

人口構成と住宅供給に着目した再開発事業によるジェントリフィケーションへの影響の実態に関する考察

—大阪市における「阿倍野再開発事業」を対象として—

蕭 閔偉（大阪市立大学 大学院工学研究科, sho@gm.osaka-cu.ac.jp）

Study on the evaluation of gentrification caused by redevelopment focus on population and housing supply:

A case research of the comparison between inside and outside of “Abeno redevelopment project”, Abeno-ku, Osaka City
Hong-Wei Hsiao (Graduate School of Engineering, Osaka City University)

要約

再開発事業によるジェントリフィケーションの課題に対して、人口構成や住宅供給などの側面に着目して慎重に検討する必要がある。これまで、ジェントリフィケーションに関連する研究では、再開発事業が盛んな東京を対象とするものが多く、本稿は阿倍野再開発事業に着目して、「阿倍野再開発事業による範囲内へのジェントリフィケーションの影響により、人口構成や住宅供給の面において大きな変容を及ぼし、周辺地域との格差拡大に繋がる」を仮説として、阿倍野再開発事業の「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为基础単位に分析・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、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ため、今後の再開発に対しては、範囲内のみならず周辺地域の人口や住宅供給の実態まで丁寧に考慮することが求められる。

キーワード

再開発事業, ジェントリフィケーション, 阿倍野再開発事業, 居住者の人口構成, 住宅供給

1. はじめに：再開発事業について

1.1 再開発事業の影響

都市における再開発は、再開発に関わる様々な者や主体の目的や思惑を反映する形で計画・実施され、空間に対して何らかの行為が行われる。都市再開発は単に空間的变化を招くだけでなく、建物の高層化に伴う住宅の過剰供給による周辺の不動産市場や景観への影響などが懸念される（小原, 1995；蕭・瀬田, 2016）。

再開発の影響について、地価への影響に着目すると、仙台駅東口地区の再開発を対象とした山田（1993）の研究によれば、事業後には急激な地価上昇を招く可能性を含んでおり、さらに再開発事業地区とその近隣地区との間に一時的な発展格差を生み出す。不動産取引においても、事業は不動産の販売数や販売額に影響を与えている。また、地価や不動産の販売価格の上昇は、事業が終了して数年経過した後も継続するとされる。東京の2再開発事業を対象とした場合（沼田・小場瀬, 2011）は、武蔵小杉再開発地区は再開発地区を中心として、地価の上昇が発生し、地域全体として再開発の影響がみられた。一方、二子玉川再開発地区は、開発着工前後に地価の上昇がみられ、その影響は特に再開発地に近いほど地価の上昇が

高く、さらに再開発周辺地域の地元住民への利便性向上が期待できるとされる。

さらに、浦和、町田、川口の3つの駅前再開発地区を対象に再開発事業による中心市街地の再編を評価する際、慎・佐藤（1995）によると商業環境整備、居住環境整備、歩行者空間整備、駐車需要対策、公共施設整備などが挙げられた。同様に、佐賀駅前の再開発を対象として分析した江口・金澤（2011）の研究結果を踏まえ、再開発事業には中心商店街の経営改善、来街者の増加と集客や定住人口の増加などの影響もあるとされる。

1.2 再開発事業に関する課題

一方で、再開発に伴う居住人口の変化や地価の高騰などの課題として、「ジェントリフィケーション」が議論されている。「ジェントリフィケーション」とは、イギリスの社会学者ルース・グラス（Glass, R.）により記述されている。その翻訳（藤塚, 1994）を次に掲げ、論拠の一つとしたい。

ロンドンの労働者階級の居住区の多くでは、徐々に中間階級が侵入している。（中略）今やこれらの家の多くが贅沢なフラットやハウスレットとして小分けされている。昨今の住宅の社会的なステータスと価値は、しばしば大きさに反比例し、その地区の以前の水準と比べると暴騰している。いったんジェントリフィケーショ

ンの過程が地区ではじまると、元来の労働者階級のすべての、もしくは殆どが立ち退きさせられるまで速やかに進行し、その地区全体の社会的性格は変容する。

この事象を、内田（2015）は「古い住宅の復旧、賃貸から所有という不動産権利の変化、不動産価格の上昇、中流階級の流入による労働者階級の立ち退きといった複雑な都市のプロセスである」と解釈している。

そもそも、「ジェントリフィケーション」（gentrification）の語源は、「高級化する」（gentrify）という言葉から派生したものであることから、一般的には「高級化」と訳されることが多い（例えば、河西他，2015；水村，2016）。

本稿では、上述の既往研究（藤塚，1994；内田，2015；河西他，2015；水村，2016）などの定義も参考し、「ジェントリフィケーション」を「一定の地域における再開発によって高級化した住宅が新たに供給され、その所有権も既存の賃貸住宅から分譲住宅へと大きく変わっていくこと。ならびに、こういった住宅を負担できない既存の地域住民から、より高い経済力と社会的なステータスを持つ新たな住民へと入れ替わることにより、地域における住宅供給とともに、人口構成も大きく変化すること」と定義する。

日本の大都市におけるジェントリフィケーションについて、藤塚（1992）によるとその基本的性格を規定するのは居住者の階層の上方変動ではあるが、それに寄与するものはふたつ考えられ、一つは、都市再開発の動向である。日本の都市には木造建築物が多く、再開発の際に欧米のように老朽した建築物を改築する例は少なく、既存のものを除去して建築物を新築する（scrap-and-build）場合が大半である。実際に、中高層住宅への再開発を契機とした地価上昇に伴う「住民のホワイトカラー化」の進行が大阪市や広島市の分析から明らかになった。もう一つは、郊外から中心部への住民の回帰、即ち「都心回帰」の動向である。

さらに、東京23区の再開発を網羅的に扱う既往研究（上野，2008）によると、オフィスと住宅の供給量の検討から、23区の中では住宅供給の地域的な偏りが発生しており、地価や居住者の人口構成に直接影響する。都心および湾岸の区では再開発が集中し人口が急増している。

以上の既往研究から、再開発事業によるジェントリフィケーションへの影響について、再開発に伴う地価の上昇はあくまで基礎条件であり、実際に「居住者の人口構成」と「住宅供給」がどのような具合で変化したのかを明らかにすることが重要であることがわかった。

2. 問題意識

2.1 大阪市における再開発事業の現状について

再開発事業によるジェントリフィケーションの課題に対し、慎重に検討する必要性がある。例えば、大阪市では、1998年以降の住宅戸数は年々増加し、それに伴い空き家率が緩やかな上昇にも見えるが、空き家戸数が確実に増えている現状である（図1）。一方、大阪市の地価は1998

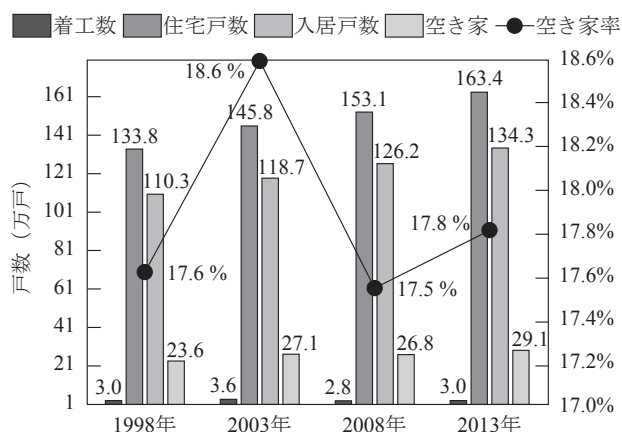


図1：大阪市の住宅供給の推移

注：大阪市（2014）から作成。

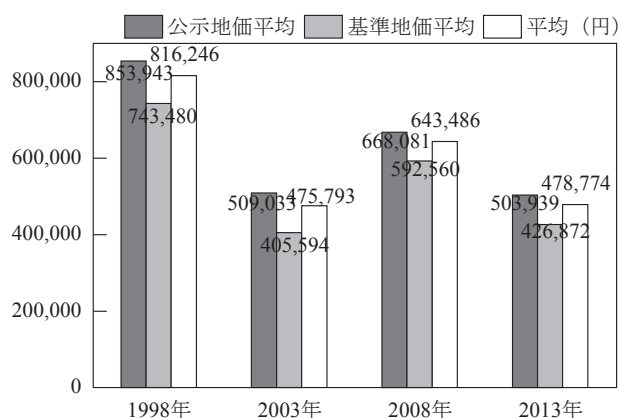


図2：大阪市の地価推移

注：土地データ（2017）から作成。

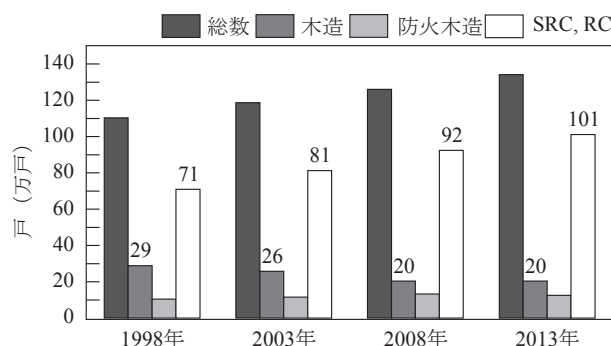


図3：大阪市の構造別の住宅供給の推移

注：大阪市（2014）から作成。

年のバブル期を経て大きく落ち込んでいたが2003年以降公示地価、基準地価ともに回復傾向にある（図2）。これは、近年建て替えや再開発に伴う構造の高度化や建物面積の増加などによる影響と考えられ、図3の通り近年木造建物の減少に伴い、SRC（鉄骨鉄筋コンクリート造）やRC（鉄筋コンクリート造）など高単価の構造が著しく増え、さらに図4の通り、居室面積は戸あたり・人当たりともに増えているため、これらの要因が公示地価の査定に影響

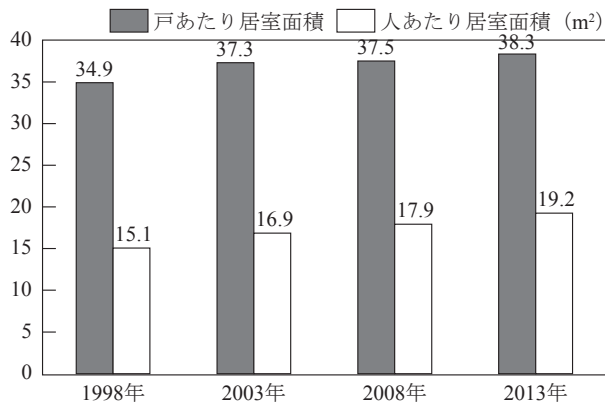


図4：大阪市の住宅居室面積の推移

注：大阪市（2014）から作成。

している。

一方で、こうした現状から、再開発によるジェントリフィケーションへの影響をより正確に論じるには、1.2章の既往研究からの整理にもあったように、地価への着目より、実際に地域内でみられる「居住者の人口構成」と「住宅供給」の変化をより詳細に捉えて分析する必要がある。

2.2 阿倍野再開発事業について

大阪市における阿倍野区、天王寺区を主な範囲とする「天王寺界限」は、今まで天王寺動物園や大阪市立美術館、慶沢園など名勝や、2014年竣工の地上300mという日本一の高さを誇る新ランドマークとなるあべのハルカスや2015年10月にリニューアルオープンした天王寺公園エントランスエリアの「てんしば」などの開業に伴い、大阪の新しい顔として更なる注目が集まっている。

また、阿倍野区と西成区との区界となる旭町に大阪市立大学医学部があり、同エリアでは30年以上にわたり、JR天王寺駅の南西に位置し、あべのハルカスと道路を挟み同じく阿倍野橋1丁目に属し、あべのキューズモールなど大型商業施設が含まれている約28haの「阿倍野地区

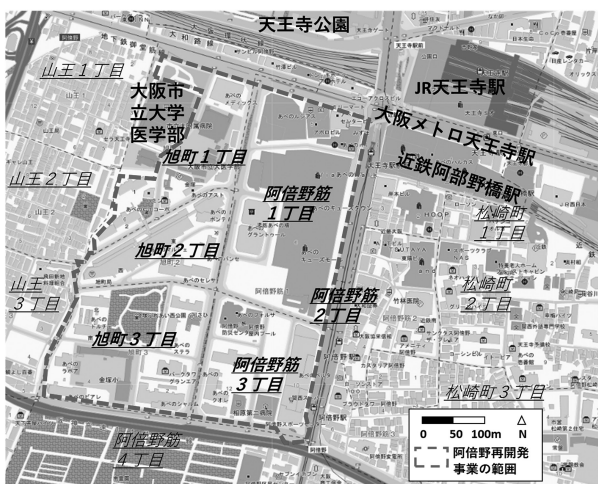


図5：阿倍野再開発事業の範囲

注：大阪市（2017）から作成。

第二種市街地再開発事業」（範囲は図5の通り、以下、「阿倍野再開発事業」と称す）が進められてきた。

しかし、昭和51年に着手した阿倍野再開発事業が平成29年度に事業完了を迎えるにあたり多額の収支不足が生じ、大阪市は2017年2月に、同事業の損失は最終的に1961億円に上るとの検証報告書を発表した。同検証報告書（大阪市，2017）によると、収支不足に陥った要因は主に①事業が計画を大幅に超えて長期化。②社会経済情勢の変化により事業費が増加し、未処分保留床が発生。③初動期及び社会経済情勢の激変時における事業マネジメントの不十分などの3点である。一方、28haの面積を有する阿倍野再開発事業の完了に伴い、周辺地域に対しミクロレベルにおいて様々な影響が発生していることが考えられる。そのため、阿倍野再開発事業を単に事業収支の損失のみならず、周辺地域への影響を踏まえた総合的な評価が必要である。

3. 本稿の意義と目的

3.1 本稿の意義

再開発事業は1章に述べた通り、従来の土地利用を変え、土地利用の高度化を図ると同時に多くの住宅ストックを供給し、さらにそれによって周辺地域における高所得層の増加などジェントリフィケーションを引き起こすと考えられる。再開発事業によるジェントリフィケーションへの影響をより客観的に評価するためには、周辺地域などでのミクロレベルの実態に着目することが不可欠である。これまで、ジェントリフィケーションに関連する研究には多くの蓄積があるが、日本の都市を対象とした実証的研究は、再開発事業が盛んな東京を対象とするものが多い。一方で、大阪を対象にした研究が少なく、特に本稿が着目する阿倍野再開発事業に関する即時的な研究の蓄積がない。

3.2 本稿の目的

以上の論点を踏まえて、阿倍野再開発事業への評価は、その実施に伴う財政面での巨額の赤字のみならず、再開発による地域へのミクロレベルにおけるジェントリフィケーションのような影響に着目して評価する必要がある。

地域の居住者の社会的・経済的水準を示す人口構成は、ジェントリフィケーションの論点としては、従来の比較的低所得層の代わりに、再開発に伴い比較的高所得層が流入することである。その影響を実証するため人口の就業状況の把握は重要である。そのため、再開発に伴う世帯構成の変化を把握し、年齢、男女別などの基本的特徴を把握する。就業状況では、その労働上の地位及び職業を調査する。

住宅供給については、ジェントリフィケーションの論点としては、一連のプロセスの中で再開発に伴い比較的高所得層向けの共同住宅が増えるのに連れ、持ち家も増加するなどの影響が想定されるため、その検証についても進める。

以上を踏まえ、本稿は「阿倍野再開発事業による範囲

表 1：本稿による分析の評価軸

評価軸	指標
居住者の人口構成 (4.1～4.2 章)	人口・世帯構成
	従業上の地位、職業
住宅供給 (4.3 章)	居住の形態、所有関係

内へのジェントリフィケーションの影響により、人口構成や住宅供給の面において大きな変容を及ぼし、周辺地域との格差拡大に繋がる」を仮説として、阿倍野再開発事業地域「範囲内」(阿倍野区旭町 1～3 丁目、阿倍野筋 1～3 丁目)と、「周辺地域」(阿倍野区阿倍野筋 4 丁目、松崎町 1～3 丁目、西成区山王 1～3 丁目)を主な対象にしつつ、「大阪市」と「阿倍野区」も比較対象に検証を進める。ジェントリフィケーションを検証するための評価軸として表 1 に示した。「居住者の人口構成」(世帯構成と就業状況)、「住宅供給」の指標ごとに町丁目を基礎単位として、分析を進める。

分析の手順として、まず「大阪市」「阿倍野区」「範囲内」「周辺地域」の過去 20 年にわたる各指標の変化を平成 7～27 年の国勢調査から把握し、「範囲内」「周辺地域」の位置づけを明確にした上で、阿倍野再開発事業による影響の実態をより詳細に把握するため、「範囲内」「周辺地域」の各指標に着目して、町丁目レベルで過去 20 年において特に変化が著しい地域分析する。

4. 阿倍野再開発事業による周辺地域への影響の実証

4.1 居住者の人口構成

4.1.1 人口構成

まず、人口構成では、「大阪市」「阿倍野区」「範囲内」「周辺地域」ではいずれも 15～64 歳人口が最も多いが、い

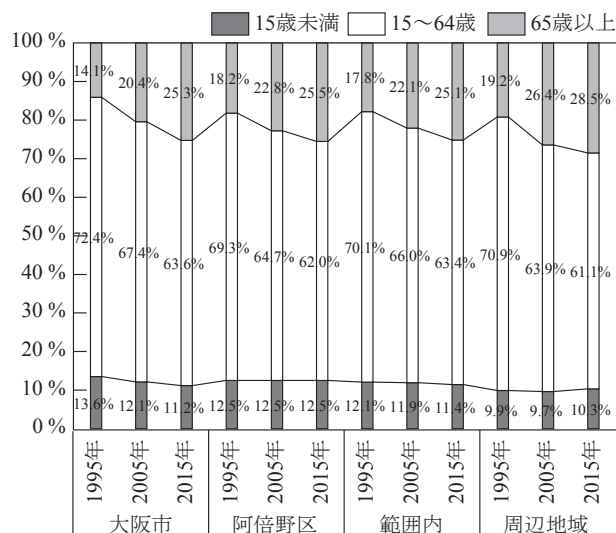


図 6：各比較対象の人口構成

注：総務省データから作成。

ずれも過去 20 年間で 70 % 台から 60 % 台に減少している。一方、65 歳以上人口はいずれも過去 20 年間で右肩上がり増加し、中でも周辺地域が 2015 年に 28.5 % にも達し、最も高齢者人口の割合が高い。15 歳未満人口については、阿倍野区の横ばい傾向に対し、大阪市、範囲内では減少傾向にある一方、周辺地域では微増である (図 6)。

人口構成の詳細な推移に着目すると (表 2)、範囲内では 1995 から 2005 年にかけて 30 %、2005 から 2015 年にかけて 20 % の大幅な増加であり、その中でも特に 15～64 歳の生産年齢人口の増加 (1,500 人程度) が半数を占める一方、高齢人口の増加 (1,000 人程度) も著しい。

周辺地域では再開発の影響が小さく、それぞれ 7.7 %、1.7

表 2：人口構成 (人) と対 5 年前増加率推移

		～15 歳	15～64 歳	65 歳～	小計	増加率
範囲内	2015	936	5,185	2,055	8,176	20.8 %
	2005	807	4,470	1,493	6,770	31.4 %
	1995	624	3,609	918	5,151	—
周辺地域	2015	1,382	8,189	3,822	13,393	1.7 %
	2005	1,273	8,419	3,481	13,173	7.7 %
	1995	1,214	8,672	2,346	12,232	—

注：総務省データから作成。

表 3：著しい人口構成 (人) の変動があった町丁目

			～15 歳	15～64 歳	65 歳～	小計
範囲内	阿倍野筋 1～3 丁目	増減	348	1,090	487	1,925
		2015	566	2,744	987	4,297
		1995	218	1,654	500	2,372
周辺地域	山王 1～3 丁目	増減	-567	-1,407	1,238	-736
		2015	125	2,124	1,905	4,154
		1995	692	3,531	667	4,890

%の小幅の増加である。一方で、周辺地域では生産人口が減少傾向にあり範囲内とは逆の動向がみられたが、高齢人口は範囲内とほぼ同比率の増加がみられる。町丁目レベルでの増減の実態に着目すると、範囲内は特に阿倍野筋1～3丁目に生産年齢人口は1,000人を超える急激な人口増があるのに対し、周辺地域では山王1～3丁目において、年少人口・生産人口ともに大幅な減少傾向にあり、さらに高齢者人口の増加が目立っている（表3）。

4.1.2 世帯構成

世帯構成については、「大阪市」「阿倍野区」「範囲内」「周辺地域」では共通して、成人の家族により構成される「2世代世帯」と、65歳以上の家族のみで構成される「高齢夫婦世帯」が増加傾向にある。一方、6歳以下の子供を持つ「子育て世帯」は「大阪市」と「周辺地域」では減少に対し、「阿倍野区」「範囲内」では増加傾向である。また、18歳以下の子供を持つ「教育世帯」は、「大阪市」では大きく減少しているのに対し、「阿倍野区」「範囲内」「周辺地域」ではいずれも横ばいの傾向から、高齢化の共通傾向がある一方、若年層の実態はそれぞれ大きく異なる（図7）。

世帯構成の詳細な推移に着目すると（表4）、範囲内と周辺地域では共通して1995年から2005年にかけて2世代世帯が50%前後、高齢世帯は100%を超える大幅な増加がある。子育て世帯と教育世帯に関しては、範囲内では継

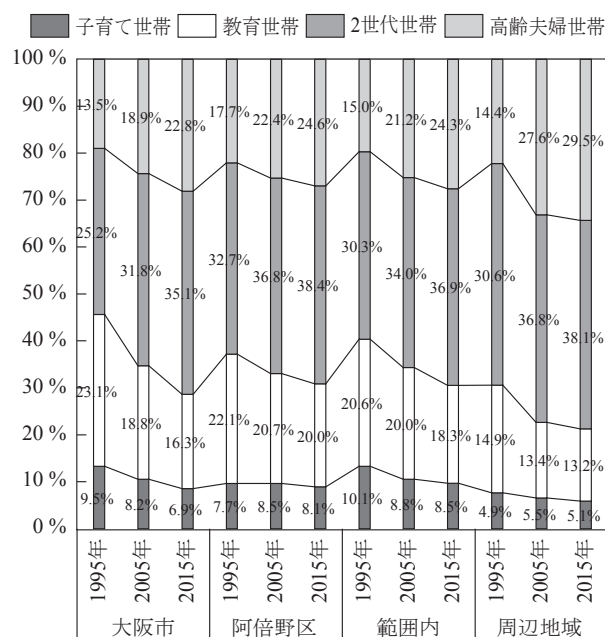


図7：各比較対象の世帯構成

注：総務省データから作成。

続して安定した増加がある一方で、周辺地域では2005年以降大幅な増加がみられない。

町丁目レベルでの実態に着目すると、範囲内では阿倍野筋・旭町1～3丁目、周辺地域では松崎町・山王1～3

表5：著しい世帯構成（世帯）の変動があった町丁目

		子育て	教育	2世代	高齢	小計
範囲内	増減	126	250	341	275	992
	阿倍野筋1～3丁目	2015	198	424	686	1,761
	1995	72	174	345	178	769
	旭町1～3丁目	2015	146	314	799	1,785
	1995	148	273	315	148	884
周辺地域	増減	161	299	445	320	1,225
	松崎町1～3丁目	2015	325	797	970	2,696
	1995	164	498	525	284	1,471
	山王1～3丁目	2015	25	102	1,716	3,363
	1995	100	287	1,075	456	1,918

表4：世帯構成（世帯）・対5年前増加率推移

		子育て	教育	2世代	高齢
範囲内	2015	344	25.5%	738	19.0%
	2005	274	24.5%	620	38.7%
	1995	220	—	447	—
周辺地域	2015	403	2.0%	1,053	8.9%
	2005	395	31.7%	967	7.1%
	1995	300	—	903	—

注：総務省データから作成。

丁目において同等に2世代世帯の大きな増加がみられるが、周辺地域では山王1～3丁目においては、特に高齢世帯の増加が激しく、さらには子育て・教育世帯ともに減少している。以上から、再開発に伴う範囲内と周辺地域での世帯構成の変化の乖離がうかがえる（表5）。

4.2 就業状況について

4.2.1 従業上の地位

まず、人口の就業状況を従業上の地位に着目するが、国勢調査の分類を踏まえ、会社・団体・官公庁又は自営業主や個人家庭に雇われて給料、賃金を得ている者・会社・団体の役員など雇われる側の「雇用者」と、「自営業主」それから「家庭従業者」等に分類する。

「大阪市」「阿倍野区」「範囲内」「周辺地域」では共通して、「雇用者」いわゆる「サラリーマン」が右肩上がりに大きく増加しているが、1995、2005年の国勢調査では「不詳」が多かったことを考慮すると、詳しくその実態を分析することが難しいと考えられる。

4.2.2 職業

人口の就業状況はその社会的・経済的水準を示す職業別から分析する。ここでは国勢調査の職業大分類（以下、同分類）の中から、独自に下記の通りに分類している。

- ・「管理職、専門職」：
同分類における「管理的職業・専門的・技術的職業・事務従事者」が含まれる。
- ・「販売、サービス」：
同分類における「販売・サービス職業従事者」が含まれる。
- ・「身体労働」：
同分類における「保安職業・農林漁業・生産工程・輸送・機械運転・建設・採掘・運搬・清掃・包装等従事者」が含まれる。

以上の分類を踏まえた職業の構成は、「大阪市」「阿倍野区」「範囲内」「周辺地域」では「管理職、専門職」が軒並みに増加傾向にあるが、特に範囲内は大阪市を大きく上回り、2015年時点では15%以上高い。一方で、「身体労働」はいずれも減少傾向にあるものの、範囲内、周辺地域と阿倍野区では共通して減少傾向にあり、2015年時点ではそれぞれ大阪市より7～9%低い。特に、周辺地域では「身体労働」の割合が20年前より半減したため、阿倍野区や範囲内との均質化が進んでいるといえる（図9）。

範囲内と周辺地域では共通して「管理職、専門職」が継続して増加し、代わりに「販売、サービス」、「身体労働」とともに人数・割合が減少し、特に周辺地域ではそれぞれが30%程度の大幅な減少である。範囲内、周辺地域を問わず、比較的低所得層となる「販売、サービス」、「身体労働」の流出に代わり、比較的高所得層となる「管理職、管理職」の流入による顕著な人数、割合の成長が認められた（表6）。

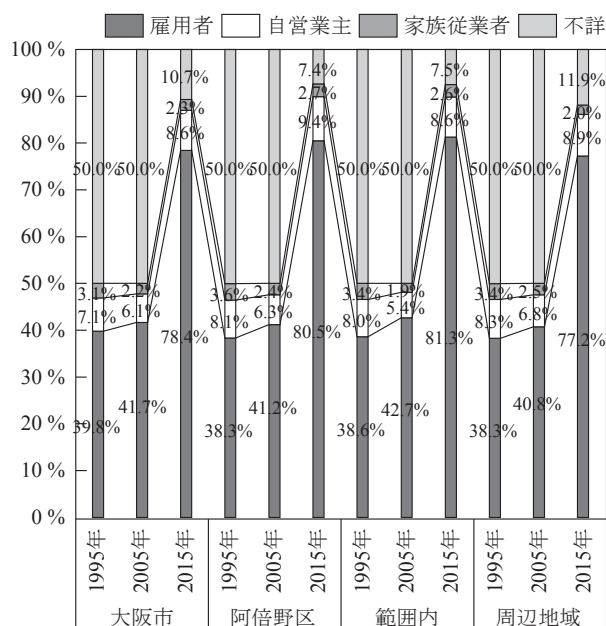


図8：各比較対象における従業上の地位の構成

注：総務省データから作成。

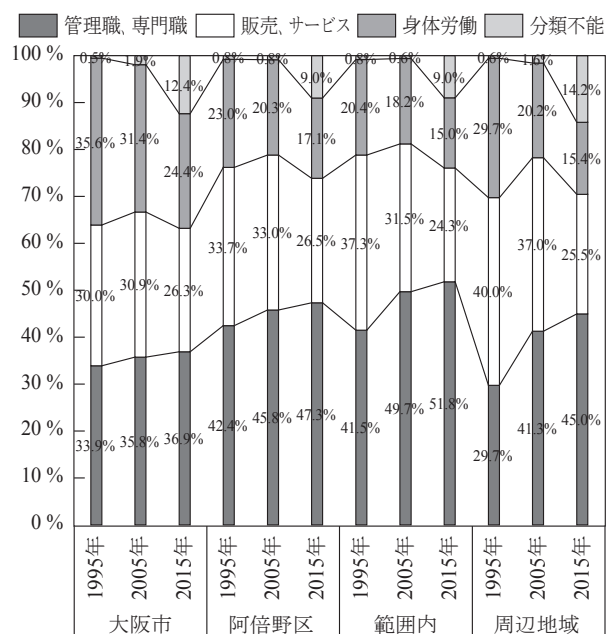


図9：各比較対象における職業の構成

注：総務省データから作成。

さらに、町丁目レベルにみる範囲内、周辺地域ともに増えている「管理職、専門職」の実態に着目すると、範囲内では阿倍野筋1～3丁目、周辺地域では特に阿倍野再開発事業東側に隣接する松崎町1～3丁目での増加が多い。一方で、周辺地域の中では、山王1～3丁目では管理職、専門職、販売サービス、身体労働など全般に大幅に減少しており、労働人口の激減により、周辺地域の中でも格差が拡大していることと推察される（表7）。

表 6：職業（人）・対 5 年前増加率の推移

		管理職、専門職		販売、サービス		身体労働	
		2015		2015		2015	
範囲内	2015	1,843	20.4 %	863	-11 %	532	-5 %
	2005	1,531	41.9 %	971	0 %	561	6 %
	1995	1,079	—	971	—	530	—
周辺地域	2015	2,234	8.1 %	1,265	-32 %	764	-24 %
	2005	2,067	12.6 %	1,853	-25 %	1,011	-45 %
	1995	1,835	—	2,472	—	1,832	—

注：総務省データから作成。

表 7：著しい職業構成（人）の変動があった町丁目

		管理職		販売		身体		小計
		増減		増減		増減		
範囲内	阿倍野筋 1～3 丁目	2015	990	438	217	1,645		
		1995	495	485	338	1,318		
		増減	606	-113	-58	1,520		
周辺地域	松崎町 1～3 丁目	2015	1,691	766	383	2,840		
		1995	1,085	879	441	1,320		
		増減	-287	-958	-928	-2,173		
	山王 1～3 丁目	2015	187	302	243	732		
		1995	474	1,260	1,171	2,905		

4.3 住宅供給について

4.3.1 居住形態

住宅供給をまず居住形態からみると、国勢調査の分類を踏まえて、「一戸建て」と「長屋建」、さらにマンションやアパートを含む「共同住宅」の 3 分類に分ける。

居住形態では、「大阪市」「阿倍野区」「範囲内」「周辺地域」

ではいずれも「共同住宅」が右肩上がりでも多く、「範囲内」のみ 9 割を超えて圧倒的に多い。一方、「長屋」は過去 20 年間に於いて大幅に減少しており、いずれも 2015 年時点 5 % を切っている。「一戸建て」は、「大阪市」「阿倍野区」とともに右肩上がりでも増加し、特に後者には 35 % 程度と相当な割合を占める（図 10）。

居住形態の詳細な推移に着目すると（表 8）、共同住宅について、範囲内では 1995 から 2005 年にかけて 65 %、2005 から 2015 年にかけて 33 % の大幅な増加である一方、一戸建てと長屋建はともに減少傾向である。周辺地域では概ね同様な傾向がみられるが、共同住宅の増加よりも、一戸建てが 2005 から 2015 年にかけて 40 % にも及ぶ大幅な増加が目立つ。

町丁目レベルでの実態に着目すると、範囲内では阿倍野再開発事業に伴って、阿倍野筋・旭町 1～3 丁目ともに、周辺地域では再開発事業東側の松崎町 1～3 丁目においても 1,000 戸前後の共同住宅の大幅な戸数の供給が確認されるとともに、こういった共同住宅への再開発に伴う範囲内と周辺地域ともに長屋建の減少がみられる。一方で、再開発事業とは比較的距離がある山王 1～3 丁目でも、共同住宅は 500 戸程度の増加がある。また、一戸建てに関しては範囲内では減少傾向にあるのに対し、周辺地域、特に山王 1～3 丁目では増加が目立ち、再開発による範囲内及び周辺地域における住宅供給に対する大きな影響がうかがえる（表 9）。これはまさにジェントリフィケーションの定義で示されている「再開発による高級化した住宅供給」である。

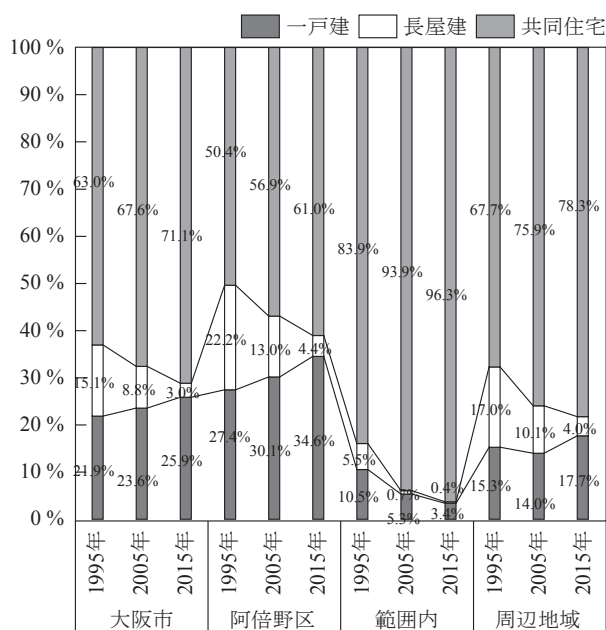


図 10：各比較対象における居住形態の構成

注：総務省データから作成。

表 8：居住形態（戸）・対 5 年前増加率の推移

		一戸建		長屋建		共同住宅	
		2015	増加率	2015	増加率	2015	増加率
範囲内	2015	133	-17.4 %	14	-36.4 %	3,788	33.4 %
	2005	161	-25.5 %	22	-80.5 %	2,840	65.2 %
	1995	216	—	113	—	1,719	—
周辺地域	2015	1,374	40.8 %	314	-55.4 %	6,081	14.7 %
	2005	976	8.9 %	704	-29.6 %	5,300	33.4 %
	1995	896	—	1,000	—	3,974	—

注：総務省データから作成。

表 9：著しい居住形態（戸）の変動があった町丁目

		一戸建		長屋建		共同住宅	
		増減	増加率	増減	増加率	増減	増加率
範囲内	阿倍野筋 1～3 丁目	2015	126	12	1,943	2,081	2,081
	1995	175	85	742	1,002	1,002	1,002
	旭町 1～3 丁目	2015	7	2	1,845	1,854	1,854
周辺地域	松崎町 1～3 丁目	2015	357	10	2,968	3,335	3,335
	1995	315	76	1,640	2,031	2,031	2,031
	山王 1～3 丁目	2015	681	281	2,533	3,495	3,495
	1995	377	743	2,019	3,139	3,139	3,139

4.3.2 居住の所有関係

居住の所有関係について、国勢調査の分類を踏まえて、「持ち家」、「公営・UR・公社などの公営系借家」、「民営の借家」、「給与住宅」、「間借り」などに分ける。

所有関係では、「大阪市」「阿倍野区」「範囲内」「周辺地域」ではいずれも「持ち家」が右肩上がりに増えているが、その中でも特に範囲内は 2015 年時点では 60 % で最も多い。一方、「民間借家」はいずれも減少傾向だが、2015 年時点の周辺地域ではその割合が 55 % と圧倒的に多く、大阪市の 42 % よりも 10 % 程度高い。

所有関係の詳細な推移に着目すると（表 10）、範囲内では 1995 から 2005 年にかけて持ち家は 95.7 %、公営系借家が 42 % の増加に伴う住宅供給の大きな変化がみられ、以降は民間借家の増加が著しい。周辺地域でも持ち家が過去 20 年間に一貫して大幅、民間借家は小幅な増加である。また、公営系借家は、再開発に伴い周辺地域から範囲内へと住宅供給がシフトしていることも読み取れ、それに伴うそれぞれの地域内での人口構成のシフトも推察される。

町丁目レベルでの実態に着目すると、範囲内では阿倍野再開発事業に伴って、阿倍野筋・旭町 1～3 丁目ともに、周辺地域では再開発事業東側の松崎町 1～3 丁目においても 1,000 戸前後の持ち家の大幅な増加が確認できる

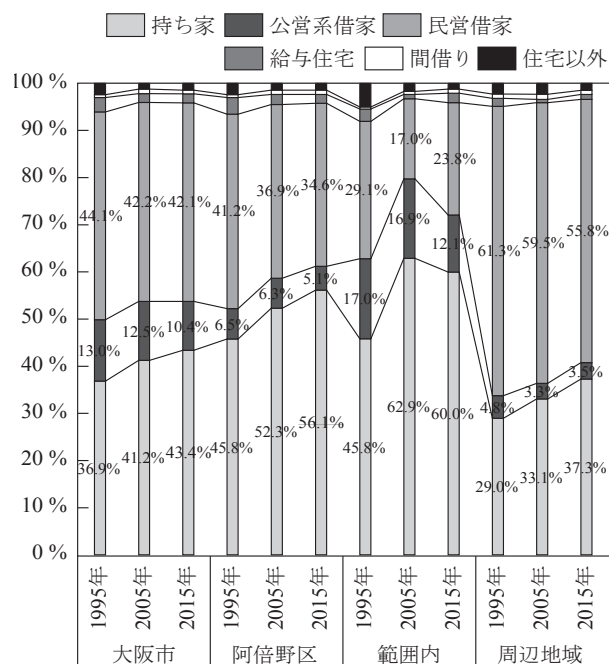


図 11：各比較対象における居住所有関係の構成

注：総務省データから作成。

表 10：所有関係（戸）・対 5 年前増加率の推移

		持ち家			公営系借家		民営借家	
		2015						
範囲内	2015	2,416	23.8 %	488	-6.9 %	960	82.2 %	
	2005	1,951	95.7 %	524	42.0 %	527	-16.9 %	
	1995	997	—	369	—	634	—	
周辺地域	2015	2,972	24.2 %	277	15.4 %	4,451	3.4 %	
	2005	2,393	35.9 %	240	-17.5 %	4,305	15.5 %	
	1995	1,761	—	291	—	3,727	—	

注：総務省データから作成。

表 11：著しい所有関係（戸）の変動があった町丁目

			持ち家	公営	民営	小計
範囲内	阿倍野筋 1～3 丁目	増減	1,373	-469	639	1,543
		2015	1,380	0	676	2,056
		1995	7	469	37	513
	旭町 1～3 丁目	増減	674	323	265	1,262
		2015	1,036	488	284	1,808
		1995	362	165	19	546
周辺地域	松崎町 1～3 丁目	増減	1,033	-63	347	1,317
		2015	1,758	222	1,297	3,277
		1995	725	285	950	1,960
	山王 1～3 丁目	増減	-31	-6	402	365
		2015	706	0	2,782	3,488
		1995	737	6	2,380	3,123

が、これは表 9 での共同住宅の戸数とほぼ一致しており、再開発に伴う大量な分譲方式の共同住宅の供給により、所有関係での持ち家の普及に繋がったと推察される。一方、民営借家は、範囲内では阿倍野筋 1～3 丁目、周辺地域では松崎町・山王 1～3 丁目ともに 500 戸程度の増加がある。また、特に注目すべきは、山王 1～3 丁目では範囲内での持ち家の爆発的な増加傾向とは大きく異なり、持ち家の戸数は減少していることがわかった。さらに、範囲内にシフトした公営系借家は、旭町 1～3 丁目に集中している。所有関係と居住形態の変化とを照らし合わせると、再開発による共同住宅を中心とした住宅供給への変容に伴う所有関係に対する大きな影響が確認された（表 11）。

4.4 小括

住宅供給への分析から、再開発に伴って、範囲内では過去 20 年間持ち家の共同住宅が大きく増えており、現在では 60 % の供給割合を占める持ち家が主流とそれを補完する民営借家の体制に生まれ変わっている。これは再開発に伴い、その事業収入を補填するため、比較的高所得層をターゲットとした分譲住宅や高級賃貸マンションが増えるといったジェントリフィケーションの基本的な構図を如実に示している。周辺地域でも持ち家の共同住宅が増加傾向にあるが、持ち家よりも依然として民営借家

が多い。

以上をまとめると、「持ち家」の増加は、「共同住宅」の増加との高度な関連性が見受けられ、さらにこのような住宅供給の実態は、居住者の人口構成から見ても阿倍野筋 1～3 丁目、松崎町 1～3 丁目での教育世帯や 2 世代世帯などの増加や、管理職、専門職などの増加とも一致しており、持ち家である共同住宅における若年ファミリーの管理職、専門職層の流入の関連性を示唆するものである。これらの事象は、本稿による「ジェントリフィケーション」に対する定義の通り、再開発に伴う地域における住宅供給とともに、人口構成も大きく変化したことが確認された。

5. 検証の結果に関するまとめ

本稿は「阿倍野再開発事業はよる範囲内へのジェントリフィケーションの影響により、人口構成や住宅供給の面において大きな変容を及ぼし、周辺地域との格差拡大に繋がる」を仮説として、阿倍野再開発事業の「範囲内」、「周辺地域」並びに「大阪市」と「阿倍野区」を対象に、「居住者の人口構成」、「就業状況」、「住宅供給」の指標ごとに町丁目を基礎単位に分析・実証を行った。

5.1 居住者の人口構成と世帯構成

人口構成については、「大阪市」「阿倍野区」「範囲内」「周

辺地域」のいずれも15～64歳人口が最も多いが、範囲内では再開発に伴い大幅な人口増があり、特に阿倍野筋1～3丁目では15～64歳人口がその半数を占める。一方で、周辺地域では小幅の人口増だが、山王1～3丁目においては年少人口・生産人口ともに大幅な減少傾向にあり、高齢者人口の増加も目立っており、範囲内との大きな乖離がある。

世帯構成では、「大阪市」「阿倍野区」「範囲内」「周辺地域」では共通して、「2世代世帯」と「高齢夫婦世帯」が増加傾向にある一方、「子育て世代」は「大阪市」と「周辺地域」では減少傾向に対し、「阿倍野区」「範囲内」では増加傾向であり、特に範囲内では阿倍野筋・旭町1～3丁目において2世代世帯の50%前後の増加がみられた。一方で、周辺地域の山王1～3丁目においては、子育て・教育世帯ともに減少し、さらに高齢世帯の大幅な増加もみられ、著しい少子高齢化の現状が明らかとなり、再開発に伴う範囲内と周辺地域での世帯構成の変化の乖離が鮮明にうかがえた。

就業状況について、従業上の地位は、「大阪市」「阿倍野区」「範囲内」「周辺地域」では共通して、「雇用者」が右肩上がりに増加しており、近年の社会情勢が表れている。職業に着目すると、範囲内、周辺地域ともに比較的低所得層である「販売、サービス」、「身体労働」に代わり、比較的高所得層の「管理職、専門職」の流入がみられた。特に、範囲内では阿倍野筋1～3丁目では、減少する販売サービスと身体労働の人数以上に、管理職、専門職の大幅な増加が認められる一方、山王1～3丁目では管理職、専門職、販売サービス、身体労働は軒並みに大幅に人数が減少しており、労働人口の激減に伴い周辺地域の中でも格差が拡大していることが浮き彫りになった。

5.2 住宅供給

まず、居住形態では、「大阪市」「阿倍野区」「範囲内」「周辺地域」のいずれも「共同住宅」が右肩上がりに増え、最も多い割合を占め、「範囲内」に至っては9割を超えている。実際、共同住宅について、範囲内では1995年から2005年にかけて継続して大幅な増加がみられる一方、一戸建は明らかな減少傾向に転じ、共同住宅一辺倒の住宅供給体制になっている。それに対し、周辺地域では共同住宅より、一戸建の増加傾向が目立ち、再開発による範囲内及び周辺地域における住宅供給に対する大きな影響が確認された。

居住の所有関係では、「大阪市」「阿倍野区」「範囲内」「周辺地域」のいずれも「持ち家」が右肩上がりに増えているが、特に範囲内では、2015年時点の持ち家は60%にもおよび圧倒的に多い。実際、範囲内では阿倍野再開発事業に伴って、阿倍野筋・旭町1～3丁目ともに1,000戸前後の持ち家の供給が確認された。それに対して、周辺地域の山王1～3丁目では持ち家の増加傾向とは異なる展開となり、持ち家の戸数は減少していることが明らかになった。

5.3 小括

「居住者の人口構成」、「就業状況」さらに「住宅供給」の諸指標を総括すると、居住者の人口構成から見て範囲内の阿倍野筋1～3丁目、旭町3丁目における人口増加率や、教育世帯、2世代世帯、さらに管理職、専門職の増加とは空間的に一致している。さらに住宅供給では「持ち家」の増加戸数は「共同住宅」の増加戸数とは一致していることから、こうした再開発による持ち家である共同住宅の住宅供給において、教育世帯、2世代世帯の管理職、専門職層の流入に伴う人口増加を示唆している。

6. 結論

本稿では、阿倍野再開発事業の「範囲内」、「周辺地域」を対象に、「居住者の人口構成」と「住宅供給」の諸指標を用いて、「阿倍野再開発事業による範囲内へのジェントリフィケーションの影響により、人口構成や住宅供給の面において大きな変容を及ぼし、周辺地域との格差拡大に繋がる」の仮説を実証した。

実際、範囲内の阿倍野筋1～3丁目、旭町3丁目における生産年齢人口の顕著な人口増加率は、再開発による持ち家である共同住宅の住宅供給への教育世帯、2世代世帯などの管理職、専門職層の流入に伴うものと推察される。こうした結果から、再開発によるジェントリフィケーションの影響が明確となった。一方、周辺地域の山王1～3丁目では上述の範囲内の実態とは大きく異なり、人口が減少傾向にあるのに加え、管理職、専門職をはじめ、販売サービスと身体労働もいずれも人数が減っている。さらに、住宅供給の面でも、範囲内と同様に、山王1～3丁目でも共同住宅の増加はあるものの、共同住宅よりも一戸建の供給が主体となる。さらに持ち家が主流である範囲内に対して、山王1～3丁目では持ち家が減少に転じ、その代わりに民営借家の存在が目立つ所有関係の構造である。

以上のように、阿倍野再開発事業からみた山王1～3丁目の状況を踏まえると、再開発に伴う範囲内への効果は用意に創造するが、それ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周辺地域との格差拡大などの課題が浮き彫りになった。この結果から、今後の再開発は、範囲内のみならず周辺地域の人口や住宅供給の実態まで考慮し、ジェントリフィケーションの発生による格差拡大などの影響を慎重に検討した上で、適切な対策を設けながら、事業を進めることが求められる。

引用文献

- 江口智彦・金澤成保（2001）．再開発事業が周辺商店街にもたらした事業影響の評価—佐賀市複合ビルの事例研究—．佐賀大学理工学部集報，Vol. 30, No. 2, 57-64.
- 藤塚吉浩（1992）．京都市西陣地区におけるジェントリフィケーションの兆候．人文地理，Vol. 44, No. 4, 57-68.
- 藤塚吉浩（1994）．ジェントリフィケーション—海外諸国の研究動向と日本における研究の可能性—．人文地理，Vol. 46, No. 5, 42-60.

- 蕭閔偉・瀬田史彦 (2017). 台北市における都市更新の事業実施プロセスとその実態—竣工済みの実例に基づく実施範囲・方式別の特徴に関する分析—. 日本建築学会計画系論文集, Vol. 82, No. 741, 2875-2883.
- 河西奈緒・杉田早苗・土肥真人 (2015). ハームリダクション理念に基づく米国サンフランシスコ市のホームレス支援—成果主導型政策と貧困地域における包摂的な支援活動のあり方に関する一考察—. 都市計画論文集, Vol. 50, No. 1, 81-88.
- 水村容子 (2016). スウェーデンにおける 1990 年代以降の住宅政策の転換およびストックホルムにおける居住状況の変化に関する考察. 日本建築学会計画系論文集, Vol. 81, No. 730, 2661-2671.
- 沼田麻美子・小場瀬令二 (2011). 再開発が周辺地区の地価に与える影響について—二子玉川再開発事業を事例として—. 日本建築学会計画系論文集, Vol. 76, No. 665, 1267-1274.
- 小原丈明 (1995). 大阪市上六地区における都市再開発の社会的意義. 地理科学, Vol. 60, No. 2, 65-89.
- 大阪市 (2014). 平成 25 年住宅・土地統計調査 (速報).
- 大阪市 (2017). 地図情報サイト マップナビおおさか. 大阪市都市計画局.
- 大阪市 (2017). 阿倍野再開発事業検証報告書. 大阪市都市整備局.
- 総務省統計局 (2016). 平成 7、17、22、27 年国勢調査, 政府統計の総合窓口 (e-Stat). <https://www.e-stat.go.jp/about>.
- 土地代データ (2017). 大阪市の地価. <https://tochidai.info/osaka/osaka/>.
- 慎重進・佐藤滋 (1995). 駅前再開発と関連事業の連鎖的展開に関する研究. 日本建築学会計画系論文集, Vol. 60, No. 478, 151-160.
- 内田奈芳美 (2015). 日本における地方都市型ジェントリフィケーションに関する試論—石川県・金沢市での再投資と「目的地化」の地区分析から—. 都市計画論文集, Vol. 50, No. 3, 451-457.
- 上野淳子 (2008). 規制緩和にともなう都市再開発の動向—東京都区部における社会—空間的分極化—. 日本都市社会学会年報, Vol. 2008, No. 26, 101-115.
- 山田浩久 (1993). 再開発事業が地価変動に与える影響について—仙台駅東口の土地区画整理事業を中心として—. 季刊地理学, Vol. 45, No. 2, 111-128.

verification conducted by this study mainly using the data of national census of past 20 years in the scale of town and area.

(受稿: 2019 年 3 月 18 日 受理: 2019 年 7 月 29 日)

Abstract

This study focuses on the effect of gentrification caused by redevelopment. We consider that the achievement of redevelopment should be evaluated from the aspect of gentrification. This study picks up the “Abeno redevelopment project” as a case study to evaluate the effect of gentrification. Concretely, this study focuses on the inside and outside of the Abeno redevelopment project and evaluates the effect of gentrification by the 3 index including: population, labour and housing supply. Besides, the