

非住居系用途地域の土地利用動向調査(概要)

序章 調査の目的

・近年、都心部をはじめ、大阪湾臨海部と都心部との中間領域である非住居系用途地域への分譲マンションや大規模商業施設の立地が目立つ。本来、住居系土地利用を想定していない地域(商業系・工業系用途地域。以下、非住居系用途地域と呼ぶ)において、このような非住居系土地利用が進むことにより、様々な問題が発生し、新たな行政課題が生じることが懸念される。

・このような状況を背景に、神戸市、大阪市、堺市の都心部や大阪湾臨海部の非住居系用途地域における土地利用動向を把握した。特に、都心部については、分譲マンションに対する供給者側、居住者側の両面からの動向把握を行った。

・さらに、これらの動向を整理した上で、非住居系用途地域における住居系土地利用が進行することによる課題と土地利用誘導方策のあり方の整理を行った。

第 1 章 非住居系用途地域における分譲マンションの立地動向

《非住居系用途地域への分譲マンションの立地状況》

- ・ 神戸市、芦屋市、西宮市、尼崎市などでは JR 等の鉄道沿線への立地が目立つ。
- ・ 大阪市内においては、JR 環状線内側への立地が多く、堺市では南海堺東駅から堺駅周辺地域での立地が多い。

《3 政令市（神戸市・大阪市・堺市）の区別の分譲マンションの立地状況》

- ・ 神戸市では中央区、大阪市では北・中央・西区、堺市では堺区への立地が最も多く、特に商業系用途地域への立地が多い。
- ・ 神戸市東灘区、大阪市港区、住之江区、西淀川区、東淀川区などでは工業系用途地域への立地が目立つ。

第 2 章 対象エリアの土地利用と人口・世帯数の動向

各市の対象エリア

市	対象エリア	調査項目
---	-------	------

神戸市	○対象エリア 1 ・中央区の三宮駅周辺 ⇒ マンション等の立地が目立つ。	・人口、世帯数、年齢別人口構成 ・用途別延床面積
	○対象エリア 2 ・東灘区全域 ⇒ 工業系用途地域でのマンション立地が目立つ。	・用途別延床面積
大阪市	○対象エリア 3 ・JR 環状線の内側を中心とする地域 ⇒ 商業系用途地域でマンション立地が目立つ。	・人口、世帯数、年齢別人口構成 ・用途別延床面積
	○対象エリア 4 ・淀川区・東淀川区全域 ⇒ 工業系用途地域でのマンション立地が目立つ。	・人口、世帯数 ・用途別延床面積
堺市	○対象エリア 5 ・堺東駅西地域(堺東駅～堺駅) ⇒ マンションの立地が目立つ。	・人口、世帯数、年齢別人口構成 ・用途別延床面積

1. 土地利用の動向

《神戸市》

- ・ 神戸市の中央区では工業系の土地利用比率が減少し、住宅系及び商業系の土地利用比率が増加している。
- ・ 東灘区では工業系の土地利用比率が減少し、住宅系の土地利用比率が増加している。

《大阪市》

- ・ 大阪市の北・中央・西区、淀川・東淀川区の住居系の土地利用比率が増加しているが、全体的な土地利用比率のバランスに大きな変化はない。

《堺市》

- ・ 堺市堺区では商業系の土地利用比率が減少し、住宅系の土地利用比率が増加している。

2. 人口・世帯数の動向

《神戸市》

- ・ 神戸市の対象エリア 1(中央区)における人口、世帯数は年々、増加傾向を示しており、神戸市全体と比べても大幅な伸びを示している。
- ・ 世帯人員は 2.0 を下回る数値で減少を続けており、神戸市全体と比べても世帯規模が小さい。
- ・ 年齢構成別では、神戸市全体と比べて老年人口の割合がやや高く、年少人口の割合が低い。

《大阪市》

- ・ 大阪市の対象エリア 3(北・中央ほか 12 区)における人口は緩やかな増加傾向を示し、世帯数についても H12 から H17 にかけて増加がみられる。
- ・ 年齢構成別では、大阪市全体と比べて大きな違いはない。

- ・ 対象エリア 4(淀川・東淀川区)では人口は横ばいで推移し、世帯数は増加傾向にあり、世帯人員は減少している。

《堺市》

- ・ 堺市の対象エリア 5(堺区)における人口は横ばいで、世帯数は増加傾向、世帯人員は減少傾向にある。
- ・ 年齢構成別では、堺市全体に比べて老年人口の割合が高く、年少人口の割合が低い。

(0-14 歳人口:年少人口、15-64 歳人口:生産年齢人口、65 歳以上人口:老年人口)

第 3 章 都心立地の分譲マンションの動向

1. ディベロッパーの動向（ディベロッパーヒアリングより）

マンション業界の一般的な動向やディベロッパーの戦略などの把握のため、以下の 6 社に対してヒアリングを実施した。

《ヒアリング対象》

ディベロッパー

- ・ 株式会社長谷工コーポレーション
- ・ 積水ハウス株式会社
- ・ 大和ハウス工業株式会社
- ・ 住友不動産株式会社
- ・ 株式会社大京

その他

- ・ 株式会社リクルート

《関西圏における分譲マンションの動向》

- ・ 販売戸数は減少傾向、販売価格は上昇傾向にある。
- ・ 大阪市内での供給が関西圏全体の 3 分の 1 を占める。
- ・ 大阪市内では 2006 年春頃からの土地価格高騰により都心部でのマンション用地の供給は減少。また、マンションに適した用地そのものも減少してきている。
- ・ その影響も受け都心回帰が一段落し、都心外周部(大阪市内の臨海部)や郊外部(泉北 NT、岸和田、三田、大津など)で供給が増えている。
- ・ 外資系などのファンド関係の企業により土地価格が高騰している実態もあると聞く。
- ・ 供給地として人気のあるエリアは次のとおり。

大阪市→北・中央・西区 郊外部→阪神間、北摂地域 神戸市→中央・灘・東灘区

《ベイエリアに対する評価》

- ・ 特別、人気が高いとは言えないが、都心部までのアクセス性の良さにも関わらず割安感がある。
- ・ 東京のベイエリアに比べて中所得者層向けの物件の供給が可能である。
- ・ 大規模な土地が確保できるメリットはあるため、さらなる生活環境の充実次第で魅力が上がる可能性はある。

《マンション開発に関する事業戦略など》

- ・ 事業上一定の供給戸数を確保する必要があることから、確保できた土地条件にあわせた商品計画をたてるというのが一般的である。
- ・ 土地条件が不利な場合は、新たな需要を誘発するための開発戦略も必要。(商業施設との複合開発など)
- ・ 大規模な土地が確保できる工場跡地や学校跡地などは開発に適している。
- ・ まちの中心部におけるにぎわい創出を目的とし、容積緩和を条件に低層部への店舗の誘致を求められる場合があるが、店舗の誘致には苦慮することが多い。
- ・ 公的機関との連携やマストラ整備に併せた開発などはディベロッパー側にとってメリットがある。
- ・ 土地は法人や個人の地主から信託銀行や不動産事業者を通じて入札になるケースが多い。
- ・ マンション販売に対する考え方としては、竣工時に販売を終了させる方針の会社もあれば、時間をかけながら販売を行い、価格上昇を期待する方針を採用する会社もある。

《都心部における分譲マンションの購入者層について》

- ・ 都心部では DINKS*をターゲットとしたものが増加傾向にある。
 - ※ DINKS(Double Income No Kids の略)とは、結婚し、共働きで子供をもうける意図がなく、高収入・高消費型のライフスタイルを持つ夫婦のこと。
- ・ 50 歳代以上の購入も増加しているが、シェア自体はそれほど多くはなく、セカンドハウスとして購入する人がみられる。
- ・ 大規模マンションでは共用部や生活空間の利便性を重視する人が多く、小規模マンションでは人との関わりを求めない人が多い印象がある。
- ・ 資産運用目的で購入する人もいる。
- ・ 都心部のマンションに購入者が求めているのは、交通利便性(駅に近い)と生活利便性(スーパーや医療施設等に近い)である。
- ・ 教育環境(学校区)については、子どものいるファミリー層が少ないこともあり関心は薄いですが、遠方の義務教育機関へは親が送迎したり、私学へ行かせたりして対応し、生活利便性を最重要視する傾向がみられる。
- ・ 外部サービスへの依存度も高く、共用部に医療機関や保育施設を整備したり、宅配サー

ビスを充実させたりするようなクオリティの高いマンションサービスも見受けられる。

《タワー型マンションについて》

(全体の特徴)

- ・ 大阪市内がメインで売れ行きは好調。
- ・ セキュリティの充実やホテル並みのサービスなどに人気がある。
- ・ 階層毎にターゲット層を変えた商品企画になっており、販売価格も大きく異なる。
- ・ 土地価格に見合った収益を得るためにタワー型のマンションになるケースが多い(タワー型マンションを前提とした土地価格になっている)。
- ・ タワー型マンションの場合、相場より2割増し程度の販売価格を設定する傾向がある。

(購入者)

- ・ ステータスを求める層やゲストルーム、セカンドハウス、投資目的としての購入がみられる。
- ・ 企業経営者、医者、弁護士など比較的富裕層が多い。
- ・ 物件が気に入らなくなり、手付金(2千万円程度)を流してもキャンセルする人もいる。
- ・ 家族構成は一般的なファミリー層は少なく、夫婦2人や単身者が多い。
- ・ 50歳以上のアクティブシニアによる購入も増加傾向にあり、住んでいた住宅を保有したまま購入する人もいる。
- ・ 生活利便性を重視し、地域コミュニティとの関わりを敬遠する傾向がある。

2. 居住者の動向 (アンケート調査の結果より)

《アンケート調査対象と回収率など》

場 所		配布数	回収数 (回収率)
神戸市	中央区のマンション5箇所	547	160 (29%)
大阪市	北区のマンション1箇所	260	67 (26%)
	西区のマンション1箇所		
堺市	堺区のマンション1箇所	227	51 (22%)
合 計		1,034	278 (27%)

《属性について》

- ・ 3市の平均世帯人数は2.4人であり、市別では大阪市(2.7人)が最も大きい。
- ・ 世帯構成は「親+未婚の子ども」というファミリー層が最も多く、次いで「夫婦のみ」であった。
- ・ 「親+未婚の子ども」という回答者の長子は「高校生以上」という回答が最も多く、次いで「乳幼児」となっており、義務教育世代の子ども(小中学生)を抱える世帯が少ない。この傾向について3市に大きな差はみられないが、大阪市が他市に比べてやや高校生以上の割合が高かった。

- ・ 世帯主の年齢は「30 歳代」が最も多く、「40 歳代」、「50 歳代」が続くという構図であった。
- ・ 職業については、「会社員」が最も多く、「自営業」が 1 割程度であった。3 市の中では、大阪市が他市に比べて現役(会社員及び自営業)で働いている人が多かった。

《マンションの選択理由について》

- ・ 利用形態は「住居」が 9 割以上を占めている。市別では神戸市のみ「セカンドハウス」という回答がみられた。
- ・ マンションの選択理由の『住宅』については、「価格」、「間取り」を重視する回答が 5 割以上、次いで「眺望」、「設備」が続く。特に大阪市では「眺望」に関する選択割合が他市に比べて多かった。また、堺市では「設備」に関する選択割合が多かった。
- ・ 『立地や住環境』については、「通勤通学の利便性」、「買い物の利便性」が 6 割以上で多数を占め、生活利便性を求める傾向が強く、堺市において最もその傾向が顕著であった。
- ・ 市別の特徴としては、神戸市では 3 番目に「地域イメージ」が多く、大阪市、堺市では「土地へのなじみ」や「親族などとの近接性」を回答する人が多かった。一方、「教育環境」を重視するという回答は 3 市とも最も回答が少なかった。

《住宅や住環境に対する評価について》

- ・ 『住宅』、『住環境』ともに、概ね評価は高く(「良い」もしくは「大変良い」)、納得の上、購入しているのがうかがえる。
- ・ 『住宅』については、「間取り」や「設備」の評価が高く、『住環境』については「通勤通学利便性」、「買い物利便性」の評価が高く、マンション選択時の重視項目と一致している。
- ・ 定住意向については、「ずっと住み続けたい」という回答が 6 割以上で最も多く、比較的定住意向は高い。

《地域や近隣との関わりについて》

- ・ 自治会の有無については、「わからない」という回答が最も多く、「ある」と回答した人は 3 割強であった。また、「ある」と回答したうちの大半は「加入している」が、大阪市は他 2 市に比べて加入率が低い。
- ・ 地域活動への参加については、「参加したことはない」が最も多く、「参加したことがある」という回答は 1 割程度である。2 番目に多い回答は「今後機会があれば参加したい」であり、参加意欲はみられる。一方、「今後も参加するつもりがない」との回答も 1 割程度みられ、市別でみると堺市が最も少なかった。
- ・ 同じマンション居住者とのつきあい程度については、「あいさつ程度」という回答が非常に多く、近所づきあいが希薄である。

第4章 適切な土地利用誘導に向けて

1. 市街地タイプ別の問題整理と問題解決に向けた考え方

○非住居系用途地域におけるマンション立地

都 心 部 等	<p>1) 教育施設の不足</p> <ul style="list-style-type: none"> 本調査の対象地域である3政令市では、現時点で教育施設の不足の問題は顕著にはみられないが、今後の行政課題として認識しておく必要がある。 ちなみに西宮市や東京都江東区ではマンション増による教育施設の不足が顕在化しており、住宅開発抑制に係る要綱や条例により対応している。 神戸市は小学校の統廃合を進めてきた結果、都心部の小学校の数は少ないが、大阪市、堺市では比較的都心部に小学校が点在しており、教育施設は充実している。 アンケート結果を見るとファミリー世帯の割合は少なく、義務教育の対象である子供の割合も少ない。この傾向は3政令市とも同じであり、都心部では教育環境を重視する必要のない居住者層が積極的に居住する傾向があり、現状では教育施設の不足という問題は顕著ではないと判断できる。 しかし、乳幼児のいる世帯の割合は比較的多く、今後はこのような問題が顕在化する可能性があることを示している。
	<p>2) 既存地域コミュニティとの乖離と居住者同士のコミュニティの欠落</p> <ul style="list-style-type: none"> 独居老人の増加といった高齢化問題や防災上の観点からも、地域におけるコミュニティ形成は重要であり、今後の地域課題と地域コミュニティのあり方を含めた検討が必要である。 アンケート調査によると、自治会の有無を把握していない居住者が多い。 自治会の存在を知りつつ、「加入していない」という回答の割合は大阪市が最も多く、地域との積極的な関わりを求めない姿勢がうかがえる。 同じマンションの居住者間における付き合いの程度も非常に希薄であり、地域のみならず居住者同士のコミュニティも形成されていない状況にある。 しかし、地域福祉・医療の問題や治安の問題など、地域レベルでの施策展開が積極的に求められる今、地域コミュニティの再生に向け、マンションの管理組合における活動の活性化や、自治会への関心や興味を促す取り組みを図ることが重要である。 また、加入意識が乏しい自治会については、活動内容やその活動を通じてどういうメリットが得られるかといった情報を発信していくことが求められる。
	<p>3) 商業地としての賑わい低下</p> <ul style="list-style-type: none"> 都心部において商業業務系用途から住宅系用途へのシフトが進み、賑わい機能の低下に伴う街の魅力喪失や生活利便性の低下の恐れがある。

住宅市街地	<ul style="list-style-type: none"> 神戸市(地区計画や総合設計制度)や西宮市(高容積地区での土地利用適正化に関する指導要綱)のように、マンションや業務ビルの低層部に賑わい施設の設置を働きかけている自治体もあり、商業地区として位置づけられた地域に対しては賑わい機能の低下をさせることなく担保させる行政的施策の検討が求められる。 神戸市の栄町通りや三宮中央通では、市民協定により低層部に賑わい施設の誘導を図り、都心部にふさわしい賑わい空間の形成と都市機能の強化を目指している。一方、神戸市の一部の区域では当初に誘導された施設が退去し、空き店舗となった状態のマンションや業務ビルが見受けられる。 このような低層部の賑わい施設は事業主のマンション業者が継続保有していたり、管理会社が買取りテナントに賃貸していたりと保有形態が一定していない。 そのため、区分所有権のあるマンションにこのような施設を誘導することは、利用面や管理面からも非常に複雑な問題をはらみ、事業者としても資金回収が長期化するリスク等もあるといった難しい側面がある。
	<p>4) 市街地の周辺環境への影響</p> <ul style="list-style-type: none"> 都心部のマンションでは総合設計制度など様々な制度を活用し、指定容積率の限度枠まで利用し建設する傾向があり、結果として高密度な居住空間の形成により、周辺の居住環境の悪化などに繋がる可能性がある。 そのため、高さ規制の導入や景観を考慮した検討を行い、周辺の居住環境に十分に配慮した規制・誘導のあり方が求められる。 商業系用途地域や工業系用途地域では、商業系用途や工業系用途が減少する一方、住宅系用途が増加しており、中心市街地としての賑わいの喪失等、都市環境が著しく変化している。 このような非住居系用途地域では、都市計画の規制や建築制限が比較的緩いため、今後も同様の現象が発生し、既存市街地における住環境の悪化や都市景観としての魅力の低下など様々な問題が発生する可能性がある。

工業系市街地	<p>1) 工場の操業環境との摩擦</p> <ul style="list-style-type: none"> 工場跡地などの工業系用途地域へのマンションの立地により、住工混在地域におけるマンション住民と既存工場との間に軋轢が生じているケースも少なくない。 今後は土地利用の方向性を十分に検討し定めた上で、都市計画の見直しを含めた土地利用誘導のあり方を検討する必要がある。
	<p>2) 生活利便施設の不足</p> <ul style="list-style-type: none"> 工業系市街地では商業施設などの生活利便施設が不足しがちである。 そのため、マンション建設の際に低層部に生活利便施設を義務付ける仕組みのような開発事業者の責任のもと居住環境の向上を促す取り組みが求められる。