

特集

京阪神地区の人口縮退と生活変容からみた 住宅都市のこれから

青木 嵩

大阪大学大学院 工学研究科 助教

1. はじめに

我々が住む京阪神地区は、古くからの歴史が根付き、その上に近現代の都市基盤が整備されることで発展してきた。そして産業をはじめとする都市機能の集積や人口増加に伴い、都市圏

が拡張される。なかでも郊外地域への拡大が本格的に進行したのは、第二次世界大戦後のことであり、その背景にはベビーブームによる人口爆発と地方から都市部への過剰な流入があった。しかしながら郊外への都市圏拡大が進んだのは20世紀末までである。図1は、2020年時

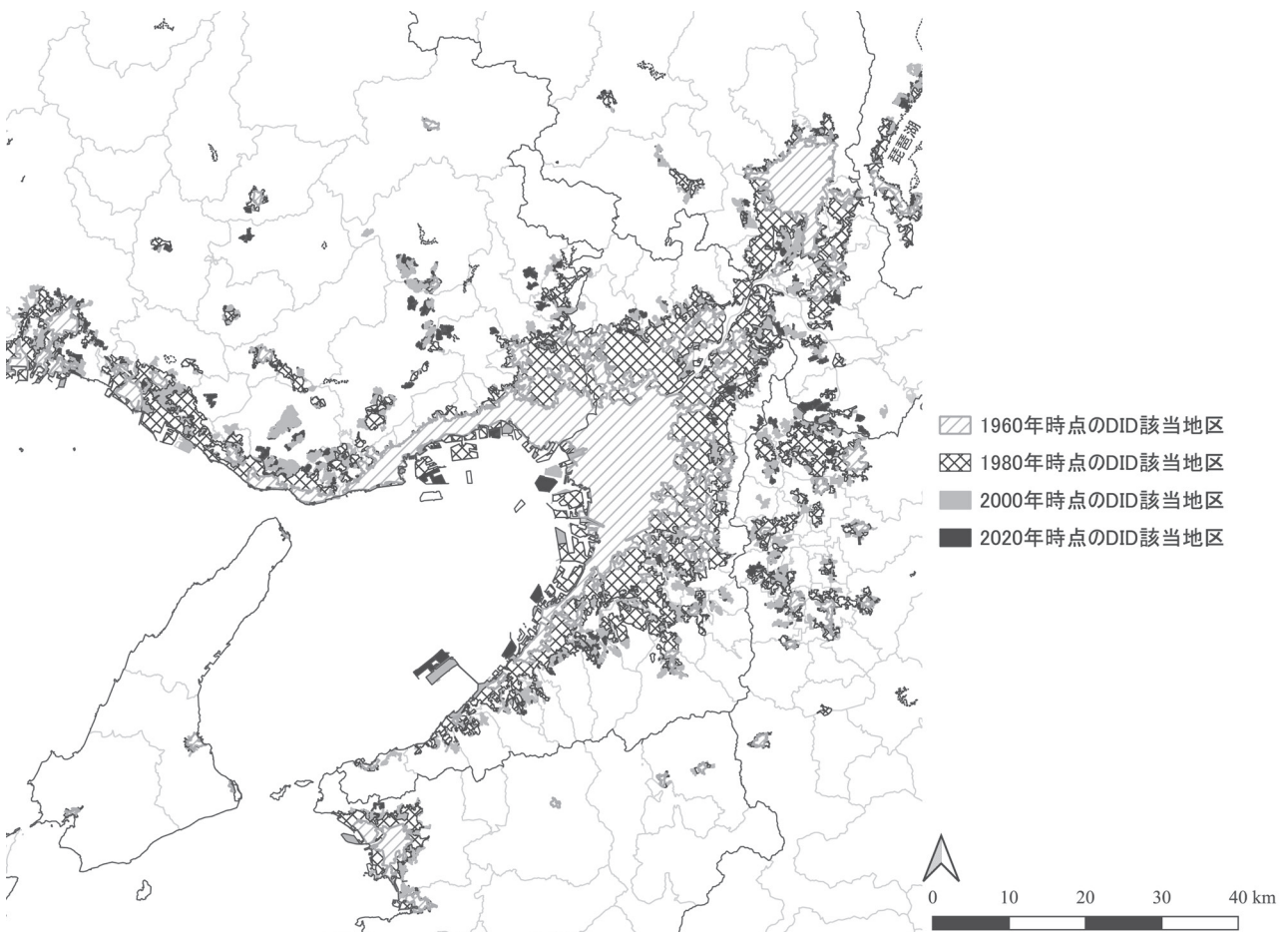


図1 京阪神地区における人口集中地区 (DID) の拡大時期

特集 人口の変化と地域の持続可能性

点の人口集中地区（DID）を市街化した年代ごとに描き分けたものである。実際に人口集中地区の変遷を見てみると、1960年代から1980年代までにおおよそその地域が市街化していることが分かる。一方で人口増加の停滞や経済状況の悪化などもあり、開発圧力が弱まったことで1990年代以降は一部の地域を除いて市街化は見られない。こうした点を鑑みると、当時の社会ニーズに裏付けされた都市圏拡大に伴い整備された地域は、現代の人口減少社会において適切な規模であるとは言い難い。また京阪神地区（あるいは京阪神大都市圏）全体としては、1970年代後半から人口流出が流入を超過していた。当時は自然増加がこうした社会減人口を相殺していたことで人口規模は維持されていたが、いよいよ近年になって人口減少が顕著に表れ始めている。そして単なる人口減少・少子高齢化に起因する空き地・空き家、遊休地の増加という側面に限らず、女性の社会進出や共働き世帯の増加による現在の居住者ニーズ（例えば、保育・送迎、近隣就労、購買施設など）とのミスマッチが生じていることも想像に難くない。家族社会学で言う近代家族像が次のフェーズへと移行行く中では、高経年化した都市機能の更新を改めて検討しなくてはならない。それでは、我々が計画し開発を推し進めてきたニュータウンを始めとする郊外住宅都市は、次の時代をどのように生き延びていくのだろうか。本稿では、京阪神大都市圏の近年の人口動態を踏まえ、郊外地域に形成されてきた住宅都市のこれからを都市縮退の実態と新規居住者特性の分化、従事する産業特性、そして生活圏の変容という4点から捉えていく。

2. 縮小都市圏の現在地

京阪神地区における人口減少はどのような様相を成しているのだろうか。京阪神都市圏内の

市区町村のうち、過去30年ほどの間に人口減少に転じた地域は約62%に上る。そしてそのうちの28市区町村は、1990年代から2020年までの間、継続して人口減少が進行してきた。しかしながら注目すべき点として人口減少が継続的に発生している市町村は、必ずしも都市圏外縁部に位置しているとは限らない。京都市内や大阪市内、神戸市内の一部の区や高槻市のようなこれら都心近郊の市町においても減少が生じている。また反対に津市や香芝市、葛城市などでは人口増加が継続する。京阪間や阪神間、あるいは都心部であろうとも、今後も人口減少と全く関わらない地域は、現代において存在しないとみてよいだろう。

さて、これら地域の人口転出先を見ていくと、2010-2015年間、2015-2020年間のどちらの時点においても平均して3割程度は大都市圏の外へと出ていっている。おそらくは現在でも人口増加が進む東京都市圏へと引っ張られているものと考えられる。これに対し、京阪神都市圏内での移住は、特定の市区町村が強い誘引力をもって周辺の地域から人々を集めているわけではない。各地域の転出者に占める10%以上の転出先に着目していくと、隣接する自治体など比較的近距离に確認される。また一方方向の転住は少なく、こうした自治体間で相互に人々が行きかうほか、3つ以上の複数の自治体間で転住者のサイクル（自治体A⇒自治体B⇒自治体C⇒自治体Aのような移動）が起きていたりする。都心回帰などが論じられているが、必ずしも京阪神都市圏内での一極集中はそこまで顕著ではないとみられる。

それでは人口減少はどのように生じているのか。図2内に示されるLow-Lowに該当する地点は、人口減少が生じているエリアのまとまりを表す。京阪神都市圏を俯瞰してみると、これら黒い地点は、外縁部のみならず京阪間や阪神間、あるいは京都市、大阪市、神戸市の中心部

京阪神地区の人口縮退と生活変容からみた住宅都市のこれから

でも散見される。こうした地点は、自治体間の境界線を越えて生じているパターンもあり、その割合はおおよそ黒い地点全体の3割に上る。こうした局所的な人口減少は、各自治体が個別で対応できる範疇もあれば、境界線を越えて複数の自治体間で対応に当たるべき地域もある。

また同様に人口減少が局所的に起きる傾向は、鉄道駅周辺でも確認される。近年の傾向として、都市中心部や都心間、近郊外、遠郊外を問わず鉄道駅周辺（半径1km圏域内）において人口および世帯の低密度化が進行している。これら低密度化が進行している、もしくはそのリスクが散見される鉄道駅は、京阪神圏に存在する駅の約19%を占める。注目すべきは、公

共交通指向型開発（TOD）の観点から見れば重要な拠点である特急停車駅においてもこうした事象が見られることである。加えていくつかの沿線では隣り合う複数の駅で同時に発生していることも確認されており、このようなケースでは、当該地域一帯の経済活力なども同時に落ち込むことが想定される。

では都市機能の縮退は生じているのか。オフィス機能や各種店舗、生活支援サービス施設などの増減傾向を俯瞰すると、都心部が必ずしも求心力を維持し続けるわけではないことが伺える。実数では間違いなく京都市、大阪市、神戸市中心部に各種機能が相対的に多いが、過去20年ほどの変遷をみると、減少幅が著しい。

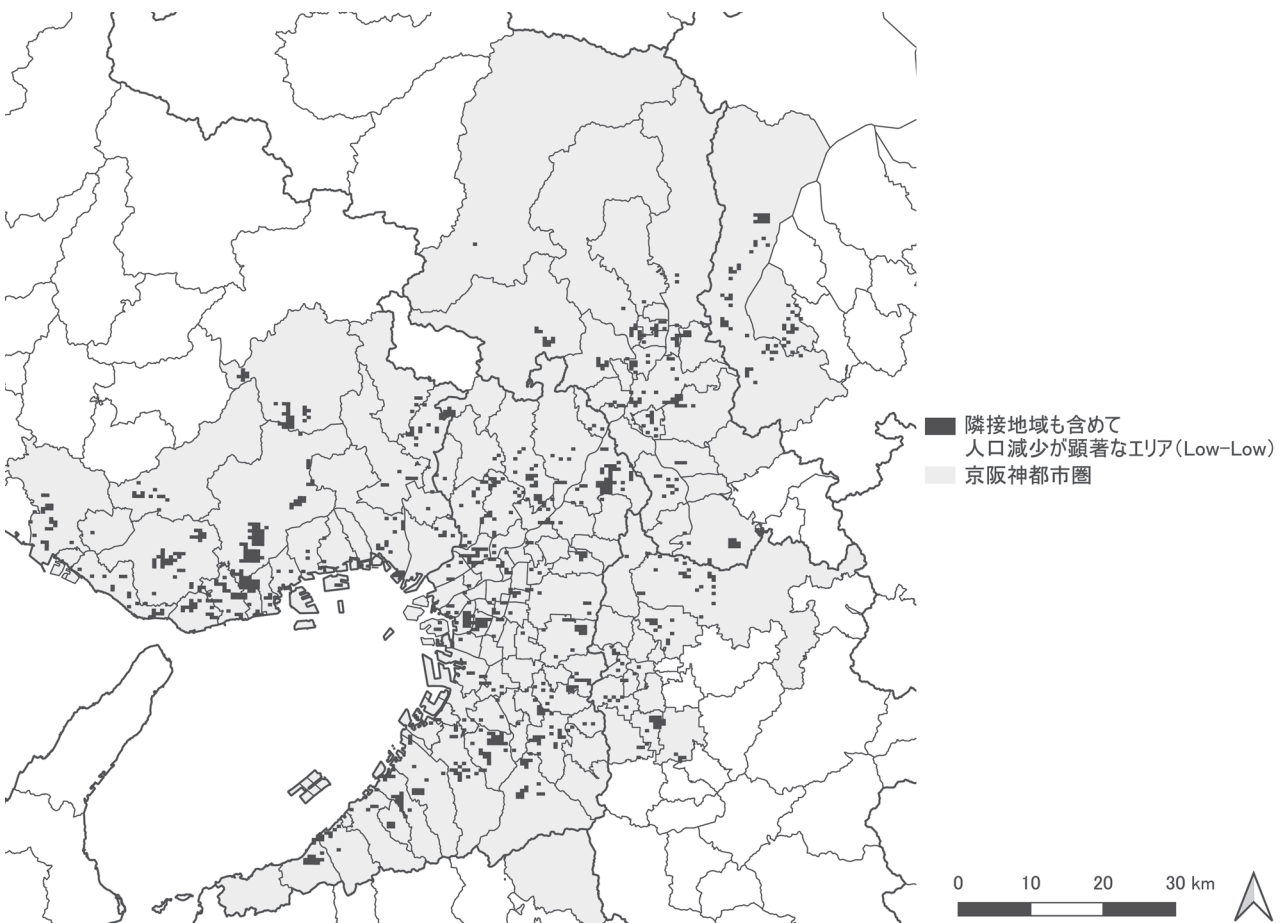


図2 京阪神圏内の人口減少地区

出典：Takashi AOKI (2025) Shrinking Conurbation: an aggregation of individual shrinking cities or a phenomenon that should be seen as a whole?, *The Proceedings of The 2025 Spring International Conference of the Korean Urban Geographical Society (KUGS)*

特集 人口の変化と地域の持続可能性

またどの機能も鉄道駅周辺での増加が見られるものの、全ての機能が増加している地域は見当たらなかった。各地域で増加あるいは縮退する都市機能は異なっており、特に顕著なのは、かつて都市機能が高度に集中していた地域での減少である。

以上のことを踏まえると、特に市街地が鉄道沿線に沿う形で連坦してきた京阪神都市圏では、「縮小都市」としてではなく、「縮小都市圏」として捉えなおして行く必要があるだろう。さらには今後の都市圏内の生活利便性や都市機能を適切に配置するためには、一極集中あるいは多極集中のコンパクトシティを目指すのではなく、鉄道沿線に沿ったスリムな都市構造への変換も検討していかなくてはならない。これには、各鉄道駅あるいは各鉄道沿線に紐づく都市機能が分化していることを踏まえて、利用目的に合わせて隣接・近接する地域を相互に活用していくことが重要になると思われる。このような状況下において鉄道駅周辺に人口の低密度化地域が発生している点は住宅都市の構造転換を促すよい機会（あるいは潜在的な更新用地）として考えてもよいかもしれない。いずれにせよ特定の市町村が個別で対処するのではなく、隣接する自治体間での相互扶助の枠組みがより一層必要性を帯びると考えられる。

3. 新規居住者の特性から見る郊外分化

京阪神地区の郊外エリア、とりわけ本稿でとりあげる「住宅都市」として整備されてきたような市街地は、均質から分化へと向かっている。ニュータウンをはじめとする郊外地域は、都心への通勤者を中心とする核家族世帯にとっての住む場所として機能してきた。こうしたエリア

は、例えば三浦（1995）の著書において消費行動やライフスタイルが均質的であるとされ、また若林（2001）の論考では生活のイメージまでも一定の規範的な商品化されたものであったとされる。いわゆる男性は都心まで通勤し、女性と子供が住宅都市に残るような昼の街だったのだ。しかしながら時代が移り行くとともに、働き方改革や女性の社会進出、SNSを含むデジタル社会の躍進が起き、人々のライフスタイルに幅を持たせてきた。当然ながらこうした変容は、「住宅都市」として居住を前提に掲げられた街においても例外ではない。

国土交通省に登録された京阪神地域のニュータウンは、約220に上る。なかには人口減少・少子高齢化に嘆く地域もあるものの、多くのニュータウンでは、少なからず新しい居住者を獲得している。しかしながらこうした新しく流入してきた世帯の特徴は、どこも同じとは言えない。図3では、京阪神都市圏のニュータウンを過去15年間（2005～2020）に流入した世帯の特性別で分けてプロットしている。例えば、子育て世帯（CL2：■）が主に移住してきているとみられるニュータウンの他に20代や30代前半の若年世帯（CL3：●）、リタイア前後の世帯（CL1：◆）などが確認される。またごく少数ではあるものの前期高齢者世帯¹が主に流入してきている地域も確認された。

比較的若い世帯の集まるニュータウンは都心近郊や最寄り駅が500m圏内、都心間沿線周辺などの利便性の高い地域が多い。また共同住宅比率が2005年より増加傾向にある点、および公的開発地域が多いことからこれまでのような持家がメインではなく、賃貸居住を郊外の住宅都市に求めていると推察される。一方で子育て世帯以上が主に入ってきているニュータウン

¹ 統計解析において外れ値として算出されたニュータウンであり、ごく少数の為、図3にはプロットしていない。な

お図3のCL4とCL5は、人口流出が顕著なニュータウン類型である。

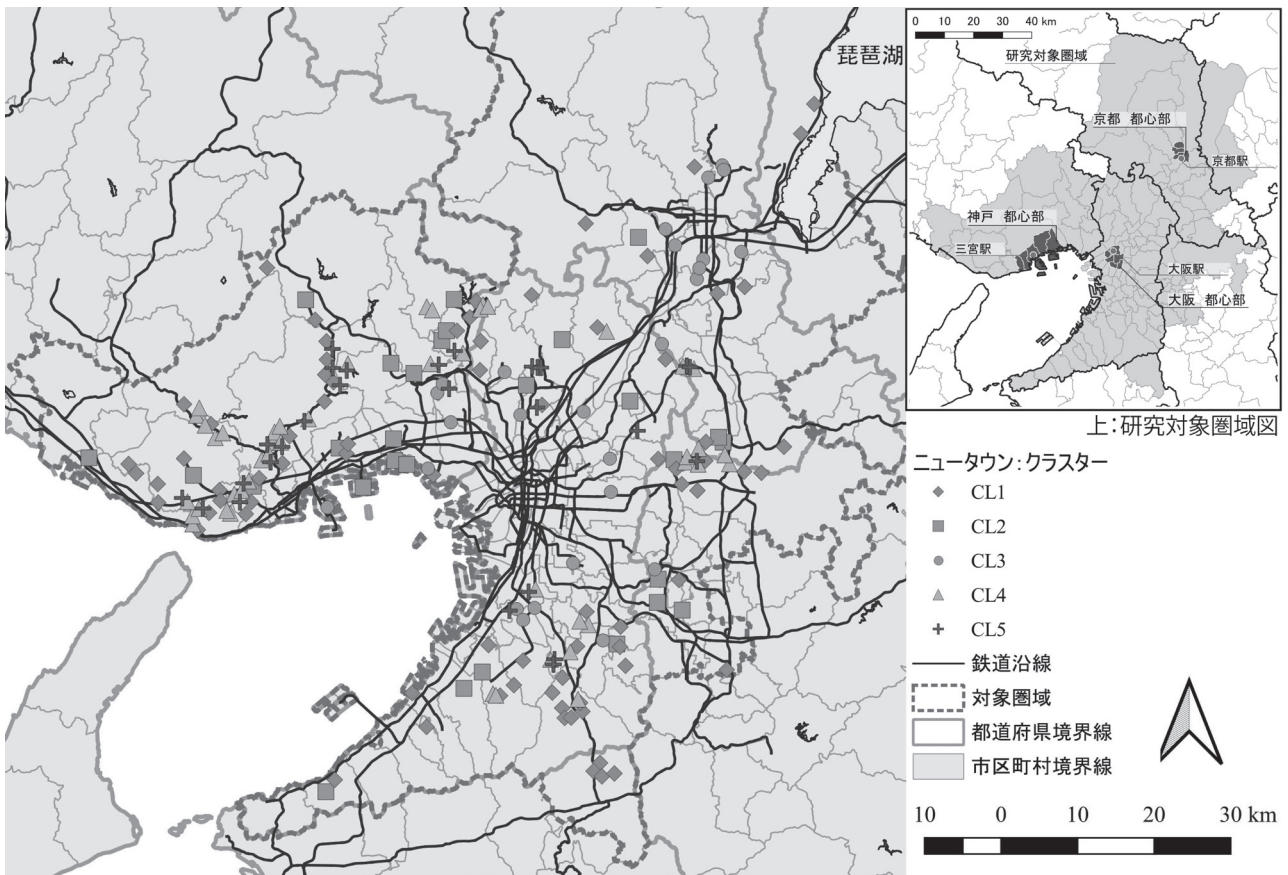


図3 流入世帯特性に基づく類型別ニュータウン分布

出典：青木嵩（2022）新規居住者の世代類型に基づくニュータウンのセグリゲーションに関する考察，都市計画論文集

は京阪神都市圏全体に分散している。そして規模の大きいニュータウンが相対的に該当しやすく、かつ持家率の増加が確認されることを鑑みると、従来の郊外住宅都市居住者世帯と同じように持家を求めて流入してきていると見られる。しかしながら従来と少々異なる点とすれば、共同住宅比率も増加していることから、必ずしも持家戸建て住宅にこだわっているわけではないことが伺える。また前期高齢者世帯の流入が見られた地域は、比較的都市圏のエッジ部分に位置するニュータウンが多い。都心近郊から都市圏外縁部に向かうに従い若年世帯⇒中年世帯⇒高齢者世帯と遷移の様相が確認できる。この点を鑑みると、流入する世代に基づくセグリゲーションは、少なからず起きていると言えるだろう。

4. 居住者の従事する産業特性から見た都市圏と郊外

郊外のセグリゲーションは、何も流入世帯の年齢層によるものだけではない。例えば彼らが従事する産業特性も分化傾向にあり、かつ開発初期のニュータウン居住者世代の様相とは異なっている。いわゆるニュータウン居住者の働き方は、片働き世帯でありオフィスでの勤務を基本とするホワイトカラー層である。しかしながら働き方の多様化に加えて、1990年代から続く経済発展の停滞などは、この従事する産業にも違いを生んでいる。

この従事する産業から見た郊外のセグリゲーション（図4）では、従来も存在した頭脳労働や知識労働が事業の中心となる知識集約型産

特集 人口の変化と地域の持続可能性

業²が中心となるニュータウンに加えて、事業活動の大部分を人間の労働力に頼る労働集約型産業³が主流となる地域も見られた。また製造業や建設業などの第二次産業従事者の比率が高いニュータウン、電気・ガスといったエネルギーインフラや研究・教育関係、金融・保険業といったある種の専門性の高い産業に従事する人が多いニュータウン、そして農林漁業といった第一次産業と医療福祉関連の割合が相対的に見て高いニュータウンが存在する。こうしたニュータウン間の差は、2000年代、2010年代にも確認されるが、当時と比べて2020年時点では表出する類型数が増えており、また中心的な産業が明確に異なる類型が表出したことからニュータウンの分化が進んでいると考えられる。

なお上記のように他の類型と比較して特定の産業に特徴があるニュータウンのほかに、総じて相対的に従事する産業の偏りが少ないバランスの取れた地域も一定数確認された。このような多様な産業従事者がほどよく混在するニュータウンは、2000年時点の34地域から2020年には73地域へと増加している。この点は、単一の住宅地内でも多様化する傾向が強まっていると読み取れる。すなわち大きな流れとして多様性を内包するニュータウンと特定の分野が相対的に強まる独自性の強いニュータウンに分化が進んでいるのだろう。そして京阪神都市圏の郊外住宅都市を俯瞰すると、都市圏内で様々な産業に従事する人々を受け止めることに長けたニュータウンが現れはじめ、多様性のある都市圏構造が形成されつつあると言える。

しかしながらやや懸念すべき点も残る。それは、従事する産業特性に基づくニュータウンの分化は、同時に所得の分化にも影響し得る点で

ある。実際に筆者の分析で確認された類型の中には相対的に平均所得が低く、かつ非正規率も高い産業の従事者が多い地域もある。そして得てしてこれら類型は、京阪神圏のニュータウン間において相対的に地価が低いエリアに立地する傾向が伺えた。近年の郊外住宅都市が開発当初や成熟期と比べて所得の低下や居住者世帯構成の不均質化などに基づき、計画意図と反する実像の劣化を郊外のデグレードと捉える。その前提に立つと、住宅都市の再生を図る際にセーフティーネットの導入なども視野に入れて検討していく必要があるだろう。

実際に推計値ではあるもののこれらニュータウンの世帯貯蓄額と世帯所得を勘案すると、相対的な低貯蓄・低所得化の傾向が如実に見えてくる。世帯所得が200万未満の世帯割合、そして世帯貯蓄が非保有の世帯割合の組み合わせをその地区⁴の相対的貧困化リスクと捉える。そのうえで京阪神地域全体における相対的貧困化リスク上位を捉えた。この際、両指標の上位25%を閾値として想定すると、世帯所得200万円未満世帯割合：14.01%、世帯貯蓄非保有世帯割合：14.68%となる。このうち、2020年時点で所得と貯蓄の両方において閾値を超えた地区を取り出すと、その約13.1%がニュータウンに該当する地区となる。これは2010年の3.2%と比べると格段にリスク率がニュータウン内でも高まっていることが分かる。各ニュータウンに該当する地区を統合してニュータウン個々のリスク率を算出してみても、30のニュータウンは閾値を超えた値となる。少なくとも世帯経済に直結する所得と貯蓄の観点からは、都市圏の中でも少しずつ郊外住宅団地における相対的貧困性が高まりつつあると言えるだろう。

² 例えば、研究開発や情報通信や特殊機器などの高度組立産業、ファッション・医療等の専門性の高い産業、並びにコンサルティングなど

³ 例えば、農業、製造業、介護産業、サービス産業など

⁴ 本分析では推計値を求める都合上、500mメッシュを1地域単位として扱っている。

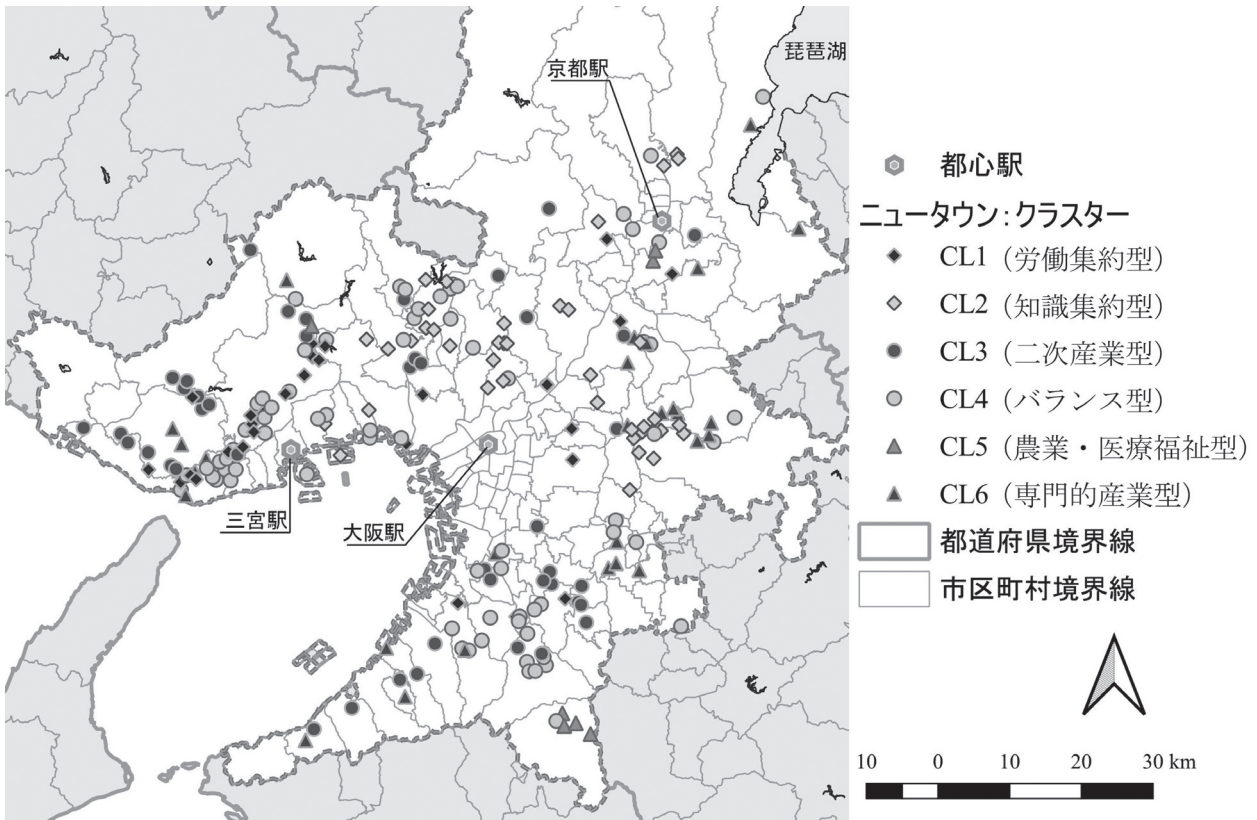


図4 主な従事する産業の推移に基づく類型別ニュータウンの分布

出典：青木嵩（2023）郊外住宅地居住者の従事する産業分類から見た居住地分化に関する一考察，*都市計画論文集*

こうした郊外のセグリゲーション（分化）とデグレード（リスクの顕在化）の観点からは、今後の住宅都市を見据えるにあたり、郊外（あるいはニュータウン）をその文字面のまま捉えて再生・再編することがないように留意すべきだろう。これまでのような広く均質的な郊外居住者はおらず、新たに流入する世帯像も地域によって異なってくる。世代交代を求めるあまり、子育て世帯のみに焦点をあてていると、その地域が本来受け入れられる潜在的な居住者を見落とすことになり得る。そのため、ひとつの自治体内であっても、あるいは同一の鉄道沿線にあっても、地域内の都市機能や住宅の価格帯・住居形態などに幅を持たせ、都市圏内における居住地の選択肢に幅を持たせていく視点が必要だろう。少なくとも経済的優位性のみを追い求め、開発当初のように中流階級上位層以上

の相対的高所得者のみが入居できるような住宅都市ばかりにすることは、これからの京阪神都市圏にそぐわないだろう。比較的世帯所得が高くない人々でも安心して住めることができ、かつできる限り自分たちの暮らし方への希望を叶えられる余地があることは「誰も見捨てない」多様な幸福の在り方を肯定する社会となるのではないか。

5. 生活圏から見る都市圏と郊外

郊外の住宅都市の大半は、都心に従事する人々のベッドタウンとして成り立ってきた。これは京阪神都市圏も例にもれず、基本的には京都市、大阪市、神戸市の中心部で働く人を想定されている。なかには職住近接をコンセプトにニュータウンに隣接する形で工業団地などが開

特集 人口の変化と地域の持続可能性

発された事例もあるが、必ずしも隣接する団地から通勤する人ばかりではなかった。また日用品・日常の生鮮食品などは住宅地内あるいは近隣の地域で購入していても、買回り品や嗜好品などは都心を頼りにしていた。このように一部例外はありながらも、多くの住宅都市は都心部との関係性のもと成り立ってきた。しかしながら近年では、こうした生活圏の構造自体が画一的でなくなりつつある。

はじめに従業先の郊外化がある（図5）。京阪神都市圏の郊外市町村において都心に通勤する人が大半を占める地域は、3割にも満たない。

自市町村や周辺のお他郊外市町村へ勤めている人々がかなりの数存在しており、国勢調査に基づく従業地比率の推移を見ても、この傾向は近年強まりつつある。こうした郊外に形成された従業地は、パーソントリップ調査の目的地分析⁵に基づく74か所ほど確認できる。このうち、3か所は広域から人々が通勤してきており、特に広域に通勤圏が及ぶものだと都心部を超えて京阪神都市圏全域まで至る。一方でその他の従業地は、周辺の市町村や当該エリアの近隣からの通勤者が中心の比較的ローカルな通勤圏を形成している。

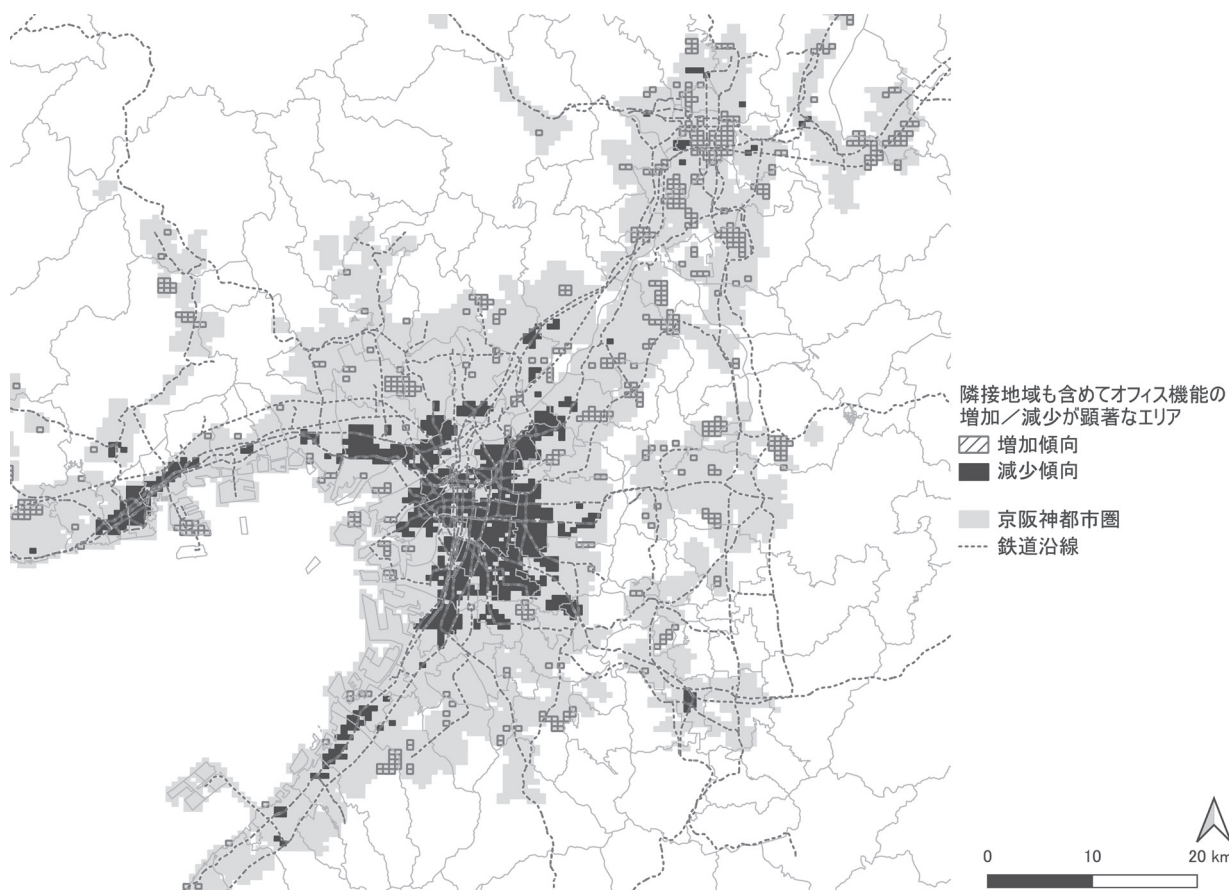


図5 京阪神圏内のオフィス機能の増減分布図

(相対的にオフィス機能の増加数が多いエリアと相対的にオフィス機能の減少数が多いエリア)

出典：Takashi AOKI (2025) Urban Perforation along Railway Lines: A form of shrinking cities and a proposal for sustainable urban restructuring, The Proceedings of the Congress AESOP 2025 in Istanbul Turkey

⁵ 第5回パーソントリップ調査の通勤目的トリップより、郵便番号区レベルでの目的地を対象に空間自己相関分析を

行うことで面的に比較的多くの人々が集まる地域を抽出した。

京阪神地区の人口縮退と生活変容からみた住宅都市のこれから

こうした通勤に関する移動に加えて、買い物行動、余暇活動、その他日常的活動⁶を目的に郊外の駅勢圏へのトリップが集中する傾向も確認される。郊外の鉄道駅勢圏の内、特定の移動目的のみが集中する駅は304、一方で複数の移動目的が集中する駅は319存在する。このような傾向は特定の市町村にのみ見られる傾向ではない。京阪間、阪神間の公共交通機関が複数路線走っている地域もあれば、一方で京阪神都市圏の南端や北端、西端などフリンジに位置する地域でも確認された。自治体ごとにどの程度広域圏から人々が集まってくるのかは異なるが、少なからず都心-郊外に限らない生活圏が形成されていることが伺える。

では、このような生活圏のタイプ分けはできるのだろうか。筆者が共同プロジェクトで実施したアンケートに基づく、おおよそ図6のような分類が確認できた。それらは、従来の都心と強く結びつく生活圏(A)に加えて、地方と結びつく生活圏(B)、地方と近隣の住宅地と結びつく生活圏(C)、近隣の住宅地のみと結びつく郊外生活圏(D)、都心に加えて沿線上の他駅と結びつく生活圏(E)、そして都心に出ず、沿線上の他駅と結びつく郊外生活圏(F)である。都心部もさることながら、奈良市や和歌山市、姫路市などの地方都市も京阪神都市圏郊外に住む人々を支える重要な役割を担っている。またそれと同等に鉄道沿線の途中に形成さ

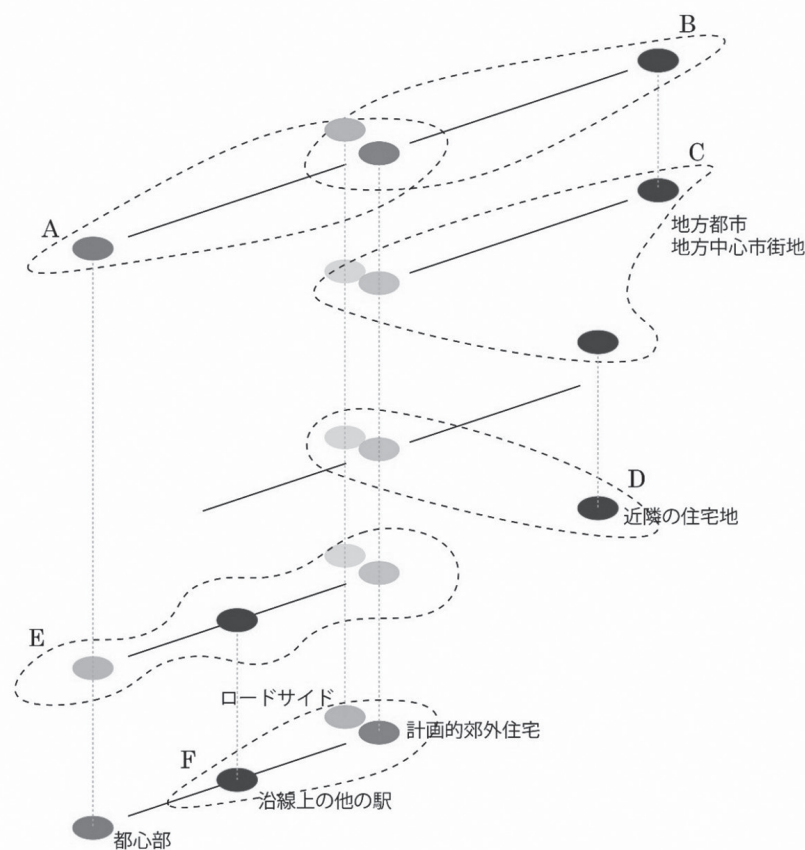


図6 京阪神都市圏において見られた主な生活圏の類型

⁶ その他日常的な活動として、例えば通院・療養、送迎、地域活動・ボランティア、散歩・ジョギング・サイクリン

グが該当する。

特集 人口の変化と地域の持続可能性

れた主要駅（例えば、西宮北口駅や樟葉^{くずはえき}駅）は都心に出ずとも十分生活を営める基盤となっている。実際、鉄道駅のICデータを援用した移動圏域分析でも、これら西宮北口駅周辺と樟葉駅周辺では、近距離移動を行う比率がかなり強く表れていた。

住宅都市の生活を下支えする拠点の存在は、日常の移動距離を短くし、ローカルな生活圏を下支えすることに繋がる。ちなみに人流データに基づく分析からは、ニュータウンに隣接する形で開発された工業団地には、さらに後背圏の地域から通勤してくる比率が高いことが分かっている。京阪神都市圏の外側に立地する自治体からも通勤者が多く確認できており、京阪神都市圏とその周辺部のための拠点として機能し得る。住宅都市からの転換には、当該地域の周辺、場合によっては農山漁村などの集落や地方中心市街地などとの相互扶助も見据えることが重要となり得る。

6. 住宅都市のこれから

京阪神地区の郊外エリア、とりわけ本稿でとりあげる「住宅都市」として整備されてきたような地域は都心部に紐づくベッドタウンとして開発され、均質的な居住者像に基づいて維持されてきた。しかしながら前述の通り、そうした前提となる居住者像は、世帯構造や働き方、生活圏などにおいて均質性を保てなくなっている。これからの住宅都市は、こうした各地域がそれぞれ異なる魅力を有して、地域一帯で多様な人々を受けとめていくことが求められるだろう。また現在進行する人口減少や都市機能の縮

退を鑑みると、この地域一帯は必ずしも特定の自治体内で完結するものとは言えない。場合によっては、隣接する自治体間、あるいは鉄道沿線上の複数の地域間をもって一体的な連携が必要となる。

その際、あらためて理解しなくてはいけないことは、住む場所が一定以上「外的要因」によって規定される点である。確かにコロナ禍を経てリモートワークが市民権を得つつあるが、それでも通勤しなくてはならない業種・業態もまだまだ多い。そうした従業先に加えて共働きの有無、子供の年齢、世帯所得、そして親族世帯の状況などが影響してくる。その一方で、個人にとってもより良い暮らしを成立させていくのであれば、住む場所にとらわれない豊かな生活圏域の形成が必要だろう。それは、個人個人の趣味嗜好に適した各処へのアクセシビリティを向上させることから始まるのではないか。それは何も都心部との接続性に限定せず、郊外から郊外への移動、住宅都市から周辺農山漁村等への移動、さらには都市圏域外への移動も含まれる。また既に豊富に存在する自然や歴史文化の拠点に加えて、各世代にとっての遊び場・学びの場を生活圏域に取り込んでいくことが重要だろう。ライフスタイルが多様化している現代だからこそ、住宅都市として住む場所ではなく、ライフスタイル都市としての暮らす場所としての視点がこれからの住宅都市を磨いていく鍵となるのではないだろうか。

【参考文献】

三浦展（1995）『「家族と郊外」の社会学』、PHP 研究所。
若林幹夫（2001）郊外論の地平、日本都市社会学会年報、2001（19）、39-54。