

京阪神大都市圏外縁部における戸建住宅地の変化

— 京都府木津川市南加茂台を事例として —

香川 貴志*

摘要

本稿は、安定成長期に入って以降に開発された郊外住宅地の変化の過程を考究するものである。指標には国勢調査の小地域統計を用い、コーホート変化率を精査することで人口転出入の実態に迫る。研究対象地域は、京阪神大都市圏の郊外に位置する京都府木津川市の南加茂台である。当地区は1981年から入居が始まった戸建住宅からなる住宅地であり、近年は高齢化、空き家問題の発生、小学校の児童数減少などの地域課題が顕在化している。こうした状況は、同時期に開発された全国各地の住宅団地でも認められる。したがって、本研究の成果は、南加茂台の課題やその解決策を模索するだけでなく、同様の課題を抱えた住宅団地での応用が期待できる。

キーワード：郊外住宅地、高齢化、空き家問題、南加茂台、木津川市、京阪神大都市圏

I はじめに

日本の人口や世帯数が増加基調にあった高度経済成長期において急速に拡大した大都市圏の郊外は、1973年の第一次オイルショックで経済成長に終止符が打たれて以降も領域の拡大を継続した。この状況は、都心周辺部においてマンションブームが生じた1980年代半ば（香川, 1984, 1988, 1993；富田, 2015；由井, 1986, 1987, 1989 など）に至るまで、大都市圏ばかりでなく、広域中心都市や地方中心都市の都市圏における郊外でも確認できた事象である（千葉, 1997, 1998, 2015；由井, 1984, 1998 など）。一方、再び都心周辺部に視線を移すと、2000年前後から単身者やDINKsをターゲットにしたコンパクトマンション、需要者を主に核家族に定めたタワー型マンションが多く供給されるようになり（香川, 2005, 2007, 2014；久保・由井, 2011；小泉ほか, 2011；藤塚, 2014 など）、都市的地域での居住は求心的な傾向を示すように変化した。すなわち、郊外の戸建住宅への志向は従前と比較すると減衰し、郊外における住宅開発は鎮静化の時代を迎える。近年の地理学における都市的地域での住宅研究を一瞥しても、都心周辺部や既存市街地を対象地域にしたものが目立つ。

新世紀に入ってからコンパクトシティやスマートグロースの概念が地理学界の周辺領域で盛んに議論され（海道, 2001, 2007；谷口, 2008 など）、地理学においてもその影響を強く受けた論考（秋元, 2014）がみられる。都心（厳密には都心周辺部）と郊外の対比でみる限り、もはや

*京都教育大学教育学部教授、同附属桃山小学校校長（併任） E-mail: kagawa@kyokyo-u.ac.jp

郊外居住は主流ではないとの認識が普遍化してきたような気配がある。ただ、このような住宅開発をめぐる潮流の変化は、それが戸建住宅であれマンションであれ新規住宅開発に関わる文脈の中で語られるべきものであり、郊外居住が終焉を迎えたことを意味するものではない。実際、大規模な宅地造成を伴うものではないものの、郊外の鉄道駅周辺における住宅開発の様子が詳らかにされ(熊野, 2018)、郊外居住には堅調な需要が継続していることを理解できる。

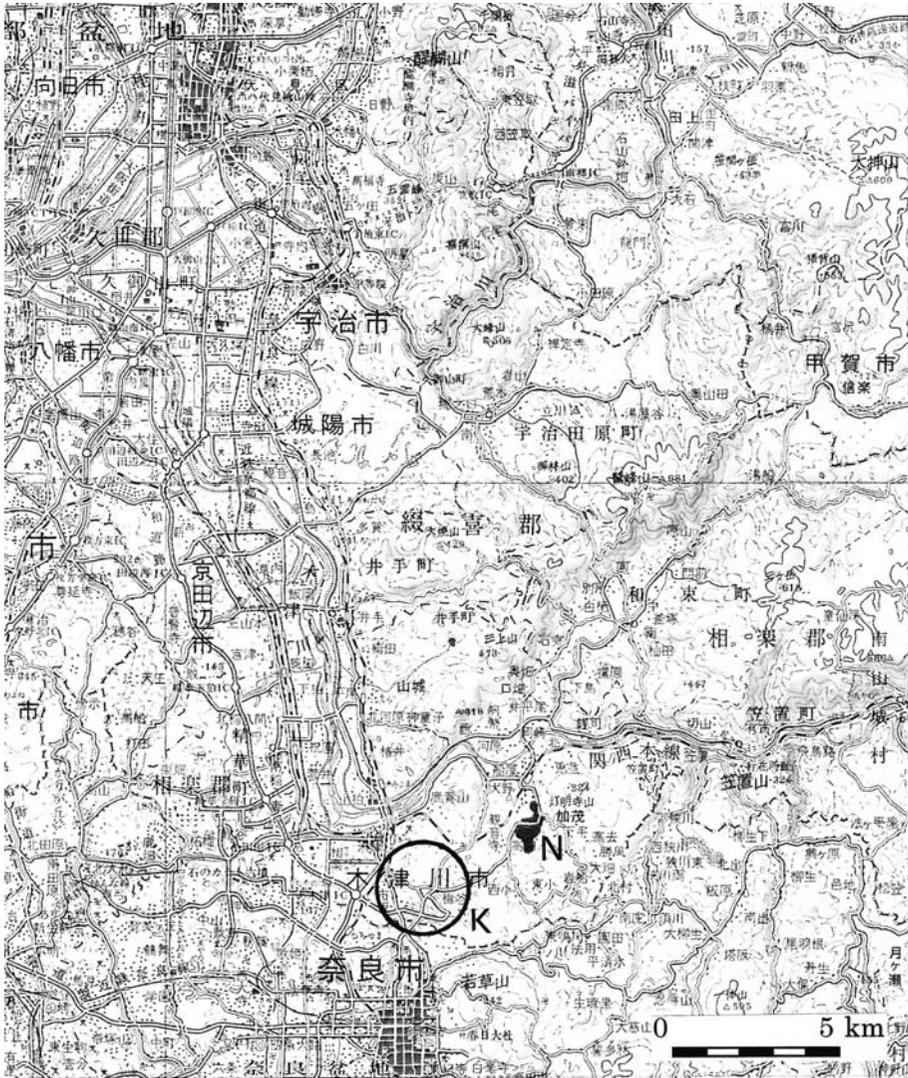
早くも21世紀に入ってから20年近い歳月が流れた。バブル経済の顕在化と共に始まった元号「平成」の時代も2019年の天皇退位に伴って幕を閉じる。この2020年前後の社会がどのような時代であったのか、たとえば2050年頃に都市地理学や都市社会学の研究者が回顧するならば、それは間違いなく「団塊世代が前期高齢者から後期高齢者に移行しつつある中で、郊外住宅地を作り上げた主役たちが齢を重ね、郊外住宅地で空き家問題が深刻化した時代」ということになるだろう。空き家問題は、社会科学的な観点から既に一般書が刊行(牧野, 2014)されており、地理学界でも書籍化(由井ほか編著, 2016)をみている。さらに社会工学・社会経済学の視座からは、主要国の空き家対策が整理される段階に至っている(米山編著, 2018)。

こうした高齢化や空き家が地域課題となる背景には、郊外住宅地が都市化の最前線に君臨していた時代にそこへ転入した第一世代が第二世代(子世代)の独立を経て高齢者となり、彼ら／彼女らがそこで生涯を終えたり第二世代の居住地に呼び寄せられたりするというライフサイクル上の環境変化がある。こうした文脈のもとでなされた地理学界における主な論考を大別すれば、人口地理学的な観点からなされたもの(稲垣, 2014, 2016; 中澤ほか, 2008; 長沼ほか, 2006など)、近居や子育てなどのソフト面に焦点を当てたもの(香川, 2011; 由井, 2015など)、住宅地内部の機能や構造の変化に着目したもの(熊野, 2014; 西山, 2010など)等に整理できよう。もちろんこれらの全ては上述した3つの視座を相互に関連付けながら考究されたものである。

以上のような情勢を踏まえれば、高度経済成長期から安定成長期にかけて造成された郊外住宅地では、高齢化や空き家をめぐる課題の緩和や解決が強く求められる。都心周辺部やそれを取り巻く既存市街地と比較すると、郊外住宅地が大都市圏全体の中で占める面積比は格段に大きい。したがって、仮に郊外住宅地が抱える諸課題、さらには近未来に生じるだろう諸課題を放置すれば、郊外が発端となって大都市圏全体が機能不全を惹起させることになる。本稿では具体的な政策を提案するまでは至れないが、上述した諸課題がどのようなプロセスや原因で生じたのかの探究を研究目的に定め、大都市圏の持続的発展に向けた処方箋作成のための基礎資料を提示したい。

II 研究対象地域の概観

本研究で対象とする郊外住宅地の南加茂台は、京都府南端部に近い木津川市に位置する(第1図)。木津川市は2007年3月12日、いわゆる「平成の大合併」の潮流のもと誕生した都市で、従前の相楽郡木津町、山城町、加茂町によって構成される。南加茂台はその名が示す通り、木津



第1図 1/200,000 地勢図「京都及大阪」にみる南加茂台と周辺地域
 (平成23年要部修正, 平成24年6月1日発行の一部に加筆して掲載)
 図中のNが南加茂台, Kが木津南・木津中央地区のおおよその位置

川市となるまで相楽郡加茂町に属していた。

現在でこそ、奈良市や木津川市の中心部により近い関西文化学術研究都市エリアの木津南地区に梅美台と州見台、木津中央地区に城山台が造成され（第1図、以下では木津南地区と木津中央地区を一括して述べる場合は木津南・中央地区と記す）、これらの地区が京阪神大都市圏の最外縁部のように見なされがちだが、南加茂台はそのさらに外側にあり、郊外の中でも遠郊に位置する印象を受ける。事実、南加茂台を含む DID は木津川市中心部から分離しており、同地区の公共交通機関である奈良交通バスは、奈良市内から木津南地区を貫通して南加茂台経由で JR 加茂駅に至る。途中の非 DID 地域では車窓に里山の風景が展開し、その優れた自然環境を実感でき



第2図 1/25,000 地形図 (南加茂台開発前)
 (「柳生」昭和50年修正測量, 昭和52年3月30日発行および「奈良」昭和50年修正測量, 昭和51年11月30日発行の一部を掲載)



第3図 1/25,000 地形図 (南加茂台開発途上)
 (「柳生」昭和58年修正測量, 昭和60年2月28日発行および「奈良」昭和58年第2回改測, 昭和59年5月30日発行の一部を掲載)

る。なお、第1図では、南加茂台の形状は概ね実際の輪郭に従って記したが、木津南・中央地区については公園等のオープンスペースや研究施設用地も多く含むため概略的な位置を示した。

南加茂台は、本稿を執筆している2018年時点で、入居開始から既に40年近くを経た古い郊外住宅団地である。その開発は大阪労働者住宅生活協同組合（以下、大阪労住）が事業主体となって1978年に開始され、1981年12月に入居開始を迎えている。開発はその後も5年余りをかけて徐々に進められ、地区内街路や住宅区画が整えられた開発事業の完了年は1984年である。同住宅地は、JR関西本線加茂駅の南部1~2kmに展開する丘陵地で開発された（第2図・第3図）。

まず第2図をみると、南加茂台が造成される前の地形がよくわかる。周辺の土地と比較して開発地域における等高線の間隔は広く、そこがなだらかな丘陵地であったことを理解できる。次の段階、すなわち最初の入居がなされてから3~4年後の様子は第3図に示されている。上述のように、造成開始から6年、最初の入居から3年を経た1984年に南加茂台は造成完了を迎えていたが、その当時の南加茂台は住宅が揃っていない未成住宅地であったことが読み取れる。このことは、第Ⅲ章および第Ⅳ章で取り上げる人口変動の解釈で大きな意味をもつ。つまり、本稿で扱う最も古い統計年次の1985年の時点において、南加茂台は宅地造成こそ終えていたものの、住宅地としては入居者を迎える途上であったということに留意しておく必要がある。

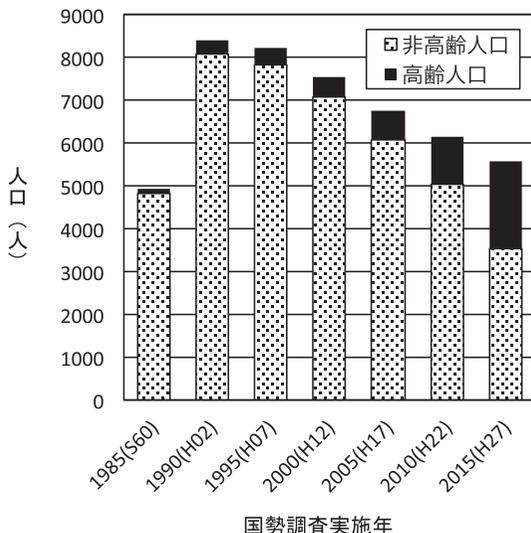


第4図 /25,000地形図（南加茂台開発完了後、旧図式で最後の地形図）
（「奈良」平成18年更新、平成18年10月1日発行の一部を掲載）

南加茂台の全領域が住宅に埋め尽くされたのは、同地区の全てが学区になっている南加茂台小学校の児童数の推移（第4章に記載）から推定すると1980年代末期のバブル期、もしくはそれにかなり近い時期であったと考えられる。バブル期には京阪神大都市圏の中心都市やその隣接地域において地価高騰が生じ、マンション立地地域が姫路市、和歌山市、彦根市、大和高田市などにまで拡大していた（香川、2004）ため、平均的な収入階級の世帯が戸建住宅での居住を実現するには、公共交通が決して便利ではない場所を模索せざるを得ない状況にあった。南加茂台はこうした住宅需要者にとって好適な居住地として映り、その受け皿として機能したと考えられる。

計画戸数1,900戸、計画人口8,000人の住宅団地建設を目指した南加茂台は、開発予定地域のほぼ全域が住宅の充填をみた（第4図）。造成着工当初はバブル期突入前であったため、京阪神大都市圏で地価高騰が生じるには至っておらず、少なくとも南加茂台は企画段階でバブル経済の影響を受けたものではない。しかし、事業主体が大阪労住であることから類推して、多少不便でも庭付戸建の上質な住宅地を理想に掲げて開発されたことは明らかで、それがゆとりある郊外住宅団地の景観を呈する基盤となり、上述のように戸建住宅での居住を志向する住宅需要者を迎え入れることにつながった。

大都市中心部と南加茂台の交通アクセスに着目すると、現在はJR西日本の関西本線が大阪方面から加茂駅まで電化されており、同駅を起終点とする「大和路快速」や「区間快速」を利用すれば大阪環状線との間で直通往来できる。必ず座れるという点で通勤列車の始発駅としての価値は極めて高い。南加茂台から加茂駅までは奈良交通バスで10分以内の時間距離である。加茂駅



第5図 南加茂台の総人口と高齢人口の推移
(国勢調査により筆者作成)

とは逆方向の奈良市中心部まではバスで30分前後を要する。

もっとも、1981年末に入居が始まった頃の南加茂台では、関西本線の電化が加茂駅まで至っておらず、大阪や奈良に向かうにはバスを介して近鉄奈良駅やJR奈良駅に向かうのが通例であった。加茂駅までの電化が完成したのは国鉄分割民営化(1987年4月1日)翌年の1988年3月13日であった。

近年の南加茂台では人口減少や高齢化が急進展しており(第5図)、千里ニュータウンで顕在化している2つの要因による高齢化(香川, 2001, 2006)が推察できる。この2つの要因とは、①加齢により高齢者の実数が増加する絶対的高齢化、②主に第二世代の非高齢者の地区外転出によって高齢者の構成比が高まる相対的高齢化、である。その詳細については次章で論じる。

Ⅲ 郊外住宅地としての発展と現状

1. 国勢調査の小地域集計を用いて郊外住宅地の変化を追跡する意義

本研究では地域分析のための資料として国勢調査の小地域集計を活用する。地域分析のためには、小学校区が統計単位の基盤となることが多い国勢統計区を使うとコミュニティレベルの実効的な検討をしやすいが、現在も国勢統計区を維持している自治体は非常に珍しく、木津川市にも国勢統計区は存在しない。そこで合算作業で多少の手間を要するものの、基本単位区(約50世帯からなる統計集計上の区域で、旧来の国勢調査区を発展的に解消して設けられたもの)、ならびに町丁目単位の小地域集計を使って地域分析のための統計資料とした。

南加茂台が最初の入居者を迎えたのが1981年12月なので、それ以降の国勢調査でなければ当地の状況は把握できない。そこで本研究で用いる最も古い統計を1985(昭和60)年のものとし

た。既に前章で述べたように、1985年時点の南加茂台は住宅が完全に充填されていない未成住宅地であった（第3図）。

以後は5年ごとに調べることができる。しかし、5年刻みで数多くの図表を列挙すると逆に変化が読みにくくなるという懸念があるので、本研究では15年刻みで2000（平成12年）と2015（平成27）年に焦点を定め、これらの年次を第1段階での分析対象とした。分析に際しては、1985年については南加茂台に含まれる全ての基本単位区を合算し、2000年と2015年に関しては同地区内の全ての町丁目を合算した。

上記の分析対象年次は、南加茂台のように大規模な宅地造成を基盤として比較的短期間で居住者が定着した郊外住宅地では大きな意味をもっている。すなわち、入居開始から5年弱の1985年は、事業完了年である1984年の翌年にあたり、初期入居者が入居した後、さらなる転入者を待っている時期に相当する。本稿では以下、1985年を初期入居年と呼ぶ。

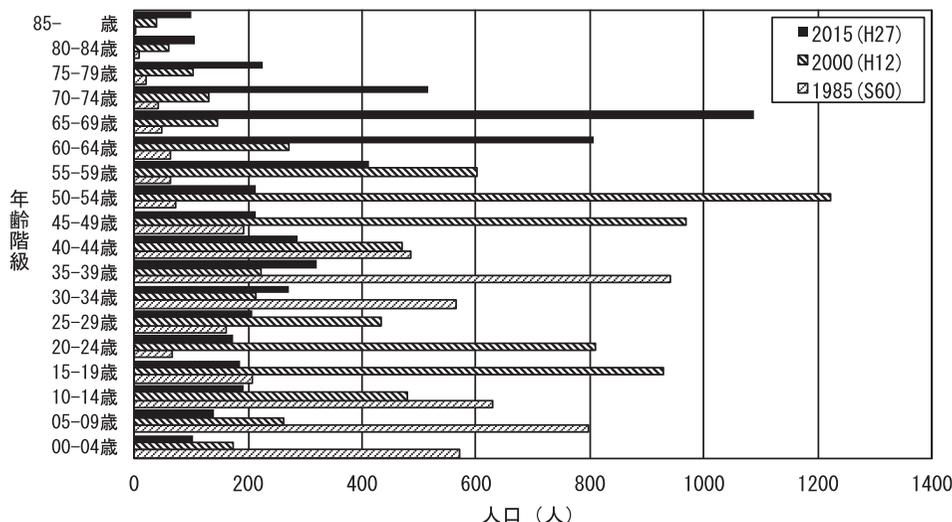
また、2000年は入居時に30歳代で住宅の一次取得（最初の住宅建設や購入）を成し得た第一世代が45～54歳となり、入居時に扶養家族として同居していた乳幼児や小学生が高校生から大学卒業直後の年齢に達して世帯分離（離家）するケースが生じ始める時期と考えられる。以下の本稿では、2010年を第二世代世帯分離年と呼称する。

同様に第一世代の継続居住を念頭におけば、2015年は彼ら／彼女らが加齢によって高齢者に組み込まれていく時期に相当する。第一世代が高齢者に組み込まれるようになれば、進学・就職・結婚などで世帯分離した第二世代が第三世代（第一世代からみた孫）を連れて盆や正月に帰省してくる情景が随所でみられるようになる。本稿では以下、2015年を第一世代高齢化年と呼ぶ。

2. 初期入居年，第二世代世帯分離年，第一世代高齢化年の南加茂台の人口特性

前節で述べた環境変化は、第6図に示した年齢階級別人口構成をみれば一層明瞭になる。つまり、いわゆる人口ピラミッド（本稿では男女を合算したハーフピラミッド）の形状が1985～2015年の30年間で鮮やかに変化している。

まず初期入居年（1985年）について観察すると、成人以降の年齢階級で最も人口が多いのは35～39歳（942人、以下（ ）内の人口は当該年齢階級の男女合計数を示す）、それに次ぐのが30～34歳（595人）ある。このように初期入居を果たした第一世代は、入居当時に概ね30歳代であったことがわかる。当然ながら彼ら／彼女らの世帯が帯同して入居、あるいは入居後に誕生したローティーン以下の年齢階級の人口も多い。このように被扶養家族と推察できる第二世代のグラフ上のヤマが顕著に現れるのは新しい住宅地で頻繁にみられる事象である。若い非生産年齢に相当するこれらの年齢階級の中では5～9歳（796人）、10～14歳（629人）、0～4歳（572人）の順で人口が多い。同じ非生産年齢人口でも、65歳以上の高齢人口は、全ての年齢階級で人口が少なく、高齢人口を合計しても122人に過ぎない。この年の南加茂台の総人口は4,941人なので、高齢人口比率はわずか2.5%である。つまり、当時の南加茂台は、いわゆるニューファミ

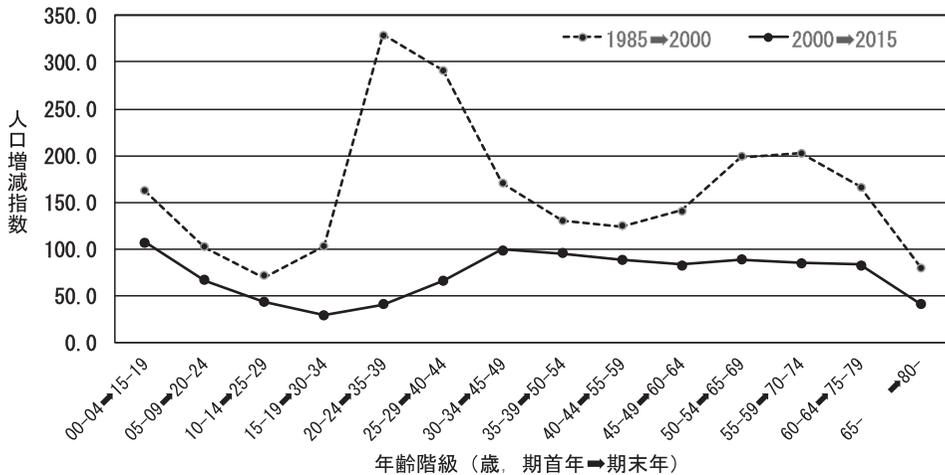


第6図 南加茂台の年齢階級別人口構成の推移 (1985, 2000, 2015年)
(国勢調査により筆者作成)

リーの核家族が多く暮らす郊外住宅地であった。

次に第二世代世帯分離年 (2000年) についてみると、1985年における成人以降の年齢階級で人口が多かった人々が15年の間に加齢して、2000年時点の50~54歳 (1,221人) と45~49歳 (967人) で目立っている。このような状態をより詳細に検討するため、コーホート変化率を調べてみた (第7図)。この図は通常のコーホート分析の図とは若干異なり、比較する期首年と期末年の間に15年間のインターバルがあるため、x軸の目盛りについては「00-04→15-19」のように記している。これは期首年に0~4歳であったコーホートが期末年には15~19歳に加齢しているということを示している。そして、グラフエリアに描かれている折れ線が示す数値は、期首年人口を100とした場合の期末年人口の数値、すなわち人口増減指数である。この数値が100よりも大きければ、当該年齢階級は15年間に転入超過、逆に数値が100よりも小さければ死亡率が低い非高齢人口では概ね転出超過と判断できる。

そこで1985~2000年間の人口転出入を第7図から解釈してみると、20-24→35-39歳の年齢階級の数値が著しく高く、比較的若い年齢層の住宅建設・購入が推察できる。また、この年齢階級の第二世代 (子世代) と考えられる00-04→15-19歳も人口増減指数が高い。さらに特徴的な傾向として注目すべきは、50-54→65-69歳や55-59→70-74歳の人口増減指数が200前後と高いことである。これが夫婦だけの熟年世帯の転入によるものなのか、あるいは子世帯からの呼び寄せによるものなのか、それを明らかにするには聞き取りやアンケートなどの追加調査を要する。このような高齢人口に組み込まれる前後での転入超過が著しかったためか、2000年における人口構成を第5図や第6図から読み取ると、高齢化の兆しを確認できる。数値では、同年の高齢人口は484人で1985年のほぼ4倍に達し、総人口が7,549人なので高齢人口比率は6.4%となる。しかし、この数値は高齢化が顕在化したとはいえない水準である。



第7図 南加茂台のコーホート変化率（1985～2015年，15年インターバル）
（国勢調査に寄り筆者作成）

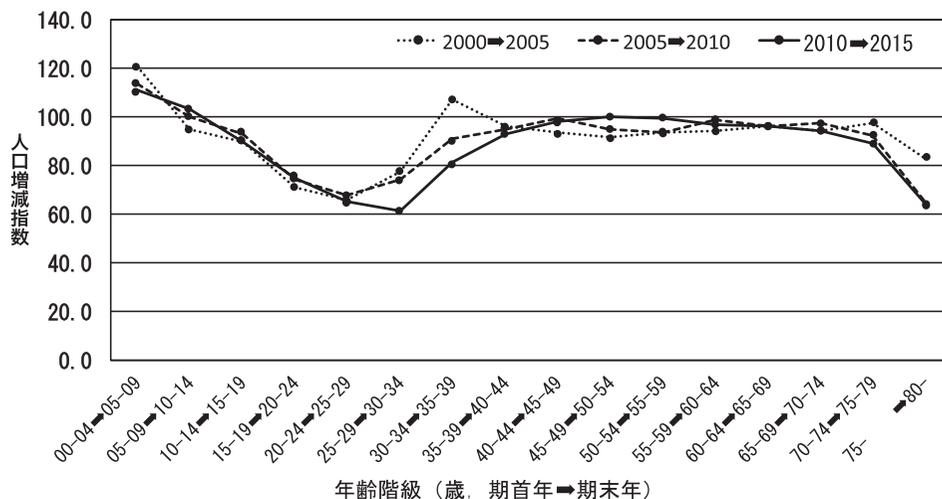
本節で最後となる第一世代高齢化年（2015年）を観察する。この年の人口構成を第5図と第6図で確認すると、一瞥して南加茂台が高齢社会を迎えていることがわかる。同年の高齢人口は2,038人に及び、総人口が2000年からの15年間で約2,000人減少して5,572人になったことも影響して、高齢人口比率は一気に36.6%にまで上昇した。この間の人口転出入を概観するため第7図を参照すれば、南加茂台が住宅地としてすっかり成熟期を迎え、転入超過を示す年齢階級が殆ど認められない中で、第一世代が加齢によって高齢化していく様子を読み取れる。ただ、2000年から2015年にかけての人口構成は極めて変化が大きいため、次節では5年インターバルでコーホート変化率を分析し、この間の人口動静を詳しくみることにする。

3. 新世紀に入ってから的人口動静

前節末尾の考察により、2000年から2015年にかけて、南加茂台で急速な高齢化が進んだことを把握できた。その背景に千里ニュータウンでみられるような「絶対的高齢化と相対的高齢化の同時進行」（香川，2001，2006）が認められるのか否かを検証するのが本節のめあてである。

そこで、2000～2005年，2005～2010年，2010～2015年をそれぞれ期首年と期末年とする5年インターバルで、年齢階級別のコーホート変化率をグラフ化した（第8図）。グラフの読み方は前節の場合と同様である。ただし、本節の分析は5年インターバルなのでx軸の目盛りは通常のコーホート変化率を検討する場合に準じている。

第8図を観察すると、上記の各5年間ににおける人口増減指数の形状は、相互に酷似していることが明らかで、ごく一部の年齢階級を除いて人口動静は総じて転出基調である。あえて相違を探せば、25-29→30-34歳と30-34→35-39歳の人口増減指数が徐々に低下傾向にあることを指摘できる。これらの年齢階級において、転出超過が次第に強くなっている様子は、非婚化・晩婚化した第二世代の親元からの世帯分離（独立）の遅延化を反映している可能性がある。



第8図 南加茂台のコーホート変化率 (2000~2015年, 15年インターバル)
(国勢調査により筆者作成)

こうした動きの一方で、3つの時期の折れ線とも0-4→5-9歳の年齢階級が人口増減指数で110～120の値を示しており、幼稚園から小学校低学年児童のいる世帯の転入が推定できる。このような世帯の属性を調べるには聞き取り調査やアンケート調査を実施する必要がある。本稿ではこうした調査をしていないため、あくまで推定に過ぎないが、南加茂台の住宅価格が木津南・中央地区や高の原駅周辺の平城ニュータウンよりも相対的に安いことから、価格面での優位性を理由として若い住宅需要者が吸引されたことを推察できる。勤務先が京都府南部や奈良市中心部である場合、自家用車さえあれば通勤条件は決して悪くないからである。

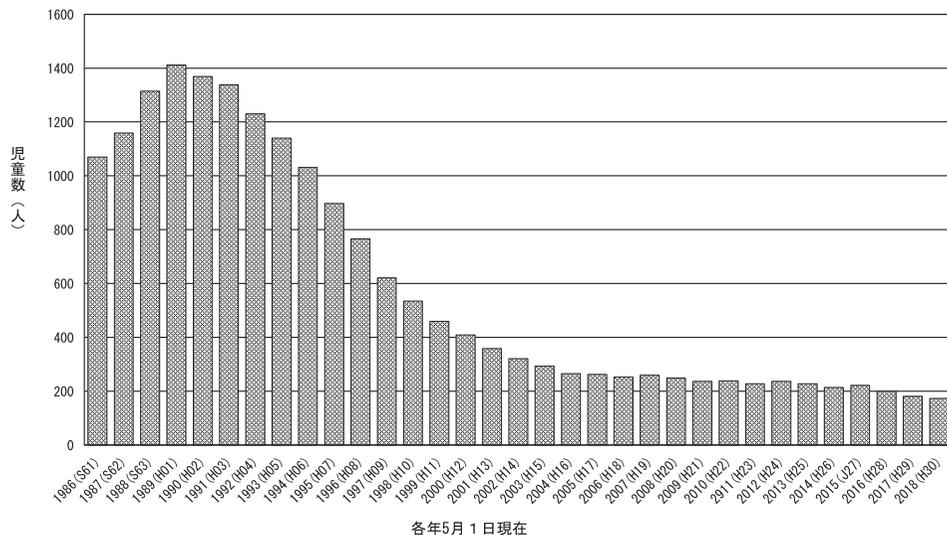
しかしながら、他の年齢階級の多くは人口の転出超過が慢性化している状況にあり、これが上に述べた世帯分離による転出超過と相まって、南加茂台の人口減少を決定付けている。

IV 小学校児童数の推移にみる住宅地としての変質

郊外住宅地では、初期入居者の多くが乳幼児や小学生を抱えており、とくに通学の便を含めた小学校の教育環境に対する保護者の関心が高い。南加茂台では、入居が始まった翌年の1982年に加茂町立南加茂台小学校が開校した。その後、同校は2007年3月12日に加茂町が木津町および山城町と合併して木津川市になったことから、校名を木津川市立南加茂台小学校に変更した。さらに2012年3月31日、同校は木津川市立当尾とうの小学校を統合した。この時に校名は変更されず現在(2018年8月31日)に至っている。

地域の事情を色濃く反映する公立小学校の児童数の推移を調べると、学区(通学区域)に大幅な変更がない限り、我々が当該地域に立った時に感じる雰囲気まで推察することができる。既に第II章末尾で提示した第5図からも明らかのように、南加茂台の人口は国勢調査を基礎資料とした場合、1990年に最大値となる8,385人を記録して、造成開始当初の計画人口(8,000人)を上

京阪神大都市圏外縁部における戸建住宅地の変化（香川）



第9図 南加茂台小学校における児童数の推移
(木津川市学校教育課の資料により筆者作成)

回った。しかし、その後は国勢調査のたびに人口が減少し、本稿執筆時点で最新となる2015年国勢調査では5,572人にまで減少した。この人口は、最も多くの人口を擁していた1990年と比較すれば、ほぼ2/3にあたる66.5%である。

しかし、1986年以降に限って入手できた南加茂台小学校の児童数データをもとに、同校における児童数の推移をみると、児童数の減少率が総人口のそれよりも一層高いことが一目でわかる(第9図)。具体的に数値で示すと、本稿執筆時点で最新の2018年データによる児童数(173人)を、それが最大値を示した1989年の数値(1,412人)と比較すると、その数は1/8にも満たない12.3%にまで減少している。その背景には年々低下する出生率も深く関係しているように、学齢期の子どもを持つ二世帯が区内に定着していないことの影響がより強く働いていると判断できる。およそ30年間における児童数の大きな変動は、地方自治体が担う教育行政の難しさを如実に示している。

もっとも、児童数が減少基調にあるとはいえ、1990年から2004年頃までのような急激な児童数の減少が近年において鎮静化していることは、教育行政における組織運営の観点からみれば望ましい状況である。とはいえ、空き教室などの遊休設備の施設維持コストを鑑みると、それは地方自治体の財政的負担を増すことになる。これと同様の事案が全国各地の郊外住宅地で惹起していることは容易に想像できる。それゆえ公的資産の有効活用に向けた計画立案が強く望まれる。

V 郊外住宅地としての今後のあり方—むすびに代えて—

現在の南加茂台は木津川市域にあり、隣接自治体の奈良市、京阪神大都市圏の中心都市として的大阪市や京都市への公共交通による利便性に注目すると、1990年代から入居が本格化し始め

た木津川市内の木津南地区〈第1図、木津南・中央地区の北半部にあたる木津中央地区の土地供用開始は2012年〉に利便性の面で太刀打ちできないという弱さがある。さらに、バブル崩壊後の長期不況下で同世代の入居者が一気に増えることなく緩慢な速度で入居者を迎えてきた木津南地区は、1990年代半ばと比較すると土地価格が低下しており、若い世代の入居者を迎えやすい環境が整っている。

なぜなら、建築条件の有無を問わず、1990年代には概ね60~70坪で販売されていた住宅地を、一層の地価下落のもとで不動産業者が多様性のある商品として販売しているからである。不動産業者は坪単価が下がった住宅地（場所によって相違はあるが1990年代半ば約50万円/坪、2018年時点で25~30万円/坪）を50坪前後や80坪以上の区画に再編して多様な需要に応じている。それゆえ、木津南地区では図らずもソーシャルミックスが成り行き任せで整い、郊外住宅地で多発しているような急激な高齢化が生じ難いという強靱さが整いつつある。

したがって、南加茂台からみれば、土地や住宅を転売しようにも木津南・中央地区との価格競争にさらされてしまうという不利を否定できない。昨今（2018年8月現在）、南加茂台の中での場所の違いで若干の差はあるものの、60~70坪の土地で古家付きの物件が1,000~1,300万円程度で取引されているのが実情である。不動産所有者にとって売却するにも期待できる価格で売れなければ、不動産を相続して他所に住む第二世代が不在のまま「空き家問題」が助長されるという事態を招来する。これは南加茂台で継続居住している人々にとっては決して望ましい住環境とはいえない。

こうした課題の解決に向けて、近年の郊外居住者の通勤行動の変化に着目し、そこから方策を考えていくことの価値は高い。郊外居住者の中心都市への通勤率の低下は、大都市圏の構造変化との関連のもとにバブル期前から早くも指摘されていた（藤井、1985）が、近年では郊外第二世代の居住地と就業地が郊外内部で完結する動きも指摘されている（稲垣、2014）。それが一層進んだ段階に至れば、郊外第二世代が就職や結婚で世帯分離をしたのちも郊外第一世代の居住地の近くで暮らす（郊外第二世代が自らの実家の近傍で居住地選好に励む）ことが増えてくるかもしれない。こうした居住地選好が行われる際に、少子高齢社会のもとで「空き家問題」を顕在化させているような郊外住宅地は、中古住宅、あるいは古家を解体したのちの更地のストックが豊富な場所として、現在よりも価値を高める可能性を秘めている。

少子高齢社会を社会的・財政的な危機と捉えるのではなく、従来の大都市圏では決して多くなかった「成熟社会らしい暮らし方」を模索するための契機と位置付けられれば、衰退傾向にあった郊外住宅地は親子近接別居（近居）の再生モデルにもなり得よう。都市工学的な観点からも、郊外住宅地は高齢者を含む現在の居住者が安全に安心して暮らせる場所であると同時に、新規居住者を呼び込める場所ではなくてはならないという趣旨の指摘がなされている（鈴木、2015）。

他方で、住居移動に関して高齢者やその直前にある人々はモビリティが極めて低い。したがって、新規転入者の有無にかかわらず、しばらく高齢人口の絶対数は増加を続けることが必至である。既に南加茂台では地区の中心部に近い小売業集積地区で旧店舗を活用したデイサービスセン

ターが開業している。今後はこうした介護・福祉施設の需要が高まることも容易に想像できる。その際、全盛期に合わせて教室を整備した小中学校の空き教室を活用できないものだろうか。三世同居が珍しくなった児童の情操教育にとっても、高齢者と近い場所で学ぶことは大きな意義がある。このように考えると、文部科学省と厚生労働省の間の「省庁の壁」は、今後の日本社会を快適にしていくためにも一層低くしておくことが望まれる。

また、現段階では不確定要素が多いものの、筆者はリニア中央新幹線の「奈良市付近」とされるルートの新駅が、木津南地区の南西端に近いJR平城山^{ならやま}駅付近に設けられると推察している。法的にみて新幹線は通過する都道府県に最低1つの駅を設けなければならないため、滋賀県での路線敷設や駅開設を余儀なくされる京都駅ルートは、東京・大阪間の所要時間の増大だけでなく建設コストの面からも非現実的といわざるを得ないことがその理由である。JR東海が既発表の「奈良市付近」を尊重し、国際観光都市として不動の地位を保つ京都にも目配せするならば、JRグループの路線ネットワーク強化に寄与できる平城山駅付近は、土地確保が容易なことも相まってリニア中央新幹線の新駅設置に最適な場所である。公式発表の文言が「奈良市」ではなく「奈良市付近」とされているのも、府県境に限りなく近い平城山駅周辺が候補地の一つに挙がっているからに違いない。仮にこれが実現した場合、南加茂台のもつポテンシャルが一気に高まることも考えられる。

ともあれ南加茂台のような大規模開発かつ一斉入居を経験した郊外住宅地は、全国各地に存在する。加えて、公共交通が決して便利ではないような郊外住宅地の場合は、居住者の入れ替わりによる地域の新陳代謝も低調なことが多く、今後は各地で「空き家問題」が一層顕在化する懸念がある。住宅地と居住者の双方が足並みを揃えて年輪を重ねていく郊外住宅地のモニタリング結果は、同様の問題を抱えた各地でも応用可能である。本研究をそのような素材の一つとして位置付けておきたい。

付記

本稿を作成するに際し、総務省統計局統計図書館、木津川市総務部総務課ならびに学校教育課学務係のみなさまには統計資料のご提供やご教示で大変お世話になりました。英文要旨の校閲はブリティッシュコロンビア大学名誉教授のデビッド・エジントン先生にお願いしました。以上の方々には心より御礼申し上げます。

関西大学で長年勤務された伊東理先生には、人文地理学会文献目録編集委員会で『地理学文献目録第10集』（古今書院、1998）の編集に携わった頃より並々ならぬご配慮をいただきました。1999年4月から2018年3月まで継続して非常勤で関西大学に出掛けたことも教育研究の面で素晴らしい経験となりました。とくに1998年末に父が急逝してからは関西大学へ非常勤に行く度に一人暮らしになった母を千里ニュータウンの実家に訪ねることができ、親子ともども伊東先生をはじめとする関西大学地理学教室の先生方に絶えず感謝しておりました。

その母も2015年に故人となりました。私は2018年4月から勤務先の附属桃山小学校で校長を併任することとなったため、急きょ関西大学での非常勤を辞さねばなくなりました。伊東先生にはここでもご迷惑をかけてしまいましたが、こうして退職記念論集にお誘いいただき、衷心より感謝しております。伊東先生におかれましては、ご退職後も同じ木津川市民として宜しくお導きいただけますようお願い申し上げます。

文献

- 秋元菜摘(2014). 富山市のクラスター型コンパクトシティ政策と郊外のアクセシビリティ－婦中地域におけるシミュレーション－. 地理学評論 Ser.A, **87**(4), 314-327
- 稲垣 稜(2014). 大都市圏郊外における中心都市への通勤者数減少の要因に関する考察－1990年代後半以降の奈良県生駒市を中心に－. 地理学評論 Ser.A, **87**(1), 17-37.
- 稲垣 稜(2016). 大都市圏郊外の鉄道駅周辺における居住と通勤の特性－近鉄大和西大寺駅を事例に－. 都市地理学, **11**, 11-22.
- 海道清信(2001). 『コンパクトシティ』, 学芸出版社.
- 海道清信(2007). 『コンパクトシティの計画とデザイン』, 学芸出版社.
- 香川貴志(1984). 都心部における民間集合住宅の立地－名古屋市を例として－. 人文地理, **36**(4), 362-375.
- 香川貴志(1988). 高層住宅の立地にもなう都心周辺部の変化－大阪市西区におけるケーススタディー－. 地理学評論 Ser.A, **61**(4), 350-368.
- 香川貴志(1993). 大阪 30 km 圏における民間分譲中高層住宅の供給構造. 地理学評論 Ser.A, **66**(11), 683-702.
- 香川貴志(2001). ニュータウンの高齢化－シルバータウン化する千里ニュータウン－. 吉越昭久編著『人間活動と環境変化』, 古今書院, 139-154.
- 香川貴志(2004). バブル期前後の京阪神大都市圏における分譲マンションの供給動向と価格推移. 京都教育大学紀要, **105**, 21-36.
- 香川貴志(2005). 岡山市の都心立地型超高層マンションにみる居住者の諸属性と居住環境評価. 日本都市学会年報, **38**, 130-137.
- 香川貴志(2006). 人口減少と大都市社会－千里ニュータウンの公営住宅にみる人口減少と高齢化－. 統計 **57**(1), 2-9.
- 香川貴志(2007). 札幌市中央区における分譲マンション供給の特徴－バブル期前後の比較考察を中心として－. 人文地理, **59**(1), 57-72.
- 香川貴志(2011). 少子高齢社会における親子近接別居への展望－千里ニュータウン南千里駅周辺を事例として－. 人文地理, **63**(3), 209-228.
- 香川貴志(2014). 都市で暮らす象徴としての「都心居住」. 地理, **59**(4), 14-22.
- 久保倫子・由井義通(2011). 東京都心部におけるマンション供給の多様化－コンパクトマンションの供給戦略に着目して－. 地理学評論 Ser.A, **84**(5), 460-472.
- 熊野貴文(2014). 大阪大都市圏郊外における戸建て住宅地の変容－近鉄学園前駅周辺の住宅地の事例－. 人文地理, **66**(4), 352-368.
- 熊野貴文(2018). 大阪大都市圏郊外外圏における新設住宅地の立地からみた都市構造の変化－奈良県桜井市を事例に－. 人文地理, **70**(2), 192-214.
- 小泉 諒・西山弘泰・久保倫子・久木元美琴・川口太郎(2011). 東京都心湾岸部における住宅取得の新たな展開－江東区豊洲地区の超高層マンションを事例として－. 地理学評論 Ser.A, **84**(6), 592-609.
- 鈴木雅之(2015). 都心と郊外の居住のあり方－郊外居住の再生－. 山口幹幸・川崎直宏編『人口減少時代の住宅政策－戦後70年の論点から展望する－』, 鹿島出版会, 221-225.
- 谷口 守(2008). コンパクトシティ論. 近畿都市学会編『21世紀の都市像－地域を活かすまちづくり－』, 古今書院, 11-21.
- 千葉昭彦(1997). 鹿児島都市圏における大規模宅地開発の展開過程. 経済地理学年報, **43**(1), 1-17.
- 千葉昭彦(1998). 盛岡都市圏における宅地開発の展開とその諸特徴. 季刊地理学, **50**(1), 17-32.
- 千葉昭彦(2015). コンパクトシティと郊外問題－仙台市における東日本大震災による宅地被災からの考察－. 日野正輝・香川貴志編著『変わりゆく日本の大都市圏－ポスト成長社会における都市のかたち－』, ナカニシヤ出版, 205-222.
- 富田和暁(2015). 『大都市都心地区の変容とマンション立地』, 古今書院.
- 中澤高志・佐藤英人・川口太郎(2008). 世代交代に伴う東京圏郊外住宅地の変容－第一世代の高齢化と第二

- 世代の動向－. 人文地理, **60**(2), 144-162.
- 長沼佐枝・荒井良雄・江崎雄治(2006). 東京大都市圏郊外地域の人口高齢化に関する一考察. 人文地理, **58**(4), 399-412.
- 西山弘泰(2010). 住民の転出入からみた首都圏郊外小規模開発住宅地の特性－埼玉県富士見市関沢地区を事例に－. 地理学評論 Ser.A, **83**(4), 384-401.
- 藤井 正(1985). 大都市圏における中心都市通勤率の低下減少の検討－日常生活圏の変化との関連において－. 人文 (京都大学教養部), **31**, 124-154.
- 藤塚吉浩(2014). ロンドン, ニューヨーク, 東京におけるジェントリフィケーション. 日本都市学会年報, **47**, 277-282.
- 牧野知宏(2014). 『空き家問題－100万戸の衝撃－』, 祥伝社新書.
- 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), 152-170.
- 由井義通(1986). 広島市における中高層集合住宅の開発とその居住者の特性. 人文地理, **38**(1), 56-77.
- 由井義通(1987). 広島市における中高層集合住宅居住者の住居移動. 地理学評論 Ser.A, **60**(12), 775-794.
- 由井義通(1989). 中高層集合住宅居住者の住居移動－福岡市での事例研究－. 人文地理, **41**(2), 101-121.
- 由井義通(1998). 郊外住宅団地の成熟－広島市を事例として－. 森川 洋編著『都市と地域構造』, 大明堂, 64-92.
- 由井義通(2015). 郊外住宅地における女性就業と子育て－広島市高陽ニュータウンの事例－. 日野正輝・香川貴志編著『変わりゆく日本の大都市圏－ポスト成長社会における都市のかたち－』, ナカニシヤ出版, 223-239.
- 由井義通・久保倫子・西山弘泰編著(2016). 『都市の空き家問題なぜ? どうする?』, 古今書院.
- 米山秀隆編著(2018). 『世界の空き家対策－公民連携による不動産活用とエリア再生－』, 学芸出版社.

Recent Changes in Single-Family Detached Houses located
at the South End of the Keihanshin Major Metropolitan Area :
A Case Study of Nagamodai, City of Kizugawa, Kyoto Prefecture

KAGAWA Takashi*

This paper addresses the issue of how residential suburbs in the Keihanshin Major Metropolitan Area are changing, especially those that were first developed between the first 'oil shock' (1973-1974) and the so-called 'bubble economy' in Japan (1988-1990). The study is based on an analysis of subregional statistics of the National Census and population changes by age cohort. The case study is the district of Nagamodai, city of Kizugawa, located in the southern end of Kyoto prefecture and in the suburb of the Keihanshin Major Metropolitan Area. The Nagamodai residential area consists of single-family detached houses where the first residents moved in during 1981. Recently this neighborhood has displayed various problems such as aging of the population, a dramatic rise in vacant houses, together with a sharp decrease in children at the local elementary school. As these issues have been identified in other suburban districts developed through the same period, the results of the research will be useful for clarifying problems and their solutions not only in Nagamodai but in similar suburban areas.

Key words : suburban residential areas, aging, problem of vacant houses, Nagamodai,
City of Kizugawa, Keihanshin Major Metropolitan Area

*Professor, Faculty of Education, Kyoto University of Education (K.U.E.)
Principal, Momoyama Elementary School Attached to K.U.E. E-mail : kagawa@kyokyo-u.ac.jp