

京都市における住宅地の 地域的分化と人口・住宅の動向

堀 内 千 加

1. はじめに

都市内部では、住宅地の位置的・場所的特性や開発の歴史、供給される住宅形態などにより、住宅地の地域的分化がみられる。また、居住者の社会的・経済的地位や年齢、世帯規模といった人口特性には空間的差異がみられることとなり、それは都市の居住地域構造とよばれている。住宅開発の歴史や住宅形態による地域特性と居住地域構造とは密接に関連しているが、それらの研究の分析視点や分析手法、研究課題などは様々である。

特に、都市の居住地域構造に関しては、社会学や地理学など多分野で取り上げられ、研究のアプローチ方法も多岐にわたる。その中でも社会生態学的アプローチは長い歴史を持つ研究手法である。古くはバージェス、ホイットの居住に関する古典的モデルを呈示した研究があり、1960年代以降には欧米で因子分析により都市の居住地域構造を解明する因子生態研究によって、研究が進められてきた。因子生態学的研究とは、都市地域における住民の社会的・経済的諸特性や人口構成などの違いが、居住構造にどのように反映しているかを見いだすための研究である（上野、1982）。その結果、アメリカ合衆国都市では、都市の居住地域構造に影響する主要因子として、社会経済的地位、家族のライフサイクル、人種・民族の3因子があげられるとされ、それらの主要因子の空間的パターンも明らかにされた（Hartshorn, 234-251）。

こうした研究の影響を受けて、日本の都市においても1970年代末～1980年代を中心にして、因子生態研究の手法を用いた研究が行われるようになった。東京都区部を対象とした高野（1979）の研究をはじめとして、大江（1996）、松本・原田（2001）は、東京都市圏や東京都全域を対象とした研究を行った。その他、広域中心都市や地方都市を対象として、高野（1993）、有里（1987）、樋口（1982）、西原・大川（1986）が、それぞれ、札幌市・仙台市・広島市・福岡市の4都市、八王子市、山形市、長崎市を対象とした研究を行っている。

一方、住宅地の地域分化に関連する研究は、住宅の形態や開発の地域的差異と居住者の属性との関連から、住宅（居住）の地域的特徴や実態、住宅形態と居住者の属性などについての研究を中心に進められてきた。

由井（1991）は、欧米とは社会的構造が異なる日本の都市において、欧米と同様の指標を用いて都市内部の居住地域構造を研究することには大きな問題があるものとし、従来は詳細に分析されなかった住宅の形態に注目して、供給されている住宅形態と居住人口の属性との関係について福岡市を対象として検討した。その結果、高層の民間借家には若年単身者、郊外公営住宅には若

年親子世帯が居住し、壮年世帯や老年世帯の多くは戸建住宅に居住するといったように、住宅形態の差異が居住する人口属性を規定する大きな要因であることを指摘した。

さらに、由井（1996、1998、1991）は、東京都区部の集合住宅や、大阪市、広島市の公営住宅を対象とした研究を進め、公営住宅地域の高齢化の進展や、公営住宅と民間マンションの居住者の年齢別特性には明瞭な差異が認められることを明らかにした。

また、開発時期を同じくしてタイプの異なる住宅形態の住宅が供給された千里ニュータウン（香川、2001）、横浜市の住宅団地（伊藤、2006）を事例とした研究では、持ち家世帯率の高い地域で人口の高齢化が最も進展するなど、住宅形態と人口動向との関連は大きいことが明らかにされた。

以上のように、都市の居住地域構造の研究では、それぞれの都市の実態を明らかにしているが、日本の都市の居住地域構造の一般性についてはほとんど議論されていない。しかしながらこの分野の研究では、統一した分析地域単位・指標を用いて、全市レベルでの居住の実態を明らかにすることができる分析方法によって研究が進められてきたところに大きな特徴と利点があるといえる。

一方、住宅地の地域的分化に関連する研究では、第二次大戦以降の三大都市圏を筆頭とする都市での住宅の大量供給や住宅ニーズの多様化によって、住宅地の開発形態や住宅形態の多様化が進んできた結果、日本の都市では住宅形態の差異が住宅地の居住者の特性や人口の動向を規定する要素として大きいことが明らかにされてきた。

しかし、この分野に属する従来の研究の多くが特定の住宅形態に限定して、その住宅形態と居住人口の特性に関して研究されてきた傾向があり、また地域的には都市内部の限定された一部の住宅地区だけを取り上げた研究が多い。それゆえ都市の居住地域構造の研究でみられるような、全市規模での統一的な分析視点からの研究や、都市全体としての住宅地の地域的分化の実態を論じた研究がほとんどみられないことが研究の現状である。

そこで、本稿では、周辺地域には一戸建て住宅や民営借家、郊外部にはニュータウンや多数の公営住宅が立地し、中心部においては戦災被害を免れた築年数の古い住宅の集積がみられるなど、多様な住宅の開発の歴史と住宅形態がみられる京都市全域を対象として、居住の空間的パターンと住宅地域の類型について考察し、さらに1980年以降の京都市の人口と住宅の動向の地域的特徴を明らかにすることを目的とする。

Ⅱ. 京都市における住宅形態の変化と人口動向

1. 京都市における人口と住宅開発の推移

京都市の人口は、1960年の128万人から1970年の142万人へと10年間に10.5%の大幅な増加がみられた。しかし、1980年以降人口増加は停滞的となり、人口は2005年まで横ばいで推移し、2005年には147万人となる。

行政区別にみると、1980年以降2000年まで、人口が一貫して増加を続けているのは、西京区

と伏見区の2行政区のみである。両行政区は、伏見区の向島ニュータウンや西京区の洛西ニュータウンなど、大規模な住宅開発が行われたほか、小規模開発による住宅地も造成され、京都都心部や大阪のベッドタウンとしての機能を果たしてきた地域である。しかし、これら2行政区は2005年の国勢調査によると、2000年と比較して人口が減少に転じたことが明らかとなった。近年の子世代の世帯分離による転出や高齢化などによる社会減少と自然減少とが相まって、人口減少が進んだものと考えられている。年齢別人口で見ると、65歳以上の高齢者の割合は、ニュータウン造成と同時期に若年層の転入が進んだ1980年時点では、伏見区と西京区の65歳以上人口の割合はそれぞれ7.5%と6.5%と低かった。しかし、2005年にはそれぞれの行政区に占める高齢者の割合は18.4%と16.1%と大幅に上昇している。

2000年まで一貫して人口が減少しているのは、北区・左京区・東山区・南区の4行政区である。2005年までの5年間でも、南区を除いて人口減少は継続する。高齢化が進む東山区の人口減少率は市内において最大であり、左京区や北区の山間部においては、過疎化が問題となっている。これらの行政区では、高齢化が進展しており、2005年の65歳以上の人口割合は京都市の平均を上回っている。

上京区・中京区・下京区の3行政区をみると、1995年まで人口減少は継続しており、その程度も著しいものであった。しかし、1995年～2000年の間に、人口は増加に転じた。この現象は、一般に人口の都心回復現象とも称されている(富田、2005)。中京区と下京区では、2000年～2005年にかけても人口増加は継続し、増加率も拡大している。さらに、これらの行政区は、香川(1991)が指摘したように、京都市の中でも従来は高齢化率の高い地域であったが、近年は若年人口の増加により、その割合は横ばいで推移するようになっている。1990年のバブル経済崩壊以前は、中心区の大半の地域において住宅開発は進捗せず、バブル経済期には、土地の買占めなどが行われた。しかし、長引く経済不況により、企業が手放した所有地に共同住宅が建設されるなど、1990年代後半以降、震災被害が小さく築年数の長い住宅が多く残存していた都心部において住宅の開発がみられるようになった(古賀、2007)。

以上のことから、京都市では、周辺区における大規模住宅開発が収束を迎えた1980年を住宅形態の空間パターンを考察する上での基点と考えることができる。また、中心区においてマンション開発が進むこととなった1995年が、京都市における人口動向と住宅形態の大きな転換点とみることができる。

2. 京都市における住宅形態の変化

以下では、国勢調査の住宅の所有形態別⁽¹⁾、建て方別⁽²⁾データを用いて住宅形態の変化をみることにする。

京都市の住宅を所有関係別にみると次のようになる。2005年の持ち家世帯は34万世帯あり、全世帯数の55.1%を占める。民営借家の世帯は、持ち家世帯についてその割合が高く36.3%である。1980年と比較すると、持ち家世帯の割合は3ポイント、民営借家世帯の割合は2ポイントの低下がみられる。公営借家の世帯の割合はほぼ変化がなく、いずれの時点においても6%台

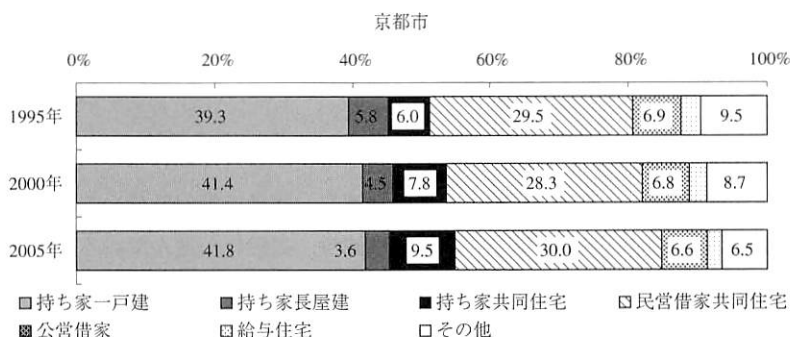


図1 京都市の住宅形態（所有関係別・建て方別）住宅比率

を保っている。京都市全域では、住宅の所有関係別世帯の割合には、1980年以降大きな変化はみられない。しかし、全市的な視点でも、持ち家世帯率の上昇と、民間借家世帯率の低下は1995年以降生じてきた現象といえる（図1）。

京都市では、持ち家世帯、民間借家世帯など、所有関係別にみた世帯構成は、行政区によって大きく異なっている。

持ち家世帯率が高いのは、右京区や山科区、西京区の周辺行政区である。当該3区の持ち家率は高く、1980年以降、一貫して京都市の平均持ち家世帯率を上回る。持ち家の大半は一戸建住宅であり、2005年でも全世帯の約5割を占める。南区も持ち家世帯率が高いが、これら3行政区とは異なり、一戸建世帯に次いで、高層の共同住宅世帯の割合も高いことが特徴である。2005年では、4割が一戸建世帯であるが、共同住宅世帯の割合も15%を占めている。

また、西京区では、公営借家世帯率も高く、同様に伏見区でもその割合は高い。これは、大規模ニュータウンの開発が、両行政区内で進められたことに起因しており、京都市の中ではその割合が突出して高い。大規模住宅地の開発が収束する1990年の時点で、両区の公営借家は全世帯の約2割を占めるに至る。その後、持ち家や民間借家の開発に伴い、その割合は低下するが、2005年でも西京区では11.9%、伏見区では17.1%の高い割合を占めている。

北区、左京区、東山区の3行政区は、持ち家一戸建世帯率が4割、民間借家共同世帯率が3割を占めている。民間借家共同世帯の大半は1～5階建の中低層階建てに居住する世帯であることから、1990年代までに開発が進められた旧来の住宅が多いと推測される。また、北部地域に山間部を有する北区と左京区、あるいは大半の地域が風致地区に指定され建築規制の厳格な東山区では、大規模な住宅開発や再生事業も行われおらず、住宅開発は低調である。

京都市の中心部に該当する上京区・中京区・下京区の中心3区は、市平均と比較すると相対的に民間借家世帯率が高い。これは、居住形態の多様化や、高値に設定される持ち家の価格などから大都市において平均的にみられる現象である。また、京都市内には多くの大学があり、学生が居住する借家が多数立地することも理由の一つと考えられる。しかし、1995年以降、当該中心3区において持ち家世帯数は増加する。特に中京区・下京区の2行政区では、持ち家世帯に占める共同住宅世帯の割合の上昇が著しい。両行政区とも1995年と比較して、持ち家共同住宅世帯の

割合は倍増しており、2005年には中京区で15.4%、下京区では13.0%となる。特に6階建以上の高層階の共同住宅の割合は急増し、1995年以降住宅開発が進んだ行政区であるといえる。

以上の人口と住宅形態の動向から、持ち家一戸建世帯や、公営住宅世帯の割合が高い行政区では、人口が減少傾向にある。また、京都市北部の地域や、建築規制の厳格な地域では新規人口の受け皿として機能する住宅の開発が進まず、人口は減少、高齢化が進んでいる。しかし、中心部では、1995年以降、持ち家共同住宅の開発の進展により、20~30歳代の若年人口が増加し、高齢化率の上昇は停滞傾向にあることがわかる。

京都市の行政区を単位とした、住宅形態や人口の動向から、両者には密接な関わりがあることは明らかである。しかし、京都市においては、同一行政区内においても、小地域によって住宅特性は大きく異なっている。そこで、次章では、国勢統計区を単位として、京都市における居住の空間的パターンをみることにする。

Ⅲ. 京都市における居住の空間的パターン

1. 研究方法

本稿では、多数の変数を少数の因子(要素)に集約する方法である主成分分析によって、居住の空間的パターンを考察することとした。用いた資料は、京都市が国勢統計区を単位として独自集計した2005年の国勢調査結果である。また、分析する地域単位は、国勢統計区の219地区であり、分析指標としては、人口と住宅形態に関する21の変数を用いた⁽¹⁾(表1)。

なお、人口の年齢区分は、次のような理由から5つに分類した。25~44歳人口は親世代、0~14歳人口はその子世代として設定した。15~24歳人口は、大学が多数立地する京都市では学生人口として位置付けた。さらに、45~64歳人口は準高齢人口、65歳以上は高齢者人口として区分した。

これら、219地区×21変数の地理行列を用いて主成分分析を行い、各因子について因子得点の分布を地図化し、それぞれの得点を分析することによって居住の空間的パターンを考察した。

表1 主成分分析に用いた指標

人 口	人口密度
	0-14歳人口比率
	15-24歳人口比率
	25-44歳人口比率
	45-64歳人口比率
	65歳以上人口比率 年齢中央値
世 帯	1世帯当たり人員
	持ち家一戸建比率
	持ち家長屋建比率
	持ち家共同住宅1・2階建比率
	持ち家共同住宅3-5階建比率
	持ち家共同住宅6階建以上比率
	公営借家比率
	民営借家一戸建比率
	民営借家長屋建比率
	民営借家共同住宅1・2階建比率
	民営借家共同住宅3-5階建比率
民営借家6階建以上比率	
給与住宅比率	
1世帯当たり延べ面積	

資料：2005年国勢調査

2. 主成分分析の結果と考察

主成分分析の結果、固有値が1以上の因子は6因子抽出された(表2)。これら6因子で、全変動の75%の説明が可能となる⁴⁾。特に第1因子、第2因子、第3因子の寄与率は高く、それぞれ24%、17%、12%で、これら3因子の累積寄与率は54%である。そこで、寄与率の高いこの3因子の得点の分布を地図化し、それぞれの因子の解釈と空間パターンを考察することとした。

(1) 第1因子 この因子は、1世帯当りの延べ面積、持ち家一戸建世帯率、1世帯当りの人員、高齢人口比率に高い相関を示す。一方、負の相関を示すのは、民営借家世帯率や25~55歳人口、人口密度といった変数であり、人口と住宅に関する変数が混在している。

こうした第1因子の得点分布を示すと、北区や左京区の山間部をはじめとした周辺部では、この因子で高い得点を示し、一方中心部では低い得点を示すといった同心円パターンを呈している(図2)。したがって、この因子は、居住形態を表すものと考えられる。

すなわち、この因子に高い相関関係を示す山間部や周辺地域では、1世帯当たりの延べ面積が広い持ち家一戸建の割合が高く、人口の高齢化が進んでいる。一方で、逆の相関を示す中心部では、高層階の民営借家に居住する25~44歳人口の割合が多い。こうした地域状況を反映して、上述のような空間的パターンを示すこととなったものと考えられる。つまり、居住歴と居住形態とが相互に関連している因子と理解できる。

表2 主成分の構造

	第1成分	第2成分	第3成分	第4成分	第5成分	第6成分
人口密度	-.607					
0-14歳人口比率			-.388			
15-24歳人口比率	-.579					
25-44歳人口比率	-.645	-.839			-.446	
45-64歳人口比率	.432			.464		
65歳以上人口比率	.537	-.528				
年齢中央値	.567	-.328				
1世帯当たり人員	.745	.748				
持ち家一戸建比率	.833	.715	-.327			
持ち家長屋建比率		-.567				
持ち家共同住宅1・2階建比率			.327	.617	.357	
持ち家共同住宅3-5階建比率			.625	.300		
持ち家共同住宅6階建以上比率	-.425				-.393	
公営借家比率			-.402	.424		
民営借家一戸建比率			-.519			
民営借家長屋建比率		-.389		.356	.346	.566
民営借家共同住宅1・2階建比率		.688			.663	.431
民営借家共同住宅3-5階建比率		.412	.827			-.460
民営借家6階建以上比率	-.621		.446	-.392		
給与住宅比率	-.682	.381	-.331	-.422		
1世帯当たり延べ面積	.850			-.368	.351	
固有値	5.042	3.641	2.614	1.861	1.552	1.084
寄与率	24.0%	17.3%	12.4%	8.9%	7.4%	5.2%

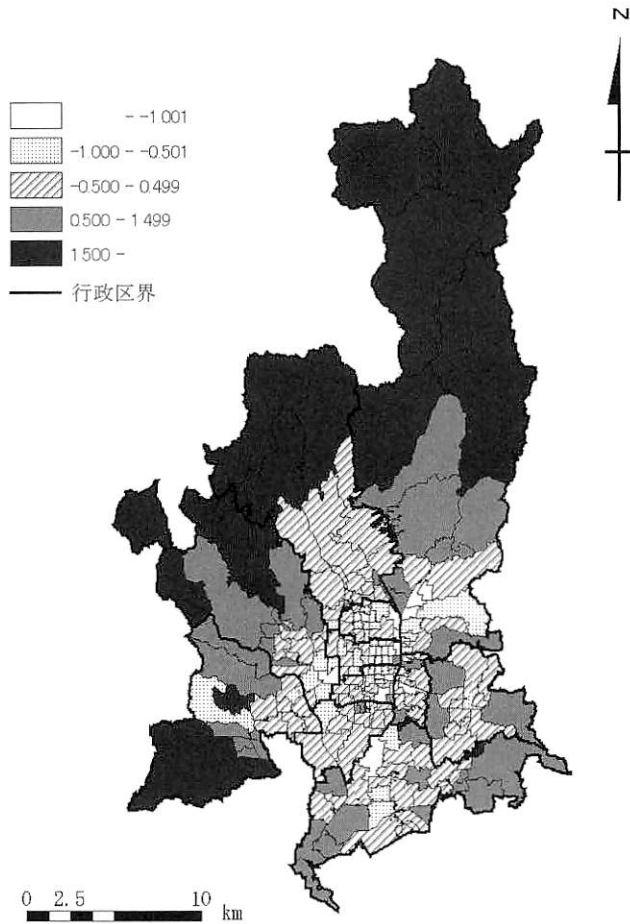


図2 第1成分の因子得点分布

(2) 第2因子 第2因子の変数を見ると、年齢中央値、65歳以上人口比率で高い相関を示す。また、住宅形態では、長屋建や中層の民間借家で正の相関となる。逆の相関を示す変数は、0～14歳人口とその親世代に該当する25～44歳人口、1世帯当たりの人員にある。この因子に高い因子得点を示すのは、左京区や北区の山間部と東山区や上京区、中京区、下京区の中心地域である。一方、低い因子得点を示すのは、伏見区や山科区、西京区といった周辺区および北区と左京区の南部となる(図3)。第2因子の得点分布は、第1因子と対称的であり、逆同心円のパターンを示している。これらのことから、第2因子は、世帯の特性を表すものと考えられる。

この因子に正の相関を示す住宅開発の歴史の古い山間部や、既成市街地である中心部では、若年層や年少人口が少なく、1世帯当たりの人員が少ない高齢化が進んだ地域である。一方、負の相関を示す市南部を中心としたニュータウンなど、1970～1980年代にかけて住宅開発が進んだ地域では、0～14歳の子どもの世帯が多い。こうした地域的差異が上述のような空間パターンを示すこととなったものといえる。つまり、この因子は、家族のライフサイクルを表す因子とみることができる。

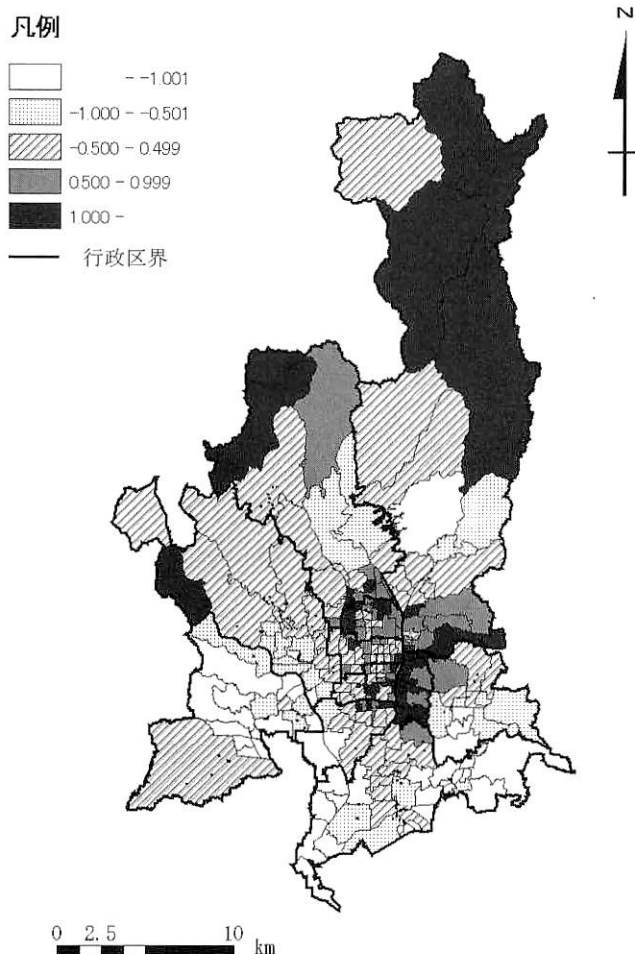


図3 第2成分の因子得点分布

(3) 第3因子 第3因子を構成するのは、住宅に関する変数が多数を占めている。この因子と正の相関を示す変数は、中低層の民間借家や持ち家共同住宅、持ち家の一戸建である。一方で、負の相関を示しているのは公営借家や高層の持ち家共同住宅、民間借家などが続く。したがって、第3因子は住宅形態を表すものと考えられる。この因子の得点分布は、山間部と中心部では低く、両者の間に位置する周辺地域で高い、いわばドーナツ型に分布している(図4)。

この因子に正の相関を示すのは、1980年代までに西京区や伏見区の公営住宅の供給や共同住宅の開発が進んだ周辺地域である。一方で、借家や持ち家共同住宅が少ない山間部や周辺地域と比較して近年まで住宅開発が進まなかった中京区や下京区の中心部では、この因子に負の相関を示している。したがって、この因子は住宅開発の歴史と住宅形態を表す因子であると考えられる。

以上の結果を総合すると、京都市においては、居住暦と居住形態、家族のライフサイクル、住

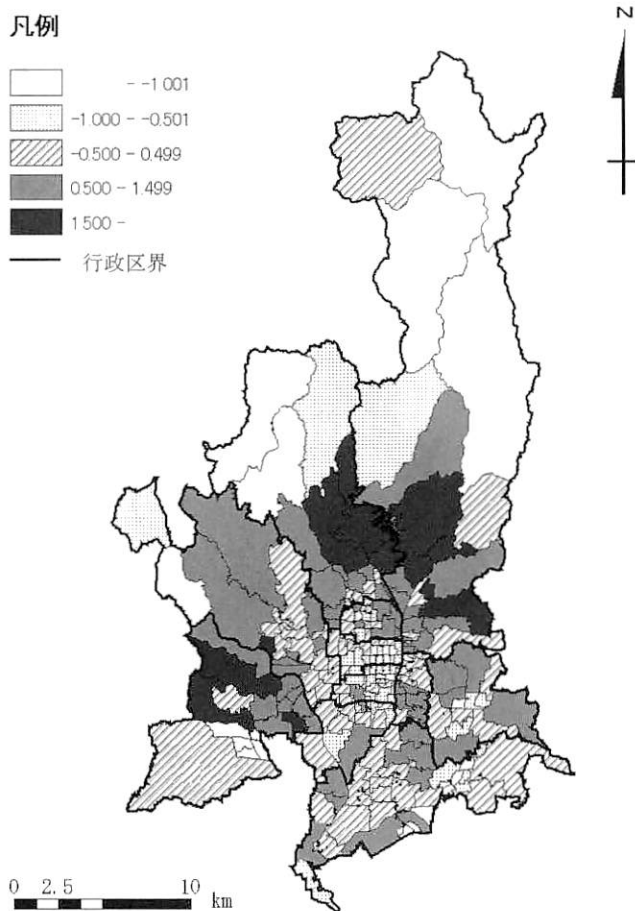


図4 第3成分の因子得点分布

宅開発の歴史と住宅形態などを主たる要因として、居住の地域的差異がみられ、また居住の空間的パターンはいずれの因子においても、中心部、周辺部、山間部に大別される同心円状に展開しているものといえる。

IV. 京都市における住宅地域類型と人口・住宅の動向

前章での主成分分析の結果は、京都市の居住の空間的パターンをかなり良好に示しているものといえる。そこで、本章では主成分分析により得られた寄与率が1以上となる6因子の因子得点を変数としてクラスター分析を行い、京都市における住宅地の地域的類型化を行うこととした(図5)。分析では、10のクラスターに分類された時点で、クラスタリングを終了した。それぞれの地域の地区単位数は、表3に示した。各クラスターに含まれる国勢統計区は接続することが多く、また各クラスターの住宅地域は比較的明瞭な空間的特徴があることが確認された。そこで、クラスタリングされた10地域を第1因子(居住形態)と第2因子(家族のライフサイクル)の

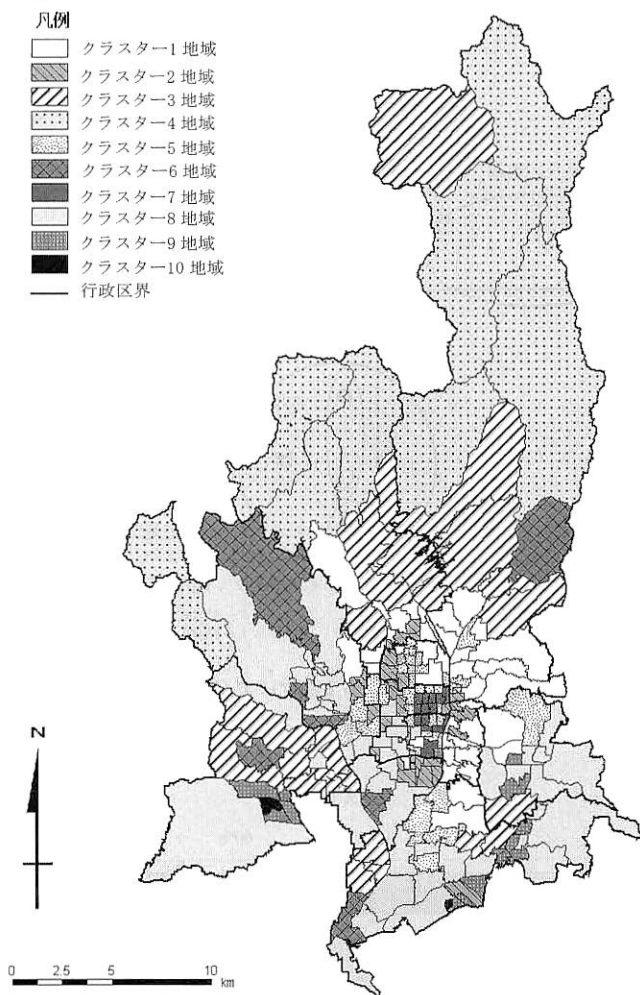


図5 京都市の住宅と人口の空間パターン

得点に基づいて、4つの住宅地域に大別することとした。こうした住宅地域ごとに、それぞれの住宅地域の特性と、住宅・人口の動向について検討していくこととする（図6）。

1. 山間部住宅地域（クラスター4地域）

この地域に分類されたのは、第1因子（居住形態）第2因子（世帯構成）の得点が共に低い地域である。クラスター分類では、クラスター4地域として分類され、北区や左京区の間山地域に該当する。居住形態と世帯構成による地域の分類では、他に類似する地域はなく、山間部住宅地域として分類した。

表3 クラスター地域別地区単位数

	地区単位数
クラスター1 地域	42
クラスター2 地域	29
クラスター3 地域	23
クラスター4 地域	9
クラスター5 地域	37
クラスター6 地域	7
クラスター7 地域	14
クラスター8 地域	45
クラスター9 地域	11
クラスター10 地域	2

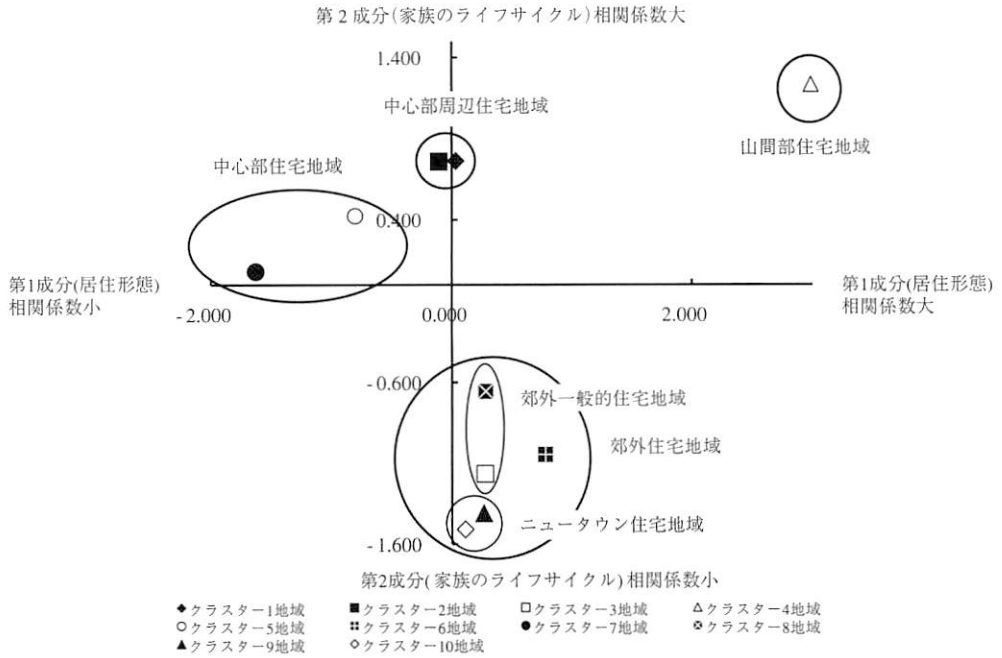


図6 第1成分と第2成分による地域分類

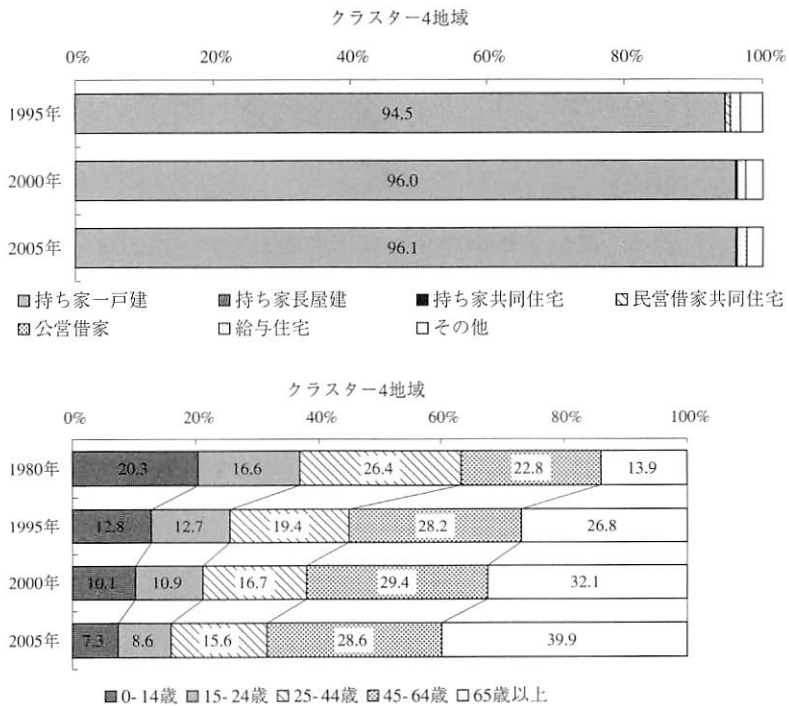


図7 山間部住宅地域(クラスター4地域)における住宅形態別(所有関係別・建て方別)比率と年齢別人口比率

表4 クラスター地域別人口の推移 (%)

	1980-1990年	1990-1995年	1995-2000年	2000-2005年
クラスター1地域	-11.5	-2.9	-3.5	-3.2
クラスター2地域	-12.0	-4.3	-2.8	-2.1
クラスター3地域	12.0	3.4	7.1	2.8
クラスター4地域	-58.4	13.1	-7.7	-6.1
クラスター5地域	-4.5	-0.9	0.9	1.3
クラスター6地域	-14.1	10.2	6.2	1.0
クラスター7地域	-14.7	-2.9	16.1	28.7
クラスター8地域	3.0	3.4	0.6	-0.2
クラスター9地域	15.7	-4.5	-8.9	-4.7
クラスター10地域	119.7	-4.8	-8.2	-10.4

住宅形態をみると、持ち家一戸建が9割以上を占めており、一貫してその構成比は変化しない(図7)。

人口密度は21人と非常に低く、元来人口の少ない地域であるが、近年は人口の減少が続いている(表4)。年齢別人口構成をみると、1980年には、25～44歳の親世代と0～14歳の子ども世代の割合も高く、65歳以上の人口割合が低い。しかし、1995年には高齢者人口比率は26.8%となり、2005年には人口の4割が65歳以上の人口によって占められる非常に高齢化が進んだ地域となった。25～44歳と14歳以下の親子の世代は減少し、45～64歳の準高齢人口の割合が増加していることから、今後はさらに高齢化が進むことが予想される。

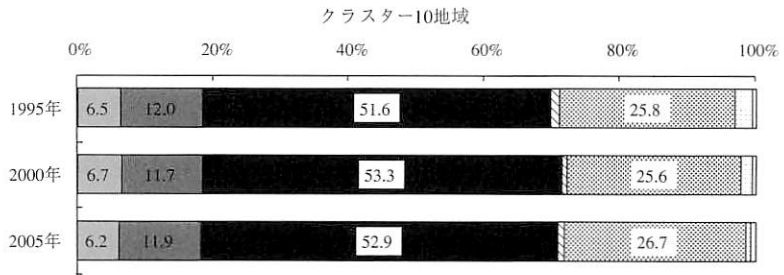
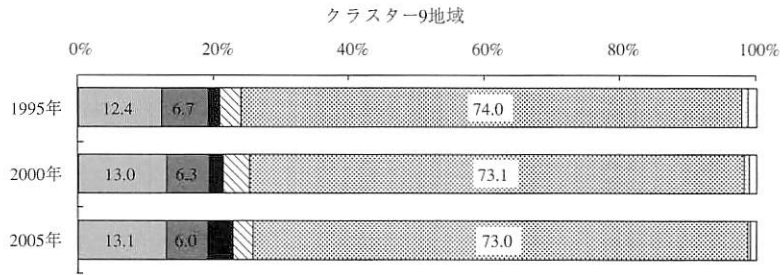
この地域では、住宅の開発が進まず、若年層や子どもを有する年齢層の流出により、人口の減少と著しい高齢化が進むこととなったものと考えられる。

2. 郊外住宅地域(クラスター9・クラスター10地域およびクラスター3・クラスター8地域)

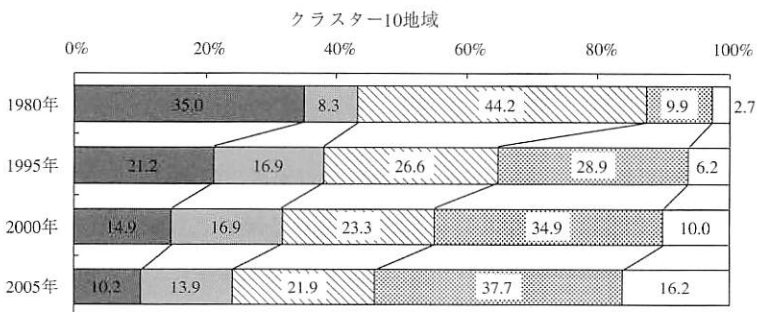
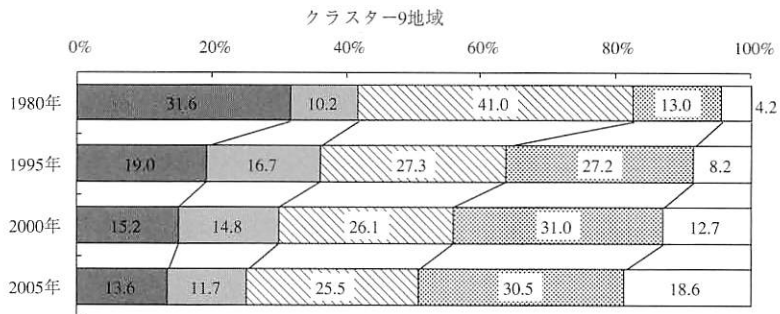
この地域は、第1因子(居住形態)の得点はプラス、第2因子(家族のライフサイクル)はマイナスとなり、クラスター分類地域では5つの地域から構成される。第1因子の得点が他とは異なり、構成統計区数の少ない、クラスター6を除くと、第2因子の得点の類似性により、さらに次の2つの地域に細分類することができた。

前者は、伏見区の向島ニュータウンや池田と、西京区の洛西ニュータウンが含まれるクラスター9とクラスター10からなる、ニュータウン住宅地域である。後者は、左京区や北区の南部地域と西京区の桂、伏見区の淀などクラスター3と8からなる地域である。この地域では、土地区画整理事業や農地の宅地化が進められており、郊外一般的住宅地域として位置づけることができる。

(1) ニュータウン住宅地域 ニュータウン地域に分類される、クラスター9とクラスター10の2地域では、計画的な大規模住宅開発が行われた点では類似しているが、住宅形態の構成比率をみるとその特徴は両者で大きく異なる(図8)。クラスター9の地域では公営借家の割合が非常に高く、7割以上を占めている。一方で、クラスター10の地域では公営借家の割合が3割程度と他の地域と比較すると高い値をとるが、この地域で最も高い割合を占めるのは、持ち家共同住



□持ち家一戸建 □持ち家長屋建 ■持ち家共同住宅 □民間借家共同住宅 □公営借家 □給与住宅 □その他



■0-14歳 □15-24歳 □25-44歳 □45-64歳 □65歳以上

図8 ニュータウン住宅地域（クラスター9, 10地域）における住宅形態別（所有関係別・建て方別）比率と年齢別人口比率

宅である。持ち家共同住宅は6階建以上の住宅が全世帯の3割と、3～5階建の中層の住宅が2割となっていることから、この地域は、1980年代までに持ち家共同住宅の供給が計画的に行われてきた地域といえよう。また、持ち家長屋建の割合も高く、築年数の長い住宅の蓄積が推測できる。

人口動向をみると、両地域ともに、住宅地造成により人口が流入したと考えられる、1980年～1990年に大幅な人口増加がみられる。それ以降は人口減少が継続しており、その減少率は他地域よりも高い点が共通している。2000年～2005年にかけても、人口の減少が続く点では類似しているが、その動向には差異がみられる。公営借家の割合が高いクラスター9の地域では人口減少率が低下したのに対して、クラスター10の地域ではさらに減少率は上昇しているのである。1980年時点の年齢別人口の構成比率をみると、両地域共に25～44歳とその子ども世帯の割合が過半数を占めていたことがわかる。しかし、近年ではそれらの年齢層の縮小がみられ、準高齢人口の割合が増している。子ども世代の世帯分離による人口の流出によって人口の減少がもたらされ、住宅購入時の20～44歳人口が準高齢人口の年齢層に移行したものと考えられる。

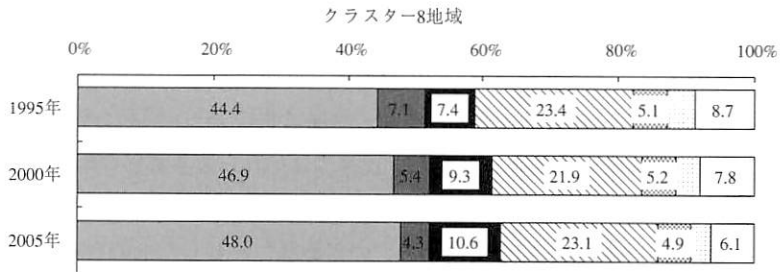
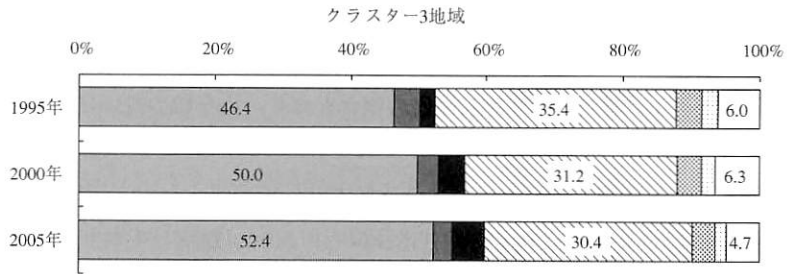
しかし、公営借家の割合が非常に高いクラスター9の地域と、クラスター10の持ち家の割合が高い地域の年齢別人口の構成比を比較すると、クラスター9の方が、65歳以上人口の割合が若干高いものの、準高齢人口の割合は低く、25～44歳人口の割合とその子ども世代の割合が高いことがわかる。

以上のことから、京都市においては、ニュータウンでの高齢化は顕著にはみられない。また、公営借家は、親子の世帯の流入を促す一定の役割を担っていると同時に通過住宅としても機能していることが明らかである。

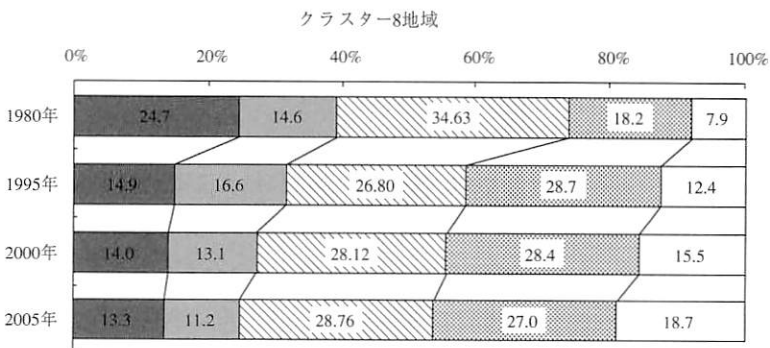
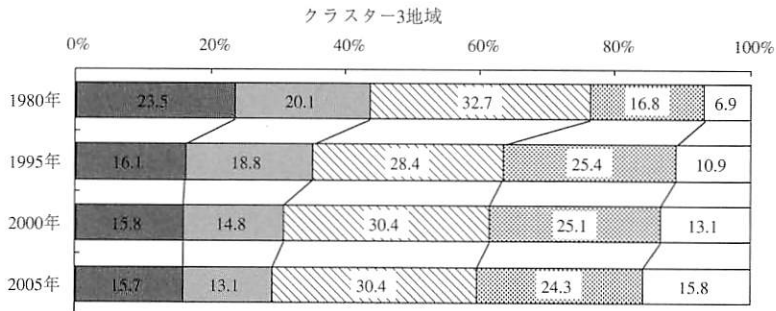
(2) 郊外一般的住宅地域 郊外一般的住宅地域に分類されるのはクラスター3とクラスター8の地域である。クラスター3の地域は、土地区画整理が行われた住宅地であり、一方、クラスター8の地域は宅地整備の進んでいない地域を多く含んでいる。この2地域では、持ち家共同住宅の割合が少なく、持ち家一戸建や民間借家の割合が高い点が類似しており、持ち家と民間借家の割合は京都市全域の平均値と同程度である(図9)。

1995年からの推移をみると、クラスター3の地域では世帯数は増加している。1995年～2000年には民間借家の長屋建や低層の共同住宅といった築年数の古い住宅の減少が進み、持ち家一戸建の供給が盛んな地域である。また、2000年～2005年には民間借家世帯も増加した。一方、クラスター8の地域では、1995年以降持ち家一戸建や民間借家の共同住宅の開発が進んでいる。

人口動向をみると両地域とも、2000年までは人口増加がみられる。しかし、2000年～2005年にかけては、クラスター3の地域では増加が継続しているものの、クラスター8の地域では人口が微減に転じている。年齢別人口比率では、近隣に大学が立地するクラスター3の地域の15～24歳人口の割合は他地域よりもわずかに高い。また、子どもを伴った25～44歳人口の割合も高いことが特徴といえる。高齢化の進展も緩やかであり、また、若年層の割合が高い当該地域では、準高齢人口比率が相対的に低い。一方で、クラスター8の地域では、65歳以上人口と45歳以上の準高齢人口の割合が高く、年少人口を伴う親子世代の割合が低い地域である。



□持ち家一戸建 □持ち家長屋建 ■持ち家共同住宅 □民营借家共同住宅 □公営借家 □給与住宅 □その他



■0-14歳 □15-24歳 □25-44歳 □45-64歳 □65歳以上

図9 郊外一般の住宅地域（クラスター3, 8地域）における住宅形態別（所有関係別・建て方別）比率と年齢別人口比率

3. 中心部周辺住宅地域（クラスター1・クラスター2地域）

この地域は、第1因子（居住形態）得点が0であり、居住形態因子との相関関係はみとめられないが、第2因子（家族のライフサイクル）はプラスの値を示している。地域的には、クラスター1と2によって構成される。

クラスター1は、主として鴨川の東側に分布し、東山区のほぼ全域と左京区の吉田や下鴨、岡崎といった京都市の高級住宅地といわれる地域が含まれている。クラスター2は、上京区や中京区の千本通以西と、南区の八条通り以南の地域からなる、工場なども立地する地域である。両地域は、中心部の周辺に位置しており、中心部周辺住宅地域として分類することとした。

住宅形態をみると、両地域に共通するのは、持ち家一戸建が4割を占めること、民間借家一戸建や民間借家長屋建などの築年数の古い住宅が多数を占める住宅の割合が高いことである（図10）。また、相違点として、民間借家共同世帯の割合がクラスター1の地域では4割程度あるのに対して、クラスター2の地域では3割程度となり、その分、持ち家長屋建世帯率が高かったことにある。しかし、クラスター2の地域でも、持ち家長屋建の割合が2005年時点では5.1%にまで減少し、持ち家共同住宅世帯の割合が増加している。

人口動向をみると、両地域では1980年以降人口が継続して減少している。築年数の長い住宅の更新が進まず、1995年の時点でも、65歳以上の高齢人口は2割を占めていた。2005年には、さらにその割合は上昇しており、山間部住宅地域に次いでその割合は高い。民間借家の割合が高いクラスター1の地域では、15～24歳人口の割合がやや高い。しかし、両地域とも25～44歳人口に対する0～14歳人口の割合は非常に低く、子供を伴った世帯が少ない。この地域は、従来指摘されていなかったが、住宅の更新が進まず、人口の高齢化の進展が目立った地域であるということが出来る。

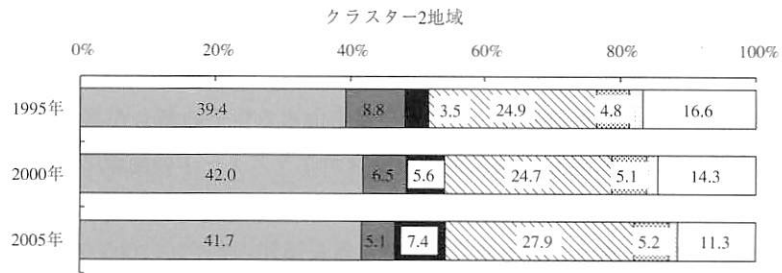
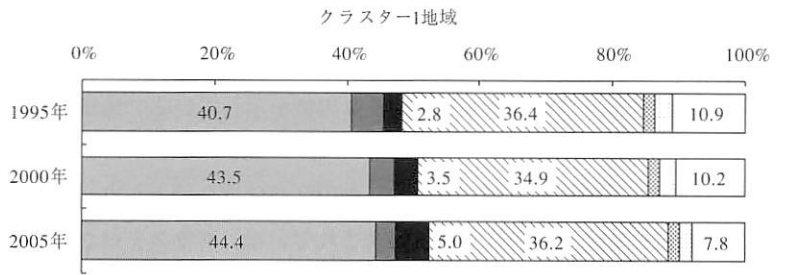
4. 中心部住宅地域（クラスター5・クラスター7地域）

この地域は、第2因子（家族のライフサイクル）は負の値をとるが、第1因子（居住形態）得点がプラスとなるクラスター5とクラスター7の2地域からなる。特に、クラスター5の地域の第2因子の得点は他と比較すると非常に高いものである。

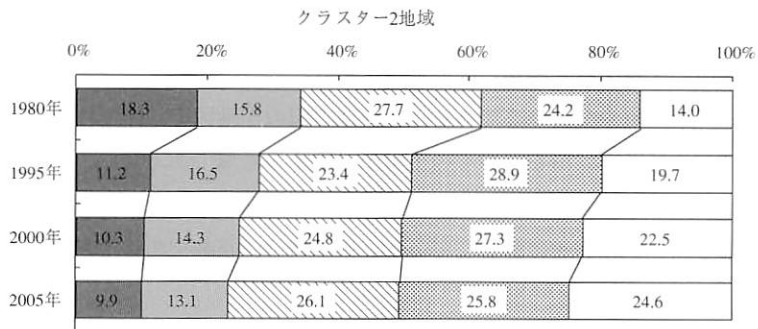
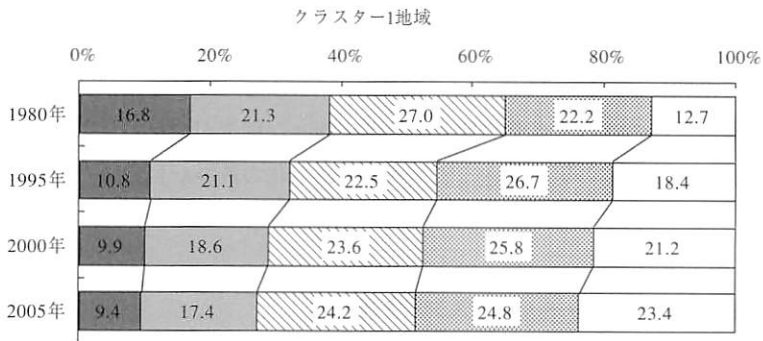
クラスター5は、京都市の業務中心である、いわゆる田の字地区⁽⁵⁾と称される地域の周辺と、上京区の西陣地区、伏見区の竹田など中小の工場が立地する地域である。

クラスター7は、京都市の都心部に隣接する地域であり、堀川通以東、河原町通り以西の御池通と四条通の周辺と京都駅の周辺に分布している。両地域は、京都市の中心部を形成する地域である。

京都市の中心部である両地域では、1995年の時点でも、持ち家一戸建世帯の割合は3割と高い（図11）。また、民間借家一戸建や長屋建などの割合も高いものであった。これは、戦災被害を免れたことにより、旧来からの住宅が多く残存し、業務機能に特化した地域であるため住宅開発が進まなかったためと考えられる。しかし、2000年以降クラスター5の地域では、持ち家共同住宅を中心とした新規の住宅開発は進まず、住宅形態もほとんど変化がみられない。一方、

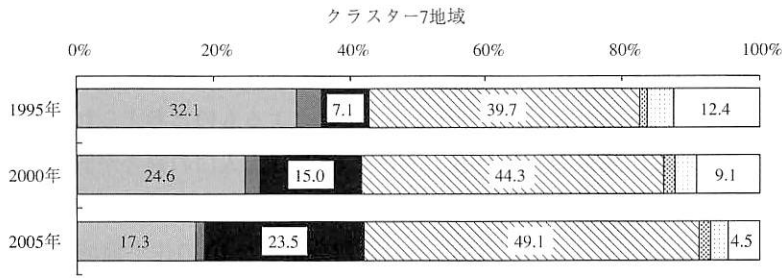
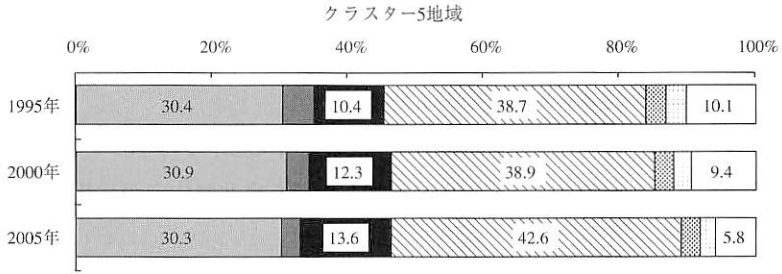


■持ち家一戸建 ■持ち家家長屋建 ■持ち家共同住宅 □民間借家共同住宅 □公営借家 □給与住宅 □その他

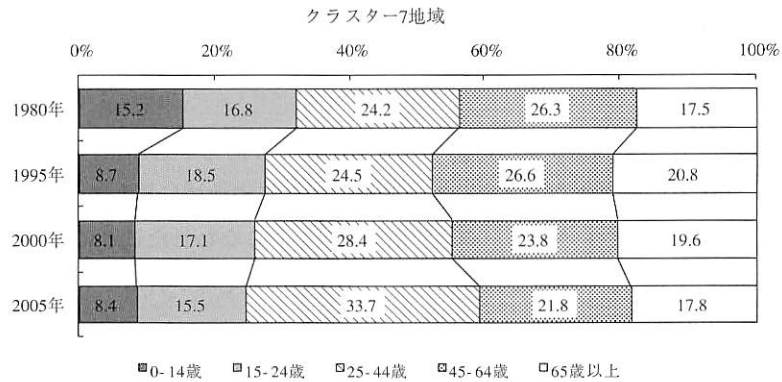
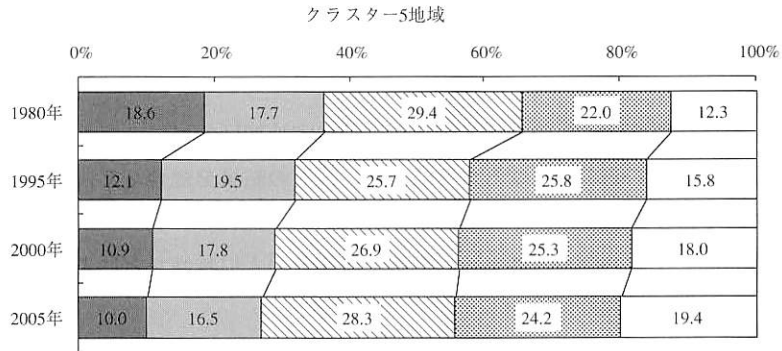


■0-14歳 □15-24歳 ▽25-44歳 □45-64歳 □65歳以上

図10 中心部周辺住宅地域（クラスター1、2地域）における住宅形態別（所有関係別・建て方別）比率と年齢別人口比率



□持ち家一戸建 ■持ち家共同住宅 ▨持ち家長屋建 ▩民営借家共同住宅 ▪公営借家 □給与住宅 □その他



□0-14歳 ▨15-24歳 ▩25-44歳 ▪45-64歳 ▫65歳以上

図 11 中心部住宅地域（クラスター 5, 7 地域）における住宅形態別（所有関係別・建て方別）比率と年齢別人口比率

クラスター7の地域では、持ち家共同住宅世帯の割合が、1995年当時と比較して2005年には3倍以上に急伸しており、民営借家の割合も上昇している。1995年以降このような急激な住宅形態の変化をみたのは、クラスター7の地域のみである。

人口動向をみると、クラスター5の地域は横ばいで推移するが、クラスター7の地域では1995年以降人口は急増している。これは、同期間に増加した持ち家共同住宅が、新規来住者の流入を促したためである。

年齢別人口をみると、クラスター5の地域では、1980年以降、程度の差はあるが高齢化が進展する他の地域とは異なり、年齢別人口の割合にほとんど変化は認められない。これは、当該地域が生活利便性の高い地域であることから、居住地として選好されていることや、民営借家の割合が高いことにより、人口の流入が促されていることによるものと考えられる。

クラスター7の地域は、2000年～2005年にかけて65歳以上人口の割合が低下している。これは、他の地域ではみられない現象である。年齢別人口の割合が上昇しているのは、25～44歳であり、2005年では3割以上を占めている。これは今回分類した10の住宅地域のなかでは最も高い割合となる。しかし、扶養家族にあたる14歳以下の年少人口の割合は1割にも満たず、当該地域では、子どもを伴わない世帯の増加が特徴となっている。

V. 結びにかえて

本稿の目的は、京都市の住宅地の地域的分化および住宅地域区分について考察し、住宅地域と人口・住宅の動向について明らかにすることにある。検討の結果を総合して、特筆されることについて述べることで結びとしよう。

京都市においては、住宅の開発時期やその形態、居住者の人口特性などにより、住宅地の明瞭な地域的分化がみられる。

住宅開発の時期が古く、京都市の旧市街地に該当する地域では、近年の住宅開発の進展の差異により、二つの地域に分化してきている。すなわち1995年以降に共同住宅を中心として開発の進んだ中心部住宅地域と、近年も住宅開発が進まず、旧来の住宅が多く残存する中心部周辺住宅地域である。

これらの地域の外側には、1970年～1980年代を中心として開発が進んだ、京都市の平均的住宅形態を示す郊外住宅地域がある。また、地域的には郊外住宅地域に属しているが、1980年代を中心に計画的な大規模開発が進められ、画一的住宅供給がおこなわれたことにより、他地域とは住宅形態の構成が大きく異なる地域として、ニュータウン住宅地域が析出された。さらに外側には、京都市北部に山間部がある。

以上のように、京都市では、全体として人口構成や住宅形態、住宅開発の歴史により、中心部、周辺部、郊外部、山間部といった同心円状に居住の空間的パターンが形成されていることが明らかになった。

さらにクラスター分析に基づく住宅地域区分をもとに人口と住宅の動向について分析した結

果、住宅形態と人口の動向には強い相関関係がみられることも明らかとなった。

他都市において従来から指摘されているように、京都市においても民間借家の割合が高い地域では、人口の年齢別構成比は相対的に若い年齢層が多数であり、持ち家一戸建、あるいは、住宅の更新が遅れている地域では年齢別人口の構成比は相対的に高齢層が多数となる。

しかし、郊外住宅地域や中心部周辺地域など同一の住宅地域に分類される地域でも、住宅形態や人口動向を詳細にみると他都市とは異なったことがらもみることができる。

すなわち他都市においては、公営借家が卓越する地区では、居住人口の高齢化が指摘されているが、京都市においては、1980年代までに開発の進んだニュータウンなどの、計画的に住宅地が開発された公営借家の割合が高い地域でも、65歳以上人口の割合は、他の地域と比較して高いものではない。公営住宅は、若年親子世代の流入を促す、通過住宅としての機能を果たしているものと考えられるが、近年では準高齢人口の割合は高まっていることから、今後高齢化が進展することが推測される。

人口の高齢化と人口動向についてみると次のような特徴がみられる。京都市では高齢化が進む地域は、山間部に加えて京都市の中心部周辺住宅地域であることが明らかとなった。鴨川の東側の地域と上京区の地域に該当する地域の人口は減少を続けており、住宅の更新も進んでいない。高齢人口や準高齢人口の割合が高く、子どもを伴う世帯も少ないことも特徴となる。

また、近年の人口動向として注目されることは、1995年以前は人口の減少が継続していたが、1995年以降人口が大きく増加に転じたのは、まさに京都市の都心部に該当する地域であることにある。都心部の人口増加は、持ち家を中心とした共同住宅の開発が進んだ時期と一致し、これらの住宅の供給が、人口の流入を促したものであり、いわゆる人口の都心回復をみた地域である。子どもを伴う親子世帯は少ないが、高齢人口の割合は低下しており、新規来住者と考えられる若年層の割合が増加してきている。

注

- (1) 持ち家、公営の借家、民間の借家、給与住宅、間借りに分類される。
- (2) 一戸建、長屋建、共同住宅、その他に分類される。
- (3) 年齢別人口と住宅の所有関係建て方別のデータに関しては、それぞれの総数に占める割合を算出し採用することとした。
- (4) 絶対値0.3以下を省略した。
- (5) 烏丸通、四条通を中軸線として、河原町通、堀川通、御池通、五条通に囲まれた地域である。

参考文献

- 有里典三(1987):大都市周縁地域の因子生態学的研究—八王子市の居住分化構造と都市化パターン—, 社会学年報 16, 87-116.
- 伊藤慎悟(2006):横浜市における住宅団地の人口高齢化と年齢構成の変遷, 地理学評論 79, 97-110.
- 上野健一(1982):都市の居住地域構造研究の発展—因子生態学研究と都市地理学研究との関連を中心として—, 地理学評論 55, 715-734.
- 大江守之(1996):コーホートからみた東京圏内の居住構造, 総合都市研究 59, 21-33.
- 香川貴志(1991):京都市における人口高齢化の諸相—分布と進展の地域差—, 地理科学 46, 18-23.

- 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『人間活動と環境変化』古今書院所収), 139-153.
- 高野岳彦 (1979) : 東京都区部における因子生態研究, 東北地理 31-4, 250-259.
- 高野岳彦 (1993) : 広域中心都市4市における近年の居住地区分化の変質—因子生態分析による比較検討—, 福島大学教育学部論集社会科学部門 54, 9-26.
- 古賀慎二 (2007) : 京都市におけるオフィスの立地変化に伴う業務地区の変遷—1990年代後半期の分析を中心に—, 地理学評論 80, 138-151.
- 西原 純・大川 緑 (1986) : 長崎市における因子生態研究, 長崎大学教育学部社会科学論叢 35, 25-40.
- 樋口忠成 (1982) : 山形市の社会地区, 山形大学紀要社会科学 12-2, 93-117.
- 松本 康・原田 謙 (2001) : 2000年東京版総合社会調査の概要—調査設計, 調査方法, 回答率—, 総合都市研究 76, 17-24.
- 由井義通 (1991) : 住宅供給の類型別にみた居住者特性の分化—福岡市を事例として—, 地理科学 46-4, 242-256.
- 由井義通 (1996) : 集合住宅における居住者特性の変容—東京都区部を事例として—, 広島大学紀要 45, 75-82.
- 由井義通 (1998) : 大阪市における公営住宅居住者の年齢別人口構成の変化, 人文地理 50-1, 43-60.
- Hartshorn, T. A. (1980) : Interpreting the City : An Urban Geography 2nd. ed, John Wiley & Sons, 484 p.

(関西大学大学院文学研究科・博士課程後期課程)