

論 説

バブル経済崩壊後の東京都中央区における居住者特性の空間パターン変化 －国勢調査・調査票情報により作成した調査区別集計の地図化－

石 川 慶一郎 (地域資源マネジメント学科)

Changes in spatial patterns of inhabitants in Chuo Ward, Tokyo
after the collapse of the bubble economy:
mapping enumeration district statistics of the individual census data

Keiichiro ISHIKAWA (Regional Resource Management)

キーワード：人口の都心回帰、空間パターン、国勢調査、調査区、東京

Keywords: population recovery in the urban center, spatial pattern, population census, enumeration districts, Tokyo

【原稿受付：2023年7月25日 受理・採録決定：2023年8月4日】

要旨

本稿は、国勢調査の調査区別集計を用いた高精度の社会地図を作成し、バブル経済崩壊後の東京都中央区における居住者特性の空間パターン変化について検討した。1995年から2010年の間に、戸建・長屋居住世帯比率の高い調査区は減少し、分譲・民間賃貸マンション居住世帯比率の高い調査区は増加している。2010年の分譲・民間賃貸マンション居住世帯比率の高い調査区では若年層やホワイトカラー従事者の比率が高く、その多くは1995年時点で戸建・長屋居住世帯比率の高い調査区だったものである。新住民が旧住民の近所に流入し、街区レベルで若返りと社会階層上昇が生じている。このような街区レベルでの居住者特性の変化は点状に発生しており、中央区における居住者特性の空間パターンは虫食い状に塗り替えられている。分譲・民間賃貸マンション居住者の増加が続く中央区において、新住民の分布は次第に虫食い状のパターンから連続性をもったパターンに変化していくことが示唆される。

I はじめに

1. 研究の背景と目的

都市内部構造の分析は、都市システムの分析と並ぶ都市地理学の主要な研究課題である。日本においては、高度経済成長期からバブル経済期までの都市的地域の拡大や都心と郊外との機能分化、すなわち郊外化に関する研究蓄積があり、その過程がオフィス立地や人口移動、通勤行動などの面から分析されてきた。また、バブル経済期に都市圏の拡大や都心の業務特化の程度が頂点に達したことを背景に、都市圏多核化や郊外自立化といった郊外化後の都市内部構造変化についても検討がなされてきた(藤井 1990; 富田 1995)。

バブル経済が崩壊し、1990年代の後半になると、高度経済成長期以来減少を続けてきた都心地区の人口が増加するようになる。人口の都心回帰と呼ばれるこ

の現象は、三大都市圏の東京・大阪・名古屋だけでなく、広域中心都市の札幌・仙台・福岡でも発生し(榊原ほか 2003; 長沼・荒井 2010; 富田 2015)、社会的にも学術的にも注目を集めてきた。都市地理学研究は、人口の都心回帰を人口再集中や都心地区の居住機能向上をあらわす郊外化後の都市内部構造変化として捉え、都心地区における土地利用変化や人口流入の特徴について検討してきた。

1990年代後半以降に都心地区で人口が増加したのは、直接的にはマンション供給が増加したためである(鯉坂 2015)。その背景として、バブル経済崩壊後の地価下落と経済不況によって企業が遊休地・保有地を処分し、都心地区にマンション開発に適した土地が増加したことが指摘されている(山神 2003; 富田 2015)。また、特に東京圏においては、定住人口

減少による税収減少や地域コミュニティ衰退に危機感を抱いた都心地区の自治体が、住宅附置義務制度や用途別容積型地区計画といったマンション建設を促す政策を導入したことが背景にある（川崎 2005；上野 2017）。

都心地区では、バブル経済期以前から売買されてきたワンルームマンションの賃貸住宅だけでなく、タワーマンションと呼ばれる超高層マンションやコンパクトマンションと呼ばれる小規模世帯向けの分譲マンションが供給増加となり、それらは都心居住を希望する多様な世帯のニーズに合致していた（山口 2012；由井・久保 2011）。特に、従来郊外移動する層とみなされてきた育児期のファミリー世帯が都心地区でマンション購入するようになり、都心地区の人口増加に量的に寄与したことは、多くの都市地理学研究者の注目を集めた（宮澤・阿部 2005；小泉ほか 2011；久木元・小泉 2013；矢部 2014, 2015；富田 2015；川口 2015）。

また、世帯別には単独世帯が、年齢別には男女ともに30歳代がそれぞれ最多の増加を示すことが分かっており（富田 2015）、都心地区における未婚単身者の顕著な増加がうかがえる。彼らは未婚という自由な移動の可能な期間に、職住近接のライフスタイルを実現するために都心地区の民間賃貸マンションに転居する（石川 2021a）。それだけでなく、都心地区やその周辺でコンパクトマンションを購入する未婚単身者も現れており（由井 2003；由井・久保 2011）、晩婚・非婚化を背景に様々なニーズを持った未婚者が都心地区に流入している。

都市内人口移動には移動者のライフステージに規定される面があり、かつての郊外化時代の郊外移動者と同様に、都心流入層についても家族類型や住居形態の把握が進められてきた。一方で、ジェントリフィケーションを捉えることを目的に、都心流入層の社会階層に着目した研究もある。藤塚（2017）や上野・中野（2017）は、国勢調査やアンケート調査の結果から都心地区におけるホワイトカラーや高所得者層の増加を明らかにし、都心地区における居住者の社会階層の上昇を指摘している。新築マンションの増加やホワイトカラーの増加はジェントリフィケーションの兆候とされるが（藤塚 2017）、日本都市においては、それらが必ずしも低所得者層の排除や旧住民の居住地の奪取と連動していない。それゆえ、都心地区における新・旧住民の混住の空間パターンについては、日本都市と英語圏都市とで異なる可能性がある。

以上のように、人口の都心回帰に関する先行研究では都心流入層の居住実態が明らかにされつつある。しかし、都心地区の人口回復の過程で新住民と旧住民と

の間でどのような居住分化が生じるかについて、言い換えれば、都心地区の居住者特性の空間パターン変化については十分に明らかにされていない。

日本都市において都心地区の土地所有は細分化される傾向があり、土地集約の困難から地区を刷新するような一体的で大規模な再開発は多くない（Lützel 2008）。したがって、都心地区での居住分化は、マンションの小規模開発を反映して、町字よりもミクロなレベルで生じると考えられる。先行研究は町字ごとの住民構成変化の把握に止まっており（矢部 2003；宮澤・阿部 2005；藤塚 2017）、町字内の新住民と旧住民の位置については検討していない。また、久保・由井（2011）は都心地区の居住分化を「モザイク状」と表現したが、実際の空間パターンは示されていない。そこで、本稿は、街区レベルで居住者の変化を把握できる高精度の社会地図を作成し、1990年代後半以降の都心地区における居住者特性の空間パターン変化を明らかにすることを目的とする。

2. 研究の対象と方法

本稿の対象地域は、隣接する千代田区、港区とともに東京圏の都心地区を構成する中央区である。図1に示すように、中央区は大きく3つのゾーンに分かれる。第1ゾーンは日本橋や八重洲、銀座などが含まれる概ね昭和通り以西の地域、第2ゾーンは第1ゾーンの東側から隅田川に至る地域、第3ゾーンは隅田川より東の月島地区に該当する地域である。住宅供給の特徴として、10～20階建程度の中小規模のマンション



図1 対象地域

は第2ゾーンに集中し、30階建以上のタワーマンションは第3ゾーンに集中することが分かっている（谷・春原 2020）。

中央区の人口は、1995～2010年の15年間で63,923人から122,762人へと約2倍に増加した。この期間の人口増加率は千代田区35.5%、中央区92.0%、港区41.6%であり、中央区は東京圏の都心地区の中でも人口増加の顕著な地域として位置付けられる。そこで、本稿は、中央区の1995年から2010年までの期間の変化を分析することにした。

使用するデータは、国勢調査の調査票情報および調査区地図である。調査票情報は、任意の集計が可能な未集計の個票データであり、筆者が総務省の「公的統計調査の調査票情報等の学術研究等への活用」制度に申請し、提供を受けたものである。また、調査区地図は、国勢調査の最小の集計単位である調査区の範囲を示した地図であり、筆者が総務省統計局統計図書館に設置されるプリンターで印刷したものである。

本稿の分析手順は以下の通りである。まず、国勢調査の調査票情報を用いて調査区別集計を作成し、それぞれの調査区で最も世帯数の多い住居形態に従って、調査区を「戸建・長屋地区」「分譲マンション地区」「民間賃貸マンション地区」「公共住宅地区」「その他の住居形態地区」「優れた住居形態なし地区」の6地区に分類した。

世帯属性の中でも特に住居形態に着目したのは、住居形態には世帯の家族的地位と社会経済的地位が反映されるためである（宮澤・阿部 2005；鯉坂 2015）。住宅研究分野では、住居形態と家族的地位との関係をhousing ladder（Hirayama and Ronald 2007）、住居形態と社会経済的地位との関係をhousing class（Rex and Moore 1967；Saunders 1984）の概念で説明してきた。本稿は、これらの視点を踏まえて、そこに住む集団が家族的地位と社会経済的地位の両面から特徴付けられる可能性のある住居形態を仮定し、調査区分類の基準にした。

また、相対多数で調査区を分類する理由は、その手法が居住者特性の空間パターンの把握に適するためである。Florida and Adler（2018）によれば、相対多数での地区分類には、個々の集団の空間分布を識別できないというデメリットがある一方で、集団間の境界を明確にできるというメリットがある。つまり、新住民がどこに多く分布しているかは表現できないが、新住民の多い地区と旧住民の多い地区がどのような位置関係にあるかを把握することができる。

次に、上記6地区の間で2010年時点の居住者の属性を比較し、それぞれの居住者特性を明らかにした。項目は、都心地区への来住時期、年齢、家族構成、世

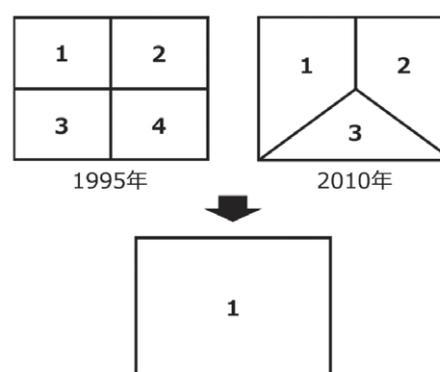


図2 国勢調査調査区の境界加工のイメージ

帯主の労働力状態、世帯主の職業、世帯主の雇用形態である。

続いて、上記6地区の空間パターン変化を明らかにするために、1995年と2010年の東京都中央区について以下に示す2つの手法で高精度の社会地図を作成した。1つは、梶田（2017）と同様に、GIS上で調査区地図をベースに作成した境界データを用いて調査区別集計を地図化する手法である。作成した地図の目視による比較を通じて、1995年から2010年にかけての変化を検討した。もう1つは、1995年と2010年の調査区地図をベースに、それぞれの調査区が重なり合うように境界を加工して作成した境界データを用いて、調査区別集計を地図化する手法である。図2は境界の加工のイメージである。後者の手法により作成した地図は、調査区の位置と範囲を固定しており、個々の調査区の変化から中央区全体の空間パターンの変化を読み取ることができる。

そして、得られた結果をもとに、バブル経済崩壊後の東京都中央区における居住者特性の空間パターン変化の背景や影響について若干の考察を行う。最後に、本稿の限界と課題を示す。

II バブル経済崩壊後の東京都中央区における居住者特性

図3は中央区の住宅建て方別世帯数の推移を示したものである。世帯数は2000年以降急増しており、世帯増加数のほとんどを共同住宅居住世帯が占めている。国勢調査の用語の定義上、共同住宅には階数の指定がなく、1・2階建のいわゆるアパートが含まれるが、中央区ではアパートはわずかであり、共同住宅の大多数は3階建以上のマンションである。一戸建居住世帯は1980年から2005年まで減少傾向にあったが、2010年には増加しており、戸建住宅供給をめぐる新たな動向が示唆される。長屋建居住世帯とその他の居住世帯は一貫して減少傾向にあり、特に長屋建居住世帯は

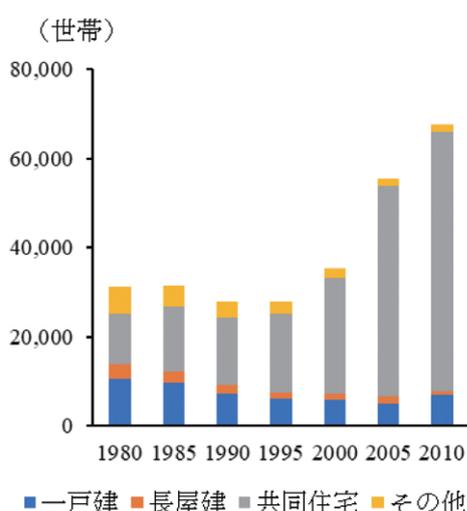


図3 東京都中央区における住宅建て方別世帯数の推移
(国勢調査調査票情報により作成)

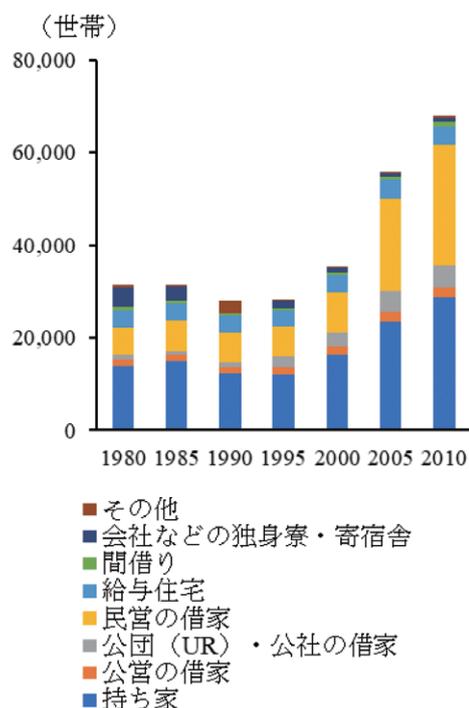


図4 東京都中央区における住宅所有関係別世帯数の推移
(国勢調査調査票情報により作成)

1980年の10分の1以下にまで減少した。

ただし、マンション居住世帯を中央区の新住民として一括りにするのは早計である。一般的に、持ち家居住か借家居住かによって世帯員のライフステージや社会階層が異なるためである。中央区の住宅所有関係別世帯数の推移を示した図4から、2000年以降、持ち家居住世帯と民営の借家居住世帯はともに大幅に増加している。公共住宅の供給増加が都心地区の人口増加に寄与したといわれ(矢部 2003; 宮澤・阿部 2005)、たしかに中央区でも公団 (UR)・公社の借家居住世帯が増加したが、持ち家居住世帯や民営の借家居住世帯に比べれば、その増加数は少数である。

以上から、1990年代後半以降に中央区に來住した新住民の多くは、分譲マンション居住世帯と民間賃貸マンション居住世帯であるといえる。一方、1980年時点では共同住宅居住世帯とほぼ同数であった一戸建居住世帯や、1980年以降一貫して減少する長屋建居住世帯は、旧住民として位置付けられる。

表1は、2010年の国勢調査結果から分類された「戸建・長屋地区」「分譲マンション地区」「民間賃貸マンション地区」「公共住宅地区」の居住者の属性を示したものである。それぞれの属性において割合が有意に高い項目をもとに判断した、4つの地区の居住者特性は以下のとおりである。

まず、「戸建・長屋地区」には、1990年以前の來住者、60歳以上人口、夫婦と子供からなる世帯・ひとり親

と子供からなる世帯・核家族以外の世帯、非労働力人口、グレーカラー・ブルーカラー、非正規雇用者・役員・自営業が多い。この地区の居住者は、バブル経済期以前から居住する壮年・高齢者として特徴付けられる。中央区には繊維・食品卸売業の事業所や店舗が数多く立地しており(藤塚 2017)、彼らの中には、そうした企業の役員や経営者、あるいはかつての従事者が含まれると考えられる。非労働力人口の割合から退職後の高齢者も少なくない。

次に、「分譲マンション地区」には、1991～2000年・2001～2005年の來住者、0～19歳・40～59歳人口、夫婦のみの世帯・夫婦と子供からなる世帯・ひとり親と子供からなる世帯、ホワイトカラー、正規雇用者が多い。この地区の居住者は、1990年代後半以降に新築された分譲マンションを購入した、所得階層の高い夫婦や子育てファミリーとして特徴付けられる。夫婦のみの世帯には、今後子育てに向かう層だけでなく、DINKS (Double Income No Kids) や子が独立した世帯も含まれると考えられる。

続いて、「民間賃貸マンション地区」には、2006年以降の來住者、20～39歳、非親族を含む世帯・単身世帯、就業者、ホワイトカラー、正規雇用者が多い。この地区の居住者は、1990年代後半以降に新築された民間賃貸マンションに転居し、一人暮らしする、所得階層の高い未婚者として特徴付けられる。來住時期については、中央区の民間賃貸マンションに居住する

バブル経済崩壊後の東京都中央区における居住者特性の空間パターン変化

表1 東京都中央区の地域区分ごとにみた居住者特性

	戸建・長屋地区	分譲マンション地区	民間賃貸マンション地区	公共住宅地区
来住時期**				
～1990年	2,217 (59.6)	2,544 (13.2)	1,470 (8.8)	896 (14.8)
1991～2000年	427 (11.5)	3,349 (17.4)	937 (5.6)	1,182 (19.5)
2001～2005年	409 (11.0)	5,378 (27.9)	2,626 (15.7)	1,477 (24.4)
2006年～	666 (17.9)	8,029 (41.6)	11,672 (69.9)	2,505 (41.3)
n (世帯)	3,719 (100.0)	19,300 (100.0)	16,705 (100.0)	6,060 (100.0)
年齢**				
0～19歳	1,293 (10.6)	7,721 (15.8)	3,519 (8.8)	2,553 (16.3)
20～39歳	2,477 (20.3)	14,917 (30.5)	20,331 (50.9)	3,852 (24.7)
40～59歳	3,012 (24.7)	16,204 (33.1)	10,462 (26.2)	4,917 (31.5)
60～79歳	4,137 (33.9)	8,636 (17.7)	4,531 (11.3)	3,463 (22.2)
80歳以上	1,276 (10.5)	1,432 (2.9)	1,120 (2.8)	831 (5.3)
n (人)	12,195 (100.0)	48,910 (100.0)	39,963 (100.0)	15,616 (100.0)
家族構成**				
夫婦のみ	1,028 (18.0)	5,716 (23.2)	4,085 (15.2)	1,743 (23.6)
夫婦と子供	1,139 (20.0)	5,821 (23.7)	2,547 (9.5)	1,779 (24.1)
ひとり親と子供	695 (12.2)	1,689 (6.9)	1,012 (3.8)	831 (11.2)
核家族以外	556 (9.8)	730 (3.0)	520 (1.9)	302 (4.1)
非親族含む	51 (0.9)	222 (0.9)	299 (1.1)	72 (1.0)
単独世帯	2,231 (39.1)	10,421 (42.4)	18,466 (68.6)	2,662 (36.0)
n (世帯)	5,700 (100.0)	24,599 (100.0)	26,929 (100.0)	7,389 (100.0)
世帯主の労働力状態**				
就業者	3,233 (67.0)	17,588 (81.7)	18,365 (87.2)	4,784 (72.9)
完全失業者	108 (2.2)	645 (3.0)	681 (3.2)	247 (3.8)
非労働力人口	1,486 (30.8)	3,303 (15.3)	2,019 (9.6)	1,534 (23.4)
n (人)	4,827 (100.0)	21,536 (100.0)	21,065 (100.0)	6,565 (100.0)
世帯主の職業**				
ホワイトカラー	1,056 (37.6)	9,672 (62.4)	9,117 (63.2)	2,404 (56.2)
グレーカラー	1,267 (45.1)	4,760 (30.7)	4,546 (31.5)	1,403 (32.8)
ブルーカラー	489 (17.4)	1,072 (6.9)	770 (5.3)	467 (10.9)
n (人)	2,812 (100.0)	15,504 (100.0)	14,433 (100.0)	4,274 (100.0)
世帯主の雇用形態**				
正規雇用者	914 (31.8)	9,981 (63.5)	9,790 (66.7)	2,307 (53.1)
非正規雇用者	406 (14.1)	1,387 (8.8)	1,440 (9.8)	617 (14.2)
役員	775 (27.0)	2,707 (17.2)	2,198 (15.0)	800 (18.4)
自営業	728 (25.4)	1,573 (10.0)	1,206 (8.2)	590 (13.6)
家族従業者等	47 (1.6)	82 (0.5)	51 (0.3)	29 (0.7)
n (人)	2,870 (100.0)	15,730 (100.0)	14,685 (100.0)	4,343 (100.0)

カッコ内は構成比。

調整済み標準化残差の値が+2.58より大きいものを網掛け太字で、-2.58より小さいものを斜体太字で示した。 **p<.01

(国勢調査調査票情報により作成)

未婚者は2～3年おきに都区部内で住み替えるという石川(2021a)の指摘と整合性がある。この地区は居住者の入れ替わりが比較的激しい地域であるといえる。

最後に、「公共住宅地区」には、1991～2000年・2001～2005年の来住者、0～19歳人口および40歳以上人口、夫婦のみの世帯・夫婦と子供からなる世帯・ひとり親と子供からなる世帯・核家族以外の世帯、完全失業者・非労働力人口、ブルーカラー、非正規雇用者、自営業が多い。この地区の居住者は、1990年代以降に新設・建て替えにより供給された公共住宅に入居する、他地区の居住者に比べて所得階層の比較的低い、子育てファミリーや高齢者として特徴付けられる。この結果には矢部(2003)の港区を対象にしたアンケート調査の結果と整合性がある。ただし、都

営住宅とそれ以外の公共住宅とでは入居者の家族構成と社会階層が異なり、都営住宅には低所得の高齢者が多い一方、UR賃貸住宅や東京都住宅供給公社賃貸住宅には子育てファミリーが多く、その所得階層は必ずしも低くない(石川2021b)。

Ⅲ バブル経済崩壊後の東京都中央区における居住者特性の空間パターン変化

図5は、「戸建・長屋地区」「分譲マンション地区」「民間賃貸マンション地区」「公共住宅地区」「その他の住居形態地区」「優位な住居形態なし地区」の6地区について、1995年と2010年の2時点の空間パターンを示したものである。地図上の白塗りの地区は一般世帯のいない調査区である。

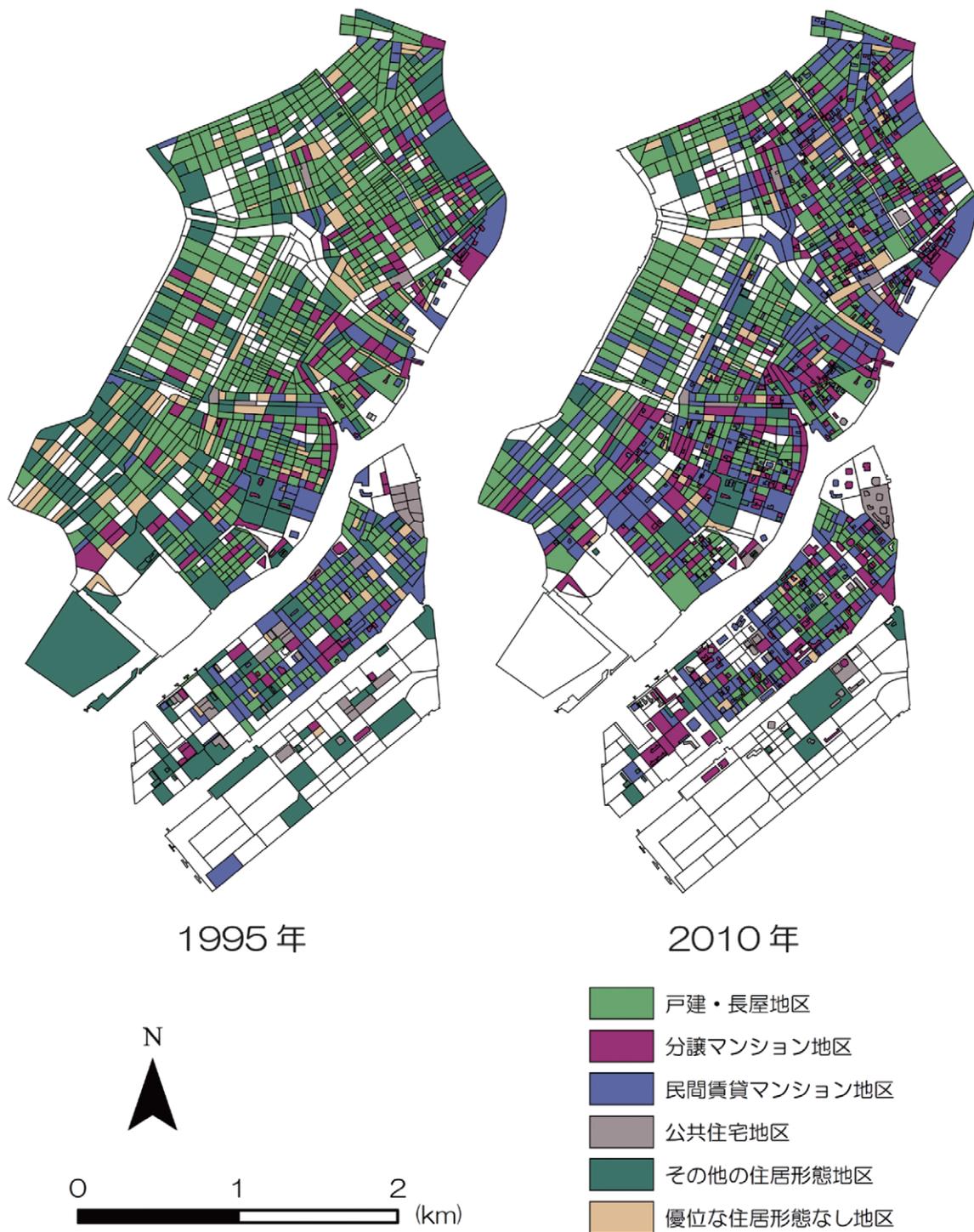


図5 東京都中央区の居住者特性の空間パターン
(国勢調査の調査区地図および調査票情報により作成)

1995年には、戸建・長屋地区が全域に渡って分布し、その合間に分譲マンション地区と民間賃貸マンション地区が少数点在している。分譲マンション地区は第2ゾーンに、民間賃貸マンション地区は第3ゾーンに、それぞれ比較的多く分布している。2010年に

なると、特に第2ゾーンにおいて、戸建・長屋地区の代わりに分譲マンション地区と民間賃貸マンション地区が多く分布するようになる。1995年時点で第2ゾーンに偏っていた分譲マンション地区の分布は第3ゾーンに拡大し、第3ゾーンに偏っていた民間賃貸マン

バブル経済崩壊後の東京都中央区における居住者特性の空間パターン変化

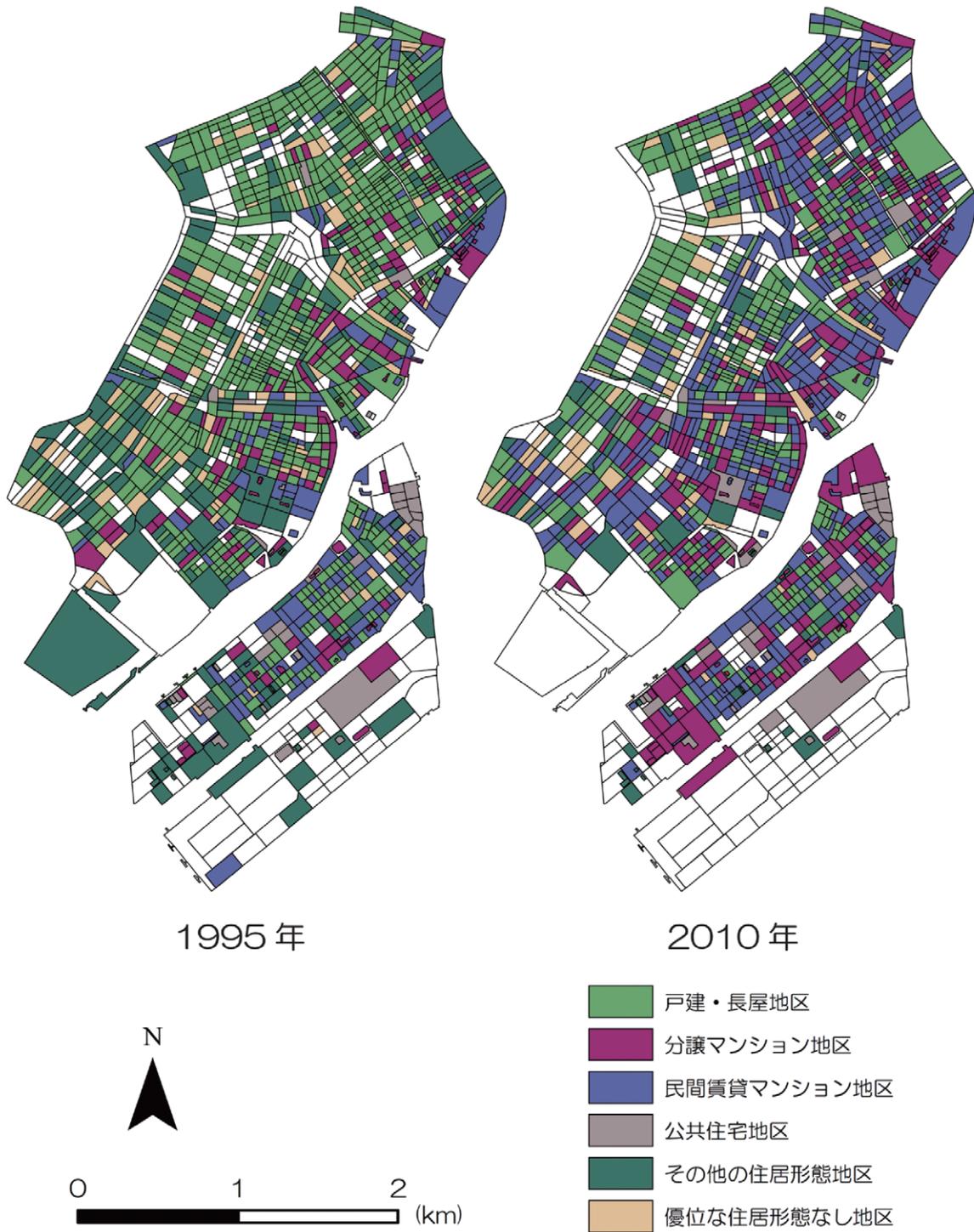


図6 東京都中央区の居住者特性の空間パターン（境界加工済の調査区）
（国勢調査の調査区地図および調査票情報により作成）

ション地区の分布は第2ゾーンに拡大している。

2010年の分譲マンション地区と民間賃貸マンション地区に注目すると、1つの敷地が1つの調査区を成す、範囲としては狭小な調査区が数多く分布していることが分かる。国勢調査の調査区は概ね50世帯ごと

に設置されるため、マンション1棟に50世帯以上が居住する場合、マンション1棟が1調査区となる¹⁾。マンション1棟で成立する調査区は1995年時点では少なく、その多くは1990年代後半以降に新築されたマンションである。図5からは、従来一戸建住宅や

長屋の居住者が多かった街区に、1990年代後半以降、敷地の狭小な小～中規模マンションが立地するようになり、50世帯以上の居住者が虫食い状に流入している様子が読み取れる。

表2に示すように、調査区数と全調査区数に占める割合は、戸建・長屋地区ではいずれも減少したのに対して、分譲マンション地区と民間賃貸マンション地区ではいずれも増加した。この結果から、戸建・長屋地区が分譲マンション地区や民間賃貸マンション地区に変化したことが示唆されるが、図5ではその変化を読み取ることはできない。1990年代後半以降、戸建・長屋地区はどのように変化したのか。

そこで、図6に1995年と2010年とで調査区の位置と範囲が同じ境界データを用いた居住者特性の空間パターンを示した。この図から直ちに分かるのは、1990年時点で戸建・長屋地区だった地区のかなりの数が2010年に分譲マンション地区または民間賃貸マンション地区に変化したことである。表3に示すように、1995年の戸建・長屋地区の43.1%が2010年時点で分譲マンション地区か民間賃貸マンション地区に変化した。また、2010年の分譲マンション地区と民間賃貸マンション地区には、いずれも1995年時点で戸建・長屋地区であった地区が最多である。戸建・長屋

地区は分譲・民間賃貸マンション地区に変化する傾向があり、それが1990年代後半以降の分譲・民間賃貸マンション地区の増加に寄与しているのである。

空間パターンに着目すると、戸建・長屋地区から分譲マンション地区または民間賃貸マンション地区に変化した地区は、第2・第3ゾーンを中心に点状に分布している。このような分布傾向は、1990年代後半以降の中央区におけるマンション開発を反映している。分譲・民間賃貸マンション居住世帯および戸建・長屋居住世帯の1995～2010年の増減率について示した図7から、この期間の中央区のマンション開発は、第2・第3ゾーンに集中しており、街区レベルで点状に行われてきたことが分かる。第2・第3ゾーンでは、バブル経済期以前からの居住者が多い戸建・長屋地区に、1990年代後半以降マンションが建設され、短期間のうちに旧来の世帯を上回る数の世帯が流入した。こうした街区レベルでの居住者特性の変化が点状に発生し、それによって居住者特性の空間パターンは虫食い状に塗り替えられたのである。

図7から、分譲・民間賃貸マンション居住世帯が増加した調査区は、戸建・長屋居住世帯が減少した調査区と部分的に対応している。このような調査区では、マンション居住世帯の増加と戸建・長屋居住世帯

表2 東京都中央区の地域区分ごとにみた調査区数

	戸建・長屋地区		分譲マンション地区		民間賃貸マンション地区	
	1995年	2010年	1995年	2010年	1995年	2010年
調査区数	737	575	157	398	171	638
調査区数に占める割合	50.7%	31.1%	10.8%	21.5%	11.8%	34.5%

(国勢調査調査票情報により作成)

表3 東京都中央区における地域区分ごとにみた調査区数（境界加工済の調査区）

	2010年							合計
	戸建・長屋地区	分譲マンション地区	民間賃貸マンション地区	公共住宅地区	その他の住居形態地区	優位な住居形態なし地区	一般世帯のいない地区	
1995年								
戸建・長屋地区	330	104	210	6	14	35	29	728
分譲マンション地区	10	94	40	1	3	4	3	155
民間賃貸マンション地区	14	33	107	0	2	3	3	162
公共住宅地区	0	1	1	30	1	0	5	38
その他の住居形態地区	27	35	58	3	44	10	46	223
優位な住居形態なし地区	27	19	39	1	9	11	3	109
一般世帯のいない地区	20	17	24	4	7	11	11	94
合計	428	303	479	45	80	74	100	1,509

(国勢調査の調査区地図および調査票情報により作成)



図7 東京都中央区における住居形態ごとにみた世帯増加率
(国勢調査の調査区地図および調査票情報により作成)

の減少の両方が生じていることになる。ただし、そこで立ち退きが発生したとは必ずしもいえない。中央区で1990年代後半以降に建設されたマンションの従前土地利用には、低・未利用地（空き地と駐車場）や業務用地（オフィス、工場、倉庫など）が多く（谷・春原 2020）、一戸建住宅や長屋の敷地に新たにマンションが建設される場合は少数である。一戸建住宅や長屋の敷地に新たにマンションが建設される場合であっても、土地所有者は等価交換により再開発後のマンションの一部を取得できるため、従前の居住者は建設後のマンションに居住している可能性がある。したがって、

マンション居住世帯の増加と戸建・長屋居住世帯の減少が同一の街区で生じたとしても、より細かく見れば、それらは街区内の別々の敷地で発生した可能性がある。

IV おわりに

本稿は、国勢調査の調査区別集計を用いた高精度の社会地図を作成し、バブル経済崩壊後の東京都中央区における居住者特性の空間パターン変化について検討した。その結果は以下のようにまとめられる。

まず、2010年国勢調査の調査区別集計の人口属性を分析した。その結果、分譲・民間賃貸マンション居

住世帯比率の高い調査区では、戸建・長屋居住世帯比率の高い調査区に比べて若年層やホワイトカラー従事者が多かった。家族形態については、分譲マンション居住世帯比率の高い調査区には子育てファミリーを含む核家族世帯が多く、民間賃貸マンション居住世帯比率の高い調査区には単身者が多いという特徴があった。かつての郊外化時代の郊外移動を担ったのが持ち家取得を希望する子育て中のファミリーであったのに対して（渡辺 1978；谷 1997；中澤・川口 2001）、人口の都心回帰の局面では様々なライフステージにいる者が各々のニーズに合致する住宅を求めて都心流入している。

また、1995年と2010年の国勢調査の調査区別集計を地図化し、その変化を読み取った。その結果、1995年から2010年の間に、特に第2・第3ゾーンにおいて、戸建・長屋居住世帯比率の高い調査区が減少し、分譲・民間賃貸マンション居住世帯比率の高い調査区が増加していた。2010年の分譲・民間賃貸マンション居住世帯比率の高い調査区について、その多くは1995年時点で戸建・長屋居住世帯比率の高い調査区だったものである。新住民が旧住民の近所に流入し、街区レベルで若返りと社会階層上昇が生じている。このような街区レベルでの居住者特性の変化は第2・第3ゾーンを中心に点状に発生しており、中央区の居住者特性の空間パターンは虫食い状に塗り替えられたことが明らかとなった。

バブル経済崩壊後の中央区における居住者特性の空間パターン変化の背景には、細分化された土地所有が十分に集約されることなく、個々の土地所有者の意向に従ってマンション建設が進められてきた経緯があると考えられる。こうした点状の民間開発は、旧住民と新住民あるいは特徴を異にする新住民同士の街区レベルでの混住を可能にするという意味でソーシャル・ミックスに寄与しているともいえる。その一方で、公益に供しうる面的な都市計画を一層困難なものにする可能性がある。

中央区の分譲・民間賃貸マンション居住者は2010年以降も増加し続けており（石川 2021a）、中央区における新住民の分布は次第に虫食い状のパターンから連続性をもったパターンに変化していくことが示唆される。このような、いわば蚕食的变化が中央区における居住者特性の空間パターン変化の様態である。蚕食的变化は、大規模再開発を通じたドラスティックな面的変化とは対照的に、物的環境の更新と社会階層の上昇が個々の街区から全域へと時間をかけて徐々に広がっていくような変化である。その変化は目立ちにくく、ともするとマンション開発に対する抵抗や新住民と旧住民のコンフリクトが十分に可視化されていない

可能性がある。浦野（2017）がバブル経済期に立ち退きを被った住民の一樣でない姿を明らかにしたように、バブル経済崩壊後の虫食い状のマンション開発・人口流入についても、個々の事例を丁寧に紐解いていく必要があるだろう。また、都心地区における居住者特性の空間パターン変化については、本稿が明らかにした東京都中央区の様態と国内外の都心地区の様態とを比較する必要がある。これらについては今後の課題としたい。

付記

本稿の骨子は2019年日本地理学会秋季学術大会（於：新潟大学）で発表した。本稿には科学研究費助成事業の特別研究員奨励費（課題番号18J23311）および研究活動スタート支援（課題番号22K20080）を使用した。

注

- 1) タワーマンション等の居住世帯数の多いマンションには2つ以上の調査区が設置されることがあり、その場合は当該マンションのすべての調査区を合算して1つの調査区とし集計した。

参考文献

- 鯉坂 学 2015. 「都心回帰」による大都市都心の地域社会構造の変動—大阪市および東京都のアップー・ミドル層に着目して. 日本都市社会学会年報 33 : 21-38.
- 石川慶一郎 2021a. 東京都中央区における民間賃貸住宅居住者の住民特性と移動歴. 人文地理 73 : 31-54.
- 石川慶一郎 2021b. 東京都心3区における公共住宅居住世帯の増加と特徴. 名古屋大学地理学教室ワーキングペーパー 2021-1 : 1-20.
- 上野淳子 2017. 「世界都市」後の東京における空間の生産—ネオリベラリズムと規制緩和をめぐる. 経済地理学年報 63 : 275-291.
- 上野淳子・中野佑一 2017. 「都心回帰」下の東京都心における建造環境の更新とコミュニティの変容—東京都中央区の調査から. 桃山学院大学社会学論集 51 : 73-142.
- 浦野正樹 2017. バブル経済期の社会変動と地上げに対する地域社会の動き. 日本都市社会学会年報 35 : 45-63.
- 梶田 真 2017. 1965年から1980年の間における東京都心部居住者の社会—空間パターン変化—国勢調査・調査区別集計の地図化を通じて. 人文地理 69 : 467-484.

- 川口太郎 2015. 東京大都市圏における少産少死世代の居住地選択. 日野正輝・香川貴志編『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』77-95. ナカニシヤ出版.
- 川崎興太 2005. 用途別容積型地区計画と街並み誘導型地区計画による住宅供給の誘導効果に関する研究—東京都中央区第2ゾーンの事例研究. 都市計画論文集 40: 769-774.
- 久木元美琴・小泉 諒 2013. 東京都心湾岸再開発地におけるホワイトカラー共働き世帯の保育サービス選択—江東区豊洲地区を事例として. 経済地理学年報 59: 328-343.
- 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 84A: 460-472.
- 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 84A: 592-609.
- 榊原彰子・松岡恵悟・宮澤 仁 2003. 仙台都心部における分譲マンション居住者の特性と都心居住の志向性. 季刊地理学 55: 87-106.
- 谷 謙二 1997. 大都市圏郊外住民の居住経歴に関する分析—高蔵寺ニュータウン戸建住宅居住者の事例. 地理学評論 70A: 263-286.
- 谷 謙二・春原光暁 2020. 東京都中央区における1997年から2016年にかけての分譲マンション供給と土地利用の変化. 埼玉大学紀要教育学部: 69: 261-277.
- 富田和暁 1995. 『大都市圏の構造的変容』古今書院.
- 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・川口太郎 2001. 東京大都市圏における地方出身世帯の住居移動—長野県出身世帯を事例に. 地理学評論 74A: 685-708.
- 長沼佐枝・荒井良雄 2010. 都心居住者の属性と居住地選択のメカニズム—地方中核都市福岡を事例に. 地学雑誌 119: 794-809.
- 藤井 正 1990. 大都市圏における地域構造研究の展望. 人文地理 42: 522-544.
- 藤塚吉浩 2017. 東京中心部におけるグローバリゼーションとジェントリフィケーション. 経済地理学年報 63: 320-334.
- 宮澤 仁・阿部 隆 2005. 1990年代後半の東京都心部における人口回復と住民構成の変化—国勢調査小地域集計結果の分析から. 地理学評論 78: 893-912.
- 矢部直人 2003. 1990年代後半の東京都心における人口回帰現象—港区における住民アンケート調査の分析を中心にして. 人文地理 55: 79-94.
- 矢部直人 2014. 東京都心部に居住する子どもをもつ就業主婦の生活時間—インターネットの利用が及ぼす効果の分析を中心にして. 地学雑誌 123: 269-284.
- 矢部直人 2015. 働きながら子育てをする場所としての東京都心. 日野正輝・香川貴志編『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』149-169. ナカニシヤ出版.
- 山神達也 2003. 日本の大都市圏における人口増加の時空間構造. 地理学評論 76: 187-210.
- 山口 覚 2012. 超高層住宅の展開—「高級さ」と「大衆化」をめぐって. 関西学院史学 39: 67-105.
- 由井義通 2003. 大都市圏におけるシングル女性のマンション購入とその背景—「女性のための住宅情報」の分析から. 季刊地理学 55: 143-161.
- 渡辺良雄 1978. 大都市居住と都市内部人口移動. 総合都市研究 4: 11-35.
- Florida, R. and Adler, P. 2018. The patchwork metropolis: the morphology of the divided postindustrial city. *Journal of Urban Affairs* 40: 609-624.
- Hirayama, Y. and Ronald, R. 2007. *Housing and social transition in Japan*. Oxford: Routledge.
- Lützelner R. 2008. Population increase and “new-build gentrification” in central Tokyo. *Erdkunde* 62: 287-299.
- Rex, J. and Moore, R. 1967. *Race community and conflict: a study of Sparkbrook*. London: Oxford University Press.
- Saunders, P. 1984. Beyond housing class: the sociological significance of private property rights in means of consumption. *International Journal of Urban and Regional Research* 8: 202-227.