

## 【査読論文】

バブル期以降における都心立地型分譲マンションの供給動向  
ー居住地としての大阪市西区とその今後ー

香 川 貴 志\*

## 摘要

バブル経済の崩壊によって、バブル期に鎮静化していた都心周辺部における分譲マンションの供給は1990年代半ばに回復を始めた。都市計画法や建築基準法における規制緩和、とりわけ天空率の導入がマンション供給を促し、大都市の多くでタワーマンションが普遍的にみられるようになった。本研究の対象地域である大阪市西区では、主にその東半部で分譲マンション供給が活発化し、居住地域としての都心周辺部の復権が顕著である。本研究では、大阪市西区全域における供給動向の概観から入り、西区東半部に焦点を当てた分譲マンション供給の特徴を指摘し、都心周辺部での居住をめぐる将来に向けた課題を探る。

キーワード：分譲マンション、タワーマンション、規制緩和、天空率、大阪市西区

## I はじめに

日本の都市的地域における住宅研究は、いまや都市地理学の本流の一つになっている。しかし、バブル期以前の住宅研究はむしろ郊外の都市化を主眼としていた。そうした環境のもと、新しい都市住宅の様式としてのマンションが注目され、楊井（1975）が仙台市、香川（1984）が名古屋市、由井（1986）が広島市、香川（1988）<sup>1)</sup>が大阪市西区において都心部とその周辺地域のマンション立地の活発化と都市構造の変化を指摘した。都市圏スケールでは、鈴木（1977）が京阪神地域でのマンション供給動向を明示し、マンション供給の担い手である大手不動産資本の事業展開の地域的特徴が松原（1985）によって解明された。さらに香川（1993）は大阪30km圏でバブル期までに供給されたマンションの容積率や価格の特性を市区町スケールで分類した。

しかし、年単位でみると1990年をピークとするバブル経済は、大都市圏の中心に近い地域の地価高騰を招き、従前にマンション供給の中心であった地域では供給が鈍化し、供給中心が郊外地域へ拡散した（香川、2004a; 2004b; 2005a）。そのため、大都市圏中心部やその周辺地域を対象としたマンション供給に関する研究の蓄積は鈍化した。こうしたなか、バブル期以降に専有面積等が多様化したマンションの特徴、居住者の属性・特性や移動歴に着目した研究が多くなった。これらの研究のうち、主に大都市圏内の民間資本の分譲マンションを対象として主要学術雑誌や商業誌に掲載された論考<sup>2)</sup>を下に列記する。ここでは公的資本や地方都市を対象としたもの

\*京都教育大学教育学部教授 E-mail: kagawa@kyokyo-u.ac.jp

をはじめ多くの労作が遺漏したことをお断りしておきたい。本稿で割愛したこれらの研究については稿を改めて詳述したい。

マンション立地が当該地域の居住者を増加させ、地域活性化に貢献することは他言を待たない。この点に関して大塚（2004）はマンション立地が商業地や周辺地域の再活性化に寄与することを指摘し、香川（2003）や堀内（2009）は京都市の旧市街地においてマンション供給が人口増加へ及ぼしているプラスの影響を明示した。これらの論考では、転入についての居住者による居住選択の意思決定や定住意向は深く触れられていない。しかし、2000年代初期からマンション居住者の意思や評価に着目した研究が徐々に増えてきた。たとえば、榊原・松岡・宮澤（2003）は仙台市都心部の分譲マンション居住者の定住意識の高さを指摘し、香川（2005b）は岡山市中心部のタワーマンション居住者が眺望の良さを評価する一方で風の強さに悩んでいる実態を明らかにした。富田（2005）はタワーマンション3件を含む大阪市の都心立地型分譲マンション4件の居住者アンケートを実施し、建物内部よりも近隣環境に不満を持つ世帯が多いことを解明した。

一方、久保（2008; 2010a）は水戸市や千葉県美浜区の新規マンション購入者の属性や居住地選択を調べ、都市圏中心都市との関係性の強さを指摘した。逆に稲垣（2016）は都心近くのマンション居住者が比較的多く近郊や郊外へ通勤していることを記している。都心立地型マンションの居住者が必ずしも職住近接を果たしていない状況は、神戸市中心部の元町商店街周辺のマンション居住者を調査した中川（2013）によっても指摘されている。

このように大都市中心部や郊外都市中心部でマンションの供給が普遍化するなか、マンションの間取りが多様化していることに由井（2000）が斯学内で最初に言及し、その後も由井は本稿で類稿を割愛した著作も含めてジェンダー的視点を織り込んでシングル女性にターゲットを定めた研究（由井、2003; 2020 など）を積極的に公表し続けた。これら一連の研究は、やがて久保との共著で加速することになり（久保・由井、2011a; 2011b）、両氏の共同研究は本稿では触れない空き家問題へも展開して今日に至っている。

新世紀に入ってから急増したタワーマンションは、上記のようなマンションの多様化を一層顕著にした。とくに首都圏のタワーマンションはグローバル化のなかのマネーフローの影響が強いと指摘されている（矢部、2008; 藤塚、2014; 2017a; 2017b）。これらのうち藤塚（2014）は月刊『地理』の特集「都心に住もう」に含まれるが、同特集の中で久保（2014）はタワーマンション供給の主戦場となった東京湾岸地域の状況を解説し、香川（2014）は供給側の巧みな広告戦略にアプローチした。こうした都市地理学や経済地理学からの研究だけでなく、地理学界では山口（2012; 2022）のように社会地理学的な視座からの研究もみられる。タワーマンション居住者の内部格差に迫った山口の研究は、今後のタワーマンションの存在意義や住環境を考えるうえで極めて重要であると思われる。

なお、主に1980年以降の研究を扱いつつ地理学における住宅研究を整理して、その時点での課題を探った研究として久保（2010b）やKagawa, Koga and Neda（2012）を挙げることができ

る。また、ここまでに触れた論考のいくつかを含む住宅研究は、斯界の中だけでも数冊の力作に結実している。その嚆矢ともいえるのが由井（1999）による『地理学におけるハウジング研究』であり、その後久保（2015）の『東京大都市圏におけるハウジング研究（副題は文献欄参照）』や富田（2015）の『大都市都心地区の変容とマンション立地』、藤塚（2017b）による『ジェントリフィケーション』が相次いで得られた。久保は自身の学術論文を英訳のうえ、Kubo（2020）“*Dividing Tokyo*（副題は文献欄参照）”として上梓し、海外へも積極的な情報発信を図っている。

ところで、本研究が対象とする大阪市西区の東半部では、既に対象地域がマンション集積地域になっていく過程のようすを前掲の香川（1988）が詳らかにした。そこで解明されたのは、近年の大都市で多くみられるタワーマンションが普遍化する以前の都市構造変化である。高度経済成長期における都市の外延的拡大が過度に進み、通勤の実距離や時間距離が大きくなる反動として、建築技術の進展によって後押しされたマンション建設が都心周辺部を「都心居住の先進地域」へと変貌させた。こうした住居機能の拡充は、当然ながら居住者の増加によって地域人口の社会動態を増加基調へ転じることとなり、多くの日常生活関連機能、たとえばスーパーマーケットやコンビニエンスストア等の小売機能や医院・診療所等の医療機能が充実をみた。こうして、かつてインナーシティと呼ばれ衰退が指摘された都心周辺部の一部は、生活利便性に優れたトレンド的な住居地域として認識され、その後のマンション供給を促す基礎環境を整えた。

そこで本研究では、1985年を始点として直近の2022年販売分までの分譲マンションに焦点を定め、その供給動向や分譲マンション供給にともなう地域変化を追究する。この間に数多くの賃貸マンションも供給されたが、資料上の制約により本研究の分析考察対象から割愛した<sup>3)</sup>。

## II 研究対象地域の概況

本研究で詳しく考究する対象地域は、大阪市の都心近くに位置する西区の東半部である。この地域は、かつて縦横に堀が設けられていた「水都大阪」の象徴ともいえる場所で、現在の道路形状に濃い面影を留めている。東西南北の各方向のうち現在は阪神高速1号環状線（時計回り一方通行）の北行区間となっている東側部分は、かつての西横堀川が埋め立てられた場所である。しかし、残りの3方向はすべて水を湛えた水路が残っている。対象地域の西側は木津川<sup>4)</sup>と称される運河、南側は大阪のランドマークとして著名な道頓堀川、北は中之島の南側を西流する土佐堀川が地区外との境界をなしている。

これらのうち、地区西側の木津川の対岸も西区に属している。オリックスパファローズの本拠地である京セラドーム大阪も西区西半部の千代崎地区にある。ドーム球場から指呼の距離に大型商業施設「イオンモール千代崎」も立地しており、本研究の対象地域である西区東半部の南東付近に位置する南堀江と北堀江の各3・4丁目からは日常生活圏にあり、歩行者専用の「大阪ドーム前歩道橋」が2001年に架けられた（第1図）。



第1図 大阪ドーム前歩道橋(2001年完成)と木津川沿いのマンション群  
(2023年4月3日, 筆者撮影)

西区の東半部は南北方向では北側、東西方向では東側へ進むほど業務街・歓楽街などの都心的要素が濃くなる。このような地域特性が関係して、1980年代半ばまでのマンション立地は分譲・賃貸ともに大規模物件は、地価が相対的に安い対象地域内の北西部～南西部にかけて多くみられた(香川, 1988)。

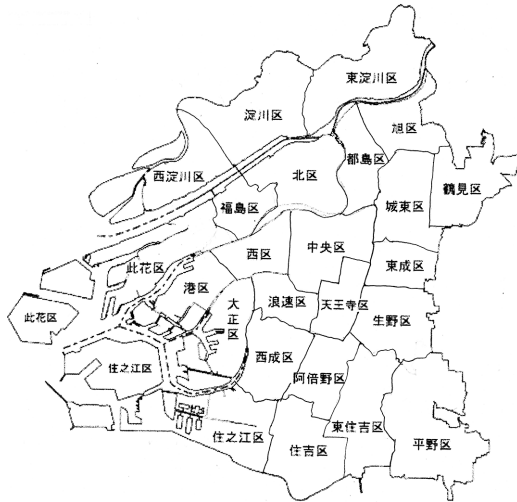
こうした敷地面積が広く総床面積が大きな物件が目立った地域が南堀江3丁目から同4丁目にかけての地

域である。かつて道頓堀川の水運を活かして材木問屋やそれを製材して加工する家具工場、さらに完成した家具製品を販売する家具店が多く軒を連ねたコミュニティが戦前からみられた(なにわ堀江1500, 2007)。しかし、ワードローブ(ウォークインクローゼット)を備えたマンションの増加により家具需要が低下し、当地では多くの工場や店舗が廃業を余儀なくされた。その跡地にマンションが建設され、家具需要が更に低迷するという、家具業界にとっては強い逆風ともいえる「負のスパイラル」が生じた。

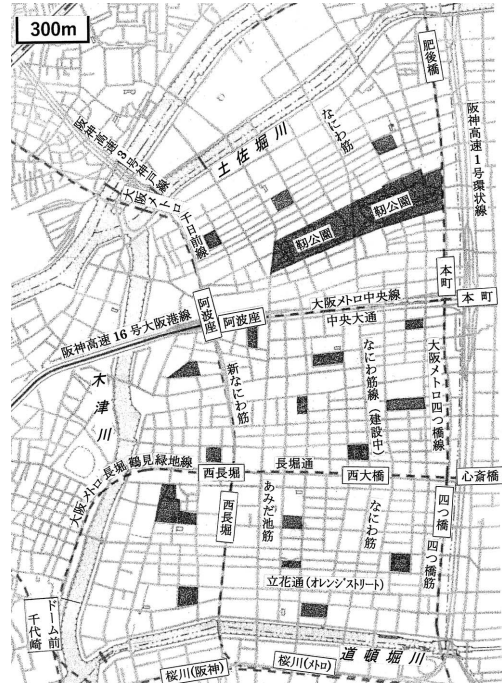
他方、マンションが林立した同地域を住居地域としてみた場合、住居機能が拡充されることにより、日常生活関係の諸施設、たとえば既述の小売機能や医療機能が充実をみて、それが一層のマンション供給を促すような「正のスパイラル」が生じることになった。

もっとも、既成市街地では、工場・店舗の廃業や転用で建設適地が捻出されただけではマンション建設は進まない。そこには居住者にとって公共交通の利便性が高いという好条件が介在している。本研究の対象地域には、大半が地下路線の鉄道網が発達している。南北方向には大阪メトロの四つ橋線と千日前線が通じ、東西方向には大阪メトロの中央線と鶴見緑地線がある(第2図)。これらに加えて、研究対象地域の南端部を流れる道頓堀川の対岸には、西区から南側へ出てすぐに東西方向へ進路を転じる大阪メトロ千日前線と阪神なんば線が並走している。さらに2031年度完成を目指して、なにわ筋の地下を南北方向に貫く「なにわ筋線」(仮称: JRと南海の共用)が計画されている。この計画線は新大阪駅と関西空港を結ぶアクセス経路の一部として企画されたもので、他都市へのアクセス条件を大幅に向上させる効用が期待できる点で、西区東半部の大部分を首都圏の武蔵小杉駅周辺に類似した性格の地域へと変貌させる可能性を秘めているといえよう。

また研究対象地域の南東部にあたる南堀江1丁目～同2丁目では、かつて集積していた家具工場や家具店がマンションや複合用途ビルに建て替えられ、南堀江地区を東西に貫く立花通は柑橘系果物を連想させる道路名称からオレンジストリートという愛称を得て、この呼称が地元や訪問



第2図 大阪市の行政区（上図）と研究対象地域内の主な交通路（右図）  
（地理院地図より筆者作成）

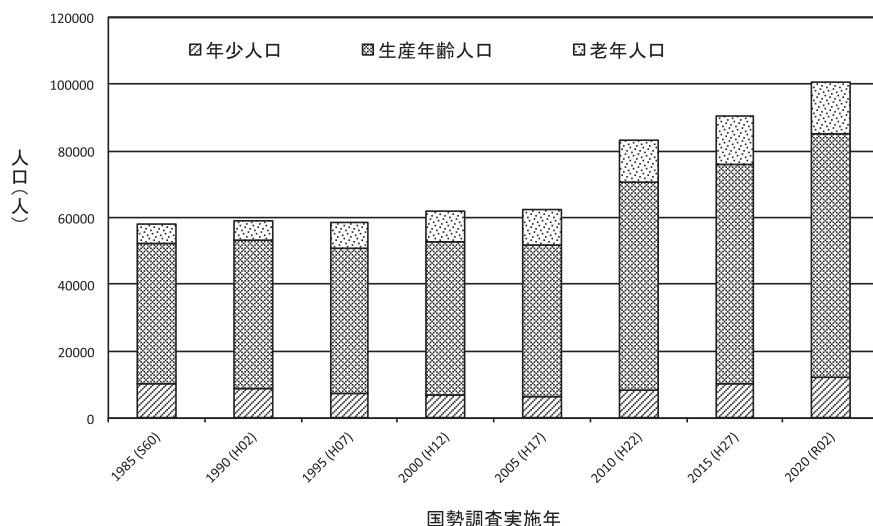


客の間で認知度を高め通称地名として定着している。オレンジストリートは東側に進むほど飲食店や小売店などの商業施設でにぎわっており、西側に進むほど住商混合地域の性格が強くなる漸移現象を観察できる。

こうした現代都市の都心周辺部において典型的な状況がみられることから、同地域一帯は国際地理オリンピック 2022 パリ大会に向けた国内最終予選（第三次選抜試験）におけるフィールドワークテスト実施地域となった。ただし、この試験は折からのコロナ禍への対応でやむなくオンラインによるフィールドワークテストとして実施された。

上に述べたようなマンション立地によって顕著な地域変化が認められる当地では、バブル崩壊後に生じた都心立地型分譲マンション供給の第二波によって人口が堅調な増加をみた（第3図）。とくにタワーマンションの販売が顕在化した2002年以降では人口増加が著しい。なお、本研究では階高が20階以上の物件を以てタワーマンションと定義する。

研究対象地域における初の分譲タワーマンションは、2002年に住友不動産が北堀江4丁目では供給した「シティタワー北堀江」（22階建，総戸数62戸，平均面積約87m<sup>2</sup>）である。2022年12月末日現在，研究対象地域内で最も階高のある分譲タワーマンションは，2012年にオリックス不動産が新町1丁目では供給した「大阪びびきの街ザ・サンクタスタワー」（53階建，総戸数888戸，平均面積約83m<sup>2</sup>，第4図）である。



第3図 大阪市西区における1985年以降の人口と人口構成の推移  
(国勢調査より筆者作成)

### Ⅲ 使用データと利用方法

#### 1. 本研究の対象と使用データ

研究対象地域において賃貸物件を含むマンションが多く立地し始めたバブル経済期直前までの地域変化については、既に筆者が明らかにした（香川，1988）。当該論文で扱ったマンションは1985年の夏季までに立地した物件なので、本研究では対象を1985年1月以降に販売された分譲マンションに絞って分析と考察を進める。

本研究の基礎データとなったのは不動産経済研究所が毎年編集発行している統計データ集の『全国マンション市場動向』である。同書は例年3月に刊行される。このデータ集は発行年の前年1月～12月に販売された全国分譲マンションについて様々な項目を漏れ無く一覧にした貴重なデータである。各物件が個別かつ市区町村別

で整理されており利用価値が極めて高い。また、各物件の名称や所在地はもとより、通常では入手が難しい施主、総戸数、階高、敷地面積、延べ建築面積、販売総額、住戸の平均価格と平均面積、物件内で標準的な間取り、 $m^2$ 単価などの諸元が把握できるため、用途に応じた基礎データを利用者自身の手によって編集加工することができる。

本研究においても必要な事項をセレクトしてデータ行列を作成し、これを用いて研究を進め



第4図 大阪厚生年金会館の跡地に建設されたタワーマンション（新町1丁目）  
(2023年4月3日，筆者撮影)

た。利用に際しての留意点として、近年の分譲マンションが物件全戸を一挙に販売するのではなく、数十戸あるいは数戸ずつに時期を分けて分譲されることがある。こうした傾向はバブル崩壊後から全国的に普遍化したが、とりわけ三大都市圏では総戸数が数百戸におよぶ巨大物件も珍しくなく、分譲時期を小分けにする傾向がとりわけ顕著である。いくつかの施主への聴き取り調査によれば、分譲時期を分割するのは「販売戦略上の方策」とのことだが、仮に多くの売れ残りが発生した場合は物件のイメージ低下が必至である。分譲時期の小分けは住戸の値崩れを未然に防ぐための工夫だと推察できる。

上記のように分譲時期が分割されたマンションは、データ集の中では別の物件として掲出される。そのため利用に際しては、マンションの名称や所在地、施主等から同一物件を判別する作業が不可欠である。なかには数年数次にわたって分譲が継続される物件、名称が酷似した別物件もあるので、同一物件の判別には相応の注意力と習熟を要する。また、各物件の所在地には、極めて稀ながら誤植や変換ミスがあり、表示された所在地の大部分は地番であって住居表示ではない。したがって、通常の住宅地図で各物件を探すのは容易ではない。ただ、丁目までは地番と住居表示が同一なので、不動産会社の Web サイトに物件名称を入力して検索すれば比較的短時間で各物件の所在地を特定できる。

## 2. データの利用方法

既に前節（Ⅲ-1）で述べたように、複数年にわたって分譲される同一物件内の住戸があるため、分譲マンションの供給動向を分析する場合には若干の工夫を要する。

たとえば、地域経済に何らかのインパクトを与える入居者の転入は、マンションの分譲後しばらく経過してからになる。とりわけ初回分譲時（第1期第1次など）の場合は、分譲時に建物自体が建設中というケースが大多数で、入居者の転入は建物完成時と同時あるいはその少し後になる。また、マンションの初回分譲から完成までの期間は物件ごとに異なるうえ、個々の入居者の入居年月日の把握は実質的に不可能である。そこで本研究では「分譲時期＝供給時期＝（入居者の）購入時期＝転入時期」とみなして分析を進めた。つまり、供給戸数については販売時期ベースで集計している。供給戸数の年次変化を追ったⅣはこうした集計結果をもとにした考察である。

他方、地図上にマンション立地場所を示す場合、本研究では最初に分譲がなされた年を以て代表させている。これは、分譲が複数年にわたった場合に各々の年に同じ地点に印をつけると、あたかも別の物件が供給されたかのような誤認を招来してしまうからである。このようにして作成した地図はⅤにおける考察を進める素材として掲出している。

## Ⅳ 大阪市西区の人口の概況、およびバブル期直前からの分譲マンション供給動向

大阪市西区は木津川で東西2つの地域に大別できる。今回精査する東半部についての人口統計

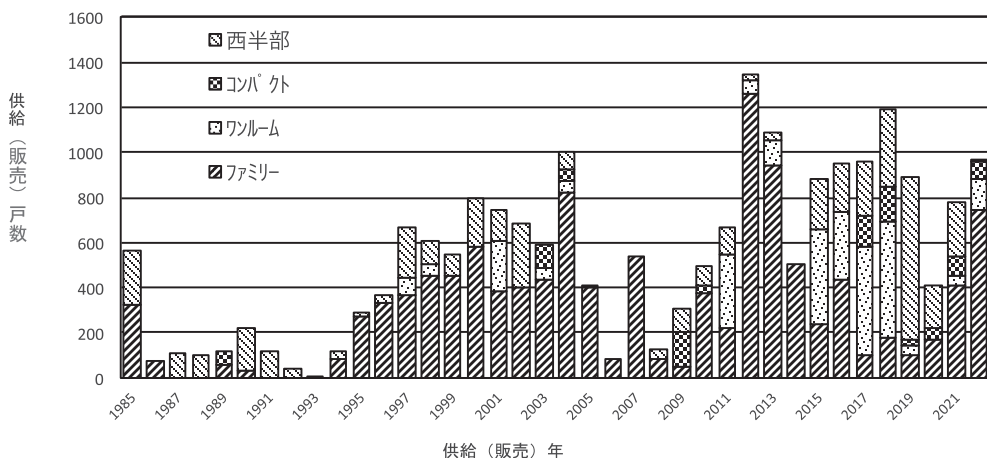
は、国勢調査の小地域集計を積算すれば導出できる。しかし、ここでは近年マンションの供給が活発化している西半部も含めて区全域における1985年以降の人口変動を概観しておきたい。また、東半部に焦点を定めたマンション供給の状況についても概説する。

既出の第3図は国勢調査を用いて集計した大阪市西区の年齢別人口構成である。直近の2020年の人口総数は100,396人で、この数値は1985年の57,881人と比べると約73.5%の増加をみている。同期間における生産年齢人口は、ほぼ同等の増加率にあり、約73.8%の増加を示す。同様に1985年と2020年の数値を用いて計算すると、年少人口は約15.3%の増加にとどまるが、老年人口は実に約182.4%もの増加が認められる。こうした人口構成の変動は、当該地域が少子高齢化の進む全国的な傾向と同調していることを物語っている。人口問題として少子高齢化を考える際、年少人口も老年人口も、その絶対数は大都市の中心部でも看過できない数を擁していることを知っておくべきだろう。

上述した人口増加の受け皿としてマンションが機能していることに疑いをはさむ余地はない。とりわけ分譲マンションでは学齢期の子どもを随伴しての転入も珍しくないため、マンションが大量供給されると公立学校の児童生徒数が急増することもあり、教育行政の面で周到な準備や柔軟な対応が必要になる。

そこで、本研究で精査する大阪市西区の東半部に焦点を当て、間取りと深くかかわる専有面積に着目した供給動向の推移について第5図をもとに観察することにした。この図では、西区の西半部を一括集計したが、東半部については平均専有面積で3種に分類した。第5図におけるワンルーム型は30㎡未満の物件を指し、コンパクト型は30㎡以上で50㎡未満の物件、50㎡以上の物件をファミリー型とした<sup>5)</sup>。これは投資物件の増大とともに20㎡をわずかに超えるワンルーム型が増加していること、転居・転売を前提とした50㎡台のファミリー型の物件が市場に出回っている実情を踏まえたものである。

大阪市西区の分譲マンション供給は1990年代半ばに再活性化したが、その当初は東半部のフ



第5図 住宅のタイプ別にみた大阪市西区の分譲マンション供給の推移  
(不動産経済研究所『全国マンション市場動向』より筆者作成)



ファミリー型の供給が卓越していた。これはバブル期前に住宅地としての評価を高めた東半部の地域ブランドイメージによるものだろう。一方、2008年9月のリーマンショックで大きな打撃を受けた不動産業界は、その業況を大阪市西区でも供給量の激減で露呈している。しかし、その後は徐々に回復をみせるなかで、投資にも活用が見込めるワンルーム型やコンパクト型が増加するなどの多様化をみせることになる。西半部での供給量が比率を高めている傾向は、東半部におけるマンション建設適地の希少化をうかがわせる。

## V 時期別にみた分譲マンション供給の特徴

この章では、分析対象となった1985年以降を10年ごとの4期（第4期のみ8年）に分け、各時期における分譲マンション供給の地域的な特徴を整理する。その際、分譲マンションの供給地点を単純な分布図として示すことは避け、どのあたりで多く供給されたのかを把握しやすいようにした。そのために用いた手法がクラスター分析の最近接法である。この手法は香川（1988; 2007）でその効用を確認済みである。本稿で割愛する最近接法の詳細は上記2点の文献に記しているため、ここでは分析を経て導出されるクラスターのうち、どのような基準で図示するクラスターを定めたのかについて述べる。

各時期において分析対象となる物件の総数を  $n$  とし、導出されたクラスターの総数を  $c$  とし、まず  $n/c$  を計算する。この場合、 $n/c$  は導出されたクラスターに含まれる物件数の平均値となる。その平均値よりも多くの物件を含むクラスターを「分譲マンションの供給が顕著であった地区」（以下では顕在地区と表記）とみなして輪郭線で囲んで図示した。顕在地区には名称を与え本文で説明した。これらは各々の顕在地区について鉄道駅等の公共施設名や公称地名をもとに筆者が命名したものである。内包される物件数が平均値よりも少ないクラスターについては、個々の物件の位置だけを図示し、輪郭線は施していない。

また、研究対象地域において2002年以降に供給が始まったタワーマンションは、ワンルーム型やコンパクト型を主とする物件とともに図中で判別できるように示し、以下の本稿における説明の一助となるようにした。

### 1. 第1期（1985～1994年）

この時期は期間の中央にバブル経済の最盛期（1990年前後）を含んでいるため、分譲マンションの供給が鎮静化している様子を読み取れる（第5図・第6図）。1985年9月下旬のプラザ合意を契機とした日本のバブル経済の惹起を前にして、1980年代の半ばには研究対象地域内でその予兆が確認できた（香川、1988）。これは、土地取引が活発化し始めた影響を受けて地価が高騰し、商業機能に比べると地価負担力に劣る住居機能が供給されにくい経済環境となったためである。バブル崩壊後も地価は高騰前の水準に落ち着くまで時間を要した。そのため第1期は限られた物件の供給がなされたに過ぎず、当期の供給総戸数は626戸に留まる。

物件の総数は11件で、うちワンルーム型を主とする物件が2件、コンパクト型が中心となった物件が1件みられる。検出されたクラスターは6個だった。本章の冒頭で説明した計算式により導出される基準値は $11/6 \div 1.8$ となり、当期では2件以上の物件を含むクラスターを以て顕在地区とした。顕在地区はすべて中央大通りの南側に出現した（第6図）。これらを北東側から反時計回りにみていくと、「なにわ筋西部地区」「新町4丁目地区」「南堀江4丁目地区」「オレンジストリート周辺地区」が列記される。以上4つの顕在地区に含まれる分譲マンションは、最寄駅から数ブロック離れた場所にある物件が大部分である。

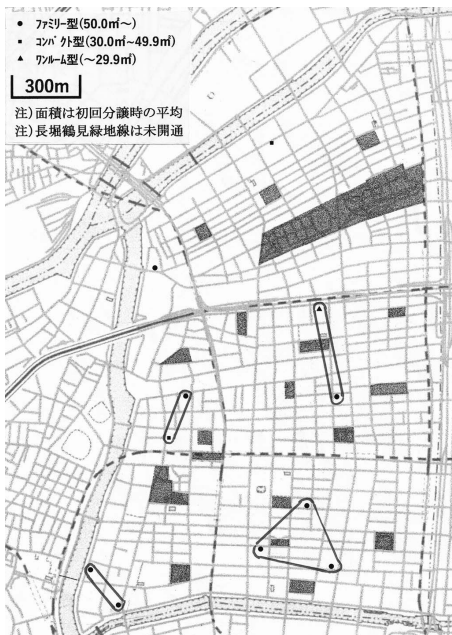
なお、地図作成の際の省力化により、第6図には大阪メトロ（当時は大阪市交通局、以下では現在の呼称にあわせて大阪メトロと記す）長堀鶴見緑地線が記されているが、同線の心斎橋～大正の開通は1997年なので、実際には第1期に「なにわ筋西部地区」の南側の西大橋駅は開業していない。バブル崩壊後の地価が下がりきっていない経済状況を鑑みると、当期の分譲マンション供給は地価が相対的に低い場所を選好していたと推定できる。これが販売価格を可能な限り抑制するための戦略であることは明白である。

## 2. 第2期（1995～2004年）

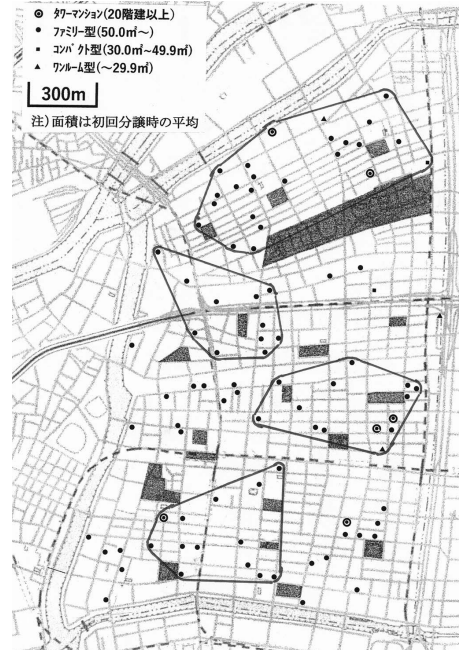
当期はバブル崩壊後の地価下落が徐々に進み始めた時期に相当する。また、建築基準法の改正を受けて2003年1月1日に施行された天空率による規制緩和が、大都市を中心とする日本の都市空間に大きな変化をもたらす契機となった。天空率については（V-5）で詳述する。こうした環境変化に加えて、研究対象地域内では1997年8月29日に大阪メトロ長堀鶴見緑地線が心斎橋から大正まで延伸され、長堀通となにわ筋の交点の地下に西大橋駅が設けられた。そこから比較的近い場所には、分譲マンション供給が散見されるため、交通アクセス条件の改善が住宅供給を促したと考えられる。

当期における物件の総数は91件<sup>6)</sup>で、検出されたクラスターは9個だった。本章冒頭に記した計算式に代入して得られる基準値は $91/9 \div 10.1$ となるので、当期においては11件以上の物件を含むクラスターを以て顕在地区とみなした。顕在地区は対象地域内をS型のアルファベットを描くように展開する（第7図）。他方、クラスター内の物件数が10件で僅かながら基準値に及ばなかったクラスターが地域内西寄り中央部の立売堀5丁目から新町4丁目、および地域内南東部の北堀江1丁目・南堀江1丁目・同2丁目に現れる。この2つのクラスターは第7図では顕在地区としての輪郭線を施していない。この2つのクラスターを仮に顕在地区とみなせば、当期では対象地域のほぼ全域において分譲マンションが著しく偏在しないで供給されたといっても過言ではない。

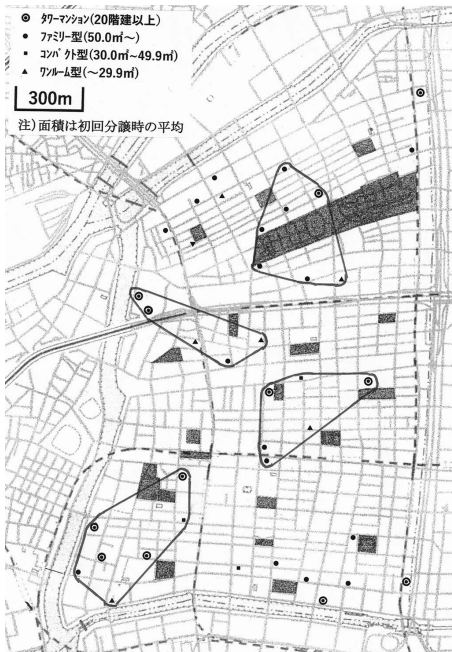
ところでS型に展開する上述の顕在地区は、Sの北東側から順に「江戸堀・京町堀地区」「阿波座駅周辺地区」「立売堀・新町なにわ筋周辺地区」「西長堀駅周辺地区」と命名することができるだろう。以上4つの顕在地区に含まれる分譲マンションは、最寄駅から至近の場所にある物件、業務機能が卓越する地区に分布する物件も珍しくなく、バブル崩壊後の地価が安定して、住



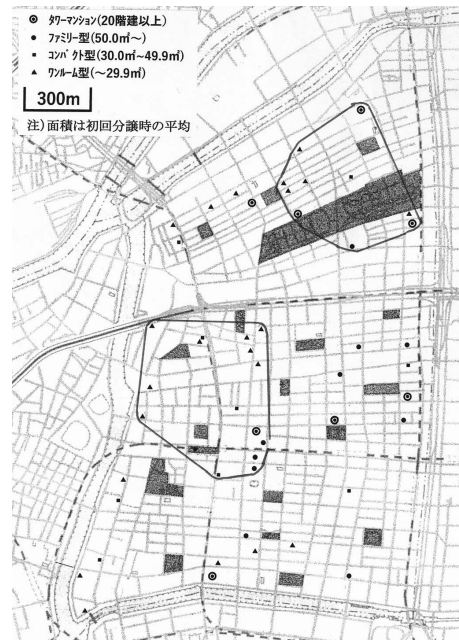
第6図 第1期（1985～1994年）における分譲マンション供給と「顕在地区」の分布  
 （地理院地図，不動産経済研究所『全国マンション市場動向』，現地調査より筆者作成）



第7図 第2期（1995～2004年）における分譲マンション供給と「顕在地区」の分布  
 （地理院地図，不動産経済研究所『全国マンション市場動向』，現地調査より筆者作成）



第8図 第3期（2005～2014年）における分譲マンション供給と「顕在地区」の分布  
 （地理院地図，不動産経済研究所『全国マンション市場動向』，現地調査より筆者作成）



第9図 第4期（2015～2022年）における分譲マンション供給と「顕在地区」の分布  
 （地理院地図，不動産経済研究所『全国マンション市場動向』，現地調査より筆者作成）

宅供給に好適な環境が整ってきたことを示唆している。

改正建築基準法で導入された天空率を活用したタワーマンションが対象地域内で初めて供給されたのも第2期の2002年である。その棟数は6件、戸数は869戸で、供給総戸数に占める構成比は約17.0%である。なお、ワンルーム型を主とする物件は3件、コンパクト型主体の物件は2件あるが、これらの立地場所は第1期と同様に散在的である。

### 3. 第3期 (2005～2014年)

この時期に入って間もない2008年9月15日にリーマンショックが生じた。その影響が都心に近い対象地域の不動産市場へ大きな打撃を与えたこと、その後に分譲マンション供給が急回復したことはIVで既に述べた(第5図)。

このような情勢の下で、対象地域内における分譲マンションの供給件数は38件となり、その数は第2期における91件の半数にも満たない。しかしながら、当期に供給された分譲マンションには総じて戸数の多いタワーマンションが11件含まれている。このことにより、10年間の供給総戸数は、第2期の5,115戸に比して5,153戸であり、わずかながら多い。多数の分譲マンションが供給されてきたことにより、その建設適地は年を経るにしたがい限られてくる。そのため、タワーマンションが供給されると旧来の都市計画(道路斜線後退・北側斜線後退・隣地斜線後退)に立脚した分譲マンションの競争力が相対的に低下し、その不動産市場の拡大が住宅需要者としての消費者心理によって抑制された可能性がある。ちなみに当期に供給されたタワーマンションの総戸数は3,141戸を数え、当期における上記の総供給戸数のうち約61.0%を占めている。

第3期における物件の総数は38件で、検出されたクラスターは8個だった。これまでと同様、本章冒頭に示した計算式への代入によって算出される基準値は $38/8 \div 4.8$ となるので、当期においては5件以上の物件を内包するクラスターを以て顕在地区とみなした。顕在地区は対象地域内を第2期に似たS型のアルファベット状に展開する(第8図)。ただしS型は、第2期のそれよりもわずかがら東側に展開

する。他方、クラスター内の物件数が2件であった北東端付近のクラスターには1件のタワーマンション、同じく物件数が4件だった南東端近くのクラスターには2件のタワーマンションが含まれる。上述のようにタワーマンションの供給が周辺の従来型分譲マンションの供給を抑制する働きを果たしていると仮定すれば、これらが顕在地区とならなかった理由付けが可能である。

顕在地区をSの筆運びに沿ってみていこう。まず「靱公園周辺地区」は大阪市内にあって大阪城公園や中之島と並ぶ緑地を地区のほぼ中心部に擁しており、開放感に溢れた住環境をチャームポイントにしていることが想像できる。土佐堀・肥後橋・淀屋橋・本町などへも徒歩圏内の物件がほとんどなので職住近接にも貢献度が高い地区であるといえる。中央大通りの南北にわたって展開する「阿波座駅周辺地区」は、大阪メトロの中央線と千日前線の結節点である阿波座駅から至近である。中央大通り北側のタワーマンション2棟は物件の西側を流れる木津川が開放感を

増幅して資産価値を高めていると想像できる。

「新町なにわ筋周辺地区」は、地下鉄駅へのアクセスに優れることや業務街への近接性の良さが人気を底上げしている地区である。当地区の北東端に近いタワーマンションは大阪厚生年金会館の跡地に建設された53階建てで、販売総戸数が888戸にも及ぶ巨大物件である（第4図）。対象地域内の南西端に出現する「北堀江・南堀江4丁目地区」は、対象地域内で最も静かな環境が保たれているといっても過言ではない領域に位置する。当地区は、木津川に架けられた大阪ドーム前歩道橋（第1図）で木津川西岸の千代崎地区と結ばれており、千代崎地区にあるAEONモール千代崎へのアクセス条件にも優れている。

なお、ワンルーム型を中心とする物件は6件、コンパクト型が主体の物件は3件を数える。これらの分布は第1期・第2期と同様に散在的で顕著な集積地区は確認できない。

#### 4. 第4期（2015～2022年）

ここまでで述べた第1期～第3期のタイムスパンが10年であるのに対して、第4期のタイムスパンは8年となっている。これは本稿執筆時点（2023年春季）で最新のデータが2023年3月に刊行された、2022年1月～同年12月における販売分であることによる。

第4期は2011年東北地方太平洋沖地震の復興工事にともなう建築関係の人手不足が糸を引く中で、タワーマンションの普遍化以降に生じた旺盛な分譲マンション需要が堅調に推移した時期にあたる。対象期間が8年で他の時期と比べて2年短いものの、期間内の分譲マンション供給総戸数は4,847戸に達しており、第2期や第3期に比べて遜色がない。タワーマンションは8件が供給され、その総戸数は1,798戸を数える。供給総戸数に占めるタワーマンションの構成比は約37.1%であり、第3期の約61.0%には及ばないが、第2期の約17.0%を大きく上回った。

第4期における物件総数は49件で、クラスターは6個が検出された。第3期までと同様、本章冒頭の計算式へこれらの数値を代入すると基準値は $49/6 \approx 8.2$ となる。したがって、当期では9件以上の物件を擁するクラスターを以て顕在地区とした。顕在地区は対象地域内の2か所で確認できる（第9図）。ここでは、北部のものを「靱公園周辺地区」、中央部西寄りのものを「阿波座駅・西長堀駅周辺地区」と命名する。

顕在地区のうち「靱公園周辺地区」は、第3期の同名地区よりも若干東側に展開するが、この地区の特性が靱公園の開放性をチャームポイントにしていることは自明である。タワーマンションは2件が包摂される。顕在地区の南東部の物件は四つ橋線本町駅から至近距離に立地しており、ここが販売時に交通利便性を誇示したことを容易に想像できる。これに対し、顕在地区の西部で靱公園に隣接する物件は靱公園センターコート（テニス）を俯瞰する位置にあり同物件の広告には「大阪セントラルパーク」というキャッチフレーズも添えられた。

もう一つの顕在地区である「阿波座駅・西長堀駅周辺地区」では、この地区に含まれる物件総数の2/3に相当する10件があみだ池筋の周辺で供給された。あみだ池筋は大阪メトロ千日前線が地下を走る新なにわ筋に比べて自動車交通量が少なく、相対的に静かな環境が保たれている一

方、地下鉄西長堀駅や阿波座駅にも近いこと、西長堀駅と直結し公立図書館有数の蔵書数を誇る大阪市立中央図書館への近接性に優れている。阿波座駅から比較的近い新なにわ筋西側の3件は交通利便性を、顕在地域の西端にある2件は木津川に近い開放性をチャームポイントにしていると考えられる。

当期にはワンルーム型を主とした物件が22件、コンパクト型主体の物件が9件みられる。顕在地区では地下鉄駅から比較的近い場所や靫公園周辺、顕在地区外ではレンジストリート周辺、木津川に沿った北堀江・南堀江の各4丁目に集積地区がある。これらは投資物件（若年層への賃貸物件として機能）ではないかと推察できる。なお、ワンルーム型物件22件のすべてが平均面積20m<sup>2</sup>以上であり、各種の不動産情報で間取りを精査しても大部分が1K（ワンルーム）である。今後の投資物件の研究では、面積だけで分類することは避け、間取りにも着目していく慎重な姿勢が大切になるだろう。

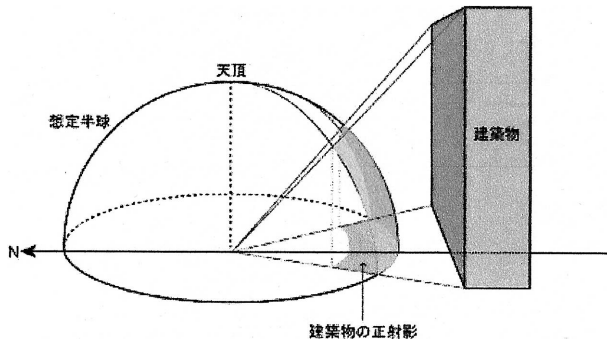
## 5. タワーマンションの登場とその背景

日本の都市は、各種建造物の建築に際して多くの法的規制を受けている。その基盤となっているのが都市計画法や建築基準法であり、都市地理学研究でも触れられることの多い用途地域は都市計画法、容積率や建ぺい率は建築基準法による法的規制の好例である。そして、容積率や建ぺい率の規制に加えて、各自治体の建築規制が条例等で加味される。たとえば、日当たりを考慮した斜線後退、壁面後退、高さ規制、防火地域や準防火地域、風致地区、さらにデリケートな景観保全（色規制や屋外構造物・屋外広告物規制）などは、地方自治体によって地域の実情に応じて微調整されることが多い。

本研究の対象地域のような大都市の既成市街地では、総じて都市計画上の用途地域が商業地域、近隣商業地域、準工業地域、第1種・第2種中高層住宅専用地域等に指定されているため、住居地域・第1種・第2種低層住居専用地域に比べると、容積率や建ぺい率の規制は厳しくない。とくに都心周辺部では、容積率は多くの場合400%以上となり、建ぺい率は大部分が80%に指定されている。本研究の対象地域は全域が商業地域に指定され、建ぺい率は80%、容積率は400~800%となっている（大阪市，2023a）。

都心周辺部で供給される分譲マンションは、こうした建築関係の規制を活用して最大限の延建築面積を確保して個々の住戸の販売価格を抑制し、その供給拡大を図ってきた。しかし、バブル崩壊後の地価下落が一段落し、地価が安定的になる中で建設適地を探すことが徐々に困難になった。こうした環境のもと、既成市街地の陳腐化を防ぎ活性化を図るために中心市街地再活性化法に代表される「まちづくり三法」が1998年以降に次々と制定された。当初は行政用語的な名称であった「まちづくり三法」は、2006年の改正によって現在の通称が定着した。それが大規模小売店舗立地法、中心市街地活性化法、都市計画法<sup>7)</sup>である。

これらのうち、研究対象地域におけるタワーマンションの供給と少なからず関係するのが中心市街地活性化法と都市計画法である。もっとも、タワーマンションの供給を促進したのは2006



第10図 天空率の概念図

(大阪市 (2023b), 建物の高さ制限について (1) 高さ制限, 天空率による高さ制限の適用除外, <https://www.city.osaka.lg.jp/toshikeikaku/age/0000012021.html> より引用)

年改正の都市計画法ではない。それは、2003年1月1日に改正施行された建築基準法における天空率に他ならない。天空率は、旧来の斜線後退（道路、隣地、北側）の規制に代えた新しい概念で、建設予定の建造物の影響を受ける側に想定した「真上を魚眼レンズで見上げた天空」において確認できる空（天空）の面積比である。

ただ、天空率は地点ごとに「○○%以上なら建築可能」というように定められているものではなく、第10図に示すように既往の建築基準法や当該自治体の条例で決められている斜線後退との比較で判断されるものである（大阪市, 2023b）。つまり、旧来の斜線後退で建設される建造物よりも高い天空率が確保できる場合は、高さ規制と斜線後退が免除される。既成市街地に立地するタワーマンションの大部分は、敷地面積が広いうえに敷地縁辺部に相応の空地を確保して建設されるため、当初から道路後退が大きいことに加え、敷地の三方や四方に道路や公園があることも多い。それゆえ、建設計画上のタワーマンションは階高があっても天空率の数値を高く確保しやすい。タワーマンションは、こうした法律に下支えされた賜物であると判断できる。

建築基準法は全国共通であるため、天空率による規制も全国共通である。したがって、条例で定められる細かな規制は各自治体間で微妙な違いがあり、天空率の計算結果は当然ながら場所によって異なる。なお、地理学分野において天空率を用いた研究には、ソウル市の清溪川遊歩道を対象として天空率の場所的な変化から各区間の開放性を検証した山下・谷口（2012）の先例があるが、これは海外フィールドで「空間の開放性」を主題として実施された研究であり、日本国内における天空率を都市計画上の法規制との関連のもとで論じたものではない。

本研究の対象地域において供給されたタワーマンションは第6図～第9図に位置を示した通りで、その諸元は第1表のようになる。(V-2)～(V-4)での既述内容と第1表から明らかなように、本研究の対象地域においてタワーマンションが最初に供給されたのは2002年のことである。上述した天空率を含む建築基準法の改正施行よりも1年早いのが、これは法律の施行に先駆けて内容の公示がなされること、分譲マンションの供給（販売）が物件の竣工よりも半年～1年前に開始されることを考えれば何ら不思議ではない。

ところで、タワーマンションは対象地域内のどのような地点で供給されてきたのだろうか。すべての物件に共通するのは、上述した天空率の確保しやすい地点であるが、地理学的な観点に立つと当該地点の従前の土地利用に関心が及ぶ。そこで第1表には、旧版住宅地図による現況との照合に加えて、現地踏査による聴き取り調査を併用して従前の土地利用を添えた。ここでいう

第1表 大阪市西区東半部において2022年12月までに初回分譲されたタワーマンションの諸元

年	マンションの名称	階高	所在地注1)	筆頭事業主	本社	総戸数 (完成時)	平均面積 (初回分)	m <sup>2</sup> 単価 (初回分)	従前の土地利用注2)
2002	シティタワー北堀江	22	北堀江 4-5-8	住友不動産	東京	62	87.3	55.6	5階建銀行社員寮
〃	ライオンズマンション大阪スカイタワー	35	新町 1-21-8	大京	東京	233	88.5	54.9	8階建賃貸マンション2棟
2003	ジオタワー京町堀	23	京町堀 1-15-2	阪急電鉄	大阪	76	84.6	45.6	6階建オフィスビル
2004	シティタワー堀江	32	北堀江 1-23-25	住友不動産	東京	179	85.9	59.4	駐車場
〃	サンクタタワー心斎橋ミラノ・グランデ	33	新町 1-19-14	オリックス・リアルエステート	東京	148	76.5	52.4	駐車場
〃	パークタワー大阪中之島フロント	35	土佐堀 2-3-13	三井不動産	東京	171	81.2	49.1	倉庫・駐車場
2005	エルザグレース堀江タワー	38	南堀江 1-26-15	大京	東京	214	90.1	61.1	10・12階建マンション
2006	ディーグラフォート大阪 N.Y.タワー HIGOBASHI	46	江戸堀 1-6-17	大和ハウス工業	大阪	331	95.0	85.1	9階建オフィスビル
2007	ドゥーシェ南堀江	25	南堀江 4-23-21	三交不動産ほか	三重	89	78.5	55.1	駐車場
〃	グランドメゾン京町堀タワー	30	京町堀 2-4-1	積水ハウス	大阪	240	84.0	61.1	7階建オフィスビル
2008	ヴィークタワー南堀江	32	南堀江 4-31-5	清水総合開発	東京	265	84.2	66.8	7階建商品展示場
2010	ジオ北堀江	20	北堀江 4-2-27	阪急不動産	大阪	112	70.2	58.9	12階建マンション
2012	阿波座ライズタワーズマーク 20	20	江之子島 2-1-21	名鉄不動産ほか	愛知	187	69.4	44.6	治水場
〃	プラズタワー南堀江	35	南堀江 1-3-12	東急不動産	東京	228	71.6	58.2	駐車場
〃	大阪ひびきの街ザ・サンクタタワー	53	新町 1-14-21	オリックス不動産	東京	888	82.0	58.4	7階建イベントホール
〃	ジオ新町	20	新町 3-1-17	阪急不動産	大阪	382	78.0	48.4	8階建オフィス・倉庫
2013	ジオタワー南堀江	35	南堀江 4-11-8	阪急不動産	大阪	205	81.8	58.6	5階建マンション
2014	阿波座ライズタワーズフラッグ 46OMP タワー	46	江之子島 2-1-37	名鉄不動産ほか	愛知	565	77.3	55.2	治水場
2016	プレミストタワー大阪新町ローレルコート	38	新町 2-5-1	大和ハウス工業ほか	大阪	298	75.1	82.1	6階建オフィス・倉庫
2020	クラッシィタワー靱公園	27	京町堀 2-6	住友不動産	東京	44	69.7	113.3	8階建病院寮
〃	プレサンスレジェンド大阪新町タワー	20	新町 1-10	プレサンスコーポレーション	大阪	84	70.6	106.1	9階建オフィスビル
2021	ウェリスタワー京町堀	25	京町堀 3-1	エヌ・ティ・ティ都市開発	東京	135	69.7	96.9	8階建オフィスビル
〃	プレミストタワー靱本町	36	靱本町 1-10	大和ハウス工業	大阪	350	72.5	119.5	10階建オフィスビル
2022	ザ・ファインタワー大阪肥後橋	34	江戸堀 1-22	京阪電鉄不動産	大阪	197	69.5	120.3	駐車場
〃	シェリアタワー大阪堀江	46	南堀江 3-16	関電不動産	大阪	500	70.7	111.0	6階建保税倉庫
〃	ジオタワー新町	38	新町 3-6	阪急阪神不動産	大阪	190	88.0	111.5	6階建オフィス・5階建倉庫

注1) 所在地は地番ではなく、地図上で照合しやすい住居表示を使っている。直近の物件で住居表示が未定の物件は番地までを記している。

注2) 立地の5～10年前の旧版住宅地図、および聴き取り調査による。当欄には、最も面積の広い、または同程度の最大面積を示す従前用途を記している。

資料：不動産経済研究所（1986～2023）『全国マンション市場動向』（毎年3月発行）

従前の土地利用は、タワーマンションの建築工事が始まる直前のものではなく、着工の5～10年前を調べたものである。

従前の土地利用を精査すると、厚生年金会館ホールのような大規模施設の跡地もみられるが、オフィス・倉庫などの事業用地、駐車場のように比較的広い用地を要する場所が卓越している。こうした土地利用変化は、業務機能の再編によって不要となった土地の活用が図られたと考えることができる。それとともに、8階建前後の賃貸マンションからの建替え事例が散見される。このことは、老朽化した居住用建物の更新に際して、不動産所有者が分譲マンション開発業者に土地を転売したことを示唆している。阪神・淡路大震災以降、建造物の耐震基準が強化されたため、基準に満たない賃貸マンションの経営が困難になり、耐震補強での支出よりも転売が選択され、解体と建替えに至ったと推定できる。このような住居機能の再編は、一種のジェントリフィケーションとみなせる。

## VI 都心周辺部における居住の今後－むすびに代えて－

本研究の対象地域に限らず、全国的にみても、バブル期の地価高騰が契機となって供給が一時的に鈍化していた都心周辺部の分譲マンションは、地価下落と地価安定、そしてV-5で触れた天空率を含む建築基準法の改正によって再び供給の勢いを取り戻した。既成市街地では老朽化した賃貸マンションの改築も確認できるので、今後は耐震基準に従って改善課題を抱えた分譲マン



ションでも同様の建替えが徐々に進むと推定できる。

しかしながら、居住者の退去を補償金の支払いで促進できる賃貸マンションに比べて、分譲マンションの場合は居住者間の意思統一を管理組合等で図りにくいという難点がある。こうしたケースを想定すると、プレート内断層型に代表される直下型地震への防災対策として、一層安全なマンションへの建替えを促せるような法整備が喫緊の課題となる。

建築から年数を経た物件では、居住者の高齢化や世帯規模の縮小が進んでいると考えられるので、経済的な負担を軽減する対応措置も必要であり、上述した法整備が簡単には進まないことが容易に想像できる。こうした場では、リバースモーゲージを援用した退去補償金の捻出や転居先の確保などが建替え後の新規分譲マンションの施主に求められる事態も生じよう。建替えに伴う旧来の居住者への退去補償コストは新規物件の販売価格へ転嫁されるため、それが住宅バブルを招来すれば都心周辺部における分譲マンション供給に水を差しかねない。ここで都市研究に携わる者は分野の枠を超えて協力し合う必要がある。

本研究の対象地域を歩くと、既に 2031 年開業に向けて「なにわ筋線」の建設工事が始まっており、一部区間では道路の車線規制も実施されている。分譲マンションの販売広告には「大阪駅（梅田新駅）まで 1 駅、新大阪駅まで 2 駅！」というキャッチコピーが踊り、今後に一層の分譲マンションブームが到来することを予感させる。

「なにわ筋線」については、中央大通りとなにわ筋の交差点付近に西本町駅（仮称）の開設が予定されている一方、現段階では西大橋駅で長堀鶴見緑地線と接続する計画はない（関西高速鉄道株式会社、2023）。開業予定の西本町駅は現存する大阪メトロ四つ橋線と中央線の本町駅とは約 500m 離れているため、対象地域の交通ネットワークに微妙な「ねじれ」が誘発される可能性を否定できない。都市防災上の津波避難ビルとしての活用も含めて、今後も引き続き都心周辺部における住居機能拡充の事例地域として、当地域のマンション供給や地域変化に着目していく意義は高い。

本稿を締めくくるにあたり、従来の都市地理学研究を振り返って筆者が感じたことを述べておきたい。地理学界では、今世紀に入ってから主要学術雑誌や単行本において、I で触れたように注目すべきマンション研究が蓄積されてきた。しかし、これらの研究では、住宅供給や住宅立地の実情、そして居住者の特性やマンション供給地域の諸課題が扱われることはあっても、管見による限りマンション供給の基盤となる法的根拠や法的環境に着眼した研究は皆無に等しい<sup>8)</sup>。

こうした状況は、都市を研究対象にしていながら都市計画学、建築学や法律学に比べた場合、地理学研究者が法的規制に疎いか高い関心を示してこなかったことが素地にあると思われる。地理学研究者の関心の中心が往々にして地域変化とその影響にあるため、状況把握とそこから導出される課題へより高い関心が寄せられることも法的規制に無頓着な実情を招いているのかもしれない。

ただ、大多数の地理的事象の根拠に法的規制が関係している。それゆえ、地理学が地域変化の実情把握や状況説明に終始しては意義ある社会貢献を果たせない。地理学が得意とするマル

チスケールでの空間把握, 比較地誌的な地域観察, 周辺諸学との境界領域への関心は, 学際的な協力の場で多くの可能性を秘めている。それが斯界で普遍化するよう自身を含む地理学関係者の一層の奮起に期待したい。

#### 付記

現地調査でお世話になった大阪市西区在住のみなさま, 対象地域内の不動産関係者のみなさま, 大阪市都市計画局のみなさま, 大阪市立中央図書館のみなさま, 英文要旨の校閲をいただいたプリティッシュ・コロンビア大学名誉教授の David Edgington 先生, 以上の方々に心より御礼申し上げます。なお, 本研究には, 筆者が研究代表者を務める科学研究費基金 (16K03189, 21K01044) を一部使用しました。また, 本稿の一部は, 2023 年 5 月 28 日に地理教材研究会 2023 年度 5 月例会 (龍谷大学大宮学舎) において発表しました。

#### 注

- 1) 本文および文献欄に挙げた香川 (1988) のタイトル (表紙と本文 p.350) と摘要 1 行目 (p.350) に記されている「都市周辺部」は編集過程で生じた瑕疵による誤植である。「都市周辺部」とある箇所は「都心周辺部」が正しい。その訂正記事は『地理学評論』61A (5) の p.448 に記載されているが, この記事中の「適用」も誤植で「摘要」が正しい。NDL-OPAC や CiNii では正しい表現にはなっていないため, この文献を検索する際には誤植状態で入力の上作業する必要がある。
- 2) 本稿では, 大部分が日本語オリジナル論文の英訳である論考を割愛する。
- 3) 香川 (1988) では賃貸マンションについても扱ったが, それを研究対象に含めることができたのは, 約 2 か月にわたり対象地域内の街路を隈なく踏査する長時間のフィールドワークを遂行できたためである。今回は勤務の都合で同様の調査が不可能なため, 研究対象を分譲マンションに限定せざるを得なかった。
- 4) 研究対象地域の西端を南北方向に流れる木津川は, 同音同名の木津川 (三重県鈴鹿山脈に源があり同県伊賀地方や京都府木津川市を経て同・八幡市に至る一級河川) と無関係な運河である。
- 5) 久保・由井 (2011a, 2011b) では, 20m<sup>2</sup> 以上で 60m<sup>2</sup> 未満の物件を以てコンパクトマンションとしているが, コンパクトマンションが数的に誇張 (多くカウント) されてしまう懸念を払拭できない。ただ, この用語の定義には諸説あり, 複数の不動産業者への聴き取り調査を経ても統一見解や基準はないことがわかった。
- 6) 本研究に使用した統計である『全国マンション市場動向』(各年版) では, 当期に供給された分譲マンションの「物件数は 93 件を数えた。しかし, その所在が地図上でも現地不動産会社への聴き取りでも確認できなかった 2 件については, やむなく分析対象から除外した。そのためクラスター分析を施した対象の総数は 91 件である。
- 7) まちづくり三法の中で論じられる都市計画法は, しばしば改正都市計画法と呼ばれる。これは都市計画法が最初に制定されたのが, 高度経済成長の只中であって秩序立った都市構築の必要性が期待された 1968 (昭和 43) 年であり, この法律が社会情勢の変化に応じて幾度も改正を重ねてきたためである。以降, 都市計画法は改正を経る度に最新の法律が改正都市計画法と呼ばれるのが習慣化している。改訂が多い建築基準法も同様の呼称を用いるのが通例である。
- 8) 香川 (1988, 2007) では, 大阪市西区や札幌市中央区における分譲マンション供給を論じる中で, 容積率や建ぺい率の特性について言及したが, マンションを扱った地理学プロパーの学術論文で容積率や建ぺい率に触れた論考は非常に少ない。また, 改正建築基準法 (2003 年) の施行後にあたる香川 (2007) においてはタワーマンションの供給に決定的な追い風となった天空率について触れていない。これは上記の論文執筆時 (2006 年夏季～秋季) における筆者の不知が主因である。都市計画学や建築学においても同様の傾向がみられ, 発表要旨集等で天空率が扱われることは多くあっても学術論文となると, 管見

による限り渡部ほか（2017）を除いて天空率を主題にした論考は無い。なお、地理学界では藤塚（2018）が発表要旨で天空率について触れている。

## 文献

- 稲垣 稜（2016）．大阪市都心部における職住関係の変化－大阪市福島区を事例に－．人文地理，**68**(2)，149-171.
- 大阪市（2023a）．用途地域・特別用途地区・高度地区・高度利用地区・臨港地区・地区計画・都市再生特別地区．<https://www.city.osaka.lg.jp/toshikeikaku/age/0000593730.html>（2023年3月26日閲覧）．
- 大阪市（2023b）．建物の高さ制限について（1）高さ制限，天空率による高さ制限の適用除外．<https://www.city.osaka.lg.jp/toshikeikaku/age/0000012021.html>（2023年3月26日閲覧）．
- 大塚俊幸（2004）．マンション立地に伴う中心商業地縁辺部の再生過程－四日市市諏訪新道地区を事例として－．経済地理学年報，**50**(2)，118-138.
- 香川貴志（1984）．都心部における民間集合住宅の立地－名古屋市を例として－．人文地理，**36**(4)，362-375.
- 香川貴志（1988）．高層住宅の立地にともなう都心周辺部の変化－大阪市西区におけるケーススタディー．地理学評論，**61A**(4)，350-368.
- 香川貴志（1993）．大阪30km圏における民間分譲中高層住宅の供給構造．地理学評論，**66A**(11)，683-702.
- 香川貴志（2003）．統計で見る京都－人口の都心回帰－．統計，**54**(7)，10-15.
- 香川貴志（2004a）．バブル期前後の東京大都市圏における分譲マンションの供給動向と価格推移．京都教育大学紀要，**105**，1-20.
- 香川貴志（2004b）．バブル期前後の京阪神大都市圏における分譲マンションの供給動向と価格推移．京都教育大学紀要，**105**，21-36.
- 香川貴志（2005a）．バブル期前後の中京大都市圏における分譲マンションの供給動向と価格推移．京都教育大学紀要，**106**，71-83.
- 香川貴志（2005b）．岡山市の都心立地型超高層マンションにみる居住者の諸属性と居住環境評価．日本都市学会年報，**38**，130-138.
- 香川貴志（2007）．札幌市中央区における分譲マンション供給の特徴－バブル期前後の比較考察を中心として－．人文地理，**59**(1)，57-72.
- 香川貴志（2014）．都市で暮らす象徴としての「都心居住」．地理，**59**(4)，14-22.
- 関西高速鉄道株式会社（2023）．なにわ筋線について．<https://www.kr-railway.co.jp/naniwa/html>（2023年4月2日閲覧）．
- 久保倫子（2008）．水戸市中心部におけるマンション購入世帯の現住地選択に関する意思決定過程．地理学評論，**81**(2)，45-59.
- 久保倫子（2010a）．幕張ベイタウンにおけるマンション購入世帯の現住地選択に関する意思決定過程．人文地理，**62**(1)，1-19.
- 久保倫子（2010b）．マンションを扱った地理学的研究の動向と課題．地理空間，**3**(1)，43-56.
- 久保倫子（2014）．東京湾岸地域のタワーマンションの隆盛と住民のくらし．地理，**59**(4)，23-31.
- 久保倫子（2015）．『東京大都市圏におけるハウジング研究－都心居住と郊外住宅地の衰退－』古今書院．
- 久保倫子・由井義通（2011a）．東京都心部におけるマンション供給の多様化－コンパクトマンションの供給戦略に着目して－．地理学評論，**84A**(5)，460-472.
- 久保倫子・由井義通（2011b）．大都市圏におけるコンパクトマンションの増加と背景．日本都市学会年報，**44**，58-63.
- 榊原彰子・松岡恵悟・宮澤 仁（2003）．仙台都心部における分譲マンション居住者の特性と都心居住の志向性．季刊地理学，**55**(2)，87-106.
- 鈴木富志郎（1977）．マンション考－京阪神地域を例に－．立命館文学，**386-390**(合併号)，1477-1493.

- 富田和暁 (2005). 大阪市都心地区における新規マンション居住者の居住満足度と定住意識. 人文研究 (大阪市立大学大学院文学研究科紀要), **56**, 65-89.
- 富田和暁 (2015). 『大都市都心地区の変容とマンション立地』古今書院.
- 中川聡史 (2013). 神戸市中心部における新規居住者の属性について. 国民経済雑誌, **207**, 81-92.
- なにわ堀江 1500 (2007) なつかしの昭和 堀江戦前住宅地図. 新風書房.
- 藤塚吉浩 (2014). ジェントリフィケーションの新たな展開. 地理, **59**(4), 48-53.
- 藤塚吉浩 (2017a). 東京中心部におけるグローバリゼーションとジェントリフィケーション. 経済地理学年報, **63**(4), 320-334.
- 藤塚吉浩 (2017b). 『ジェントリフィケーション』古今書院.
- 藤塚吉浩 (2018). 2000 年以降のジェントリフィケーションの変化－東京を事例に－. 日本地理学会発表要旨集 (2018 春), 126.
- 堀内千加 (2009). 京都市中心部におけるマンション開発と人口増加の動向. 経済地理学年報, **55**(3), 193-214.
- 松原 宏 (1985). 大手不動産資本によるマンションの地域的展開. 経済地理学年報, **31**(2), 81-97.
- 楊井貴晴 (1975). 仙台における中高層住宅の分布. 東北地理, **27**(4), 161-168.
- 矢部直人 (2008). 不動産証券投資をめぐるグローバルマネーフローと東京における不動産開発. 経済地理学年報, **54**(4), 292-309.
- 山口 覚 (2012). 超高層住宅の展開－「高級さ」と「大衆化」をめぐる－. 関西学院史学, **39**, 67-105.
- 山口 覚 (2022). 都市に「ホットスポット」を創り出す－超高層住宅の「垂直の社会地理」と『都心に住む』の「都心」－. 人文論究, **71**(4), 37-61.
- 山下亜紀郎・谷口智雅 (2012). 天空率・占空率からみたソウル市清溪川における水辺空間の特性. 地理空間, **5**(1), 43-52.
- 由井義通 (1986). 広島市における中高層集合住宅の開発とその居住者の特性. 人文地理, **38**(1), 56-77.
- 由井義通 (1999). 『地理学におけるハウジング研究』大明堂.
- 由井義通 (2000). 都心居住－シングル女性向けマンションの供給－. 広島大学教育学部紀要 第二部, **48**, 37-46.
- 由井義通 (2003). 大都市におけるシングル女性のマンション購入とその背景－『女性のための住宅情報』の分析から－. 季刊地理学, **55**(3), 148-161.
- 由井義通 (2020). 東京大都市圏における女性の生活空間. 日本労働研究雑誌, **62**, 18-28.
- 渡部宇子・本間裕大・本間健太郎・今井公太郎 (2017). 道路斜線制限と天空率緩和がもたらす容積率と建築物高さへの影響. 都市計画論文集, **52**(3), 682-688.
- Kagawa, T., Koga, S. and Neda, K. (2012). Research Trends in Japanese Urban Geography since 1980. *Japanese Journal of Human Geography* (人文地理), **64**(6), 497-520.
- Kubo, T. (2020). "Dividing Tokyo: Disparities in Living Conditions in the City Center and Shrinking Suburbs", Springer Singapore.

## Recent Supply Trends of Condominiums and their Future after the Economic Bubble Period in Nishi Ward, Osaka City

KAGAWA Takashi\*

The supply of urban condominiums, which was subdued during the Japanese economic bubble period (1986-1991) began recover in the mid-1990s. Deregulation under the Urban Planning Act and the Building Standards Act, particularly the introduction of sky rate (the ratio of “sky area” when looking up the sky from a certain point with a 360-degree camera), has encouraged the supply of high-rise condominiums in many cities. The study area of this article is the eastern half part of Nishi Ward, Osaka City. Here, the supply of condominiums has become more active in the last twenty five years and restoration of the area surrounding Osaka’s CBD as a residential district has been remarkable. This study provides an overview of trends and the characteristics of condominium supply throughout Osaka City’s Nishi Ward, and then explores issues for the future regarding living conditions in the surrounding area of the CBD.

**Key words:** condominium, high-rise condo, deregulation, sky rate, Nishi Ward, Osaka City

---

\*Professor, Kyoto University of Education, Faculty of Education      E-mail : kagawa@kyokyo-u.ac.jp