

都心・都心周辺部の土地利用と居住者の動向

鈴木 英美子

1. はじめに

東京では近年、オフィス集中とともに、特に都心・都心周辺部での定住人口の減少が問題となっている。このことは主にコミュニティの変容を中心に、居住地としての生活面での都市の衰退として考えられている。この状況は、欧米での大都市の衰退と再生の問題と重ね合わせることができる点を持っている。そこで本研究は、そのような都心・都心周辺部の土地利用の変化と居住者の属性について検討を加え、都市居住の動向と都市の変化の1つの類型を考えていくことを目的としている。具体的な対象地は、東京都港区芝浦4丁目とする。

地理学における都市に対するアプローチの方法は、林(1991)が取り上げているように、都市地域の形態的側面の記述である景観論的接近から始まり、社会学・生態学からの影響を受けた社会生態学的接近、経済学の理論を背景とした立地論的接近へと移っていった。そして、合理的に正しい行動を選択する、理念的な「経済人」のみを想定した立地論的接近の考え方に対する批判や反省から、行動論的接近が生まれた。さらに立地論的接近を、社会・経済システムの様々な因果関係にのみ関心を寄せるとし、行動論的接近を、社会的制約が人間行動を規制する点を見落としているとして、これらの両者を批判し、都市を社会全体の広い視野からとらえようとする構造主義的接近が登場してきた。サービス行政域の編成、距離減衰効果、外部性の理論を、公共選択理論、新ウェーバー主義アプローチ、新マルクス主義アプローチの、3つの社会理論から考察したピンチ(1990)はその1つの例だろう。もちろん林の取り上げている各接近方法は、互いに排他的な関係にあるのではなく、相互補完的な関係にあるのはいうまでもない。そのため、既存の都市に関する研究をいくつか見てみても、どの接近方法を主としてとって考察を加えているのか、はっきりと分類しかね

るものもある。

山下(1990)は建築物の立地と空間利用という、立体的空間利用の研究において、景観論的接近とともに、経済活動の一貫としての建築物の構築という、立地論的接近を主眼としている。松原(1984)も立地論的接近方法をとっている。これらの立体的な空間利用を対象としたものの中には、経済的な利便性を第一として、この接近方法をとるものが目立つ。香川(1984)も景観論的接近とともにこの方法を用いている。その後、香川(1988)はさらに景観の変化から、都市周辺部の都市の再生地域の存在を検証し、都市構造の新モデルを構築しているところは、まさに社会生態学的接近を試みである。香川(1989)も住民の属性の調査により、階層性を探るという社会生態学的接近を行っている。平(1990)も都心の人口減少コミュニティの研究の中で「従来の都市地理学における都市内部研究は、経済現象を通じた分析が主体となってきた。しかし、都市は職場を提供する場所であると同時に、居住地としての側面ももつ」としており、近年の立地論的接近以外の視点も重要であると強調している。また藤塚(1992)のジェントリフィケーションの兆候についての指摘も、社会生態学的接近をとっている研究だろう。

由井による一連の、都市内部の住宅と居住者の関係の研究について見てみると、由井(1984, 1986)は形態への着目に始まり、後に成田(1987)も取り上げる、シカゴ学派の影響を受けた社会生態学的接近であるところの、インナーシティ問題やスラムクリアランス、ジェントリフィケーション、住宅市場の二重性にもふれている。さらに由井(1991)は、階層性による居住分化の影響と社会問題化を取り上げ、行政サービスの課題へも言及している。これらの3つの由井の研究は以上のように、主に社会生態学的接近の方法をとっていると思われる。一方で山井(1987, 1989)は、住居移動という「生身の人間による意志決定」による、「客観的な距離よりも自分で試験的に感じている距離やイメージにもとづいた行

動」という現象を扱っている。これは明らかに行動論的接近である。しかし、住居移動の空間パターンと移動原因の議論に当たり、行動論にのみ限定することなしに、「ライフステージや社会経済的状況などの世帯の内的状況と、住宅供給や都市構造などの世帯の外的状況の両方を考慮した分析を行うことが必要である」としており、行動論的接近以外に構造主義的接近などの併用がうかがえる。前者の「内的状況」とは、主に世帯主の年齢別に形成される階層性であり、後者の「外的接近」は、シカゴの例とはまた違った意味での住宅市場の二重構造や、バージェスに代表される都市構造である。これらはいずれも社会生態学的接近という要素をもっている。また由井(1993)は、居住者の階層構造と世帯の住宅へのアクセスの違いの分析に合わせて、公営住宅という、ある意味でのサービス行政の役割についての評価を行い、ここでも構造主義的な接近にも近づいているように見える。

このように由井は、研究を進めるにあたって接近法をより新しいものへと変化させている。しかしその際にも、以前の接近方法を省みない訳ではない。また、香川は立地論的接近から社会生態学的接近に視点を戻している。林(1991)は各接近方法は相互補完的な関係にあり、一種の螺旋階段的であるとしている。すなわち最新の接近方法のみに固執する必要はないと思われる。そして研究の段階に応じた接近方法をとるべきであろう。

そのため本論文では、景観論的接近に関する日本の都市、東京での都市の景観にも関心をよせつつ、都市の人間の生活の実態を、最も反映していると思われる社会生態学的接近に近づいた立場をとる。そしてその中で、社会生態学的接近以降の接近方法も考慮に入れ、都市を変化させていくことが、住民にとって、また都市自身にとってどのような意味を持つのかについても、あわせて考えたい。

2. 都市の衰退

(1) 都市の発達と衰退

近年欧米諸国では、大都市の衰退が問題となっており、その中でも、アメリカ、イギリスで顕著である。日本ではこの現象は、今のところはまだ

これらの国ほど大きく取り上げられてはいないが、大阪での、東京の一極集中に伴う中枢管理機能の流出や、東京の中心部の人口減少、小売店の減少などが、都市の衰退につながるのではないかともいわれている。

大都市の発展と衰退の過程は、OECD(1984)によると、第1段階は人口集中の時期、第2段階は人口の集中と郊外化の時期、第3段階は絶対的分散の時期、第4段階は大都市圏の衰退と、非大都市圏の成長の時期、第5段階は再都市化の時期の5つの段階に分類されている。

現在の日本の大都市は、前述のように大阪の地盤沈下、東京都心部などの人口減少を考え合わせると、第3段階に位置しているようである。大都市の衰退はイギリス、アメリカなどの欧米諸国で起こり始めたものであり、日本でのこのような現象をただちにこれらと同じ現象とするのは性急だろうが、日本でも大都市の衰退部で起こっているインナーシティ問題が成田(1987)や竹中・高橋(1988, 1990)などによって指摘され、研究されていることからみても、日本でも大都市の衰退について考えなければならない時期がきていることは確かであろう。

(2) インナーシティ問題

インナーシティ問題とは、人口・雇用の減少による、都心周辺部の衰退によって起こる問題であり、成田(1987)や高橋他(1988)の引く、イギリス環境庁によれば、経済的衰退・物的衰微(建物の老朽化による、地域としての魅力の低下など)・社会的不利益・少数民族の増加による、社会的経済的弱者の集中(セグリゲーション)・行財政の問題などである。高橋他(1988)はインナーシティ問題を『経済的カテゴリー、社会的カテゴリー、文化的カテゴリー、政治・行政的カテゴリー、地域的(空間的、環境的)カテゴリーのほか、都市・国家・世界のいわば「世界システム」カテゴリー、歴史カテゴリーなど、多面的な領域にひろがっている』として、インナーシティ問題の原因や影響の複雑さ、広範囲さを示している。

そのためその解決も様々な範囲にわたって行う必要がある。その原因は、人口・雇用の規模の縮小が特定の属性を持つ人々におこり、居住者と都

市内部での地域の機能が、単純化されたところにある。このようなフィルタリングは、成田（1987）の引くシカゴの事例のような、人種差別に基づく住宅市場の二重性によってだけでなく、日本でも由井（1991）の指摘するように、収入による住宅取得の差異によっても起こりうる。そして、この状況の改善策の1つとして、居住者や都市機能の複合化（ソーシャルミックス）をはかることがあげられる。

公的にクリアランスやソーシャルミックスをはかる場合もあるが、民間の自発的な開発によって新住民を地域に流入させる動きもある。ジェントリフィケーションは、主にホワイトカラーの若年世帯を流入者とし、下位の階層者にとって代わる現象である。藤塚（1992）は、特に「高齢者・低所得者など社会経済的弱者の立ち退きを伴うこと、それにより彼らがより悪い住環境におかれること、さらには彼らの依存する伝統的なコミュニティをも破壊すること」があるために、反対意見が出ていることを示している。そして京都や東京のジェントリフィケーションの可能性を示唆している。高橋他（1988）も、ジェントリフィケーションによる差別居住の他にも、オフィスビル建設に伴う地上げによる立ち退きといった問題が、「都市の再生」にもあるとしている。また園部（1992）は問題には、そこに住み、働く生活者に視点をずえる必要があると指摘している。

3. 都市内部の住宅

(1) 都市の住宅と住宅政策

次に、大都市の衰退や地域の荒廃にもつながる、人口の減少を引き起こす1つの原因でもある住宅をみってみる。都市内部においては、個人でも、そして行政でも財源の不足により再生が進まない。東京においても、山手線周辺部の木賃アパートのベルト地帯での、建て替えによる高容積化・不燃化・道路の整備などを含む再開発事業の問題などがある。ここでは公的支援を受け、木賃住宅の密集地を比較的緩やかに改善する「修復型」と称される事業が行われている。このような再生事業は、都市での居住水準や防災上の観点から必要になってくるが、その際には、社会的経済的弱者の立ち退き者が出るようなこともあり、住

民の生活の改善が望めないというジレンマもある。

インナーシティにおいて、ジェントリフィケーションによって流入してくる人々をも含めて、都市の中心部での住宅は共同住宅であることが多い。都心・都心周辺部の土地を有効に利用するためには、高層の共同住宅を建設することもある。しかし一般に都心部の区では、近年の定住人口が減少し、地価高騰による住宅供給の減少が生ずるなど、都心居住は危機的状況にある。都心居住の減少は、都心部のコミュニティの崩壊にもつながり、また郊外への人口の排出でもあり、スプロール化の一因にもなるため、二重の意味で阻止すべきであろう。東京では人口の減少を食い止めるために、行政でも住宅の確保などの、住宅対策を必要としている。

東京都では東京都住宅マスタープランを制定し、住宅市街地整備ゾーンの類型を区分し、ゾーン別に整備の方向を設定している。また東京都の23区でも住宅マスタープランをつくり、定住人口の減少への行政の側からの対策を実施している。これらの対策としてとられている施策は、東京市政調査会研究部（1991）や、東京都住宅局総務部企画室（1992）があげるように、1. 区立・区営住宅の供給、2. 民間賃貸住宅の借り上げ、3. 家賃補助、4. 民間賃貸住宅の斡旋、5. 住宅に関する情報の提供、6. 住宅建設・購入等の資金の融資、7. 住宅付置制度、8. 住宅基金の創設、の8つに分類できる。この内7番目の住宅付置制度は、民間開発事業者が大規模な建築物を建設する際に、一定の延べ面積の住宅を合わせて建設するように行政指導を行うものである。現在では千代田・中央・港・文京・台東・新宿・品川の各区で施行されている。

その中でも中央区・港区は1985年と比較的早い時期から、人口の減少に歯止めをかけるための1つの方法としてこの制度を施行している。両区は早い時期に制度を確立したこともあってか実施された数も多い。住宅付置制度では、次節でふれる市街地住宅総合設計制度を利用することを奨励しているが、この制度の利用数はこの2つの区が圧倒的に多い。

(2) 付置住宅の分布

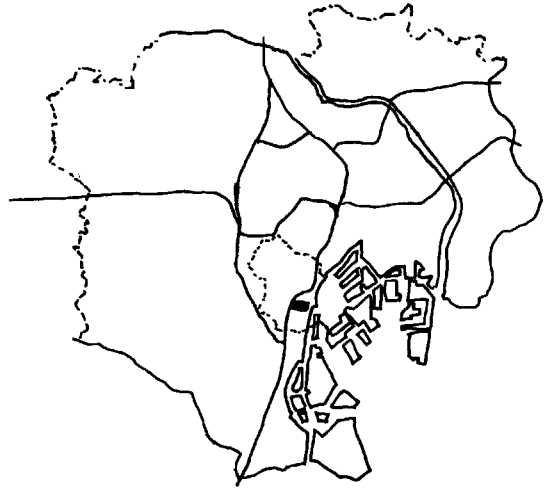
市街地住宅総合設計制度の各區別の許可実績の

件数は、1992年3月31日現在で、港区は48件、中央区は30件であり、千代田区も8件、台東区7件、それ以外の区は、4件以下と少なくなっている。市街地住宅総合設計制度は、付置住宅を設置する際に必ず使われる訳ではないし、共同住宅の建設の際にも使われるので、市街地住宅総合設計制度イコール付置住宅といえる訳ではないが、大規模な建物で付置住宅を設置する場合は、延床面積などのボーナスがあるために、使用される率は高いと思われる。住宅付置義務の日安は敷地面積500㎡以上、延床面積3,000㎡であり、ここでとりあげられているものも多くがこの値を満たしている。すなわち、この制度の使用の多い港・中央両区は大規模建築物への付置住宅が多いといえる。しかし戸数となると必ずしも件数に比例するものではない。大規模建築物の場合には、別棟の高層住宅が建築される場合もあるし、反対にベントハウスのように、屋上に1部屋だけ住宅をつくる場合もある。

許可実績をもとに、市街地住宅総合設計制度を利用して建設、あるいは計画されている建物の、住宅部分に着目して、建物あたりの戸数についての分布を見ると、その分布は区内でも一様ではなく偏っている。港区では、芝浦・港南・海岸のいわゆるウォーターフロントや、芝2丁目付近、虎ノ門3丁目・4丁目、六本木1丁目周辺などに集中が見られる。そしてさらに地区によって供給されている1件あたりの戸数も異なっている。下は3戸から上は300戸程度までと様々であるが、大規模なもののはやはり大規模な開発に付随しているものと考えられる。

供給される住宅のタイプも、地区によってかなり違っている。芝(本所)・高輪はワンルームや1DKの1人用が多く、麻布では4LDK以上の広いものが比較的多い。なお、赤坂は両者ともに多いという特徴を示す。これらは主に小規模な建物に1~2戸程度つくられたものであって、持家である率が高い。芝浦・港南地区は2LDK・3DKのファミリー用のものが多いが、これらは大規模な開発でつくられたものが多い。特に芝浦4丁目は603戸が分布しており、中でも3DKが他の地区に比べて多く、区内でも居住地としての程度が高いことを思わせる。

このような付置住宅も、制度を整備している区



第1図 港区芝浦4丁目の位置

の中でも分布に差が生じている。特に上のように港区の芝浦・港南地区、中でも芝浦4丁目は分布が多くなっている。この地区は1985年の国勢調査の時よりも、1990年の調査時に人口が増加していた、港区の中でも数少ない地区の1つである。居住地として最近も開発が行われていることを示すのだろう。そこで次章では、芝浦4丁目(第1回)を取り上げて、土地利用と居住者の動向を見る。

4. 土地利用の動向

(1) 地区の概要

港区芝浦4丁目は、前述のように大規模開発に伴う人口の増加が見られる。開発は近年も進んでいるが、インナーシティのジェントリフィケーションによる再生とは異なり、それまで人があまりいなかった地域であり、居住者の立ち退き者が少ない点からも地域に与える影響力は異なると思われる。

この地区はJR田町駅の南東の埋立地からなっている。中央を南北に4車線の道路が走り、より南の埋立地からの交通量も多く、狭隘道路はない。かつては東京湾の工場地帯であり、現在も広い敷地に、その名残りを感ぜられる。

人口は1990年は、約5,500人となっている。居住者の動向は、年齢別の人口数の変動が全体に数

値が高いほか、港区全体の変動と多少異なっている。特に他の地区で最低の25～29歳の突出や、高齢者の割合の低さが目立つ。

(2) 土地利用の動向

芝浦4丁目の1981年からの土地利用の変化と、地域の性格の変遷を見てみると、全体に工場・倉庫系から、高層の業務系や共同住宅への転換が目につく。サービス業は事業所・従業員数のいずれも、オフィスビルが建設されて、大きくのびている。サービス業の全体に占める割合も高く、1991年には4割近くを占めている。その反対に製造業は落ちこんでいる。いずれも港区の平均値からは離れており、工業・倉庫系から業務・共同住宅への転換が進んでいるという、地域の状況をかなり反映している。

また建物の用途は、1986年から1991年のあいだに新築された建物で、住宅併用の事務所が多くなっている。これはその上部に1～3階程度住宅のみの階が設けられ、1階につき戸数は建築面積の規模によって異なるが、7階建以上の規模の大きいもので3～11戸、5～7階の規模の小さいものは1戸となっている。

以上のようにこの地区の土地利用は、比較的低層の倉庫・工場から、高層のオフィスビルや共同住宅、または付置住宅のついたオフィスビルへと転換されている。現在は工事中のビルもほとんどないので、このような転換は一段階しているようだ。しかしまだ転換の余地があるので、今後いっそう業務地化と住宅地化が同時に進む可能性は残されている。

5. 居住者の動向

(1) 居住者の動向調査

次に居住者の動向を見てみる。調査方法は、芝浦4丁目に存在する共同住宅に居住している世帯の世帯主、またはその配偶者を対象にしたアンケートである。この地区に存在する共同住宅は、民間によるもの、住宅・都市整備公団（以下公団）によるもの、東京都によるものに大別される。このうち都営住宅については、分析に耐え得るだけのサンプルが集まらなかったために、今回の調査からは除いている。しかし、回収できた調査表

を見る限りでは、都営住宅の住民の特性は、他の主体による住宅とかなり異なる点が含まれているので、地区全体について考察する際には、この点に留意する必要がある。

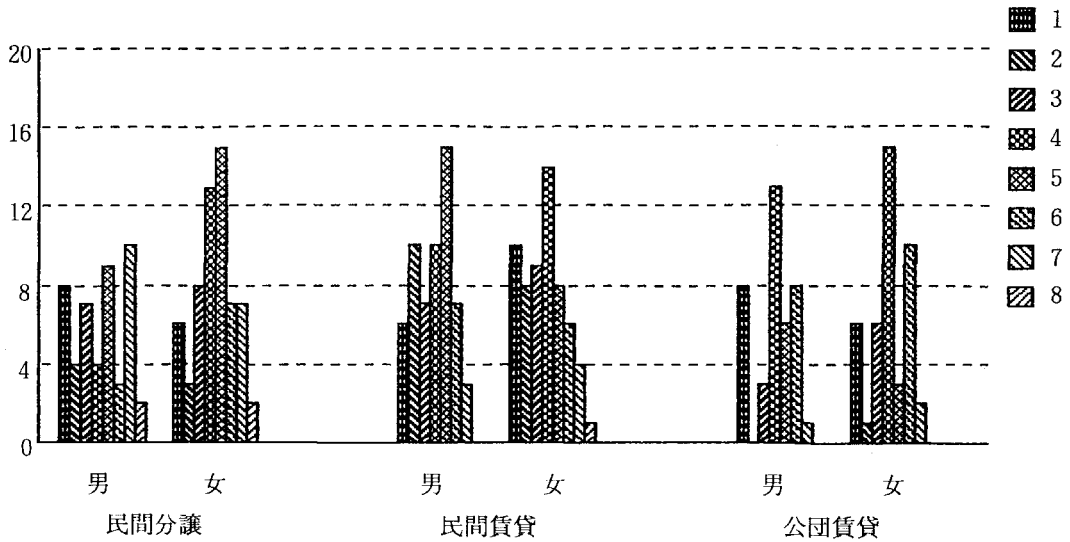
アンケート表は、この地区の総世帯の20%程度の郵便受けに直接配布した。用紙に回答を記入し、用紙を郵送していただく方式をとった。アンケート用紙の配布総数は500部、回収数は136部であり、回収率は27.2%である。しかし、共同住宅単位で見た回収率が極端に低い都営住宅については、今回の調査の対象から除くこととすると、配布数460部、回収数132部、回収率28.7%となる。なお配布の際には、日本人と思われる個人名を表札としてかかげているものを優先したために、棟毎に抽出率に差ができています。

以上の結果を分析するに際しては、主に開発供給主体や、形態の違いを考慮に入れる。今回は開発主体と住宅所有カテゴリーから、民間分譲タイプ、民間賃貸タイプ、公団賃貸タイプの3つのタイプに世帯を分け、必要に応じて民間賃貸タイプを社宅と普通の賃貸に分けた。なお公団分譲タイプは見られなかった。また、付置住宅とそうでないものの分類も、必要な場合には使うことにした。

民間によるもののうち、付置住宅として供給された最近のものは、すべて賃貸であり、そのうちでも社宅の占める割合が高い。それ以外の共同住宅は、どの棟も分譲と賃貸が混合している。回収数は民間分譲は42、民間賃貸は45、公団賃貸は39で、所有形態の判明しているものは全部で126である。

(2) 住民の属性

住宅タイプは、全体ではワンルームや1DKの1人向けの住宅に居住している世帯が2割弱、ファミリー用の2DK・2LDK、3DK・3LDKはどちらも3割から4割程度となっている。所有形態と合わせて見ると、民間賃貸で3DK・3LDKが多いが、これは付置住宅として供給された比較的新しいものである。これに対して公団は3DK・3LDKは少なく、小規模家庭を対象としているようである。棟ごとにみても、1つの棟に2～3タイプが混在しているが、公団はより細かなタイプ分けがされており、様々な需要に応じているようだ。



第2図 住宅所有形態別の年齢別人口分布 (単位:人)

- 1. 0～9歳 2. 10～19歳 3. 20～29歳 4. 30～39歳
 - 5. 40～49歳 6. 50～59歳 7. 60～69歳 8. 70歳以上
- アンケート調査(1993年5月)より作成

世帯構成は、親と子供からなる世帯が全体の5割近くを占めており、最も多い。そしてその内の6～7割の世帯は18才以下の子供がいる。その他は単独世帯、夫婦世帯が占めており、3世代同居、または高齢者のいる世帯は1割に満たない。これらの世帯はほぼ民間分譲に居住している。このように共同住宅、それも賃貸住宅は、3世代同居や高齢者の世帯が居住しない傾向があると考えられる。棟に分譲と賃貸が混在している場合以外では、世帯員の構成が似通ってしまい、同質的な居住地が形成される可能性がある。

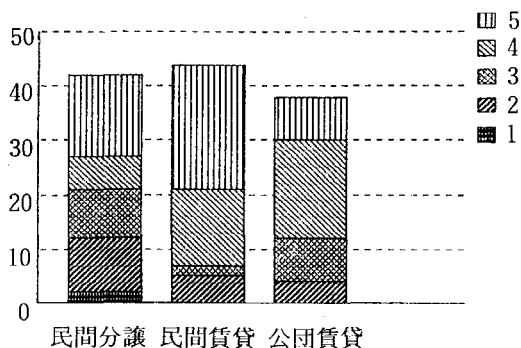
世帯構成を住宅タイプと合わせると、全体としては単独世帯はワンルーム・1DK・1LDKに、夫婦世帯は2DK・2LDKに、核家族は2DK・2LDK、3DK・3LDKというように、主に世帯人数によって分化している。そして公団住宅は他に比べて住宅の規模が小さい分、単独世帯・夫婦世帯が占める割合は高くなっている。

年齢別の構成を見ると(第2図)、所有形態の違いによってばらつきが認められる。そして調査表をもとにすると、それぞれの所有形態の典型的

な世帯の類型をみることが出来る。民間分譲では40歳代の夫と30歳代40歳代の妻に子供という類型と、夫60歳代以上妻50歳代以上の比較的高年齢の世帯の類型という分化が考えられる。民間賃貸では社宅の多い付置住宅で40歳代の夫と30歳代40歳代の妻に10歳以下・10歳代子供という類型や、単身赴任の男性が目立つ。反対に高齢者は少ない。公団は30歳代の夫婦に10歳以下の子供という類型が考えられる。このように所有形態によって居住者の年齢的な世帯構成も異なっていることが認められる。

収入は年収700～1,000万円、1,000万円以上の高収入世帯が6～7割を占めている。民間分譲は現在高収入の世帯と、リタイア後の比較的に低収入世帯が混合し、民間賃貸は高収入世帯が多く、特に付置住宅では1,000万円以上に集中している。公団は700～1,000万円のランクが最も多くなっている。公団は世帯主の年齢が他よりやや低めであり、年齢による経済力の違いがここに反映されているのではないだろうか(第3図)。

住宅タイプと収入をあわせて見ると、収入の多



第3図 住宅所有形態別の収入分布 (単位：戸)

1. 300万円未満 2. 300万円未満500万円以上 3. 500万円未満700万円以上
4. 700万円未満1,000万円以上 5. 1,000万円以上
アンケート調査 (1993年5月) より作成

い世帯がより規模の大きい住宅に居住する傾向が認められる。さらに、この地区の住民の社会階層を収入から見てみると、必ずしも明瞭ではないが、付置住宅が最も高く、民間賃貸・分譲、公団という順が認められる。ここには年齢的な要因が大きく影響を及ぼしており、住宅タイプ別の住民の年齢的な同質性が、経済的な階層の他に、階層を形成する原因となることを示すための手掛かりが必要である。

世帯主の職業は、管理職、事務職、専門職、技術職などの、いわゆるホワイトカラー層が7割、中でも管理職は4割近くを占めている。特に付置住宅では管理職が6～7割を占めており、付置住宅は管理職用の社宅として供給されることが多いことがうかがえる。

(3) 居住者の動向と意識

現在の住居に移転してきた理由は、結婚のため、以前の住まいが手狭になったため、転勤のため、通勤の便のためが多くなっている。住宅の所有形態と合わせると、民間分譲では結婚や通勤の便のために、規模の大きい住宅を購入するという類型がある。民間賃貸では手狭になったために広い住宅に移る類型や、転勤のために規模の小さい住宅に移る類型が目立つ。賃貸の方が比較的気軽に転居する傾向が見られる。公団では手狭になっ

たためという理由をあげる世帯が目立つが、公団の抽選に当たったことを第1の理由にあげる世帯が多く、部屋数の増加よりはむしろ、公団住宅というメリットを重視する世帯が多い。

住宅選定の情報源は、公団や社宅では、物件によってかたよが見られる。公団では新聞・雑誌の広告の他に、公団から直接情報を得ている場合が多い。公団には自らが直接、積極的に接触しているようだ。社宅でも、会社からの情報がほとんどを占めている。このように住宅の選定は、地区への個人的な執着や、経済的な要因だけで行われているのではないことがうかがえる。

前住地を見ると、23区内からの移動が多い。その中では港区内での移動も多く、地区内での移動は、特にバブル期のオフィスビルなどへの立て替えなどに伴うものが多くなっている。住宅形態別に見ると、公団は23区内の移動が8割を占め、比較的近距离の移動が多いことがわかる。民間分譲はそれに加えて千葉・埼玉・神奈川の近県からの移動も目立つ。民間賃貸ではさらに遠いところからの移動が多く、特に付置住宅ではその傾向が強い。このように住宅移動は公団、民間分譲、民間賃貸の順に距離が短くなっており、所有形態別に違いが見られる。

それではそのようにしてこの地区に居住するようになった人々は、地区に対してどのような意見を持っているのか。

この場所に住み続けたいかどうかについては、6割の世帯が住み続けたいとし、3割の世帯がよそに移りたいとしている。住宅所有形態別は民間賃貸で転居の予定ありという世帯が他と比べて多いが、他は差はあまりない。また居住年数を見ると、民間分譲では住宅ができたときから居住していると思われる世帯が多く、公団もまだ日が浅いことも手伝ってか、できた時期から入居している世帯が多い。しかし、民間賃貸では他に比べると転出入が目立ち、定住には結びつきにくいと考えられる。

居住している住宅のある建物の設備に満足しているかどうかは、満足していると答えた世帯は6割、不満である世帯は2割強となっている。公団や民間賃貸の新しい建物に居住している世帯は、満足度が高い。住み続けたいかどうかについての問いと合わせてみると、建物に満足している世帯

の中には、住み続けたいと考えている世帯が7割を占めている。反対に、不満をもっている世帯はよそに移りたいという人が6割を占めているので、建物に対する満足度は、住み続けたいかどうかの意識に影響があると考えられる。

地区にオフィスビルが存在しているのをどう思うかという質問には、6割弱の世帯で望ましくないと考えている。その理由としては、人が多く、町が混雑することがあげられている。しかしオフィスビルが立ち並ぶのは仕方がないとする人も多く、排除するべきだとか、よそに移り住むというように、住宅とオフィスを分離して考えるよりは、現実を見つめ、共存が必要だとする意見が目立った。これは、交通の便などの他のメリットと比べると、オフィスビルが存在することによるデメリットの方が小さいとしているからだろうか。むしろオフィスビルの増加に伴って、環境も整備されていくことを希望しているのだと推測できる。

居住者の持つ地区全体の印象は、芝浦地区のよい点としては、大半の世帯が交通の便、通勤の便のよさがあげられている。

反対に悪い面は、大半の世帯によって日常の買い物の不便さがあげられ、緑や大気などの環境の悪さや、交通量の多さ、子供の遊び場がない、人が多いという世帯も多い。このように芝浦地区は、居住地としての整備がおくれていることをうかがわせる。なお通勤の便が悪いという世帯はなく、この点がこの地区、または都心居住の最大のメリットとなっていることがわかる。

(4) 居住地としての性格

以上から、この地区は全体に見て、収入が比較的高い、ホワイトカラー層が中心となっており、その中でも住宅の開発供給主体や所有形態によって居住者の社会階層に違いがみられることがわかった。居住者の階層は付置住宅、民間賃貸・分譲、公団賃貸の順が認められる。この違いができる原因の1つは、供給される住宅ごとに対象となる世帯の属性が異なっていることがあげられる。すなわち付置住宅では、社宅として管理職をその対象の中心としており、公団は民間賃貸・分譲に比べて、住宅の規模も価格も、経済的地位のまだあまり高くない若年齢世帯主をひきつけていると考えられる。

このように住宅の棟ごとに社会階層の差ができていることは、地区全体としてのつながりにも影響を及ぼすことが知られている。しかし今回の調査で認められた違いは、それほど顕著なものではなく、むしろ年齢によるかたよりの影響が大きいと思われる。特にこの地区は高齢者の割合が低い傾向が見られるので、このことが地域社会にどのような影響をもっているのか興味深い点である。また今回は都営住宅を残念ながら対象から除くことになってしまったために、その居住者の階層や地区に与える影響についてはふれることができなかった。

居住としてのこの地区は、都心に近く、交通の便、通勤の便のよい地区として評価されている。しかしオフィスビルと住宅の混在する地域としては、まだ環境の整備は不十分であるとされている。業務地としては、オフィス進出による昼間人口の増加に対応するような、道路の広さや交通量の調整など整備が不十分である。また居住地としては、日常の買い物の便や子供の遊び場などの整備が不十分である。業務化と住宅化を複合的に進めるのならば、居住地としての性格を十分考慮に入れる必要があることを、この地区は課題として提示しているのだと思える。

6. おわりに

芝浦4丁目の、土地利用と居住者の特性の調査に基づき、倉庫や工場が業務機能と居住機能の混合する地区へと変化した地区の性格をみると、業務地としては道が狭かったり、居住地としては日常の買い物の便が悪かったり、緑や大気などの環境が整備されていなかったりと、業務、居住どちらにも不満の残るつくりになっている。

開発以前の土地利用が倉庫や工場、または長い間空地となっていたところを大規模に開発して、オフィスビルや高層の共同住宅を建設しており、開発の敷地内での整備はなされている。しかし、当然のことながら敷地外はまったく別の世界となっているために居住者の中には、敷地内の住居には満足していても、敷地外の社会資本の備には満足していない人もでてくる。つまり一つ一つの開発が大規模であって、時期的にも同じ頃になされたものがいくつかあっても、独立した別々の主

体によってなされており、統一され、計算された面的な開発にはなっていないのである。そのために、社会資本の整備がおくれ、居住地としても環境に対して不満を抱くようになるのではないか。

その居住者には、全体に比較的収入のあるホワイトカラー層で、ジェントリフィケーションの場合と同じような属性を持つ新住民が流入している。この地区の場合、住宅の開発主体と所有カテゴリーによって、情報を提供する媒体が異なっていることと、供給するルームタイプの違いとライフステージとの対応などの理由から形成される、ゆるい階層がみられる。しかし、特に公団賃貸ではルームタイプに多様性があり、必ずしも住民の質が均一にはならないが、社宅として多くの住宅が利用されているところでは同質性は強く、全般に高齢者がいないこと、ホワイトカラーが中心になっていることを合わせても、やはり特徴のある地域となっている。今後は地区内の階層の交流の度合と、住宅棟同士の関係から、地区内の空間構造を把握することも、居住地としての都心・都心周辺部の性格を知る上で、必要なのではないか。

引用文献

- OECD. 沢本守幸監訳 (1984) : 『都市 その再生の条件—都市の成長と衰退—』ぎょうせい, 185 P.
- OECD (1983) : *Managing Urban Change: Policies and Finance*.
- 香川貴志 (1984) : 都心部における民間集合住宅の立地—名古屋市を事例として—. *人文地理*, 36-4, 74-87.
- (1988) : 高層住宅の立地にもなる都市周辺部の変化—大阪市西区におけるケーススタディ—. *地理学評論*, 61 A, 350-368.
- (1989) : 高層住宅居住者の属性に関する一考察. *立命館地理学*, 1, 111-120.
- (1993) : 大阪30km圏における民間分譲中高層住宅の供給構造. *地理学評論*, 66 A, 683-702.
- 平 篤志 (1990) : 東京都千代田区神田地区における人口減少に伴うコミュニティの変容. *地理学評論*, 63 A, 701-721.
- 高橋勇悦・園部雅久 (1988) : インナーシティ問題の構造分析. *総合都市研究*, 34, 5-18.
- 竹中英紀 (1990) : ニュータウンの住宅階層問題. 倉 沢 進編『大都市の共同住宅』日本評論社, 103-130.
- ・高橋勇悦 (1988) : 大都市インナーエリアにおける社会移動と地域形成—東京・墨田区K地区調査 (1987) より—. *総合都市研究*, 34, 35-50.
- ・———— (1990) : 東京インナーエリアにおける地域問題とまちづくり意識—墨田区住民意識調査 (1989) より—. *総合都市研究*, 40, 99-115.
- 東京市政調査会研究部 (1991) : 『都市人口減少と行政対応—東京都心三区の定住人口確保策—』東京市政調査会, 198 P.
- 東京都住宅局総務部企画室 (1992) : 『東京都住宅白書'92』, 238 P.
- 成田孝三 (1987) : 『大都市衰退地区の再生』大明堂, xvi+482 P.
- 林 上 (1991) : 『都市地域構造の形成と変化—現代都市地理学Ⅱ—』大明堂, 262 P.
- ピンチ, S. 神谷浩夫訳 (1990) : 『都市問題と公共サービス』古今書院, vi+256 P. Pinch, S. (1985) : *Cities and Services: The Geography of Collective Consumption*. Routledge and Kegan Paul, London.
- 藤塚吉浩 (1992) : 京都市西陣地区におけるジェントリフィケーションの兆候. *人文地理*, 44-4, 57-68.
- 松原 宏 (1988) : 『不動産資本と都市開発』ミネルヴァ書房, 229 P.
- 山下宗利 (1990) : 東京都心部における建築物の立地と空間利用. *人文地理学研究* X V, 189-209.
- 由井義通 (1984) : 広島市における住宅団地の形成とその居住地域構造. *人文地理*, 36-2, 56-74.
- (1986) : 広島市における中高層集合住宅の開発とその居住者の特性. *人文地理*, 38-1, 56-77.
- (1987) : 広島市における中高層集合住宅居住者の住居移動. *地理学評論*, 60 A, 775-794.
- (1989) : 中高層集合住宅居住者の住居移動—福岡市での事例研究—. *人文地理*, 41-2, 1-21.
- (1991) : 住宅供給の類型別にみた居住者特性の分化—福岡市を例として—. *地理科学*, 46, 242-256.
- (1993) : 公営住宅における居住者特性の変容—広島市を事例として—. *地理学評論*, 66 A, 663-682.

The Movement of Land Use and Residents at
Inner-City in Tokyo Metropolitan Area
Emiko SUZUKI