

学位論文

『地理学におけるハウジング研究』

広島大学教育学部

由井義通

はしがき

今日の都市問題において、住宅にかかわる問題は最も生活に密着した問題のひとつであり、また最も深刻な問題のひとつでもある。しかしながら、かかる問題に関して地理学からは問題の究明や住宅政策の評価など、あまり積極的なアプローチがなされてこなかったと思われる。

齊藤・岩永(1996)によれば、アーバニズムという表現はフランス語のユルバニズムに由来し、ユルバニズムとは「都市の居住を人間生活に適したものにすることを可能にする方法の体系的な研究であり、それらの方法の応用に関する技術の総体」(p. 14)を意味する科学である。すなわち、アーバニズムには人間生活に関する居住の側面が深く関与するものとして考えられているのである。齊藤・岩永(1996)は、このような科学が登場した背景について、都市の肥大化により都市が無秩序化し、都市の居住が人間生活に不適切なものになってきた事情を指摘しているが、地理学は都市の変容過程のうち、土地利用パターンの変容などの可視的な部分に目を奪われ過ぎてきたとはいえないだろうか。もちろんそれらの事象を明らかにすることは重要なことではあるが、都市の居住について、どのようなメカニズムが働き、居住パターンが形成されてきたのかとか、どのような要因によって人々が都市内で居住の場を選んでいるのかなどについては、研究の余地は十分に残されている。

本論文は、住宅や住宅地に関する研究をアプローチや研究対象ごとに整理し、現在の都市内における住宅に関連する問題を明らかにしたいと考えている。それによって、現代の都市内部構造が如何に形づくられ、また変容していくのかについて、そのメカニズムを明

らかにできるのではないかと考えるからである。

本論の各章には、既に公表された下記の論文を加筆・修正したものも含まれている。

Ⅱ章 1 節. 由井義通(1984) : 広島市における住宅団地の形成とその居住地域構造. 人文地理, 36-2, pp. 56~74.

2 節. 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, pp. 56~77.

Ⅲ章 1 節. 由井義通(1991) : 住宅供給の種類別にみた居住者特性の分化—福岡市を事例として—. 地理科学, 46-4, pp. 242~256.

2 節. 由井義通(1994) : 住宅のサブマーケット別居住者特性(その1)—東京都江東区における中高層集合住宅居住者の年齢別人口構成—. 立命館地理学, 6, pp. 13~28.

由井義通(1997) : 集合住宅における居住者特性の変容—東京都区部を事例として—. 広島大学教育学部紀要, 45, pp. 75~82.

3 節. 由井義通(1996) : 京都市南郊地域における住宅団地の居住者特性—八幡市・城陽市・久御山町を例として—. 京都地域研究, 11, pp. 19~46.

4 節. 由井義通(1995) : 亀岡市における住宅団地居住者の特性. 京都地域研究, 10, pp. 33~53.

Ⅳ章 1 節. 由井義通(1993) : 公営住宅における居住者特性の変容—広島市を事例として—. 地理学評論, 66(Ser. A)-11, pp. 663~682.

2 節. 由井義通(投稿中) : 大阪市における公営住宅居住者の年齢別人口構成の変容.

人文地理.

3 節. 由井義通(1996): 東京都江東区における都営住宅居住者の年齢別人口構成の
変化. 季刊地理学, 48-4, pp. 211~232.

4 節. 由井義通(1991): 公営住宅における高齢化. 地理科学, 46-3, pp. 164~173.

V章 1 節. 由井義通(1987): 広島市における中高層集合住宅居住者の住居移動. 地理学評
論, 60(Ser. A)-12, pp. 775~794.

2 節. 由井義通(1989): 中高層集合住宅居住者の住居移動—福岡市での事例研究—.
人文地理, 41-2, pp. 1~21.

本論文は広島大学文学部地理学教室の森川洋先生, 中田高先生をはじめ, 学生時代より
お世話になっている諸先生方からの数々のご指導があってのものである. 心から感謝申し
上げたい. 特に, 森川先生には, お忙しい中, 論文の下書きの閲読を幾度かしていただき,
大変お世話になった. また, 本論文には収めることができなかったが, インドのハウジン
グ・コロニーの研究機会を与えて下さった広島大学文学部地理学教室の岡橋秀典先生にも
感謝している. さらに, 国勢調査資料の閲覧や収集にあたり, 快く協力と便宜を与えてく
ださった各地の関係官庁, 不動産業界の方々, アンケートにご協力いただいた皆様方にお
礼申し上げたい. また, 研究する場を与えてくださり, 公私にわたって数多くの先生方か
らのご教示を賜った広島大学文学部地理学教室, 立命館大学文学部地理学教室, 広島大学
教育学部社会科教育学教室に謝意を表したい.

目次

序論

I 章. 研究の目的とフレームワーク	・・・ 1
1 節. ハウジング研究の定義	・・・ 1
2 節. ハウジング研究の意義	・・・ 1 2
3 節. ハウジング研究のフレームワーク	・・・ 1 3
II 章. ハウジング研究の展開－地理学における住宅研究史－	・・・ 2 2
1 節. ハウジング研究に関するアプローチの分類	・・・ 2 2
2 節. 生態学的アプローチ	・・・ 2 4
①古典的都市構造モデル	・・・ 2 4
②社会地区分析におけるハウジング研究	・・・ 3 0
③因子生態学的研究におけるハウジング関連因子	・・・ 3 2
3 節. 新古典経済学的アプローチ	・・・ 4 0
4 節. 制度論的アプローチ	・・・ 4 2
5 節. マルクス主義的アプローチ	・・・ 4 9
6 節. 社会地理学的アプローチ	・・・ 5 2
7 節. 人文主義的アプローチ	・・・ 5 5
8 節. 小括－ハウジング研究の方向－	・・・ 5 8

Ⅲ章. サブマーケット別にみたハウジング研究史	・・・ 61
1 節. 郊外地域を対象としたハウジング研究	・・・ 62
①都市化・郊外化に関する研究	・・・ 62
②ニュータウンに関する研究	・・・ 75
③住宅団地に関する研究	・・・ 80
④公共団地に関する研究	・・・ 90
2 節. 都市内部地域におけるハウジング研究	・・・ 90
①都市内部における中高層集合住宅	・・・ 90
②インナーシティ問題に関する研究	・・・ 94
③都市内部地域における民族的セグリゲーションに関する研究	・・・ 104
④ジェントリフィケーションに関する研究	・・・ 111
⑤都市内部地域における高齢化に関する研究	・・・ 120
Ⅳ章. ハウジング研究としての居住地移動研究	・・・ 125
Ⅴ章. 地理学におけるハウジング研究の課題	・・・ 131
本論 - 居住者特性からみたハウジング研究 -	
Ⅰ章. 日本の住宅事情	・・・ 134
Ⅱ章. 住宅供給と居住者の特性 - 広島市を事例として -	・・・ 163
1 節. 住宅団地の開発と居住地域構造	・・・ 164
2 節. 中高層集合住宅の開発と居住者特性	・・・ 209
Ⅲ章. サブマーケット別にみた居住者特性の分化 -	・・・ 260

1 節. 都市スケールでみた住宅のサブマーケット別居住者特性	
－福岡市の事例－	・・・265
2 節. 大都市内部の集合住宅におけるサブマーケット別居住者特性とその変化	
－東京都区部の事例－	・・・289
3 節. 大都市郊外地域の住宅団地居住者特性とその変化	
－京都府南部地域の事例－	・・・330
4 節. 大都市圏縁辺地域における住宅団地居住者の特性	
－京都府亀岡市の事例－	・・・367
IV章. 公営住宅における居住者特性とその変化のメカニズム	・・・390
1 節. 広島市における公営住宅の居住者特性の変容	・・・399
2 節. 大都市内部における公営住宅居住者特性の変容－大阪市の事例－	・・・425
3 節. インナーシティにおける公営住宅居住者の年齢別人口構成の変化	
－東京都江東区における都営住宅居住者の事例－	・・・468
4 節. 公営住宅における居住者の高齢化とその対策	・・・494
V章. 居住者特性の変化と都市内居住地移動	・・・506
1 節. マンション居住者の居住地移動－広島市の事例－	・・・507
2 節. マンション居住者の居住地移動－福岡市の事例－	・・・541
結論－ハウジング研究の成果と課題－	・・・568
文献	・・・576
英文要旨	・・・630

序論

1章. 研究の目的とフレームワーク

1節. ハウジング研究の定義

「"dwelling" : この言葉は名詞なのだろうか, それとも動詞なのだろうか. 建物を意味するのだろうか, あるいは技巧を意味するのだろうか, 景観を加工したもの(landscape artifact)を表すのだろうか, あるいは居住のプロセスを表すのだろうか」(p. 196)という哲学者の言葉を引用して, バッティマー(Buttimer;1981)は人文主義的地理学の立場から「住むということは, 空間の中に存在したり空間に手を加えたり空間を編成したりすること以上の意味を含んでいる. それは自然のリズムに合わせて生活すること, 人生というものを人間の歴史の中に錨をおろし未来に向かって見なすこと, 生態学的環境と社会環境と対話するという日常生活のシンボルである家を建てること, を意味しているのである」(p. 106)としている.

上記の意味に限定するならば, 今日のわが国の都市社会において生活をしている人々にとって, "dwelling"を可能とさせることは非常に困難となっている. 居住する行為を生きた生活空間あるいは生活世界との関連からとらえることについて, バッティマーは地理学者が多くの社会学者と同様に「自然, 空間, 時間に関する人間の経験を描いたり説明したりする概念や言葉を持っていない」(p. 107)と指摘した.

一方, 行動主体である人間からみたdwellingの用語に対して, どちらかというともdwellingの受け皿としての意味が強いハウジング(housing)の用語も, 大場(1994)による指摘のように適訳がない. 巽(1993)によると建築学では「住宅を計画する」, 「供給する」, 「管

理する」用語としてハウジングを定義づけ、一語での適訳の難しい多様な意味を持つものとした。しかしこの定義は、地理学者ボーン(Bourne;1981)による定義の引用であり、建築学においても独自の定義はない。また他の単語との結びつきによって、ハウジングは住宅や居住に関する広範な内容の用語を生み出すものとされる。このように広範な意味を持つに至ったハウジングの用語の背景について、巽は19世紀半ば頃のイギリスの都市において深刻な社会問題となった低所得の労働者階級の住宅問題（住宅難と不衛生）にルーツを求め、公共による国民への住宅供給とそれを実践するための公共責任という意味でのハウジングの概念成立を概略した。

住宅問題は今日の都市のみならず、産業革命期以降の近代都市が成立してから常に都市問題の一つとして位置づけられている。都市問題の空間的不平等についてスミス(1985)は住宅あるいは居住を生活水準の指標、つまり「生活の質」の指標としてイギリス、アメリカ合衆国、社会主義国、発展途上国の都市内における空間的不平等の検出に用いている。またカステル(1984)はアメリカの都市危機の一次元として住宅を取り上げ、住宅の放棄の問題からその経済的・社会的・制度的背景を考察した。この観点においてハウジングは公共による住宅供給を通して、単に住宅を供給するだけでなく、「都市を計画する」、さらには「都市を管理する」という発想を含むように意味を拡大してきたといえる。

ところでハウジングについて、一般的にはどのような捉えられ方をされているのであるうか。新村出編『広辞苑第四版』（岩波書店）によると、「ハウジング(housing)」の項目をみると、「住居。また、土地・住宅・家具・インテリアなどを扱う住宅産業の総称」とある。ちなみに、「ハウス(house)」は、「①家。住宅。住家。人家。②家屋。屋舎。建物。」

である。また松田徳一郎監修『リーダーズ英和辞典』（研究社）においても、「housing」の項目には「住居（住宅）建設，住宅供給；宿を貸すこと」とある。これは，houseの動詞が「〈家族・住民〉に住居を提供する，家をあてがう」ということからして，その動名詞housingがそのような意味にとられるのは，当然ともいえる。

さらに，小学館ランダムハウス英和大辞典編集委員会編『ランダムハウス英和大辞典』（小学館）では，上記の「住居(dwelling place)」のほか「《集合的に》住宅，家(houses)」 「（特に集団・地域社会への）住宅供給」とある。ところが，英英辞典『Webster's New Collegiate Dictionary』（Merriam）においては，housingの項目には「dwellings provided for people」とあり，ハウジングは住居そのものを指す用語で，「住宅供給」の意味はない。同様に，アダムス(Adams;1984)もhouse, home, housingの語を説明したなかで「houseは構造(structure)でhomeは経験である」とし，ハウジングは地位，社会的地位，福祉，権力，熱望，個人的アイデンティティとの相互のプロセス」であるとした。

また，『International Encyclopedia of the Social Sciences vol.6』（Sills, D. L. ed. p.1968, Macmillan Company & The Free Press）では，社会的解釈（見方）(social aspects)と経済的解釈(economic aspects)の2つの観点からhousingを説明し，前者では社会的観点からhousingがコミュニティ生活の連続性の確保に重要な部分を果たしており，housingと家族構成間の緊密な相互関係を論じている。内容は，家族と家(home)の関係では都市的主婦(urban wife)が，家事から離れて就業することが多くなったことや，housingの生態学ではシカゴ学派の概念の説明，housingと地位属性では住宅により異なる社会階層などの説明がなされている。

建築学の分野では延藤(1974)は、住宅供給は需給の連関に中心をおいた狭義の意とし、広義のハウジングは住宅供給の概念を外延化したもので、「住宅をコミュニティの結合、居住（生活）と建設（生産）の統一、供給の全プロセスの諸活動の組織化、といったトータル・システム」として理解されるとした。これと同様の観点は『建築学用語辞典』（日本建築学会編、岩波書店）のhousingの項目にもあり、「①住宅および住居に密接に関連する施設を供給するための計画。②住宅」とあり、住居に関する計画的側面が現れている。また別の辞典をみると、辞書『建築大辞典第2版』（彰国社編）では、housingは「①住宅の利用方法や住まい方。②住宅にかかわる商品、すなわち敷地、住宅、家具やインテリアなどを扱う産業の総称。③空間的に人間が住むに足る住居とその環境の質を持ち、社会的にどの地域や階層の人にも空間の質を確保するための目的と手段を持ち、居住者がこれらを背景にしながら、近隣関係を含め住みやすい居住環境につくりあげていくことなどを統合した有機的な概念」とある。最後の③に最も近い定義としてショート(Short;1982)は、ハウジングを社会的活動の本質的な基礎、消費の主要部分、ステータスの反映、コミュニティ内における社会的地位であり、社会的摩擦(social conflict)と政治的流動化(political mobilization)の源であるとした。

その他の学問領域に関してみると、経済学においては、「住宅および住環境に関する国民のニーズおよび潜在ニーズを適格に予見して、住宅および住環境改善の投資を安定的に成長させていくことは、国民生活の福祉と生活の質の改善の道であると同時に経済の安定成長の道であり、福祉と経済的要請の両方をみだす道ということができる」（五井・丸尾、1984）との指摘にあるように、ハウジング研究は国民の生活福祉の向上と経済成長への政

策と密接に関連した存在として位置づけられる。このような観点から、ミューズ(Muth;1971)は、『都市住宅の経済学』(Cities and Housing)において、住宅の需給や住宅立地を住宅支出や住宅産出などの経済学からハウジングに関して理論的な分析を行ったものである。また社会学においてハウジングは、インナーシティや郊外住宅地における住宅問題を扱うというより、それぞれの住宅地域における住民特性やコミュニティの構成、あるいはそれらの変容過程の分析など、住宅を通して見た地域構造の変容に関心が集中している(小林ほか編;1987)

一方、社会学の一分野で1970年代以降構造主義的マルクス主義者カステルを理論的旗手としてヨーロッパの都市研究で台頭してきた新都市社会学においては、ハウジングに対してマルクス主義的観点あるいはそれに近い観点からのアプローチが多い。この点に関して、吉原・岩崎編著(1986)は新都市社会学の論文の特徴について「論調が、広義のマルクス主義を基調としながらも影響源が極めて多様であること、またそのこととかわって国家論、階級論における新たな〈知〉の形態と交錯しながら、現代都市の複雑多岐にわたる問題領域をカバーしようとしている」と述べている。このため新都市社会学において扱われるハウジング研究は、都市の資源配分としての住宅政策や居住者特性を含めた都市空間の変容過程としての社会文化的説明の文脈の中にみいだすことができる(町村, 1986)。この点においては、近年の社会地理学に非常に近い立場である。この他にフランスの社会学においては、ローヴェ(1973)が家庭像や親子関係、男女の新しい役割、隣人関係などと結び付けた住宅観を、私的社会空間としての住宅を都市の公的空間として研究する視点を主張し、住宅社会学を創設する必要性を訴えた。

しかしながら、わが国の『地理学辞典』には項目として取り扱われておらず、都市地理学の項目内にも、住宅研究すら言及がない。地理学におけるhousingの意味は、『Dictionary of Human Geography 3rd. ed.』(1994)によると、この項目の分担者であるスミス(Smith)はハウジングの定義を「住まい(shelter), 避難所(refuge), 福祉サービス(welfare service), 投資(investment), 仕事やサービス, 社会的援助のゲートウェイ(gateway)」(p. 253)であるとしている。また『Dictionary of Human Geography 2nd. ed.』(1986)によると、分担者のマクドウェル(McDowell)はハウジングを「異質で耐久性のある固定された本質的消費財(heterogeneous, longlasting, immobile and essential consumer good)として把握し、ハウジングが「その居住地によって隣接地の財やサービスへの近接性が決定されるような、消費者間の社会的ステータスと所得格差の指標である」(p. 201)とした。このような階級間格差は、「それはPOWER(権力)と開発者の利益, CLASS(階層)と消費者の階級集団の競合の源である」とみなされ、また、「住宅投資は総合的な国家財政政策の重要な要素でもあり、多くの先進国の福祉供給の主要部分でもある。競合する社会理論の範囲は、この複雑なシステムの個々の部分を分析するために、地理学者によって利用されている」(p. 201)と記載されている。

次に、従来の地理学的研究の文献からハウジングの定義を整理すると以下ようになる。ボーン(Bourne;1981)はハウジングについて、「単純でかつ複雑な用語」(p. 1)であるとし、単純な用語としては物理的的人工物や可視的な日常生活内の中心構成要素とみなされるが、一方で「より広義の社会的コンテキストにおいては、ハウジングは計り知れないほど多様で複雑であって、その社会経済的、政治的、近隣環境に密接に相互に関係する」(p. 1)もの

としている。ボーンはハウジングに関して次のような6つの主要テーマを強調している。

すなわち、①様々な近隣や都市、国々における限りない多様性や複雑性、さらに一つの政治システムから他の政治システムへ一般化することの困難性、②住宅の需給関係に影響を与える因子における地理学的変化性（変異性）、③ハウジングが公共部門（セクター）と民間部門の両方において世帯に配分されるプロセス、④この配置から結果づけられる社会的・空間的結果、⑤これらの結果から生じた問題や政策的反応、⑥住宅政策と都市構造や公共政策の次元間の関係(p. 4)、である。

さらに、モロー=ジョーンズ(Morrow-Jones;1989)もサブ人口（女性と高齢者）と住宅供給に関する報告のなかで、居住地移動、所有の変化、世帯のライフサイクルを結合させたハウジング研究の必要性を主張しているが、そのなかでハウジングとは「人々が居住する方法や建造物環境の質など多くに分化しているため、複雑なトピック」であり、あらゆるスケールでの空間的分析が必要とされると述べている。

ボーンは、地理学的焦点が都市地域や特に大都市地域内のハウジングにあることを指摘し、この焦点が「住居の土地利用、近隣変化、世帯の住居移動、土地転換や局地的レベルでの開発のプロセスに関する文献にまとめることが要求される」としている。

以上のことをまとめてボーンは、ハウジングに関する文献における混乱の2つの主要な源（すなわち、概念化と測定）があることを指摘し、「最も基本的レベルにおいて、ハウジングは確かに『シェルター』ではあるが、それ以上のもの」(p. 13)であるとし、「物理的存在、社会的人工物、経済的商品、資本ストック、ステータス・シンボルであると同時に、政治的に扱いにくい問題(hot-potato)でもある。われわれがハウジングに言及する時、

この多次的なもの側面に関して意味してしていることにわれわれは正確でなければならぬ」(p. 13)と主張した。

次に、著書名や論文タイトルにおいてhousingの用語を使用している文献から、ボーン(1981)はハウジングに関する少なくとも6つの共通した定義を明らかにしている。それらは物理的施設単位あるいは構造(a physical facility unit or structure), 経済的財あるいは商品(an economic good or commodity), 社会的あるいは集合的財(a social or collective good), サービスの集合(a package or bundles of service), 経済部門(a sector of the economy)であり、同時にこれらの総体でもある、と定義した。さらに、Bourneは「それぞれの概念がハウジングの個々の観点にも適応でき、またそれぞれの概念は特定目的に関連している」(p. 14)と述べている。

また、ショート(Short;1982)によるイギリスにおけるハウジング研究は、住宅政策、住宅の生産と消費における開発主体と世帯間の相互作用、住宅と世帯間の関係の3つの側面から分析しており、同様にドワイヤー(1984)、ドワイヤー(Dwyer;1986)が第三世界の都市における住宅問題を研究するなかで用いた、ハウジングの用語は住宅市場というよりはそれにかかわる住宅問題や居住状況、スラムなどを住宅政策や計画などとの関連から分析し、都市政治との密接なつながりからアプローチしたものである。

特にイギリスにおいては、地理学関連学術誌にはハウジングを対象とした論文が数多く掲載されており、それらの内容は、住宅供給などの住宅市場に関連したもの(Kirby;1976, Williams;1976)や民間住宅、公営住宅あるいは住宅協会の住宅供給に関する都市の住宅政策を扱ったもの(Grey;1976, Pinch;1978, Kirby;1981)などハウジング研究とは住居そのもの

の研究というよりも住居供給に関連した事象や住宅政策に関する制度論的研究など、住居や居住に関連した幅広い対象をもった研究であるといえる。

わが国の地理学的研究において、管見の限りハウジングについて明確に定義した文献はないが、木内(1979)は「居住地理学」の用語を用いることによってハウジング研究を表しており、また菅野(1981)は、アメリカ合衆国における都市地理学の動向を時期別に展望したなかで、第1期(1953～1957年)は機能論的研究、第2期(1958～1962年)は都市内部の土地利用パターンの研究、C. B. D. 研究の発展および中心地研究、第3期(1963～1967年)は社会地理学の出現と計量的手法を使用した研究の増加をそれぞれの時期の特徴としている。

このような時期区分のなかで、1960年代前半の特徴はシェフスキー・ベル(Shevky and Bell; 1955)に代表される都市の社会構造に関する地理学的研究が活発になされ、1968～1972年においては都市社会地理学へと移り、さらに1973～1977年では居住地区、人口移動と人口流動、社会地理、医療を扱う研究に移っていったとしている。その研究動向において、ハウジング研究、都市内住居移動研究、都市内部のスラム、貧困などの研究や行動科学的研究への多様な展開が指摘されている。

この菅野によるアメリカ合衆国の都市地理学の展望のなかで、ハウジングに関連した研究の展開に絞ってみると、第3期以降においてかかる内容の研究が活発になっている。第3期(1963～1967)は、アメリカ合衆国における社会地理学の出現の時期とされ、「合衆国における社会地理学はドイツの社会地理学とは違い、社会集団の相互作用過程とその空間的パターンを重要視し、その研究対象は人種・民族集団、貧困などの社会問題に向けられた」。その理由の一つとして、菅野は1960年代に激化した公民権運動をあげた。具体的な

研究事例としては、社会科学的都市地理学研究があげられ、モリル(Morrill;1965)による都市内部におけるゲットーの問題やトンプソン(Thompson;1964)による都市内部における貧困に関する問題などの社会問題に対する研究対象の広がり指摘されているが、菅野はこれらの都市内の住宅問題に関わる研究をハウジング研究とは認識していない。

しかしながら、菅野は第4期(1968~1972年)に分類した時期の特徴として、「都市社会地理の研究が多くなり、都市交通と都市内人口流動研究、さらに居住(housing)研究も増加した」と述べていることからわかるように、ハウジング研究は都市社会地理的研究の一研究分野として位置づけられ、都市社会地理学的研究として「マイノリティ研究、とくに黒人社会と文化の研究が進んだ」とし、ハウジング研究の明確な定義はないが、ハウジング研究に該当するとしている「都市内の居住地域の研究」は、シェフスキー・ベル(1955)による社会地区分析に影響され、「1960年代の計量的手法の使用と結びついて発達したものである」とあり、因子生態研究と呼ばれる「都市内の住民の特性に基づく地域区分に因子分析(あるいは主成分分析)を用いた研究」とされている。

また、第5期(1973~1977年)においては、居住地区に関する研究として「都市の社会地区分析から発展した因子生態学によって都市内部の居住地区の分類が行われた後には、そのような居住地区がどのようにして形成されるのかを扱った研究が生じ、家族のライフサイクルと関係づけた説明がなされた。社会的地位に応じた居住地区は郊外にもモザイク状に発達し、個々の居住地区の住民の価値観とライフスタイルが一様になり、その同一性を守ろうとする住民の態度が郊外のモザイク化を一層進展させた」と述べていることから明らかなように、居住地区に関する研究の深化が指摘されている。また、社会地理に分類

された研究のなかにローズ(Rose;1976)による「郊外への黒人住宅地の進出」と、新しく出現したラディカル地理学の枠組みのなかで、ハーヴェイ(Harvey;1973)による都市の住宅市場研究が紹介されている。

一方、わが国の地理学におけるハウジング研究は、木内(1940)による「都市密集住宅地区の地理学的研究序論—特に東京市に於ける分布に就いて—」(地理学評論17)が最も早い段階のものと思われ、その中では劣悪な住宅事情の地域の分布について考察されている。不良住宅地区などへの住宅状況に関する研究は都市問題への関心の高まりとも関連して研究の蓄積がなされ、例えば稲見(1955, 1957)は戦災都市における住宅の罹災と復興についての分析など住宅を指標として都市構造を明らかにする研究もなされた。

木内(1979)は居住に関する地理学的アプローチについて、「居住地理学あるいは集落地理学として発達をみたが、都市の住居地域についての文献は必ずしも十分ではない」(p. 203)と指摘したが、木内はこの理由として、形質的な諸要素(環境・土地・住宅(街)・個々の家屋)と機能的、生活の諸要素(国民社会・地方・地区・個々の住民)とによって作り出される住居に対して、後者は人口学や社会学において多くの研究があるものの、形質面と総合した住居地域(広い意味のコミュニティ)としての論文に乏しかったことにあると述べ、地理学においてこの観点からのアプローチがあまり活発に行われなかったことを批判している。

居住に関する研究については、都市構造の分析においても必要性が主張され、渡辺(1982)は居住現象の視点に立った大都市地域構造を考え出した。渡辺は、居住現象としての大都市地域の構成システムが大都市居住そのものの構成システムと、その成立と表裏の関係

にある大都市地域の居住側からみた諸機能の構成システムに分けられ、双方のシステムにマクロシステムとミクロシステムが共存することを指摘した。藤井(1983)も大都市圏内の都市システムの分析に、居住の立地動向の変化とそのメカニズムへのアプローチが必要とされることを述べ、経済活動だけでなく居住機能の立地動向からのアプローチし、経済活動と居住機能の結合の必要性を主張した。

以上のように、ハウジングの用語に関しては各々の学問分野における定義が多様で、これはハウジング研究が学際的研究分野であることを示している。地理学においてハウジング研究を定義するならば、住宅政策や住宅の配置や分布などの住宅の供給に関する研究と居住者の社会階層などの住宅消費に関わる諸現象を研究対象とするものと定義できる。

2節. ハウジング研究の意義

ハウジングに対する関心は、人間の生活に対する基本的要求の一つである「住」への要求によるところが大きいと思われる(早川;1988)。それにもかかわらず、居住に関しては狭小な住宅や過密なミニ開発地での住宅群など、わが国の大都市における住宅状況は低水準のままであり(日本住宅会議編;1989)、また一方では、このような住宅状況下において住宅と住環境が家族の営む家庭生活にどのような影響を与えるのかについて、建築学や家政学では研究の蓄積がなされている(早川;1979, 1984, 中島;1988)。ところが、地理学においてはこれまで住宅状況についての地理的な分布を明らかにし、問題地区を確定することはあっても、政策や都市計画などにより形成された住宅環境がもたらす都市構造への影響や、上記のような住民の属性や生活への影響などについては関心が低かったといわざるを得な

い。ここに都市における住宅問題に対する地理学の問題解決的態度が、新たに要求される。

前述のように、ハウジング研究は学際性・総合性が求められ、地理学的研究においても共通するところがある。その学際性と総合性の故に非常に奥深い研究分野であり、地理学的なハウジング研究をことさらに強調するものでもない。わが国の地理学においてはミクロな地域スケールでの資料的制約が大きく、住宅供給に関する地理学的研究にはいまだ不十分さが感じられるが、居住者側については居住状態や居住特性などに関して国勢調査などの資料により分析が可能である。

このような状況のもとでの地理学的ハウジング研究は、その応用面において都市計画や住宅政策などの行政に対して有効な情報を提示できると同時に、それらの基本的資料となる情報を利用したプランの作成をすることを可能とさせるものである。このように、現代の都市問題に対して問題地域や問題点の指摘を行うことによって、短期的な対症療法を行う可能性も大いに残されており、さらに、長期的には需要者の住要求の質を向上させたり、ハウジング研究の成果を都市計画・住宅政策に応用させることが重要であると考える。

3節. ハウジング研究のフレームワーク

上述のように、ハウジング研究は都市地理学研究においてかなり古くから言及されたにも関わらず、ハウジング研究として欧米の都市地理学の研究の中でその存在意義を強く示し始めたのは1970年代以降の極めて最近のことである。

ショート(Short;1984)は、都市における住宅市場が、自力で建築した家屋(self-produced housing)、個人仲介の家屋(individual contact production)、制度的仲介の家屋(ins

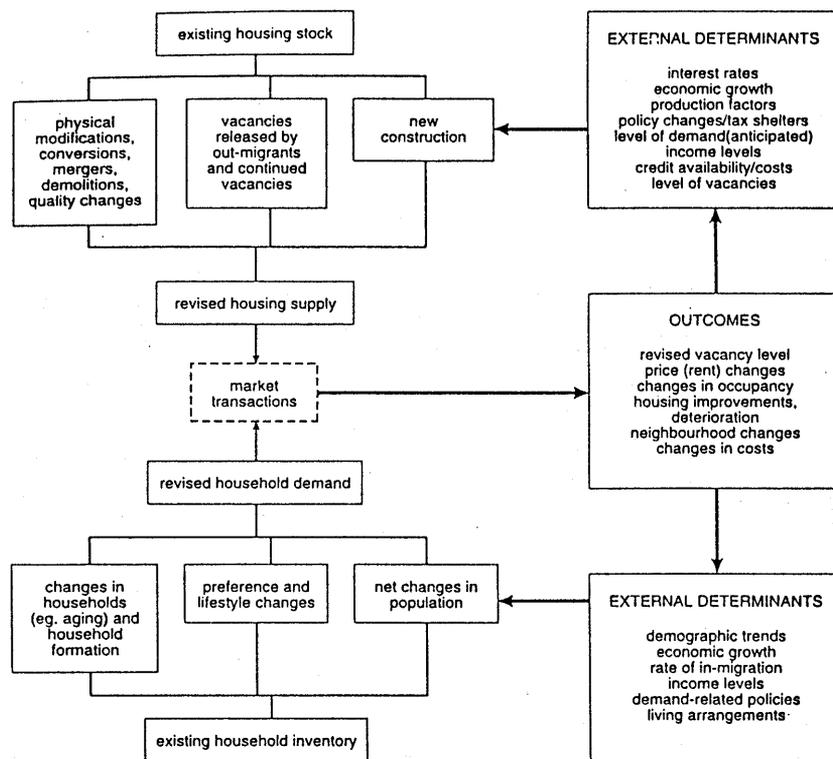
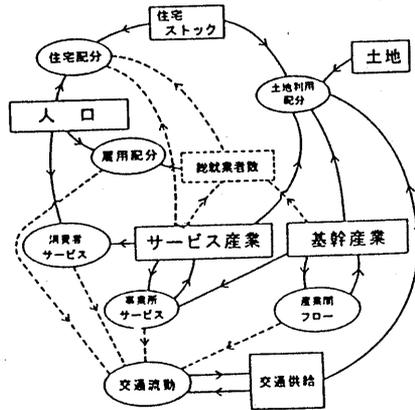


図1 住宅市場の構成要素 (ボーン・バンティング ; 1993, 186p.)

Components of an urban housing market

titutional contact production), 投機的生産(speculative production)と2つの住宅供給部門 (民間部門(private sector), 公共部門(public sector)の4つの住宅生産構成となっていることを示した。この住宅市場の構成について、ボーン・バンティング(Bourne and Bunting;1993)は図1のように、模式化した。これまでの地理学におけるハウジング研究では、民間住宅団地ならばその開発形態や居住者を対象として研究が行われることが多く、これらの住宅市場内の各部門相互間の関連性をあまり考慮することがなかったように思われる。



(Bertuglia, C. S. et al. (1987): *Urban systems: Contemporary approaches to modelling*. Croom Helm, London, 677 p. による)

図2 都市システムのメカニズム (矢野 ; 1995, 35p.)

ところが、都市内部システムの考え方を援用することにより、住宅市場相互の関連だけではなく、住宅市場をとりまく社会的・経済的環境をも考慮したアプローチが可能となる。矢野(1995)は、ウィルソン(Wilson)に始まる都市地理学の研究のフレームワークを引用して、都市地理学において必要なのは都市システムを構成する個々の諸要素だけではなく、それぞれの諸要素の都市システム全体の中での相互作用から構成されるシステムとして位置づけて理解する必要性を主張した。すなわち、従来の都市地理学は、図2に示すように、都市システム全体の中で諸事象の相互関連性を把握することが少なかったことが課題とされる。ハウジング研究との関連からみると、「人口部門を中心に考えてみると、人口は労働を供給する就業者であると同時にサービスを需要する消費者でもある。(中略)そして、人口は住宅に居住することから住宅ストックと住宅配分という形で相互作用することにな

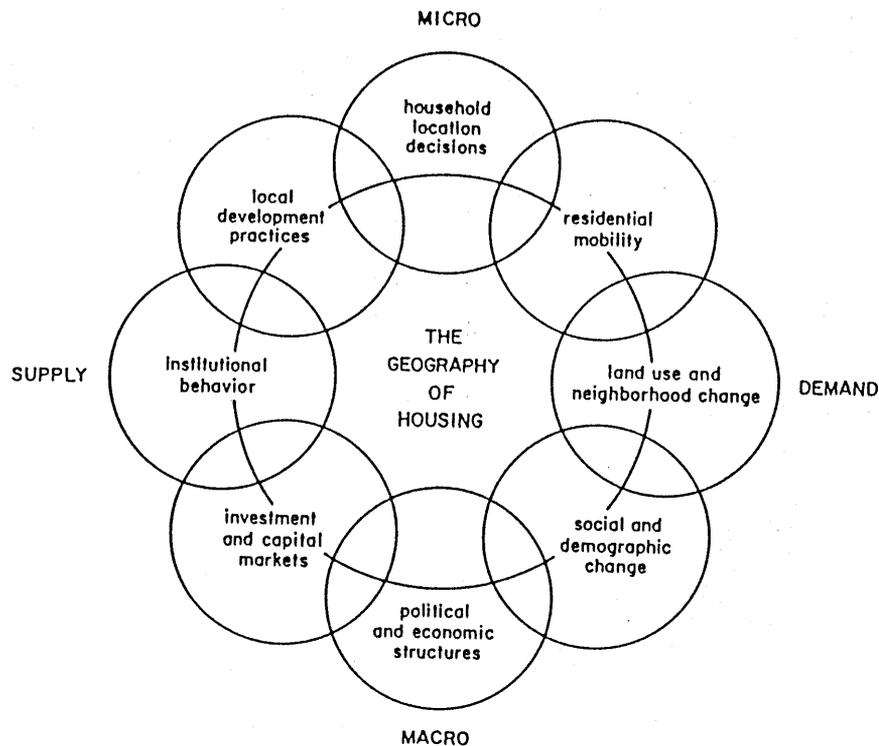


図3 ハウジングに関する地理学研究の文献状況（ボーン；1981，10p.）

The literature context for studies of the geography of housing.

る。（中略）こうした活動は、有限の土地の範囲内で行われることから、住宅ストック、基幹産業やサービス産業の立地、交通供給などの土地利用が競合し、それらは、土地利用配分を介して相互作用することになる。この視点は、都市（圏）を、これら要素が空間・時間次元のなかで相互作用しあうダイナミックなシステムとみなすものである」（矢野，1995，p. 35）。この指摘が、ハウジング研究に極めて重要な示唆を与える。

都市システム研究と同様に、ボーン(Bourne;1981)はハウジングに関するこれまでの地理学の研究について、文献の文脈(literature context)を図3のようにまとめている。図は、

「現代の都市環境におけるハウジングの理解に直接的に寄与する、研究の数多くの確立した分野のイメージを意味しようとした」(Bourne, 1981, p. 10)のものであり、この図では8つの異なる研究領域が示され、研究領域が追加されることも可能であるとされている。「これらの領域は、哲学や方法論が多様であると同じように、スケール（マクロとミクロ）、主題（需要と供給、政策）においても多様である。需要の側面では、最も関連した分野は居住立地モデルやローカル・レベルでの意志決定から、社会的価値、態度、政治的構造の社会的レベルのコンテキストに至るまでまちまちである。供給の側面では、関連分野は国家的住宅及び資本的市場（住宅部門）、政府、制度、組合参加者とローカル・レベルで土地開発と住宅供給のパターンを形づくる財産規制についての研究を含んでいる」(Bourne; 1981, p. 10).

広範囲なハウジング研究のすべての分野を扱うのは、あまりにも膨大な作業であるため、本研究では、ハウジング研究の成果をボーンによる分類における「居住者の人口特性の変化」に研究の焦点をしぼり、かかる観点から関連する文献を再整理することによって、居住者の人口特性からみたハウジング研究の一分野の確立を試みるものである。なぜなら、居住者の人口特性に着目したハウジング研究は、都市内部の地域構造のうち人々の生活様式や生活空間、生活態度に密着した分野であり、また人口統計資料が比較的揃っているのに対して、住宅ストックに関する小地域スケールでの統計資料があまりにも貧弱であり、マクロスケールの分析しかできないなどの資料的問題が存在するためである。

そこで本論文では、図4に示すように、居住者の人口特性に着目したハウジング研究のアプローチや視点について整理し、居住者の人口特性の要素は住民属性、世帯属性、住民

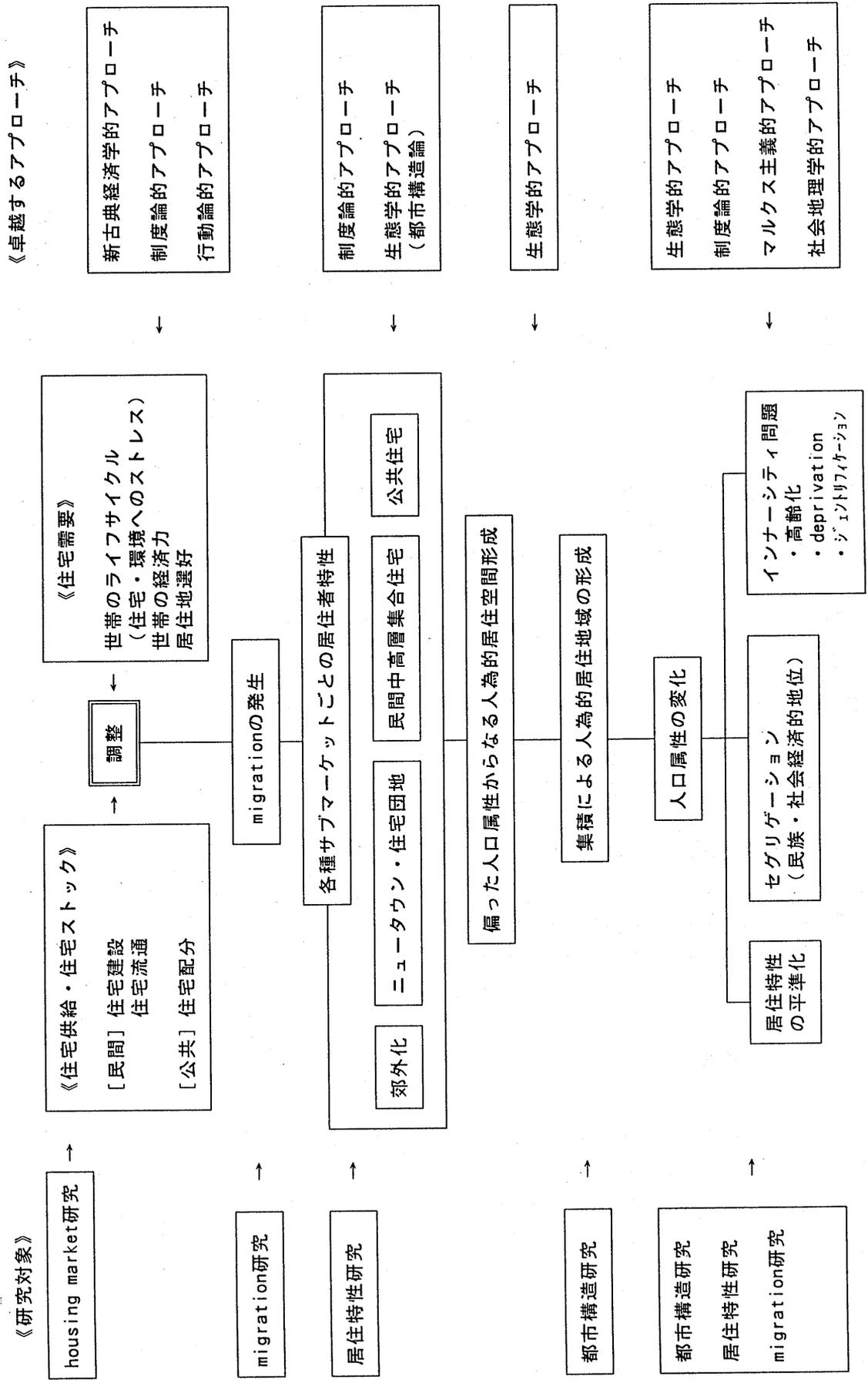


図4 ハウジング研究のフレームワーク

行動、地域特性などの研究対象に分類した。居住者の人口特性は、都市構造の一特性として把握され、また、世帯の居住地移動の結果として、あるいは居住地移動に影響を与える原因として、さらに、居住者の人口特性の形成と住宅政策との関係や住宅の需給の影響がどのようなものであったのか、など多種多様なアプローチから構成される。

以上の議論をもとに、本論文は図5に示すような章構成により、居住者特性からみた地理学的ハウジング研究の構築を試みた。この図からわかるように、本論文はハウジング研究の一部分に過ぎず、住宅供給や住宅市場に関する研究を総合的にとらえることにはなっていないが、居住者特性を分析する際に住宅市場に関連させて分析することにより、都市計画や住宅政策などの制度論的制約や民間不動産資本の活動などのアーバン・マネージャーやゲート・キーパーに言及することにより多面的な捉え方を試みたい。章構成は、序論でハウジング研究に関する様々なアプローチと研究成果を整理し、居住者の特性に関する研究を中心としてハウジング研究の研究の流れを概観する。次に、本論ではI章で日本の住宅状況について概観した後で、II章では広島市を事例として、住宅供給と居住者特性の関係を明らかにするために、1節では住宅団地開発と居住者の特性を、2節では中高層集合住宅の建設とその居住者の特性について分析した。III章では居住者特性に関する具体的事例研究を都市規模別および住宅市場の種類（民間住宅市場と公共住宅市場に大きく分けられるサブマーケット）ごとに明らかにした。1節では、福岡市を対象として、都市域全体の中でいかにサブマーケットごとに居住者特性が相違しているのかを明らかにし、2節では、大都市内部の東京都区部の集合住宅を取りあげ、集合住宅の種類による居住者特性の違いと1970～90年の変化を明らかにした。3節と4節では、京阪神大都市圏の中の郊外

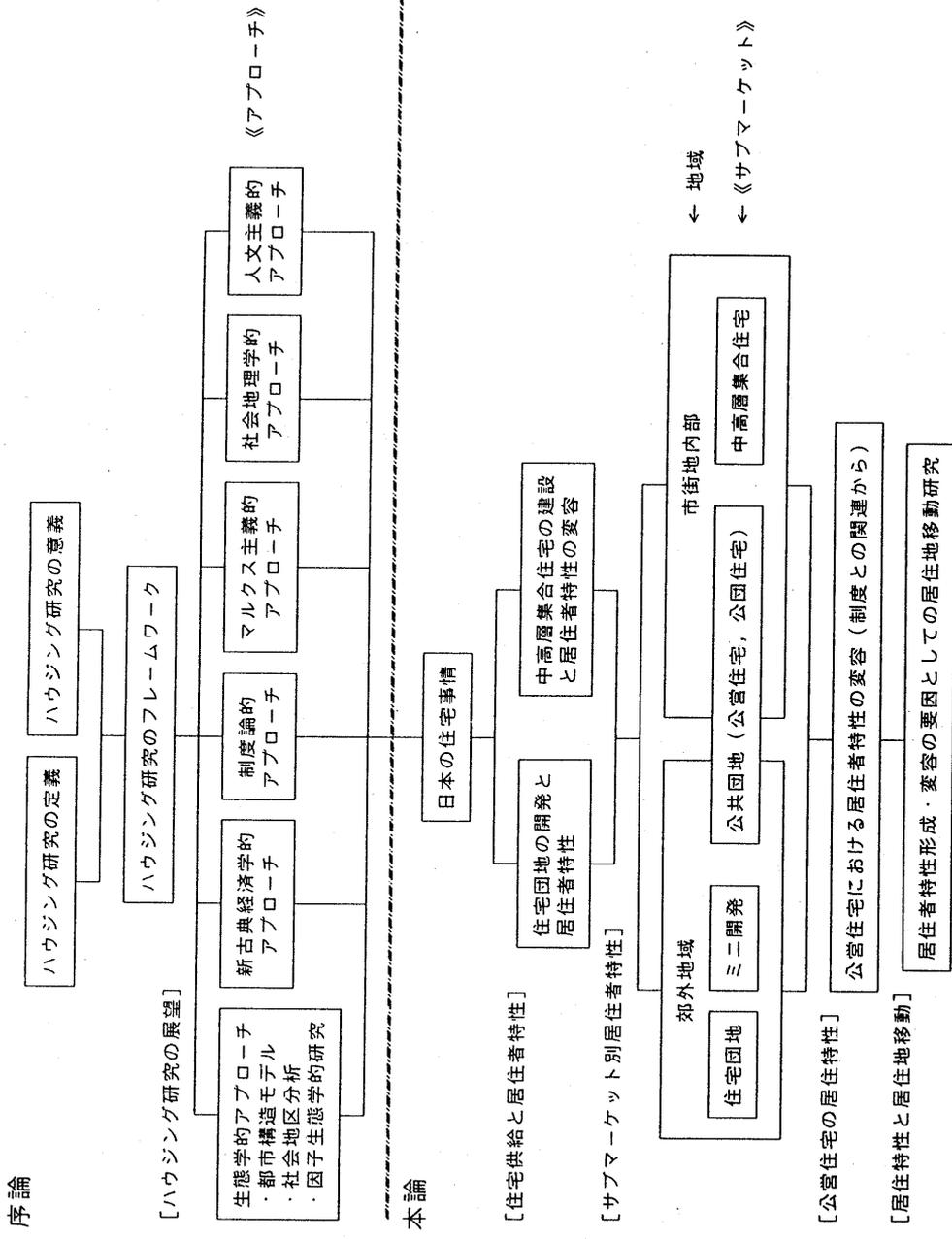


図 5 本論文の章構成

地域を取りあげ、ミニ開発の多い京都府南部と大都市圏の最縁辺部にあたる京都府亀岡市の住宅地を対象として、居住者特性の変容をみた。IV章では、公営住宅居住者の特性の変化から、居住特性の分布パターンや変容のメカニズムを住宅関連の諸制度との関連から地域別にアプローチし、1節では郊外地域を多く含む広島市、2節では巨大都市内部の事例として大阪市、3節では大都市圏内のインナーシティである東京都江東区の公営住宅における居住者特性の変容を分析した。V章では、都市内の集合住宅居住者を対象に居住地移動の側面から分析を試みた。1節では広島市、2節では福岡市の民間集合住宅居住者を対象として、居住地移動の空間的パターンを明らかにすることを試みた。

II章. ハウジング研究の展開－地理学における住宅研究史－

1節. ハウジング研究に関するアプローチの分類

ハウジング研究について『人文地理学事典(第2版)』(Dic. of Human Geography 2nd. ed. ;1986)担当のマクドウェル(McDowell)は、「housing study」の項目で「都市の住宅市場の空間的パターン化への関心は長い歴史があるが、地理学独自の領域としてのハウジング研究は、比較的最近発展したものである。その起源は、北米都市における居住分化(residential differentiation)に関する1920年代のシカゴ大学の研究成果にある」としている。同書によると、「(1920年代の)シカゴ学派時代以降、オータナティブ理論的視点の範囲(range)が、住宅システムの個々の分析に拡大(発展)された。これらは、新古典派経済学、ウェーバー理論、都市管理主義、構造主義あるいは政治経済学(political economy)の分析への移行を意味した。」(p. 201)

一方、ジョンストン(Johnston;1977)は1970年代の都市地理学研究を①計量・記述的アプローチ、②行動主義的アプローチ、③ラディカルアプローチに分けているが、この分類をハウジング研究との関連で見ると、①のアプローチは前述の 新古典派経済学 による土地利用分析と因子生態学的研究による都市生態学的研究に該当し、②のアプローチは居住地移動研究への行動論的アプローチ、また③のアプローチは構造主義や政治経済学的分析への移行と読み取れる。

松原(1990)は、上記で展開された都市構造や住宅に関するアプローチについて、バセット・ショート(Bassett and Short;1982)による表1に示すような分類を紹介している。こ

アプローチ	理論背景	研究内容	代表的論者(発表年)
1. 生態学的アプローチ	人間生態学	住宅地構造の空間的パターン	バージェス(1925)
2. 新古典派アプローチ	新古典派経済学	効用最大化 消費者選好	アロンゾ(1964)
3. 制度的アプローチ マネジャリズム 立地コンフリクト	ウェーバー社会学	ゲートキーパー, 住宅制限 圧力集団, コンフリクト	パール(1975) フォーム(1954)
4. マルクストアプローチ	史的唯物論	商品としての住宅 労働力の再生産	ハーヴェイ(1973) カステル(1972)

出典: Bassett, K. & Short, J. p. 2.

表1 住宅・都市構造に関するアプローチの分類 松原(1990, p. 349)

の分類では、第一は人間生態学の考えを都市に適用した生態学的アプローチ、第二は住宅立地や地帯構成の経済学的説明を試みた新古典派経済学的アプローチ、第三はマックス・ウェーバーの理論を背景とし、土地・住宅市場の制度や地主やデベロッパーなどの供給主体に注目する制度論的アプローチ、第四は消費サイドからの都市問題の把握や都市政治の分析を試みたマルクス主義的アプローチ、に分類されている。

以下では、住宅に関する研究をマクドウェルやバセット・ショートによる分類を基調として、ハウジング研究におけるアプローチの側面から整理する。ここで分類したアプローチは、論理実証主義にもとづく記述的アプローチ、新古典経済学的アプローチ、生態学的アプローチ、制度論的アプローチ、マルクス主義的アプローチ、人文主義的アプローチであるが、これらの分類は境界領域的に重複した複合的アプローチもあり、あまり厳密なも

のではなく大まかな分類であり、また羅列したアプローチの順番は決して時期的な順序に基づくものではない。

2 節. 生態学的アプローチ

①古典的都市構造モデル

石水(1974)、田辺(1979)、林(1991)らによると、都市の内部地域構造研究の嚆矢とされる1920年代シカゴ学派の社会学的都市研究において最も刺激的な都市構造モデルであるバージェス・モデルは、周知のように、市街地の拡大を説明しようとしたものであり、決して都市内における住宅の空間的パターンのみを対象としたものではない。しかしながら、同心円構造モデルをみると、図6に示すように、I地帯の核(loope)を除いて、IIの漸移地帯では住宅退廃地域、IIIの労務者住居地帯、IVの住宅地帯、Vの通勤者地帯(郊外居住地)と地帯区分とそれらの地帯の名称からも明かのように、さまざまな種類の住宅を指標として都市の内部地域構造を論じている(バージェス;1972)。

また、バージェスの同心円理論に対する批判を行ったホイト(Hoyt;1939)は、『アメリカ都市における居住地近隣地区の構造と成長(The structure and growth of residential neighborhoods in American cities)』において、住宅的土地利用だけを取り上げ、地帯を指標として都市域を内帯・中間帯・外帯の3つの同心円地帯と方向別セクターに分けて街区別平均地代の分布をみた。その結果、高地代地域(高級住宅地域)がセクター状に分布することを明らかにした。ホイトは、高級住宅地域の発展方向とパターンの決定要因として、

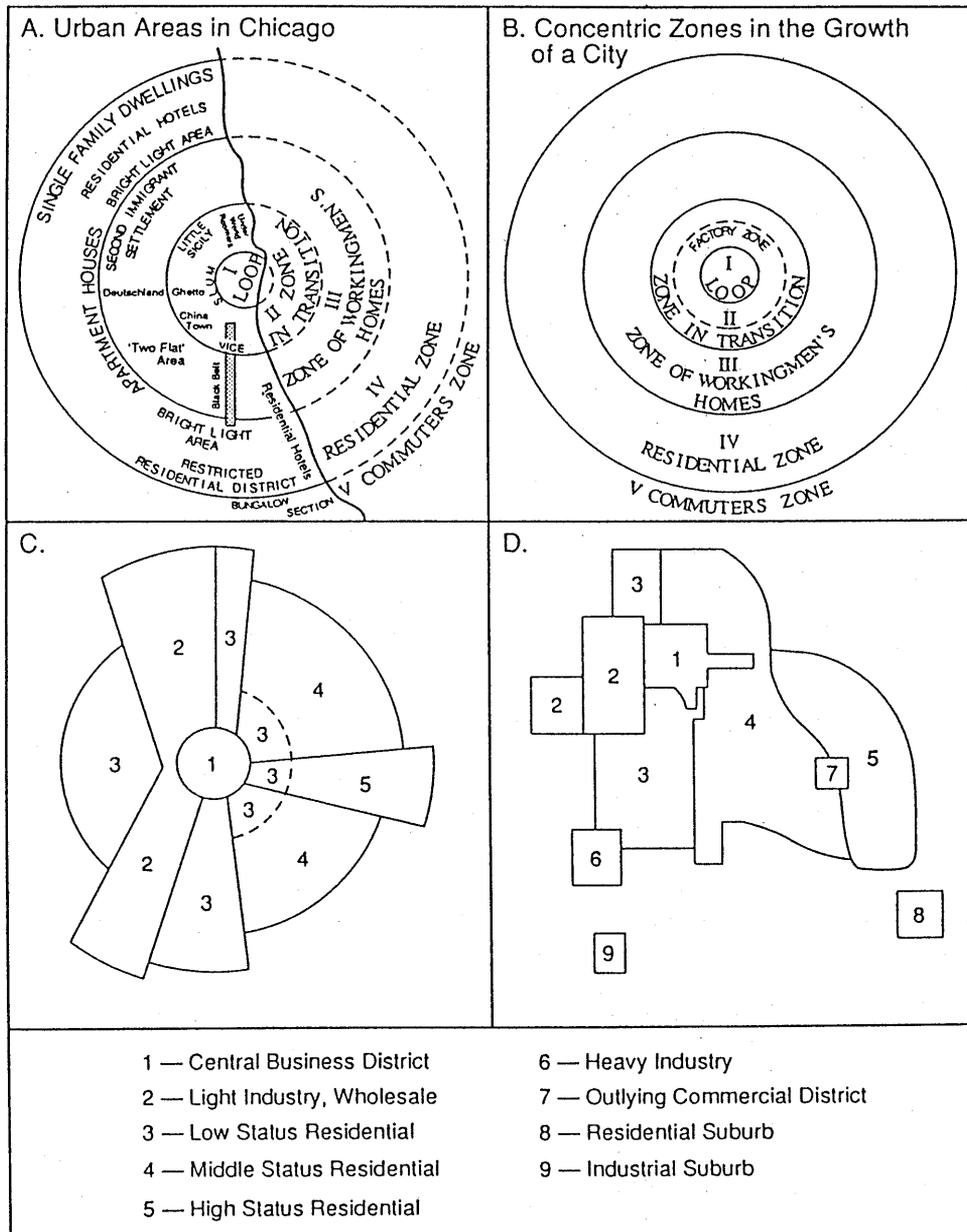


図6 土地利用と構造の空間的モデル

Spatial models of land-use and structure (after Park 1925; Hoyt 1939; Harris and Ullman 1945)

デイヴィーズ・ハーバート(1993, p. 41)

Davies and Herbert

業務地区との距離や交通機関の発達状況、不動産業者の活動など9項目をあげている。しかしながら、ホイトによるモデルは、都市の空間構造のうちバージェス以上に範囲を狭めて、住宅的土地利用（居住面）に限定している点が不十分であると石水(1974)は指摘した。

「Burgessの場合には、住宅地域を、住宅類廃地域・労務者住居地帯・良好住宅地帯としてとらえ、単家族住宅・2世帯住宅・労務者住居地帯・良好住宅地帯としてとらえ、単家族住宅・2世帯住宅・大家族住宅といった形態面をも考慮した」（石水，1974，p. 57）ものであるのに対して、ホイトは地代を指標とした3階級からなる地域区分にとどまっている。

ハリス・ウルマン(Harris and Ullman;1945)は、都市の土地利用の分布から多核心理論を提示した。そのなかで住居地域は、水はけのよい高台上にあり騒音や鉄道路線から離れた高級住宅地と工場や鉄道地区近くの低級住宅地、および郊外の住宅地の分化をあげているが、フィッシャー・フィッシャー(Fisher and Fisher;1954)は、土地利用の概念が厳密に規定されていないこと及び何等一般化が行われていないことを批判した。また松原(1990)は、生態学的アプローチにおける地帯形成の形成メカニズムの説明において、集心、離心、侵入、遷移などの生態学的概念の説明が不十分であると批判している。

シモンズ(Simmons;1965)は土地利用の記述モデルを提起したが、そのなかで都市の内部構造が社会階層(social rank)、都市化(urbanization)、居住隔離(人種別分離)(segregation)3つの次元から把握されるとし、それぞれの社会的次元の分布パターンは扇形、同心円、多核心であることを明かにした。ハウジングに関連した部分では、社会階層の次元で高所得住宅地域と低所得住宅地域がセクター状の分布、都市化の次元では家族構成などの世帯状況が同心円状の分布、人種別分離の次元がランダムな分布パターンであることを指

摘した。このような空間的パターンについてはジョンストン(Johnston;1969), ティムズ(Timms;1971), モーガン(Morgan;1975a, b)など多くの検証がなされた。しかし, 石水(1976)は, この多次元理論は都市の発展過程と土地利用パターンとの関連から出発した理論化がなされていないと批判した。

また, 古典的都市構造モデルの検証の中で, モーガン(1975a)は社会経済的地位の分布を住宅と関連させて分析し, モーガン(1975b)は, 家族状況をもとにしたセグリゲーションを住宅の築年数と対比させ, 家族状況が住宅の築年数を反映した同心円構造, 住宅所有の違いを反映したセクター状の構造をしていることを明らかにした。これらの古典的都市構造モデルを提示に関連したシカゴ学派の都市社会学的研究は, パークやマッケンジー(1972)らを代表とする人間生態学的立場による実証的・実践的研究であった(杉浦; 1992, p. 197)。近年, シカゴ学派の再評価が新都市社会学をはじめとして活発になされており, 矢崎(1987), 秋元(1989)などにおいて, 20世紀初頭の大量の移民の急増により都市が成長し, 犯罪などの社会的解体现象が噴出するなどの都市問題の凝集したその社会的・思想的背景が詳述されている。

古典的都市構造モデルで検証が試みられた同心円構造について, 山鹿(1971)は人口増減を指標にした木内信蔵説, 地価に対応する土地利用を指標にした清水馨八郎説, 外方への都市化の波及に着目した山鹿誠次説などのわが国における都市構造研究の成果から, 住宅地域の位置を表2に示すように比較をおこなっている。都市構造上での比較に続いて山鹿は, 住宅地内部の経済階層構成について内側に高所得階層, 外側に低所得階層が立地する考え方とその逆の考え方があるとしている。後者は, ジョンストン(1972)のいうヨーロッ

表2 大都市地域における住宅地の位置

(青木栄一作成)

木内信蔵	1.人口絶対減少地域	2.人口増加停滞地域	3.人口絶対増加地域	4.人口増加停滞地域
清水器八郎	1.都心 (ビジネス地域)	2.住宅顔廃地域	3.住宅地域	4.農地顔廃地 5.農業地域
山鹿誠次	1.ビジネス地域	2.住宅地域	3.周辺施設 立地地域	4.近郊農業 地域 5.普通農業 地域

都心——

——郊外

山鹿(1971, p. 115)

パヤアジアの歴史的のある都市においては都心周辺部に社会経済的階層の高い層が居住しているというもので、バージェスの都市構造モデルとは逆になっているため、逆バージェス・モデルといわれる。しかしながら、わが国の都市構造における住宅地域がバージェス・モデルと逆バージェス・モデルのどちらにより近いのかについては記述していない。

都市構造研究において、都市構造の形成史に関連して過去の産業化以前の都市構造を明らかにしようとする動きがあった。バージェスの同心円構造モデルの検証に関する研究において、ショバーク・モデル(Sjoberg;1960)が都心周辺にエリート層の居住を明らかにした他にも、ヴァンス(Vance;1971)やラングトン(Langton;1975)がショバーク・モデルに対して、都心周辺ではエリート層とその使用人などとの同居による垂直的居住分化を主張し、また、ジャクソン(Jackson;1981)によるビクトリア朝都市における労働者階級の住み分けの分析など、活発な議論の展開があった。かかる議論において、先進資本主義国における都市構造だけでなく、歴史的にさかのぼった過去の都市構造についてジョンストン(1966, 1969a, 1969b, 1972, 1976, 1980), ワース(Wirth;1968)などによる文化圏の違う都市の都市構造を明らかにすることが試みられた(Haynes;1971, Shaw;1977)。

一方、わが国の都市について歴史地理学的アプローチによって明らかにされた都市内部構造研究からは、城下町における身分制社会制度がもたらす居住分化が数多くの研究事例で紹介されている。例えば、矢守(1954)、松本(1957)、服部(1966)は城下町の都市構造研究において城下町の人口特性から居住分化を明らかにし、また後藤(1977, 1981)は侍の居住パターンの変化を明らかにしている。田辺(1979)は、日本の大部分の都市は封建時代に起源をもち、封建都市の地域構造とそれらの明治維新以降の変化が二種類の同心円構造の重合であり、城下町の城郭地区中心の同心円から商業地区中心の新しい同心円が形成されてきたと述べている。これらの研究は、資本主義的な都市が成立する以前の封建都市においても居住分化がみられたことを示すものであるが、この点に関してヴァンス(Vance;1971)は産業革命以前の都市における居住分化は、職業的な住み分けが卓越すると主張した。

また、野尻(1986)は人文地理学方法論と生態学的視点の関係をみた中で、ディッキンソン(Dickinson;1970)による『Regional Ecology』から、生態学的視点に与えた3つの決定要素(立地(site)、共生(symbiosis)、革新(innovation))を紹介しているが、そのうち位置(site)は「人間の居住に関連するいろいろな自然条件の特徴的な組み合わせが同質的な地域」とされ、さらに、野尻はモーガン・モス(Morgan and Moss;1967)からコミュニティ概念の地理学への応用可能性として、「コミュニティの構成要素と居住地との間の相補的な関係」をあげ、地理学における生態学的アプローチにおいて居住の側面が重要視されていることがわかる。

しかしながら、藤田(1990)は、シカゴ学派以降の都市の内部構造研究における「諸理論および概念的把握は、独占の初期段階あるいは現代段階でも中小都市レベルの地域分化の

形態的説明においてある程度の有効性を持つ」が、「そこには、価値視点の欠落という本質的な問題が内包されている。このため、現代段階の大都市の地域分化を説明するのに無力となる」と指摘している。また、矢田(1982)は、都市内部構造研究の欠点として、地域分化が形成される機構の社会科学的分析が欠落していることと都市内部構造をとりまく社会経済機構、特殊的にはアメリカないし日本資本主義の機構との内的関連を欠いていることを指摘し、これらの原因として「都市を人間集住の一形態、都市の地域分化を人間同士の相互接触にもとづく、などという人類の一般の生態としてしか把握しえなかった点に根ざしている」(p. 184)と批判している。

これらの都市構造研究に対して、藤田は「都心業務地域の平面的・立体的な拡大にともない、ドーナツ化現象は一層顕在化し、これに住居形態の多様化なども加わり、住宅地域も激しい再編を余儀なくされている。特に、この段階になると、土地・住宅問題をはじめとする都市問題は、危機的様相すら呈するようになる。こうしたなかで、都市は資本の存在する場としてのみの意味にとどまらず、それら深刻化する諸問題を包摂しながら、都市空間そのものが資本にとって利潤実現のための投資対象に転化していく」とし、現代都市構造を住宅に関連した側面から解く鍵は「第1に資本と賃労働関係が与えてくれるであろうこれは、特に都心と労働力の再生産圏としての住宅地への分化機構にたいする基礎視角となる」(p. 124)と述べている。

②社会地区分析におけるハウジング研究

都市社会の内部構造について、シェフキー・ベル(Shevky and Bell;1955)は社会学の分野から社会地区の類型化を試みた。彼らの分析は空間的パターンを示してはいないが、対

象となる都市の地域特性を分析したものとして注目された。藪内(1977)は、社会地区分析家と都市生態学者と異なる点について、前者が社会分化の理論から出発する点にあるとし、それは「社会空間には変化があるという社会分化の理論であり、そして社会空間は次いで地理的空間に翻訳されるのである。一方、都市生態学者は地理的領域としての自然地域を確認し、かつ地理的領域をその社会的性格の点で研究しようとする」(p. 125)とした。

この社会地区分析の方法的な内容については、森川(1975)に詳細な説明がなされているが、概略すると社会的地位(social rank)、都市化・家族状況(urbanization, family status)、隔離(segregation)の3つの分析枠組みからセンサスによる指標をもとに各社会地区の類型を得るものである。つまり、社会地区分析は「増加尺度の理論に始まり、あらかじめ規定された枠組みのなかで社会地区の型を認識し、それに次いで社会地区の地理的分布を検討する過程をたどる」(森川;1975, p. 646)。シェフキー・ベルによる分析には、社会的地位(経済状況)の指標として職業・学歴・家賃が、都市化(家族状況)の指標として出生率・婦人労働・1戸建て住宅率が、隔離(人種的情況)の指標としては比較的孤立した種族集団の各指標が使用されており、社会的地位と都市化(家族状況)にはともに住宅関連の指標が用いられている。つまり、住宅や居住状況を重要な指標として都市の社会地区を分類し、地域特性を明らかにしようと試みたが、地理的な分布には関心が薄かった(森川;1975, p. 642)。住宅関連の指標によって2つの分析枠組みをみる点は、分析的枠組みの独立性や指標間の相関関係の吟味に問題を残すなど、分析枠組みの検討の必要性も含めて、当初から多くの批判がなされた。これらの批判に関して、森川(1975)はホーリー・ダンカンによる「①社会地区という術語使用の混乱、②センサスによる分析資料の限界から生ず

る3つの分析枠組みの科学的正当性（中略），③増加尺度(increasing scale)理論の考察に社会地区を分析することの理論的根拠」の批判を紹介したが，デーヴィス・ハーバート(Davies and Herbert;1993)も同様の指摘に加えて，ステージに関する論理上の筋道に疑問があり，論理の飛躍がみられること，さらに人口移動(migration)を追加的に概念構成あるいは基本的変動源として引き出さないのはなぜか，などの疑問をあげている。

しかしながら，森川(1975)は「社会地区分析は地理学における都市の空間的パターンとは別途の目的を持って発展してきたものであるが，アンダーソン・イーランドの研究によって橋渡しされ，バージェスに始まる都市の空間的パターン研究の舞台に登場してきた」とその意義に評価を与えたが，因子生態学的アプローチへの橋渡しとしてだけでなく，社会的分化の理論的枠組みの構築などは，都市の社会構造が客観的に比較検討された点においてその存在意義は大きい。

③因子生態学的研究におけるハウジング関連因子

生態学的研究に因子分析を用いたとされる因子生態学的研究は，帰納的にいくつかの因子を導出し，各因子の分布的特徴を考察する点で，演繹的な方法論をとる社会地区分析と相違するといわれる（森川;1975）。因子生態学的研究は，コンピューターの普及により多数の変数をいくつかの因子で代表させることにより可能となったものであり，数多くの因子生態学的研究によって都市の内部構造が明らかにされている。それらの研究成果として，社会経済的地位，都市化，居住分化の3つの普遍的因子が得られた（森川;1975，上野;1982）。

森川(1975)は，表3に示すように，数多くの因子生態学的研究の研究成果から，国や地

域ごとに異なる因子構成の比較を行った。上記の3因子のうち社会経済的地位と家族状況がヨーロッパの都市を含めた都市での重要な因子として抽出されており、北米やオーストラリアなどの移民社会では民族的状況(ethnic segregation)がさらに加わる。ここで注目されるのは、ハウジング関係の命名がなされている因子である。表中のアンダーソン・ビーン(Anderson and Bean;1961)やハーバート(Herbert;1972)では住宅状況が第1因子として抽出されており、ハーバート(1968)では第1, 第2因子に住宅状況の因子が抽出されている。わが国の都市を対象とした研究においても、高野(1979)や斎藤(1982)が住宅状況を示す因子を抽出して命名した。もちろん、パームとカルーソ(Palm and Caruso;1972)の指摘のように、同じような因子構成であっても命名が異なるため、たとえハウジングと命名されていなくても社会経済的地位因子や家族状況因子の中にはその因子負荷量構成においてハウジング関連の住宅状況を示す変数が含まれている。例えば森川(1976)、山口(1976)や横山・森川(1977)による家族状況因子や社会経済的地位因子の因子負荷量構成にはそれぞれ民営借家率や持ち家率などの住宅所有関係の変数が高い負荷量を持つ変数として含まれている。

また社会地理学的アプローチにおいて、シャファー(Schaffer;1971)は、因子分析の適用により住民の社会構造や集落構造に関する多数のメルクマールを社会空間の区分のために用いた。これらのメルクマールは、「社会階層・職業区分と職業的モビリティ-年齢集団・世帯構成・家族のライフサイクル上の状態-住居の構造・再開発のための基準・家賃-転居および選挙の際の行動」(マイヤー他, 1982, p. 78)の4つのグループに分けられ、社会空間の区分は3因子、すなわち都市内部における社会的・職業的なステータスの分化(社会

表3 因子構成の比較

	調査者	発表年	調査都市	第1因子	第2因子	第3因子	備考
合衆国	Bell	1955	Los Angeles	socio-economic status	family status	ethnic status	南部4市を除く 第4因子に family status 42変数及び21変数の分析 10変数の分析 Entire Chicago Metropolitan Area 1940, 50, 60年とも一致
	Van Arsdol et al.	1958	合衆国10市	social rank	urbanisation	segregation	
	Anderson・Bean	1961	Toledo	housing	social rank	segregation	
	Schmid・Tagashira	1964	Seattle	family status	socioeconomic status	*"down-and-out" factor	
	Rees	1968	Chicago	family status	socioeconomic status	racial status	
	Salins	1971	合衆国4市	socioeconomic status	stage in the life cycle	race and resources	
カナダ	Murdie	1969	Toronto	economic status	family status	ethnic status	1951年} Johnston (1971b) p. 333 1961年} による 第2・3因子は都市により相異
	Bourne・Barber	1971	カナダ8市(中小都市)	economic status	Italian ethnic status	household/employment characteristics	
	Haynes	1971	Montreal	family status	family status	recent growth	
	Herbert	1972	Winnipeg	socioeconomic status	social status	ethnicity	
				housing style			
ヨーロッパ	Sweetser	1965	Heisinki	socioeconomic status	progeniture	urbanism	Boston 市も同様 筆者の命名
	Pederson	1967	Copenhagen	family status	socioeconomic status	growth and mobility	
	Herbert	1968	英国6市	housing type	housing age		
	Janson	1971	スウェーデン12市	young familism	social rank	housing space	
	Lewis・Davies	1974	Leicester	socioeconomic status	stage in the life cycle	mobility	
オーストラリア・インド	Jones	1968	Melbourne	socioeconomic status/ ethnicity	household composition	northwestern European settlers	orthogonal rotation 法 oblique rotation 法
	Timms	1971	Brisbane	socioeconomic status	family status	ethnic status	
			Auckland	socioeconomic status	family status		
	Badcock	1973	Sydney	cosmopolitanism	socioeconomic status	familism	
				stage in life-cycle	socioeconomic status	environmental amenity	
その他	Abu-Lughod	1969	Cairo	socioeconomic status	male dominance	social disorganisation	主に favela 地区を含む zones の分析
	Berry・Rees	1969	Calcutta	land-use and family gradient	muslim concentration	literacy	
	Berry・Spodek	1971	インド6大都市	socioeconomic status	familism (male dominance)	communal factor	
	Morris・Fyle	1971	Rio de Janeiro	socioeconomic status	in-migration factor	stage in life cycle	

森川(1975, pp. 650~651)

的階層・職業集団・居住水準のメルクマールと密接に関係), 住民の年齢構成(家族のライフサイクル・所得獲得のための行動・住居の建築上の状態が特徴づける因子), 住民の転居や移動の用意, により表現された。

ノックス(Knox;1982)は, 「全体として大陸ヨーロッパ都市における居住分化は, やはり第1因子が〈社会経済的地位の次元〉によって支配されていることはまちがいない。しかし, 住宅的地位や自営業者の局在化といった要素が付随することが多い」(p. 132)と述べ, さらに「イギリスの都市は, 一般的西洋モデルには厳密には適合しない。実際, イギリスの都市は, ハーバート(Herbert;1968), エヴァンス(Evans;1973)が述べるように, 大規模な公共住宅セクターと関連した建設政策と賃貸政策によって修正された, 古典的モデルの主要次元とは違った特徴的な生態学的構造を提示している」(p. 132)と指摘する。これは, 制度や政策的作用によりコントロール・形成される現代都市の都市構造を解釈する必要性を主張したものといえる。

これらの因子生態学的分析によって抽出された3大因子の発現要因として, ノックスはアブールド(Abu-Lughod;1969)を引用して「Abu-Lughod, J. は, 社会経済的地位と家族的地位の2つの次元の必要条件の問題を明らかにしようと試みたが, 彼女によると〈社会経済的地位〉による居住分化が起こるのは, 全体として地位や名声に応じて人口グループに分化した社会に, 効果的なランキングシステムが存在し, なおかつ, このランキングシステムが, 住宅市場に対応した細分化により適合した場合のみである」と説明している(ノックス, 1982, p. 134)¹⁾。

「同様に彼女は, 家族的地位次元は, 家族ライフサイクルの異なったステージにある家

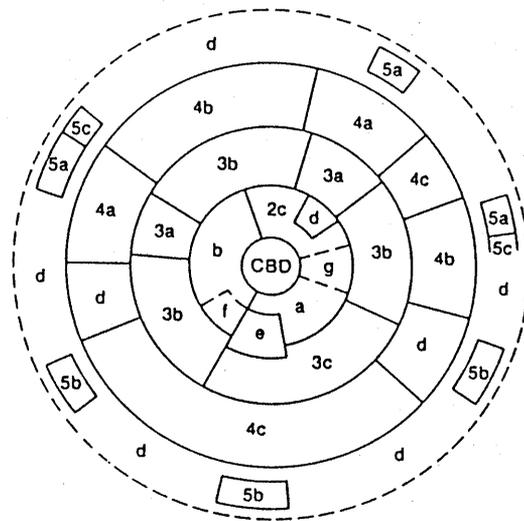
族が、異なった住宅需要を持ち、かつ住宅ストックの性質と空間的配置が、これらの需要を充足可能な場合であることを示した。これらの条件に潜在するのは、人口が現存の住宅機会に対して社会的地位やライフサイクルの需要を適合させて十分に移動性があるという重要な仮定がある。アブールード(Abu-Lughod)は、これらの条件が現代北米都市社会の特徴であることを指摘した」(ノックス, 1982, p. 134)。

住宅状況の因子構造への反映は国ごとに異なり、ハーバート(Herbert;1968)は公営住宅の多いイギリスの都市での分析結果から、住宅関係が都市の社会的分化を特徴づけ、社会的地位や家族状況との関係は合衆国の都市ほど直接的ではないとした。同様に、ノックス(1982)も前述のように、「住宅市場の特性により支配されているイギリスの都市の生態学の傾向は、国家(カントリー)によるより高度に発達した公共セクターの反映としてみられる。例えば、大部分のイギリスの研究において見いだされた家族的地位の次元と密度の測定との関連性は、住宅需要の指標として家族規模を基礎として公共住宅を配置する、地方自治体の住宅局の賃貸政策に関連しているはずである。同様に、公営住宅への人々の適格性を決定する住宅需要の経済的基準を使用することは、社会経済的地位と住宅所有間に緊密な関係があることを確実にするものである」(p. 135)とイギリスにおける住宅事情の制度論的背景を強調した。

ノックス(Knox;1982)による1980年のボルチモア市の事例では、第1因子は「下層階級」、第2因子は「社会経済的地位」、第3因子は「若年/移民」、第4因子は「黒人貧困層」の因子が得られた。第1因子は、民間賃貸住宅率、空き家率、不十分な台所設備の住宅率と正の関係を持ち、ノックス(Knox)は下層階級と命名しているが、貧困な住宅事情を示したもの

といえる。また第2因子も社会経済的地位とノックスは命名しているが、内容的には複数の浴室を持つ住宅率が最も高い正の負荷量をもっている。

また、3つの普遍的因子以外の因子は、「特殊な地域条件によって関係していることが多いが、そのうちのいくつかはかなり普遍的に出現する」（ノックス、p.228）。それらの因子の中にも、デーヴィス(Davies;1984)の事例に示されるように、「劣悪住宅水準／どや街因子」や「住宅保有形態因子（通常、家族のライフサイクル特性に結びついた公営住宅居住などの形態）」が得られ、それぞれ特徴的な空間的パターンをもっていることが明らかにされている。これによると、劣悪住宅因子は都心(city center)周辺部に位置し、住宅保有形態因子はアーバン・フリンジ（市街地縁辺部）及び都心とアーバン・フリンジとの中間地域にいくつかの塊状に分布している。デーヴィス(Davies;1984)によるイギリス都市の社会地区モデルでは、図7に示すように、住宅の種類を指標として地域類型を行っている。中でもインナーシティ内の類型には、「劣悪住宅、労働者階級」「劣悪住宅・移民」、
「一間アパート、一時滞在者」、
「老齢的地位」、
「古い公営住宅」、
「更新：公営住宅」、
「更新：ジェントリフィケーション」のようにすべて住宅関連の指標である。またミドル・シティ（郊外内帯）やアウター・シティ（郊外外帯）においても「公営住宅」地区が類型化されている。図のインデックスからわかるように、いずれの地域においても、公営住宅地区は低地位・低所得を代用する用語として使用されており、住宅が社会階層と経済的地位を表す指標として用いられている。また森川(1982)は、ドイツのビーレフェルト市の都市構造を明らかにした際、住宅状況に関連する社会経済的因子の分布パターンが、住工混合地区などの外国人労働者の多い地区と郊外の社会住宅(Sozialwohnung)において生活



- 1. Central business district (retail, offices, wholesaling)
- 2. Inner city
 - a. Substandard, working class
 - b. Substandard, immigrant
 - c. Bedsit, transient
 - d. Aging status
 - e. Old council
 - f. Renewed: council
 - g. Renewed: gentrification
- 3. Middle city (late and established family)
 - a. High status
 - b. Middle income
 - c. Council housing

- 4. Outer city
 - a. High status
 - b. Middle income
 - c. Council housing
 - d. Undeveloped
- 5. Fringe
 - a. High status
 - b. Mixed status satellites
 - c. Older villages
 - d. Rural

Source: Davies (1984) Fig. 9.8, p. 341.

Knox(1987, p. 135)

図7 イギリス都市に関する社会地域のモデル

保護世帯比率が高いことに関連して必ずしもセクター状の分布とならないことは、都市計画と関連した問題でもあると指摘している。

また、過去の因子生態構造を明らかにする試みとして、ショー(Shaw;1977)は19世紀の前産業都市における居住パターンの変化を明らかにし、それと工業化した都市における居住

分化が量的及び質的にも異なることを明らかにした。わが国の都市に関する事例研究では、居住パターンを家族状況や社会経済的地位などの次元ごとに模式化することにより、上野(1981)は大正期の東京市における都市構造を分析した。上野の分析では住宅状況に関する変数を使用しておらず、人口の属性と世帯規模などの家族状況による都市構造の分析となっている。この時期は近代から現代への移行期にあたり、この時期において職業からみた社会経済的地位や世帯規模などの家族状況などの各次元において居住分化がみられることを明らかにした。

因子生態学的研究の問題点については、森川(1975)に詳しく述べられており、使用変数の吟味(変数の共通性の問題)や分析スケールの妥当性、因子のラベリング、分析手法の検討などが指摘されている。以上のように、因子生態学的手法は多くの変数を集約した形で都市構造の特徴を示すことができる点では、バージェス・モデルなどの1次元モデルに比べて多次元的にとらえたことに意義があるが、石水(1974)は解釈の点では問題が残されていると指摘した。ハウジング研究との関連から指摘するならば、住宅状況がいかに社会経済的地位や家族状況の因子構造や因子得点の分布パターンに影響を与え、どのような変数との関連性をもっているのか、十分な検討が行われているとはいえ、今後の研究課題であると考えられる。また、居住者の属性や住宅状況を指標とした因子生態研究で明らかにされた都市構造が、諸事象の連関からどのような都市内部システムにより解釈できるのか、ハウジング研究としての課題である。

3 節. 新古典派経済学的アプローチ

新古典派経済学的アプローチは、都市内部の土地利用分化のメカニズムを経済学の理論から明らかにしたもので、新古典派経済学的分析とは、アロンゾ・モデルで知られるアロンゾ(Alonso;1960)により発展された新古典派経済学的立地論にはじまる。住宅立地を都市からの距離と居住空間の規模とのトレードオフ・モデルから説明したものである。アロンゾ・モデルは、地価、土地利用、利用密度の都市内の変動を示したもので、チューネンによる農村土地利用のモデルと対比できる。このモデルの鍵は、アクセシビリティと交通費との関係であるが、すべての就業地が都市の中心地域にあり、より中心地域から遠くに住む世帯ほど経済的余裕のある世帯であること、また同じ所得の人は同様に郊外を選好すると仮定される。

都市周辺に最も裕福な世帯による新しい住宅が造られるという、住宅需要の単純な経済モデルについて述べたものであるアロンゾ・モデルでは、「高い地代を逃れて、高所得者が高い通勤費用にたえ得る郊外へ移動し、地価の高いインナーシティに低所得者が高密度で居住することとは矛盾する」(Dic. of Human Geogr. 2nd. eds. p. 14)との指摘がある。

この他の新古典派経済学的アプローチによる地理学的ハウジング研究について、松原(1988)はアイザード(1964)などの「需要主体の効用に注目し、都市土地市場における需要主体間の付け値競争から、土地利用を説明する研究」(p. 9)をあげている。また神頭(1985)は東京都における住宅立地の特性について、都市経済学的アプローチにより公共サービスを立地選択要因として組み込み、分析した。

このような新古典経済学的なハウジングへのアプローチについて、林(1991)は「住宅地は、商業や工業などの経済活動に比べると、都市地域に占める割合が大きい。住宅地もまた、空間をめぐる行われる土地利用競争の結果としてその配置が決まるため、経済学の概念を用いて立地を説明することができる」(p. 8)とした。さらに、利便性が高く土地需要の多い都心の高層住宅化と、地価が安く都心から離れた地点での平面的な住宅利用や利便性の高い地域での複合的土地利用などについて、「商業・工業などの土地利用と同様、住宅の地域的展開も経済立地論(economic location theory)の枠組みの中で説明できるという考えが、基本的になされている」(p. 8)と指摘した。

新古典経済学的アプローチに対して、松原(1990)は効用極大化行動などの前提の非現実性や静態的均衡の枠組みを、また水岡(1978)は、チューネン流の都市土地利用モデルが立地分化後の需給関係の変化を考慮していない点を批判した。さらに、ショート(Short;1978a)は新古典経済学的アプローチにおけるトレードオフ・モデルの前提条件である職場への近接性は世帯の立地決定にあまり重要ではないことを指摘し、カービー(Kirby;1976)も郊外居住者がかなり広大な余分な土地を買わざるを得ない状況にあることから、郊外にいくほど住宅価格が上昇するメカニズムを重視する必要性を主張した。

また、ノックス(1982)は新古典派モデルにおける歴史性の欠如を、現在の住宅市場に過去の遺産が与える影響を見落としていると指摘し、さらに重大な批判点は、新古典派モデルが土地と住宅市場の供給を適切に扱うことに失敗していることであるとした。つまり、「都市の土地と住宅の供給は国内や国際経済の影響、計画規制や財政のコントロール、保護主義者や借家人組合などの特殊な利益グループの干渉、住宅協会の管理者・不動産業者

・開発業者のような重要な専門家・権力保持者などのさまざまな要因によって制約を受けている」(p. 171)ため、複合的な要素に対する考慮を欠いていると指摘した。

しかしながら、新古典経済学的アプローチは、地価をもとにマクロな視点から都市の住宅問題のうちの特に住宅の需給をとらえる点においては有効な手段であり、住宅需給に関する不完全な把握は新古典経済学的アプローチのみによらず、上記のように新たに制度的枠組みやゲートキーパーである不動産業者の役割をも考慮した分析を併用することにより、さらに説明力をもったものとなると思われる。

4 節. 制度論的アプローチ

ウェーバー(Weber)の社会学理論にもとづく制度論的アプローチについて、松原(1988)は「土地所有者、デベロッパー、住宅組合(Building Societies)、公的セクターなどの供給主体の行動についての分析、モゲージなどの金融制度や『線引き』、公共住宅制度などの公共政策に注目した都市構造の分析など」(p. 11)の多様な研究成果をあげている。そもそも制度論的立場については、カステル(1984)やパール(Pahl;1977b)による都市管理の概念に見いだすことができる。西山(1986)は、アーバン・マネージャリズム論のなかでレックス・モア(Rex and Moore;1967)やレックス(Rex;1968)による住宅をめぐる都市資源の配分との関連において「『都市』は希少資源(住宅、とくに望ましい住宅)の配分システムからなる場であり、その点で全体社会一般とは異なる固有のシステムを有している」(p. 150)とみており、「都市の社会的相互作用のもとにある基本的プロセスは、希少で望ましいタ

タイプの住宅を求める競争である。このプロセスにおいて、人々は住宅市場における力関係、あるいはより一般的に言えば、住宅配分のシステムにおける力関係で区別される」(p. 150)とし、この住宅配分システムにおける力関係を住宅階級(housing class)の概念により説明した。

ここで用いられた住宅階級とは『Dictionary of Human Geography, 3rd. ed.』によれば、「個々の住宅タイプへの近接(access)により特徴づけられた人々のグループとされ、通常は所有により分類される。その概念はイギリスのレックス(Rex;1968)により開発され、彼はhousingに近接する方法を次の3種類に分類した。一つは資本(capital)と信用貸し(credit)への近接をもつことにより、一つは公営住宅での賃借権(tenancy)を得ることにより、もう一つは民間部門(private sector)での賃借権を得ることによる方法である」。レックスにより分類された住宅階級は以下の通りである。

- (a)魅力ある地域でのより大きな住宅の完全な所有者(outright ownersとは即金で購入した所有者のこと)
- (b)魅力ある地域で住宅を購入した抵当権者(mortgagees)
- (c)特定の目的に応じるように建てられた公営住宅の賃借人(居住者)
- (d)解体待ちのスラムにある公的機関の賃借人
- (e)インナーシティ内の大部分である民間所有者の戸建て住宅(whole houses)の賃借人
- (f)多くが短期支払の高利子で資金を借りて転入している住宅所有者。彼らはローンの支払のために間借りに転貸しをしている。
- (g)間借り人(下宿人; lodgers)

『Dic. of Human Geogrphy, 3rd. ed.』によると、この住宅階級(housing class)で知られるレックス・モア(Rex and Moore;1967)は、「1960年代後半、現代イギリス都市における住宅配置の方法(仕様)の、より現実的分析に焦点をあてた」(McDowell;1994)択一的アプローチを開発したが、この住宅階級に関してパール(Pahl;1975)やサンダース(Saunders;1984, 1986)は、生産サイドのみではない消費サイドから共同消費の概念の欠如を批判し、さらに住宅市場に作用する地主や政治・制度の役割を指摘した。同様に、ハリス(Harris; 1986)も住宅の社会的・政治的重要性から、住宅所有と階級との関係を検討した。また、パール(Pahl;1977a, 1977b, 1979)は個人が都市の希少資源にアクセスする際に生じる、「希少資源へのアクセスの格差=〈社会的拘束〉にかかわってその独立的な制約要素として立ちあらわれる「アーバン・マネージャー」もしくは「ソーシャル・ゲートキーパー」の存在に着目すべきこと」(吉原;1994, p. 40)を主張した。

またベリー(1973)は、20世紀のヨーロッパの都市化を19世紀の工業化による都市化と区別して「管理された都市化」としてとらえた。西山(1986)はこのベリーの立場について「都市計画の公共性という視点から、北米及び第三世界の都市化とは異なるヨーロッパの都市化を再定義した」ものとし、「北米の都市化は都市開発の多くが自由な私企業の投機的事業にまかされ、これまでのアーバニズム論が研究の対象としてきたもの」(p. 137)であり、また「第三世界の都市化は、都市開発が公共利益を求め公的事業として行われるにもかかわらず、すべてが私物化されてしまう性質のものである」のに対して、「ヨーロッパの都市化は、公共の利益という理念に基づいて、開発基準や制度を確立し、私企業の利潤追求の開発論理を規制していく点に特徴がある」(p. 137)と指摘された。

上記のことから西山(1986)は「管理された都市化」について、「福祉国家の進展にとも
ない都市空間を公共的な性質ものにつくり変えていく、その過程を意味する」とした(p. 1
37). 西山はその具体的事例として、ロブソン(1969)による「20世紀のイギリスにおける公
営住宅と都市計画の発達」が、ワース(Wirth;1938, 括弧内は筆者)のアーバニズム論などに
みられる古典的都市化理論の基盤を崩壊させた」(p. 138)ことを引用し、またニュータウン
法に基づく福祉国家の都市政策に関連して、公営住宅の供給が都市化に新たな役割を分担
していることを指摘した。また、ピンチ(Pinch;1990)もマネジャリズム論との関連でイギ
リスの住宅政策について「産出」アプローチ²⁾により住宅資源配分の地域的不均衡を明ら
かにしている。

以上のような都市の管理機能に着目した研究の視点は、都市の管理が政策策定者や彼ら
の施策としての制度により行われることから制度論学派(institutional school)と呼ばれ
る。都市地理学におけるこのような立場について、林(1991)はこの制度論学派(instituti
onal school)は、人間の行動は決して自由に行われるのではなく、社会的な制度によって
制約されているという考えが基本であり、社会的諸制度を生み出している政治・経済体制
に目を向け、その本質を見抜くことが重要だと説くものであると述べている。このアプロ
ーチの評価としては、『経済人』を前提とする研究スタイルが『政治人』を前提とする研
究に適応できる可能性が強いことである。現代の都市は企業や消費者が何の制約もなく自
由に振る舞うことができる空間ではなく、行政的コントロールによって利害の調整が行わ
れるのを常としているのであり、ここに制度的視点の重要性が主張されるのである。

「多様な階級への近接（アクセス）は、誰がどのタイプの住宅に住むかを制御する都市

管理者(urban managers)や門番(gatekeepers)によって、デザインされ操作される適格ルール(eligibility rules)により決定される。住宅階級の概念は、共通の価値システムと(前述の7つの階級に沿った)居住願望の尺度(scale)を仮定している。この仮定や、所有(ownership)よりむしろ資源の配置(disposal)によって定義した階級に対して、批判されている」(Eyles, J.;1986, p. 201)。ノックス&カレン(Knox and Cullen;1981)やショート(Short;1987)などにもみられるこの概念は、ウェーバー理論(Weberian theory)に基礎を置くものであり、この理論をもとにした研究では「住宅への様々なアクセスの方法」が検討され、都市管理者や門番のルールに部分的には決定されるとの観点にたつ(MacDowell;1986)。

都市地理学におけるこのような制度論的な立場や見方が、ハウジング研究においてどのように展開してきたのであろうか。1970年になると、「マルクス主義者と構造主義者の、都市管理者の独立性の制限的程度についての批判が、資本主義的経済での社会関係(social relations)の構造へ注意を引かせた。そして、住宅供給(housing provision)と住宅政策(housing policy)を、資本主義社会のより広い社会構成と階級闘争(class struggle)に関連づけた(Ball;1981, Boddy, 1976, Gough, 1979)」が、「これが、政治社会学者と政治科学者間の興味ある論争を引き起こした。例えば、住宅システムにおける世帯のさまざまな位置が、現代西欧社会での階級区分を交錯させるのか、あるいは強化するのかというような、サンダース(Saunders;1981, 1984)とダンレヴィ(Dunleavy;1980)との論争や一方でマルクス主義的分析との論争(Harloe;1984, Harris;1984)のような、政治社会学者と政治科学者間の論争を引き起こした」(p. 201)。

都市の住宅市場に関する特に地理学的な観点は、例えば、住宅の異なる様式や所有の空

間的位置などのような、異なる都市の近隣地区の創出を分析しており、そのような択一的方法(alternative ways)に関する優れた要約がバセット・ショート(Bassett and Short;1980)やディールマン(Dieleman;1983)に見いだされる。しかしながら、「地理学者はハウジングに関するいくつかの観点、すなわち住宅供給の構造、国家の住宅政策に関する変動的なイデオロギー的、物質的基礎を否定する傾向にある。都市経済学者のバール(Ball;1983)による住宅生産の社会的関係に関する研究は、地理学者が新分野を開拓するのに貴重な刺激を与えた。経済学者のメレット(Merrett;1979, 1982)はイギリスの政策に関する有益な情報源を出版し、地理学者ショート(Short;1982)は第二次世界大戦後のイギリスの住宅政策に関する序論的調査を出版した。また、住宅政策に関しては、多くの地理学者の自民族中心的な偏向(ethnocentric bias)を平衡化する手助けとなるような、住宅政策に関する興味ある比較研究もある(Duclaud-Williams, R. ;1978, Harloe, M. ;1985)」とハウジング研究の政治的しくみや制度的制約への関心の移行がみられる。

上記で議論した住宅政策に関連した住宅市場のうち、最も直接的に制度的制約を受けているのが公営住宅市場である。政治・経済体制が異なる諸外国にあって西ヨーロッパの社会保障制度の整備されたイギリスやドイツにおける公営住宅の供給や配置、及び公営住宅居住者に関する研究が地理学においてもなされている。例えば、公営住宅率の高い高福祉国家イギリスでは公営住宅が有色移民などのマイナリティに対して不利な位置が紹介・斡旋されることや、スラムクリアランスとの関連などについて研究されている(Williams, P. R. ;1976, Pinch, S. P. ;1978, Dennis, N. ;1978)。また大場(1994)は、ドイツの工業都市における非営利的住宅施策の展開を紹介した。

新たな研究の視角として注目されるのは、ハウジングをジェンダーの観点からとらえようとする立場である。ルイス・ボールビー(Lewis and Bowlby;1991)は、公共サービスとしての公営住宅が単身女性や離婚して子供を養育している女性にとって重要な役割を担っているにもかかわらず、削減されている問題を指摘した。それによって、公営住宅供給をジェンダーとの関連でとらえ、さらに、住宅市場において差別的に作用する制度上の問題から住宅問題に内在するジェンダー問題にアプローチしようとする動きもある。

これまでのわが国における住宅研究や住宅地研究では、制度論的なアプローチから行われた地理学的研究はあまり事例がみられないが、水内(1984)は歴史地理学的観点と社会地理学的観点を融合させ、都市形成要因としての都市計画策定者や都市管理者に着目し、昭和初期の富山市における都市形成が政治的権力によりどのように形成されたのかを明らかにしようとした。また、大正期の東京都におけるインナーシティ問題へのアプローチにおいて、労働運動の活動の展開から当時の労働者階級の居住分布を明らかにした。

これまでも住宅問題に対する土地政策に関しては、大場(1993)がドイツの自治体の土地政策の展開において住宅市場に対する行政のコントロールへの展開を紹介した例があるが、都市経営における住宅政策に関してこれまでの地理学的研究は、あまりにも無関心であったと言わざるを得ない。公営住宅は都市経営側が直接住宅供給と住宅経営に関与するものであり、以下ではこの問題に絞って論を展開する。

住宅政策の展開については、石田(1987)や本間(1988)などが建築史や都市計画史の立場から紹介しているが、水内(1984)やミズウチ(Mizuuchi;1991)は、昭和初期の不良住宅地区改良事業などの施策がいかに都市空間の形成に関与し、都市社会政策への国家の介入がい

かに行われたのかについて検討されている。このような観点について、水内(1994)は近代都市空間形成における政治的・社会的コンテキストから文献の整理を行っている。

またマクドウェル(McDowell;1986)は、「住宅研究の分野の中で社会的プロセスと空間的構造との相互作用についてのより完全な理解は、地理学者によって開発され始められたところである」(p. 202)と指摘したが、これは今後の地理学的なハウジング研究において、制度論的なアプローチの可能性を高く評価するものと考えられる。しかしながら地理学のハウジング研究において、住宅需給を取り巻く社会や経済、さらには文化的な制度的制約などがいかに住宅の需給や居住者の特性に影響を与えたかについては未だ十分なアプローチがなされたとはいえない。制度論的なアプローチでは不十分であるとして、この研究の方向性はハーヴェイによるマルクス主義的アプローチへ展開した。

5 節. マルクス主義的アプローチ

都市の住宅問題については、産業革命期以降の工業化のなかでの労働者の貧困な居住状態を記述したエンゲルス(1949)などのマルクス主義に立つ観点からの著作が多く、また横山(1949)に代表されるこの視点からのルポルタージュも少なくない。1970年代に出現し、都市問題などの社会的矛盾に着目したラディカル地理学の立場に立ったハウジング研究について、竹内(1980)やピート(Peet;1977)によるアメリカ合衆国におけるラディカル地理学の展望のなかでマルクス主義的観点による研究の特徴とその観点からのいくつかの事例研究が紹介されている。そのなかで、ハーヴェイ(Harvey;1973)が都市の住宅市場を研究し、

「伝統的な土地利用理論の弱点や政治システムの表現としての住宅市場の本質を指摘した」ことを紹介している。さらに、ハーヴェイ(Harvey;1974)は「階層的な資本主義的住宅市場における階級的独占地代の発生の研究」(竹内;1984, p. 175)を行ない、「都市化のマルクス主義の立場から、資本主義の下における都市過程の再定式化」を試みた。すなわちハーヴェイ(Harvey;1974)は、「都市の居住構造の地理的パターンを、資本主義的経済の構造的条件が現実には地理的に表徴されたものと見ることができる」(ジャクソン・スミス;1991, p. 216)。

このようなハーヴェイによるマルクス主義的立場からの理論構築の試みのなかで、特に住宅問題に関する概念として都市化の分析における「建造環境(built environment)」が目される。建造環境とは、「さまざまな要素—道路・運河・埠頭や港湾・工場・倉庫・下水・官公庁・学校や病院・住宅・事務所・店舗など—からなる複合的な合成商品であり、その個々の要素は多様な状況のもとで全くさまざまな準則にのっとって生み出される」

(ハーヴェイ;1991, p. 31)。中村(1990)は、ハーヴェイによる建造環境を絶対的余剰価値の追求から相対的余剰価値の追求へと移行したことによる社会的インフラストラクチャーへの投資の拡大とみなし、「建造環境は資本の活動の容器であると同時に都市景観を形成する」(p. 175)と解釈する。

この考え方において住宅問題は、階級闘争が都市過程に与えてきた影響によるものとされ、「住宅の分野で起こった多くのことや、結果として生じた『都市的』なるものの形状は、こうしたさまざまな形態の階級闘争からのみ説明することができる」(ハーヴェイ;1991, p. 45)とされた。

この他にマルクス主義的観点からのハウジング研究としては、ドハーティ(Doherty;1973), ウォーカー(Walker;1974, 1975), ストーン(Stone;1975), イヴ(Ive;1975), エルンストら(Ernst et al.;1975)などの地代や住宅階層, 居住分化, コミュニティ間の葛藤などに関して研究された。

マルクス主義的なアプローチからのハウジング研究は, 福利厚生観点から住宅機会の不平等の指摘をするにあたっては極めて刺激的で有効な分野であると言え, スミス(Smith;1977)は「生活の質」という概念により基本的には厚生経済学の枠組みを提示した。この分析枠組みでは, 社会的分化あるいは居住分化に対してもさまざまな成果をあげているが, 「福祉の空間的不公平を考察するようになった段階で, 空間的不公平という次元で解決されるのは, 社会的不公平の中のごく一部に過ぎないこと」(竹内;1980, p. 449)との批判もある。またこれらの居住分化をすべて階級論争や政治体制と安易に関連付けたり, 社会改革や社会改良を強いイデオロギーのもとで主張する点については, 議論の多いところであり, 竹内(1984)はアメリカの都市問題の説明とマルクス及びエンゲルスの著作からの都市問題及び住宅問題に関する引用において理論的整合性を持っていないと指摘した。またこの他にもジョンストン(1979)などによる同様の批判がある。

また, 松原(1988)は「マルキストのアプローチは, マルクス主義理論を大局的な観点から都市に適用したというのも多く, 資本蓄積と巨大都市形成や都市問題発生メカニズムとの関係をより緻密に検討していくことが必要である」(p. 13)と今後の問題を指摘し, 林(1991)は, 制度論的アプローチを批判しているマルクス主義的アプローチに対して, 「資本主義体制をなくしたら地域格差が解消されるのか, 階級間の支配・従属関係は体制のいか

んを問わず、不可避かである」(p. 11)と批判した。しかし一方で、林(1991)は「構造主義的接近方法が提起した中でとくに重要と思われるのは、都市地域を政治的に中立な存在として見るのではなく、資本主義の動的な運動のもとで絶えず変化しているものとしてとらえる見方である」(p. 11)と評価もしている。確かに都市における住宅問題には、マルクス主義的なアプローチにより構造的にその問題の因果関係を捉えることも有効であり、特に世帯や地域の経済格差が反映されるマクロな住宅の質の問題に対しては行政の政策からのアプローチや階級論争から説明できる部分も多々あると考えられる。しかしながら、都市内部に残留する人々に対して経済的尺度や階級概念で説明できない部分があるように、また、個人的な居住地選好の反映に対しては必ずしも有効なアプローチとはいえない部分もある。

6 節. 社会地理学的アプローチ

社会地理学的アプローチに属する一部の研究は、空間をいかに捉えるのか、上記のマルクス主義的アプローチに含まれると考えられるものから記述分析的アプローチに至る伝統的地理学に属するものまで非常に幅広い。これはこれまで整理してきたアプローチは、分析手法や哲学的背景による分類であるのに対して、社会地理学的アプローチの分類の次元が分析対象と分析目的にあるという点で異なるためである。

すなわち、シャファー(Schafer;1968a)による社会地理学の定義では、「人間集団と人間社会の存在基礎諸機能の空間的組織形態と空間形成プロセスに関する科学」(マイヤー他；

1982, p. 19)とされ、またマイヤー他(1982)は、社会地理学的研究の定義として、ボベック(Bobek;1962)による社会地理学の3つの問題領域(空間的社会構造・「地理学的社会構造」の確定、「地理学的社会システム」の確定、「機能する場」とされる空間構造の把握)をあげている。さらにマイヤー他は、社会地理学の研究領域として基礎機能としての「居住」について、「『居住する』という基礎機能は、集落についての社会地理学的考察の重要な構成部分であり、隣接諸科学のうち例えば都市建設と都市計画・建築学・地域計画・国土計画などが、地理学者にとって重要な意味をもつ」(p. 27)としている。ここに住宅を媒介とした総合研究が要求されているが、この点において住宅というハード面よりも居住というソフト面に重点をおいたハウジング研究が、社会地理学においても重要な位置を占めていることが示されているのである。

また、森川(1972)はルッペルト・シャーファー(Ruppert・Schaffer)による定義から、社会地理学を「人間集団および人間社会の基本的生存機能—養育・居住・労働・生計・教育・休養—の空間的組織形態や空間形成過程を研究する科学」と定義し、社会地理学において居住に関する研究、すなわちハウジング研究が貴重な位置を占めることを示している。

具体的なハウジングに関する社会地理学的研究では、シャーファー(1968b)による都市周辺部の大規模団地における社会階層別のセグリゲーションを明らかにした事例が山本(1981)により紹介されている。また、ヤシュケ(Jaschke;1973)はハンブルク大都市域のラインベック市を事例とした社会空間の区分において、次の11個の建物類型を、職業のメルクマーにより範疇化した6個の階層に対応させたが、これはレックスによる住宅階級に似た区分である。ヤシュケは建物類型と職業階層との相関関係を分析した結果、特定の建物類型と

職業階層との間にさまざまな形で密接に関連があることが明かにし、「人口・社会・経済・および集落組織などの典型的な構造メルクマールを組み合わせることによって、ラインベックの町について構造的な空間類型による社会空間の区分を行うことができた」(マイヤー他;1982, p. 71)と述べている。

マイヤー他(1982)には、因子分析を適用して住民の社会構造や集落構造に関する多数のメルクマールを社会空間の区分を行った研究例も紹介されている。この社会空間の区分において得られた3つの因子のうち、都市内部における社会的・職業的なステータスの分化を示すと解釈した第1因子は、因子構成において社会的階層・職業集団・居住水準というメルクマールと密接に結びつき、住民の年齢構成に関連する諸作用を示す第2因子は家族のライフサイクル・所得獲得のための行動・住居の建築状の状態により特徴づけられている。このように因子生態学的手法を用いた社会地理学的アプローチにおいても、社会空間の区分として住居関連の指標が重要なメルクマールとなっており、しかも抽出されたどちらの因子構成においても負荷量大きい。すなわち、ハウジング関連の変数からなる因子構成の抽出は、社会地理学のテーマである社会地区・社会空間の分析にとってハウジングが貴重な指標であることを示しているのである。

また、都市内部の一機能地域である住宅地域は、「家族のライフサイクルとそれに相応して住宅への要求が変わることとの間には密接な相関関係がある」(マイヤー他;1982, p. 130)とされ、ライフサイクルの各段階はそれぞれに適合した住居のタイプを必要とし、また一方では社会階層によっても住要求が異なることも指摘されている。すなわち、社会地理学においてハウジング研究は、社会地区の分析において指標を与えるだけではなく、個

々の現象のメカニズムの解析を総合的に捉える視点を与えるものであると解釈できる。

さらに、ジャクソン・スミス(1991)はレイ(Ley;1977, 1980)やレイ・サミュエルズ(Ley and Samuels eds.;1978)による主観を導入する人文主義的方法が、インナーシティでのジェントリフィケーションやセグレーションの調査において、参与観察による経験的なフィールドワークにみられるとした(pp.208~212)。ジャクソン・スミスは、人文主義的アプローチのそのなかにラディカルな分析視点を内包していることを指摘しながらも、感情移入を強調するこの手法の分析視点の有効性を主張している。

ところで、近年の社会地理学のうち、都市社会地理学は先に議論したような住宅資源の配分や住宅政策への評価、また、インナーシティにおけるセグレーション問題やジェントリフィケーションの現象の説明やその解明、さらには都市住民の生活行動や居住地移動などの行動面などにテーマが移行しているようである。特に、ダンカン(Duncan;1976)は、住宅供給システムに関する社会地理学的な研究の理論的フレームワークの開発において、住宅資源の配分のメカニズムを強調したが、この視点は制度論的なアプローチやマルクス主義的アプローチに通ずるものである。これらの議論については、制度論的アプローチや住宅のサブマーケットごとの研究成果の節において整理しているので、近年の動向についてはここでは省略する。

7節. 人文主義的アプローチ

1950年代末に起こった地理学の科学化をめざした計量革命以降の、新たな方法論の一つ

として、人文主義（人間主義）的アプローチがある。このアプローチに関しては、山野(1979)などにより詳細に解説されているように、主体から主観を通して見た空間の意味や価値についてとらえようとするもので、方法論的に洞察や記述が重要視され、計量的分析を重要視しない傾向がみられる。

人文主義的アプローチによるハウジング研究としては、トゥアン(1992)による郊外とニュータウンに関する記述が注目される。そのなかでトゥアンは、産業革命期以前の都市と郊外に対する人々の抱く感情が、都市の中心部の居住環境の悪化に従って逆転し、「貧しい人々の不健康さと不潔さへの恐怖」のために、貧しい人々そのものから逃げ出したと解釈した。

トゥアン(1992)は、人々の郊外への移動の理由のなかでも、子どもを育てるためという理由が際だっているとし、都市のアパートの空間が、成長している家族にとっては足りないだけでなく、都市全体が、危険に満ちたものとしてみられているというような情緒的なものを強調している。さらに、ニューヨークにおける郊外への転居の理由として、「新しい移民たちを避ける」ことを挙げ、自分たちと同じ種類の人々の中で住みたいという人々の要求が、都市から郊外への転居に与える影響を重視している。つまり、郊外また住宅地の質すなわち「排他性・組織化されたコミュニティの生活・限られた会員資格・防護された地区での静かな田園生活など」(394p.)が住宅の質より強調される。このような郊外とニュータウンへの人々の志向について、トゥアンは歴史的なアプローチを試み、産業革命を契機とした「都市の荒廃と、健全な生活へのあこがれによって駆り立てられた」現象であると解釈した。つまりトゥアンは、都市からの逃避の一般的原因について「圧倒されると

いう曖昧な恐怖や、都市生活の混乱と豊かさへの恐怖」であったとし、現在もそうであるとしている。

このようなトゥアンの研究のアプローチや成果は、詳細な文献の解釈や考察に基づくが、残念ながら方法論的議論が無く、多くの批判にあるように分析そのものが無い。しかしながら、ベルク(1993)による郊外住宅地の解釈にあるように、都市景観に表現される事象に対する文化的意味の違いを考慮することは、イギリスを除くヨーロッパにおける郊外のマイナスのイメージと、理想の生活の枠組みを示すアメリカの近郊地帯のプラスのイメージの違いを考える上で意義深いものである。なぜなら、町に住むことをひとつの特権と見なす傾向の強いヨーロッパと、都市を否定的に考え、自然を肯定的に考えるアメリカにおける郊外開発を比較するには、従来の地代を中心とした経済的なアプローチだけでは不十分である。郊外開発に絡んだ景観の意味も合わせて解釈することによって、歴史的、主体的かつ魅力的にハウジング研究ができるものと思われる。

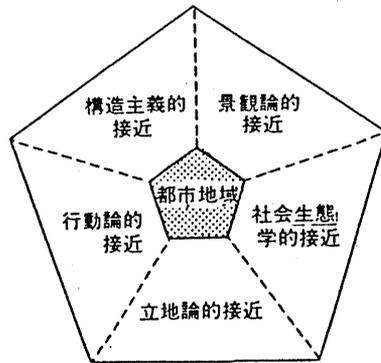
ハウジング研究に関連して、わが国の地理学的研究では人文主義的アプローチをとった研究例としてわずかに杉浦(1992)、内田(1989)などがあげられる。これらは決してハウジング研究を目的としたものではないが、そこにおいて展開される議論や解釈は居住に関する地理学的考察そのものである。前田(1982)により文学作品に描写された都市空間の解釈が注目をされた後、杉浦は、プロレタリア文学作家・徳永直(1929)による『太陽のない街』から20世紀前半(大正期から昭和初期)にかけての東京における中小工場地域で展開された工場労働者の労働運動と居住状況を中心としてみた生活の解釈をおこなった。また、杉浦は川本三郎(1990)による『モダン都市文学Ⅶ 犯罪都市』のなかで指摘された都市犯罪と

探偵小説の関係から、不良住宅地区やスラムを都市構造に関連させ、さらには、東京郊外における鉄道会社などによる住宅開発などにも言及しながら、数多くの文学作品から都市構造からみた住宅立地論を解読している。これらで解釈された点は非常に興味深いものであり、ハウジングに対するハード面だけではなく、作家の捉えた住宅地域イメージなどのソフト面への着目は今後のハウジング研究の新たな展開ともいえる。

地理学における人文主義的なハウジング研究は、居住者が抱く地域イメージの解釈、特に人々の居住地選択行動の分析や都市内に滞留する人々の地域への愛着に基づく定着性の分析など、環境あるいは居住地域と居住者との情緒的結びつきに関して今後研究される余地が十分残された分野であるともいえる。すなわち、これまでの分析において十分にとらえることのできなかった居住地や住居に対して居住者がもっている意味や価値について、人文主義的なアプローチに課せられた期待は大きい。しかしながら一方で、この残された分野は人文主義的アプローチの欠点としてしばしば指摘される、居住者の主観をいかにとらえるのが困難で、常に方法論的な問題が残されたままである。

8 節. 小括－ハウジング研究の方向－

これまで述べてきたように、ハウジング研究は都市地域研究の動向と対応して景観的・形態的アプローチから社会生態学的アプローチや立地論を背景とした経済学的アプローチなどを経て、制度論的アプローチやマルクス主義的アプローチ及びヒューマニスティックなアプローチへと展開している。このような研究の展開は、林(1991)による都市地域研究



林(1992, p. 11)

図8 都市地域に対する接近方法

の接近方法の展開の説明と対応する部分もある。林は、これまでの研究方法が図8に示されるように、時計回りの方向の順で進められてきたとし、研究の回転が歴史的には一種の螺旋階段で、「過去の研究スタイルが、新たな装いをともないながら、近い将来に再び現れるという可能性が否定できない」(p. 12)と考えた。確かに景観保全運動の高まりによる過去の景観論や生態学的視点の再評価は、上記の螺旋的研究の展開であるともいえる。しかしながら、これらのアプローチは必ずしも連続的な展開を示すものではなく、より新しいアプローチが、過去のいずれかのアプローチによる研究成果をベースとして新たな展開をしたと考える方が妥当ではないだろうか。すなわち、生態学のアプローチに対するアプローチへの再評価があったとしても、それは必ずしも新たな装いの生態学のアプローチによる研究というわけではなく、過去のアプローチによる有益な研究成果を再評価した新たな

なる展開となったアプローチとして位置づけた方が適切であると考え。なぜなら、これまでの研究の展開が再びメイクされた状態で登場すること以外にも、パラダイムの革新的な変革により、これまでの研究と全く異なる立場のアプローチが登場する場合も想定でき、螺旋状の回転だけではアプローチの展開図に位置づけることができないと考えるからである。また林(1991)は、「各接近方法は互いに排他的な関係にあるのではなく、相互補完的な関係にある」(p. 12)と述べているが、相互補完的な関係であるならば、必ずしもアプローチの展開が螺旋状である必然性もないはずである。

都市の地域構造に関する現在の研究が多岐多様であるように、ハウジング研究もその研究対象、問題意識、アプローチ、分析哲学などが多様である。そのなかにおいて、「現代の都市は企業や消費者が何の制約もなく自由に振る舞うことができる空間ではなく、行政的コントロールによって利害の調整がおこなわれるのを常としている」(林;1991, p. 12)のことが明らかのように、制度論的視点は現在のハウジング研究には重要な研究視点の一つであると考え。この制度論的アプローチには、都市構造解明の上で生態学的アプローチ、景観論的アプローチ、行動論的アプローチなどの研究成果が援用され、それらをもとにアーバン・マネージャーの役割をみることによって事象のメカニズムの解明を試みている。

いずれにしても、ハウジング研究は、都市の地域構造とその変化に関する研究と同様に、さまざまな立場からさらに多くの研究の蓄積が必要である。立場の違いがハウジングに関係する事象の捉え方や解釈の論争を招き、より多面的にハウジングにとらえることができると考えるからである。分析対象を越えて、さまざまな問題意識や分析手法、分析哲学などを意識して研究の蓄積を重ねることがハウジング研究の発展につながると考える。

III章. サブマーケット別にみたハウジング研究の成果

前章で述べたように、ハウジングに関しては都市構造に関するアプローチと同様に景観論的あるいは形態論的アプローチから始まり、近年の制度論的アプローチ、マルクス主義的アプローチなどの構造主義的アプローチへと展開をしたように、多岐多様なアプローチが試みられている。また、ハウジング研究はさまざまな分析哲学や方法論によってアプローチが試みられる一方で、その分析対象によっても整理することが可能である。後者の分析対象による研究成果の整理は、住宅市場内で住宅の種類ごとに構成されるいくつかのサブマーケット別にみることで、都市内における住宅供給やそれに伴う居住者特性の変容による地域構造の変動の一側面をとらえる点において、個々の事象の空間的展開が明らかにされる。

しかしながら、従来の都市地理学におけるハウジング研究は、デーヴィス(Davis;1965)が中流階層の住宅地域が都市内部と郊外地域に二極化していることを指摘したように、本来一つの都市（あるいは都市圏）において分割して考えることのできない住宅市場を、都市内部地域と郊外地域のそれぞれにおいて別々に議論されることが多かった（戸所；1977）といわざるをえない。とくにわが国における住宅地域の進展に関する研究では、都市全体の住宅供給の動向が把握しにくいこともあり、その傾向が強いといえる。また住宅市場を構成する各サブマーケットの状況が明らかになった上で、まとめの段階で都市全体の住宅市場について総括することも可能と考える。以下では、ハウジング研究の動向をおもに郊外地域と都市内部地域のそれぞれにおける個々の研究成果を紹介しながら整理する。

1 節. 郊外地域を対象としたハウジング研究

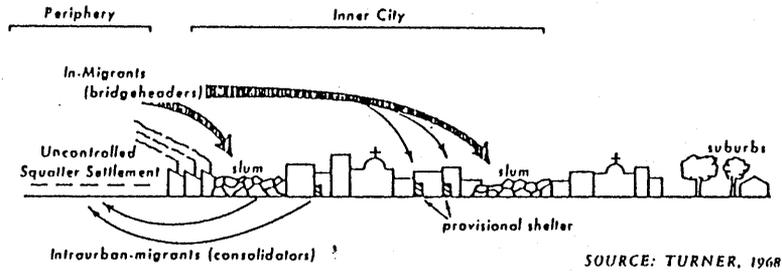
①都市化・郊外化に関する研究

ハウジングに関する初期の地理学のアプローチとして、都市構造に関して形態論的分析を用いた事例研究や、住宅地域の分布や居住地域の空間的パターンについて、空間的パターンの模式化・理論化を都市構造から解明しようとした研究が圧倒的に多かったことは、1950年代後半以降の都市地理学の文献（山鹿;1952, 1957, 1960, 1967, 矢崎;1968, 服部;1969, 国松;1971, 桑島;1971, 今朝洞;1979, 樋口;1979）をみれば明白である。これらの研究は、欧米における都市の内部構造を分析し、空間的パターンを明らかにした数多くの研究（Theodorson, G. A. ;1961(1982), Robson, B. T. ;1969, Johnston, R. J. ;1971, Yeates, M. H. and Garner, B. J. ;1971, Carter, H. ;1972, Gale, S. and Moore, E. G. ed. ;1975, Herbert, H. T. and Johnston, R. J. ;1978, Bourne, L. S. ;1981, Palm, R. ;1981）と同様に、都市を形態面からとらえたものとみることができる。このようにハウジング研究は都市の居住地域構造へのアプローチから始まったといえる。

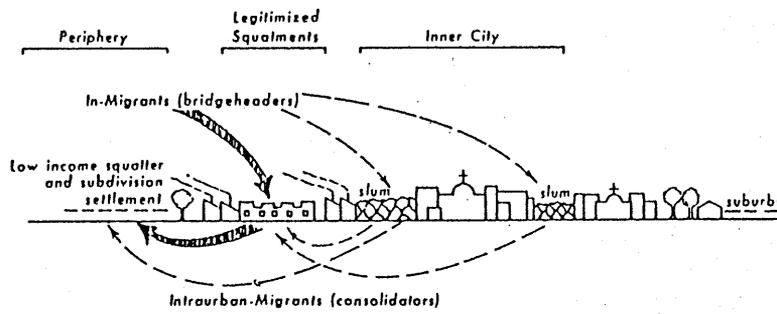
例えば、コンウェイ(Conway;1985)は発展途上国の都市を事例として、図9に示すように、都市化の段階の変遷を人口移動や住宅の質から模式化したが、このような都市構造の形成過程や原因についての分析は、主に住宅の都市郊外への外延的拡大を対象とした都市化に対する研究であった。地理学において最も早い段階から住宅地域にかかわる諸現象や諸問題に関して研究されたのは、都市化に関連した研究分野であったといえよう。

ところで、都市化および郊外化の用語の定義を木内(1979)は、「東京、大阪などの周縁

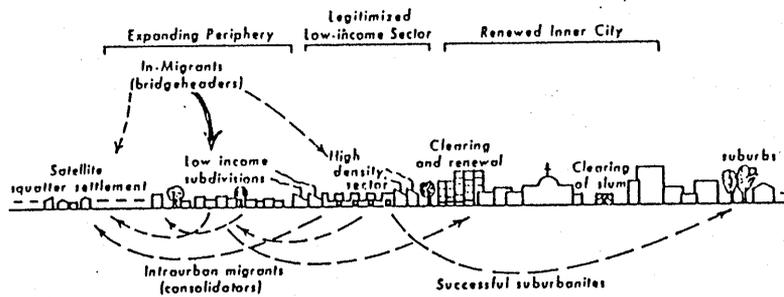
Early Phase of Urbanization



Continuing Urbanization



A Later Phase of Continuing Urbanization



Conway(1985, p. 184)

図9 都市化の段階

にみられる密集した住宅や乱雑な土地利用は、郊外と呼ぶよりは、既成市街地の延長にすぎず、一部では市内より過密無統制である。これをスプロール(sprawl)という。〈郊外化〉(suburbanization)は都市化または大都市化(metropolitanization)の周辺への波及を指し、アメリカ合衆国においては、中流階級がよい自然的・社会的環境を求めて市街の外に住居を移す運動である。それは農工一体を求めたハウードの初期の田園都市運動とは別のものである」(p. 194)と定義した。

この定義では、アメリカ合衆国においてはハリス(Harris;1943)のいう住居郊外(residential or dormitory suburbs)のことを指すと解釈されるが、木内は「住居郊外は郊外の最も大きな分担である。これには、教育、スポーツ、厚生福祉、近隣ショッピングなどの機能が伴う」(p. 195)とし、単なる住宅の集まりは住宅団地(housing estate)のような、和製英語のbed townに該当するものとした。また、わが国の大都市圏における郊外化現象について森川(1988)は、大都市への長距離通勤者の多さから「交通の発達と地価の高騰のもとでの、大都市地域からの追い出し現象」(p. 695)とみており合衆国や西ヨーロッパ諸国の反都市化とは同一現象ではないとした。

日本地理学会の研究委員会報告書である木内他編(1964)では、都市化をruralな地域がurbanな地域に変化する過程と、都市的な要素がより多く加わっていく過程の2種類があるとしたが、これは石水(1962)による狭義の都市化と広義の都市化に該当する。郊外への住宅地の外延的拡大は、前者の都市化とみることができる。同様に、山鹿(1981)は都市化の定義を①既成市街地の再編成、②都市域の拡大、③都市関係圏の形成と変化、④大都市地域の形成としたが、このうち①と②は服部による都市化の定義と同一である。また、服部

(1973)は都市化の空間占拠の仕方を周辺膨張型都市化, 有核型都市化, 団地都市化の3タイプに分類した. それぞれのハウジングに関連した特徴については次のようにまとめることができる. 周辺膨張型都市化は郊外方向への蚕食的な住宅地化で, 有核型都市化は既存の商業核をもった周辺都市及び駅前を中心地を核とした都市化の形態, 団地型都市化は団地規模拡大や地価上昇などにより住宅団地は近郊・遠郊へ拡散し, スプロール現象の激化で住民の通勤圏の拡大となった.

都市の郊外への外延的拡大に対する視覚的, 景観的なアプローチは, 土地利用変化などを指標として研究が進展した. この観点での市街地の外延的拡大に焦点をおいた都市化に関しては, 山鹿(1952, 1960a, 1960b), 樋口(1979), 田辺(1971)など数多くの都市地理学的研究の事例研究の蓄積がある. これらの研究は景観論的・形態学的なアプローチに依拠したものであり, 研究成果として田辺による「サザエ状」発展説の提示など, 都市の機能地域からみた住宅地域の拡大過程の説明・記述や模式化を試みたものである. また岸本(1981)は, このような都市市街地周辺における住宅地化の一つの要因として, 核家族化の現象をあげている.

一方, 社会地理学的アプローチによる研究において, ボベック(Bobek;1959)は都市化について「諸都市がその数や面積や住民数において, 広がり・増加し・拡大すること(中略)と理解されている. しかしこの概念は, 都市・対・農村という二分法を前提とする限りにおいて適用可能であるにすぎない」(マイヤー他, 1982, p.123)と批判し, 「アーバニゼーションとは, 既存の諸集落が, ある特定都市の影響ないしは一般的に諸都市から生ずる種々な発展や影響を通じて, アーバニティを獲得してゆくという, 諸集落の生まれ変わりの

社会地理学的なプロセスのことをいう」(pp. 124~125)と定義し、住宅地化などの建造環境の変化というよりは居住者や生活様式の都市的な変化を強調した。

このような市街地の拡大において重要な役割を担ったのは、大規模な郊外住宅地である。郊外住宅地については、その分布や開発の様子を記述した数多くの研究事例があるが、その詳細は項目を別に設けて節を改めて述べることにし、ここでは郊外地域の市街化・住宅地化について論をすすめることにする。

まず郊外地域の宅地開発についてみると、その制度的側面からは都市計画との関連から住宅地化をはじめとする都市化に対する法律によるコントロールを対象として、土居(1984)は、松山市を事例として必ずしも都市計画上の法的規制が農地の住宅地化に対して制約を与えていない部分が存在することを指摘した。この他にもこの観点からの研究として、都市計画の視角から市街地拡大に対する行政側のコントロールを概説した千歳(1979)や片柳(1994)などがあげられる。また、ホワイトハンド(Whitehand;1990)は、地主や民間デベロッパーの活動と地方自治体の開発コントロールの関係を住居形態や区画から分析した。

以上のように、地理学における都市化研究では都市化のなかにおける「郊外化」について、形態論的立場から住宅地の拡散状況を明らかにしている。ここで「郊外」について、地理学以外からどのような捉え方をしているのかをみることによって、地理学的アプローチへの逆照射を試みたい。

そもそも郊外住宅地とは、大場(1993)が指摘するように「(都市の)郊外〔近郊〕住宅地区」を意味するサバース(the suburbs)、「(都市の)近郊、郊外」を意味するサバース(suburb)であり、「どちらも、都市から離れた、静かで広々とした郊外の住宅地やその

住人を意味する言葉」(p. 9)である。それに対してサバービア(suburbia)は、辞書では

「(都市の) 郊外, 郊外社会, 郊外居住者〔住民〕, 郊外族, あるいは, 郊外風の生活様式〔習慣, 風俗〕」(p. 9)を意味し, 「サバーブという単語に, 『地域, 社会』を意味する” ia” という接尾辞が加わった” サバービア” の場合は, 郊外住宅地やその住人だけを意味するのではなく, 住宅地や住人の生活様式や風俗, 文化といった要素も含まれている」(p. 9)ことを大場は強調する。

しかしながら, 郊外化を研究した都市地理学の研究では郊外化の要因について, 不動産業者の投機的行為や都市住民の過密解消などが要因としてあげられることが多い。このような研究傾向のなかで, ジョNSTON(Johnston;1984b)は都市居住者のモザイク状のセグリゲーションを分析し, 郊外居住者が彼らの居住環境やサービスの質に満足しているが, これが逆に行政による政策的メカニズムが排他的ゾーニングとなっていることを指摘した。このようなサバービアに関する居住者の特性や彼らの生活様式についての分析が, これまでの地理学的研究においてあまり活発になされてこなかったといえる。

ところが, 郊外に関する歴史的観点からの研究では, フィッシュマン(1990)は, 都市史の詳細な分析により, サバービア (= 郊外住宅地) の形成において投機的建設業者や土地開発業者の背後にある社会的背景を強調している。すなわち, その社会的背景とは「都会の墮落をのがれた, 自然との調和を回復した, 富と独立に恵まれながらしかも緊密で安定したコミュニティに守られた家族という, 複雑な, 心動かされるヴィジョンを表現する郊外デザインの力量から出てきた」(p. 5)ものである。さらにそれは, アングロ・アメリカン中流クラスの集団的創造とする社会的背景である。ここで用いられているサバービアは大

場(1993)による定義でいうと郊外住宅地をさすのではなく、郊外地域での生活様式を意味する。

すなわちサバービアは、元来発祥の地であるイギリスにおいて18世紀の都市周辺部が最も貧しい住民と悪臭のひどい製造業者が追いやられた、不名誉な貧民窟であった事実に対してラディカルに新しい都市生活の対立を示すものであり、「印象的に、階級の富と特権の集団的主張」(フィッシュマン, 1990, p. 10)をあらわし、労働者クラスなどの下層階級から自分自身と家族を分離したり、仕事と家族の分離をブルジョワジーなどのエリート階層(後に中流階層へと拡大)が願望したことに加えて、徒歩から各種交通機関の発達による技術的な背景があって発達したものである。同様に、マーシュ(Marsh;1990)は都市史の立場から郊外生活がもたらす家庭生活と中流階層の生活様式との関連について記述している。郊外の住宅地開発が富裕階層向けとして、地主と投機的な建設業者によってなされたことはアシュワース(1987)も都市史の立場から都市の生活環境の悪化と居住条件の改善および都市計画運動への展開の一連の流れから説明している。

この点に関して大場(1993)は、アメリカ合衆国の映画、小説、写真集などで表現された郊外住宅地の姿やイメージを記述しているが、アメリカの住宅に関する研究書から郊外化のルーツについて「ひとつは、イギリスからアメリカに渡った初期の移民が新天地に本国にあった荘園の邸宅とか別荘のイメージを植え付けたということ。もう一つは、人々がフロンティア・スピリットに駆り立てられた、開拓時代の土地の所有や生活が、一戸建ての独立した住宅に結びつき、アメリカン・ドリーム的一端を担っているということ」とメンタルな部分でのアメリカ人の郊外への思い入れを分析している。

また、フィッシュマン(1990)もアメリカ合衆国の郊外化は上記のイギリスにおける郊外化が起源であり、スポイルされない都会と田舎の総合という、サバービアの概念がその意味を失いながらも、「18世紀ロンドン商人のかぎられたエリートのためだった周縁的な人たちから、サバービアは、アングロ・アメリカン中流クラスが選ぶ住宅地に、近代メトロポリス全体をつくりかえる能力ある都市形態になるほどに成長した」(p. 6)と述べている。

同様に、都市社会学の視角から吉原(1993)は、サバーバニズムの論理として「階級なき社会」・同質的社会・地位社会の観点から「これまでの郊外研究は総じてハードよりはソフトに力点が置かれる傾向にあったし、そこから共通に導き出されるサバーバニズムの性格は、一に社会構成面における強い近隣関係、階級の衰微(→『中間層』化)、拡大された家族機能という点にあった。注目すべきは、これら3つの特徴が輻輳して、『階級なき郊外社会』というイメージが増幅されてきたこと、そしてそうしたイメージの増幅過程で郊外の『同質性』が強調されたことである」(p. 198)と述べている。吉原はこのような郊外の同質性の強調について「郊外像がますます〈神話〉化されるとともに、同質性が画一性を生み、ひいてはコンフォーミティ(同調性)を強制する」(p. 198)ためであるとしている。

杉浦(1994)は、このような空間的隔離と均質性(社会階層、所得水準、人種構成、家族・年齢構成、建築様式や居住空間、獲得する情報や価値観のいずれの面における等質性)を郊外化の特質について、自動車による郊外化として捉えている。鶴月(1994)は郊外化の結果、都心と郊外の対比に階級的分断を見いだしている。また吉原は「こうしたサバーバニズム論は、現実の郊外とか郊外化にたいする事実認識以上に、このような状況が現出する象徴としてのサバーバナイト(郊外人)のライフスタイルへの、中産階級に特有の『思

い入れ』が込められていた点に一つの特徴が見いだされる。」(p.196)と述べているが、竹田(1994)も「中産階級の郊外化プロセスは、アメリカ中産階級の生活・再生産様式の創出そのもの」と主張した。

また吉原(1993)は、ハーヴェイによる「建築形態」としての郊外化および郊外的生活様式のありようを切り離して一考察する必要性を主張した。すなわち白人による郊外への移動と非白人の中心都市残留はホワイト・サバーバニゼーションの進展と指摘され、そこには「『高所得・高学歴の者ほど郊外によりよい環境を求めて移動するという、ホワイトの間ですでに一般化した行動パターンがノン・ホワイト人口の間ではいまだ同じ程度に一般化していない』(ハーヴェイ;1980, p.92)ことが示されるとともに、ノン・ホワイトの中心都市への沈澱をいわゆるフィルタリング・ダウンという形でメトロポリス空間に埋め込む端緒形態が観られるからである」(p.203)。この意味で「1970年以降取り沙汰されるようになる『都市の危機』の遠因は、既に郊外化のメカニズムそのものに内在するものであった」(p.204)とし、「中心都市が豊かな白人の流出によって財政基盤が弱まるにもかかわらず、『利用空間』として日々中心都市に流入してくるサバーバナイトの昼間型需要の諸機能の充足と都市インフラストラクチャーの整備に追われるという段階から、こうした『郊外による中心都市の搾取』を放置したまま格差=社会的不平等の構造を内包したメトロポリス的生活様式が臨界局面に達し、メトロポリス全体が疲弊の色を濃くしているという段階に至っている」(p.206~207)と指摘した。

こうしたことから、吉原(1993)は大都市の危機を招いた郊外化の進展に関して、メトロポリス自体の存立基盤を危うくするようになってからは、サバーニズム論の陳腐化が避け

難しいものになっているとし、「サバーバナイトが同質型コミュニティに封入されるなかで、〈郊外の魅力〉論が急速に色あせたものとなりつつあることが指摘されねばならない」(p. 207)と述べている。このような郊外に対する批判はかなり古くから出されており、マンフォード(1969)は住宅の画一性とともに入居者の社会階層、年齢階層の画一性をあげ、低級な同じ形の環境と批判している。このような批判は他の分野からも数多くなされており、三浦(1995)によると、郊外は「社会の癌」「都市計画の災禍」「インスタント・サバーク」「スラムとサバークの合成したslurb」「混乱した郊外のdisturbia」などと嫌われ、「大規模郊外住宅地とその住民は、無個性な、本来の人間のあるべき姿とはかけ離れたものとして忌避された」(p. 51)とした。また、三浦は郊外住宅地の均質性と無個性さが、親から子の世代へ再生産される社会システムそのものが批判されていると述べている。

都市史の説明において住宅地域を記述した研究では、鈴木(1996)は、ロンドン郊外におけるエステート開発がヴィクトリア朝期の地主によるものから19世紀後半には投機的開発業者へと移行した過程を概説している。この他にも、住宅地域の形態的側面を中心に居住者についても触れたものとして、高橋(1981)は都市史的観点からみたフランスの都市の都市空間の変遷について、次のように述べている。18世紀に都市計画が行われ、貴族やブルジョワジーの大邸宅が形成された後、19世紀に労働者階級とブルジョワ階級の社会階級の空間コントラストがみられるようになり、その時に広い新しい道路、広場の周りや業務地区内にバルコニー付きのブルジョワジーの大邸宅、中心部から離れて環境の良くない地域に立地し、入り組んで汚い街路網には中産階級は小さな個人所有の家屋や賃貸アパートマンに居住していた。1900～50年にかけて地下鉄や郊外電車などによって無秩序な都市化が

進行した一方で、19世紀末から労働者の住宅を供給する組合の組織化によって安価な共同住宅が建設された。第二次世界大戦後、都市と農村の境界の外延部における集合共同住宅建設と都市内の空き地や工場敷地に都市空間整備が行われた。この結果、同一規格の建築に同世代の居住者が吸収され、世代の隔絶が生じたとした。

ところで、郊外化に対する新たな視点として、ジェンダーとの関係から都市の郊外化にアプローチする社会学の分野における研究が注目される。先に紹介したハイデン(1991)によると、アメリカン・ドリームの象徴的存在であった都市の郊外化は、男女の役割の分化や家族形態に大きな影響をもたらし、新たな問題を生じさせてきたことを指摘している。また先に紹介したフィッシュマン(1990)も「中流クラスの女たちが、とりわけ新しい郊外の仕事と家族生活の二分法に影響された。新しい環境は、おそらく女たちの家庭での役割を高めたが、しかし女たちを、権力と生産性の世界から分離した」(p.10)とし、また「1950年代の新しい郊外住宅は、その1世紀以上まえの先例に似て、まさに女と家族を都市経済生活から隔離するために存在した。それが都会と田舎のあいだにある、排他的住宅地を規定した」と述べている。確かに郊外化にともない、通勤距離や家事に従事する時間的制約などの新たに生じた状況は、女性の就業には非常に不利な居住条件へと変化したことは明白であり、これが、この後で述べるジェントリフィケーションなどの都市内部地域での居住を再評価する動きにつながったと考えられる。

さらに、郊外化に伴う郊外生活が、女性の家庭化という新たなジェンダー問題をつくりだしたことは、アメリカ合衆国の大都市圏において黒人が通勤、住宅市場等の問題から、郊外になかなか転出できないという人種差別を生起させているのと同様であるという指摘

がある。郊外化が弱い立場にある人々に対して格差を生じさせたり、強化したりしているというこれらの指摘に対しても地理学の新たなアプローチとして今後の展開が望まれる。この視点では、ゴバー(Gober;1989)は郊外における女性が世帯主の世帯の増加が明らかにした研究例があるが、このようにこれまでの地理学においては、上記で展開したサバービア、すなわち郊外地域における生活様式に関するアプローチがあまり活発に行われておらず、今後の課題であるといえる。

郊外化が都市圏全体にもたらした影響について、成田(1981b)は郊外化を通じて中心都市の貧困者、失業者、老人の比率が上昇し、中心都市そのものが都市圏内における被隔離地区的性格をおびたとし、また一方で、ジェントリフィケーションによりインナーシティの近隣から追放された住人がスラムを拡大再生産し、インナーシティの外周やインナーサバークをスラム化している点を指摘した。さらに、「郊外的生活様式は多様化しているけれども、そこでの人種的経済的なセグリゲーションは変化していないといわれ、郊外のスラム化はすでにアメリカの多くの大都市圏で明かであり、郊外はかつては市内に閉じ込められていた社会的問題のえじきになりつつある」(p. 23)と指摘した。この点に関して、ゴバー(Gober;1989)は個性の無い同質的「ベッドルーム・コミュニティ」としての1950年代の郊外の景色が、人種や年齢、家族や世帯状況などの多様化と、分化した生活様式や文化景觀に転換があったことを指摘した。またウォーターマン・コスミン(Waterman and Kosmin;1987)も多様な人種・民族の流入による郊外地域の変容を明らかにしている。

また田口(1978)や杉浦(1994)は、サバーバニゼーションが中心都市の衰退を招いたことを指摘し、居住地の人種的差異を住宅市場から説明した。さらに、ダンカン(Duncan;1984)

は、郊外の公営住宅団地においてもインナーシティと同様の社会的剥奪(deprivation)³⁾の問題が発現していることを明らかにした。田口(1986)は、マサッティ(Masotti;1973)が問題提起した「インナーサバーク」の問題を取りあげ、個々のサバーク(郊外地区)は比較的ホモジニアスな人口の特徴だが、サバーク(総体としての郊外地域)は経済活動や人口構成の点で中心都市と競り合う存在になり、中心都市に取って代わり得る魅力をもった存在に変わりつつあろうという予測を紹介した。ここで取り上げられたインナーサバークは開発が古い郊外地域の内側をさすが、このインナーサバークにおける「高齢型」と「成熟化」の問題は、従来扱われてきた「成長型の郊外」と異なり、郊外地域におけるインナーシティ的な問題の発生の中で注目される。

このような郊外の変化に対して、イブデン・ウォーカー(Evenden and Walker;1993)は、カナダの都市における郊外化に関して女性の就業や、家庭状況の変化(世帯人員の少人数化)などによって郊外に対する住民の評価が変化していることを指摘した。1950年代後半以降急速に郊外化したわが国の都市圏では、まだインナーサバークにおけるこのような高齢化の問題をはじめとした諸問題が顕著となっていることが少なく、地理学的研究事例も少ないため今後の研究課題となるであろう。

もう一つの問題として高橋(1995)は、地理学的視点から郊外コミュニティを捉え現実の都市周辺部にある集落の社会的側面に接近しようとするとき、郊外コミュニティの多様な形態や性格を見逃す恐れがあると指摘し「郊外を含んだ空間を都市として成立させる機構やプロセス、あるいは構造が注目され、郊外化を受ける農村地域からの発想が欠如している」(p.159)と批判した。

②ニュータウンに関する研究

ニュータウンは都市計画の一環として把握され、都市の無秩序な拡大への対策として都市化を秩序づける都市政策として位置づけられる。カステル(1984)はニュータウンを社会的、政治的、制度的諸関係全体の分析からとらえようとし、イギリスにおけるニュータウンをロンドン首都圏の都市危機（社会的、そして機能的）への回答とみなし、その起源はメトロポリタン地域形成に関する資本主義の技術的、経済的發展によって生まれた過剰な工業集中から起こっているとした。カステルは、諸活動の空間的集中が地域間の不均衡を強めるなかで、生産システムが都市システムの各種の要素に与える影響やそこから引き出される諸結果を図式で示した。また、カステルはこの危機的状況に対して、制度的システムの側から、この計画への調整者としての唯一の介入は、住宅に関してであったとニュータウン計画の背景における社会的決定要因を図式化して考察した。

ニュータウンの歴史については、都市史や建築・都市計画史など、多くの分野の文献によって記述されており、本研究では新たに議論するものでもない。また、都市史の観点からみるとアシュワース(1987)は、ニュータウン発祥の地であるイギリスにおけるニュータウン登場の経緯を当時の都市社会情勢から分析し、劣悪な都市の生活環境と富裕階層向けの開発・投機が重要な要因であるとした。わが国においても都市史の点から郊外住宅地の開発をみると、建築学の分野から山口編(1987)は、大名屋敷の分割から始まった東京の住宅地開発が大正期に入り郊外に広がっていき、郊外電車の発展と中産階級の増大によって独特の郊外文化を形成していったとし、現地調査や開発当初の敷地図、住宅の平面図や写真、広告などの資料によって14の郊外住宅地の詳細なモノグラフを記述している。

ここでニュータウンの定義に関して歴史的に整理すると、下總(1975)によれば、イギリスにおける本来のニュータウンは、1946年のニュータウン法により設立された各ニュータウン開発公社が建設・管理するものを基本とし、本来のニュータウンは母都市・母地域の再開発事業とリンクしたものであり、過密地域を再開発することにより、事業前後の開発密度の差から「計画的にあふれる人口(planned overspill)」を受けとめることを目的としたものである。これは、過密地域の再編成を都市内部だけで考えず、全国的視野に立って開発を試みたものと位置づけられる。

また、木内(1979)は、イギリスのニュータウンが19世紀の工業化による都市生活の崩壊を回復させるために建設され、その目的と理想は、巨大都市のもたらす不経済・交通難・貧民窟の解消、新しい発展の組織化、工業と人口、住宅のバランスを目的として、イギリスの都市化を秩序づけ、社会の立て直しをはかるものであるとした。そのために、ニュータウンは、地域環境の質(social)、大都市の疎開(urban)、資源利用の効率(economic)の3つの目的を総合化したものが必要とされた。さらに、1940年代の「旧」ニュータウンは健康、ソーシャル、伝統尊重、人口静的が原理であったが、1960年代の「新」ニュータウンは動的（ニュータウン内の移動を容易にする）へと変化した。

また小森(1983)は、イギリスのニュータウンの特色について「単に個々の都市の設計の巧みさや生活環境の質の高さのみにあるのではなく、総合的でまったく新しい計画に基づいて経済発展と都市の成長を誘導し、国民の生活と職場の環境を改善する目標の達成に努力している点にある」(p.15)としている。これは大都市の周辺地域のみに建設されるわが国のニュータウンと異なり、「斜陽の炭鉱地帯や古い工業都市の周囲にニュータウンを開

発して新しい活力を注入しようとする試み」(p. 15)の例にみられるように、イギリスではニュータウン開発を地域の再活性化などの地域開発の手法として行われたことを意味する(下総;1975)。

以上のような定義のもとニュータウンの起源は、ハワードの「田園都市」構想に求めることができる(樋口;1983, 高橋;1983, 井内;1983)。しかしながら、前述のようにイギリスで用いられる本来のニュータウンとは明らかに異なるわが国のニュータウンについて、ここで厳密に定義する必要がある。ニュータウン開発はわが国の場合、前述のようにイギリスにおけるニュータウン構想を模したものであるといわれているが、イギリスのニュータウンは、様々な研究において述べられているように、ハワードの田園都市論の影響を大きく受けたものであるといわれている。ハワードの田園都市論について増田(1993)は、健康的な生活と産業の計画されたものであり、工業化社会のビジョンとしてとらえている。

ニュータウンが本来的には新しい街を意味するものであり、多機能が集積した街を示すのに対して、住宅団地は工業団地や流通団地のように、単一機能が集積した開発地を指すものとする。また、イギリスにおけるニュータウンは大都市のスプロール化の対策として、郊外の発展を秩序づけた点において、わが国で使用されているニュータウンは、むしろスプロールの一因となったものも多い。このように、わが国で用いられている「ニュータウン」の用語は、イギリスで用いられている本来的な意味とは乖離しているため(Kiuchi and Inouchi;1976, Tanabe;1978, 井内;1983, 小森;1983)、日本におけるニュータウンは住宅団地として別に項目を設けてあとで議論する。

人工的作物であるニュータウンにおいては、計画上の不備や、開発計画自体のもくろ

みの誤算などの様々な要因によって多様な問題が生じている。ニュータウンの問題点へのアプローチとして、ニュータウン内で生じた様々な問題に対するアプローチとともに、ニュータウンの開発が周辺地域などへ与えた諸影響に対するアプローチの二つの視角に分けることができる。

第1の視角として、ニュータウン内で生じた問題に対するアプローチとして、小森(1983)、高橋(1983)、中野(1983)、住田(1984)、小林茂他(1987)によるニュータウン居住者の社会階層の問題へのアプローチがある。小森(1983)はイギリスのニュータウンの初期の目的が社会的にバランスのとれた地域社会の創出、すなわちソーシャル・ミックスにあったことを紹介した。居住者のバランスをとるためにソーシャル・ミックスがはかられたが、方法として労働者選抜がさまざまな社会階層の受け入れのためにおこなわれ、ニュータウン内に進出する企業を多様化させることが行われた。このソーシャル・ミックスについて、ニュータウン開発の直接の動機として、大都市における住宅難解決のために景気変動に耐える産業構造を生むと考えられた。近年の試みとして、高齢者や貧困層の受け入れやニュータウン内就業が行われている。

このようなニュータウンにおける社会階層をはじめとする居住者特性の単調性（単一性）について、高橋(1983)は、ニュータウン政策が行われた1955～70年のフランスの都市政策において、集合共同住宅が単一的・画一的建築形態が特に婦人層に「サルセル病（集合共同住宅に住むことによるノイローゼ）」と呼ばれる心理的悪影響を及ぼしたのは、新住民の社会的性格があまりにも均質であり、正常なコミュニティ生成が稀であったためと指摘した。

このようなソーシャル・ミックスに関して成田(1981b)は、都市の本質は混合にあるとし、人種的・文化的・経済的多様性をもった近隣であるソーシャル・ミックスはアメリカの大都市問題の解決策として期待されるが、それには住宅のタイプ・サイズ・所有関係などの多様性が効用を発揮し、居住地区の安定性に役立つとした。その一方で、ソーシャル・ミックスは社会変革のエネルギーをそらそうとするリベラルの代替案にすぎないとか、黒人や労働者の結束を弱めて分割統治する手段であり、社会的不平等を根本的に解決する手段とはなりえないという批判もある(成田;1981b)。

またニュータウン開発による弊害として、中野(1983)はアメリカ合衆国における郊外化について社会的地位や所得水準などによる明確な住み分けが生じていることを明らかにし、上流住宅地における排他性、労働者階級の住宅地における人種的結合や近隣関係が重要であることや白人と非有色人種の二重の住宅市場の存在を指摘した。

第二の視角として、ニュータウンが周辺地域などへ与える悪影響について、小森(1983)はイギリスのニュータウンの評価において、母都市からの工場分散、他地域からの移転により地域の経済的再活性化を促進したことから、ニュータウンは大都市問題解決の有力な手段とされ、人口と産業の大都市からの流出を秩序づけと評価した。その一方で、反都市化を進行させ、ホワイトカラーや熟練ブルーカラーの流出を招き、大都市のインナーエリアに低所得世帯や少数民族を残存させ、住宅をはじめ各種社会資本ストックの老朽化、失業の増大など、インナーシティの衰退を助長したとし、また職住近接の理念は時代錯誤であるとした。さらに高橋(1983)は、フランスではニュータウンを地域整備の中核にする予定にもかかわらず、計画外地域のスプロールを招き、点的開発に留まることを指摘した。

③住宅団地に関する研究

本研究ではその計画性や地域開発への関与をみるよりも、わが国におけるニュータウンについては機能の単一性の点から郊外住宅地あるいは郊外住宅団地などと同意義とみなすことにする。小林(1964)は「住宅団地とは、通常居住機能である住宅が、数百ないし数千戸集在してまとまった地区を形成しているのをさす」と定義した。また木内(1979)はわが国のニュータウン（実際には住宅団地のことを指している）について住宅団地や工業団地などのように機能分化したことを特徴としてあげ、住宅団地の規模もイギリスの古いニュータウンが人口3～10万人であるのに比べて、わが国のそれは人口10万～40万人と規模が大きいとしている。同様に鈴木(1964)も、ある程度の規模をもった集団的住宅地を団地とみなしている。また別の名称として、山鹿(1957)や藤田(1972, 1973, 1974)は、集団住宅地の用語を使用した。以下では日本的なニュータウンを住宅団地として表現するが、住宅団地名に「ニュータウン」がついているものについてはそのまま使用して議論を進めることにする。

地理学における住宅団地に関する研究は、その開発の経緯や実態、あるいは開発に伴う諸問題に関する記述的分析を中心としたものと、住宅団地居住者の属性に関する研究に大きく分けられる。ここでは郊外化において政策的あるいは計画的に役割を果たすことの多い住宅団地の開発や開発に伴う諸問題、住宅団地居住者に関する研究などに論点を絞って、既往の研究成果を整理する。

まず、住宅団地の開発に関しては、開発状況や開発結果を記述したり、景観の変貌を記述説明した多数の研究がある。今朝洞(1979)は東京における住宅団地を区画面積から分類

を試み、類型化された住宅団地の分布と区画が広く高級とされた住宅団地の分筆などの変容を分析した。他にも鈴木(1979)は、高槻市の住宅団地の分布から大阪から押し出された営力による都市化の進展について論じた。同様に山鹿(1957)は、東京西郊を事例として、また小林(1967)は、京阪神都市圏で住宅団地の分布や開発などの形態面を明らかにした。地方都市圏における住宅団地の開発については、仙台市を事例とした田辺ほか(1976a)や長谷川、広島市の事例では藤田(1972)などがある。さらに高山(1979)は、住宅団地内の空閑地について検討した。いずれの研究も分布の解明に中心があるため、分布に影響を与える地価との関連や分譲価格などの経済的側面および住宅購入層の特性の解明など開発のメカニズムを総合的には分析を試みていない。それに対して、開発の制度的背景について千葉(1988, 1994)は、仙台市を事例として都市計画法の住宅団地開発への影響を分析した。この観点は松原(1988)による開発主体の活動への着目に起源を求めることができる。

松原(1988)は、住宅供給主体である不動産デベロッパーの活動に着目し、不動産資本の空間的運動の理論的検討と不動産資本による都市開発の実態分析を都市経済地理学の立場から行ない、不動産資本による都市地域構造の形成をその開発戦略から、都心・郊外などの都市地域の形成・再編成を解明した。その結果、不動産資本は大規模住宅団地を飛び地的に拡大させ、都市域の遠隔化を促進した。ここで指摘された飛び地的な住宅地の発展の原因について、山鹿(1957)は安価でまとまった土地を入手するために、交通線間の不便な土地に集団住宅地が多く建設されたことによるとし、地価による制約が大きな原因であったとした。これらの大規模住宅団地は既成市街地の社会資本に依存しなくてもよいものであったが、既存の地域社会に対して農村社会を変容させて衛星都市化させたり、児童の急

松原(1982, 1988)は、1974年制定の国土利用計画法により土地取引がチェックされるようになって、宅地分譲中心から建て売り分譲中心へと移行したことを指摘した。その結果、付加価値をつけて販売するなどの街づくりに個性をもたせ、住宅地商品を差別化するように開発手法が変化したことが明らかにされた。千葉(1988, 1994)も、仙台市の大規模宅地開発が宅地開発要綱によって住宅地の優良化・差別化が生じたことを明らかにした。松原(1982)は、東急多摩田園都市を研究対象として、新線建設と一体化した地域総合開発的色彩の開発が、著しい地価上昇を招き、不動産資本は莫大な収入を得ることができ、それにより東急は鉄道経営から不動産経営、建設、東急ストアの巨大市場を獲得して東急グループを確立させたことを明らかとした。

松原(1982)によると、多摩田園都市は東急主導の「一括代行方式」と呼ばれる、工事の設計、管理、組合の運営事務一般などを一括して代行する、事業費全額を東急が負担する方法で行われた。これは東急と地元地主とで事業着工に先立ち、保留地（区画整理事業費用にあてるため、第三者への売却が予定されている土地）を東急が譲り受ける約束を行ったものである。この開発方式は、地主との対応の苦勞や手続きが複雑な反面、事業における反対者に対して強制力をもち（地権者の3分の2以上の賛成で強制執行）、安価で大量な条件の良い土地を保留地にでき、マスタープランにそってほぼ全域の開発を主導できた。

しかしながら、低密度開発から集合住宅の開発を中心とした高密度開発へ計画変更した結果（住民や自治体からのチェックが困難で、開発主体の一存で決められてしまうため）、学校不足の深刻化（横浜市は学童収容不可能学区域に指定して集合住宅の建設を小規模に

制限)や日照権の問題,より多くの利潤が得られる遠隔地からの住宅地形成などが問題点としてでてきた。また多摩田園都市の特徴として取り上げられた美しが丘住宅地の特色は、「造成は一括して『計画的』に行われたのに対し,その造成後の土地利用,住宅供給がアンバランス」(P.193)で,「東急は,高級住宅地や分譲マンション,中高層の社宅を供給し,地元地主は,狭小な住宅地,木造の寮,賃貸マンションを供給するというコントラストが認められる。こうした住宅地の特色は,『一括代行方式』土地区画整理という開発手法が,作り出したものに他ならない」と指摘した。

松原による住宅団地に対するこのようなアプローチは,住宅開発を行う開発主体の活動とその開発様式に着目したものであり,さらに,宅地開発指導要綱などの行政側による規制をも含めて,地域構造を形成する要因の主体であるゲートキーパーやアーバンマネージャーの作用を扱う研究であるといえる。イギリスではこの分野の研究が活発になされており,ノックス・カレン(Knox and Cullen;1981)やショート他(Short, Witt and Fleming;1987)は建造物環境の要素の管理と生産における営力の相互作用について検討した。山鹿(1976)は住宅団地の開発が都市施設などの公共サービスの不足,遠距離住宅地の発生,交通混雑,近接地の地価暴騰などの様々な問題を生じさせていることを指摘しているが,それらの都市問題に対して開発主体や法的規制などの側面から分析することが今後も必要とされる。

次に,住宅団地居住者に関してバルドウィン(Baldwin;1974)やテイラー(Taylor;1979)は郊外住宅団地の建造物などの物理的環境とその所有や社会・経済的特徴から,居住分化がみられることを明らかにした。日本は社会経済的階層差が欧米諸国ほどではないとされる

が、わが国における郊外住宅団地の居住特性の問題として、年齢別人口構成の問題が深刻化している。わが国の郊外住宅団地における年齢別人口構成の偏りに関しては、田辺ほか(1976b)が仙台市周辺の住宅団地を対象として、住宅団地の造成年代、造成主体、団地の立地位置の差異と年齢別人口構成との関係について分析し、造成年代との密接な関係を明らかにした。また金城(1983)は、千里ニュータウンと泉北ニュータウンの居住者の年齢別人口構成の比較から、泉北ニュータウン居住者の年齢別人口構成が先に開発された千里ニュータウン居住者のそれを追随した形となっていること、住宅の所有形態により年齢別人口構成に違いがみられることを指摘した。

社会学においても、多摩ニュータウンに関する総合的研究として小林ほか編(1987)では店田(1987)がニュータウン地区と一般郊外地区の住民特性の比較を行い、浦野(1987)がニュータウン住民の住みかえ行動を分析した。そのなかで店田は、ニュータウン居住者の家族構成には高い核家族率、地方圏出身者が多く、30～40歳代の比較的若い世帯主年齢に偏っていること、世帯年収からみた経済階層や学歴や職業からみた社会階層において同じ階層への集中度が高いことが明らかにした。また、ニュータウン内においても都営住宅、賃貸住宅、分譲住宅などの住宅の種類ごとに年齢構成からみたライフステージや学歴・職業などの居住者の特性が著しく異なることも明らかにされた。建築学においても住田(1984)は、千里ニュータウンの居住者構成の特徴において住宅の種類ごとに家族形態(核家族化)と世帯主の属性(年齢、職業)が異なることを明らかにし、全体としてニュータウン居住者層のホワイトカラー化(専門技術と一般事務)とエリート化(管理職と専門技術)が進んでいることを明らかにし、ミックス・ディベロップメントで居住者の社会階層の混合を

はかることを主張している。

次に、住宅団地が周辺地域へ与える影響として、佐藤(1987)は企業都市における住宅建設が小規模で分散的な住宅団地の造成によりなされ、その結果として分散的な市街地が形成されたことを明らかにし、企業と地方自治体の役割について検討した。

木内(1979)はわが国のニュータウン（厳密な内容的には住宅団地と同義）について、家族数及び形態の変化、生活水準の向上に伴う住宅様式、社会施設の充実と改善、近い位置に職場をつくり出すことが問題であるとし、さらに将来の問題として、ニュータウンが大都市人口の人口と財政の負担を増大させないか、全国的な人口の分散、環境保全の計画の樹立をあげ、日本の経済、政治構造の変化（分散化）が必要と主張している。確かにニュータウン開発はイギリス方式における地域開発的要素を多く取り入れるならば、全国スケールでの人口分散をねらわなければならないと思うが、しかしながら、現在の大部分の大規模住宅団地は大都市の人口をその周辺に分散させ、全国的スケールからみれば一層の大都市圏人口への集中をさせた一要因でもあったと考えられる。今後のニュータウン開発がどのような都市計画のもとで、あるいはどのような開発思想のもとで計画・施行されるのか、これまでの住宅団地の開発結果の評価とともに注目される。

④公共団地に関する研究

郊外のニュータウン開発には、民間不動産資本による住宅団地の他に住宅・都市整備公団（旧・日本住宅公団）による公団住宅や地方自治体の関連公社などの公的機関による公社住宅、あるいは都道府県や市町村などの地方自治体による公営住宅が集積した大規模住宅団地も含まれる。また、公的住宅団地は都市の内部地域においても、工場跡地や再開発

地域に大規模なものが建設されており(松原;1988), さらに小規模な公的住宅は都市の内部地域に分散的に供給されている。以下では公的住宅からなる住宅団地と都市内部の公営住宅に関する研究成果を整理した。

まず, 前述の郊外住宅団地のうち公的に開発・分譲, あるいは経営されている住宅団地に関する研究の成果をみる。公団住宅に関しては『日本住宅公団10年史』や『日本住宅公団20年史』などにその活動内容の詳細が記載されており, また『マンション60年史—同潤会アパートから超高層へ—』(高層住宅史研究会, 1989)では時期別に公団住宅の活動と役割がどのように変化したのかについて説明されている。公団住宅居住者に関してはそれらの文献において, 公営住宅と比較して所得階層の高い層を対象とした供給がなされ, 中流階層に特化した居住者構成になっていることが明らかにされている。

公営住宅の供給に関しては, 地理学的からのアプローチはほとんど行われておらず, 尾藤(1985)と北畠(1992)による2例があるにすぎない。尾藤(1985)は, 神奈川県における公営住宅の立地が, 用地取得の困難さによって次第に駅から遠隔化したことを明らかにした。また, 北畠(1992)は大阪市における公営・公団住宅の立地と室構成を分析したが, 制度上の考察がほとんどなされておらず, 資料の吟味など山田(1993)による厳しい批判がなされた。

次に, 公営住宅における住宅状況について, マリンス・ロブ(Mullins and Robb;1977), レント・レント(Rent and Rent.;1978), パシオン(Pacione;1982, 1984)は, 住宅の老朽化やバンダリズム(破壊行為)などの居住環境の観点から高層化した公営住宅開発の問題点を指摘した。このような公営住宅政策の評価にあたる公営住宅居住者に関して, トゥワイ

ン・ウィリアムス(Twine and Williams;1983)は、公共住宅の社会的居住分化を職業構成や住宅の老朽度との関連から分析し、またウィンチェスター(Winchester;1990)はジェンダー問題に関連させて公営住宅に女性と子供からなる片親世帯が集中していることを明らかにし、新たな貧困の集中を生じさせたことを指摘した。居住地移動の側面からの研究では、スミス・フォード(Smith and Ford;1985)は公営住宅市場内で転居する世帯の住み替え行動において制度的制約がみられることが明らかにされている。

ドイツにおける公的な住宅供給については、大場(1994)により非営利的住宅施策の展開が説明されているが、ドイツで供給されている社会住宅(Sozialwohnung)は、「経済的に困窮している所得階層にある家族の居住状態を一定水準に維持する目的で、社会保障政策の一環として1948年6月より供用が始められている公的助成による住宅。1977年には、西ドイツ全住宅戸数の26.2%に相当する420万戸がこれに該当するとされている。この比率は、1949～55年の60.9%から、建設価格の高騰などにおされ一貫して減少傾向にある」(マイヤー他;1982, p.271)。この社会住宅に関しては、シャファー(1968)による人口移動とライフサイクルの段階との関係を分析した社会地理学的研究において、住宅の大きさと間取りが不十分であるために、子供たちが生まれて学校に通う時期に特別の問題をひき起こすことが指摘され、ライフサイクルの各段階は、それぞれに適合した住宅のタイプを必要とするために、社会住宅からなる大住宅団地から「成長期」や「安定期」の発展段階の家族が転出するメカニズムを明らかにされた。

公営住宅居住者の社会階層的な問題について、ウィリアムス(Williams;1983)はイギリスのアバディーンでの公営住宅における明確な居住分化の存在を、居住者の貧困のレベルと社

会的剥奪(deprivation)の分布から明らかにした。また国内の研究では佐藤(1989)、竹中(1990)、野沢(1990)は、公営住宅では居住者が所得水準によってクラス分けされ、そこから生じてくる差別や階級間の葛藤・紛争が生じるとした。それらの研究では、特にニュータウンでは住区や住棟という単位で露骨な階層区分がされ、コミュニティ形成が阻害されるが、ニュータウン内に集合住宅が建設された場合には社会的なフィルタリング作用が働き、各社会階層を各種の住宅ごとに集めることによって住宅階層問題を発生させることが明らかにされている。このような住宅地における住宅階層問題は、郊外の大規模な公的住宅団地では居住者特性が単一だけに周辺地域とは乖離したものとなると思われる。一方、市街地内部における公営住宅では周辺地域との関連において、地域としてみた場合に社会階層がミックスした状態といえるため、その問題の深刻さは郊外の大規模な公的住宅団地における程ではないと思われる。

平山(1985, 1986)、佐藤(1989)は公営住宅における居住者の社会階層と世代の同質性を明らかにし、さらに高齢化や生活困窮者の流入などの問題を指摘したが、この点に関して、由井(1991, 1993, 1996)は公営住宅における居住者特性の変化実態から、それらの変化が公営住宅の広さや立地場所により異なることを明らかにした。またその背景には公営住宅供給の制度的問題が存在し、特に市街地内部の公営住宅において、いわゆる「ハウジング・トラップ」の現象がみられることを明らかにした。

ハウジング・トラップとは、特定の社会階層を特定の住区・住棟に住宅政策により結果的に集積させてしまう現象を指す(竹中; 1990)。地方自治体による公営住宅居住者の選択には、入居条件としてあげられる申込者の世帯収入が最重要な基準として作用する。さら

にその後の転出入の繰り返しの過程においては、公営住宅市場では民間住宅市場と異なり、世帯の収入基準を制約条件とした転入世帯の行政側による選択とともに、高齢者や身体障害者世帯、低所得者層に対する優遇入居が行われ、福祉政策としての公営住宅供給が、その福祉機能を果たす一方で、その弊害として低所得者層や高齢者層の集積を政策の力によって創出しているのである。

このようなプロセスの理解を強調する研究視点は、近年とみに活発化している都市社会地理学の中に見いだすことができる。この点に関してジョーンズ・アイルス(Jones and Eyles;1977)は、社会地理学の定義として概念、理論、実証研究の学際的混合を含む存在であると、都市社会地理学の究極的主要課題は「社会集団が、自らの認知に従って空間を利用するパターンと、そのパターンを形成し変化させるプロセスの理解」と、「都市内における希少資源の配分とアクセスから生じる、社会的パターンとアクセスから生じる、社会的パターンとプロセスに対する評価」の「折衷主義」であると指摘する。この住宅資源の配分に対する観点は、行政機関が直接的に住宅供給を行っている公営住宅の建設やそれらの住宅における居住者の特性の分析に重要な視座を与えるものとして今後ますます注目されるものと思われる。

また公営住宅に関するもう一つのアプローチとして、政策評価の研究視点が注目される(Yancy, W. L.;1971, Buttner, A.;1972)。特にサッチャー政権以降の公営住宅の払い下げ(民営化)政策に対して、イギリスの地理学におけるハウジング研究では、貧困者に対する深刻な問題を招くものとして批判的な政策評価を行っている(Forrest and Murie;1986, Smith;1990)。一方、マクドウェル(McDowell;1983)やワトソン(Watson;1986)は公営住宅

政策の評価として単身者や女性などのような非家族世帯に対する不平等な点を指摘した。

このような公営住宅に対する政策評価的な研究視点は、都市計画や住宅政策への提言を含めて、今後の研究の発展・深化が強く望まれる分野であると思われる。

2 節. 都市内部地域におけるハウジング研究

①都市内部における中高層集合住宅

住宅の建設は都市地域の郊外においてのみ展開されるのではない。市街地内部においては戸建て住宅の更新とともに、駐車場などの空き地や農地、工場用地、倉庫など様々な用途からの転換や同一用途である木造アパートや邸宅などの住宅からの転換などにより、中高層集合（共同）住宅が建設され、新たな居住空間が創出されている（由井;1986）。ヨーロッパにおいても戦前の老朽化住宅の更新によるコンドミニアムへの転換が報告されている（Maas;1982）。これは前述の石水(1962)のいう広義の都市化であり、都市化した地域がさらに都市化する現象であるといえる。かかる観点から既成市街地内における住宅の中高層化を検討した研究には、戸所(1973,1975)、村松(1983)、大吉(1988)などがある。もっとも1980年代後半のいわゆる「バブル期」には、中高層集合住宅は市街地内部だけに建設されるのではなく、郊外地域の市街地拡大の最前線にも数多く建設されたため、都市化の両面に関連するようになったともいうことができるが、郊外地域における中高層集合住宅に関する研究はまだ行われていない。マース(Maas;1982)はオランダの都市における戦前の住宅を集合住宅へ更新した状況を更新後の住宅購入者の属性から分析したが、この観点はジェン

トリフィケーションに関連するため節を換えて検討することにする。

これらの居住機能に特化した建造物である中高層集合住宅は、本来の英語の意味とはまったくかけ離れた和製英語の「マンション」として一般社会には受け入れられた。しかしながら、『マンション60年史 同潤会アパートから超高層へ』（高層住宅史研究会編，1989）によると，1955年にわが国で最初に個人向けに分譲された「マンション」は外国文献などから「コーポレイティブ・ハウス」からの造語である「コーポラス」であり，その後は多種多様な高級イメージをつくりだす名称によって売り出されていたようである。松原（1985）は『建築統計年報』から新設住宅着工分譲住宅にしめるマンションの割合が1981年の首都圏で69.8%，東京都で84.9%であったことから，都市型住宅としての重要性を強めたことを指摘しているが，中高層集合住宅は市街地内部における最も一般的な居住様式になりつつあるといってもよい。

このような中高層集合住宅の増加の原因について，藤岡（1976）は1950年代後半頃からの中高層集合住宅の増加が，「戦後の家族構成の変革による社会的な要請と，より効率的な住居への欲求に対する社会資本の適応が，共同住宅の高層化を促す要因となった」（p. 127）のものであるとし，山鹿（1971）は大衆化した1966～1968年の第2次マンションブームの原因を「大都市圏の急激な人口増加，核家族現象，地価の騰貴，住宅の郊外拡散などにより，中流階級の人々にとって独立の持家を建てるのが次第に困難となり，かわって手頃な高層分譲住宅を求めるようになってきたことである」（p. 127）と述べている。

この他にも中高層集合住宅の増加の原因について，松原（1985）は戸建て住宅の取得との比較でとらえ，戸建て持ち家の取得が価格や通勤などの点で困難になるに従い，中高層集

合住宅の「大衆化」「多様化」が進み、需要の増大と1970年代の大量供給をあげている。

昭和44年度版以降の『建設白書』においても、マンションの増加について住宅の遠隔地化による遠距離通勤という形の住宅困窮世帯の増加に対する職住近接への強い希望の現れとしている。また松原は、開発主体である不動産ディベロッパー側からのアプローチとして、中高層集合住宅が資産の回転率の早さ、リスク負担も少ない投資対象であるため、資金・リスク負担力さえあれば比較的簡単に事業化が可能であることもあげている。

都市地理学における中高層集合住宅に関する分析の視角としては、前述の住宅団地に関する分析と同様に、一つは建設・開発に関する供給側からのアプローチであり、もう一つは居住者に関するアプローチである。前者に関しては、分布パターンやその変化からみた立地展開を地形や都市構造から分析したものである。山鹿(1971)は東京都におけるマンションの立地展開において、都心周辺や高級住宅地などに初期の立地が集中したことを指摘した。このような都心や高級住宅地に集中した初期の立地展開について、前出の『マンション60年史』では昭和30年代後半の第1次マンションブーム期におけるマンション建設地は、港区、新宿区、渋谷区などの住宅地として高級イメージをもっている地点が選ばれたことが記載されている。また中高層集合住宅の立地に関して、戸所(1973, 1974, 1975, 1977)は建造物の機能、都市構造との関連から分析した。さらに香川(1984, 1993)は、民間マンションの立地が土地からの最大収益をあげるように供給されることに着目し、地価と床面積や建坪率との関係から分析した。

また、鈴木(1977)は京阪神大都市圏におけるマンションの立地展開の時期区分を行い、交通条件を重視してマンションの価格、螺旋状に変化した立地場所の移動や住宅の多様化

について分析した。同様に、山口(1976)も郊外地域へ拡大した中高層集合住宅の分布を示した。このような中高層集合住宅の分布に関する事例研究は、地方都市においても広がり、楊井(1975)、藤田(1983)などがあげられる。

次に、中高層集合住宅の建設に伴う周辺地域への影響に関する研究では、藤岡(1976)は大都市圏内の住宅都市における中高層集合住宅の立地展開を明らかにし、日照問題などの近隣地区との対立を指摘した。また松原(1985)は、大都市圏における民間マンションの大量な建設がなされた東京都江東区を事例として急速なマンション開発により若年世帯の大量な転入が生じ、行政が学校の新設などに対処する必要性に迫られた問題を指摘した。橋本(1988)は再開発による影響を整理したなかで、「マンション型の再開発」を取り上げ、「古くからの地域コミュニティを形成しているような所では、その地域の間人間関係に異質性が高まり、コミュニティを解体に導いていく。特に借家・アパート居住者の追い出しと他方でマンション開発がすすむ場合には、いわゆるジェントリフィケーションがおこなわれることになる」(pp. 15~16)と指摘した。

一方、中高層集合住宅の居住者の特性に関して、山鹿(1971)は1964年頃の第1次マンションブームは東京の高級住宅地に多く建設され、「東京だけにみられる特有の現象」(p. 127)であったため、入居者が芸能人、大企業の経営者、一流文化人などの高所得の限られた特殊な層であったことを指摘した。この点に関しても、『マンション60年史』では昭和30年代後半の第1次マンションブーム期におけるマンション居住者について、高額所得者、特に会社社長、弁護士、密室性の高い住居を求めた芸能人、外国人などの特定階層に限定されていたことを紹介している。また、香川(1984, 1989)は中高層住宅における居住者の属

性をルームタイプとの関連から分析を試みており、居住者の移動や永住指向を明らかにしている。由井(1986, 1991)では、広島市と福岡市を事例として公営住宅との居住者の比較を行いながら、民間マンション居住者の年齢別人口構成の変化や世帯人員構成などについて明らかにした。

また賃貸アパートを中心とした賃貸住宅市場に関しては、長谷川(1967)による仙台市での研究事例があるが、資料的制約も大きくあまり活発に研究されてこなかった。インナーシティ問題と関連して木造賃貸アパートの密集した地域の問題性を追求した高山(1982)や近代化過程におけるインナーシティの形成と発展を詳細に検討した水内(1982)などは、その居住水準の問題性を指摘するとともに、産業構造との関連でインナーシティ居住者の居住特性と住宅の関係について分析している。

②インナーシティ問題に関する研究

これまで整理してきたように、従来、地理学の分野におけるハウジング研究は、都市における市街地の拡大との関連から述べられる都市化研究や、あるいは都市の内部構造理論との関連における住宅地域研究も多かったが、一方で都市内部地域における貧困な住宅状況に関しても研究の関心が強かった。郊外化と中心市の衰退は表裏一帯のものであり(成田;1977)、中心市の中でも特に問題が深刻なのはインナーシティである。成田(1979)はインナーエリアが中産階級によって魅力のない場所となり、貧困者、老人、マイノリティ・グループが取り残され、職場がなく、福祉・教育などの公共サービスの国家経営を飲み込んでいることを指摘した。以下では都市内部地域における住宅問題を、インナーシティ問題に関連した観点から整理をする。インナーシティにおける貧困・民族性などの数多くの社

会問題は、ワード(Ward;1989)によれば19世紀半ば以降に既に出現していた。

都市の内部地域のうち、深刻な住宅問題として従来から数多くの研究がなされているのが、インナーシティにおける住宅問題に関連する諸問題である(Davis, Eastman and Hua; 1974, Hirsch and Law;1979)。特に、住宅の老朽化について、ブラック・プリーマス(Pra k and Priemus;1986)は、住宅の荒廃について政策や需給者相互の関係からモデル化を試みた。そのなかでは、政府による政策の与える住宅管理や財政面への影響が強調されている。また、ショート(Short;1982)はインナーシティにおける住宅問題が高密度で最低レベルの質である民間賃貸住宅が破壊され、建造物の破壊だけではなく社会的剥奪などのソフト面での衰退など多角的な衰退が生じていることを指摘した。同様に成田(1978)はインナーシティ問題を住宅の老朽化などの物的衰退とともに、失業、貧困、社会的病理現象の集中など社会的不利益と称される質的衰退も含まれるとした。また小森(1978)は、インナーシティにおける貧困は所得以外の要素を考慮した多元的貧困(multiple deprivation)と呼び、住宅については老朽、過密、設備不十分な住宅への居住をあげている。

このようなインナーシティにおける貧困な住宅状況について、建築学から三宅(1974)は現代的貧困の典型として、木造アパートの居住者と経営者の両面から分析し、また牛見(1974)は職場と住宅を分離し難い「居住立地限定階層」の成因や住宅事業について分析した。

さらに、カステル(1984)はニューヨークのインナーシティにおける住宅の放棄が多いことを取り上げ、この過程が社会サービスの悪化と学校のような地域社会の施設の閉鎖、さらにその近隣地区に残留する人々の生活の質を悪化させることを明らかにした。西山(1986)は都市管理論的都市社会学の立場から、福祉国家の「都市危機」論は、社会的共同消費

手段、あるいはカステルのいう集合的消費手段の生産・分配・管理をめぐる問題に向けられていたとし、1960年代後半以降のインナーシティ問題は「不十分なコミュニティ・サービスによる施設環境の悪化、荒廃した住宅、大家族と過密、教育の機会を奪われた青少年、非行問題、精神病など、いわゆる『複合的貧困』(multiple deprivation)の集積である」(p. 149)とした。またマクラファティ(McLaffarty;1990)は、福祉の観点からインナーシティにおける健康状態の悪化を分析した。ロジャー(Rogers;1990)はインナーシティは社会的・経済的・環境的・政治的問題であるため、人種・貧困・無秩序などの多くの用語の代わりになるものとした。

一方、インナーシティ問題に関する地理学的研究の歴史は古く、木内(1940)は東京市を事例として密集住宅地区の分布を検討した。また最近では森川(1993)による旧東ドイツの大都市のインナーシティにおける住宅の放棄や修理の欠如による都市崩壊(Stadtverfall)の報告がある。このようなインナーシティの形成過程を歴史的に解明した水内(1982, 1984)は、特に「窮乏化地区」の形成を住宅改良事業との関連からアプローチしている。特に水内(1982)は、大阪市を事例としてインナーシティの歴史的発展過程を工業化と労働水準によりいかに形成されたか、また貧困層がいかに居住地を選択し、その居住地の選択にはどのような営力が作用したのか、さらに形成された居住地がどのような性格を具有したのかを解明した。

また成田(1987)は、バージェス以来の古典的都市構造モデルにおける都心部周辺地帯について整理して説明しているが、その中でバージェスのいう漸移地帯(area of transition, 地図ではzone in transition)について、「CBDからのビジネスと工業の侵蝕によって生

じた居住地荒廃のエリア」としている。成田はイエーツ・ガーナー(Yeates and Garner;1971;p. 244)を引用して、バージェスは「拡大(extension), 遷移(succession), 求心(concentration), 離心(decentralization), 組織化(organization), 組織解体(disorganization)といった運動を含む都市成長の過程が, 個人や集団を住居や職業によってふるい分け, 分類し, 再配置させることによって同心円的構造を生み出すとするが, そのような諸種の運動がなぜ漸移地帯に(中略)性格を付与するのかを説明していない」と指摘する。

成田は上記の議論の展開の後で, 大阪市を事例に都心部周辺地帯を確定する方法として, メッシュ単位で修正ウィーバー法を用いて土地利用類型と建物利用類型からみた住工および住商の混合類型を指標としたが, これらの土地や建物の利用類型にとって, 都心部周辺地帯の確定に住宅と商業や工業との混合的利用が重要な指標として使用されている。また漸移地帯的変数に関する主成分分析においても居住者の属性や住居の特性などを変数として使用されている。また, 高山(1982)はインナーシティにおける雇用との関連から住宅問題を研究し, 大阪市の劣悪な住宅事情を明らかにしたが, ハウジング研究においてこのようなインナーシティにおける住宅問題の抽出も重要な位置を占めていることを提示した。東京のインナーシティ問題については高橋編(1992):『大都市社会のリストラクチャリング—東京のインナーシティ問題—』において様々な角度からアプローチされており, その中で竹中(1992)は社会階層の問題を明らかにし, 中林(1992)は人口の転出入状態からインナーシティの人口流出を分析し, 住宅政策の必要性を訴えた。

以上のように, インナーシティの確定やインナーシティ問題の分析には住宅が重要な指標として用いられることが多いが, インナーシティにおける住宅事情の形成要因に関して

は成田(1987)に詳細な紹介がなされている。成田は「インナーシティにおける住宅供給に着目して、その主要手段とされてきたフィルタリング プロセスが人種差別にもとづく住宅市場の二重性によって有効性を阻害され、インナーシティの衰退を招いている実態と、住宅市場の二重性を存続せしめてきた仕組み」(p. 135)を明らかにすることを試みている。その際に成田はアメリカ合衆国における住宅市場について次のように述べている。

「アメリカにおける住宅建設の大部分は、民間部門で行われ(中略)、しかも新築住宅は、地方政府の建築基準やゾーニング法に適合するために、高水準の質と規模を維持しなければならないから、そのコストは一般に割高となり、購入者のほとんどが中産階層以上に限定されている。そして通常、住宅の新築はビルトアップされていない市街地周辺の空地を指向するから、都市の中心から外周に向かうほど住宅は新しくなる。そこで、都市における新旧の住宅の取得者の所得水準と、居住地の分布は明瞭な対応関係を示す。中心部のもっとも古い住宅に低所得者が居住し、周辺部から郊外にかけてのもっとも新しい住宅に高所得者が居住し、両者の間に中所得者が居住するという、帯状の住み分けが成立する。それに所得上昇を伴うライフサイクルが重なり、ある近隣住区が老朽化すれば高所得者はより外側のより新しい住宅に移るし、所得水準の向上を実現した所帯も同様の行動をとり、彼らによってあけ渡された住宅には一段低い水準の所得者が入居する。(中略)フィルタリング プロセスを通じて、全体としての住宅水準が向上したことは確かであろう」(pp. 142~143)とフィルタリング・プロセスの評価を行っている。

またベリー(1976)はシカゴの住宅市場の分析結果から、フィルタリング・プロセスが有効に作用して、貧困者を含めて全般的に住宅水準が向上したことを主張し、「シカゴの住

宅市場が、人種によって分割されていることを認めながらも、活発な白人郊外の成長がフィルタリング プロセスを通して、インナーエリアの黒人の住宅選択の幅を広げ、住居費の相対的低下をもたらし、その居住条件を向上せしめた」(成田;1987, p. 146)とその効果の部分をも評価している。

一方、フィルタリング・プロセスに関する別の評価としてダウンス(Downs;1976)は、貧困者が排除されることによってわずらわしい問題から解放される近隣地区で、良質の住宅を享受できる多くの世帯には、フィルタリング・プロセスは非常にうまく機能するものと評価されるものの、都市の貧困地帯、特にマイノリティグループにとってこのプロセスは、自分たちを都心部に接した古い近隣住区の最低質の住宅に閉じ込める社会的災禍(social disaster)となることから正反対の評価をしている。これと同様に成田(1987)はChicago Urban League(1977)による評価を紹介しており、その要点は、第1に、シカゴの住宅市場は黒人市場と白人市場に二分されており、両市場間には自由な住宅の移転が存在しないこと、第2に黒人に持家購入の能力があっても、差別によって持家の供給が制限されていること、第3に両人種間の住宅の移転は、所得の高い白人から所得の低い黒人への移転ではなく、所得の低い白人から所得の高い黒人への移転であることなどの、差別的住宅市場に起因する点にあるとした。さらに、上記の住宅市場の二重性を支えるメカニズムとして家主組合や不動産業者、金融機関などによるものとともに、公的セクターにおける人種による空間的隔離が説明されている。またミュース(Muth;1961)も、シカゴ南側の住宅価格の調査から黒人の住宅市場が黒人にとって不利な状況であることを明らかにした。

このような都市内部地域における社会・経済的階層に基づくセグリゲーションについて、

植木(1993)は都市社会学の立場からウォーラステイン(Wallerstein)による「世界都市」における労働需要の再編の一環としてとらえ、高度情報サービス産業、最先端産業が「『世界都市』固有の社会的・経済的二極分化が進行しつつある」(p. 293)とし、この産業において顕著なのは、「一方で高度な専門職・高所得者層の増大であり、他方で低賃金・単純労働、パートタイム、(中略)の激増である」(p. 293)としている。植木はこの二極分化傾向は最先端産業に固有の労働需要から生じているとし、「製造部門を第三世界に、単純事務サービスを地方に移転させた後に残るのは、(中略)高度な専門職を大量に擁する多国籍企業・プロデューサー・サービス産業において、新しい低賃金労働・単純職種が大量に必要となってくる」ことに加えて、「高所得者層の消費様式を支える消費サービス産業自体が、本来的に低賃金・単純労働職種から成り立っている。(中略)この二極分化は、当然のことながら、居住地域に反映する」(p. 293)と指摘し、居住分化の成因を産業構造と雇用構造の変化から分析した。

インナーシティ問題に関する地理学的研究は、その分布や問題性の指摘に関して住宅市場と住宅制度(政策)との関連性からアプローチしたウィリアムス(Williams;1976, 1978a), 雇用と地方財政などに関連した経済問題の一つとして社会的剥奪(deprivation)を指摘したフォアマン・ペック・グリパオス(Foreman-Peck and Gripiaios;1977)や不法地域などの問題地域を研究したハーバート(Herbert;1976), ベンサム・モズリー(Bentham and Mosley;1980), ハムネット(Hamnett;1983)など多くの研究の蓄積がある。わが国では、佐野(1979, 1988)が解体地域という表現を用いて、漸移地帯における都市社会病理現象のひとつとして位置づけている。また、インナーシティにおける社会病理現象として特に深刻化

しているホームレスの問題については、ウォラス(Wallace;1989), ライミヤン・ウォルヒ・ケーゲル(Rahimian, Wolch and Koegel;1992), ヴェネス(Veness;1993)などが都市問題の指摘とともに都市政策の関連から要因を検討している。さらに近年はインナーシティにおける住宅問題の一部として取り上げられることの多いホームレスの問題に、より貧困の深刻なジェンダーの視角からのアプローチもみられる(Rowe and Wolch;1990)。

インナーシティ問題に関連して、かかる問題に低所得者層の居住面を中心に都市構造からアプローチした研究として、田中(1987)は大阪市内の福祉事務所からの生活保護世帯に関する資料をもとに、1986年における被保護層の居住分布が市域縁辺部に高く、中心部に低いドーナツ状パターンを基本としながらも「あいりん地区」などのクラスター状の分布もみられること、さらに過去30年間に被保護層の居住パターンが固定的ではなく、市域南部やクラスター状の集中分布地域への転移によって形成されたことを明らかにした。

これまでの地理学において発表されたインナーシティに関するハウジング研究としては、前出の田中(1987, 1988)の他に住宅ストックなどの資料的制約があまりにも大きすぎるためか、あまり活発になされてきたとはいえない。高山(1982)は高齢化などの人口面での諸変動、産業活動の全般的衰退、物的側面からの住宅の老朽化から分析し、インナーエリアにおける住宅問題の特徴として、従来住工混合地帯として住環境の悪い地帯と指摘されてきたインナーエリアが、住宅の物的質も劣悪であり、狭くなった敷地で容積率を高めるような狭小なミニ住宅の増大により、住宅問題が拡大再生産されることが、人口の郊外流出の要因と捉えている。

衰退するインナーシティの再活性化については、レイ(Ley;1981)など商業機能を含めた

中心部の経済的再活性化をテーマとした研究や再開発による居住特性の変容に関する研究 (Vorlauffer;1982, Phipps;1983)が数多くなされている。インナーシティの再開発のうちハウジングに関連した住宅更新に関しては、オローリン・ミュンスキ(O' Loughlin and Muns ki;1979)などの研究例があるが、低所得者のインナーシティへの固定化を招くとの批判が指摘され (田口;1978) , また小森(1978)は、インナーシティに低所得階層が過度に集中したメカニズムを住宅供給の経済的・制度的側面から分析し、ハウジング・トラップの機構の存在を指摘した。このハウジング・トラップは、スラムクリアランスやジェントリフィケーションなどにより民間の賃貸住宅市場から閉め出された低所得者層が、公営住宅市場における入居者の選別作用により郊外の公営住宅を希望しても入居できず、中産階級が転出した空き家に入居せざるを得なくなる状態を作り出していることを示しており、制度によってこのような問題地域を作り出しているような「制度的な枠」あるいは「政策的・制度的な罠」といえる。このようなセグリゲーションに対する住宅市場からのアプローチの例として、ヴィタリアーノ(Vitaliano;1983)は、公営住宅政策がスラムの固定化を促しているのではないかとこの疑問を提示した。

インナーシティ問題において低質の住宅での過密居住や犯罪の集中、また不衛生な生活状況など、さまざまな問題が凝集した地区がスラムである。磯村(1955)は、スラムの定義は多様で困難であるとしながらも、アメリカ合衆国の大都市でスラムを研究したゾーボー(Zorbaugh)などによる定義から、家屋の問題、職業の経験、生活水準の3条件からスラムが貧困者の集団であり、都市の全体から隔離されていることなどを紹介している。これらの3条件はいずれも相互に関連しているものと考えられるが、ハウジングとの関連では特に

「家屋の問題」と「生活水準」が研究対象となる。スラム地域における居住水準の低さは、サリンズ(Salins;1987)はスラム地域における住宅問題を詳述しているように家屋の問題そのものであり、またそれによる社会的貧困、健康上の問題、公共サービスの不均衡など、さまざまな問題を伴うものである(McLafferty;1990)。

このようなスラム地域の形成要因について、デーヴィス・イーストマン・フー(Davis, Eastman and Hua;1974), ヒルシュ・ロー(Hirsch and Law;1979), ヴィタリアーノ(Vitaliano;1983)は住宅政策との関連から、公的助成や住宅政策の評価と低所得者の住宅維持・管理の問題や公的住宅供給がもたらす弊害が明らかにされている。戸所(1977)も住宅の維持・管理問題からわが国の都市内で急増している高層の共同住宅におけるスラム化の可能性を指摘した。

スラム対策事業としてその正否が問題となっているのがスラム・クリアランスやジェントリフィケーションである。これらに関しては後で議論するが、低所得階級の追い出しやスラムの分散化、ホームレスの急増などの問題を新たに作り出したことが指摘されている。

上記のような都市計画による行政主導のスラム・クリアランスは東南アジア諸国でも盛んに行われているが(矢崎;1988, 高山;1990), それらとは異なり、1970年代に世界的に採用されるようになったセルフヘルプ論は、一般的にこれまでの第三世界における開発戦略がスラムを郊外へ拡大・分散させたなどの問題点が指摘されたため登場したものであり、藤巻(1990), 瀬川(1990), 澤(1994)は住民参加を開発戦略とした住民の自助努力により居住地改良を行う事例として、インドネシアのカンボン改良計画を紹介している。

スラム・クリアランスに該当するといえるわが国における不良住宅地区改良事業は、中

澤(1955)などの文献において事業の経緯が詳述されているように、1927(昭和2)年における不良住宅地区改良法の発布以降のことである。水内(1984)は、歴史地理学的手法により東京市や大阪市などの6都市を事例として、詳細に貧困階層の過密居住地区の分布を分析し、不良住宅地区改良事業による居住者属性の変化や居住民の対応などを通して居住環境整備事業の政策的評価を試みた。水内によるこの分析手法は、制度論的アプローチに立ったものとして、現代の居住環境整備の在り方を探るものであり、成田(1978b)はインナーシティの再開発により、再開発地は居住環境の悪化をくい止めることはできたものの、再開発されていない近隣コミュニティでは転出によりゲットー化し、コントラストが一層強まったことを指摘している。今後はインナーシティ再生に向けた政策策定に地理学から有益な提言を可能とさせる研究の蓄積が望まれる。

③都市内部地域における民族的セグリゲーションに関連したハウジング研究

都市内部地域において、民族的なセグリゲーション(居住分化)の空間的パターンから居住分化がみられることが数多くの研究(Pooley;1977, Vandell, K. E.;1981, Sibley, D.;1990など)で明らかにされている。山下(1984)はこのような都市内部におけるセグリゲーションに関する研究が都市社会地理学的研究から盛んにアプローチされ、人種・民族集団・貧困などの社会問題に初期の研究の関心が向けられたとした。例えばアメリカ合衆国の都市における民族的セグリゲーションに関しては、二神(1973)や樋口(1979)などがあげられる。またドイツの都市においては、小林(1990)などが都市問題の紹介においてガストアルバイターの居住区の分布について概略しており、山本(1980, 1982)は、ガストアルバイターの居住地の分布と住宅問題から民族的セグリゲーションの要因を住宅市場と雇用の観点から分

析している。このような旧西ドイツの都市における民族的セグリゲーションについて、ワルドーフ(Waldorf;1990)は住宅政策による影響を検討した。同様に、民族的セグリゲーションについてシブレイ(Sibley;1990)は、制度的背景や政策的影響からイギリスの都市について分析した。さらに東南アジアの都市における民族的セグリゲーションに関しては、山下(1984)が人的関係や経済活動からの分析をしたが、ハウジングとの関連ではヴァンデル(Vandell;1981)は人種構成の近隣地区への影響を評価した。

このように、都市内部地域におけるセグリゲーション(居住分化)は、社会経済的状况によるものと民族的状況によるものに大分できるが、両者は独立した関係ではなく、少数民族や移民などのホスト社会から隔離された社会集団は、低所得世帯が多く、むしろ非常に緊密に関連している。前者の社会経済的地位による居住分化について、マルクス主義的立場からハリス(Harris;1984)やハーヴェイ(Harvey;1991)は、ティムズ(Timms;1971)による社会学的説明や新古典主義的経済理論からの説明などを批判した上で、資本主義社会の脈絡から「資本主義都市において居住分化があるということは、市場能力の獲得に必要とされる希少資源へのアクセスの難易がさまざまに異なっていることを意味している」(p. 160)とし、さらに「居住分化を、社会関係に基盤をもつ選好体系によって受動的に生み出されたものとみるのではなく、階級関係と社会分化とが生産され維持される過程になくてはならない媒介的影響を及ぼすものととらえなければならない」(p. 167)と主張した。このように居住分化を階級関係から捉えることには、理路整然とした説明に説得力があるが、経済学的側面以外に含まれる個人個人の居住観や居住地選好などの行動的あるいは文化的側面が居住分化に反映される余地があることを考えると、疑問のあるところである。

このような都市内部地域におけるエスニシティ問題について、都市社会学の立場から植木(1993)は「『世界都市』におけるエスニシティは、それが国際労働力移動、インフォーマル・エコノミーと結びついているところに、その固有の性質が現れている」(p. 294)とし、そこにウォーラステイン(1985;1987)による「世界都市」の概念を引用し、「単なる差別問題、異文化摩擦の問題ではなく、エスニシティが、労働需要の再編、分裂した労働市場に組み込まれていることにおいて」(p. 294)、『世界都市』の発現とみている。このような都市社会学的观点について植木は、空間論的視角が欠如したものであり、このような「社会的危機も動揺も、空間的・地理的にのみ発現する」(p. 296)と指摘した。

同じ都市社会学の立場ではあるが、町村(1994)は東京における人種・民族的集中地域の分析を行い、差別化される居住地域の存在を指摘し、国籍による住み分けの要因として構造的要因（就業機会の分布、エスニック集団の集住状況、入居可能な住宅ストックの存在、地域社会における外国人差別の可能性など）と個人的要因（住宅費支出を左右する経済的余裕、職業ごとの通勤可能距離、同じエスニック集団で暮らすことがもたらすメリット、ライフスタイルやライフステージに基づく選好など）の2つをあげている。

先に述べたように、ハウジングと関連させて都市内部における民族的セグリゲーションを考察する際には、当然のことながら民族的セグリゲーションが社会・経済階層の問題と密接にかかわっており、移民社会において最低賃金の黒人移民がインナーシティ内の最も貧困な住宅に居住していることを明らかにした研究事例は多い(Rose;1964, Morrill;1965, Hansell and Clark;1970, Hughes;1990, Robinson;1991)。これらのセグリゲーションの要因に関してハウジングとの関連から分析したものとしては、黒人に対して差別的に作用す

る住宅市場を分析し、人種的な「かえるとび(leapfrogging)」を説明したリッチ(Rich;1984)があげられる。

都市内部地域におけるセグリゲーションの中でもスラム及びゲッターは特に都心周辺地域に局所的に形成される。それらに関する研究の代表としてしばしば引用されるのがウォード(Ward;1989)によるシカゴにおける黒人居住地域に関する研究である。インナーシティ内において特にマイノリティの集中現象として、深刻な社会問題化しているのがゲッターの問題である(Boal;1976, Ward;1982)。ゲッターとは『人文地理学事典第3版』(Dic. of Human Geogr. 3rd. ed.)によると、民族的あるいは文化的グループの排他的、保護的な居住地区であり、本来的にはヨーロッパの都市において法的に分離されたユダヤ人居住区を指す用語であった。ゲッターにおける問題は、ハウジングや労働市場における差別や偏見によって一つの民族が集中していることにおいて、スラムとは異なる。

ハーヴェイ(Harvey;1973)は、マルクス主義的アプローチによりゲッター形成の問題点について、「居住地選択は次々に連続的に生じるものであって、一時に起こるものではない。最も貧困な者たちが最後に『選択する』のである。社会的に規定される希少性が市場経済の前提条件であるから、競争人の多くは何も手に入らないであろう。ハーヴェイの見解では、たとえばゲッターの形成は先進資本主義の市場過程を通して産み出された経済的不平等の所産であり、これが惹起する諸問題は根本的な構造変革なしには解決され得ないということになる」(ジャクソン・スミス;1991, p. 217)と述べている。

具体的事例ではハーヴェイ(Harvey;1970)は、「バルティモアの都市問題、あるいはアメリカ都市のゲッターやスラムの問題、すなわち、これらのレリヴァントな問題に取り組み

ながら、スミスなどと同じ歩み、すなわち人種的・民族的差別、あるいは富の配分・再配分などにみられる空間的不平等・不公正を解決するための具体策を提言するための分析を進め」(竹内;1984, p.168), 「公共財の立地, 外部効果, 空間組織と政治的・社会的過程の関連が大きな問題」とする厚生地理学の主張を行った。またハーヴェイ(Harvey;1972;1973)は, 「地代が都市の土地を様々な利用に配分する役割を果たすという指摘をおこなってゲッターの形成を説明し, それは利用が空間の価値を決定しているからなのではなく, 価値が利用を決定しているからなのであると述べている」(竹内;1984, p.170)。また, モリル(Morrill;1973)もマルクス主義的観点からゲッターの成因の解明を試みている。

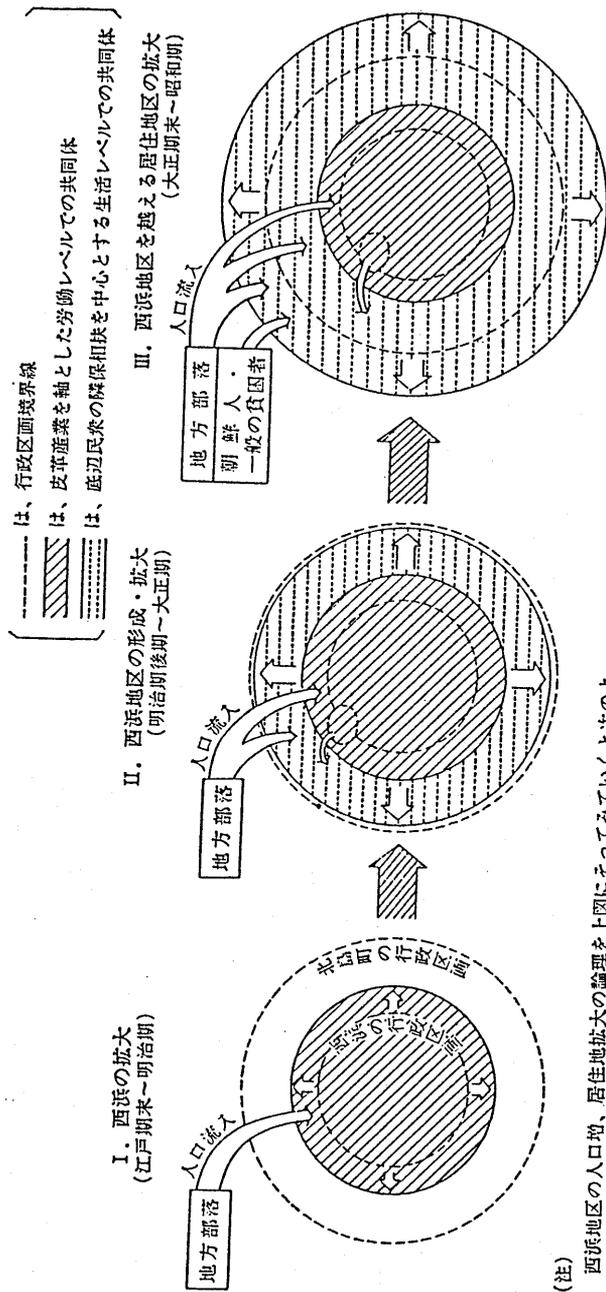
この点に関して竹内(1984)は, 「このような公式論と, マルクス及びエンゲルスの著作からの都市問題及び住宅問題に関する記述を断片的に引用してアメリカ都市問題の説明に適用している部分とは, 理論的整合性を持っていない」。これに対してベリー(Berry;1972)は, 「ハーヴェイに賛成しつつも, ハーヴェイの議論は, マルクス主義理論の発展が自動的又は『魔術的』に社会変化を, もたらすという『思い入れ』であると批判した」(竹内;1984, p.170)。

わが国における都市スラムの研究事例として, 木内(1941)はアメリカの都市における都市において, 都心周辺部にスラムが出現する理由を, 都心の拡張による開発を見越した土地利用の粗放化が一部の頽廢化地区を形成し, 都心の立体化が水平的拡大を停止させることにより, 予期した開発が行われない頽廢化地区が一層悪化すると述べている。さらに木内はこのような現象が日本ではみられないとし, 昭和初期の東京市における不良住宅地区の分布を示した。むしろ「東京の都市スラムは, 市街地の拡大に伴って, 市街地の周縁に

発生するものが多いのである。それゆえ、市街地内部にあるスラムも、市街地の拡大によって、元々は周縁にあったものが内部にとりこまれた結果」（杉浦, 1992, p. 208）と考えている。

スラムと不良住宅地区は必ずしも同一のものではなく、この点に関して中川(1985)は関東大震災後、旧市内の旧来の都市スラムが消滅、縮小し、「市街地の拡大、旧市内での都市環境整備の進行、震災による郊外への人口移動といった外因と、都市スラムの集住単位空間であった共同長屋（トンネル長屋）、棟割長屋、木賃宿における、炊事、育児、洗濯、排便などを行う際に必要とされた疑似的な共同性の喪失といった内因により、最下層住民は分散されていった」（p. 151）ことにより、「最下層住民の分布と都市スラムの存在とが必ずしも一致しなくなり、一般の住宅地域との対比において都市スラムをとらえ直すことが、都市を経営する行政側にも要請された」（pp. 176～177）と東京における不良住宅地区の特殊性を指摘している。

このようなわが国の大都市における不良住宅地区やスラム地域に関しては、横山(1988)による『日本の下層社会』（岩波書店）や松原(1988)による『最暗黒の東京』（岩波書店）などのルポルタージュが知られる。また、近代期の東京の下層社会に関する木田(1990)や杉原・玉井編(1986)の『大正 大阪 スラム』は大正期における大阪市のスラムを都市部落住民や在阪朝鮮人の労働や生活状況に関する詳細な報告があり、そのなかで福原(1986)は、図10に示すような都市部落の居住地拡大のモデルにより、都市部落の拡大過程をダイナミックに示している。この他に、丹羽(1992)による大阪市西成区の「寄せ場」釜が崎地区における「野宿者」の社会空間に関する都市社会地理学的研究やアリムラ(Arimura; 1991)に



(注)

西浜地区の人口増、居住地拡大の論理を上図にそっていくと次のようになる。

I では、①皮革産業の発展→②労働力需要の増加→③人口流入、それにもなう居住地の拡大(Ⅱ部分)。

II では、①皮革産業の労働需要量の限界→②過剰労働は雑業・力役に参入、同時に西浜内の過剰労働力は貧田化にともなう北島町へ移住→③北島町において、底辺民衆の隣保相扶を中心とする生活レベルの共同体が形

成、拡大(Ⅲ部分)→④地方部落からこの共同体への人口流入のはじまり、増加。

III では、①この新たな人口流入形態では、需要の点で制約がないため、地方部落の供給要因のみで展開され、一層流入人口は増加→②部落住民の居住地は、西浜地区の周辺部にも拡大→③さらに、この周辺部へは朝鮮人、一般の貧困者も流入。

図10 西浜地区における人口増・居住地拡大のモデル (福原;1989, p. 157)

よる日雇い労働者に関する研究がある。

④ジェントリフィケーションに関する研究

都市内部地域の1970年代前半以降における新しい動きとして、ジェントリフィケーションがあげられる。マーハー(Maher;1974, 1978)は施設の老朽化と頽廃化の結合したインナーシティでは下級化(down grading)よりもむしろ上級化(up grading)が見られることを明らかにした。スミス・ウィリアムズ(Smith and Williams. eds.;1986)はジェントリフィケーションのプロセスを住宅市場だけでなく、より大きな経済・社会への反応として捉えようとしたが、スミス(Smith;1982)はジェントリフィケーションの過程が従来の住宅連鎖モデル(housing chain model)である「ろ過(filtering)」過程と逆方向のプロセスであり、侵入と漸移の方向に逆転が生じているとした。ジェントリフィケーションの定義について、藤塚(1994)は研究の視角や現象に接する人々により様々な文脈で把握されているとして明確な定義は困難であるとし、居住空間の改善と定義した。

スミス(Smith;1979)は、ジェントリフィケーションに最も早く言及したとされるグラス(Glass;1964)による記述から、ジェントリフィケーションの定義を労働者階級の居住区から中間階級への居住者階層の上方変動であるとし、元来の労働者階級の立ち退きの進行により地区全体の社会的性格が変容する現象としている。この定義に山口(1984)は、ハムネット(Hamnett;1973)による「民間資本による家屋の修復や保存事業による中流階級の住宅地への格上げ(filtering up)の過程をさす」と行為主体を加えている。しかし近年では、行政(公的部門)によるインナーシティの再開発は、民間資本による住宅改良とプロセスをたどっており、ジェントリフィケーションは開発主体にとらわれず、現象面から定義さ

れている(Johnston;1994).

この格上げ現象についてショート(Short;1978)は、従来の「侵入と漸移モデル」では住宅の老朽化に伴い居住者の質的低下がみられるが、住宅の改修、更新により侵入と漸移の方向が逆転し、社会経済的に高い若年世帯の流入により生ずる地域の格上げ現象とした。

しかしながら、このような格上げ現象は、公的機関による再開発やスラム・クリアランスでは前住者を優先して再開発地域に居住させるため顕著ではない(Ford and Smith;1981).

わが国では山口(1981)、小森(1978)、成田(1978, 1981, 1987)、デイビッド・マメン(1992)などにより欧米の諸都市におけるジェントリフィケーションについて紹介がなされている。山口(1981;1984)はゲール(Gale;1979)によるワシントンの研究、キブリュースキー(Cybriewsky;1978)によるフィラデルフィアの研究などの成果を紹介し、ベリー(1980)によるインナーシティ問題の展望からアメリカ合衆国におけるジェントリフィケーションについて「世帯数の増加にもかかわらず、それに見合う住宅供給が円滑に行われなかったために生じた現象」であるとした。

わが国の都市研究では、藤塚(1990)が京都市都心部の人口変化や建物更新の状況を調べ、続いて藤塚(1992)は京都市の西陣地区を事例として新規に建設されたマンション居住者の社会的属性が在来住民と異なり、多数の専門技術職従事者の存在からジェントリフィケーションの徴候を提示した。また、由井(1986)はマンション開発に伴う入居者によって格上げ現象が確認できたことからジェントリフィケーションの可能性を提示した。

ジェントリフィケーションの理論に関して、藤塚(1994)は制度論(Williams;1976, 1978)、段階モデル(Kerstein;1990, Beauregard;1990)、地代格差論(Smith;1987, Badcock;1989,

1990, Clark and Gullberg;1991), 新中間階級(Gale;1979), マージナル・ジェントリファイヤーの5つの理論的探求を試みているが, この整理の仕方には方法論, 研究対象が混在した点で問題をはらんでいる. アプローチの分類としては, 形態学的アプローチ, 制度論(政治学的アプローチ), 地代格差論(経済学的アプローチ)に大きく分けられ, 新中間階級からのアプローチは経済学的にも制度的アプローチにも関連する. レイ(Ley;1986)やスミス・ウィリアムズ(Smith and Williams;1986)はジェントリフィケーションを建造環境や不平等発展(uneven development)への投資という資本の循環として経済理論的考察を試みている.

しかしながら, 経済学的アプローチのみでは現象の主体であるジェントリファイヤーへの分析が十分ではなく, 幅広い分析が要求される. そもそもジェントリフィケーション自体が都市内部地域における住宅更新と密接に関係していることから, 一部の階級論争のみを扱った研究を除けば, ジェントリフィケーション研究そのものが都市内部地域におけるハウジング研究とすることができる. 以下では, 特にハウジング研究との関連から, 新たにジェントリフィケーションにかかわる問題を居住者であるジェントリファイヤーの居住特性の関連から整理することを試みる.

成田(1978)は, ジェントリフィケーションの主体をなしているのは「同一市内での住み替え」であり, 「都市への回帰(郊外から中心市への移住)」も次第に増加しているとジェントリファイヤーについて述べている. スミス(Smith;1987)は, ジェントリフィケーションの行為主体であるジェントリファイヤーと彼らの住宅に関して研究を行い, ヤッピーと呼ばれる若年の高学歴ホワイトカラーである新中間階層(新中間階級)の居住地選好と

住宅の更新の関係について分析した。ジェントリフィケーションの主体であるジェントリファイアのなかで特に重要な役割を果たすのが、これらの新中間階層である(Ley;1986)。ハムネット(Hamnett;1992)により、レイなどの新中間階層の重要性を主張する立場と対峙するとされたスミス(Smith;1992)も、階級概念の重要性は認めており、新中間階級の概念はジェントリフィケーションのキーワードであることに疑いの余地はない。レイ(Ley;1980, 1994)は、新中間階層の政治的立場からジェントリフィケーションを説明しようと試み、また廣松(1992)もトロントを事例として、都市改良派が歴史的建造環境の保護を背景とした新中間階層の政治的行動をこの観点からアプローチした。

このような新中間階層の居住地選好として、インナーシティの歴史的建造物をはじめとして伝統的生活様式に、「疑似的なブルジョワの習慣に時間と金をつぎ込み、工場労働者などの労働者階級との差異化をはかる」(Zukin;1987)ことに加えて、建築様式の歴史的な価値だけでなく、現代的なアメニティを重視することが指摘された。新中間階層をはじめとしたジェントリファイアーにとって、建造環境を再構築すること(Mills;1991)は労働者階級の象徴である産業景観を刷新することにつながり、「彼らにとっては、住宅を所有することよりも、どのように見られるかという点においてスタイリッシュであることが重要である」(藤塚;1994)。このようなジェントリファイアーの居住空間選好やインナーシティにおける生活様式、社会的・文化活動などの魅力に重点をおいた研究にはホッジ(Hodge;1981)、ムント(Munt;1987)、スミス(Smith;1987)、ハムネット(Hamnett;1991)などがあげられる。また、ネルソン(Nelson;1988)は経済学の立場からジェントリフィケーションを都市内人口移動との関係から捉えようとし、都市内部への居住空間選好について検討した。ま

た、ブリッジ(Bridge;1994)はジェントリフィケーションの見方として、居住地と住居の関係と同様に職業と就業地の関係も分析する必要性を主張している。

ジェントリフィケーションについて従来の数多くの研究では、その功罪の両側面が指摘されている。「功」の側面では、都心地域の衰退に対する再活性化策としての評価であり、もう一つの「罪」の側面では、当現象がもたらす立ち退き(強制移住的, displacement)の問題である。前者については、ジェントリフィケーションが必ずしも地域再活性化に結びついていないとの批判もある(Lang;1986)が、都市への人口回帰現象として都市居住の再評価(Gale;1979, Van Weeseep;1994)につながる点において積極的にプラスの評価がされる。藤塚(1994)は公共ではなく民間の自発的更新であるジェントリフィケーションが地方の行政担当者から歓迎されたことを紹介した。またハウジングとの関連からみると、シャファー・スミス(Schaffer and Smith(1986)やミルズ(Mills;1988, 1991), レイ(Ley;1993)は、ジェントリフィケーションが価値ある建築様式をもった歴史的建造環境の住宅地域などに散在的に発現することが明らかにした。

後者の立ち退き問題についてみると、家賃の上昇や借家が更新されて condominium に転換されることによる立ち退きは、ホームレスの問題を深刻化したと指摘される(Spain;1980, Lowry;1987)。立ち退きさせられる者は、低所得者や民族的マイノリティなどの経済的弱者であり(Legates and Hartman;1986), さらにヘニック(Henig;1984)はこれらに高齢者を加えている。これらの立ち退きさせられる者は、リニューアル(建物更新)などの格上げ現象により入手可能な住宅(affordable housing)が不足し、住宅市場から排除されることで、ホームレスになる者が多い(Marcuse;1988)。成田(1994)も住宅政策と住宅供給方法

が原因となり、ジェントリフィケーションの進展による弊害として、裕福な住民とそれに隣接する老朽化した公営住宅ストックとの格差と、ホームレスと公営住宅ウェイティングリスト掲載世帯の増大という住宅難を招いたことを紹介している。このような立ち退き問題に関してはわが国においても研究事例がみられ、早川・平山(Hayakawa and Hirayama;1991)は、共同住宅の建設により多数の借家人が立ち退きを余儀なくされていることが指摘した。

さらにジェントリフィケーションへの批判は、ジェントリフィケーションが「住民の問題意識よりも、都市の再開発に望みをかける連邦政府、税収の増大を図る地方自治体、有力な投資先を求める金融機関、都心部の再生と繁栄を期待する商工会議所といったグループによって増幅」(山口, 1984, p. 49)されている点であり、スミス(Smith;1979)は人間ではなく資本のみが還流してきたと批判した。

また、ジェントリフィケーションに関する近年の動向として、バラッサ(Bourassa;1993)は都心との地代格差からのアプローチの問題点を指摘し、またローズ(Rose;1984)は階級概念のみによる分析の不十分さから多様なジェントリファイアーの構成を鑑み、ジェントリフィケーションの分析にマージナル・ジェントリファイアーへの考慮の必要性を主張した。このうちボンディ(Bondi;1991)やワルド(Warde;1991)はジェンダーの関連からアプローチを試み、女性が労働力市場に進出することにより、居住様式が変化したことを指摘した。すなわち女性は家事と賃金労働の役割により時間的・空間的に制約され(McDowell;1983)、インナーシティに居住することを選択するとされるのである。これに関連してローズ(Rose;1989)は、単身女性も治安上の問題からより安全なインナーシティ内のジェントリフィケ

ーションの近隣に居住することを望んでいるという報告もある。他方、ウィンチェスター・ホワイト(Winchester and White;1988)やノップ(Knopp;1990)は前衛的な芸術家やゲイなどの同性愛者をマージナル・ジェントリファイヤーととらえ、彼らを研究対象に含めたジェントリファイヤーの多様性を指摘した。しかしながら、ハムネット(Hamnett;1991)やバター・ハムネット(Butler and Hamnett;1994)は、これらマージナル・ジェントリファイヤーは二義的な説明の仕方に過ぎず、第2世代の中流階層から不釣合に引き出されたものであり、この状況のもとでジェントリフィケーションのプロセスにおいて女性がなす役割を理解すべきと批判した。

最後に、ジェントリフィケーションに関する研究は、これまでその現象が発現しているインナーシティに限定されることが多かったが、都市全体あるいは都市を取り巻く経済状況などを含めて総合的な観点からのアプローチが要求されているといえる。すなわち、ジェントリフィケーションは都市内部地域、特にインナーシティにおける住宅市場の更新がどのような経済・社会・政策的状況の元に行われ、郊外住宅地との関係を含めて、住宅消費者がどのような居留意識をもって居住地選択を行うようになってきたのか、今後の課題である。

また、ジェントリフィケーション以外にもインナーシティにおける都市内の地域改良事業として、コーポラティブをあげることができる。前述のキャンポンとは自助努力による住宅地区改良事業であるという点で、似た性格のものともいえるが、平山(1991,1992,1993)は、現在逼迫したアメリカの住宅事情において新しい住宅の方法として”非政府”そして”非市場”の独立した”サード・アーム”として存在するコミュニティ・ベースト・ハウ

ジングの一つとしてコーポラティブ・ハウジング（コープ住宅，組合住宅）を紹介している。

コープ住宅の所有形態は特徴的内容で，非営利法人のコープ住宅組合である。「居住者は住宅を直接的に所有するのではなく，組合の株を保有し，組合員となり，組合から居住権を付与される。一般的に入居時点で株を購入し，入居後は住宅使用料を支払っていく。

（中略）居住者の代表はボード（理事会）を構成し，入居者の選定，住宅の維持・管理，コミュニティの運営に携わる。コープ住宅は，居住者が組合の形成を通じて共同で経営するものであり，その互助関係を基礎に成立するところに独自性がある」（p. 356）。

金倉(1992)は，ジェントリフィケーションとは対照的な一見矛盾する現象である建物所有者の権利放棄あるいは管理放棄も，低所得層の住宅問題を象徴的に示すものと指摘している。このようなジェントリフィケーションや不動産放棄に対して，「コミュニティ・ベスト・ハウジングは低所得層の住宅を確保するための戦術として，コープ・コンバージョンを発達させてきた」（p. 357）が，厳密にはコープ・コンバージョンはジェントリフィケーションなどによる中間所得層のコープ住宅への転換も含まれる。しかし，低所得層のためのコープ・コンバージョンは，ジェントリフィケーションの高質化の圧力に対して，賃貸の放棄住宅のストックを修復し，コープ住宅に転換する方法であり，「居住者の相互関係を強調し，低所得層が安定して居住できるアフォーダブル住宅⁴⁾を生み出す方向に狙いがある。（中略）コープ・コンバージョンは放棄住宅を修復して住みつつける，あるいは空き家の放棄住宅に入り込み，そこに住みつく行動である」（p. 357）。

平山(1993)によると，コープ住宅は住宅放棄への抵抗であり，1960年代から70年代にか

けてのニューヨークの低所得層の不安定な住宅ストックの状態において、「インナーエリアでは、低家賃住宅の家主は近隣の荒廃、借家人の低所得化、不動産税の増大、維持・管理コストの上昇などにより、合理的な収益は期待できず、所有物件の”放棄”を選ぶようになった」(p. 357~358)。一方で、ジェントリフィケーションにより低家賃住宅の高質化が促され、中間所得層、高所得層の住宅、商業施設への転換が進み、高質化に起因する「立ち退き」の被害を受けた世帯が急増した。このような状況において、1970年代の初期に開始されたコープ・コンバージョンにより、「インナーエリアの居住者は放棄住宅を救い、コープ住宅に転換し、そこに住み続ける方向性を模索しはじめた」(p. 358)のである。

コープ住宅の問題点としてはその閉鎖性があげられ、「コープ住宅に空き家が生じるとき、ボードは入居希望者を審査する。一般的な入居資格をもつ者であっても、ボードが好ましくない人物として判断すれば、入居は拒否される。(中略)コープ住宅組合は、それ自身の利益のためにしか動かず、社会的な問題には貢献できないという批判」(平山; 1993, p. 362)があることが指摘されている。

このようなコープ住宅の背景となるコーポラティズムの概念に関して、西山(1986)はパールによる都市資源の配分の決定を議論した都市管理主義からの展開であるとしている。西山は、コーポラティズム論について私的所有と国家管理の二つの特徴からなる経済システムであるとし、「国家が民間部門を援助する関係から、積極的に指導する関係への変化である。この経済システムは具体的には、パールが指摘するように、民間資本の投資を誘導しその代わりに税と価格の所得政策を操作することである」(p. 159)とした。この視角は、都市地理学における制度論的視角に該当すると考える。ハウジングに関する都市地理学的

研究において、この観点がどのように見られているのか、わが国における既往の研究事例では成田(1992)が紹介したリンケージ政策に見いだすことができる。成田によると、リンケージとは狭義には「都心部のビル建設と低所得者用の住宅建設を”結び”つけて低所得者用の住宅建設を図ろうとするもの」(佐々木;1988. p. 171)であり、広義には「市が新しい商業的開発を許可する代償として、開発業者に新しい手がとどく住宅、雇用機会、保育施設、交通システム等への寄与を求める様々なプログラム」(Andrew and Merrian;1988, p. 200)を意味する。成田は、当初は住宅リンケージが追求され、のちに雇用促進、マイノリティへの援助などへ拡張されたが、矢作・大野(1990)は、住宅リンケージを都心居住を推進するために、業務ビル開発に住宅整備を義務づけるものとし、低所得者に手がとどく住宅に限定しない広い解釈を示している。

⑤都市内部地域における高齢化に関する研究

特に先進工業国の大都市内部における居住者特性の特徴として、セグリゲーションの問題とともに深刻化し、社会問題化しつつあるのが高齢化の問題である。インナーシティ地域における高齢化に関して、高齢化の顕著な地域を抽出することにより、都市域の中での事象の空間的パターンを明らかにする研究、インナーシティにおける高齢化の要因やメカニズムに関する研究、インナーシティの高齢者の生活状態や生活空間と福祉とを関係づけた研究(Lawton and Cohen;1974)などがある。インナーシティに限らず高齢者の空間的分布に地域的偏りが大きいことはロー・ワーンズ(Law and Warnes;1976)などにより指摘されており、ワーンズ(1981)は高齢者に関する地理学固有のアプローチとして、高齢人口の分布、高齢者の住居移動、高齢者の居住環境問題、高齢者に対する福祉サービスの問題、高齢者

の生活行動をあげている。ハウジングに関連したインナーシティにおける高齢者に関する研究としては、分布(Graff and Wiseman;1878, Wiseman;1978), 住居移動(Golant;1972, Wiseman and Virden;1977, Bohland and Treps;1982)に研究の中心があったのが、近年は、居住環境・居住状況や生活行動に関する研究(Margulis;1987, 1993, 倉沢編;1993), 居住状況とも密接に関連する生活の質の研究(Smith;1988, Warnes;1990)や高齢者への住宅政策を含めた福祉サービスに関する研究(Barnard;1982, Joseph and Hall;1985, Phillips and Vincent;1986, Phillips, Vincent, J. and Blacksell;1987)へと研究の関心が移行してきている。

ワーンズ(Warnes;1991)は、アメリカ合衆国とイギリスの都市内部地域において貧しい高齢者が集中することと彼らの居住状態と居住環境が最悪の地域であり、貧困の社会問題が明確化していることを指摘し、また高齢化問題のなかでも黒人や民族的マイノリティの高齢者に社会問題が深刻化していると述べている。このように高齢化の問題だけでなく都市内の社会問題を高齢者の居住状態に関連づけて考察することは、ほとんどの研究においてみられることであるが、高齢化の問題を民族的マイノリティやハウジング、社会制度、雇用を含めた経済構造などの様々な事象と関連させてとらえる方法が必要である。

ところで、わが国の都市における高齢化に関しては、石水(1981)による名古屋市での事例研究において「高齢人口の空間的残留過程仮説」を提示したことがきっかけとなって以降、都市内部地域の、特にインナーシティにおける高齢化の特化した地域の特定や高齢化の顕著な地区を抽出する研究(成田;1979, 高山;1983)や、その原因を明らかにしようとする研究により指摘されている。

石水によるアプローチは、高齢化のメカニズムを人口の移動から捉えようとするものであり、この観点は、ヒルトナー・スミス(Hiltner and Smith;1979)による非高齢人口が流出するインナーシティの高齢人口の比率が高く、郊外ではそれが低いという結果と同じである。同様に、香川(1987, 1990, 1991)はコーホート分析により、インナーシティにおいては非高齢人口の転出が多いことを指摘した。また、高山(1983)は大阪都市圏の高齢化が都市圏縁辺とコアエリアに二極化しており、インナーエリアの高齢者の住宅事情では民間アパートや民間借家の占める割合が高いことを指摘した。これらの要因について、高山はインナーエリアにおいて社会資本の整備など高齢者を吸収・滞留させる要因があるのではないかと考え、施設や雇用の面から分析した。

また、矢野ほか(1990)、中林・矢野(1994)などによる東京大都市圏における高齢化の分布パターンに関する研究では、都心周辺地域や郊外住宅地において高齢化の進展がみられることが明らかにされているが、その要因として地域別・年齢層別に転出入傾向みることにより地域別に高齢化の特徴を明らかにした。さらに、高齢者の移動性が意外にも高いことを指摘した。

都市の地域構造からのアプローチにおいて、斎野(1989, 1990, 1992)による一連の事例研究などの既往の事例研究は、分布パターンの記述に留まるものが多く、ハウジングに関連させて要因を明らかにすることを試みたり、あるいは別の要因に関する高齢化のメカニズムを深化して追求した事例研究はほとんどみられない。しかしながら、人口の高齢化とハウジングには密接な関連性があり、マッシー(Massey;1980)は、都心部のサービスや公共交通機関の充実とともに郊外地域での住居費の高さをあげ、都心部における高齢人口の残留

する過程を経済変数とハウジングの観点から分析している。また、住宅地域特有の現象として稲見(1955)は、第二次世界大戦後の早い段階において既に衛星住宅都市芦屋市では高年齢不生産人口の増大がみられていたことを明らかにしている。

都心周辺地域の高齢化の原因のすべてがハウジングにあるといえないが、成田(1981b)は郊外化による中心市の高齢化を指摘しており、ハウジングが都市の内部地域における高齢化の重要な切り口になると考える。なぜなら、都市の狭小な住宅状況は現在進行している核家族化を受容あるいは促進する可能性をもっているからである。つまり、核家族化によって若年世帯は都市内部地域の親の世帯から独立する傾向にあり、しかも都市内の狭小な住宅は二世帯の居住には不向きであるため、結果として都市内の住宅には親の世帯のみが残留し、高齢化が進行するものと考えられる。これに関して、『昭和63年住宅統計調査』（総務庁統計局）の統計資料によって、京浜地方や京阪神地方の大都市圏の高齢者夫婦世帯や単身高齢者の居住水準において、最低居住水準未満や誘導居住水準未満の割合が高く、都市部における高齢者世帯の居住水準の低いことがわかる。また、高齢者が相対的に建築時期の古いものに居住し、居住状況の変化が少ないことから高齢者が都市内部地域の住居に残留する傾向にあることがわかる。この点に関しては、日本住宅会議編(1989)『1990年版住宅白書』では、高齢者の住宅事情から詳細な分析が行われている。

さらに、郊外地域における高齢者の生活空間が、特に男性の場合に地域社会との関係をあまり強くもたないことが仙田(1993)により明らかにされているが、インナーシティにおける高齢者の生活空間はどのようであろうか。平(1992)や廣松(1994)は東京都千代田区神田地区において地縁的關係を維持していることを明らかにしている。

外国の都市の事例においては、森川(1982)はドイツのビーレフェルト市を事例として、「都心付近には老人が多く、郊外には幼年人口が多いので、居住者の年齢構成には同心円構造が推定されるが、トイトブルガー＝ヴァルト周辺に高級住宅が分布し、再開発前の住工混合地区や市街地縁辺部の社会住宅には低所得者や外国人労働者が居住するので、居住者の社会経済的地位がセクター状をなして分布するとはいえない」(p. 53)ことを明らかにし、住宅の種類と高齢化との関係が密接であることを述べている。

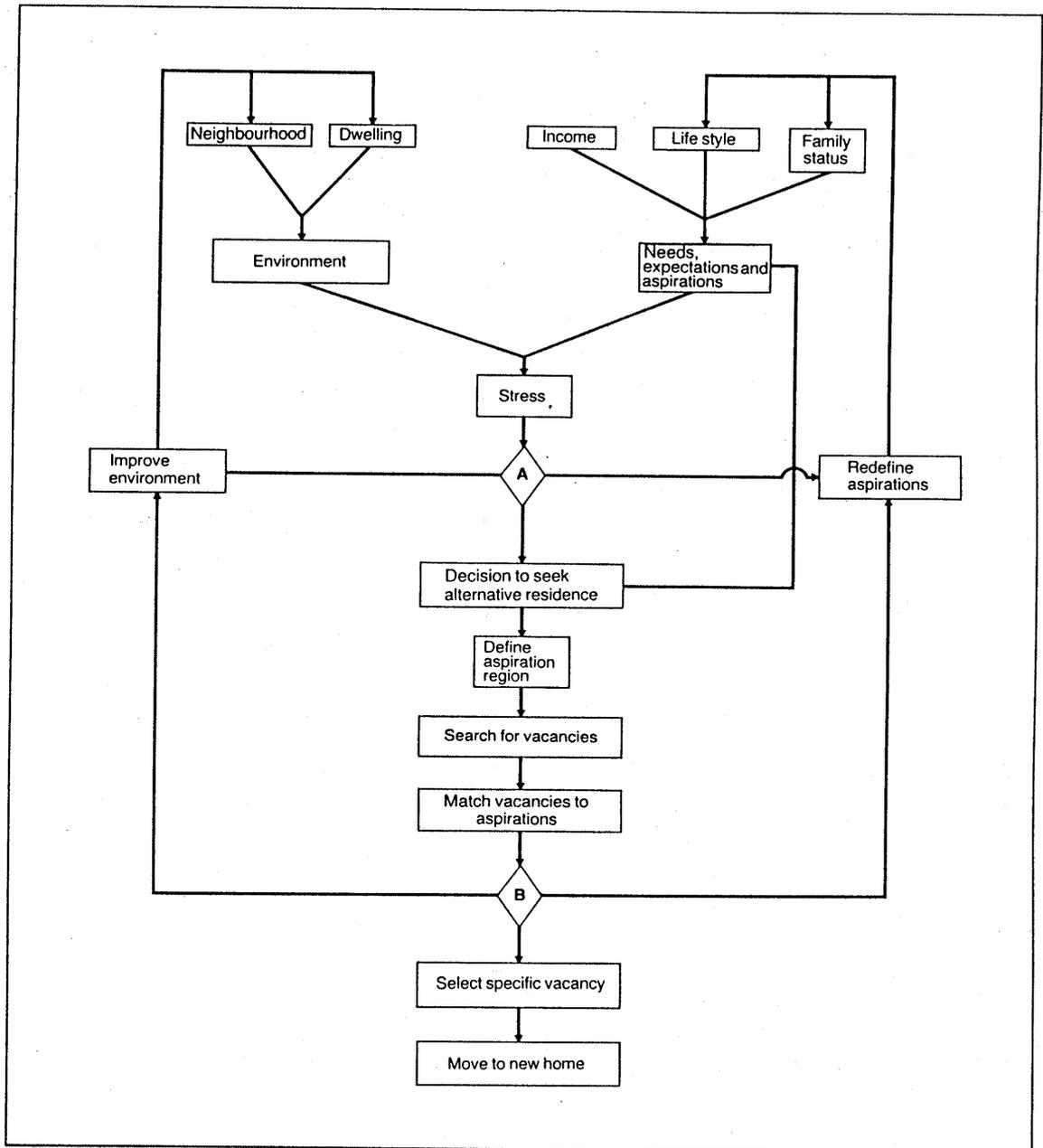
大都市内部における高齢化については、地理学以外にも社会学などにおいて盛んに研究されているが、これらの研究のなかでハウジングとの関連からアプローチした秋山編(1993)は高齢者の住宅問題と行政の住宅政策に関連した研究を行い、高齢者の住宅問題は経済的弱者としての住宅取得難と低水準の居住状態を指摘した。また八代・鈴木(1995)は経済学の立場から東京の都心部に近い区部に高齢者の比率が高いことと、これら的高齢者のいる世帯が一戸建て住宅に住む比率の高いことを指摘したが、この原因として、古くから都心部に居住する高齢者が過去の地価が現在よりもはるかに低水準にあった時期に住宅を購入したためであると述べている。さらに中島(1988)は高層住宅居住者の高齢者の増加問題を指摘し、今後の高層住宅計画への問題提起を行った。

大都市のインナーシティにおける高齢化は、核家族化の進行など家族状況の変化や若年世帯の郊外への居住地志向、大都市内部の住宅事情、高齢者の雇用機会など様々な要因があげられているが、これらの諸要因の関連性を追求するとともに、そのメカニズムを解明し、高齢者の居住状況を含めた生活状態の向上をいかにはかれるようにするのか、政策的提言が求められる。

IV章. ハウジングと都市内居住地移動研究

これまで述べてきた居住者特性に焦点をあてた都市住民のハウジング研究には直接的に関連しないが、都市内の居住地域構造に関する研究において、その形成および変動要因の一つにあげられるのが都市内居住地移動に関する研究分野である。都市内居住地移動研究そのものは必ずしもすべてが都市内居住地域構造の変容に関連したものではないが、居住地域構造の形成や変動に影響を与えていることは明白である(Clark;1982)。また都市内の地域構造へ影響を与えると同時に、図11に示すように、居住地移動は都市内居住地域構造に影響され、ライフサイクルや所得の変化とともに住宅ユニットや近隣地区の適応・調整として発生する(Robson;1975, Clark;1982)。ハウジング研究とのかかわりから言えば、供給側のディベロッパーに関する研究とともに、需要側である居住者や住宅購入者に関する研究があって初めて地域構造変容のメカニズムが探求できると考える。ノックス(Knox;1982)が述べるように、都市内の住宅需要、居住地移動、社会生態との相互関係を住宅需要と都市構造の循環的・累積的關係から説明することが必要とされ、ハウジング研究は需要と供給の両者に関する研究が相互補完的に行われることが要求されているのである。

これまでの都市内居住地移動研究において、ハウジングとの関連から説明を試みたものとしては、欧米において住宅供給との関連からアプローチした研究が数多くみられる。ショート(Short;1984)は、ライフサイクル内のそれぞれの段階における住要求や住宅の要望を表4のように示しているが、その原点はロッシ(Rossi;1955, 2nd. ed. ;1980)に求めることができる。彼は世帯の住居の移動は、自分達の住宅をライフ・サイクルの変化にとまな



A model of residential mobility. Source: Robson (1975), p. 33.

Knox(1987, p. 185)

図11 居住地移動モデル

表4 ライフサイクルのさまざまなステージと関連した住宅需要

Housing needs associated with different stages of the life cycle

Stage in life cycle	Housing needs/aspirations
1 pre-child stage	relatively cheap, central city apartment
2 child-bearing	renting of single family dwelling close to apartment zone
3 child-rearing	ownership of relatively new suburban home
4 child-launching	same areas as 3) or perhaps move to higher status area
5 post-child	marked by residential stability
6 later life	institution/apartment/live with children

Short(1978, p. 427)

て生じた家族構成の変化が引き起こした住宅に対する必要性に適合させて行く過程と指摘した。その後クラーク(Clark;1968)やシモンズ(Simmons;1968), ドーリング(Doling;1976), マッカーシー(MaCarthy;1976), マクリード(McLeod and Ellis;1988)などにより, 都市内居住地移動において世帯のライフ・サイクルとそれぞれの世帯のライフ・ステージにおける住要求の変化との関連から分析を試みる研究がなされた。

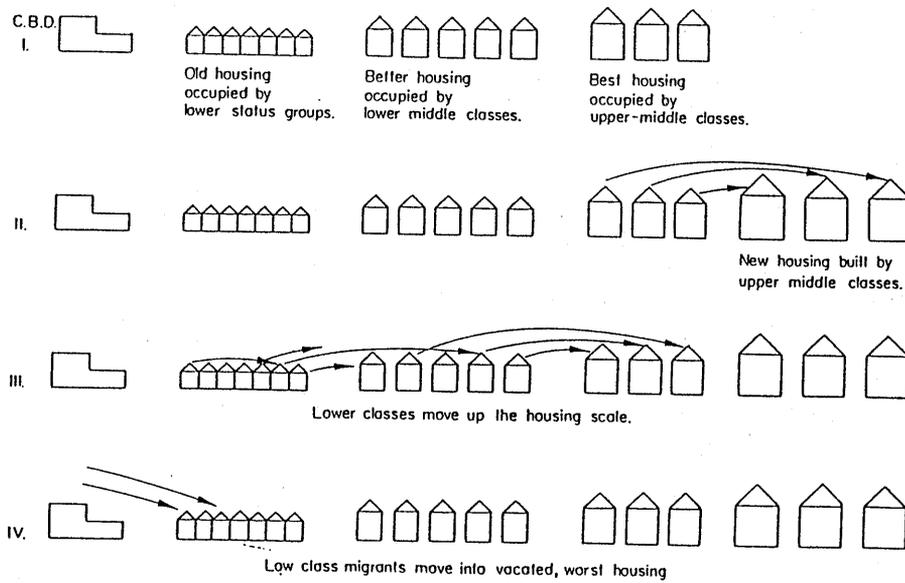
この分野において注目されるのはモロー・ジョーンズ(Morrow-Jones;1988, 1989a, 1989b)による一連の研究やハムネット・ランドルフ(Hamnett and Randolph;1988)であるが, 彼らはライフ・サイクルの変化と住宅所有の密接な関係を明らかにし, これにサブ人口の属性(女性や高齢者の問題)と住宅政策に焦点をあてることによって, 居住地移動の観点から地理

学におけるハウジング研究の必要性を主張した。またハウジングとライフサイクル上の人口特性との関係に注目したアプローチからの研究を、ゴバー(Gober;1992)は住居人口学(housing demography)と呼んだ。建築学においては、野口(1974)がライフサイクルと住要求と住居の種類の詳細に分析しているが、地域的な特徴については言及していない。

またイギリスにおいては、バード(Bird;1976)やショート(Short;1978a, 1978b)が住宅のサブマーケットごとに異なる居住地移動を住宅市場に作用する制度的制約の側面から明らかにしようと試みた。また、ショート(Short;1978b)は図12に示すように、フィルタリング・ダウンのプロセスを模式化し、居住階層の変化の説明を試みた。これに関連して、空き家発生とそれらの空き家への居住地移動との関係については、ロブソン(Robson;1975)が図13に示すように、模式化を試みた。空き家連鎖(vacancy chain)についての検証は、ミラー・ロムサ(Miller and Romsa;1981)などによっても試みられた。また、フォード・スミス(Ford and Smith;1981)、スミス・フォード(Smith and Ford;1985)は公営住宅市場内における都市内住居移動が空き家連鎖の中で行われるが、それらの移動が制度的制約のなかで限定的に行われていることを明らかにした。

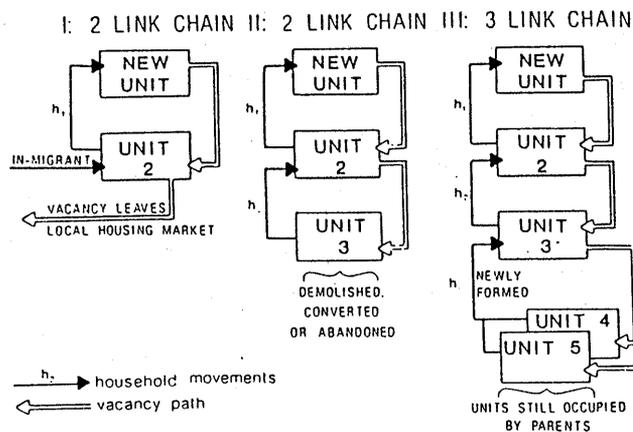
前述のジェントリフィケーションにおいて、都市内居住の再評価が原因としてあげられていたこととも関係するが、居住地選好においてハウジングに対する文化的差異が反映する。例えば森川(1988)は、「フランスや南ヨーロッパでは今日でもインナーシティのアパート居住が好まれる」(p. 694)とし、近年のアメリカ合衆国での反都市化との関連で居住面の生活様式の違いを指摘している。

わが国では、住宅供給の地域的状況と都市内居住地移動との関連から捉えようとした地



Short(1978, p. 424)

図12 フィルタリング・プロセス



Bourne(1981,p.158)

図13 空き家連鎖モデルの例

理学的研究の事例はみられないが、居住者特性からみた地域構造と都市内居住地移動との関連から分析した事例として斎藤(1977, 1979), 加藤(1980), 村山(1985)などがあげられる。これらの研究では住居や地域住民の属性などに着目し、集計レベルで人口移動パターンと都市構造との関係の解明を試みたものである。

ハウジングとの関連からみた居住地移動研究では、斎藤(1982)が住居の種類別にみた住宅市場により居住地移動が異なるパターンを示すことを明らかにしたが、そこでは住宅の需給に対する視点が欠いている。このように、わが国においてハウジング研究と都市内居住地移動研究との関連から分析を試みた地理学的研究が少ないのは、行政側の作成した資料が住宅供給と都市内居住地移動のいずれに関するものもほとんど無いためであるという、資料的制約によるところが大きい。

田中(1994)はパネル・データを作成して移動経歴のグラフを分析し、移動前後の地域類型を世代間の比較などにより検討しているが、残念ながらピックルス・デーヴィー(Pickles and Davies;1985)の分析したような住宅経歴(housing careers)については、深く議論されておらず、ハウジングとの関連ではアプローチされていない。また、片瀬ほか(1984)は企業の住宅政策と工業従事者の居住地移動を関連させて検討することを試みたが、この観点はゲート・キーパーを扱った制度論的枠組みによるアプローチに立つものといえる。さらに清水(1994)は外国人就学生という特殊なサンプルの住居移動を住宅探索における制約条件とエスニック問題とを関連させて分析した。

このように都市内の居住地移動をハウジングと関連させて捉えようとする試みは、居住地移動に対して強く影響を与える住宅市場を捉える必要性を主張するものであり、また誘

因となる家族のライフステージの変化やそれに対応した世帯の居住地選好の変化など、都市内部における諸要素の連関システムから捉えた幅広い観点からのアプローチが要求される。

V章. 地理学におけるハウジング研究の課題

これまでみてきたように、都市地理学におけるハウジング研究は商業などの他の機能の研究に比べて決して研究の蓄積が多いとはいえない。特にわが国の都市地理学では居住地域に関する研究は、都市の内部構造研究の一部としてみられる傾向にあり、その居住地域の形成や変容に関する要因やメカニズムについて検討することはほとんど行われてこなかったといえる。このような状況において、高野(1994, 1995)は都市内の地域構造がどのようなメカニズムのなかで変容したのかを明らかにしようと試みた。また社会学や建築学などの隣接分野に比べても、地理学がハウジングに対するアプローチに積極的であったとはいえ、わずかにあるハウジングに関する都市地理学的研究においても引用・参考文献には、都市計画学や建築学などの隣接分野のものが多い。

サブマーケットごとに研究事例をみると、ジェントリフィケーション研究にはイデオロギー的な背景が強く出ているが、ニュータウン研究にはあまりそのような傾向がない。また、分布現象を追求する際に現象を取り巻く制度的・経済的諸要因についての考察も十分とはいえない。

今後の地理学の課題として、第一に、従来住宅の種類ごとにサブマーケット別に研究対

象とする事が多かったことを見直し、都市内における住宅市場を一括して取りあげることにより、都市構造の変動全体に関わる住宅市場の動向を総合的に把握することである。第二に、都市の内部システムのなかに居住およびハウジングを位置づけ、例えば郊外住宅団地の開発が都市内におけるそのほかの住宅市場とどのように関連性をもつのか、開発主体がどのような意図のもとに開発行為を行い、都市住民の居住地選好がどのようになっているのかなど、都市の内部システムを構成する諸要素の関連性からアプローチすることが必要と考える。また、郊外住宅の開発や都市内部における中高層住宅の建設の急増によって、都市の居住地域構造がどのように変化し、それによって行政サービスや商業施設、交通施設がどのような対応をしているのかなど、都市内における住宅開発がもたらすさまざまな影響を調べることも大きな課題として残されている。

以上の議論をふまえ、以下の本論では、具体的研究事例を通して住宅のサブマーケットごとに居住者特性とその変化を明らかにし、現代の都市がいかに住宅開発によって形作られたり変容したりしているのかを、居住の側面から解き明かしてみたいと考える。

注)

1)ノックス著、小長谷一之訳(1993, p. 231~232)とは異なる。

2)ピンチ(1990)によると、「産出」アプローチとは、異なる地方政府によって配分される地方公共サービスの量と質を比較することによって、行政域の編成の影響を分析することとした。

3)社会的剥奪とは、建造物環境の物理的荒廃とともに低層の居住者が流入することにより、社会階層の低下が引き起こされる。そのような居住者の社会的な下方への変化による社会的荒廃が進行することを示す。

4)平山(1993)によると、アフォーダブル住宅とは適切な負担で居住可能な良質の住宅のことをさす。

本論

1章. 日本の住宅事情

1節 全国的スケールでみた住宅事情

住宅の種類ごとに居住者の特性をみる前に、以下では、おもに住宅統計資料を用いて日本の住宅状況について概観する。住宅統計資料は、国勢調査と違ってサンプル調査であり、都市内の詳細な分析はできないが、住宅状況に関して都道府県単位や都市圏レベルでは概観することが可能である。

①住宅供給状況

住宅数の推移は、図 I-1 に示すように住宅数は世帯数の伸びを上回って増加しており、量的には充足されている。総世帯数及び総住宅数の増加は人口総数との比較からすると、両者の伸びははるかに人口総数の増加率を上回るものであり、今日の総住宅数の増加は核家族化がもたらしたことも大きな原因の一つであるといってもよい。

第二次世界大戦直後の深刻な住宅不足からみると、空き家数が増加し、1968(昭和43)年に全国的に総住宅数が総世帯数を上回った後も量的な充足はますます進展し、1973(昭和48)年にはすべての都道府県で総住宅数が総世帯数を上回った。その結果、図 I-2 に示すように、1993(平成5)年住宅統計調査によれば、居住世帯のない住宅(空き家)は全国で511万戸にものぼる。これらの空き家のうち昼間だけの使用などの一時現在者のみの住宅や建設中の住宅を除いた空き家は、448万戸となっており、総住宅数にしめる空き家は9.8%である。このうち賃貸用または売却用の住宅は262万戸で空き家全体の58.5%、別荘などの二次的住宅は8.2%、居住世帯が長期間不在の住宅が33.2%である。

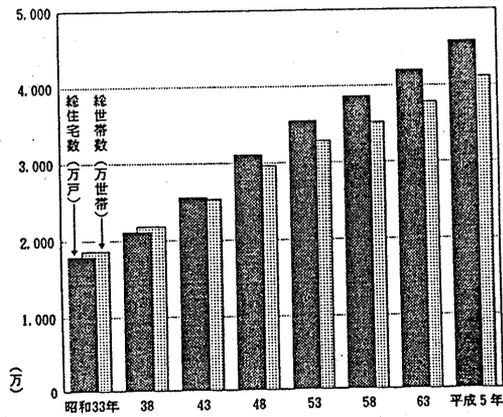


図1-1 総住宅数及び総世帯数の推移

(平成5年住宅統計調査)

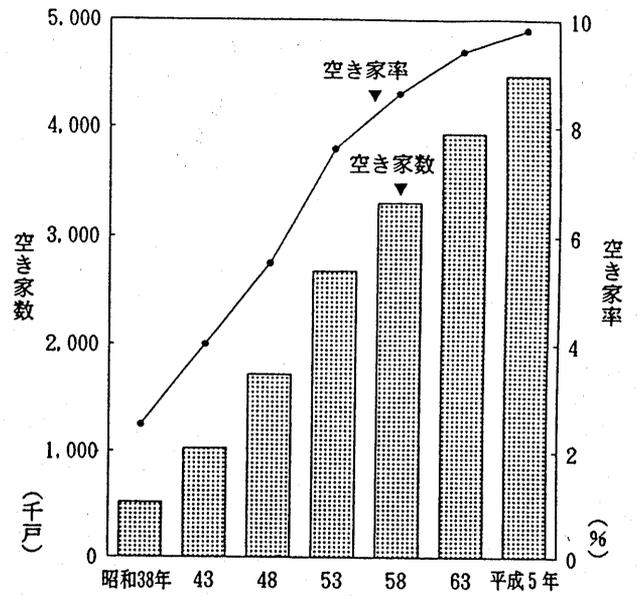


図1-2 空き家数及び空き家率の推移

(平成5年住宅統計調査)

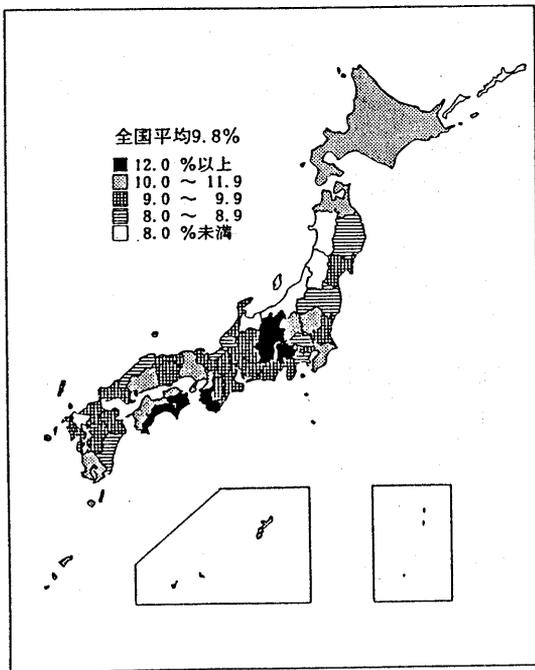


図1-3 都道府県別空き家率

(平成5年住宅統計調査)

総務庁統計局(1996):『日本の住宅』より

空き家率を都道府県別にみると、図 I-3に示すように、高い順に高知県14.4%、山梨県13.1%、和歌山県12.7%、長野県12.6%、徳島県12.1%となっており¹⁾、低いのは山形県5.7%、佐賀県6.8%、秋田県7.6%、富山県7.7%である。三大都市圏でみると京浜葉大都市圏9.5%、中京大都市圏9.5%、京阪神大都市圏10.3%であり、必ずしも大都市圏で低いわけでもない。これは、空き家住宅には都市地域に多いと思われる賃貸または売却用の住宅と、保養地に多い別荘などの二次的な住宅が含まれているためであり、これらを区別して考察する必要がある。賃貸または売却用の空き家住宅の総住宅数に対する比率は、全国で5.7%、都道府県別では東京都7.3%、大阪府7.0%のように大都市圏を含む地域で高い。また大都市圏別にみると京浜大都市圏で6.7%、京阪神大都市圏で6.4%となっており、大都市別にみると大阪市で9.7%、札幌市8.2%、東京特別区部で7.8%、千葉市7.6%、仙台市7.6%、広島市7.1%、名古屋市7.0%のように、いずれの都市においても高い比率となっている。

一方、居住世帯が長期間不在の住宅は全国では3.2%であるが、京浜大都市圏で2.1%、京阪神大都市圏で3.2%、東京都で2.1%のように京浜大都市圏で低い比率となっている。また一方で過疎地域においても空き家住宅が多くなっているが、これは転出に伴う住居の放棄によるものである。

また地域別に空き家状況についてみると、全国平均9.4%と比較して大都市地域は9.2%と低い。しかしながら大都市地域間の差異が大きく、近畿地方が関東地方より高く、特に関東地方の臨海地域8.2%、東京都8.5%に対して、大阪府では11.0%と高い。『平成2年空き家実態調査』（建設省住宅局)によると、空き家のうち60.2%は民営借家であり、そのう

ち木造の1戸建て・長屋建ては37.9%、木造共同住宅は44.2%であった。さらに、『平成5年住宅統計調査』によると、これらの空き家の水準は非常に低く、老朽度が高い上に借家の平均延床面積(居室のほか玄関、便所、台所などを含めた床面積の合計)は30.8㎡と狭く、戸建て住宅平均の118.74㎡に比べて4分の1強の狭さである。また、木造共同住宅のうち83.6%は浴室なし・便所共用の状況が示すように、設備の面でも居住水準が低く、利用不能なものが38.9%も占めている。

②住宅の所有状況

わが国の住宅政策は、住宅政策イコール「持ち家政策」といわれるほど公的賃貸住宅の供給より日本住宅金融公庫などの融資に重点を置いた間接的住宅供給に特徴があるといわれる(早川;1988, 荻田・リム;1989など)。しかしながら、高度経済成長期に大都市圏へ流入した人々が、借家から持ち家へと住み替えをした1973~83年にかけて持ち家率の上昇がみられたが、1983年の62.0%をピークにその後は減少し、1993年には持ち家居住世帯は2437.6万世帯と数的には微増しているものの、普通世帯総数に占める割合は59.6%と減少している。これは、核家族化の進行が進んだことによって若い世帯が独立して借家へ移ったことや「バブル期」の地価上昇に伴って持ち家の新規取得が困難になったためであると考えられる。

住宅の所有状況を都道府県別にみると、持ち家率が高いのは富山県79.8%、秋田県79.6%、山形県79.2%、三重県77.8%、新潟県76.9%となっており、三重県を除いて北陸・東北地方で持ち家率が高い。また、持ち家率が全国平均59.6%を上回っているのは47都道府県中39県であり、全国平均を下回っているのは、残りの8都道府県の東京都39.6%、大阪府

47.9%，神奈川県51.5%，福岡県53.4%，北海道54.0%，沖縄県55.9%，愛知県57.8%，京都府58.1%であり，北海道と沖縄を除いて大都市圏を含む地域である。このように，持ち家率からみると大都市圏を含む都道府県とそれ以外の地方の県には，大きな地域格差が現れているといえる。

③居住状況

次に，居住状況についてみると，1住宅当たり延べ面積では1963年に58.97㎡であったが，1993年には88.38㎡と広くなっており，居住室の畳数のみをみても1963年19.21畳から1993年30.96畳へとほぼ1.5倍になっている。しかしながら住宅の種類別にみると，居住格差は大きく，一戸建て住宅の敷地面積では118.74㎡に対して長屋建てでは52.38㎡，共同住宅は44.17㎡で半分以下である。共同住宅の居住面積が著しく狭いのはいわゆるワンルームマンションの建築が増えたためであり，居住室が1室の専用住宅は245.1万戸のストックをもち，1988～93年にかけて42.7%の増加率となっている。住宅の所有別にみると，持ち家では1住宅当たり居住室数が6.08室，居住室の畳数40.60畳，延べ面積118.45㎡であるのに対して，借家では居住室数が2.90室，居住室の畳数16.83畳，延べ面積44.29㎡と持ち家住宅の半分以下の居住面積である。表I-1に示すように，借家のうち特に居住面積が狭いのは民間借家の設備共用の住宅であり，木造と非木造の両方において1住宅当たり1室弱，6畳強の著しく狭い状況である。借家のなかでも公営借家は民間借家に比べて居住面積が広く，1住宅当たりの室数3.40室，延べ面積は50㎡弱で民間借家よりも広い。

都道府県別に居住状況をみると，持ち家率の高い富山県などの北陸から日本海側の地方において広く，居住室数の全国平均4.79室に対して，富山県6.88室，滋賀県6.60室，福井

表1-1 住宅所有の関係別専用住宅の規模（平成5年住宅統計調査）

住宅の所有の関係	1住宅当たり 居住室数(室)		1住宅当たり 居住室の畳数(畳)		1住宅当たり 延べ面積(m ²)	
	平成5年	昭和63年	平成5年	昭和63年	平成5年	昭和63年
住宅総数 ¹⁾	4.79	4.80	30.96	30.15	88.38	84.95
持ち家	6.08	6.02	40.60	39.07	118.45	112.08
借家	2.90	2.93	16.83	16.38	44.29	43.08
公営の借家	3.40	3.32	18.42	17.56	49.43	47.01
公団・公社の借家	3.11	3.07	17.05	16.50	46.65	44.84
民営借家(木造・設備専用)	2.93	2.95	16.48	16.18	44.67	43.75
民営借家(木造・設備共用)	1.31	1.30	6.74	6.67	16.98	16.00
民営借家(非木造・設備専用)	2.57	2.65	15.75	15.81	39.07	38.96
民営借家(非木造・設備共用)	1.19	1.23	6.90	6.76	17.19	16.17
給与住宅	3.34	3.51	20.36	20.58	54.33	54.21

1) 住宅の所有の関係「不詳」を含む。

総務庁統計局(1996):『日本の住宅』より

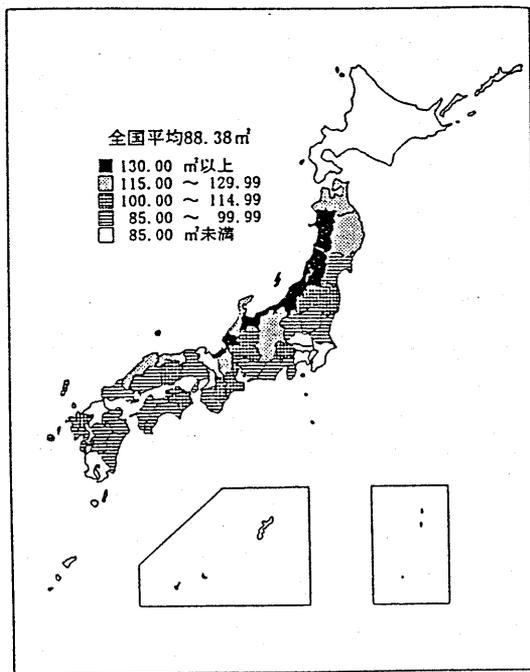


図1-4 専用住宅の1住宅当たり延べ面積

(平成5年住宅統計調査)

総務庁統計局(1996):『日本の住宅』より

県6.23室，秋田県6.22室となっている。同様に居住室の畳数では，全国平均30.96畳に対して富山県48.19畳，秋田県44.74畳，新潟県42.97畳，山形県42.34畳，1住宅当たり延べ面積では，全国平均88.38㎡に対して，富山県149.53㎡，福井県137.71㎡，秋田県136.06㎡，山形県132.61㎡，新潟県130.75㎡である。図I-4に示すように，北陸から東北地方の日本海側の各県において広く，東京大都市圏，京阪神大都市圏で狭くなっており，居住状況の地域格差も顕著である。しかし，大都市圏と地方との間の単純な格差とはいえず，大都市圏以外でも北海道や福岡県や鹿児島県などの九州各県，沖縄県でも全国平均を下回っている。

3大都市圏について専用住宅の規模をみると，1住宅当たりの居住室数や畳数，延べ面積において全国平均を上回っている中京大都市圏を除いて，京浜葉大都市圏は居住室数4.79室，居住室の畳数25.51畳，延べ面積69.78㎡，京阪神大都市圏は居住室数4.55室，畳数27.80畳，延べ面積77.73㎡と大きく全国平均を下回っている。

1戸建ての1住宅当たり敷地面積は持ち家が295㎡，借家が130㎡であるが，表I-2に示すように，持ち家住宅の33.1%が100～199㎡にあるのに対して，借家では50㎡未満が13.8%，50～99㎡が43.2%と極めて狭い敷地内の住宅が半数以上を占めていることがわかる。これを都道府県別にみると，表I-3に示すように，1戸建て・長屋建て住宅の1住宅当たり敷地面積は茨城県420㎡，富山県396㎡，栃木県391㎡，山形県390㎡，秋田県380㎡の順となっており，全国平均262㎡を上回るのは32道県で，北関東，北陸，東北地方で広い。一方，狭いのは大阪府131㎡，東京都150㎡，京都府171㎡などの大都市圏であるが，これ以外にも全国平均を下回るのは高知県182㎡，和歌山県203㎡，広島県214㎡，愛媛県225㎡，長崎県232㎡などのように平野が少ない県においても敷地面積が狭い。

表1-2 持ち家・借家別にみた一戸建て・長屋建て住宅の敷地面積（平成5年住宅統計調査）

敷地面積	持ち家	借家
一戸建て		(%)
総数	100.0	100.0
50㎡未満	1.9	13.8
50～99㎡	12.5	43.2
100～199	33.1	28.6
200～299	21.4	8.5
300～499	18.7	4.5
500㎡以上	12.5	1.5
1住宅当たり敷地面積(㎡)	295	130
長屋建て		
総数	100.0	100.0
50㎡未満	31.7	42.7
50～74㎡	25.4	30.3
75～99	16.1	13.4
100㎡以上	26.8	13.5
1住宅当たり敷地面積(㎡)	87	67

表1-3 一戸建て・長屋建て住宅の1住宅当たり敷地面積（平成5年住宅統計調査）

(㎡)					
都道府県	1住宅当たり敷地面積	都道府県	1住宅当たり敷地面積	都道府県	1住宅当たり敷地面積
全 国	262	富 山 県	396	島 根 県	284
		石 川 県	288	岡 山 県	258
北 海 道	280	福 井 県	320	広 島 県	214
青 森 県	338	山 梨 県	331	山 口 県	266
岩 手 県	349	長 野 県	333		
宮 城 県	345			徳 島 県	280
秋 田 県	380	岐 阜 県	281	香 川 県	276
		静 岡 県	260	愛 媛 県	225
山 形 県	390	愛 知 県	252	高 知 県	182
福 島 県	357	三 重 県	285	福 岡 県	266
茨 城 県	420	滋 賀 県	284		
栃 木 県	391			佐 賀 県	309
群 馬 県	349	京 都 府	171	長 崎 県	232
		大 阪 府	131	熊 本 県	321
埼 玉 県	238	兵 庫 県	199	大 分 県	280
千 葉 県	269	奈 良 県	233	宮 崎 県	312
東 京 都	150	和 歌 山 県	203		
神 奈 川 県	188			鹿 児 島 県	288
新 潟 県	340	鳥 取 県	309	沖 縄 県	275

表1-4 距離帯別にみた一戸建て・長屋建て住宅の一住宅当たり敷地面積

距離帯	(㎡)		
	東 京 70キロ圏	名 古 屋 50キロ圏	大 阪 50キロ圏
総数	216	261	154
0～10 km	110	182	93
10～20	144	263	145
20～30	182	287	176
30～40	207	273	186
40～50	261	333	183
50～60	349	-	-
60～70	380	-	-

(平成5年)

3大都市圏について1戸建て・長屋建て住宅の1住宅当たりの敷地面積をみると、京浜葉大都市圏213㎡、中京大都市圏259㎡、京阪神大都市圏166㎡となっており、京阪神大都市圏の住宅の敷地面積が著しく狭いことがわかる。これを各大都市圏の距離帯別にみると、表I-4に示されるように、東京70km圏では0～10km圏での110㎡を最低に郊外に向かうにつれて拡大し、40～50km圏で261㎡と全国平均とほぼ等しくなり、さらにその外側の50～60km圏では349㎡、60～70km圏では380㎡と敷地面積の上位の県と大差のない敷地面積となっている。名古屋50km圏でも同様に郊外に向かうにつれて敷地面積が拡大する。一方、大阪50km圏では都心の0～10km圏で93㎡と東京の都心部より狭いのに加えて、20～30km圏で176㎡に広がるものの、それより郊外に向かうにつれてもほとんど敷地面積が拡大せず、最も外側の40～50km圏でも183㎡と東京70km圏の20～30km圏とほぼ同じ面積である。大阪を中心とした距離帯のなかで最も広い30～40km圏でも敷地面積は186㎡で、全国平均より極めて狭く、京阪神大都市圏の住宅状況は良好なものとはいえない。

④世帯状況

次に、世帯と住居の関係についてみると、世帯の所得状況と住宅所有との関係では、表I-5に示すように、収入階級が高くなるほど持ち家率が高くなり、世帯収入と住宅取得の関係が密接であることが窺える。借家についてみると、図I-5に示すように、持ち家率と同様に給与住宅率も世帯収入が高くなるほど増加し、特に700～1000万円未満の収入階層では25%を超え、1000～1500万円未満や1500万円以上の最も収入階級の高い層で35%を超えている。これは企業が管理職などの高所得階層に対して住宅面において厚遇している現れであると解釈できる。一方、民営借家についてみると、非木造の民営借家はいずれの収入

表 1-5 世帯の年間収入階級別にみた住宅所有関係（平成5年住宅統計調査）

世帯の種類、 住宅の所有の関係	総数 1)	(%)									
		100万円 未満	100~ 200	200~ 300	300~ 400	400~ 500	500~ 700	700~ 1000	1000~ 1500	1500万円 以上	
普通世帯総数	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
主世帯 2)	99.6	99.7	99.6	99.5	99.5	99.6	99.6	99.7	99.7	99.6	
持ち家	59.6	43.7	44.2	48.9	51.3	56.3	66.2	77.9	85.3	89.8	
借家	38.3	56.0	55.4	50.7	48.3	43.3	33.5	21.8	14.4	9.8	
公営の借家	5.0	9.2	9.1	8.4	7.5	6.0	3.4	1.3	0.4	0.1	
公団・公社の借家	2.1	0.9	1.4	2.0	2.4	2.8	2.8	2.0	1.1	0.5	
民営借家	26.3	45.0	42.7	36.0	32.9	28.4	20.6	12.4	7.6	5.6	
木造・設備専用	13.3	23.8	22.9	19.4	17.5	14.6	10.0	5.6	3.1	2.0	
木造・設備共用	0.7	3.6	2.1	1.0	0.5	0.2	0.1	0.0	0.0	0.0	
非木造	12.3	17.6	17.7	15.6	14.9	13.5	10.5	6.8	4.5	3.6	
給与住宅	5.0	0.9	2.1	4.3	5.4	6.1	6.7	6.1	5.4	3.6	
同居世帯	0.2	0.1	0.1	0.2	0.2	0.2	0.2	0.2	0.2	0.2	
住宅以外の建物に居住する世帯	0.2	0.2	0.2	0.2	0.2	0.2	0.2	0.1	0.1	0.3	

- 1) 世帯の年間収入階級「不詳」を含む。
2) 住宅の所有の関係「不詳」を含む。

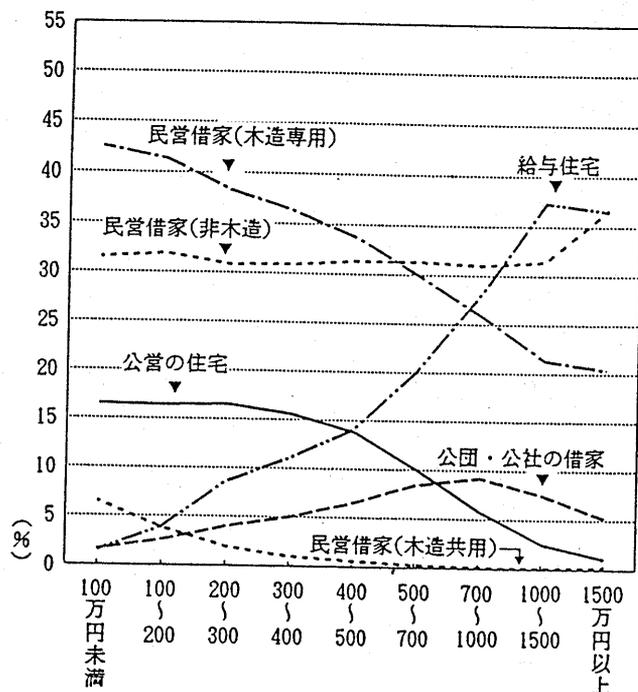


図 1-5 借家世帯の年間収入階級別にみた住宅の種類（平成5年住宅統計調査）

総務庁統計局(1996):『日本の住宅』より

階級でも30%強で収入による違いはみられないが、木造の民営借家では100万円未満の収入階級での40%強を最高に収入が高いほど低くなっている。同様に民営借家の木造共用の住宅率においても収入階層が上がるほど低くなっている。

また、公営住宅については、収入階層の低い400万円未満のいずれの収入階層においても15%強を占めているが、それ以上の収入階級では収入が上がるにつれて低くなっている。

一方、公団・公社の借家についてみると収入が上がるほど入居比率の占める割合が高くなっているが、700～1,000万円未満の9.2%をピークとして、それより高収入の階級では低くなっている。これは、公団・公社住宅が公営住宅より収入階層が上の世帯を対象として供給された結果であると考えられる。

次に、世帯人員数と住宅の所有状況との関係についてみると、表 I-6 に示すように、世帯人員数が多くなるほど持ち家世帯率が高くなっているのに対して、借家世帯率は世帯人員数が少ないほど高い。特に、木造・設備専用や非木造の民営借家率は1人世帯や2人世帯で高くなっている。また、年齢階層別に住宅所有状況をみると、29歳未満の年齢階層で持ち家率が著しく低く、30歳代で31.6%と急増し、それより上の年齢階層では年齢階層の上昇と共に持ち家世帯率が増加している。これは住宅取得が30歳代に始まり、40歳代でほぼ半数の世帯が持ち家となっていることが示しているように、30歳代から40歳代にかけての年齢階層が世帯の住宅取得の時期となっていることがわかる。

年齢階層別に借家の種類をみると、表 I-7 に示すように、若い年齢階層ほど非木造の民営借家率が高く、年齢層が高いほど木造の民営借家率が高い。また、表 I-8 に示すように、公営の借家率も年齢層が高いほど高くなっており、60歳以上の年齢階層では借家のうち25.

表1-6 世帯人員別にみた住宅所有・種類（平成5年住宅統計調査）

世帯の種類、 住宅の所有の関係	(%)							
	総数 1)	1人	2	3	4	5	6	7人 以上
普通世帯総数	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
主世帯 2)	99.6	99.8	99.4	99.6	99.6	99.6	99.8	99.7
持ち家	59.6	24.0	62.4	65.3	68.7	79.3	93.1	96.3
借家	38.3	68.5	36.8	34.2	30.8	20.3	6.6	3.5
公営の借家	5.0	3.6	6.1	6.0	5.9	4.2	1.4	0.7
公団・公社の借家	2.1	1.7	2.4	2.6	2.6	1.3	0.3	0.1
民営借家	26.3	55.8	24.5	21.0	16.3	10.5	3.9	2.2
木造・設備専用	13.3	24.7	13.2	11.5	9.5	7.0	2.8	1.7
木造・設備共用	0.7	2.8	0.2	0.1	0.0	0.0	0.0	0.0
非木造	12.3	28.3	11.2	9.4	6.7	3.6	1.0	0.4
給与住宅	5.0	7.4	3.8	4.6	6.1	4.2	1.0	0.5
同居世帯	0.2	-	0.3	0.3	0.3	0.2	0.0	0.0
住宅以外の建物に居住する世帯	0.2	0.2	0.3	0.2	0.1	0.1	0.2	0.3

- 1) 世帯人員「不詳」を含む。
2) 住宅の所有の関係「不詳」を含む。

表1-7 家計を主に支える者の年齢層別にみた住宅の所有（平成5年住宅統計調査）

家計を主に支える者の年齢	総数 1)	主世帯			同居世帯・住宅以外の 建物に居住する世帯	持ち家世帯率 (%)
		主世帯		同居世帯・住宅以外の 建物に居住する世帯		
		持ち家	借家			
普通世帯総数 2)	40 934	24 376	15 691	161	59.6	
25歳未満	2 109	66	2 041	2	3.1	
25～29歳	2 403	313	2 082	8	13.0	
30～34	2 953	932	2 006	15	31.6	
35～39	3 602	1 871	1 712	20	51.9	
40～44	5 111	3 283	1 807	21	64.2	
45～49	5 095	3 574	1 503	19	70.1	
50～54	4 781	3 528	1 239	15	73.8	
55～59	4 134	3 189	930	15	77.1	
60～64	3 533	2 822	696	14	79.9	
65歳以上	5 968	4 722	1 217	29	79.1	

- 1) 住宅の所有の関係「不詳」を含む。
2) 家計を主に支える者の年齢「不詳」を含む。

表1-8 家計を支えるものの年齢階層別にみた借家の所有関係

家計を主に支える者の年齢	(%)						
	総数	借家					給与住宅
		公営の借家	公団・公社 の借家	民営借家 (木造・ 設備専用)	民営借家 (木造・ 設備共用)	民営借家 (非木造)	
主世帯数 1)	100.0	13.0	5.4	34.8	1.8	32.0	13.1
25歳未満	100.0	2.4	1.1	30.9	3.9	51.0	10.6
25～29歳	100.0	7.1	3.2	29.6	1.1	43.8	15.2
30～39	100.0	11.3	5.2	30.2	0.7	35.8	16.7
40～49	100.0	15.1	7.0	35.9	1.2	25.4	15.4
50～59	100.0	18.6	8.1	39.7	2.0	19.0	12.6
60歳以上	100.0	25.8	7.2	46.9	3.2	13.0	3.9

- 1) 家計を主に支える者の年齢「不詳」を含む。

総務庁統計局(1996): 『日本の住宅』より

8%が公営住宅に居住している。つまり、住宅を所有していない高齢の年齢階層では木造の
民営借家と公営住宅に7割以上が居住していることになる。給与住宅率は、これらとは異
なったパターンを示しており、30～50歳代で高く、それより若年や老年の年齢階層では低
い。

⑤家賃

借家の1ヶ月当たりの家賃は、表I-9に示されるように、1993年で平均44,763円であり、
1988年の借家平均33,762円から急騰した。住宅の種類別にみると、非木造の民営借家が65,
309円で最も高く、以下、公団・公社の借家44,602円、木造・設備専用の民営借家44,448円、
公営借家21,862円、木造・設備共用の民営借家20,966円、給与住宅19,769円である。これ
は先に述べた世帯の収入階層との関連でいうと、所得のかなり高い階層に多い給与住宅で
は家賃が最も低いことを示しており、収入階層の低い層に多い公営住宅や木造の民営借家
は、家賃は低いものの収入との相対的比較からみると、低収入の階層ほど家賃の負担が大
きい。また、表I-10に示されるように、公営住宅では3万円未満の家賃の住宅が70%以上
を占め、木造・設備共用の民営借家では3万円未満が80%以上を占めているが、非木造の民
営借家では3万円未満は約5%しかなく、5～7万円が約半数、10万円以上の家賃も12.3%を
占めるなどかなり高い家賃となっている。一方、給与住宅は43.6%が1万円未満の家賃とな
っており、2万円未満の家賃の住宅は70%以上を占めている。

都道府県別に1ヶ月当たりの借家の家賃をみると、東京都66,297円、神奈川県58,323円、
埼玉県51,599円、千葉県48,952円、大阪府46,364円となっており、一方、家賃が低いのは
宮崎県27,386円、島根県27,493円、徳島県28,462円、山口県28,520円、岩手県28,965円で

表1-9 住宅の種類別にみた借家の1ヶ月あたりの家賃及び1畳あたりの家賃

(平成5年住宅統計調査)

(円)

住宅の種類 専用住宅の所有の関係	1か月当たり家賃		1畳当たり家賃	
	平成5年	昭和63年	平成5年	昭和63年
借家総数	44 763	33 762	2 637	2 045
専用住宅	44 458	33 214	2 636	2 028
公営の借家	21 862	17 139	1 187	976
公団・公社の借家	44 602	34 723	2 614	2 104
民営借家(木造・設備専用)	44 448	34 742	2 691	2 149
民営借家(木造・設備共用)	20 966	18 111	3 109	2 716
民営借家(非木造)	65 309	51 989	4 157	3 324
給与住宅	19 769	12 568	969	611
農林漁業併用住宅	22 309	14 241	975	641
店舗その他の併用住宅	57 449	47 727	2 700	2 422

表1-10 住宅の種類別にみた1ヶ月あたり家賃別割合 (平成5年住宅統計調査)

(%)

1か月当たり家賃	専用住宅						
	公営の借家	公団・公社 の借家	民営借家 (木造・ 設備専用)	民営借家 (木造・ 設備共用)	民営借家 (非木造)	給与住宅	
総数 1)	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
1万円未満	10.1	23.3	0.4	2.9	4.7	0.9	43.6
1～2	10.8	27.3	8.1	5.7	42.6	0.9	28.7
2～3	12.0	21.8	19.0	14.8	35.4	3.3	10.1
3～4	16.9	15.7	27.8	24.6	12.2	12.8	4.3
4～5	14.2	7.0	16.8	18.1	2.6	17.9	2.3
5～6	10.6	3.4	9.9	12.2	0.7	16.0	2.2
6～7	7.8	1.0	4.4	8.3	0.3	13.4	1.7
7～8	5.4	0.2	3.9	5.1	0.1	9.9	1.4
8～9	3.4	0.0	2.4	2.8	0.0	6.8	1.1
9～10	1.9	0.0	1.8	1.2	0.0	4.0	0.6
10万円以上	5.7	0.0	4.9	3.2	0.0	12.3	3.0

1) 1か月当たり家賃「不詳」を含む。

総務庁統計局(1996):『日本の住宅』より

ある。このように家賃は大都市圏で高く、九州や中・四国、東北地方で低くなっており、大都市圏と地方での家賃の格差は大きい。また大都市圏のなかでも大阪府は、公営住宅や木造の民営借家が多いためか、平均すると借家の家賃は非木造の民営借家の多い関東地方より低くなっている。

⑥最低居住水準の状況

表 I-11に示すように、いずれの住宅においても1人当たりの居住室の畳数は増加しており、居住水準は改善されつつある。これは1室当たりの人員をみても同様で、1973～93年にかけて徐々に減少し、居住密度が緩和されている。「第6期住宅建設五箇年計画」で設定された最低居住水準とは、すべての世帯が確保すべき水準で、居住室、設備、住宅の環境、世帯人員別住宅規模を中心に基準が示されている。1993(平成5)年住宅統計調査で用いられている最低居住水準は、夫婦独立の寝室(6畳)の確保、中学生以上の子どもの性別就寝、18歳以上の子どもの個室(4.5畳)確保、世帯人員に応じた食事室の確保などである。

最低居住水準未満の住宅は、持ち家では2.4%、借家16.6%である。また、借家のうち公営住宅で20.3%、公団・公社の借家21.3%、民営借家16.6%、給与住宅11.4%となっており、比較的世帯人員の多い公営住宅や公団・公社の借家で最低居住水準未満の住宅率が高い。特に借家について世帯人員別にみると、借家の3～5人世帯では最低居住水準未満の住宅率が23.5%と高く、5人以上の世帯では42.7%もの世帯が最低居住水準未満の住宅に居住している。

都道府県別にみると、表 I-12に示すように、東京都で最低居住水準未満の住宅率は21.2%、大阪府14.8%、沖縄県13.7%、神奈川県12.2%、京都府11.2%となっており、沖縄県

表V-11 住宅所有関係別にみた居住密度の推移（平成5年住宅統計調査）

住宅の所有の関係	1人当たり居住室の畳数(畳)					1室当たり人員(人)				
	昭和 48年	昭和 53年	昭和 58年	昭和 63年	平成 5年	昭和 48年	昭和 53年	昭和 58年	昭和 63年	平成 5年
	住宅総数 1)	6.61	7.78	8.55	9.55	10.41	0.87	0.77	0.71	0.66
持ち家	7.55	8.87	9.60	10.72	11.69	0.79	0.70	0.65	0.61	0.57
借家	4.65	5.39	5.99	6.69	7.38	1.12	0.99	0.91	0.84	0.79
公営の借家	2) 4.1	4.63	5.17	5.79	6.44	2) 1.19	1.08	0.99	0.92	0.84
公団・公社の借家	...	4.89	5.21	5.68	6.17	...	1.07	1.01	0.95	0.89
民営借家(木造・設備専用)	3) 4.7	5.39	5.97	6.75	7.40	3) 1.10	0.98	0.90	0.81	0.76
民営借家(木造・設備共用)	4) 4.1	4.97	5.42	5.67	5.93	4) 1.21	1.02	0.95	0.90	0.87
民営借家(非木造・設備専用)	...	6.38	7.08	7.67	8.04	...	0.87	0.81	0.78	0.76
民営借家(非木造・設備共用)	...	4.95	5.50	5.88	6.15	...	1.03	0.97	0.94	0.94
給与住宅	5.24	5.94	6.53	6.86	7.78	1.05	0.95	0.88	0.86	0.79

1) 住宅の所有の関係「不詳」を含む。

3) 民営借家(非木造・設備専用)を含む。

2) 公団・公社の借家を含む。

4) 民営借家(非木造・設備共用)を含む。

表V-12 居住水準を満たす世帯の割合（平成5年住宅統計調査）

都道府県	居住水準以上の世帯		都道府県	居住水準以上の世帯		都道府県	居住水準以上の世帯	
	最低居住 水準	誘導居住 水準		最低居住 水準	誘導居住 水準		最低居住 水準	誘導居住 水準
全 国	90.4	40.5	富 山 県	96.7	64.5	島 根 県	95.2	49.2
北 海 道	94.3	53.7	石 川 県	95.6	59.2	岡 山 県	93.1	46.2
青 森 県	95.9	57.7	福 井 県	95.7	54.6	広 島 県	94.3	46.3
岩 手 県	95.0	55.6	山 梨 県	93.7	46.5	山 口 県	94.9	46.6
宮 城 県	93.9	45.4	長 野 県	95.7	55.8	徳 島 県	94.3	47.3
秋 田 県	97.1	63.9	岐 阜 県	95.4	55.0	香 川 県	95.3	50.8
山 形 県	96.8	54.3	静 岡 県	92.6	41.8	愛 媛 県	95.1	45.6
福 島 県	93.7	47.4	愛 知 県	91.4	44.8	高 知 県	91.9	40.0
茨 城 県	93.2	40.7	三 重 県	96.0	52.3	福 岡 県	91.3	39.2
栃 木 県	93.0	41.2	滋 賀 県	95.9	54.7	佐 賀 県	95.2	43.7
群 馬 県	93.3	41.7	京 都 府	88.8	35.2	長 崎 県	91.8	38.0
埼 玉 県	90.1	32.8	大 阪 府	85.2	30.1	熊 本 県	92.6	39.7
千 葉 県	91.2	36.9	兵 庫 県	90.8	40.7	大 分 県	95.0	47.1
東 京 都	78.8	25.8	奈 良 県	93.5	46.8	宮 崎 県	93.9	38.5
神 奈 川 県	87.8	31.3	和 歌 山 県	93.0	40.7	鹿 児 島 県	94.1	39.9
新 潟 県	95.7	57.3	鳥 取 県	94.3	49.0	沖 縄 県	86.3	30.4

総務庁統計局(1996):『日本の住宅』より

を除いて大都市圏で高くなっている。3大都市圏についてみると、最低居住水準未満の住宅率は13.0%であるが、3大都市圏以外の平均6.1%と比較するといかに低水準の住宅が大都市圏に多いかということがわかる。特に、京浜葉大都市圏では14.7%、京阪神大都市圏では12.0%が最低居住水準未満である。

さらに、3大都市圏で住宅の種類別に居住水準についてみると、3大都市圏全体で最低居住水準未満の住宅率が10.3%あり、持ち家を含めていずれの種類住宅においても高い比率となっている。京浜葉大都市圏では公営借家25.5%と公団・公社借家23.1%において、民間借家の20.9%を上回っており、公営住宅の居住水準が低いといえる。同様に、京阪神大都市圏においても借家の居住水準が低い。しかし、中京大都市圏では2つの大都市圏ほど居住水準が低くはなく、最低居住水準以上の世帯が全国平均を上回っている。このように、居住水準からみると京浜葉大都市圏と京阪神大都市圏の2つの大都市圏で特に低いことがわかる。

2章 住宅のサブ・マーケット

わが国における住宅のサブ・マーケットは、住宅の所有や形態などにより、図I-6に示すように、分類される。

①戸建て持ち家住宅

宅地開発の形態には、住宅団地とミニ開発に大別できる。住宅団地は厳密な定義はないが、開発面積が1ヘクタール以上の大規模なものといえる。大規模な住宅団地には、ほとんどの場合、宅地開発指導要綱により開発許可申請が必要となっており、宅地開発指導要綱により道路幅、団地規模に応じた公園や学校などへの公共用地への土地提供などが取り決

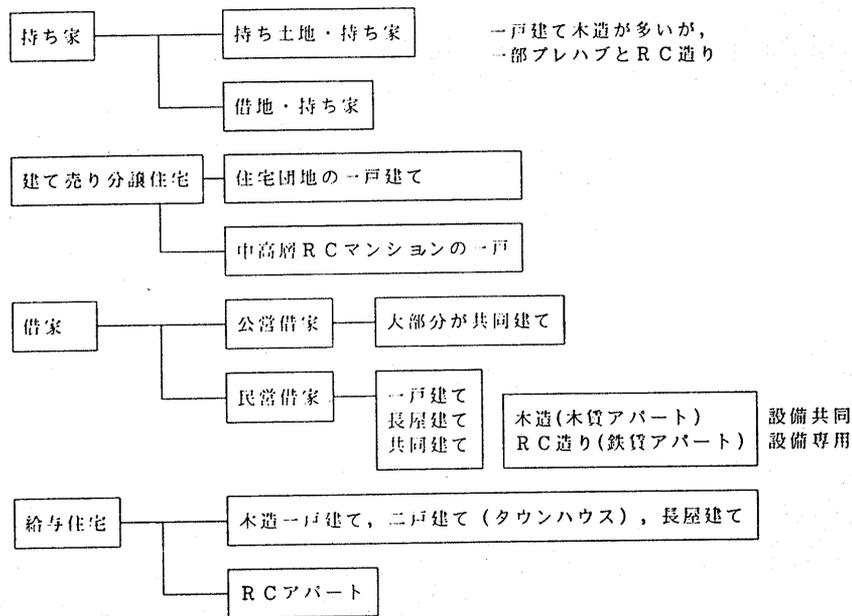


図1-6 わが国における住宅の種類 (牛見;1983, p. 142を修正)

められている。また、一定基準を上回る住宅には住宅金融公庫の融資がもらえるようにするなど、このような行政からの直接的・間接的コントロールにより、住宅が供給されている。

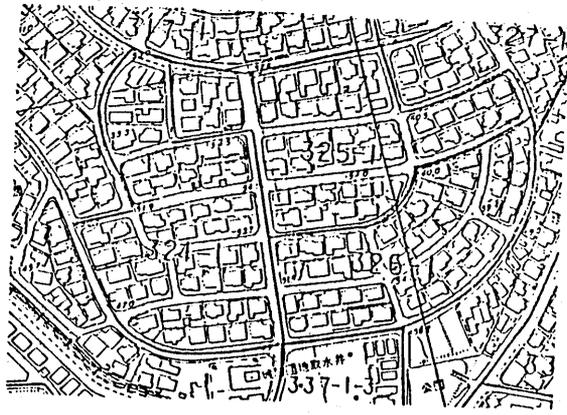
ミニ開発は「狭小敷地に建つ木造戸建の建売住宅を指す」(森本;1993, p. 172)とされ、その起源は1976年7月14日付朝日新聞のルポルタージュ記事とされる。牛見(1983)は高地価の大都市近郊のスプロール地域において零細不動産業者等により「基準以下のものが密集して建てられるケース」としてミニ開発建売住宅を定義し、「敷地は極端に切りつめられ、敷地いっぱい軒と軒を接するように建築され、低湿地であったり、必要な公共施設や社会的施設に欠けていたりして、不十分な点が多く、都市計画上からも好ましくない、スプロール(ひとで状虫くい)開発の大きな原因」(p. 43)とし、「持家モドキ」(西山;1976の

いう「ニセ持家」)住宅と表現することにより将来のスラム化を懸念している。

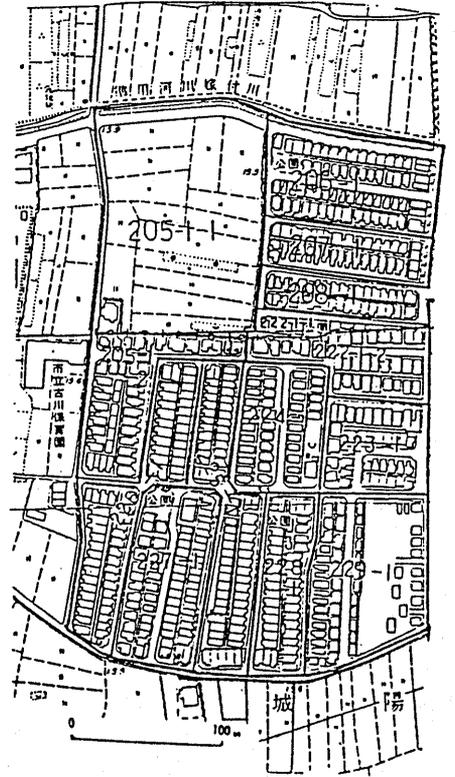
ミニ開発の概念は『ハウジング用語辞典』では①開発規模が1000㎡未満、②一つの区画が100㎡未満、③建売分譲住宅、という点で合意が得られているとされている。しかしながらこの概念だけではミニ開発に潜む問題点が隠されているため、④公共・公益施設が未整備な住宅開発、⑤開発主体の大部分が零細建売業者や零細不動産業者などであること、を加える必要がある。

ところでミニ開発は、制度的背景として1968年の都市計画法で開発許可制度が創設され、一定規模以上の宅地開発に許可が必要となったために登場したものである。すなわち良好な宅地開発を誘導しようとした都市計画法が、大規模開発についてはその効果がプラス面に作用した一方で、ミニ開発のような法的規制から逃れた「好ましくない」宅地開発が形成される要因ともなっている。

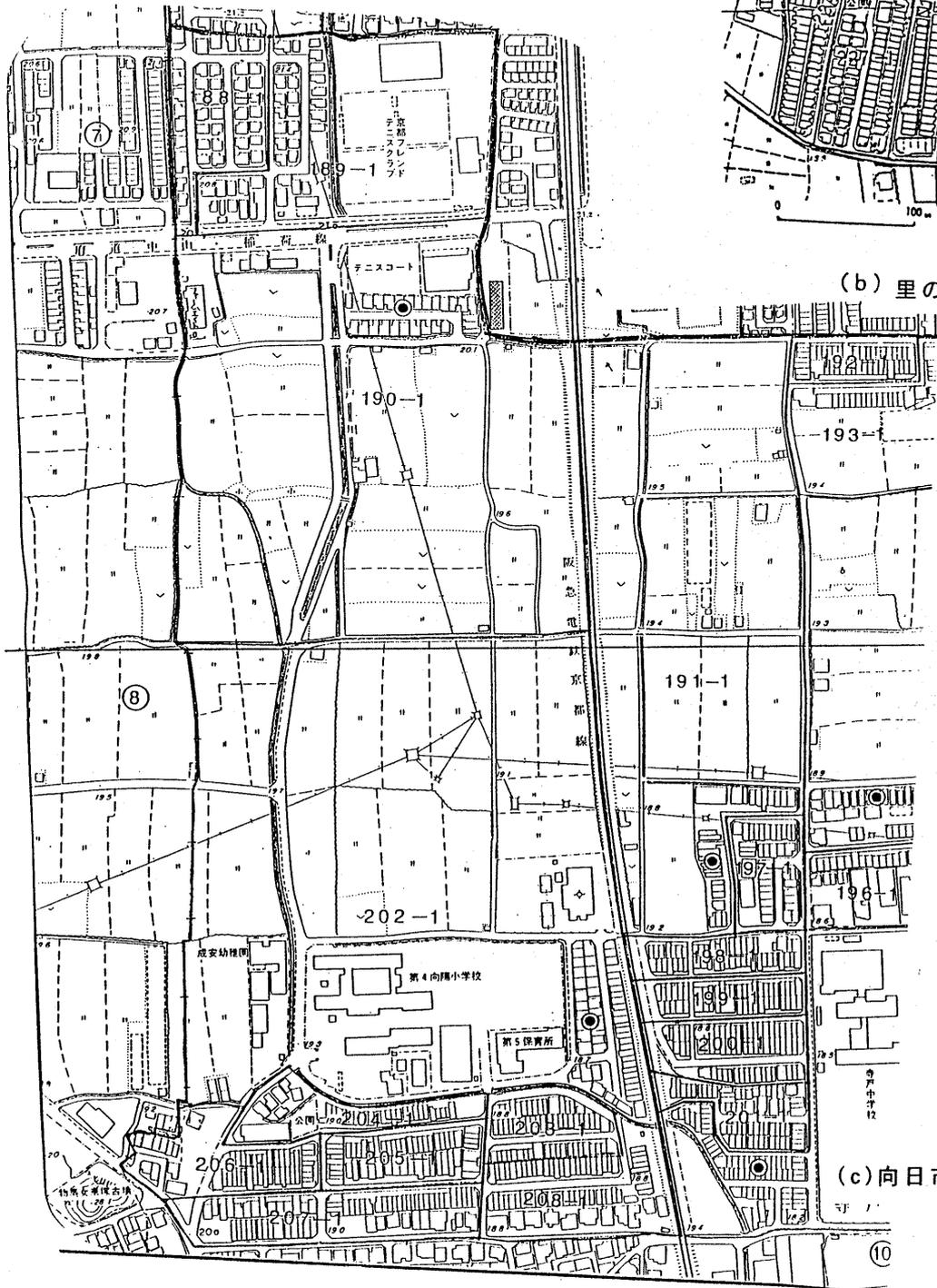
森本(1993)によると、ミニ開発には大きく分けると二つのタイプがあり、その一つは「郊外部における畑地の宅地化に際して、次々と小規模な開発が連続して進められるもの」と二つめは「宅地化が既に進展している市街地内において、区画整理跡地や工場跡地、さらには比較的大きな邸宅跡地などが細分化されて出現するもの」である。これら二つのタイプのミニ開発は図I-7に示されるように、極めて密集した住宅地を形成するだけでなく、道路の配置、私道であるための道路管理の問題、排水施設の問題、防災上の危険性、公共・公益施設の未整備とただ乗り、公共・公益施設の後追い整備の必要性、計画的な街づくりの破壊、将来の再開発候補地となる、などさまざまな問題を抱えていることが指摘されている。しかしながらマンションより資産価値が低下しないとかマンションより住宅の広



住宅団地 (a) 城陽団地



(b) 里の西(城陽市)



(c) 向日市のミニ開発

図1-7 ミニ開発地の街区例

さに満足度が高いとか、戸建て持ち家志向の強さ、販売価格と取得能力との一致、業者の供給能力などの点から「現在の社会経済状況からやむを得ない、あるいは利点を持っている」(森本 ; 1993, p. 172)という評価もある。

ミニ開発に関する数的な把握は、統計資料が全くないため困難である。しかし、平成5年住宅統計調査結果によると、持ち家住宅のなかで100㎡未満の住宅の比率は全国で約43.0%であるが、京浜大都市圏では約58.7%、京阪神大都市圏で約55.3%となっていることから推測できるように、大都市圏では内部や郊外に多いことがわかる。このなかには「分譲マンション」などの集合住宅もかなり含まれているため、一戸建住宅で100㎡未満の住宅の比率をみる必要がある。ただしこの統計資料も持ち家と賃貸住宅が含まれているため、完全にミニ開発を示すものではないことに注意する必要がある。

1983(昭和58)年住宅統計調査結果によると、100㎡未満の住宅率は全国平均で約20.7%、市部で24.6%、京浜大都市圏で32.0%、京阪神大都市圏で37.0%、中京大都市圏15.7%であったが、1993(平成5)年住宅統計調査結果によると全国平均で約18.5%、市部で21.9%、京浜大都市圏で29.0%、京阪神大都市圏で34.8%、中京大都市圏13.2%とわずかながら狭小な住宅が減少しているものの、京浜大都市圏と京阪神大都市圏における狭小な戸建て住宅の比率は極めて高い。大都市圏別にみると、京阪神大都市圏においてミニ開発的な狭小な住宅の比率が極めて高くなっていることが原因と思われる。

都市別にみると、東京特別区部での100㎡未満の住宅率は54.6%、大阪市では68.5%、京都市54.5%が極めて高い比率である。三大都市圏のなかでは名古屋市26.0%、横浜市27.0%、川崎市40.9%、神戸市37.5%と、上記の3市と比較して狭小な住宅の比率はかなり低

い。これは、横浜市や神戸市などにおいて大規模な郊外住宅団地を含んだことが原因と思われる。一方、地方の大都市では100㎡未満の住宅の比率は、三大都市圏と比較して総じて著しく低く、札幌市5.8%、仙台市10.3%、広島市26.8%、福岡市15.1%である。

②共同住宅

平成5年住宅統計調査によると、1988～93年において供給された住宅数の増減を住宅の建て方別にみると、住宅総数で約336万戸の増加に対して鉄骨・鉄筋コンクリート造りの共同住宅は253万戸と最多の増加数である。木造の戸建て住宅や長屋住宅が減少しているなかで、民間マンションのような共同住宅の増加は、特に大都市圏において著しい。このような共同住宅が住宅供給の主流となった状況は、建築時期別にみると、1981年以降のことであり、特に1986年以降は各時期における住宅建築数の過半数を占めている。

共同住宅の割合をみると、全国平均は35.0%であるが、東京都65.3%、神奈川県51.8%、大阪府50.1%、沖縄県42.4%、兵庫県40.7%の順となっており、沖縄県を除いて大都市圏の都府県において高い。大都市圏別にみると、中京大都市圏では戸建て住宅の割合が全国平均(59.2%)より高いが、京浜葉大都市圏は共同住宅の割合が51.9%、京阪神大都市圏では43.4%と全国平均を大きく上回っている。

このように、大都市圏をはじめとして急増した共同住宅の居住水準は、最低居住水準でみると、全国平均では、水準未満の世帯率が戸建て住宅で3.1%に対して共同住宅は14.2%と低水準の住居が多い。さらに大都市圏別にみると、京浜葉大都市圏では水準未満が戸建て住宅で5.4%に対して共同住宅で16.2%、京阪神大都市圏では戸建て住宅の水準未満が2.6%、共同住宅の水準未満が16.2%である。

住宅統計調査による定義の共同住宅は、必ずしも賃貸や分譲のマンションのみの数値ではないため、これらについては正確な状況がつかめないのが実状である。

③借家住宅

借家住宅のなかには民営借家と公営借家があるが、民営借家についてみると、牛見(1983)は民営借家を一戸建て、長屋建て、共同建てに大別し、さらに長屋建て住宅と共同建て住宅をそれぞれ木造(木賃アパート)、RC造り(鉄賃アパート)に分類している。また、木賃アパートは設備共用と設備専用住宅に細分される。

近年、大都市内部において卓越する民営借家住宅は、イギリスのヴィクトリア朝期における都市流入者の劣悪な居住条件の例にあるように、現代都市に共通している深刻な住宅問題をいくつか提示している。一つは居住空間の狭さや老朽化の問題など住居自体の問題であり、もう一つは、周辺地域を含めた居住環境の問題である。

供給過剰にある民営借家住宅は、中高層集合住宅形態のものが大半を占めるが、居室が1つのみからなる「ワンルームマンション」には、居住空間の狭小さから一般世帯の居住ができないため、必然的に居住者の選択が行われる。また、老朽化した建物が多い木造アパートには、その低廉な家賃負担から高齢者や若年単身者などの居住者になりやすい。

④公営住宅

わが国における公営住宅は、公営住宅法に記されているように、国及び地方公共団体が協力して住宅を直接的に建設し、住宅に困窮する定額所得者に低廉な家賃で賃貸することを目的としたものである。建設主体は都道府県および市町村であるが、工事費の2分の1を国庫が補助する第一種住宅と工事費の3分の2を国庫が補助する第二種住宅がある。第二種

住宅は福祉的な意味を強くもち、世帯収入のより低い階層を入居対象としている。

この他に直接的な住宅供給として、不良住宅地区の環境整備事業の一環として行われる住宅改良事業があり、住宅地区改良事業の施行による除去住宅居住者の収容を目的とした改良住宅がある。改良事業には、不良住宅除却費の2分の1が国庫の補助があり、土地整備費や改良住宅の建設費には3分の2の国庫補助がある。

大都市や主要地方都市における公営住宅の分布をみると、図 I-8 に示すように、市域内での分散もみられるが、特定地域にある程度集中した分布となっている都市が多い。住宅配分の点からみると、分散した分布が好ましく思われるが、実際は建設費を抑制するために安い地価の郊外地域を選好し、このような土地取得上の問題から市街地から離れた場所に公営住宅が建設されることが多い。イギリスでは、市街地内部の高地価だけが原因ではなく、公営住宅が市街地内部から離れて立地するのは政策的な要因も指摘されている。イギリスでは公営住宅を郊外地域に集中して単一階層の居住者集団を形成し、住宅政策による問題地域形成へとつながるとともに、市街地内部の老朽化して居住条件の極めて悪い公営住宅には、有色人種の移民が集中するように行政による「操作」が行われ、明らかに彼らに対して不利な状況をつくり出した。

わが国では、市街地内部の住宅改良事業によって低所得の居住者を再集中させることが多い。また、郊外地域の公営住宅は、大規模な住宅群から形成されることが多く、一定の所得水準以下の人々により入居許可が出されるような現行の公営住宅入居者選抜の制度では、ある意味で、行政が福祉政策の名のもとに所得水準の低い人々を集中させているともいえ、一種の「ハウジング・トラップ（住宅政策の罠）」が行われている。

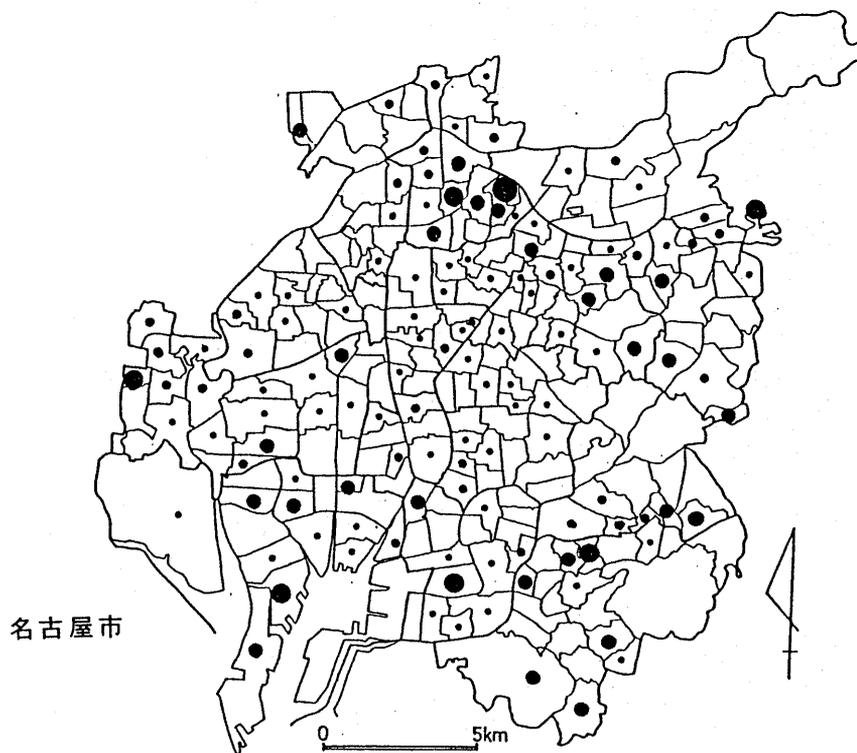
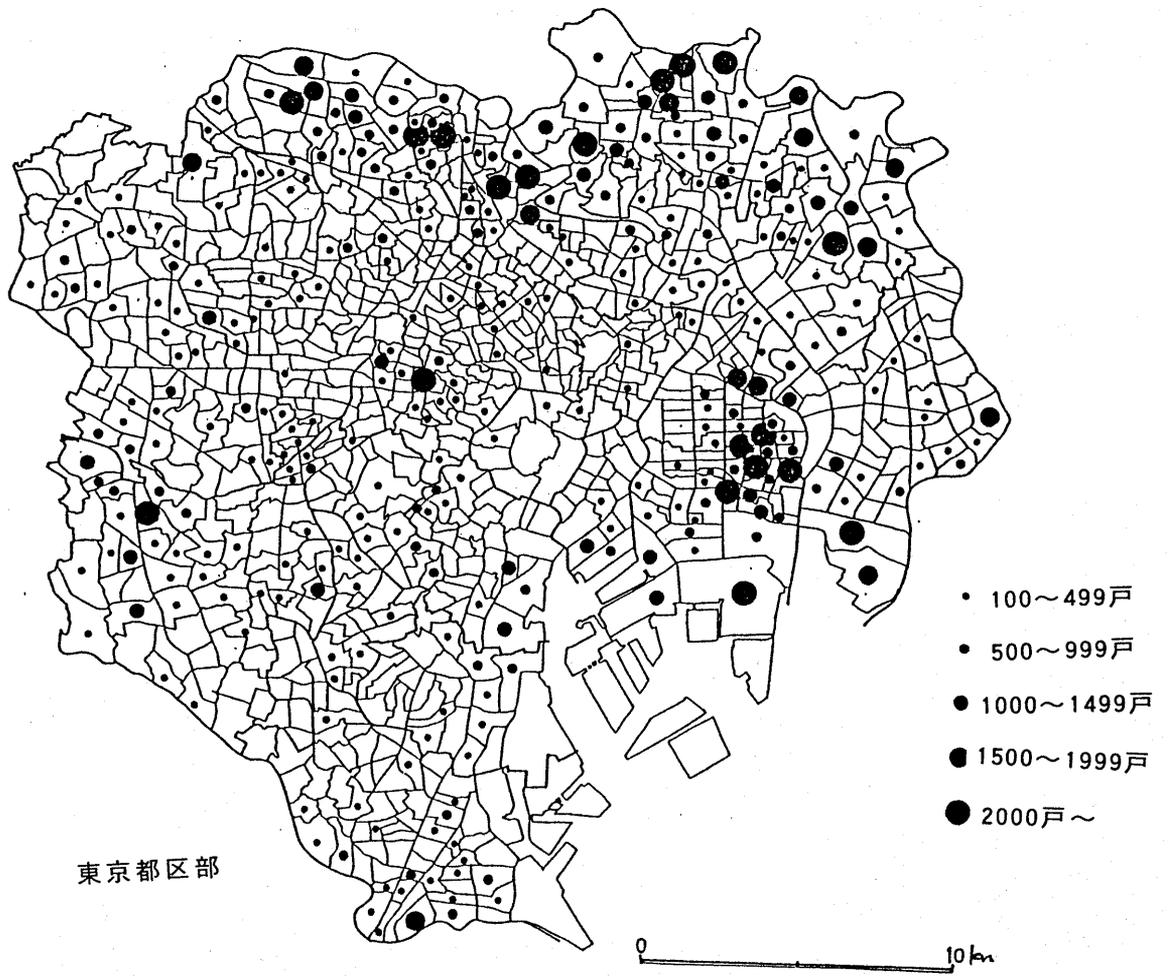


図1-8 主な都市における公営住宅の分布(その1)

(1980年国勢調査統計区別資料より作成)

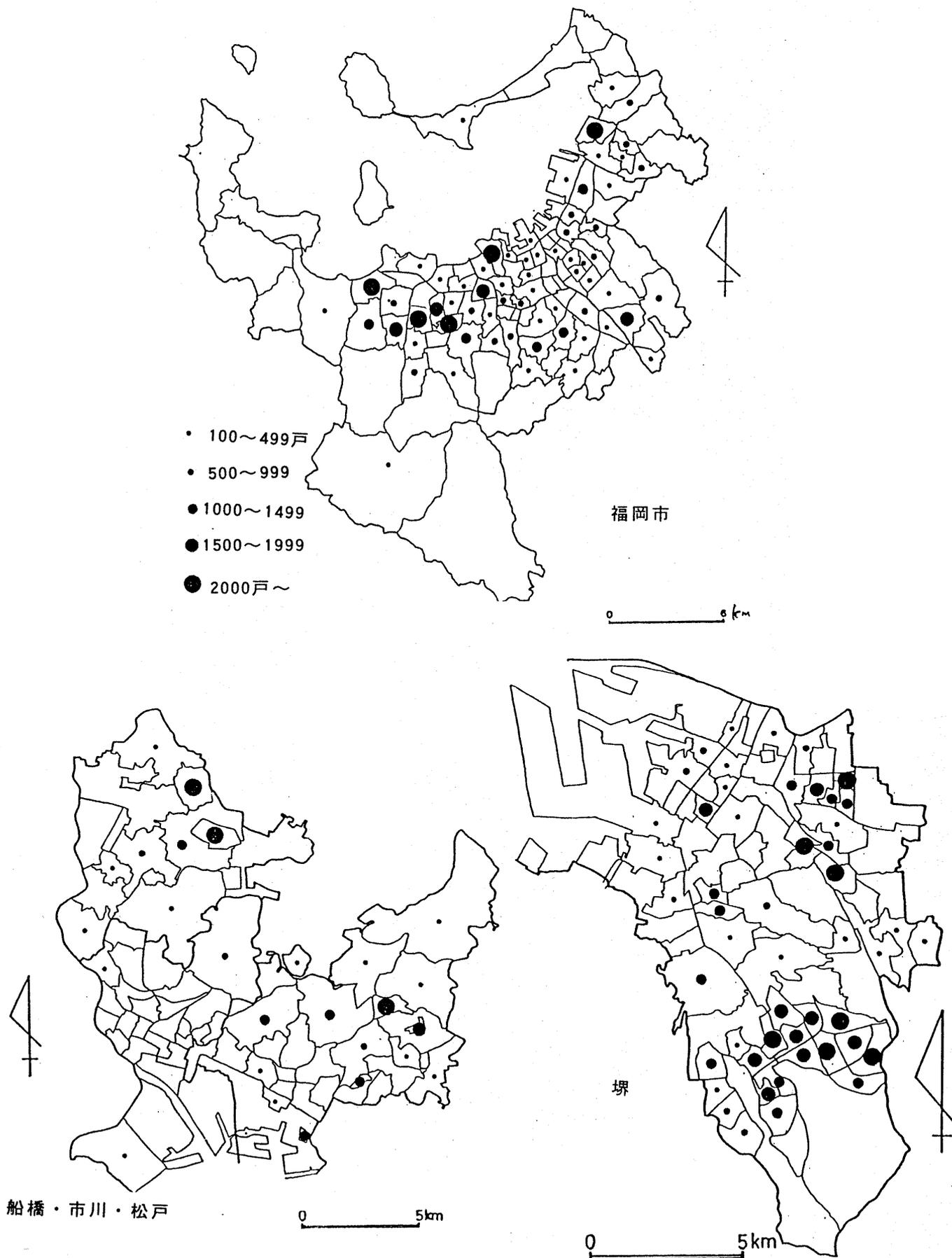
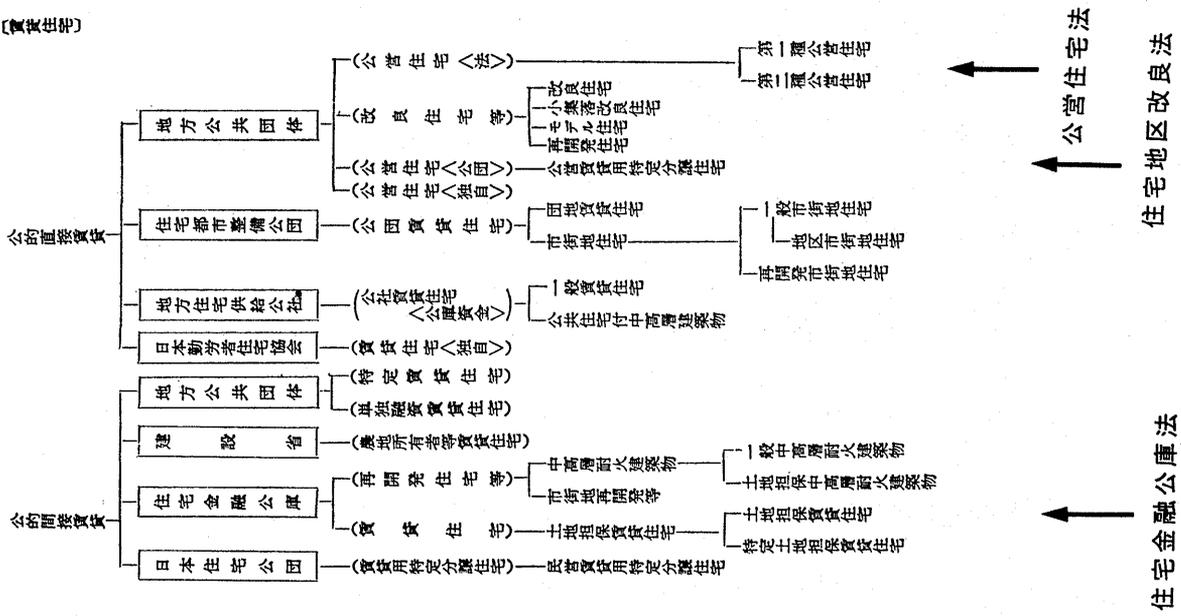


図1-8 主な都市における公営住宅の分布(その2)

(1980年国勢調査統計区別資料より作成)

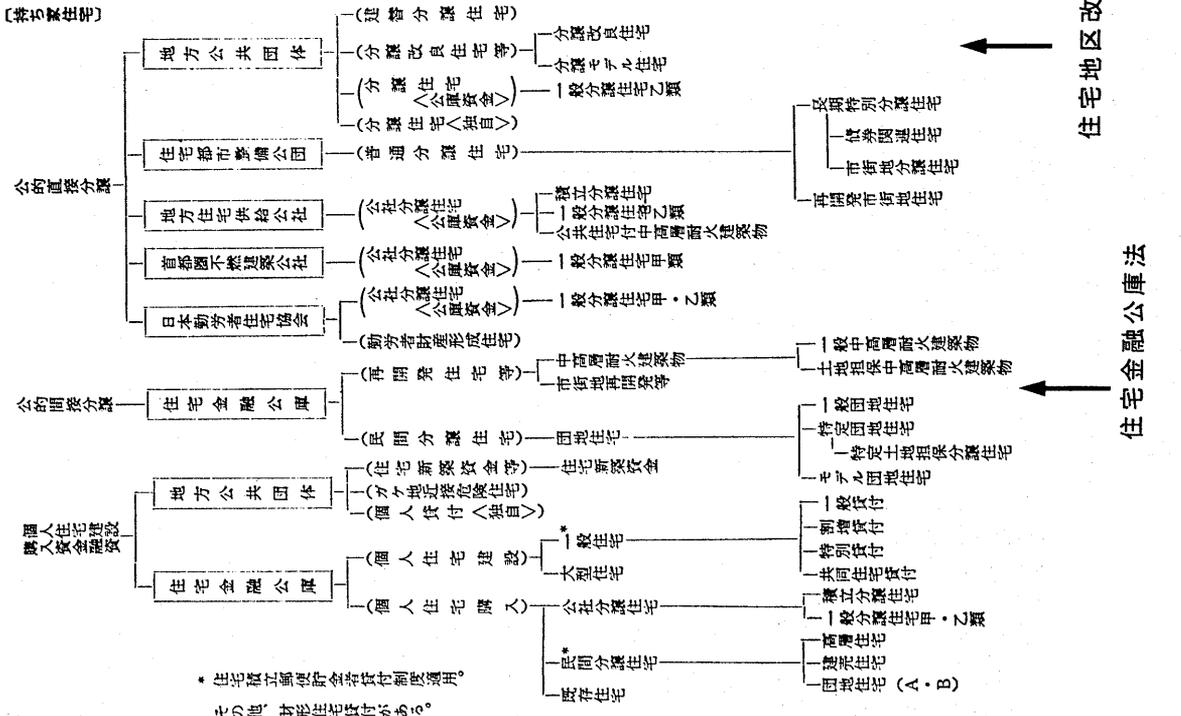
〔貸付住宅〕



公営住宅法
住宅地区改良法

住宅金融公庫法

〔分譲住宅〕



住宅地区改良法

住宅金融公庫法

住宅融資保険法

* 住宅敷立郵便貯金貸付制度適用。
その他、財形住宅貸付がある。

図1-9 わが国における住宅に関する諸制度

3. 住宅の諸制度

わが国における住宅に関する諸制度は、図 I-9に示すように、住宅の種類ごとに根拠となる法令、建設主体、融資主体、供給対象、補助・融資条件などが細かく取り決められており、全国的には過去6度にわたる「住宅建設五箇年計画」に基づく住宅建設計画法によって居住水準の設定、住宅供給に関する政府施策住宅（公営住宅や公庫融資住宅など）の供給計画戸数の策定などが行われる。このなかで、政策に基づいて持ち家推進のために間接的な住宅供給として住宅融資が行われ、また公的な直接的な住宅供給として公営住宅の建設などが行われる。それぞれの住宅供給には、住宅融資保険法や公営住宅法、住宅都市整備公団法、住宅地区改良法、住宅金融公庫法などの法的根拠がもたされている。

これらの複雑な諸制度は、公営住宅における入居者選択や持ち家取得者に対する貸付に関する制約など、さまざまな局面において制約条件となり、それらの制約条件下において人々の住居探索行動や購買行動などが行われ、その結果として住宅の種類ごとの居住者特性の分化が行われると考えられる。これまでのわが国の都市地理学において、特に居住の側面に関してはこれらの制度的側面について注目されることは少なく、わずかに宅地開発指導要綱による開発規制の影響に関する研究例がいくつか見られる程度である。制度的側面から居住者特性について考察されることは、今後の課題と思われる。

4. 小結

わが国における住居水準は徐々に向上してきたとはいえ、極めて低い状態は継続されているといえる。特に、都市部では異常に高い地価の影響もあって、狭い住居に住まわざるをえず、居住水準は農村部と著しい格差をもったままであるといえる。このような状況の

もとで、政府の持ち家政策により公的住宅供給もあまり積極的に行われなかったため、都市部の公営住宅は福祉的性格を強くもった限定的住宅となっている。

本論文では、住宅のサブマーケットごとに居住者特性を明らかにすることにより、住宅により異なる居住者特性がいかなるメカニズムにより形成され、その形成メカニズムの背景にどのような社会的・制度的背景があるのかなどについて検討を試みる。

注)

1) 総務庁統計局『日本の住宅 平成5年住宅統計調査の解説』によると、空き家率が高いのは西日本の府県が多いと記されているが、東北地方の空き家率の高さを考慮すると必ずしも妥当な解釈ではない。

II章 住宅供給と居住者の特性－広島市を例として－

1960年代以降、高度経済成長に伴う都市地域への人口流入はわが国において顕著な現象であった。このため都市人口は急速に増大し、さらに核家族化の進行も大きな要因となって住宅不足は深刻な問題となった。この住宅問題解決のためには住宅の大量供給が必要となり、戸建て住宅群や公営住宅群からなる大規模な住宅団地は、既成市街地から溢流する人口の受入地として重要な役割を果たしてきた。さらに、近年には居住空間の拡大を目的とただけではなく、豊かな自然環境などのよりよい居住環境を求める人々にとっても住宅団地が重要な受け皿をなしている。一方、市街地内部では、建物を高層化することによって大量の人口を収容する中高層集合住宅が急増し、土地利用の高度化によって市街地内部に新たな人口定着がはかられている。

郊外地域の戸建て住宅からなる住宅団地と市街地内部の集合住宅とは、互いに密接な関連性を持っており、既存の住宅の建て替え以外では、新規の住宅取得希望者はどちらかの選択をしなければならない。そこに世帯の居住地選択の意志決定が反映されるが、そのような意志決定の結果としてそれぞれの種類の住宅には、同様の居住地の選好を経験し、同様の居住様式を求めたような居住地選択をした世帯が集合することとなる。一方、住宅供給側からみると、同一集合住宅内や同一住宅地内では似たような間取りや居住面積で大量供給される。本章では、住宅供給に関する資料を得ることができた広島市を事例として、住宅供給と供給地における居住者の特性をみることによって、住宅供給が作り出した居住者集団の分化について明らかにしたいと考える。

1 節. 住宅団地の開発とその居住地域構造－広島市の事例－

1. 研究目的

一般に「団地」といえば中高層のアパートを思い浮かべる人も多く、事実「団地族」と呼ばれる住民は郊外の戸建て住宅からなる住宅地域の居住者ではなく、中高層アパートの居住者を指す場合もある。鈴木(1964)によると、「団地」という用語は都市計画学や建築学の分野において大正期から使用されているといわれるが、本来団地は工業団地や流通団地のように、単一機能が集積するようにつくられた土地を指しているものと考えられる。

したがって住宅団地を定義する場合、中高層アパートからなる集合住宅だけではなく、建て売りの戸建て住宅や戸建て住宅用に区画された分譲用の土地の集合したものも合わせて、居住機能が集積するようにつくられた土地（あるいは大規模な場合には地域）を住宅団地とすることが妥当であると考え。また、新聞などマスコミにおいても一般的に「住宅団地」として表される地域は住宅の種類を問わず、住宅が大規模に集積した地域を指している。

この点に関して小林(1964)は「住宅団地とは、通常居住機能である住宅が、数百ないし数千戸集在してまとまった地区を形成しているのをさす」とし、鈴木(1964)は「ごく普通に”団地”と称されるものが、ある程度以上の戸数をもつ集合的住宅地をさすとするならば、公団住宅や都道府県営住宅のように限られた敷地内に同一の様式をもって建設された住宅群はもとより、会社の社宅群などの民間企業体によって一括して建設された建て売り住宅群もこの範疇に入れられるべきである」とした。山鹿(1957)は、同義の集団住宅地を

①戦前から戦後にかけて同潤会や住宅営団によって建設され、それらの解散後個人所有となったもの、②戦後建設された都営住宅、引揚者住宅、住宅公団住宅などの公営、準公営住宅、③戦前戦後を通じてつくられた社宅集団、産業労務者住宅、公務員宿舎などの給与住宅、④公共団体、または民間による集团的建設で、個人に分譲される建て売り住宅、に分類している。

このように、住宅団地の定義は行政における法文上の規定を欠き、個々の研究者による定義が若干相違する。このため、本研究では既往の研究、新聞などの日常用語、行政の刊行物などで使用される用語を総合的に考慮し、住宅団地を住宅建設を目的として開発されたある程度以上の規模をもってつくられた土地と定義し、その中には戸建て分譲住宅群や公営住宅、公団住宅、社宅などの中高層集合住宅群からなる造成地およびそれらが混合して供給されたものを含める。

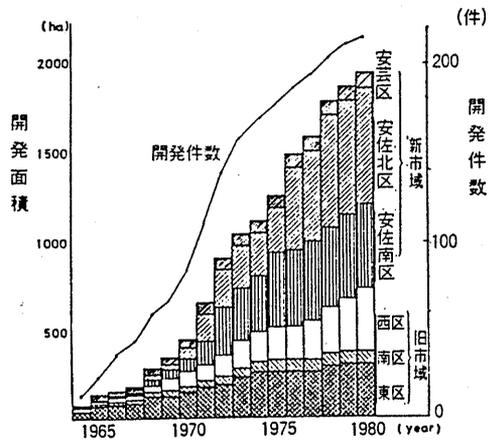
次に、どの程度の規模以上を住宅団地とするかの問題であるが、鈴木(1964)は「日本住宅公団の国民金融公庫の内容から地方公共団体が住宅建設にあたって、国家から融資を受けられる最低限度は20戸であり、一応この程度の規模が団地として認められる最小単位であろう」としている。また、藤田(1973)は「計画的に開発・建設された住宅地のうち、面積1ha、戸数50、人口150を基準として、このいずれかを越えるものに限定して」研究対象とした。以上のことを考慮して、本研究では『広島市開発状況調書』(広島市;1980)から1ha以上の計画面積をもつ、住宅建設目的の開発による土地を研究対象とした。この規模設定では、実際に1ha以上の開発における最小戸数が20戸程度であるため、前述の鈴木による定義と比較的よく対応する。

周知のように、住宅団地は人為的につくられた居住地域であり、それが単独であるいは周辺地域と関連して地域社会を形成する。またこれまでに内外の都市計画学の分野で多く指摘されたように、同一時期に入居した団地住民は住宅団地ごとに均質的な特徴を持った居住者集団を形成する傾向がある。しかも住宅団地は外延的に郊外に発展していくため市街地拡大の一役を担い、また飛び地的な拡大もみせる。これに伴い都市域内部には住宅団地ごとのモザイク状の居住地域が形成されると予想される。本研究では、既存の自然発生的住宅地と違った住宅団地の開発経過を明らかにした上で、住宅団地居住者の居住特性がどのような空間的構造を示すのか、また住宅団地居住者の特性がどのように変化し、それらの居住特性の変化に地域的差異がみられるのかについて明らかにすることを目的とする。

2. 住宅団地の開発

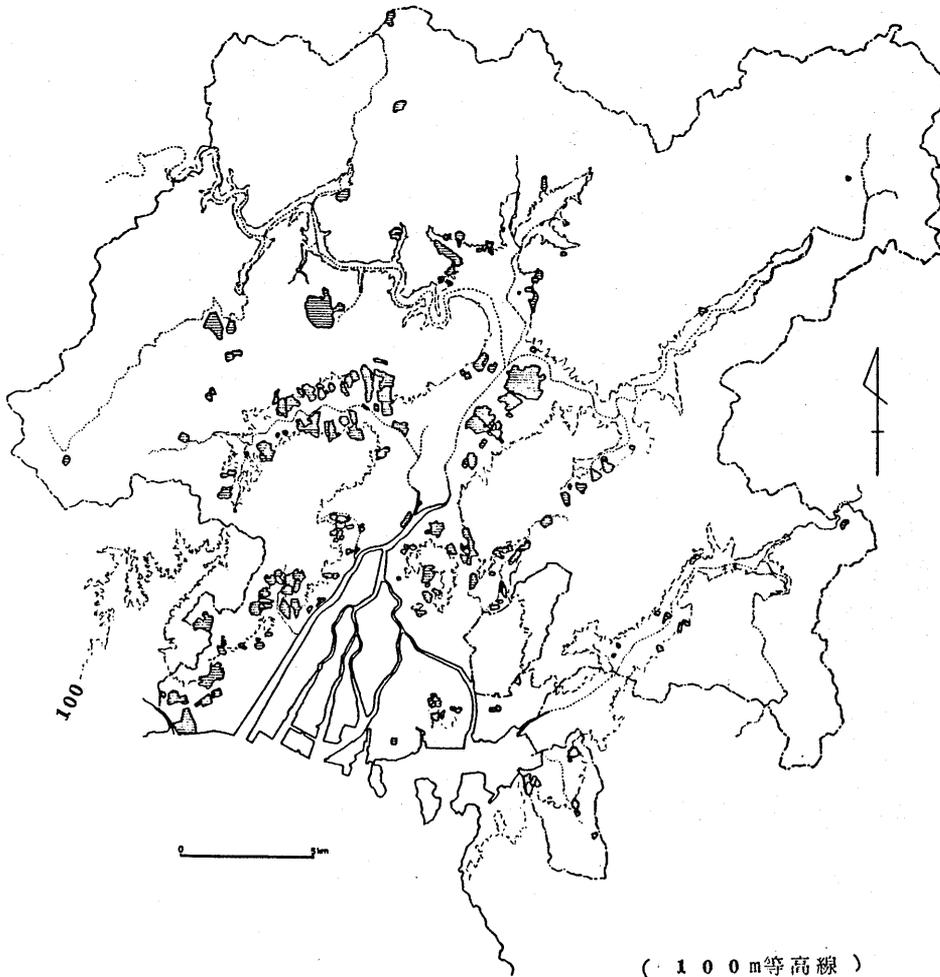
広島市における住宅団地の開発は、1960年代前半に始まり、図Ⅱ-1-1に示すように、1970年代に入り開発面積が急激に増加した。この時期における広島市における宅地開発のすさまじさは、都市計画学の『都市計画教科書』（都市計画教育研究会編；1995）において都市計画がなされなかった悪例として紹介されるほどの乱開発の様相を示している。しかし、1975年以降はその前年の国土利用計画法による乱開発の規制や地価の急騰、都市内部の中高層集合住宅の建設増加などのために、開発面積増加のペースはやや鈍っている。

広島市における住宅団地の開発は、平地が少ないこともあり、図Ⅱ-1-2に示すように、市街地周辺の山麓斜面や市街地からかなり離れた山間部に展開されている。これらの開発は、開発面積・開発件数の推移、分布地域の変化から以下の3つの時期に区分することができる。この区分は、藤田(1972)による広島都市圏における集団住宅地開発の時期区分とは

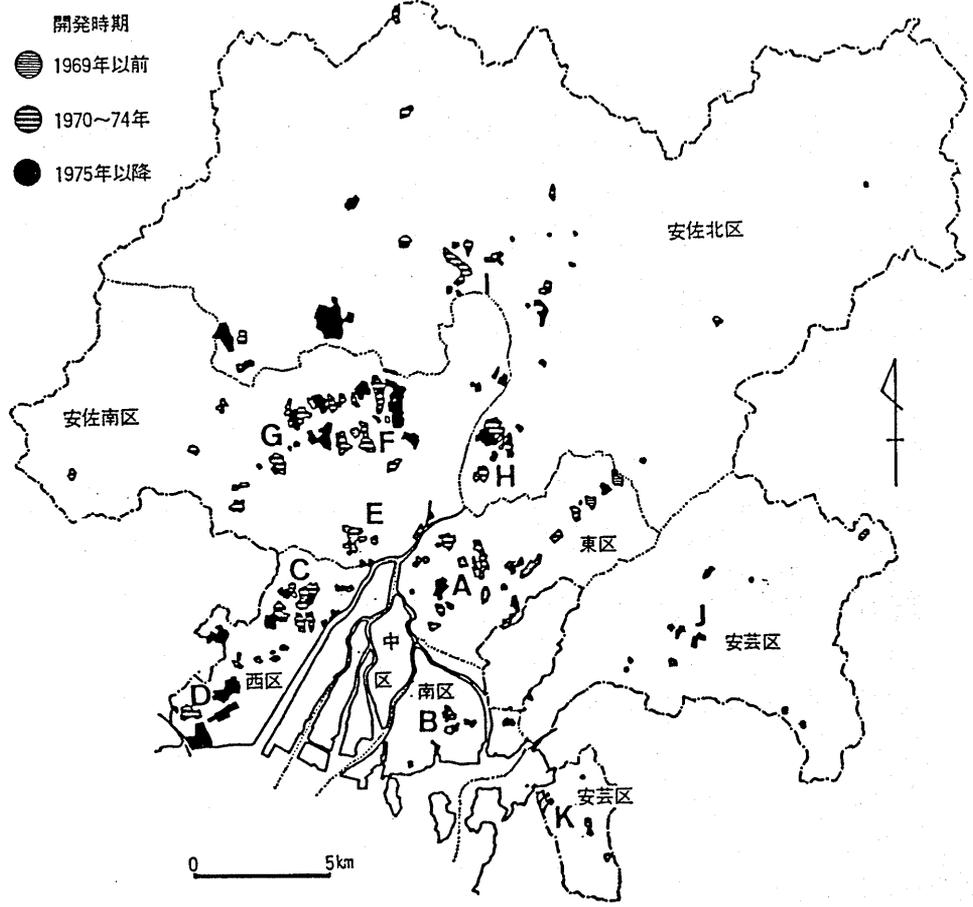


図II-1-1 広島市における住宅団地の開発面積と開発件数の推移

(『広島市開発状況調書』より作成)



図II-1-2 広島市における住宅団地の分布と等高線 (100m等高線) (『広島市開発状況調書』より作成)



注. 図中のアルファベットは住宅団地集中地区をさす. A. 牛田・戸坂, B. 黄金山, C. 己斐, D. 井口, E. 祇園, F. 安古市, G. 沼田, H. 烏湯, I. 可部, J. 瀬野川, K. 矢野

図II-1-3 開発時期別住宅団地の分布 (『広島市開発状況調書』より作成)

次の点で異なる。すなわち、藤田が昭和30年代以前の公営団地も含めた戦後の応急住宅の建設も含めたのに対して、本研究ではそれらを除いた宅地造成に限定している点である。

第Ⅰ期(1961～69年)の広島市における住宅団地の開発は、土地区画整理組合による東区塔の上団地に始まり、図Ⅱ-1-3に示すように、旧市内の市街地周辺地域¹⁾において宅地造成がなされた。特に東区では、1968年までの広島市における宅地造成総面積の2分の1以上を占めるほど開発が集中していた。この時期の開発が市街地に近接した地域や市街地周辺地域に多いのは、商業施設、教育施設、公園などの諸施設を備えていない3ha程度かそれ未満の小規模な住宅団地で、それらの諸機能を住宅団地が隣接する在来地域に依存するものが多かったためである。このため第Ⅰ期に開発された住宅団地は、都心からバスで20～30分以内の地域に多く位置する。また表Ⅱ-1-1に示すように、第Ⅰ期の開発主体は、公的機関による土地区画整理事業やまとまった土地を所有する個人により宅地化されたものが多い。個人による小規模な開発は、市街地周辺に造成の容易な山麓緩斜面の土地をもつ地主が積極的に開発行為を行ったためであり、既成の市街地に隣接させることでそれらの地域に生活の利便性を依存させることが可能とさせることができたからである。

1960年代後半は、都市への人口流入が激しい時期で、広島市においても住宅不足がかなり深刻な状態であったため、これらの小規模な戸建て住宅では量的な住宅問題は解決されなかった。

第Ⅱ期(1970～74年)には、開発件数・開発戸数ともに急増し、最も活発に宅地開発がなされた。東区・西区などの市街地周辺地域における開発と安佐南区・安佐北区などの郊外の新地域における開発が並行して行われ、特に新市域における開発が急激に進んだのが特

表 II-1-1 住宅団地の開発時期別特徴（『広島市開発状況調書』より作成）

(単位：住宅団地数)

		第Ⅰ期 (1969年以前)	第Ⅱ期 (1970～74年)	第Ⅲ期 (1975年以降)
区 画 数 (戸)	～ 99	31	40	14
	100～199	23	21	3
	200～299	6	9	0
	300～399	5	10	6
	400～499	2	6	3
	500～999	1	10	8
	1,000～	0	2	8
開 発 主 体	公的機関	7	5	8
	民間企業	32	65	20
	個人	18	11	2
	地主組合	9	16	14
	その他	2	2	2
都 心 か ら の 距 離 (Km)	～ 4.99	9	9	3
	5.0～ 7.49	20	20	8
	7.5～ 9.99	11	14	6
	10.0～12.49	13	14	8
	12.5～14.99	6	6	11
	15.0～17.49	4	7	5
	17.5～19.99	4	14	1
	20.0～	1	14	1

『広島市開発状況調書』より作成

- 公的機関
- 私企業
- 個人
- ★ 組合
- ▲ その他

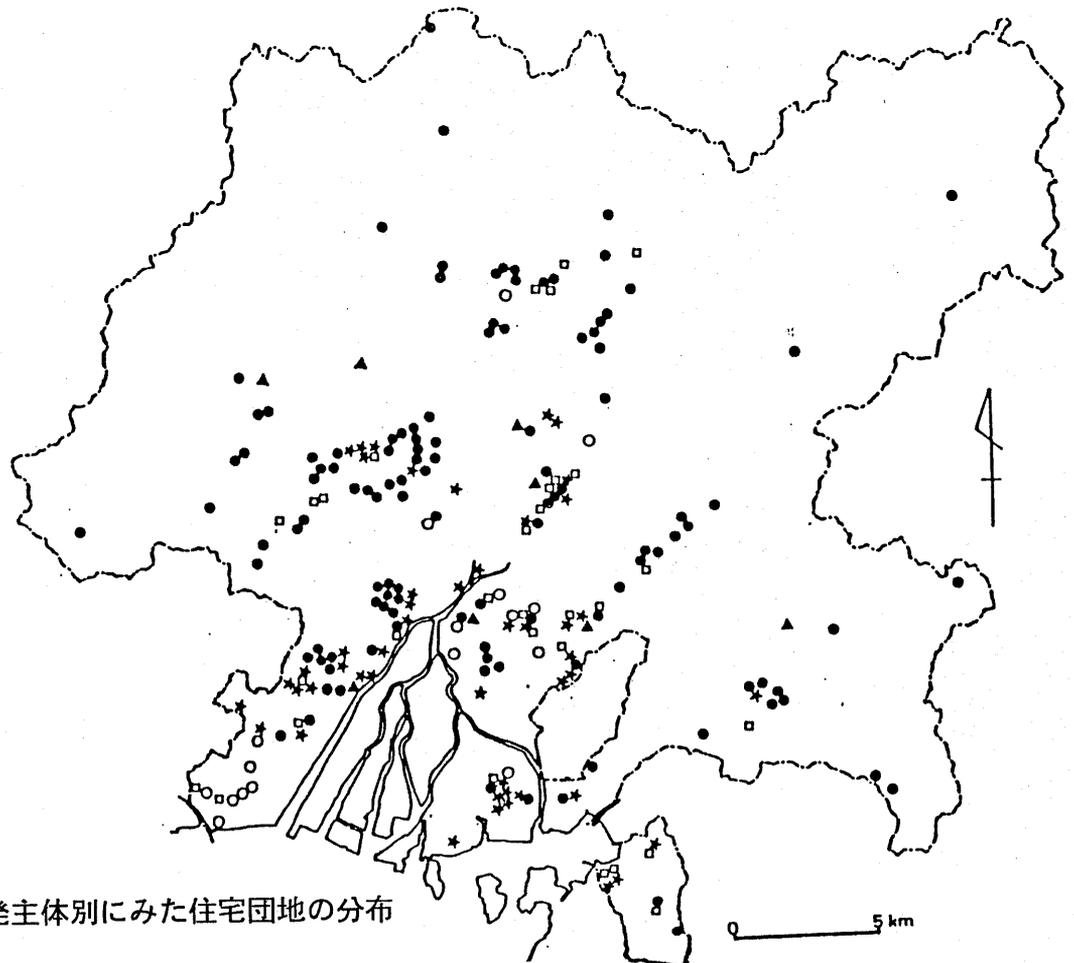


図 II-1-4 開発主体別にみた住宅団地の分布

徴である。この時期に民間企業による開発が多くなったのは、大手不動産資本が住宅団地に商品的価値見だし、積極的に開発・販売を行ったためである。また地主たちが土地区画整理組合をつくって開発行為を行った事例も多く、その大部分が市街地に近接した地域や周辺地域に分布する。これらの土地区画整理組合による宅地開発事業は、周辺地域の市街地化や宅地造成に刺激された地主たちが宅地開発に乗り出したことによると考えられる。なぜなら、図Ⅱ-1-4に示すように、土地区画整理組合による宅地開発では、西区の山田団地のような飛び地的な開発や、市街地から10km以上離れた地域では少なく、民間企業のような投機的開発が敬遠されており、大部分の開発が周辺地域の造成地に隣接したり、市街地と近接しているからである。これらの土地区画整理組合による宅地造成地域の特徴として、住宅団地造成地域へのアクセス道路や住宅団地内の歩道が未整備であったり、住宅団地内の生活関連施設が不十分であるなどの問題を抱えていることである。

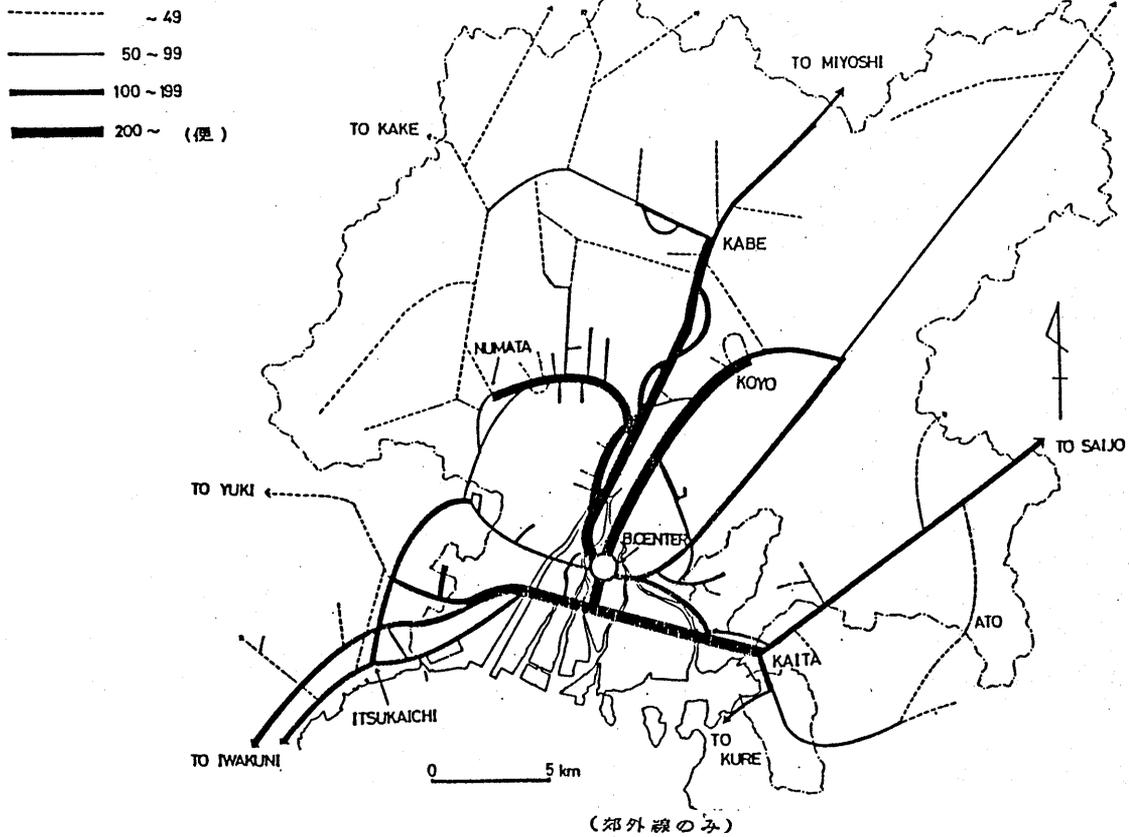
第Ⅱ期の開発は、第Ⅰ期と同様に小規模なものが多かったが、第Ⅰ期にはみられなかった大規模な住宅団地が現れ、300戸以上の大規模住宅団地が件数で約3分の1、供給戸数で過半数を占めた。これらの大規模住宅団地は、山林を造成して開発されたものが多く、平地部の農地のように所有者が分散していないために宅地への登記転換も比較的容易になされ、しかも広大な土地を獲得しやすいことが開発業者の利点となった。また土木技術の進歩により、これまでコストの高かった山間部や丘陵地の土地においても大規模な宅地造成が容易となったことも一因である。

大規模住宅団地は、市街地と離れて飛び地的な分布を示すものが多く、そのため在来市街地の諸施設に依存することが不便であったり、不可能であったりすることが多い。また

大規模住宅団地が一集落として成立しうる規模をもったため、敷地内に宅地開発指導要綱による規定通りに小学校などの教育施設や上下水道、公園を計画的に設置するほか、小規模なスーパーマーケットや商店街などの商業施設を設置することにより在来地域から機能的に独立した地域をつくるものも登場した。

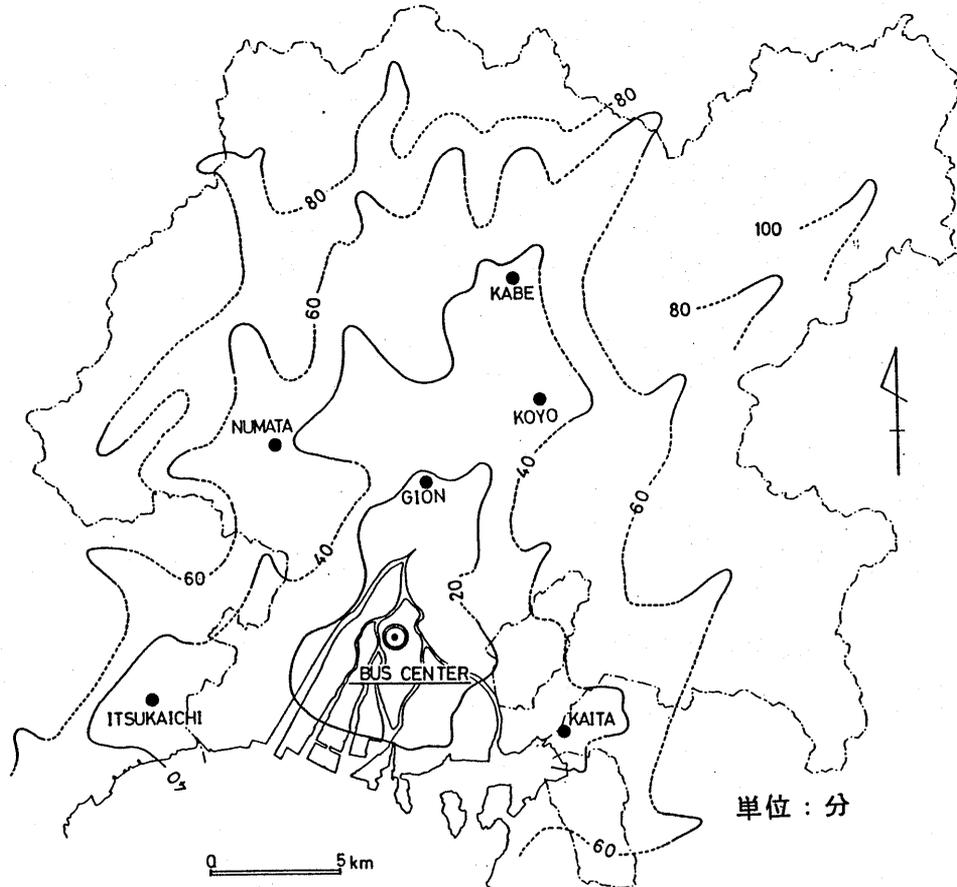
しかしながら、第Ⅱ期までの開発で特徴的なのは、広島市における住宅団地の開発は道路網や軌道系公共交通機関の整備などを欠いたものであることである。そのため在来の集落が利用していた幅員の狭い道路や、ひどい場合には水田のあぜ道のような生活道路を利用しないと住宅団地にたどり着けないような状況をつくり出している。また、安佐南区安川流域のように丘陵地の住宅団地群から流出する通勤・通学者が谷の中の限られた交通ルートや交通手段に殺到する事により、早朝から深刻な交通渋滞を引き起こすような問題も発生した。表Ⅱ-1-1に示したように、第Ⅰ期には都心から10km未満の立地が多かったが、第Ⅱ期には都心から15km以上離れた立地の団地も多く、上記のように道路整備も不十分であるため、図Ⅱ-1-5に示すように、バスルートも数少ない幹線道路に集中するようになっている。しかも、時刻表によるバスの所要時間は、図Ⅱ-1-6に示すように、安佐南区安古市地区からでも1時間以内に都心に到着できるようになってはいるが、しかしながら、実際の通勤時間帯の所要時間は、この2倍以上もかかる状態であった。

第Ⅲ期(1975～1980)は、第1次オイルショック後の景気の非常に悪い時期であったため、また地価の高騰などのさまざまな要因によって宅地造成ブームが衰えた時期であった。この点に関して松原(1988)は、宅地開発指導要綱の自治体への普及に伴う開発コストの上昇やコスト上昇部分の販売価格への転嫁の限界などによって、低成長期に入ってから十分



(郊外線のみ)

図II-1-5 広島市におけるバス路線と便数(1983年8月) (バス時刻表より作成)



単位：分

図II-1-6 バスセンターからのバスの所要時間(1983年8月) (バス時刻表より作成)

な地価差益を取得できなかったことを指摘した。松原はこの時期における大都市圏の住宅市場における質的变化が、戸建てからマンションへの需要のシフト、建て替え需要へのシフト、既存住宅ストックの活用としての住み替えによる中古住宅流通市場などを挙げている。また松原は低成長期における住宅地開発の特徴として、1974年制定の国土利用計画法が土地取引のチェックをし、宅地分譲中心から建て売り分譲中心へと移行するような開発手法の変化がみられたことを明らかにした。

広島市における第Ⅲ期には、民間企業、土地区画整理組合である地主組合による開発が多いが、民間の大手不動産資本が市街地内部のマンション建設に力を入れ始めたのに対して、土地区画整理組合による開発は第Ⅱ期と比べてあまり変化せず、所有地周辺地域の宅地化に刺激された宅地造成が継続されている。また大規模開発の増加により、開発件数の減少にもかかわらず開発面積の増加ペースはあまり大きな変化となっていない。つまり低成長期における宅地開発は小規模な開発が抑制されたことが特徴と思われる。

第Ⅲ期における開発の第一の特徴は、この時期の開発の特徴は、飛び地的分布形態を示す住宅団地の開発と既存の住宅団地に隣接した連担的分布形態をとる住宅団地の開発が並行しておこなわれた時期であり、都心からかなり離れた山間部に孤立する住宅団地や、交通の便や教育・商業などのサービスへのアクセスの良い市街地周辺に住宅団地の集積がみられるようになった。後者の住宅団地集積地域としては、西区や安佐南区の安川流域の丘陵地があげられる。しかしながらJR・広島電鉄・バスを併用でき、西広島バイパスが整備された西区においても朝夕の通勤・通学ラッシュ時には交通渋滞が深刻であるが、それ以上に安佐南区では、区内で造成された住宅団地からの通勤・通学流に加えてより遠くの安

佐北区からの通勤・通学流が未整備な幹線道路に流れ込み、1994年に新交通システムの導入とそれに並行する祇園新道の整備により対応がなされるまで慢性的で深刻な交通渋滞をさらに危機的にさせることとなった。

このような住宅団地の集積に関して、松原は東京大都市圏を事例として不動産資本の大規模住宅地開発が特定地域に集中する傾向にあることを指摘し、これが不動産資本の地価差益追求行動の結果とした。すなわち、「交通機関の新設や改善等による地価上昇への寄生や、住宅公団などのニュータウン開発への寄生により、各社は競って土地取得を行い、その結果として民間大規模住宅地開発の集中が生じた」とした。広島市の場合、西区己斐地区や安佐南区安川流域の丘陵地域など必ずしも交通条件や地形条件に特に恵まれた場所でもないが、松原の指摘のようにこれらの大規模住宅団地開発の集積が自然環境の破壊や水災害、自治体の財政難などの諸問題を甚大なものにさせたことは共通している。

住宅団地の集積は周辺地域への影響も大きく、小林(1964)は、住宅団地の周辺地域への影響について「その形成過程において、当初は地域付加拡大の役割を果たし、近年では地域創出体として機能している」と述べているが、開発の古い住宅団地が在来地域依存であるのに対して、市街地から離れた郊外の新しい住宅団地は大規模なものが多く、独立した地域社会を築きつつある。これらの大規模住宅団地におけるコミュニティの独立性については、市街地に近い住宅団地に比べて周辺の在来地域社会のコミュニティとの軋轢はほとんど無いと思われるが、一方で文化施設や娯楽施設が少なく地域としての魅力に欠け、また女性の就業機会の少なさや単一属性の社会が作り出すさまざまな弊害も予想される。

第二の特徴は、それ以前の開発がどちらかというと住宅供給の目的のみであったのと性

格を異にして、住宅とその居住環境の供給が一体化される形での開発が多くなった。第Ⅱ期の大規模住宅団地においてもこのような居住環境整備が出てきてはいたが、第Ⅱ期におけるそれらの整備が開発指導要綱に沿ったものであるのに対して、第Ⅲ期以降における居住環境の整備は、せせらぎをつくったり大規模な児童公園やショッピングセンターを設置したり、必ずしも団地居住者のみの利用施設ではない施設をつくる傾向にある。

このような傾向について松原(1988)は付加価値をつけた販売によって、街づくりに個性を持たせることで住宅地商品を差別化するようになったと述べている。広島市においても大規模住宅団地では車道と歩道を分離したものが多くなり、また街路樹の植樹により緑化を強調するなど個性を出し、他の団地との差別化が試みられている。

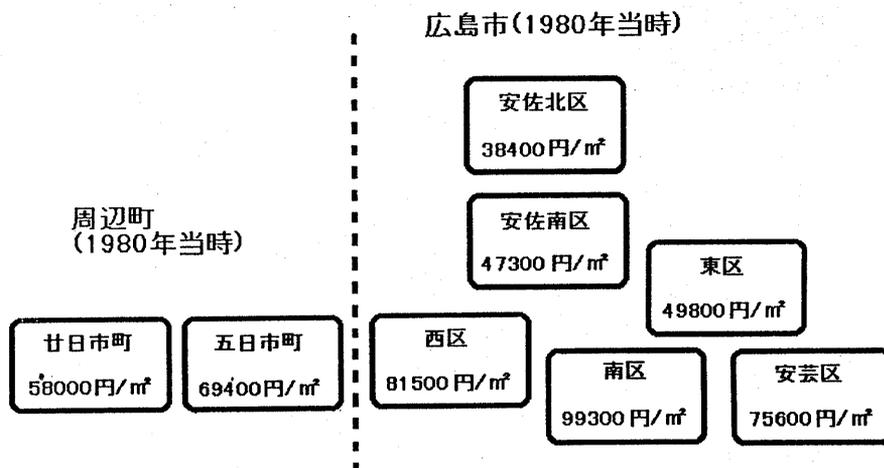
3. 住宅団地の販売と入居状況

『広島の土地』(広島市都市計画課;1983)によると、広島市及び旧五日市町・廿日市町(1980年当時)において1980年に分譲された2743区画のうち、更地分譲総数は1638区画であり、その内訳は旧市域(中区・東区・南区・西区)25.4%、新市域(安佐南区・安佐北区・安芸区)35.0%、五日市町・廿日市町39.6%である。建て売り分譲は地域的な差異が著しく、建て売り総数1105区画のうち旧市域ではわずか39区画しかない。それに対して新市域の占める比率は圧倒的に高く、70.5%である。また五日市町・廿日市町では26.0%となっており、いかに新市域において建て売り販売が多く行われたのかがわかる。販売方法におけるこのような地域的な差異は、一般的に宅地分譲地で行われる住宅展示会などのイベント的な販売が行われるか否かによると思われる。小規模な造成地の多い旧市域ではこのようなイベントを行うほどの規模はない。それに対して新市域での大規模な住宅団地では、

各住宅メーカーが競い合って建て売りすることによって宅地の販売効率を高め、更地売りに比べて街としての魅力をアピールすることができて、住宅展示会などによって宣伝効果も上がるのではないかとと思われる。

次に、更地と建て売りの分譲価格を地域別にみると、1980年における更地の分譲価格は1㎡あたり2万円台から13万円台までと極めて幅が大きい。地区ごとの平均値でみると、図Ⅱ-1-7に示すように、南区が最も高く、次いで西区、安芸区、五日市町となっている。中心市街地に近いほど分譲価格は高いのだが、交通条件のよい西方面ほど他の同一の距離帯に比べて高い分譲価格である。建て売り分譲の価格においても、1戸あたり1,400万円台から4,000万円台までの幅があり、更地分譲と同様の地域差がある。地区ごとの平均値でみると、表Ⅱ-1-2に示すように、土地面積の最も狭い旧市域での価格が最も高い。新市域での建て売り分譲は、地価が安いこともあり土地面積が最も広いにもかかわらず分譲価格は最も安い。更地と建て売り分譲地の平均価格の推移をみると、図Ⅱ-1-8に示すように、わずか4年間においても分譲価格の高騰は顕著であり、建て売り総額では30%近い上昇率、1㎡あたりの更地単価では実に70%弱の高騰の状況であった。その間に分譲された更地の土地面積はあまり変化していないが、建て売り分譲の土地面積は狭くなっているのに対して、建物床面積は微増であり、庭の面積などが減少した状態となっている。

入居状況についてみると、開発の古い住宅団地ほど入居率が高いとは必ずしもいえず、都心から30km以上離れて立地する住宅団地では、1972年に開発された安佐グリーンランドなどでは通勤に非常に不便な上、団地周辺にスーパーマーケットなどの生活関連施設が整備されたいないため、1982年8月の時点で305の総区画数に対してわずか5.2%の16区画しか

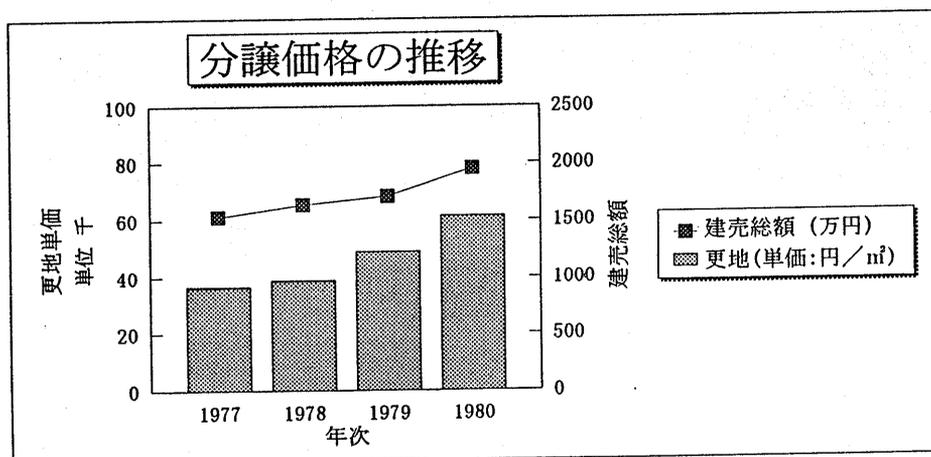


図II-1-7 更地分譲平均価格(1980年) (『広島市開発状況調書』より作成)

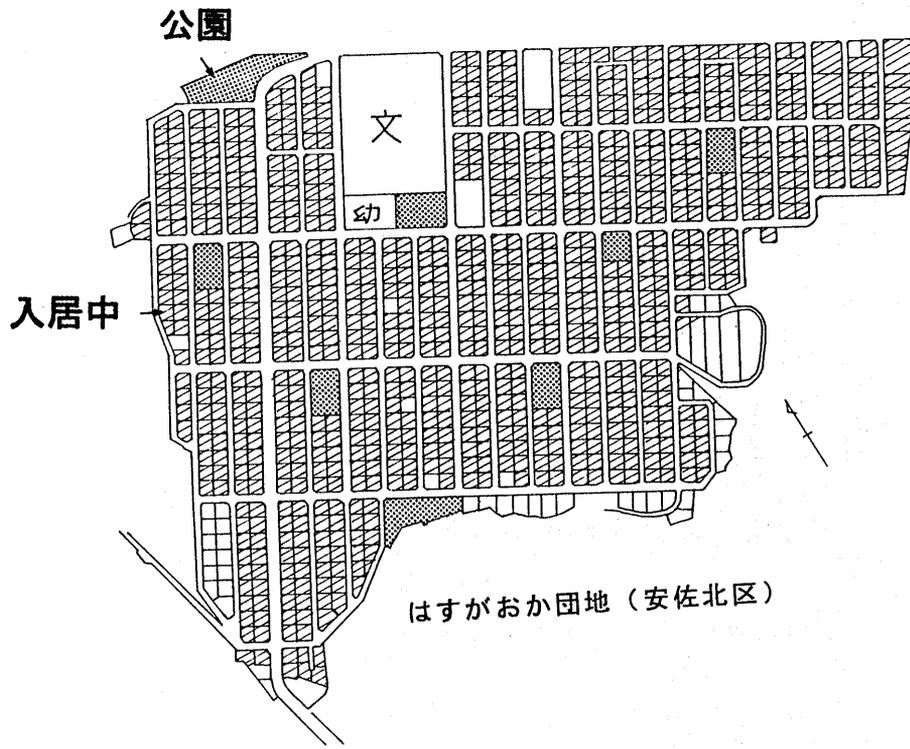
表II-1-2 建売分譲1戸あたり平均価格 (『広島市開発状況調書』より作成)

	分譲価格(万円)	土地面積(m ²)	建物床面積(m ²)	戸数(戸)
広島市	1949	199	96	818
旧市域	2485	171	104	39
新市域	1922	200	95	779
五日市・廿日市町	2095	183	97	287
広島地区	1987	195	97	1105

(1980年)



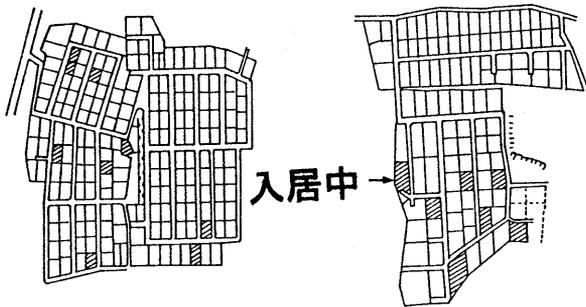
図II-1-8 分譲価格の推移 (『広島市開発状況調書』より作成)



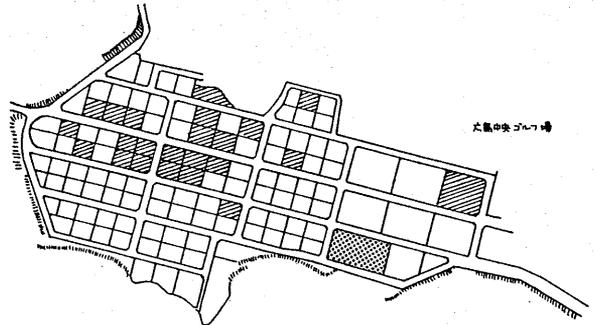
安佐グリーンランド (安佐北区)

(A)

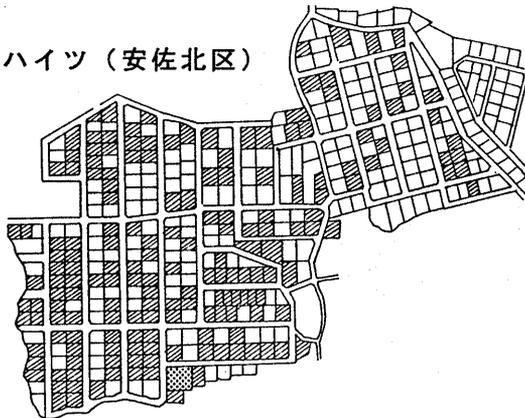
(B)



広島中央グリーンハイツ (安佐南区)



瀬戸内ニューハイツ (安佐北区)



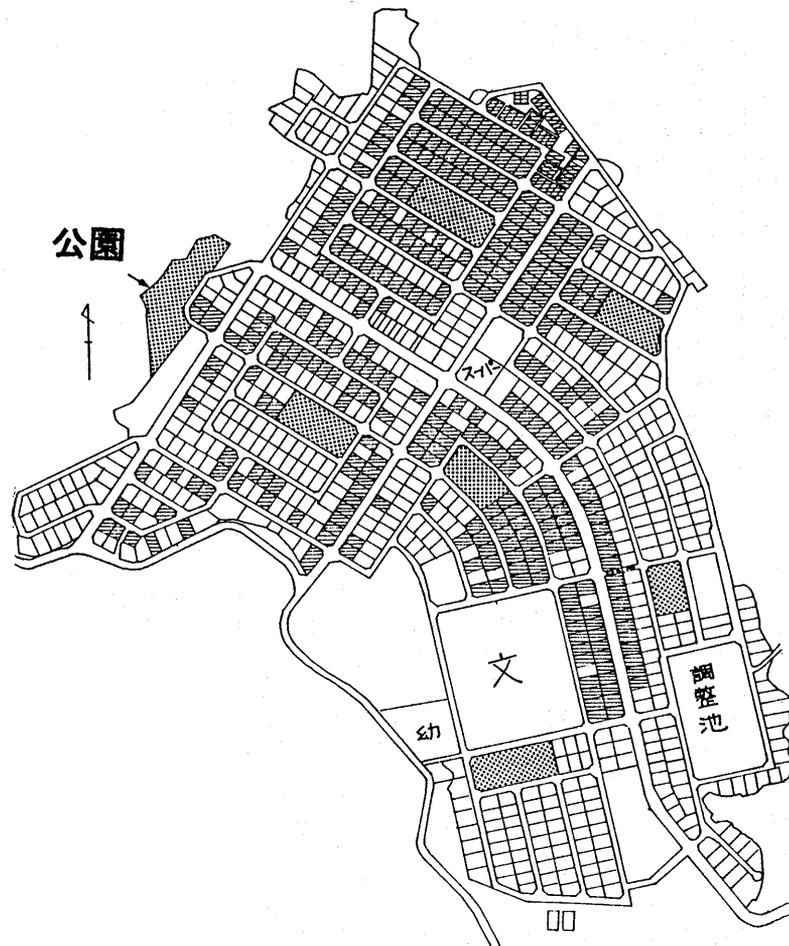
大和台団地 (東区・旧安芸町)



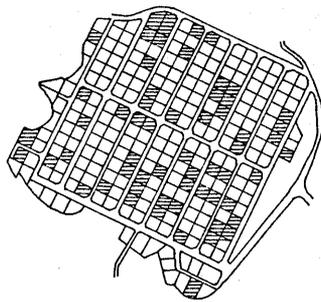
図II-1-9 住宅団地における入居状況 (その1)

(1983年8月現地調査及び住宅地図より作成)

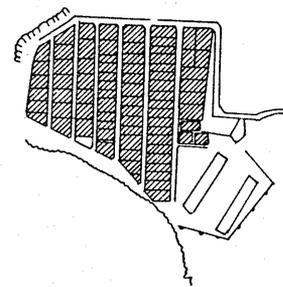
くすのき台団地（安佐北区）



伴ハイツ（安佐南区）



虹が丘団地（東区）



図II-1-9 住宅団地における入居状況（その2）

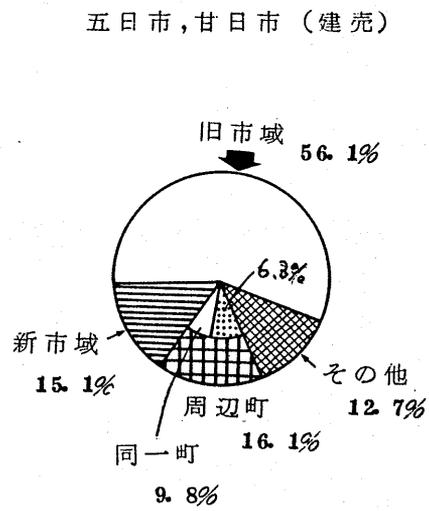
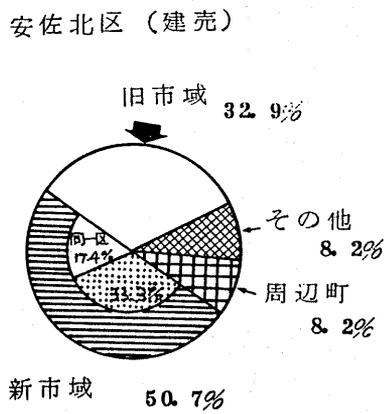
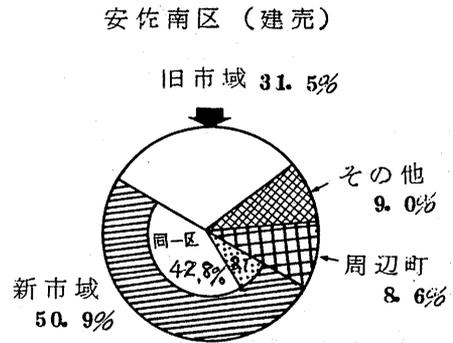
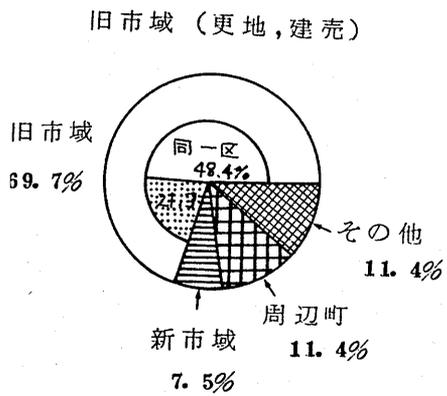
（1983年8月現地調査及び住宅地図より作成）

家屋が建てられていない。このほかにも都心から遠距離に立地する住宅団地では、交通条件のよい住宅団地と比較して極めて低い入居率となっているものが数多くみられ、図Ⅱ-1-9に示すような状況である。このような現象は、宅地造成ブームにおける不動産資本の強気な読みが失敗したものと思われるが、このような開發行爲を行った地元資本の中には倒産した中堅不動産会社もある。しかし、表Ⅱ-1-3に示すように、都心から10km未満の距離に位置する利便性の高い西区内の住宅団地においても、1975～80年に造成された団地のなかに入居率の低いものがあるが、これは販売時期をずらせているためであり、売れ残っているためではない。

土地や建物の取得者の前住地についてみると、図Ⅱ-1-10に示すように、旧市域内の住宅団地では同一区内からの移動が約50%を占め、旧市域内からの移動が大半を占める。新市域の安佐南区内の住宅団地においても同一区内からの移動が多いが、旧市域からの移動も31.5%である。安佐北区内の住宅団地では、同一区内からの移動は少なく、旧市域からの移動が32.9%、新市域からの移動（大部分が安佐南区から）が33.3%を占める。より都心から離れている安佐北区には、旧市域と安佐北区の中間に位置する安佐南区からより遠心的な移動が起こっていると考えられる。また、五日市・廿日市町（1980年当時）の住宅団地では、広島市の旧市域からの移動が56.1%であった。

4. 住宅団地の居住特性

広島市における住宅団地居住者の居住特性を明らかにするために、本研究では因子生態学的手法を用いた。居住特性に関する資料は、あらかじめ『広島市開発状況調書(1980)』にもとづき、1.0ha以上の開発面積で1980年国勢調査時に居住者のある住宅団地をリストア



図II-1-10 住宅団地取得者の前住地 (『広島市開発状況調書』より作成)

アップして、それぞれの住宅団地について1980年国勢調査の最小集計単位である国勢調査区単位の統計資料を集計した。ほとんどすべての住宅団地では、数区あるいは数十区の調査区を合計すれば住宅団地単位の資料となるが、以下の場合には、なるべく純粋な住宅団地単位の資料とするために次のような操作をした。すなわち、調査区の境界が必ずしも住宅団地の境界と一致せず、調査区が住宅団地に隣接する在来市街地の一部やミニ開発的な宅地を含む場合には、その調査区を除外して集計した。また、開発の新しい住宅団地でまだ入居者が少ないため、調査区が隣接する2つの住宅団地にまたがり分離できない場合には、含まれる戸数の多い住宅団地に含めて集計し、隣接し合う住宅団地に複数の調査区がまたがり分離が困難な場合には、それらの住宅団地を併合してひとつの住宅団地として集計した。以上から、研究対象の住宅団地は212団地となった。

1980年国勢調査の資料から得られたのは、居住特性を示すと考えられる年齢別人口構成、入居時期、最終学歴・就学状況、職業別就業人口構成・産業別就業人口構成、世帯人員構成、住宅状況、通勤・通学状況の7つのカテゴリーからなる。さらに、表Ⅱ-1-4に示すように、都心から住宅団地までの道路距離²⁾を加えて、これらのデータを43変数選んで分析に用いることとした。

212×43の地理行列から主因子法を用いて因子を抽出し、さらに解釈を容易とするために固有値1.0以上の因子をバリマックス回転して因子構成を解釈し、因子得点の分布パターンを考察した。その結果、表Ⅱ-1-4に示すように、固有値1.0以上の因子が9因子抽出された。これらの9因子で全変動の89.6%を説明するが、第1因子から第3因子までは特に説明量が多く、上位3因子で55.4%を説明する。一方、第4因子から第9因子までの6因子は個々の説明

表 II-1-4 分析に使用した変数と因子負荷量

	変 数 名	変 数 の 説 明	第1因子	第2因子	第3因子	第4因子	第5因子
年 齢 構 成	幼 年人口率	10歳未満人口 / 人口総数 × 100		-0.751			-0.323
	10歳代人口率	10歳代人口 / 人口総数 × 100		0.753			
	20歳代人口率	20歳代人口 / 人口総数 × 100	-0.370	-9.348			
	30歳代人口率	30歳代人口 / 人口総数 × 100		-0.659			
	40歳代人口率	40歳代人口 / 人口総数 × 100	0.749				
	50歳代人口率	50歳代人口 / 人口総数 × 100	-0.405				0.413
老 年人口率	65歳以上人口 / 人口総数 × 100			-0.452			
入 居 時 期	出生時からの入居率	出生時からの入居者数 / 人口総数	0.322				
	入居率 1	1975～79.9の自区からの入居者数 / 人口総数					
	入居率 2	1975～79.9の他区からの入居者数 / 人口総数					
	入居率 3	1979.10～80.10の自区からの入居者数 / "					
	入居率 4	1979.10～80.10の他区からの入居者数 / "					
学 歴 ・ 就 学	高卒率	高校卒業者数 / 卒業者数				-0.335	
	大卒率	大学・短大卒業者数 / 卒業者数				0.786	
	女子の大卒率	女子の大学・短大の卒業者数 / 卒業者数				0.535	
	高校在学率	高校在学者数 / 就学者数		0.531			
	大学在学率	大学・短大在学者数 / 就学者数					
職 業 就 業 構 成	労働人口率	労働者数 / 人口総数			0.865		
	雇用者率	雇用者数 / 就業者総数			-0.859		
	自営業者率	自営業者数 / 就業者総数					
	建設・製造業就業者率	建設・製造業就業者数 / 就業者総数				-0.548	
	小売・卸売業就業者率	小売・卸売業就業者数 / 就業者総数					
	運輸・流通業就業者率	運輸・流通業就業者数 / 就業者総数					
	サービス業就業者率	サービス業就業者数 / 就業者総数				0.578	
	公務就業者率	公務就業者数 / 就業者総数				0.387	
家事従業者率	家事従業者数 / 就業者総数						
世 帯 状 況	2人世帯率	世帯人員2人世帯数 / 普通世帯数					0.898
	3～5人世帯率	世帯人員3～5人世帯数 / 普通世帯数	0.618		0.358		
	6人以上世帯率	世帯人員6人以上世帯数 / 普通世帯数	0.466		-0.374		
	1世帯あたりの人員	世帯人員総数 / 普通世帯数	0.778				
	準世帯率	準世帯数 / 世帯総数					
	夫婦のみの核家族率	夫婦のみの核家族数 / 普通世帯数					0.864
非就業世帯率	非就業世帯数 / 世帯総数						
住 宅 状 況	1世帯あたりの室数	総室数 / 普通世帯数	0.931				
	1世帯あたりの畳数	総畳数 / 普通世帯数	0.938				
	持ち家率	持ち家世帯数 / 普通世帯数	0.809				
	借家率	民営・公営借家世帯数 / 普通世帯数	-0.621				
	給与住宅率	給与住宅世帯数 / 普通世帯数					
通 勤 ・ 通 学	自区通勤者率	自区通勤者数 / 通勤者総数		0.326			
	他区・県内通勤者率	他区・県内通勤者数 / 通勤者総数					
	自区通学者率	自区通学者数 / 通学者総数					
	他区・県内通学者率	他区・県内通学者数 / 通学者総数					
	バスセンターからの距離	バス路線による道路距離	0.405				
固有値	説明量 (%)		6.671	5.795	4.486	2.364	2.262
	累積説明量 (%)		21.8	19.0	14.7	7.7	7.4
	累積説明量 (%)		21.8	40.8	55.4	63.2	70.6

(注) 卒業者は、国勢調査の区分による。

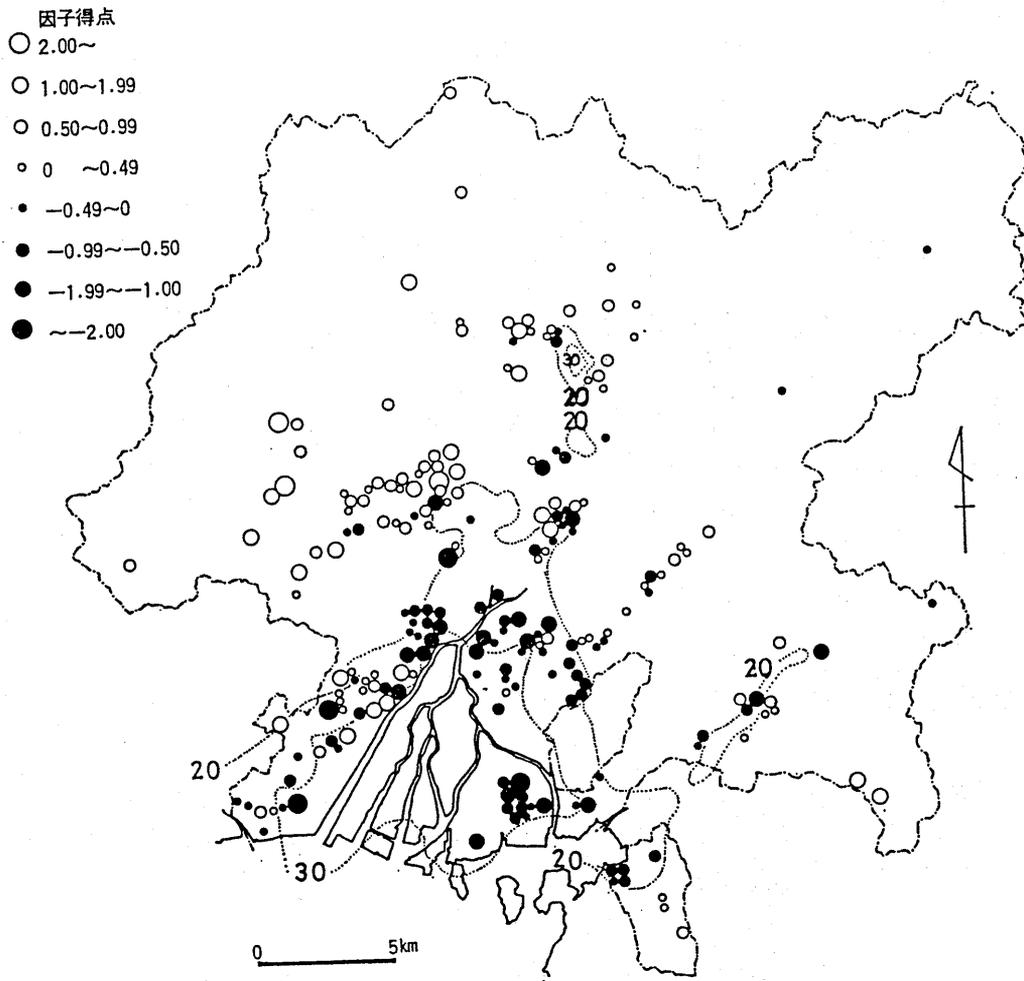
量が少なく、6因子で34.2%を説明するに過ぎない。水野(1982)の指摘のように、各因子は絶対的なものではなく、回転により簡単に無に帰してしまうものであるために、あまり判然としない因子の意味づけは行わない方がよい。そこで本研究では、説明量の多い上位3因子と因子の解釈の容易な第4、第5因子に関して解釈し、それぞれの因子得点の分布について考察を行う。

①第1因子（住宅状況因子）

第1因子は21.8%の説明量を有し、住宅状況（住宅所有状況と居住空間の広さ）、バスセンターからの距離、40歳代人口率、世帯人員に関する変数の負荷量が高く、特に住宅状況に関する変数との関係が深いことから住宅状況因子と解釈される。第1因子の因子得点分布は、図Ⅱ-1-11に示すように、市街地に近接した市街地周辺地域に負の得点、郊外地域に正の得点が分布し、同心円構造のような分布パターンを示している。つまり、市街地周辺地域で狭小な借家に居住する若年世帯が多いのに対して、郊外地域には居住面積の広い持ち家に居住する40歳代で、世帯人員の多い世帯が多く分布していることを示しているものと解釈される。

第1因子に高得点³⁾をもつ住宅団地の特徴をみると、表Ⅱ-1-5に示すように、正の高い得点をもつ住宅団地は、1970～74年に民間企業により開発されたものが非常に多く、1969年以前の開発時期の古い住宅団地は少ない。一方、負の高い得点をもつ住宅団地は1969年以前の古い時期の開発が多く、民間企業より公的機関や土地区画整理組合による土地区画整理事業による開発が比較的多い。

この原因として、広島市や広島県などの公的機関による開発の古い住宅団地には、都市



点線は等地面積線 (単位: 万円/坪)
 (等地面積線は, 広島大学地理学生の会 (1981) を修正)

図 II-1-11 第 1 因子の得点分布

表 II-1-5 各因子の高得点の住宅団地の特徴

(単位: 住宅団地数)

因子得点	開発時期			開発主体					都心からの距離 (km)			
	1969年以前	1970～1974	1975年以降	公的機関	民間企業	個人	組合	その他	～5	5～10	10～20	20～
第1因子 (正)	1	14	6	0	18	1	1	1	3	3	9	6
(負)	13	4	5	6	8	1	7	0	5	11	6	0
第2因子 (正)	8	11	3	2	11	3	5	1	7	11	4	0
(負)	7	7	11	5	10	3	6	1	2	8	11	4
第3因子 (正)	7	9	5	4	12	0	2	3	4	5	12	0
(負)	5	12	6	0	13	5	5	0	2	5	8	8
第4因子 (正)	4	13	8	7	13	0	5	0	6	15	4	0
(負)	9	13	5	3	17	4	2	1	1	5	13	8
第5因子 (正)	13	10	3	4	14	3	2	3	6	8	10	2
(負)	6	14	7	5	15	2	4	1	3	8	14	2

開発時期・開発主体は広島市都市整備局『広島市開発状況調査』より作成

内部の住宅難解消を目的とした公営住宅が敷地内に建設されており、県営住宅などの中高層集合住宅を合わせて建設することにより、なるべく多くの住宅供給数を確保しようとしたことがうかがえる。そのため、公営住宅が敷地内に建設されている住宅団地では居住面積が狭小となったと解釈される。それに対して、1970年代後半以降の郊外地域における住宅開発では、よりよい居住条件を求めた住居移動が多くなり、また地価が高いために市街地内部では広い居住空間を確保することが困難となった。そのため必然的に、広い居住空間を求めようとする住宅購入者のニーズに合わせて民間企業が郊外地域を開発したものと思われる。さらに、市街地周辺地域内の住宅団地に比べて、郊外地域の住宅団地には賃貸アパートなどの狭小な賃貸住宅が含まれることが少ないため、1戸あたりの居住空間の広さの差異が大きく異なったものと考えられる。さらに、開発時期別にみると、1964年以前に造成された開発の古い住宅団地における1世帯当たりの室数は、平均4.52室であったが、1975年以降に造成された住宅団地では、4.92室へ増加し、1世帯当たりの室数は開発時期の新しいものに多い。1世帯あたりの畳数も1970年の27.51畳から1980年には31.06畳へと変化している。しかしこれは、年代による差異というより、住宅団地の位置による影響が大きい。

住宅状況が地価と密接な関係があることから、地価分布図⁴⁾と第1因子の得点分布図を対応させた。図Ⅱ-1-11に示したように、第1因子の得点は1坪当たり20万円(約6.1万円/㎡)の等値線の地価線を境に異なる。すなわち、市街地に近い比較的地価の高い地域には負の得点が分布し、郊外地域内の住宅団地では正の得点が分布する。『広島市開発状況調書』によると、1980年の更地分譲の平均価格は旧市域の南区が99,300円/㎡、西区が81,500円

と高く、新市域の安佐南区(4,700円/㎡)や安佐北区(38,400円/㎡)の2倍以上の価格となり、価格差は非常に大きい。また建て売り分譲住宅の1戸当たりの平均価格(1980年)は、新市域で1,922万円、旧市域で2,485万円であり、1戸当たりの土地面積では旧市域の171㎡、新市域の200㎡を考慮すると、さらに新市域と旧市域の価格差は大きくなる。

そこで、市街地周辺地域と郊外地域の住宅状況の差異をみるために、都心からの距離帯別に住宅団地の住宅状況をみた。都心から離れるにしたがい持ち家率が高くなり、公営住宅・民営借家住宅・給与住宅が減少しているが、表Ⅱ-1-6に示すように、住宅事情が良くなり、1世帯あたりの室数は、5km未満の地域の4.61室から30km以上では6.48室へと広がっている。また1世帯あたりの畳数では5km未満の地域の29.36畳から30km以上の地域の42.16畳へと増加している。25～35km地域で室数が少ないのは、持ち家率の低さからもわかるように、この距離帯内のあさひヶ丘団地内に県営住宅がまとまって立地しているからである。

②第2因子（年齢構成因子）

第2因子は19.0%の説明量をもち、表Ⅱ-1-4の因子構成から年齢構成に深く関係した因子と解釈できる。第2因子の因子得点は、図Ⅱ-1-12に示すようにやや複雑な分布を示すが、正の高い得点は市街地に近接した地域や市街地周辺地域に多く分布し、負の高い得点は市街地に近接した地域と安佐南区安古市地区や沼田地区などに多くみられる。このことは、市街地に比較的近い地域の住宅団地には40～50歳代の中年夫婦と10歳代の子どもからなる世帯が多く、市街地から離れた郊外地域内の住宅団地では、20～30歳代の若年夫婦と10歳未満の子どもからなる世帯が多く居住していることを示している。このような複雑な分布パターンとなっているのは、都心からの距離の他にも重要な要因がある。若年世帯の多い

表 II-1-6 都心からの距離別住宅状況

都心からの距離 (km)	室/世帯 (室)	畳/世帯 (畳)	持家率(%)	公団住宅率(%)	民営借家率(%)	給与住宅率(%)
～ 5	4.61	29.36	0.49	0.05	0.25	0.17
5～10	4.70	29.45	0.61	0.05	0.25	0.11
10～15	4.89	30.27	0.76	0.02	0.15	0.03
15～20	5.18	32.92	0.86	0.03	0.07	0.03
20～25	5.44	33.88	0.94	0.01	0.04	0.01
25～30	5.38	34.74	0.87	0.02	0.02	0.01
30～	6.48	42.16	1.00	0	0	0

1980年国勢調査より作成

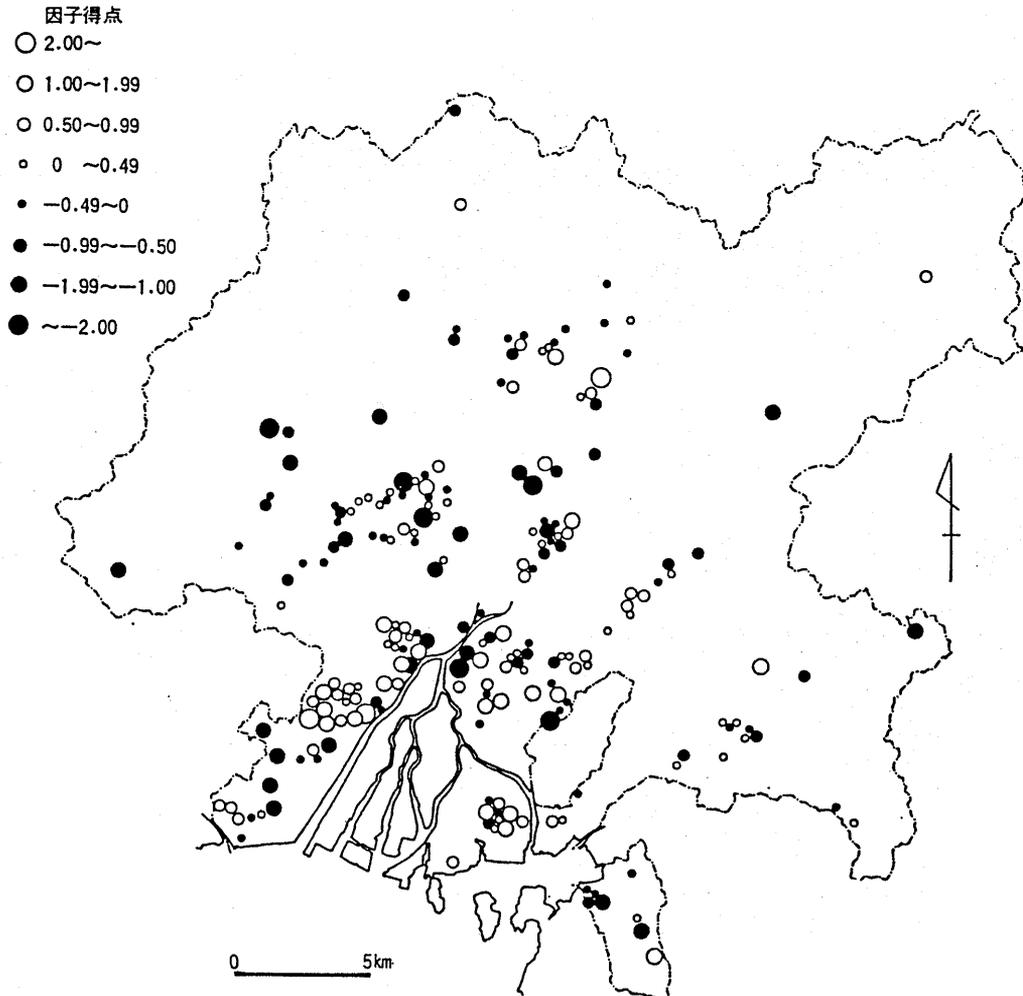


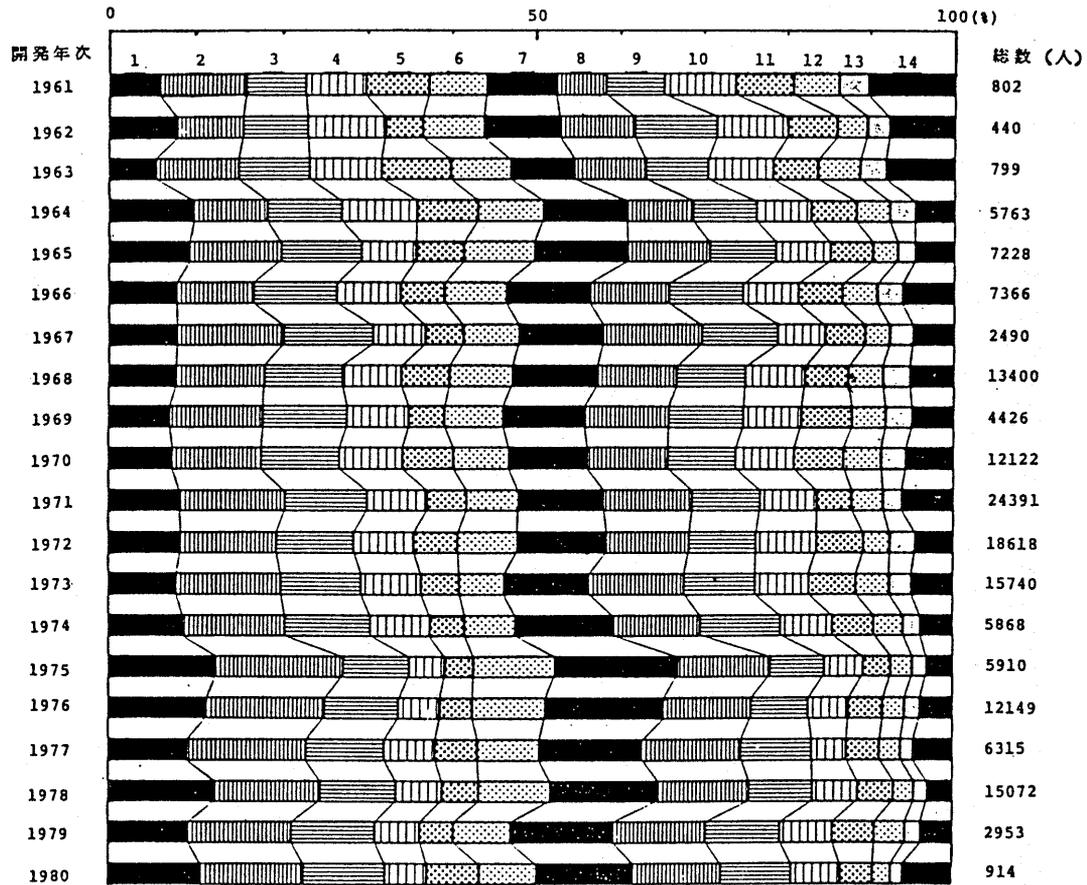
図 II-1-12 第2因子の得点分布

住宅団地には、ほとんどの場合、民営賃貸住宅や公営住宅が配置されており、そのような住宅団地内には若年世帯が多く居住している。

住宅団地居住者の年齢別人口構成は、開発主体による差異はみられないが、住宅団地の開発時期と密接に関係する。そこで住宅団地の開発時期別に居住者の年齢別人口構成をみると、図Ⅱ-1-13に示すように、開発時期により年齢別人口構成に微妙な差異が生じる。10歳未満人口率は、比較的開発時期の浅い、新しい住宅団地で高く、特に4歳以下の乳幼児の人口比率は1974年以降に開発された新しい住宅団地において高い値を示し、5～9歳の人口率も開発の新しい住宅団地で高くなっている。10歳代人口率は、1975年以降の住宅団地で低く、それ以前に開発された古い住宅団地においては高くなっている。開発の古い住宅団地においても、15～19歳の人口比率が新しい住宅団地と同様に低いものがいくつかみられる。この原因としては、子どもの成長に伴う進学・就職などにより子どもが転出することによるものであろうと考えられる。

次に、20歳代人口率はいずれの開発時期においても一般に低いが、そのなかで郊外地域の新しい住宅団地内には比較的多く居住している。20歳代前半の年齢階層は、婚姻や就職などに伴い、親の世帯から独立したことによるものと考えられるが、郊外地域の新しい住宅団地に20歳代後半の年齢階層が比較的多いのは、結婚直後の新婚世帯が県営住宅の他、市街地内部に比べて家賃の安い住宅を選好したためと思われる。

30歳代人口率は、10歳未満人口率と同様に開発の新しい住宅団地で高い。新しい住宅団地で30歳代前半の人口比率が高いのは、住宅団地入居時の転入者の年齢構成が30歳代前半に多かったことを示していると考えられる。40歳以上の各年齢層の人口比率は、開発時期



(1980年国勢調査による)

注. 図中の番号は, 年齢階層を表す. 1: 0-4歳, 2: 5-9歳, 3: 10-14歳, 4: 15-19歳,
 5: 20-24歳, 6: 25-29歳, 7: 30-34歳, 8: 35-39歳, 9: 40-44歳, 10: 45-49歳,
 11: 50-54歳, 12: 55-59歳, 13: 60-64歳, 14: 65歳以上

図II-1-13 住宅団地における開発時期別年齢構成

の古い住宅団地で一般に高い。親と子どもの年齢階層の組み合わせから想像すると、50歳代、60歳代の年齢階層は、子どもの年齢階層にあたる20歳代前半の年齢階層を伴っていない。つまり、子どもの進学・就職や結婚などによって、親夫婦の世代のみが残される傾向であることが考えられる。また、核家族化の進行により子どもが結婚しても親と同居しないことや、二世帯の大家族で居住するには3～4LDKが中心の戸建て住宅では狭小であることも親夫婦の世代が住宅団地に残留する原因となっていると思われる。

以上のように、住宅団地居住者の年齢別人口構成は、10歳未満人口比率と30歳代人口、10歳代人口比率と40歳代人口比率とがよく対応したものとなり、それぞれが若年世帯と中年世帯を表している。これらの世帯の年齢別人口構成には開発時期による差異がみられ、郊外地域へ外延的に広がって行く住宅団地居住者の年齢別人口構成は、開発の古い市街地周辺地域から同心円状に郊外方向に向かって年齢階層が若くなる。住宅団地居住者の年齢別人口構成が住宅団地開発時期と密接に関連するのは、子どもの成長による世帯構成員のより広い居住空間獲得の必要性のためと、住宅購入の際に利用することの多い住宅ローンの20～30年の返済期間を考慮して、世帯主が30～40歳代に住宅を購入することも影響していると考えられる。

年齢構成におけるこのような同心円の傾向は、都市域を対象とした居住地域構造に関する、数多くの因子生態研究で明らかにされた家族状況(family status)に関連する因子の空間的パターンが同心円構造を示しているのとよく対応する。外延的な郊外への住宅団地の拡大は、形態的には市街地が外延的に拡大した過程にあるシカゴ市の居住状況を説明したバージェスの同心円構造と似た部分がある。モザイク状に外側へと次々に拡大する住宅団

地では、居住者の世帯状況、特に年齢別人口構成が開発年次ごとに団塊をなすものとなりやすいのではないかとと思われる。しかしながら、近年では郊外への拡大が距離的に限界に近づき、完成した住宅団地と住宅団地の間が開発され、郊外への飛び地的拡大と並行して市街地に比較的近距离での未開発地の造成が行われる傾向にあるため、今後、年齢別人口構成に関連する因子の空間的パターンは複雑化するものと思われる。

また、住宅団地において将来問題になるのは、現在も一部の古い住宅団地で問題化しつつあるのだが、居住者の高齢化の問題である。住宅団地内の住宅には持ち家が多く、市街地内部の賃貸住宅に比べて定着率が高い。また、市街地内部の集合住宅や戸建て住宅に比べて、居住面積が少し広くとも二世帯の居住には狭いため、前述のように核家族化により子どもの世代の転出により親の世代のみが残留する傾向にあるのは、市街地内部の集合住宅と同様である。しかし、ここで問題となるのは、生活関連施設や医療施設を市街地内の近隣地域に依存できる市街地内部の立地と異なり、居住機能しかもたない開発時期の古い多くの住宅団地では、これらの施設の利用を住宅団地外の既存市街地に依存せざるをえないことである。特に医療施設の問題は、行政側にとっても対策を求められる。さらに問題を深刻化させるのは、必ずしもすべての住宅団地内にバス路線が入っていないことである。現在は自家用車に依存していても、バス路線が団地内にはない丘陵地では高齢者の行動に大きな制約条件となるであろう。

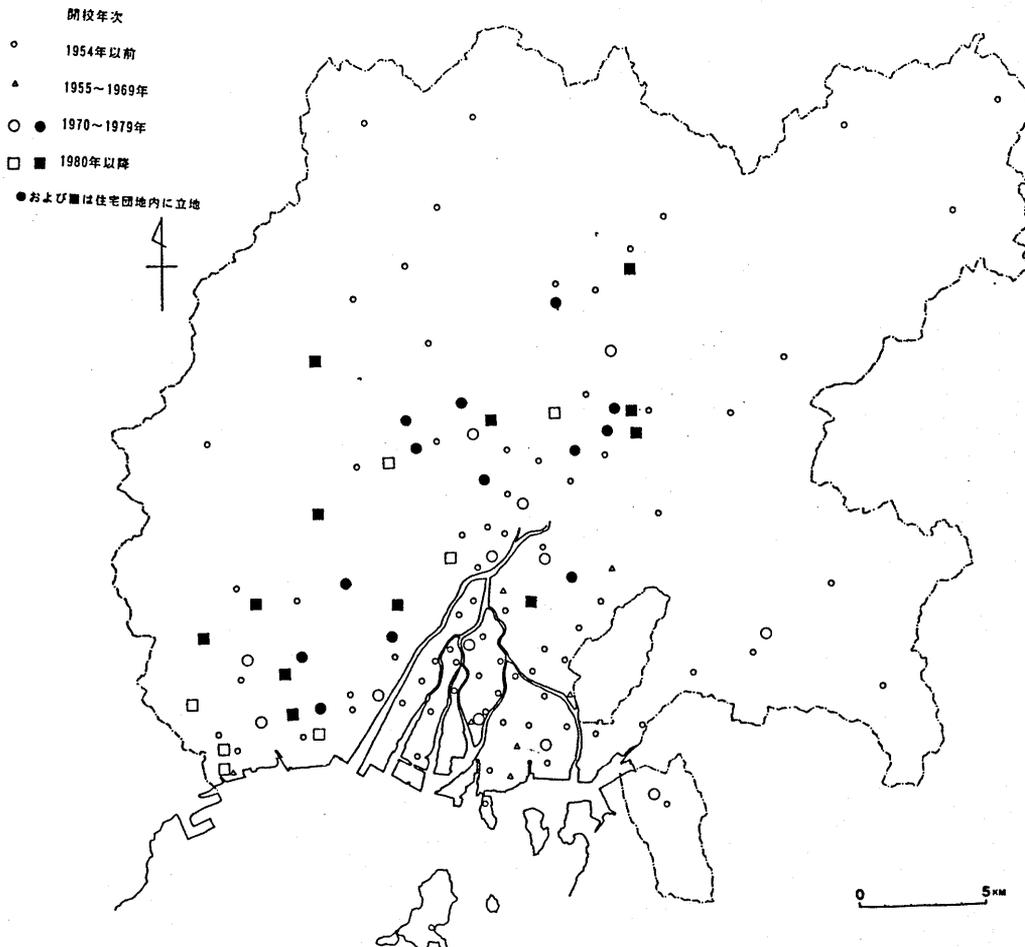
また、住宅団地内に施設を備えた大規模住宅団地においても問題がないわけではない。幼稚園や小・中学校などの教育施設は、年齢別人口構成でみたように親の年齢階層と共に子どもの年齢階層にも偏りがあるため、団塊の世代が成長した後、児童・生徒数が減少す

ることが考えられる。行政としては住宅団地の開発に伴い学校を新設する経費を負担し、その学校の児童数が減少することにより小規模な学校維持の負担が続くのは好ましいことではない。このような傾向は、千里ニュータウンなどでも報告（住田；1984）があるように数多くの住宅団地で経験されている現象であるが、開発時期が短期間であったり、住宅団地内の住宅の種類が偏っていた場合などに顕著である。

広島市においても、『学校要覧』の資料によると、図Ⅱ-1-14に示すように、住宅団地の開発が活発になされていた西区、安佐南区や安佐北区などで住宅団地の敷地内に学校の新設が多かったが、表Ⅱ-1-7に示すように、これらの小学校の児童数は急激に減少している。また、表Ⅱ-1-8に示すように、住宅団地開発による転入者の増加に伴う児童数の急増に対して、自治体が後追的に住宅団地の隣接地に建設した小学校においても、児童数は近年急減している。既存市街地内の学校の統廃合は、問題を含みつつも児童の通学距離の問題は少ないが、このような山間部の住宅団地では飛び地的開発も多く、市街地内部のような統廃合は困難である。予想されるこのような問題を避けるためにも、イギリスのニュータウンで設定されているような開発期間の長期化や住宅団地内に供給する住宅の種類が多様化など、ジェネレーション・ミックスのために細心の注意を払うことが必要である。

③第3因子（雇用上の地位因子）

第3因子は14.7%の説明量を有し、表Ⅱ-1-4から雇用上の地位を表す因子であると解釈できる。第3因子の因子得点は、図Ⅱ-1-15に示すように、安芸区、東区、西区高須地区から井口地区、安佐南区沼田地区、安佐北区可部地区に正の得点が多く分布し、これらの区に雇業者世帯が多いことを示すが、飛び地的分布を示す住宅団地や市街地周辺の住宅団地で



図II-1-14 広島市における小学校の開校年次別分布（『教育要覧』より作成）

表II-1-7 住宅団地内の小学校における学級数と児童数の変化（『教育要覧』より作成）

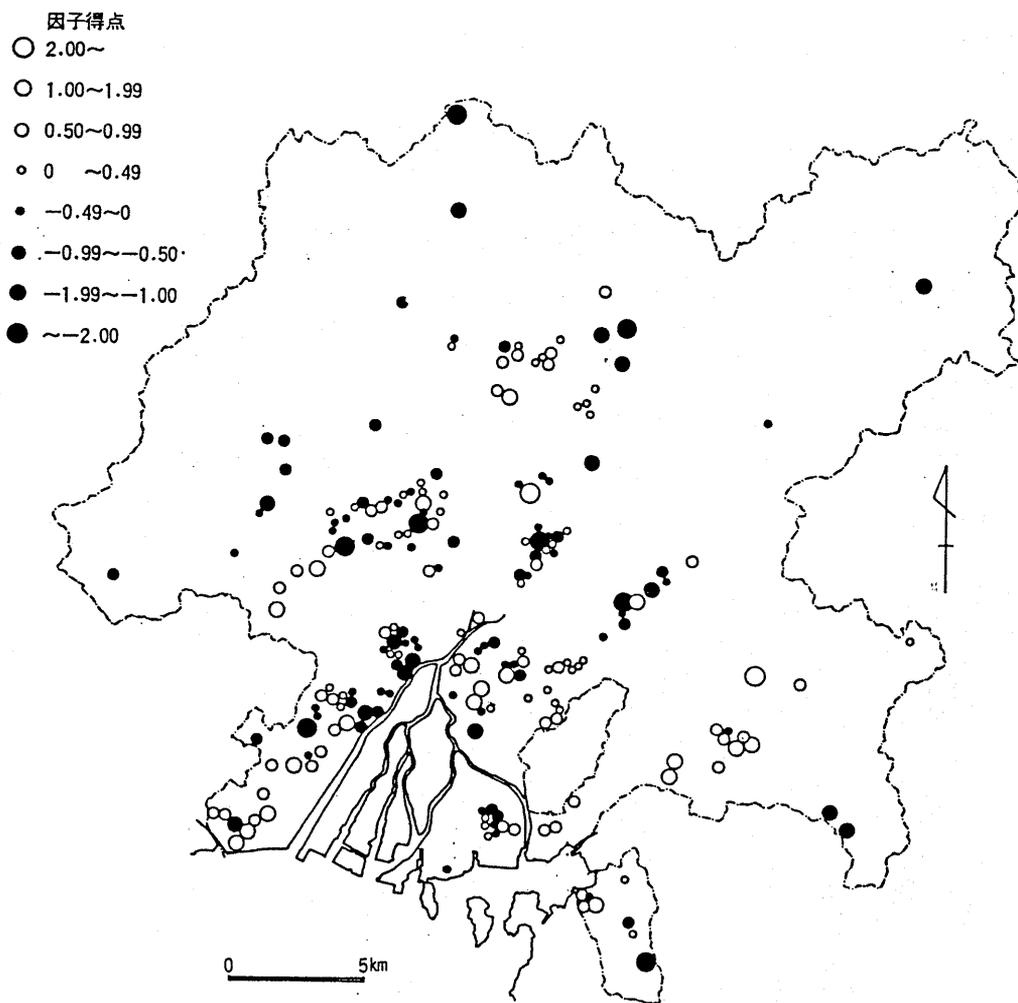
所在地 (区名)	学校名	学校創立年 (年)	学級数		児童数(人)	
			1980年	1990年	1980年	1990年
中区	基町	1972	24	12	878	259
東区	東浄	1979	23	12	895	405
	早稲田	1980	16	21	543	732
西区	山田	1979	7	7	226	179
	鈴が峰	1979	10	28	308	854
安佐南区	大町	1972	30	18	1178	592
	毘沙門台	1980	18	16	670	457
	安北	1978	18	15	659	484
	安西	1976	27	20	1088	606
安佐北区	亀崎	1980	16	15	588	509
	真亀	1977	22	18	817	544
	落合東	1975	21	26	818	856
	口田東	1978	24	22	904	743
	亀山南	1974	36	15	1456	464
	日浦	*1873	26	22	1005	703

*印は、もともと創立年は古い小学校だが、その後住宅団地内に移転

表II-1-8 住宅団地隣接地に建設された小学校における学級数と児童数の変化

所在地 (区名)	学校名	学校創立年 (年)	学級数		児童数(人)	
			1980年	1990年	1980年	1990年
東区	戸坂城山	1974	24	13	986	437
南区	黄金山	1977	14	12	535	302
西区	己斐東	1975	12	12	472	336
安佐南区	安東	1975	29	16	1063	658
	上安	1979	18	17	667	466

資料『教育要覧 昭和55年度版・平成2年版』より作成

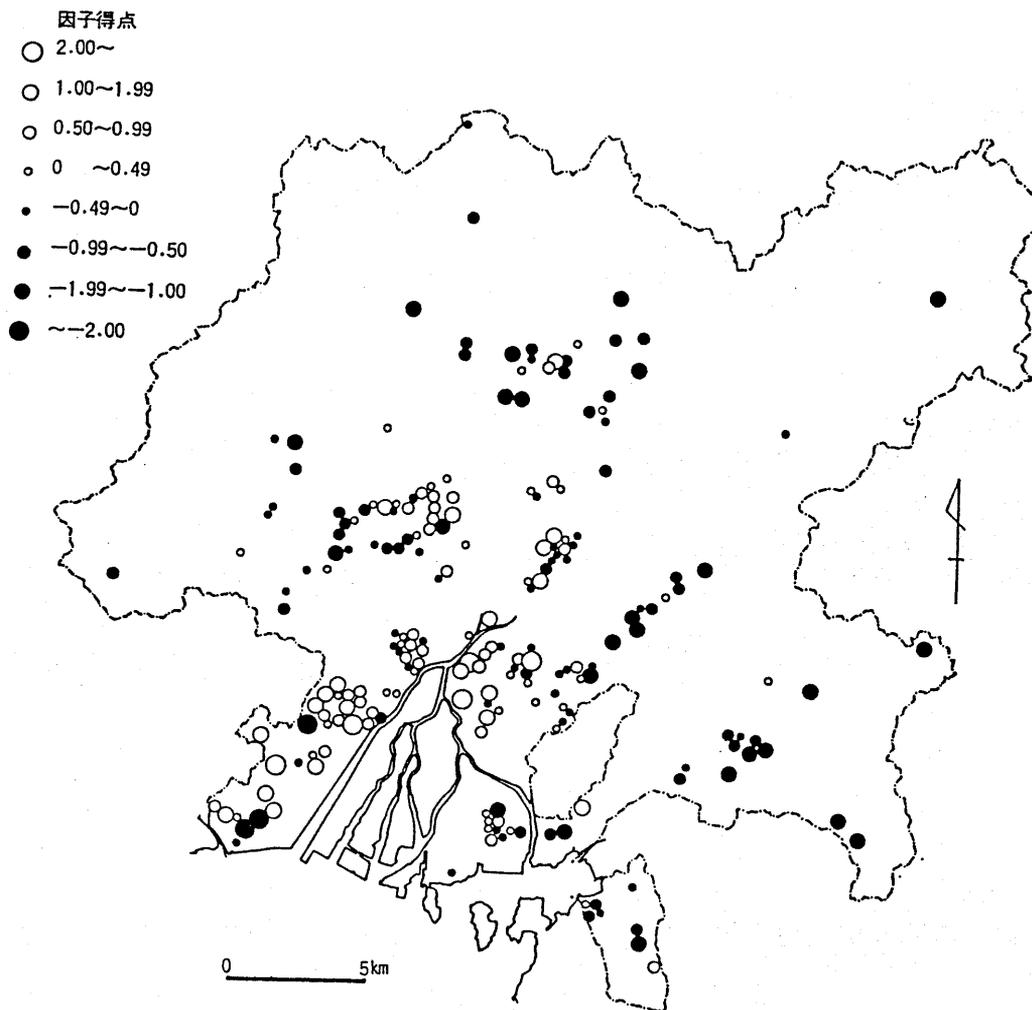


図II-1-15 第3因子の得点分布

は負の因子得点と正の因子得点が混在しており、複雑な分布パターンである。本地域を対象とした森川(1976)、横山・森川(1977)では雇用上の地位と密接に関係する社会経済的地位を示す因子がセクター状の空間的パターンを示したが、住宅団地においては雇用上の地位を表す因子は数カ所に正の得点と負の得点が塊状に分布し、正と負の高い因子得点の分布に限ってみても複雑なパターンであり、全体的傾向としてセクター状の空間的パターンとは解釈できない。このような結果となったのは、自営業者世帯に比べて雇用者世帯が都心から比較的近距离に居住しているためであり、特に東区や西区の市街地周辺の住宅団地内には、公務員宿舎や各種企業の社宅が多いことによる影響と思われる。開発時期や開発主体別にみると、正と負の高因子得点の住宅団地に差異はみられなかった。

④第4因子（職業上の地位因子）

第4因子は、7.7%の説明量を有し、高学歴のホワイトカラー層を表す変数が高い正の負荷量を持ち、ブルーカラー層を表す変数が負の負荷量をもつことから、社会経済的地位に密接に関連した職業上の地位を表す因子であると解釈できる。第4因子の因子得点は、図Ⅱ-1-16に示すように、市街地周辺地域と近郊の安佐南区安古市地区に正の高得点が分布し、その他の郊外地域では負の因子得点が分布する。このような因子得点の分布パターンから、第4因子は基本的には同心円構造に近い空間的パターンを示すが、北方向に正の得点が分布が伸びていることから、セクター状の空間的パターンも一部で組み合わされた同心円構造が変形したパターンといえる。これは、横山・森川(1977)による広島市の居住特性からみた社会経済的地位因子の空間的パターンとほぼ一致し、住宅団地における社会経済的地位因子の空間的パターンは、都市域全体を対象とした同様の因子の分布と似たようなパター



図II-1-16 第4因子の得点分布

ンであることが明らかとなった。

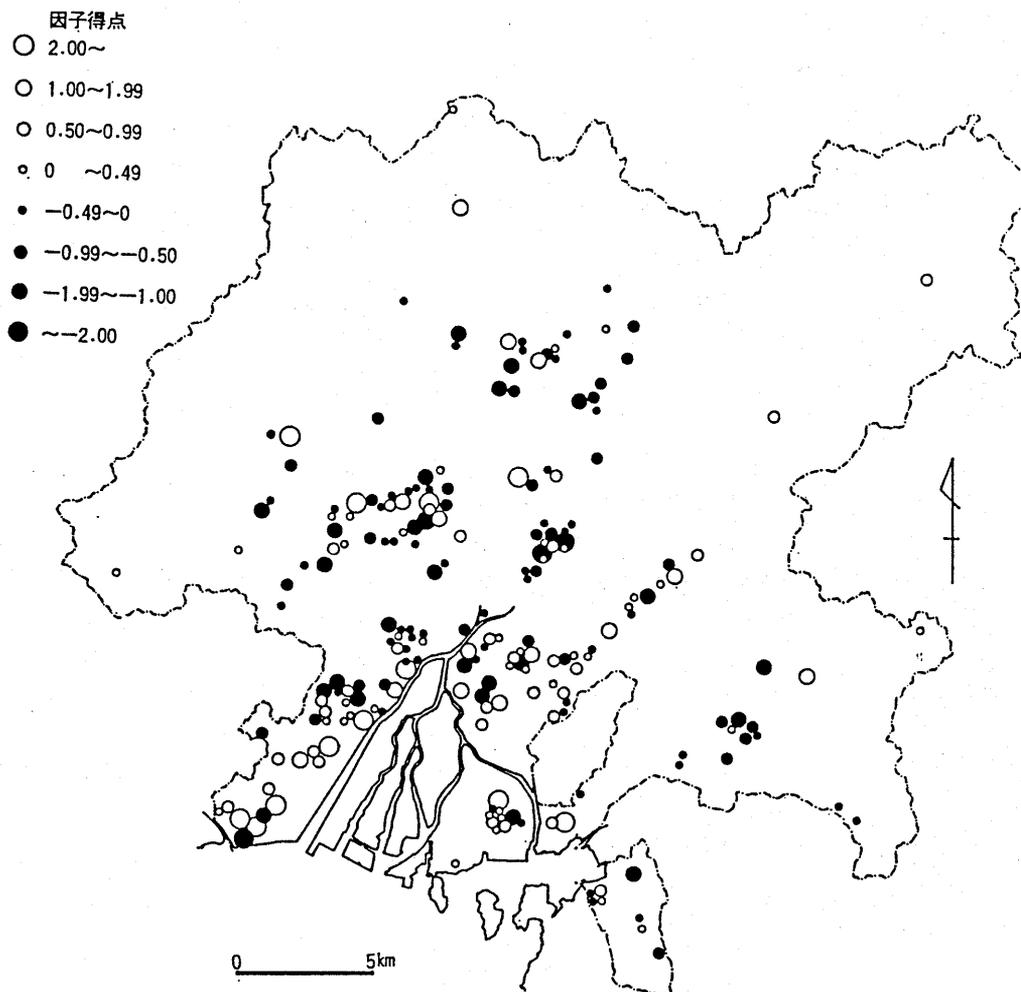
社会経済的地位を表す因子が、住宅団地居住者を対象として上記のような空間的パターンをなす原因として、広島市は広域中心市として国や企業の各種出先機関が多いため、その就業者（主にホワイトカラー層）世帯の居住地として、表Ⅱ-1-6に示すように、郊外の持ち家より都心に近い市街地近接地域の給与住宅、借家住宅が多く利用される⁵⁾ことが考えられる。

ブルーカラー層の世帯が郊外の住宅団地に比較的多く居住するのは、前述の地価との関係からみると、市街地周辺地域に比べて郊外地域の地価が安いという経済的理由、転勤などにより移動性の高いホワイトカラー層に比べて定着性が強く、持ち家志向が強いこと、さらにはホワイトカラー層の給与住宅が市街地内部の住宅地域や東区牛田・戸坂地区など市街地近郊の住宅団地内に多い。それに対して、製造業関係などのブルーカラー層の給与住宅は住宅団地内には少なく⁶⁾、住宅地図で確認された製造業や建設業の給与住宅はわずか2件のみであり、工場近隣に社宅がつくられている場合が多い。

⑤第5因子（世帯状況因子）

第5因子は7.4%の説明量を有し、50歳代の夫婦のみの核家族世帯を表す変数に正の負荷量が高く、10歳未満人口比率が負の負荷量をもつことなどから、世帯状況を表す因子であると解釈される。特に50歳代で夫婦のみの核家族ということから、居住者のライフステージが子どもの養育を終えて世帯の縮小期にあることが想像される。

第5因子の因子得点は、図Ⅱ-1-17に示すように、これまでの4因子に比べ正の得点と負の得点が混在した非常に複雑な分布パターンを示している。西区に正の高い因子得点が比較



図II-1-17 第5因子の得点分布

的多く分布していることを除いて、表Ⅱ-1-4に示すように、距離帯による差異はほとんどない。また開発主体による差異もほとんどみられないが、開発時期に関しては、正の高得点の住宅団地が1969年以前の開発の古いものが多く、負の高得点をもつ住宅団地には比較的新しい開発が多いことが明らかとなった。これは、上述のように開発の古い住宅団地では子どもの養育を終えた段階に入った世帯が多く、また、3～4LDK中心である戸建て住宅は二世帯居住するには狭小すぎるなどの理由により、子どもの転出によって住宅団地内には親夫婦のみが取り残されることが多いためと考えられる。

一方、新しい住宅団地に10歳未満の子どもが多いのは、新しく開発された住宅団地に入居する世帯に若年世帯が多かったためであろうと考えられる。

以上のように、説明量の多い因子について解釈をし、その空間的パターンに関して検討してきたが、住宅団地における住宅状況は、都心から住宅団地までの距離に密接に関係し、居住者の年齢別人口構成や世帯状況は住宅団地の開発時期にそれぞれ関係が深いと考えられる。

5. 住宅団地の類型化とその空間的パターン

因子分析で抽出した上位3因子を用いて、群平均法によるクラスター分析を行った結果、広島市内の住宅団地は以下のように類型化され、それぞれの類型の特徴を表Ⅱ-1-9に示した。

①第1グループ（市街地周辺の借家世帯グループ）

第1グループは47団地で構成され、第1因子が負の得点をもつ点で共通し、第2、第3因子が混在している。第1グループの住宅団地の特徴は、図Ⅱ-1-18に示すように、東区牛田・

表 II-1-9 類型別住宅団地群の特徴

グループ	開発時期			開発主体					都心からの距離 (km)			
	1969年以前	1970～1974	1975年以降	公的機関	民間企業	個人	組合	その他	～5	5～10	10～20	20～
1 (市街地周辺の借家)	24	16	7	3	13	13	17	1	6	23	18	0
2A (郊外の持家)	7	30	7	1	35	4	4	0	0	11	29	4
2B (市街地周辺の中年世帯)	17	15	4	5	15	8	7	1	6	22	8	0
3 (雇業者世帯)	5	8	3	2	11	1	2	0	2	7	7	0
4 (郊外の自営業者世帯)	3	17	11	0	22	3	4	2	0	4	18	9
5 (その他)	13	12	12	8	18	4	5	2	7	12	13	5

開発時期・開発主体は広島市都市整備局『広島市開発状況調査』より作成

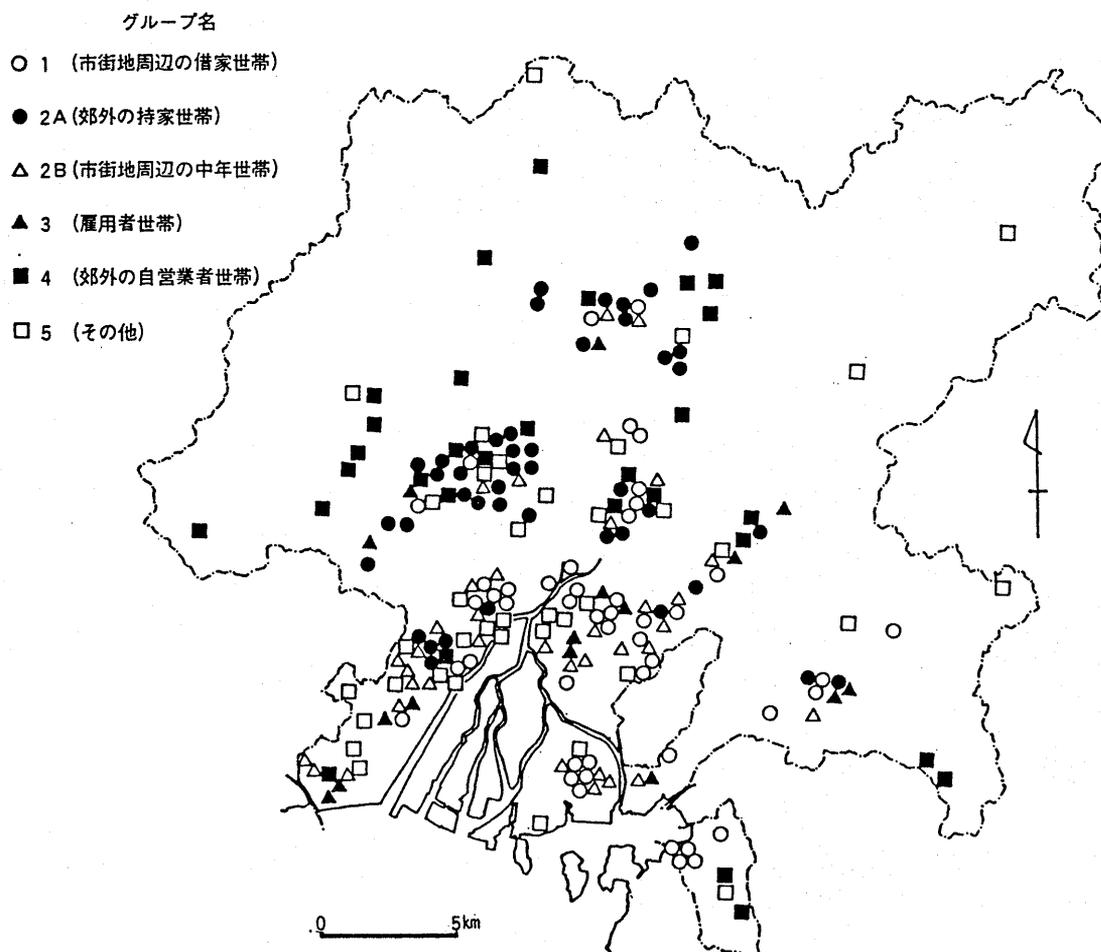


図 II-1-18 クラスター分析による住宅団地の類型

戸坂地区や南区などの市街地周辺地域に多く分布し、民間借家入居世帯が多いことである。また、他の類型化されたグループに比べて土地区画整理組合や個人による開発の古い住宅団地が多く、民間企業による開発の割合は小さい。

②第2グループ（郊外地域の持ち家世帯，市街地周辺の中年世帯グループ）

第2グループは、80団地により構成されるが、クラスター分析結果の樹状図の特徴や3因子の因子得点構成からみて、大きく2つのグループに分けることができる。

一つのグループは44団地により構成され、第1因子が正の得点で郊外の広い持ち家に居住する世帯人員の中規模な世帯が多い団地からなるグループで、ここでは2Aグループ（郊外の持ち家世帯グループ）とする。これらの住宅団地は、1970～74年の宅地造成ブーム期に民間企業により開発されたものが大部分で、都心からの距離は10～20kmの市街地近郊地域に多く分布し、開発時期、開発主体、都心からの距離に偏りをもって明瞭な特徴をもっている。

もう一つのグループは36団地により構成され、第2因子が正の得点をもつことに共通点がある。つまり、このグループは40～50歳代の夫婦と10歳代の子どもからなる世帯が多い住宅群であり、それらの分布地域は東区、南区、西区内の市街地周辺地域に多い。以上のことから、このグループを2Bグループ（市街地周辺の中年世帯グループ）とする。このグループの住宅団地の特徴は、1969年より以前に開発された古い住宅団地が多いことであり、開発主体をみると、民間企業による開発が最も多いのだが、土地区画整理組合や個人による開発も比較的多くみられる。

③第3グループ（雇用者世帯グループ）

第3グループは16団地により構成され、第3因子が高い正の因子得点を持ち、世帯人員が中規模の雇用者世帯の入居が多い住宅団地群であるといえる。これらの住宅団地は、市街地周辺や近郊地域に分布しているが、住宅団地数が少ないこともあり、あまり明瞭な分布パターンを示しているわけではない。このグループの住宅団地の特徴は、1970年代前半の開発時期が多く、民間企業による開発が大半を占める。雇用者世帯が市街地周辺に多いのは、先に述べたように、各種企業の社宅や公務員宿舎などの棟を含む給与住宅がこのグループ内の住宅団地に多いためである。

④第4グループ（郊外の自営業者世帯グループ）

第4グループは31団地により構成され、第1因子が正の得点、第3因子が高い負の得点を示す点で共通し、郊外の広い持ち家に居住する自営業者世帯が多い住宅地群である。このグループに属する住宅団地は、安佐南区、安佐北区などの郊外地域の新市域に多く、大規模開発で山間部に飛び地的分布を示すものが多い。このグループの特徴は、民間企業により開発された比較的時期の新しい住宅団地が多いことである。

⑤第5グループ

第5グループは37団地により構成され、主要3因子のうちのいずれかに極めて高い因子得点をもつ個性の強い住宅団地群である。このグループの住宅団地は、東区牛田・戸坂地区、西区己斐地区などに比較的多く分布しているが、安佐南区などにも分布しており、全体的には散在した分布である。このグループの特徴は、開発時期には違いはみられないが、広島市や広島県などの自治体による開発が比較的多く含まれている。西区内の第5グループの住宅団地には、学校や民間企業の寮を含むものや民間企業の社宅や寮を含むものや運送業

者の社宅を含むため、他の住宅団地とは性格を異にする。公共機関により開発された住宅団地には、公営住宅や公務員宿舎を団地内に設置するものが多いため、特異な生活をもつものが多い。

6. 小括

本節では、広島市における住宅団地の開発経過を明らかにし、それら住宅団地の居住人口特性から、住宅団地における居住地域構造を分析した。その結果は以下のように要約される。

広島市における住宅団地の開発経過は、3期に区分できる。第Ⅰ期(1969年以前)には、都心から10km以内の市街地周辺地域で公的機関(自治体)や個人により開発された小規模な住宅団地が多く、民間企業は、まだ郊外地域において積極的に宅地造成に乗り出していない。第Ⅱ期(1970~74)は、最も活発に宅地造成が行われた時期であり、都心から10km以上離れた郊外地域において、民間企業(民間不動産資本)による大規模な宅地開発も行われるようになった。また、所有地の周囲の宅地開発により刺激された土地区画整理組合による開発も増加したが、民間企業の投機的開発と異なり、都心から遠距離には位置していない。第Ⅲ期(1975年以降)には、市街地周辺地域と近郊地域において既存住宅団地間の空隙地を埋めるような形態で宅地開発が行われるのと並行して、市街地からかなり離れた山間部などに飛び地的開発が大規模に行われた。遠郊の開発件数がそれ以前に比べて減少したのは、市街地周辺地域や近郊地域のより立地条件の良い地域に住宅団地の集積がみられるようになったため、遠郊地域の利便性が相対的に減少したからである。

注目されるのは、第Ⅱ期、第Ⅲ期の大規模な住宅団地では、公園・商店・学校・病院な

どの諸施設が住宅団地内に設置され、従来の住宅団地が在来地域依存であるのに対して、独立した地域社会を形成しつつあるといえる。

居住人口特性を表すと考えられる変数を用いて因子分析を行った結果、9因子が抽出され、説明量が多く因子の解釈が容易な上位5因子に関して考察した。5因子はその因子負荷量構成から、それぞれ住宅状況因子、年齢構成因子、雇用上の地位因子、職業上の地位因子、世帯状況因子と解釈される。従来の都市域全体を対象とした因子生態分析では、社会経済的地位と家族状況を示す因子が基本的2大因子であることが認められているが、住宅団地においてもそれらの因子が抽出される。しかし、住宅団地においては学歴や社会経済的差異より住宅状況や年齢別人口構成に関する因子の説明量が多いのは、住宅の市場性の高まりにより経済的要因が重要となったためであると考えられる。また、住宅団地居住者の年齢別人口構成は、入居時の年齢、世帯人員構成がそれぞれ密接に関係する。

住宅団地の住宅状況は、都心からの距離と主に関係する立地場所の地価に大きく左右され、開発時期による差異はあまり重要でない。一方、団地居住者の年齢別人口構成は開発時期に大きく影響を受けている。そのため、近年の住宅開発が外方への拡大と共に、居住条件の良い近距離の郊外において、既存の住宅団地に連続した形態で拡大されることにより、居住者の年齢別人口構成の空間的パターンは複雑化する。

住宅団地居住者は、都市域全体の居住者からみると、ある特定の社会階層を占める極めて均質的な集団であると考えられるが、人為的な新しい地域集団であるがゆえに、開発時期を反映した年齢別人口構成や経済的要因を反映した住宅状況は、都市域全体を対象とした研究で明らかにされたいくつかの空間的パターンより明瞭なものとなる。しかし一方で、

均質的な集団により構成された地域社会は、児童数の急増と急減に対応した学校建設や、子どもの転出に伴う親の世代の残留などによる急速な高齢化などの問題を深刻化させる一因ともなっている。住宅団地居住者に関する研究は、今後、欧米でさかんな住宅政策研究と関連した都市計画的な意味も含めて重要になってくると思われる。

注)

- 1)本研究では、都心を中区紙屋町交差点として、都心から5km未満を市街地近接地域、5～10kmの地域を市街地周辺地域、10～20kmを近郊地域、20km以上を遠郊地域とした。
- 2)キルビメーターで、中区紙屋町交差点のバスセンターから各住宅団地内や最寄りのバス停までのバス路線の距離を計測した。
- 3)因子得点の絶対値1.0以上を高得点とした。
- 4)資料として中国不動産研究所編『昭和57年度版地価図－広島都市圏－』から作成した広島大学地理学生の会編『都心周辺部における中高層住宅と郊外住宅とのかかわり』（1981；p. 21所収、未刊）の地価分布図を修正した。
- 5)特に、東区牛田地区・戸坂地区や西区己斐地区・高須地区などの住宅団地内には、各種大企業の社宅や民間の集合住宅が多い。
- 6)建設業や製造業関係の社宅は、住宅団地内には少なく、住宅地図によると2住宅のみである。

2 節. 中高層集合住宅の開発と居住者の特性

1. 研究目的

大都市における居住地域は、住宅団地などの郊外への外延的な水平的拡大とともに、都市内部における中高層集合住宅の急増により垂直的拡大を遂げている。前者の拡大は都市域の新たな創造であるといえるが、後者の垂直的拡大は新しい居住様式を与え¹⁾、都市内部の都市化であり市街地の高密化といえる。両者はそれぞれ無関係に住宅の供給を行っているわけではなく、互いに密接な関係をもち、都市の居住地域構造を変化させている。本節では、まず市街地内部における新たな居住地の創造である中高層集合住宅の建設について、その立地パターンを明らかにする。集合住宅は、土地利用の高度化を可能にし、人口減少傾向にあった市街地内部における人口定着化を導くものとされる。これまで、一方向的に郊外へ流出することの多かった都市内人口移動に対して、中高層集合住宅は、市街地内部に居住地を求める世帯にとって、新たな選択肢を創出したことになるのである。

以下では、前節で分析した大規模な住宅団地開発とその居住者特性と比較して、郊外の戸建て住宅より市街地内部の集合住宅を選択した世帯の特性を明らかにすることを試みる。

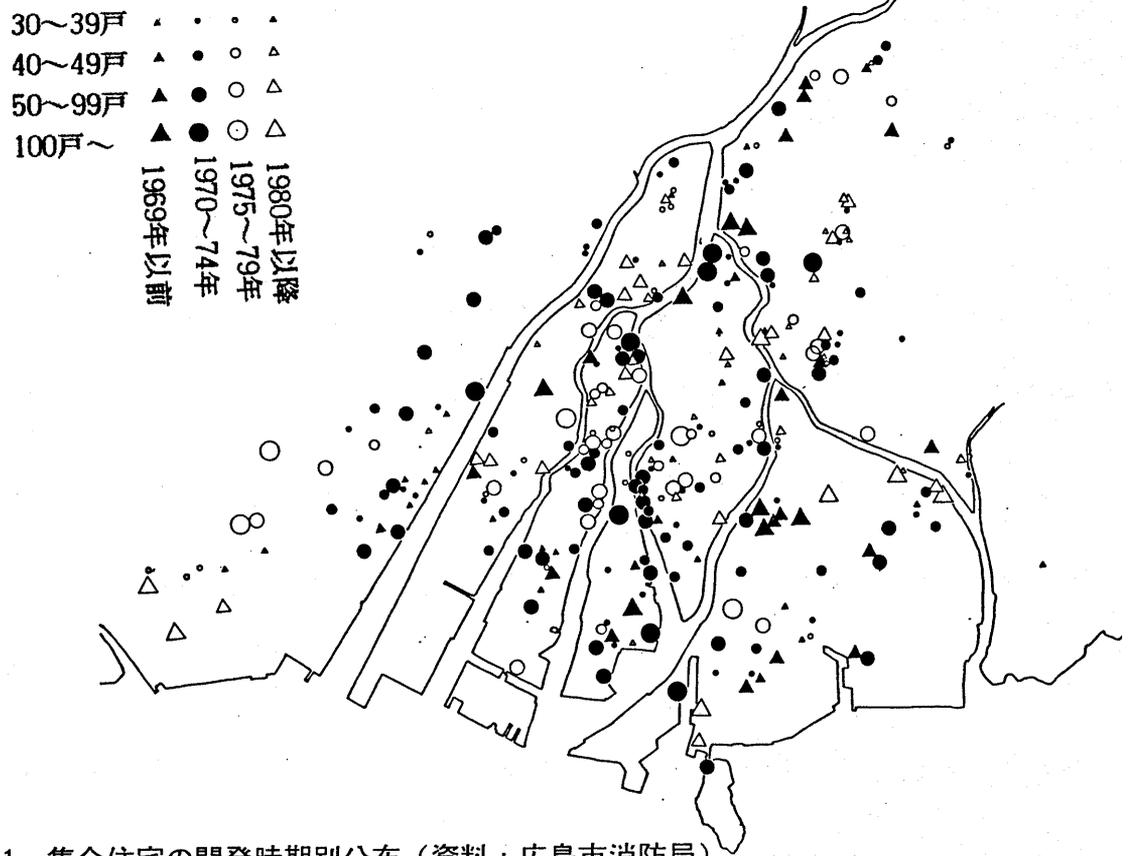
2. 中高層集合住宅の開発状況

広島市における中層の集合住宅の大量供給は、戦災復興事業の一環としての特別都市計画法²⁾に基づく原爆被災者用の大規模な公営住宅の建設に始まった³⁾といえる。これらの公営住宅は、都心に近い広島城西側の旧軍用地に応急的に建設されたものである。

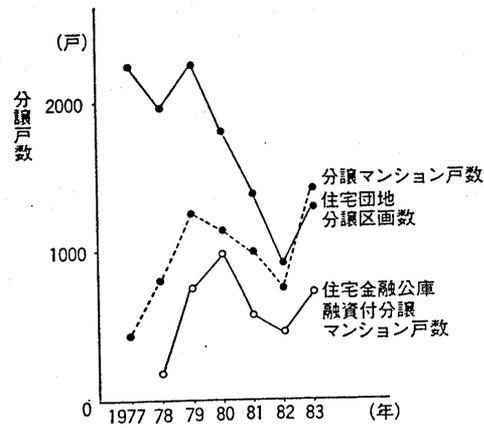
その後の高度経済成長期には、広島市への激しい人口流入に伴って住宅不足は深刻とな

り、住宅地は急速に郊外へ拡大した。平野の狭い広島市では山地斜面が開発され、1970年代には都心から30kmを超える地域にも住宅団地の造成がみられた。山地斜面の開発地のなかには公営住宅を含んだものもいくつかみられ、比較的早い段階から集合住宅は郊外地域に立地していた。しかし、郊外地域の宅地造成の大部分は、宅地開発指導要綱の施行以前のため乱開発的なものが多く、団地への道路の未整備や大量輸送できる交通機関の整備を伴わなかったことなどにより、通勤時にはわずか10kmを2時間近くも費やすほどの深刻な交通渋滞が慢性化していた。さらに、1970年代以降の全国的な地価の急騰によって住宅団地の地価も急騰し、不便さも重なって都心から遠距離にある住宅団地では売れ残りの住宅や区画が多くでてきた。また、1970年代以降には戸建て住宅に比べて相対的に安価な中高層集合住宅が、民間資本によって大量に市街地内部に供給されはじめ⁴⁾、1980年代に入ってからますます大量の住宅供給がなされた。

広島市における5階建て高層建築物の数は、1974年度末の1449棟から1980年度末の2689棟へと増加した。このうち集合住宅の数は、行政資料がないため数的把握が困難であるが、広島市消防局の資料によると、1983年9月末に5階建て以上の集合住宅数は1720棟あり、最も多いのは中区の772棟、次いで西区の335棟であった。公営住宅に多い4階建て住宅についてみると、中区772棟、西区669棟となっており、公営住宅や社宅の多い西区では、4階建ての集合住宅が中心であることがわかる。広島市消防局からの資料により、建築時期別に旧市内における集合住宅の分布をみると、図Ⅱ-2-1に示すように、1969年以前の古い建物は南区・東区に規模の大きなものがみられ、1970～74年には集合住宅が急増し、都心から2～4kmの範囲に集中しながらも市街地内部全域に拡大していった。1975～79年は不況時でもあ



図II-2-1 集合住宅の開発時期別分布（資料：広島市消防局）



図II-2-2 広島市における住宅団地と分譲マンションの供給戸数の推移

（『広島の土地』より作成）

り建設戸数は減少したが、それらの立地は都心から2km以内に集中した。1980～83年にかけての分布は、都心周辺地域に小規模な集合住宅が建設される一方で、横川・東雲・宇品・井口などの大規模な集合住宅の集中する地域が出現した。

広島市における住宅団地と中高層集合住宅の分譲戸数は、図Ⅱ-2-2に示すように、いずれも景気の変動と対応して供給数の増減の変化が激しいが、住宅団地の戸建て住宅分譲数は中高層集合住宅の分譲数に比べて相対的に年々低下しており、1983年には中高層集合住宅の分譲数は戸建て住宅分譲数を上回った。この原因として、広島市が廿日市市などの遠距離の開発を促進するためと西部丘陵都市計画のために、現在の広島広域公園周辺地域の開発を一時的にストップさせたことなどによって大規模な宅地造成が少なくなってきたことや、都市内部の中高層集合住宅の需要が高まってきたことがあげられる。さらに、他の大都市圏と同様に、分譲される中高層集合住宅の購入にも住宅金融公庫の融資を受けられるようになった経済的・制度的誘因や全国的な開発・販売活動を行う大手不動産の広島都市圏への進出による影響も大きい。

民間資本による集合住宅の開発は、多くの既往研究から開発時期の区分がなされており、地域により数年のずれがあるものの、首都圏や京阪神大都市圏においては以下のようにまとめることができる。

第1期は、会社社長や芸能人などの特定入居者に限られる1964年頃であり、都心およびその周辺に居住するというステータス・シンボリックな住居として「マンション」が登場してきた時期である。第2期は、大衆化が進んだ1966～68年頃であり、第3期(1972～73年)は大衆化と高級化の明確な分化の進み、大衆マンションの郊外進出に特色がみられる。第4期

(1977～80年)は、マンションの大衆化と多様化が進んだ時期である。

資料の制約から、広島市における小規模な民間の中高層集合住宅の分譲状況に関しては1977年以降しか正確な数を把握できない。50戸以上の大規模な棟については、広島市消防局の査察台帳から1973～74年に建築されたものが多いことが明らかとなり、首都圏などの大都市圏における第3期が、広島市において最初にマンション・ブームになった時期であるといえる。次に、建築基準の改正に伴う駆け込み申請が殺到した時期でもある1979年前後の時期が、首都圏などの大都市圏でのマンションブームと重なる。

広島市において最初に分譲された集合住宅は、1967年に広島県住宅供給公社によって供給された大手町ビルであるといわれるが、1970年代に始まった民間資本による集合住宅に関しては、前述のように、民間資本による中高層集合住宅の分譲に関して網羅した資料が1977年以前に関しては無いため、業界紙である『ハウジングニュース』をもとに1978～84年6月の期間に分譲された集合住宅のみについてそれらの分布についてみた。図Ⅱ-2-3に示すように、この間に分譲された棟は、都心から1km圏内に全建築棟数の約70%が集中しており、都心への近接性を極めて強くもった立地となっている。この他には、東区の牛田早稲田地区、南区の宇品地区、東雲地区などにも民間による集合住宅の分譲がみられる。開発時期別に民間資本により分譲された中高層集合住宅の分布をみると、1978年には都心から1km以内の徒歩圏内に立地する棟が多く、これらの集合住宅は100戸以上の大規模なものと40戸未満の小規模なものが混在している。1979～80年では、都心周辺地域に小規模な集合住宅が建設される一方で、市街地周辺地域の山地斜面の宅地造成地域や西区横川地区、南区宇品地区・東雲地区などの住工混在地区などにも大規模な集合住宅が建設されはじめ、

この傾向は1981～84年前半にかけても継続された。このように、1980年代前半までの広島市における民間資本による集合住宅の供給は、都心周辺地域に集中した開発に始まり、都心近接傾向を強く継続させながらも市街地周辺地域に新たな集中地域をつくり出していったといえる。

次に、供給された集合住宅の規模についてみると、100戸以上の大規模な住宅は南区に多く、中区や西区では40戸未満の小規模な住宅が多い。これは、大規模な集合住宅に転用できるまとまった土地が南区に多く、中区や西区に少なかったためであると考えられる。住宅の規模の推移をみると、表Ⅱ-2-1に示すように、40戸未満の小規模の集合住宅を中心に住宅規模の大きな変化はない。業者からの聞き取りによると、100戸以上の大規模な集合住宅が建設可能な土地の取得は困難な状況にあり、たとえそのような土地があったとしても、大規模な棟は入居者の調和がとれにくく、コミュニティ形成に問題が発生する可能性が高いなどの理由から、広島市においては販売状況も悪いため、建築棟数が少ない。

1戸あたりの分譲価格の推移は、表Ⅱ-2-2に示すように、地価や建設費の上昇により、1978年の1250～1500万円主体の供給から1979年には1500～1750万円、1980年には1750～2000万円主体の供給へと上昇した。1981～84年にかけては、都心周辺地域への再集中がみられることもあり、2500万円以上の高級な分譲住宅が増加している一方で、市街地周辺部の立地に多い1500万円未満の廉価な大衆向け住宅も供給され、多様な価格帯となっている。

1戸あたりの平均単価でみると、表Ⅱ-2-3に示すように、1戸あたりの住宅価格の上昇は平均単価が上昇したためであり、1979年に3.3㎡あたり70～80万円であったものが1983年には100万円以上になった。1984年には、3.3㎡あたり150万円以上もする高級マンションも登

表II-2-1 分譲型集合住宅の規模の推移（『ハウジングニュース』より作成）

住宅の規模(戸)	1978年	1979年	1980年	1981年	1982年	1983年	1984年	小計
～19	7	15	10	11	5	8	5	61
20～39	10	11	9	12	5	15	11	73
40～59	4	7	6	2	4	6	4	33
60～79	0	1	4	2	2	4	2	15
80～99	2	1	2	1	2	0	0	8
100～	1	2	1	2	2	3	0	11
計	24	37	32	30	20	36	22	201

表II-2-2 分譲型集合住宅の分譲価格の推移（『ハウジングニュース』より作成）

分譲価格(万円)	1978年	1979年	1980年	1981年	1982年	1983年	1984年	小計
～1000	6	2	1	0	0	2	2	13
1000～1499	7	9	5	4	0	2	0	27
1500～1999	5	15	13	7	9	10	6	65
2000～2499	2	4	7	13	9	11	12	58
2500～2999	0	0	4	3	1	8	1	17
3000～	0	2	2	3	1	3	1	12
不明	4	5	0	0	0	0	0	9
計	24	37	32	30	20	36	22	201

『ハウジングニュース』より作成

表II-2-3 分譲型集合住宅の平均単価の推移（『ハウジングニュース』より作成）

平均単価(万円)	1978年	1979年	1980年	1981年	1982年	1983年	1984年	小計
～70	2	7	0	0	0	0	0	9
70～79	4	7	10	2	2	0	1	26
80～89	2	7	7	4	2	3	2	27
90～99	1	3	3	11	5	11	7	41
100～110	1	2	6	6	3	5	5	28
110～119	0	2	3	3	3	2	3	16
120～129	0	1	1	2	3	7	2	16
130～139	1	1	0	1	2	3	1	9
140～149	0	0	0	1	0	1	1	3
150～	0	0	0	0	0	4	0	4
不明	13	7	2	0	0	0	0	22
計	24	37	32	30	20	36	22	201

表II-2-4 分譲型集合住宅の面積の推移（『ハウジングニュース』より作成）

分譲面積(m ²)	1978年	1979年	1980年	1981年	1982年	1983年	1984年	小計
～30	2	1	0	0	0	3	1	7
30～39	0	1	1	2	0	2	0	6
40～49	0	2	0	1	3	4	2	12
50～59	2	1	4	3	3	5	5	23
60～69	5	12	11	8	5	8	5	54
70～79	1	10	7	11	5	10	8	52
80～89	1	2	7	4	4	2	1	21
90～99	0	0	2	1	0	2	0	5
100～	0	1	0	0	0	0	0	1
不明	13	7	0	0	0	0	0	20
計	24	37	32	30	20	36	22	201

場したが、都心周辺地域の急激な地価の上昇が反映されたものと思われる。

また、集合住宅の1戸あたりの分譲面積は、表Ⅱ-2-4に示すように、いずれの年においても60～79㎡の広さが大部分を占め、前述の分譲価格の上昇は居住面積の拡大に伴うものではないことがわかる。これらの集合住宅の居住面積は、戸建て住宅のそれより狭小であるが、一般世帯の居住には向かない40㎡未満の極めて狭い住宅も分譲されており、いわゆる分譲型「ワンルームマンション」の供給もされている。

分譲された集合住宅の立地をみるために、集合住宅の建設地における路線地価をみると、表Ⅱ-2-5に示すように、1978年に3.3㎡あたり50～75万円と125～150万円の大衆型と高級型に二分されていた状態が、1979年には100万円以下の大衆型が増加し、地価の安い場所への分譲へと移っていたことがわかる。しかし、これは先に分析した分譲価格の推移と比較すると、地価の安い地域へ展開しながらも分譲価格を上昇させたことによって、不動産業者の利益が大きくなっている。

このような民間資本による中高層集合住宅の開発は、それらへの土地利用の転換が容易であるか否かに強く関係しているように思われ、中高層集合住宅への土地利用転換について転換以前の土地利用状況をみた⁵⁾。表Ⅱ-2-6に示すように、年次別にみると都心周辺部での建築が大部分である1978年には、商店や事務所、駐車場や空き地からの転用が多く、その後は都心周辺部以外にも中高層集合住宅が立地するようになったこともあり、住宅や倉庫からの転用数が増加した。地域別にみると、都心周辺部の大手町地区、八丁堀・幟町地区、十日市・土橋地区では、商店や事務所および駐車場や空き地からの転用が多く、特に駐車場は都心周辺地域において長期的にも短期的にも漸移的土地利用としても役割をも

表 II-2-5 分譲型集合住宅が面する路線地価の推移（『地価図1982年版』より作成）

平均単価(万円)	1978年	1979年	1980年	1981年	1982年	1983年	1984年	小計
～50	1	4	6	3	3	3	4	24
50～74	5	12	9	7	5	11	8	57
75～99	2	3	5	6	2	3	1	22
100～124	2	4	6	5	6	5	2	30
125～149	7	3	5	4	2	7	3	31
150～174	3	0	0	2	0	0	1	6
175～199	2	4	0	2	1	3	2	14
200～224	1	4	1	0	0	1	0	7
225～249	0	1	0	0	0	0	0	1
250～	1	2	0	1	1	3	1	9
不明	0	0	0	0	0	0	0	0
計	24	37	32	30	20	36	22	201

表 II-2-6 分譲型集合住宅建設地の従前の土地利用（『住宅地図』より作成）

(棟)

		住居(アパート)	商店・事務所	駐車場・空地	倉庫	工業用地	その他(造成地)
年次	1978	2 (1)	7	10	0	3	3 (2)
	1979	8 (3)	9	10	0	0	9 (7)
	1980	5 (3)	5	4	7	2	9 (6)
	1981	7 (2)	4	11	3	1	4 (2)
	1982	1 (1)	6	4	3	3	3 (3)
	1983	10 (5)	7	8	7	2	2 (2)
	1984 6月	3 (1)	7	6	4	0	2 (1)
	計	36 (16)	45	53	24	11	32 (23)
地区	八丁堀・	6 (2)	7	3	0	0	3 (1)
	大土橋・	6 (4)	16	10	2	4	4 (3)
	宇東	4 (3)	7	5	2	1	0
	雲	0	0	1	6	0	0
	横	1 (1)	0	2	2	0	0
	川	1	3	5	1	2	0

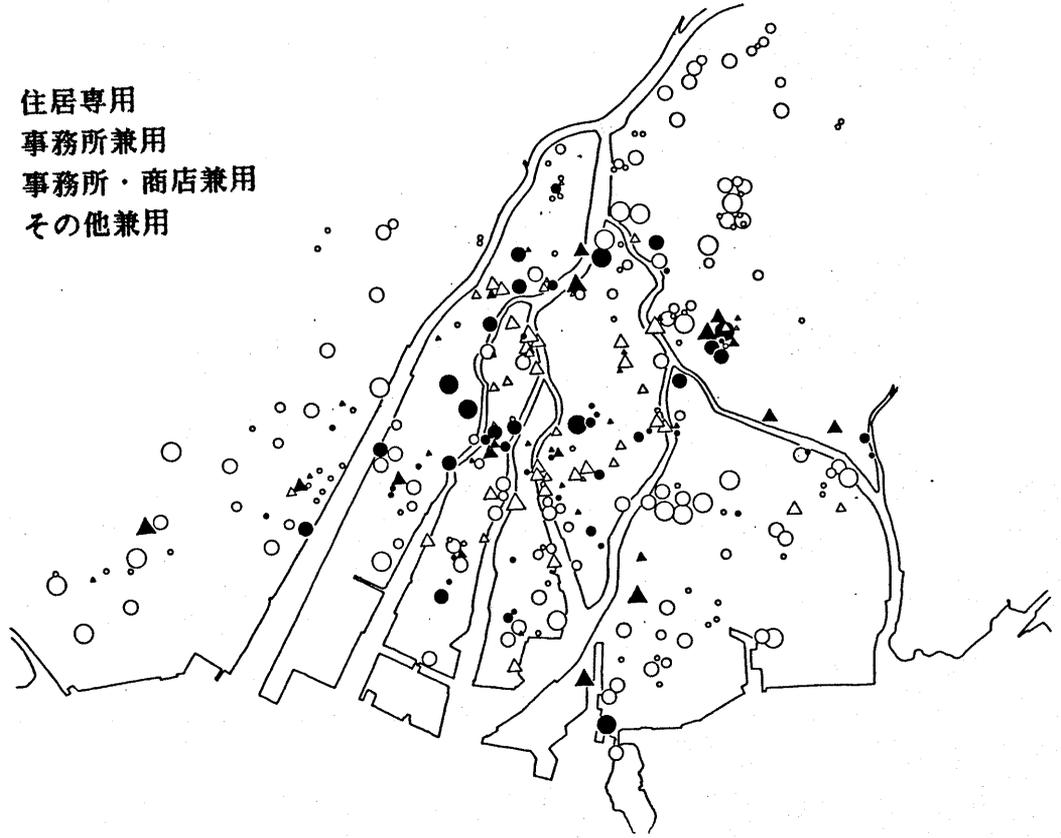
っている。また、都心周辺地域において木造の賃貸アパートや旅館からの転用⁶⁾が多いのも特徴としてあげられる。

建物の利用状況についてみると、図Ⅱ-2-4に示すように、社宅などの給与住宅はすべて住居専用であるが、民間分譲の集合住宅のうち、都心から離れた南区や西区内に住居専用の集合住宅が多い。事務所や病院などを収容した複合利用の集合住宅は、都心周辺地域に多いが、喫茶店や病院などを下層に収容する集合住宅は、主要道路沿線に多く分布している。

これらの都心周辺地域に立地する中高層集合住宅のうち、低層部分に商店や事務所などの機能を収容する「下駄履き住宅」には、建築以前の土地利用である商店や事務所をそのまま収容したものも多く、機能面からいくと商業・業務機能に居住機能が上層階に付加されたものとなっている。一方、臨海部の工業や流通業務地域に近い宇品地区では、広い面積をもつ倉庫からの転用に特色がある。このような倉庫からの転用は、大規模な中高層集合住宅の建設を可能とさせ、また、西区に完成した西部埋め立て地への工場移転によって横川駅周辺地域においても都市内工業からの転用が数多くみられ、従来の住工混在の土地利用から居住地域への純化を導くものと思われる。

さらに、民間資本により分譲された中高層集合住宅の分布の特徴として、同一年次や1～2年の前後の短期間に隣接して建設される場合が多々みられる。分譲時には業者間の競合があったと思われるが、不動産業者数社からの聞き取りによると、分譲期間を他社との競合を避けるように設定したり、競合そのものを避けるために建設地の選定に地元不動産業者からの情報収集をしているようである。しかし、一つの棟の建設により刺激された隣接地

- ○ ○ ○ 住居専用
- △ △ △ △ 事務所兼用
- ● ● ● 事務所・商店兼用
- ▲ ▲ ▲ ▲ その他兼用



図II-2-4 集合住宅の利用状況（現地調査及び住宅地図より作成）

表II-2-7 業者別にみた分譲規模別棟数（『ハウジングニュース』より作成）

分譲規模(戸)	広島県住宅協	野村不動産	三井不動産	共立ハウジング	藤和不動産	大京観光	ダイア建設	ロココマンション	島崎産業
～19	1	4	8	5	5	0	2	3	1
20～39	4	13	10	1	3	4	8	3	4
40～59	1	0	3	0	1	0	1	0	1
60～79	2	1	1	1	1	2	1	0	0
80～99	0	0	0	0	0	0	1	0	1
100～	2	0	0	0	0	1	0	0	0
計	10	18	22	7	10	7	13	6	7
総分譲戸数	608	498	545	167	268	370	555	129	237

を所有する地主が直接的・間接的に不動産業者に土地を売却するために、また売れ行き
のよい中高層集合住宅に便乗して販売をしようとする業者もあり、民間資本による中高層集
合住宅の立地は集中することとなり、マンション集中地域が形成されると考えられる。

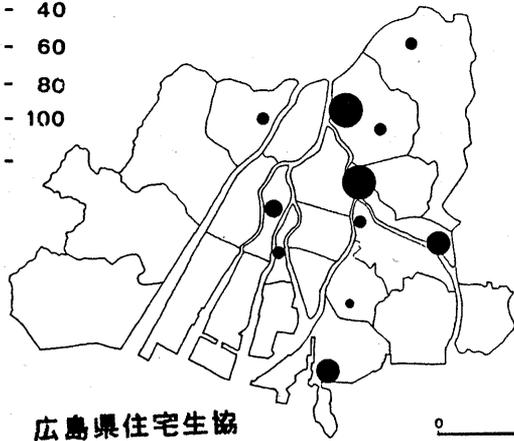
民間不動産資本により分譲される中高層集合住宅は、それぞれの開発主体である不動産
業者の立地選定が重要な要素となって建設される。松原(1985)は、首都圏において供給主
体別にそれぞれの業者の立地パターンに違いがあることを明らかにしたが、広島市におい
て1978～84年6月の期間に分譲戸数の多い上位9社の供給活動について、同様に分布に関す
る分析を行ない、さらに建築した集合住宅の規模、供給された住宅の質、販売状況を調べ、
不動産業者に立地選定に関する聞き取り調査を行った。

広島市において1978～84年に分譲された集合住宅総数は201棟であったが、最大の供給主
体は24棟分譲した三井不動産で、10%以上のシェアを持つ。次いで18棟分譲した野村不動
産となっており、両者はいずれも東京に本社を置く不動産大手資本である。しかし、供給
数では、広島県住宅生協が最大の供給数であり、表Ⅱ-2-7に示すように、大規模な集合住
宅を2棟供給したためにこのような結果となった。次いで供給数の多いダイア建設は、198
2年に広島市に進出してきた集合住宅専門の業者であるが、わずか2年半で1978年以降の分
譲戸数の7.4%をしめるまでに急増している。

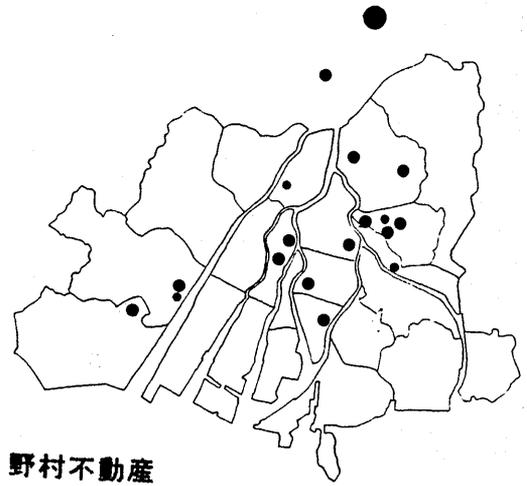
業者別の集合住宅の分布パターンは、図Ⅱ-2-5に示すようになった。これらの分布パタ
ーンを類型化すると、広島市における中高層集合住宅を建設する不動産業者は、大きく3つ
のグループに分けることができる。

第1のグループは、都心周辺地域での建築とともに、大部分は既成住宅地域内部や宅地造

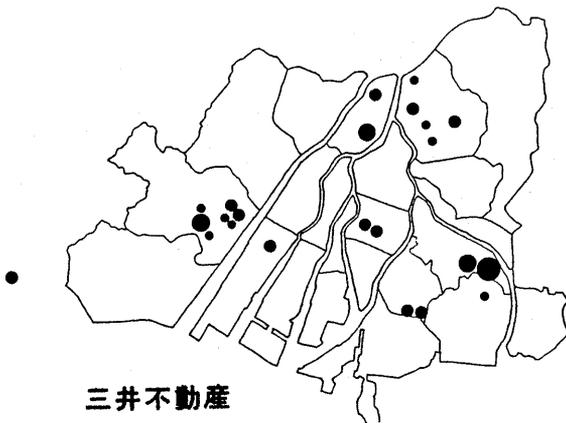
- - 20 戸
- - 40
- - 60
- - 80
- - 100



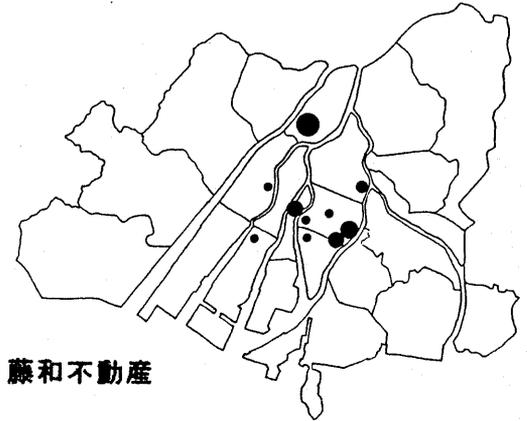
広島県住宅生協



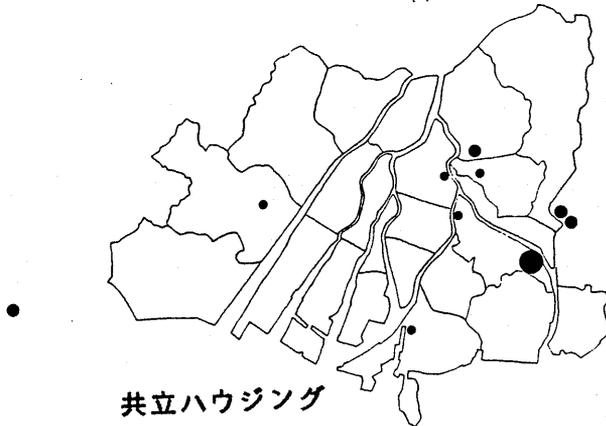
野村不動産



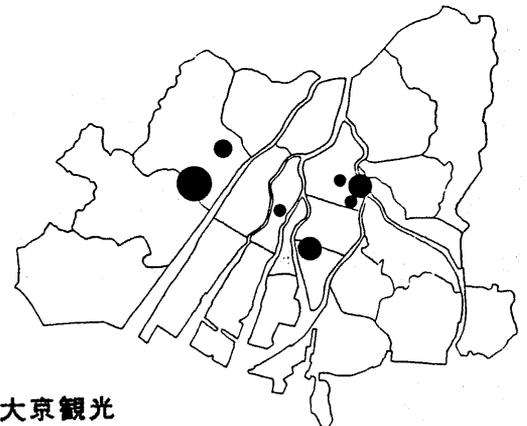
三井不動産



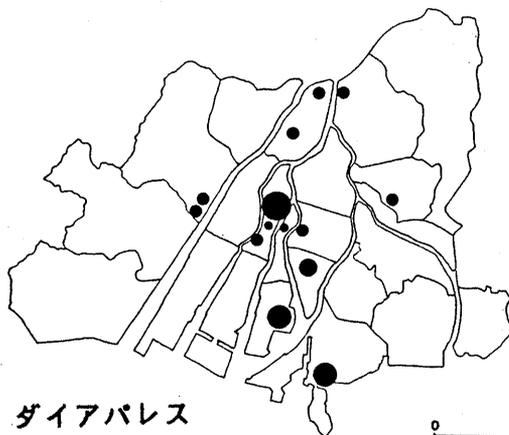
藤和不動産



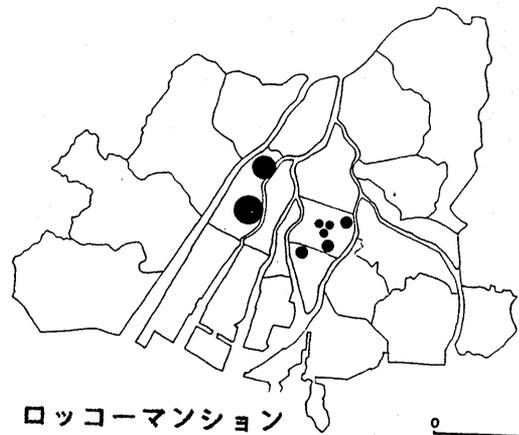
共立ハウジング



大京観光



ダイヤパレス



ロッコーマンション

図II-2-5 業者別分譲型集合住宅の分布 (『ハウジングニュース』より作成)

表II-2-8 業者別にみた集合住宅の分譲価格・分譲面積

分譲価格(万円)	広島県住宅生協	野村不動産	三井不動産	共立ハウジング	藤和不動産	大京観光	ダイア建設	ロココマンション	島崎産業
～1000	0	0	0	0	0	0	0	0	1
1000～1499	0	2	4	1	0	0	0	0	1
1500～1999	1	4	12	3	3	1	10	0	2
2000～2499	5	8	4	3	4	1	2	3	2
2500～2999	2	2	2	3	1	1	1	1	1
3000～3499	0	1	2	0	1	1	0	0	0
3500～	0	1	0	0	1	2	1	2	0
分譲面積(m ²)	広島県住宅生協	野村不動産	三井不動産	共立ハウジング	藤和不動産	大京観光	ダイア建設	ロココマンション	島崎産業
～30	0	0	0	0	0	1	0	0	2
30～39	0	0	0	0	0	1	0	0	0
40～49	0	0	0	0	0	0	6	0	2
50～59	0	0	0	1	0	1	5	3	1
60～69	0	5	9	2	5	0	1	1	2
70～79	4	9	8	6	2	1	1	0	0
80～89	4	2	3	1	2	0	0	0	0
90～99	0	1	2	0	0	0	0	0	0
100～	0	1	2	0	1	2	0	2	0

『ハウジングニュース』より作成

表II-2-9 業者別にみた集合住宅の平均単価(3.3m²当たり)

平均単価(万円)	広島県住宅生協	野村不動産	三井不動産	共立ハウジング	藤和不動産	大京観光	ダイア建設	ロココマンション	島崎産業
～70	0	1	4	0	0	0	0	0	0
70～79	1	2	1	2	3	0	0	0	0
80～89	1	3	6	1	1	0	0	0	1
90～99	5	7	8	2	0	0	0	0	0
100～110	4	1	1	2	0	1	1	1	0
110～119	0	2	1	2	2	0	3	1	0
120～129	0	1	0	0	1	0	7	0	3
130～139	0	0	1	1	1	1	1	2	1
140～149	0	0	0	0	0	1	0	0	2
150～	0	1	4	0	2	3	2	2	0

『ハウジングニュース』より作成

地内に大規模な集合住宅を主体として大衆向けに分譲価格で住宅を供給した三井不動産などの大手不動産資本と住宅生協である。このグループに属する大手不動産資本は、不動産流通部門をもち、集合住宅だけでなく住宅団地の造成も行っている総合的な住宅供給に特徴をもっている。三井不動産や野村不動産は、都心周辺地域にはほとんど供給しておらず、同一地区内に集中して中規模の集合住宅を分譲する傾向にあった。また、両者はお互いに分譲地域の重複を避けており、販売の競争を避けている。また、野村不動産は、郊外の安古市や祇園地区にも大衆向け集合住宅を分譲しており、広島都市圏における郊外型マンションの先駆的な試みを行った。一方、業界大手の藤和不動産は、当時全国展開では業界第2位であったが、広島市では供給が少ない。これは、ダイア建設や大京観光などの集合住宅専門の業者とは異なり、広島市においては宅地造成を主体とした住宅団地開発を積極的に行っていたためであり、集合住宅の供給は都心周辺地域に限定された。この点に関しては、業者からの聞き取り調査によると、藤和不動産では住宅の売れ残りを出さないように、厳しい立地選定を行い、売れる確率の高い都心周辺地域に限定して供給しているとのことであった。このグループの業者により供給された住宅の分譲価格は、表Ⅱ-2-8に示すように、1500～2000万円の価格帯が多い三井不動産と2000～2500万円の価格帯の多い野村不動産のように、販売価格帯に少しのずれがある。また、住宅の面積については、60～79㎡の住宅が大部分であった。

第2のグループは、都心周辺地域やJR広島駅、および横川駅や西広島駅周辺の交通の結節地域に近接して大規模な集合住宅を建設し、大衆向けの住宅とともに投資向けの住宅⁷⁾もあわせて供給するなど、多様な集合住宅の供給をしている「マンション」供給専門の不動

産資本である。このグループにより供給された住宅の分譲価格は、第1のグループによるものと大きな違いはないのだが、分譲面積は狭く、平均単価でみると表Ⅱ-2-9に示すように、かなり高くなっている。このグループによる集合住宅は、都心周辺部にも多く立地していることもあるが、それ以外の場所にも立地展開をしており、大衆向けの価格による分譲であっても、その価格は住宅を狭くすることによってなされた価格であった。

第3のグループは、都心周辺地域での中小規模の集合住宅が大部分を占める地元の不動産業者である。第3のグループに属する業者により供給される住宅は、大衆向けの分譲もあるが、表Ⅱ-2-8に示すように、1戸当たりの分譲価格が当時において3000万円を超える高級住宅や30㎡未満のいわゆるワンルーム・マンションなどの住宅も多く、一般世帯向けの住宅が中心であるとはいえない。これらの地元不動産は、当初は都心周辺地域のほかにも舟入地区や安芸郡海田町などにも大規模な集合住宅を供給していたが、大手不動産資本の分譲が急激に増えた1978年以降は、中区の都心周辺地域に小規模な集合住宅を分譲するように立地選定に方向転換が生じた。このグループにより分譲された住宅も、第2グループの業者と同様に平均単価は極めて高くなっている。

このように、広島市では民間不動産資本による中高層集合住宅の建設が市街地内部の特に都心周辺地域に集中していたが、それ以降の動向として、市街地内部の都市内工業用地や倉庫などのまとまった土地が集合住宅へ転用される一方、そのような転用可能な土地の減少によって、1980年代前半に大手不動産資本が試みていた郊外地域への大衆向けマンションの供給が増加した。それによって、市街地内部での供給が継続されるとともに西区の国道2号線バイパス沿線から佐伯郡大野町のJR宮島口駅付近にかけての地域と、安佐南区ア

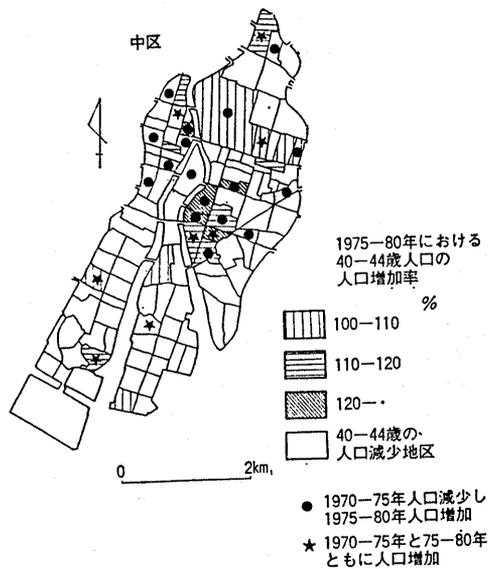
ストラムライン沿線，JR山陽線海田市駅から瀬野川駅周辺にかけての各駅周辺地域，安佐北区高陽ニュータウン内とその周辺地域など極めて広い範囲にわたって帯状に中高層集合住宅が分散した。

3. 中高層集合住宅の急増に伴う都市内居住特性の変化

民間資本による中高層集合住宅の急増は，都市内部に新たな居住地を大量につくり出し，それによって都市内部の居住地域構造が受けた影響も大きい。以下では，市街地内部における人口特性の変化について概観する。

1970～75年において広島市の旧市域では，住宅団地の開発が活発になされた西区や東区などの人口急増地域と中区などの市域中心部での人口減少地域が対照的であった。そのなかで，この期間に人口減少率が20%を超えた地区を多く抱えるデルタ内の旧市域において，市街地再開発によって大規模な公営住宅と公団住宅の供給があった基町地区や，1973～74年の早い時期からマンション供給のあった都心周辺部では人口増加を示している。1975～80年になると，旧市域において人口減少から増加へ転じた地区がいくつか現れ，その大部分が中区に位置した。このような人口増減の逆転現象は他の区にはほとんどみられず，デルタ内の他地域では依然として人口減少傾向にあった。

このような人口増減と中高層集合住宅の分布とを対照させると，都心周辺地域と東区牛田地区や南区宇品地区などの民間集合住宅集中地区では人口増加地区となっており，この期間に民間集合住宅が供給されていない地区では人口減少傾向が継続したり，人口増加から減少へと転じていた。以上のことから，市街地内部において民間の集合住宅の建設が与える都市内部の人口構造への影響はかなりのものであると判断できる一方で，住宅の供給



図Ⅱ-2-6 広島市中区における40～44歳人口の変化(1970, 1975, 1980年国勢調査より作成)

数に比して人口増加がみられない地区もあり、依然として都市内部地域での人口流出が継続していることが考えられる。今後、これらの都市内部からの流出世帯の把握も課題である。

さらに、地域別人口特性の変化を明らかにするために、1970～75年と1975～80年の間に人口減少から増加へ転じた地区の多い中区について年齢別人口構成の推移をみた。その結果、二つの期間とも人口減少を示した地区においても1975～80年には大部分の地区で30～34歳人口が増加しており、若年世帯が都心周辺地区を志向してきた現れと解釈できる。また、65歳以上人口もほとんどの地区で増加しているが、公営住宅率の高い地区で65歳以上人口の増加率が特に高くなっている。次に、40～44歳人口の変化をみると、図Ⅱ-2-6に示

すように、大手町や国泰寺町などの都心周辺地域においてはこの年齢層の増加率が高く、人口総数の増加とほぼ対応していることがわかる。しかし、人口総数が減少から増加へ転じた地区においても40～44歳人口が減少し、30～34歳人口が増加した地区も十日市付近にみられる。以上の結果、中区では40歳代の壮年層の流出が大部分の地区でみられたが、図Ⅱ-2-3と対応させてわかるように、中高層集合住宅の建設が急増した地区ではこの年齢層の増加がみられ、都心周辺地域における中高層集合住宅の入居者に壮年世帯が多かったことが考えられる。

4. 中高層集合住宅居住者の特性

広島市内すべての中高層集合住宅に関する居住者の特性を把握することは、資料上の制約から困難であるが、国勢調査の最小集計単位である調査区別資料を使用することにより、約50戸以上の居住世帯のある建物については棟単位で居住者の特性をみる事が可能である。以下の分析では、棟単位で資料収集のできない小規模な集合住宅や、大規模な集合住宅でも隣接する住宅を含む住宅などを除いたすべての集合住宅について、従来個別の事例研究しかなかった集合住宅居住者の特性に関して、都市域全体を対象地域として1970、75、80年の3時点にわたる経年変化の分析を行う。対象とする集合住宅は、民間の中高層集合住宅（いわゆる分譲マンションと賃貸マンション）、公営住宅、公団住宅、給与住宅である。

広島市内において棟単位で国勢調査資料を得ることができた集合住宅は、1970、75、80年の国勢調査時でそれぞれ64住宅、140住宅、188住宅である。その内訳は、1970年では公営住宅が37、給与住宅27で民間の集合住宅は小規模なため棟単位の資料を得られなかった。

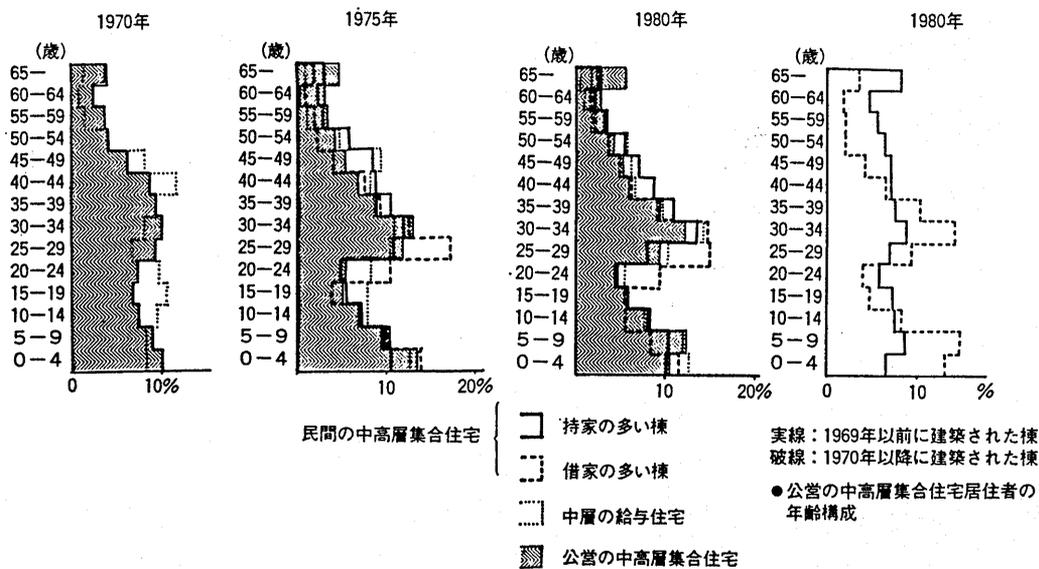
公営住宅と給与住宅の規模は大きく、特に都心周辺部の基町地区に立地する公営住宅群は、戦災復興事業の一環として行われたもので、「原爆スラム」と呼ばれたブライト地域の解消をはかって建設された大規模なものであった。1975年では、公営住宅が57、給与住宅45、民間の集合住宅38である。1970年からの大きな変化として郊外の住宅団地造成地において大規模な公営住宅群がいくつか建設され、民間の集合住宅は都心から2～3km圏内に位置するものが加わったことである。1980年には、公営住宅67、給与住宅47、民間の集合住宅77である。中層の給与住宅は3時点とも都心周辺や市街地周辺地域の山地斜面の宅地造成地内に建設された公務員住宅などと、臨海部や安佐南区などの工業地域に隣接した製造業就業者の社宅が大部分である。また、調査対象の集合住宅は、3時点の国勢調査区の境界線変更などによって継続的に住宅単位で資料を得られるものだけではない。

以下では、居住者の年齢別人口構成、世帯人員別にみた世帯状況、就業人口構成の3つの指標をもとに居住特性を明らかにすることにした。

①年齢別人口構成

中高層集合住宅居住者の年齢別人口構成は、図Ⅱ-2-7に示すように、住宅の種類によって明瞭な違いがある。すなわち、1970年では公営住宅には25～44歳人口がほぼ均等な比率であるのに対して、給与住宅には15～24歳の若年層と44～54歳の壮年層が多く、55歳以上人口は少ない。これは、給与住宅の特徴が現れたものと思われ、40歳代が多い公務員宿舎と若年層の多い製造業就業者の社宅の2種類が含まれているためである。

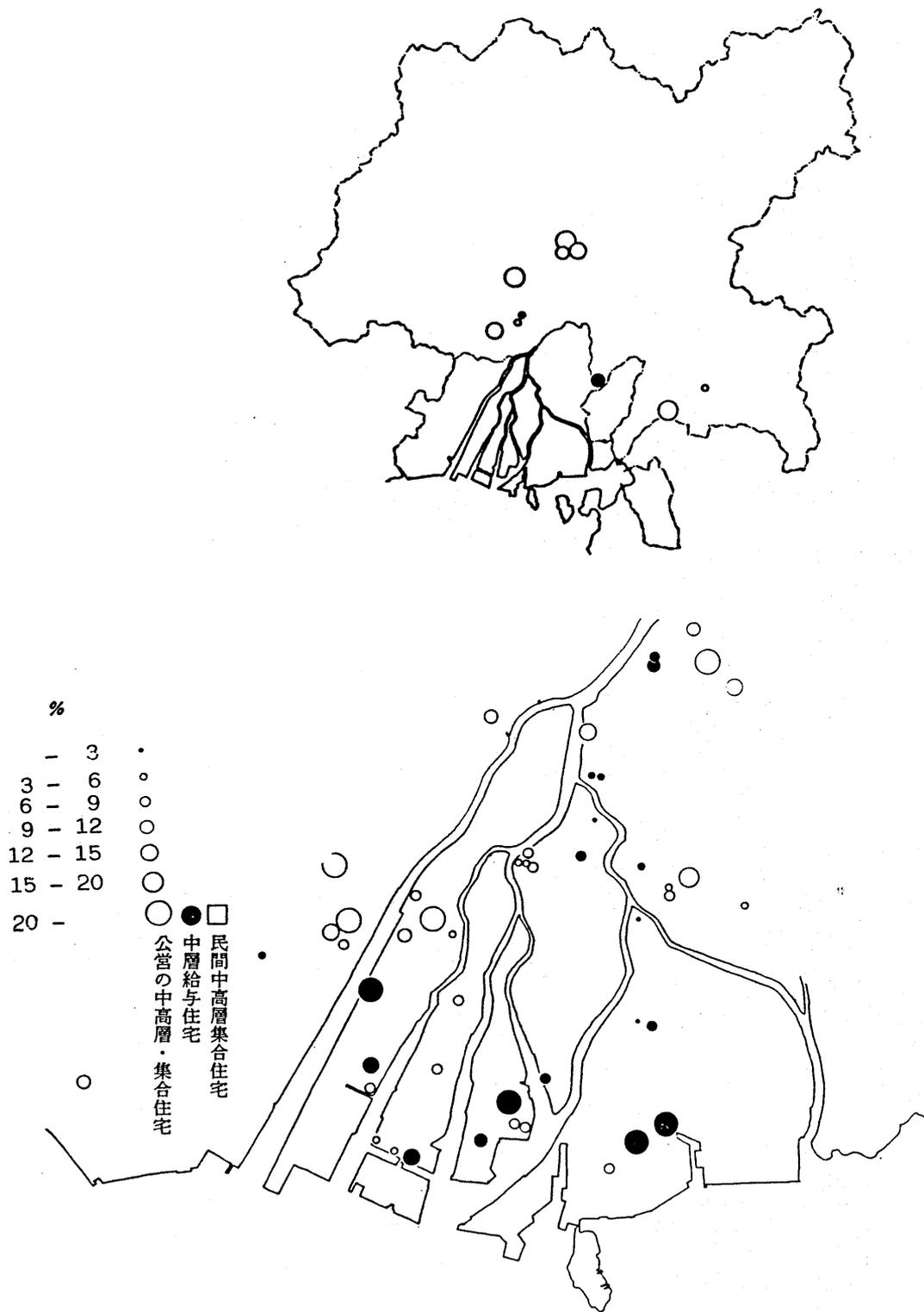
ここで、1970年の集合住宅におけるいくつかの年齢階層の分布を取り上げて地域的な差異をみると、次のようなことが明らかとなった。0～4歳人口率では、図Ⅱ-2-8に示すよう



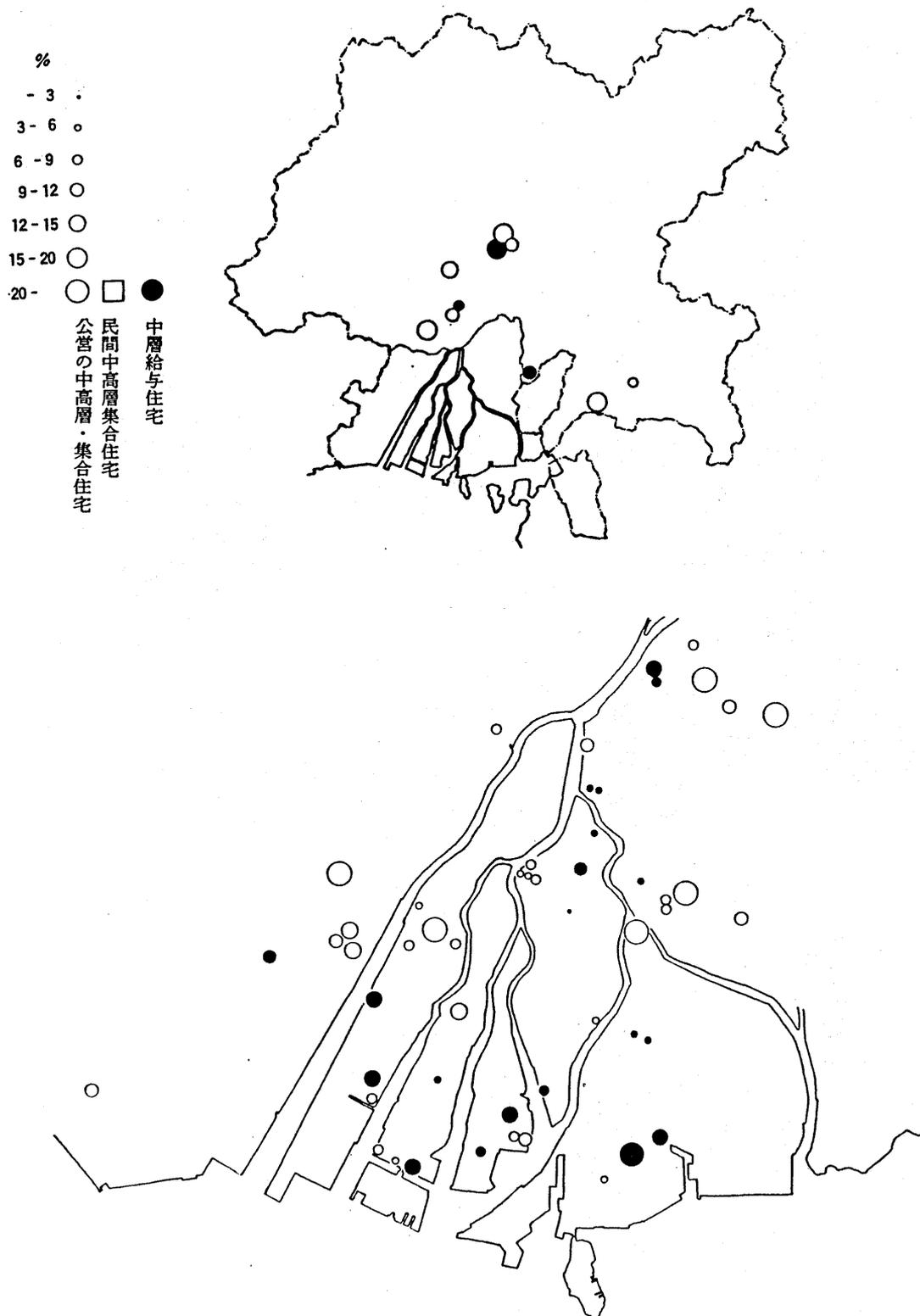
図II-2-7 集合住宅の種類別、建築年別にみた居住者の年齢別人口構成

(1970, 1975, 1980年国勢調査より作成)

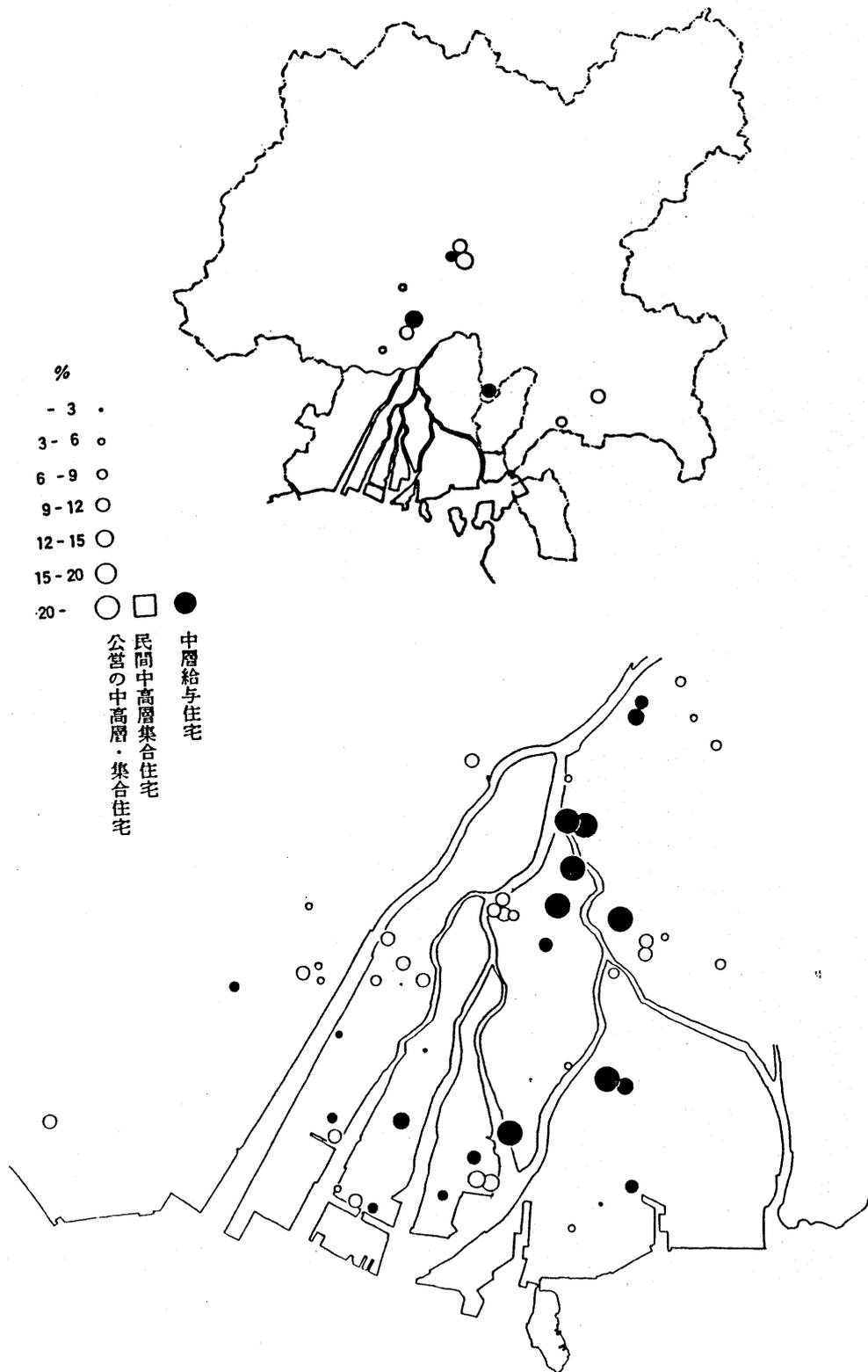
に、半数以上の住宅で20%以上の比率となっているが、そのなかで基町地区や舟入・江波地区などの古い公営住宅や牛田・戸坂地区や皆実町地区などの公務員宿舎では低い比率であった。建築時期別にみると、1964年以前の住宅でこの年齢層の人口率が特に低いことが明らかとなった。30～34歳人口率についてみると、図II-2-9に示すように、0～4歳人口率とほぼ似たような分布パターンであるが、東区と西区の公営住宅および臨海部の給与住宅で高い比率である。40～44歳人口率では、図II-2-10に示すように、30～34歳人口率と全く異なる分布パターンを示しており、公営住宅に比べて公務員住宅などの給与住宅で高くなっている。50～54歳人口率と65歳以上人口率は、図II-2-11と図II-2-12に示すように、基町地区の公営住宅の一部を除いてともに市域全体にわたって低い比率である。これは、19



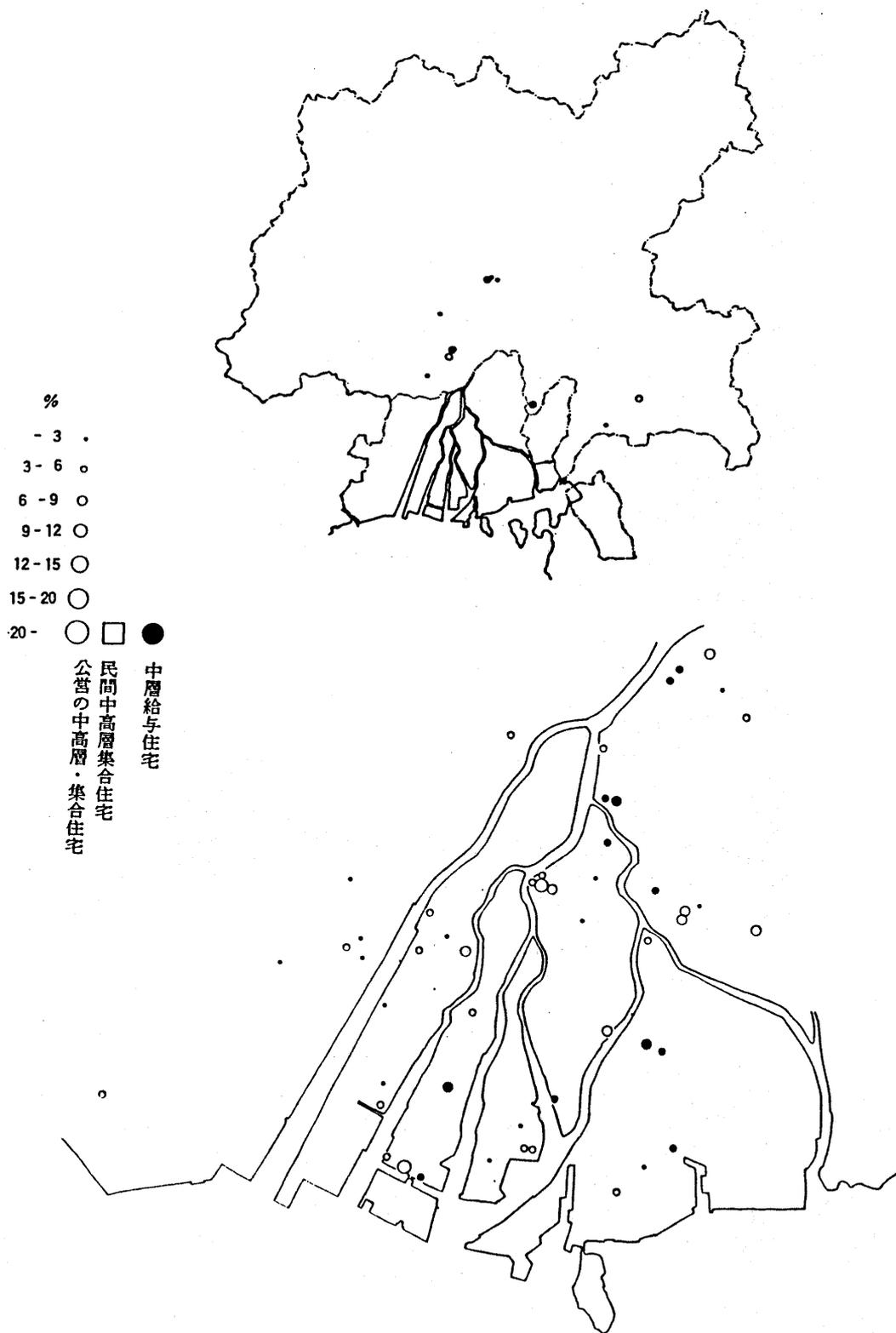
図II-2-8 1970年の集合住宅における0~4歳人口率(1970年国勢調査より作成)



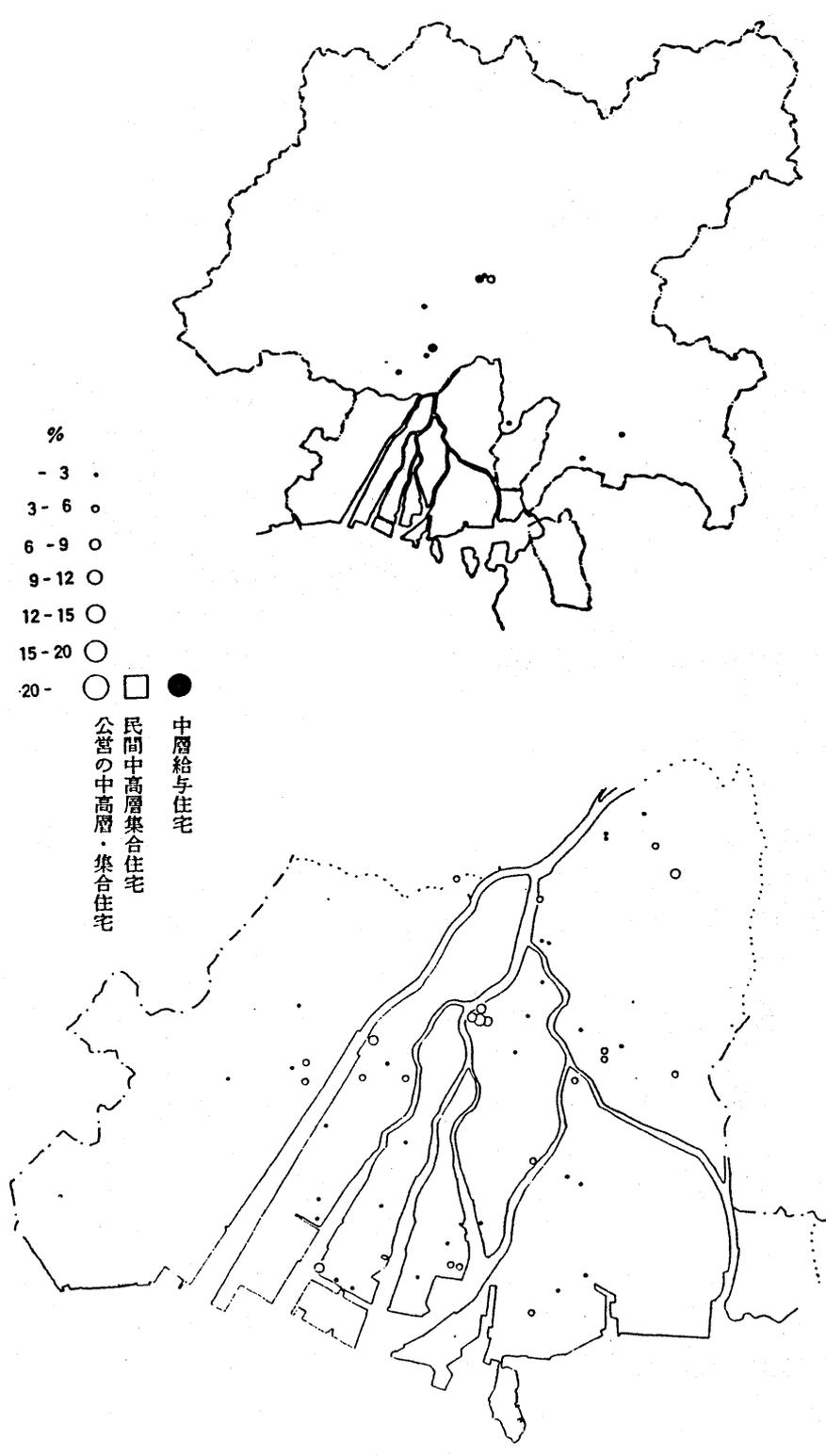
図II-2-9 1970年の集合住宅における30~34歳人口率(1970年国勢調査より作成)



図II-2-10 1970年の集合住宅における40~44歳人口率(1970年国勢調査より作成)



図II-2-11 1970年の集合住宅における50~54歳人口率(1970年国勢調査より作成)

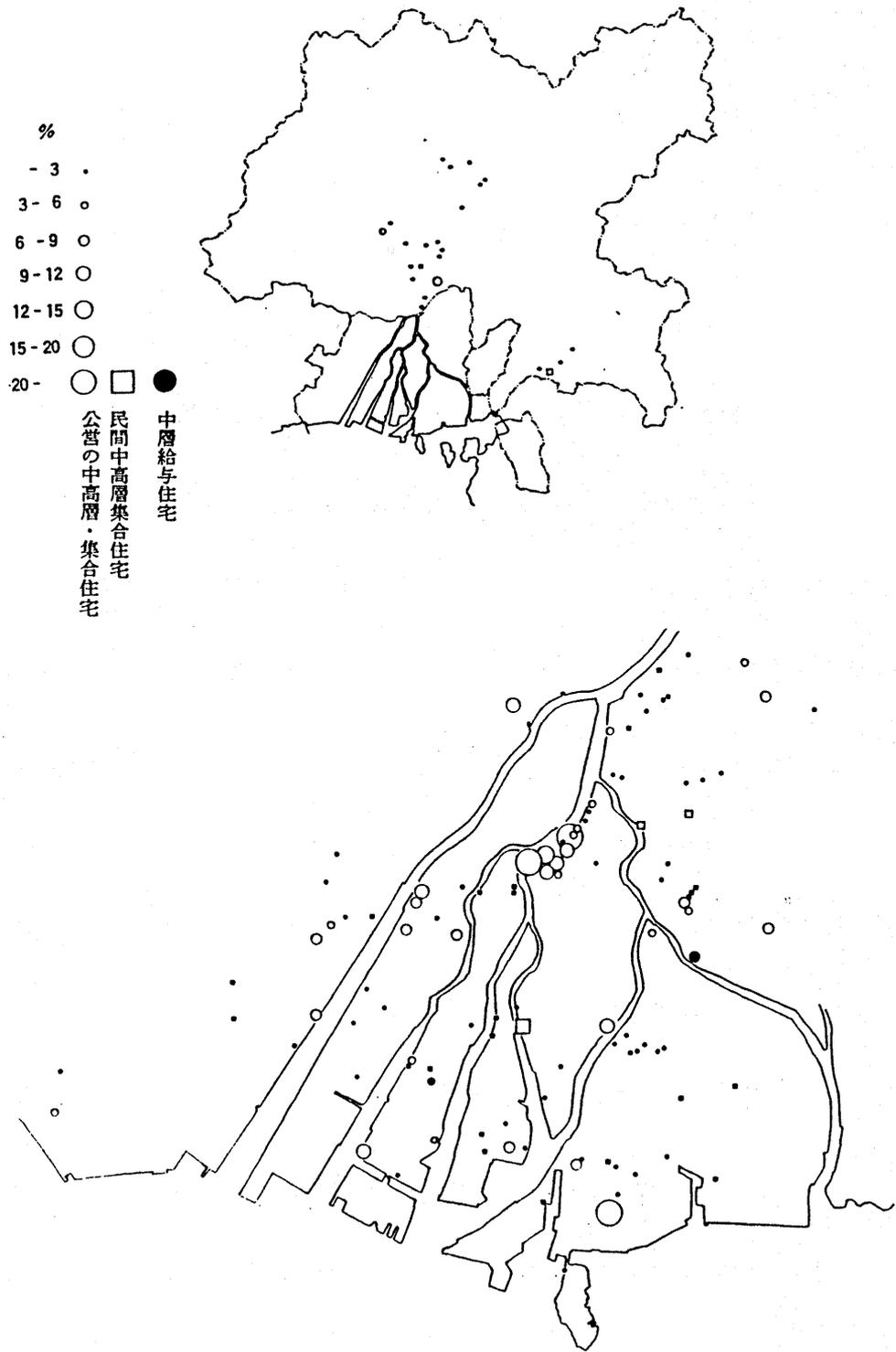


図II-2-12 1970年の集合住宅における65歳以上人口率(1970年国勢調査より作成)

70年当時において集合住宅がこれらの年齢の高い層にはあまり魅力のないものであったのか、階段の昇降が敬遠されたのか、さまざまな理由が考えられる。また、それら以外にも高い年齢階層は戸建て志向が強いことや公営住宅や給与住宅では狭小なため子供の成長によって住み替えが起こること、給与住宅では定年退職後の居住ができないため、高齢者は必然的に退去しなければならないことなどが考えられる。

1975年では、公営住宅に10歳未満人口と25～34歳人口の2つの年齢階層が突出し、若年世帯に関連した年齢層が増加した。これは、郊外に大量の公営住宅が供給され、それらの公営住宅に若年世帯が大量に入居したためであると考えられる。0～4歳人口率と30～34歳人口率は、いずれも郊外地域で高い比率であり、市街地内部においても基町地区や若草地区、福島地区の公営住宅と牛田地区などの公務員宿舎などの一部を除いて高い比率であった。また、50～54歳人口率と65歳以上人口率もそれぞれ1970年のパターンと基本的には似たものであり、1975年時点においても集合住宅は若年層向けの住宅であったといえる。しかし、基町地区の公営住宅などわずかではあるが、図Ⅱ-2-13に示すように、一部の公営住宅において既に65歳以上人口率の高いものが出てきたのもこの時期であり、都市中心部の公営住宅において非常に早い段階から高齢化の進行が進んでいたことが明らかとなった。民間の集合住宅では、賃貸住宅が中心の棟では若年世帯に関連する0～4歳人口率と25～34歳人口率が高く、高い年齢層の人口率は少ない。このように、若年世帯の多い賃貸住宅のなかでも、都心から2km以上離れた民間賃貸住宅には特に若年層の比率が高い。これは、若年世帯が少しでも賃料の安い地域の集合住宅を求めた結果であるといえる。

このように、1970年と75年において集合住宅居住者はいずれの時点も比較的年齢階層の



図II-2-13 1975年の集合住宅における65歳以上人口率(1975年国勢調査より作成)

若い層に偏ったものであり、高い年齢層の居住者は少なかった。また、住宅の種類による年齢階層の違いも明瞭であり、賃貸住宅と持ち家との違いなど住宅の所有による違いも明らかとなった。

1980年では、住宅の種類別にみると1975年と同様の構成となっている。公営住宅では25～39歳人口とそれに対応する子どもの年齢階層の人口が突出したパターンであるが、建築年次別にみると、1969年以前に建築された住宅では、年齢構成が平準化していることと65歳以上人口率が高く、高齢化が進んでいることが明らかとなった。対照的に、1970年以降建築された公営住宅では、25～39歳と10歳未満人口率が高く、若年から中年にかけての世帯の占める割合が大きい。これらの新しい公営住宅は、郊外地域に立地するものが多く、高齢化の進行がほとんどみられず、市街地内部に多い古い公営住宅と居住者の年齢階層が大きく異なっている。

1980年においても、若年世帯と中壮年世帯を表していると考えられる0～4歳人口率と30～34歳人口率、10～14歳人口率と40～44歳人口率は、それぞれが似たような分布パターンを示していることがわかった。そこで、1970年、1975年と同様に、世帯主の世代である30～34歳人口率と40～44歳人口率、および分布に特徴のみられる65歳以上人口率について、その分布パターンとそれぞれの住宅の建築年次などとの関連について考察した。

図Ⅱ-2-14に示すように、民間の集合住宅では30～34歳人口率が市内のいずれの地域においても高く、給与住宅においても公務員宿舎を除いて市街地内部と郊外地域の両方において高い比率である。しかし、公営住宅では市街地内部において低く、郊外地域において高いというように地域的な違いが明瞭である。1975年と比較して、30～34歳人口率は建築年次

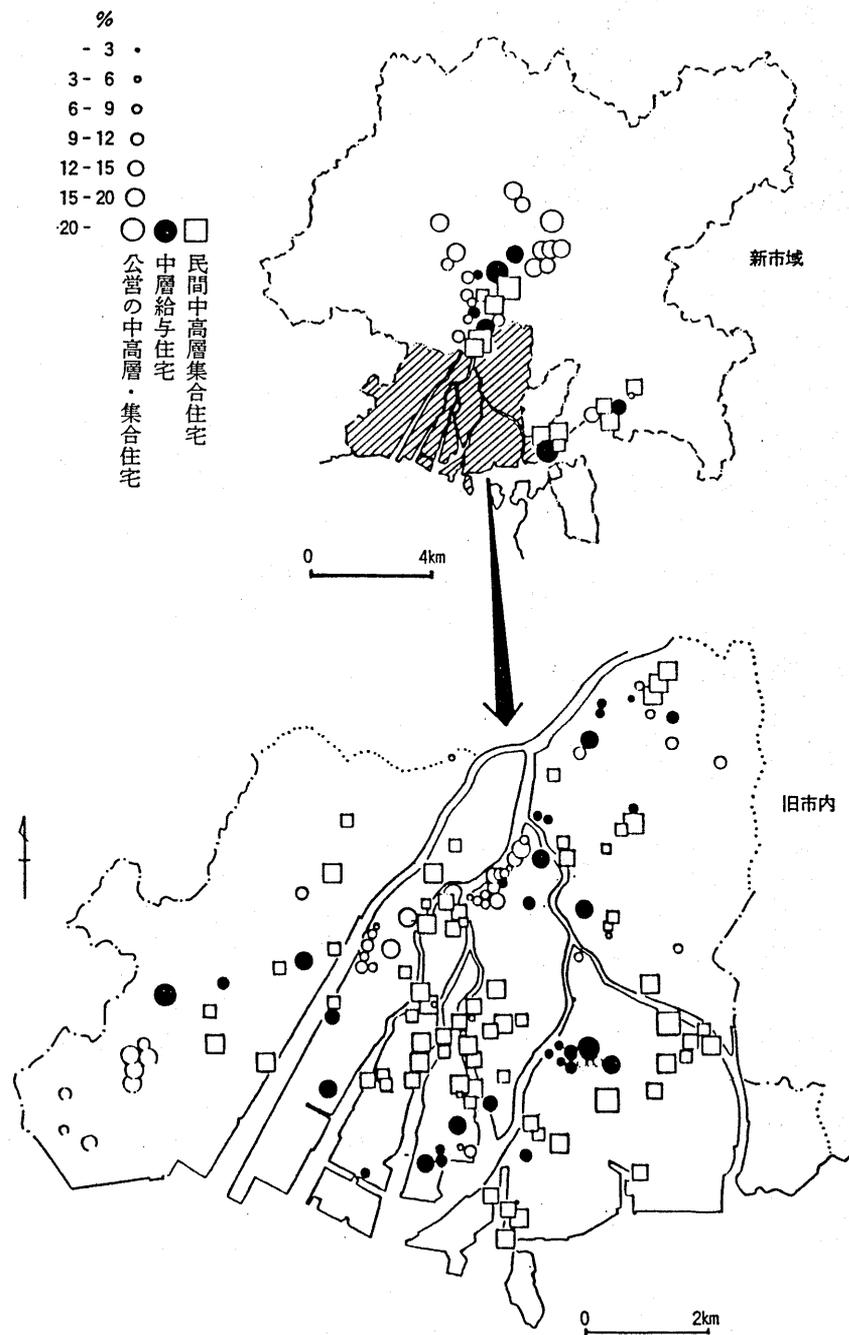


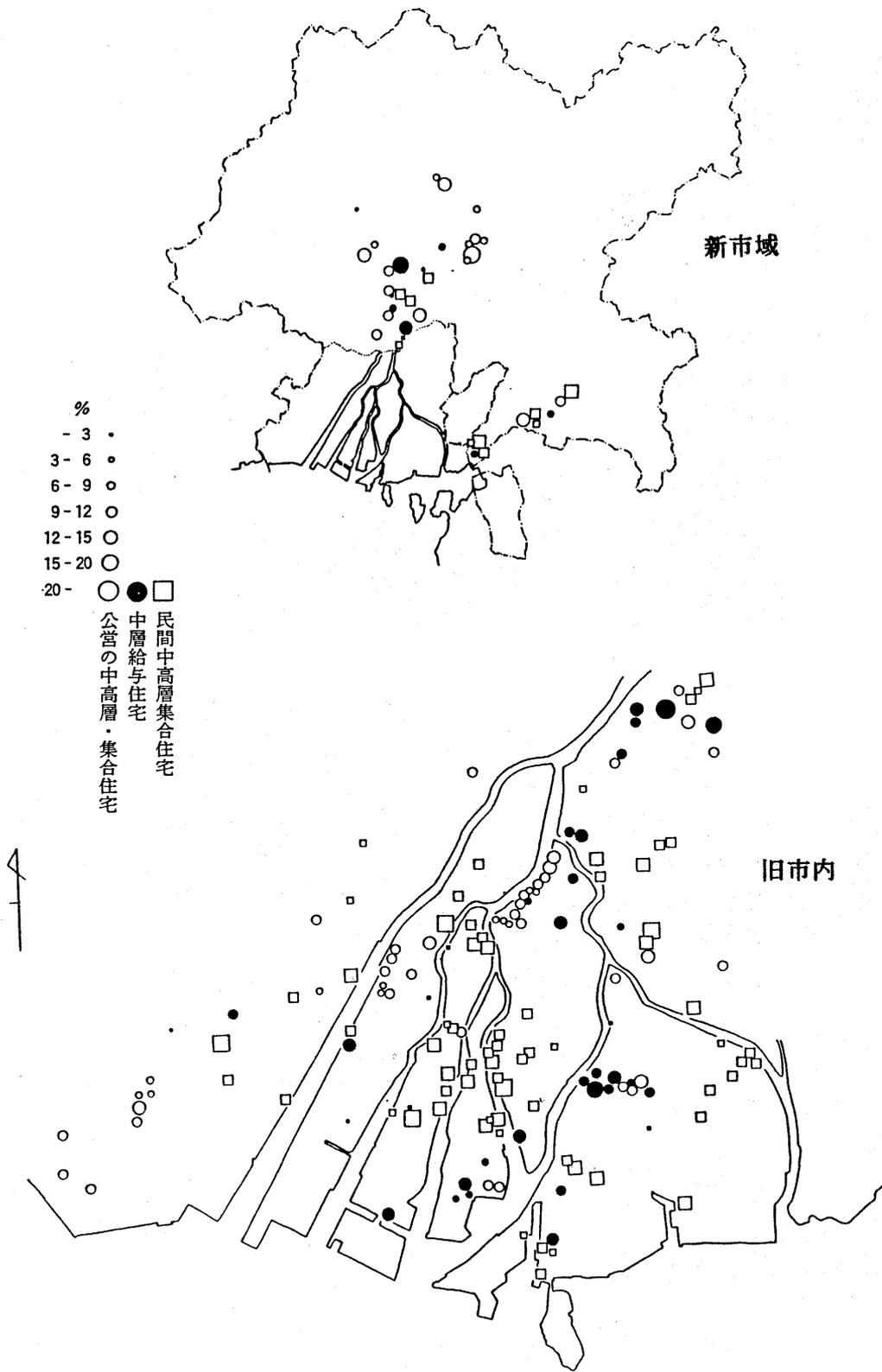
図 II-2-14 1980年の集合住宅における30~34歳人口率(1980年国勢調査より作成)

(由井 : 1986, p. 66)

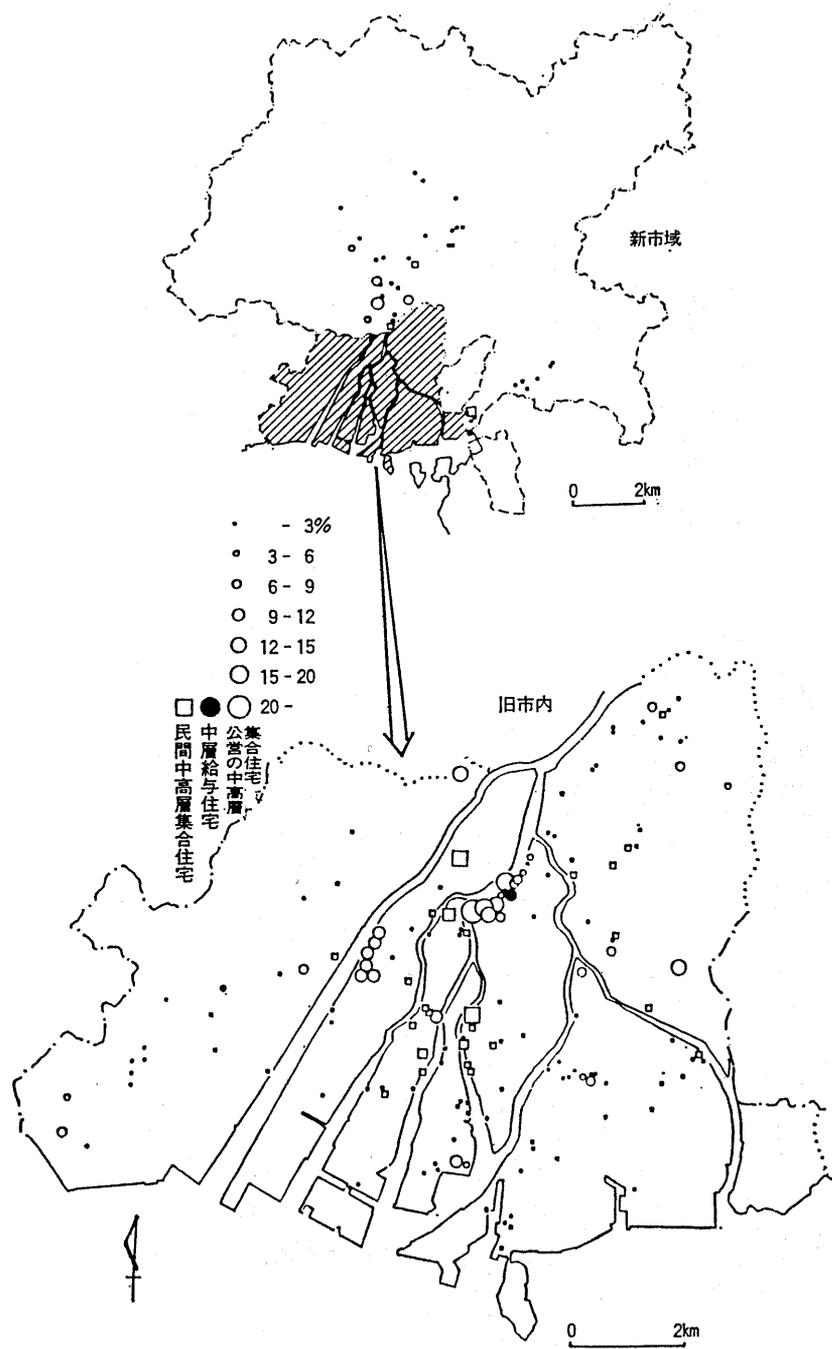
の古い公営住宅や民間集合住宅の一部において低下しており、若年層に卓越していた集合住宅居住者の年齢階層がやや上がった状態となっている。これは、公営住宅や民間分譲の集合住宅居住者の定着率が高いことによる加齢がもたらしたものと考えられる。

40～44歳人口率は、図Ⅱ-2-15に示すように、30～34歳人口率の地域的分布と逆のパターンを示しており、1970、75年時点の分布と同じように公務員宿舎と民間分譲の集合住宅で高いが、他の大部分の住宅では低い比率である。公務員宿舎に居住する世帯の年齢階層が高いのは、2DKを主体とする公営住宅よりも3DKの間取りが多く、子どもが成長しても移動を余儀なくされる可能性が低いことや、公営住宅に比べて家賃が安いこと、転勤が多いため持ち家志向が弱いことなどが考えられる。

1980年における65歳以上人口率は、図Ⅱ-2-16に示すように、それ以前の1970年、1975年の65歳以上人口率の分布ではほとんど高齢者のいない状態に比べて、旧市内のいくつかの集合住宅において高くなっており、それらの住宅では急速な高齢化の進行がみられる。特に、表Ⅱ-2-10に示すように、基町地区や福島地区などの古い公営住宅での高齢化が顕著で、基町地区には65歳以上人口率が20%を超えるものもある。これらの公営住宅の他に、都心から2km以内の民間集合住宅においても65歳以上人口率の高い住宅がある。それに対して、郊外地域のほとんどの集合住宅では65歳以上人口は著しく少なく、高齢者が都心志向を示す市街地内部と対照的である。広島市役所住宅課からの聞き取りによると、旧市内の建築年次の古い公営住宅居住者は移動性が低く、しかも古い公営住宅の家賃が非常に安いこと、本来一時的居住者用に供給されているはずの公営住宅に長期入居者が多くなっており、これが居住者の高齢化の一因となっていると考えられる。また、基町地区の公営住宅などに



図II-2-15 1980年の集合住宅における40~44歳人口率(1980年国勢調査より作成)



図II-2-16 1980年の集合住宅における65歳以上人口率(1980年国勢調査より作成)

(由井：1986. p. 68)

表 II-2-10 集合住宅の種類別居住者の65歳以上人口率の推移

(1970, 75, 80年国勢調査より作成)

		棟別65歳以上人口比率						%	
		~3	3~6	6~9	9~12	12~15	15~25		
民間中高層集合住宅	持家の多い棟	1975年	66.7	16.7	4.2	8.3	0	4.2	0
		1980	55.8	38.5	3.8	1.9	0	0	0
	借家の多い棟	1975	100.0	0	0	0	0	0	0
		1980	76.0	12.0	4.0	0	8.0	0	0
公営の中高層集合住宅		1970	37.8	43.2	16.2	2.7	0	0	0
		1975	40.4	21.1	19.3	12.3	1.8	5.3	0
		1980	37.3	10.2	20.3	20.3	6.8	3.4	1.7
中層の給与住宅		1970	85.2	11.1	0	3.7	0	0	0
		1975	93.3	2.2	2.2	0	2.2	0	0
		1980	87.2	12.7	0	0	0	0	0

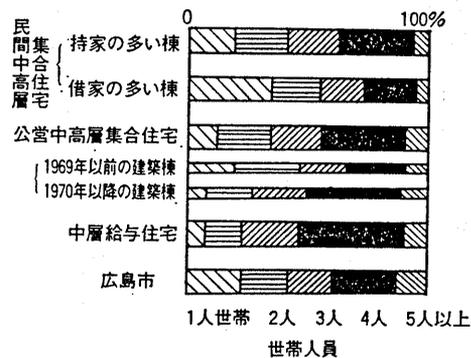


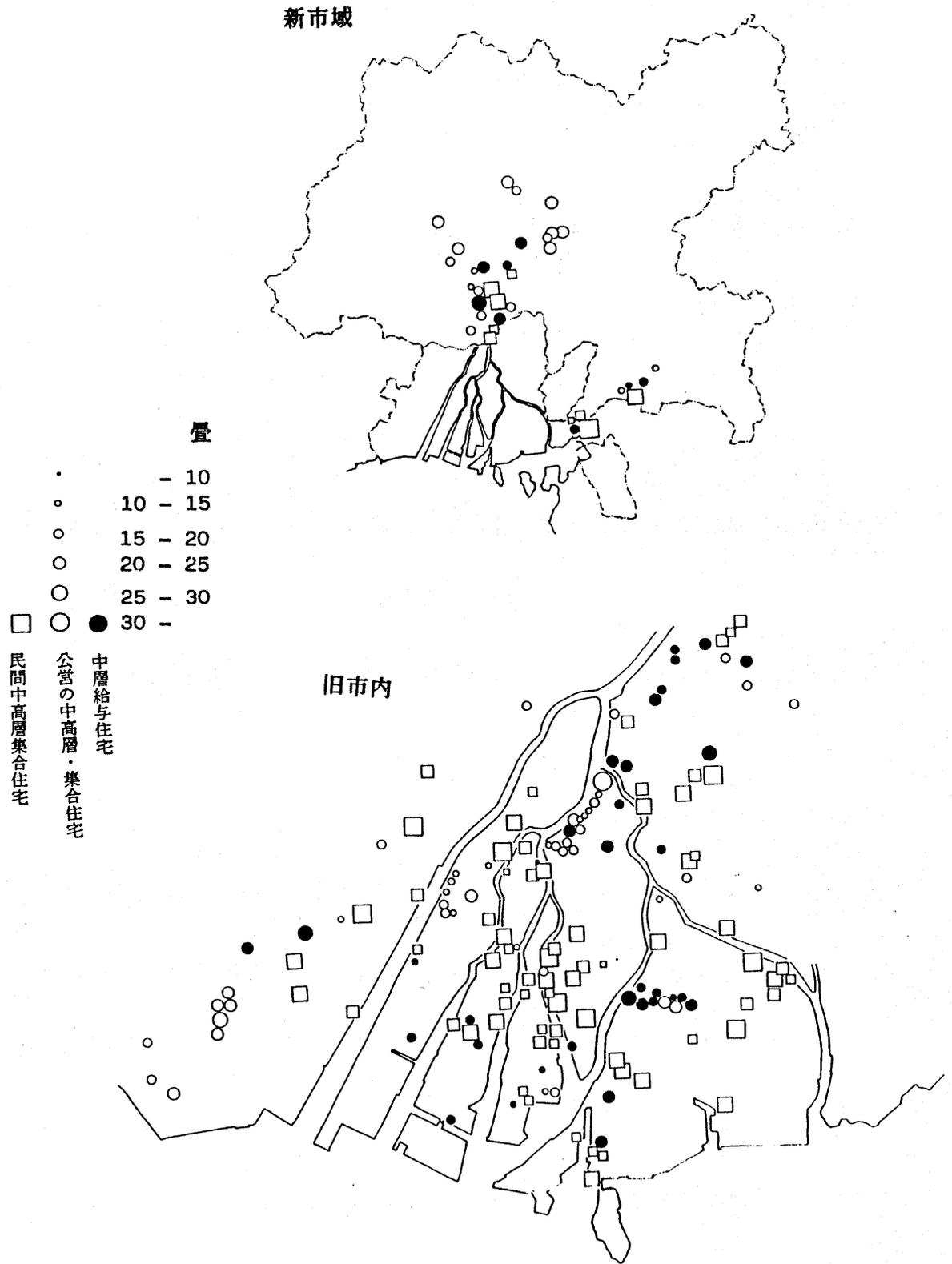
図 II-2-17 集合住宅の種類別世帯人員構成(1980年国勢調査より作成)(由井 ; 1986. p. 69)

みられるように、住宅改良事業による「改良住宅」では、福祉的な役割も強くもっているため住宅改良事業前の居住者を入居させ、余りの住宅を一般から募集するために若年層の入居はそれほど多くない。さらに、家賃が安いこともあって経済力の弱い高齢者の入居が多くなっている。

②世帯人員構成からみた世帯状況

集合住宅居住世帯の構成は、住宅の種類別にみると、3時点のいずれにおいても他の種類の集合住宅に比べて給与住宅において世帯人員の多い世帯が多く、図Ⅱ-2-17に示すように、4人以上の世帯人員の世帯が半数以上を占める。公営住宅にも4人以上の世帯が多いが、世帯規模の大きいのは郊外地域に立地する建築年次の比較的新しい住宅である。一方、旧市内の1950～60年代に建築された公営住宅には2人以下の世帯が多く、先にみた年齢別人口構成と考え合わせてみると、これらの古い公営住宅には独居老人や老人夫婦のみからなる世帯が多いことが予想される。民間の集合住宅では、賃貸住宅の多い棟に単身世帯の割合が非常に高くなっており、持ち家の多い分譲マンションなどの棟では、3～4人世帯の比率が高くなっている。

このように、住宅の種類によって居住する世帯の規模に差異が出ているのは、それぞれの住宅の種類ごとに居住スペースに違いがあるためと考えられる。そこで、各年次における居住スペースについてみると、1970、75年では公営住宅には15畳以下の狭い住宅が多いのに対して、給与住宅には15～20畳の住宅が多い。また、民間の集合住宅では、賃貸住宅の多い棟に20～25畳の居住スペースが多いのに対して、分譲マンションでは25畳以上の広い住宅が多い。このように、世帯人員数と居住スペースとの関係が密接であることが明らか



図II-2-18 集合住宅における平均層数(1980年国勢調査より作成)

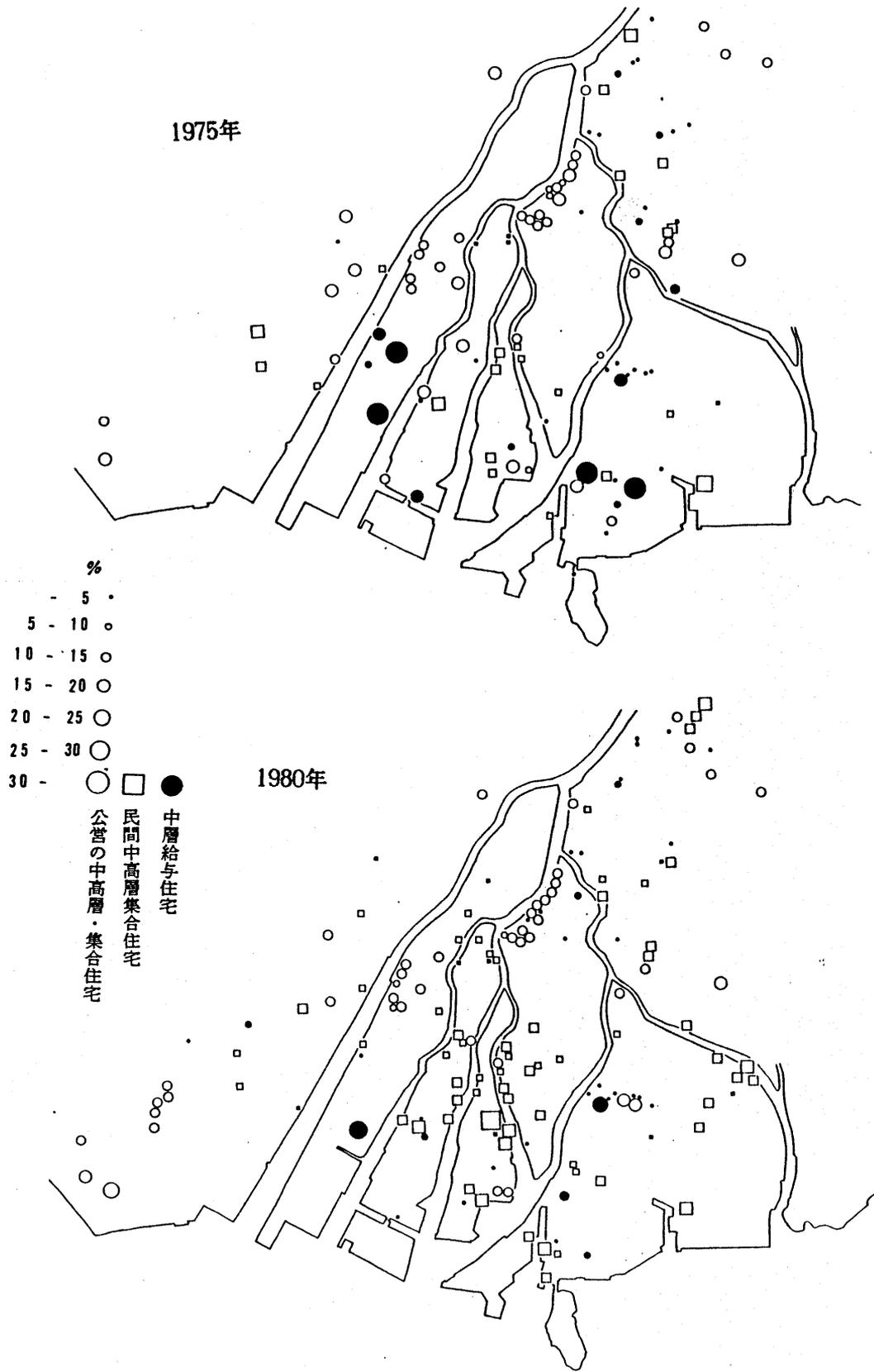
かとなった。しかしながら、公営住宅と民間の集合住宅を比較すると、世帯人員構成の差異以上に居住スペースの差異が大きく、公営住宅における過密居住ぶりが窺える。

集合住宅における1戸当たりの平均畳数の地域的分布は、図Ⅱ-2-18に示すように、住宅の種類の違いほど明瞭ではない。なぜなら、公営住宅では居住スペースや間取りが決められた画一的なものであるためであり、また、民間の集合住宅では、都心周辺地域のワンルームマンションなどの単身世帯用の棟を分析対象に含んでいないためであると考えられる。

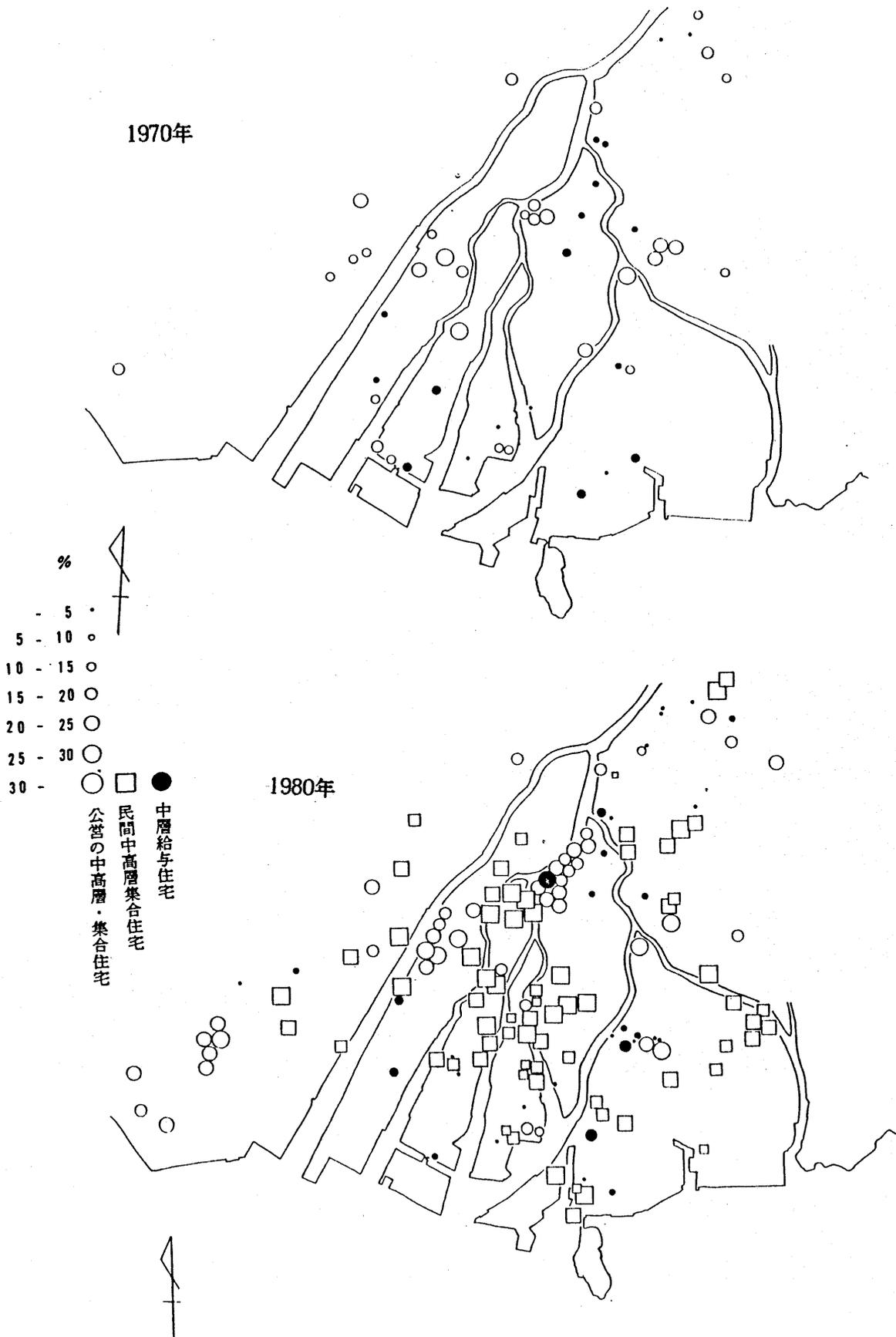
③就業人口構成

居住者の社会経済的地位の特性とその変化を明らかにするために、住宅別に産業別就業人口について分析した結果、製造業就業者率と小売業・卸売業就業者率やサービス業就業者率が住宅の種類や立地場所により特色のある分布を示していることが明らかとなった。製造業就業者率は、住宅の種類による違いが地域的な差異よりも明瞭に現れた分布となっており、1970、75、80年のいずれにおいても公営住宅で高い比率である。しかも、市域全体にわたって大部分の公営住宅で高く、地域的な差異は少ない。民間の集合住宅では1975年にはそれほど高い比率ではなかったが、1980年には図Ⅱ-2-19に示すように、臨海部の工業地域に近い地域でやや高い比率となっている。

一方、小売業・卸売業就業者率は、図Ⅱ-2-20に示すように、給与住宅を除いたいずれの集合住宅でも高い比率となっており、特に、都心周辺地域に立地する民間集合住宅では小売業・卸売業就業者率が40%以上を占める住宅が70%近くもあり、この産業の就業者が特に職住近接傾向をもつことが明らかとなった。また、サービス業就業者率の分布もこれと似たような分布を示していることが明らかとなったが、いずれも職住間の近接性が求め



図II-2-19 集合住宅における製造業就業者率(1980年国勢調査より作成)



図II-2-20 集合住宅における小売業・卸売業就業者率(1980年国勢調査より作成)

表 II-2-11 集合住宅の種類別にみた職業別就業人口構成(1980年国勢調査より作成)

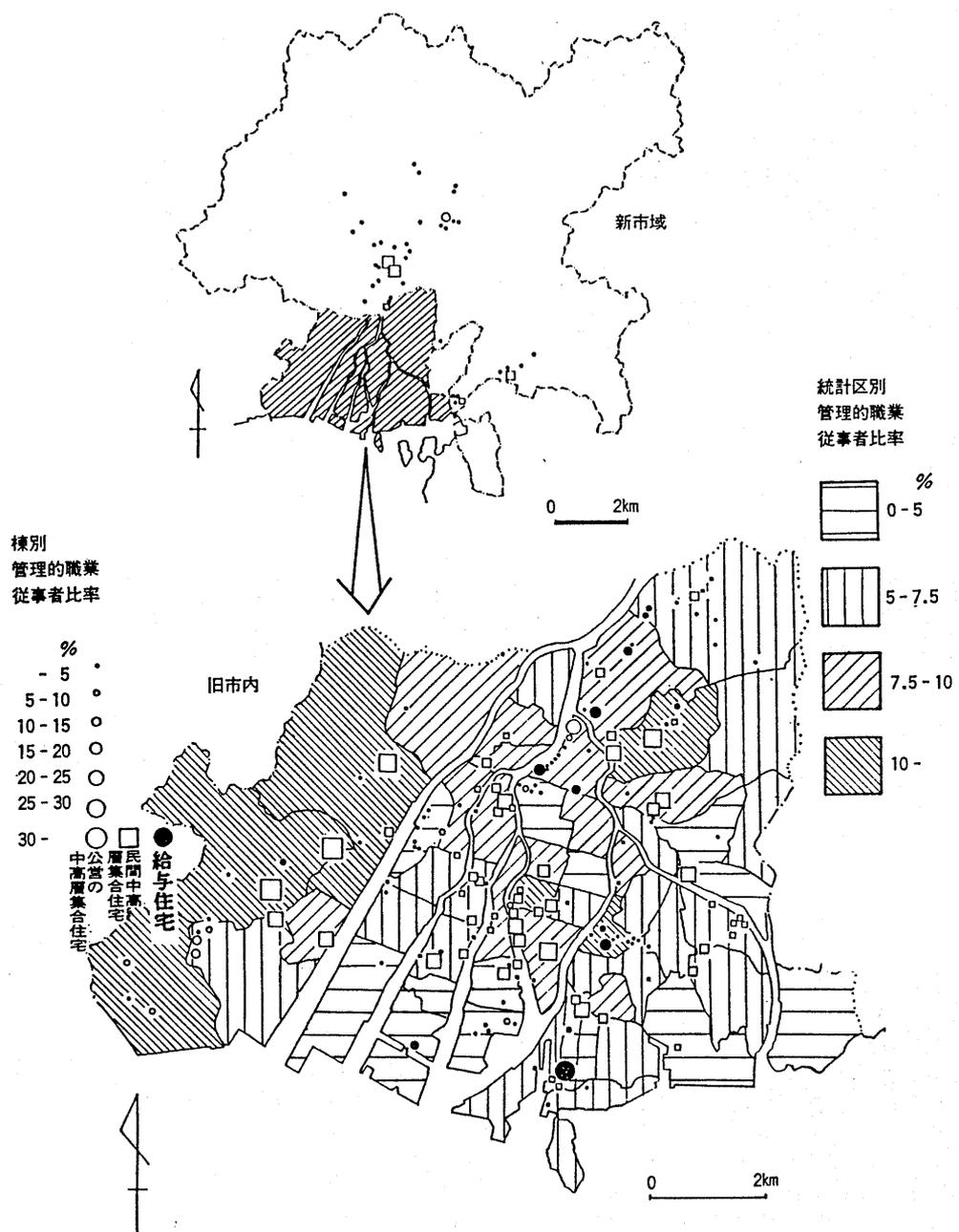
(由井 ; 1986, p. 70)

	民間中高層集合住宅		中層の 給与住宅	公営の中高 層集合住宅	1969年以前 に建築され た公営住宅		1970年以降 に建築され た公営住宅	
	(持家の多 い棟)	(借家の 多い棟)			(1969年以前 に建築され た公営住宅)	(1970年以降 に建築され た公営住宅)		
専門的・技術的職業従事者	19.78	11.42	14.92	6.47	6.13	6.70		
管理的職業従事者	14.39	5.74	4.72	2.38	2.87	2.05		
事務従事者	24.95	19.69	35.61	18.57	18.91	18.33		
販売従事者	19.62	21.58	6.15	18.35	18.15	18.48		
運輸・通信従事者	2.14	7.18	4.60	6.83	5.57	7.68		
技能工・生産工程及び労務作業	11.90	22.10	27.13	36.53	36.49	36.56		
サービス業従事者	6.19	10.74	2.66	9.03	10.18	8.33		
その他	0.93	0.98	4.08	1.88	1.73	1.97		

られる職業であるといえる。

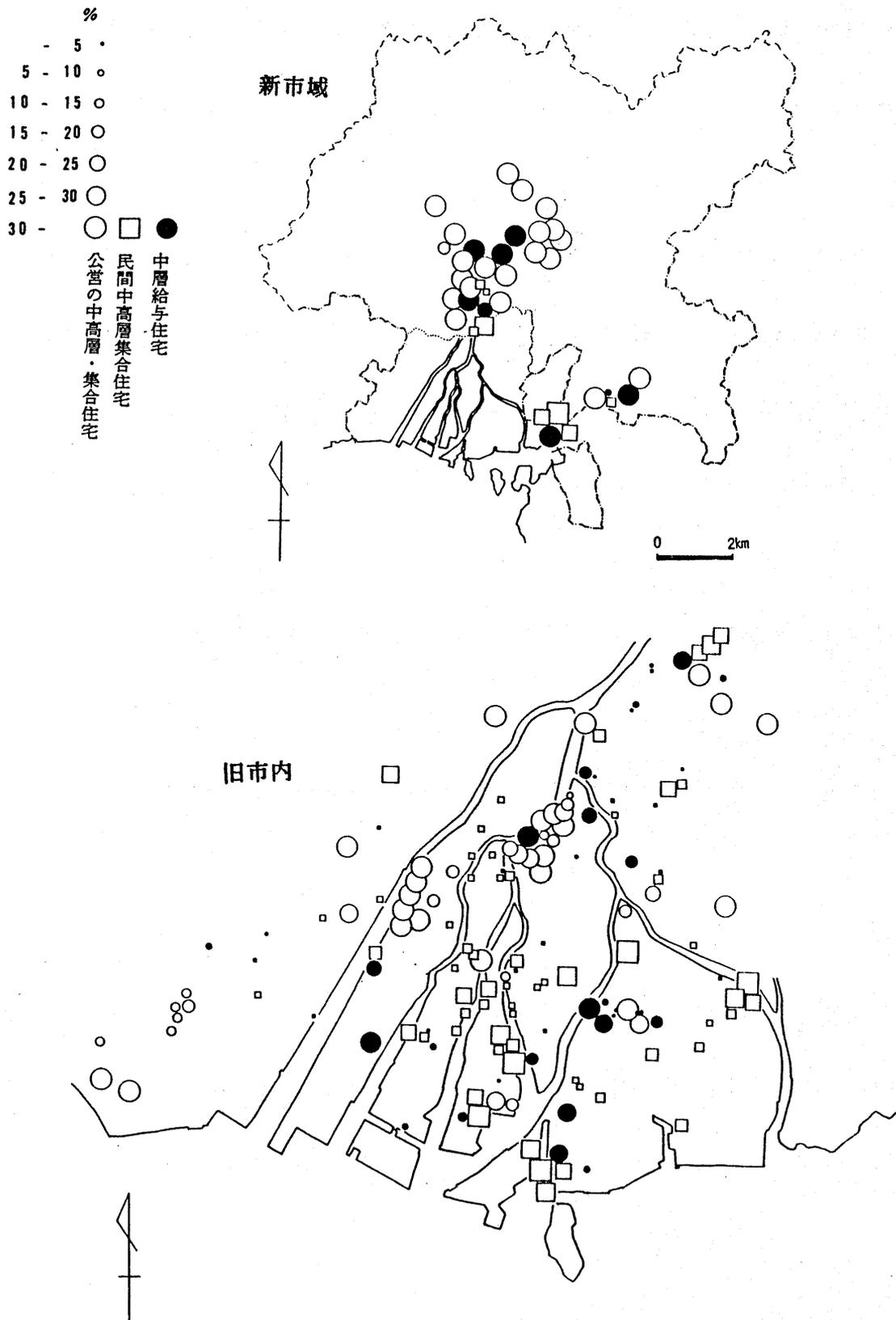
次に、資料上の制約から1980年の一時点のみしか分析できなかったが、職業分類からみた社会経済的地位の把握を行った。その結果、表 II-2-11に示すように、住宅の種類別に見ると民間集合住宅には専門的・技術的職業従事者と管理的職業従事者比率が高いのだが、都心周辺地域では事務従事者率とサービス業従事者率も高くなっており、地域的な違いがみられる。また公営住宅には建築年次の新旧を問わず技能工・生産工程および労務作業率が高く、立地上の違いもみられない。これらの職業別従事者率のうち、以下では社会経済的地位を最もよく表すと考えられる技能工・生産工程および労務作業率と管理的職業従事者率について、考察した。

管理的職業従事者率の分布は、図 II-2-21に示すように、分譲タイプである持ち家の多い民間集合住宅で高い比率であり、他の種類の集合住宅では低い。また、立地上の違いから



図II-2-21 集合住宅における管理的職業従事者率(1980年国勢調査より作成)

(由井：1986, p. 71)



図II-2-22 集合住宅における技能工・生産工程および労務作業率

(1980年国勢調査より作成)

みると、民間集合住宅のなかでも利便性の高い都心周辺地域より、東区内の牛田地区や西区内の住宅地区に立地する集合住宅では管理的職業従事者率が高く、臨海部の工業地域に隣接する地区や都心周辺地区の民間賃貸住宅には管理的職業従事者率は特に低い。一方、技能工・生産工程および労務作業率の地域的分布は、図Ⅱ-2-22に示すように、管理的職業従事者率のそれとは対照的な分布を示しており、とりわけ公営住宅では郊外地域を含めて市域全般にわたって高い。このような集合住宅居住者の社会経済的地位に関する相違は、図Ⅱ-2-21からわかるように、集合住宅の立地している隣接地域における社会経済的地位が反映されたものが多く、集合住宅居住者は周辺地域の社会経済的状况を判断したうえで、自分や自分の世帯と似たような世帯の集まっているような地域内の住宅を求めて移動しているとも考えられる。

以上のように、国勢調査結果からみた集合住宅居住者の諸特性は以下のようにまとめることができる。

まず、集合住宅居住者の特性は、住居の所有や住宅の位置により年齢別人口構成、世帯状況、就業人口構成などにさまざまな相違点がみられた。さらにこれらの諸特性は、住宅の建築年次などによりやや複雑なものとなる。そこで、集合住宅居住者の特性を概略的に示すと図Ⅱ-2-22に示すようになる。年齢別人口構成では、民間の集合住宅のうち持ち家の多い分譲タイプの住宅に居住する世帯主には壮年世帯が多く、民間の賃貸住宅には若年世帯が多い。公営住宅では、旧市内の古い住宅に老年層・壮年層が多く、高齢化が進行している一方で、郊外地域には新しい住宅が多く、若年層も増加している。給与住宅では、公務員住宅などには壮年世帯が多いものの、臨海部などの工業地域に隣接する製造業就業者

	年 齢 構 成	世 帯 構 成	職 業
民間集合住宅	持家の多い棟：壮年世帯 借家の多い棟：若年世帯	4人世帯が多い 1,2人世帯が多い	ホワイトカラー層 (ただし工業地区の近くには) ブルーカラー層
給与住宅	ブルーカラー的職業の社宅：若年世帯 ホワイトカラー的職業の社宅：壮年世帯	3,4人世帯	ブルーカラー層（製造業） ホワイトカラー層（管理職 専門的業務技術職）
公営住宅	旧市内の古い棟：壮年・老年世帯 郊外の新しい棟：若年世帯	2人以下の世帯が多い 4人世帯が多い	ブルーカラー層

図II-2-22 集合住宅居住者の特性（由井；1986，p. 72）

の社宅に若年世帯が多いことが明らかとなった。

世帯構成に関してみると、給与住宅や民間の分譲タイプの集合住宅には3～4人世帯が多く、古い公営住宅や民間賃貸住宅には狭小なこともあり、少人数世帯が多い。職業別にみると、ホワイトカラー層は民間の分譲タイプの住宅に多く、ブルーカラー層は市内全域にわたって公営住宅に多い。また、職業別就業者率の分布は、住宅の立地する周辺地域の居住者特性に近い。このように、中高層集合住宅居住者の特性は、住宅の種類による違いが大きく、居住分化もみられる。

5. アンケート調査結果からみた民間の集合住宅居住者の特性

これまで広島市における集合住宅居住者の特性を概観したが、民間の集合住宅については国勢調査の最小集計単位である調査区別資料を得られるもの以外の、中小規模を含めた全体的な居住者の特徴を把握することができなかった。そこで、以下では民間集合住宅居住者にアンケート調査を行い、その結果について考察した。

アンケート調査対象の民間集合住宅は、広島市設定のコミュニティ区を参考にして、広島市の旧市内（ほぼデルタ上の地域とその周辺の山麓緩斜面に相当）を21地区に分け、それぞれの地区から1～3棟を無作為に抽出したもので、合計34棟である。調査対象の集合住宅には、1984年7～8月に調査票を戸別訪問により配布し、戸別訪問による聞き取りのほか、回収は郵送と回収箱の設置による方法を併用した。配布した1340枚の調査票のうち有効回答599票の回収ができ、回収率は45.1%であった。

民間の集合住宅居住者の年齢別人口構成は、住宅の所有別にみると、表Ⅱ-2-12に示すように、持ち家では30～55歳の年齢層が大部分を占め、国勢調査結果を用いた前章での分析結果に比べて30歳代前半の若年世帯がやや多いものの、壮年世帯が卓越しているのは一致している。一方、借家では35歳未満の若年世帯が過半数を占める。借家に住むこれらの若年世帯は、都心から3～5km圏にある安い家賃の地域に多い。また、持ち家に多い壮年世帯は、3人以上の世帯人員からなる世帯が約4分の3を占め、2人以下の世帯が40%近くを占める借家世帯とは対照的である。以上の結果から、ライフステータスの違いによる住宅所有の違いが明らかとなった。

次に、世帯主の職業別就業状況を見ると、この点に関しても国勢調査結果と同様に、管

表 II-2-12 年齢別住宅所有状況（アンケート調査結果より作成）

年齢	所有				計
	持家	民間借家	社宅	その他	
～24	4	2	0	1	7
25～29	19	13	3	4	39
30～34	61	15	7	6	89
35～39	96	10	6	3	115
40～44	81	4	4	1	90
45～49	74	8	6	1	89
50～54	70	0	7	1	78
55～59	47	1	5	0	53
60～64	23	1	1	0	25
65～(歳)	10	2	0	0	12

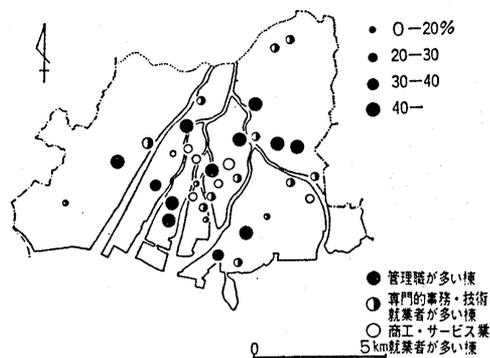


図 II-2-23 棟別管理職従事者比率（アンケート調査結果より作成）

理的職業従事者や専門的事務技術職従事者などのホワイトカラー層が大部分を占めることが確認できた。また、図Ⅱ-2-23に示すように、管理的職業従事者率をみると都心周辺地域の借家の多い棟に商工業・サービス業従事者率が高く、その外側の地域には専門的事務・技術職従事者率が高くなっており、さらにその外側には、管理的職業従事者率の高い棟が分布している。また、民間の集合住宅を社宅として使用する世帯の大部分は、管理的職業従事者率が高く、企業が管理職用に購入した集合住宅がかなりみられる。

以上のように、アンケート調査結果を分析した結果、居住特性に関しては国勢調査結果とほぼ一致した。居住地移動の側面に関しては、住居選択の意志決定として集合住宅の利便性に対する評価が高いことが明らかとなった。

住居移動に関して移動の前後における住宅所有の変化についてみると、持ち家世帯では同じ居住様式である民間集合住宅からの移動が多いが、戸建て持ち家からの移動もかなりみられる。一方、借家には民間集合住宅からの移動も多い。

住居移動に関する空間的パターンと住居選択に関する分析結果は、Ⅴ章で述べることにする。

7. 小括

中高層集合住宅は、多種多様の機能を多量に収容することができるため、今後も都市内部の土地利用において果たす役割は増大すると考えられる。本節では、居住機能のみについて分析を試みたが、以下のことが明らかとなった。

まず、人口減少が続いていた市街地中心部におけるドーナツ化現象に対して、中高層集合住宅の供給はそのような地域に住宅を大量に供給し、市街地中心部に再び人口を集める

ことを可能とさせている。広島市における民間の集合住宅の供給地域は、1984年以前では都心周辺地域と、南区などの準工業地区・臨海部の工場・倉庫からの転用が可能となった地域に集中しており、特に都心周辺地域にはさまざまな規模で大量の集合住宅の建設がなされた。郊外地域における宅地開発がほぼ充填され、しかも地価の高騰や宅地開発指導要綱の制定などによって宅地造成にかつてほどの利潤を生み出すことができなくなったため、道路や学校などの建設費を免れ、既成市街地に生活利便施設や各種サービスを依存させることができる集合住宅に不動産資本の開発が移行したこともあり、1980年以降は急激な増加となっている。

次に、国勢調査結果の分析から、1970～80年にかけて居住者の年齢別人口構成や世帯状況の変化をみると、住宅の種類により著しい差異があることが明らかとなった。すなわち、民間により分譲された集合住宅には壮年世帯が多く、民間借家の多い棟では若年世帯が多く居住している。ライフステージの相違により住居に違いが明瞭に出ているが、これは世帯の経済状況の反映と考える。公営住宅では、旧市内の建築年次の古い棟には壮年と高齢者世帯が多く、郊外地域の公営住宅には若年世帯が大部分である。世帯人員をみると、民間分譲の集合住宅と給与住宅に3～4人世帯が多く、民間借家と旧市内の古い公営住宅では2人以下の少人数世帯が多く、世帯規模が小さい。

集合住宅の建設は、都市内部における居住利用への土地利用の転換をさせるものであり、この点において人口流出傾向にある市街地内部の人口定着化に寄与すると考えられる。郊外地域における住宅団地居住者と市街地内部地域の集合住宅居住者との共通点はともに年齢構成と開発年次との関係が深いことである。しかし、住宅団地居住者の年齢構成では、

都心から離れるほど若年化するという住宅団地の立地上の違いによる居住者属性の差異を明らかにできたが、市街地内部の集合住宅では、開発年次よりも住宅の所有状況や住宅の種類による居住者特性の差異が明瞭であった。

本章では、広島市を事例として郊外地域における住宅団地と市街地内部における中高層集合住宅の開発と居住者特性について分析したが、両者は互いに密接な関係にあって住宅供給が行われる。郊外地域の住宅団地には、市街地内部の密集した居住状況を避けようとした人々が移住し、市街地内部には市街地居住による利便性を求めた人々が移り住むと考えられる。それらの住宅要求に対応する形で住宅供給が行われるが、郊外地域での住宅団地造成は市街地の拡大を引き起こし、都市構造全体の変動をもたらす。また、市街地内部での集合住宅の建設は、市街地内に居住空間を新たに生みだして市街地内部構造の再編成をもたらすと考えられる。現代都市においては、このように外方向への都市化と市街地内部の再編成が平行した形で行われ、都市構造が複雑化している。またそのような都市構造の複雑化において、民間不動産資本による地域構造変容への影響はかなり大きいものと思われる。

また、今日の住宅開発は、画一的な住宅の大量供給が主流である。このような住宅供給は、供給地域内部においては、住宅の広さや立地条件などに対応した等質的な入居が見込まれ、結果的に等質的な画一的な居住者集団の形成も予想される。このような画一的特徴を持った居住者集団は、当初は島状に郊外地域に点在し、その後、住宅地と住宅地との間に残された未開発地に拡大することによって、モザイク状の都市構造が形成される。周辺の既存集落とは異なり、住宅開発地域には住宅地ごとに特徴を持った人々が転入し、住宅

取得能力に応じた居住者階層の分離が生み出されていくことになると思われる。すなわち、成田(1978)は、シカゴにおける民間住宅市場の二重性が社会構造までコントロールすることを明らかにしているが、アメリカ合衆国のような人種による住宅市場の二重性はないものの、わが国においても住宅取得能力をフィルターとした「ふるい分け」の存在が考えられる。現代の都市においては、このような住宅取得に対する世帯の経済状況を反映した都市構造が、日々変容しながら再構成されていると考えられる。

注)

- 1)西山(1980)によると、集合住宅は従来積み重なって住むことがほとんど無かった日本人に新しい居住様式を与えた。
- 2)藤田(1983)によると、1946年に広島市は特別都市計画法適法の都市となり、原爆による消失市街地の土地区画整理事業を行った。
- 3)終戦前、軍都であった広島市には都心周辺部に広大な軍用地があったが、終戦直後に基町地区では応急的な木造公営住宅が建設され、さらに太田川沿いには大量の不法住宅が隣接して、「原爆スラム」が形成された。
- 4)広島市都市整備局(1982)：『広島土地』によると、1982年における旧市内の住宅団地の1区画平均価格は2485万円、分譲マンションでは1681万円であった。
- 5)1973年、1979年、1983年度版の住宅地図を利用した。
- 6)旅館からの転用は、1970年代後半以降のホテル建設ラッシュの影響が大きいと思われる。
- 7)購入者と居住者が一致しない住宅で、投資目的の購入者向けに分譲される住宅をさす。

III章. 住宅のサブマーケット別にみた居住者特性の分化

都市地域内における住宅供給は、既存の住宅地における戸建て住宅の更新もみられるものの、量的には民間ディベロッパーや地方自治体などによる中高層集合住宅や郊外における住宅団地の造成による戸建て住宅が圧倒的に多く、これらの大量供給が市街地内部や郊外に居住空間を創造している。これらの住宅供給は、それぞれの開発地域内においてある程度の価格差や面積差、住宅様式の差などを持ちながらも、総じて開発地域内では価格においても住宅の質的な側面においても、開発地域の周辺地域と比較して差異の小さい、画一的住宅供給になっているといえる。さらに、これらの画一的で大量な住宅供給は郊外の住宅団地においても、市街地内部の中高層集合住宅においても、世帯構成や世帯のライフサイクル、世帯の所得などの居住特性が似通った世帯に対して同様の居住地選択行動を引き起こさせるといえる。その結果、画一的住宅の集合体に画一的居住者構成（等質的居住者集団）が形成されるようになる。

このような画一的住宅供給がもたらす居住者構成の画一化に関して、序章で展望したように、住宅団地居住者については、田辺ほか（1976b）や金城（1983）が、住民の年齢別人口構成の偏りと変化を明らかにし、住宅地の建設年代が古くなると釣鐘型の年齢構成に近づいていること指摘した。また中川（1959）や松原（1982）は、著しく偏った年齢構成とそれに対応した医療施設や学校施設の増加などの各種サービスの変化について指摘した。松原（1982）は、民間資本の住宅開発における計画が及ぼす公共施設への影響について、若年世帯を大量に収容する中高層集合住宅が立地した地域では、住宅団地のように団地内に学校施

設をつくることがないため、周辺地域への公共施設の依存となる傾向が強い。そのため、マンションの建設が集中した地域では、児童数が急増するなどの学校への影響が大きく、マンション開発の規制が行われるに至った横浜市の事例が紹介した。また、都市計画学側からのアプローチとして、例えば住田(1984)は、千里ニュータウンにおいて住宅の供給形式別に年齢構成、世帯構成や職業構成などを分析し、住宅の種類によりそれぞれ特化した居住特性となっていることを明らかにした。

中高層集合住宅居住者の特性に関しては、香川(1984)がルームタイプから世帯状況の違いを模式化し、また松原(1985)は、供給主体により居住者の特性には差異があることを認め、大手企業によるマンションには中小企業のものに比べてより高い年収、より高い年齢構成であり、大企業の社員が占める比率も高いことを明らかにしている。

そもそもわが国における住宅供給は、住宅の種類によりその供給対象に明確な違いが現れている。住宅政策として従来一貫して持ち家中心の政策が進められてきたことは、建築学を中心としてこれまでも多くの指摘がなされている¹⁾。その結果、持ち家政策によって、住宅金融公庫の設立をはじめとして多くの公的な融資制度が充実され、世帯の住宅取得に公的な間接的助成が加えられている。また一方で、住宅取得困難な世帯に対しては公的な直接的助成が行われ、公営住宅や公団住宅などの供給が行われている。

しかし、早川(1979)は、「持家中心の住宅政策は、国民の居住状態の格差を拡大し、(中略)老人世帯や低所得層など社会的弱者の住生活をより貧困化させている」と指摘した。また、住宅取得困難な世帯に対して供給される公的な住宅供給においても、前田・酒井(1982)が分類するように、中流世帯向けの公団住宅や公社住宅と低所得者向けの公営住

宅のような所得階層別のピラミッド構造が形成されているのである²⁾。大都市における住宅不足問題の解消のために住宅団地や大規模公営住宅地などの住宅開発は、住宅供給地域内での狭小な範囲においては等質的な居住特性を持った空間を形成するが、それぞれの住宅の種類毎に居住特性の格差を持った空間を形成しているのである。

さらに、わが国における住宅状況はアメリカ合衆国の住み換えシステムと異なり、地価の恒常的な上昇により住宅の老朽化に伴って住宅価格が下がることがほとんどないために、ショート(Short;1978)の紹介にあるような住宅連鎖(housing chain)モデルが当てはまらない。したがって、世帯の移動に伴って生ずる空き家には、転出した世帯よりも経済的に格下の世帯が入居することが必ずしも典型例としてみられない。そのために、ひとつの中高層集合住宅や住宅団地内の居住者構成は、住宅の老朽化に伴って著しく変化するとは考えにくく、年齢構成の高齢化はあっても衰退地区への変化と直結することはできないため、定住性の強い住宅団地では供給された時期に入居した居住特性は、激変することなく継続して残存していると思われる。

以上のように、大規模な住宅団地や中高層集合住宅のような大量で画一的な住宅供給は、等質的な居住者構成を生み、しかもその居住特性が継続するために、その周辺地域へ与える影響は軽視できないものである。特に、学校や病院、老人福祉施設などの公共サービスの敷設には地域住民の居住特性の偏りは無視できないものである。

また、従来の住民の居住特性からみた都市内地域構造に関する地理学的研究では、例えば山口(1976)、森川(1976, 1977)、森(1980)、斉藤(1982)などによる因子生態学的分析によって得られた空間構造の解釈にあたって、住宅の種類と居住者の特性をさせた説明を行

関連

っている。しかしながら、これらの解釈では人種的隔離のほとんどみられないわが国の都市の場合、住宅の所有や住宅の種類に反映される世帯の経済的格差を、様々な種類の住宅が混合された統計地区単位での地域のまとまりとして扱うことになる。その結果、実際には顕著な差異を示すであろうと思われる住宅の種類による「住み分け」を、相殺した状態での説明に陥ってしまうという分析スケールの問題を解決できない。このように、都市内地域構造をみる際に、住宅の種類ごとにいかに居住者特性に差異が現れるのかに関しては、従来の研究では詳細に分析や吟味がほとんどされずに暗黙の了解事項として解釈されていたといえる。ここでは、都市構造をみる際に地域の特色として把握されることの多い居住者特性について、住宅の種類ごとにいかに居住者の分化が起こり、住宅供給によってそのような居住分化がいかに創造されているのかについても考察を行う。

以上の観点から、本章では1節でひとつの大都市スケールで住宅の種類ごとの居住者特性の違いを明らかにする。ここでは、戸建て住宅の大量供給が行われる郊外地域の住宅団地と市街地内部の中高層集合住宅、住宅都市公団などの公的機関や地方自治体による公団・公営住宅を対象として、それぞれの住宅の種類における居住者の特性とその居住特性の空間的パターンを明らかにすることによって、新たな住宅供給の結果として形成される居住分化の状況を明らかにすることを目的とする。研究対象地域として、一つの都市地域内で戸建て住宅を中心とする住宅団地、分譲マンションを含む民間のディベロッパーによる中高層集合住宅、公営住宅などの多様な住宅供給がなされ、しかもそれぞれの住宅供給量が著しく偏っていないことを考慮して福岡市を選択した。また、福岡市に関しては、住宅団地や中高層集合住宅の供給に関して藤田(1973)、松原(1985)などの研究例があることや

住宅団地の開発に関する行政側の資料がないもの、他の都市では実態を捉えることが困難なマンションの供給に関する資料があることなど、研究を行う上で有利な点があった。

2節では、現代の大都市内部地域において主流を占める集合住宅を対象として、供給される住宅の種類ごとに居住者特性に違いがみられるのかについて、分析を試みる。研究対象地域は、大都市地域の中心部をしめる東京都区部であるが、住宅供給に関する資料は全く得られなかった。しかし、東京都区部はわが国の都市部において最も集合住宅の集積された地域であり、各種の集合住宅について居住者特性の変化に関する分析が可能である。

3節と4節では、市街地拡大の最大の要因となっている郊外地域の各種住宅団地を中心に、郊外地域を対象として、そこで供給された戸建て住宅に居住する住民の属性について分析する。対象地域として、3節では高度経済成長期以降に激しく宅地開発が進んだ京都府南部地域と4節では京都府亀岡市を取り上げた。京都市南郊地域は、京都市と大阪市の2つの大都市圏に挟まれた地域にあり、丘陵地の宅地開発とともにミニ開発といわれる小規模で低質な住宅供給が大量になされた乱開発地域である。4節の亀岡市は大都市圏の最も縁辺部に位置し、それまであまり住宅開発がなされなかったところであるが、近年の地価上昇によって周辺地域に比べて相対的に地価が安いことから近年大規模な住宅団地開発がなされたところである。

以上のように本章では、大都市内部から郊外地域にかけてのそれぞれの地域における住宅のサブマーケット別居住者特性をみることにより、住宅の種類と居住者の分離について考察を試みる。

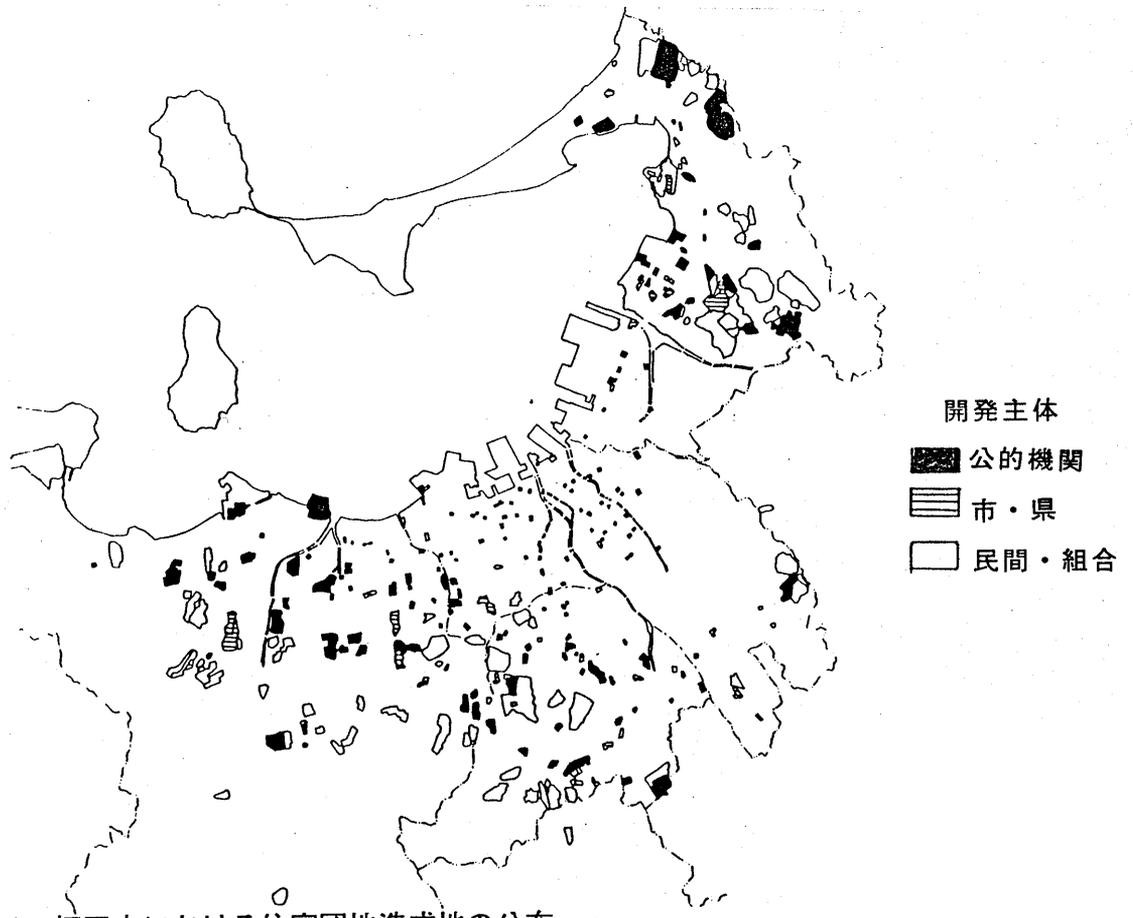
1 節 都市スケールでみた住宅のサブマーケット別居住者特性

－福岡市の事例－

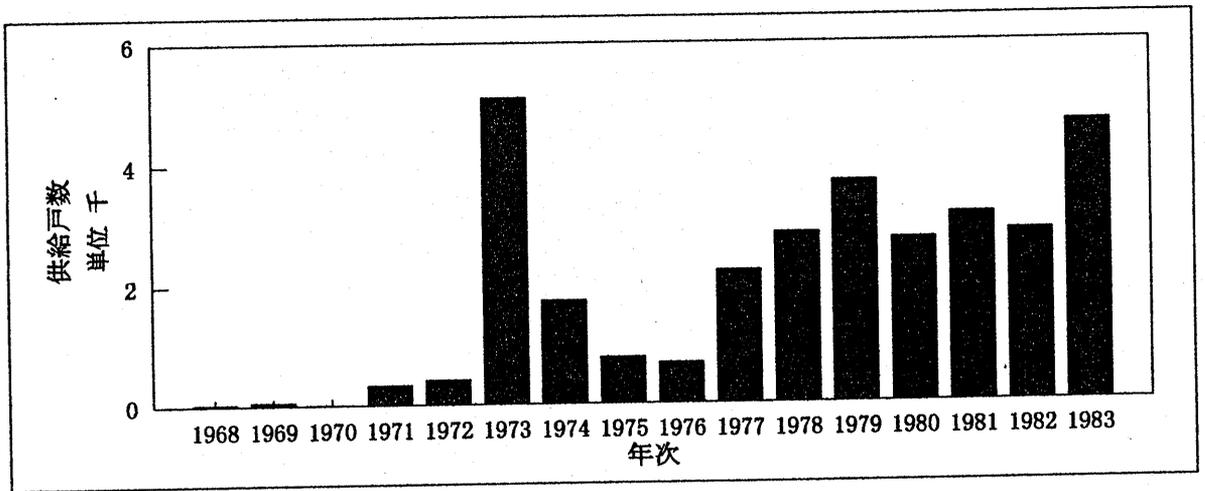
1. 地域概観

福岡市は、国内の政令指定都市のなかでも人口増加の激しい都市のひとつで、それに対応して各種の住宅建設も活発である。図Ⅲ-1-1に示すように、住宅団地の造成は南区、西区、東区に大規模なものが集中しており、南区や東区では市街地面積のかなりの部分が宅地造成による住宅地である。民間資本が中心の広島市と比較して福岡市における宅地造成の特徴は、住宅公団や公社の大規模開発が多いことである。また、図Ⅲ-1-2に示すように民間分譲マンションは、1973年に一度ピークを迎えた直後にオイルショック後の景気停滞により減少したが、1977年以降は福岡市の新規住宅供給数の半分以上を占めるまでになった。また、それまで市街地中心部で建設がさかんに行われていた民間分譲マンションは、1983年の地下鉄開通を契機として東西方向や南部方向へも立地を拡大した。しかし、地下鉄沿線では中央区の天神まで30分以内で通勤することができる上に、比較的地価が安いこともあって分譲マンションの立地地域は、郊外方向へ拡大したといわれるが、実際は郊外地域では戸建て住宅の供給が中心であり、図Ⅲ-1-3に示すように、民間分譲マンションは市街地中心部での供給が大部分であることに変化はなく、市街地内部の空白地を埋めるように西鉄沿線や地下鉄沿線地域内にマンション集中地域をつくり出している。

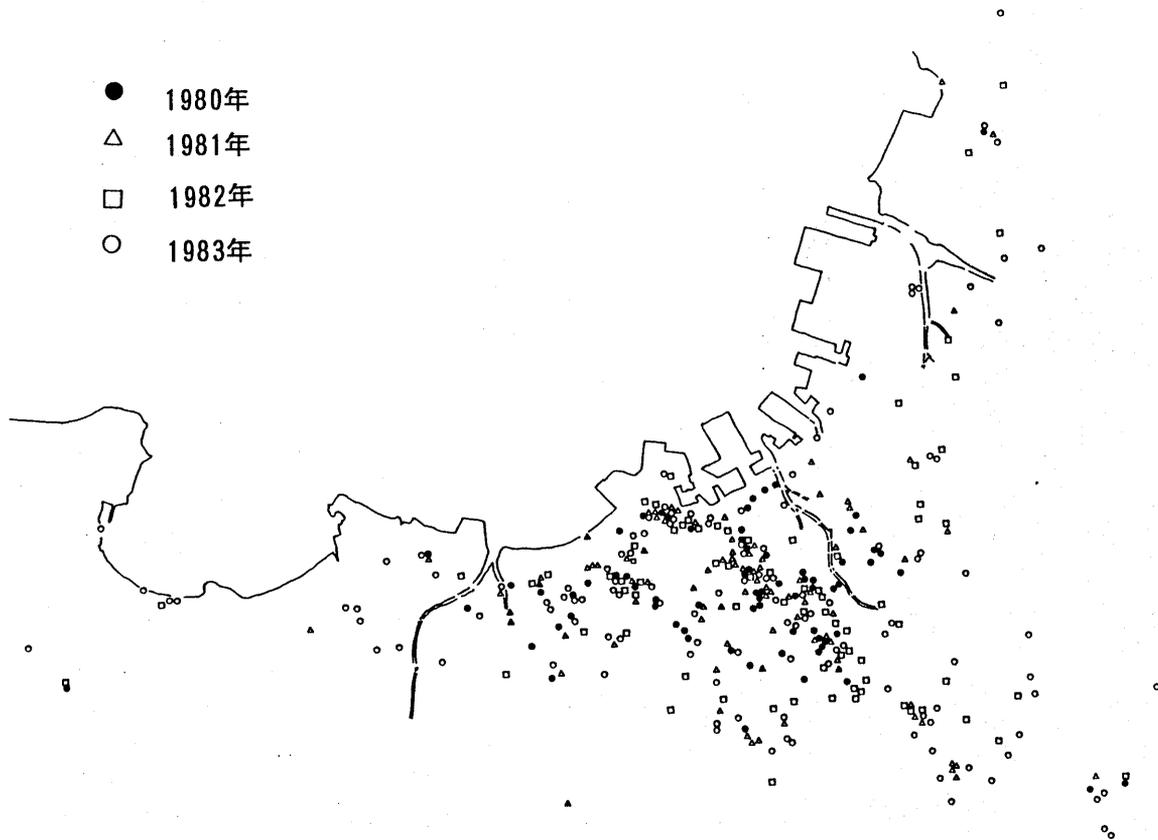
このように活発な住宅供給の結果、図Ⅲ-1-4に示すように、福岡市では市街地周辺に著しい人口急増地域を発生させ、また人口減少傾向にある市街地内部においてもマンション



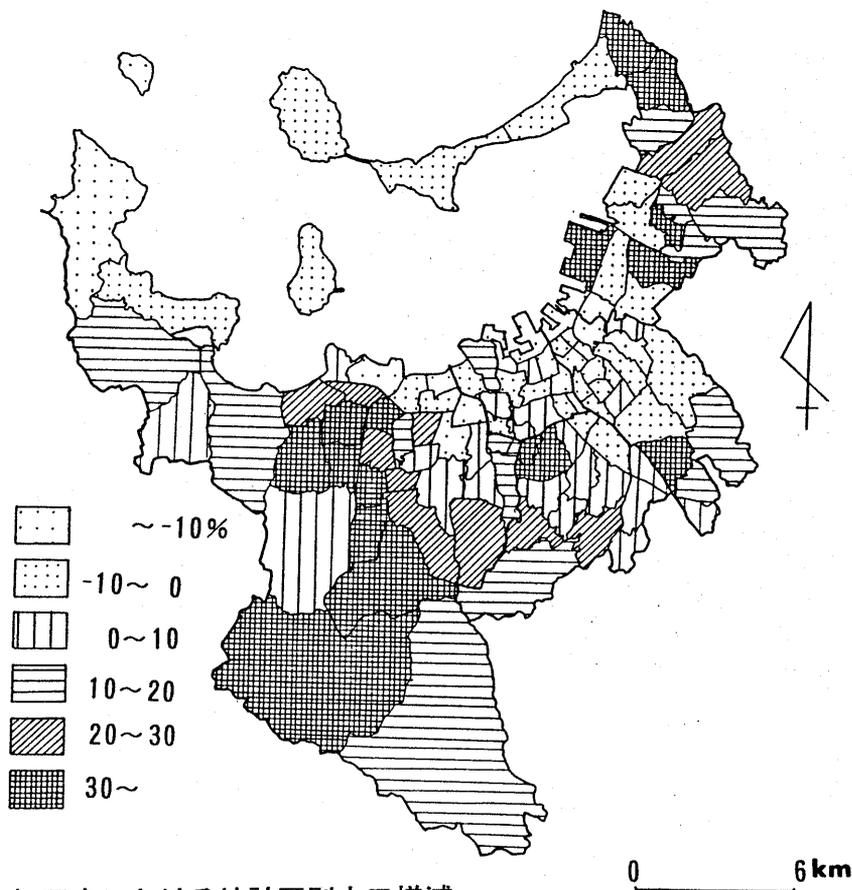
図III-1-1 福岡市における住宅団地造成地の分布



図III-1-2 福岡市における民間分譲マンションの供給数の推移



図III-1-3 福岡市における民間分譲マンションの建設時期別分布



図III-1-4 福岡市における統計区別人口増減

供給の集中した地域では人口増加が継続している。

2. 研究の方法

福岡市の住宅供給状況とそれぞれの居住者の特性の把握は、以下の方法により行った。

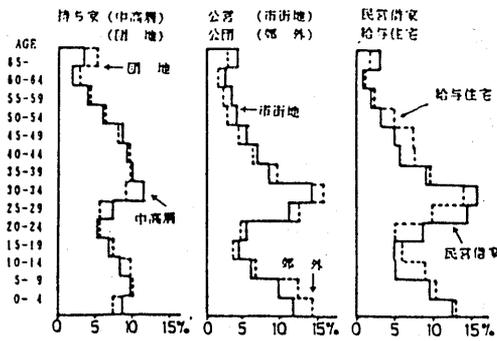
まず、大規模な住宅団地については、福岡市都市計画課で1ha以上の大規模開発の開発許可書を転記し、開発位置・開発主体・開発規模・年次などを調べた。その結果、福岡市においては都心から5km以上離れた市街地周辺地域に1965(昭和40)年以降宅地造成が盛んに行われるようになり、藤田(1973)も述べているように、東区・南区・西区では多くの大規模な宅地造成が行われたことが明らかとなった。公団住宅や公営住宅については、福岡市住宅課から資料を得た。また、民間による分譲マンションなどの中高層集合住宅については『福岡県マンション年鑑』（西日本新聞社発行）³⁾から30戸以上の中規模以上の中高層集合住宅に関する資料を得た。次に、それぞれの住宅団地や集合住宅の居住特性を把握するために、各住宅の分布図をもとに福岡県統計局で住宅の単位（住宅団地・中高層集合住宅の棟）ごとに1980年国勢調査結果の統計資料が得られるものを調査区地図から選び出し、それぞれの住宅単位で調査区単位の統計資料を転記したものを集計した。

以上の作業手順で得られた分析対象は、住宅団地100ヶ所、公団住宅と公営住宅122ヶ所、給与住宅26棟、民間の中高層集合住宅188棟である。

3. 住宅の種類別にみた居住特性

①年齢別人口構成

住宅の種類別に居住者の年齢構成をみると、図Ⅲ-1-5に示すように、居住形態が異なっても共に持ち家が主体である中高層集合住宅と住宅団地間には、持ち家主体の中高層集合



図III-1-5 住宅の種類別年齢別人口構成

1980年国勢調査より作成

住宅に25～34歳の若年世帯に対応する年齢人口が住宅団地に比べて若干多いこと、住宅団地には65歳以上の老年人口が多いことなどが挙げられるが、そのほかの年齢層には顕著な差異がみられない。つまり、住宅を取得している世帯は住宅の種類にはほとんど関係なく、ほぼ同一年齢層であるといえる。

一方、持ち家に比べて公営住宅入居世帯の年齢構成は、世帯主が25～34歳で、それに対応する子どもが9歳未満からなる若年世帯の占める割合が高いことを反映させたものとなっている。都心及び都心周辺部と郊外の公営住宅のいずれにおいてもこのような若年世帯の卓越する年齢構成となっているが、先にⅡ章で明らかにした広島市での事例研究結果と同様に、郊外の公営住宅では若年世帯が多い。このような若年世帯に対応する年齢階層の著しい偏りは、後述の民間借家や給与住宅にもみられるが、前述の持ち家の二種類の住宅と異なる点である。

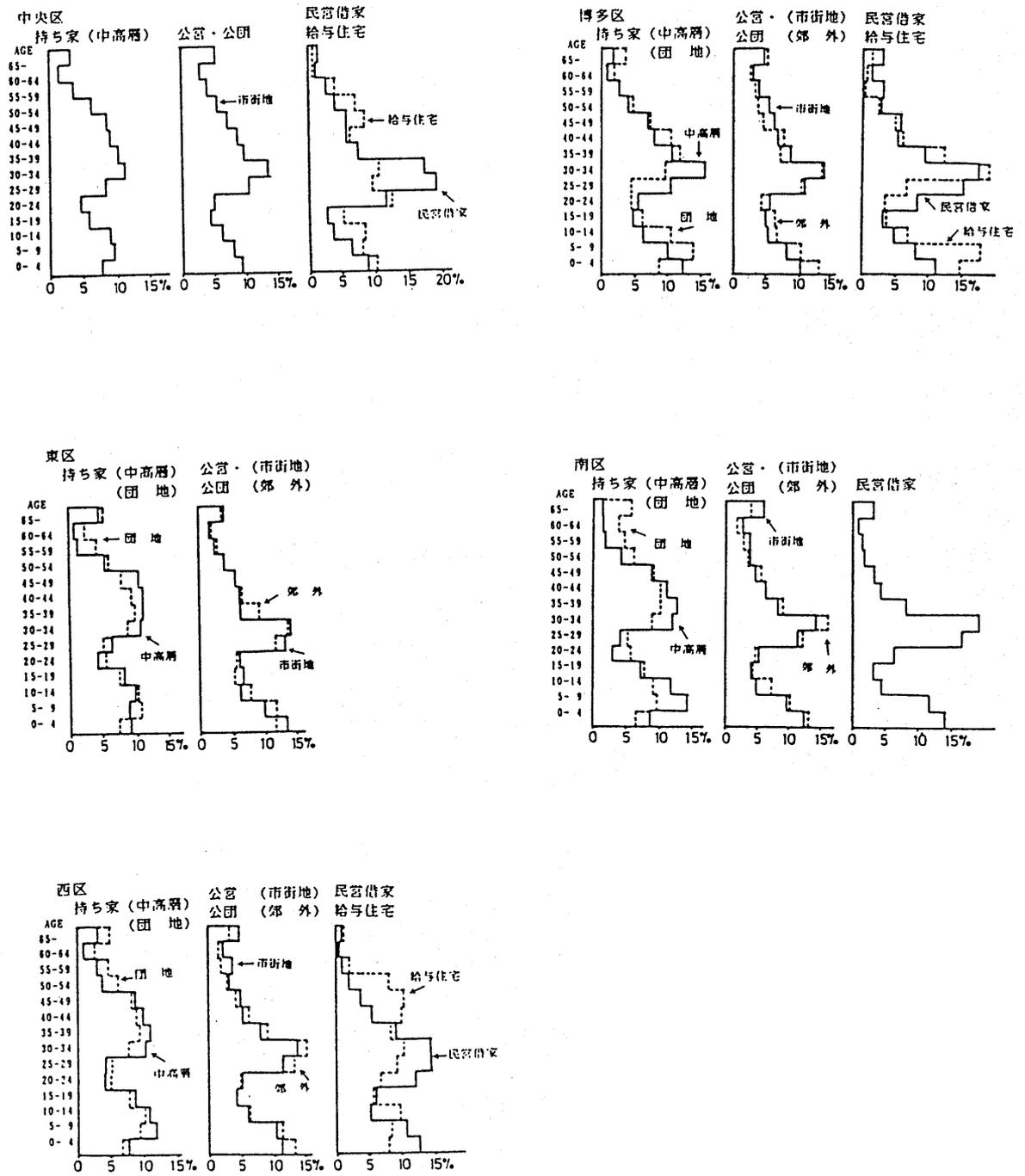
民間借家においても、若年世帯を構成する年齢層の集積がさらに顕著にみられ、20～24歳の年齢層が他の種類の住宅に比べて極めて多い。つまり、住宅取得にまで経済力がない若年世帯と単身の若年世帯の収容先として民間借家が機能していることがうかがえる。

給与住宅居住者の年齢構成は、公営住宅や民営借家居住者に近く、若年世帯に対応する年齢層が多い。しかし、給与住宅には40～54歳にかけての壮年層も多く、特に公務員宿舎にその傾向が強いようである。この点に関しては、仙台市を事例とした田辺ほか(1976)による研究でも同様のことが確認されている。また、定年退職後は給与住宅を離れる必要があることや老人を含めた三世帯同居が可能なほど居住空間が広くないことから、老年人口率は他の住宅に比べて著しく低い。

さらに地域別にみると、図Ⅲ-1-6に示すようになる。郊外住宅団地では、いずれの区においても老年人口がその他の住宅に比べて多くなっているが、福岡市においては最も古い住宅団地の集中する南区で、その他の区に比べて老年人口率が高い。持ち家中心の中高層集合住宅では、若年世帯に対応する年齢層が著しく多い博多区と壮年世帯に対応する年齢層の人口比率が高い東区・中央区・南区というように地域毎に年齢構成の特色が現れている。これは、上記の地域で早くからマンション建設が盛んであったという福岡市における中高層集合住宅の供給状況が影響した結果であるといえる。

公営住宅の年齢構成では、中央区以外の各区において25～34歳と9歳未満からなる若年世帯が突出していることが図Ⅲ-1-6から読み取れるが、中央区ではその他の区に比べて壮年層の比率が高い。また、博多区を除いて郊外よりも市街地内部の公営住宅に老年人口が多くなっており、公営住宅間にも供給位置により年齢層による住み分けがみられる。

中高層の民営借家では、公営住宅と同様に25～34歳と9歳未満の年齢層の人口率が極めて高く、人口構成における若年世帯に対応する年齢層の偏りは公営住宅の状況より顕著である。特にその傾向は、博多区・中央区・南区の市街地中心部に近い地域に強く現れている。

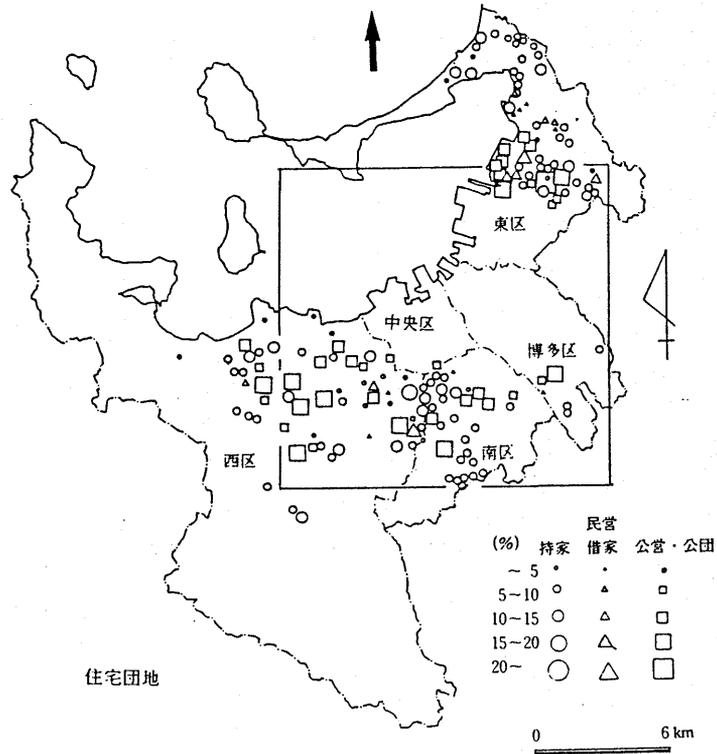
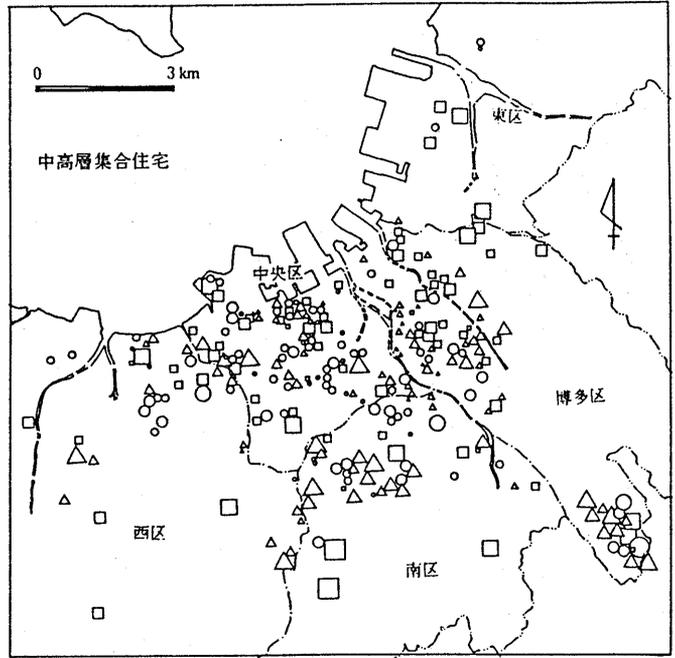


図III-1-6 区別・住宅の種類別にした年齢別人口構成 (1980年国勢調査より作成)

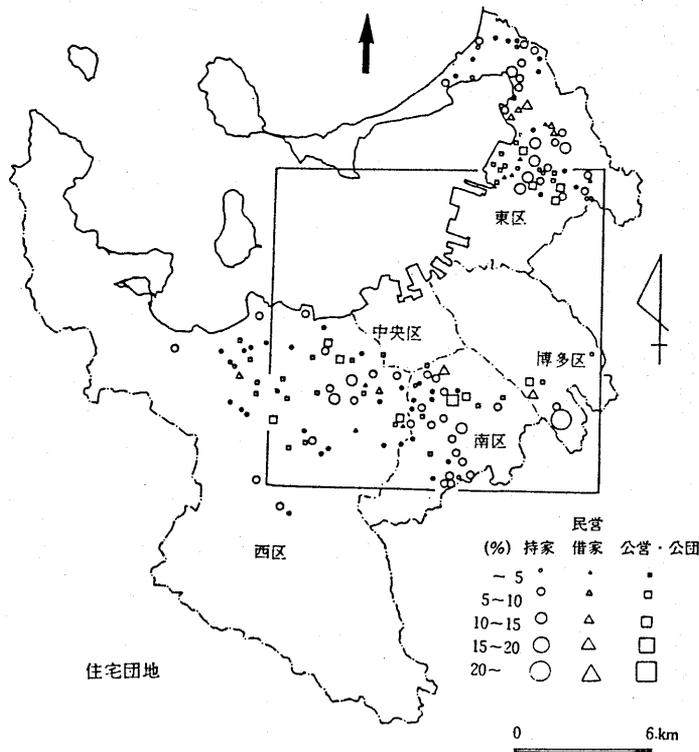
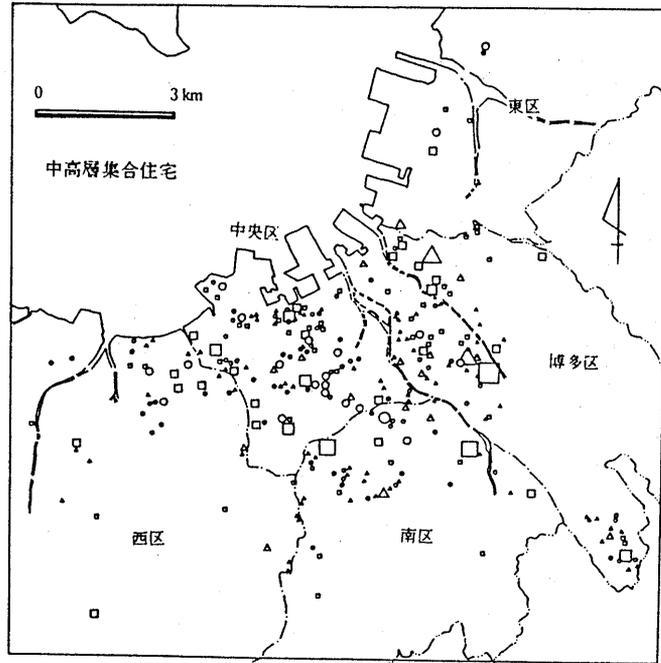
給与住宅は、大規模なものしか統計資料が入手できず、公務員宿舎や大企業の社宅などが分析対象となったため給与住宅の全体的傾向とはいえないかも知れないが、中央区と西区においては40～59歳にかけての壮年層とその子どもに対応する年齢層が多くなっている。この原因としては次のようなことが考えられる。

上述してきた住宅の種類別の年齢別人口構成から、主な年齢層についてその年齢比率の分布をみると、住宅の種類による居住者の年齢構成の違いをより一層明確にみることができ、図Ⅲ-1-7に示すように、若年世帯の構成員をしめる0～4歳人口率は、郊外の中高層の民間借家と公営住宅において高く、西区や南区内の大規模な公営住宅団地や南区や博多区南部の民間借家では特に高くなっている。一方で、中央区と博多区の都心や都心周辺部にある持ち家中心の中高層集合住宅や西区・南区・東区内の住宅団地では0～4歳人口率は低く、若年世帯が住宅の種類により住み分かれていることが判断できる。このような住宅の種類は世帯の家賃負担力の段階を示すものであり、ライフステージと世帯の家賃負担力が反映された居住分化を示したものと見えよう。

同様に、住宅の種類別に65歳以上の老年人口率の分布をみると、図Ⅲ-1-8に示すように、都心やその周辺部、郊外を問わず市内全体を通して中高層集合住宅には老年人口率の高いものはあまりみられず、また、郊外の住宅団地においては中高層集合住宅に比べて老年人口率はやや高くはなっているが、西区や東区の比較的新しい住宅団地では老年人口率は低い。しかし、東区や中央区内の古い住宅団地や博多区・中央区・南区内の古い公営住宅や博多区内の古い民間借家においてはきわめて老年人口率の高い棟がある。このような公営住宅における老年人口率の高さは、統計年次の1980年においてはまだ高齢者の入居を優先



図III-1-7 住宅の種類別に見た0~4歳人口率（1980年国勢調査より作成）



図III-1-8 住宅の種類別に見た65歳以上人口率（1980年国勢調査より作成）

するという公営住宅法の改正がなされていない段階であるため⁴⁾、長年の居住により現住居で高齢化したものであると推測される。したがって、老年人口の高い公営住宅には、経済的に住宅取得の困難な居住者が現住居から転出できず、そこで高齢化している世帯が多いと判断できる。

以上のように、供給される住宅の種類によりその居住者の年齢構成の特徴の違いを見いだすことができた。

②世帯人員構成

住宅の種類別に世帯人員構成をみると、図Ⅲ-1-9に示すように、持ち家中心の中高層集合住宅では東区、南区、西区において3人以上の世帯が卓越し、博多区や中央区では二人未満の世帯が多いことと対照的である。このような世帯規模についての都心周辺と郊外地域の対照は民営借家においてもみられる。

また給与住宅と郊外の住宅団地と民営借家においては4人以上の世帯が多い。これは、給与住宅には大規模家族の方から優先的に入居できる場合が多いことや、郊外の住宅団地や中高層の民営借家が市街地中心部に比べて居住空間が広く、しかも居住空間の広さに比べて家賃が安いことなどによるものと思われる。つまり、郊外ほど世帯人員の多い世帯に適する居住空間の広い住宅が供給されるために、それに対応して経済力のある持ち家取得可能な世帯は住宅団地に、また経済力の弱い住宅取得困難な世帯は中高層の民営借家に入居すると考えられる。

上述の世帯人員と居住空間の対応をみるために、供給された住宅の種類別・地域別に室数と畳数から居住空間をみると、表Ⅲ-1-1に示すように世帯人員の少ない中央区の中高層

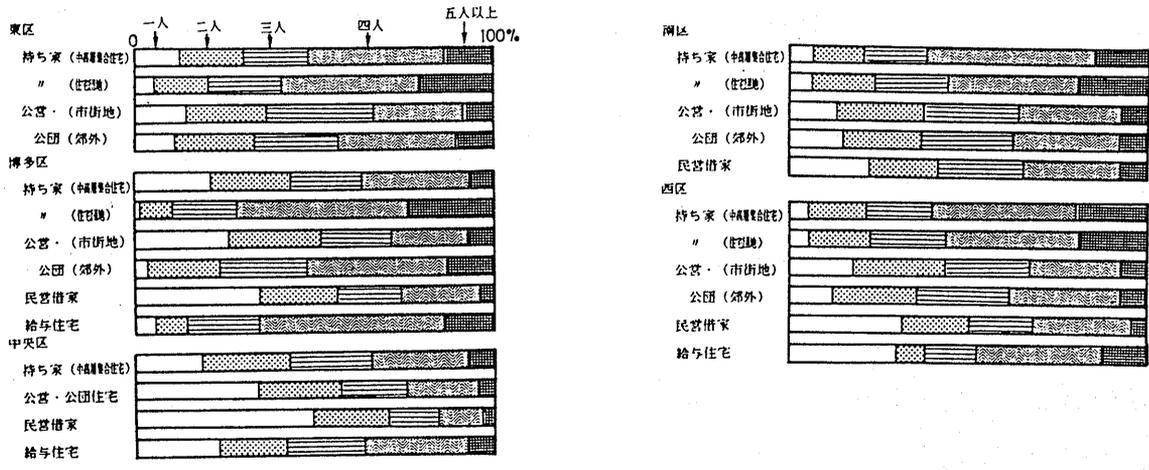


図 III-1-9 区別・住宅の種類別にみた世帯人員構成(1980年国勢調査より作成)

		中高層集合住宅					住宅団地			
		東区	博多区	中央区	南区	西区	東区	博多区	南区	西区
持家	室数	4.7	4.3	4.3	5.1	5.0	5.2	5.2	5.3	4.9
	畳数	31.8	27.5	29.9	36.7	33.9	32.2	34.2	33.8	32.4
公営 公団	室数	3.2	2.9	2.7	3.0	3.2	3.3	3.7	3.2	3.3
	畳数	17.9	15.6	14.2	16.2	17.4	16.7	19.0	16.9	17.4
民営 借家	室数		3.2	2.7	3.6	3.5				
	畳数		18.9	16.3	20.6	20.6				
給与住宅	室数		3.3	3.3		2.5				

資料：1980年国勢調査結果より作成

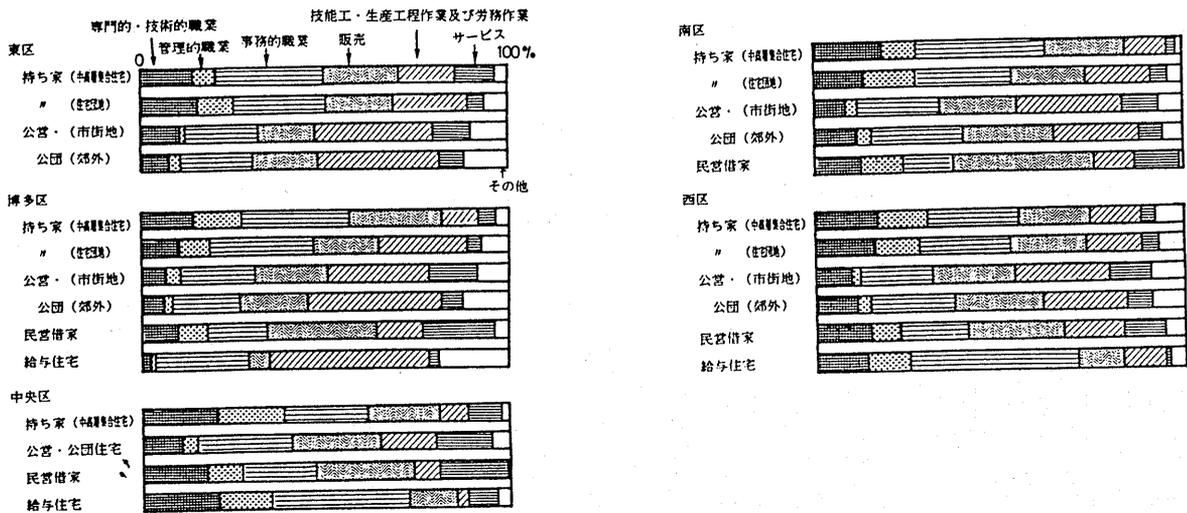
表 III-1-1 区別・住宅の種類別にみた畳数と室数(1980年国勢調査より作成)

の民間借家の室数と畳数は少なく、世帯人員の多い郊外の西区・南区の民間借家は室数・畳数は多くなっている。また、給与住宅には中央区・南区・西区に多くみられるような単身世帯向けのものより広い一般世帯用のものがあるが、後者はある程度の居住空間があり、持ち家が大半の住宅団地と中高層集合住宅とともに世帯人員に対応して居住空間も広い。一方、公営住宅は市街地内部にあるもののほとんどは居住空間が狭小で、持ち家中心の中高層集合住宅の居住水準の半分以下の状況であるために、3人以下の世帯の比率がしめる割合が高くなっている。郊外の比較的新しい公営住宅は、市街地内部の公営住宅に比べて1部屋分ほど広く、世帯人員の多い世帯も多くなっている。

このように、供給される住宅の種類により居住空間の大小があるため、それに対応した世帯人員構成となっているようであるが、世帯人員の多い世帯で住宅取得が困難な世帯の場合は、世帯人員に適した居住空間を得ようとするため家賃の高負担のため市街地内部に住居を探すのは困難であり、市街地内部では公営住宅も狭小であるために、郊外の民間借家か公営住宅を選択せざるを得ないという選択肢が限られたものとなっている。

③職業別就業人口構成

住宅の種類別に職業別就業人口構成をみると図Ⅲ-1-10に示すように、住宅が同種類では職業別就業人口構成が近似したものになっていること、しかしその一方で、同一種類の住宅であっても地域により若干異なるものが存在することが明かとなった。つまり、各区における住宅の種類別の就業人口構成は、博多区を除いていずれの区においても持ち家中心の中高層集合住宅と住宅団地が近似し、事務的職業、販売、専門的・技術的職業に従事するものが多い。また、全ての区において公営・公団住宅に技能工・生産工程及び労務作業



図III-1-10 区別・住宅の種類別にみた職業別就業人口構成(1980年国勢調査より作成)

者が、民間借家に販売、サービス業就業者が卓越していることが共通点としてあげられる。また一方では、同じ公営住宅においても中央区と博多区の公団・公営住宅には郊外地区に比べてサービス業就業者が多いことが明かとなった。

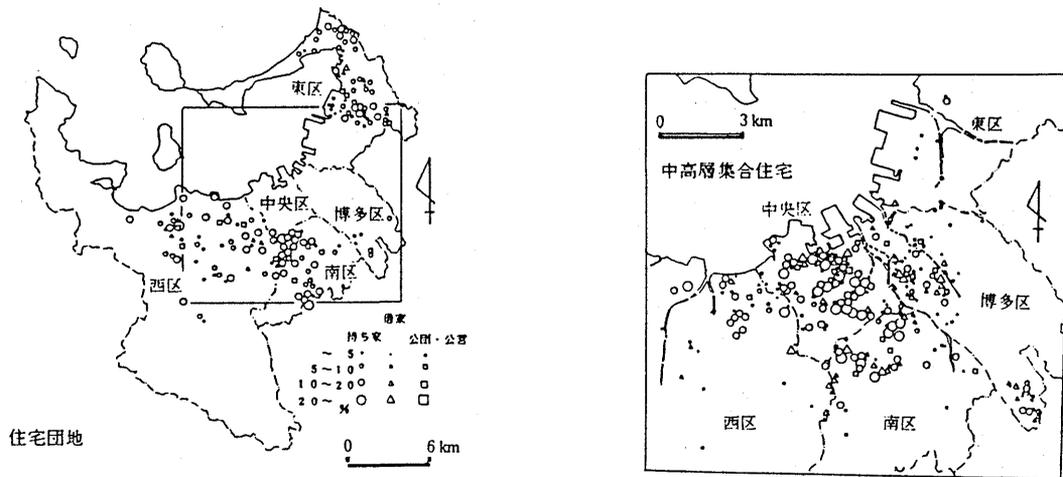
管理的職業に従事する就業者率が高いのは、持ち家中心の中高層集合住宅と住宅団地及び市街地内部の公団住宅であり、反対にそれが低いのは中高層の民間借家と給与住宅である。一方、管理的職業従事者率とは対照的にブルーカラー的職業の技能工・生産工程作業及び労務作業に従事する就業者の比率が高いのは、管理的職業就業者率の低かった中高層の民間借家と郊外の公営住宅である。

給与住宅では、一般に就業者構造は一つの建物に同一企業内の同一職業に従事する世帯主とその家族が居住するため、実際には各種の職業に従事する世帯が混合された状態ではない場合が多いことに留意しなければならない。上記に注意して給与住宅居住者の職業別人口構成をみると、事務的職業に従事している就業者が多く、その他の住宅に比べてサービス業や管理的職業に従事する就業者が少ない。これは事務的職業従事者を多く抱える大企業に社宅を持つものがみられることもあるが、支店経済が発達する福岡市においては俗に言われる「転勤族」用に社宅を備えている企業の存在が影響していると思われる。さらに、管理的職業に従事する世帯は経済的に住宅取得が可能であるために社宅から転出することができること、心情的に部下と同じ住宅に居住することを避けることなどが考えられる。

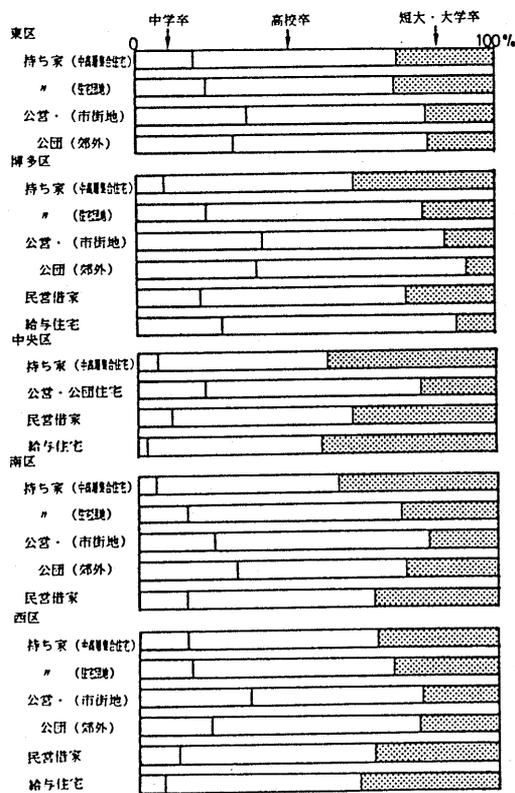
以上のように、住宅の種類により就業する職業構成の相違が確認できた。なかでも管理的職業、技能・生産工程作業及び労務作業、サービス業就業者率は、住宅の種類による差異が顕著であるため、それぞれの地域的な差異についても検討する。

管理的職業の就業者率は、図Ⅲ-1-11に示すように、持ち家中心の中央区と南区都心とその周辺地域の中高層集合住宅及び南区の住宅団地で高く、中央区や博多区の都心部とその周辺の民営借家の中高層集合住宅や公営住宅、都心から離れた東区や西区内の公営住宅や民営住宅においては管理的職業従事者はあまり居住していないことがわかる。

管理的職業と密接に関連する学歴について、住宅の種類別にみても上述と同様のことが確認できる。つまり、図Ⅲ-1-12に示すように、いずれの区においても管理的職業の多い持ち家では高学歴者が多く、特に中高層集合住宅には戸建て住宅中心の住宅団地より管理的



図III-1-11 住宅の種類別管理的職業従事者率の分布(1980年国勢調査より作成)

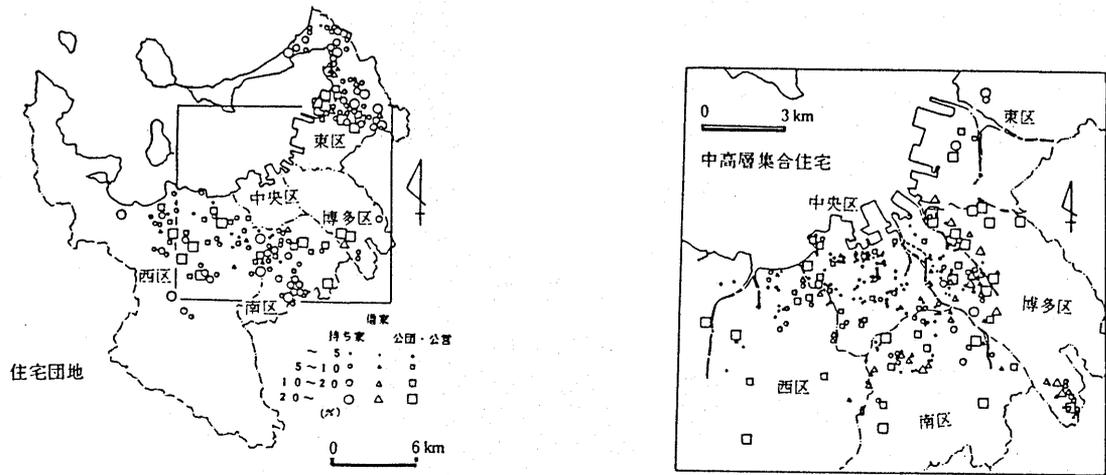


図III-1-12 区別・住宅の種類別にみた最終学歴(1980年国勢調査より作成)

職業就業者が多い。一方、管理的職業就業者率の極めて低い公営住宅には、低学歴者が多いことが明かとなった。中でも博多区の公営住宅においてそのような傾向が強く現れているのは、福祉目的の改良住宅事業の影響であると思われる。また、中央区、南区、西区の民営借家では高学歴者率が高くなっているが、これは分析対象が民営の大規模な賃貸マンションに限定されたため、それらが大企業の支店に勤務するいわゆる「転勤族」の受け皿として機能していることと関係していると思われる。

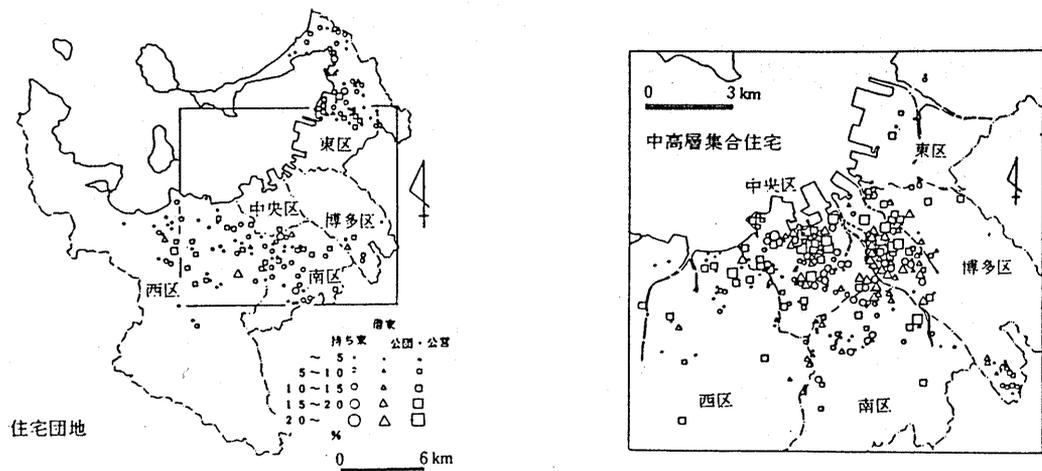
技能・生産工程作業及び労務作業就業者率の分布は、図Ⅲ-1-13に示すように、管理的職業就業者率の分布と対照的である。つまり、都心及び都心周辺部においては一部の公営住宅に比率の高いものがみられるものの、大部分は5%未満である。それに対して、博多区内の中高層の民営借家と中央区以外の博多区・東区・南区・西区内の公営住宅では、技能・生産工程作業及び労務作業就業者率が20%以上を占めているものが多い。特に都心周辺地域の博多区内においては、技能・生産工程作業及び労務作業就業者の多い棟があるが、これらは住宅改良事業に伴う公営住宅の改良住宅で、入居基準において特に低収入であることが定められたものである。また、持ち家でも中高層集合住宅にはほとんど技能・生産工程作業及び労務作業就業者は居住していないが、郊外の住宅団地には東区や南区内にこの職業の就業者率の高いものがある。

サービス業就業者率の分布をみると、図Ⅲ-1-14に示すように、都心とその周辺部の中央区と博多区内の公営・公団住宅をはじめ中高層の民営借家などの棟にサービス業就業者率が高いことが確認できる。一方、郊外の住宅団地や公営住宅ではサービス業就業者は少なく、家賃負担の大小が反映した住宅の種類によるサービス業就業者率の差異はみられない。

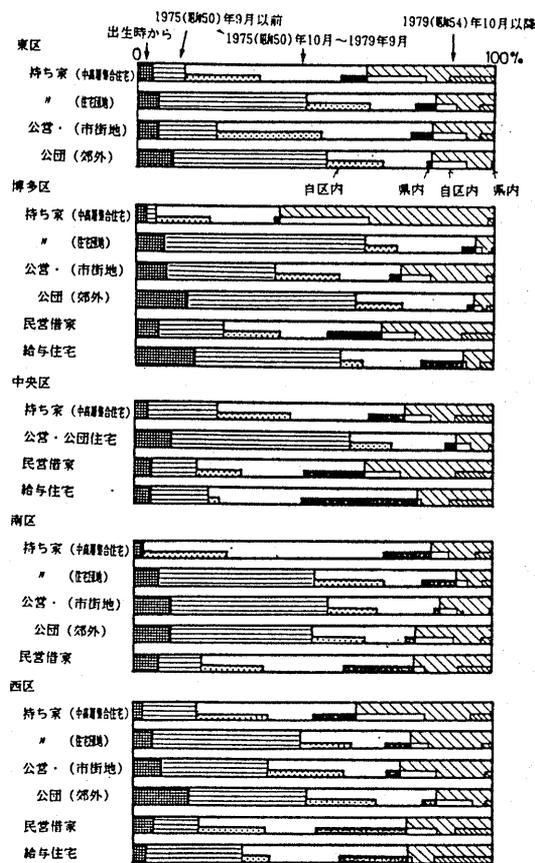


図Ⅲ-1-13 住宅の種類別技能・生産工程作業及び労務作業就業者率の分布

(1980年国勢調査より作成)



図Ⅲ-1-14 住宅の種類別サービス業就業者率の分布(1980年国勢調査より作成)



図Ⅲ-1-15 区別・住宅の種類別にみた入居時期・前住地(1980年国勢調査より作成)

これは、サービス業が販売業と共に、その他の職業より強く職住近接傾向を持つため、住宅の種類より就業地の多い都心からの住宅の位置がサービス業就業者率の大小に大きな影響を与えていると考えられる。

④居住年数と前住地

居住年数と前住地に関して住宅の種類別にみると、図Ⅲ-1-15に示すようになる。出生時からの居住は、開発時期の古い住宅団地や公営住宅を除くと子供が大部分を占め、この比率は既に分析した幼年人口率の分析結果と一致する。1975(昭和50)年9月以前からの入居は、

まだ福岡市においてはマンション開発が活発でない時期であるために、持ち家の中高層集合住宅ではきわめて低率である。この時期からの入居で5年以上の入居は住宅団地に多く、特に古くから住宅団地の開発が行われた博多区・中央区に多い。1975(昭和50)年10月から1979(昭和54)年9月までの期間においては、大まかな区分ではあるが前住地をもみることができるが、その結果、どの地域においても給与住宅と中高層の民間借家に県外からの入居者が多くなっている。この傾向は1979(昭和54)年10月以降の入居者についても同様のことがいえる。

また、博多区・東区・西区内の持ち家中心の中高層集合住宅には自区内からの入居が多く、マンション入居者の短距離移動傾向が明らかとなった。同様に郊外住宅団地においても自区内からの入居者が多く、持ち家は自区内などの市内での居住地移動先として機能している。これは先に述べた給与住宅と民間借家が県外からの入居先として機能していることと異なり、住宅の種類により補完的に機能分担しているといえる。また、民間借家では5年以上の居住者が非常に少なく、短期間居住者が大半である。

4. 小括

以上述べてきたように、福岡市においてそれまで供給された住宅の種類により、入居者の居住特性に種々の相違点をみることができた。

福岡市において供給された住宅は、居住者の年齢構成から24歳未満の単身の若年世帯向けの中高層の民間借家、0～9歳の子供と25～34歳の親からなる若年世帯向けの郊外の公営住宅、壮年世帯や老年世帯向けの戸建て住宅からなる住宅団地と市街地内部の中高層集合住宅に大きく分類することができる。このような年齢層による居住分化は、当然のことな

から住宅取得の経済的能力の有無によると思われるが、その他にも世帯の規模や職業などの世帯の諸属性が住宅の種類を選択に影響を与える。

また、住宅の種類を選択に加えて住宅の位置の選択が世帯の属性別に行われるために、実際は住宅の一つの単位（棟や団地など）内では同一属性を持つ世帯のみが居住することはほとんどなく、一見モザイク的な居住特性を持つように思える。しかしながら前章で明らかになったように、世帯の種々の属性別にみた居住特性の断面をみると、世帯人員が多い世帯は居住空間に対応して広い戸建て住宅や持ち家中心の中高層集合住宅に入居し、少人数世帯は民営借家に多い。公営住宅は、その福祉的役割から住宅困窮世帯にナショナルミニマムを満たす住宅を供給する必要があるため、収入と共に世帯人員に応じて優先されて大規模世帯から入居が行われる。そのため、居住空間は狭小であるにもかかわらず、持ち家と同じような世帯構成の世帯人員の多い世帯が入居しているのである。

職業別就業人口構成は、世帯の経済状況や住宅取得能力にも関連し、管理的職業就業者は持ち家の集合住宅か住宅団地に入居することが多く、ブルーカラー的な技能工・生産工程作業及び労務作業者は公営住宅や民営借家に入居するものが多い。販売業やサービス業就業者は住宅の種類による違いよりも住宅の位置、特に就業先である都心からの距離による違いが大きく、都心から近距離に入居している。

このような供給される住宅の種類による居住者構成の相違は、その居住分化の影響としてさまざまな社会問題を引き起こしている。例えば、郊外住宅団地では小・中学校、高校の教育施設の不足がみられ、特に福岡市やその周辺市町村では、住宅団地の開発誘致に重点がおかれたために、広島市にみられるような学校施設の義務付けや要請が弱い。それに

よって、大規模な住宅団地の開発であっても開発者が負担する学校用地の提供がないため、住宅団地入居者の増加に伴う既存の施設拡充や新設校の建設など地方自治体の財政負担が大きくなっている。しかも、住宅団地に入居する世帯の年齢層に偏りがみられるために、年次を経過するにしたがって小学校、中学校、高校と必要とされる学校施設は変化し、一旦増設された施設は、特定年齢層に偏り団塊となった年齢層が卒業するとマンモス校から一転して小規模校へと縮小していくことが予想される。

現在ではこのような事態にならないように、また販売価格の漸次的上昇をねらって大規模な住宅開発は数次に分けて入居者を募集するなどの対応をみせてはいるが、施設の有効利用とソーシャルミックスによる調和のとれたコミュニティのためにも同種の住宅の画一的な住宅供給は、今後の地域計画の上で慎重に検討されなければならない。

この点については、成田(1987)にも紹介されているが、サルキッシャン(Sarkissian, W.; 1976)によるソーシャルミックスの目標が興味深い。それによるとソーシャルミックスは、「社会的、人種的緊張を和らげて社会的調和を促進する。相互作用を通じて異なる階層間の不信感と敵意を和らげ、共同の精神を再発見させる(p. 127)」とある。また、成田はソーシャルミックスの効用の一つとしてダウズ(Downs; 1973)による「日常的な接触は異なるグループ間の関係を改善し、社会の分裂を回避することになる」(p. 128)点についても紹介している。

もちろん、これは人種間での格差と隔離の顕著なアメリカ合衆国の都市での事例であり、わが国の大都市でそのまま当てはめて考えることはできない。しかし、経済状況の格差に伴う居住分化に観点を絞ると、わが国の大都市においては住宅を所有するものとそうでな

いものとの著しい経済的格差は、ほぼ同一種類の住宅により成り立つ今日の住宅供給により住宅単位ごとに現れ、事実、千里ニュータウンでは住宅の種類毎による経済的状況の格差から社会問題が発生した例が報告されている⁵⁾。したがって、多様な種類の居住者からなる住民構成が健全な地域社会であると考えらば、今日の画一的な住宅供給で構成される新興の住宅団地や中高層集合住宅、公営住宅は居住者構成においても画一性を生じさせる危険性がある。しかも、わが国の場合には住居移動に伴う居住者の格下げ現象(filtering down)はほとんどみられないために、転出入があっても居住者特性に大きな変化がないので、最初に形成された居住者特性が継続される可能性が高い。

以上のことから、住宅の供給に伴い年齢構成や経済的状況の画一的な地域社会が形成されるのを回避するためにも、ライフステージや経済的状況などにおいて多様な世帯が入居する、多様な種類の住宅が混合された住宅供給が検討されることが望まれる。

注)

1) 例えば、三村監修・荻田・リム ボン(1989)や下山ほか編(1979)、社会保障研究所編(1990)、五井・丸尾編(1984)などで、日本の住宅政策が持ち家優先政策であったことが述べられている。

2) 前田・酒井(1982, p. 147)によると、千里ニュータウン内の集合住宅はA(府住宅供給公社による分譲及び賃貸)、B(公営住宅)、C(公団賃貸及び分譲)、D(給与住宅)となっており、A~Cの公共住宅は収入状況によって、上から順にC, A, B と、居住者を階層区分している。

- 3)福岡県内において建設された中高層集合住宅について網羅している『昭和53～59年版福岡県中高層集合住宅資料（福岡県マンション年鑑）』（西日本新聞社）を利用した。
- 4)単身高齢者（男性60歳以上，女性50歳以上）に対して単身者向けの公営住宅の優先的入居が可能になったのは，1980年の公営住宅法改正以降である。
- 5)前田・酒井(1982, p. 148)によると，公共住宅が収入によって階層区分しているために，居住者内で差別意識を発生，助長させる事態を招来していることが紹介されている。また同じB（公営住宅）の団地でも，公営住宅法により一，二種と区分され，差別意識を生み出している点を指摘している。

2節 大都市内部の集合住宅におけるサブマーケット別居住者特性とその変化

1. 研究目的

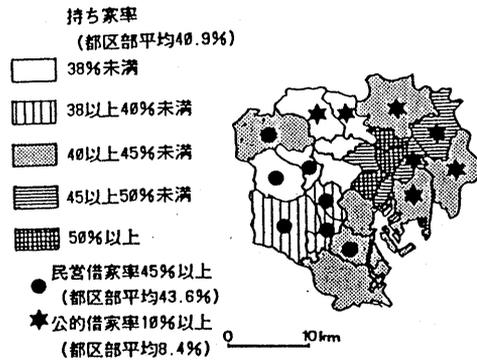
前節でみた福岡市での事例研究では、都市内全体で住宅のサブマーケット別に居住者特性をみた場合、住宅の種類によって居住者の年齢階層や世帯状況、職業別就業人口構成などのさまざまな側面において違いが現れることが明らかとなった。また、前章における地方都市の広島市を事例とした都市内の中高層集合住宅を対象とした分析からも、民間賃貸マンションには若年層が多く居住し、民間分譲マンション居住者には賃貸住宅より高い年齢階層が多いこと、さらに公営住宅には市街地内部の高齢化の進行が顕著であることなどが明らかとなったように、住宅の種類による居住者特性の違いがみられる。戸建て住宅と集合住宅との間の建物の違いだけでなく、集合住宅内でも居住者特性が異なっている。

ところで、大都市内部において供給された住宅の大部分は集合住宅の形態をとるものが大部分を占めている。このように供給された大都市内部の住宅に関して、その居住者がどのような居住特性をもっているのか、彼らはどのような年齢別人口構成からなるのか、あるいは年齢別人口構成と関連してどのような世帯の特徴をしているのか、サンプルを限定した個別の調査はあっても、それらの居住特性がどのような空間的パターンを示しているのか、つまり、集合住宅居住世帯の特性に地域的な差異はみられるのか、管見の限り研究事例がない。本節では、巨大都市の東京都区部を事例として大都市内部においても住宅の種類ごとに居住者の属性に違いが現れるのかどうか、居住分化の有無を明らかにすることを目的とする。

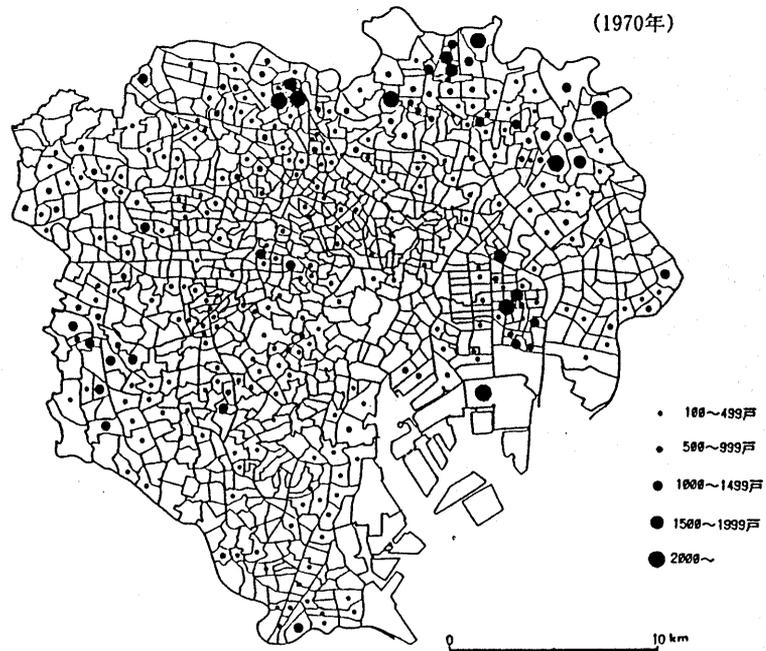
2. 地域概観

研究対象とした東京都区部における住宅状況は、1990年国勢調査によると持ち家率が40.9%、公営・公団・公社などの公的借家率8.4%、民営借家率43.6%であった。この状況を区別にみると、図Ⅲ-2-1に示すようになる。都区部内で持ち家率が高いのは、都心地域の千代田区・中央区と下町地域の台東区・荒川区・墨田区、山の手地域の文京区などであり、全体的パターンとしては都心地域と東部・南部で高くなっており、都区部西部では民営借家率の比率が高くなっている。公的借家率は下町地域の墨田区・江東区、都区部東部の葛飾区・江戸川区、北部地域の板橋区・北区・足立区で高い。これは、1975年の国勢調査結果をもとにした『東京の社会地図』（1986）に示されたパターンと同様であり、それによると、公営借家率は1960年代後半から開発の進んだ地区で高く、東京湾沿いと都区部東北部周辺の大規模開発地に分散し、それらの分布と年少人口比率の分布との関係が深いとされている。特に公的借家に関して1970年と1980年の国勢統計区単位で分布をみると、図Ⅲ-2-2に示すように、1970年時点における公的借家の集中地域において1980年にはさらに集中がみられる。特に、都区部北部（北区・足立区）、東部（葛飾区・江戸川区）及び下町地区の江東区に大規模な集積がみられ、新宿区や世田谷区などにも大規模な公的借家の住宅地が散在している。

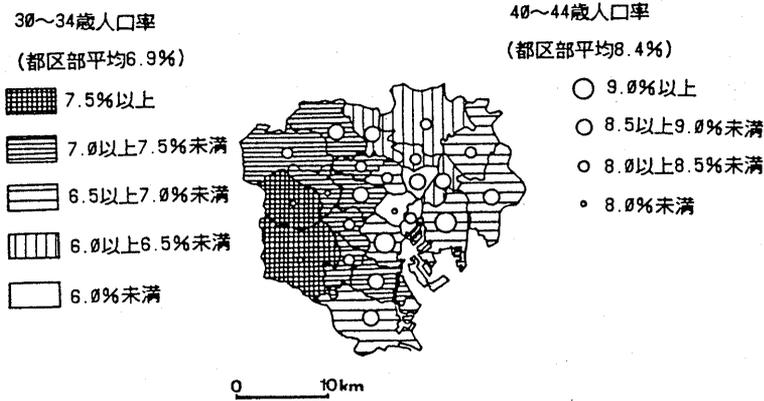
次に、東京都区部における年齢別人口構成に関してみると、図Ⅲ-2-3に示すように、若年世帯の世帯主の年齢に該当する30～34歳人口率は千代田区などの都心地域で低く、都区部西部の世田谷区や杉並区で高い。40～44歳人口率は、都心地域や都区部西部地域で低く、下町の江東区や都区部東部地域、南部地域、北部地域、南部地域など都心地域を取り囲む



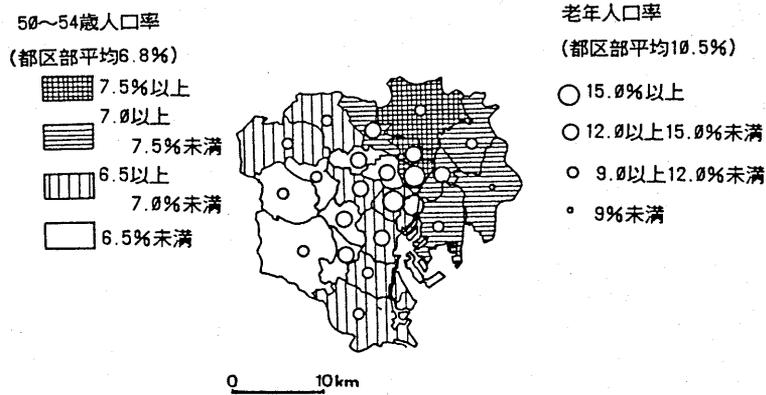
図III-2-1 東京都区部における持ち家率、民営借家率の分布(1990年国勢調査より作成)



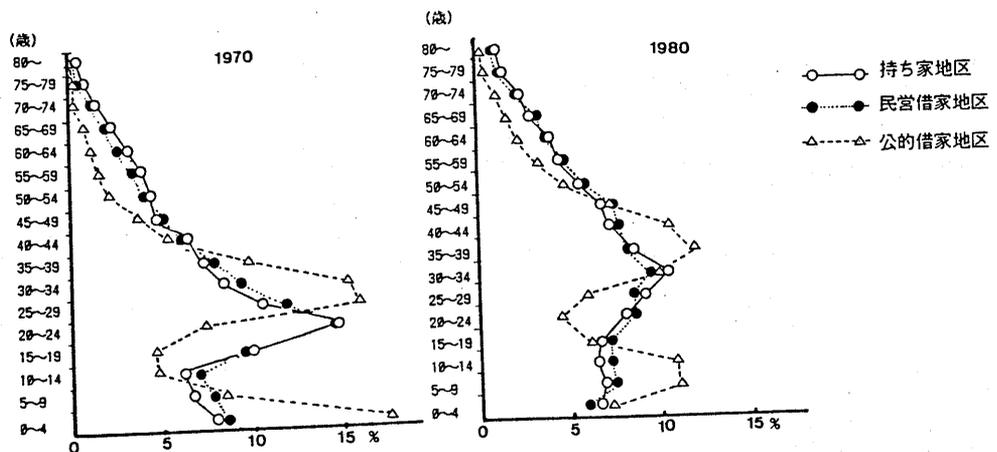
図III-2-2 東京都区部における公的借家の分布 (1970年国勢調査より作成)



図III-2-3 東京都区部における30~34歳、40~44歳人口率(1990年国勢調査より作成)



図III-2-4 東京都区部における50~54歳、65歳以上人口率(1990年国勢調査より作成)



図III-2-5 江東区における住宅地区別年齢別人口構成(1970年、1980年国勢調査より作成)

ように圏構造の外側の地域で高い比率となっている。50～54歳人口率は、図Ⅲ-2-4に示すように、山の手地域や西部地域で低く、東部の足立区や下町の江東区などで高い。老年（65歳以上）人口率は、都心地域の千代田区で極めて高く、圏構造をなして外側地域で低い。

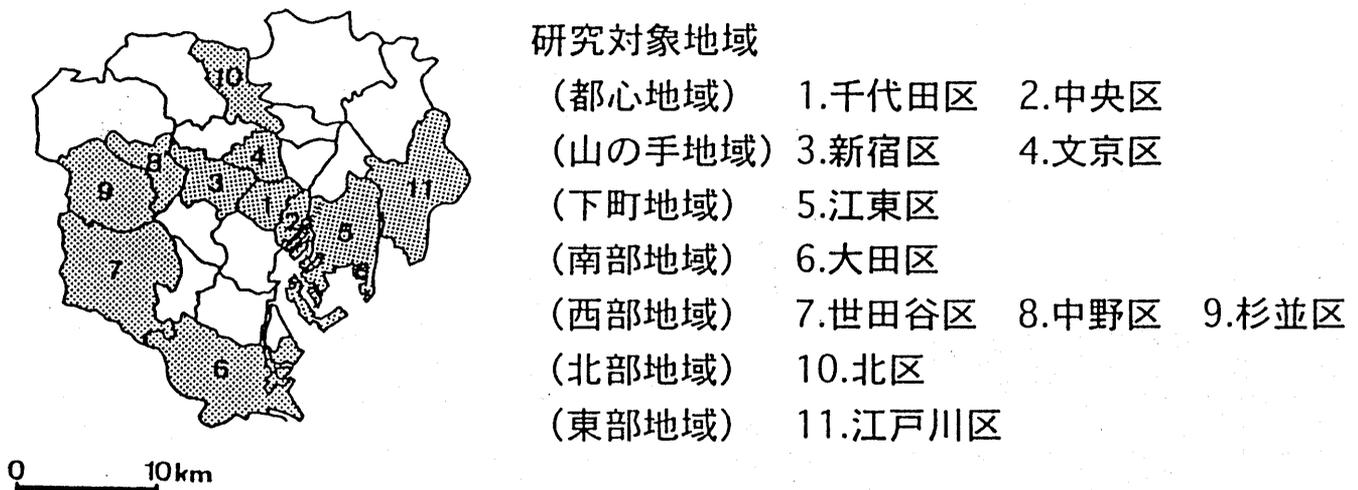
このような年齢別人口構成は、特に住宅との関わりを強くもち、例えば江東区を事例としてみると、図Ⅲ-2-5に示すように、それぞれの種類の住宅が卓越した地区ごとに年齢構成の違いが認められる。

以上の地域概観と東京都による都営住宅管理一覧など行政資料等で一般的に使用されている地域区分を参考として、都区部を都心地域、山の手地域、下町地域、南部地域、西部地域、北部地域、東部地域の7地域に区分し、それぞれの地域からいくつかの区を取りあげて、巨大都市の中心部において顕著な集合住宅居住者の特性を分析することにした。これにより、大都市中心部における集合住宅居住者の特性が住宅の種類により差異を生じているのか確かめることにする。

3. 住宅の種類別にみた年齢別人口構成

1970年時点においては、まだ民間の集合住宅が少ないため、十分に集合住宅の種類による居住特性の差異を認めることが困難である。そこで、分析対象の非常に多い1990年における年齢別人口構成についてのみここでは分析する。研究対象地域は、図Ⅲ-2-6に示す通りである。

各年齢階層のうち、以下では0～9歳人口率、30歳代人口率、40歳代人口率、50歳代人口率、老年（65歳以上）人口率を住宅の種類ごとに地図化した。0～9歳人口率を取りあげた



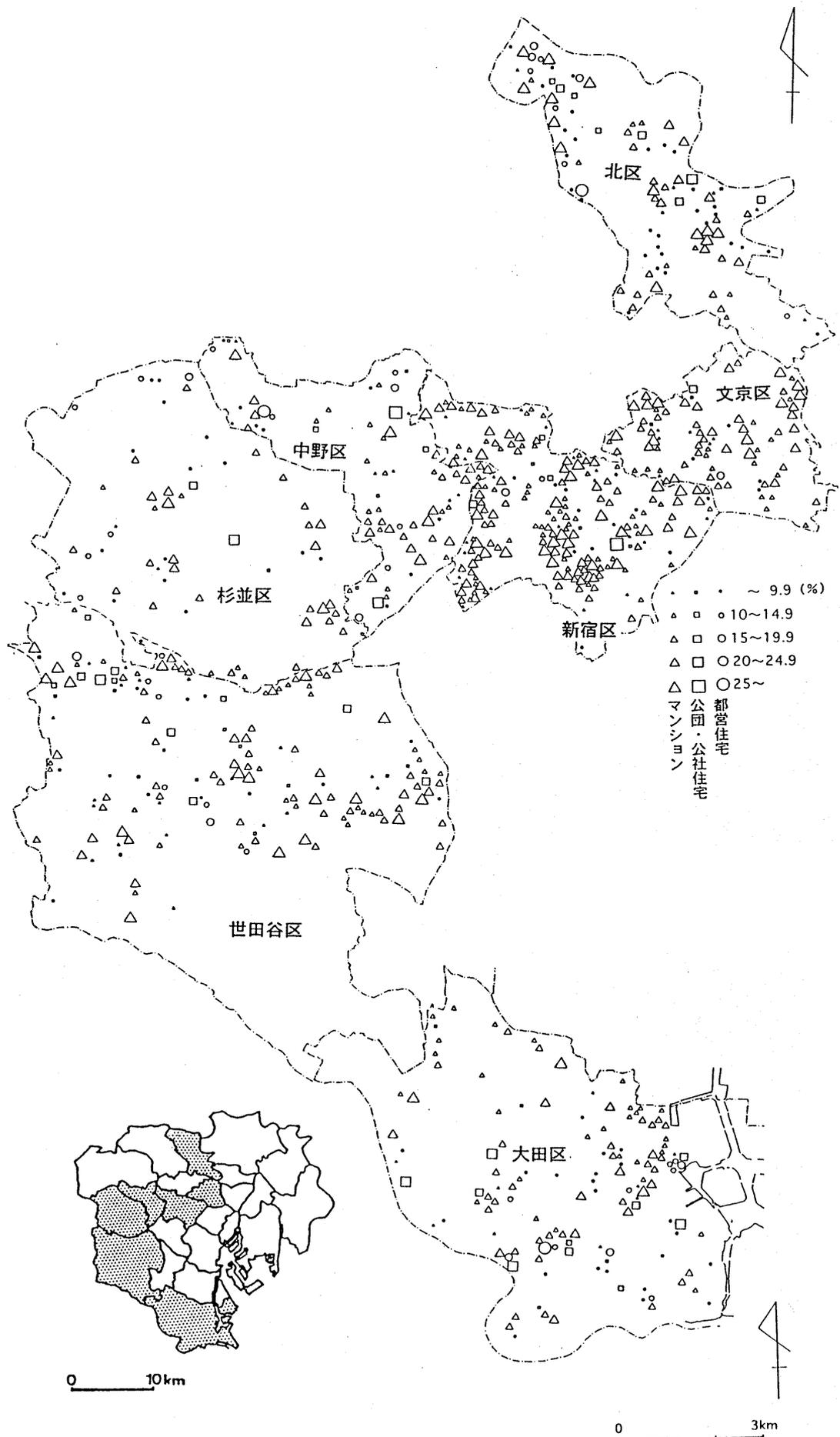
図III-2-6 研究对象地域

のは学齢期と未就学児の状況を把握するためであり、今後の学校状況の予測にも応用できると考えたからである。また、30歳代以降の各年齢階級についての分析は、大まかに世帯主の世代を把握するためである。

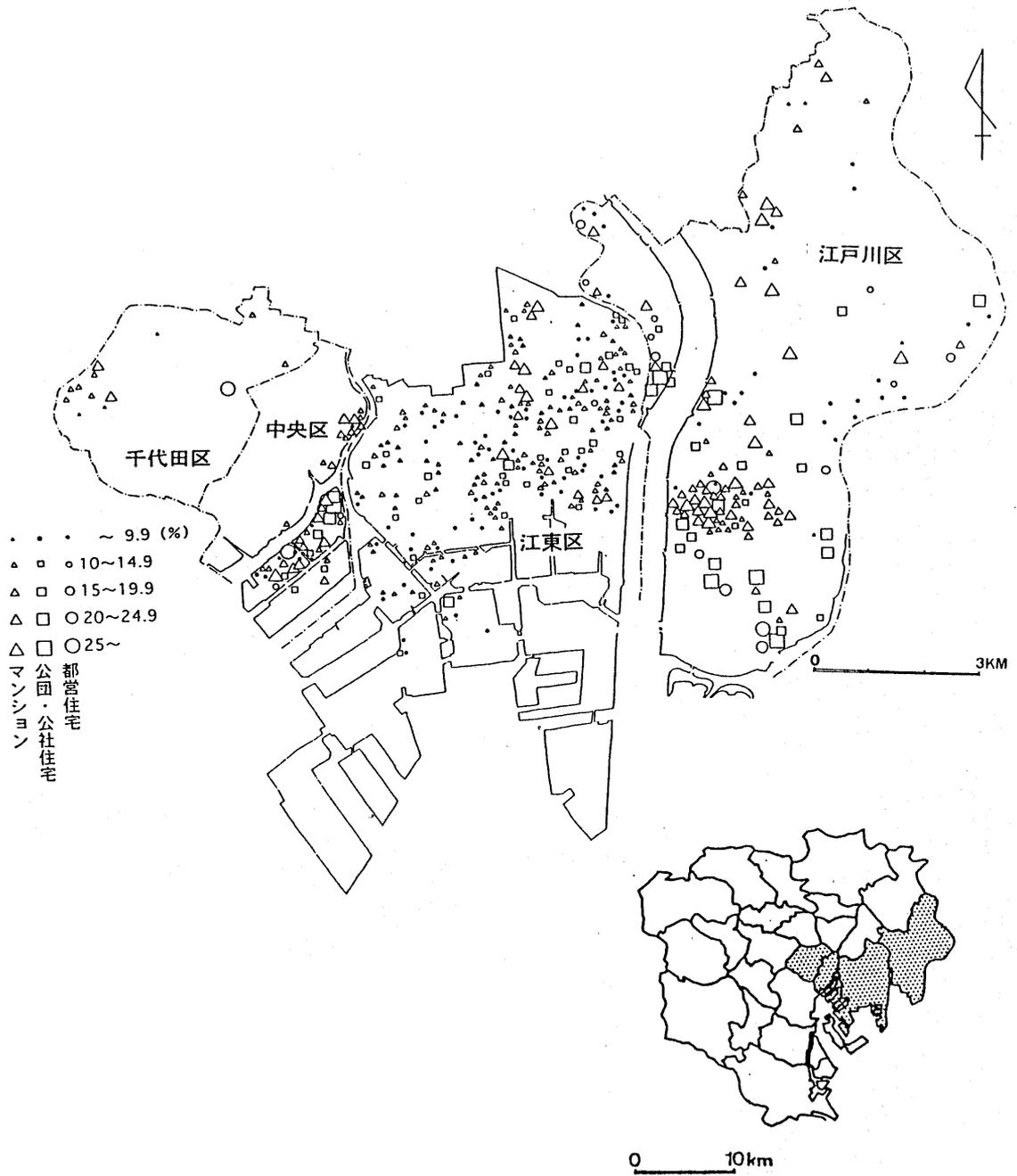
①地域別にみた年齢階層別人口構成

ここでは、子どもの世代である0～9歳人口率と成人の世代である30～39歳人口率、40～49歳人口率、50～59歳人口率、老年（65歳以上）人口率を住宅の種類ごとに地図化した。

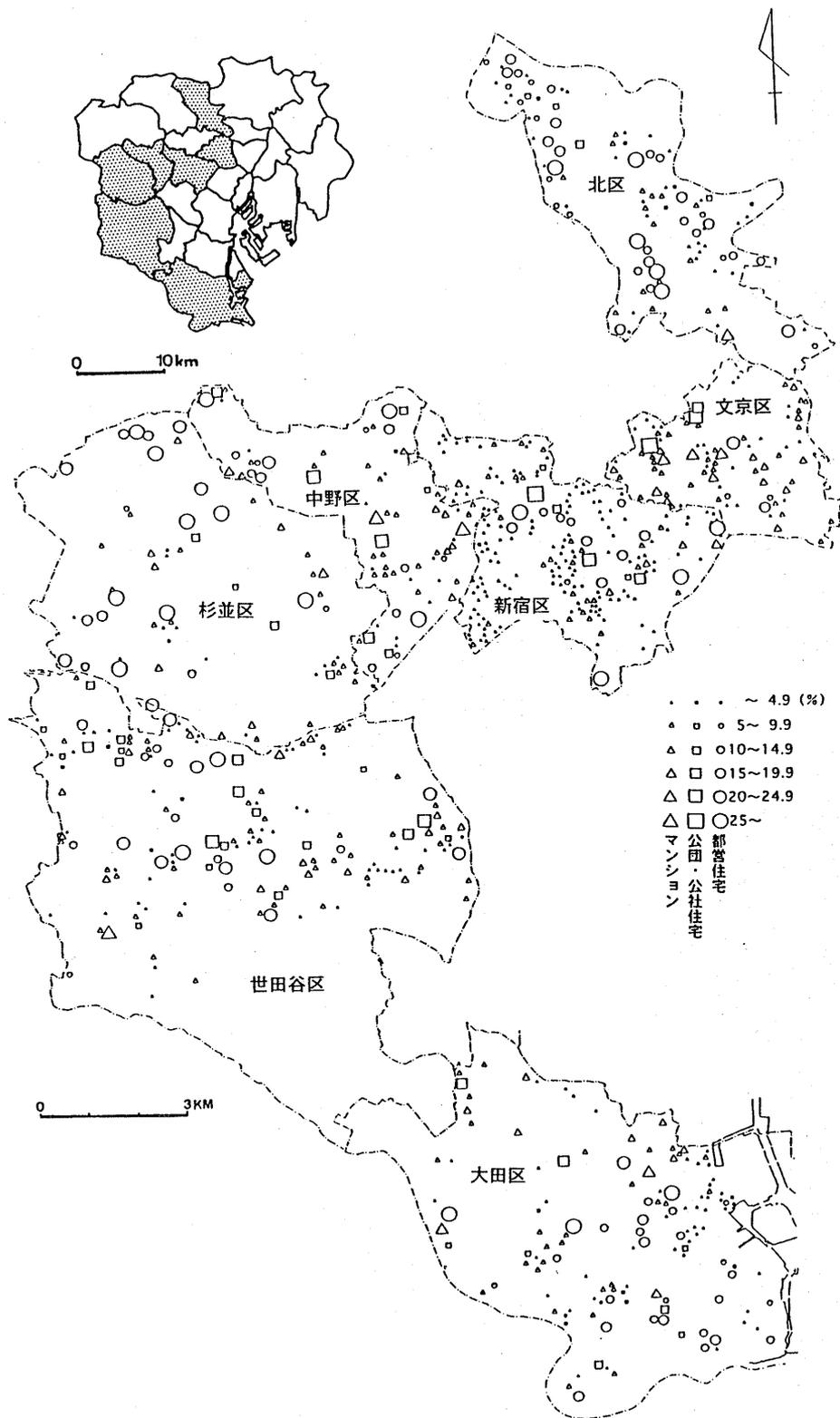
都心地域の千代田区と中央区では、30～39歳人口率は0～9歳人口率と似たような分布を示しており、図III-2-7に示すように、特に、中央区佃島の公団住宅や民間集合住宅で高い比率である。これらの年齢階層は、ともに若年世帯の分布を示していると考えられる。その他の民間集合住宅では40歳代人口率が高く、臨海地域の公団住宅も同様である。50～59歳人口率は、千代田区の民間集合住宅と中央区の公団住宅で高い。また、老年人口率は、



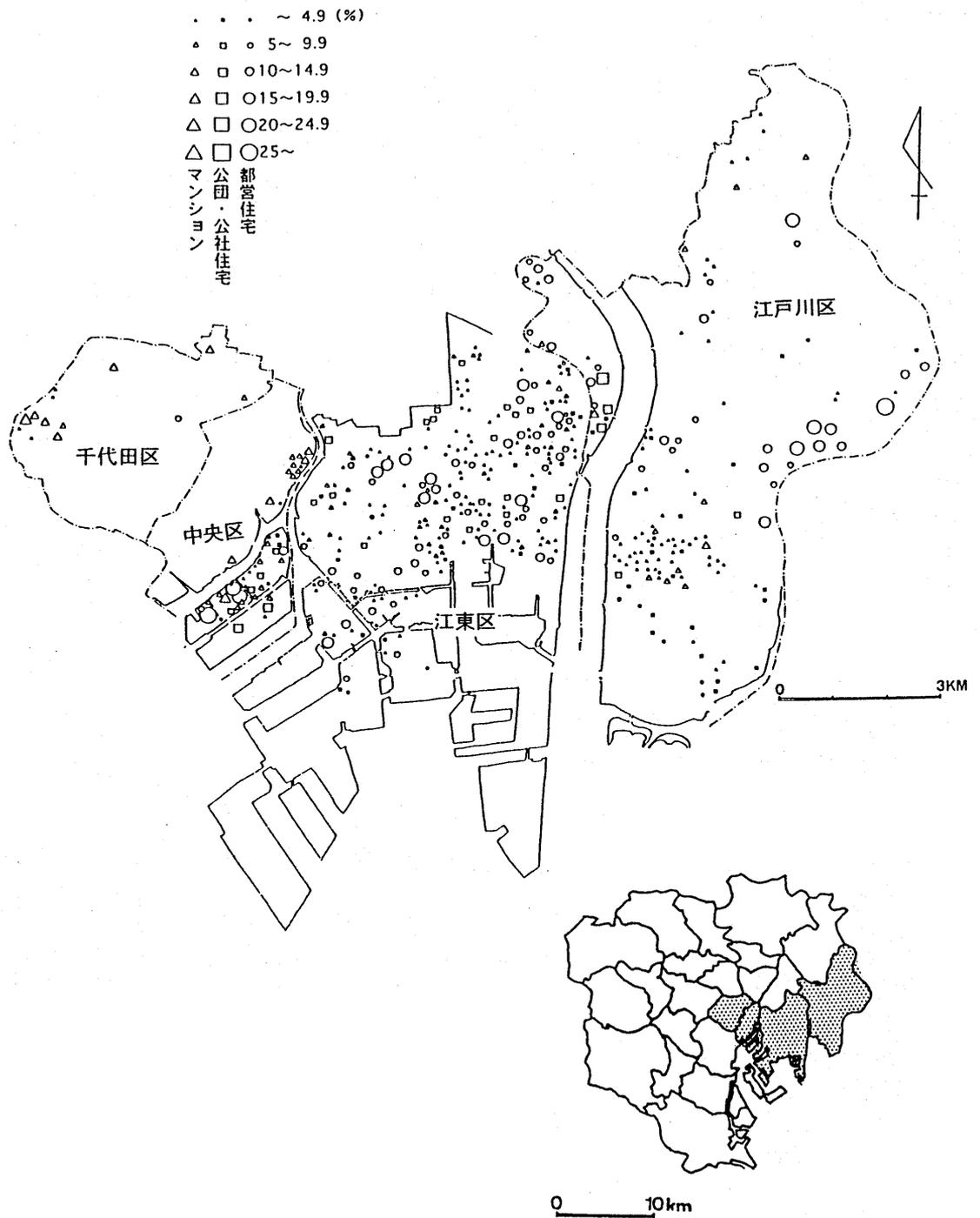
図III-2-7 集合住宅における30~39歳人口率(その1) (1990年国勢調査より作成)



図III-2-7 集合住宅における30~39歳人口率(その2) (1990年国勢調査より作成)



図III-2-8 集合住宅における老年(65歳以上)人口率(その1) (1990年国勢調査より作成)



図III-2-8 集合住宅における老年(65歳以上)人口率(その2) (1990年国勢調査より作成)

表III-2-1 集合住宅における年齢別人口構成(その1) (1990年国勢調査より作成)

都心地域(千代田・中央区)

種類	年齢階層	人口構成比					計 (%)
		0~4.9%	5~9.9%	10~14.9%	15~19.9%	20%	
マンション	0~9歳	6	17	16	4	1	44
		13.64%	38.64%	36.36%	9.09%	2.27%	100%
	30~39歳	1	9	14	11	9	44
		2.27%	20.45%	31.82%	25.00%	20.45%	100%
	40~49歳	0	1	0	21	22	44
		0.00%	2.27%	0.00%	47.73%	50.00%	100%
公団・公社住宅	0~9歳	0	5	3	0	0	8
		0.00%	62.50%	37.50%	0.00%	0.00%	100%
	30~39歳	0	0	4	1	3	8
		0.00%	0.00%	50.00%	12.50%	37.50%	100%
	40~49歳	0	0	1	2	5	8
		0.00%	0.00%	12.50%	25.00%	62.50%	100%
都営住宅	0~9歳	3	2	1	2	1	9
		33.33%	22.22%	11.11%	22.22%	11.11%	100%
	30~39歳	1	4	2	0	2	9
		11.11%	44.44%	22.22%	0.00%	22.22%	100%
	40~49歳	0	1	3	3	2	9
		0.00%	11.11%	33.33%	33.33%	22.22%	100%
都営住宅	0~9歳	0	2	4	3	0	9
		0.00%	22.22%	44.44%	33.33%	0.00%	100%
	30~39歳	2	2	2	0	3	9
		22.22%	22.22%	22.22%	0.00%	33.33%	100%
	40~49歳	0	1	3	3	2	9
		0.00%	11.11%	33.33%	33.33%	22.22%	100%
都営住宅	0~9歳	0	2	4	3	0	9
		0.00%	22.22%	44.44%	33.33%	0.00%	100%
	30~39歳	2	2	2	0	3	9
		22.22%	22.22%	22.22%	0.00%	33.33%	100%
	40~49歳	0	1	3	3	2	9
		0.00%	11.11%	33.33%	33.33%	22.22%	100%

山の手地域(新宿区)

種類	年齢階層	人口構成比					計 (%)
		0~4.9%	5~9.9%	10~14.9%	15~19.9%	20%	
マンション	0~9歳	32	60	65	11	4	172
		18.60%	34.88%	37.79%	6.40%	2.33%	100%
	30~39歳	3	16	54	43	56	172
		1.74%	9.30%	31.40%	25.00%	32.56%	100%
	40~49歳	7	5	20	57	83	172
		4.07%	2.91%	11.63%	33.14%	48.26%	100%
公団・公社住宅	0~9歳	10	26	65	43	28	172
		5.81%	15.12%	37.79%	25.00%	16.28%	100%
	30~39歳	142	25	4	1	0	172
		82.56%	14.53%	2.33%	0.58%	0.00%	100%
	40~49歳	3	1	2	0	1	7
		42.86%	14.29%	28.57%	0.00%	14.29%	100%
都営住宅	0~9歳	8	5	2	0	0	15
		53.33%	33.33%	13.33%	0.00%	0.00%	100%
	30~39歳	0	13	1	1	0	15
		0.00%	86.67%	6.67%	6.67%	0.00%	100%
	40~49歳	0	1	5	6	3	15
		0.00%	6.67%	33.33%	40.00%	20.00%	100%
都営住宅	0~9歳	0	0	8	6	1	15
		0.00%	0.00%	53.33%	40.00%	6.67%	100%
	30~39歳	1	1	4	5	4	15
		6.67%	6.67%	26.67%	33.33%	26.67%	100%
	40~49歳	0	1	5	6	3	15
		0.00%	6.67%	33.33%	40.00%	20.00%	100%

下町地域(江東区)

種類	年齢階層	人口構成比					計 (%)
		0~4.9%	5~9.9%	10~14.9%	15~19.9%	20%	
マンション	0~9歳	8	21	57	47	24	157
		5.10%	13.38%	36.31%	29.94%	15.29%	100%
	30~39歳	3	4	43	45	62	157
		1.91%	2.55%	27.39%	28.66%	39.49%	100%
	40~49歳	9	3	10	47	88	157
		5.73%	1.91%	6.37%	29.94%	56.05%	100%
公団・公社住宅	0~9歳	2	9	10	11	2	34
		5.88%	26.47%	29.41%	32.35%	5.88%	100%
	30~39歳	0	0	12	9	13	34
		0.00%	0.00%	35.29%	26.47%	38.24%	100%
	40~49歳	0	0	2	8	24	34
		0.00%	0.00%	5.88%	23.53%	70.59%	100%
都営住宅	0~9歳	0	5	16	11	2	34
		0.00%	14.71%	47.06%	32.35%	5.88%	100%
	30~39歳	4	18	10	1	1	34
		11.76%	52.94%	29.41%	2.94%	2.94%	100%
	40~49歳	0	1	9	32	20	62
		0.00%	1.61%	14.52%	51.61%	32.26%	100%
都営住宅	0~9歳	0	4	16	32	10	62
		0.00%	6.45%	25.81%	51.61%	16.13%	100%
	30~39歳	5	6	24	11	16	62
		8.06%	9.68%	38.71%	17.74%	25.81%	100%
	40~49歳	0	1	9	32	20	62
		0.00%	1.61%	14.52%	51.61%	32.26%	100%

南部地域(大田区)

種類	年齢階層	人口構成比					計 (%)
		0~4.9%	5~9.9%	10~14.9%	15~19.9%	20%	
マンション	0~9歳	2	25	39	15	1	82
		2.44%	30.49%	47.56%	18.29%	1.22%	100%
	30~39歳	0	9	29	30	14	82
		0.00%	10.98%	35.37%	36.59%	17.07%	100%
	40~49歳	1	4	6	16	55	82
		1.22%	4.88%	7.32%	19.51%	67.07%	100%
公団・公社住宅	0~9歳	5	14	28	30	5	82
		6.10%	17.07%	34.15%	36.59%	6.10%	100%
	30~39歳	42	30	7	1	2	82
		51.22%	36.59%	8.54%	1.22%	2.44%	100%
	40~49歳	4	2	4	2	2	14
		28.57%	14.29%	28.57%	14.29%	14.29%	100%
都営住宅	0~9歳	12	13	5	2	1	33
		36.36%	39.39%	15.15%	6.06%	3.03%	100%
	30~39歳	4	18	7	3	1	33
		12.12%	54.55%	21.21%	9.09%	3.03%	100%
	40~49歳	0	1	7	13	12	33
		0.00%	3.03%	21.21%	39.39%	36.36%	100%
都営住宅	0~9歳	0	4	12	10	7	33
		0.00%	12.12%	36.36%	30.30%	21.21%	100%
	30~39歳	5	5	12	7	4	33
		15.15%	15.15%	36.36%	21.21%	12.12%	100%
	40~49歳	0	1	7	13	12	33
		0.00%	3.03%	21.21%	39.39%	36.36%	100%

表Ⅲ-2-1 集合住宅における年齢別人口構成(その2) (1990年国勢調査より作成)

種類	年齢階層	人口構成比					計 (%)
		0~4.9%	5~9.9%	10~14.9%	15~19.9%	20%	
マンション	0~9歳	26 23.01%	38 33.63%	29 25.66%	11 9.73%	9 7.96%	113 100%
	30~39歳	2 1.77%	17 15.04%	27 23.89%	36 31.86%	31 27.43%	113 100%
	40~49歳	8 7.08%	7 6.19%	13 11.50%	32 28.32%	53 46.90%	113 100%
	50~59歳	18 15.93%	17 15.04%	37 32.74%	35 30.97%	6 5.31%	113 100%
	65歳以上	51 45.13%	46 40.71%	14 12.39%	1 0.88%	1 0.88%	113 100%
	公団・公社住宅	0~9歳	7 30.43%	8 34.78%	7 30.43%	1 4.35%	0 0.00%
30~39歳	2 8.70%	10 43.48%	4 17.39%	6 26.09%	1 4.35%	23 100%	
40~49歳	0 0.00%	1 4.35%	6 26.09%	10 43.48%	6 26.09%	23 100%	
50~59歳	0 0.00%	1 4.35%	5 21.74%	8 34.78%	9 39.13%	23 100%	
65歳以上	4 17.39%	7 30.43%	6 26.09%	4 17.39%	2 8.70%	23 100%	
都営住宅	0~9歳	8 36.36%	11 50.00%	3 13.64%	0 0.00%	0 0.00%	22 100%
	30~39歳	0 0.00%	14 63.64%	6 27.27%	2 9.09%	0 0.00%	22 100%
	40~49歳	0 0.00%	0 0.00%	10 45.45%	9 40.91%	3 13.64%	22 100%
	50~59歳	0 0.00%	0 0.00%	10 45.45%	9 40.91%	3 13.64%	22 100%
	65歳以上	0 0.00%	1 4.55%	8 36.36%	1 4.55%	12 54.55%	22 100%

種類	年齢階層	人口構成比					計 (%)
		0~4.9%	5~9.9%	10~14.9%	15~19.9%	20%	
マンション	0~9歳	4 11.43%	18 51.43%	11 31.43%	1 2.86%	1 2.86%	35 100%
	30~39歳	0 0.00%	2 5.71%	6 17.14%	17 48.57%	10 28.57%	35 100%
	40~49歳	1 2.86%	3 8.57%	4 11.43%	10 28.57%	17 48.57%	35 100%
	50~59歳	3 8.57%	3 8.57%	14 40.00%	11 31.43%	4 11.43%	35 100%
	65歳以上	11 31.43%	15 42.86%	8 22.86%	1 2.86%	0 0.00%	35 100%
	公団・公社住宅	0~9歳	2 50.00%	1 25.00%	0 0.00%	1 25.00%	0 0.00%
30~39歳	0 0.00%	2 50.00%	0 0.00%	1 25.00%	1 25.00%	4 100%	
40~49歳	0 0.00%	0 0.00%	4 100.00%	0 0.00%	0 0.00%	4 100%	
50~59歳	0 0.00%	0 0.00%	1 25.00%	0 0.00%	3 75.00%	4 100%	
65歳以上	0 0.00%	1 25.00%	3 75.00%	0 0.00%	0 0.00%	4 100%	
都営住宅	0~9歳	8 38.10%	11 52.38%	2 9.52%	0 0.00%	0 0.00%	21 100%
	30~39歳	1 4.76%	14 66.67%	5 23.81%	1 4.76%	0 0.00%	21 100%
	40~49歳	0 0.00%	2 9.52%	11 52.38%	4 19.05%	4 19.05%	21 100%
	50~59歳	0 0.00%	0 0.00%	10 47.62%	8 38.10%	3 14.29%	21 100%
	65歳以上	1 4.76%	2 9.52%	2 9.52%	4 19.05%	12 57.14%	21 100%

種類	年齢階層	人口構成比					計 (%)
		0~4.9%	5~9.9%	10~14.9%	15~19.9%	20%	
マンション	0~9歳	3 6.25%	8 16.67%	13 27.08%	13 27.08%	11 22.92%	48 100%
	30~39歳	1 2.08%	5 10.42%	8 16.67%	14 29.17%	20 41.67%	48 100%
	40~49歳	1 2.08%	5 10.42%	4 8.33%	16 33.33%	22 45.83%	48 100%
	50~59歳	6 12.50%	15 31.25%	16 33.33%	8 16.67%	3 6.25%	48 100%
	65歳以上	31 64.58%	16 33.33%	0 0.00%	0 0.00%	1 2.08%	48 100%
	公団・公社住宅	0~9歳	0 0.00%	3 33.33%	6 66.67%	0 0.00%	0 0.00%
30~39歳	0 0.00%	1 11.11%	3 33.33%	4 44.44%	1 11.11%	9 100%	
40~49歳	0 0.00%	0 0.00%	0 0.00%	3 33.33%	6 66.67%	9 100%	
50~59歳	0 0.00%	0 0.00%	5 55.56%	3 33.33%	1 11.11%	9 100%	
65歳以上	6 66.67%	2 22.22%	1 11.11%	0 0.00%	0 0.00%	9 100%	
都営住宅	0~9歳	13 33.33%	20 51.28%	3 7.69%	2 5.13%	1 2.56%	39 100%
	30~39歳	2 5.13%	28 71.79%	5 12.82%	3 7.69%	1 2.56%	39 100%
	40~49歳	1 2.56%	2 5.13%	8 20.51%	22 56.41%	6 15.38%	39 100%
	50~59歳	1 2.56%	2 5.13%	7 17.95%	16 41.03%	13 33.33%	39 100%
	65歳以上	2 5.13%	11 28.21%	11 28.21%	9 23.08%	6 15.38%	39 100%

種類	年齢階層	人口構成比					計 (%)
		0~4.9%	5~9.9%	10~14.9%	15~19.9%	20%	
マンション	0~9歳	11 14.86%	7 9.46%	22 29.73%	25 33.78%	9 12.16%	74 100%
	30~39歳	2 2.70%	4 5.41%	14 18.92%	26 35.14%	28 37.84%	74 100%
	40~49歳	3 4.05%	4 5.41%	9 12.16%	18 24.32%	40 54.05%	74 100%
	50~59歳	10 13.51%	24 32.43%	30 40.54%	7 9.46%	3 4.05%	74 100%
	65歳以上	62 83.78%	10 13.51%	2 2.70%	0 0.00%	0 0.00%	74 100%
	公団・公社住宅	0~9歳	0 0.00%	2 7.41%	10 37.04%	10 37.04%	5 18.52%
30~39歳	0 0.00%	0 0.00%	4 14.81%	9 33.33%	14 51.85%	27 100%	
40~49歳	0 0.00%	0 0.00%	5 18.52%	11 40.74%	11 40.74%	27 100%	
50~59歳	0 0.00%	12 44.44%	12 44.44%	3 11.11%	0 0.00%	27 100%	
65歳以上	22 81.48%	2 7.41%	2 7.41%	1 3.70%	0 0.00%	27 100%	
都営住宅	0~9歳	14 35.90%	15 38.46%	3 7.69%	2 5.13%	5 12.82%	39 100%
	30~39歳	3 7.69%	23 58.97%	5 12.82%	5 12.82%	3 7.69%	39 100%
	40~49歳	0 0.00%	1 2.56%	12 30.77%	16 41.03%	10 25.64%	39 100%
	50~59歳	3 7.69%	3 7.69%	12 30.77%	8 20.51%	13 33.33%	39 100%
	65歳以上	7 17.95%	14 35.90%	11 28.21%	3 7.69%	4 10.26%	39 100%

図Ⅲ-2-8に示すように、都営住宅で著しく高くなっており、公営住宅の高齢化が顕著であることが明らかとなった。このような住宅の種類別にみた各年齢階層の構成比は、表Ⅲ-2-1に示すようにまとめることができ、その他の区についても同様に確認することができる。

山の手地域の新宿・文京区では、0～9歳人口率は、新宿区内で北部と東部の民間集合住宅で高く、中央部で低いという地域的な差異が確認できる。それに対して文京区内の民間集合住宅では比較的高い比率である。また、一部の公団・公社住宅においてもこの年齢層の高いものがみられるが、都営住宅では大部分が低い比率となっている。30歳代人口率が高いのは民間集合住宅であり、40歳代になると住宅の種類による差異はあまり顕著ではなくなっている。50歳代人口率では、都営住宅、公団・公社住宅で高い。老年人口率をみると、新宿区では民間集合住宅の大部分が極めて低い値となっており、民間集合住宅においても老年人口率が高く高齢化の進行がみられる文京区とは異なる様相を示している。

下町地域の江東区では、0～9歳人口率は、民間集合住宅や公団・公社住宅の大部分で高率となっており、対照的に都営住宅では一部を除いて低い比率となっている。他の地域と比較しても、江東区内における0～9歳人口率は高い傾向にある。30～39歳人口率は、江東区内中央部と東部の民間集合住宅や公団住宅において高いが、都営住宅では全体的に民間集合住宅等に比べて低率となっている。40～49歳人口率は、公団・公社住宅において高いが、民間集合住宅や都営住宅などでは共通して低く、住宅の種類による差異が顕著ではない。50～59歳人口率は、住宅の種類による差異が大きく、大部分の民間集合住宅では低く、都営住宅では高くなっており、その分布状況からは江東区内における地域的差異は認められない。下町地域は老年人口率が高い傾向にあったが、江東区内の民間集合住宅における

老年人口率は極めて低い。しかし、都営住宅では他の種類の住宅に比べて際だって高く、江東区中央部などに位置する比較的建築年次の古い都営住宅では、著しい高齢化の進行状況である。

南部地域の大田区においても、0～9歳人口率と30～39歳人口率の分布は、似たような分布であり、約半数の民間集合住宅と公団・公社住宅で高く、都営住宅の約半数で低い。40歳代人口率は、住宅による差異があまり明瞭ではないが、50歳代人口率では都営住宅で高く、民間集合住宅で低いものが多くなっている。老年人口率をみると、都営住宅で高く、民間集合住宅で低い比率である全体的傾向は他の地域と大差はないが、他の地域と異なるのは都営住宅における老年人口率が他の地域ほど著しく高くないものが約半数あり、南部地域の都営住宅では高齢化が他の地域ほど進行していないことが明かとなった。

西部地域は面積が広く、いわゆる住宅地的性格の地域が多い。また、この地域は、都心と都区部外の郊外地域の中間的位置にあり都区部縁辺地域といえる。0～9歳人口率は、中野・杉並区内の民間集合住宅をはじめとして大部分の集合住宅で低いが、都区部最縁辺部にある世田谷区内の民間集合住宅や公団・公社住宅において高い比率のものが多い。また、都営住宅では区内のいずれにおいても低率である。また、30歳代人口率も若年世帯の世帯主年齢に該当することから、0～9歳人口率と同様の分布を示しているが、民間集合住宅や公団住宅では高い比率の住宅が多い。40歳代人口率の分布からは、民間集合住宅と公団・公社住宅において40歳代人口率が総じて高く、都営住宅において低いことがわかる。50歳代人口率の分布では、一部の民間集合住宅において高い比率のものがみられるが、全体的に民間集合住宅で低く、都営住宅と公団・公社住宅で高い比率である。老年人口率につい

てみると、特に、杉並・世田谷区内の都営住宅の老年人口率が著しく高く、居住者の4分の1以上が老年人口によって占められ、高齢化が極めて進行した状態であるといえる。

北部地域の北区では公的借家率が高く、都営住宅の集積がみられる地域ではあり、若年人口率より50歳代や老年人口率の高い地域も多い。30～39歳人口率は民間集合住宅で高く、次いで公団・公社住宅、最も低いのは都営住宅である。この空間的パターンは、他の区と同様に、0～9歳人口率の分布に非常によく似たパターンである。40～49歳人口率は、一部の民間集合住宅や都営住宅で低いものがあるものの、残りの大部分にはあまり大きな差異はない。特に、公団・公社住宅では40～49歳人口率が高い。50～59歳人口率は、区内中央部などの民間集合住宅において高いものが散在してみられるものの、約半数は極めて低い比率である。都営住宅では全体的に高率である。老年人口率は、住宅の種類による差異が極めて明瞭であり、老年人口の著しく多い都営住宅とその反対に著しく老年人口率の低い民間集合住宅というパターンが区内全体に広がり、あまり地域差はない。

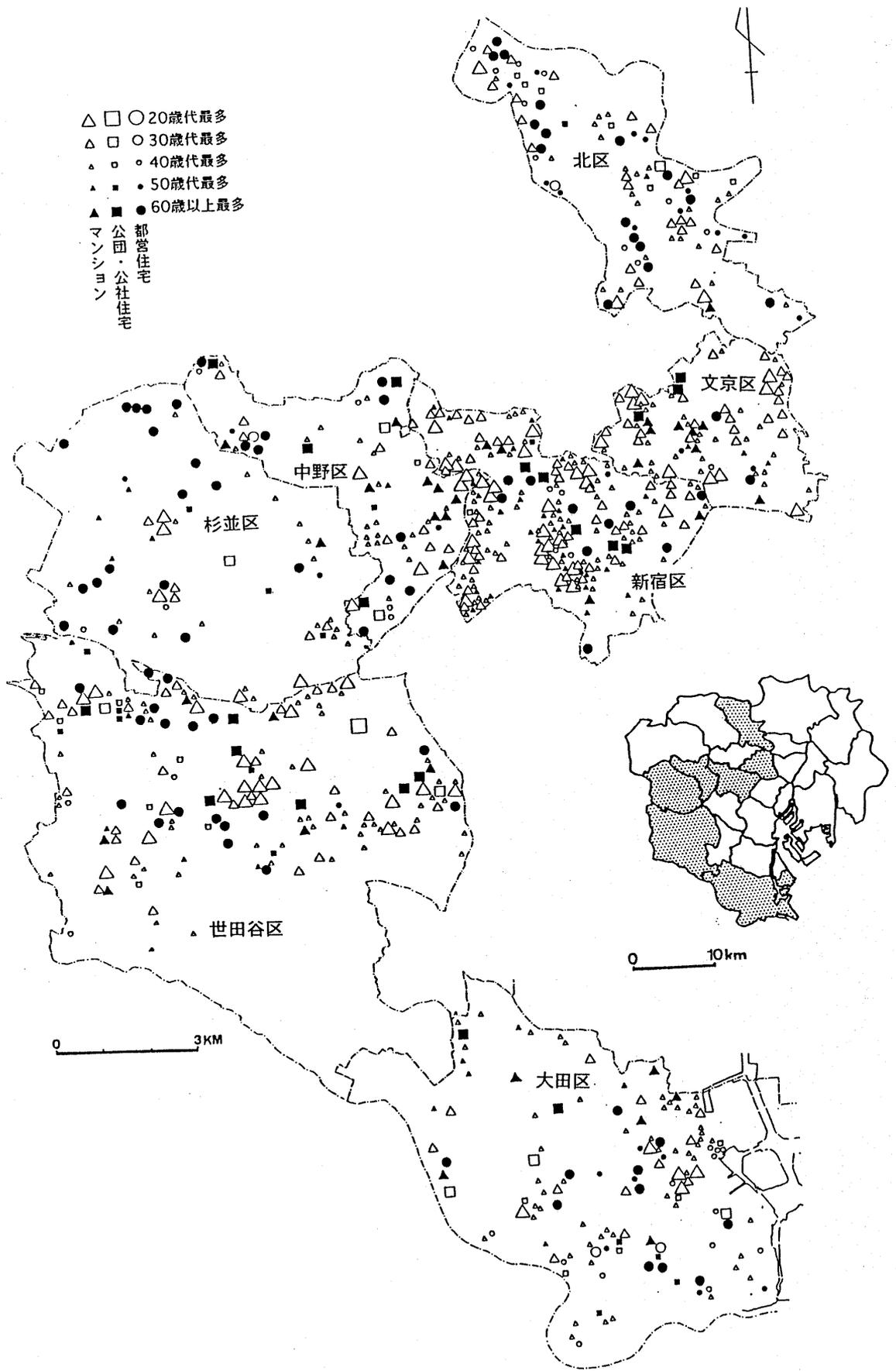
東部地域の江戸川区では、0～9歳人口率は、民間集合住宅と公団・公社住宅では全体的に高く、反対に江戸川区内中部から東部にかけての開発の古い都営住宅では低率である。区内南部にある開発の新しい都営住宅や公団・公社住宅では区内の他の地域に比べて高い。30～39歳人口率は前述の0～9歳人口率と同じ若年世帯を示すものと思われ、同様の分布パターンである。40～49歳人口率は、民間集合住宅や公団・公社住宅でやや高い傾向にあるが、他の地域と同じように住宅の種類による差異があまり顕著ではない。50～59歳人口率は民間集合住宅で著しく低く、都営住宅では区内中央部の都営住宅では高いものの、南部では低く地域差が現れている。東部地域は老年人口率が全体的に低い状況であったが、都

営住宅に関してみれば他の区と同様に老年人口が高く、著しく低い民間集合住宅居住者と比較してかなり進んだ高齢化状況であるといえる。

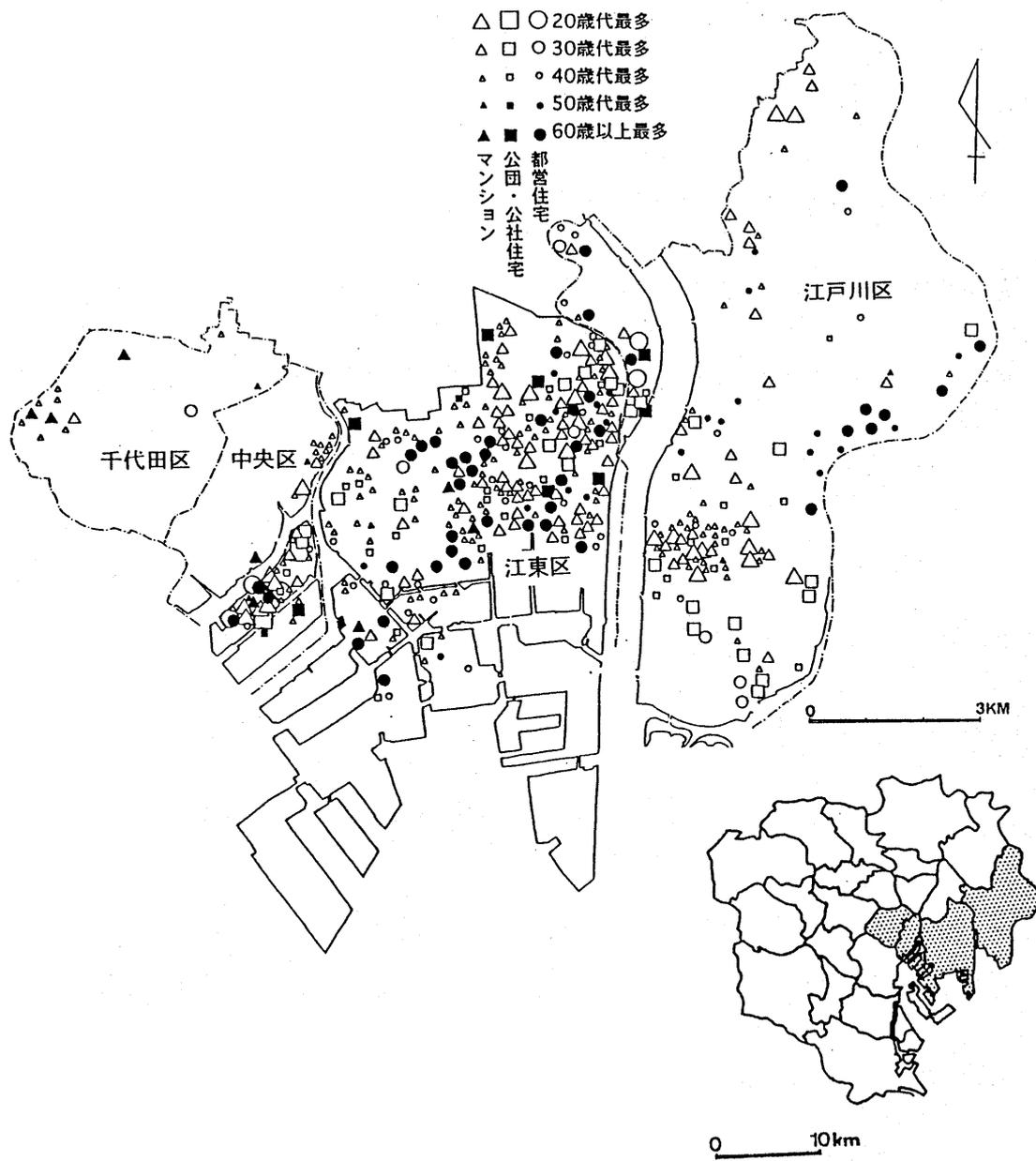
②最多年齢階層からみた住宅の分類

居住者の年齢階層のうち20歳以上の成年層に関して、10歳階級ごとの年齢階層のうち最も比率の高い年齢階層を最多年齢階層とし、その住宅の特色づけるものとした。つまり、それぞれの住宅には何歳代の年齢階層が卓越しているのかを明らかにすることによって、先に明かとなった各年齢層ごとの分析だけではなく、最多年齢階層を明らかにすることにより、住宅の類型化を試みた。

地域別にみると、図Ⅲ-2-9に示すように、都心地域のうち千代田区や中央区の一部で40歳代以上の年齢層の高齢層が最多となっており、臨海地域において都営住宅を除いて若年層が卓越しているのと対照的である。山の手地域では都営住宅や公団・公社住宅の大部分で老年人口や高齢層が卓越しているのに対して、民間集合住宅では老年人口が最多のものは数カ所のみで、残りは20、30歳代の若年層が最多のものと40、50歳代の中老年層が最多のものに二分される。下町地域の江東区においても同様に都営住宅において老年層の卓越が確認できるが、公団・公社住宅に関しては高齢化はそれほど進行しておらず、民間集合住宅に関しては30、40歳代が最多のものが大部分である。南部地域の大田区では、他の地域とは異なった現象がみられた。すなわち、老年人口率が著しく高い都営住宅が大部分を占めていた他の地域とは異なり、40歳代や50歳代が最多年齢階層を占めるものが約半数占めることである。民間集合住宅に関してはワンルーム民間集合住宅等の賃貸住宅と分譲住宅を含むことが反映されて、若年層が最多のものと40歳代の中層年層が最多のものに二分



図III-2-9 集合住宅における最多年齢階層(その1) (1990年国勢調査より作成)



図III-2-9 集合住宅における最多年齢階層(その2) (1990年国勢調査より作成)

される。

西部地域では、中野・杉並区内のほとんどの都営住宅で老年層が最多となっており、地域的差異は認められない。しかし民間集合住宅についてみると、大部分は若年層が最多となっており、中野区の東部に位置する約半数の民間集合住宅において老年層が最多となっており、老年層が卓越した民間集合住宅の少ない杉並区とは異なっている。世田谷区においては、20歳代などの若年層と40歳代の中年層が最多の民間集合住宅と老年層の卓越した都営住宅や一部の公団・公社住宅の対比が明瞭である。北部地域においても他の地域と同じように、都営住宅は60歳以上が最多となっている高齢化の進行したものが大部分であり、民間集合住宅は20歳代、30歳代などの若年世帯に代表される住宅が卓越している。分布状況からは東部地域では、民間集合住宅全体では20歳代・30歳代の若年世帯の比率高いものが大部分であるが、江戸川区内の中南部の民間集合住宅集積地域では40歳代が最多となっており、同じ種類の住宅でも混在してはいるものの地域的差異がみられる。東部の都営住宅では他の区と同じように60歳以上人口が卓越している。

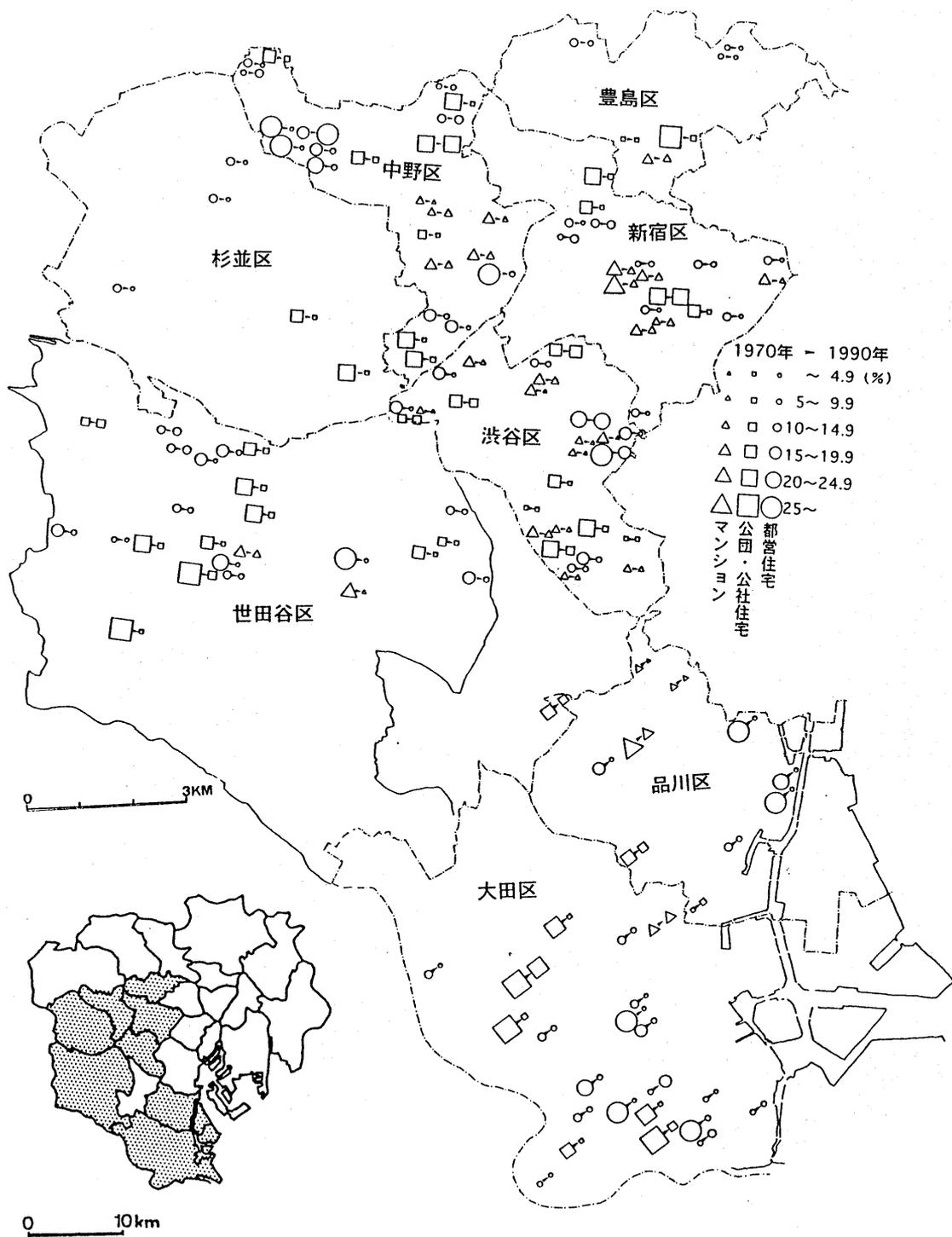
4. 年齢別人口構成の変化

次に、0～9歳人口率、50～59歳人口率、老年（65歳以上）人口率の1970～90年の変化を住宅の種類ごとにみた。特に、50歳代と65歳以上を対象としたのは、居住者の加齢と高齢化に関して把握するためである。分析対象地域は、先に分析した区にいくつかを加えて、山の手地域の新宿区・渋谷区・豊島区、下町地域の江東区、南部地域の品川区・大田区、西部地域の中野区・杉並区・世田谷区、北部地域の足立区、東部地域の葛飾区・江戸川区である。

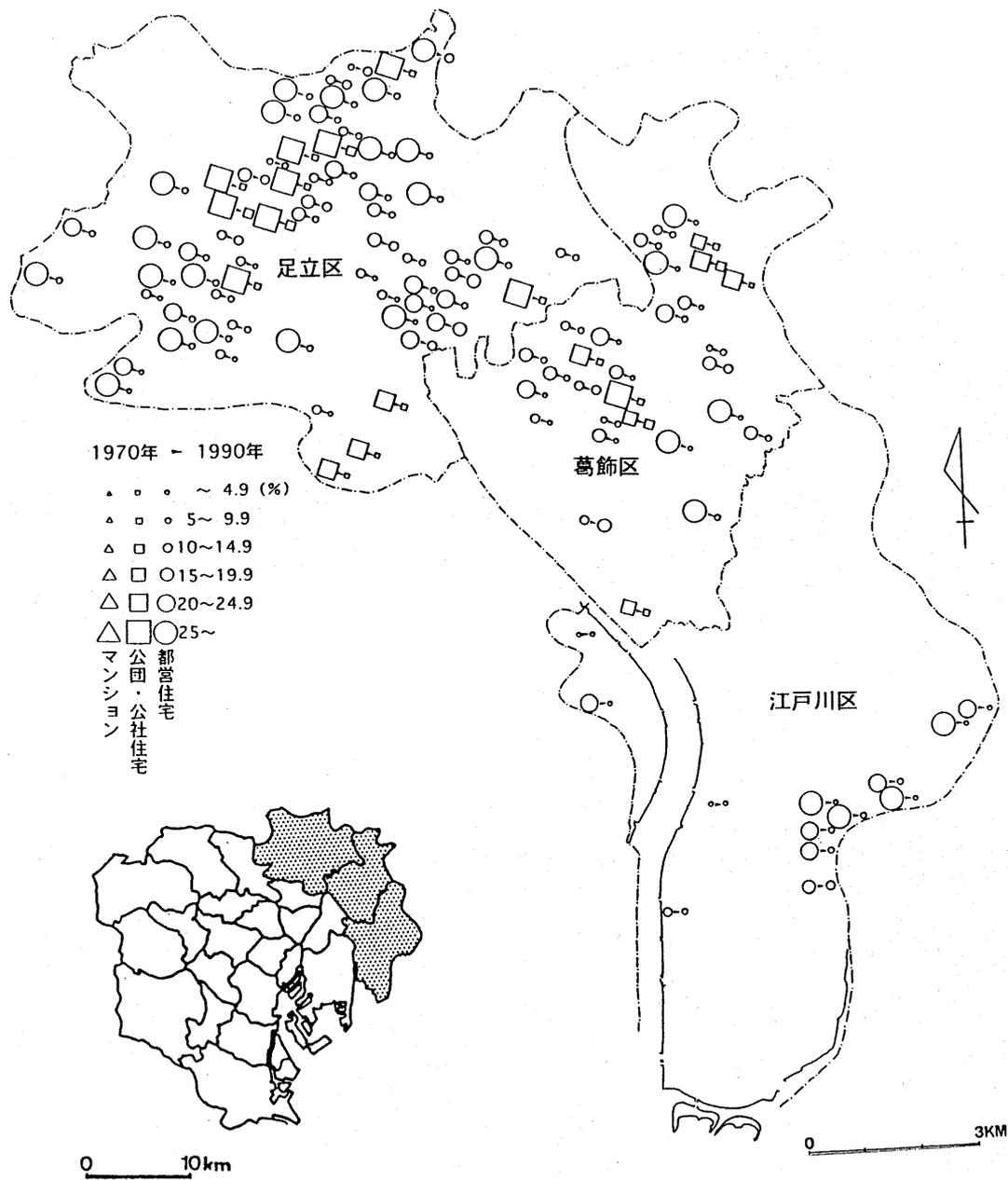
①0～9歳人口率の変化

図Ⅲ-2-10に示すように、いずれの地域においても0～9歳人口率は、1970年の極めて高い比率から1990年には著しい低下がみられる。この傾向は、いずれの種類住宅においてもみられるが、特に1970年にこの年齢階層の比率が高かった公団住宅において減少が著しい。山の手地域では、1970年には公団住宅や民間集合住宅で高い比率であったが、1990年には低くなっている。都営住宅では、他の地域に比べて古い住宅が多いこともあって1970年においてもこの年齢層の人口率は低く、1990年にはさらに減少している。南部地域や西部地域においても都営住宅と公団住宅で、0～9歳人口率は急激に減少したものが多く、特に、1970年には公団住宅において25%以上をしめるほど年少人口が多かったが、1990年にはほとんどの公団住宅で10%未満である。この状況は、下町地域や北部地域、東部地域においても同様であるが、北部地域や東部地域では公団住宅に加えて都営住宅にもこのような年少人口の1970年における偏りとその後の急激な減少が特徴的であり、1990年には大部分の住宅で子どもの数の極端に少ない人口構成となっている。

0～9歳人口率の変化から、東京都区部の集合住宅においては若年世帯は古い都営住宅や公団住宅、あるいは民間集合住宅に入居することは少ないといえる。すなわち、居住者の入れ替わりによって居住者の年齢階層に平準化が起こっても、年少人口の著しく低いようすから判断できるように、1970年時点で入居のあった古い集合住宅では、建築当初は若年世帯に偏っていても入居した世帯の加齢がみられ、若年世帯が減少していることが明らかとなった。このことは、かつて経済的に弱くて住宅に困窮した若年世帯に対して主に供給されていた都区部内の都営住宅が、今日ではそれほど若年世帯の受け皿として役目を果た



図III-2-10 集合住宅における0~9歳人口率の変化(その1)(1970, 90年国勢調査より作成)



図III-2-10 集合住宅における0~9歳人口率の変化(その2)(1970, 90年国勢調査より作成)

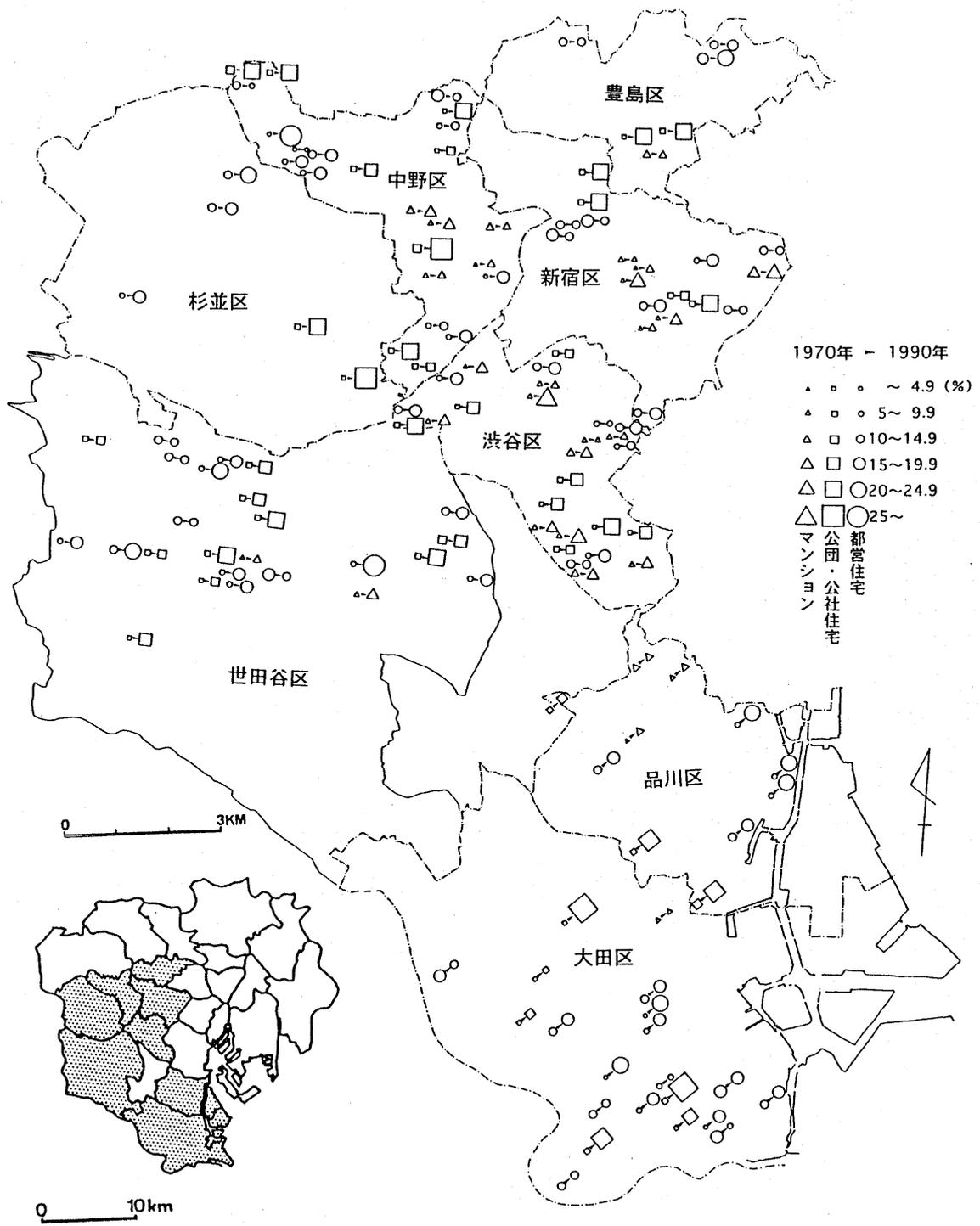
していないことになる。しかし、このような状況は、若年世帯の居住地選好が都営住宅を避けるようになったことではなく、先に分析した1990年における世帯の高齢化と関連させて考えると、居住者の定着性が強いためであると考えられる。すなわち、住宅困窮者のための一時的住まいで供給される都営住宅において、居住者の定着が、新たに住宅に困窮する若年世帯の入居希望を阻害していると考えられる。そのため、都営住宅を希望する若年世帯は、新規募集の多い郊外地域の都営住宅や都区部内部で更新される都営住宅に応募せざるをえない状況が生じていると考えられる。

②50～59歳人口率の変化

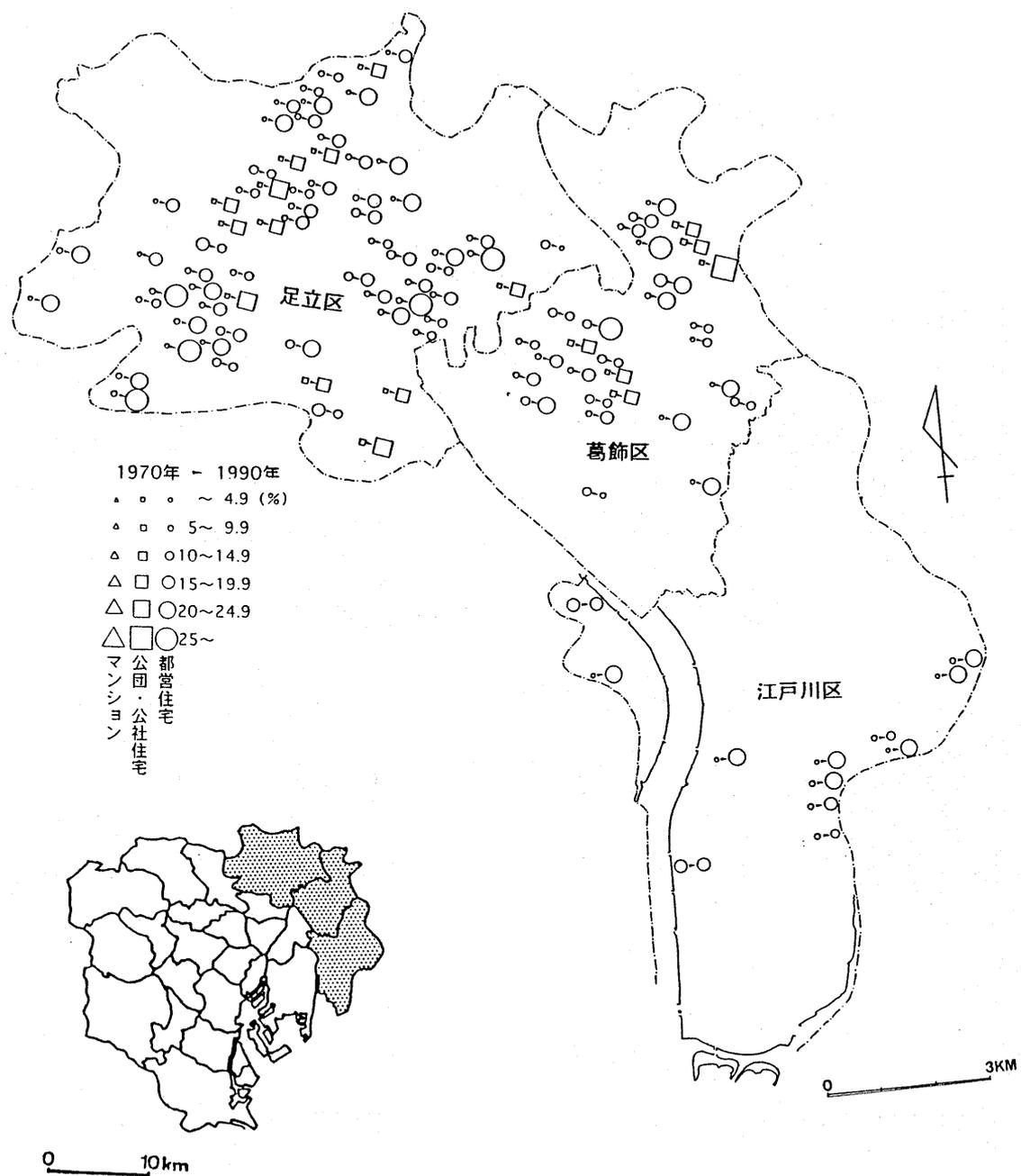
50～59歳人口率は、1970年時点の大部分の集合住宅ではそれほど高くなかったが、1990年にはいずれの住宅においても急増している。これは、先にみた0～9歳人口率の変化と関連させて考えると、1970年当時に年少人口を抱えた若年世帯が加齢して、平行移動的に年齢階層の変化があったと考えられる。

図Ⅲ-2-11に示すように、山の手地域における50～59歳人口率の変化では、0～9歳人口率の変化と全く逆のパターンを示しており、大部分の住宅で増加している。しかしそのなかであって増加していないものについてみると、1970年に既にこの年齢階層が高かったために1990年には減少したり、あまり変化の無かった都営住宅や、民間集合住宅においても分譲と賃貸による違いが反映されたためか、この年齢階層の増加したものとしなかったものの二分化がみられる。

このほかの南部地域や北部地域と東部地域においても、1970年には大部分の住宅で低い比率であったが、1990年にはいずれも高い比率となっている。住宅の種類別にみると、公



図III-2-11集合住宅における50~59歳人口率の変化(その1)(1970, 90年国勢調査より作成)



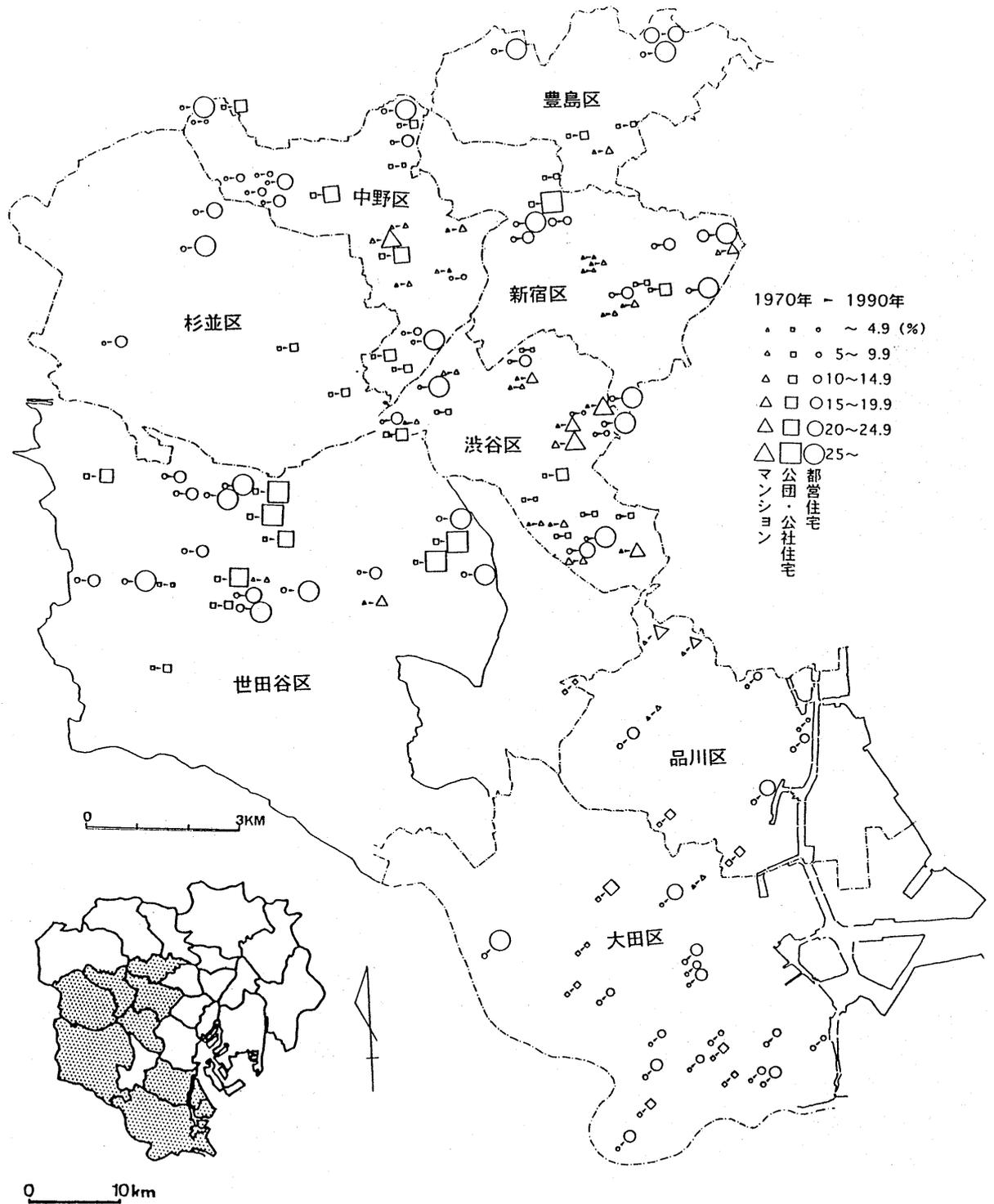
図III-2-11集合住宅における50～59歳人口率の変化(その2)(1970, 90年国勢調査より作成)

団住宅では著しく増加しているが、都営住宅では著しく増加したものとあまり変化のない住宅とに分かれる。後者の都営住宅には、先に分析した0～9歳人口率の変化においても特徴があったものが多く、0～9歳人口率が低い状態が継続した住宅とそれとは逆に高い状態が継続した都営住宅である。すなわち、建築年次が古く1970年時点において既に若年世帯中心の年齢構成ではなかったために、1990年には居住者のかなりの比率が高齢化した都営住宅や建て替えなどによって新規に入居してきた若年世帯の比率が高い都営住宅では、この年齢階層が急増していない。

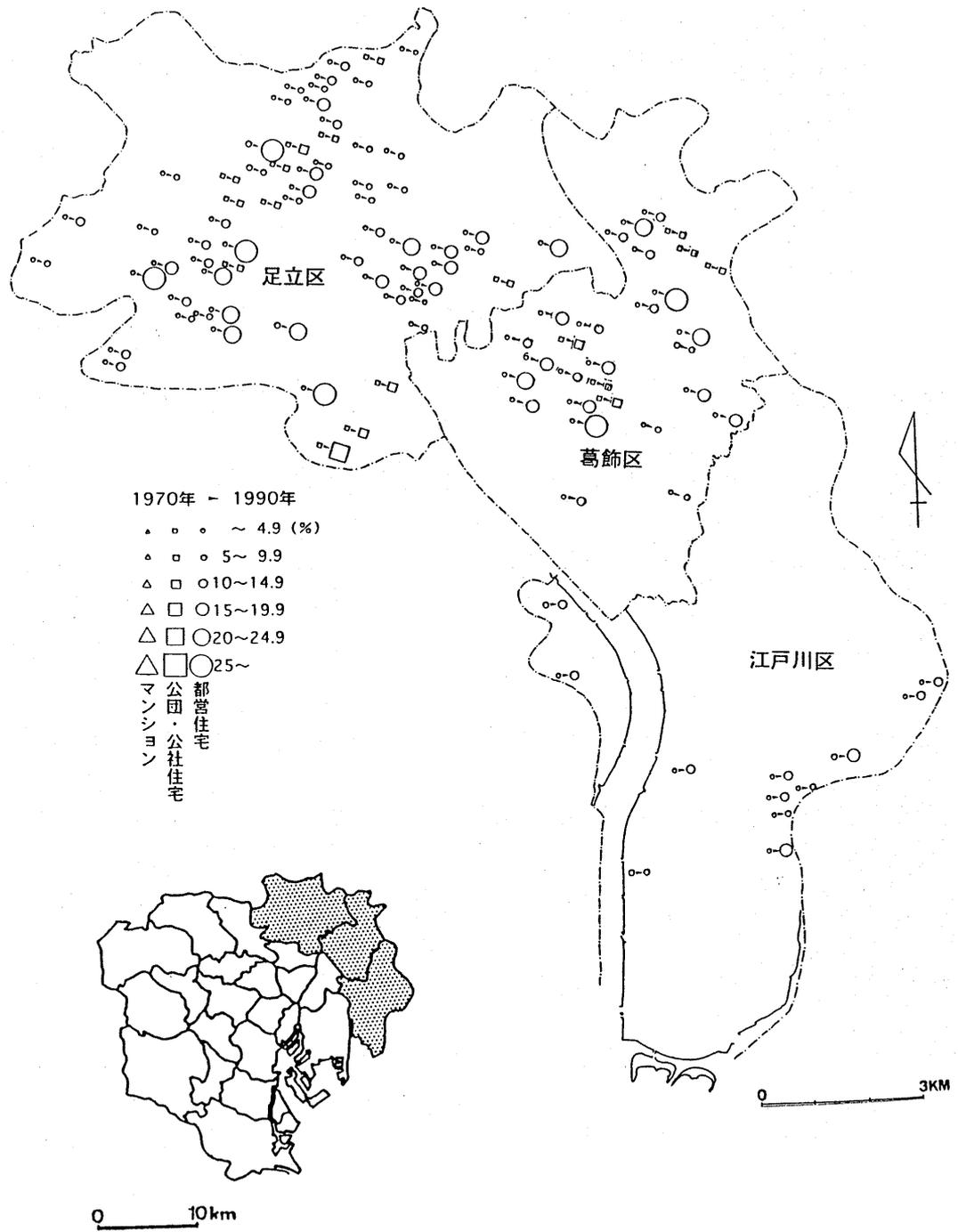
以上のように、1970年には50～59歳人口率は、大部分の住宅でそれほど高い比率ではなかったが、1970年の集合住宅において高い比率であった30～39歳の年齢階層が加齢したために、1990年にはいずれの種類の住宅においても高い比率となっている。これは、30歳代の人口率の変化からわかるように、1970～90年にかけて50～59歳人口率と対照的に著しく減少しており、年齢階層の移行がうかがえる。このような状況は、1970年当時に若年世帯に偏っていた年齢構成が、1990年においても偏った状態で加齢したことを意味しており、今後は偏った年齢階層の状態で非常に著しい高齢化を迎えることが予想される。

③老年(65歳以上)人口率の変化

1990年において都営住宅居住者の高齢化が顕著であることが明らかとなったが、1970年にはいずれの種類の集合住宅において老年人口率は低かった。老年人口率の変化についてみると、図Ⅲ-2-12に示すように、山の手地域の老年人口率の変化では、住宅の種類による差異が顕著で、都営住宅における老年人口率の顕著な増加が新宿・渋谷両区で共通してみられる。公団住宅についてみると都営住宅のような著しい高齢化のみられるものは一部の



図III-2-12集合住宅における65歳以上人口率の変化(その1)(1970, 90年国勢調査より作成)



図III-2-12集合住宅における65歳以上人口率の変化(その2)(1970, 90年国勢調査より作成)

みである。民間集合住宅についてみると、新宿区と渋谷区でやや違った傾向がみられ、あまり高齢化の顕著でない新宿区に比べて渋谷区内の民間集合住宅のなかには高齢化の顕著なものが数多くみられる。これは、新宿区内の調査対象住宅が賃貸民間集合住宅が多かったため、分譲住宅に比べて定住していないためと思われる。

南部地域においても、1970年時点ではいずれの種類の住宅の老年人口率は低かったが、1990年には半数近くが老年人口率の増加を示している。しかし、増加のようすは山の手地域ほどではなく、特に大田区南部にある都営住宅では建て替えが進んだこともあり、老年人口率の上昇は少ない。西部地域では、山の手地域と同様に、1970年にはいずれの種類の住宅においても老年人口率が低かったが、1990年には著しく増加した。老年人口率が20%以上を占める住宅は、都営住宅と公団・公社住宅において半数以上を占めるまでになり、高齢化の進行は顕著である。また、都営住宅と公団・公社住宅において老年人口率が20%に達していない住宅でもその直前の段階である50歳代人口率が高くなっており、今後ますます著しい高齢化の進行が予想される。

北部地域や東部地域においても老年人口率は、1970年にはすべての住宅で5%未満であったが、1990年には20%以上に増加している住宅とそうでない住宅に分かれている。公団住宅は、居住者の入れ替わりが激しい賃貸住宅が中心であるため、ほとんど老年人口の著しい増加がみられなかった。しかし、江戸川区や足立区北部の都営住宅では1970年と同様に5%未満の老年人口率が継続されたものと葛飾区や足立区南部の都営住宅のように1990年になって著しく増加した住宅とに分かれる。東部地域の江戸川区では、これまでにみた他の地域に比べて高齢化は著しく低く、1970年時点にも老年人口率は低かったが、1990年にお

いても増加はしているものの低い状態である。

都営住宅と公団・公社住宅の高齢化への変化パターンが異なる点は、公団・公社住宅では1970～90年にかけての年齢階層の変化が平行移動的に20歳加齢した状態で変化したのに対して、都営住宅では平行移動的な加齢というより、20～30歳代の若年層中心の年齢階層から60歳以上が最多年齢階層となるような変化を示していることである。

このような変化の原因として、都営住宅において長期居住者が多いことによって世帯主の世代の大部分が残留していること、子供の世代が独立することにより若年層が減少し、親の世代が残留することによって相対的に高齢化が進行することが考えられる。しかし、それだけではこのような平行移動的な年齢階層の変化を上回る高齢化の説明はできない。都営住宅における高齢化は、残留者の加齢によるものに加えて高齢者の新たな流入が原因として考えられる。この点に関しては資料がないため裏付けができないが、1980年に公営住宅法が一部改正され、単身高齢者にも公営住宅の入居に応募が可能となったことも制度的要因として無関係ではない。

また、民間集合住宅において高齢化が進行したものとそうでないものの違いは、住宅の所有状況によるところが大きい。分譲型の民間集合住宅の場合は、賃貸型に比べて定着率が高く、世帯主夫婦の加齢と子どもの独立によって都営住宅と同じように居住者の年齢構成が変化すると思われる。なぜなら、民間集合住宅の分譲型であっても親子二世帯が居住するにはあまりにも狭いので、子どもは独立せざるを得ないためである。一方、賃貸型の民間集合住宅では、世帯の移動性が高いため、居住者世帯の加齢よりも常に新たな転入者を迎え入れるので高齢化の進行は分譲型に比べて遅くなるのである。

④最多年齢階層の変化

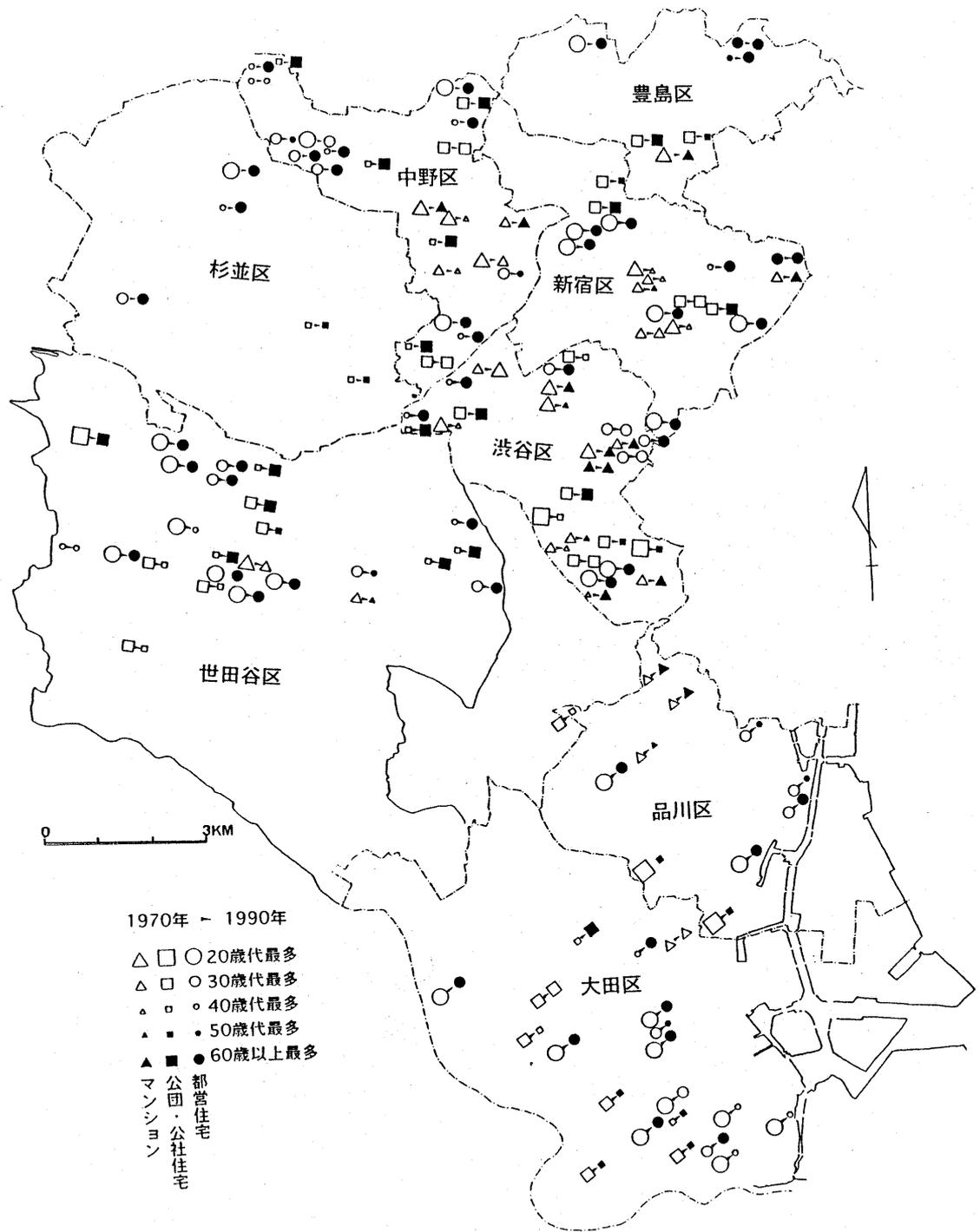
これまでの分析から、それぞれの地域の住宅における各年齢階層の変化が明らかとなったが、以下では、各住宅内における居住者の年齢階層の変化を、先ほど用いた最多年齢階層の変化から考察した。

図Ⅲ-2-13に示すように、山の手地域での最多年齢階層の変化について、都営住宅に関してみると1970年においては大部分が20歳代の若年層が最多であったが、1990年においては老年層が最多へと変化し、著しい高齢化現象がみられる。一方、民間集合住宅についてみると1970年においてはむしろ都営住宅より年齢層がやや高く、30歳代が最多のものが多かったが、1990年では都営住宅ほど居住者の高齢化が進行せず、老年人口よりも40、50歳代が最多となっている。これは民間集合住宅において定着率が低かったことが原因であると考えられる。また公団・公社住宅に関してみると、都営住宅と同様に老年層が最多となったものと、民間集合住宅と同じように若年層の継続がみられるものに二分できる。

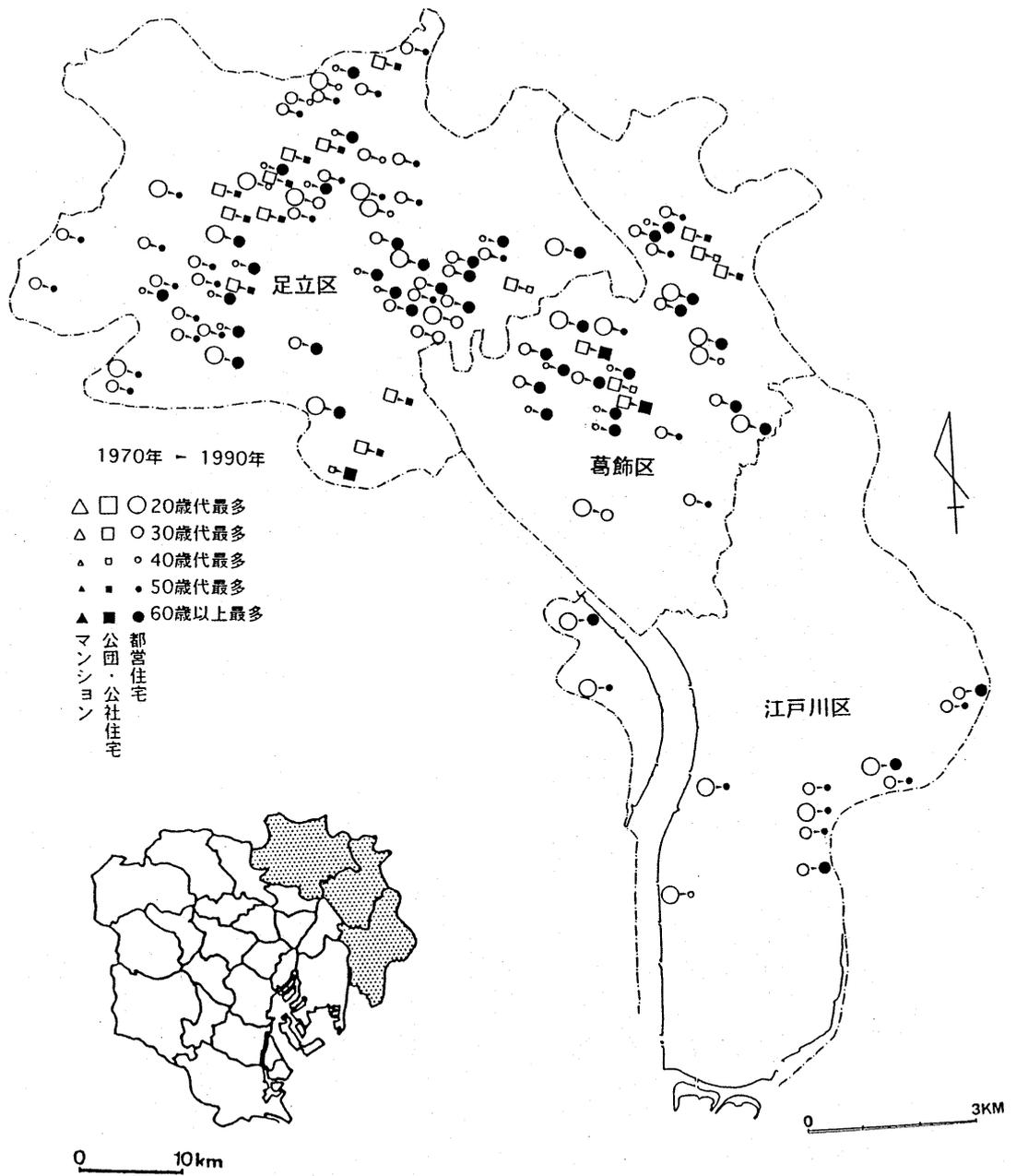
南部地域においても、都営住宅や公団住宅で20歳代を最多階層とする住宅が、40、50歳代が最多へと移行した住宅と60歳以上が最多へと変化した住宅に分かれている。西部地域での最多年齢階層の変化においても、大部分の住宅において加齢が進行し、地域的差異はみられない。住宅の種類別にみると表Ⅲ-2-2に示すように、都営住宅での高齢化が顕著であることが明らかとなった。都営住宅では1970年には20～30歳代の若年世帯が最多年齢階層を占めているものが多く、1940年代後半から50年代前半にかけて建設された都営住宅のなかには既に40歳代が最多年齢階層となった住宅もあった。また、都営住宅のなかで高齢化の進行していない例外的な住宅は、建て替えにより新たに居住者の募集が行われたとこ

図Ⅲ-2-13集合住宅における最多年齢階層の変化(その1)(1970, 90年国勢調査より作成)

図Ⅲ-2-13集合住宅における最多年齢階層の変化(その2)(1970, 90年国勢調査より作成)



図III-2-13集合住宅における最多年齢階層の変化(その1)(1970, 90年国勢調査より作成)



図III-2-13集合住宅における最多年齢階層の変化(その2)(1970, 90年国勢調査より作成)

表Ⅲ-2-2 区別にみた集合住宅における最多年齢階層の変化(その1)

新宿区における最多年齢階層の変化

変化のタイプ	最多年齢階層		住宅の種類		
	1970年	1990年	都営住宅	公団・公社住宅	民間マンション
中年化	20・30歳代	→40歳代			3
準高齢化	20・30歳代	→50歳代		1	1
	40歳代	→50歳代			
高齢化	20・30歳代	→60歳代以上	6	2	1
	40歳代	→60歳代以上	1		
	50歳代	→60歳代以上			
	60歳代以上	→60歳代以上			
若年層継続	20・30歳代	→20・30歳代		1	
中年層継続	40歳代	→40歳代			1

1970年・1990年国勢調査より作成

渋谷区における最多年齢階層の変化

変化のタイプ	最多年齢階層		住宅の種類		
	1970年	1990年	都営住宅	公団・公社住宅	民間マンション
中年化	20・30歳代	→40歳代		2	2
準高齢化	20・30歳代	→50歳代		2	2
	40歳代	→50歳代			
高齢化	20・30歳代	→60歳代以上	4	2	4
	40歳代	→60歳代以上	2	1	1
	50歳代	→60歳代以上			
	60歳代以上	→60歳代以上			1
若年層継続	20・30歳代	→20・30歳代	2	1	1
中年層継続	40歳代	→40歳代			

1970年・1990年国勢調査より作成

豊島区における最多年齢階層の変化

変化のタイプ	最多年齢階層		住宅の種類		
	1970年	1990年	都営住宅	公団・公社住宅	民間マンション
中年化	20・30歳代	→40歳代			
準高齢化	20・30歳代	→50歳代		1	
	40歳代	→50歳代			
高齢化	20・30歳代	→60歳代以上	1	1	1
	40歳代	→60歳代以上			
	50歳代	→60歳代以上	1		
	60歳代以上	→60歳代以上	1		
若年層継続	20・30歳代	→20・30歳代			
中年層継続	40歳代	→40歳代			

1970年・1990年国勢調査より作成

世田谷区における最多年齢階層の変化

変化のタイプ	最多年齢階層		住宅の種類		
	1970年	1990年	都営住宅	公団・公社住宅	民間マンション
中年化	20・30歳代	→40歳代	1	3	
準高齢化	20・30歳代	→50歳代		1	1
	40歳代	→50歳代			
高齢化	20・30歳代	→60歳代以上	10	1	
	40歳代	→60歳代以上	1	5	
	50歳代	→60歳代以上			
	60歳代以上	→60歳代以上			
若年層継続	20・30歳代	→20・30歳代			1
中年層継続	40歳代	→40歳代	1		

1970年・1990年国勢調査より作成

杉並区における最多年齢階層の変化

変化のタイプ	最多年齢階層		住宅の種類		
	1970年	1990年	都営住宅	公団・公社住宅	民間マンション
中年化	20・30歳代	→40歳代			
準高齢化	20・30歳代	→50歳代			
	40歳代	→50歳代		2	
高齢化	20・30歳代	→60歳代以上	2		
	40歳代	→60歳代以上	1		
	50歳代	→60歳代以上			
	60歳代以上	→60歳代以上			
若年層継続	20・30歳代	→20・30歳代			
中年層継続	40歳代	→40歳代			

1970年・1990年国勢調査より作成

中野区における最多年齢階層の変化

変化のタイプ	最多年齢階層		住宅の種類		
	1970年	1990年	都営住宅	公団・公社住宅	民間マンション
中年化	20・30歳代	→40歳代			2
準高齢化	20・30歳代	→50歳代	2		
	40歳代	→50歳代			
高齢化	20・30歳代	→60歳代以上	4	1	2
	40歳代	→60歳代以上	4	4	
	50歳代	→60歳代以上			
	60歳代以上	→60歳代以上			
若年層継続	20・30歳代	→20・30歳代	1	2	1
中年層継続	40歳代	→40歳代	1		

1970年・1990年国勢調査より作成

表Ⅲ-2-2 区別にみた集合住宅における最多年齢階層の変化(その2)

足立区における最多年齢階層の変化

変化のタイプ	最多年齢階層		住宅の種類		
	1970年	1990年	都営住宅	公団・公社住宅	民間マンション
中年化	20・30歳代	→40歳代	5	1	
準高齢化	20・30歳代	→50歳代	23	10	
	40歳代	→50歳代			
高齢化	20・30歳代	→60歳代以上	13		
	40歳代	→60歳代以上	11	1	
	50歳代	→60歳代以上			
	60歳代以上	→60歳代以上			
若年層継続	20・30歳代	→20・30歳代	3		
中年層継続	40歳代	→40歳代			

1970年・1990年国勢調査より作成

葛飾区における最多年齢階層の変化

変化のタイプ	最多年齢階層		住宅の種類		
	1970年	1990年	都営住宅	公団・公社住宅	民間マンション
中年化	20・30歳代	→40歳代	1	3	
準高齢化	20・30歳代	→50歳代	5	1	
	40歳代	→50歳代			
高齢化	20・30歳代	→60歳代以上	10	2	
	40歳代	→60歳代以上	6		
	50歳代	→60歳代以上			
	60歳代以上	→60歳代以上			
若年層継続	20・30歳代	→20・30歳代	1		
中年層継続	40歳代	→40歳代			

1970年・1990年国勢調査より作成

江戸川区における最多年齢階層の変化

変化のタイプ	最多年齢階層		住宅の種類		
	1970年	1990年	都営住宅	公団・公社住宅	民間マンション
中年化	20・30歳代	→40歳代	1		
準高齢化	20・30歳代	→50歳代	7		
	40歳代	→50歳代			
高齢化	20・30歳代	→60歳代以上	4		
	40歳代	→60歳代以上			
	50歳代	→60歳代以上			
	60歳代以上	→60歳代以上			
若年層継続	20・30歳代	→20・30歳代			
中年層継続	40歳代	→40歳代			

1970年・1990年国勢調査より作成

品川区における最多年齢階層の変化

変化のタイプ	最多年齢階層		住宅の種類		
	1970年	1990年	都営住宅	公団・公社住宅	民間マンション
中年化	20・30歳代	→40歳代		1	1
準高齢化	20・30歳代	→50歳代	2	2	
	40歳代	→50歳代			
高齢化	20・30歳代	→60歳代以上	3		2
	40歳代	→60歳代以上			
	50歳代	→60歳代以上			
	60歳代以上	→60歳代以上			
若年層継続	20・30歳代	→20・30歳代			
中年層継続	40歳代	→40歳代			

1970年・1990年国勢調査より作成

目黒区における最多年齢階層の変化

変化のタイプ	最多年齢階層		住宅の種類		
	1970年	1990年	都営住宅	公団・公社住宅	民間マンション
中年化	20・30歳代	→40歳代			
準高齢化	20・30歳代	→50歳代	1		
	40歳代	→50歳代		1	
高齢化	20・30歳代	→60歳代以上	2		1
	40歳代	→60歳代以上	3		1
	50歳代	→60歳代以上			
	60歳代以上	→60歳代以上			
若年層継続	20・30歳代	→20・30歳代		1	3
中年層継続	40歳代	→40歳代			

1970年・1990年国勢調査より作成

大田区における最多年齢階層の変化

変化のタイプ	最多年齢階層		住宅の種類		
	1970年	1990年	都営住宅	公団・公社住宅	民間マンション
中年化	20・30歳代	→40歳代	5	1	
準高齢化	20・30歳代	→50歳代	2	2	
	40歳代	→50歳代		1	
高齢化	20・30歳代	→60歳代以上	6		
	40歳代	→60歳代以上	1	1	
	50歳代	→60歳代以上			
	60歳代以上	→60歳代以上			
若年層継続	20・30歳代	→20・30歳代	1	1	1
中年層継続	40歳代	→40歳代			

1970年・1990年国勢調査より作成

ろである。公団・公社住宅においても高齢化の進行がみられ、60歳以上が最多年齢階層となった住宅が半数を超える。公団住宅のなかで60歳以上人口率が最多となっていない住宅においても加齢した年齢階層は増加している。

北部地域や東部地域では、1970年における30歳代中心の年齢階層から、50歳代や老年人口中心へと変化している。特に、この地域においては1970年時点で20、30歳代人口率が高いものが多く、若年世帯に著しく偏った住宅が多かったが、1990年では50歳代と60歳以上が最多となっている住宅が大部分となっている。先に分析した65歳以上人口率の変化では、当該地域の集合住宅における高齢化はそれほど顕著ではなかった。しかし、最多年齢階層の変化からみると、既に他の地域と同様に高齢化が進行しており、たとえ60歳以上人口率が最多ではなくともその手前にある50歳代が最多年齢階層となっている状態の住宅が多いことが明らかとなった。

以上のように、1970～90年にかけて最多年齢階層の変化をみた結果、居住者の入れ替わりの多い民間の賃貸民間集合住宅や賃貸公団住宅の一部において、あまり高齢化のみられなかったが、大部分の集合住宅では20年間に居住者が加齢しており、都市内部地域の集合住宅では定着性が高かったと考えられる。また、都営住宅では加齢以上に高齢化が進行しており、60歳以上の年齢階層が最多となった住宅がかなりにのぼることが明らかとなった。

5. 世帯人員数の変化

上記のような各地域の集合住宅における年齢別人口構成の変化は、どのような影響によるものであろうか。その原因の一つである世帯人員の変化からとらえることを試みる。

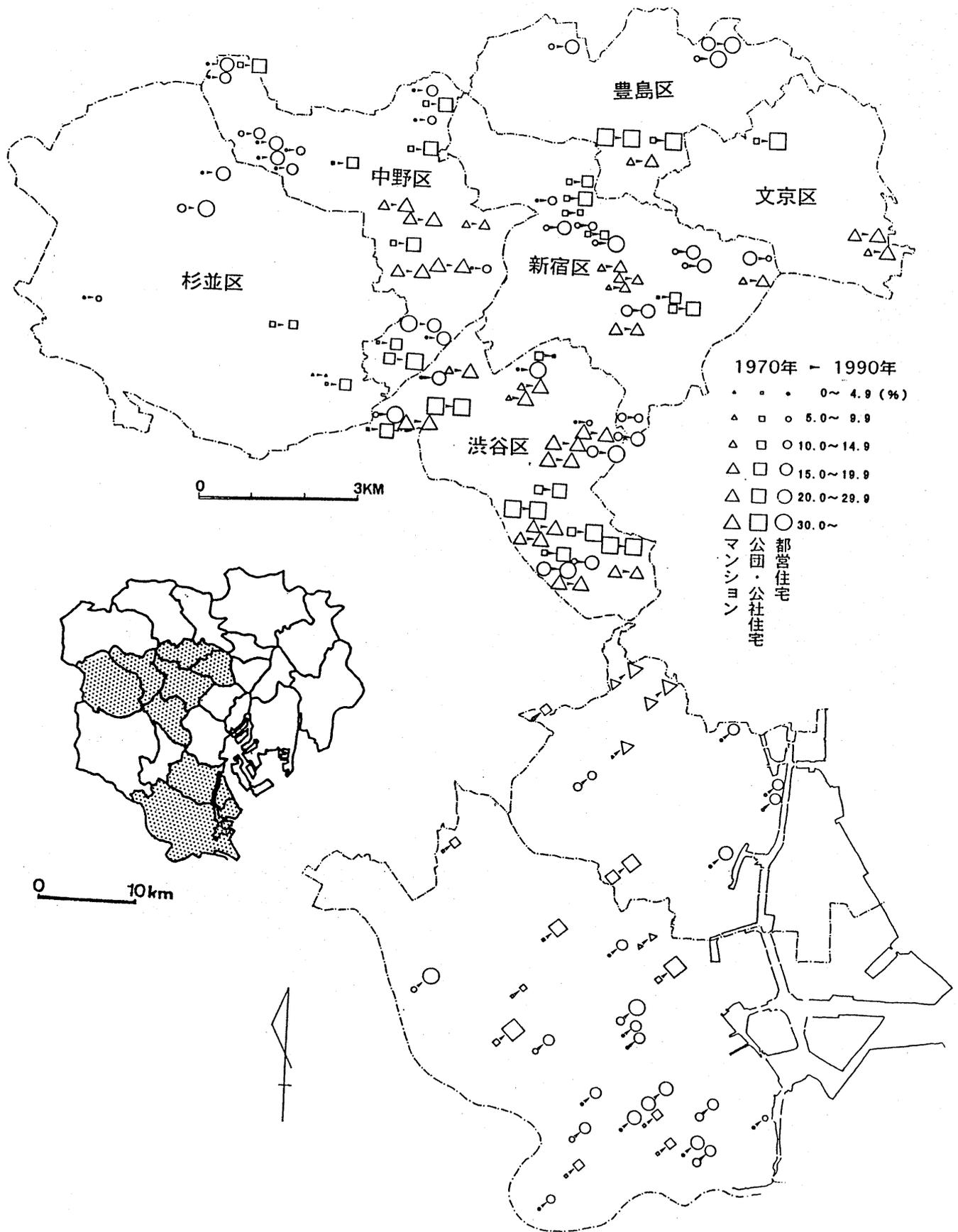
集合住宅のみならず、わが国における一般的傾向として世帯人員の減少が国勢調査の度

に明らかとなっているが、代表的な都市型住居形態の一つである集合住宅では1970年から1990年にかけてどのように変化をしたのであろうか。1人世帯率の変化をみることによって、地域ごとに世帯人員数の減少をとらえ、居住者の加齢と関連させて考察した。

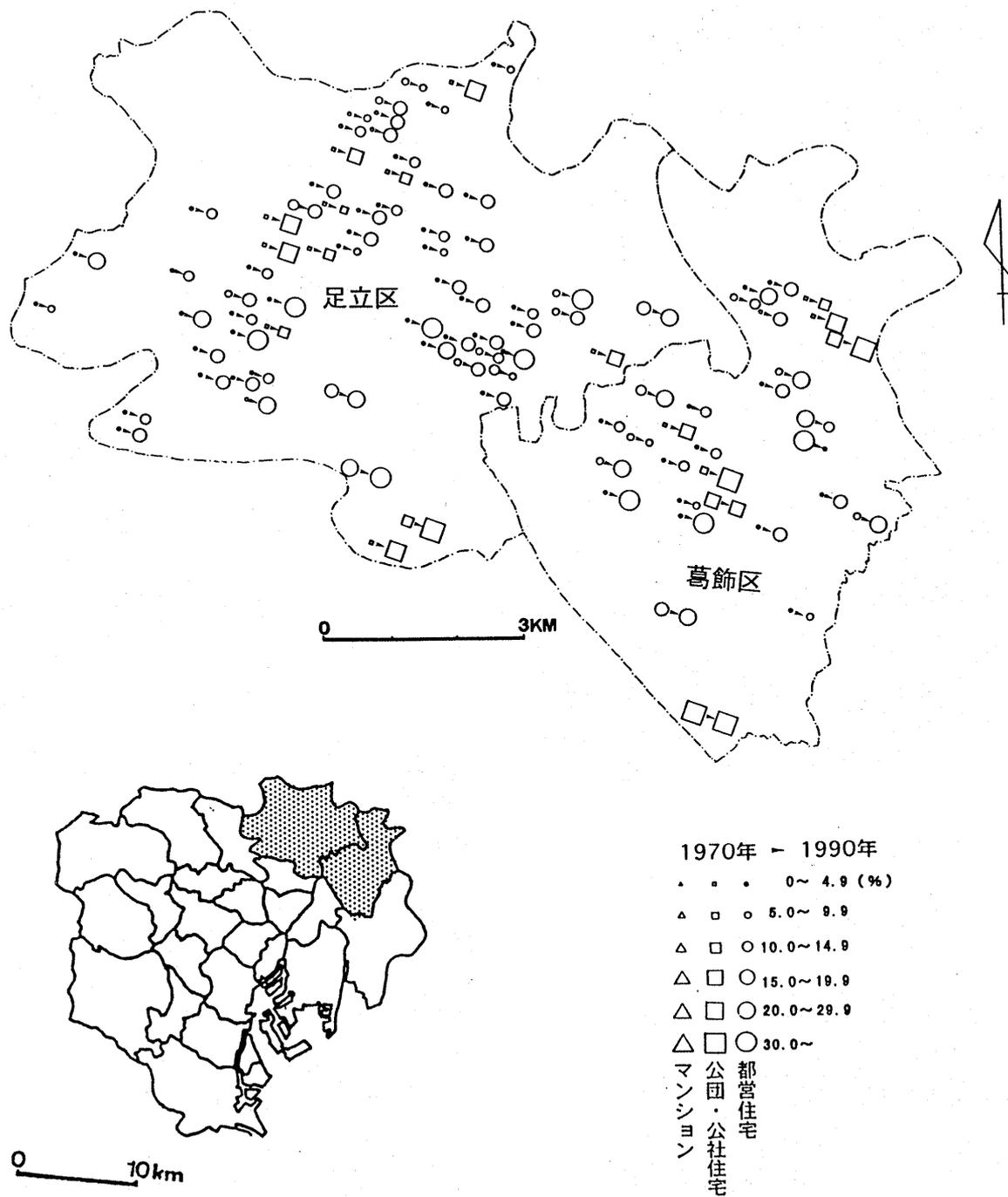
山の手地域の事例では、図Ⅲ-2-14に示すように、大部分の集合住宅で1人世帯率が高くなっているが、民間集合住宅に関してみると、新宿区では他の区に比べて1人世帯率が低い。公団住宅のなかに著しく1人世帯率が高いものが渋谷区や豊島区にみられるが、これらは市街地内部に供給された1人世帯用の公団住宅である。その他の公団住宅や公営住宅についてみると、1970年には5%未満の1人世帯率が大部分であったが、1990年には急激な増加となっている。1970年において高い1人世帯率の集合住宅が多かった渋谷区ではあるが、1990年には1970年時点で1人世帯率が低かった一部の民間集合住宅においても高くなった。

以上のような1人世帯率の増加は、ほかの地域にも共通してみられ、集合住宅における世帯人員数の減少は著しいものであるといえる。特に、1970年において1人世帯がほとんど居住していなかった公営住宅や公団住宅では、地域的な差異は、公営住宅についてみられ、足立区ではもともと1970年時点において1人世帯率が低かったこともあるが、1990年においても1人世帯率の増加がほかの地域に比べて少ない。

また、住宅の種類別にみると、建て替えなどによって多少の違いはあるものの、1人世帯率の増加が著しいのは公営住宅である。民間集合住宅は1970年と1990年の比較が可能な住宅が少ないこともあるが、渋谷区と同様に中野区や品川区では、1970年において1人世帯率が高いものが多く、1990年にはさらに増加している。



図III-2-14 集合住宅における1人世帯の変化(その1)(1970, 90年国勢調査より作成)



図III-2-14 集合住宅における1人世帯の変化(その2)(1970, 90年国勢調査より作成)

1人世帯率の変化と先に分析した高齢化との対応をみると、民間集合住宅では若年者の単身が多いことによるのか、1人世帯率の増加は高齢化と必ずしも対応しない。しかし、公営住宅や公団住宅においては、若年の単身者は少ないため、高齢化の著しい住宅では1人世帯率の増加も著しい。このことから、公営住宅における高齢化の状況が長期居住による加齢と世帯人員の減少によって引き起こされていることが推測される。

6. 小括

大都市内部の事例として東京都区部を対象として、中高層集合住宅居住者の特性を明らかにした結果、東京都区部において主流を占める中高層集合住宅居住者の年齢別人口構成は、多少の地域的差異や建築年代による差異がみられるものの、都営住宅や公団住宅などの公的借家の住宅グループ、民間の賃貸集合住宅からなる住宅グループおよび民間の分譲集合住宅や公的分譲の集合住宅などの住宅グループでそれぞれ特徴がみられ、ハウジングクラス（住宅階級）の概念でいわれるような住宅の種類による階層分化が指摘できる。すなわち、住宅の所有形態により居住者の年齢階層には特色がみられ、特に都営住宅における著しく高い老年人口率は、公団・公社住宅などにもかなりみられるものではあるが、民間集合住宅の居住者と比較すると両者の年齢構成には明瞭な差異が確認できた。また、1990年において老年人口率がそれほど高くない都営住宅であっても50～59歳人口率や最多年齢階層の分析結果から明らかなように、高齢化の前段階、つまり高齢者予備群的な年齢階層の集積がみられ、近い将来における深刻な高齢化が予測される。これらの集合住宅では、世帯人員の変化をみると、子どもの独立によって親が残留したことによる少人数世帯が多いことが明らかとなった。

高齢化の問題と対比される現象であるが、0～9歳人口の分析から都営住宅においては若年世帯に該当する年齢層の入居が少ないことが明かとなったように、今後の都心居住者の年齢階層のミックス化をはかり、都市内部における再活性化を検討するためにも、今後の都営住宅居住者の年齢別人口構成には慎重な対応が求められる。

本研究においても、前節において明かとなったように、民間の賃貸民間集合住宅では住み替えが多いため居住者の加齢の進行が遅く、公営住宅における居住者の高齢化が顕著であることが明かとなった。また、Ⅱ章の広島市内の集合住宅の事例でみられたような、市街地内部と郊外地域における公営住宅でみられた高齢化の進行度の地域的差異は、中心市街地のみを対象としたために、本節で対象とした東京都区部では顕著ではなかった。しかし、都心に近い地域では高齢化の進行が顕著な住宅が多かったのに対して、都区部周辺地域にあたる北部や東部では都心周辺地域に比べて高齢化がそれほど著しくない住宅も多かったが、それらの住宅では高齢化直前の50～59歳人口率が高く、入居当初の偏った年齢階層が平行移動的に加齢した状態で高齢化を迎えようとしていることが明らかとなった。

3節. 大都市郊外地域におけるサブマーケット別居住者特性とその変化

— 京都府南部地域の事例 —

前節でみたように、都市内部において住宅の種類ごとに居住者特性の相違がみられることが明らかとなった。本節では、郊外地域のみを対象として、戸建て住宅からなる住宅団地や公営住宅・公団住宅などの集合住宅からなる住宅地、およびミニ開発的な開発地に居住する世帯の特性を明らかにすることを試みた。特に、大都市圏において特徴的であるミニ開発についてその居住者の特性を明らかにしたいと考える。そこで本節では、ミニ開発の多いといわれる京阪神大都市圏のうち、京都府南部地域を対象地域とする。また、既存の在来集落をいくつか取り上げて、それらの居住者と近年の人為的開発地（住宅団地や集合住宅など）の居住者との比較も試みることにする。

1. 地域概観

京都市南郊地域は、京都市と大阪市の二つの大都市圏に挟まれた地域であり、1960年代以降の宅地化により急速に人口が増加した。当該地域において早くから人口増加がみられたのは向日市（当時は向日町）・長岡京市（当時は長岡町）、宇治市であり、1961年頃から兆候がみられた。その後の1965年から1990年にかけての人口の変化は、急激な宅地化のみみられた1965～70年の人口増加率は著しく高く、大山崎町では169.3%、長岡京市86.8%、向日市では78.4%、城陽市では78.0%、宇治市50.1%となっている。それらの地域に少し遅れて、公団による大規模開発のあった八幡市では1970～75年に118.2%、久御山町では41.6%の増加率であった。田辺町においても1965～70年に24.1%の人口増加率であったが、

より急激な人口増加となるのは、1980年以降のことであった。このほかの木津町、精華町などではまだ宅地化があまり進行していなかったため、人口は微増あるいは微減の状態であった。近年の増加率は関西学研都市開発が行われ、大規模な住宅団地造成が行われている田辺町、精華町、木津町などで高くなっている。特に、木津町では1985～90年の間に人口増加率は40.9%の高さであった。一方、新たな宅地化の少ない久御山町では、1985～90年に人口は微減(-1.8%)するなど、向日市や長岡京市などにおいても人口増加率は微増状態になった。

京都市の南側に隣接する宇治市や向日市、大山崎町には、繊維工業や自動車関連工場、食料品工場などが立地し、郊外の住宅地だけではなく、大量の就業機会を保有する地域でもある。また、久御山町には小椋池の干拓により広大な農地がひろがり、町域の南部では大規模な工業団地やミニ開発的な宅地開発が行われている。久御山町の工業団地は『久御山町史』によると旧京都飛行場とその周辺地域の土地利用を転用したものであるが、特に京奈和自動車道など主要道路の結節点に近いことから製造業や流通関係の倉庫も多く立地し、在来集落とは対照的な景観をなしている。

それに対して八幡市には、上述のような大規模な工業団地もなく、市域が中央部の市役所のある中心市街地、在来集落の分布する東部地域、そして丘陵部を造成して宅地化した西部地域に大きく分けることができる。西部地域には大規模な男山団地が含まれ、現在も田辺町に隣接した南部で宅地造成が進行中である。中央部には在来集落とその周辺部や隣接地に宅地のミニ開発地域が混在している。農村的景観の残る東部地域は市街化調整地域の設定や農業地域であることもあり、農地が広い面積を占め、集村形態をとった在来集落

が分布している。八幡市は男山団地の造成によって、旧来からの中心市街地、在来集落の点在する東部農村地域とは全く性格の異なる地域を抱えることとなった。

京都市南郊地域は、結ばれる鉄道ルートに大きく影響されて京都市の通勤・通学圏と大阪大都市圏に含まれる。1990年国勢調査によると、京都市への通勤・通学流動率が高いのはJR東海道線沿線にあり京都市に隣接する向日市の45.5%、向日市の南側にある長岡京市の32.3%である。しかしながらこれらの地域においても、大阪府への通勤・通学率は向日市では12.5%（うち大阪市7.2%）、長岡京市では17.8%（うち大阪市10.6%）となっており、二つの大都市圏に二分された状態である。また、東海道線沿線でも大阪府との境界にある大山崎町では自区内に大企業の立地もみられるため自区内への通勤も27.1%と多く、京都市への通勤・通学率は27.6%、大阪府22.8%と分かれている。

一方、JR奈良線や近鉄京都線で京都市と結びつく宇治市では、京都市への通勤・通学率は34.6%で、また宇治市の南側に位置する城陽市では30.7%となっている。これらの市では大阪府へはそれぞれ7.3%（うち大阪市3.9%）、7.1%（うち大阪市3.6%）と低い通勤・通学率である。その南側に位置する田辺町では、自区内が38.7%と高く、京都市20.5%、大阪府17.8%（大阪市8.1%）、奈良県4.5%となっている。自区内に立地する大学の影響を除くために通勤者に限ってみても、自区内36.8%、京都市20.1%、大阪府9.6%であり、整備されたJR学研都市線により大阪市と結ばれているため、京都市への結びつきとともに大阪府への通勤・通学が多い。

さらに田辺町の南側に位置する木津町、精華町では、京都市への通勤・通学率は、それぞれ7.8%、13.3%と低い。それに対して、これらの町では時間距離の短い大阪府や奈良県

内への通勤・通学流動が多く、木津町では大阪府23.4%（うち大阪市15.4%）、奈良県20.5%（うち奈良市14.8%）となっており、精華町においても大阪府20.6%（うち大阪市12.3%）、奈良県13.6%（うち奈良市10.0%）と京都市よりも大阪市や奈良市に通勤・通学者が多い。同様に、加茂台団地のある加茂町でも京都市へはわずか3.7%の通勤・通学率で、大阪府24.8%、奈良県21.0%と京都市との関係は弱い。また京阪本線沿線の八幡市では、他の市町村と異なった通勤・通学状況を示しており、市平均では京都府内23.5%（うち京都市16.4%）、大阪府41.3%（うち大阪市18.2%、隣接の枚方市11.9%）であるが、大規模住宅団地である男山団地では最寄りの公共交通機関が京阪本線楠葉駅であるため京都市への通勤・通学者がさらに少なく、大阪府への通勤・通学が半数以上を占めている。また、八幡市と城陽市の中間に位置し、鉄道沿線にない久御山町における通勤・通学先は、自地区内に工業団地や流通団地があることから自地区内52.1%、京都市が22.2%、次いで宇治市が9.1%となっており、隣接する城陽市や八幡市への流出は少ない。これは、交通ルートや木津川などの地形の制約などによるものと思われる。

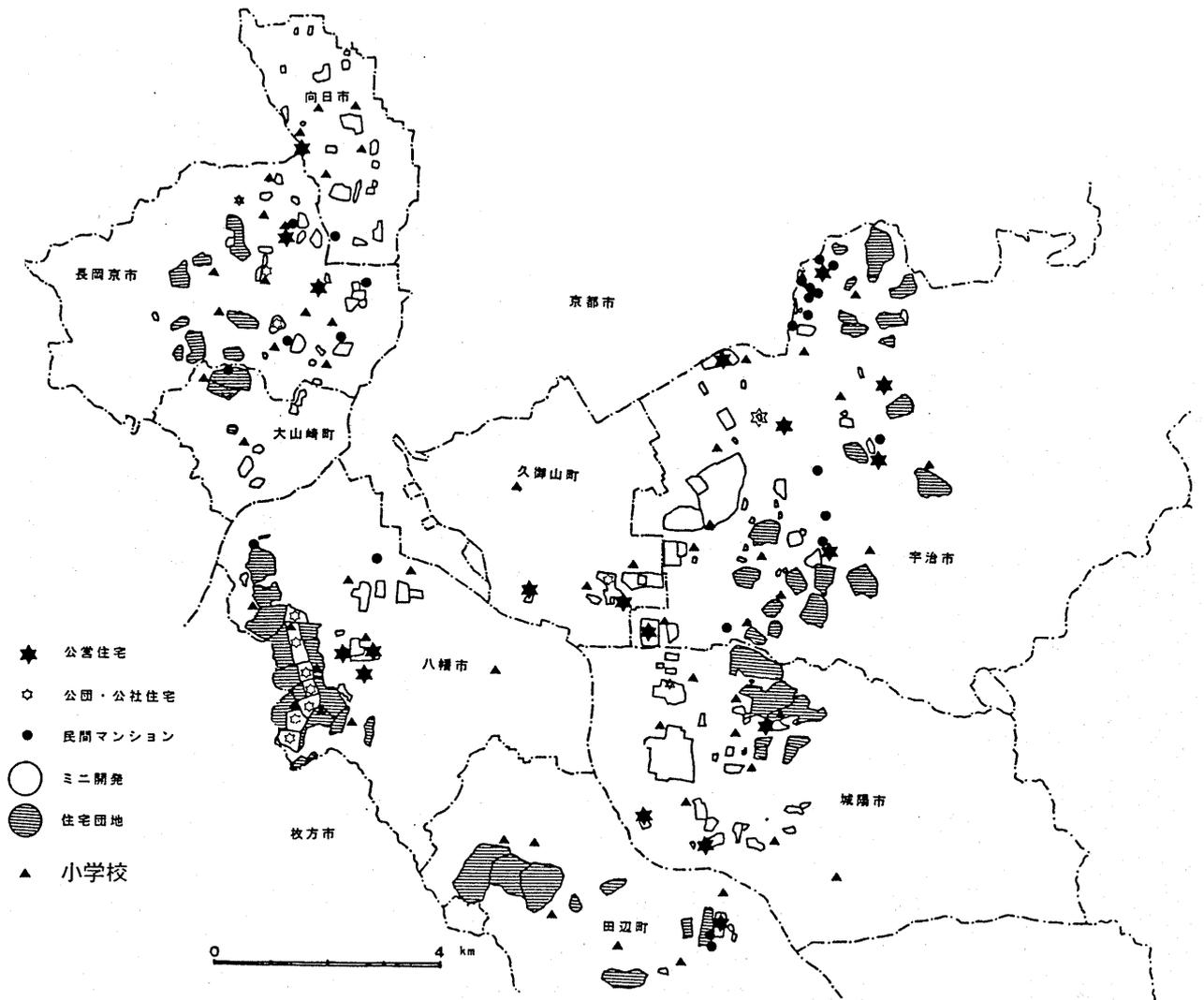
これらの京都市南郊地域は、宇治市・長岡京市・八幡市・城陽市をはじめ高度経済成長期において激しく都市化の進行した地域であったが、それぞれの都市化の進行程度および都市化の様相にはいくつかの共通点およびそれぞれ異なった性格を帯びている点がある。

まず、宅地化の共通点に関しては、集落形態から判断して、既存の在来集落との関係においていずれの市町において希薄な関係となっている開発地が多い。例えば、宇治市の琵琶台団地や折居台団地などをはじめとして、八幡市の男山団地では丘陵地上にあるため在来集落とは地形的にも距離的にも乖離し、また、田辺町の松井ヶ丘団地や花住坂団地など

も旧来の集落からは著しく離れた丘陵地に造成され、飛び地的な分布形態で空間的にも孤立した形態をとることが多い。

これらの丘陵地に造成された住宅団地では、八幡市の男山団地のように住宅団地内に学校などの教育施設や商業施設などの生活関連施設を計画的に配置したものもあるが、そのような住宅団地は例外的である。図Ⅲ-3-1に示すように、当該地域内の大部分の住宅団地では、供給戸数が多くても学校などの公共用地を住宅団地内に予め整備したものは少なく、宇治市の大部分の住宅団地をはじめとして、城陽市の城陽団地や城陽宮の谷団地や、田辺町の松井ヶ丘団地などのように、地元自治体が後追いの住宅団地の隣接地に学校を建設したような事例がほとんどである。このような開発形態となった原因は、宅地開発に対して行政側の宅地開発指導要綱などによる開発規制が遅かったことや、宅地開発指導要綱施行直前の駆け込み的な開発が多かったことによるものと思われる。

また、八幡市の男山団地の例にみられるように、既存の市街地に比べてあまりにも大規模¹⁾であるために、既存の中心集落とはほとんど関係することがなく、いわば独立した地域として存在している感を受けざるを得ない住宅団地もある。事実、現地のバス停の時刻表に記載されている男山団地からの行き先は最寄り駅である京阪本線楠葉駅（大阪府枚方市）が圧倒的に多く、商業施設も充実していることもあって、男山団地から在来市街地の中心部である市役所へのアクセスより隣接の枚方市の楠葉地域へのアクセスが上回っている。また、八幡園内や八幡双栗などのミニ開発的な住宅地でいく人かの住民から聞き取りの結果、枚方市の楠葉駅前に買い物に出かけることが多いとのことからも明らかなように、旧来からの既存集落の中心性を奪う存在になっている。さらに、小学校などの公共施設が



図III-3-1 研究対象地域

男山団地内にあるため、学校行事を通じた在来集落と住宅団地の住民の交流が少なくな
ざるを得ない。

丘陵地域での住宅団地開発との相違点としては、当該地域に特徴的な平地部のミニ開発
があげられる。ミニ開発は、小規模であるがゆえに抱える様々な問題が指摘され、特に、
平野部において虫食いの的に開発されている。ミニ開発は、概念的な定義はないが、『ハウ
ジング辞典』によると開発規模が1000㎡未満、一区画が100㎡未満、建て売り分譲住宅であ
ることで大方の合意がある(p. 172)。本研究においても、上記の定義を参考としていくつか
のミニ開発を抽出し、1990年国勢調査の基本単位区の集計単位で統計資料を得られたもの
を研究対象とした。本研究では、開発規模が1000㎡以上の大規模なものであっても、供給
される住宅の一区画が100㎡未満の狭小な住宅からなる住宅地であればミニ開発として扱う
ことにした。なぜなら、多くのミニ開発は、1968年に制定された都市計画法による一定規
模以上の開発に許可が必要とされるため、開発業者はそれを避けて開発単位を小さくして
次々と連続的に小規模な開発を行うので、地図から判断するには規模が大きい住宅地と
して読み取られる。そのため、基本単位区で取り扱うことのできるミニ開発地には、必然
的に大規模なものが含まれてしまい、実際に当該地域内に無数に点在する小規模なミニ開
発の大部分は、基本単位区の集計単位では小規模なため隣接する住宅地と合計され、単独
で統計資料を得ることが難しい。また、一区画がたとえ100㎡以上であっても、開発面積が
狭い造成地の場合も周辺市街地に寄生している点において、本研究ではミニ開発に含めて
扱った。

これまでミニ開発に居住する世帯の特性については、地理学で扱われることは少なかっ

たため、たとえ部分的ではあってもそれらを明らかにすることは、本研究の目的である住宅の種類ごとの居住者特性を明らかにする点において意義深い。

ミニ開発には極めて多い問題性が指摘され、前述の指摘のように、周辺施設に教育施設を依存することから公共施設のただ乗りの存在であることや後追いの整備の必要性から地元行政の財政を圧迫することのほかに、袋小路的な道路配置や道路復員の狭さの問題からくる防災上の問題、私道が多いことによる道路管理の問題、排水施設の問題、販売価格の割高なこと、計画的な都市建設の障害となることなど、居住する住居の水準の低さに対する指摘とともに、居住環境に対する問題の指摘も多い。

特に、図Ⅲ-3-1に示すように、ミニ開発では小・中学校が住宅地内に敷設されておらず、既存集落にある小・中学校に依存している。先に指摘した住宅団地での問題と同様に、宇治市や城陽市、向日市などに数多くみられる平野部のミニ開発では、前述した丘陵地の住宅団地と同様に、開発業者が継続的に小規模な開発が繰り返すことによって公共用地の提供を免れた結果、大規模になったにも関わらず住宅地内に学校施設が全くない。そのため、隣接地に行政が応急的に学校建設をして対処したと思われるような小・中学校の分布形態となっており、この点において宅地開発が行政側の財政を圧迫したとも考えられる。

2. 住宅状況

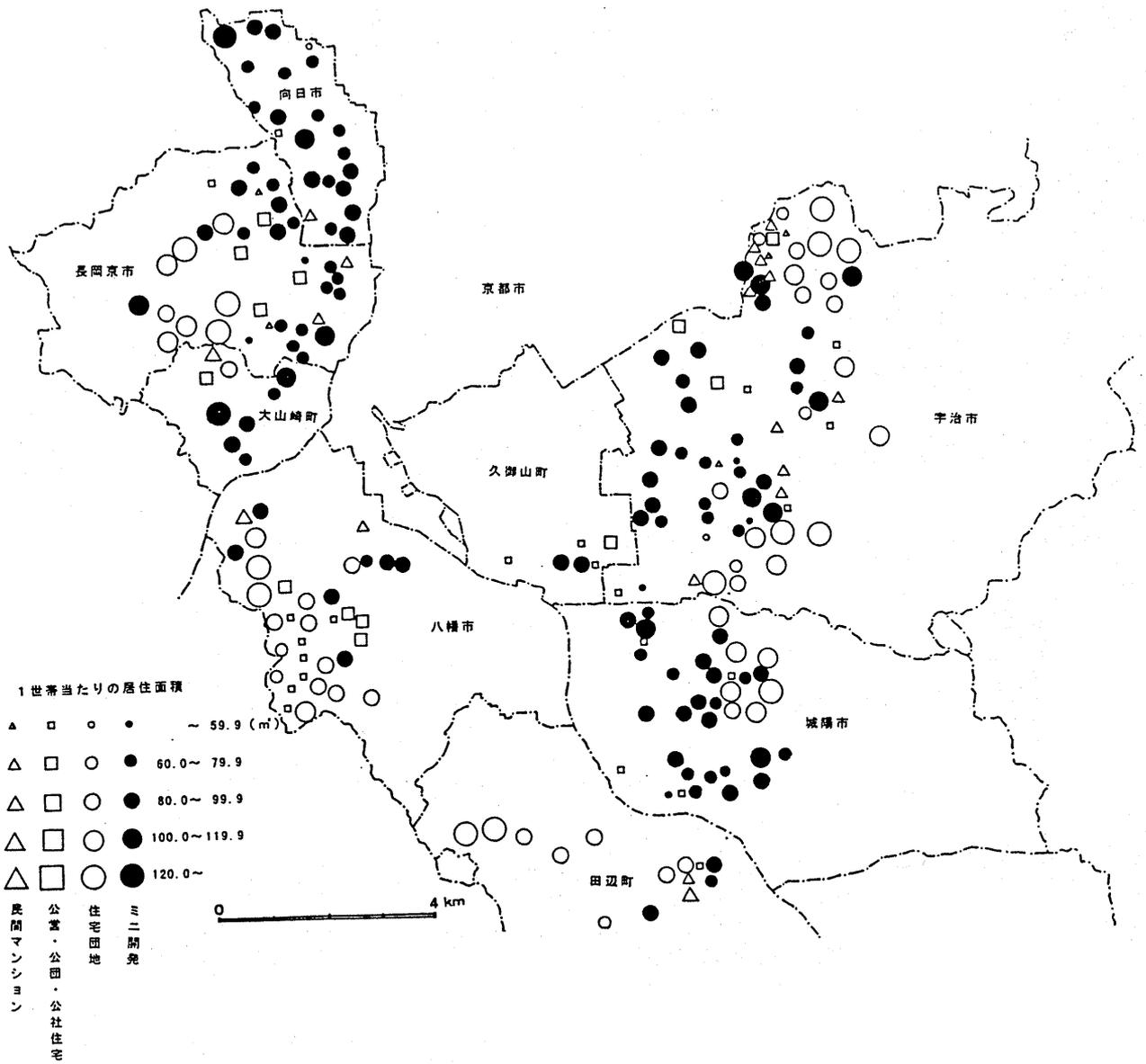
当該地域における住宅状況は、1990年の持ち家率で見ると、大規模住宅団地やミニ開発の多い宇治市(73.1%)、城陽市(82.1%)や在来集落と大規模住宅団地からなる精華町(84.9%)などでは持ち家率が高い。一方、八幡市や久御山町では公営・公団・公社の借家率がそれぞれ22.9%、28.0%あり、持ち家率は60%弱である。また、民間賃貸住宅がともに27.

1%をしめる長岡京市や向日市においても持ち家率は約65%である。大規模住宅団地が立地する田辺町では、町内の大学に関連した民間賃貸住宅も多いため民間借家率が19.3%あり、持ち家率は68.7%である。

以下では、各住宅団地やミニ開発、集合住宅ごとに住宅の所有状況と世帯当たりの居住面積について検討する。

持ち家率に関してみると、宇治市や城陽市などの丘陵地にある戸建て住宅からなる住宅団地やミニ開発地では、大部分で持ち家率が90%以上と高く、向日市や長岡京市のミニ開発地においても80%以上の持ち家率がほとんどである。八幡市においても、公団の賃貸住宅群からなる男山団地の一部や府営住宅などの住宅を含む住宅地を除き、ミニ開発的な住宅地を含めて大部分の住宅地では持ち家率が高い。城陽市においても、枇杷荘などのいくつかの住宅地で周辺地域の工業団地と関連する民間アパートの立地により民間借家率が高い。一方、木津町、精華町では、大規模住宅団地のなかに大量の公団賃貸住宅があるため、持ち家率の低いものもある。

次に、世帯当たりの居住面積に関してみると、図Ⅲ-3-2に示すように、居住面積は住宅の所有状況及び住宅の種類、建築形態との関連が非常に深く、戸建て住宅からなる持ち家率の高い地区では広く、公団分譲などの中層集合住宅群からなる地区では持ち家率が高くとも60㎡未満のかなり狭小な住宅である。宇治市や城陽市では、丘陵地の住宅団地の居住面積が120㎡以上で平野部の住宅地のそれを上回っている。特にミニ開発的な住宅地ではほとんどが戸建ての持ち家であっても世帯当たりの居住面積が70㎡未満である。ミニ開発地の多い向日市や長岡京市においても、大部分のミニ開発地の居住面積は70㎡未満となってお



図III-3-2 世帯当たりの居住面積

り、丘陵地の住宅団地内の住宅とは居住面積にかなりの違いがある。久御山町においても在来集落の居住面積は広く、府営住宅や公団住宅などの賃貸住宅では狭い。八幡市の男山団地に関してみれば、住宅の種類、所有形態により著しく居住面積に差がみられ、公団賃貸住宅と戸建て持ち家住宅との格差は大きい。このほか八幡市についてみると、在来集落や西山団地などの戸建て住宅で居住面積が広く、公営住宅の含まれる住宅地では狭い。

図化はしていないが1世帯当たりの室数も関連させてみると、公営借家や公団借家などで約3室弱、戸建ての持ち家住宅中心の住宅地では4~5室の居住面積であり、さらに男山団地に隣接した八幡市西山団地では6室以上である。このような1世帯当たり6室以上の室数は居住面積とも密接な関係がみられ、1世帯当たり120㎡以上を占める住宅団地では1世帯当たり6室以上の住宅となっている。宇治市や城陽市では1世帯当たり100㎡以上の広い住宅団地は、丘陵地に位置するものが大部分であり、そのような住宅地では部屋数も5室以上（しかも6室弱）となっている。また久御山町では公団借家住宅の42.4㎡を最も狭小とし、そのほかのミニ開発的な住宅地域でもほとんどが100㎡以下であった。この数値は在来集落の世帯当たりの居住面積である150㎡弱と比較して非常に狭小な居住水準であるといえる。

以上のように、住宅地域や住宅の種類ごとにみた住宅の居住空間の大小は、住宅のサブマーケットごとにいかに居住状況に違いを生じさせているのかを示すものであり、「住宅階級(housing class)」を示す一つの指標といえる。以下では、異なる居住状況のもとで住宅の種類ごとにどのように居住者の住み分けが生じているのかについて検討する。

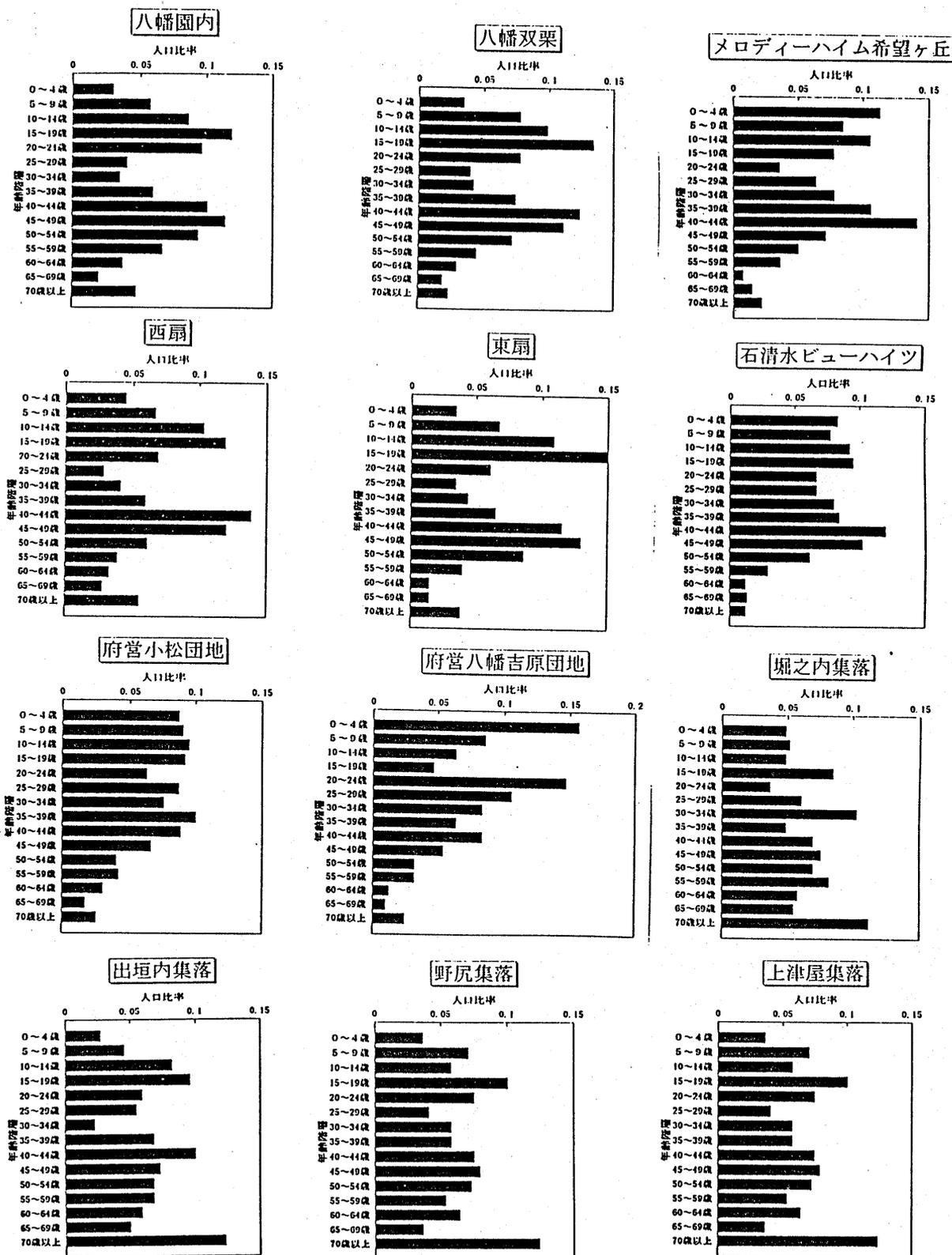
3. 住宅のサブマーケット別にみた居住者特性

①年齢別人口構成

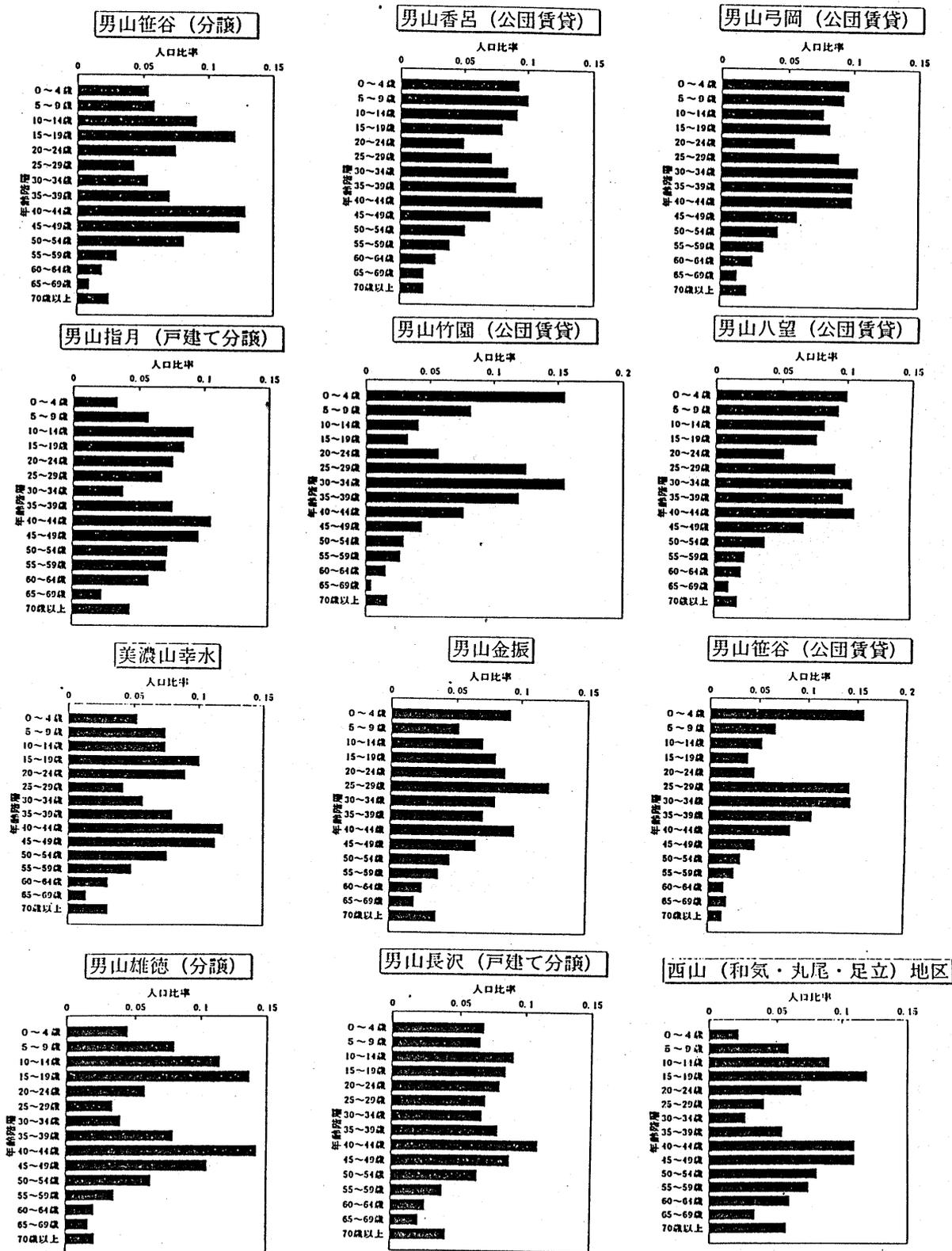
住宅地ごとにみた居住者の年齢別人口構成は、図Ⅲ-3-3に示すようになった。八幡市についてみると、八幡園内、八幡双栗、西扇などの事例にみられるように、1970年代後半に造成された住宅地では、40歳代と10歳代の年齢階層が突出して多くなっており、20歳代は少ない。これに対して在来集落では70歳以上の比率が非常に高く、また最多年齢階層への年齢階層の集中も弱い。またメロディハイム希望ヶ丘などの分譲マンションにおいては、40歳代の年齢階層の比率が高い。さらに公営住宅についてみると府営八幡吉原団地にみられるように20歳代前半の年齢階層への集中が顕著であり、子供の年齢階層も5歳未満が突出して多くなっている。

さまざまな住宅の種類が計画的に配置されている男山団地について詳細にみると、住宅の種類によって年齢別人口構成に明瞭な違いがみられることがわかる。公団の賃貸住宅からなる男山弓岡、男山香呂、男山八望、男山竹園、男山笹谷ではいずれも世帯主に該当する年齢階層が25～39歳に集中しており、それらの世帯の子供の年齢階層も9歳以下に集中している。特に男山竹園、男山笹谷では世帯主の年齢階層、子供の年齢階層のいずれも若く、年齢階層に著しい偏りがみられる。また分譲タイプの中層集合住宅では、賃貸タイプと居住者の年齢階層が異なり、男山雄徳、男山笹谷では世帯主の年齢階層は40歳代が最も多く、子供の年齢階層も10歳代が最も多くなっている。さらに戸建て分譲住宅の多い男山長沢では40歳代が多くなっている。同様に戸建て分譲住宅からなる近隣の男山指月（式部園団地）、西山（和気・丸尾・足立）地区においても40～50歳代の年齢階層と10歳代から20歳代前半の年齢階層の比率が高い。

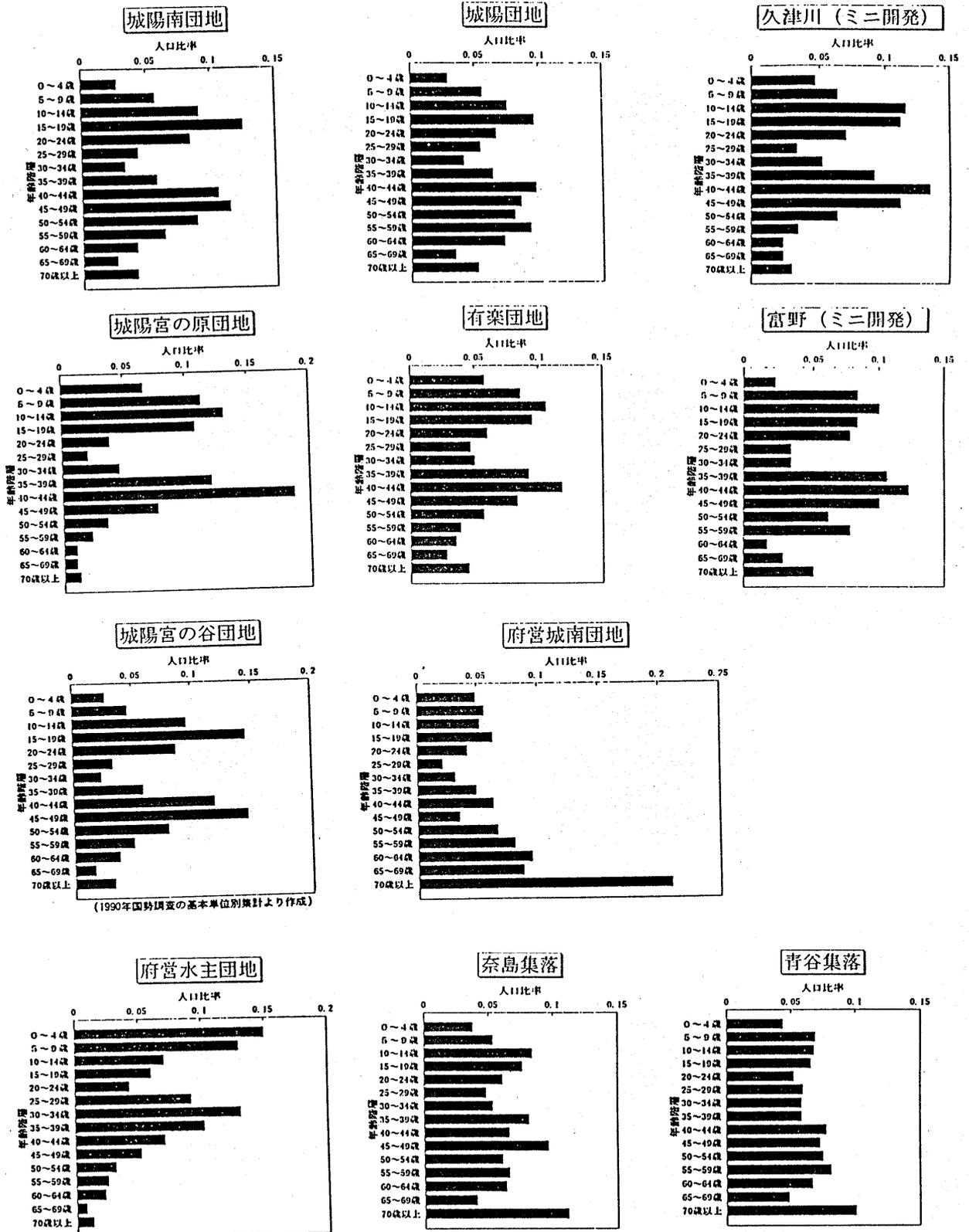
城陽市についてみると、城陽団地や城南団地などの住宅団地で顕著なように、40歳代と



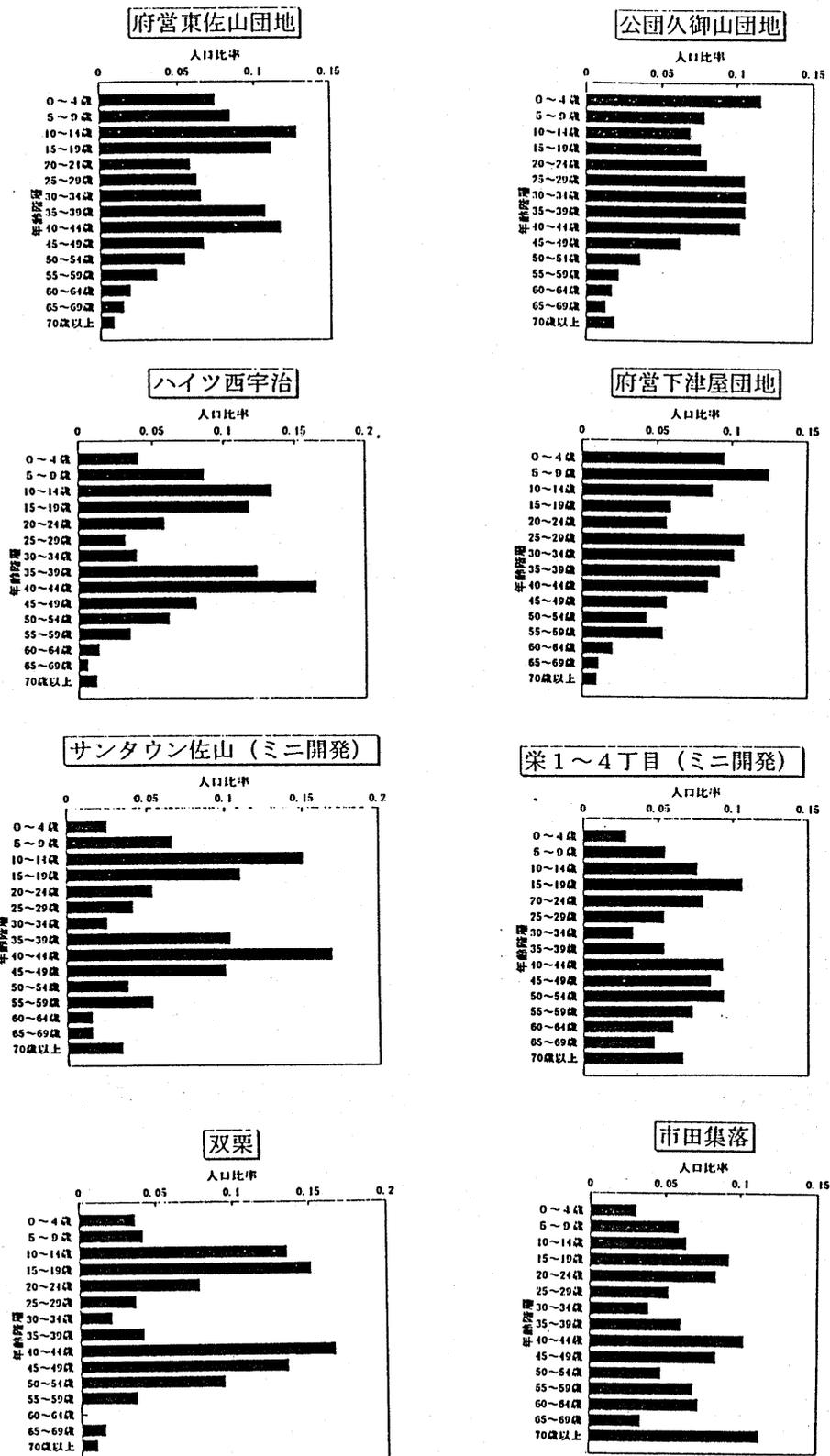
図III-3-3 住宅地別にみた居住者の年齢別人口構成（その1 八幡市） 1990年国勢調査より作成



図III-3-3 住宅地別にみた居住者の年齢別人口構成 (その2 八幡市)



図III-3-3 住宅地別にみた居住者の年齢別人口構成 (その3 城陽市)

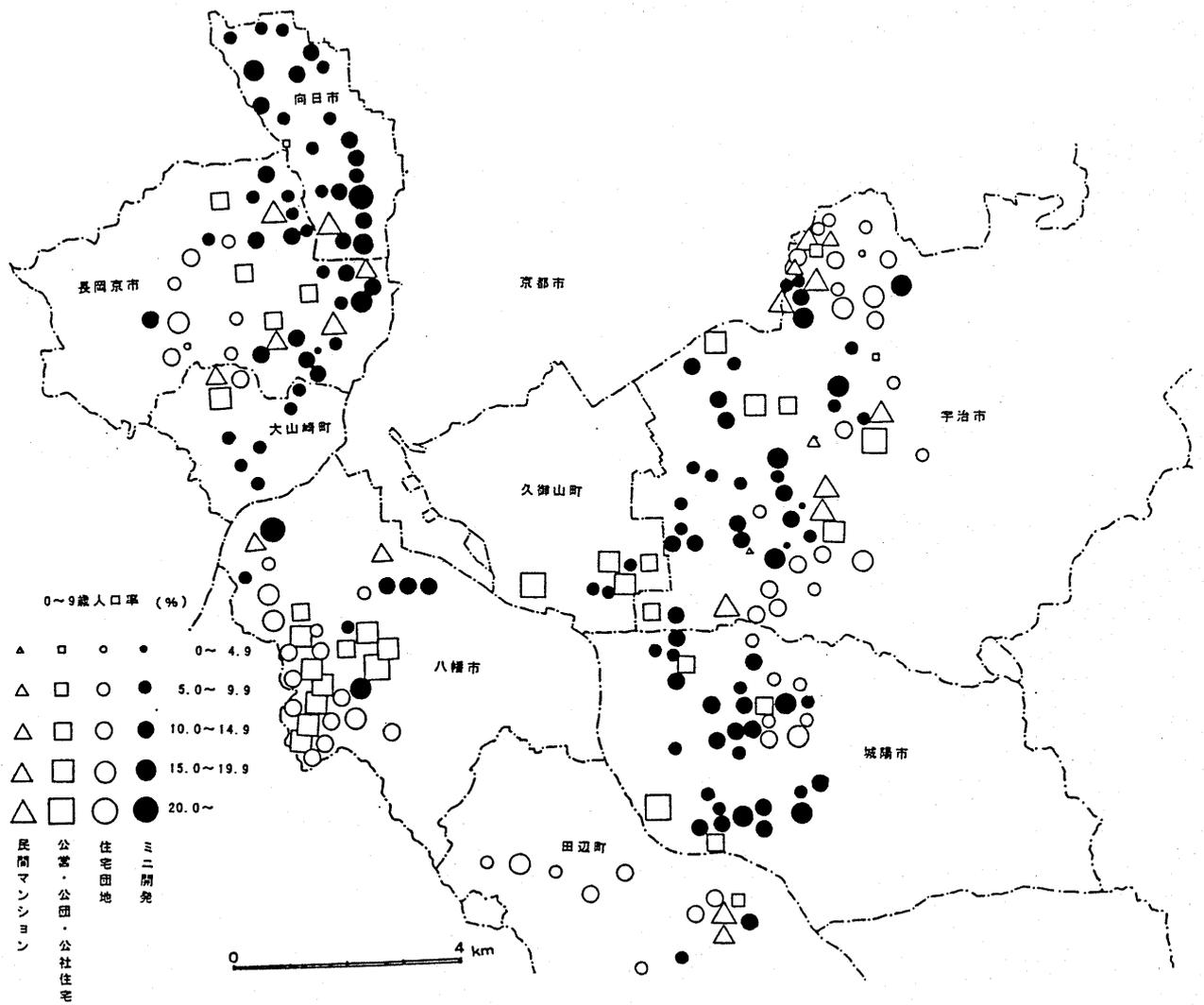


図Ⅲ-3-3 住宅地別にみた居住者の年齢別人口構成(その4 久御山町)

10歳代の年齢階層の比率が高く、20歳代は低い。特に、城陽宮の原団地や城陽宮の原団地における40歳代への人口集中は著しい。また、ミニ開発地においても同様の年齢階層の偏りがみられる。府営住宅では水主団地の年齢階層が著しく若く、世帯主に該当する年齢階層も25～39歳に集中しており、年齢階層の偏りが著しい。一方、同じ府営住宅でも城南団地では70歳以上の人口率が20%以上を占めるほど非常に高い。在来集落に関しては八幡市での事例と同様に老年人口率が高い。また、久御山町では、公団久御山団地、府営下津屋団地などの公的借家において25～44歳の年齢階層と14歳以下の年齢階層の比率が高いが、府営東佐山団地ではそれらより若干高い年齢階層の人口率が高くなっている。

比較対照の在来集落に関しては、城陽市、八幡市、久御山町のいずれにおいても老年人口率が非常に高くなっている。

次に、研究対象地域内で年齢別人口構成の空間的パターンをみるために、まず、住宅地別に0～9歳人口率の分布をみた。その結果、図Ⅲ-3-4に示すように、八幡市男山団地内の公団賃貸住宅や、宇治市、長岡京市などの民間分譲マンションで高い比率となっており、このほかに宇治市や城陽市の開発の新しい住宅団地やミニ開発においても高い比率となっている。しかし、宇治市、城陽市、長岡京市などの開発時期の古い住宅団地やミニ開発では10%未満のものが多くなっており、住宅地開発が複雑な分布パターンで、ミニ開発がすでに開発された地域内で空白を埋めるような形で進められているため、地域的な差異をみいだすことは困難であった。先に住宅地ごとの年齢別人口構成で述べたように、世帯主の年齢層の偏りに対応して子どもの年齢層にも偏りが生じている。そのため、開発の新しい住宅地には学校施設の増設が必要となり、開発時期が古い住宅地では子どもの減少が生じ



図III-3-4 研究対象住宅地における0~9歳人口率

る。

少子化現象は全国的な現象であるため当該地域のみ現象であるとはいえないが、例えば、男山団地では大規模な住宅団地でありながら、わずか4年間という短期間に入居が集中したため居住者の年齢階層の偏りによる影響が指摘される。表Ⅲ-3-1に示すように、小学校の学級数と児童数の推移をみると、1989(平成元)年に208学級、9733人であったが徐々に減少し、1994(平成6)年には182学級、5620人となっている。また、中学校の在籍生徒数も表Ⅲ-3-2に示すように、1989(平成元)年の3758人から1994(平成6)年には2739人とわずか6年間で約30%の著しい減少である。この期間における各学年の学級数と児童・生徒数の推移をみても、低学年ほど減少数が多く、世帯のライフステージの偏りからくる弊害が現れている。小学校別にみると男山団地内の八幡第二、第三、第四、第五小学校において在籍児童数が学年ごとにわずかながら減少がみられるが、戸建て住宅のみでしかも分譲から長期間を経過している住宅地に隣接する橋本小学校では小学校高学年に比べて低学年の児童数は約半数である。このような結果は、先に検討した年齢別人口構成と考え合わせてみて推測されるように、単なる少子化に伴う児童・生徒数の影響もさることながら大規模住宅団地内の小・中学校の児童数の減少もある程度みられ、年齢別人口構成の偏りがもたらした影響とが重なったために生じた現象であると考えられる。

老年人口(65歳以上)率についてみると、当該地域は新興の住宅開発地を多く含んでいるために、老年人口率が京都府平均よりも低い。例えば、八幡市のように市平均で7.1%と全国平均と比較してもかなり低い老年人口率となっている。しかしながら住宅地ごとにみると市内における地域差が顕著である。図Ⅲ-3-5に示すように、在来集落において高齢化が

表Ⅲ-3-1 八幡市の小学校における学年別児童数の推移

各年5月1日現在

区分	年次	平成元年	平成2年	平成3年	平成4年	平成5年	平成6年
学 校	数	10	10	10	10	10	10
教 員	数	281	270	263	256	257	251
総 学 級	数	208	204	200	193	185	182
1 学 年	学 級 数	31	32	30	31	29	26
2 学 年	学 級 数	32	31	31	28	30	29
3 学 年	学 級 数	34	30	31	32	27	28
4 学 年	学 級 数	34	34	29	31	30	28
5 学 年	学 級 数	33	33	34	28	30	30
6 学 年	学 級 数	33	33	33	32	28	30
障 害 児	学 級 数	11	11	12	11	11	11
総 見 童	数	6,733	6,524	6,195	5,994	5,837	5,620
	男	3,533	3,416	3,221	3,127	3,046	2,898
	女	3,200	3,108	2,974	2,867	2,791	2,722
1 学 年	学 級 数	1,074	1,105	965	974	969	812
2 学 年	学 級 数	1,028	1,031	1,078	940	955	944
3 学 年	学 級 数	1,086	1,014	1,020	1,057	916	941
4 学 年	学 級 数	1,101	1,062	989	996	1,035	897
5 学 年	学 級 数	1,210	1,080	1,053	966	972	1,024
6 学 年	学 級 数	1,200	1,192	1,057	1,030	956	969
障 害 児	学 級 数	34	40	33	31	34	33

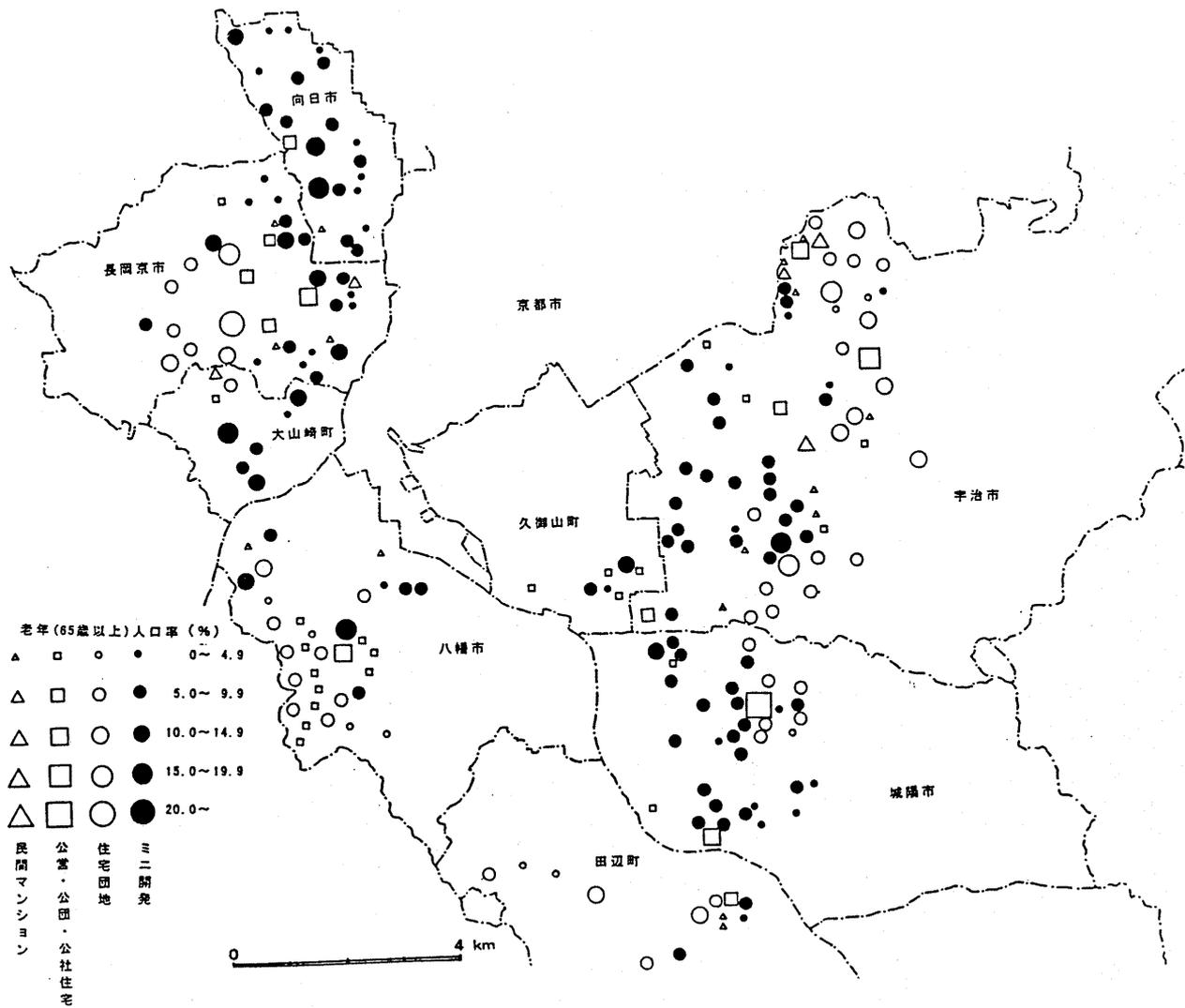
(資料：「八幡市統計書」)

表Ⅲ-3-2 八幡市の中学校における学年別生徒数の推移

各年5月1日現在

区分	年次	平成元年	平成2年	平成3年	平成4年	平成5年	平成6年
学 校	数	4	4	4	4	4	4
教 員	数	182	183	172	165	164	157
総 学 級	数	101	97	92	89	86	81
1 学 年	学 級 数	32	29	29	27	26	24
2 学 年	学 級 数	33	31	28	29	27	26
3 学 年	学 級 数	31	32	30	29	29	27
障 害 児	学 級 数	5	5	5	4	4	4
総 見 童	数	3,758	3,573	3,347	3,150	2,961	2,739
	男	1,923	1,836	1,773	1,672	1,572	1,424
	女	1,835	1,737	1,574	1,478	1,389	1,315
1 学 年	学 級 数	1,184	1,110	1,083	975	932	854
2 学 年	学 級 数	1,288	1,170	1,093	1,065	963	926
3 学 年	学 級 数	1,265	1,272	1,150	1,091	1,048	949
障 害 児	学 級 数	21	21	21	19	18	10

(資料：「八幡市統計書」)



1990年国勢調査より作成

図III-3-5 研究対象住宅地における老年(65歳以上)人口率

進行しているのに対して、男山団地などの公団住宅や公営住宅を含む地域では老年人口率が未¹⁵満と極めて低い。また、男山団地内においても集合住宅地域の方が戸建て住宅地域に比べて老年人口率が低くなっている。城陽市についてみると、老年人口率の高いのは府営城南住宅であるが、同じ府営住宅でも西部の水主住宅では低い。城陽市では分布図からわかるように在来集落の高齢化に比べて、住宅地における高齢化に関してみれば地域的な差異が少なく、全体的に老年人口率が低い。久御山町についてみると、公団住宅や府営住宅などの借家からなる住宅地で老年人口率が低く、在来集落で高くなっており前述の八幡市や城陽市と同様である。

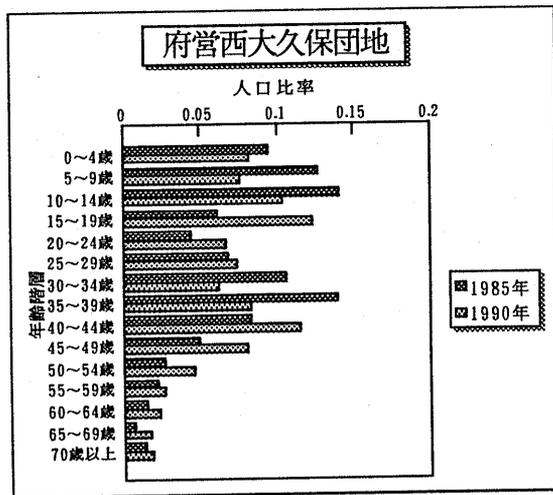
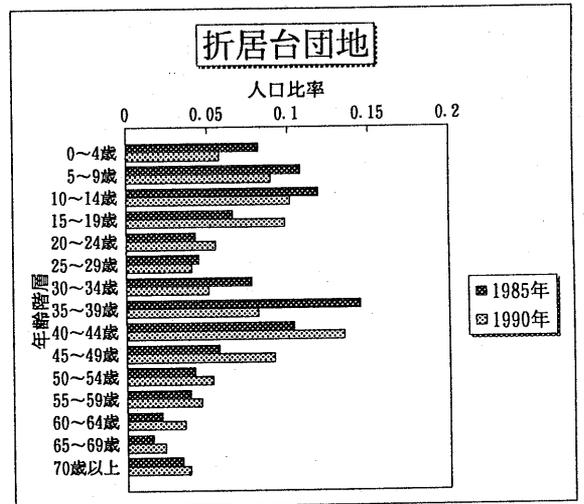
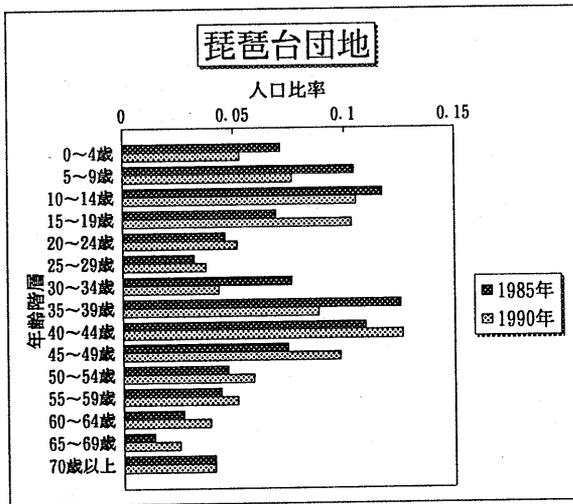
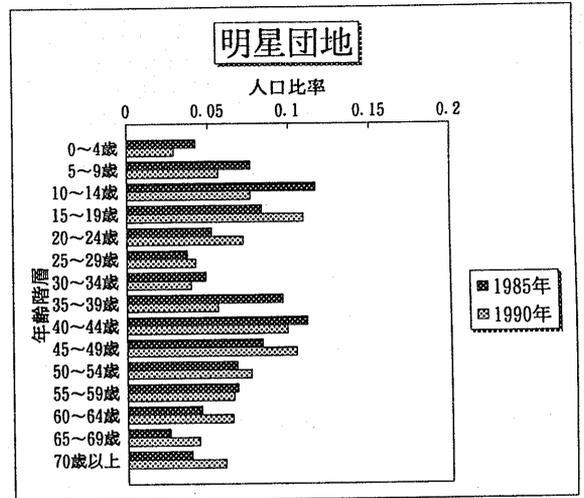
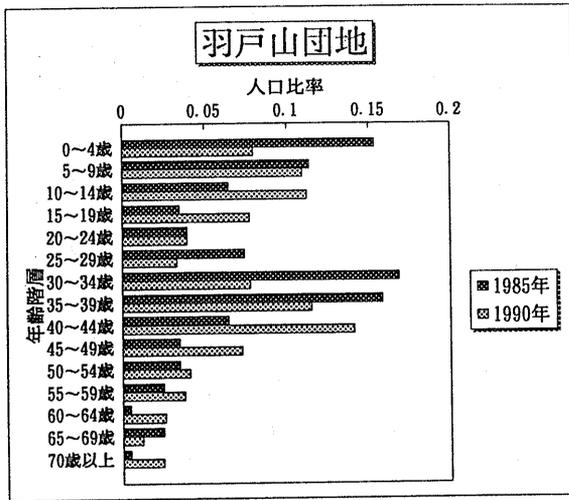
高齢化の点からみると、在来集落に比べて老年人口率があまり高くないため高齢化の進行がみられていないということにはなる。しかしながら高齢化の前段階である50歳代あるいは40歳代の「いわゆる団塊の世代」が極端に高い比率を示しており、しかも定着率が高いならば極めて危険な状況であるといわざるを得ない。

なぜなら親の世代の自然な加齢に伴う高齢化が「絶対的高齢化」であるならば、核家族で入居しているために子供の世代が成長し独立することにより、親の世代のみが残留することによって分母の減少で比率が異常に高くなる「相対的高齢化」というべき現象が加わることになるためである。このような相対的高齢化のメカニズムとしては、住居の狭さと深い関係があると考えられる。2世帯の居住に耐えうる居住面積ならば、多少なりとも核家族化が妨げられると考えられるが、実際には戸建ての広い住宅において高齢化は進行している。しかし住宅団地における居住者の高齢化は、住宅団地への入居者の年齢階層は都市内部や郊外地域の集合住宅より高い年齢階層も多かったため、入居時においてかなりの

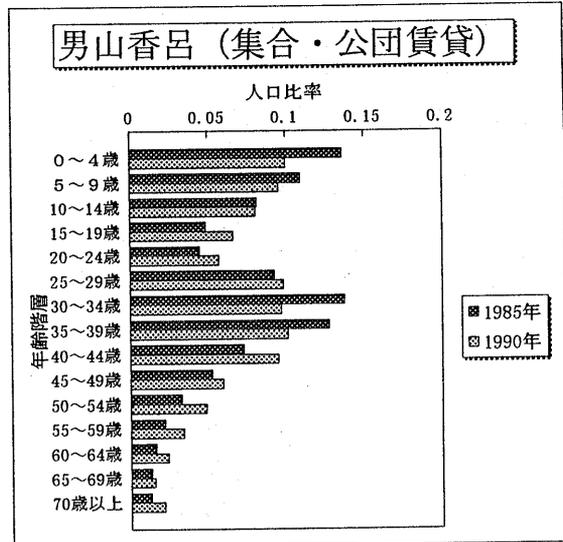
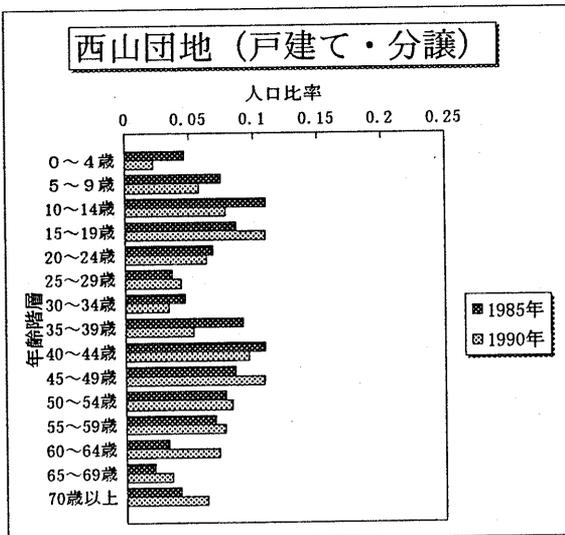
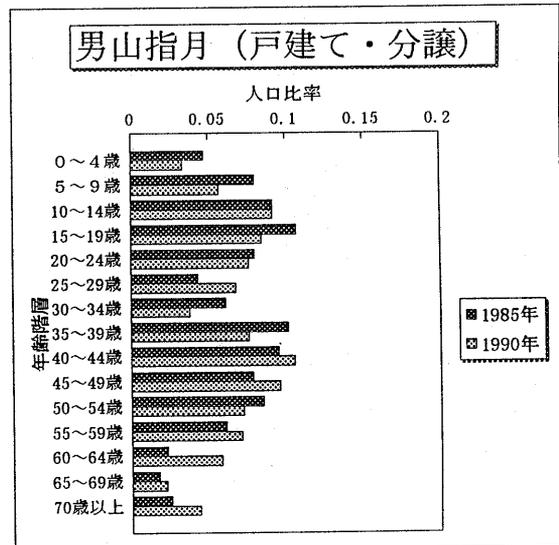
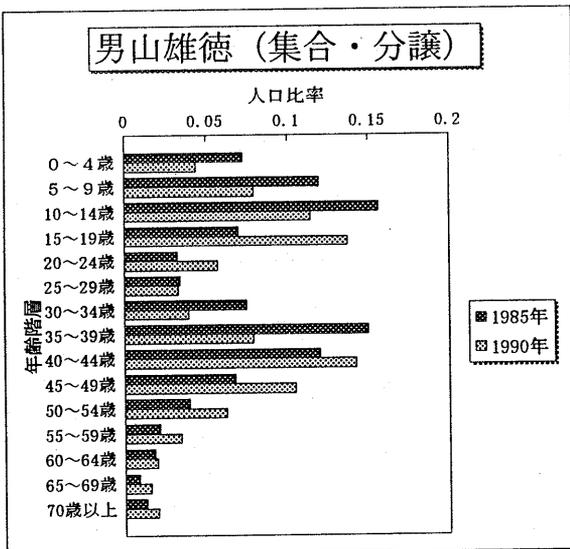
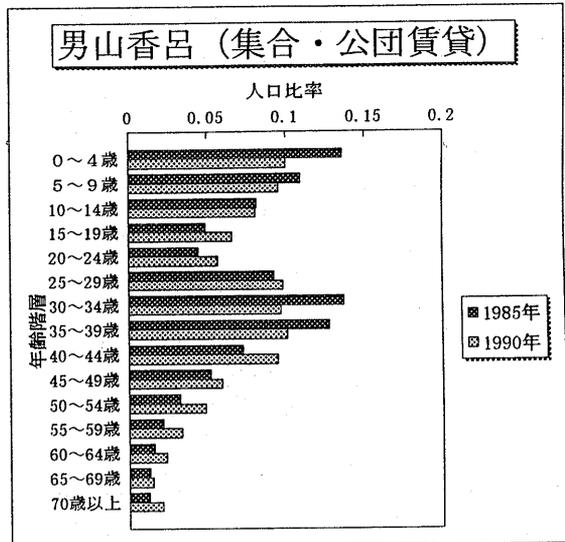
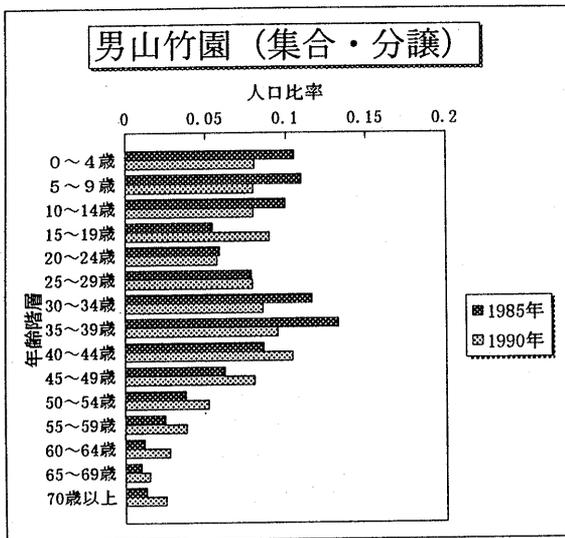
高齢者を抱えていたものもある。いずれにしても、上述のように住宅団地での高齢化については、現在の居住者の年齢構成からみて10数年後であるといえよう。

広島市においても、昭和40年代前半の早くから宅地造成された西区や安佐南区内のいくつかの住宅団地居住者の年齢別人口構成をみると、団塊の世代の加齢に伴う高齢化直前の段階をみることができる。例えば安佐南区の弘億団地、高取団地などでは老年人口率は11%台であるが、60歳代以上の人口率は20%弱あり、また50歳代人口率も他の住宅団地に比べて高く、15~17%である。また西区についてみても60歳代以上の人口率はイトーピア団地や閑静園団地の20%強にみられるように開発の古い住宅団地で高くなっている。これらの住宅団地は、開発時期が古いことに加えて、販売時期が短期間であったことによって住宅購入者の年齢階層に偏りが生じたため団塊の世代の加齢が生じたと思われる。

次に、いくつかの事例を取りあげて1985~90年の年齢別人口構成の変化をみた。図Ⅲ-3-6に示すように、住宅団地では、開発の新しい宇治市羽戸山団地では1985年の30歳代の世帯主と10歳未満の子どもからなる若年世帯中心の年齢構成が突出し、著しく偏りのある年齢構成であったが、1990年においてもこの年齢構成が平行移動した形になっており、特定の年齢階層に偏った状態は継続されている。同様に、田辺町大住ヶ丘団地、松井ヶ丘団地などでも年齢階層の偏りが著しく、1985年での35~44歳の世帯主と5~14歳の子どもからなる世帯が集中した状態で1990年に移行している。また、それらより開発の古い宇治市明星団地においても年齢階層の偏りがみられるが、新しい住宅団地ほど著しいものではなく年齢構成の平準化が生じている。さらに開発の古い長岡京市の住宅団地の事例では、世帯主の年齢構成が1985年において既に40~50歳代が中心であり、1990年における65歳以上の人



図III-3-6 住宅地別にみた1985~90年の年齢別人口構成の変化（その1 宇治市）



図III-3-6 住宅地別にみた1985~90年の年齢別人口構成の変化 (その2 八幡市)

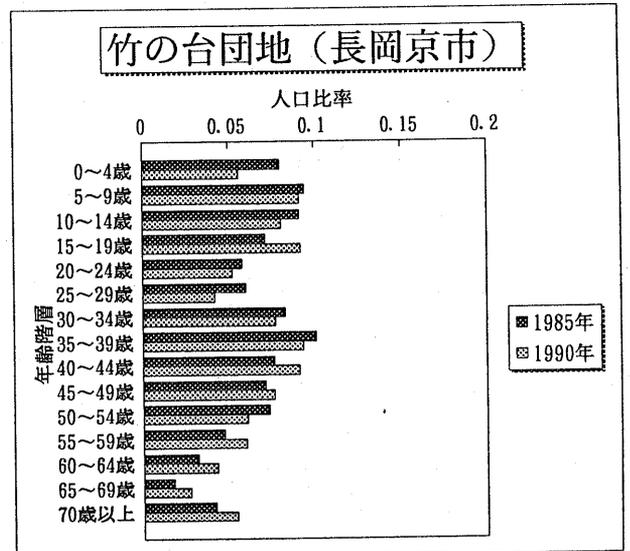
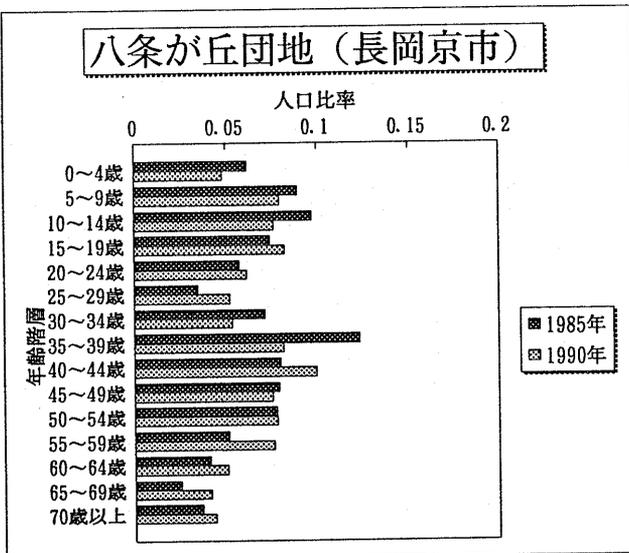
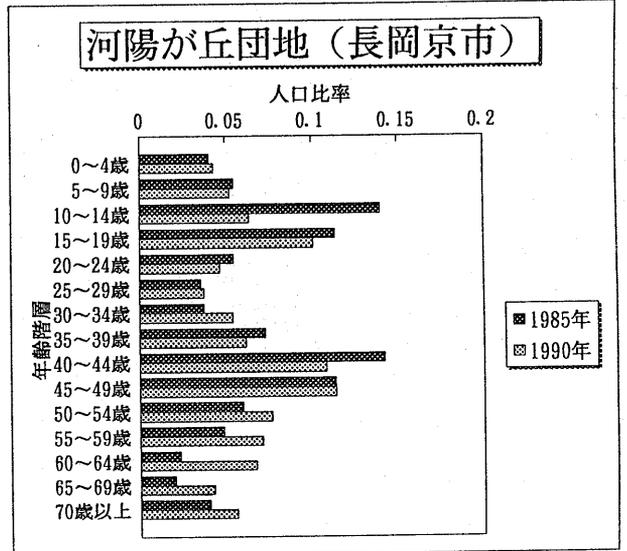
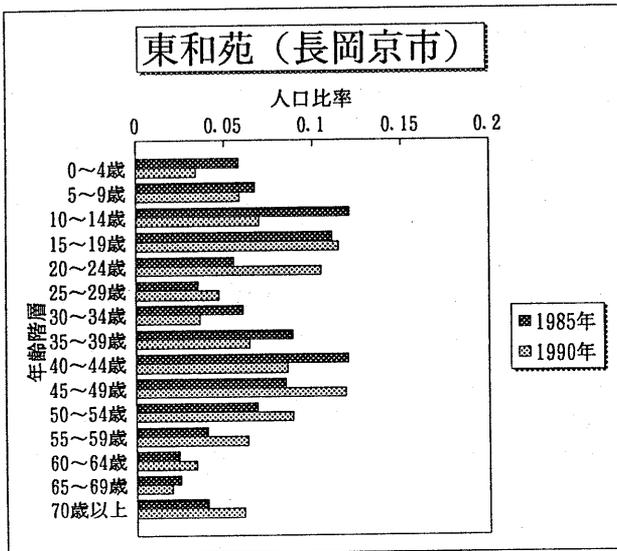
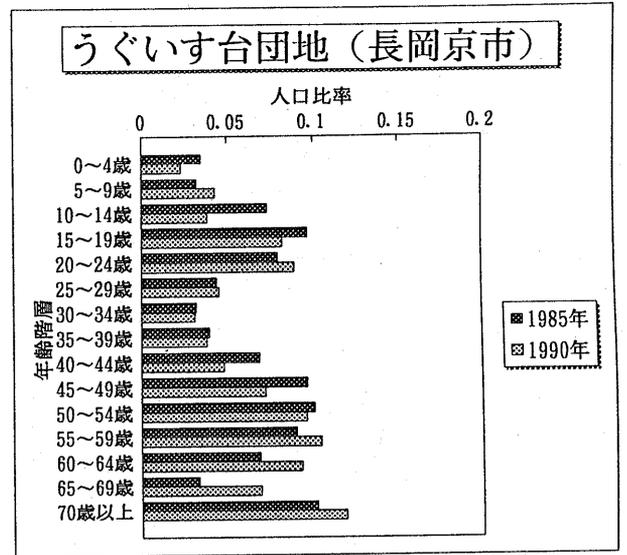
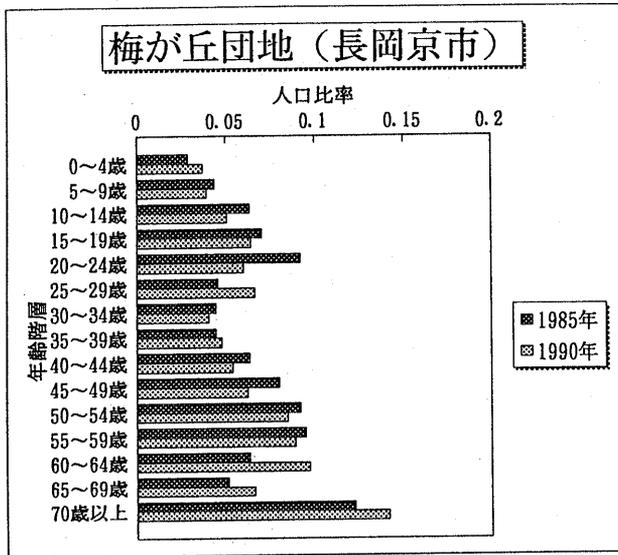
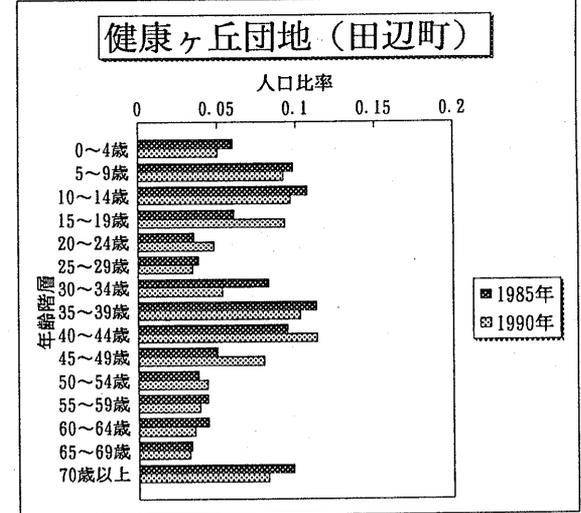
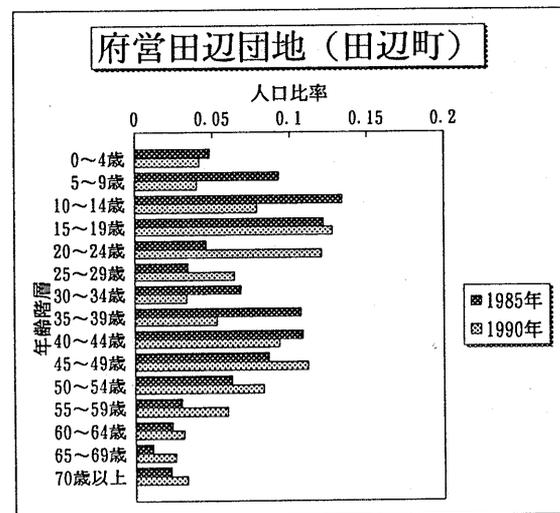
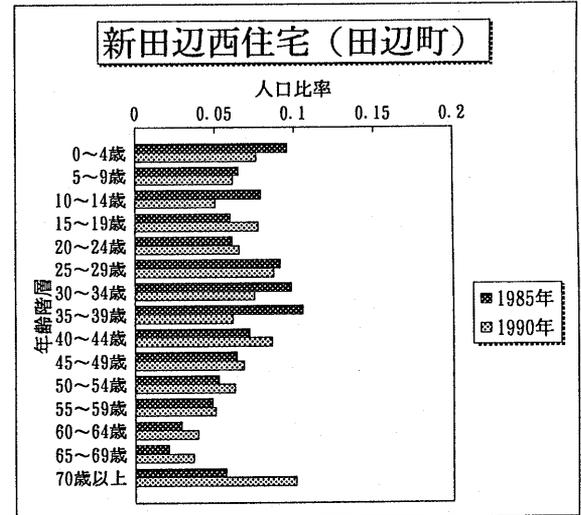
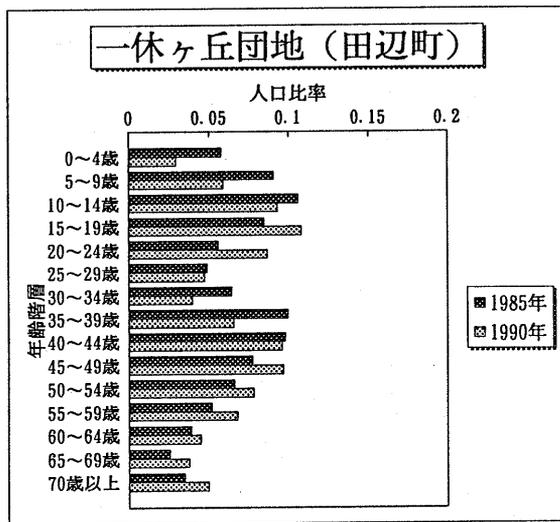
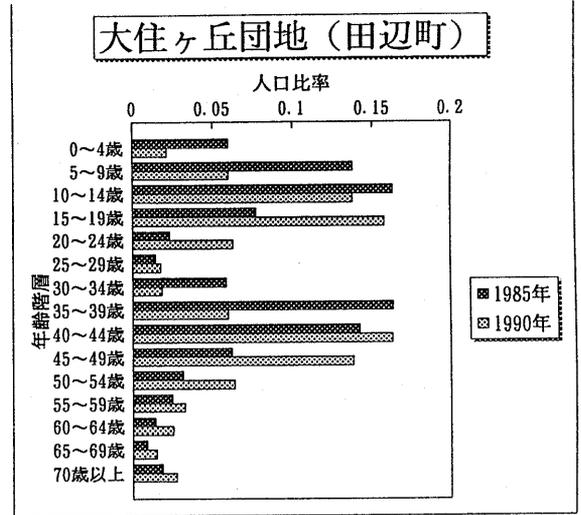
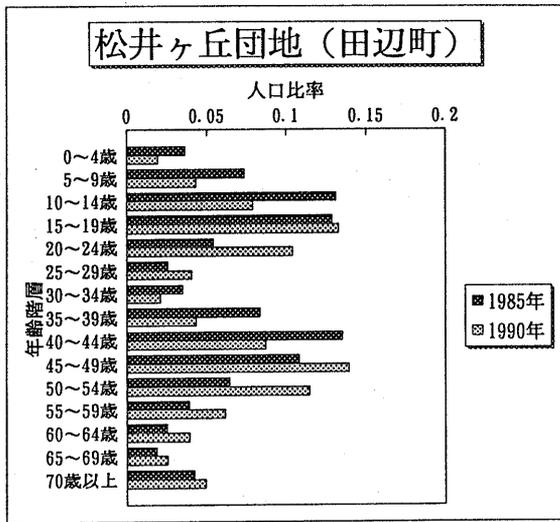


図 III-3-6 住宅地別にみた1985~90年の年齢別人口構成の変化（その3 長岡京市）



図III-3-6 住宅地別にみた1985~90年の年齢別人口構成の変化（その4 田辺町）

口率も高くなっている。

ミニ開発では、長岡京市の事例でみると、柴の里団地や東和苑のように住宅団地と同様の年齢階層の偏りもみられるが、緑が丘団地や城の里団地のように年齢階層の平準化がみられるものも多くあり、住宅地ごとに構成がかなり異なる。そのなかにあって、うぐいす台団地や梅が丘団地では著しく70歳以上人口率が高いが、これは居住者の高齢化というのではなく、老人関連施設によるものであると思われる。

公営住宅では、いずれの事例も年齢階層の偏りが強く、年齢階層も偏った構成がそのまま平行移動的に移行したものとなっている。宇治市の府営西大久保団地では、30歳代中心の若年世帯から平行移動的に30～40歳代の世帯主の世代へと移っている。また、府営田辺団地では府営西大久保団地より年齢階層が少し高いが、同様に平行移動的に加齢された状態である。

多様な種類の住宅からなる八幡市男山団地内のほとんどの地区では、偏った年齢階層の平行移動的な年齢別人口構成であり、突出した年齢階層がそのまま移行している。これまで分析してきた東京都区部や大阪市内などの都市内部に立地する公団住宅では、男山団地と同時期に入居が始まったものでもかなりの高齢化の進行がみられたが、大阪市内への通勤時間が1時間強を要する郊外に位置する男山団地では、加齢以上にそれほど高齢化の進行がみられなかった。すなわち、中心都市から離れた当団地では新たな高齢者の転入は、ほとんどなかったと考えられる。

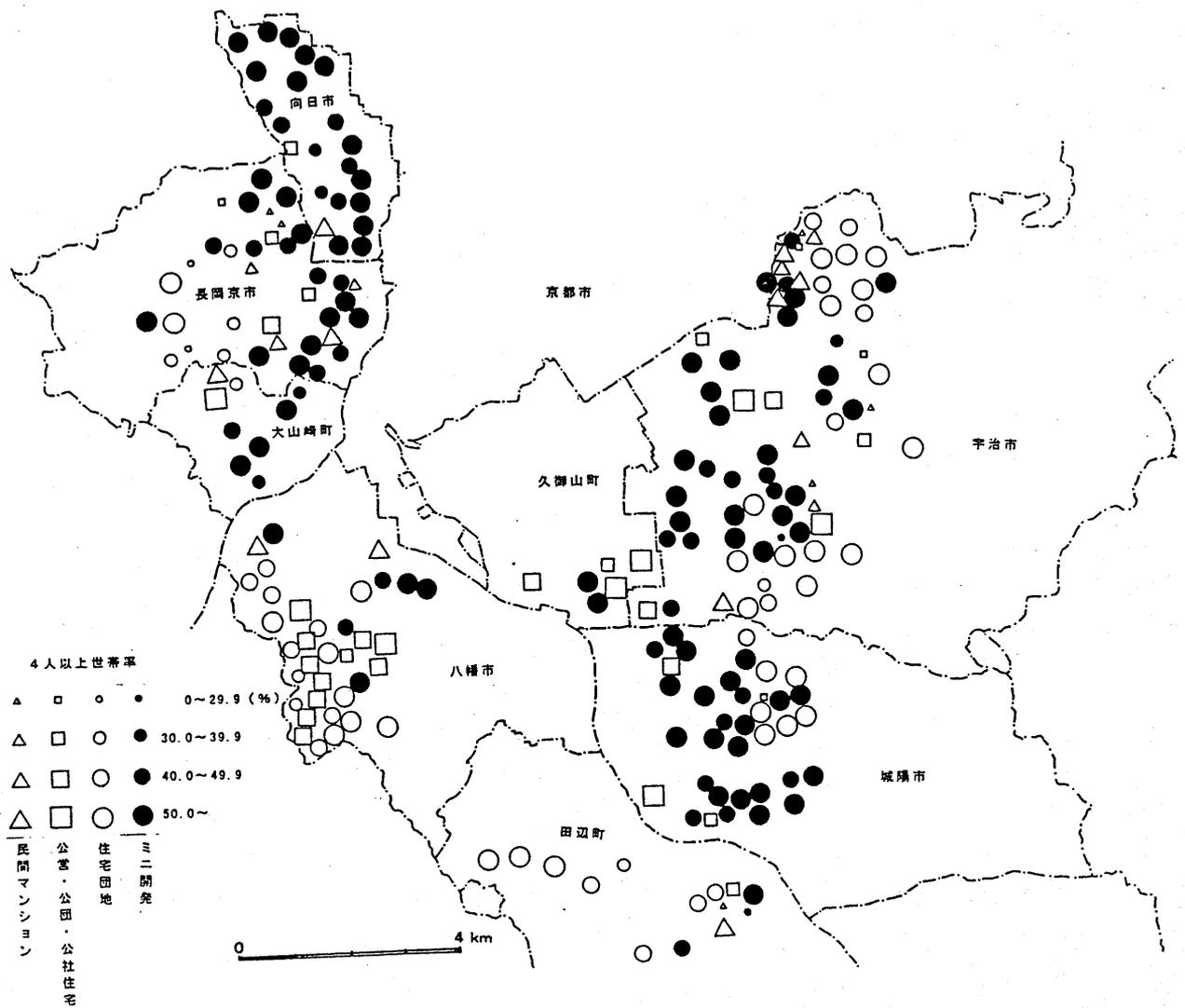
②世帯人員別世帯構成

世帯人員構成についてみると、親と子供からなる一般世帯に該当する4人以上の世帯は、

図Ⅲ-3-7に示すように、宇治市、長岡京市、八幡市などの公営・公団住宅や民間集合住宅などで低い比率であるのを除いて、戸建て住宅からなる住宅団地やミニ開発では大部分が過半数以上を占めている。

宇治市、城陽市や八幡市などほとんどの住宅団地やミニ開発では、3～4人世帯が住宅地内で最多をしめているため、住宅地ごとに違いを見いだすことは難しい。しかし、3～4人世帯が最多ではない住宅地に関してみると、それらは在来集落にみられる。これらは高齢化に伴う2人以下の世帯が卓越したことによるものと大家族が多いために5人以上の世帯が多いことによる。そこで、住宅地ごとの特徴を見いだしやすい少人数世帯率（単身世帯率と2人世帯率）と5人以上の世帯率を指標として考察すると以下のことが明らかとなった。

八幡市では、単身世帯が多いのは市営住宅やワンルームマンションなどの民営賃貸住宅を含む住宅地であり、男山団地内においても一部の戸建て住宅が卓越する地区にみられる。一方、5人以上の世帯率は在来集落で40%以上を占めるほど高く、この他に男山松里、男山長沢、西山などの戸建て住宅からなる住宅地で高い。城陽市では、ミニ開発地的な住宅地の一部で2人世帯の比率が最多比率となっているものもみられる。単身世帯率が最も高いのは府営城南団地で49.4%と全世帯数の約半数を占める。他にいくつかのミニ開発地的な住宅地で10～20%の比率となっている。また5人以上の世帯率は在来集落において高く、この他に城陽友が丘団地や城陽南団地、一部のミニ開発地的な住宅地でも高い。しかし、八幡市に比べて丘陵地の大規模住宅団地では開発時期の新旧に関わらず、総じて5人以上の世帯の比率が高くない。久御山町では、在来集落やミニ開発地での世帯構成において4人以上の世帯が全世帯数の3分の2以上を占めているのに対して、公団久御山団地では4人以上の世帯



図III-3-7 研究対象住宅地における4人以上の世帯率

1990年国勢調査より作成

は3分の1未満である。また公団久御山団地では世帯人数の少ない世帯が多く、単身世帯率は25.3%、2人世帯率は19.8%である。府営住宅では特に単身世帯と5人以上の多人数世帯は少なく、大部分が3~4人世帯である。

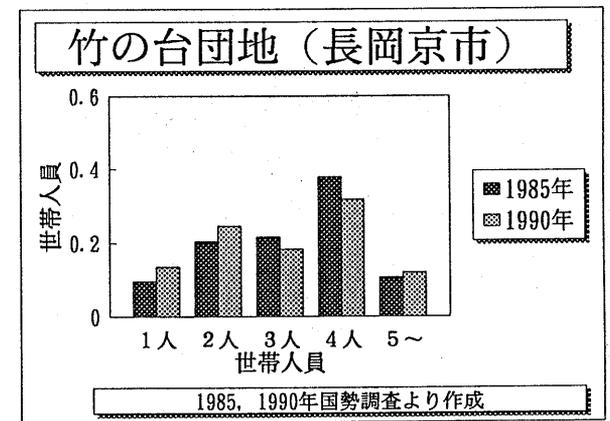
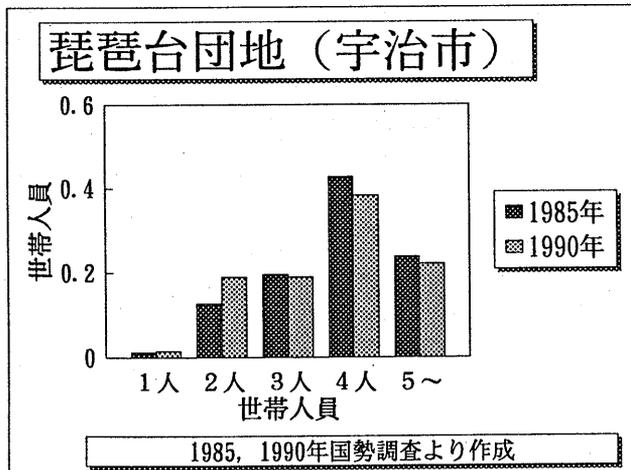
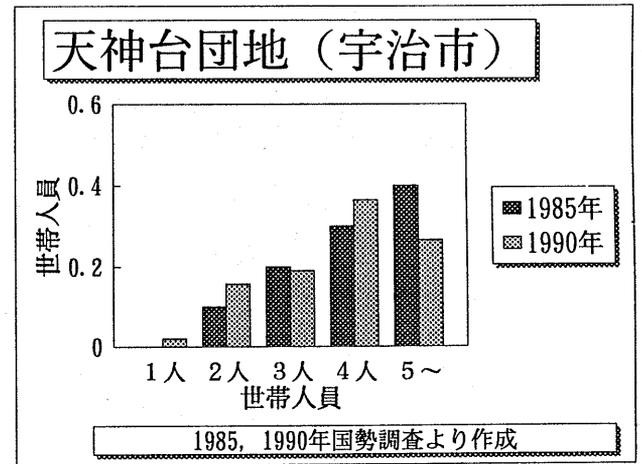
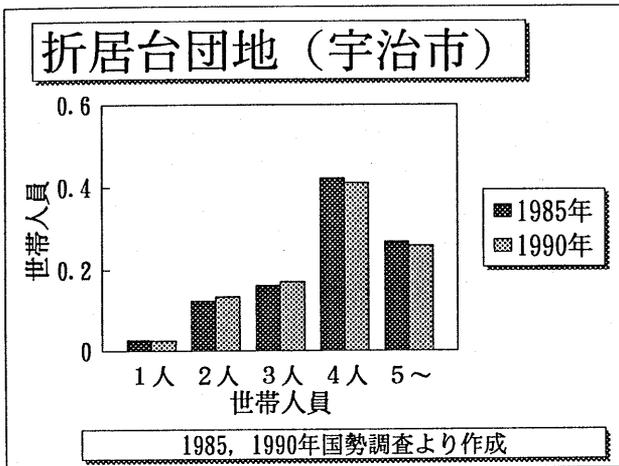
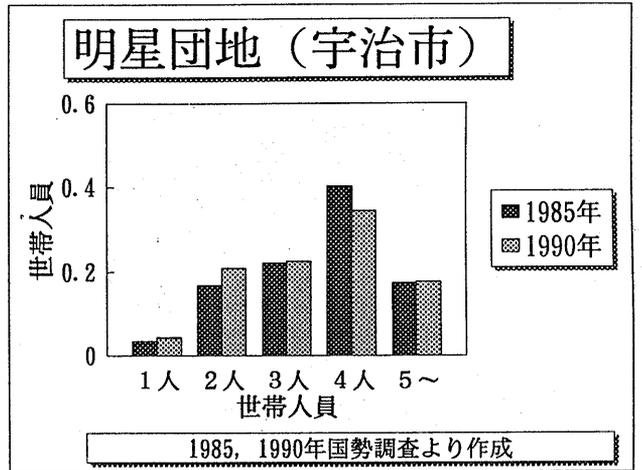
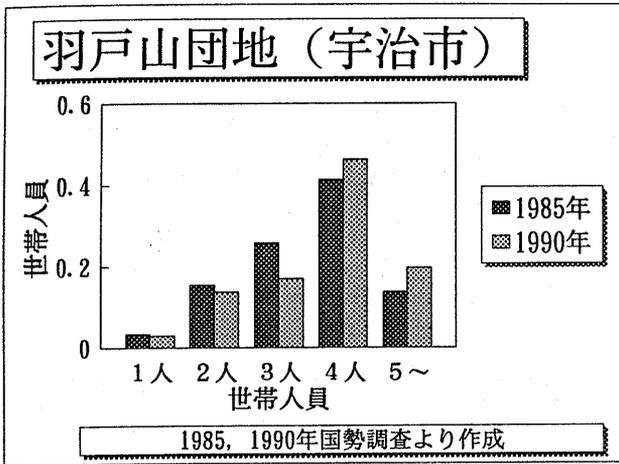
以上のように、住宅地における世帯人員構成は戸建て住宅と集合住宅との間で住宅の種類による違いが大きく反映され、住宅の居住空間の制約によって居住する世帯の規模に差異が現れている。しかし、先に分析した居住空間と世帯人員構成との関係を見ると、必ずしも居住空間の大小と世帯人員数が対応したものではなく、居住空間の狭いミニ開発ではそれより広い住宅団地と似たような世帯人員構成も多い。また、ミニ開発よりさらに狭い居住空間の民間集合住宅においても4人以上の世帯がかなり居住しており、居住密度が高くなっている。さらに狭小な居住空間の公営・公団住宅では、一部に世帯人数の少ないものもあるが、戸建て住宅と同様の世帯人員構成となっているものも多く、過密状態である。しかし、世帯人員構成と居住空間との関係を見る際に、世帯の年齢階層をも考慮しておく必要があり、若年世帯の多い公営・公団住宅や民間集合住宅では、世帯人数が多くとも子供がまだ幼少であったりすることも多いため、一概に過密状態の居住であるとは言い切れない。

次に、夫婦のみの世帯の占める比率についてみると、宇治市や城陽市の丘陵地の住宅団地に関してみれば、開発の古い宇治市明星団地や城陽団地などの住宅団地で夫婦のみの世帯の比率が高く、比較的新しい城陽宮の谷団地などの住宅団地では低い。ミニ開発においても同様で、向日市や長岡京市の古いミニ開発では夫婦のみの世帯率は高く、特に長岡京市では総世帯数の20%以上をしめるものが多い。また、公営住宅に関してみると、高齢化

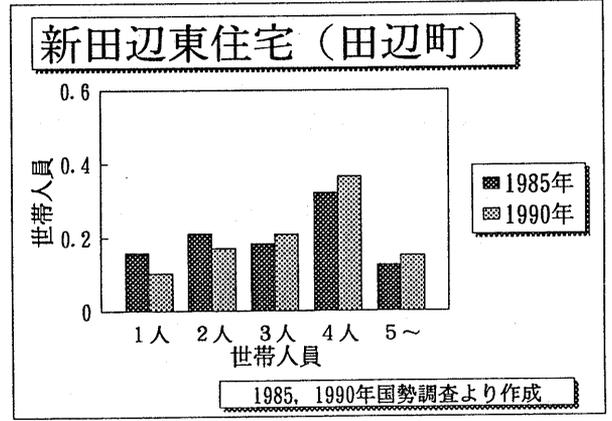
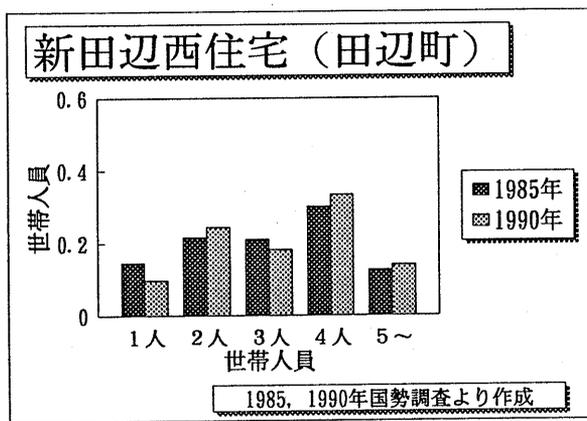
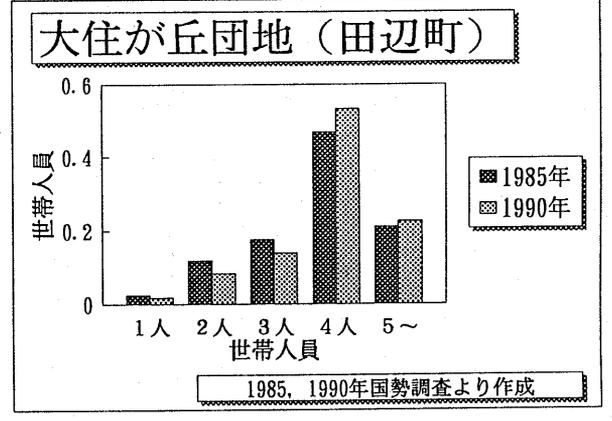
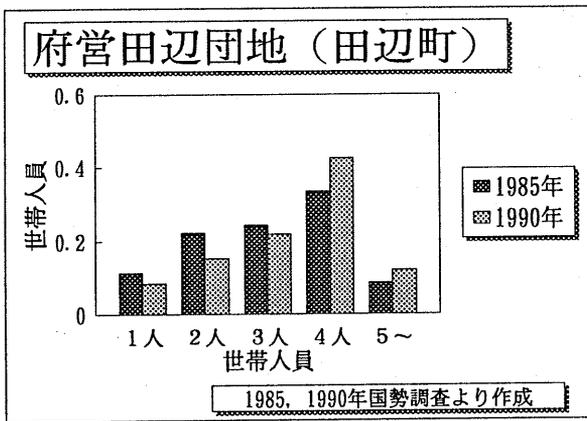
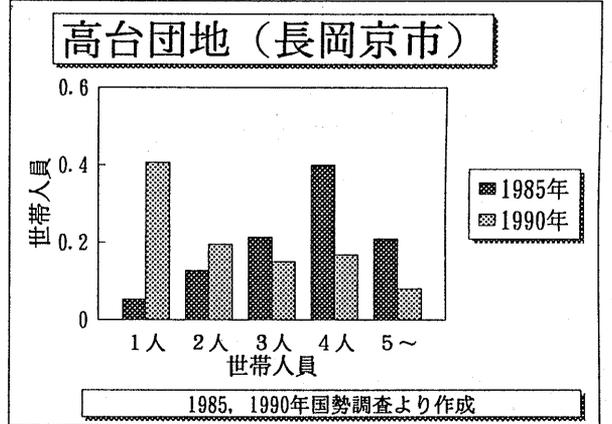
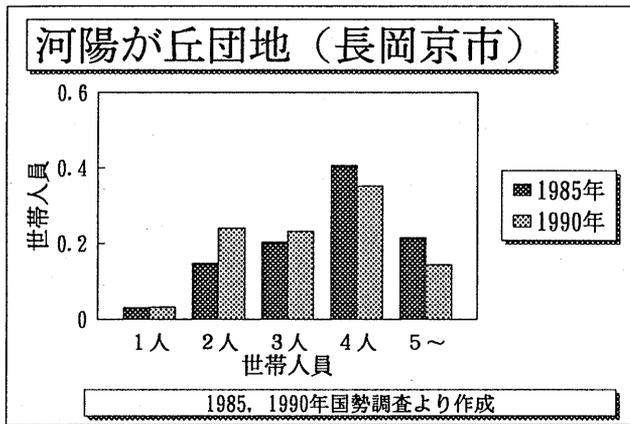
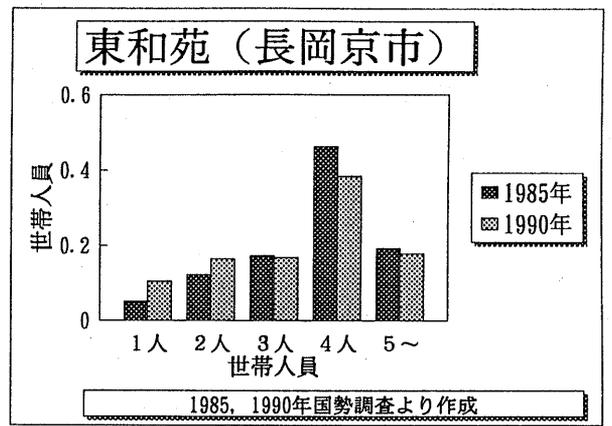
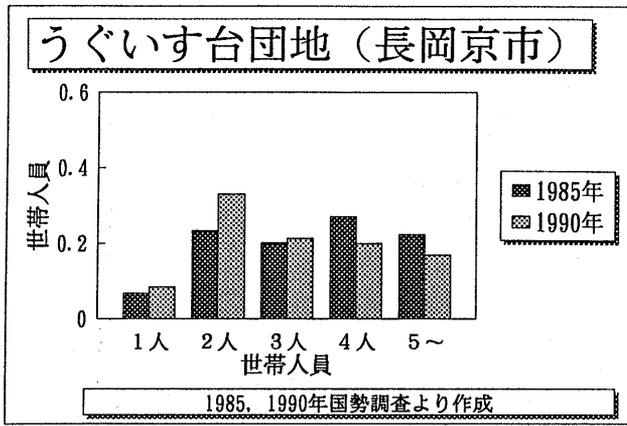
の進んでいる久御山町の府営下津屋団地などで高い比率となっているが、その他の住宅地に関してみれば若年世帯が多いため夫婦のみの世帯は少ない。八幡市平均では14.9%であるが、在来集落や比較的開発の新しい住宅地においてこの比率が低く、それに対して開発の古い住宅団地や男山団地内の中層集合住宅群からなる地区において高い。一方、在来集落では核家族世帯が少ないこともあり、高齢者が多いにも関わらず夫婦のみの世帯はそれほど高くない。

夫婦のみからなる世帯は、20歳代の若年世帯の多い地域ならば子供が産まれる以前のライフステージにある世帯と子どもが独立した後に親夫婦のみが残留した場合の二つの場合が考えられるが、当該地域の年齢別人口構成からみると、50歳代が多い開発時期の古い住宅団地などでは、子供の成長独立に伴い親夫婦のみが残留した形態であるといえる。特に、男山団地の分譲タイプの中層集合住宅地域においてこのような中高年の夫婦のみの世帯が高い比率を占めていることは、今後の高齢化に伴う老人扶養の問題などの諸問題への対処の観点からみても注意しておく必要がある。

次に、世帯人員構成についてもいくつかの事例を取りあげて、住宅の種類に変化をみた。図Ⅲ-3-8に示すように、住宅団地では、いずれも4人以上の世帯が過半数以上を占め、単身世帯は著しく少ない。開発の新しい宇治市羽戸山団地や天神台団地、田辺町大住ヶ丘団地などでは、年齢階層が若いこともあり世帯人員の増加がみられ、4人以上の世帯が増加しているが、それらより古い宇治市明星団地や長岡京市河陽が丘団地などでは、4人以上の世帯の減少がみられた。ミニ開発においては、住宅団地と同様に4人以上の世帯が中心であるが、住宅団地に比べて少人数の世帯人員の世帯が多く、また1985～90年でさらに少人数世帯が



図III-3-8 住宅地別にみた1985~90年の世帯人員構成の変化（その1）



図III-3-8 住宅地別にみた1985~90年の年齢別人口構成の変化（その2）

増加している。公営住宅についてみると、戸建て住宅に比べて狭小な住宅であるにもかかわらず、世帯人員構成は住宅団地やミニ開発と似たような構成となっている。

また、八幡市の男山団地では、1985～1990年の世帯人員構成の変化をみると、1人世帯については男山金振地区18.6から25.7%へ、男山泉地区では20.3から22.0%へ増加したのが目立ったが、団地内の他の地区においても微増し、同様に2人世帯もほとんどの地区で増加して世帯の少人数化が進んだ。しかし、3～4人世帯はほとんど差がみられず、5人以上の世帯が減少した。

5. 小括

本節では、京都市南郊地域の住宅団地やミニ開発地域をはじめとした種々の住宅地の居住者属性を年齢別人口構成、世帯人員構成から検討したが、その結果、当該地域の住宅団地やミニ開発地域においては1970年代以降からの開発当初30歳代の若年世帯を中心として世帯の流入があったため、1990年にはそれらの世帯が40歳代から50歳代の年齢階層へ移行した段階に入った状態であるといえる。従って、これらの住宅地域では今のところ在来集落ほど高齢化の進行がみられないが、40～50歳代のいわば「団塊の世代」が10数年後に

「高齢者の団塊」としての時期を迎えたとき、当該地域における高齢化問題が始まると考えられる。定着性の低い住宅地であれば高齢化の問題は深刻化しないと思われるが、住宅団地住民の定着率が高いほど高齢化の程度は著しく、しかも年齢別人口構成において等質的であるほど「まとまった高齢者集団」が地域の高齢化を一気に進めることも考えられる。居住者の等質性に伴う問題とともに、さらに深刻と思われるのは、東京都区部内の公営住宅や民間分譲マンションなどの立地条件と異なり、市街地内部ほど病院や公共サービスが

整っていない居住環境のもとでの高齢化が抱える数多くの問題である。行政としては来るべき時期に備えた対策も必要となると思われる。

また、本研究で着目したミニ開発と住宅団地との間での居住者特性の差異については、世帯主やそれと対応した子供の年齢階層などや世帯人員構成においてわずかな差異を確認できたものの、顕著な差異はみられなかった。これは、金城(1983)や由井(1984, 1991, 1995)において明らかにされたように、居住者の年齢階層が住宅地の供給年代や入居年次による影響を強く受けたためであり、開発の古い住宅地ほど年齢階層が高い。世帯人員構成についても、ミニ開発と住宅団地との間に大きな差異がなかったが、畳数からみた住宅状況では、従来数多くの研究が指摘しているように、ミニ開発の住宅が住宅団地内の住宅に比べて狭小であることが明らかとなった。その結果、世帯人員構成においては大差がないものの、居住空間においては差があるため、ミニ開発では過密居住の状態であることが窺えた。しかし、区画の大きさの違いほど居住空間に差異がないのは、ミニ開発地では、住宅団地内の住宅のように庭や駐車場にあてる空間を十分確保しないことや、関西地方の大都市内部で特に多い3階建て住宅によって居住空間を確保しようとしているためであると思われる。本研究ではミニ開発と住宅団地間の住民の社会経済的な状況の違いについて分析していないが、ミニ開発地が必ずしも地価の安い場所に立地しているとは限らないため、むしろ住宅環境が悪くなくとも平野部で利便性の良い高地価地域内で割高に業者が販売しているものもあるなど、世帯の経済状況に関連した居住階級からの分析には慎重な分析が必要である。

注)

1) ここで男山団地について概略すると、「日本住宅公団20年史」(1975)によると男山団地は公団施行の土地区画整理事業として1965年に着工され、施行面積は1856494㎡(合算減歩率は33.3%)、計画人口32000人であった。造成用地は当初の公団資料では京阪本線八幡市駅からバスで10分とあるが、現在は楠葉駅からのバスの便数や所要時間においても利便性がよい。宅地開発事業用地の処分は1970年から1973年においてなされ、処分面積は1970年は大部分が公団住宅建設用地の占める割合が90%弱(320,544㎡中281,024㎡)であったが、1973年には分譲用地が46%(160,560㎡中86,712㎡)を占めるようになった。1970～1973年の事業用地の処分面積は624,124㎡であるが、分譲用地は128,866(20.6%)㎡、公団住宅建設用地は495,258㎡(79.4%)となっており、集合住宅主体の住宅団地といえる。これらの集合住宅のうちわけは、居住室数2室が790戸、3室が3140戸、施設付きが14戸であった。ちなみに供給当初における賃貸住宅の家賃は2室が19,400～20,600円、3室が20,600～25,800円であった。

4節. 大都市圏縁辺地域における住宅団地居住者の特性

— 京都府亀岡市の事例 —

1. 研究目的

前節では、京都市の南郊における住宅団地や公的住宅地における居住者特性や住宅状況について明らかにしたが、それらの地域のなかにも加茂町や田辺町など通勤限界地的な場所に住宅団地が形成されていた。

大都市圏から離れた通勤限界地域における住宅団地の造成は、大都市圏内での地価の高騰により入手可能な土地が遠隔化したことや交通手段の高速化などの要因が大きく働いた結果であると考えられるが、一方では、地元志向や自然志向の高まりともいえる影響も少なからずあるのかもしれない。しかしながら、それらの住宅供給では、量的不足の解決が重視されたためか、住宅の質的な側面や住宅地造成によって開発地域を含めた地域の将来像などについては、住宅団地居住者の特性を考慮した行政による計画が十分に対応しているとは言い難い。また、そのような地域における住宅団地の開発は、居住者にとって中心市への利便性を奪うものとなることが多く、特に、女性の雇用機会がほとんど無いため、昼間には女性と子どもだけの社会が形成されることとなる場合が多い。また、中心市への利便性の欠如は、住宅団地内や住宅団地周辺地域などに商店や金融機関、病院などを新たに立地させる要因ともなり、住宅団地の造成が集中したり、大規模な住宅団地がつくられることによって中心市への依存度を弱めた地域社会をつくることもある。

そこで本節では、大都市圏の最も周辺地域に位置する亀岡市を対象として、第1に、住

宅地図から住宅団地内の公共施設や商業施設などの各種生活関連施設の整備状況を調べる
ことにより、当該地域の住宅団地の特徴を団地内の生活関連施設から明らかにすること、
第2に、それらの生活関連施設の整備状況と各住宅団地における居住者の特性との関連を
明らかにすることを目的とする。

2. 地域概観

亀岡市の人口総数の推移をみると、1975年国勢調査時に58,184人であったが、1990年国
勢調査時には85,283人と急増した。このような人口増加は、亀岡市内各地域で大小様々な
住宅団地やミニ開発といわれる宅地の造成が行われたことが大きな要因となっていること
は明かであろう。亀岡市は、京阪神大都市圏の通勤圏のなかでも最も端の部分に位置し、
しかも市外への通勤先のほとんどが京都市となっているように、大阪都市圏というより京
都都市圏に含まれているというほうが適切である。つまり、亀岡市はJR山陰線ではこれよ
り下り方面に大規模な住宅団地が立地することのない、いわば通勤限界地域の一つといえ
るような地域である。これには、単線で電化したJR山陰線を利用しても京都駅から1時間
弱要すること、および自動車通勤においても渋滞のひどい国道9号線を利用せざるを得ない
ことなど、交通上の問題によるところが大きい。

亀岡市における住宅団地の開発状況については、1976年8月に『亀岡市宅地開発等に関す
る指導要綱』が施行される以前の宅地造成が大部分を占めるため、指導要綱施行以前の開
発面積や開発年次などの宅地造成に関する基本的資料を得ることができなかった。そのた
め、当地域における住宅団地の開発状況に関しては資料的制約から分析が困難であるため、
本研究で研究対象とした住宅団地は、住宅地図に「〇〇団地」、「〇〇台」、「〇〇住宅」

などの表現がなされていたり、あるいは地形図から明らかに宅地造成地であるもので、しかも1990年の国勢調査において住宅団地単位で統計資料が得られるものである。研究対象の住宅団地の分布は、図Ⅲ-4-1に示した。

亀岡市における住宅団地の分布をみると、JR山陰本線の最寄りの各駅（馬堀、亀岡、並川、千代川）から1 km以内に大部分の住宅団地が位置していることがわかる。分布の特徴としては、馬堀駅と亀岡駅の南部にある丘陵地には見晴団地、東つつじヶ丘団地、西つつじヶ丘団地、南つつじヶ丘団地の大規模な住宅団地が分布しているのに対して、並河駅と千代川駅付近では小規模なミニ開発による住宅団地のみにより構成されており、大部分が山林や農地転用からのいわゆるスプロール的な市街地の拡大であるといえる。大規模な住宅団地は、土地買収の容易さから山林からの転用が多いと一般的に言われているが、亀岡市においても大規模なものが丘陵地にあり、そのような傾向がうかがえる。

3. 住宅団地における各種施設の整備状況

住宅団地の施設整備状況を小・中学校や幼稚園などの学校施設、公園、集会所などの公共施設と病院などの厚生施設、商店などの生活関連施設について分析を行い、住宅団地における生活環境の現状を明らかにするために、各種施設の整備状況について住宅地図の判読から考察した。上下水道や道路などのインフラストラクチャーの整備状況については、全住宅団地の資料を得られないという資料的制約から、本研究では分析の対象外とする。

表Ⅲ-4-1に示すように、南つつじヶ丘団地のような大規模住宅団地では公園や小学校のような公共施設が団地内に整備されているのに対して、ミニ開発的な小規模な団地では、集会所程度の公共施設しかなく、分譲当初に多数存在した児童が遊べる公園も設置されてい



図III-4-1 研究対象地域と研究対象の住宅団地
 (地形図：1/50000「京都西北部」 「京都西南部」)

注) 図中の番号は表1に対応
 図中の○印は小・中学校の位置を示す

表 III-4-1 住宅団地における各種施設の整備状況

地図番号	住宅団地名	造成年次 開業完了	開発業者	JR最寄り駅名	JR最寄り駅からの距離(km)	JR最寄り駅からの通勤手段	学区	団地内各種施設数				備考				
								小学校	保育所	児童遊園	集会所					
1	公団保津川団地		住宅公団	馬場	1.2バスOR徒歩	1.2バスOR徒歩	38	0	0	0	8	4	0	0	共同住宅4	
2	余部前河原住宅			馬場	0.8徒歩	0.8徒歩	186	0	0	0	2	1	0	0	共同住宅0	
3	清水住宅		市	馬場	0.7徒歩	0.7徒歩	26	0	0	0	0	1	0	0	共同住宅0	
4	三丹団地			馬場	1.5徒歩	1.5徒歩	92	0	0	0	0	0	0	3	共同住宅0	
5	芝原団地			馬場	1.2バスOR徒歩	1.2バスOR徒歩	64	4	0	0	0	0	0	7	共同住宅0	
6	向島団地			馬場	0.3徒歩	0.3徒歩	59	1	0	0	0	1	0	0	共同住宅0	
7	三宅荘園			馬場	1バスOR徒歩	1バスOR徒歩	162	12	0	0	0	1	1	7	商店は団地外対象	
8	北古世団地			馬場	0.5徒歩	0.5徒歩	84	8	0	0	0	0	0	0	共同住宅2	
9	古世ニュータウン			馬場	1.2バスOR徒歩	1.2バスOR徒歩	292	28	0	0	3	2	1	12	共同住宅2	
10	たつがわ団地(北)			馬場	1.3バスOR徒歩	1.3バスOR徒歩	71	1	0	0	1	1	1	0	共同住宅1	
11	たつがわ団地(南)			馬場	1.3バスOR徒歩	1.3バスOR徒歩	93	2	0	1	1	0	1	10	商店は団地外対象	
12	朝日ヶ丘団地	1975	横田木材	馬場	1.2徒歩	1.2徒歩	243	17	0	0	0	1	1	0	共同住宅0	
13	岩塚台			馬場	1.8バスOR徒歩	1.8バスOR徒歩	170	34	0	0	0	1	1	1	共同住宅0	
14	岩田団地			馬場	2.3バスOR徒歩	2.3バスOR徒歩	134	24	0	0	0	0	0	2	共同住宅0	
15	中矢田住宅			馬場	1.5バス&徒歩	1.5バス&徒歩	152	20	0	0	0	0	0	0	共同住宅0	
16	? 栗別院見立			?	1.5バス	1.5バス	406	368	0	0	0	0	1	0	山荘3, 造成中	
17	? 岩谷の内蔵荷谷			並河	3バス	3バス	58	26	0	0	0	0	1	0	共同住宅0	
18	グリルハイツ			並河	4バス	4バス	83	19	0	0	0	1	1	0	共同住宅0	
19	松園荘			並河	4バス	4バス	150	61	0	0	0	0	0	0	共同住宅0	
20	桜ヶ丘団地			並河	1.2バスOR徒歩	1.2バスOR徒歩	184	20	0	0	0	3	1	6	共同住宅0	
21	緑ヶ丘区			並河	1.2バスOR徒歩	1.2バスOR徒歩	47	3	0	0	0	1	1	1	共同住宅0	
22	日台台			並河	1.2バスOR徒歩	1.2バスOR徒歩	29	0	0	0	0	2	0	0	共同住宅0	
23	西かすみヶ丘団地			並河	0.05徒歩	0.05徒歩	72	10	0	0	0	1	1	0	共同住宅1	
24	かすみヶ丘団地			並河	0.1徒歩	0.1徒歩	268	30	0	0	0	1	2	8	共同住宅3	
25	小林住宅			千代川	0.25徒歩	0.25徒歩	80	1	0	0	0	1	1	2	共同住宅0	
26	清草団地			千代川	0.25徒歩	0.25徒歩	105	0	0	0	0	1	1	3	共同住宅1	
27	宝荘園			千代川	0.5徒歩	0.5徒歩	103	3	0	0	0	1	1	3	共同住宅0	
28	千代川団地			馬場	1.7バス	1.7バス	141	10	0	0	0	3	1	2	共同住宅0	
29	保津ヶ丘住宅			馬場	0.3徒歩	0.3徒歩	34	1	0	0	0	1	1	7	共同住宅0	
30	馬場駅前団地			馬場	0.2徒歩	0.2徒歩	88	1	0	0	0	1	1	4	共同住宅0	
31	第1葉明団地			馬場	0.1徒歩	0.1徒歩	141	5	0	0	0	1	1	11	商店は団地外対象	
32	第2葉明団地			馬場	0.2徒歩	0.2徒歩	730	93	0	0	3	7	6	13	0工場, 現在も分譲中	
33	見晴団地	1973~1990	山田木材	馬場	0.2徒歩	0.2徒歩	87	2	0	0	0	1	1	12	共同住宅0	
34	見晴団地野田区			馬場	0.2徒歩	0.2徒歩	99	6	0	0	0	2	1	1	共同住宅0	
35	八幡団地			馬場	0.9徒歩	0.9徒歩	28	6	0	0	0	1	0	0	共同住宅0	
36	中沢団地			馬場	4バス	4バス	220	62	0	0	0	0	1	1	共同住宅0	
37	西山団地			馬場	0.8バスOR徒歩	0.8バスOR徒歩	79	7	0	0	0	0	1	1	資材置き場・倉庫・墓地	
38	ひばりヶ丘団地			馬場	1バスOR徒歩	1バスOR徒歩	618	43	0	0	3	1	1	3	0商店は団地外対象	
39	東つじヶ丘団地			馬場	1.2バスOR徒歩	1.2バスOR徒歩	352	12	0	0	0	3	3	2	0	0戸数は公営住宅以外
40	森区			馬場	1バスOR徒歩	1バスOR徒歩	56	3	0	0	0	1	0	5	共同住宅0	
41	広田区・寺前区			馬場	1.1バスOR徒歩	1.1バスOR徒歩	372	1	0	1	0	2	2	9	1郵便局	
42	平塚区	1973・1988	市公社・山田木材	馬場	1.5バスOR徒歩	1.5バスOR徒歩	1189	214	1	1	2	10	2	20	1郵便局, 隣接地にバス	
43	西つじヶ丘団地	1984・1988	伊藤忠・共立産産	馬場	2.5バス	2.5バス	2181	390	1	0	3	7	4	30	1	
44	廣つじヶ丘団地			馬場												

地形図, 住宅団地より作成

ないものが多い。

亀岡市の場合、いわゆる「宅地開発指導要綱」が1976（昭和51）年8月に施行されているが、『亀岡市宅地開発等に関する指導要綱』が施行される以前の開発や施行直前の駆け込み的な申請に基づく開発が相次いだことにより、宅地開発指導要綱による開発は見晴団地、朝日ヶ丘団地、西つつじヶ丘団地、南つつじヶ丘団地の4団地のみである。

『亀岡市宅地開発指導要綱』では、第2条で開発行為のうち「開発面積が300㎡以上又は計画戸数2戸以上の開発行為」、「計画戸数2戸以上の建築行為」を対象とし、第5条で公益施設（行政施設、教育施設、交通施設、医療施設、清掃施設、その他地域に応じて必要とする福祉施設等）施行の原則、第6条で公共、公益施設の経費負担について書かれている。また、具体的に設けられている数値基準では、道路関係では区画街路の幅員が原則6メートル以上（第16条）、公園、緑地関係では第17条「当該開発区域内に公園、緑地、広場及び子供の遊び場等の公共の用に供する空地の面積の合計を、当該開発区域面積の100分の3以上を確保するものとする。ただし開発区域の規模が0.1ヘクタール以下については、開発規模に応じて協議するものとする。なお事業者は、開発区域内の緑化計画についても協議しなければならない」とある。

さらに教育施設については、第23条で開発区域の規模に応じた学校用地の市への無償提供がいわれ、「計画戸数1800戸につき小学校用地1校分(1.5ヘクタール)、計画戸数3600戸につき小学校用地2校分(3.0ヘクタール)と中学校用地1校分(2.0ヘクタール)。ただし、当該開発区域内に市の学校設置計画がない場合は、別に定める学校用地分担金をもって用地の提供に代えることができる」とある。また幼児教育施設については、第24条で「通学

区域及び幼児の交通の安全を考慮して配置するもの」とされ、「計画戸数1800戸に幼稚園2園と保育所1カ所を配置するものとし、その必要敷地面積は幼稚園は3000平方メートル、保育所は3000平方メートルを標準とする。ただし、当該開発区域内に市の幼稚園及び保育所の設置計画がない場合は、別に定める幼児教育施設分担金を分担するものとする」とある。つまり、分担金の支払によって開発区域内の教育施設を建設することを免れることができ、しかも小規模な計画戸数に分散させて申請する手法を開発業者がとった場合には、学校用地提供を免れ、分担金の負担のみで済むことになる。

図Ⅲ-4-1に示すように、亀岡市の場合、住宅団地内に小学校が設置されているのが、ただ一つ計画戸数1800戸を上回る南つつじヶ丘団地と、市公社と民間業者が共同で開発した西つつじヶ丘団地の2団地のみである。これら2つの団地は、既成市街地から離れて位置することもあって団地内に小学校が設置されている。

宅地区画割面積については、第29条で「良好な居住環境の確保を図るため」、1区画の面積は第1種住居専用地域では150㎡以上、第2種住居専用地域では130㎡以上、その他の地域では100㎡以上（ただし、1000㎡未満の開発については用途地域を問わず100㎡以上とする）のように基準が設定されている。したがって亀岡市において大部分を占めているミニ開発的な住宅団地では、安価な地価というメリットを十分に生かしておらず、狭小な区画面積が許容されていることになっている。

このような公共施設の整備状況を、これまで研究対象とした広島市や福岡市の都市圏での事例と比較すると、宅地開発指導要綱施行との関連からみた開発時期や開発規模との差異も考慮しなければならないが、亀岡市の場合、ミニ開発的なものが大部分を占めている

こともあり、住宅団地内の公共施設の整備がほとんどなされていないといえる。ただし、宅地開発指導要綱施行後の開発である西つつじが丘団地、南つつじが丘団地では、大規模なため団地内に小学校も設置されるなど公共施設が整備されている。

Ⅱ章で明らかにしたように、広島市の場合、既成市街地と離れた丘陵地や山麓斜面、山間部に住宅団地が造成されたため、小学校を整備せざるを得なかったような事例が多かったが、福岡市都市圏の事例では、福岡市東区や太宰府市においてみられたように、かなり大規模な住宅団地でも小学校が設置されていなかった。特に太宰府市では全く住宅団地内に小学校が設置されず、行政は住宅団地の増加によって学校建設費の支出が膨大なものとなったと考えられる。

次に、商業施設についてみると、表Ⅲ-4-1に示すように、西つつじヶ丘団地や南つつじヶ丘団地などの総区画数の多い大規模団地で、しかも既成市街地との距離を隔てて立地する住宅団地では商店数が多いが、その他の小規模な住宅団地では、商店数が少ない。ただし、一部小規模な住宅団地においても団地規模に比して、商店数の多いものがみられるが、これらは主要道路沿線にある喫茶店などの飲食店、自動車関連の商店などであり、ほとんどが団地居住者のみを対象とした経営ではないことが推測される。大規模団地内の商店は、食料品店やクリーニング店、酒屋などの生活関連商品やサービスを扱う小売り店が多いのが特色としてあげられる。

以上のように、亀岡市における住宅団地の特色は次のようにまとめることができる。西つつじヶ丘団地や南つつじヶ丘団地のように大規模に造成された住宅団地では、団地内に学校などの教育施設や商業施設が計画的に整備されているが、それ以外の多くの小規模な

住宅団地では、公園を除く各種公共施設、商業施設を既成市街地に依存しており、住宅機能のみに特化した地域と考えられ、地域としての独立性に乏しい。また、住宅団地周辺についても必ずしも生活関連施設の整備が十分であるとはいえず、住宅団地とその周辺地域を含めた総合的な生活環境整備が望まれる。

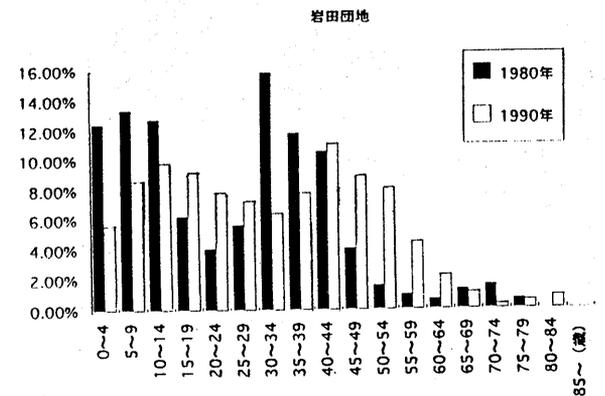
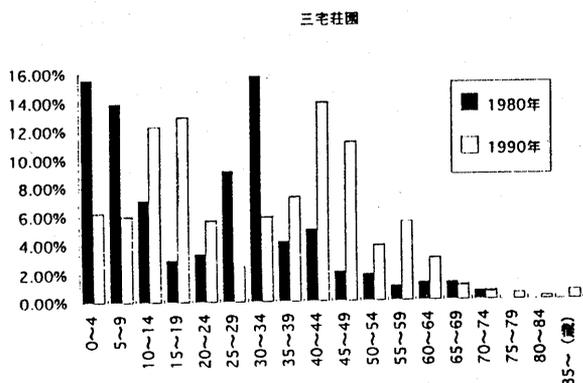
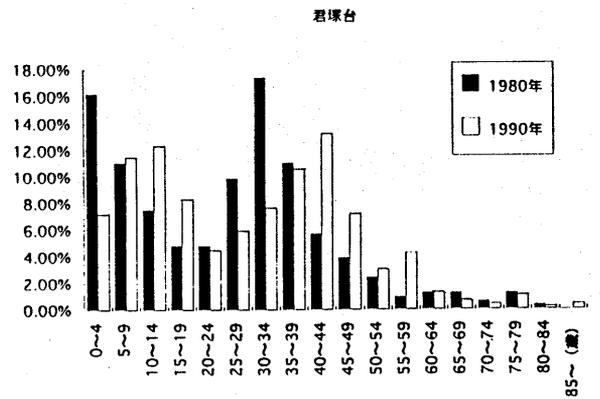
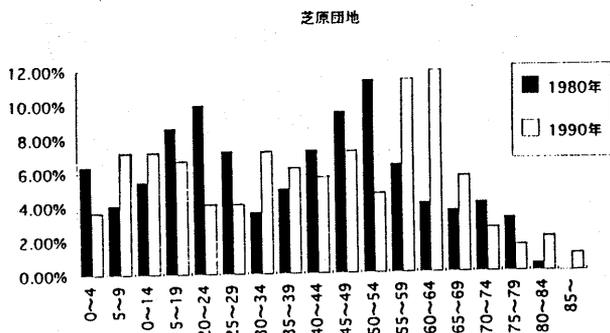
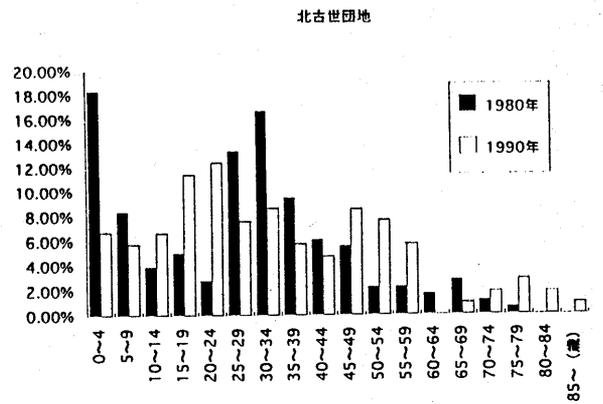
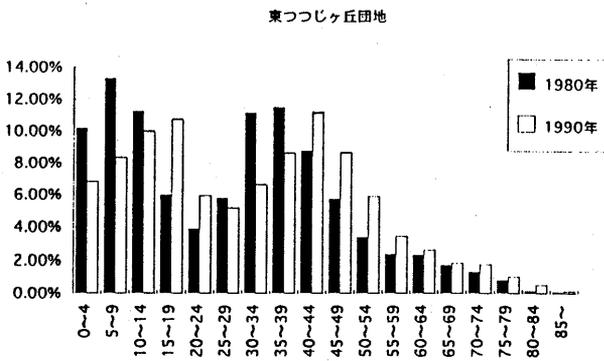
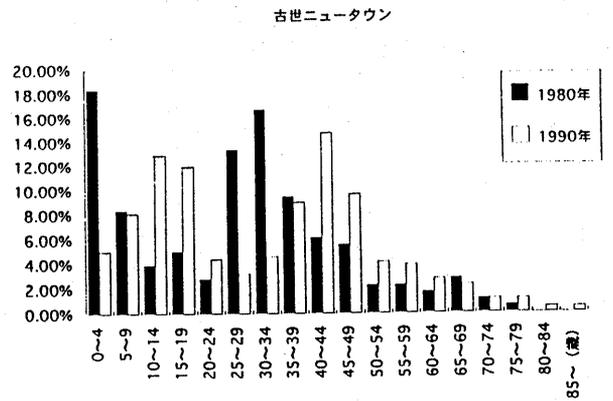
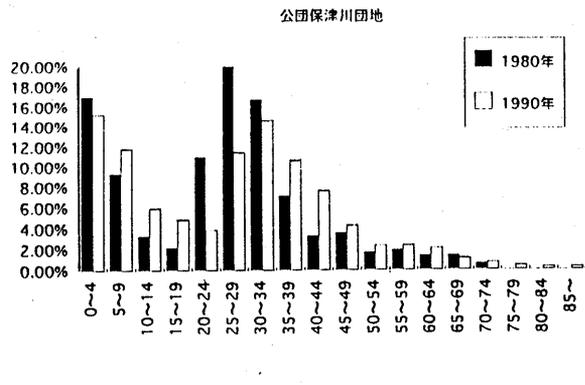
4. 住宅団地居住者の特性

住宅団地居住者の特性について1990年と1980年の国勢調査の統計資料を用いて分析した。年齢別人口構成については、1990年と1980年の2時点においてそれぞれ住宅団地単位の統計資料が得られるものを対象とし、その間の変化をみた。世帯状況と産業別就業人口構成に関しては亀岡市において1980年資料を得ることができないという資料上の制約のため、1990年のみを対象とした。また、最終学歴・就学状況と前住地・人口移動状況、住宅状況に関しては、1980年に関してほぼ住宅団地（町）単位で亀岡市が独自集計した資料が得られるものと調査区単位で資料収集が可能なものを分析対象としたが、前者については必ずしも全てが住宅団地単位とは完全に一致しないため、1990年との比較は行わない。

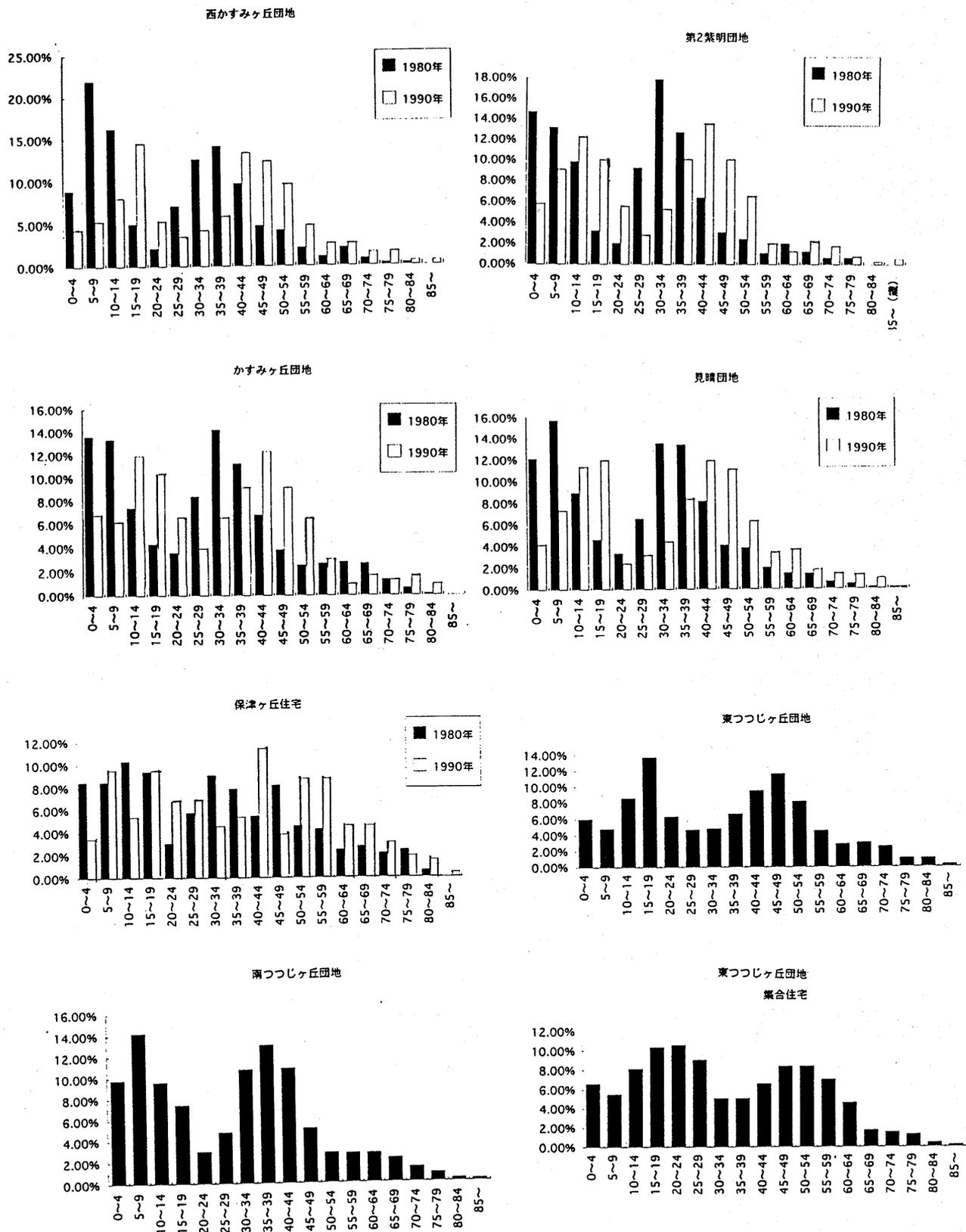
①年齢別人口構成－1980年と1990年の比較－

図Ⅲ-4-2に示したように、1980年においては若年世帯に関連する0～9歳、25～39歳人口率に著しく偏っていた年齢別人口構成が特徴である。グラフを詳細にみると、開発時期の差異によるものかどうかは、前述したように住宅団地の開発に関する資料の制約により検討することができないが、0～4歳あるいは5～9歳の年齢階層のピークの違いは、開発年次の違いが反映したものではないかと考えられる。

1990年における住宅団地居住者の年齢別人口構成をみると、公団保津川団地や南つつじ



図III-4-2 住宅団地における年齢別人口構成の変化(その1)



図III-4-2 住宅団地における年齢別人口構成の変化(その2)

ヶ丘団地などの中層集合住宅群や開発の新しい住宅団地において10歳未満と30歳台からなる若年世帯に関連した年齢階層が卓越したものとなっているが、その他では10歳台の子供と35～54歳の親からなる中壮年世代の世帯に関連した年齢階層が卓越する住宅団地が多い。また、芝原団地や東つつじヶ丘団地のように、比較的古い住宅団地の中には世帯主の年齢階層が40歳台後半から50歳台に偏り、やや年齢層が高いものもある。

65歳以上の老年人口率を指標として、居住者の高齢化についてみると、大部分の住宅団地で5～6%程度であり、高齢化の程度が低いことが明かとなった。老年人口率が極度に低い団地（2～3%台）は、公団保津川団地、三宅荘園、君塚台、岩田団地、稲荷谷、東つつじヶ丘森区などであり、中層集合住宅群や交通の利便性の悪い団地などである。一方、老年人口率が10%の住宅団地は清水住宅、芝原住宅、日吉台、保津が丘住宅であり、公営住宅を含むものが多い。

東つつじヶ丘団地、西つつじヶ丘団地、南つつじヶ丘団地の開発時期の異なる大規模な住宅団地についてみると、開発年次により高齢化の度合いが異なり、最も開発年次の新しい南つつじヶ丘団地の老年人口率が最も低く、古い住宅団地ほど老年人口率が高い。しかしながら、開発年次が古くても著しく高齢化の進行した住宅団地は少ない。これは、住宅団地居住者の定着性が低いためというよりも、住宅団地居住者の年齢階層が若かったため、30歳台中心の世代がまだ40歳台へと移行しただけのことであり、今後この「団塊の世代」の加齢が住宅団地居住者の極端な高齢化をもたらすことも考えられる。

また、高齢化と住宅団地の各種施設との関連でみると、前述のように、亀岡市における住宅団地には大規模な団地を除いて、生活関連の公共施設や商業施設が十分であるとはい

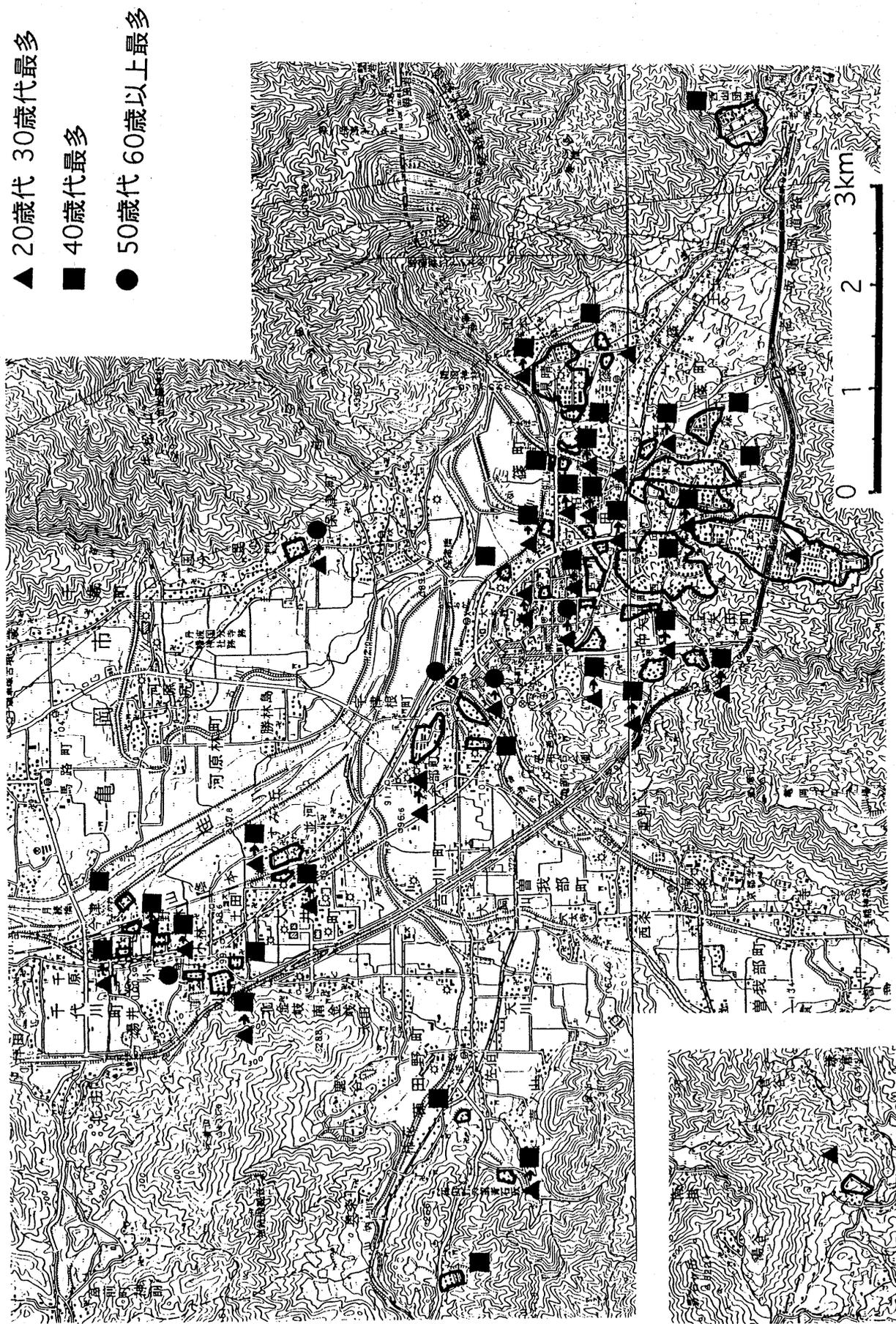
えず、団地周辺や亀岡駅周辺などの中心商店街・大型スーパーマーケットに依存している。さらに医療機関に関してもほとんどが団地外の施設に依存しているものが多い。このような状況は、これまで若年世帯中心から中壮年世帯中心へと変化を経験し、今後も定着率が高いままで「団塊の世代」として高齢化するならば、現在のような移動能力を維持することが困難になると考えられることから、かなり多くの住宅団地では各種の施設利用を含めた生活の利便性において危機的状況になることが予想される。

次に、1980年から1990年にかけての年齢別人口構成の変化をみると、上記のように1980年において若年世帯に関連する0～9歳、25～39歳人口率に著しく偏っていた年齢別人口構成は、いずれもそれらの年齢階層が10歳ずつ移行したこものとなっており、10～19歳と35～49歳の年齢階層が突出した構成となっている。一般的にニュータウンに関する既往の研究で言われている画一的な年齢階層は維持されており、また一方では特定年齢階層に集中するといった偏向した年齢階層は、若干の平準化もみられる。

②最多年齢階層とその変化からみた住宅団地の分類

居住者のライフステージの変化をみるために、年齢階層を0～50歳までを10歳階級ごとに区分し、それらと65歳以上の老年人口をそれぞれの住宅団地別に1980年と1990年について集計し、世帯主に該当する20歳台以上を対象に、最も比率の高い年齢階層を調べ、その分布を図Ⅲ-4-3に示した。

その結果、1980年においては大部分が30歳台が最多階層であったが、1990年では40歳台中心の住宅団地が大部分となっており、30歳台中心の住宅団地は開発の新しい南つつじヶ丘団地、東つつじヶ丘団地森区や中層集合住宅からなる公団保津川団地、ミニ開発の清草



図III-4-3 亀岡市の住宅団地における最多年齢層の変化

(1980年, 1990年国勢調査より作成)

(地形図: 1/50000「京都西北部」 「京都西南部」)

団地、中沢団地などである。大部分の住宅団地では、40歳台が最多年齢階層であるため、分布から地域的差異は確認できなかった。

③1990年における世帯状況

表Ⅲ-4-2に示すように、ほとんどの住宅団地は戸建て住宅が大部分を占めるため、単身世帯での居住は少なく、3~4人世帯が50%以上を占める住宅団地が多い。また5人以上の世帯が20%以上を占める団地も多く、住宅団地居住世帯における世帯人員は、世帯規模が大きいといえる。一方、世帯人員の少ない世帯(1~2人世帯)の占める割合の高い住宅団地は、公営住宅や民間アパートなどの共同住宅が含まれる清水住宅や北古世団地などや狭小な戸建て住宅からなるグリーンハイツなどである。

核家族率に関してみると、核家族の占める割合の高い団地が多いが、例外的に日吉台や北古世団地では単身世帯が多く、核家族率が低い。子供の独立により夫婦のみとなったと考えられる核家族は、前述の年齢別人口構成から明かとなったように、若年世帯が多いこともあって少なく、大部分は夫婦と子供からなる核家族である。

④1990年における産業別就業人口構成

経済的状况をみるために、産業別就業人口構成を分析した。1990年の亀岡市における産業別就業人口構成を国勢調査結果からみると、農業6.4%、建設業8.1%、製造業27.3%、運輸・通信業5.7%、卸売・小売業、飲食店21.0%、サービス業22.3%であるが、この数値と比較して、住宅団地居住者には農業就業者はほとんどおらず、製造業就業者の比率が高いものが多い。表Ⅲ-4-3に示したように、卸売・小売業、飲食店就業者とサービス業就業者率は、亀岡市平均を大きく上回るものもあるが、一方で著しく下回る団地もあり、住宅

表III-4-2 住宅団地における世帯人員構成

地区 番号	住宅団地名	開設 年次	世帯人員						核家族率	夫婦のみ 家族率	夫婦と子供 家族率	
			世帯総数	1人	2人	3人	4人	5人				6人以上
1	公園保津川団地	90	618	6.96%	20.71%	23.46%	36.73%	10.52%	1.78%	88.03%	17.64%	64.72%
2	余部河原住宅	90	166	20.48%	22.29%	17.47%	26.51%	10.24%	3.61%	68.67%	16.87%	43.98%
3	清水住宅	90	23	43.48%	30.43%	0.00%	17.39%	4.35%	4.35%	43.48%	13.04%	21.74%
4	三内団地	90	89	31.46%	11.24%	13.48%	30.34%	11.24%	2.25%	59.55%	10.11%	47.19%
5	芝原団地	90	62	14.52%	27.42%	17.74%	19.35%	12.90%	8.06%	62.90%	20.97%	37.10%
6	向島団地	90	55	16.36%	10.91%	14.55%	34.55%	14.55%	9.09%	63.64%	7.27%	52.73%
7	三宅荘園	90	118	3.39%	11.86%	20.34%	44.07%	15.25%	5.08%	84.75%	8.47%	69.49%
8	北古世団地	90	25	44.00%	12.00%	4.00%	16.00%	24.00%	0.00%	48.00%	12.00%	36.00%
9	古世ニュータウン	90	142	8.45%	12.68%	22.54%	30.28%	18.31%	7.75%	78.17%	11.97%	64.79%
10	たなほ団地(北)	90	72	6.94%	15.28%	13.89%	44.44%	15.28%	4.17%	81.94%	16.67%	68.06%
11	たなほ団地(南)	90	104	8.65%	10.58%	15.38%	44.23%	15.38%	5.77%	78.85%	8.65%	66.35%
12	朝日ヶ丘団地	90	243	10.70%	17.70%	20.99%	34.57%	12.76%	3.29%	80.25%	14.40%	60.49%
13	磐塚台	90	141	9.93%	17.73%	19.15%	36.88%	15.60%	0.71%	85.11%	13.48%	63.83%
14	岩田団地	90	101	8.91%	10.89%	17.82%	46.53%	10.89%	4.95%	81.19%	9.90%	68.32%
15	中矢田住宅	90	134	9.70%	18.66%	23.88%	34.33%	8.96%	4.48%	77.61%	16.42%	66.42%
16	裏別院見立	90	144	4.17%	25.00%	15.28%	33.33%	17.36%	4.86%	84.03%	23.61%	58.33%
17	岩谷内の稲荷谷	90	47	6.38%	14.89%	10.64%	48.94%	14.89%	4.26%	78.72%	10.64%	63.83%
18	カサミツ	90	73	15.07%	17.81%	31.51%	21.92%	8.22%	5.48%	79.45%	10.96%	57.53%
19	松園荘	90	67	7.46%	8.96%	25.37%	29.85%	20.90%	7.46%	82.09%	7.46%	71.64%
20	板ヶ丘団地	90	155	1.29%	12.90%	20.65%	42.58%	15.48%	7.10%	84.52%	9.03%	72.26%
21	緑が丘区	90	31	9.68%	12.90%	19.35%	45.16%	12.90%	0.00%	90.32%	9.68%	77.42%
22	日吉台	90	49	6.12%	20.41%	18.37%	26.53%	8.16%	20.41%	46.94%	18.37%	22.45%
23	西かすみヶ丘団地	90	66	7.58%	12.12%	27.27%	19.70%	16.67%	1.52%	65.15%	10.61%	51.52%
24	かすみヶ丘団地	90	142	4.23%	16.20%	19.72%	41.55%	14.79%	3.52%	72.54%	12.68%	68.31%
25	小林住宅	90	85	4.71%	10.59%	25.88%	32.94%	21.18%	4.71%	82.35%	8.24%	71.76%
26	清草団地	90	52	13.46%	21.15%	25.00%	30.77%	5.77%	3.85%	76.92%	21.15%	53.85%
27	宝荘園	90	75	8.00%	20.00%	18.67%	37.33%	12.00%	4.00%	77.33%	14.67%	57.33%
28	千代川団地	90	83	3.61%	18.07%	25.30%	32.53%	13.25%	2.41%	79.52%	15.66%	61.45%
29	保津ヶ丘住宅	90	63	6.35%	11.11%	14.29%	30.16%	15.87%	2.22%	55.56%	9.52%	42.86%
30	馬塚駅前団地	90	39	5.13%	10.26%	12.82%	53.85%	12.82%	5.13%	87.18%	7.69%	74.36%
31	第1紫明団地	90	81	2.47%	14.81%	22.22%	48.15%	11.11%	1.23%	87.65%	11.11%	72.84%
32	第2紫明団地	90	106	1.89%	13.21%	19.81%	47.17%	10.38%	7.55%	83.96%	8.49%	68.87%
33	見晴団地	90	815	6.13%	14.36%	20.98%	37.91%	15.34%	5.28%	83.07%	12.64%	66.13%
34	見晴団地野田区	90	97	6.19%	14.43%	26.80%	36.08%	10.31%	6.19%	80.41%	12.37%	53.61%
35	八幡団地	90	90	3.33%	10.00%	16.67%	33.33%	23.33%	13.33%	63.33%	8.89%	63.33%
36	中沢団地	90	38	15.79%	23.68%	15.79%	18.42%	23.68%	2.63%	73.68%	21.05%	47.37%
37	西山団地	90	120	5.00%	21.67%	20.00%	37.50%	10.00%	5.83%	88.33%	18.33%	65.83%
38	ひばりヶ丘団地	90	69	8.70%	18.84%	20.29%	39.13%	11.59%	1.45%	68.12%	15.94%	62.32%
39	東つっけ丘団地 (兼集合住宅)	90	229	6.99%	13.97%	23.58%	36.24%	13.10%	6.11%	79.04%	12.66%	60.70%
40	森区	90	282	4.61%	10.28%	17.38%	47.52%	16.67%	3.19%	85.46%	9.22%	71.99%
41	広田区・寺前区	90	290	8.62%	13.79%	21.38%	40.34%	13.79%	5.52%	82.07%	10.00%	67.93%
42	平塚区	90	211	5.21%	12.80%	20.38%	43.60%	11.37%	6.64%	83.41%	10.90%	66.82%
43	西つっけ丘団地	90	901	6.77%	18.31%	20.09%	35.41%	14.10%	5.33%	81.35%	15.87%	61.15%
44	東つっけ丘団地	90	1410	3.05%	12.91%	19.29%	39.93%	16.88%	7.94%	81.56%	10.50%	67.09%

1990年国勢調査より作成

表III-4-3 住宅団地における産業別就業人口構成

地区 番号	住宅団地名	年次	15歳以上 人口		就業者 総数		非労働力人口			労働力 人口		就業者 総数		建設業		製造業		運輸・ 通信		卸売り 小売		サービス		非労働力人口	
			人口	労働力 人口	就業者 総数	雇用者	自営業	総数	農業	漁業	進学	人口	建設業	製造業	運輸・ 通信	卸売り 小売	サービス	総数	農業	漁業	進学	総数	農業	漁業	進学
1	公園保津川団地	90	1362	900	884	782	77	451	325	85	66.08%	64.90%	9.16%	27.04%	7.58%	21.27%	24.32%	33.11%	23.86%	6.24%	24.32%	33.11%	23.86%	6.24%	
2	清水住宅	90	48	33	32	28	7	15	4	68.75%	66.67%	6.25%	21.88%	6.25%	18.75%	28.13%	31.25%	8.33%	12.50%	7.55%	28.13%	31.25%	8.33%	12.50%	7.55%
3	芝原団地	90	159	85	83	65	14	68	40	12	53.46%	52.20%	3.61%	14.46%	4.82%	27.71%	30.12%	42.77%	25.16%	10.95%	30.12%	42.77%	25.16%	10.95%	
4	向島団地	90	137	80	80	74	5	51	32	15	58.39%	58.39%	6.25%	28.75%	6.25%	12.50%	23.75%	37.23%	23.36%	10.95%	23.75%	37.23%	23.36%	10.95%	
5	三宅荘園	90	332	191	186	167	15	141	64	62	57.53%	56.02%	5.38%	38.17%	4.84%	18.82%	22.58%	42.47%	19.28%	18.67%	22.58%	42.47%	19.28%	18.67%	
6	北古世団地	90	85	52	52	44	6	33	14	14	61.18%	61.18%	11.54%	13.46%	5.77%	32.69%	21.15%	38.82%	16.47%	16.47%	21.15%	38.82%	16.47%	16.47%	
7	古世ニュータウン	90	381	210	208	180	18	161	76	63	55.12%	54.59%	5.29%	26.92%	4.33%	22.12%	22.12%	42.26%	19.95%	16.54%	22.12%	42.26%	19.95%	16.54%	
8	たなほ団地(北)	90	208	124	121	107	13	84	39	41	59.62%	58.17%	9.92%	23.14%	4.96%	31.40%	21.49%	40.38%	18.75%	19.71%	31.40%	21.49%	40.38%	18.75%	19.71%
9	たなほ団地(南)	90	277	161	156	135	16	116	64	39	58.12%	56.32%	3.21%	26.28%	4.49%	26.92%	30.13%	41.88%	23.09%	14.08%	30.13%	41.88%	23.09%	14.08%	
10	朝日ヶ丘団地	90	629	420	408	342	53	206	105	74	66.77%	64.86%	8.33%	26.23%	7.84%	22.30%	23.04%	32.75%	16.39%	11.76%	22.30%	23.04%	32.75%	16.39%	11.76%
11	磐塚台	90	323	201	193	164	22	120	76	31	62.23%	59.75%	6.74%	25.91%	9.84%	26.42%	20.21%	37.15%	23.53%	9.60%	26.42%	20.21%	37.15%	23.53%	9.60%
12	岩田団地	90	273	195	190	155	27	75	41	25	71.43%	69.60%	8.95%	29.47%	3.68%	23.16%	25.26%	27.47%	15.02%	9.16%	23.16%	25.26%	27.47%	15.02%	9.16%
13	中矢田住宅	90	429	252	246	215	26	173	80	60	58.74%	57.34%	5.28%	34.55%	4.88%	20.33%	24.39%	40.33%	18.65%	13.99%	20.33%	24.39%	40.33%	18.65%	13.99%
14	北古世ニュータウン	90	349	208	203	179	20	140	95	26	59.60%	58.17%	16.26%	31.03%	10.34%	15.76%	19.70%	40.11%	27.22%	7.45%	15.76%	19.70%	40.11%	27.22%	7.45%
15	松園荘	90	174	119	111	94	15	55	40	11	68.39%	63.79%	8.11%	39.64%	6.12%	12.24%	35.71%	45.74%	20.74%	19.68%	35.71%	45.74%	20.74%	19.68%	
16	板ヶ丘団地	90	449	297	293	245	41	142	70	58	61.5%	65.26%	12.97%	35.15%	4.44%	18.77%	19.11%	31.63%	15.59%	12.92%	18.77%	19.11%	31.63%	15.59%	12.92%
17	緑が丘区	90	80	50	48	39	6	30	14	14	62.50%	60.00%	4.17%	52.08%	0.00%	8.33%	20.83%	37.50%	17.50%	17.50%	8.33%	20.83%	37.50%	17.50%	17.50%
18	日吉台	90	154	74	69	58	10	79	51	9	48.05%	44.81%	24.64%	24.64%	1.45%	13.04%	23.19%	51.30%	33.12%	5.84%	13.04%	23.19%	51.30%	33.12%	5.84%
19	西かすみヶ丘団地	90	155	97	93	83	8	58	26	24	62.58%	60.00%	13.98%	36.56%	4.30%	17.20%	21.51%	37.42%	16.77%	15.48%	17.20%	21.51%	37.42%	16.77%	15.48%
20	かすみヶ丘団地	90	381	244	233	206	23	136	69	51	64.04%	61.15%	4.29%	36.91%	5.58%	24.46%	20.60%	35.70%	18.11%	13.39%	24.46%	20.60%	35.70%	18.11%	13.39%
21	小林住宅	90	238	142	138	119	16	95	45	39	59.66%	57.98%	4.35%	39.86%	6.52%	10.14%	27.54%	39.92%	18.91%	16.39%	10.14%	27.54%	39.92%	18.91%	16.39%
22	清草団地	90	118	84	81	71	8	34	17	11	71.19%	68.64%	6.17%	33.33%	7.41%	27.16%	2.47%	28.81%	14.41%	9.32%	27.16%	2.47%	28.81%	14.41%	9.32%
23	宝荘園	90	210	120	115	98	14	89	41	27	57.14%	54.76%	6.96%	37.39%	7.83%	20.00%	20.00%	42.38%	19.52%	12.86%	20.00%	20.00%	42.38%	19.52%	12.86%
24	千代川団地	90	210	126	115	103	8	83	48	27	60.00%	54.76%	9.57%	27.83%	6.96%	23.48%	16.52%	39.52%	12.86%	12.86%	23.48%	16.52%	39.52%	12.86%	12.86%
25	保津ヶ丘住宅	90	215	126	119	85	27	89	47	22	58.60%	55.35%	20.17%	18.49%	11.76%	17.65%	20.17%	41.40%	21.86%	10.23%	17.65%	20.17%	41.40%	21.86%	10.23%
26	馬塚駅前団地	90	113	65	62	53	7	48	22	21	57.52%	54.87%	8.06%	33.87%	8.06%	24.32%	19.82%	31.61%	22.99%	6.32%	24.32%	19.82%	31.61%	22.99%	6.32%
27	第1紫明団地	90	230	129	125	110	14	100	53	35	61.25%	59.													

団地による差異が大きい。

広島市や福岡市の住宅団地における住宅団地居住者に関する調査では、市街地に近い住宅団地に卸売・小売り業就業者率やサービス業就業者率が高いという結果が得られたが、しかしながら亀岡市内のみの分析では、都市規模が小さいこともあり、住宅団地の規模による差異や位置による著しい差異は、あまり明瞭ではない。今後は都市圏レベルでの分析も必要と思われる。

非労働力人口に関してみると、育児に関連していると思われる若年世帯の多い住宅団地では、家事による非労働力人口率が高い。

⑤1980年における最終学歴・就学状況

居住者の最終学歴については、世代により就学状況の差異が大きすぎるため、社会・経済的地位を表す指標としてはあまり有効な指標とはいえず、むしろ居住者の世代差に関連しているのかも知れない。表Ⅲ-4-4に示すように、最終学歴の高い団地には公団保津川団地、芝原団地、古世ニュータウン、西つつじヶ丘団地などがあげられる。また、前述の年齢別人口構成において若年世帯が多かった団地と対応しているものが多く、そのような住宅団地ほど最終学歴において高学歴者が多い。

1980年の各住宅団地における就学者率をみると、公団保津川団地10.93%を最低として20%未満が10団地、20～30%が20団地、30%以上が2団地であり、就学者が居住者の5分の1以上を占める団地が多い。しかもいずれの住宅団地においても小・中学校就学者率が80%以上を占めた。1980年の住宅団地における未就学者率もかなり高いものとなっており、10%未満は3団地のみである。

表Ⅲ-4-4 住宅団地居住者の最終学歴と就学状況

注) 各最終学歴は卒業者総数比
注) 就学率、未就学率(幼稚園・保育所)は人口総数比

地団 番号	住宅団地名	年次	未就学			最終学歴率			就学率				未就学率		
			総数	幼稚園	保育所	小・中学	高校	大学	就学率	小・中学	高校	大学	未就学率	幼稚園	保育所
1	公団保津川団地	80	75	13	62	21.12%	52.99%	25.90%	10.93%	82.50%	12.50%	5.00%	20.49%	3.55%	16.94%
2	余部前河原住宅	80	53	6	47	38.32%	47.60%	14.07%	23.67%	58.33%	23.33%	16.67%	10.45%	1.18%	9.27%
5	芝原団地	80	17	0	17	30.38%	39.87%	29.75%	20.81%	41.30%	32.61%	26.09%	7.69%	0.00%	7.69%
7	三宅荘園	80	96	27	69	35.27%	53.42%	11.30%	19.33%	92.47%	7.53%	0.00%	19.96%	5.61%	14.35%
8	北古世団地	80	37	2	35	26.09%	56.52%	17.39%	15.56%	64.29%	14.29%	21.43%	20.56%	1.11%	19.44%
9	古世ニュータウン	80	76	18	58	17.07%	58.13%	24.80%	22.03%	80.22%	7.69%	12.09%	18.40%	4.36%	14.04%
11	たにがし団地(南)	80	68	14	54	21.29%	51.98%	26.73%	19.40%	84.62%	9.23%	6.15%	20.30%	4.18%	16.12%
12	朝日ヶ丘団地	80	143	41	102	31.43%	58.78%	9.80%	24.37%	81.86%	13.24%	4.90%	17.08%	4.90%	12.19%
13	君塚台	80	69	23	46	27.72%	52.48%	19.80%	18.86%	77.78%	15.87%	6.35%	20.66%	6.89%	13.77%
14	岩田団地	80	53	14	39	25.39%	59.07%	15.54%	25.90%	83.72%	11.63%	4.65%	15.96%	4.22%	11.75%
15	中矢田住宅	80	30	12	18	28.78%	53.60%	17.63%	32.01%	76.55%	11.72%	11.72%	6.62%	2.65%	3.97%
18	グリーンハイ	80	45	11	34	43.05%	49.67%	7.28%	22.53%	94.74%	3.51%	1.75%	17.79%	4.35%	13.44%
20	桜ヶ丘団地	80	107	15	92	30.93%	48.95%	20.12%	23.48%	94.07%	10.37%	2.96%	18.61%	2.61%	16.00%
21	緑が丘区	80	30	4	26	27.43%	61.06%	11.50%	23.53%	86.36%	13.64%	0.00%	16.04%	2.14%	13.90%
23	西かすみヶ丘団地	80	26	8	18	25.86%	56.90%	17.24%	26.42%	82.35%	17.65%	0.00%	13.47%	4.15%	9.33%
24	かすみヶ丘団地	80	124	31	93	31.81%	53.94%	13.99%	20.15%	80.15%	15.27%	4.58%	19.08%	4.77%	14.62%
25	小林住宅	80	57	15	42	23.42%	56.76%	18.92%	14.29%	85.71%	10.71%	3.57%	29.08%	7.65%	21.43%
26	清草団地	80	31	3	28	28.00%	55.00%	17.00%	18.63%	80.00%	16.67%	3.33%	19.25%	1.86%	17.39%
27	宝荘園	80	18	1	17	24.69%	60.49%	14.81%	20.16%	72.00%	20.00%	8.00%	14.52%	0.81%	13.71%
28	千代川団地	80	30	8	22	26.15%	63.08%	10.77%	23.44%	85.71%	8.16%	6.12%	14.35%	3.83%	10.53%
29	保津ヶ丘住宅	80	38	5	33	57.48%	33.18%	9.35%	23.87%	68.35%	26.58%	5.06%	11.48%	1.51%	9.97%
30	馬塚駅前団地	80	20	9	11	29.79%	56.74%	13.48%	32.07%	76.32%	17.11%	6.58%	8.44%	3.80%	4.64%
31	第1紫明団地	80	56	19	37	35.26%	53.21%	11.54%	20.90%	87.50%	8.93%	3.57%	20.90%	7.09%	13.81%
32	第2紫明団地	80	39	9	30	32.48%	47.01%	20.51%	15.22%	82.14%	17.86%	0.00%	21.20%	4.89%	16.30%
33	見晴団地	80	382	127	255	23.86%	55.15%	20.53%	24.81%	82.79%	11.78%	5.43%	17.17%	5.71%	11.46%
35	八幡団地	80	62	17	45	33.17%	55.77%	11.06%	24.37%	82.76%	11.49%	5.75%	17.37%	4.76%	12.61%
37	西山団地	80	69	1	68	33.60%	50.61%	15.38%	17.49%	85.07%	10.45%	4.48%	18.02%	0.26%	17.75%
39	東つっじヶ丘団地	80	223	63	160	33.73%	53.78%	14.68%	26.61%	80.34%	11.41%	8.25%	14.41%	4.07%	10.34%
	(中層集合住宅)	80	93	5	88	51.87%	43.98%	4.36%	26.38%	82.52%	15.53%	1.94%	11.91%	0.64%	11.27%
41	広田区・寺前区	80	105	26	79	29.02%	59.79%	11.19%	19.71%	80.21%	16.67%	3.13%	21.56%	5.34%	16.22%
42	平塚区	80	303	68	235	33.23%	54.54%	11.82%	24.96%	81.26%	10.30%	1.64%	17.71%	3.97%	13.73%
43	西つっじヶ丘団地	80	294	85	209	19.80%	53.11%	26.94%	27.15%	74.45%	16.51%	8.26%	12.43%	3.59%	8.84%

1980年国勢調査より作成

表Ⅲ-4-5 住宅団地居住者の前住地・人口移動状況

地団 番号	住宅団地名	総数	出生時 から	昭和50年9月以前				昭和54年10月以降				
				昭和50年 9月以前	昭和50年10月~54年9月	総数	自市内	県内	他県	総数	自市内	県内
1	公団保津川団地	366	1.64%	0.00%	0.27%	100.00%	0.00%	0.00%	98.09%	50.70%	35.65%	13.65%
2	余部前河原住宅	507	17.16%	53.25%	22.09%	36.61%	34.82%	28.57%	7.50%	52.63%	15.79%	31.58%
5	芝原団地	221	19.46%	64.25%	9.95%	50.00%	40.91%	9.09%	6.33%	28.57%	50.00%	21.43%
8	北古世団地	180	7.22%	2.78%	83.33%	40.00%	49.33%	10.67%	6.67%	41.67%	50.00%	8.33%
9	古世ニュータウン	413	5.33%	7.26%	35.59%	59.18%	36.73%	4.08%	51.82%	53.74%	41.12%	5.14%
11	たにがし団地(南)	335	2.69%	1.19%	55.82%	24.06%	65.78%	10.16%	40.30%	29.63%	60.00%	10.37%
12	朝日ヶ丘団地	837	9.08%	12.90%	69.53%	32.13%	64.09%	3.78%	8.48%	26.76%	54.93%	18.31%
13	君塚台	334	7.49%	16.47%	49.10%	16.46%	67.07%	16.46%	26.95%	53.33%	35.56%	11.11%
14	岩田団地	332	9.64%	29.52%	51.81%	28.49%	64.53%	6.98%	9.04%	40.00%	46.67%	13.33%
15	中矢田住宅	453	17.00%	66.45%	14.57%	51.52%	31.82%	16.67%	0.00%			
18	グリーンハイ	253	11.07%	0.00%	83.40%	11.37%	82.94%	5.69%	5.53%	0.00%	71.43%	28.57%
20	桜ヶ丘団地	575	12.35%	37.57%	37.74%	38.71%	52.07%	9.22%	12.35%	49.30%	29.58%	21.13%
21	緑が丘区	187	4.28%	4.28%	50.80%	32.63%	67.37%	0.00%	40.64%	40.79%	44.74%	14.47%
23	西かすみヶ丘団地	193	9.84%	43.01%	39.38%	46.05%	38.16%	15.79%	7.25%	64.29%	14.29%	21.43%
24	かすみヶ丘団地	650	20.62%	48.92%	24.00%	38.46%	51.28%	10.26%	6.46%	35.71%	28.57%	35.71%
25	小林住宅	196	9.69%	0.51%	73.98%	39.31%	42.07%	18.62%	15.82%	12.90%	35.48%	51.61%
26	清草団地	161	10.56%	42.24%	32.92%	52.83%	43.40%	3.77%	14.29%	82.61%	17.39%	0.00%
27	宝荘園	124	3.23%	13.71%	71.77%	52.81%	43.82%	3.37%	11.29%	50.00%	35.71%	14.29%
28	千代川団地	209	1.91%	3.35%	86.12%	27.22%	66.67%	6.11%	8.61%	5.56%	66.67%	27.78%
29	保津ヶ丘住宅	331	26.59%	57.10%	9.67%	53.13%	31.25%	15.63%	6.65%	95.45%	0.00%	4.55%
30	馬塚駅前団地	237	28.27%	60.34%	5.91%	21.43%	78.57%	0.00%	5.49%	0.00%	100.00%	0.00%
31	第1紫明団地	268	18.28%	45.90%	33.58%	18.89%	71.11%	10.00%	2.24%	0.00%	83.33%	16.67%
32	第2紫明団地	184	20.65%	42.93%	32.61%	38.33%	51.67%	10.00%	3.80%	71.43%	14.29%	14.29%
33	見晴団地	2062	12.80%	47.09%	33.51%	23.01%	64.69%	12.01%	6.60%	27.21%	55.88%	16.91%
35	八幡団地	357	13.17%	54.62%	30.81%	17.27%	69.09%	13.64%	1.40%	0.00%	100.00%	0.00%
38	ひばりヶ丘団地	383	11.23%	31.07%	49.09%	5.32%	88.83%	5.85%	8.62%	12.12%	75.76%	12.12%
39	東つっじヶ丘団地	1548	15.89%	47.93%	31.07%	28.90%	60.29%	10.60%	4.91%	35.53%	51.32%	13.16%
	(集合住宅)	781	16.52%	55.44%	22.15%	60.12%	32.37%	7.51%	5.76%	68.89%	24.44%	4.44%
41	広田区・寺前区	487	15.81%	47.84%	27.72%	30.37%	60.00%	9.63%	8.62%	9.52%	90.48%	0.00%
42	平塚区	1711	8.01%	15.31%	64.76%	30.78%	63.00%	6.14%	11.92%	31.37%	53.92%	10.78%
43	西つっじヶ丘団地	2365	14.21%	56.28%	23.30%	22.87%	62.43%	14.52%	6.05%	46.85%	38.46%	14.69%

1980年国勢調査より作成

『統計でみるかめおかし』（亀岡市）によると、1985年から1992年にかけて小学校児童数は一貫して微減し、幼稚園児、高等学校・中学校生徒数はいずれも1988年をピークに微減状態にある。この状況を前述の年齢別人口構成やその変化と関連させてみると、現在も分譲中の住宅団地があるが、今後児童・生徒数の増加は望めなく、住宅団地内に小学校等をあまり建設せず既存の施設の収容力の強化で対応したことが、皮肉にも良かったのかもしれない。

⑥1980年における前住地・人口移動状況

人口移動状況から住宅団地の入居開始時期を推測することができる。表Ⅲ-4-5に示すように、例えば公団保津川団地では昭和54年10月以降の居住者が98.09%を占めることは、当該団地が1979年10月から1980年9月の間に入居が開始されたことを示している。同様に、1975年9月以前に入居が開始された、亀岡市内で比較的古い団地は、余部前河原住宅、中矢田住宅、馬堀駅前団地などである。

次に前住地についてみると、1975年10月から1979年10月に入居した居住者と1979年10月以降の居住者を比較すると、後者に他県を前住地とするものの比率が高い。また自市内または県内を前住地とする居住者についてみると、朝日ヶ丘団地、かすみヶ丘団地、美晴団地、東つつじヶ丘団地、西つつじヶ丘団地などの比較的規模の大きい団地において、県内を前住地とした居住者が多い。西つつじヶ丘団地では、開発当初は県内を前住地とした居住者が多かったが、1979年10月以降は自市内を前住地とした居住者が増加している。

⑦1980年における住宅状況

資料的制約のため分析対象の団地数が少ないが、表Ⅲ-4-6に示すように、中層集合住宅

群からなる公団保津川団地は、町単位の集計により周辺の住宅をも含んだ資料であるが、1世帯当たりの室数、畳数において他の団地より狭小であることがわかる。しかしながら、グリーンハイツのように、戸建て住宅中心の他の住宅団地においても中層集合住宅からなる公団保津川団地の住宅とそれほど居住空間の広さに差異の無いものもあり、居室数が5部屋未満の住宅がかなりある。したがって、比較的地価が安いといわれる亀岡市における住宅団地では、必ずしも地価の安さを十分に生かした住居面積になっておらず、大都市圏の縁辺地域にもかかわらず、あまり十分な居住空間を獲得していなかったということがいえる。位置的な差異をみると、西つつじヶ丘団地のように市街地と離れて位置する大規模団地において比較的広い住居からなるものもあれば、一方で、同じように市街地から離れたミニ開発的なグリーンハイツでは、狭小であるように、位置的差異は見だしにくい。

5. 小括

亀岡市は、交通条件から京阪神大都市圏の縁辺地域に位置すると考えられるが、そのような大都市圏縁辺地域における住宅団地の造成は、ミニ開発的な手法が中心となって活発になされていることが明かとなった。そのため亀岡市内で大部分を占める小規模な住宅団地では、開発申請が「駆け込み申請」的に宅地開発指導要綱施行以前になされたこともあり、学校等の公共施設や商業施設や医療機関などの生活施設を既存の市街地に依存するのが大部分を占めていることが明かとなった。

また、住宅団地居住者の特性を国勢調査によって分析した結果、住宅団地への入居開始当初は、0～4歳の乳幼児と20歳代後半から30歳代前半の夫婦からなる若年世帯が突出した年齢別人口構成であったが、他の事例研究でもみられたように、年月の経過とともに年齢

構成の平準化（突出年齢階層の解消）がみられた。しかしながら、福岡市、千里や泉北などの大都市圏内のニュータウンでの事例研究でみられたような住宅団地居住者の高齢化の現象はほとんど確認することができなかった。これは、亀岡市の地価が他都市に比較して相対的に安価であったために、比較的若い世帯が多く転入してきたため、まだ居住者の加齢が進んでいないからである。

しかしながら、現在高齢化の進行がみられない住宅団地であっても、戸建て住宅の定着性の高さから、子供の成長による独立に伴う転出（相対的高齢化）と親の世代の加齢（絶対的高齢化）によって、現在40歳代に偏った年齢階層の高齢化への移行は免れることができない。その結果、住宅団地内に各種の施設が整備されていない小規模な住宅団地では、生活の利便性が悪いことがもたらす高齢者の生活への深刻な影響を推測することができる。現在移動手段を持ち、それほど不便さを感じていない若年世帯であっても、来るべき将来における生活を考えた住宅団地の今後の計画と既存住宅団地に対する生活基盤整備が課題である。特に、亀岡市のような大都市圏縁辺地域における住宅団地では、中心都市である京都市への各種サービスを依存した状態を解消し、亀岡市内での各種サービスの整備をしないならば、後に団塊の世代が高齢化したときに住宅団地が陸の孤島になってしまう危険性がある。

以上、前節と本節では、郊外地域の各種住宅団地の居住者特性の変化を明らかにすることによって、年齢別人口構成などにおいてその居住者特性に偏りが生じ、住宅の種類ごとに居住者の特徴が異なることが指摘できた。各種の住宅団地は、郊外地域においてそれぞれ偏った居住者集団を形成しながら分布し、居住者特性は年次とともに平準化しながらも

維持されている。各自の移動性が高い若年世帯は、郊外地域に居住しても各種サービスを中心市や既成市街地内に依存することが可能であるが、上記のように、高齢化により移動能力が低下したときには、周辺地域への依存が困難となることが予想される。さらには、住宅地ごとに偏った居住者集団が形成されているために、住宅団地内で必要とされるサービスが開発時期ごとに異なるので、自治体は教育施設の整備・縮小などについて常に対応を迫られるのである。

本章で対象とした大都市圏最縁辺部における住宅地開発地では、もう少し立地条件のよい大都市に隣接する地域に比べて地価が相対的に安いにも関わらず、必ずしも住宅状況はよいとはいえなかった。また、生活関連施設の新設など居住環境の整備もあまりよいとはいえず、単に住宅価格の安さのみを「売り」として住宅が供給されている印象を強く受けた。このような大都市圏縁辺部における住宅開発は、大都市圏における地価の異常な高騰がもたらした現象であるともいえるが、大都市圏縁辺地域にも関わらず、ミニ開発地が多い現状は、居住環境整備事業などにおいて当該地域の今後の発展に何らかの悪影響をもたらすと思われる。このような地域であるからこそ可能な、良好な住宅とその環境を生かした宅地開発が求められている。

以上のように、本章では住宅の種類ごとに居住者特性が異なり、供給される住宅の単位ごとにセグリゲーションされた居住空間が形成される。これまで都市計画段階においては、主に社会階層の混合に目が向けられていたが、これまでの住宅が大量に供給された民間の宅地開発では、供給が短期間に集中していたために、「団塊の世代」が形成されやすい傾向にある。今後の住宅開発への提言として、まず開発期間を長期化することによるジェネ

レーション・ミックス（すなわち世代混在）をはかること、また今回は分析できなかったが、社会経済的階層の融合をはかることも重要である。その方法として住宅団地内にさまざまな所有形態や建築形態、またさまざまな賃貸料、分譲価格を持つような開発形態、つまり社会階層の混合だけではない、より幅の広いミックス・ディベロップメントの採用が望まれる。

IV章 公営住宅における居住者特性とその変化のメカニズム

都市における住宅問題は、大量の人口流入に住宅供給が追いつかない量的な住宅不足の問題と、最低居住水準未達の不良住宅の存在にみられるような質的な問題の二つに大きく分けられる。公営住宅の供給は両者の解決策の一つとしてあげられ、量的な問題とともに入居時における所得制限により住宅困窮世帯や最低居住水準未達の世帯へ一定水準の住宅供給を行うこと、及び住宅改良事業を含む点において、社会福祉的意味を強くもつ住宅供給として位置づけることができる。地理学においては尾藤(1985)や北畠(1992)による事例研究があるが、いずれも開発時期区分による公営住宅の立地に焦点があり、公営住宅のもつ社会福祉的意義に関連させたアプローチはみられない¹⁾。

諸外国の公営住宅に関する地理学や関連分野の研究では、低所得世帯への福祉というよりも自然発生的集落の制御の手段として公営住宅計画を行うホンコンの事例(ドワイヤー; 1984)を例外として、クアラルンプルにおけるスラム対策の低所得者向け公的住宅の建設(生田; 1989)の事例にみられるように、発展途上国においてはスラム対策や市街地の再開発と関連させた公的住宅の供給が特徴であるといえる。また、国により多様ではあるがイギリス、フランス、オーストリア、イタリア、ベルギー、旧西ドイツなどのヨーロッパ諸国やアメリカ合衆国においても公営住宅は、スラムクリアランスや難民・移民対策²⁾などの特定目的をもつものもあるが、主に低所得者を対象とした供給が中心である(White, P.; 1984, Johnston, R. J.; 1984, Knox, P. 1987, Smith, S. J.; 1989, 富岡, 1992)。

わが国における公営住宅の性格に関しては、戦後の住宅政策と関連させてみると荻田・

リム(1989)は次のように述べている。「日本の公営住宅建設が『戦災都市応急簡易住宅建設要綱』(1945(昭和20)年)で始められ、1946(昭和21)年からは公共事業として国庫補助庶民住宅が年間4万戸程度建設され」(p. 42), これらの事業がいずれも応急的なものにとどまったため、この事業に法的な根拠と恒久性・計画性を持たせるために1951(昭和26)年に公営住宅法が公布された。また、公営住宅の応急的、福祉的性格³⁾については「当初から日本の住宅政策は基本的には持ち家取得を促すことを目的とし、公営住宅は国民すべてが持ち家を取得するまでの一時的な仮の住まいを提供するものに過ぎなかった」(p. 52)と述べている。

次に、住宅政策と社会福祉政策との関連からみると公営住宅の歴史を概観した結果、荻田・リム(1989)は「戦前の取り組みに比べて、戦後の建設省による公営住宅政策は福祉政策とはほとんど対応していない」(p. 44)と指摘し、この原因を「公営住宅の性格が戦前の不良住宅地区改良を主とするものから、戦後復興と都市化のもとでの低家賃住宅の大量建設へと拡大された結果」(p. 44)とみている。つまり、これらの文脈からわが国の公営住宅が社会福祉的性格より採算を重視した住宅経営を主眼としていたことが読み取れる。

しかしながら、公営住宅入居者に関する以下の研究の成果からはわが国の公営住宅は住宅経営と同時に福祉的性格もある程度果たしてきたのではないかとみることができる。例えば、公営住宅居住者や世帯の特性に関する事例研究においては、玉置(1976a, b, c)は名古屋市や中部地方の地方都市を事例として公営住宅居住世帯の職業構成、収入階級における「沈黙層」の存在や多人数世帯や高齢化などの諸問題の存在を明らかにしている⁴⁾。

「公営住宅はそもそも労働者階級の劣悪な居住環境を改善するために生まれてきたもの

であり、その性質上、低所得階層に対する社会福祉施策と密接な関係をもたざるをえなかった」(荻田・リム;1989, p.9)が、後に恩恵的な救貧施策から国民すべてが権利として享受できる普遍的な社会保障へと発展したイギリスでは、公営住宅は質的に大きな変化を経験している。この背景について、荻田・リム(1989)は社会福祉思想の進展とそれに影響を与えた労働者階級の労働運動などの社会動向や劣悪な居住状況などの社会問題の深刻化が関係すると指摘している。特に、大都市のインナーシティではさまざまな社会問題が深刻化しており、そこで展開された住宅改良事業の社会福祉的意義は大きい。

社会福祉的意義をもった公営住宅に対する地理学的アプローチとして注目されるのは、公営住宅の供給を都市の希少資源の配分として着目した福利厚生観の観点であり、その資源配分の行為者であるアーバン・マネージャーへの関心である(Gray;1976, Pinch;1977)。ジョンストン(Johnston;1989)によると「例えば公営住宅へのアクセスや抵当権付き住宅(mortgages)の配置をコントロールすることによって、都市地域の内的な空間構造に影響を及ぼす意志決定をなすのは、プロフェッショナル(専門家)と官僚である。国家機構の一部として働く官僚は、通常アーバン・マネージャー(都市管理者)と呼ばれ、一方民間部門(不動産販売のような)に従事するプロフェッショナルはゲートキーパー(門番)と呼ばれる」(p.660)。

都市地域の構造化においてアーバン・マネージャーとゲートキーパーは重要な役割を果たすが、その役割の認定に関してレックス・モア(Rex and Moore;1967)は、住宅階級(housing class)の概念から説明しており、その中では、住宅のような希少資源へのアクセスにおける選択に対する制約を構築し、住宅市場における力関係を住宅配分システムの操作

者（行政すなわち官僚制）の重要性について述べている。西山(1986)はこのレックスの住宅階級論の意義について、福祉国家における希少資源の配分と官僚制の役割を基軸に据えた階級間の葛藤を理論化した点にあると評価した一方で、住宅階級にみられる階級矛盾は階級意識が弱く鮮明でないこと、住宅市場が階級不平等の原因というより結果であることなどをあげて厳しい批判も紹介している。

また、ベリー(1976)は20世紀のヨーロッパの都市化を19世紀の工業化による都市化と区別して「管理された都市化」と捉え、公共の介入を経た管理された変化とみなした。ベリーは都市計画の公共性という視点からみた、北アメリカ及び第三世界の都市化とは異なるヨーロッパの都市化を再定義した。彼によると北アメリカの都市化は、競争経済と利害集団的政治体制の条件のもとで都市開発の多くが自由な私企業の投機的事業にまかされ、また第三世界の都市化は、公共の権力が高度に集中的で、政治機構は権威主義的であるのに、あまりに大規模でペースの早い変化に圧倒され、「都市開発が公共利益を求め公的事業として行われるにもかかわらず、すべてが私物化されてしまう性質のものである」(西山, 1986, p. 137)としている。これらの都市化に対しヨーロッパの都市化は、「公共の利益のために都市の変化を規制したり、個人の投機的利益に対して公共的対策を講ずるなど、明らかに管理された都市化をつくるための多様で効果的な方法が開発されてきた」(ベリー; 1976, p. 5)。すなわち、「『管理された都市化』とは、福祉国家の進展にともない都市空間を公共的な性質のものにつくり変えていく、その過程を意味する」(西山, 1986, p. 137)。

具体的な事例として、ロブソン(Robson; 1969)は「20世紀のイギリスにおける公営住宅と都市計画の発達」が、ワース(Wirth; 1968)のアーバニズム論などにみられる古典的都市化理

論の基盤を崩壊させた」(p.137)ことを引用し、またニュータウン法に基づく福祉国家の都市政策に関連して、公営住宅供給に言及している。また、ノックス(Knox;1982)は英国の公営住宅における居住者を分析した結果、マイノリティに対して明らかに不利な立地であり、多くの公営住宅が都市から離れた郊外地域に集中して立地していることを指摘しているが、これは公営住宅の開発された地域が既存の住宅地とのあつれきを回避するためであり、アーバン・マネージャーによる居住分化の形成であるといえる。同様にピールほか(Peel et al.;1971)はアメリカ合衆国のいくつかの都市において、中流階級のコミュニティが既存のスラム地域以外に公営住宅の建設される機会をほとんど無くし、公営住宅の建設地を限定していることを指摘している。

さらに、トゥワイン・ウィリアムス(Twine and Williams;1983)は、公営住宅における居住者の社会的分化を職業構成や住宅の老朽度との関連から明らかにし、ウィンチェスター(Winchester;1990)はジェンダー問題との関連から、公営住宅に女性と子供からなる片親世帯が集中していることを明らかにし、公営住宅政策が新たな貧困の集中を生じさせたことを指摘した。これについてノックス(Knox;1987)は、「公営住宅が都市の空間構造に与える影響について、経済的・人種的居住分化を局地化することによって社会問題を合成しながら、強化している」(224p.)と指摘している。一方、都市管理者の役割に関しては、ジョンストン(Johnston;1979)は重要な役割を持つものとしてみるべきものではあるが、経済的・社会的・政治的プロセスが活動に制限を与えるという都市システムの状況において、限定的な重要性としてみるべきであると指摘しており、過大に評価すべきでもないと思われる。

しかしながら、公営住宅の供給が直接的あるいは間接的に都市内の居住特性に影響を与えることは前述のように明白であり、他の種類の住宅以上に都市管理者が「希少資源」の配分への影響力を最も強く発揮できる分野の一つであると考えられ、都市マネジャリズム論が生みだした多くの研究の関心は例外無く住宅に向けられている（ピンチ；1990）。

すなわち、公営住宅居住者の居住特性をコントロールするのは、住宅の種類などの決定や配置を行う政策的な作用であるが、一方、民間住宅市場においては住宅の分譲価格や賃貸料によるフィルタリング作用が働くことによって居住者特性を創出していくと考えられる。つまり民間住宅市場では、住宅の老朽化にともなう居住者の社会的ろ過作用（フィルタリングダウン）がみられ、年次経過とともに居住者の転出入が行われ、一般的には前住の世帯より低い社会経済的地位の世帯が入居するという連鎖的居住地移動（chain migration）がみられる。その際の居住者特性の形成や変容には、主として世帯の経済力を基準として居住者選択する経済的論理が働いていると思われる。したがって、居住者特性には地価に対する負担力をフィルターとした居住者選別作用が働くと考えられる。

それに対して、公営住宅では供給時において供給者側（地方自治体）が行う居住者の選択は、必ずしも地価を反映した経済論理に従ったものではない。その場合に行われる地方自治体の居住者選択には、入居条件としてあげられる申込者の世帯収入が最重要な基準として作用する。さらにその後の転出入の繰り返しの過程においては、公営住宅市場では民間住宅市場と異なり、世帯の収入基準を制約条件とした転入世帯の行政側による選択とともに、高齢者や身体障害者世帯、低所得者層に対する優遇入居が行われ、福祉政策としての公営住宅供給が、その福祉機能を果たす一方で、その弊害として低所得者層や高齢者層

の集積を政策の力によって創出しているのである。このような特定の社会階層を特定の住区・住棟に住宅政策により結果的に集積させてしまう現象は、ハウジング・トラップと呼ばれる(竹中;1990)。

大規模な公営住宅団地であれば町内会や小学校区などを構成し、それ自体で地域社会を形成するため、これにより公営住宅への入居世帯の居住者特性に対するアーバン・マネージャー的な役割に形成された居住者特性は住棟や住宅団地内部において等質的であるほどそれらの周辺地域とは異なり、しかも小学校区などにおいて周辺地域との交流がより少ないために孤立した島状の地域社会の形成となると考えられる。この点について建築学の分野において平山ほか(1986)は、大阪市平野区の公営住宅における被保護世帯(高齢者や生活保護受給の世帯)の集積のメカニズムを明らかにしている。その居住者特性の分析の結果として、低所得者や高齢者などの経済的弱者の集積が明らかにされており、公営住宅政策がある程度は福祉的役割を果たしてきたといえる。

ところで、レックス・モア(Rex, J. A. and Moore, R. ;1967)による住宅階級(housing class)の概念は、世帯の住宅へのアクセスの違いによる階層格差を指摘したものであると理解できる⁵⁾。わが国における公営住宅の供給の大部分は、住宅購入による住宅取得が困難であったり、民間借家市場における家賃支払い能力が極めて脆弱な世帯を対象としたサブマーケットに位置づけられる。そのため、良質の住宅に入居することが経済的に困難な住宅階級向けに供給される公営住宅は、入居者の所得の上限が制定されていることによって、住居費を指標とした経済状況においては等質的な居住集団が形成される可能性を包含していることになる。

同様に、竹中（1990）は住宅階級の定義を「住宅の所有関係と集合居住とによって相互に区分けされた世帯の集合」であるとし、所得水準によってクラス分けされたニュータウンにおいては差別や階層間の葛藤・紛争をさす住宅階層問題を発生させることを指摘している。竹中によると地方自治体が建設・経営する公営住宅は、一種の社会的な濾過作用（フィルタリング効果）により特定の社会階層を特定の住区・住棟に集め、つねに低所得者が滞留するハウジング・トラップ（住宅政策のわな、落とし穴）と呼ばれる問題を発生するとされている。

また竹中（1992）は、公営住宅における住宅階級問題のメカニズムを入居のための制度的枠組み（公営住宅の場合の所得制限）が、居住者を階層的にふりわけると一種の弁別メカニズムとして機能し、所得の不平等を住宅の平等化として是正するはずの住宅政策が階層区分をみえるかたちでの「空間化」することによって、新たな差別の形態を生み出すと指摘している。

さらに、住田（1982）は住宅供給の観点から住宅階級を捉え、西山（1968）による「住宅階層論」の理論的蓄積の根底にある住み手の住宅要求を層化して把握するねらいに注目し、地域的に住宅階層論を適用した「居住地階層論⁶⁾」の概念をたてた。ところが、この概念は地理的な意味での地域的把握ではなく、住宅の種類別にみた住宅地間の階層格差を示している。「居住地階層論」において住田は、居住者の住宅選択には社会階層の違いによってまとまった傾向があり、供給される住宅の形態は需要のあり方や住宅の立地条件に制約された一定の傾向を示すことから、居住者・住宅・地域の対応関係に基本的な型があり、それが階層構造をなしているとしている。彼は大阪都市圏を事例として、居住地の型別に

居住者構成を明らかにし、公的住宅に関しては「大別して、公団・公社層は高収入・高学歴のホワイトカラー層が多く、公営1種・2種層は相対的に収入・学歴が低く、筋肉労働従事者の占める割合が高い。居住期間の長い団地になると、家族規模の若干の膨張、家族型の多様化がみられる。また、公団・公社層における上層の持家化による住替え、公営層における収入の増大と居住者のホワイトカラー化の傾向がみられ、公団・公社・公営の住宅階層差が接近してくる」（住田，1982；38p.）と述べている。

公営住宅居住者の特性が他の種類の住宅との比較において階層的格差を示すことについて、平山・谷本(1985)、平山他(1986)、田中・三宅(1986)は公営住宅における生活保護者世帯の集積を明らかにしている。また六波羅(1992)は、公営住宅において優先的に特定層の入居を進めた結果、低所得層（特に障害者、母子、高齢者）などの被保護世帯の集積を指摘している。

上記のように公営住宅法の成果には、住宅階層問題の顕在化など可否様々な指摘がなされているが、共通していえることは種々の問題を含みつつも多くの住宅困窮世帯への住宅供給を大量に行ったことである。本章は、わが国の公営住宅供給地（あるいは棟）における居住者や世帯の特性の変容を明らかにすることによって、公営住宅法がこれまで果たしてきた役割を評価し、また公営住宅法が与える居住者特性の変容への影響とそのメカニズムを明らかにすることを目的とする。

1 節. 広島市における公営住宅の居住者特性の変容

1. 研究対象地域の概観

研究対象地域とした広島市は、公営住宅の管理戸数が約24,000戸(1991年12月31日現在)⁷⁾で全国第10位の都市であり、全住宅に占める公営住宅戸数は1990年の国勢調査時において約5%である。これはそのほかの政令指定都市と比較して少なく、特に市営住宅は極めて脆弱な住宅ストックである⁸⁾。さらに住宅・都市整備公団住宅に関しては、約1,600戸の管理戸数で第9位の仙台市の約4,100戸の半分にも満たず、政令都市の中で最も少ない。

広島市における公営住宅の建設は、他の大都市と同様に第二次世界大戦後の戦災復興と1960年代の高度経済成長期における大量の人口流入に対処することを目的として行われてきたが、特に広島市の特徴としては原爆被災者への住宅供給があげられる。市街地中心部に隣接する通称「相生通り(基町地区)」は、1970年代前半まで「原爆スラム」とよばれた不良住宅地区であったが、1967年の大火以来災害の危険性もあり、1960年代後半から1970年代にかけて大規模な住宅改良事業が行われた⁹⁾。ユニークなデザインの高層形態の改良住宅には「原爆スラム」住民のほかにも余剰分は第二種住宅¹⁰⁾として一般募集により入居が行われた。この住宅改良事業以前にも基町地区では戦災復興事業として中層の市営住宅と県営住宅が建設されていたが、ほかにも高層の公団住宅が建設され、多様な公共住宅からなる中高層集合住宅群の地域ができあがった。大規模な住宅改良事業は河川改修にともなう西区福島町においてもみられる。

市街地内部における公営住宅は、中区吉島地区、舟入・江波地区、南区宇品地区、西区

観音地区などの臨海部の埋め立てなどによる公有地に多く、比較的住棟・住区当りの供給戸数も多い。それに対して郊外における公営住宅は、1960年代後半に広島市に編入された町が編入前に建設した小規模な長屋建て町営住宅を広島市が引き継いで市営住宅として管理しているものと、1970年代に郊外の戸建て住宅団地内の一角に建設された県営住宅に大きく分けられる。郊外地域には広島市に編入後、市営住宅は新築されておらず、近年、中層化による老朽建物の更新による供給が数カ所でみられるのみである。郊外地域における公営住宅は、市営住宅よりも中低層の集合住宅の県営住宅が比較的大規模に建設されている点が特徴である。

2. 研究方法

研究方法は以下のとおりである。まず、広島市作成の「平成2年度広島市域公営住宅団地分布図」をもとに、広島市内の市営住宅と県営住宅及びその比較として住宅都市整備公団住宅(以下では公団住宅)と広島県住宅供給公社住宅(以下では公社住宅)を対象として、国勢調査区地図と対照させて1970年、1975年、1980年、1985年、1990年の5時点の国勢調査において棟あるいは住宅地区単位での統計資料が得られるものについて、それぞれの時点での調査区別統計資料を転記により得た。資料を得た国勢調査の項目は、年齢別人口構成、世帯人員構成、産業別就業人口構成、最終学歴及び世帯状況である。次に、統計資料を得られた棟・住宅の中から年次変化を追うことが可能なものを抽出した。さらに、公営住宅との居住者の比較のために公団・公社住宅に関しても同様の作業の手順で調査区単位の統計資料を得た。また、大規模な中区基町地区、西区の鈴が峰ニュータウン、安佐北区高陽ニュータウンについては住宅の種類や構造別に分析を行うことが可能なものは、住宅地区

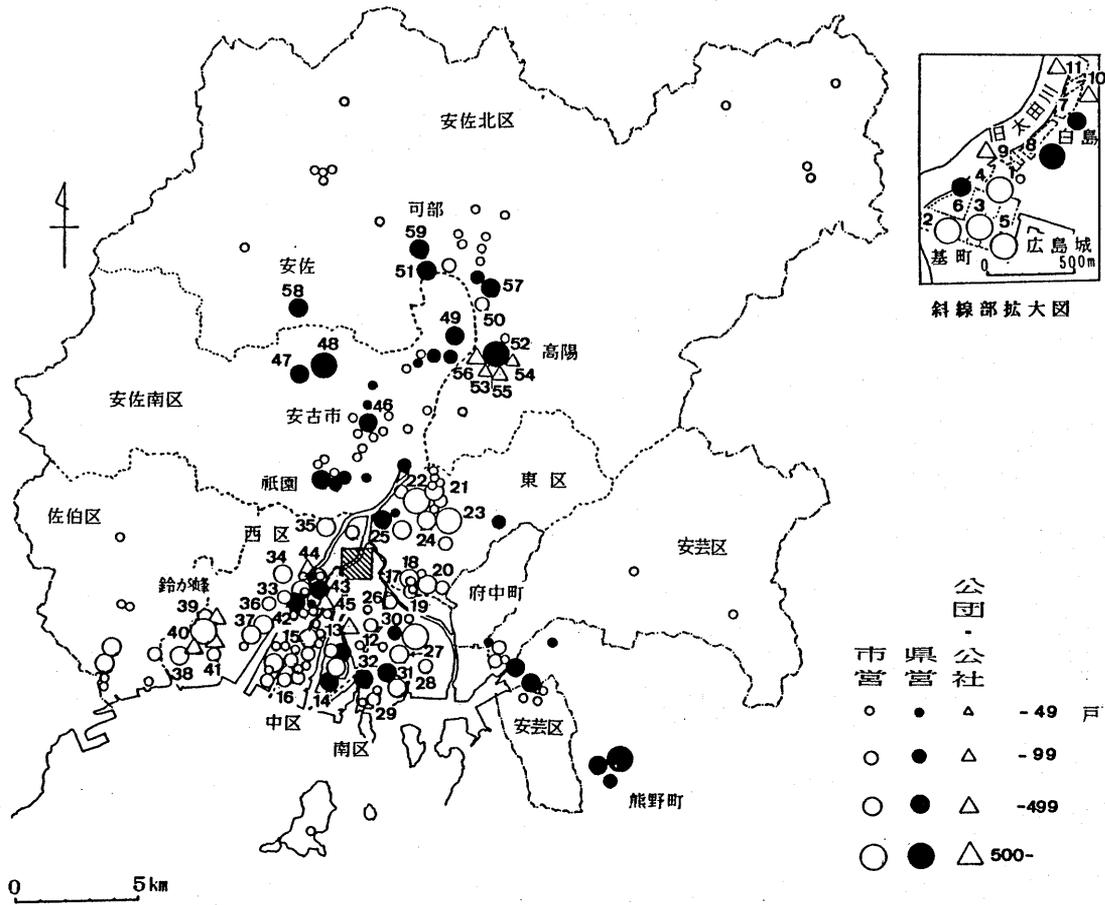
単位を細分して入居開始時以降の統計資料を集計した。

この結果、市街地内部¹⁾に関しては中高層の住棟・住区に関しては大部分の公営住宅が分析対象であるが、郊外地域については小規模な長屋建て市営住宅の資料が得られず、中高層の県営住宅が分析対象となった。分析対象の公営住宅は全市域の公営住宅戸数の69%にあたり、研究対象の公営住宅と公団・公社住宅の分布は図IV-1-1に示した。

3. 公営住宅における居住者の特性と変化

①年齢別人口構成

国勢調査の調査区別に得た統計資料によって1970年における公営住宅居住者の年齢別人口構成をみると、広島市全域で老年人口（65歳以上）率が5.8%であったのに対して、これを超えるのは最も高い市営江波住宅の6.7%などの建築年次の古い4住宅のみで、その他の住宅は低い。また公営住宅における老年人口率の地域的差異は、郊外地域において3%未満、市街地内部においては5%未満がそれぞれ大部分であることだが、あまり顕著な差異ではない。ところが、1980年になると広島市全域で老年人口率が7.3%へと増加し、市街地内部の公営住宅においては老年人口率が20%を超えたものが2住宅現れるなど大部分の住宅で10%を上回った。一方、郊外地域の公営住宅では老年人口率の変化はほとんどみられず、市街地内部の公営住宅での状況とは著しく異なることとなった。さらに1990年では、広島市全域で9.8%と高齢化が進行したが、市街地内部の大部分の公営住宅で老年人口率が15%を超え、中には住宅内の人口総数の3分の1以上が老年人口となったものもある。一方、郊外地域の公営住宅においては老年人口率が10%をわずかに超えたものが2住宅のみでそのような急速な老年人口率の増加はみられなかった。



図中の番号は研究対象住宅を示す。

- 1.(市) 西白島 2 HRC, 2.(市) 基町 1・2 RC, 3.(市) 基町高層 18号 2 HRC, 4.(市) 基町高層 19号 2 HRC, 5.(市) 基町高層 20号 1・2 HRC, 6.(県) 基町 1 RC, 7.(県) 長寿園北 1 HRC, 8.(県) 長寿園南 2 HRC, 9.(公) 西白島市街地 HRC, 10.(公) 白島北町市街地 HRC, 11.(公) 白島(分譲) HRC, 12.(市) 平和 1 RC, 13.(市) 河原町 2 RC, 14.(県) 吉島 1・2 RC, 15.(県) 舟入 1 HRC・2 RC, 16.(市) 江波 2 RC, 17.(市) 若草北店舗付 1 RC, 18.(市) 若草北 1・2 RC, 19.(市) 若草南 1 RC, 20.(市) 尾長 2・改 RC, 21.(市) 戸坂川根東 1・2 W, 2 LC, 22.(市) 戸坂桜丘 1・2 TC, 1・2 RC, 23.(市) 戸坂東浄 1・2 RC, 24.(市) 戸坂百田 2 TC, 1・2 RC, 25.(県) 牛田 2 RC, 26.(市) 京橋 3 RC, 27.(市) 皆実平和 1・2 RC, 28.(市) 仁保木浦上 1・2 W, 1・2 LC, 1 TC, 29.(市) 字品あかつき 2 RC, 30.(県) 比治山 1・2 RC, 31.(県) 字品 1・2 RC, 32.(県) 鯉港 1・2 RC, 33.(市) 己斐 1・2 RC, 34.(市) ふじハイツ 1・2 RC, 35.(市) 新庄 2 RC, 36.(市) 高須 2 TC, 1 RC, 37.(市) 庚午北 2 TC, 1 RC, 38.(市) 井口 1 LC・RC, 39.(市) 鈴が峰 1 セットバック・RC, 40.(市) 鈴が峰アパート 1・2 RC, 1 HRC, 41.(市) 鈴が峰南 2 RC, 42.(県) 福島第 6~9 アパート改 RC, 43.(県) 東観音 1 RC, 44.(公) 中広 HRC, 45.(公) 天満町市街地 HRC, 46.(県) (市) 下大町 1・2 LC, 2 TC, 47.(県) 上安 1・2 LC, 48.(県) 安佐 1・2 RC, 49.(県) 別所 1 TC・RC, 50.(市) 可部中島 1 RC, 51.(県) 荒下 1 LC, 52.(県) 高陽 1・2 RC, 1 HRC, 53.(公) 高陽金平 RC, 54.(公) 高陽市街地 HRC, 55.(公社) 金平 RC, 56.(公社) 高陽金平 RC, 57.(県) 東山 1・2 LC, 58.(県) あさひが丘 1・2 RC, 59.(県) 虹山 1・2 LC, 1・2 TC, 1 RC.

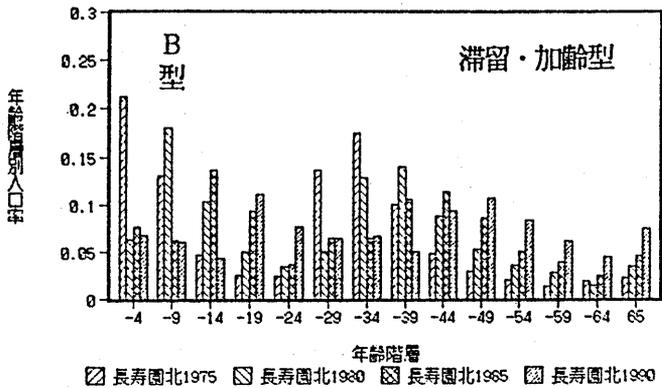
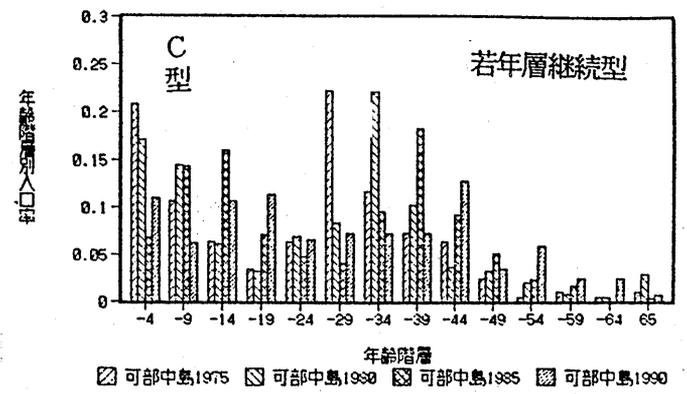
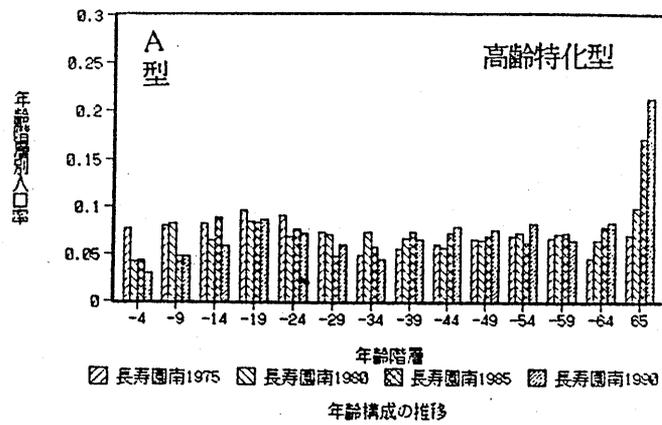
(市): 市営住宅 (県): 県営住宅 (公): 住宅都市整備公団住宅 (公社): 広島県住宅供給公社住宅

住宅名の右の数字は住宅の種類 1: 第1種住宅 2: 第2種住宅 改: 改良住宅

アルファベットは住宅の構造 W: 木造平屋建て LC: 簡易耐火構造平屋建て TC: 簡易耐火構造 2階建て RC: 中層耐火構造 HRC: 高層耐火構造

(平成 2 年度広島市域公営住宅団地分布図より作成)。

図IV-1-1 広島市における公営住宅の分布と研究対象の公営住宅(由井;1993, p. 666)



図IV-1-2 公営住宅における年齢別人口構成の変容類型(由井;1993, p. 668)

1970年から1990年にかけての5年次毎に研究対象の公営住宅における居住者の年齢別人口構成の変化に関して、老年人口(65歳以上)率の変化を指標とした高齢層、中壮年層(40~59歳)、および若年層(25~39歳人口)を指標とした各年齢階層の変化をもとに分類した結果、図IV-1-2に示すような3つの型の存在が明らかとなった。

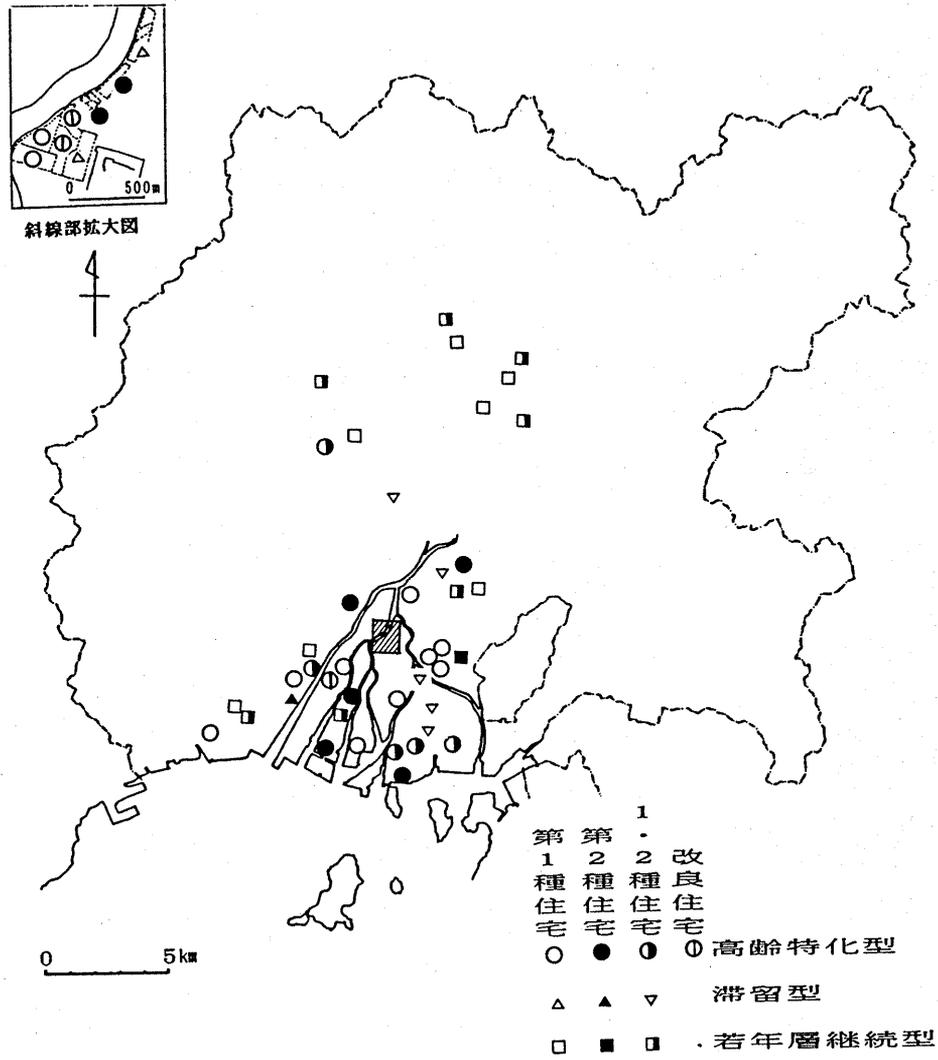
第1は、A型に示すように、65歳以上の老年人口の急増(1990年において65歳以上人口比率が15%以上)とそれ以外の年齢階層の減少からなる「高齢特化」型である。次節の世帯状況の分析とも関連するが、公営住宅の大部分は狭小な居住空間のために2世帯の同居には適さない¹²⁾、市街地内部の公営住宅のように長期間居住し続ける世帯では成長した子どもの独立・転出が行われる。その結果、若年層の流出と40歳代以上の中壮年層と老年の

残留現象がみられる。また、住宅内の世帯数の変化はないが、人口総数の減少がみられ、中壮年層の加齢にともなう高齢化、さらには1980年の公営住宅法の改正による「単身高齢者¹³⁾」への入居制限削除や「高齢者」への入居の優遇による「高齢者」の転入が重なることによって、老年人口率は老年人口の実数以上に急激な増加を示している。

第2は、B型に示すように、1970年において乳幼児や小学校低学年と20歳代後半から30歳代の若年世帯を主体とした年齢構成が、年次変化とともに推移した形態をとる「滞留」型である。区分の指標は1990年において老年人口率が15%未満で、45～49歳や50歳代の年齢階層が増加し、この年齢階層のいずれかが10%以上を占めることとした。この変化型は加齢により各年齢階層が漸次的に変化し、「高齢特化」型のような特定年齢層の急激な変化はみられない。

第3は、C型に示すように第2の「滞留」型に近い変化形態で、40～44歳人口率の増加はあるが40歳代後半以降の年齢階層の増加が顕著ではない型である。つまり、25～39歳の若年世帯に対応する年齢層への集中が年次経過とともに崩れつつも、30歳代の年齢層が依然として多く、50歳以上の年齢層の人口比率が低い「若年層継続」型である。「滞留」型との区別の指標として中壮年層の中でも45歳以上の各年齢階層がいずれも10%未満であるものとした。

以上の3つの年齢別人口構成変化の型による団地の分布をみると、図IV-1-3に示すようになる。市街地内部の基町、若草、己斐などの公営住宅は「高齢特化」型であり、郊外の安佐南区祇園や安古市、安佐北区荒下などの公営住宅は「滞留」型や「若年層継続」型が多い。



図IV-1-3 公営住宅における年齢別人口構成の変容類型の分布(由井;1993, p. 669)

市街地中心部の基町地区では各種の公的住宅供給がなされているが、それぞれの年齢別人口構成の変化についてみると公営住宅では、市営高層20号棟などの一部の第1種住宅を除いて65歳以上の老年人口率が20%以上に増加しており、特に第2種住宅の西白島住宅では老年人口率が36.8%と極めて高率である。

このように、同一地区内であっても公営住宅の種類の違いによって年齢別人口構成の変化の過程に明瞭な差異が確認できた。この差異は、第1種住宅と第2種住宅の入居基準の差異によるものと考えられ、入居時における世帯の収入が高い第1種住宅では、収入の増加にともなって転出することが可能となる。しかし、収入の低い第2種住宅入居者は民間の賃貸住宅より公営住宅の家賃が相対的に低いため滞留する傾向にあり、さらに高齢の収入の低い世帯の入居が入居募集時において優遇されるためであると思われる。

また、公団住宅と公営住宅とを比較すると、公団賃貸の西白島住宅と白島北住宅の老年人口率は1990年においてそれぞれ8.6%、5.3%で、第1種公営住宅との差異は顕著ではない。公団分譲の長寿園住宅では持ち家のため定着傾向が強く、公団の賃貸住宅に比べて老年人口率が11.3%とやや高い。そのほかの地域の公団住宅においても1970～1975年では老年人口率は0.5～1.6%であり、1990年でも大部分が5～8%である。

郊外の公営住宅における年齢別人口構成の変化をみると「滞留」型は県営の大町住宅などのいずれもLC構造¹⁴⁾やTC構造の古い長屋建て住宅である。一方、「若年層継続」型は高陽住宅などのRC構造の1970年代以降に建築された県営住宅が主体である。「滞留」型の県営住宅では各年齢階層の漸次的移行がみられるが、「若年層継続」型の県営住宅では、中壮年層への漸次的移行はみられるものの高齢層への漸次的移行はみられず、50歳以上の年

年齢層が極度に少なく、乳幼児や小中学生の子供と20歳代後半から30歳代後半にかけての親からなる若年世帯によって継続的に成り立っている。以上から、40～50歳代の中壮年層の転出と40歳未満の若年層の転入が継続的に行われていると推測できる。

②世帯人員別世帯構成

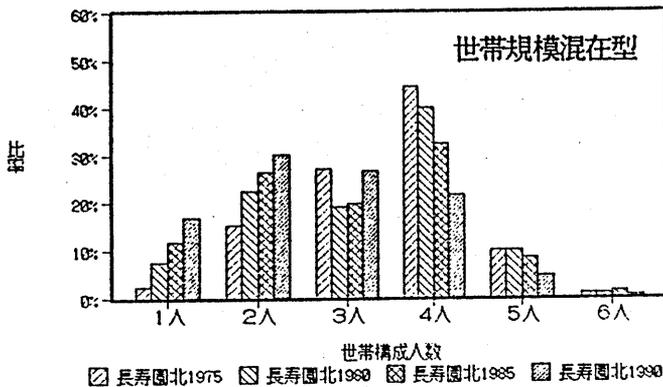
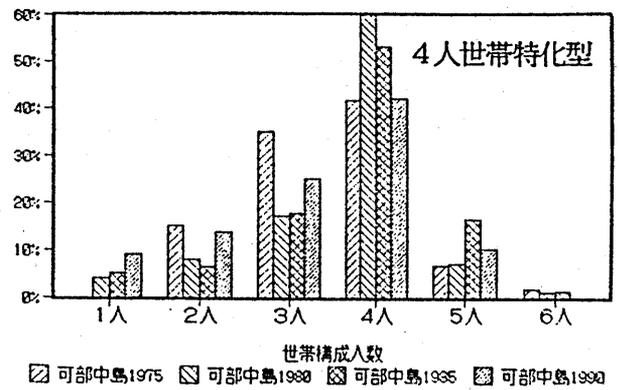
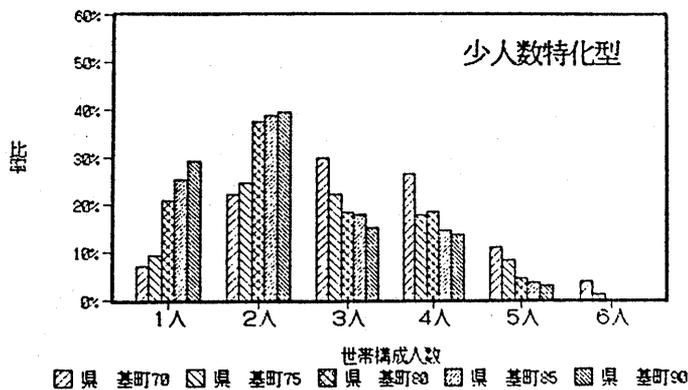
各年次の国勢調査によると、1970年と1975年において広島市の公営住宅居住世帯は主に3～4人世帯が中心で、研究対象の郊外地域の公営住宅では4人以上の世帯の占める割合は50%以上であった。この比率は4人以上の世帯が1970年と1975年においてそれぞれ39.4%、39.5%であった広島市全域の状況と比較して、かなり高い比率であるといえる。一方、市街地内部の公営住宅では郊外地域に比べて4人以上の世帯が少ないという地域差がみられたが、3～4人世帯が半数近くを占めていた点で郊外地域の公営住宅と同じような特徴をもっていた。しかし、単身世帯に関してみると1970年において全市域平均が17.8%であったのに対して、市街地内部の第2種住宅と改良住宅の各1つの住宅で市内平均値を上回った以外はすべて10%未満の単身世帯率であった。特に郊外地域においては、大部分の公営住宅の単身世帯率は3%未満であった。これは、公営住宅の申し込み条件に「同居者がいる（見定める）こと」があったため、単身の「高齢者」や生活保護受給者、身体障害者等の公営住宅への申し込みが可能となった1980年の公営住宅法の改正まで、公営住宅への申し込みが単身世帯には閉ざされていたことによるものである。つまり、1980年以前の国勢調査時における公営住宅での単身入居は、入居後に世帯人員が減少した結果であると思われる。

1990年においても同様の世帯人員構成に関する地域的差異がみられ、郊外地域ではいくつかの公営住宅で4～5人世帯の増加が部分的にみられるなど、4人以上の世帯が半数以上を

占めた状態に大きな変化はみられない。一方、市街地内部の公営住宅では少人数化が著しく進展しており、大部分の公営住宅で2人未満の世帯がしめる割合が50%を上回っている。上記のような世帯人員の少人数化は、広島市全域においても単身世帯率29.9%と2人世帯率21.0%が示すように全体的傾向としてみられたが、市街地内部の公営住宅においては、特に建築年次の古い公営住宅の2人未満の世帯率は60%以上を占め、最も高い2人未満の世帯率は市営平和住宅の85%である。1970年代以前に建設された建築年次の古い公営住宅には、単身者対象の2DK(2室または43㎡)以下の住居が多いが、このうち最近10年間の単身世帯向け空き家募集は県営・市営住宅合計で年平均約60戸の募集であり、広島市内における公営住宅の家族向け募集全数の約5%である¹⁵⁾。

このような世帯人員別構成から1970年から1990年にかけての世帯状況の変化は、いずれも少人数世帯の増加という点では共通性がある。しかしその増加程度の差異や世帯人員構成の変化の差異によって図IV-1-4に示すような3つの型に分類ができる。また、それらの型の住宅の分布を示した図IV-1-5では、公営住宅の種類にかかわらず、市街地内部と郊外地域との地域的差異が明瞭である。

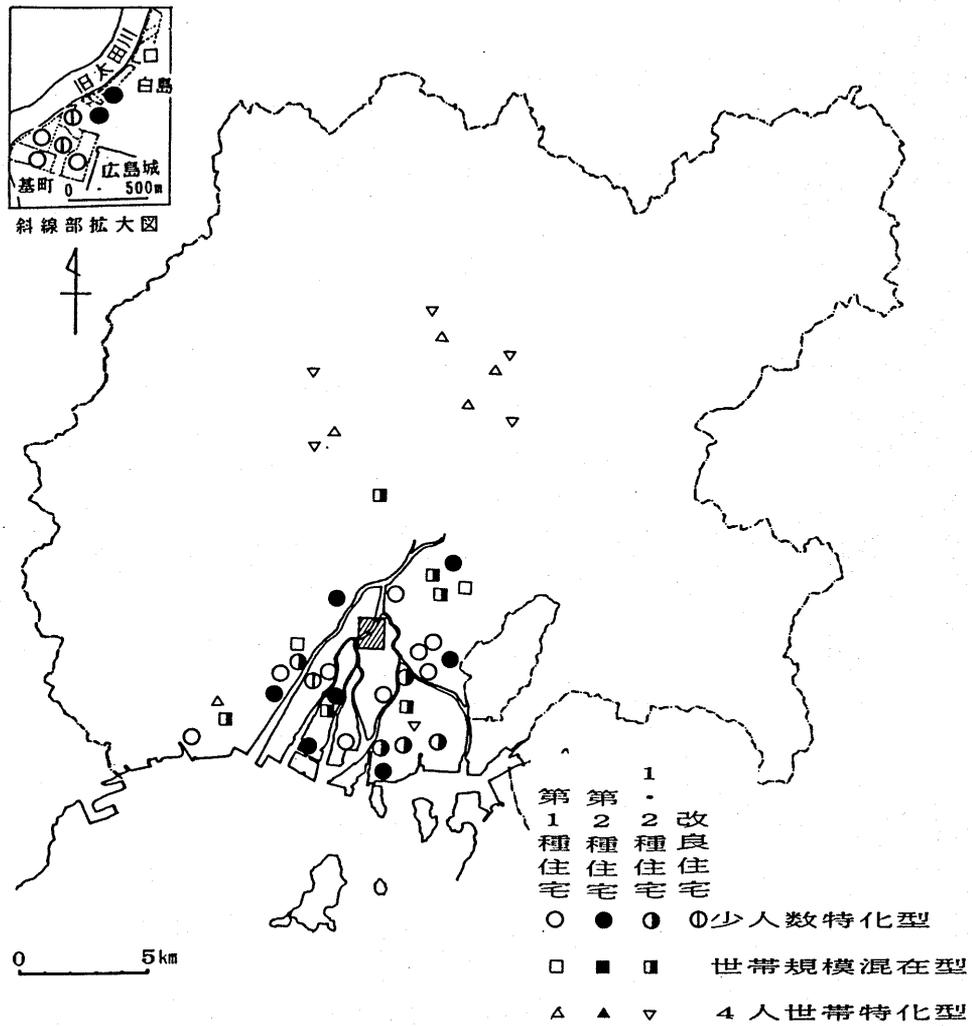
第1の型は、市営基町18号住宅などにみられるような単身世帯や2人世帯の増加と3人以上の世帯の減少の組合せからなり、「少人数世帯特化」を示す型といえる。この型では特に単身世帯の急増と4人以上の世帯の急減が注目され、単身世帯と2人世帯からなる少人数世帯が総世帯数の60%以上を占めていることに特色がある。少人数世帯特化型の分布は市街地内部に限定され、また、第2種住宅において単身世帯が2人世帯より多いなど、第2種住宅における少人数化の程度は第1種住宅より顕著である。この原因として、交通条件や生活関



図IV-1-4 公営住宅における世帯状況の変容類型(由井;1993, p. 671)

連施設への利便性などの整った市街地内部の公営住宅は、家賃の相対的安さもあり長期間居住する世帯が多いため、子供の独立などにより世帯の少人数化が進行すること、さらに生活の利便性を強く指向すると思われる「単身高齢者」の入居も多く、世帯規模の少人数化に拍車がかかっていることが考えられる。

第2の型は、1970年時点や入居開始当初において既に2人以下の少人数世帯の比率が30%以上とかなり高かった第1の型と異なり、それまで少なかった少人数世帯が年次経過とともに徐々に増加を示し、しかも3人以上の世帯が依然として過半数を占めている公営住宅である。つまり、これらは少人数化の進行程度が弱い公営住宅であり、「少人数・大規模世帯混在」型であるといえる。事例としては、市街地内部の主に第1種住宅からなる県営長寿園



図IV-1-5 公営住宅における世帯状況の変容類型の分布(由井;1993, p. 672)

北住宅などの数例である。特に県営長寿園北住宅は、隣接する第2種住宅からなる長寿園南住宅と年齢別人口構成の変化も異なっていたが、世帯構成の変化も著しくことなっている。つまり、入居募集時において所得上限が高い第1種住宅では、入居開始当初において若年世帯中心で3~4人世帯を主体とした偏った構成であるのに対して、所得上限の低い第2種住宅では少人数世帯や「高齢者」が入居開始当初からかなり入居しており、その後も所得上限により少人数世帯や「単身高齢者」が入居しているのである。すなわち、公営住宅法による制度的制約が公営住宅への入居時における入居者の選別を行ない、さらに空き家への入居者募集時の入居条件を通して公営住宅の種類間の居住者特性の差異が顕著になっているのである。

第3の型は、県営高陽住宅などの郊外地域の大部分でみられる4人世帯の特化が継続した世帯構成である。この型は単身世帯の入居が極めて少なく、4人以上の世帯が総世帯数の過半数を占める。市街地内部の大部分の公営住宅においても1970~1975年では、「4人世帯特化」型のような世帯構成になっていたが、年次経過とともに第1の型や第2の型のように少人数世帯化している。ところが第3の型は4人世帯の構成比の減少が少なく、先に分析した年齢別人口構成と併せて考察すると、若年世帯の子供の増加による5人世帯の増加など世帯規模の拡大を示す住宅も含まれる。また、若年世帯中心であるため子供が独立する年齢に達しておらず、世帯人員の減少もあまりみられないことや「単身高齢者」の入居が少ないなどにより、世帯の少人数化が進行していない。

以上でみた公営住宅における世帯構成変化の3つの型を公団住宅における世帯構成変化と比較してみると、中区西白島市街地住宅などの市街地内部における公団賃貸住宅では、公

営住宅と同様に少人数化の傾向がみられた。つまり、住宅の所有関係や家賃の違いによらず、市内全域の傾向と同様に市街地内部の中高層集合住宅においても、居住スペースの狭小さゆえに高齢化や子供の独立などの世帯内部の変動に伴い、少人数化の進行が著しいと判断できる。さらに、分譲された公団住宅では長期の居住により子供が独立したために夫婦のみの世帯となることによって少人数化したと思われる。

玉置(1976c)は地方都市に比べ、大都市の公営住宅において世帯人数が多いことを明らかにしているが、本研究では大都市内部においても世帯人員構成に地域差が生じていることが明らかとなった。このような公営住宅における世帯人員構成とその変化における地域的差異の原因の一つとして、同様の間取りや家賃の条件下、世帯のライフステージに対応した居住地選好の差異による影響が考えられる。

また、鈴木(1973)は、公営1種・2種住宅、公団住宅を含めた公共住宅についてそれぞれ入居対象を収入状況により階層的に分け、入居する世帯の家族構成の多様性に対応せずに画一的な間取りで供給される問題点を指摘している。本研究では、所得階層差に対応した多様な公営住宅供給の指摘というよりも、世帯規模や年齢構成により異なる多様な住宅需要に対応していない画一的公営住宅供給の問題点が明らかとなった。

③産業別就業人口構成

公営住宅居住者の産業別就業人口構成については、その他の種類の住宅と構成比において著しい差異の認められる建設業、製造業、卸業・小売業、サービス業の4業種に関して1970年から1990年にかけての変化をみた。

1970年の建設業就業者率は、中区県営長寿園南住宅などの第2種住宅や改良住宅のみか第

2種住宅を含む公営住宅において、全市域平均の9.3%を大きく上回る30%以上の高い比率となっているが、これらはすべて旧市内の市街地内部に位置する。郊外地域においては、建設業就業者率は安佐南区の下大町住宅が15.1%を示すものの、その他の住宅では5.9～8.2%で市街地内部の第1種公営住宅と同様に全市域平均値と大きな違いはみられない。1990年までの20年間において建設業就業者率は市内全体で1%強の変化であるが、公営住宅においては1970年において高率の住宅で減少している。しかしながら、第2種住宅を含む郊外地域の東山住宅などでは建設業就業者率は8%から12%になり、むしろ若干増加して市街地内部の公営住宅と対照的である。

製造業就業者率は、1970年において東区の市営尾長住宅や郊外地域の公営住宅で全市域平均値(25.0%)を大きく上回った比率であるが、これらの住宅では1990年においても大部分が25%以上の製造業就業者率で市平均値(17.9%)を大きく上回っている。

中区をはじめ市街地内部の公営住宅では1970年の製造業就業者率において市平均値と顕著な違いはみられず、卸・小売業就業者率やサービス業就業者率が高いために製造業就業者率や建設業就業者率は相対的に低い値である。1970年から1990年にかけての産業構造の全体的な変化に連動して、広島市においても第2次産業就業者率が34.4%から28.7%に減少し、第3次産業就業者率が60.2%から68.7%に増加したが、1990年の市街地内部の公営住宅では卸・小売業就業者率とサービス業就業者率がそれぞれ30%以上をしめ、第3次産業就業者率が70%以上と上記の1990年の市全体の平均よりやや高い。一方、安佐南区や安佐北区の郊外地域においては比較的新しい県営高陽住宅を含めて製造業就業者率が各住宅内で最も高く、第3次産業就業者率は大部分が60%未満で、市街地内部の公営住宅ほど高くない。

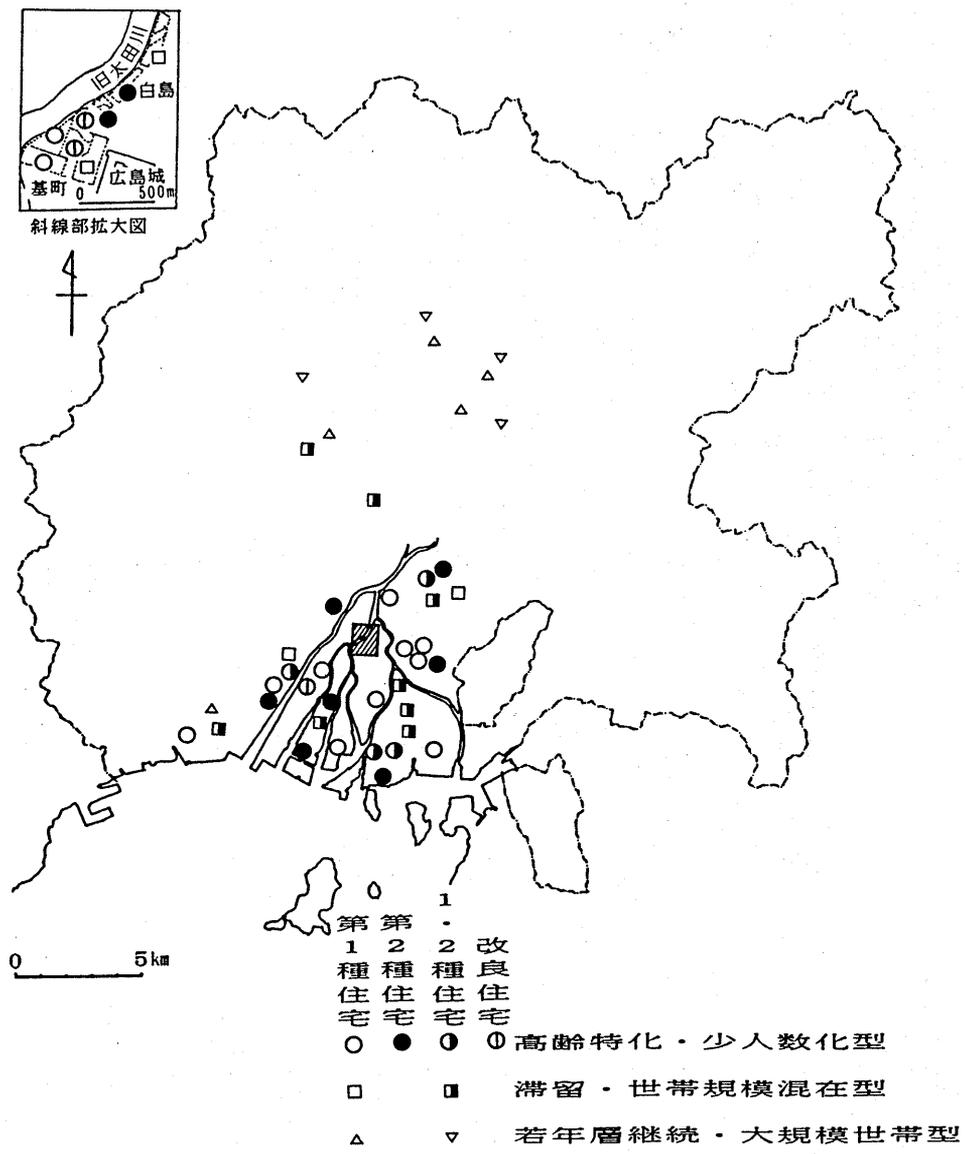
以上の結果から、産業別就業人口構成の1970年から1990年にかけての変化と1990年時点の産業別就業人口構成の特徴の組合せによって公営住宅を分類すると、大きくは次の2種類に分けることができる。1つは市街地内部において卸・小売業とサービス業の第3次産業就業者率が高い公営住宅である。もう1つは郊外地域において建設業・製造業の第2次産業就業者率が高い公営住宅である。また、住宅の種類別にみると市街地内部においても第2種住宅からなる公営住宅において建設業就業者率が著しく高く、住宅の種類による就業人口構成に差異が確認できる。

公団住宅と公営住宅を比較すると、産業別就業人口構成における差異は顕著であり、第3次産業就業者率が70%以上を占める公団住宅では1970～1990年において建設業就業者率4～9%、製造業就業者率9～14%と第2次産業就業者率は極めて低く、入居時期において収入により階層化されたことによる住宅の種類別の居住者特性の違いは明瞭である。

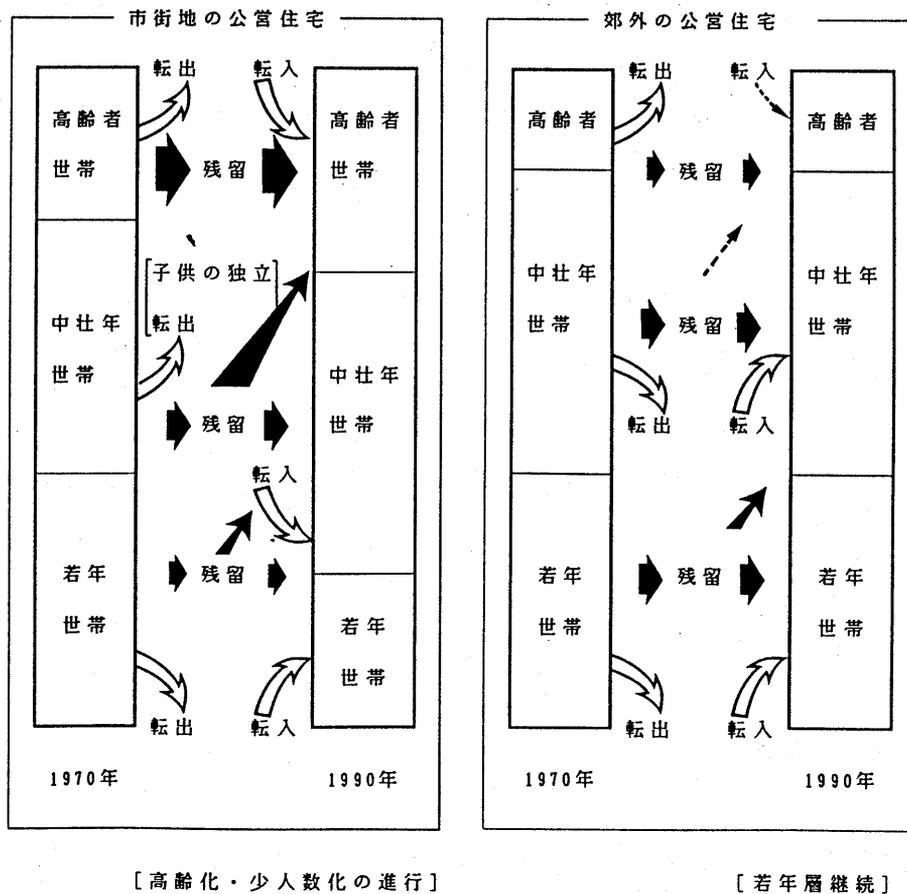
4. 公営住宅における居住者特性変化の模式化と要因

①居住者特性変化の模式化

以上の分析結果から、1970年から1990年にかけての公営住宅における高齢化と世帯の少人数化をもとに居住者特性の変化を類型化し、類型化された住宅の分布を図IV-1-6に示した。公営住宅居住者の特性の変化のメカニズムに関しては、平山ほか(1986)による研究があるが、その内容は、詳細な収入階層と年齢階層に関するアンケート調査結果に基づき、公営住宅の空き家住宅への入居において若年世帯より中壮年世帯や被保護者世帯が集積する状況を大阪市生野区の事例で明らかにしたものである。その結果、わが国の公営住宅における被保護者層等の集積にみられる「沈殿層」の発生をそれらの世帯の入居を優遇する



図IV-1-6 公営住宅における居住者特性の変容の類型別分布(由井;1993, p. 674)



図IV-1-7 公営住宅における地域別居住者特性の変容のメカニズム(由井;1993, p. 671)

公営住宅法にも一因があるとしている。本研究では広島市全域を研究対象としたことにより、平山ほか(1986)による市街地内部に限定された研究結果に加えて、公営住宅における居住者特性の市街地内部と郊外地域間の地域的差異が明らかとなった。ここで、公営住宅における居住者特性の変化のメカニズムを、地域間の差異を考慮して市街地内部と郊外地域に分けて模式化すると図IV-1-7に示すようになる。

市街地内部の公営住宅は、1970年においては3~4人の核家族からなる若年世帯を主体と

し、第3次産業(小売・卸売業とサービス業)就業者世帯の多い第1種住宅と、中壮年世帯と若年世帯が混合し、3~4人の核家族からなる、第2次産業(建設業と製造業)就業者世帯の多い第2種住宅と改良住宅に分類できる。1990年においては若年の3~4人世帯が急減し、対照的に単身世帯と老年人口が増加したことによって世帯の少人数化と高齢化が進行した。世帯の少人数化と高齢化の程度は、第2種住宅の方が進行しており、また第2種住宅では第2次産業就業者率が微増しており、第1種住宅との居住者特性の差異が明瞭化している。

一方、郊外地域の公営住宅における居住者特性は、1970年では3~4人からなる45歳未満の若年及び中壮年層の核家族の占める割合が極めて高い。市街地内部と異なる点は、建設業と製造業就業者率が高く、職住近接の必要性の高いサービス業と小売・卸売業就業者率が低いことである。また、郊外地域の第1種住宅と第2種住宅では居住者特性の差異は市街地内部ほど明瞭ではなかった。

1990年の郊外地域では、産業別就業人口構成において第2種住宅で第2次産業就業者率が増加しているものの、第1種住宅は第3次産業就業者率が全体的に増加し、住宅の種類間の格差が生じている。しかしながら、年齢別人口構成と世帯人員構成に関しては1990年においても3~4人の若年および中壮年層の核家族を主体としていることに変化はみられず、年齢別人口構成における老年人口と少人数世帯が極めて少ないことは1970年と大きくは変化してはいない。つまり、郊外地域の公営住宅においては若年世帯が定着せずに転出し、その空き家に別の若年の核家族世帯の転入が繰り返して行われていることが考えられる。

②居住者特性変化の要因

先に述べた公営住宅の居住者特性の変容過程において現れた、市街地内部と郊外地域間

の地域的差異の要因は、地域別にみた公営住宅における入居及び退去世帯数と入居世帯募集数によって推測される。

資料の制約から県営住宅に限定して考察すると、表Ⅳ-1-1に示すように、住宅管理戸数と比較して、旧市内の入居及び退去世帯数は少なく、郊外地域の安古市や高陽地区の入退去世帯数が極めて多いことから、居住者の定着性に地域的差異が存在することが明らかとなった。個々の住宅での資料は得られず、年次により数値の変動がみられるものの高陽地区の退去世帯数は1990年までは管理戸数の約10%をしめ、居住者の入れ替わりが活発に行われていたことがわかる。また、住宅の種類別にみると第1種住宅では住宅管理戸数約7,000戸に対して1988～1991年の転入・転出世帯数がそれぞれ平均して417世帯、460世帯に比べ、第2種住宅では管理戸数約3,800戸に対して同時期の転入・転出世帯数が161世帯、165世帯となっており、第2種住宅に比べて第1種住宅の方が管理戸数に比較して入居及び退去世帯数が多い。すなわち、第2種住宅における居住者の滞留と第1種住宅における居住者の流動性が資料から読み取れる。この傾向は、表Ⅳ-1-1からもわかるように旧市内において顕著であり、旧市内の公営住宅では住宅の種類間の転出入世帯数の差異は大きい。市営住宅に関しての資料は得られなかったが、広島市住宅管理課からの聞き取りによると、市営住宅においても第2種住宅の入居及び退去世帯数は第1種住宅より相対的に少なく、第2種住宅居住者が滞留しているとのことであった。

同様に地区別の県営住宅に関して、空き家住宅の入居募集世帯数の推移をみると、表Ⅳ-1-2に示すように、市街地内部（表中の旧市内及び白島）における募集は住宅管理戸数に比べて非常に少なく、特に第2種住宅はほとんど募集されていない。一方、郊外地域におい

表IV-1-1 広島市内の県営住宅における地区別にみた転出入世帯数の推移

(由井;1993, p. 676)

(単位:戸)

地区名	県営住宅管理戸数(戸)			1988~1991年の転入世帯総数			1988~1991年の年平均転入世帯数			1988~1991年の転出世帯総数			1988~1991年の年平均転出世帯数		
	1種	2種	計	1種	2種	計	1種	2種	計	1種	2種	計	1種	2種	計
旧市内	1,030	898	1,928	113	63	176	28	16	44	148	84	232	37	21	58
白島	486	681	1,167	114	52	166	29	13	42	118	58	176	30	15	45
祇園	163	158	321	48	41	89	12	10	22	34	35	69	8	9	17
安古市	878	366	1,244	203	65	268	51	16	67	213	71	284	53	18	71
安佐	280	180	460	67	54	121	17	13	30	58	48	106	15	12	27
佐東	459	88	547	125	18	143	31	5	36	134	19	153	33	5	38
可部	873	146	1,019	99	22	121	25	5	30	137	22	159	34	6	40
高陽	2,168	722	2,890	682	179	861	170	45	215	776	180	956	194	45	239
計	6,337	3,239	9,576	1,451	494	1,945	363	123	486	1,618	517	2,135	405	129	534

(広島県住宅管理課資料より作成)

表IV-1-2 広島市内の地区別にみた県営住宅における入居者募集世帯数の推移

(由井;1993, p. 677)

(単位:戸)

地区名	種類	1976	1977	1978	1979	1980	1981	1982	1983	1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991年
旧市内	1種	10	30	10	10	25	40	30	5	7	14	**	10	3	18	11	5
	2種	•	10	5	5	7	2	15	3	5	**	0	0	0	1	6	2
白島	1種	0	0	0	0	45	0	0	15	0	15	27	12	8	9	12	***
	2種	0	0	0	0	14	0	0	6	0	5	**	4	6	3	4	4
祇園	1種	20	20	20	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2	0
	2種	20	20	20	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2
安古市	1種	25	25	30	50	90	70	80	80	100	52	95	80	81	***	***	***
	2種	20	20	20	5	2	0	0	**	0	4	**	0	0	2	1	1
安佐	1種	0	100	20	30	52	40	50	50	100	10	110	135	129	***	***	***
	2種	0	2	2	5	4	**	10	**	5	**	**	8	0	10	0	0
佐東	1種	30	30	30	20	0	20	20	20	30	10	23	17	33	36	***	***
	2種	0	0	0	0	0	0	0	0	0	**	**	2	1	2	2	1
可部	1種	70	70	70	150	70	60	60	60	100	50	132	135	149	***	***	***
	2種	20	20	20	20	0	0	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0
高陽	1種	20	20	40	150	230	200	150	150	200	50	140	90	67	***	***	***
	2種	15	15	15	10	15	**	**	**	0	5	**	8	19	14	11	2

•: 特定目的(身体障害者, 原爆被爆者など)該当世帯のみ **: 若干の募集(受付日までに5戸未満の空き家が見込まれるもの)を示す ***: 常時募集を示し, 常時空き家への申し込みを受け付けている

(各年次の第1次募集における「県営住宅入居者募集申し込みのしおり」より作成)

ては、老朽住宅の立替事業のために募集を政策的に止めている祇園地区以外で常時募集の形態をとっており、常に空き家住宅が多い状況が継続されていることがわかる。これは、先にみたように市街地内部の公営住宅においては利便性の良さと周辺住宅に比べて家賃が安いこと、居住者の滞留性が高いことが考えられる。一方、郊外地域の公営住宅においては世帯の年齢別人口構成や世帯構成から推測できるように、若年の世帯の入居にともなう世帯人員の増加や子供の成長、世帯の住宅取得能力の拡大などが、入居者の流動性が高い要因として考えられる。

資料的裏付けは得られなかったものの、市営住宅においても第2種住宅の入居者募集は、特に旧市内の基町地区など利便性のよい住宅では退去世帯が少ないために、第1種住宅に比べ第2種住宅の入居募集の倍率は約6倍という高倍率となるなど、公営住宅の需給関係に不均衡が存在することが広島市住宅管理課からの聞き取りによって明らかとなった。また聞き取りによると、市営住宅では募集方法が県営住宅と異なり、高層階の住居に「高齢者」が抽選で当たったときに入居辞退が多いのでそれを避けるために戸別募集を行っているとのことであったが、市街地内部では、高齢者が転出することも少なく、しかも低層階を希望することが多いために、そのような住宅への入居が極めて困難になりつつあるとのことである。

また、1980年に改正された公営住宅法が60歳以上の「単身高齢者」の入居申込を可能としたことや、入居時の抽選において「高齢者」の当選倍率が高められるという優遇処置を受けていることが、公営住宅における世帯の少人数化と高齢化に大きな影響を与えたと思われる。特に1980年以降の公営住宅における少人数化と高齢化現象は、公営住宅法改正と

の関係について今後追求する必要がある。

5. 小括

広島市の公営住宅における居住者特性の変容に関するこれまでの分析と考察は、以下のとおりにまとめることができる。

1970年においては公営住宅に居住する世帯の特性として、3～4人の若年の核家族世帯を主体とした居住者により構成され、市街地内部と郊外地域における違いは産業別就業人口構成において前者が第3次産業就業者が、後者が第2次産業就業者のしめる割合が多いことであった。また、市街地内部の公営住宅においても第1種住宅が若年世帯に偏った構成であったのに対して、第2種住宅には第1種住宅に比べて老年人口や2人以下の世帯の割合が高いことであった。

1990年までの20年間にかけての年齢別人口構成と世帯人員別世帯構成からみた居住者特性の変化パターンの違いによって公営住宅を分類すると、大きく3つに分けることができる。第1は市街地内部に立地し、少人数化と高齢化が極度に進行した公営住宅で、1990年において2人以下の世帯が過半数を、65歳以上の人口がそれぞれ25%以上をしめる。また、第3次産業就業人口率が高い。第2は同じように市街地内部に立地し、第3次産業就業人口率が高いものの、少人数化と高齢化の進行の程度が低い、一部の第1種住宅である。第3は郊外地域に立地し、3～4人の若年及び中壮年世帯による構成があまり変化していない公営住宅である。産業別就業人口構成は、市街地内部に比べて第2次産業就業人口のしめる割合が高い。

このような公営住宅における居住者特性の変容の違いは、住宅の種類の違いと公営住宅の立地する地域間の著しい違いが現れている。つまり、居住者特性の変容のパターンの差

異は、転出入数や居住者募集数に違いがみられることからわかるように、住宅の種類別にある入居条件による制約と、利便性などを含む地域的差異が居住者の定着性に影響したためであると指摘できる。

注)

1) 公営住宅の社会福祉的意義に関連して、由井(1991a)は広島市の公営住宅の数例を対象として、公営住宅法が社会福祉的効果とともに急速な高齢化の問題の一因となっていることを述べた。公営住宅そのものを対象としてはいないが、水内(1984)は住宅改良事業の社会福祉的意義とその問題点を指摘した。

2) 例えば移民対策としての公営住宅については、崎山(1985)がロンドンを事例として移民労働者の集積について記述している。

3) 萩田・リム(1989)によると、「1951(昭和26)年に公営住宅法が制定された当初、その入居対象枠が国民の80%を占めており、その後、なし崩し的に対象枠が狭められ、ついに限定的な福祉住宅になった」とわが国の公営住宅の供給目的の変化を述べている。

4) この他にも公営住宅居住者の特性に関しては、上野(1976;1977)が都営住宅を、佐藤(1989)や谷口・加藤(1985)が東京都内や神奈川県のパブリック住宅を事例に、また金城(1983)、住田(1984)、店田(1987)がニュータウン内の居住者特性の一部として公営住宅居住者特性を分析し、周辺住宅地域住民との差異を明らかにしている。また由井(1991b)も福岡市を事例として、住宅の種類の違いによる居住特性の差異を明らかにした。

- 5) 世帯の住宅取得へのアクセスの階層格差に関しては、住宅政策との関連からみたDielman, F. M. (1982), Gray, F. (1976), Kirby, A. (1981), Pinch, P. P. (1977)などの研究例がある。
- 6) 住田(1982)による「居住地階層論」でいう階層差の把握は、戸建て住宅からなる住宅団地や公団住宅、公営住宅などからなる住宅団地間の居住者の社会階層差を捉えようとするものであり、地域間の社会階層差というよりも住宅の種類別間の社会階層の違いを明らかにしようとしたものであると理解できる。
- 7) 広島市企画調整局情報統計課編(1992):『第13回広島市統計書平成3年度版』より資料を得た。
- 8) 7) 掲載の資料によると、広島市の市営住宅は約14,000戸で、同規模の政令指定都市である福岡市の約29,000戸、北九州市の約33,000戸などと比較すると市営住宅のストックが少ない。
- 9) 広島市編(1983)『新修広島新史 地理編』『新修広島新史 都市文化編』による。
- 10) 公営住宅は第1種住宅と第2種住宅に大きく分けることができ、この他に不良住宅地区の住宅改良事業による改良住宅もある。第1種住宅と第2種住宅の区別は広島県の「県営住宅入居者募集の申し込みのしおり」によると、申し込み前年の世帯の総収入額で分けられ、広島県では目安として第1種住宅は月額10万円を超えて16.2万円まで、第2種住宅は月額10万円以下の世帯が入居資格を有するとあり、入居申し込み時において住宅の種類別の入居者の選別が行なわれる。
- 11) 本研究では広島市域を1970年の広域合併以前の旧市域である中区、南区、東区(旧安

芸町を除く)、西区を市街地内部、合併により編入された新市域の安佐南区、安佐北区、安芸区、佐伯区を郊外地域とした。

12) 1990年国勢調査によると、広島市では持ち家の1世帯当り延べ面積と1人当り延べ面積は103.6㎡と 32.1㎡で、公営住宅ではそれぞれ45.6㎡と17.0㎡、公団・公社住宅では50.7㎡と17.2㎡である。また民営借家ではそれぞれ38.6㎡と18.4㎡である。

13) 高齢者とは行政・民生関係では一般に65歳以上の年齢層をさし、本稿においても65歳以上の年齢層を高齢者とする。しかし、公営住宅入居申請における高齢者の条件は「男子60歳以上、女子55歳以上」と他の民生関係で定義されるものと異なるため、本稿では公営住宅入居申請に関する対象者を「高齢者」として区別した。

14) LC構造、TC構造とは、それぞれ簡易耐火造平家建、簡易耐火造2階建を指し、RC構造とは中層耐火造をさす。ちなみに中区基町地区の高層耐火造はHRC構造という。

15) 単身者対象の公営住宅は、市営住宅の約65%にあたる約9,500戸のストックがあるが、単身者向けに入居者の募集を行なうにあたっては、自治活動への影響等を考慮して各住宅内の最大30%未満となるように決められている。市営住宅では、単身者向けの募集は年平均で約50戸で約5倍の倍率(家族向けは、同約400戸、約5倍)、県営住宅では年平均で約10戸の募集(市街地内部で約20倍、郊外地域で約2倍の倍率)である。また、公団住宅では建築当初から単身者向けに募集しているものは1棟しかないが、空き家の多かった2DK以下の住宅を振り替えて、1985年頃より単身者向けの募集を行なったが、最近3年間の平均で15戸程度である。

2 節. 大都市内部における公営住宅居住者特性の変容

－大阪市の事例－

1. 研究目的

従来から建築学の分野において、入居世帯の所得階層をもとにした公営住宅の居住階層の問題の指摘がなされ（玉置;1976a, 1976b, 住田;1982, 平山・谷本;1985, 竹中;1990, 1992など）、被保護層などの貧困層の集中などが明らかにされてきた。また、それと関連して、公営住宅居住者の高齢化や高齢者の集中なども明らかにされており（上野;1977, 谷口・加藤;1985, 田中・三宅;1986など）、1970年代半ばという早い段階から公営住宅居住者の高齢化問題に研究の関心が向かっていた。大阪市の公営住宅を対象とした研究では、平山ほか(1986)は、大阪市生野区の公営住宅を事例として、高齢者や生活保護世帯などの被保護世帯の集積とそのメカニズムを明らかにした。そこで本節では、平山・谷本(1985)による研究成果や先に分析した広島市の公営住宅における居住者の年齢別人口構成と世帯状況の変化との比較を行いながら、大阪市を事例として、都心周辺部などの市街地内部の利便性の高い地域における公営住宅では著しい高齢化がみられるのか否か、また、公営住宅における高齢化現象を大都市においても確認し、そのメカニズムを考察することを目的とする。

1951年公営住宅法の施行以来、わが国の公営住宅は既に40年以上の歴史をもつようになってきたが、公営住宅はその設立の目的の通りに住宅困窮者に対して住宅を供給してきた。しかし、住宅困窮者のみに対して行われた住宅供給は、イギリスの事例において指摘され

たような低所得者層に偏った居住特性を形成し、所得階層による一種のセグレーションをひきおこしてはいないであろうか。下総(1975)によるとイギリスのニュータウン開発は、所得階層の偏りなどに配慮がなされ、所得階層のバランスをとることに細心の注意が払われたうえに、開発期間を最低でも15年程度とることによって、年齢階層にも偏りを生じさせないような工夫がなされている。市街地内部に供給される公営住宅は、周辺地域とのつながりをもつことによって地域全体で居住者の社会・経済的階層や年齢階層にバランスがとれれば問題はそれほど深刻ではないが、丘陵地などに造成され、周辺地域とのつながりがあまり強くもてないような大規模な公営住宅団地では、これまでの内外の研究事例にもあるような居住者の偏りがもたらす諸問題の発生はみられないのであろうか。

本節の研究対象地域は、大阪市である。研究対象とした理由として、大阪市は公営・公団・公社住宅比率が1990年の大阪市平均で13.6%であり、極めて高い都市の一つであることがあげられる。この比率は、前節で分析した広島市の約5%や東京都区部の8.6%に比べて極めて高いものであるといえるからである。また、インナーシティ問題なども抱え込んだ都市として、老朽化した公営住宅の更新事業や工場跡地の転換などにおいて公営住宅に行政が積極的な施策を採った大阪市は、その膨大な公営住宅ストックの建設と管理を行っている点で東京都と並んで注目される。

また、本節では研究対象として公営住宅のうち府営住宅を取り上げた。その理由は、東京都住宅局管理部発行の『東京都営住宅一覧』と同様に、大阪府作成の『大阪府営住宅一覧表』が地図付きで整理されており、大阪市営住宅に比べて住宅リストの利用価値が高いことがあげられる。広島市で明らかにしたように、今後市街地内部と郊外地区の公営住宅

居住者の地域的比較のためにも府営住宅の方が都合が良かったためである。また、府営住宅ほど棟ごとに詳細な分析は行わないが、府営住宅との比較のために大阪市営住宅居住者および公団住宅との年齢別人口構成や世帯状況の変化についても考察を行う。

2. 研究対象地域の概観

①大阪市における住宅状況

公営住宅における居住者の年齢別人口構成をみる前に、ここで大阪市における公営住宅の供給について概観する。『まちに住まうー大阪都市住宅史ー』（大阪市都市住宅史編集委員会編;1989）によると、第二次世界大戦後に戦災復興の応急的な住宅が大量に供給された大阪市でも、市営のバス住宅・学校住宅・市場住宅などの転用住宅が22年度で打ち切られ、不十分な設備ながらも各戸に台所や便所を備えた10坪程度の木造住宅が大量に建設されることになった。当時の公的な木造住宅は1棟2戸が中心で、間取りは6畳と4畳半の和室、3畳の板の間、台所、便所といった構成であった。1948年以降は建設省の標準設計案に基づいてRC（鉄筋コンクリート）造りのアパートの建設が始まり、大阪市では天王寺区の市営小宮住宅（7棟168戸）、府営筆ヶ崎住宅（4棟96戸）、府営夕陽ヶ丘住宅（2棟32戸）の3団地が最初に建設された。

1951（昭和26）年6月公営住宅法の制定は、1946（昭和21）年から行われた国庫補助による賃貸庶民住宅の建設事業に法的な基礎を与えるものであり、公営住宅は地方公共団体が国の援助を受けて建設する形態をとった公共事業として位置づけられた。ここで注目されるのは、公営住宅は現在の管轄が建設省であることからわかるように住宅供給・住宅経営が重視された点である（萩田・リム；1989）。社会福祉的意義については、入居時におけ

る所得制限によって低所得者向けの住宅と位置づけることができ、低所得者に対して低家賃で地方自治体が供給する住宅であると定義することができる。特に入居者の収入の程度に応じて国の補助率が二種類用意され、第二種公営住宅には建設費の3分の2の国庫の補助があり、より低家賃に設定できた。一方でこのような所得水準をもとにした入居基準は、居住者を所得階層ごとに振り分け、所得格差を住宅の種類によってみえる形で表現してしまうとの指摘もある（竹中；1992）。

このような大阪市における公営住宅の供給数の推移は、表IV-2-1に示すように、1960年代後半をピークに近年供給量がやや少なくなっているものの、コンスタントに年間2,000戸程度の公的住宅供給の中では最多の大量供給がなされ、合計約115,000戸弱の供給であった。大阪市営住宅の立地動向をみると、東淀川・城東・住吉・東住吉の区内の建設戸数が1948（昭和23）年度までは3割程度であったが、1949年度には約6割を占め、1951（昭和26）年度以降は毎年7割以上となっていた。こうした周辺部での大規模開発には、全国的なモデル総合団地といわれた古市中団地の建設も含まれている。

「公営住宅の建設にあたって都心部の用地難が表面化し、また、住宅の大量供給の必要から、周辺部に大団地が開発されることが多くなっていった」（大阪市都市住宅史編集委員会編；1989, p. 401）。このような公営住宅の立地傾向は、著しい住宅難に苦しむ大阪市のよう大都市地域では次のような問題を引き起こした。すなわち地価の値上がりに伴って、低所得階層の多い市内に土地が求められず、公営住宅の立地が遠隔化することにより、職住の近接を強く望むような低所得の居住立地限定階層の需要をカバーできない問題である（牛見；1983）。図IV-2-1に示すように、大阪市内における公営住宅の分布には地域的

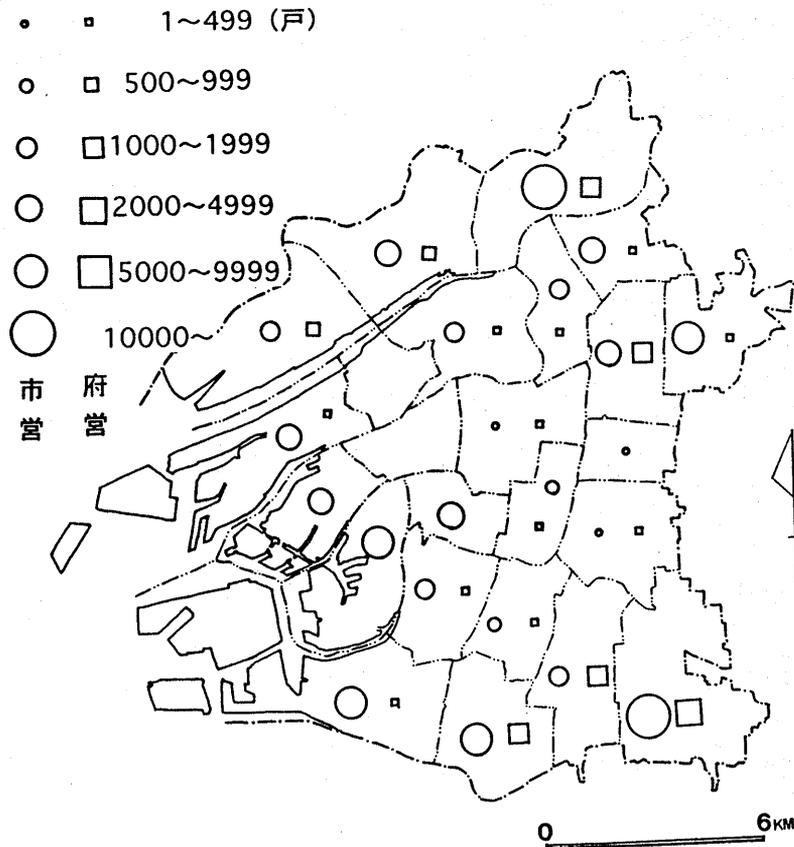
表IV-2-1 大阪市における公営住宅の供給数の推移

単位：戸

年度	市営住宅				府営住宅	市公社住宅		府公社住宅		公団住宅	
	公営合計	1種	2種	改良		賃貸	分譲	賃貸	分譲	賃貸	分譲
1945～1950	12422			0	3480	240	0	194	0	0	0
1951～1955	10015	(1945～1960年)		0	2426	764	0	912	0	1099	18
1956～1960	11718	(18398)	(15381)	50	4858	738	45	542	228	7355	127
1961～1965	12452	3384	9068	969	2237	382	715	0	124	2497	0
1966～1970	19098	5391	13707	2036	1656	0	5519	350	0	5127	317
1971～1975	16869	11143	5726	1448	1481	0	4342	0	18	9667	0
1976～1980	13700	11225	2475	759	970	0	4791	0	0	4419	2153
1981～1985	10951	9560	1490	735	1376	0	2726	0	20	1990	0
1986～1990	7435	6178	1257	486	1263	0	2363	0	0	3147	463
計	114760	65280	49132	6483	19507	2295	20501	1998	390	35301	3078

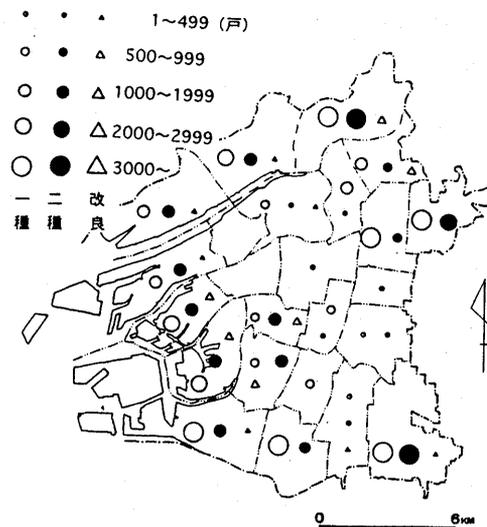
この他に3種市営住宅が戦前に4521戸，戦後から1960年の間に376戸建設

「大阪市の住宅施策1991年」より作成



図IV-2-1 大阪市における公営住宅の分布

「大阪市の住宅施策1991年」より作成



図IV2-2 市営住宅の種類別分布

「大阪市の住宅施策1991」より作成

な偏りが強く、市営住宅は東淀川区（約12,000戸）・淀川区の北部、平野区（約21,000戸）
 ・住吉区・住之江区（8,600戸）の南部、此花区・港区・大正区の臨海部（住之江区も含む）、
 鶴見区（7,600戸）など市域の周辺部に多く、市内中心部の各区では少なく、福島区・西区
 には供給されていない。

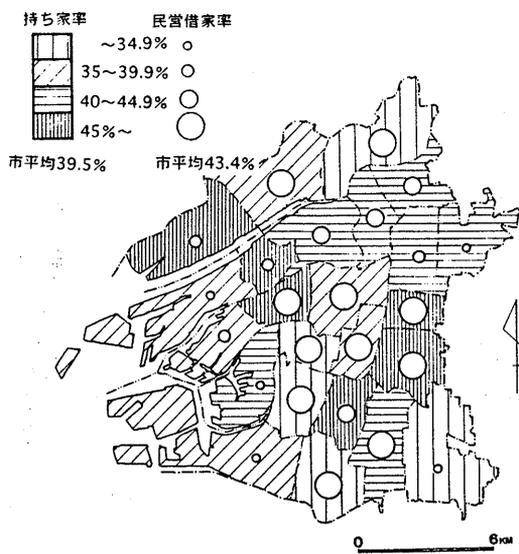
さらに、1952（昭和27）年度以降は、公営住宅法による第二種公営住宅の予算に特別枠
 が設けられ、不良住宅地区の改良事業が開始された。大阪市においても、戦後のバラック
 密集地区や民間老朽住宅地区に対して、1955（昭和30）年度より改良事業が開始され、市
 内の同和地区に対しては1958年度からこの制度を用いた住宅建設が行われた。1960年度5月
 には住宅地区改良法が制定公布され、「地区整備事業と改良住宅建設事業を一体化した住
 宅地区改良事業が本格的に進められるようになり、市内の同和地区では6地区において事業
 が着手された」（大阪市都市住宅史編集委員会編；1989，p.402）。図IV-2-2に示すように、
 第一種住宅と第二種住宅は市域周辺部においてはほぼ同数のバランスで供給されているが、

改良住宅は、地域的に偏っており、大正区（866戸）・浪速区（887戸）・東淀川区（820戸）
・旭区（662戸）などのように臨海部と東北部に集中している。

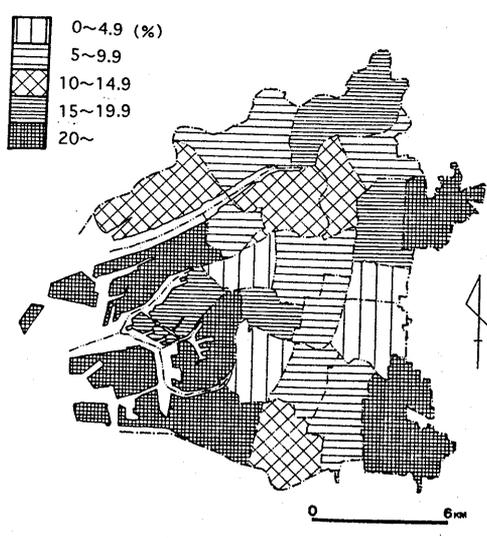
公営住宅とは別に、1955（昭和30）年7月に日本住宅公団法が公布施行され、その結果、
「賃貸住宅は、主として都市周辺部に集団的に建設される団地住宅と、既成市街地内に都
市施設と一体に建設される市街地住宅に大別される。団地住宅の第1号は大阪府堺市にある
金岡団地であった。市街地住宅は俗に下駄ばき住宅と呼ばれる高層並存住宅である」（大
阪市都市住宅史編集委員会編；1989，p. 402）。大阪市内では、1957（昭和32）年から市街
地住宅の建設が進められ、昭和30年代半ばには団地住宅よりもむしろ一般化したともいえ
るが、「大阪市内の初期の公団住宅で特に注目されるのは、1957年度に建設された西区西
長堀高層住宅で（中略）東京の晴海アパートと対をなす都心部高層住宅の試みの一つであ
り、（中略）単身者住宅50戸を含む263戸の店舗並存住宅であった」（大阪市都市住宅史
編集委員会編；1989，p. 403）。

ところで、1990年の国勢調査によると、大阪市における持ち家率は39.5%、公的借家率
は13.6%、民営借家率は43.4%であった。1970年時点の持ち家率32.9^{1/2}%、公営借家率10.2%、
民営借家率50.7%と比較すると、かつて大量の民間木賃住宅を抱えていた大阪市の住宅状
況が、持ち家と公営住宅の大量供給によりそれらの比率が高まっていることが読み取れる。

地域的な特徴を述べると、図IV-2-3に示すように、持ち家率が高いのは都心周辺部の西区、
福島区や東部の東成区・生野区で、一方持ち家率が低いのは、浪速区・西成区・住吉区・
平野区・東淀川区である。次に民営借家率が高いのは、中央区などの都心とその周辺部お
よび東成区などの東部と住吉区などの南部で、臨海部では低い。また、図IV-2-4に示すよ



(1990年国勢調査より作成)



大阪市平均：13.6%

(1990年国勢調査より作成)

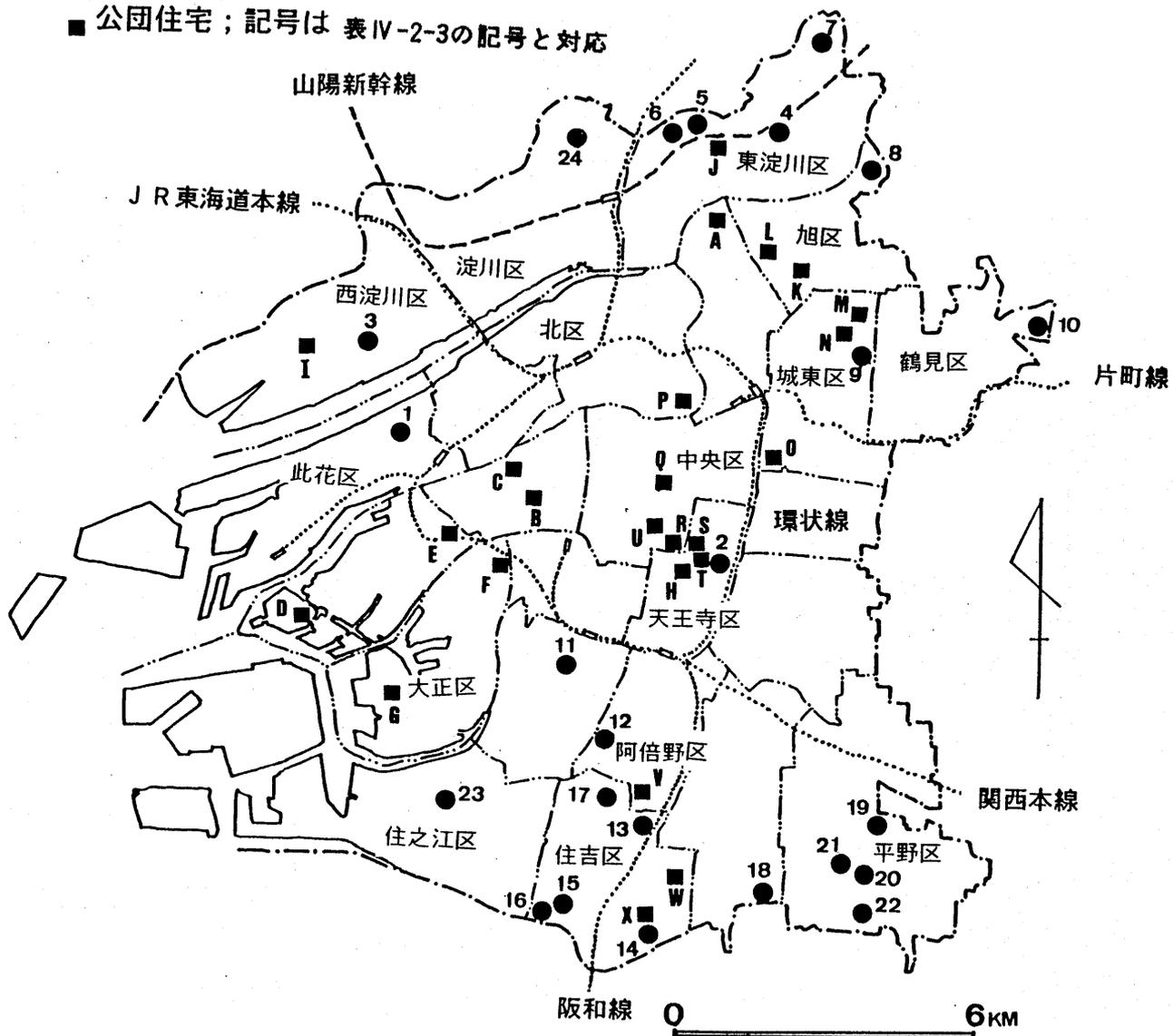
図IV-2-3 大阪市における持ち家率・民営借家率 図IV-2-4 大阪市における公的借家率

うに、臨海部や東部・南部の周辺地域のこれらの区では平野区の33.2%を最高に住之江区28.9%，此花区25.9%，東成区25.2%，鶴見区24.1%のように、公的借家の占める割合が非常に高い地区である。

②研究対象の公営住宅の概要

1970年から1990年までの20年間における居住者特性の変容を時系列的に分析することが可能な府営住宅は、調査区境界の変更により調査区番号の対照が困難なものや、1970年と1990年のどちらかの資料に欠損がみられるものを除いた24住宅で、また、比較対照の公団住宅についても1970年と1990年の国勢調査資料を用いた比較が可能な住宅が24住宅（団地）あり、それらの分布を図IV-2-5に示した。公営住宅のうち府営住宅のみについて詳細な分析を行うのは、今後大阪府内の府営住宅と比較を行うためであり、府営住宅と比較対照する意味で大阪市営住宅のうち年次比較可能な158住宅についても居住者人口に関する分析を

- 府営住宅；番号は表IV-2-2の番号と対応
- 公団住宅；記号は表IV-2-3の記号と対応



図IV-2-5 研究対象住宅

表IV-2-2 研究対象の府営住宅の概要

表IV-2-3 研究対象の公団住宅の概要

番号	区名	住宅名	住宅の種類	建築年(年)	建替年	間取り	家賃(円)
1	此花	千鳥橋住宅	1種70戸 2種150戸	1965~66		1種3DK 2種2K	15600~15700 8600~8900
2	天王寺	鶴ヶ崎町住宅	1種172戸	1948~50		2K 3K	10400~10600 25000~25500
3	西淀川	蛸島住宅	2種112戸	1969		2K	6400
4	東淀川	上新庄住宅	1種128戸	1954		2DK 3DK	11300 23300
5	東淀川	下新庄住宅	2種90戸		1976~ 1980	2SLDK	33100~35100
6	東淀川	下新庄鉄筋住宅	2種256戸	1957~58		2K	6500~6700
7	東淀川	井高野住宅	2種435戸	1957~58		2K 木造含む	8400 6800~6900
8	旭	鶴寺住宅	2種140戸	1965~66		2K,2DK 3K	8500~9400 24600~25500
9	城東	すみれ北住宅	2種70戸	1969		2DK	11400~11500
10	(城東) 鶴見	城東住宅	1種1戸 2種270戸	1961~62	簡耐平屋	2K 2DK	9900~11700 14900
11	西成	天下茶屋住宅	1種64戸	1953		2SK	11500
12	阿倍野	北島住宅	1種80戸	1951		2SK	13000
13	住吉	鶴ヶ丘住宅	1種350戸 2種8戸	1979~85		3DK 4DK	42700~57800 66500
	住吉	鶴ヶ丘鉄筋住宅	1種40戸	1951~52	簡2建て	2DK	13000~13400
14	住吉	刈田住宅	1種248戸	1956		2SK,2UK 3UK	10400~25600 27600
15	住吉	両国東住宅	1種112戸	1953		2SK,2UK	12200
16	住吉	両国住宅	1種152戸	1953		2SK	12200
17	住吉	西長居住宅	1種280戸	1952~55		2SK	11500~24500
18	東住吉	上大和川住宅	2種264戸	1958~59		2K 3K	7000 21700
19	東住吉 平野	長吉住宅	1種228戸 2種216戸		78~83	3LDK, 4LD 3DK	36600~62900 35300~38800
20	東住吉 平野	瓜破東住宅	2種264戸	1960~61		2K	7200~7300
21	東住吉 平野	瓜破国庫団地	1種1戸 2種310戸	1963	簡平屋	2DK1種 2K2種	15400 10100
22	東住吉 平野	高野大橋住宅	1種348戸	1962~63		2DK,2SK 3DK	12800~23000 27800~28400
23	(住吉) 住之江	住之江住宅	1種72戸	1952~53		2DK	12500~12800
24	淀川	東三国住宅	1種366戸	1968~69		2SK 3K	17400 19300~20800

リスト	住宅名	所有	室数	建築年
A	都島団地	賃貸	単,1,2,3	1959
B	西長居7アパート (マンモス7アパート)	賃貸	1, 2	1958
C	ニューカガキビル	賃貸	1, 2	1958
D	ポートサイド 築港	賃貸	2	1956
E	南境川住宅	賃貸	1,2,3	1967
F	大浪橋	賃貸	1, 2	1963
G	鶴町市街地	賃貸	1,2,3	1968
H	上本町住宅	賃貸	1,2,3	1962
I	出来島団地	賃貸	2	1957
J	下新庄団地	賃貸	2	1956
K	中宮町7アパート	賃貸	1,2,3	1966
L	赤川町7アパート	賃貸	1,2,3	1961
M	関目第2住宅	賃貸	単,1,2	1957 ~1959
N	関目第1団地	賃貸	2	1956
O	森之宮住宅	賃貸	1,2,3	1967 ~1968
P	天満橋北住宅	賃貸	1,2,3	1970
Q	久宝寺住宅	賃貸	1, 2	1961
R	東中寺住宅	賃貸	単(男)	1963
S	東谷町ビル	賃貸	1,2,3	1967
T	西上汐町住宅	賃貸		1966
U	瓦屋町住宅	賃貸	1,2,3	1960
V	田辺団地	賃貸	単(男), 1	1960
W	東長居第2住宅	賃貸	単(男), 2,3	1958
X	刈田町住宅	賃貸	2, 3	1957

行うが、建築年次等との関係に関する分析は府営住宅と公団住宅に関してのみ行う。

研究対象の府営住宅の概要は、表IV-2-2に示した。リストの内容に関しては、『大阪府営住宅一覧表 昭和63年版』を利用した。1970年代後半に建て替えのあった下新庄住宅と鶴ヶ丘住宅、長吉住宅を除いて、20年間の変化が比較可能な住宅は、公営住宅法施行直後の住宅が多く、狭い間取りの住宅が大半である。現在供給される公営住宅の間取りは、全

国の公営住宅と同様に、第一種住宅は3DK、第二種住宅が2DKが基本であるが、対象の住宅では、第一種住宅であっても必ずしもそのようにはなっていない。また、第一種住宅のみからなるのは9住宅、第二種住宅のみからなる8住宅であるが、10番の城東住宅と20番の瓜破国塚団地では、第一種住宅が各1戸で非常に少ないため、第二種住宅からなる住宅として扱うことにする。また、2種類の住宅からなる団地は「混合」した住宅群とした。

また、表IV-2-3は比較となる公団住宅の概要を示したものである。表からわかるように、多様な室構成からなる住宅と1種類の間取りのみからなる住宅に大別できるが、都島団地・関目第2住宅・東中寺住宅・田辺団地・東長居第2住宅のように単身者用住宅を含むものもあり、世帯状況の分析のおりには留意しておく必要がある。

大阪市営住宅に関しては、上記と同様に1970年と1990年との年次比較が可能な住宅のリストを作成し、府営住宅・公団住宅と比較対照した。

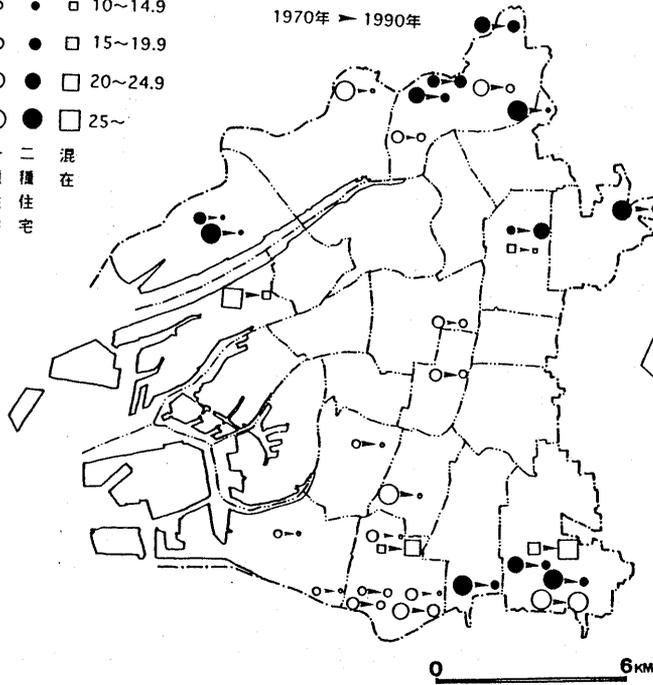
3. 大阪市における公営住宅居住者の年齢別人口構成の変化

府営住宅について、1970年から1990年にかけての各年齢層別人口構成の推移を大阪市営住宅や公団住宅の居住者と比較しながら分析した。

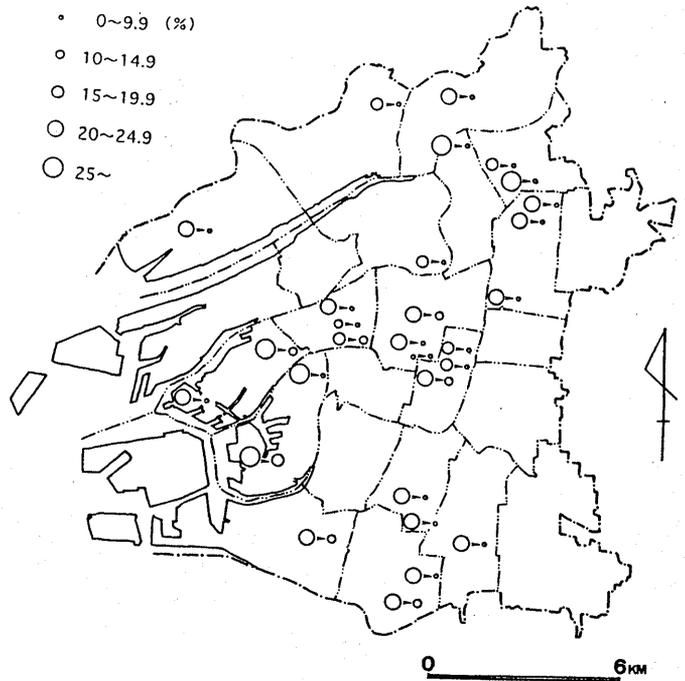
①0～9歳人口率の変化

図IV-2-6に示すように、1970年において20%以上を占めていた府営住宅の大部分で急減している。しかしながら、平野区の公営住宅の一部では建物の更新のあった住宅も含まれ、比率の上昇しているものもある。また、中心部の中央区や城東区および南部の住吉・住之江区などでは1960年代前半に建設された住宅が多く、1970年において既にこの年齢層が少ない。第一種住宅と第二種住宅を比較してみると、住宅の種類による差異は認められず、

- ◦ ◦ 0~9.9 (%)
- ● ◻ 10~14.9
- ● ◻ 15~19.9
- ● ◻ 20~24.9
- ● ◻ 25~
- 混
- 在
- 住
- 宅



- 0~9.9 (%)
- 10~14.9
- 15~19.9
- 20~24.9
- 25~



図IV-2-6府営住宅における0~9歳人口率の変化 図IV-2-7公団住宅における0~9歳人口率

(1970年・1990年国勢調査より作成)

(1970, 1990年国勢調査より作成)

いずれの種類住宅においても乳幼児から小学生低学年にあたるこの年齢階層が減少している。

市営住宅でも1970年には0~9歳人口率が20%以上を占める住宅が64住宅あり、30%以上の住宅も21住宅あった。これは、1970年当時において市営住宅がおもに若年世帯を中心として供給されていたことを示すものである。また、0~9歳人口率の分布状況は、城東区、住吉区、東住吉区などの市域周辺の地域で高い比率となっていた。

ところが、1990年では0~9歳人口率が20%以上を占める住宅は14住宅へと大幅な減少をし、30%以上を占めるものはなくなった。また、大部分が10%未満となり、市営住宅にお

いて児童数に該当する子どもの人口率の減少が著しいことが明らかとなった。地域的な違いは、あまり顕著ではないが、住吉区などの市域縁辺地域ではやや高めとなっている。

府営住宅と同様に、公団住宅においても0～9歳人口率の著しい減少がみられ、図IV-2-7に示すように府営住宅以上の減少をしていることが明らかとなった。これは賃貸だけではなく、分譲住宅においても同じような傾向にある。

②10～19歳人口率

図IV-2-8に示すように、ほとんど変化がみられず、また住宅の種類による差異もみられない。また、地域的な差異もほとんど無い。先に述べた0～9歳人口率の変化で大幅な減少がみられたことと相違して、まだこの年齢階層の子どもの減少がないことを示しているが、これは1970年当時入居した若年世帯の子どもの成長した後、第2子以降の子どもの成長によるものと新たに入居した若年世帯に付随した子どもの増加によるものと思われる。

③20～29歳人口率

20～29歳人口率は、若年世帯主と中高年夫婦のまだ独立していない子どもの年齢階層が重なる年齢階層であると考えられる。1970年当時に集中した子供の世代が成長して年齢層が移行するため、世帯主の加齢による減少を補うものと予想されたが、図IV-2-9に示すように、北部の東淀川区などでは急激な減少をしており、子供の世代の成長による独立と20歳代の若年世代の転入が少なかったことが予想される。住宅の種類による差異も認められないが、地域的な差異としては平野区や東淀川区、城東区、鶴見区などにはこの年齢階層の減少がみられないものも多くあり、どちらかというと平野区など市域周辺部において20～29歳人口率は高い。

④30～39歳人口率

1970年の府営住宅において20～29歳人口とともに30～39歳人口率は、最も高い比率を占める住宅が多かったが、図IV-2-10に示すように、住宅の種類にはほとんど関係なく、減少しているものが多い。しかし、建て替えがあった住宅では、30歳代の転入があったためか増加していたり、ほとんど比率の変わらないものもある。

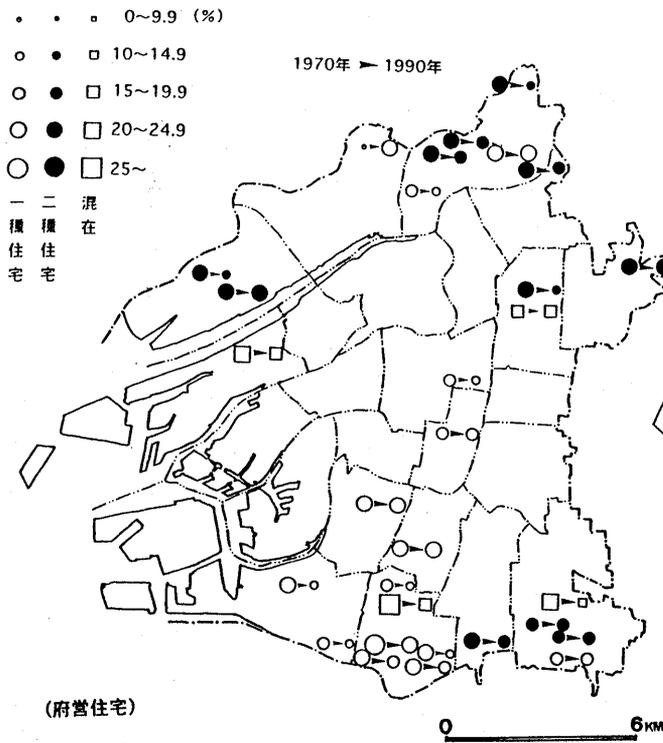
⑤40～49歳人口率

図IV-2-11に示すように、1970年において多かった20歳代人口率の高かった住宅では、大部分が残留したならば、1990年ではこの年齢階層が高くなるはずであるが、急激な増加を示す住宅はみられず、地域的な差異もなく、ほとんどの住宅で1970年と急激な変化を示していない。これは、1970年において偏って多かった若年世帯の転出などにより年齢階層の平準化が生じたためであると考えられる。

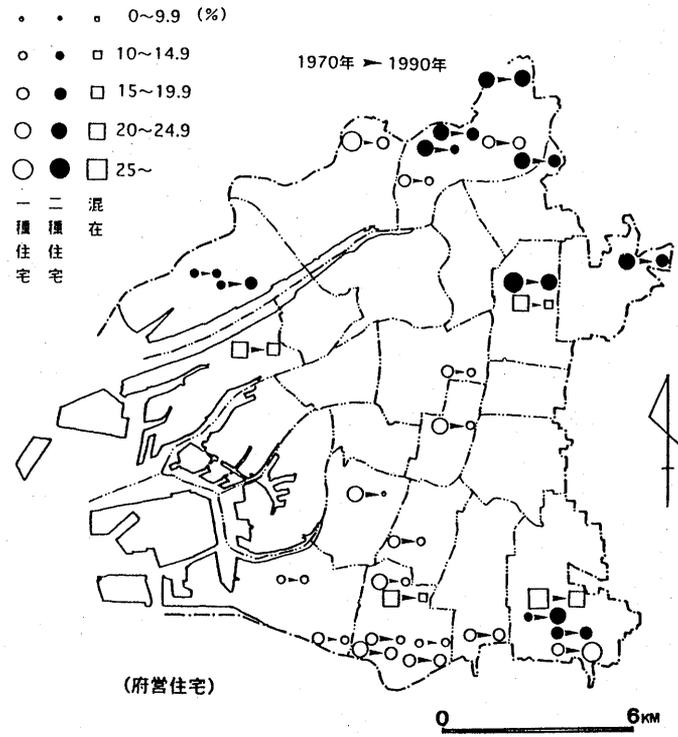
⑥50～59歳人口率

図IV-2-12に示すように、1970年においては、すべての住宅で50歳代人口率が高くなかったが、1990年では大部分の住宅で増加がみられる。特に、西淀川区・平野区・鶴見区などでみられるように、第二種住宅では第一種住宅より50歳代人口率が高い傾向にある。これは、40～50歳代の年齢階層の転入が1970～90年までに多かったというよりも、第二種住宅において1970年当時の居住者の残留が多くみられたためと考えられる。なぜなら、第二種住宅への入居希望者は、収入制限が低いため若年世帯や年金生活の高齢者世帯に多いと考えられるからである。また、地域的差異はあまり顕著ではない。

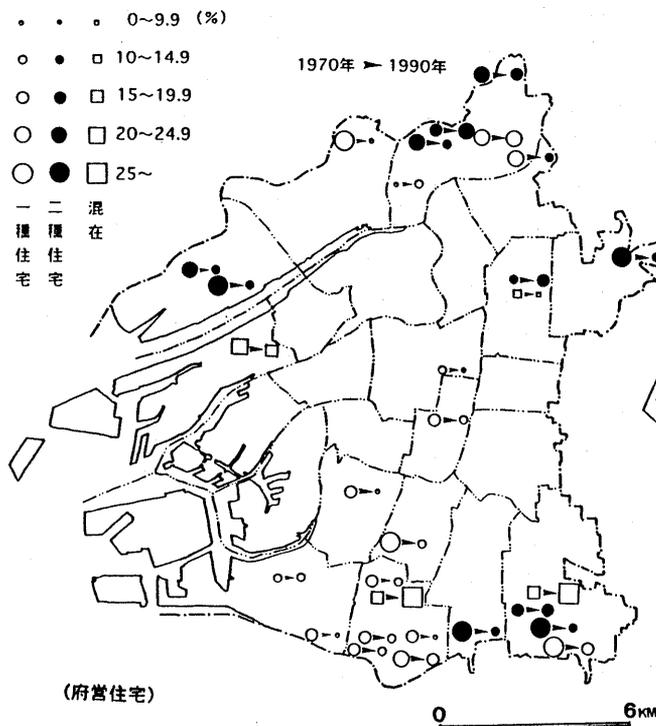
1990年において、ほかの年齢階層に比べて50～59歳人口率の増加は、後で述べる65歳以



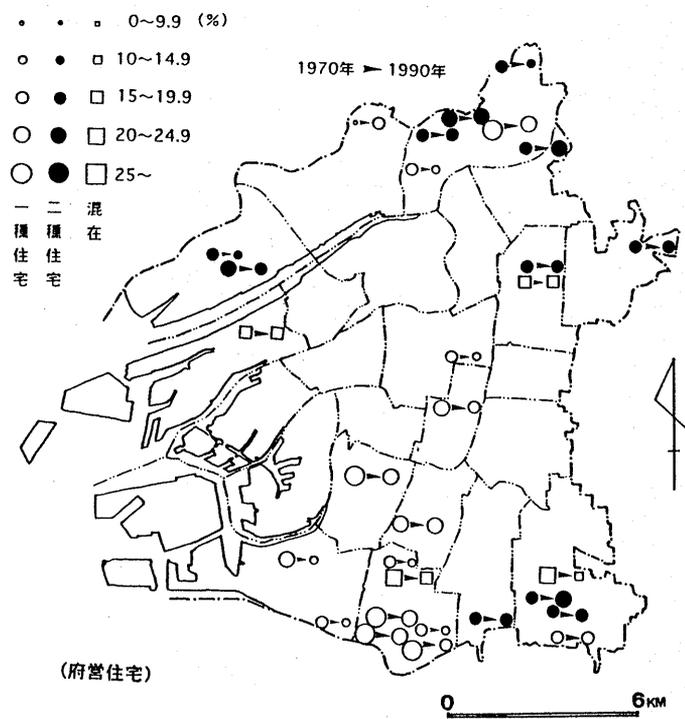
図IV-2-8 10~19歳人口率の変化
(1970年・1990年国勢調査より作成)



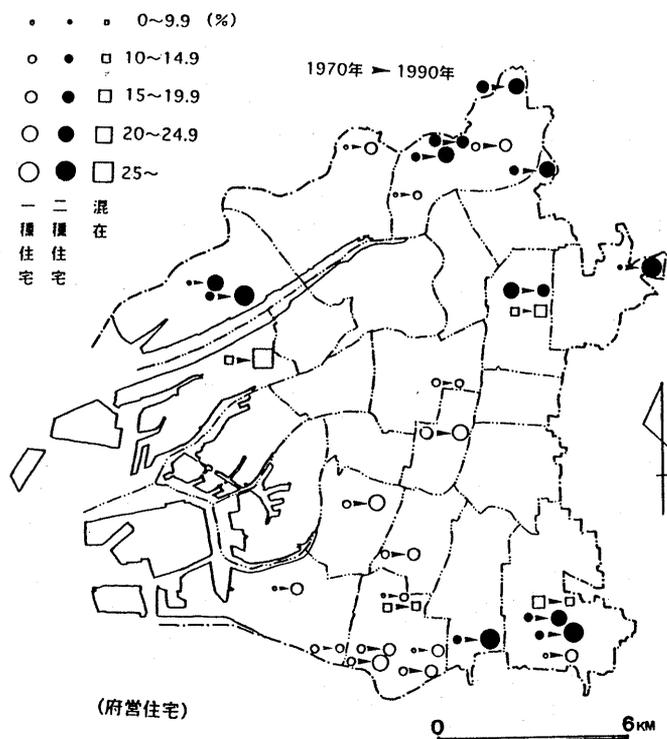
図IV-2-9 20~29歳人口率の変化
(1970年・1990年国勢調査より作成)



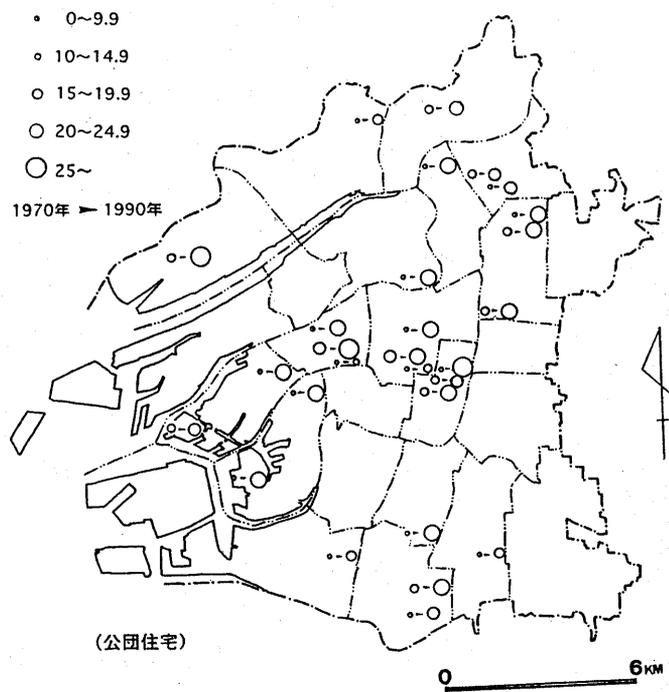
図IV-2-10 30~39歳人口率の変化
(1970年・1990年国勢調査より作成)



図IV-2-11 40~49歳人口率の変化
(1970年・1990年国勢調査より作成)



図IV-2-12府営住宅での50～59歳人口率の変化
(1970年・1990年国勢調査より作成)



図IV-2-13公団住宅での50～59歳人口率
(1970年・1990年国勢調査より作成)

上人口率とともに際立つものであり、この二つの年齢階層だけで居住者の半数近くを占める住宅もかなりみられる。50～59歳人口率の高さは、わずか数年後の老年人口の予備軍的な存在であり、1970年当時「団塊の世代」として入居してきた若年世帯の残留が続いた状態でこのまま高齢化したならば、住宅内だけでなく一気に周辺地域をも巻き込んだ地域社会全体の高齢化を呼び起こすことになると思われる。また、市域周辺部などの大規模な公営住宅団地では、高齢化予備軍的なこの年齢階層が団塊として残留することは、老人扶養や医療などの面で多くの問題を生じさせることを予測させるものである。

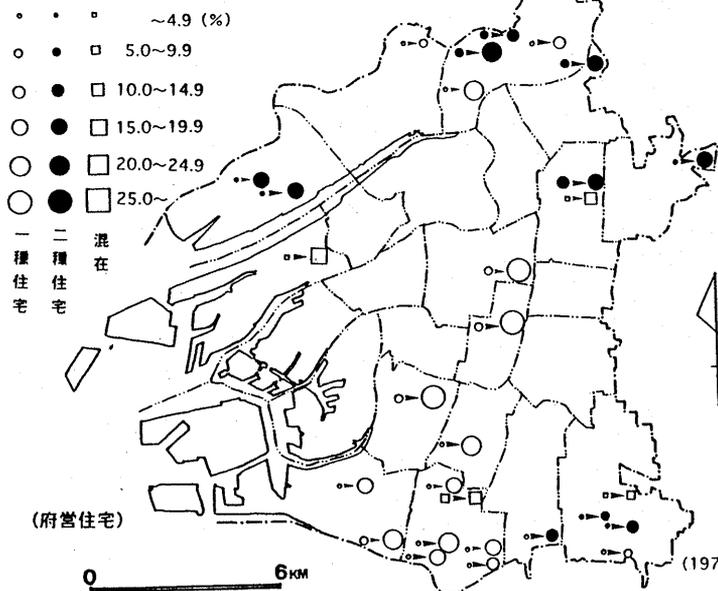
公団住宅と比較してみると、図IV-2-13に示すように、1970年においては50歳代人口率が著しく低かったが、1990年ではすべての住宅で著しく増加し、20%以上を占める住宅が大

部分となっている。これは、1970年において比率の高かった30歳代人口が定着・残留したため、その年齢層が50～59歳に移行したためであると考えられる。また、都心部と周辺部間の地域的差異は認められない。公営住宅においても、たとえ現在高齢化率が低くとも居住者の年齢階層の高年齢化への移行がみられ、近い将来に公営住宅と同様の高齢化の問題が懸念される。

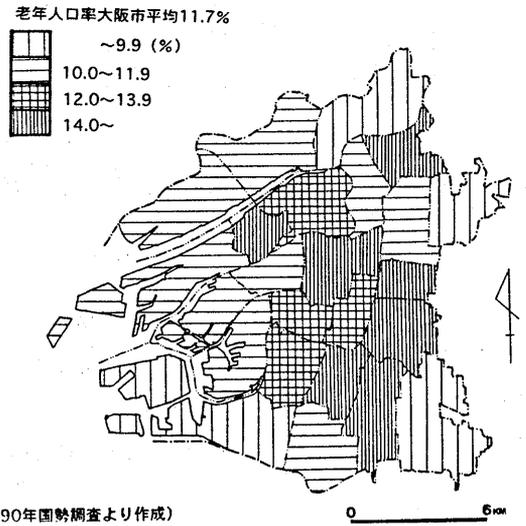
⑦老年(65歳以上)人口率

図IV-2-14に示すように、1970年では全ての府営住宅において老年人口率が著しく低かったが、1990年では著しく老年人口率が高くなった住宅とそうでない住宅の二分化が生じている。その差は、住宅の種類の違いというよりも都心周辺部の住宅での高齢化の進行に対して、市内の周辺部にあたる東住吉区・平野区の公営住宅で老年人口率が低いことから、地域的差異によるものであるといえる。また、老朽化に伴う建て替えが行われた住宅においては、新たな入居者募集により若年世帯の流入もかなりあるため、割合の上ではそれほど老年人口率が高くなっていないようにみえるが、前住者も優先的に入居できるため、実数では老年人口の増加は顕著である。さらに、前述のように、1990年にも老年人口率が1970年時点と同様に低い状態が続いている住宅においても、その予備軍的な50歳代人口への年齢階層の集中がみられる住宅が多いことから分かるように、近い将来の高齢化進行の問題が予想される。

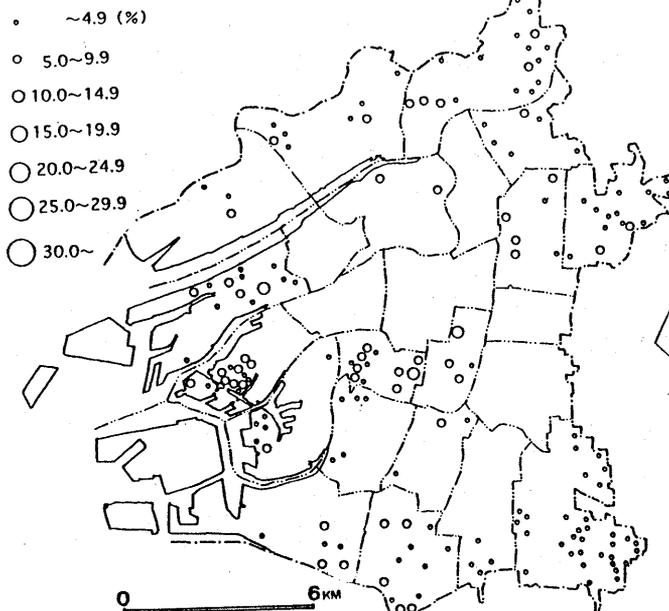
また、これら的高齢化した府営住宅とその周辺地域との関係でみると、図IV-2-15に示すように、都心や都心周辺地域などでは、区全体としてかなりの高齢化の進行がみられ、府営住宅だけでなく、地域社会全体として高齢化している。しかし、東淀川区・西淀川区・



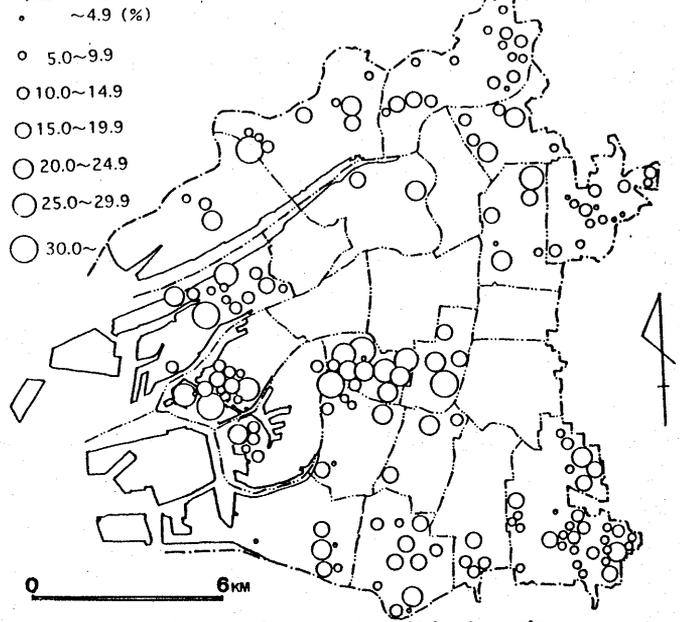
図IV-2-14 府営住宅における老年人口率の変化



図IV-2-15 区別にみた老年人口率 (1990年国勢調査より作成)

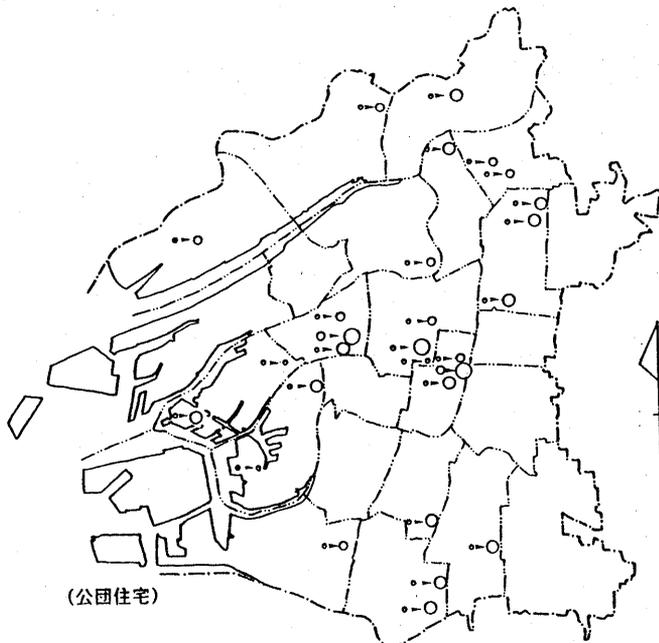


図IV-2-16 市営住宅における老年人口率(1970年)



図IV-2-17 市営住宅における老年人口率

(1990年)



図IV-2-18 公団住宅における老年人口率の変化

(1970年・1990年国勢調査より作成)

住之江区などの老年人口率の低い区であっても、それらの区内の府営住宅をみると、地域的特色と異なり、老年人口率は高い。このような高齢化がそれほど進行していない区においては、府営住宅などの公営住宅が老年人口を集積させることによって、高齢化の核をつくり出しているともいえる。

府営住宅と同様に市営住宅においても、図IV-2-16に示すように、1970年には浪速区・天王寺区などの市域中心部で既に老年人口率の高い住宅が数多くみられるが、この他の大部分の市営住宅では老年人口率は5%未満の低い状態であり、2~3%のものが多い。特に、市域南端部にある平野区(1970年当時は東住吉区)内の市営住宅では、老年人口率は極めて低い状態にあった。しかしながら、1990年の市営住宅における65歳以上の老年人口率は、図IV-2-17に示すように、ほとんどすべての市営住宅で高くなっており、特に、浪速区・天王寺区内の市域中心部での老年人口率はますます高くなっている。また、此花区や港区内でも30%を超える老年人口率となった市営住宅が出現し、激しい高齢化の進行となっている。一方、市域周辺部における平野区や鶴見区などの市営住宅では、上記の区に比べて老年人口率は相対的に低い。それでも1970年時点と比べれば、老年人口率はかなり増加しているのであるが、増加の仕方が中心部や臨海部に比べて顕著ではない。平野区や鶴見区内の高齢化の進行が顕著でない住宅では、50歳代の増加が著しいものもあるが、建て替えなどにより新たに若年世帯の転入がかなりあったためか、30~40歳代の年齢層も多く、必ずしも大部分が高齢化予備軍的な状況でもない。

このように、市営住宅においても府営住宅と同様に、老年人口率の変化傾向に二分化がみられ、中心地域やその周辺部にみられる高齢化の顕著なもの、市域周辺部にみられる

高齢化が顕著でないものに大きく分けることができる。

公団住宅における老年人口率の変化についてみると、図IV-2-18に示すように、1970年には全ての住宅で全くあるいはほとんど老年人口がいないか、わずかであったが、1990年においては都心周辺部や南部を中心に老年人口率の上昇がみられる。しかしながら、上昇したといっても1990年の老年人口率は府営住宅に比べて著しく低い状態であるといえ、府営住宅での高齢化とは対照的であるが、公団住宅においても50歳代の人口率は著しく増加しているものが多く、1970年に30歳代であった若年世帯のうちかなりの部分が定着・残留したものと考えられる。

このような結果となった原因について考察すると、1970年当時において公営住宅は大量に都市への人口移動があったことに対する対策として、住宅に困窮する若年世帯を主として入居対象としていたため、20～30歳代の若年世帯に著しく偏った年齢別人口構成であった。また、当時の大阪市においては民営借家のストックも大きく、昔ながらの木造賃貸住宅も多くあり、しかも高齢者が階段の上り下りを伴う中高層集合住宅を避ける傾向が強かったことが影響したのか、いずれにしても1970年時点においては公営住宅・公団住宅のいずれにおいても、中高層集合住宅形態には高齢者が少なかった。

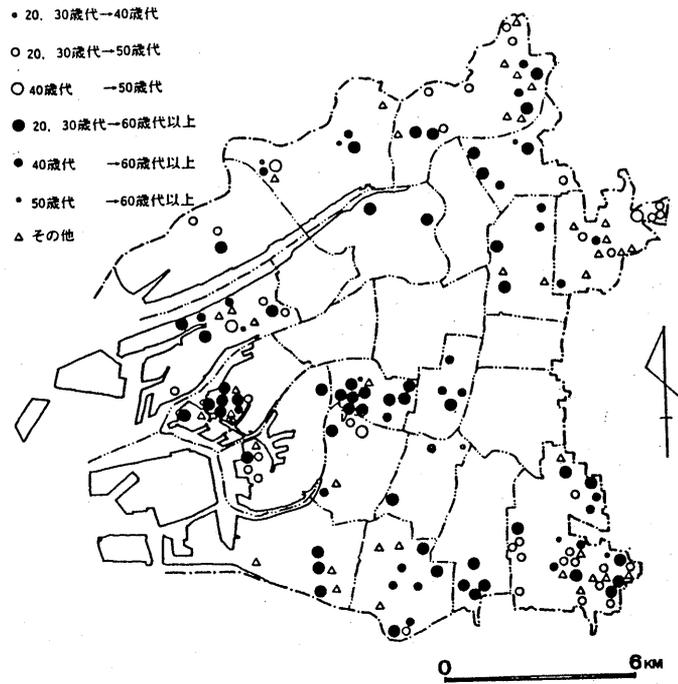
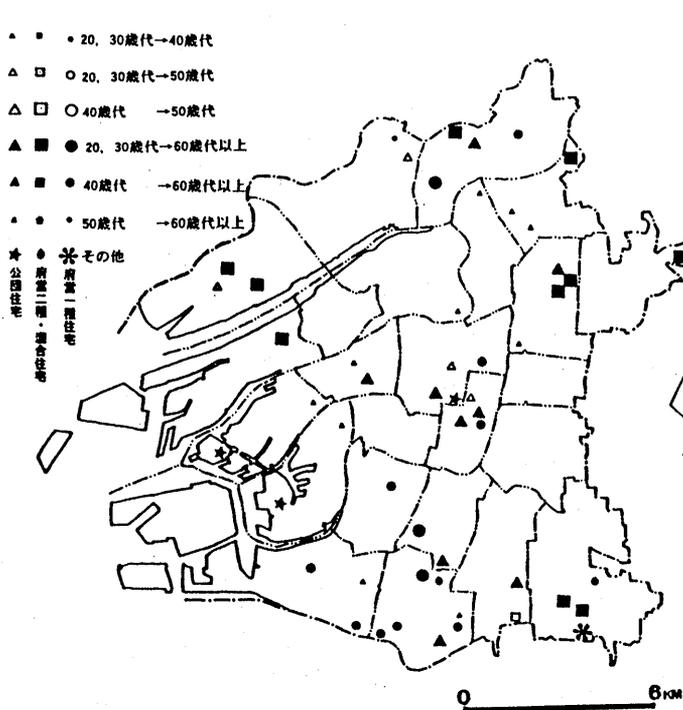
しかし1990年の公営住宅における高齢化は、居住者の加齢以上に激しく進行しているものが多く出現しており、その原因として、1980年の公営住宅法改正に伴う高齢者世帯への優遇入居の影響も考えられる。しかしそれ以上に、資料的裏付けがないが、居住地選択に対する世代間の選好の差異が現れるのではないかと考える。すなわち、若年世帯にとって入居申し込みが可能な公営住宅は、市域周辺地域の都心から離れた住宅も選択肢となる。

しかし、移動に対する体力的な制約などが強い高齢者にとって、都市の中心地域から離れることは、医療行動などを含めた日常生活にかなりの影響を与えられ、若年世帯にとってそれほど不便でもない地域に対しても、高齢者にとってはかなり不便を心理的に感じ、またなじみの地域から離れたくないという希望も強くもつ高齢者も多いと思われる。

以上、各年齢階層の1970～90年にかけての変化をみてきたが、いずれの年齢階層の変化においても府営住宅では住宅の種類による違いは顕著なものではなく、年齢階層ごとの人口率の変化の差異は、50～59歳人口率や65歳以上の老年人口率の変化を除いて場所による違いもあまり明瞭ではない。これは、建築年次や建て替えによる居住者の入れ替わりなどの要因がより強く反映されるためであり、建築年次の古い住宅ほど老年人口率が高い。

⑧最多年齢階層の変化パターンによる類型化

府営住宅において、10歳ごとの各年齢階層の人口率の変化をもとに、各住宅での最多年齢階層の変化パターンについて分析した。図IV-2-19に示すように、府営住宅における最多年齢階層の変化では、市域全体にわたり大部分の住宅で老年人口が最多と変化している。住宅の種類別にみると、市域中心部の中央区から南部の住吉・住之江区にかけての第一種住宅では、1970年の40歳代が最多年齢階層から1990年には60歳以上が最多年齢階層へと平行移動的に変化しており、西淀川区・平野区などの第二種住宅では、1970年に30歳代が最多年齢階層であったものが、1990年には平行移動的に50歳代が最多となっておらず、一気に60歳以上が最多年齢階層となっている。この他にも、城東区や東淀川区などでも1970年に20歳代が最多年齢階層であったものが1990年には60歳以上が最多年齢階層へと変化してきており、定着・残留による年齢階層の変化だけではなく、子どもの世代の若年層の転出によ



図IV-2-19 府営・公団住宅における最多年齢 図IV-2-20 市営住宅における最多年齢階層

階層の変化

の変化

表IV-2-4 住宅の種類別にみた最多年齢階層の変化

最多年齢階層	府営住宅						計		公団住宅		計	市営住宅
	1970年	1990年	住宅の種類			建築年次			建築年次	建築年次		
変化のタイプ			第1種	第2種	混合	～1954	1955～64	1965～	～1959年	1960～70年		
中年化	20・30歳代	→40歳代	1	1				2	3	6	9	9
準高齢化	20・30歳代	→50歳代		5			4	1	1	3	4	36
	40歳代	→50歳代										4
高齢化	20・30歳代	→60歳代以上	2	3	1	2	2	2	7	3	10	43
	40歳代	→60歳代以上	7			7						25
	50歳代	→60歳代以上										1
若年層継続	20・30歳代	→20・30歳代	1	2	1		2	2		2	2	22
中年層継続	40歳代	→40歳代	2			1	1					5
その他		→若年化			1			1				13

1970年・1990年国勢調査より作成

る相対的な人口率の増加と絶対数の増加による2つの原因が考えられる。また、平野区などの一部の住宅では、建て替えなどによる若年層の転入のためか、若年層が最多となった状態や40歳代が最多の状態が継続されており、老年人口率が最多へと変化していない。

次に、図IV-2-19に示すように、公団住宅における最多年齢階層の変化をみると、60歳以上人口率が最多になった住宅は全体の半数近くを占め、府営住宅や市営住宅と同様に公団住宅においても高齢化の進行の顕著な住宅が存在することが明らかとなった。これら的高齢化した公団住宅の大部分は定着性の高い分譲住宅であるが、一部の賃貸住宅でも高齢化が顕著である。しかし、ほとんどの賃貸住宅では40歳代や50歳代が最多であり、住宅所有状況により年齢階層の変化に違いがみられる。その分布は、中央区・天王寺区などの中心部のほかにも南部や北部で高齢化の住宅がみられ、40歳代や50歳代が最多へと変化した住宅も中心部のほかに市域全体にわたり分布しているため、地域的差異はあまり明瞭ではない。

市営住宅においては、図IV-2-20に示すように、研究対象住宅が多いことにより地域的な違いが府営住宅に比べて明瞭に現れている。北区・天王寺区・浪速区などの市域中心部や港区・此花区などの市域西部の臨海地区、城東区・旭区などでは、60歳以上人口率が最大を占める住宅が多い。それに対して、市域周辺地域にある平野区・鶴見区・東淀川区では、60歳人口率が最多年齢階層となった住宅のほかに、50歳代が最多年齢階層の住宅や30歳代が最多年齢階層として継続された住宅が多くあり、必ずしも大部分の住宅で高齢化が顕著となっていないため、年齢階層の変化が多様である。市営住宅における最多年齢階層の変化は、府営住宅と同様に地域中心地域と市域周辺地域の地域差が明瞭に現れたものとなり、

市域中心地域において、より高齢化が進んだ状態であることが明らかとなった。

また、高齢化直前ともいえる準高齢化(50歳代への年齢階層の移行)は、平野区や鶴見区、東淀川区などで多くみられるが、それらは建て替えにより新たに若年世帯の流入があった住宅のほかに、1970年時点で20～30歳代の人口率が最大であったために、平行移動的に居住者の定着・残留があっても60歳以上人口率がまだ最大となっていない住宅である。

府営住宅・市営住宅および公団住宅における変化類型の特徴をみると、表IV-2-4に示したようになる。住宅の種類による明瞭な差異はサンプルが少ないためにはっきりしたことはいえないが、建築年次別にみると、高齢化の程度の違いが説明できる。高齢特化した都営住宅は1954年以前の建築であり、建て替えが行われても建て替え前の居住者が再び入居したためか、高齢化の程度が高い。50歳代が最多の府営住宅は1970年の国勢調査直前に入居が開始された住宅であり、その入居当初において若年世代の集中したものが、残留が多かったためか1990年で50歳代の集中へと移行したものと思われる。公団住宅では、中年化・準高齢化ともに建築年次による差異はみられない。例えば単身者用の住宅などでは若年者が多いことが継続されているなど、室構成が居住者の年齢構成に影響すると思われること、あるいは、老年人口の少なさから予想されるように、高齢になると転出することが予想される。

4. コーホート分析による年齢別人口構成の変化

各府営住宅における年齢別人口構成の変化をより詳細にとらえるために、コーホート変化率を用いた分析を行った。表IV-2-5は、府営住宅の種類別にみた分析の一部を示したものである。

表の左から2番目と3番目の欄は1970年と1990年における人口総数と5歳階級ご

表IV-2-5 府営住宅における年齢別人口構成の変化

此花区 1. 千鳥橋住宅(1棟70戸, 2棟150戸)

年齢(歳)	1970年	1990年	増減数	増減率	コ-ネット差	修正コ-ネット	修正差1	死亡率加算	修正差2
人口総数	840	611	-229	-27.26%					
0~4	102	18	-84	-82.35%					
5~9	89	22	-67	-75.28%					
10~14	65	27	-38	-58.46%					
15~19	82	48	-34	-41.46%					
20~24	61	50	-11	-18.03%	-52	74	-24	101	-51
25~29	69	40	-29	-42.03%	-49	65	-25	88	-48
30~34	81	34	-47	-58.02%	-31	47	-13	64	-30
35~39	86	31	-55	-63.95%	-51	60	-29	81	-50
40~44	43	29	-14	-32.56%	-32	44	-15	60	-31
45~49	45	56	11	24.44%	-13	50	6	68	-12
50~54	37	59	22	59.46%	-22	59	0	79	-20
55~59	31	68	37	119.35%	-18	63	5	82	-14
60~64	19	39	20	105.26%	-4	31	8	40	-1
65~	34	90	56	164.71%	-76	121	-31	117	-27

死亡率加算	修正差3		1970年	1990年
74	-24	20歳代	130	90
64	-24		15.48%	14.73%
47	-13	30歳代	167	65
59	-28		19.88%	10.64%
44	-15	40歳代	88	85
49	7		10.48%	13.91%
57	2	50歳代	50	107
60	8		5.95%	17.51%
29	10	老年	34	90
85	5		4.05%	14.73%

増減率 = (1990年人口 - 1970年人口) / 1970年人口
 コ-ネット差 = 1990年のA年齢階層人口 - 1970年の(A-20歳)年齢階層人口
 修正コ-ネット = 1970年の(A-20歳)年齢階層人口 * 1990年人口総数 / 1970年人口総数
 修正差1 = 1990年のA年齢階層人口 - A年齢階層の修正コ-ネット
 死亡率加算 : A年齢階層別人口に5歳階層別死亡率をかけた値
 修正差2 = 1990年のA年齢階層人口 - 修正差2
 修正差3 = 1990年のA年齢階層人口 - 死亡率加算 * 増減率

天王寺区 2. 薔ヶ崎住宅(1棟172戸)

年齢(歳)	1970年	1990年	増減数	増減率	コ-ネット差	修正コ-ネット	修正差1	死亡率加算	修正差2
人口総数	645	380	-265	-41.09%					
0~4	43	11	-32	-74.42%					
5~9	45	16	-29	-64.44%					
10~14	32	14	-18	-56.25%					
15~19	56	25	-31	-55.36%					
20~24	59	21	-38	-64.41%	-22	25	-4	43	-22
25~29	43	16	-27	-62.79%	-29	27	-11	45	-29
30~34	43	10	-33	-76.74%	-22	19	-9	32	-22
35~39	45	19	-26	-57.78%	-37	33	-14	55	-36
40~44	57	19	-38	-66.67%	-40	35	-16	58	-39
45~49	58	33	-25	-43.10%	-10	25	8	42	-9
50~54	45	21	-24	-53.33%	-22	25	-4	42	-21
55~59	37	39	2	5.41%	-6	27	12	43	-4
60~64	30	38	8	26.67%	-19	34	4	53	-15
65~	52	98	46	88.46%	-124	131	-33	151	-53

死亡率加算	修正差3		1970年	1990年
25	-4	20歳代	102	37
26	-10		15.81%	9.74%
19	-9	30歳代	88	29
33	-14		13.64%	7.63%
34	-15	40歳代	115	52
25	8		17.83%	13.68%
25	-4	50歳代	67	77
25	14		10.39%	20.26%
32	6	老年	52	98
89	9		8.06%	25.79%

西淀川区 3. 姫島住宅(2棟112戸)

年齢(歳)	1970年	1990年	増減数	増減率	コ-ネット差	修正コ-ネット	修正差1	死亡率加算	修正差2
人口総数	400	257	-143	-35.75%					
0~4	30	3	-27	-90.00%					
5~9	63	7	-56	-88.89%					
10~14	41	13	-28	-68.29%					
15~19	31	28	-3	-9.68%					
20~24	20	10	-10	-50.00%	-20	19	-9	30	-20
25~29	14	17	3	21.43%	-46	40	-23	63	-46
30~34	37	8	-29	-78.38%	-33	26	-18	41	-33
35~39	61	14	-47	-77.05%	-17	20	-6	31	-17
40~44	36	24	-12	-33.33%	4	13	11	20	4
45~49	25	12	-13	-52.00%	-2	9	3	14	-2
50~54	15	13	-2	-13.33%	-24	24	-11	36	-23
55~59	12	39	27	225.00%	-22	39	0	58	-19
60~64	5	23	18	360.00%	-13	23	0	34	-11
65~	10	46	36	360.00%	-21	43	3	50	-4

死亡率加算	修正差3		1970年	1990年
19	-9	20歳代	34	27
40	-23		8.50%	10.51%
26	-18	30歳代	98	22
20	-6		24.50%	8.56%
13	11	40歳代	61	36
9	3		15.25%	14.01%
23	-10	50歳代	17	62
38	1		4.25%	24.12%
22	1	老年	10	46
32	14		2.50%	17.90%

平野区 21. 高野大橋住宅(1棟348戸) 1978~83年建て替え

年齢(歳)	1970年	1990年	増減数	増減率	コ-ネット差	修正コ-ネット	修正差1	死亡率加算	修正差2
人口総数	1252	1539	287	22.92%					
0~4	164	200	36	21.95%					
5~9	184	109	-75	-40.76%					
10~14	95	65	-30	-31.58%					
15~19	55	107	52	94.55%					
20~24	65	121	56	86.15%	-43	202	-81	163	-42
25~29	103	211	108	104.85%	27	226	-15	183	28
30~34	170	148	-22	-12.94%	53	117	31	94	54
35~39	178	63	-115	-64.61%	8	68	-5	54	9
40~44	105	81	-24	-22.86%	16	80	1	64	17
45~49	48	98	50	104.17%	-5	127	-29	101	-3
50~54	29	112	83	286.21%	-58	209	-97	165	-53
55~59	16	95	79	493.75%	-83	219	-124	170	-75
60~64	19	69	50	263.16%	-36	129	-60	99	-30
65~	15	77	62	413.33%	-50	156	-79	96	-19

死亡率加算	修正差3		1970年	1990年
200	-79	20歳代	168	332
225	-14		13.42%	21.57%
116	32	30歳代	348	211
67	-4		27.80%	13.71%
79	2	40歳代	153	179
124	-26		12.22%	11.63%
203	-91	50歳代	35	164
210	-115		2.80%	10.66%
121	-52	老年	15	77
117	-40		1.20%	5.00%

との実数で、さらにその右は両者の差である。また「増減率」は1970～1990年にかけての1970年を基準とした増減率である。「コーホート差」は例えば1970年の0～4歳人口が1990年の20～24歳人口へと移行するものと仮定して、1990年における20～24歳人口との差を求めたものである。このような分析は、香川(1987;1988;1990;1991)によりその有効性が述べられている。次に「修正コーホート」は全人口の増減率を加味して、例えば1970年の0～4歳人口が1990年の20～24歳人口への移行に対して全人口の増減率をかけて、1990年における20～24歳人口を推測した。「修正差1」は「修正コーホート」と1990年におけるその年齢層との差を求めたものである。また、各年齢階層ごとの死亡率を順次加算して、ある年齢階層の予想値を出したのが「死亡率加算」である。ただしその死亡率は1985年のものであり、厳密には各年次における5歳階級ごとに死亡率を加算しなければならないこと、また地方により5歳階級ごとの死亡率が異なるにもかかわらず、全国的な数値を利用したことなどの問題点を含んでいる。分析手法については、20年間という長い時間スケールでは住宅内の人口総数の変動も大きく、それらの変動をいかに適切に分析するのかまだ課題は多いが、本節では全体的変動のなかでの各年齢階層の相対的な変化をとらえるためにこの手法を用いた。

表IV-2-5に示した事例は、1970～90年の間に建て替えが無い府営住宅と建て替えの行われた府営住宅である。千鳥橋は第一種と第二種住宅により構成され、老年人口があまり増加していないが、「修正差」欄から推測されるように、1970年に集中していた子供の年齢層が1990年に移行した20～34歳の年齢層の転出が全体の転出量に比べて多いといえる。そのほかの年齢層は全体的な変動と著しい差がない。その下の筆ヶ崎住宅は第一種住宅で

はあるが2K中心の間取りであり、1948年建築のかなり古い都営住宅であることもあって、40%を越える人口減少である。その減少の仕方は各年齢層とも一様な減少であるが、若年層、中高年層の減少が著しいために、老年人口率が相対的に増加を示しており、その老年人口率は25.7%である。

姫島住宅では、20～34歳人口が減少し、1970年当時子供であった世代が成長・転出したと予想され、全体的な変動より減少量が激しい。40～49歳人口は、1970年当時集中していた若年の年齢層が全体的な減少に比較して残留が多かったことにより増加したと思われる。老年人口率は約17.9%と高齢化も進行している。最後に示した高野大橋住宅は、25～44歳人口の減少率が少なく、50歳以上の人口の減少が著しい。これはこの住宅で若年層の転入が活発であることを予想させる。

このように、研究対象となったすべての府営住宅に関して上記の分析を行ったが、住宅の種類別に特色を明らかにすることはできなかった。入居当初に若年世帯に集中したことから、建築時期別にみると1970年において20歳代に集中していた場合には、1990年ではそのまま子供の年齢層も伴って平行移行し、世帯規模の少人数化の影響の中でも1970年においてそれに関連した年齢層が、それぞれ残留により増加し、そのほかの年齢層は全体的減少よりも転出量が多い。1970年において30歳代に集中している場合は、1990年には子供の世代がほとんど転出し、全体的変動より減少量が多い。

5. 大規模府営住宅における住宅の種類別にみた年齢別人口構成の変化

同一敷地内の都営住宅において住宅の種類別に居住者特性変容の比較を試みることは、立地による違いを考慮せず、純粹に住宅の種類の違いを検討することができる。住宅の種

類別に主要年齢階層の変容に関して分析することが可能な、すべての大規模な府営住宅について、それぞれの府営住宅内での住宅の種類別にみた主要年齢階層の変化パターンをみた結果、ほとんど同じような変化パターンであり、住宅の種類による差異が確認できないものも多い。

このような結果は、東京都江東区においても確認できており、住宅の種類による年齢別人口構成の変化の違いはほとんどない。ソーシャル・ミックスをねらった計画にみられるような、大規模な同一敷地内に複数の種類の公営住宅を取り混ぜて配置することは、大規模な公営住宅団地においてもみられる。しかしながら、都営住宅で明らかにされたように、年齢階層の混合を意図して、長期間にわたって居住者を計画的に配置することは、ほとんどの公営住宅においてなされていない。年齢別人口構成での著しい偏りをなくす上でも重要な開発方式であると思われるが、公営住宅の建設は短期間に行われるため、入居時における所得階層は多少異なっても年齢階層が等質的であるために、このような結果となったと思われる。

しかしながら、公営住宅の老朽化に伴い増加した近年の公営住宅の建て替え事業は、このような年齢階層の偏りを崩すことに成功している。「住宅の種類」よりも「建て替え年」による年齢別人口構成の変化の違いは、建て替え年が新しいほど児童数や若年世帯の比率が高い。つまり、集合住宅化・高層化などの建て替え事業によって住宅供給数が増え、前住者を優先的に入居した残りの増加分は主に一般世帯向けに募集される。その結果、建て替え住宅には若年世帯を中心とした転入がみられ、建て替え以前からの居住者との混在により、見かけ上それほど高い老年人口率とはならない。

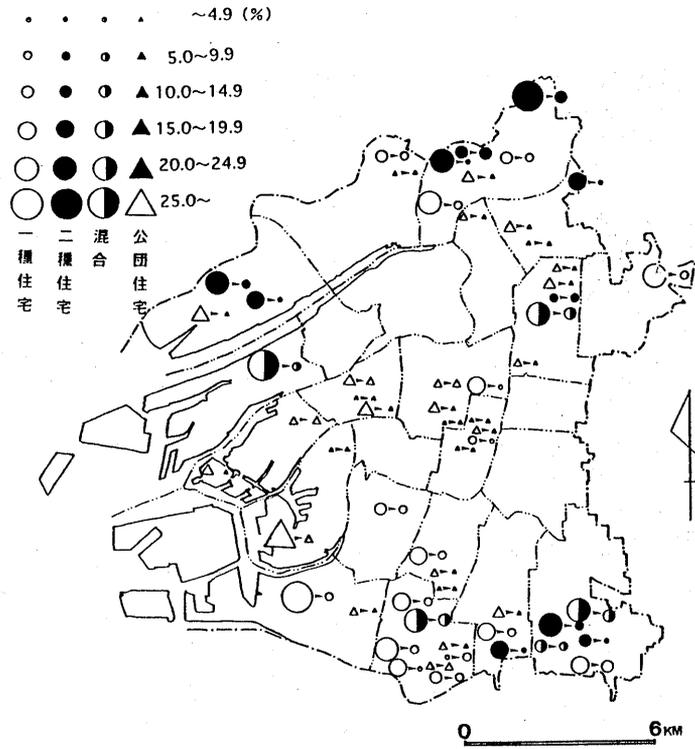
一方、いまだ建て替えの行われていない公営住宅では、居住世帯の定着化や子どもが独立した後も親の世代が残留することによる居住者の加齢（絶対的高齢化）が問題となり、さらに子どもの成長・転出により住宅内の人口総数に対する老年人口率は相対的に増加（相対的高齢化）するのである。

6. 世帯人員構成から見た世帯状況の変化

上記でみた年齢別人口構成の変化には、どのような要因が絡んでいるのだろうか。特に老年人口率が1970～90年の間に急激な増加を示している点に注目して、世帯のライフステージの変化と公営住宅の年齢別人口構成の変化との関連が密接なものとなっていることから、世帯人員構成の変化から原因を探ってみた。

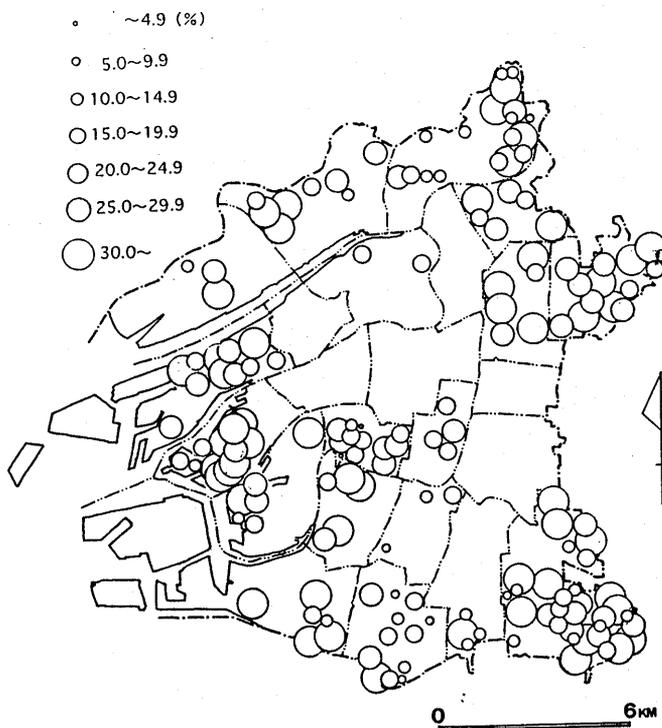
府営住宅と公団住宅における1970～90年の間の世帯人員の変化では、3～4人世帯中心から単身あるいは2人世帯などの少人数世帯率が増加したことが特徴である。すなわち、府営住宅と公団住宅において共通して世帯人員の減少という世帯状況の変化がみられる。府営住宅では、1980年公営住宅法の一部改正以前は、単身世帯などの入居が制度上できなく、入居後の世帯人員の転出によって少人数化することに原因を求めた方がよいであろう。3～4人世帯は、1970年当時の府営住宅では世帯総数の半数以上を占めていた。市営住宅においても同様で、入居者選抜の制度的制約によって3～4人世帯や5人以上の世帯に偏ったものとなっている。

5人以上世帯率の変化についてみると、図IV-2-21に示されるように、1970年の府営住宅においては大部分で30%以上を占めていたが、1990年においては15%未満の住宅が増えていく。その減少の状況では、地域的な差異は明瞭ではない。市営住宅においても、図IV-2



図IV-2-21 府営住宅・公団住宅における5人以上世帯率の変化

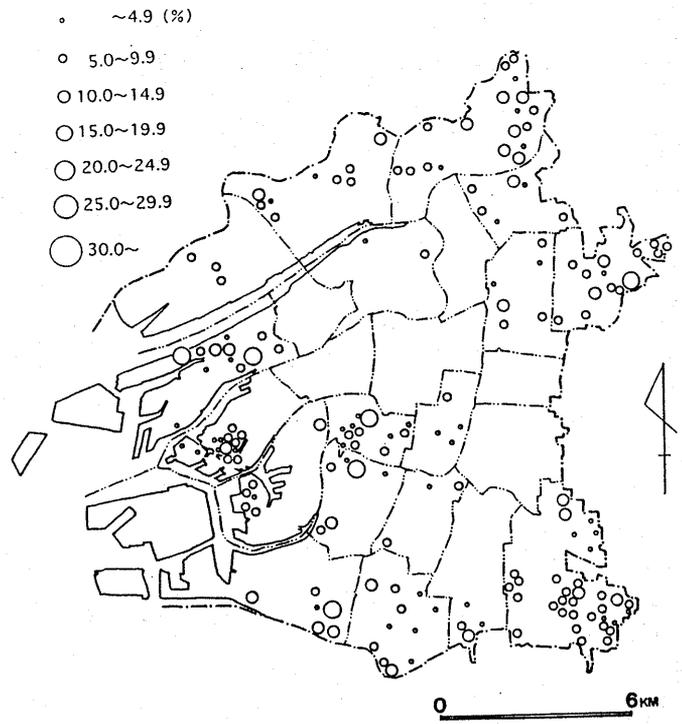
(1970, 1990年国勢調査より作成)



図IV-2-22市営住宅における5人以上世帯率

(1970年)

(1970年国勢調査より作成)



図IV-2-23 市営住宅における5人以上世帯率

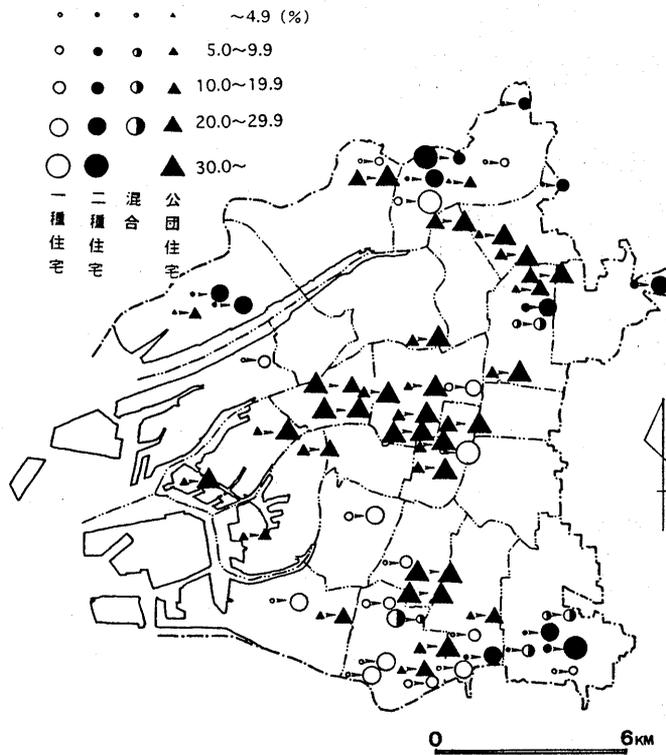
(1990年)

(1990年国勢調査より作成)

-22に示すように、1970年には5人以上世帯率は20%以上を占める住宅が半分以上あり、なかには5人以上世帯だけで世帯総数の35%以上を占めているものもかなりみられた。しかし、1990年には図IV-2-23に示すように、著しく5人以上世帯率が低下した。これは全国的傾向での世帯の少人数化以上に急激な現象であり、先に分析した年齢別人口構成の変化と考え合わせてみると、長期間の居住に伴う子どもの独立によるものと思われる。

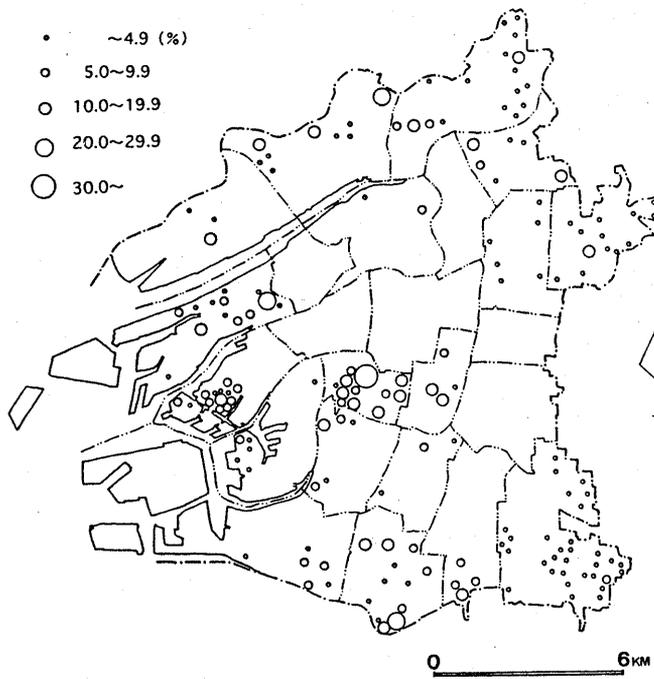
一方、1人世帯の変化についてみると、図IV-2-24に示されるように、府営住宅では1970年において大部分の住宅で10%未満であったが、1990年には1人世帯率がわずかしか増えていない住宅と、20%以上を占めるまで増加した住宅に分けられる。1970年当時、1人世帯が少なかったのは、当時の入居資格で同居する世帯人員がいることが条件としてあったためであるが、1990年においてこのように1人世帯率が増加したのは、1人世帯の転入が多かったというより居住世帯の長期間の居住による世帯の縮小によるものと考えられる。もちろん、単身世帯向けの公営住宅も供給が一部ではあったが、その供給数には限りがあるため、それらの影響は考えにくい。

以上のような結果、本来住宅困窮者に対して一時的な住居として供給されたはずの公営住宅では、世帯のライフステージにおいて世帯拡大期から世帯縮小期にわたるまでの長期間の居住が多かったということになる。世帯縮小期においても公営住宅に残留し、居住し続けるのは、2DKの間取り中心の公営住宅の狭小さが親の世代のみが残った世帯には十分な広さと感じてしまうこと、長期間の居住によって住宅や地域に対して慣性あるいは愛着が形成されるためなどが考えられる。また、世帯の長期間の居住によって、本来住宅困窮者に対する一時的居住地を提供する公営住宅が、新たに世帯を構えたり、高齢化などによる



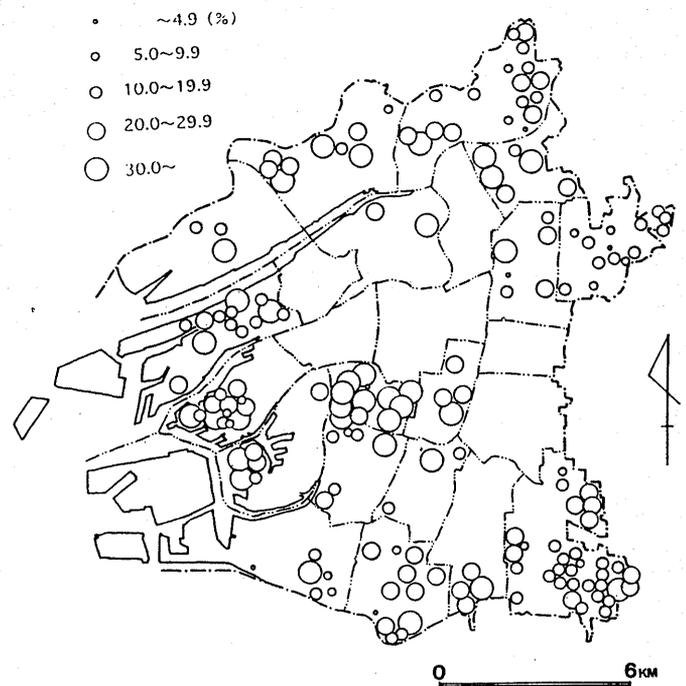
図IV-2-24 府営住宅・公団住宅における1人世帯率の変化

(1970年・1990年国勢調査より作成)



図IV-2-25市営住宅における1人世帯率(1970年)

(1970年国勢調査より作成)



(1990年国勢調査より作成)

収入の減少した住宅に困窮する世帯に対して、十分な量を供給することが困難となり、あらたな公営住宅の建設に追われることになるのである。

公団住宅では、単身向けの住宅でもともと1人世帯率が高かったのを除いて考察すると、府営住宅と同様に、一般世帯向けの公団住宅でも1人世帯率は1970年当時低かったものが、1990年には20%以上を占めるまでに増加している。公団住宅への入居も1人世帯よりは夫婦と子どもからなる世帯が多いことから、1人世帯率の増加は定着・残留に伴う世帯縮小期の特徴を示したものと解釈できる。

市営住宅での1人世帯率の変化をみると、図IV-2-25に示すように、1970年では浪速区・此花区・住吉区などで15%以上を占める住宅が多くみられたが、市域周辺地域の平野区にみられるように大部分の市営住宅では5%未満であった。これは府営住宅と同様に、当時の入居資格で同居する世帯人員がいることと定められていたからである。1990年には図IV-2-26に示すように、市内ほぼ全域にわたり1人世帯率が増加し、過半数の住宅で1人世帯率が20%以上となっている。特に中心地域やその周辺地域では1人世帯率が高く、平野区や鶴見区・東淀川区では低い住宅がやや多くなっており、地域的な差異がみられる。

また、世帯人員の減少に関連して夫婦のみの世帯率をみると、資料が1990年のみしかないため年次比較はできないが、夫婦のみからなる世帯が20%以上を占める住宅が非常に多いことが明らかとなった。全国平均の15.5%と比較しても非常に高い比率であるといえる。市営住宅においても同様で、1970年当時には夫婦と子どもからなる4人以上の世帯が多くを占めた公営住宅で、子どもの成長・独立と親の残留・定着が多かったことが原因と思われる。

以上のように、子どもの世代の転出と親の世代の定着・残留による世帯人員の減少が多く、多くの公営住宅でみられるが、これにより居住者の年齢別人口構成において相対的に老年人口率が高くなることが裏付けられる。しかしながら、公営住宅における高齢化の度合いは、若年層の転出と親の世代の残留による相対的な比率の上昇のみによる高齢化以上に顕著なものであり、高齢者あるいは高齢化直前の50歳代の世帯の転入などが公営住宅における著しい高齢化の原因として加わったのではないかと思われる。

7. 年齢別人口構成の変化の模式化

最後に、公営住宅における年齢構成の変化のメカニズムについて考察する。

世帯の住み替えについてみると、1983年、1988年の住宅統計調査結果から明らかにされているように、世帯の住居移動における住宅の所有の変化のなかで、公営住宅は民間借家からの転出者と親族の家からの独立者の受け皿として、また公団・公社住宅も同様の移動の受け皿として位置づけられていることが分かる。どちらも持ち家からの流入は少なく、移動方向が一方通行的な流動である。

また、単身高齢者世帯の住居移動では民間借家や親族の家からの移動の他、持ち家からの移動も多く、公営住宅が高齢者世帯にとって重要な受け皿としての役割を持っていると考えられる。それに比べて、公団・公社住宅は高齢者の住居移動にはあまり重要な位置を占めているとは読み取れず、民間借家への転出もみられるなど、受け皿という役割のみではない。

住居の面積の観点からみると、表IV-2-6に示すように、公営住宅の1住宅当たりの面積は、民間借家よりひろいものの、持ち家住宅の半分以下の面積である。徐々に建て替えが進む

表IV-2-6 住居の種類別にみた住宅の居住面積

所有関係	1住宅当たり居住 室数(室)			1住宅当たり畳数 (畳)			1住宅当たり延べ 面積(m ²)		
	昭和 53年	昭和 58年	昭和 63年	昭和 53年	昭和 58年	昭和 63年	昭和 53年	昭和 58年	昭和 63年
総数	3.92	4.12	4.23	21.08	22.88	24.58	60.34	66.79	68.88
専用住宅	3.86	4.08	4.18	20.64	22.57	24.18	56.54	63.28	65.27
持ち家	5.36	5.43	5.51	30.16	31.38	33.43	85.75	90.36	92.29
借家	2.78	2.84	2.91	13.76	14.48	15.41	35.46	38.43	39.62
公営の借家	3.19	3.24	3.31	15.61	16.01	16.93	39.64	43.65	45.85
公団・公社の借家	2.99	3.03	3.15	15.56	16.04	16.89	43.06	44.60	44.83
民間借家 (木造・設備専用)	2.89	2.92	3.07	13.72	14.04	14.96	35.76	38.03	39.34
民間借家 (木造・設備共用)	1.30	1.26	1.27	5.99	5.96	5.94	13.52	13.51	13.79
民間借家 (非木造・設備専用)	2.72	2.74	2.67	14.81	15.50	15.90	35.19	37.80	38.10
民間借家 (非木造・設備共用)	1.33	1.19	1.24	6.28	5.98	6.65	13.61	13.36	15.24
給与住宅	3.44	3.55	3.54	18.58	19.86	20.14	50.49	53.51	52.36
農林漁業併用住宅	7.49	7.26	7.90	42.92	42.14	49.16	137.46	152.57	158.62
店舗その他の併用住宅	4.61	4.64	4.99	25.95	26.63	30.37	104.44	110.31	121.72

資料：住宅統計調査

ことによって、あまり建て替えが進んでいない公団・公社住宅より若干広くなっているが、1988年住宅統計調査によると約35%が最低居住水準以下である。このような公営住宅の狭小さは、世帯拡大期の世帯にとっては非常に住宅事情が悪くなるため、世帯転出の大きな原因となる。また一方で、公営住宅におけるこのような狭小さが、子育てとは関係のない高齢の夫婦のみの世帯や単身高齢者などの世帯人数の少ない世帯にとっては、適度とはいかないまでも世帯人数の多い世帯ほど狭小さを感じることが相対的に少ないのかもしれない。

しかし、一方で府営住宅と公団住宅における1970年から1990年にかけての単身世帯比率

の変化をみると、府営住宅では1980年の公営住宅法の改正により高齢者や身体障害者などが入居の応募すらできない状況であったため、1970年では大部分が10%以下であり、10%を越える住宅は建築年次が古く、既に1970年には子供が独立したような世帯であったと思われる。ところが、1990年には南部の住宅や建て替えの行われた住宅を除いてほとんどの住宅において、単身世帯の占める割合が大きく増加している。1970年においては4人の世帯が占めている割合が住宅の内でも最多であるものが大部分であったが、1990年では2人世帯が最多の住宅が、21住宅のうち15住宅である。それに対して、公団住宅では、単身世帯用の住宅が設定されていたこともあり、1970年において単身者の占める割合が高いため、そのような住宅では大きな変化はみられない。しかし、中央区・城東区・旭区の一般世帯向けの住宅では、単身世帯の増加がみられる。

表IV-2-7は、公共賃貸住宅における空き家発生件数をみたものであるが、地域的な差異はみれないものの、1986（昭和61）年から1991（平成3）年にかけて公団賃貸住宅の退去率が府営住宅に比べて非常に高いことが分かる。また府営住宅に比べて市町村営住宅の退去率が低い。それと関連して、表IV-2-8に示すように、公共賃貸住宅の応募状況を見ると、府公社の賃貸住宅は募集数が少ないこともあり、近年倍率が下がっているが、そのほかの府営住宅・市営住宅・公団住宅では募集戸数の急激な減少もあり、異常な倍率となっている。また、この資料も地域的な差異は読めないため、住宅の種類による違いのみしか分からないが、その差異も小さい。

ここで、公営住宅への入居のしくみ（総所得金額に対する収入基準）をみると、公営住宅法に基づく全国的な収入基準は、住宅の種類による収入基準の設定がなされており、収

表IV-2-7 公共賃貸住宅における空き家発生率

事業主体	1986年度			1987年度			1988年度			1989年度			1990年度			1991年度			1992年度		
	管理戸数	退去戸数	退去率	管理戸数	退去戸数	退去率	管理戸数	退去戸数	退去率	管理戸数	退去戸数	退去率	管理戸数	退去戸数	退去率	管理戸数	退去戸数	退去率	管理戸数	退去戸数	退去率
公営 府営住宅	124,646	6,010	4.8%	124,976	6,698	5.4%	125,357	5,570	4.4%	125,222	5,594	4.5%	126,202	4,760	3.8%	125,893	4,988	4.0%	12,699	4,268	3.4%
住宅 市町村営住宅	102,491	4,151	4.1%	103,280	3,948	3.8%	104,126	3,629	3.5%	103,790	4,288	4.1%	104,756	3,139	3.0%	105,568	3,170	3.0%	106,253	3,270	3.1%
小計	227,137	10,161	4.5%	228,256	10,646	4.7%	229,483	9,199	4.0%	229,012	9,882	4.3%	230,958	7,899	3.4%	231,461	8,158	3.5%	233,252	7,538	3.2%
公社賃貸住宅	23,163	1,288	5.6%	23,163	1,336	5.8%	23,302	1,172	5.0%	23,382	967	4.1%	23,422	815	3.5%	23,422	863	3.7%	23,452	909	3.9%
公団賃貸住宅	110,506	11,880	10.8%	111,389	11,873	10.7%	111,200	11,384	10.2%	112,813	9,688	8.6%	112,796	16,847	14.9%	112,560	15,376	13.7%	112,972	3,634	3.2%
計	360,806	23,329	6.5%	362,808	23,855	6.6%	363,985	21,755	6.0%	365,207	20,537	5.6%	367,176	25,561	7.0%	367,443	24,397	6.6%	369,676	12,081	3.3%

管理戸数は各年度3月31日現在
公社賃貸住宅は大阪府公社分のみ

「93 大阪府住宅統計年報」より作成

表IV-2-8 公共賃貸住宅の応募状況

募集年度(年)		1993年3月31日現在					
		68~70	71~75	76~80	81~85	86~90	91~92
府営住宅 (新築)	募集戸数	19702	28501	10439	4904	2806	1951
	応募者数	105934	145390	28395	19637	39949	45359
	応募倍率	5. 7	5. 1	2. 7	4. 0	14. 2	23. 2
府営住宅 (空き屋)	募集戸数		10452	34961	27273	15017	4007
	応募者数		65083	116515	124450	164652	111680
	応募倍率		6. 2	3. 3	4. 6	11. 0	27. 9
市営住宅 (新築)	募集戸数	8607	8592	8557	4723	2259	726
	応募者数	97891	114834	52871	44913	30389	21981
	応募倍率	11. 4	13. 4	6. 2	9. 5	13. 5	30. 3
市営住宅 (空き屋)	募集戸数		2802	9849	10701	11198	1906
	応募者数		30394	76155	136977	151766	60032
	応募倍率		10. 8	7. 7	12. 8	13. 6	31. 5
府公社賃貸住宅 (新築)	募集戸数	4919	5805	1305	70	259	30
	応募者数	62686	35353	1755	70	1061	119
	応募倍率	12. 7	6. 1	1. 3	1. 0	4. 1	3. 9
府公社賃貸住宅 (空き屋)	募集戸数		3725	7414	5914	3393	1365
	応募者数		136496	123259	76065	47598	18997
	応募倍率		36. 6	16. 6	12. 9	14. 0	13. 9
公団賃貸住宅 (関西支社分)	募集戸数	21726	43969	31935	20794	8511	2798
	応募者数	106671	95474	25323	16565	50507	87173
	応募倍率	4. 9	2. 2	0. 8	0. 8	5. 9	31. 2

「93 大阪府住宅統計年報」より作成

府営住宅と府公社賃貸住宅は1973年からの資料
市営住宅(空き屋)は1974年からの資料
公団賃貸住宅(関西支社分)は1978年からの資料

入基準設定の入居システムがもたらす公営住宅居住者への影響は、入居応募者の年収を基準とした入居者選抜の反映であり、収入階層による「輪切り」が行われる。公営住宅への入居応募の際、収入基準の年収つまり申込可能な年収が決められており、第一種住宅で基準月額115,001～198,000円、4人世帯で366,000～493,999円となっており、第二種住宅では基準月額115,000円以下、4人世帯で365,999円以下である。この他に生活保護者や年金生活者の枠や特目世帯（母子、老人、心身障害者など）への優遇がある。

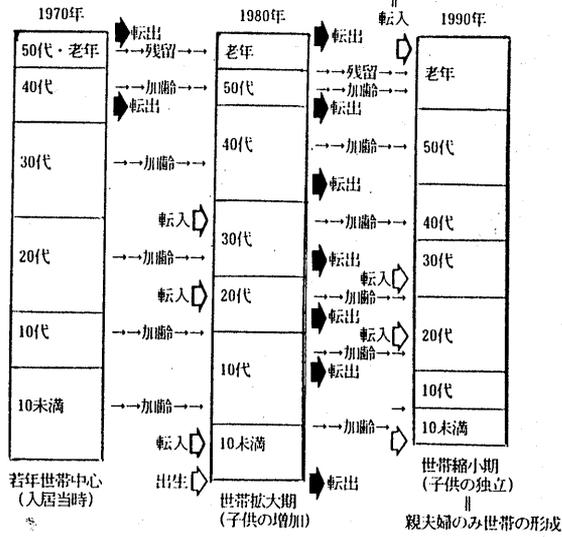
前節で明らかにした広島市における公営住宅居住者の居住特性変容のメカニズムでは、市街地内部と郊外地域での居住者特性の変容パターンの地域的差異が明瞭であった。そのなかで市街地内部の公営住宅では、世帯の加齢とそれに伴う子供の成長・独立、50歳代の高年化した親の世代と高齢者の残留により、さらに、転出した世帯の空き家には公営住宅法の改正による高齢者の優遇入居がおこなわれ、つまり高齢者の相対的増加と絶対的増加により、著しい高齢化の進行の現象が明かとなった。一方、郊外地域の公営住宅では、加齢した世帯が転出した空き家には高齢者の入居はほとんど無く、高齢化の進行がみられない。

これまでの研究結果をもとに、図IV-2-27は、1970⁴～1990年にかけての府営住宅と公団住宅における年齢別人口構成の変化に関する概念的なモデルを示した。1980年に関しては推測である。ただし、面積比率は相対的なものであり、厳密な比率に基づくものではない。

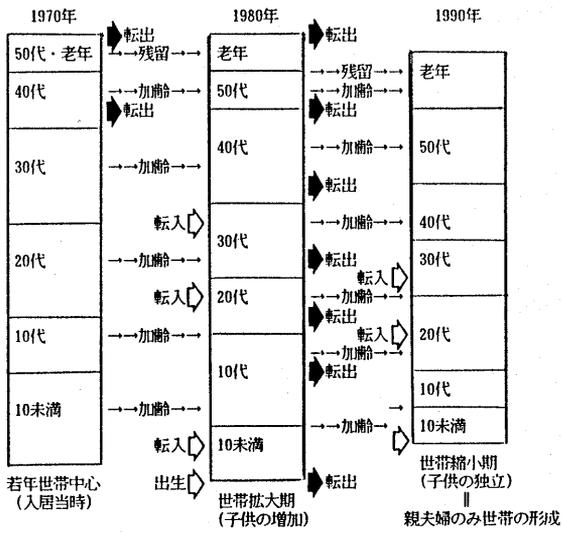
このモデルにおいて、入居開始当初においてはいずれの住宅も20、30歳代とそれに対応する子供の年齢層からなる若年世帯中心により構成されている。その後、1990年には成人に達した子供の年齢層の転出と若年世代の減少に伴う子供の年齢層の減少という傾向をた

【府営住宅】《市街地内部》

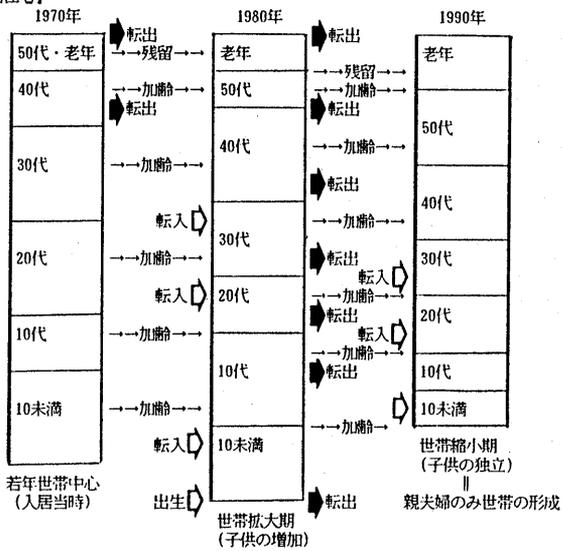
公営住宅法改正による老人の優遇入居



【府営住宅】《郊外》



【公団住宅】



図IV-2-27 府営住宅と公団住宅における年齢別人口構成の変化の概念図

どるが、その中で、世帯の住み替えの違いから、まず市街地内部の府営住宅では若年世代の流出と親の世代の残留による相対的高齢化率の上昇（相対的高齢化）と高齢者の優遇入居による絶対数の増加（絶対的高齢化）、特に生活利便性を周辺地域に負うところが大きい高齢者にとっては、市街地内部の府営住宅が魅力的であるため、それによって高齢化が著しく進行すると考えられる。郊外、すなわち市域周辺部の生活の利便性に劣る地域の府営住宅では、子供の成長・独立により若年世代の流出と親の世代の残留もみられるが、高齢者の流入はあまりみられず、空き家へはあらたに若年世帯の流入が若干みられるため、高齢化の進行が著しくない。

高齢化の進行した府営住宅とそうでない府営住宅では、入居当初において若年層に集中する傾向から、現在の居住者の年齢構成の違いは、建築年次の違いによるところが大きいと考えられる。さらに2DKの間取りが基本の第二種住宅は、子供が幼少の世帯や高齢者には狭さを強く感じさせるものではないが、子供が成長期の中壮年世帯にとっては狭小に感じざるを得ないと思われるため、第一種住宅より中壮年世帯が少ないと考えられるが、実際には住宅の種類による差異が確認できなかった。

一方、表Ⅳ-2-9に示すように、賃料が公営住宅に比べて高く、居住者の所得階層が高い公団住宅では、入居当初の若年世帯の加齢・移行により40～50歳代が中心の世帯構成にはなるが、住宅取得能力が高いため、老年に達するまでに転出する傾向にあるのではないかと考えられる。また、高齢者への優遇入居もないため、高齢者の転入が公営住宅に比べて少ないと思われる。

公営住宅は公営住宅法制定の経緯や居住面積からしても、長期間定住する世帯用に建設

表IV-2-9 公共住宅の家賃

事業主体		年度：経営開始年度							単位：円
		1979年度	1980年度	1981年度	1982年度	1983年度	1984年度	1985年度	
府営住宅	1種	30,300	32,800	33,800	34,800	34,800	34,000	36,400	
	2種	21,200	23,700	24,500	24,400	24,500	24,600	25,400	
大阪市営住宅	1種	32,000	36,500	36,500	29,500	40,500	44,800	45,300	
	2種	21,000	23,000	24,500	26,300	28,500	32,500	33,000	
府公社住宅			39,500					56,300	
住宅・都市整備公団住宅		48,300	51,700	62,800	61,400	62,700	73,500	74,700	

事業主体		1986年度	1987年度	1988年度	1989年度	1990年度	1991年度	1992年度
府営住宅	1種	34,400	35,000	35,900	36,300	36,000	36,000	40,200
	2種	24,900	24,500	24,500	24,300	25,100	25,600	27,300
大阪市営住宅	1種	49,500	51,000	51,000	51,000	51,000	57,100	57,100
	2種	36,100	36,100	36,300	36,300	36,300	39,800	39,800
府公社住宅				58,500	58,300	63,800		98,000
住宅・都市整備公団住宅		76,200	68,900	70,000	72,700	79,827	82,837	89,810

『 ' 93 大阪府住宅統計年報』より作成

注) 家賃額は100円未満を端数整理したもの
 大阪府営住宅と府公社住宅の1974年度以降は傾斜減額の初年度分(年度は募集年度)
 住宅・都市整備公団住宅は、関西支社の当年度新規供給住宅の平均家賃
 大阪市営住宅の家賃は、傾斜減額の初年度分
 公団住宅の1989年度分は消費税抜きの家賃

されたものではなく、このような高齢化には設備面など十分に対応していないことが問題となる。また、収入の上昇した世帯が割り増し賃料を払っても残存するため、深刻に住宅に困窮する低所得の世帯にとって公営住宅への入居が阻止されるという問題もある。

大阪市は市域が狭く、しかも市街化された大都市内部の地域が大部分である。市域が広く、郊外地域と市街地域の差異が明瞭な広島市で明かとなったような、居住者の高齢化に関する地域的差異は確認できなかった。高齢化の進行程度からみると、市街地内部の公営住宅で高齢化の著しい進行がみられ、南部や東部の市域周辺部地域の一部の住宅では高齢化が顕著ではないものがあり、地域的な違いを全く否定することができないが、地域的差異よりも建築年次による差異の方が大きい。

8. 小括

市街地内部における居住者特性は、住宅を指標として分析することにより、住宅のサブマーケットごとに特色がみられることが、福岡市や広島市・東京都江東区の事例研究によって指摘されたが、これは住宅供給システムとそれに対応した居住者特性の密接な関係があるためであり、特に行政側により入居条件において所得による明瞭な「輪切り」のような入居者選抜が作用する公営住宅では、規模の大小を問わず周辺地域と明らかに異なった入居システムにより居住地域が形成されることになる。問題となるのは、公営住宅が福祉的意義を持つが故に、経済力の向上した世帯や子供の成長による独立・転出の一方で、経済力の向上があまり期待できない高齢者の残留や生活困窮者や高齢者の転入などの、転出入の繰り返しにより特定階層の集積の問題である。本節においても大阪市の府営住宅や市営住宅において、居住者の著しい高齢化がみられた。しかしながら、公営住宅における高

齡化の程度に関しては、広島市でみられたような地域差は、大阪市内では南部の郊外で一部みられたもののあまり顕著ではなかった。大阪市のような大都市圏では、より研究対象地域を広げ、より距離的に隔たった遠距離にある郊外地域の公営住宅をも含めて分析する必要がある。

3節. インナーシティにおける公営住宅居住者の年齢別人口構成の変化

－東京都江東区における都営住宅居住者の事例－

1. 研究の目的

前節までは、広島市や大阪市を対象としてひとつの都市を事例に公営住宅における居住者特性の変化をみてきた。そこで、本節では最も高齢化の程度が深刻であるとされる巨大都市内部のインナーシティ地域を対象として、そこで供給される公営住宅に居住する世帯の居住特性とその変化について分析を試みた。

本節は公営住宅居住者の年齢別人口構成の変化を分析することにより、1・2節と同様に、都市管理者により創出された居住地における居住特性の変化を明らかにし、その変化のメカニズムがどのようになっているのかを世帯人員構成の変化と関連させて考察することを目的とする。

2. 研究対象地域の概観

①東京都区部内における住宅状況と研究対象地域の概観

Ⅲ章2節において概観したように、1990年国勢調査によると、東京都における持ち家率は40.9%、公的借家率は8.4%、民営借家率は43.6%であった。地域的な特徴を述べると、持ち家率が高いのは都心地域の千代田区、中央区やその周辺部の台東区、文京区、墨田区などである。公的借家率は都区部北部地域の板橋区、北区、足立区と下町地域の江東区、東部地域の葛飾区、江戸川区などで高く、民営借家率と対照的な分布である。都営住宅に限定してみると、『東京都営住宅一覧』（東京都住宅局管理部）によると、都区部内で最

も多いのは足立区の31,485戸(1990年3月31日現在)で、次いで江東区の19,562戸となっている。

本節では、都区部内で最も公的借家率の高い江東区を研究対象地域として選定した。江東区は1990年国勢調査において41.9%の持ち家率で、民営借家率は24.6%、公的借家率は著しく高く25.6%であったことからわかるように、都区部23区内では民営借家率が低く、一方で公的借家率が都内で最も高い区である。また民間マンションの建設も活発になされており¹⁾、多様な住宅供給がなされた区でもある。

また、図IV-3-1に示すように江東区は都心3区の東側に隣接し、区域の北部にはJR総武本線と東武鉄道亀戸線、中央部には営団地下鉄東西線、南部には営団地下鉄有楽町線とJR京葉線が通るなど、区内の南北を結ぶ軌道系の交通路がないものの、路線数も多く、都心地域には非常に短時間で到達できるという利便性の高い地域である。

②都区部における年齢別人口構成

世帯主の年齢階層にあたりと考えられる30～34歳人口率に関して、1990年国勢調査結果を用いて都区部内での分布状況をみた結果は以下の通りである。30～34歳人口率は都心3区で6%未満と低く、西部地域の世田谷区や杉並区では7.5%以上と高い。また下町地域の江東区やそれに隣接する東部地域における30～34歳人口は、都区部平均値と同程度(6.5～7%)である。次に40～44歳人口率は西部地域と都心3区で低く、その他の南部地域、東部地域、北部地域の各区で高く、特に江東区、港区で高い。50～54歳人口率の西部地域以外における分布パターンは分散的で複雑なパターンである。50～54歳人口率は西部地域で低く、下町地域と東部地域で高いという地域的差異が明瞭であった。

65歳以上の老年人口率は都心3区と江東区を除く都心周辺地域で高く、さらにその外縁地域で低く、特に東部地域で極めて低くなっている。江東区では都心3区と同様に老年人口率が高くなっているが、それについて松原(1988)は、江東区は活発な民間マンションの供給によって、若年世帯が大量に転入した一方で、既存の住宅に継続して居住している世帯の高齢化が平行したため、複合した年齢構成になるとともに、それへの対応として行政は、学校の新設と共に高齢者への対応という二重の対応が同時に迫られることとなったことを指摘している。

3. 研究対象の都営住宅の概要

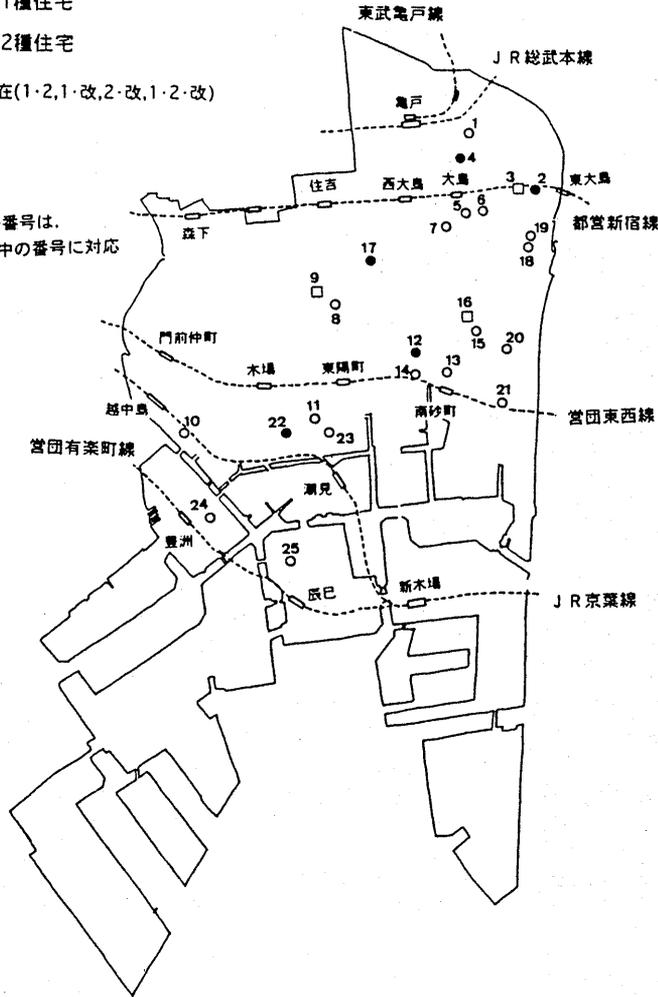
1970年と1990年との20年間における居住者特性の変容を時系列により分析することが可能な都営住宅は、25住宅でそれらの分布は図IV-3-1に示されている。研究対象の都営住宅の内訳は、第1種住宅のみからなる3住宅、第2種住宅のみからなる5住宅である。営団東西線の木場駅から北西部に広がる区内の西部地域に研究対象住宅がないが、全体的には南北にわたり分散したものとなっている。

また、全国の公営住宅と同様に第1種住宅は3DK(3居室とダイニングキッチン)、第2種住宅と改良住宅は2DKの間取りが基本であり、例外は第1種住宅では千石町第2アパート(建築年次が昭和33年と古く、4・5号棟は小世帯向けの1DK)、千石町アパート(昭和29年築で2K)、南砂町第2アパート(3・4号棟が小世帯向けで1DK)である。また、第2種・改良住宅で3DKの間取りは大島4丁目、亀戸7丁目11・12号棟、南砂3丁目第3アパート1号棟である。なお老人室向け住宅が含まれている都営住宅は、老人向け公営住宅が供給される以前の古いものが研究対象であるため、年次比較可能な本研究の対象住宅にはない。

住宅の種類

- 第1種住宅
- 第2種住宅
- 混在(1・2,1・改,2・改,1・2・改)

図中の番号は、
第1表中の番号に対応



(『東京都営住宅一覧』より作成)

住宅名(戸数*, 建築(建て替え)年)

1. 亀戸8丁目住宅(899戸, 1949(1967~72)), 2. 大島8丁目アパート(80戸, 1967), 3. 大島8丁目住宅(28戸, 1948), 4. 大島6丁目アパート(110戸, 1948(1967)), 5. 大島5丁目第2アパート(610戸, 1950(1967~70)), 6. 大島5丁目アパート(349戸, 1946~53(1966~68)), 7. 大島4丁目アパート(180戸, 1947(1975~80)), 8. 深川千石町アパート(149戸, 1950(1966~67)), 9. 千石町第2アパート(168戸, 1958), 10. 越中島3丁目アパート(131戸, 1968), 11. 洲崎弁天町アパート(283戸, 1947(1965~69)), 12. 南砂3丁目第2アパート(175戸, 1967), 13. 南砂3丁目アパート(595戸, 1948~50(1966~68)), 14. 南砂3丁目第3アパート(350戸, 1955~56(一部1984)), 15. 南砂5丁目第1アパート(716戸, 1968), 16. 北砂7丁目アパート(144戸, 1953), 17. 北砂1丁目アパート(287戸, 1968), 18. 東砂2丁目第2アパート(330戸, 1968), 19. 東砂2丁目アパート(1,295戸, 1968), 20. 東砂7丁目アパート(499戸, 1967), 21. 東砂8丁目アパート(110戸, 1947(1966)), 22. 塩浜2丁目アパート(300戸, 1967), 23. 塩浜2丁目第3アパート(72戸, 1959(1975)), 24. 豊洲4丁目アパート(577戸, 1947(1967~71)), 25. 辰巳1丁目アパート(3,266戸, 1967)

* 戸数は研究対象棟内住宅の合計戸数

図IV-3-1 研究対象地域と研究対象の都営住宅(由井;1996, p. 259)

図IV-3-1下欄に研究対象住宅の概要を示した。改良住宅のみの都営住宅は研究対象にはないが、住宅の種類ごとに居住者特性の変化を詳細に検討するために、棟単位で住宅の種類別に調査区番号を対照させた。後の分析では、住宅の種類ごとに小計を得ることができると、調査区番号が住宅の種類異なる複数の棟の組み合わせからなり、しかも種類の異なる棟の組み合わせが1970年と1990年で異なった場合には、種類の「混合」した住宅群として一括した。

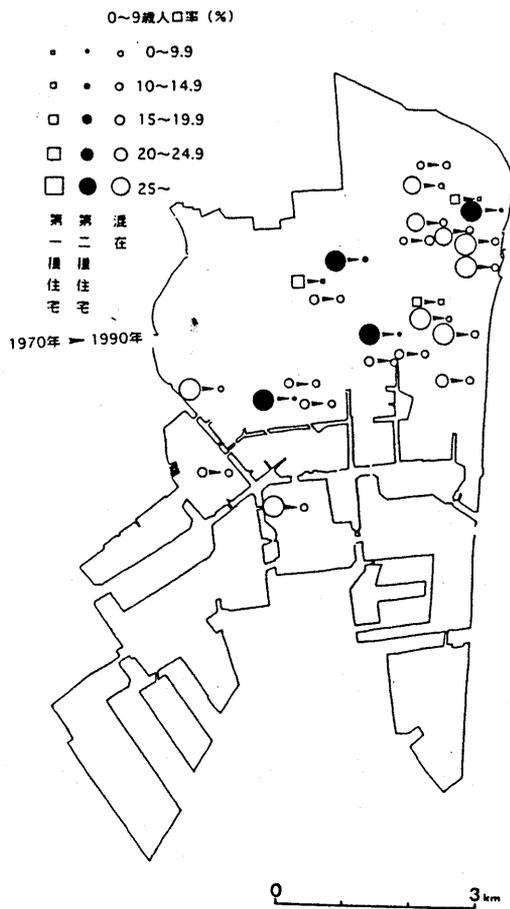
4. 江東区の都営住宅における居住者の年齢別人口構成

①1970年から1990年にかけての年齢別人口構成の変化

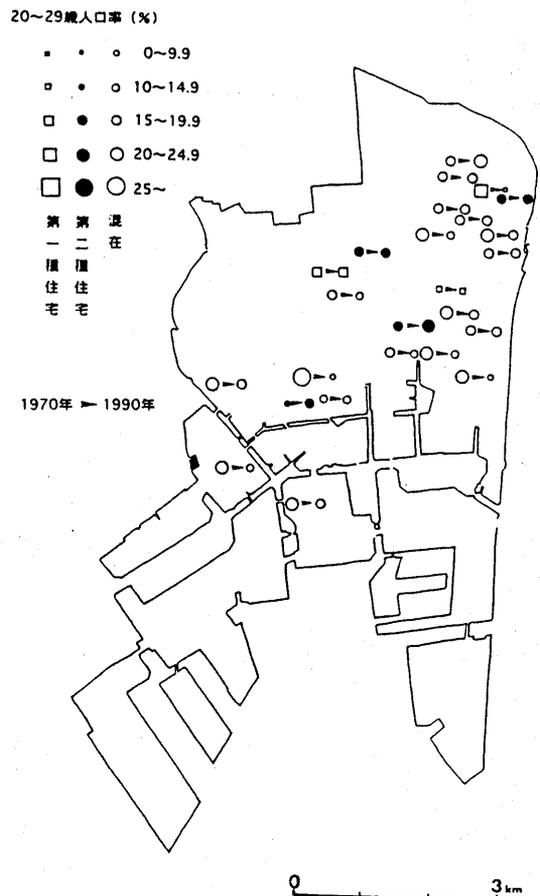
Ⅱ章でみたように、10歳階級ごとの年齢階層が全人口に対して20%以上をしめた場合、著しく年齢階層に偏りがみられると判断できるため、そのような特化した年齢階層を指標として分類した結果、民間マンションでは20・30歳代や40歳代が居住者の主要部分を占めたが、都営住宅では40歳代、50歳代が中心の住宅が多く、さらに高齢者が卓越した住宅も全体の4分の1強を占め、また15%以上をしめる年齢階層の組み合わせをも含めて考察すると、50歳代以上と高齢者が多数を占める都営住宅が全都営住宅の60%になることが明らかとなった。しかしながら、所有関係などの住宅の種類による最多年齢階層の差異が顕著であったのに対して、研究対象地域内における地域的な差異は明瞭ではなかった。

本節では、都営住宅居住者について1970年から1990年にかけての乳幼児と小学校低学年に該当する0～9歳、成年層では20～29歳、50～59歳、さらに老年人口に該当する65歳以上の各年齢層別人口構成の変化について分析した。

0～9歳人口率の変化は図IV-3-2に示すように、1970年において20%以上を占めていた都



図IV-3-2 都営住宅における0～9歳人口率の変化
(1970年, 1990年国勢調査より作成)



図IV-3-3 20～29歳人口率の変化
(1970年, 1990年国勢調査より作成)

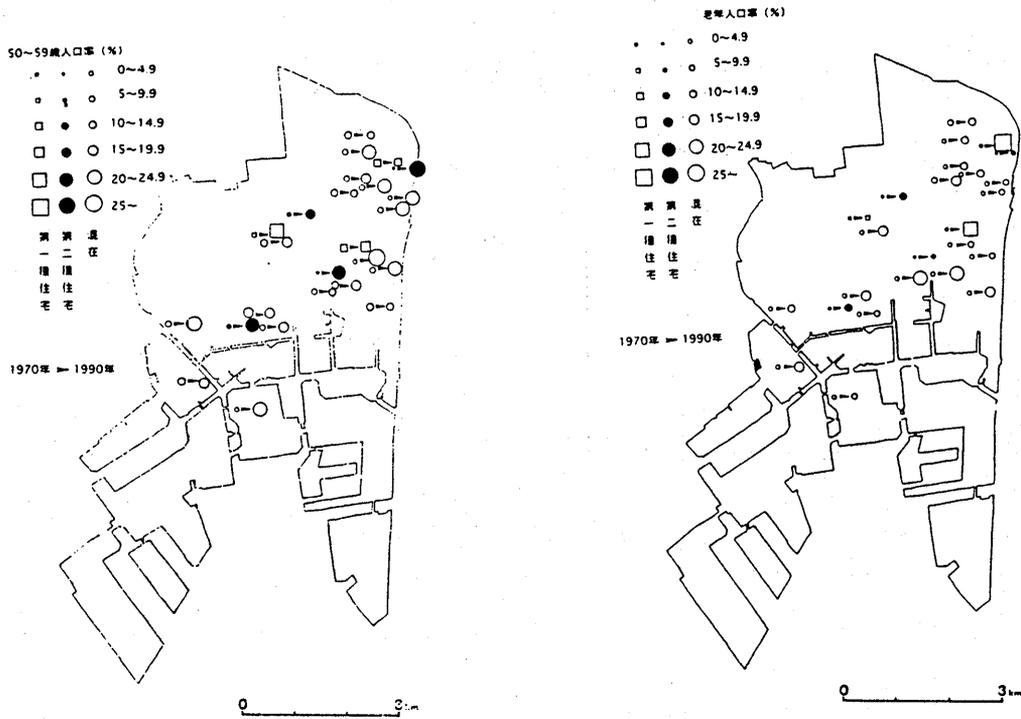
営住宅のほとんどすべてが1990年には急減し、10%未満となっている。この傾向はすべての種類の都営住宅においてみられ、住宅による差異は認められない。1990年には大部分の都営住宅において10%未満であるが、いくつかの第1種都営住宅では1970年においても既に低い比率となっており、それらは1950年代に建築された古い住宅が多い。

20～29歳人口率の変化は図IV-3-3に示すように、いくつかの都営住宅では著しく減少し

ているものもあり、区内西部から中央部にかけてやや減少しているが、一見して著しく大きな変化が認められないように見える。これは1970年当時に多かった子供の世代が加齢により移行したため、1970年当時の世帯主の加齢による減少を補っている。そのため、20歳代の人口総数としては変化が少ないように見えるが、この年齢階層の内容としてはかつての世帯主から、彼らの子供の第2世代の年齢層へと変化していると思われる。しかしながらこの年齢層が減少している都営住宅では、子供の世代の成長による独立が原因と考えられる。これらの変化では、住宅の種類による差異は認められない。

次に50～59歳人口率の変化についてみると、図IV-3-4に示すように、1970年にはほとんどの都営住宅において50歳代人口率は10%未満であったが、1970年代において集中していた30歳代人口の加齢による移行により、大部分が著しい増加を示している。このような年齢階層の加齢による平行移動的な移行は、都営住宅居住者の定着率が高いことを示しているのではないかと推測される。1970年において50歳代人口がやや高かった住宅では、1990年にはそれほど高くなっていない。また、いずれの種類のもも増加傾向にあり、住宅の種類による差異は確認できない。

65歳以上の老年人口率については、図IV-3-5に示すように1970年ではすべての都営住宅において老年人口が著しく少なく、当時の都営住宅が主に住宅に困窮する若年世帯を対象として供給されたことが窺うことができる（荻田・リム；1989）。1990年では著しく老年人口率が高い住宅とそうでない住宅の二分化が生じている。しかしながら、高齢化の程度に関して二分化しているとはいいつつも、高齢化直前の50歳代人口率をも関連させて考察すると、1990年に老年人口率が低い都営住宅においてもその予備軍的な50歳代人口の集中



図IV-3-4 都営住宅における50～59歳人口率の変化 図IV-3-6 老年人口率の変化

(1970年、1990年国勢調査より作成)

表IV-3-1 江東区の都営住宅における住宅の種類別・建築年次別老年(65歳以上)人口率

老年人口率 (%)	1990年								1970年
	住宅の種類				建築年次(年)				
	1種	2種	1・2種	1・2・改	～1954	～64	～74	～84	
0～4.9									22
5～9.9	1	2	3	2		2	6		
10～14.9		2	2	5	5		4 (5)		
15～19.9			2	2	4		(3)	(1)	
20～24.9	1		1	1	2		(1)	(1)	
25～	1				1				

建築年次欄下段の()内は建て替え年次別の場合
1970年・1990年国勢調査より作成

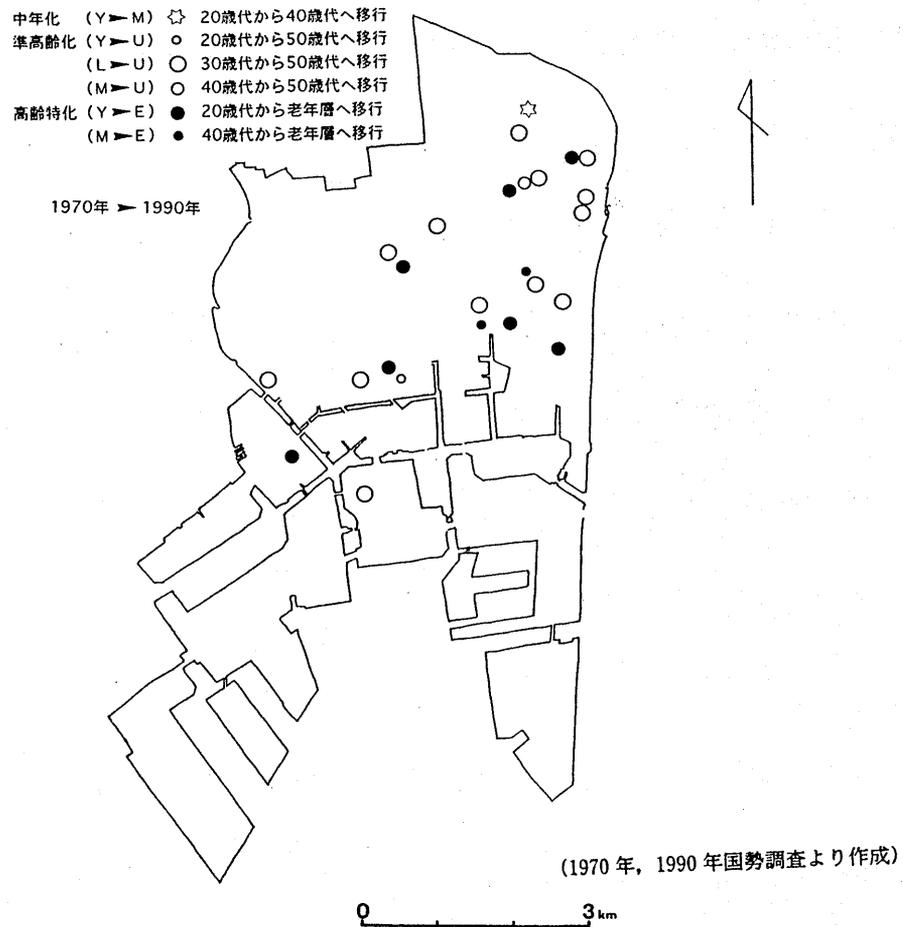
が大部分でみられることから、近い将来に高齢化の進行が顕著となることが予想され、今後の都営住宅における高齢化が極めて深刻な問題となる可能性が高い。軌道系の交通手段からやや離れて区内の他地域に比べて利便性の劣る辰巳1丁目などの一部の都営住宅では老年人口率の変化があまり顕著ではないが、住宅の種類差や地域的な差異が明確には判断できない。

表IV-3-1に示すように、1970年における都営住宅居住者の老年人口率は大部分が5%未満であったが、1990年では5%未満のものではなく、10%以上が約3分の2を占め、20%以上のものも4住宅出現している。住宅の種類別にみると、第1種住宅で老年人口率が著しく高いものがあるが、サンプルが少なく第1種住宅の特徴とは言い切れない。その他の種類では際だった特徴を判別できない。

建築年次別にみると、1954（昭和29）年以前に入居が始まった住宅の老年人口率が、それ以降に建築された住宅に比べて高いことが明かとなった。すなわち建築年次の違いが居住者の高齢化に反映されているといえる。また建築年次欄の下段にある括弧内の数値は建て替え年次ごとの分析結果であるが、建て替えられても元の住宅の建築年次が古い場合に老年人口率は高いことが明かとなった。これは建て替え後も高齢化した前住者が優先的に入居できたからであると考えられる。

②最多年齢階層の変化パターンによる類型化

個々の年齢階層レベルでの考察をまとめるために、それぞれの都営住宅における居住者の年齢階層の構成を、成人の年齢階層の中で最も比率の高い年齢層が1970年から1990年にかけてどのように変化してきたのかについて明かにすることにより考察した。1970年から



図IV-3-6 最大年齢階層の変化による都営住宅の類型(由井;1996, p. 263)

表IV-3-2 類型化された都営住宅の種類と建築年次(由井;1996, p. 264)

類型	年齢層の変化類型	住宅の種類			建築年次(年)			
		1種	2種	混在	~1954	'55~'64	'65~'74	'75~'84
中年化	Y→M			1	1		(1)	
準高齢化	Y→U			2	1		1 (1)	
	L→U	1	4	7	2	1	9 (2)	
	M→U			1		1		(1)
高齢特化	Y→E	1		6	7		(5)	(1)
	M→E	1		1	1	1		(1)

建築年次欄の()内は建て替え年次別に分類した場合

変化類型欄のアルファベット: 最大年齢階層の変化

Y (young): 20歳代, L (lower middle): 30歳代, M (middle): 40歳代

U (upper middle): 50歳代, E (elder): 65歳以上

1990年にかけての最多年齢階層の変化には以下の6パターン「20歳代から40歳代への移行」、
「20歳代から50歳代への移行」、
「30歳代から50歳代への移行」、
「40歳代から50歳代への移行」、
「20歳代から老年層(65歳以上)への移行」、
「40歳代から老年層への移行」があることが明かとなった。これらの6パターンは、1990年における最多年齢階層から、40歳代への移行は「中年化」、50歳代への移行は高齢化直前の状況と解釈できることから「準高齢化」、また老年層が最多年齢階層になった移行を「高齢特化」とみなすことができる。

図IV-3-6は各住宅内における最多年齢階層の変化パターンの類型を示したものである。

老年人口が最多年齢階層である「高齢特化」について特に分布の特徴が分かりやすくなるように凡例をセッティングしたが、分布図から地域的な差異はほとんど無いことが明らかとなった。個々の住宅についてみると、亀戸7丁目だけが20歳代から40歳代への20年間にわたる加齢による平行移動的な最多年齢階層の移行がみられるが、この住宅は1970年前後の建て替えにより、若年層の転入があり、それらの世代が中年化したと考えられる。それ以外の60%の都営住宅は、1970年の30歳代が最多から1990年には50歳代最多へと平行移動的な変化をし、高齢化する直前の状態である。

これは前述のように、供給開始当初の都営住宅は高度経済成長期における東京大都市圏への大量な転入超過により生じた住宅不足に対処するために供給されたものであり、そのため1970年前後の都営住宅入居者は20～30歳代の若年層に特化していた。しかしながら、当初住宅に困窮する若年世帯に対して一時的住居として供給されていた都営住宅は、実際には定着した世帯が多かったために、このような年齢階層の移行となったと考えられる。さらに残りの35%は1970年の20歳代最多から一気に90年には高齢者が最多となった高齢化

に特化した住宅である。これには加齢の他に別の要因が考えられ、前節で述べたように、近年の公営住宅が、住宅に困窮する若年世帯への住宅供給というよりむしろ生活困窮の高齢者などの経済的弱者への供給へと変容したためと考えられる²⁾

類型別の住宅の特色は、表IV-3-2に示したように、住宅の種類による明瞭な差異はサンプルが少ないために一般的傾向として断言はできないが、第1種住宅のみからなる都営住宅では「準高齢化」が1住宅、「高齢特化」が2住宅と、他の第2種住宅のみからなる住宅や第1種住宅と第2種住宅が混在する住宅に比べて高齢化が進展している。建築年次別にみると、高齢化の程度の違いが説明できる。高齢特化した都営住宅は1954年以前の建築であり、前述のように建て替えが行われても建て替え前の居住者が再び優先的に入居したため、高齢化の程度が高くなったと思われる。50歳代が最多の都営住宅は1970年の国勢調査直前に入居が開始された都営住宅であり、その入居当初において集中していた若年世代の多くが残留したと思われ、1990年で50歳代の集中へと平行移動的に加齢したと考えられる。

5. 住宅の種類別にみた年齢別人口構成の変化

①住宅地別にみた年齢別人口構成の変化

個々の都営住宅における5歳階級ごとの変化について、コーホート変化率等の指標を用いて分析を試みた。

いくつかの事例に関する分析結果は表IV-3-3に示す通りである。表の左から2番目と3番目の欄は1970年と1990年における人口総数と5歳階級ごとの実数である。その右の「増減数」はその年齢階層の実数差である。表の「増減率」は1970～1990年にかけての1970年を基準とした年齢階層ごとの増減率である。「コーホート差」は例えば1970年の0～4歳人口が19

表IV-3-6 都営住宅の種類別にみた年齢別人口構成の変化

大島8丁目アパート (第2種, 1967年築)									修正 コホート 変化率
年齢(歳)	1970年	1990年	増減数	増減率	コホート差	コホート 変化率	修正 コホート	修正差	
人口総数	263	194	-69	-26.24%					
0~4	46	2	-44	-95.65%					
5~9	30	3	-27	-90.00%					
10~14	23	8	-15	-65.22%					
15~19	8	21	13	162.50%					
20~24	10	22	12	120.00%	-24	47.83%	33.93	-12	-25.94%
25~29	35	11	-24	-68.57%	-19	36.67%	22.13	-11	-37.10%
30~34	34	4	-30	-88.24%	-19	17.39%	16.97	-13	-56.37%
35~39	32	9	-23	-71.88%	1	112.50%	5.90	3	38.74%
40~44	24	8	-16	-66.67%	-2	80.00%	7.38	1	6.24%
45~49	9	24	15	166.67%	-11	68.57%	25.82	-2	-5.19%
50~54	1	29	28	2,800.00%	-5	85.29%	25.08	4	11.53%
55~59	5	25	20	400.00%	-7	78.13%	23.60	1	4.36%
60~64	2	15	13	650.00%	-9	62.50%	17.70	-3	-11.26%
65~	4	13	9	225.00%	-8	61.90%	15.49	-2	-11.86%

(1970年, 1990年国勢調査より作成)

増減数: 1990年年齢別人口-1970年年齢別人口 (その年齢階層の変化)

増減率: (1990年人口-1970年人口)/1970年人口

コホート差: 1990年のA歳年齢層人口-1970年の(A-20)歳年齢層人口

コホート変化率: 1990年のA歳年齢層人口/1970年の(A-20)歳年齢層人口

修正コホート: (A-20)歳年齢層人口×人口総数の増減率

修正差: 1990年のA歳年齢層人口-修正コホート

修正コホート変化率: A歳年齢層の修正差/1970年の(A-20)歳年齢層の人口

越中島 (2種・改, 1968年築)									修正 コホート 変化率
年齢(歳)	1970年	1990年	増減数	増減率	コホート差	コホート 変化率	修正 コホート	修正差	
人口総数	401	392	-9	-2.24%					
0~4	72	7	-65	-90.28%					
5~9	38	9	-29	-76.32%					
10~14	24	18	-6	-25.00%					
15~19	16	38	22	137.50%					
20~24	35	56	21	60.00%	-16	77.78%	70.38	-14	-19.98%
25~29	67	18	-49	-73.13%	-20	47.37%	37.15	-19	-50.39%
30~34	45	12	-33	-73.33%	-12	50.00%	23.46	-11	-47.76%
35~39	38	14	-24	-63.16%	-2	87.50%	15.64	-2	-10.26%
40~44	21	22	1	4.76%	-13	62.86%	34.21	-12	-34.90%
45~49	17	42	25	147.06%	-25	62.69%	65.50	-23	-35.07%
50~54	13	50	37	284.62%	5	111.11%	43.99	6	13.36%
55~59	8	39	31	387.50%	1	102.63%	37.15	2	4.88%
60~64	6	26	20	333.33%	5	123.81%	20.53	5	26.05%
65~	3	40	37	1,233.33%	-7	85.11%	45.95	-6	-12.65%

表IV-3-6 都営住宅の種類別にみた年齢別人口構成の変化(つづき)

千石町第2(第1種, 1958年築)									修正 コーホート 変化率
年齢(歳)	1970年	1990年	増減数	増減率	コーホート差	コーホート 変化率	修正 コーホート	修正差	
人口総数	584	239	-345	-59.08%					
0~4	42	2	-40	-95.24%					
5~9	50	9	-41	-82.00%					
10~14	67	9	-58	-86.57%					
15~19	37	23	-14	-37.84%					
20~24	44	36	-8	-18.18%	-6	85.71%	17.19	19	44.79%
25~29	51	7	-44	-86.27%	-43	14.00%	20.46	-13	-26.92%
30~34	47	5	-42	-89.36%	-62	7.46%	27.42	-22	-33.46%
35~39	63	6	-57	-90.48%	-31	16.22%	15.14	-9	-24.71%
40~44	71	19	-52	-73.24%	-25	43.18%	18.01	1	2.26%
45~49	37	30	-7	-18.92%	-21	58.82%	20.87	9	17.90%
50~54	25	31	6	24.00%	-16	65.96%	19.23	12	25.03%
55~59	22	24	2	9.09%	-39	38.10%	25.78	-2	-2.83%
60~64	14	19	5	35.71%	-52	26.76%	29.06	-10	-14.16%
65~	14	19	5	35.71%	-93	16.96%	45.84	-27	-23.96%

千石町(1・2・改, 1950年築1966・67年建て替え)									修正 コーホート 変化率
年齢(歳)	1970年	1990年	増減数	増減率	コーホート差	コーホート 変化率	修正 コーホート	修正差	
人口総数	503	375	-128	-25.45%					
0~4	42	15	-27	-64.29%					
5~9	41	16	-25	-60.98%					
10~14	41	20	-21	-51.22%					
15~19	39	22	-17	-43.59%					
20~24	56	25	-31	-55.36%	-17	59.52%	31.31	-6	-15.03%
25~29	41	20	-21	-51.22%	-21	48.78%	30.57	-11	-25.77%
30~34	45	23	-22	-48.89%	-18	56.10%	30.57	-8	-18.46%
35~39	39	21	-18	-46.15%	-18	53.85%	29.08	-8	-20.71%
40~44	41	25	-16	-39.02%	-31	44.64%	41.75	-17	-29.91%
45~49	30	32	2	6.67%	-9	78.05%	30.57	1	3.50%
50~54	27	35	8	29.63%	-10	77.78%	33.55	1	3.23%
55~59	27	28	1	3.70%	-11	71.79%	29.08	-1	-2.76%
60~64	13	25	12	92.31%	-16	60.98%	30.57	-6	-13.58%
65~	21	68	47	223.81%	-50	57.63%	87.97	-20	-16.93%

90年の20～24歳人口へと移行するものと仮定して、1990年における20～24歳人口との差を求めたものである。このような分析は、香川(1987;1988;1990;1991)によりその有効性が述べられているが、本稿では一般的に用いられている「コーホート変化率」に加えて、人口総数の増減を考慮した「修正コーホート」についても考察することを試みた。「コーホート変化率」は「コーホート差」と変化前の年齢別人口との差を示したものであり、例えば1970年における0～4歳人口に比して1990年における20～24歳人口がどのように変化したのかを示したものである。また「修正コーホート」は全人口の増減率を加味して、例えば1970年の0～4歳人口が1990年の20～24歳人口への移行に対して人口総数の増減率をかけあわせて求めた値である。これは1970年から1990年にかけての20年間ににおける住宅内の人口総数の変化が、世帯の少人数化等のさまざまな要因によって大きく変化しているためであり、一般的に行われるコーホート変化率の分析のみでは不十分と判断したためである。

「修正差」は「修正コーホート」と1990年におけるその年齢層との差を求めたものである。例えば、1970年における0～4歳人口と人口総数の増減率を加味して求められた1990年における20～24歳の「修正コーホート」との差を求めたものである。これにより「コーホート差」より住宅内の全体的な人口変動を対比させて考慮した考察ができると考える。また「修正コーホート変化率」は、1970年における年齢別人口とその年齢層の20年後に該当する年齢層の1990年における「修正コーホート」との変化率を求めた値であり、例えば、1970年における0～4歳人口に対する1990年における20～24歳の「修正コーホート」の変化率を求めたものである。

「修正コーホート」などの分析手法は、過去20年間という長い時間スケールのような人

口総数の変動が大きい場合には、全変動に対してある年齢階層の変動の程度を知る目安になる。しかしながら、将来の予測に関しては今後検討の必要がある。

表IV-3-3であげた事例は、いずれも1970～90年の20年間に建て替えが無い都営住宅である。大島8丁目アパートは第2種住宅のみにより構成され、1970年には世帯主が25～44歳の若年層から中年層とそれらに対応した子供の年齢層に著しく偏った年齢別人口構成であった。1990年には加齢による平行移動的な年齢階層の移行がみられる。65歳以上の老年人口があまり増加していないが、高齢化直前の50歳代人口率は著しく高くなっている。「修正差」欄から推測されるように、1970年に集中していた子供の年齢層が1990年に移行した20～34歳の年齢層の転出が全体の転出量に比べて多いといえる。つまり、第2世代にあたる子供の年齢層は成長による独立により他の年齢層よりも多く転出したものと思われる。

「修正コーホート変化率」をみると20歳代と50歳代の増加が読み取れ、全体的減少の中でこれらの年齢層の残存あるいは流入が多かったと考えられる。そのほかの年齢層は全体的な変動と著しい差がない。

千石町第2アパートは、第1種住宅のみからなる1958年に建築された古い都営住宅である。20～24歳人口が全体的な減少に対して増加しているが、これは1970年で集中していた0～4歳人口の残留・移行と若年世帯の流入により増加し、25～34歳人口は1970年当時10歳代の子供であった世代が成長・転出したことによると予想され、全体的な変動より減少量が激しい。40～49歳人口は、1970年当時集中していた若年の年齢層が全体的な減少に比較して残留が多かったことにより増加したと解釈できる。老年人口率は約8%と高齢化の程度が低く、これは高齢者の転出が全体的変動より多いためと思われる。越中島アパートも千石町

第2アパートと同様の変化で1970年における20～30歳代の年齢層の定着率が高いことが明らかにされた。以上のように住宅の種類による年齢別人口構成の違いはあまり顕著ではなかった。

このように、研究対象となったすべての都営住宅に関して上記の分析を行ったが、住宅の種類別に特色を明らかにすることはできなかった。これは入居当初に若年世帯に集中したことから、建築時期別にみると1970年において20歳代に集中していた場合には、1990年ではそのまま子供の年齢層も伴って平行移動的に加齢し、世帯規模の少人数化の影響の中でも1970年においてそれに関連した年齢層が、それぞれ残留により増加し、そのほかの年齢層は全体的減少よりも転出量が多いことによるものと思われる。1970年において30歳代に集中している場合は、1990年には子供の世代がほとんど転出し、全体的変動より減少量が多い。

②大規模都営住宅における年齢別人口構成の変化

同一敷地内の都営住宅において住宅の種類別に居住者特性変容の比較を試みることは、立地による違いを考慮せず、さらに建築年次にも大きな差異があることは少ないため、純粹に住宅の種類の違いを検討する事ができる。表IV-3-4は、住宅の種類別に主要年齢階層の変化に関して分析することが可能なすべての大規模な都営住宅について、それぞれの都営住宅内での住宅の種類別に主要年齢階層の変化パターンを示したものである。

表IV-3-4から、亀戸7丁目アパート、千石町アパート、東陽1丁目アパートなどのように住宅の種類による明瞭な違いを確認できる住宅も一部にみられるが、一方で南砂3丁目アパートなどにみられるようにそのほかの大部分の都営住宅では、全く同じ変化パターンある

表IV-3-4 大規模都営住宅における住宅の種類別にみた年齢別人口構成の類型

住宅名 (住宅の種類)	特化年齢階層		類型
	1970年	→ 1990年	
亀戸7丁目 (改良) (1,2種)	20, 40, 50	→ 40	Y→M
	20, 40	→ 老	Y→E
	20, 40, 50	→ 40	L→U
大島5丁目第2 (第2種) (改良) (1・2・改)	20, 30	→ 40, 50	Y→U
	20, 30	→ 50, 老	Y→E
	30	→ 50	L→U
	20, 30	→ 40, 50	L→U
大島5丁目 (2種・改) (改良)	20, 30	→ 40, 50	L→U
	20, 30	→ 40, 50	Y→U
	30	→ 50	L→U
千石町アパート (2種・改) (1・2種)	20, 30	→ 40, 50, 老	Y→E
	20, 30	→ 50, 老	L→U
	20, 30	→ 40, 50, 老	Y→E
東陽1丁目 (改良) (第1種)	20, 50	→ 40, 50, 老	Y→E
	20, 30, 50	→ 40, 50	Y→M
	20, 50	→ 30, 老	Y→E
南砂3丁目住宅 (1・2種) (第1種)	20, 40	→ 30, 老	Y→E
	20, 40	→ 40, 老	M→E
	20, 30, 40	→ 40, 50, 老	Y→E
南砂3丁目アパート (第1種) (第2種) (改良)	20, 40	→ 40, 50, 老	Y→E
	20, 40	→ 40, 老	Y→E
	20, 50	→ 40, 50, 老	Y→E
	20, 30	→ 40, 50, 老	Y→E
南砂5丁目 (第1種) (第2種) (改良) (1・2種) (2種・改)	20, 30	→ 40, 50	L→U
	20, 30	→ 40, 50	L→U
	20, 30	→ 40, 50	L→U
	20, 30	→ 40, 50	L→U
	20, 30	→ 40, 50	L→U
	20, 30	→ 40, 50	L→U
東砂2丁目第2 (第1種) (第2種)	20, 30	→ 40, 50	L→U
	30, 40	→ 50	L→U
	20, 30	→ 40, 50	L→U
東砂2丁目アパート (第1種) (第2種)	20, 30	→ 40, 50	L→U
	20, 30	→ 40, 50	L→U
	20, 30	→ 40, 50	L→U
東砂7丁目 (第1種) (第2種) (改良) (2種・改)	20, 30	→ 40, 50	L→U
	20, 30	→ 40, 50	Y→U
	30	→ 50	L→U
	20, 30	→ 40, 50	L→U
	30	→ 50	L→U
辰巳1丁目 (第1種) (第2種) (1・2種)	20, 30	→ 40, 50	L→U
	20, 30	→ 40, 50	L→U
	20, 30	→ 40, 50	L→U
	20, 30	→ 40, 50	L→U

(1970年・1990年国勢調査より作成)

年齢階層欄の細字：15%以上の年齢階層，斜体は最多年齢階層

太字：20%以上の年齢階層

類型は最多年齢階層を用いた

類型欄のアルファベット：最多年齢階層の変化

Y (young)：20歳代，L (lower middle)：30歳代，M (middle)：40歳代，

U (upper middle)：50歳代，E (elder)：65歳以上

いはほとんど同じ変化パターンであり、住宅の種類による差異が確認できないものも多い。

さらに、亀戸7丁目アパートでは改良住宅の方が高齢化の程度が激しいことが明らかにされたが、東陽1丁目アパートでは改良住宅の方が高齢化の程度が低いなど、多様な変化パターンとなっている。また第1種と第2種の住宅の違いによる年齢別人口構成の変化パターンの違いは確認できなかった。

次に、大規模都営住宅の中からすべての住宅の種類について考察することができる南砂5丁目アパートの事例を用いて年齢別人口構成の変化について考察する。この住宅は住宅の種類による最多年齢階層の変化パターンに差異が確認できない都営住宅であり、30歳代の卓越した年齢構成から20年後に50歳代の卓越というように加齢による平行移動的な年齢構成の変化がみられた。

南砂5丁目アパートは高齢化の直前の年齢構成の推移を示しているが、いずれの種類の家も20～30歳代人口の転出が多く、この20年間に子供の成長・独立による転出がおこなわれたと推測される。また第2種住宅では、全体的な人口変動に対して50歳代の残留度が高く、転出数が少ないこと、あるいは転入があったことが考えられる。「コーホート変化率」をみても上述のことが確認でき、25～34歳の年齢層が著しく減少し、第2世代の成長・独立が窺われる。それに対して親の第1世代にあたる年齢層はあまり減少しておらず、残留する率が高いと思われる。第1種住宅では20歳代と45～54歳人口の減少率が他の種類の住宅に比べて高く、入居時において所得水準の高かった第1種住宅の方が残留しない傾向にあるのではないかと考えられる。1970年における子供の年齢層が1990年にはいずれの種類の家においても減少しているが、30歳代の「コーホート変化率」が他の種類の住宅より大きくないの

は、残留によるものというより、30歳代の世帯主による新たな空き家への入居があったためではないかと思われる。

ここで都営住宅における居住者の年齢別人口構成の変容について、1節で検討した公営住宅における地域別居住者特性の変容のメカニズムとの関連から比較・考察を試みた。広島市における公営住宅居住者の居住特性変容のメカニズムを示したモデルでは、市街地内部と郊外地域での居住者特性の変容パターンの地域的差異を示した。その中で市街地内部の公営住宅では、親の世代の加齢（絶対的高齢化）と、子供の成長・独立に伴う若年層の転出による高年齢化した親の世代の残留（相対的高齢化）により高齢化が進行する上に、さらに、転出した世帯の空き家には公営住宅法の改正による高齢者の優遇入居がおこなわれ、これも高齢者の絶対数の増加となる。すなわち高齢者の相対的増加と絶対的増加により、著しい高齢化の進行の現象が明かとなった。一方、郊外地域の公営住宅では、加齢に伴って世帯が転出し、それらの空き家には若年世帯が多く入居するため高齢化の進行がみられなかった。

本節で対象とした江東区は、大都市内部でも特に都心部からの距離も近い地域であるため、先にみた広島市で明かとなったような居住者特性変容の地域的差異は確認できなかったが、広島市の事例で考えられたモデルの市街地内部部分に該当すると考えられる。これまでみてきたように住宅の種類や建築年次などのさまざまな要因により、年齢階層における高齢化の程度が多様であった。都営住宅における高齢化の進行度の違いは、入居当初において若年層に集中する傾向したことを考慮すると建築年次の違いによるところが大きい。都営住宅に共通した傾向として、高齢化の進行が顕著であることや高齢化直前の50歳代人

口の特化した住宅が大部分を占めていることが明かとなり、都営住宅においては現在の高齢化の深刻さとともに近い将来にさらに一層の深刻な高齢化問題が予想されることが明かとなった。

6. 世帯人員構成の変化

以上のような都営住宅における高齢化の進行に関して、世帯人員構成の変化からその原因について考察を試みた。

公営住宅への入居は公営住宅の申し込み条件に「同居者がいる（見込めること）」があり、しかも住宅に困窮している条件として収入の他に世帯人数による住宅の困窮度合いが考慮されたため、1980年以前は入居後単身となった世帯などを除いて少人数世帯はあまり公営住宅にはみられなかった。しかし1980年に公営住宅法が改正され、いまだに割当枠は少数ではあるが高齢者や生活保護受給者、身体障害者などが単身でも入居申し込みができるようになった。しかしながら都営住宅における高齢化の進行に対する単身高齢者の転入の影響については、東京都住宅局から単身高齢者の入居申し込みやその入居実績に関する資料を得ることができなかった。

そこで本節では、世帯人員構成の1970年から1990年にかけての変化をみることにより都営住宅における高齢化の一因を考察した。すなわち夫婦と子供からなる世帯が子供の成長・独立という次のライフステージに入ったことにより、親の世代のみが残留して結果的に高齢化してしまうことを明らかにすることを試みた。考察は先に分析した高齢化の進行度別の類型ごとに行い、結果は表IV-3-5に示すとおりである。

1人世帯率の変化に関してみると、1970年においては1住宅を除いてすべてが10%未満で

表IV-3-5 年齢別人口構成の類型別にみた世帯人員の変化

世帯人員	類型 世帯比率	中年化		準高齢化		高齢特化	
		1970年	1990年	1970年	1990年	1970年	1990年
1人世帯率	0~9.9%	1		15	1	8	1
	10~14.9%				5		
	15~19.9%		1		6		4
	20%~				3	1	4
2人世帯率	0~14.9%						
	15~19.9%			1		2	
	20~24.9%	1		6		6	1
	25~29.9%			6	7	1	2
	30~34.9%		1	2	7		3
	35%~				1		3
3人世帯率	0~14.9%				1		
	15~19.9%			1		2	4
	20~24.9%		1	2	9	5	4
	25~29.9%	1		6	5	2	1
	30~34.9%			4			
	35%~			2			
4人世帯率	0~14.9%				2		1
	15~19.9%				1		4
	20~24.9%				8	1	3
	25~29.9%	1	1	4	4	3	
	30~34.9%			7		1	1
	35%~			4		4	
5人以上世帯率	0~9.9%		1	1	13		8
	10~14.9%			8	2	1	1
	15~19.9%			3			
	20%~	1		3		8	
夫婦のみの世帯率	0~14.9%				11		4
	15~19.9%		1		3		5
	20%~				1		

1970, 1990年国勢調査より作成

あり、しかもその大部分が3%未満という極めて低い率であったが、1990年には準高齢化型の千石町第2住宅の53%や高齢特化型の東陽1丁目アパートの28%などにみられるように急激な増加である。類型別にみると準高齢化型に比べて高齢特化型住宅において1人世帯が著しい増加であった。さらに住宅内の棟ごとにみると大島4丁目アパート1号棟、南砂3丁目第1アパートなどのように単身世帯が30%以上を占めるものも多数みられる。2人世帯率の変化についても同様の結果が得られ、準高齢化型より高齢特化型において増加が顕著であった。また2人世帯のうち1990年国勢調査では核家族に関する項目の集計がなされており、その中で夫婦のみの世帯に関する項目を住宅ごとにみると高齢特化型において夫婦のみの世帯の比率が高いことが明らかとなった。

3人世帯に関しては準高齢化型の住宅で3人世帯率の高かった住宅が減少しているが、1990年においても20%以上を占める住宅が多い。一方4人世帯率では入居条件の影響で1970年にはいずれの類型においても大部分が25%以上であったが、1990年にはいずれの類型においても比率が減少しており、高齢特化型の住宅の方がやや4人世帯率が低い。5人以上世帯率ではより減少が著しく、特に高齢特化型の住宅では1970年には20%以上がほとんどであったが、1990年には10%未満となっている。これは高齢特化型の住宅において子供の独立により親の世代が残留したために著しく高齢化したことを裏付けるものと思われる。

以上のように世帯人員構成の変化から明らかになったことは、年齢別人口構成によるいずれの類型の住宅においても世帯の少人数化が進行しているが、高齢化の著しい住宅ほど少人数世帯の占める比率が高く、子供の世帯の成長・独立により親の世代が残留した結果、高齢者の絶対数の増加以上に若年層の流出が高齢者の比率の相対的増加を招いたことによ

る影響も多いといえる。

7. 小括

市街地内部における居住者特性は、住宅を指標として分析することにより、住宅のサブマーケットごとに特色がみられることが、福岡市や広島市の事例研究によって指摘された。これは住宅供給システムとそれに対応した居住者特性との間に密接な関係があるためであり、特に入居条件において所得による明瞭な「輪切り」が作用する公営住宅は、規模の大小を問わず周辺地域と明らかに異なった入居システムにより居住地域を形成することになる。問題となるのは、公営住宅が福祉的意義を持つが故に、経済力の向上した世帯や子供の成長による独立・転出の一方で、経済力の向上があまり期待できない高齢者の残留や生活困窮者や高齢者の転入などの、転出入の繰り返しにより特定階層の集積の問題が深刻化しつつあることである。本節では前節と同様に大都市圏内の一部分のみの分析対象であったために、1節の広島市における事例のように公営住宅居住者の地域的差異はあまり明確ではなかったが、広島市の市街地内部や大阪市でみられたような公営住宅居住者の高齢化と世帯人員の減少に関しては共通した現象であることが明らかとなった。

郊外地域でのニュータウンの開発計画においては、小森(1983)が述べるような社会的にバランスのとれた地域社会の創出を目的としたソーシャル・ミックス、あるいは住田(1984)によるミックス・ディベロップメントの問題が指摘されるが、都営住宅においては入居当時に世帯収入を基準として入居者の選定が行われることにより、世帯収入の相対的に低い若年世帯などの特定年齢層に集中がみられる。これらの都営住宅では、子供の世代の独立・転出があるものの世帯主世代(親の世代)の残留とそれに伴う高齢化が問題となるこ

とに加えて、福祉目的を持つが故に新たに入居が優遇される高齢者や低所得者世帯が政策的に増加してしまうというジレンマに陥ってしまうのである。今後、いかにして特定の年齢層に偏らないようにするというジェネレーション・ミックスが課題となると思われるが、公営住宅の場合その福祉的意義のために空き家入居に対して生活保護世帯や高齢者などへの優遇入居をせざるを得ず、いわゆる「ハウジング・トラップ」が課題となる。

今後、都区部内における都営住宅居住者の特性の地域的な差異を検討するために、都区部内の他の地域にある都営住宅や東京大都市圏内の郊外地域を対象として居住者特性の比較を試みる必要がある。

注)

1) 江東区に関して松原(1988)は、「1960年代後半から70年代前半にかけては『港湾地区』、『城東地区』での公共集合住宅団地の建設が、1970年代後半以降は民間マンションの分譲が活発になされた区であった」と述べている。この原因について松原は1959年制定の「首都圏の規制市街地における工業などの制限法」や1967年制定の「公害対策基本法」などにより工場の移転が相次ぎ、その跡地利用として公共住宅建設がすすめられたという制度的背景を指摘している。

2) 都営住宅への入居は総所得金額に対する収入基準（公営住宅法に基づく全国的な収入基準）があり、さらに住宅の種類による収入基準の設定があるため収入基準設定の入居システムがもたらす都営住宅居住者への影響がいかなるものか注目される。申込可能な年収

となる収入基準の年収は、第1種住宅では基準月額115,001～198,000円であり、4人世帯で366,000～4903,999円となっている。また第2種住宅では基準月額115,000円以下、4人世帯で365999円以下である。この上に生活保護者や年金生活者の枠や特目世帯（母子、老人、心身障害者など）への優遇がある。

4 節. 公営住宅における居住者の高齢化とその対策

1. 公営住宅における諸問題

引き揚げ者住宅や戦災復興事業としての「戦災都市応急簡易住宅建設要綱」で始められた応急的な公営住宅は、公営住宅法の制定により福祉的意義を持つようになった。すなわち、1951（昭和26）年に制定された公営住宅法第1条には、「この法律は、国及び地方故郷団体が協力して、健康で文化的な生活を営むに足りる住宅を建設し、これを住宅に困窮する低所得者に対して低廉な家賃で賃貸することにより、国民生活の安定と社会福祉の増進に寄与することを目的とする。」と法の目的が明記されている。公営住宅の供給はその目的に従い、憲法第25条の基本的人権の保障を具体化するために実施されるものである。その結果、公営住宅には住宅に困窮する低所得者が優先されて入居できることとなるが、そこには本章1～3節で明らかにされたように、「住宅に困窮する低所得者」が集積した地域社会が形成されるというハウジング・トラップ現象が生じることにもなる。

公営住宅の供給の意義や公営住宅における現状と課題、住宅政策とその評価に関しては、下山他編（1979）、五井・丸尾（1984）、萩田・リム（1989）、佐藤（1989）、社会保障研究所編（1990）、森反（1990）において詳細に紹介されており、岸本他（1984）では高齢者住宅政策の分析もなされている。また、公営住宅居住者に関しては、建築学において非常に多量で多彩な研究が蓄積されており、玉置（1976a, b, c）による公営住宅居住者の人口特性に関する一連の研究、前田・酒井（1982）による千里ニュータウンでの問題に関する紹介、谷口・加藤（1985）による神奈川県公共賃貸住宅の住宅の種類別の人口特性、上野

(1976, 1977a, 1977b) による都営住宅や都公社住宅における居住者の人口構造, 鈴木・西久保(1984)による独居老人の公営住宅での生活実態調査, さらに, 田中・三宅(1986), 平山・谷本(1985), 平山他(1986)の研究では, 公営住宅における高齢・貧困者層の集積が指摘された。

公営住宅に関する欧米の地理学的研究では, 都市内の住宅地域の発展や都市内の居住地域構造の研究において, 公営住宅の供給とその居住者について公営住宅地区での社会経済的階層が周辺地域に比較して著しく低く, 結果的に特定の居住階層に集中した地域をつくりだしてしまうことが指摘されてきた。しかしながら, わが国の地理学的研究ではかかる観点からのアプローチはされておらず, 行政によりつくり出された居住空間である公営住宅に関しては, 政策的評価も含めて都市構造全体への影響も考察されていない。以下では, 公営住宅の供給とそれに伴う諸問題を整理し, それらに対する自治体の対応をまとめる。

2. 公営住宅の供給

住宅困窮者に対する住宅供給を目的とする公営住宅は, 農村部からの過剰な流入により深刻な住宅不足となっている大都市圏を中心として大量に供給されてきた。大都市圏における供給位置は, I章および本章1～3節で述べたように, 大規模な公共用地, 埋め立て地や山間部や丘陵地など地価の安い特定地域に集中していた。また, 地方都市においても, 上記の都市と同様に, 市街地の縁辺部に供給されることが多い。

近年は地価の高騰による市街地内部での土地の入手難などにより, 各都市において市域の周辺部に建設されている。また一方で, 市街地内部に立地する老朽化した公営住宅において住宅の建て替え事業が進められており, 高層化などにより土地の有効利用をはかって

いる。今後、高度経済成長期に建設された大規模な公営住宅群が建て替え事業の対象となったならば、行政側にとっては膨大な財政負担を背負うことになる。

3. 公営住宅居住者の居住特性

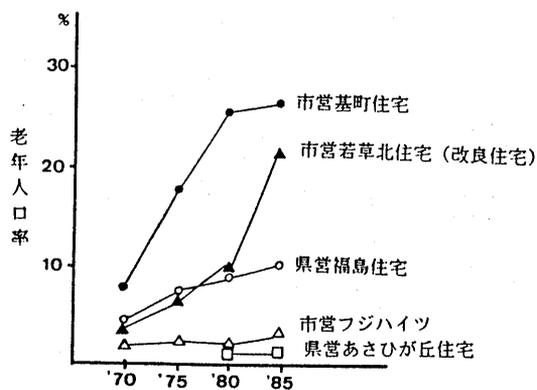
①公営住宅居住者の居住特性

公営住宅は、中流階層や低所得者階層をおもに対象として供給されるものであるため、そこにはその目的に沿って経済的弱者である世帯が優先的に入居するようになる。特に、第二種公営住宅や改良住宅では、経済的に国や地方自治体が住宅面において保護をする必要のある、月額10万円以下の低所得者階層の比率が高くなっており、この中には、母子世帯や高齢者世帯が多く含まれている。I章で明らかにされたように、公営住宅居住者は世帯の収入階層が他の種類の住宅に比べて低く、世帯の一般的特徴は同じ居住形態をとる集合住宅で比べてみても、II章およびIII章で明らかにされたように、年齢別人口構成などにおいて他の種類の住宅とは異なった居住特性を持つことが明かとなっている。

広島市の公営住宅においても、図IV-4-1に示すように、居住者の加齢のみが原因だとは考えられないような著しい高齢化がみられる住宅がある。

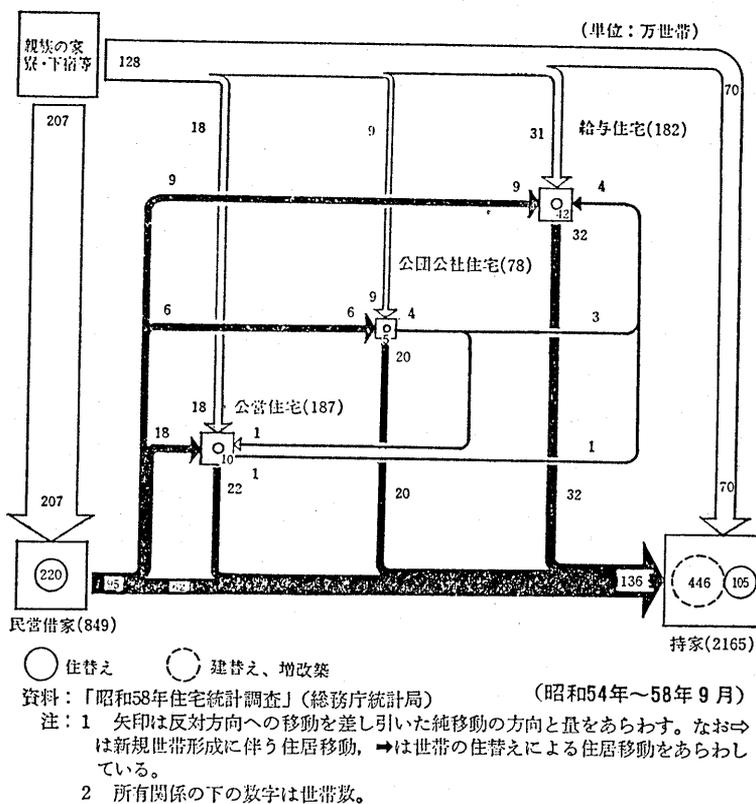
②住居移動からみた公営住宅の位置づけ

世帯の住居移動において、公営住宅の占める地位は図IV-4-2に示すように重要なものとはなっていない。公営住宅への入居は、親族の家、寮・下宿等からの新規世帯形成に伴う住居移動や民間借家からの住居移動に伴うものが大半を占めており、転出入の差からみた純移動量で見ると、新規の世帯形成に伴う住居移動の5.4%、民間借家からの住居移動の18.9%を占めているに過ぎない。これは、住宅困窮に直面する所得階層の低い世帯への住



図IV-4-1 事例別にみた公営住宅における老年人口率の変化 (由井 ; 1991a, p. 170)

1970, 1975, 1980, 1985年国勢調査より作成



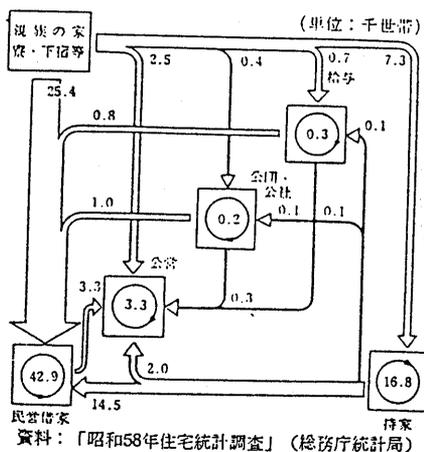
図IV-4-2 世帯の住居移動 (『図説日本の住宅事情』, 1986, p. 69)

宅供給を目的とした公営住宅の入居基準による影響によるものである。つまり、新規世帯形成の際における世帯の状況は所得面では入居が優先される場合が多いと思われるが、世帯人員の面では少人数のために優先順位が下がるものと思われる。また、民営借家に居住する世帯は民営借家の住宅市場内での移動が多いが、民営借家に居住する持ち家取得が困難な階層にとっては、特に世帯人員の増加や家賃負担の軽減のために住居移動をする必要のある世帯にとっては、公営住宅は重要な受け皿となっている。

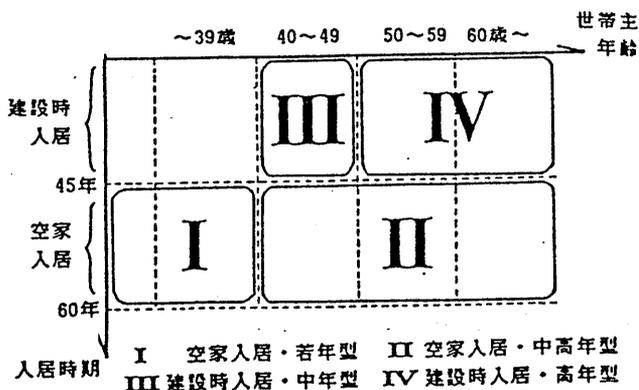
次に、単身高齢者世帯（65歳以上）の住替え状況をみると、図IV-4-3に示すように、1980年に公営住宅法が単身高齢者も入居できるように改正がなされたことも大きな要因と思われるが、住居移動における公営住宅の占める地位は非常に大きなものとなっている。純移動量からみると、公営住宅への住替えは親族の家、寮・下宿等からの移動の6.5%に過ぎないが、持ち家からの移動の12.1%を占めるなど、世帯の住居移動全体からはみられなかったこととして、公営住宅は親族の家、寮・下宿等や民営借家からの住替えだけではなく、持ち家や公団住宅などのあらゆる種類の住居からの転入が転出を上回っていることである。すなわち、所得の上からも決して豊かな世帯が多いとはいえない単身高齢者世帯にとっては、低家賃であるという経済的な原因だけではなく、一般世帯からは敬遠されがちな狭小な居住空間であることがかえって一人暮らしに好都合となることもあり、公営住宅は単身高齢者世帯にとって非常に重要な受け皿としての役割を持っているといえよう。

③公営住宅居住者の住替え状況

公営住宅居住者の住替え状況に関する考察をした研究例では、平山他(1986)は、公営住宅の集中する大阪市平野区の公営住宅居住者にアンケート調査を行い、入居時期と年齢の

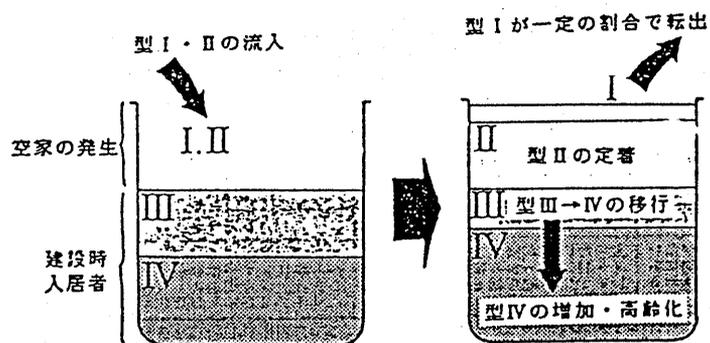


図IV-4-3 単身高齢者世帯の住み替え状況 (出典：図IV-4-1に同じ)



図IV-4-4 公営住宅居住者類型の設定

(出典：平山他(1986) ; p. 376)



図IV-4-5 公営住宅居住者構成の変動モデル

(出典：平山他(1986) ; p. 378)

組合せから世帯の類型化を行い、各類型における諸属性の変化や定住指向を明らかにした。その結果として、公営住宅に入居している世帯は、図IV-4-4に示すように、「空家入居・若年型」、「空家入居・中高年型」、「建設時入居・中年型」、「建設時入居・高年型」される。それぞれの類型について、例えば「技能・労務職」が30%を越えており、また「建設時入居・中年型」の類型を除いて世帯の年収が200万円未満の世帯が25%を越えていること、無職率や被生活保護者の比率が高いことなど決して経済状況がよいとはいえないことなどが明らかにされている。

特に高齢者世帯に関連することとして、「空家入居・中高年型」と「建設時入居・高年型」の相違について以下のようなことが明らかにされている。前者は被生活保護者世帯の比率が4つの類型の中で最も高く、世帯主の「無職」が多い。そのうち過半数が入居時から「無職」で、転失職からみて就労状況が不安定であるといえる。それに対して、後者にも前者と同様に世帯主の「無職」や非稼働世帯が多いが、その反面多就業世帯も多い。つまり、後者は高齢化や子供の転出につれて非稼働化していくため、就労状況や年収等が二極に分解してしているのである。すなわち、この研究結果から、公営住宅世帯における高齢化には長期間居住者の緩やかな高齢化と経済状況があまり良好とはいえない高齢者の流入に伴う急速な高齢化という、二つの異質な高齢化が混在し、それらが同時進行していることが読み取れる。

平山他(1986)の論文では、公営住宅における居住者構成の変動に関して、図IV-4-5に示すようなモデルが提示されている。このモデルについて概略すると、公営住宅においては空き家の発生に伴い、転居希望の強い「空家入居・若年型」と定住指向の強い「空家

入居・中高年型」の入居がみられる。前者が転出した後には、再びこの両者の類型に該当する世帯の転入がみられ、建築年次の古い公営住宅ほどこのような居住者構成の変化が進み、その結果として公営住宅における居住者の高齢化が、一般の住宅地と比較してより急速に進むのである。

このような結果となるのは、公営住宅の持つ本質的な役割からみると必然的なことであり、経済的理由から住宅に困窮している被生活保護世帯を含めて、福祉的見地から住宅困窮度の高い高齢者世帯を優先して入居させるようなシステムになっているからである。すなわち、公営住宅においては供給対象の制度的限定化に伴い、高齢者を含めて被保護者層が加速度的に増える構造をしているのである。それに伴い、公営住宅には高齢者が集積し、大規模な公営住宅団地には高齢者の集積した地域が形成されるのである。大都市内部におけるこのような高齢者の集積地域の発生は、それらの地域における高齢者向けの医療施設や老人ホームなどの各種の高齢者福祉に関連する施設の整備など、深刻な地域問題の発生を生む可能性が大きい。

4. 小括

公営住宅は、その供給目的から住宅に困窮する世帯に対する賃貸住宅の供給を行ってきた。その結果、住宅に困窮する低所得世帯の集積を生み、特に1980年以降は独居老人への門戸を開いたために高齢者世帯の転入を招き、公営住宅における高齢者の集積という問題を抱えるに至っている。

しかしながら、本章1～3節の事例にみられるように公営住宅全てにおいて高齢化が著しく進行しているわけではない。郊外の公営住宅では、定住希望の弱い若年世帯の転出入

が繰り返されるために、高齢化はほとんど進行していない。それに対して、利便性のよい市内中心部の公営住宅では、付近の他の住宅ストックに比べて賃貸料が廉価であること、定住指向の強いことなどによって建設時からの入居者が緩やかに高齢化していく。

このように高齢化の程度に地域的な差異があることが明らかとなったが、生活上の利便性や行政サービスなどの各種サービスへのアクセスの点からみると、市街地内部に点在する公営住宅では、各種のサービスを周辺地域に依存できる。しかし、現在は高齢化が顕著ではない郊外地域における問題は、高齢化直前の中老年世代が高齢化したときであり、これらの各種サービスを周辺地域に依存できず、しかも移動することが困難な高齢者がこのような郊外地域に集中したときである。特に、福祉サービスにおいて行政側の新たな対策が求められよう。

さらに、空き家が発生すると、無職や低所得などにより高齢者が優先されて入居して行くために急速な高齢化が発生するのである。公営住宅における高齢化は、高齢者の増加そのものより高齢化の質的問題が他の種類の住宅より深刻な問題となる。すなわち、公営住宅における高齢化は、福祉政策が被保護層の集積を招き、被生活保護、非就業、独居老人などの重層的問題を付随して発生するという構造的現象である。特に、空き家入居においては、福祉的役割のために長期間にわたる転出入の繰り返しによって被保護者層の増加を生じ、それにより地域社会への影響が大きくなるというジレンマがある。

住宅福祉という観点からみれば、被保護者層とともに一般世帯にも門戸を広げる必要があり、多様な住宅供給により、公営住宅居住者構成にもソーシャルミックスの実現を検討する必要がある。なぜなら、公営住宅における高齢化に伴い、表IV-4-3に示すように全国

表V-4-1 地方自治体における公営住宅居住者の高齢化対策（由井；1991a, p.171）

	内 容
高齢化の状況把握	<ul style="list-style-type: none"> ・電算による管理を行っているので数的な状況は把握している。(大阪府) ・入居時の書類から把握(広島市) ・数的な状況を把握(神奈川県)
入居面	<ul style="list-style-type: none"> ・特定目的公営住宅として老人向け住宅を建設し、老人世帯を対象に入居募集を行なう。(北海道) ・男60歳、女50歳以上を対象に単身入居を認めている。(東京都・北海道・神奈川県・三重県・大阪府・岡山県・広島市(対象住宅を増やした)・北九州市) ・定期募集時に老人世帯も含め優先枠を設けている。(宮城県・三重県・埼玉県・岡山県) ・低層住宅の空き家があるため特に対策はとっていない(秋田県) ・一般募集以外に別枠で福祉世帯向け住宅として募集を行ない、次のような高齢者世帯等の優遇を図っている。(福祉住宅(老人世帯・母子世帯・障害者世帯)を全募集戸数の2割(新築年2回、空き家年4回)(大阪府) ・特別設計住宅(老人別居向きペア、老人同居世帯向け車椅子常用者世帯向けの募集(大阪府)・入居者選考における高齢者世帯の当選率優遇(広島市一般の1.5～2倍・神奈川県一般の5倍) ・ペア住宅(新規建設住宅において高齢者とそのこども世帯とが同一団地に同時に入居できる)(広島市) ・中層住宅において、下肢障害等のある高齢者のいる世帯から希望があれば上層階から下層階への住み替えを認めている。(広島市・北九州市) ・高齢者同居世帯については、収入条件を緩和している。(広島市) ・年1回高齢者世帯を対象に募集し、1年間登録、優先入居(北九州市) ・入居申請があれば、老人世帯及び単身高齢者世帯については名簿に登録しておき、空家ができれば順次斡旋する登録入居制度により優先的に入居(香川県)
高齢化対策での計画	<ul style="list-style-type: none"> ・道営住宅においては、平成2年度より住棟の1階部分は高齢者対応が可能な設置を設けることとしている(段差解消、落ち込み浴槽)。(北海道) ・「北海道シルバーハウジング構想」の具体的な取り組みの一環として、江別市大麻町地区道営住宅立て替え事業の実施にあわせて、住宅・福祉・保健医療の各部門が、それぞれ連携を保ちながら、「江別市サンコートヴィラ構想」の具体化を進める。(北海道) ・高齢者住まいづくり整備方針の策定(住宅、住環境の現状調査及び高齢者に対するアンケート調査)(宮城県) ・高齢者に対する設計上の配慮(宮城県・大阪府) ・地域福祉型公営住宅の建設計画(神奈川県) ・高齢者をはじめ、誰もが住みやすいように設計上の配慮を行ない「エイジレスハウス」の建設(大阪府) ・建築・設備面での高齢化対策(福井県) ・長寿社会住まいづくり推進事業等を計画中(三重県) ・来年度、高齢化対策を考慮した標準設計の見直しを行なう予定(埼玉県) ・高齢者向け住宅を元年～3年にわたり建設中(風呂の手摺り、車椅子でも移動可能なスロープ、ライフサポートアドバイザー(相談員)の常駐)。(徳島県) ・既存の一般住宅についても高齢者が入居している住宅について、設備の改善を行なっている。(岡山県・香川県) ・今後の建設(建替え)住宅について、1階部分に高齢者住宅を配置するように配慮する(岡山県) ・平成2年度シルバーハウジングプロジェクト事業計画を策定し、ケアつき公営住宅の供給について検討する(香川県・広島市・北九州市)

郵送によるアンケート調査により作成

の地方自治体では入居面・設備面・建設計画において高齢者専用の公営住宅の建設など、様々な高齢化対策をとる必要に迫られているからである。このような現象に関しては、一方では高齢者を集中させることにより、高齢者の集中した公営住宅を地域の高齢者対策事業の中心として利用しようとする計画も出されているようである。しかし、それは効率的な施設配置の観点を重視したものであり、今後さらに増加することが確実な高齢者対策としては、高齢者を施設に収容することではなく、高齢者が可能な限り通常の生活を送ることができるような地域社会を創ることである。そのように、高齢者が通常の生活を送れるようなノーマライゼーションが今後の高齢化対策には検討課題とされ、それには、山口県などで行われているような1棟当りの高齢者の比率の上限を定めて、ソーシャルミックス化とジェネレーションミックス化された社会の創造を図るなどの計画は、有効な手段の一つといえよう。そのためには、制度上企画化された住宅供給のみではなく、多様な住宅の供給を政策的に混合させることもひとつの手法である。

公営住宅は政策的に行政によってつくられた居住空間であり、大規模な住宅供給ならば市街地内部からの人口移動を誘導するのである。また、前述のように公営住宅には入居基準があるために、政策的に居住者の選別が行われ、年齢構成や所得水準に偏った居住者集団が形成されやすい傾向にある。さらに、公営住宅の配置は、近年、都市経営的には地価の安い郊外地域に供給され、そのような偏った居住者集団を郊外地域につくり出す結果となる。大都市域内に点在する大規模な公営住宅団地は、住宅難解消が第一義的なものであった時期につくられたため、公営住宅団地建設によりいかに都市構造をつくりあげ、また都市構造を改造するかという配慮に欠けていたといわざるを得ない。公営住宅における

高齢化は、公営住宅のみの問題としてとらえるのではなく、都市構造全体の問題としてみる必要がある。

V章. 居住者特性の変化と居住地移動

今日の都市における居住地域構造は、旧来の都市構造の上に、郊外住宅団地や都市内部における中高層集合住宅の供給などによる住宅市場の多様化がもたらした新しい都市構造が重複したものといえる。田辺(1979)は、このような複層的な都市構造を城下町の都市構造の変化を例として、封建時代から明治期への変化と対応した形で、鉄道駅がもたらした地域構造の観点からわが国における都市構造の再編を明らかにした。しかし、封建制度の崩壊による武家屋敷の消滅と商人町の残存、および鉄道駅による都市構造の再編と並んで、あるいはそれ以上に、今日の民間不動産資本による住宅地開発や商業地再開発や都市計画による都市利用規制などが、現代都市の構造を大きく変動させていると考えられる。特に、郊外住宅地の造成と並んで、市街地内部における中高層集合住宅の建設の急増は、郊外向への一方的な流動から、新しい都市内居住の方向性を創造するものであり、都市内部地域構造へもたらす影響は大きい。このような多様な住宅市場の形成は、世帯の流動性を高めるものであり、これらの世帯の都市内での流動性が新たな都市構造をつくりだしているともいえる。

近年の住宅統計調査によると、都市内における住宅供給では、中高層集合住宅の占める割合が高く、特に市街地内部においては、住宅供給のほとんどが中高層集合住宅の供給によるものである。このように都市内部における住宅供給が、戸建て住宅から集合住宅にとって代わった現在において、中高層集合住宅への住居移動は都市内部地域における象徴的な現象である。もちろん、都市内部の住居移動には戸建て住宅への移動も含まれるが、そ

れらへの移動は、供給される住宅の位置も郊外や市街地周辺に限定され、市街地内部やその周辺を含めた比較的狭い範囲での移動ではなく、都市圏レベルで考察した方が適切な事象である。それに対して、市街地内部に大量に供給される中高層集合住宅は、都心とその周辺地域に居住空間を創造し、それらの地域に再び人口を定着させるものである。その移動は、住宅販売業者からの聞き取り調査によっても確認されたように、近隣地域内での移動が過半数を占め、市街地内部での移動が多いものとなっている。

そこで本章では、Ⅱ章とⅢ章で明らかにした中高層集合住宅居住者の特性が、いかなる居住地移動の結果により現れたものであるのかを考察するために、広島市と福岡市を事例として居住者の居住地移動における空間的パターンの特徴や移動者の特性を明らかにすることを試みる。

1 節. 広島市における中高層集合住宅居住者の住居移動

1. 研究目的

近年の都市内部における中高層集合住宅の急増¹⁾は、公団住宅や公営住宅などの公的住宅といわゆるマンションと呼ばれる民間住宅とを問わず、その立地地域に多量の人口を吸収し²⁾、その過程で入居のための住居移動が発生する。三宅(1980)が指摘するように、大都市では既に1970年代において住宅の集合化の進行、非木造アパートの急増がみられ、広島市においても1983年以降は分譲マンションの供給戸数が住宅団地の戸建て住宅のそれを上回っていて、中高層集合住宅は現在及び今後の市街地内部の住宅供給において圧倒的

数を占めるものである。つまり、都市内部においては中高層集合住宅は従来の戸建住宅に取って代わるものであると考えられ、中高層集合住宅への住居移動は都市内部地域における居住地域構造変化を示す象徴的現象であると言ってもよい。また、近年の中古住宅流通の活性化に伴う都市内住居移動の活発化を考え合わせると、その影響力を軽視することはできない。したがって、中高層集合住宅居住者の特性や彼らの住居移動の特徴を明らかにすることは、都市の居住地域構造を知る上で意義深いものと思われる。

都市内居住者の住居移動は、都市地域の成長に影響するだけでなく、都市の内部構造にも重要な影響を与える(Clark, 1985)。例えば、スプロール的な郊外の拡大や市街地内部の集合住宅の建設は住居移動を発生させ、それに伴い都市内部の居住地域構造も変容するのである。ブラウン・ホルムズ(Brown and Holmes;1971)は、都市内部における居住地の移動が都市の空間構造の変化において重要な役割を演ずると指摘している。つまり、各世帯が都市内の居住地周辺の物理的環境や社会的環境、日常生活パターンの変化に反応して居住地を替える一方で、世帯の移動は居住地周辺の性格や快適性の空間的分布を変化させるのである³⁾。

都市内の住居移動と都市構造との関係を明らかにすることは、都市の生態学的パターンの理解のために必要であり(Short;1978a)、地理学においては、住居移動の空間的パターンや移動率と都市構造との関係から、シモンズ(Simmons;1968)がライフステージの変化による住宅要求の変化や住宅地近隣の人口学的特徴の影響を分析したように、モア(Moore;1969)、ジョンストン(Johnston;1969)、クラーク(Clark;1970;1976;1981)、ドナルドソン(Donaldson;1973)、ショート(Short;1978a)、カドワラダー(Cadwallader;1979, 1982)、ベギ

ン(Beguin;1982)など、この観点からの研究が多くなされた。わが国においては田辺(1962), 斎野(1972), 齊藤(1976;1979), 上野(1978;1980), 加藤(1980), 森(1980)などの研究例がある。

居住地近隣の社会経済的地位と住居移動との関係については、クラーク(Clark;1976)が都市内住居移動に短距離の移動が卓越することを明らかにするとともに、同じ社会経済的地位の地域内での住居移動が半数以上を占めることから、地域の社会経済的地位の影響を認めたが、それよりも住宅価格などの移動における経済的要因を強調している。また、居住者の住み分け(segregation)の研究と関連させて、人種による移動パターンの違いと都市構造との関係を分析した研究もある(Margulis;1982, Gilbert;1982)。

ここで、住居移動について定義すると、クラーク(Clark;1985)は国内の居住地の移動(migration)を、同じ仕事(職場)に通勤し続けるには遠過ぎることによる移動(relocation or displacement)と通勤を続けながらの移動(residential mobilityあるいはintraurban mobility)に分類している。以下では、後者の都市内住居移動に関するこれまでの地理学的研究の動向⁴⁾を概観することによって、都市内住居移動の一般的特徴を整理する。

大都市内(あるいは大都市圏内)での住居移動に関する研究の多くは、大都市圏の外延的拡大に伴う移動を対象としたものであり、世帯の転出入からみた都市化と移動傾向の概要を明らかにした研究例(堀川;1968, 岸本;1975, 石黒;1976), 岸本;1978, 伊藤ほか;1979)などで、都心を背にした外方への移動の卓越が明らかにされている。さらに、単なる外方だけではなく、移動方向に偏りがみられることが明らかにされている。このような移動方向の偏倚については、ジョンストン(Johnston;1969), ドナルドソン(Donaldson;1973),

ドナルドソン・ジョンストン(Donaldson and Johnston;1973)などにより、郊外方向への都市内住居移動を主として対象とした研究において、移動方向は都心(CBD)を頂点とした扇状のセクター内に半数近くが偏り、方向偏倚を確認している。

さらに、住居移動をその発着地からみた空間的移動パターンだけではなく、移動する世帯の特徴や世帯の意志決定過程の考察を試みる行動論的観点に立つ研究においても、1960年代後半から1970年代前半にかけての初期的段階では都市内住居移動の空間的パターンの分析が中心であった。その発端となったのはアダムズ(Adams;1969)によるミネアポリスでの移動距離と移動方向の偏倚に関する研究で、通勤や買物行動などの都市生活上の移動を通して形成される居住者個々人の都市空間に関するメンタル・イメージが、空間的行動としての都市内人口移動を規制する(石水, 1980)ために移動距離と移動方向に偏倚がみられるとしたものである。

アダムズ(Adams;1969)によると、ミネアポリス市における都市内の住居移動は比較的短距離で(distance bias)、CBDから離れた(directional bias)、既知のセクター(home sector)内で起こる(sectoral bias)。同様に、ジョンストン(Johnston;1969)もメルボルン市の都市内人口移動において短距離移動の卓越を明らかにした。また、シモンズ(Simmons;1968)は移動の4分の1が同じ統計区内で起こり、高い社会階層に長距離移動が多いことを明らかにした。一方、フォード・スミス(Ford and Smith;1981)は、平均直線距離を用いて住宅の種類(住宅市場のサブマーケット)による移動距離の違いを検討し、その結果として戸建て持ち家より共同住宅に長距離移動が多いことを明らかにした。わが国においても石黒(1976)は名古屋市中心部の移動において同一区と隣接区への短距離移動が多いことを明

らかにしている。石黒はその理由としてローズマン(Roseman;1971)を例に出し、住み慣れた場所の離れ難さと就業先が変化しないことなどをあげている。また、加藤(1980)も隣接地域への短距離移動の卓越を明らかにしている。しかし、ブラウン・ホルムズ(Brown and Holmes;1971)による中規模都市のシーダー・ラピッズ(Cedar Rapids)内の住居移動研究では距離の偏倚は存在せず、より遠い目的地への移動に対する距離の偏倚は確認されなかった。

ウォルパート(Wolpert;1965)は、住居移動での方向の偏倚は住居の探索行動に方向偏倚によるものと考え、探索行動を活動空間(action space)の概念の使用により説明を試みた。このような住居の探索行動における方向偏倚の存在を明らかにしようとした試みは、ブラウン・モア(Brown and Moore;1970)による2段階モデルからの影響が大きい。この2段階モデルにおける第2段階の住宅探索行動は、意識空間(awareness space)内で行われ、ウォルパートによる場所の効用(place utility)の概念を用いて新居の評価がなされる。2段階モデルの検証例には、ブラウン・ホルムズ(Brown and Holmes;1971)、バレット(Barrett;1973)、フローデュー(Flowerdew;1973)、トロイ(Troy;1973)、ハーバート(Herbert;1973)、フォード・スミス(Ford and Smith;1981)、スミス・フォード(Smith and Ford;1985)などがあり、その多くは探索空間に方向偏倚が存在することを明らかにしている。しかし、中小規模の都市を対象としたブラウン・ホルムズ(Brown and Holmes;1971)による事例研究では、住宅が質的に分化していないため、アダムズの示したほど方向偏倚が強くないことが明かとなった。

この他に、ジョンストン(Johnston;1972)、ドナルドソン(Donaldson;1973)、ドナルドソ

ン・ジョンストン(Donaldson and Johnston;1973), フォード・スミス(Ford and Smith; 1981) などの認知領域と住居移動を関連させた研究は, 住居移動の空間的パターンを移動者のメンタルマップと関連つけた点で有益な示唆を与えたが, CBDを頂点とする居住地方向へ扇状メンタルマップが形成されるとするモデルの妥当性やメンタルマップと住居移動との関係については十分な検討が行われたとはいえない。

ウォルパート(Wolpert;1965) は, 都市内の住居移動の空間的パターンを分析するとともに, 移動を生起させる意志決定過程の考察を試みた。つまり, 現象の分析から営力をも含めた分析へと研究対象を展開したのである。この視点からの研究ではブラウン・モア(Brown and Moore;1970)による2段階モデルが著名であり, これは住居移動の意志決定過程として, 移動決定(decision to move)と再立地(移動先)決定(relocation decision)の2段階を考え, 後者の段階はさらに空き家の探索行動とその評価の2段階に区分されるとするものである。そのなかで移動決定段階は, 世帯の内的要因と世帯を取り巻く外的要因によって世帯が現住居に不満を持つようになり移動することを決心するというもので, ウォルパートのほかブラウン・ロングブレイク(Brown and Longbrake;1970), ゲスタバス・ブラウン(Gestavus and Brown;1977), リーバー(Lieber;1978)などによる場所の効用(place utility)と類似するものである。この概念と同様の住居移動に対するストレスについて分析した研究例として, スジャステッド(Sjaasted;1960), ローズマン(Roseman;1971), クラーク(Clark;1976)などが挙げられる。

また, ブラウン・モアモデルの移動決定段階における意志決定としては, 世帯の内的要因としてのライフステージの変化からくる住宅要求と住宅不満に対する適応が考えられ,

マッカーシー(MaCarthy;1976), キィグリー・ワインバーグ(Quigley and Weinberg;1977) などによっても両者の検証がなされている。しかし, クラーク(Clark;1976), スタプレトン(Stapleton;1980), スミス・クラーク(Smith and Clark;1982), クラーク・オナカ(Clark and Onaka;1983)などの研究では, 住宅市場などの世帯の外的要因や世帯の外的要因の役割が重視されている。

新居の探索行動については, ブラウン・ホルムズ(Brown and Holmes;1971), バレット(Barrett;1973), フラワーデュー(Flowerdew;1973), トロイ(Troy;1973), ハーバート(Herbert;1973) などによりブラウン・モアモデルの再検討が行われ, アダムズの仮説と同様に探索空間が世帯の活動空間あるいは知覚空間(awareness space)内にあることが明らかにされた。しかし, 知覚空間の範囲や知覚するレベルの定量的把握が困難なこともあり, 住居移動と知覚空間の関係については再検討の余地が残されている。

再立地決定段階における新居の探索行動の大部分は, 住宅供給に伴う住宅取得機会や住宅価格などの, 世帯が移動しようとする地域内で機能する住宅市場のシステムにより制約を受ける。この両者の関係についてはグレイ(Gray;1976), ダンカン(Duncan;1976), バード(Bird;1976), ショート(Short;1977, 1978b), ホッジ(Hodge;1981), フォード・スミス(Ford and Smith;1981), クラーク・スミス(Clark and Smith;1982), オローリン・グリーブ(O'Loughlin and Glebe;1984), スミス・フォード(Smith and Ford;1985)などの多数の研究例がある。わが国においては資料的制約もあるため非常に研究例が少ないが, 石水(1980)が住居選好についての分析を行い, 河野(1979), 大関(1985)は住宅機会を考慮した都市内住居移動のシミュレーションを行っている。

上述のように、従来の都市内住居移動研究では、移動の空間的パターンの特徴として短距離移動の卓越と方向偏倚の存在が明らかにされ、移動要因についても考察がなされてきた。中高層集合住宅居住者の住居移動における方向偏倚は、郊外への外方移動を対象とすることの多い従来の都市内住居移動研究での結果と比較して、住宅の供給が必ずしも外方にならないことから偏倚はそれほど強くないと考えられる。しかし、情報収拾量の違いなどからみれば、例えば鉄道に沿った移動なども考えられ、ある程度の移動方向の偏倚は、予想できる。

中高層集合住宅への住居移動に限定した場合、その移動は市街地内部への移動と市街地内部での移動が圧倒的多数となる。従って、従来の研究成果である、都市内住居移動における短距離移動の卓越は予想される。この理由として、市街地内部での移動は就業先の移動を伴うことが少ないため、職場近接傾向を強く持ち、前住地から比較的短距離の範囲内での移動になり易いこと、また市街地内部に住居があるからといっても市街地内部全ての地域について熟知していることは希であるため、既知の前住地近隣地域への移動となり易いことなどが考えられる。さらに、利便性の高い中心地域に居住している世帯が利便性を捨てて郊外に移動するためには、世帯人員の増加や退職等の重大なイベントがない限り利便性を捨てる可能性が少ないことも考えられる。

本節では、これまでの都市地理学の分野の研究で欠如していた中高層集合住宅居住者の住居移動の実態及び要因を明らかにするために、都市内住居移動に関する従来の都市地理学的研究の成果と関連させて、移動の空間的パターンや移動過程における移動の誘因と新居の選択について考察する。

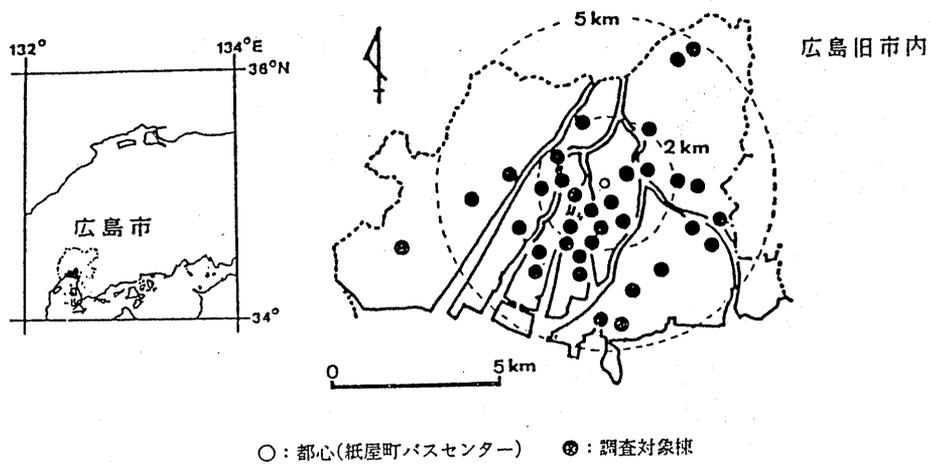
2. 研究の方法

調査対象となった中高層集合住宅の棟数は34棟であり、1970年代前半からアンケート調査時(1984年7月)までに広島市において分譲された全棟数の約15%である。Ⅱ章2節で述べたように、調査対象の民間中高層集合住宅は、図V-1-1に示すように、広島市の旧市内にある21コミュニティ区⁵⁾から、民間中高層集合住宅の分譲戸数が少ない5地区を除いた21地区の各々から20戸以上の規模の棟を1~3棟無作為抽出したもので、戸別訪問あるいは郵便受けへの投函により調査対象棟内の全世帯に調査票の配布を行い、回収箱と郵送による回収を併用した。その結果、配布した1340枚の調査票から 599(45.1%)_枚の有効回答を得たが、調査対象の世帯数は棟およびコミュニティ区によりばらつきが大きく、全ての対象棟の集計結果がコミュニティ区内の民間中高層集合住宅居住者の特徴を必ずしも代表するものではない。

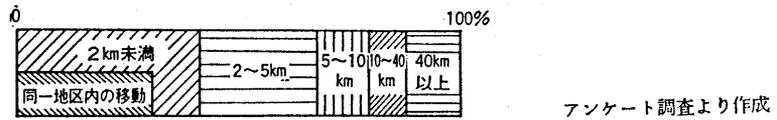
本研究は、アンケート調査結果から住居移動に関する項目(前住地、住宅所有の変化、住居空間の変化など)を選出して分析を行ったもので、対象とする住居移動は、中高層集合住宅居住者の直前の前住地と現住地との間の移動である。そのなかには就業地の移動を伴わない都市内住居移動だけでなく転勤などによる地域間移動をも含み、クラーク(Clark;1985)による分類の両者の住居移動が含まれることになる。

3. 住居移動の距離

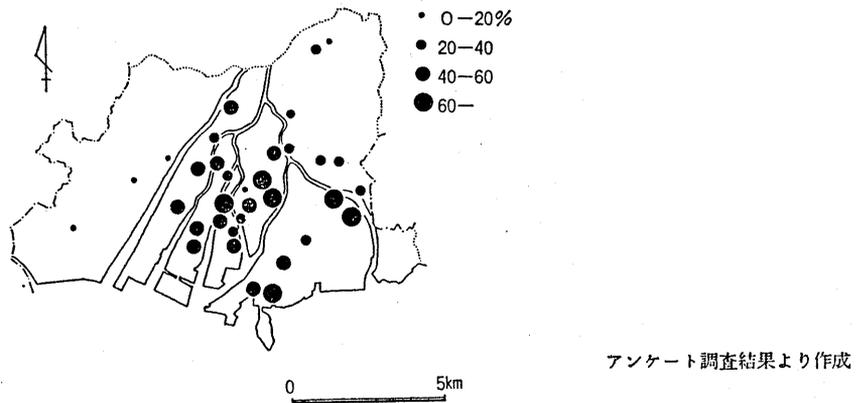
アダムズ(Adams;1968)やジョンストン(Johnston;1969)などにより明らかにされたように、都市内住居移動には短距離移動が卓越するという距離の偏倚が存在する。本研究においても、調査対象の世帯の移動では、図V-1-2に示すように2km以内の移動距離が40%以上



図V-1-1 研究対象の民間中高層集合住宅（由井；1987，778p.）



図V-1-2 前住地と現住地間の移動距離（由井；1986，74p.）



図V-1-3 前住地から2km以内に移動した世帯の比率（由井；1986，74p.）

であり、しかも同一地区内や近隣地区からの近距離移動が多いことに特徴がある。この点に関して不動産業者からの聞き取りによる移動状況と対応し、販売活動の影響も考えられる。さらに近距離移動は、学齢期の子どもの転校の障害とならず、既知の場所に移動するために心理的負担が軽減されるなどの諸要因が考えられる。

また、移動前後の住居間の移動距離には地区により特徴が現れ、図V-1-3に示すように、都心部およびその周辺地域に立地する棟では、2km以内の移動距離の世帯が多く、短距離の居住地移動が卓越している。一方、東区や西区内の旧市内縁辺地域に立地する棟では、近隣地域からの短距離移動は少なく、都心周辺地域や郊外地域からの移動が多い。

Ⅱ章2節では中高層集合住宅居住世帯の住居移動に関して移動距離が2km以内の世帯が40%を越え、なかでも市街地内部の同一コミュニティ区内では短距離移動した世帯が非常に多く、反対に市街地縁辺地域の東区や西区の棟では都市中心地域からの流出や都市圏外からの流入による中・長距離の移動世帯が多いことを明らかにした。

以下では、属性別に中高層集合住宅居住者の平均移動距離の差の検定を行うが、都市圏外からの移動距離は短距離移動の多い都市圏内住居移動の平均移動距離に大きな影響を与え、都市圏外からの移動の有無により平均移動距離に著しい違いを発生させるために、都市圏外からの移動を除いた都市圏内での移動距離から得られた平均移動距離を分析対象とする。

平均移動距離を世帯主の現在の年齢階層別にみると、表V-1-1に示すように、30歳代未満の若年世帯が3.38kmで最も長距離であり、40歳代の世帯が2.84kmで最も短い。この40歳代を除くと高齢になるにつれて平均移動距離が漸減する傾向にある。しかし、同一コミ

表 V-1-1 属性別平均移動距離の t 検定と F 検定

(1) 世帯主の年齢階層別(age of head of household)

	MEAN(km)	S. D.	30歳代	40歳代	50歳代	60歳以上
30歳未満	3.38	4.66	1.06(0.22)	1.23(0.76)	1.01(0.21)	1.06(0.29)
30歳代	3.21	4.81	—	1.31(0.80)	1.05(-0.01)	1.00(0.15)
40歳代	2.84	4.20	—	—	1.24(-0.74)	1.21(-0.30)
50歳代	3.21	4.68	—	—	—	1.05(0.16)
60歳代以上	3.08	4.80	—	—	—	—

(2) 住宅の所有別(ownership of house)

	MEAN(km)	S. D.	F 値	(t 値)
持 ち 家	3.26	4.59	1.31	(0.37)
借 家	3.02	5.25		

(3) 居住年数別(period of residing)

	MEAN(km)	S. D.	1~2年	3~4年	5~9年	10年以上
1年未満	4.15	5.73	1.96*(1.85)	1.52(1.25)	1.60(1.25)	1.26(0.35)
1~2年	2.76	4.09	—	1.30(-0.51)	1.23(-0.76)	1.15(-1.24)
3~4年	3.00	4.65	—	—	1.05(-0.25)	1.20(-0.25)
5~9年	3.12	4.53	—	—	—	1.26(-0.70)
10年以上	3.72	5.09	—	—	—	—

(4) 世帯主の職業別(occupation of head of household)

	MEAN(km)	S. D.	自由業	管理職	専門職	技能・労務
商工・サービス	2.81	4.47	2.08*(0.60)	1.24(0.23)	1.39(-1.70)	1.38(-1.06)
自由業	2.29	3.10	—	1.68(-0.49)	2.90*(-1.83)	2.08*(-0.78)
管理職	2.68	4.02	—	—	1.73(-2.36*)	1.24(-0.55)
専門職	3.84	5.28	—	—	—	1.39(1.23)
技能・労務	3.83	5.26	—	—	—	—

()内は t 値 *5%水準で有意

ユニティ地区内での移動が多いことや移動距離のレンジが大きいことが影響して、t 検定では5%の有意水準で差異はみられなかった。40歳代の世帯の平均移動距離が他の年齢層に比べて短いのは、学齢期の子供の有無が関係していると推定される。つまり、学齢期の子供がいる世帯では転校などの煩わしさを避けるために、居住地域近隣内での移動が多くなるからである。また、この世代以上になると子どもを通じた地域社会との結びつきが若年世代以上に強くなることも考えられる。

世帯主の職業別就業状況からみると、開業医などの自由業、商工・サービス業就業者世帯の平均移動距離が短く、専門的事務技術職就業者世帯は長い。管理的職業就業者世帯の

平均移動距離は、CBD を越えて反対側に移動することも少なく、2.68kmと比較的短距離の移動である。職業別にみた平均移動距離のt検定では、自由業と専門的事務技術職、商工・サービス業、技能・労務職の間で有意な差がみられる。これは、開業医などの自由業就業者世帯が地域との密着性を重視するために平均移動距離が2.29kmと短距離になったためと思われる。

住宅の所有状況別にみると、持ち家居住世帯と借家居住世帯の間には平均移動距離の有意差は認められない。しかし、借家居住世帯の平均移動距離のレンジは大きく、短距離移動と長距離移動の混合したものであるといえる。居住年数別にみると居住期間1年未満の世帯の平均移動距離が長く、居住期間1年以上の世帯の平均移動距離とは5%有意水準で分散に有意差が認められる。これは1年未満の居住年数の世帯に移動性の高い若年世帯の長距離移動が含まれ、居住期間が短いために前住地への愛着が少ないことが原因のひとつと考えられる。

4. 住宅移動の空間的パターン

アダムズモデルの検証においてドナルドソン(Donaldson;1973)やブラウン・ホルムズ(Brown and Holmes;1971)は、中小規模の都市においては郊外以外にセクター状の方向偏倚が存在しないと述べている。本節で対象とする広島市は、周囲を山に囲まれるという地形的制約が存在する。しかし、人口規模及び住宅供給量の点から、当市が住居移動に対する制約が中小規模の都市に比べて小さいと思われる。そこで、広島市内の中高層集合住宅居住者には住居移動の方向偏倚が果して存在するかどうかということと、存在するとすれば都市の空間構造とどのように関係するのかについて考察する。

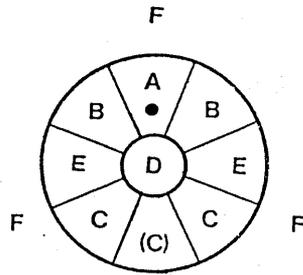
そのためにまず、図V-1-4に示すように、CBD(中区紙屋町のバスセンター)を中心として広島都市圏⁶⁾を北、北東、東、・・・北西方向に8セクター⁷⁾に区分し、各セクターについて中高層集合住宅が位置するセクターを居住セクター、その両隣のセクターを隣接セクター、CBDに関して居住セクターと対置されるセクターを対向セクター、その他のセクターを圏内他セクター、都市圏外を圏外と呼ぶことにする。また、都市圏内他セクターの中で、対向セクターの両側のセクターからの移動は、対向セクターからの移動と同様にCBDを越えた移動として捉えた方がより現実に近いと考えられるため、対向セクターに含める。

以上の手順により区分されたセクター間の移動は、居住セクター内での移動が34.8%、隣接セクターからの移動が25.8%となり、3つのセクター(隣接セクターは両側に2つある)からの移動が60%以上を占める。これは、中高層集合住宅居住者の移動パターンに方向偏倚があることを示すといえる。以下では、さらにセクター別、距離帯別、世帯の属性別にみて、これが都市の空間構造にどのように関係するのかを考察する。

①セクター別移動傾向

表V-1-2に示すように都心から方向別に移動傾向をみると、共通した特徴として居住セクター内での移動と隣接セクターからの移動の比率が、一般に高いといえる。方向別ではCBDを中心として北方向と南方向のセクターで居住セクター内での移動がやや少なく、東・南東方向および西方向のセクターでは居住セクター内の移動が多い。しかし詳細にみると、セクターのそれぞれにおいても特徴的な移動傾向がある。

南北方向のセクターでは、東西方向のセクターに比べてデルタの地形的制約を大きく受け、南北に長いそれぞれの中州の中で住居移動を行う傾向があるため、居住セクター内で



第2図 セクター区分

A:居住セクター B:隣接セクター
 C:対向セクター()内は正反対セクター
 D:中心地域 E:都市圏内の他セクター
 F:都市圏外 ●:現在の居住地

図V-1-4 セクターの区分

表V-1-2 都心から方向別にみたセクター別移動状況

	居住セクター	隣接セクター	対向セクター	中心地域	都市圏内他セクター	都市圏外	計
北	13 (22.4)	3 (5.2)	8(1) (13.8)	1 (1.7)	20 (34.5)	13 (22.4)	68 (100)
北東	7 (17.9)	17 (43.6)	3(1) (7.7)	2 (5.1)	3 (7.7)	7 (17.9)	39 (100)
東	51 (58.6)	13 (14.9)	5(0) (5.7)	1 (1.1)	14 (16.1)	3 (3.4)	87 (100)
南東	61 (50.8)	28 (23.3)	12(1) (10.0)	6 (5.0)	6 (5.0)	7 (5.8)	120 (100)
南	44 (26.3)	62 (37.1)	12(6) (7.2)	2 (1.2)	28 (16.8)	19 (11.4)	167 (100)
南西	14 (20.6)	16 (23.5)	8(2) (11.8)	0 (0.0)	9 (13.2)	21 (30.9)	68 (100)
西	15 (48.4)	5 (16.1)	5(3) (16.1)	0 (0.0)	4 (12.9)	2 (6.5)	31 (100)
北西	12 (35.3)	9 (26.5)	1(0) (2.9)	1 (2.9)	9 (26.5)	2 (5.9)	34 (100)

上段は移動世帯数, 下段の()内は(%).
 上段の()内は正反対のセクターからの移動世帯数.

(アンケート調査より作成).

の移動が卓越する。この傾向は特に南方向のセクターで顕著である。この原因は、川が移動に対してある種の障害として機能しているためであると思われる、これは田中・若林(1985)が指摘するように、川（及び経路としての橋）が認知距離において一種の障害物とみなされているのと共通するものである。この点では、広島市は特殊な事例であるかもしれない。

東西方向内のセクターでは、いくつかの川を越えて居住セクター内で移動するよりも南北に連なるデルタの島の中で移動する傾向が強いために、隣接セクターからの移動が卓越したと考えられる。さらに、北方向のセクターにおける都市圏内他セクターからの移動の多さは、東方向のセクター内にある広島駅周辺地域や南区の東雲地区からの移動が多いこ

とによるもので、バス路線などの局地的な結び付きの強さがその原因であると思われる。

都市圏外からの移動は北部と西部方向のセクターに多く、これらのセクター内に社宅や借家の多いことと関連していると思われる。また、社宅以外の住宅においても管理職などの社会経済的地位の高い世帯は、都心周辺地域より森川(1976)のいうこれらの社会経済的地位の高い地域へと移動している。さらに、北方向内の社会経済的地位の高い地域においては都市圏内他方向からの移動も多く、都市圏外と都市圏内の多様なセクターからの移動の組合せになっていることに特色がある。このような傾向は、Clark(1976)による地域の社会経済的地位と住居移動の関係を求めた研究結果と比較して、それほど明確なものとはいえないが、わが国の都市においては都市圏内の社会経済的地域の分化が欧米の諸都市ほど明瞭ではないことを反映しているためと思われる⁸⁾。

②距離帯別移動パターン

調査対象となった中高層集合住宅を CBDからの距離帯によって区分し、距離帯別の居住者の移動傾向をみると、表V-1-3に示すように、CBDから2km以内の地域を除いていずれの距離帯においても居住セクター内での移動が高い比率を占めることがわかる。ここで、5～6kmの距離帯では他の距離帯とかけ離れた移動傾向を持っているが、それはこの距離帯のサンプル数が少なく、企業所有の社宅や借家居住者が多いことが原因であると思われる。事実、この距離帯には東区や西区の社宅の多い地域が含まれるので、特殊な事例として考えなければならない。

対向セクターからの移動では、都心周辺の地域を除いて、CBDを越えて正反対のセクターから移動することは非常に少ないといえる。また、都心から2km以内の中心地域では地域

表V-1-3 都心からの距離帯別移動傾向

	居住セクター	隣接セクター	対向セクター	中心地域	都市圏内他セクター	都市圏外	計
～2km	41 (25.3)	60 (37.0)	19(10) (11.7)	7 (4.3)	21 (13.0)	14 (8.6)	162 (100)
2～3	58 (34.3)	35 (20.7)	12(1) (7.1)	2 (1.2)	40 (23.7)	22 (13.0)	169 (100)
3～4	62 (40.5)	40 (26.1)	13(3) (8.5)	2 (1.3)	23 (15.0)	13 (8.5)	153 (100)
4～5	43 (45.3)	17 (17.9)	7(0) (7.4)	2 (2.1)	5 (5.3)	21 (22.1)	95 (100)
5～6	3 (20.0)	1 (6.7)	3(0) (20.0)	0 (0.0)	4 (26.7)	4 (26.7)	15 (100)
計 (%)	207 (34.8)	153 (25.8)	54(14) (9.1)	13 (2.2)	133 (15.7)	74 (12.5)	594 (100)

上段は世帯数，下段の()内は距離帯別比率(%)。
上段の()内は正反対のセクターからの移動世帯数。

内で移動することが多く，以前都心周辺に居住していた世帯は，その身近な地域から離れるのが少ないことを示している。都市圏内他セクターからの移動は2～3kmの距離帯に多く，4～5kmの距離帯⁹⁾では少ない。

さらに，都市圏外からの移動では都心から離れた距離帯(CBDから4km以上)で高い比率であるが，これは前述のように，この距離帯に社宅や賃貸住宅が多く，都市圏外からの転勤者の移動の受け皿になっているためと思われる。実際，昭和55年国勢調査結果でも県外からの移動者の比率がこれらの地帯において高く，東区，西区内のこれらの地帯が企業の社宅や低家賃の借家を大量に保有していて，都市圏外からの住居移動の吸引地域であることを示している。従って，都市圏外からの流入者は最初から市街地の中心地域に居住するのではなく，都心にあまり遠過ぎず，しかも住宅費の安い市街地縁辺地域にまず居住する傾向があるといえる。

以上をまとめると，全体的傾向として，都心からの距離が増加するにつれて居住セクター内での移動の比率が漸増傾向にあり，反対に都心に近い地域では居住セクター内の移動

が少なく¹⁰⁾、また隣接セクターからの移動では都心に近い距離帯ほど移動比率が高くなっているといえる。つまり、2~3km距離帯の中高層集合住宅居住者が移動方向に強い偏倚を持たず、対向セクター以外の多様なセクターからの住居移動であることを示していることになる。

③住宅の所有別移動傾向

住宅の所有状況別に移動傾向をみると、表V-1-4に示すように、持ち家居住者の移動は借家居住者の移動より居住セクター内及び隣接セクターからの移動の比率が高い。借家居住者の場合も居住セクター内と隣接セクターからの比率がかなり高くなっているが、都市圏外からの移動比率が高いことが特に注目される点である。これは、借家が転勤族の受け皿としての役割を果していることによると思われる。

④居住者の属性別移動傾向

世帯主の年齢別の移動傾向をみると、何れの年齢層においてもほぼ同様の移動傾向を示しているが、30歳未満の若年世帯と40代の壮年世帯で都市圏外からの移動が多い。それに対して60歳以上の高齢者世帯では隣接セクターからの移動が卓越する点に特色がみられる。高齢者世帯は、対向セクターからの移動が極端に少ないことから、これまでに住んでいた地域に対して愛着が強いために短距離の移動が多くなり、居住セクター内や隣接セクターからの短距離移動の占める比率が高くなったと思われる。

居住年数別にみると、表V-1-5に示すように、居住年数による移動傾向の差が顕著に現れる。居住年数が1年未満の世帯では都市圏外からの移動が多く、最近の中高層集合住宅が都市圏外からの移動の一時的受け皿としての役割をもってきたためと考えられる。一方、

表V-1-4 住宅所有別移動傾向

	居住セクター	隣接セクター	対向セクター	中心地域	都市圏内	都市圏外	計
持ち家	184 (38.4)	136 (28.2)	52(17) (10.8)	11 (2.3)	70 (14.5)	28 (5.8)	483 (100)
借家	13 (24.5)	12 (22.6)	5(1) (9.4)	2 (3.8)	4 (7.5)	17 (32.1)	53 (100)

上段は戸数，下段の()は所有別比率(%)。
上段の()内は正反対のセクターからの移動世帯数。

表V-1-5 居住年数別移動傾向

	居住セクター	隣接セクター	対向セクター	中心地域	都市圏内	都市圏外	計
～1年	14 (31.1)	4 (8.9)	5(1) (11.1)	1 (2.2)	7 (15.6)	14 (31.1)	45 (100)
1～2	72 (42.9)	37 (22.0)	15(3) (8.9)	7 (4.2)	15 (8.9)	22 (13.1)	168 (100)
2～4	72 (38.3)	33 (17.6)	15(3) (8.0)	5 (2.7)	39 (20.7)	24 (12.8)	188 (100)
4～9	41 (27.0)	54 (35.5)	16(9) (10.5)	2 (1.3)	27 (17.8)	12 (7.9)	152 (100)
10～	6 (16.7)	9 (25.0)	4(0) (11.0)	0 (0.0)	15 (41.2)	2 (5.6)	36 (100)
計	205 (34.8)	137 (23.3)	55(16) (9.3)	15 (2.5)	103 (17.5)	74 (12.5)	589 (100)

上段は戸数，下段の()内は居住年数別比率(%)。
上段の()内は正反対のセクターからの移動世帯数。

(アンケート調査より作成)。

表V-1-6 移動時期別・移動時の世帯主の年齢階層別移動傾向

年齢階層(移動時期)	居住セクター	隣接セクター	対向セクター	中心地域	都市圏内他セクター	都市圏外
30歳未満(1979年以前)	25.5	38.3	12.8	0.0	10.6	12.8
(1984年以前)	40.0	16.7	13.3	0.0	16.7	13.3
30歳代(1979年以前)	22.6	32.3	14.5	0.0	22.6	8.1
(1984年以前)	37.3	19.7	12.7	2.8	19.0	8.5
40歳代(1979年以前)	26.9	31.3	11.9	3.0	25.4	1.5
(1984年以前)	41.9	18.1	10.5	1.9	10.5	17.1
50歳代(1979年以前)	25.0	41.7	8.3	0.0	8.3	16.7
(1984年以前)	31.6	19.3	10.5	8.8	10.5	19.3
60歳以上(1984年以前)	36.4	36.4	4.5	4.5	13.6	4.5

単位：%

(アンケート調査より作成)。

表 V-1-7 世帯主の職業別移動傾向

	居住セクター	隣接セクター	対向セクター	中心地域	都市圏内	都市圏外	計
商工業・サービス	32 (34.0)	23 (24.5)	10(2) (10.6)	7 (7.4)	15 (16.0)	7 (7.4)	94 (100)
管理職	60 (31.7)	37 (19.6)	15(3) (7.9)	4 (2.1)	33 (17.5)	40 (21.2)	189 (100)
専門職	65 (36.4)	45 (26.0)	20(5) (11.6)	0 (0.0)	32 (18.5)	13 (7.5)	173 (100)
技能・労務	35 (45.5)	18 (23.4)	5(0) (6.5)	3 (3.9)	11 (14.3)	5 (6.5)	77 (100)
無職・学生	7 (23.3)	13 (43.3)	3(1) (10.0)	0 (0.0)	3 (10.0)	4 (13.3)	30 (100)

上段は世帯数，下段の()は職業別比率(%)。
上段の()内は正反対のセクターからの移動世帯数。

10年間以上居住している世帯では居住セクター内や都市圏外からの移動が少なく，都市圏内の他セクターからの移動が多いことに特徴がある。これは当時の住宅ストックが十分な量ではなく，居住セクターや他のセクターの区分に関係なく近隣地域の一円からの移動が多かったためであると思われる。

次に，世帯主の年齢層と居住年数から世帯主の移動時における年齢層を求め，移動時の年齢層別に移動傾向をみると，表V-1-6に示すように，何れの年齢層においても1980～84年の移動傾向は，それ以前に比べて居住セクター内での移動の増加を示しており，相対的に隣接セクターからの移動は減少している。つまり，移動時の年齢層による移動傾向の差異は認められるものの，住居移動の全体的傾向としては居住セクター内での移動が卓越しているといえる。

世帯主の職業別にみた移動傾向は，表V-1-7に示すように，技能・労務的職業就業者世帯の移動では居住セクター内の移動が半数近くを占め，対向セクターと都市圏内他セク

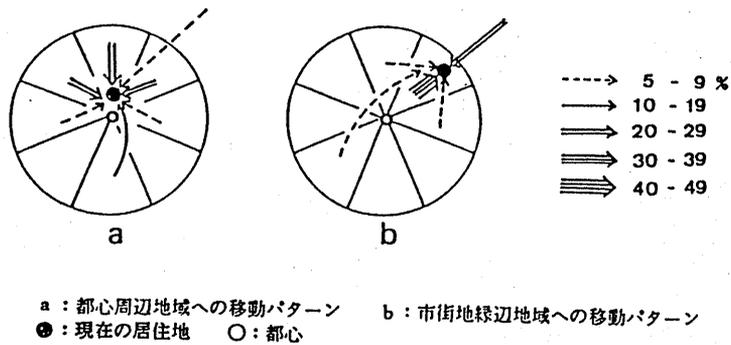
一からの移動が少ない。これに対して、商工業・サービス業就業者世帯では、中心地域からの移動比率が高いことに特色があり、市街地内部での職住近接化傾向の強さを示すものである。また、管理的職業就業者世帯の移動は転勤によると推定される都市圏外からの移動が非常に多い。

5. 住居移動の空間的パターンの模式化

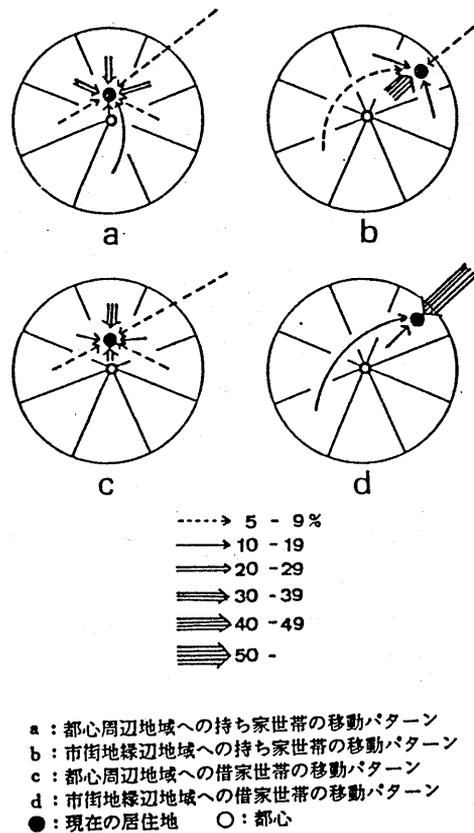
これまで明らかにされた居住セクター内と隣接セクターからの移動量の卓越は、図V-1-5に示すように模式化することができる。都心周辺の中高層集合住宅の場合には隣接セクターや都市圏内他セクターからの移動が卓越し、市内全体にわたって知名度が高く、市内全域からの移動が発生しやすいこと、CBDに近接するために移動方向に対する偏向感が弱く、CBDを越えた対向セクターや隣接セクターからの移動など、多様な方向からの移動が起こり易いことが考えられる。さらに何よりも都心に近接して立地する中高層集合住宅と市街地縁辺に立地する中高層集合住宅とでは、分譲価格や賃貸価格などの経済的側面に著しい差があり、そのために前者に入居できる世帯は後者に入居する世帯に比べて強く選別され、前者への移動は広い範囲からのものとなり、移動方向の偏倚が非常に弱いものとなる。

これに対して、市街地縁辺の中高層集合住宅の場合には、居住セクターからの移動が卓越し、隣接セクターからの移動は少ない。これは、広島市における縁辺地域では、交通条件に反映されるように市街地縁辺地域間の関係より都心との関係がより密接なために、都心と前住地間の行程やその延長上にある中高層集合住宅に関する情報を得る可能性が高いことによるものと考えられる。

以上を要約すると、広島市においては市街地縁辺の中高層集合住宅居住者の移動につい



図V-1-5 距離帯別移動パターンの模式図



図V-1-6 住宅所有別移動パターンの模式図

ては方向偏倚が確認できるが、都心周辺地域に位置する中高層集合住宅では移動傾向に偏倚が弱く、アダムズモデルが妥当しないことになる。これは広島市だけの特例ではなく、都心周辺部におけるメンタルマップの扇状性についてはブラウン・ホルムズ(Brown and Holmes;1971)の指摘のように、都市規模の違いによるメンタルマップの形状設定の妥当性について検討する必要がある。

住宅所有別にみた移動傾向を模式化すると図V-1-6のようになる。持ち家居住者は、都心周辺地域においては居住セクター内の移動が少なく、隣接セクターからの移動が多いが、市街地縁辺地域においては居住セクター内の移動が多く、隣接セクターからの移動は少ない。つまり、都市圏内での移動は、住宅所有が同一の状況でも都心からの距離により住居移動の傾向が全く逆のものとなる。他方、借家居住者の場合は、都心周辺地域において居住セクター内の移動が多く、隣接セクターからの移動は少ない。しかし、市街地縁辺地域においては居住セクター内の移動が少なく、都市圏外からの移動が大部分を占めるものとなる。

世帯の属性別にみた移動傾向では、世帯主の年齢層別移動傾向を模式化すると図V-1-7に示すようになる。30歳代の若年世帯では、都心周辺地域で隣接セクターからの移動が多く、市街地縁辺地域で居住セクター内の移動が多い。それに対して50歳代の壮年世帯では、居住セクター内の移動では都心周辺地域と市街地縁辺地域との差はあまり強くなく、都心周辺地域において隣接セクターからの移動が多い。これは、両年齢層の経済状況を反映したものと考えられる。すなわち、戸建て住宅の卓越する郊外に近い市街地縁辺部においては、大衆向けの中高層集合住宅に相対的に経済力の弱い若年世帯が入居し、経済力があり

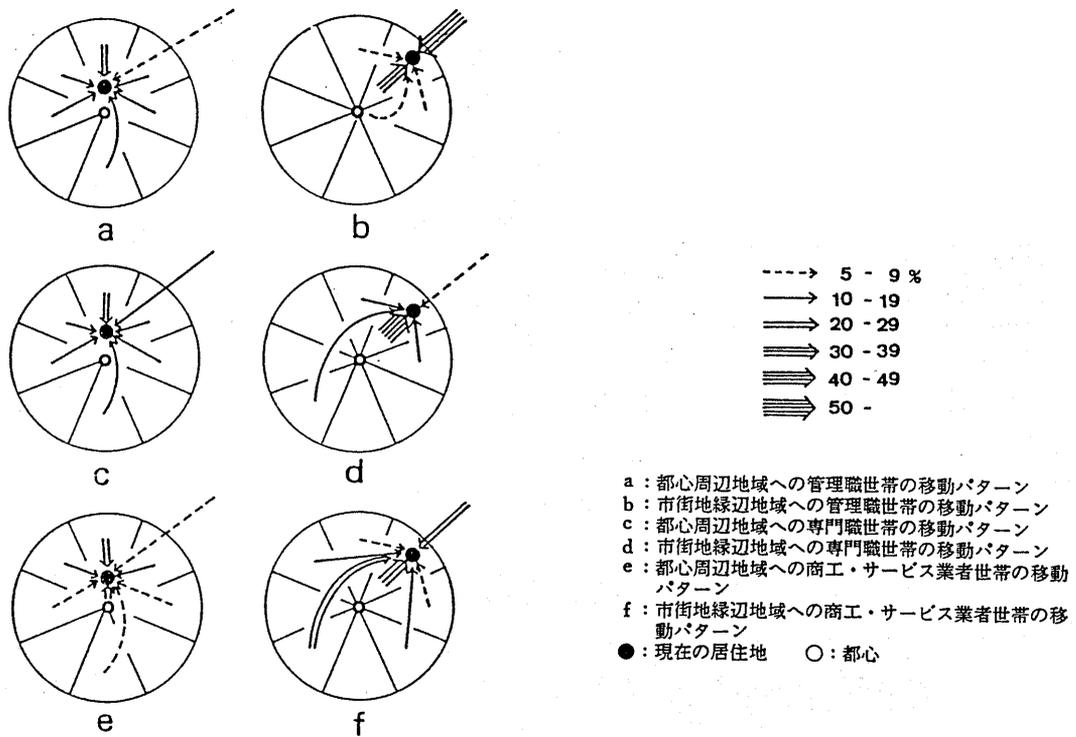
広い居住空間を欲する壮年世帯は、それらの地域や郊外に供給される戸建て住宅へ移動するためではないかと推測される。

世帯主の職業別に移動パターンを模式化すると、図V-1-8に示すように、管理職就業者世帯の場合は都心周辺地域を除いて都市圏外からの移動が多く、市街地縁辺地域における居住セクター内の移動は少ない。一方、専門的職業就業者世帯は市街地縁辺地域では居住セクター内の移動が多く、都心周辺地域では隣接セクターと都市圏外からの移動が多いことに特色がある。商工・サービス業就業者世帯では、都心周辺地域における隣接セクターからの移動と都心から2~4kmの中間地帯における居住セクター内の移動が多い。

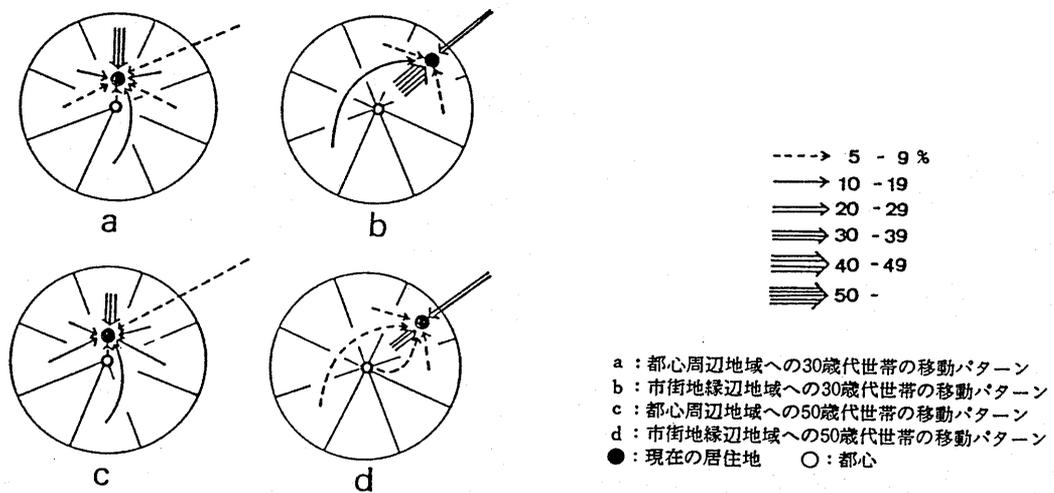
これらの模式図から、広島市における中高層集合住宅居住者の住居移動は以下のよう
にまとめることができる。すなわち、都心周辺地域の中高層集合住宅では、方向偏倚が弱く、この傾向は世帯の何れの属性においてもみられる。他方、市街地縁辺地域では、居住セクター内の移動が半数近くを占め、方向偏倚が非常に強い。この傾向は、30歳代の若年世帯、専門職就業者世帯の移動パターンにおいて顕著であるが、借家世帯と管理職就業者世帯では都市圏外からの移動が多く、市街地縁辺地域の借家が都市圏外からの通勤族に対して重要な役割を果しているといえる。

6. 住居移動の誘因と新居の選択

ブラウン・モアモデルをもとに、前住居からの移動理由と新居（現住居）の選択理由から住居移動プロセスの解明を試みる。ただし調査において複数選択方式にして優先順位を問わなかったために前住居からの移動の誘因やその原因となるストレスの強さなどの測定は困難であり、ストレスの測定に関しては考察せず、意志決定過程におけるストレスの種



図V-1-7 世帯主の年齢階層別移動パターンの模式図



図V-1-8 世帯主の職業別移動傾向の模式図

類や選択理由についてだけ考察する。

①住居移動の誘因

移動決定段階の意志決定は、前住居とその周囲の環境に対する個人レベルの満足・不満足感を指標として分析されるのがブラウン・モア(Brown and Moore;1970)による研究をはじめとして一般的である。

本調査で得られた移動理由は、表V-1-8に示すように「その他」の理由が非常に多く、選択肢の設定が不十分であった。「居住空間の拡大欲求」(18.7%)、「転勤」(18.7%)、「子供の成長」(15.8%)の順となり、次いで前住地における交通や買い物の不便さが主要要因となっている。すなわち、移動を決意させた動機付けとして居住空間の拡大欲求、利便性志向などが前住地からの転出において強い影響を与えるものと思われる。特に、居住空間の拡大を求めている世帯には、子どもが成長期にある35～49歳の壮年世帯が多い。しかし、居住空間の拡大を望んだにもかかわらず、より広い住居である戸建て住宅を選択せず、市街地内部の集合住宅へと転居しているのは、世帯の家賃負担能力に応じた経済的制約によるもの以外にも居住観などが反映されたものであろう。また、旧市内のいずれの対象棟においても上記の理由による転出が多く、地域的な差異は明瞭ではない。つまり、居住空間の拡大という世帯の内的要因と転勤による外的要因が卓越している¹¹⁾。

これらの移動理由を世帯主の年齢階層別にみると、以下のように要約される。すなわち30歳未満においては「結婚による独立」が37.0%を占め、結婚直後の新居として中高層集合住宅が機能するという一面が窺える。また、転勤による移動は30歳代から50歳代にかけての各年齢層において共通してみられ、広島市の特徴である支店経済の影響による転勤族

の受け皿としても中高層集合住宅が役割を果たしていることを示している。

職業別では、管理的職業就業者世帯の約3分の1が転勤によるものである。世帯の内的要因である居住空間の拡大を求めている移動は、いずれの職業においても高率であり、特に商工・サービス業就業者と技能・労務的職業就業者の世帯では高率となっている。これらの世帯では移動前には借家の共同住宅に居住していた世帯が多く、移動により住居空間を拡大した世帯が多い。これは、転勤などにより再移動するために住居を拡大する必要のない管理職世帯に比べて、ブルーカラー的職業の世帯では住居の拡大は重要な移動要因であることを示している。

表 V-1-8 世帯主の年齢階層別・住宅所有別にみた前住居からの移動理由

		結婚による 独 立	子供の誕生	子供の成長	より広い居住 空間を求めて	悪い環境	悪い交通の便	転 勤	その他
年 齢 階 層	～30歳	37.0	8.7	4.3	10.9	6.5	6.5	13.0	19.6
	30～40歳	15.2	8.8	13.7	20.1	10.3	8.3	16.2	24.5
	40～50歳	1.7	1.7	21.2	24.0	5.0	12.8	21.2	26.8
	50～60歳	1.6	0.0	17.8	14.0	7.0	7.0	22.5	43.4
	60歳～	2.8	0.0	8.3	11.1	11.1	11.1	13.9	50.0
所 有	持 ち 家	7.7	4.1	18.5	21.2	7.7	9.8	11.8	34.2
	借 家	20.4	3.7	3.7	9.3	13.0	9.3	40.7	14.8
計		9.1	4.2	15.8	18.7	7.7	9.4	18.7	30.5

単位：％ 複数回答のため計は100%にならない。

(アンケート調査より作成)。

住宅の所有別にみると、表V-1-8に示すように、持ち家居住世帯が居住空間の拡大を理由に移動を決意し、借家居住世帯では「転勤」が40.7%、「結婚による独立」が20.4%となり、居住空間の拡大を求めた移動は少ない。このように中高層集合住宅居住者の移動理由は住宅所有状況により大きく異なったものであるが、それは借家が持ち家に比べて一時的居住地の感が強いためであり¹²⁾、広い居住空間を求めるような欲求はあまり重要ではなく、前住地への不満などの内的な要因よりも転勤とか結婚などの世帯の外的要因が重要な役割を果たしているためである。

以上から、ウォルパート(Wolpert;1965)やシモンズ(Simmons;1968)などが明らかにした欧米の都市居住者にみられる場所の効用の概念の重要性とか、フォード・スミス(Ford and Smith;1981)やスミス・フォード(Smith and Ford;1985)などの研究に示される環境の影響というような地域の全体的魅力度に対する評価は、広島市内の中高層集合住宅居住者の移動決定にはあまり強い影響を与えていないことが明らかになった。1983年住宅統計調査結果によると、この傾向は広島市だけでなくわが国の大都市においてもみられ、居住環境の悪化よりも住宅の狭小さや通勤の不便さを転居の理由とした移動が多い。

一方、年齢階層別にみた移動理由から判断されるように、世帯のライフステージによって居住空間の拡大要求が異なり、ライフステージと住居移動の意志決定との関係が強く認められる。この関係の強さについては、ショート(Short;1978b)、スタプレトン(Stapleton;1980)などの研究では認められている。しかし、それよりも世帯の外的要因である住宅市場や居住環境の変化などの影響の強さを指摘した研究もあり(Brown and Moore, 1970, Short, 1978bなど)、クィグリー・ワインバーグ(Quigley and Weinberg;1977)やクラーク・オ

ナカ(Clark and Onaka;1983)による指摘のように、移動の誘因としてのライフステージの役割については、それだけで作用するものではなく住宅供給状況や居住環境など多くの要因と関連するものであり、その点に関して今後検討される必要がある。

②新居の選択理由

ブラウン・モアモデルにおける再立地決定段階は、さらに新居の探索行動と住居の評価に分けられるが、本節では資料の制約により、住宅の選択理由から後者の問題を考察する。

現在の住宅の選択理由では、表V-1-9に示すように、交通の便の良さ、職場への近接性が重要視され、郊外の戸建て住宅に対して旧市内の集合住宅の立地に対する評価が高い。また、分譲価格や住宅金融公庫の融資などの経済的側面についても評価が高いが、居住環境面に関しては低い評価となっている。

表V-1-10に示すように、世帯主の現在の年齢階層別にみた住居の選択理由では何れの年齢階層においても交通の便に対する高い評価がみられ、市街地内部に立地するという利便性が重視される。しかし、若年世帯では職場への近接性とともに妥当な価格や公的補助などの経済性も重要視され、他方高齢者世帯では、前住地に対する愛着の強さから前住地に近いこと、環境の良さ、販売会社の信頼などが居住地選択に強く影響するなど、年齢による住居選択の違いがみられる。

世帯主の職業別にみると、商工・サービス業就業者世帯の選択理由に特色がみられ、前住地に近いことや職場への近接性などに高い評価があり、職住近接傾向の強さがみられる。高齢者を含む無職の世帯では、交通や買物の便、居住環境の良さを選択理由にしたものが多い。また住宅の所有別では、持ち家世帯においては交通の便と価格に対する評価が高く、

表V-1-9 現在の住居の選択理由（由井；1986, 74p.）

交通の便がよい	59.2%
職場に近い	45.4
価格が適当である	37.6
住宅金融公庫対象である	25.9
買物に便利である	25.8
販売会社が信頼できる	19.1
広い間取りである	18.9
前住地に近い	18.6
子どもの教育に都合よい	17.1
居住環境がよい	14.4
その他	11.2

アンケート調査より作成

複数回答

表V-1-10 世帯の属性別にみた現在の住居の選択理由（由井；1989, 118p.）

	前住所に近い	交通の便が良い	職場に近い	買い物に便利	学校に近い	間どりが良い	環境が良い	価格が適当	販売会社の信頼	住宅金融公庫対象	その他
30歳未満	17.4	54.3	50.0	26.1	0.0	15.2	13.0	43.5	17.4	23.9	13.0
30～40歳	19.5	53.7	53.2	22.9	15.1	22.0	16.6	31.7	16.6	31.7	14.1
40～50歳	16.2	64.8	47.5	24.0	26.3	16.8	11.2	35.2	18.0	29.1	7.2
50～60歳	18.3	62.6	35.9	29.8	16.8	19.1	11.5	29.8	19.8	14.5	12.2
60歳以上	27.0	56.8	21.6	35.1	5.4	16.2	29.7	32.4	32.4	21.6	8.1
計	18.6	59.2	45.5	25.8	17.1	18.9	14.4	37.6	19.1	25.9	11.2

単位：%

(アンケート調査より作成)

借家居住世帯では職場への近接性が高く評価されている。

このように新居の選択には、先にみた前住地を出る誘因の場合と同様に、一般に居住環境に関する考慮は少なく、ジョンストン(Johnston;1969), トロイ(Troy;1973), ハーバート(Herbert;1973), カドワラダー(Cadwallader;1979)などにより、欧米の都市では同程度の社会経済的地位をもつ近隣地域への近接性や良質の自然環境が新居の選択には重要であるとしているのと大きな差がみられる。しかし、スミス・フォード(Smith and Ford;1985)が指摘するように、これらの属性の持つ重要性は全ての世帯にとって等しいわけではない。本研究のように中高層集合住宅居住者に限った場合の住居移動は、住宅への不満感の大きさにより住宅の周囲への評価が相対的に低下し、交通の利便性や職場への近接性に重点がおかれ、都市内部に立地する中高層集合住宅が評価される。したがって、スミス・フォードの指摘のように買物や公共交通機関への近接性が都市住民の住居選択に重要な評価基準であるとすれば、今後の都市内部の住宅供給において利便性の高い中高層集合住宅の果たす役割は、ますます重要になると思われる。

7. 小括

本節では、広島市の中高層集合住宅居住者を対象として住居移動の空間的パターンと移動のプロセスにおける移動決定と移動先の選択について分析を行った。その結果は以下のように要約される。

①世帯の属性別に都市圏内における平均移動距離を求めると、年齢階層別では若年世帯の平均移動距離が長く、職業別では自由業就業世帯の平均移動距離が短く、他の職業の世帯のそれとは有意差がみられる。これは自由業就業世帯が地域に対する愛着（関係）

をより強く持つためであることを示している。また住宅所有別では、持ち家居住世帯に比べて借家居住世帯の平均移動距離が長い。さらに居住年数の長短によっても平均移動距離の有意差は確認できる。

②広島市の中高層集合住宅居住者の住居移動では、同一コミュニティ地区内の移動が卓越するが、これをさらに都市圏内を8つのセクターに区分して移動傾向をみると、居住セクター内移動と隣接セクターからの移動が約60%をしめ、明らかに移動方向に偏倚が存在する。特に居住セクター内での移動は現住地の都心からの距離が増すほど増加し、隣接セクター間移動はその逆である。

また世帯主の年齢構成や住宅所有などの属性別にみてもそれぞれの特徴が現れ、若年世帯では都心周辺地域において隣接セクターからの移動が多く、市街地縁辺地域では居住セクター内の移動が多い。壮年世帯は経済力が強いいため、郊外の戸建て住宅の影響を強く受けて市街地縁辺地域における居住セクター内の移動が少ない。一方、高齢者世帯は、居住セクター内と隣接セクターからの移動が多く、対向セクターからの移動はほとんどない。住宅所有別にみると、持ち家世帯では都心周辺地域において隣接セクターからの、市街地縁辺地域において居住セクター内の移動が卓越する。これとは異なり、借家居住世帯は都心周辺地域で居住セクター内、市街地縁辺地域では都市圏外からの移動が多い。

③前住地を出る誘因は、旧広島市内に社会経済的地位の顕著な地域差がないために、欧米での研究結果とは異なり、居住環境に対する評価が重要なものとはならない。しかし、世帯の属性別にみた場合、壮年世帯では居住空間の拡大を求める傾向が強いが、高齢者世帯では良質の居住環境を求めるなど、移動の誘因に違いが認められる。なかでも、住宅所有

による違いが顕著で、持ち家世帯では世帯の内的要因である空間拡大要求が、借家居住世帯では世帯の外的要因である転勤がそれぞれ重要な要因となっている。

④現住居を選択した理由についても世帯の属性による違いがみられる。しかし、欧米で重要であるとされる居住環境については、高齢者世帯を除いてそれほど重要ではない。それよりも職場への近接性や交通の利便性など、都市内に位置する中高層集合住宅の特徴が高く評価されたものであると考える。

注)

1) 1983年住宅統計調査結果によると、全国的には市部では32%、広島市では40.7%、広島市中心部の中区では67%が共同住宅居住世帯である。

2) 鈴木(1982)によると、1980年以降民間マンションの供給戸数は全国で年間約10万戸であり、これは供給される全住宅戸数の10%強である。「広島の土地」(1986)によると、広島市では1978年以降1000~1500戸の民間マンションの供給があり、市内の戸建て住宅の供給を上回る。

3) 例えば工場の跡地に中高層集合住宅が建設された場合には、世帯の流入に伴い居住地域の活性化が起こったり、反対に世帯の流出に伴い町内が寂れたりすることを指す。

4) 社会学においても、浦野(1987)による多摩ニュータウン居住者の移動調査などにみられるように、都市圏内の住居移動についての研究が多いが、本稿では主として移動の空間的パターンを研究対象として、それに関係した地理学的研究に限って整理した。

- 5) コミュニティ区は、1980年国勢調査時の広島市の独自集計単位であり、いくつかの国勢統計区を合わせた程度の規模である。
- 6) 本研究では厳密な意味での都市圏を設定していないが、広島市への通勤圏を考慮して広島市の中心部（紙屋町交差点）から半径40km未満の同心円上の地域を広島都市圏とした。
- 7) 市街地内部におけるセクター別人口の概数は、北、北東、東・・・北西の順に7.0万人、4.6万人、7.4万人、7.5万人、7.3万人、9.7万人、4.5万人、3.9万人である。西、北西、北東方向のセクターでは山間部が含まれているために人口が少ない。
- 8) この傾向を広島市内の全体的人口移動パターンと比較することは、資料上の制約からできないが、区間移動と区内移動の量をみると、中区内および中区から西区と、南区から東区への移動が卓越しており、中高層集合住宅居住者の移動と同様の傾向である。
- 9) これは、面積的な問題が反映されたと思われることから、都心に近い地域に関してはCBD から1 km以内の中心地域をも居住セクターと同様に扱って考察したが、その場合でも、都心に近い地域では居住セクター内の移動比率は低い。
- 10) 広島市における土地利用からみた都市構造は、石丸(1986)によると、都心から1 km圏内で商業系、1.5～2 km圏で事務系、2～4km圏で住居系（特に2～2.5km圏で高密度な住居系）、4～5.5km圏で工業系の卓越した土地利用がみられる。
- 11) 1983年住宅統計調査結果においても広島市での共同住宅居住者の移動理由は、転勤16.1%、住宅事情40.5%（このうち狭いことを理由にしたのは14.9%）であり、ほぼ同様の結果を得た。
- 12) 特に転勤や結婚直後の移動がこれに含まれる。

2 節. 中高層集合住宅居住者の居住地移動－福岡市の事例－

1. 研究目的

本節は、前節で分析し住居移動の空間的パターンや移動過程における移動の誘因と新居の選択理由について分析するとともに、前節では触れなかった住居移動と居住特性からみた都市構造との関連についても考察を試みる。その目的を達成するために、研究対象地域として福岡市を選定した。これは、前節の広島市での調査結果と比較する上で、次のような点で都合がよかったためである。まず、広島市のように山が市街地に迫った地形ではなく、地形の制約が少ないこと、東西と南北方向に公共交通機関が発達し、通勤範囲が広いこと、また他の大都市圏に属さず、単独の都市圏を形成していること、さらに広島市と同様に広域中心都市としての性格を強く持ち、都市圏外からの転勤者を大量に抱えていることである。また、人口規模が広島市とほぼ同等でありながら、福岡市では民間資本による中高層集合住宅の建設が広島市に比べて歴史も古く、非常に供給数も多いため、住宅選択時の選択可能な住居が多いことである。

2. 研究の方法

中高層集合住宅居住者の住居移動の特徴を分析するために、アンケート調査票を配布した。調査対象の中高層集合住宅は、入居世帯が20戸以上の元来分譲用に建築された22棟で、それらの分布は図V-2-1に示した。これらは、交通条件を類似させて居住環境の評価をみるために「福岡県中高層集合住宅資料」の昭和53～59年版（福岡県マンション年鑑）からJR線、地下鉄、私鉄沿線の棟を抽出したものである。アンケート調査票の配布は、1985



図V-2-1 調査対象の中高層集合住宅の位置（由井：1989，p. 105）

年12月から1986年2月にかけて郵便受けへの投函，あるいは個別訪問によって行い，その回収は各棟に設置した回収箱と郵送による回収を併用した。その結果，配布した 988票の調査票から 206票の有効回答を得たが，回収率も21%と低く，棟により回収率のばらつきも大きいため，全ての調査対象の棟の結果が，その地域の民間資本による中高層集合住宅の居住者の特性及び住居移動の特徴を必ずしも代表するものではなく，事例研究としての位置付けとなる。

本節は，アンケート調査の集計結果から，居住者の特性と住居移動に関する項目を選出し，住居移動の空間的パターンと意志決定過程における移動理由と選択理由について分析を行ったもので，現住地とその直前の前住地との間の住居移動を分析対象とする。

3. 居住者の属性と住居移動の概要

①居住者の属性

アンケート調査票の回収結果，調査対象棟が元来分譲用のため，回答世帯の73.3%は持

ち家居住世帯であり、16.0%が借家居住世帯、9.7%が社宅居住世帯であった。住宅の種類別に世帯主の年齢構成をみると、持ち家居住世帯では30歳代、40歳代、50歳代と60歳以上がそれぞれおよそ4分の1ずつを占めるが、借家居住世帯で40歳未満の世帯主の世帯が約60%を占め、若年世帯の比率が高い。

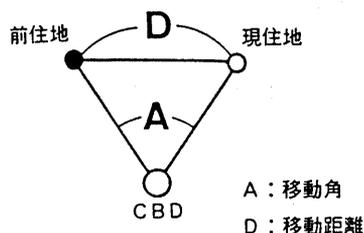
住宅の種類別に世帯人員をみると、持ち家居住世帯では2人世帯も35.3%と多いが、4人以上の世帯が39.4%と世帯規模の大きい世帯が多い。それに対して借家居住世帯では1人世帯が24.2%、約3分の2が2人以下の世帯人員からなる少人数世帯である。また、社宅居住世帯では入居基準があるため4人以上の世帯人員からなる世帯が半数以上を占め、世帯規模の大きい世帯が多い。

②住居移動の概要

調査対象世帯の住居移動の概要は、以下の通りである。

住居移動に伴う住宅所有の変化をみると、現在の持ち家居住世帯のうち、移動前には戸建て持ち家、賃貸の中高層集合住宅、社宅がそれぞれ4分の1である。他方、現在賃貸の中高層集合住宅居住世帯では以前も賃貸の中高層集合住宅に居住していた世帯が半数を占める。社宅居住世帯では、30%が以前も社宅居住世帯である。

次に、住居移動に伴う住居空間の変化をみると、現在4部屋以上からなる広い住居空間を持つ世帯（63.5%）では、前住居より住居空間を拡大した世帯が約60%を占め、16.3%は住居空間に変化がなく、住居空間を縮小させているのは約4分の1である。他方、現在3部屋以下の住居に住む世帯（36.5%）においても住居空間を拡大した世帯は35.1%であるが、一方で住居空間を縮小させた世帯も多く41.9%である。これは狭い住宅には転勤族用の一



図V-2-2 移動距離と移動角の測定

時的住居の性格を持った住宅が含まれるためである。

結婚（独立）後からの転居回数をみると、これまでに3回以上転居の経験のある世帯が67.5%あり、中高層集合住宅居住世帯に移動性の高い世帯が入居しているといえる。

4. 住居移動の距離

従来の欧米の諸都市における研究を始め、わが国においても都市圏内の住居移動には短距離移動の卓越がみられることが確認されている。調査対象の住居移動には、都市圏での移動だけではなく都市圏外からの移動も含まれるため、平均移動距離を求めると都市圏外からの移動の有無により平均値に著しい差異が発生する。そのため、平均移動距離の分析は福岡市の都心から40km以内の都市圏内での住居移動についてのみを対象とし、図V-2-2に示すように、移動距離は現住地と前住地間の直線距離をディジタイザーを使用して測定した。

①居住地別平均移動距離の検定

都心（天神）からの距離帯別に移動距離をみると、いずれの距離帯においても同一地区内の移動を含めて、2km未満の移動が約30%を占め、短距離移動が卓越する。これは、前節において広島市内の中高層集合住宅居住者の住居移動に短距離移動が卓越した結果と同様である。しかし都市圏外からの流入は福岡市においてはいずれの距離帯にも多く、特に都心周辺の利便性のよい距離帯に多い。

平均移動距離を都心からの距離帯別に求め、t検定とF検定により距離帯別の差を検定した。その結果、表V-2-1に示すように、平均移動距離は都心から3～5km帯で最も短く、2～3km、5～10kmの距離帯では10kmを越える長距離移動となっているが、t検定によると5%水準では3～5kmと5～10kmの距離帯間を除いて有意な差はみられなかった。また、F検定の結果では移動距離の分散には距離帯による差が顕著に現れ、長短距離の移動の混じった1km未満、2～3km、5～10kmの距離帯では3～5km帯に比べて分散に有意な差がみられる。

都心からの方向別に平均移動距離をみると、西方向と南方向では短く、東方向では10kmを越えた長距離となって有意な差が認められる。分散では、東方向と西方向との間に有意差が認められ、東方向への移動は南方向とともに長距離移動と短距離移動とが混合されたものとなっている。この二つの方向に共通するのは、地形の制約と地下鉄の開通により近年になって利便性を増した西方向と異なり、JR線、私鉄により古くから利便性の高かったことである。そのため、西方向への移動が身近な地域からの移動が卓越するのに対して、南方向と東方向への移動は、身近な地域に加えて都市圏内からの流入者を集めることができ、多様な構成になったと思われる。

表V-2-1 住宅の位置別にみた平均移動距離の t 検定と F 検定

(a) 都心からの距離別

*: 5%有意水準

都心からの距離	平均 (km)	S. D	~ 2		~ 3		~ 5		~ 10	
			F 値	t 値	F 値	t 値	F 値	t 値	F 値	t 値
~ 1 km	7.99	15.28	2.01	0.58	1.17	-0.63	7.02*	1.09	1.25	-0.73
~ 2 km	6.16	10.76			2.37*	-1.13	3.49	0.78	2.52*	-1.47
~ 3 km	11.13	16.55					8.24*	1.49	1.22	0.04
~ 5 km	4.75	5.77							8.77*	-2.01*
~ 10 km	10.99	17.07								

(b) 都心からの方向別

	平均 (km)	S. D	南		西	
			F 値	t 値	F 値	t 値
東	10.81	16.39	1.45	0.86	2.76*	1.55
南	7.43	13.61			1.44	-2.19*
西	6.18	9.87				

表V-2-2 世帯の属性別にみた平均移動距離の t 検定と F 検定

(a) 世帯主の年齢層

	平均 (km)	S. D	30歳代		40歳代		50歳代		60歳以上	
			F 値	t 値	F 値	t 値	F 値	t 値	F 値	t 値
30歳未満	8.23	15.44	1.11	-0.11	1.29	0.23	1.35	0.16	2.78*	0.23
30歳代	8.74	14.64			1.16	0.52	1.21	0.40	2.50*	0.57
40歳代	7.17	13.58					1.04	-0.11	2.15*	0.01
50歳代	7.52	13.30							2.06*	0.14
60歳以上	7.13	9.27								

(b) 住宅所有

	平均 (km)	S. D	借家		給与	
			F 値	t 値	F 値	t 値
持家	6.17	10.15	2.54*	-0.54	6.36*	-3.13*
借家	8.29	16.19			2.50*	-2.76*
給与	38.95	25.61				

(c) 世帯主の学歴

	平均 (km)	S. D	F 値	t 値
高卒	5.19	5.85	2.78*	-1.94
大卒	8.85	14.76		

(d) 世帯主の職業

	平均 (km)	S. D	自由業		管理職		専門職・事務職		技能工	
			F 値	t 値	F 値	t 値	F 値	t 値	F 値	t 値
商工・サービス	2.16	2.70	15.58*	-1.54	30.17*	-2.63*	35.26*	-2.61*	27.39*	-2.29*
自由業	6.73	10.66			1.94	-0.53	2.26	-0.69	1.76	-0.61
管理職	8.53	14.83					1.17	-0.20	1.10	-0.20
専門職・事務職	9.20	16.03							1.29	-0.05
技能工	9.41	14.13								

(e) 福岡市の居住年数

	平均 (km)	S. D	1980年以降		1975年以降		1965年以降		1965年以前	
			F 値	t 値	F 値	t 値	F 値	t 値	F 値	t 値
1985年以降	22.60	7.78	6.15	1.39	2.28*	2.31*	2.55*	2.51*	9.20*	3.61*
1980年以降	13.92	19.29			2.14*	1.36	2.41*	1.66	56.60*	3.74*
1975年以降	8.69	13.20					1.13	0.32	26.48*	2.42*
1965年以降	7.61	12.42							23.45	2.07*
1965年以前	2.71	2.56								

居住世帯の平均移動距離は借家居住世帯と同様に短距離移動となっており、長距離移動の卓越する給与住宅とは平均値、分散に有意な差が確認できた。これは、給与住宅への移動は移動者の場所に対する選好により選ばれることが少なく、移動距離の制約が働かないためである。また、分散では借家居住世帯の標準偏差値が持ち家居住世帯に対して大きく、多様な移動距離の構成になっているといえる。

世帯主の年齢構成をみると、世帯主が30歳未満と30歳代の若い世帯では長距離移動であり、40歳以上の世帯ではそれらより移動距離が短い。しかも各年齢層の標準偏差値は、高齢になるにつれて低下する傾向にあり、特に60歳以上の世帯の住居移動は標準偏差値が小さく、短距離移動の卓越した移動である。この傾向は前稿の広島市においても確認できた。

世帯主の職業別就業構成をみると、商工業・サービス業就業者世帯は短距離移動であり、平均値や分散に他の職業の就業者世帯と有意差を持つことが確認できた。また広島市での結果と同様に開業医などの自由業就業者世帯の移動も短距離移動となっており、商工業・サービス業就業者世帯とともに職住近接化傾向、あるいは地域との密着重視の傾向がみられる。

福岡市内での居住年数別にみると、1965年以前からの長期居住世帯の平均移動距離は2.71km、1985年以降の短期居住世帯は22.60kmとなり、福岡市内での居住期間が長いほど短距離になる傾向がある。これはt検定でも確認でき、また標準偏差値も長期間の居住ほど値が低くなり、F検定では分散にも有意差が認められた。この要因として、長期間の居住

ほど地域に対する愛着度が高まり、近隣地域に対する居住慣性も増加して長距離移動が減るのではないかと思われる。

シモンズ(Simmons;1968)やジョンストン(Johnston;1969)は高い社会階層ほど長距離移動が卓越することを明らかにしているが、これを世帯主の学歴に代用してみると、分散に有意差が認められ、高卒者世帯より大卒者世帯の移動距離の長短の差が大きいことが明らかとなった。

5. 住居移動の空間的パターン

都市内人口移動に関する従来の数多くの研究から、短距離移動の卓越とともに方向偏倚の存在も確認されている。前節では、広島市において都心からの方向別、距離帯別、世帯の属性別に移動方向の偏倚を確認した。本節で対象とする福岡市は、宅地開発の方向に著しい偏りもなく、市街地内部における中高層集合住宅の建設棟数も多く、住宅選択の範囲に対する制約も少ない。そのため、ブラウン・ホルムズ(Brown and Holmes;1971)やドナルドソン(Donaldson;1973)の指摘するような都市規模の小ささが原因の、移動方向の偏倚への影響は小さいと判断した。

調査対象である中高層集合住宅居住者における住居移動の方向偏倚の有無を調べるために、前節と同様の方法により移動方向を分析した。前節と同様に、都心(天神)を中心として福岡都市圏を北、北東、東、・・・北西方向に8セクターに区分し、現住地の位置するセクターを居住セクター、その両側を隣接セクター、CBDに関して居住セクターと対置するセクターを対向セクター、都市圏内の残りのセクターを他セクターとし、都心から1km以内を中心地域とした。また、対向セクターには現住地と正反対のセクターに隣接するセクタ

一も含めた。

その結果、全体でみると各セクター間の移動は、居住セクター内での移動が29.5%、隣接セクターからの移動が20.6%、この3つのセクター内での移動は約半分を占め、先の短距離移動の卓越と共に移動方向の偏倚も確認できる。以下では、この移動方向の偏倚が、現住地の位置や居住者の属性により如何なる様相を持つのかについて分析し考察を行う。

①都心からの距離帯別移動傾向

都心から距離帯別に移動傾向をみると、表V-2-3に示すように、いずれの距離帯においても居住セクター内と隣接セクターからの移動比率が高く、移動方向の偏倚を確認することができる。しかし、都心から4km以上離れた位置にある棟においては居住セクター内での移動の卓越もみられるが、対向セクターからの移動も比較的多く、方向偏倚はそれほど強いとはいえない。また、都心から2km以内の都心周辺地域の棟では居住セクター内での移動が少なく、またこの地域での移動においてのみ、中心地域からの移動がみられる。これは、都心周辺に居住している世帯はそこに就業地があることが多く、利便性を重視して都心周辺地域内で移動する傾向のあることを示している。

都市圏外からの移動は、都心から2~3km帯と3~4km帯において多い。都市圏外からの移動の大部分は転勤世帯の移動であるが、利便性の良い都心周辺地域がその受け皿といえる。

以上の結果から全体的傾向として、都心からの距離が増すほど居住セクターからの移動が増加し、福岡市においても広島市での結果と同様に方向偏倚が確認できた。しかし、福岡市での結果では距離帯による隣接セクターからの移動の差異は小さく、また対向セクターからの移動は多い。これは、福岡市の方が広島市に比べて東西間を結ぶ公共交通機関が

表V-2-3 都心からの位置（距離・方向）別移動傾向（由井；1989, p.109）

（単位：％）

		居 住 セクター	隣 接 セクター	対 向 セクター	中 地 心 域	都 市 圏 内 他セクター	都 市 圏 外	計
距 離	2 km 未満	23.9	23.9	13.4	7.5	14.9	16.4	100.0
	2～3 km	30.4	21.7	8.7	0.0	8.7	30.4	100.0
	3～4 km	23.8	9.5	19.0	0.0	4.8	42.9	100.0
	4 km 以上	38.3	21.7	16.7	0.0	8.3	18.3	100.0
計		29.5	20.8	14.5	2.9	10.4	22.0	100.0
方 向	東	46.2	7.7	15.4	0.0	0.0	30.8	100.0
	南	26.6	27.8	11.4	2.5	8.9	22.8	100.0
	西	29.6	16.0	17.3	3.7	13.6	19.8	100.0

アンケート調査より作成

表V-2-4 世帯の属性別移動傾向（由井；1989, p.110）

（単位：％）

		居 住 セクター	隣 接 セクター	対 向 セクター	中 地 心 域	都 市 圏 内 他セクター	都 市 圏 外	計
住 宅 所 有	(持ち家)	34.4	25.0	13.3	3.1	14.1	10.2	100.0
	距離帯別							
	2 km 未満	23.4	29.8	14.9	6.4	19.1	6.4	100.0
	2～3 km	58.3	25.0	0.0	0.0	8.3	8.3	100.0
	3～4 km	29.4	11.8	23.5	0.0	5.9	29.4	100.0
借 家	4 km 以上	40.0	26.0	12.0	0.0	14.0	8.0	100.0
	(借 家)	25.9	11.1	11.1	3.7	3.7	44.4	100.0
世 帯 主 の 年 齢	30歳未満	23.1	23.1	0.0	0.0	7.7	46.2	100.0
	30歳代	23.6	18.2	12.7	0.0	23.6	21.8	100.0
	40歳代	30.2	25.6	4.7	4.7	14.0	20.9	100.0
	50歳代	36.1	11.1	11.1	8.3	13.9	19.4	100.0
	60歳以上	33.3	29.6	18.5	0.0	3.7	14.8	100.0
職 業	サービス	39.1	13.0	17.4	0.0	13.3	17.4	100.0
	管理職	24.6	10.8	12.3	4.6	9.2	38.5	100.0
	専門職	29.5	25.0	13.6	0.0	18.2	13.6	100.0
	自由業	15.8	15.8	15.8	15.8	26.3	10.5	100.0
	技能工	18.2	63.6	0.0	0.0	18.2	0.0	100.0
居 住 期 間	1年未満	30.8	15.4	20.5	2.6	7.7	23.1	100.0
	1～2年	19.5	22.2	9.8	0.0	17.1	31.7	100.0
	3～4年	25.6	25.6	14.0	2.3	18.6	14.0	100.0
	5～9年	38.5	15.4	7.7	7.7	11.8	19.2	100.0
	10年以上	55.6	22.2	11.1	22.2	11.1	11.1	100.0

アンケート調査より作成

発達しているため、交通の利便性がCBDを越えた移動を容易にさせたためと思われる。

②都心からの方向別移動傾向

いずれの方向においても居住セクター内と隣接セクターからの移動が多いが、特に東方向のセクターでは居住セクター内での移動が半数近くを占め、また対向セクターや都市圏外からの移動に特色がある。この理由として、東方向のセクターでは距離が増すほど東側に山地、西側に海が迫り、地形の制約が働くことが考えられる。他方、南方向と西方向のセクターでは、ほぼ同様の移動傾向を示すが、前者では隣接セクター、後者では対向セクターや都市圏内他セクターからの移動が他の方向に比べて多い。

③世帯の属性別移動傾向

住宅の所有別にみると、表V-2-4に示すように、持ち家居住世帯の移動は居住セクター内での移動が最も多く、隣接セクターからの移動をも合わせると60%近くを占める。他方、借家居住世帯の移動は、居住セクターからの移動が多いものの、隣接セクターからの移動が少なく、合わせても37%にすぎない。この結果から、持ち家居住世帯の移動は借家居住世帯に比べて方向偏倚が強いといえる。また、都市圏外からの移動は持ち家居住世帯では少ないが、借家居住世帯では40%を越え、借家の中高層集合住宅は、永続的に居住することの少ない転勤による都市圏外からの移動者を一時的に収容する役割を持っているといえる。

世帯主の属性（年齢、職業、居住年数）別に移動傾向をみると、世帯主の年齢層別では、40歳代、50歳代、60歳以上の中高年齢層の世帯は、30歳未満や30歳代の若年世帯に比べて居住セクター内での移動が多い。特に若年世帯で都市圏内他セクターや都市圏外からの移

動が多く方向偏倚が弱いのに対して、60歳以上の高齢者世帯には居住セクターと隣接セクターからの移動が卓越し、方向偏倚が強い。

世帯主の職業別にみると、商工業・サービス業就業者世帯の移動に居住セクター内での移動が多く、管理的職業、専門的職業就業者世帯の移動においても同様である。技能・労務的職業就業者世帯の移動は、前章の分析で明らかになったように長距離移動の卓越したものであるが、隣接セクターからの移動が60%以上を占め、居住セクターと合わせると80%以上がこれら3つのセクター内での移動となる。商工業・サービス業就業者世帯の移動は、広島市においては中心地域からの移動に特色があったが、福岡市においては自由業就業者世帯に中心地域からの移動が多い。全体的にみると、都市圏内の移動は就業地の変化がないため、市街地内部にとどまることにより職住近接傾向を示す。都市圏外からの移動は、広島市での結果と同様に管理的職業就業者世帯において多く、転勤によるものである。

現住居での居住年数別にみると、1年未満の世帯で居住セクター内での移動が多いことを例外として、居住年数が長いほど居住セクターからの移動が多くなり、移動方向の偏倚が強くなる。特に10年以上居住している世帯では、半数以上が居住セクター内での移動である。10年以上の居住は強い永住希望の現れであり、それだけ既知の地域内の住宅を選んだものと思われる。

④移動角による方向偏倚の検定

上述のように、世帯の移動方向には方向偏倚が存在することが明らかになったが、さらに厳密に方向偏倚をみるために、移動角の測定により移動方向の偏倚を属性別に検定した。

移動角は、図V-2-2に示すように、CBDを頂点に現住地と前住地の間に挟まれる角度をデ

ィジタイザーにより測定したものである。ただし、同一地域内での移動は移動角を0度としたが、測定の際に問題となるのは、現住地あるいは前住地が都心に極めて近い場合に、たとえ移動距離が短くとも移動角が誇張して現れることである。

移動角の測定結果では、絶対値で45度未満が最も多く、このことから方向偏倚が確認できる。都心からの距離帯別にみると、平均移動角は距離によってかなりの差があるが、t検定によると2~3kmと3~5kmとの距離帯間に有意差がみられるだけである。

都心からの方向別にみると、東方向への移動角は小さく、西方向への移動角は大きく、両者の間には有意差が確認される。これは、前述のように、東方向に地形による制約が働いたためであると思われる。

世帯主の属性別に平均移動角をみると、表V-2-5に示すように、世帯主の年齢構成別では、有意な差がみられなかった。住宅所有別にみても持ち家居住世帯と借家居住世帯との間に有意な差が認められない。これは、借家居住世帯の住居移動のうち都市圏内での移動に限ってみると、持ち家世帯と同様に居住セクター内と隣接セクターからの移動が偏っていたことから明らかなように、方向偏倚の強い移動と解釈される。世帯主の学歴別では、高卒者世帯に比べて大卒者世帯の移動角が大きい。これは職業とも関連し、高卒者の多い商工業・サービス業就業者世帯に居住セクター内と隣接セクターからの移動が多かったことにつながる。

福岡市での居住年数別にみると、調査時の1年以上前から福岡市に居住していた世帯と1年未満の世帯では顕著な差がみられ、前者は後者に比べて移動角が小さく、有意差が認められる。古くから福岡市に居住している世帯ほど移動角は小さく、移動方向の偏倚が強い

表V-2-5 居住者の属性別平均移動角のF検定とt検定（由井；1989, p. 112）

(a) 世帯主の年齢 * : 5%水準で有意

年 齢	平均 (km)	S. D	30歳代		40歳代		50歳代		60歳以上	
			F 値	t 値	F 値	t 値	F 値	t 値	F 値	t 値
30歳未満	57.92	53.43	1.26	-0.45	1.11	0.11	1.00	-0.03	1.14	0.57
30歳代	66.38	59.88			1.14	0.85	1.26	0.63	1.43	1.41
40歳代	55.83	56.19					1.11	-0.21	1.26	0.60
50歳代	58.43	53.40							1.14	0.81
60歳以上	47.60	50.03								

(b) 住宅所有

	平均 (度)	S. D	F 値	t 値
持 家	56.20	55.60	1.09	0.01
借 家	55.06	58.07		

(c) 世帯主の学歴

	平均 (度)	S. D	F 値	t 値
高 卒	47.48	50.85	1.28	-1.98*
大 卒	64.68	57.61		

(d) 福岡市の居住年数

居 住 年 数	平均 (km)	S. D	1980年以降		1975年以降		1965年以降		1965年以前	
			F 値	t 値	F 値	t 値	F 値	t 値	F 値	t 値
1985年以降	137.50	40.31	1.95	2.25*	1.90*	2.52*	2.00*	2.53*	1.61	3.15*
1980年以降	70.45	56.24			1.02	0.70	1.03	0.72	1.21	2.32*
1975年以降	60.97	55.62					1.05	0.03	1.19	1.32
1965年以降	60.46	56.99							1.25	1.26
1965年以前	45.26	51.07								

ことがわかる。この理由として居住年数が長いほど地域への愛着が強くなること、既知の地域内で移動する傾向にあることなどが考えられる。

⑤住居移動の空間的パターンの模式化

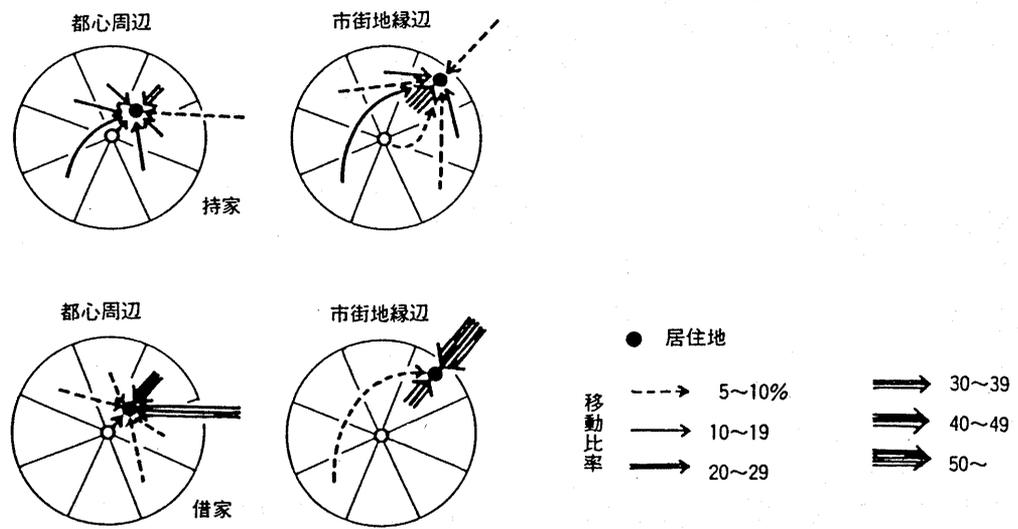
以上から、調査対象となった福岡市における中高層集合住宅居住者の住居移動の空間的パターンを模式化すると、以下のようになる。

都心からの距離帯別にみると、都心から2km未満でも居住セクター内と隣接セクターからの移動が多く、方向偏倚は認められる。しかしそれよりも4km以上の距離帯では居住セクター内での移動は40%近くを占め、都心周辺地域に比べて方向偏倚は強い。

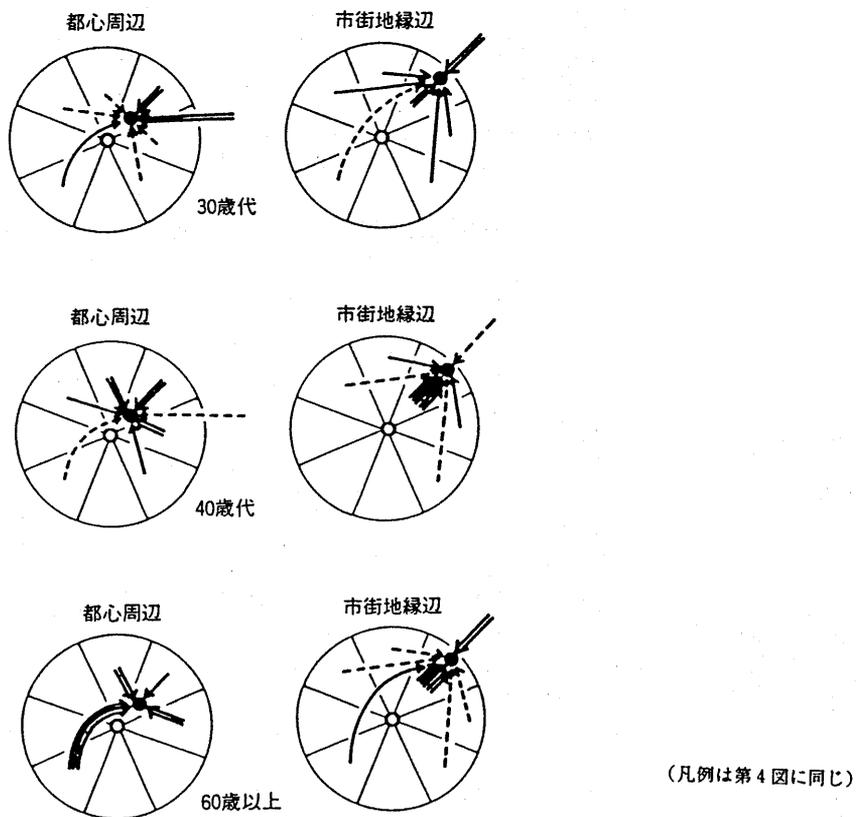
世帯の属性別に模式化を行う場合、前節の広島市での事例研究では世帯の属性が同じでも、都心周辺地域と市街地縁辺地域との住居移動パターンは異なり、福岡市でも同様のため都心からの距離別に住居移動の空間的パターンの模式化を試みる。

住宅の所有別では、持ち家居住世帯では都心周辺において方向偏倚が弱く、都心からはなれると居住セクター内での移動が卓越する。一方、借家居住世帯では都心からの距離に関係なく居住セクター内と都市圏外からの移動が多い。特に、都心から離れた地域の借家居住世帯では都市圏外からの移動が多く、これらを模式化すると図V-2-3に示すようになる。

世帯主の年齢層別では、30歳代の若年世帯と40歳代の壮年世帯、60歳以上の高齢者世帯を例に模式化すると、図V-2-4に示すように、30歳代の世帯では都心からの距離に関わらず弱い方向偏倚ながらも居住セクター内と隣接セクターからの移動が多い。40歳代と60歳以上の世帯では都心地域での方向偏倚は弱い、都心から4km以上離れると居住セクター内



図V-2-3 住宅所有別移動パターンの模式図（由井；1989，p. 112）



図V-2-4 世帯主の年齢層別移動パターンの模式図（由井；1989，p. 113）

での移動は半数近くを占め、方向偏倚は強い。

以上のことから、調査対象の中高層集合住宅居住者の住居移動は以下のようにまとめることができる。すなわち、都心周辺地域での方向偏倚の弱さと、都心から離れた地域での方向偏倚の強さは、広島市での事例と同様であり、また、若年世帯や管理的職業就業者世帯、そして借家居住世帯においては都市圏外からの移動に特色があることは、中高層集合住宅への住居移動の独特のものといえる。

このように都市内住居移動における方向偏倚は、居住地により異なる。これはアダムズ(Adams;1969)による研究を始めとして、方向偏倚に関する研究が都市内部から郊外への外方移動を対象としていることとは異なり、市街地内部における移動を対象としたためである。アダムズモデルの検証ではジョンストン(Johnston;1972)、ドナルドソン・ジョンストン(Donaldson and Johnston;1973)、フォード・スミス(Ford and Smith;1981)は方向偏倚を確認しているが、ブラウン・ホルムズ(1971)やドナルドソン(Donaldson;1973)は、中小規模の都市と郊外方向以外には、方向偏倚が認められないことを明らかにした。市街地内部に限られる中高層集合住宅への移動においても中心地域での移動方向に偏倚が弱く、このことが確認された。

6. 都市内部の居住特性との関係

従来、近隣地域の居住特性と都市内住居移動との関連については、シモンズ(Simmons;1968)、クラーク(Clark;1970;1976;1981)、ショート(Short;1978)などによりなされており、移動者は現住地の社会経済的な地位と同等あるいは上方への移動を志向することが明らかになっている。また、因子生態学による社会地域の区分と住居移動との関係については、

カドワラダー(Cadwallader;1979,1982), ビーガン(Beguin;1982)や森(1980)などによりなされているが, 齊藤(1977)は, その試みは住居移動に関する説明の補助的手段としては役立つが, それのみでは全てを説明することはできないと指摘した。またクラーク(1976)は同じ社会的地位の地域内での移動の卓越から地域の社会経済的地位の影響を認めたが, それ以上に住宅価格などの経済的要因を強調している。

しかしながら, 行動論的観点にたつ研究においてもブラウン・モアモデルを始めとして, 住居移動と居住地域特性との関連性は注目され, 前住居からの移動理由に近隣地域の社会経済的特性の影響が反映され, 新居の探索行動にも近隣地域の社会経済的地位の評価と影響が深く関連するとされている。

ところで, 中高層集合住宅居住者の住居移動は市街地内部に限定されるため, 郊外と都心周辺との地域間の対比ほど居住特性に明瞭な差異がないため, 必ずしも居住特性に影響された移動になるとはいえないかも知れない。また, 中高層集合住宅居住者は近隣の旧住民と融合することは少なく, 利便性と住居そのものの評価より, 近隣の居住特性に対して過小評価する可能性もある。しかし, 住居移動の際に移動先の居住特性を全く無視した選好はありえないため, 移動による居住特性の変化をみることにより住居選好についての考察ができる。

以下では, 1980年国勢調査結果から統計区単位の資料を用いた因子分析により, 居住特性からみた地域構造を捉え, 前住地と現住地との居住特性の比較をした。表V-2-6に示すように, 1980年国勢調査結果から年齢構成, 居住年数, 産業別就業人口構成, 世帯人員別世帯構成, 住宅所有状況, 通勤・通学状況に関する29変数を用い, バリマックス回転によ

表V-2-6 入力変数と因子負荷量および寄与率（由井；1989, p. 114）

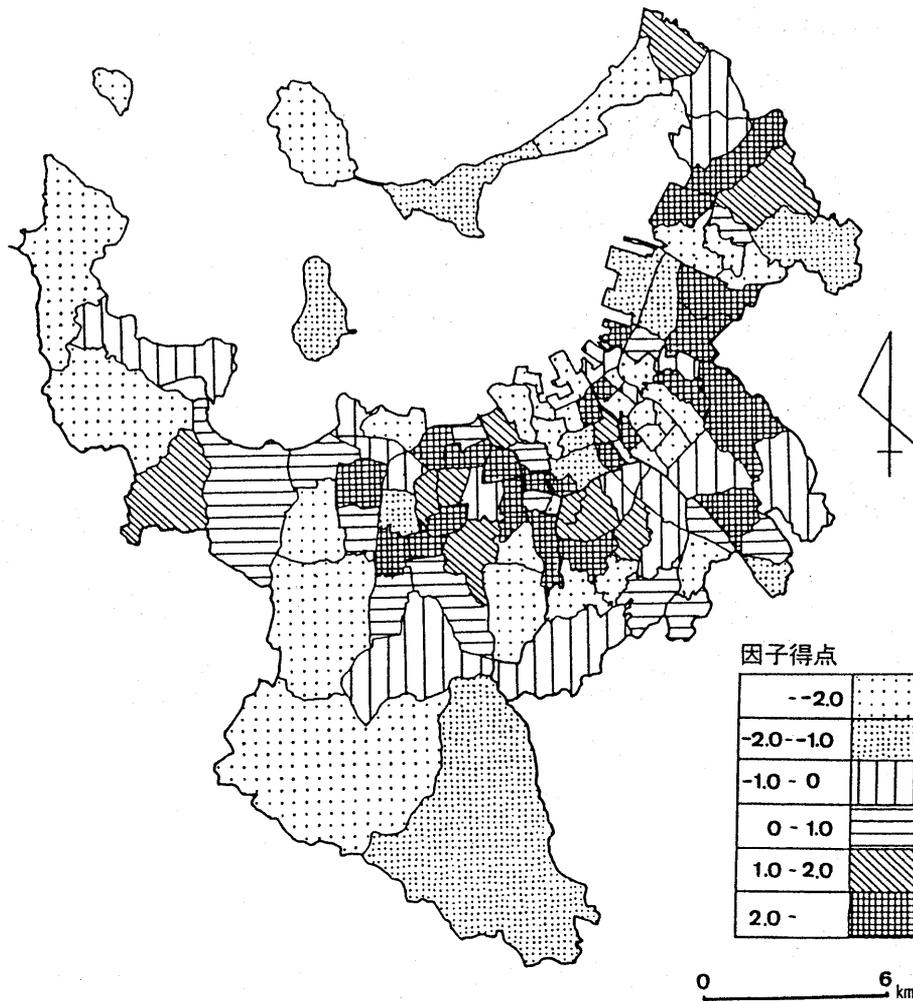
入力変数	平均	第1因子	第2因子	第3因子
性 比 (%)	49.1%			
9歳未満人口比率 (%)	16.2	0.502	-0.547	-0.508
10～14歳人口比率 (%)	7.0		-0.568	
15～24歳人口比率 (%)	16.7		0.545	
30～39歳人口比率 (%)	17.8	0.615		
40～49歳人口比率 (%)	13.1			
50～54歳人口比率 (%)	9.4	-0.774		0.444
65歳以上人口比率 (%)	7.0	-0.668		0.541
出生時からの入居比率 (%)	11.6	-0.861		
1964年以前からの入居比率 (%)	10.6	-0.738		0.510
1965～69年の入居比率 (%)	8.1			
1970～75年の入居比率 (%)	20.6	0.445		
1975～80年の入居比率 (%)	49.1	0.788		
雇用者比率 (%)	79.7	0.568		
建設業・製造業就業者比率 (%)	22.8		0.650	
卸・小売・金融・不動産業 (%)	41.0			
サービス業就業者比率 (%)	23.6			
公務就業者比率 (%)	3.7			
完全失業者比率 (%)	1.5	-0.899		
非労働力人口比率 (%)	29.7			
1人世帯比率 (%)	26.7		0.834	
2人世帯比率 (%)	18.2			0.664
3, 4人世帯比率 (%)	42.4		-0.701	
持ち家率 (%)	37.4	-0.611	-0.524	
公営・公団住宅比率 (%)	14.2	0.558		
民営借家比率 (%)	39.6		0.961	
高齢者夫婦世帯比率 (%)	2.1			0.851
自区内通勤者比率 (%)	44.3			
自市内他区通勤者比率 (%)	36.6	0.561		
固 有 値		7.76	5.66	2.76
寄 与 率 (%)		35.6	26.0	12.7
累積寄与率 (%)		35.6	61.6	74.3

資料：1980年国勢調査結果

る因子分析の結果、第1因子として年齢構成や入居時期などに関連性の深い家族状況を示す因子が抽出された。この因子は正の負荷量には比較的若い世帯と関連した変数、負の負荷量には古くから居住している高齢者世帯に関連した変数の因子負荷量構成となる。第1因子の因子得点は、図V-2-5に示すように、都心部と都心から約5kmの郊外住宅地に同心円上に分布し、若年世帯の集中がみられる。一方、都心周辺と都心から離れた郊外には負の得点が分布し、高齢者世帯の多い地域である。

福岡市内での移動を対象として移動前後の居住地の因子得点の変化をみると、表V-2-7に示すように、移動前後における因子得点の大きな変化はあまり見られず、同レベルの因子得点間の移動が大部分である。つまり、若年世帯は同じような若年世帯の多い地域に移動し、また、高齢者世帯も同様に高齢者世帯の多い地域へと移動するのである。すなわち、このような移動傾向は、同じ年齢階層の集中化を生みだしているといえる。これは、世帯の経済的状況にも反映され、住宅費に対する世帯の負担能力も関連していると思われる。つまり、都心周辺の古い住宅地に居住していた世帯は、住宅の売却によりそれに見合うだけの中高層集合住宅を購入でき、一方、若年世帯はその収入に見合うような地域を選好する。

都市内住居移動においての従来の研究と同様に、居住特性の評価にいくらかの示唆を得たが、分析の課題としては、因子の説明量が少ないことと、実際目に見えない居住特性が如何に住居移動と関わるのか不明であり、実際の移動に関連すると思われる土地利用や町並み、公園などの地域のイメージを作り上げるハードとソフトの両因との関連性が把握できなかったことである。



図V-2-5 第1因子の得点分布 (由井 ; 1989, p. 115)

表V-2-7 現住地と前住地の因子得点の変化 (由井 ; 1989, p. 116)

(単位: %)

		前住地の因子得点						計
		--2.0	--1.0	-0.0	-1.0	-2.0	-3.0	
現住地の因子得点	--2.0	68.5	1.4	11.0	0.0	9.6	9.6	35.4
	--1.0	16.7	66.7	5.6	5.6	0.0	5.6	8.7
	- 0.0	4.0	0.0	78.0	4.0	8.0	6.0	24.3
	- 1.0	4.2	0.0	0.0	97.5	0.0	8.3	11.7
	- 2.0	0.0	0.0	0.0	0.0	100.0	0.0	1.0
	- 3.0	2.6	0.0	2.6	10.3	0.0	84.6	18.9
計		27.7	6.3	23.8	13.6	6.3	22.3	100.0

7. 住居移動理由と新居の選択

移動行動における意志決定のプロセスについては、ブラウン・モア(1970)によるアプローチが知られている。そのモデルによると、住居の移動は移動決定段階と再立地決定段階の2段階からなり、さらに後者は新居の探索行動とその評価からなる。その検証例については、前節に示した。中高層集合住宅居住者の住宅選択は、選好対象とする住居の種類を限定し、また戸建て住宅ほど住宅そのものの違いは大きくないため、移動先の地域も市街地内部に限定され、一般的に利便性を追求した選好となりがちである。本節では、前住居からの移動理由と現住居の選択理由から、調査対象となった中高層集合住宅居住者の住居移動における意志決定について、ストレスの種類や住居の選択に重要な条件について考察する。

①住居移動の理由

前住居の移動理由は、前節と同様に「その他」の理由が多く、選択肢の設定が不十分であった。しかし、表V-2-8に示すように「転勤」による移動が約3分の1を占め、次いで世帯の外的要因である「交通や買物の不便」、「居住環境の悪さ」、世帯の内的要因の「子供の成長」となっている。これらを世帯の属性別にみると、以下のようなになる。

世帯主の年齢層別では、いずれも転勤を理由として移動した世帯が多い。若年世帯や壮年世帯では子供の成長期を迎えているため、世帯の内的要因による移動が多く、職業別では労務・技能的職業就業者や商工業・サービス業就業者世帯も同様である。一方、転勤などの世帯の外的要因は年齢層と関係は少なく、高学歴世帯や管理的職業就業者世帯に多い。これは同様に支店経済下にある広島市においても明かとなったことであり、他の都市圏か

(単位：%)

		結 婚	子供の誕生	子供の成長	悪 環 境	交通の不便	仕事・転勤	その他
年 齢 階 層	30歳未満	10.5	0.0	5.3	15.8	5.3	36.8	42.1
	30歳代	14.8	1.6	19.7	9.8	4.9	32.8	29.5
	40歳代	2.0	2.0	20.0	12.0	10.0	26.0	36.0
	50歳代	0.0	0.0	15.9	4.5	15.9	36.4	38.6
	60歳以上	0.0	0.0	6.7	16.7	26.7	20.0	60.0
学 歴	中 卒	0.0	0.0	0.0	33.3	33.3	0.0	66.7
	高 卒	2.7	0.0	14.9	13.5	13.5	21.6	48.6
	大 卒	8.1	1.6	16.9	8.9	10.5	35.5	33.9
居 住 年 数	1年未満	12.2	0.0	14.6	7.3	12.2	29.3	34.1
	1～2年	5.7	0.0	15.1	3.8	7.5	49.1	32.1
	3～4年	2.1	2.1	10.4	25.0	10.4	22.9	45.8
	5～10年	8.1	2.7	16.2	10.8	21.6	16.2	43.2
	10年以上	0.0	0.0	24.0	4.0	8.0	32.0	48.0
職 業	商工・サービス	3.6	0.0	32.1	17.9	3.6	10.7	42.9
	自 由 業	0.0	0.0	15.8	10.5	15.8	31.6	52.6
	管 理 職	0.0	1.4	11.0	5.5	15.1	47.9	31.5
	専 門 職	12.2	0.0	18.4	8.2	8.2	28.6	34.7
	技能工・労務	31.3	0.0	0.0	18.8	6.3	12.5	43.8
	無 職	0.0	0.0	15.8	15.8	21.1	15.8	63.2

表V-2-8 世帯の属性別にみた前住地からの移動理由（由井；1989，p.117）

らの転勤を理由とした移動の収容先として、中高層集合住宅が重要な役割を果たしているといえる。この理由として、再移動の可能性が高く、持ち家傾向にない転勤族にとって借家の戸建て住宅のストックは少なく、しかも賃料は高い。それに対して中高層集合住宅にはそれらの大量のストックと分譲であっても会社が借り上げて社宅として利用できるなどの融通性があることが挙げられる。

前住地の居住環境への不満を理由とするものは、年齢別では若年世帯と高齢者世帯において高く、商工業・サービス業、技能・労務的職業就業者と退職後の無職の高齢者世帯でも重要な理由とされている。また、利便性に対する評価はどの属性でも高いが、管理的職業就業者世帯で重視され、若年世帯では住宅価格の点から利便性を追求できないようになっている。一方、高齢者世帯では利便性と居住環境の両方を重視した移動理由である。

表V-2-9 世帯の属性別にみた現住居の選択理由（由井：1989. p.118）

（単位：%）

		前住地に近い	交通の便利	職場に近い	買物の便利	子供の教育	広い間取り	良い環境	価格が適当	社会の信頼	公庫の対象	持ち家希望	その他
年齢	30歳未満	10.5	57.9	47.4	31.6	10.5	10.5	15.8	21.1	21.1	5.3	0.0	26.3
	30歳代	4.9	82.0	42.7	27.9	23.0	19.9	26.2	32.8	34.4	23.0	26.2	14.8
	40歳代	18.0	90.0	46.0	40.0	22.0	14.0	22.0	38.0	28.0	14.0	18.0	10.0
	50歳代	17.8	86.7	40.0	44.4	20.0	8.9	15.6	17.8	17.8	4.4	17.8	11.1
	60歳代	3.3	70.0	13.3	36.7	0.0	16.7	20.0	40.0	30.0	0.0	20.0	20.0
居住年数	1年未満	9.8	73.2	29.3	26.8	7.3	19.5	17.1	26.8	31.7	22.0	14.6	19.5
	1～2年	1.9	77.4	47.2	32.1	15.1	15.1	32.1	30.2	28.3	11.3	18.9	18.9
	3～4年	14.6	83.3	43.8	39.6	20.8	16.7	20.8	27.1	25.0	12.5	20.8	18.8
	5～10年	16.2	83.8	35.1	35.1	18.9	10.8	10.8	29.7	24.3	8.1	21.6	5.4
	10年以上	19.2	88.5	34.6	53.8	30.8	7.7	19.2	46.2	26.9	0.0	19.2	7.7
学歴	中卒	0.0	100.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	33.3	33.3	0.0	0.0	0.0
	高卒	18.7	85.3	30.7	26.7	18.7	8.0	16.0	30.7	25.3	8.0	24.0	14.7
	大卒	6.5	77.4	45.2	42.7	17.7	19.4	25.0	31.5	27.4	14.5	16.1	14.5
職業	商工・サービス	14.3	78.6	28.6	25.0	17.9	17.9	21.4	32.1	32.1	21.4	25.0	14.3
	自由業	15.8	63.2	31.6	42.1	10.5	21.1	10.5	31.6	31.6	5.3	15.8	31.6
	管理職	12.2	82.4	40.5	40.5	28.4	9.5	20.3	20.3	16.2	5.4	16.2	14.9
	専門職	8.2	83.7	49.0	36.7	12.2	20.4	26.5	40.8	36.7	16.3	20.4	14.3
	技能労務無職	12.5	87.5	50.0	25.0	0.0	6.3	18.8	31.3	31.3	25.0	25.0	6.3

②現住居の選択理由

世帯の現住居に対する選択理由は、世帯の属性別にみると表V-2-9に示す通りである。

全体的にみて、「交通の便」、「職場への近さ」、「買物の便利さ」などの利便性に対する評価が高く、市街地内部の利便性の良い地域に立地する中高層集合住宅の長所が高く評価されている。従って、利便性に対する評価には世帯の属性による違いはみられず、職住近接傾向で短距離移動の卓越する商工業・サービス業就業者世帯においても特別評価が高いわけではない。

居住環境に対する評価は、概して高くなく、それよりも住宅価格や販売会社の信頼に対する評価が高い。また、住宅価格や住宅金融公庫の融資対象などの経済的条件に対しては、若年世帯や商工業・サービス業就業者世帯において評価が高い。

8. 小括

本節では、住居移動の空間的パターンと移動プロセスにおける移動決定と移動先の選択について、前稿の広島市を対象にした事例研究に続いて、福岡市の中高層集合住宅居住者の住居移動から分析、考察を行った。その結果は、以下のように要約される。

①福岡市内の中高層集合住宅のうち、22棟、206票のアンケート調査結果から居住者の属性を把握した後で、住居移動の移動距離について居住地別、世帯の属性別に平均移動距離の違いを検定した。

都市内の住居移動の一般的傾向として、多くの研究で短距離移動の卓越が明らかにされているが、本研究においても都市圏内の移動に限ってみると、同一地区内での移動の多さに加えて近隣地域からの短距離移動が卓越しており、移動距離の偏倚が認められる。これを都心からの距離帯別にみると、有意差は認められないが、都心から2~3km、5~10kmの距離帯で分散が大きく、短距離移動と長距離移動の混合した移動により構成されているといえる。また、都心からの方向別では、東方向での移動は長距離で、地形的制約から近隣地域よりも都市圏内の他地域からの移動が多いことが影響している。

世帯の属性別にみると、世帯主の年齢層別では有意な差はみられないが、若年世帯の平均移動距離は他の年齢層に比べて長距離である。また移動距離の標準偏差値は、高齢になるほど小さくなり、高齢者世帯の移動は居住地に対する愛着から短距離移動に偏るといえる。世帯主の職業別では、地域との密着性を重視する商工業・サービス業就業者世帯や自由業就業者世帯に短距離移動が卓越し、広島市における研究結果と同様の結果を得た。シモンズ(1968)やジョンストン(1969)などの外国の諸都市における事例研究では、社会的階

層が高いほど長距離移動が卓越することが明らかにされているが、学歴で代用してみると同様に高学歴者ほど長距離移動が多い。

②都市内住居移動の空間的パターンからセクター別の分析と移動角の検定により、移動方向に偏倚が確認された。セクター別移動傾向の分析では、居住セクター内と隣接セクターからの移動が合わせて半数以上を占め、移動方向に偏倚の存在することが明らかになった。住居移動の方向偏倚は、都心周辺地域に比べて都心から離れた地域の居住者ほど強い傾向にあり、また、高齢者ほど居住セクター内での移動が多く、方向偏倚が強い。居住年数別では、長期間の居住者ほど方向偏倚の強いことが明かとなった。これらの方向偏倚を平均移動角から居住地別と属性別にt検定とF検定により違いをみた結果、居住地及び世帯の属性による移動角の相違を確認した。

③1980年国勢調査結果をもとに因子分析を行い、統計区単位で居住特性からみた地域構造を明らかにした。その結果、第1因子として家族状況に関する因子が抽出され、移動前後における居住地の因子得点変化をみると、同レベルの因子得点をもった地区間の移動が大部分を占めることが明かとなった。つまり、移動前後に因子得点の変化が少ないことから、若年世帯は若年世帯の多い地域へ、また高齢者世帯は高齢者の多い地域へ移動している。

④ブラウン・モアモデルによる2段階モデルをもとに、前住居からの移動理由と現住居の選択理由から住居移動のプロセスにおける意志決定の内容について考察した。前住居からの移動理由では転勤による世帯の外的要因によるものが最も多く、次いで世帯の内的要因である子供の成長となっている。世帯の内的要因による移動は、若年世帯と壮年世帯に多く、外的要因である転勤による移動では年齢による差はみられず、職業による差異が顕著であ

る。

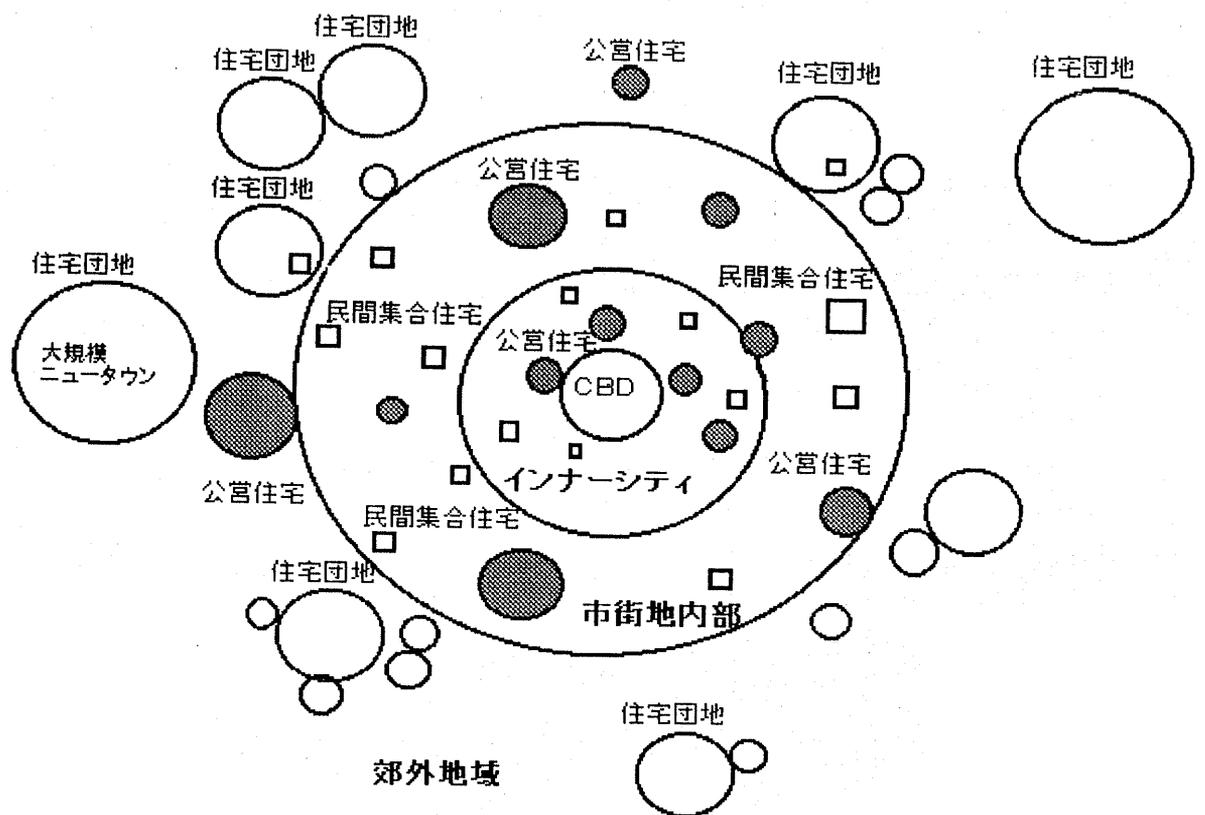
現住居の選択理由では、利便性の評価が高く、市街地内部に立地する中高層集合住宅の特色が高く評価されている。欧米諸国での諸研究で強調されるような社会経済的地位に関する地域差が顕著でないため、居住環境の評価はそれほど高くない。前節の広島市における調査結果でも高齢者以外の世帯で同様の結果となったが、これは、調査対象が利便性を重視して市街地内部の居住地を選ぶことの多い中高層集合住宅居住者に限ったため、利便性の重視に比べて相対的に評価が低かったと判断できる。また、住宅団地では、周辺地域から孤立していることが多いために、住宅団地自体の居住環境が評価されることが多いと思われる。それに対して、市街地内部の集合住宅では、よほど住工混在地域や騒音の激しい主要幹線道路沿いに立地していない限り、入居者は通勤時間のかかる郊外の住宅団地より利便性の高い市街地内部を選好しているため、相対的に居住環境よりも利便性を重視したと考えられる。

広島市と福岡市における中高層集合住宅居住者の居住地移動を調べた結果、共通していることは、上記のような短距離移動の卓越と移動方向に偏倚がみられるという移動パターンの類似性のほかに、中高層集合住宅の建設が市街地内部における居住地移動を活発化させていることであり、従来の郊外方向への移動の卓越から居住地近隣地域内での移動へと導き、移動先の選択肢を多様化させたことである。しかし、郊外からの転入は少ないことからわかるように、中高層集合住宅は一度郊外へ流出した人口を還流させるようには影響していないと思われる。

結論－ハウジング研究の成果と課題－

地理学におけるハウジング研究は、器である建物の分布や開発に関する研究とそのなか
に住む居住者の研究に大きく分けることができる。本論文の各論で議論した内容は主とし
て後者で、主に居住者の特性をもとにした世帯状況の把握である。バージェスらによる研
究以来、これまでの都市内部地域構造研究で明らかにされた居住者の属性に関する研究で
は、郊外方向へと外延的に拡大する住宅開発と都市構造との関係が明らかにされた。特に、
家族状況に関する空間的パターンは、従来の諸研究で明らかにされたように、外方的拡大
を示す都市化との対応から同心円的な空間的パターンをとることが指摘されてきた。この
ような外方向への住宅地の発展形態は、比較的単純な都市構造をつくり出していった。こ
の点においては、わが国の都市においてもアメリカ合衆国の諸都市と同じような都市構造
が形成されてきたといえる。この要因として、わが国の大都市地域においても、都心から
離れるほど新しい開発となり、遠距離の郊外ほど住宅購入に積極的な若年層からなる世帯
の入居が多いことが考えられる。

さらに、住宅開発の郊外方向への立地展開に加えて、これまでの都市構造が比較的単純
な空間的パターンとなっていたのは、それらの開発方式によるものと思われる。すなわち、こ
れまでの同心円的な都市構造をつくり出してきたのは、供給される住宅が比較的均質的で
しかも大量であったことである。そのような住宅供給が、図VI-1に示すように、等質的な
居住者特性をモザイク状に形成させ、その結果として比較的単純な同心円構造をつくりだ
してきたともいえる。このような視点は、都市の空間形成は大量生産と大量消費の産物と



図VI-1 現代都市の居住空間形成

するものであり、マクロにみたフォーディズムに通ずるものがある。このように考えると、^{生産}大量で均質的な住宅供給とそれに対応した住宅購入者の大量消費社会が今日の都市構造の形成に与えた影響は、非常に大きく、造成年代別に同一世代を集積させたり、また供給する住宅の種類や構造あるいは所有状況や賃料・分譲価格などをコントロールすることによって、居住者の社会経済的状況を操作することもできる。その典型的な事例が、千里ニュータウンなどにみられた住区ごとに住宅の種類を分けて供給したミックス・デベロップメントである。

しかしながら、均質的であまりにも単調な住宅供給がもたらした弊害は、イギリスやフランスのニュータウン開発において指摘されてきたように、居住者の属性の均質化による弊害やそれに伴う公共施設の有効利用の問題などのさまざまな面において出現している。過去における均質的で大量な住宅供給の反省から、今日のわが国における住宅開発は、さまざまな種類の住宅を混在させることにより、さまざまな年齢階層や所得階層の居住者を計画的に混合させる「ミックス・デベロップメント方式」をとる場合がほとんどである。

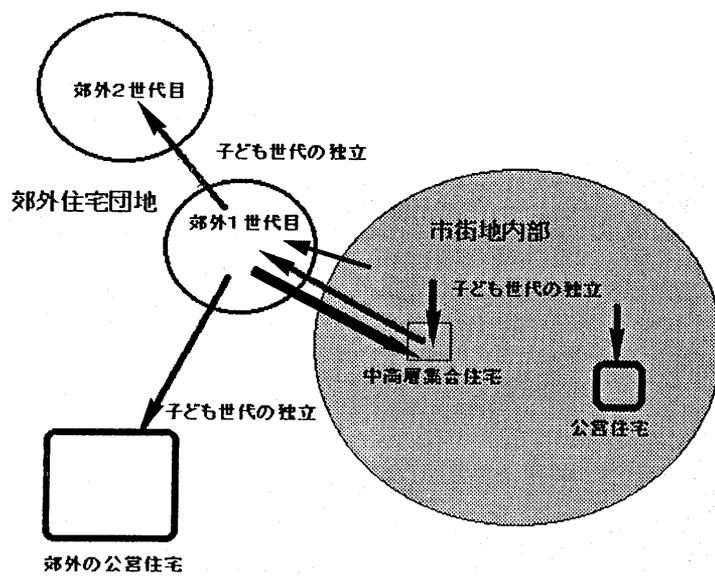
この開発方式では、多様な居住者の構成が計画的に誘導され、居住者属性に関する都市構造の点からみると、今後複雑な空間的パターンが形成されることが予想される。

このミックス・デベロップメント方式による開発は、開発地全体のスケールからみると戸建て住宅や民間集合住宅、公営住宅など多様な住宅の構成からなり、それに対応した居住者構成も多様なものとなる。しかしながら、分析スケールを変えてみると、開発地域内のそれぞれの住宅の種類ごとに均質的なモザイクが形成され、諸外国の研究で指摘されたような住宅の種類による居住階層の分離の状態が、わが国においても千里ニュータウンの

事例などで確認されている。

また、今日のわが国の都市構造は、都市内部における中高層集合住宅の供給の増大によって複雑化している。これは、地価の高騰や職住近接を求める世帯の需要の増大などにより、郊外地域の戸建て住宅より市街地内部の集合住宅を購入する世帯が増加したという側面と、郊外地域での開発がインフラストラクチャー整備や公共用地提供などの負担があり、開発業者に利益が少なくなってきた側面がある。住宅購入者による市街地居住の再評価とともに、開発業者にとってはインフラストラクチャー整備の負担をせず、それらを周辺市街地に依存させることで、開発コストのみで利潤率のよい中高層集合住宅の方に魅力を持ったともいえる。松原(1988)による横浜市での事例のように、マンションが急増した地域では、児童数が急激に増加したため、学校の施設が許容量を超えるなどの現象が生じ、マンションの開発を制限するなどの対策もとられている。

市街地内部において居住空間が大量に創出されることによって、これまで外方向に限定されていた新規の住宅購入が、図VI-2に示すように、市街地内部の内方向へも向けられることとなった。市街地内部から郊外へ流出した郊外1世代目の子どもは、より外方向の郊外に住居を求め、住宅団地内の戸建て住宅か公営・公団住宅へと独立していくか、あるいは市街地内部の中高層集合住宅へと向かう。郊外の戸建て住宅の価格が若年世帯の手が届かないほど上昇すれば、市街地内部の中高層集合住宅への移動が多くなる。一方、市街地内部の公営住宅では、子どもが独立した後、独居老人となったり夫婦のみとなった借家世帯が、市街地内部の公営住宅に多く応募し、入居が続くのである。若年世帯の希望が多くの市街地内部を希望する高齢者が優遇されるため、郊外の2世代目にあたる若年世帯や



図VI-2 居住地移動の概念図

市街地内部からの若年世帯の入居は少ない。

このような居住地移動は、世帯の核家族化傾向が継続することによって子どもの世代が独立することを前提としているが、これまで大量に供給された画一的な住居は、戸建て住居においても2世代が居住する余裕はあまりないので、子どもの世帯の親の世代からの独立は継続されると思われる。

このような多様な住宅供給は、今後も継続され、都市構造はこれまでになく複雑に変化していくと考えられるが、最も重要なのは、さまざまな住宅供給が、都市計画や公的な住宅供給計画などによりコントロールされていることである。この点において、制度論的なアプローチが着目されるが、都市構造をどのように創造し、またどのように変えていくのか、アーバン・マネージャーの役割に着目することも必要である。本研究では、アーバン・マネージャーの役割については、その直接的影響下にある公営住宅における居住者特性の変化をみることで、公営住宅が福祉的役割をもつがゆえに経済的に弱い立場の高齢者を集中させてしまうという「住宅政策の罠（ハウジング・トラップ）」のメカニズムを明らかにできた。しかしながら、その他の種類の住宅については、住宅団地などを事例として都市計画の影響についてふれることができなかった。

今後の研究の課題としては、第一に、住宅の種類による居住者特性の違いをさらにタイム・スパンを長くとってみることである。現代の先進諸国の都市における居住地は、自然発生的なものというより、大部分は郊外ニュータウンや、公的大規模団地、市街地内部の集合住宅などにみられるような人工的な工作物であるといっても過言ではない。このような住宅地では、家族のライフサイクルの変化にともないどのような変化がみられるのか、

また、コミュニティ形成など社会的な成熟がみられるのか否か、住民属性の変化以外にもどのような地域社会の変化となっているのかについてみることも必要である。

第二に、都市内部における住宅供給と都市構造の変化との対応をみることにより、住宅開発と都市構造との関係におけるアーバン・マネージャーの役割を明らかにすることである。それにより、都市内で行政や民間不動産資本によりコントロールされている居住地の配置や供給量に関する行政の都市計画や住宅施策の評価を行うことができるからである。

地理学におけるハウジング研究は、最も古くから都市地理学の分野において主要な位置を占めていたにも関わらず、資料的制約が大きくなかなか研究の進展の困難な分野の一つであると思われる。その要因として、第一に研究の源となる資料があまりにも乏しいということである。総務庁による国家規模の統計である住宅統計は、サンプル調査であり、しかも都道府県や市町村レベルのマクロレベルやメソスケールでの集計結果しか公表されないため、都道府県や都市圏別の比較しかできない。そのため、住宅統計では悉皆調査である国勢調査のような都市内部における詳細な分析は困難である。さらに、国勢調査結果と別時点で調査が行われるため、居住者特性に関してこれらの統計を関連させることが困難なことがあげられる。住宅に関する統計は、資産価値やそれにまつわる税金問題、また都市内部の不良住宅地区問題に関わる複雑な問題を含んでいるが故に、重要な問題であるにも関わらず、非常にデリケートな問題でもある。第二に、住宅供給の状況が把握できないことである。都市圏内におけるサブマーケット別の住宅供給数をとらえることが困難であるために、行政単位での概数しか把握できないことである。人々の居住地の選好に対してどのような市場の状況の影響が出てきたのか、あるいは住宅供給がどのように都市構造の

変化に影響を与えてきたのかについては分析が困難である。

しかしながら、地理学において都市内の住宅状況や居住者特性とその変化を明らかにすることは、これまでの住宅供給や都市計画などに対する政策評価だけでなく、今後の住宅地開発を考える上でも貴重な資料を提示すると考えられ、ひいては、今後の都市構造をいかに導いていくのかについても考察することができ、その研究の意義は大きい。

文献

- Adams, J. S. (1969): Directional bias in intraurban mobility. *Economic Geography*, **45-4**, pp. 302-323.
- Adams, J. S. (1970): The residential structure of midwestern cities. *Annals of Association of American Geographers*, **60**, pp. 37-62.
- Adams, J. S. (1984): The meaning of housing in America. *Annals of the Association of American Geographers*, **74**, pp. 515-526.
- Andrew, C. I. and Merriam, D. H. (1988): Defensible Linkage. *APA Journal*, pp. 199-209.
- (未見)
- Arimura, S. translated by Myerson, D. (1991): The Comic Book Diary of Kamayan: the Life of a Daylaborer in Kamagasaki. *Environment and Planning D: Society and Space*, **9**, pp. 135-149.
- Badcock, B. A. and Cloher, D. U. U. (1981): Neighbourhood change in inner Adelaide, 1966-76. *Urban Studies*, **18**, pp. 41-55.
- Bailey, S. J. (1982): Central city decline and the provision of education services. *Urban Studies*, **19**, pp. 263-279.
- Baldwin, J. (1974): Problem housing estate. *Soc. Econ. Adm.*, **8**, pp. 116-135. (未見)
- Barnard, K. C. (1982): Retirement housing in the United Kingdom: an appraisal. in Warnes, A. M. (ed.): *Geographical perspectives on the elderly*. Wiley, Chichester,

pp. 161-190.

Barrett, F. A. (1973): The search process in residential relocation. *Environment and Behavior*, **8**, pp. 169-198.

Bassett, K. A. and Short, J. R. (1978): Housing improvement in the inner city. *Urban Studies*, **15**, pp. 333-342.

Bassett, K. A. and Short, J. R. (1982): *Housing and residential structure*. Routledge & Kegan Paul, 254p.

Bassett, K. A. and Short, J. R. (1989): Development and diversity in urban geography. in Gregory, D. and Wolford, R. (eds.): *Horizons in human geography*. MacMillan, pp. 175-193.

Beguín, H. (1982): The effect of urban spatial structure on residential mobility. *Annals of Regional Science*, **16-3**, pp. 16-35.

Berry, B. J. L. and Spodek, H. (1971): Comparative ecologies of large Indian cities. *Economic Geography*, **47**, pp. 266-285.

Bird, H. (1976): Residential mobility and preference patterns in the public sector of the housing market. *Trans. Inst. Br. Geogr.*, N. S. **1**, pp. 20-33.

Boal, F. W. (1976): Ethnic residential segregation. in Herbert, D. T. and Johnston, R. J. (eds.): *Social areas in cities, volume 1: Spatial processes and form*. Chichester: John Wiley, pp. 41-79.

Bobek, H. (1959): Die Hauptstufen der Gesellschafts- und Wirtschaftsenfaltung in ge

- ographischer Sicht. *Die Erde*, 90, S. 259-298. (未見)
- Bobek, H. (1962):Über den Einbau der sozialgeographischen Betrachtungsweise in *die Kulturgeographie*. Dt. Geographentg. Köln 1961. Tagungsber. u. wiss. Abh.; Wiesbaden. (未見) ハンス・ボベック著, 藪内芳彦訳(1977):文化地理学へ社会地理学的考察方法をとりいれることについて. 藪内芳彦(1977):『社会地理学論争』, 古今書院, 所収
- Boddy, M. J. (1976):The structure of mortgage finance, building societies and the British social formation. *Trans. Inst. Br. Geogr.*, N. S. 1, pp. 58-71.
- Bohland, J. R. and Treps, L. (1982):County patterns of elderly migration in the United States. in Warnes, A. M. (ed.): *Geographical Perspectives on the Elderly*, John Wiley & Sons, pp. 139-158.
- Bourne, L. S. (1976):Housing supply and housing market behaviour in residential development. in Herbert, D. T. and Johnston, R. J. (eds.):*Social areas in cities: processes, patterns and problems*. John Wiley & Sons. pp. 127-174.
- Bourne, L. S. (1981):*The geography of Housing*. Arnold, London, 288p.
- Bridge, G. (1994):Gentrification, class, and residence: a reappraisal. *Environment and Planning D: Society and Space*, 12, pp. 31-51.
- Brown, L. A. and Holmes, J. (1971):Search behavior in an intra-urban migration context: a spatial perspective. *Environment and Planning*, 3-3, pp. 307- 326.
- Brown, L. A. and Horton, F. E. (1970):Social area change: an empirical analysis.

- Urban Studies*, 7, pp. 271-288.
- Brown, L. A. and Longbrake, D. B. (1970): Migration flows in intraurban space: place utility considerations. *Annals of the Association of American Geographers*, 60, pp. 368-384.
- Brown, L. A. and Moore, E. G. (1970): The intraurban migration process: a perspective. *Geografiska Annaler*, 52B-1, pp. 1-13.
- Butler, T. and Humnett, C. (1994): Gentrification, Class, and gender: some comments on Warde's 'Gentrification as consumption'. *Environment and Planning D: Society and Space*, 12, pp. 477-493.
- Burgess, E. W. (1925): The growth of the city: an introduction to a research project. in Park, R. E., Burgess, E. W. and McKenzie, R. D. (eds.): *The city*. University of Chicago Press, pp. 47-62. 1925, reprinted in Theodorson, G. A. revised. ed. (1982): *Urban patterns: studies in human ecology*. pp. 35-41.
- Buttimer, A. (1972): Social space and the planning of residential areas. *Environment and Behaviour*, 4, pp. 279-318.
- Cadwallader, M. (1979): Neighborhood evaluation in residential mobility. *Environment and Planning A*, 11-4, pp. 393-401.
- Cadwallader, M. (1982): Urban residential mobility: a simultaneous equations approach. *Trans. Inst. Br. Geogr.*, N. S. 7, pp. 458-473.
- Clark, W. A. V. (1970): Measurement and explanation in intra-urban residential mobil-

- ity. *Tijdschrift voor Econ. en Soc. Geografie*, **61-1**, pp. 49-57.
- Clark, W. A. V. (1976): Migration in Milwaukee. *Economic Geography*, **52-1**, pp. 48-60.
- Clark, W. A. V. (1981): Residential mobility and behavioral geography: parallelism or interdependence? in Cox, K. R. and Golledge, R. G. (1981): *Behavioral problems in geography revisited*. Methuen, 290p.
- Clark, W. A. V. (1982): Recent research on migration and mobility: a review and interpretation. *Progress in Planning*, **18**, pp. 1-56.
- Clark, W. A. V. (1985): *Human migration*. *Scientific Geography Series*, 7, Sage, 96p.
- Clark, W. A. V. (1992): Comparing cross-sectional analysis of residential mobility and migration. *Environment and Planning A*, **24**, pp. 1291-1302.
- Clark, W. A. V. and Smith, T. R. (1982): Housing market search behavior and expected utility theory: 2. The process of search. *Environment and Planning A*, **14**, pp. 717-737.
- Clark, W. A. V. and Onaka, J. L. (1983): Life cycle and housing adjustment as explanations of residential mobility. *Urban Studies*, **20**, pp. 47-57.
- Corsi, T. M. and Harvey, M. E. (1975): The socio-economic determinants of crime in the city of Cleveland: the application of canonical scores to geographic processes. *Tijdschrift voor Econ. en Soc. Geografie*, **66-6**, pp. 323-336.
- Cybriwsky, R. A. (1978): Social aspects of neighborhood change. *Annals, Association of American Geographers*, **68-1**, pp. 17-33.

- Davidson, R. N. (1976): Social deprivation: an analysis of intercensal change. *Trans. Inst. Br. Geogr.*, N. S. 1, pp. 108-117.
- Davies, W. K. D. and Herbert, D. T. (1993): *Communities within cities: an urban social geography*. Belhaven Press, London, 196p.
- Davis, J. T. (1965): Middle class housing in the central city. *Economic Geography*, 41-3, pp. 238-251.
- Dennis, N. (1978): Housing policy areas: criteria and indicators in principle and practice. *Trans. Inst. Br. Geogr.*, N. S. 3-1, pp. 2-22.
- Donaldson, B. (1973): An empirical investigation into the concept of sectoral bias in the mental map: search spaces and migration patterns of intra-urban migration. *Geografiska Annalar*, 55B, pp. 13-33.
- Donaldson, B. and Johnston, R. J. (1973): Intra-urban sectoral mental maps: further evidence from an extended methodology. *Geographical Analysis*, 5, pp. 45-54.
- Dwyer, D. J. (1986): Urban housing and planning in China. *Trans. Inst. Br. Geogr.*, N. S. 11, pp. 479-486.
- Dieleman, F. M. (1983): Tenure and allocation policy in the Tilburg housing market. *Tijdschrift voor Econ. en Soc. Geografie*, 74-3, pp. 162-174.
- Doling, J. (1976): The family life cycle and housing choice. *Urban Studies*, 13, pp. 55-58.
- Duncan, S. S. (1975): Research directions in social geography: housing opportunities

- and constraints. *Trans. Inst. Br. Geogr.*, **65**, pp. 10-19.
- Duncan, S. S. (1984): Urban deprivation: not just the inner city. *Area*, **16-4**, pp. 299-306.
- English, J. (1976): Housing allocation and deprived Scottish estate. *Urban Studies*, **13**, pp. 319-323.
- Evenden, L. J. and Walker, G. E. (1993): From periphery to centre: the changing geography of the suburbs. in Bourne, L. S. and Ley, D. (eds.): *The changing social geography of Canadian cities*. McGill-Queen's University Press, pp. 214-233.
- Flowerdew, R. T. N. (1973): Preference rankings on several attributes: applications in residential site selection. *Environment and Planning A*, **5**, pp. 601-611.
- Ford, R. G. and Smith, G. C. (1981): Spatial aspects of intraurban migration in a mixed housing market. *Environment and Planning A*, **13-3**, pp. 355-371.
- Foreman-Peck, J. S. and Gripaios, P. A. (1977): Inner city problems and inner city policies. *Regional Study*, **11**, pp. 401-412.
- Forrest, R. and Murie, A. (1986): Marginalization and subsidized individualism: the sale of council houses in the restructuring of the British welfare state. *International Journal of Urban and Regional Research*, **10-1**, pp. 46-66.
- Gestavus, S. O. and Brown, L. A. (1977): Place attributes in a migration decision context. *Environment and Planning A*, **9**, pp. 529-548.
- Gilbert, A. G. (1982): Residential movement among the poor: the constraints on hous-

- ing market. *Trans. Inst. Br. Geogr., N. S. 7*, pp. 129-149.
- Gober, P. (1989): The urbanization of the suburbs. *Urban Geography*, **10-4**, pp. 311-315.
- Gober, P. (1992): Urban housing demography. *Progress in Human Geography*, **16-2**, pp. 171-189.
- Goursolas, J-M. (1980): New towns in the Paris metropolitan area: an analytic survey of the experience, 1965-1979. *International Journal of Urban and Regional Research*, **4**, pp. 405-421.
- Graff, T. O. and Wiseman, R. F. (1978): Changing Concentrations of Older Americans. *Geographical Review*, **68-4**, pp. 379-393.
- Gray, F. (1976): Selection and allocation in council housing. *Trans. Inst. Br. Geogr., N. S.*, **1-1**, pp. 34-46.
- Hamnett, C. (1973): Improvement grants as an indicator of gentrification in inner London. *Area*, **5-4**, pp. 252-261.
- Hamnett, C. (1984): Gentrification and residential location theory: a review and assessment. *Geography and the Urban Environment Progress in Research Applications*, **6**, pp. 283-319.
- Hamnett, C. (1991): The blind men and the elephant: the explanation of gentrification. *Trans. Inst. Br. Geogr., N. S. 16*, pp. 173-189.
- Hamnett, C. and Randolph, B. (1988): Labour and housing market change in London: a longitudinal analysis, 1971-1981. *Urban Studies*, **25**, pp. 380-398.

- Hansell, Ch, R. and Clark, W. A. V. (1970):The expansion of the negro ghetto in Milwaukee: a description and simulation model. *Tijdschrift voor Econ. en Soc. Geografie*, **61**, pp.267-277.
- Harris, C. D. (1943):Suburbs. *Amer. Jour. Sociol.*, **49**, pp. 1-13.
- Harris, R. (1984):Residential segregation and class formation in the capitalist city: a review and directions for research. *Progress in Human Geography*, **8-1**, pp. 67-86.
- Harris, R. (1986):Home ownership and class in modern Canada. *International Journal of Urban and Regional Research*, **10-1**, pp. 67-86.
- Harvey, D. (1974):Class-monopoly rent, finance capital and the urban revolution. *Regional Studies*, **8**, pp. 239-255.
- Haynes, K. E. (1971):Spatial change in urban structure:alternative approaches to ecological dynamics. *Economic Geography*, **47**, pp. 324-335.
- Herbert, D. T. (1968):Principal components analysis and British studies of urban-social structure. *Prof. Geogr.*, **20**, pp. 280-283.
- Herbert, D. T. (1973):The residential mobility process:some empirical observations. *Area*, **5**, pp. 44-48.
- Herbert, D. T. (1976):The study of delinquency areas:a social geographical approach. *Trans. Inst. Br. Geogr.*, *N. S. 1*, pp. 472-492.
- Hinomatsu, S. (1994):Structural transformation of living space in the inner area

- of Tokyo, Japan. 地域学研究(*Regional Views*), **7**, pp. 59-79.
- Hodge, D. C. (1981): Residential revitalization and displacement in a growth region. *Geographical Review*, **71-2**, pp. 188-200.
- Hoyt, H. (1939): The structure and growth of residential neighborhoods in American cities. *Federal Housing Administration*, Washington, D. C., (未見)
- Hoyt, H. (1964): Recent distortions of the classical models of urban structure. *Land Economics*, **40**, pp. 199-212.
- Hoyt, H. (1982): The pattern of movement of residential rental neighborhoods. in Theodorson, G. E. (ed.) : *Urban patterns: studies in human ecology*. The Pennsylvania State University Press, University Park and London. pp. 43-49.
- Hughes, M. A. (1990): Formation of the impacted ghetto: evidence from large metropolitan areas, 1970-1980. *Urban Geography*, **11-3**, pp. 265-284.
- Jaschke, D. (1973): Reinbek-Untersuchungen zum Strukturwandel im Hamburger Umland. *Hamb. Geogr. Stud.*, **29**, (未見)
- Johnston, R. J. (1966): The location of high status residential areas. *Geografiska Annaler*, **48B**, pp. 23-35.
- Johnston, R. J. (1969a): Processes of change in the high status residential areas of Christchurch, 1951~1964. *New Zealand Geographer*, **25**, pp. 1-15.
- Johnston, R. J. (1969b): Zonal and sectoral patterns in Melbourne's structure, 1961. *Land Economics*, **45**, pp. 463-467.

Johnston, R. J. (1969c): Some tests of model of intra-urban population mobility: Melbourne, Australia. *Urban Studies*, **6-1**, pp. 17-33.

Johnston, R. J. (1972a): Activity spaces and residential preferences: some tests of the hypothesis of sectoral mental maps. *Economic Geography*, **48-2**, pp. 199-211.

Johnston, R. J. (1972b): Towards a general model of intra-urban residential patterns: some cross-cultural observations. *Progress in Human Geography*, **4**, pp. 83-124.

Johnston, R. J. (1976): Residential area characteristics: research methods for identifying sub-areas. in Herbert, D. T. and Johnston, R. J. (eds.): *Social areas in cities: processes, patterns and problems*. John Wiley & Sons. pp. 175-217.

Johnston, R. J. (1979): *Geography and geographers: Anglo-American human geography*. Edward Arnold. London, 264p.

Johnston, R. J. (1980): Urban Geography: city structures. *Progress in Human Geography*, **4**, pp. 81-85.

Johnston, R. J. (1984a): *City and society: an outline for urban geography*. Hutchinson, London, 296p.

Johnston, R. J. (1984b): Residential segregation, the state and constitutional conflict in American urban areas. *Inst. Br. Geogr. Special Publication*,

no. 17, 203p. (未見)

Johnston, R. J. (1994): Gentrification. in Johnston, R. J. Gregory, D. and Smith, D. M. :

The Dictionary of human geography 3rd ed., Blackwell, Oxford, pp.216-217.

Joseph, A. E. and Hall, G. B. (1985): The locational concentration of group homes in

Tronto. *Prof. Geogr.*, **37**, pp.143-155.

Kirby, A. M. (1976): Housing market studies: a critical review. *Trans. Inst. Br. Geogr.*,

N. S., 1-1, pp.2-9.

Kirby, A. (1981): The housing corporation, 1974-1979: an example of state housing

policy in Britain. *Environment and Planning A*, **13**, pp.1295-1303.

Kiuchi, S. and Inouchi, N. (1976): New Towns in Japan. *Geoforum*, **7**, pp.1-12.

Knox, P. L. (1974): Spatial variations in level of living in England and Wales 1961.

Trans. Inst. Br. Geographers., **62**, pp.1-24.

Knox, P. L. and Cullen, J. D. (1981): Planners as urban managers: an exploration of

the attitudes and self-image of senior British planners. *Environment and*

Planning A, **13**, pp.885-898.

Knox, P. (1987): *Urban Social Geography. 2nd ed.*. Longman Scientific & Technical,

New York. 403p. ポール・ノックス著, 小長谷一之訳(1993): 『都市社会地理学

(上)(下)』, 地人書房

Knox, P. (1994): *Urbanization: an introduction to urban geography*. Prentice-Hall,

New Jersey, 436p.

- Langton, J. (1975): Residential patterns in pre-industrial cities: some case studies from seventeenth-century Britain. *Trans. Inst. Br. Geogr.*, **65**, pp. 1-28.
- Laska, S. B., Seaman, J. M. and McSeveney, D. R. (1982): Inner-city reinvestment: neighborhood characteristics and spatial patterns over time. *Urban Studies*, **19**, pp. 155-165.
- Law, C. M. and Warnes, A. M. (1976): The changing geography of the elderly in England and Wales. *Trans. Inst. Br. Geogr. N. S. 1*, pp. 453-471.
- Ley, D. (1981): Inner-city revitalization in Canada: a Vancouver case study. *Canadian Geographer*, **25-2**, pp. 124-148.
- Ley, D. (1983): *A Social geography of the city*. Harper & Row, New York, 449p.
- Ley, D. (1993): Past elites and present gentry: neighborhoods of privilege in the inner city. in Bourne, L. S. and Ley, D. (eds.): *The changing social geography of Canadian cities*. McGill-Queen's University Press, pp. 214-233.
- Ley, D. (1994): Gentrification and the politics of the new middle class. *Environment and Planning D: Society and Space*, **12**, pp. 53-74.
- Lieber, S. R. (1978): Place utility and migration. *Geografiska Annaler*, **60B**, pp. 16-27.
- Lowry, I. S. (1987): Where should the poor live? in Salins, P. D. (ed.): *Housing America's poor*. The University of North Carolina Press, Chapel Hill and London, pp. 90-110.

- Lowton, M. P. and Cohen, J. (1974): Environment and the well-being of elderly inner-city residents. *Environment and Behavior*, **6-2**, pp. 194-211.
- Maas, M. W. A. (1984): Condominium conversion in pre-war neighborhoods: an urban transformation process in Dutch cities. *Tijdschrift voor Econ. en Soc. Geografie*, **75-1**, pp. 36-45.
- McDowell, L. (1983): Towards an understanding of the gender division of urban space. *Environment and Planning D: Society and Space*, **1**, pp. 59-72.
- McDowell, L. (1986): Housing studies, in Johnston, R. J. Gregory, D. and Smith, D. M. : *The Dictionary of human geography 2nd ed.*, Blackwell, pp. 201-202.
- MaCarthy, K. R. (1976): Household life cycle and housing choice. *Papers of the Regional Science Association*, **3**, pp. 55-80.
- Maher, C. A. (1978): The changing residential role of the inner city: the example of inner Melbourne. *Australian Geographer*, **14**, pp. 112-122.
- Margulis, H. L. (1982): Housing mobility in Cleveland and its suburbs 1975-1980. *Geographical Review*, **72**, pp. 36-49.
- Margulis, H. L. (1987): Neighborhood perception and housing maintenance in older suburban communities. *Urban Geography*, **8**, pp. 232-250.
- Margulis, H. L. (1993): Neighborhood aging and housing deterioration predicting elderly owner housing distress in Cleveland and its suburbs. *Urban Geography*, **14-1**, pp. 30-47.

- Marsh, M. (1990): *Suburban lives*. Rutgers University Press, New Brunswick, New Jersey, 231p.
- Massey, D. (1980): Residential segregation and spatial distribution of a non-labor force population: the needy, elderly and disabled. *Economic Geography*, **56**, pp. 190-200.
- Meyer, D. R. (1973): Inter-urban differences in black housing quality. *Annals, Association of American Geographers*, **63**, pp. 347-352.
- Miller, F. and Romsa, G. (1981): Residential mobility, vacancy chains and perceived benefits arising from new detached housing in Quito, Ecuador. *Tijdschrift voor Econ. en Soc. Geografie*, **73-3**, pp. 162-172.
- Mizuuchi, T. (1991): Patterns of public service provision and urban development in prewar Japan before 1945. *Geographical Review of Japan*, **64B-1**, pp. 24-49.
- Moore, E. G. (1969): The structure of intra-urban movement rates: an ecological model. *Urban Studies*, **6**, pp. 17-33.
- Morgan, B. S. (1975a): The base of family status segregation: a case study in Exeter. *Trans. Inst. Br. Geogr.* **65**, pp. 83-107.
- Morgan, B. S. (1975b): The segregation of socio-economic groups in urban areas: a comparative analysis. *Urban Geography*, **12**, pp. 47-60.
- Morrill, R. L. (1963): The development of spatial distribution of towns in Sweden: a historical-predictive approach. *Annals, Association of American Geogra-*

- phers, **53**, pp.1-14.
- Morrill, R. L. (1965):The negro ghetto: problems and alternatives. *Geographical Review*, **55**, pp. 339-361.
- Morris, F. B. and Pyle, G. F. (1971):The social environment of Rio de Janeiro in 1960. *Economic Geography*, **47**, pp. 286-299.
- Morrow-Jones, H. A. (1988):The housing life-cycle and the transition from renting to owning a home in the United States: a multistate analysis. *Environment and Planning A*, **20**, pp. 1165-1184.
- Morrow-Jones, H. A. (1989a):Housing tenure change in American suburbs. *Urban Geography*, **10-4**, pp. 316-335.
- Morrow-Jones, H. A. (1989b):The geography of housing: housing over the life course. *Urban Geography*, **10-5**, pp. 487-494.
- Mullins, P. and Robbs, J. H. (1977):Residents' assessment of a New Zealand public housing scheme. *Environment and Behaviour*, **9-4**, pp. 573-624.
- Muth, R. F. (1961):The spatial structure of the housing market. *Papers and Proceedings of the Regional Science Association*, **7**, pp. 207-220.
- Nelson, K. P. (1988):*Gentrification and distressed cities: an assessment of trends in intrametropolitan migration*. The University of Wisconsin Press, 187p.
- O' Loughlin, J. and Glebe, G. (1984):Intraurban migration in West German cities. *Geographical Review*, **74**, pp. 1-23.

- O'Loughlin, J. and Munski, D. C. (1979): Housing rehabilitation in the inner city: a comparison of two neighborhoods in New Orleans. *Economic Geography*, **55**, pp. 52-70.
- Pacione, M. (1979): Housing policies in Glasgow since 1880. *Geographical Review*, **69**-4, pp. 395-412.
- Pacione, M. (1980): Differential quality of life in a metropolitan village. *Trans. Inst. Br. Geogr., N. S.* **5**, pp. 185-206.
- Pacione, M. (1982): Evaluating the quality of the residential environment in a deprived council estate. *Geoforum*, **13**-1, pp. 45-55.
- Pacione, M. (1984): Evaluating the quality of the residential environment in a high-rise public housing development. *Applied Geography*, **4**, pp. 59-70.
- Pahl, R. E. (1977a): Stratification, the relation between states and urban and regional development. *International Journal of Urban and Regional Research*, **1**, pp. 6-17.
- Pahl, R. E. (1977b): Managers, technical experts and the states. in Harloe, M. (ed.): *Captive cities: studies in the political economy of cities and region*. John Wiley & Sons, pp. 49-60. (未見)
- Pahl, R. E. (1979): Socio-political factors in resource allocation. in Herbert, D. and Smith, D. (eds): *Social problems and the city*. Oxford University Press, pp. 33-46.

- Palm, R. I. and Caruso, D. (1972): Factor labelling in factorial ecology. *Annals, Association of American Geographers*, **62**, pp. 122-133.
- Palm, R. I. (1978): Spatial segmentation of the urban housing market. *Economic Geography*, **54**, pp. 210-221.
- Peel, N., Pickett, G. E. and Buehl, S. T. (1971): Racial discrimination in public housing site selection. *Stanford Law Review*, **23**, pp. 63-147.
- Phillips, D. R., Vincent, J. and Blacksell, S. (1987): Spatial concentration of residential homes for the elderly: planning responses and dilemmas. *Trans. Inst. Br. Geogr., N. S.* **12**, pp. 73-83.
- Phipps, A. G. (1983): Housing renovation by recent movers into the core neighbourhoods of Saskatoon. *Canadian Geographer*, **27**, pp. 240-262.
- Pickles, A. R. and Davies, R. B. (1985): The longitudinal analysis of housing careers. *Journal of Regional Sciences*, **25**, pp. 85.
- Pickvance, C. G. (1974): Life cycle, housing tenure and residential mobility: a path analytic approach. *Urban Studies*, **11**, pp. 171-188.
- Pinch, S. P. (1978): Patterns of local authority housing allocation in Greater London between 1966 and 1973: an interborough analysis. *Trans. Inst. Br. Geogr., N. S.* **3-1**, pp. 35-54.
- Prak, N. L. and Priemus, H. (1986): A model for the analysis of the decline of post-war housing. *International Journal of Urban and Regional Research*, **10-1**,

pp. 1-7.

Preston, R. E. (1964): The zone in transition: a study of urban land use patterns.

Economic Geography, **40**, pp. 236-260.

Quigley, J. M. and Weinberg, D. H. (1977): Intra-urban residential mobility: a review and synthesis. *Intn. Reg. Sci. Rev.*, **2**, pp. 41-78.

Rahimian, A., Wolch, J. R. and Koegel, P. (1992): A model of homeless migration:

homeless men in Skid Row, Los Angeles. *Environment and Planning A*, **24**, pp. 1317-1336.

Rent, G. S. and Rent, C. S. (1978): Low income housing: factors related to residential satisfaction. *Environment and Behaviour*, **10-4**, pp. 459-488.

Rex, J. and Moore, R. (1967): *Race community and conflict: a study of Sparkbrook*. Oxford University Press, London, 304p.

Rich, J. M. (1984): Municipal boundaries in a discriminatory housing market: an example of racial leapfrogging. *Urban Studies*, **21**, pp. 31-40.

Robson, B. T. (1969): *Urban analysis*. Cambridge University Press, 302p.

Robson, B. T. (1975): *Urban social areas*. Oxford University Press, London, (未見)

Rogers, A. (1990): The politics of the British inner city. *Geoforum*, **21-4**, pp. 455-463.

Rose, D. (1984): Rethinking gentrification: beyond the uneven development of marxist urban theory. *Environment and Planning D: Society and Space*, **2**,

pp. 47-74.

Roseman, C. C. (1971): Migration as a spatial and temporal process. *Annals of the*

Association of American Geographers, **61-3**, pp. 589-598.

Rossi, P. H. (1980): *Why families move*. 2nd ed., Sage, 243p.

Rowe, S. and Wolch, J. (1990): Social networks in time and space: Homeless women in

Skid Row, Los Angeles. *Annals of the Association of American Geographers*,

80, pp. 184-204.

Rudel, T. (1987): Housing price inflation, family growth, and the move from rented

to owner-occupied housing. *Urban Studies*, **24**, pp. 258-267.

Sarkissian, W. (1976): The idea of social mix in town planning: an historical review.

Urban Studies, **13**, pp. 231-246.

Salins, P. D. (1971): Household location patterns in American metropolitan areas.

Economic Geography, **47**, pp. 234-248.

Salins, P. D. (1987): America's permanent housing problem. in Salins, P. D. (ed.):

Housing America's poor. The University of North Carolina Press, Chapel

Hill and London, pp. 90-110.

Saunders, P. (1984): Beyond housing classes: the sociological significance of pri-

vate property rights in means of consumption. *International Journal of*

Urban and Regional Research, **8-2**, pp. 202-227.

Saunders, P. (1986): *Social theory and the urban question*. 2nd. edn. Hutchinson,

394p.

- Schaffer, F. (1968a): Prozeßhafte Perspektiven sozialgeographischer Stadtforschung: erläutert am Beispiel von Mobilitätserscheinungen. *Münchner Studien zur Sozial- und Wirtschaftsgeographie*, **4**, s. 185-207. (未見)
- Schaffer, F. (1968b): Untersuchungen zur sozialgeographischen Situation und regionalen Mobilität in neuen Grosswohngebieten am Beispiel Ulm-Eselsberg. *Münchner Geographische Hefte*, **32**, (未見)
- Schaffer, F. (1971): Prozeßtypen als sozialgeographisches gliederungsprinzip. *Mitt. d. Geogr. Ges. München*, **56**, (未見)
- Schuler, J. R., Kent, R. B. and Monroe, C. B. (1992): Neighborhood gentrification: a discriminant analysis of historic district in Cleveland, Ohio. *Urban Geography*, **13**, pp. 49-67.
- Shevky, E. and Bell, W. (1955): *Social area analysis*. Stanford Univ. Press., (未見)
- Short, J. R. (1977): The intra-urban migration process: comments and empirical findings. *Tijdschrift voor Econ. en Soc. Geografie*, **68**, pp. 362-370.
- Short, J. R. (1978a): Residential mobility in the private housing market of Bristol. *Trans. Inst. Br. Geogr.*, N. S. **3**, pp. 533-547.
- Short, J. R. (1978b): Residential mobility. *Progress in Human Geography*, **2-3**, pp. 419-447.
- Short, J. R. and Bassett, K. A. (1981): Housing policy and inner city in the 1970s'.

- Trans. Inst. Br. Geogr., N. S. 6*, pp. 293-312.
- Short, J. R. (1982): *Housing in Britain: the post-war experience*. Methuen, New York, 255p.
- Short, J. R. (1984): *An introduction to urban geography*. Routledge & Kegan Paule, London, 259p.
- Short, J. R., Witt, S. and Fleming, S. (1987): Conflict and compromise in the built environment: housebuilding in Central Berkshire. *Trans. Inst. Br. Geogr., N. S. 12*, pp. 29-42.
- Sibley, D. (1990): Urban change and the exclusion of minority groups in British cities. *Geoforum*, **21-4**, pp. 483-488.
- Simmons, J. W. (1965): Descriptive models of urban land use. *Canadian Geography*, **9**, pp. 170-174.
- Simmons, J. W. (1968): Changing residence in the city: a review of intraurban mobility. *Geographical Review*, **58**, pp. 622-651.
- Sjaasted, L. A. (1960): The relationship between migration and income in the United States. *Pap. Reg. Sci. Assoc.*, **6**, pp. 37-64.
- Smith, D. M. (1990): Social problems in British cities: implications of recent policy initiatives of the Thatcher government. *Geoforum*, **21-4**, pp. 465-473.
- Smith, G. C. and Ford, R. G. (1985): Migration decisions of transfer applications in the council housing sector. *Environment and Planning A*, **17-2**, pp. 153-173.

- Smith, N. (1979): Gentrification and capital: practice and ideology in Society Hill. *Antipode*, **11-3**, pp. 24-35.
- Smith, N. (1982): Gentrification and uneven development. *Economic Geography*, **58-2**, pp. 139-155.
- Smith, N. and Williams, P. (eds) (1986): *Gentrification of the city*. Allen & Unwin, London, 257p.
- Smith, S. J. (1989): *The politics of 'race' and residence*. Polity Press, Cambridge, 228p.
- Smith, T. R. and Clark, W. A. V. (1982): Housing market search behaviour and expected utility theory: I. measuring preferences for housing. *Environment and Planning A*, **14-5**, pp. 681-698.
- Soja, E., Morales, R. and Wolff, G. (1983): Urban restructuring: an analysis of social and spatial change in Los Angeles. *Economic Geography*, **52-2**, pp. 195-230.
- Stapleton, C. M. (1980): Reformation of the family life-cycle concept: implication for residential mobility. *Environment and Planning A*, **12**, pp. 1103-1118.
- Stutz, F. P. (1976): Adjustment and mobility of eldering poor amid downtown renewal. *Geographical Review*, **64-4**, pp. 391-400.
- Tanabe, H. (1978): Problems of the new towns in Japan. *GeoJournal*. pp. 39-46.
- Taylor, P. J. (1979): Difficult to let estates. *Environment and Planning A*, **11**, pp. 1305-1320.

- Timms, D. (1971): *The urban mosaic: towards a theory of residential differentiation*.
Cambridge,
- Troy, P. N. (1973): Residents and their preferences: property and residential quality.
Regional Studies, **7**, pp. 183-192.
- Twin, F. and Williams, N. J. (1983): Social segregation in public housing: a case
study. *Trans. Inst. Br. Geogr.*, N. S. **8**, pp. 253-266.
- Ueno, K. (1985a): The residential structure of Tokyo during the Pre-World War II
Period of Showa (1930). *Science Reports of the Institute of Geoscience,*
University of Tsukuba, Section A, **6**, pp. 1~28.
- Ueno, K. (1985b): The residential structure of Tokyo in the 1910s (the Taisho era).
Geographical Review of Japan, **58(Ser. B)-1**, pp. 24~48.
- Vance, Jr. J. E. (1966): Housing the worker: the employment linkage as a force in
urban structure. *Economic Geography*, **42**, pp. 294-325.
- Vance, Jr. J. E. (1967): Housing the worker: determinative and contingent ties in
nineteenth century Birmingham. *Economic Geography*, **43**, pp. 96-127.
- Vance, Jr. J. E. (1971): Land assignment in the pre-capitalist, capitalist city. *Eco-*
nomical Geography. **47**, pp. 101-120.
- Vandell, K. E. (1981): The effects of racial composition on neighborhood Succession.
Urban Studies, **18**, pp. 315-333.
- Veness, A. R. (1993): Neither homed nor homeless: contested definitions and the

- personal worlds of the poor. *Political Geography*, **12-4**, pp. 319-340.
- Vitaliano, D. F. (1983): Public housing and slums: cure or cause? *Urban Studies*, **20**, pp. 173-183.
- Vorlauffer, K. (1982): Die wirtschafts- und sozialräumliche Problematik eines innenstadtnahen Altbau- und Sanierungsgebietes. *Erdkunde*, **36-1**, S. 36-47.
- Waldorf, B. S. (1990): Housing policy impacts on ethnic segregation patterns: evidence from Düsseldorf, West Germany. *Urban Studies*, **27-5**, pp. 637-652.
- Wallace, R. (1989): Homelessness, contagious destruction of housing and municipal service cuts in New York City, part I. *Environment and Planning A*, **21**, pp. 1585-1603.
- Ward, D. (1964): A comparative historical geography of streetcar suburbs in Boston, Massachusetts, and Leeds, England: 1850-1902. *Annals of the Association of American Geographers*, **54**, pp. 477-489.
- Ward, D. (1982): The ethnic ghetto in the United States: past and present. *Trans. Inst. Br. Geogr. N. S.*, **7**, pp. 257-275.
- Ward, D. (1989): *Poverty, ethnicity, and the American city, 1840-1925: changing conceptions of the slum and the ghetto*. Cambridge University Press, New York, 263p.
- Warde, A. (1991): Gentrification as consumption: issues of class and gender. *Environment and Planning D: Society and Space*, **9**, pp. 223-232.

- Warnes, A. M. (1981): Towards a geographical contribution to gerontology. *Progress in Human Geography*, **5**, pp. 317-341.
- Warnes, A. M. and Law, C. (1984): The elderly population of Great Britain: locational trends and policy implications. *Trans. Inst. Br. Geogr. N. S.*, **9**, pp. 31-59.
- Waterman, S. and Kosmin, B. A. (1987): Residential change in a middle-class suburban ethnic population: a comment. *Trans. Inst. Br. Geogr., N. S.* **12**, pp. 107-112.
- Watson, S. (1986): Housing and the family: the marginalization of non-family households in Britain. *International Journal of Urban and Regional Research*, **10**-1, pp. 8-28.
- Wheeler, J. (1968): Residential location by occupational status. *Urban Studies*, **5**, pp. 24-32.
- Whitehand, J. W. R. (1972): Building cycles and the spatial pattern of urban growth. *Trans. Inst. Br. Geogr.*, **56**, pp. 39-55.
- Williams, P. R. (1976): The role of institutions in the inner London housing market: the case of Islington. *Trans. Inst. Br. Geogr. N. S.*, **1-1**, pp. 72-82.
- Williams, P. R. (1978a): Building societies and the inner city. *Trans. Inst. Br. Geogr.*, **N. S. 3**, pp. 23-34.
- Williams, P. R. (1978b): Urban managerialism: a concept of relevance? *Area*, **10**, pp. 236-240.
- Winchester, H. P. M. (1990): Woman and children last: the poverty and marginalization

- of one-parent families. *Trans. Inst. Br. Geogr.*, N. S. **15**, pp. 70-86
- Winchester, H. and White, P. (1988): The location of marginalized groups in inner city. *Environment and Planning D: Society and Space*, **6**, pp. 37-54.
- Wirth, E. (1968): Strukturwandlungen und Entwicklungstendenzen der orientalischen Stadt. *Erdkunde*, **22**, S. 101-128.
- Wirth, L. (1938): Urbanism as a way of life. *American Journal of Sociology*, XLIV, pp. 1-24. (未見)
- Wiseman, R. F. (1978): Spatial aspects of aging. *A. A. G. (Resource Papers No. 78-4)* (未見)
- Wiseman, R. F. and Virden, M. (1977): Spatial and social dimensions of intraurban elderly migration. *Economic Geography*, **53-1**, pp. 1-13.
- Wiseman, R. F. and Roseman, C. C. (1979): A typology of elderly migration based on the decision making process. *Economic Geography*, **55**, pp. 324-337.
- White, P. (1984): *The west European city: a social geography*. Longman, 269p.
- Wolpert, J. (1965): Behavioral aspects of decision to migrate. *Papers and Proceedings of the Regional Science Association*, **15**, pp. 159~169.
- Yancy, W. L. (1971): Architecture, interaction and social control: the case of large-scale public housing project. *Environment and Behaviour*, **3**, pp. 3-21.
- Yeates, M. H. and Garner, B. J. (1971): *The north American city*. Harper & Row, 319p.
- Zorbaugh, H. W. (1929): *The gold coast and the slum*. University of Chicago Press,

Chicago, pp. 1-16. (未見)

秋元律郎(1989)：『都市社会学の源流-シカゴ・ソシオロジ-の復権-』，有斐閣，269p.

アシュワース，W. 著 下總 薫監訳(1987)：『イギリス田園都市の社会史』，御茶の水書房，307p.

井内 昇(1983)：日本におけるニュータウンの展開. 地理，28-9, pp. 47～59.

生田真人(1989)：クアラルンプル：多核圏都市圏の形成. 大阪市立大学経済研究所編：

『世界の大都市6 バンコク クアラルンプル シンガポール ジャカルタ』，東京大学出版会，pp. 69～98.

石黒正紀(1976)：大都市中心部からの転出人口に関する一考察-名古屋市中区の場合-.

人文地理，28-3, pp. 257～284.

石田頼房(1987)：『日本近代都市計画の百年』，自治体研究社，389p.

石塚裕道(1991)：『日本近代都市論-東京：1869-1923-』，東大出版会，253p.

石水照雄(1962)：本邦地理学会における都市化研究の現段階. 地理学評論，35-8, pp. 14～25.

石水照雄(1974)：『叢書都市2 都市の空間構造理論』，大明堂，237p.

石水照雄(1980)：都市の居住環境認知と居住地移動志向-静岡市の事例- . 名古屋大学文学部論集(史学)，26, pp. 27～65.

石水照雄(1981)：高齢人口化過程における大都市地域. 磯村英一監修，坂田期雄編(1981)

『明日の都市19巻 大都市と大都市圏問題』，中央法規出版，pp. 142～159.

- 石丸哲史(1986)：広島市旧市内における土地利用パターン。地理科学, **41**, pp. 99～111.
- 磯村英一(1955)：スラムの発生とその性格。都市問題研究, **7-4**, pp. 3～18.
- 伊藤達也・内藤博夫・山口不二雄編(1979)：『人口流動の地域構造』, 大明堂, 297p.
- 稲見悦治(1955)：衛星住宅都市芦屋の地域構造－特に戦災前後の関係－。都市問題研究,
7-2, pp. 47～65.
- 上野健一(1981)：居住人口の社会経済的特性からみた東京の地域構造－昭和初期の分析－。
日本地理学会予稿集, **20**, pp. 252～253.
- 上野健一(1982)：都市の居住地域構造研究の発展－因子生態学研究と都市地理学研究との
関連を中心として－。地理学評論, **55**, pp. 715～734.
- 上野 淳(1976)：都営住宅における居住者の人口構造に関する調査研究(その1)。日本建築
学会論文報告集, **250**, pp. 107～116.
- 上野 淳(1977)：都営住宅における居住者の人口構造に関する調査研究(その2)。日本建築
学会論文報告集, **251**, pp. 73～81.
- 上野 裕(1978)：尾道市における居住地域の拡大と居住移動。立命館文学, **391～393**(合併),
pp. 109～128.
- 上野 裕(1980)：大阪市の人口分散についての一考察。人文地理, **32**, pp. 530～542.
- 牛見 章(1974)：居住立地限定階層の住宅問題。京都大学西山研究室編：『現代の生活空
間論(上)住宅』, 勁草書房, pp. 333～354.
- 牛見 章(1983)：『解説 住宅・宅地・都市問題』, ドメス出版, 230p.
- 鵜月裕典(1994)：19世紀フィラデルフィアにおける都市発展の諸局面。アメリカ研究, **28**,

pp. 53～70.

浦野正樹(1987)：住民の地域移動と住みかえ－大都市圏流動層の形成と流動メカニズム－.

小林 茂・寺門征男・浦野正樹・店田廣文編：『都市化と居住環境の変容』，早稲
田大学出版部，pp. 207～244.

江波戸昭(1987)：『東京の地域研究』，大明堂，393p.

エンゲルス著 大内兵衛訳(1949)：『住宅問題』，岩波書店，155p.

延藤安弘：ハウジング論序説－住宅供給からハウジングへ－. 京都大学西山研究室編：

『現代の生活空間論（上）住宅』，勁草書房，PP. 405～430.

大阪市立大学経済研究所編，植田政孝編『現代大都市のリストラクチャリング』，東京大
学出版会，301p.

大阪市都市住宅史編集委員会編(1989)：『まちに住もう－大阪都市住宅史』，平凡社，
454p.

大関泰宏(1985)：甲府市における都市内人口移動のシミュレーション分析. 東北地理，37，
pp. 145～158.

大場茂明(1993)：近代ドイツにおける自治体土地政策の展開－工業都市デュースブルクを
事例として－. 人文地理，45-5，pp. 441～464.

大場茂明(1994)：近代ドイツにおける非営利的住宅施策の展開－工業都市エッセンを事例
として－. 経済地理学年報，40-2，pp. 126～138.

岡部泰廣(1979)：門真市における住宅地域の特性. 人文地理，31-4，pp. 378～387.

荻田 武・リム ボン著，三村浩史監修(1989)：公営住宅・居住者運動の歴史と展望. 法

- 律文化社, 263p.
- 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**, pp. 362~375.
- 香川貴志(1987): 東北地方県庁所在都市内部における人口高齢化現象の地域的展開. 人文地理, **39**, pp. 370~384.
- 香川貴志(1988): 高層住宅の立地に伴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**, pp. 350~368.
- 香川貴志(1989): 高層住宅居住者の属性に関する—考察—大阪市西区におけるケーススタディー—. 立命館地理学, **1**, pp. 111~120.
- 香川貴志(1990): 金沢市における人口の量的変化と高齢化. 東北地理, **42**, pp. 89~104.
- 香川貴志(1991): 京都市における人口高齢化の諸相. 地理科学, **46-3**, pp. 158~163.
- 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**, pp. 683~702.
- カステル, マニユエル著, 山田 操訳(1984): 『都市問題—科学的理論と分析—』, 恒星社厚生閣, 463p.
- 片瀬和子・中林一樹・生田真人(1984): 大工業従事者の持家取得にともなう居住地移動と企業の住宅政策. 経済地理学年報, **30-2**, pp. 18~35.
- 片柳 勉(1994): 東京都足立区における土地利用の変化と用途地域の対応. 季刊地理学, **46**, pp. 107~125.
- 加藤恵正(1980): 都市圏内における人口移動—神戸都市圏を事例として—. 人文地理, **32**

-1, pp. 72~84.

金城基満(1983) : ニュータウン地域の年齢構成の変化とその要因—千里と泉北の事例から

—, 人文地理, **35-2**, pp. 171~181.

金倉忠之(1992) : 大都市の経済ベースと都市空間利用—ニューヨークCBDを中心に—, 東京

市政調査会編, 『大都市問題への挑戦—東京とニューヨーク—』, 日本評論社,

pp. 85~116.

菅野峰明(1982) : アメリカ合衆国における都市地理学の発達. 地学雑誌, **91-5**, pp. 354~

368.

木内信蔵(1941) : 都市密集住宅地区の地理学的研究序論—特に東京市に於ける分布について

—, 地理学評論, **17**, pp. 555~576.

木内信蔵・山鹿誠次・清水馨八郎・稲永幸男編(1964) : 『日本の都市化』, 古今書院,

木内信蔵(1979) : 『都市地理学原理』, 古今書院, 380p.

岸本 実(1971) : 『人口地理学』, 大明堂, 147p.

岸本 実(1975) : 大都市の市街地における人口移動—東京の場合—. 地理月報, **214**, pp.

1~5.

岸本 実(1978) : 『人口移動論—その地理学的研究—』, 二宮書店, 209p.

岸本 実(1981) : 地理学における人間的要素. 地理学評論, **54-7**, pp. 353~363.

木田順一郎(1990) : 『東京の下層社会—明治から終戦まで』, 新潮社, 203p.

北島潤一(1981) : 奈良盆地の北西丘陵における住宅地化—1965~1976年—. 地理学評論,

54-8, pp. 437~447.

- 北島潤一(1984)：大阪平野の北部丘陵地における住宅地化－1945～1979年－. 地理学評論, 57A, pp. 703～719.
- 北島潤一(1992)：大阪市の公共住宅の立地特性と室構成の地域的展開. 地理学評論, 65A-5, pp. 419～432.
- 倉沢 進(1990)：『都市研究叢書 2 大都市の共同生活－マンション・団地の社会学－』, 日本評論社, 194p.
- 倉沢 進編(1993)：『都市研究叢書 7 大都市高齢者と盛り場－とげぬき地蔵をつくる人びと－』, 日本評論社, 190p.
- 建設省住宅局住宅政策課監修, 住宅政策研究会編(1994)：『図説 日本の住宅事情〈改訂版〉』, きょうせい, 254p.
- 五井一雄・丸尾直美編(1984)：『都市と住宅－経済学の提言－』, 三嶺書房, 273p.
- 小路田泰直(1991)：『日本近代 都市史研究序説』, 柏書房, 319p.
- 高層住宅史研究会編(1989)：『マンション60年史－同潤会アパートから超高層へ－』, 住宅新報社, 423p.
- 神頭広好(1985)：東京都における住宅立地構造の特性分析－都市経済学的アプローチ－. 経済地理学年報, 31-2, pp. 146～160.
- 河野美智子(1979)：都市内人口移動の空間的拡散分析－奈良旧市街地域における場合－. 人文地理, 31, pp. 365～377.
- 小林浩二(1990)：『変貌する西ドイツの都市と農村』, 古今書院, 323p.
- 小林 博(1957)：都市域におけるZone in Transitionについて－京都市について－. 立命

館文学, 146, pp. 1~21.

小林 博(1964): 団地の地域に与える影響. 地理, 9-2, pp. 26~31.

小森星児(1978): インナーロンドンの人口と住宅—都心周辺地区の衰退過程—. 吉岡健次

・山崎春成編: 『現代大都市の構造』, 東大出版会, pp. 171~217.

小森星児(1983): 役割終えたイギリスのニュータウン. 地理, 28-9, pp. 15~24.

斎藤一弥(1982): 東京大都市圏の社会・経済的地域構造. 人文地理, 34, pp. 363~377.

斎藤光格(1977): 神戸市の地域分化と住居移動. 神戸大学文学部紀要, 6, pp. 67~109.

斎藤光格(1979): 京阪神圏の住居移動と社会地域. 東北地理, 31, pp. 222~229.

斎藤光格(1982): 『社会地理学試論』, 古今書院, 287p.

斎野岳廊(1972): 都市内人口移動の計量的分析. 東北地理, 24, pp. 163~167.

斎野岳廊(1989): 名古屋市における人口高齢化の地域的パターンとその考察. 東北地理,

41, pp. 111~119.

斎野岳廊(1990): 札幌市における人口高齢化の地域的考察. 東北地理, 42, pp. 105~110.

斎野岳廊(1992): 福岡市における人口高齢化の地域的パターン. 季刊地理学, 44, pp. 26~

36.

崎山耕作(1985): ロンドンの移民労働者—その分布と集中—. 大阪市立大学経済研究所編

: 『世界の大都市1 ロンドン』, 東京大学出版会, pp. 281~310.

佐々木 晶(1988): 『アメリカの都市・住宅政策』, 経済調査会

佐藤圭二(1987): 市街地形成過程と居住環境—低密分散的市街地の形成要因の考察—. 都

丸泰助・窪田暁子・遠藤宏一編: 『トヨタと地域社会—現代企業都市生活論—』,

- 大月書店, pp. 168～188.
- 佐藤 滋(1989):『集合住宅団地の変遷－東京の公共住宅とまちづくり－』, 鹿島出版会,
243p.
- 佐野 充(1979):漸移地帯の構成要素としてのブライト地域. 青木栄一・白坂 蕃・福原
正弘編著,『現代日本の都市化』, 古今書院, pp. 55～70.
- 佐野 充(1988):都市地理学における解体地域の位置づけ, 地理誌叢, 30-1, pp. 18～24.
- 澤 滋久(1994):ジャカルタの居住環境改善事業における住民参加－カンポン改良計画を
めぐって－. 経済地理学年報, 40-3, pp. 165～182.
- 清水昌人(1994):東京大都市地域における外国人就学生の住居移動. 地理学評論, 67A-6,
pp. 383～392.
- 下總 薫(1975):『イギリスの大規模ニュータウン－地域振興と都市計画－』, 東京大学
出版会, 193p.
- 下山瑛二・水本 浩・早川和男・和田八束編(1979):『住宅政策の提言』, ドメス出版,
189p.
- 社会保障研究所編(1990):『住宅政策と社会保障』, 東京大学出版会, 332p.
- ジャクソン, P.・S. J. スミス著 浜谷正人訳(1991):『社会地理学の探検』, 大明堂,
300p.
- ショバーク, G. 倉沢 進訳(1968):『前産業型都市』, 鹿島出版会,
- 城谷 豊(1979):住宅問題と貧困化理論. 京都大学西山研究室編:『現代の生活空間論
(上)住宅』, 勁草書房, pp. 385～404.

杉浦章介(1994)：郊外ミドル景観の創始と変容－戦後の郊外化－. アメリカ研究, 28,
pp. 71～90.

杉原 薫・玉井金五編(1986)：『大正 大阪 スラム－もうひとつの日本近代史－』, 新
評論, 299p.

鈴木成文(1973)：都市住居. 伊東光晴・篠原 一・松下圭一・宮本憲一編：『岩波講座
現代都市政策Ⅸ 都市の空間』, 岩波書店, pp. 197～220.

鈴木 一編(1982)：『住宅産業界』, 教育社, 249p.

鈴木博之(1996)：『ロンドン－地主と都市デザイン』, 筑摩書房, 206p.

鈴木富志郎(1964)：住宅団地の発達と分布－東京周辺の公共団地の問題－. 地理, 28-9,
pp. 20～25.

鈴木富志郎(1977)：マンション考. 立命館文学, 386～390 (合併), pp. 1477～1493.

スミス, D.M. 著 竹内啓一監訳(1985)：『不平等の地理学－みどりこきははずこー』, 古
今書院, 340p.

住田昌二(1982)：『住宅供給計画論』, 勁草書房, 561p.

住田昌二(1984)：住宅政策とニュータウン開発. 住田昌二：『日本のニュータウン開発－
千里ニュータウンの地域計画学的研究－』, 都市文化社, pp. 155～181.

瀬川真平(1990)：ジャカルタとカンボンの住民－都市化の文化的側面－. アジア地理研究
会編：『変貌するアジア－NIEs・ASEAN諸国における開発と地域変容－』, 古今書院,
pp. 208～227.

仙田裕子(1993)：高齢者の生活空間－社会関係からの視点－. 地理学評論, 66A-7,

- pp. 383～400.
- 総務庁統計局編(1995)：『日本の住宅 平成5年住宅統計調査の解説』，日本統計協会，
343p.
- 平 篤志(1990)：東京都千代田区神田地区における人口現象に伴うコミュニティの変容。
地理学評論， **63A**， pp. 701～721.
- 高野岳彦(1979)：東京都区部における因子生態研究. 東北地理， **31**， pp. 250～259.
- 高野岳彦(1994)：仙台市における近年の住民属性と居住地区分化の変質. 地理学評論，
67A-11， pp. 753～774.
- 高野岳彦(1995)：札幌市における住民属性と居住地域構造の変化－1970年と1985年の比較
分析－. 季刊地理学， **47-1**， pp. 13～33.
- 高橋勇悦(1992)：『都市研究叢書 6 大都市社会のリストラクチャリング－東京のインナ
ーシティ問題－』，日本評論社，261p.
- 高橋伸夫(1981)：『フランスの都市』，二宮書店，141p.
- 高橋伸夫(1983)：フランスのニュータウンとその課題. 地理， **28-9**， pp. 25～34.
- 高橋 誠(1995)：郊外コミュニティの空間システム－メトロポリタン・ビレッジを例に－
石水照雄編：『都市空間システム』，古今書院，pp. 156～172.
- 高山正樹(1979)：岡山都市圏に於ける空閑地の研究. 人文地理， **31-3**， pp. 214～232.
- 高山正樹(1982)：大阪都市圏におけるインナーシティの住宅問題. 人文地理， **34-1**，
pp. 53～67.
- 高山正樹(1983)：大阪都市圏の高齢化に関する若干の考察. 経済地理学年報， **29**， pp. 36～

56.

高山正樹(1990)：シンガポールの人口政策と労働力問題. アジア地理研究会編：『変貌するアジア—NIEs・ASEAN諸国における開発と地域変容—』, 古今書院, pp. 94～111.

田口芳明(1978)：米国におけるサバーバニゼーションと中心都市問題. 吉岡健次・山崎春成編：『現代大都市の構造』, 東大出版会, pp. 81～126.

田口芳明(1986)：多核化へと向かう大阪都市圏—人口・雇用分布をめぐる中心市とその近郊地域—. 田口芳明・成田孝三編：『都市圏多核化の展開』, 東大出版会, pp. 39～76.

竹内啓一(1984)：デヴィッド・ハーヴェイの地理学. 一橋論叢, 92-2, pp. 162～179.

竹田 有(1994)：郊外化とアメリカ中産階級. アメリカ研究, 28, pp. 35～51.

竹中英紀(1990)：ニュータウンの住宅階層問題. 倉沢 進編：『都市研究叢書2 大都市の共同生活—マンション・団地の社会学—』, 日本評論社, pp. 103～130.

竹中英紀(1992a)：インナーエリアにおける社会移動と地域形成. 高橋勇悦編：『都市研究叢書6 大都市社会のリストラクチャリング—東京のインナーシティ問題—』, 日本評論社, pp. 181～206.

竹中英紀(1992b)：団地コミュニティを計画する. 金子 勇・園部雅久編：『都市社会学のフロンティア3 変動・居住・計画』, 日本評論社, pp. 41～68.

巽 和夫編(1993)：『現代ハウジング用語辞典』, 彰国社 199p.

田中和子(1987)：低所得者層の居住分布からみた大阪市の都市構造. 人文地理, 39-2, pp. 169～170.

- 田中和子(1988)：非保護層居住パターンからみた大阪市の都市構造。福井大学教育学部紀要Ⅲ, 38, pp. 1～19.
- 田中和子(1994)：移動経歴グラフの分析－合衆国都市での調査資料を用いて－。人文地理, 46-5, pp. 474～495.
- 田中 勝・三宅 醇(1986)：公営住宅ストックにおける高齢・貧困層の集中現象－名古屋市営住宅における調査分析－。昭和61年度第21回日本都市計画学会学術研究論文集, pp. 367～372.
- 田中敏嗣・若林芳樹(1985)：広島市における大学生の距離・方向認知。地理科学, 40, pp. 154～167.
- 店田廣文(1987)：一般郊外地区とニュータウン地区の住民特性。小林 茂・寺門征男・浦野正樹・店田廣文編：『都市化と居住環境の変容』, 早稲田大学出版部, pp. 189～206.
- 田辺健一(1979)：『叢書都市4 都市の地域構造－改訂増補版－』, 大明堂, 284p.
- 田辺健一・木村雅子・千葉洋子(1976a)：仙台周辺の住宅団地の分布。東北地理, 28-1, p. 60.
- 田辺健一・木村雅子・千葉洋子(1976b)：仙台周辺の住宅団地の年齢別人口構成。東北地理, 28-1, p. 61.
- 谷口汎邦・加藤由紀(1985)：神奈川県における公共賃貸住宅居住者の人口特性について－住宅地における地区特性と居住者人口の高齢化特性に関する研究・その1－。日本建築学会大会学術講演梗概集(東海), 昭和60年10月号, pp. 209～210.

玉置伸吾(1976a)：公営住宅に関する基礎的研究（その1・公営住宅居住者の社会階層－世帯主職業構成）．日本建築学会論文報告集，**248**，105-114.

玉置伸吾(1976b)：公営住宅に関する基礎的研究（その2・公営住宅居住者の社会階層－世帯収入構成）．日本建築学会論文報告集，**249**，pp. 155-161.

玉置伸吾(1976c)：公営住宅に関する基礎的研究（その3・公営住宅居住者の世帯構成）．日本建築学会論文報告集，**250**，pp. 117-124.

千歳寿一(1979)：都市化とその制度的側面．青木栄一・白坂 蕃・永野征男・福原正弘編著：『現代日本の都市化』，古今書院，pp. 101～118.

千葉昭彦(1988)：宅地開発指導要綱の意義と限界－宮城県泉市を例として－．経済地理学年報，**34-3**，pp. 24～35.

千葉昭彦(1989)：名取市における宅地開発の展開とその今日的課題．東北文化研究所紀要（東北学院大学），**21**，pp. 169～182.

千葉昭彦(1991)：仙台圏西部における大規模宅地開発の展開．東北文化研究所紀要（東北学院大学），**23**，pp. 208～218.

千葉昭彦(1994)：民間宅地開発業者の行動原理と大規模宅地開発の展開過程－仙台都市圏における事例－．季刊地理学，**46-1**，pp. 19～36.

堤 正信(1973)：広島市戸坂地区における住民生活の実態．史学研究，**119**，pp. 60～76.

トゥアン，イーフー著，小野有五・阿部一共訳(1992)：『トポフィリアー人間と環境－』，せりか書房，446p. Yi-Fu Tuan(1974)： *Topophilia: A Study of Environmental Perception, Attitudes, and Values*. Prentice-Hall, Englewood Cliffs, New

Jersey.

戸所 隆(1973)：高崎市における中高層建造物の立地。人文地理，25-6，pp. 641～659.

戸所 隆(1974)：衛星都市における中高層建造物の立地—宇治市の場合—。地理学評論，47-2，pp. 785～790.

戸所 隆(1975)：名古屋市における都市部の立体的機能分化—中高層建造物を中心に—。地理学評論，48-12，pp. 831～846.

戸所 隆(1977)：都市圏の構造に関する一つの視点—居住機能を中心に—。立命館文学，386-390（合併），pp. 1513～1537.

土居晴洋(1984)：市街地周辺地域における土地利用変化の分析—松山市南部を例として—。人文地理，36，pp. 1～21.

富田和暁・河野 孝(1990)：東京大都市圏における社会・経済的地域構造の変容：1975-1985年。地理科学，45-2，pp. 16～32.

富岡次郎(1992)：『イギリスにおける移民労働者の住宅問題』，明石書店，793p.

ドワイヤー，D. J. 著，金坂清則訳(1984)：『第三世界の都市と住宅—自然発生的集落の見通し—』，地人書房，276p. Dwyer, D. J. (1975): *People and Housing in Third World Cities: Perspectives on the problem of spontaneous settlements*. Longman, London, 286p.

中川 清(1985)：『日本の都市下層』，勁草書房，404p.

中川 清編(1994)：『明治東京下層生活誌』，岩波書店，311p.

中川浩一(1959)：やぶにらみの団地族。地理，9-2，pp. 32～38.

中澤誠一郎(1955)：不良地区改良の方法について。都市問題研究, 7-2, pp. 3~14.

中島明子(1988)：家族と住まいとまちづくり－東京に住みつづけるために－。米田佐代

子編：『巨大都市東京と家族』, 有信堂, pp. 33~62.

中野雅博(1983)：アメリカの郊外化とその課題。地理, 28-9, pp. 35~46.

中林一樹(1989)：変動する大都市と居住者の動向。地理科学, 44-3, pp. 167~174.

中林一樹(1992)：インナーシティにおける土地・住宅問題－東京台東区の場合－。高橋勇

悦編：『都市研究叢書6 大都市社会のリストラクチャリング－東京のインナーシティ問題－』, 日本評論社, pp. 181~206.

中林一樹・矢野桂司(1994)：高齢化すすむ東京大都市圏。森岡清志・中林一樹編『都市研

究叢書9 変容する高齢者像－大都市高齢者のライフスタイル－』, 日本評論社, pp. 11~32.

成田孝三(1977)：郊外化と中心市。経済学雑誌, 76-1, pp. 26~69.

成田孝三(1978a)：インナーシティの衰退と住宅市場の二重性。大阪市立大学経済研究所

吉岡健次・山崎春成編『現代大都市の構造』, 東大出版会, pp. 127~170.

成田孝三(1978b)：インナーシティの更新－シカゴ ハイドパークの場合－。季刊経済学研

究, 1-2, pp. 47~71.

成田孝三(1979)：わが国大都市のインナーシティと都市政策。季刊経済研究, 1-3・4, pp.

43~68.

成田孝三(1981a)：アメリカにおける都市再生の動向と問題点－ジェントリフィケーション

を中心として－。吉岡健次・崎山耕作編：『大都市の衰退と再生』, 東大出版会,

pp. 232～262.

成田孝三(1981b)：大都市の将来－ソーシャル・ミックスを中心に－. 都市政策, **24**, pp.

17～30.

成田孝三(1987)：『大都市衰退地区の再生』, 大明堂, 482p.

成田孝三(1992)：大都市のリストラクチャリングとリンケージ政策. 大阪市立大学経済研

究所 植田政孝編 『現代大都市のリストラクチャリング』, 東大出版会, pp. 33～

66.

成田孝三(1994)：世界都市, ウォーターフロント, 市場優先－ロンドン ドッグランズの

教訓－. 都市問題研究, **46-2**, pp. 48～67.

西川 治(1969)：欧米都市の近郊. 地理, **14-10**, pp. 33～41.

西山卯三(1968)：『西山卯三著作集2 住居論』, 勁草書房, 639p.

西山卯三(1976)：『日本のすまい I』, 勁草書房, 367p.

西山卯三(1980)：集合住宅の現状と展望. 『ジュリスト増刊総合特集17 集合住宅－居住

性と維持・管理－』, 有斐閣, p. 12.

西山八重子(1986)：都市資源の管理－福祉国家の都市自治－. 吉原直樹・岩崎信彦編著：

『都市論のフロンティア』, 有斐閣, pp. 133～171.

日本住宅会議編(1989)：『1990年版住宅白書－高齢者とすまい－』, ドメス出版, 306p.

丹羽弘一(1992)：「寄せ場」釜ヶ崎と「野宿者」－都市社会地理学的研究－. 人文地理,

44-5, pp. 545～564.

野口美智子(1974)：すみかえの研究. 京都大学西山研究室編：『現代の生活空間論（上）

住宅』，勁草書房，pp. 59～92.

野沢慎司(1990)：団地社会と下位文化－女性・近隣・家族－. 倉沢 進編：『都市研究叢書2 大都市の共同生活－マンション・団地の社会学－』，日本評論社，pp. 131～164.

ハイデン，ドロレス著，野口美智子・梅宮典子・桜井のり子・佐藤俊郎訳(1991)：『アメリカン・ドリームの再構築－住宅，仕事，家庭生活の未来－』，勁草書房，350p.

パーク，R. E. ・バーゼス，E. W. ・マッケンジー，R. D. 著 大道安次郎・倉田和四生共訳(1972)：『都市－人間生態学とコミュニティ論－』，鹿島出版会，181p. Park, R. E., Burgess, E. W. and Mckenzie, R. D. (1925): *The City*. University of Chicago Press, Chicago, 239p.

橋本和孝(1988)：都市改造下，揺れる家族. 米田佐代子編：『巨大都市東京と家族』，有信堂，pp. 4～30.

長谷川典夫(1967)：仙台市におけるアパートの分布. 東北地理，19，p. 210.

バッティマー，アン著，井上朋子訳(1981)：生活世界のダイナミズムの把握. 千田稔訳編：『景観のかなたに－論集景観の思想－』，地人書房，pp. 103～144.

服部桂二郎(1973)：『都市化の地理』，古今書院，321p.

林 上(1991)：『都市地域構造の形成と変化－現代都市地理学Ⅱ－』，大明堂，262p.

早川和男(1979)：『住宅貧乏物語』，岩波書店，200p.

早川和男(1984)：『新・日本住宅物語』，朝日新聞社，236p.

早川和男(1988)：『土地と住まいの思想』，情報センター出版局，221p.

- ハワード, E. 著 長 素連訳(1968):『明日の田園都市』, 鹿島出版会, 276p. Haward, E. (1902): *Garden Cities of To-morrow*. Swan Sonnenschein & Co., London, 167p.
- ハーヴェイ, D. 著 竹内啓一訳(1980):『都市と社会的不平等』, 日本ブリタニカ, Harvey, D. (1973): *Social Justice and the city*. Edward Arnold, London,
- ハーヴェイ, D. 著 水岡不二雄監訳(1991):『都市の資本論—都市空間形成の歴史と理論—』, 青木書店, 328p.
- 樋口節夫(1979):『都市の内部構造』, 古今書院, 310p.
- 樋口忠成(1979):デトロイトの黒人隔離と黒人ゲッターの拡大. 経済地理学年報, 25-1, pp. 46~58.
- 尾藤章雄(1985):神奈川県東部諸都市における公営住宅の立地形態. 人文地理学研究(筑波大学), IX, pp. 207~218.
- 尾藤章雄(1992):東京都区部および周辺地域の「地域イメージ」の構造. 地理学評論, 65 A-11, pp. 801~823.
- 平山洋介・谷本道子(1985):公営住宅における被保護世帯の発生・集積に関する研究. 昭和60年度第20回日本都市計画学会学術研究論文集, pp. 403~408.
- 平山洋介・増田昌彦・谷本道子(1986):公営住宅ストックにおける居住者構成の変動と被保護層の形成に関する研究. 昭和61年度第21回日本都市計画学会学術研究論文集, pp. 373~378.
- 平山洋介(1991):アメリカのコミュニティ住宅. 早川和男編『住宅人権の思想』, 学陽書房, pp. 106~129.

- 平山洋介(1992)：都市リストラクチャリング時代の住宅政策－英・米におけるサード・ア
ームの台頭と日本－：米国のコミュニティ・ベースト・ハウジング. 植田政孝編
『現代大都市のリストラクチャリング』，東大出版会，pp.186～216.
- 平山洋介(1993)：『コミュニティ・ベースト・ハウジング－現代アメリカの近隣再生－』，
ドメス出版，430p.
- 広島市(1983a)：『新修広島新史 地理編』，925p.
- 広島市(1983b)：『新修広島新史 都市文化編』，535p.
- 広島市都市整備局(1986)：『広島の土地』，126p.
- ピンチ，P. 著 神谷浩夫訳(1990)：『都市問題と公共サービス』，古今書院，226p.
- Pinch, S. P. (1985): *Cities and service: The geography of collective consumption*. Routledge and Kegan Paul, London.
- フィッシュマン，ロバート著，小池和子訳(1990)：『ブルジョワ・ユートピア－郊外住宅
地の盛衰－』，勁草書房，274p.
- 福原宏幸(1986)：都市部落住民の労働＝生活過程－西浜地区を中心に－，杉原 薫・玉井
金五編，『大正 大阪 スラム－もうひとつの日本近代史－』，新評論，pp.95～
160.
- 藤井 正(1983)：都市地理学における大都市圏研究の再検討－その発展過程の解明に向け
て－. 京都大学文学部地理学教室編：『空間・景観・イメージ』，地人書房，
pp.37～54.
- 藤岡ひろ子(1976)：高層住宅の立地と住宅都市の変容－芦屋市－. 地理学評論，49，pp.

127～140.

藤田直晴(1990)：都市の研究. 上野和彦編：『地域研究法－経済地理入門－』，大明堂，
pp. 105～133.

藤田 隆(1972)：広島広域都市圏における集団住宅地の立地. 地理科学, 17, pp. 12～20.

藤田 隆(1973)：福岡都市圏における集団住宅地の形成. 地理科学, 20, pp. 21～30.

藤田 隆(1974)：福山市における集団住宅地について. 史学研究, 125, pp. 66～81.

藤田 隆(1983a)：福岡市における市街地整備と高層ビル. 石田寛教授退官記念事業会編：
地域－その文化と自然－』，福武書店，pp. 231～244.

藤田 隆(1983b)：住宅地域. 藤原健蔵・村上 誠監修：『新修広島新史(地理編)』，広島
市，pp. 202～223.

藤巻正己(1990)：ジャカルタの「二重構造」とその変容－インフォーマル・セクターとカ
ンポンをめぐって－. アジア地理研究会編：『変貌するアジア－NIEs・ASEAN諸国
における開発と地域変容－』，古今書院，pp. 94～111.

二神 弘(1973)：アメリカ都市における黒人差別の空間的アプローチ. 東北地理, 25-1,
pp. 1～9.

ベリー, ブライアン著 伊藤達雄訳(1976)：『都市化の人的結果』，鹿島出版会，196p.
ベルク, オギュスタン著 篠田勝英訳(1993)：『都市のコスモロジー－日・米・欧都市比
較』，講談社，236p.

堀川 侃(1968)：名古屋市の転出人口－昭和42年4月，7月の実態調査による考察－. 小
牧實繁先生古希記念事業委員会編，『人文地理学の諸問題』，大明堂，pp. 383～408.

- 本間義人(1988)：『内務省住宅政策の教訓－公共住宅論序説－』，御茶の水書房，217p.
- マイヤー, J. ・ペスラー, R. ・ルッペルト, K. ・シャファー, F. 共著 石井素介・水岡不二雄
・朝野洋一共訳(1982)：『社会地理学』，古今書院，334p.
- 前田 愛(1982)：『都市空間のなかの文学』，筑摩書房，507p.
- 前田正明・酒井祥吉(1982)：『公共住宅の増築運動』，ドメス出版，166p.
- 町村敬志(1994)：『社会学シリーズ「世界都市」東京の構造転換－都市リストラクチュア
リングの社会学－』，東大出版会，317p.
- マッケンジー, R. D. (1972)：ヒューマン・コミュニティ研究への生態学的接近. パーク, R.
E. ・バーゼス, E. W. ・マッケンジー, R. D. 著, 大道安次郎・倉田和四生共訳：『都市
－人間生態学とコミュニティ論－』，鹿島出版会，pp. 65～80.
- 松原 宏(1982)：東急多摩田園都市における住宅地形成. 地理学評論, **55-3**, pp. 165～
183.
- 松原 宏(1982)：大手不動産資本による大規模住宅地開発の地域的展開. 経済地理学年報,
28-4, pp. 279～295.
- 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**,
pp. 1～17.
- 松原 宏(1988)：『不動産資本と都市開発』，ミネルヴァ書房，229p.
- マメン, デイビッド(1992)：都心部の住宅・コミュニティ開発, 東京市政調査会編, 『大
都市問題への挑戦－東京とニューヨーク－』，日本評論社，pp. 69～84.
- マンフォード著, 生田 勉訳(1969)：『歴史の都市 明日の都市』，新潮社，558p.

- 三浦 展(1995)：『家族と郊外の社会学－「第四山の手」型ライフスタイルの研究』，
PHP研究所，p. 175.
- 水内俊雄(1982)：工業化過程におけるインナーシティの形成と発展－大阪の分析を通じて
－. 人文地理, **34-5**, pp. 385～409.
- 水内俊雄(1984)：戦前大都市における貧困階層の過密居住地区とその居住環境整備事業－
－昭和2年の不良住宅改良法をめぐって－. 人文地理, **36-4**, pp. 289～310.
- 水内俊雄(1986)：インナーシティの過去と労働者問題. 経済地理学年報, **32-4**, pp. 293～
312.
- 水内俊雄(1994)：近代都市史研究と地理学. 経済地理学年報, **40-1**, pp. 1～19.
- 水野欽司(1982)：因子分析法雑感. 数理科学, **3**, pp. 6～10.
- 三宅 醇(1979)：木賃アパートの住みかえと建てかえ. 京都大学西山研究室編：『現代の
生活空間論（上）住宅』，勁草書房，pp. 385～404.
- 三宅 醇(1980)：都市住宅における集合住宅の位置. 『ジュリスト増刊総合特集No. 17 集
合住宅－居住性と維持・管理－』，有斐閣，pp. 63～68.
- ミューズ，R.F. 著 折下 功訳(1971)：『都市住宅の経済学』，鹿島出版会，416p.
- 村松晶子(1983)：東京都目黒区南部一帯における住宅環境の更新. お茶の水地理, **24**,
pp. 18～25.
- 村山裕司(1985)：カナダ・トロントにおける人口移動パターンとその要因. 人文地理学研
究（筑波大学），**IX**, pp. 219～242.
- 森 信之(1980)：豊中市の居住パターンと住居移動. 人文地理, **32-5**, pp. 452～462.

- 森川 洋(1972)：西ドイツ・オーストリアにおける地理学の研究動向について。人文地理，
24-6, pp. 643～670.
- 森川 洋(1975)：都市社会地理研究の進展—社会地区分析から因子生態研究へ—。人文地
理， 27, pp. 638～666.
- 森川 洋(1976)：広島・福岡両市における因子生態(Factorial Ecology)の比較研究。地理
学評論， 49-5, pp. 300～313.
- 森川 洋(1988)：人口の逆転現象ないしは「反都市化現象」に関する研究動向。地理学評
論， 61A-9, pp. 685～705.
- 森川 洋(1993)：旧東ドイツ地域における社会資本の現状と空間整備構想。地学雑誌，
102-5, pp. 518～536.
- 矢崎武夫(1987)：シカゴ学派の都市研究動向—人間生態学を中心に—。鈴木 広・倉沢
進・秋元律郎編：『都市化の社会学理論—シカゴ学派からの展開—』， ミネルヴ
ァ書房， pp. 44～75.
- 矢崎武夫(1988)：『国際秩序の変化過程における発展途上国の都市化と近代化—東南アジ
アの事例—』， 慶應通信， 174p.
- 八代尚宏・鈴木 亘(1995)：所得分配面から見た東京問題。八田達夫・八代尚宏編『東京
問題の経済学』， 東大出版会， pp. 229～259.
- 矢田俊文(1982)：『産業配置と地域構造』， 大明堂， 266p.
- 楊井貴晴(1975)：仙台市における中高層住宅の分布。東北地理， 27-4, pp. 161～168.
- 矢野桂司(1995)：都市地理学は何をめざすべきか。地理， 40-1, pp. 34～38.

矢野桂司・秋山哲男・望月利男(1990)：メッシュ・データによる東京都の高齢化の展開。

総合都市研究, 39, pp. 161～181.

矢作 弘・大野輝之(1990)：『日本の都市は救えるか アメリカの成長管理政策に学ぶ』,

開文社出版, 233p.

藪内芳彦(1977)：『社会地理学論争－人文地理学の広場－』, 古今書院, 171p.

山鹿誠次(1952)：松戸市の都市的変遷－変貌する近郊都市の一例－. 地理学評論, 25-2,

pp. 72～79.

山鹿誠次(1957)：大都市郊外における集団住宅地の成立とその影響－特に東京西郊につい

て－. 地理, 2-10, pp. 1071～1081

山鹿誠次(1960)：大都市近郊の都市化－東京西郊を例として－. 地学雑誌, 69-5, pp. 1～

13.

山鹿誠次(1960)：東京西郊における住宅地の発展と都市化－特に小金井市を例として－.

東京学芸大研究報告, 11, pp. 17～28.

山鹿誠次(1967)：『東京大都市圏の研究』, 大明堂, p. 249.

山鹿誠次(1969)：東京北郊の都市化－京埼地域の形成とその動向－. 日本不動産研究所：

『都市・土地・住宅』, pp. 75～93.

山鹿誠次(1971)：住宅地域と工業地域. 山鹿誠次編『講座都市と国土1 大都市地域』,

鹿島出版会, pp. 111～153.

山鹿誠次(1976)：『都市地理学』, 大明堂, 197p.

山鹿誠次(1984)：『日本の大都市圏』, 大明堂, 132p.

- 山口岳志(1976)：札幌市の社会地域分析－因子生態学研究－．東京大学教養学部人文科学
科紀要, **62** (人文地理学V), pp. 83～102.
- 山口岳志(1980)：Gentrification考．東京大学教養学部人文科学科紀要, **73**, pp. 41～52.
- 山口 廣(1987)：『郊外住宅地の系譜－東京の田園ユートピア－』, 鹿島出版会. 282p.
- 山口幸男(1976)：東京都小金井市における民間高層住宅の建設．東北地理, **28-4**, p. 230.
- 山下清海(1984)：民族集団のすみわけに関する都市社会地理学的研究の展望．人文地理,
36-4, pp. 312～326.
- 山田浩久(1992)：東京大都市圏周辺地域における居住地移動の特性－千葉市を事例として
－．地理学評論, **65A-11**, pp. 847～856.
- 山田 誠(1993)：大阪市の公共住宅に関する北畠潤一氏の論文への若干の疑問．地理学評
論, **66A-2**, pp. 96～100.
- 山本健児(1980)：ミュンヘンにおける「ガストアルバイター」住民の空間的セグリゲーシ
ョン．人文地理, **32-3**, pp. 214～237.
- 山本健児(1981)：ある社会地理学の軌跡－ハルトケ学派の場合－．人文地理, **33-4**, pp.
46-63.
- 山本健児(1983)：ミュンヘンにおける人口動態と空間的セグリゲーション．経済志林, **50**
-3-4, pp. 518～576.
- 由井義通(1984)：広島市における住宅団地の形成とその居住地域構造．人文地理, **36-2**,
pp. 56～74.
- 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, pp. 56~77.

由井義通(1987)：広島市における中高層集合住宅居住者の住居移動. 地理学評論, 60

(Ser. A)-12, pp. 775~794.

由井義通(1989)：中高層集合住宅居住者の住居移動－福岡市での事例研究－. 人文地理,

41-2, pp. 1~21.

由井義通(1991a)：住宅供給の種類別にみた居住者特性の分化－福岡市を事例として－. 地

理科学, 46-4, pp. 242~256.

由井義通(1991b)：公営住宅における高齢化. 地理科学, 46-3, pp. 164~173.

由井義通(1993)：公営住宅における居住者特性の変容－広島市を事例として－. 地理学評

論, 66(Ser. A)-11, pp. 663~682.

由井義通(1994)：住宅のサブマーケット別居住者特性(その1)－東京都江東区における中高

層集合住宅居住者の年齢別人口構成－. 立命館地理学, 6, pp. 13~28.

由井義通(1995)：亀岡市における住宅団地居住者の特性. 京都地域研究, 10, pp. 33~53.

由井義通(1996a)：京都市南郊地域における住宅団地の居住者特性－八幡市・城陽市・久御

山町を例として－. 京都地域研究, 11, pp. 19~46.

由井義通(1996b)：東京都江東区における都営住宅居住者の年齢別人口構成の変化. 季刊地

理学, 48-4, pp. 211~232.

由井義通(1997)：集合住宅における居住者特性の変容－東京都区部を事例として－. 広島

大学教育学部紀要, 45, pp. 75~82.

由井義通(投稿中)：大阪市における公営住宅居住者の年齢別人口構成の変容. 人文地理,

横山和典・森川 洋(1977)：広島市の都市因子静態分析. 地理科学, 27, pp. 25～37.

横山源之助(1949)：『日本の下層社会 (1994年43刷)』, 岩波書店, 407p.

吉原直樹(1986)：現代都市論の新しい地平—シカゴ学派と新都市社会学とのあいだ—. 吉

原直樹・岩崎信彦編著：『都市論のフロンティア』, 有斐閣, pp. 1～24.

吉原直樹(1993)：サバーバニズムのアメリカ的形態—アメリカン・ドリームの社会理論—.

吉原直樹編著：『都市の思想—空間論の再構成に向けて—』, 青木書店, pp. 192～

207.

吉原直樹(1994)：『都市空間の社会理論—ニュー・アーバン・ソシオロジーの射程—』,

東大出版会, 251p.

ローヴェ, P-H(ポール—アンリ)・ションバル・ド著 林育男・中村忠夫共訳(1973)：

『人間と都市—住宅社会学序説—』, 鹿島出版会, 245p. Paul-Henry Chombart de

Lauwe(1963):*Des hommes et des villes.*

六波羅詩朗(1992)：低所得者生活問題の構造と施策. 古川孝順編『社会福祉供給システム

のパラダイム転換』, 誠信書房, 313p.

渡辺俊一(1993)：『「都市計画」の誕生—国際比較からみた日本近代都市計画—』, 柏書

房, 294p.

渡辺良雄(1962)：都市地域と団地住宅. 地理, 9-2, pp. 7～13.

渡辺良雄(1982a)：東京大都市地域における職住分離の地域構成と大都市居住問題. 総合都

市研究, 15, pp. 3～24.

渡辺良雄(1982b)：東京大都市圏における都市システム. 田辺健一編：『日本の都市システ

ム』，古今書院，pp. 252～271.

Housing Geography in Japan: Changing Characteristics of Residents

Yoshimichi YUI

Housing is one of the most serious problems in Japanese urban areas. Yet not many geographical studies have dealt with these problems. Geographical studies tend to analyze the pattern of urban residential characteristics and urbanization. Many Japanese urban geographers did not try to clarify the housing supply system and the mechanism of residential structure because of the lack of data. Housing supply systems are very complex and we can get only prefectural data on housing. Then we can not analyze urban housing conditions in detail. But we can analyze the characteristics of urban residents by using the National Census. From the view point of residential structure and its changing process, we can only approach this housing theme.

In Japan, mass supply of housing was performed and maintained by the private sector and public sector. Most of housing mass supply comprises of housing estates in suburban areas and residential buildings which contain condominiums or public housing. Housing estates have played an important role in suburbanization. In most housing estates which were constructed by private sectors, supplied houses are similar style because real estates can get more interest through standardization of housing construction and because the needs and preference of households are uniform.

The construction of condominiums was started by private developers in built-up areas. Their construction induced return migrations and redevelopment in established areas. The attractions of condominiums are convenience to many urban services. But some constructions of condominiums have destroyed the residential

environment and some condominiums brought financial troubles upon local government. Because many residents of condominiums are younger households and their children increased rapidly, local government must establish many schools in order to resolve the lack of educational facilities. Recently locations of condominiums expanded to suburban area because land prices have soared. Some condominiums were not convenient for their residents.

Public housing is mainly supplied by local government in order to assist lower income households. Their construction is aided by the national government in order to resolve serious lack of houses and to perform welfare service. Much public housing is located in built-up areas. But newly constructed public housing is located in suburban areas, and locations are isolated from built-up areas. And a serious problem has occurred in public housing. This is the aging of buildings and of residents.

This study aims to review the studies on housing and to clarify the characteristics of newly developed residential areas; housing estates, condominiums, apartment houses and public housing. Furthermore, this article tries to clarify the segregation process in different housing types in Japanese urban area.

This study consists of two parts. In the first part, after defining the term 'housing', the author reviewed the studies on housing from the view point of their approach and their results or their outcomes. In the next part, there are five chapters. The first chapter is the overview of Japanese housing conditions. In the second chapter, in the case of Hiroshima, the author tried to analyze the relationship between the housing supply and the characteristics of residents who lived in housing estates and condominiums. In the third chapter, the divisions of resident according to housing type were analyzed by using National Census. When the housing were supplied similar kinds in each unit, these supplies standardize the characteristics of their residents, as

to the family status, family composition and socio-economic status. In this chapter, the author aims to clarify how housing supply segregates residential structure. In the forth chapter, the characteristics of residents in public housing were analyzed in order to clarify why the concentration of specific households occurred in public housing. Is it true that housing policy made the social segregation in the city? In the last chapter, the spatial patterns of migration and the preferences and decision-making process of residents in condominiums were analyzed. The results are summarized as follows;

The developing process of housing estates in Hiroshima city is divided into three periods. The first period is before 1969. Most of the housing estates in this period were developed in the built-up area within 10 km from the city center. Many of them were small scale, less than 100 houses, and were constructed by public enterprises or landowners. In the second period which was from 1970 to 1974, many private real estate companies started to construct large-scale housing estates in suburban areas more than 10 km from the city center. In the third period, housing estates have been developed both in the adjacent areas to built-up area and in suburbs far from the city center.

As the consequence of these constructions, the urban area has enlarged rapidly. In the neighborhoods of built-up areas, urban sprawl has developed because new housing estates are contiguous to established ones. On the other hand, in the distant suburbs newly developed housing estates are isolated. Recently housing estates have been accumulating in the more accessible areas. While large scale housing estates in distant suburbs form independent communities by establishing schools, hospitals, parks and stores, the old small scale housing estates which are located in areas adjacent to built-up areas have depended on the surrounding urbanized areas for such services.

The residential structure of housing estates in all of the city region was clarified by the method of factor analysis. Using 43 variables which represent residential characteristics and housing conditions, 5 factors were ~~extracted~~. The five factors are the condition of housing, family status, the state of employment, socio-economic status and family size. The factorial score which consists of housing conditions has concentric pattern. Because housing estates were developed outward, new housing estates located in outer suburbs. The cheaper land price is able to offer better housing space. So their newly constructed houses in outer suburbs are bigger than inner ones. Another factors are not so clearly patterns, their patterns show complexity. But socio-economic factor partly shows a sectoral pattern.

The neighborhoods in built-up areas show different characteristics from suburbs. Thus in the built-up areas, many middle-aged householders who live in small rental houses with their teen-age children are engaged in white collar occupations. In suburbs where many housing estates are newly constructed, younger householders who are engaged in blue-collar occupations live in larger houses with their young children.

The author thinks that residents in housing estates make homogeneous groups within each unit, because the similarity of supplied houses causes the residents in housing estates to uniformize their characteristics by dwellers selection system. Their residential structure shows a spatial pattern more clearly than other types of housing within the city. Because the housing space in housing estates clearly reflects their economical status, their family status reflects the respective times of their development.

Recently high-rise residential buildings are increasing in Japanese cities. Their role ~~more and more important~~, because residential buildings are able to supply ~~becomes~~

dwelling space in built-up areas. Rapid increases in residential buildings cause change in the residential structure of the whole city. Residence in condominiums and apartment houses is a new life style in Japanese cities, because Japanese did not have the habit of dwelling in multistoried housing. The purpose of this study is to clarify the development process of condominiums and the characteristics of residents in residential buildings in Hiroshima city. The results of this study are summarized as follows.

There are some areas adjacent to the city center in which the decreasing of population has stopped and population has begun to increase. Because some private developers constructed a lot of condominiums in those areas, many home owners migrated in the neighborhoods of the city center. After 1978, condominiums which were supplied by private developers have been concentrated in inner-city areas which is surrounding the CBD. In these areas many land use conversions occurred. For example, some offices, stores and many parking lots were changed to condominiums. On the other hand, in the marginal built-up area many warehouses and old apartment houses were converted into condominiums. The location and quality of condominiums are different according to their developers, and their environment and housing conditions are various.

Analyzed by using Census data, it was clear that the age compositions of residents, family status and occupations of householders vary according to the kinds of house. So some kind of segregation has appeared from the view point of housing. The characteristics of residents in condominiums, public housing and company housing for employees are different from each other.

In rental condominiums, there are many younger households with few members. But in other type of condominiums which are owned by the resident, many

middle aged householders live with their family members. In the latter type of condominiums, the number of household members is larger than in former ones. And many residents in condominiums are engaged in white collar occupations.

In public housing, there are many elderly people in the adjacent to the central built-up areas. And the ratio of elderly people who rent old public housing is rapidly and drastically increasing. One of main reasons is that many residents in public housing tend to stay a long time because of cheap rents. By contrast, in public housing which is located in suburbs, the age composition of residents continues to be young. In both types of public housing, many residents are engaged in blue collar occupations. And blue collar workers who live in company provided houses are younger than the clerks who live in officially provided housing.

It is thought that the recent increase of condominiums in built-up areas is inducing gentrification because many residents in condominiums are white collar with a high socio-economic status.

From the sample data through questionnaires given to 699 residents in 34 condominiums which were sampled randomly in the built-up region of Hiroshima city, the characteristics of residents are nearly the same as the results of Census analysis. And from the sample data, the migration processes and the migration patterns of residents are clarified. The needs for enlargement of their living space induced migration. And there were many residents who transferred from other cities because of work transfers. When they purchase their house, they think much about living space, the convenience of public transportation, access to their work places and convenience of shopping rather than the quality of the environment. This may be because there is not a clean differentiation of environmental quality in Hiroshima city.

As is mentioned above, it is thought that the increasing of condominiums in built-up areas will play an even greater role in urban renewal processes. So it is important to analyze the construction process and characteristics of condominiums, because we can estimate that the constructions of condominiums led to a change of neighborhoods in built-up areas.

Housing supply systems have a close relationship to the characteristics of residents, especially in the sub-market of public housing. Because there are strict regulations for applicants for public housing, local governments mainly select tenants in regard to their income conditions. In Japan, public housing owned by municipal and prefectural governments is generally supplied for households which cannot afford to buy or rent their houses in the private housing market. Japanese public housing consists of three types; Type 1 house for lower income households, Type 2 for the lowest income households (lower than Type 1) and Type 3 for households which have been displaced from redevelopment areas located in poor quality residential areas.

This study aims to examine the change in characteristics of residents in public housing and to clarify the cause of this transformation process. For the former aim, the author used the age data from the National Census in 1970 and 1990, and for the latter aim, the author attempted to outline mechanisms responsible for the changing characteristics of residents. The study areas are Hiroshima city, Osaka city and Koto ward in the Tokyo metropolitan area. In this study, the author tries to clarify the characteristics of residents in public housing in each city and to compare each case study.

In Hiroshima city, there are about 24,000 publicly owned houses and they are distributed in all areas of the city. In World War II, Hiroshima city was destroyed completely by the atomic bomb. The local government had to supply a large number of

houses for the many victims. Furthermore, the slum which was located adjacent to the CBD had to be cleared rapidly. Most of the slum people were victims of the war. In order to resolve these problems, the local government constructed high-rise public housing near the city center. This project was assisted by the national government. And after 1960, Hiroshima city experienced rapid economic growth and considerable in-migration from local region occurred. The shortage of houses was one of the serious problems. The local government constructed much public housing in suburban areas because there were cheap land prices.

In 1970, the mode of children's age was under 4 years old, and that of adults was 30-34 years old. These suggest that the residents in public housing consisted of younger households. In 1990, the compositions of residents' age and family size were completely different. Three types of transformation patterns are recognized during these period.

Firstly, the rates of elderly families and single or 2 person (almost elderly couple) households increased in Type 1 and Type 2 public housing in the inner built-up area. This was caused by the ^{the} stay of residents for long periods. They hardly ever moved out because accessibility to the city center in the built-up area is regarded as important among elderly people, and this also contributed to elderly in-migration too. This is because the Public Housing Act is favorable to elderly and low income households in order to provide a welfare service.

Secondly, some public housing located in built-up area is composed of Type 1 only and has few older or small sized families. Less favorable provisions for lowest income householders and the elderly prevents them from moving into this type of housing.

Thirdly, in the suburban areas, aging of residents and decrease in household members did not become prominent in any types of public housing. In suburbs, most young families in public housing tend to move out when they grow older, and the elderly without their own transportation avoid the inconvenience of suburban public housing.

The composition of the labor force status of residents in public housing from 1970 to 1990 had not changed evidently. Regardless of any public housing types, the employment rates in primary, secondary and tertiary industries remained unchanged during these periods in both the built-up area and suburbs. However, the tertiary industries workers consider accessibility to their working place as one of the most important factors in selecting their house. The rate for secondary industries was higher among the residents in all types of suburban public housing.

In the next case study, Osaka city has the largest stock of public housing in Japan. Because Osaka city is famous as an early industrialized city, local government provided for a lot of migrated people in order to resolve the lack of workers' houses. In this case, there is serious aging in much public housing. Terrible aging occurred in some old public housing.

In the third case, Koto ward has the second largest stock of public housing in Tokyo but the ratio of public housing is the highest. And Koto ward locates in the inner city which is adjacent to the eastern part of the CBD. It contains the second largest stock of public housing in the 23 wards of Tokyo. And there are many smaller factories and workshops, therefore the land use pattern is a mix of factories and workers' residential areas. After the mid-1950s, the local government in Koto ward supplied a large amount of public houses for many young households to cope with the serious housing shortage. The results may be summarized as follows.

Many younger households, with householders younger than 39 years old and children under 9, resided in public housing in 1970. But in 1990, the age structures of residents in public housing showed a different pattern. An extraordinary aging of residents appeared in some public housing. The same phenomenon has been observed in the case of built-up areas of Hiroshima city except for the suburban area. Elderly people without their own transportation tend to avoid inconvenient suburban public housing. In the case of Koto ward, spatial differentiation of aging in public housing has not appeared because the study area is too small to research spatial differentiation and has the homogeneous characteristics of the inner city.

The causes of aging in public housing may be summarized as follows. First, many residents in public housing were long stayers. When their children grew up and took employment, many of them moved out of their parents' homes because the houses were too small to live together in. Therefore the size of household decreased, only the aged parents were left behind, since public housing is large enough for a couple or individual to live in, and is cheap to rent. The ratio of aging increased as the result of the increase in aged parents and the decrease in younger people.

Secondly, for welfare purposes, the Public Housing Act gives priority to lower income households. In accordance with the Act, the public housing department offers accommodation to lower income households, which contain many younger households, older and handicapped people. Most of them stay for long periods except for younger people and some of the older people who were allowed to move into vacant public housing for welfare purposes. Consequently serious and rapid aging occurred in some public housing. Thus the Public Housing Act induced the aging of residents. This mechanism is called "the housing trap". And the government supplied housing for lower income households induced the concentration of lower income people.

Aging in public housing has caused the accumulation of a specific social class which need welfare services. It is important to point out such serious aging in public housing and clarify its mechanism in order to resolve this social problem.

The supplies of condominiums create and stimulate intra-urban migration in built-up areas. In the last chapter, the author tries to analyze the spatial patterns of residents in condominiums and to clarify their decision-making processes in the case of Hiroshima and Fukuoka city.

In both sample cases, there is distance and directional bias in migration patterns. Short distance migrations are predominant among residents in condominiums. Sample residents migrated within the neighborhoods of their previous dwelling. That is found in the works of Simmons(1968) and Johnston(1969). This distance bias differs from one group to another according to the attributes of the household. Younger households move longer distances than older. Because elderly people avoid to moving out of their familiar region. They are attached to their neighborhoods. And residents who are engaged in commerce and service industries, which are well rooted in their localities, move shorter distances than other occupational groups. And also, distance bias differs according to their residential location. The further from the CBD, the longer distance migration.

Another migration bias is recognized, too. Intra-urban migration in the sample case of condominiums residents occurred in the same sector. Their migration within the same sector increases with the distance from the CBD, while migration from adjacent sector decreases outward. This directional bias of residents near the CBD is not stronger than that of residents who locate on the fringe of built-up area. And long term residents in their present houses have a strong directional bias.

In the case of Fukuoka city, many sample residents migrated within similar regions. For example, younger households tend to move to regions where many younger households live, on the other hand, the elderly migrated to the regions where many elderly households reside in.

Applying the two stage model proposed by Brown and Moore(1970), in the decision-making process, an uncomfortable and inconvenient environment are major reasons for moving from the previous house. And remarkably, many sample households moved due to work transfers.

Since the sample households are located in the built-up areas without clear regional disparities of socio-economic status, the quality of neighborhood is not important in their decision to move, although it is important in western European cities. In the selection of condominiums, the quality of neighborhood is not important, except for elder household. When many of them select new residence in built-up area, accessibility to transportation facilities and to work place are very important. But on the other hand, the quality of the neighborhoods is not so important.

This study stands at the starting point of housing study. Because housing conditions in Japanese city are getting worse and these problems remain unresolved, we must continue to try to clarify these problems and their mechanisms.

あとがき

今から15年前、卒業論文のテーマを松山市の宅地化にしようと森川先生に相談に伺ったところ、先輩の土居氏（現、大分大学）と重なるから団地の居住者について調べてみてはどうかと指導を受けた。その当時、なぜ人々は郊外の住宅地へ向かうのかという疑問をもっていた私は、郊外の宅地開発に加えて郊外の人々の人口学的特徴を明らかにすれば、何かわかるかもしれないと思い、早速広島市役所の統計課に通って国勢調査資料を転記した。愛媛の田舎出身の私にとって都市における各種の利便性、特に病院などの充実、映画館や美術館などの文化的刺激など、多少の住宅の狭さはあっても都市のなかに居住することは魅力的なことと感じていた。しかしながら、都市住民はこの利便性を捨てて通勤時間を1時間以上もかけて、しかも渋滞にあったり、息苦しい満員電車やバスを利用するのを覚悟で郊外に移住している。郊外生活におけるこのような通勤の負担の点や都市的魅力の欠如などからみると、欧米の諸都市においてみられるジェントリフィケーションは、都市の文化的魅力が再評価されたものであり、私個人の考えからいえば、都市経済からの説明よりもメンタルな側面からの文化的アプローチの方が説得力を感じる。しかしながら、そのような不便さにも関わらず、人々は郊外への流出に殺到している。家を持つことの魅力、地価の安いところで広い住宅に住むことの魅力、自然に囲まれた生活を好む魅力など、さまざまな魅力が郊外生活にあることも説明としてはわかりやすい。

しかし、イギリスのヴィクトリア朝期において郊外への魅力が地主と不動産業者により創造されたものであり、その社会的背景や経済的背景などについて歴史的に紐解いた文献

を読むにつれて、郊外の宅地開発とそれらへの人々の移動や、市街地内部での集合住宅建設とそれらへの人々の入居は、いずれももっと大きな枠組みのなかで考える必然性を感じた。

その後も市街地内部の中高層集合住宅居住者に関する分析を行い、市街地内部に残り、都市の利便性を好んだ集合住宅居住者と、郊外へ流出した住宅団地居住者の居住特性を明らかにした。しかしながら、統計資料から得た結果では、居住地選好の違いは十分に明らかにできたわけではない。居住地選好の背後にあって大きな役割を果たしているのは、宅地開発指導要綱、インフラストラクチャー整備などの行政によるコントロールであり、それらの住宅供給に対する制度的な諸条件に加えて、金融政策などの条件も加わり、広い意味でみた都市システムのなかで考察することの重要性に気づいた。この点で、制度的制約が明瞭に反映された公営住宅における居住者特性の研究は、福祉的政策がもたらせた居住者の特化現象としてみることができる。

卒業論文以来の住宅研究ではあるが、自分が極めて限られた財力のなかで住宅を探索する時には、全く成果がみられなかった。利便性重視の私ではあったが、娘ができてアトピー性皮膚炎を患っている事態になって、病院に行くための市街地に残る必要性和埃の少ないよりよい居住環境の両方を満足する居住地を探さなければならなくなったのである。つまり、いろいろな制約条件が、いろいろなライフステージで作用し、そのなかで世帯は居住地を選択せざるを得なくなっていることを再認識させられた。

何気なく毎日通っているJR沿線沿いの住宅をみても、さまざまな立地を示したそれらの住宅には、それぞれの制約条件のもとでそれぞれの選好を反映させた居住者集団が形成

されていることを考えさせられる。なぜ、このような山間の孤立した場所にまでそれらの住宅地は存在し、どのような選好のもとに人々は移り住んでいったのか。なぜ不動産業者は、その地に開発行為を行ったのか。ひとそれぞれに、あるいは世帯それぞれにもっている居住観とそのような居住地移動を誘発していく宅地開発は、このような複雑に絡み合った制約条件のなかでつくられ、また実行に移される。このように考えると、それらの複雑な諸条件やメカニズムを解明することこそ住宅研究に求められているのではないだろうか。

本研究は、巨大な住宅研究の登山道の入り口に立っているにすぎないものであるかもしれない。なぜなら、本研究は膨大な「宝の山？」的な居住の事象に対して、新しい住宅団地や集合住宅、公営住宅などの居住者について分析したのみであり、既成市街地内の住宅地における居住者特性の変化などについて検討していない。社会や経済の複雑なシステムとそのなかで選択し、意志決定をする人間行動をいかに把握するのか、残された課題というより、住宅開発や団地の分布以外の研究分野はほとんど手つかずの状態であるといえる。

まえがきにも述べたが、最後に森川先生をはじめこれまでお世話になった先生方に重ねて謝意を表し、今後も研鑽に励むことによって頂いたご恩をお返ししたいと思う。また、これまで自由に研究させてくれた家族にも感謝している。

1997年3月26日

由井義通