

Title	大都市都心地域における最近の人口増加動向
Author	富田, 和暁
Citation	人文研究. 55 卷 3 号, p.113-140.
Issue Date	2004-03
ISSN	0491-3329
Type	Departmental Bulletin Paper
Textversion	Publisher
Publisher	大阪市立大学大学院文学研究科
Description	森田洋司教授退任記念号

Placed on: Osaka City University Repository

大都市都心地区における最近の人口増加動向

富田 和 暁

1. はじめに

日本の大都市の都心地区における高度経済成長期以降の主要な変化は、人口の減少と雇用の増大およびこれらと関連する諸変化である。しかし、1990年代後半から東京都心地区などにおいて、人口の増加がみられる。この増加は約40年間続いた上記の変化と明らかに異なる事象である。この現象は人口の都心回帰とよばれることもあり、社会的にも注目されている。

こうした最近の人口増加現象について、国土交通省編（2002, 2003b）などの行政機関の刊行物でその動向が紹介されたり、東京都心地区への転居者を対象としたアンケート調査の結果が分析されている。地理学の分野におけるこれに関係する研究は以下のとおりである。

富田（2002）は大都市都心地区における人口の社会増加の社会・経済的背景を検討し、尾崎（2003）は名古屋市都心周辺部における居住者の定住傾向を分析している。都心地区における人口増加と密接な関連があると考えられるマンションの立地動向を分析し、同地域におけるマンション立地が増加していることを明らかにした研究として、3大都市圏を対象とした香川（2003b）と東京圏を対象とした山田（2003b）がある。この研究分野で先駆的かつ本格的な研究は矢部（2003）であろう。これは後述するように、東京都港区に新規に立地した民間分譲マンションと公共住宅の入居者の一部に対するアンケート調査を実施して、入居者の前住地や転居の理由などを把握したものである。

本稿の目的は、大都市都心地区における1990年代後半以後の人口増加の実態および都心地区への転入者や都心地区居住者の属性の特徴などを把握し、この人口増加の要因・背景について検討することである。本稿の章別のおもな内容は、以下のとおりである。

II章では、東京、大阪、名古屋の3大都市圏の都心地区における人口・雇用の長期的推移を概観し、東京都心地区における用途別床面積の推移を検討する。III章においては、大都市都心地区における人口の社会増加を統計的に把握し、都心地区への転入者および都心地区居住者の諸属性の特徴を分析する。IV章においては、東京と大阪の都心地区におけるマンションの立地動向を把握し、これらのマンション居住者の属性を概観する。V章においては、都心地区

におけるマンションの立地増加の諸要因を考察し、次に同地区における人口増加の社会的・経済的背景について論述する。最後のVI章では、大都市圏における人口動態の将来のみとおしについて検討する。

II. 大都市都心地区における人口・雇用の推移と都心地区の変容

1. 都心地区における人口・雇用の推移

東京都区部、大阪市、名古屋市の日本の3大都市の都心を中心とする5 km圏における1950～2000年の5年間ごとの人口増加数の推移を図1に示す。1950年代は3都市ともに人口増加がみられたが、1965～1995年の期間は1980～1985年の大阪圏を例外として、3都市の5km圏における人口は一貫して減少した。ところが、1995～2000年の5年間では東京圏と大阪圏では絶対的増加に転じた。名古屋圏の5 km圏では増加を示していないが、減少数(約5,900人)はわずかである。名古屋圏と東京圏・大阪圏とのこの差は、圏域内の人口集積の違いによると考えてよい。

山神(2003)は上記の動向に関して、東京圏、大阪圏、福岡圏では1990年代後半に人口の分散傾向が転換し、中心市に集中する傾向が認められることを指摘している。このように3大都市の都心に近い地区では、1990年代前半まで人口減少が続いた。しかし、同地区における雇用は増加し続けた。こうした人口と雇用の変化をひとつの指標として把握するには、下記の就従比が適当である。

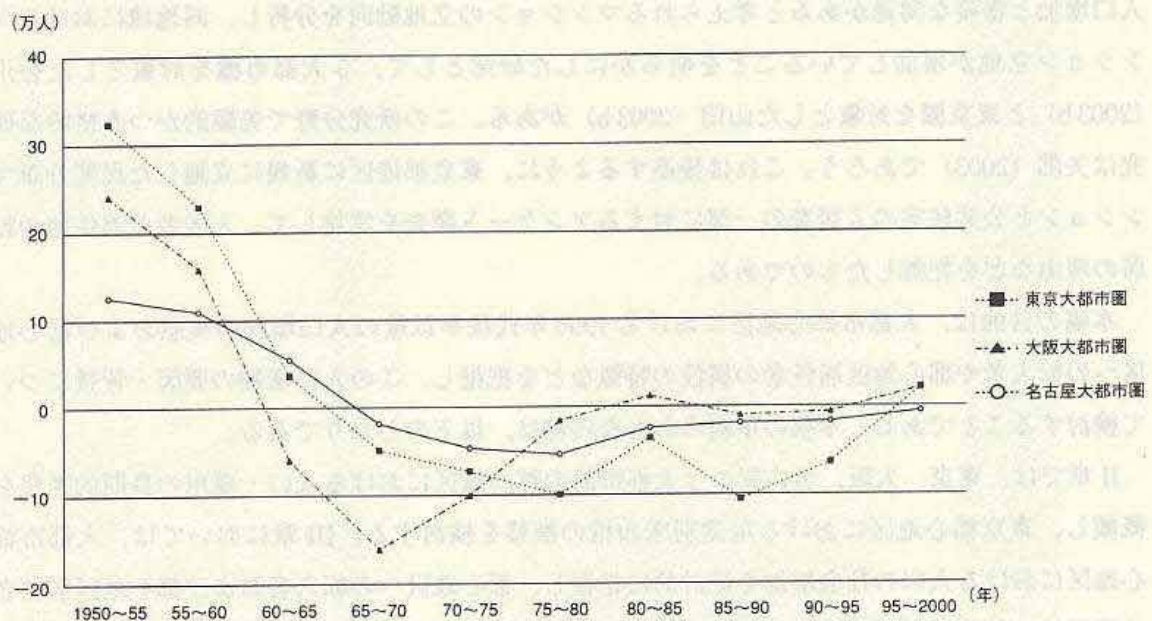


図1 3大都市圏の5 km圏における人口増加数の推移 (1950～2000年)
出典：国勢調査報告により作成

3大都市の都心区における就従比の変化(1970~1990年)を表1でみると、3大都市ともに上昇したことが明らかである。これはとりわけ東京都心区において顕著である。東京と大阪の都心周辺区における就従比も上昇したが、都心地区のそれと比べるとわずかな変化である。これに対して周辺区では3大都市ともに就従比の変化はほとんどなかった。つまり、3大都市における就従比の変化は、都心地区における著しい変化によって特徴づけられるのである。これは、同地区における著しい人口減少と従業地就業者数の増加の結果である。しかし、表1の1990~2000年では、東京と大阪の都心地区では就従比が若干低下している。この低下には、経済的不況に起因する都心地区における雇用の絶対的減少と常住人口の増加の両方が影響している。なお、本稿の3大都市の都心地区の区分は表2のとおりである。

3大都市の都心地区における人口減少(1960~95年)をみると、東京では30万人であり、1995年の東京都心地区人口は1960年の半分未満となった(表3)。大阪市都心地区における同期間の人口減少は約16万人、名古屋でも約15万人の減であった。これに対して、都心地区における従業地就業者数は大幅に増加した。東京では1960年の111万人から1996年には258万人へと2.3倍に増加した。大阪と名古屋においても同期間にそれぞれ1.7倍と1.8倍となった。

3大都市の都心地区における1970~1990年の職業別の従業地就業者数の変化をみると(表

表1 3大都市の都心区における就従比の推移

		1970年	1980年	1990年	2000年
東京	都心区	7.48	10.46	15.73	14.62
	都心周辺区	1.49	2.01	2.77	3.04
	周辺区	0.86	0.87	0.86	0.91
大阪	都心区	6.05	6.87	9.57	9.16
	都心周辺区	1.73	2.03	2.19	2.10
	周辺区	0.98	1.00	0.98	1.00
名古屋	都心区	2.50	3.33	3.93	4.37
	周辺区	0.97	0.97	0.95	0.96

出典：国勢調査報告により作成。

注1)：就従比は「従業地就業者総数/常住地就業者総数」

2)：都心区などの地区区分は表2のとおり。

表2 3大都市の都心区の区分

東京区部	都心区	千代田区，中央区，港区の3区。
	都心周辺区	新宿区，文京区，台東区，渋谷区，豊島区の5区。
	周辺区	都心区と都心周辺区を除く東京区部。
大阪市	都心区	北区，中央区，西区の3区。
	都心周辺区	福島区，天王寺区，浪速区，東成区の4区。
	周辺区	都心区と都心周辺区を除く大阪市。
名古屋市	都心区	中村区と中区の2区。
	周辺区	都心区を除く名古屋市。

4)、3大都市ともに販売職、専門・技術職、事務職の増加が著しいことが明らかである。1960年代以降の日本の職業構造の変容が、都心地区における従業者の職業にもあらわれている。

3大都市圏の中心都市別にみた従業地による3大職業別就業者数の変化(1970~1990年)を表5でみると、ホワイトカラーとグレーカラーの増加とブルーカラーの減少が共通した変化であることがわかる。とくにホワイトカラーの増加数が多く、1990年には3大都市圏のいずれの中心都市においても最多の職業となった。

上記の都心地区における人口と雇用の変化を、景観的な変容という観点でいえば、都心地区の工場・倉庫、一戸建住宅および老朽化したアパート、生業的な小売店やサービス業を営む店舗(理髪店など)などが、オフィスビル、商業ビルあるいは雑居ビルなどに代わったことが典型であるといつてよい。つまり、都心地区の業務地化が著しく進展したのである。この業務地化はホワイトカラーを主体とするオフィス業務のほか、グレーカラー(販売職)を主とする物品販売店の増加および対事業所サービス業などの各種サービス業に属す事業所によるものも含

表3 3大都市の都心地区における人口・従業者数の推移

年次	1960	1970	1980	1990	1995	1960-95年の減少数
東京都心3区	545	402	339	266	244(44.8)	301
大阪市都心3区	353	247	206	204	197(55.8)	156
名古屋市都心4区	483	445	366	347	335(69.4)	148

年次	1960	1969	1981	1991	1996	1960-96年の増加数
東京都心3区	1,114	1,650	2,182	2,550	2,582(231.8)	1,468
大阪市都心3区	765	974	1,084	1,301	1,283(167.7)	518
名古屋市都心4区	387	535	596	684	705(182.2)	318

出典：国土庁編(2000c)により作成。

注1)：東京都心3区と大阪市都心3区は表2と同じ。名古屋市都心4区は東区、中村区、中区、熱田区。

2)：括弧内は1960年を100.0とした指数。

表4 3大都市の都心地区における従業地による職業別就業者の増加数(1970~1990年,千人)

	専門・技術職	事務職	販売職	技能・生産職	就業者総数
東京都心区	168	230	237	12	655
大阪都心区	67	56	103	△4	201
名古屋都心区	29	29	38	△5	85

出典：国勢調査報告により作成

注1)：都心区などの地区区分は表2のとおり。

2)：△はマイナス。

表5 3大都市圏の中心都市における従業地による
3大職業別就業者数の変化

(1970～1990年；万人)

		ホワイトカラー	ブルーカラー	グレーカラー	総数
東京圏	1970年	241.0	195.2	148.4	587.5
	1990年	351.1	164.8	200.3	724.9
	増加数	110.1	△ 30.4	51.9	137.4
京阪神圏	1970年	129.9	141.9	97.2	372.4
	1990年	161.9	112.2	117.3	397.4
	増加数	32.0	△ 29.7	20.1	25.0
名古屋圏	1970年	40.5	49.1	31.0	121.7
	1990年	57.2	43.6	40.5	142.4
	増加数	16.7	△ 5.5	9.5	20.7

出典：富田・菅谷（1995）により作成。

注1）：東京圏の中心都市は東京都区部，京阪神圏は大阪市，京都市，神戸市，名古屋圏は名古屋市。

2）：ホワイトカラーは専門・技術職，管理職，事務就業者の合計，ブルーカラーは技能・生産職と運輸・通信従事者の合計，グレーカラーは販売職，保安職，サービス職の合計である。総数にはこれら3つの分類に属さない就業者を含む。

3）：ゴシック体の数値はホワイトカラー，ブルーカラー，グレーカラーの3大区分のなかで最多の就業者数であることを表す。

4）：△はマイナス。

まれている。このように、20世紀後半の3大都市の都心地区における最大の変容は業務地化と常住人口の減少であった。次節ではこの点について、東京都心地区における用途別の建物床面積の推移から確認する。

2. 東京都心地区における用途別床面積の推移

表6は東京都心3区（千代田区，中央区，港区）における用途別床面積の推移を示したものである。1972～1995年の期間における特徴的な変化は、住宅・アパートの床面積の増加は少なく、事務所・銀行の床面積の増加が著しかったことである。すなわち、同期間の住宅・アパート床面積の増加量は512haであったが、事務所・銀行のそれは2,268haであった。都心3区の建物床面積のこの期間の増加総量は3,022haであるので、事務所・銀行の増加量はその75%にあたる。工場・倉庫の床面積は1982年以降、絶対的に減少した。この工場・倉庫の跡地の多くは、事務所，マンション，商業ビルあるいは駐車場などの用途に変わったのである。

総床面積に占める住宅・アパート床面積の割合は、1972年の29.3%から1995年には23.1%へと減少した。これに対して、事務所・銀行のそれは44.0%から59.6%へと増加した。なお、同地区のマンションの一部が事務所に利用されている実態^④も考えると、実質的な事務所利用

表6 東京都心3区における用途別床面積の推移 (1972~2000年)

		住宅・アパート	事務所・銀行	店舗等	工場・倉庫	計
絶対量(ha)	1972	880	1321	288	332	3000
	1982	1192	2119	352	367	4228
	1992	1361	3195	382	280	5569
	1995	1392	3589	388	258	6022
	2000	1531	3912	389	236	6476
増加量(ha)	1972-82	312	798	64	35	1228
	1982-92	169	1076	30	△ 87	1341
	1992-95	31	394	6	△ 22	453
	1995-00	139	323	1	△ 22	454
	1972-00	651	2591	101	△ 96	3476

出典：富田（1996）と東京都都市計画局総務部土地調整課編（2001）などにより作成。

注1）：用途が「その他」のデータの記載は省略した。

2）：△はマイナス。

の床面積は表6の事務所・銀行の床面積をかなり上回る。以上のことから、東京都心地区における業務地化の進展状況は明らかである。

上述の推移と同様のことは、程度の差はあろうが大阪市や名古屋市など他の大都市の都心地区においても認められるであろう（富田，1996）。都心地区においてこのような変容が生じた要因は、事務所などの業務用途と住宅用途の間に地価負担力の差があることに加えて、都心地区における事務所などの業務用途の土地需要が増大したことである。さらに、住宅などが容易に事務所へ転換できるという法律的なことも関係する。

このように日本の大都市の都心地区ではオフィスビル、商業ビル、マンションあるいは雑居ビルが多くなり、戸建住宅・アパートおよび倉庫・工場は減少した。この結果として、常住人口は激減し、従業地人口は大幅に増加したのである。しかし、1990年代後半の変化はそれ以前と異なる。

表6中にあるように、1995~2000年の東京都心3区における住宅・アパートの床面積の増加量は139haであり、1992~95年の31haを大きく上回り、1995~2000年の床面積総増加量の31%を占める。この割合はそれ以前にはみられなかった高いものである。この1990年代後半における用途別建物床面積の変化は、それまで約40年間続いた業務地化の著しい進展とは違う変化であることを示しているといつてよい。

III. 大都市都心地区における人口増加

1. 都心地区における人口の社会増加

日本の大都市の都心地区における人口は1960年代以降の減少が著しかった。しかし、1990

表7 大都市の中心区における人口増加率と社会増加数

	人口増加率(%)	人口増加数(人)	社会増加数(人)	社会増加の割合(%)
	1997-2002年	2000・2001年度	2000・2001年度	2000・2001年度
札幌市中央区	5.4	5,749	5,479	95.3
仙台市青葉区	2.3	2,202	486	22.1
東京都中央区	16.2	6,275	5,627	89.7
名古屋市中区	1.2	108	231	213.9
京都市中京区	4.1	2,099	2,257	107.5
大阪市中央区	6.9	3,372	3,660	108.5
福岡市中央区	10.5	6,756	5,961	88.2

出典：東洋経済新報社（2002）などにより作成。

注1）：人口増加率は住民基本台帳による3月末の人口より算出。

2）：社会増加数は転入者数から転出者数を減じた数。2000年度と2001年度の合計。

年代後半から東京都区部などの3大都市のほか札幌市、京都市、福岡市などの大都市の都心区において人口増加現象（人口の都心回帰）が見られる。これら大都市の中心的な区における1997～2002年の人口増加率はこのことを示している（表7）。すなわち、いずれの中心区においても、程度の差はあるが、人口は増加しているのである。したがって、1990年代後半からの都心地区における人口増加は、東京、大阪などにとどまらず日本の大都市にほぼ共通してみられる傾向といえよう。

これらの人口増加の内訳として、自然増加と社会増加のどちらが大きな寄与をしたのであろうか。表7で示した大都市の中心的な区における2000・2001年度の人口増加に対する社会増加の割合をみると、仙台市青葉区を除いて社会増加の割合が88%以上を示している。京都市中京区と大阪市中央区ではこの割合は100%を超えている。したがって、日本の最近の大都市都心地区における人口増加の中心は自然増加ではなく社会増加であるといえる。

以下では、表7で示した以外の大都市都心地区における人口の社会増加に関する資料を、事例的に示す。これらの資料も、1990年代後半からの日本の大都市都心地区における人口増加は社会増加の寄与が大きいことを証するものである。

〔東京都心3区における人口の社会増加〕 東京都心3区（千代田区、中央区、港区）における1991～2002年の人口動態の推移（表8）をみると、1996年以降は人口の増加が続いていることがわかる。この増加は、1996年以降の自然増減が一貫してマイナスであることから、社会増加によることが明らかである。

この社会増加を「他県間の移動増減（以下、他県間）」と「都内間の移動増減（以下、都内間）」に分けてみると、1997年以降は「他県間」の社会増加の方が「都内間」のそれをかなり上回っていることがわかる。この社会増加について、さらに転入者数と転出者数の推移から検討する。ここでは1991～2002年の推移を、都心3区の人口が増加に転じた1996年以降とそれ

表8 東京都心3区の人口動態の推移(1991~2002年、人)

年次	総数	他県間の移動増減			都内間の移動増減			自然増減
		増減	転入	転出	増減	転入	転出	
1991	△ 5,906	△ 1,499	11,818	13,317	△ 5,172	11,264	16,436	△ 149
1992	△ 6,686	△ 1,877	10,988	12,865	△ 4,172	10,184	14,356	△ 368
1993	△ 4,686	△ 1,566	10,718	12,284	△ 2,828	11,813	14,641	△ 456
1994	△ 2,346	△ 768	10,857	11,625	△ 974	12,517	13,491	△ 305
1995	△ 1,395	△ 209	11,145	11,354	△ 1,265	13,167	14,432	△ 480
1996	4,654	1,161	11,718	10,557	1,329	15,574	14,245	△ 408
1997	1,755	1,408	11,826	10,418	△ 1,127	13,374	14,501	△ 322
1998	4,888	2,092	12,669	10,577	639	15,073	14,434	△ 196
1999	5,336	2,580	12,973	10,393	878	16,218	15,340	△ 376
2000	9,921	4,154	14,311	10,157	2,875	18,295	15,420	△ 167
2001	8,670	4,158	14,380	10,222	2,963	17,881	14,918	△ 45
2002	5,111	3,929	14,111	10,182	576	16,336	15,760	△ 15

出典：東京都の資料により作成。

注1)：都内間の移動増減には同一区内の移動は含まない。

2)：表中にはその他の増減(外国人、記載・削除等)の記載を省略した。

3)：△はマイナス。

4)：都心3区は表2のとおり。

以前の2つの期間に分けて検討する。すなわち、1991~1995年と1996~2002年に分け、前者を前期、後者を後期とよぶ。

「他県間」における前期の転入者数は11,000人程度であったが、後期には12,000~14,000人に増加した。一方、転出者数はこれと逆に前期よりも後期のほうが少ない。「都内間」についても、転入者数は前期よりも後期のほうが多くなった。後期のこの転入者数は年間およそ15,000~18,000人であり、同時期の「他県」からの年間転入者を数千人上回る。転出者数については前期と後期で大きな差はみられない。これらのことから、都心3区への転入者数は前期においては「都内他地区から」と「他県から」とほぼ同数であったが、後期には「都内他地区から」の転入者が「他県から」のそれを数千人上回るようになったといえる。

以上のことを総括すると、都心3区の後期における人口の社会増加は転入者の増加が大きな寄与をしたことが明白であるといえる。とくに、それは「都内他地区から」の転入者数の増加によるところのほうが「他県から」の転入者の増加よりも大きな寄与をした。

既述のことから、近年の東京都心3区における人口増加を「人口の都心回帰」⁽⁹⁾とってよいかについては、次のように考えられる。都心3区への「都内他地区から」および「他県から」の転入者数の増加が人口増加にかなりの寄与をしているという点からは、人口の都心回帰といってよい。ただし、厳密には「都内他地区」や「他県」という大きな地域区分ではなく、詳細な地域区分による転入者数の把握が必要である。すなわち、(大都市圏における)人口の都心回帰というには、都心地区における人口増加の内訳が、都心地区を除く東京大都市圏内から都

心地区への転入者が多くを占めていることが条件である。

〔大阪市都心地区における社会増加〕
 大阪市の都心5区のすべてにおいて2000・2001年度の社会増加数はプラスであり、また自然増加数を大きく上回っている(表9)。したがって、都心5区はこの期間の人口増加は社会増加の寄与が大きいことが明らかである。この期間の大阪市全体の人口増加数は約2万人であったので、都心5区における増加数約1,5000人は大阪市の増加数の4分の3に当たる。すなわち、大阪市の最近の人口増加に対する都心5区(とりわけ中央区と西区)の社会増加の寄与が大きいのである。

表9 大阪都心5区の自然増加数と社会増加数
 (2001年と2002年の計、人)

	自然増加数	社会増加数	計
北区	43	2,405	2,448
中央区	△156	4,850	4,694
西区	421	3,630	4,051
天王寺区	134	1,811	1,945
浪速区	△280	1,800	1,600
5区計	162	14,496	14,738

出典：大阪市の統計資料により作成。
 注)：△はマイナス。

〔福岡市都心地区における社会増加〕 福岡市の博多区と中央区をあわせた1997～2001年の人口増加に対する社会増加の割合は60%台である(表の記載は省略)。とくに中央区における年間のこの割合は69%～84%と高い。

2. 都心地区への転入者の諸属性

1) 東京都心地区における転入者

「東京都市白書2002(pp. 84-86)」において、都心3区(千代田区、中央区、港区)の1995～2000年における人口の年齢別および世帯主の年齢別のコーホート分析から、以下のことを指摘している。

2000年の年齢別人口分布は20代前半と40代前半にピークがある。1995～2000年の変化として、20代後半から40代前半のかつて都心地区から流出した子育て世代が転入超過に転換したことが注目される。世帯主の年齢別人口分布については、まず単独世帯では全世代で転入超過を示していることが指摘できる。とくに、人口分布のピークに位置する20代後半の世帯主の増加が著しく、2000年では1995年の約1.5倍の9,000世帯となった。一方、夫婦のみの世帯では20代から60代までの幅広い世代で増加した。夫婦のみの世帯主の人口分布のピークは1995年では60代後半が飛びぬけて高かったが、2000年では30代前半の世帯主の人口が1995年の7割増を示し、この世代の世帯主の人口が60代後半の世代について高い割合を占める分布へと変化した。さらに、親族世帯のなかの夫婦と子供からなる世帯についても、30代の世代を中心として子育て世代が増加した。

上記のほか、東京都心付近で1995～2000年にファミリー世帯率が増加したことを明らかにした伊藤(2003)の研究や東京都中央区における1995～2000年の年齢別コーホート分析の結

果⁴⁾から、近年の東京都心地区への転入者の主要な属性として、単身者とともに子育て世代の世帯も重要であることが認められる。他の大都市についての同様の研究はみられない。

2) 転入者の男女別属性分析

2000年国勢調査報告のなかの「人口移動集計その1」の「現住市区町村による5年前の常

表10 都心区の常住者と転入者の諸指標 (2000年)

[男性]

転入先	転入者数(人)	就業者/ 常住者(%)	非労働力人口/ 常住者(%)	転入就業者/ 転入者(%)	3業種転入者/ 転入就業者(%)
東京都千代田区	4,772	68.6	16.3	73.2	53.6
中央区	9,420	68.0	13.7	83.7	68.6
港区	20,316	62.6	14.1	77.7	63.9
渋谷区	25,855	63.3	16.0	78.1	72.1
大阪市中央区	6,489	65.7	20.2	74.7	70.4
北区	11,402	59.5	18.8	71.4	63.6
名古屋市中区	7,454	70.8	16.4	80.6	68.7
福岡市中央区	23,804	62.1	16.8	72.1	69.8
横浜市栄区	10,149	64.6	20.9	76.0	49.9

[女性]

転入先	転入者数(人)	就業者/ 常住者(%)	非労働力人口/ 常住者(%)	転入就業者/ 転入者(%)	3業種転入者/ 転入就業者(%)
東京都千代田区	4,777	49.8	38.8	49.2	77.9
中央区	9,338	50.9	38.1	58.3	81.0
港区	21,928	44.3	39.7	51.1	79.2
渋谷区	27,464	45.7	40.7	55.8	82.8
大阪市中央区	7,409	50.2	39.0	53.2	83.7
北区	11,213	44.4	40.3	52.1	80.9
名古屋市中区	7,237	52.4	37.3	58.7	84.3
福岡市中央区	26,097	47.3	35.9	53.8	82.5
横浜市栄区	10,023	37.9	51.2	37.1	78.6

[総数]

転入先	転入者数(人)	就業者/ 常住者(%)	非労働力人口/ 常住者(%)	転入就業者/ 転入者(%)	3業種転入者/ 転入就業者(%)
東京都千代田区	9,549	58.6	28.2	61.2	63.4
中央区	18,758	59.2	26.3	71.0	73.6
港区	42,244	52.9	27.7	63.9	70.3
渋谷区	53,319	54.1	28.9	66.6	76.8
大阪市中央区	13,898	57.4	30.3	63.2	76.3
北区	22,615	51.6	30.0	61.8	70.8
名古屋市中区	14,691	61.0	27.6	69.8	75.2
福岡市中央区	49,901	53.9	27.3	62.5	75.5
横浜市栄区	20,172	51.0	36.2	56.6	59.2

出典：2000年国勢調査報告により作成。

注)：3業種は「卸売・小売業、飲食店」「金融・保険業」および「サービス業」。

住地、年齢（5歳階級）、男女別5歳以上人口（転入）」などをデータとして、3大都市および福岡市の都心区別に男女別の転入者の諸属性を把握する。このデータに基づいて集計した結果は表10、表11および表12のとおりである。これらの表では、東京都心3区に準じる区として東京都渋谷区、さらに表10では都心地区と比較するために東京圏の郊外に位置する区として横浜市栄区を選定して、これら2つの区についての結果も記載した。本節で都心区という場合は、この2つの区を除く。

〔就業者の割合〕 表10のなかの「転入就業者／転入者」によって、各都市の都心区別の転

表11 転入者の年齢別構成比率（2000年、％）

〔男性〕

転入先	20～29歳	30～39歳	40～49歳	20～49歳計
東京都千代田区	28.6	20.0	14.7	65.3
中央区	26.2	28.1	14.6	68.9
港区	23.4	30.1	15.3	68.8
渋谷区	33.7	27.6	13.9	75.2
大阪市中央区	30.4	23.1	14.4	67.9
北区	31.4	22.0	12.7	66.1
名古屋市中区	30.8	23.2	14.5	68.5
福岡市中央区	32.7	20.7	13.1	66.5

〔女性〕

転入先	20～29歳	30～39歳	40～49歳	20～49歳計
東京都千代田区	30.7	21.1	12.9	64.7
中央区	26.7	31.8	12.1	70.6
港区	26.6	30.2	13.6	70.4
渋谷区	35.2	28.4	11.1	74.7
大阪市中央区	34.7	24.6	11.2	70.5
北区	36.0	23.4	9.3	68.7
名古屋市中区	40.4	23.3	9.5	73.2
福岡市中央区	41.6	21.2	8.9	71.7

〔総数〕

転入先	20～29歳	30～39歳	40～49歳	20～49歳計
東京都千代田区	29.6	20.5	13.8	63.9
中央区	26.4	29.9	13.4	69.7
港区	25.0	30.2	14.4	69.6
渋谷区	34.5	28.0	12.4	74.9
大阪市中央区	32.7	23.9	12.7	69.3
北区	33.7	22.7	11.0	67.4
名古屋市中区	35.6	23.2	12.1	70.9
福岡市中央区	37.4	20.9	10.9	69.2

出典：2000年国勢調査報告により作成。

注）：20～49歳以外の年齢別構成比率の記載は省略した。

入者に対する転入者就業者の割合をみると、男性では72%～84%であり、女性の場合は49%～59%と男性より大幅に低い。大まかに言えば、男性の転入者の4分の3は就業者であるのに対して、女性の転入者のそれは約2分の1である。

横浜市栄区の場合も、上記と同様の男女差がある。しかし、栄区の男性の転入者に対する転入者就業者の割合は都心区とほぼ同じであるのに対して、女性の場合は都心区の割合を大きく下回っている(37%)という地域間の差がある。この差は、都心区に転入する女性は相対的に

〔男性〕 表12 転入者の5年前の常住地による構成比率(2000年、%)

転入先	自市内他区	県内他市区町村	他県	計
東京都千代田区	40.2	6.2	46.0	92.4
中央区	40.6	5.3	48.7	94.6
港区	41.2	5.9	39.4	86.5
渋谷区	37.6	8.3	44.5	90.4
大阪市中央区	32.5	20.6	42.6	95.7
北区	27.7	20.7	49.5	97.9
名古屋市中区	33.5	16.0	45.7	95.2
福岡市中央区	27.3	16.8	53.1	97.2

〔女性〕

転入先	自市内他区	県内他市区町村	他県	計
東京都千代田区	44.4	6.3	43.6	94.3
中央区	47.1	4.7	43.9	95.7
港区	46.3	5.4	36.6	88.3
渋谷区	41.9	8.2	41.7	91.8
大阪市中央区	35.6	21.7	35.4	92.7
北区	31.3	24.7	41.4	97.4
名古屋市中区	42.3	19.6	29.7	91.6
福岡市中央区	33.5	21.9	42.7	98.1

〔総数〕

転入先	自市内他区	県内他市区町村	他県	計
東京都千代田区	42.3	6.3	44.8	93.4
中央区	43.8	5.0	46.3	95.1
港区	43.9	5.6	38.0	87.5
渋谷区	39.8	8.3	43.1	91.2
大阪市中央区	34.1	21.2	38.8	94.1
北区	29.5	22.7	45.5	97.7
名古屋市中区	37.8	17.8	37.9	93.5
福岡市中央区	30.5	19.5	47.6	97.6

出典：2000年国勢調査報告により作成。

注1)：計には「国外」を含まない。国外の比率を計に加えると100%となる。

2)：転入先の区が東京都区部の場合は、「自市内他区」は「都内他区」、
「県内他市区町村」は「都内他市町村」である。

就業者が多いのに対して、郊外へ転入する女性の場合は就業していない既婚女性や就学者が多いということを反映していると考えてよい。

このような地域差はあるが、既婚女性のなかで非就業者が既婚男性の場合より多いことが前述の男女差をもたらしているといつてよい。換言すれば、転入者に占める非労働力人口（家事従事者、通学者および「その他」の合計人口）の割合は女性の方が男性より多いと考えられる。そこで、表10には記載していない転入者に占める非労働力人口の割合を、いくつかの区について男女別に算出した。この結果は次のとおりである。

東京都中央区は男性：5.3%、女性：33.6%。東京都港区は男性：10.1%、女性：37.1%。大阪市中央区は男性：13.0%、女性：35.7%。名古屋市中区は男性：10.2%、女性：31.9%。

このように、男性では転入者数に占める非労働力人口の割合は1割程度の区が多いが、女性では3分の1程度であり、男女間に大きな差がある。

〔転入就業者の職種〕 転入就業者が就業する主要な産業・業種について把握するために、産業別転入就業者のデータから、「卸売・小売業、飲食店」「金融・保険業」および「サービス業」の3つの産業・業種に就業する転入者数を算出した。これら3つの業種をとりあげた理由は、都心地区における雇用が多い業種だからである。これらに就業する転入者数を転入就業者総数で除した値を表10からみると、以下のことがわかる。

男性では東京都千代田区の54%が最低の割合であり、最高は東京都渋谷区の72%であり区によってかなりの差がある。これに対して、女性の場合は千代田区の78%が最低の割合であり、最高は名古屋市中区の84%であり、ほとんどの区で80%を上回る。言い換えると、男性の転入就業者に占める3業種就業者の割合は約3分の2であるのに対して、女性の転入者のそれは約5分の4とほとんどを占めているのである。横浜市栄区における男性のこの割合が、ほとんどの都心区よりもかなり低いのは、郊外では男性雇用に占める3業種以外の業種（たとえば、製造業や建設業）の雇用が多いことによると考えられる。

〔転入者の年齢〕 都心区別の転入者の年齢10歳階級別の構成比率を男女別に分けてみると、男女ともにほとんどの区において20歳代が最も比率が高く、これについて比率が高いのは30歳代と40歳代である。したがって、20～49歳の年齢層が転入者の主要年齢層といえる。この層の年齢別の構成比率とその合計比率は表11のとおりである。

男女別にみた都心区別の傾向は以下のとおりである。男性の場合、ほとんどの区の20歳代の比率は30%程度、30歳代の比率は25%程度、40歳代の比率は13%程度であり、20～49歳計の比率は65%程度である。このように20歳代の比率が最多の区が多い。これに該当しないのは東京都中央区と港区の2区である。

女性の場合、多くの区の20歳代の比率は30%程度、30歳代の比率は23%程度、40歳代の比率は10%程度であり、20～49歳計の比率は70%ほどである。男性の場合とくらべると20歳代の比率がやや高く、40歳代のそれがやや低いといえよう。これはとくに名古屋市中区と福岡市

中央区において著しい。この2区では、20歳代の比率は40%と高い。男性の場合と同様に、20歳代の比率よりも30歳代の比率が多い区は東京都中央区と港区の2区である。両区のこの特徴から、両区では20歳代の単独世帯転入者よりも核家族世帯の転入者の方が多いことを推定できる。

〔転入者の5年前の常住地〕 転入者の5年前の常住地を3区分し、その構成比率を算出した結果は表12のとおりである。これによると、男性の場合、東京都港区を除くすべての区において、「他県」に常住していた比率が3区分のなかで最大である。とくに大阪市、名古屋市、福岡市の都心区ではこの比率が高い。これに対して、女性の場合は「自市内他区」の比率が最大の区が多い。「他県」の比率が「自市内他区」のそれより高いのは大阪市北区と福岡市中央区のみである。

後述するように都心地区に新規立地したマンション入居者の前住地に占める「他県」の割合は高くないが、マンション入居者に限定しない転入者の5年前の常住地という点からみれば、「他県」に常住していた者の割合は女性では40%ほど、男性の場合では半数近くを占めていること、つまり前住地に占める「他県」の割合はかなり高いことを指摘しておきたい。

3) 世帯数の変化と年齢・世帯構成

〔世帯数の変化〕 3大都市の都心地区における家族類型別世帯数の変化（1995～2000年）をみると、3大都市ともに単独世帯の増加数と増加率が核家族世帯数のそれを大きく上回っていることが明らかである（表13）。単独世帯数の増加率は東京都心3区では40%、大阪市都心3区では31%であり、全国の同期間の増加率（14.9%）とくらべると、その増加率の高さが

表13 大都市の都心区における世帯数の変化

		核家族世帯数	単独世帯数	65歳以上の親族のいる 核家族世帯数
東京都心 3区	1995年	54,842	43,921	31,182
	2000年	61,575	61,681	17,687
	増加数	6,733	17,760	△ 13,495
	増加率(%)	12.3	40.4	△ 43.3
大阪市都心 3区	1995年	42,315	40,027	21,811
	2000年	44,865	52,594	11,651
	増加数	2,550	12,567	△ 10,160
	増加率(%)	6.0	31.4	△ 46.6
名古屋市 都心2区	1995年	39,984	35,959	24,600
	2000年	40,444	39,844	12,666
	増加数	460	3,885	△ 11,934
	増加率(%)	1.2	10.8	△ 48.5

出典：国勢調査報告により作成。

注1)：都心区は表2のとおり。

2)：△はマイナス。

抜き出ていることがわかる。この結果、東京と大阪市の両都心地区における2000年の単独世帯数は核家族数を上回った。名古屋市都心2区でもほぼ同数となった。この動向は、都心地区における単独世帯用のマンション供給がひとつの要因と考えられる。

核家族世帯数の増加率は東京都心区では12%、大阪市都心区では6%、名古屋市都心区は1%であり、都市間の差がかなり大きい。これに対して、「65歳以上の親族のいる核家族世帯数」はどの都心地区でも約半減し、都市間の減少率の差は小さい。

〔人口と世帯の概要〕 3大都市の都心地区の2000年における人口と世帯の概要を表14によってみると、東京、大阪、名古屋ともにほぼ共通した傾向であることがわかる。これらの要点と全国平均とくらべた特徴は次のとおりである。

年齢構成はおおむね「15歳未満人口の割合」は10%ほど、「15～64歳人口の割合」は70%程度、「65歳以上人口の割合」は20%弱である。全国平均とくらべると、「15歳未満人口の割合」は少なく、「15～64歳人口の割合」の割合は多いか同程度であることが3都市に共通している。「65歳以上人口の割合」は全国のそれと近似している。

一般世帯数に占める核家族世帯数の割合は45%程度である。単独世帯数の割合は45～50%であり、核家族世帯数の割合と同程度以上である。全国のそれとくらべると単独世帯の割合が多く、核家族世帯の割合が少ないことが特徴である。これはとくに大阪市都心地区において顕

表14 大都市の都心地区における人口と世帯 (2000年, %)

	東京都心3区	大阪都心3区	名古屋都心2区	全国
15歳未満人口割合	9.8	10.0	10.1	14.6
15～64歳人口割合	71.7	73.7	67.8	67.9
65歳以上人口割合	18.4	16.1	19.3	17.3
核家族世帯数割合	46.8	42.8	45.2	58.4
単独世帯数割合	46.9	50.1	44.5	27.6
65歳以上の親族のいる核家族世帯数の割合	13.4	11.1	14.2	32.2
高齢夫婦世帯数の割合	6.4	5.6	7.7	7.8
高齢単身世帯数割合	10.4	8.1	9.7	6.5
就業者数の割合	53.4	52.0	53.1	49.6
自区で従業する就業者数の割合	60.1	58.6	57.0	44.2

出典：国勢調査報告により作成。

注1)：都心区は表2のとおり。

2)：高齢夫婦世帯は、「夫65歳以上、妻60歳以上の夫婦一組の一般世帯」である。

3)：高齢単身世帯は、「65歳以上の者一人のみの世帯」である。

4)：年齢別人口割合の合計は、外国人を含んだ人口で除した割合のため合計は100%と異なる。

5)：核家族世帯数割合など世帯数割合の母数は一般世帯数である。

6)：就業者の割合は、人口に対する割合である。

著である。都心地区における一般世帯数に占める「65歳以上の親族のいる核家族世帯数」は13%ほどであり、全国の32%を大きく下回る。

高齢夫婦世帯数の割合は7%程度であり、全国とほぼ同じであるが、高齢単身世帯数の割合は約10%で全国平均を上回る。常住者に占める就業者の割合は53%程度であり、全国のそれを上回る。また、「自区で従業する就業者の割合」は60%程度であり、これも全国平均をかなり上回る。

表14には記載していない3大都市の都心区別の常住者に占める就業者と非労働力人口の割合はつぎのとおりである。常住者に占める就業者は男性では60~71%（全国：60.0%、以下同じ）、女性では50%（39.7%）ほどであり、非労働力人口の割合は男性では20%弱（25.2%）、女性では40%（51.8%）ほどである。これらの数値の比較から、都心地区では常住人口に対する就業者と労働力人口の割合が多いという特性が明らかである。これは、とくに女性の場合に顕著である。つまり、都心地区は就業者、なかでも女性の就業者と労働力が相対的に多い居住地区という特性をもつのである。このことは、後述するように働くシングル女性・既婚女性の居住地として都心地区が選好されていることを反映しているといつてよい。

以上のことから、2000年時の3大都市の都心地区における常住者と世帯の特性はつぎのように概括できる。居住する近隣の都心地区で「卸売・小売業、飲食店」「金融・保険業」および「サービス業」に従事する就業者（とりわけ女性就業者）の居住地という性格が強く、世帯構成としては単独世帯に特化している。

IV. 都心地区におけるマンション供給とマンション居住者

1. マンションの立地動向

矢部（2003）は、東京都港区における1996~2001年の町丁別人口増加と住宅供給（公共住宅と民間分譲マンション）との間に密接な関係があることを明らかにしている。このように、都心地区における人口の社会増加に大きく寄与したのはマンションなど住宅の新設であると考えてよいであろう。

東京圏と大阪圏における1991~2000年の中高層住宅の距離圏別供給戸数の推移をみると、都心から10kmの距離圏における供給戸数の圏域全体のそれに占める割合は増加傾向にある（国土交通省、2003a, p.15）。すなわち、東京圏では1993年（10kmの距離圏の占める割合は8%）以降増加し、1997~2000年は10ポイント以上増えて、20%を超えている。大阪圏でも1992年（同9%）以降増加し、1996~2000年は20~29%を占めている。10~20kmの距離圏においても増加しているが、10km圏ほどの増加ではない。これに対して、両圏ともに30km以遠の距離圏における同割合は減少傾向が認められる。これらのことから東京圏と大阪圏における1991~2000年の中高層住宅の供給は、30km以遠の距離圏において縮小し、20km圏内と

りわけ10km圏において増加していると概括できる。

東京都心3区における1991～2002年の新設住宅着工戸数をみると、1993年以降増加傾向にあることが明白である(表15)。とくに2000～2002年における年間着工戸数は、1990年代前半の年間着工戸数(約3,000戸)の4～6倍の1万戸を上回っている。東京都23区全体に占める割合も1990年代前半の2～4%から2000～2002年には10～15%へと増加した。

〔東京都心地区におけるマンション立地〕 東京の都心3区と都心5区における1993～2002年の民間分譲マンションの建築棟数と供給戸数の推移は次のとおりである(表16と表17)。東京都心3区における1993～2002年の民間分譲マンションの供給戸数の推移は、上述の新設住宅着工戸数のそれと基本的に同じである。すなわち、1993年以降増加傾向にあり、1997年以降は年間3,000戸を上回り、2000～2002年は年間5,000戸を上回る。2000～2002年の3年間の合計戸数は約17,000戸であり、1993～2002年の10年間の合計戸数の56%を占める。

東京都中央区における1998～2002年のマンションの供給戸数は17,696戸であった(表18)。このうち、単身世帯用(ワンルーム・マンション)の戸数は約8,300戸で、全戸数の47%を占める。東京の他の都心区でも同様に単身世帯用のマンション戸数の割合はかなり高

表15 東京都心3区における新設住宅着工戸数の推移

年次	着工戸数	23区に占める割合(%)
1991	2,344	2.2
1992	3,706	3.6
1993	2,301	2.3
1994	3,039	2.9
1995	4,446	4.4
1996	6,455	5.9
1997	8,629	8.1
1998	8,949	8.6
1999	9,291	8.9
2000	14,874	12.5
2001	11,709	10.3
2002	18,996	15.4

出典：国土交通省編(2003b)。

表16 東京都心地区におけるマンション建築棟数の推移(1993～2002年)

年次	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	計
千代田区,中央区,港区	1	6	10	30	62	60	87	83	74	102	515
新宿区,渋谷,文京,台東区,豊島区	20	54	61	110	144	113	172	184	160	130	1,148
都心8区計	21	60	71	140	206	173	259	267	234	232	1,663

出典：RITS総合研究所「マンションデータマップ」により山田浩久氏作成。

表17 東京都心地区におけるマンション供給戸数の推移(1993～2002年)

年次	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	計
千代田区,中央区,港区	289	368	447	1,143	3,655	3,357	4,326	5,590	5,347	6,078	30,600
新宿区,渋谷,文京,台東区,豊島区	1,416	2,852	2,578	4,936	5,800	4,933	8,222	9,338	7,857	6,363	54,295
都心8区計	1,705	3,220	3,025	6,079	9,455	8,290	12,548	14,928	13,204	12,441	84,895

出典：表16と同じ。

いと考えられる。

〔大阪都心地区におけるマンション立地〕 「平成14年版土地白書」によれば、大阪市都心6区（中央区、北区、西区、天王寺区、浪速区、福島区）における分譲マンション販売戸数は、1992年以降は増加傾向にあり、1996年以後は年間3,000戸を超えている。とりわけ1999～2001年は年間3,400戸以上が販売され、大阪市全体の同期間における販売戸数に占める割合（40%）もかなり高い。

大阪の都心3区別のマンションの販売棟数と販売戸数の推移は表19と表20のとおりである。これによれば、1995～2002年の都心3区における販売棟数は299棟、販売戸数は約16,000戸

表18 東京都中央区におけるマンション供給戸数（1998～2002年）

年	単身戸数	世帯戸数	計	単身戸数/計
1998	537	1,682	2,219	24.2%
1999	898	1,823	2,721	33.0%
2000	2,850	2,816	5,666	50.3%
2001	2,666	2,089	4,755	56.1%
2002	1,387	948	2,335	59.4%
計	8,338	9,358	17,696	47.1%

出典：東京都中央区役所の資料により作成。

注）：単身用は間取りがワンルームである。

表19 大阪市都心区におけるマンションの販売棟数（1995～2002年）

	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	計
北区	9	9	19	8	22	13	14	15	109
中央区	9	12	7	10	14	23	17	12	104
西区	9	8	15	10	10	14	10	10	86
都心3区計	27	29	41	28	46	50	41	37	299
大阪市計	126	121	108	104	140	155	146	129	1,029

出典：不動産経済研究所の資料により作成。

注）：分譲時期を複数にわけている物件については初回募集のみ集計し、2期、2次募集以降分については省略した。

表20 大阪市都心区におけるマンションの販売戸数（1995～2002年）

	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	計
北区	404	682	1,208	539	1,250	720	1,008	989	6,800
中央区	436	439	186	510	514	1,035	710	964	4,794
西区	293	367	671	607	547	797	746	687	4,715
都心3区計	1,133	1,488	2,065	1,656	2,311	2,552	2,464	2,640	16,309
大阪市計	5,582	6,711	6,113	6,740	8,374	8,710	9,118	8,848	60,196

出典：表19と同じ。

注）：表19と同じ。

である。これを大阪市全体に占める割合でみると、29%と27%である。販売戸数の推移から、とくにこれが多いのは1999～2002年であることがわかる。不動産経済研究所の資料を用いて、これらのマンションのおもな間取りをみると、多くは3LDKであり、核家族世帯用であるといえる。一方、1995～2002年に販売されたワンルームのみのマンションの棟数は大阪市全体で55棟であり、このなかで都心3区では33棟が販売された⁶⁾。したがって、ワンルームのみのマンションは都心地区における立地が多いが、核家族世帯用の戸数が多いマンションの販売棟数とくらべるとわずかであることが明らかである。

このように東京と大阪市の都心地区におけるマンション立地は1990年代後半から増加し、とくに2000年以降の立地が著しい。

2. 新設マンションの従前の土地利用

国土交通省が調査した東京都心地区に最近立地したマンションの従前の用途などの概要は、以下のとおりである（国土交通省編、2001b）。

〔マンションの従前の土地利用〕 東京都心3区で1995～2000年に分譲されたマンションのほとんどについて（247棟）、その建設地の従前の土地利用を、竣工5年前の住宅地図によって調べた結果は、つぎのとおりである（用途別の割合）。駐車場：36.4%、住宅：17.4%、空き地：14.2%、オフィス：13.0%、商業：5.3%、工場：3.2%、資材置き場：2.8%、企業の社宅・寮：1.5%、その他：5.1%。この結果から、駐車場、空き地、資材置き場を低未利用地と定義すると、これら低未利用地からのマンションへの転換がマンションの供給に大きな影響を与えていることが指摘されている。

しかし、これには区による差が大きい。たとえば、千代田区では従前の土地利用がオフィスであった割合が約半分（46.3%）である。また「平成14年版土地白書」によれば、1998～2001年に中央区日本橋地区で販売されたマンション45棟の敷地の従前用途の44%はオフィスであった（駐車場は38%）。従前の土地利用がオフィスからマンションに利用が転換した事例の多くは、老朽化した中小オフィスビルが空室率の上昇や賃料水準の低下を背景にマンションに転換されたものと考えられる（国土交通省編、2001b）。

〔マンション敷地の従前の所有者〕 都心3区のマンション敷地の現在の所有者への移転登記がされた場合の従前所有者の属性（割合）は以下のとおりである。法人のみ：61.3%、個人のみ：23.4%、個人と法人：4.8%、移転なし：8.1%、その他：2.4%。ただし、これも区による差が大きい。たとえば、千代田区では個人と法人：41.2%が最多である。

都心8区（千代田、中央、港、新宿、文京、台東、渋谷、豊島）の1995年と2000年にそれぞれ竣工したマンションについて、その敷地の従前所有者を比較すると、「個人のみ」で所有していた土地の割合は大幅に減少した（52%→28%）。これに対して、「法人のみ」の割合は増加した（43%→57%）。このことから企業が所有していた駐車場、空き地、オフィス敷地など

に建設されたマンションが多いといえよう。このなかのかなりの割合が、企業がリストラクチャリングの一環として保有する土地の処分をしたものと思われる。

3. 新設マンションの入居者の属性

矢部（2003）は東京都港区の新設住宅の住民に対するアンケート調査から、次のことを明らかにした。民間分譲マンションへの入居者は30歳代が中心であり、子供のいない世帯とシングル女性などの単身世帯が多い。これらの人の多くは、都心における職住近接を重視している。一方、公共住宅の入居者は港区内の都営住宅の建て替えに伴う移動が多く、そのため以前から区内に住み続けている高齢世帯が多い。

上述のように、入居者の属性は入居している住宅の種類によって大きく異なる。民間分譲マンションでも、その間取りや分譲価格（賃貸価格）などによって、入居者の属性はかなり異なるであろう。したがって、多数のマンションの入居者を対象とする調査を実施しなければ、全体像は把握できない。国土交通省が2000年に実施した東京都心8区で1995～2000年に分譲されたマンションの入居者へのアンケート調査は、回答者数が2,853人であり、かなり大規模な調査である。この調査によって明らかになった前住地などの入居者の属性は、以下のとおりである（国土交通省編、2001a）。

〔前住地〕 上記入居者の住み替え前の居住地（前住地）についての集計結果をみると、「同一区内」の割合（32.2%）が最多である。ついで「都心8区以外の23区」が31.3%を占める。これらを含めて東京区部が前住地である割合は4分の3（75.3%）である。東京区部以外を前住地とする居住者の割合は計24.7%である。その内訳は、「東京都市部（区部を除く東京都）」が4.6%、「東京都周辺3県」が17.9%、「その他」が2.2%である。したがって、前住地の多くは東京都区部であり、東京圏郊外からの転入者は多くはないといえる。

〔従前の住宅〕 当該マンションへ転居する前の住宅種類の全回答者についての集計結果は、つぎのとおりである。「賃貸マンション・アパート」が43.8%、「持ち家マンション」が21.0%、「社宅・寮・官舎」が12.6%、「持ち家戸建」が11.1%、「親・子供・親戚の家」が9.8%である。このことから、マンションの一次取得者と考えてよい「賃貸マンション・アパート」「社宅・寮・官舎」「親・子供・親戚の家」の3つが約半分を占めていることがわかる。ところがこの傾向は、前住地によって以下のような違いがある。

前住地が「同区内」や「東京都区部」である回答者の場合は、上記の全体傾向と同じである。しかし、「東京都市部」あるいは「東京都周辺3県」を前住地とする者は、「持ち家戸建」が比較的多く、「賃貸マンション・アパート」が少ないのである。具体的にいえば、前住地が「東京都市部」の場合、「持ち家戸建」が24.8%、「賃貸マンション・アパート」が27.9%である。換言すれば、郊外の戸建住宅から都心地区のマンションという住居移動が一定程度を占めているのである。なお、住み替え前の住居が持ち家だった回答者について、その住居の現状をみる

表21 東京都心3区のマンション入居者の世帯構成

世帯類型	構成比(%)
男性単身世帯	9.8
女性単身世帯	19.5
夫婦のみの世帯	33.4
小さな子どもがいる2世代世帯	20.0
小さな子どもがいない2世代世帯	13.2
その他の世帯	4.1
合計	100.0

出典：国土交通省編（2003b）により作成。

注1）：小さな子どもは、中学生以下の子どもをいう。

2）：東京都心地区における1999年1月～2001年12月末の期間に販売された分譲マンションの一部の居住世帯を対象としたアンケート調査（2003年2月実施）の結果。

と、全体としては「売却済み」が多い（63.1%）が、「別宅として利用している」や「賃貸にしている」もそれぞれ1割程度の割合を占めている。

〔世帯主の年齢〕 回答者の年齢構成は30歳代が最多（32.6%）であり、ついで40歳代（30.6%）、50歳代（19.2%）、60歳以上（14.1%）が多い。このなかで、60歳以上の比率がかなり多いことが注目される。前住地が東京都区部の場合と東京都区部以外の場合とのこの年齢構成には大きな違いは認められない（表は省略）。

〔通勤時間の変化〕 前住地が同区内や都心8区の場合は、通勤時間が「30分以上減少」した人の割合は数%であるが、前住地が「東京都周辺3県」の場合はこの割合が75.0%を占めるなど、前住地による違いが大きい（表は省略）。

〔世帯構成〕⁽⁶⁾ 「夫婦のみの世帯」が最多の33.4%を占め、ついで「小さな子どもがいる2世代世帯」と女性単身世帯が多い⁽⁷⁾（表21）。男女あわせた単身世帯数の割合は約30%である。また、「子どもがいる2世代世帯」は33%となる。したがって、「夫婦のみの世帯」、「子どもがいる2世代世帯」および男女あわせた「単身世帯」がそれぞれ3分の1を占めているといつてよい。

V. 都心地区における人口増加の社会・経済的背景

1. マンション立地の要因

大都市の都心地区における地価はバブル経済期とくらべると、1990年代後半以後、大幅に下落した。このことが同地区におけるマンションを中心とする住宅供給を活発にし、人口増加を促したといつてよい。都心地区でのマンション建設が1990年代後半から増加した要因とし

て、バブル経済崩壊後の大幅な地価の下落と経済的不況による企業の遊休地・保有地の放出がマンション敷地の供給増大になったことが指摘されている（山神，2003など）。つまり，都心地区でマンションを新規に建設して分譲・賃貸することが可能な土地の供給があったことが要因である。

制度的な要因としては，マンション建設に関する規制緩和を指摘できる。すなわち，1994年の建築基準法の改定による規制緩和である。これはマンションなど共同住宅の共用廊下や階段などの共用部分を容積率から除外するなどの「不算入」制度というマンション建設に関する規制緩和政策であり，この規制緩和によって，1990年代に日本の都市部住宅地に高層マンションが多数建設されるようになった（五十嵐・小川2003など）。このほかの制度的要因として，都心地区の地方自治体の人口回復政策のひとつとしての，住宅建設に際しての優遇措置も寄与している場合がある⁹⁾。

さらに，1990年代の日本の経済成長の停滞や少子化によって，それまで拡大を続けてきた大都市圏の郊外住宅に対する需要が減退したこと，および大都市におけるオフィス需要が低下したことも関連がある。これらのことから，建設業や住宅建設関連の企業はその事業対象を地価の下落した都心地区における（潜在的な需要がある）住宅供給にも向けざるを得なかったという面も指摘できる。

前述のマンション供給側からみた諸要因によって，都心地区におけるマンション立地が増加したといえるが，需要（マンション入居者）の存在がこうした供給面における諸要因と同程度以上に重要である。これについて，次に検討する。

2. 都心地区居住指向の社会・経済的背景

都心地区のマンションの分譲価格はバブル期とくらべると大幅に下落したとはいえ，依然として郊外のそれをかなり上回っていることを勘案すると，都心地区における人口の社会増加の背景として，居住地としての都心地区の利点または魅力が従来よりも高く評価されるようになったことを指摘できる。このような観点から，都心地区居住の一般的かつ基本的な利点・魅力を整理すると，つぎの3つに分けることができる。

- (A) 雇用の集積（職住近接）。
- (B) 中心機能の集積（多種多様な財とサービスを供給する機能への近接性が高いこと）。
- (C) 公共交通の整備（自家用車を利用しないで，都心地区の従業地や中心機能へのアクセスが容易であることなど），および他の地域（郊外や他の大都市など）への交通の便もよいことなど。

上記の(A)については，1990年代までの都心地区における雇用の増大によって，量的に多くの就業者が職住近接という点から都心地区居住を指向する人が増大したことをまず指摘できる。経済・産業のソフト化，サービス化の進展やホワイトカラーの増大などをおもな内容とす

る大都市における雇用の産業構造と職業構造の変容が、都心地区における従業者数を大幅に増加させたことである。この増加の中心は、オフィスにおける雇用とさまざまな飲食店や旅行代理店などのサービス業における雇用である。小長谷・富沢（1999）は、専門・管理職やソフトウェア系 IT 産業就業者の層が厚くなり、それが都心区の人口回復につながることを指摘している。こうした中心都市におけるオフィスあるいはさまざまな第 3 次産業における従業者の多くは、職住近接という点から潜在的な都心地区居住を望む人とみなすことができる。要するに、都心地区における住宅需要が増大したことが背景のひとつである。

上述の、量的に都心居住を指向する人が絶対的に増大したこととともに、居住地としての都心地区の上記の利点・魅力が従来よりも高く評価されるようになったことが、そこでの住宅需要の増加の背景として重要である。それには、下記の①から④の 4 つの社会的変化が関係していると考えられる。なお、これら 4 つは相互に関連している場合が多いが、紙数の関係もあり、これについての論述はしない。

- ① 少子・高齢化とこれと関係する社会的変化（たとえば、高齢者世帯の増加、高齢者介護の社会化⁽⁹⁾）。
- ② 社会の富裕化（可処分所得の上昇・余暇時間の増大およびこれらことから生じる消費行動や居住地選択行動）。
- ③ 女性の社会進出（多種の職種・勤務形態での女性の就業など）。
- ④ 単独世帯の増加（とくに女性単独世帯と高齢者単独世帯の増加。これには晩婚化や非婚化の進展も関係している）。

たとえば、上記の②によって都心地区の 3 つの利点のなかの (B) を重視する居住指向が高まったとみなすことができる。概括的にいえば、前述の都心地区の 3 つの利点のうち (B) と (C) の利点が、上記の①から④の諸変化によって従来よりも認識され、また高く評価されるようになったために、同地区への居住指向が高まったと考えられるのである。また、④のなかの都心地区で従業する女性単独世帯および男性単独世帯の増加は、かれらがその居住地選択に際して (A) の職住近接を一般に重視することから、都心地区居住の潜在的な需要者の増加となる。このように、これら 4 つのことが関係して都心地区居住の指向が、1990 年代後半以降のマンション価格の下落とデフレ対策としての低金利政策に起因する住宅ローンの金利の低さおよび経済的不況対策としての住宅ローン減税政策などによって顕在化したと考えることができるのである。

東京都心地区へ他の地区から転入した人へのアンケートの結果をみても、同地区への転入の理由として上げられている上位のものは、「通勤・通学が便利になるため」と「買い物・教養・レジャーなどの便がよいため」の 2 つである（国土交通省編，2001a）。この 2 つの理由のなかに「交通の便がよい」という「公共交通の整備」が含意されていると解釈される。東京圏において 2002 年に実施された別の調査⁽¹⁰⁾でも、都心地区に住みたいという人があげている

「(都心地区に)住みたい理由」の上位3つは「買い物などの日常生活の便利さ」「通勤の便のよさ」および「医療施設に恵まれている」である。

したがって、前述の(A)~(C)の3つの諸機能の集積にもとづく利点が、都心地区への転居の主要な理由とあってよい。しかし、(A)~(C)の3つのなかのどれがおもな転居の理由かは、転入者の属性による違いがあると考えてよい。すなわち、高齢者のみの世帯、若年単身者、シングル女性就業者、30歳代核家族世帯などによって違いがある。たとえば、退職後の高齢者のみの世帯は、医療サービスなどのさまざまな中心機能の財とサービスへの近接性を重視することから、大都市圏の郊外よりも都心地区への居住指向が強いと考えられる。都心地区で就業するシングル女性の場合は、通勤時間や深夜の帰宅の交通の便から、また余暇活動の場としての都心地区の中心機能を利用するさいの近接性の重視などから、都心地区への居住指向が強い(由井, 1999; 若林ほか編著, 2002; 中澤, 2003など)。

VI. おわりに

20世紀後半の日本の大都市都心地区の地域変容と最近の人口の社会増加の実態と要因・背景は上述のとおりであるが、近未来の都心地区における居住地と居住者はどのように変化するであろうか。それは21世紀の日本の社会・経済的状況、とりわけ前章の①~④のなかの、①少子・高齢化の進展、②女性の社会進出およびこの2つとも関連した③単独世帯の増加(とくに、女性単独世帯、高齢者単独世帯)による影響が大きいと考えられる。

上記の3つのことは総じて居住地としての大都市圏の中心都市、とくにその都心地区への居住地指向を増大させるであろうし、またそれを指向する人数を増加させるであろう。たとえば、都心地区で就業する独身男女・DINKS世帯が増加すれば、そのなかで都心地区居住を指向する割合も増大すると思われる。

東京圏の住民に対して行った「将来住みたいのは都心か郊外か」というアンケート調査⁽¹¹⁾の結果は、都心派が29.7%、郊外派は28.9%、「どちらともいえない」が41.3%であった。すなわち、都心派と郊外派がほぼ同数で拮抗しているのである。しかし、2001年に実施された老後の居住地指向に関する内閣府の全国調査によれば、大都市指向はそれほど高くはない。すなわち、「老後に住むとしたら、どのような環境のところに住みたいと思うか」という質問に対しての大都市居住者の回答をみると、「家庭菜園やガーデニングなどができるような郊外の一戸建てで暮らしたい」が全体の52.6%を占め、「生活が便利な都会のマンションなどで暮らしたい」が25.7%、「野菜作りなどを楽しみながら、農村などで暮らしたい」が16.8%であった⁽¹²⁾。東京都区部に居住する回答者の場合でも、「生活が便利な都会のマンションなどで暮らしたい」は31.4%であり、郊外の一戸建てを愛好する割合(46.9%)のほうが多かった。

上述のように、調査の対象者の居住地・属性や調査時期などによって、都心地区居住を指向

表22 大都市圏における人口変動の推移モデル

推移の段階		1	2	3	4	5
人口 変動	中心都市	+	++	+	-	+
	周辺地域	-	+	++	+	-(+)
推移の段階の名称		絶対的 集中	相対的 集中	相対的 分散	絶対的 分散	絶対的(相対的) 集中
名 称		都市化 (集中的都市化)		郊外化 (分散的都市化)		再集中化 (中心都市回帰化)

出典：Klaassen et al (1981) などを一部改変して著者作成。

注)：+は人口増加、++は大幅な人口増加、-は人口減少を表す。

する割合は異なるが、大都市圏居住者に限定すれば、この割合は20~30%程度以上であるとみなされる。大都市圏の郊外に居住する現在の団塊世代の老後の居住地指向もおそらく都心地区指向と郊外指向に2分されるであろうが、一定程度は都心地区居住を指向すると考えてよい。

今後の都心地区の変容に影響力がある最近制定された政策として重要なものは、2002年6月から「都市再生特別措置法」が施行されたこと、および高度経済成長期に制定された工業等制限法が廃止され、2003年から東京区部・大阪市などにおいてそれまで規制されていた規準面積以上の工場や大学の新設が可能になったことである。前者によって東京区部などの大都市における巨大再開発事業が容易になり、後者によって大学などの都心回帰が増加するであろう。いずれも都心地区での人口の社会増に影響することは間違いない。

産業革命期以後、1990年代前半までの日本の大都市圏における人口動態は、表22中の1の段階から4の段階へと推移してきたといつてよい(崎山,1981;富田,1995など)。しかし、1990年代後半から東京大都市圏では、少なくとも一時的に4の段階から5の段階へ移行した⁽³⁾。この第5段階は、中心都市への人口の再集中化あるいは中心都市への人口の回帰化といえる人口動態を特徴とする。

1990年代後半~21世紀初頭にみられた上記の動向は、将来も持続するであろうか。前述の①~④の日本社会の変化を勘案し、日本経済の低成長および日本全体の人口の減少あるいは停滞傾向および既述の最近の政策を前提とすれば、この可能性は高いと判断される。なお、表22の第5の段階における大都市圏内の周辺地域の人口は表中に示したように、増加または減少の両方が考えられる。その増減を規定する一般的な条件として、日本の経済成長がどの程度であるかが重要である。また、個別大都市圏のそれを規定する要因としては、個々の圏域における雇用の増減状況および個別の中心都市における居住の魅力の程度を指摘できる。

〔付記〕

本稿は、人文地理学会の第1回都市圏研究部会(2002年3月9日、大阪市立大学文化交流センター)で

著者が発表した「大都市圏における最近の変容に関する若干の考察」に大幅に加筆したものである。本稿で用いた一部の資料の収集は、香川貴志氏（京都教育大学）と山田浩久氏（山形大学人文学部）に援助していただいた。また、一部の図表作成については、大阪市大文学研究科地理学専攻の院生、坂井康広、川口夏希、本岡拓哉および学部生・寺西厚志の4氏の協力を得た。記して感謝いたします。なお本研究は、平成14・15年度文部科学省科学研究費補助金 基盤研究 (B) (1) 「21世紀の社会経済情勢下における我が国大都市圏の空間構造」(研究代表者：富田和暁、課題番号 14380027) による研究成果の一部である。

註

- 1 山神 (2003) によれば、名古屋圏と京都圏では1990年以降も分散が続いたが、都心周辺の人口回復も確認された。
- 2 東京都心3区のマンションを対象とした調査によれば、分譲マンションの約4割の戸数が、また賃貸マンションでは約6割の戸数が事務所などの非住宅用途であった(東京都住宅局総務部, 1992)。
- 3 「人口の都心回帰」を人口減少が続いた都心地区における人口が増加に転じた現象をさすこともあるが、厳密には「大都市圏の都心地区以外の地域から都心地区への転入者が多く、これによって都心地区における人口が増加する現象」と定義される。
- 4 東京都中央区の1990～1995年と1995～2000年の年齢コーホート別人口増加率から、つぎのことが明らかである。1990～1995年ではわずかに15～19歳と20～24歳のコーホートのみ増加したが、1995～2000年では65歳以上のコーホートを除くすべての年齢で増加した。とくに、20歳～39歳のコーホートでは増加率が35%と高い。このことから、1995～2000年の中央区への転入者の年齢は20歳～39歳が多かったことが推定できる(総務省統計局の資料による)。
- 5 都心3区別の販売棟数はつぎのとおりである(不動産経済研究所の資料による)。北区：23, 中央区：7, 西区：3。
- 6 東京都心3区における1999年1月～2001年12月末の期間に販売された分譲マンションの一部の居住世帯を対象としたアンケート調査の結果(2003年2月実施)。有効回答数は2,310世帯(国土交通省編, 2003b)。
- 7 女性単身世帯が多いことは、働くシングル女性の持ち家指向が高いことが関係しているといえる。1998年の住宅・土地統計調査によれば、男性の単身世帯の持ち家率は17%であるのに対して、女性単身世帯のそれは37%であり、両者間の差が大きい。女性のこの高さが、大都市都心地区における分譲マンション需要に寄与している。
- 8 たとえば、東京都中央区では住宅を区内に建設すれば、容積率が1.4倍まで割り増しできる制度があり、大阪市では、一定の要件を満たすマンション建設に対して、共用廊下や階段などの共用部分の工事費の3分の2を補助する「優良建築物等整備事業」制度がある。1998～2001年に東京都千代田区の住宅付置制度によって建設された住宅棟数は約220、住宅戸数は約4,400戸であった(東京都千代田区の資料による)。
- 9 2000年4月に施行された介護保険法により、高齢者の介護が従来の在宅から特別養護老人ホームなどにおける施設での介護が多くなってきた。この変化によって、高齢者と同居する世帯数が少なくなる。このような自宅での高齢者介護の必要がない世帯の場合、世帯主の定年退職後の居住地選択の自由度は高くなると考えられる。大都市圏郊外に居住する世帯の場合、その選択枝のひとつとして、都心地区の比重がかなり高いと考えられる。
- 10 東京圏の15～69歳の男女4,200人を対象として、読売新聞が実施した「将来、都心と郊外のどちらに住みたいか」をアンケート調査し(有効回答者数は3,030人)、都心と答えた863人が選択した「将来、都心に住みたい理由(複数回答)」による(読売ADレポート2003, 6)。
- 11 上記の注10)の調査による。
- 12 全国の20歳以上の者5,000人を対象とした2001年に内閣府が実施した「国土の将来像に関する世論調査」による(国土交通省編, 2003a)。回答者数は3,491人。
- 13 1995～2000年の3大都市圏の中心市における人口増加率はつぎのとおりである。東京都区部：2%, 大阪市：-0.1%, 名古屋市：0.9%。

文献

- 五十嵐敬喜・小川明雄 (2003): 『「都市再生」を問う』。岩波書店。
- 伊藤修一 (2003): 世帯の家族類型からみた東京圏内の居住分化の変化。日本地理学会発表要旨集, 63, 165.
- 尾崎由利子 (2003): 都心周辺部への定住: 1990年代の名古屋における人口変動と住宅再開発。日本地理学会発表要旨集, 63, 166.
- 香川貴志 (2003 a): 統計で見る京都——人口の都心回帰——。統計, 54-7, 10-15.
- 香川貴志 (2003 b): バブル期前後のマンション立地動向の都市圏比較。人文地理, 54-4, 81-82.
- 香川貴志 (2003 c): バブル期前後分譲マンション供給地域の変化——岡山市の場合——。日本地理学会発表要旨集, 64, 73.
- 神谷浩夫・影山穂波・木下禮子 (1999): 東京大都市圏における独身女性の居住地選択——定性的分析による考察——。金沢大学文学部地理学報告, 9, 17-32.
- 川口太郎 (2002): 大都市圏における世帯の住居移動。荒井良雄・川口太郎・井上孝編『日本の人口移動——ライフコースと地域性』, 古今書院, 91-111.
- 木下禮子・中澤高志・神谷浩夫・矢野桂司 (2002): 東京都心三区で働く女性の勤務と生活。金沢大学文学部地理学報告, 10, 49-60.
- 木下禮子・中林一樹・玉川英則 (1999): 東京圏における都市型職業に従事する中年シングル女性の居住地選択。都市計画論文集, 34, 733-738.
- 国土交通省編 (2001 a): 『平成13年版 首都圏白書』財務省印刷局。
- 国土交通省編 (2001 b): 『平成13年版 土地白書』財務省印刷局。
- 国土交通省編 (2002): 『平成14年版 土地白書』財務省印刷局。
- 国土交通省編 (2003 a): 『平成15年版 国土交通白書』ぎょうせい。
- 国土交通省編 (2003 b): 『平成15年版 首都圏白書』国立印刷局。
- 国土交通省編 (2003 c): 『平成15年版 土地白書』国立印刷局。
- 国土庁編 (2000 a): 『平成12年版 首都圏白書』大蔵省印刷局。
- 国土庁編 (2000 b): 『平成12年版 土地白書』大蔵省印刷局。
- 国土庁編 (2000 c): 『国土レポート2000』大蔵省印刷局。
- 小長谷一之 (2002): 大都市圏立地構造の再編と21世紀京阪神都市圏の将来像。大阪市立大学経済研究所編集『大都市圏再編への構想』東京大学出版会, 29-51.
- 小長谷一之・富沢木実 (1999): 『マルチメディア都市の戦略』東洋経済新報社。
- 崎山耕作 (1981): 都市化と大都市問題。吉岡健次・崎山耕作編『大都市の衰退と再生』東京大学出版会, 3-28.
- 武田祐子 (2003): 東京大都市圏における女性就業者の時空間制約。日本地理学会発表要旨集, 64, 74.
- 谷謙二 (1998): コーホート規模と女性就業から見た日本の大都市圏における通勤流動の変化。人文地理, 50-3, 1-21.
- 谷謙二 (2002 a): 大都市圏郊外の形成と住民のライフコース。『日本の人口移動——ライフコースと地域性 (荒井良雄・川口太郎・井上孝編)』, 71-99, 古今書院。
- 谷謙二 (2002 b): 東京大都市圏郊外居住者の結婚に伴う職住関係の変化。地理学評論, 75-11, 623-643.
- 谷謙二 (2002 c): 1990年代の東京大都市圏における通勤流動の変化に関するコーホート分析。埼玉大学教育学部地理学研究報告, 22, 1-21.
- 東京都都市計画局総合計画部都市整備室編 (2002): 『東京都市白書 2002』。東京都。
- 東京都住宅局総務部住宅政策室編 (1992): 『東京都住宅白書 1992』。東京都。
- 東京都都市計画局総務部土地調整課編 (2001): 『東京の土地 2000』。東京都。
- 東洋経済新報社 (2001): 『地域経済総覧 2002』東洋経済新報社。
- 東洋経済新報社 (2002): 『地域経済総覧 2003』東洋経済新報社。
- 富田和暁 (1994 a): 8大都市圏における第3次産業の空間的分布の変化—1975~1991年—。横浜国立大

- 学人文紀要1類(哲学・社会科学), 40, 1-26.
- 富田和暁(1994b):日本の三大都市圏における構造変容。高橋伸夫・谷内 達編『日本の三大都市圏』古今書院, 2-20.
- 富田和暁(1995):『大都市圏の構造的変容』古今書院。
- 富田和暁(1996):3大都市圏の中心市内部における機能的変容。大阪市立大学文学部紀要, 48(3), 1-33.
- 富田和暁(1999):大都市圏と非大都市圏における男女別にみた産業別・職業別就業者の変動。大阪市立大学文学部紀要, 51(3), 33-76.
- 富田和暁(2002):大都市圏における最近の変容に関する若干の考察。人文地理, 54-3, 107-108.
- 富田和暁(2003):統計で見る大阪——人口の都心回帰を中心にして——。統計, 54-7, 16-20.
- 富田和暁・菅谷泰尚(1995):3大都市圏における職業別就業者の空間的分布の動向—1970~1980年の分析—。横浜国立大学人文紀要第1類(哲学・社会科学), 41, 13-39.
- 富田和暁・藤井 正編(2001):『図説 大都市圏』古今書院。
- 中澤高志(2003):東京都心三区で働く女性の居住地選択。地理科学, 58-1, 3-21.
- 矢作 弘(2002):東京のリストラクチャリングと「世界都市」の夢再び。大阪市立大学経済研究所編集『大都市圏再編への構想』東京大学出版会, 135-164.
- 矢部直人(2003):1990年代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, 55-3, 79-94.
- 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, 76-4, 187-210.
- 山田浩久(2003a):近年の地価変動がマンション立地に与えた影響—東京大都市圏を事例にして。人文地理, 54-4, 82-83.
- 山田浩久(2003b):東京特別区におけるバブル崩壊後のマンション立地の変容。日本地理学会発表要旨, 64, 74.
- 由井義通(1999):都心居住——シングル女性向けマンションの供給——。広島大学教育学部紀要(第2部), 48, 37-46.
- 由井義通(2002):シングル女性の住宅購入——「女性のための住宅情報」の分析から——。平成12~13年度科学研究費補助金研究成果報告書(由井義通代表)『女性の居住地選択から見た都市空間のジェンダー化』93-111.
- 若林芳樹・神谷浩夫・木下禮子・由井義通・矢野桂司編著(2002):『シングル女性の都市空間』大明堂。
- 若林芳樹・神谷浩夫・由井義通・木下禮子・影山穂波(2001):東京大都市圏における30歳代シングル女性の居住地選択——マルチメソッド・アプローチの試み——。地理科学, 56, 65-87.
- 若林芳樹・木下禮子・武田祐子・矢野桂司(2003):東京圏における働く既婚女性の居住地選択。日本地理学会発表要旨集, 64, 70.
- Klaassen, L. H., Bonrdrez, J. A. and Volmuller, J. (1981): Transport and Reurbanisation. Gower.