

都心人口回復と都心居住をめぐる諸課題に基づいた地理授業の開発

久保倫子

日本学術振興会特別研究員 PD・明治大学

本研究は、都心部における人口回復および都心居住の進展をめぐる諸課題について、地理学における研究成果と統計データ等を基に明らかにし、それらを高校地理 B「居住・都市問題」の単元において扱うための授業を開発した。授業展開例は以下の通りである。まず、導入部においては、東京、ニューヨーク、バンクーバーの都心部の景観写真を提示し、近年都心部でのマンション開発が増加し都心居住の傾向が著しくなってきたことを示す。次に、展開部1)では、各都市の特性を反映して都心居住が進行している要因が異なることを説明する。具体的には、東京都心部においては、マンション供給と公営住宅の建替えが人口増加を引き起こしたことを考察させる。そして、不良住宅地区などの都市居住問題が古くから顕在化していたニューヨークでは、都市生活を好む裕福層にむけた高級住宅が供給されるようになり、ジェントリフィケーションが進んでいることを示す。さらに、バンクーバーでは、裕福なアジア系移民による住宅購入が顕著で、EXPO'86やオリンピックなどを契機として高級な住宅の供給が加速した。最後に、都心居住の背景にある都市居住問題を多角的に議論するとともに、現代世界の課題として都心居住を理解させてまとめる。

キーワード：地理教育、人口回復、都心居住、都市問題、住宅

I はじめに

1. 研究課題

地理教育と地理学、現代社会でおきている課題との関係について、白井(2000)は、社会科の目的が市民的資質の育成に重きを置いていたことから、地理教育は地理学よりも教育学と密接に結びついてきたと述べている。これに対し、井田(2000)は、「地理学と教育学との両者を融合し、より質の高い教育を目指す地理教育の進展が望まれる」としている。

井田(2000, 2003)によると、学校教育の地理では明治期以降、知識重視と体験重視のカリキュラムを交互に行き来しながら発展し、現代においては地理的知識を基に地理的に考察することを目標としながらも、地理的知識の伝授に重きが置かれているという。伊藤(1998)は地理教育においては地理的知識の伝達のみならず、地理的知識を用いて社会と結び付け、社会の課題に取り組むこと

が重要であるとしている。さらに、地理教育を通じて習得した知識を生活の中で活用し、合理的判断をし、意思決定をするための力を養う事も重要な課題であり(井田, 2000)、地理的な見方・考え方と地理的スキルを育成することによって現代世界で起きている問題を理解し、その背景にある課題を考え適切な意思決定を行うための地理授業が求められている(吉田, 2011)。

地理学においては、現代世界の潮流をとらえた研究が多く、たとえば都市の構造についても、郊外化から都心回帰へと変化する中で多様な研究が蓄積されてきた。これら地理学の研究成果を学校教育の地理に活かしながら、生徒に現代世界でおきている現象の背景や課題を考えさせる授業を展開することによって、現代世界に対する地理的認識を養い、主体的に意思決定を行う人材の育成に寄与することが可能になると考える。

現代の都市に目をむけると、1990年代後半以降、東京都心部においては人口が減少から増加に

転じ、この人口回復をとりまく多様な課題が地理学およびその近隣領域、マスメディアなどで議論されるようになった。地理学においては、東京都心部における人口回復と住民構成の關係に着目した研究(矢部, 2003; 宮澤・阿部, 2005), 都心部で増加するマンションの供給やその居住者特性を明らかにした研究(小泉ほか, 2011), 都心部における単独世帯の増加を女性の住宅問題や住宅の供給戦略という視点から示した研究(Yui, 2006; Kubo and Yui, 2011; 久保・由井, 2011a)などがあり、東京都心部における人口回復のメカニズムが明らかにされつつある。一方で、都心居住の進展や都心部における人口回復は東京だけで確認されるものではない。北米やオーストラリアの主要都市においても同様の現象が注目を集めている(たとえば Tsutsumi and O'Connor, 2011)。都心居住の進展をめぐる諸課題は現代の主要都市において一般的に確認されるものであり、現代世界において確認される現象をもとに地理学的な見方や考え方を養うことが重要視される高等学校の地理において扱うにふさわしい課題のひとつであると考えられる。

本研究は、日本や北米都市における近年の都心居住の動向を地理学の研究蓄積などを通じて理解し、生徒が現代世界の都市居住問題を解決するために必要な政策や行動を考察するための地理授業を開発することを目的とする。

2. 研究方法

本研究では、都心部における人口回復と都心居住の進展をめぐる諸問題に基づいて、高等学校地理 B における授業の開発を試みる。

地理 B の目標は、学習指導要領において指摘されているように、「現代世界の地理的事象を系統地理的に、現代世界の諸地域を歴史的背景を踏まえて地誌的に考察し、現代世界の地理的認識を養

うとともに、地理的な見方や考え方を培い、国際社会に主体的に生きる日本国民としての自覚と資質を養う(文部科学省, 2010)」ことにある。本研究は、現代の大都市中心部における人口回復にまつわる諸問題を題材として地理 B の目標を達成するための授業を開発する。具体的には、「都市・居住問題」の項目において授業を展開する。本項目では、「現代世界の人口、居住、都市問題を大観させること(文部科学省, 2010)」にあり、そのなかで、「分析、考察の過程を重視(文部科学省, 2010)」することや作図などの作業をすることが地理教育においても重要視されている。よって、授業展開時には、地理的情報の提示と問題提起、そこから見出される課題の検討、という手順で都心居住をめぐる諸課題について深く考察させる。

本稿では、授業計画を提示するために、まず地理学および近隣領域における都心居住を扱った研究成果を整理し、授業で扱うべき課題を設定する。その後、授業計画および授業展開例を提示する。

II 地理学および近隣領域における都心居住を扱った研究成果

本章では、地理学および近隣領域において都心居住を扱った研究成果を整理し、東京および北米都市における都心居住の実態を明らかにするとともに、その背後にある現代の都市が抱える課題を明らかにする。

1. 東京における都心居住

1) 東京における郊外化から都心回帰への変化

大都市圏への人口流入が著しく、都市での人口過密や劣悪な居住環境を避けるために都市のスプロール現象が継続した郊外化の時代には、核家族化が進むとともに郊外住宅団地において戸建住宅を購入することが理想的な住まい方とみなされて

いた(影山, 2004)。

しかしながら, 1990年代後半以降は, 都心部における人口回復がみられるようになった。これは, 公営住宅とマンションの供給, 鉄道の開通が貢献したとされている(矢部, 2003)。具体的には, 公営住宅の建替えにともなって, 高齢世帯が港区に転入したことで, 地価の下落にともなってマンションの供給が増加し, 単身者や夫婦のみの世帯の転入が引き起こされたことによる(矢部, 2003)。

この時期の土地利用変化を示した研究によると, 1995年まではバブル経済の影響を受けて, オフィスなどの業務系土地利用が卓越し, 住宅用土地利用は限定され, マンションがオフィスに転用されることも多かった(富田, 1996)。しかし1995年以降は, 住宅系土地利用が増大し, その結果, 東京都心部において人口が増加に転じた(富田, 2004)。

東京都心部において, 2000年と2005年で単独世帯の増減を男女別, 年齢別に示した久保・由井(2011a)は, 20～24歳と50～54歳では男女ともに減少し, 30歳代～40歳代前半と55歳以上では男女ともに増加していることを明らかにした。特に, 30～40歳代前半では女性の増加が著しく, これらの一部がマンション購入に向かったとされている(久保・由井, 2011a)。一方で, 高齢世帯の増加は, マンション購入だけではなく, 公営住宅の建て替えなどの影響も大きいと考えられる。

2) 東京におけるマンション供給と住宅問題

1990年代後半以降のマンション供給増加の背景には, 住宅取得を促す政策や住宅ローンの多様化で住宅取得の意思決定がなされやすい状況が生まれたことがある(中澤, 2006)。さらに, 世帯の多様化(特に小規模世帯の増加)や, 都心部を居住地として再評価する世帯の増加など居住選好

の変化に対応して, マンション供給者が供給戦略を変化させてきたことも影響した(久保・由井, 2011a)。

1990年代後半以降に小規模世帯向けのマンションが供給されることになった背景には, 日本の住宅市場における女性や単独世帯の住宅問題が大きく影響している。Kubo and Yui (2011)は, 日本の住宅市場は長らく核家族世帯による住宅取得を主眼に置いてきたために単独世帯や女性に向けた所有住宅の供給はほぼみられず, これらの世帯は日本の住宅市場(特に所有住宅市場)においてマージナルな存在であったことを示した。そのため, 1990年代後半以降に都心部においてマンション供給が多様化したことによって, 単独世帯や女性もその購入者として供給者に認識されたことは重要な意味をもつものである。しかしながら, 単独世帯や女性に向けたマンションの供給は東京以外では未だ限定的であり, 多様な就業形態やライフスタイルが許容される東京の特性を反映したものであるといえる(久保・由井, 2011b)。多様なライフスタイルを可能にする大都市都心部の特性が, 都心居住の背景に存在している。

東京都心部においてマンション供給が増加したことで, これまでであれば住宅購入を契機に郊外に転出していた核家族世帯の居住地選択にも変化がみられるようになってきた。従来からマンションを選好する傾向にあった小規模世帯に加えて, 核家族世帯も都心部に居住するようになったことで, 東京都心部における生活様式(就業形態, ライフスタイル, 保育や家事の在り方など)が変化してきている。以下では, 東京都心部において都心居住を推し進めた第二の居住形態である公営住宅に焦点を当てる。

3) 東京における公営住宅の高齢化問題

東京都都市整備局(2011a)によると, 東京都都

市整備局が管理している東京23区内の公営住宅のうち(計166506戸)、26.6%(44354戸)は1960年代以前に建設されたものである¹⁾。また、1990年代以降に建設されたものは、19.4%(32271戸)を占める。1990年代以降に顕著であるのは都心3区(千代田区、中央区、港区)での建設増加であり、この時期に23区内で建設された公営住宅の10.1%を占める3266戸が都心3区で建設された。従来から公営住宅の建設が多い足立区(1990年以降4151戸)や江東区(同3038戸)では同時期にも建設戸数が多いものの、都心3区においては1980年代までに建設されたものが3250戸であり大幅に建設戸数が増加した。

都営住宅の入居資格²⁾をみると(東京都都市整備局2011b)、入居可能な世帯は都が設定した所得基準を満たし住宅に困窮した若年の核家族や60歳以上の単身者であり、若年ファミリー世帯や多子世帯、ひとり親世帯については子育て支援の一環として入居を優遇している。居住者の滞留に加え、高齢者が入居しやすい条件であることから居住者の高齢化が進行しやすい状況にある。

国勢調査(2005年)をもとに、公営住宅(都営住宅以外の公営住宅も含む)が地区内住宅の92.1%を占める新宿区戸山2丁目の状況を概観する。戸山2丁目の住宅の状況をみると、住宅の延べ面積が30~49㎡のものが84.9%を占めており、大半が小規模世帯向けの集合住宅である。同様に居住世帯は、単独世帯が37.7%(65歳以上の単独世帯は25.1%)、夫婦のみ世帯が23.5%(世帯主が65歳以上の夫婦のみ世帯は14.7%)となり、65歳以上の人口は地区内の43.2%を占める。高齢世帯は収入増加によって公営住宅を退出することが考えにくく長期的に居住することが想定されるため、単独もしくは夫婦のみで居住する高齢者の割合は今後さらに増加していくと考えられる。

2. 北米都市における都心居住

ここでは、諸外国における都心居住の動向について理解するために、gentrificationが盛んなニューヨークと、裕福な移民が転入したことによって都心部が変化しているカナダのバンクーバーの事例を検討する³⁾。

1) ニューヨークにおける都心居住

東京だけではなく、ニューヨークやロンドンの都心部においても住宅系の(再)開発事業が進行しており、gentrificationとして注目をあつめている(Lees, 2000; Davidson and Lees, 2005; Butler and Lees, 2006)。これは、老朽化したアパートなどを改装したり立て替えたりすることで高級住宅化する動きで、ニューヨークでは1970年代末頃から盛んになっている。特に、ニューヨークの都心部にあたるマンハッタンでは、都市での文化的なライフスタイルを求めて、都心部に居住する人が増加した。

また、高級住宅街であるアッパー・ウェスト・サイドに加え、アッパー・イースト・サイドにも、ヤッピーと呼ばれる、若く都市的生活様式を好む専門職の人々⁴⁾が居住するようになり、高級住宅地化が進んでいる。

地区内の居住環境が改善されることは都市計画家や政策決定者にとっては好ましいことであるが、既存居住者の立ち退きなどの問題があることも忘れてはならない。マンハッタン北部の黒人居住地区であるハーレムにおいても、1980年代からgentrificationが進み、住宅価格の上昇によって既存の居住者が立ち退かざるをえなくなると危惧されている(Schaffer and Smith, 1986)。

ニューヨークのマンハッタンにおいては、各地で高級住宅地化が進行しており、都心部の居住機能は益々高まってきている。市場主導で都市化や住宅供給が進められてきたアメリカでは⁵⁾、不良

住宅地区などは *gentrification* によって高級住宅地へと変化する速度も速い。しかし、その背景にある低所得者やホームレスの住宅問題について政府やNPOなどが何らかの対応をとらなければ、治安が悪化するなどの地域の居住環境悪化につながる可能性が高まる。

2) バンクーバーにおける都心居住

次に、バンクーバーにおける都心居住の動向を都心部における住宅系土地利用(特にマンション、もしくはコンドミニウム)の増加と、移民の特性から検討する。

バンクーバーに初めて中高層の集合住宅が建設されたのは1968年のことで、郊外のPort Moodyに建設された3階建、42戸の小規模なものであった(Harris, 2011)。1970～80年代にはミドルクラスが居住する街区に小規模なコンドミニウムが供給された(Ley, 1996)。初期の居住者は、若いカップルや単身者、郊外の戸建住宅よりも *affordable* な形態としてコンドミニウムを選択した核家族世帯、子の離家などで必要とする居住スペースが減少した高齢夫婦などであった(Harris, 2011)。

しかし、工業や製造業から専門職やサービス業への転換が進んだ1980年代以降は、大規模な住宅地開発が行われるようになり、1986年にEXPO'86が開催された際には、工業的土地利用が卓越していたFalse Creek周辺がコンドミニウムを含む新開発地として利用されダウンタウンの人口増加を引き起こした(Harris, 2011)。これらの開発に香港系の不動産開発会社であるConcord Pacificが積極的に加わり、超高層コンドミニウムの建設が増加した。

その後、アジアからの裕福な移民がコンドミニウムを購入する動きが顕著になっていった。バンクーバーの居住環境や優れた教育機会を評価して

アジアからの裕福な移民が転入し住宅を購入するようになると、バンクーバーの住宅価格は上昇した(Moos and Skaburskis, 2010)⁶⁾。

バンクーバーでは移民による住宅購入が盛んであるものの、1990年代以降にバンクーバーに転入した移民の多くは現地で就労しているわけではなく、出身国で既に財産を築いてきたものか資産の運用などによって出身国で収入を得続けているものであった(Moos and Skaburskis, 2010)。裕福な移民たちが高級な住宅を購入し、その結果地域内の住宅価格が上昇するため、地元住民にとっては住宅の *affordability* に関する問題が深刻である。City of Vancouver Housing Centre (2005)によると、市内の約40,000人(20,500世帯)は、ホームレスになるリスクを抱えているという。2006年にはバンクーバー都市圏での平均収入に占める平均住居費の割合は24.8%を占め、カナダの平均(22.9%)を大きく上回った(CMHC, 2009a)。

ここでは、住宅価格の高騰や公営住宅不足などが大きな問題となっているが、その解決策として、近年ではダウンタウン・イースト・サイドにおいて低所得者に向けた支援住宅や公営住宅を建設する動きがみられる。例えば、女性のための支援施設、精神病患者やドラッグ中毒者のための支援施設も市や州、国の支援で建設されている(CMHC, 2009b, 2011)。また、オリンピック選手村の跡地に建設された高級マンション(図1)は2008年のアメリカ発の経済危機の影響を受けて販売が停滞していたため、住戸の一部を公営住宅等として市が管理することになった。

以上のように、東京、ニューヨーク、バンクーバーにおいては、それぞれの都市の特性を反映して都心居住の実態や、その背後にある課題は異なった。以下では、これらの研究成果から導き出された諸課題を考察するための地理B授業を開発する。



図1 オリンピック・ヴィレッジ跡のマンション (2010年)
(2010年8月 久保撮影)

Ⅲ 地理学の研究成果を活用した授業展開例

1. 授業計画

地理学などの研究蓄積を活かして都心部における人口回復や都心居住をめぐる諸課題を理解させ、生徒にその背後にある課題と解決策を考えさせる授業を展開するための授業計画を作成した(表1)。各部分の概要および目的は以下のとおりである。

1) 導入部 (5分)

・都心部の景観写真を観察し、現代の都心空間がもつ特徴を理解する。マンションやオフィスビルが林立する都心景観は東京だけではなく、北米の都市でも確認されることを理解する。

・各都市の地理的特徴や人口の特性を理解する。

表1 指導計画

	学習内容	生徒の活動・反応	資料	
導入 (5分)	3都市の景観写真をみる 景観写真に共通する点、個別の点を述べる 3都市の地理的特徴を理解する	マンションや高層ビルが林立 水辺の開発 教師の説明を聞く	景観写真 地図 統計資料	
展開1 (30分)	3都市の都心居住について、その実態と背景を理解する	教師の説明を聞く	統計資料 地理学等の 研究成果 写真	
	【東京】	【ニューヨーク】		【バンクーバー】
	マンション供給 公営住宅の建替え 住宅問題	民族・社会階層による集住 ジェントリフィケーション ライフスタイル		アジア系の裕福な移民 オリンピック開発 世界一住みやすい街
	<問題> 単独世帯の増加 高齢化	<問題> 住宅価格の高騰・低所得者の住宅問題 ホームレス化のリスク		
展開2 (10分)	都心居住の背景にある問題を解決するにはどのような政策や活動が必要であるかについて自由に意見を述べ、議論する	ホームレスや低所得者の住宅は国が責任をもつべきか？ 国やNPO、個人ではどのような対策が可能か		
まとめ (5分)	都心居住の実態や背景は都市の特性を反映して異なる 都心居住は、現代世界の大都市で確認される現象である	地理的特性と現象との関係を理解 主体的に考え、行動する意識		

(筆者作成)

2) 展開1 (30分)

- ・都心部の景観は東京、ニューヨーク、バンクーバーで似ているものの、その形成過程や要因が異なることを考察する。
- ・1990年代前半までは人口が減少していた東京都心部が、1990年代後半以降に人口増化に転じた。東京都心部では、主にマンションの供給と公営住宅の建て替えがこれらを引き起こしたため、これらの実態を知る。
- ・ジェントリフィケーションが進行しているニューヨーク、海外からの移民によって住宅供給が増加しているバンクーバーの状況を知る。

3) 展開2 (10分)

- ・都心部における人口増加、都心居住の進展の背景にある課題を理解し、その解決策について意見を述べる。
- ・東京都心部では、単独世帯の増加と高齢化に着目して問題点と解決策を検討する。
- ・ニューヨークとバンクーバーでは、住宅価格の高騰、低所得者の住宅問題やホームレス化のリスクという問題と解決策を検討する。

4) まとめ (5分)

- ・現代の東京や北米都市で確認される都心居住について、各都市の地理的特徴、都市形成の歴史や社会経済状況、文化などを反映して、同じように見える現象でも実態は多様である。
- ・これらの現象は、東京、ニューヨーク、バンクーバーだけでなく、世界中の大都市の課題であることを見出す。

2. 授業展開

ここからは、授業のなかで生徒が得るべき知識、生徒の期待される反応、利用する資料や取り入れることで生徒の理解が促されると考えられる

作図などの作業について具体的に検討する。

1) 各都市の地理的特徴の理解

まず、導入部においては、東京、ニューヨーク、バンクーバーの都心部における景観写真を提示し、都心部の景観に共通する要素、都市に固有の要素をみつける。関根ほか(1993)は、小・中学校社会科における都市化現象を扱った教材開発を行ったが、都市の現象について「いずれの都市でも、その都市には形成時期の異なる多種多様な現象が新旧混在しながら、複雑に分布している。時間変化的観点からは新しい現象ほど古い現象を覆い隠すように積み重なるかたちで、結果としてそこに存在することになる」と述べている。よって、現在の都市に確認される現象の現状とその形成過程に着目して都心居住の進展過程を理解することは重要な視点である。また各都市の地理的条件や社会経済状況などの差異が、現在の都市の形成過程や現状に影響を与えていることも考察させるべきであろう。

①景観の読み取り

図2は、東京都江東区から東京都心部を撮影し



図2 江東区豊洲地区からながめた東京都心部の様子(2010年)

(2010年6月 久保撮影)

たものである。ここからは、高層マンションやオフィスビルが林立する様子、そして河川沿いにこれらの建造物が密集している様子が理解できる。同様にニューヨーク・マンハッタンを撮影した図3でも、河川沿いに高層マンションやオフィスビルが林立する様子を読みとることができる。マンハッタンでは、20世紀初頭に建築された高層ビルが多く、東京では新開発が目立つため建造物の外観には違いがある。次に、バンクーバーのダウンタウンを撮影した図4を検討する。バンクーバーは人口規模が先述の二つの都市と比較して小さ

a) マンハッタンの南端



b) マンハッタンの都心部からみた南部



図3 ニューヨーク・マンハッタンの景観
(2012年)

(2012年2月 久保撮影)



図4 バンクーバー・ダウンタウンのYale Town
地区(2010年)

(2010年8月 久保撮影)

く、高層建築物が林立するわけではないが、やはり水辺に高層マンション開発が進んでいる。

北米やオーストラリア、アジアの主要都市では、近年都心部での高級なマンションやタウンハウスの開発が進み、都心部に居住する人が増加している。都心部の環境悪化や地価の高騰で郊外住宅地の開発が進行し都市のスプロール現象が顕著であった時代とは異なり、必ずしも郊外住宅地だけが理想的な居住地として選択されるわけではなくなってきた。都心部での(再)開発が増加するにつれ、都市の構造も変化してきている。近年世界の多くの都市で都心居住が顕著になっているものの、都市の地形や文化、人口構成、社会経済状況などを反映してその形成過程は異なっている。そこで、東京、ニューヨーク、バンクーバーを事例に都心居住の実態とその要因を検討する。

②地理的特徴の理解

次に、世界地図と地形図を用いて、それぞれの都市の地理的特徴を理解する。東京については、地形図等から東京都東部は低地であり、西部で古くから戸建住宅開発などが行われてきたこと、都心部では土地や住宅価格が高価であることから集

合住宅が卓越することなどの基本的な地理的特性を示す。

次に、ニューヨーク、バンクーバーについても地図からその地理的特性、人口の特性を概観する。ニューヨークは、世界経済の中心地であり、世界各地からエリートが集積する。二つの河川に挟まれたマンハッタン島がその中心地であり、限られた土地に多様な民族集団、社会階層の居住地区が形成されている。アフリカ系移民が集住するハーレムなどの地区では、犯罪発生率も高く治安などの問題が指摘されてきた。

バンクーバーは、太平洋をはさんでアジアと対岸に位置するため、アジアからの移民が多く、移民の集住地区が形成されてきた。9.11のテロ事件以降移民の受け入れを制限しているアメリカとは対比的に、カナダは移民の受け入れに寛容である。さらに、バンクーバーには、プリティッシュ・コロンビア大学のような世界的に評価される大学が存在することから欧米式の英語教育を求めるアジア人に高く評価されてきた。自然環境と気候に恵まれ、北部の山岳地帯ではスキーや登山、ダウンタウンでは海に面しておりマリンスポーツを楽しむことができる。

以下では、統計データや地理学および近隣領域からの研究成果を用いながら、東京、ニューヨーク、バンクーバーにおける都心居住の実態とその背景にある課題を考察する。

2) 東京における都心居住の実態と課題

展開部1)では、東京、ニューヨーク、バンクーバーにおける都心居住の実態とその課題を考察するため、II章で検討した地理学および近隣領域における研究成果に基づいた教師の解説を中心としながら、作図などを取り入れた授業を展開する。

①東京における人口回復とマンション供給

地理学および近隣領域において示された東京都心部における人口回復の実態とその背景にあるマンション供給の関係を考察するため、講義の中で、以下のような図表の読み取りを行う。

まず、図5は、東京特別区部における年代別の人口およびその割合の推移を示したものである。

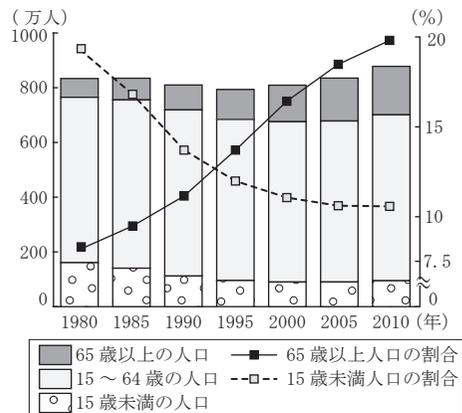


図5 東京特別区部における年代別の人口と割合の推移 (1980～2010年)

(総務省統計局『国勢調査(1980～2010年)』により作成)

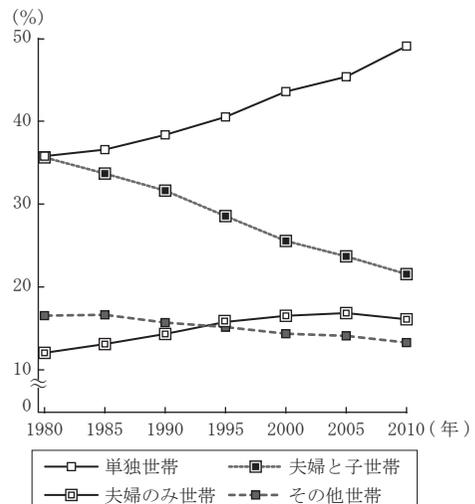


図6 東京特別区部における世帯構成別の割合推移 (1980～2010)

(総務省統計局『国勢調査(1980～2010年)』により作成)

東京特別区部では1985年から1995年までは人口減少の傾向がみられたが、2000年からは人口増加に転じた。年代別の割合をみると、15歳未満人口が減少し、65歳以上が増加している。次に、東京特別区部における世帯構成別の割合推移をみると（図6）、夫婦と子からなる世帯の割合が大きく低下し、単独世帯や夫婦のみ世帯の増加が著しい。特に、単独世帯の割合は49.1%まで上昇している。

さらに、マンション供給との影響を説明するため、東京都内におけるマンションの分布と平均

面積を示した図7を示す。これによると、鉄道に沿って郊外にも供給地域が伸びていること、都心部では面積の狭いマンションが多いものの、面積の広いものも東京湾沿岸などで供給されるようになったことがわかる。また、東京都におけるマンション供給戸数の推移を示した図8を検討する。東京都心部における人口が増加に転じた1995～2000年の供給戸数をみると、1997・1998年には供給戸数が減少したものの、1999年以降急激にマンション供給戸数が増加した。さらに、2000～2005年にもマンション供給戸数は安定して多かった。

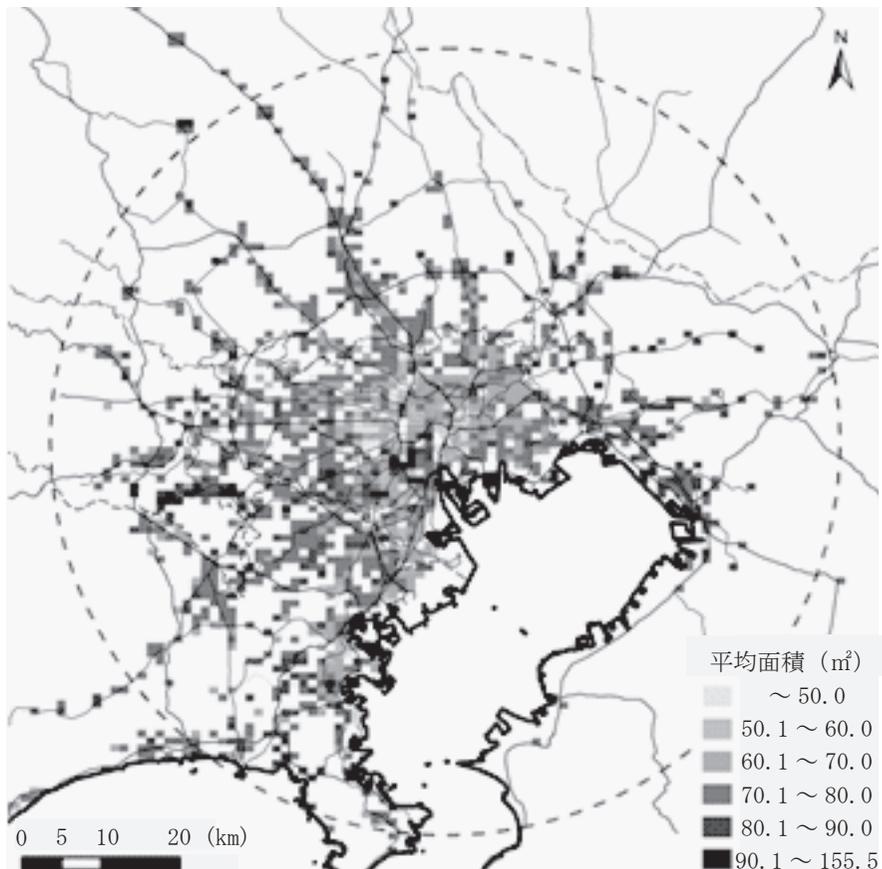


図7 東京大都市圏におけるマンションの平均面積（2005～2009年）

（不動産経済研究所『全国マンション市場動向（2005～2009年）』により作成）

（出典：久保ほか（2011））

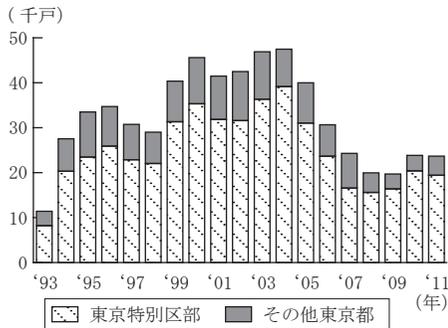


図8 東京都におけるマンションの供給戸数推移 (1993～2011年)
(不動産経済研究所『全国マンション市場動向 (1993～2011年)』により作成)

2005年以降は、建築資材の高騰やアメリカの経済不況による影響を受け、マンション供給戸数が減少したが、2010年からは供給戸数は回復してきている。マンションの供給動向とその分布の特徴などを理解するとともに、女性や単独世帯の住宅問題との関係を考察する。

なお、ここでは生徒の理解度や授業数に応じて、以下のような作図を取り入れることも推奨したい。第一には、都心部で増加した世帯の特性を理解するため、国勢調査をもとに、世帯構成別の世帯数の変化、単独世帯の年齢5歳階級別の変化を作図する作業が挙げられる(久保・由井, 2011aを参照)。第二に、国勢調査から、東京都の各区における単身男性および単身女性の比率を地図化し、男女の不均衡な分布(単身女性が西部で多く、単身男性が東部に多いこと)を示すことも生徒の興味関心を引き出す作業となるであろう⁷⁾。以上の作業を通して、東京都心部における人口分布の特性を年齢や性別による差異から理解することができる。また、こうした人口分布の特性は、東京都心部における単身世帯や高齢者の住宅問題への理解を助けるものとなる。

②東京における公営住宅の供給と高齢化問題

ここでは、公営住宅で高齢化が著しいことを、地理学および近隣領域の成果を基に解説する。さらに、国勢調査から地区内に居住する高齢者の割合を算出する作業を通して理解する作図を取り入れても良い。この際、公営住宅に居住する世帯の割合が80%を超えており、かつ65歳以上の人口が40%を超えている町丁においても検討可能である(表2)。

ここまでは、東京都心部における都心居住をめぐる諸問題を検討してきたが、以下では北米の都市における都心居住の実態とその背景を検討する

3) 北米都市における都心居住の実態と課題

北米都市の事例については、地理学等の研究成果を基にした講義が中心となるが、以下のような具体例を手掛かりに、理解・考察を深める。

表2 東京特別区部内で高齢者率と公営住宅に居住する世帯の割合が高い町丁 (2010年)

町丁名	公営住宅に居住する世帯の割合(%)	65歳以上の人口割合(%)
中央区 晴海 4丁目	90.1	40.5
新宿区 霞ヶ丘町	98.0	49.9
新宿区 市谷長延寺町	81.1	45.5
新宿区 戸山 2丁目	92.1	43.2
新宿区 百人町 4丁目	84.2	45.1
大田区 東糀谷 6丁目	98.0	50.3
世田谷区 大蔵 3丁目	94.7	43.7
北区 赤羽台 1丁目	100.0	51.1
北区 桐ヶ丘	95.0	50.4
北区 桐ヶ丘 1丁目	96.0	51.9
北区 桐ヶ丘 2丁目	93.0	47.2
葛飾区 高砂 4丁目	89.3	44.9
葛飾区 新宿 6丁目	80.0	43.4

(総務省統計局『国勢調査 (2010年)』により作成)

まず、ニューヨークのマンハッタンにおける高級マンションの例を理解するため、ニューヨークの5番街に1983年に完成したトランプ・タワー(図9)の景観写真を示す。これは、ニューヨーク市の不動産開発業者であるドナルド・J・トランプが手掛けたもので、オフィスと高級マンションからなる68階建ての超高層ビルである。トランプは、この他にも多数の事業を展開し、マンハッタンにおける高級住宅の供給を牽引してきた。このような高級マンションや高級賃貸アパートは、富裕層や専門職の居住地として機能しているほか、投資対象としての価値も高い。

次に、アジアからの裕福な移民の転入が進み、都心部でのコンドミニアムや郊外での高級住宅地の開発が盛んに行われているバンクーバーの事例を検討する。バンクーバーは「世界一住みやす



図9 トランプ・タワー (2012年)
(2012年2月 久保撮影)

い街」として世界的な評価を受ける都市であるが(香川, 2010), ダウンタウンにはガラス張りの高層マンションが立ち並び、まさに“City of Glass”と呼ぶにふさわしい景観が広がる。景観写真などを取り入れるとともに、都市開発の契機となったEXPO'86や冬季オリンピックなどの様子を取り上げることで生徒の理解を深め、考察の過程を助ける。

バンクーバーでは、裕福な移民に向けた住宅開発が進む中で、住宅価格の高騰や公営住宅不足などが大きな問題となっているが、近年では政府やNPO 団体らによって問題解決に向けた動きがみられるようになってきた。

以上のように、都心居住指向の高まりや都心人口の回復は北米の多くの都市において確認される現象である⁸⁾。この現象には、都心部の再活性化などの良い面もある一方で、住宅価格の高騰、ホームレス化のリスクが高まることなどの検討すべき都市・住宅問題も含まれている。

4) 問題解決に向けた議論

展開2) では、展開1) を踏まえて、都心部における人口回復、都心居住の進展の背景にある課題を理解し、その解決策について考察し、他の生徒と意見を交換することで、多角的に課題と向き合い、解決に導くための思考力を身につける。まず、東京都心部では、単独世帯の増加と高齢化の問題を考察する。

東京都心部では多様なライフスタイルが許容され、就業機会が豊富であることから、単身で居住する世帯が増加し続けている。これは、未婚化や晩婚化、少子化につながるだけでなく、30～50歳代の単独世帯に向けた適切な広さや価格の住宅が少ないため住宅問題となりやすい。つまり、日本の住宅供給の歴史においては、単独世帯に向けた良質な住宅の供給は大変少なかったため、今後

良質な住宅を求める単独世帯が増加すればこれらの住宅ニーズに向けた新たな住宅の供給がなされなければならない。また、高齢期に利便性の高い東京都心部に転入する世帯が増えつつあることや、公営住宅において高齢化が進行しやすい状況を鑑みれば、高齢化に付随する多様な問題にいかに対応するかは重要な課題となろう。

一方、ニューヨークとバンクーバーでは、住宅価格の高騰、それに付随する低所得者の住宅問題やホームレス化のリスクが問題として挙げられる。先述の通り、NPOや行政が主体となってこれらの解決に向けた方策をとっている。これらの例を参考にしながら、この課題に対して、政府やNPO、地域コミュニティがどのような対策をとるべきか、また個人が対応できることはあるか、生徒自ら考察し、他の生徒の意見と自分の意見との比較を通して、多角的に議論する。

以上を踏まえて、最後に授業をまとめる。現代の東京や北米の都市で確認される都心居住について、各都市の地理的特徴、都市形成の歴史や社会経済状況、文化などを反映して、同じように見える現象でも実態は多様である。さらに、アジアやオーストラリアの都市における都心部の景観写真などを観察し、これらの現象は、東京、ニューヨーク、バンクーバーだけでなく、世界中の大都市の課題であることを見出す。

IV 結語

本研究は、都心部における人口回復や都心居住をめぐる諸問題を整理し、それらを高校地理B「居住・都市問題」の単元において授業展開することを念頭に、授業を開発した。日本だけでなく先進国の多くの都市において、都心部における住宅供給（特にマンション）の増加とそれともなう都心人口の回復が確認されるようになっている。住宅市場や住宅政策は国によって異なる部分

が大きく全体像を正確に把握することは困難ではあるものの、東京、ニューヨーク、バンクーバーという性質の異なる都市の事例を比較検討することによって、現代世界の課題として学生の理解が深まるよう工夫した。具体的には、マンション供給と公営住宅の建て替えが重要な要素であり女性の住宅問題も密接に関係する東京、ジェントリフィケーションが進むニューヨーク、裕福なアジア系移民の転入に大きな影響を受けるバンクーバーを取り上げることで、似た現象であってもその要因や背景は都市や住宅市場の性格を反映して異なることを示した。今回扱うことのできなかった視点（アジアの都市など）は今後の課題とする。

【付記】

本研究には、平成23年度科学研究費補助金（特別研究員奨励費：23・7412、研究代表者：久保倫子）を利用した。

注

- 1) 建設完了時期にもとづいて算出した。
- 2) 公営住宅は、入居に際して収入の制限があり、収入が一定額を超えれば転出する仕組みになっている。そのため、若年の核家族世帯などは収入の増加に伴って他の居住形態へ転出する一方で、収入が低水準のまま継続しやすい高齢世帯や生活保護受給世帯などは居住継続（滞留）する。そのため、一定期間が継続すると特定の属性が集積し、特に居住者の高齢化が進みやすい（由井, 1996, 1998）。
- 3) 欧米都市の政策を分析した Carmon (1999) は、1970年代以降の経済的な停滞状況を打破するために、欧米の主要都市において都心居住を促し都市の再活性化を図る政策がとられたことを明らかにした。さらに、Carmon (1999) は、これらの再開発事業を、個人や中小事業者による直接投資もしくは自治体などを介入しての投資によって居住環境の悪化した地区を開発するもの（public-individual partnership 型）と、民間の大規模な投資事業者と公的な機関とが共同で開発するもの（public-private partnership 型）とに分けて分析している。後者には、主に大都市中心部で行われる gentrification、中小都市の中心部で行われる現居住者による住宅や居住環境の改善事業、裕福な移民に向けた住宅開発などの

- 類型がある (Carmon, 1999)。
- 4) ヤッピー (Yuppie, Yuppies) とは, Young Urban Professionals の略で, その特徴は都心やその近郊に居住し, 年齢は25~45歳の間で, 栄光, 威信, 知名度, 名声, 社会的地位, 権力, 金銭などを求め, 週末にランチをとったり残業をいとわなかったりすることにある (Pieman et. al. 1984)。
 - 5) 日本と欧米各国の住宅市場の特性を比較した平山 (2009) などを参照のこと。
 - 6) Ley (2010) は, アジアからカナダのゲートウェイ・シティに転入する裕福な移民たちを “Millionaire Migrant” と呼んだ。
 - 7) 指導に際して教師の理解を助ける文献には, 若林ほか (2002), 由井ほか (2004), 由井 (2006), Yui (2006), 武田ほか (2007), 久保・由井 (2011a, b), Kubo and Yui (2011) がある。
 - 8) この他にも, 海外からの留学生の増大や, 投資などの経済状況, 文化的側面の変化によって都心部のコンドミニウム供給が増加しているオーストラリアの主要都市の事例が報告されている (Bounds and Morris, 2006; Tsutsumi and O'Connor, 2011)。また, アジアやヨーロッパの都市でも都心居住指向の高まりが報告されている。
- ### 参考文献
- 伊藤達雄 (1998) : 人文地理学における地域政策研究の課題と展望. 地理学評論, **71A**, 315-322.
- 井田仁康 (2000) 意思決定を担う地理教育の学習構造. 新地理, **47**(3-4), 45-53.
- 井田仁康 (2003) : 地理的な見方・考え方. 村山祐司編著 『21世紀の地理-新しい地理教育』朝倉書店. 26-52.
- 香川貴志 (2010) : 『バンクーバーはなぜ世界一住みやすい都市なのか(叢書・地球発見)』ナカニシヤ出版
- 影山穂波 (2004) : 『都市空間とジェンダー』古今書院
- 久保倫子・由井義通 (2011a) : 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, **84**, 460-472.
- 久保倫子・由井義通 (2011b) : 大都市圏におけるコンパクトマンションの増加と背景. 日本都市学会年報, **44**, 58-63.
- 久保倫子・小泉 諒・西山弘泰・久木元美琴・川口太郎 (2011) : 東京大都市圏におけるマンション供給構造の変容-超高層マンションの供給と居住者に着目して-. 日本地理学会春季学術大会要旨集, 323.
- 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, **84**, 592-609.
- 白井哲之 (2000) : 地理教育の展望. 地理学評論, **73A**, 320-326.
- 関根 清・市橋観恵子・鈴木美奈・服部綾子 (1993) : 小・中学校における都市化現象の教材開発に関する一試論-家屋の外観の特徴を指標として-. 新地理, **41**(1), 13-25.
- 武田裕子・中澤高志・若林芳樹・由井義通・神谷浩夫・木下禮子・矢野桂司 (2007) : 『地図でみる日本の女性』明石書店
- 東京都都市整備局 (2011a) : 『都営住宅団地一覧』
http://www.toshiseibi.metro.tokyo.jp/juutaku_keiei/264-00toeidanchi.htm [Cited 2012/4/1]
- 東京都都市整備局 (2011b) : 『都営住宅の入居資格』
http://www.toshiseibi.metro.tokyo.jp/juutaku_keiei/261toei2.htm [Cited 2012/4/14]
- 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. 人文研究 大阪市立大学文学部紀要, **48**, 1-33.
- 富田和暁 (2004) : 大都市都心地区における最近の人口増加動向. 人文研究 大阪市立大学大学院文学研究科紀要, **55**, 113-140.
- 中澤高志 (2006) : 住宅政策改革と大都市圏居住の変容に関する予察-東京大都市圏を中心に-. 経済地理学年報, **52**, 1-18.
- 平山洋介 (2009) 『住宅政策のどこが問題か』光文社
- 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復現象-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**, 277-292.
- 文部科学省 (2010) : 『高等学校学習指導要領解説 地理歴史編』教育出版株式会社
- 由井義通 (1996) : 東京都江東区における都営住宅居住者の年齢別人口構成の変化. 季刊地理学, **48**, 255-275.
- 由井義通 (1998) : 大阪市における公営住宅居住者の年齢別人口構成の変化. 人文地理, **50**, 44 - 60.
- 由井義通 (2006) : ジェンダーからみた住宅問題. 季刊家計経済研究, **69**, 28-37.
- 由井義通・若林芳樹・中澤高志・神谷浩夫 (2004) : 『働く女性の都市空間』古今書院
- 吉田 剛 (2011) : 社会科地理的分野における地理的味方・考え方と地理的技能の枠組み-内容知と方法知の視点から-. 新地理, **59**(2), 13-32.

- 若林芳樹・神谷浩夫・木下禮子・由井義通・矢野桂司 (2002) : 『シングル女性の都市空間』大明堂.
- Bounds, M. and Morris, A. (2006): Second wave gentrification in inner-city Sydney. *Cities*, **23**, 99-108.
- Butler, T. and Lees, L. (2006): Super-gentrification in Barnsbury, London: Globalization and gentrifying global elites at the neighborhood level. *Transactions of the Institute of British Geographers*, New Series, **31**, 467-487.
- Canada Mortgage And Housing Corporation (CMHC) (2009a): *Canadian Housing Observer 2009*. CMHC
- Canada Mortgage And Housing Corporation (CMHC) (2009b): *\$22M Supportive Housing Opens in Downtown Eastside*. <http://www.cmhc-schl.gc.ca/en/corp/nero/nere/2009/2009-10-13-1400.cfm> [Cited 2012/4/14]
- Canada Mortgage And Housing Corporation (CMHC) (2011): *New Supportive Housing for Women Opens in Vancouver* <http://www.cmhc-schl.gc.ca/en/corp/nero/nere/2011/2011-07-25-1200a.cfm> [Cited 2012/4/14]
- Carmon, N. (1999): Three generations of urban renewal policies: analysis and policy implications. *Geoforum*, **30**, 145-158.
- City of Vancouver Housing Centre (2005): *Homeless Action Plan*. City of Vancouver
- Davidson, M. and Lees, L. (2005): New-built 'gentrification' and London's riverside renaissance. *Environment and Planning A*, **37**, 1165-1190.
- Harris, D.C. (2011): Condominium and the city: The rise of property in Vancouver. *Law and Social Inquiry*, **36**, 694-726.
- Kubo, T. and Yui, Y. (2011): Transformation of the Housing Market in Tokyo since the Late 1990s: Housing Purchases by Single-person Households. *Asian and African Studies*, **15**, 3-20.
- Lees, L. (2000): A reappraisal of gentrification: towards a 'geography of gentrification'. *Progress in Human Geography*, **24**, 389-408.
- Ley, D. (1996): *The New Middle Class and the Remaking of the Central City*. Oxford: Oxford University Press.
- Ley, D. (2010): *Millionaire Migrants, Trans-Pacific Life Lines (RGS-IBG Book Series)*. West Sussex, United Kingdom, Wiley-Blackwell
- Moos, M. and skaburskis, A. (2010): The globalization of urban housing markets: Immigration and changing housing demand in Vancouver. *Urban Geography*, **31**, 724-749.
- Piesman, M., Hartley, M. and Johnson, L.S. (1984): The Yuppie Handbook: *The State-of-the Art Manual for Young Urban Professionals*. Long Shadow Books.
- Schaffer, R. and Smith, N. (1986): The gentrification of Harlem? *Annals of the Association of American Geographers*, **76**, 347-365.
- Tsutsumi, J. and O' Connor, K. (2011): International students as an influence on residential change: A case study of the city of Melbourne. *Geographical Review of Japan Series B*, **84**, 16-26.
- Yui, Y. (2006): Purchase of condominiums by single women and their backgrounds in Tokyo: Housing problems for women. *Geographical Review of Japan*, **79**, 629-643.

Developing Geography Lessons Based on a Study of Population Recovery and Related Problems

KUBO Tomoko

JSPS Postdoctoral Research Fellow, Meiji University

Since the late 1990s, condominium supply and public housing rebuilding projects have increased rapidly, thereby leading to an increase in population in central Tokyo. This study aims to present a clear picture of how the population recovered in central Tokyo, and to develop Geography lessons on population recovery and related problems. Toward this end, we first explore the increase in condominium supply and the characteristics of condominium residents, specifically their household structure, age, and gender. Then, we examine the systematic problems of public housing and the increasing aging of the population. Finally, we illustrate the case of New York as a case of city whose population increase was caused by gentrification, and of Vancouver, whose housing market was strongly affected by rich Asian immigrants. We developed a lesson on the basis of the results

Key Words: geographical education, population recovery, urban problems, housing