

————— 第6章 —————

西神ニュータウンとマンション

## 6.1 震災後のマンションブーム

震災後、西神ニュータウンは一種のマンションブームが続いている。震災当初は持ち家層の需要に応じて、西神南でマンションの供給が始まった。これは駅の近くの宅地を、計画を早めて建設したものである。西神中央では、それまでにも高齢者の駅前マンションへの移住傾向がみられたが、震災後は新たな宅地の供給があり、マンションの建設が続いている。その理由は、下記のような点が考えられるが、この傾向を分析し、震災と関連付けてマンション問題を取り上げる。

- 高齢者の駅前マンションへの移住  
バリアフリー、セキュリティ（地震の安全性、防犯性）、利便性
- 駅前マンション用地の放出  
神戸市の震災後の財政事情
- 社宅のマンション化
- 企業のリストラ、倒産によるマンション用地の供給

表16 マンション立地一覧表

	マンション名	町名	建設年/月	戸数	デベロッパー名(従前用途)
西 神 中 央	西神中央ウエステージ	糀 台	1989/2	639	丸紅
	エルシー糀台1	糀 台	1989/3	156	神戸市住宅供給公社
	ウエルメドー狩場台	狩 場 台	1989/3	192	住宅都市整備公団
	エルシー糀台2	糀 台	1990/3	88	神戸市住宅供給公社
	ウエルメドー狩場台2	狩 場 台	1991/2	128	住宅都市整備公団
	ヴァンヴェールK2	美賀多台	1991/2	188	神鋼興産
	エトワールコート西神中央	樫野台	1991/3	154	大和ハウス工業
	西神中央シティヒルズ	美賀多台	1991/3	216	住友不動産
	ウエルメドー狩場台3	狩 場 台	1991/8	130	住宅都市整備公団
	アーサーヒルズ	春 日 台	1991/8	118	住宅都市整備公団
	エルシー美賀多台	美賀多台	1992/2	270	神戸市住宅供給公社
	エクセルシティ西神中央	竹 の 台	1992/3	162	岡工務店
	西神中央サウスコート	春 日 台	1992/3	108	ユニチカ
	ネクステージ西神中央	樫野台	1992/7	428	東急不動産
	オークスクエア西神中央	樫野台	1993/7	566	近鉄不動産
	アバンドーネ西神春日台	春 日 台	1993/8	310	住宅都市整備公団
	ラ・フォルテ西神中央	竹 の 台	1994/2	582	神戸市住宅供給公社
	アコーデリア西神中央	美賀多台	1994/3	150	宏和興産
	グランベール西神中央	美賀多台	1994/3	150	西日本旅客鉄道
	アーブルヴェール西神中央	竹 の 台	1995/3	103	村上工務店
	シンフォニックシティ西神中央	美賀多台	1996/12	238	伊藤忠商事
	ライオンズマンション西神中央	糀 台	1997/4	77	大京(幼稚園跡地)
	ディアエステ・ミオ西神中央	糀 台	2001/4	38	(社宅跡地)
	リ・ベスト西神中央	糀 台	2002/3	46	(社宅跡地)
	西神中央パークヒルズ	美賀多台	2002/8	97	三井不動産(HP社宅跡地)
	イル・グラッツオ西神中央	糀 台	2003/3	305	伊藤忠他(東京銀行ビル跡地)
	ガラスアリーナ西神中央	糀 台	2004/4	192	日商岩井他 (千代田生命ビル跡地)
	ソフィア西神中央	糀 台	2004/9	69	(社宅跡地)
	シニヤ・プレシアライブ (工事中)	糀 台	2006/3		兼北(市保留地)

学園都市	研究学園第1団地	学園西町	1985/3	72	神戸市住宅供給公社
	研究学園第5団地	学園西町	1986/2	228	神戸市住宅供給公社
	研究学園第6団地	学園西町	1986/2	54	神戸市住宅供給公社
	ハイユニタウン	学園西町	1987/8	85	神戸市住宅供給公社
	エルタウン学園1	学園東町	1988/2	97	神戸市住宅供給公社
	エルタウン学園2	学園東町	1989/3	121	神戸市住宅供給公社
	エルタウン学園3	学園東町	1988/3	90	神戸市住宅供給公社
	エルタウン学園4	学園東町	1989/7	64	神戸市住宅供給公社
	エルタウン学園5	学園東町	1989/7	116	神戸市住宅供給公社
	学園都市アーバンライフ	学園東町	1990/6	156	アーバンライフ
	エルタウン学園6	学園東町	1991/7	117	神戸市住宅供給公社
	パルタウン学園	学園東町	1992/6	200	神戸市住宅供給公社
	藤和学園都市ホームズ	学園西町	2004/9	62	藤和不動産(市有地)
	カルチェバルテ学園都市	学園東町	2004/12	359	三菱地所(市有地)
	グランドメゾン学園都市(工事中)	学園東町	2005/1	154	積水ハウス(ダイエー体育館跡地)
リーデンススクエア学園東町(工事中)	学園東町	2005	289	藤和不動産(A N A 研修所跡地)	
西神南	サザンヒルズ井吹台	井吹台東町	1993/1	384	神戸市住宅供給公社
	グランコリーナ西神南	井吹台東町	1993/3	405	三井不動産
	エリオ西神南	井吹台東町	1993/3	218	阪急電鉄
	ヴィオス西神南	井吹台東町	1993/3	249	日商岩井
	ベルエール西神南	井吹台東町	1993/3	171	竹中工務店
	モンセーヌ西神南	井吹台東町	1995/1	200	阪急不動産
	フローレ西神南	井吹台西町	1997/3	216	神戸市住宅供給公社
	アースシティ西神南	井吹台西町	1997/3	259	近鉄不動産
	ヴィル・ド・ヴァン西神南	井吹台西町	1999/2	237	神戸アークコミュニティ
	ア・ラヴリ西神南	井吹台西町	1999/11	222	村上工務店
	西神南ヒルズ	井吹台西町	1999/2	296	三菱地所
	プレシア西神南(工事中)	井吹台北町	2005/11	252	双日他

## 6.2 西神ニュータウンのマンション事情

ニュータウンの開発当初は、神戸市住宅供給公社、住宅都市整備公団の両社の計画が中心となってマンション建設が行われていました。ニュータウン内においても、一戸建て住宅との近隣問題が若干はありました。当初の建築計画から、地下駐車場と低層マンションへと変更したマンションもありましたが、概ね鉄筋コンクリート造りのマンションが一戸建て群の火災の延焼を防ぐ配置になっています。地震発生の数年前にはマンションブームが起これ、学園都市駅前のエルタウンシリーズのマンションの応募者の競争率が50倍ある時代もありました。反動から地震発生直前では、大規模マンションが立ち並ぶ西神南ニュータウンや櫛野台の大規模マンションなどでは売れ残りがでるような状況にもなりました。地震後には、売れ残り物件と西神南にある井吹台西町にマンション群を一度に建設する結果となりました。

建設ラッシュも途絶えた後は、10年間の買戻し特約が完了し、建築後10年少しの幼稚園、会社社宅、会社の体育施設、会社の研修施設などの取り壊し、跡地に大規模、小規模を問わずにマンションが建されるようになりました。当初の計画とは異なりますが、10年少しで事業目的を住宅へ変更されたのは、特筆すべき出来事でしょう。

今後の動きとしては、ニュータウンの最後の遊休地である西神南の井吹台北町に大規模マンション用地が3箇所前後あります。現在のところ、開発業者は未決定ですが、いずれは建設されることとなります。ニュータウンの特徴の1つですが、大規模マンションが同一地区に複数建設され10年後には、半減以下になるという現象が起こっています。特に西神ニュータウンのマンションでは平均床面積が比較的広い物件が多く、神戸市の中心部でのマンションと比べて住宅流通が少ないこと、賃貸率が低いなどの現象が見られ、終いの住みかとしての認識を持って住んでいる方が多く、管理組合活動が活発な地域も見られます。

## 6.3 高齢化と駅前マンション

### 1) ニュータウンと高齢化

わが国のニュータウンは、いま少子高齢化時代を迎え、人口の減少、商業の不振など“オールドタウン”化しつつある。神戸の西神ニュータウンは、まだ完全に人口が定着していないにもかかわらず、急速な少子化と高齢化の進行によって多くの問題がおこりつつある。

いま地価の下落などから都心回帰現象が見られるが、一方ニュータウンの駅前マンションに、高齢者の流入現象がある。そこで平成14年、西神ニュータウンの駅前マンションの居住者にアンケート調査を実施した。駅前マンションの居住者は、現住宅やニュータウンに対して、満足度はかなり高いが、また要求も多いことが分った。そこでこの調査を通じて、今後の高齢者の住居と、ニュータウンのあり方を考察した。

注・大海一雄「少子高齢化と西神ニュータウン」流通科学大学論集 第15巻第3号2003年

### 2) 各住区の人口推移と団塊の世代

西神中央は、6住区からなっているが、人口の推移には大きな開きがある。開発が先行した狩場台、糍台の人口は横ばいであるが、他の住区は開発が継続し、人口の増加が続いている。(P.42 図14. 西神中央・町別・人口動向参照)

先行して人口が定着した4住区の年齢別人口構成を、平成2年の国勢調査で見ると、団塊の世代と、団塊ジュニアが明らかな2つのピークをなしている。団塊の世代を、昭和22年、23年、24年とすると、平成2年では41才、42才、43才となり、図39の40才から44才に相当する。団塊の世代の全世帯に対する率(団塊率)を全市と西神中央を比較すると、ニュータウンは明らかに団塊の世代の率が高いことが分る。

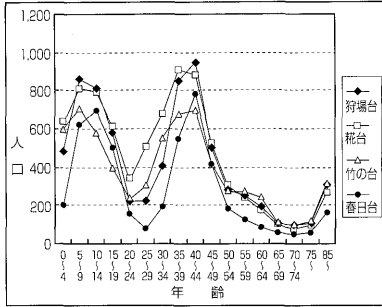


図39 平成2年先行4住区、年齢別人口

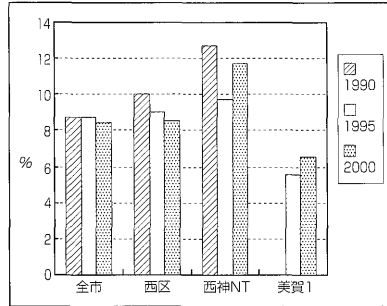


図40 団塊の世代とニュータウン

これを、10年後の平成12年と比較すると、年齢別人口のピークが右に平行移動していることが分かる。同時に、この2つの図から、10年間の少子化と高齢化の同時進行が読み取れる。

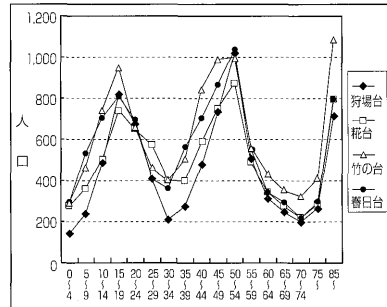


図41 平成12年先行4住区、年齢別人口

### 3) 少子高齢化の進行

人口定着が先行した「梶台」では、少子化の進行により、開園後10年余りで、ある幼稚園は経営難により廃園された。同じく狩場台小学校では、児童が減り続け、終に1学年1学級が多くなり、西神中央でも小学校の統廃合が噂に上がるようになった。

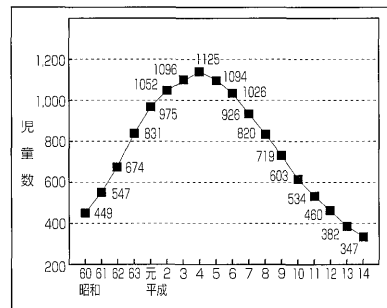


図42 狩場台小学校の児童数の推移

西神ニュータウンの開発の当初は、高齢化率は大変低かったが、入居から約10年を経過した平成12年には、ニュータウンの高齢化率の上昇は、町丁によっては高齢化の進行が急で、なかにはすでに全市の高齢化率に急接近しているところもある。

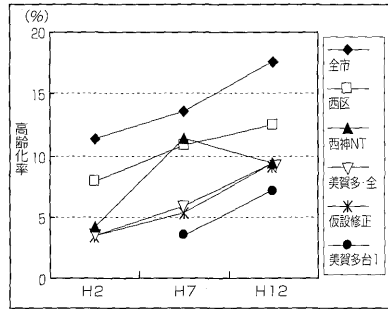


図43 高齢化率の推移

#### 4) マンション街区の高齢化

高齢化の推移を「美賀多台」で比較すると、マンションと戸建て住宅ではかなり異なった動きを示している。図44の上部の高齢化率の高い6町は、全て一戸建て住宅地であるが、下方の2線、1丁目と6丁目は共同住宅街区である。

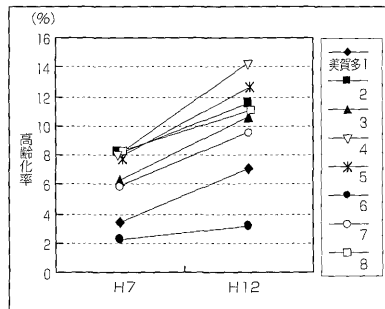


図44 美賀多台・高齢化の推移

この1丁目と6丁目の高齢化率の推移を詳しく見ると、入居時期に近い平成7年はほぼ同じであるが、平成12年には、1丁目は戸建ての町丁と同じ動きをしているが、6丁目の高齢化率はあまり上がっていないことが分かる。

そこで、西神中央の4箇所のマンション街区の高齢化率を比較すると、ほぼ右に急勾配に高齢化が進行している「柵台2」・「美賀多台1」のグループと、高齢化の進行が遅い「狩場台3」・「美賀多台6」のグループがある。第一の「柵台2」・「美賀多台1」のグループは駅に近いマンション街区で、「狩場台3」・「美賀多台6」のグループは、駅からそれぞれ直線距離で1.2~1.3km離れたマンション街区である。美賀多台6丁目は、平成12年の国勢調査時点では、買戻し特約の10年未満で移動が少ないことも考えられるが、狩場台3丁目は入居後10年を経過している。



## 5)「美賀多台1丁目」の人口の増減

この町は、分譲マンションと社宅からなり一戸建て住宅は無い。また社宅は、独身寮が約10%である。平成7年から平成12年までの5年間に、80戸の社宅が新たに供給されているが、社宅には三世帯同居はあっても主世帯は60才以下で、高齢者は大変少ないことが予測される。

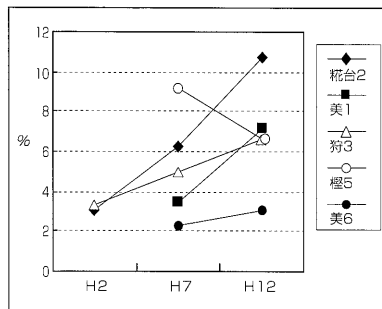


図45 マンション街区の高齢化

国勢調査によると、平成7年から平成12年までの5年間に、この町では320人が転出、930人が転入し、差し引き610人の人口増になっている。このうち143人の65才以上の高齢者が新たに増加している。

この町内で、平成7年に60才から64才の人は52人なので、5年後の平成12年には、死亡者をゼロとすると、52人は自動的に65才以上になるので、高齢者の人口増の143人から52人を差し引くと、91人の高齢者が社会増となる。

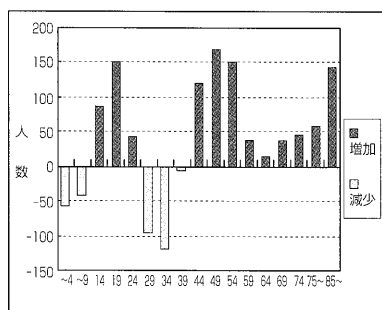


図46 美賀多台1丁目・人口の増減

このように、一般的には都心に高齢者が回帰していると言われているが、公共施設が完備し、交通も便利なニュータウンの駅前に高齢者が転入していることが分かった。

そこでこれを確かめるために、この丁のマンション入居者のアンケート調査を行った。

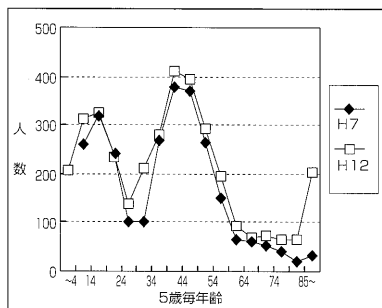


図47 美賀多台1・人口比較

## 6) 駅前マンションの調査

今までは、庭付き一戸建てが人生の目的とされ、人々はこぞって郊外の一戸建てを求めてきたが、高齢になるに従って、庭の手入れや2階が煩わしくなってくる。また、一戸建ての方が共同住宅の入居者より、日常の買い物や医療、福祉施設などから遠く、不満が多いことが分かった。

また、マンションへの移住は、利便性への回帰だけでなく、一戸建てに多い2階建てから、平屋のマンションへの住み替えではないかとみられる。マンション自体は高層建築にしても、各住戸はいわば平屋建てで、筆者はマンションを“重層平地式住宅”と規定している。

そこで、これらの仮説を検証するために、美賀多台1丁目にある4つの分譲住宅のうち、駅からの距離、入居時期などがよく似ている2団地を選び、平成14年3月に入居者にアンケート調査を行った。どちらも高層マンションで、エレベーターが数階おきに止まるスキップ方式である。回答率は、22.2%（107通）であったが、10名の方が面接調査に協力していただいた。

## 7) 調査項目別の結果

### ①世帯数

世帯数は、2人から4人の標準世帯が多いが、3世代同居もある。

表17 平均世帯人数

	全市	西区	西神中央	美賀多台	美賀多台1丁目	調査マンション
平均世帯人数	2.46	2.93	3.07	3.09	2.81	2.93

### ②年齢構成

世帯主の年齢構成は40才台が圧倒的に多いが、60～70代にすこし膨らみがある。

### ③部屋と高齢者

部屋数と高齢者の関係は、特に顕著な差は無い。

④エレベーターと年齢

エレベーターと年齢には明確な差があり、高齢者はエレベーター停止階が多い。ことに75才以上ではほとんどがエレベーター停止階に居住している。

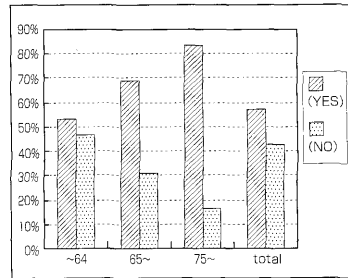


図48 エレベーターと年齢

⑤年齢別・入居時期

年齢別に入居時期をみると、(新築から)“その後”の入居者に高齢者が多いことが分かる。実数は少ないが、率で見ると高齢者の転入がきれいに棒グラフに現れている。

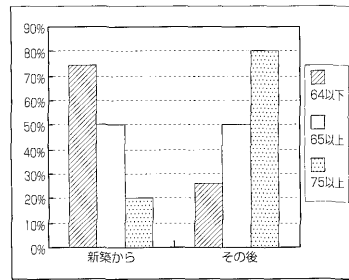


図49 年齢別・入居時期

⑥以前の住まい

以前の住まいでは、1戸建てからの転居が65歳以上では突出している。

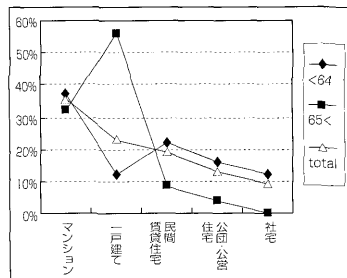


図50 以前の住まい

⑦以前の家の場所

以前の家の場所は、名谷などの地下鉄沿線が多いが、高齢者は長田からの移住が目立つが、震災の影響も考えられる。

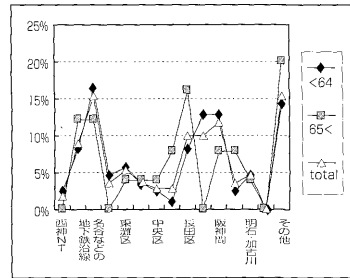


図51 以前の家の場所

⑧以前の家の不便な点

以前の家の不便な点では、65才以下では、家が狭かったが多いが、65才以上では、庭の手入れが大変・設備が悪かった・段差など、高齢者の対応を不便としているのが多い。

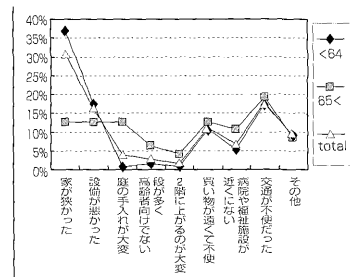


図52 以前の家の不便な点

⑨今の住まいの満足度

今の住まいの満足度では、“駅前で便利”が最大で、年齢差はほとんどない。

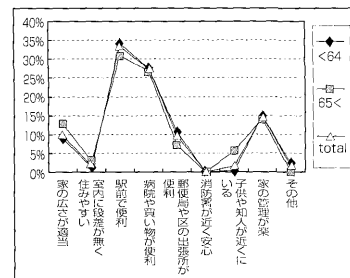


図53 今の住まいの満足度

⑩（今の家の）不便な点

（今の家の）不便な点は、65才以下と以上では部屋の広さで差があるが、他は、上下音が気になる、都心までが遠い、が共通して不便を感じている。

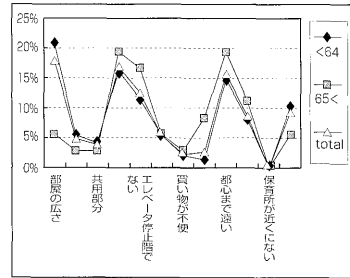


図54 (今の家の) 不便な点

⑪住み替えについて

住み替えについては、いつまでもここに住みたい、という定住志向は65才以上に顕著である。

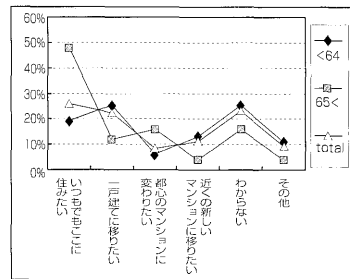


図55 住み替えについて

⑫体が不自由になったら

この質問の回答には、ほぼ年齢差はなく、在宅介護保険を希望している。

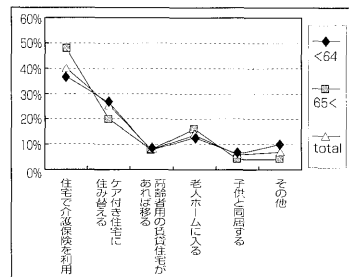


図56 体が不自由になったら

⑬付近について

付近については、65才以上は、暇があるためか付近への関心が高い。

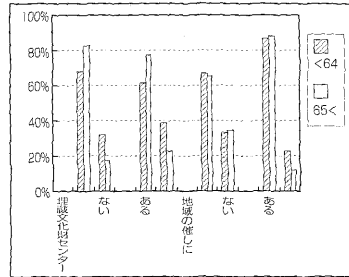


図57 付近について

8) 自由記述と個別ヒヤリング結果

アンケート調査では、設問の上位3つから選ぶものが多かったので、問題点を明確に抽出することができたが、一方アンケートでは微妙な問題が現れがたい。そこでアンケート調査の最後に自由記述を求めたところ、かなりの記述があった。また面接に応じてもらえる人を求めたところ、10人に面接することが出来た。この自由記述と面接からは、数字やパーセントでは表せない貴重な意見を知ることが出来た。

面接調査からは、震災で家が倒壊して転居された人や、駅前の百貨店や病院などの利便性にひかれて転居した人たちの理由を具体的に聞くことが出来た。また従前住宅の問題は、庭の手入れが大変になり、2階もほとんど使っていないなど、1戸建て住宅の問題点の指摘もあった。

今の住宅には満足しているが、隣戸の洗濯機の音や上階のピアノの音など、マンションの遮音性には不満があり、一層の音の性能アップが必要である。また面接者の印象でも、“若者が出て行って高齢者が入ってくる”と言っているのは人口動態とよく一致している。

ニュータウンへの要望としては、スナックも無く猥雑性が無いという、つくられた町には難しいが大事な問題提起があった。また、ニュータウンを総合的に考えると無さという指摘もあった。

## 9) アンケートと面接の結果

アンケートの結果は、当初予測していた通りで、目新しいものは特に無かった。かえって、予測をアンケートで確かめたと言っても良いくらいであった。高齢者は、利便性を求めて1戸建てから駅前のマンションに移り、定住希望も高いことが分かった。しかし、問題がないわけではない。マンションという居住形式から、上下の音に不満がある。調査対象マンションは、建設当時としては遮音性もかなり考慮されていたが、最近供給されているマンションの遮音性は更に上がり、遮音性を性能表示するものが増えてきている。

また、両マンションとも、エレベーターが各階に停止しない住宅形式になっている。停止階以外の住戸は、1階分上下しなければならないが、居室が廊下に面することがなく居住性は良い。しかし、高齢化が進むとエレベーター停止階への要求が高まることが、アンケートからもうかがえる。

駅前の立地の良さについては、年齢にかかわらず評価は高い。しかし、自由記述や面接調査ではかなりの不満や希望がでている。ニュータウンは計画的に施設を整備しているので、一応の施設は揃っているが、住民の要求は高く、更なる選択性を求めている。西神戸医療センターという立派な病院があるのに、更に中規模の病院を希望したり、あれだけ店舗や飲食店があるのに、身近にもっと遅くまで利用できる店を求めている。また地下鉄が遅くて高いとの要望もあった。

## 6.4 少子高齢化と居住地の選好<sup>1</sup>

西神ニュータウン（以下、西神NT）は急速に少子高齢化が進んでおり、それにともなって住民がニュータウンに求める生活条件も変わってきている。その象徴といえるのが地下鉄駅周辺で進むマンションの建設ラッシュである。居住地の属性を「利便性」（各種サービスへの近接性）と「快適性」（住宅の広さや間取り、周辺の緑や空間的ゆとり）に分けると、上記の現象は人々の居住地選好において利便性の比重が高まっていることを意味している。この変化は西神NTの将来にとって非常に大きな問題である。なぜならニュータウンは利便性を多少犠牲にしても快適性を重視するという居住地選好に應える住宅地として開発されてきたからである。そして『旧市街地の利便性の高い社宅や賃貸集合住宅 ⇒ 分譲集合住宅（以下マンション） ⇒ 郊外の快適性の高い戸建住宅』という住み替えパターンが一般化し、ニュータウンの戸建住宅が終の棲家としての地位を確立してきた。しかし高齢化にともなって肉体的、精神的に負担の少ない“住まい方”への要望が強まり、そして少子化や女性の就労化にともなって生活条件に占める子育ての比重が低下する一方で通勤の比重が高まっている。いずれも利便性の重視につながるため、今後は都心と郊外住宅地、郊外住宅地間、および郊外住宅地内で利便性を巡る住宅地の選別が一層激しくなることが予想される<sup>2</sup>。このように西神NTの将来は居住地選好の変化と密接に関わるため、ここでは地下鉄西神中央駅に近いマンションを事例に少子高齢化と居住地の選好の関係について報告する。

### 1) 調査の概要

調査<sup>3</sup>の対象は西神中央駅の直近（徒歩2分）にある分譲の高層マンション（総戸数305戸）である。調査票の配布は世帯用の調査票1部と個人用の

1 本節は拙稿「居住地の選好構造と少子高齢化の影響」『商大論集』第56巻4号、2005の一部を加筆修正したものである。

2 神戸市の市街地（東灘区、灘区、中央区、兵庫区、長田区、須磨本区）と郊外（北須磨、垂水区、北区、西区）の間の人口移動をみると、1998年までは市街地から郊外への転出超過が続いたが、2000年以降は逆転している（神戸市の人口統計<http://www.city.kobe.jp/cityoffice/06/013/toukai/pdf/jinugoki/15kiji.pdf>）。

3 実施主体は兵庫県立大学と神戸市立工業高等専門学校の教員からなる『郊外居住に及ぼす少子高齢化の影響研究会』である。



調査票 2 部を入れた封筒を2004年 2 月20日に各戸の郵便受けに投函し、管理入室に回収箱を設けて回収した。回収実績は世帯用119件（回収率39.0%）、個人用202件（回収率33.1%）であった。入居は2003年 4 月にほぼ一斉に行われたため、回答者の居住期間はいずれも 8 ヶ月である。

## 2) 調査の結果

### ①入居世帯の性格

「以前の居住地」(図58)は西神NT内とそれを除く西区（その他西区）が多く両者で半数近くを占める。それに須磨区、垂水区、北区が続く、旧市街地ないし市外の遠隔地は少ない。郊外住宅地を多く抱える区域からの転入が多いことが分かる。「以前の住宅のタイプ」(図59)は持家の戸建住宅（以下戸建）が最も多く、賃貸の集合住宅と分譲の集合住宅がほぼ同じ割合で続く。戸建からの転入世帯に限ると、この場合も図58と同様の傾向にあり西神NT内が最も多い（図60）。計画的な土地利用で快適性の地域差が小さいと考えられる西神NTでも、利便性の面から居住地の選別が進んでいることが窺える。「家族構成」(図61)は‘夫婦+子供’と夫婦が多く、「世帯人数」(図62)の分布を考え併せると、3人以下の小世帯が7割を超える。さらに「世帯主の年代」(図63)は30代、40代、50代、60代以上に概ね4等分されており、当マンションがどの年代にも魅力をもつことが分かる。

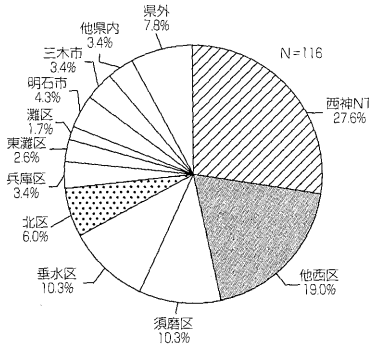


図58 以前の居住地

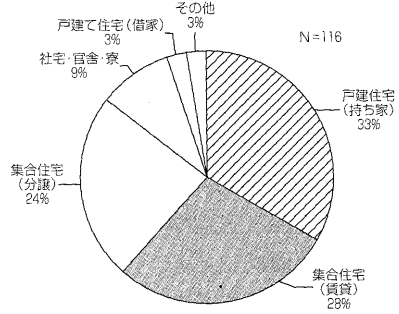


図59 以前の住宅タイプ

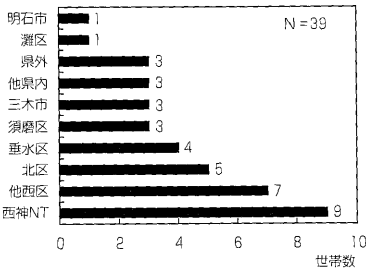


図60 以前の居住地 (戸建)

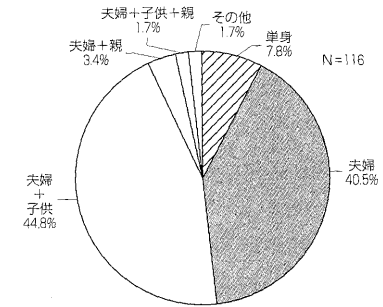


図61 家族構成

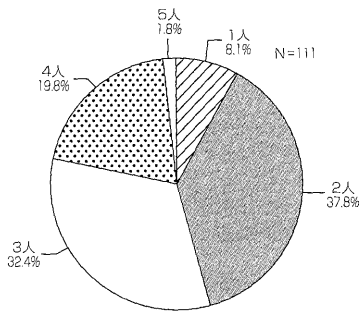


図62 世帯人数

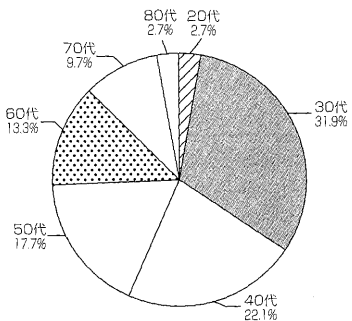


図63 世帯主の年代

## ②年代の影響

年代を「30代<sup>4</sup>」「40代」「50代」「60代以上」で区分すると、「以前の住宅を出た理由（全世帯）」（図64）で考慮された比率は「買物や医療福祉の面での不便さ」、駅・バス停までの遠さ、および「防犯への不安」が年代を通して概ね同水準にある。年代別の特徴は50代以下で「通勤・通学の不便さ」、30代・40代で「教育環境の悪さ」、50代以上で「家族数の減少」が比較的高い水準にある。教育環境を除くと、団塊の世代を含む50代はいずれの条件も水準が高い傾向にある。戸建からの転入世帯に限ると（図65）、「家族の減少」は50代以上で考慮されているが、特に50代の水準が高い。「防犯への不安」、「住宅の管理および二階との昇降の大変さ」は年代を通して考慮されているが、概ね50代以上で水準が高い<sup>5</sup>。加齢とともに戸建居住の肉体的、精神的な負担が増すことが分かる。「今の住宅を選んだ理由」の重要度<sup>6</sup>（図66）をみると、どの年代も「地下鉄・バスの便」、「医療施設と商業施設の利便」が重視され、「町並み・自然環境」、「防犯体制」も比較的重視されている。年代別では子育て期の40代以下が「教育環境」、50代以下は「通勤・通学」、50代以上は「フラット居住」が各々比較的重視されている。「居住条件の評価水準<sup>7</sup>」（図67）は、どの年代も「買物、医療・福祉、通勤・通学および公共交通の利便」、それに「住宅」、「教育環境」、「広場や公園」の満足水準が概ね高く期待どおりの評価が得られている。防犯サービスが行き届いているにも拘らず、治安の満足水準が少し低いのは、戸外（地域社会）の治安に不満が残ることを示唆している。居住条件の総合評価である「住みやすさの評価」（図68）では、マイナスの評価（「少し住みにくい」、「住みにくい」）はなく、どの年代も住みやすさを実感している。

4 20代の回答者が非常に少ないため「30代」と表記している。

5 尼崎市、西宮市、および神戸市の都心にある住宅（平成7年から平成14年に建設された住宅で大半が集合住宅）を対象にした調査（榎三井住友銀行ほか2003）でも、都心への住み替え理由として、「家族構成の変化」、「生活利便施設の不便さ」、「家の管理の大変さ」が主となっている。

6 評点の算出規則：「非常に重要」=10、「重要」=5、「やや重要」=3、「無関係」=0

7 評点の算出規則：「満足」=2、「ある程度満足」=1、「どちらとも言えない」=0、「少し不満」=-1、「不満」=-2

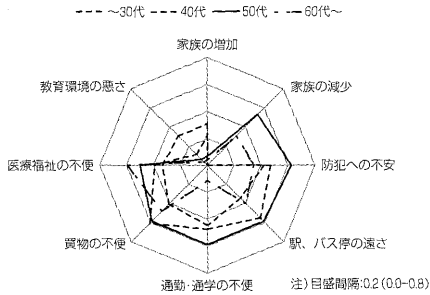


図64 以前の住宅を出た理由  
(考慮した世帯の比率: 全世帯)

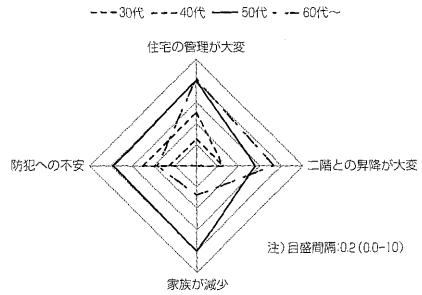


図65 以前の住宅を出た理由  
(考慮した世帯の比率: 戸建世帯)

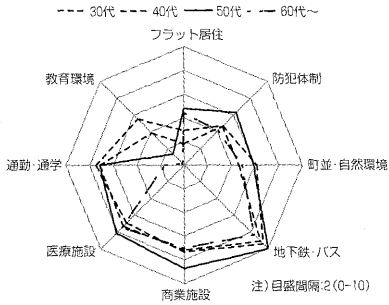


図66 今の住宅を選んだ理由 (重要度)

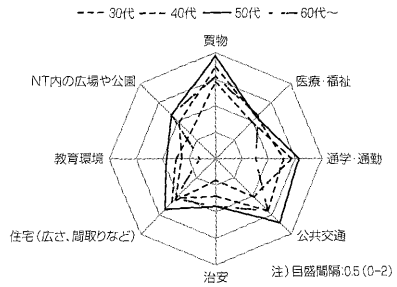


図67 居住条件の満足水準 (個人)

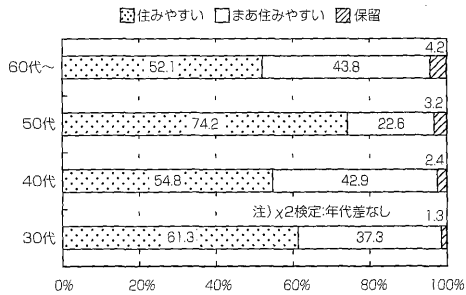


図68 住みやすさの評価

「以前の住宅タイプ」(図69)は30代で賃貸の集合住宅が、50代以上で戸建が多い傾向にある。「永住希望」(図70)は50代以上と40代以下で違いがみられる。前者はほとんどが永住を考えているのに対し、後者は半数程度に留まる。それでも半数が永住を希望しており、先にみた住宅への満足水準の高さを考え併せると、彼らの戸建指向があまり強くないことが窺える<sup>8</sup>。特に30代のほとんどが住宅一次購入者であることは、条件さえ整えば若い年代にとってもマンションが終の棲家に成りえることを示唆している。「自由時間の水準」(図71)と「通勤の有無と通勤先」(図72)をみると、年代が下がるほど自由時間が乏しく、同時に通勤者比率と遠距離通勤(中央区-大阪府)の割合が高い傾向にある。生活時間の制約が通勤と密接に関わっていることが窺える。

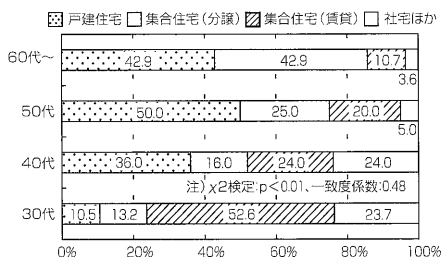


図69 以前の住宅タイプ (世帯)

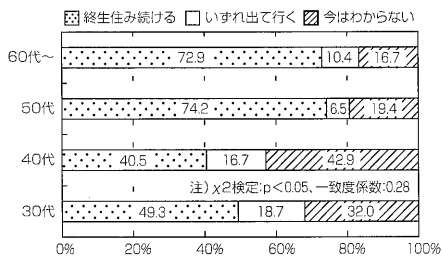


図70 永住希望 (個人)

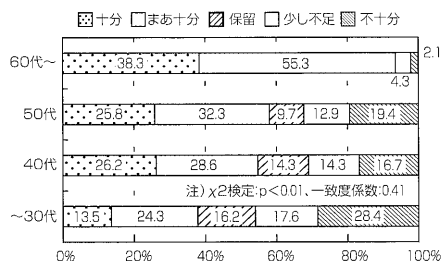


図71 自由時間の水準

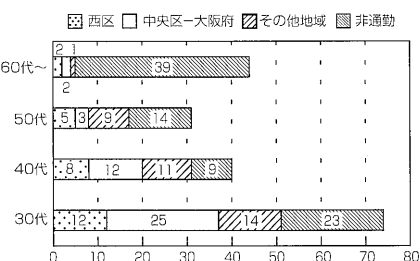


図72 通勤の有無と勤務先

8 『平成15年度マンション総合調査』(国土交通省住宅局)によると平成5年以降、全国的にマンション居住者の永住意識は上昇しており、平成15年は48.0% (平成11年: 39.6%)に達している。(http://www.mlit.go.jp/kisha/kisha04/07/070225\_.html)

③ライフスタイルの影響

調査の設問では「自然環境や景観の優れた地域に住み、必要に応じて便利な都市部に出かける」、そして「便利な都市部に住み、必要に応じて自然環境や景観の優れた地域に出かける」という二つのライフスタイルを提示し、回答者にいずれを理想とするかを尋ねている。前者を選んだ回答者を“快適志向”、後者のそれを“利便志向”と呼ぶと、都心居住の潮流は利便志向の割合が増えていることを意味する。ライフスタイルの志向（以下LS志向）（図73）は、60代以上で快適志向の割合が比較的高いが、総じて利便志向の割合が高い。LS志向と実践の関係（図74）をみると、どの年代も概ね志向するライフスタイルを実践している。住みやすさの高い評価と永住希望の強さを考え併せると、いずれのLS志向にとっても当マンションは住みやすい条件にあることが分かる。この点は快適性に劣る旧市街地の都心居住<sup>9</sup>との大きな違いであり、西神NTの駅直近居住の大きな魅力である。

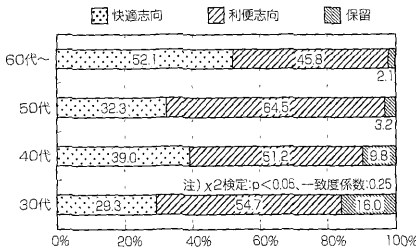


図73 ライフスタイルの志向

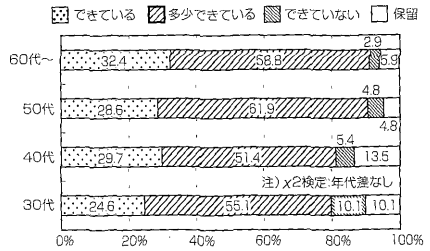


図74 志向するライフスタイルの実践状況

3) 考察

分析の対象は地下鉄ターミナル駅直近のマンションという非常に特殊な条件をもつ居住地である。そのため得られた結果をそのまま一般化することはできないが、少子高齢化の影響を考えるうえで興味深い知見がいくつか得られた。主なものを整理するとつぎのとおりである。

9 別の調査（㈱三井住友銀行ほか 2003）によると、自動車等の交通騒音、緑や公園の少なさなどが都心居住のマイナス面として認識され、居住環境の改善対策として治安の改善、街路や公園の整備が重視されている。

- ① 同じニュータウン内からの転入が3割近くあり、ニュータウン内で居住地の選別が進んでいる。
- ② 戸建からの転入が3割を占めており、戸建志向の変化の一端が窺える。
- ③ 転入の理由では買物、医療、通勤・通学、公共交通などの利便性が非常に重視され、同時に町並みや自然環境も重視されている。
- ④ 治安、住宅管理の難易、フラット居住など肉体的、精神的な負担が居住地選好に影響を及ぼしている。
- ⑤ 「夫婦」ないし「夫婦+子供」の3人以下の小世帯が大半を占める。
- ⑥ 年代を問わず、住みよさの評価水準が高く、理想のライフスタイルを実践している人が多い。
- ⑦ 高齢者に限らず、当マンションを終の棲家と考えている世帯が多い。
- ⑧ 年代が下がるほど通勤者比率と遠距離通勤の割合が高く、生活時間の制約が厳しい。
- ⑨ 若い年代は時間制約の厳しさから利便性を重視し、高齢の年代は肉体的、精神的な負担から利便性を重視する傾向にある。
- ⑩ 年代を問わず、当マンションは快適志向と利便志向双方にとって住みやすい条件にある。

ここまでの分析と考察の結果、および西神NTを巡る最近の動向から、西神NTにおける少子高齢化と居住地選好の関係として以下のような仮説を提示する。

#### 仮説1

震災復興を機に旧市街地に手頃な高規格マンションが大量に供給され、その結果、西神NTは価格と利便性の両面でそれらと競合するようになり、競争力をもつ居住地として地下鉄駅直近マンションが注目されている。

## 仮説 2

仮説 1 のもとで大阪市や神戸市中央区への依存の高い世帯は快適性を多少犠牲にしても利便性に優れた東灘区、灘区、中央区の都心居住を愛好し、依存がそれほど高くない世帯は利便性に多少劣るものの、優れた快適性を兼ね備えた西神NT駅直近居住を愛好する<sup>10</sup>。

## 仮説 3

快適性と利便性の水準が高いため、快適志向と利便志向双方にとって住みやすく、このことが都心居住に対する西神NT駅直近居住の競争力を成している。

## 仮説 4

仮説 3 のもとで若い年代は生活の時間制約が厳しく小世帯が多いため、生活と通勤に便利でコンパクトな住宅を需要し、地下鉄ターミナル駅直近のマンションを愛好する。

## 仮説 5

仮説 3 のもとで高齢の年代は世帯が小さく、かつ肉体的、精神的に負担の少ない生活を望むため、生活に便利で安心できるコンパクトな住宅を需要し、地下鉄ターミナル駅直近のマンションを愛好する。

## 仮説 6

以上から地下鉄と阪急電車の相互乗入れは、交通の利便（対大阪市、阪神地域）を改善するため、西神NTの駅直近居住の競争力を高める。

最後に今回の調査を通して浮かび上がったいくつかの課題を挙げる。第一は地域コミュニティの分析である。類似の研究ではコミュニティ環境（近隣の人間関係、地域活動の水準、地域の雰囲気など）の満足水準は住みやすさの評価に大きな影響力をもつ（植野 2000）。今回の調査では地域活

10 以前の居住地（図1）は西区および隣接区が多く、長田区から東（大阪方面）のエリアは少ない。



動や人間関係に対する回答の大半が“どちらとも言えない”であり、短い居住期間を考慮すると、それは“よく分からない”という意味である可能性が高い。快適性の一部をなすコミュニティ環境の動向は居住地の評価にとって大きな問題であり、継続的な調査が必要である。

第二は駅直近エリアの土地利用の方向性である。企業や自治体の売却地に大量のマンションが供給されているのは、市場原理に則した動きである。しかし中長期的な展望に立てば必ずしも最適な土地利用が実現する保証はない。公共用地の安易な売却は社会環境の変化に対する都市の適応力を弱めることにつながる。公共投資で生まれた至便の土地は公共性が高く、その利用は中長期的な都市像との関係から決定されることが重要である。

第三は都心と郊外の関係の再構築である。人口減少社会では魅力の乏しい郊外の住宅地は、人口減少による各種サービスの供給機能の低下、少子高齢化による治安の悪化や地域コミュニティの衰退などハード、ソフトの両面で居住環境が劣化し、競争力がさらに低下するという悪循環に陥る(三輪 1996)。長年蓄積された郊外住宅地の社会資本をどのように活用するのか<sup>11</sup>、少子高齢社会の都心と郊外の望ましい関係を再構築する必要がある(大江 2002)。

---

11 例えば小浦(2004)は神戸市の高齢化団地の方向としてつぎ3つを提案しその要件を検討している。

- ①収束型：自然環境を活かせず市場性が低下することで時間の経過とともに空き家・空地が増加する、
- ②粗密居住型：敷地規模を拡大して住宅密度を下げ、敷地内緑化と周辺を一体化した新たな自然環境をつくる、
- ③活性化型：居住環境の良さを活かして店やサービスを充実させ、SOHO(Small Office & Home Office)やマルチハビテーション(複数の場所での居住)などの新たなライフスタイルを提案し、用途混在型のまちづくりをする。