OUKA
Osaka University Knowledge Archive

Title	大都市における中高層集合住宅街の形成と居住地構造の変容に関する基礎的研究
Author(s)	安田, 孝
Citation	大阪大学, 1986, 博士論文
Version Type	VoR
URL	https://hdl.handle.net/11094/762
rights	
Note	

Osaka University Knowledge Archive : OUKA

https://ir.library.osaka-u.ac.jp/

Osaka University

大都市における中高層集合住宅街の形成と居住地構造の変容に関する基礎的研究

昭和61年6月

安田　孝

大都市における中高層集合住宅街の形成と居住地構造の変容に関する基礎的研究

昭和61年6月

安田　孝

目　　次

序章 …… 1

1節　研究の背景と意義 …… 3

2節　研究の目的と方法・概念規定 …… 10

2－1　研究の目的と方法 …… 10

2－2　本研究の主要概念 …… 14

3節　論文の構成と要約 …… 17

第1部　大都市における中高層集合住宅街の形成と居住地構造の変容 …… 25

1章　戦後日本の都市発展と中高層集合住宅街の形成 …… 27

1節　戦後日本の地域政策と都市形成 …… 29

2節　中高層集合住宅の系譜 …… 32

3節　都市型社会の中高層集合住宅街 …… 36

2章　大阪都市圏の居住地構造 …… 39

1節　研究の目的と方法 …… 41

2節　京阪神都市圏の居住地構造 …… 42

3節　居住空間変動からみた地域特性 …… 52

4節　大阪都市圏の居住地構造 …… 61

5節　まとめ …… 67

3章　中高層集合住宅立地による居住地構造の変容 …… 69

1節　研究の目的と方法 …… 71

2節　大阪都市圏における民間分譲中高層集合住宅の立地動向 …… 73

3節　立地形態 …… 75

3－1　地域別立地形態 …… 76

3－2　大阪市における用途地域別立地形態 …… 78

4節　住居水準 …… 82

4－1　地域別住居水準 …… 83

4－2　住戸床面積規模と居住室構成 …… 83

5節　まとめ …… 84

4章　工場転出跡地における中高層集合住宅立地による大阪都心周辺部居住地の変容 …… 89

1節　研究の目的と方法 …… 91

2節　大阪市における工場転出動向と中高層集合住宅立地 …… 92

3節　事例区部工場跡地の土地利用変化と住宅立地 …… 95

4節　まとめ …… 99
5章　郊外住宅都市の変容と中高層集合住宅街の形成 …… 103
1節　研究の目的と方法 …… 105
2節　北大阪の都市形成 …… 105
3節　中高層集合住宅街の形成 …… 106
4節　農家の対応 …… 114
4－1　箕面市のケース・スタディ …… 115
4－2　区画整理事業施行地区のケース・スタディ …… 129
5節　まとめ …… 136
6章　中高層集合住宅の分譲価格からみた居住地構造 …… 137
1節　研究の目的と方法 …… 139
2節　大阪都市圏における立地動向と分譲価格の概要 …… 140
3節　床面積当り分譲価格からみた分布構造 …… 142
4節　新聞広告からみた地域特性 …… 145
5節　まとめ …… 146
7章　都市型社会における中高層集合住宅街形成の問題点 …… 147
1節　都市型住宅地としての中高層集合住宅街の形成 …… 149
2節　中高層集合住宅街の問題点 …… 151
3節　まとめ …… 153

第2部　大都市における中高層集合住宅居住者の意識と行動 …… 155
8章　現代大都市における集合住宅街のアメニティ要件 …… 157
1節　研究の目的と方法 …… 159
2節　大都市近郊地域における生活環境要求の構造 …… 165
3節　生活環境整備論からアメニティ論への展開 …… 178
9章　中高層集合住宅購入者の住意識 …… 181
1節　研究の目的と方法 …… 183
2節　調査対象中高層集合住宅と居住者の特性 …… 186
3節　住意識からみた移動要因 …… 188
4節　定住・転居意識 …… 192
5節　まとめ …… 194
10章　中高層集合住宅居住者の居住地移動性向 …… 195
1節　研究の目的と方法 …… 197
2節　居住者の特性 …… 199

3節　居住地移動と住宅需要要因 …… 202
4節　居住地移動類型分析 …… 204
5節　居住地移動と血縁・地縁関係 …… 206
6節　定住・転居志向と要因 …… 207
7節　まとめ …… 208
11章　中高層集合住宅街居住者の居住地志向 …… 211
1節　研究の目的と方法 …… 213
2節　中高層集合住宅居住者の特性と居住地志向 …… 215
3節　中高層集合住宅街居住者の特性と居住地志向 …… 217
4節　まとめ …… 227
12章　中高層集合住宅街のコミュニティ構造 …… 231
1節　中高層集合住宅街の景観とコミュニティ活動 …… 233
2節　中高層集合住宅街の生活領域形成 …… 241
3節　移動社会における都市型集合住宅街 …… 245
結章　現代大都市における中高層集合住宅街形成の条件 …… 253
1節　本研究の結論 …… 255
2節　居住地構造の変容と中高層集合住宅街の形成 …… 258
3節　都市型社会における中高層集合住宅街の計画化 …… 261
4節　集合住宅街形成の計画化における公民の役割分担 …… 262

既報関連文献 …… 267
あとがき …… 269

序　　章

研究の意義・目的・方法

1節　研究の背景と意義

2節　研究の目的と方法・概念規定

2－1　研究の目的と方法

2－2　本研究の主要概念

3節　論文の構成と要約

1節　研究の背景と意義

本研究は、社会的技術[1]としての都市計画を基礎として、大都市圏における住宅地の形成と変容を計画的に規制・誘導あるいは建設・整備するための基礎的条件を明らかにすることを目的としている。この点に関しては次節において一層具体的に検討することになるが、本節ではその背景と意義について整理しておきたい。

近代都市計画の考え方がわが国に導入されたのは明治維新以降のことであり、制度的確立は大正8年（1919年）の旧都市計画法の制定によることは衆知のところである。その後の昭和戦前・戦後期をも含めた近代化の過程において、実践的要請への対応に偏り[2]つつも技術的充実がはかられてきた。このことは昭和30年代以降の高度経済成長期において特に著しく、近代産業国家としての基盤施設整備と空間的・社会的矛盾の解決に応用されてきた。しかし1960年代後半のアメリカ、1970年代前半のイギリスにおける近代都市計画パラダイムへの批判[3]と、オイルショック以後の低成長経済への移行は、わが国における一定の都市化の完了をもふまえて、新たな計画技術の開発とその理論化を必要とさせている。さらに、これまでの計画と実施、研究の蓄積をも含めて抱括的な理論化の必要性も指摘されている。そこで本研究は、大阪都市圏における中高層集合住宅の立地による居住地構造の変容を分析し、その規制・誘導と計画化の条件を明らかにするとともに、都市計画理論構築のひとつの方向を提示するものである。従って、本研究の背景と意義は、都市計画の必要性を支える社会的背景と、都市計画研究の方法あるいは理論的基礎を検討することの必要性にもとづくものと考えてよい。

そこで前者、すなわち今日のわが国における都市構造を中高層集合住宅の立地と居住地構造の側面から分析し、計画化あるいは規制・誘導する必要性の根拠はどこに求められるであろうか。基本的な問題点のみに限って整理すれば以下のようになる。

(1)　都市化の速度

ここでの都市化は、空間的な意味での都市化（市街化）を意味する。その都市化の最も代表的な指標のひとつである都市人口をみると、今日のわが国の1億2千万人の人口のうち、76％が都市に住んでいる。[4]昭和35年には都市人口の比率は63％であったが、50年までの15年間に著しい上昇を示した。この傾向を人口集中地区人口でみると昭和35年に44％であった比率が55年には60％にまで上昇している。このような急激な都市化の進展は、昭和30年代後半以降の高度経済成長政策の展開によって推進されたものであり、社会的、経済的、空間的適応あるいは調整の困難な問題を多く発生させてきた。昭和50年代に入って都市化の速度は低下しつつあるが、[5]未解決のままで残された課題は多い。従って、居住環境としての都市空間の変容を計画化、あるいは規制・誘導することによって調整する必要性は大きく、そのための主要概念のひとつとして中高層住宅立地に注目する必要がある。

表－1　人口の都市化度の推移（大正9年－昭和55年）

年　次	市部人口(%)	人口集中地区人口(%)
大正 9 年	18.0	30.2
昭和 5 年	24.0	33.7
15 年	37.7	36.4
25 年	37.3	33.8
30 年	56.1	38.5
35 年	63.3	43.7
40 年	67.9	48.1
45 年	72.1	53.5
50 年	75.9	57.0
55 年	76.2	59.7

表－2　都市化の速度の推移（大正9年－昭和55年）

期　間	人口集中地区(%)	市　部(%)
大正 9 年～昭和 5 年	1.10	2.86
昭和 5 年～ 15年	0.77	4.53
15年～ 25年	△ 0.74	△ 0.11
25年～ 30年	2.60	8.13
30年～ 35年	2.53	2.41
35年～ 40年	1.93	1.40
40年～ 45年	2.13	1.14
45年～ 50年	1.27	1.03
50年～ 55年	0.93	0.08

都市化の速度Tは、次により計算される。

$$T = \frac{l_n U_{t+n} - l_n U_t}{n}$$

U_{t+n} ：t+n年の都市化度

U_t ：t年の都市化度

n ：期間の年数

(2)　都市圏の過大化、高密化

このような人口の都市集中は、東京、大阪、名古屋を中心とする大都市圏で著しく、最近20年間の東京都市圏の人口は約1,060万人増加して2,630万人、大阪都市圏の人口は約510万人増加して1,540万人に達している。わが国の人口約1億1,700万人のうち、両巨大都市圏に住む人口の割合は

1980年10月現在で東京圏22.5%、大阪圏13.2%と、国土面積の 4 %にすぎない地域に全人口の36%が居住している。[6] その人口密度は、1平方キロメートル当たり、東京圏3,439人、大阪圏 2,082人と、全国平均の314人に対し著しく高密度と化すにいたっている。東京、大阪などの大都市圏地域の拡大は都心業務地区での都市機能や昼間人口の集中激化をまねき、一方では郊外住宅立地の遠隔化が著しく、都心周辺部には広大な居住環境水準の低い高密度居住地が形成されている。このような居住地の環境整備あるいは改善のための基礎的研究として、物的・社会的都市構造の変容分析が必要とされている。

(3) 住宅ストックの量と水準

戦後の急速な世帯数増加にもかかわらず、昭和43年住宅統計調査時点で住宅数が世帯数を上まわり、昭和53年には空家率7.6 %になっている。このような住宅戸数の増大にもかかわらず、低水準の民営借家の再開発・整備は必ずしも順調に進行せず、資源の有効利用の観点からは計画的再開発の必要性は一層高まるものと考えられる。従って、既存の中高層集合住宅の再開発も含めて、民間の中高層集合住宅の立地による住宅市街地の高密化を適切に誘導・規制するための計画立案が必要である。

表－3　東京、大阪、名古屋の50キロ圏の人口と人口密度（昭和35年－55年）

地域	人口（1,000人）					面積と密度		
	昭和35年	40年	45年	50年	55年	面積（Km²）	全国面積に占める割合（%）	人口密度（人/Km²）
東京　50キロ圏	15,788	18,908	21,954	24,761	26,339	7,658	2.0	3,439
大阪　50キロ圏	10,323	12,054	13,640	14,872	15,422	7,407	2.0	2,082
名古屋50キロ圏	5,392	6,096	6,774	7,430	7,828	7,320	1.9	1,069
50キロ圏計	31,503	37,057	42,368	47,063	49,589	22,385	5.9	2,215
その他の地域	62,799	62,152	62,297	64,877	67,468	355,323	94.1	193
全国	94,302	99,209	104,665	111,940	117,057	377,708	100.0	314

表－4　東京、大阪、名古屋の50キロ圏の人口比率

地域	全国人口を100とした比率				
	昭和35年	40年	45年	50年	55年
東京　50キロ圏	16.7	19.1	21.0	22.1	22.5
大阪　50キロ圏	10.9	12.2	13.0	13.3	13.2
名古屋50キロ圏	5.7	6.1	6.5	6.6	6.7
50キロ圏計	37.4	37.4	40.5	42.0	42.4
その他の地域	66.6	62.6	59.5	58.0	57.6
全国	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

(4) 民間セクターの比重

わが国の住宅供給と住宅市街地形成の大部分が民間資金によるものであったことは言うまでもない。最近約10年間の着工新設住宅についても、初期には資金別では約70％が民間セクターであり、約30％が公的資金であった。しかし、昭和53年以降、公的資金による着工戸数が約40％以上を占め、56年には約47％にまで上昇している。[7] ところが、公的資金による着工戸数の中でも公営・公団住宅などの直接的建設は急激に減少し、公庫資金融資による建設戸数の比率が著しく上昇してきている。公的資金住宅のうち、公庫資金によるものは昭和46年には45.5％であったが、56年には77.4％まで上昇している。従って、昭和56年における公営・公団住宅は8.4％を占めるにすぎず、[8] 住宅供給・住宅市街地形成における民間セクターの比重の大きさは明らかである。都市建設事業における民間活力（より一層の民間資金導入と考えてよいであろう）の導入が叫ばれている今日、本論文で検討するような住宅市街地形成の計画的規制・誘導と、そのための基礎的研究の必要性は高い。

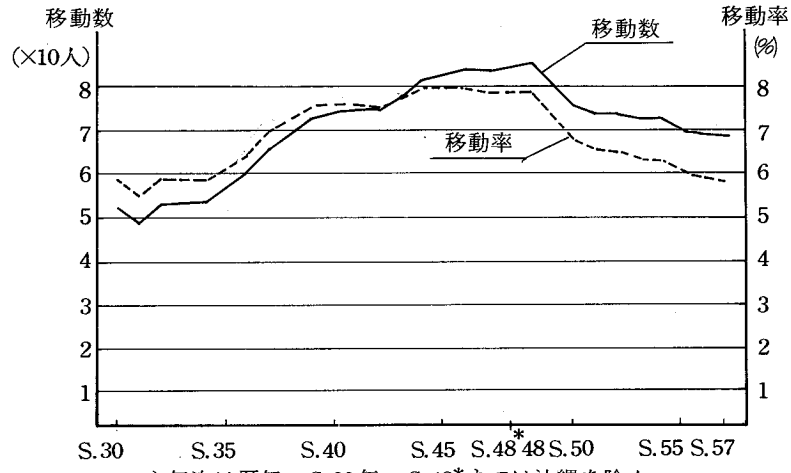
(5) 居住地移動の多様化

戦後の高度経済成長期を通じて増大したわが国の人口移動は、昭和48年をピークに減少傾向を示しつつある。そして昭和57年にはすでに30年での移動率にまで低下している。[9] しかし、国勢調査の昭和45, 55年の比較によれば、狭域移動は必ずしも減少せず、むしろ相対的には増大しつつあると考えられる。両年次の前住地別調査前1年間の入居者数と比率によれば、移動全数が1,254万人から1,113万人へと減少しているため、自市区町村内移動、自市内他区移動ともそれぞれ493万人から450万人、74万人から73万人へとやや減少しているが、比率は39.3％から40.5％、5.9％から6.5

表－5　前住地別調査前1年間の入居者[11]―全国（昭和45年、55年）

年次・前住地	人口（1,000人）			前住地別割合 (%)		
	総数	男	女	総数	男	女
昭和45年						
総数	12,535	6,561	5,974	100.0	100.0	100.0
自市区町村	4,929	2,470	2,459	39.3	37.6	41.2
自市内地区	741	396	344	5.9	6.0	5.8
県内他市町村	3,020	1,532	1,487	24.1	23.4	24.9
他県	3,816	2,146	1,670	30.4	32.7	28.0
国外	29	16	13	0.2	0.2	0.2
昭和55年						
総数[1]	11,130	5,767	5,362	100.0	100.0	100.0
自市区町村	4,502	2,233	2,269	40.5	38.7	42.9
自市内地区	729	372	357	6.5	6.4	6.7
県内他市町村	2,761	1,392	1,369	24.8	24.1	25.5
他県	3,078	1,739	1,338	27.7	30.2	25.0
国外	49	25	24	0.4	0.4	0.5

1）前住地「不詳」を含む。



1) 年次は暦年。S.30年～S.48*までは沖縄を除く

図－1　移動数と移動率の推移[12)]

表－6　住宅需要実態調査にみる住みかえ移動の量

	S.49－S.53.9			S.54－S.58.9			S.54－S.58.9 年平均
	A. 世帯数	B. 住みかえ世帯数	B/A	A. 世帯数	B. 住みかえ世帯数	B/A	
全国	32,288.3	8,671.0	26.9	34,815	8,950	25.7	5.4
北海道	1,504.3	570.5	37.9	1,760	665	37.8	2.6
東北	2,997.1	663.4	22.1	3,177	635	20.0	4.2
関東	10,770.3	3,228.5	30.0	11,685	3,336	28.5	6.0
東海	3,382.4	757.6	22.4	3,791	831	21.9	4.6
北陸	753.9	129.4	17.2	820	144	17.6	3.7
近畿	5,619.2	1,530.2	27.2	5,784	1,545	26.7	5.6
中国	2,143.7	515.4	24.0	2,221	511	23.0	4.8
四国	1,214.5	269.0	22.1	1,241	233	18.8	4.0
九州・沖縄	3,902.9	1,001.3	25.7	4,336	1,053	24.3	5.1
全国支部	25,242.2	7,416.7	29.4	27,360	7,563	27.6	5.8
郡部	7,046.1	1,254.3	17.8	7,455	1,386	18.6	3.9
DID地区	20,492.9	6,114.8	29.8	21,879	6,258	28.6	6.0
持ち家	21,492.8	3,430.8	16.0	22,630	3,611	16.0	3.4
一戸建・長屋建	20,671.7	3,110.5	15.0	21,421	3,029	14.1	3.0
共同建・その他	821.1	320.5	39.0	1,209	581	48.1	10.1
公的借家	2,145.0	761.4	35.5	2,842	895	31.5	6.6
民営借家	6,715.0	3,388.3	50.5	7,087	3,345	47.2	9.9
給与住宅	1,739.2	1,036.6	59.6	1,679	950	56.6	11.9
非住宅・同居	172.9	48.4	28.0	260	63	24.2	5.1

%へと上昇している。[10)]

この傾向を、住宅需要実態調査による移動世帯数としてみると、昭和49－53年9月の間の住みかえ世帯率26.9%から、昭和54－58年9月の間の25.7%へと若干の比率低下となっている。しかし、世帯数が3,230万世帯から3,480万世帯へと増大しているため、住みかえ世帯数も867万世帯から895万世帯へと増加している。このような傾向は、地方により若干の差はあるが、関東、近畿などの大都市圏を含む地方では住みかえ世帯数は増加している。

大都市への著しい人口集中現象は終息しつつあり、人口移動量の減少は明らかであるが、世帯規模の縮小や類型の多様化によって世帯数の増加は継続し、世帯の居住地移動の絶対量も急激には減少しないものと考えられる。むしろ、都市的生活様式の普及にともなって、選択的居住地移動が増加することも考えられる。従って、移動性の高い都市社会に適合しうる都市空間や都市社会の仕組みを明らかにする必要がある。

(6) 都市空間構成理論の転換

以上の要因はすべて、戦後の都市計画・住宅政策での一貫した問題点として指摘されてきた。しかし、最近数年間において新たに再検討をせまられ、本研究を意義づける重要な視点としては都市空間構成の基礎としての土地利用原則の修正がある。それは主として都心部の商業業務利用専用化や郊外の住宅地利用純化についての防犯・防災上や都市的アメニティ欠除の問題として指摘され、事務所や店舗と住居の複合化の再評価としてあらわれている。このような動向は、既成市街地の更新と住宅供給、都市施設整備などの一体化の必要性を背景とするものであり、都市計画と住宅供給の総合化を改めて重視することを求めている。

以上の社会的背景に対応して関連研究分野における理論的基礎の再検討が展開されており、都市計画においては社会的技術としての「都市計画学」の模索、[13)]人文・社会科学分野では総合科学としての「都市学」[14)]の成立や規範学としての「都市法学」[15)]の編成の必要性が指摘されている。一方、近代から現代都市における居住地形成や維持・管理の問題を住宅供給計画論として体系化する試みもある。[16)]このような研究展開の背景のもとで、本論文は「技術学」としての都市工学あるいは環境工学の分野に属するものであるが、現代都市社会の構造の複雑化、高度化にともなって必要とされる他分野との関連を意図的に組み込んだものとなっている。その理論的な背景は以下のように考えることができる。

本研究では、第2次世界大戦後、その中でも特に最近の約30年間に焦点をあてて都市計画コントロールの対象としての居住地構造と集合住宅立地について検討するものであるが、その最大の焦点は変動あるいは変容の計画化にある。このような空間構造の変動の理論化、計画理論の検討のためには、上にも述べたように、その基礎的作業として社会構造、経済構造、政治過程の全体的関連の検討が必要である。その理由は、都市および生活という概念がきわめて包括的な概念であることにもとづいている。

一方、すでに多くの論者によって指摘されているように、近代科学は細分化と専門分化の方向で発

展してきた。このことは自然科学のみならず、人文・社会科学においてもある程度妥当すると考えてよい。ところが、ここで対象としている都市あるいは地域、生活は、社会学での全体社会としての特徴を有し、さらに自然科学、人文・社会科学のいずれによっても考察対象とされる包括的概念である。このような対象に関するアプローチにおいて、都市計画・地域計画と、その基礎科学としての経済学、社会学、地理学などとの関係は不幸な対立あるいは無視の関係にあることが少なくなかったと指摘されている。[17] この点に関する問題意識は応用に偏重していた都市計画分野よりも基礎科学分野で比較的早くから表明されており、日本都市学会においては1966年5月の第13回大会（松本市）で「都市学成立の理論と展望」を共同テーマとしてとりあげている。また、この点に関する検討は高橋勇悦も指摘しているように現在も継続中であり、最近では1983年の日本都市学会第30周年記念大会での課題テーマとされている。[18] そこでは経済学、建築学、都市計画、行政学などの立場から、総合科学としての都市学成立の可能性が模索されており、その共通の論点は人間生活の場としての都市についての理念、法則、政策を追求すべきである、ということと考えてよい。また、別の意見としてSeinとSollenの総合学として都市学を構想すべきとするものもある。[19] 前者は法則に、後者は理念と政策に対応するものと考えてよい。いずれにしても、都市生活を総合的に見きわめ、それにもとづいて物的計画と社会的計画の目的・目標が立てられなければならない。[20] その都市生活を見きわめるということこそ、社会構造の理論的追求の主要な目的とされている。[21] また、個人や家族、集団などのレベルで生活の総合的分析を目標としているのが社会学の行為の理論や生活構造論である。このような視点から考えると、渡辺俊一の「都市計画」概念の規定[22]は厳密すぎるものと考えられる。彼自身の比較都市計画研究の必要のため設定された狭義の「都市計画」概念と考えるべきであろう。一方、本研究では現代都市における個人の生活から全体社会までのすべてのレベルにおける活動を理論化する方法として構造機能分析の可能性を検討する。このことによって、本研究は広義の社会的技術学のひとつとして、都市工学、環境工学の成果として位置づけられる。

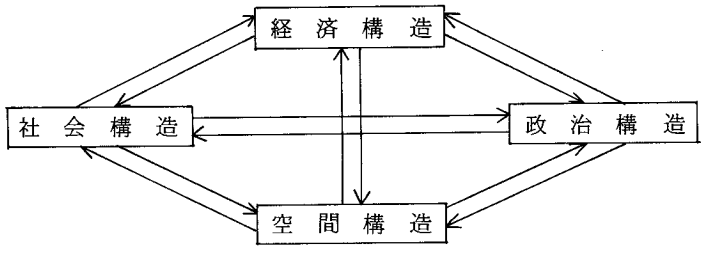
さらに、この研究の方法論的背景を求めると、ドクシァディスのエキスティックス理論、富永健一の社会変動論、大久保昌一の空間計画論があげられる。ドクシァディスは人間活動の展開される空間にもいくつかの段階構成の存在を設定することができるとし、[23] 富永健一は構造機能分析によって社会の変動を理論化することが可能であることを示した。[24] だとすれば、全体社会のひとつとしての都市の変動を理論化することも可能であり、地区市街地レベルでの変動をこの方法で考察した先駆的事例も存在する。[25] 本研究では社会変動に関する富永健一の理論と、空間変動に関する大久保昌一の枠組にもとづいて、図－2のような枠組を背景として設定した。

このような枠組みを背景として本研究では、主として社会体系と空間体系との関連を検討するものであり、住みかえあるいは居住地移動と居住地志向を行為（行動）の理論と生活構造の理論によって、地域社会と都市を社会構造・社会変動の理論にもとづいて分析する。

以上をまとめると、本研究の意義としては市街地変動のもとにおける集合住宅立地の適正化と、その理論化にあると言える。

表－7　都市社会変動分析の枠組み

理論＼体系	経済体系	政治過程	社会体系	空間体系
行動の理論	経済行動	政治行動	社会行動	生活空間
構造の理論	経済構造	政治構造	社会構造	空間構造
変動の理論	経済変動	政治変動	社会変動	地域変動
計画の理論	経済計画	行政計画	社会計画	空間計画



図－2　都市構造概念図

2節　研究の目的と方法・概念規定

2－1　研究の目的と方法

前節で検討したように、本研究は広義の社会的技術[26)]としての都市計画・地域計画を基礎として、大都市圏における住宅地の形成と変容を計画的に規制・誘導あるいは建設・整備するための基礎的条件を明らかにすることを目的としている。その具体的研究対象としては大阪都市圏をとりあげ、既成市街地の高密化とその矛盾が著しくなった昭和40年代後半以降の民間企業による中高層分譲住宅立地を主要指標としている。

このように本研究での主要対象を民間分譲中高層集合住宅と、それによって形成される住宅市街地とした場合、検討領域は居住地としての市街地環境の問題と、その建設や変容・変動を動機づける住宅需給関係の問題に大きく分けられる。そして前者は居住地構造とその変動として、後者は生活行為、生活構造、生活意識の分析として把握することが可能である。従って、供給主体としての施主・売主の開発行為は、分譲中高層集合住宅の立地として現象化した動向によって検討されることになる。

一方、本研究で検討される居住地構造は、現代都市においては経済合理的土地利用構造に規定されて、巨視的には同心円構造となることが多く、大阪都市圏にも妥当していると考えてよい。通勤圏内に京都、神戸の2大都市が存在するため歪みが生じているが、同心円構造の大都市圏が想定できる。それは1つの核を中心に、全域がいわば機能的に統一された一種の機能地域であり、その圏内各地域は密接にその中心に結びついていると同時に、この都心との結びつきを介して各地域間にも相互に機能上の分担が行われ、全体として1つの圏域にまとまっている。[27)] この大都市圏を居住機能の立地パタ

ーンから把握したものが居住地構造であり、岸本、[28] 住田[29]などの研究によっても巨視的には同心円パターンが示されている。

本研究では、このような既往研究をふまえて市街化度と住居水準に関する指標を中心として大阪都市圏の圏域区分の若干の試みを提示している。これは各自治体の市街地形成の段階と、居住地としての環境条件を示す区分ともなり、今後の住宅供給をも含めた市街地整備の内容と方法を判断する基礎的条件となるものである。従って本研究での居住地変容分析は、この圏域区分にもとづいて展開されている。しかし、中高層集合住宅の立地による市街地形成を観察すると、都市構造の同心円パターンは不明確になりつつあり、発展の方向性と発展速度の明瞭な相違が認められる。この点ではバージェスの同心円理論よりもホイトの放射状セクター理論の妥当性が大きい地域も存在するのであり、地下鉄御堂筋線による北大阪への都市軸の展開傾向がその例である。このような都市構造の発展理論は、特に昭和30年代以降の高度経済成長期における都市計画・地域計画策定との適合性が高かったが、低成長経済のもとで自治体の人口増減も多様なパターンを示しつつある今日では、各地区のもつ特質や問題点にもとづく計画策定が必要である。そこで本研究では、同じく同心円理論に適合的パターンを抽出している牛見、[30] 岸本、住田などの成果の中でも、基礎自治体に最も重点を置いている住田の方法に類似のものとなっている。

このように、経済構造や地理的構造として妥当性の高い大都市圏構造の存在を認めつつも、分析単位として自治体に重点をおくのは、高橋勇悦[31]が詳細に検討した都市（社会）構造分析の対象として最も妥当性が高いと考えられるからである。高橋は多くの社会学者の理論を批判的に整理したうえで、コミュニティ（自治体）の構造分析を提案している。

さらに本研究の最終的目的としている変動の計画化の単位としても、基礎的自治体が最も有効に機能しうると考えられる。本研究で検討する都市居住、生活行為、居住地移動、地域社会などの現代都市における著しい変動は、すべて産業化がもたらした人々の多様な欲求と知性の展開にもとづくものであり、今日では技術革新に伴なう副次的産物として、社会変動をとらえるのでなく、社会変動それ自体を主題化しデザインする社会への移行を示唆している[32]とも言われる。このような変動に対して社会計画を変動の計画と定義し、構造－機能分析の立場から理論化しようとするメイヤーのアイデアを今田高俊が紹介している。この背景には政策を科学にすることの可能性の一般化があるが、[33]「計画された社会変動」を「漸増主義」として推進するには計画主体（あるいは制御センター）と個々の活動主体との関係を組み込んだ「指示的計画」（Indicative Planning）が必要であり、さらに、計画の策定過程において人々の合意を形成するためには「弁護論的計画」（advocacy planning）が望ましいのである。[34] この方向での計画推進には、地域社会の居住者の生活や意識に密着した自治体が最も有効に機能しうるのは言うまでもない。このことは昭和40年代以降の市町村による開発指導要綱、環境保全や都市景観条件などによる計画行政が顕著な成果をあげてきたことにも示されている。従って、本研究での民間分譲中高層集合住宅の立地分析においては大阪大都市圏としての立地傾向と自治体あるいは地区段階での立地傾向が同時に示されており、民間開発業者が販売広告などで採用してい

る住宅立地上の利点を積極的に利用し、欠点を改善・整備しつつ民間開発を規制・誘導する自治体の都市計画行政の展開が必要と考えている。

一方、このような大都市圏の居住地構造と居住者の生活行為、生活構造、生活意識との関連はどのように考えられるであろうか。例えば社会学の行為の理論における行為を左右する要因としての第一次的要因と第二次的要因によって住宅購入行為を分析することを考えてみる。[35]第一次的要因としては、より遠い目的、価値の実現、欲求の充足があげられ、第二次的要因としては目標達成を促進もしくは阻害する与件（促進する与件は用具）および知識（技術を含む）が指摘されている。これらの要因のうち、前者の3要因で住宅購入行為を考えるとしても、感情的行為としての欲求の充足（例えば住宅規模の拡大）が強く作用している場合もあれば、目的合理的側面や価値合理的側面が強く意識されていることもある。このような住宅購入や居住地移動の複合的で多面的な価値実現行為としての側面は、必然的に生活様式や生活構造とのかかわりの中での分析や評価を必要とさせている。[36]行為の理論そのものも、個人や世帯の生活行為を体系的、構造的に把握することを試みてきた生活構造論の理論的背景とされ、[37]高度経済成長期における生活の変動を具体的、統一的に理解する方法として発展してきた。[38]

これに対応して建築計画・都市計画分野においては、佐々木嘉彦による農家生活に関する注目すべき研究があり、[39]青木・本間による構造把握の試みがある。[40]しかし、いずれも行為理論の中でも特に動機の理論による側面が強く、静態的構造分析にとどまっている。一方、見田宗介の指摘する[41]ような主体的・意識的選択過程をも含めた生活行為の把握を目標としたものに井関利明[42]や栗田靖之[43]の研究があり、都市計画や地域計画における環境意識および生活意識分析モデルも目的志向性と動機づけの両方を含む必要がある。この方向は、もともと労働力の再生産過程としての生活問題研究から出発した生活構造研究が、都市居住者全体の経済的生活水準の著しい上昇に伴なって、生活難や生活困窮にもとづく動機的側面ばかりでなく、多様化した目的的側面の強い生活行為の研究をも必要とされる状況に対応するものとも言える。このようなライフスタイル論と呼ばれる研究方法に対しては、生活財に関する次元と、生活者の心理的側面に関する次元の、無限にも近い組み合わせのパターンの中から、現代社会の変動を規定する、あるいは予測し判断する基本的要因が抽出できるのか、という疑問も出されている。[44]

建築・都市計画分野では都市の居住環境あるいは環境意識分析として梶秀樹、[45]久野覚、[46]斎藤平蔵[47]などの研究があり、本研究の7章もそれに属する。これらは上記の他分野における研究展開をもふまえて、全体として広義の生活構造論研究として位置づけることが可能である。その中にはライフスタイル論的方法、生活様式論的方法、生活構造論的方法が含まれ、生活と行為と意識の一般的法則を明らかにし、さらに生活意識や環境評価の一般的構造を明らかにすることを目標としている。しかし、梶の研究は統計的手続きを採用することにより、都市内居住環境に対する居住者の満足度から、地区環境の評価のための客観的基準を提示する方法が示されており、生活構造をシステム的に分析することは考えられていない。これは、建築や都市計画などの物的環境研究を主目的とする分野において、対象とする空間や地区の改善計画立案のために物的指標や居住者意識、行動などの調査（アンケート

調査が多い）を展開してきた系譜に属するものである。

一方、久野や斎藤、本論文の７章の研究は生活様式論的研究と考えるべきである。その根拠は、現代都市社会での生活の包括的・体系的分析枠組みとしての生活構造論を再検討した森岡清志の研究[48]によれば理解しやすい。彼は、生活構造論では社会財処理過程を生活主体の整序化の営みとしてとらえ、生活様式論では、これを地域社会・地域住民を共通に刻印づける処理システムとしてとらえた、としている。このことは都市的生活様式として集住・商品消費・社会的共同消費という３つの特徴を指摘している宮本憲一の社会的共同消費の概念とも共通している。[49]また、上記の梶の分析も安全性、利便性、保健性、快適性の４つの概念抽出として、都市的生活様式の条件を提示しているものと位置づけられる。

このような生活構造論的研究を批判し、居住者の生活や住要求を階層的かつ発展的に把握することを主張してきた研究として住田[50]や梶浦、[51]広原[52]などの成果がある。その他に都市生活や住宅・居住環境に関する多くの生活構造・生活行為・生活意識からのアプローチがあるが、基本的には生活構造・生活様式論と住宅・居住地階層論の２つの立場に分けることができる。その間の最も重要な対立点は生活構造分析をはじめとする意識調査分析を研究・計画・設計過程の中でいかに位置づけるかにある。すなわち、意識調査を具体的な都市環境の把握や意識・要求の一般的構造分析の手段として位置づけ、その統計的処理に重点をおく立場と、アンケートを含めた意識調査を改善主体としての個々の居住者あるいは世帯の生活構造、生活行為、生活意識などの把握の方法と位置づける立場である。梶浦は「住要求」を家族や家族員、居住者の住居観のなかの一部分とし、主観的要求とみなす立場をとり、それを改善過程にとり入れた居住地改善理論、町づくり論の必要性を主張している。[53]このように改善主体としての居住者の住要求、改善要求の重要性を指摘する立場は、必然的に居住地整備や町づくりにおける住民参加の重視へと展開していく。

以上の検討をまとめると、都市居住者の住要求や生活要求と都市環境（居住地構造）との関係を分析するアプローチには、生活構造・生活様式論的方法と、住宅・地域階層論的方法がある。前者は都市環境や意識の一般的構造の抽出を目標とし、後者は改善主体としての居住者自身の環境整備や町づくりへの参加を重視している。従って、自治体段階での市街地整備計画の推進には後者の方法が適合的であると考えてよい。

しかし、居住地構造は都市居住者の目的志向的移動の要因ともなり、それを住宅需要として顕在化させる開発業者の活動の要因ともなっている。大都市圏の居住地構造と生活行為、生活構造、生活意識との関連の、この側面は前記の井関や政治学の古城利明のライフスタイル研究、[54]池内一などの市民意識研究[55]において特徴がよく示されている。これらの研究では主体的・意識的選択過程をも含めた生活行為の解明を目的としており、それがまちづくり運動[56]や住宅改善活動として現住地で展開されることもあれば、居住地移動として顕在化することもある。河村が引用している川勝久の「ライフ・スタイルは能動的であり、生活者みずからが作りあげていくものなのである」[57]や、飽戸の「生き方の基本的パターン」としてのライフ・スタイルの定義[58]に示されているように、現代社会では消費行

動としての住宅購入と、それにもとづく居住地移動をも含めた都市計画、環境計画の基礎的研究が必要とされているのである。

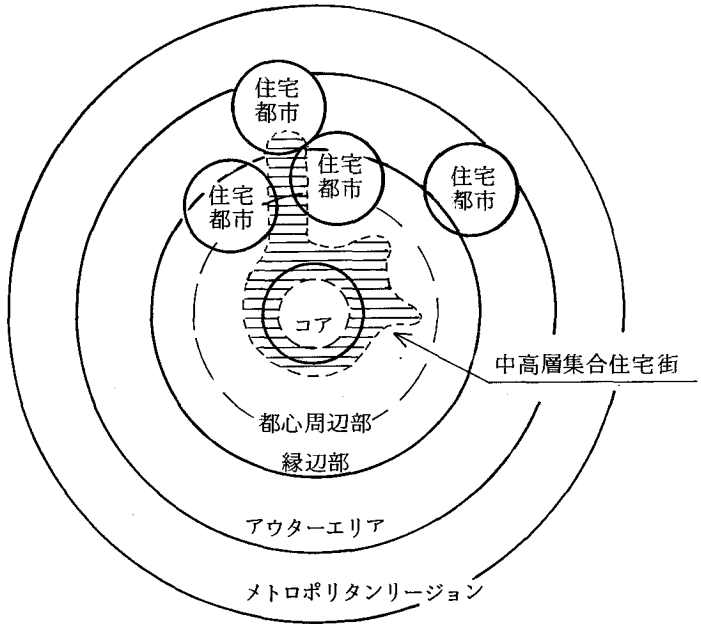
本研究では、生活構造論とライフスタイル論の根底における問題意識の差異[59]を認めつつも、その基礎的理論構成におけるシステム分析的方法の共通性をふまえ、都市居住者の生活環境意識と居住地移動の分析に適用するものである。

2－2　本研究の主要概念

前項で述べたように、本研究は主として分譲方式の中高層集合住宅の立地による居住地構造の変容を、空間的側面と居住地移動的側面から明らかにすることを目的としている。そこで、この両側面の関係を分析するための主要概念を示せば次のとおりである。

(1)　居住地構造

都市を構造的に把握する場合、都市活動の巨視的集積や流動を意味する場合と、物的要素によって構成される状態を意味する場合があり、[60] 全体的枠組の例は図－2に示されている。これらの活動を土地利用の上で詳細に検討し、都市地域の空間的パターンとして理論化を試みた例として E. W.バージェスの同心円説、H. ホイトの扇形説、R.D. マッケンジーの多核論などがあり、そのうちの居住活動の空間的パターンを居住地構造とする。従って、居住地構造とは、住居周辺の居住環境も含めた住宅事情の地域的構造を意味し、絹谷、[61] 住田、[62] 牛見[63] などの既往研究をふまえて、本研究では図－3のような構造と、その変容分析の仮説を設定している。



図－3　居住地構造概念図

(2) 都心周辺部地域

都市構造をマクロに把握するとわが国の都市でも同心円構造に該当する場合が多い。その中心部、都市活動の中枢部で、大会社・銀行・行政機関が集中している地区を都心（コアあるいはCBD）[64]とすれば、それを取りまく遷移地帯、労働者住宅地帯を都心周辺部地域と考えてよい。[65]もともとインナーエリア、アウターエリアという相対的地域区分の前者に対応する概念として想定されたものであり、[66]居住環境と住居水準の良好な郊外住宅地の対概念であるから、都心周辺の広大な居住環境悪化地区をすべて含むものである。従って、本研究では大阪市の都心4区の中でも、特に御堂筋沿いの中枢管理業務の高集積地区を都心とし、その周辺の大阪市内と隣接都市を含む地域をすべて都心周辺部として設定した。そのため、これまでの諸研究において近郊住宅都市として位置づけられていた都市でも、居住環境悪化地区を含み、その対策を必要とされる比重が大きい場合は、都心周辺部地域としている。

(3) 近郊（郊外）住宅都市

近代社会においては職場と住居が分離する。これは近代社会における都市内部の機能分化の一側面であり、管理的機能や流通機能は都心を指向し、生産機能や住居は外周に分散する傾向がある。特に高速度交通機関の発達によって地域的分化・分散はいっそう促進される。[67]大阪都市圏では明治末から大正時代における都市交通機関の発達に伴なって都市圏外周部への住居の分散が進行し、郊外住宅地が形成され、郊外住宅都市の出現をみた。このように居住機能に特化した住宅都市の一般化は、第2次世界大戦以後の高度成長期における都市への大量の人口集中によってもたらされた。本研究では、そのような住宅都市のうちでも市街地化の進行が終了し、都心周辺部地域としての特徴を示す地域が出現していることを明らかにする。

(4) 中高層集合住宅

集合住宅とは、住棟形式上複数の住戸が集合して1棟を構成する住宅をいう。[68]設計や現実の集合状態が多様であるため、必ずしも明確に区分可能ではないが、3～5階程度のものを中層住宅、6階建以上のものを高層住宅とする。[69]本研究では、その分譲形式のものを分譲マンションとも言う。

(5) アメニティ

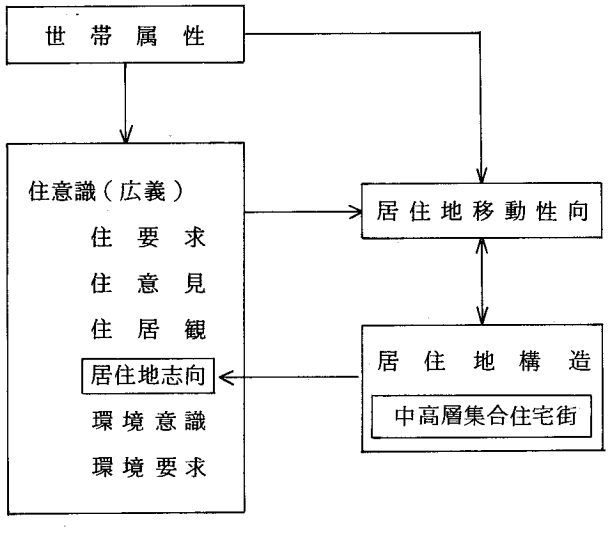
この概念は思想的には、環境衛生、快適さと生活環境美、そして保存という3つの相をもつ複合的概念とされている。[70]本研究でも安全性、保健性、利便性などのシビル・ミニマム基準をこえた、各地域固有の快適性とし、前記の居住地構造に対応して整備されるべき住み心地のよさと規定する。従って、都心部、都心周辺部、郊外住宅地にはそれぞれの個有のアメニティ要件が存在し、それを有効に生かした居住環境整備が必要とされている。また居住者の居住地志向や居住地移動、住意識においても志向要因や転出・転入要因としてアメニティ要件が作用しつつあると考えられる。言うまでもなく、アメニティ概念提唱の根底には、市民生活基準としてのシビル・ミニマム[71]の普遍的実現が前提とされている。

(6) 居住地移動性向

居住地移動の問題を「住みかえ」の研究として展開した岸本幸臣は、住みかえの積極的意義や住宅計画領域への適用の可能性を明らかにすることを試みている。[72] しかし、具体的事例研究地区はいずれも計画的開発地であり、また居住条件改善行為の1つと位置づけられている「住みかえ」も実際には住宅条件に重点がおかれざるを得ず、住宅の物的条件以外の居住地条件と住みかえとの関連の検討は必ずしも十分とは言えない。彼の「住みかえ」概念はかなり広いものであるため、本研究での居住地移動の概念と重なる部分が多い。ただ、本研究では住宅の物的条件の比重は小さく、また都市内に非計画的に立地する中高層集合住宅購入者が主要な研究対象であるため、一層自由度の大きい居住地選択を実現させていると考えられる。従って、居住地移動性向とは、そのような自由度の高い選択条件のもとで、都市居住者の居住地移動として現象化しやすい一定の傾向である。このような居住地移動性向は居住地構造に規定されると同時に、それを形成・維持あるいは崩壊・喪失させる要因ともなっている。

(7) 住意識

都市計画において[72]も住宅計画において[73]も意識の概念は大変あいまいである。このことは社会学や政治学における市民意識[74]や住民意識についても同様である。これを主体の生活過程における具体的な態度、意見、意向、要求として把握したものが生活意識、生活要求であり、その中で住宅や居住環境などの住生活の方向にでてくるものを住意識、住要求と規定する。また、一般に人間行動が存在 ⇄ 意識 ⇄ 行動の基本的枠組を前提として理解され説明されることから考えると、住意識、住要求は住宅購入、居住地移動、環境改善行動を説明し、予測する重要な手がかりを与えると考えてよい。本研究では住意識概念に、住要求、住意見、居住環境意識・要求・意見を含めている。その理由は、これらのすべてが広義の意識概念に含まれるからである。



図－4　主要概念関連図

(8) 居住地志向

この概念も住意識の一側面であり、現住地定住をも含めた居住地移動要求の強さと目標居住地条件である。これは職業や年齢、親族関係などの主体の属性と、現住地や目標地の居住条件とその情報によって規定される。

(9) 都市型社会

都市化社会が一定の段階に入った形態であり、その判定規準として3点があげられる。第1は、基盤的な生活環境条件が整備されていること。昭和40年代に目標とされたシビル・ミニマムとしての都市施設はもちろん、集会所、教育機関などの社会教育・レクリェーション施設の充実がなされた地域社会であること。第2は、急激な人口の都市集中が終了し、社会全体としての高齢者の比率が高まり、成熟型の年齢別人口構成を示す社会であること。第3は、都市的生活様式としての新しい生活ルールの形成が必要とされ、推進されつつある社会。わが国では昭和40年代後半から都市化の一定のレベルに達し、昭和50年代には都市型社会に入りつつあるものと考えられる。

(10) 中高層集合住宅街

本研究では昭和40年代中頃から都心周辺部地域に形成され始めた中高層集合住宅の集中立地地区を中高層集合住宅街とする。それは低層部に都市型社会で必要とされる各種生活施設を併設し、街として新しい近隣居住環境単位を形成する。

さらに、この近隣居住環境単位をコミュニティと仮設し、その施設構成と社会活動組織を中心としてコミュニティ構造を分析している。そのような地域社会活動の展開が、居住地環境の維持・管理や生活ルールの形成にいかに関連しているかが、考察目標である。従って、伝統的地域社会におけるような、成員大部分の、日常生活での共同性や感情的一体感の継続を条件としていない。むしろ、活動的な成員グループの機能的側面と、その機能自体の継続性を重視している。

3節 論文の構成と要約

本研究では、集合住宅街の形成による大都市居住地構造の変容を計画化するために、地域別の変容の実態を明らかにする。さらに、その変容を支える中高層集合住宅の需要要因を、購入者の居住地移動性向と住意識の側面から分析している。本論文の構成は以下のようになる。

序 章

研究の意義、目的と方法、概念規定

1 章

第2次大戦後のわが国における都市発展を支えた地域政策・都市政策の展開過程をあとづけ、既成市街地内での中高層集合住宅街形成の必然性と意味を検討した。

2　章

大阪都市圏の居住地構造を主要統計資料により時系列的に分析し、居住地構造による地域区分を行った。その結果として、大阪都市圏における都心部（コア）、都心周辺部、インナー・エリア（広義には都心周辺部に含める）、アウター・エリア、メトロポリタン・リージョンの地域区分を設定し、各地域を居住水準指標を含めて更に細区分し、それぞれの地区の居住地特性を明らかにした。

3　章

大阪都市圏の居住地変容を昭和53年以降3年間の民間分譲マンションの立地形態、住居水準、立地分布によって明らかにした。その結果、大阪市内、とくに都心部での高密度低水準立地と、阪神間地域、北大阪地域での低密度高水準立地の傾向が示された。それを最も強く規定しているのは地区の市街地形成上の歴史と用途地域制・容積制であることも明らかになった。

4　章

大阪市内では昭和40年代前半から中・大規模工場の著しい減少が顕在化した。その工場跡地が公営、公団、公社などの公的住宅供給用地に転換されると同時に、民間分譲マンション用地としての利用も増加した。本章では、都心周辺部の住工混在市街地における中高層集合住宅立地と工場転出跡地との関連を明らかにし、全体として中高層住宅市街地化が著しいことを示した。また、民間分譲マンション立地の敷地面積が小規模化しつつあることを示した。

5　章

昭和40年代後半以降の民間分譲マンション立地の増大は、郊外住宅地形成の景観変容と新たな住商混在市街地の形成を招いた。本章では、北大阪地域の吹田市域と箕面市域を事例として、中高層集合住宅立地による景観変容と、農家の市街化への対応を明らかにした。その結果、区画整理事業による基盤整備のみでは良好な居住地の形成を実現できないこと、従って土地利用や建築行為に関する共同や協定が必要であることを考察した。

6　章

昭和53－56年の4年間の民間分譲マンション販売価格の距離圏別分布構造から、居住地としての空間価値構造の特徴を明らかにした。すなわち、都心からの直線距離5～10㎞圏、本研究での都心周辺部地域で比較的低価格の分譲マンションが立地していること、さらに阪神間や北大阪地域ではマンション販売広告のキャッチフレーズに示される環境条件評価と関連して、分譲価格が相対的に高いことを示した。これは、後に述べる居住地移動性向や居住地志向を規定する主要因と考えられる。

7　章

前章までに検討した中高層集合住宅の集中立地地区を、都市型集合住宅街としての特徴を有するものと考え、その可能性と問題点を考察した。その問題点は都市的地域施設への利便性、居住者の移動性、居住管理と生活ルールの必要性にもとづくものが多い。

8　章

大阪都市圏内の6地区の居住者を対象とする居住環境要求調査により、環境条件の基盤性と高次性を示す軸を抽出した。居住地としての基盤的施設整備をこえて、より高次の施設が、その地域の歴史をふまえて住民参加のもとで整備されるほど、その地区のアメニティは高まると考えられる。

9　章

住宅購入者の住意識を購入動機の側面からみると、欲求の充足、価値の実現、より遠い目的の実現などの複合されたものと考えることができる。この購入動機と前住宅での困窮理由から住宅改善志向（購入志向）の型分けを設定すると、狭小改善型、持家経済型など9つの型が設定される。また、現住宅での居住志向においても狭小改善志向が多く、定住志向の低い最大の要因となっていることが明らかにされた。

10　章

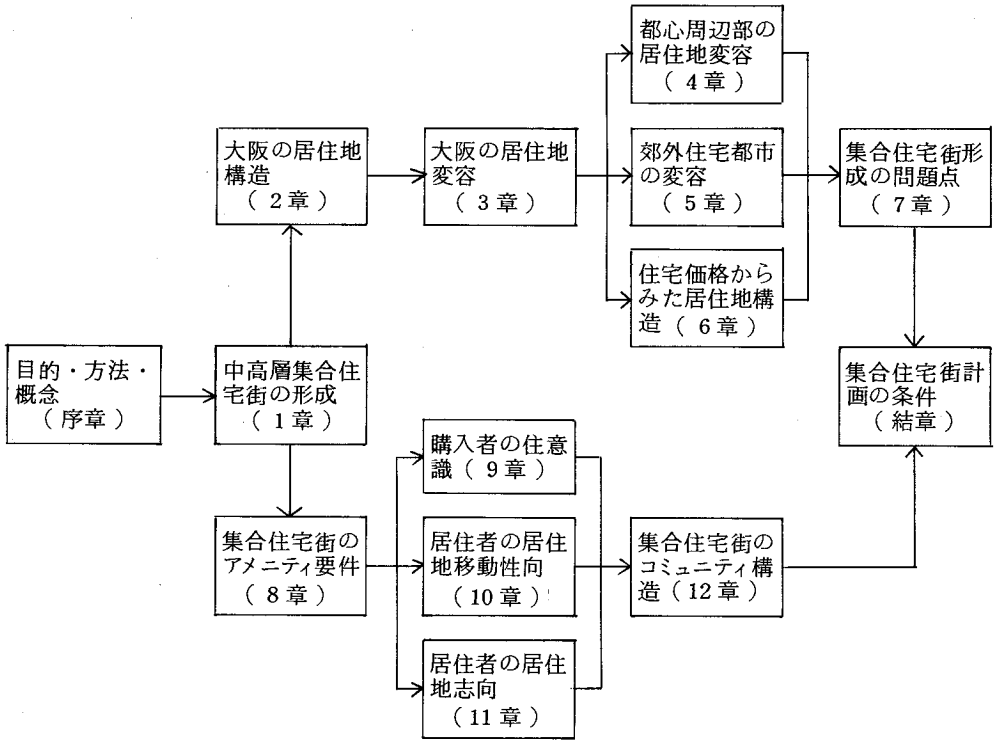
都心周辺部中高層集合住宅のうち、公営、公団、公社などの住宅では高度経済成長期に地方から転入してきた若年労働者の市内移動を吸収し、最近の都心周辺部民間分譲マンションは、親子近接居住などの多様な都市内居住様式の実現を可能にしていることを明らかにした。

11　章

都心周辺部中高層集合住宅街のうちでも、縁辺部での居住者の意識調査結果から、分譲方式、賃貸方式、給与住宅方式を問わず、職住近接志向型の住宅需要が比較的多いことを明らかにした。特に賃貸や給与住宅では転勤や出張などの就業上の理由で居住地移動の予定される階層が多い。また、これらの階層では都心への通勤の利便性を重視する世帯が多いことも示された。

12　章

北大阪地域の豊中市寺内地区（緑地公園地区）を事例として基盤計画型中高層集合住宅街の形成過程を明らかにし、地区でのフォーマル、インフォーマルな集団活動の展開を分析することにより、都市型集合住宅街としての必要条件を明らかにした。



図－5　研究の内容構成

結　章

本研究で得られた知見をまとめ、さらに都心部、都心周辺部（インナー・エリア）、アウター・エリアの各地域における中高層集合住宅街の形成を分析・評価し、計画化の単位として「地区環境整備単位」の設定を提案した。この「地区環境整備単位」での整備計画にもとづいて地区詳細計画あるいは中心再開発計画として中高層集合住宅街（ストリート）の形成が計画化される方向を提示した。さらに、このような整備計画が、広範な都心周辺部地域で必要とされている状況について考察を加えた。

注・文献

1）渡辺俊一　「比較都市計画序説」（三省堂　1985年）p.7

2）渡辺俊一　　同　上　　p.5

3）渡辺俊一　　同　上　　pp. 2−4

4）総理府統計局「日本人口の地域分布とその変化（昭和55年国勢調査モノグラフシリーズNo.3）」財団法人日本統計協会　昭和58年6月　p.60

5）同　上　　p.67

6）総理府統計局「我が国の人口（昭和55年国勢調査解説シリーズNo.1）」財団法人日本統計協会　昭和57年3月　p.35

7) 建設省住宅政策課監修「現行の住宅政策と今後の課題」ぎょうせい　昭和57年6月　p.62
8) 同　上　　p.63
9) 総理府統計局「人口移動（昭和55年国勢調査モノグラフシリーズNo.2）」財団法人日本統計協会　昭和59年4月　p.13
10) 総理府統計局　前注6) p.67
11) 同　上　　p.67
12) 総理府統計局　前注9) p.13
13) 渡辺俊一　前注1) pp.9−11
14) 日本都市学会編「都市と災害」日本都市学会年報　1984年　vol.17　pp.169−225
15) 五十嵐敬喜「現代都市法の状況」（三省堂　1983年）pp.5−12
16) 住田・巽編「新建築学大系14　ハウジング」（彰国社　1985年）
17) 高橋勇悦「現代都市の社会学」（誠信書房　1969年）　pp.19−20
18) 日本都市学会編　前注14)
19) 中澤誠一郎「都市学と総合アセスメント」（大明堂　昭和57年）
20) 高橋勇悦　前注17)　p.20
21) 高橋勇悦　同上　　p.21
22) 渡辺俊一　前注1)　p.7−8
23) C.A.ドクシァディス著，磯村英一訳「新しい都市の未来像＝エキスティックス」（鹿島研究所出版会　昭和41年）
24) 富永健一「社会変動の理論」（岩波書店　昭和40年）
25) 水鳥川和夫「市街地の構造機能分析」（日本都市計画学会学術研究発表会論文集 第13号　昭和53年度）同「市街地集合の変動理論」（日本都市計画学会学術研究発表会論文集 第14号　昭和54年度）
26) 土井・川上他「新建築学大系16　都市計画」（彰国社　昭和56年）における都市計画概念はかなり広いものである。pp.3−58
27) 大阪市経済局「大阪都市圏の経済構造の動態に関する調査報告書」（昭和49年3月）pp.6−11
28) 岸本幸臣「都市の住宅・居住地における「住みかえ」の研究」1977年11月
29) 住田昌二「自治体住宅政策の視座 ── 市町村住宅計画の提起」（ジュリスト増刊総合特集「現代の住宅問題」有斐閣　1977年）
30) 牛見　章「大都市地域における住宅立地計画に関する基礎的研究（居住立地限定階層論）」（1971. 京都大学審査学位論文）
31) 高橋勇悦　前注17)
32) 今田高俊「社会変動の計画と制御」（青井和夫・直井　優編「福祉と計画の社会学」東京大学出版会　1980年　第10章）

33）富永健一「社会体系分析と社会計画論」（「思想」1973年5月号　pp.51−66）
34）直井　優「社会体制と社会計画」（青井・直井編「福祉と計画の社会学」東京大学出版会　1980年5月　第11章）
35）作田啓一「価値の社会学」（岩波書店　1978年）
36）延藤安弘「都市住宅供給の計画的研究」（1975年10月）
37）青井・松原・副田編「生活構造の理論」（有斐閣　昭和46年11月）
38）松原治郎「コミュニティの社会学」（現代社会学叢書　東京大学出版会　1978年）においてはパーソンズの構造機能分析を理論的基礎とし、生活行為のシステム的研究と再生産機能研究の必要性を指摘している。
39）佐々木嘉彦「生活科学について」（日本生活学会編「生活学　第一冊」ドメス出版　1975年）
40）青木志郎，本間博文「住要求の構造に関する研究　第1報」「同　第2報」建築学会論文報告集第247号，248号　昭和51年9月，10月
41）見田宗介「価値意識の理論」（弘文堂　昭和44年）p.50
42）井関利明「『生活システム』の成長・発展とその指標」（村田・丸尾編「福祉生活の指標を求めて」有斐閣　昭和48年）
43）商品科学研究所＋CDI編著「生活財生態学　現代家庭のモノとひと」（株式会社リブロポート　1980年）
44）商品科学研究所＋CDI編著　同上　p.83
45）梶　秀樹「生活環境に対する住民満足度の構造に関する研究」日本建築学会論文報告集　156号　昭和44年　月　pp.80−
46）久野　覚「因子分析による住民意識の構造分析 ── 居住環境に対する住民意識の構造に関する研究──第1報」（日本建築学会論文集第334号　昭和58年12月），同「意識調査に対するいくつかの視点」（建築雑誌　vol.95 No.1173 1980年12月）
47）斎藤平蔵「都市・建築環境工学の提案」（建築雑誌　vol.95 No.1173 1980年12月）
48）森岡清志「都市的生活構造」（現代社会学会議編集「現代社会学18」アカデミア出版会　1984/vol.10/No.1）
49）宮本憲一「都市経済論」（筑摩書房　1980年）p.71
50）住田昌二「不良住宅地区改良の研究」（京都大学学位請求論文　1967年8月）
51）梶浦恒男「居住者の居住地に対する評価と要求」（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　1974年5月）
52）広原盛明「住宅計画学の発展過程」（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　1974年5月）
53）梶浦恒男　前注51）
54）古城利明「ライフ・スタイルと政治文化」（青井・庄司編「家族と地域の社会学」　東京大学出

版会　1980年5月）
55）池内　一編「市民意識の研究」（東京大学出版会　1974年3月）
56）広原盛明　前注52）
57）河村雷雨「都市コミュニティ論 ── 機能的コミュニティの研究」（世界思想社　1982年4月）p.140
58）古城利明　前注54）
59）松村洋子「生活研究の一動向」（園田・田辺編「講座現代生活研究Ⅱ　生活原論」ドメス出版　1971年8月）に生活構造論の展開過程が詳しい。
60）磯村英一編修「増補都市問題事典」（鹿島出版会　昭和44年4月）p.85
61）絹谷祐規「生活・住宅・地域計画」（勁草書房　1965年8月）
62）住田昌二「大阪市における居住地の性格と生活環境」（都市構成単位研究グループ「都市空間の構成単位に関する研究」）
63）牛見　章　前注30）
64）藤岡謙二郎編「最新地理学辞典　新訂版」（大明堂　昭和54年10月）p.362
65）鈴木広訳編「都市化の社会学」（誠信書房　昭和43年7月　pp.113～126，バージェス／都市の発展 ── 調査計画序論）
66）大阪市経済局　前注27）p.31，E.M. フーバー，R.バーノン共著，蝋山政道監訳「大都市の解剖」（東京大学出版会　1965年8月）
67）磯村英一編修　前注60）p.93
68）建設用語研究会編集「建設用語事典」（ぎょうせい　昭和56年5月）
69）同　上
70）ディヴィッド．L. スミス著，川向正人訳「アメニティと都市計画」（鹿島出版会　昭和52年7月）p.37
71）松下圭一「都市政策を考える」（岩波書店　1971年6月）p.114
72）川瀬光一「都市計画における住民意識の基礎的研究」（日本都市計画学会学術講演会論文集第6号　昭和46年度）
73）西山夘三「住居観について」（勁草書房「住居論　西山夘三著作集2」1968年1月　第20章）
74）池内　一編「市民意識の研究」（東京大学出版会　1974年3月）

第　1　部

大都市における中高層集合住宅街の形成と居住地構造の変容

1章　戦後日本の都市発展と中高層集合住宅街の形成

2章　大阪都市圏の居住地構造

3章　中高層集合住宅立地による居住地構造の変容

4章　工場転出跡地における中高層集合住宅立地による大阪都心周辺部居住地の変容

5章　郊外住宅都市の変容と中高層集合住宅街の形成

6章　中高層集合住宅の分譲価格からみた居住地構造

7章　都市型社会における中高層集合住宅街形成の問題点

1　　章

戦後日本の都市発展と中高層集合住宅街の形成

1節　戦後日本の地域政策と都市形成

2節　中高層集合住宅の系譜

3節　都市型社会の中高層集合住宅街

1節　戦後日本の地域政策と都市形成

最近、各方面で中高層集合住宅を主とする都市型住宅あるいは都市的生活様式、都市内居住などの概念が、いろいろな意図や期待をこめて取りあげられている。[1,2] これまで、くりかえし取りあげられてきたこの概念が、ここで改めて論議されだしたのは何故であろうか。この背景には、第2次世界大戦終了後、現在にいたるまでの約40年間の経済的、社会的、技術的変化の過程があり、その間には都市人口の急増と都市化の進展段階に応じて都市居住のあり方が問われてきた。この都市人口の急増と都市化の著しい進展は、昭和30年代中頃以降の高度経済成長政策と工業優先の地域開発事業によって推進されたものであり、昭和40年代の3大都市圏における著しい人口増加と、東海道メガロポリスとも呼ばれる都市化地域の形成をもたらした。この過程はさらに、昭和40年代以降のわが国における地域社会の急激な構造変動としてもとらえることができる。一方、このような都市も農山村も含めた急激な地域社会の変動に対応して、特に都市における新しい居住様式としての都市型住宅のあるべき方向がいくたびか模索されてきた。

しかし、わが国の戦後の地域政策では産業政策、経済政策に重点がおかれ、それと連動すべき都市政策、住宅政策はきわめて貧弱であった。言いかえれば、産業政策の一環としての所得政策や住宅建設計画は存在したが、その過程で実現あるいは蓄積されるべき都市生活や都市空間の具体的イメージは明確にされていなかった。従って、都市型住宅や都市内居住の方向が模索されるのも、大部分が建築や住宅関係の計画家・研究者によるものであって、市民的課題とされることは少なかった。そこで本節では、昭和30年前後から今日までの地域政策の展開と都市形成の過程を検討し、最近の都市型住宅論議の時代的背景を明らかにする。この作業によって、都市型中高層集合住宅概念の明確化のための経済的、社会的条件が抽出されるものと考えられる。

(1)　資源開発中心主義の段階（昭和23－30年）

戦後の地域政策は昭和25年の国土総合開発法の制定以降に本格化する。それは、敗戦による植民地の喪失、領土の縮小という現実を前にして、その経済的復興の道が国内市場の発展、後進地域の開発に求められたことを示すものであった。従って、いかなる意味でも都市政策的考え方は出ていないと考えてよいであろう。当初は治山・治水等の国土保全、農林業・電源開発等の資源開発を緊急の課題として河川総合開発として進められ、しかも地元の自発性や自主性をもとにして、経済的格差の是正や社会福祉の向上もある程度意図されたらしいが、日本資本主義の変貌にともなって、地域政策も大きく方向転換することになる。

(2)　工業開発中心の段階（昭和31－35年）

前期の資源開発が後進地域を主たる対象としていたのに対して、昭和30年代以降になると、大企業の経済活動により直接関係する産業基盤整備が地域政策の中心となってきた。この開発の対象とされた地域の多くは既成の工業地帯ならびにその周辺部に集中することになった。前期における国土総合開発法の制定にもかかわらず、昭和30年代に入ってからは、地方別の地域開発促進法が制定され、大都市圏についても昭和31年に首都圏整備法が制定された。これは大都市圏での産業と人口の過度の集

中、集積を防ぎ、都市および産業の適正配置を図ることを目的としていたが、基本的には産業基盤整備を中心的課題とするものであったと考えられる。

このような地域開発政策に対応すべく、住宅建設のための法的整備と機関の設立がなされたが、いずれも戦後の住宅不足対策の延長上にあり、建設戸数重点主義であった。さらに、所得政策を重点とする「国民所得倍増計画」が昭和35年に提案され、高度経済成長政策として推進されると、一方では企業の設備投資ブームをよび、既存の工業地帯の過密や人口の集中の激化による都市問題を生み、他方では農山村地帯での人口の急減や所得の低下などの、いわゆる地域格差を著しくした。前記の首都圏整備法ではイギリスのロンドン大都市圏計画をモデルにして、既成市街地の周辺に緑地帯（グリーンベルト）を置き、大都市の外延的拡大を防止することにしていたが、地域指定以前にスプロールが進行して失敗している。わが国の都市政策は、その出発点において大きな限界に直面したと考えてよいであろう。

(3) 地域格差是正主義の段階（昭和36－40年）

このような地域格差の是正を目的として昭和38年6月に新産業都市と工業整備特別地域が指定された。この新産業都市の建設は、既存の工業地帯以外の地域に政策的に新しい産業都市を建設することによって地域格差の是正を図るとされていたが、必ずしも成功しなかった。

一方、昭和25年に制定された国土総合開発法による全国総合開発計画が12年後の昭和37年にようやく設定され、前記の新産業都市は全国総合開発計画の開発地区を重点に指定されたものである。また、首都圏整備法につづいて昭和38年に近畿圏整備法、昭和41年に中部圏整備法が制定されているが、いずれも大都市圏の秩序ある土地利用と産業の望ましい発展が目的とされ、都市居住政策、住宅政策的視点は少なかったものと考えられる。

(4) 総合開発主義の段階（昭和40－45年）

昭和30年代の地域政策を、各時期の特徴をより詳細に示す意味で2つに区分したが、いずれも工業開発が中心であったことは言うまでもなく、この傾向は40年代前半においても基本的には変わっていない。30年代後半における地域格差是正主義は、大都市への人口、産業の集中をある程度緩和したが、大都市周辺部に依然として工業が集積し、大都市圏全体の産業配置が新たな問題となっていた。また、先進地域と後進地域の格差是正も計画どおりには進捗していなかった。一方、これまでの工業開発重点主義によって新しい交通体系、大型化・大量化した輸送方式などが出現し、国土空間利用の新しい考え方を必要としていた。このような背景から、昭和44年に新全国総合開発計画が登場した。また、昭和39年の東京オリンピック、昭和45年の日本万国博覧会など国際的行事の開催を目標としての都市基盤施設整備が展開され、都市政策が国レベルでも地方自治体レベルでも政治の日程にのぼり始めていた。そのことは昭和43年の自民党による「都市政策大綱」にも示されている。また、本格的な展開は次期に入るが、東京都による中期計画の発表が昭和43年におこなわれ、政策目標としてシビルミニマムが提示されていた。

(5) 都市政策論の段階（昭和45－50年）

以上の各時期でみてきた地域政策の展開は、そのときの時代背景を反映して若干の強調点の相異はあるが、基本的には産業政策、特に工業開発に重点をおいた開発政策であった。従って、都市への人口集中と農山村人口の減少、大規模開発などに伴なう各種の矛盾が顕在化し始めていた。それらの矛盾が一挙に吹き出したのが昭和40年代後半であり、さらにニクソンショックやオイルショックによって国際経済関係における矛盾の調整の必要も発生した。

わが国の地域政策としては、前期のシビルミニマムの空間的イメージとして東京都では「広場と青空の東京構想」が発表され、市区町村レベルでも「武蔵野市長期計画」などが公表されて、ようやく都市政策が政治的課題の中心に登場するとともに、社会科学的・都市工学的テーマとしても活発に議論されるようになった。

一方、これまでの工業開発優先の地域開発政策や、農山村地域から都市地域への大量の人口移動に伴なう生活環境の悪化、生活問題の激化に対しては、国レベルでも国民生活審議会コミュニティ問題小委員会報告「コミュニティ ── 生活の場における人間性の回復」（昭和45年9月）と、自治省の「コミュニティ（近隣社会）に関する対策要綱」（昭和46年4月）の発表によって一応の取り組みの姿勢が示された。

このような地域政策の方向転換は、昭和40年頃から激化した住民運動に対応するものでもあった。それは、高度経済成長政策のための産業基盤整備に伴なう公害や生活環境破壊への反作用であったが、40年代中頃には都市の過密化に伴なう居住環境破壊を原因とするものが増大してきた。その最も中心となったのが昭和42年頃以降に急増し始めた（近畿では昭和46年頃以降）民間分譲マンションによる日照被害であった。例えば武蔵野市では、マンションは昭和38－42年まで11棟、43年5棟、44年10棟、45年12棟、46年11棟とふえはじめ、45年頃には問題として顕在化し、昭和46年10月1日に開発指導要綱を実施している。[5] その後、各自治体の指導要綱、昭和47年11月の建設省建築審議会の中間答申、さらに昭和48年2月の「東京都太陽のシビル・ミニマムに関する専門委員会」の中間答申などが出されているにもかかわらず、日照紛争が激増し、激化していた。さらに昭和48年3月から5月にかけて「日あたり等快適な住環境の確保に関する条例案」請求のための署名収集運動が東京都において展開されていた。[6] この運動の過程でも論じられていたように、日照権あるいは環境権において目標とされていたのは都市居住環境のシンボルとしての日照であって、日照、採光、通風、衛生などの個別環境項目ではない。また運動や参加要求によって居住環境形成への関与、居住者自身による合意形成や管理・運営への参与が求められていたと考えてよい。このような総合的居住環境の確保や改善と、居住者の参加への要求は昭和40年代後半以降のアメニティ論の展開によって不透明化されつつあると言える。

(6) アメニティ論の段階（昭和50年－　　）

シビルミニマム論と革新自治体行政による科学的都市政策論の展開は昭和40年代で終わりをつげ、地方行政における革新首長の減少とともに、数量化しえない総合的住み良さを目標にすべきという議

論が登場してきた。この背景には言うまでもなく、住宅戸数を始めとする基礎的生活環境水準の一定の実現がある。そして、総合的住み良さを示す概念として、イギリス都市計画での中心概念のひとつと言われるアメニティ概念が活発に議論され始めた。

OECDの「日本の環境政策」は昭和52年にアメニティに重点を置いた環境問題への取り組みの必要性を指摘し、環境庁内での有志によるアメニティ研究会が昭和51年12月に発足している。また、石原慎太郎が長官になったとき環境庁では「快適な環境懇談会」が設置され、快適環境の実現に向う環境行政の姿勢を示した。[7)]

一方、都市形成も郊外住宅地開発の遠隔化が限界にちかづき、昭和40年代の地価上昇によって戸建住宅購入価格が勤労者世帯の支払い可能額とのかい離を大きくしたため都市居住世帯の住宅需要が民間分譲マンションへと向かい始めた。従って、昭和40年代後半以降の低経済成長時代に入り住宅需要が縮小し、50年代には建設戸数が著しい減少を示しているが、その中で中高層集合住宅、特に民間分譲マンションの比率は着実に上昇している。

さらに、昭和50年代始めにはアメリカやイギリスにおける都心周辺部での事業所や居住人口の減少が、いわゆるインナーシティの問題として注目され、改めてわが国での都心部人口の減少が問題とされ始めた。このような、都市圏人口の増加と減少の動向については、先進西欧諸国や発展途上国の都市をも含めた都市化・逆都市化・再都市化としての理論化の試みも提示されている。[8)]

アメニティ論は、利便性や経済性を中心とする近代合理主義による都市計画、都市整備理論を再検討し、各地域の歴史や風土に根ざした住み心地のよさを重視する視点にもとづいている。このような視点は、昭和30年代以降、日本住宅公団や各自体によって展開されてきた住宅地開発方式の変更を必要とさせている。それは既成市街地内あるいは、それに隣接する地区での中高層集合住宅の立地計画・設計理念について特にあてはまると考えられる。

2節　中高層集合住宅の系譜[9)]

都市がこの世にあらわれてから5000年以上を経ており、単に一棟の建物を複数の世帯が独立的に住み分けているもの、とフィジカルに集合住宅を規定すると、同じく5000年以上の歴史を有することになる。[10)]しかし、現代都市における集合住宅の系譜は、やはり「近代社会」の成立と深く関連していると考えるべきである。現代の集合住宅は、社会が近代化されるときの、不可欠に付随する課題に対する解答のひとつである。

基幹産業の第2次産業への移行、人口の急増、世帯の核家族化と世帯数の激増、人口の都市集中などによって都市問題が発生し、その中の住宅問題に対するひとつの解答としての集合住宅が本論文での集合住宅の流れである。このような近代都市社会としての形成は、わが国では大正後期から昭和初期に出現し始めていた。明治後半から大正時代にかけて近代産業社会としての都市形成を開始し、東京、大阪などの主要都市において主要な都市問題を経験しつつ、大正8年には都市計画法を制定するなど、都市計画や住宅政策の手法を獲得しつつあった過程で、陣内が指摘しているように都市型アパートメ

ント・ハウスの建設が進められていた。東京市や大阪市、関東大震災後の復興のための同潤会などによるRC造アパートの建設は、住宅難緩和と都市不燃化のモデルとして、あるいは不良住宅地区改良事業として進められ、昭和初期には不動産投資の対象や給与住宅として民間資本による建設も開始されていた。一方ではイギリスの「田園都市」の考え方が紹介され、電鉄資本による郊外住宅地開発も開始されていたため、建築家の間でも分散主義と集中主義とも呼ばれる議論が展開されていた。前記のような供給主体によって市街地内に建設されたRC造アパートのすべてが都市型集合住宅としての特徴を有しているわけではないが、一階あるいは地階に地域社会の利用を見込んだ店舗を併設し、開放的なプランの集合住宅は戦後の集合住宅計画に受けつがれるべき都市性を備えていたと考えてよい。

ところが、第2次世界大戦後、約420万戸の住宅不足から出発したわが国の住宅政策は、前節において述べたような工業優先、産業第一主義の地域政策ともあいまって、戸数優先主義であって都市政策的視点を欠落させていた。住居周辺の都市環境をも含めた市街地形成の推進という視点は弱かったと考えてよい。当時の住宅政策は昭和25年5月の住宅金融公庫法、昭和26年6月の公営住宅法の制定にも示されるように、公的住宅供給と住宅困窮者自身による持家建設の推進として展開された。

昭和30年代に入ると戦後経済の復興とともに都市人口の増大と都市における住宅難が激化してきた。例えば昭和30～35年の人口増加率は4.6％で、20年代後半の7.3％にくらべてむしろ低下を示し、全国平均を上回る増加は8府県にすぎず、増加人口の6割は6大都市に集中するという結果を示していた。このような人口の都市集中と住宅難の地域的偏在に対応すべく昭和30年に日本住宅公団が設立されたとみることができる。この時期以降、昭和30年代の住宅地開発は公団の晴海アパートや大阪市出来島団地、千里ニュータウン、香里団地など既存の住宅市街地から独立して自立的計画として建設される地区が多かったと考えられる。このことは大都市圏の公営住宅団地についても妥当し、多くは大規模団地として日常生活施設も含めて計画されていた。

一方、高度経済成長期に入ると、東京の中心部に新しい高層ビルが建ち並び、ビルブームと呼ばれた。それと同時に、東京の旧市内上流住宅地といわれていた、麻布・赤坂・麹町・市ケ谷・原宿・青山といった場所に、高層の超デラックスアパートが出現した。これらは、レストラン・喫茶室・商店・美容院・客用宿泊室・駐車場をもち、また、エレベーター・冷暖房・給湯設備・電話・洗濯室はいうに及ばず、ハウスキーパーから医師、子供の家庭教師の“女子大生”までが完備され、一流ホテルの豪華さであったとされている。

昭和39年に東京オリンピックが開催され、同時に第1次マンションブームと言われたが、東京での建設棟数は56棟（2,191戸）であり、30年代で合計145棟（5,205戸）であった。しかし、上記の特徴は、一方での公団・公営住宅団地の建設とは異なり、都市型アパートとしてのいくつかの特徴を有していた。その第1は、立地上の特徴であり、前記のような交通の便の良い、閑静な住宅地が選ばれている。その大部分が古くからの高級住宅地であった。第2は、一住戸当りの規模の多様性であり、ワンルームのものから500㎡を越えるものまであった。第3に設備面での充実があげられる。このような都市型集合住宅の初期のものに対する需要者層を宮崎元夫は3つに分類している。第1は、住ま

いというよりはもっぱらオフィス・仕事場として、あるいは住居とこれらの機能を兼ねたものとして利用する人々。第2は、居住の合理性、経済性に注目し、一種の生活の合理化を受け入れようとする人々によって利用されるものである。鉄筋コンクリート造のアパートというモダンなタイプの住居を在来の庭付き一戸建て住宅と比較して価値を認めて居住する人々であり、会社重役・管理的職員、文化人、芸能人、自由業、資産生活者のうちとくに高い収入の人々である。第3は、鉄筋コンクリート造りであるという点で、物理的な意味の資産価値が安定していることと、住居としての居住性が高いことなど、資産保持の視点から購入する人々である、とされている。

このような高所得者層を対象とした高層アパートは東京都住宅協会による宮益坂アパートが最初であるとされている。これは1階を店舗、2階を事務所とした11階建ての併存アパートであり、その後民間資本による高級高層アパートとしては昭和30年に東急代官山アパート、32年の三田東急アパート、33年の第1生命原宿アパートなど賃貸のものが多かった。

昭和30年代は第2次世界大戦後の経済成長と都市への人口集中の開始時期にあたり、それに対応する住宅政策の出発点でもあったが、都市政策としての住宅政策の位置づけが欠落していたと考えてよい。東京の都心部に出現した都市型集合住宅としての可能性を有する民間高層集合住宅も、住宅市街地形成政策として明確に位置づけされなかったため、その後の量的拡大に伴って日照権問題などの居住環境上の矛盾と、住居水準そのものの低下を余儀なくされた。また、上記の都心部マンションは、下層部に店舗、事務所を併設していること、共同利用設備の整備水準が高いことなど都市型集合住宅としての特徴を有しているが、立地地区の歴史性をも含めた地域性にもとづく計画と地域社会への解放性の計画がなされていない欠点があることは、郊外住宅団地と同様である。

このような都心型高層アパートの出現した背景について、恩賀宗一郎は企業・人口の都市集中、都心住宅の利便性や西洋式生活様式を評価する人々の登場、都心型高層アパートを事業化する企業の発生、の3要因を指摘している。その後の都市住宅の供給主体の形成という意味で、3番目の要因が最も注目されるのである。

昭和40年代に入って、日本住宅公団による都市型集合住宅としての面開発団地建設事業が開始される。既成市街地内での工場転出跡地における賃貸集合住宅団地の建設は30年代後半からの地価上昇によって高層化せざるを得ず、開発規模が比較的大きいため既存周辺市街地とは独立した住宅団地計画としての特徴が強くなっている。

一方、人口の都市集中にともなう住宅需要に対する民間部門の供給として郊外の戸建住宅と市街地縁辺部での木賃アパート、文化住宅が大量に出現した。戸建住宅は地価上昇にともなって敷地面積規模が縮小し、1973年に取得されたものの平均は169㎡と極端に狭くなっている。この時点ではすでに、東京、大阪大都市圏をはじめとして市街地縁辺部における零細建売り住宅団地の建設が展開し、ミニ開発という言葉も出現していた。1977年には東京、大阪のミニ開発の平均敷地水準は、68㎡にまで低下している。[11]もう一方の主要な民間住宅供給である木造賃貸アパート、文化住宅は昭和30年代後半から増加し始め、大都市集中人口の緊急収容住居として都市基盤施設の欠落した住宅市街地を形

成しつつあった。多くの生活機能を住宅外の施設に依存しているという側面では郊外の孤立型住宅団地に比べて都市性が高いとも言えるが、極端に狭い住戸規模と住宅設備水準は都市住宅ストックとしての有効性を明らかに欠いていた。

このような大都市圏における住宅市街地形成の進展に対して、わが国の住宅政策、住宅供給と市街地形成に関する研究と議論も、昭和30年代後半から40年代にかけて活発に展開されていた。絹谷裕規の住宅供給対象に関する研究、牛見章の居住立地限定階層論などがあるが、後者は特に昭和40年代に展開された都市再開発と住宅立地計画に関する議論のひとつをまとめたものとして重要である。すなわち、上に述べたような人口集中による公営・公団住宅、木賃アパート・文化住宅などの若年居住世帯に対する住みかえ住宅の供給を都市構造上のいかなる位置づけで、しかもどの供給主体で展開すべきかが議論されていた。その意味では経済の高度成長に支えられた大量の住宅建設を背景として、最も活発に住宅政策の方向が議論された、戦後の住宅政策の転換点にあったものと考えられる。

都市における生産活動、就業構造の近代化、合理化によって、当時の居住立地限定階層の存在が、今日では必ずしも妥当しないと考えられる。しかし、居住立地限定性が弱まり、都心近接居住嗜好、あるいは志向というべき居住者が増加している今日において、民間分譲マンションとして都市型集合住宅と考えるべき住宅が供給されているのであるから、当時においても公的主導性のもとでの住宅供給が市街地整備と一体化される方向で強力に推進される可能性は存在したのである。労働省が「地域別労働者生活環境調査 ── 京浜工業地帯」を実施しているのが昭和40年度であるから、昭和40年代前半は、前節で述べたような都市政策と住宅政策の総合化の可能性がきわめて大きい時期であったと考えられる。

しかし、現実の地域政策、都市政策は郊外住宅地開発の遠隔化をすすめ、昭和47年の田中内閣の発足と日本列島改造ブームによって、むしろ住宅政策を置き去りにしたと考えてよい。従って、前節において昭和40年代後半を都市政策の時代と位置づけたが、地域社会あるいは自治体レベルの都市政策論の展開と、中央政府レベルでの地域開発政策としての都市政策論との二重構造を指摘しておかなければならない。そして、後者を推進した日本列島改造ブームによって前者のその後の展開が著しく歪められたのである。

それは、昭和40年代末以降の民間分譲集合住宅による市街地形成を必然化した。日照紛争、宅地開発指導要綱などによって開発事業の推進が著しく困難化していた昭和46, 47年にドルショック・円切上げなどで商社・金融機関には余剰資金があふれていた。それが日本列島改造論の発表以降の開発計画公表で土地投資に流出し、全国的な規模での地価暴騰をひきおこした。この地価暴騰の結果、マンションが相対的に安くなり、昭和47年以降の第3次マンションブームがおこった(東京)。このマンションブームの前の、第2次マンションブームでマンションの大衆化が進行しており、昭和40年代末には一団地当りの戸数規模の大きい郊外型マンションの立地が増大した。大阪都市圏では、大阪市内を始めとする市街地縁辺部での立地も多く、東京とはやや異なる傾向を示している。さらに、市街地内でのマンション建設も供給戸数の大量化が始まり、民間による面開発方式ともいえる事例が増加

してきた。これは昭和46年から出発した住宅金融公庫の総合建築設計計画融資制度や、47年の民間団地分譲住宅融資制度によって大規模開発事業が容易になったためである。また、1戸当りの専有面積も拡大し、部屋数の多いマンションが増加し、一方では購入者の階層が拡大したのである。中所得層の購入者が著しく多くなったことは、本論文の9章でも示されている。昭和47年のこのようなマンション供給増大の要因は、田沢友康によれば①金融の超緩和による住宅ローンの浸透、②住宅金融公庫のマンション融資の浸透、③地価上昇による1戸建住宅の分譲価格の購入限界オーバー、④インフレヘッジ、の4つであるとされている。

しかし、このような住宅建設の展開によって地価・建築費が高騰し、さらに昭和48年秋のオイルショックによる木材・鋼材・セメント・労賃などの急騰で分譲価格が暴騰した。その後の総需要抑制策によって一時的に民間分譲マンションの供給は減少するが、昭和51年以降には再び増加している。この昭和50年代に入ってからの民間分譲マンション供給は、住宅金融の増大による購入可能性の拡大と、立地範囲が準郊外型あるいは都心近接型になったことによるものと考えられる。この時点では、前節で述べたように、都市の利便性や生活施設の豊富さ、多様性を重視する住宅需要者が増大し、一方、それに応える住宅立地が民間分譲マンションによって展開されるようになった。

3節　都市型社会の中高層集合住宅街

建設用語研究会編集の「建設用語事典」によれば、集合住宅とは「住棟形式上複数の住戸が集合して1棟を構成する住宅をいい、一般に独立住宅と対比される。紀元前の古代ローマにも既に集合住宅があったが、集合住宅が市民にとっての一般的な住宅として発生したのは、産業革命以降のヨーロッパの諸都市である。以来、集合住宅の発達はさまざまな形式を生んだが、これらは立地条件・社会経済条件・気候国土条件に対応したものであると同時に、計画者・設計者の考え方の反映でもあるといえる」[12]としている。この規定によれば、江戸時代の長屋はともかく、明治時代以降に出現した近代の長屋は含まれると考えてよく、木賃アパート、文化住宅も当然含まれている。上記の規定で、産業革命以降のヨーロッパの諸都市で一般的な住宅として発生したとされていることから、一般庶民あるいはプロレタリアートの住宅としての発達が想定されていると考えてよい。このような近代的集合住宅は日本では、前節で述べたように大正中頃から昭和戦前期において導入され、今日の集合住宅の出発点となっている。[13] また、当時のRC造アパートが、立地周辺の地域社会の利用を想定して各種の都市施設を併設していたことは既に述べた。従って、第2次大戦以前のわが国における都市型集合住宅の規定要件をあげると、第1に近代都市社会におけるプロレタリアートあるいは一般庶民の集合住宅であること、第2に住居外利用としての店舗併用など、地域社会としての近代都市の中に空間的にも機能的にも一体化していること、の2つが指摘できる。また、当時においても、同潤会の近郊住宅開発においては、既存市街地から分離された集合住宅地開発がおこなわれていたことから考えると、ここで想定する都市型集合住宅としての望ましい条件を満足する集合住宅は多くなかったと考えてよい。

第2次世界大戦後、特に昭和30年代後半以降の高度経済成長の展開によって、わが国は急激な都市

化を経験してきた。しかし、人口の都市集中にともなう膨大な住宅需要、それに対応するための住宅地開発と市街地形成にもかかわらず、明確な都市型住宅地形成の政策は示されなかったし、理想的な都市型集合住宅街形成もきわめて少なかった。前節で述べたように、不十分ではあるが昭和30年代の東京都心部において先駆的事例として民間資本によって展開された。しかし、すでに大衆社会への入り口にあった当時の東京では、高級集合住宅としてのマンションは地域社会との一体性を欠落させつつあった。このことは、物的計画の側面でも生活様式の側面でもあてはまることである。また、その後日本住宅公団や各自治体によって展開された公的住宅地開発は、その大部分の開発規模が比較的大きいこともあって、周辺地域社会との計画的調整は必ずしも十分ではなかった。また、大都市近郊自治体における公的・私的住宅地開発の集中は、人口の増加に伴う各種都市基盤施設整備のための財政負担を増大させ、全体としての自治体の行政サービス水準を低下させるため、自治体による開発拒否あるいは開発規制の動きがあらわれた。それが昭和41年の川西市の開発指導要綱以降の一連の指導要綱行政である。この傾向は、さらに環境保全や公害防止の住民運動の展開、住民参加要求の発生にともなって、環境保全に関する各種条例との連動にまで発展してきている。

一方、都市環境政策をめぐる論点が、計量化可能な指標による科学的都市政策としてのシビル・ミニマム論から、計量化できない要素をも含めたアメニティ論へと移行し、また都市住宅地形成の戦略地点が郊外から都心周辺部へと転換し始めた。それは昭和30年代以降の人々の都市集中にともなって展開された市街地の外延的拡大が、公的開発を始めとして著しい需要の減少に直面したことも反映している。従って、昭和50年代に入ってから、タウンハウスやコーポラティブハウスなどの新しい住宅地形成の試みが開始された。

このような背景のもとで、再び都市型住宅の模策が活発になるのであるが、都市型住宅であれ、都市型住宅地であれ、その社会的背景を無視して概念規定を考えることは困難である。このことは、社会的通念としての「都市型住宅」のスターダードをつくりあげていくことが大切である、と言っている大野勝彦の試みにおいても示されている。彼は「原型住宅としての都市型住宅」のモデルは、その基本的考え方およびそのための新しい供給システムにこそ本質的な意味がある[14]としている。そして彼の都市型住宅の理念は、都市化社会としての日本における現代の住宅様式の原型のシステム全体を意味しているのであり、土地利用形態、住棟の型、住戸の型ならびにつくり方としての構法計画がハード面の項目であり、ソフト面では供給形態としての賃貸・分譲等の手法、居住者参加方式、自治体参加方式、コミュニティ経営の問題など多岐にわたるシステムのモデルづくりが目的とされている。さらに戸建住宅、タウンハウス、低層集合、中高層マンションの全体にわたって「都市型住宅」としてのシステムのみなおし[15]を目標としているが、そこには地域性に関する視点がない。彼の意図が供給システムの見直しにあることから考えると当然であるが、都市型住宅の供給は、必ずしも本論文で想定されている都市型住宅街の形成に結びつかない。しかし、大野の検討範囲は自治体参加方式、コミュニティ経営をも含んでいるため、必然的に都市計画的手法の見直しにもかかわってくると考えられる。

一方、同じく都市型住宅の供給にかかわっている活動として全く別の展開を示しているものがある。それは居住者あるいは需要者参加方式としてのコーポラティブ運動であり、その中でも都住創の活動は都心、あるいは都心周辺部という地域性を前提とした新しい住宅地形成の方向として注目されるものである。[16] 生活様式の都市化が全国に浸透し、都市連坦市街地も著しく広範囲にわたる現在では、必ずしも都心あるいは都心への利便性にこだわる必要はないが、アメニティ論の重要な要素としての地域性の重視を都市型集合住宅の要件のひとつと考える。このことは、住民参加をも含めた指示的計画による居住地改善活動をも前提要件とする。さらに、居住者の転出入は、居住地移動の減少が考えられない現在、増加しても減少はしないと考えられるため、それに対応しうる社会的システムを有していることも必要である。

以上、わが国における中高層集合住宅の導入と展開過程を通じて、現代都市において必要とされつつある集合住宅立地計画の理念を明らかにした。

注・文献

1) 雑誌「都市問題研究」(第37巻第9号　1985年9月号)の各論文

2) 雑誌「都市住宅」(1985年9月号)の都住創特集

3) 斎藤吉雄「コミュニティ再編成の研究」(御茶の水書房　1979年2月)の第一編Ⅰに地域社会問題状況による時代区分がある。

4) 金子、三木「地域開発計画の話」(日本経済新聞社　昭和46年4月)を参考にした。

5) 塩原恒文「住宅指導要綱と集合住宅」(ジュリスト増刊総合特集No.17「集合住宅」　昭和55年2月)

6) 五十嵐敬喜「現代都市法の状況」(三省堂　1983年) p.67

7) 大久保昌一講演記録「大都市とアメニティ」(大阪商工会議所環境対策委員会　昭和57年3月)

8) 例えばピーター・ホールの研究，山田浩之「都市化の動向と都市の再生について」(「都市問題研究」vol.35, No.10　1983年10月)

9) 雑誌「新建築　現代集合住宅の展望」(1977年6月臨時増刊)本節の多くはこの特集号に負っている。

10) 例えばノーバート・ショウナワー著，三村浩史監訳「世界のすまい6000年②東洋の都市住居」(彰国社　昭和60年8月)

11) 延藤安弘他「計画的小集団開発」(学芸出版社　昭和54年6月)

12) 建設用語研究会編集「建設用語事典」(ぎょうせい　昭和56年1月)

13) 陣内秀信「東京の空間人類学」(筑摩書房　1985年4月)

14) 大野勝彦「都市型住宅」(工業調査会　昭和54年4月)

15) 大野勝彦　同　上　pp.191−192

16) 上記(2)雑誌「都市住宅」

2　　章

大阪都市圏の居住地構造

1節　研究の目的と方法

2節　京阪神都市圏の居住地構造

3節　居住空間変動からみた地域特性

4節　大阪都市圏の居住地構造

5節　ま と め

1節　研究の目的と方法

近代産業都市としての大阪の発展は明治20年代にその出発点を求めることができる。また、その発展のための基盤整備としての都市建設計画の開始も、ほゞ同時期にあると考えてよい。その後、明治、大正期の近郊住宅地形成は、近代産業都市としての大阪の発展と、その矛盾の深化にもとづくものであり、基本的には市街地形成の一般的パターンに従うものであったと考えられる。

しかし、このような近代産業都市形成のパターンが最も急激に展開されたのが、昭和30年代以降の高度経済成長期であり、わが国における本格的なCBDの形成と郊外化の進展した時期であった。このことは、昭和30年代後半において、すでに都心および都心周辺部の大部分の区の人口が減少し始めていることでも裏づけられる。

一方、今日の大都市圏の構造を規定している各種の地域開発計画が企画・立案されたのも昭和30年代であり、戦後の最初の広域基本計画の策定が推進されたのは昭和30年代後半から40年代初期であった。この方向で展開された公共、民間を問わない地域開発と、その結果としての今日の社会的、経済的および政治的構造が、現在の地域空間構造を規定していることは言うまでもないであろう。それが例えば、住宅購入価格あるいは家賃と都市居住世帯の支払い可能限度額との著しい格差をもたらし、中高層集合住宅による市街地の形成を方向づけているのである。

そこで本章では、第2次世界大戦後の最近の20年間に焦点をあて、大阪都市圏の地域構造の形成過程を検討するものであり、特に住宅地の形成と変容を中心に作業を展開することになる。

すでに指摘されているように、[1] 住宅立地の受け皿としての住宅地は、夫々その住宅地に個有の特性を有している。また、その特性が一定の住宅需要を吸引する条件として作用していることも一般的には否定できないが、この特性そのものも常に変動しつつあることも事実である。この点に関しては岸本も住宅地の特性認識の2つの前提的仮説として指摘している。しかし、彼の具体的分析の中では住宅地の特性の変動あるいは変容に関する作業は展開されていない。また、住田昌二は自治体レベルでの住宅政策・住宅計画立案のための基礎的作業として、住宅問題の地域類型化をおこなっているが、[2] それぞれの地域の居住地としてのミクロな変動分析は残された課題となっていると考えてよい。このことは人口移動量の統計的分析を展開している多治見左近の研究についても指摘できることである。[3]

そこで本研究では、基本的には岸本による居住地構造分析を深めるために、大阪都市圏の居住地構造の変動あるいは変容に重点をおいた分析作業を展開した。また、5章でも述べるように大阪都市圏の戦後の居住地構造の形成は、昭和40年代中頃に一定のピークをむかえ、その後の低経済成長の時代には新たな段階をむかえつつあると考えてよい。従って、本章での分析作業の重点も、昭和45年[4]から55年の最近の10年間におかれることになる。また、本研究全体の基本的立場として、最も基礎的自治体である市町村による住宅地形成のコントロールを重視しているため、市町村単位の統計資料にもとづくものとする。ただし、大阪市内に関してはCBDの拡大を含めて、都心業務機能の増大と居住機能の低下傾向を分析するため、行政区単位の作業もおこなっている。

そこで、住宅地特性の分析指標としてどのような条件を選定すべきであろうか。すでに述べたよう

に、基礎的自治体としての市町村による居住地計画の立案、およびその実現のための規制・誘導の基礎的研究としては、単位自治体内での小学校区あるいは街区単位のミクロな市街地変動の把握が必要である。従って、大阪都市圏としての広域的居住地構造分析と、自治体レベルでの居住地構造分析とは都市政策、地域政策あるいは住宅政策上の意味が異なる。しかし、両者ともに必要とされる分析段階であることは言うまでもない。そこで本章では、5章で述べる居住地変動の分析のための基礎的作業として、市町村単位の分析を行っている。言うまでもなく、各自治体の行政区域は孤立して存在しているわけではなく、周辺地域との相互作用関係にあり、特に都市圏域においては中心都市からの強い影響を受けている。従って、本章では都市圏としての居住地の構造と変動をマクロに分析することになり、市区町村単位の統計資料を使用している。さらに、指標選定の基本的視点として以下の4点を設定している。

(1) 統計資料が使用可能な最も近い時点での大阪都市圏の居住地構造を設定し、その構造の成立あるいは変動過程を時系列的に逆のぼって検討していく。

(2) 昭和40年代以降に顕在化した都心部人口の減少傾向が徐々に外延化しつつある現象を、わが国におけるインナー・シティ問題、あるいは都心周辺部問題の拡大過程として把握し、大阪都市圏での都心周辺部居住環境整備必要エリアの抽出をおこなう。

(3) 本研究の全体的枠組との関係では、都市化の中でも中高層集合住宅立地を主とする都市の市街地構造の変容に特に焦点をあてて分析を展開する。

(4) また、居住地構造分析の視点としては、あくまでも住宅とその周辺環境を含めた物的あるいは空間的構造の変動に重点があり、それとの対応で社会的・経済的構造を分析することになる。

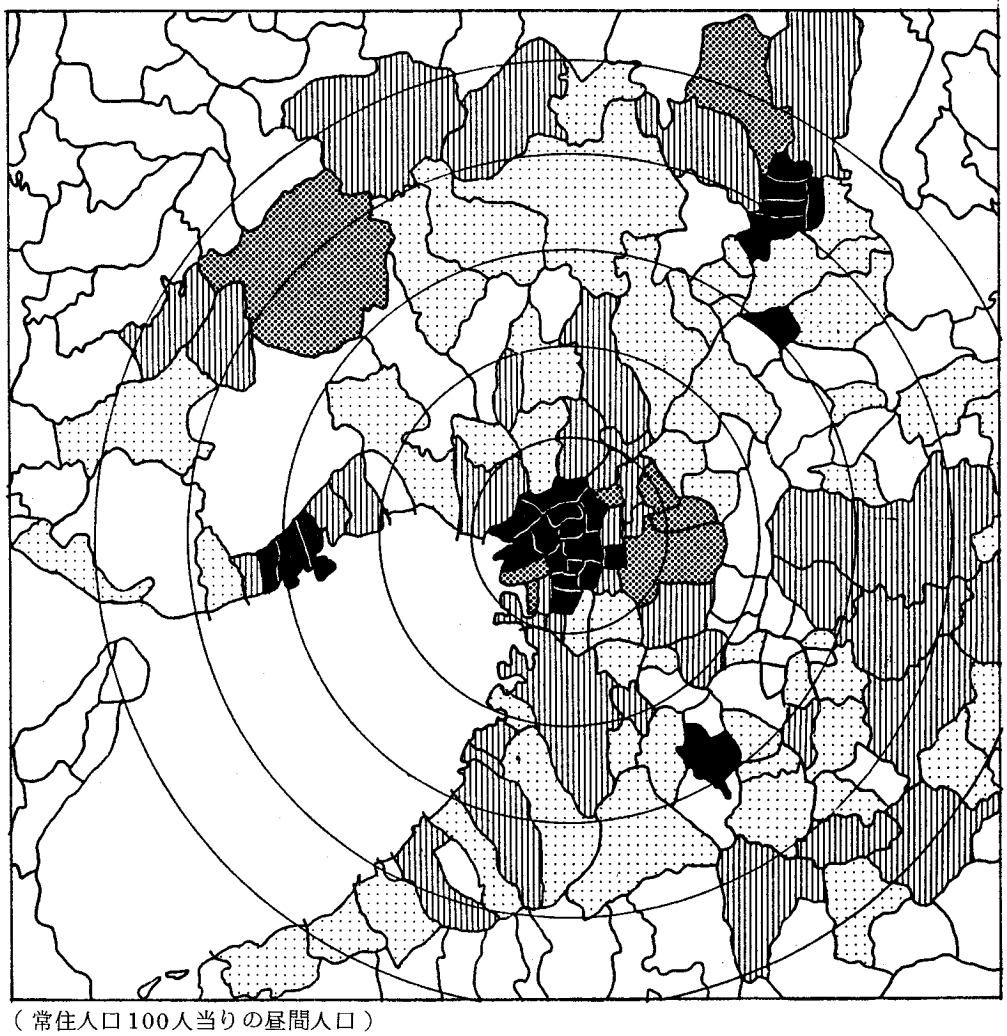
以上の視点にもとづいて、居住地構造分析の指標として第1に、昭和55年時点の①昼間人口率、②DID面積率、③持家居住世帯比率の3指標を採用した。さらに、④住宅ストックの水準としての一世帯当り畳数、一人当り畳数による地域特性をも加えて居住地区分を行っている。また、昭和55年人口密度は、これらの指標による居住地構造とよく対応し、民営借家率は持家居住世帯比率と対応しているが、公的借家居住世帯率、DID地区人口密度、6階建以上共同住宅居住世帯率などは上記指標による居住地構造とは必ずしも対応していない。

このような指標による地域区分をもとに、さらに人口増減率、着工住宅年平均戸数の指標を加えて、居住地構造の変動を分析する。

2節　京阪神都市圏の居住地構造

昭和50年代に入って日本の都市圏構造の分析視点も、変更を必要とされていることはすでに述べたが、その要点は建築活動あるいは開発行為（本章での記述に直接的に関連していえば住宅建設量）の縮小と、内部都市問題の出現の2点である。従って、岸本や多治見、住田を中心とする住宅供給計画あるいは住宅地整備計画の視点からの地域区分や類型化の研究はなされているが、上記の視点をふまえた再検討が必要と考えられる。以上の視点を確認したうえで、居住地構造分析を展開する。

都市における住宅地の形成は、その背景に存在する住宅需要によって規定される。この住宅需要は一定の地域的範囲内で顕在化が可能であるため、既存の地域のもつ住宅ストックによってある程度影響をうける。一方、新しく立地した住宅の水準や種類が、その地区のその後のストックの水準決定に重要な影響を与えるという相互規定関係にある。また、他の一般的消費財とは性格を異にするとは言え、自由経済市場のもとでは土地や住宅も需給関係のもとで価格決定がなされるのであるから、時間の経過とともに立地形態が変化することになる。すなわち、具体的には高層、高密化の方向をよぎなくされる。そこで本研究では、地価の高騰による都市内居住地変容の規定力を昼間人口率とＤＩＤ面



図－6　昼間人口率（昭和55年）

積率で判定し、ストック住宅の内容を民営借家率、公的住宅率、住宅水準の側面から分析している。いずれの指標も昭和55年の国勢調査結果を分析資料としているため、住宅構成などの特性は世帯ベースで示される。

(1) 昼間人口率（昭和55年常住人口100人当りの昼間人口）

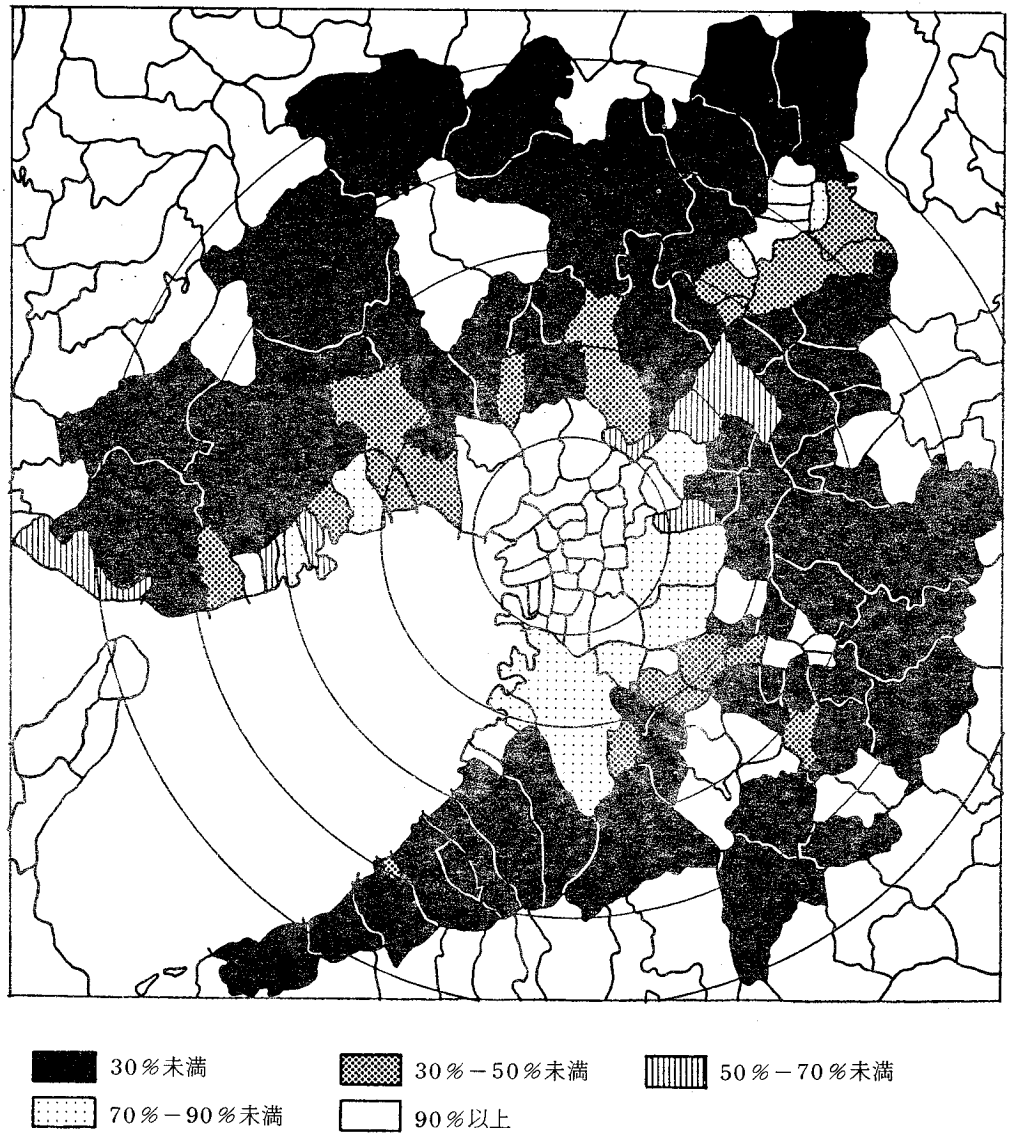
この指標によって居住地としての地区の特性、とくに都心業務地としての変容の程度を判定することができる。昭和55年の大阪都市圏で最大の昼間人口率は北区の773.6人である。次いで南区の424.7人、西区の298.4人であり、110人以上の範囲は、大阪市内では南部の8区、東北部の4区を除く14区である。神戸市では葺合区、生田区、兵庫区の3区、京都市では上京、中京、下京、南、東山の5区が110人以上であり、これらの地区の中にそれぞれの都心業務機能の中心が存在することは言うまでもない。大阪市の都心部として中枢管理業務の卓越した3区は、後述のように他の指標によっても抽出されることが多い。さらに大阪市では、昼間人口率が110人以上の上記の範囲は、都心周辺部の住工、住商工混在地区を含んでいる。このことは、京都や神戸の都心部においてもあてはまると考えてよい。

大阪都市圏では昼間人口率が100－110人未満の地区として港区、大正区などの臨海工業地帯や門真市、大東市、東大阪市などの東部内陸工業地帯が抽出され、大阪の地域区分の方向を示唆していると考えられる。南大阪の堺市や泉大津市、岸和田市、貝塚市、兵庫県の三田市や尼崎市、奈良県の奈良市を中心とする地域も一定の昼間人口維持機能を有していることが示されている。一方、近郊の住宅都市は大部分80－90人台である。

(2) 市街化率（昭和55年DID面積率）

本研究ではさらに、市街化の段階を示す指標としてDID面積率を採用した。このDID面積比率90％以上の範囲として、市街化のほゞ完了した地域が抽出される。それは大阪市以外の府下では豊中市、吹田市、守口市、門真市、さらに隣接して兵庫県の尼崎市、伊丹市を含み、本研究ではやや広い概念としてインナーエリアあるいは都心周辺部と位置づけうる範囲と考える。神戸市では昼間人口率による都心地区は含まれず、長田区のみが該当するが、インナーエリアとしては両者を含めた4区とするのが妥当であろう。京都市では東山区を除く都心4区が該当し、この5区がインナーエリアの中心部と考えてよい。一方、南大阪地域でも藤井寺市、泉大津市、忠岡町がDID面積率90％以上である。さらに、寝屋川市、東大阪市、八尾市、松原市、堺市、高石市などが70％以上であり、市街化率の比較的高い地区を形成している。

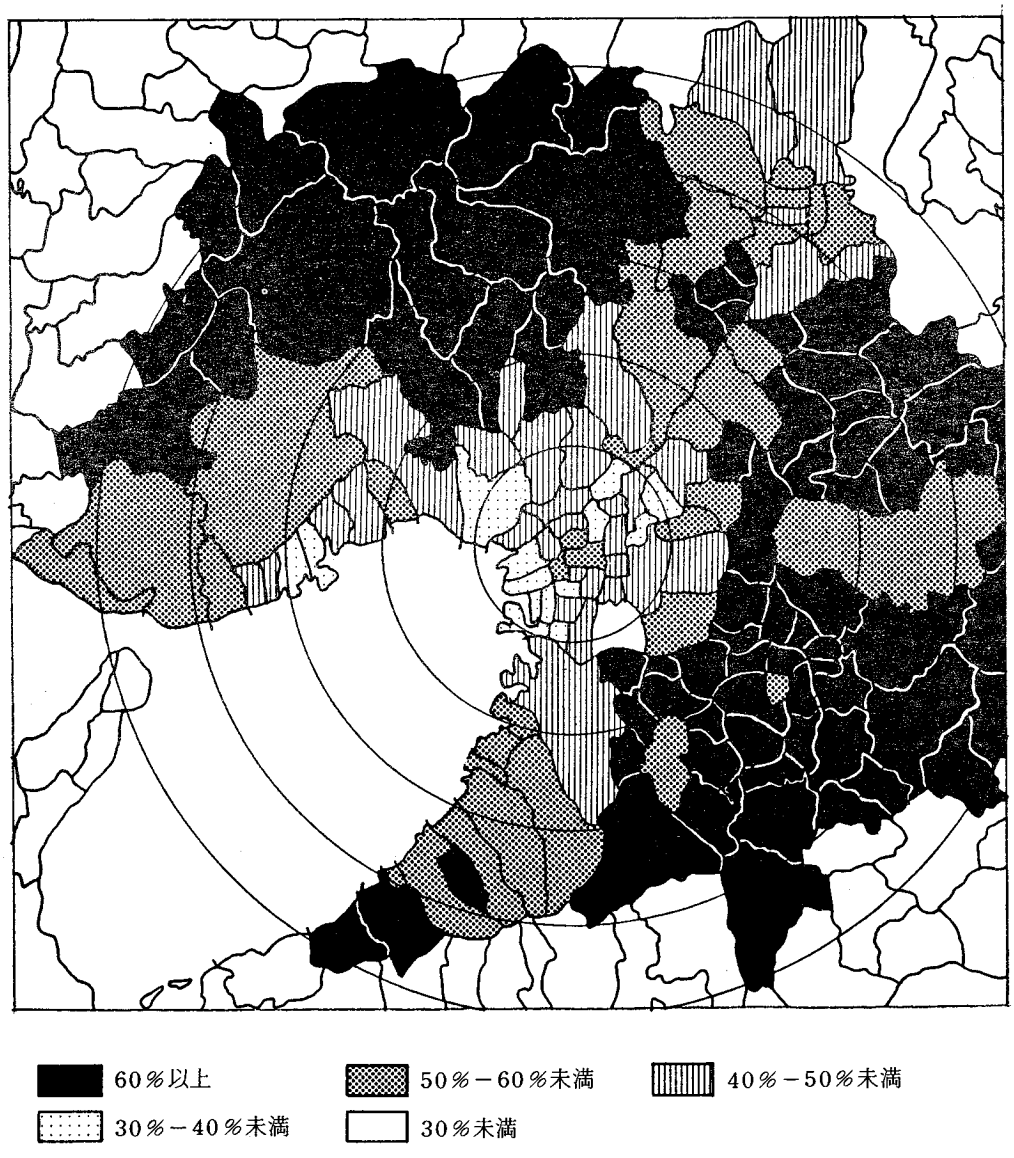
以上の検討結果から、大阪の広義のインナーエリアの第一段階として大阪市域以外に尼崎・伊丹地区、豊中・吹田地区、守口・門真地区を設定しておくものとする。但し、これらの指標はいずれも市街化の段階を示す指標と考えるべきであり、市街化の内容、特にその住宅地としての水準を示すものではない。そこで第2段階として、住宅地としての特性と水準を示す指標によって、同質地域を抽出し、インナーエリアとしての性格を有する地区を設定する。指標は昭和55年時点の①持家率（およびそれと対応する民営借家率）②1人当り畳数　③1世帯当り畳数である。



図－7　DID面積比率（昭和55年）

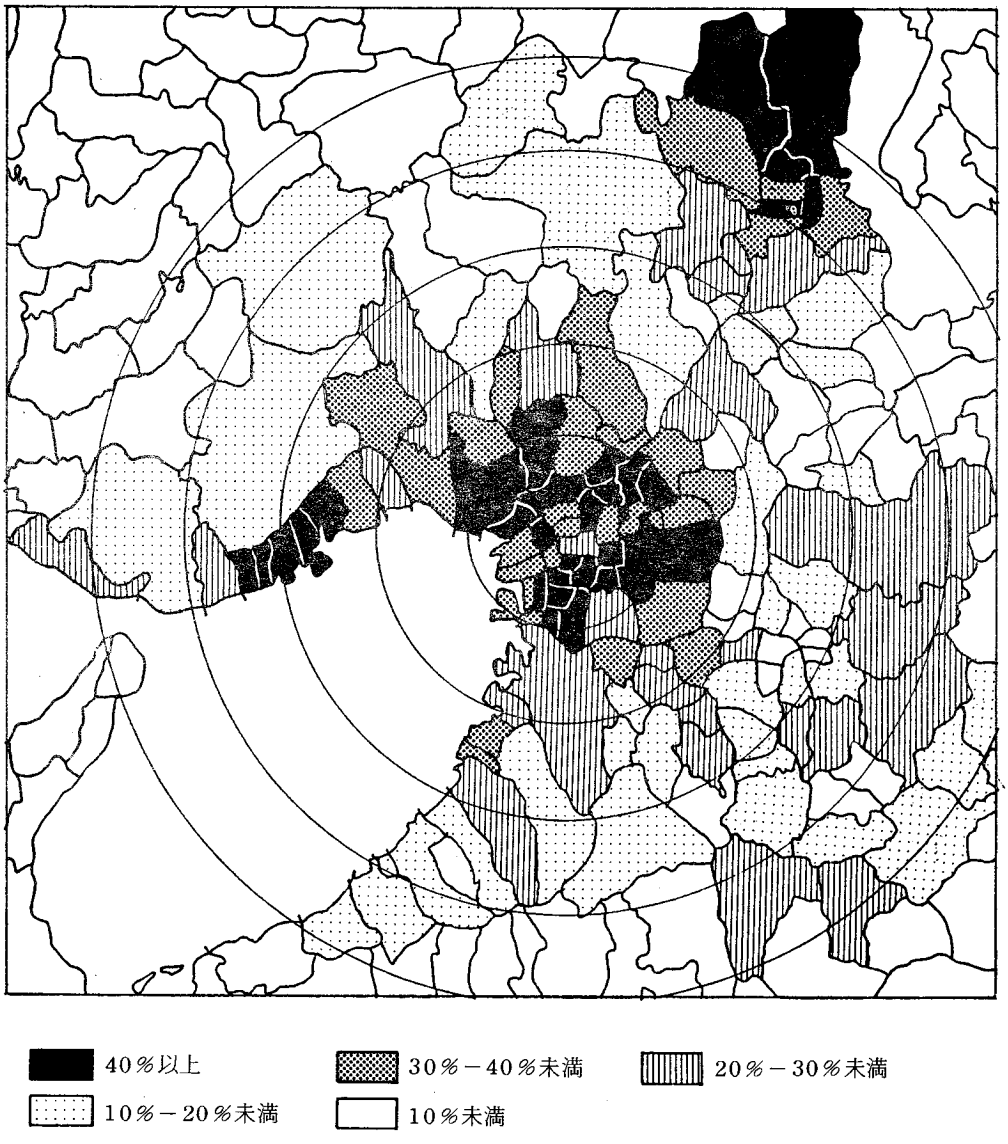
(3)　持家率（昭和55年国勢調査）、民営借家率

大阪都市圏で持家率50％未満の区域を抽出すると、前記の昼間人口率あるいはDID面積率を核とする範囲が著しく明確に示される。すなわち、前記の両指標によって抽出された市区町村以外では、大阪府下の池田市、茨木市、寝屋川市、東大阪市、堺市、兵庫県の灘区、東灘区、西宮市、京都市の北区、左京区、伏見区がこの範囲に含まれる。一方、大阪の都心の北区、東区、西区、京都の都心の上京、中京、南、東山の4区は持家率50～60％の範囲に入っている。逆に、民営借家率では持家率50％未満に対応する範囲が民営借家率30％以上の範囲に入っている。京都市や東大阪地域でいくつ



図－8　持ち家世帯率（昭和55年）

かの例外はあるが、一致率は著しく高いと考えてよい。大阪府下での例外地区は摂津市、大東市、四条畷市、八尾市、柏原市、松原市などであり、むしろ東部地域でのインナーエリア的性格の地域の存在を示しているものと考えられる。また、大阪市、京都市の都心地区で民営借家率の比較的低い地区が存在することも上記の持家率や公的借家率と対応するものである。

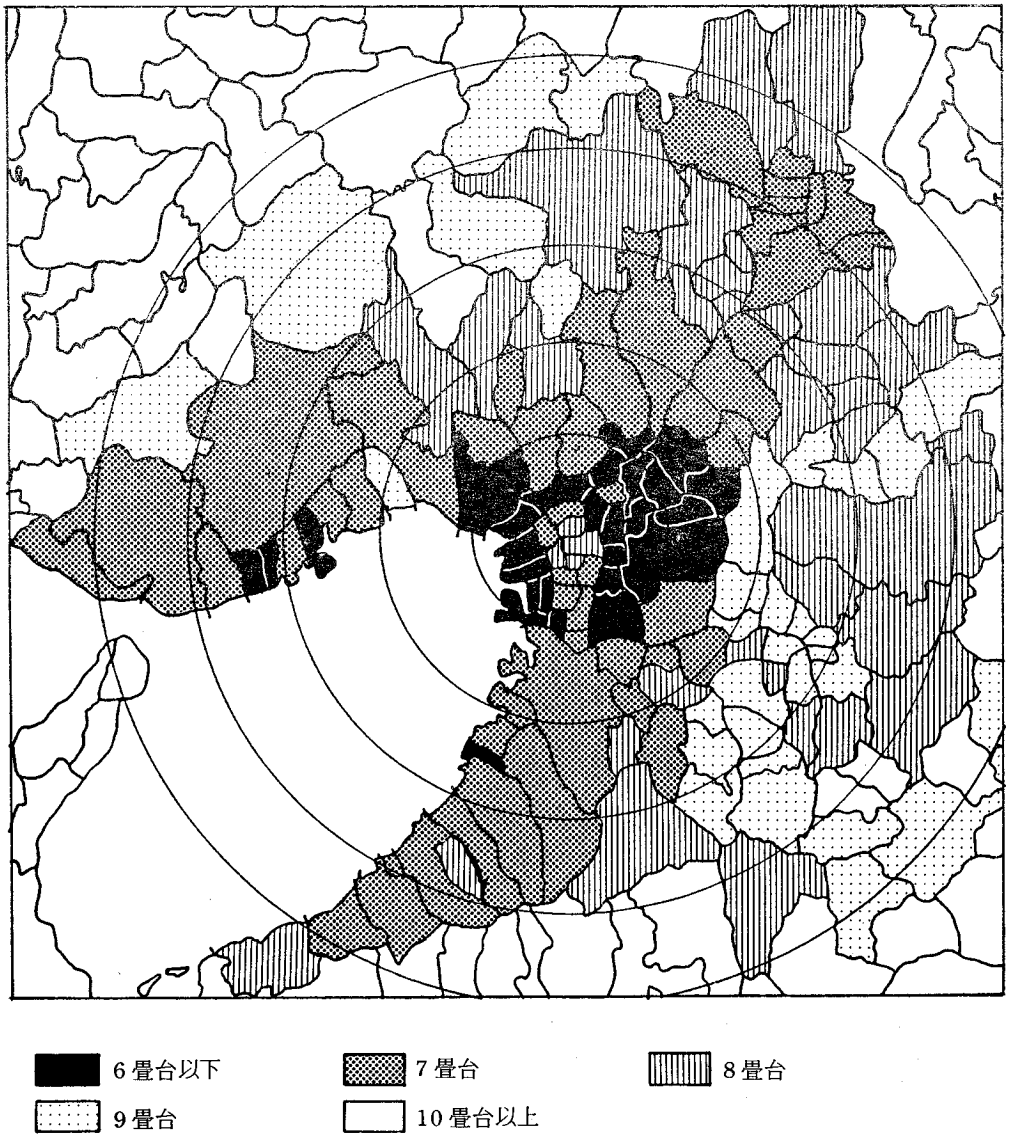


図－9　民営借家居住世帯率（昭和55年）

(4)　一人当り畳数（昭和55年国勢調査）

この指標によれば、一人当り畳数7畳未満の地区として大きく3つの地区が抽出される。第1は尼崎市から大阪市の臨海部に沿って住之江区、住吉区にいたる低水準地区であり、第一段階の作業ですでにインナーエリアに含まれている。また神戸市の長田区、兵庫区、葺合区の地区も第一段階でインナーエリアとして抽出されている。もう1つの地区は大阪市の東部の東淀川区から平野区にいたる地区と、摂津市、守口市、門真市、寝屋川市、四条畷市、大東市、東大阪市にいたる広範な地区である。このうち、大阪市域は第一段階の作業ですでにインナーエリアとして設定していたので、この指標の結果からは大阪府下の各市を広義のインナーエリアとすることの妥当性の検討が必要である。第一段

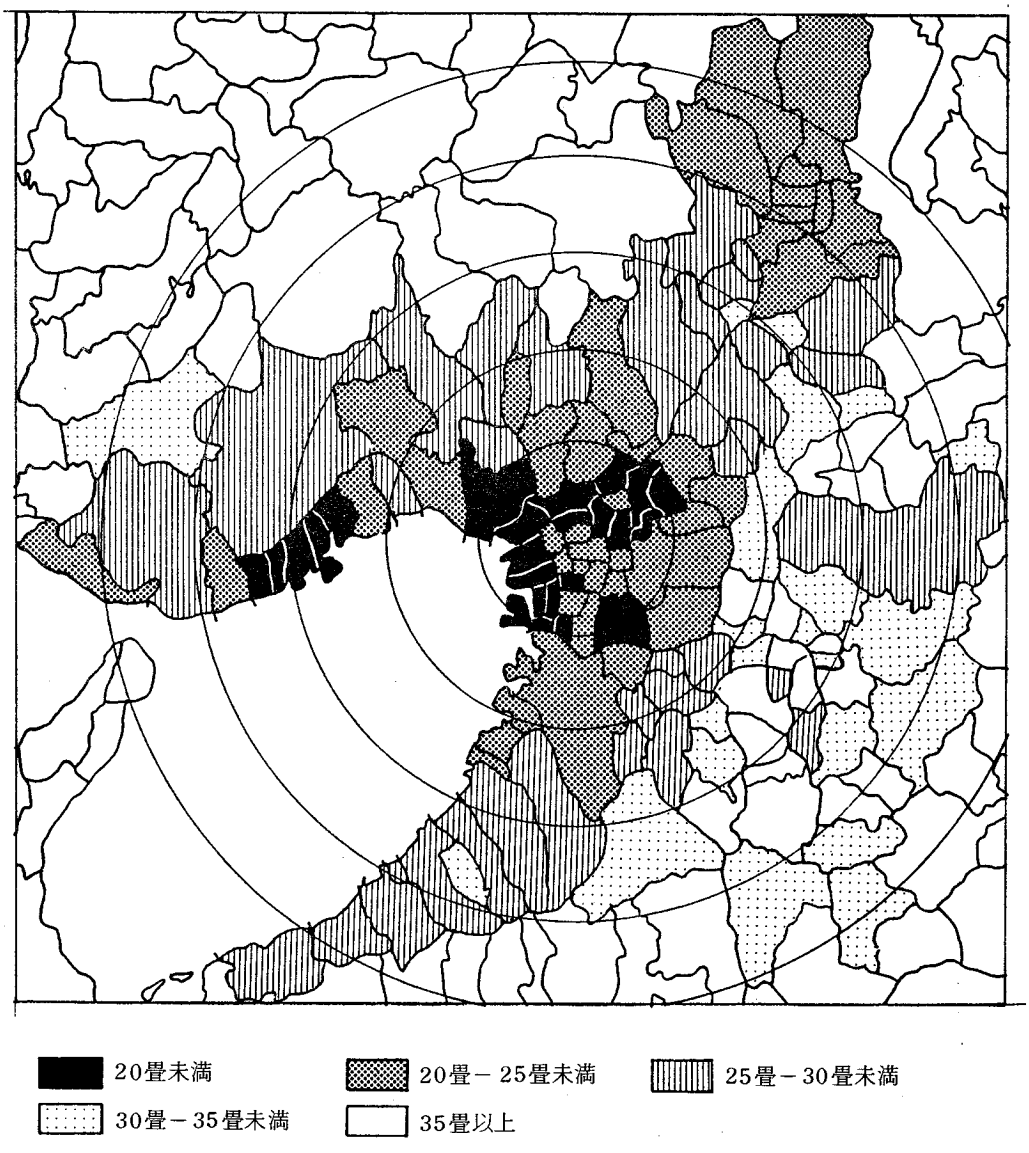
階ではこのうち、守口、門真市までをインナーエリアとし、その他の市は比較的市街化率の高い地区としていた。いずれにしても、居住水準からみれば、これらの地区が同質的地域に区分される可能性は強い。一方、大淀区から南にかけての大阪の都心部を含む地区は、一人当り畳数７畳以上の地区として同質的地域の特性を示している。また、北大阪の豊中市、吹田市、茨木市、高槻市、東大阪の枚方市、交野市なども同一水準の地域となり、南大阪の松原市、堺市以南の地域も同様である。神戸市の縁辺区部、京都市、京都府南部地域、奈良県中央部においても同様の同質的地域の存在が示されている。



図－10　一人当り畳数（昭和55年）

(5) 一世帯当り畳数（昭和55年）

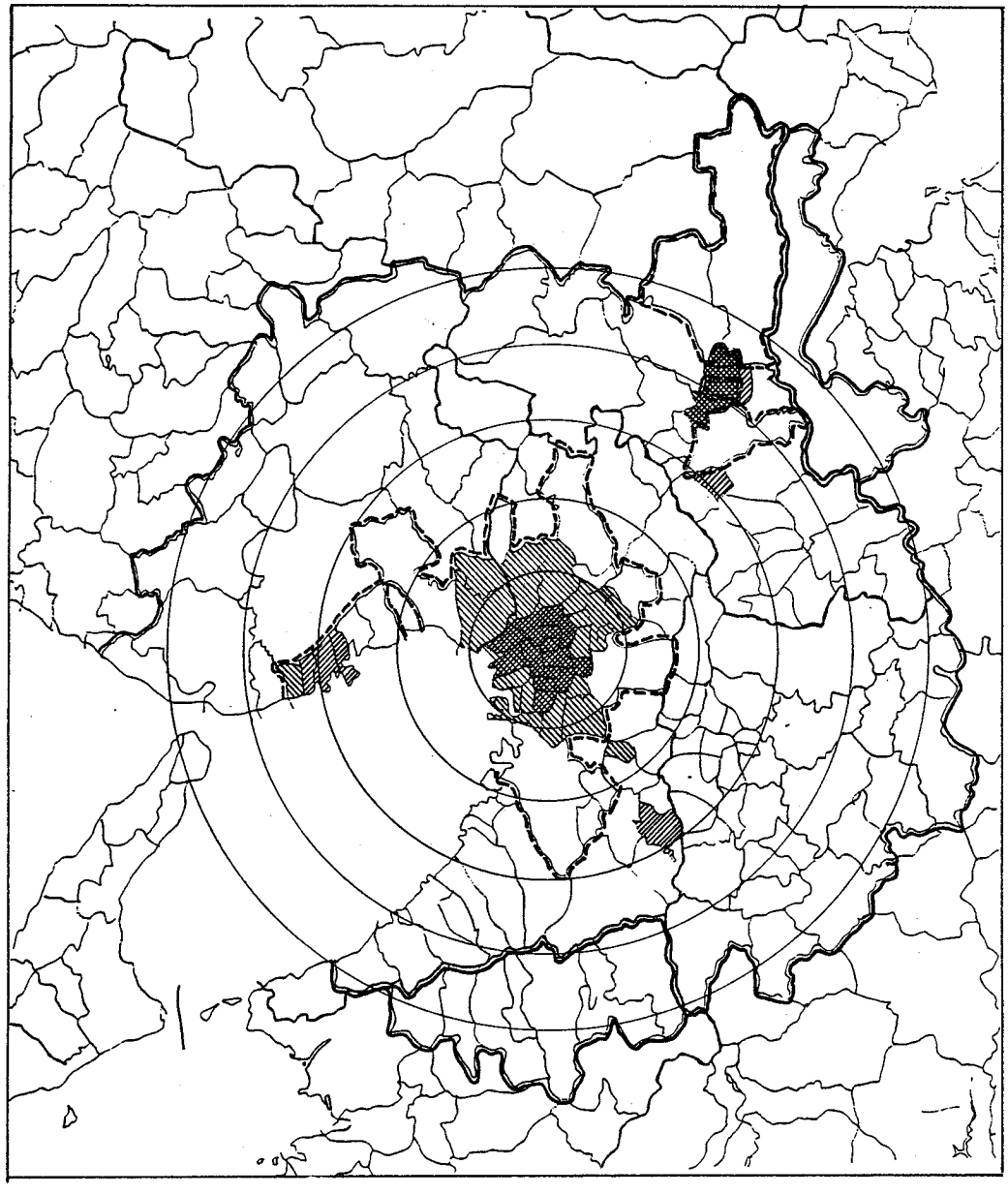
同様の傾向は、一世帯当り畳数でも示され、25畳未満の範囲をとると大阪市に隣接する大部分の市が含まれ、神戸市の都心区と都心隣接区、京都市の都心区と都心隣接区が抽出される。特に尼崎市から大阪市の臨海区部が明確であり、また市域北東部から守口市、門真市の地域が20畳未満の同質的地域として示される。また、一人当り畳数では同質的にあらわれていた大阪府下が、北大阪地域では吹田、豊中、池田、茨木の各市、東大阪では寝屋川市、大東市、四条畷、東大阪、八尾の各市、南大阪では松原、堺、高石、泉大津、忠岡の各市町が25畳未満地区として抽出されてくるのである。



図－11　一世帯当り畳数（昭和55年）

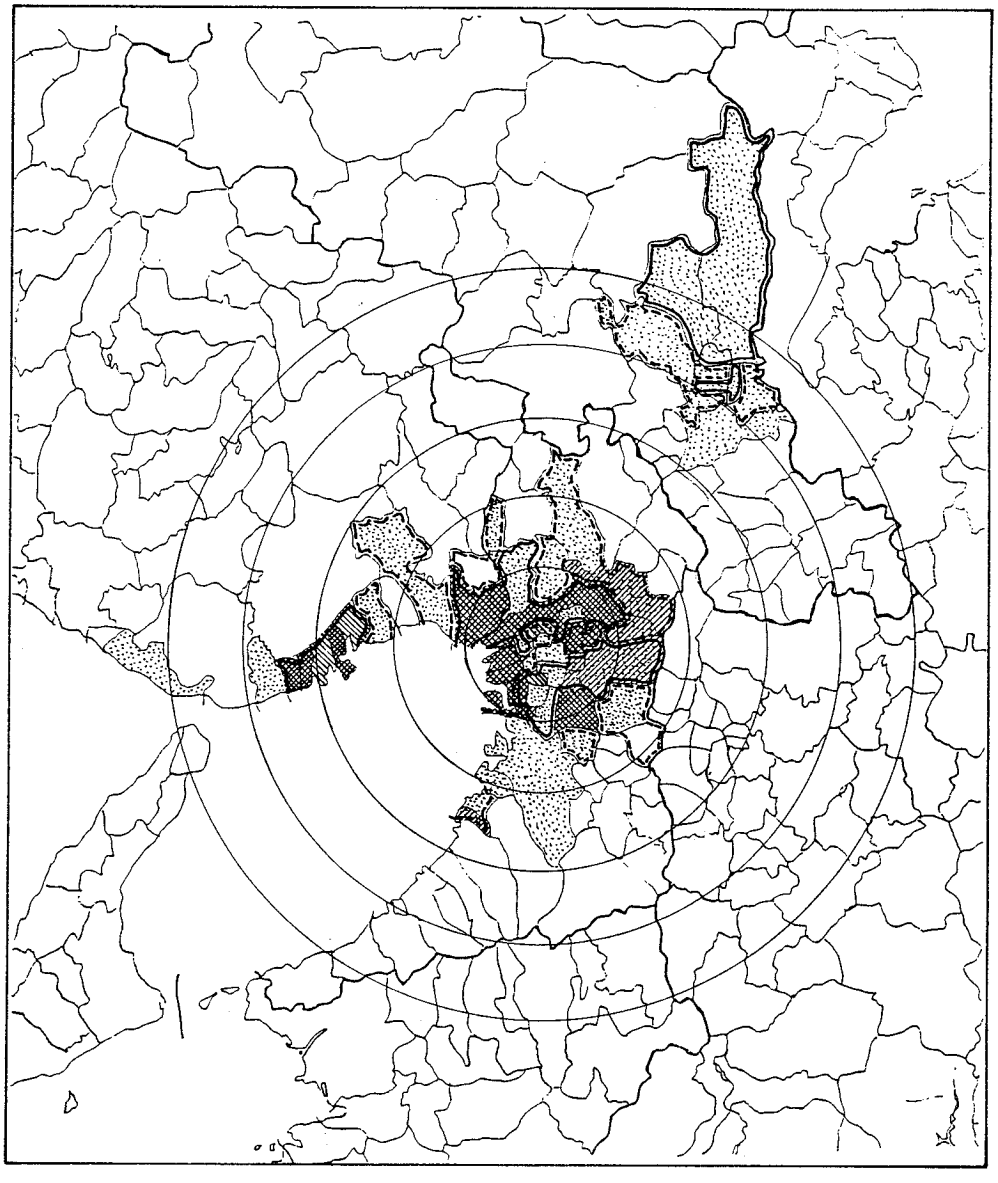
(6) 大阪大都市圏の居住地構造による地域区分

このような市街化率、住居水準による居住地特性の構造分析をまとめたものが図－12，13の居住地構造概念図である。図－12によって大阪、神戸、京都の各都市の都心部とその周辺部が段階別に示されていると考えてよい。大阪では都心コアとして、さらに昼間人口率の高い東、西、南、北の4区

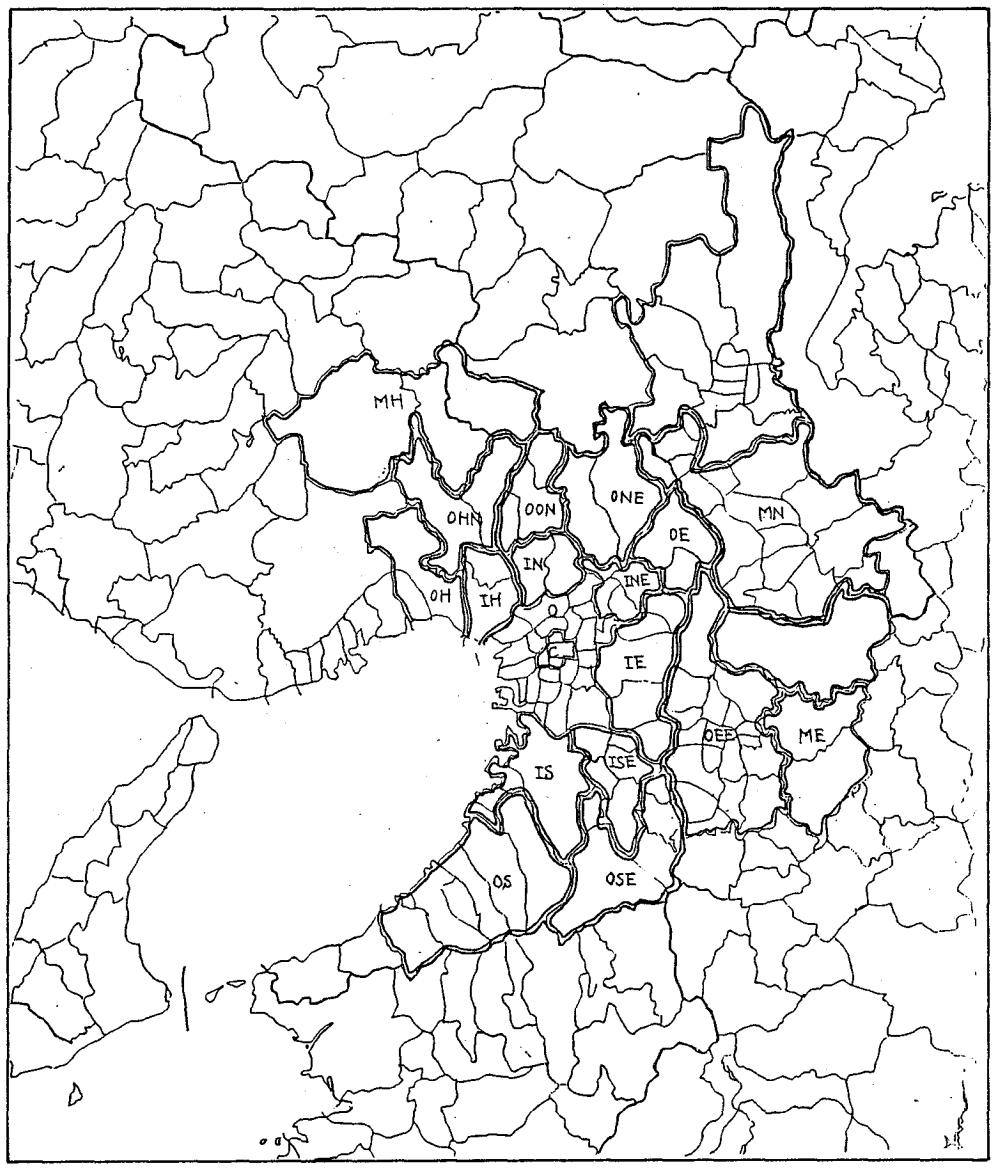


図－12　京阪神都市圏の居住地構造図(1)

が抽出されることになる。住居水準による図－13では、大阪府下における各地域の特性区分が比較的明確になり、北大阪では池田、豊中、吹田、茨木、摂津の各市、東大阪では寝屋川、四条畷、大東、東大阪、八尾の各市、南大阪では堺、松原、高石、泉大津、忠岡の各市町が同質的地域として抽出可能と考えられる。以上の検討結果により、大阪大都市圏の居住地区分として図－14を仮に設定し、さらに次節以降の居住地変動分析をすすめる。



図－13　京阪神都市圏の居住地構造図(2)



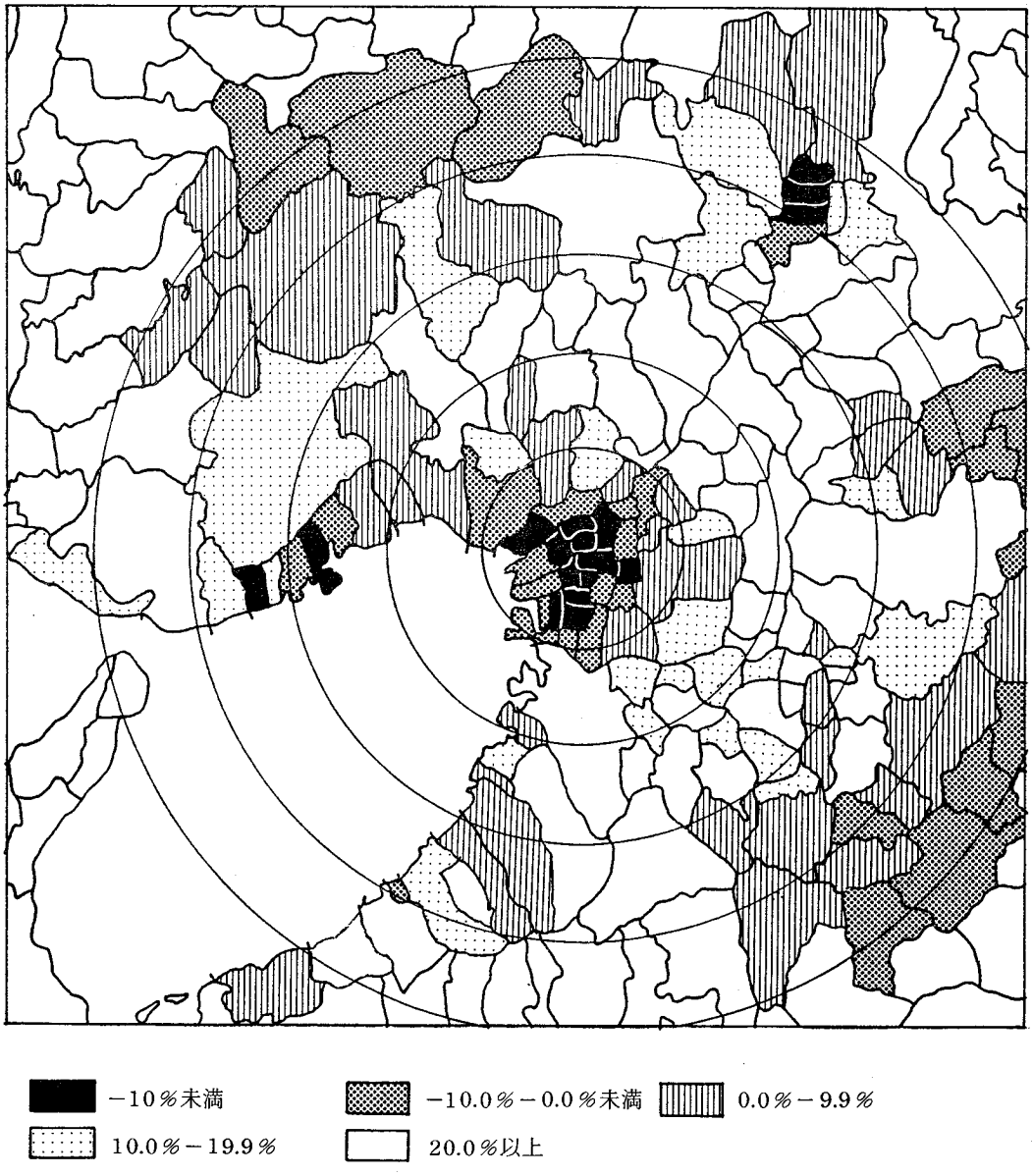
図－14　大阪都市圏居住地区分図

3節　居住空間変動からみた地域特性

前節では昭和55年時点の京阪神大都市圏の土地・住宅条件からみた居住地特性の分析をおこない、地域区分の仮説を設定した。そこで本節では、このような居住地特性の形成過程を、地域社会の空間的変動過程と考え、その変動を示す代表的指標によって地域特性の分析をおこない、その特性による地域区分の設定を試みる。これは、言いかえれば、前節での地域区分の再検討でもある。ここで採用する指標は、① 人口増減率、② 人口 1,000 人当り住宅着工戸数である。

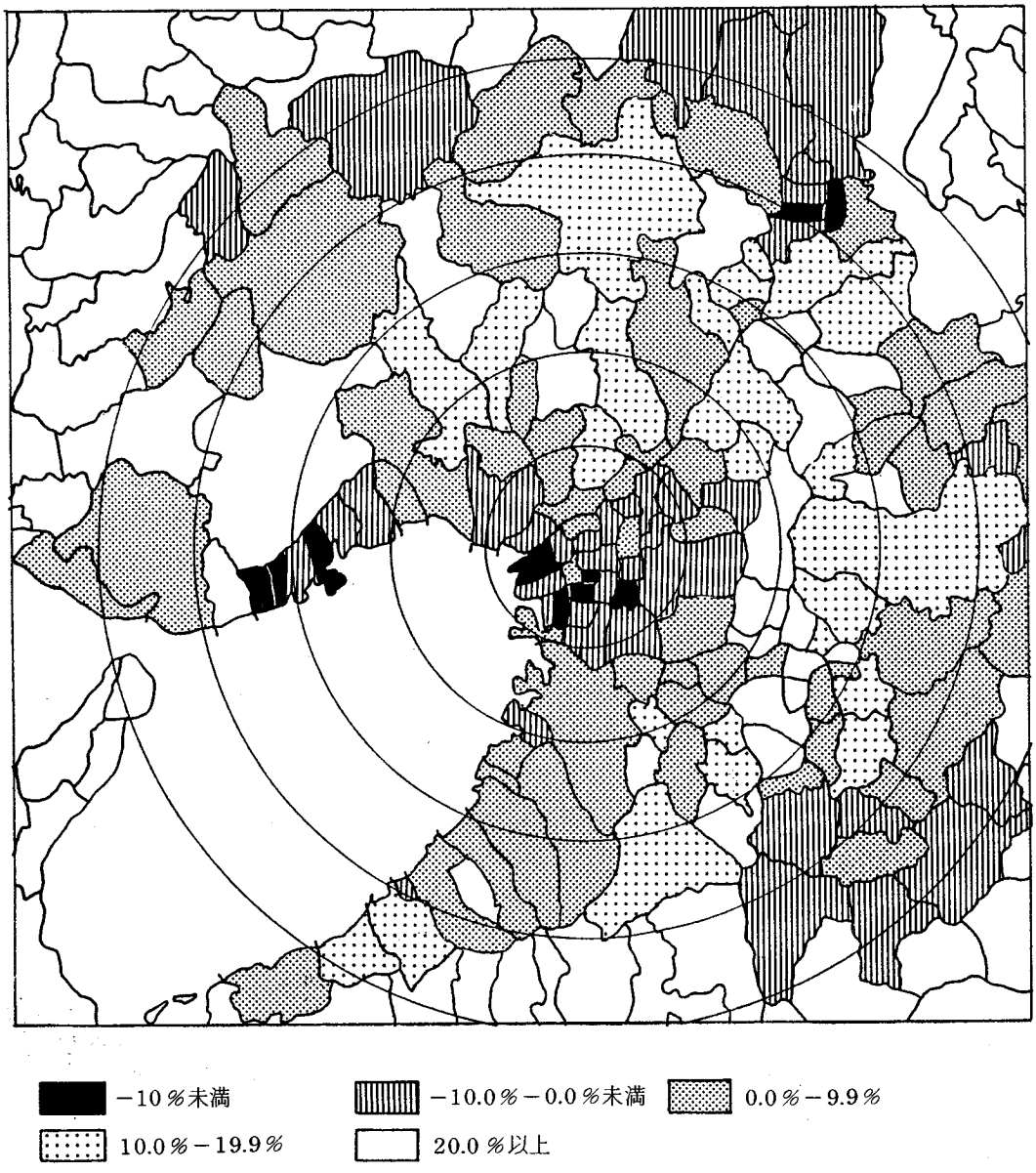
(1) 人口増減率（昭和45－50年、昭和50－55年）

京阪神大都市圏での人口増加が最も著しく進行した昭和35－40年においては大阪の都心から10～20㎞圏内のエリアで市街化が著しく進展した。その状況を人口増加率でみると最高80％以上の都市も門真市、寝屋川市などであり、吹田、茨木、摂津、大東、四条畷などの各市でも60～80％の増加を示していた。また、大阪市、尼崎市、守口市、東大阪市でも人口は増加しつつあり、特に後3市は20％以上の人口増加を示していたのである。ところが、昭和40－45年になると全体として人口急増地帯の外延化が進行し、都心隣接地帯での人口増加率の低下、あるいは人口そのものの減少が始まっ



図－15　人口増減率（昭和45－50年）

ている。例えば、大阪市は市域合計人口の減少を示し、都心部の区では20％以上の人口減少を示していた。また、神戸市の葺合、生田、長田、京都市の南、上京、中京、下京などの都心区部でも人口減少が始まっている。一方、都市圏外延部では高槻、枚方、富田林などの人口増加が著しく、さらに外延部の奈良、大和郡山、河内長野などの各市でも20％以上の人口増加を示していた。また、昭和30年代においてもすでに人口減少の始まっていた都市圏最外延部の丹南町、篠山町、園部町、和束町、笠置町、南山城村、奈良県の吉野町、榛原町などの８町村では人口減少が継続し、過疎化が進行していた。このような状況のもとで、人口急増地域では既存地域社会との間に都市基盤整備や財政問題を



図－16　人口増減率（昭和50－55年）

始めとする各種の地域問題が発生し、人口減少地域では地域社会の崩壊の危機が生じている場合もあった。

その後、昭和45－50年にかけては人口増加率はやや低下したものの外延部での人口増加が継続し、都心に近接した都市域での人口増加率は著しい低下を示している。例えば、大阪市に隣接する尼崎市や守口市では人口減少が始まり、豊中市や東大阪市でも増加率が10％未満になっている。さらに、昭和50－55年においては20％以上の人口増加を示す市区町村はきわめて少なく、大阪府下では箕面市、豊能町、狭山町、熊取町、千早赤阪村のみとなる。また、人口減少地域は大阪、京都、神戸の各市の中心部と守口、門真、東大阪、四条畷の4市、高石市、田尻町、尼崎市となり、東大阪地域への拡大がインナーエリア的地域の外延化として注目されるのである。また、昭和45－50年の間での10％以上の人口減少区域と、昭和50年あるいは55年の昼間人口率110人以上の区域とが、大阪都心部では著しい一致を示していることは、人口減少と商業業務地化の進行の強い関連をあらわしていると考えられる。

(2) 住宅着工戸数（昭和41年－58年）

このような人口分布の変動過程を人口1,000人当りの住宅着工戸数で検討してみよう。大阪市についての区別数値は昭和51年以降のみ算出しているため、それ以前での大阪市域外縁部での住宅立地動向は残された検討課題である。

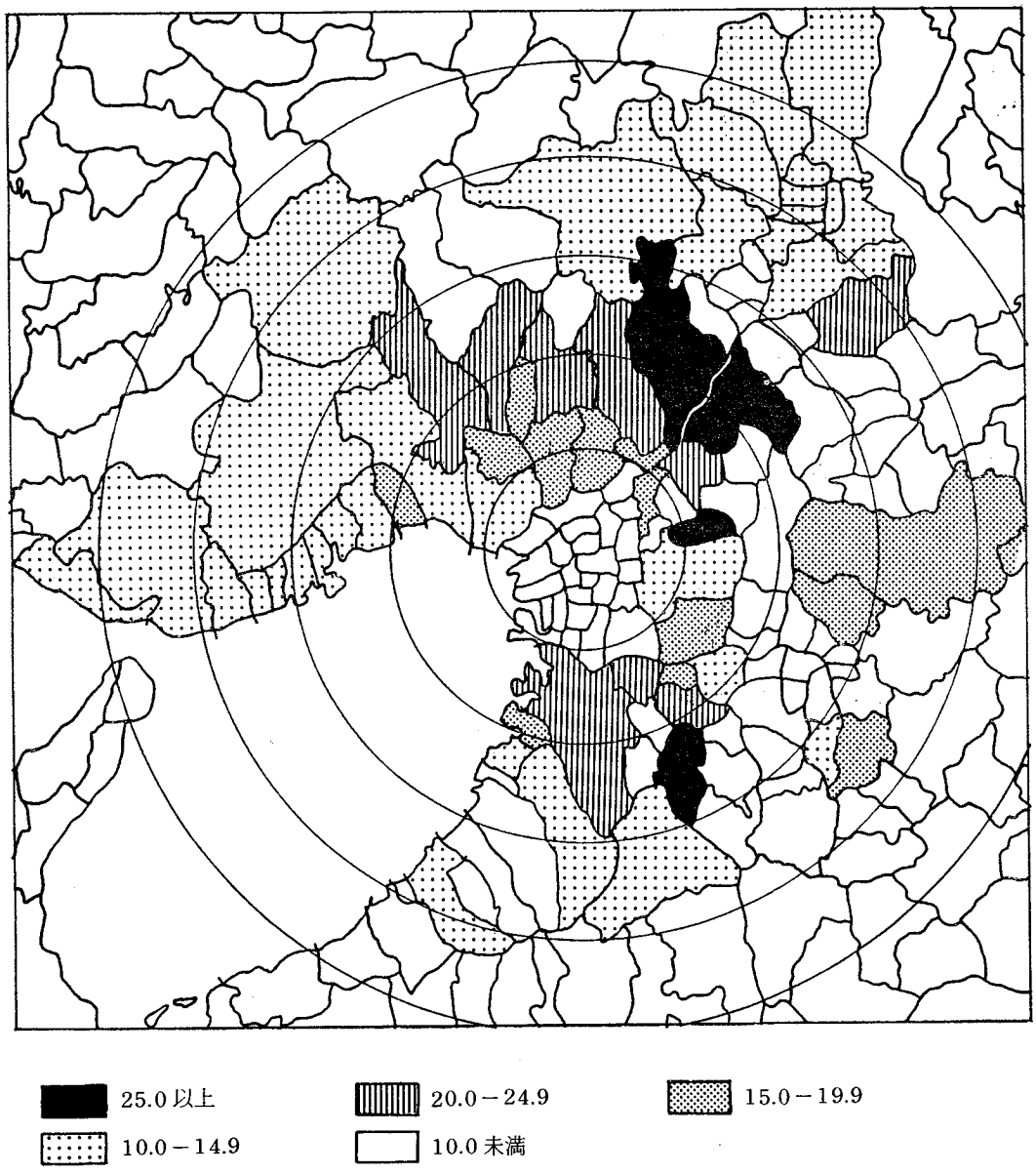
昭和40年代前半で人口当りの着工戸数の著しく大きい市町村はすでに大阪府の外縁部に位置している。人口1,000人当り25戸以上の衛星都市は高槻、枚方、大東、富田林の各市であり、次いで20－24.9戸は宝塚、川西、箕面、茨木、寝屋川、堺、松原、羽曳野の各市であるが、大阪南部を除いていずれもアウターリングとも言うべき地域である。これは、前記の人口増加率の高い衛星都市と比較的よく一致し、いずれも当時の地域社会変動の大きさを示していると考えられる。

この傾向は、それぞれの地域でやや外延化を示すが、40年代後半においても継続している。この時期には、すでに各市町村の人口が一定規模に達しているため1,000人当りの着工数は低下しているが、箕面市、茨木市、高槻市、枚方市、交野市、和泉市、泉南市などで20戸以上の着工数を示している。兵庫県では三木市、京都府では宇治市、城陽市などの外縁部で20戸以上の着工数である。

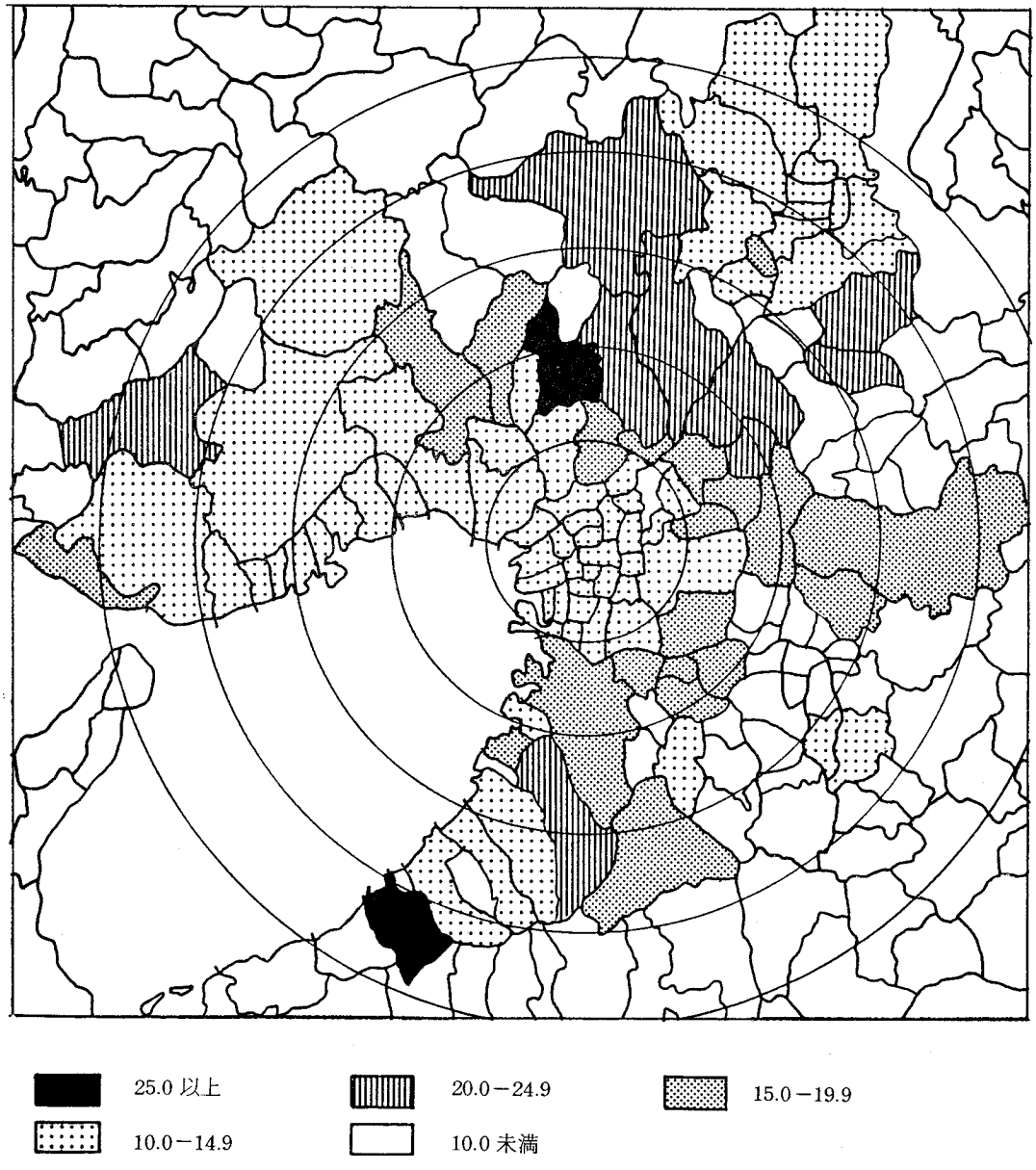
ところが、このような外延化の傾向は、昭和50年代に入ると著しい転換を示し、人口当り着工戸数の高い地区の二極分化ともいうべき特徴を示している。しかし、北区、東区、西区などの大阪都心9区の着工戸数の多い地区は比較的明確であるが、都市圏外延部の着工戸数の多い地区は分散化ともいうべき傾向を示している。この傾向は昭和55年以降の3年間では、むしろ大阪都心6区（北、東、西、南、都島、大淀）への集中化として明確化している。この大部分が民間分譲あるいは賃貸のマンションであることは、4章の分譲マンション着工戸数でも示されている。

以上の検討結果から、人口増減率、人口1,000人当り住宅着工戸数による居住地変動の側面からもコアとしての都心区部、インナーエリアとしての周辺部地域の区分と、それぞれの細区分が裏づけられたものと考える。

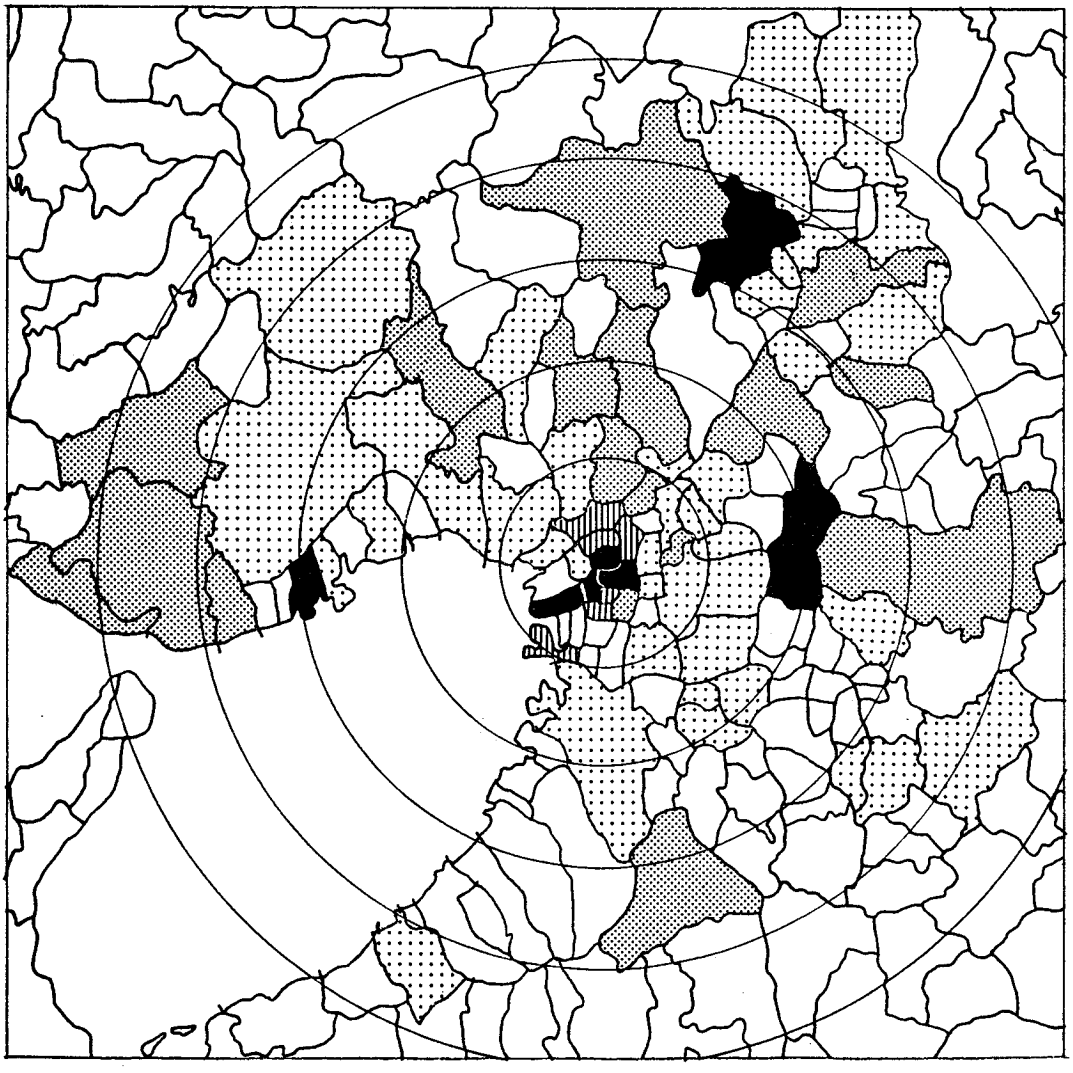
一方、共同住宅率では北区、大淀区、西区などの都心区と淀川区（旧東淀川区）、吹田市、茨木市などで比率が高く、3章で述べる中高層集合住宅立地の傾向をある程度示している。



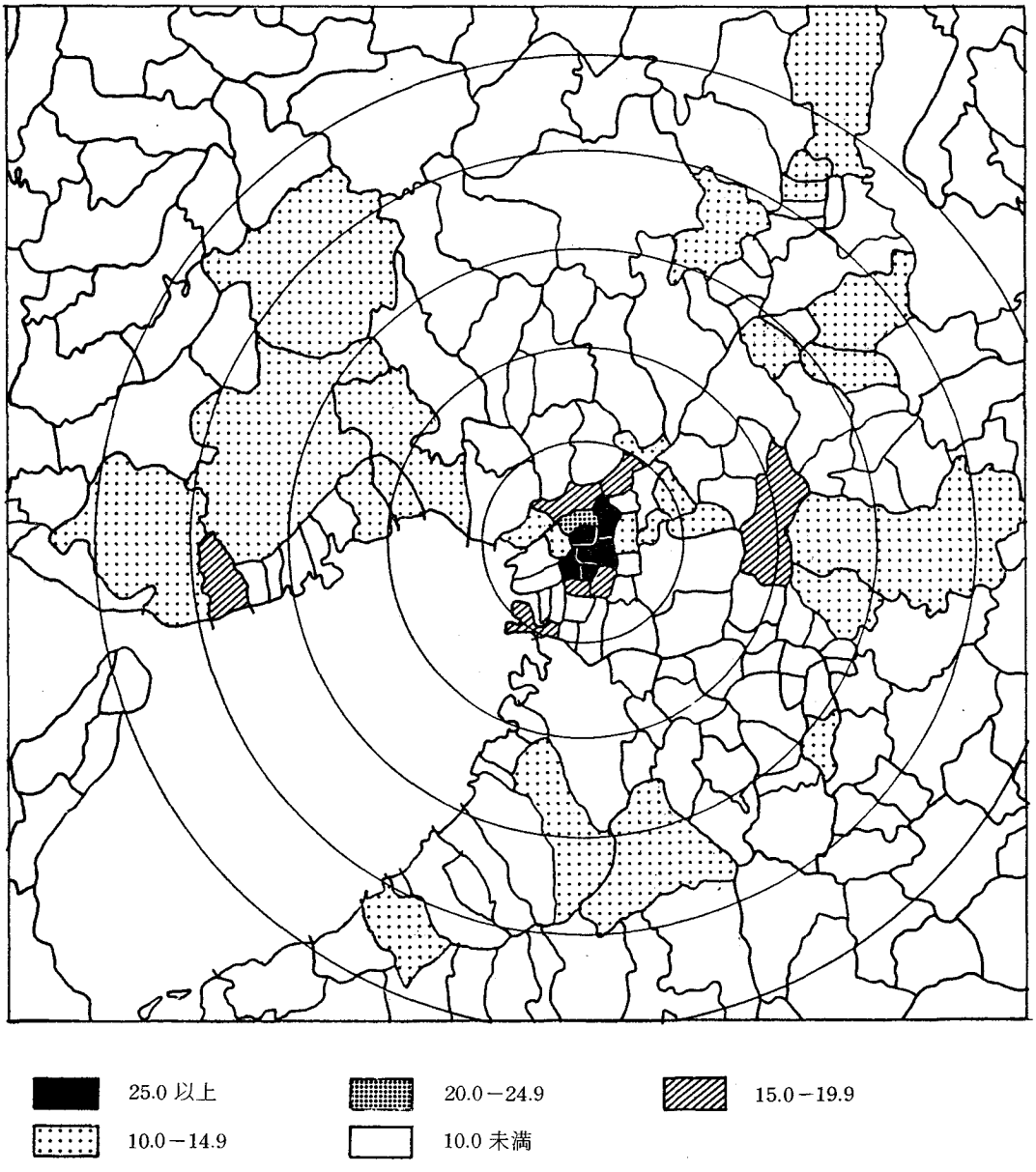
図－17　人口1,000人当り住宅着工戸数（昭和41－45年）



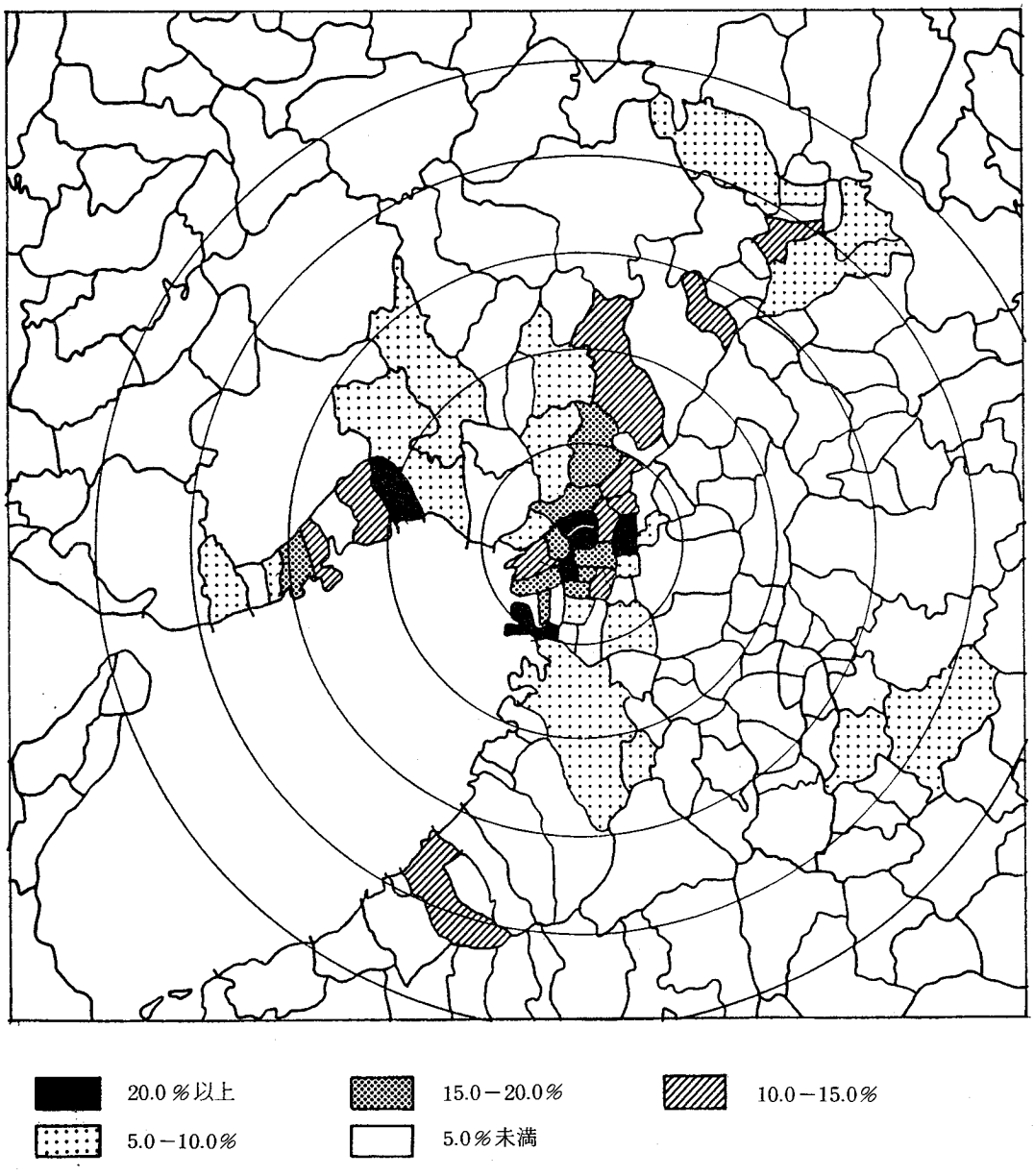
図－18　（昭和 46－50 年）人口 1,000 人当り住宅着工戸数



図－19　（昭和 51－54 年）人口 1,000 人当り住宅着工戸数



図－20　（昭和 55－58 年）人口 1,000 人当り住宅着工戸数



図－21　（昭和 55 年）共同住宅率

4節　大阪都市圏の居住地構造

2節では大阪都市圏における市街化指標と居住水準指標により各自治体の居住地特性と同質地域抽出の作業を展開してきた。さらに前節では、最近約20年間の住宅着工数の対人口比率から、京、阪、神の各都市での都心部における住宅着工量の増加を明らかにし、地域区分をおこなう場合の都心部抽出の重要性を裏づけた。

このような作業によって大阪を中心とする同心円的地域構造の形成が明らかに示され、さらに中高層集合住宅の最近の立地が、この地域構造によってある程度規定されていることが推定されるのである。しかし、昭和40年代後半以降に阪神間地域や北大阪地域で立地の増大した民間分譲マンションの分布は、このような地域構造を変革する側面をも有していると考えられる。そのような新しい傾向を、既存の統計指標の変化の中に発見し、等質地域に分割することを試みた。

人口増減、市街化段階（DID面積率、昼間人口率)、住居水準、住宅着工水準を考慮し、大阪市を中心とする居住地区分をおこなうと、以下のような地域地区区分が考えられる。

(1)　都心地域（C）

京阪神大都市地域の中心であると同時に大阪市のコアとしての都心業務地区

(2)　都心周辺部地域（O）

京阪神大都市地域の中心としての大阪市域のうち、上記のコアを除く地域。都心業務地区に直接隣接する地域。

(3)　インナーリング（IH, IN, INE, IE, ISE, IS）

広義の都心周辺部地域であり、大阪都市圏のインナーリングと近郊地域

(4)　郊外地域（OH, OHN, OON, ONE, OE, OEE, OSE, OS）

インナーリングに隣接し、郊外中心地区（ミニ・シティ）の形成されつつある都市性の比較的高い地域

(5)　大都市圏地域（MH, MN, ME）

郊外地域に隣接し、市街化の進行しつつある田園的地

この結果19地区の地域区分が得られる。この地域区分の特徴をまとめると第1に、昼間人口比率、住宅着工数にもとづく都心地区の抽出を示していること、第2に、市街化率、住居水準の指標により大阪市域周辺部へのインナーエリア的市街地の拡大を地域区分として明確化したこと、である。このような地域区分が、大阪都市圏の居住地構造を適確に反映しているとすれば、各地域で発生しつつある居住地の変容と、それに伴う地域社会変動にはそれぞれの特徴が存在するものと考えてよい。そこで、各地域地区の特徴を主要指標によって検討し、居住地変容の計画化のための要点を提示する。

(1)　市街化率

住宅地の市街化の成熟度を判定する指標として人口集中地区（DID）面積は、明確な基準にもとづく経年変化分析をも可能とする有効な指標である。昭和55年時点では、C地区、O地区(いずれも大阪市)以外ではIH, IN地区でも90％以上がDID地区であり、本研究での地域区分の妥当性を裏づけるも

のと言えよう。またINE地区も83％がDID地区であり、市街化の成熟度が高い。これらの地区のうち、IH, IN, INEの3地区は昭和45年からの10年間で著しく市街化率が上昇している。インナーリングのその他の地区ではIS、IE地区もDID面積率が約60％以上であり、ISE地区のみが市街化率が低い。郊外地域（アウターリング）ではOH, OE, ONEの各地区が、それぞれ神戸や京都を中心とする市街化の影響をうけて市街化率は高い。しかし、ONE, OE地区以外は昭和45年以降の10年間でのDID面積比率の上昇は少ない。

このようなDID面積率の分布と、その変動は大阪市を中心とする外延化につれて比率低下を示すと同時に、北大阪地域で比較的高いこと、また最近10年間で急上昇を示したことをあらわしている。従って、市街化の成熟度が著しく高い大阪市内や阪神間、豊中・吹田地域、さらにINEやIS地域では、今後の市街地形成は中高層集合住宅の立地という形で進行していくことが考えられる。

(2) 人口条件

（人口増減状況）

昭和40年－45年における人口増加はアウターエリアであるOHN（宝塚、川西）、ONE（茨木、高槻）、OE（枚方、交野）で多く、インナーエリアであるINE, ISEでも約50％以上の人口増加を示していた。しかし、OEE, OSE, OSを除いて、インナーエリア、アウターエリアのいずれの地区でも人口増加率は低下しており、昭和50年以降の5年間ではIH（尼崎、伊丹）、INE（摂津、守口、門真、寝屋川）でも人口は減少している。この間で、豊中、吹田地区において5.2％の人口増加を示しているのは主として中高層集合住宅立地によるものと考えられる。

（人口密度）

このような人口増減の結果、昭和55年の人口密度は、都心地区を除く大阪市内で最も高く130人/haであり、次いでIN（豊中、吹田）地区が100人/haである。都心地区は82人/ha、IH（尼崎、伊丹）地区95人/ha、INE（摂津、守口、門真、寝屋川）地区98人/haであるから、インナーエリアの住工商混在市街地の限界密度にちかづきつつあるものと考えられる。昭和40年の都心地区を除く大阪市の人口密度が約150人/haであり、約20年間の住居水準の上昇を考えると人口密度100人/haで市街地の成熟度がピークになると考えることもできる。例えば、IHやINE地区では昭和50年の約100人/haを最高として、減少し始めている。しかし、工場転出跡地における中高層集合住宅立地などの土地利用の再編成によって人口密度はさらに高まることも考えられる。アウターエリアでは丘陵開発の可能性と進行段階によって人口密度の差異は大きく、OH, OE, ONEなどの地区で30－50人/haと比較的密度が高い。

(3) 職業条件

居住就業者の職業条件は、世帯収入や就業形態をも反映して居住地の空間的、社会的構造を分析する指標としての有効性をもっている。就業者の構成を事務系職業就業者と工場系職業就業者、それ以外の3つに区分し、昭和45年と55年の構成比の変化を地区別に検討すると、全体として工場系就業者比率の低下が注目される。特に、インナーシティとしての都心地区、それ以外の大阪市内、IH

（尼崎、伊丹）地区、IE（東大阪、八尾、四条畷、大東、柏原）地区などでは実数においても著しい減少を示していることは、既成市街地内からの工場転出の影響によるものと考えられる。一方、都心を除く大阪市内地区のみが事務系就業者の比率を低下させているが、都心地区とアウターエリアで比率上昇の大きい地区がある。都心地区では絶対数は減少しているが、その数値は比較的小さく、昭和40年代後半以降の都心部中高層集合住宅立地の増大による流出の一時的くい止め効果が示されていると考えられる。

(4) 住宅条件

昭和45年から55年までの住宅所有関係別の変化を全体としてみると、持家世帯比率は上昇、民営借家世帯比率は低下、公的借家比率はやや低下である。持家世帯比率は全地区で上昇しているが、特に近郊地域インナーエリアでの上昇が著しく、各地区とも約10パーセントの上昇を示している。O地区、IH, IN, INEなどの地区では昭和45年当時30－35％の持家率であったのが、昭和55年にはO地区の38.6％を最低として40％以上になっている。これに対応して減少しているのは民営借家世帯であり、各地区とも比率を低下させている。その中で、都心地区のみはほとんど比率の低下はなく、実数でも約1200世帯の増加を示していることは、都心居住の新しい需要傾向の出現として注目されるものである。公的借家居住世帯の実数は都心を除く全地区で増加しているが、比率としてはIN, ISE, OHN, OON, ONE, OE, OEE, OSEなどの地区で低下しており、特にアウターエリアにおける持家建設の増加による相対的比重の低下が著しい。

このような所有関係別の住宅の住居水準では、持家と借家の著しい格差が明らかになる。民営借家の住居水準が最も低く、O地区、IH, IN, INE, IEの各地区では1世帯平均14畳未満であり、この10年間に2－3畳しか水準が上昇していない。特にIE地区では約1畳しか拡大していないことは、その居住世帯数の絶対数の大きさから考えても地区の低居住水準と、その改善の停滞を示しているものと考えられる。一方、持家居住世帯の1世帯当り住宅規模は最低のO地区、INE地区においても28畳以上あり、最近の10年間での水準上昇の大きい地区が多い。しかし、インナーエリアのC，O（いずれも大阪市内）地区では約3畳程度の規模拡大でしかなく、IH（尼崎、伊丹）、INE（摂津、守口、門真、寝屋川）、IE（四条畷、大東、東大阪、八尾、柏原）と同様に昭和55年時点でも約30畳の低水準にとどまっている。さらに、昭和45年時点では本分析でインナーエリアとしている地域全体が、持家住宅規模約24－27畳であったのが、55年までの10年間でIN（豊中、吹田）、ISE(松原、藤井寺、羽曳野、富田林、美原)、IS（堺、高石、泉大津、忠岡）の規模拡大が著しく、地域的差異は縮小していない。また、持家住宅規模においてはインナーエリアとアウターエリアの水準の差異が非常に明確であり、昭和55年時点では約32.5畳に境界線があると考えられる。

公的借家については、全体として規模拡大がなされているが、規模拡大の水準に地域的差異があり、むしろ地域的格差が縮小されつつあると考えられる。しかし、C（大阪都心）地区やOON（池田、箕面、豊能）地区のみは規模拡大からとり残されている。

以上のような住宅条件の改善を実現するためには、住宅建設活動の地域的展開が必要である。そこ

表－8　地域別居住地特性値(1)

	コアー	インナー(1)	インナー(2)						アウターエリア								メトロポリタン・エリア		
	C	O	IH	IN	INE	IE	ISE	IS	OH	OHN	OON	ONE	OE	OEE	OSE	OS	MH	MN	ME
対象自治体	北，東西，南	西淀川，東淀川，淀川，此花，福島，大淀，都島，西，港，城東，鶴見，大正，西成，浪速，天王寺，東成，生野，住之江，住吉，阿倍野，東住吉，平野	尼崎 伊丹	豊中 吹田	摂津 守口 門真 寝屋川	四条畷 大東 東大阪 八尾 柏原	松原 藤井寺 羽曳野 富田林 美原	堺 高石 泉大津 忠岡	西宮 芦屋	宝塚 川西	池田 箕面 豊能	茨木 高槻	枚方 交野	生駒，大和高田，大和郡山，平群，斑鳩，安堵，川西，三宅，田原本，橿原，広陵，河合，三郷，王寺，香芝，当麻，新庄	太子 河南 千早赤阪 狭山 河内長野	和泉 岸和田 且塚 熊取 泉佐野 田尻 泉南	能勢 三田 猪名川	島本，大山崎，長岡京，向日，宇治，久御山，八幡，城陽，宇治田原，田辺，井手，和束，精華，山城，木津，加茂，笠置	天理 桜井
行政区域面積（S.55）	19.69	191.26	74.20	73.20	65.08	165.08	105.32	159.42	115.10	155.64	104.55	180.10	89.81	325.6	198.49	311.26	400.65	505.17	184.66
DID 面積（S.45）	19.7	183.5	62.6	53.4	38.5	76.4	26.8	85.5	39.4	21.7	14.0	30.3	22.5	20.5	3.1	35.8	1.1	27.6	5.1
同（S.55）	19.7	190.3	73.7	73.2	54.2	98.9	41.4	125.7	45.3	35.6	23.3	54.4	43.2	43.9	13.8	62.2	1.9	60.6	8.2
DID 面積率（S.45）	100.0	95.9	84.4	73.0	59.2	46.3	25.4	53.6	34.2	13.9	13.4	16.8	25.1	6.3	1.6	11.5	0.3	5.5	2.8
同（S.55）	100.0	99.5	99.3	100.0	83.3	59.9	39.3	78.8	39.4	22.9	22.3	30.2	48.1	13.5	7.0	20.0	0.5	12.0	4.4
人口（S.40）	253,599	2,902,623	621,852	488,715	391,120	734,725	225,374	580,480	400,586	152,768	130,009	245,871	145,053	314,965	73,073	419,700	49,209	260,453	103,942
同（S.45）	198,580	2,781,907	707,459	628,117	592,226	912,084	337,055	732,041	447,981	214,306	156,677	395,032	251,070	378,278	89,520	468,771	49,643	371,576	109,101
同（S.50）	164,952	2,614,017	717,761	699,340	652,670	1,013,172	404,051	901,516	476,833	278,397	186,979	540,822	350,350	465,760	127,689	531,392	52,956	501,748	117,223
同（S.55）	161,527	2,486,653	701,878	735,592	641,075	1,031,317	429,566	962,448	492,074	313,462	217,704	574,782	414,783	551,241	155,076	562,760	58,079	585,461	121,333
人口密度（S.40）	12,880	15,176	8,381	6,676	6,010	4,451	2,140	3,641	3,480	982	1,244	1,365	1,615	967	368	1,348	123	516	563
同（S.45）	10,085	14,545	9,534	8,581	9,100	5,525	3,200	4,592	3,892	1,377	1,499	2,193	2,796	1,162	451	1,506	124	736	591
同（S.50）	8,377	13,667	9,673	9,554	10,030	6,137	3,836	5,655	4,143	1,789	1,788	3,003	3,901	1,430	643	1,707	132	993	635
同（S.55）	8,204	13,001	9,459	10,049	9,851	6,247	4,079	6,037	4,275	2,014	2,082	3,191	4,618	1,693	781	1,808	145	1,159	657
DID地区人口（S.40）	253,599	2,873,474	576,563	435,162	335,311	589,255	139,544	467,160	375,834	102,887	93,110	147,735	66,064	86,458	11,364	191,871	8,341	91,438	27,557
同（S.45）	198,580	2,779,081	681,836	603,094	560,521	845,969	247,219	662,453	428,107	170,053	129,430	316,551	188,790	108,945	24,530	276,653	8,555	215,644	35,599
同（S.50）	164,952	2,613,316	713,724	689,766	632,578	966,579	324,800	854,311	457,281	232,814	160,226	487,027	299,803	207,901	62,725	368,705	8,726	332,247	37,762
同（S.55）	161,527	2,485,959	701,597	735,592	628,208	1,002,226	357,439	919,395	476,432	274,032	198,947	529,634	376,601	266,676	91,172	404,203	11,603	475,487	44,216
DID地区人口率（S.40）	100.0	99.0	92.7	89.0	85.7	80.2	61.9	80.5	93.8	67.3	71.6	60.1	45.5	27.5	15.6	45.7	17.0	35.1	26.5
同（S.45）	100.0	99.9	96.4	96.0	94.6	92.8	73.3	90.5	95.6	79.4	82.6	80.1	75.2	28.8	27.4	59.0	17.2	58.0	32.6
同（S.50）	100.0	100.0	99.4	98.6	96.9	95.4	80.4	94.8	95.9	83.6	85.7	90.1	85.6	44.6	49.1	69.4	16.5	66.2	32.2
同（S.55）	100.0	100.0	100.0	100.0	98.0	97.2	83.2	95.5	96.8	87.4	91.4	92.1	90.8	48.4	58.8	71.8	20.0	81.2	36.4

表－9　地域別居住地特性値(2)

	コアー	インナー(1)	インナー(2)						アウターエリア								メトロポリタン・エリア		
	C	O	IH	IN	INE	IE	ISE	IS	OH	OHN	OON	ONE	OE	OEE	OSE	OS	MH	MN	ME
対象自治体	北，東西，南	西淀川，東淀川，淀川，此花，福島，大淀，都島，西，港，城東，鶴見，大正，西成，浪速，天王寺，東成，生野，住之江，住吉，阿倍野，東住吉，平野	尼崎伊丹	豊中吹田	摂津守口門真寝屋川	四条畷大東東大阪八尾柏原	松原藤井寺羽曳野富田林美原	堺高石泉大津忠岡	西宮芦屋	宝塚川西	池田箕面豊能	茨木高槻	枚方交野	生駒，大和高田，大和郡山，平群，斑鳩，安堵，川西，三宅，田原本，橿原，広陵，河合，三郷，王寺，香芝，当麻，新庄	太子河南千早赤阪狭山河内長野	和泉岸和田貝塚熊取泉佐野田尻泉南	能勢三田猪名川	島本，大山崎，長岡京，向日，宇治，久御山，八幡，城陽，宇治田原，田辺，井手，和束，精華，山城，木津，加茂，笠置	天理桜井
人口増減率（S.40－45）	－21.7	－4.2	13.8	28.5	51.4	24.1	49.5	26.1	11.8	40.3	20.5	60.7	73.1	20.1	22.5	11.7	0.9	42.7	5.0
同　（S.45－50）	－16.9	－6.0	1.5	11.3	10.2	11.1	19.9	23.2	6.4	29.9	19.3	36.9	39.5	23.1	42.6	13.4	6.7	35.0	7.4
同　（S.50－55）	－2.1	－4.9	－2.2	5.2	－1.8	1.8	6.3	6.8	3.2	12.6	16.4	6.3	18.4	18.4	21.4	5.9	9.7	16.7	3.5
DID地区人口増減率（S.40－45）	－21.7	－3.3	18.3	38.6	67.2	43.6	77.2	41.8	13.9	65.3	39.0	114.3	185.8	26.0	115.9	44.2	2.6	135.8	29.2
同　（S.45－50）	－16.9	－6.0	4.7	14.4	12.9	14.3	31.4	29.0	7.0	36.9	23.8	53.9	58.8	90.8	155.7	33.3	2.0	54.1	6.1
同　（S.50－55）	－2.1	－4.9	－1.7	6.6	－0.7	3.7	10.0	7.6	4.2	17.7	24.2	8.7	25.6	28.3	45.4	9.6	33.0	43.1	17.1
就業者数（S.45）	120,080	1,387,630	345,440	281,850	279,900	430,870	147,920	341,450	202,040	94,630	70,765	184,315	114,050	182,335	42,435	229,520	26,305	175,040	52,105
同　（S.55）	92,091	1,205,963	320,126	321,087	287,529	456,294	177,903	410,349	213,584	127,936	92,233	244,712	171,588	232,862	61,970	246,500	27,048	253,486	53,507
事務系就業者数（S.45）	36,070	371,445	99,175	111,070	77,500	117,635	48,945	103,045	90,340	38,400	31,090	68,900	44,120	46,060	11,800	48,585	5,905	54,190	13,185
同　率（S.45）	30.0	26.8	28.7	39.4	27.7	27.3	33.1	30.2	44.7	40.6	43.9	37.4	38.7	25.3	27.8	21.2	22.4	31.0	25.3
同　数（S.55）	32,123	301,834	96,777	130,582	81,381	134,770	61,704	137,114	98,065	57,981	41,985	95,882	69,901	79,206	25,600	71,708	8,246	92,994	16,350
同　率（S.55）	36.0	25.0	30.2	40.7	28.3	29.5	34.7	33.4	45.9	45.3	45.5	38.7	40.7	34.0	41.3	29.1	30.5	36.7	30.6
工場系就業者数（S.45）	30,555	647,110	164,845	95,485	125,190	215,075	58,975	158,430	59,540	30,990	18,985	71,190	42,795	78,630	17,165	123,780	7,535	72,115	17,655
同　率（S.45）	25.4	46.6	47.7	33.9	44.7	49.9	39.9	46.4	29.5	32.7	26.8	38.6	37.5	43.1	40.5	53.9	28.6	41.2	33.9
同　数（S.55）	18,301	510,870	135,258	94,907	129,144	203,451	65,981	159,654	53,822	35,444	23,023	83,868	57,898	84,019	19,285	110,863	8,532	92,587	18,560
同　率（S.55）	19.9	42.4	42.3	29.6	44.9	44.6	37.1	38.9	25.2	27.7	25.0	34.3	33.7	26.1	31.1	45.0	31.5	36.5	34.7
S.36－40年1,000人当り住宅着工数（年間）	5.7		11.6	14.5	7.5	9.9	8.7	9.6	11.4	10.6	13.4	19.5	12.4	6.4	10.4	5.7	4.5	20.9	3.5
S.41－45年同	8.2		13.0	17.9	8.2	16.0	23.1	19.5	14.4	20.6	18.9	34.4	29.2	14.6	13.5	10.2	9.0	22.1	7.0
S.46－50年同	11.7		11.9	14.5	13.7	14.2	15.1	17.8	13.6	19.3	19.1	20.4	23.0	15.0	19.4	15.4	11.1	19.5	9.5
S.51－54年同	37.9	12.9	10.4	13.2	11.1	12.3	10.6	11.6	13.1	14.8	13.3	10.9	16.4	16.2	19.4	9.5	12.0	14.1	9.4
S.55－58年同	77.6	12.0	6.9	8.4	8.5	7.8	7.9	4.6	11.6	9.7	8.5	7.1	8.4	12.1	12.5	8.6	12.5	10.0	7.3

表－10　地域別居住地特性値(3)

	コアー	インナー(1)	インナー(2)						アウターエリア								メトロポリタン・エリア		
	C	O	IH	IN	INE	IE	ISE	IS	OH	OHN	OON	ONE	OE	OEE	OSE	OS	MH	MN	ME
対象自治体	北，東，西，南，	西淀川，東淀川，淀川，此花，福島，大淀，都島，旭，港，城東，鶴見，大正，西成，浪速，天王寺，東成，生野，住之江，住吉，阿倍野，東住吉，平野	尼崎 伊丹	豊中 吹田	摂津 守口 門真 寝屋川	四条畷 大東 東大阪 八尾 柏原	松原 藤井寺 羽曳野 富田林 美原	堺 高石 泉大津 忠岡	西宮 芦屋	宝塚 川西	池田 箕面 豊能	茨木 高槻	枚方 交野	生駒，大和高田，大和郡山，平群，斑鳩，安堵，川西，三宅，田原本，橿原，広陵，河合，三郷，王寺，香芝，当麻，新庄	太子 河南 千早赤阪 狭山 河内長野	和泉 岸和田 貝塚 熊取 泉佐野 田尻 泉南	能勢 三田 猪名川	島本，大山崎，長岡京，向日，宇治，久御山，八幡，城陽，宇治田原 田辺，井手，和束，精華，山城，木津，加茂，笠置	天理 桜井
世帯総数(S.45)	50,249	798,671	197,071	184,173	174,788	249,628	89,383	194,532	122,727	57,715	41,917	106,365	66,918	92,097	22,167	113,761	11,181	94,063	24,172
同　(S.55)	54,476	823,491	218,172	235,840	199,135	308,793	122,170	283,100	154,762	90,705	64,519	167,088	118,649	146,378	41,786	151,064	14,155	162,357	28,835
持家世帯数(S.45)	22,187	255,614	62,841	59,974	62,285	101,268	45,982	78,605	45,342	32,295	18,305	47,986	28,810	61,914	14,682	57,102	8,518	62,067	14,557
同　(S.55)	26,973	317,647	90,173	96,838	91,758	156,838	74,589	139,216	69,666	60,361	34,555	89,593	68,097	107,342	30,837	88,449	11,251	114,533	18,781
公的借家世帯数(S.45)	2,850	83,191	11,937	30,950	7,773	14,176	13,113	29,532	12,230	3,083	4,723	12,717	15,057	5,125	2,079	15,245	446	4,261	1,525
同　(S.55)	2,399	111,637	16,056	34,778	15,110	18,380	13,816	60,643	16,862	4,512	5,454	18,648	18,190	8,123	3,256	25,831	547	46,246	2,669
民営借家世帯数(S.45)	18,538	409,966	102,513	75,850	95,712	119,818	26,408	66,754	43,493	16,495	14,233	32,780	14,778	20,519	3,878	32,181	1,565	20,803	6,306
同　(S.55)	19,720	340,404	96,648	84,145	84,493	120,465	29,368	66,065	47,707	18,810	19,621	43,757	21,906	25,014	6,115	29,121	1,663	27,312	5,864
持家世帯率(S.45)	44.2	32.0	31.9	32.6	35.6	40.6	51.4	40.4	36.9	56.0	43.7	45.1	43.1	67.2	66.2	50.2	76.2	66.0	60.2
同　(S.55)	49.5	38.6	41.3	41.1	46.1	50.8	61.1	49.2	45.0	66.5	53.6	53.6	57.4	73.3	73.9	58.6	79.5	70.5	65.1
公的借家世帯率(S.45)	5.7	10.4	6.1	16.8	4.4	5.7	14.7	15.2	10.0	5.3	11.3	12.0	22.5	5.6	9.4	13.4	4.0	4.5	6.3
同　(S.55)	4.4	13.6	7.4	14.7	7.6	6.0	11.3	21.4	10.9	5.0	8.5	11.2	15.3	5.5	7.8	17.1	3.9	28.5	9.3
民営借家世帯率(S.45)	36.9	51.3	52.0	41.2	54.8	48.0	29.5	34.3	35.4	28.6	34.0	30.8	22.1	22.3	17.5	28.3	14.0	22.1	26.1
同　(S.55)	36.2	41.3	44.3	35.7	42.4	39.0	24.0	23.3	30.8	20.7	30.4	26.2	18.5	17.1	14.6	19.3	11.7	16.8	20.3
持家住宅規模(S.45)	27.1	26.0	25.0	27.6	23.6	25.9	27.0	26.2	30.1	28.7	31.3	28.2	28.4	31.5	29.8	28.8	34.2	26.9	34.1
同　(畳数)(S.55)	30.2	28.8	29.5	32.3	28.4	30.5	32.7	31.8	34.1	35.2	35.6	32.6	33.5	38.7	37.2	34.4	43.1	34.1	41.9
公的借家規模(S.45)	13.1	14.1	13.7	16.3	14.9	14.7	15.4	15.1	13.8	14.1	13.9	15.5	15.0	14.1	15.3	13.8	12.9	15.7	13.2
同　(S.55)	13.7	16.8	16.6	17.1	17.6	17.0	16.7	16.8	16.4	16.5	14.8	17.1	16.7	17.6	16.2	16.8	16.2	17.7	16.5
民営借家規模(S.45)	11.8	10.7	11.4	10.8	10.9	12.6	12.7	12.2	13.4	13.6	13.7	12.6	12.2	14.0	13.2	12.2	14.8	13.1	16.1
同　(S.55)	14.0	12.9	13.8	13.5	13.0	13.7	16.8	14.3	15.4	16.1	15.3	14.7	14.6	16.9	14.2	14.7	18.1	15.1	17.6

で、人口1,000人当りの年間住宅着工数を5期間に区分して検討した。その結果、昭和40年代前半には近郊地域（インナーリング）、郊外地域（アウターリング）全体で、一部の例外を除いて約15戸以上の着工数が存在したのが、50年代後半には10戸未満に減少している。その間の居住人口増加が著しいため人口当り着工数の時系列的変動のみでは詳細な議論は出来ないが、大阪市内のO地区、インナーリングのINE，IH地区では継続して人口当り着工数が低く、居住条件改善が進展しなかったものと考えられる。

5節　まとめ

本章では、大阪都市圏における居住地構造の変容が、昭和40年代の後半より新たな段階に入ったものと仮説し、市街地形成、人口量と構成、住宅水準と住宅着工数などに関する主要指標により、居住地構造の形成と変容を分析した。

まず、市街地形成および成熟の段階を示す指標として昼間人口率、DID面積比率を採用し、住宅地形成の形式を示す指標として持家世帯率、民営借家世帯率、住居水準を代表する指標として1人当り畳数、一世帯当り畳数を抽出し、それぞれの地域的分布の特性を分析した。これらは、いずれも昭和55年時点の分析であり、この分布を重ね合わせることにより、大阪都市圏の居住地構造を析出し、居住地としての同質地域抽出による地域区分をおこなった。その結果、大阪都市圏の中心核としてのコア地区（東、北、西、南の4区）、都心に隣接する都心周辺区部、さらに広義の都心周辺部としてのインナーエリア地区の設定が得られた。これらの地区は、戦前からの市街化地区を一部含む、市街化の成熟度の高い地区であり、再開発あるいは居住環境整備事業などによる環境改善の必要とされる地区が多い。しかし、一方では比較的水準の高い高級住宅地も形成され、開発後の年数経過につれて変容が始まりつつあるため、新たな保全や規制が必要とされている地区もある。この比較的都市性の高い近郊地域の外側に郊外地域（アウターエリア）が設定され、これらの地域は昭和40年代後半以降の住宅地開発によって市街化が著しく進展した地域である。さらに、その外側に市街化の影響をうけつつある遠郊地域としてのメトロポリタンエリアの設定が可能である。

このような傾向は、昭和40年以降の人口増加率の地域的分布や人口当りの住宅着工数の分布によっても裏づけられる傾向である。さらに、昭和50年代に入って、人口増加も住宅着工戸数も再び都心地区へ集中しつつあり、都心業務地区の機能複合化を示すものとして注目される。

このような地域区分にもとづき、各地区の住居水準、市街地の成熟度、住宅地形成様式、住宅着工活動量を詳細に検討すると、都心区部を除く大阪市内、尼崎、伊丹、摂津、守口、門真、寝屋川、四条畷、大東、東大阪、八尾、柏原などのインナーエリアでの居住地改善活動の活性化が必要であることが明らかになる。その他のインナーエリアでも一部には改善活動の必要なことは言うまでもなく、全体としては広義の都心周辺部における居住環境の整備と住宅供給との総合的展開が不可欠であると考えられる。

注・文献

1) 序章文献10)の岸本論文

2) 住田昌二「自治体住宅政策の視座 ── 市町村住宅計画の提起」(ジュリスト増刊総合特集「現代の住宅問題」 有斐閣 1977年)

3) 多治見左近「都市住宅需給の動態に関する研究」(1982年2月 京都大学学位請求論文)

4) 山田浩之「市街化の動向と都市の再生について」(「都市問題研究」vol.35 No.10 1983年10月)

3　　章

中高層集合住宅立地による居住地構造の変容

1節　研究の目的と方法

2節　大阪都市圏における民間分譲中高層集合住宅の立地動向

3節　立地形態

3－1　地域別立地形態

3－2　大阪市における用途地域別立地形態

4節　住居水準

4－1　地域別住居水準

4－2　住戸床面積規模と居住室構成

5節　ま と め

1節　研究の目的と方法

昭和30年代の初めに、大都市における高収入階層の特殊な住宅需要に応えることを目的として出現した民間企業による分譲方式の中高層集合住宅は、その後の著しい地価上昇のもとで、一般住宅需要層の購入能力に対応するために、地価の高い都心部や高級住宅地などでの限定的立地から郊外鉄道沿線や一般市街地へと立地範囲を拡大していった。こうした立地範囲の拡大にともなって供給量も増大し、供給と需要の拡大・縮少によって何次かのマンションブームと呼ばれる現象をもたらしつつ、昭和56年末には全国で約100万戸[1)]（公団・公社などの公的分譲を含む）に達するといわれている。このような地域的・量的拡大と購入階層の拡大に対応して、分譲共同住宅形式の有する管理・運営、都市計画、地域社会、住生活などの多くの側面からの問題が指摘され、検討されつつある。一方、現実の都市における高地価のもとで、住宅需要に対応しうるやむを得ない形式として区分所有法、建築基準法などの改正による法的・制度的対応と、主要な都市住宅形式としての位置づけがはかられつつあるものと考えられる。

このような背景のもとで、民間分譲マンションに関する研究は住宅計画・住宅問題、都市計画、法律などの分野を中心に活発に展開されてきている。そして、住宅計画・住宅問題、都市計画の分野での主な研究としては次のものがあげられる。主として大阪都市圏における研究としては京都大学巽研究室による一連の研究、梶浦恒男氏他による報告、小林清周氏による研究があり、前者は住宅需給構造を中心とし、後二者は維持・管理問題を中心として展開されつつある。一方、東京大都市圏における研究としては早川和男氏による立地問題を主とする一連の研究、東京都立大グループによる研究報告があげられる。また、西山卯三氏によって先駆的なまとめもなされている。

一方、前記のように民間分譲マンションの立地範囲が拡大した背景には、住宅需給構造上の要因とは別に、都市構造あるいは都市政策上の要因が存在し、その側面との関連での住宅供給あるいは立地問題の検討が必要とされている。すなわち、昭和40年代以降に展開されたところの、大阪や東京大都市圏を主とする既成市街地における過密抑制策としての工場や大学の立地規制、移転推進によって、人口と就業機会の減少が激化し、都市衰退の問題として指摘されつつある。そして、工場転出跡地の利用計画が住宅供給計画として公的に推進されると同時に、1970年代の後半からは民間資本による分譲集合住宅供給用地としての利用も増大してきている。また、このような公的・私的住宅供給を、居住地としての都心周辺部再生の手がかりとして期待する意見もある。しかし、購入者の支払い可能額に対応して縮小する住戸規模、比較的移動性の高い購入階層、同一棟での住戸以外の用途との混在、利用可能限度ぎりぎりまでの高密度利用などの多くの問題が指摘されており、住宅ストックとしての長期的な有効性に対する疑問は少なくない。前述のように、大阪都市圏においても民間分譲マンションの研究は多いが、都心周辺部の人口減少、就業機会喪失などの地域計画的検討を含めた研究は多くないといえよう。

本章では、このような都市衰退、都市内の土地利用変動、都心周辺部での住宅立地などを中心として、大都市圏全体の住宅立地の問題を、民間分譲マンションに焦点をあてて検討するものである。す

なわち、これまでの大阪都市圏での民間分譲マンションの立地が、地域的・量的にどのように変化し、最近の立地形態の特徴としてどのような傾向が指摘可能かについて特に大阪市内を中心に検討し、また地域別の住居水準についても明らかにする。

民間分譲マンションの立地指標を広域にわたって正確に把握するには、いくつかの側面からの資料を総合的に整理検討する必要がある。第一の方法は、計画・供給者段階での計画・設計資料、およびその建築行政審査段階での資料の収集であり、第2の方法は立地・販売段階以降における主として広義の住宅市場での資料の収集である。前者は、現実的な方法としては建築確認申請段階での記録の閲覧収集に限定されるが、調査範囲が広域になる場合は研究作業上の困難が大きい。そこで本研究では、以下の方法で資料収集と調査を実施した。

(1) 民間分譲マンション供給業者の組織である日本高層住宅協会大阪事務所発行の「近畿圏民間分譲マンション統計資料」の収集による。

(2) 朝日新聞大阪版掲載のマンション販売広告により、立地場所、立地地域地区、敷地面積、建築面積、建築延床面積、構造、階数、用途別戸数、事業主名の資料を収集(昭和53年2月～55年1月の2年間)した。

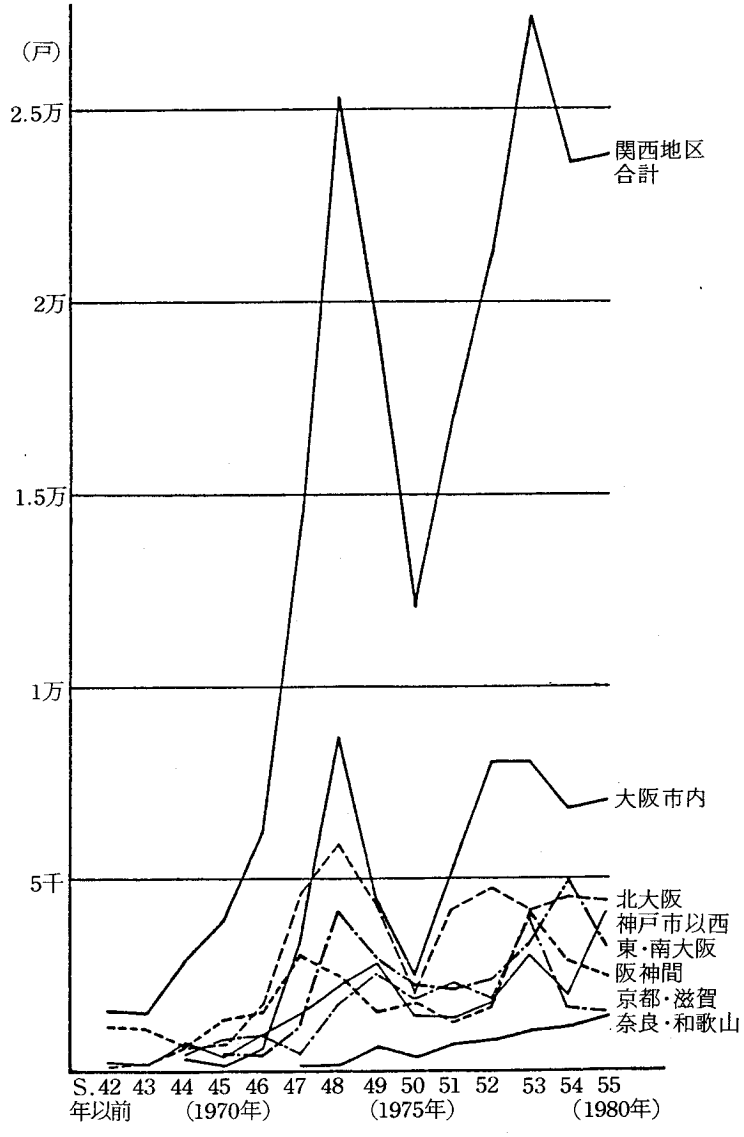
(3) 同上期間内における朝日新聞広告掲載マンションについて、販売広告用パンフレットを収集し、住戸床面積、居住室数、居住室構成、販売価格を整理集計した。

以上の方法によって収集された資料は、大阪都市圏全体の分譲マンションの立地動向を判断する資料としては一定の限界を有している。それは、新聞広告そのものの地域的範囲が掲載料金に対応して限定されていること、および紙面広告によらない地域的折込み広告のみによる販売の存在、さらに現地販売や特定組織関係者のみに対する分譲の存在などが考えられることによる。新聞紙面広告調査による把握件数と戸数の特徴を検討する資料として、日本高層住宅協会資料と建設省による調査報告(昭和56年3月)がある。それらとの比較によって、本調査把握件数の性格と限界を考察すると、第1に、比較的小規模の地域的範囲を供給対象とする小規模マンションの把握が少ないことが指摘される。このことは、日本高層住宅協会の資料にもあてはまることである。第2に、調査が北大阪(吹田市)における朝日新聞大阪版によって行われていることにより、神戸市以西、京都、滋賀、奈良、和歌山などの各府県で大阪都市圏と考えるべき地域での立地マンションについての把握比率は低い。これらの限界は、各自治体における住宅立地や宅地開発に対する規制や行政指導、あるいは地区計画制度などの地区段階での居住地整備計画・研究との関連で残された課題である。従って、本調査による資料の特徴は、開発敷地面積をはじめとする立地指標と、住戸規模などの住宅指標が一貫して把握されていることにある。また、上に述べたような限界内で、大阪大都市圏内における立地の地域的特性[2)]の把握を可能にするものといえる。

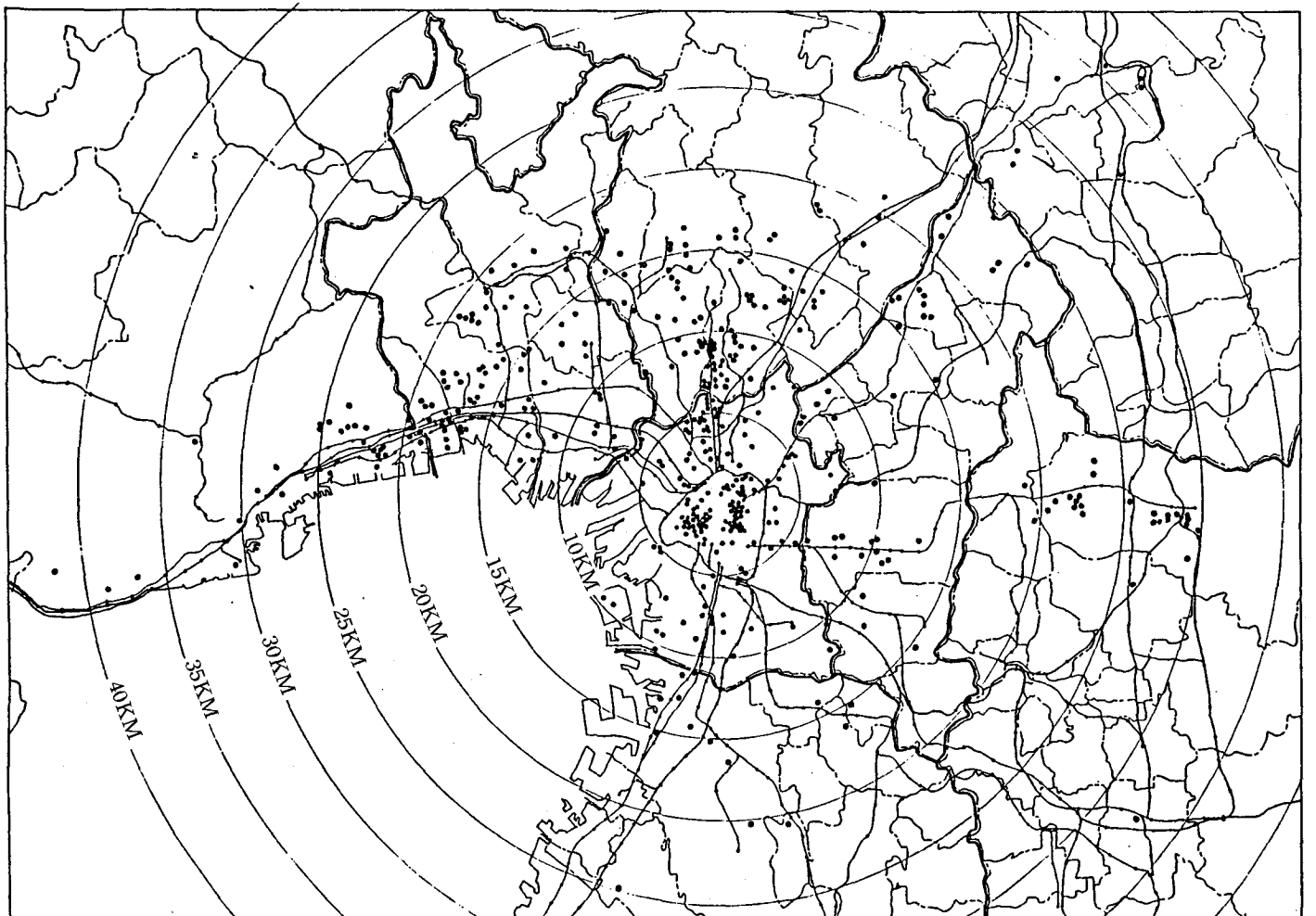
2節　大阪都市圏における民間分譲中高層集合住宅の立地動向

日本高層住宅協会大阪事務所発行の資料によれば、昭和55年12月末までの関西地区における民間分譲マンションの立地棟数は2,855棟、約20万戸（リゾートマンションを除く）である。図－22によれば、昭和40年代前半までは主として阪神間に立地し、47年以降の急増期には大阪市内と北大阪地域で著しい立地を示すと同時に、立地範囲の拡大が行われたことが明らかである。オイル・ショック以後の経済不況の影響をうけて、49－50年には一時急激するが、51年以降の供給量の増加とともに再び大阪市内と北大阪地域での立地が増加し、それ以後、現在まで大きな変動がなく続いている。

昭和53，54年の2年間での朝日新聞大阪版広告の調査により把握された立地件数は478件であり、そのうちの431件の分布を示したものが図－23である（但し、神戸市以西、京都・滋賀、奈良・和歌



図－22　地域別民間分譲マンション立地戸数
（日本高層住宅協会大阪事務所資料より）



図－23　大阪都市圏民間分譲マンション立地分布（S.53.2－S.55.1 朝日新聞大阪版広告より）

表－11　調査主体別把握戸数

調査名＼地域	大阪市内	北大阪	東・南大阪	阪神間	神戸市以西	奈良和歌山	京滋	合計
高住協（S.53－54）	14,816	8,450	8,165	6,979	5,057	1,987	5,546	51,000
朝日広告総把握戸数	18,983	11,364	8,798	6,397	3,562	2,812	3,905	55,821
本報告住戸集計戸数	15,928	8,995	7,749	4,949	2,297	2,352	3,332	45,602

山は一部分のみである）。この図によると、立地傾向として注目すべき事項は、第1に大阪市内での立地が著しく、しかも西区、東区、北区などの都心区部での立地が非常に増大していることである。これは40年代後半の東淀川区、城東区、住吉区（いずれも旧行政区）、旭区などを主とする縁辺区部での立地傾向とは著しく相異するものである。第2に、立地が都心からのより遠隔地に拡大しつつあることであり、北大阪地域では箕面市、茨木市域、阪神間では宝塚市域、東大阪地域では枚方市域、そして奈良市西部での集中立地も、大阪都市圏での立地の遠隔化と考えてよい。全体としては、都心部から地下鉄御堂筋線に沿って北大阪地域での立地傾向が継続しつつある一方で、既成市街地縁辺部への立地の拡散化が進行しつつあることが明らかである。立地件数の都心（大阪市役所を中心とする）からの直線距離圏別件数は5Km未満126件（26.4%）、5－10Km88件（18.4%）、10－15Km66件（13.8%）、15－20Km88件（18.4%）、20Km以上87件（18.2%）、不明23件（4.7%）である。

3節　立地形態

ここでは、前記の大阪都市圏における立地の把握された民間分譲マンション478件について、その立地形態を検討し、さらに大阪市内の立地マンションに関する用途地域別の考察では昭和55年にお

表－12　地域別用途地域別立地件数

地域＼用途地域	商業	住居	準工業	工業	1種住	2種住	近隣商業	その他	不明	合計
大阪市内	94 (57.0)	18 (10.9)	19 (11.5)	7 (4.2)		6 (3.6)	1 (0.6)	15* (9.1)	5 (3.1)	165 (100.0)
北大阪	5 (5.6)	14 (15.7)	5 (5.6)		3 (3.4)	45 (50.6)	5 (5.6)	8** (9.0)	4 (4.5)	89 (100.0)
東大阪	6 (15.0)	5 (12.5)	4 (10.0)	3 (7.5)		11 (27.5)	3 (7.5)	3 (7.5)	5 (12.5)	40 (100.0)
南大阪	1 (7.1)	4 (28.7)	2 (14.3)			5 (35.7)	1 (7.1)	1 (7.1)		14 (100.0)
阪神間	3 (3.7)	10 (12.3)	2 (2.5)	4 (4.9)	13 (16.0)	35 (43.4)	1 (1.2)	3 (3.7)	10 (12.3)	81 (100.0)
神戸市以西	2 (4.8)	9 (21.4)	1 (2.4)		4 (9.5)	16 (38.1)	3 (7.1)		7 (16.7)	42 (100.0)
奈良	7 (30.6)	5 (21.7)	1 (4.3)		1 (4.3)	6 (26.1)		2 (8.7)	1 (4.3)	23 (100.0)
京滋	1 (4.2)	9 (37.5)	2 (8.3)	5 (20.8)	1 (4.2)	2 (8.3)	1 (4.2)		3 (12.5)	24 (100.0)
合計	119 (24.9)	74 (15.5)	36 (7.5)	19 (4.0)	22 (4.6)	126 (26.4)	15 (3.1)	32 (6.7)	35 (7.3)	478 (100.0)

（(*)商業・住居地域7件　(**)住居・2種住専地域7件）

ける立地件数を含めた240件の資料を使用する。

3－1　地域別立地形態（表－12, 13, 14, 15, 16）

立地形態を最も強く規定すると考えられる用途地域別立地件数では、２種住居専用地域が126件（26.4％）、商業地域が119件（24.9％）であり、大阪市内立地165件のうち94件（57.0％）が商業地域である。これは、先に述べたように、大阪市内での立地が昭和52年以降は高密度立地が可能な都心区の商業地域におけるものを主とするようになってきていることによるものである。一方、北大阪、阪神間に立地するマンションの多くは２種住居専用地域におけるものである。また、大阪市内、東大阪、京都、滋賀の各地域における準工業、工業地域での立地も15％以上を占めていることにより、

表－13　地域別敷地面積規模別立地件数

地域＼敷地面積	500㎡未満	500－1000㎡	1000－2000㎡	2000－3000㎡	3000－4000㎡	4000－5000㎡	5000－10000㎡	10000－20000㎡	20000㎡以上	不明	合計
大阪市内	26 (15.8)	35 (21.2)	47 (28.5)	23 (13.9)	10 (6.1)	3 (1.8)	13 (7.9)	2 (1.2)	2 (1.2)	4 (2.4)	165 (100.0)
北大阪	2 (2.2)	15 (16.9)	19 (21.3)	9 (10.1)	8 (9.0)	7 (7.9)	14 (15.7)	9 (10.1)	2 (2.2)	4 (4.6)	89 (100.0)
東大阪		1 (2.5)	5 (12.5)	9 (22.5)	6 (15.0)	1 (2.5)	12 (30.0)	4 (10.0)		2 (5.0)	40 (100.0)
南大阪	1 (7.1)	2 (14.3)		3 (21.4)	1 (7.1)	1 (7.1)	1 (7.1)	5 (35.9)			14 (100.0)
阪神間		8 (9.9)	19 (23.5)	12 (14.8)	12 (14.8)	6 (7.4)	17 (21.0)	2 (2.5)	2 (2.5)	3 (3.6)	81 (100.0)
神戸市以西	1 (2.4)	4 (9.5)	9 (21.4)	8 (19.0)	6 (14.3)	2 (4.8)	6 (14.3)	4 (9.5)		2 (4.8)	42 (100.0)
奈良	1 (4.3)	1 (4.3)	2 (8.7)	2 (8.7)	4 (17.4)	3 (13.0)	5 (22.0)	3 (13.0)	1 (4.3)	1 (4.3)	23 (100.0)
京滋	1 (4.2)		1 (4.2)	4 (16.7)	4 (16.7)	1 (4.2)	6 (25.0)	4 (16.7)	2 (8.1)	1 (4.2)	24 (100.0)
合計	32 (6.7)	66 (13.8)	102 (21.3)	70 (14.6)	51 (10.7)	24 (5.0)	74 (15.5)	33 (6.9)	9 (1.9)	17 (3.6)	478 (100.0)

表－14　地域別戸数規模別立地件数

地域＼戸数規模	30戸未満	30－49戸	50－99戸	100－149戸	150－199戸	200－249戸	250－299戸	300－399戸	400戸以上	不明	合計
大阪市内	17 (10.3)	20 (12.1)	75 (45.5)	22 (13.3)	11 (6.7)	12 (7.3)	1 (0.6)	2 (1.2)	4 (2.4)	1 (0.6)	165 (100.0)
北大阪	14 (15.7)	16 (18.0)	22 (24.7)	13 (14.6)	2 (2.2)	8 (9.0)	4 (4.5)	4 (4.5)	2 (2.3)	4 (4.5)	89 (100.0)
東大阪		3 (7.5)	16 (40.0)	5 (12.5)	4 (10.0)	3 (7.5)	2 (5.0)	2 (5.0)	3 (7.5)	2 (5.0)	40 (100.0)
南大阪	2 (14.3)	2 (14.3)	3 (21.4)	1 (7.1)	1 (7.1)	1 (7.1)	1 (7.1)	1 (7.1)	2 (14.3)		14 (100.0)
阪神間	20 (24.7)	15 (18.5)	20 (24.7)	13 (16.0)	7 (8.6)	1 (1.2)		1 (1.2)	1 (1.2)	3 (3.9)	81 (100.0)
神戸市以西	14 (34.0)	2 (4.9)	12 (29.0)	4 (9.8)	6 (14.6)	2 (4.9)	1 (2.4)			1 (2.4)	41 (100.0)
奈良		3 (13.0)	8 (34.8)	5 (21.9)	4 (17.4)	1 (4.3)		1 (4.3)		1 (4.3)	23 (100.0)
京滋	1 (4.2)	2 (8.1)	7 (29.3)	4 (16.8)	2 (8.1)	4 (16.8)		3 (12.5)	1 (4.2)		24 (100.0)
合計	68 (14.2)	63 (13.2)	163 (34.1)	67 (14.0)	37 (7.7)	32 (6.7)	9 (1.9)	14 (2.9)	13 (2.7)	12 (2.6)	478 (100.0)

民間分譲マンションの立地範囲の拡大と立地条件の多様化がすすみつつあることがわかる。さらに、阪神間では1種住居専用地域での立地も進行しつつある。

大阪市内での立地は都心部商業地域の立地が多いことにより、小規模敷地面積のものが多く、約65％が2,000㎡未満である。把握された大阪都市圏全体の民間分譲マンションとしては敷地面積1,000－2,000㎡が最も多く、102件（21.3％）であり、1,000㎡未満は98件（20.5％）、そのうち61件が大阪市内での立地である。東大阪、南大阪、奈良、京滋の各地域については、5,000㎡以上の比較的敷地面積規模の大きい立地が多く把握されている。

戸数規模では50－99戸が最も多く163件（34.1％）、そのうち大阪市内112件、北大阪52件、阪

表－15　地域別容積率別立地件数

地域＼容積率	100％未満	100－200未満	200－300未満	300－400未満	400－500未満	500－600未満	600－700未満	700－800未満	800％以上	不明	合計
大阪市内		11 (6.7)	26 (15.8)	33 (20.0)	21 (12.7)	28 (17.0)	27 (16.4)	6 (3.6)	9 (5.5)	4 (2.3)	165 (100.0)
北大阪	1 (1.1)	45 (50.6)	26 (29.3)	9 (10.1)	2 (2.2)	3 (3.4)	2 (2.2)			1 (1.1)	89 (100.0)
東大阪		20 (50.0)	6 (15.0)	8 (20.0)	4 (10.0)					2 (5.0)	40 (100.0)
南大阪	1 (7.1)	8 (57.3)	3 (21.4)				1 (7.1)			1 (7.1)	14 (100.0)
阪神間	9 (11.1)	48 (59.4)	13 (16.0)	1 (1.2)	1 (1.2)	2 (2.5)				7 (8.6)	81 (100.0)
神戸市以西	1 (2.4)	22 (52.4)	9 (21.4)	3 (7.1)	2 (4.8)	2 (4.8)				3 (7.1)	42 (100.0)
奈良	2 (8.7)	11 (48.0)	3 (13.0)	5 (21.7)			1 (4.3)			1 (4.3)	23 (100.0)
京滋		15 (62.5)	6 (25.0)	1 (4.2)						2 (8.3)	24 (100.0)
合計	14 (2.9)	180 (37.7)	92 (19.2)	60 (12.6)	30 (6.3)	35 (7.3)	31 (6.5)	6 (1.3)	9 (1.9)	21 (4.3)	478 (100.0)

表－16　地域別建ペイ率別立地件数

地域＼建ペイ率	30％未満	30－40未満	40－50未満	50－60未満	60－70未満	70－80未満	80－90未満	90％以上	不明	合計
大阪市内	8 (4.8)	27 (16.4)	25 (15.2)	27 (16.4)	33 (20.0)	25 (15.2)	15 (9.1)	1 (0.6)	4 (2.3)	165 (100.0)
北大阪	25 (28.2)	22 (24.7)	15 (16.9)	17 (19.1)	3 (3.4)	2 (2.2)	2 (2.2)	1 (1.1)	2 (2.2)	89 (100.0)
東大阪	11 (27.5)	12 (30.0)	11 (27.5)		1 (2.5)	3 (7.5)			2 (5.0)	40 (100.0)
南大阪	4 (28.7)	3 (21.4)	3 (21.4)	2 (14.3)		1 (7.1)			1 (7.1)	14 (100.0)
阪神間	8 (9.9)	30 (37.1)	21 (25.9)	11 (13.6)	4 (4.9)		1 (1.2)		6 (7.4)	81 (100.0)
神戸市以西	7 (16.7)	17 (40.4)	6 (14.3)	7 (16.7)			2 (4.8)		3 (7.1)	42 (100.0)
奈良	3 (13.0)	8 (34.9)	3 (13.0)	6 (26.1)		1 (4.3)			2 (8.7)	23 (100.0)
京滋	3 (12.5)	10 (41.7)	5 (20.8)	4 (16.7)					2 (8.3)	24 (100.0)
合計	69 (14.4)	129 (27.0)	89 (18.6)	74 (15.5)	41 (8.6)	32 (6.7)	20 (4.2)	2 (0.4)	22 (4.6)	478 (100.0)

神間55件、神戸市以西28件であり、北大阪、阪神間でも比較的小規模開発の占める比率が高い。これは、特に大阪市内で顕著に示されるように、小規模敷地面積に対応するものである。南大阪、京滋地域などの郊外部で把握された件数のなかでは、200戸以上の戸数規模のものの占める比率が高くなっている。これは、郊外部での分譲マンション立地が戸建分譲住宅との競合において比較的低価格で一定の住居水準の上昇が実現可能なものを供給し、低収入階層への需要層の拡大を企てる方向で展開されていることによるものと考えられる。その住居水準は、後述するように住戸床面積規模60－70㎡未満の3LDKである。

地域別容積率では、大阪市内および北大阪地域での高容積立地が明らかである。特に大阪市内では200％未満がわずか11件(6.7％)であり、200－300％が26件、300－400％が33件、400％以上が91件(55.2％)を占めている。これは、前記のように都心部西区、北区、東区の商業地域に立地するものが多くを占めていることによるものであり、都心部の高密度化を一層著しくするものとして注目されなければならない。この調査による立地件数は淀川区23件(13.9％)、北区14件(8.5％)、東区21件(12.7％)、南区5件(3.0％)、西区29件(17.6％)であり、合計92件で大阪市内立地件数の55.8％を占めている。それぞれの区に立地したマンションの平均容積率は、439、432、581、544、549％であり、高容積、高密度立地によって大阪市内立地マンション全体の特性を大きく規定していることは明らかである。北大阪地域では100－200％未満が45件(50.6％)を占めるが、200－300％未満、300－400％未満もそれぞれ29.3％、10.1％を占め、主として江坂、緑地公園などの地下鉄御堂筋線沿線での高密度市街地化の進行を示すものと考えられる。東大阪、神戸市以西、奈良などの地域でも高容積立地の兆しがみられるが、全体としては地域制にもとづく容積制限に強く規定されていることは明らかである。特に、阪神間では200％未満のマンション立地件数が57件(70.5％)を占めていることは、地域制・容積制限規制によるものである。

建ペイ率では北大阪、東大阪、南大阪などの地域で30％未満の件数比率が比較的高く、一方、大阪市内では建ペイ率についても高いマンションの立地比率が高く、建ペイ率、容積率ともに可能な限り高めて高密度化が進められていることがわかる。前記の5区、淀川区、北区、東区、南区、西区の建ペイ率はそれぞれ52、45、66、72、65％である(立地マンション全体の平均)。阪神間で比較的建ペイ率の高いマンションが多いのは、日照、景観などの保全への配慮による用途地域制にもとづく低層市街化政策の結果によるものと考えられる。以上の結果により、各地域における民間分譲マンション立地による市街化の特徴が一定の限界内で明らかにされているといえよう。

3－2　大阪市における用途地域別立地形態[3](表－17, 18, 19, 20)

大阪都市圏全体としての地域別立地形態は、上に述べたように、各地域の特性を明らかに示していると考えてよいが、一方、その立地形態と地域地区制の関係を明らかにする必要がある。そこで、大阪市内における最近3年間(昭和53－55年)における立地把握民間分譲マンション240件について用途地域別の考察をおこなう。

表－17　大阪市内区別用途地域別立地件数（S. 53.2－56.1）

区名	住居系	商業系	工業系	不明	区名	住居系	商業系	工業系	不明	区名	住居系	商業系	工業系	不明
東淀川	2	1	2	1	東	1	26		2	浪速		5	2	
淀川	5	20	6	2	南		8		4	天王寺	1	5		1
西淀川		1	5	1	西		37		2	生野	1		3	
旭		1	2		城東			4	1	阿倍野	5	1		
都島	2	3	2		鶴見		1			住吉	2	1		
大淀	3	4	2		東成		2	2		住之江	6		4	
福島	1	4	1		港		2	1		東住吉	3	1	1	
此花					大正	1		1		平野	2	1	1	
北		21	2		西成	1	1	3		合計	36	146	44	14

表－18　用途地域別敷地面積規模別立地件数

敷地面積 / 用途地域	500㎡未満	500－1000㎡	1000－2000㎡	2000－3000㎡	3000－4000㎡	4000－5000㎡	5000－10000㎡	10000－20000㎡	20000㎡以上	不明
住居系	1(2.8)	8(22.2)	7(19.4)	9(25.0)	3(8.3)		3(8.3)	2(5.6)	3(8.3)	
商業系	43(29.5)	45(30.8)	42(28.8)	6(4.1)	5(3.4)	2(1.4)	2(1.4)		1(0.7)	
工業系	2(4.5)	4(9.1)	8(18.2)	12(27.3)	3(6.8)	3(6.8)	11(25.0)	1(2.3)		
不明	3(21.4)	4(28.6)	4(28.6)							3(21.4)
合計	49(20.4)	61(25.4)	61(25.4)	27(11.3)	11(4.6)	5(2.1)	16(6.7)	3(1.3)	4(1.7)	3(1.3)

表－19　用途地域別容積率別立地件数

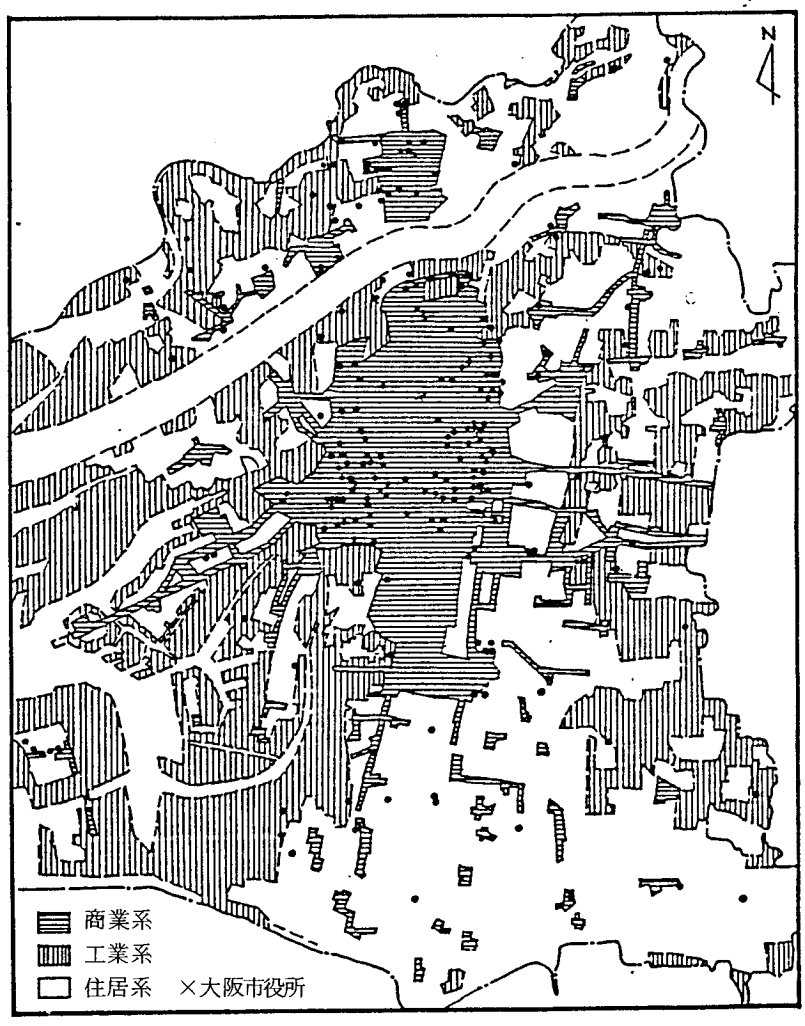
容積率 / 用途地域	200%未満	200－300未満	300－400未満	400－500未満	500－600未満	600－700未満	700－800未満	800%以上	不明	合計
住居系	6(16.7)	15(41.7)	10(27.8)	4(11.1)					1(2.8)	36(100.0)
商業系		4(2.7)	23(15.8)	23(15.8)	37(25.3)	35(24.0)	11(7.5)	13(8.9)		146(100.0)
工業系	10(22.7)	19(43.2)	10(22.7)	2(4.5)	1(2.3)		2(4.5)			44(100.0)
不明	1(7.1)		1(7.1)		3(21.4)	4(28.6)	1(7.1)	1(7.1)	3(21.4)	14(100.0)
合計	17(7.1)	38(15.8)	44(18.3)	29(12.1)	41(17.1)	39(16.3)	14(5.8)	14(5.8)	4(1.7)	240(100.0)

表－20　用途地域別建ペイ率別立地件数

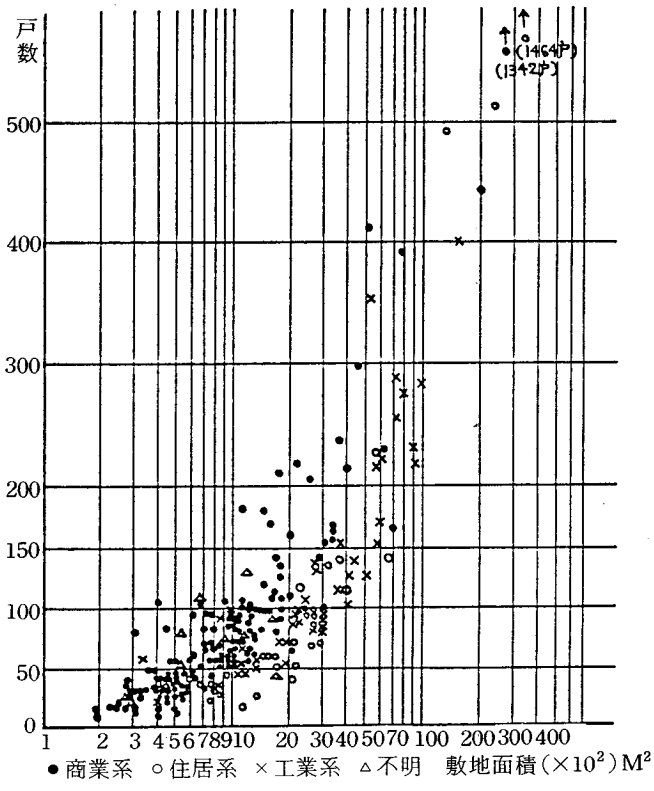
建ペイ率 / 用途地域	30%未満	30－40未満	40－50未満	50－60未満	60－70未満	70－80未満	80%以上	不明	合計
住居系	3(8.3)	9(25.0)	10(27.8)	7(19.4)	4(11.1)	2(5.6)		1(2.8)	36(100.0)
商業系		5(3.4)	17(11.6)	31(21.2)	39(26.7)	28(19.2)	26(17.8)		146(100.0)
工業系	10(22.7)	19(43.2)	4(9.1)	8(18.2)	2(4.5)		1(2.3)		44(100.0)
不明			2(14.3)	1(7.1)	1(7.1)	3(21.4)	4(28.6)	3(21.4)	14(100.0)
合計	13(5.4)	33(13.8)	33(13.8)	47(19.6)	46(19.2)	33(13.8)	31(12.9)	4(1.7)	240(100.0)

前記のように、大阪市内における民間分譲マンションの立地は、昭和52年以降には北区、東区などの都心部での立地が増加し、それまで立地件数の多かった西区を含めて、都心部立地件数比率の上昇が特徴的傾向である。また、これを用途地域別にみると、都心部である北、南、東、西の4区と淀川区での商業系地域立地、淀川区、西淀川区、城東区、住之江区などの縁辺部での工業系地域立地として指摘されうるのである。

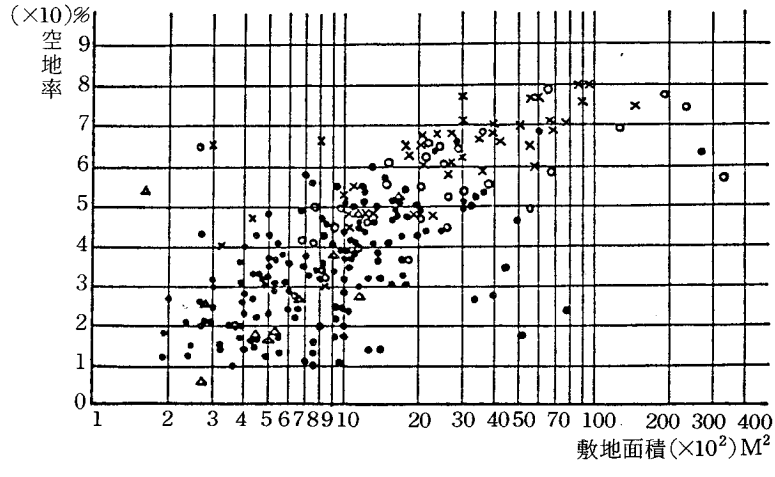
240件のうち、36件(15.0%)が住居系、146件(60.8%)が商業系、44件(18.3%)が工業系の用途地域に立地している。この立地形態を敷地面積規模別にみると、商業系では130件(89.0%)が2,000㎡未満であり、また500㎡未満の小規模敷地での立地も43件(29.5%)と非常に多い。一方、住居系地域では500㎡以上3,000㎡未満の敷地に立地するものが24件(66.7%)と多く、また、5,000㎡以上の大規模敷地での立地も合計8件(22.2%)を占めている。工業系地域では1,000㎡以



図－24　大阪市内用途地域別(S. 48.8)と民間分譲マンション立地
(S.53.2－S.56.1)



図－25　敷地面積－戸数規模相関図



図－26　敷地面積－空地率相関図

上3,000㎡未満24件(54.5%)と、5,000－10,000㎡の比較的規模の大きい敷地での立地が多いのである。以上の用途地域別の敷地面積規模は、マンション立地以前の土地利用と、その土地利用を規定していると考えられる都心部からの距離を反映しているものであろう。このことは、図－24に示された昭和53～55年の3年間の立地把握マンション240件のうちの、204件の分布において、商業地域での立地の大部分が都心商業地域であることによっても裏づけられる。

一方、用途地域別容積率では商業系地域で500－700%が最も多く、800%以上も13件(8.9%)を占めている。住居系地域では200－400%が25件(69.4%)、工業系地域では300%未満が29件(65.9%)であり、工業系地域で容積率の比較的低いマンション立地が最も多いことがわかる。用途地域別建ペイ率でも同様の結果が示され、商業系地域で建ペイ率の高いマンション立地が著しく多く、工業系地域では建ペイ率の低いマンション立地が比較的多い結果になっている。このことは、昭和48年の新用途地域制の実施と同時に採用された容積制の効果によるものと考えられるが、都心部商業地域における小規模敷地での高密度立地が明らかである。図－25, 26は敷地面積規模と戸数規模、空地率との関係を用途地域別にそれぞれ示したものであり、各用途地域別の両者の関係が明らかになっている。同時に、住居系地域、工業系地域での相対的な低密度立地が示されている。

4節　住居水準

前記販売広告により把握できた民間分譲マンションは、総戸数55,821戸であり、パンフレットの収集できないもの、住戸床面積、住戸室構成、分譲価格の不明のものを除き、最終的に集計された戸数は45,058戸である。なお、本章では室構成の集計に際して、販売用パンフレットに表示されているものをそのまま採用している。また、バルコニーなどの屋外スペースは住戸床面積には含めていない。

表－21　地域別住戸床面積規模別立地戸数

床面積 / 地域	30㎡未満	30－40未満	40－50未満	50－60未満	60－70未満	70－80未満	80－90未満	90－100未満	100－110未満	110－120未満	120－130未満	130㎡以上	合計
大阪市内	501 (3.3)	448 (2.9)	965 (6.3)	2,260 (14.8)	6,255 (40.8)	3,906 (25.5)	658 (4.3)	229 (1.5)	34 (0.2)	30 (0.2)	18 (0.1)	17 (0.1)	15,321 (100.0)
北大阪			77 (0.9)	217 (2.4)	3,071 (34.4)	3,810 (42.7)	1,206 (13.5)	410 (4.6)	79 (0.9)	28 (0.3)	13 (0.1)	5 (0.1)	8,916 (100.0)
東大阪	1 (0.0)	2 (0.0)	44 (0.7)	407 (6.9)	3,148 (53.1)	1,871 (31.6)	375 (6.3)	75 (1.3)					5,923 (100.0)
南大阪			48 (2.6)	8 (0.4)	1,018 (55.8)	616 (33.7)	94 (5.1)	21 (1.2)	3 (0.2)		8 (0.4)	10 (0.5)	1,826 (100.0)
阪神間		1 (0.0)	1 (0.0)	374 (7.4)	2,067 (40.8)	1,536 (30.3)	491 (9.7)	336 (6.6)	105 (2.1)	36 (0.7)	36 (0.7)	78 (1.5)	5,061 (100.0)
神戸市以西			26 (1.2)	156 (7.2)	859 (39.4)	851 (39.1)	114 (5.2)	89 (4.1)	47 (2.2)	24 (1.1)	1 (0.0)	11 (0.5)	2,178 (100.0)
奈良			30 (1.1)	163 (6.0)	1,400 (51.9)	714 (26.5)	306 (11.4)	64 (2.4)	18 (0.7)	1 (0.0)			2,696 (100.0)
京滋		39 (1.2)	1 (0.0)	113 (3.6)	1,675 (53.4)	821 (26.2)	369 (11.8)	24 (0.8)	82 (2.6)	2 (0.1)	6 (0.2)	5 (0.2)	3,137 (100.0)
合計	502 (1.1)	490 (1.1)	1,192 (2.6)	3,698 (8.2)	19,493 (43.3)	14,125 (31.3)	3,613 (8.0)	1,248 (2.8)	368 (0.8)	121 (0.3)	82 (0.2)	126 (0.3)	45,058 (100.0)

表－22　地域別住戸室構成別立地戸数

地域＼室構成	ワンルーム	1 D K	1 L D K	2 D K	2 L D K	2LDK+α	3 D K	3DK+α	3 L D K	3LDK+α
大阪市内	409(2.7)	295(1.9)	297(1.9)	769(5.0)	379(2.5)	673(4.4)	1,493(9.7)	267(1.7)	6,995(45.7)	353(2.3)
北大阪				34(0.4)	69(0.8)	313(3.5)	484(5.4)	55(0.6)	4,226(47.4)	589(6.6)
東大阪		3(0.1)		38(0.6)	71(1.2)	162(2.7)	439(7.4)	85(1.4)	3,843(64.9)	54(0.9)
南大阪					28(1.5)		208(11.4)		1,317(72.1)	
阪神間		1(0.0)		13(0.3)	75(1.5)	126(2.5)	58(1.1)	1(0.0)	3,298(65.2)	246(4.9)
神戸市以西			18(0.8)	8(0.4)	15(0.7)	61(2.8)	114(5.2)	48(2.2)	825(37.9)	36(1.7)
奈良				16(0.6)	63(2.3)	13(0.5)	294(10.9)	12(0.4)	1,808(67.1)	32(1.2)
京滋			1(0.0)		118(3.8)	65(2.1)	385(12.3)		1,932(61.6)	9(0.3)
合計	409(0.9)	299(0.7)	316(0.7)	878(1.9)	818(1.8)	1,413(3.1)	3,475(7.7)	468(1.0)	24,244(53.8)	1,319(2.9)

3LLDK	4 D K	4DK+α	4 L D K	4LDK+α	4LLDK	5 D K	5 L D K	その他	合計
148(1.0)	1,205(7.9)	399(2.6)	954(6.2)	41(0.3)	134(0.9)	66(0.4)	54(0.4)	390(2.5)	15,321(100.0)
52(0.6)	1,162(13.0)		1,346(15.1)	55(0.6)		274(3.1)	148(1.7)	109(1.2)	8,916(100.0)
	284(4.8)	1(0.0)	666(11.2)	190(3.2)			63(1.1)	24(0.4)	5,923(100.0)
	45(2.5)		155(8.5)				16(0.9)	57(3.1)	1,826(100.0)
	256(5.1)	3(0.1)	723(14.3)	97(1.9)	13(0.3)	32(0.6)	69(1.4)	50(1.0)	5,061(100.0)
	596(27.4)		357(16.4)	20(0.9)		28(1.3)	31(1.4)	21(1.0)	2,178(100.0)
	219(8.1)		239(8.9)						2,696(100.0)
	105(3.3)		413(13.2)			49(1.6)	6(0.2)	54(1.7)	3,137(100.0)
200(0.4)	3,872(8.6)	403(0.9)	4,853(10.8)	403(0.9)	147(0.3)	449(1.0)	387(0.9)	705(1.6)	45,058(100.0)

4－1　地域別住居水準（表－21, 22）

大阪都市圏において前記の2年間に販売されていた分譲マンションの住戸床面積は、60㎡以上80㎡未満が74.6％を占め、80㎡以上の住戸は合計12.4％と非常に少ない。地域別では大阪市内、東大阪、南大阪、奈良、京滋で70㎡未満の比較的規模の小さい住戸の比率が高く、北大阪、阪神間、神戸市以西の地域で70㎡以上の住戸比率が高い。室構成では3LDKが53.8％を占め、民間分譲マンションの中心的な供給形式になっていることがわかる。次いで4LDK、4DK、3DKが多いが、いずれも約8－11％である。地域別では神戸市以西、北大阪地域で3LDKが相対的に少なく、4DK、4LDKが比較的多いのは、住戸床面積規模との対応を示しているものである。大阪市内では3DK以下の小規模住戸が多く、都心周辺部立地住戸の性格が示されている。なお、このような住居水準に対応して、東大阪、南大阪、奈良、京滋地域では比較的低価格の分譲住戸の占める比率が高く、特に東大阪、南大阪地域での価格水準が低い傾向にあるのは、後に述べる高密度開発とも関連しているものである。

4－2　住戸床面積規模と居住室構成（表－23）

販売用パンフレットに表示された居住室構成は表－22および「その他」[4]のように多様性に富むものであるが、住戸床面積との関連では、3LDKで床面積60－70㎡が最も多く14,082戸（31.3％）

であり、次いで3LDKで70－80㎡が7,675戸（17.0％）を占めている。3DKでは60－70㎡、4DKと4LDKでは70－80㎡がそれぞれ最も多くを占めているが、前記のように住戸床面積規模が60－80㎡の間に著しく集中していることから考えると、居住室構成の表示から予想されるほどには住戸の空間的余裕（広さ）の差異は大きくなく、DKやLDKの部分に狭さの矛盾が現われているものが多い。

表－23　住戸床面積－室構成相関表

室構成 / 面積	ワンルーム	1DK	1LDK	2DK	2LDK	2LDK+α	3DK	3DK+α	3LDK	3LDK+α	3LLDK	4DK	4DK+α	4LDK	4LDK+α	4LLDK	5DK	5LDK	その他
30㎡未満	339 (82.9)	149 (49.8)																	14 (2.0)
30～40未満	58 (14.2)	135 (45.2)	138 (43.7)	66 (7.5)															93 (13.2)
40～50未満	9 (2.2)	15 (5.0)	166 (52.5)	732 (83.4)	66 (8.1)		110 (3.2)	4 (0.9)											90 (12.8)
50～60未満	2 (0.5)		11 (3.5)	79 (9.0)	405 (49.5)	209 (14.8)	1,120 (32.2)	332 (70.9)	1,399 (5.8)	2 (0.2)		71 (1.8)							68 (9.6)
60～70未満	1 (0.1)			1 (0.1)	306 (37.4)	1,004 (71.1)	2,225 (64.0)	89 (19.0)	14,082 (58.1)	163 (12.4)	79 (39.5)	1,043 (26.9)	75 (18.6)	254 (5.2)					171 (24.3)
70～80未満			1 (0.3)		31 (3.8)	169 (12.0)	19 (0.5)	43 (9.2)	7,675 (31.7)	777 (58.9)	118 (59.0)	2,489 (64.3)	325 (80.6)	2,093 (43.1)	223 (55.3)	9 (6.1)	109 (22.8)	3 (0.8)	41 (5.8)
80～90未満					6 (0.7)	16 (1.1)	1 (0.0)		944 (3.9)	213 (16.1)	1 (0.5)	255 (6.6)		1,550 (31.9)	88 (21.8)	95 (64.6)	209 (43.6)	140 (36.2)	95 (13.5)
90～100未満					4 (0.5)	15 (1.1)			120 (0.5)	112 (8.5)	2 (1.0)	14 (0.4)	2 (0.5)	644 (13.3)	60 (14.9)	18 (12.2)	124 (25.9)	81 (20.9)	52 (7.4)
100～110未満									21 (0.1)	38 (2.9)				210 (4.3)	13 (3.2)	8 (5.4)	7 (1.5)	59 (15.2)	12 (1.7)
110～120未満									1 (0.0)	3 (0.2)			1 (0.2)	56 (1.2)	7 (1.7)	16 (10.9)		29 (7.5)	8 (1.1)
120～130未満										7 (0.5)				17 (0.4)	4 (1.0)	1 (0.7)		31 (8.0)	22 (3.1)
130㎡以上									2 (0.0)	4 (0.3)				29 (0.6)	8 (2.0)			44 (11.4)	39 (5.5)
合計	409 (100.0)	299 (100.0)	316 (100.0)	878 (100.0)	818 (100.0)	1,413 (100.0)	3,475 (100.0)	468 (100.0)	24,244 (100.0)	1,319 (100.0)	200 (100.0)	3,872 (100.0)	403 (100.0)	4,853 (100.0)	403 (100.0)	147 (100.0)	479 (100.0)	387 (100.0)	705 (100.0)

5節　ま と め

以上のような各地域に立地する民間分譲マンションの特徴を主要指標についてまとめたものが表－24である。阪神間、神戸市以西では1件当りの平均戸数、平均敷地面積が小さく、容積率も比較的低く、1戸当り平均住戸床面積規模の大きい、比較的水準の高い民間分譲マンションによる市街化が進行しつつある。一方、大阪市内では1件当り平均敷地面積が小さく、高容積率、高建ペイ率で住戸床面積規模の小さいマンションにより高密度市街地が形成されつつある。従って、前者では比較的高価格の分譲住戸、後者では低価格の分譲住戸が、それぞれの居住水準としての住居周辺環境条件を含めて供給されつつあることがわかる。大阪市内での1戸当りの平均敷地面積は20.5㎡であり、阪神間では41.8㎡である。東大阪、南大阪、神戸市以西の各地域では、大阪市内に次いで高密度な市街地形成が進行しつつある。北大阪地域では、比較的住戸床面積規模の大きい分譲マンションが立地しつつあり、1戸当り平均敷地面積でも北大阪42.6㎡、東大阪30.1㎡、南大阪33.5㎡であることから、住居水準としては阪神間にちかいものであることがわかる。

表－24　地域別民間分譲マンション立地指標値

指標 / 地域	総件数	総戸数	1件当り平均戸数	1件当り平均敷地面積	平均容積率	平均建ペイ率	1戸当り平均敷地面積	1戸当り平均住戸床面積
大阪市内	165	18,983	115.1 (163)	2,360.6 (161)	377.7 (161)	44.3 (161)	20.51	64.0 (15,928)
北大阪	89	11,364	124.9 (91)	5,318.2 (90)	196.7 (90)	32.0 (90)	42.59	72.8 (8,995)
東大阪	40	6,434	176.6 (39)	5,307.9 (38)	229.7 (38)	33.5 (38)	30.06	67.8 (5,923)
南大阪	14	2,364	168.9 (14)	5,656.0 (13)	201.4 (13)	33.4 (13)	33.50	69.3 (1,826)
阪神間	81	6,397	82.0 (78)	3,428.4 (74)	173.3 (74)	36.9 (74)	41.80	74.2 (4,949)
神戸市以西	42	3,562	86.9 (41)	3,479.3 (38)	198.7 (38)	34.5 (38)	40.05	71.6 (2,297)
奈良	23	2,812	117.2 (24)	5,512.7 (22)	162.8 (22)	34.9 (22)	47.05	70.9 (2,352)
京滋	24	3,905	162.7 (24)	7,764.8 (22)	189.3 (22)	31.5 (22)	47.72	69.2 (3,332)
全域	478	55,821	118.3 (474)	3,956.2 (458)	232.4 (458)	35.8 (458)	33.46	68.7 (45,602)

（各指標値欄の（　）内数値は、算出対象母数であり、平均戸数、敷地面積欄で、総件数値を超える場合があるのは、数期にわたるものを別個に集計していることによる）

大阪市内における民間分譲マンションによる市街化の特徴としては、北区、東区、西区、南区などの都心部および淀川区（特に新大阪駅周辺）での商業地域における小規模敷地、高密度立地と、淀川区、西淀川区、城東区、住之江区などの縁辺部の工業系地域、住居系地域での相対的低密度立地の傾向をあげることができる。また、大阪都市圏全体の最近3年間の特徴としては、都心部での集中立地と郊外の市街地縁辺部への立地範囲の拡大、立地条件の多様化が指摘される。この立地範囲の拡大は、大阪市内においては高地価のもとでの高密度都心立地によって、都心近接居住の要求を住宅需要として顕在化させ、東大阪、南大阪、奈良、京滋などの郊外部では相対的低価格住戸の供給によって比較的若年層、低収入層における需要の顕在化を意図して展開されつつあるものと考えられる。従って、立地上の諸条件を前提条件とすれば、顕在化しうる需要層の支出可能金額によって、住戸床面積規模は規定され、都心周辺部においても郊外部においても60－70㎡が主であり、入居者の大部分を占める核家族世帯に対しても、子供の成長にともなう広さや個室確立の要求を実現しうる可能性を十分有しているものは多くない。

一方、立地範囲の拡大と立地条件の多様化によって、工業地域や商業地域での立地件数の増大など、市町村長期計画や用途地域制にもとづく市街地形成の方針と矛盾する場合も多く、また日照・プライバシー確保や緑地保全などの周辺居住者との相隣関係、居住環境上の紛争の発生も多い。現代都市の変動を市街地形成の物的側面からみると以上のように、住居水準の一定の上昇と、周辺環境および地域社会の変動の加速化という二面性を有していることがわかる。この物的変動の計画化、あるいは社会的経済的構造の再編成をも含めた組織化を検討することが本論文全体の最終的目標である。

注・文献

1) 朝日新聞　1981年5月4日朝刊「仮住まいマンション」記事

2) 本章での地域区分は以下の通りである。

大阪市内：大阪市　北大阪：豊中市，吹田市，池田市，箕面市，茨木市，高槻市，島本町，東能勢町，能勢町　東大阪：東大阪市，守口市，門真市，寝屋川市，枚方市，交野市，四条畷市，大東市，八尾市，柏原市　南大阪：堺市，松原市，藤井寺市，羽曳野市，富田林市，河内長野市，太子町，河南町，千早赤阪村，高石市，和泉市，泉大津市，忠岡町，岸和田市，貝塚市，泉佐野市，熊取町，泉南市，田尻町，阪南町，岬町　阪神間：尼崎市，伊丹市，西宮市，宝塚市，川西市，芦屋市　神戸市以西：神戸市，阪神間以外の兵庫県下　奈良・和歌山：奈良，和歌山県下　京滋：京都府下，滋賀県下

3) 本章のこの部分での用途地域別の集計は以下の区分による。

住居系：住居地域，1種・2種住居専用地域

商業系：商業地域，近隣商業地域

工業系：準工業地域，工業地域，工業専用地域

4) 1K，1LK，1DK+α，1LDK+α，1LDK+2α，1LLDK，2ルーム，2DK+α，2DK+タンス置場，2LK，2LK+α，2LDK+α+広縁，2LDK+2α，2L・LDK+α，2LLDK+α，3K，3LK，3LDK+広縁，3LDK+2α，3LLDK+α，4K，4LDK+2α，4LDK+テラス，4LLDK+α，5DK+α，5LDK+α，6DK，6LDK，6LDK+α，6LLDK，7LDK，「その他」。但し，「α」は「納戸」「予備室」「フリールーム」「フリースペース」などの室名で販売されているもの。なお，本章では昭和53，54年に大阪市内で立地の把握されたワンルームの居室のみのビジネスタイプのマンション8件は，集計・図示から除外されている。

参考文献

1) 大阪市建築局「都市内中高層住宅の実態に関する調査研究報告書」(1969年11月)

2) 京都大学巽研究室「民間中高層住宅の住宅計画に関する調査研究」(1974年)他多数

3) 早川和男「空間価値論」(勁草書房　1973年8月)他

4) 島田，平井「マンションの敷地利用率の動向」(「住宅」Vol.26，No.11，1977年)

5) 「特集 ー日照問題」(「住宅」Vol.21，No.11，1972年)

6) 梶浦恒男他「阪神都市圏の民間中高層共同住宅の研究」(「建築学会近畿支部研究報告集　計画系」1978年5月)

7) 小林清周「分譲マンションのすべて」(鹿島出版会　昭和55年7月)

8) 西山卯三「日本のすまいI」(勁草書房　1975年8月)

9) 足立他「民間分譲中高層住宅の実態ー1」(「建築学会近畿支部研究報告集」昭和44年5月)

10) 建設省住宅局監修「中高層分譲共同住宅の管理システムのあり方について ── 中高層共同住宅総

合調査報告書 ── 」（昭和56年3月）

11）財団法人神戸都市問題研究所「インナーシティ再生のための政策ビジョン」（都市研究報告第5号　勁草書房　1981年3月）

12）吉岡・崎山編「大都市の衰退と再生」（東京大学出版会　1981年7月）

4　　章

工場転出跡地における中高層集合住宅立地による大阪都心周辺部居住地の変容

1節　研究の目的と方法

2節　大阪市における工場転出動向と中高層集合住宅立地

3節　事例区部工場跡地の土地利用変化と住宅立地

4節　ま と め

1節　研究の目的と方法

本章は3章における大阪大都市圏での民間分譲マンションの立地動向の検討につづくものである。第3章では立地形態と住居水準の地域別比較検討、および大阪市内における用途地域別の立地形態の検討を行っている。その結果、立地形態や住居水準の地域差を規定する要因として用途地域制などの制度的要因、および都市の土地利用構造に刻まれている市街地形成の過程の検討が必要であることを指摘した。さらに、これらの要因の反映として、郊外住宅地と都心部商業々務市街地での立地形態の差異、都心部商業地域での高容積立地と工業地域での相対的低容積立地について言及した。これらの結果によれば、民間分譲マンションの立地を主とする都心周辺部での集合住宅市街地形成を計画的に規制・誘導し、居住水準の高い住宅供給と市街地形成を実現するには、集合住宅立地以前の土地利用を、都市全体の土地利用構造の変動という視点から検討する必要があるとも言えよう。また、都市住宅としての民間分譲マンションの量的・空間的位置づけを、住宅供給と市街地形成の2つの側面から検討するための基礎的作業として、戸建分譲住宅や公的分譲集合住宅、民間賃貸集合住宅を含めた立地動向の把握も必要である。言いかえると、都心周辺部の住宅を含めた市街地としての共通のイメージの確認と、そのイメージを実現させるための仕掛けの設定が必要なのである。

一方、昭和40年代以降の都市の土地利用規制・誘導政策の主な対象とされたのは大都市圏内既成市街地における工場であり、現在の土地利用変動の主要部分を構成するものである。そこで本章では、現在の都心周辺部における住宅立地の中心となっている民間中高層集合住宅の立地動向と、従前の土地利用として主要なものと考えられる工場の転出動向との2つの側面に視点をあて、両者の関連についてのマクロな検討を行うものである。従って、転出工場や立地住宅の敷地面積[1)]にもとづく量的検討を含めたミクロな作業は残された課題であり、本章の中心は変動の空間的分布について考察することにある[2)]。

以上のように、本章では都市の土地利用構造の変動としての工場転出動向と住宅立地動向との関係、とくに民間分譲マンション立地との関係を明らかにするために、次の方法を採用している。

(1)　工業地域構造の変動としての工場転出動向を明らかにするために、昭和38年時点の工場分布図を作成した。資料は昭和40年版の大阪府工場名鑑である。これは昭和38年度の事業所統計調査の結果にもとづくものであるが、この時点での立地工場を必ずしも正確に示しているとは言えない。また、小零細規模の工場を含めて、精密住宅地図上での確認によって分布図を作成することは困難である。そこで、この時点の工場の分布に関しては、従業員30人以上の工場について分布図を作成し、工業地域構造の概要を把握した。

(2)　住宅立地動向の調査として、昭和56年12月時点の中高層集合住宅の分布を現地調査し、図示した。この場合の調査対象は3階建以上のすべての集合住宅とし、調査内容は立地地点、所有関係（賃貸、分譲、社宅）、開発主体（公共、公団・公社、民間）、戸数、棟数、階数である。この調査結果にもとづき、逆に昭和38, 39年時点の土地利用を下記の精密住宅地図により検討し、中高層集合住宅の立地による住宅地化の動向を明らかにすることが可能となる。

(3) 前記の昭和38年時点の工場分布図（精密住宅地図に記入したもの）を作業図として、昭和５６年12月時点の土地利用実態の調査を行った。この調査により、工場転出跡地の集合住宅地化、戸建建売り住宅地化、商業業務地化の動向を明らかにし、これらの土地利用変化全体の中での民間分譲マンション立地の特徴を検討した。

(4) 工業の分布図の作成と、集合住宅立地以前の昭和38, 39年時点の土地利用の検討には「大阪市精密住宅地図（全商工住宅案内図帳）昭和38, 39年版」（大阪府立中之島図書館所蔵）を使用した。

以上の方法により昭和38, 39年時点での住工混在市街地の状況は住宅地図帳により、工場転出跡地の土地利用と現在の中高層集合住宅の立地は現地調査によってそれぞれ明らかになり、全体としての住宅市街地化の動向と、その所有関係、開発主体、開発戸数規模が明らかになる。

2節　大阪市における工場転出動向と中高層集合住宅立地

第２次世界大戦後の大阪市における工場立地は、昭和30年代後半の高度経済成長期に入ってひとつの転換期に直面する。すなわち、戦後の大阪市の発展を支えた工場立地は、昭和30年代前半には頂点に達し、30年代後半においては工場数、従業員数ともに増加傾向が鈍化する。特に従業者数は、この時期以降減少し、昭和40年代後半には激減している。これは昭和30年代後半になって既成市街地の飽和や過密化が明らかになり、工場の部分移転や全面移転が多くなったことによるものである。また、昭和40年代になって顕在化した工業の立地性向と都市内立地条件の矛盾の拡大によるものである。しかし、これらの工場転出動向を正確に把握しうる統計資料は存在しない。従って、統計的には事業所統計調査や工業統計調査による既存工場数の変化によって、工場転出や操業停止を含めた工業地域の変動を把握する方法に限られる。

表－25は、工業統計調査（大阪市統計書による）により作成したものである[3)]。この表によれば、昭和30年代前半までは、すべての従業員規模の工場数が増加していたのが、昭和30年代後半には従業員規模20～199人の中規模工場の減少が著しくなっていることがわかる。また、200人以上の中・大規模工場の増加も23件であり、前半期に比べて著しく少なくなっている。中規模工場の減少数には、規模の拡大や縮小による上下の階層への移動も含まれているが、大規模工場そのものの増加が少なく（昭和40年代前半以降は減少）、小零細規模工場への急激な縮小も多くないと考えられることから、

表－25　大阪市内従業員規模別製造工業事業所数推移（大阪市統計書による）

従業員規模 / 年次	総数	19人以下	20～29人	30～49人	50～99人	100～199人	200～299人	300～499人	500～999人	1,000人以上
S. 30年	22,846	18,810	1,587	1,220	790	273	70	49	31	16
S. 35年	26,960	20,832	2,276	1,801	1,224	532	130	94	44	27
S. 40年	27,372	22,262	1,720	1,506	1,097	469	140	99	44	35
S. 45年	30,663	26,406	1,498	1,158	888	411	136	89	43	34
S. 50年	35,499	32,114	1,288	969	631	302	77	60	30	28

この減少数の大部分は工場転出あるいは廃業・操業停止によるものと考えてよい。この減少傾向は、昭和40年代にはいると従業員規模200人以上の中・大規模工場数の減少へと拡大している。

昭和30年代後半から40年代にかけてのこのような減少傾向（従業員規模20－199人の中・小規模工場を主とする）を業種別にみると、すべての業種で著しい減少を示しており、特に繊維工業、木材・木製品、家具・装備品、パルプ・紙・紙加工、ゴム製品、窯業・土石製品、一般機械器具、輸送用機械器具などの基幹資源型工業を主とする業種で半減している。そして、この期間における従業員規模30人以上の工場の減少率は、表－26のように市街化の進行段階にある一部の縁別区部を除く大部分の区で高く、特に東部工業地域を形成している城東、東成、生野の3区と大淀区、東淀川区（以上、いずれも旧行政区）では減少数そのものが比較的多いのである。

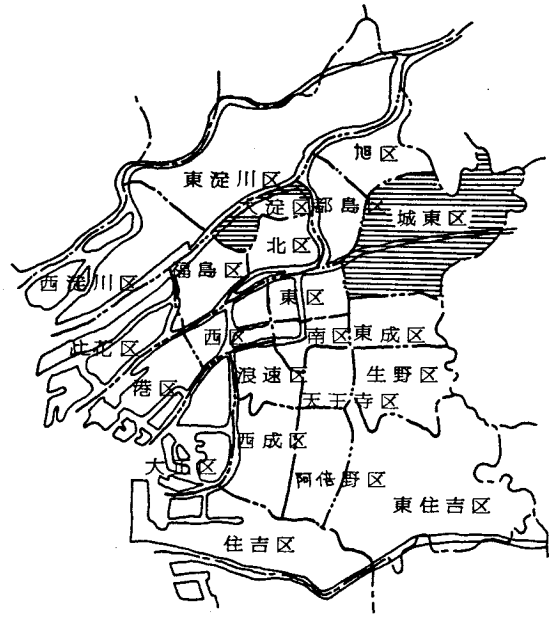
一方、大阪市内の工業地域の構造とその変動については既往研究において次のように指摘されている。[4] すなわち、都心部商業業務地区をとりまく都心周辺部には広範な住工混在地域が存在し、それらの地域を構成する工場の規模と業種によって市街地の変動が規定されている。そのうち、西淀川、東淀川、港、城東などの縁辺区部は比較的規模の大きい工場の立地する工業地区であるが、大工場はその比率を年々小さくしつつあり、その跡地などに小零細工場の立地する傾向の著しい地区である。一方、東部の内陸住工混在地区を構成している東成、生野、旭、都島などの区は、もともと小零細工業の比率の高い地区であり、一層の零細化が進行しつつある。そして、都心に近接する住工混在地区から、工場転出などにより都心的機能の高まりつつある地区として大淀、福島、西成などの区があげられている。このような住工混在市街地を構成する工場の規模別特徴と、都心地区との位置関係による土地利用変動の特徴の検討によれば、工場転出跡地における住宅市街地化の進行を検討する事例地区として、都心隣接地区と縁辺区部からそれぞれ抽出することは妥当であろう。

一方、大阪市内での民間分譲マンションの立地動向を正確に示す資料は現在のところ存在しない。そこで日本高層住宅協会大阪事務所発行の「近畿圏民間分譲マンション統計資料」（比較的小規模の分譲マンションは含まれていないと考えられる）により、昭和47年から55年までの区別立地動向を示したものが表－26の民間分譲マンション立地戸数である（昭和46年までの大阪市内における立地は9棟、1121戸であり、昭和47年以降急増していることから、区別立地の検討期間として上記の期間をとることには問題がないと考えられる）。大阪市内における民間分譲マンションの立地傾向は、昭和40年代後半から50年までと、それ以降の立地とに分けて特徴を指摘することができる。前者においては表－26のように東淀川、旭、城東、住吉、東住吉（いずれも旧行政区）などの縁辺区部における限られた立地としての傾向が著しく、後者では都心区部を含めた市内全域への立地範囲の拡大が著しい。

以上のような住工混在市街地の構成とその特徴、工場転出動向と民間分譲マンション立地、都心地区との位置関係や市街化の進行段階の検討により、大淀区と城東区（旧行政区）を事例調査地区として抽出した。大淀区は都心部北区に隣接し、大阪市における都心機能の北部への拡大に伴なって工場転出跡地への商業業務機能、居住機能の立地が進行しつつあり、城東区は都心部との間に大阪城公園

表－26　大阪市内区別製造工業事業所数推移・民間分譲マンション立地戸数

区	製造工業事業所数										マンション戸数	
	総数					従業員30人以上					S.47年	S.51年
	S.30	S.35	S.40	S.45	S.50	S.30	S.35	S.40	S.45	S.50	～50年	～55年
北	888	863	786	666	673	123	137	110	69	53	135	4,142
都島	759	1,144	1,172	944	1,408	61	115	95	62	46	274	1,087
福島	1,292	1,581	1,548	1,624	1,417	130	180	148	116	79	943	1,272
此花	254	361	423	410	470	43	56	72	49	46	23	18
東	552	447	376	432	495	63	82	66	44	35	572	2,388
西	583	552	719	770	810	37	73	70	58	36	650	3,749
港	235	509	656	980	993	39	73	67	56	40	—	818
大正	741	752	766	836	858	110	168	126	104	73	—	321
天王寺	835	1,018	1,038	854	806	52	81	80	51	43	175	1,331
南	709	706	885	846	729	32	59	54	36	28	35	1,034
浪速	1,135	1,171	1,141	1,171	1,154	59	100	75	53	34	301	845
大淀	858	995	999	856	1,059	122	168	149	101	77	484	1,885
西淀川	727	922	870	1,225	1,609	188	316	277	265	218	692	825
東淀川	1,110	1,692	1,868	2,515	3,078	277	471	449	388	313	7,202	6,278
東成	2,394	2,447	2,367	2,233	2,687	222	298	229	174	123	115	700
生野	3,082	3,742	3,471	4,796	4,615	162	283	235	187	104	—	358
旭	520	803	793	953	1,040	86	141	119	92	67	1,929	598
城東	1,982	2,476	3,029	3,163	3,245	253	433	407	339	246	2,931	2,084
阿倍野	1,047	1,319	1,238	1,051	1,093	53	89	71	50	36	106	1,064
住吉	456	679	808	809	801	76	132	157	153	121	1,429	2,493
東住吉	1,233	1,327	1,277	1,605	4,242	113	180	165	161	173	1,160	1,137
西成	1,454	1,454	1,142	1,924	2,217	148	217	169	151	105	97	640



図－27　事例調査対象地区（旧行政区）

や都島区が位置し、現在も市街化の進行段階にある部分（現在の鶴見区）を含む縁辺区部である。

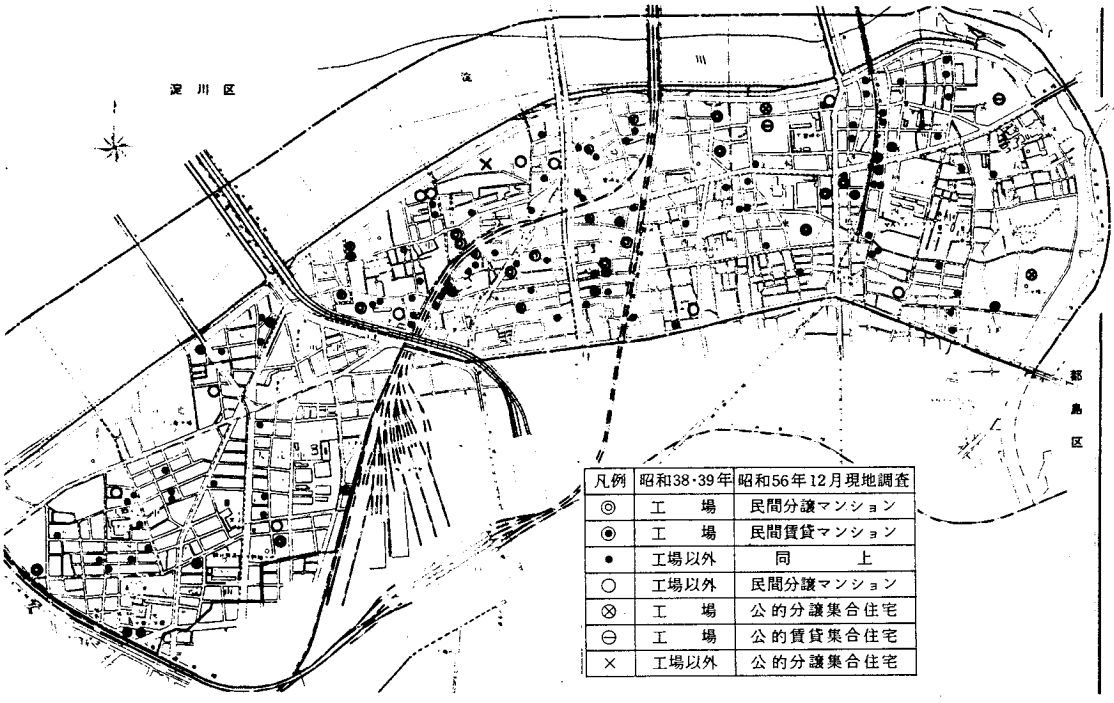
3節　事例区部工場跡地の土地利用変化と住宅立地

本章で事例調査対象地区とした大淀区、城東区（旧行政区）において、前記の大阪府工場名鑑より抽出された従業員規模30人以上の工場数はそれぞれ156件、426件である。それらのうち、昭和38・39年の精密住宅地図において立地が確認され、作業図に記入された工場数はそれぞれ142件、373件である。その作業図をもとに、昭和56年12月に現地観察・ヒヤリング調査を実施し、工場から中高層集合住宅への土地利用転換に視点をおいて作成したものが図－28, 29である[5)]。

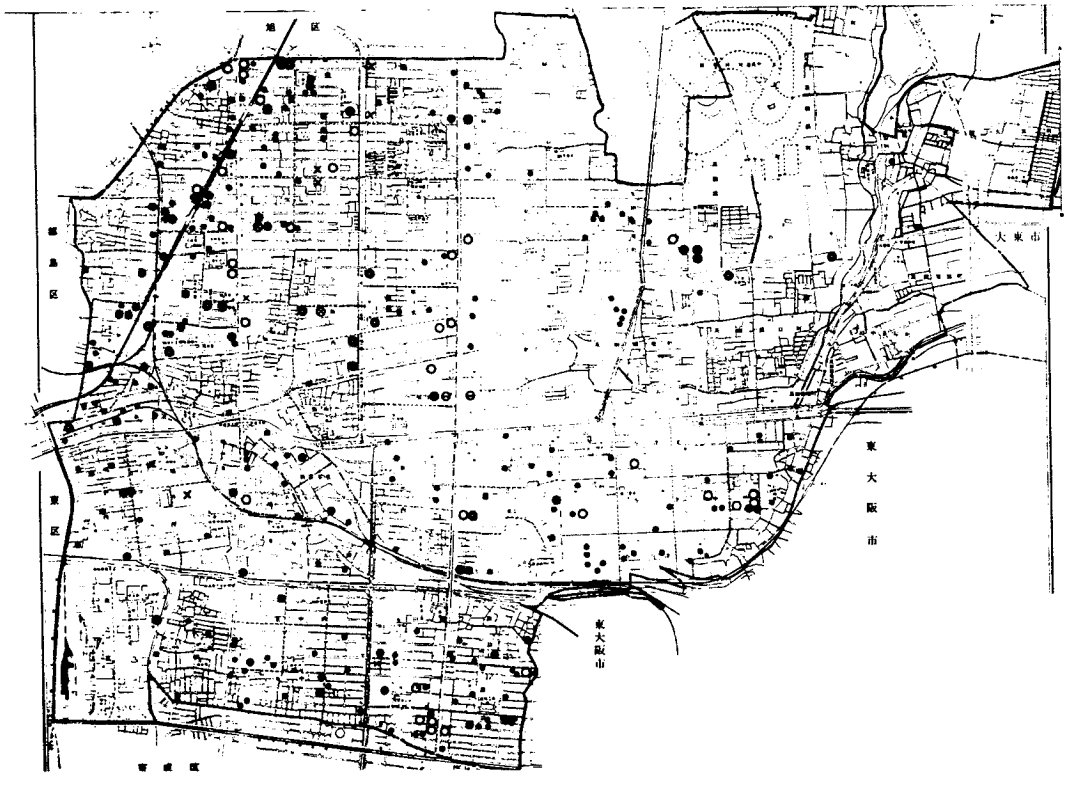
この調査結果によれば、大淀、城東のいずれの区においても工場から民間分譲マンションへの土地利用転換が比較的多いことは明らかである。そして、いずれの区においても市街地の中心部でその傾向が著しい。大淀区においては都心部である梅田地区や天神橋地区に隣接する地区で工場転出跡地における分譲、賃貸中高層集合住宅の立地が多く、城東区では区役所などの位置する区の中心部および京阪電鉄本線沿線での分譲、賃貸集合住宅の立地が工場転出動向と関連していると考えてよい。

この動向を、昭和38･39年時点の工場の従業員規模別にみたものが表－27, 28である。これによると、大淀区、城東区で現在までに工場としての土地利用に変化のないものはそれぞれ約80件、230件である（ただし、会社名変更、合併、業種変更、工場転出跡地への土地の細分化をともなわない工場立地など、観察調査によっては把握不能の変化は、「変化なし」とする）。前記の工場数156件、426件のうち、それぞれ約40％、30％の工場が転出・廃業・操業停止などによる土地あるいは建築物利用の変化として把握された。大淀区においては、その変化の内容はオフィスビル化、住居・店舗・工場などとしての細分化利用、民間分譲マンションの立地、戸建分譲住宅地化、公的分譲集合住宅地化（淀川リバーサイド計画など）、さらに駐車場や民間賃貸集合住宅、ホテル、倉庫や空地など、利用内容が多様化している。このように、利用内容の変化が多様であるため、件数として把握される住宅地化は合計約14％であるが、後に述べるように比較的大規模工場跡地から住宅地への土地利用転換が多いことから考えると、面積的には住宅地化の傾向が、オフィスビル化とともに変化の中心的部分を占めていると考えてよい。一方、城東区においては戸建分譲住宅地化（5.4％）と駐車場化（4.7％）が著しく、大淀区に比べるとオフィスビル化の比率は低い。しかし、住居や店舗・工場としての細分化利用、民間の分譲・賃貸マンション化、公的賃貸・分譲集合住宅供給、倉庫などによる利用の多様化と、集合住宅地としての利用の拡大の方向は明らかである。

以上の傾向を、土地利用変化以前の工場の従業員規模別に検討すると、規模の大きい工場の跡地はオフィスビルや公的賃貸・分譲住宅に、中・小規模（大淀区では従業員50～99人、城東区では従業員100～199人）工場の跡地は民間分譲集合住宅や公的賃貸・分譲住宅に転換される比率が高い。また、大淀区では中・大規模工場の跡地がオフィスビルに転換された事例の比較的多いことが注目される。一方、従業員規模30～99人の小規模工場の跡地は、大淀区においては住居・店舗化（細分化）、オフィスビル化、民間賃貸マンション化が比較的多く、城東区においては戸建分譲住宅化、駐車場化、



図－28　大淀区における工場跡地の集合住宅立地



図－29　城東区における工場跡地の集合住宅立地

表－27　昭和38年　工場の従業員規模別変化内容別件数（大淀区）

従業員規模 / 土地利用変化	30～49人	50～99人	100～199人	200～299人	300～499人	500人以上	合計
工場としての利用の継続	34	23	10	6	3	2	78（50.0）
オフィスビル化	4	2			4	1	11（7.1）
住居・店舗化（細分化）	7	1	3				11（7.1）
戸建分譲地化	1	1	2				4（2.6）
駐車場化	3	1			1		5（3.2）
倉庫化	1	2		1			4（2.6）
民間分譲マンション化	1	3	2		1		7（4.5）
民間賃貸マンション化	2	4					6（3.8）
公的賃貸・分譲住宅化			1		3		4（2.6）
その他	8	2	1				11（7.1）
不明	7	6	1	1			15（9.6）
合計	68	45	20	8	12	3	156（100.0）

表－28　昭和38年　工場の従業員規模別変化内容別件数（城東区）

従業員規模 / 土地利用変化	30～49人	50～99人	100～199人	200～299人	300～499人	500人以上	合計
工場としての利用の継続	104	65	44	9	7	3	232（54.5）
オフィスビル化	4	1	1				6（1.4）
住居・店舗化（細分化）	11	11	2	2		1	27（6.3）
戸建分譲地化	11	7	2	2		1	23（5.4）
駐車場化	10	8	2				20（4.7）
倉庫化	2	3	1				6（1.4）
民間分譲マンション化	3	3	4	1	1		12（2.8）
民間賃貸マンション化	3	1					4（0.9）
公的賃貸・分譲住宅化			6	1	2		9（2.1）
その他	10	9	5				24（5.6）
不明	32	23	6	1	1		63（14.8）
合計	190	131	73	16	11	5	426（100.0）

住居・店舗化（細分化）が多い。

このような土地利用変化の方向は、集合住宅立地の側面からの調査による表－29，30においても確認される。現地観察調査によって大淀区、城東区で把握された民間分譲マンションはそれぞれ25、57件である。そのうち、精密住宅地図の検討により工場跡地における立地と考えられるものはそれぞれ14件、25件である。大淀区では半数以上、城東区では約44％を占めている。大淀区においては倉庫や社宅、駐車場としての利用から民間分譲マンションへの転換がそれぞれ2、3件ずつみられるが、工場転出跡地への民間分譲マンションの立地が卓越していることは明らかである。一方、城東区においては昭和38・39年時点での空地などの未利用状態、あるいはその後の一時的利用から民間分譲マンションへの利用転換が約35％、店舗・オフィスなどの商業業務的利用からの転換が約9％を占め、両区の市街地としての成熟段階の差異を示しているものと考えられる。また、民間賃貸中高層集合住宅として把握されたものは大淀区で約110件、城東区で約250件である。そのうち、工場跡地における

表－29　民間分譲・賃貸マンション立地以前の土地利用（大淀区）

以前の土地利用＼戸数規模	分譲マンション								賃貸マンション						
	10戸未満	10～29戸	30～49戸	50～99戸	100～199戸	200戸以上	不明	合計	10戸未満	10～29戸	30～49戸	50～99戸	100戸以上	不明	合計
工場				9	2	3		14（56.0）	7	14	4	4			29（26.6）
住宅（一戸建・長屋建）									15	20	1				36（33.0）
店舗・オフィス		1						1（4.0）		12	1				13（11.9）
空地・未利用地				1				1（4.0）	8	10	1				19（17.4）
その他（倉庫・アパートなど）		1	3	4	1			9（36.0）	1	8	2	1			12（11.0）
合計		2（8.0）	3（12.0）	14（56.0）	3（12.0）	3（12.0）		25（100.0）	31（28.4）	64（58.7）	9（8.3）	5（4.6）			109（100.0）

表－30　民間分譲・賃貸マンション立地以前の土地利用（城東区）

以前の土地利用＼戸数規模	分譲マンション								賃貸マンション						
	10戸未満	10～29戸	30～49戸	50～99戸	100～199戸	200戸以上	不明	合計	10戸未満	10～29戸	30～49戸	50～99戸	100戸以上	不明	合計
工場	1	2	1	7	6	5	3	25（43.9）	7	32	4	2		1	46（18.6）
住宅（一戸建・長屋建）		3						3（5.3）	18	27	1				46（18.6）
店舗・オフィス		1	2	1	1			5（8.8）	12	20	5			1	38（15.4）
空地・未利用地			5	4	5	6		20（35.1）	15	51	14	4			84（34.0）
その他（倉庫・アパートなど）		2		2				4（7.0）	7	19	3	2	1	1	33（13.4）
合計	1（1.8）	8（14.0）	8（14.0）	14（24.6）	12（21.1）	11（19.3）	3（5.3）	57（100.0）	59（23.9）	149（60.3）	27（10.9）	8（3.2）	1（0.4）	3（1.2）	247（100.0）

立地と考えられるものはそれぞれ約27％、19％であり、城東区では空地や未利用地からの転換が約34％で最も多く、大淀区では約17％で工場跡地からの利用転換よりかなり少ない。従って、大淀区では零細な店舗併用住宅や専用住宅からの利用転換が約45％を占める結果になっている。いずれの区においても工場、住宅（戸建・長屋建）、店舗・オフィス（その多くは零細併用住宅と考えられる）、空地・未利用地の4項目からの民間賃貸集合住宅化が大部分を占めている。城東区では木賃アパートからの転換も約5％を占めている。

以上の結果を戸数規模別に検討すると、全体としては民間分譲マンションでは戸数規模30戸未満の零細規模のものが非常に少なく、大淀区で2件、城東区で9件のみである。そして、これらの零細規模のものは区の縁辺部に立地していることが多い。一方、民間賃貸マンションでは戸数規模30戸以上の比較的中・大規模の立地は大淀区で14件、城東区で36件であり、それぞれ約13％、15％と非常に少ない。そして、立地以前の土地利用との関係では、大淀区において工場跡地での中・大規模マンション立地が比較的多く、城東区においては工場跡地や空地・未利用地での中・大規模マンション立地が比較的多い。しかし、全体としては住宅（一戸建・長屋建）跡地や工場跡地、空地・未利用地での戸数規模30戸未満の零細賃貸マンション立地が最も多いことは明らかである。

このような立地傾向を民間分譲マンションについて立地時期別に検討すると表－31のようになる。これは朝日新聞広告欄の資料によるものであり、小規模分譲マンションの把握が少ないという限界が

表－31　年次別敷地面積規模別民間分譲マンション立地件数・平均敷地面積（大阪市）

面積 / 年次	500㎡未満	500～1,000㎡	1,000～2,000㎡	2,000～3,000㎡	3,000～4,000㎡	4,000～5,000㎡	5,000～10,000㎡	10,000㎡以上	不明	合計	平均敷地面積（㎡）
S. 48	13	25	25	13	1		1	2		80	2,032.3
S. 49	7	12	12	4	4	1	1	1	1	43	2,288.4
S. 50	1	7	4	2		1	1	1		17	2,553.4
S. 51	1	8	11	5	7	1	1	3		37	2,870.3
S. 52	2	18	28	5	1	3	4		18	79	1,869.9
S. 53	12	21	11	14	4		5	3		70	2,408.2
S. 54	13	9	21	4	4	2	6	1	2	62	2,834.4
S. 55	23	26	16	4	1	2	3	2		77	1,824.8
合計	72 (15.5)	126 (27.1)	128 (27.5)	51 (11.0)	22 (4.7)	10 (2.2)	22 (4.7)	13 (2.8)	21 (4.5)	465 (100.0)	2,255.7

（朝日新聞大阪版広告より）

ある。しかし、この表によっても大阪市内における民間分譲マンション立地の初期から拡大してきた立地敷地面積規模が昭和50, 51年をピークに再び縮小傾向にあることがわかる。昭和53, 54年には一部の大規模立地によって平均敷地面積規模は大きくなっているが、1000㎡未満の小規模敷地での立地が増加しつつあると考えてよい。特に昭和55年には全体の約65％が1000㎡未満の敷地での立地である。

一方、前記の工場転出跡地における戸建分譲住宅の立地は大淀区の4件のうち、3件が10－19戸、1件が約60戸であり、城東区の23件のうち10－19戸が11件、20－49戸が8件、50戸以上と10戸未満が各2件である。城東区において工場転出跡地に戸建分譲住宅が立地するのは、従業員規模100人未満の工場の跡地であることが多く、従って立地戸数規模も10－30戸の小規模のものが約65％を占めている。

このような民間賃貸・分譲集合住宅、戸建分譲住宅の立地動向のほかに、城東区の中心部では大阪市住宅供給公社による分譲集合住宅や市営の賃貸集合住宅の供給も工場転出跡地の利用によるものが多く、住工混在市街地における住宅市街地化の進行が著しい。さらに城東区の京阪電鉄沿線や、大淀区の都心隣接地区では工場跡地への民間賃貸マンションの立地も増加しつつある。一方、いずれの区においても、その縁辺部においては工場転出とは関連しない民間分譲マンションの立地が比較的多い。これらは、昭和40年頃からひきつづいて空地として放置されていたものか、あるいは駐車場などの一時的利用の後の民間分譲マンション立地と考えられる。大淀区においては、区の縁辺部の工場転出跡地で住宅・都市整備公団による賃貸・分譲集合住宅の建設が大規模に展開されつつある。

4節　まとめ

大淀区、城東区を事例とする以上の分析によって、大阪市内の都心隣接区部と縁辺区部における住宅市街地化の動向が明らかにされた。それを民間中高層集合住宅、特に民間分譲マンションの立地動

向に視点をあててまとめると以下のようになる。

(1) 民間中高層集合住宅の立地件数は、現状では賃貸マンションが圧倒的に多い（件数比率で分譲1に対して賃貸5である）。

(2) 工場転出跡地における土地利用としては、都心隣接区部のほうが民間分譲・賃貸マンション化の件数比率が高い。縁辺区部では戸建分譲住宅地化や駐車場化の件数比率が高く、民間分譲・賃貸マンション化の件数比率は相対的に低い。

(3) 都心隣接区部では、工場跡地のオフィスビル化や住居・店舗化（細分化）の件数比率も高い。

(4) 縁辺区部における民間分譲・賃貸マンション立地は、空地・未利用地における件数比率が高い。

(5) 全体的には、工場跡地や空地・未利用地での民間分譲・賃貸マンション立地の戸数規模は比較的大きい。

このような結果から、土地利用の変化として相対的に地代支払い能力の低い工業的土地利用から、より地代支払い能力の高い住宅あるいは商業的土地利用への転換と、より一層の高密度利用が進行しつつあることが明らかになった。さらに、このような傾向から判断すると、小規模敷地における民間分譲マンションの立地がより一層増加することが予想されるのである。従って、都市全体の居住環境水準を高めるためには、単なる住戸数の増加のみではなく、街区や地区としてのオープンスペースや歩道などの都市施設の計画的整備が不可欠である。こうして、都市内住宅地全体の居住環境水準を高めることが、長期的に良好な住宅ストックの増加に結びつくものとなる。

注・文献

1) 時期的には新しいが、昭和50年の工業統計表によれば、大阪市内全業種の集計において従業員規模と平均敷地面積規模との間には明確な正比例関係が示されている。従って、従業員規模との関連での分析には、直接的に敷地面積を扱っていないという一定の限界のもとで、有効性が存在すると考えられる。

2) 工業の立地性向と従業員規模、および大都市圏での分布の傾向を大阪都市圏で考察したものとして、川島哲郎「都市改造と工業立地政策のあり方」（雑誌「大阪経済」 No.65 1973年）がある。

3) 昭和31，36，41，46，51年の各年版大阪市統計書による。

4) 三村・北條・安藤著「都市計画と中小零細工業」（新評論 1978年）

5) 本図においては公的低層賃貸住宅の建てかえによる中高層化、および工場以外の土地利用から公的賃貸・分譲住宅への利用転換は図示されていない。また、中高層集合住宅に属するものであっても、給与住宅は除外されている。さらに、工場転出跡地における戸建分譲住宅の立地も、それ以外の土地利用からの戸建分譲住宅地化の調査が不足しているため、図示していない。なお、本図の作成においては、「大阪市営住宅団地分布図（その他大阪市内公的施策住宅を含む）」（昭和55年3月末現在）および大阪市住宅供給公社による「公社分譲住宅等事業一覧」（昭和56年6月募集を含む）を参照している。

参考文献

1) E. M. フーバー，R. バーノン　，蝋山監訳「大都市の解剖」（東京大学出版会　1965年）

2) R. バーノン　，蝋山監訳「大都市の将来」（東京大学出版会　1968年）

3)「特集―都市居住への課題」（「住宅」Vol.28，No.8, 1979年8月）

4)「特集―大都市再生への課題」（「都市問題研究」Vol.33，No.5，1981年5月）

5)「都心居住者実態調査報告書―大阪市における人口ドーナッツ化現象の分析」（大阪市総合計画局　昭和46年3月）

6) 吉岡，山崎編「現代大都市の構造」（東京大学出版会　1978年）

7) 伊藤，北村「大阪市における土地利用構造の動向について ― 大阪市の土地利用の動向と今後の見通し―」（「都市計画」No.105, 1979年2月）

8) 小森星児「都心地域の人口・社会の動向と計画の方向」（「都市計画」No.105, 1979年2月）

9)「特集―大都市のインナーシティ問題」（「住宅」Vol.29，No.7，1980年7月）

10)「特集―インナーシティ問題」（季刊「都市政策」，第24号，1981年7月，　財団法人神戸都市問題研究所）

11) 高山正樹「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」第34巻第1号　1982年）

5　　章

郊外住宅都市の変容と中高層集合住宅街の形成

1節　研究の目的と方法

2節　北大阪の都市形成

3節　中高層集合住宅街の形成

4節　農家の対応

4－1　箕面市のケース・スタディ

4－2　区画整理事業施行地区のケース・スタディ

5節　ま と め

1節　研究の目的と方法

大阪都市圏全体としての市街地の変動については3章で明らかにした。そこでも述べたように、大阪都市圏において民間分譲方式のマンション立地が本格化したのは昭和47年以降のことである。地域的にみれば、大阪市内と北大阪地域での立地が著しく増大し、すでに戸数では阪神間（神戸市を含む）と同程度に達していた。大阪市内においては東淀川区（旧行政区）、北大阪においては豊中市、高槻市、吹田市、茨木市などの地区で立地戸数が多いことから考えて、郊外住宅地形成の第二段階に入りつつあったと言えよう。すなわち、戦後の昭和30年代後半以降に本格化した郊外住宅地形成が、昭和45年の大阪万国博覧会開催を契機とする都市基盤の整備を経て、民間企業による中高層分譲住宅をも含めた住宅地形成の時代に入ったのである。

本章では、このような市街地形成に関する時間的経過を、北大阪における地域社会変動のひとつの過程と考え、そこでの傾向を詳細に検討してみる。

郊外住宅都市として戦前より市街化が進行していた豊中、吹田、箕面の各市においても、現在でも農地が残存していることは言うまでもない。また、戦後の郊外住宅地開発の初期のものとして千里ニュータウン開発が昭和40年代末まで展開されていた。従って、本章で主たる対象とする豊中、吹田、箕面各市域においても市街地形成時期の異なる多くの地区が存在する。また市街地形成の過程あるいは手法の異なる地区も多い。それらの地区の形成過程そのものが、戦前から戦後にかけての日本の地域開発と都市計画手法の変遷過程を示しているとも言える。さらに、その過程は、西日本の中心大都市である大阪の都市機能外延化のあらわれであったとも言える。そこで本章では、千里ニュータウン開発以降の地下鉄・北大阪急行電鉄御堂筋線を中心とする市街化過程を大阪の都市機能の外延的拡大の計画化として仮説し、その土地利用変動にもとづく景観変容を明らかにする。方法としては、農地転用申請、建築確認申請などの官公庁統計、現地観察調査、および農家や行政担当者に対するアンケートとヒヤリング調査である。

2節　北大阪の都市形成

大阪の郊外としての北大阪地域における住宅地形成の契機は明治43年における箕面有馬電鉄の開業に求めることができる。さらに、大正10年に十三・千里山間を開通した北大阪電鉄は、創業と同時に千里山住宅地の経営を始めていたが、そのすぐ北部に位置する千里丘陵の全面的開発は戦後の昭和30年代初期に企画され始めた。この千里ニュータウンの開発計画の初期の段階において、すでに地下鉄御堂筋線の延長計画が示されていたが、北大阪全体の開発計画が明確化されるのは昭和42年3月の大阪府地方計画によってである。この時点ではすでに、千里ニュータウンの人口は5万人を突破しており、一方では東京オリンピックと同時に東海道新幹線が開通し、昭和45年に千里丘陵で大阪万国博覧会が開催されることも決定していた。従って、大阪府地方計画そのものが、昭和30年代後半以降に急速に展開し始めた高度経済成長期の具体的開発動向を調整する以上のものではなかったと考えられる。

一方、千里丘陵の市街化を推進することになる地下鉄の出発点とも言える新大阪地区の計画は、豊

里地区の宅地造成土地区画整理事業の実施として昭和34年12月に決定している。さらに昭和35年1月には新大阪駅の位置決定、3月には豊里地区土地区画整理事業の事業計画決定がなされている。こうして、千里ニュータウンの入居開始と同じ年（昭和37年）の1月に地下鉄線の吹田市江坂までの路線免許が大阪市によって取得され、大阪都心の北部への延長が方向づけられている。この地下鉄御堂筋線の延伸が、北大阪急行と連絡するのは、大阪万国博覧会の開催決定後の昭和43年頃と考えられる。このような北大阪地域の開発計画は、現在の地下鉄御堂筋線沿線には当時は連続して存在していたのであり、吹田市江坂地区、豊中市寺内地区（緑地公園駅）、箕面市船場繊維団地地区などではいずれも昭和40年前後から区画整理事業実施の動きがあった。これらは、時間的経過からみて、いずれも千里ニュータウン開発計画を出発点とする北大阪開発の一環をなすものと考えてよいであろう。

一方、民間宅地開発業者による住宅地開発が千里丘陵から北摂丘陵にかけて開始されるのも昭和40年代に入ってからと考えてよい。昭和30年代にはすでに千里N.T.の開発が進行していたのであり、それに伴って周辺地域の市街化の兆しは現われ始めていたが、具体的な開発として顕在化したのは昭和40年代前半であった。従って、昭和45年の千里丘陵における大阪万国博覧会開催にむけての都市基盤整備は、同時に北大阪地域の住宅地開発のための基盤整備をも兼ねていたのである。さらに、大阪都市圏全体の都市基盤をも充実させ、その後の郊外住宅地形成に大きな役割を果したことは否めない。

ところが、この昭和45年（1970年）は、同時に住宅地形成の転換点にあったものと考えられ、東京大都市圏、大阪大都市圏において民間分譲中高層集合住宅（いわゆる分譲マンション）が急増しつつあったのである。例えば大阪大都市圏では前年の44年には2,866戸であった供給量が45年には4,003戸、46年には6,386戸、47年には14,570戸にまで増大し、しかも分譲マンション立地地域が都市圏全体に拡大したのも昭和45年以降である。従って、昭和40年代後半から50年代にかけても郊外における戸建持家建設は継続されているが、昭和45年には現在の都市住宅形式の主要なものが出そろい、しかもその後の地価上昇によって戸建持家取得が困難になり始めた分岐点であったと考えてよい。

さらに、千里N.T.の建設が軌道にのった昭和40年代以降には、北大阪地域の市街地形成の主要な計画的手法のひとつとして区画整理事業が展開され、現在の市街地形態を規定する重要な要因のひとつになっている。

3節　中高層集合住宅街の形成

前節で述べたように大阪大都市圏で中高層集合住宅の供給が分譲方式で一般化するのは昭和40年代後半である。また、大阪大都市圏の市街地形成が急速に進展するのも昭和40年代中頃以降であり、それは昭和40年代初期までに作成された大阪地方計画によってある程度方向づけられていたと考えてよい。その市街地形成が中高層化の方向へむかったことについては前節で述べた。そこで本節では、吹田市を事例として中高層建築物の立地、その中でも特に中高層集合住宅による市街地形成の実態を考察する。

北大阪における市街地形成が大阪の都心部の延長として明確に意識されるようになったのは昭和42

年の第二次大阪地方計画によってであろう。この第二次大阪地方計画においては、大阪の都心である御堂筋の延長として都市軸の形成が予想され、業務・流通センターとして新大阪、千里丘陵、新規造成業務地として吹田（榎坂）、箕面（萱野、今宮）が構想されている。これは業務地などの配置図として示されているものであり、必ずしも住宅の立地を考えていないわけではないが、全体としては住宅地としての配慮が少なかったものと思われる。従って、既存の居住者の移転を除いて、住宅供給のイメージは明らかでなく、むしろ民間の開発にまかされていたのである。このような中で、最も早く市街化が進行した新大阪地区の市街地形成では、大阪の都心機能の拡充とも考えるべく業務施設の立地が進行しているが、昭和40年頃からは集合住宅の立地も増大している。そして昭和48年にいたっては3階建以上の集合住宅が187件立地し、そのうち20件が10階以上の高層住宅であった。このことは、日本高層住宅協会大阪事務所発行の近畿圏民間分譲マンション統計資料によっても裏づけられる。すなわち、昭和47年、昭和48年に東淀川区でそれぞれ1,137戸、3,590戸の民間分譲マンションの立地があり、これは大部分新大阪駅周辺におけるものと考えられるのである。

その後、このような中高層市街地の形成は吹田市江坂地区、豊中市寺内地区、箕面市船場繊維団地地区でも進行し、やや後には豊中市上新田地区においても展開しつつある。そこで、吹田市と江坂地区を事例研究地区として中高層市街地形成の進展を検討する。

ここで吹田市の中高層建築物立地の把握資料とする建築確認申請概要書は昭和46年度から整備されている。その後昭和57年までの間に20,439件の新・増築がおこなわれ、そのうち新築中高層建築物は1,707件で、8.4％を占めている。昭和51年以降、新・増築数は減少し、全体として建築活動が低下しつつあり、中高層建築物の新築も昭和54年をピークに著しい減少を示している。しかし、全体としての新・増築件数の減少が著しいため、昭和53年以降は中高層建築物の新築件数が10％以上を占め、市街地形成の中での比重を高めていることがわかる。このような中高層建築物の件数比率を地区別にみると、大阪市域に隣接する豊津、吹田、南吹田の各地区と千里山、山田地区で高く、特に地下鉄御堂筋線の延長上に位置する江坂地区を含む豊津地区で著しく高いことが明らかである。そこで、このような中高層建築物の立地形態の特徴をみると、全件数の21.2％が敷地面積100㎡未満、次いで17.3％が100－200㎡未満であり、きわめて小規模敷地に立地していることがわかる。1,000㎡以上の比較的大規模敷地に立地しているのは14.3％である。前記の小規模敷地での立地は、吹田市全域で出現

表－32　吹田市の建築動向

建築種別＼年度	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	合計
新増築数	1,802	2,453	1,928	1,557	1,979	2,309	1,814	1,587	1,634	1,245	1,095	1,036	20,439
新築中高層建築物の件数	106	203	145	72	124	157	125	166	217	156	124	112	1,707
新増築数にしめる新築中高層建築物の割合(%)	5.9	8.3	7.5	4.6	6.3	6.8	6.9	10.5	13.3	12.5	11.3	10.8	8.4

しつつある3階建の戸建・長屋建住宅によるものと考えてよい。このことは、近郊住宅都市における高密度化のひとつの型と考えてよいであろう。さらに、このような敷地面積規模を地区別にみると吹田、岸部などの既成市街地地区で小規模敷地が多く、山田、ニュータウンなどの新市街化地区で比較的規模の大きい敷地での立地が多い。従って、階数も全体の56.6%が3階建であり、4階建も含めると全体の4分の3を占めることになる。市街地形成の視点からみれば、必ずしも高層建築物が望ましいとは言えないが、このような小規模敷地での高密度立地が良好な住環境や街並みを形成しているか否かが問われるところであろう。件数でみると豊津地区と山田地区で10階建以上の高層建築物が多い。前者は区画整理事業施行地区での事務所ビルと高層住宅建設であり、後者は旧集落周辺地区での高層住宅建設である。

このように、近郊住宅都市としての吹田市は、江坂地区をはじめとして中高層市街地化が進行しつつあるが、用途別にみると共同住宅が最も多く全件数の38.2%を占めている。件数としては一戸建・長屋建の住宅も多く、22.8%を占めている。一方、事務所は11.7%、店舗は8.0%であり、倉庫などとの併用が7.5%であり、合計約27%が商業・業務建築物である。地区別では大阪の都心軸の延長線上に位置する豊津地区で事務所用途の比率が比較的高く、山田地区や千里山地区などの縁辺地区では

表－33　各地区の中高層建築物の建築動向

建築種別＼地区	豊津	吹田	南吹田	片山	岸部	千里山	ニュータウン	山田	合計
新増築数	2,887	2,407	2,873	2,703	1,641	2,543	2,061	3,333	20,439
新築中高層建築物の件数	507	238	212	111	92	234	40	273	1,707
新増築数にしめる新築中高層建築物の割合(%)	17.6	9.8	7.6	4.1	5.6	9.2	1.9	8.2	8.4

表－34　各地区の用途別の割合(%)

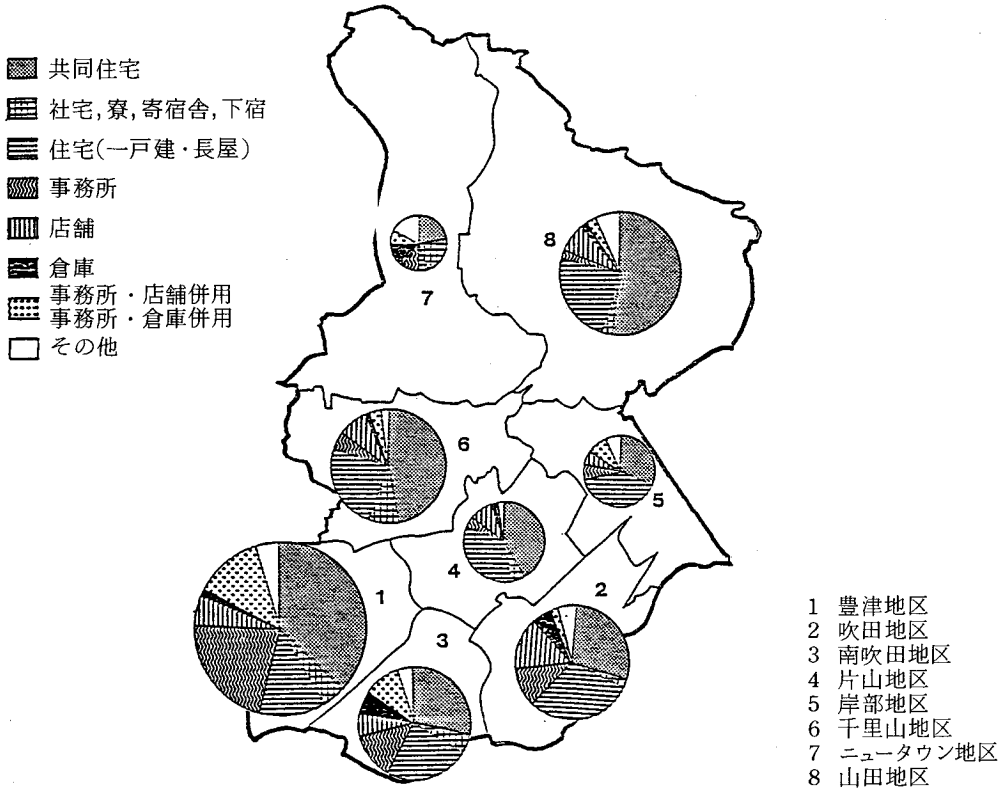
用途＼地区	豊津	吹田	南吹田	片山	岸部	千里山	ニュータウン	山田	全市域
共同住宅	37.5	28.6	28.3	41.4	31.5	46.6	22.5	51.6	38.2
社宅・寮・寄宿舎・下宿	4.3	2.5	5.7	5.4	—	8.5	22.5	2.9	4.9
住宅(一戸建・長屋)	12.4	29.8	24.1	33.3	40.2	24.4	5.0	24.5	22.6
事務所	21.7	11.3	13.7	4.5	6.5	5.1	10.0	2.2	11.7
店舗	5.5	14.7	6.6	9.9	5.4	9.0	2.5	7.7	8.0
倉庫	1.4	1.7	6.6	1.8	—	0.4	12.5	1.5	2.2
事務所店舗併用事務所倉庫	12.6	5.5	10.8	0.9	8.7	3.4	7.5	2.9	7.5
その他	4.6	5.9	4.2	2.8	7.7	2.6	17.5	6.3	4.6

表－35　各地区の敷地規模別構成表

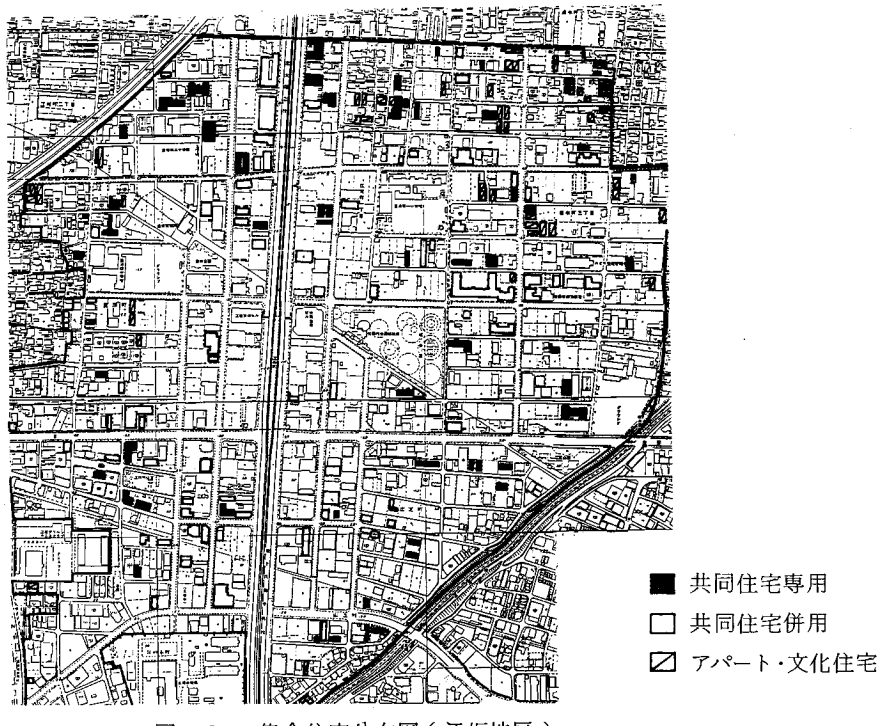
地区＼規模	0 ｜ 100	100 ｜ 200	200 ｜ 300	300 ｜ 400	400 ｜ 500	500 ｜ 600	600 ｜ 700	700 ｜ 800	800 ｜ 900	900 ｜ 1,000	1,000 以上	合計
豊津	58 (11.4)	60 (11.8)	51 (10.1)	66 (13.0)	51 (10.1)	36 (7.1)	44 (8.7)	27 (5.3)	29 (5.7)	24 (4.7)	61 (12.0)	507
吹田	85 (35.7)	61 (25.6)	37 (15.5)	16 (6.7)	11 (4.6)	4 (2.9)	7 (2.9)	6 (2.5)	2 (0.8)	5 (2.1)	4 (1.7)	238
南吹田	47 (22.2)	43 (20.3)	24 (11.3)	18 (8.5)	19 (9.0)	11 (5.2)	7 (3.3)	16 (7.5)	3 (1.4)	12 (5.7)	12 (5.7)	212
片山	36 (32.4)	28 (25.2)	8 (7.2)	8 (7.2)	4 (3.6)	3 (2.7)	2 (1.8)	3 (2.7)	1 (0.9)	1 (0.9)	17 (15.3)	111
岸部	34 (37.0)	22 (27.2)	7 (7.6)	6 (6.5)	4 (4.3)	5 (5.4)	5 (5.4)	1 (1.1)	2 (2.2)	3 (3.3)	3 (3.3)	92
千里山	42 (17.9)	40 (17.1)	24 (10.3)	22 (9.4)	12 (5.1)	11 (4.7)	8 (3.4)	17 (7.3)	7 (3.0)	15 (6.4)	36 (15.4)	234
ニュータウン		1 (2.5)		2 (5.0)		1 (2.5)	3 (7.5)	2 (5.0)	1 (2.5)		30 (75.0)	40
山田	60 (22.0)	40 (14.7)	13 (4.8)	11 (4.0)	16 (5.9)	14 (5.1)	6 (2.2)	11 (4.0)	10 (3.7)	11 (4.0)	81 (29.7)	273
合計	362 (21.2)	295 (17.3)	164 (9.6)	149 (8.7)	117 (6.9)	85 (5.0)	82 (4.8)	83 (4.9)	55 (3.2)	71 (4.2)	244 (14.3)	1,707

表－36　各地区の階数別構成表

地区＼階数	3F	4F	5F	6F	7F	8F	9F	10F 以上	合計
豊津	218 (43.0)	94 (18.5)	66 (13.0)	41 (8.1)	26 (5.1)	13 (2.6)	15 (3.0)	34 (6.7)	507
吹田	170 (71.4)	41 (17.2)	22 (9.2)	1 (0.4)	2 (0.8)	2 (0.8)			238
南吹田	141 (66.5)	33 (15.6)	26 (12.3)	7 (3.3)	3 (1.4)	1 (0.5)	1 (0.5)		212
片山	76 (68.5)	19 (17.1)	11 (9.9)	3 (2.7)	1 (0.9)	1 (0.9)			111
岸部	63 (68.5)	21 (22.8)	3 (3.3)	1 (1.1)	1 (1.1)		1 (1.1)	2 (2.2)	92
千里山	128 (54.7)	53 (22.6)	25 (10.7)	6 (2.6)	7 (3.0)		3 (1.3)	12 (5.1)	234
ニュータウン	12 (30.0)	15 (37.5)	8 (20.0)	1 (2.5)	2 (5.0)	1 (2.5)		1 (2.5)	40
山田	158 (57.9)	39 (14.3)	22 (8.1)	6 (2.2)	9 (3.3)	11 (4.0)	4 (1.5)	24 (8.8)	273
合計	966 (56.6)	315 (18.5)	183 (10.7)	66 (3.9)	51 (3.0)	29 (1.7)	24 (1.4)	73 (4.3)	1,707



図－30　地区別用途別比率



図－31　集合住宅分布図（江坂地区）

共同住宅の件数比率が相対的に高くなっている。

以上のように、吹田市における中高層市街地化の進行は比較的小規模のものの高密化と、居住機能が中心となって展開されつつある。また、豊津、吹田、南吹田の各地区では業務・商業機能と居住機能の混在立地が進行し、計画的基盤整備のもとでの新たなスプロールとも言える景観を呈している。

その事例地区として江坂地区の市街地形成を分析してみると次のようになる。新大阪地区と同様に江坂地区も大阪地方計画 1967 では新規造成業務地として位置づけられていた。しかし、区画整理事業施行地区全体が業務地化しうると考えているわけはなく、むしろ業務・流通と居住機能の複合地区として想定されていたことも全く同様であったであろう。ところが、業務地としての具体的なイメージは存在しても、住宅地としての整備計画は不明確であったと考えられる。従って、その後の市街地形成のシンボルとしても地下鉄御堂筋線江坂駅の東西の二棟の高層ビルが想定されていた。その後、約15年間におけるビルト・アップの過程は、居住用土地利用、業務的土地利用、運輸的土地利用、商業的土地利用の混在地区を出現させた。

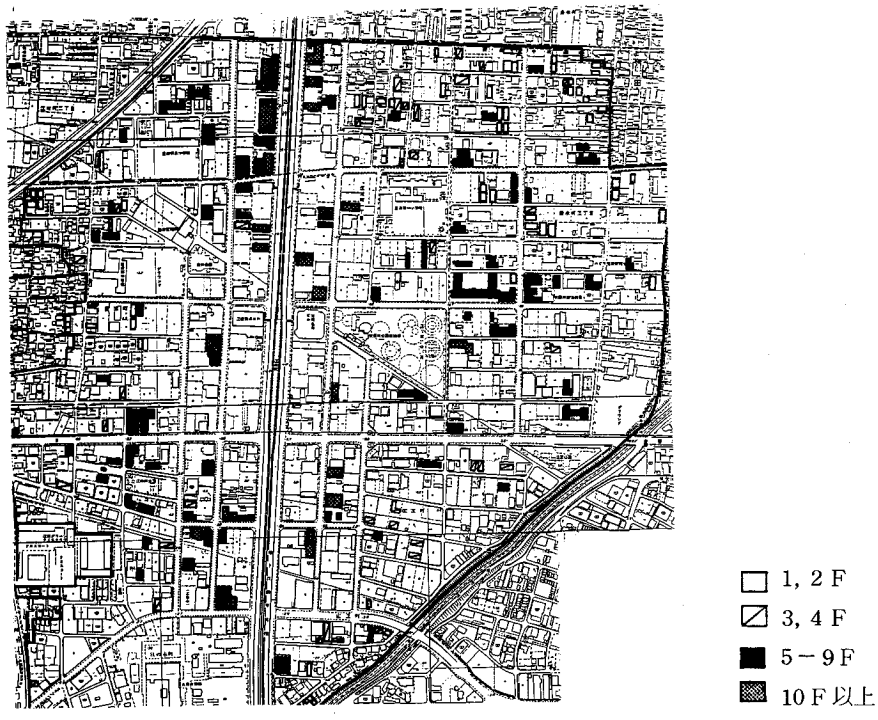
昭和60年2月時点での現地調査では居住機能は集合住宅が中心となっていて、戸建住宅は非常に少ない。地区内には集合住宅が193棟ある。そのうち中高層集合住宅（マンション等の3階建以上の堅牢建築物）は135棟あり、その中で店舗や事務所などが低層部にはいっている併用住宅は57棟(42.2%)である。これらの集合住宅を階数別でみると、10階建以上が25棟(18.5%)、5－9階建が68棟(50.4%)、3－4階建が42棟(31.1%)となっている。これを前記の豊津地区として集計された建築動態と比較してみると、集合住宅全体190件のうち、30%が他機能との併用となっており、地下鉄駅周辺の区画整理地区であるため、併用住宅率が高くなっていることがわかる。また、全体として高層建築物の比率が高いことも明らかである。集合住宅は地区全体に立地し、用途地域制との関係で高層集合住宅は新御堂筋線沿いに立地しているものが多い。

業務機能を有する建物は、地区内に312棟立地している。そのうち、33%の102棟が倉庫機能を兼ねたものとなっている。階数別では10階以上が7棟、5－9階建は63棟、3－4階建は104棟、1, 2階建が138棟となっており、比較的低階層建築件数が多いことがわかる。業務機能を有する建築物も地区全域に立地しているが、特に、南東部の地区に小規模事業所の集中立地がみられるのは、都市基盤整備のうえでのスプロールとも言える側面を提示している。

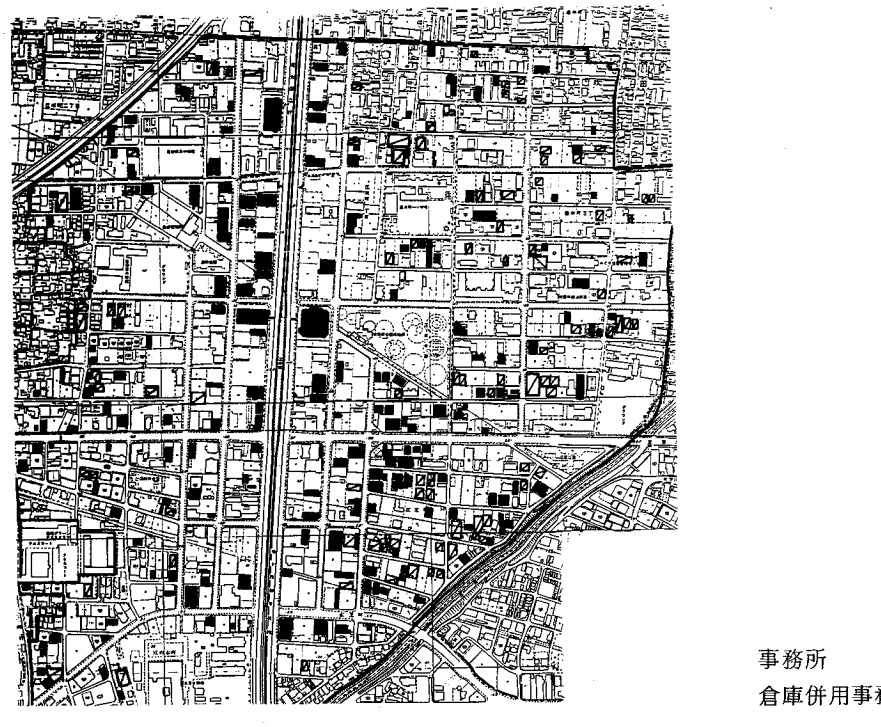
商業機能は、喫茶店、飲み屋をはじめとする飲食関係が188件、医療施設が12件、文化教室・学習塾が15件、パチンコ・雀荘などの娯楽施設が13件、コンビニエンスストアが5件、ホテルが5件、その他の店舗（小売り店舗・理容室・ガソリンスタンド等）が105件立地している、また、スーパーなどの総合店舗が3件ある。しかし、これらの多くは共同住宅の低層部にあり、店舗単独の建築物は少なく、商店街に該当するものはまだ形成されていない。

運輸関連機能を有する倉庫は、地区の南西端に集中立地し、農地、空地、駐車場は地区全域に多く残存している。

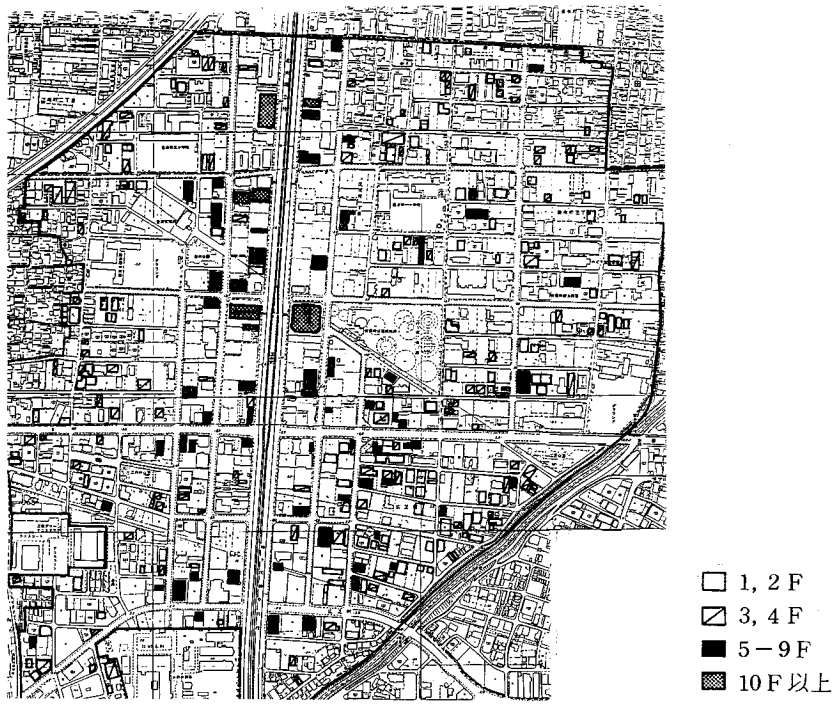
このような多種の機能の混在立地は、区画整理の施行や土地の高度利用にもかかわらず、新たな商



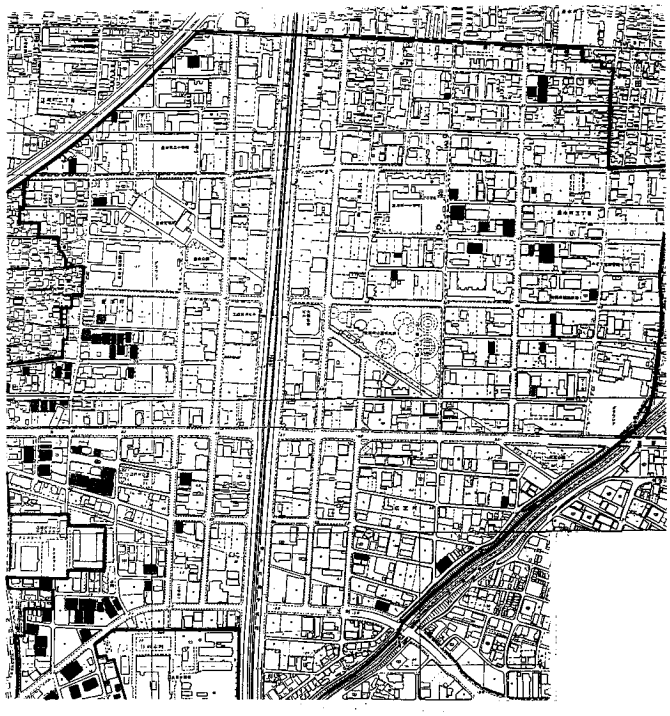
図－32　集合住宅階数別分布図（江坂地区）



図－33　事務所分布図（江坂地区）



図－34　事務所階数別分布図（江坂地区）



図－35　倉庫分布図（江坂地区）

住混在地区の形成としてインナーシティ的景観をもたらしていると考えられる。

吹田市は神崎川沿いの工業地域を除いて近郊住宅都市として発展してきた。それは戦前の豊津、千里山、吹田などの郊外住宅地開発、戦後の千里ニュータウン開発に明らかに示されている。しかし、昭和30年代から始まった都市化の拡大は、一方では大阪市の業務機能、生産機能の分担をよぎなくさせ、住宅地としての景観が変容し始めたことは以上の分析からも明らかである。住宅地としての景観も、中高層集合住宅の立地によって著しい変容を始めていると考えてよい。また、大阪市の市街地に近接する豊津、吹田、南吹田地区では中小の業務商業機能と居住機能、さらに中小工業機能が混在立地しつつある。吹田、南吹田地区には戦前からの旧市街も存在し、もともとインナーシティ的景観を有する地区であったが、本節での事例研究からもわかるように、江坂地区も含めてインナーシティの最外延部と位置づけることが可能であろう。

この事例研究でみたように、江坂地区を含む豊津地区は一面では計画的高度利用が進行しつつある地区と言える。このような高度利用がすすみ、業務機能と居住機能が混在立地している豊津地区と、その地区内にある江坂地区は、吹田市においては、新しい景観をもった市街地であるといえる。その市街地形成の段階からいえば、インナーシティと位置づけるべきではないかもしれない。しかし、中・小規模の業務機能が多く立地しているため、交通量が増大し、商業施設はサラリーマンを対象とした飲み屋などの飲食店が多く、業務施設と居住施設の無秩序な混在立地は、居住環境の悪化をもたらしている面も多い。

今後、近郊住宅都市においても江坂地区や南吹田、吹田地区のような業務機能と居住機能の混在立地する市街地が増加すると考えられる。これまでの都市計画は基盤施設整備に重点をおいてきたが、江坂地区のように業務機能と商業機能、居住機能の無秩序な混在立地が進行すれば、居住機能が阻害され、住環境の悪化が進行する。そのため、今後の都市計画は、業務機能と居住機能の無秩序な混在立地をコントロールするためのソフトな技術や手法の検討を必要とされるであろう。計画的高度利用をすすめつつ、公共のオープンスペースを残し、低層部に業務・商業施設を、中・高層部に居住施設を配置するような、階層別に機能の分化をすすめるなどの方法で、多様化しつつある機能複合を実現しつつ居住環境を良好に保つ方法や制度が検討されなければならない。

4節　農家の対応

昭和30年代以降の大都市圏の市街地形成は、近郊地域での工場・住宅などの外延的スプロールとして出発し、門真市、寝屋川市、豊中市などでの木賃アパート密集地区のような広範なブライテッド・エリアの形成を招いた。このような都市人口の増大に伴なう住宅・宅地需要に対応すべく近郊地域にニュータウンが開発され、さらに都市基盤の整備のために区画整理事業の施行が推進された。しかし、前節でも検討したように区画整理後の市街地形成も必ずしも良好な居住地形成とは言えず、さらに近郊都市域全域において無秩序な中高層集合住宅のスプロールが進行しつつあるとも言える。そこで本節では、箕面市、吹田市江坂地区を事例とする調査結果から、市街地形成に対する土地所有者の対応

を検討し、良好な居住地形成のための基礎的知見を明らかにする。

都市近郊農家の農業経営と都市化による土地利用の変化との関係は、今日においても都市周辺部での土地所有者の大部分が農家であることから、ここでの最も重要な検討課題である。これまでの研究によれば、一般的には近郊農業の具体的な動きは、都市化の性格とそれに対応する農業の構造によって規定されるという。都市化の影響は、直接的な農地の潰廃よりも労働力の流出を通じての影響が大きく、都市周辺では労働力の流出によって専業農家の経営耕地規模の縮小と、兼業化および兼業農家の離農が進行し、その間に転用農地を出現させるのである。農業的土地利用は具体的には、工場・住宅などの都市的土地利用に伴なう地価の上昇と、農業労働力の他産業への流出に伴なう農業労賃水準の上昇によって規定される傾向が強く、従って農業の収益性の低い地帯ほど都市化圧力に対して抵抗力がなく、完全な形での離農化が進行しやすいと考えられる。一方、農業所得の比較的高い地帯では、都市化の影響を受けても中堅専業農家が（経営作目の転換などの生産性向上のための努力を行って）農業に残ることもあり、下層農家の兼業化や離農によって転用農地が出現することになる。このような都市化との関係で、農業経営には都市圏全体としての構造が存在し、経営形態も変化しつつあるものと考えられる。

昭和30年代後半以降の大都市圏における急激な人口増加に伴なう宅地需要の増大に対処するために、膨大な量の農地・山林の転用が公共団体や民間企業などによって行われたのであるが、それ以前に近郊地域での兼業化はかなり進展していたものと考えられる。特に農業と第二、三次産業部門との所得格差が拡大しつつあるもとで、生活様式の都市化や生活水準の上昇に伴なう家計支出の増大を補なうに足る生産性の向上を、都市近郊農業としての有利性を活用できる経営内容に転換するなどの方法で実現することの遅れた地域では兼業化の進展が著しい。昭和40年代においてすでに、近郊農業における水稲作は、それのみで農家生活を維持しうるものとなっている例は非常に少なく、従って大都市周辺での農業経営では経営耕地面積規模は農家自身の営農の将来を判断する指標とはなりえないと考えてよい。逆に、水稲作は手抜き農業によっても一定水準の生産量を維持し、自家消費米を確保しうる兼業農家に適した作目としての特徴を示しつつあった。

こうして、高生産性を維持する限られた数の専業・第一種兼業農家と、多くの第二種兼業農家、そして一方での農業収入を補ない老後の生活保障としての役割をも果たす転用自営や貸土地などの土地利用転換によって、大都市近郊地域の土地利用は非常に無秩序な様相を示しつつあった。このことは、都市基盤未整備の状態で展開されつつある民間中小資本による建売り住宅の建設や、大資本による大規模宅地開発・マンション建設にもあてはまることである。

4－1　箕面市のケース・スタディ

都市化に対する都市周辺農業の一般的傾向は、箕面市内の農業についても妥当し、特に経営耕地面積が零細であったと考えられることから、比較的早くより高生産性農家と兼業農家の分化が進展していた。昭和30年以前で、旧箕面町では約40％の農家が経営耕地面積 0.3 ha 未満であり（農業センサ

ス 1960)、旧豊川村でも昭和30年で約30％が0.3ha未満であった(「夏季農業調査」昭和30年8月　大阪府統計課)。従って、昭和30年前後には箕面市内の農業集落の都市化は、農業労働力の他産業への流出によってかなり進展していたものと考えられる。昭和32年の農家数1,268戸、そのうち専業農家329戸、兼業農家937戸であった。その後、昭和49年には農家数1,010戸、そのうち約80％が第二種兼業農家であり、また経営耕地規模30a未満農家44％、30－50a未満25％で合計約70％であった。

この間の箕面市の大規模開発地区を示したものが図－36と表－39であり、小規模開発をも含めた農地転用件数を示したものが表－37、38である。これによれば、箕面市域においては昭和40年前

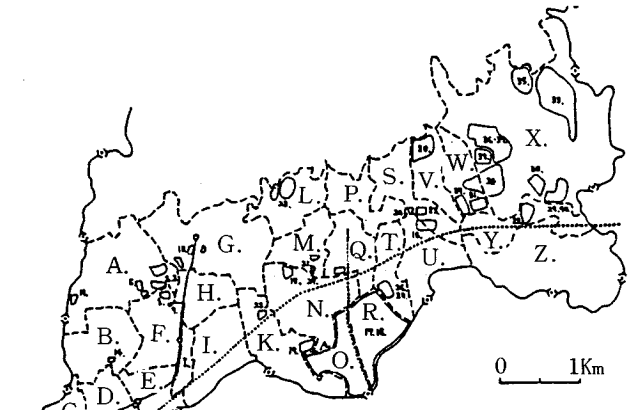
表－37　年次別用途別5条農地転用件数

用途＼年次		32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51
個人	自己(分家)住宅	43	41	59	58	60	91	71	63	45	40	39	41	32	28	45	32	20	17	21	26
	貸家	1	—	—	—	3	1	12	19	16	16	12	17	15	11	9	14	8	2	1	1
	寮	2	—	—	—	2	1	1	2	2	—	—	2	7	—	3	—	—	2	1	—
	倉庫・車庫・置場	2	2	4	7	4	7	6	6	8	15	7	8	11	9	11	9	16	12	5	15
	店舗・事務所等	1	1	1	4	2	2	4	3	5	3	5	8	8	5	10	5	6	4	10	5
	工場・作業場	1	—	—	2	3	3	6	5	2	9	2	—	—	—	—	1	2	1	2	1
	駐車場	—	—	—	—	—	—	1	2	1	4	2	1	—	5	3	6	14	8	4	3
	その他	5	5	4	5	12	9	9	6	4	8	10	6	15	4	7	8	11	6	6	10
法人	店舗・営業所	1	1	1	1		1	4	8	10	9	10	11	16	9	15	9	10	8	6	6
	寮・社宅・宿舎	5	7	6	6	11	6	2	7	2	1	6	7	9	7	8	9	5	4	8	2
	貸家	—	—	—	—	—	—	—	1	—	—	2	—	—	6	3	2	2	1	—	1
	工場	1	—	3	5	2	1	4	6	—	1	2	—	1	—	1	—	—	—	—	—
	倉庫・車庫・駐車場	—	—	2	1	2	3	4	9	4	5	7	8	14	12	12	22	16	17	16	14
	その他	—	5	2	3	2	4	4	3	—	5	4	8	8	10	3	9	8	8	6	2
	公法人(宅地分譲以外)	6	5	4	3	5	8	5	9	1	1	11	—	2	2	4	5	—	—	—	1
	建売り・宅地分譲	3	2	—	6	12	4	9	1	—	5	5	13	23	8	20	33	26	11	31	38
合計(件数)		71	69	86	101	120	141	142	150	100	122	124	130	161	116	154	164	144	101	117	125

表－38　年次別用途別4条農地転用件数

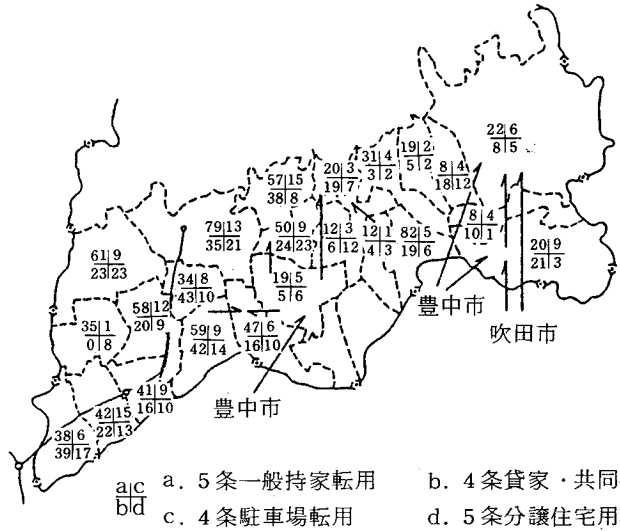
用途＼年次	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51
自己(分家)住宅	11	9	16	14	17	19	24	20	33	12	20	33	17	15	20	29	35	17	16	18
貸家・共同住宅	—	—	—	—	3	16	18	30	40	38	31	23	53	33	35	42	25	9	12	24
店舗・作業場等	6	1	—	1	—	2	2	4	1	3	2	4	8	4	2	5	2	1	2	4
倉庫・野外材料置場	—	—	1	2	3	3	2	2	2	3	3	6	3	3	1	1	4	7	—	6
駐車場	—	—	—	—	1	—	2	1	1	5	1	6	4	5	4	6	30	30	28	32
農業用施設	3	4	1	4	7	3	7	2	2	2	1	1	1	1	4	4	4	5	—	—
その他	—	—	—	2	6	1	2	1	2	3	6	1	3	3	—	3	3	4	10	12
合計(件数)	20	14	18	23	37	44	57	60	81	66	64	74	89	64	66	90	103	73	68	96

(箕面市農林課　職用申請台帳より集計)



A. 新稲　B. 桜ケ丘　C. 瀬川　D. 半町　E. 桜井　F. 桜
G. 箕面　H. 西小路　I. 百楽荘　J. 牧落　K. 稲　L. 如意谷
M. 西坊島　N. 芝　O. 船場西　P. 白島　Q. 東坊島　R. 船場東
S. 石丸　T. 西宿　U. 今宮　V. 外院　W. 粟生外院　X. 粟生間谷
Y. 粟生新家　Z. 小野原

図－36　箕面市域主要開発地分布（「箕面市史　第三巻」より）



図－37　地区別主要項目転用件数（転用申請台帳より）

後から中部・東部の市街化の進展していない萱野、豊川地区で民間資本による工場立地、住宅地開発が始まっていることがわかる。この段階では半公的機関が同じく都市的宅地需要を背景として市街化に関与してくる場合があり、箕面市では昭和40年代初期の船場繊維団地の造成がその例である。一方、小規模転用を含めた農地転用の件数や用途をみると、昭和30年代後半から件数が増加し、その内容も工場・作業場、店舗・事務所、貸家・共同住宅、自己（分家）住宅など都市的なものになりつつあることがわかる。開発主体によって若干の相異があり、農家以外の個人による自己住宅の建設は比較的早期より開始され、後期になると倉庫・車庫、店舗・事務所などへの転用がやや増加する。一方、

表－39　大規模開発地区別一覧（番号は図－36と対応）

地区名	番号	開発年次	開発主体	用途	開発面積
箕面	1	S.39年8月	市	公共施設	19,711㎡
	2	〃 39.8	市	公共施設	2,157
	3	〃 41.4	市	公共施設	12,276
	4	〃 43.	民間会社	住宅	12,161
	5	〃 43.	個人	住宅	2,710
	6	〃 44.	民間会社	住宅	6,177
	7	〃 44.	民間会社	住宅	3,119
	8	〃 44.	民間会社	住宅	1,875
	9	〃 45.4	市	公共施設	1,219
	10	〃 45.	市	公共施設	46,172
	11	〃 46.	民間会社	住宅	6,598
	12	〃 46.	民間会社	住宅	13,349
	13	〃 47.	市	公共施設その他	16,037
	14	〃 49.	市	公共施設	2,478
萱野	15	〃 31.5	市	公共施設	
	16	〃 37.	民間会社	その他	
	17	〃 41.（第1期）	市公社	その他	
	18	〃 43.（第2期）	市公社	その他	
	19	〃 43.	市公社	公共施設	
	20	〃 45.	民間会社	住宅	122,700
	21	〃 46.3	市	公共施設	1,207
	22	〃 46.	民間会社	その他	4,894
	23	〃 47.	住宅公団	住宅	15,055
	24	〃 48.4	市	公共施設	19,285
	25	〃 49.4	市	公共施設	25,043
	26	〃 49.	市公社	住宅	32,456
	27	〃 49.12	市	公共施設	2,702
	28	〃 50.	市公社	住宅	3,976
豊川	29	〃 38.	民間会社	その他	28,844
	30	〃 39.	民間会社	工場	30,029
	31	〃 39.	民間会社	工場	30,013
	32	〃 42.	府	公共施設	27,611
	33	〃 43.	民間会社	住宅	238,890
	34	〃 43.	民間会社	住宅	106,607
	35	〃 45.	民間会社	住宅	111,520
	36	〃 45.	住宅公団	住宅	475,490
	37	〃 47.	住宅公団	住宅	7,266
	38	〃 47.	府	公共施設	10,157
	39	〃 47.	民間会社	住宅	27,980
	40	〃 48.	民間会社	その他	1,873

（「箕面市史　第三巻」より）

表－40　年次別用途別4，5条転用

新稲地区	S.32－36年	S.37－41年	S.42－46年	S.47－51年
(1) 農家住宅	3件 1,014㎡ (2.1)	4件 1,311㎡ (2.6)	2件 604㎡ (2.0)	5件 1,704㎡ (6.1)
(2) 一般個人住宅（分譲住宅）	28件 13,110 (1) (27.6)	27件 14,077 (4) (28.2)	25件 17,538 (9) (57.1)	13件 5,665 (8) (20.4)
(3) 工場・作業所	1件 2,023 (4.3)	2件 446 (0.9)	1件 165 (0.5)	
(4) 倉庫（物置）		1件 459 (1.0)		
(5) 置場・駐車場	1件 396 (0.8)	1件 (502) (1.0)	3件 1,058 (3.4)	14件 4,218 (15.2)
(6) 店舗・事務所			1件 33 (0.1)	
(7) その他	3件 21,005 (44.2)	12件 15,651 (31.3)	9件 3,058 (10.0)	18件 7,789 (28.1)
(8) 農用施設	2件 653 (1.4)	1件 680 (1.4)	1件 347 (1.1)	1件 859 (3.1)
(9) 貸家・アパート・マンション		19件 6,895 (13.8)	14件 7,383 (24.0)	7件 6,116 (22.1)
(10) 社宅・寮	7件 9,336 (19.6)	6件 9,913 (19.9)	1件 532 (1.7)	3件 1,359 (4.9)
合計	41,593	49,934	30,718	27,710

芝地区	S.32－36年	S.37－41年	S.42－46年	S.47－51年
(1) 農家住宅	5件 2,470 (35.0)	16件 3,700 (31.2)	6件 2,375 (15.6)	1件 259 (0.9)
(2) 一般個人住宅（分譲住宅）	1件 389 (5.5)	9件 1,704 (14.4)	3件 2,290 (2) (15.0)	7件 2,126 (5) (7.7)
(3) 工場・作業所	1件 769 (10.9)	2件 1,743 (14.7)	1件 1,747 (11.5)	2件 1,062 (3.9)
(4) 倉庫（物置）		4件 758 (6.4)	3件 1,410 (9.2)	3件 1,432 (5.2)
(5) 置場・駐車場			3件 1,296 (8.5)	11件 4,625 (16.8)
(6) 店舗・事務所		2件 789 (6.7)	7件 2,990 (19.6)	8件 1,965 (7.1)
(7) その他	2件 1,300 (18.4)		6件 2,829 (18.5)	6件 8,986 (49.2)
(8) 農用施設	5件 2,132 (30.2)	2件 354 (3.0)	1件 251 (1.6)	
(9) 貸家・アパート・マンション		5件 2,805 (23.7)	1件 69 (0.5)	3件 2,506 (9.1)
(10) 社宅・寮				
合計	7,060	11,853	15,257	22,961

表－41　年次別3条売却件数・面積

地区＼年次	S.32－36年	S.37－41年	S.42－46年	S.47－51年
新稲地区	44件 28,617 650(㎡/件)	21件 12,312 586	12件 10,913 909	5件 3,110 622
芝地区	83件 23,295 1,292(㎡/件)	50件 48,789 976	51件 33,472 662	11件 6,064 511

法人による開発はややおくれて始まり、昭和40年代中頃から著しい件数増加、特に建売り・宅地分譲件数の増加を示している。また、同時に倉庫・車庫・駐車場への転用件数も増加している。このような市街化の進行と同時に、農家自身による転用件数も増加し、昭和40年前後から貸家・共同住宅への転用、かなりおくれて昭和48年から駐車場への転用が急増している。これは市街化が一定の段階に達した時点での駐車場需要の増大と、農業経営の崩壊を示しているものと考えてよい。また、一方ではより市街化の進行した地区での農地減少農家による代替地購入行動が、市街化の進展していない、従って地価の相対的に低い地域に対して展開され、土地所有の錯綜と土地利用の粗放化を招くことが多い。箕面市では同じく昭和30年代後半から40年頃に芝、小野原、白島、稲、西坊島、粟生間谷の各地区で他市（豊中市、吹田市を主とする）、市内他地区からの代替地購入が活発化している。こうして民間資本、公的機関による市街化の進展に伴なって必要性の増大する生産および生活基盤施設の行政による整備が続き、土地利用・購入主体の多様化、複雑化が一層拡大しつつある。

以上のような近郊農村地域の土地利用動向を事例調査対象地区で検討してみる。ここで事例対象地区として抽出した新稲、芝地区は、都市化による農業経営の崩壊が全市的に進行している箕面市に残された、数少ない農業経営卓越集落である。また、この2集落においてもその立地条件の相異によって都市化への対応が著しく異なっている。両地区の昭和32年以降の農地転用用途別構成および農地としての売買は表－40, 41のようになり、阪急電車箕面線沿線の既成市街地に隣接し、都心への直接的通勤手段のある新稲地区では昭和30年代に一般個人住宅への転用と社宅・寮への転用が優位を占め、30年代後半からは貸家・アパート・文化住宅などへの転用が増大している。「その他」は個人による特殊学校用地、宗教施設用地などであり、1件あたり敷地面積は非常に大きい。昭和40年代に入ってからは、分譲・建売り住宅用宅地への転用が増大し、また40年代後半には駐車場（大部分が農家自身による4条転用）・材料置場などへの転用の比率が増大している。一方、芝地区では転用件数・面積が比較的少なく、昭和40年代に入ってようやく増加傾向を示し、材料置場・駐車場、「その他」（宗教法人による墓地、私法人によるゴルフ練習場が主）への転用が増大している。3条売買は新稲地区では昭和30年代中頃以降急激に件数が減少し、すでに農業用地としての売買が地価の高騰で困難になっていたものと考えられる。これは上記の貸家・アパートなどへの転用の増大時期と一致している。

表－42　農地所有面積規模別農家数（S.52年2月）

地区＼規模		0.3 ha 未満	0.3－0.5	0.5－0.7	0.7－1.0	1.0－1.5	1.5 ha 以上	農家数
新稲	専業	1	2	3	6	5	3	48
	準専業	－	1	2	1	－	－	
	兼業	6	6	4	5	3		
芝	専業	1	3	2	5	1	1	48
	準専業	－	2	2	3	－	2	
	兼業	17	5	1	1	1	1	

（注）以下の記述では、専業、準専業をまとめて専業農家とする。

表－43　専・兼業別農地売却有無・売却理由（理由はM.A.）

		(1)イ	ロ	ハ	(2)イ	ロ	ハ	ニ	ホ	ヘ	ト	チ	リ	ヌ
新稲	専　業	18	6	－	5	－	4	3	4	4	1	－	－	－
	兼　業	17	5	2	6	2	3	4	2	1	6	－	－	－
芝	専　業	17	2	3	3	－	9	4	1	3	1	3	－	2
	兼　業	12	7	8	5	1	3	2	1	－	1	－	1	－

(1) イ. 売却した　ロ. 売却していない　ハ. 不明・無記入　(2) イ. 熱心にたのまれて　ロ. 老令・兼業化などで人手不足のため　ハ. 臨時的出費のため　ニ. 相続税を払うため　ホ. 周辺が市街化し、耕作しにくくなったため　ヘ. もともと生産性の低い農地であったため　ト. 転用自営資金の必要のため　チ. 自宅から遠く、通作に不便なため　リ. 転職・転業のため　ヌ. 農業投資のため（あるいは農業用資金の必要のため）　ル. その他

表－44　専・兼業別転用自営有無・開始時期

		転用自営			S.30年以前	S.31－35年	S.35－40年	S.41－45年	S.46－51年
		有	無	不明					
新稲	専　業	11	13	－	－	－	3	5	3
	兼　業	16	6	2	－	2	2	9	3

表－45　所有面積規模別農地売却有無・理由（新稲地区）

	イ	ロ	ハ	イ	ロ	ハ	ニ	ホ	ヘ	ト	チ	リ	ヌ
0.3 ha 未満	5	1	1	2	－	2	－	1	－	－	－	－	－
0.3 ～ 0.5	6	2	1	3	－	1	2	－	1	1	－	－	－
0.5 ～ 0.7	7	2	－	1	2	2	－	1	1	4	－	－	－
0.7 ～ 1.0	8	4	－	4	－	－	3	2	2	1	－	－	－
1.0 ～ 1.5	6	2	－	2	－	2	－	2	－	1	－	－	－
1.5 ha 以上	3	－	－	－	－	－	2	－	1	－	－	－	－

表－46　所有面積規模別転用自営有無・開始時期

	転用自営			S.30年以前	S.31－35年	S.35－40年	S.41－45年	S.46－51年
	有	無	不明					
0.3 ha 未満	1	5	1	－	－	1	－	－
0.3 ～ 0.5	4	4	1	－	－	－	4	－
0.5 ～ 0.7	8	1	－	－	1	2	4	1
0.7 ～ 1.0	7	5	－	－	1	1	3	2
1.0 ～ 1.5	6	2	－	－	－	－	3	3
1.5 ha 以上	1	2	－	－	－	1	－	－

表－47　所有面積規模別転用自営内容・戸数

	(1)イ	ロ	ハ	ホ	ト	リ	(2)イ	ロ	ハ	ニ	ホ	ヘ	ト
0.3 ha 未満	1	－	－	－	－	－	1	－	－	－	－	－	－
0.3 ～ 0.5	1	4	1	－	1	－	－	1	－	1	1	－	1
0.5 ～ 0.7	2	6	1	1	－	－	－	4	－	2	1	－	1
0.7 ～ 1.0	3	3	2	－	－	1	1	－	2	1	－	－	－
1.0 ～ 1.5	1	4	2	－	－	－	1	3	－	－	－	1	－
1.5 ha 以上	－	1	1	－	－	－	－	－	－	－	－	－	1

(1)　イ. 一戸建（あるいは長屋建）貸家　ロ. アパート・文化住宅・マンション　ハ. 貸駐車場　ホ. 貸土地　ト. 貸店舗・貸事務所　リ. 自己店舗・自己事務所（M. A.）
(2)　イ. 1～5戸　ロ. 6～10戸　ハ. 11～15戸　ニ. 16～20戸　ホ. 21～25戸　ヘ. 26～30戸　ト. 30戸以上

芝地区では市域外からの代替地購入や、船場繊維団地開発による減少農地の補充のため昭和40年代中頃まで3条売買面積が多い。また、芝地区農家による西坊島、稲、白島地区への代替地購入も多い。

このような農地の移動・転用を伴なった結果としての両地区の農家の農業経営と所有農地面積規模の昭和52年当時の状況は表－42のようになっている。ここでは農業経営主体としての男子専従者および後継者とみなされる家族員の就業状況と販売用農産物による農業収入の有無によって専業農家、準専業農家という類型を設定している。専業農家とはここでは、男子農業専従者が1人以上あり、販売用農産物による農業収入があって、しかも家族内に農外就労者の存在しない農家である。また、準専業農家は、この専業農家が後継者とみなされる家族員の就業年令化による農外勤務に伴なって兼業農家となったものであり、この類型に属する農家は新稲地区で4戸、芝地区で9戸である。専業農家それぞれ20戸、13戸のうち、40才未満の男子専従者のある農家は5戸、3戸のみであり、いずれ準専業に変化する農家が蓄積されてくるものと考えられる。新稲地区では兼業農家24戸のうち、0.5ha以上の農地を所有している農家が12戸と半数を占めていることは、今後の市街化の方向や速度を大きく規定するものと考えられる。花き、植木生産を主とする都市近郊型農業経営も市場の不安定性の増大とともに、臨時的出費や生活資金の不足を補うための農地売却や転用自営をやむなくし、また一部農家の農外就労を進行させた。また、一方では常に後継者の農外就労の増大がある。新稲地区では、これまで述べたように昭和40年頃から兼業化が著しくなったものと考えられるが、地区内に存在する造園業・植木販売との関係で、土地利用の急激な変化を伴なうことなく（植木生産のための土地利用と販売の分離、定期的現金収入を期待しない農地利用）、従って比較的大規模農地所有の維持されたままで、兼業化が進行したものと考えられる。芝地区では兼業農家26戸のうち、17戸が0.3 ha未満の零細農地所有であり、専業農家との階層分化が著しい。

このように、比較的営農基盤の維持された集落においても兼業化と農外土地利用の進展は著しいため、箕面市における一般的集落においては大部分の農家が第二種兼業農家となっている。市内5地区の農業集落（止々呂美、芝、小野原、瀬川、半町）に対するアンケート調査によれば、約90％以上の

表－48　経営耕地規模別農家数（S.49年２月）

地区名	農家戸数	30アール未満	30－50	50－70	70－100	100アール以上	例外
止々呂美	97	9	10	17	32	29	－
	(100.0)	9.3	10.3	17.5	33.0	29.9	－
芝	48	17	4	10	11	6	－
	(100.0)	35.4	8.3	20.8	22.9	12.5	－
小野原	135	67	30	21	9	2	－
	(100.0)	49.6	22.2	15.6	6.7	1.5	－
瀬川	29	19	7	1	－	1	1
	(100.0)	65.5	24.1	3.4	－	3.4	3.4
半町	31	28	3	－	－	－	－
	(100.0)	90.3	9.7	－	－	－	－
箕面市域	1,010	443	251	160	97	55	4
	(100.0)	43.9	24.9	15.8	9.6	5.4	0.4

表－49　専業・兼業別農家戸数（S.49年２月）

地区名	農家戸数	専業	第１種兼業	第２種兼業	水稲作付農家
止々呂美	97	12	26	59	82
	(100.0)	12.4	26.8	60.8	84.5
芝	48	13	7	28	46
	(100.0)	27.1	14.6	58.3	95.8
小野原	135	8	10	117	120
	(100.0)	5.9	7.4	86.7	88.9
瀬川	29	1	－	28	23
	(100.0)	3.4	－	96.6	79.3
半町	31	3	2	26	16
	(100.0)	9.7	6.5	83.9	51.6
箕面市域	1,010	80	138	792	801
	(100.0)	7.9	13.7	78.4	79.3

表－50　アンケート回収数

地区名	止々呂美	芝	小野原	瀬川	半町
アンケート数	93	43	112	40(*)	59(*)

注　(*) 表－48,49の農家数より多いのは、統計上では離農したものとされている旧農家もアンケート対象としていることによる。

表－51　土地売却有無・売却時期

売却有無・時期	止々呂美	芝	小野原	瀬川	半町	合計
昭和 30～35 年	－	4(9.3)	33(29.5)	5(12.0)	15(25.4)	57(16.4)
36～40 年	7(7.5)	10(23.3)	37(33.0)	5(12.0)	12(20.3)	71(20.5)
41～45 年	8(8.6)	22(51.2)	19(17.0)	22(55.0)	13(22.0)	84(24.2)
昭和 46 年以降	60(64.5)	2(4.7)	14(12.5)	1(2.5)	15(25.4)	92(26.5)
いつ頃かわからない	2(2.2)	－	2(1.8)	2(5.0)	－	6(1.7)
ほとんど、あるいはまったく売っていない	8(8.6)	2(4.7)	4(3.6)	－	1(1.7)	15(4.3)
不明・無記入	8(8.6)	3(7.0)	3(2.7)	5(12.0)	3(5.1)	22(6.3)
合計	93	43	112	40	59	347

表－52　主な売却相手

売却相手	止々呂美	芝	小野原	瀬川	半町	合計
農民	4(5.2)	6(15.8)	15(14.3)	－	4(7.3)	29(9.4)
公団・公社	－	4(10.5)	5(4.8)	3(8.6)	2(3.6)	14(4.5)
市町村・府・国	5(6.5)	30(78.9)	53(50.5)	27(77.1)	17(30.9)	132(42.6)
大学・私立学校・研究所	1(1.3)	1(2.6)	10(9.5)	1(2.9)	－	13(4.2)
(*)不動産会社	23(29.9)	－	21(20.0)	7(20.0)	20(36.4)	71(22.9)
個人	1(1.3)	－	12(11.4)	3(8.6)	5(9.1)	21(6.8)
(*)会社・事業所	42(54.5)	1(2.6)	12(11.4)	2(5.7)	14(25.5)	71(22.9)
その他	1(1.3)	1(2.6)	－	2(5.7)	－	4(1.3)
不明・無記入	3(3.9)	2(5.3)	1(1.0)	2(5.7)	5(9.1)	13(4.2)
土地売却農家合計	77	38	105	35	55	310

注　(*) カテゴリー区分が不明確であり、同一主体への売却がアンケート回答者によって異なって回答されている。特に半町・止々呂美が明らかである。

表－53　土地売却理由

理　　由	止々呂美	芝	小野原	瀬　川	半　町	合　計
公共事業のため	13(16.9)	30(78.9)	63(60.0)	30(85.7)	20(36.4)	156(50.3)
高い値がついたため	4(5.2)	－	2(1.9)	1(2.9)	4(7.3)	11(3.5)
兼業化などで人手不足のため	1(1.3)	1(2.6)	9(8.6)	2(5.7)	4(7.3)	17(5.5)
臨時的出費のため	6(7.8)	6(15.8)	11(10.5)	4(11.4)	9(16.4)	36(11.6)
相続税を払うため	－	4(10.5)	3(2.9)	1(2.9)	4(7.3)	12(3.9)
周辺が市街化し、耕作しにくくなったため	5(6.5)	1(2.6)	9(8.6)	4(11.4)	16(29.1)	35(11.3)
もともと生産性の低い農地のため	8(10.4)	1(2.6)	9(8.6)	2(5.7)	7(12.7)	27(8.7)
転用自営資金の必要のため	－	－	4(3.8)	5(14.3)	9(16.4)	18(5.8)
転職・転業のため	－	－	－	－	－	－
農業投資のため	2(2.6)	－	－	－	－	2(0.6)
そ　の　他	42(54.5)	2(5.3)	15(14.3)	1(2.9)	4(7.3)	64(20.6)
不明・無記入	7(9.1)	2(5.3)	6(5.7)	1(2.9)	7(12.7)	23(7.4)
土地売却農家合計	77	38	105	35	55	310

表－54　代替等の土地購入状況

購入状況	止々呂美	芝	小野原	瀬　川	半　町	合　計
購　入　し　た	26(28.0)	30(69.8)	51(45.5)	5(12.5)	11(18.6)	123(35.4)
(面積) 0.2 ha 未満	8(30.8)	14(46.7)	16(31.4)	3(60.0)	8(72.7)	49(39.8)
0.2 ha 以上 0.5 ha 未満	9(34.6)	9(30.0)	22(43.1)	1(20.0)	2(18.2)	43(35.0)
0.5 ha 以上 1.0 ha 未満	2(7.7)	3(10.0)	9(17.6)	－	－	14(11.4)
1.0 ha 以上	7(26.9)	－	3(5.9)	－	1(9.1)	12(8.9)
購入していない	32(34.4)	5(11.6)	36(32.1)	26(65.0)	30(54.5)	129(37.2)
不明・無記入	35(37.6)	8(18.6)	25(22.3)	9(22.5)	8(13.6)	85(24.5)
購入者のうち農業目的以外	8(30.8)	2(6.7)	24(47.1)	2(40.0)	5(45.5)	41(33.3)
アンケート合計	93	43	112	40	59	347

農家が昭和30－50年の20年間に土地を売却しており、売却農家戸数は昭和40年代後半に最も多くなっている。これは止々呂美などの山間部での売却農家数の多いことが作用しており、南部市域では30年代後半から40年代に多いと考えてよい。主な売却相手は「市町村・府・国」が43％で最も多く、次いで「会社・事業所」「不動産会社」が比較的多い。従って、売却理由としては「公共事業のため」が約50％、「臨時的出費のため」「周辺が市街化し耕作しにくい」「もともと生産性の低い農地」がそれぞれ約10％であり、各種の都市基盤整備事業が兼業化の進行と歩調をあわせて展開されつつあることを反映している。半町・瀬川などの市街化の一層進展した地区では「転用自営資金の必要のため」が比較的多くなる。一方、これらの農家の土地購入は、約35％の農家がおこなっており、そのうち約3分の1が農業目的以外の購入である。このことは、土地売却農家の売却代金使途でも示されている。使途は「住宅の新・改築に」が約60％、「代替地の購入に」が約38％である。

すでに新稲・芝地区での農地転用申請台帳から転用自営の発生過程を分析した。5地区でのアンケート調査結果によれば、農家の転用自営は全体の約30％が行なっており、半町・瀬川などの市街化の進展した地区では約60％を占めている。転用自営開始時期は昭和41－45年が最も多く約36％、次いで昭和46年以降が28％であり、合計約64％の農家が40年代に始めている。これは前述の4条農地転用の件数の増加時期と一致している。転用自営の内容は「賃貸住宅経営」が最も多く約60％を占め、瀬川・半町・小野原地区で多いことは分布図にも示されている。瀬川地区では賃貸住宅経営が大部分を占めているが、半町・小野原地区では貸駐車場、貸土地などの経営が比較的多いことは、賃貸住宅経営条件の差異を示すものと考えてよい。これらの転用自営の開始理由としては「定期的収入の確保」が約60％、「農業より収入が多い」が23％であり、農業収入を補ない、あるいは農業経営との有利性を個別農家の条件のもとで比較したうえでの転用自営である。また、「老後の生活の安定のため」が全体で約20％あり、市街化の進んだ瀬川・半町地区で比較的多いことは、他地区においても世代交替時期において転用自営の増加と市街化が進行することを示すであろう。

このようにして、大都市周辺部においても中高層集合住宅の立地による市街化が進行しつつあり、

表－55　転用自営有無

	止々呂美	芝	小野原	瀬川	半町	合計
転用自営	8(8.6)	9(20.9)	36(32.1)	24(60.0)	33(55.9)	110(31.7)
一時転用自営、現在はなし	3(3.2)	－	3(2.7)	1(2.5)	2(3.4)	9(2.6)
なし	34(36.6)	19(44.2)	37(33.0)	8(20.0)	10(16.9)	108(31.1)
その他	2(2.2)	－	3(2.7)	2(5.0)	2(3.4)	9(2.6)
不明・無記入	46(49.5)	15(34.9)	33(29.5)	5(12.5)	12(20.3)	111(32.0)
合計	93	43	112	40	59	347

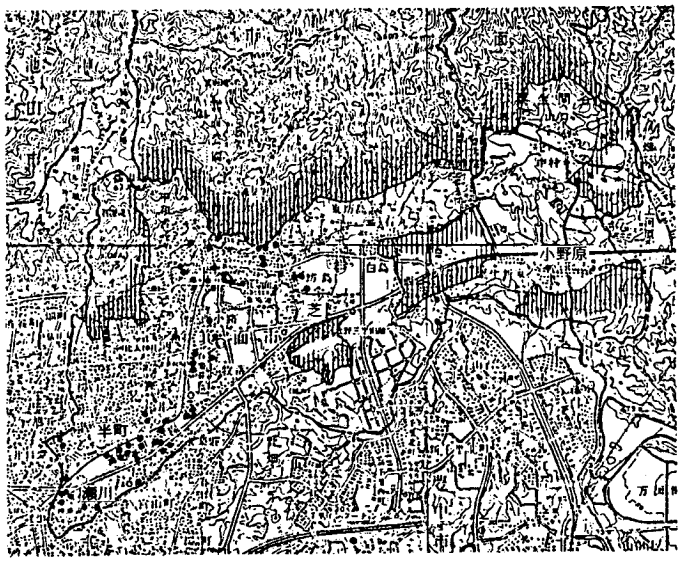
表－56　転用自営開始時期

開始時期	止々呂美	芝	小野原	瀬川	半町	合計
昭和30～35年頃	2(25.0)	－	3(8.3)	3(12.5)	2(6.1)	10(6.1)
36～40年	－	1(11.1)	5(13.9)	3(12.5)	－	9(2)
41～45年	5(62.5)	2(22.2)	12(33.3)	8(33.3)	12(36.4)	39(36.5)
昭和46年以降	1(12.5)	3(33.3)	12(33.3)	3(12.5)	12(36.4)	31(28.2)
わからない	－	－	1(2.8)	－	1(3.0)	2(1.8)
不明・無記入	－	3(33.3)	3(8.3)	7(29.2)	6(18.2)	19(17.3)
転用自営農家戸数	8	9	36	24	33	110

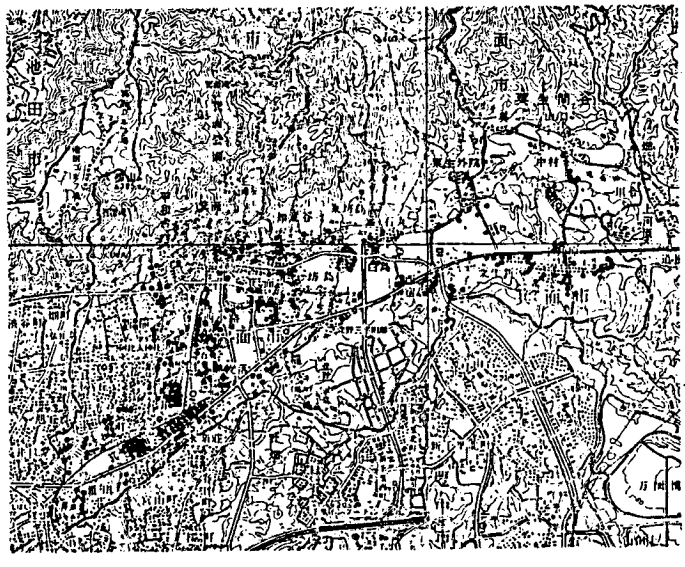
表－57　転用自営内容

転用自営内容	止々呂美	芝	小野原	瀬川	半町	合計
貸家・アパート・文化住宅・マンション	－	3(33.3)	19(52.8)	20(83.3)	22(66.6)	66(58.2)
貸駐車場	－	－	5(13.9)	－	6(18.2)	11(10.0)
貸倉庫	－	－	4(11.1)	－	－	4(3.6)
貸土地	2(25.0)	2(22.2)	9(25.0)	－	6(18.2)	19(17.3)
貸店舗・貸事務所	－	－	4(11.1)	1(4.2)	2(6.1)	7(6.4)
自己工場	1(12.5)	－	1(2.8)	2(8.3)	－	4(3.6)
自己店舗 自己事務所	1(12.5)	1(11.1)	3(8.3)	－	2(6.1)	7(6.4)
その他	1(12.5)	－	4(11.1)	1(4.2)	2(6.1)	8(7.3)
不明・無記入	3(37.5)	3(33.3)	1(2.8)	2(8.3)	1(3.0)	10(9.1)
転用自営農家戸数	8	9	36	24	33	110

昭和50年7月時点での箕面市における賃貸、分譲マンションの立地を示したものが図－38である。当時の分譲マンションの立地は1，2件であり、大部分が中層賃貸マンションであった。また、農家の転用自営も大部分が文化住宅、木賃アパートあるいは低層貸家経営であり、前者の分布を示したものが図－39である。



図－38　調査対象地区・市街化区域界・マンション分布図（S.50年７月調査）



図－39　文化住宅分布図（S.50年７月調査）

4－2　区画整理事業施行地区のケース・スタディ

近郊住宅都市、近郊農村地域としての吹田市、箕面市における都市化に対応する農家の行動と中高層集合住宅立地については以上で検討した。その中でも箕面市芝池区のように土地区画整理に伴なう土地売却の実態や意識は示されている。しかし、農業集落の経営農地の大部分が土地区画整理事業施行地区となり、土地利用の全面的な転換が必要とされた事例は少ない。前節で述べた吹田市江坂地区（南吹田第２土地区画整理地区）は、そのような経営農地の大部分を施行区域とする市施行の土地区画整理であり、昭和35年12月頃から市と地元権利者の間で交渉が開始されていた。そして昭和39年３月に事業決定し、昭和46年12月に事業終了している。この事業の概要は表－58に示すようになっている。

表－58　事業の概要

施行面積	110.5 ha
平均減歩率	23.13％
権利者数	502名
所有権者	432名
所有権以外の権利者	70名

この区画整理地区における土地所有者229名に対するアンケート調査（有効回答数142件）と、農地転用申請から、市街化に対する農家の対応を検討する。

目的別農地転用件数、面積構成によれば、昭和46年からの３年間に権利移転を伴う農地転用（５条転用）が著しく多く11haを占めている。この間に約16haの農地が転用され、それは区画整理後の農地の18.5％である。その後の３年間では約７haの農地が転用されているが、その大部分が農地所有者自身によるものである。昭和46年からの３年間の所有権移動と農地転用の活発さは、区画整理事業そのものによる市街化の促進と土地ブームの時期による影響が重なっているものと考えられる。そして、この時期の転用件数では、所有権の移動を伴なう事務所用の占める比率が著しく高いことが特徴的である。これは次に述べるような吹田市の市街地形成方針にある程度一致するものであった。

当地区の区画整理の施行者である吹田市は、事業後の土地利用に関しては江坂駅周辺の業務地区を中心として土地の高度利用をめざしていた。それを誘導するために ① 御堂筋線沿いの換地の区画割りを大きく取り、② 駅前に保留地を確保し、高層ビルを建設するという条件のもとに保留地を処分するという措置がとられている。さらに、将来において健全な市街地たらしめるために、③保留地を学校などの公共用地として処分し、④ ガス、上下水道などの基盤施設を完備させている。これらは財源が豊かであったことにもよるが、健全な市街地形成の誘導計画がかなり積極的に押し出されていたと考えられる。

しかし、事業完了後５年の昭和51年末の事例調査時点では、市街化がかなり進んだ段階での土地利用上の問題点として次のような指摘が可能であった。

(1) 市街化は地区内全域で、大きな区画割りを細分化して進行し、建築物も高層化されているものは比較的少なく、計画されていた土地の高度利用は実現されていない。

(2) 市街化、建築化の進行する中で農地が蚕食的に残存し、立地条件が良好であるために種々の土地利用が混在している。これは農業経営側からも市街化側からも土地利用の適正化を困難にしているものと考えられる。

(3) 宅地化されているにもかかわらず、未利用のまま空閑地として残されている土地が多く分布し、特に地下鉄江坂駅周辺には比較的規模の大きい未利用地が残存する。逆に、建築化は主として地区の外縁部、つまり周辺既成市街地の隣接部から進行し、駅周辺は空洞化している。

(4) 住宅は大部分集合住宅として立地し、高層のマンションは少なく、いわゆる文化住宅が多く、狭小過密住宅地化の傾向がみられる。

表－59　区画整理前後の地積対照表

種目			施行前 地積(㎡)	%	施行後 地積(㎡)	%	備考
公共用地	国有地	道路	9,878.91	0.89			
		水路	8,953.09	0.81			
		計	18,832.00	1.70			
	所有地方公共団体地	道路	52,197.26	4.72	216,217.20	19.57	
		公園			34,705.40	3.14	
		水路	3,963.50	0.36	4,215.95	0.38	
		計	56,160.76	5.08	255,138.19	23.09	
	合計		74,992.76	6.78	255,138.19	23.09	
宅地	民有地	田	909,584.40	82.31	791,503.77	71.62	法第95条第1項該当地1筆 法第95条第1項該当地30筆
		畑	9,828.10	0.89			
		宅地	30,122.98	2.73			
		墓地	429.75	0.04			
		ため池	145.45	0.01			
		学校用地	30,178.51	2.73			
		水道用地	1,361.98	0.12			
		雑種地	396.69	0.04			
		計	982,047.86	88.87	791,503.77	71.62	法第95条第1項該当地31筆
	国有地	普通財産	462.81	0.04	375.01	0.03	
		計	462.81	0.04	375.01	0.03	
合計			982,510.67	88.91	791,878.78	71.65	
保留地					58,117.50	5.26	
測量増			47,631.04	4.31			
総計			1,105,134.47	100.00	1,105,134.47	100	

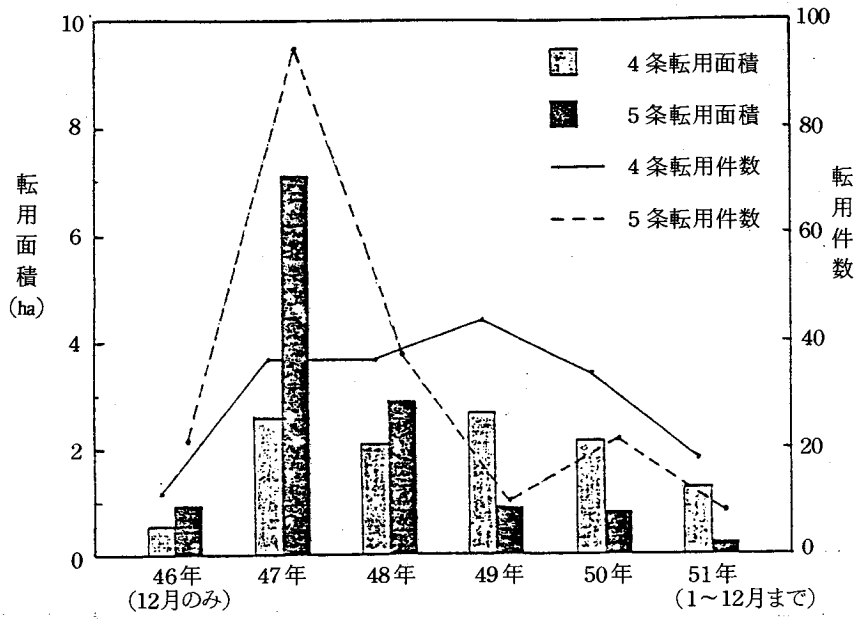
このような初期の傾向は、主として土地所有者自身による農地転用として進行したものであり、その後の中高層集合住宅街形成については前節で述べた通りである。

それでは農家の区画整理による営農状況の変化、それに対する評価はいかなるものであろうか。

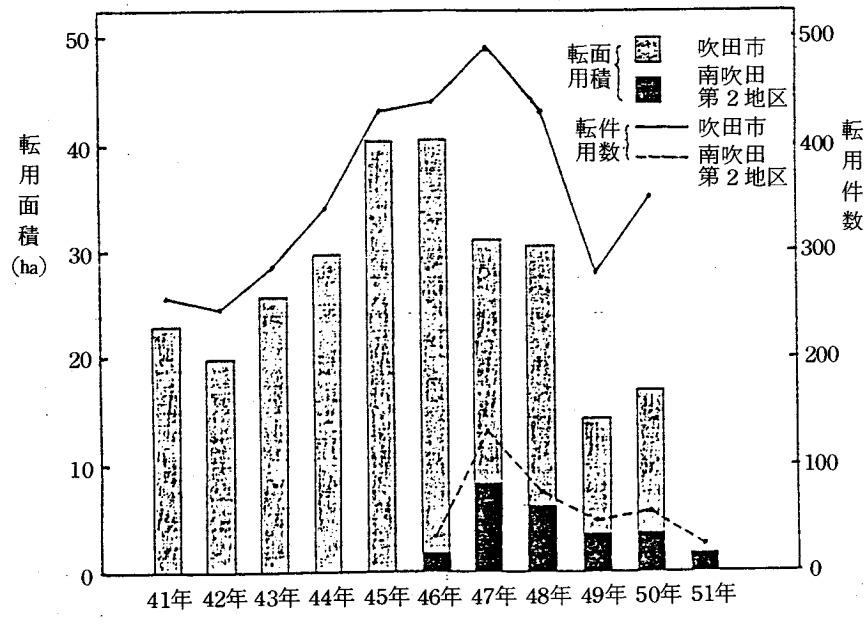
区画整理以前における地区の専業農家率は21.5％であり、昭和40年における吹田市全体の専業農家率11.9％に比較して著しく高いものであった。農家一戸当りの耕作面積も平均約50アールであり、市平均33.2アールよりかなり大きい。また、男性基幹労働者(16－59才)で専業に行なっていた農家も42.1％を占めていた。区画整理事業に対する評価は全体としては高く、特に住宅経営や農業経営の基盤整理として評価し、全体としては農業経営縮少あるいは脱農化の方向をやむをえないものとしている。このように、昭和30年代末においては都市近郊農村としての景観を有していた江坂地区は、区画整理による市街化の促進をうけ、その後の中高層集合住宅と小規模事業所の集中立地によって商住混在市街地の形成をまねいている。

表－60　目的別農地転用状況

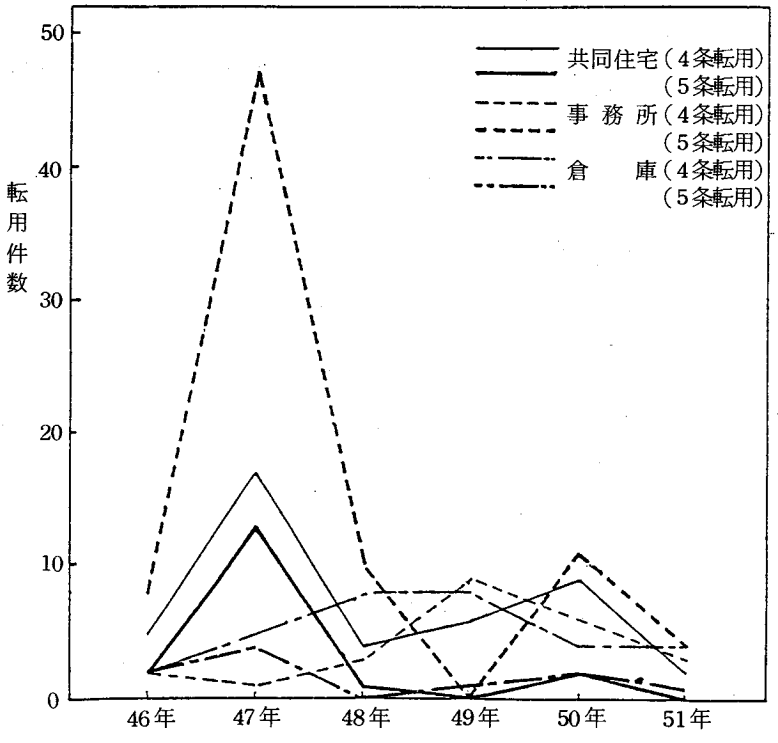
転用目的	転用別	昭和46年	昭和47年	昭和48年	昭和49年	昭和50年	昭和51年	計
居宅	4条	(1) 259	(6) 2,525	(2) 239	(5) 1,665	(4) 1,328	———	(18) 6,016
	5条	(5) 1,135	(1) 594	———	(1) 205	(2) 154	———	(9) 2,088
貸家	4条	———	(1) 154	———	(1) 631	———	———	(2) 785
	5条	(1) 183	———	———	———	———	———	(1) 183
分譲住宅	4条	———	———	———	———	———	———	———
	5条	———	———	(1) 548	———	———	———	(1) 548
社宅	4条	———	———	———	———	———	(1) 860	(1) 860
	5条	(1) 264	(7) 7,205	———	———	———	———	(2) 7,469
共同住宅	4条	(5) 2,535	(17) 10,123	(4) 1,736	(6) 3,466	(9) 7,125	(2) 1,788	(43) 26,773
	5条	(2) 1,850	(13) 10,546	(1) 102	———	(2) 717	———	(18) 13,215
店舗	4条	———	———	(1) 892	(3) 1,932	(1) 160	(1) 511	(6) 3,495
	5条	———	———	———	———	———	(1) 363	(1) 363
事務所	4条	(2) 1,234	(1) 475	(3) 2,071	(9) 5,371	(6) 4,020	(3) 1,346	(24) 14,517
	5条	(8) 4,998	(47) 29,297	(10) 6,912	———	(11) 4,659	(4) 1,308	(80) 47,174
倉庫	4条	(2) 879	(5) 2,914	(8) 5,361	(8) 6,246	(4) 1,944	(4) 2,211	(31) 19,555
	5条	(2) 618	(4) 2,065	———	(1) 495	(2) 1,010	(1) 380	(10) 4,568
車庫駐車場	4条	(1) 332	(3) 1,557	(17) 8,272	(10) 6,860	(9) 6,368	(6) 5,790	(46) 29,179
	5条	(3) 686	(10) 3,855	(19) 11,123	(1) 652	(2) 937	(2) 542	(37) 17,795
資材置場	4条	(1) 313	(1) 523	(2) 2,444	(2) 1,365	(1) 1,064	———	(7) 5,709
	5条	———	(11) 17,251	(4) 10,901	———	———	———	(15) 28,152
その他	4条	———	(3) 8,377	———	———	———	(1) 603	(4) 8,980
	5条	———	(2) 664	(2) 6,521	(2) 70	(3) 967	———	(9) 8,222
計	4条	(12) 5,552	(37) 16,932	(37) 21,015	(44) 27,536	(34) 22,009	(18) 13,109	(182) 106,153
	5条	(22) 9,848	(95) 71,477	(38) 29,651	(5) 1,422	(22) 8,465	(8) 2,539	(190) 123,456



図－40　農地転用状況(1)



図－41　農地転用状況(2)



図－42　目的別転用件数

表－61　土地所有者の構成(I)

区画整理地区内土地所有規模	当初の対象部数	有効回数部数
5アール未満	14	4
5－10	40	13
10－20	56	38
20－30	42	26
30－50	49	39
50－70	19	15
70－100	6	5
100アール以上	3	2
計	229	142

表－62　土地所有者の構成(II)

住所	当初の対象部数	有効回数部数
江坂町1丁目	9	9
2丁目	5	2
3丁目	56	40
農津町	49	33
江の木町	7	6
広芝町	12	9
垂水町1丁目	11	6
2丁目	49	30
3丁目	11	7
計	229	142

表－63　農業経営状況

農家	（専業農家）	（兼業農家）	非農家	不明	計
121	26（21.5％）	95（78.5％）	12	9	142

表－64　男性基幹労働者の農業従事者

専業者２人以上	専業者１人	兼業者だけ	男性基幹労働者なし	計
22(18.2%)	29(24.0%)	48(39.7%)	22(18.2%)	121(100%)

表－65　農地所有規模

200アール以上	150－200アール未満	100－150	50－100	30－50	10－30	0－10	0	不明	計
2	2	14	53	33	24	7	2	5	142

表－66　世帯主の年令

10代	20代	30代	40代	50代	60代	70代	80代	不明	計
2	19	29	33	26	22	4	1	6	142

表－67　事業開始当初の区画整理に対する態度

賛成	どちらかと言えば賛成	どちらでもない	どちらかと言えば反対	反対	わからない	計
38(26.8%)	48(33.8%)	10(7.0%)	14(9.9%)	24(16.9%)	8(5.6%)	142(100%)

表－68　賛成理由

地価が上がる	26 (30.2%)
農業を縮少(やめて)住宅経営を行う	35 (40.7%)
道路整備による耕作上の利便	38 (44.2%)
土地の境界の明確化	19 (22.1%)
市がやるから有利	16 (18.6%)
わからない	0 (0 %)
そ の 他	6 (7.0%)
計	86(100.0%)

表－69　反対理由

先祖の土地に傷をつけたくない	8 (21.1%)
減歩された土地が公共用地となる	17 (44.7%)
減歩された土地の損失が大きい	19 (50.0%)
農業を営みにくくなる	6 (15.8%)
固定資産税が負担になる	14 (36.8%)
市のやり方が不信	4 (10.5%)
わからない	0 (0 %)
そ の 他	2 (5.3%)
計	38(100.0%)

表－70　換地結果に対する評価

満足	8 (5.6%)
やや満足	19 (13.4%)
ふつう	75 (52.8%)
やや不満	19 (13.4%)
不満	18 (12.7%)
無回答	3 (2.1%)
計	142(100.0%)

表－71　換地結果の不満内容

換地の位置	23 (62.2%)
合筆されたこと	6 (16.2%)
換地の形	18 (48.7%)
換地の大きさ	17 (46.0%)
換地のされ方の公平さ	23 (62.2%)
減歩率の公平さ	22 (59.5%)
清算金の公平さ	14 (37.8%)
無回答	1 (2.7%)
計	37(100.0%)

表－72　事業の進め方に対する評価

権利者の意見が十分反映された	権利者の意見が反映されず市にうまく利用された	どちらとも言えない	わからない	不　明	計
19(13.4%)	48(33.8%)	63(44.4%)	9(6.3%)	3(2.1%)	142(100%)

表－73　区画整理の良い点

地価が上がって土地が高く売れるようになった	15（10.6%）
宅地としての条件が整い売りやすくなった	25（17.6%）
土地住宅経営がしやすくなった	46（32.4%）
道路が整備され耕作上便利になった	23（16.2%）
土地の境界がはっきりして紛争を生じにくい	23（16.2%）
そ　の　他	8（ 5.6%）
無　回　答	10（ 7.0%）
計	142(100.0%)

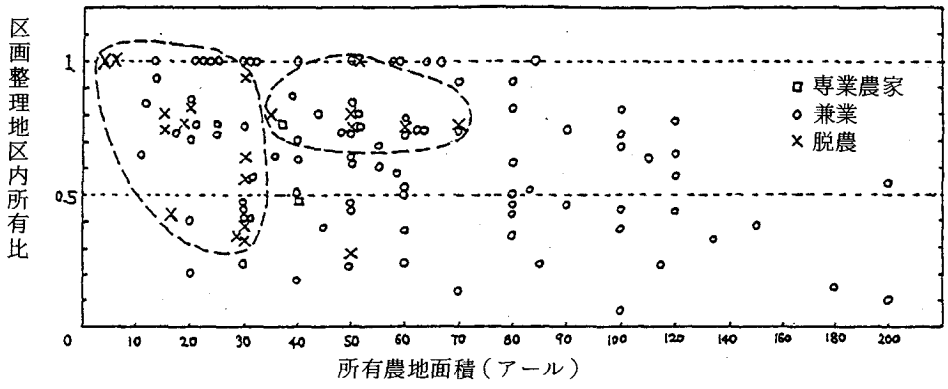
表－74　区画整理の悪い点

農業を営みにくくなった	22（15.5%）
減歩による土地の損失が大きかった	31（21.8%）
地価が上がって固定資産税が負担になった	69（48.6%）
需要者を失いかえって土地利用がしにくくなった	0（ 0%）
そ　の　他	8（ 5.6%）
無　回　答	17（12.0%）
計	142(100.0%)

表－75　区画整理後の兼業化・脱農農家戸数

区画整理前の農業経営		専業継続	兼業化	兼業継続	脱　農	(不明)	計
大規模経営	専業者あり	－	6	5	－	－	11
(耕作地 100	兼業者だけあり	－	3	－	－	－	3
アール以上)	老人・女性だけ	－	1	－	－	－	1
小規模経営	専業者あり	1	6	22	4	－	33
(耕作地 30－	兼業者だけあり	－	4	20	5	1	30
100アール未満)	老人・女性だけ	1	4	3	2	1	11
小規模経営	専業者あり	－	1	13	1	1	6
(耕作地 0－	兼業者だけあり	－	－	10	5	－	15
30アール未満)	老人・女性だけ	－	－	6	4	－	10
計		2	25	69	21	3	120

但し専業者・兼業者は男性基幹労働者（15－58才）をいう。



図－43　農業経営の変化

5節　ま と め

北大阪地域の、特に吹田市と箕面市を事例地区とする本章においては、昭和30年代後半以降の農家の転用自営化の動向、その背景をなしていた広範な住宅市街地形成の動きについて分析し、その中で転用自営としての賃貸マンションの立地が進行しつつあったことを明らかにした。その後、昭和40年代初期には民間分譲マンションの立地もみられ、45年の日本万国博覧会にむけての都市基盤整備の進展とともに、北大阪地域の市街化は急速に進んだことを箕面市の事例によって示した。このような市街化の展開に対応する土地所有者の中心をなす農家の土地売買、転用自営は土地利用転換の複雑化をまねき、土地利用の計画化や規制による居住環境の改善や保全を困難にしつつある。このことは、吹田市江坂地区を事例とする区画整理施行地区についても妥当することである。

吹田市を事例とする中高層建築物の立地研究では、昭和50年代に入ってからの新・増築件数の減少傾向に比較して中高層建築物の減少は少なく、全体として後者の比率が上昇しつつあること、また、件数比率でみると共同住宅が38.2％、戸建住宅（３階建以上）が22.6％を占めていることを明らかにした。これらの現象は市街地の高密化をまねくものであり、特に既成市街地内に多い３階建以上の戸建住宅は新たな密集住宅市街地を形成しつつある。さらに、昭和40年代からの市街地形成が、50年代に入って住宅市街地としての性格を強くしてきた吹田市江坂地区においても、新たな商住、業務・住居混在地区としての問題点を示しつつあることを明らかにした。

参考文献

1）大阪市都市再開発局編集「新大阪の建設」（財団法人　大阪都市協会　昭和50年12月）

2）大阪都市協会編集「みんなでつくる住みよい街（南吹田第２土地区画整理事業）」（吹田市　昭和47年３月）

3）「箕面市史　第３巻」

6　　章

中高層集合住宅の分譲価格からみた居住地構造

1節　研究の目的と方法

2節　大阪都市圏における立地動向と分譲価格の概要

3節　床面積当り分譲価格からみた分布構造

4節　新聞広告からみた地域特性

5節　ま と め

1節　研究の目的と方法

本章は、最近4年間（昭和53－56年）における新聞広告（朝日新聞大阪版の紙面広告および折り込み広告を大阪府吹田市山田地区で収集）と、販売用資料としてのパンフレットを資料源として、大阪都市圏の中・北部地域を主とする民間分譲中高層集合住宅の価格分布構造を明らかにすることを目的としている。3章では大阪都市圏での民間分譲マンションの立地動向と物的諸特性を地域別に分析し、4章では大阪市内における工場転出動向と中高層集合住宅の立地との関係について作業を展開し、市街地の変容を明らかにした。しかし、これらの立地動向と物的諸特性の地域別分析は、大阪都市圏におけるマクロ分析であり、市町村レベルあるいは地区特性別の検討は残された課題であった。

一方、すでに述べたように大都市圏における民間分譲マンションの立地に関する問題の中心は、工業地域や準工業地域における立地と既存工場の操業との紛争の増大、および都心周辺部（いわゆるインナーエリア）における夜間人口回復策としての期待と、その矛盾の解決などに移行してきている。その背景には、例えば大阪都市圏では、昭和50年代に入ってから都心区部での立地が著しく増大しつつあるという事実がある。しかし、このように都心区部での立地が著しく増大した要因に関する検討は、十分なされているとは言えないであろう。

そこで本章では、第1に大阪都市圏における分譲マンションの価格分布を検討し、都市圏全体としての価格の分布構造を明らかにすること、第2に用途地域別の立地動向とその分譲価格について検討すること、第3に紙面広告および折り込み広告のキャッチフレーズの地域別集計によって、キャッチフレーズに反映されている地域特性と立地動向および価格との関係について考察すること、第4に、事例対象自治体に関する単位床面積当りの価格の分布を検討し、分譲価格規定要因について考察する。このような作業によって地域特性と立地動向および分譲価格との関係を総合的に検討することが可能となり、最近の立地動向全体のなかでの都心区分における立地増大の背景について明らかにすることができる。さらに、民間分譲マンションの立地や価格に関する研究は、都市計画、地域計画、住宅問題・住宅地計画を中心に展開されているが、昭和48年の新用途地域制実施以降の都心周辺部立地や工業系用途地域内立地の増加傾向との関連で、新たなアプローチが必要とされている。

本章で使用する資料は、上記のように朝日新聞北大阪版の紙面および折り込み広告と販売用パンフレット（昭和53－56年の4年間、上記の新聞広告にもとづきマンション販売主の提供により収集）である。新聞広告の収集地点や収集されたパンフレットの性格から、本章における集計と考察の前提条件と範囲は以下のようになる。

(1)　新聞広告やパンフレットの収集が大阪府吹田市域でおこなわれているため、大阪都市圏であっても大阪市内、北大阪地域、阪神間地域を除く地域での立地マンションの把握率は低いと考えられる。[1)]

(2)　そこで本章では、大阪都市圏における立地動向と分譲価格の概要分析は都市圏全体の地域別集計にもとづくものとし、床面積当りの分譲価格とマンション広告のキャッチフレーズの考察は主として大阪市・北大阪地域・阪神間地域（この範囲を本章では「大阪都市圏中・北部」とする）での集計によるものとする。

(3) また、資料収集期間が4年間であるため、分譲価格についての時系列集計や考察には限界があり、概要分析は比較的価格動向の安定していた昭和53,54年の2年間とする。また、床面積当り分譲価格の算出と都心からの直線距離による図示は各年次、各地域について検討したが、同様の理由により昭和53年の結果を中心にして考察する。

(4) マンション広告のキャッチフレーズの集計は、昭和53年の朝日新聞北大阪版の広告によるものである。

(5) 本章での住戸平均分譲価格とは（分譲住戸価格合計）/（分譲住戸数）であり、床面積当り分譲価格とは（分譲住戸価格合計）/（分譲住戸床面積合計、但しバルコニーなどの屋外空間は含めない）である。

本章では、これらの資料を主とする地域別比較考察と、現地観察調査や行政のヒヤリング調査による検討をおこなう。

2節　大阪都市圏における立地動向と分譲価格の概要

昭和53－54年の大阪都市圏における立地動向の詳細は、既に3章で検討しているので、本章では主として地域区分別に用途地域別[2)]の立地動向について考察する。

日本高層住宅協会大阪事務所発行の「近畿圏民間分譲マンション統計資料（昭和56年版）」によれば、関西地区における最近4年間（昭和53－56年）の分譲マンション立地棟数は1,529棟、立地戸数は約10万戸（リゾートマンションを除く）である。そのうち、立地戸数では大阪市内が30.2％、北大阪地域が16.2％、阪神間（神戸市を除く）地域が12.3％、神戸市が9.0％、京都府が8.5％であり、大阪市内での立地が著しい。

一方、朝日新聞北大阪版広告によれば、昭和53年以降の4年間における立地件数は937件（但し、53年の広告には、それ以前の発売マンションの継続広告が含まれているため、新規販売マンション件数を大きく上まわっている）であり、地域別では大阪市内36.0％、北大阪地域18.7％、阪神間地域16.0％となっている（表－76）。これら3地域での件数比率が上記の立地戸数による地域別比率よりいずれも大きいのは、資料収集地点の偏りと、これら3地域での立地マンションの1件当りの戸数規模が他の地域より相対的に小さいことによるものと考えられる。

これらの立地を用途地域別にみると、工業系地域139件（14.8％）、商業系地域298件（31.8％）、住居系地域404件（43.1％）である。昭和54年以降の用途地域別立地傾向によれば、工業系地域での立地件数が増大しつつあることがわかる。短期間の傾向であり、資料の性格からは小規模の分譲マンション立地の把握率が低いという限界はあるが、北大阪、東大阪、阪神間などの各地域で工業系用途地域における立地が増大しつつあると考えられる。これらの工業系用途地域での分譲マンション立地は、大淀区と城東区（旧行政区）における調査によれば、工場転出跡地と空地・未利用地での立地が多く、また、都心部以外の地域では戸建分譲住宅の立地と競合しているものである。すなわち、工業系地域での分譲マンション立地の比較的多い大淀、西淀川、東淀川、東成、旭、城東、淀川などの都

表－76　地域区分・用途地域別分譲マンション立地件数

年次・用途地域 / 地域	S.53年以前				S.54年				S.55年				S.56年				合計
	工	商	住	不明	工	商	住	不明	工	商	住	不明	工	商	住	不明	
大阪市内	23	62	16	3	12	42	7	1	10	43	12	8	12	62	14	10	337
北大阪	1	4	32	2	4	7	37	2	8	5	19	3	1	7	35	8	175
東大阪	1	5	6	4	6	6	11	1	10	－	7	－	11	－	7	4	79
南大阪	2	2	7	－	1	－	2	－	－	1	3	1	2	1	3	1	26
阪神間	4	7	31	2	2	－	27	6	3	5	17	6	7	5	20	8	150
神戸市以西	1	5	24	2	－	1	5	3	2	5	5	3	2	4	11	7	80
奈良	－	5	8	1	1	3	5	1	－	4	7	2	－	2	5	1	45
京滋	5	1	9	1	2	1	4	1	12	2	3	－	4	1	5	4	45
合計	37	91	133	15	28	60	98	15	35	65	73	23	39	82	100	43	937

表－77　住戸平均分譲価格別立地件数（S.53－54年）

平均価格 / 地域	900万円未満	900－1,099万	1,100－1,299万	1,300－1,499万	1,500－1,699万	1,700－1,899万	1,900－2,099万	2,100－2,299万	2,300－2,499万	2,500万円以上	不明	合計
大阪市内	2 (1.2)	3 (1.8)	26 (15.8)	50 (30.3)	39 (23.6)	16 (9.7)	9 (5.5)	3 (1.8)		3 (1.8)	14 (8.5)	165 (34.5)
北大阪			2 (2.2)	10 (11.2)	18 (20.2)	18 (20.2)	10 (11.2)	4 (4.5)	2 (2.2)	4 (4.5)	21 (23.6)	89 (18.6)
東大阪		1 (2.5)	7 (17.5)	13 (32.5)	11 (27.5)	3 (7.5)	1 (2.5)				4 (10.0)	40 (8.4)
南大阪	1 (7.1)		1 (7.1)	8 (57.1)	1 (7.1)		1 (7.1)				2 (14.3)	14 (2.9)
阪神間			2 (2.5)	6 (7.4)	9 (11.1)	7 (8.6)	10 (12.3)	2 (2.5)	4 (4.9)	20 (24.7)	21 (25.9)	81 (16.9)
神戸以西		1 (2.4)	3 (7.1)	2 (4.8)	5 (11.9)	7 (16.7)	4 (9.5)	2 (4.8)		4 (9.5)	14 (33.3)	42 (8.8)
奈良		3 (13.0)	6 (26.1)	8 (34.8)	2 (8.7)	3 (13.0)					1 (4.3)	23 (4.8)
京滋		1 (4.2)	4 (16.7)	7 (29.2)	5 (20.8)			1 (4.2)		2 (8.3)	4 (16.7)	24 (5.1)
合計	3 (0.6)	9 (1.9)	51 (10.7)	104 (21.8)	90 (18.8)	54 (11.3)	35 (7.3)	12 (2.5)	6 (1.3)	33 (6.9)	81 (16.9)	478 (100.0)

表－78　住戸価格別立地戸数（S.53－54年）

価格 / 地域	700万円未満	700－899万	900－1,099万	1,100－1,299万	1,300－1,499万	1,500－1,699万	1,700－1,899万	1,900－2,099万	2,100－2,299万	2,300－2,499万	2,500万円以上	合計
大阪市内	244 (1.6)	535 (3.5)	1,124 (7.3)	2,741 (17.9)	3,920 (25.6)	3,457 (22.6)	1,676 (10.9)	774 (5.1)	416 (2.7)	208 (1.4)	226 (1.5)	15,321 (34.0)
北大阪			115 (1.3)	504 (5.7)	1,699 (19.1)	2,294 (25.7)	2,170 (24.3)	1,162 (13.0)	426 (4.8)	259 (2.9)	287 (3.2)	8,916 (19.8)
東大阪	3 (0.1)	4 (0.1)	194 (3.3)	1,363 (23.0)	2,375 (40.1)	1,061 (17.9)	610 (10.3)	251 (4.2)	49 (0.8)	13 (0.2)		5,923 (13.1)
南大阪	48 (2.6)		21 (1.2)	706 (38.7)	631 (34.6)	241 (13.2)	116 (6.4)	22 (1.2)	20 (1.1)	2 (0.1)	19 (1.0)	1,826 (4.1)
阪神間			186 (3.7)	652 (12.9)	928 (18.3)	937 (18.5)	832 (16.4)	300 (5.9)	340 (6.7)	191 (3.8)	695 (13.7)	5,061 (11.2)
神戸以西		15 (0.7)	217 (10.0)	366 (16.8)	266 (12.2)	578 (26.5)	332 (15.2)	136 (6.2)	48 (2.2)	40 (1.8)	180 (8.3)	2,178 (4.8)
奈良		14 (0.5)	277 (10.3)	829 (30.7)	737 (27.3)	441 (16.4)	205 (7.6)	65 (2.4)	49 (1.8)	52 (1.9)	27 (1.0)	2,696 (6.0)
京滋		14 (0.4)	159 (5.1)	649 (20.7)	1,189 (37.9)	503 (16.0)	170 (5.4)	40 (1.3)	66 (2.1)	120 (3.8)	227 (7.2)	3,137 (7.0)
合計	295 (0.7)	582 (1.3)	2,293 (5.1)	7,810 (17.3)	11,745 (26.1)	9,512 (21.1)	6,111 (13.6)	2,750 (6.1)	1,414 (3.1)	885 (2.0)	1,661 (3.7)	45,058 (100.0)

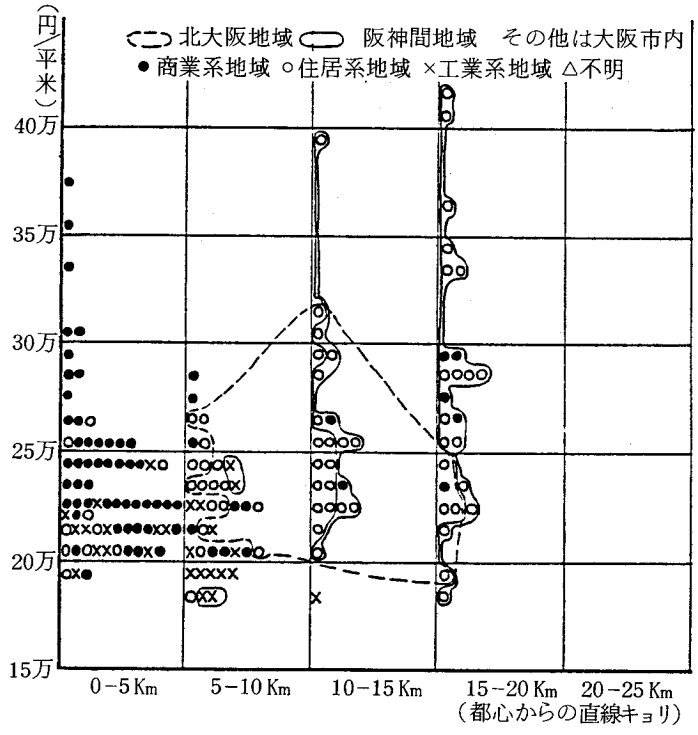
心周辺区部では、分譲マンションと同程度に零細戸建分譲住宅の立地が進行している。

このような立地傾向を分譲価格の側面からみたものが表－77,78である。昭和53,54年の２年間において立地の把握された478件のうち、１件当り（開発単位）平均分譲価格が最も集中していたのが1,300－1,499万円であり、次いで1,500－1,699万円が多い。地域別では大阪市内、東大阪、南大阪、奈良、京滋の各地域においては比較的低価格であり、阪神間、北大阪地域では高価格住戸の多いことがわかる。しかし、阪神間と北大阪地域でも価格分布に差があり、前者では平均価格2,500万円以上の高価格開発が著しく多く、価格構成の二極化ともいうべき現象が生じている。一方、北大阪地域では全体として高価格の方へ偏っていると考えてよい。分譲価格別住戸数では1,300－1,499万円が最も多く26.1％、次いで1,500－1,699万円が21.1％を占めている。地域別には東大阪、南大阪、奈良、京滋で特に1,300－1,499万円、1,100－1,299万円への集中が著しく、一方、大阪市内や神戸市以西では1,300－1,499万円や1,500－1,699万円などのやや高価格の方へ分布している。ところが北大阪地域はさらに高価格の1,500－1,699万円、1,700－1,899万円を中心に分布し、阪神間では2,500万円以上の高価格住戸の比率が高いことがわかる。以上の価格分布によって、阪神間や北大阪地域では高価格立地が多く、大阪市内や神戸市以西が次いで高価格であり、その他の地域では相対的に低価格であることがわかる。また、阪神間と北大阪地域では、ともに高価格であっても価格分布のパターンが異なるが、３章で述べたように住戸床面積規模別立地戸数比率には大きな差異は存在しないので、低層低密度開発などの開発形式を含めた周辺環境条件が住戸価格に反映されているものが多いと考えられる。

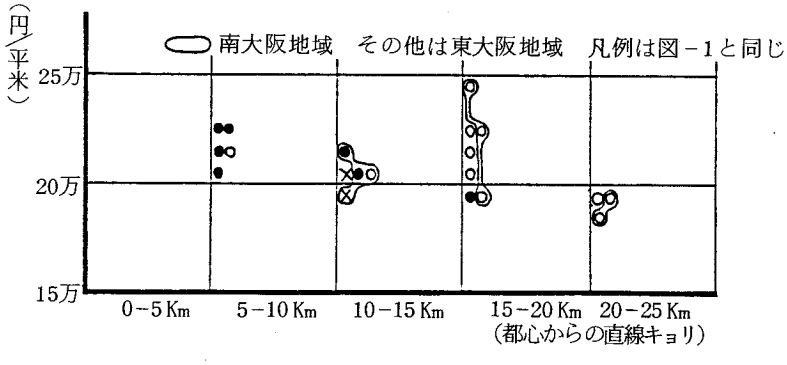
３節　床面積当り分譲価格からみた分布構造

これまで述べたような住宅価格による地域別検討には、住戸床面積規模による差異が直接的に反映されているため、各マンションの販売用パンフレットから算出された床面積当りの分譲価格によって検討したものが図－44,45である。これらの図は、都心（大阪市役所とする）からの直線距離にもとづき、大阪市内、北大阪、阪神間の３地域、および北大阪、南大阪の２地域をそれぞれ重ねて示したものである。特に、図－44に示された３地域の分布からもわかるように、これらの地域について同心円的都市構造を想定して結論を出すには、さらに詳細な検討を必要とすると考えられるため、ここでは都市圏全体のマクロな傾向と、各地域別、用途地域別の傾向に関する考察をおこなう。

これらの図によると第１に、都心から遠くなるに従って床面積当り分譲価格が低下するという傾向は、10キロメートルまでの大阪市内において認められるが、北大阪や阪神間などの地域を含めると、ほとんど認められなくなることが指摘できる。一方、東大阪や南大阪地域では緩やかに床面積当り分譲価格が低下する傾向が示されている。第２に、10キロメートルまでの大阪市内においては商業系や工業系の用途地域での立地が非常に多く、しかも前者での相対的高価格立地、後者での低価格立地が明らかである。特に大阪市内で都心からの距離５－10キロメートルの縁辺部では工業系用途地域における低価格立地が著しく多い。これらは主として東淀川区、淀川区、西淀川区、城東区、住之江区な



図－44　距離圏別床面積当り分譲価格（S.53年）

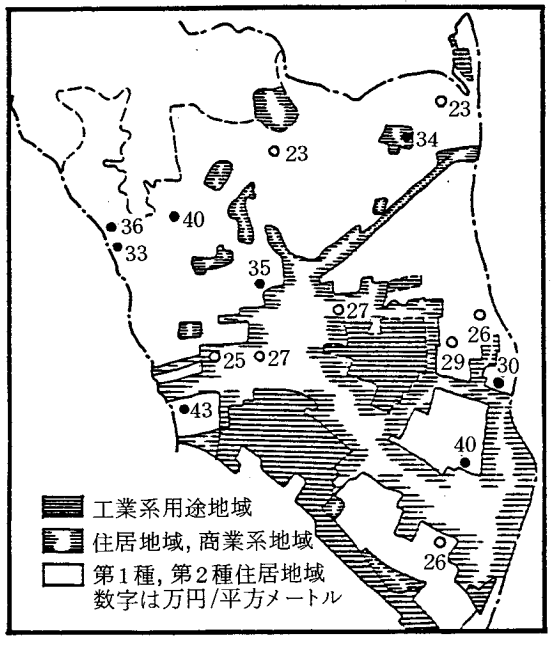


図－45　距離圏別床面積当り分譲価格（S.53年）

どの縁辺区部の工業系用途地域での立地である。さらに、北大阪、阪神間地域においては住居系用途地域での立地が多く、特に芦屋市や西宮市を含む阪神間地域においては、大阪の都心からの距離に関係なく高価格立地が多い。これは神戸市の都心の影響や、阪神間における高水準の住宅市街地形成の歴史などの影響によるものと考えられる。

以上の検討によれば、民間分譲マンションの価格規定要因として、都心からの距離と同時に用途地域制などの建築・都市計画規制や、それによって保証される居住環境条件、およびその居住環境によって想定されている需要層の支払い可能水準などが指摘できることになる。

そこで分譲価格と用途地域制、およびそれによって保証される居住環境水準との関係を具体的に検討するために、上記の地域区分では阪神間地域に含まれている西宮市について用途地域制と立地マンションの床面積当り分譲価格とを示したものが図－46である。西宮市は、その市域内に戦前・戦後の住宅地開発による高級住宅地と、南部の住工混在市街地とを含む居住環境水準格差の比較的大きい都市である。その居住環境水準は、北西部で高く東南部で比較的低い傾向がある。昭和53年に立地の把



図－46　用途地域別床面積当り分譲価格（西宮市　S.53年）

表－79　地域別マンションキャッチフレーズ（S.53年）

広告内容＼地域	大阪市内		北大阪		阪神間	
	主要項目	副次項目	主要項目	副次項目	主要項目	副次項目
日常生活の利便性	5(6.4)	9(11.5)	5(16.7)	10(33.3)	6(14.0)	5(11.6)
通勤の利便性	26(33.3)	34(43.6)	4(13.3)	21(70.0)	2(4.7)	27(62.8)
居住・教育・生活環境	10(12.8)	14(17.9)	3(10.0)	12(40.0)	2(4.7)	6(14.0)
土地柄・地域特性	19(24.4)	5(6.4)	14(46.7)	3(10.0)	25(58.1)	7(16.3)
緑、自然環境	4(5.1)	7(9.0)	5(16.7)	3(10.0)	4(9.3)	8(18.6)
閑　静	1(1.3)	3(3.8)	1(3.3)			2(4.7)
日照（南向き）	5(6.4)	11(14.1)	2(6.7)	5(16.7)	3(7.0)	10(23.3)
見はらし	1(1.3)	1(1.3)	1(3.3)			2(4.7)
住戸条件	15(19.2)	36(46.2)	14(46.7)	26(86.7)	12(27.9)	29(67.4)
経済条件	30(38.5)	27(34.6)	5(16.7)	15(50.0)	5(11.6)	17(39.5)
業者信用					1(2.3)	1(2.3)
その他	11(14.1)	1(1.3)	5(16.7)		7(16.3)	2(4.7)
合　計	127(162.8)	148(189.7)	59(196.7)	95(316.7)	67(155.8)	116(269.8)
集計広告件数	78(100.0)		30(100.0)		43(100.0)	

握された民間分譲マンション18件のうち、床面積当り分譲価格の算出されたものは16件であり、12件が第1種あるいは第2種住居地域、1件が住居地域、3件が商業あるいは近隣商業地域である。図－46からもわかるように、第1種あるいは第2種住居地域では床面積当り分譲価格が高く、住居地域や商業系地域では低い。このことは、前記の居住環境水準および想定需要層についての考察を裏づけるものである。

このように、大阪市内立地マンションの床面積当り分譲価格が、郊外立地マンションの価格に比べて相対的に低いことは、大阪市内における小規模住戸（住戸床面積規模60平米以上70平米未満が最も多い）供給と相まって、住戸単位価格の著しい低価格感を与えるものと考えられ、このことが都心周辺部立地マンションの増大を支える一要因になっていると考えてよい。

4節　新聞広告からみた地域特性

前記のように、昭和53年以降における大阪市内での民間分譲マンション供給量の増大は、相対的低価格供給の実現によって支えられていると考えられるが、一方、大阪市内におけるマンション居住の利点として新聞広告に提示されている内容によって、需要者側で一般的に必要と想定されている都心近接居住の利点と、大阪市内の居住環境条件の特徴を明らかにすることができる。また、同様の資料によって阪神間地域や北大阪地域との地域特性の比較や、これらの地域での相対的高価格の背景についても明らかにできる。そこで、昭和53年中に前記の方法で収集されたマンション広告の全数151件（大阪市内78件、北大阪30件、阪神間43件）について、そのキャッチフレーズの内容を分析し、地域別に集計したものが表－79である。その結果によれば、マンション広告のキャッチフレーズは立地条件（通勤の利便性、土地柄・地域特性を主とする）、居住環境、住戸条件、経済条件（住戸の安さと購入・融資条件を主とする）、その他、に分けられる。そして、最近のマンションの大量供給と大衆化を反映して、経済条件や住戸条件に関するキャッチフレーズが大部分の広告に含まれるようになってきている。このような背景をふまえて、事例3地域別の差異が比較的明確に示されている項目をあげると、通勤利便性、土地柄・地域特性、住戸条件、経済条件である。阪神間や北大阪地域では土地柄・地域特性を強調する広告が多く、特に前者では具体的な都市名や町丁名をあげて高級住宅地イメージ（例えば「もう得がたい、芦屋の山ノ手」「甲子園北口町」など）を強調するものが多い。一方、大阪市内においては土地柄・地域特性が強調される例は比較的少なく、通勤利便性や経済条件（住戸の「安さ」の強調を含む）が主要項目となっている広告が多い。このような傾向は、昭和56年の新聞広告のキャッチフレーズでも維持されており、むしろ大阪市内の通勤利便性、北大阪の都市基盤整備状況（例えば「東隣りは、万博公園」「千里ニュータウンのまん中」など）、阪神間の高級住宅地イメージなど、各地域の特性を一層強調する広告が多くなっている。

このように、大阪市内においては通勤利便性や経済条件を強調するキャッチフレーズが比較的多く、需要者としては必ずしも高所得層でなく、一般的需要層を想定しているマンションが多いと考えられる。この3地域のキャッチフレーズの分析によれば、郊外立地型マンションと都心周辺部立地型マン

ションでは、立地条件や居住環境条件として強調されている価値観に差異のあることがわかる。このことは、大阪都市圏の居住地構造の特殊性を反映しているものとも考えられるが、一方では民間分譲マンション供給の増大に伴なう必然的階層分化のあらわれであるとも言える。そして、前記の分譲価格の分布構造は、その階層分化を空間的に示しているものと考えてよいであろう。

5節　ま と め

以上のような本章での考察をまとめると、次のようになる。

(1) 昭和50年代に入って民間分譲マンションの供給は再び増大しつつあり、大阪都市圏では大阪市内（なかでも都心や都心周辺区部）での立地が著しく増大し、件数比率では都市圏全体の約35％前後を占めている。

(2) このような立地の増大に対応して、商業系や工業系用途地域での立地が増加傾向にあり、特に北大阪、東大阪、阪神間などの各地域で工業系用途地域における立地が増大しつつある。

(3) 大阪都市圏としての住戸床面積当り分譲価格の分布では、用途地域別の差異が大きい。特に大阪市内縁辺部における工業系用途地域での床面積当り分譲価格は低く、次いで都心および都心周辺部での商業系用途地域における相対的低価格立地が多い。

(4) 用途地域別の床面積当りの分譲価格の差異は、事例都市西宮市における用途地域別の検討によっても明らかであり、阪神間や北大阪地域においては住居系地域、特に第１種や第２種住居地域における高価格立地の件数が多い。このことが、都市圏としての都心からの距離と価格分布の関連を不明確にしている要因の１つと考えられる。

(5) このような高価格による住宅販売市場におけるデメリットを回避する方法として、新聞広告などにみられる高級住宅地イメージの強調と、比較的高収入層への販売目標の設定がなされていると考えてよい。一方、大阪市内でも特に、都心や都心周辺区部における立地マンションは、通勤利便性・経済条件（安さ）のメリットを強調しているものが多い。

大阪市内における民間分譲マンション供給の増大は、以上のような価格分布に示される相対的低価格の実現と、通勤利便性の強調によって展開されつつある。言いかえれば、都心周辺部においては比較的低価格での集合住宅供給の可能性は大きく、必要とされているので、そのような住宅供給と一体化した、あるいは連動した公園・緑地などの居住環境整備と、地下鉄網などの交通施設の整備が不可欠である。

注・文献

1） 地域区分は３章での区分と同一である。

2） 用途地域区分は３章での区分と同一である。

7　　章

都市型社会における
中高層集合住宅街形成の問題点

1節　都市型住宅地としての中高層集合住宅街の形成

2節　中高層集合住宅街の問題点

3節　ま と め

1節　都市型住宅地としての中高層集合住宅街の形成

以上の第1部では、大阪都市圏における居住地構造の変容分析を中心として、都市型集合住宅地としてのマンション街の形成を明らかにしてきた。そこで本章では、そのまとめとして都市型集合住宅地の概念を明らかにし、現状の問題点を整理する。

1章で述べたように、戦後の都市住宅地形成において都市型集合住宅地は徐々にその景観を明らかにしてきた。それは昭和30年代における都心周辺部での民間RCアパートの立地であり、40年代における日本住宅公団による面開発団地の建設である。しかし、いずれも量的には少なく、また工場転出跡地などでの限定的立場であったために、住宅市街地としての特徴を明確にはしていなかったと考えてよい。ところが、昭和50年代に入ってから、都心周辺部の高級住宅地や商住混在市街地の更新に伴って中高層集合住宅の集中立地地区が形成され、都市住宅地景観のひとつとして明確になってきた。特に大阪都市圏においては3章で述べたように地下鉄御堂筋線沿線において新大阪地区、江坂地区、緑地公園地区、上新田地区、箕面市船場繊維団地地区のように区画整理事業施行後の新市街地、あるいは旧集落周辺での新市街地形成として展開されつつある。

このような集合住宅地形成は、昭和40年代後半以降のわが国の都市化社会を背景に成立していること、さらに都心および都心周辺部の既存市街地の更新と構造変革を意味していることから考えて、萌芽的に存在した都市型集合住宅地の本格的発生と見なしてよい。都心周辺部での既存市街地の著しい構造変革をともなっている集合住宅地形成としては、大阪では西区、東区、南区などを例示することができる。

これらの地区における主として民間資本による中高層集合住宅の立地が、いかなる意味で都市型集合住宅地の形成に結びつくかは、主として3つの側面から論じることができる。第1に、汎都市化社会、脱工業化社会、情報化社会などと称される現代都市の社会構造上の特徴からであり、第2に、最近の集合住宅立地や計画を条件づけている空間的特徴（都市構造上の位置づけも含めて）であり、第3に法制度をも含めた都市形成と都市生活の規範的側面である。

そこで第1に、現代都市の社会構造上の特徴をまとめると以下のようになる。これは必ずしも集合住宅地のみに妥当する傾向ではないが、集合住宅をも含めた現代社会の都市生活全体を特徴づけ、都市生活を支える都市的施設の立地による都市空間構成を方向づけるものと考えられる。この視点で現代都市社会の特徴を列挙すると、[1)] ①都市居住人口の増大、②小規模世帯化、③人口に対する事業所数の増大、④新中間階級化（ホワイト・カラーとグレー・カラー）、⑤意識の変化、として示される。都市居住人口の増大は、2章で述べたような広大な市街地連坦地域の形成をもたらし、昭和50年代に入ってからは都心周辺部地域における集合住宅立地によって高密度化が進行しつつある。これらの集合住宅の多くは、低層部に飲食店、日用品販売点などのサービス施設を導入し、集合住宅そのものと、その周辺地域の生活利便性の向上を実現している。このことは、都市居住世帯の著しい変動による家庭内機能の社会化・専門化に対応するものである。一世帯当りの家族人員は昭和55年には3.33人に縮小し、単独世帯比率も15.8％にまで上昇している。この中には若年単身者も「一人暮しの老人」

も含まれており、今後も増加するものと考えられる。

このような家族構成の変動に並行して、家族の機能も変化してきたのであり、産業、教育、娯楽、医療などの機能が専門的な施設や機関で受けもたれるようになった。家族にとって必要な施設の拡大は、今日における人口に対する事業所数の増大として示される。これは、生活の都市化が都市空間の変容として現象する最も顕著な側面のひとつである。このことは、さらに就業人口構成からみれば第3次産業就業人口の著しい増加となって現われ、ホワイト・カラーやグレー・カラーなどの新中間階級の急増を示している。昭和30年代後半からの高度経済成長期における農山村地域から都市地域への人口の空間的移動は、必然的に人々の階層移動をともなうものであり、先祖代々の家を継承することによる地域社会の安定的継続は困難になりつつある。従って、これからの都市社会における地域社会構成は、常に移動的特徴を示すことが避けられない。昭和50年代に入って、確かに広域的居住地移動は減少傾向を示しているが、都市圏内あるいは都市間の移動は急激には減らないと考えられる。住居は継承するものではなく、住むものになってきたのである。

一方、都市と農村とを問わず人々の意識も著しい変容を示し、意識空間は拡大したが個人化も進行した。新聞、雑誌、映画、テレビなどのメディアの発達によって世界中の活動が即時的に報道される。しかし知識としての意識空間の拡大は、必ずしも積極的な関与空間の拡大に結びつかず、むしろ生活意識の個人化をもたらしつつある。その背景には最近までの著しい居住地移動や地域社会の変動があり、経済的な生活水準の上昇がある。この個人化、すなわち「私」の生活関心や生活価値への傾斜は、その性格上、非常に多様化する必然性をもち、個別化してくる。このような傾向は、物的居住環境をも含めた地域社会の維持管理への関心や参加を弱め、「公」(具体的には国や地方自治体)への依存意識を強めることになる。あるいは、それに替わりうる私的なサービス機関に依存する場合が多くなる。

以上のような、現代都市の社会構造上の特徴から都市的住宅地としての条件をまとめると、①生活を維持・向上させるに十分な施設や機関が整備されていること、②それらの施設や機関は、地域社会の中につくられる以上、その地域社会の住民の生活に何らかの形でむすびついているか、少なくとも理解と協力のもとに存在していること、③このような施設による生活の「共同」が、コミュニティの形成を支える契機になる可能性を有していること、の3つになるであろう。このような条件の整備は、公共と民間の役割の再検討が進行しつつある今日では、運営や維持管理での十分な調整をふまえる必要がある。また、公共でもなく民間でもない第3の手といわれる主体やボランティア活動の導入も考えられるであろう。

第2の都市空間における都市型集合住宅の特徴としては利便性の重視が最初にあげられる。このことは、後に述べる居住環境条件要求の分析においても最も基本的な要素として抽出されており、上田の現代都市における核家族のための住宅供給計画に関する考察[2)]でも指摘されている。従って、一定の都市的、文化的施設が整備され、活動が展開されている中心地区に対して便利な立地条件にあることが必要である。また、上記のように家庭生活の機能の社会化が進行しつつある状況のもとでは、日

常的に必要な産業、教育、娯楽、医療などの施設が整備されていなければならない。さらに、都市型集合住宅の立地計画上の条件として、街区構造を主とする既存の都市構造の急激な変容を誘発しないこと、をあげなければならない。現代都市の核家族の生活は、一方では従来のコミュニティに依存しなくてもよい自立性を要求しつつ、[2] しかも新しい生活の「共同」性獲得の可能性を示す必要がある。この「共同」は、新しいサービス業によって支えられるものであっても、やむを得ないと考えられる。

第3の都市形成と都市生活の規範的側面は、都市型集合住宅地形成の過程における建築・都市計画関連法規の都市法としての再編成であり、集合住宅地居住における生活ルールの形成である。前者に関しては五十嵐敬喜は地域性に重点をおいて再編成する方向として都市法や農村法の可能性を検討している。[3] しかし、汎都市化時代と言われる現代社会において農村と都市の区分による包括的法体系の整備はそれほど現実的ではないであろう。むしろ、条例や指導要綱による地域別の自主的規範の形成が有効であると考えられる。このことは、生活ルールの形成に関しても規約や協定の活用を示唆するものである。物的にも社会的にも更新をくりかえす現代都市において、最終的に必要とされるのは都市居住の規範を検討し、合意を形成し、必要が生じれば変更や再検討の可能な社会的システムの編成である。今日の民間分譲を主とする集合住宅地形成では、その必要性がきわめて大きいことをもって、都市型集合住宅地の特徴を示していると考えられる。

2節　中高層集合住宅街の問題点

昭和40年代後半以降に本格化した中高層集合住宅地の居住地としての問題点は、大部分は前節で述べた現代社会の中での居住地形成の特徴にもとづくものである。それは大きく分けると居住地形成や整備の計画上の問題、居住者の社会学的特徴にもとづく問題、さらに居住地の維持・管理や運営上の問題の3つである。これらはいずれも相互の関連が強いことは言うまでもなく、特に最後の問題は生活ルールの形成などの地域社会運営全般に関連し、今後の居住環境問題に対する中心的課題であると考えられる。

第1の居住地再編成と整備の計画については、これまでのような開発地区のみの施設計画でなく、既存市街地をも含めた（あるいはそれを中心とした）居住地整備計画の策定が必要である。特に前節で述べたような都市型社会においては、これまでの計画原則とされたスタテックな近隣住区理論の適合性は低く、地区の特性にもとづく指示的計画にならざるを得ない。居住地としての望ましい目標を模索し、設定しつつ、新しい条件の出現に対して再検討と合意の形成を求めていくことになる。

特に、現代都市（特に大阪）において中高層集合住宅の立地が著しく進行しつつある地区は、都心周辺部であることが多く、都市計画的には次のような問題を有している。[4] 第1に、街区割が集合住宅立地に必ずしも適合していない。第2に、容積率が高く設定されすぎている。これらの問題点は、都市計画上の制度として集合住宅地形成地域の設定が明確にされていないこと、従って業務機能との混在が必然的に進行し、居住地としての管理運営においても明確な方針が設定できないことにもとづいている。また、第3に集合住宅地域としての整備方針が明確にされていないため、マンション建設が

住みかえや環境改善に結びつきにくいことも明らかである。以上をまとめると、第4の問題点として集合住宅の立地条件は良くないことが指摘できる。ここでの集合住宅は民間の賃貸、あるいは分譲マンションを意味するが、現状では都市型住宅としての積極的意義よりも、価格低減のための経済的要因が立地や配置計画を決定していることが多い。

このような経済的要因は今日の集合住宅地の空間条件を強く規定しており、オープンスペースとしての公共広場や緑地の不足[5]、集合住宅環境の防犯性能の低さ[6]なども経済的条件の改善によって解決可能な部分が多い。

一方、既存住宅地における民間集合住宅立地による高密化に関しては、居住地整備計画としての指示的計画の設定によって公共広場の形成を誘導し、既存緑地の保全や公的買収を長期的に推進していくことが必要である。このような居住地整備計画の一環として既成市街地での数戸レベルでの建てかえ事業が展開できれば、住みかえや環境改善に直接結びつくものとなる。[7]

第2の社会学的特徴にもとづく問題点の中心は、現代社会における移動性の高さと、生活意識の個人化、多様化である。集合住宅において典型的に示されるように、給排水やエネルギーシステムなどの都市基盤施設の共同利用部分は拡大しているにもかかわらず、さらに家庭内機能の社会化によって広義の地域施設に依存する機会が増加しているにもかかわらず、生活意識の個人化が著しい。この意識の個人化・多様化は、これまでの生活水準の上昇や居住地移動の増大にともなう結果であり、不可逆的であると考えてよい。現代の日本の都市社会の状況は、これまでの地域社会の崩壊によって生活の共同性の単位を喪失したものであり、それが最も著しく現われているのが民間中高層集合住宅の集中立地地区である。これらの地区では包括的な共同性の単位が消失し、機能的あるいは制度的で部分的な共同性が残されている。

一方、民間分譲集合住宅の定住性については、すでに多く指摘されているように新築入居後10年で50％以上が転居し[8]、定住志向意識調査では10～30％が定住志向であると考えてよい。従って、居住地の管理・運営組織も、意識の個人化や移動性の高さを前提条件として組み込んで考えられなければならない。このことは、集合住宅地の安全性確保や集合住宅ストックの有効利用の面からも強調されなければならない。高野公男によれば[9]、現代都市の居住環境の安全性は「個人主義」化と「都市管理」化によって保持される方向にあるが、現実の災害事例の分析では近隣環境の相補性が重要であることが指摘されている。現代の環境安全の基調、あるいは基本構図は「都市管理」と「個人主義」の二極構造であるが、全体のバランスから言えば地区的な視点からの安全の捉え方と環境計画が必要であるとされている。

現代都市の生活意識の個人化や移動性の高さを前提条件とすれば、行政・都市サービス・施設管理あるいは都市計画的側面からなされる安全施策の体系を取りあげる「都市管理」や、都市生活者が個々に自らの安全を考えるときの生活態度ともいうべき「個人主義」化は、安全保持のシビル・ミニマムとして位置づけることができる。しかし、防犯性能や複合的・段階的安全性の保持のためには近隣社会次元の相互協力が有効であり、これを近隣環境の相補性と規定している。そして、これは現状で

は行政のリーダーシップや宣伝、環境教育活動によって形成するしか方法はないであろう。今日の都市型社会に対応した新たな地域社会活動単位の形成を誘導し、その活動を通じて環境教育、都市計画教育などを展開していくことが必要である。

さらに、このような活動単位の形成が既存住宅ストックの有効利用や、新たなストックの整備単位となることが理想的である。これはすでに、マンション街の問題点の第3の側面に入るが、早川和男によれば地域社会単位毎の大規模住戸棟の建設、単身棟・宿泊棟の設置、世帯用住宅の共同利用、住戸の増築、集会施設の拡充、社会的住宅交換制度の確立などの必要性が指摘されている。[10] いずれにしても、都市的でフレキシビリティの高い住宅地の形成を実現するためには、地域社会単位内での多様な住戸規模構成の実現を推進し、それを管理運営する自由度の高い組織の形成が重要である。

現在の住宅市場では公的管理運営の可能範囲はきわめて限られたものであり、民間住宅は大部分が私的な不動産業者によって取り扱われている。従って、地域社会単位として比較的多様な住戸規模構成が実現されていても、地域としての合理的な運営をおこなう方法は存在しない。しかし、住宅戸数が世帯戸数を大幅に上まわっている今日では、住戸利用の地域的合理化のために何らかの方法が今後一層重要になるものと考えられる。これまでに形成されつつある都市型集合住宅地の多くは都心周辺部であり、そのため徒歩圏内にシティホテルの立地している地区も多く、集会施設や宿泊用施設としての利用は可能であるが経済的負担は小さくない。

一方、このような都心周辺部の住宅地であるために、居住地環境の維持・管理のための地域社会組織の形成が困難であり、防災上の相補性や防犯上の地域社会管理が不十分になる。さらに生活様式の異なる多様な居住者の混在によって、住み方のルールや利用調整が必要とされるにもかかわらず、その中心となるべき主体が確立しにくい状況にある。これらの点を考えると、自治体の指導による地域社会単位の設定と、その維持・運営の中心となる活動主体の形成が、たとえ困難であっても不可欠であろう。

3節　まとめ

以上、最近約20年間の都心周辺部における民間中心の中高層集合住宅街形成を、都市型集合住宅地としての特徴を有するものと考え、それをまとめると次のようになる。

(1) 都心あるいは都心周辺部に形成され、都市的地域施設利用の要求を容易に充足しうる利便性を有すること。

(2) 居住者の生活意識としては地域への定住志向は比較的弱く、包括的組織としての地域社会組織の影響力は小さい。

(3) 従って、新住宅市街地としてのアノミー的性格が強く、防災上、防犯上、居住環境の維持・管理や改善のために新しい形の地域社会活動が必要とされており、それによって生活ルールの形成や共同利用施設の整備を推進することが必要とされている。

注・文献

1) 高橋勇悦著「都市化社会の生活様式」(学文社　昭和59年3月)。本節の多くをこの文献に負っている。

2) 上田　篤「流民の都市とすまい」(駸々堂　1985年3月)

3) 五十嵐敬喜「現代都市法の状況」(三省堂　1983年7月)

4) 石原舜介「都市づくりと集合住宅」(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」 1980年　pp.33−37)

5) 古屋野正伍「集合住宅と居住者」(同上, pp.43−47)

6) 湯川利和「集合住宅環境と犯罪」(同上, pp.80−85)

7) 三村浩史「住宅・都市再開発における集合住宅の可能性」(同上, pp.131−136)

8) 中村幸安「定住するための集合住宅」(同上, pp.48−52)

9) 高野公男「集合住宅と安全性」(同上, pp.86−91)

10) 早川和男「集合住宅ストックを活かす道」(同上, pp.179−186)

第　2　部

大都市における中高層集合住宅居住者の意識と行動

8章　現代大都市における集合住宅街のアメニティ要件

9章　中高層集合住宅購入者の住意識

10章　中高層集合住宅居住者の居住地移動性向

11章　中高層集合住宅街居住者の居住地志向

12章　中高層集合住宅街のコミュニティ構造

8　　章

現代大都市における
集合住宅街のアメニティ要件

1節　研究の目的と方法

2節　大都市近郊地域における生活環境要求の構造

3節　生活環境整備論からアメニティ論への展開

1節　研究の目的と方法

第一部で検討してきたように、昭和30年代後半以降の高度経済成長期における大都市への人口集中は、都市圏全体における急激な市街化の進行と、生活様式をも含めた著しい都市化をもたらした。この人口の都市への集中過程は、基本的には就業機会の獲得、経済的生活基盤の確立を第一義的要因とする経済的要因にもとづくものであるが、都市の魅力はそれだけに尽きるものではない。本章は都市の魅力そのものを検討することが目的ではないため、都市への人口移動の要因を含めた広義の都市化を検討することはできない。しかし、第一部で検討してきた現代都市の居住地構造の形成と変動を規定している要因としての居住環境条件についての検討は、第二部での居住地移動や志向の分析のための基礎的作業として不可欠である。

都市計画、地域計画分野での居住環境研究は昭和30年代の住宅地計画指標の提案や既成市街地再開発のための基礎的調査研究として開始されている。[1] 特に昭和30年代後半においては欧米での居住地再開発（その多くはスラムクリアランスであった）政策の影響をうけ、また、わが国でもようやく注目され始めた既成市街地の荒廃地区整備の対象地区選定や整備順位の客観的基準の設定を目的として多くの調査研究が展開された。[2] この間の理論的および思想的系譜については住田昌二[3]や斎藤吉雄[4]などのすぐれた整理がある。居住環境条件の指数化や生活構造論についての住田昌二の鋭い批判は昭和40年代末以降の低経済成長時代に入ったことと、それまでの都市再開発事業実施の経験、および住宅と居住環境水準の一定の上昇によって、その役割を終えたと考えられる。しかし、指数化論や生活構造論と比較的近い立場にあったシビルミニマム論も、[5] それを理論的基礎とした都市政策の展開によって、都市居住環境整備計画の立案と具体的展開を近代化し合理化した意義は大きい。[6]

このようにして、わが国の住宅と居住環境水準のある程度の上昇と、高度経済成長期における農村から都市への膨大な人口移動の終息、都心部人口の減少や大都市から地方中心都市へのUターン現象などを背景として、都市の総合的住み良さをめぐるアメニティ論が提起されてきた。[7] このアメニティ論そのものは必ずしも都市のみで議論される概念ではなく、それぞれの地区や地域の個性をも重視する概念であり、都市計画理論の再検討とも関係すると考えられる。そこで本章では、大阪都市圏における具体的調査研究の検討にもとづいて、基礎的な居住環境条件の構造把握から、アメニティ論への展開を考察する。

すでに述べたように、居住環境整備に関する基礎的研究の成果はかなりの蓄積があり、その関連研究分野も非常に広範囲にわたる。[8] その中で都市あるいは地域の物的な生活環境構成要素の抽出整理と指数化による評価方式の研究、あるいは物的生活諸条件の作用のあり方や強さがすべて反映されているものとしての住民の満足感にもとづく研究[9]は、今日の生活環境の悪化と不満感がなぜ生じているのかという原因追求の視点を欠き、生活水準や整備水準の向上に伴なって要求内容や水準が高まるという住民の生活様式変化と要求との動的規定関係を充分に明らかにしえないという限界が指摘されている。また、住民個人あるいは世帯の多様な生活の展開を捨象することによって、地区居住者の生活の多様性に対応した整備計画に結びつきにくい憾みもある。

一方、これまでの高度経済成長政策がもたらした生活環境上の諸問題に関する経済学的分析では、整備あるいは供給主体としての政府・自治体・企業そして「市民」の役割と機能の問題を含めて、公共財の定義、サービスあるいは利益の性質、外部不経済の発生、所得分配に与える影響、供給方式としての市場メカニズムの適否などの問題が追求されていた。[10] また、都市政策学的にはシビルミニマム、ナショナルミニマムなどとして供給、整備されるべき基準の規範的概念が論議された。さらに社会学的には地域開発に伴なう住民の生活破壊、地域社会の崩壊の進行に直面して、地域住民の生活の再建と、地域社会の再編成などの現実的問題としての追求が行われていたと言えよう。[11]

このような多面的な研究活動の背景には、昭和30年代後半からの生活環境整備の必要性の増大と、そのための調査研究の展開にもかかわらず、市民の日常生活における生活環境水準向上の実感が弱かったことがある。その後、一定水準の生活環境整備が実施されたが、所得の増大と労働時間の短縮による生活様式と価値観の多様化、余暇時間の増加と環境要求水準の上昇、さらに社会変動の激化と社会移動の急速化から由来するところの異質な生活様式の併存や対立などによって今日的問題としては残されたところが少なくない。

生活環境整備の調査研究において住民の生活構造の把握が重要であることは、これまでの研究の検討でも指摘されている。[12] しかし生活構造概念そのものが包括的で多様に設定されているため、研究者間での統一的理解の成立は困難であった。さらに、最近約20年間の生活水準の上昇によって生活構造概念の有効性そのものも議論になりつつある。あるいは、生活構造概念の再編成が試みられつつある。ところが、このことは生活構造概念が本来有していた特性によるとも考えられる。言いかえれば、生活構造概念がもつべく期待されている発想の深さを維持しつつ、生活構造概念の内容を明確にすることは困難な作業である。

地域空間における個人や世帯の生活行動を、説明概念としての生活構造によって理解することは可能であっても、その共通部分のまとまりを空間計画に直接結びつけることによっては、本来の意味での人々の生活に立脚した地域空間づくりは出来ないことが、今日では一層明らかになりつつある。従って、ここでは物的な空間計画に直接結びつかなくても、地域住民の日常生活を維持し向上させるために必要な人的サービスや制度を含めた要求と、生活構造との関係を明らかにし、生活環境整備のための自治体・国・企業などのそれぞれの果たすべき役割・方法および限界などの検討に結びつけることを最終的目標としている。そこで、個人の意識を含めた記述概念としての生活構造概念のなかで、生活環境要求として把握される意識構造が時間構造、空間構造、手段構造、社会体系によっていかに規定されているか、また、主として空間構造、手段構造として提供される生活環境整備が時間的制約・社会体系的制約などのいかなる変革を必要とするか、そして、それらの変革が要求構造の変化としてどのような結果をもたらすかを検討する方向で研究が展開される。[13]

ここでは生活構造のなかで特に環境要求としての意識が問題となる。一般的には日常の生活過程での広義の生活環境構成要素を生活行動の目的達成の程度と個人の価値意識との関係で評価し、要求も形成されると考えられる。従って、すでに整備・供給されている要素については評価にもとづく要求

として、また未整備の要素に関しては生活構造と価値意識の反映として要求が提示されると考えてよい。地区単位の要求率は、その地区の現況整備水準と主要な生活パターンによって規定される。本章では、一般に異質な生活様式の混在や対立が生じていると考えられる大都市近郊住宅地をとりあげ、地区の特性として居住者の生活パターンや現状の生活環境整備水準の概要を含め、それと要求との関係、および近郊住宅地としての要求の構造を明らかにする。

調査対象地区の選定には地域社会変動を示す主要な要因としての人口増加率と、それとの関連は大きいが、都市的施設整備水準あるいは、その利用難易度を示す指標としての都市圏中心部からの距離（大阪市役所を中心とする直線距離）を基準とした。また、「類似的団体別市町村財政指数表」で、市町村の人口規模と産業別就業構造によって設定されている市町村類型（人口都市化度類型）による検討も行っている。このようにして対象6自治体を抽出し、さらに、多様な生活様式の展開されている地区を可能な限り広範に調査するため公的開発住宅地とその周辺、近郊農業集落およびその変質地区、近郊中心市街地縁辺地区を抽出した。

要求把握の方法は、潜在化している要求を顕在化させるための手法として最大限網羅的に用意された環境整備の項目に対する住民の選好度を測定することとし、各項目に対する5段階要求（「ひじょうに欲しい」から「ぜんぜんいらない」まで）把握とした。環境整備項目の選定は専門家グループによる討議によって15分野44項目を抽出した。分析では、まず居住者の性別、年齢、職業、勤務地、家族構成、乗用車有無、入居時期などの指標にもとづく生活構造の概要と要求との対応を検討し、次いで要求の構造分析をおこなう。

調査対象世帯は各地区世帯数の3分の1から2分の1の無作為抽出とし、対象世帯の中学生以上の記入可能な居住者全員に面接配布、留置、面接回収方式でアンケート調査を実施した。調査期間は昭和48年8月－10月である。

表－80　距離圏別人口増加率

（S35～40年増加率）

人口増加率＼距離		Km 0～10	10～20	20～30	30～40	40～50	50～60	60～
町村	0 人口減少			東能勢、川西	能勢、猪名川、宇治田原、加茂、高取、明日香	吉川、東条、淡路、篠山、城東、多紀、丹南、今田、岡部、八木、和東、笠置、南山城、月ケ瀬、都祁、山添、大宇陀、榛原、室生、吉野、下市	島ケ原	中主、青山、志賀、五個荘、安曇川、竜王、土山、甲賀、マキノ、高島、甲南、信楽、蒲生、今津、新旭、日野、安土、能登川、朽木
	Ⅰ 0～20％		平群、三郷	大山崎、八幡、田辺、木津、精華、安堵、三宅、上牧、河合、太子、河南、新庄、香芝、当麻、広陵	久御山、井手、干早赤坂、田原本、山城	大淀、泉南、南海、東鳥取	栗東、岬	野洲、守山、志方、石部、甲西、水口、愛知川
	Ⅱ 20～40％		生駒	斑鳩、王寺、狭山、忠岡	城陽			
	Ⅲ 40～60％		交野、美原	島本				
	Ⅳ 60～80％				向日			
	Ⅴ 80％～				長岡			
区市	0 人口減少			生田	三田、田尻	上京、中京、下京	上野、名張	近江八幡、八日市
	Ⅰ 0～20％	大阪市	芦屋	東灘、灘、葺合、奈良、大和郡山、河内長野、大和高田、岸和田、和泉	兵庫、長田、須磨、南、亀岡、天理、橿原、桜井、御所、貝塚、泉佐野、熊取	三木、大津北、左京、東山、五条	草津	高砂
	Ⅱ 20～40％	尼崎、守口、東大阪	西宮、池田、箕面、宝塚、八尾、柏原、羽曳野、堺、高石	富田林、泉大津	右京、伏見	垂水、明石		
	Ⅲ 40～60％	豊中	伊丹、川西、藤井寺、松原	枚方	宇治			
	Ⅳ 60～80％		吹田、茨木、摂津、大東、四条畷	高槻				
	Ⅴ 80％～	門真	寝屋川					

表－81　距離圏別人口増加率

（Ｓ４０～４５年増加率）

	人口増加率＼距離	Km 0～10	10～20	20～30	30～40	40～50	50～60	60～
町村	0 人口減少			木津、河南	能勢、猪名川、宇治田原、加茂、干早赤坂、高取、明日香	吉川、東条淡路、篠山城東、多紀丹南、今田園部、八木和束、笠置南山城、月ヶ瀬、都祁山添、大宇陀、室生、吉野、下市	島ケ原	青山、竜王土山、甲賀信楽、蒲生日野、五個荘、愛知川朽木、安曇川、高島甲賀
町村	Ⅰ 0～20％			八幡、精華安堵、川西三宅、上牧河合、太子新庄、当麻広陵、忠岡	井手、山城田原本、熊取、田尻	榛原、大淀南海、東鳥取	岬	中主、志賀石部、甲西水口、安土能登川、マキノ、今津、新旭野洲、志方
町村	Ⅱ 20～40％		平群、三郷美原	東能勢、島本、田辺、斑鳩、王寺香芝	久御山			
町村	Ⅲ 40～60％			狭山			栗東	
町村	Ⅳ 60～80％				向日、城陽			
町村	Ⅴ 80％～			大山崎	長岡			
区市	0 人口減少	大阪市		葺合、生田	長田、南	上京、中京下京	上野	近江八幡
区市	Ⅰ 0～20％	尼崎	西宮、芦屋池田、柏原	東灘、灘、大和高田、岸和田、泉大津和泉	兵庫、須磨三田、亀岡伏見、天理桜井、御所貝塚、泉佐野	三木、大津北、左京、東山、五条泉南	名張	八日市、高砂、守山
区市	Ⅱ 20～40％	豊中、守口	伊丹、宝塚箕面、摂津吹田、八尾生駒、藤井寺、堺、高石	奈良、大和郡山、河内長野	右京、橿原	明石	草津	
区市	Ⅲ 40～60％	門真	川西、茨木松原、羽曳野	富田林	宇治	垂水		
区市	Ⅳ 60～80％		大東	高槻、枚方				
区市	Ⅴ 80％～		寝屋川、四条畷、交野					

表－82　距離圏別町村類型

距離圏 / 市町村類型	Km 0～10	10～20	20～30	30～40	40～50	50～60	60～
0－2					月ケ瀬		
－4					笠置		
Ⅰ－2					城東、南山城都祁		朽木
－3			東能勢	干早赤坂	今田		
－4			安堵、上牧				
Ⅱ－2					吉川、多紀、山添		マキノ
－3		平群		宇治田原、猪名川、明日香	和束、東条、室生		高島
－4			太子、川西、三宅、河合				石部
Ⅲ－2							蒲生、竜王
－3			河南	久御山、加茂能勢	八木、丹南、大宇陀、榛原		志賀、中主、土山、甲賀、甲南、安土、愛知川、今津安曇川
－4		三郷	大山崎、木津精華、新庄、当麻	田尻、高取	淡路、下市、東鳥取		甲西、信楽、五個荘、新旭
Ⅳ－3					篠山		能登川、園部
－4			島本、忠岡、斑鳩、王寺、広陵	態取	南海、大淀		野洲
Ⅴ－3							日野
－4		美原	八幡、田辺、狭山、香芝	田原本		岬	
Ⅵ－4						栗東	水口
Ⅶ－4				向日、城陽、長岡			

調査対象市町村距離別類型（「類似団体別市町村財政指数表」　S47年12月
財団法人　地方財務協会より）

表－83　距離圏別都市類型

距離圏 / 市類型	0 ～10 Km	10～20	20～30	30～40	40～50	50～60	60 ～
Ⅰ－2				亀岡			近江八幡
－3							八日市
－4				御所	泉南、三木	草津	守山
－5		柏原、藤井寺四条畷、交野生駒	河内長野、大和高田	三田、桜井	五条	名張	
Ⅱ－4			泉大津	貝塚、泉佐野			高砂
－5		箕面、羽曳野摂津、高石、芦屋	富田林、大和郡山	天理、橿原		上野	
Ⅲ－4			和泉				
－5		池田、松原大東、宝塚、川西		宇治			
Ⅳ－5	守口、門真	茨木、八尾、寝屋川、伊丹	岸和田、枚方、奈良		大津、明石		
Ⅴ－5	豊中	吹田、西宮	高槻				
Ⅵ－5	尼崎、東大阪	堺					

2節　大都市近郊地域における生活環境要求の構造

調査結果によれば全回収戸数866戸のうち、世帯主職業構成は事務関係29.6％、作業関係25.5％、販売・サービス関係8.2％、個人業主7.3％、専門的職業8.9％、農林漁業5.4％であった。また入居時期別は戦前26.7％、終戦－S.29年5.8％、S.30年－S.39年14.2％、S.40年以降50.2％である。各地区の特性は表－85のようになる。

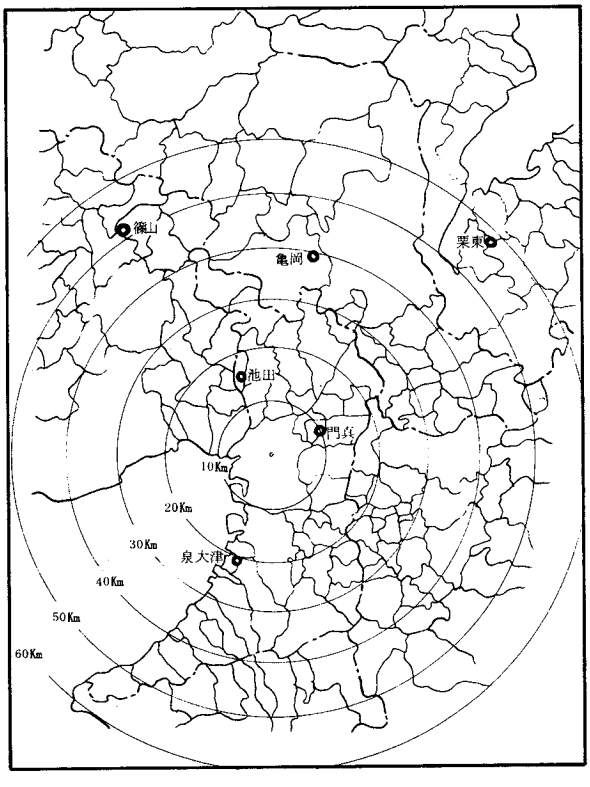
また、各地区の生活環境評価は表－86に示される。この結果から、郊外住宅地での評価の要点をまとめると、以下のようになる。

(1) 池田市五月ケ丘地区のように丘陵部に位置する居住地は、すべての生活環境評価項目について比較的評価が高いと考えられる。

(2) 一方、大阪平野東部に位置する門真市の団地、および周辺部の居住地では他地区に比較して評価

表－84　要求調査対象地区性格，配布回収状況

地区名		配布戸数	回収戸数	回収アンケート数	回収率（戸数）
池田市五月ケ丘	TOTAL	307	162	305	52.8 (%)
	団地	149	65	105	43.6
	周辺	158	97	200	61.4
門真市府営門真	TOTAL	330	175	320	53.0
	団地	179	87	155	48.6
	周辺	151	88	165	58.3
泉大津市助松	TOTAL	345	193	368	55.9
	団地	163	80	156	49.1
	周辺	182	113	212	62.1
栗東町霊仙寺、綣、十里		222	134	278	60.4
篠山町西南部		202	133	266	62.9
亀岡市保津町		160	69	181	43.1
TOTAL		1,566	866	1,718	55.3



図－47　要求調査対象地区位置図

表－85　要求調査対象地区特性

		家族構成			車所有率	入居時期	住宅所有関係	住宅形式	敷地規模	世帯主職業
		人数	家族型	成員特性						
池田市五月ケ丘	団地	3人が40.0%、4人が30.8%、2人が16.9%と比較的小人数の方へ分布している	核家族が86.2%と多く、夫婦のみが13.9%である。	特に特徴的な面はない。	(%) 46.2	昭和30年代38.5% 昭和40年以降 56.9%	公団	中層アパート	———	ホワイトカラー*46.2%、作業関係23.1% 販売、サービス関係 13.8%
	周辺	4人が39.2%、3人が26.8%、5人が10.3%で平均的分布を示している。	「夫婦＋子女＋両親又は片親」が15.5%で比較的多い。	満60歳以上の老人のある地帯が31.5%と比較的多い。	40.2	戦前23.7% 昭和40年以降35.1%、昭和30年代22.7%と戦前が比較的多い。	持家63.9% 民営借家24.7%	1戸建72.2% 長屋建20.6%	200~450㎡32.0% 100~200㎡20.6% 比較的大きい敷地の住宅が多い。	ホワイトカラー*45.3%、作業関係15.5%
門真市府営門真	団地	4人が56.3%、5人が9.2%と他の団地に比して家族人数は多い取に偏っている。	核家族が82.8%と非常に多い。	学令前児童のある世帯が39.8%、小学児童有が56.6%と非常に多い。	47.1	昭和40年以降 96.6%	持家31.0% 公営借家62.1%	中層アパート	———	作業関係32.2%、販売、サービス関係12.6%、ホワイトカラー*42.6%とブルーカラーが比較的多い。
	周辺	4人が40.9%、3人が25.0%、5人が10.2%と、平均的分布を示している。	核家族も77.3%と比較的多いが、夫婦なし家族、夫婦の両親又は片親とそれ以外の親族を含めた家族等が多い	乳児有が34.9%と多い。	55.7	昭和40年以降 65.9% 戦前21.6%	持家71.6% 民営借家22.7%	1戸建70.5% 長屋建17.0% 文化住宅9.1%	100㎡以下40.9% 200~450㎡19.3% 敷地の小さい住宅の比率が大きい。	ホワイトカラー*43.2%、作業関係28.4% 農林漁業3.4%
泉大津市助松	団地	4人が53.8%、3人が16.3%、5人が13.8%と比較的多い方に偏っている。	核家族が88.8%と多く、その他の家族型は少ない。	小学児童有が40.5%と多い。	41.3	昭和30年代48.8% 昭和40年以降 50.0%	公団	中層アパート	———	事務関係45.0%
	周辺	4人が39.8%、5人が20.4%、3人が17.7%と多い方に偏っている。	「夫婦＋子女＋両親又は片親」が15.0%と多く、それに両親以外の親族を加えたもの 6.2%	乳児有31.8%、学令前児童有30.1%、小学児童有38.1%、満60歳以上の老人有15.9%とすべてにおいて比較的多い。	52.2	戦前17.7% 昭和30年代10.6% 昭和40年以降 68.1%	持家54.9% 民営借家38.1% 民営借家が比較的多い。	1戸建50.4% 長家建33.6% 文化住宅12.4% 長家が比較的多い。	不明40.7% 100~200㎡23.9% 100㎡以下17.7%	作業関係33.6% 事務関係20.4% 販売サービス15.0% とブルーカラーの比率大。
栗東町		4人が38.8%、5人が17.2%、6人が11.2%、7人が6.0%と人数の多い家族の比率が大。	核家族62.7%「夫婦＋子女＋夫婦の両親又は片親」26.1%と多い。	乳児有36.4%、学令前児童有33.3%、小学児童有36.4%、60歳以上の老人有26.5%とすべてにおいて比率が大。	67.9	戦前35.1% 昭和40年以降 50.7%	持家84.3%	1戸建93.3%	100~200㎡53.0% 200~450㎡20.1% 450㎡以上11.9% 中小規模が多い。	ホワイトカラー*35.1%、作業関係28.4% ブルーカラーが比較的多い。農林漁業 6.7%
篠山町		4人が31.6%、2人が24.8%、5人が17.3%、6人が9.0%と両極分化している	核家族が67.7%「夫婦＋子女＋夫婦の両親又は片親」が21.1%「夫婦なし」が6.0%と多い。	60歳以上の老人有が43.2%と多い。	48.9	戦前48.9% 昭和40年以降 24.1% 他の時期はいずれも 12.0%	持家57.9% 公団、公営借家 21.1% 民営借家11.3%	1戸建76.7% 長屋建12.0%	100~200㎡30.1% その他の規模はいずれも15~20%	作業関係28.6%、ホワイトカラー*31.1% 農林漁業9.8%、ブルーカラー比較的大
亀岡市		5人が23.2%、6人が15.9%、7人が5.8と人数の多い家族の比率が大。	「夫婦＋子女＋夫婦の両親又は片親」が44.9%と多く、核家族が30.6%と少ない。	60歳以上の老人有が55.1%と非常に多い。	69.6	戦前79.7% 他の時期はいずれも数%	持家92.8%	1戸建91.3%	200~450㎡29.0% 450㎡以上29.0% 規模の大きいものの比率大	農林漁業29.0% 事務関係21.7% 作業関係15.9%
備考										(*)ここでホワイトカラーとは〔事務関係＋専門的技術的〕である。

が低く、団地ではスポーツ施設、公園・緑地、自動車の騒音や排気ガス、周辺の道路の混雑程度についての評価、周辺では毎日の買物の便利さ、医者にかかるときの便利さ、集会・おけいこごとなどの場所、スポーツ施設、衛生条件の評価がそれぞれ低い。また、通勤や外出の便利さ、公園・緑地については門真団地、その周辺地区ともに低い。

(3) 泉大津市助松団地では全体として比較的評価は高いと考えてよいが、スポーツ施設、通学路の安全、工場や畜舎などの騒音・煙・悪臭などについてはやや評価が低い。一方、団地周辺では買物の便利さ、集会・おけいこごとなどの場所、スポーツ施設、通勤や外出の便利さ、夜道の明るさについての評価が低い。

(4) 京阪神都市圏の最外縁部に位置する栗東町では、門真団地周辺と同様の傾向を示し、買物の便利さ、医者にかかるときの便利さ、集会・おけいこごとなどの場所、スポーツ施設についての評価が低い。

(5) 一方、都市圏外縁部でも比較的安定した市街地である篠山町では相対的に評価が高く、また、農村部である亀岡市保津地区でも、まわりの道路の広さや舗装などの項目以外は特に低い評価のものはない。

このような生活環境と地区特性のもとでの生活環境要求は、全地区全項目平均要求率(「ひじょうにほしい」の回答比率)では25.9％であり、特に要求率の高い項目は「あき地や川のゴミ処理」「通園・通学路の安全」「救急の場合の連絡・輸送網の整備」「交通の便利」「子供の安全な遊び場」「路上駐車のとりしまり」の項目があげられ、次いで「健康診断センター」「医院をふやす」「駅前や通りの安全」「タクシーの台数・のりやすさ」「公園・緑地」「図書館」が比較的高い。日常生活での子供や成人の安全確保、居住周辺環境の阻害要因の排除、交通利便性の改善、保健・医療施設およびサービス、さらに基礎的快適性向上のための施設要求が高いと言える。

一方、地区別では門真団地が平均要求率33.0％と特に高く、次いで栗東29.0％、門真団地周辺28.1％、亀岡27.7％が比較的高い。地区別・要求内容別では、門真団地、その周辺、助松団地周辺、栗東、亀岡などの地区で交通条件の要求が高く、門真団地で教育施設、門真団地とその周辺、助松団地とその周辺で図書館、そのサービスに関する要求が比較的高い。スポーツ施設については門真団地、助松団地で要求が高く、「子供の安全な遊び場」「公園・緑地」「通園・通学路の安全」については門真団地、その周辺、助松団地周辺、栗東、亀岡の各地区で要求が多い。集会施設については各地区とも比較的要求は低い。一方、福祉関係については門真団地、助松団地、亀岡で要求が高く、排水処理については門真団地とその周辺、助松団地、亀岡で特に要求が高い。「日用品店」「クリーニング、電気品修理サービスなど」については栗東、篠山、亀岡、「遊びや娯楽の楽しめるところ」などの趣味、娯楽については門真団地、助松団地とその周辺、栗東で比較的要求が高い。また、「地域冷暖房」「地域温水供給」については門真団地、助松団地とその周辺で比較的要求が高い。

以上の結果をまとめて考察すると、最も都心部に近い池田市五月ケ丘地区では比較的高水準の要求が全地区平均より高いものとしてあらわれており、篠山地区では都市的余暇施設・サービス施設の要

表－86　地区別生活環境の評価（５段階評価のうち、「満足している」「いくらか満足している」の合計比率、世帯代表票のみによる集計）

	池田市五月ケ丘		門真市門真		泉大津市助松		栗東	篠山	亀岡
	団地	周辺	団地	周辺	団地	周辺			
(1) 毎日の買物の便利さ	70.8	84.5	88.5	38.7	86.4	54.9	36.5	74.4	75.3
(2) 医者にかかるときの便利さ	86.2	88.7	43.6	35.3	70.1	61.0	42.6	87.9	78.2
(3) 集会・おけいこごとなどの場所	81.5	69.0	67.8	38.6	85.1	39.9	35.1	67.6	66.6
(4) キャッチボール、テニス、水泳などの場所	78.5	69.1	13.7	7.9	47.5	12.4	24.7	42.2	36.2
(5) 物価の安さ、品数の豊富さ	44.0	69.1	52.8	39.8	45.1	37.2	29.8	34.6	37.6
(6) 小・中学校の施設や運動場の広さ	80.0	86.6	53.9	71.5	62.6	71.7	77.7	82.7	69.5
(7) 子供の遊び場の充足ぐあい	76.9	61.9	44.8	38.7	77.6	43.3	41.8	53.4	34.8
(8) 通学路の安全	90.8	75.3	66.6	67.1	52.6	67.2	55.2	64.0	48.2
(9) 歩道・交通信号・ガードレールなどの安全施設の状態	97.0	74.2	64.4	44.4	63.9	64.6	42.5	61.6	44.9
(10) 通勤や外出の便利さ	70.8	80.5	26.4	18.1	88.8	39.0	30.6	60.1	50.7
(11) 電話や郵便の便利さ	95.3	95.9	81.6	57.9	92.6	77.0	79.1	88.0	79.7
(12) 工場や畜舎などの騒音、煙、悪臭など	96.9	89.7	65.5	65.9	66.4	77.1	88.8	72.2	76.7
(13) 浸水やがけくずれなどの危険	96.9	90.7	98.8	54.5	96.3	85.8	89.6	73.7	58.0
(14) 蚊、はえ、下水のはけ具合などの衛生は	83.1	82.4	35.6	24.9	75.1	51.4	58.2	41.4	37.6
(15) ごみ集めや汲み取りなどの公衆衛生の面は	90.8	96.9	86.2	84.1	93.8	89.4	62.7	68.4	66.6
(16) 自動車の騒音や排気ガスは	80.0	77.4	17.2	64.8	73.8	72.5	84.3	65.4	75.3
(17) 公園・緑地の充足ぐあいは	92.3	94.9	27.5	37.5	71.3	42.5	46.3	75.1	55.0
(18) まわりの道路の混み工合いは	83.1	79.4	37.9	54.6	87.5	70.8	68.7	72.1	52.2
(19) 夜みちの明るさは	75.4	68.1	57.6	54.6	80.0	31.9	41.8	34.7	34.7
(20) まわりの道路の広さや舗装は	93.8	77.3	82.7	50.0	85.1	44.3	63.4	64.7	31.9

表－87　地区別施設要求順位（世帯票による）

（注：3項目選択による）

	五月ヶ丘		門真		助松		栗東	篠山	亀岡
	団地	周辺	団地	周辺	団地	周辺			
(0) 不明	3.1	8.2	2.3	0.0	0.0	4.4	3.0	2.3	4.3
(1) 子供の遊び場	23.1	43.3	24.1	25.0	18.8	46.9	36.6	32.3	44.9
(2) 道路	1.5	7.2	4.6	5.7	2.5	7.1	6.7	18.8	24.6
(3) 公園・緑地	12.3	20.6	51.7	35.2	23.8	31.0	17.2	10.5	10.1
(4) スーパー・小売店などの店舗	55.4	32.0	17.2	43.2	23.8	31.9	49.3	22.6	31.9
(5) 図書館などの文化施設	27.7	17.5	28.7	14.8	50.0	16.8	9.7	16.5	13.0
(6) 病院・診療所などの医療施設	38.5	21.6	66.9	58.0	47.5	35.4	44.0	20.3	11.6
(7) 保育所	23.1	6.2	8.0	10.2	8.8	6.2	6.0	9.0	24.6
(8) 下水道	0.0	5.2	5.7	22.7	13.8	28.3	20.1	44.4	27.5
(9) 老人ホームなどの福祉施設	18.5	27.8	6.9	6.8	17.5	1.8	3.7	32.3	30.4
(10) プール、テニスコート、運動場などの体育施設	6.2	8.2	24.1	15.9	38.8	21.2	9.7	7.5	10.1
(11) 通信、連絡施設	7.7	5.2	2.3	6.8	2.5	7.1	4.5	3.8	0.8
(12) 公民館・集会所などの社会教育施設	6.2	11.3	1.1	8.0	3.8	1.8	8.2	12.8	2.9
(13) 学校・幼稚園などの教育施設	7.7	5.2	9.2	4.5	5.0	6.2	5.2	8.3	7.2
(14) 交通機関	23.1	15.5	20.7	33.0	7.5	23.0	47.8	24.8	24.6
(15) 交通事故防止施設	3.1	18.6	6.9	4.5	15.0	9.7	7.5	15.8	8.7
(16) その他	20.0	10.3	3.4	1.1	3.8	5.3	1.5	3.8	2.9
アンケート数	65	97	87	88	80	113	134	133	69

表－88　地区別要求項目別「ひじょうにほしい」の比率
（世帯代表票による集計）

（全地区比率以上の地区について数字を記入した）

要求項目	池田市五月ヶ丘		門真市府営門真		泉大津市助松		栗東	篠山	亀岡	全地区集計での比率
	団地	周辺	団地	周辺	団地	周辺				
(13) 市役所・町役場サービス車			37.4	27.9	32.1	29.2	36.0			27.4
(17) 公衆電話			12.3	13.9			14.4	13.2	24.9	11.8
(20) 通園・通学路を安全			60.6		48.7	47.6	61.2			47.5
(24) 近くの駅前や通りを安全にする			44.5	40.0		38.2	42.4		38.7	37.8
(25) 道を舗装				41.8		33.0		28.9	43.1	27.8
(34) 交通の便利をよくする			71.6	64.8		50.9	71.9		53.4	50.8
(37) タクシー台数、のりやすさ	35.2		43.2	35.2	44.2	38.7	37.1			33.6
(39) 駅前に有料駐車場			23.2	23.6			24.5	23.3	20.4	19.9
(43) 路上駐車のとりしまり		61.0	59.4		56.4	58.0				49.1
(21) 幼稚園	22.9		32.9	31.5			25.5		42.0	22.6
(41) 高校・大学をつくり、土地柄をよくする			34.2		26.3	24.1	28.4	28.2		23.3
(5) 図書館をつくる			49.7		49.4	37.3			33.7	32.4
(27) 図書館サービス車			34.8	39.4	46.2	30.2			32.0	29.5
(33) 大学・研究所・試験場などの一般利用	23.8	21.0		20.6	21.2		20.1		21.5	19.1
(36) 大学の先生の講義・講演	22.9	23.0	27.7		24.4		21.9		23.8	21.9
(42) 英会話・絵・楽器を教えてくれるところ							25.2		18.2	15.8
(23) お茶・お花・料理を教えてくれるところ				17.0		17.0	20.1	16.9	22.1	15.8
(1) 小学校利用によるスポーツ・集会			16.8	14.5	15.4	18.9	16.2			13.7
(12) 水泳、テニス、バレー等のスポーツのできるところ			44.5	35.8	39.7	34.0	32.7			29.9
(11) おけいこごと、スポーツなどの指導者・世話人			16.1		21.8		18.7		18.8	16.1
(3) 公園・緑地			70.3	41.8		48.1	37.4			33.7
(15) お祭り、盆踊、夜店などの場所			20.6	19.4		18.9			15.5	14.4
(35) 子供が安全に遊べるところ			70.3	54.5		64.6	64.7		54.1	53.5
(9) 親せき、知人の宿泊所	34.3		25.8		34.6	18.4				18.3
(19) 公民館、集会所				20.0			27.7	18.4	18.2	16.4
(22) 雑談、待ち合わせのためのたまり場			9.0	9.1			12.2	12.0		8.4
(4) おとしよりの休養所、たまり場			39.4		28.2		27.3		33.1	26.5
(7) 保育所をつくる	23.8		26.5	23.6					41.4	22.6
(30) 必要なときに子供のめんどうをみてもらえるところ	37.1		34.2		31.4	29.2				28.6
(38) ホームヘルパーなどを呼びやすくする	22.9	26.5	22.6		24.4		22.3	22.9		22.1
(16) あき地や川のゴミ処理			62.6	55.8	62.2	56.1			56.4	50.3
(28) 排水をよくする				54.5				35.0	46.4	31.5
(10) 健康診断センター			50.3	38.2	43.6	43.4				36.1
(26) 医院をふやす			67.7	61.2		40.6	47.8			38.6
(31) 救急の場合の連絡・輸送網	54.3		60.6	49.7		52.4	47.5		51.4	47.3
(2) 近くに日用品店	15.2			13.3			25.9			13.2
(18) クリーニング、電気品修理などのサービス			20.0				19.8	21.1	22.1	16.2
(29) 貸農園をつくる			24.5	16.4	25.0	19.8				13.8
(40) 園芸・菜園などの指導所		12.0	11.6		12.8		13.3	15.8		11.5
(44) 遊びや娯楽の楽しめるところ			27.7		27.6	28.8	30.9	26.3		25.4
(6) 働く場所								20.7	17.1	9.8
(8) 農地を残す			18.1				22.3		22.1	17.0
(14) 地域冷暖房	26.7	26.0	35.5		30.1			28.2		23.6
(32) 地域温水供給		22.5	23.2		25.6	23.6		22.6		22.0
集計アンケート数	105	200	155	165	156	212	278	266	181	1,718
平均要求率	20.5	19.7	33.0	28.1	26.9	26.4	29.0	22.7	27.7	26.0

表－89　地区別要求項目別「ひじょうにほしい」の比率
（全調査対象者アンケート集計による）

要求項目	池田市五月ケ丘		門真市府営門真		泉大津市助松		栗東	篠山	亀岡	全地区集計での要求率
	団地	周辺	団地	周辺	団地	周辺				
(13) 市役所・町役場サービス車			36.8	31.8	36.3		38.1			29.0
(17) 公衆電話			10.3	13.6			16.4	12.8	18.8	9.8
(20) 通園・通学路を安全に			63.2	53.4	56.3		58.2			48.2
(24) 近くの駅前や通りを安全に			42.5	45.5			44.0		44.9	38.1
(25) 道路を舗装				50.0		31.0	29.9		47.8	28.1
(34) 交通の便利をよくする			77.0	72.7			73.9		59.4	52.7
(37) タクシー台数、のりやすさ			41.4	43.2	50.0	38.9	39.6		36.2	35.5
(39) 駅前に有料駐車場				20.5			25.4	27.1	23.2	19.6
(43) 路上駐車のとりしまり		57.7	58.6		57.5	57.5				47.6
(21) 幼稚園			35.6	38.6			25.4		46.4	23.3
(41) 高校・大学をつくり、土地柄をよくする			36.8	23.9	28.8		28.4	28.6		23.7
(5) 図書館をつくる			52.9		48.8				36.2	30.5
(27) 図書館サービス車			40.2	40.9	35.0		29.9		29.0	28.2
(33) 大学・研究所・試験場などの一般利用	16.9	17.5		21.6	20.0				21.7	16.1
(36) 大学の先生の講義・講演		22.7	34.5	22.7	31.3				24.6	22.3
(42) 英会話・絵・楽器を教えてくれるところ			16.1				24.6	15.8	18.8	15.4
(23) お茶・お花・料理を教えてくれるところ			20.7	22.7			18.7	18.8	23.2	17.2
(1) 小学校利用によるスポーツ・集会			12.5	14.8		13.3	14.9			11.5
(12) 水泳、テニス、バレー等のスポーツのできるところ			36.8	31.8	30.0	26.5	29.1		26.1	24.6
(11) おけいこごと、スポーツなどの指導者・世話人			14.9	14.8	21.3			15.0	18.8	14.0
(3) 公園・緑地			66.7	45.5		44.2	38.8			32.0
(15) お祭り、盆踊、夜店などの場所			17.2	17.0		14.2			15.9	11.2
(35) 子供が安全に遊べるところ			79.3	63.6		63.7	68.7		63.8	55.8
(9) 親せき、知人の宿泊所	35.4		23.0		41.3					19.2
(19) 公民館、集会所				23.9			26.1	18.0	26.1	16.1
(22) 雑談、待ち合わせのためのたまり場			11.5	14.8			9.7	10.5	11.6	8.2
(4) おとしよりの休養所、たまり場		25.8	40.2	29.5					40.6	25.8
(7) 保育所をつくる			29.9	34.1			25.4		50.7	24.6
(30) 必要なときに子供のめんどうをみてもらえるところ	35.4		39.1	34.1	37.5		32.8		36.2	32.2
(38) ホームヘルパーなどを呼びやすく		27.8	25.3	26.1	31.3				26.1	23.9
(16) あき地や川のゴミ処理			63.2	60.2	60.0	54.9			59.4	50.1
(28) 排水をよくする			29.9	58.0			33.6	32.3	47.8	29.9
(10) 健康診断センター			48.3	44.3	43.8	43.4				35.7
(26) 医院をふやす			72.4	67.0	41.3	46.0	52.2			39.8
(31) 救急の場合の連絡・輸送網	50.8		65.5	56.8		49.6	51.5		47.8	47.8
(2) 近くに日用品店	20.0			19.3		15.0	29.1			14.4
(18) クリーニング・電気品修理などのサービス			18.4	17.0	16.3		20.9	23.3	18.8	16.5
(29) 貸農園をつくる			25.3	21.6	25.0	21.2				14.7
(40) 園芸・菜園などの指導所			11.5		12.5		11.9	16.5	13.0	11.3
(44) 遊びや娯楽の楽しめるところ			24.1			25.7	28.4	23.3	23.2	21.9
(6) 働く場所							11.2	18.0	20.3	10.4
(8) 農地を残す			18.4	18.2			22.4		23.2	16.3
(14) 地域冷暖房			37.9		31.3			25.6	23.2	22.6
(32) 地域温水供給			24.1		28.8			22.6	27.5	22.1
集計アンケート数	65	97	87	88	80	113	134	133	69	866
地区別平均要求率	17.6	18.8	33.5	31.6	27.0	24.5	28.9	21.9	29.2	25.9

求が比較的高いことが示されている。しかし、全体として要求率の高い地区と、要求率の低い五月ケ丘地区、篠山地区との差異は現況整備水準と居住者の生活構造の差異にもとづくものと考えられる。低湿地に開発された府営門真団地とその周辺は、団地内施設の整備水準の低いことと、開発に伴うべき団地周辺基盤施設の不備、環境条件の未整備などの物的条件と、ブルーカラー層が比較的多く職場を主とする機能集団での財・サービスの供給を受ける機会が少ないことが要求率の高い要因と考えられる。また、栗東地区でもブルーカラーの多いことと、近郊農業集落地区周辺における中小規模宅地開発の進行により生活基盤施設の不足が生じているものである。亀岡市保津地区は都市化により生活構造の多様化が進行しているにもかかわらず、基盤施設の整備がすすまず、また地区環境の阻害要因の増大が著しく、要求の多元化と要求率の高い結果をまねいている。

生活構造を規定する主要属性別要求の傾向として、性別、年齢別、世帯主職業別、入居時期別の検討をおこなう。若年層の要求の高いものとして「公園・緑地」「図書館」「図書館サービス車」「スポーツ施設」「娯楽の楽しめるところ」があげられ、これらは14才以下から30才代まで幅広く要求が高い。20才代、30才代の男性の要求の高いものとしては「通園・通学路の安全」「保育所」「幼稚園」「医院」「必要なときに子供のめんどうをみてくれるところ」「子供の安全な遊び場所」などの児童・幼児保育関係があげられ、家族構成が反映していることが明らかである。男性では比較的若い年齢層で文化・スポーツ・娯楽施設の要求が高く、30－40才代では育児・児童安全施設と保健施設、さらに50才代、60才以上の高年齢層では道路・交通関連施設やサービスの要求が高い。

女性の場合に、男性と比較して特に注目すべき点は、「老人の休養所」の要求が60才以上で44.0％著しく高いこと、「駅前や通りの安全」が50才代で50.8％と高く、「排水」も50才代で49.2％、「ホームヘルパーを呼びやすく」が60才以上で40.0％と高いことなど、高年齢層で要求の特に高い項目がみられることである。また絶対値は小さいが、50才代、60才以上で「たまり場」要求が若干高いことなど考えあわせると、地域における施設整備とサービス供給による地域社会活性化の可能性を示すものといえよう。

世帯主職業別では専門的職業と農林漁業従事者で注目すべき傾向が示されている。専門的技術的職業従事者では「小・中学校利用」「公園・緑地」「図書館」「保育所」「サークル活動リーダー」「スポーツ施設」「市役所・町役場サービス車」「子供の安全な遊び場」「ホームヘルパーを呼びやすく」「路上駐車のとりしまり」などの文化体育施設、児童・保育施設に対する要求が高い。一方、農林漁業従事世帯では都市的施設整備、福祉施設整備要求が高い。その他に特徴的な傾向としては販売・サービス関係従事者の「公園・緑地」「通園・通学路の安全」、個人業主の「駅前や通りの安全」などの緑地と歩行者の安全確保要求、販売・サービス関係従事者の「必要なときに子供のめんどうをみてくれるところ」の要求が高いことなどがあげられる。

入居時期別で特徴的傾向を示すのは終戦－S.29年入居とS.40年以降入居の世帯である。前者では都市基盤施設、都市的サービス、より高次の施設要求など広範囲に要求が高く、後者では「公園・緑地」「健康診断センター」「スポーツ施設」「医院」「必要なときに子供のめんどうをみてくれると

表－90　要求項目因子分析結果（主軸法）

機能分類	要求項目	第1因子	第2因子	第3因子	第4因子	第5因子
行政	(13) 市役所・町役場サービス車	0.446	−0.013	0.030	0.001	−0.322
公共	(17) 公衆電話をおく	0.445	0.064	−0.077	0.331	0.115
交通	(20) 通園・通学路を安全にする	0.496	−0.288	−0.164	0.027	−0.241
	(24) 近くの駅前や通りを安全にする	0.468	−0.169	−0.371	0.070	−0.150
	(25) 道を舗装する	0.469	−0.107	−0.331	0.236	0.084
	(34) 交通の便利をよくする	0.544	−0.222	−0.202	−0.151	0.071
	(37) タクシー台数、のりやすさ	0.394	0.124	−0.199	−0.222	0.168
	(39) 駅前に有料駐車場	0.433	0.304	−0.121	−0.056	0.176
	(43) 路上駐車のとりしまりをきびしくする	0.354	0.036	−0.291	−0.173	0.013
教育	(21) 幼稚園をつくる	0.506	−0.076	−0.084	0.351	0.120
	(41) 高校・大学をつくり、土地柄をよくする	0.460	0.239	0.001	−0.215	0.034
文化	(5) 図書館をつくる	0.484	−0.232	0.290	−0.212	0.160
	(27) 図書館サービス車をまわす	0.486	−0.078	0.070	−0.299	0.041
	(33) 大学・研究所・試験場などの一般利用	0.445	0.364	0.058	−0.117	0.010
	(36) 大学の先生の講義・講演を自由に聞けるように	0.449	0.205	−0.017	−0.321	0.026
	(42) 英会話・絵・楽器を教えてくれるところをつくる	0.463	0.304	−0.006	−0.154	0.038
	(23) お茶・お花・料理を 〃	0.490	0.130	0.020	0.255	−0.182
体育	(1) 小学校利用によるスポーツ・集会	0.436	−0.226	0.350	−0.039	0.088
	(11) おけいこごと、スポーツなどの指導者・世話人をおく	0.499	0.008	0.298	−0.151	−0.283
	(12) 水泳、テニス、バレー等のスポーツのできるところをつくる	0.507	−0.128	0.303	−0.216	−0.185
広場	(3) 公園・緑地	0.438	−0.345	0.191	−0.098	0.145
	(15) お祭り・盆踊・夜店などの場所をつくる	0.483	0.087	0.227	0.133	−0.191
	(35) 子供が安全に遊べるところをつくる	0.505	−0.299	−0.176	−0.189	0.061
集会・宿泊	(9) 親せき、知人の宿泊所をつくる	0.410	0.066	0.185	0.109	0.028
	(19) 公民館、集会所をつくる	0.498	−0.028	0.039	0.287	−0.171
	(22) 雑談、待ち合わせのためのたまり場をつくる	0.466	0.214	−0.007	0.263	−0.088
福祉	(4) おとしよりの休養所、たまり場	0.443	−0.273	0.268	−0.011	0.055
	(7) 保育所をつくる	0.452	−0.149	0.220	0.293	0.325
	(30) 必要なときに子供のめんどうをみてもらえるところをつくる	0.457	0.075	−0.012	0.018	0.139
	(38) ホームヘルパーなどを呼びやすくする	0.457	0.212	−0.069	−0.176	0.148
清掃	(16) あき地や川のゴミ処理をする	0.452	−0.193	−0.173	−0.049	−0.198
	(28) 排水をよくする	0.454	−0.068	−0.290	0.093	0.123
供給	(14) 地域冷暖房	0.471	0.244	0.179	0.095	−0.305
	(32) 温水供給	0.467	0.329	0.045	0.016	−0.139
医療	(10) 健康診断センター	0.502	−0.248	−0.023	−0.084	−0.205
	(26) 医院をふやす	0.484	0.238	−0.221	−0.093	0.003
	(31) 救急の場合の連絡・輸送網	0.455	−0.141	−0.169	−0.047	−0.030
購買	(2) 近くに日用品店	0.367	−0.185	0.114	0.137	0.278
	(18) クリーニング、電気品修理などのサービスをよくする	0.446	0.102	−0.128	0.272	−0.111
娯楽	(29) 貸農園をつくる	0.419	0.194	0.007	−0.025	0.175
	(40) 園芸・菜園などの指導所をつくる	0.428	0.355	−0.092	−0.137	0.191
	(44) 遊びや娯楽の楽しめるところをつくる	0.434	0.150	0.035	−0.005	−0.168
労働	(6) 働く場所をつくる	0.395	0.094	0.251	0.243	0.280
	(8) 農地を残す	0.305	−0.000	0.054	0.042	0.187
個有値		9.140	1.761	1.471	1.411	1.226
累積寄与率 (%)		20.7	24.7	28.1	31.3	34.1

ころ」「交通の便利」「子供の安全な遊び場」などであり、交通の利便性、児童関係施設、保健・医療施設、緑地、運動施設に関する要求が高く、団地周辺小規模開発住宅地居住者と団地居住者の要求の複合された特徴が示されている。戦前入居者では「老人休養所」「働く場所」「農地を残す」「公民館・集会所」などの地域社会維持のための基礎的条件に関する要求が高く、近郊農業集落型の要求を反映していると考えられる。

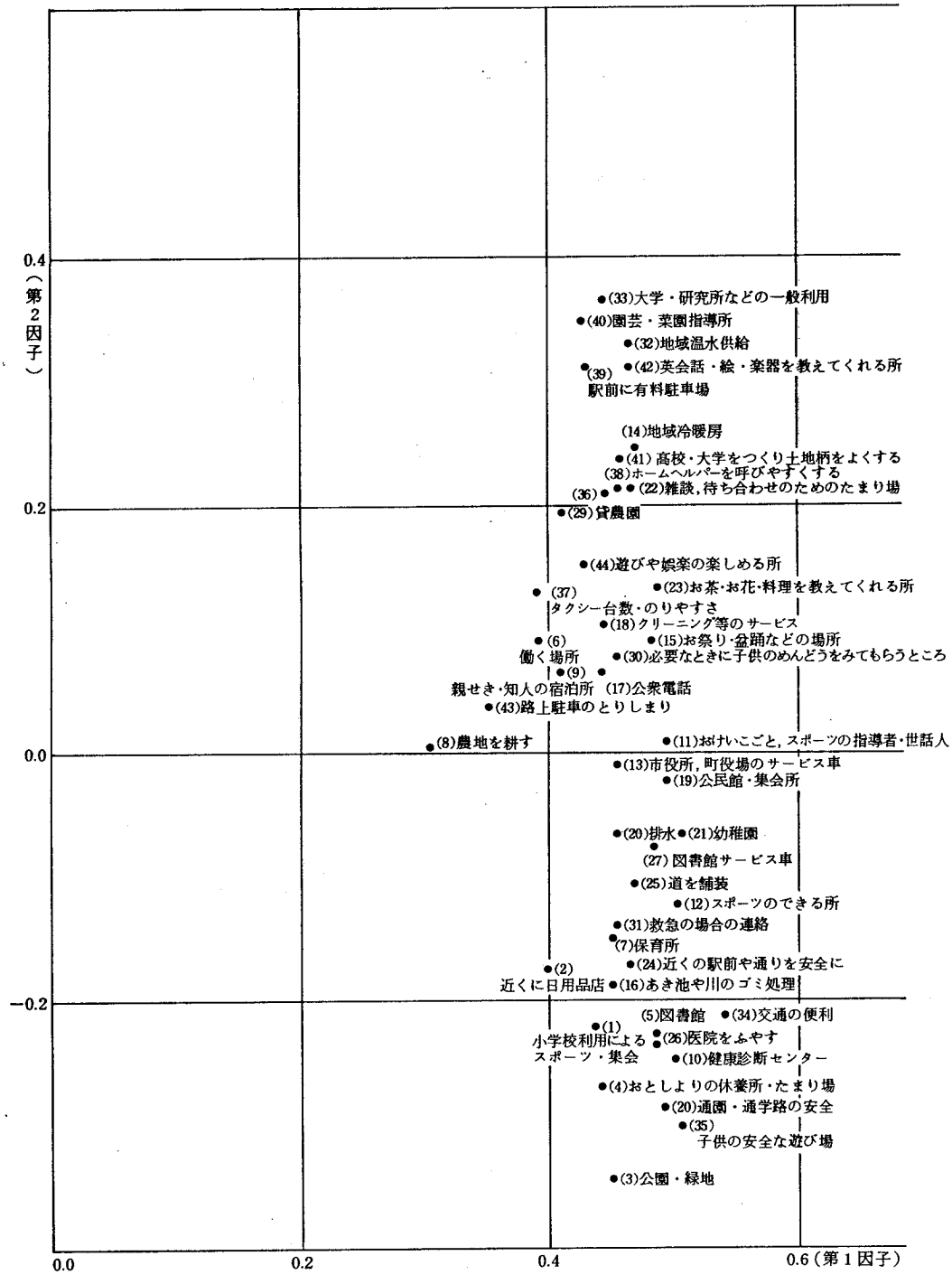
このような地域住民の生活環境要求には、その背景をなす個人・世帯属性、生活パターン、価値意識および地区の現況整備水準にもとづく要求関連構造が存在するものと考えられる。そこで、項目別の5段階要求を、その5段階尺度の目盛が等間隔であるとは考えられないことから属性と同様の取扱いをしうるものと仮定し、クラマーのコンティンジェンシィ係数の平方根によって関連を数値化（無関連のとき0、完全関連において1をとる）し、その結果を用いて因子分析を行った。その結果、第1因子としては「総合要求度」をあらわすと考えられる軸が抽出され、負荷量の高い項目ほど全体的要求に関連する度合が強いと理解してよい。この結果では、他の項目との関連のあり方によって、単に単純集計での要求率が高くても「総合要求度」に関係することの少ない項目は負荷量が小さく出ている。「路上駐車のとりしまり」がその典型例である。一方、第2因子は要求の基盤性 ── 高次性を示すものと考えられ、負荷量の大きい項目ほど高次の要求として、生活水準の向上、要求の向上に伴なって整備が必要とされる項目であり、負の負荷量の大きい項目ほど基礎的要求として整備の必要な施設・サービスと考えてよい。さらに、第3因子は文化・体育・福祉を示す因子と考えられるが、本研究での分析には入れない。

すでに述べたように因子分析による要求の構造と、要求率とは居住環境分析上の異なる側面を示していると考えてよい。そこで因子分析の結果のうち、第1因子と第2因子、先に述べた全地区平均要求率とから、施設・サービス要求項目を型分けすると表－91のようになる。各グループの特性を述べると、「通園・通学路の安全」以下のグループは施設としての基盤性を有し、「総合要求度」寄与率も高く、要求率そのものも高いことから、すべての側面から整備の必要性が高い項目と考えてよい。「近くの駅前や通りを安全に」のグループや「市役所・町役場サービス車」のグループは要求率そのものの高さは上のグループと同じであるが、前者は総合要求度がやや低く、後者は基盤性と総合要求度のいずれも比較的小さい。さらに、「幼稚園をつくる」以下のグループは総合要求度に対する寄与率は大きいが、要求階層が偏ると考えられるため、要求率はやや低い。また、「小学校利用によるスポーツ・集会」のグループも基盤性はあるが、要求階層が著しく偏ると考えられるため、要求率は低い。

以上の分析結果を、地域居住者の施設・サービス要求の構造を中心にまとめると以下のようになる。

(1) 地域居住者の施設・サービス要求を規定する要因として居住地の施設整備現況水準、個人・世帯属性とそれにもとづく生活パターン、および居住者自身の価値観の3つが主なものとして指摘できること、さらにこれらの要因は相互に深く関連していることが明らかにされた。

(2) 居住者の要求を居住地の性格との関係でマクロに把握すれば、過密都市型の要求、停滞都市・地



図－48　要求項目因子分析結果

表－91　住民要求による施設・サービス類型

第2因子	第1因子	要求率	項目
低　い(小)	高　い	高　い	⑳ 通園・通学路を安全にする
			㉞ 交通の便利をよくする
			(5) 図書館をつくる
			㉟ 子供が安全に遊べるところをつくる
			⑩ 健康診断センターをつくる
			㉖ 医院をふやす
低　い	中　位	高　い	㉔ 近くの駅前や通りを安全にする
			(3) 公園・緑地をつくる
			⑯ あき地や川のゴミ処理
中　位	中　位	高　い	⑬ 市役所・町役場の事務のサービス車によるサービス
			㉕ 道を舗装
			㊲ タクシー台数をふやし、のりやすくする
			㉚ 必要なときに子供のめんどうをみてもらえるところをつくる
			㉘ 排水をよくする
			㉛ 救急の場合の連絡・輸送網をよくする
中　位	高　い	低　い	㉑ 幼稚園をつくる
			㉓ お茶・お花・料理を教えてくれるところをつくる
			⑪ おけいこごと・スポーツなどの指導者、世話人をおく
			⑫ 水泳・テニス・バレー等のスポーツのできるところをつくる
			⑲ 公民館・集会所をつくる
低　い	中　位	低　い	(1) 小学校利用によるスポーツ・集会
			(4) おとしよりの休養所、たまり場をつくる
			(2) 日用品店をつくる
中　位	高　い	高　い	㉗ 図書館サービス車による配本サービス
中　位	低　い	低　い	(8) 農地を残す
中　位	低　い	高　い	㊸ 路上駐車のとりしまり

域型の要求、開発進行都市型の要求、安定中小都市型の要求などの型が考えられる。

(3) また、市街地形成段階との関係では中心既成市街地、周縁既成市街地、新開発住宅地などの型が設定できる。

(4) 本調査対象地区では、門真市府営門真団地や泉大津市助松団地の周辺地区が過密都市型、栗東町が開発進行都市型の要求を示し、篠山町や亀岡市が安定中小都市型、池田市が開発完了安定型ともいえる要求型を示していると言える。

(5) 要求を地区別にみた場合、団地では文化・スポーツ施設、児童関係施設などの比較的高次の要求（前記の第2因子の負荷量の大きい項目ほど相対的に高次の要求であると考える）が高く、団地周辺一般市街地では緑地・公園、交通機関・歩道網・道路整備、医療施設などの基盤施設整備要求が高い。

(6) 要求構造の分析からは、総合要求度、要求基盤性の因子が抽出され、その結果と要求率から、要求が高く、基礎的で、しかも総合要求度に対して寄与率の大きいものとして「通園・通学路の安全」「交通の便利」「図書館」「子供の安全な遊び場」「健康診断センター」「医院」があげられる。また、要求率は低いが総合要求度に対する寄与率が大きく、ある程度高次の要求と考えられる項目として「幼稚園」「公民館・集会所」と、文化・体育施設およびサービスがあげられ、地域居住者の要求に応える施設として有効と考えられる。

3節　生活環境整備論からアメニティ論への展開[14)]

昭和50年代に入って、都市政策のキイワードがシビル・ミニマムからアメニティに移ってきたことは1章で述べた。しかし、それ以前から、数量的表現の不可能な居住環境要件にも重点をおくべきことは指摘されていたのであり、本章でもシビル・ミニマムをこえる環境施設や条件についての要求把握を試みている。ところが、アメニティ概念には、さらに個人と環境そのものに関する心理的、時間的係わりの強さが含まれ、一層歴史的、包括的概念であるとされている。

研究社の『新英和大辞典』によれば、「1.（場所・建物・気候などの）感じのよさ、快適さ、快感、2.（建物・土地に）住宅（地）としての価値を添えるもの（建物の様式、衛生的環境、周囲の景観など）、（以下省略）」となっている。木原啓吉によればアメニティとは「しかるべきもの（たとえば住居、暖かさ、光、きれいな空気、家の中のサービスなど）がしかるべき場所にあること（The right thing in the right place.）だ」とされている。「住み心地のよさ」とも定義されている。また、宮本憲一によればD. B. DiamondとG. S. Tolleyは、アメニティを地域固有財（location－specific good）だとしている。

以上のようなアメニティ概念の検討からみると、本章で分析してきた居住環境整備の要件は、その地域の固有財として計画・整備されなければならない。しかも、居住者自身によって「住み心地のよさ」が感じられ、「しかるべき場所にある」と意識されるには、計画・整備過程での住民参加が不可欠である。従って、本論文では必ずしも集合住宅のみによって形成される住宅地を想定しているわけではなく、理想的な都市型住宅地形成を実現しうる方向での住宅地変容のコントロールを考えている

ため、よりアメニティの高い住宅地の実現が最終目標となる。そのためには本章での分析で、より高次の要求として抽出された施設やサービスが、アメニティ要件としての物的・機能的環境、歴史的・文化的環境、心理的・情緒的環境、社会的・人間関係的環境[15]を高める方向で整備されることが不可欠である。また、都市型集合住宅街の要件として交通利便性など基盤条件の充足は言うまでもない。

注・文献

1) 日笠　端他「都市再開発よりみた居住性の評価に関する研究」(建築学会論文報告集第69号 1961.10)

2) 日笠　端他「生活環境条件の指数化に関する研究　その1～その8」(建築学会論文報告集第103号　1964.10)

3) 住田昌二　前掲序章注50)論文の第2章

4) 斎藤吉雄　前掲1章注3)

5) 松下圭一「都市政策を考える」(岩波新書　1971年6月)

6) 東京都「広場と青空の東京構想」(試案1971　東京都広報室都民資料室)

7) 大久保昌一　前掲1章注5)

8) 川瀬光一「都市計画における住民意識の基礎的研究」(日本都市計画学会学術講演会論文集第6号　昭和46年度)

9) 梶　秀樹　前掲序章注45)

10) 飯田、斎藤「社会資本の政治経済学」(日本経済新聞社)

11) 福武　直編「地域開発の構想と現実Ⅰ, Ⅱ, Ⅲ」(東京大学出版会　1965年7月)

12) 大久保昌一「生活環境評価以前の問題について」(日本建築学会近畿支部研究報告集　昭和47年6月)

嶋田勝次他「都市生活環境調査の課題と方法」(日本建築学会近畿支部研究報告集　昭和45年5月)

13) 青井・松原・副田編　前掲序章注37)

14) 宮本憲一「アメニティの政治経済学序説」(「公害研究」Vol.13　No.2　Autumn　1983　岩波書店)によるところが多い。

15) 大久保昌一　前掲1章注5)

9　　章

中高層集合住宅購入者の住意識

1節　研究の目的と方法

2節　調査対象中高層集合住宅と居住者の特性

3節　住意識からみた移動要因

4節　定住・転居意識

5節　ま と め

1節　研究の目的と方法

本論文全体の枠組では居住地移動と生活意識、生活構造が中心となっている。居住地移動は生活様式を規定する重要な要因のひとつである居住地域を選択する長期的生活行動のひとつである。このような生活様式規定要因群としては、職業選択や結婚、学歴選択などがあげられる。さらに、生活様式規定要因と生活意識とは相互規定関係にあると考えることもできる。性別、年齢などの人間の個体としての特性は生活意識によって変革していくことはできないが、学歴や職業、所得や家族生活周期、居住地域などは改革していくことが可能である。このことは生活構造要因群と生活様式規定要因との関係についても言えることである。

このような要因群の枠組の中で、主として環境要因群、生活構造要因群に関する要求を生活意識の側面から把握したのが前章の居住環境構造分析である。そこで本章では、生活意識の中でも特に住宅の選択と購入に関する意識を住意識として抽出し、現代都市の住宅地の形成と変動を規定している要因を明らかにする。

上で述べた居住地移動あるいは住宅購入は、一般の人々にとっては毎月あるいは毎年おこなわれるという性格の行為ではないが、行為のひとつであることに疑問はない。また、この居住地移動あるいは住宅購入を生活行為のひとつとして研究する必要性は近代社会、殊に現代社会において増大してきたのである。

そこで社会学において主として展開されている行為の理論によって、この居住地移動や住宅購入を理解することが可能か否かという問題がある。ところが、見田宗介によれば、人間行為の理論には大きく2つの流れがある。彼はそれらを「動機の理論」と「目的の理論」と名づけている。前者は原因－結果の連関をたぐることにより、その行為をいわば「過去」からつきうごかしている要因を確定しようとし、後者は目的－手段の連関をたぐることにより、その行為をいわば「未来」からよびかけている要因を確定しようとするものであるとされている。そして、それぞれの理論の有効性と限界を検討した結果、次のように述べている。

人間の行為が何らかの自動人形のように、機械的・モザイク的に決定されたものでなく、目的意識・価値意識によって主体的に統合されていることを主張するかぎりにおいて、「目的の理論」は正しい。しかしその目的意識・価値意識そのものは、社会的（歴史的・文化的）、自然的（生理的・物理的）諸要因によってふたたび規定されている。……

問題は、機械的決定論者の口にする個々の「刺激」、「衝動」、「本能」、「習性」など、などを主体的に統合し、一つの「意味のある」脈絡の中に整序する観念的な目的意識・価値意識そのものが、いかにして形成されるかである。

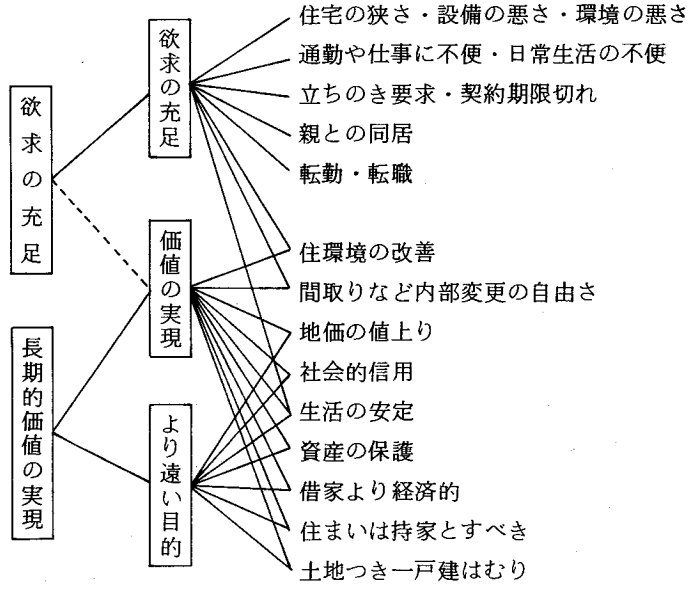
このようにして、彼は上記の2つの理論の統合を目ざしていると考えることもできるが、本研究では2つの理論の接点の存在そのものから出発している。すなわち、動機の理論により適合的である欲求あるいは欲求性向のレベルで居住地移動と住宅購入の理論化をおこなう。その理論的根拠もまた、見田の次のような見解に求めている。

欲求と価値意識……価値意識はその大部分が、生得的でなく習得的なものであり、生理的でなく「社会的」ないし「文化的」な起源を有するものである。しかし「欲求」の方もまた、(「衝動」とちがって)人間のばあい、習得的、非生理的な部分をふくむと考えられるべきである。しかし、このように規定してもなお、欲求を価値意識と同一視するわけにはいかない。それは、二つの理由からである。

(a) 欲求は本来、有機体における均衡状態の擾乱によって生ずる緊張を処理することにより、一定の終局状態に達しようとする傾向である。ところで価値意識の概念は、つねに何らかの客体にむけられた志向を意味する。いいかえれば、このような「終局状態に達することを目的として、客体と何らかの関係を結ぼうとする性向」が価値意識である。すなわち、パーソンズとシルズの用語によれば、「欲求」でなく「欲求性向」が価値意識である。

(b) さらに、いっそう重要なことは、価値意識の中のある部分は、いかなる欲求とも内容的な対応関係を持っていず、むしろ多くの欲求と敵対し、規制する立場にあるということである。価値意識のこの部分を欲求性向と区別して、「規範意識」とよぶことにしよう。価値意識は欲求性向と規範意識とから成りたっている。

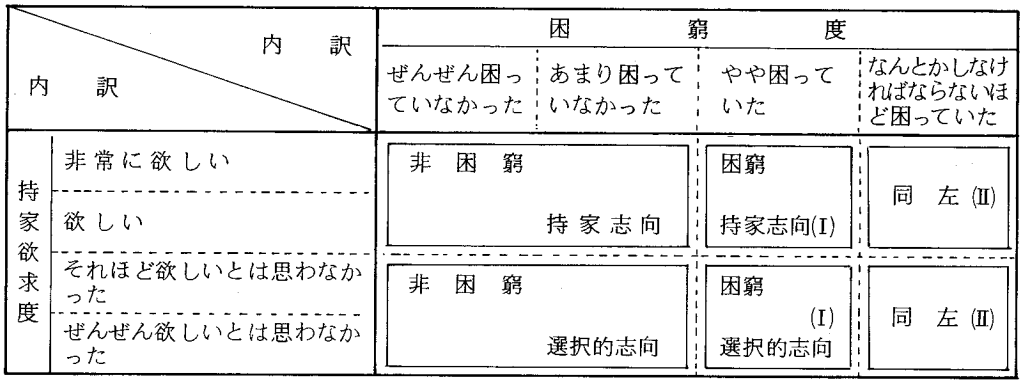
以上のような欲求と価値意識の関係の検討、および価値判断の時間的パースペクティブの考察を参考に、住宅購入における調査項目を位置づけたものが図－49である。



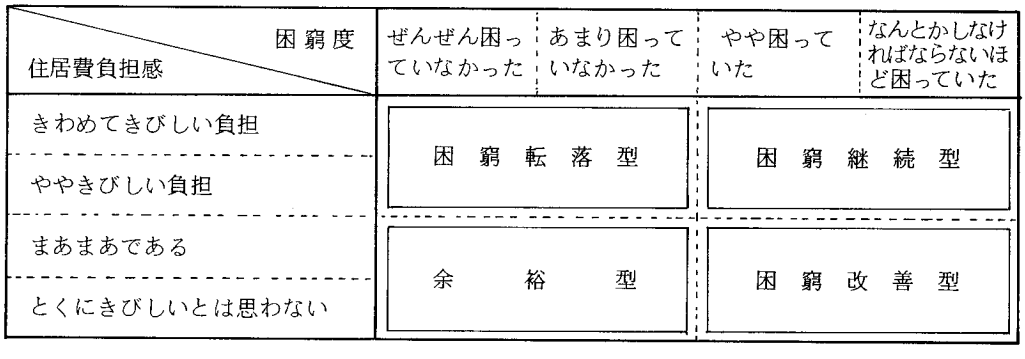
図－49　困窮理由・購入決定理由と選択行為との関係

さらに、欲求性向の規定要因としての前住宅での困窮意識と持家志向、現住宅での困窮状況、現住宅での困窮状況と居住地移動欲求性向の型分けを示したものが図－50, 51, 52である。

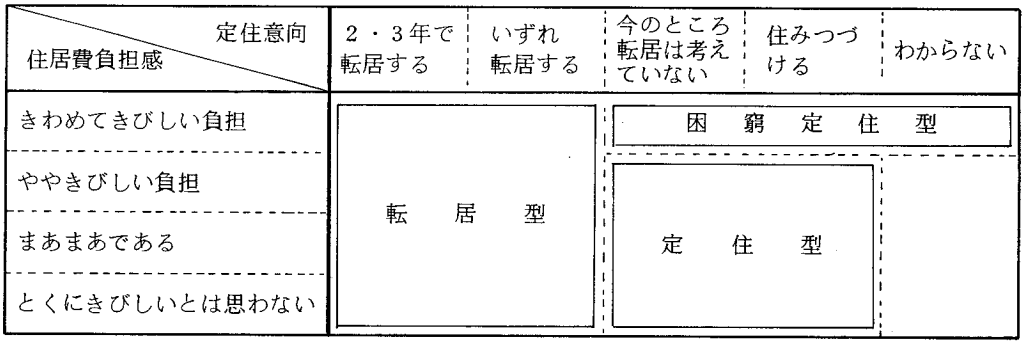
以上の枠組みにもとづき、大阪市内、大阪府下の合計3地区において居住者意識調査を実施した。調査概要は表－92に示されている。



図－50　困窮持家欲求別の型分け



図－51　居住条件の型分け



図－52　定住・転居の型

表－92　調査の概要

	購入動機調査
調査名	民間分譲中高層集合住宅居住者意識調査
対象地区	北大阪地区（吹田市江坂、豊中市緑地公園） 大阪市内（城東区関目）の3ケ所
対象者	民間分譲マンション居住者（持家のみ）
調査時期	昭和54年12月
方法	郵送による留め置き自記法
サンプル数	1,198
有効回答	618
回収率	51.6％
アンケート内容	前住宅・希望住宅・困窮理由・困窮度・持家欲求度 分譲マンション購入決定理由・マンション選択条件 貯蓄の有無・資金源・購入価格・負担感・定住意向 現住宅評価・家族変化の見通し・現住宅の「広さ」 宅地住宅供給認識・地域意識・問題解決方法・つき あい・室数・入居時期・家族人員・年令・家族型・ 年収・職業・学歴

2節　調査対象中高層集合住宅と居住者の特性

本章で調査対象とした3地区の民間分譲中高層集合住宅と、その居住者の特徴は次のようにまとめられる。

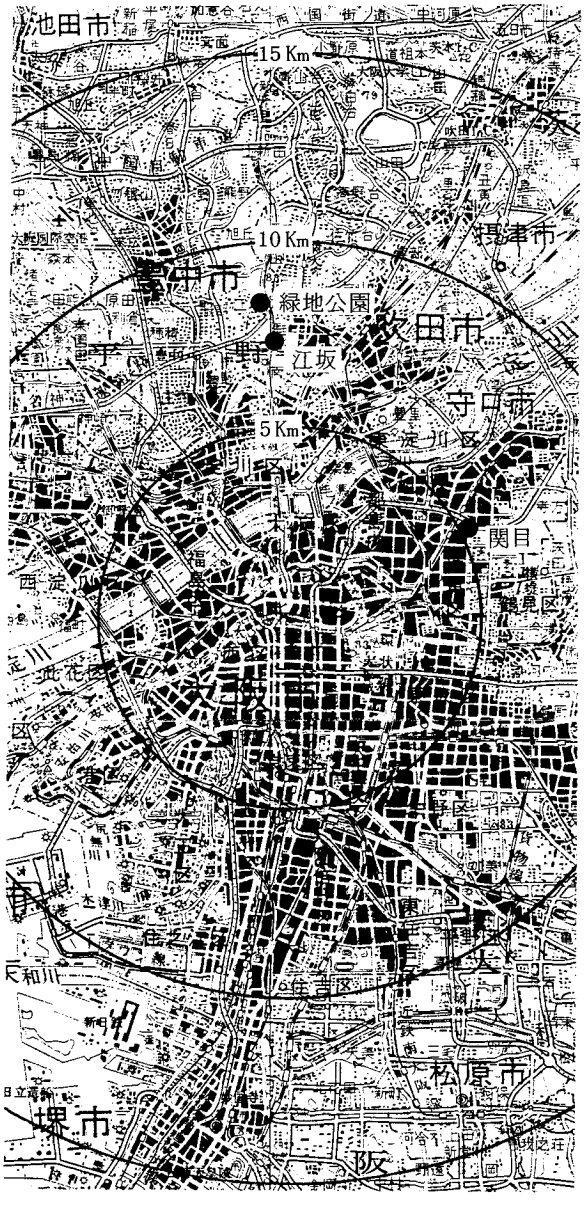
(1) 調査対象地区によって分譲価格にかなりの差があるが、この要因は6章で述べたことと一致する。さらに、全体として分譲価格が1,300～1,500万円を中心として分布していることから、大阪府下の平均価格と大体一致しているものと考えられる。その価格は言うまでもなく、昭和52年から54年までの価格である。

(2) 居住室数は4室が73.1％を占め、次いで5室が14.6％、3室が8.4％である。

(3) 年間所得階層別世帯数では、大阪府平均に比べて中および高所得階層でやや比率が高くなっている。

(4) 世帯主職業では事務的職員が21.5％、専門的・技術的職員、管理的職員、会社・団体などの役員がそれぞれ18.8％、17.0％、10.5％を占め、著しくホワイトカラーが多いことは、分譲マンション居住者の一般的構成と一致する。

(5) 世帯主年齢では30才代が50.6％と著しく多く、50才以上の世帯主は合計約11％と少ない。



図－53　分譲マンション調査対象地区

(6)　世帯人員は４人が41.1％、３人が25.7％であり、家族型では夫婦と子供の核家族が著しく多い。

(7)　世帯主学歴は全体としては大学卒以上が48.5％と多く、著しい高学歴集団となっている。

(8)　以上の居住者特性は、地区によって若干の差異があり、大阪市内の住工混在地区に立地する分譲マンションではやや年齢の高い高校卒の世帯主の占める比率が高い。

(9)　このような入居者の前住宅は、民間借家（共同住宅）、民間借家（一戸建・長屋建）、公的借家、給与住宅がそれぞれ33.8％、10.8％、15.4％、17.2％であり、これらを合計すると全体の４分の３以上が借家からの転入である。

3節　住意識からみた移動要因

前節でみたような前住宅における困窮度は居住地移動あるいは民間分譲マンションの購入の動機と一定の関連を有しているものと考えられる。前住宅形式別では民間借家、公的借家を前住宅とする世帯で困窮度の強い世帯が比較的多く、その困窮理由は前住宅の狭さに著しく集中している。そこで、前節の図－50の枠組に従って動機づけと価値志向による住宅需要の型分けを示したものが表－93である。これによれば、前住宅で困窮を示したものは52.1％であり、非困窮は46.4％であった。一方、持家志向は68.3％と全体の3分の2を占めている。型分けでは困窮・持家志向が最も多く40.7％であり、その中でも困窮程度の低い「やや困っていた」とするものが30.3％となっている。このように、分譲マンションの購入が、前住宅の不満の改善という動機的側面以外に、持家志向という価値志向的側面が強く働いていることがわかる。

表－93　困窮・持家志向別の分布

持家志向度＼困窮度		非困窮		困窮		不明	計
		ぜんぜん困っていなかった	あまり困っていなかった	やや困っていた	たいへん困っていた	無記入	
持家志向	非常に欲しかった	8(1.3)	22(3.6)	39(6.3)	36(5.8)		105 (17.0)
持家志向	欲しいと思っていた	28(4.5)	112(18.1)	148(23.9)	28(4.5)	2(0.3)	318 (51.3)
選択的志向	それほど欲しいとは思わなかった	18(2.9)	62(10.0)	47(7.6)	12(1.9)	2(0.3)	141 (22.8)
選択的志向	ぜんぜん欲しいとは思わなかった	10(1.6)	14(2.3)	6(1.0)	2(0.3)		32 (5.2)
不明・無記入		9(1.5)	4(0.6)	3(0.5)	1(0.2)	5(0.9)	22 (3.7)
計		73(11.8)	214(34.6)	243(39.3)	79(12.8)	9(1.5)	618(100.0)

表－94　困窮層の前住宅困窮理由

前住宅困窮理由＼困窮層の型	困窮持家志向		困窮選択的志向		計
	Ⅰ	Ⅱ	Ⅰ	Ⅱ	
住宅の狭さ	109(58.3)	38(59.4)	22(41.5)	7 (50.0)	176(55.4)
住宅の設備の悪さ	19(10.2)	3(4.7)	11(20.8)	2 (14.3)	35(11.0)
環境の悪さ	5(2.7)	5(7.8)	5(4.4)	2 (14.3)	17(5.4)
通勤・仕事に不便	14(7.5)	5(7.8)	5(4.4)	1 (7.1)	25(7.9)
日常生活に不便	4(2.1)		1(1.9)		5(1.6)
立ちのき・契約期限切れ	3(1.6)	2(3.1)			5(1.6)
親と同居	5(2.7)		1(1.9)		(1.9)
転勤・転職のため	3(1.6)		1(1.9)		4(1.3)
そ の 他	7(3.7)	8(12.5)	3(5.7)	2 (14.3)	20(6.3)
不明・無記入	8(9.6)	3(4.7)	4(7.6)		25(7.6)
計	187(100.0)	64(100.0)	53(100.0)	14(100.0)	318(100.0)

表－95　非困窮層の購入動機

購入決定動機＼非困窮層	非困窮		計
	持家志向	選択的志向	
地価の値上り	2(1.2)	2(1.9)	4(1.5)
社会的信用	1(0.6)		1(0.4)
生活が安定し、安心感がある	15(8.8)	6(5.8)	21(7.7)
資産の保護	8(4.7)	6(5.8)	14(5.1)
間取りなど内部の変更がやりやすい	1(0.6)	1(0.9)	2(0.7)
借家の家賃を払うより経済的	62(36.5)	31(29.8)	93(33.9)
住まいは持家とすべきだ	22(12.9)	2(1.9)	24(8.8)
広さや間取りの点で適当な借家がない	2(1.2)	3(2.9)	5(1.8)
住環境の改善のため	7(4.1)	10(9.6)	17(6.2)
土地を買って一戸建をたてるのが困難	28(16.5)	16(15.4)	44(16.1)
そ の 他	11(6.5)	18(17.3)	29(10.6)
不明・無記入	11(6.5)	19(8.7)	20(7.2)
計	170(100.0)	104(100.0)	274(100.0)

困窮層の理由をみると、困窮持家志向の型では住宅の狭さが6割弱と圧倒的に多く、ついで住宅の設備の悪さ、通勤や仕事の不便さである。選択的志向層では、同様に住宅の狭さを不満とするものが多いが、持家志向層に比べるとやや少ない。また住宅の設備の悪さに対する不満が比較的多くなっている。

非困窮層の購入動機では、持家志向層では借家の家賃を払うより経済的が36.5％で最も多く、土地購入による一戸建はむり16.2％、住まいは持家とすべき12.9％、が主要な動機となっている。前者には動機的側面が、後二者には価値志向的側面が強く反映していることが明らかである。選択的志向層では持家より経済的29.8％、土地購入による一戸建はむり15.4％、住環境の改善9.6％である。

このような型別の住宅需要と、分譲マンション需要としての顕在化要因との関係を示したものが表－96である。全体として持家志向型では分譲価格を始めとする経済的条件を重視する傾向があり、選択的志向層では職場や交通の便利さを重視することが多いと考えられる。

さらに以上の検討をもとに住宅改善志向の型を設定し、購入者の前住宅、世帯主年齢、家族型、年収、職業との対応を示したものが表－97である。

(1)　狭小改善型……前住宅は公的借家、民間借家（共同建）が多く、子供の成長によって住宅の狭さが最も問題となっている階層を、明確に示している。年齢では40才代が多く、300－450万円の中所得階層である。世帯主職業ではどの職業にも一様に分布しており、現在の分譲マンション需要の中心的要因である。全体の約30％を占めている。

(2)　設備改善型……民間の借家（共同建）を前住宅とする世帯が多く、年齢は若い層ほど比率が高い。従って、低収入の夫婦のみ世帯が多い。生活の機能的充実をもとめるものが、若い年齢層で多いことによるものと考えられる。

表－96　困窮・持家志向別の型と需要諸要因との関係

（注）○印は主要な因子

型		分譲マンション購入理由		分譲マンション選択条件		住宅選択条件		立地選択条件	
		最重視因子	2次因子	最重視因子	2次因子	最重視因子	2次因子	最重視因子	2次因子
困窮	持家志向(I)	○住宅の狭さ	住宅の設備 通勤・仕事に不便	分譲価格	交通の便利さ 日常生活の便利さ 職場への時間	○分譲価格が手ごろ	住宅の広さ 公庫融資つき	通勤に便利	都心に近い 自然環境のよさ 前住地に近い
	持家志向(II)	○住宅の狭さ	環境の悪さ 通勤・仕事に不便	分譲価格	交通の便利さ 日常生活の便利さ 職場への時間	分譲価格が手ごろ	公庫融資つき	○通勤に便利	都心に近い 自然環境のよさ 前住地に近い
	選択的志向(I)	住宅の狭さ	住宅の設備 環境の悪さ 通勤・仕事に不便	職場への時間	交通の便利さ 分譲価格 日常生活の便利さ	○分譲価格が手ごろ	公庫融資つき	通勤に便利	前住地に近い 都心に近い
	選択的志向(II)	住宅の狭さ	住宅の設備 環境の悪さ	交通の便利さ		分譲価格が手ごろ		通勤に便利	どこでもよい
非困窮	持家志向	○借家より経済的	土地購入による一戸建はむり 住まいは持家	分譲価格	交通の便利さ 日常生活の便利さ 職場への時間	○分譲価格が手ごろ	公庫融資つき 住宅の広さ	通勤に便利	都心に近い どこでもよい 自然環境のよさ
	選択的志向	○借家より経済的	土地購入による一戸建はむり 住環境の改善	交通の便利さ	職場への時間 日常生活の便利さ 分譲価格	分譲価格が手ごろ	住宅の広さ	○通勤に便利	自然環境のよさ

表－97　住宅志向の型と階層的性格

（注）％は618に対する割合

住宅志向の型	比　率	前　住　宅	世帯主年令	家　族　型	年　収	職　業
狭小改善型	176(28.5)	公社・公団・公営 民間借家（共同建）	40才代 30, 50	子供の年令の上昇にともない多くなる	300－400万円 所得の低・高は減少	役員･技能工･サービス 管理・事務・専門職
設備改善型	35(5.7)	民間借家（共同建） 〃　（戸建・長屋）	20才代 30, 40	夫婦のみ	200－250万円	事務職
環境改善型	34(5.6)	持家 民間借家	50才代 40	どの家族型にも一様に存在	一様に存在	一様に存在
利便性改善型	25(4.0)	公社・公団・公営 親の家・持家	30才代 20	単身者・夫婦のみ 0－2才の子供のいる家族	所得の低い者に多い	専門・技術 事務職
持家経済型	93(15.0)	民間借家 親の家，公社･公団･公営	20才代 30, 40	単身者 子供の年令の上昇につれて減少	所得の低い者ほど多くなる	販売・サービス 専門・技術，役員
戸建代替型	44(7.1)	社宅 民間借家（共同建）	40才代 50	6－12才の子供のいる家族	450～500万円	管理・個人業主 技能工・労務，事務職
持家主義型	24(3.9)	公社・公団・公営 社宅	50才代	9－12才の子供のいる家族	一様に存在	役員
安定資産型	35(5.7)	親の家 社宅	50才代 20	どの家族型にも一様に分布	一様に存在	一様に存在
転居強制型	9(1.5) (実数)(％)	持家 社宅	50才代 40			管理職

(3) 環境改善型……持家を前住宅とする世帯が多く、また、比較的年齢の高いものに多い。しかし、年収、職業、家族型についてはあまり偏りはみられない。より良好な居住環境と近代的住宅を求めて分譲マンションへの転居が、持家層から生じていることを示すものと考えられる。

(4) 利便性改善型……公的借家や親の家、持家を前住宅とする世帯にやや多く、年齢は20才代・30才代に比較的多い。専門技術職や事務職に多いことは、通勤や仕事の上での職住近接を求めるものであると考えられる。また、公的借家を前住宅とする世帯が多いことは、調査当時の公団住宅などの立地の遠隔化の反映であろう。

(5) 持家経済型……民間の借家を前住宅とする世帯が著しく多く、次いで親の家、公的借家を前住宅とする世帯が多い。世帯主年齢階層も若齢層ほど比率が高く、20才代で多い。世帯主職業でも、どの職業でもみられるが、販売・サービス職従事者で特に多い。高い家賃を払うよりは、同程度の負担金額で自分の家を持てるという現在の分譲マンションの資金的条件から、借家需要に対応する年齢階層を、分譲マンション需要へと方向づけていると考えられる。全体の約15％を占めている。

(6) 戸建代替型……前住宅は社宅、民間借家（戸建・長屋建）、持家（共同建）が多い。世帯主年令が高くなるに従って増加し、40才代で最大となり、それ以降は減少する。いずれの所得階層でも比較的多いが、400－500万円、200－250万円層でやや比率が高い。技能工・労務、事務職に多く、全体の約7％を占めている。

(7) 持家主義型……公的借家、社宅を前住宅とする世帯でやや多く、高年齢層で多い。職業や収入階層にかかわらずみられるが、会社・団体の役員でやや多い。

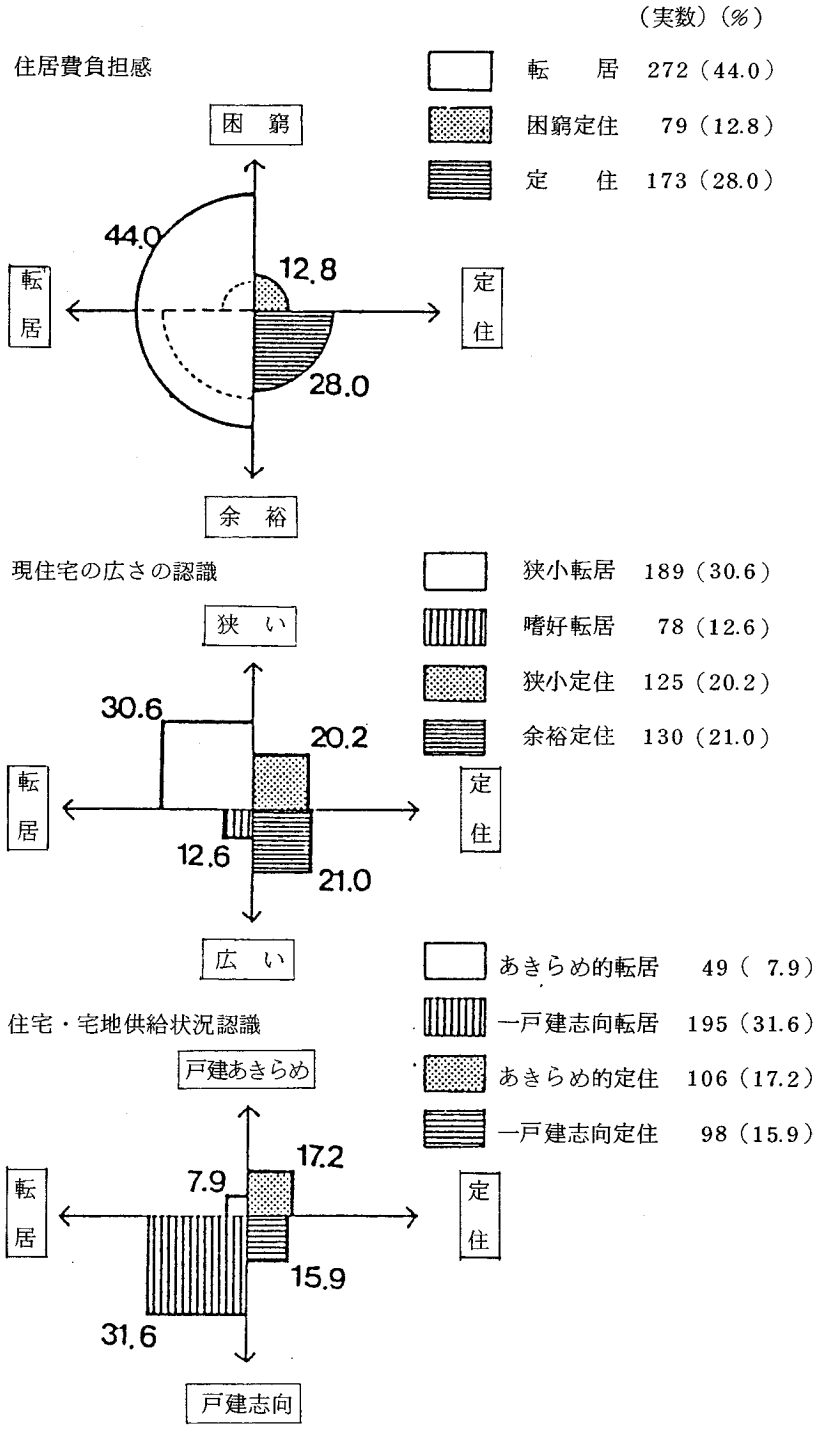
(8) 安定資産型……前住宅は親の家や社宅で多く、世帯主年齢層では50才代と20才代でやや多い。家族型や収入・職業にかかわらずみられ、持家主義型と類似する面が多い。

(9) 転居強制型……居住者側からの要因でなく、外的要因（転勤・立ちのき・契約期限切れなど）による転入で、前住宅は持家や社宅がやや多い。

4節　定住・転居意識

以上のように動機的側面と長期的価値志向的側面による居住地移動の結果、購入者の住意識が全体としていかなる状況にあるかを、定住・転居意識の面からみたものが図－54である。定住型は28.0％、困窮定住型は12.8％であり、合計40.8％が定住型である。転居型は44.0％であるが、そのうち狭小困窮を理由とする世帯が3分の2を占め、動機的要因が継続されていることがわかる。逆に定住型では、狭さの問題で困ることがないであろうと予想している世帯が53.7％であり、この側面からの動機づけは少ないと考えられる。このような動機的側面からの定住・転居意識の型分けを示すと、狭小転居が30.6％、余裕定住21.0％、狭小定住20.3％、嗜好転居12.6％である。

一方、転居型の将来の希望住宅は、庭つき一戸建が80％と非常に多い。長期的価値志向としての戸建持家志向は継続していると考えられる。一方、余裕定住型では庭つき一戸建志向35.4％、中高層集合住宅志向19.2％であり、現住宅評価を示すものが比較的多いと考えてよい。



図－54　定住転居意向の内容

表－98　定住転居・住居費負担感別の現住宅の広さ

現住宅の広さの認識	転　居　型	定　住　型	困窮定住型	計
現在でも狭くて困っている	32（11.8）	10（ 5.8）	3（ 3.8）	45（ 8.6）
現在そうでもないが、いずれ狭くて困るだろう	154（56.6）	69（39.9）	41（51.9）	264（50.4）
やや狭いが、将来とも困ることはない	51（18.9）	62（35.8）	25（31.7）	138（26.3）
将来とも充分な広さ	25（ 9.2）	31（17.9）	8（10.1）	64（12.2）
そ　の　他	6（ 2.2）	1（ 0.6）	2（ 2.5）	9（ 1.7）
不明・無記入	5（ 1.8）			5（ 0.8）
計	272(100.0)	173(100.0)	79(100.0)	524(100.0)

表－99　定住転居・現住宅の広さ別の将来希望住宅

将来希望住宅	狭小転居	嗜好転居	狭小定住	余裕定住	計
高層（6･7F以上）の集合住宅	14（ 7.4）	7（ 9.0）	9（ 7.2）	22（16.9）	52(10.0)
中層（3～5F）の集合住宅	5（ 2.7）	2（ 2.6）		3（ 2.3）	10（ 1.9）
長屋建・テラスハウスなど	2（ 1.1）	1（ 1.3）	1（ 0.8）	2（ 1.5）	6（ 1.2）
庭つき一戸建	157（83.1）	61（78.2）	89（71.2）	46（35.4）	353(67.6)
そ　の　他	3（ 1.6）	1（ 1.3）	1（ 0.8）	5（ 3.9）	10（ 1.9）
とくに考えていない	8（ 4.2）	5（ 6.4）	22（17.6）	51（39.2）	86(16.5)
不明・無記入		1（ 1.3）	3（ 2.4）	1（ 0.8）	5（ 1.0）
計	189(100.0)	78(100.0)	125(100.0)	130(100.0)	522(100.0)

5節　ま と め

本章では、分譲集合住宅購入における動機的側面と価値志向的側面について検討した。その結果、前住宅での狭小困窮を理由とする動機的側面と、長期的な価値志向としての戸建持家志向が著しく多いことが明らかにされた。その中で一定量の定住層の存在も示されているが、11章で明らかなように転居要因の多様化によって、長期的には大部分が移動すると考えざるを得ない。その結果、これまでのような家代々に受けつがれる住居としての意識は当然弱まり、必要に応じて住みかえられる装置としての意識が強くなっていくであろう。

現在の中高層集合住宅供給は、そのような意識の転換過程におけるストックとして、住宅としても市街地形成要素としても可能な限り水準の高いものを実現するものでなければならない。

注・文献

本章での理論的枠組みは、見田宗介「価値意識の理論」（弘文堂　昭和44年）にもとづく部分が多い。

10　　章

中高層集合住宅居住者の居住地移動性向

1節　研究の目的と方法

2節　居住者の特性

3節　居住地移動と住宅需要要因

4節　居住地移動類型分析

5節　居住地移動と血縁・地縁関係

6節　定住・転居志向と要因

7節　ま と め

1節　研究の目的と方法

第1部において述べたように、東京や大阪をはじめとする我が国の主要都市の都心および都心周辺部では、市街地の中高層化の進行が著しい。このことは、最近の住宅市街地の形成にも妥当し、例えば大阪市内の民間分譲マンションの立地戸数は、昭和59年末で約8万7千戸であり、最近8年間は平均約8千戸の増加が続いている（日本高層住宅協会大阪事務所調べ）。[1] また、住宅供給公社や住宅・都市整備公団による住宅供給、大阪市の木造公営住宅の建てかえの推進[2] などによって、都市内中高層住宅による都心周辺部居住人口の回復がすすめられている。

一方、昭和55年の国勢調査によれば、大阪市内での共同住宅居住の普通世帯数は約41万世帯（全世帯数の46.7％）であり、そのうち1, 2階建は大部分民営借家居住、3－5階建は大部分公営住宅と民営借家居住である。6階建以上の共同住宅に居住する約10万世帯のうち、持家は約4万世帯、公営住宅が約2.4万世帯であり、公団・公社借家が1.6万世帯、民営借家が2万世帯であることから考えると、最近4年間での持家の集合住宅の著しい増加が明らかである。また、その大部分が民間分譲マンションとして供給されていることも、上に述べたことから明らかであると言えよう。

このような都心周辺部での民間分譲マンションの立地は、都市内居住人口の維持を推進するものとして期待されている。しかし、中高層化によって既成市街地の高密化が進行するにもかかわらず、必ずしもバランスのとれた居住人口構成の実現には結びつかず、居住環境の改善や維持管理上の残された課題も少なくない。そこで本章では、特に大阪市内での中高層住宅市街地の形成に焦点をあて、以下の視点にもとづいて居住者とその居住地移動の特性を分析し、今後の都市内居住地の更新や整備の方向について検討する。[3]

(1) 都心周辺部において供給されている中高層集合住宅居住者の住宅需要要因、居住地選定要因、居住継続要因を明らかにする。

(2) 都心周辺部での近年の中高層集合住宅立地が、都市圏内での居住地移動にもたらしつつある新しい傾向の抽出を試みる。

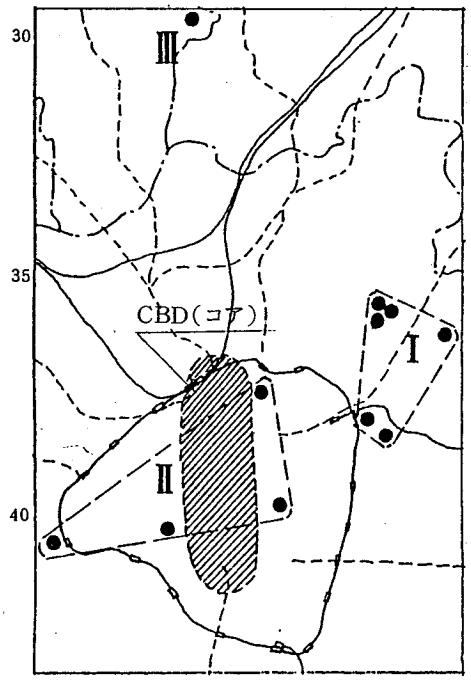
(3) 都心周辺部での住宅供給と、血縁、地縁関係の維持や回復との関連について考察する。

(4) 都心周辺部においても、土地利用や就業形態による地区特性が存在するため、それによって規定される居住者と居住地移動の特徴を分析する。

わが国における都心および都心周辺部の明確化と、その土地利用や居住環境上の問題点の抽出作業は、最近では1970年前後から活発化してきた。[4] しかし、すでに論じられているように、いずれも相対的概念であり、一義的に明確化することは困難であると考えられる。本章では都心あるいは都心周辺部概念の規定が直接の目的とされていないため、事例対象としている大阪市において最も中枢管理機能の集中している業務地区をコアとしての都心とし、その周辺部の既成市街地連坦区域で、1960年代までに形成された比較的水準の低い市街地を広義の都市周辺部とした。それは大阪市の行政区域を越えて、隣接都市の一部を含むものである。さらに本章では、この既成市街地の縁辺部に位置し、比較的都心に近い民間中高層集合住宅の集中立地地区を比較事例として抽出している（図－55）。

表－100　調査概要（＊は賃貸マンション他111件を含めた回収率）

地区・住宅供給方式	配布	回収	回収率	調査期日	調査地区
大阪市内公社分譲	653	404	61.9(%)	昭和58年7月	図－55(I) 城東区鴫野地区 旭区高殿，旭地区
大阪市内公団賃貸	328	175	53.4		
大阪市内公営住宅	683	395	57.8		
大阪市内民間分譲	1,379	468	(42.0)*	昭和59年9月下旬	図－55(II) 北区南森町，東区南区谷町 西区西長堀，港区弁天町
縁辺部民間分譲	1,322	437	50.2	昭和58年10,11月	図－55(III) 豊中市寺内地区
縁辺部民間賃貸		138			
縁辺部給与住宅		88			



図－55　調査対象地区

このような対象地区の位置づけにもとづき、都心周辺部民間分譲マンション4地区、公的施策集合住宅地6地区、縁辺部集合住宅地1地区の合計11地区において留置回収方式のアンケート調査を実施した。前二者については対象地区より階数、住戸配置を考慮して全戸数の約1/4－1/3を抽出し、郵送配布、面接回収方式とし、後者の地区については居住者自身による班別面接配布回収方式とした。後者についての調査の限界と分析結果は別に報告しており[5]、本章では都心周辺部との比較に重点がおかれている。調査期日、配布回収状況を表－100に示す。

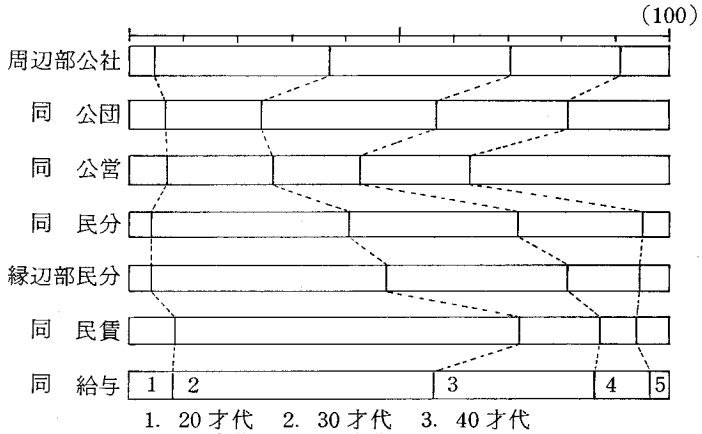
2節　居住者の特性（図－56－60，表－101－103）

調査対象世帯の特徴を地区別、住宅供給方式別に世帯主年齢、家族型、世帯主職業、世帯主勤務地、世帯主出身地についてまとめると次のようになる。

(1) 世帯主年齢……縁辺部の集合住宅に比較して都心周辺部での公的施策住宅、民間分譲マンションのいずれにおいても相対的に高年齢世帯数の比率が高く、50才代以上が多い。また民間、公社を問わず市内の分譲集合住宅では年齢構成が著しく類似している。一方縁辺部の集合住宅では30才代、40才代への集中が著しい。

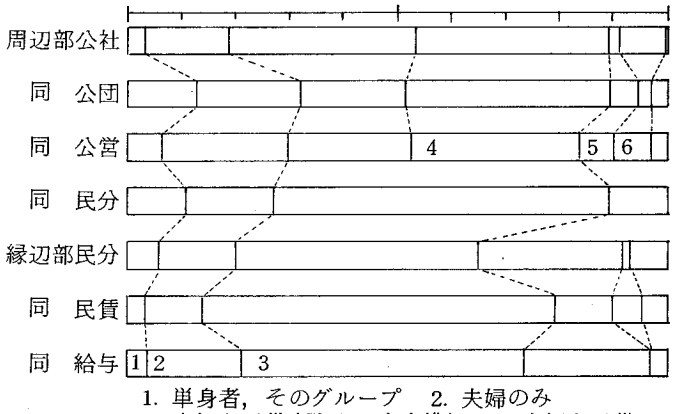
(2) 家族型……世帯主年齢に対応して、縁辺部集合住宅では「夫婦と子供」の家族型の比率が高く、都心周辺部では拡大家族、欠損家族を含む「その他」家族の比率が比較的高い。都心周辺部でも公社分譲マンションでは「夫婦と子供」家族が著しく多い。

(3) 世帯主職業……都心周辺部の公的集合住宅では、その立地条件を反映して「技能工、労務」従事者が多く、また「販売、サービス」従事者も比較的多い。一方、都心周辺部の民間分譲マンションで



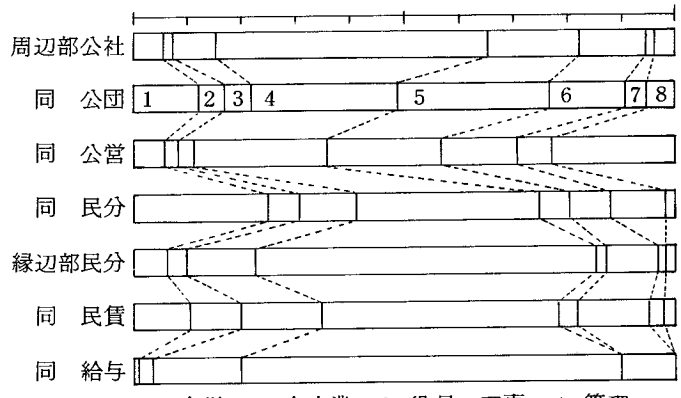
1. 20才代　2. 30才代　3. 40才代
4. 50才代　5. 60才代

図－56　世帯主年齢構成（%）



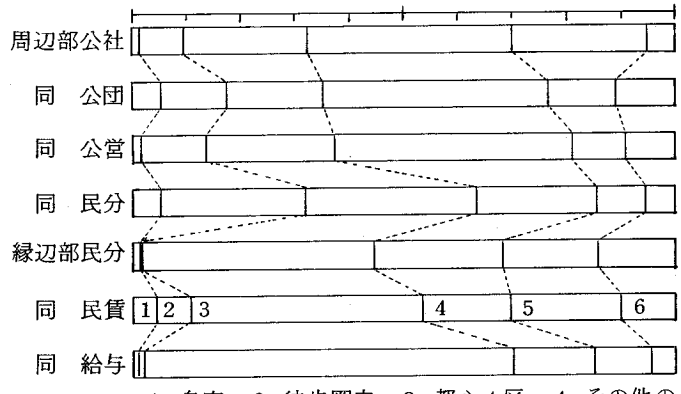
1. 単身者，そのグループ　2. 夫婦のみ
3. 夫婦と子供（長子12才未満）　4. 夫婦と子供（長子12才以上）　5. 欠損　6. 拡大　7. その他

図－57 家族型別世帯構成（%）



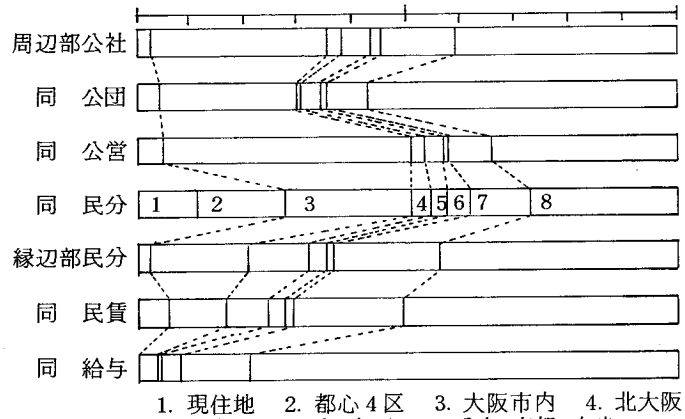
1. 自営　2. 自由業　3. 役員・理事　4. 管理・事務・専門　5. 技能工・労務　6. 販売・サービス　7. その他　8. 無職

図－58 世帯主職業構成 (%)



1. 自宅　2. 徒歩圏内　3. 都心4区　4. その他の大阪市内　5. 大阪府下　6. その他不定

図－59 世帯主勤務地 (%)



1. 現住地　2. 都心4区　3. 大阪市内　4. 北大阪　5. 東大阪　6. 奈・大阪　7. 兵庫・京都・奈良　8. その他

図－60 世帯主出身地 (%)

表－101　都心周辺部マンション世帯主年齢（%）

地区＼年齢	20　代	30　代	40　代	50　代	60　代	70　代	集計数
南　森　町	4.0	31.0	29.0	32.0	4.0	0.0	100
谷　　町	3.2	34.7	29.8	25.8	4.8	1.6	124
西　長　堀	5.0	39.5	31.9	16.8	5.0	1.7	119
弁　天　町	4.2	40.6	34.4	17.7	3.1	0.0	96

表－102　都心周辺部マンション世帯主職業（%）

地区＼職業	イ	ロ	ハ	ニ	ホ	ヘ	ト
南　森　町	27.8	9.3	10.3	36.1	2.1	9.3	5.2
谷　　町	30.9	7.3	14.6	35.8	5.7	4.9	0.8
西　長　堀	33.6	7.3	12.7	30.0	2.7	10.9	2.7
弁　天　町	14.9	1.1	8.5	48.9	14.9	8.5	3.2

表－103　都心周辺部マンション世帯主出身地（%）

地区＼出身地	現住地	都心4区	大阪市	大阪府	京兵奈	その他	集計数
南　森　町	9.7	26.4	25.0	6.9	12.5	19.4	72
谷　　町	18.0	16.9	18.0	10.1	14.6	22.5	89
西　長　堀	6.6	15.4	30.8	15.4	9.9	22.0	91
弁　天　町	12.2	5.4	18.9	9.5	8.1	45.9	74

（表－102）職業区分　イ. 自営業　ロ. 自由業　ハ. 役員・理事　ニ. 事務・専門・技術
ホ. 技能工・労務　ヘ. 販売・サービス　ト. 無職・その他

は工業や商業の「自営業者」が24.8％と著しく多い。また、公営住宅では「無職」（主として高齢世帯主）が約23％を占めている。

(4)　世帯主勤務地……このような住宅立地条件と世帯主職業を反映して、都心周辺部の民間分譲マンションでは「徒歩圏内」が著しく多い。その他の周辺部集合住宅居住者では居住地区周辺の「大阪市内」に分散している。一方、北大阪縁辺部の民間集合住宅では、大阪の「都心4区」就業者が著しく多い。

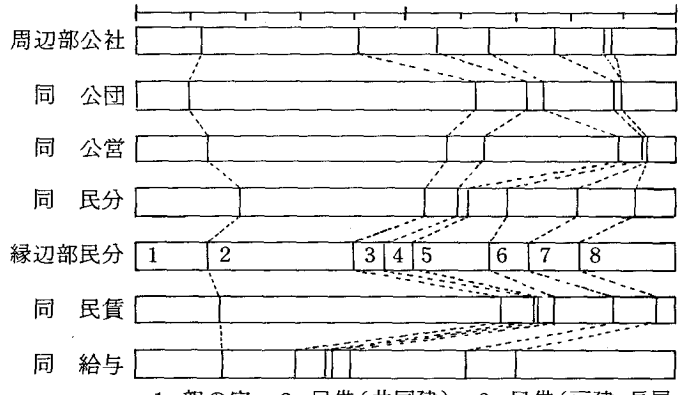
(5)　世帯主出身地……都心周辺部の民間分譲マンション居住世帯では「現住地」も含めた「大阪市内」出身者がきわめて多く、また公営住宅や公社分譲住宅居住者でも比較的多い。特に民間分譲マンションでは50％以上を占め、近年の都心周辺部での立地が、都心近接居住の継続に一定の役割を果たしていることが明らかである。一方、公団賃貸や給与住宅では京阪神（奈良県を含む）以外の地域の出身者が50％以上を占めている。

以上の傾向を都心周辺部民間分譲マンションについてさらに詳しくみると、都心商業地区に隣接する谷町や南森町地区と、最近の中高層集合住宅による市街地更新の顕著な西長堀や弁天町地区との性格の差異が明らかになる。前二者では世帯主年齢50才代以上の比較的高齢層世帯主が30％以上を占め、「徒歩圏内」勤務が著しく多い。また、世帯主出身地は「現住地」あるいは「都心4区内」が約35％以上を占めている。従って、都心内居住の継続という特徴が一層明確に示されていると考えてよ

い。一方、西長堀や弁天町地区では30才代、40才代の若齢世帯主が著しく多く、また世帯主出身地も都心4区以外の「大阪市内」あるいは「京阪神圏以外」が比較的多い。特に弁天町地区では「京阪神圏以外の地域」から転入したホワイトカラーあるいはブルーカラーの同一区内移動を吸収していることは表－102, 104の移動分析によっても明らかである。

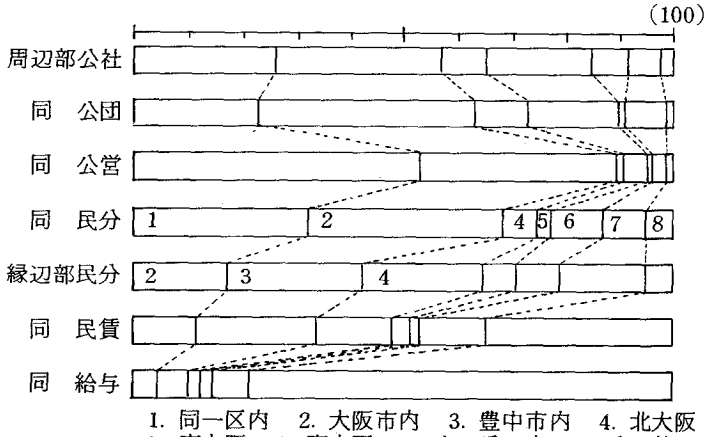
3節　居住地移動と住宅需要要因（図－61－64）[6]

このような居住者の住宅需要を、前住宅と前住地、転居理由、現住地選択理由からみると次のようになる。前住宅はいずれの住宅供給形式も「民営借家（共同建）」が多く、特に公団、公営、民間賃貸集合住宅では40％以上を占めている。一方、都心周辺部の民間分譲マンションや縁辺部の集合住宅で「親の家」が比較的多いことは、世帯主年齢や家族型の構成と対応し、最近の住宅需要の第2要因ともいえる位置を占めていることを示している。[7] この傾向は、都心周辺部の集合住宅居住者の前住地では「大阪市内」が多く、特に公営住宅や民間分譲マンションで「同一区内」を前住地とする世帯が



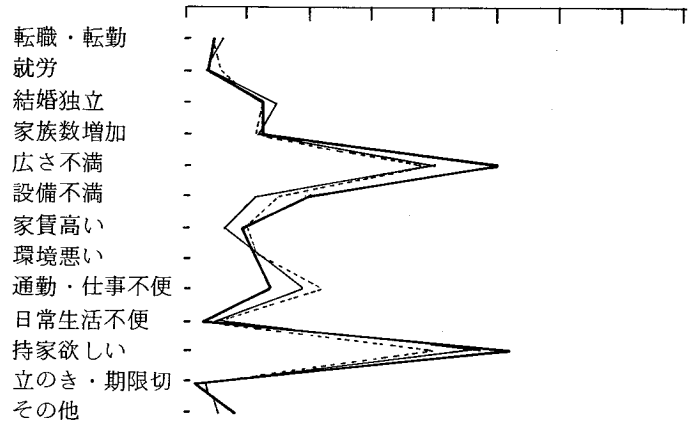
1. 親の家　2. 民借（共同建）　3. 民借（戸建・長屋建）　4. 公営住宅　5. 公団・公社　6. 持家（戸建・長屋建）　7. 持家（共同住宅）　8. 給与住宅

図－61　前住宅（%）

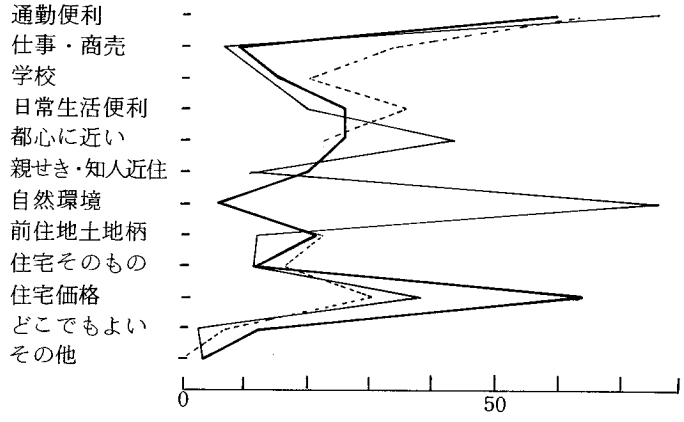


1. 同一区内　2. 大阪市内　3. 豊中市内　4. 北大阪　5. 東大阪　6. 南大阪　7. 京・兵・奈　8. その他

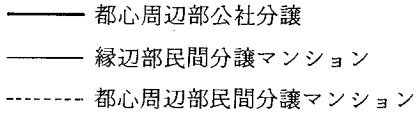
図－62　前住地（%）



図－63　前住宅転出理由(%)



図－64　現住地選択理由(%)



多いことからも裏づけられる。前者では建てかえに際しての世帯分離や住みかえの推進による影響も考えられるが、もともと居住立地限定階層が多いことによる。後者では都心周辺部居住者の自主的世帯分離あるいは近接居住の実現や継続によるものであろう。一方、都心周辺部の民間分譲マンションで「持家（戸建、長屋建）」や「持家（共同建）」を前住宅とする居住者が比較的多いことは、都市内居住の新しい傾向を示すものと考えてよい。

このことを前住宅転出理由と現住地選択理由からみると、分譲方式の集合住宅需要要因の著しい一致が明らかになる。すなわち、住宅供給主体や立地地区を問わず「前住宅の狭さ」と「持家欲求」が住居移動の最大の要因となっている。次いで「通勤や仕事に不便」、「結婚・独立」を指摘する世帯が多く、仕事上の利便性を求めて都心周辺部へのUターンや市内移動が少なくないことを示している。

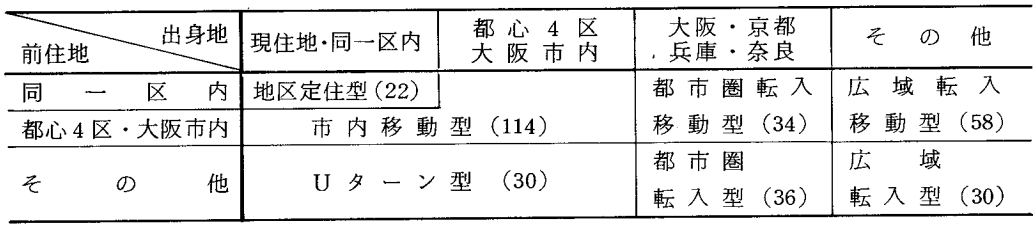
このことは現住地選択理由で「通勤に便利」「日常生活に便利」「都心に近い」が多いことによっても示されるが、地区別の差異も大きい。特に、縁辺部分譲マンションでは「自然環境がよい」「通勤に便利」、都心周辺部民間分譲マンションでは「もともと近くに住む」を指摘する比率が高く、これまでに述べた勤務地や前住地の分布に対応し、また分譲マンション需要者の居住条件評価の特徴を示している。

4節　居住地移動類型分析

以上の検討結果によれば、住宅供給方式別の居住者の移動には一定の傾向が存在することが明らかであり、それは主として立地条件と分譲、賃貸の差異において示されることがわかった。そこで都心周辺部における居住地移動の最近の傾向を明らかにするため、世帯主の出身地と前住地による移動類型を設定した[8)]（図－65）。その結果によると、特に市内移動型と広域転入移動型に差異が見られ、前者は都心周辺部分譲マンション居住者に多く、後者は公団賃貸住宅、公営住宅で多い。一方、公営住宅では地区定住型が約15％と多く、市内移動型も比較的多いことから、居住者の二極構造とも言うべき傾向が考えられる。また、公社分譲住宅や公団賃貸住宅では広域転入型や都市圏転入型が比較的多く、いずれも広域からの都心周辺部転入を受け入れる役割を果していると考えてよい（表－104）。

さらに、このような移動類型の性格を分析するため、都心周辺部のマンションについて世帯主年齢、家族型、世帯主職業、勤務地、転居理由を類型別に見る[9)]と、Uターンあるいは広域転入型などの最近の都心周辺部住宅供給に対応して転入してきた世帯主で50才以上の高齢者が多い。職業は専門的、

（　）内は周辺部民間分譲マンションの場合



図－65　移動類型区分図

表－104　供給形式別地区別類型世帯比率（%）

移動型＼供給型式	公社分譲	公団賃貸	公営住宅	南森町	谷町	西長堀	弁天町
地区定住型	10.0	4.8	15.2	6.9	11.4	1.1	8.1
市内移動型	15.0	18.1	30.9	41.7	37.5	38.9	21.6
Uターン型	10.5	7.2	5.6	12.5	4.5	13.3	6.8
都市圏転入移動型	8.4	4.8	11.8	6.9	12.5	11.1	10.8
広域転入移動型	22.8	35.5	32.0	8.3	15.9	10.0	39.2
都市圏転入型	14.4	8.4	2.8	12.5	11.4	13.3	6.8
広域転入型	18.9	21.1	1.7	11.1	6.8	12.2	6.8
集計数	381	166	178	72	88	90	74

技術的、事務的職業で、勤務地は都心4区であり、転居理由としては「通勤に不便」を指摘する比率が著しく高い。従って、地区定住型、市内移動型で30才代、40才代が著しく多い傾向と対照的な特徴を示している。職業では地区定住型で「自営業主」が50％を占めているが、市内移動型では他の型と著しい差はない。従って、前者では「徒歩圏内」勤務で、前住宅は「親の家」であった世帯が著しく多いことから、都心周辺部民間分譲マンションの需要層として、2つの特徴的グループの存在が考えられる。ひとつは地区内移動、市内移動を主とする都市内分離層であり、もうひとつはUターン世帯を主とする比較的移動性の高い転入層である。

同様の検討を都心周辺部公的施策住宅でおこなうと、地区定住型、市内移動型では30才代、40才代の世帯主が多く、職業も「事務的職員」「技能工、労務」「販売、サービス」従事者が比較的多い。一方、広域転入移動型では「技能工、労務」に著しく集中していることが、前記の民間分譲マンションの居住者と異なる点である。このような傾向は、調査対象地区としての都心周辺部、特に住工混在地区の多い大阪市の都心周辺における居住地移動の特徴を示しているものである。従って、前記の民間分譲マンションについての地区定住型や広域転入移動型とは異なり、経済的社会的要因にもとづく居住立地限定的性格の強い居住者が多いと考えられる。また、比較的若年層で地区定住型や市内移動型が多いことは、戦後の都市居住第2世代ともいうべき需要層の存在を推測させる。

表－105　類型別世帯主年齢（周辺部民間分譲マンション、公的施策住宅）

型＼年令	20代	30代	40代	50代	60以上	合計	20代	30代	40代	50代	60以上	合計
地区定住	4.5	63.6	27.4	4.5		22	16.9	43.7	26.8	11.3	1.4	71
市内移動	4.4	48.2	30.7	12.3	3.5	113	10.6	33.8	20.4	21.1	14.1	142
Uターン	3.3	36.7	20.0	33.3	6.7	30	13.1	39.3	24.6	14.8	8.2	61
転入移動	11.8	32.4	32.4	20.6	2.9	34	3.3	26.2	19.7	32.8	18.0	61
広域転入移	1.7	29.3	43.1	20.7	5.2	58	1.5	21.8	40.6	23.3	12.9	202
都市圏転入	8.3	44.4	19.4	22.2	5.6	36	6.8	32.9	38.4	12.3	9.6	73
広域転入		33.3	33.3	30.0	3.3	30	7.3	26.6	43.1	14.7	7.3	109

表－106　類型別世帯主職業（同上）

（記号は表－102と同じ）

型＼職業	イ	ロ	ハ	ニ	ホ	ヘ	ト	イ	ロ	ハ	ニ	ホ	ヘ	ト
地区定住	52.4			23.8	9.5	9.5		5.5	4.1	5.5	37.0	31.5	15.1	1.4
市内移動	28.9	7.0	8.8	38.6	4.4	9.6	2.6	7.9	3.6	7.9	35.3	19.4	18.7	7.2
Uターン	30.0	6.7	6.7	40.0	6.7	10.0		6.5	4.8	8.1	50.0	17.7	8.1	4.8
転入移動	26.5	5.9	5.9	41.2	17.6		2.9	10.5	1.8	5.3	36.8	26.3	10.5	8.8
広域転入移	24.1	6.9	6.9	27.6	13.8	12.1	8.6	8.2	2.0	6.1	31.6	33.2	11.7	7.1
都市圏転入	19.4	11.1	13.9	47.2		5.6	2.8	4.1		2.7	52.7	10.8	18.9	10.8
広域転入	13.8	6.9	17.2	55.2		6.9		6.5	0.9	2.8	48.1	17.6	15.7	8.3

5節　居住地移動と血縁・地縁関係（表－107, 108）

前記の現住地選定理由では「自然環境」や「前住地との近接」に地区別の著しい差異があることが示された。そこで、具体的な親の居住地分布をみると、都心周辺部マンション居住者で世帯主親との近接居住率が高い。特に谷町地区で「同居」「徒歩圏内」合計約44％と著しく高いことは都心周辺部における近接居住の集中的実現として注目される。一方、公的施策住宅居住世帯では公社分譲集合住宅や公営住宅で「同一区内」に世帯主親の居住地のある比率が約20％を占めている。都心周辺部マンション居住で世帯主親のある世帯のうちの約28％は「徒歩圏内」に親が居住し、そのうち約80％は「週1、2回」往き来している。「車で30分圏」に居住している場合は「月1、2回」が60％、「日帰り圏」に居住している場合は「月1、2回」と「盆、冠婚葬祭」が約半数ずつの比率になる。公的施策住宅の場合は、上記の「同一区内」居住の場合でも約60％が「週1回以上」の往き来であり、「大阪市内」居住の場合では約60％が「月1回以上」の往き来をしている。このように、都心周辺部民間分譲マンションでは世帯主親との近接居住を実現している比率が高いにもかかわらず、地区定住型が現住地選択理由（最重要項目）として「もともとこの近くに住む」を約30％指摘するのみで、全体として血縁・地縁関係志向の比率は高くない。従って、都心周辺部居住者が「通勤の利便性」や「仕事・商売の都合」を含めて全体としての都市内居住の利点を評価し、継続居住しているものと考えられる。

表－107　地区別世帯主親居住地、日常往来頻度別世帯比率(%)

	イ	ロ	ハ	ニ	ホ	合計	イ	ロ	ハ	ニ	合計
南森町	6.4	24.4	21.8	33.3	14.1	78	25.5	30.9	36.4	7.3	51
谷町	12.3	32.1	15.1	31.1	9.4	106	33.3	32.1	25.6	9.0	56
西長堀	7.1	16.2	28.3	37.4	11.1	99	21.3	46.7	28.0	4.0	52
弁天町	8.8	26.3	18.8	20.0	26.3	88	34.4	21.9	37.5	6.3	37

（親の居住地）イ. 同居　ロ. 徒歩圏内　ハ. 車で30分　ニ. 日帰り圏　ホ. 日帰り圏外
（日常交流）イ. 週1, 2回　ロ. 月1, 2回　ハ. 盆、冠婚葬祭　ニ. ほとんど会わない

表－108　供給型式別世帯主親居住地、日常往来頻度別世帯比率(%)

	イ	ロ	ハ	ニ	ホ	ヘ	合計	イ	ロ	ハ	ニ	合計
公社分	12.5	18.6	14.4	12.5	9.5	32.3	263	17.8	35.6	39.0	7.6	236
公団賃	9.9	7.7	12.1	14.3	6.6	49.5	91	9.1	19.3	53.4	18.2	88
公営	7.3	20.3	28.5	11.4	4.9	27.6	123	22.3	39.7	25.6	12.4	121

（親の居住地）イ. 同居　ロ. 旭区、城東区　ハ. 大阪市内　ニ. 大阪府下　ホ. 京都、兵庫、奈良　ヘ. その他　（日常交流）イ. 週1回以上　ロ. 月1回以上　ハ. 年1回以上　ニ. ほとんど会わない

6節　定住・転居志向と要因（表－109, 110）

以上のような都心周辺部集合住宅地居住者の定住志向は必ずしも強いものではない。特に、都心周辺部における世帯分離などによって、居住継続を期待される民間分譲マンション居住者は、今後の定住志向や居住地志向については経済階層を反映して、郊外マンション居住者と類似の傾向を示している。転居志向理由としては、「広さ・設備に不満」「騒音・振動」「緑が少ない」などの現住宅や環境の条件の他に「老後の環境として良くない」「同居など親族関係で」が指摘されている。このような要因は必然的に郊外あるいは農村部への志向に結びつきやすく、常識的ではあるが居住地移動の多様化の方向を示していると言えよう。この多様化は、定住志向の最も多い公営住宅居住者においても妥当するものである。

一方、都心周辺部マンションにおいても約半数の定住志向（消極的定住志向を含む）世帯があり、それを定住志向理由によって型分けすると「生活利便性」と「仕事・商売に便利」が最も多く、弁天町を除いてはいずれも30％を上回っている。従って、「親族近居型」は、ほとんど存在しない西長堀を除いても、定住志向世帯の約13－15％を占めるにすぎず、全世帯に対する比率は数パーセントになるものと考えられる。

一方、公営住宅では居住全世帯のうちで明確に定住志向を示している世帯（「住みつづける」）は約36％を占めている。世帯主年齢60才以上の約36％に対応する比率であり、都市内集合住宅の住み分けとも言うべき方向をも示唆するものと考えられる。

表－109　地区別居住志向、定住志向型別世帯比率（%）

	イ	ロ	ハ	ニ	合計	イ	ロ	ハ	ニ	ホ	合計
南森町	14.4	45.2	38.5	1.9	104	35.2	14.8	37.0	3.7	9.3	54
谷町	14.4	49.2	32.6	3.8	132	32.3	12.9	46.8	12.9	11.3	62
西長堀	17.9	37.4	43.1	1.6	123	38.6	1.8	45.6	14.0	3.5	57
弁天町	14.7	49.5	33.7	2.1	95	19.2	13.5	32.7	23.1	11.5	52

（居住志向）イ. 住みつづける　ロ. 転居予定なし　ハ. いずれ転居　ニ. 近く転居
（定住志向型）イ. 仕事・商売　ロ. 親族近居　ハ. 生活に便利　ニ. 自分の家　ホ. その他（友人・知人、住みなれ、その他）

表－110　供給形式別居住志向、転居志向理由（S.A）別世帯比率（%）

	イ	ロ	ハ	ニ	合計	イ	ロ	ハ	ニ	ホ	合計
分社分	18.8	54.2	24.9	2.1	389	18.9	19.8	8.5	18.9	34.0	106
公団賃	19.1	50.9	27.7	2.3	173	3.6	58.9	12.5	5.4	19.6	56
公営	24.7	54.3	20.4	0.5	186	2.3	20.7	27.9	20.9	27.9	43

（居住志向）イ. 住みつづける　ロ. 転居予定なし　ハ. いずれ転居　ニ. 近く転居
（転居志向理由）イ. 子供の成長や教育を考えて　ロ. 住宅が狭い　ハ. 持家が欲しい
ニ. 同居予定　ホ. その他

7節　ま と め

最近約10数年間に急増した都市内分譲集合住宅の中でも、都心周辺部の民間分譲マンションは、世帯分離あるいは市内移動による都心近接居住の実現に一定の役割を果たしつつあることが示された。それは主として世帯主年齢30才代、40才代の自営業主あるいはホワイトカラー層の需要を顕在化させた。住宅需要要因の最大項目は依然として「前住宅の狭さ」や「持家欲求」であるが、次いで「結婚・独立」「通勤に不便」が多くなっている。このような住みかえによって、世帯主親との「徒歩圏内」での近接居住を実現している世帯は、都心周辺部分譲マンションでは約20％存在する。さらに、日常生活での往き来もかなり頻繁に行われていることがわかった。しかし、このような都心近接居住の継続も、「仕事・商売」の都合と結びついて始めて確実なものとなるのであり、従って全体としての定住志向は郊外マンションより少し高い程度である。

一方、都心周辺部民間分譲マンションには、大阪市域外から転入してきたUターン型、転入型の居住者も約30％存在し、世帯主年齢は50才代以上の高齢層が比較的多い。職業は転入型では「事務・専門・技術」が多いが、Uターン型では市内移動型と類似の構成を示している。これらの世帯の転居理由の32％（単数回答）は「通勤に不便」であり、次いで「持家欲求」「結婚・独立」が多いことは都市内居住の再評価の動きと考えてよい。世帯主出身地と前住地とによる居住地移動の型分けの結果は都心周辺部民間分譲マンションでは、市内移動型35％、広域転入移動型18％、地区定住型約7％であり、残りの型がそれぞれ約10％を占めている。

都心周辺部公的施策住宅では広域転入移動型が27％、市内移動型が19％、広域転入型が15％であり、残りの型が8－10％を占めている。このような傾向の中でも、公営住宅居住者には市内移動型と広域転入移動型がいずれも30％以上を占めて多く、全体として居住立地限定的居住者が少なくないと考えられる。また、このような移動者の移動特性は、地区周辺の土地利用や就業形態をも反映していて、地域的住み分けとも言えるような傾向を示していると考えられる。しかし、定住志向でも示されたように、持家欲求や子供の成育条件、老後の望ましい居住条件、さらに現住宅規模の狭小を要因とする居住地移動は減少することはないであろう。従って、すでに住宅数が世帯数を大幅に上回っていても、都心周辺部での適正な規模の住宅供給と同時に、公園・緑地を中心とする多様な居住環境の整備が必要と考えられる。また本章では、都心周辺部の事例地区における巨視的考察のみであり、小地域単位の住宅供給や整備計画のためには、より詳細な微視的分析が必要と考えられる。

注・文献

1）日本高層住宅協会大阪事務所「近畿圏民間分譲マンション統計資料　第11巻」（1985年2月　p.12）

2）大阪市都市整備局「大阪市の住宅施策」（1983年　p.41）

3）佐藤，高田「都心地域における民間分譲共同住宅の需要要因と性能評価」（日本都市計画学会学術研究発表会論文集　1983年　pp.493－498）

大江，中林「東京都心地域における新規定着層の居住動向と定住意識」（同上　1984年

pp.505－510）

小林敏夫「都心定住型住宅供給への条件」（日本都市計画学会学術発表会論文集第15号　1980年　pp.223－228）

4）例えば人文地理学会では1968年にCBDの設定、1975年に「都市地域の都心部周辺地帯」のそれぞれ研究会、シンポジウムを開いている。「人文地理」20巻4号（1968年8月）pp.100－102「同」28巻1号（1976年2月）pp.80－85

5）安田　孝「都心周辺部マンション街居住者の構成と居住地志向」日本建築学会計画系論文報告集第349号　1985年　pp.84－92）

6）居住地移動の分析では、公営住宅の建てかえに伴う同一地区での住宅移動は除いている（以下全集計）。

7）転居理由の単一項目選択では「前住宅の広さ不満」「通勤不便」「結婚・独立」がいずれも約16％である。

8）都心周辺部民間分譲マンションについては142件（30.3％）が世帯主出身地不明であるが、他の項目とのクロス集計でも特に偏りが存在しないため、出身地の明らかな326件について考察をすすめてよいと考えられる。なお、居住地移動に関しては大阪市建築局「大阪市における居住構造の変容に関する調査研究」（昭和53年3月）などがある。

11　　章

中高層集合住宅街居住者の居住地志向

1節　研究の目的と方法

2節　中高層集合住宅居住者の特性と居住地志向

3節　中高層集合住宅街居住者の特性と居住地志向

4節　ま と め

1節　研究の目的と方法

これまで述べてきたように、都市における民間分譲マンションの立地は、都心周辺部や高級住宅地などでの限定的立地から郊外鉄道沿線や一般市街地へと立地範囲を拡大してきた。そして、本研究での主たる調査研究対象としている大阪市内の西区や、北大阪地域の地下鉄、北大阪急行電鉄御堂筋線沿線において集中立地地区を形成しつつある。このような都心商業々務地区の周辺部における民間による中高層集合住宅地区の形成は、高度経済成長期後半における大都市圏での住宅需要の量的拡大と、郊外戸建住宅地開発のゆきづまりを背景とするものである。従って、都心周辺部における住宅地開発の変動が注目され始めたのは最近約10年前以降のことである。また、都心周辺部での民間中高層集合住宅地の形成は、3章で検討したような市街地変動の過程とも対応している。それは需給関係の成立において都市の住宅および住宅地に対する居住者の一定の要求を反映しているものと考えてよいが、区分所有方式の分譲集合住宅としては管理問題をはじめとする多くの矛盾が指摘されている。

一方、昭和40年代後半以降の中高層分譲集合住宅供給の一般化に伴って、その需給動向に関する調査研究も数多く実施されてきた。しかし、都心周辺部地域における民間中高層集合住宅地の形成そのものに視点をあてて展開された研究は多くない。

本研究でも、前章では分譲集合住宅購入者一般の購入意識を、住意識概念の拡張という側面をも含めて検討した。そこでは、住宅市場における需要と供給による経済合理的関係での分譲集合住宅の出現を支えてきた購入者の欲求、期待なども明らかにすることが出来た。さらに、構造機能分析的視点でみれば、前住宅での困窮にもとづく動機づけ的側面の強い要因と、将来の価値志向を含めた目的志向的側面の強い要因とが併存することも示された。これまでの都市住宅計画に関する基礎的研究においては、一般に居住水準が低い状況にあったため、住宅難、住宅困窮を主とする政策的側面に重点がおかれていたと考えられる。そこでも、西山卯三や扇田信などによる住意識、住居観の研究が精力的に展開されてきたが、今日の高移動社会における居住地移動を理論化する方法を確立しているとは言えないであろう。そこで本章では、分譲方式による持家であるにもかかわらず、居住者の移動性の高いことが指摘されている分譲マンションを中心に、現代都市における居住地移動の要因を明らかにし、高移動社会での居住地形成理論の方向を明らかにする。

昭和47年から大阪市内での民間分譲マンション供給が急増しているが、その大部分は東淀川区と城東区（いずれも旧行政区）における立地であった。特に東淀川区は昭和50年までの4年間における大阪市内立地総戸数の約37％を占め、その多くが国鉄新大阪駅の周辺に立地して民間分譲マンションによる商住混在市街地を出現させた。このような市街地形成は、さらに地下鉄、北大阪急行電鉄江坂駅（吹田市域）、緑地公園駅（豊中市域）周辺においても進行し、都心周辺部中高層集合住宅市街地の展開とも言える状況を示している。また、いずれも用途地域制は商業地域と住居地域が混在し、商住混在市街地となっている。さらに、都市基盤整備事業として土地区画整理事業が施行されていることも共通している。一方、都心商業業務地区に隣接しては、大淀区、西区、北区、東区、城東区などで集中立地地区が形成されつつあり、都心周辺部市街地の変動として注目されるものである。本章では、

これらの中高層集合住宅の立地地区のうち、大阪市内と北大阪地域で11地区を抽出し、居住地移動要因と居住地志向に関するアンケート調査を実施した。これらのアンケート調査結果により、各地区における分譲マンション居住者の特性が比較的共通性の多いものであることを次節で考察する。他方、民間分譲マンションの物的特性については2章で検討したこともふまえて、ここでは緑地公園駅周辺地区（豊中市寺内地区）において居住者特性と居住地志向の詳細調査を実施した。

ここで事例対象地区とした寺内地区の概要をまとめておくと以下のようになる。前記のように北大阪急行電鉄緑地公園駅の周辺に形成されたこの地区は、昭和43年から52年までの組合施行の土地区画整理事業によって都市基盤整備がなされ、51年頃から民間分譲マンションと賃貸マンション、給与住宅の立地が進行し、現在（昭和58年2月時点）は分譲マンション41棟、賃貸マンション74棟、その他に若干のオフィスビルや店舗建築が混在する商住混在地区となっている。また、地区の東端には民間による宅地分譲地区が若干存在し、戸建住宅地として形成されている。この新しく形成された住宅地において昭和50年以降には自治会活動が展開されている。その活動内容やコミュニティ意識については別に考察することになるが、居住者有志による任意加入団体としての自治会は、寺内地区と東寺内地区にわかれて組織され、夏祭り、運動会、敬老会、年4回の町内大掃除、地区内自動車交通や駅前広場整備問題の検討などの活動を展開している。このような住民活動が展開されつつあるのは、豊中市の東端の孤立地区であるという地区の立地条件と、新大阪や江坂地区と異なり商業業務機能の立地が少なく、住宅地としての性格が強いという特徴によるものであろう。また、寺内と東寺内の2つの地区でひとつの小学校区であり、この範囲は将来も変わりようがない、というまとまりの良さも活動を支える要因のひとつと考えてよい。本章では、中高層集合住宅地に関する一般的アンケートの結果と、この2つの自治会のうちの西側の寺内自治会の協力のもとに実施したアンケート調査を中心にして、居住者の構成と居住地志向のあり方を分析し、今後の都心周辺部中高層集合住宅街形成の方向を検討するものである。

調査の方法は11地区調査では各地区立地分譲マンション戸数の約半数に対する郵送配布、訪問回収方式のアンケートであり、寺内地区詳細調査では自治会加入者による組別班別訪問配布、留め置き、訪問回収方式である。また、次章で検討するように、新大阪、江坂、緑地公園地区などの民間中高層集合住宅市街地の形成は、分譲による持家、賃貸の集合住宅、給与住宅のいずれをも含むものであり、しかもそれぞれの居住者の居住地移動要因が異なるものと考えられるため、本章では住宅所有関係を中心にして分析をすすめるものとする。ただし、居住者構成の項でも述べるように、本調査では単身世帯についての把握が不十分であるが、それは最近注目されつつある小規模住戸の集合住宅（いわゆるワンルームマンション）の需給実態をも含めて別に検討されるべき課題と考えている。

すでに述べたように、わが国における生活水準が全般的に向上し、国民の8割以上が中流意識を有するという現代社会において、これまでの生活構造概念にもとづく都市生活研究の適用可能範囲は大きくない。そこで本研究では、住宅や住宅地志向をも含めた広義の生活構造分析 ── 都市的生活様式研究とも言うべき方法によって居住地移動の理論化を試みるものである。

2節　中高層集合住宅居住者の特性と居住地志向

本研究で都心周辺部地区として位置づけている大阪市内と北大阪地域における民間分譲マンション集中立地地区11地区の調査から居住者の特性をまとめると以下のようになる。

(1) 世帯主職業階層では労働者層が39.0％、自営業者層が16.3％、経営者層が17.1％、使用人層が9.3％であり、官公吏が7.1％を占めている。従業員30人以上の会社・団体の労働者として区分された労働者階層が特に多く、その中でも専門的・技術的・事務的職業に従事するホワイト・カラーが全体の約25％を占め、課長以上の経営者層（約17％）とともに最も多い。

(2) このような職業階層による世帯主の年齢は、30才代が46.4％と最も多く、40才代が26.4％、20才代と50才代がそれぞれ12.7％、11.3％を占めている。この世帯主年齢と世帯主職業階層も密接に関連していることは言うまでもない。

(3) さらに、世帯主年齢や職業階層と収入階層も関連が強く、相対的に高齢層の多い地区で比較的収入の多い世帯の比率が高い。

(4) 家族人員、家族構成に関しても地区別の差異は小さく、4人、3人、2人の核家族がそれぞれ38.1％、27.7％、18.6％を占め、1人や5人以上の世帯はそれぞれ数パーセントを占めるにすぎない。このことは、夫婦のみ、あるいは夫婦と子供の核家族世帯が大部分を占めることと対応している。

表－111　地区別職業階層

		野畑	緑地公園	江坂	新大阪	関目	合計
経営者層		54 (24.5)	59 (26.8)	41 (22.2)	29 (18.0)	38 (21.2)	221 (22.9)
自営業者層	自営業者	12 (5.5)	21 (9.5)	8 (4.3)	14 (8.7)	13 (7.3)	68 (7.0)
	名目自営業者	7 (3.2)	9 (4.1)	6 (3.3)	8 (5.0)	8 (4.5)	38 (3.9)
	小計	19 (8.6)	30 (13.6)	14 (7.6)	22 (13.7)	21 (11.7)	106 (11.0)
使用人層	専門的技術的事務的	5 (2.3)	4 (1.8)	5 (2.7)	6 (3.7)	6 (3.4)	26 (2.7)
	販売・サービス	2 (0.9)	5 (2.3)	3 (1.6)	3 (1.9)	6 (3.4)	19 (2.0)
	技術工・労務	3 (1.3)	3 (1.3)	－	3 (1.9)	4 (2.1)	13 (1.3)
	小計	10 (4.5)	12 (5.5)	8 (4.3)	12 (7.5)	16 (8.9)	58 (6.0)
労働者層	専門的技術的事務的	72 (32.7)	61 (27.7)	67 (36.2)	39 (24.2)	42 (23.5)	281 (29.1)
	販売・サービス	14 (6.4)	7 (3.2)	27 (14.6)	18 (11.2)	12 (6.7)	78 (8.1)
	技術工・労務	8 (3.6)	17 (7.7)	2 (1.1)	11 (6.8)	16 (8.9)	54 (5.6)
	小計	94 (42.7)	85 (38.6)	96 (51.9)	68 (42.2)	70 (39.1)	413 (42.8)
官公吏		23 (10.5)	9 (4.1)	9 (4.9)	9 (5.6)	13 (7.3)	63 (6.5)
無職・その他		7 (3.2)	7 (3.2)	3 (1.6)	7 (4.3)	3 (1.7)	27 (2.8)
不明		13 (5.9)	18 (8.2)	14 (7.6)	14 (8.7)	18 (10.1)	77 (8.0)
合計		220(100.0)	220(100.0)	185(100.0)	161(100.0)	179(100.0)	965(100.0)

(5) 大阪市内と北大阪地域における11地区の調査結果から判断すると、一般的には大阪市内の都心隣接地区において自営業者が多く、外縁地区では経営者層やホワイトカラーを主とする労働者層が比較的多いと言える。

(6) 従って、世帯主の勤務先所在地は必ずしも徒歩圏内や同一区内に集中することはなく、むしろ都心区部に著しい集中を示していることが多い。

(7) 北大阪地域をも含めた民間分譲マンション居住の世帯主の出身地は広く日本全国に分布している。これは高度経済成長期後半における農村部から都市部への人口移動と、今日の地域間居住地移動の活発さを反映しているものと考えてよい。

(8) 一方、大阪市内の分譲マンションでは大阪市内出身の世帯主が著しく多く約40％を占めている。次いで四国・九州地方出身が18.5％、大阪府以外の近畿地方が17.8％を占めている。

(9) このような世帯主出身地の構成は、地区別の差異が大きく、大淀区や新大阪などの北部の都心周辺部では大阪市内出身者が比較的少なく、大阪市以外の近畿圏の出身者が多いことが示されている。

(10) さらに、大阪市内の分譲マンションでは、居住者の前住地は現住宅と同一区内が約25％、大阪市内の他区が34％であり、全体の約60％が大阪市内を前住地としている。

(11) これに対応して前住宅は共同建の民営借家が31.8％、親の家が14.9％、公営・公団借家が12.4％、持家（戸建・長屋建）が11.3％、給与住宅が10.4％であり、親の家、給与住宅が比較的多いことが注目される。

(12) 一般的傾向としては大阪市内の親の家、民営借家（共同住宅）、大阪府下の民営借家・持家（戸建・長屋建）からの転入が比較的多いと言える。

(13) このような前住地、前住宅に関しても新大阪駅周辺地区は異なる傾向を示し、大阪府下を主とする民営借家（共同住宅）からの入居者が比較的多い。

(14) 地下鉄・北大阪急行電鉄江坂駅、緑地公園駅周辺地区では同様に大阪府下（特に北大阪地域を主とする）を前住地とする世帯が多くなるが、江坂地区のみは大阪市内を前住地とする世帯が比較的多い。

(15) このような世帯の前住居転出理由は、「前住宅の広さに不満」と「持家が欲しい」に集中している。前者は民営借家（共同住宅）、公団・公営借家、持家（共同住宅）で特に多く、後者は民営借家（共同住宅）、同（戸建・長屋建）、給与住宅からの購入者で著しく多い。

(16) 次いで「通勤や仕事に不便」「前住宅の設備に不満」を転出理由として指摘する世帯主が多く、前者は公営・公団借家、持家（戸建・長屋建）、持家（共同住宅）を前住宅とする世帯主で比較的多い。

(17) しかし、現在の民間分譲マンションの大部分は、将来の家族の成長に十分対応しうるほど広くはないので、現住宅購入理由は「価格が手頃」、現住地選択理由では「通勤に便利」に著しい集中を示している。北大阪の郊外に位置する野畑地区（豊中市）や緑地公園地区では「自然環境が良い」も比較的多く指摘されている。

⑱ このような民間分譲マンション居住者を、その居住意向によって定住志向と転居志向に分けると、大体半数ずつに分かれる。さらに定住志向を消極的と積極的、転居志向を長期的と短期的に分けると、いずれも前者が約40％、後者が数％となる。

⑲ 定住志向理由としては「資金不足」「生活利便性評価」「仕事利便性評価」が主な理由としてあげられ、転居志向理由としては「土地・庭付志向型」「自然環境志向型」「狭小改善志向型」が比較的多い。

以上のような民間分譲集合住宅居住者の特性は、郊外部と都心周辺部では若干の差異は存在するが、全体としては極めて均質化したものと考えてよい。

3節　中高層集合住宅街居住者の特性と居住地志向

前節で検討したような民間中高層分譲集合住宅居住者の特性の均質性を前提として、ここでは典型事例の詳細分析をおこなう。ここで現代都市における都心周辺部市街地形成の特徴を抽出するために選定された地区は豊中市寺内地区（緑地公園駅周辺）である。大部分が民間による中高層集合住宅によって形成された寺内地区の特性は表－112の国勢調査（昭和55年10月）小学校区別集計結果でも明らかに示されている。さらに表－113, 114, 115, 116の国勢調査結果から、この地区の特徴をまとめると以下のようになる。

表－112　住宅形式別住宅数（S.55年国調）

住宅形式 / 地区	一戸建	長屋建	共同住宅	その他	合　計
寺　　内	33 (1.4)		2,374 (98.4)	6 (0.2)	2,413 (100.0)
東寺内町	108 (10.1)	3 (0.3)	832 (77.6)	129 (12.0)	1,072 (100.0)
合　　計	141 (4.0)	3 (0.1)	3,206 (92.0)	135 (3.9)	3,485 (100.0)

表－113　住居の所有関係別主世帯数（S.55年国調）

室数 / 所有関係	1 室	2 室	3 室	4 室	5 室	6 室	7 室以上	合　計
持　　家	1 (0.1)	3 (0.2)	107 (7.0)	958 (62.3)	356 (23.2)	68 (4.4)	44 (2.9)	1,537 (100.0)
給与住宅	16 (5.3)	10 (3.3)	72 (23.9)	152 (50.5)	45 (15.0)	5 (1.7)	1 (0.3)	301 (100.0)
民営借家	60 (4.1)	70 (4.7)	464 (31.5)	814 (55.2)	60 (4.1)	3 (0.2)	3 (0.2)	1,474 (100.0)
そ の 他		1 (50.0)		1 (50.0)				2 (100.0)
主世帯合計	77 (2.3)	84 (2.5)	643 (19.4)	1,925 (58.1)	461 (13.9)	76 (2.3)	48 (1.4)	3,314 (100.0)

表－114　世帯人員別世帯数（S.55年国調）

地区＼世帯人員	1人	2人	3人	4人	5人	6人	7人以上	合計
寺内	503 (20.8)	527 (21.8)	525 (21.8)	710 (29.4)	133 (5.5)	15 (0.6)		2,413 (100.0)
東寺内町	347 (32.4)	233 (21.7)	200 (18.7)	222 (20.7)	60 (5.6)	9 (0.8)	1 (0.1)	1,072 (100.0)
合計	850 (24.4)	760 (21.8)	725 (20.8)	932 (26.7)	193 (5.5)	24 (0.7)	1 (0.0)	3,485 (100.0)

表－115　家族類型別世帯数（S.55年国調）

地区＼家族類型	夫婦のみ	夫婦と子供	片親と子供	夫婦と親	三世代	その他の親族家族	非親族世帯	単独世帯	合計
寺内	406 (16.8)	1,268 (52.6)	120 (5.0)	8 (0.3)	40 (1.7)	62 (2.6)	5 (0.2)	503 (20.9)	2,412 (100.0)
東寺内町	180 (16.9)	440 (41.4)	55 (5.2)	3 (0.3)	22 (2.1)	20 (1.9)	5 (0.5)	339 (31.9)	1,064 (100.0)
合計	586 (16.9)	1,708 (49.1)	175 (5.0)	11 (0.3)	62 (1.8)	82 (2.4)	10 (0.3)	842 (24.2)	3,476 (100.0)

表－116　年齢各歳別人口比率（S.55年国調）

地区＼年齢区分	0－4才	5－9才	10－14才	15－19才	20－24才	25－29才	30－34才
寺内	961 (14.2)	694 (10.3)	395 (5.9)	217 (3.2)	270 (4.0)	889 (13.2)	1,216 (18.0)
東寺内町	297 (11.2)	212 (8.0)	147 (5.5)	117 (4.4)	232 (8.7)	402 (15.1)	409 (15.4)
合計	1,258 (13.4)	906 (9.6)	542 (5.8)	334 (3.6)	502 (5.3)	1,291 (13.7)	1,625 (17.3)

35－39才	40－44才	45－49才	50－54才	55－59才	60－64才	65才以上	合計
714 (10.6)	503 (7.5)	327 (4.8)	221 (3.3)	138 (2.0)	66 (1.0)	134 (2.0)	6,745 (100.0)
230 (8.6)	185 (6.9)	136 (5.1)	104 (3.9)	88 (3.3)	34 (1.3)	70 (2.6)	2,663 (100.0)
944 (10.0)	688 (7.3)	463 (4.9)	325 (3.5)	226 (2.4)	100 (1.1)	204 (2.2)	9,408 (100.0)

(1)　単身世帯が24.4％を占め非常に多い。これは近年急速に形成されつつある都心周辺部中高層集合住宅地の共通の特徴であり、新大阪、江坂地区でも妥当するものと考えてよい。

(2)　65才以上の老齢人口が約2％ときわめて少なく、20才代後半から30才代の人口が著しく多い。これらの多くは若齢の核家族世帯か単身世帯に属していると考えられる。このことは、10才未満の乳幼児の構成比率が高いこと、家族類型で「夫婦のみ」「夫婦と子供」の核家族がそれぞれ16.9％、49.1％と非常に多いことによっても裏づけられる。

(3)　いずれの所有関係の住宅においても室数は4室の住居が多いが、持家では5室住居、給与住宅や民営借家（そのうちの大部分は賃貸マンション）では3室住居がそれぞれ相対的に多くなっている。

このような地区で実施されたアンケート調査の住宅所有関係別構成は表－117に示されている。すでに多くの調査研究によって指摘されているように、民間分譲マンションでは夫婦と子供より構成される核家族世帯の入居が多い。それを表－118の住宅所有関係別家族型でさらに詳しくみると、「夫婦と子供（長子0－5才）」と「夫婦と子供（長子6－11才）」の乳幼児、学童期の子供をもつ核家族の多いことがわかる。ただし、本調査では単身世帯の把握率が低いため、全体として他の家族型の世帯比率が高くなっていることに注意する必要がある。住宅所有関係別では、民営借家居住世帯で若齢の核家族世帯比率が高い。このことは表－119の世帯主年齢別世帯数でも30才代の世帯主比率が民営借家で61.5％と著しく高いことからもわかるように、都心周辺部賃貸マンションはこの年齢層の需要によって支えられていると考えてよい。一方、持家である分譲マンションでは30才代は41.4％であり、40才代が32.1％、50才代が13.0％と中・高年齢層の世帯主の比率が比較的高くなる。したがって世帯人員別世帯数でも持家居住世帯では2人世帯や5人世帯の比率が高く、民営借家では3人と4人

表－117　所有関係別住宅形式（アンケート回収世帯）

住宅形式 / 所有関係	一戸建	共同建	長屋建	その他	不　明	合　計
持　家	18 (3.9)	437 (94.8)	1 (0.2)	1 (0.2)	4 (0.9)	461 (100.0)
給与住宅	2 (2.7)	88 (97.8)				90 (100.0)
民営借家	1 (0.7)	138 (96.5)	1 (0.7)	2 (1.4)	1 (0.7)	143 (100.0)
不　明		14 (66.7)		2 (9.5)	5 (23.8)	21 (100.0)
合　計	21 (2.9)	677 (94.7)	2 (0.3)	5 (0.7)	10 (1.4)	715 (100.0)

表－118　住宅所有関係別家族型

家族型 / 住宅所有関係	単身またはそのグループ	夫婦のみ	夫婦と子供（長子0－5才）	夫婦と子供（長子6－11才）	夫婦と子供（長子12才以上単性）	夫婦と子供（長子12才以上両性）	欠損家族	その他	不　明	合　計
持　家	24(5.2)	63(13.7)	80(17.4)	117(25.4)	69(15.0)	52(11.3)	7(1.5)	33(7.2)	16(3.5)	461(100.0)
給与住宅	3(3.3)	15(16.7)	19(21.1)	27(30.0)	12(13.3)	9(10.0)		3(3.3)	2(2.2)	90(100.0)
民営借家	4(2.8)	14(9.8)	40(28.0)	50(35.0)	12(8.4)	3(2.1)	7(4.9)	6(4.2)	7(4.9)	143(100.0)
不　明	2(9.5)	2(9.5)	6(28.6)	2(9.5)	2(9.5)	3(14.3)	1(4.8)		3(14.3)	21(100.0)
合　計	33(4.6)	94(13.1)	145(20.3)	196(27.4)	95(13.3)	67(9.4)	15(2.1)	42(5.9)	28(3.9)	715(100.0)

表－119　住宅所有関係別世帯主年齢

世帯主年齢 / 住宅所有関係	20－29才	30－39才	40－49才	50－59才	60－69才	70才以上	不　明	合　計
持　家	19(4.1)	191(41.4)	148(32.1)	60(13.0)	20(4.3)	9(2.0)	14(3.0)	461(100.0)
給与住宅	7(7.8)	43(47.8)	26(28.9)	10(11.1)	3(3.3)		1(1.1)	90(100.0)
民営借家	12(8.4)	88(61.5)	20(14.0)	9(6.3)	7(4.9)	1(0.7)	6(4.2)	143(100.0)
不　明	4(19.0)	9(42.9)	4(19.0)	2(9.5)			2(9.5)	21(100.0)
合　計	42(5.9)	331(46.3)	198(27.7)	81(11.3)	30(4.2)	10(1.4)	23(3.2)	715(100.0)

表－120　住宅所有関係別世帯人員

住宅所有関係＼世帯人員	1人	2人	3人	4人	5人	6人以上	不明	合計
持家	24 (5.2)	72 (15.6)	94 (20.4)	198 (43.0)	53 (11.5)	8 (1.7)	12 (2.6)	461 (100.0)
給与住宅	4 (4.4)	15 (16.7)	27 (30.0)	35 (38.9)	8 (8.9)		1 (1.1)	90 (100.0)
民営借家	5 (3.5)	17 (11.9)	37 (25.9)	66 (46.2)	11 (7.7)	1 (0.7)	6 (4.2)	143 (100.0)
不明	2 (9.5)	3 (14.3)	6 (28.6)	7 (33.3)	2 (9.5)		1 (4.8)	21 (100.0)
合計	35 (4.9)	107 (15.0)	164 (22.9)	306 (42.8)	74 (10.3)	9 (1.3)	20 (2.8)	715 (100.0)

世帯への集中が著しくなっている。

このような世帯構成上の特徴を示す居住者の世帯主職業は、地区全体としては「管理的職員」が最も多く27.6％であり、次いで「専門的・技術的職員」「事務的職員」「会社・団体役員」がそれぞれ15.1％、13.4％、12.3％を占めている。一方、「技能工・労務」が2.4％しかなく、「販売・サービス」就業者も10.8％であることから、職業構成としては著しくホワイト・カラーの多い地区であると考えてよい。住宅所有関係別では民営借家居住の世帯主は「個人業主」や「販売・サービス」就業者の比率が高く、給与住宅居住では「会社・団体役員」や「管理的職員」の構成比率が著しく高い。そして持家居住の世帯主では「専門的・技術的職員」や「事務的職員」の占める割合が大きい。大阪市内と北大阪地域における一般的調査結果でも寺内（緑地公園）地区は経営者層が最も多かったように、世帯主職業構成には民間中高層住宅地区の特徴が一層顕著なかたちで示されていると考えられる。言いかえると、他の地区ではもっと「個人業主」やブルー・カラーの比率が高く、分譲マンションにおいても「管理的職員」や「専門的・技術的職員」の占める比率は低いと考えてよい。

従って、これらの世帯主の勤務地の分布は「大阪市内」が最も多く65.7％、大阪府下が16.6％であり、自宅や徒歩圏内はきわめて少ない。大阪市内でも北、東、西、南の都心4区を勤務地とする世帯主が全体の約42％を占めて著しく多い。住宅所有関係別では給与住宅居住の世帯主で北区、東区などの都心部就業者が非常に多く、持家や民営借家居住者では大阪府下、特に北大阪に勤務地をもつ世帯主が比較的多い。このような職業と勤務地の分布をみると、寺内地区が著しく大阪の都心に依存した居住者構成を示していることが明らかである。さらに、これらの世帯主の約40％が従業員数500人以上の中・大企業に勤めており、この傾向は給与住宅居住の世帯主で最も著しい。そして、このような特徴は、寺内地区ほど顕著ではなくても新大阪地区や江坂地区の居住者構成にも妥当することは、すでに述べた通りである。

前節で述べたように、世帯主出身地や前住地については大阪市内と北大阪地域では差異があり、寺内地区は都心周辺部の非常に利便性のすぐれた住宅地としての特徴を有している。この寺内地区の特徴は、国内の他地域との関係についても妥当し、このことが寺内地区の居住者の性格を若干特殊化さ

表－121　住宅所有関係別世帯主職業

住宅所有関係＼職業	個人業主	自由業	役員	管理的職員	専門的・技術的職員	事務的職員
持家	32(6.9)	16(3.5)	53(11.5)	120(26.0)	81(17.6)	68(14.8)
給与住宅	1(1.1)	2(2.2)	15(16.7)	43(47.8)	7(7.8)	10(11.1)
民営借家	15(10.5)	13(9.1)	20(14.0)	30(21.0)	17(11.9)	16(11.2)
不明	2(9.5)			4(19.0)	3(14.3)	2(9.5)
合計	50(7.0)	31(4.3)	88(12.3)	197(27.6)	108(15.1)	96(13.4)

技能工労務	販売サービス	その他	無職	不明	合計
11(2.4)	43(9.3)	7(1.5)	9(2.0)	21(4.6)	461(100.0)
	10(11.1)			2(2.2)	90(100.0)
5(3.5)	18(12.6)	3(2.1)	3(2.1)	3(2.1)	143(100.0)
1(4.8)	6(28.6)	1(4.8)		2(9.5)	21(100.0)
17(2.4)	77(10.8)	11(1.5)	12(1.7)	28(3.9)	715(100.0)

表－122　住宅所有関係別世帯主就業地(1)

住宅所有関係＼就業地	自宅	一定せず	徒歩15分以内	大阪市内	大阪府下	他府県	不明	合計
持家	9 (2.0)	9 (2.0)	4 (0.9)	299 (64.9)	81 (17.6)	33 (7.2)	26 (5.6)	461 (100.0)
給与住宅	2 (2.2)	1 (1.1)	1 (1.1)	74 (82.2)	9 (10.0)	1 (1.1)	2 (2.2)	90 (100.0)
民営借家	6 (4.2)	2 (1.4)	8 (5.6)	86 (60.1)	28 (19.6)	4 (2.8)	9 (6.3)	143 (100.0)
不明	1 (4.8)			11 (52.4)	1 (4.8)	4 (19.0)	4 (19.0)	21 (100.0)
合計	18 (2.5)	12 (1.7)	13 (1.8)	470 (65.7)	119 (16.6)	42 (5.9)	41 (5.7)	715 (100.0)

表－123　住宅所有関係別世帯主就業地(2)

住宅所有関係＼地区	北大阪	東大阪南大阪	他府県	北区	東区	西区	南区	東淀川区淀川区	その他の大阪市内	該当なし不明	合計
持家	51 (11.6)	25 (5.4)	36 (7.8)	57 (12.4)	73 (15.8)	32 (6.9)	17 (3.7)	29 (6.3)	74 (16.1)	67 (14.5)	461 (100.0)
給与住宅	6 (6.7)	3 (3.3)	2 (2.2)	24 (26.7)	25 (27.8)	3 (3.3)	7 (7.8)	5 (5.6)	8 (8.9)	7 (7.8)	90 (100.0)
民営借家	18 (12.6)	9 (6.3)	3 (2.1)	26 (18.2)	15 (10.5)	10 (7.0)	6 (4.2)	8 (5.6)	12 (8.4)	36 (25.2)	143 (100.0)
不明	1 (4.8)		4 (19.0)	3 (14.3)	3 (14.3)		3 (14.3)		1 (4.8)	6 (28.6)	21 (100.0)
合計	76 (10.6)	37 (5.2)	45 (6.3)	110 (15.4)	116 (16.2)	45 (6.3)	33 (4.6)	42 (5.9)	95 (13.3)	116 (16.2)	715 (100.0)

せているとも考えられるが、そのことによって都心周辺部の利便性の高い住宅地の特性を一層明確にしていると考えてよい。

このような立地条件にある寺内地区居住の世帯主の出身地は広く日本全国に分布しているが、量的には近畿地方、大阪市内、大阪府下が多く、それぞれ21.0％、15.9％、14.0％を占めている。住宅所有関係別では持家居住の世帯主で近畿地方、大阪市、大阪府などの近接地域出身者が比較的多く、給与住宅居住の世帯主では関東地方、中部地方、九州地方、東北・北海道地方などの遠隔地の出身者が多い。後者は、住宅の性格を反映しているものと考えてよい。

このような出身地から前住宅までの居住歴は把握されていないが、前住地は大阪府下が全体で66.4％を占め、そのうち豊中市が全体の23.4％、大阪市が14.4％である。大阪府以外の近畿地方や関東地方を前住地とする世帯もそれぞれ13.8％、11.0％ずつ存在するが、特に後者は給与住宅居住者と民営借家居住者での比率が著しく高い。一方、持家では豊中市、大阪市、それ以外の大阪府を前住地とする世帯の比率がそれぞれ26.7％、17.8％、37.1％と著しく多い。それ以外の大阪府のうち、全体の22.1％が北大阪地域を前住地としており、豊中市を含めると分譲マンションでは約半数が北大阪地域から転入していることになる。

このような前住地における前住宅は共同建の民営借家が29.9％を占め、次いで給与住宅、親の家がそれぞれ15.2％、14.0％を占めて多い。公団、公社の借家、持家（戸建・長屋建）、持家（共同建）を前住宅とする世帯も多く、近年の居住地移動の多様性を反映しているものと考えてよい。前住宅との関係での居住地移動の特徴は、給与住宅と民営借家居住世帯によく示されており、前者では給与住宅と持家（戸建・長屋建）を前住宅とする世帯が多く、後者では民営借家（共同建）を前住宅とする世帯が大部分を占めている。さらに前住地における前住宅のあり方で注目すべき事実は、豊中市などの近接地域を前住地とする場合には民営借家（共同建）が多く、他府県が前住地の場合には持家（戸建・長屋建）が比較的多いことである。前住宅が親の家である場合は別に集計されているので、他府県で持家居住の世帯が転勤などによって都心周辺部居住を選択していることが少なくないものと考えられる。

一方、前住宅転出理由は「前住宅の広さに不満」が最も多く30.3％、次いで持家購入者のみにあてはまる「持家が欲しかった」が28.8％である。これまで検討してきた居住地移動の背景が前住宅転出理由によって明らかにされるのであり、分譲マンション購入では「持家が欲しかった」「前住宅の広さに不満」が最も多く、給与住宅では「転職・転勤など」「結婚・親からの独立」が主要な転出理由となっている。一方、民営借家（賃貸マンション）居住世帯では「転職・転勤など」「結婚・親からの独立」「前住宅の広さに不満」などが主要な転出理由であり、世帯主年齢が若年層に集中していることと考え合わせると、持家購入の前段階にある世帯の都心周辺部居住の要求に対応しているものと考えてよい。

このような前住宅の転出理由に対して現住地選択理由は「通勤に便利」と「自然環境が良い」に著しく集中している。さらに「都心に近い」「住宅の価格が手頃」などが指摘されているが、価格や仕

表－124　住宅所有関係別世帯主出身地

住宅所有関係＼地区	大阪市	大阪府下	近畿地方	東北北海道	関東地方	中部地方	中国四国	九州地方	外国	不明	合計
持家	89(19.3)	76(16.5)	104(22.6)	8(1.7)	34(7.4)	25(5.4)	58(12.6)	35(7.6)	1(0.2)	31(6.7)	461(100.0)
給与住宅	4(4.4)	5(5.6)	13(14.4)	8(8.9)	28(31.1)	12(13.3)	7(7.8)	12(13.3)		1(1.1)	90(100.0)
民営借家	21(14.7)	18(12.6)	29(20 3)	5(3.5)	14(9.8)	9(6.3)	17(11.9)	16(11.2)		14(9.8)	143(100.0)
不明		1(4.8)	4(19.0)	2(9.5)	5(23.8)	2(9.5)	2(9.5)	2(9.5)		3(14.3)	21(100.0)
合計	114(15.9)	100(14.0)	150(21.0)	23(3.2)	81(11.3)	48(6.7)	84(11.7)	65(9.1)	1(0.1)	49(6.8)	715(100.0)

表－125　住宅所有関係別前住地

住宅所有関係＼地区	豊中市	大阪市	豊中・大阪以外の大阪府	近畿地方	東北北海道	関東地方	中部地方	中国四国	九州地方	不明	合計
持家	123(26.7)	82(17.8)	171(37.1)	69(15.0)	1(0.2)	9(2.0)	1(0.2)	5(1.1)			461(100.0)
給与住宅	7(7.8)	4(4.4)	4(4.4)	8(8.9)	4(4.4)	36(40.0)	13(14.4)	5(5.6)	7(7.8)	2(2.2)	90(100.0)
民営借家	33(23.1)	16(11.2)	28(19.6)	20(14.0)	3(2.1)	28(19.6)	2(1.4)	6(4.2)	5(3.5)	2(1.4)	143(100.0)
不明	4(19.0)	1(4.8)	2(9.5)	2(9.5)		6(28.6)			2(9.5)	4(19.0)	21(100.0)
合計	167(23.4)	103(14.4)	205(28.7)	99(13.8)	8(1.1)	79(11.0)	16(2.2)	16(2.2)	14(2.0)	8(1.1)	715(100.0)

表－126　住宅所有関係別前住宅

住宅所有関係＼前住宅	親の家	民営借家（共同建）	民営借家（戸建・長屋）	公営住宅	公団・公社	持家（戸建・長屋）	持家（共同建）	給与住宅	その他	不明	合計
持家	61 (13.2)	123 (26.7)	24 (5.2)	24 (5.2)	61 (13.2)	44 (9.5)	40 (8.7)	77 (16.7)	5 (1.0)	2 (0.4)	461 (100.0)
給与住宅	15 (16.7)	12 (13.3)	5 (5.6)	1 (1.1)	3 (3.3)	19 (21.1)	8 (8.9)	27 (30.0)			90 (100.0)
民営借家	21 (14.7)	72 (50.3)	8 (5.6)	1 (7.0)	4 (2.8)	17 (11.9)	12 (8.4)	4 (2.8)	2 (1.4)	2 (1.4)	143 (100.0)
不明	3 (14.3)	7 (33.3)	1 (4.8)		1 (4.8)	2 (9.5)	1 (4.8)	1 (4.8)	1 (4.8)	4 (19.0)	21 (100.0)
合計	100 (14.0)	214 (29.9)	38 (5.3)	26 (3.6)	69 (9.7)	82 (11.5)	61 (8.5)	109 (15.2)	8 (1.1)	8 (1.1)	715 (100.0)

表－127　住宅所有関係別住宅転出理由（M.A.）

住宅所有関係＼転出理由	イ	ロ	ハ	ニ	ホ	ヘ	ト	チ	リ	ヌ	ル	ヲ	ワ	世帯数
持家	27 (5.9)	14 (3.0)	68 (14.8)	52 (11.3)	180 (39.0)	51 (11.1)	29 (6.2)	56 (12.1)	88 (19.1)	19 (4.1)	206 (44.7)	14 (3.0)	25 (5.4)	461 (100.0)
給与住宅	68 (75.6)	1 (1.1)	12 (13.3)		6 (6.7)	1 (1.1)		1 (1.1)	4 (4.4)	2 (2.2)		3 (3.3)	1 (1.1)	90 (100.0)
民営借家	53 (37.1)	7 (4.9)	30 (21.0)	8 (5.6)	31 (21.7)	12 (8.4)	1 (0.7)	19 (13.3)	16 (11.2)	9 (6.3)		3 (2.1)	9 (6.3)	143 (100.0)
不明	8 (38.1)		3 (14.3)	1 (4.8)				1 (4.8)	1 (4.8)	1 (4.8)			3 (14.3)	21 (100.0)
合計	156 (21.8)	22 (3.1)	113 (15.8)	61 (8.5)	217 (30.3)	64 (9.0)	30 (4.2)	77 (10.8)	109 (15.2)	31 (4.3)	206 (28.8)	20 (2.8)	38 (5.3)	715 (100.0)

イ. 転職・転勤など　ロ. 就学　ハ. 結婚・独立　ニ. 家族数増加　ホ. 前住宅広さ不満
ヘ. 前住宅設備不満　ト. 前住宅家賃高い　チ. 前住宅環境悪い　リ. 通勤・仕事に不便
ヌ. 日常生活不便　ル. 持家欲しい　ヲ. 立のき，期限切れ　ワ. その他

表－128　住宅所有関係別現住地選択理由（M.A.）

住宅所有関係＼理由	イ	ロ	ハ	ニ	ホ	ヘ	ト	チ	リ	ヌ	ル	ヲ	世帯数
持家	340 (73.8)	27 (5.9)	60 (13.0)	87 (18.9)	195 (42.3)	49 (10.6)	302 (65.5)	59 (12.8)	70 (15.2)	179 (38.8)	10 (2.2)	19 (4.1)	461 (100.0)
給与住宅	73 (81.1)	4 (4.4)	13 (14.4)	14 (15.6)	20 (22.2)	3 (3.3)	50 (55.6)		5 (5.6)	3 (3.3)	3 (3.3)	13 (14.4)	90 (100.0)
民営借家	96 (67.1)	19 (13.3)	21 (14.7)	19 (13.3)	45 (31.5)	15 (10.5)	99 (69.2)	14 (9.8)	27 (18.9)	7 (4.9)	6 (4.2)	4 (2.8)	143 (100.0)
不明	11 (52.4)	1 (4.8)	2 (9.5)	4 (19.0)	5 (23.8)		12 (57.1)	1 (4.8)	2 (9.5)		1 (4.8)	2 (9.5)	21 (100.0)
合計	520 (72.7)	51 (7.1)	96 (13.4)	124 (17.3)	265 (37.1)	67 (9.4)	463 (64.8)	74 (10.3)	104 (14.5)	189 (26.4)	20 (2.8)	38 (5.3)	715 (100.0)

イ. 通勤に便利　ロ. 仕事・商売に好都合　ハ. 通学便利，学校良い　ニ. 日常生活に便利
ホ. 都心に近い　ヘ. 親せき・知人が近住　ト. 自然環境が良い　チ. 前住地に近い，土地柄
リ. 住宅そのものが気に入る　ヌ. 住宅価格が手頃　ル. どこでもよい　ヲ. その他

表－129　住宅所有関係別現住地選択理由（最大理由）

住宅所有関係＼理由	イ	ロ	ハ	ニ	ホ	ヘ	ト	チ	リ	ヌ	ル	ヲ	世帯数
持家	149 (32.3)	3 (0.7)	4 (0.9)	1 (0.2)	16 (3.5)	9 (2.0)	87 (18.9)	6 (1.3)	13 (2.8)	31 (6.7)	3 (0.7)	139 (30.2)	461 (100.0)
給与住宅	28 (31.1)		2 (2.2)	2 (2.2)			14 (15.6)			1 (1.1)	4 (4.4)	39 (43.3)	90 (100.0)
民営借家	33 (23.1)	4 (2.8)	2 (1.4)	1 (0.7)	5 (3.5)	4 (2.8)	32 (22.4)	4 (2.8)	5 (3.5)	1 (0.7)	1 (0.7)	51 (35.7)	143 (100.0)
不明	6 (28.6)				1 (4.8)		3 (14.3)	1 (4.8)			1 (4.8)	9 (42.9)	21 (100.0)
合計	216 (30.2)	7 (1.0)	8 (1.1)	4 (0.6)	22 (3.1)	13 (1.8)	136 (19.0)	11 (1.5)	18 (2.5)	33 (4.6)	9 (1.3)	238 (33.3)	715 (100.0)

イ．通勤に便利　ロ．仕事・商売に好都合　ハ．通学便利，学校良い　ニ．日常生活に便利
ホ．都心に近い　ヘ．親せき・知人が近住　ト．自然環境が良い　チ．前住地に近い，土地柄
リ．住宅そのものが気に入る　ヌ．住宅価格が手頃　ル．どこでもよい，その他　ヲ．不明

表－130　住宅所有関係別定住意向

住宅所有関係＼定住意向	住みつづける	転居考えていない	いずれ転居する	近いうち転居する	不明	合計
持家	57(12.4)	212(46.0)	171(37.1)	15(3.3)	6(1.3)	461(100.0)
給与住宅	1(1.1)	15(16.7)	61(67.8)	12(13.3)	1(1.1)	90(100.0)
民営借家	2(1.4)	35(24.5)	90(62.9)	15(10.5)	1(0.7)	143(100.0)
不明		2(9.5)	14(66.7)	4(19.0)	1(4.8)	21(100.0)
合計	60(8.4)	264(36.9)	336(47.0)	46(6.4)	9(1.3)	715(100.0)

表－131　住宅所有関係別住宅志向

住宅所有関係＼住宅志向	戸建持家	持家	条件付借家	借家	無記入	合計
持家	242(52.5)	133(28.9)	35(7.6)		51(11.1)	461(100.0)
給与住宅	50(55.6)	15(16.7)	12(13.3)	2(2.2)	11(12.2)	90(100.0)
民営借家	62(43.4)	32(22.4)	38(26.6)	4(2.8)	7(4.9)	143(100.0)
不明	6(28.6)	12(57.1)	2(9.5)		1(4.8)	21(100.0)
合計	360(50.3)	192(26.9)	87(12.2)	6(0.8)	70(9.8)	715(100.0)

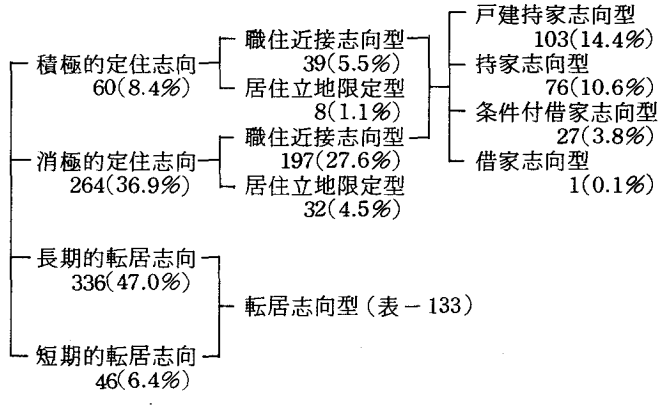
表－132　住宅所有関係別職住近接志向

住宅所有関係＼職住志向	立地限定	近接志向	近接不要	その他	無記入	合計
持家	57(12.4)	338(73.3)	40(8.7)	11(2.4)	15(3.3)	461(100.0)
給与住宅	10(11.1)	72(80.0)	7(7.8)		1(1.1)	90(100.0)
民営借家	36(25.2)	89(62.2)	11(7.7)	4(2.8)	3(2.1)	143(100.0)
不明	2(9.5)	15(71.4)	2(9.5)		2(9.5)	21(100.0)
合計	105(14.7)	514(71.9)	60(8.4)	15(2.1)	21(2.9)	715(100.0)

事・商売の都合を除くと賃貸と分譲のマンションの選択理由にはほとんど差がない。「自然環境が良い」は大阪府の大規模都市計画公園である服部緑地に隣接する寺内地区の特殊条件を反映するものであり、新大阪地区や江坂地区にあてはまらないと考えられるが、北大阪地域における近年の民間分譲マンションの需要を支える大きな要因のひとつと考えてよい。このことは現住地選択理由の選択を一項目のみに限定した場合、「通勤に便利」と「自然環境が良い」に集中してしまうことによっても明らかである。

以上でみてきたように、寺内地区居住者は「通勤の便利さ」を主な理由として現在の住宅地を選択していると考えてよい。このことは、新大阪や江坂地区をはじめとする地下鉄御堂筋線沿線での中高層住宅市街地の形成を支える重要な要因のひとつである。また、この「通勤の便利さ」の重視は持家である分譲マンションであっても、借家である賃貸マンションであっても著しい差は存在しない。ところが、現住宅での定住意識には大きな差異が顕在化する。すなわち、将来における転居を明確に意識している世帯の比率が民営借家では約73％、給与住宅では81％を占めるのに対して、分譲マンションでは約40％である。この差異の大部分が「今のところ転居は考えていない」に属するのであり、分譲マンションでは約46％を占めている。

このような居住地志向のうち、転居予定を長期的転居志向と短期的転居志向に区分し、転居予定のない世帯を積極的定住志向と消極的定住志向に区分し、それぞれを居住地志向規定要因によってさらに類型化することが可能になる。その場合の基本的要因としては、上に述べたように居住地選択の最も重要な条件としての「通勤の便利さ」、言いかえると職住近接志向と、これまでの多くの調査研究によって長期的価値志向として無視しえないものとされてきた戸建持家志向である。さらに、日常生活全般を含めた価値志向として都心近接居住志向や、将来をも含めた住宅困窮意識を規定するものとして最も重要な要因である家族の成長に伴う「狭小困窮意識」の検討も必要である。しかし、居住者の居住地志向の規定要因による類型化を考えるうえで、これらの要因のすべてを組み込むことは類型化を複雑にするため、本節では前二者を中心に分析をすすめることとした。その類型化の枠組を示したものが図－66である。



図－66　居住地志向類型

表－133　住宅所有関係別転居志向型

住宅所有関係＼転居志向型		環境改善型		土地柄一致志向型	教育環境改善型	狭小困窮型
		騒音・振動	大気汚染			
持家	長期	13(7.6)	3(1.8)	2(1.2)	14(8.2)	68(39.8)
	短期				1(6.7)	6(40.0)
給与住宅	長期				1(1.6)	3(4.9)
	短期					
民営借家	長期	1(1.1)		1(1.1)	3(3.3)	10(11.1)
	短期	3(20.0)				
その他	長期					2(14.3)
	短期					
合計	長期	14(4.2)	3(0.9)	3(0.9)	18(5.4)	83(24.7)
	短期	3(6.5)			1(2.2)	6(13.0)

持家志向型	同居予定型	転勤出張型	家賃負担回避型	その他	不明無記入	合計
18(10.5)	21(12.3)	14(8.2)		12(7.0)	6(3.5)	171(100.0)
2(13.3)		5(33.3)		1(6.7)		15(100.0)
4(6.6)	3(4.9)	47(77.0)	1(1.6)	2(3.3)		61(100.0)
2(16.7)	2(16.7)	7(58.3)	1(8.3)			12(100.0)
23(25.6)	5(5.6)	34(37.8)	7(7.8)	3(3.3)	3(3.3)	90(100.0)
1(6.7)	2(13.3)	9(60.0)				15(100.0)
2(14.3)		8(57.1)	1(7.1)	1(7.1)		14(100.0)
2(50.0)		1(25.0)		1(25.0)		4(100.0)
47(14.0)	29(8.6)	103(30.7)	9(2.7)	18(5.4)	9(2.7)	336(100.0)
7(15.2)	4(8.7)	22(47.8)	1(2.2)	2(4.3)		46(100.0)

このようにして賃貸マンションや給与住宅居住者に多い転居志向層を、その転居志向要因と短期、長期別によって型分けしたものが表－133である。全体として6.4％を占める短期的転居志向層では「転勤・出張型」が最も多く、そのうちの約半分を構成し、次いで「狭小困窮型」と「持家志向型」が比較的多い。一方、全体の約47％を占める長期的転居志向層では「転勤・出張型」が30.7％であり、むしろ「狭小困窮型」が24.7％と比較的多くなる。「持家志向型」や「同居予定型」は短期的転居志向層とほとんど同じく、それぞれ約14％、9％である。このような転居志向型を現在の住宅所有関係別にみると、その多くが分譲マンションである持家居住者では「狭小困窮型」と「同居予定型」がそれぞれ約40％、11％と比率が高くなり、「転勤・出張型」は約10％のみと非常に少なくなる。一方、給与住宅では「転勤・出張型」が約74％、民営借家（賃貸マンション）居住者では「転勤・出張型」が約41％、「持家志向型」が約23％を占めて、持家居住者とは対照的な構成を示すことになる。

一方、定住志向層と考えられる世帯は全体の約45％を占め、そのうちの約81％が「今のところ転居は考えていない」とする消極的定住志向層である。この定住志向層を職住近接志向の側面からみると、

表－134　職業別職住近接志向

世帯主職業＼職住近接志向	居住立地限定	近接志向	近接不要	その他	不明無記入	合計
個人業主	14(28.0)	30(60.0)	3(6.0)	3(6.0)		50(100.0)
自由業	5(16.1)	17(54.8)	4(12.9)	2(6.5)	3(9.7)	31(100.0)
会社・団体役員	12(13.6)	68(77.3)	6(6.8)		2(2.3)	88(100.0)
管理的職員	24(12.2)	152(77.2)	15(7.6)	2(1.0)	4(2.0)	197(100.0)
専門的・技術的	23(21.3)	74(68.5)	10(9.3)	1(0.9)		108(100.0)
事務的職員	8(8.3)	79(82.3)	8(8.3)		1(1.0)	96(100.0)
技能工・労務	3(17.6)	10(58.8)	3(17.6)	1(5.9)		17(100.0)
販売・サービス	14(18.2)	56(72.7)	5(6.5)	1(1.3)	1(1.3)	77(100.0)
その他		7(63.6)	2(18.2)	2(18.2)		11(100.0)
無職	1(8.3)	3(25.0)	2(16.7)	1(8.3)	5(41.7)	12(100.0)
不明・無記入	1(4.3)	14(60.9)	2(8.7)	1(4.3)	5(21.7)	23(100.0)
合計	105(14.7)	514(71.9)	60(8.4)	15(2.1)	21(2.9)	715(100.0)

「居住立地限定型」は約12％であり、これは積極的定住志向でも消極的定住志向でも差はない。また、職住近接志向型は約73％を占めており、そのうちの約83％が消極的定住層である。このように、都心周辺部中高層集合住宅地の居住者の定住意識は、一定の居住水準の実現のうえで、将来の居住地志向を規定する強い要因を見い出せない状況にあるものと考えられる。このことは、定住志向層においても長期的価値志向としての「持家志向」の検討を必要とさせるものである。定住志向層全体の中でも、戸建持家志向は41％を占め、持家志向は31％を占めている。これは積極的定住志向でも消極的定住志向でも大きな差はない。この持家志向を住宅形式別にみると、分譲マンション居住者では約44％が戸建持家志向であり、約33％が戸建ではなくても持家居住志向となっている。給与住宅や賃貸マンション居住者ではさらに戸建持家志向の比率が高く、後者ではまた、条件付借家志向も比較的多い。

このような「持家志向」と「職住近接志向」には、世帯主年齢によって概略が代替可能な世帯のライフステージと、全体的な生活様式を強く規定する世帯主職業の影響が大きく作用しているものと考えてよい。すでに述べたように、中高層集合住宅市街地における居住世帯構成そのものが著しく若年層に偏っているが、全体としては世帯主年齢30才代の世帯で戸建持家志向が非常に多く、同時に30才代、40才代では「職住近接志向型」の比率が約75％と非常に高い。一方、世帯主職業別では個人業主や専門的・技術的職業従事者で「居住立地限定型」が比較的多い傾向がある。地区居住世帯主の構成そのものが、30才代の専門的･技術的職員、事務的職業と40才代の管理的職員を主とするものであるため、地区としては「戸建持家志向」を有する働き盛りのホワイトカラーの著しく多い地区と考えてよい。

4節　まとめ

以上の大阪の都心周辺部に立地する民間分譲マンションと集中立地地区としての寺内地区の調査研

究から、都心周辺部集合住宅居住者の新しい傾向をまとめると、次のようになる。

(1) 世帯主職業階層では、中・大規模企業に勤めるホワイトカラーが著しく多く、その年齢は30才代、40才代が大部分である。老齢人口は非常に少ない。

(2) 都心周辺部に立地する民間分譲マンションの一般的傾向としては、家族人員２－４人の核家族世帯の比率が高いが、賃貸マンションも含めて集中立地している新大阪、江坂、緑地公園などでは単身居住者が非常に多い。

(3) 世帯主の勤務先所在地は、必ずしも徒歩圏内や同一区内になく、むしろ都心区部に集中している。

(4) 大阪市内の分譲マンションでは大阪市内出身の世帯主が著しく多い。このことは、大阪市内の都心周辺部に立地するマンションは、もともとの大阪市内生まれの人々の継続居住や転入を実現することによって、市内人口減少をくい止めることに一定の役割を果しているものと考えられる。一方、北大阪地域の地下鉄御堂筋線沿線の地区では、大阪市以外の近畿圏の出身者が多い。

(5) いずれにしても前住宅は共同建の民営借家が多く、前住地も近接地域内が多い。

(6) 前住宅の転出理由は「前住宅の広さに不満」と「持家が欲しい」が主であり、現住宅・現住地の選択理由は「価格が手頃」「通勤に便利」に集中している。

(7) 都心周辺部民間マンション居住者は、その居住歴と居住地志向によって大きく２つのグループに分けることができる。ひとつは持家である分譲マンション居住グループであり、もうひとつは借家としての給与住宅、賃貸マンション居住グループである。

(8) 分譲マンション居住者は前住地が比較的近く、出身地も近畿地方内を主として近接地域が多い。

(9) 賃貸マンション居住者の出身地は分譲マンション居住者と差異は少ないが、前者では前住地が関東など遠距離であることが多く、この傾向は給与住宅居住者で最も著しい。

(10) さらに、賃貸マンションと分譲マンションの差異は、前住宅転出理由、現住地選択理由についても存在し、それは主として戸建持家志向と世帯主年齢（世帯のライフステージ）によるものである。

(11) 現住地選択理由として通勤の利便性を重視していることは、分譲マンション居住者でも賃貸マンション居住者でも同じである。

(12) 定住意識としては特に分譲マンション居住者で消極的定住層ともいうべき世帯の占める比率が高く、その背景には根強い一戸建持家志向がある。

(13) 賃貸マンションでは長期的価値志向としての転居志向層が多く、その大部分は転勤・出張などの就業上の理由と持家志向である。

以上のような結果から判断すると、大阪の都心周辺部地域における職住近接志向型の住宅需要は比較的多いと考えられる。それは世帯主が30才代や40才代の比較的若い核家族世帯と単身世帯によるものであり、それぞれの就業上とライフサイクル上の要因が賃貸マンションと分譲マンションの住み分けとも言うべき現象を生じさせている。しかし、世帯主年齢が若いことから長期的価値志向としての戸建持家志向を有する世帯も多く、このことが地区への定住志向を低めていると考えてよい。また、現在の住宅が、将来の家族の成長に対応しうるに十分なだけ広くないことも、地区定住の意向を低め

ていると考えられる。したがって、都心周辺部地域における環境水準の高い、しかも家族の成長に対応しうる規模の住戸をも含めた住宅地形成が必要である。さらに、住宅や居住地の管理、幼児や児童の生活行動、防災や安全性、維持管理費用の軽減などを考慮すれば、中低層の賃貸集合住宅を適正家賃で供給することが必要であり、分譲マンションによって必ずしも高まるとは言えない定住性の矛盾を回避する方向であると考えられる。

注・文献

1) 安田　孝「大阪都市圏における民間分譲マンションに関する研究(I)－立地動向、立地形態、居住水準について－」(日本建築学会論文報告集　No.312号，昭和57年2月)

2) 大阪市建築局「都市内中高層住宅の実態に関する調査研究報告書」(1969年11月)
株式会社都市システム研究所「大阪市における住宅立地の最近の動向と新規居住者意識調査」(昭和53年3月)他多数

3) 社団法人日本高層住宅協会大阪事務所「近畿圏民間分譲マンション統計資料」(昭和50－58年各年版集計)

4) 都心周辺部中高層集合住宅地の居住者については昭和53年11月から54年12月までに，合計10地区のアンケート調査を実施し、居住者構成において著しい差異が存在しないことを報告している。安田他「中高層集合住宅の立地と市街地形成に関する研究(II)－(VI)」(日本建築学会近畿支部研究報告集，同大会学術講演梗概集，昭和54－55年)

5) 豊中市土木部区画整理事務所「竣工豊中都市計画寺内土地区画整理事業」

6) 昭和55年の国勢調査結果によれば大阪市淀川区(新大阪地区を含む)における単身の普通世帯が世帯総数に占める比率は26.7％であり、マンション立地の集中している町丁目では30％以上を占める例も多い。

7) 安田　孝「迷宮化するマンション街」(「都市住宅」1983年6月号)

8) 昭和54年7,8月実施のアンケート調査によれば，経営者層，専門的・技術的・事務的職員層の合計比率は緑地公園54.5％，江坂58.4％，新大阪42.2％であるが，経営者層の占める比率は緑地公園(寺内地区)で最も高い。

9) 集合住宅における定住意識の低さと中古化・借家化については以下の文献がある。池田亮二「集合住宅と住みかえの意識」(集合住宅－居住性と維持・管理　ジュリスト増刊総合特集 No.17　有斐閣1980年)，松本恭治他「民間集合住宅の管理実態とその問題点」(日本建築学会関東支部研究報告集1978年7月)，松本恭治他「分譲住宅の中古化・借家化について」(日本建築学会学術講演梗概集，昭和53年9月)

10) 住戸規模と世帯人員，ライフステージとの関連での困窮意識は，現在までに主として供給されてきた約70平米以下では将来の世帯規模を見こんで居住者の60％以上が困窮を予想することが多い。また80平米以上、4LDKでは約65％以上が非困窮を表明している。安田　孝他「中高層集合住宅

の住み方と住要求に関する研究　その1, その2」（日本建築学会近畿支部研究報告集，昭和57年6月）

11）梶浦恒男編著「マンション管理を問う」（都市文化社　1983年2月）

12）質問項目「お宅では，持家を購入し住むことについてどのように考えていますか。現在の考えにもっともちかいもの1つに○印をつけて下さい」による。

13）質問項目「お宅では世帯主（あるいは主な働き手）の仕事の都合で、職場に便利な場所に住む必要がありますか」による。

14）質問項目「転居する理由はどのようなことですか，もっともあてはまる理由1つに○印をつけて下さい」による。

12　　章

中高層集合住宅街のコミュニティ構造

1節　中高層集合住宅街の景観とコミュニティ活動

2節　中高層集合住宅街の生活領域形成

3節　移動社会における都市型集合住宅街

1節　中高層集合住宅街の景観とコミュニティ活動

大阪の千里丘陵で万国博が開催されたのは昭和45年である。大阪における新住宅地形成の景観は、この頃から再び変容しつつあると考えられる。それは、戦後の公団集合住宅団地の景観から、民間企業による一戸建の建売住宅地と分譲中高層集合住宅の景観への転換である。

東京でも大阪でも分譲集合住宅は、その出現の初期においては都市圏内の特定の地区における固有の現象であった。すなわち東京においては都心における高収入階層の需要を対象とした立地として発生し、大阪都心圏では阪神間と神戸市東灘区における同様の立地が目立っていた。[1)] その後、東京では地価の低い北多摩の鉄道沿線へ立地範囲が拡大し、[1)] 大阪では北大阪の千里ニュータウン周辺や大阪市内 ── 特に新幹線の大阪の玄関口、新大阪地区におけるマンション市街地（以下では民間中高層住宅の集中立地地区をこう呼ぶ）の形成が進行し、都市における住宅地景観のひとつとなった。大阪におけるマンション市街地の形成は、万国博会場への都心および新大阪駅からの交通手段として延伸された地下鉄御堂筋線に沿って新大阪周辺から次第に吹田市江坂地区、豊中市寺内地区（緑地公園駅）へと漸進していった。さらに、千里ニュータウン計画の除外地区である豊中市上新田地区や、地下鉄の延伸していない箕面市船場繊維団地地区でも多くの民間分譲マンション立地による住宅地形成が進行した。その結果、大阪の都市軸御堂筋を北へ延伸した新御堂筋線（府道大阪箕面線[2)]）沿線にマンションベルトとも呼べる市街地が形成された。

このようなマンション街の形成には、千里ニュータウンの建設（昭和32年計画開始）、東海道新幹線の新大阪駅の立地（昭和39年開業）、大阪の都市軸御堂筋の北への延伸（府道大阪箕面線の建設、昭和45年3月開通）、大阪万国博覧会の千里丘陵での開催（昭和45年）、地下鉄御堂筋線と北大阪急行電鉄の開通（昭和45年2月）という一連の背景がある。そして、新大阪、江坂、緑地公園、千里中央、船場繊維団地などの地区が、それぞれ当時の計画思潮を反映して、いずれも副都心あるいは業務地区として想定されていたのである。また千里中央と上新田以外はすべて都市基盤整備を目的として区画整理事業が施行されている。したがって、区画整理後の地区整備の方針は、用途地域制が決定されたのみで、都市機能の立地は民間の活動にまかされていたと考えてよい。その後約10年、現在では民間賃貸マンション、分譲マンション、若干の公的住宅の立地、事務所建築やホテルの立地、レストランのチェーン店や小売店舗と飲食店の立地によって商業業務と住居の混在市街地が形成されている。その中に、さらに多くの駐車場と空地や農地が散在している風景は、確かに都市の新しい住宅地景観と言ってよい。

本章で事例調査地区としている豊中市寺内地区は、上に述べたような新しい景観をもった住宅地のひとつである。北大阪急行電鉄緑地公園駅を中心に東西に形成されたマンション街であり、居住者の中からもコンクリートジャングルという声がある。地区の西側には大阪府の管理する比較的規模の大きい都市公園として服部緑地があり、駅名の由来となっている。地区全体は東から西へと低くなる緩やかな丘陵地となっていて、地区内における坂道と階段、地上面のレベル差が街の景観に快い変化をもたらしている。オープンカット方式の緑地公園駅から同一レベルで西へまっすぐに抜ける道が服部

緑地のメインアプローチとなり、樹木が植えられベンチの置かれた歩行者空間となっている。

一方、住宅地としての寺内地区はもうひとつ上のレベルに形成され、このレベル差が服部緑地訪問者と地区居住者を分離し、地区の住宅地としての静穏を維持するのに有効に作用していると考えられる。また、この地区の東側、吹田市域には区画整理による一戸建住宅地と戦前の私鉄の開発による千里山住宅地があることも、住宅地としての地区のイメージを高めている。

ところが、寺内地区におけるマンション街の景観は、今日の都市形成における計画的側面と無計画的側面、すなわち公的合理性と私的経済的合理性の両者の合成によってつくられたものといえる。前者は私的無秩序開発を公的規制によって制御しようという意志の反映であり、後者は公的規制の網の目をくぐり抜けて都市における欲求の顕在化としての活動の分布空間を作り上げようとする意志である。さらに、寺内地区をはじめとするこのマンションベルトは、大阪の都心である御堂筋に直結し、地下鉄で20分以内で到達できるし、日本の鉄道幹線である東海道新幹線にも直結している。この特徴は、最近の都市空間形成を捉えるうえで重要な視点のひとつである。

このように大阪の都心と直結している寺内地区であるが、行政的には豊中市の東端に位置し、市の中心市街地とは服部緑地で分離されている。駅の東側の東寺内地区と西側の寺内地区で昭和58年2月末には世帯数約3,400、人口約9,400人となっている。これは住民登録による数値であるから、人口移動の著しい寺内地区のことゆえ、実際の人口、世帯数はこれより若干多いと考えられる。上記のように、現状は小学校1校の規模に相当し、地区の南部に市立寺内小学校と市立てらうち幼稚園がある。豊中市域だけでみると近隣住区に相当する規模であるが、地区の東側には吹田市域の住宅地が駅勢圏内にあり、また服部緑地の利用者も地区の活性化に寄与していると考えられる。

図－67　ケースタディ地区／ほぼ中央に緑地公園駅がある

住宅地としての寺内地区は約120棟の民間マンションと、地区の西端、東端における若干の戸建住宅とから構成されている。地区の中心部となっている寺内二丁目地区の大部分がマンション市街地となっていることから、コンクリートジャングルと呼ばれるほどコンクリート造集合住宅地の印象が強い。この住宅地区の東寄りを府道大阪箕面線が通っているが、この道路の両側は高層マンションの林立する景観が特徴的であり、都市における景観の新しい一面を示すものである。

図－68　寺内地区住区構成図

これらのマンションのうち、約3分の1が分譲マンションであり、残りが賃貸マンションと給与住宅である。分譲マンションの場合は戸数も多く高層のものが多いため、戸数では半数弱である。一方、中層の多い民間賃貸マンションの1階レベルには喫茶、食堂、不動産事務所などの店舗利用が比較的多く、地区の景観形成や都市的活性化に寄与している場合が多い。全体としては御堂筋貫通部分で最も高層高密度利用がすすみ、東西両端へ行くほど中・低層住宅が多くなっている。

寺内地区の施設立地調査によれば、喫茶店をはじめとする飲食関係が68軒、不動産事務所を主とするオフィスが39件、歯科を主とする医院が17件、文化教室・学習塾が11件、その他の店舗が66件である。またスーパーなどの総合店舗が4件立地している。しかし、駅ビル、ステーションビルと呼ばれている2件の複合ビルの中の事務所や、地区の中央に立地する駿台予備校などは含まれていないので、業務的空間利用はさらに多い。

このような施設立地は、近隣住区理論で想定される件数をはるかに越えている。また東側の吹田市域の居住者による利用を考えても、多すぎると考えられるが、地区の活性化をもたらしていることは

明らかである。また、不動産事務所や文化教室は地区の特徴を示す明らかな要素のひとつであり、前者は地区内に賃貸マンションの多いことも関連していると考えてよい。このことはまた、地区内居住者の転出入が多いこととも関係がある。

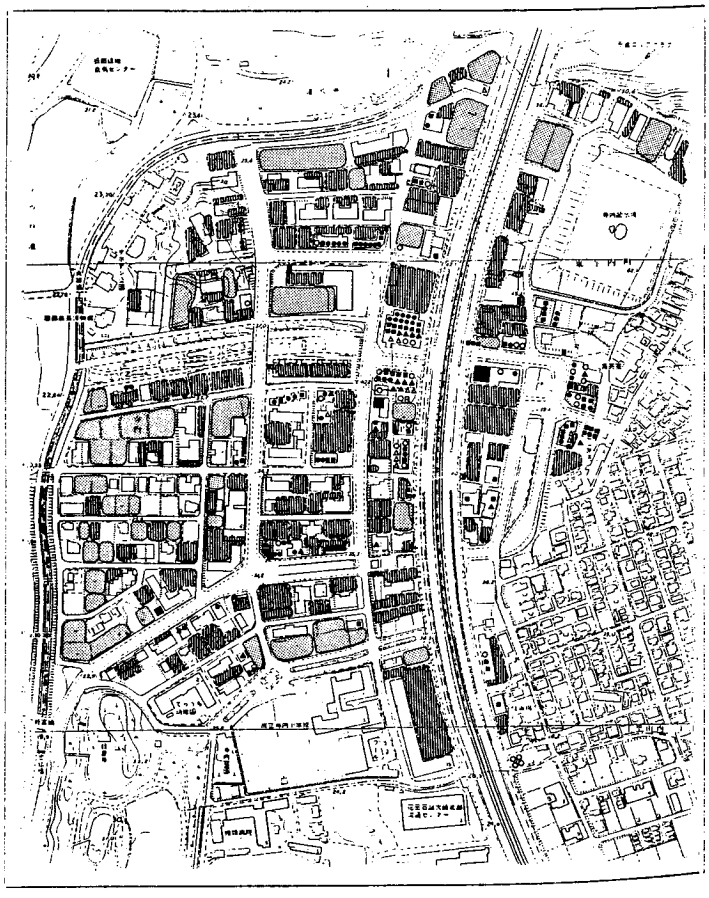
これだけ多くの店舗がありながら、最近増加しつつあるチェーン方式の郊外立地型レストランはない。このことは、地区が幹線道路に直接開かれていないことによるものと考えられる。あるいは、地区内に業務施設が比較的少ないことも影響していると考えてよい。

一方、このような多くの店舗の分布は、住宅地としての地区のアーバニティを高める要素のひとつになっていることは確かである。緑地公園駅を降りてホームを西へ出るとすぐ、飲食店を含む数軒の店舗があり、その上が駅ビルである。この道をまっすぐ西へ行くと服部緑地に達し、その上へ1階分上がったところに区画整理事業で整備された寺内の住宅地がある。服部緑地へ通じるこの歩行者空間化された緑道と直交するように2本の南北方向の道路が設けられ、それが北側と南側で結ばれて縦長のロの字型になっている。駅西側の寺内地区の店舗は大部分このロの字型の道路に面して立地している。その他は駅西側すぐ上の駅ビル、ステーションビルと、御堂筋に面した賃貸マンションの、1,2階部分を占めている。

地区全体のセンターとしての景観は駅の西側と東側に不完全にしか形成されていないが、そのことが逆に地区全体のアーバニティと居住者の住み良さ意識の醸成に寄与していると考えられる。つまり地区のあちこちに喫茶店やタバコ屋、食料品店があり、都市の街角の雰囲気を不完全ながらも形成しつつある。そして、これらの店舗の立地には、それぞれの背景が考えられるのである。駅の西側と東側の集中は、いずれにしても日常生活行動の集中してくる結節点における立地として当然のことである。ところが、ロの字型道路の北側の賃貸マンション1階部分の店舗群は、その南側の駿台予備校との関連も少なくない。すなわち、予備校をも含めて地区外部からの人びとの集中してくるところとしてアーバニティの形成がすすみつつある地区である。

一方、南側の端に集中している店舗群はどのような背景を持っているのであろうか。この地区にマンションが建設され、居住者が増加し始めたとき住民による地域施設整備の要求運動が展開され、それは現在も続いている。この活動の結果として地区に整備された施設のうち、駐在所と集会所がこの南部地区の東端に設置されている。また幼稚園や小学校も地区の南端に位置し、児童や主婦の生活のもうひとつの集中点でもあるという背景が考えられる。それが3棟の店舗併用賃貸マンションの並んだ景観として現われている。実際、豊中市の学校開放によって、小学校を利用する子供や主婦のクラブ活動は非常に活発である。

このように、地区には賃貸マンションを主として、かなりの店舗併用住宅がある。これらの店舗と住宅との間の矛盾も徐々に顕在化しつつある。静穏と喧噪、住居とカラオケの対立である。さらに、一部の店舗は新御堂筋に面して立地しているが、これは地区形成上の混乱を最も良く表わしている。実際、住居のみのマンションの場合にも新御堂筋に面してメインアプローチを設定しているものと、背を向けているものとがあり、不思議な景観が出現している。



図－69　寺内地区立地施設図

●印	飲食	69
	喫茶（パブ，ラウンジ）	22
	ラウンジ，スナック，パブ	13
	寿司，割烹，一品料理，など	14
	レストラン，食堂，など	12
	その他	8
○印	不動産，事務所	39
	不動産	17
	オフィス	19
	銀行，郵便局	3
▲印	病院	17
	歯科	7
	内科	2
	その他	8
△印	塾，文化教室	11
	学習塾	3
	文化教室	7
	貸教室	1

■印	その他	66
	食料品	11
	衣料品	7
	クリーニング	6
	理容室	10
	家具，インテリア	5
	薬局，化粧品	6
	本，レコード	5
	時計，メガネ，カメラ，貴金属	5
	電気	3
	ガソリン・スタンド	2
	その他	6
	総合店舗	4
	駐車場	
	農地，空地	

寺内地区立地施設表

寺内地区立地施設表

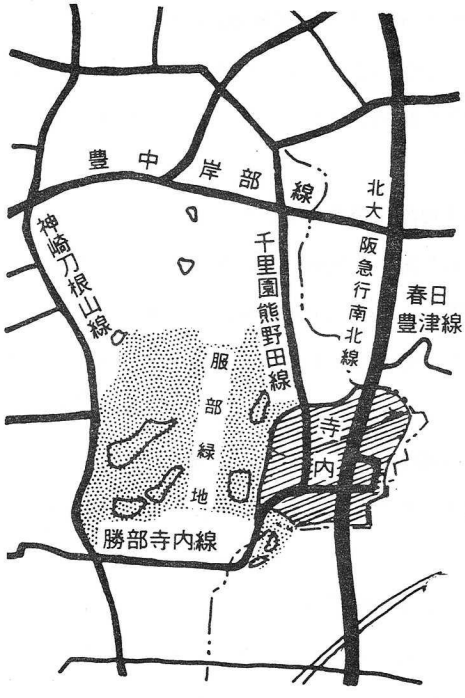
すでに述べたように寺内地区は大阪の都心へも近く、新大阪や伊丹空港にも非常に便利で、しかも服部緑地に隣接し、万博跡地の公園にも比較的便利という余暇活動上のメリットも大きいにもかかわらず地区内には車が多い。マンション建設によって半ば以上は市街化したという印象を受けるが、残された空地の大部分が駐車場である。もちろん地区の縁辺部には農地や空地として残された土地も少なくないが、マンションその他の地下駐車場も含めるとかなりの駐車場がある。地区内での車の台数を約1,000台と推定したミニコミ記事[3]もある。3世帯に1台であり、妥当な推定値と思われる。そして、この駐車場の位置がそれぞれの住棟の南側であったり、地下であったり、1階レベルであったりして、地区の景観を不統一にしている最も大きな要素のひとつである。その駐車場が誰でも通り抜け可能であったり、地下の場合は昼でも暗いうえにどこからでも侵入可能であったりして、居住者の安全面でも問題を残している。また駐車場の境界がブロック塀や金網やコンクリート塀、あるいは全く不明のものなど多様性と混乱が著しい。

このような屋外空間と非常階段、住棟廊下、屋内階段やエレベーターを連絡していくと複雑な経路が構成され、コンクリートジャングルそのものである。歩行者のアプローチにも裏からと表からの2つある場合が多く、通り抜け道が形成されている例もいくつかある。高密度に立地している地区では住棟間の距離が非常に短いため、視線や音の混乱も少なくないと考えられる。さらに、このジャングル景観の構成に大きな役割をはたしている要素として電柱と電線がある。コンクリート造の街並みの中のコンクリート製の電柱に張りめぐらされたクモの巣のような電線は、新しい住宅地景観の特徴のひとつである。

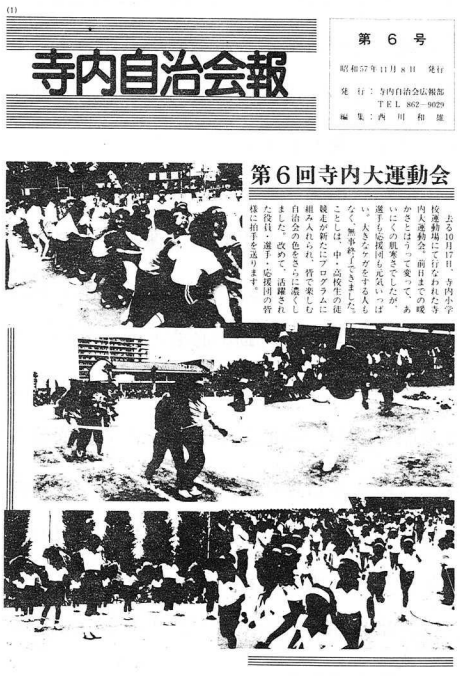
住宅地と自動車交通の問題は、ここ寺内地区においても現在では重要な課題となっている。現在の最もわかりやすい進入路は、地区の北部、新御堂筋下の交差点から西へ出てすぐ左折する部分に限られている。これは服部緑地への東側からの出入口ともなっている。この部分が恒常的に混雑し、寺内地区への進入を困難にしていること、新御堂筋からの直接の出入口がないことが地区内の自動車交通量の増大を防ぎ、また通過交通を排除していることは明らかである。すなわち、ドライバーにとって寺内地区へのアプローチがわかりにくいことが居住地としてのアメニティを高めているのである。

しかし、もともとそのような方針で居住地として明確に意図されて自動車が排除されているのではない。事実、新御堂筋線の北方向車線側道には3カ所、南方向側道には2カ所の接道可能部分が残されている。また、寺内地区の中心を南北に通る道路は都市計画道路千里園熊野田線、南部を東西に通る道路は勝部寺内線に組み込まれており、その道路が開通すると西側の地区は大きく3分されることになり、東寺内地区も細分化されることになる。新御堂筋との直接接続と、これらの道路計画によって地区内通過交通が増加すると居住地としての寺内地区は寸断されることが明らかである。地区外からのアプローチはわかりにくく、少々不便であっても自動車交通量を増加させないことが、居住地としての住み良さを維持する第1の条件である。

区画整理の計画段階で想定されていたと伝えられるように、都心から近いという現在の立地条件からすれば、今夜はさらに業務地化が進行することも予想される。とすれば、効率性を重視するそのよ



図－70　寺内地区周辺の都市計画道路図


寺内自治会報

第６号

昭和57年11月８日　発行

発行：寺内自治会広報部
TEL 862－9029
編集：西川和雄

第６回寺内大運動会

去る10月17日、寺内小学校運動場にて行なわれた寺内大運動会、前日までの暖かさとはうって変って、あいにくの肌寒さでしたが、選手も応援団も元気いっぱいで、大きなケガをする人もなく、無事終了できました。ことしは、中・高校生のプログラムに競走が新たに組み入れられ、皆で楽しむ自治会の色をさらに濃くしました。改めて、活躍された役員・選手・応援団の皆様に拍手を送ります。

図－71　〈寺内自治会報〉の表紙

うな機能と、居住地としての環境の保全との間の矛盾も、第一に自動車交通をめぐって生じることは明らかである。

寺内地区における自治会活動は、昭和50年に土地所有者と区画整理以前からの居住者との発案で開始されている。駅の西側が寺内自治会であり、東側は東寺内町会と称している。両地区の居住地面積の大きさを反映して、寺内地区の世帯数2,300世帯に対して東寺内地区は約1,000世帯である[4]（昭和57年３月末現在）。しかし自治会は任意加入であるから、西側の寺内地区のヒアリング結果によると約半数の加入ということである。

これらの自治会活動は、建設途上の各種の問題を検討すると同時に、居住者間の交流をはかるために始まった。それは多分に、この地区の立地条件によるものと言える。すなわち、豊中市の東端の孤立地区であること、したがって居住環境水準の向上をはかるには、居住者が行政に対して積極的に働きかけていく必要があった。そして、この自治会活動は郵便局、派出所、集会所、自転車置き場などの施設を獲得してきた。

一方、自治会・町会の会員相互の交流をはかるため、祭りと運動会を行っている。寺内地区の祭りは夏祭りとして８月末から９月始めに自治会主催で行われている。ミニコミ紙「こんにちは！ TERAUCHI」第２号にはその反省会の記録が残されている。それによると昭和53年が初めての祭りであった。当時の自治会長の言によれば、「触れあいと連帯感が街づくりをする上で大切だ」、という発想が祭りの出発点とされている。自治会内を数組に分けて手作りの樽御輿を準備し、地区内巡回と小学校校庭での行事が中心である。

また同年10月下旬には寺内小学校校庭で、やはり寺内自治会主催の運動会が行われている。これは前年に続き2回目である。運動会も祭りも始めは寺内自治会の主導のもとに開催されていたが、最近では東寺内町会との共催となっている。運動会も参加者が数組に分かれて楽しんだようすが、ミニコミ紙にはよく現われている。

この他に自治会・町会の活動としては年4回の町内大掃除、敬老会などがある。

寺内のような新しい町で祭や運動会、敬老会などのわが国の伝統的行事に類するものが再生されていることは注目される。賃貸住宅が多く転出入が頻繁にあるまちであるが、それ故にいっそうこのようなコミュニティ活動が必要とされているとも言える。それは、日常生活の中ではほとんど交流することのない人びとが、日常とは違うひとつの異世界をつくる場、つまりメディアである[4]といえる。非日常的な場を一時的につくることで、異質な者同士の間にはコミュニケーションが生まれる[5]とすれば、そのこと自体が街づくりのひとつの側面を構成するものとなる。さらに、このようなコミュニケーションをベースにして、寺内地区にはバスツアーやスキーツアー、ハイキング、趣味の会、文化教室など[6]の企画と実行、老人会活動、こども会活動、年末の防犯パトロールも実施されている。また、市の学校開放を利用しての少年野球チームや剣道チームなどのスポーツ活動も活発に展開され、ミニコミ紙の紙面をにぎわしている。これらの活動は、主として自治会・町会を中心として展開されているが、必ずしもそれと直接関連していない活動も多い。そのような活動展開のメディアとしてミニコミ紙「こんにちは！ TERAUCHI」の果している役割は大きい。現在では寺内自治会報も発行されているが、自治会のみに閉じていないミニコミ活動は、それ自体の存在意義を主張して、地域社会の価値観の多様化に有効に対応していると言える。また、地区内にはいくつかの文化教室経営が行われており、これらの多様な活動の展開が地区の活性化をもたらしている。

一方、住宅地としての寺内地区には地区内における自動車交通問題、都市計画道路の整備にいかに対応するかという問題があることはすでに述べたが、自治会・町会は各種コミュニティ活動で居住者の交流をはかりつつ、昭和56年5月に道路問題対策委員会を発足させて検討をすすめ、昭和58年4月、市への陳情書を提出している。寺内地区を基本的には住宅地として考え、地区北部での自動車出入口の拡張整備、駅西側の駅ビルとステーションビルの間の道路の広場化などを提案し、新御堂筋との直接接道については結論を示していないようである。そして、この問題について豊中市は、居住者との合意の上で決定したいと考えていると言われる。

さらに、自治会活動とは別に地域メディアとしてのミニコミ紙「こんにちは！ TERAUCHI」が、この問題に対する居住者間の意見交換の場ともなっている。このミニコミ紙は昭和53年8月下旬に創刊号を出し、そのB5版4～8頁の内容は、居住者の自己紹介、寺内・東寺内地区の地図、告知板（行事案内）、自治会・町会だより、投稿などである。このミニコミ紙活動開始の由来を創刊号の「編集室より」から引用すると次のようになっている。

寺内の街が、マンションの林立するよそよそしいコンクリートジャングルに感じられたことはありませんか。せっかく住んだこの街なら、人々の交流しあえるあたたかい街でありたい。子供が

育つ豊かな環境を作りたい、と話すうちに「こんにちは！　寺内」が生まれました。もっと人間関係や情報が豊かになれば、生活が楽しく、安心して住めるようになるでしょう。寺内のみなさんが編集スタッフとなり、あちらの情報、こちらの出来事を交換し、住み良い楽しい街にしたいものです。皆様のご意見、ご参加をお待ちしています。

このような発想から有志によって始められた活動は毎月1回の発行で約1年半、その後隔月になって現在までに35号を出している。最近の発行部数は4,500部である。このミニコミ紙がコミュニティ活動の情報提供に果している役割りについてはすでに述べた。さらに、地区の街づくりの問題に関する意見交換の場となっていることが注目される。昭和53年9月の第2号から寺内の道路問題として、新御堂筋（府道大阪箕面線）と地区内道路との接道計画の経過とその影響、賛成意見、反対意見をのせている。その後、通学路に関するアンケート調査、居住環境整備の手法などの調査結果[7]を記事にし、自動車交通から地区の居住環境を守る方法を模索しつつある。地区内には当初の計画通りの道路交通の実現を求める声もあり、自治会活動とは別のこのようなオープンな意見交換のメディアは、新しい型の都市の住宅地を活性化するのに非常に有効に作用していると考えられている。

2節　中高層集合住宅街の生活領域形成

木賃アパートの大都市への登場は明治43年（1910年）の東京下谷千富館、上野クラブである。[8]一方、RC造集合住宅の始まりは大正5年（1916年）建設の長崎県端島にある三菱石炭鉱業の鉱員住宅である。[9]いずれも近代産業社会の発展過程の産物であるといえる。このような住宅地景観の出現する以前の都市の住宅地は、主として棟割長屋によって形成されていた。この棟割長屋の起源は遠く鎌倉・室町時代にまでさかのぼる[10]とされるが、江戸時代には特に発達したと言われる。ところが、そのまま明治に受けつがれ、さらに一段と普及を見るにいたった。[10]したがって、都市における木賃アパートや鉄筋コンクリート造共同住宅の出現は、近代産業社会の発展の第二段階におけるものといえる。

その後、大正12年には東京市による労働者・下級俸給者向住宅としての中層RCアパートが出現し、昭和に入ってからは大阪市や名古屋市、神戸市での不良住宅地区改良事業としての建設、また民間会社による不動産投資の対象や給与住宅としての建設がみられるようになる。[9] RC造や鉄骨造の共同住宅（主として3階建以上）をマンションの系譜に位置づければ、戦前の同潤会アパート、戦後の公団・公営の住宅の多くもこの中に入る。また、都市の住まいとして、その居住様式を確立してきたのもこれらの公的住宅においてである。このように、中層共同住宅が都市における住宅地景観の主要な構成要素になったのは戦後であり、特に注目され始めたのは昭和30年発足の日本住宅公団による中層住宅団地の建設以降のことである。この住宅公団の住宅地開発と並行して、都市への急激な流入人口を吸収したのが木賃アパートや文化住宅である。これが高度経済成長期の初めの住宅地景観の動向であった。

この時期に、都市の住宅地景観として出現した木賃アパートとRC造アパートは、居住様式としては対照的な相違を示していると言われる。[8]すなわち木賃アパートとは、その不十分性を、近隣あるい

は都市の特定または不特定な地域・空間における共同性で補なわれて成立する住居である[8]と言われる。高度経済成長期の初め、農村部から都市部へ転出してきた学生や若年勤労者は、都心周辺部の木賃アパートに仮の住まいを設ける。この住まいには最小限の私的空間 ── それも完全な意味でのプライヴァシーの欠落した ── しか用意されていないがゆえに、住居に住むのではなく都市に棲む[8]ことを余儀なくされる。したがって、木賃アパートの居住者にとって、住居周辺での定食屋や喫茶店、パチンコ屋、銭湯、タバコ屋、クリーニング屋などは欠かせない都市施設なのである。また、木賃アパートの密集した都心周辺部の住宅地には、これらの都市施設によって形成されるところの乱雑ではあるが、それなりの街の景観があり雰囲気もあった。子供のいない共稼ぎ夫婦や独身者にとっては、単なるネグラでしかないこの住まいには、その後問題となった日照権や通風権は最初から考えられていない。このように積極的に形成されたとはいえない共同性ではあるが、そこにはまだ人びとの、あるいは都市とのコミュニケーションの可能性が残されていた。

しかし、この木賃アパートによって形成される住宅地の拡大を公的にくい止めようとした中層アパート団地には、生活があってもまちの雰囲気は欠けていた。その生活も、いわば時間や場所が相対化され画一化されたものとなった。計画者が意図したように、木賃アパートや文化住宅から転入した家族は一様に核家族であり、その生活を応援するかのように核家族論が展開されたのもこの頃である。そして、画一化された狭小な空間における人びとの住み方や団欒空間についての検討がなされ、日常生活の施設の利用についても調査や計画提案はなされたが、現実の人びとの生活は「都市で働き、住居に住む」という性格を強めていたのである。

一方、当時の住宅地における住み良さの心理的、社会的側面の考察は団地における近隣関係やコミュニケーション、子供の遊び場について展開されていた。それは昭和30年代後半のことであり、社会心理学的側面からの都市生活者のコミュニティについての考察も現われ始め、その特徴として地域社会に対する無関心と無気力、無責任などが指摘されていた。[11]

昭和40年頃になって、計画的住宅団地の画一的、無機的表情や狭小な住居が居住者に及ぼす心理的影響についての関心が現われ、それは「生活領域」や「近隣空間」に関する考察として展開され始めた。それは「空間構成は、機能的利便性のみによって決定することはできない。むしろ、人びとへの心理的な影響を重視すべきであろう。たとえば、居住の安定性ないしは安心感、あるいは、子供の心身の成長に及ぼす影響などは、居住環境によって大いに左右されるであろう[12]」という問題意識に基づくものであった。

そして、ナワバリとかテリトリーとかに対応する概念として「生活領域」が考えられた。その後、最近までの検討をもとに「生活領域」を2つの側面をもつものとしている。[13]そのひとつとして、日常の生活行動を通して自己の手足の延長として慣れ親んだ空間を考え、これは英語のホーム・レンジあるいはオービットという概念に近いもの[13]であるとされている。一方、もうひとつの側面としては領有意識や集団への帰属意識に支えられ、外からの侵入に対して守る空間を考え、これが英語のテリトリーに近いもの[3]としている。これだけでは両者の違いは必ずしも明確ではないが、前者は後者に比

べて相対的に開かれた領域とも言えるのである。いずれにしても、純粋な住宅地という前提条件があるように思われる。

ホーム・レンジという領域は、たとえば通勤地としての職場や都心との関連で考えるともう少しはっきりする。「生活領域」とよく似た概念として「居住領域[14]」が考えられている例もある。この場合には「安堵地点」や「安堵圏」という興味深い概念が使われている。それぞれ「通勤先、外出先から帰宅するとき、ある所まで来ると何となく、ホッとする地点」「安堵地点があるということは、それより内側は、いろいろ様子もわかっていて、安心できる範囲」ということで、その存在が確かめられている。[14]これは居住の安定性や安心感そのものを検討していると考えてよい。動物のテリトリーは捕食行動をも含めた明確な守るための領域であるが、「安堵圏」では職場や外部社会との関係でのやすらぎの感覚が検討されているようだ。それが積極的に守るための領域に転換するのは、環境破壊に対する反対などのような住民運動においてであろう。これは「環境権[15]」のような考えに関連してくるとも思われるが、範囲の画定が困難である。特に、高密度の混合市街地では存在の確認も難しいと考えられる。しかし、この領域概念の方が、寺内地区でみたようなコミュニティ活動との接点が見い出せるように思われる。上に述べたような領域形成活動の一環として祭や運動会、防犯パトロールなどのコミュニティ活動を考えることも可能である。さらに、それが地区としての表出活動となり、アイデンティティの形成になり、さらに住み良さの向上やふるさと意識の形成につながっていくとも言える。

一方、動物のテリトリーに近い意味での領域は、あくまでも外からの侵入に対して守るという側面が強調されている。[13]たとえば私室→家→小集団→住棟群→団地という段階を考えた場合、なるべく小さい単位での領有意識や集団への帰属意識に支えられ、[13]共同で守るインフォーマルな社会関係の形成される空間を意味している。そして、このような領域意識の核として住戸周辺に共同領域の形成を検証している。さらに共有領域化のための空間的・社会的条件を検討し、住戸における表出や近隣交際、生活行為の近隣空間へのはみ出しなどが共有領域化を促進すること[15]を示している。しかし、住居周辺での近隣交際や共有領域の形成が、さらに広い共有領域でのコミュニティ活動へ展開するには社会的しかけが必要である。

一方、今日の都市において大量に建設されている民間の賃貸や分譲のマンションは、住宅としてはRC造中高層アパートの系譜に属するわけではあるが、領域形成についてはどのように考えることができるだろうか。これまでの領域形成についての多くの考察でも述べられているように、住戸以外の用途との混在市街地では複雑な要素が組み込まれてきて、共有領域概念での守りやすい空間の確保は困難である。特に都心に比較的近い既成市街地に立地するマンションには、住居と商業の混在するものが多く、また住戸を事務所として使用する事例も少なくない。たとえば関西における分譲マンションの調査によれば、住戸のみのマンションが全体の6割であり、残りの4割が店舗、事務所、倉庫などの用途区画を含むものとなっている。[16]これは郊外立地型のマンションを含めての実態であるから、都心近接地域での用途混在はもっと多いと考えられる。

このように住戸以外の用途区画が含まれている多くのマンションでは、見知らぬ人の出入りや通行をチェックする方法はそれほど有効ではない。さらに、マンションにおいては領域形成上のいくつかの困難な要因がある。第一に、居住者の移動が多い。すなわち、新築入居してから4,5年目から転居が増える。マンションによってかなりの差はあるが、例えば分譲開始後10年近くたつと、分譲時からの入居者は3割ぐらいになるという事例もある。[16]そして居住者の移動も住戸の大きさによって差があり、専有面積90㎡以上というような規模の大きい住戸では移動が少なくなり、定住性が高い。[16] しかし、一般的には移動の頻繁な住居では近隣交際は成立しにくいし、居住者自身が近隣交際の少ないことを評価している面もある。第二に、現住居に対する定住意識が比較的弱い[17]ということがある。今後の移動に関する多くの意識調査でも、過半数が転居したいと考えていることは一致する。そして、転居したいと考えている人の大部分は、いずれ一戸建持家に移りたいと思っている。実際、分譲マンション居住者の多くは30歳代から40歳代であり、いずれ収入が増えれば郊外に一戸建を購入する可能性は大いにある。また、これまでに供給されてきたマンションには専有面積60－70㎡前後のものが多く、30代、40代の核家族世帯は子供の成長などに対応して、より広い住宅へと移動していくことが予想される。[16] このような定住意識の弱さが、地域社会に対する無関心や無責任に結びつきやすいことは言うまでもない。これは明らかに、「都市に棲むのでなく、住居に住む」の延長上にある意識であり、アイデンティティや共有領域の形成へと展開されにくい。さらに第三の要因として、頻繁な移動の結果、マンションのセカンドハウス利用や借家利用が増加し、[16] 不特定多数の人の出入りは増加こそすれ、減少することは考えられないことが挙げられる。すなわち、特定の共同住宅に関わりをもつ人が急速に増加することが考えられるのである。これは、その共同住宅そのものの維持管理上の困難をも多くすると考えられる。そして、第四の要因として、もともと高層高密開発によって安く提供することを至上命令とするマンションにおいて、領域形成を考えた空間計画を求めることは、非常に困難であることがあげられる。これは、今日の都市住宅政策の最大の問題であり、マンションによる住宅地の景観を規定しているものである。以上のような要因を乗り越えて領域形成を進めるには、積極的に「生活領域」を形成するコミュニティ活動を展開する以外の方法はないと考えてよい。

今日の集合住宅居住については、上に述べたような無関心、無責任の他に近隣関係の形成を阻害する要因がある。それは、集合住宅における生活ルールの欠如とも言うべき現象を通じて発生している。

一般的にはマンションの近隣トラブルは、上下階や隣戸からの騒音、および上階からの漏水によることが多い。[18] ところが日常生活における交流が少なく、お互いにほとんど知らない居住者同士の間でこのような問題が発生するため、ひとつ間違えば殺人事件にまで発展してしまう。一方、空間的にはフラット型の構成にしろスキップフロアや階段室型にしろ、積極的に働きかけない限り面識や交流の生じない隣接住戸ができるようになっている。集合住宅居住の経験のほとんどない都市生活者であり、都市的生活様式の未確立な状況での近隣トラブルの発生は、集合住宅への定住意識を弱め、生活領域の形成を一層弱める。

マンションにおける近隣関係の形成とトラブル発生についての研究事例によれば、交際とトラブル

発生の関連が強いことが明らかにされている。すなわち近隣交際が多いほどトラブル発生は少なく、トラブルについての加害者側の自覚も高いとされている。よく言われるように、同じピアノの音でも知人の場合は騒音と感じられないことがある。これは一種の共有領域の形成とも言える。そして、近隣交際は子供の関係やサークル活動を通じてと、隣接関係やよく顔を合わせているうちに、という発生過程が多い。[19]後者は空間的計画で促進することが可能であるが、前者には積極的なコミュニティ活動が有効である。

昭和30年代に指摘された集合住宅居住者の社会的性格も、約20年後の今日ではかなり変容しつつあることが明らかにされ、積極的コミュニティ活動の活発な展開も見られることが多い。すなわち、当時と比べて年齢、教育程度、職業などの諸属性で、住民は著しく多様化し、したがってそれだけ異質化している。また、人間関係への態度としては、全体として社交型が目立って増えてはいるが、特殊なプライヴァシー型もやや強化される傾向にある[20]ことが指摘されている。このような傾向と、寺内地区における活動とから考えると、都市生活者の人間関係への態度としてプライヴァシー重視派と人間関係派[11]ともいうべき2つの型がそれぞれ明確になりつつあるともいえる。

都市におけるこのような生活様式の動向を踏まえて、居住者自身による生活ルールの確立や生活領域の形成・整備が必要である。そのことによって初めて「都市に住み、住居に住む」という都市的生活様式への展望が開かれるものと思われる。

3節　移動社会における都市型集合住宅街

昭和48年のオイルショック、あるいはその後の低成長経済の時代をむかえて、特に都市の住みよさをめぐる論調が変化してきたと考えてよい。この変化はまた、都市の基盤的な生活環境施設の整備を目標とする方向から、もっと心理的・情緒的な住みよさを目標とする方向への転換とも言える。この背景には近代工業社会がもたらした無機的経済合理的都市の景観に対する批判の視点がある。あるいはまた、高度経済成長期における都市と農村の急激な変化が終わり、住まいや都市や地域について新たな視点から考えることが可能になってきたとも言える。しかし、最近約20年間における急激な社会の変動は、これからの都市や住まいを考える前提条件をなしていることも明らかである。とすれば、そのような変化によってもたらされた前提条件とは何であろうか。

F・レンツ＝ローマイスによれば、それはモビリティの増大である。[21]彼女はモビリティを垂直方向のモビリティ、精神のモビリティ、水平方向のモビリティの3つとしてとりあげ、それぞれ今日の都市社会を考える前提条件を大きく変えたものとして位置づけている。[21]垂直方向のモビリティとは社会階層や階級制度の中での地位の移動である。そして、このモビリティの増大に与えた教育の影響が大きいとしている。このことは今日のわれわれの生活の背景を考えてみると明らかであり、一億総中流論も垂直方向のモビリティと、それによって形成された意識の（あるいは幻想の）結果である。また、マスコミの著しい発達も新たな情報メディアの登場 ── たとえばコミュニティ新聞、フリーペーパー（無代郊外紙）、タウン紙、CATVなど[22] ── は精神のモビリティを著しく活発にしていることも

明らかである。ローマイスのいうように、われわれはもはや生まれながらに持っている感覚の及ぶ狭い範囲内に縛られている必要はないし、また実際に縛られたままでいることもできない。世界の新しい様相は、今やわれわれ人間の手の届く範囲内にある。[21]一方、水平方向のモビリティは交通手段としての自動車、鉄道、航空機などの発達と、その利用しやすい位置への居住によって、その価値の高まりを示している。これらの傾向は、ケーススタディ地区としての寺内地区にすべて示されていると考えてよい。地区における分譲マンションはもちろんのこと、賃貸マンションも都市における比較的移動性の高い居住者（転勤など）を吸収していると考えられる。そして、その居住者は多分、今日の典型的中流階層に属する人びとである。ミニコミ紙による情報や意見交換は、テレビや新聞、雑誌などによる一方的広域マスコミュニケーションに対する欲求不満の反映として、地域情報の交流を求めたものとも言える。すなわち、日常生活圏における精神のモビリティの獲得と、まちづくりへの反映の意志があると考えられる。なぜなら、マスコミによって実現された精神のモビリティには次のようなひずみが生じつつあるからだ。すなわち、かつての農村社会で典型的に見られた日常生活圏域と情報収集圏域あるいはよく知っている空間との一致の状態から、その著しい不一致の状態への転換である。あるいは、住まいを中心とするなれ親しんだ空間の段階構成のひずみともいえる。たとえば、日常生活圏域ではないが新しい情報メディアによって非常に良く知っている空間や、訪問したことはないが慣れ親しんでいる空間、などの新たな空間経験の可能性が拡大しつつある。ミニコミ紙などの地域メディア活動の活況は、このようなひずみを補正する動きとも考えられる。

一方、このようなモビリティの増大によって失われつつあるものは何であろうか。今日の都市居住者の多くが故郷をもつ農村からの移住者であるとすれば、その心的傾向をさぐるには明治期までさかのぼることが可能である。わが国では生まれ育った故郷を去って異郷の地に自由を求めるようになったのは、いうまでもなく明治に入ってからのことである。都市に移住する人びとは、以後、少しずつ増加していくが、量的には、明治中頃まで都市への人口移動はあまり目立っていない。日清戦争、産業革命、日露戦争を経て、資本主義体制の基礎が確立してくるとともに、人口の都市集中がはっきりと現われ始める。[23]このように明治期以後、第2次世界大戦までにおいてもかなりの人口の都市集中があった。したがって、日本の近代都市の形成は農村との深い関係を基盤にしており、それは最近までほとんど変化していないと言ってよい。そして、この都市と農村との関係が、わが国における都市生活様式を根本において規定し、今日における都市問題発生の背景を形成していることは、よく指摘されているところである。[23]この中心をなしているものは市民意識あるいは都市生活観[23]とも言うべきものの弱さである。すなわち、都市と農村は空間的にも連続しているだけでなく、社会的にも連続していた。大半の都市住民は家郷をもち、その家郷はかれらにとっては終局的な生活の根拠地となっていた。つまり、都市においては労働が主であり、生活は従であった。それはまさに出稼ぎ的生活、出稼ぎ的態度であり、「都市生活観」というべきもの（強くいえば都市生活主義）は確立される余地はなかった[23]のである。

ところが、戦後の高度経済成長期における農村の変動によって、都市に対して農村のもつ意味が大

きく転換した。すなわち、農村は大きく変わった。それはひとことでいえば近代化あるいは大衆化が農村に及んだ結果、いわば村の解体を推し進めたことを意味する。農村への商業経済の浸透、その日常化、農業の機械化、農業経営の合理化、行政の一元化などによって、かつての村落共同体は急速に解体していった。同時にまた、マス・メディアや運輸通信機関の発達は都市と農村の社会的距離を大幅に縮め、村落共同体の解体に拍車をかけた[23]のである。このようにして、都市生活者の精神的拠点としての農村は失われてしまったのである。これは戦前にはまだ見られなかった戦後のモビリティ社会の特徴といえる。そして、農村に依存することのできなくなった精神的拠点を都市において模索しようとしたとき、そこにあったのは公害と居住者相互の無関心であり、コンクリートジャングルであった。

このような背景のもとに昭和40年代中頃から問題にされだしたのがコミュニティであった。今日の都市における「ふるさと」性や「住み良さ」の追求の出発点も、そこに設定することができる。それはまた、これまでに形成されることのなかった都市生活観の模索を意味するともいえる。

しかし、今日のモビリティ社会における住まいや「ふるさと」の問題を、都市計画との関連で系統的に考えたものは少ない。そうした中で、ローマイスは多くの都市社会に関する考察を踏まえて、都市がふるさとになりうる条件を追求している。彼女によると、「ふるさと」と最も密接な関係を常に持ってきたとみなされる人間は農民であるという。その理由は、彼が毎日、自然と土に接し、そのような自然な人間の生まれついた土地は、特別不思議な力を保有しているように思われるからである[21]という。そして、「ふるさと」という感覚は、慣れ親しんだ世界において守られ、調和を保ち、情緒的に安らかであるという感覚を包含する[21]とも述べている。このように「ふるさと」意識が個々の人びとの記憶の中にあるものだとすれば、それは唱歌[24]などにも表現されているように、広い意味での人間行動に関連しているものと考えてよい。さらに、ローマイスは、さまざまな状況における人びとの行動は、場所に関連性がある。都市においては、このことは他のどんな所におけるよりも著しい。明確な、かつ限定された「領域」は、人間性の発揮にとって最も大きな重要性をもつ[21]と指摘し、哺乳動物におけるこのような場所に関連のある行動は「テリトリー・ビヘイビア（なわばり行動）」として知られている、としている。そして、アレキサンダー・ミッチェリッヒが分析したように、このなわばり領域を、ふるさとの関係において根源的な生物学的論拠として考えることは可能である[21]という。このような考察をもとに、彼女は現代都市を、ふるさとの感情のベースとして認知することも可能である[21]として、その条件について論述を進める。こうして場所と行動の関係についての考察を進めていくと、確かに現代都市をふるさとの感情のベースとして考えざるをえない今日の状況が明らかになり、したがって、ふるさと ── それは彼女によって、社会的にいえば「場所への象徴的な愛着」とされている ── のイメージそのものがいずれ変化するであろうことが了解される。すなわち、都市においても空間的環境は、行為するすべての個人にとり、自己の動機の条件となる状況的なものの一部分であることになる。その状況的なものは物理的構成要素、社会的構成要素、そして記号的かつ象徴的構成要素[21]に分けられ、これらの構成要素によって作られる場所が上に述べた「なわばり領域」

として明確に意識されるには、象徴的な愛着が形成されることを必要とする。そして、このような愛着の形成において重要な役割を果たしたものがシンボルである。

ローマイスによれば、居住地においてわかりやすいということは、同時に「この場所は私に適している」という感覚を引き起こさせる[21]という。そして、「この場所が私に適している」という感覚は、場所への愛着の出発点であると考えてよい。さらに、その場所が日常生活のある行動と象徴的関連をもつことになれば、「ふるさと意識」の形成につながると考えてよいであろう。彼女が「場所への象徴的愛着」と呼んだものを、シュトラウスは、町はいわば言語的概念 ── すなわちシンボルで覆われているものであり、そのシンボルを通じて人は町との間に諸関係を発展させてゆく[21]と説明している。すなわち、われわれの日常生活におけるコミュニケーションにおいてもシンボルが人と人、あるいは人と町の間に往き来しているのであり、それはシンボルの集合体として往き来しているのが普通である[21]とされている。そして、シンボルが、このように集合した形をとるということは、なぜわれわれの環境がコミュニケーションによって構造化されるのか、すなわち、なぜわれわれは都市環境とのコミュニケーションを通じて空間を把握理解し、次第に自分自身の方向を見出すようになるのかということの説明にもなる。[21]場所と人とコミュニケーションとシンボルは、われわれの環境把握にとって重要なメディアなのである。

このようにして考えてくると、これまでの農民と関連したふるさとは、都市において「この場所は私に適していない」という感覚の裏返しであり、近代社会の都市において農村からの転入者が形成してきたイメージのひとつにすぎないとも言える。これまでも都市は激しい競争社会であり、今後もそれは変わらない。しかし、今日では農村も同じように競争社会であり、さらにモビリティ社会でもある。したがって、かつての都市への移住者が「この場所は私に適していない」と感じ、都市とのコミュニケーションを断念したために形成されなかった都市生活観は、ようやくその成立の条件を獲得したということもできる。しかし、一方ではモビリティ社会における都市生活観のあり方という新たな課題が提起されているのである。

コミュニティに関する古典的概念についてここで再び述べる余裕はないが、多くの人びとによってほぼ一致している内容としては、一定の地域性と共同性を含んでいる[23]ということである。ところが、一般的にはこの地域性、共同性の概念を明確にすることが容易ではない。さらに今日のようにモビリティの著しい社会においては、現実のコミュニティそのものが急速に変容しつつある。したがって、具体的な地域集団やその活動の観察からは限定的コミュニティ概念や、機能的コミュニティ概念[25]が抽出されてくる。さらに、これまでに述べてきたように、今日における都市の住み良さと人びとの行為との関係を考えるには、具体的な活動を踏まえざるをえないであろう。

機能的コミュニティ論によれば、人びとの日常的な生活行動を地域性という空間的制約に結びつけて全体的にみると、その行動の展開する一定の生活空間は、「コミュニティ」として捉えることができる[25]という。このように生活行動の地域的展開を中心にしてコミュニティを考えると、人びとの生活行動が展開するにつれて、他のさまざまな集団・組織・階層を含むいろいろなコミュニティへ拡大

することができ、[25]そして都市生活を営む生活者が自らの生活上の欲求や関心を充たすためには、いろいろなコミュニティに同時に分属して、さまざまな生活連関をとり結び、それぞれにおいて多少とも帰属意識を高めながら生活を共にする開いた「共同性」をもつのが普通だからである、[25]ということになる。このような開かれた共同性は、今日のようなモビリティ社会では当然の姿であると考えてよい。そして、生活上の機能的関連に重点をおくことから、都市コミュニティは、生活者の空間的時間的な生活行動のシステムの展開する「コミュニケーションの場」として捉えられる。[25]

われわれがケーススタディで見てきた寺内地区の自治会・町会を中心とする活動もこのような限定的・機能的コミュニティとして理解することができる。ミニコミや日常的交流をもち、祭り、運動会、敬老会、生活環境管理、歳末防犯活動などの多くの活動を展開しているが、個々の居住者の生活行動や関心は、この地区を越え、都市や、さらに広域の都市生活圏にまで拡大していることは明らかである。したがって、かつての地域共同体におけるような包括的な活動を行っているが、それは明らかに新しい型のコミュニティであるといえる。

このように、モビリティ社会における人びとの行動は多次元的であり、拡散的であるため、「ふるさと意識」の形成のためにはシンボルを有効に活用することが必要となる。特にかつての農村と違い、コミュニティの風景そのものが多様であり急速に変容するため、コミュニティ活動の場 ── それはコミュニケーションの場でもある ── におけるシンボルの活用が特に重要である。

戦後の住宅地景観の形成は、整然と計画された静かな住宅地のイメージをもとに展開されたものが多い。それは千里ニュータウンをはじめとする住宅地計画に明らかに示されている理想像である。さらに住宅に関しては狭小、画一、均質などの無機的特性が加わることも多い。高度経済成長期のスプロール、特に木賃アパートや文化住宅、建売り住宅による住宅地景観の混乱が、そのような理想像追求の方向へ導いたことはやむをえないことと言える。

しかし、その結果はR・セネットのいうような「他者性」の喪失、青年期的首尾一貫性 ── 純粋なアイデンティティの維持の要求[25]をもたらしたとも言える。このような近代都市計画の典型、機能的都市計画のモデルとも言えるオースマンのパリ改造計画は、基本的にはわが国における戦後の住宅地計画において採用された近隣住区論と同じ系譜のものである。

このような合理的計画によって形成された住宅地においては居住者相互の関心も薄く、また地区に対する関心も非常に弱いと言われた。セネットによれば、それは居住者間における同一性の信念によるものである[26]という。その例として彼はディビッド・リースマンやモーリス・スタインといった社会学者による次のような確信の表明を挙げている。それには、人びとは、「われわれは何者か」というイメージを集団的パーソナリティとして、彼らが共有している性格とは全く異った地平に、しかもそれに先だって投影するのを見たのである。すなわち、これらの研究者達が明らかにしたものは、共同連帯のイメージが、互いに交渉しあうことを避けるためにつくり出される傾向[26]にあることである。

今日の共同住宅、特に分譲マンションにおける管理組合総会、自治会活動などに対する参加率の低さはよく知られた事実である。そこには共同連帯のイメージと呼ばれるような意識は形成されていな

いと考えられるが、今日の人びとに共通する青年期的首尾一貫性を維持するために葛藤を避けようとする意識はある。さらに、同じような居住者が住んでいるのであり、問題が生じるようなことがあれば誰かが解決してくれるであろう、という意識もあるかもしれない。これらの意識傾向が、都市においては共同居住が避けられなくなった今日においても、共同居住に伴う問題をまともに考えようとしない態度をもたらしているのである。

そこには、セネットのいうようなコミュニティが連帯しているという神話はないと思われるが、3つの社会的帰結[26)]は明らかに存在する。それは第1に、コミュニティ生活への実際の参加の欠如、個々の集団の間の対面や探求という状況の欠如であり、第2は逸脱者の抑圧であり、第3は暴力的対決の段階を避けることができにくくなることである。前の2つについては今日のわが国のコミュニティにおいても明らかに認められる傾向である。ケーススタディで述べた寺内地区のコミュニティ活動は、その中での特異な事例であり、それはリーダーグループの熱心な活動の展開に支えられているところが多いといえる。

さらに、コミュニティにおける物的豊かさの実現が首尾一貫したコミュニティ生活という神話を強く押しすすめる[26)]ことも、木賃アパートや文化住宅による住宅地とマンション街における人びとの生活観察から明らかになる。つまり、物的豊かさの実現によって、かつてのような相互交流の必要性が弱くなり、神話としてのコミュニティ意識のみが残るのである。都市コミュニティ一般の、このような傾向の中で、無秩序に形成されつつある寺内地区において、活発な活動の展開がみられることは注目される。それは、セネットのいう無秩序の活用そのものであるとも言える。

今日の都市社会はモビリティ社会である。居住者の生活様式は多様化し、意識は多元化し、生活圏は拡大した。そこではもはや、かつてのような地域共同体の形成は望むべくもない。しかし、高密な都市社会における生活様式と生活意識、生活ルールの形成の萌芽は確かにある。永い歴史の中で蓄積されてきたわが地域社会における生活様式は、近代社会の変動で崩壊した。特に、第2次世界大戦以後の変動による混乱は、今日において最も重大な問題を提示している。それはローマイスのいう状況的なものを構成する3つの要素すべてにあてはまる。このような状況を経て、「ふるさと」観も大きく変わると考えられる。これまでの「ふるさと」意識の評価すべき側面を、今日の都市で考えるとどうなるであろうか。今日の都市景観はあまりにも変化が速いため、人びとの行動の記憶と状況との連続性が失われやすい。行動の記憶といつまでも連続している今までのわかりやすい「ふるさと」を、都市で実現することは困難かもしれない。しかし、われわれには今日の都市にしか生きる場はない。この都市を「この場所は私に適している」と感じられるようにする必要がある。その手掛りはようやく明らかになりつつある。

シンボルとコミュニケーション、場所と人と無秩序の活用である、といっても簡単にはいかないかもしれない。しかし、「場所への象徴的な愛着」を実現するには積極的なコミュニティ活動の展開と参加しか方法はない。さらに、開放的で多元的コミュニケーションの場と、シンボリックな状況の設定が必要であり、しかもそれが比較的安定した状態であることが重要である。

注・文献

1) 片倉健雄「住宅事情」(「70年代の住まい」財団法人勤労者住宅協会　昭和45年10月)

2) 現在は国道になっている。

3) ミニコミ紙「こんにちは!　TERAUCHI」(第13号　1979年10月)

4) 同上，第30号。住民基本台帳によるものとされている。

5) 渡辺　潤「ライフスタイルの社会学」世界思想社

6) ミニコミ紙「こんにちは!　TERAUCHI」各号

7) 具体的には「居住環境整備事業」の事例を調査し紹介している。これは建設省都市局街路課の所管事業であり、安全で快適な生活環境の形成やきめ細かい道路整備を目的として、街路の新改装、局部改良、歩行者専用道化または歩行者専用道の新設、それに伴う照明や植栽などを事業内容としている。

8) 「都市住宅」1973年2月号

9) 小林清周「分譲マンションのすべて」(鹿島出版会　昭和55年)

10) 柳田国男編「明治文化史13　風俗」第2章第3節の「長屋の普及」の項(原書房　1979年)

11) 紫田徳衛・石原舜介編「NHK　市民大学叢書15　都市と市民」(日本放送出版協会　1971年)

12) 鈴木成文・栗原嘉一郎・多胡　進「建築計画学5　集合住宅・住区」10章「生活領域の理念」(丸善　1974年)

13) 小林・鈴木「集合住宅における共有領域の形成に関する研究　その1,2」(日本建築学会論文報告集第307, 319号)

14) 扇田信他「住生活の領域に関する研究(1), (2)」(日本建築学会講演論文集　近畿支部　1965年5月)

15) 大阪弁護士会環境権研究会「環境権」(日本評論社　昭和49年)，

16) 梶浦恒男編著「マンション管理を問う」(都市文化社　1983年)

17) 安田・田端「中高層集合住宅の立地と市街地形成に関する研究(II)」(日本建築学会大会1979年9月)

18) 行政管理庁行政監督局編「分譲マンションの現状と問題点」1979年4月

19) 山崎古都子「中高層分譲共同住宅の住戸接続形式の違いから見た近隣関係と近隣トラブル」(日本建築学会論文報告集第310号　昭和56年12月)

20) 古屋野正伍「集合住宅と居住者 ── すまいの意識とその変化」(「ジュリスト　増刊総合特集No.17 集合住宅」有斐閣)

21) F・レンツ＝ローマイス著，武　基雄・伊藤哲夫訳「都市は〈ふるさと〉か」(鹿島出版会1978年)

22) 田村紀雄「地域メディア時代」(ダイヤモンド社　1979年)

23) 高橋勇悦「都市化の社会心理」(川島書店　1974年)

24）文部省唱歌，高野辰之詞「故郷」大正３年

25）河村雷雨「都市コミュニティ論」（世界思想社　1982年）

26）Ｒ・セネット著，今日高俊訳「無秩序の活用」（中央公論社　1975年）

参考・図版引用文献

1）豊中市「竣工　豊中都市計画寺内土地区画整理事業」

2）大阪市都市再開発局編集「新大阪の建設」（財団法人大阪都市協会　昭和50年12月）

3）寺内自治会広報部「寺内自治会報」第5,6号

4）こんにちは寺内新聞編集室「こんにちは！　TERAUCHI」各号

5）国土地理院発行２万５千分の１地形図

結　　章

現代大都市における中高層集合住宅街形成の条件

1節　本研究の結論

2節　居住地構造の変容と中高層集合住宅街の形成

3節　都市型社会における中高層集合住宅街の計画化

4節　集合住宅街形成の計画化における公民の役割分担

1節　本研究の結論

まず、1章で戦後の都市形成過程において集合住宅に期待された役割を検討した結果、それぞれの時代的・社会的背景のもとで著しく変化してきたことがわかった。それは同時代であっても、供給主体によって異なることも明らかにした。そして、脱工業化社会、情報化社会、汎都市化社会と称される今日において、ようやく集合住宅に都市的機能が期待されるようになってきたと考えられる。従って、最終的に本研究で想定される都市型社会における集合住宅街の条件は、立地地区の地域性を重視した、アメニティを高めることに寄与する集合住宅によって構成され、新たな集合住宅の立地を許容しつつ、地区の更新を推進していけることである。さらに、必ずしも地区全体が集合住宅によって構成される住宅地である必要はなく、相互調整、住民参加、指示的計画などの方法で居住者自身の環境を維持・管理し、地区の更新を実現していくことの可能な、また、そのための社会的システムを有している住宅地のことを都市型（集合）住宅街と考える。このような更新活動の展開を支える社会的制度の整備が必要とされている。

2章では、具体的に大阪都市圏を対象として居住地構造と、その変容過程を分析した。その結果として大阪の居住地構造の同心円パターンを確認し、都心商業業務地（コア）―都心周辺部（インナーエリア）―近郊地域（インナーエリアの縁辺部）―郊外地域（アウターエリア）―大都市圏域（メトロポリタンエリア）という地域設定をおこなった。この地域設定によって、それぞれの地域における中高層集合住宅街形成の現段階と、今後の整備方向の検討が可能になった。例えば、都心地区（コア）では昭和40年代後半からの民間資本による集合住宅建設によって、新たな商住あるいは業務と住居の混在する住宅地の形成が進行しつつある。また、このような集合住宅街の形成は、都市基盤施設整備と、既存のオープンスペースの豊富さ、都心地区への利便性などを活用して豊中・吹田市域へ展開しつつある。一方、大阪市内の縁辺区部や、それに隣接するインナーエリア（近郊地域）では民間中高層集合住宅の立地が点的に進行しつつあるが、周辺地区の都市的アメニティ形成や都心への利便性が十分整備されているとは言えないこと、などが3章の分析から明らかにされた。さらに、3章では、このような民間分譲マンションの立地形態が、立地地区の用途地域制や居住地特性（これは2章の居住地構造分析によって明らかにされた）によって規定され、住居水準、周辺環境水準のいずれについても著しい差異をもたらしつつあることを示した。

4章では、大阪市内の縁辺区部での中高層集合住宅立地のうち、分譲マンションは従前の土地利用が工場あるいは空地・未利用地であったものが多く、賃貸マンションでは住宅（戸建・長屋建）や店舗・オフィスであったものが多いことを明らかにしている。さらに、分譲マンションの立地する敷地面積規模が近年になるほど小規模化しつつあることも示された。すでに述べたように、これらの居住地更新あるいは土地利用の転換は、一部を除いて点的に進行しつつあるため、特に都心周辺部住工混在地域では、都市的アメニティ条件の整備が不十分である。

5章では、戦前からの郊外住宅都市である吹田と箕面市域を事例地区として、中高層集合住宅の立地による変容と、新しい住商業務混在市街地の形成動向を分析している。それによれば、昭和50年代

中頃から全体としての建築確認申請件数が減少しているにもかかわらず、吹田市では中高層建築物の件数比率が高まりつつあることが明らかにされた。その大部分が3,4階建の建物であり、共同住宅は全体の38.2％、住宅（戸建、長屋建）が22.6％を占めている。さらに本章では、事例研究地区として中高層建築物の集中立地しつつある住商業務混在地区江坂をとりあげ、居住環境上の問題点を考察した。一方、箕面市域では昭和40年代中頃から大規模開発が始まると同時に、農地転用申請が増加し、それ以前の40年代前半から農家自身による転用自営としての文化住宅・マンション建設が開始されていることを明らかにした。

このような中高層集合住宅街形成の動向を、民間分譲マンションの価格と、新聞広告のキャッチフレーズから考察したのが6章である。それによれば、都心周辺部の工業系用途地域で相対的に低価格の分譲マンション立地が展開されていること、キャッチフレーズの強調点が住戸の経済的有利さと通勤の利便性にあることが明らかとなった。一方、豊中、吹田、箕面などの北大阪や阪神間では土地柄・地域特性と住戸条件（間取りや広さ）を強調するものが多いことが示され、また西宮市を事例とする用途地域別のミクロ分析でも、良好な居住環境を有する一種、二種の住居専用地域で比較的高価格の住戸が立地していることがわかった。

以上の第1部における居住地構造の形成と変容の分析から、結論として導かれる主要論点は次のようになる。

(1) 現代都市における集合住宅は、単なる居住機能のみでなく、都市のアメニティを高めるような包括的機能を必要とされるようになってきたこと。

(2) 大阪都市圏の居住地構造変容分析によれば、民間企業による集合住宅の立地が都心部で進行しつつあること、広範な都心周辺部では点的立地が多く、都市的アメニティ条件を備えた住戸水準、周辺環境水準の高い住宅地は少ないことが明らかになった。

(3) また、分譲価格分析によれば、都心周辺部の住工混在地区で比較的低価格の立地が進行しつつあることが示される。従って、都市的アメニティの充足された中高層集合住宅街形成の戦略的拠点は、都心周辺部の居住環境改善の必要とされる地区に存在すると考えられる。

(4) そのような地区で展開されるべき施策としては、利便性の改善と、緑地・オープンスペースの整備に重点をおいた居住環境整備事業、それと一体化した都市型集合住宅街の形成である。

一方、現代都市での中高層集合住宅街形成のもっている問題点を整理したのが7章である。

第1部での居住地変容分析から得られる以上のような知見を、さらに居住者・購入者の住意識・生活意識の分析によって確かめたのが第2部である。

まず、8章では大阪都市圏内6地区の居住者の居住環境整備要求の分析から要求内容の基盤性を示す軸と、総合要求度を示す軸を抽出した。この基盤性の対極に位置するのが本研究で高次要求と称している文化・体育・レクリ活動施設やサービスであり、最近の住宅地開発では整備される事例も報告されている。このような施設・サービスを、地域性を重視しつつ整備することが、アメニティの向上に結びつくと考えられる。一方、都心周辺部では、これまでの市街地形成の蓄積をもとに、比較的容

易に都市的アメニティ施設の活用や実現が可能な地区が多い。これが都心周辺部で、計画的中高層集合住宅街形成を提案する第1の要因である。

さらに、9章では、これまでに供給された民間分譲マンション購入者の住意識から、都市型集合住宅街として実現すべき住居水準、居住環境水準の方向を明らかにしている。現在の分譲マンション購入は「前住宅の狭さ」を第1要因とする動機的側面が強く、この要因が分譲マンション入居後も継続している居住者が約半数を占めている。従って、今後の都市型集合住宅として実現すべき住戸規模は80－90㎡以上の広さが必要である。一方、長期的価値志向としての戸建持家志向も約半数は存在しているが、住戸規模水準の上昇と周辺環境の整備、さらに維持・管理体制の充実によって集合住宅の価値を保全する方法が確立すれば、集合住宅志向を高めうると考えられる。

10章では大阪市内の中高層集合住宅居住者を対象として、その居住地移動のパターンと要因を分析し、都心隣接地域での近年の分譲マンション立地が、従来からの都心居住者の親子近接居住を実現する方向で新しい居住様式を成立させつつあることを明らかにした。一方では、公的賃貸住宅は昭和30年代以降の大阪市内転入者の居住地移動を受け入れ、都心近接居住の継続を可能としつつある。従って、現在進行しつつある公営住宅の建てかえ事業が、さらに都市的アメニティを高める方向で展開される必要がある。

11章では決して理想的集合住宅街とは言えないが、民間分譲マンション、賃貸マンション、給与住宅の立地によって形成された豊中市寺内地区を事例としてとりあげている。この寺内地区では単身世帯と世帯主30才代、40才代の若齢核家族世帯が著しく多く、高年齢居住者が少ない。このような地区の居住者は通勤・通学の利便性と周辺環境の良好さを求めて中高層集合住宅街へ転入しており、一方では今日の高移動社会を反映して将来の転居予定、転居志向世帯はかなり多い。そのような移動性の高い階層には賃貸マンションや給与住宅（あるいは給与住宅化した集合住宅）が対応している。しかし、分譲マンションおよび賃貸マンションには一定量の定住志向層が居住し、地区全体では約10％を占めていると考えてよい。このような定住性の低さは、公団住宅の普及当時は住戸規模の狭小さのためと指摘され、その後の住戸規模拡大によっても改善されないことが問題視されたが、今日ではむしろ移動性を考慮した住宅地形成と維持管理制度の整備が追求されるべきと考える。

都市的集合住宅街の今後の展開は、いうまでもなく現代都市社会の高い移動性と関心領域の多元化を前提としなければならない。12章では、そのような都市的生活様式の展開されている事例地区として豊中市寺内地区をとりあげ、集合住宅街形成のうえで必要とされる社会的仕組みを検討した。その結果、機能的集団のみでなく、その連合体としての包括的組織の形成が、地域社会の活動展開や居住環境の維持・管理には不可欠であることが明らかになった。

さらに、現代の情報化社会や生活空間・関心領域の拡大傾向を、地域社会形成や居住環境の維持・管理活動への意見表明、参加へと収れんさせるには地域情報メディアが有効であることも示された。事例対象地区ではミニコミ紙がその機能を果たしている。地区内の分譲マンションには当然管理組合が組織されているのであり、そのような機能集団、包括的集団などの複合的で自由度の高い活動が、

都市型集合住宅街の形成と更新には有効であることが明らかにされつつある。このことは、本研究の直接的研究対象とされてはいないが、大阪都心における都住創グループの活動にも見られる特徴と考えてよいであろう。

2節　居住地構造の変容と中高層集合住宅街の形成

本研究での知見にもとづいて、大阪都市圏での居住地構造の変容を、中高層集合住宅街の形成という視点から地域別に検討する。考察は空間、経済、生活、意識の4側面と全体的な評価についておこなう。

(1)　都心部

西区、東区を主として全体的に著しい高容積、高建ペイ率立地が進行している。これは大阪の都市軸と想定される御堂筋を中心とする広範な都心商業業務用の用途地域指定にもとづくものであり、業務用利用との混在も少なくない。このような高密度立地では、規準日照を満足しない住戸も多く、また周辺居住環境条件も必ずしも乳幼児育成に適しているとは言えない。従って、これまでに立地している集合住宅でも、ビジネスタイプのワンルームマンションを含めた小規模住戸が比較的多い。これは又、都心部の土地価格がきわめて高いことにもよるものであり、それを高密度開発と住戸規模縮小によって需要者の支払い可能水準にまで引き下げようとしていると考えられる。しかし、供給量の増大にともなって豊富になった60平方メートル以上の床面積の住戸には、世帯分離によって都心居住を継続している親夫婦あるいは子世帯が入居している例も多い。従って、現在の条件の下での都心居住政策の推進には大きな矛盾があり、都心居住を推進すればするほど環境条件の悪化が進行する。すなわち、都心空間の高密化が著しくなるのである。また、世帯分離などによって都心居住を継続している世帯においても定住意識は必ずしも高くなく、むしろ職場との近接居住を評価していると考えてよい。すなわち居住立地限定あるいは職住近接選好層なのである。このように考えてくると、都心部の居住地更新は必然的に居住者を実際にも意識上も流動化させるのであり、これを逆転させる方法は存在しないであろう。

以上の居住地構造の変容を、都心居住地の整備という視点から評価すると、特に用途地域指定のあり方に問題が存在するものと言える。都心の居住環境改善の視点からみれば、容積率が高すぎるのである。また、現在のように平面的・連続的指定にも問題があり、もっと具体的利用に密着した用途地域指定が必要と考えられる。

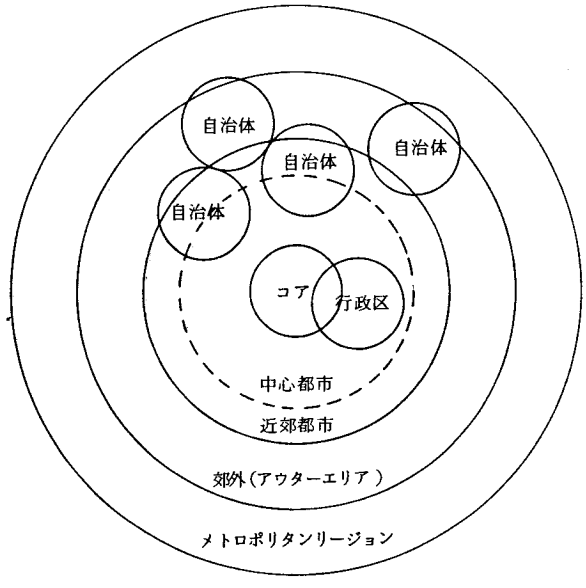
一方、現在の都心部の居住環境条件は都市の土地利用構造そのものによって規定されていると考えられるから、土地利用構造の変更をリードできるような改善手法が検討されなければならない。さらに居住環境条件を規定する重要な要因として、都心部では自然環境と都市騒音が指摘されることが多いため、これらの条件を総合的に実現する方法としても有効でなければならない。そのためには街（ストリート）としての車道の整備と自動車通行の制限（例えば制限速度の強化）、歩道の拡幅・緑化、1階部分都市施設の充実が必要である。このような街並み整備と一体化した都市型集合住宅の供

給計画の単位として、本研究では「地区環境整備単位」を提案する。それは地区交通計画を含む総合的、長期的制御計画となる。

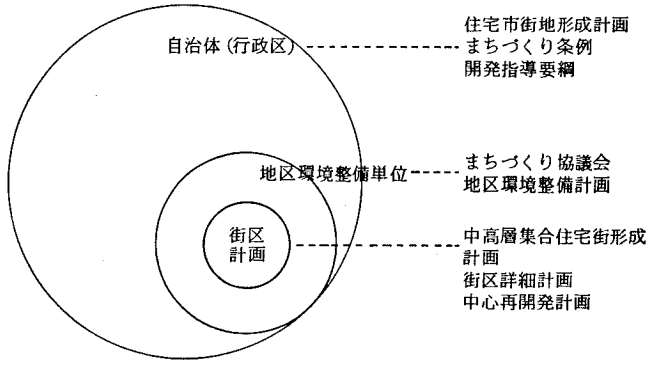
(2) 都心周辺部（インナーエリア）

本研究での都心周辺部は、近郊住宅都市の一部をも含む広大な地域であり、その大部分は住工、住商の混在する居住環境悪化地域である。その中でも大阪市域に属する部分は人口密度130人/ha 以上であり、縁辺部分より著しく高密度であることから、内環と外環という大きく2つのゾーンに分けることができる。本研究ではさらにいくつかの小地区に区分しているが、大量輸送機関の整備によって都心部との時間距離が短縮されていることも考慮して都心周辺部（インナーエリア）とした。

これらの地域の中には、新大阪、江坂、緑地公園、船場繊維団地などの中高層集合住宅の集中立地地区が形成されている地域もある。それはいずれも都心部への利便性と道路、下水道などの都市基盤



図－72　大都市圏計画主体構成



図－73　自治体住宅市街地計画の枠組み

施設の整備された地区である。一方、人口密度、市街化密度が低いため、地区周辺の自然環境条件も比較的豊富である。しかし、この地域の大部分を占める戦後のスプロール地域は、都心への利便性も良くなく、都市基盤施設の整備も十分ではない。従って、工場転出跡地や空地・未利用地などでの中高層集合住宅立地は比較的低価格分譲であり、地区居住人口の維持に寄与している。しかし、このような集合住宅立地が中高層集合住宅街の形成に役立っている事例は少なく、居住環境改善施策との計画的調整が必要とされている。従って、都心部と同様に「地区環境整備単位」の提案が必要である。それは群馬県渋川市における渋川駅前再開発のような区画整理事業方式、あるいは建築線設定や条例、建築協定などの方法を総合的に利用することによって実現可能となる。いずれにしても住民や権利者を中心とする協議会による運営が必要であろう。戦後のスプロール地区を含む広大な都市基盤未整備地区の計画的整備は、建築物の計画をも含めた総合的地区計画の実施によらざるを得ない。

本研究で検討したように、都心周辺部における中高層集合住宅需要者は比較的移動性の高い職住近接選好層である。一方、立地している中高層集合住宅の住戸規模は分譲価格や賃貸料を低くおさえるため、比較的小規模である。従って、都心部と同様に居住者の定住意識は高くない。このような条件を考えると、居住水準改善施策としては今後さらにストック管理・運営方法が重要かつ有効になるのであり、公的セクターであれ民間セクターであれ、必然的に活動が増加するであろう。その中にはボランティア活動やノンプロフィットグループの活動も含まれ、自治体レベルではその全体的調整が重要な役割となってくる。公営住宅、公団住宅などの改善や建てかえなども、このような視点を含めて検討されるべきであり、民間集合住宅の一部の公的買収なども含めた柔軟な制度の設定が必要とされている。

一方、これまでの中高層集合住宅立地のコントロールには開発指導要綱による指導行政が重要な役割を果たしてきた。この行政展開には開発負担金をはじめとして若干の疑義が残されているが、基礎的自治体としての都市計画行政の積極的展開として充実をはかるべきであろう。すでに神戸市や尼崎市のように「まちづくり条例」の制定の方向へ発展させている自治体もあり、ここでの都心周辺部自治体にとっては、最も有効な政策のひとつと考えてよい。このことは、本研究において検討してきたようなアメニティ向上型の市街地整備と住宅供給の実現のための前提条件と考えてよい。さらに積極的に都心周辺部の整備を推進するには、渋川市や横浜市で展開されたような近隣商店街をはじめとする共同再開発方式が必要である。

(3) 郊外地域（アウターエリア）

本研究で設定したアウターエリアにおいても、西宮市、宝塚市、茨木市、枚方市など、郊外型の分譲集合住宅立地の多い地区がある。このような地区では余暇利用施設併設型の集合住宅地開発も出現しつつある。しかし、現在進行しつつある集合住宅立地を、既成市街地の居住環境整備と一体化するためには、計画的な中高層集合住宅街の形成へと誘導する必要がある。そのためには、開発指導要綱、まちづくり条例などの整備とともに地区計画制度や建築線、建築協定などの導入が必要である。

3節　都市型社会における中高層集合住宅街の計画化

以上の検討をもとに、集合住宅立地の計画化による居住環境整備の条件を整理すると以下のようになる。

(1) 中高層集合住宅をも含めた住宅市街地形成の規制・誘導・計画主体としての基礎的自治体の活動条件を強化する。

(2) 都心周辺部、郊外のいずれの自治体についても、それぞれの市街化段階に対応した住宅市街地整備計画の策定が必要である。

(3) 各自治体において「地区環境整備単位」を小学校区、あるいは中学校区、地区の居住地形成過程や生活圏構成を基礎として設定し、計画と参加、統計整理の基本単位とする。

(4) その「地区環境整備単位」の中に、近隣商店街などの核地区の地区計画を設定し、中高層集合住宅街の形成へと方向づける。

(5) この中高層集合住宅街の形成においては、第1部の市街地形成分析でも述べたように、水路空間、緑化街路（パークウエイ）、路地空間などを計画的に導入し、オープンスペースによる地区環境価値の向上を実現する必要がある。

(6) このような都市的アメニティの実現は、都心地区でも必要であり、現在のやゝ高い許容容積率を計画的オープンスペース創出の方向へ誘導することが考えられる。都心部および都心に隣接する周辺部地域においては、高密化の弊害を少なくするため、計画的制御が必要である。

(7) このようにして計画化される集合住宅立地は、基盤的施設は言うまでもなく、余暇利用施設やアメニティ条件を備えていなければならない。これらの施設と集合住宅は、地区内歩車交通の計画をも含めて中高層集合住宅街として整備されるように方向づけられる必要がある。

(8) 都市型社会の集合住宅計画とその立地は、移動性の高い世帯を想定して検討されるべきであり、特に住宅・環境を維持・管理する社会的システムが整備されなければならない。

(9) そこで再検討の必要が大きいのは、現在の公的施策と民間活動の区分、縦割り行政であり、ボランティアやノンプロフィット活動の援助である。現状でも公共と民間の中間的な活動が増加しつつあり、それは地域社会に密着した活動として住宅や居住環境の維持・管理や改善に果たす役割が大きくなると考えられる。

(10) このことは、前記の居住環境整備単位での土地所有者、住宅所有者、借地権者などの活動を、協議会あるいは組合方式で展開していく場合にもあてはまる。

(11) このような「地区環境整備単位」による計画と活動の戦略的展開拠点として、本研究からは広義の都心周辺部（インナーエリア）が提案される。それは第2部で検討したように職住近接居住選好層や居住立地限定層の志向に最も適合的かつ現実的であることによるものである。

(12) その場合の立地住宅の規模は、成長期にある若年核家族では80－90平米の床面積が必要である。しかし、現在も世帯規模が全体として縮小過程にあり、さらに家族の居住様式が多様化しつつあることから考えると、一定の地域的範囲で多様な規模の住宅が購入あるいは賃借可能な価格で供給されて

いることが一層重要であると言える。

4節　集合住宅街形成の計画化における公民の役割分担

本研究では現代大都市における居住地構造の変容を、民間企業による分譲方式の集合住宅を指標として分析してきた。しかし、現実の都市では集合住宅のみで形成された単位地区（小学校区あるいは中学校区程度の規模）は少ない。また、都市の居住地構造は、その市街地形成過程を反映して、公的賃貸集合住宅の卓越地区や戸建住宅卓越地区などのモザイク状を示しているとも考えられる。

一方、本研究では居住地構造の変容過程を規制・誘導しつつ中高層集合住宅街の形成を計画化することを提案するものであるから、居住地の形成と維持・管理における物的側面（ハード）と人的・社会的側面（ソフト）の検討も必要である。

そこで本節では居住地形成・整備における公共セクターと民間セクターの役割分担、ハードとソフトの関係についての今日的問題点を検討し、前節で提案した「地区環境整備単位」にもとづく中高層集合住宅街形成の計画化のための運営システムのモデルを提示する。

包括的概念としての都市の計画化、経営や運営における公共セクターと民間セクターの役割分担の理論的根拠は公共財と私的財との区分に求められる。そこでは社会的外部性の度合いによって公共財、私的財に分けられるが、完全な非排除性と消費の非競合性を満足するものは少なく、その度合いによって準公共財とも言うべき概念を設定せざるをえない。[1] また、社会的一般労働手段と社会的共同消費手段としての社会資本概念においても公共と民間の分担区分は明確にはならない。[2] 特に、社会資本概念は高度経済成長期における生産基盤、生活基盤施設の整備目標の設定のためにナショナル・ミニマム論との関連で注目されたが、ある程度の生産と生活の水準が実現された今日では、詳細な議論の根拠にはなりえない。

このように都市を構成する物的要素の整備主体区分に関する議論は、1章で検討した戦後日本の都市発展の段階に対応して少しずつ変化してきたものと考えられる。このことは特に、本研究の中心概念である住宅の建設供給主体について妥当し、現実には公的住宅供給の著しい減少として示されている。

このような過程で明らかにされた公共と民間の役割分担の新しい方向は、住宅供給の物的側面における公共化拡大の試み、[4] 自治体都市行政と住宅行政の総合化の可能性の追求である。

前者は集合住宅の構成要素を立地基盤まで含めて検討し、住戸基幹部分、共用施設基幹部分の公共化と住戸や共用施設の末端部分の自由化（需要者による自由な建設）を提案するものであり、住宅供給と街並み形成の総合的計画化の可能性を示す試みとして注目される。

一方、自治体都市行政と住宅行政の総合化の試みは、横浜市[5] や神戸市[6] をはじめとする多くの自治体で展開されつつあり、公共住宅との関連でも地方公共団体の役割の重要性は早くから指摘されていた。[7] さらに近年では地域住宅政策としてのHOPE計画においても街並み形成主体の役割分担が検討されつつある。[8]

都市整備のための総合的施策を展開してきた横浜市においては、既存自治体担当部課のハード部門を総合的に調整し、誘導するソフト部門としての企画調整局の活動を有効に展開している。そこには現代都市の居住環境整備のためのあらゆる手法が含まれているが、本研究の居住地整備に関連するものとしては宅地開発指導要綱、用途地域規制、容積制、高さ制限、市街地環境設計制度、景観風致保全要綱、アーバンデザイン、市民参加、街づくり協定などの方法が導入されている。これらの手法は、いずれも企画、計画としてのソフトな技術が重視され、自治体の行政として強力に推進されたものと考えられる。このような方向はストックとプロセスの公共化という概念でも指摘されている。[9] すなわち道路や公営住宅などの直接建設はストックとしての公共化であり、企画・計画や調整、規制や誘導は都市建設のプロセスの公共化と考えられるのである。前者はまた、ハードの公共化であり、後者はソフトの公共化であるとも言える。

この考え方を、本研究での中高層集合住宅街の計画化に適用するとすれば、特に地区環境整備単位の中心となる街区群詳細計画の策定への誘導が重要である。これは最終的な街区構成を示すリジッドな計画ではなく、街づくり憲章としての協定として開始されるべきである。序章で述べたように命令的計画としてでなく、指示的計画として展開されなければならない。さらに、これまでの公共セクターと民間セクターの二元論を克服する街づくりの主体として共同あるいは協同方式の公的機関の必要性と可能性がうかびあがってくる。[10] この街づくり組織は自治体レベルでの計画主体と協議する民間の協同機関である。

このような居住者あるいは権利者、さらに需要者や建築・都市計画専門家を含む自主的なまちづくり組織の事例は商業地区のみでなく区画整理施行地区、[11] 集合住宅建築グループ（コープ住宅）、[12] 農住組合など、具体的な目的や方法、規模などの異なる多様な展開が示されている。また、その共同化や規制の強さも憲章のように弱いものから条例や協定のように拘束の強いものまで多くの段階がある。

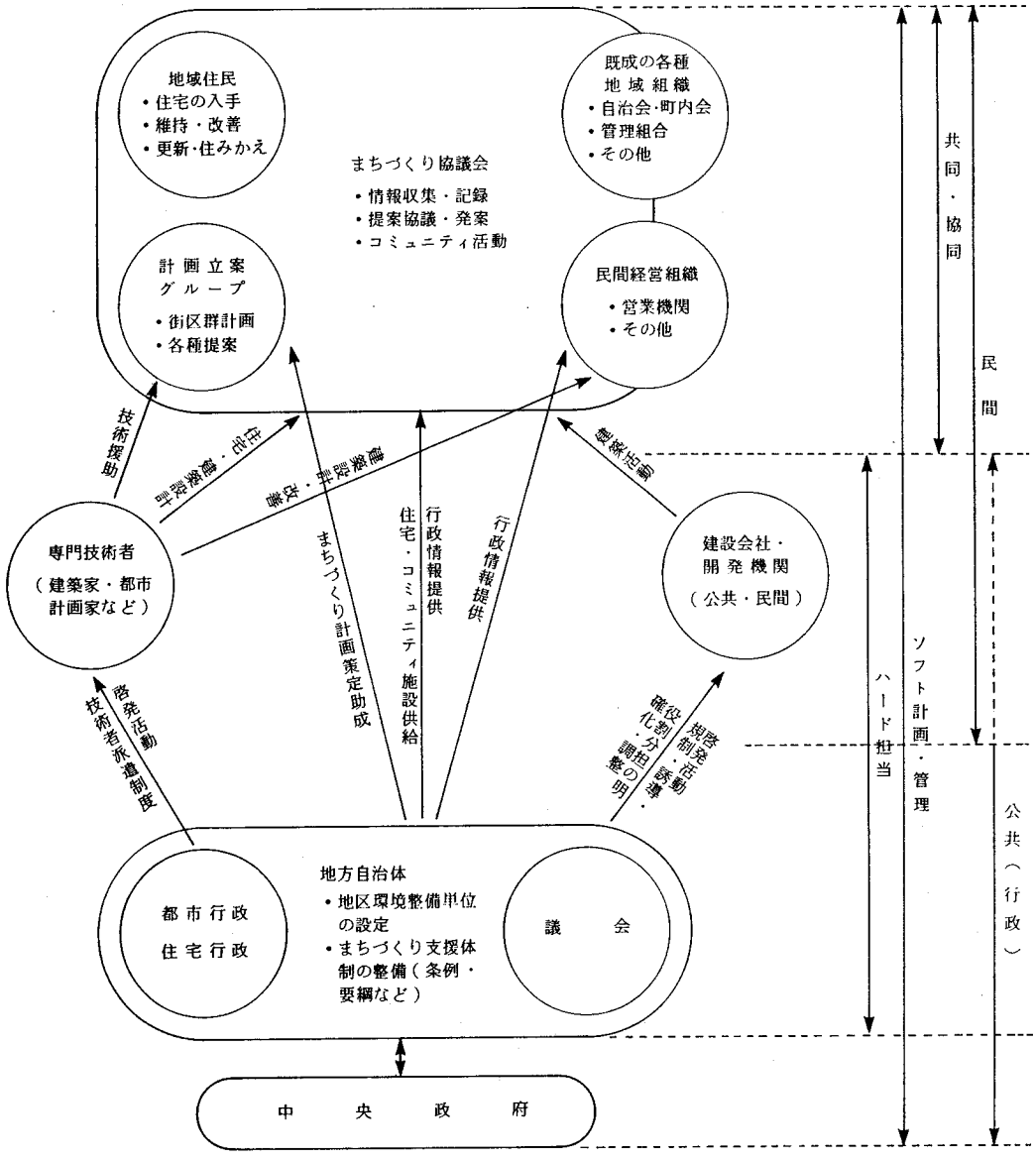
本研究で提案する「地区環境整備単位」の中には、そのような自主的なまちづくり組織がいくつか含まれるであろうし、既存の町内会・自治会組織、管理組合、さらに住宅形式と土地・住宅の権利関係を異にする多くの開発単位が存在するのが一般的である。特に銀行や大型店舗などがまちづくり活動を展開することが多くなりつつある。従って、地区環境整備単位でのまちづくり協議会を構成する主要な活動主体を示すと、図－74のように地域住民、既成の各種地域組織、民間経営組織、計画立案グループの4つとなる。この協議会の活動は、既存の活動主体や組織の情報交換が出発点となり、そのためには行政の援助あるいはリーダーシップが必要である。そのような協議会方式の場で街路や公的住宅をも含めた地区環境整備の方針が検討され、都市的アメニティを高める方向での中高層集合住宅街形成の計画化が推進されるべきである。少なくとも「地区環境整備基本方針」の明確化とコンセンサスの確立が必要である。

一方、自治体行政レベルでは議会での条例や計画の討議によるコンセンサスの確保やまちづくり支援体制の整備が必要である。

すでに述べられているように、インナーエリアでは昭和30－40年代に建設された公的借家比率の

高い地区があり、その多くは中高層集合住宅である。住宅の公共財としての性格や、公的住宅供給政策についての議論の展開は別にして、公的住宅も街並みのアメニティ形成に寄与すべきことは言うまでもないであろう。このことは福祉政策に極限されがちな公的住宅供給を、基本的な都市アメニティ実現手段として積極的に位置づける方向を示している。一方での福祉政策的あるいは低収入階層向けの住宅供給とは別に、都市の居住環境改善の目標水準を示すものとしてのモデル的公的住宅地整備が、自治体行政として総合的に計画化される必要がある。

以上の検討を、地区環境整備計画組織の体系として提案したものが図－74である。また、地区環境



図－74　地区環境整備計画運営システム[13)]

整備単位と街区群計画にもとづく中高層集合住宅街形成での公民の役割分担と、ハードとソフトの関係の今後の方向を要約すると次のようになる。

(1) これまでの自治体行政の担当事業や制度を横断的に計画化する部局の創設とリーダーシップが必要である。

(2) その部局は主として計画や事業の総合的（ソフト）調整をおこなうが、集合住宅街のストリートなどの公的ハード部門のデザインも担当することがある。

(3) 自治体内の住宅の供給・管理・運営については都市のアメニティを高めるための計画やデザインが必要であり、また自治体住宅行政の柔軟性を拡大するには現行法制度の改善が必要とされるであろう。

(4) 地区環境整備単位の中でも新たな計画立案グループの組織化と、その活動に対する助成が必要である。

(5) そこではまちづくり憲章から共同事業まで各種のレベルと形態の活動展開が可能でなければならない。

(6) そのためには、公的な民間活動グループ、英国でのハウジング・アソシエーションのようなノンプロフィットグループの活動の育成と、その条件整備が必要である。

以上のように、中高層集合住宅街形成の計画化のための条件を整理すると、現状では公共部門の分担すべき役割と民間活動の展開とが分離されすぎており、両者の中間を豊かにする地域社会での活動がきわめて少なく、また困難になりつつあると考えられる。また、公共・民間のいずれの部門も外部からの意見をとり入れる公開性、柔軟性を欠いているとも言える。都市政策においても、住宅政策においても公共部門の水準向上が、ハード、ソフトのいずれにおいても必要である。

公共事業における民間活力導入や行政改革が推進されている中で、真に望ましい民間活動とはいかなるものか、公的リーダーシップとはどうあるべきかが、議論されなければならない。[14] それにもとづいて、コーポラティブ活動や管理組合活動、民間再開発事業の活性化を可能とする法的、財政的制度の整備が必要である。

以上、住宅立地と市街地整備の計画化に関する本研究は、いまだに出発点の段階にあるにすぎない。今後の課題はあまりにも多いが、次の段階として先ず必要とされるのは自治体あるいは地区レベルでの具体的事例の研究である。

注・文献

1) 能勢哲也「準公共財の特性と価格設定基準」（現代経済研究会編集「季刊現代経済 15」Winter '74 日本経済新聞社）

2) 宮本憲一「社会資本論」（有斐閣　昭和42年10月）

3) 経済審議会社会資本研究委員会編「これからの社会資本」（大蔵省印刷局　昭和45年4月）

4）巽　和夫，高田光雄「公共化住宅の提唱」（「都市問題研究」vol.30　No.6　昭和53年6月）
同「都市型集合住宅における二段階供給方式の開発」（「都市問題研究」vol.32　No.9　昭和55年9月）
5）田村　明「都市ヨコハマをつくる」（中公新書　昭和58年1月）
6）宮崎辰雄「都市の実際的運営 ── 神戸市の例」（柴田徳衛、石原舜介編「都市の経営」NHK市民大学叢書16　現代都市学シリーズ(2)　日本放送出版協会　昭和46年7月）
7）下総　薫「公共住宅 ── その現代的意義・役割」（ジュリスト　No.539「公共住宅の前途」有斐閣　1973）
8）三村浩史他「街並み形成活動を支援する住環境・都市計画システムに関する研究」（「住宅建築研究所報　No.11」財団法人新住宅普及会　1984）
9）巽　和夫「民間開発と都市建設」（「岩波講座現代都市政策Ⅶ　都市の建設」岩波書店　1973年6月）
10）田村　明「都市開発における官・公・民の役割」（「建築雑誌」日本建築学会　昭和61年3月）
11）群馬県渋川市の渋川駅前地区の事例（「建築文化」彰国社　1983. 11）
12）雑誌「都市住宅」（1985年9月号）の都住創特集
13）上記8）の図－13を参考にしている。
14）安田　孝「都市住宅地更新の日英比較」（日本都市学会編「都市問題の国際化・活性化」日本都市学会年報　1986　vol.19）

既 報 関 連 文 献

3 章

・安田 孝「大阪都市圏における民間分譲マンションに関する研究（I）―立地動向、立地形態、住居水準について ―」日本建築学会論文報告集 第312号 昭和57年2月

4 章

・安田 孝「大阪市都心周辺部の工場転出跡地におけるマンション立地について ―大阪都市圏における民間分譲マンションに関する研究（II）―」日本建築学会論文報告集 第323号 昭和58年1月

5 章

・安田 孝，日比 猛「近郊住宅都市吹田の景観変容 ― 中高層集合住宅の立地と市街地形成に関する研究（XVI）―」日本建築学会近畿支部研究報告集 昭和60年6月
・安田 孝「都市型集合住宅の動向」日本都市計画学会「都市計画」140号 昭和61年5月
・安田 孝「大都市近郊農家の土地売買，土地利用動向と市街地形成」日本建築学会近畿支部研究報告集 昭和51年6月
・安田 孝「大都市近郊地域における市街地形成と農地転用」同上 昭和53年5月

6 章

・安田 孝「大阪都市圏中・北部における民間分譲マンションの立地特性に関する研究」日本都市計画学会学術研究発表会論文集（17）昭和57年度

8 章

・安田 孝「地域住民の生活構造と生活環境整備要求」同上（第9号） 昭和49年度

9 章

・安田 孝，増田勝紀「中高層集合住宅の立地と市街地形成に関する研究（V）」日本建築学会近畿支部研究報告集 昭和55年6月

10 章

・安田 孝「大阪の都心周辺部における中高層集合住宅居住者の居住地移動に関する研究」日本都市計画学会学術研究論文集（第20号）昭和60年11月

11 章

• 安田　孝「都心周辺部マンション街居住者の構成と居住地志向 ── 大阪都市圏における民間分譲マンションに関する研究（Ⅲ）── 」日本建築学会論文報告集　第349号　昭和60年3月

12 章

• 安田　孝「迷宮化するマンション街 」雑誌『都市住宅』昭和58年6月

結　章

• 安田　孝「オープンスペース確保のために 」近畿建築士会協議会誌『ひろば』昭和50年11月

あ　と　が　き

本研究の展開、まとめに際しましては大阪大学工学部環境工学科、建築工学科の諸先生の御指導、御協力をいただきました。ここでは諸先生の御研究と本研究の関連あるいは位置づけを考察し、感謝の意を表します。

上田教授の研究の中で、本研究に関連する部分は多いが、特に都市居住者の移動と住みよさに関する考察からは示唆されるところが多い。本文中でも引用しているように結論として共通している部分も少なくない。むしろ先生の研究に対して本研究が付加すべきところがないことを危惧するものである。人口ポテンシャルの算出にもとづく「住みよさ理論」や都市の住まいに関する考察からは、利便性とアメニティを備えた比較的密度の高い都市居住地の実現を提唱されていると考えられる。この理解に誤りがないとすれば、本研究での最終的目標と大きなへだたりはなく、「住みよさ理論」の結論で北大阪地域の池田市を中心とする地区が最も住みよさの高い場所として指摘されていることは、その後の住宅市街地形成を予測したものとして注目される。しかし、現在までの住宅市街地形成、特に中高層集合住宅街形成では、法制度や行政的指導、調整などの仕組みが必ずしも十分整備されていない状況のもとに進行しつつあるため、居住環境としても都市環境としても改善すべきことが少なくない。本研究は、このような高密度な都市型住宅市街地の環境形成と改善のための、主として社会的条件整備のための基礎的研究として位置づけるべきであろう。

岡田教授は「住宅の計画学」(鹿島出版会　昭和48年)という住宅計画に関する体系的著書を発表されており、示唆されるところが多い。その延長上には群としての住戸、住棟に関する計画学的研究が、特に今後の既成市街地内住宅の計画の基礎として必要であろうと考えるが、本研究でも残された課題としていただきたい。

紙野教授の「建築計画における空間処理に関する基礎的研究」では社会的階層や意識などの概念の再検討、深化の必要性が指摘され、その延長上には住居や都市の意識、知覚、行動についての現象学的方法の適用が考えられるのであろう。しかし、バゼットやショートも述べているように、居住地行動や居住地構造研究と現象学的方法の距離はまだ大きい。(*) 本研究では問題点の指摘にとどまったが、高密度集合住宅地における空間認識や領域形成の研究は、居住地の防犯・防災機能を高め、アメニティ水準を向上させるための基礎的研究として重要であろう。

東教授の「住居に於ける空間連結手法の研究」では「構成的空間連結法」が提唱され、住宅内の単位空間相互と住宅内外空間の有機的、重層的連結の可能性が示されている。住宅の計画・設計と地区や地域の計画との間には大きな距離が存在すると考えられ、また単純なアナロジーの危険はあるが、集合住宅市街地の計画や設計においても住戸間、住棟間、街区間の連結空間の質がアメニティ形成に大きく影響すると言えるであろう。また、計画・設計における参加と主体性に関しても示唆されるところが多く、それをいかに共同・協同方式として地区や地域の計画において実現していくかが、今後の

都市住宅地形成の方向を決定すると考えられる。

また、本研究は中高層集合住宅街の計画化を目標とすることで鳴海助教授、加藤助手の研究からも多くの示唆を受けていることを記して、謝意を表します。

さらに、この研究は足立 孝 大阪大学名誉教授を主査とする「地域融和の観点からみた公共公益施設の立地ならびに整備基準に関する研究」(日本住宅公団昭和47年度委託研究)を出発点とするものであり、主査をはじめ共同研究を通じて御指導いただいた大久保昌一先生、片倉健雄先生、舟橋國男先生に謝意を表します。

また、上田研究室の院生、卒業生には共同研究や調査を通じて大変お世話になり、大阪の集合住宅居住者の皆様には調査で大変ご迷惑をおかけしました。心よりお礼申し上げます。

(*) Keith Bassett and John R.Short; Housing and residential structure, Alternative approaches; Routledge & Kegan Paul Ltd 1980

オットー・フリードリッヒ・ボルノウ, 大塚恵一・池川健司訳「人間と空間」(せりか書房 1985年5月)

ガストン・バシュラール, 岩村行雄訳「空間の詩学」(思潮社 1969年1月)