岡市)に居住する20歳以上の調査モニターを対象とした、インターネットによるアンケート調査(回収数3,000)。詳細については、国土交通省編[2004]を参照。

表11. 大阪・東京の中心都市・都心区の用途別地価の対前年変動率の推移

(単位: %)

	大阪市			東京都区部				
	西区	北区	中央区	千代田区	中央区	港区		
住宅地								
1996年	5.4	-	9.0	8.7	7.6	25.7	28.6	17.6
1997年	2.7	-	5.4	3.9	3.8	12.9	2.5	6.5
1998年	4.1	-	3.0	2.0	3.0	3.2	1.9	2.3
1999年	5.4	-	5.4	2.6	4.9	4.9	3.8	4.2
2000年	6.0	-	8.0	3.7	3.6	2.4	0.8	1.7
2001年	5.9	-	6.2	2.3	2.4	-	2.4	0.8
2002年	5.9	-	4.6	1.1	2.0	0.0	2.6	0.0
2003年	5.9	-	6.8	1.7	1.5	1.0	0.4	0.0
商業地								
1996年	19.7	21.3	20.3	21.2	20.8	21.7	23.6	21.8
1997年	12.0	13.3	12.8	13.1	9.5	9.0	7.7	8.3
1998年	9.4	10.0	9.3	9.3	5.5	3.4	3.7	3.9
1999年	12.2	13.0	12.7	13.3	7.6	5.6	6.4	8.3
2000年	17.9	20.9	19.0	21.0	5.6	4.9	7.5	4.2
2001年	13.8	15.2	12.2	16.4	4.1	5.3	5.1	1.6
2002年	10.5	12.5	7.9	10.9	3.5	4.0	3.2	0.8
2003年	9.1	10.4	6.9	8.3	2.4	3.5	0.8	0.7

注: 各年7月1日現在の基準地価格の対前年変動率。

資料: 各都道府県調べ「都道府県地価調査」(東洋経済新報社「地域経済総覧」(各年)所収の数値(調査地点を前年分と同地点に調整)による)

4.2 都心居住メリットの再評価と社会経済環境の変化

地価の下落は、住宅取得の容易化の一方、住宅の買換えによる住替え移動を困難にさせる側面も持っている。前記の国土交通省調査によると、地価下落の影響として、「所有する土地や住宅の価値が下がり、住宅の買換えがしにくくなった」とする者の割合は41.1%と、地価の下落が、他方で住替え移動にマイナスの影響を及ぼしている。特に都心区におけるマンション取得価格は郊外地域と比べて依然として高い水準にあることから、都心区への住替え移動に及ぼすマイナスの影響は相対的に大きくなると考えられる。また、買換えによる住替え移動に限らず、住宅の一次取得や賃貸居住についても、低価格設定とはいえ郊外地域を上回る住宅コストは、都心居住を選択するに当たっての制約条件になる。こうした状況の中でも、都心回帰の動きは、人口流出の減少というpush要因の低下に関わる側面よりも、人口流入の増加というpull要因の増大によってもたらされている部分がきわめて大きいことから、都心人口の社会増加については、新規住宅立地というpull要因に加えて、生活全般にわたって都心区が持つメリットや魅力という居住環境面からのpull要因を考慮する必要がある。

この点について富田[2004]は、都心居住の一般的・基本的な利点として、(1)雇用の集積(職住近接)、(2)中心機能の集積(多種多様な財とサービスを提供する機能への近接性が高いこと)、(3)公共交通の整備(自家用車を利用しないで、都心地区の従業地や中心機能へのアクセスが容易であること)という諸機能の集積をあげ、少子・高齢化、社会の富裕化、女性の社会進出、単独世帯の増加という社会的変化と、低金利政策や減税政策等の各種の住宅取得促進政策、及び土地・住宅価格の下落が相互に関係する中で、上記(1)~(3)に対する評価の高まりや高く評価する者(特に職住近接志向のオフィス従業者)の増加が都心回帰の動きを顕在化さ

せたとしている。

前項3でみたように、大阪都心区の社会増加は、15～24歳の若年層の他県からの遠距離流入と、若年層から中高年層までの幅広い年齢層にわたる市内・府下からの近隣・近距離流入という二つの移動流が主体となっている。住宅立地要因からは、分譲マンションが新規住宅供給のかなりの割合を占めているとみられることから、比較的入手しやすい価格帯での新規住宅建設の増加は、利便性を重視する後者のファミリー層の流入に寄与したと考えられる。さらにそれに加えて、都心と郊外では住宅コストの負担や住宅の広さ等で大きな格差があるにもかかわらず、上記①の社会経済的变化の中で、諸機能の集積に基づく生活の利便性をより一層重視する、30歳代を中心とした職住近接志向の独身男女や子育てを終え子供が世帯分離したシニア層（特に団塊の世代）によるマンション取得も多いと推察される。また、15～24歳の若年層、及び転勤流入が主とみられる他県からの男性中高年層については、賃貸マンション居住者として、特に都心区を持つ就業・教育等の高次都市機能の集積と交通アクセスの充実等による高い利便性や強い職住学近接志向が大きく影響していると考えられる。今後、就業・勤務形態の多様化や就業女性（特にキャリア志向の単身者）の増加がさらに進み、それに伴って都心居住のメリットや魅力の評価がさらに高まれば、これまでのような中心部（中心都市）での就業・周辺部（郊外都市）での居住という職住遠隔型から、中心部での就業・居住という職住近接型の都市生活パターンへの選好が強まり、中心都市とその都心区をはじめとする利便性の高い地域での居住志向は継続する可能性が高いと考えられる。

5. おわりに

これまでみてきた主要大都市圏の中心都市・都心区を取り巻く人口移動の特徴と要因について、大阪市とその都心区を中心に要約すると以下のとおりである。

大阪市、東京都区部の近年の人口増加は社会増が大きく寄与しており、その内訳をみると、1990年代前半の移動状況と比べて、人口流入によるよりも、人口流出に歯止めがかかることによってもたらされている部分がきわめて大きい。

所在地方ブロックへの転出数の減少が各中心都市全体の純移動の改善に大きく寄与し、特に大阪市では移動距離のより短い大阪府下への転出減が大きなウエイトを占めている。

大阪市、東京都区部の社会増加については、特に都心区でその傾向が顕著に現れ、人口移動流が活発化する中で人口流入の増加による都心回帰現象がみられる。

大阪都心区の転入超過の大部分は女子の純流入によるものであり、男女を合計した純移動数では、中・四国地方を中心とした15～24歳の若年層による遠距離流入と、若年層から中高年層までの幅広い年齢層による市内及び府下北部・東部地域からの近隣・近距離流入の二つの移動流が大きく寄与している。

大阪・東京の都心回帰の要因として、新築分譲マンションの大量供給と低価格化という住宅要因に加えて、就業・雇用機会や高次都市機能の集積に基づく都心居住メリットの再評価・再認識とそれを促進させた社会経済環境の変化によるところが大きい。

以上のような中心都市や都心区をめぐる人口移動パターンが今後も継続するのか、あるいは

一時的な動きに留まるのかは、様々な要因によって規定される。川相 [2000] は、中心都市と郊外都市の関係から関西圏の都市圏形成のパターンは「調整・再編プロセス」の段階に移行しており、そうした動きが今後さらに活発化する主な要因として、良質な居住環境を求めての域内人口移動と、地域間競争圧力の高まりを指摘している¹⁴⁾。については、今後、人口減少段階への移行等の中で中心都市や都心区において過密の解消とゆとりの創出、土地・住宅取得環境の容易化等が進めば、高い利便性に加えて快適性も備わった都市生活を実現できる居住環境を求めてこれら地域への人口移動（特に同一・近隣圏域内での住替え移動）が高まると考えられる。例えば、身体が不自由になっても便利で安心した生活ができるよう諸機能が充実した都心居住を志向する高齢者や、狭くても仕事や生活に便利な所に住みたい、都会には一流のものに触れられる喜びがあるといった都心志向の就業者がさらに増加する可能性がある¹⁵⁾。こうした中で、分譲マンション居住として比較的定着・定住意識が高いファミリー層や高齢者世帯、職住近接志向の強い若年単身者や子供を持たない共働き世帯等、地縁・血縁に拘束されない多様な新規住民の流入が増加することが予想されるが、これらの新規住民と既存住民の混住に伴う住民構成の変化や新旧住民の行動様式の差異が、今後の地域社会の姿を大きく変容させる可能性がある。また、上記については、大都市活力の再生や地域経済の活性化に向けた都市機能の整備や各種の施策¹⁶⁾等が進められる中で、地域間競争がさらに高まれば、中心都市や都心区への人口移動を促進させるとともに、圏域全体における中心都市と郊外都市との協力・補完関係をはじめ都市間の機能分担等にも影響することになる。

以上の点に関して、本稿では十分な分析ができなかったが、中心都市とその都心区・都心周辺区、郊外都市等をめぐる人口移動とそれを引き起こす諸要因が今後どのように変化するのか、また、それが圏域全体の都市構造にどのように影響するのか等の具体的な考察については今後の課題としたい。

¹⁴⁾ 他方、調整・再編の動きが今後落ち着く方向に向かう主な要因として、川相 [2000] は、域内人口移動の低下傾向と圏域人口の減少段階への移行、交通アクセスの整備等によるアクセシビリティの向上、少子化・高齢化の進展、居住地への帰属意識の高まり等をあげている。

¹⁵⁾ 国土交通省編 [2004] 参照。

¹⁶⁾ 中心都市に関連する最近の主要な動きとしては、都市再生に向けた大規模プロジェクトや土地の有効利用等を促進させる「都市再生特別措置法」の施行（2002年6月）、首都圏及び近畿圏の都市部における工場等の新增設を規制する「工場等制限法」の廃止（2002年7月）等がある。

[参考文献]

- 荒井良雄・川口太郎・井上孝編 [2002], 『日本の人口移動- ライフコースと地域性- 』古今書院。
- 石川義孝編著 [2001], 『人口移動転換の研究』京都大学学術出版会。
- 大友篤 (人口・世帯研究会監修) [1996], 『日本の人口移動』大蔵省印刷局。
- 川相典雄 [2000], 「広域行政と関西大都市圏」摂南大学経営情報学部『経営情報研究』第8巻第1号。
- 川相典雄 [2002], 「人口移動に関する三大都市圏の比較分析」摂南大学経営情報学部『経営情報研究』第9巻第2号。
- 川相典雄 [2004], 「関西大都市圏の人口移動構造」摂南大学経営情報学部『経営情報研究』第12巻第1号。
- 国土交通省編 [2004], 『土地白書 (平成16年版)』国立印刷局。
- 国土庁編 [2000], 『国土レポート2000』大蔵省印刷局。
- 国立社会保障・人口問題研究所 [1997], 『第4回人口移動調査 結果の概要』国立社会保障・人口問題研究所資料。
- 国立社会保障・人口問題研究所編 [2002], 『都道府県別将来推計人口 (平成14年3月推計)』厚生統計協会。
- 国立社会保障・人口問題研究所編 [2004], 『日本の市区町村別将来推計人口 (平成15年12月推計)』厚生統計協会。
- 高橋伸夫・谷内達編 [1994], 『日本の三大都市圏』古今書院。
- 統計情報研究開発センター編 [2002], 『市町村の将来人口』日本統計協会。
- 富田和暁 [1995], 『大都市圏の構造的変容』古今書院。
- 富田和暁 [2004], 「三大都市圏における地域変容」杉浦芳夫編, 『空間の経済地理』朝倉書店。
- 濱英彦・山口喜一編著 [1997], 『地域人口分析の基礎』古今書院。
- 森川洋 [1998], 『日本の都市化と都市システム』大明堂。