

都心居住の構造(2) (梗概)

—— 関西大都市の比較研究 ——

巽 和夫

1. 序論

1. 1 研究の意義・目的

本研究の意義・目的についてはすでに昨年度の研究報告梗概(研究 No. 8913)において述べたが、やや異なる視点を交えて再度説明すると、次の通りである。

大都市の都心居住問題には3つの側面がある。第1は、都心居住の衰退である。1970年代に世界の主要な大都市において生じたインナーシティ問題は都市人口の減少と市街地の荒廃をもたらした。わが国でも、東京、大阪等の大都市は例外ではなく、特に都心部の人口減少と居住衰退が著しく、1980年代以降、事態はますます深刻化してきている。その主な原因は、東京では、商業・業務用途の建築需要がきわ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、既存住宅の居住機能が阻害され追い出されたことによる。しかしながら他都市の都心部は、必ずしもこのような理由だけでは説明できないところがある。住宅・住環境の劣悪さ、家族関係の変化など、衰退の要因は多様である。日本の首都であり、国際的な政治・経済の中心都市ともなっている東京は特殊的・例外的ともいえ、今後の大都市の都心居住問題一般を検討するに当たっては、東京の問題だけをとらえるのではなく、諸都市間の差異に注目することも重要である。

第2は、大都市勤労者居住の遠郊化である。都心地域の地価高騰により、住宅価格・家賃が上昇し、大都市に勤務する中堅勤労者の居住がますます都心から遠ざかっている。東京では、都心区部に働く勤労者の6割が通勤時間1時間30分以上となっている。通勤時間2時間程度はごく普通であり、「新幹線通勤」さえ珍しくない。遠郊地には一定水準の住居を確保し得ているものの、過重な長距離通勤の負担を余儀なくされるという新しいタイプの大都市型住宅難が発生している。東京ほどではないにしても、他の大都市にも同様の状況が生まれている。低・中所得者層の居住に適したアフォーダブルな住宅供給が、都心部を含むインナーシティに行われる必要があり、現在の大都市居住政策の課題となっている。

第3は、魅力的な都心居住の創出である。都心居住は、職場に近接しているだけでなく、文化・娯楽・買物などの施設にも近く、都市サービスも享受しやすい。都市生

活を十分に楽しむためには、職・住・遊が近接した都心部ないしインナーシティに居住する方がよい。今日、新しい都市型集住形態が開発されつつあり、各種の都市生活関連施設も充実してきており、それに伴って都心居住のアメニティの高さが見直されてきている。住居と商業・業務・文化施設との高度な複合形態が模索され、立体街区へのアプローチも進められようとしている。若年層にも高年層にもそれぞれに魅力があり、更には子育て期世帯も居住可能な都心居住の創出が目標となっている。

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 本年度の研究課題

本研究は、2カ年の継続研究である。本年度は第2年度として、前年度の研究課題を受け継ぎ発展させており、次の5つの課題から構成されている。

第1は、東京都心区と京・阪・神3都心における居住世帯の特徴を比較検討している。主に1988年住宅統計調査の結果を用いて、都心の流動層と定住層の態様を明らかにするとともに、都心流動層について、1978年と1988年との2時点間比較を行っている。

第2は、子育て期世帯からみた都心居住の検討である。都心居住の可能性と問題をより鮮明にとらえるため、一般に都心居住には最も不適合だと考えられている子育て期世帯を対象として、その生活実態と住意識に関する調査を実施して取りまとめている。

第3は、都心居住者の近隣関係の分析である。京・阪・神の都心地域において、非戦災・木造1戸建て・長屋建てで、長年居住者が多く、旧来のコミュニティが比較的残存している地区を選び、近隣関係のありようの3都市間比較を行っている。また、京都については、木造1戸建て住宅の旧居住者層と中高層集合住宅の新居住者層との近隣関係をも論じている。

第4は、生活関連施設からみた都心居住を扱っている。3都市について、日常生活にかかわりの深い6つの生活

関連施設に着目して、個々の施設の立地特性とその変遷を通して、都心地域の居住環境について考察を行っている。

第5は、関西3都市が実施している都心居住政策の比較検討である。各都市は、それぞれの都心居住問題の認識に基づいて活性化のための施策を講じており、今日の自治体住宅政策のニューウェーブをつくりだしている。それらの特質を把握するとともに、問題点を指摘し、将来への展望を述べている。

以上の5課題のほかに「都市論からみた都心居住問題」と「経済条件からの都心居住の可能性の検討」の研究も進めてきたが、紙数の制約から本梗概には収録できなかった。追って、第1・2年度あわせての研究報告書を取りまとめる予定であり、ここで都心居住の理論的な整理を行うとともに本研究の全体の体系づけと整合化を図りたいと考えている。

2. 東京と関西の都心居住世帯

2.1 都心の流動層と定住層

初年度には1988年の住宅需要実態調査の結果を用いて、首都大都市圏と近畿大都市圏における都心セクターに居住する世帯の属性や住環境に対する評価を概観した。本年度は1988年の住宅統計調査の結果を利用して、関西の3都心と東京都心区における居住世帯の特徴をより詳細に明らかにすることを目的とした。なおここで関西の3都心とは大阪市、神戸市中心7区（東灘・灘・中

央・兵庫・長田・須磨・垂水）、京都市中心6区（上京・中京・下京・東山・南・山科）をさしており、東京都心7区とは千代田・中央・港・新宿・文京・渋谷・豊島の7区をさしている。

分析に当たっては、まず各都心区の居住世帯を入居時期別に4区分し、それぞれの入居時期ごとの世帯人数と住宅タイプの関係を示す図（H-D図）を作成し、都心における定住層と流動層の特徴を明らかにした。次いで最近5年間入居世帯（流動層）を取り上げ、1978、1983、1988年の3時点における住宅統計調査の比較を行った。その結果から単身世帯で民間非木造賃貸住宅に居住する小世帯が最近の主な都心流動層であることが明らかとなった。そこで、それら世帯の年齢・世帯収入・職業などの基本的な属性を、都心居住者全体の平均値と比較することにより分析を加えている。

図2.1は4つの都心区について第I期（1958年以前入居）と第IV期（1984年～1988年の10月1日まで）のH-D図を示したものである。たとえば東京都心7区では、(39.6)、(20.9)という数字が図の下につけてある。これは東京都心7区に居住する全世帯中の該当する時期に入居した比率を示したものである。図の縦方向には世帯比率が人員別に区別してある。左上図でみると、(56)、(18)、(11)、(10)、(3)、(1)という数字が、第IV期入居世帯における1人から6人以上世帯の構成比率（%）である。東京都心7区においては、第IV期入居世帯の半分以上が単身世帯であり、2人世帯をあわせると

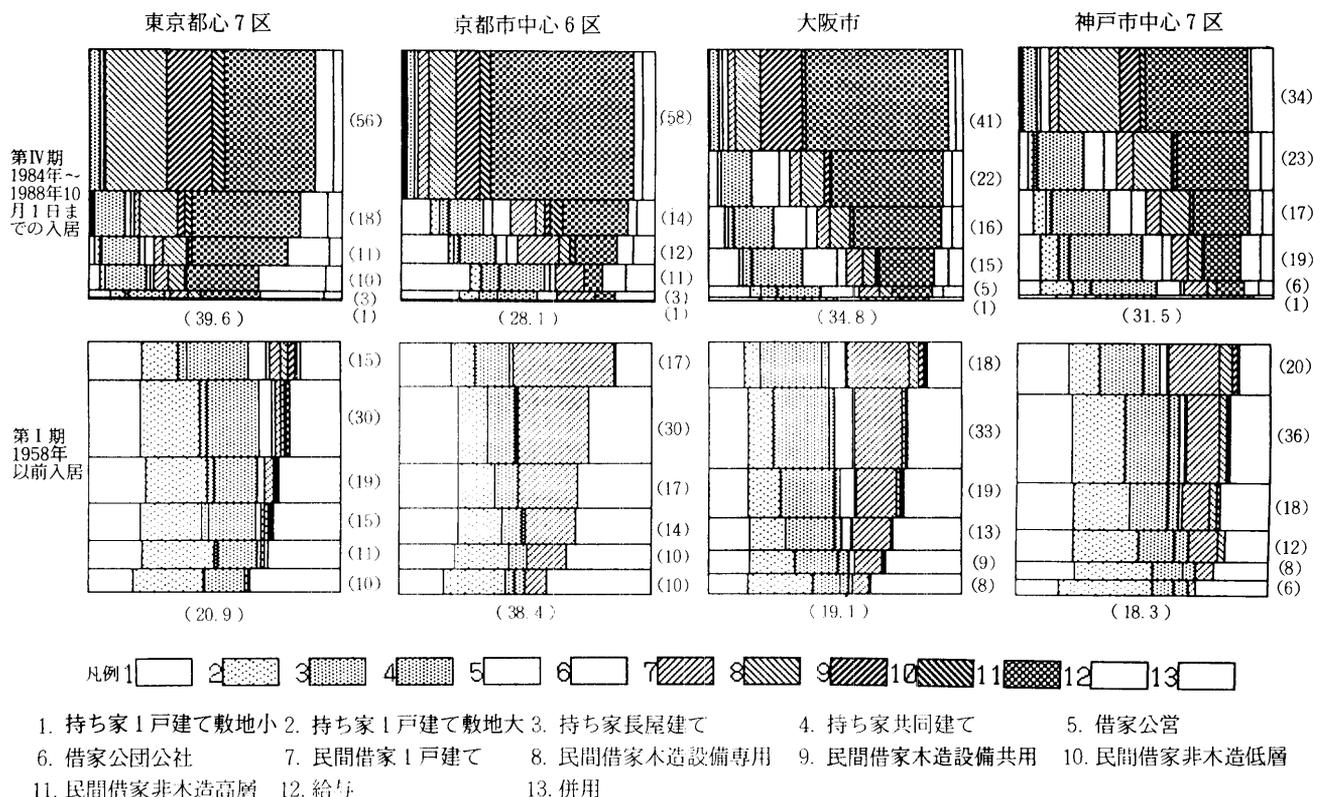


図2.1 4つの都心区における第I期と第IV期入居世帯のH-D図

実に74%が小世帯で占められていることがわかる。図の横方向には、それぞれの世帯人員に対応して、どのような住宅に居住しているのかが示されている。第IV期入居世帯の多くは民間借家によって受けとめられているのである。

第I期入居世帯（都心の定住世帯）をこれと比較すると、世帯の人員構成は小世帯だけではなく、5・6人以上世帯の比率も高く、世帯規模の多様性がみられる。それらの世帯が居住している住宅は併用住宅と持ち家1戸建て住宅ならびに持ち家共同建ての比率が高い。持ち家1戸建て住宅の中には敷地規模100㎡未満の小さなものも多く含まれている。

この東京都心7区と、近畿圏の3都心を比較してみよう。

京都市中心6区は、都心区としてはかなり限定された旧市街地部分をかかえる区で構成されている。しかしながら第IV期入居世帯の構成は、神戸市中心7区とではかなり異なっている。京都市中心6区においては、単身世帯の比率が特に高く、58%にも達している。この値は東京都心区のそれよりも高い。ただし第IV期入居世帯の割合が28.1%というように都心部の流動性はきわめて低い。第I期入居世帯の図をみると、ここでは民間借家1戸建て住宅に居住している比率が、他の都心セクターに比べてきわめて高い。町家型の借家を残した非震災都市京都の特徴をよく示している。

また、大阪市をみれば、ここでは第IV期入居世帯の比率は約35%であり、東京都心よりも若干流動率は低い。また単身世帯の比率は41%で、これも東京都心7区と比較すると低い。これら単身世帯に2人世帯を加えた小世帯が入居している住宅は民間借家が多いが、とりわけ非

木造のものが多い。また大阪市の場合、神戸市中心7区とともに、公的賃貸住宅（とりわけ公営住宅）が多いこともわかる。第I期をみると、民間借家居住世帯の比率は低下するが、それでも東京都心区と比較するとかなり多い。これは近畿圏における3つの都心の共通する特徴である。また大阪市では持ち家の中で、長屋建てのもの

の比率が高いことも特徴である。
 神戸市中心7区も都心区としてはかなり限定された旧市街地を切り取ったものである。ここでは第IV期入居世帯に占める単身世帯の比率は4つの都心の中では最も低く、34%に過ぎない。また第IV期入居世帯率31.5%という値も、東京都心7区や大阪市と比較して高いものではない。この神戸都心の特徴は第I期によく表れている。2人世帯の比率が他の都市に比較してかなり高いのである。単身世帯と2人世帯をあわせた小世帯の割合は、第I期において実に56%にも達している。

2. 2 都心流動層の3時点比較

1988年の最近5年間入居世帯のH-D図を過去2回の住宅統計調査の結果と比較した。図2. 2ではその中から大阪市と京都市中心6区について1978年調査結果と比較したものを示した。まず最近5年間に入居した世帯の比率をみると、大阪市では横ばい、京都市中心6区で増大となっている。図には掲載していない神戸市では減少しており、関西3都市の間に違いがある。ただし京都市中心6区では1988年の流動性が最も低いことは先にみた通りである。

このような中で、小世帯の比率はどのようになっているのであろうか。東京都心区よりも単身世帯の比率の高かった京都市では、1978年に単身世帯率が39%で

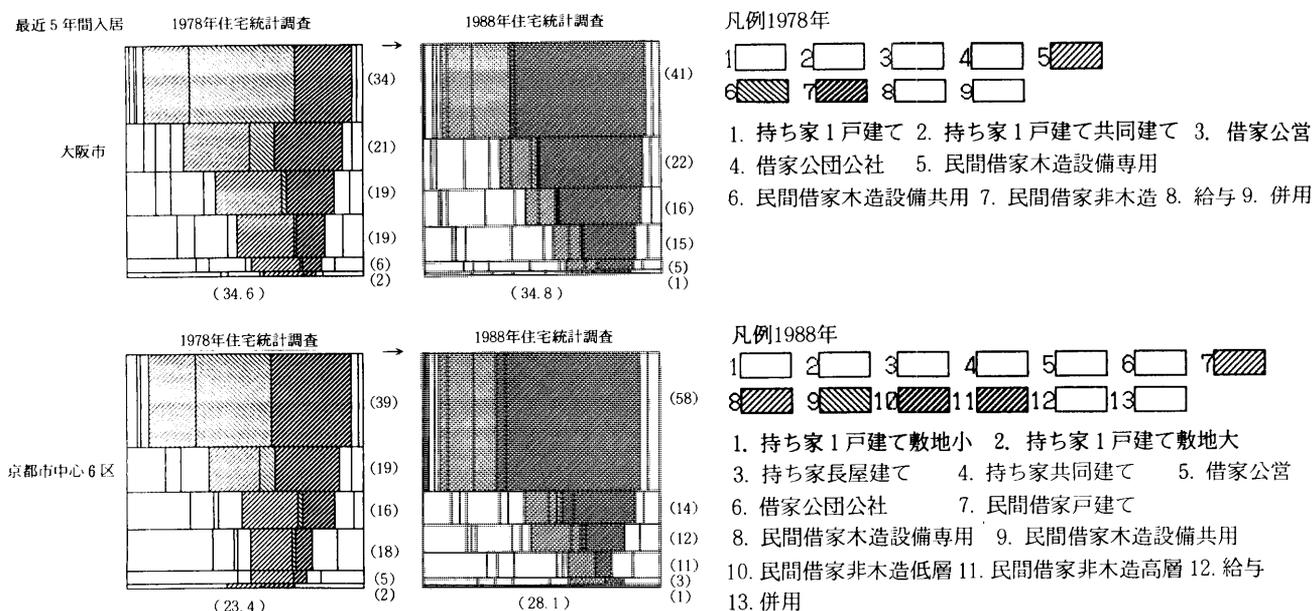


図2. 2 大阪市・京都市中心6区における最近5年間入居世帯の2時点比較(住宅統計調査・1978年・1988年)

あったものが、1988年には先にみたように58%にもなっている。大阪市でも小世帯の比率は確実に増大しており、小世帯の増大は都心に一般的な特徴である。

この小世帯を受けとめる住宅は、いずれも民間賃貸住宅が主流である。このうち借家非木造住宅の比率がこの10年間で急激に上昇していることは、いずれの都心の図をみても顕著である。特に大阪市や京都市中心6区では、この10年間に借家非木造住宅の比率が急激に高まっていることが、図における面積の増大によってみて取れる。

一方、都心における持ち家系住宅をみると、大阪市・京都市中心6区では、減少しているとはいえ、なお一定の比率を占めることがわかる。東京都区区の場合とは異なり、関西の都心では共同建て持ち家や100㎡未満の1戸建て住宅が、3人以上の流動世帯層の受皿住宅としての役割を果たしているということが出来る。

2. 3 都心の民間非木造賃貸住宅に居住する単身世帯の特徴

2. 2でみたように流動層の中では借家非木造住宅に居住する小世帯、とりわけ単身世帯が都心部では特徴的な階層であることがわかった。そこでこれらの層の特徴をより詳しく分析した。借家非木造住宅が比較的最近供給されていることから、そこに居住する単身世帯の入居時期は新しいものが多い。最近5年間に入居したものが70~90%という比率である。これは都心居住世帯全体の平均と比較すれば、際立って新しく入居した世帯で占められていることがわかる。世帯主の年齢は30歳未満のものが多い。とりわけ京都市中心6区では25歳未満のものが60%を占めている。この違いは職業をみると明確である。すなわち京都市では学生の比率がきわめて高いのに対して、大阪市や神戸市中心7区では民間雇用者が過半数となるのである。家賃の月額をみると大阪市・神戸市では3~5万円のものが多く、京都市ではそれより1万円程度低くなっている。この家賃を都心部の全賃貸住宅の平均と比較すれば、いずれの都心でも高いものであることがわかる。これら高い家賃を負担している単身層の年収分布をみると、都心全世帯の平均値よりも低いものが多い。学生の多かった京都市では200万円未満の世帯比率が60%にも達している。とはいえ大阪市や神戸市においては、30歳以上の単身雇用者の比率も50%以上存在しており、これらの層の家賃負担力は学生層やかつての住み込み層よりもはるかに高い。ワンルームマンションに代表される小規模住宅は、設備・サービス面の充実を行ったとしても、居住面積を節約することにより単位家賃を引き上げることが可能である。これに伴い居住空間の切り詰めがむずかしい子育て期の世帯の都心定住ならびに新規流入がむずかしくなっているのである。

3. 子育て期世帯からみた都心居住

3. 1 子育て期世帯の都心居住

都心居住の可能性と問題点をより鮮明にとらえるため、一般に都心居住には最も不都合だとされている子育て期世帯を対象として、その生活実態と住意識に関するアンケート調査を行った。調査は、京都市中京区、大阪市中央区、神戸市中央区に立地する公立小学校の3・4年生およびその母親（またはそれに相当する父兄）に協力を求めた。小学校の3・4年生を対象としたのは、親の影響から離れて自分の意見を持ちはじめるとともに行動範囲も広くなり、地域環境のあり方から大きな影響を受けやすいなど、子供の成長発達段階の重要な時期であると考えられるからである。調査時期は1990年11~12月。調査方法は、小学校を通じての配票(京都のみ郵送配票)し郵送回収とした。配票数1,761、有効回収789、有効回収率45%であった。

3. 2 都心に居住する子育て期世帯の特性

(1) 家族の概要

全体としては核家族の割合が多いが、世代家族も2割以上存在し、大都市としては同居が多い。とりわけ、京

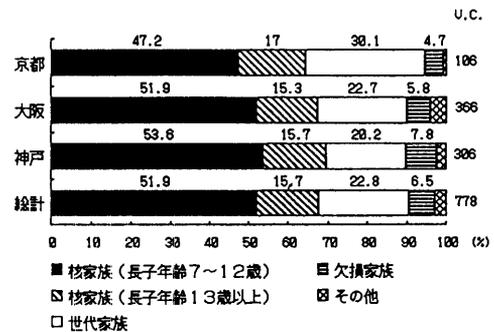


図3.1 家族型

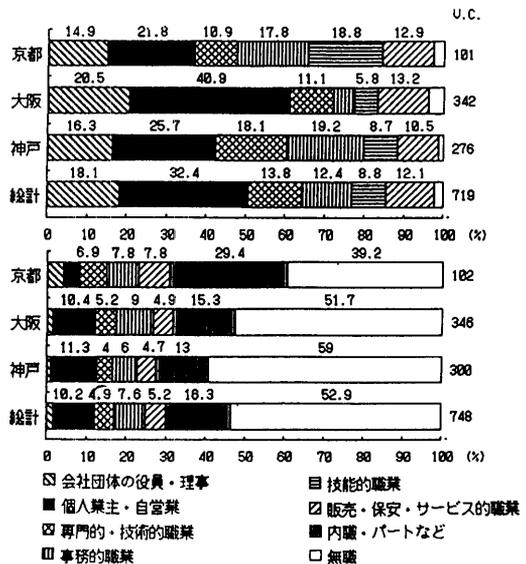


図3.2 両親の職業 (上:父 下:母)

都では、3割以上が世代家族である（図3.1）。

父親の職業は、個人業主・自営業の割合が特に高く、会社団体の役員がこれに次いでいる。とりわけ、大阪ではこの傾向が顕著である。また、京都では、技能的職業や事務的職業、神戸では事務的職業や専門的・技術的職業も少なくない。一方、母親は、京都で約6割、大阪で約5割、神戸で約4割が何らかの職業についており、各都市ともその3割がフルタイム勤務である。全体として共働きが多いのが特徴である（図3.2）。

(2) 住宅の概要

住宅の所有関係と形式をみると、京都では持ち家の1戸建て住宅が全体の43%とかなり高い（親・親戚の家に同居しているものも含めると、56%に達する）。一方、大阪、神戸では持ち家でも1戸建てと共同住宅とがいずれも2割程度で均衡しており、借家の場合は共同住宅の方が多くなっている（図3.3）。

住宅の規模は、平均すると、京都77.2㎡、大阪91.2㎡、神戸88.1㎡であり、都心であるにもかかわらず各都市の住宅の平均規模（1988年住宅統計調査によると、京都市72.2㎡、大阪市61.3㎡、神戸市68.9㎡）よりかなり広い（図3.4）。

3.3 都心での生活実態と住意識

(1) 施設・サービス利用

全体として、子育て期世帯が都市的施設やサービスを極端に多く利用しているとはいえないが、外食、ファーストフード、惣菜などの調理の外外部化はある程度定着していると考えられる。最も特徴的なのは、大阪におけるデパートの利用で、4割近くの世帯が週1回以上利用している。デパートが日常的な買物場所のひとつになっているといえよう。一方、3都市ともに美術館・博物館・コンサートホール・劇場、ホテルなどの利用頻度は低く、文化面での都心居住の特性はあまり認められない（図3.5）。

(2) 子供への配慮

都心で子供を育てるに当たって、都心居住の欠点を補完するようなことや、都心居住の利点を積極的に生かすことを特に意識して行っているかどうかを尋ねた結果、3都市とも休日に野外に出かけたりして自然と接する機会を増やすという行為が最も多かった。また、都心でのイベント等に参加して情報に接する機会を増やすこと等には積極的な世帯が多い。都心部で子供数が急減少している状況を深刻に受けとめ、友達を増やす目的で子供をスポーツクラブなどに通わせている世帯も1～2割ある。一方、「特に意識して行っていることはない」という回答は3都市とも3割弱であった（表3.1）。

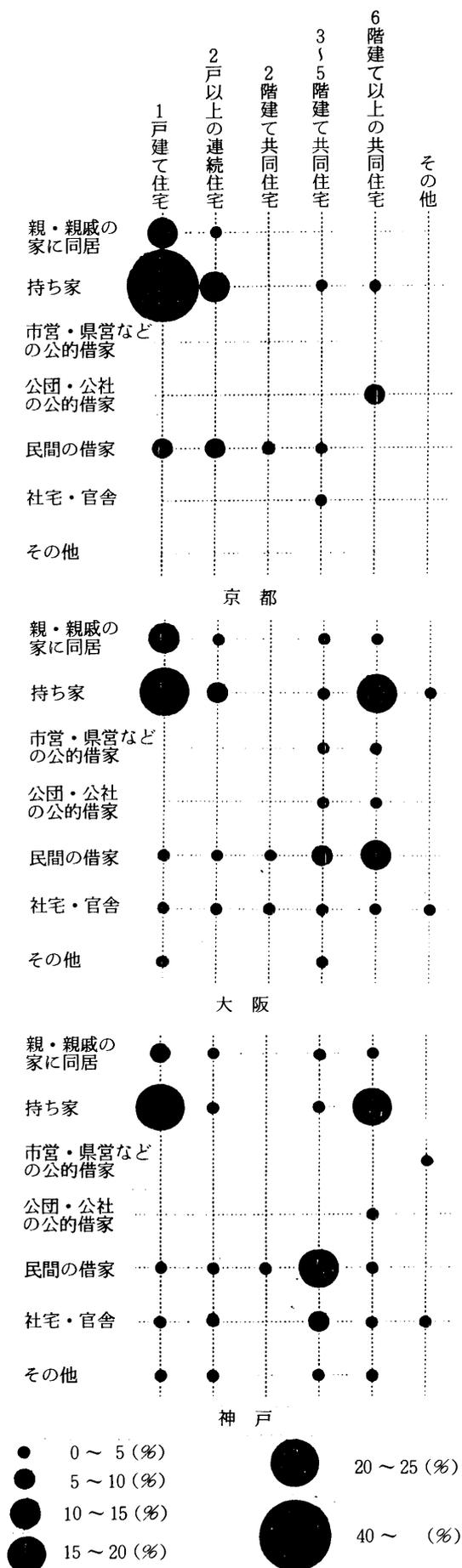


図3.3 住宅の所有関係と形式

3. 4 住宅・住環境評価と定住・住み替え志向

(1) 住宅・住環境の満足度

都心部の総合的な住みごこちは、3都市とも、「満足」「やや満足」を合計するとほぼ半数あるいは過半数となり、子育て期世帯にとって都心部は、全体としてみればとりわけ住みにくいというわけではないことがわかる(図3. 6)。

都市別にみると、都心居住に長い歴史を持つ京都では、「食料品・雑貨などの買物の便利さ」「文化施設の利用のしやすさ」「医療・福祉施設の便利さ」等に対する満足度が高く、都心居住を支える生活関連施設の充足がうかがえる。

大阪では、「通勤の便利さ」「通学の便利さ」とともに、「情報の豊富さ」「都市としての活気やにぎわい」等の満足度が相対的に高い。関西大都市圏の商業・業務の中心地としての特性が居住者にも評価されているといえよう。しかし「周辺の自然環境」や「騒音や大気汚染の少なさ」「子供の遊び場」「犯罪の起こりにくさと用心のよさ」等に対する不満は他都市よりも高くなっている。

神戸では、「住宅の設備」「周辺の建物との距離」等住宅に関する評価や「周辺の自然環境」等の住環境面の満足度が他都市より高い。都市化の歴史が浅いことと海と山にはさまれた独特の地理的特質を持つことが居住という視点からも評価されている(図3. 7)。

(2) 定住・住み替え志向

3都市ともに積極的な定住志向が3割強、住み替え志向が4～5割弱である(図3. 8)。住み替え志向者の住み替えたい理由は、「広い住宅に住みたい」というもので、希望する住宅形式は、3都市ともに7割以上が1戸建て住宅と回答しているが、希望する住み替え先としては「都心」を挙げるものが、京都で34.9%、大阪で37.3%、神戸で44.2%存在する。場所にこだわらないという人も含めると、住み替え志向者が必ずしも都心居住に否定的であるとはいえないが、都心の利便性と居住水準向上が簡単には両立し得ないことが都心居住を不安定にしているようである。

住み替え志向者が住み替えない理由としては「仕事の都合」や「手頃な価格・家賃の住宅がない」というのが多いが、大阪では主として職業的理由が、他の2都市では主として経済的理由が、居住水準向上のための住み替えを阻害していることがわかる。

3. 5 子供の生活実態と意識

(1) 子供の生活時間と生活空間

子供の生活時間に関しては、3都市間に大差はなく、午前7時過ぎに起床、午後10時前に就寝しており、平均睡眠時間は9時間5分であった。週平均4～5時間塾や

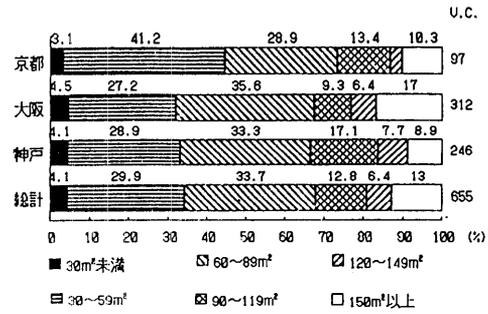


図3. 4 住宅の規模

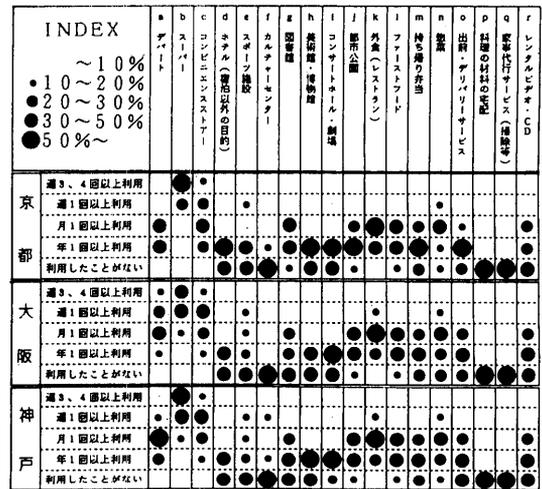


図3. 5 施設・サービスの利用

表3. 1 子供への配慮

	京 都	大 阪	神 戸
自然と接する機会を増やす	53.3%	46.2%	44.7%
友達をつくる機会を増やす	18.7	15.7	11.8
夜の外出を控えさせる	22.4	28.3	28.0
文化施設に連れて行く	22.4	17.3	25.7
情報に接する機会を増やす	34.6	33.2	36.8
特に意識して行っていることはない	26.2	29.1	25.0

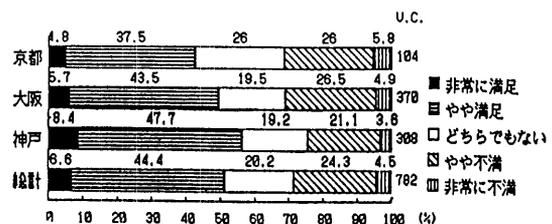


図3. 6 都心の全体としての住みごこち

おけいこ事によって拘束されており、遊ぶ機会、時間は少ない。そのような中での子供の遊びの実態をみると(図3. 9)、「自宅内で遊ぶ」というのが最も多く、次いで「友達の家」となっており、屋内で遊ぶ子供の割合が高

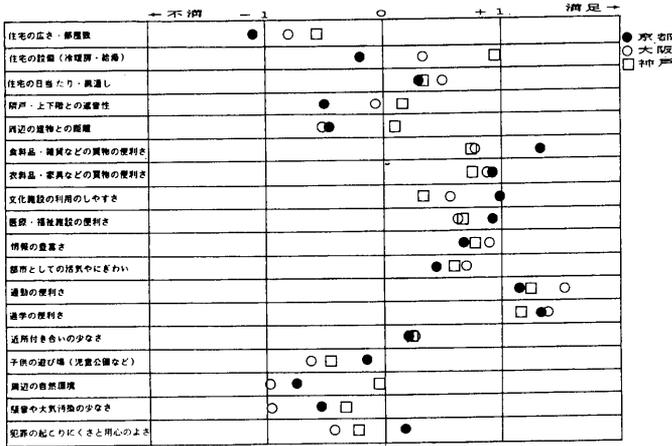


図3.7 住宅・住環境の満足度

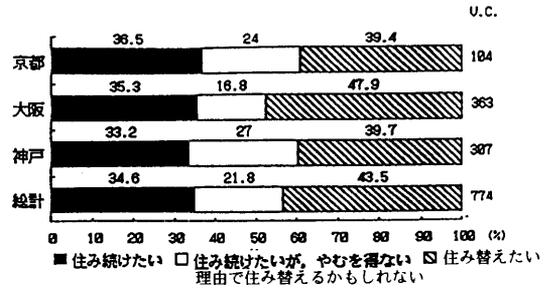


図3.8 定住・住み替え志向

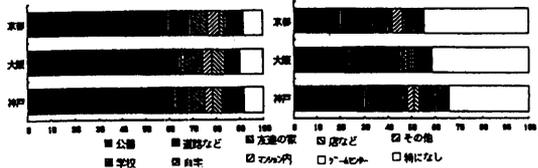


図3.10 好きな場所 (左)・嫌いな場所 (右)

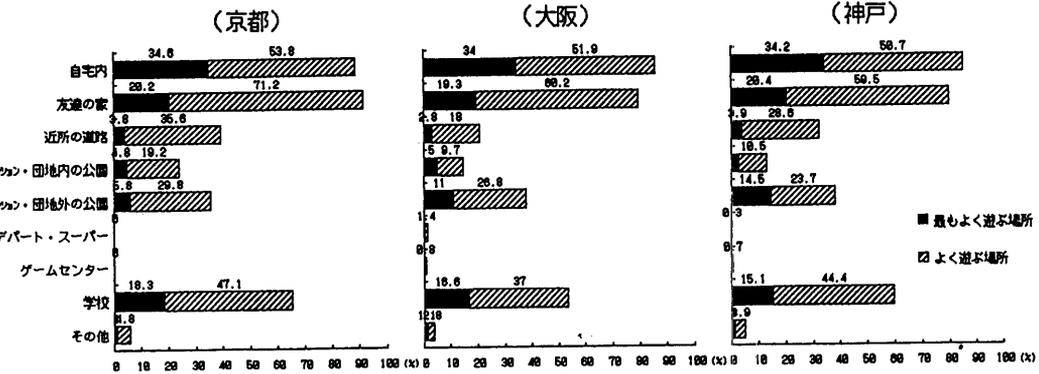


図3.9 よく遊ぶ場所

い。屋内遊びの内容はファミコン等のゲームが中心でその所有率は約7割、小学生の全国平均約5割に比して非常に高いといえよう。

一方、「公園」や「近所の道路」など屋外で遊ぶ子供は少ない。とはいえ京都では約4割の子供が道路で遊んでいる。大阪で約2割と少ないのは、交通量が多いためであろう。また、「学校」で遊ぶというのがいずれの都市でもかなり多いのは、校庭を放課後開放する学校が多く、友達が集まってくることで、交通事故等の危険が少なく安全であることなどによっているものと考えられる。

(2) 子供の意識

子供に好きな場所と嫌いな場所を尋ねてみると、3都市ともに、1位公園、2位学校であった(図3.10)。公園は必ずしもよく遊んでいる場所ではないのに人気があり、逆に実際にはよく遊んでいる屋内は全般的に人気がない。調査では、好きな理由や嫌いな理由も自由記入方式で尋ねているが、公園や学校が好きな理由は、「広い」「遊具等があり、遊べる」「友達がいる」等が多い。一方、嫌いな場所については、都市によって順位に若干の違いがみられるが道路や好きな場所のひとつであった公園を挙げる子供が多い。道路が嫌いな理由は「犬の糞等で汚

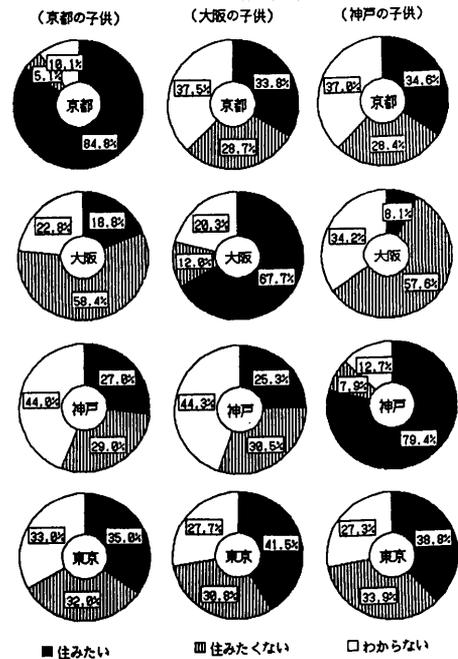


図3.11 4都市の都心志向

い」「浮浪者がいる」等である。都心部では、子供の遊びそのものが屋内化していることは確かであるが、屋外の遊び空間の貧困化もその一因となっていることが推測さ

れる。

住みたい場所を尋ねてみると、3都市ともに半数近くの子供が都会に住みたいと回答し、残りは郊外と田舎に二分される。都心部に居住する子供が現状を肯定的にとらえているとも理解できるが、同時に非都心的環境を求める回答が同数程度存在することは注目に値する。更に具体的な都市のイメージを比較するため、3都市に都市イメージが最も強いと思われる東京を加えて、それぞれの都市に住みたいと思うかを尋ねた(図3.11)。「現在自分の住んでいる都市に住みたい」という回答がどの都市でも最も多くなっている。京都では84.8%、神戸では79.4%であるのに対して、大阪では67.7%である。全体的にみて、大阪は居住地として評価が低く、神戸の子供で大阪に住みたいと答えたのはわずか8.1%で、住みたくないと答えたものが57.6%ある。京都の子供はそれぞれ18.8%、58.4%であった。東京に住みたいと思っている子供の割合は、3都市とも4割前後であるが、その中では最も都市化の進んだ大阪の子供の住みたいと思っている割合が高くなっており、住意識の形成に現実の居住環境の影響が少なくないことがうかがえる。

4. 都心居住者の近隣関係

4.1 都心居住者の近隣関係

都心部での人口減少は著しく、コミュニティの崩壊が指摘されてから久しい。しかし、都心部においても、今なお、一定の居住環境を維持し、住み続けている人々の多い地区がある。これらの地区の持つ物的環境・人的環境の中で、これからの都心居住を推進していく上で評価できるものは何か、時代の趨勢により必然的に変化していくだろうものは何かについて、人的環境、特に、近隣関係について明らかにしようと試みる。

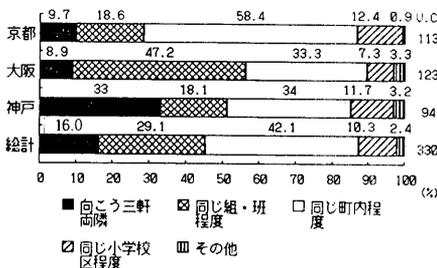


図4.1 「近所」の範囲

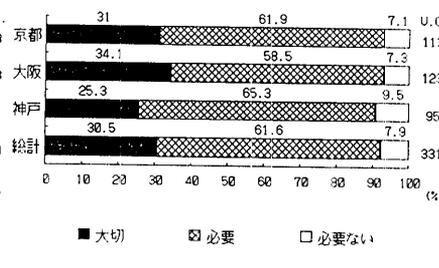


図4.2 町内会・自治会について

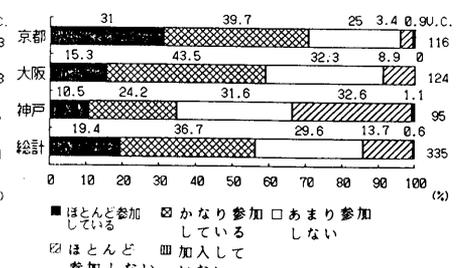


図4.3 町内会・自治会の行事や活動

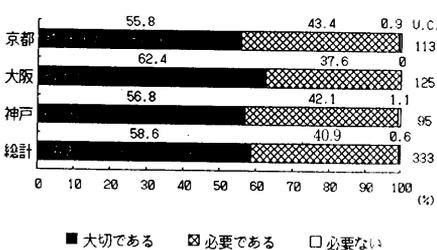


図4.4 「近所づきあい」

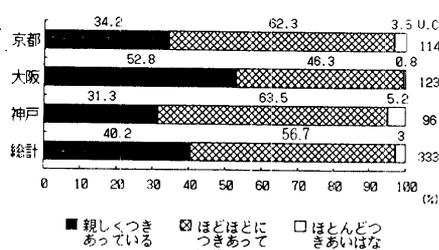


図4.5 つきあい方

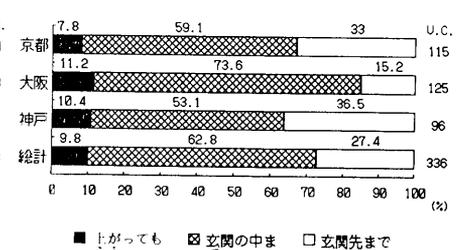


図4.6 近所の方を家のどこまで入れることが多いか

本調査では、①非震災都市である京都の特性を勘案して、大阪・神戸においても、比較的、長年居住者が多いと考えられる非震災地区で、②国勢調査統計区、小学校区、町内会界を考慮しつつ、おおむね500m×500mの範囲の、③木造を主体とする1~2階建ての住宅が多い地区の1戸建て・長屋建ての、④原則として主婦または主婦に相当する人を対象とし、調査票をポスト配票・郵送回収の方法で悉皆調査した。有効回収数・回収率は、京都116 (29.8%)、大阪125 (21.7%)、神戸97 (17.6%)、調査票配票は1991年8月30日~9月4日である。

4.2 居住者像

調査対象地区の回答者の住まいは、京都は中規模の町家、大阪は小規模の長屋、神戸は中規模の1戸建て住宅が多い。3都市とも持ち地・持ち家が多く、半数以上は親の代以前から住んでおり、定住志向はきわめて高い。主婦の年齢は40~60歳代が、職業は無職が多く、世帯主の勤務地は自宅・同区内・同市内で通勤時間は30分以内と短い。家族人数は平均2.9人、家族構成は京都で世代家族が、大阪・神戸で核家族が最も多い。年収は3都市間で違いがあり、京都に高額所得者が多く、大阪は少ない。

4.3 近所づきあい

近所づきあいについて、近所の範囲やつきあい方、間柄、町内会・自治会の行事への参加などの点から3都市を比較すると以下のごとくである(図4.1~6, 表4.1)。

日常的に使われている「近所」という言葉に対する認識は人により異なる。向こう三軒両隣程度のごく小範囲の人から小学校区くらいは近所だと考えている人までいる。

京都では、6割の人が「同じ町内程度」を近所だと認識しており、町内会は大切・必要であると考え、町内会の行事や活動には「ほとんど」「かなり」参加している人が7割強いる。近所づきあいは大切であると考えているが、つきあい方はあまり親しくせず「ほどほど」をよしとしている。近所の人を訪ねてきたら「玄関の中まで」は入ってもらいが、家に上がってもらうようなつきあいをしている人は少ない。しかし、配達物の預かりあいやおすそわけ、留守中のことなどを頼みあう間柄の家を近所に持っている人は多い。

大阪では、町内よりも「同じ組・班程度」を近所だと認識している人が5割弱であり、京都よりもその範囲は狭い人が多い。町内会は大切・必要であると考えている人が多いが、町内会の行事や活動に「ほとんど参加する」人は京都より少ない。近所づきあいは大切であると考え、近所とは「親しく」つきあっているという人が5割強おり、3都市中で最も多い。近所の人を訪ねてきたら1割強の人は家に上がってもらい、「玄関の中まで」入ってもらう人を含めると8割強になる。つきあいの間柄としては、配達物の預かりあいは9割、おすそわけは8割、留守中のことなどの頼みあいは7割、特に用事のないときでも親しく行き来している間柄の家のある人が4割強いるといったように、京都・神戸と比較すると格段に多いことがわかる。

神戸では近所の範囲には共通性が少なく、同町内と向こう三軒両隣が各3割強ずつであり、範囲の狭い人が多い。町内会は大切・必要であると考えている人が多いが、町内会の行事や活動には「ほとんど参加しない」人が最も多く、「ほとんど参加する」「かなり参加する」をあわせても3割強であり、京都と比較すると町内会活動への参加が少ないことがわかる。近所づきあいは大切であると考えているが、つきあい方はあまり親しくせず「ほどほど」をよしとし、近所の人を訪ねてきたら「玄関の中まで」は入ってもらいが、家に上がってもらうようなつきあいをしている人は少ない。近所との間柄は京都の傾向と似ているが、親しく行き来するのは更に少ない。

日頃親しくつきあっているのは(図4.7)、「遠くの親戚より近くの他人」のことわざのように「隣近所」とのつきあいが主なコミュニティ志向の人と、「仕事」「趣味・スポーツ」「信仰」などのアソシエーション志向の人とに大別される。親戚や古くからの友人は3都市とも5割程度で差は少ないが、大阪では「隣近所の人」、神戸では「趣味・スポーツの仲間」「信仰上の仲間」、京都では「子供を通じての知りあい」が、それぞれ他都市より多いが目立つ。

4.4 道路の掃除, 生活慣習, 暗黙の了解事項

道路の掃除(表4.2)は住環境維持管理のシンボル

表4.1 つきあいの間柄

上段V.C., 下段%

都市名 V.C.	京 都 116	大 阪 125	神 戸 95	全 体 336
1. 一緒に食事をする ことがある	33 28.4	32 25.6	19 20.0	84 25.0
2. 特に用事のないときでも 親しく行き来している	31 26.7	53 42.4	17 17.9	101 30.1
3. おすそわけや物の貸し借 りをする	73 62.9	100 80.0	58 61.1	231 68.8
4. 留守中のことなど頼みあう	59 50.9	89 71.2	43 45.3	191 56.8
5. 配達物を預かりあう	87 75.0	113 90.4	73 76.8	273 81.3
6. 1~5のようなつきあいは ない	9 7.8	2 1.6	6 6.3	17 5.1



図4.8 日常生活上「気をつけていること」「当然のこと」としてしていること

図4.7 日頃、親しくつきあっている人

表4.2 道路の掃除

上段V.C., 下段%

都市名 V.C.	京 都 110	大 阪 121	神 戸 92	全 体 323
1. 家の前の道路は 毎朝掃除する	51 46.4	53 43.8	26 28.3	130 40.2
2. 家の前の道路は 汚れていたら掃除する	72 65.5	79 65.3	64 69.6	215 66.6
3. 家の前の道路は 近所の人と当番制で掃除する	4 3.6	16 13.2	8 8.7	28 8.7
4. 道路の掃除はしない	3 2.7	3 2.5	3 3.3	9 2.8

である。京都では「朝の門掃き」が日常生活上の慣習となっているといわれている。しかし、京都でも毎朝、道路を掃除する人は5割弱であり、汚れていたら掃除するという人が最も多い。大阪は京都と同傾向であるが、神戸では毎朝掃除する人は3割弱と少ない。近所の人と当番制で掃除する人は路地の多い大阪で若干みられるものの、一般的ではない。「道路の掃除はしない」という人はきわめて少ない。

近隣関係について日常生活上、気をつけていること、当然のこととしていることなどの生活習慣、いわゆる暗黙の了解事項といった事柄(図4.8)について、回答者のうち最も多いのは「近所の人と会えば、挨拶する」で、ほとんどの人は近所の人との挨拶は当然のことだと考えている。次いで、「ゴミの臭いや出し方」で8割前後、「早朝や夜遅くは音に気をつける」は7割強で、3項目ともに3都市間にさほどの差はみられず、どこでも共通の暗黙の了解事項であると考えられる。しかし、以下の項目は3都市間で若干違いがみられる。「子供がいたずらをしていたら、注意する」では大阪で多く、京都で若干少ない。「ふとんや洗濯物の干し方」「落葉」については大阪で気をつける人が少ない傾向がみられるが、これは高密な長屋建てが多いことから、住宅形式上やむを得ない、あるいは該当しないという人が多いからである。「不審な人をみかけたら、声をかける」は大阪で多く京都で少ないが、これも路地の多い大阪では路地に入ってきた人に声をかけることが多いことからきている。京都では観光客が多く、それとなく注意してみても声をかけるというようなことはしない人が多いといえよう。以上のように、3都市間ともに多くの人が「当然のこと」としている項目と、住宅形式上の物的環境によって違いがみられる項目とがあることが明らかとなった。

4.5 まとめ

京都・大阪・神戸の都心居住者は、長年都心に住み続け、今後の定住志向も高い人が多いが、近隣関係には都市による特徴がみられる。概して、京都では、町内会などの組織的なことには義理を果たし、近所には立ち入り過ぎず、つかず離れずお互いに利用しあうという人が多い。大阪では、町内会などにはほどほどにつきあい、近所づきあいを大切に考え、班程度の範囲で親しくつきあっている人が多い。神戸では、町内会などの組織には期待せず、近所づきあいよりも友人や趣味・スポーツなどの仲間とのつきあいを好む人が多い傾向がある。

朝の門掃きの生活慣習を守っている人は京都・大阪で半数近くいるものの、次第に少なくなってきているという。暗黙の了解事項といえるものは「近所の人との挨拶」であり、ほぼ全員が当然のことであると考えている。しかし、ゴミの出し方・落葉や生活音に関しては気をつけ

ていない人もおり、近隣トラブルにならないまでも近隣関係に影響を及ぼす要因とはなり得る。子供のいたずらや不審者に対する対応には都市による違いがみられる。

5. 生活関連施設からみた関西の都心居住

5.1 都市生活の魅力と生活関連施設

都市生活の魅力として、都市に存在するさまざまな施設が利用でき、多様なサービスやモノ、空間を享受できることが挙げられる。都市居住の視点からみると、各種施設の存在は居住環境そのものであり、施設の集積は都市に集まる人々の選択性や利便性を高めるとともに多様な情報の提供を促進している。都心では、この特徴を身近に利用することができ利便的で選択性の高い生活を営むことも可能であるが、近年、都心において日常生活にかかわる居住環境の質の低下が論じられており、魅力的な都心居住の存在が疑問視されるようになってきている。ここでは、関西3大都市について日常生活にかかわりの深い6種類の生活関連施設に着目し、個々の施設の立地特性と変遷を通して都心部の居住環境について考察を加えた。

5.2 施設立地からみた行政区の特性

3都市の行政区別特性を飲食料品店、クリーニング店、医療施設、飲食店、興行場、衣服・身の回り品店の6種類の生活関連施設について、1988年の行政区別事業所数の面積密度や昼・夜間人口に対する割合を算出し、それぞれの全体平均を指標として分析した(表5.1)。行政区別に各施設の単位面積密度を比較すると、飲食料品店やクリーニング店、医療施設は全区を通じて比較的似通った傾向を示し分散の幅も小さいが、飲食店や興行場、衣服・身の回り品店では他と比べて突出した傾向を示す区がある。後者の例として、京都市の中京区、大阪市の北区、東区、南区、天王寺区、浪速区、神戸市中央区のいわゆる都心といわれる行政区が挙げられる。一方、施設密度のばらつきが比較的小さい飲食料品店やクリーニング店、医療施設においても都心地域では施設密度が比較的大きな値を示しており、これらの施設の都心における集積度合が低いとはいえない。各施設について昼・夜間人口に対する人口比で比較すると、京都・神戸市では夜間人口比に比べて昼間人口比が大きくなっているが、大阪市のみ小さくなっている。代表的な都心区の飲食料品店について比較すると、夜間人口比に比べて昼間人口比が小さく、その違いは大阪で顕著で京都では小さいが、昼間人口比でも京都は大きな値を示している。また、神戸の都心区である中央区は京都・大阪の都心区の間隔的な特徴を示しており、3都市の特性のほかにそれぞれの都市における都心の特性にも違いがあることがわかる。日常性が強い飲食料品店やクリーニング店について昼間

表5. 1 区別施設数密度, 夜間人口比, 昼間人口比

	飲食料品店			クリーニング店			医療施設			飲食店			興行場			衣服・身の回り品店		
	面積比	人夜口間比	人昼口間比	面積比	人夜口間比	人昼口間比	面積比	人夜口間比	人昼口間比	面積比	人夜口間比	人昼口間比	面積比	人夜口間比	人昼口間比	面積比	人夜口間比	人昼口間比
京都市	.5	.96	1.08	.6	.99	1.12	.6	.93	1.05	.5	.77	.87	.5	.83	.94	.5	.83	.93
北	.3	.86	1.00	.3	.90	1.05	.3	1.00	1.17	.2	.56	.65	.1	.16	.18	.2	.70	.82
上京	5.2	1.60	1.40	3.3	1.32	1.15	3.8	1.17	1.02	2.4	.72	.63	5.8	1.77	1.55	4.9	1.49	1.31
左京	.2	.82	1.05	.2	.93	1.19	.2	.98	1.25	.1	.63	.81	.1	.56	.72	.1	.62	.79
中京	5.5	1.62	1.20	4.5	1.37	1.01	5.9	1.75	1.29	6.1	1.35	1.35	14.5	1.77	1.55	12.0	1.50	1.33
東山	3.3	1.75	1.07	2.2	1.15	1.07	2.2	1.14	1.06	5.8	1.35	1.35	4.8	1.55	1.33	2.7	1.44	1.34
山科	.8	.69	1.01	1.2	.99	1.44	.8	.65	.95	.6	.48	.70	.2	.15	.22	.5	.44	.65
下京	4.8	1.66	1.11	3.5	1.31	.88	5.7	1.49	1.33	4.1	1.41	.95	3.3	1.30	.88	5.4	1.55	1.26
南	1.7	1.05	.95	1.6	.99	.88	1.2	.75	.67	1.0	.65	.58	1.0	.61	.55	1.0	.62	.56
右京	.5	.77	.97	.6	.96	1.21	.5	.71	.89	.4	.60	.75	.2	.32	.40	.3	.50	.63
西京	.3	.55	.89	.4	.80	1.31	.3	.61	1.00	.2	.33	.54	.2	.31	.51	.2	.39	.64
伏見	.8	.73	1.00	.9	.82	1.14	.8	.68	.94	.5	.46	.64	.3	.30	.41	.5	.41	.56
大阪市	3.3	1.10	.96	3.0	1.00	.87	3.4	1.10	.96	3.7	1.23	1.07	3.3	1.28	1.12	3.6	1.20	1.04
北	5.0	2.55	.37	2.8	1.46	.21	10.7	5.53	.80	21.6	11.12	1.62	16.8	11.40	1.29	17.7	11.4	1.33
都島	3.7	.98	1.13	4.4	1.16	1.34	3.5	.93	1.07	3.4	1.04	1.20	4.2	1.12	1.29	4.3	1.16	1.33
福島	4.4	1.48	1.12	3.7	1.25	.95	4.1	1.39	1.05	3.4	1.14	.86	.0	.00	.00	3.3	1.11	.84
此花	1.1	.96	1.05	.8	.74	.81	.9	.76	.83	.8	.68	.74	.0	.00	.00	.8	.71	.78
東	2.0	.72	.17	1.6	1.39	.13	3.2	1.09	.68	3.8	1.35	.56	15.6	11.40	1.29	5.1	1.38	.42
西	3.6	1.31	.54	2.3	1.01	.41	4.5	1.65	.68	3.2	1.16	.76	3.4	1.42	.58	3.3	1.19	.49
港	3.1	1.06	1.25	2.9	1.00	1.17	2.1	.73	.86	2.6	.90	1.06	.7	.22	.26	1.9	.64	.75
大正	2.5	1.12	1.34	2.1	.91	1.08	1.6	.73	.86	1.9	.85	1.01	1.1	.50	.59	1.8	.78	.93
天王寺	3.2	1.11	.58	3.1	1.08	.56	4.4	1.66	.88	4.8	1.65	.86	11.7	11.7	.59	4.4	1.53	.79
南	2.6	2.68	.69	4.2	1.45	.37	12.8	4.44	1.14	28.2	9.24	1.31	64.7	22.45	1.31	33.6	11.64	1.00
浪速	3.6	1.30	.84	3.5	1.27	.82	3.7	1.36	.87	5.6	2.03	1.31	18.6	11.40	1.29	3.3	1.20	.77
大淀	2.8	1.12	.82	2.7	1.08	.79	2.5	.97	.72	2.9	1.16	.85	5.6	2.03	1.31	1.8	.70	.52
西淀川	1.7	1.06	1.10	1.4	.89	.92	1.3	.81	.85	1.0	.59	.62	.0	.00	.00	1.0	.60	.62
淀川	3.3	1.05	1.05	3.7	1.17	1.17	2.9	.92	.92	3.3	1.04	1.04	2.0	.64	.64	2.7	.86	.86
東淀川	2.6	.80	1.02	3.1	.97	1.24	2.0	.64	.82	1.8	.56	.71	.8	.24	.31	1.5	.47	.60
東成	6.1	1.35	1.47	5.1	1.13	1.22	5.2	1.13	1.23	4.2	.93	1.01	.0	.00	.00	6.4	1.42	1.54
生野	6.7	1.39	1.75	4.4	.92	1.15	5.1	1.06	1.33	4.0	.83	1.05	.0	.00	.00	5.5	1.15	1.45
旭	4.6	1.05	1.38	4.0	.93	1.22	4.3	1.06	1.38	2.6	.60	.79	3.2	.75	.98	3.9	.91	1.19
城東	4.4	.93	1.20	4.6	.99	1.27	3.4	.73	.94	2.5	.54	.70	.0	.00	.00	2.5	.53	.69
鶴見	2.4	.87	1.15	3.2	.81	1.08	1.4	.53	.70	1.9	.70	.92	.0	.00	.00	1.5	.53	.71
阿倍野	5.3	1.14	1.23	4.1	.89	.95	6.7	1.44	1.33	4.0	.85	.92	3.4	.73	.79	6.7	1.44	1.33
住之江	1.5	.87	1.13	1.3	.79	1.03	1.0	.60	.78	1.0	.59	.77	.3	.15	.20	1.1	.69	.90
住吉	3.6	.82	1.14	4.3	1.00	1.39	3.8	.88	1.22	3.1	.70	.97	.0	.00	.00	3.3	.75	1.04
東住吉	3.9	1.02	1.46	4.2	1.10	1.57	3.9	1.02	1.45	3.2	.57	.81	1.0	.28	.39	3.6	.95	1.35
平野	2.6	.81	1.12	2.5	.78	1.09	1.9	.61	.84	2.0	.63	.88	.0	.00	.00	1.9	.61	.84
西成	6.5	1.33	1.33	5.1	1.04	1.45	4.5	.92	1.29	3.4	1.11	1.33	3.5	.71	.99	6.2	1.27	1.77
神戸市	.6	.85	1.01	.7	1.01	1.20	.6	.87	1.04	.5	.82	.97	.4	.66	.78	.5	.81	.96
東灘	1.1	.70	.92	1.7	1.10	1.44	1.4	.86	1.13	.7	.46	.60	.2	.11	.15	.9	.56	.74
灘	1.1	1.05	1.29	1.3	1.22	1.50	1.1	1.00	1.23	.9	.79	.98	.7	.61	.76	.9	.84	1.03
中央	2.2	.60	.78	1.8	1.30	.63	4.1	2.30	1.12	3.2	1.30	1.30	5.7	1.30	1.30	5.3	1.30	1.30
兵庫	3.3	1.45	1.46	3.5	1.54	1.55	2.6	1.13	1.14	2.6	1.28	1.29	3.6	1.30	1.30	2.5	1.13	1.14
北	.1	.49	.80	.1	.71	1.16	.1	.54	.89	.1	.29	.47	.0	.23	.38	.0	.23	.37
長田	4.0	1.26	1.55	4.4	1.37	1.55	2.9	1.37	1.09	2.3	.75	.90	.4	.14	.17	2.5	.79	.94
須磨	.9	.55	.84	.9	.58	.87	.9	.60	.91	.6	.36	.54	.3	.23	.34	.6	.41	.62
垂水	1.1	.53	.91	1.8	.87	1.48	1.1	.52	.89	.7	.32	.55	.2	.09	.16	.7	.32	.54
西	.0	.51	.67	.1	.72	.95	.1	.56	.73	.1	.36	.48	.0	.00	.00	.0	.14	.19
平均	2.93	1.13	1.15	2.62	1.05	1.06	3.09	1.29	1.01	3.73	1.54	.98	4.78	1.82	.90	3.64	1.43	.98
標準偏差	1.97	.46	.50	1.52	.23	.35	2.70	1.27	.22	6.20	2.51	.56	11.2	4.03	1.21	5.46	2.12	.51
標準偏差	.670	.409	.436	.582	.217	.325	.874	.982	.222	1.66	.163	.572	2.34	2.216	1.335	1.50	1.477	.522

注：3都市の平均を1として指標化した

人口比が大きな値を示すのは都心周辺の住居系の地域であり、選択性の高い飲食店や興行場、衣服・身の回り品店については都心地域となっている。

以上より、生活関連施設の立地特性からみた都心は商業・娯楽の中心を示しており、3都市の各都心区の特

性は異なることがわかる。大阪の都心では選択性の高い施設が集中しており、その度合は京都・神戸に比べて顕著である。日常生活に関係の深い施設は、面積密度および夜間人口において都心が示す値も低くない。しかしながら、昼間人口比でみると3都市おの

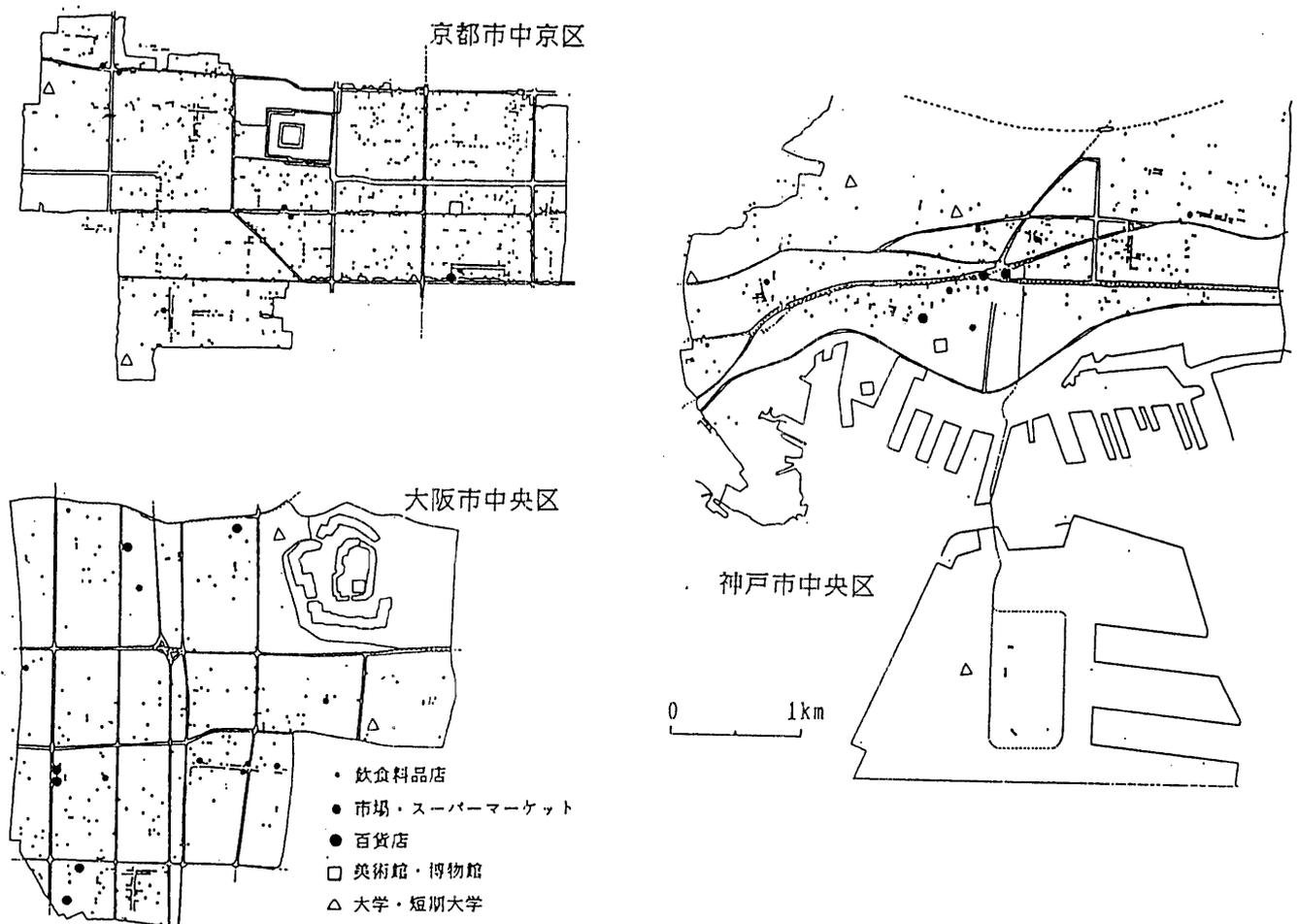


図5. 1 都心区の飲食料品店立地

のの特徴があり大阪の都心区で極端に小さく、京都の都心区では夜間人口比とほとんどかわらず、かつ市内でも最高の値を示す。また、神戸の都心区は京都と大阪の都心区の間中間的な特徴を示している。

5. 3 都心区の飲食料品店立地

3都市の代表的な都心区である京都市中京区、大阪市中央区、神戸市中央区について居住地としての日常利便性について検討するために住宅地図を用いて食料品や酒・飲料を扱う飲食料品店の立地について分析を行った(図5. 1)。

戦災を免れた京都市中京区では、近年まで大規模小売店の出店が規制されていたこともあって各種商品小売業等の大型店舗が少なく、個人商店を中心とする小規模飲食料品店が三条通り商店街や錦市場を核として区内に広範囲に分布していて日常利便性は高い。百貨店は区内に1店舗だけ存在するが、四条通りをはさんで隣接する下京区に3店舗があり選択性の高い飲食料品店は中京区の南部に集中している。一方、大阪市中央区では中心部のオフィス街で飲食料品店が少ないものの、ターミナル周辺には百貨店が6店舗あり、区南部には黒門市場や空堀

商店街を中心に小規模飲食料品店が数多く分布している。繁華街として有名な心齋橋筋商店街は選択性の高い身の回り品を扱う商店で構成されており、日常生活に密着した飲食料品店はほとんどない。また、神戸市中央区では、南部の港湾地帯および北側の六甲山系を除き市街地が带状に東西に広がっており飲食料品店もこの地帯に立地する。地理的中心の三ノ宮にはJRをはじめとして5鉄道が乗り入れ、大ターミナルとして機能しており、周辺には3百貨店とともに三ノ宮センター街、サンチカ(地下街)を中心とする商業集積地がある。また、区内各駅周辺にも商店街や市場が立地し日常利便性は高い。

以上、飲食料品店が均一に分布している京都市中京区に対し、大阪市中央区や神戸市中央区では住宅が集積しているところに偏在しているが、個別にみみると飲食料品店立地の空洞地帯は業務地域や港湾地帯などである。また、飲食料品店の立地や業態は各区の地域的な位置づけや交通状況によって異なっており、施設の利用形態も異なると考えられる。

5. 4 施設の変遷

代表的な生活関連施設として飲食料品店、美容所、理

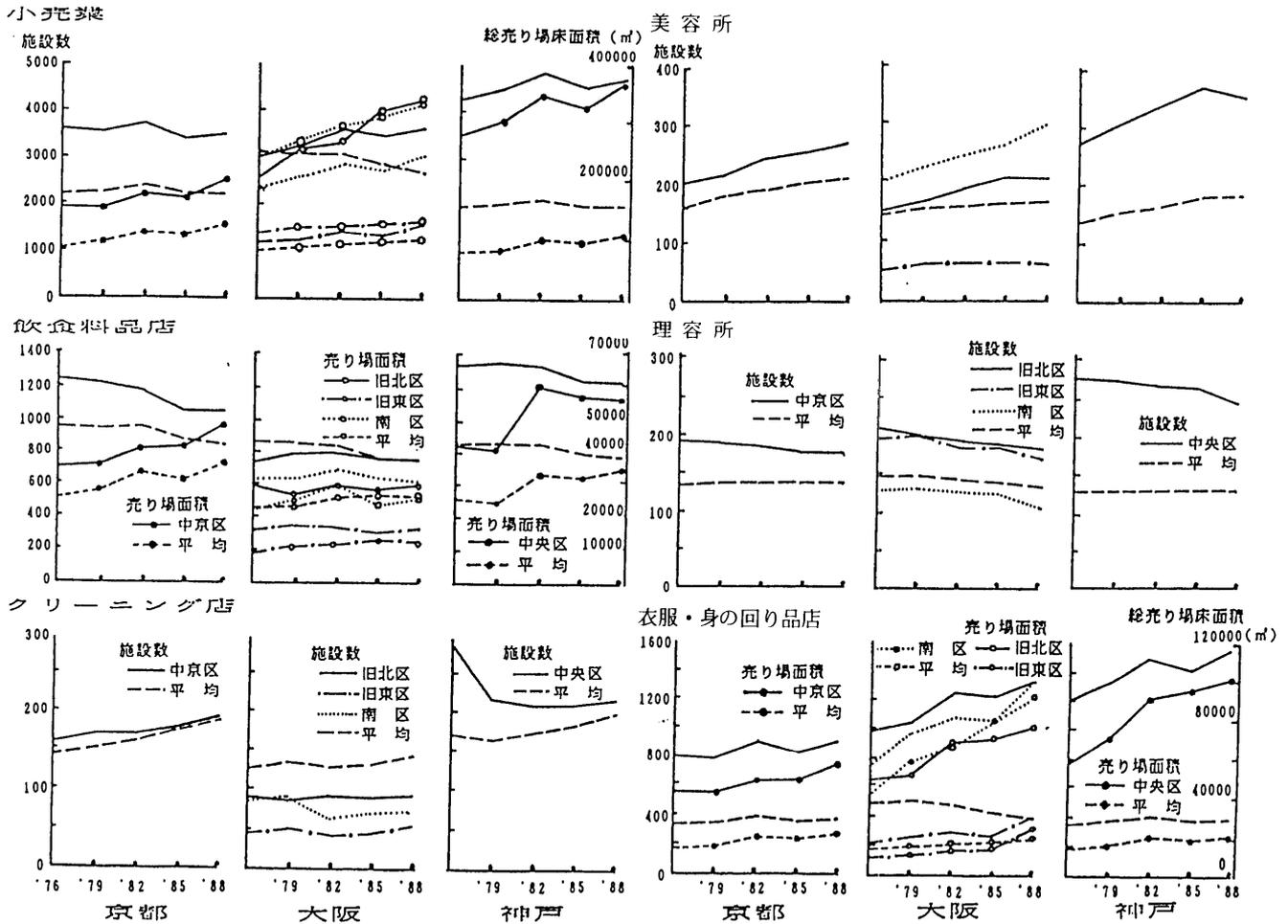


図5.2 生活関連施設の施設数および売り場面積の推移

容所、クリーニング店、そして衣服・身の回り品店を取り上げ、施設数と規模の経年変化を都心区別に分析した(図5.2)。

全体として、小売業の施設数は減少ぎみではあるが大きくは変化していない。一方、総売り場床面積が増加していることから個々の店舗が大型化してきていることが明らかである。飲食料品店も、全体として減少傾向にあるが都心区での減り方が特に際立ったものではなく、施設規模も小売業全体と同じく拡大してきている。近年顕著にみられるコンビニエンスストアの増加と食料品を扱う個人商店の減少の因果関係については、大阪府が行ったコンビニエンスストアの利用実態調査において、食料品の購入が高い割合で示されていたことから施設間のトレードオフ関係が推察できる。また、百貨店における飲食料品の売上比率がわずかながら上昇していることから、消費者の飲食料品購入において施設利用の仕方に変化が生じているとみられ、都心居住者の生活像を分析するためには、この点について今後更に詳しい説明が必要であると考えられる。

美容所・理容所については、3都市で理容所が減少しているのに対し、美容所は大阪市旧北区と神戸市中央区

を除いて依然増加傾向にある。大阪市旧東区では美容所が少なく理容所が多く、南区は理容所が少なく美容所が多い。美容所・理容所は日常生活に強く結びつき住宅地に立地するのが基本であるが、それに加えて理容所が職場に近接した業務地域、美容所が繁華街に立地する傾向を示す。美容所・理容所の施設数増減の原因について大阪府理容衛生環境組合は、利用者側の利用回数の変化と事業所側の後継者不足を挙げている。

クリーニング店の施設数の変化は人口の増減と関連が強い。このクリーニング店の施設数が大阪の都心区で平均を下回り、京都・神戸の都心区では平均を上回ることから、大阪の都心は居住地としての特性が弱く、京都・神戸の都心は居住地としても十分機能していると思われる。

一方、選択性の高い衣服・身の回り品店については、3都市の都心区で増加しているが、その傾向は大阪市旧北区・南区、神戸市中央区で著しく京都市中京区とは違った傾向を示している。このことは、中京区が商業中心として特化することなく居住地としても機能していることの反映である。

5. 5 まとめ

関西3都市の都心を施設の立地特性からみるとおのおの異なった傾向を示している。商業・業務機能に優れた大阪の都心、商業・業務機能に加えて利便的な居住地としての機能もあわせ持つ京都の都心、両都心の中間的な特性を示す神戸の都心の姿が明らかになった。施設の数だけから見ると大阪の都心は決して住みやすい地域ではないが、施設の質や形態に着目すると住みにくいとはいえない。たとえば、飲食料品店は数の上では減少してきているが、施設規模の拡大や百貨店やスーパーマーケット、コンビニエンスストアといった異なる業態の施設によって需要が満たされている。その一方で、居住者の減少した都心部の市場では顧客対象を近隣住民から周辺で働くビジネスマンやOLにかえて施設の存続を図っているところもあり、都心の生活関連施設は内容的に大きく変化してきている。これらの施設が持つ利便性と施設の集積によって生じる選択性を都心居住では容易に享受することができ、そのことが都心居住の魅力のひとつとなっている。今後、都心居住を推進していくためには、日常生活に必要な施設と選択的な特性を持つ施設をバランスよく整備していくことが必要である。

6. 関西大都市における都心居住政策の展開

6. 1 都心居住と自治体住宅政策

都心居住をめぐる諸問題に各自治体がどのような対応を行っているのかを明らかにするため、京都市・大阪市・神戸市の住宅政策担当課長に対する調査を行った（これら3都市に加えて、札幌市・仙台市・東京都・川崎市・横浜市・名古屋市・広島市・北九州市・福岡市といった政令指定都市、および東京都千代田区・港区・中央区の都心3区に対して同様の調査を実施したが、紙数の都合上、本梗概では関西の3都市比較に絞って論述する）。各都市の特性を反映して、都心居住問題の認識と具体的施策には、以下のような相違が認められた。

6. 2 都心の範囲と都心居住問題の認識

京都市では、「明確な定義はないが、一般には上京区・中京区・下京区・東山区の都心4区の市街地部分を都心という」という認識がある。1991年7月の京都市住宅審議会の答申によると、都市全体として、地価高騰を契機とした「居住不安」が深刻化しているとともに、都心部では、人口減少に伴い、「都心居住や職住共存などの京都らしい都市居住パターンが崩壊し、市民文化の衰退やコミュニティの弱体化が発生し」、「京都らしい町並み景観」が「不連続なものとなって」きていることが指摘されている。

大阪市では、「おおむねJR環状線内側で人口減少の著しい地域」を都心として位置づけており、1990年10月に

策定された「大阪市総合計画21」の土地利用構想では、商業・業務地または居住・商業複合地として計画されている。大阪市都心部は、1991年8月の大阪市住宅審議会の答申にもみられるように、都市施設の整備水準は高いが居住地としてのアメニティの水準が低く、住宅供給とあわせて生活環境の整備の必要がある地域である。

神戸市では、「行政・文化・観光・商業・業務施設群が集積したエリアおよび、都市政策的観点から、これと一体的に整備を図るべきエリア」を都心と認識している。1991年に策定された「住環境整備マニュアル」によると、この地域は、ほぼ中央区の生田川以西の既成市街地をさす。ここでは老朽併用住宅が集積し、いわゆるワンルームマンションの建設が盛んであるが、住宅政策としては、住宅の老朽化と人口減少、高齢化などの問題をかかえる都心周辺部を含めた「インナーシティ」としての領域設定がむしろ重要となっている。

なお、都心部で今後整備を図るべき機能については表6. 1のような回答があった。どの都市においても、居住機能の整備が課題となっていることは共通しているが、神戸市で、一般には居住機能と対立的に取られがちな業務機能の整備が今後の課題と考えられている点は東京とは異なる都市の特性として注目される。

6. 3 都心居住政策の展開

京都市では、都心部のみを対象とした施策は特に行っていないが、都心居住の促進を支援する施策はいくつか実施している。第1は、HOPE計画推進事業である。これは、住宅展示場建設などを通じての市民の住まいづくりの誘導、「町づくり専門委員会」の設置などによる町づくり活動の支援、HOPEコンクールなどによる市民等の啓発などを内容とする。第2は、町家の再生・活用を目的とした「京町家活性化事業」で、1992年度より事業化を予定している。第3は、「借り上げ公共賃貸住宅制度」の活用で、市または住宅供給公社が良質な民間住宅を借り上げ、家賃補助と組みあわせて供給する事業を1991年度から実施する予定となっている。

大阪市では、「都心住宅優遇ボーナス制度」によって、

表6. 1 今後整備を図る必要のある都心機能

	京	都	大	阪	神	戸
商業機能						
業務機能					○	
飲食機能						
娯楽・社交機能						
文化機能	○					○
居住機能	○		○			○
行政機能						
ターミナル機能	○					
その他						

都心部の一定地域を定めて、総合設計制度を活用した住宅を含む建築物の容積割増しを実施している。また、「船場都心居住促進地区ボーナス制度」を定め、再開発地区計画制度を活用した住宅を含む建築物の容積率を更に緩和する措置を講じている。更に、「大阪市マンション購入資金融資」や「大阪市特定賃貸住宅建設資金融資」において、都心部の一定地域に建設される場合に融資条件の緩和を行っている。なお、市域全体を対象とした施策ではあるが、民間住宅の借り上げや家賃補助、リノベーション住宅の建設などの都心居住を促進する施策を1991年度から実施する予定となっている。

神戸市では、都心部のみを対象とした施策は特に行っていないが、都心部を含めたインナーシティ対策としての住宅施策を展開している。具体的には、「特定住宅市街地総合整備促進事業」「市街地住宅密集地区再生事業」「木造賃貸住宅密集地区整備事業」などを活用した居住環境整備事業や、「地域特別賃貸住宅(A型およびB型)制度」などを活用した住宅供給を行い、港区を除く中央4区内に建設された新築または中古の公庫融資付分譲マンションの上乗せ融資(「インナー融資制度」)や同地区内の新築または中古の分譲マンションを新婚世帯が購入する場合に低利融資を行う「新婚世帯向けマンション融資制度」を実施している。

各都市ともに、都心居住促進のためには、現行施策だけでは不十分であり、より強力な事業手法の開発と町づくりと連携した施策の実施が課題とされている。もっとも、①多面的手段による公的住宅の供給、②住宅供給における社会福祉機能の重視、③住宅施策への巨大な予算配分などを特色とする東京の都心居住政策が、強力な施策展開として評価できる反面、問題の深刻さのあまり、①戸数主義への回帰、②社会福祉機能以外の機能の相対的軽視、③金銭的解決以外の手法の未整備などの問題点を持つことも考慮して、各都市の特性に対応した、より総合的な政策の検討が行われることが期待される。

〈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	近畿大学工学部建築学科助教授
〃	大森 敏江	甲南女子大学教授
〃	東樋口 護	京都大学工学部建築学科助教授
〃	秋山 哲一	東洋大学工学部建築学科助教授
〃	高田 光雄	京都大学工学部建築学科助教授
〃	野口美智子	広島女学院大学助教授
〃	安 在洛	大韓民国慶尚大学校工科大学都市工学科助教授
〃	毛谷村英治	京都大学工学部建築学科助手
協力	金 泰一	京都大学工学部建築学科大学院
〃	所 千夏	元京都大学工学部建築学科大学院

〃	松葉 弘	元京都大学工学部建築学科大学院
〃	申 五均	京都大学工学部建築学科大学院
〃	陳 世明	京都大学工学部建築学科大学院