

都心居住の構造(1) (梗概)

——関西大都市の比較研究——

巽 和夫

1. 研究の意義・目的

1. 1 研究の意義

大都市の都心居住問題は、1970年代の国際的な都市衰退現象の中でインナーシティ問題として注目を集めてきたが、80年代に入って更に深刻化し、わが国の大都市自治体では、都心部の人口定着を目的とした様々な施策が講じられてきた。更に、近年、東京都心部のオフィス需要が極めて旺盛となり、地価が高騰したため、住宅の新規建設が困難になったばかりか、既存の居住機能も阻害され、都心居住問題は新たな局面を迎えるに至った。こうした東京の都心居住問題は、他の大都市にも波及しているが、他方、国際的な政治・経済の中心都市としての東京は、わが国では特殊な都市ということもできる。今後の大都市居住を検討するに当たっては、都心居住問題を東京の問題としてとらえるだけでは不十分であり、都市別の差異に注目することも重要である。

本研究は、関西の大都市である京都・大阪・神戸について、都心部の機能を比較研究するとともに、それらの居住構造を分析することを通じて、都心居住問題を幅広い視点から考察し、今後の都市政策や住宅供給のあり方を展望しようとするものである。

1. 2 「都心」の意味

「都心」には特定の定義があるわけではない。都心は、都市の規模、性格、成立過程などに応じて都市別に異なっており、また流動的でもあるので、一律の厳密な定義は難しい。「大都市企画主管者会議」の調査(1979年)では、各都市がそれぞれに都心の定義を行って、調査対象範囲を決めている。これによると、都心は、商業、業務、行政、情報等の中枢管理機能地区(CBD: Central Business District)を中心とするという点ですべての都市に共通している。これに加えて、交通の要衝、土地の高度利用、娯楽・飲食施設の集積、第三次産業の集中、都市的サービスの高度な充足、などが各都市の特性に応じて挙げられている。

都心性には二つの側面がある。一つは、大都市または大都市圏における中心業務地区としての側面であり、もう一つは、市民生活のセンターとしての側面である。両側面のバランスは、都市毎にかなり異なっている。大都

市はいずれも、その都市自体だけでなく、その都市を中心とする大都市圏の中核としての役割を担っているから、業務中心機能もそれだけ大きい。わが国では、東京が最も大きく、大阪がこれに次ぐ。京都や神戸は市民生活中心機能のほうにかなりの比重がかかっているといえよう。

都心居住を取り上げる場合、このような都心性の相違によって問題の性質が異なってくる。東京の場合は、都心部においてますます膨張する中枢管理機能空間に対して、居住機能をどのように維持・確保するかといった、居住側からすれば、いわば防衛的な態度にならざるをえない。これに対して、他の大都市では、都心は市民生活の高密度な集積の場であることから、住宅・住環境の改善によって、居住機能の増進を図るという発展的な態度をとることができる。

2. 都心居住をめぐる基本問題

2. 1 問題の所在

東京を初めとする大都市では人口減少が続き、深刻な状態に陥っている。東京都心3区(千代田、中央、港)の人口動態をみると、1980~85年の5年間に就業人口が1割強増加したのに対して、夜間人口は同程度の減少を示し、その後一層減少のテンポを速めている。特に問題なのは若い世代の激減と高齢者の増加である。このため地域の活力が衰退し、コミュニティは崩壊に瀕し、更には自治体としての存立さえ脅かされるほどの危機にさらされている。住宅建設も業務用建築との競争に勝てず減退を続けている。東京都心区自治体はこのような事態に危機感を抱き、人口の定着化を図るため、業務用建築を建設する事業者に対して「住宅付置義務」を課したり、居住者への「家賃補助」を実施しつつある。関西の京・阪・神の諸都市も程度の差こそあれ、同様の事態に見舞われており、神戸市、次いで大阪市において都心2区が合併されるに至った。

一方、都市居住者は、高地価に追いつけられなくなるとして、ますます遠方の郊外地に居住せざるをえなくなっており、厳しい遠距離通勤を強いられている。中堅勤労者にも取得可能な価格・家賃の住宅を都心部に供給し、居住人口の増加を図ることが、自治体と居住者との双方

の利益にかなうと考えられる。

ちなみに、東京都心3区に新宿区を合わせた区域と、これと同じ面積（約6,000ha）を持ち就業人口（約270万人）においてほぼ同じ規模を持つニューヨーク・マンハッタン地区とを比較してみると、居住人口は、東京4区の約60万人に対して、マンハッタンは約150万人で、東京の約2.5倍を抱えていることがわかる。マンハッタンが昼夜間人口にかなりバランスがとれているのに比べて、東京都心部の人口構成は非常にアンバランスであるといえよう。

関西大都市の都心居住問題は東京とはかなり様相を異にしている。居住人口の減少や高齢化の趨勢は同様ながら、東京ほど危機的な状況ではない。それは関西大都市ではいずれも、都心部の中枢管理機能がさほど小さくなく、多数の住宅が併存しているからである。言い換えれば、職・住・遊が近接し調和している。このよさをどのように維持し発展させるかが課題である。

2. 2 都心居住論の課題

大都市都心居住論の課題を整理すると、次のごとくである。

①都心居住の衰退化は必然的か：都心居住の衰退化は大都市に共通して生じており、また世界の大都市の一般的傾向であることから、必然的だとする論議がある。衰退化の原因究明が必要である。

②都心居住を推進する論拠は何か：都心居住を推進しようという議論は広く行われている。そのような推進の論拠の評価を行う。浅見泰司（東京大学）は既往文献を調査して17の論理に分類できることを明らかにし、そのうちの有力な論理を評価した結果、「都市構造論」が最も正当化される可能性が高いと結論付けている。

③都心居住に地域性が存在するか：都心居住問題はたいてい東京を対象にして検討が進められている。しかし東京の都心と他の大都市のそれとはかなり異なっていると考えられる。

④都心の居住者層と居住形態の検討：都心は、どのような社会的階層およびライフスタイルの居住者によって構成されているか。またその居住形態はどうか。

⑤都心居住のフィジカルなシステムのあり方の構想：都心居住にふさわしい住居や都市施設のフィジカルな形態、居住関連サービスのあり方をシステムとして構想する。

⑥都心型住宅の供給施策の検討：都心部においては住宅を市場機構を通して、自然に供給することは難しく、何らかの政策的手段を講ぜざるをえない。適切な供給施策の検討を進める。

都心居住論に関して以上の諸課題が存在する中で、本研究は、関西大都市における都心居住の構造的な特質を

東京との比較において明らかにするとともに、関西の中の京都、大阪、神戸の各都市における居住構造上の特質およびそれらの相互関係を論じようとしている。したがって、前述の諸課題のうち、特に③④の課題を中心に取り上げることにしたい。

2. 3 都心居住論の東京型と関西型

現在盛んな都心居住論は、東京を主な対象とするいわば「東京型」と関西の大都市を対象とする「関西型」に分けられると考えられる。量的には圧倒的に東京型が多い。これは東京の都心居住問題の一層の深刻性と解決の緊急性を示している。

東京の都心地区の特質は、第一に、通常の大都市の都心地区とは異なって日本の首都・中枢都市、更には世界の主要都市としての中枢管理機能を有していることである。政治・経済業務用施設および敷地の規模は巨大であり、なお増大する趨勢にある。これらの立地上の優位性は高く、居住施設が共存しうる余地は減少している。特別の強力な住宅供給施策が講じられない限り、住機能の維持が困難となっている。第二に、東京都は特別区制度が行われており、各区は半独立の自治体である。自治体として健全に運営していく上で、定住する住民の維持・増加は重要な要素である。こうしたことから、業務用途化による住宅減失・人口流出をどのように防止するか。更に中低所得者のためのアフォーダブルな住宅供給をどう実現するかが課題となっている。

一方、関西大都市の都心部の特質は、第一に、関西大都市圏および各大都市の都心として、中枢管理機能とともに、商業・文化の集積機能の意義が非常に大きい。居住施設は限定された地域の中枢管理地域を除いては都心部に広汎に立地している。都心部とその周辺の住宅市街地とは連続的につながり、インナーシティを形成している。第二に、京都、大阪、神戸という性格の異なった大都市が近接し、三極構造をなして関西大都市圏を構成している。都心に住機能がかかなり温存されており、職・住・遊の近接性はかなり高い。第三に、このような事情から、都心居住論は、大都市居住の集約した姿としてとらえられている。郊外居住との対比の中で、市街地居住の特質を十分に発揮し、マイナス面を減じる方向で、都市型ハウジングのあり方が論じられている。

3. 東京と関西の都心居住者像

—1988年住宅需要実態調査にみる—

本章においては、1988年（昭和63年）10月に建設省によって行われた住宅需要実態調査の結果を用いて、東京都ならびに関西における都心居住者の特性を明らかにする。集計に当たっては東京都を七つのセクターに、関西を13のセクターに区分している。（各セクターの位置なら

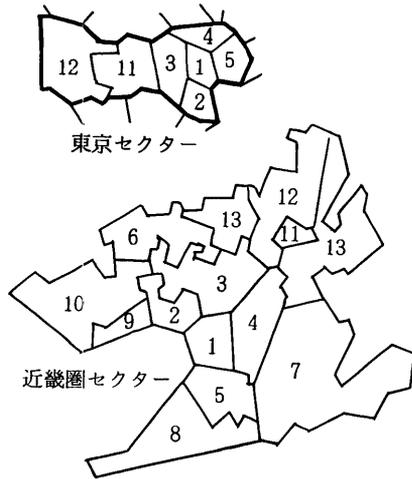


図3.1 セクター図

びに名称は図3.1～3.2を参照されたい。

3.1 都心における居住世帯の特徴

図3.2に各セクターにおける小世帯の比率を示した。関西においては、大阪市(セクター1)、神戸市中心(セクター9)、京都市中心(セクター11)が都心セクターであり、東京都においては、東京都心(セクター1)が都心としての特徴を持つセクターである。この図をみればわかるように、都心区においては単身者ならびに夫婦のみ世帯(以下、「小世帯」と呼ぶ)の比率が高くなっていることが、その特徴である。東京都心では特にこの小世帯の比率は高い。なおこの小世帯の内訳をみると、東京都心では30歳未満の若年単身者比率が極めて高いが、同時に夫婦のみで世帯主65歳以上の比率も高い。後者の特徴は、関西の3都心にも共通してみられる現象で、都心定住世帯の老齢化を物語っている。

都心における住宅のタイプをみると、持ち家比率が減少し、非木造共同建て(持ち家・借家ともに)の比率が大きい。特に東京都心においてはその比率が高い。関西

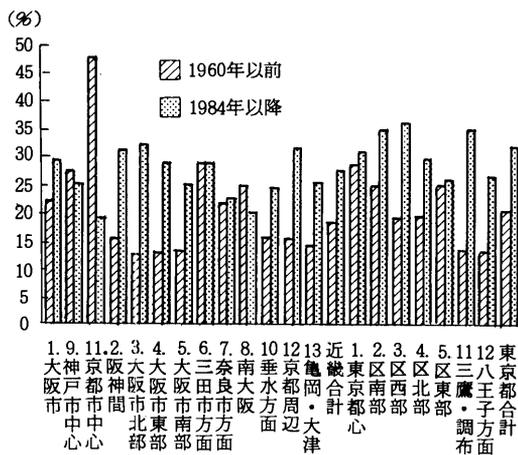


図3.3 入居時期

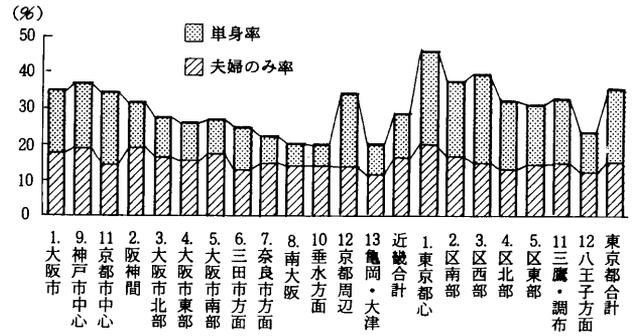


図3.2 小世帯率

3都心では民間借家戸建て・長屋建ての比率が高いが、とりわけ非戦災地区である京都市心ではその比率が高い。

住宅の建築時期をみると、関西の都心では京都市心が戦前住宅のストックの多さで群を抜いており、大阪都心や神戸都心では戦前住宅はかなり減少してきている。この古い建築時期の住宅にはライフステージの高い世帯が多く入居している。特に関西においては高齢単身者や高齢夫婦が戦前に建築した住宅に居住しているものが多い。

入居時期は居住世帯の流動性を建築時期以上によく示すことができる。というのは調査では建て替えた場合の入居時期は、建て替え以前に居住した時期を回答するように求めているからである。1960年以前に居住した世帯を定住世帯と呼び、1984年以降に入居した世帯を流動世帯と呼ぶことにより、その両者の特性を比較してみると、定住世帯は都心部(関西では郊外部にも多い)に多くなる(図3.3)。東京都心の定住世帯率が大阪都心や神戸都心なみに高いということも興味あることである。京都市中心の定住世帯率は群を抜いている。一方流動世帯をみると、都心はかならずしも流動性が高いとはいえない。むしろ都心周辺区での流動性が高い。

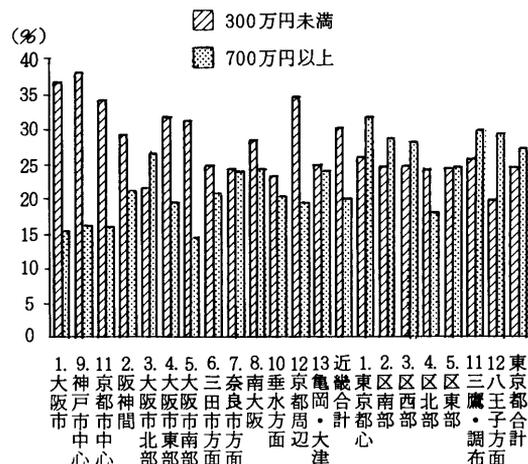


図3.4 年収

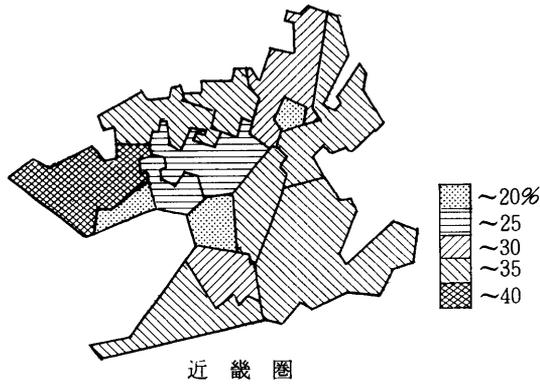


図3. 5 通勤・通学の利便性に対する不満率

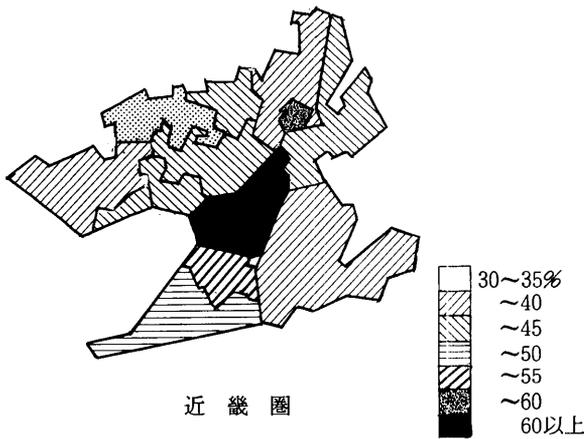


図3. 7 緑の豊かさ・街の景観に対する不満率

関西の都心では、年収300万円未満の低所得世帯比率が高い。東京都心では、他のセクターに比較して特に高いというわけではない。高齢者世帯が多いという理由の他にも職業構成の影響などが考えられる。一方高収入世帯をみると、関西ではセクター3などにおいて高収入世帯の比率が高いのに対して、東京では都心部にも700万円以上の世帯の比率が周辺区よりも高くなっているのが特徴である（図3. 4）。

3. 2 住環境に対する評価

次に、住環境に対する評価の特徴をみてみよう。

住環境に対する評価は、都心での利便性と郊外での環境がトレードオフの関係になると指摘されている。そこで通勤・通学、緑の豊かさについての評価をまずみておこう。

図3. 5は通勤・通学の利便性に対する不満率を示したものである。都心3区において、不満率が低く、郊外部で高いことがわかる。図3. 6においては、最近5年間に居住状況の変化があった世帯で、通勤・通学の利便性がよくなったと回答したものを示しているが、これをもみても、都心部で変化のあった世帯では、通勤・通学の利便性がよくなったとする比率は高い。ただし、神戸市

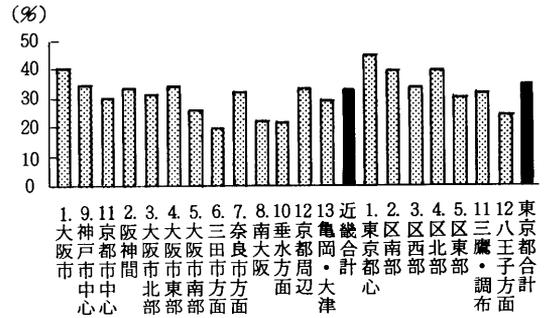


図3. 6 通勤・通学の利便性がよくなった率

中心や京都市中心では移動を伴う変化が多くないため、大阪市ほどではない。

図3. 7は緑の豊かさなどについての不満率を示したものである。大阪市ならびに大阪市東部では不満率は極めて高い。東京都の場合と比較しても、これらの二つのセクターにおける不満率は高いことがわかる。

4. 関西大都市における都心居住の概要

4. 1 関西大都市の人口・世帯と住宅の概要

(1) 関西大都市の都市構造

関西大都市圏は、一点集中単核構造の東京大都市圏とは異なり、京都・大阪・神戸といった性格の異なる大都市のネットワークによって形作られた多核構造に特色を持つ。まず、京都は1200年の歴史を持つ古都であり、伝統産業と文化の中核としての役割を担っている。また、関西最大の都市である大阪は、製造業本社、金融保険業、卸売業などが立地し、経済の中核管理機能を有している。更に、貿易港を中心に発展してきた神戸は、3都市の中では最も新しい都市であり、重工業だけでなくアパレルなどの新しい産業や文化の拠点となっている。

これらの都市の都心地域の状況もまた多様である。一般にわが国の都市ではCBDやインナーシティを厳密に

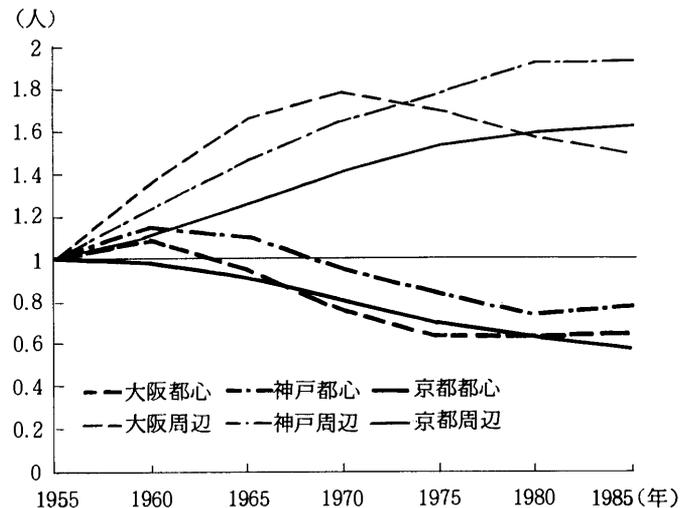


図4. 1 人口増減率

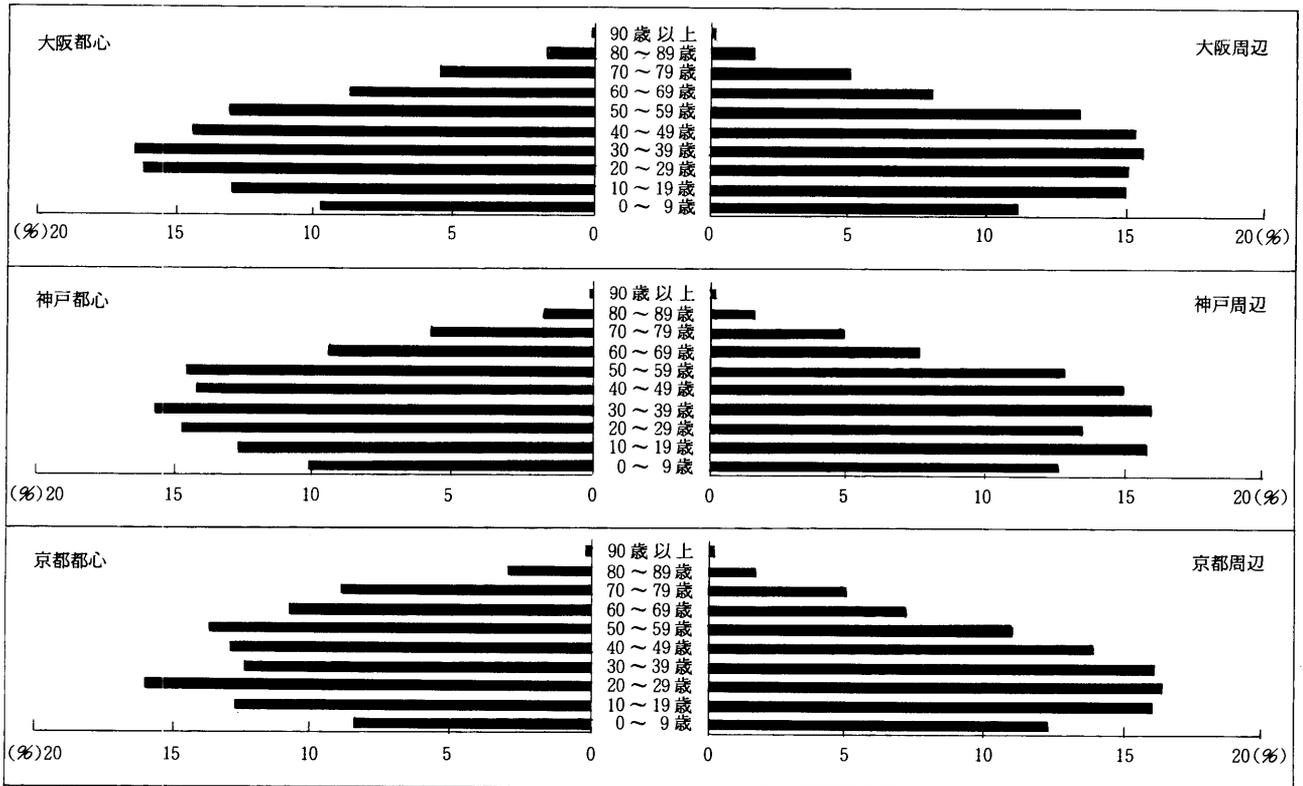


図4.2 年齢構成 (1985年)

設定しにくい場合が多いが、ここでは、CBDとその周辺としての都心地域を広くとらえ、インナーシティを含めた居住問題を検討する。各都市における都心の厳密な範囲規定はあえて行わないが、統計処理の便宜上、本章では、京都都心を上京区・中京区・下京区、大阪都心を北区・中央区・西区、神戸都心を中央区としている。

(2) 人口・世帯の概要

国勢調査によると、3都市とも都心の人口減少が顕著である(図4.1)。市域全体としては、京都や神戸では1985年の段階では人口増加が続いており、大阪だけが減少傾向にある。都心居住者の年齢に着目すると、各都市とも、都心区では20歳代の居住者が周辺区より多くなっている反面、20歳未満の若年層が周辺区より少なくな

っている(図4.2)。また、60歳以上の高齢者が都心区で多くなっており、とりわけ京都では高齢化が顕著である。世帯構成では、各都市ともに都心区の単身者比率が高いが、都心部に伝統的な住宅地を多く含んでいる京都では2世帯同居などの複合家族も相対的に多くなっている(図4.3)。

(3) 住宅の概要

都心区の単位面積当たりの住宅戸数は、商業・業務施設化が進んでいる大阪では周辺区のそれより低いが、京都や神戸ではむしろ高くなっている。とりわけ京都では、1km²当たり5,000戸と非常に高く、都心の居住機能の重要性を示している。住宅統計調査によると、大阪・神戸の都心区では戦前の住宅の割合が少ないのに対して、戦災を免れた京都では半数近くが戦前の住宅となっており、京都の特殊性が読み取れる(図4.4)。住宅の建て方についても、大阪、神戸の都心区で共同住宅比率が6割を

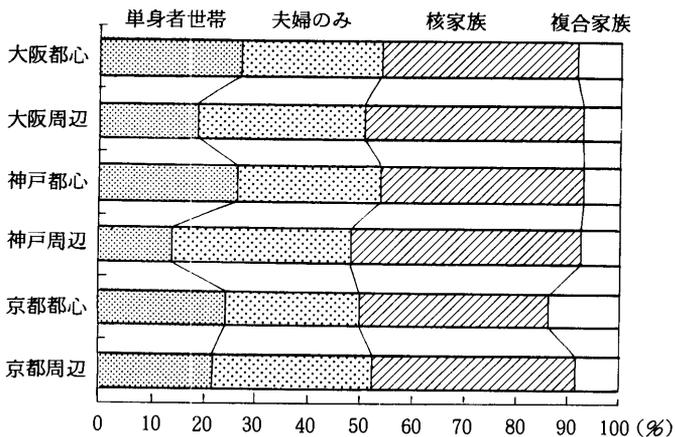


図4.3 世帯構成 (1985年)

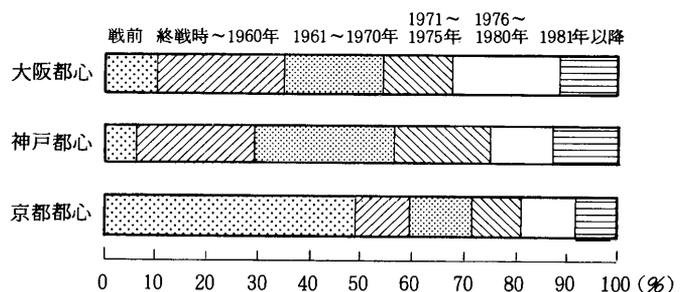


図4.4 住宅の建設時期

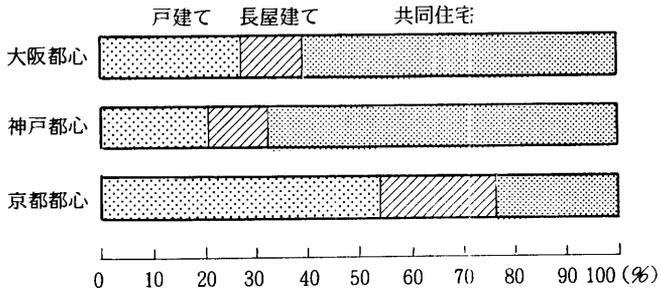


図4.5 住宅の建て方 (1983年)

占めるのに対して、京都では戸建て住宅が5割を上回っている(図4.5)。また、着工建築物の総床面積に占める住宅と非住宅の割合をみると、各都市ともに周辺区に比べて都心区で非住宅の割合が極めて高くなっている(図4.6)。ただし、京都では都心区での住宅の割合が約5割あり、商業・業務ビルに対してマンション需要が高いことを示している。

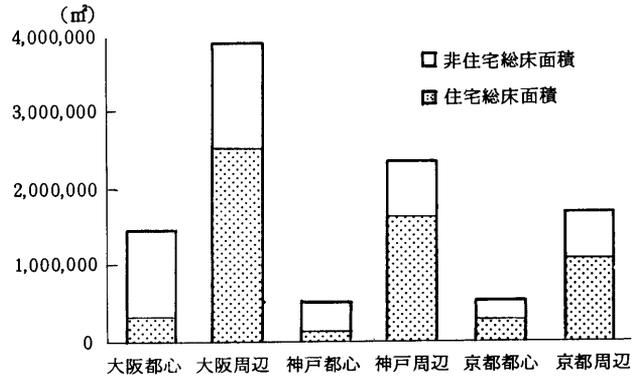


図4.6 新規着工建築物の床面積比率 (1985年)

施設とも周辺区よりも都心区に集中しており、都心が都市のセンターとしての役割を果たしていることがわかる。その集中の度合は、大阪では飲食店、神戸では小売店、京都では飲・食料品店およびサービス施設が他の都市よりも強い。最寄り性の高いサービス施設(クリーニング・理容・浴場)が都心部において充実していることは、京都の都心が日常生活における利便性に富み、今なお住宅地として充分機能していることを示している。

5. 居住関連施設・サービスからみた都心

5.1 都心居住にかかわる居住関連施設・サービス

都心は各種施設の集積が進み、物や情報が溢れ、そこを活動の拠点とする者にとっては非常に利便性の高い魅力的な場所となっている。そのため、生活の外部化指向を持つ居住者にとっても利便性が高いと予想できるが、都心を生活の場として暮らす者に必要な施設やサービスと都心に立地している施設やサービスとはそのまま一致するものではない。近年、都心居住に関する議論が活発になってきた背景の一つに都心地域における居住関連施設の減少に伴う居住環境の悪化が挙げられる。都心居住を問題にするとき、生活に密着したこの居住関連施設の充足状況を考慮しておく必要がある。

居住関連施設を代表する小売店、飲・食料品店、飲食店、サービス施設(クリーニング・理容・浴場)の4つの施設数から3都市の都心を比較すると(図5.1)、各

5.2 居住関連施設

居住環境に深くかかわる施設としては、日用品等の小売店、飲・食料品店、飲食店、衣服身の回り品店、医療施設、理容店、美容院、クリーニング店、遊興飲食店、遊戯場、興行場、ホテルなどが挙げられるが、これらの立地特性は施設の性格によって市域全域に偏りなく存在するものから、都心に偏在するもの、あるいは周辺区に偏在するものまで様々である。これらの施設のうちには、都心での居住を支える、あるいは都心居住の魅力を増大する施設があるが、前者は都心に限らずその機能が居住に当たって必要とされる施設であり、後者は都心居住の魅力を高める施設であるといえる。

3都市の都心の居住地としての構造を明らかにするために、居住関連施設の代表として日常生活に不可欠な各種物品販売小売業事業所を取り上げる。経年的にみて全

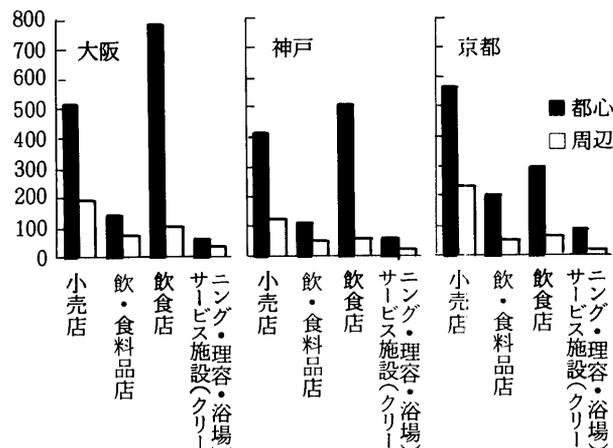


図5.1 商業施設数(施設数/km²) (1981年)

表5.1 小売業事業所/全事業所、小売業事業所/面積、小売業従業者/面積

		大阪		神戸		京都	
		全体	都心	全体	都心	全体	都心
小売業事業所/全事業所(%)	1978年	37.6	35.1	46.2	47.8	40.6	38.9
	1981年	37.2	35.2	45.0	47.8	39.7	37.0
	1986年	36.2	34.7	43.3	46.7	39.1	36.7
小売業事業所/面積(km²)	1978年	4600	1,188.8	62.6	447.6	64.3	692.0
	1981年	477.9	1,324.8	66.3	498.1	67.7	716.0
	1986年	4690	1,401.7	65.8	486.3	67.5	680.0
小売業従業者/面積(km²)	1978年	2,080.9	8,658.7	261.1	2,407.9	257.3	3,145.7
	1981年	2,156.3	9,117.9	287.3	2,663.4	287.7	3,336.1
	1986年	2,163.6	9,450.1	302.0	2,609.6	303.8	3,287.3

表5. 2 サービス業事業所/全事業所, サービス業事業所/面積, サービス業従業者/面積

		大 阪		神 戸		京 都	
		全 体	都 心	全 体	都 心	全 体	都 心
サービス業事業所 全事業所(%)	1978年	17.1	19.4	21.8	20.6	19.8	18.5
	1981年	18.2	21.0	22.8	21.1	20.5	19.0
	1986年	19.6	23.1	23.6	22.5	22.0	20.7
サービス業事業所 面積(k㎡)	1978年	208.6	656.2	29.5	193.4	31.4	347.4
	1981年	234.1	792.9	33.7	219.5	35.0	366.5
	1986年	253.4	930.0	35.9	234.1	38.0	382.7
サービス業従業者 面積(k㎡)	1978年	1,502.1	7,126.2	179.4	1,621.4	189.3	2,238.9
	1981年	1,948.8	8,722.0	260.9	2,197.8	267.6	2,754.8
	1986年	2,242.7	10,711.0	300.0	2,435.2	305.9	3,195.6

体に大きな増減はみられないが、大阪都心においてのみ増加の傾向がある。全事業所数に占める小売業事業所数の割合(表5. 1)は3都市において異なっており、各都市の特性の違いがうかがえる。その割合は京都・大阪では都心のほうが小さいが、神戸では逆に都心のほうが大きくなっており、全体的に若干の減少傾向を示している。面積当たりの事業所数で比較してみると、3都市とも都心への集中傾向が強いことが明らかで、その集積率は大阪で約3倍、神戸で約7倍、京都で約11倍となっている。面積当たりの従業者数でもその傾向は強く、大阪で約4倍、神戸で約9倍、京都で約11倍となっており、大阪、神戸の都心の小売業事業所の規模が大きいことがわかる。

5. 3 サービス

都心居住の特徴の一つとして、貸し雑巾、貸しおむつ、

貸しビデオなどの各種貸貸業や家事や買物の代行、宅配サービスや貸し倉庫などの各種サービスを容易に享受できるという点を指摘することができるが、ここでは、産業分類上のサービス業に絞って考察を行った。各都市とも経年的には事業所数、従業者数とも増加傾向を示しており、その需要は拡大している。この傾向は大阪都心では更に強くあらわれているが、京都・神戸の都心では弱い。

全事業所数に占めるサービス業事業所数の割合(表5. 2)は都心においても全体と同程度で、大阪においてのみわずかながら都心のほうが高い割合を示している。これを面積当たりの事業所数でみると3都市とも都心への集中傾向が強く、集積率は小売業とほぼ同様、大阪で約4倍、神戸で約7倍、京都で約10倍となっている。面積当たりの従業者数でも集積率は大阪で約5倍、神戸で約8倍、京都で約10倍となっており、大阪、神戸では都心のサービス業事業所の規模が小売業同様に大きいこと、京都では都心とその他の地域においてサービス業事業所の規模に差がないことを示している。

6. ライフスタイルからみた都心居住

6. 1 調査目的と概要

積極的な都心居住の受け皿としての集合住宅に注目し、居住者の生活特性、住宅・住生活のニーズをライフスタイル分析手法を用いて把握する。更に、居住者属性、居住地域の魅力度、居住志向の検討を加えて、都心集合住宅の居住者像を明らかにする。

調査対象は、都心と郊外、集合住宅と戸建て住宅の2軸から五つの住宅タイプを選定した。都心集合住宅は、

表6. 1 調査概要

			回収状況			調査対象の概要(平均値)							
			配票	回収	回収率	住戸面積	家族人数	年収	2戸居住	所有率	未婚率	共働き率	
都心	集合住宅	小規模開発型	大阪市北区・中央区・西区・天王寺区	634	105	16.6%	61㎡	2.8人	703万円	56.0%	74.5%	29.8%	39.7%
			神戸市中央区	797	103	12.9	78	3.0	834	40.0	83.3	16.7	34.1
			京都市中京区	801	152	19.0	66	2.6	653	38.9	90.7	23.1	38.9
	戸建て住宅	団地型	大阪市北区の320戸の団地	318	95	29.9	75	3.2	655	22.6	97.8	10.8	37.0
長屋			都心周辺区	309	63	20.4	74	3.5	635	21.3	73.0	11.1	50.0
ミニ開発	都心周辺区 1985-1987年に建設した住宅												
郊外	集合住宅	泉北NT内の大阪府公社住宅(10階建て86戸) 堺市北野田の民間分譲住宅(14階建て320戸)	404	132	32.7	77	3.2	689	19.2	97.6	9.4	32.5	
	戸建て住宅	泉北NTに1985年と1987年供給された戸建て住宅地	294	111	37.8	121	4.0	838	15.9	96.4	2.7	39.8	
合計			3,557	760	21.4								

小規模開発型（「都心集合」）と団地型（「都心団地」）の二つのタイプからなる。他の三つのタイプは、それぞれ「都心戸建て」「郊外集合」「郊外戸建て」と略す。「都心集合」は関西3大都市を対象とした。各住宅タイプの概要と配票・回収状況は、表6. 1に示す通りである。

6. 2 基本属性による都心居住者の特性

数量化2類分析による各住宅居住者の特性を判別した（表は省略）。〈都心性〉の強い居住者層は、高・若年齢層、低・高所得層、被雇用者や自由業、小家族世帯などである。予測値による的中度判別には、「都心集合」に〈都心性〉が最も強く、「都心団地」「都心戸建て」「郊外集合」は中間的特徴を示した。3都市の中では、大阪が一番〈都心性〉が強く、神戸が低い。

6. 3 ライフスタイル分類からみた都心居住者の特徴

生活全般にわたる行動（17項目）と意識（生活の価値・関心・認識：25項目）を群内法のクラスター分析にかけ、七つのライフスタイルを分類した（表6. 2）。各クラスターを住宅・住生活の行動・意識、居住者属性とクロス分析した結果を表6. 3に示している。

図6. 1は、対象住宅居住者のクラスター別の割合を

表6. 2 各クラスターの生活特性

セグメント (割合)	生活特性
クラスターⅠ (15.1%)	物質的生活・消費生活には変化と新しさを追求するが、慣習・精神面では根強い保守性を持つ。
クラスターⅡ (11.7%)	生活に余裕を持つが、慣習・家庭生活には非常に保守的である。新技術やトレンドには順応しにくい。
クラスターⅢ (7.6%)	生活全般にわたり消極的である。コミュニティ意識は非常に薄く、個人生活を重視し、マイペースの生活をする。
クラスターⅣ (34.9%)	生活全般にわたり中間的格を持つ。生活に余裕を感じていないが、コミュニティ意識は強い。
クラスターⅤ (12.0%)	技術の変化やトレンドに対して非常に消極性を示す。生活の外部依存もあまり行わない。
クラスターⅥ (12.8%)	趣味生活や物質追求の生活をし、技術の変化やトレンドに非常に積極的に対応する。
クラスターⅦ (5.8%)	生活に余裕を感じていないし、生活の変化に非常に保守的であるが、成就欲が強く、物事に真剣に取り組む。

表6. 3 各クラスターの住宅・住生活の行動・意識および人口学的特性

セグメント	住宅・住生活に関する行動・意識	職業・勤務形態	収入	学歴	人口学的特性
クラスターⅠ	個性的住宅を好む。外観やデザインを重視。戸建て住宅派で、住宅の資産価値性、ステータスを重視。プライベートな生活空間のニーズが高く、ベッド生活志向。仕事や余暇のためにもう1軒ほしい。	役員・自営業・自由業が多い。販売・外交・サービス職が少ない。決まった時間に出退社する人の割合が少ない。	低 △ 高	やや高い	全年齢層。男性。家族数が多い。(3, 4人家族が多い)
クラスターⅡ	住宅の定住性やステータスを重視。戸建て住宅・持ち家派。仏壇や神棚の設置率が高く、装飾や他人の目に気を使う。室内園芸をする人が多い。	役員・自営業・自由業・無職が多い。出退社の自由な仕事が多く、休日が自由な仕事や夜に働く仕事は非常に少ない。	低 ▽ 高	やや低い	高齢層。共働きの少ない。家族数が少ない。(2, 4人家族)
クラスターⅢ	外観・デザインを重視。よい住宅に住みたい。借家でもかまわない。物は置かないほうで、プライベートな生活空間のニーズが高い。来客用にホテルや文化施設をよく利用。仏壇や神棚の設置率が低く、家相や他人の目を気にしない。	事務職・パート・内職が多い。休日が自由な仕事や夜に働く仕事が多い。	低 □ 高	中間	中間年齢層。女性、単身者。共働きの多い。2人家族が多い。
クラスターⅣ	個性的住宅や外観・デザインにこだわらない。家の改善のためにお金はかけたくない。集合住宅派。早目に子供に個室を与えたくない。	役員・自由業と機能的職業が少ない。規則的な仕事が多い。在宅勤務者も多くみられる。	低 ▽ 高	中間	若い年齢層ほど多い。家族数が多い。(4人家族が多い)
クラスターⅤ	個性的住宅や外観・デザインにこだわらない。家の改善のためにお金はかけたくない。都心居住と定住性志向。住宅のステータスを否定。もう1軒はほしくない。物は置かないほうで、やや合理的間取りを選好。	機能的職業、販売・サービス職が多い。無職も多い。夜に勤務する人が多い。規則的な仕事の割合もやや高い。	低 □ 高	やや低い	40・50歳代が多い。共働きの非常に少ない。家族数が多い。
クラスターⅥ	個性的住宅や外観・デザインを重視。洋風志向。借家志向。住宅より生活を重視し、住み替え志向。都心・集合住宅派。資産性を重視した住宅選択。仏壇や神棚は置かない。まとめて買物をするし、装飾に気を使う。ホテルなどの利用派が多い。	専門・技術職。販売・サービス職に多く、在宅勤務はない。休日が自由な仕事の割合が高く、規則的職業の割合もやや高い。	低 ▽ 高	非常に高い	20・30歳代に多い。男性・共働きの多い。家族数が少ない。(2人家族が多い)
クラスターⅦ	和風志向。ゆったりした間取り。生活より住宅を重視。戸建て住宅派。自然材派。ホテルなどはあまり利用しない。家相を気にするし、布団生活を好む。1人だけの空間がほしい。他人の目は気にするが、装飾は気にしない。	機能的職業とパートの割合が高い。出退社の自由な仕事や夜に働く仕事の割合が高い。	低 □ 高	非常に低い	50・60歳代に多い。家族数が一番多い。(3, 4, 5人家族)

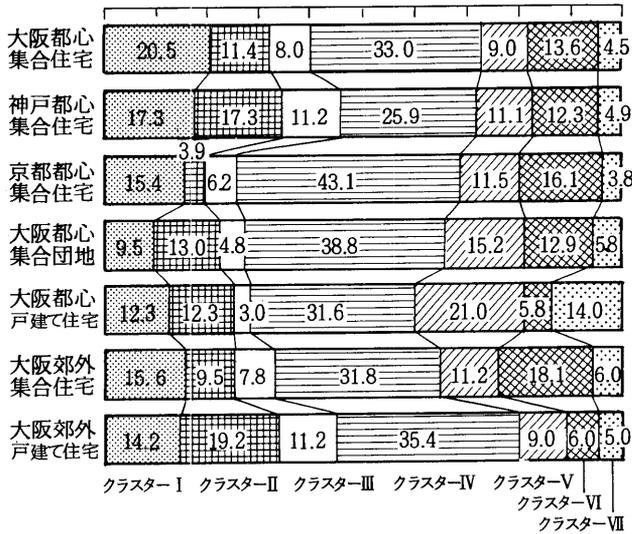


図 6. 1 各住宅別のクラスタの割合

示したものである。都心集合住宅に高い割合を示すライフスタイルは、〈クラスターVI〉と〈クラスターI〉である。〈クラスターVI〉は、趣味・消費生活などだけでなく、精神面においても強い革新性をあらわすグループであり、専門・技術職、販売・サービス職、20・30歳代、共働き・少人数世帯に多い。〈クラスターI〉は、趣味・消費生活には積極的であるが、精神面では保守性を持つグループで、役員・自営業・自由業、高所得者層が多い。3都市別に割合をみると神戸で〈クラスターII〉と〈クラスターIII〉が多く、京都では〈クラスターII〉が少ない。

6. 4 都心居住の魅力とサービスの利用

「都心集合」と「郊外戸建て」を従属変数として居住

表 6. 4 居住地域の魅力要因の数量化2類分析の結果 (都心集合-郊外戸建て)

説明変数		分析結果			
アイテム	カテゴリ	ケース	カテゴリウェイト	レンジ	偏相関係数
住宅が広い	○	77	-0.2453	0.2933	0.1380
	なし	393	0.0480		
設備など住宅の質がよい	○	164	0.1592	0.2445	0.1444
	なし	306	-0.0853		
通勤・通学など交通条件がよい	○	299	0.1811	0.4979	0.2619
	なし	171	-0.3168		
仕事場に近い	○	228	0.1344	0.2610	0.1674
	なし	242	-0.1266		
買物に便利である	○	247	0.1762	0.3713	0.2133
	なし	223	-0.1951		
緑など自然環境がよい	○	157	-0.6644	0.9977	0.4395
	なし	313	0.3333		
景観や街並みがよい	○	112	0.1078	0.1415	0.0701
	なし	358	-0.0337		
閑静な場所である	○	143	-0.1606	0.2326	0.1295
	なし	327	0.0702		
防災・防犯施設が整っている	○	137	0.1870	0.2639	0.1360
	なし	333	-0.0769		
地域のイメージがよい	○	154	-0.1487	0.2212	0.1201
	なし	316	0.0725		
子供の教育環境がよい	○	123	-0.3779	0.5118	0.2572
	なし	347	0.1339		
サンプル数				470	
相関比				0.6694	

地域の魅力要因に対して数量化2類分析を用いて判別した。表 6. 4 は上位11項目によるものである。「都心集合」に魅力の高い要因は、交通の便がよい、買物に便利、仕事場に近い、住宅の質がよいなどであり、「郊外戸建て」で、自然環境がよい、閑静である、住宅が広いなどが挙げられている。

施設やサービスの利用度をみる(図 6. 2)と、24時間営業のコンビニエンスストア、持ち帰り弁当、喫茶店・スナックなど生活利便関連施設や、美術館、映画館などの文化施設の利用は「都心集合」で比較的高い割合を示しているが、宅配サービスやスポーツ施設の利用は各住宅間に差があまり見当たらない。

6. 5 都心居住志向者

都心居住志向者は、趣味生活や物質追求生活、技術変化やトレンドなどに積極的に対応するライフスタイル特性を持つ人が比較的多い。「都心集合」は「郊外戸建て」に比べ定住度は低いですが、都心集合住宅を志向する人がほぼ半分くらい多い(図 6. 3)。また、居住地域に対する魅力度が現住宅への満足度を上回っていることが特徴

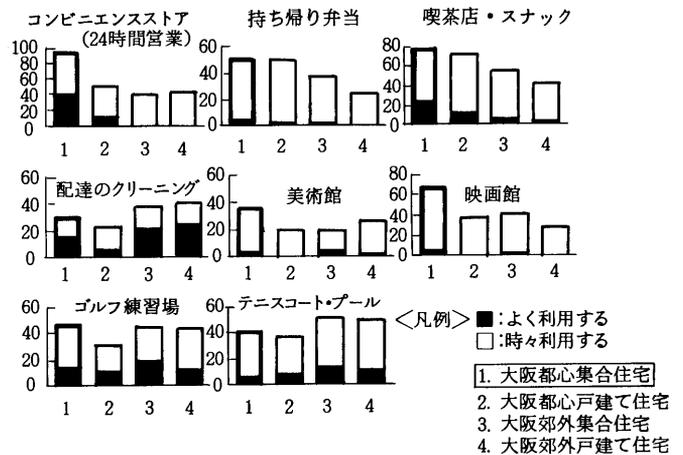


図 6. 2 サービス関連施設の利用度

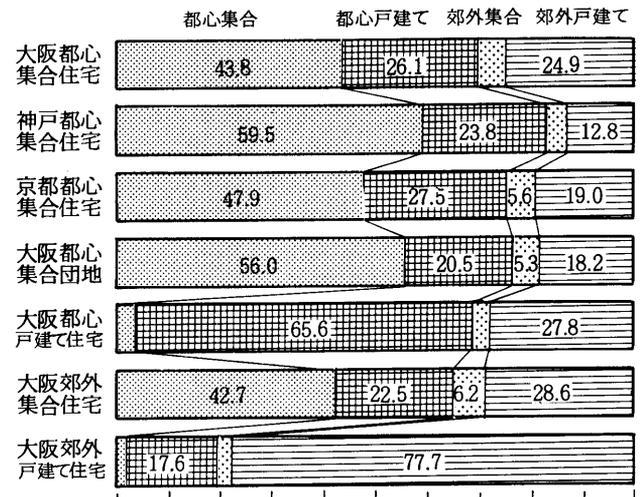


図 6. 3 各住宅居住者の居住志向

表7. 1 調査対象の概要

事例	年齢	住所	住居	家族構成(出身)	職業	住み方概要
1	36	大阪市中央区南久宝寺	賃貸マンション 13F / 15F 2 LDK	単身女性(高知県)	インテリアデザイナー	現住宅はオフィス兼用のため、立地条件を最優先に選択。居住用の賃貸マンションだがオフィス、社宅、セカンドハウス等の利用が多く、入れ替わりが激しく、近所付き合いはほとんど無。マイペースの生活確保。白と黒とでまとめた室内は自己表現の場。休日には阿倍野のマンションに住む母親のもとで休養、リフレッシュするマルチハビテーター。
2	65	大阪市中央区平野町	自己所有ビル 11F / 11F 10, 6 DK	夫婦(大阪市中心区, 不明) 子供30歳	表具師 貸ビル経営	1877年(明治10年)頃に建った家を1988年に11階建てのビルに建て替え。10階部分に前住宅を復元保存, 日常生活部分新設。11階は仕事場。重要文化財級の書画の表装ゆえ, 仕事最優先の生活。ほとんど外出しない。5時起床, 食事前に一仕事。昼寝することと10時と3時にお茶をたてることが50年来の習慣。先祖からの土地と家業を守るのが生きがい。
3	74	大阪市中央区平野町	ビル塔屋 8F / 7F 2K	夫婦(京都府中郡, 大阪市中心区)	ビル管理人 保護司	ビル管理人として屋上の一戸建て住居に居住。孤立していると感じるが寂しいとは思わない。妻は大阪の都心生まれの都心育ち。一度田舎での生活を体験し都心居住のよさを再確認。交通の利便性, 選択的付き合い, 様々な都市施設の利用, イベントへの参加等, 都心居住のメリットを積極的に享受。夫はボランティア活動にも熱心。
4	55	大阪市中央区南久宝寺	店舗併用住宅 4 F 戸建て	夫婦(大阪市中心区, 京都市) 子供25歳	銘木問屋	阪神高速の隣にある敷地内の倉庫の上に2人の従業員が住み込んでいる。1949年に建てた家は一切使っていない。近所付き合いはない。店を継ぐ息子夫婦が2軒隣のマンションに住む。共働きのため掃除・洗濯・夕食の準備は家政婦がする。休日は夫婦で積極的に遊びに出かける。神戸市の阪急沿線に住むのが理想。
5	58	大阪市中央区博労町	店舗併用住宅 3, 4F / 4F 4 LDK	夫婦(大阪市中心区, 中央区)	自営業 (喫煙具卸) 駐車場経営	1975年に木造2階建ての店舗兼住宅をビルに建て替えて先代からの家業を継ぐ。ビル街だが特に不自由は感じない。妻は平日仕事の合間に心斎橋のスポーツクラブでリフレッシュ, その後デパートで食料品などの買物。夫は休日1人で, 魚釣りか十三のスポーツクラブに車で出かける。平日の夜に出かけることはほとんどない。旅行好き。
6	58	大阪市西区立売堀	分譲マンション 13F / 15F 3 LDK	夫婦(大阪市中心区, 浪速区) 子供26, 22歳	大学教授 地方史家	1982年(明治15年)創業の銘木問屋を4代目で畳んで地方史の研究に専念。仕事の関係で市外の戸建てに移るが, 好きな都心に住みたいに戻ってくる。引越しの際, 持ち物を半分処分。車をやめて自転車を利用。東大阪市まで通勤45分。近所付き合いはあまりないが, マンション内で夜回り・もちつきなどをする。ずっと住み続けるつもりである。
7	60	大阪市西区新町	自己所有マンション 10F / 10F 8 LDK	夫婦(大阪市中心区, 中央区), 老親, 子供28, 26歳	建材店 マンション経営	土地の有効利用と相続税対策のため, 1981年に木造2階建ての店舗併用住宅をマンションに建て替え。最上階に住み, 1階で仕事。今も税金対策で頭が痛い, タクシーで乗車拒否されるほどの盛り場に近しい都心から抜け出せないでいる。郊外の戸建てに住むのが理想。夕食までに1時間ほど淀屋橋まで散歩。隣のホテルで月1回外食。
8	68	大阪市西区西本町	賃貸マンション 3 F / 6F 2 LDK	単身女性(三重県名張市)	俳人 茶道・華道 ・和裁師範	所帯じみたかわりを持たなくてよい大阪の都心に住んで35年。住居は茶道・華道・和裁教室を兼ね, おけいこの生徒がきやすい所立地。週末は俳句の句会, 長明・三味線のけいこで外出が多い。生活のすべてがくつきで仕事と遊びの区別がなく, 単身者生活を楽しむ。人生に悔いはない。
9	40	大阪市西区南堀江	倉庫併用住宅 2, 3F / 3F 3 LDK	夫婦(大阪市, 大阪市中心区), 子供10歳	公務員 (共働き)	RC造の3階建て住宅の2・3階に親子3人で住む。1階は貸し倉庫で今は写真スタジオになっている。周辺は環境が悪く, 子供は夜1人では外出させない。妻は自分の実家の会社(職住近接)を手伝う。実家は家から徒歩5分の所にあり, 実家も自宅同様に利用し, 朝食以外は実家で作る。休みの日は親子3人で必ず外出。買物を楽しむ。
10	45	大阪市西区靱本町	分譲マンション 14F / 14F 4 DK	母親(大阪市中心区) 子供14, 12歳	貸ビル経営	自閉症の長男中心の生活。前住宅を貸し事務所にし家賃収入によって生活を支える。これまでの子供の生活環境を変えない所に現住宅。他の居住者と親しくし, 迷惑をかけないように気を遣う。子供は保育園に夕方までいたので, 交通事故や環境の悪さは気にせずすんだ。最近自閉症児の自立を目指す会主宰, 機関誌を発行し仲間づくりに努力。
11	46	大阪市西区靱本町	分譲マンション 10F / 14F 3 LDK	夫婦(大阪市中心区, 京都市伏見区) 子供20, 17, 13歳	梱包業	港区のマンションの9階からの30分の通勤時間がもたないで, 7分ですむ都心のマンションの10階に転居。夫は夕食までにスポーツやボランティア活動をする。妻は靱公園でのジョギングを欠かす, 月に1度は無料の試写会・コンサートに出かける。衣料品は近くの問屋街で買う。外食はしない。繁華街に近いので夜は子供を外出させない。
12	39	大阪市西区靱本町	賃貸マンション 13F / 14F 3 LDK	夫婦(京都市, 大阪市中心区) 子供3歳	建築家	結婚して10年くらい子供ができず, やっと長女が生まれ, 今3歳。妻も昔は働いていたが, これ以上子供を産むのは無理だろうから, 1回きりの子育てをなおざりにしたくないので今は働いていない。自転車ですらりと子供連れで出かけるのが好きで, 映画や買物に行ったり気まぐれで遠くまで行ったりする。
13	46	大阪市西区靱本町	分譲マンション 3 F / 14F 3 LDK	夫婦(大阪市中心区, 大阪市中心区) 子供16, 11, 10, 8歳	会社役員	夫は毎朝体操をするため, 妻は週1回市民テニス教室に通うため, 家の前の靱公園を利用。公園のテニスコートをとって, 家族でテニスすることもある。車を持っていたが古くなったし必要ないので処分した。両親の家と仕事場に近しいので, 6人家族には狭いが都心の3 LDKに住む。6畳の和室に夫婦と子供3人が寝ている。
14	38	大阪市都島区友楽町	分譲マンション 5F / 15F 4 LDK	夫婦(兵庫県芦屋市, 大阪市中心区) 子供9歳	公務員 (共働き)	夫の職場のすぐ横のマンションに住む。共働き。同じマンションに夫の父と妻の母が住み, 食事は必ずともにとりし, 半同居生活をしている。普段子供の世話などを妻の母がしているので, 妻は休日外出したくても引け目を感じて外出できない。マンション周辺の小学校の児童数は大阪が一番多く, 都心でも友達には不自由していない。
15	40	大阪市城東区古市	分譲マンション 7F / 14F 4 LDK	夫婦(高知県土佐清水市, 山口県小野田市)老母, 子供11, 8歳	公務員 (共働き)	共働きなので住居は保育園に近いことが第一条件だった。買物の便よく, 職住近接で子育てもしやすい。以前住んでいた長屋と違って選択的にできる近所付き合いが魅力。子供中心のマンションの行事には積極的に参加。休日は, 母は1人で映画館に, 父と子は一緒に出かける。子供は2人ともおけいこ事で忙しい毎日をおくっている。

事例	年齢	住所	住居	家族構成(出身)	職業	住み方概要
16	66	大阪市生野区鶴橋	店舗併用住宅 2F戸建て 3DK	夫婦(和歌山県海草郡, 和歌山県海草郡)	自営業	戦前は船場で丁稚奉公。戦後現住所近くで何度かの転居, 商売替え。朝5時開店, 店番をしながら夫婦で縫製の仕事。テレビを視ながらの晩酌が唯一の楽しみ。仕事・用事以外ではほとんど外出しない。夜9時就寝。住宅は老朽化が進み, 日当たり・風通しなど不満はあるが物価が安く, 買物・交通の便・近所付き合いなど良好。愛着があり住み続けたい。
17	41	神戸市中央区熊内	分譲マンション 3F/8F 2LDK	夫婦(島根県松江市, 神戸市中央区) 子供15歳	公務員	通勤に便利で妻の実家に近い山の手のマンションは物価が安く生活しやすい地区にある。間仕切りを取って広げたりリビングには意識的にものを置かない。夫は健康のため30分の徒歩通勤。妻は週3日テニス。趣味や買物のためにほとんど毎日三宮に出かける。子供は三宮で危険なめにあったので親が付いて三宮に出かけることにしている。
18	51	神戸市中央区港島	分譲マンション 18F/25F 4LDK	夫婦(岐阜県, 福井県)	会社員	大好きな神戸で快適な都市生活をするために, 夫は大阪まで1時間の通勤時間。煩わしくない近所付き合い・プライバシーの確保・眺望のよさを考えて, ポートアイランドの18階の住居を選択。和室と東京に行った子供の部屋はほとんど使っていない。妻は毎日車で王子公園の近くに行きテニスを2時間。休日は夫婦でスポーツ・映画を楽しむ。
19	45	神戸市中央区下山手通	分譲マンション 11F/14F 4LDK	夫婦(神戸市東灘区, 兵庫県加東郡), 子供6, 4歳	歯科医師	夫は近くの診療所にプライベートルームを持ち, 家族に煩わされない自分のライフスタイルを確保。妻は子供の教育に一生懸命。掃除・片付けに手が回らない。マンションの閉鎖性を嫌いよく外出。多様な施設の利用ができ何事にも選択の余地があること以外, 都心居住には否定的。よい教育環境を求めてニュータウンに転居希望。
20	36	神戸市中央区山本通	分譲マンション 3F/8F 3LDK	夫婦(兵庫県加古郡, 新潟県) 子供5, 4歳	会社員	大阪と神戸にある会社への通勤の便がよいことが住居の第一条件。以前の都心のマンションは危なくて遊び場が少なかったので, 子供のために山の手の環境のよいマンションに転居。収納場所が少ないのでいらぬものは夫の実家に運ぶ。夫は忙しくて平日に子供と接することは少ない。休日は家族でドライブ。子供の友達が少ないのが問題。
21	35	神戸市中央区港島	分譲マンション 4F/25F 3LDK	夫婦(北九州市, 大分県佐伯市) 子供11, 8歳	会社員	夫と長女は体が悪いので住居は総合病院に近いことが第一条件。夫は出張で半分家にいない生活だが, 休日は家族でポートライナーで三宮に出かける。妻は子供会を結成して付き合いが広がった。マンション内の百人一首クラブ, ポートアイランド内のヨガ教室に参加。子供の友達は全員マンション住まいなので教育環境には問題があると考える。
22	48	神戸市中央区豊井通	戸建て持家 3F 5LDK	夫婦(神戸市葺合区, 生田区) 子供24, 22, 19歳	自営業(菓子店)	三宮でおかきの卸をしている。おかきの工場が隣りにあるので夫はよく家に入出入りする。12年前に祖父母と同居するために引っ越してきたが, 今は亡くなって親子5人暮らし。買物も近くで便利だし, 外食などもよくするが, 住む環境としてよくないので妻は早く引っ越したいと思っている。
23	39	神戸市兵庫区新開地	分譲マンション 9F/10F 5LDK	夫婦(兵庫県伊丹市, 神戸市兵庫区) 子供14, 12歳	施設職員(共働き)	福祉施設で共働きをしている家庭で, 通勤が5分で, 住み慣れた環境のコーポに居住。忙しいので, 外食が多い。子供は室内で遊ぶので, 環境の悪さは問題ではなく, 人目があるのでかえって治安はよいと考える。休日は家にいるのが好きで, 三宮にはあまり出ていかない。友人との付き合いを大切にしてお泊まる客もいて, 麻雀部屋もある。
24	42	京都市上京区笹屋町浄福寺	賃貸町家 2F戸建て 7K	夫婦(京都市上京区, 左京区) 親, 子供9, 5歳	行政書士	自宅です事務所を開いている。夫は今の家で生まれ育つ。家で仕事をしているので子供と過ごす時間が長い。趣味でアマチュア無線をしていて, その仲間と家族ぐるみで交流。夫はビデオを視るのも趣味。子供の数は少なく, 近所に遊び友達があまりいない。長男は最近野球チームに入った。
25	52	京都市上京区下立売智恵光院	事務所併用住宅 3, 4F/4F 5LDK	夫婦(京都市上京区, 下京区) 子供21歳	会計事務所所長	4階建てRC造の3, 4階に住んでおり, 1階はガレージ, 2階は自分の事務所になっている。職住が一体となっていて, 仕事と休みの切れ目がない。夫は活動的で多趣味。人付き合いも多く, 少年野球の世話をしたりもした。10年前に建て替えたとき, 常夜灯と時計とチャイルドを付け, 自宅がその地域の道しるべとして役立っている。
26	62	京都市上京区今出川智恵光院	戸建て持家 2F 4LDK	夫婦(京都市上京区, 中京区) 子供25歳	教員	京都で小学校に勤めていた。今は一応引退して週3日教員の指導をしている。今出川通りに面した角地100坪を持っており, 周りにビルが増えて行く中, 町屋のよさを残して増改築を行い住んでいる。夫はボランティアに関心があり, 小学校で教えていたときの経験を活かして孤独な人の支えになりたいと思っている。
27	39	京都市中京区錦小路高倉	賃貸マンション 4F/5F 2DK	夫婦(京都市中京区, 不明) 子供14, 13歳	自営業	錦市場で八百屋を始めて3代目。夫は錦で生まれ育ち, 今は店の斜め向いのマンションに住む。共働きで, 普段子供は近くの祖父母の家で過ごすことも多い。休みの日に電車などでふらりと1人で外出するのが趣味。町中なので小学校の生徒数が少なく, 近所の友達は少ないが子供を少年野球チームに入れているので他県の友達がいる。
28	29	京都市中京区西洞院三条	賃貸マンション 3F/6F 1K	単身女性(広島県尾道市)	会社員	高校のときから大手下着メーカーに入社したくて京都市の大学に入学。今は営業部勤務で, 1人暮らし。中国地方担当で月の1/3は出張。旅行が好きで, 夏休みや冬休みは必ず旅行する。東京で一度暮らしたいと思っている。来春結婚予定だが, 仕事はできる限り続けたい。子供ができて, 世話をする人が身近にいないければ退職するつもりでいる。
29	42	京都市下京区東洞院仏光寺	戸建て持家 2F 7LDK	夫婦(京都市下京区, 岐阜県大垣市) 子供10, 8, 5歳	染服服卸	夫は京都で染物卸を親から継いでおり, 生まれてからずっと京都に住んでいる。町中なので公立の小学校の生徒の人数が非常に少なく, 子供は3人とも私立に通わせている。塾や水泳などに通わせていて, 休日にもあまり家族では出かけたりしない。また近所の子供ともほとんど遊ばない。
30	71	京都市下京区東洞院仏光寺	店舗併用住宅 2F戸建て 7LDK	夫婦(京都市上京区, 上京区) 子供40歳	紙卸問屋	航空会社に勤める娘と2人暮らし。自宅で紙製品の卸をやっている。商売のため町中に住んでいる。趣味はお茶とお花。絵も好きで, 月に2回教えている。休日は友達とおしゃべりしたりする。また娘の仕事の関係で, 旅行によく行く。国内は年3回くらいは行くし, 海外旅行もよくする。

である。「郊外集合」の場合でも、都心集合住宅への志向が強いものは潜在的都心居住者とみなすことができよう。

3都市の「都心集合」を比較すると、大阪が業務中心地の支援居住地として、神戸は定住度の高い居住地として、京都は若年層の新居地としての性格が強くあらわれている。

7. 家族・世帯からみた都心居住

7. 1 都心居住と家族・世帯

都心地域における居住機能の衰退が指摘されてすでに久しい。確かに、都心は最新の情報や物が集積し、活気に溢れた商業・業務活動が展開され、多くの人々で賑わう昼間に比べて、夜間は人の気配が希薄である。とはいえ現実には、地元の商売人や職人、永く住み続けている高齢者等、少なからぬ人々が住んでいる。また近年、単身者やDINKSなど自由で便利な都心居住のメリットを積極的に享受しようとする人々も増加傾向にあるといわれている。居住地としての都心の問題点の克服と可能性の追求は、現実的課題である。

本章で、家族型やライフステージ等に着眼して都心居住の実態を詳細に把握しようとしているのは、都心部では子育て期の家族の流出・減少が著しいこと、また、生活の社会化、個人化等の進展によって生活のよりどころとしての家族・家庭が不安定になるなど、その器としての住宅・住環境のあり方が問い直される時期にきていると考えられるからである。

調査は、これまでの研究で明らかにされている典型的な都心居住者像を参考に対象者を選び、各住宅を訪問、具体的な毎日の生活の様子を尋ねるという方法を採用した。アンケートのような量的調査ではとらえきれない個々の具体的な生活像を明らかにするとともに、小さなしかし重要な問題点、都心居住の今後を切り開くような特殊解をも探りたいと考えたからである。調査対象ならびにその住み方の概要は、表7. 1に示す通りである。

7. 2 都心居住の類型

都心居住者の生活は、実に多様であるが、都心に住むということに選択の余地を持つかどうかで、選択的居住型と非選択的居住型に、また、様々なサービスや利便性享受の実態から、利便性享受積極型と利便性享受消極型とに分けることができる。両者の関係から都心居住の類型を①選択的居住・利便性享受積極型（自由で便利な生活を楽しむために都心に住むことを自ら選択）、②非選択的居住・利便性享受積極型（仕事、その他の理由で都心に住まざるをえないという条件の中で利便性等を積極的に享受）、③非選択的居住・利便性享受消極型（都心に住まざるをえないが利便性やサービスの享受には無関心あるいは消極的）と考えることができる。例えば、表7. 1

における事例1は類型①、事例3は類型③の典型である。

8. 今後の課題

本研究は当初より2年計画として実施したものである。第2年度は、第1年度の成果を発展させるとともに、新たな課題の検討も含めて研究の取りまとめを行う予定である。第2年度の主な課題は以下の通りである。

- ①都心居住をめぐる基本問題：第1年度の成果をふまえて、第2年度では既往の都心居住論を整理し、更に、本研究における共同討議の成果も取り入れながら都心居住論の理論化を行う。
- ②関西大都市における都心居住の現状：東京と関西の都心居住者像の比較をこれまで行った住宅需要実態調査の分析だけでなく、最新の住宅統計調査の分析も含めて行う。また、事業所統計・商業統計および独自の調査を総合して、居住環境としての関西3都市の都心像を明らかにする。
- ③都心居住の諸相：家族・世帯からみた都心居住については、第1年度のヒアリング調査に引き続き、子育て期の家族を対象とした3都心のアンケート調査を実施し、子供のいる一般世帯にとっての都心居住の可能性と問題点について分析する。更に、都心居住者の近隣関係の実態とコミュニティ意識について3都心の調査に基づいた分析を行う。
- ④都心居住の展望：2年間の研究成果をふまえ、都心居住の今後のあり方を検討し、これに基づいて各都市で展開されている都心居住政策を検討するとともに、新たな方向を展望する。

〈研究組織〉

主査	巽 和夫	京都大学工学部建築学科教授
委員	森本 信明	建設省建築研究所第1研究部長
	大森 敏江	甲南女子大学短期大学部家政科助教授
	東樋口 護	京都大学工学部建築学科助教授
	秋山 哲一	京都大学工学部建築学科助手
	高田 光雄	京都大学工学部建築学科助手
	野口美智子	京都大学工学部建築学科技官
	安 在洛	京都大学工学部建築学大学院博士課程
	毛谷村英治	京都大学工学部建築学大学院博士課程
協力	所 千夏	京都大学工学部建築学大学院修士課程
	松葉 弘	京都大学工学部建築学大学院修士課程
	阿部 真紀	京都大学工学部建築学科学生