

住宅のサブマーケット別居住者特性（その1）

——東京都江東区における中高層集合住宅居住者の年齢別人口構成——

由井 義通*

I. はじめに

わが国の地理学におけるハウジング研究は、これまで大規模住宅団地などの宅地開発や中高層集合住宅の建設、分布などどちらかといふと住宅供給に焦点をあてる傾向にあったといえる。ハウジング研究が盛んに行われている欧米諸国の中、Short, J. R. (1982)¹⁾による“Housing in Britain”に掲載されている主たる研究テーマは住宅の需給についてであるように、イギリスにおいては住宅需給から住宅市場に関する分析を行い、さらにその研究成果を住宅政策へと関係づけ、積極的に行政に関与している。しかしながら、ハウジング研究は多様な研究テーマにより成り立っており、住宅のサブマーケット別にみた世帯の住居移動の特性やそのメカニズムなど、住宅自体よりも住宅に関するさまざまな制約を受けている世帯に関する諸現象を研究対象とした研究の蓄積も多い。

建築学や社会学においては、既にニュータウン地域や都営住宅、公団住宅における居住者特性について、地理学からアプローチを行おうとするに際して多くの知見が提示されている。その中で、佐藤 (1989)²⁾ は公共住宅団地の居住者に関してその社会的画一性（老

齢化などの社会的弱者の集中化という社会的問題の発生）について述べているが、特に公営住宅居住者に関する問題に関しては、拙稿 (1991³⁾、1993⁴⁾) で紹介したように多くの研究がなされている。

本研究の目的は、住宅の所有関係や住宅の建築形態、住宅の位置などさまざまな要素を取り込んで形成されている住宅のサブマーケットの中で、現代都市内部において最もポピュラーといつても過言ではない建築形態である中高層集合住宅を取り上げ、その居住者の特性を年齢別人口構成から明らかにするものである。

拙稿 (1991)⁵⁾ では、福岡市を事例として住宅供給の種類別に居住特性が異なっていることを明らかにしたが、本稿では福岡市で対象としたように都市域全体にわたる住宅の種類による居住分化を捉えるのではなく、巨大都市内部を事例として、住宅の種類を中高層集合住宅に絞って（都営住宅の中には一部長屋建て住宅が含まれるものもある）、集合住宅という同様の居住様式でありながらも住宅の所有関係や住宅の位置などによりいかに居住特性が異なった様相を示しているか、その居住分化の実態を明らかにするものである。

供給された居住者の特性やその変化に焦点をあてることは、住宅供給に伴う居住空間創

* 立命館大学文学部

出による新たな地域社会創造の実態を明らかにすることであり、またそれら住宅供給の評価を行い、それらを基に今後の住宅供給のプラン作成に重要な情報を提供するものもある。世帯人員構成や産業別就業人口構成などさまざまな居住者特性の中でも、本稿が焦点を年齢別人口構成にあてたのは、前稿（1993）⁶⁾において明らかになったように、年齢別人口構成が世帯人員構成と密接な関係があることから、居住者の年齢別人口構成により世帯人員構成もある程度の予測が可能であるからである。また、今日の大都市内部における高齢化と中高層集合住宅の関係を明らかにすることが、今後深刻さが増加すると思われる高齢化対策との関係をも含めて重要であると考えたからである。

また本研究は、住宅のサブマーケットごとに居住者特性が異なることを明らかにすることによって、さらには住宅の所有関係や住宅の位置などにより一種の居住分化（segregation）が引き起こされている実態を明らかにすることを試みるものもある。これまでにも拙稿（1991）⁷⁾において明らかにしたように、同一種類の住宅には画一的な居住特性を持った世帯が居住していることは、建築学において、例えば住田（1984）⁸⁾や上野（1976）⁹⁾などの多くの研究において明らかにされてきている。

本研究は、従来の建築学における研究成果をさらに深化させ、住宅の種類ごとに異なるであろうと考えられる居住特性を建築学の側面からだけではなく、地域的差異の観点を加味して考察することにより、より現実的に居住分化の実態を明らかにすることを試みるものである。

II. 研究の方法

調査対象となる中高層集合住宅は、1990（平成2）年国勢調査において調査区単位の統計資料の収集が可能であったものである。都営住宅に関しては、中高層集合住宅ではなくとも木造低層の長屋建ての集積地で調査区単位で統計資料の収集が可能であったものについては調査対象に加えた。またいくつかの集合住宅群からなる都営住宅の中で、都営住宅以外の周辺の住宅を含んでいる調査区と棟ごとに統計資料を得られる調査区が混在しているものについては、都営住宅のみからなる調査区についてだけを分析対象とした。したがって、一部の都営住宅に関しては全住宅棟の居住者の年齢別人口構成ではなく、調査区単位で統計資料を得た一部の棟のみの資料によってその住宅の居住者を代用しているものもある。都営住宅と公団・公社住宅に関しては統計区資料が住宅地区（棟）単位で入手可能なもののすべてを研究対象とし、それぞれ62住宅、36住宅に関する統計資料を得た。民間マンションに関しては、2つ以上の調査区をもつ大規模なものについては区内のすべてのマンションを対象とするが、調査区が1つからなるマンションについては、余りにも数が多いため、およそ半数のみの資料収集となり、大規模なものと合わせて合計で155住宅（棟）である。

民間住宅市場内には、いわゆるマンション（分譲と賃貸）と賃貸アパートが大部分を占める。住宅統計調査によると、江東区は東京都部内の他区と比べて、下町の工業地域や準工業地域に地域的特徴があることから木造の共同住宅が多い特徴がある。しかしながら、

国勢調査でとらえられる規模の木造共同住宅は皆無であり、本研究で把握できるのは中高層集合住宅のみである。そのため民間住宅市場内のすべての種類の住宅を扱うわけではなく、厳密にいえば、民間中高層集合住宅市場内の分譲マンションと賃貸マンションが本研究の分析対象である。

III. 研究対象地域の地域概観

本研究は、東京大都市圏の中心部に近い江東区を対象とする。調査対象として江東区を選択した理由は、以下で述べる住宅統計調査の距離帯別統計において江東区が都心から10km以内の最も都心に近い地帯であり、これまでの地理学の研究において松原（1988）¹⁰⁾が以下のように地域特性を明らかにし、民間の中高層集合住宅、いわゆるマンションが1979年以降東京都内で最も数多く供給されていたこと、また「京浜工業地帯の城東地区として古くから発達した工業地域であり、既存の住宅地の更新とは量的にも質的にも異なる変化がみられる」¹¹⁾こと、さらに1970年代後半以降にマンション建設が集合住宅の中で最も多くなる以前は、都営住宅や公団住宅などの公的機関による住宅も東京都区部内で2番目に多いなど1970～1980年代にかけて各住宅のサブマーケットにおいて活発な住宅供給がなされていることを考慮したためである。

松原（1988）が以下に述べるように、江東区においてこのように民間部門と公共部門の双方とも住宅供給量が極めて活発に行われた要因は、この地域が從来からの工業地域であり、都市計画区域の設定からもわかるように工業地域や準工業地域の占める割合が高かつ

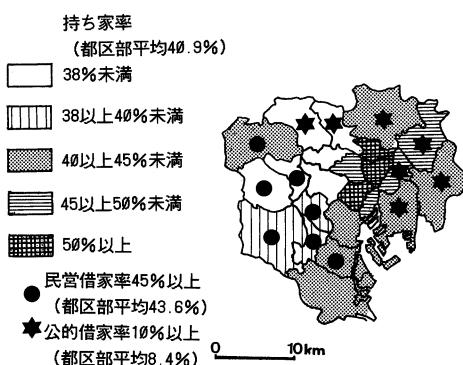
たことによるところが大きい。つまりそれらの土地は、まとまった土地取得が容易なことや建築基準が住居専用地域に比べて厳しくないことが、中高層集合住宅に転換しやすい状況を作ったこと、しかも、住工混在地域であるために地価が相対的に安かったことも重要な要因である。特に「1959年制定の『首都圏の規制市街地における工業などの制限法』や67年制定の『公害対策基本法』などにより、工場の移転が相つぎ、その跡地利用として公共住宅建設が進められた」¹²⁾という制度的背景が大きく影響している。その結果、工場移転により転用された「大規模公共住宅は、（江東）区の北東部の『城東地区』と南部の『港湾地区』に大半が分布している」¹³⁾をことなった。さらに1970年代後半のマンションの増大は、「東西線、都営新宿線といった地下鉄の建設による交通条件の改善が大きく効いている。」¹⁴⁾

松原（1988）によると、江東区において「1960年代後半から70年代前半にかけては、『港湾地区』、『城東地区』での公共集合住宅団地の建設が、1975年以降はマンション建設が人口増に寄与している。こうした集合住宅の増加により、集合住宅居住者の区全体の居住者に占める割合は急増し、1980年には総世帯数の35.7%、人口の39.6%を占めるまでにいたっている（p. 155）。」¹⁵⁾

分析に入る前に、江東区を含む東京都区部における住宅状況と居住者特性に関して概観する。

1. 東京都区部における住宅状況

1985年と1990年の国勢調査結果によると、東京都区部の持ち家率は40.9%（1985年では41.7%）、公営・公団・公社の借家率は8.4%



第1図 東京都区部内の住宅状況
(1990年国勢調査より作成)

(1985年では8.1%)、民営借家率は43.6%（1985年では42.7%）であった。1990年における区別にみた住宅の所有関係は、第1図に示すようになる。都区部内で持ち家率が最も高いのは、千代田区、台東区、荒川区で、次いで中央区、文京区、墨田区、葛飾区となっている。全体的パターンとして中心部で高く、都区部東部と南部が次いで高くなっている。都区部西部では持ち家率が低い。持ち家以外の住宅の比率の分布と重ね合わせてみると、民営借家は持ち家率の低い都区部西部の目黒区、渋谷区、世田谷区、杉並区などで高くなっている。一方、公的借家（公営・公団・公社など）率は都区部東部の墨田区、江東区、葛飾区、江戸川区や北部の板橋区、北区、足立区などで高く、民営借家の分布と対照的である。

さらに1970年と1980年の統計区ごとの国勢調査結果を用いて、詳細に東京都区部における公的借家（公営住宅・公社住宅・公団住宅など）の分布をみると、第2a図と第2b図に示すように1970年と1980年では、都区部の

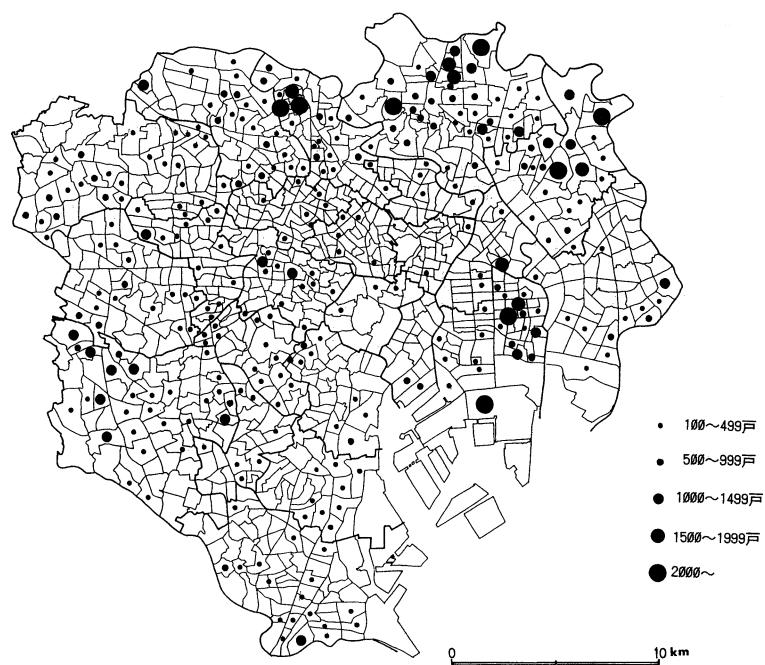
北部（北区・荒川区・足立区）と東部（江東区・葛飾区・江戸川区）に大規模な集積がみられ、基本的には分布パターンに顕著な変化はみられない。また、新宿区や世田谷区・大田区にも大規模な公的住宅の団地が散在していることも、1980年の分布パターンと1970年のそれとは大差がない。異なる点は、北部や東部において公的住宅の集積がいっそう進んだことであり、建て替えなどにより、従来の公的住宅の集積地にさらに大量の公的住宅の供給がなされたことが読み取れる。

江東区に関してみると、亀有や大島地区などの区内の東半分に大規模な公的住宅の分布がみられ、これらの地域では1980年の国勢調査においてより一層の公的住宅の増大とともに、大島・南砂・北砂地区などのように大規模な公的住宅集積地がある。

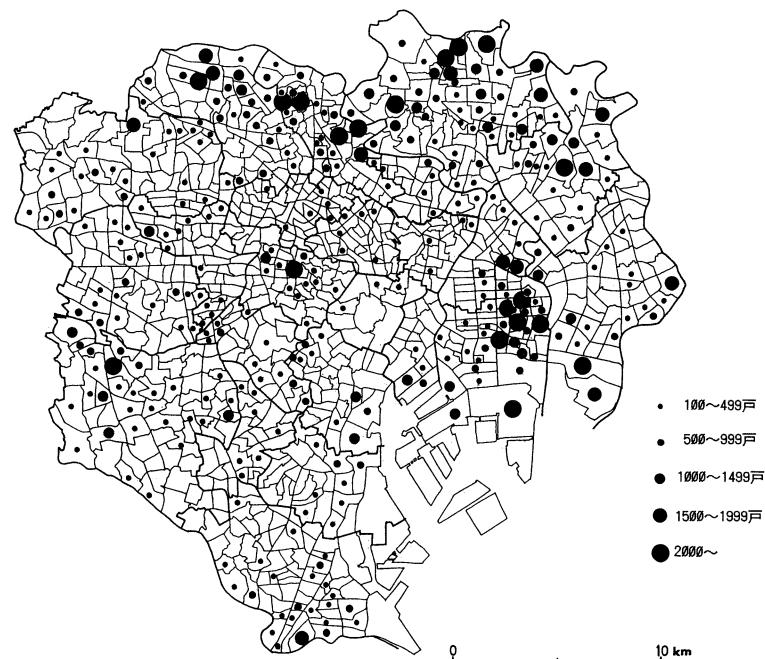
2. 東京都区部における年齢別人口構成

1990年の東京都区部における世帯主に該当する年齢階層の5歳階級ごとの年齢別人口構成について、それらの分布をみると第3a図に示すようになる。若年層世帯を表す世帯主の年齢に該当する30～34歳人口率の分布は、千代田区や中央区、台東区などの中心部で低い比率、東部で都区部平均（6.9%）程度である。30～34歳人口率の高いのは、世田谷区や杉並区などの都区部西部の区である。壮年層世帯を表す世帯主の年齢に該当する40～44歳の人口率の分布は、都心の千代田区と都区部西部の世田谷区・杉並区で低く、江東区や江戸川区などの都区部東部や板橋区・北区などの北部、大田区、品川区などの南部など、都心地域を取り囲む形で高い。

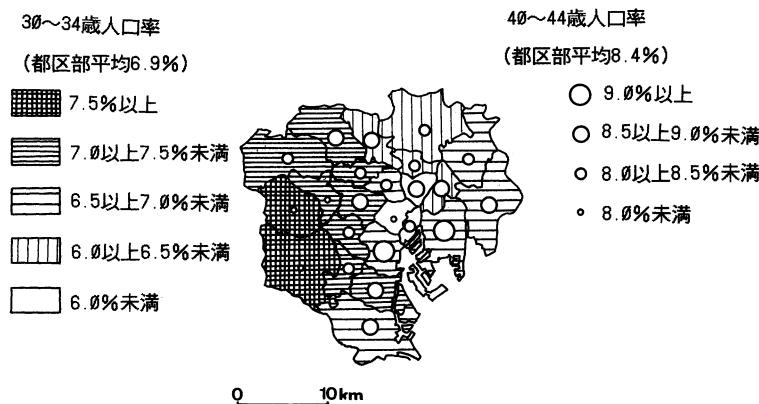
高年層世帯を表す世帯主の年齢に該当する50～54歳の年齢階層の分布は、第3b図に示



第2a図 東京都区部における公的借家の分布（1970年）
(1970年国勢調査より作成)



第2b図 東京都区部における公的借家の分布（1980年）
(1980年国勢調査より作成)

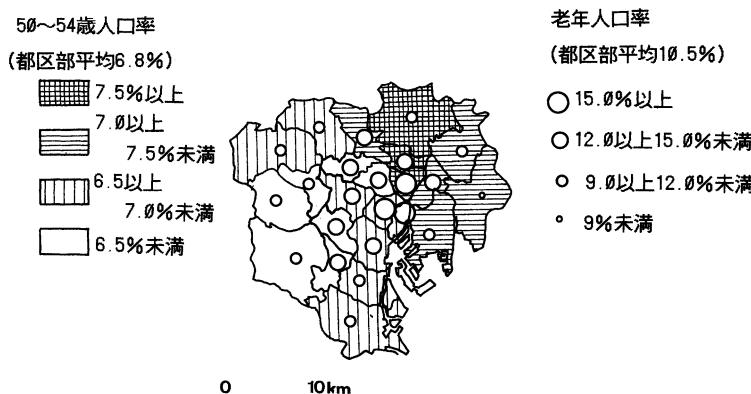


第3 a図 東京都区部における30~34歳、40~44歳人口率（1990年）
(1990年国勢調査より作成)

すように渋谷区、目黒区、世田谷区、杉並区などの都区部西部と文京区、豊島区において低い比率となっており、台東区、荒川区、足立区、江東区などの都区部東部で高い比率である。このように東西の地域的差異が明瞭に現れ、東部地域が西部地域に比べて高い年齢階層が多いといえる。

1990年における65歳以上の老人人口率は東京都区部内では11.2%であり、老人人口は1985年と比較すると都内で17.8%もの増加で

ある。区別みると千代田区（16.6%）が最も高く、以下、台東区（15.8%）、中央区（15.3%）でその割合が高くなっています。23区中18区で10%を超え、都区部での高齢化が認められる。一方、最も低いのは江戸川区の8%である。老人人口率の地域的分布は第3 b図に示す通りである。図から、都心及び都心周辺地域において老人人口の割合が高く、都区部に限ってみると、都心から離れるに従って低くなる同心円パターンが読み取れる。



第3 b図 東京都区部における50~54歳、老年（65歳以上）人口率（1990年）
(1990年国勢調査より作成)

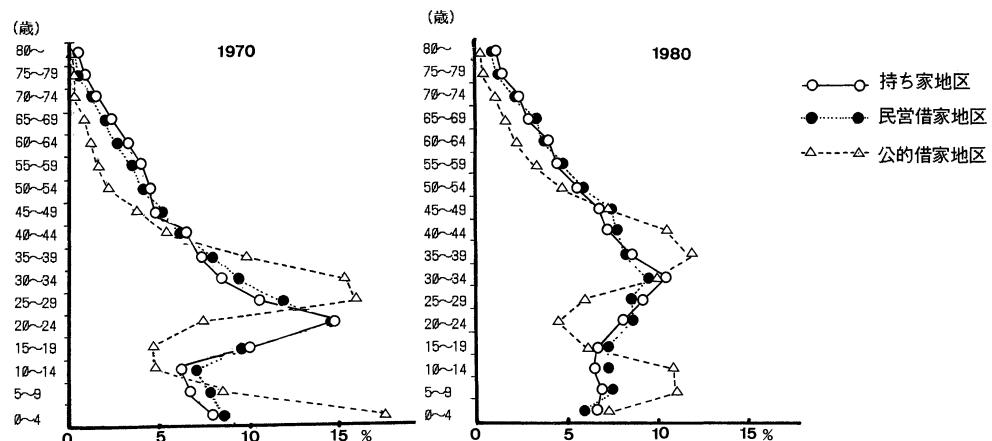
3. 江東区における年齢別人口構成

江東区における年齢別人口構成を、地域の住宅状況との関連から分析するために、統計区単位で住宅の所有関係からみた住宅状況を調べ、それをもとに「持ち家中心の統計区」、「民営借家中心の統計区」、「公営・公団・公社などの公的借家中心の統計区」の3種類に分類した。これをもとにそれぞれの類型化された統計区の年齢別人口構成を第4図に示した。周知のように統計区別の統計資料は、1985年以降の国勢調査において報告書が刊行されなくなったため、年次的ギャップが大きいなど多少の問題はあるが、1970年と1980年の統計区別統計資料を利用する。

1970年では工業地帯としての特色から若年労働力に対応する20歳台の年齢階層に偏りがみられる。「持ち家中心の統計区」と「民営借家中心の統計区」の年齢別人口構成は、江東区全体の構成と酷似しており、「民営借家中心の統計区」において14歳未満の子どももあたる年齢階層が区全体よりわずかに上回る程度である。「公的借家中心の統計区」では、

25～34歳と0～4歳の年齢階層の突出がみられ、若年世帯を構成する年齢階層の特化が予想される。また、50歳以上の壮年層後半の年齢階層や65歳以上の老年層が極めて少ない。

1980年では、江東区全体として20歳台の突出した年齢階層が減り、30歳台への年齢階層のモードが移行して40歳台と50歳台の比率が増加し、またいわゆる年齢層の平準化もみられる。統計区の住宅状況別にみると、「持ち家中心の統計区」の年齢別人口構成は、5～9歳の年齢階層が区全体よりやや少ないと、そのほかの年齢階層は区全体と酷似したものとなっている。「民営借家中心の統計区」においても0～9歳の年齢階層が少ないことを除いて、「持ち家中心の統計区」と同様に区全体の年齢別人口構成とほとんど違いはみられない。一方、「公的借家中心の統計区」では5～14歳、30～44歳の若年層と壮年層前期の世帯に対する年齢階層が突出しており、前述の1970年における年齢別人口構成が移行した構成となっている。また1980年においても「公的借家中心の統計区」では1970年と同様



第4図 江東区における住宅地区別年齢別人口構成
(1970、1980年国勢調査より作成)

に老年人口が少ない状態が継続されている。

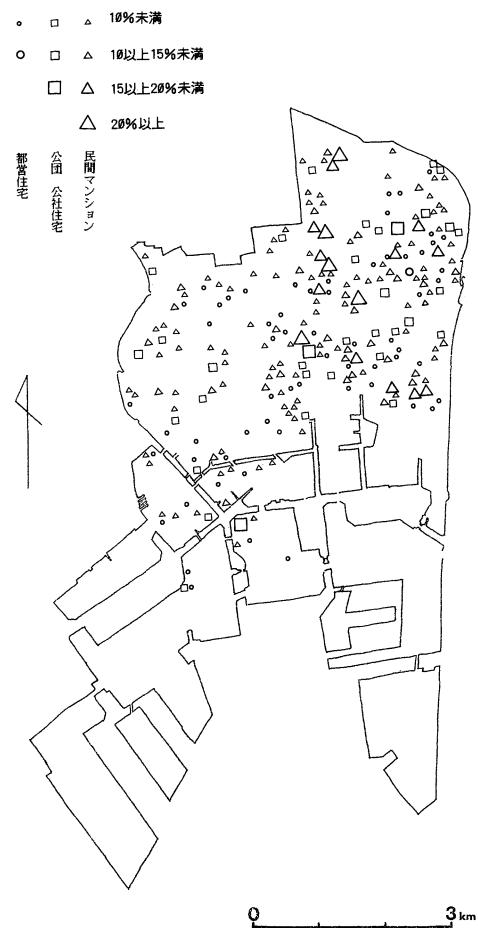
江東区における年齢別人口構成に関して、松原（1988）¹⁶⁾は「集合住宅の建設ラッシュにより、区の人口ピラミッドは、高齢化を示す非集合住宅居住者の年齢構成と0～14歳と30～44歳に偏りを示す集合住宅居住者のそれとが合体された形態となっている。その結果江東区では、高齢化への対応と小・中学校の増設といった二重の対応を同時にせまられる」という問題点を指摘している。

IV. 江東区における中高層集合住宅 居住者の年齢別人口構成

本章では前節でみた世帯主に該当する年齢階層の30～34歳、40～44歳、50～54歳、65歳以上の各年齢階層について、中高層集合住宅の種類別及び地域別に分析をした。取り上げた上記の年齢階層は、それぞれ若年層世帯、壮年層世帯、高年層世帯、老年層世帯を表すものであり、住宅の種類ごとに居住者の年齢階層がいかに構成されているのかを明らかにすることにより、年齢階層による居住分化を考察できる。

1. 30～34歳の年齢階層

30～34歳人口率は、マンションや公団・公社住宅において高いものが多く、第5図に示すように、それらは主に江東区内東部の大島、北砂地区に多い。建築年代の早いものが多い区内西部のマンションは30～34歳人口率が低い。公団・公社住宅についてみると5以上10%未満の住宅が約半数あるが、それらの分布は分散しており、地域的偏りはみられない。都営住宅についてみると、この年齢層が5%未満の住宅が82%強あり、区内全域に分散し

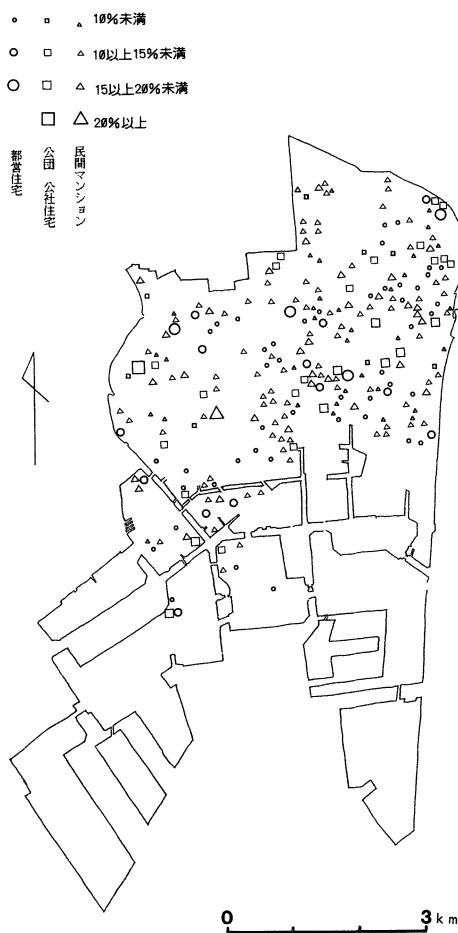


第5図 江東区の中高層住宅における30～34歳人口率
(1990年国勢調査より作成)

て分布している。

2. 40～44歳の年齢階層

40～44歳人口率は、マンションと公団・公社住宅においてそれぞれ約4分の3が10%以上を占め、10%未満が約70%を占める都営住宅と対照的である。第6図に示すように、マンションに関してはその分布に地域的な差異は認められないが、公団・公社住宅においては、北砂地区の住宅でこの年齢階層の人口率が高い。都営住宅に関しては、区内西部にお

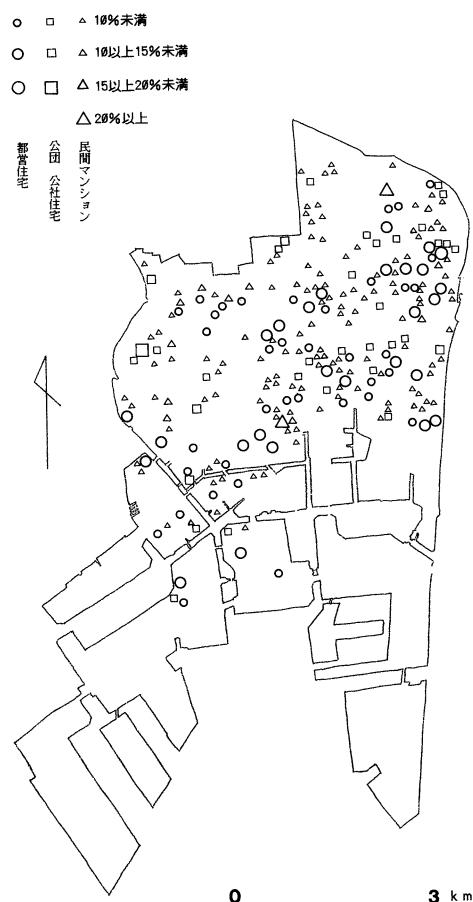


第6図 江東区の中高層住宅における40~44歳人口率
(1990年国勢調査より作成)

いてこの人口率の低いものが少なく、区内東部においては40~44歳人口率の高低が多様な構成となって分布している。

3. 50~54歳の年齢階層

高年層にあたる50~54歳人口率は、住宅の種類により差が大きい。すなわちマンションではこの年齢の人口率が5%未満の住宅が約30%あり、都営住宅ではみられない。都営住宅ではこの年齢階層が10%以上の住宅は、40%を上回っている。それらの都営住宅の分布



第7図 中高層集合住宅における50~54歳人口率(1990年)
(1990年国勢調査より作成)

は、第7図に示すように区内全域に分散している。マンションに関してこの年齢階層の人口率の分布をみると、建築年次の古いものが多い区内西部の門前仲町地区などに高率のものがみられるが、区内全体をみると低率の住宅が分散した状態となっている。

4. 老年人口率(65歳以上人口率)

民間マンションにおける老年人口率は非常に低く、大部分(約98%)が5%未満であり、地域的差異はみられない。マンションにおい

では、前述の50~54歳人口率と同様に少なく、ほとんどのマンションで高齢者の欠けた年齢構成である。

公団・公社住宅においては、老人人口率が10%以上の住宅は少ないが、5%以上10%未満の住宅はおよそ半数あり、マンションに比べて高齢者の居住は多い。その地域的分布をみると亀戸地区の公団・公社住宅では老人人口率が低く、大島、北砂地区などではやや高いものが多いが、顕著な地域的差異はみられ

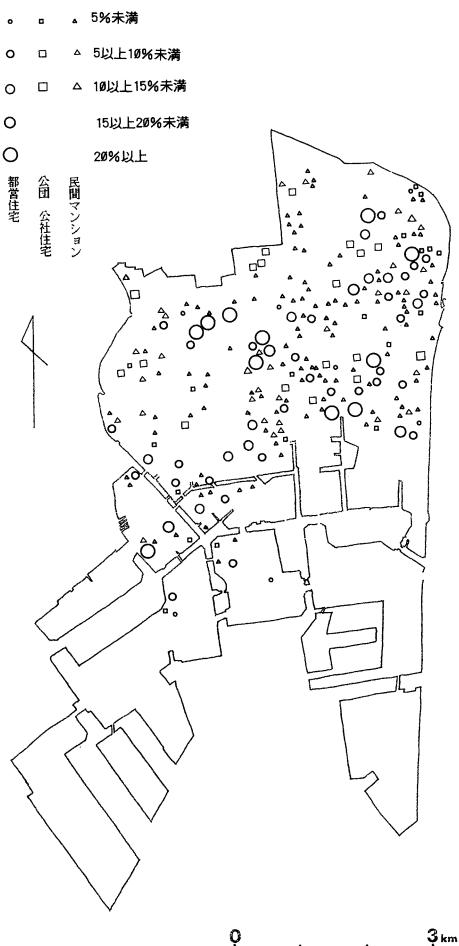
ない(第8図)。

都営住宅における老人人口率は、他の種類の住宅より際だって高く、老人人口率が10%以上の住宅が約40%を占める。老人人口率の高い都営住宅は、南砂、白河、千石地区に集積している。また、南砂地区には老人人口率の低い都営住宅も多く分布している。また、比較的建築年次の浅い大島地区の都営住宅も老人人口率が低い。

以上の結果をもとに、住宅の種類別に年齢階層構成をまとめてみると、第1表に示すようになる。第1表はそれぞれの種類の住宅において、5歳階級ごとにそれぞれの人口率が何%で構成されているのかを示したもので、例えば、民間マンションの0~4歳人口率において0~4.9%の住宅が全マンションの31.6%、5~9.9%の住宅が48.4%であることを示している。

この表から、民間マンションにおいては14歳未満(0~4、5~9、10~14歳)の子どもの年齢階層がそれぞれ5%以上を占める住宅が3分の2以上を占めることがわかる。これは、公団・公社住宅や都営住宅においてはみられず、公団・公社住宅では5~9、10~14歳の子どもの5%以上いる住宅が80%以上あるものの、0~4歳が5%未満の住宅は半数である。また、都営住宅においては、0~4歳人口率が5%未満の住宅が約95%、5~9歳人口率が5%未満の住宅が74.2%を占め、ほとんどの住宅において乳幼児をはじめとする年少の子どもがいないことが明かとなった。

30~34歳の年齢階層では、民間マンションと公団・公社住宅において比率の高い住宅が多いが、都営住宅においては80%以上が5%未満で、前述の0~4歳人口率と同様に都営



第8図 江東区の中高層集合住宅における老人人口率(1990年)
(1990年国勢調査より作成)

第1表 住宅の種類別にみた年齢階層構成

		年齢階層構成										単位：%				
		0～4	5～9	10～14	15～19	20～24	25～29	30～34	35～39	40～44	45～49	50～54	55～59	60～64	65～(歳)	
民間マンション 20%～	0～4.9%	31.6	20.0	23.9	20.6	25.8	38.7	21.9	5.2	8.4	19.4	29.7	59.4	85.2	77.4	
	5～9.9%	48.4	54.8	65.2	66.5	63.9	49.0	45.2	41.9	15.5	43.2	60.6	38.7	14.8	20.6	
	10～14.9%	15.5	23.9	9.7	9.7	3.9	6.5	19.4	43.2	53.5	32.9	9.0	1.9	0	1.9	
	15～19.9%	3.2	0.7	1.3	1.3	0	10.3	9.7	21.9	3.9	0	0	0	0	0	
	小計	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	
公園・公社住宅 20%～	0～4.9%	50.0	19.4	19.4	19.4	33.3	44.4	16.7	2.9	2.8	0	11.1	16.7	80.6	52.8	
	5～9.9%	41.7	66.7	63.9	66.7	61.1	50.0	52.8	45.7	19.4	61.1	72.2	77.8	19.4	41.7	
	10～14.9%	8.3	13.9	16.7	13.9	5.6	5.6	22.2	45.7	58.3	38.9	13.9	5.6	0	5.6	
	15～19.9%	0	0	0	0	0	0	8.3	5.7	16.7	0	2.8	0	0	0	
	小計	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	
都営住宅 20%～	0～4.9%	95.2	74.2	29.0	3.2	9.7	54.8	82.3	43.5	3.2	3.2	0	16.1	43.5	12.9	
	5～9.9%	4.8	21.0	54.8	30.6	53.2	45.2	16.1	48.4	69.4	53.2	56.5	74.2	48.4	46.8	
	10～14.9%	0	4.8	6.5	50.0	35.5	0	1.6	6.5	22.6	43.5	41.9	9.7	6.5	16.1	
	15～19.9%	0	0	9.7	16.1	1.6	0	0	1.6	4.8	0	1.6	0	0	6.5	
	小計	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	

1990年国勢調査より作成

住宅において若年世帯の入居が少ないと明かとなった。50~54歳人口率についてみると、いずれの住宅も5~10%未満に過半数の住宅が含まれるが、都営住宅においてのみこの階層の人口率で10%以上の住宅が40%を超えていている。

老人人口率についてみると、民間マンションの4分の3以上が5%未満であり、公団・公社住宅においても5%未満と5~10%未満がそれぞれ約半数を占めるのに対して、都営住宅では老人人口が10%以上を占める住宅が約40%を超え、老人人口率が20%以上の極め

て高齢化の進んだ住宅も17.7%と他の種類の住宅とは顕著な違いがみられる。

V. 年齢別人口構成による中高層集合住宅の類型化

以上の結果をもとに、各年齢階層の構成比の組み合わせを行い、中高層集合住宅の類型化を行った。第2表に示すように、まず65歳以上の老人人口率が15%以上の、高齢化した住宅グループ（「高齢化住宅グループ」）と15~39歳の居住者のみにより構成され、子供の

第2表 年齢別人口構成からみた中高層集合住宅の分類

		民間マンション	公社・公団	都営住宅
20 ・ 30 歳 台	20・30歳台特化 (20・30歳台のみ20%以上)	15	1	1
	30歳台と40・50歳台 (30歳台20%以上) (40・50歳台15~20%)	37	10	1
40 歳 台	40歳台特化 (40歳台のみ20%以上)	25	4	8
	40歳台と20・30歳台 (40歳台20%以上) (20・30歳台15~20%)	43	7	3
	40歳台と50歳台、40歳台と30・50歳台 (40歳台20%以上) (50歳台15~20%)	18	8	12
50 歳 台	50歳台特化 (50歳台のみ20%以上)	0	1	1
	50歳台と40歳台 (50歳台20%以上) (40歳台15~20%)	1	1	10
高齢特化 (65歳以上が15%以上)		0	0	15
年 齢 階 層 分 散	30・40歳台 (各15~20%未満)	4	0	1
	40・50歳台 (各15~20%未満)	1	1	9
	30・40・50歳台 (各15~20%未満)	6	2	1
若年単身世帯（子供無し） (15~39歳のみの年齢階層からなる)		6	0	0

（単位：住宅、棟）

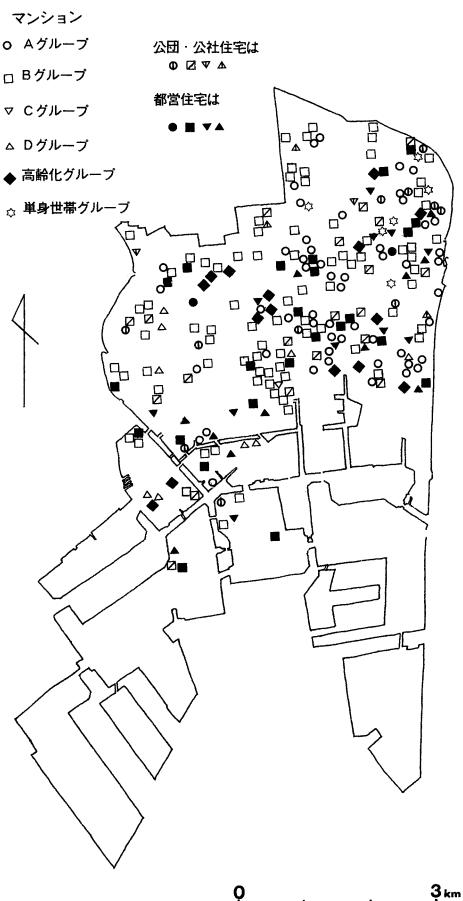
年齢階層が存在しない単身者用のマンション（俗に言われるワンルームマンションなどが大部分含まれる）のグループ（「単身者住宅グループ」）を抽出した後、残りの住宅に関して、世帯主の年齢階層に該当する30、40、50歳台の10歳別年齢階層のうちいずれかで20%以上に特化した年齢階層の有無、すなわち特定年齢階層に偏りを持った住宅であるか、そうでないかを大別する。

次に、特定年齢階層の人口に20%以上の偏りがみられた住宅を何歳の年齢階層に最も偏りがみられるかで、20歳台及び30歳台が最多の住宅グループ（Aグループ）、40歳台が最多の住宅グループ（Bグループ）、50歳台が最多の住宅グループ（Cグループ）の三種類に分類する。さらに、これら三種類の住宅グループを最多の年齢階層とそれ以外の年齢階層との構成状況から、その他の年齢階層で15%以上のものがあるかどうかを、あればどの年齢階層が15%以上となっているかによってそれを細分した。

その結果、20または30歳台の人口率が20%以上の住宅グループは、20・30歳台以外のすべての年齢階層が15%未満で20・30歳台の特化した住宅グループ（A1グループ）、30歳台が20%以上で40歳台または50歳台が15%以上20%未満の住宅グループ（A2グループ）に類型化できる。40歳台の構成比率が最多で20%以上の住宅グループは、40歳台が20%以上でそれ以外の年齢階層が15%未満の40歳台が特化した住宅グループ（B1グループ）、40歳台が20%以上で20歳台または30歳台が15%以上20%未満の住宅グループ（B2グループ）、40歳台が20%以上で50歳台が15%以上（30歳台と50歳台がともに15%以上20%未満

も含む）の住宅グループ（B3グループ）の三つに類型化できる。50歳台の構成比率が最多で20%以上の住宅グループは、50歳台が20%以上でそれ以外の年齢階層がすべて15%未満の50歳台が特化した住宅グループ（C1グループ）、50歳台が20%以上で40歳台が15%以上20%未満の住宅グループ（C2グループ）に分けられるが、C1グループがわずか2住宅しかないため、以下ではC1、C2グループを合わせてCグループとして考察を行う。

最後に20%以上の特化した年齢階層を持たない、多様な年齢階層からなる住宅グループ



第9図 江東区の中高層集合住宅の類型化

(D グループ) に関して、構成する年齢階層のうち15%以上20%未満の年齢階層の組み合合わせにより30及び40歳台が15%以上20%未満の住宅グループ (D 1 グループ)、40及び50歳台が15%以上20未満の住宅グループ (D 2 グループ)、30・40・50歳台がいずれも15%以上20%未満からなる住宅グループ (D 3 グループ) に分類した。しかしながらこのグループの特性は、20%以上の特定年齢層への集中がみられないのみでそれに準じて特定年齢階層に15%以上20%未満の構成比率があり、年齢階層が分散しているというより年齢階層の平準化した住宅であるといえる。

それぞれ住宅グループの構成に関してみると、「高齢化住宅グループ」は15の都営住宅から構成され、それらの分布は大島、南砂、千石、白川などの地区である。この住宅グループに属する住宅の分布地域は分散しており、分布パターンに地域的特徴は見いだしにくい(第9図)。

高齢化住宅が都営住宅に限定されていることは、都営住宅が高齢者世帯にとって重要な受け皿として利用されていることと同時に、都営住宅における住居者が幅広い住宅困窮階層の受け皿として十分に対処していない点を明らかにするものである。すなわち、都営住宅においては、多様な年齢階層による居住者構成となっていないことが問題点として指摘される。

「単身者世帯住宅グループ」は、6住宅すべてがマンションで構成されている。その分布は、総武本線沿線の区内で特に交通条件の良い亀戸、大島地区に限られている。

世帯主年齢が20歳台と30歳台を中心のA 1 グループは、大部分がマンションにより構成

されている。若年層世帯が賃貸マンションに多く入居しているためと思われるが、住宅に困窮する新婚世帯や子どもが乳幼児の世帯に該当すると考えられる年齢階層が、公団住宅や都営住宅にはほとんど入居していない。30歳台と40または50歳台からなるA 2 グループは、37のマンション、10の公団・公社住宅からなり、A 1 グループと同様に大部分がマンションにより構成されている。A グループに属する住宅の分布は、大島、北砂、南砂、東砂地区のマンションが多く、区内の西部と東陽地区には少ない。

B グループの住宅の構成をみると、A グループと同様にB 1、B 2、B 3 グループのいずれにおいても大部分がマンションである。マンションは先に述べた若年層世帯と40歳台中心の中壮年層世帯 (B 1、B 2、B 3 グループのように世帯主の年齢が40歳台の世帯) の居住地として特化している二つのタイプに分類できる。しかし詳細にみると、40歳台と20・30歳台との組み合わせであるB 2 グループは特にマンションの割合が高く、40歳台に特化したB 1 グループと50歳台との組み合わせによるB 2 グループでは、公団・公社住宅と都営住宅の占める比率が高くなっている。B グループに属する住宅の分布をみると、マンション、公団、公社住宅、都営住宅のいずれも区内全域に分散しており、顕著な地域的偏りはみられない。

50歳台中心のC グループについてみると、マンションは1住宅しかなく、大部分が都営住宅により構成されている。これまでのA・B グループがマンションにより大部分が構成されていることと著しい差異が生じている。C グループに属する住宅の分布は、大部分が

都営住宅であることもあり、都営住宅の多い大島、東砂、北砂、南砂などの地区に多い。

特定年齢階層に20%以上の集中がみられないDグループについてその構成をみると、30歳台の多いD1グループとD2グループにおいてマンションの占める割合が高く、50歳台を多く含むD2グループは都営住宅が大部分である。このように、Dグループにおいても若年層世帯を中心の住宅グループはマンション、高年層世帯中心の住宅グループは都営住宅によりそれぞれ構成されている。Dグループの住宅の分布は、区内西部や南部の枝川、豊洲などの地区に多い。

以上をまとめてみると、マンションは世帯主が20・30歳台の若年層世帯を中心とする居住者によりおもに構成されており、40歳台を中心の世帯構成ではマンション、公団・公社住宅、都営住宅の3種類に分散する。しかしながら、複数の年齢階層の組み合わせにより詳細にみると、40歳台と20・30歳台の組み合わせ（B2グループ）では、マンションが大部分を占めていることからわかるように、やはりマンションが若年層世帯に関連した年齢階層により入居者が構成されているといえる。

40歳台まではかなりのマンションに入居がみられるが、40歳台と50歳台の年齢階層の組み合わせ（B3グループ、C2グループ）と50歳台の特化したC1グループなど50歳台に関連したグループの構成では、マンションの占める割合が低く、都営住宅の比重が高い。都営住宅では、比較的高い年齢階層に偏った年齢別人口構成であるといえ、明らかにマンションとは居住者の年齢構成が異なったものが多い。これは、先に指摘したように、幅広い年齢階層の住宅困窮者の要求に都営住宅が

対応していないことを示すものである。また、「高齢者特化」住宅グループにおいては15住宅すべてが都営住宅であり、都営住宅における顕著な高齢化が指摘できる。しかしながら、住宅の種類による居住分化は認められたものの、著者が福岡市や広島市で明らかにしたような著しい地域的差異は認められなかった。これは、分析した地域単位の問題であり、都市圏全体を分析した前稿と異なり、巨大都市内部の一地域を研究対象としたためと思われる。

VII. む　す　び

以上のように、江東区を事例として巨大都市内部における中高層集合住宅居住者の居住特性に関して、年齢別人口構成からその居住分化を明らかにすることを試みた。その結果を概略すると高年齢化が進行している都営住宅、若年層に偏っている民間マンション、両者の中間的性格をもって高年齢化の進行が弱く幅広い年齢階層からなる公社・公団住宅というように、住宅の種類による年齢構成の違いからの一側面ではあるが、居住分化の状況が明かとなった。しかしながら、巨大都市内部の一地域を対象としたため、地域別には居住分化の様子を確認することはできなかった。

今後の課題としては、第1に著者のこれまでの事例研究において明らかにしたように、各種の住宅における居住者特性の変容を明らかにすることが挙げられる。これに関しては、別稿において述べたいと思う。第2には、これらの居住特性の変容がいかなるメカニズムによって制約、影響を受けているのかを明らかにすることである。

〔追記〕本研究は、平成5年度日本住宅総合センター研究助成金の一部を使用したものである。

注

- 1) Short, J. R.: *Housing in Britain: The Post-War Experience*, Methuen, 1982, 255 p.
- 2) 佐藤 滋『集合住宅団地の変遷—東京の公共住宅とまちづくり』、鹿島出版会、1989、243頁。
- 3) 由井義通「公営住宅における高齢化」、地理科学46-3、1991、164～173頁。
- 4) 由井義通「公営住宅における居住者特性の変化」、地理学評論66A-12、1993、663～682頁。
- 5) 由井義通「住宅供給の類型別にみた居住者特性の分化」、地理科学46-4、1991、242～256頁。
- 6) 前掲4)
- 7) 前掲3)
- 8) 住田昌二編『日本のニュータウン開発—千里ニュータウンの地域計画学的研究』都市文化社、1984、355頁。
- 9) 上野 淳「都営住宅における居住者の人口構造に関する調査研究（その1）」、1976、日本建築学会論文報告集250、107～116頁。
- 10) 松原 宏『不動産資本と都市開発』、ミネルヴァ書房、1988、229頁。
- 11) 前掲10) 151頁。
- 12) 前掲10) 152頁。
- 13) 前掲10) 152頁。
- 14) 前掲10) 153頁。
- 15) 前掲10) 155頁。
- 16) 前掲10) 155頁。