

題目 ポスト成長時代における都市圏の住宅・土地市場に関する地理学的研究：大阪大都市圏を事例に

第Ⅰ章では、本論文の背景、目的、方法について説明した。国内の都市地理学研究では、1990年代後半以降、日本の大都市圏が直面する人口や経済の構造的な停滞局面は、既存の成長パラダイムが通用しないポスト成長（post-growth）への歴史的転換と位置付けられている。こうした中で、都市研究の重要なテーマである大都市圏における住宅・土地市場の空間的動態について、欧米の縮小都市（Shrinking cities）に関する議論では、従来有効とされてきた都市発展段階モデルに対して異議が唱えられている。ここに、ポスト成長という文脈において日本の大都市圏における住宅・土地市場の空間的動態を詳細に検討する意義があることを主張した。また、縮小都市に関する研究では、経済のグローバル化と都市間競争の激化を背景とした地理的不均等発展の結果として、縮小都市の出現が議論されている。これを踏まえると、1980年代以降、国内都市システムの中で地位低下が著しい大阪大都市圏は、人口減少と経済的衰退の観点から縮小可能性の高い世界最大規模の都市圏として位置付けられる。そこで、本論文では、大阪大都市圏を取り上げ、ポスト成長時代における大都市圏の空間的動態を住宅・土地市場に着目して明らかにすることを目的とした。

続く第Ⅱ章では、大都市圏における住宅・土地市場について、従来有効とされてきた既往の理論や枠組みが適用しにくくなっている局面を踏まえて、1990年代後半以降の国内の大都市圏を対象にした先行研究の問題点を指摘した。そして、ポスト成長時代の大都市圏における住宅・土地市場を検討する本論文の論点を二点提示した。1990年代後半以降、日本の大都市圏の住宅・土地市場は、都心部のホットスポット（都心部のマンション供給）と郊外のコールドスポット（郊外住宅団地の空き家問題）という二分法的かつ対照的な図式に基づいて理解されている。特に、都心部では、バブル経済崩壊後の地価下落と政府による建築規制の緩和、不動産の金融化を背景に、資本による不動産市場の支配が強まっている。

しかし、少産少死世代のライフコースの多様化やマスハウジングシステムからの転換を踏まえると、都心部のマンション供給と郊外住宅団地の衰退に焦点を当てるだけでは不十

分であることを指摘した。そこで、第一の論点として、都心部のマンション供給と郊外の衰退という二分法的な理解では捉えきれない、大都市圏における住宅・土地市場の複雑な空間的動態を明らかにすることを提示した。本論文では、その出発点として、大都市圏を都心部、インナーシティ、郊外内圏、郊外外圏に区分する四帯構造モデルを援用することで、各地域のローカルな事例研究をよりマクロな都市圏構造の議論に位置付けることにした。また、人口や産業の構造的停滞がみられるポスト成長時代において、住宅・土地の所有関係や土地利用を規定する要因として、地価といった交換価値の説明力が低下している可能性を指摘した。そこで、第二の論点として、交換価値だけでなく、高齢化や産業衰退といったポスト成長時代に特有の社会経済的要因が住宅・土地市場に及ぼす影響を実証的に解明することを提示した。

第Ⅲ章から第Ⅵ章までの実証研究では、第Ⅱ章で提示した二つの論点について具体的に検討した。第Ⅲ章では、1980年代以降の国内都市システムの変容を踏まえて、三大都市圏における住宅市場の空間的動態を比較し、それによって見出された都市圏間の差異を都市間格差の背景にある産業構造の変化と関連付けて検討した。その結果、都心部と郊外縁辺部の中間にあたる地域で、三大都市圏の間で住宅投資水準の差異がみられた。ここで、大都市圏の四帯構造モデルを援用することで、東京大都市圏と名古屋大都市圏に比べて、大阪大都市圏のインナーシティと郊外内圏では住宅投資水準が停滞していることを指摘した。そして、バブル経済崩壊後の1990年代後半以降、産業構造の変化に伴う都心部におけるサービス業集積の都市間格差が、インナーシティや郊外内圏における住宅投資の格差に影響していることを指摘した。

以上第Ⅲ章では、大都市圏の四帯構造モデルを援用することで、三大都市圏のインナーシティと郊外内圏における住宅市場の異なる動態が明らかになった。つまり、大都市圏における住宅市場の空間的動態を議論する際の出発点として、大都市圏の四帯構造モデルに依拠することの有効性が示された。また、大阪大都市圏では、ポスト成長時代における産業再編に伴う大都市圏の労働市場の変化が、インナーシティと郊外内圏における住宅市場の停滞に影響していたことが明らかになった。

続く第Ⅳ章、第Ⅴ章、第Ⅵ章では、大都市圏の四帯構造モデルに基づいて、大阪大都市圏のインナーシティ、郊外内圏、郊外外圏にそれぞれ着目したローカルスケールの事例研究を行った。第Ⅳ章では、大阪大都市圏を対象にバブル経済崩壊後の戸建住宅供給の動向を分析し、その空間的パターンを明らかにするとともに、社会経済的变化が戸建住宅開発

に及ぼす影響を検討した。離心的な供給が多いとされてきた戸建住宅供給は、バブル経済崩壊後、インナーシティやスプロール郊外としての背景をもつ既成市街地において比重を増していた。特に東部の住工混在地域と南部の密集住宅地を含む、都心からみて東から南にかけての地域に集中していた。しかし、こうした既成市街地での戸建住宅供給は、人口減少や住宅の老朽化の進む地域における小規模で断片的な再開発であり、地域人口の増加には必ずしもつながっていなかった。また、不動産売却の背景には、バブル経済の崩壊や脱工業化によって事業所が廃業・移転したことの影響がある。また、土地所有者の死亡による相続、住宅の老朽化、零細な事業所の後継者不在などを契機に、住宅や中小事業所（零細な店舗併用住宅や家内工場など）、駐車場が売却されたことも関連していた。

以上第Ⅳ章では、バブル経済崩壊後、インナーシティを含む既成市街地で、セクター的なパターンを持つ戸建住宅供給が発生していることが明らかになった。そこでは、人口減少・物理的の老朽化と、それに起因する小規模で再開発的な戸建住宅供給が同時発生しており、建造環境の衰退と再生が交錯していることが判明した。また、ポスト成長時代におけるインナーシティでは、バブル経済崩壊と産業構造の変化に伴う産業衰退に加えて、住民の高齢化や住宅の老朽化といった人口と住宅のライフサイクルがローカルな住宅・土地市場に影響していることが明らかになった。

第Ⅴ章では、大阪大都市圏の郊外内圏に位置する、近鉄学園前駅周辺の従来人気の高かった戸建住宅団地を取り上げ、住民（世代交代の現状）と住宅（建造環境としての性質）の両面からローカルな住宅・土地市場の動向を検討した。住民の世代交代について、既存の戸建住宅団地は共通して特有の人口動態を経験し、現在では人口構成が高齢の親世代に極端に偏り、親世代の転出や死亡によって人口減少が生じている。そのため、今後同じメカニズムで多くの空き家が発生すると見込まれる。つまり、住民の高齢化は、既存の住宅団地における住宅や土地の流通を活発化させる。住宅を含む物理的環境については、土地の大きさや地形条件、老朽化したガレージといった、開発年代の古い戸建住宅団地がかつて評価されていた要素と、現在の戸建住宅取得者のニーズとの間には、ミスマッチが生じている。建造環境を含む物理的環境は容易に改変できないため、こうしたミスマッチは解消されにくく、今後生じる空き家を埋め合わせるだけの新規転入者を確保できない既存の住宅団地も現れると考えられる。また、郊外化の終焉によって戸建住宅需要が縮小する中、学園前駅周辺のローカルな住宅・土地市場では、駅に近く条件の良い物件に人気

集中する一方、駅から離れた利便性の低い住宅団地では地価が大きく下落するなど、二極化の傾向が確認された。

以上第Ⅴ章では、人口減少段階にある大阪大都市圏では、郊外内圏に位置し、かつ、従来高級住宅地と評価されてきた対象地域でさえ衰退の兆候が既に現れていることが明らかになった。さらに、ローカルな住宅・土地市場において、駅への近接性による人気や地価の二極化の傾向が表れていることが判明した。また、既存の住宅団地における住民の高齢化は住宅や土地の流動性を活発化させる一方、住宅（その周辺設備を含む）という建造環境の老朽化は既存の住宅団地への新たな住民の流入を停滞させていた。つまり、ポスト成長時代では、主に高度経済成長期に開発された住宅団地における住民の高齢化や建造環境の老朽化が、ローカルな住宅・土地市場に影響していることが明らかになった。

第Ⅵ章では、大阪大都市圏の郊外外圏に位置し、バブル経済期に活発な住宅供給を経験した郊外を対象に、1980年代後半以降の新設住宅と住宅除却の立地変化を分析し、その要因について考察した。その結果、大阪大都市圏の郊外外圏に位置する桜井市では、人口増加と地価高水準の局面にあった1980年代後半～1990年代前半よりも、人口減少と地価下落局面にある1990年代後半以降のほうが、新設住宅は既成市街地に立地しにくく、中心市街地の低・未利用地化が進行していた。結果的に、桜井市の都市構造は低密度化している。その要因として、大都市圏の住宅市場と対応した住宅供給の構成変化、郊外間通勤の増加と関連する自家用車中心の生活行動、土地需給の空間的ミスマッチ、土地所有者の高齢化やバブル経済崩壊を背景とした周辺部での土地売却や賃貸アパート経営、中心市街地の土地所有者による投資リスクの低い土地活用としての駐車場経営が挙げられる。特に、住宅建設用地を供給する土地所有者の行動については、1990年代後半以降、土地所有者の高齢化と農家の後継者不在を背景に、低・未利用地や農地が、土地所有者の相続を契機として建売業者に売却されたり、相続税対策として賃貸アパートに転用されたりした。また、駅から離れた工業系用途地域では、バブル経済崩壊後の経営難で廃業した事業所の跡地が、建売業者に売却されて戸建住宅に転用された。大阪大都市圏では中心都市と郊外外圏との直接的な結びつきが弱まるなか、中心都市への鉄道通勤に代わって、郊外間通勤と自家用車による通勤が一般化しつつある桜井市では、駅周辺の中心性が低下した都市構造に変化しているのである。

以上第Ⅵ章では、小規模住宅開発に着目することで、地価下落・人口減少局面にある郊外外圏において、新設住宅の離心化と中心市街地の低・未利用地化という土地利用問題が発

生していることが明らかになった。さらに、郊外外圏の都市構造の変化は、郊外化の終焉や多核化によって生じた大阪大都市圏全体の地価や通勤流動の変化の影響を受けていることも判明した。また、ポスト成長時代において、土地に対する需要が小さい郊外外圏では、相続や産業衰退と関連する土地所有者側の事情がローカルな土地市場に強く影響していることが明らかになった。

以上の内容を踏まえて、第Ⅶ章では、本論文で新たに得られた知見が先行研究に対してどのような独自性と意義を持つのか議論した。第一に、大都市圏の空間的動態について、先行研究では都心部の活況と郊外の衰退という単純な二分法に基づいて理解されているのに対して、本論文では、大都市圏の四帯構造モデルに基づくローカスケールの分析や時系列的な分析を行うことで、複雑で重層的な空間的動態を明らかにしたことが挙げられる。特に郊外では重層的な空間スケールで活況と停滞が同時進行するという特徴的な動態がみられた。ただし、郊外内圏では、駅に近く条件の良い物件に人気が集中する一方、駅から離れた住宅団地では地価が大きく下落するなど、駅への近接性による二極化の傾向が確認されたのに対して、郊外外圏では、1990年代後半以降、新設住宅の離心化と中心市街地の低・未利用地化によって、鉄道駅を中心性が低下した都市構造に変化していた。郊外内圏（第Ⅴ章）と郊外外圏（第Ⅵ章）のそれぞれに着目し、ローカルな住宅・土地市場の異なる動態を通勤流動と関連付けて検討した点も、本論文の重要な貢献の一つといえる。しかし、最も重要なことは、ローカスケールの住宅・土地市場の動態が大都市圏全体の構造変化と連動ないし関連しているということである。つまり、大都市圏内部におけるローカルな住宅・土地市場の動態は、都心部、インナーシティ、郊外内圏、郊外外圏との相対的關係の中で理解されるべきであると主張した。

第二に、大都市圏の住宅・土地市場について、交換価値だけでなく、産業衰退と関連する要因や、人口や住宅の「老い」と関連する要因が、ローカルな住宅・土地市場に強く影響していることを実証的に明らかにしたことが挙げられる。バブル経済崩壊後の不況と産業構造の変化に伴う産業衰退を背景に、事業所の廃業・移転が建売住宅を中心とした住宅開発の用地を発生させていた（第Ⅳ章、第Ⅵ章）。また、人口のライフサイクルによる高齢化を背景として、土地所有者の死亡による相続、零細な事業所・農家の後継者不在、世帯主の転出を契機に不動産が売却されていた（第Ⅲ章、第Ⅴ章、第Ⅵ章）。大阪大都市圏のインナーシティ、郊外内圏、郊外外圏では、人口動態は停滞し、住宅投資も比較的低水準であり、現状としては、土地所有者側の事情に起因して土地が売却され住宅供給が起きてい

る。今後、一方では住宅需要が縮小し、また一方では人口の高齢化と建造環境の老朽化が進んでいくことを踏まえると、土地市場における供給過剰が予察される。このように、ポスト成長時代の大都市圏では、少産少死世代の住宅需要側に起因する開発だけでなく、多産少死世代の土地所有者側に起因する開発も重要な役割を果たすことを指摘した。

第三に、グローバルな縮小都市研究に対して、縮小可能性の高い大阪大都市圏を取り上げることで、日本の事例に基づく知見を提示したことである。大阪大都市圏の事例を踏まえると、日本の都市縮小は、バブル経済崩壊後の不況だけでなく、産業構造の変化や少子高齢化などが複合した結果として発生していると考えられる。ただし、アメリカの縮小都市の特徴的な要因を脱工業化とするならば、世界的にみて急速な少子高齢化を経験する日本の縮小都市は、多産少死世代と関連するライフサイクルが特徴的な要因と位置付けられる。また、アメリカと日本の縮小都市では、郊外外圏で対照的な動態が観察される一方、インナーシティと郊外内圏の動向は類似していることが判明した。つまり、縮小都市の国際比較においても、大都市圏の四帯構造モデルに依拠した議論が有効である可能性が示されたのである。