

論 文

## 阪神淡路大震災復興後の西宮市におけるマンション居住者の特性

The Characteristics of Condominium Residents in Nishinomiya after the Reconstruction from the Great Hanshin–Awaji Earthquake

浅田幸輝 (洛南高等学校附属小学校) <sup>1</sup>

中村 努 (高知大学教育学部) <sup>2</sup>

ASADA Koki<sup>1</sup> and NAKAMURA Tsutomu<sup>2</sup>

*1 Elementary School attached to Rakunan High School.*

*2 Faculty of Education, Kochi University*

### ABSTRACT

The city of Nishinomiya experienced a sharp downturn in population after the Great Hanshin–Awaji Earthquake in 1995. However, it has been increasing in population since 2000. Demographic situations vary from moment to moment or from region to region. The rapid increase in the population of the area around Nishinomiya–Kitaguchi Station has resulted from the appearance of several large newly built condominium buildings, with more than one hundred units each. This paper analyzes the characteristics of condominium immigrants into the southwestern areas around Nishinomiya–Kitaguchi Station. A survey of residents revealed that about half of respondents lived within Nishinomiya before moving, and 80% lived among the cities between Kobe and Osaka. Most lived in rented accommodations. Transportation convenience, convenience of life, and positive regional image are acknowledged as factors influencing the decision to move. This means that urban policy using the areas around Nishinomiya–Kitaguchi Station as a core of the city will produce great improvements to the living environment. In particular, the newly opened Hankyu Nishinomiya Gardens, one of the largest shopping centers in western Japan, makes life more convenient and may be an element triggering moving into the city from the surrounding area.

## I. はじめに

2015年国勢調査において、日本の総人口は、1920年の調査開始以来、初めて減少に転じた。しかし、その動向には地域差がみられ、地方において人口減少の傾向を示す一方、首都圏を中心に人口が増加しており、都市と地方とで人口が二極化しつつある。とりわけ、1990年代後半以降のバブル経済崩壊による地価の下落を背景とした民間マンションの大量建設によって、日本の主要都市の都心に人口が回帰している。

上記した都市の居住地域構造の変容について、都市地理学における研究の蓄積がある。マンションは、大都市圏や広域中心都市を中心に供給されており、都市居住地域構造を分析する際の重要な指標となる（久保，2015）。

まず、供給サイドの要因に注目すると、1990年代後半以降の都心回帰の動向について、マンションの開発動向と関連付けた研究が進められてきた。東京都心部について、矢部（2003）は公共住宅の建て替えによる高齢世帯の転入と、分譲マンションの供給による、単身者や夫婦のみの世帯の転入によって、都心回帰がみられたことを示した。宮澤・阿部（2005）は、家族構成と社会階層に応じた居住地や住宅のタイプが選択され、結果として地区ごとに転入者の特性が異なることを明らかにした。地方都市について、仙台市における東京資本によるマンション開発と郊外居住の浸透（松岡，2000）、札幌市の豪雪地帯という冬季の気象条件の不利性を背景とした、マンションという居住形態の普遍化（香川，2007）、京都市中心部における、分譲マンションの占有面積や販売価格といった居住条件の地理的差異による増加人口の年齢層に及ぼす影響（堀内，2009）が指摘された。

次に、需要サイドに注目すると、マンションの立地をみた大都市圏や地方都市における居住者の特性を、現住地選択に関する意思決定過程にまで踏み込んで明らかにした研究の蓄積がある。東京都心部では、住宅の質やバブル崩壊後の割安感から、単身世帯向けの分譲マンションが単身女性によって購入されていたことが明らかにされた（由井，2003）。今後、少子高齢化に直面する郊外地域に新たに立地したマンション居住者の属性と居住地選択の志向性について、古屋・杉浦・原山（2013）が、東京郊外の多摩市において、駅への近さといった利便性が居住地選択において重視されはじめ、より高い水準の住宅を得ることが目標となっていることを明らかにした。久保（2010）は、幕張ベイタウンにおけるマンションの居住地選択が、郊外居住を経験した高所得の郊外第二世代によってなされ、埋立地における新開発、街並みや都市計画、教育環境が評価されたことを示した。

一方、地方都市に関して、広瀬（2000）は、マンション開発に伴う仙台旧市街地の変貌を土地利用、住民属性、コ

ミュニティの3つの側面からとらえた。その結果、地付きの旧住民は自営業者で2人以上の世帯が多いのに対し、マンション入居世帯は、利便性を重視したサラリーマン世帯が多数を占めることを明らかにした。榊原ほか（2003）は、仙台市の都心部で開発された分譲マンションの居住者を対象に、都心転入者の特性と都心居住の志向性について分析し、入居世帯は学歴の高いホワイトカラー層が卓越し、都心居住の理由にはさまざまな活動機会に対する近接性の高さが重視されていることを明らかにした。また、久保（2008）は、水戸市中心部において、マンション自体への評価と水戸市中心部のもつ高いステータスによってマンション需要が生まれていることを明らかにした。

このように、先行研究はマンションの居住地域構造の変容を供給サイドと需要サイドの両面から明らかにしてきたが、その構造は地域特性によって大きく異なっている。すなわち、日本におけるマンション供給の代表的な地域である大都市圏の都心部、郊外、地方圏における事例が蓄積され、現代のマンション需要に対して一定の普遍性を有する特性が示されたといえる（久保，2015）。ただし、よりミクロなスケールでみると、大都市圏の中心部と郊外、地方都市によっても、都市の歴史性や地域イメージ、生活利便性が異なるため、マンション居住者の特性や住宅地選択の意思決定過程には相違がみられる。すなわち、実際の転居先候補となる物件の探索行動において、特定の都市の何らかの相対的な優位性が決め手となって、実際の居住地選択に至るものと考えられる。このことから、特定の都市の相対的な居住機能を考察するうえで、居住機能における都市間比較の視点を導入することが有効であると考えられる。加えて、今後、震災など突発的な災害を被った後、復興のまちづくり政策をもとに人口回帰を示した都市の居住機能について検討の余地が残されている。特に、大都市近郊において再開発によるマンション開発を背景として、人口が急増した地域について分析することで、転居してきたマンション居住者の特性と居住地選択の志向性についての新たな知見が得られると考えられる。これらは、行政による復興に向けたまちづくり政策と、民間事業者による再開発事業について評価することにも寄与しうる。

阪神淡路大震災後の復旧・復興プロセスについて、西宮市の商業機能の復旧過程について検討した藤塚ほか（1996）や、神戸市の業務管理機能の変容について検討した古賀（2014）、復興公営住宅の立地展開を検討した本岡（2004）が挙げられる。この他にも、2003年の宮城県北部地震における宅地復興のプロセスを検討した中澤・村山（2007）や、東日本大震災後の住宅再建の動向を検討した矢ヶ崎・吉次（2014）が指摘できる。これらから、広域が被災し、かつ津波対策の嵩上げ工事などを必要とした東日本大震災の被災地と比べると、阪神淡路大震災での商業機

能や居住機能の復旧は比較的円滑であったことが窺える(岩間, 2017)。しかしながら、居住機能が復旧・復興した後の居住地域構造の変容について、特に増加傾向にあるマンション居住者の特性から、都市の居住機能を実証的に検討した事例はみられない。

そこで、本稿では、1995年の阪神淡路大震災で大きな被害を受け、その後土地区画整理事業や市街地再開発が行われてきた西宮市を事例として、復興に伴う人口の動向やマンションの開発動向を検討する。西宮市は大阪府と神戸市の中間に位置するベッドタウンで、震災からの復興に伴って人口が増加している。では、西宮市内において、いかなる時期にどのような特性をもつ地域で人口が増加したのか、また、いかなる属性をもつ転居者が、マンション開発が活発に行われた人口急増地区へと転居してきたのだろうか。以上について、居住者の前住所と転居理由や定住意識と世帯主年齢などに関連付けて明らかにする。なお、本稿では、一般にマンションと呼ばれる集合住宅のうち、100戸以上の大規模な分譲マンションを対象とする。

研究方法は以下の通りである。まず、震災前後の西宮市の人口動向と市内の地区別の人口動向を分析するため、国勢調査から1985年から2015年にかけての5年ごとの西宮市の人口と市内の地区ごとの人口動向を明らかにする。また、1995年の震災以降に建設された西宮市の100戸以上の大規模な分譲マンションについて、期間別、地区別に分類し、マンション開発の特徴を明らかにする。次に、近年マンション開発が進み、人口が増加している阪急西宮北口駅周辺地区を対象として、マンション住民に対するアンケート調査をもとに、入居者の住民属性を明らかにする。この調査では、西宮北口駅周辺において2010～2015年に立地した大規模なマンションのうち、マンションの管理員の協力が得られた2棟のマンションを調査対象とした。調査時期は2016年10月である。各マンションに入居する世帯の郵便受けにアンケート調査票を配布し、マンション内に設置した回収ボックスによって調査票を回収した。アンケート調査の対象世帯数は239、回答世帯数は38であり、調査票の配布数に対する回答数の割合は15.9%であった(第1表)。アンケート調査の内容は世帯属性や前の居住地、マンションの購入理由、居住満足度、定住意識などで

ある。調査票の設問形式はあらかじめ用意した選択肢の中から該当する事項を選択してもらって選択式回答方法を採用した。

## II. 西宮市および地区別の概要

### 1. 西宮市の人口動態と土地利用

#### 1) 人口動態

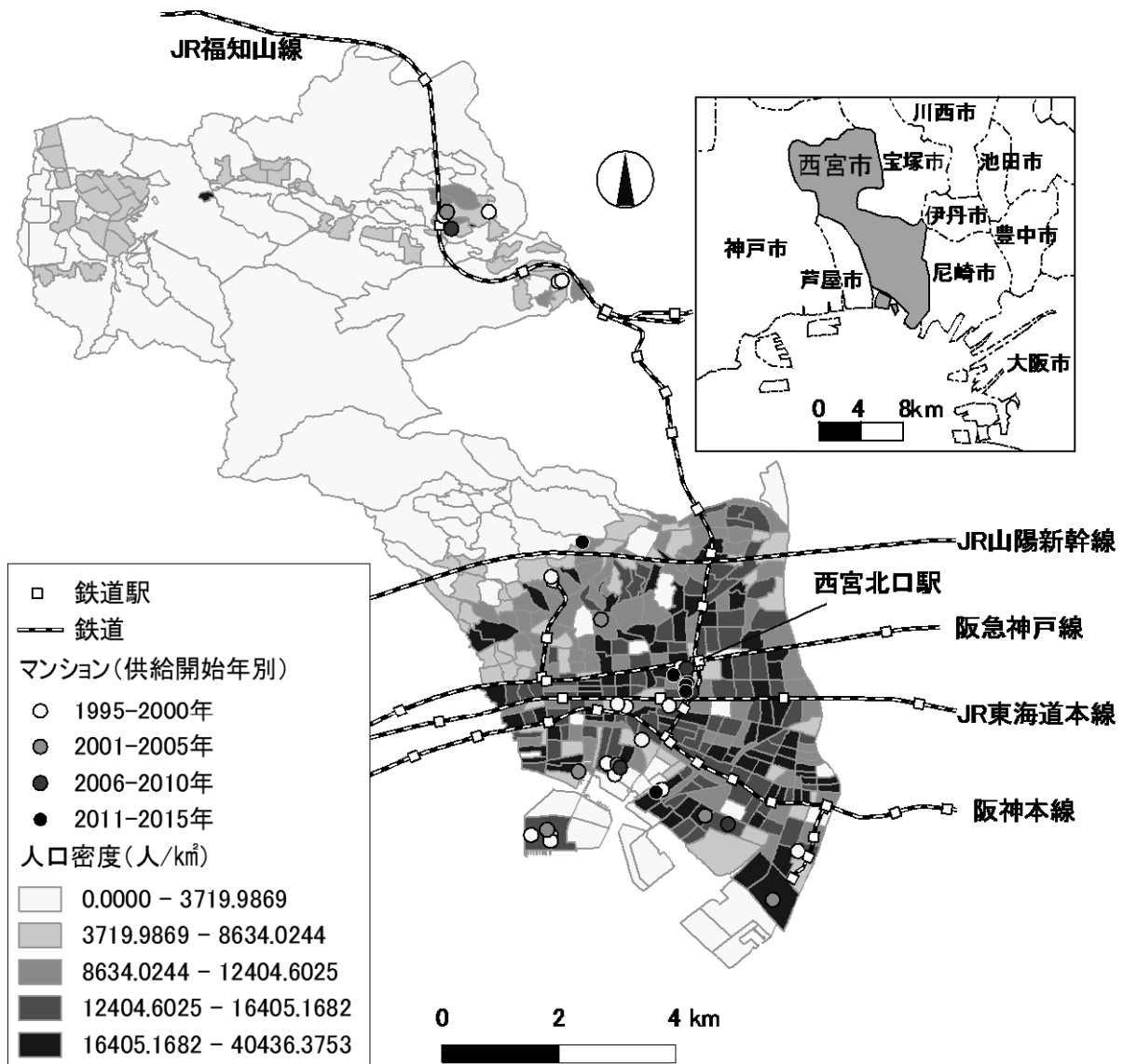
西宮市は、兵庫県の南東部にあり、南は大阪湾に面し、北は六甲山地の北部にいたる南北に細長い。また、大阪および神戸という2つの大都市圏の中間に位置している。JR東海道本線、阪急神戸線、阪神本線が東西に通っており、大阪や神戸までの交通利便性が高い(第1図)。阪急西宮北口駅周辺と阪神西宮、JR西宮駅の2つの地域は西宮市の都市核を形成すべき地域と位置付けられている(西宮市都市局都市総括部, 2009)。

西宮市の人口は、阪神都市圏への人口集中と大阪、神戸の両大都市を核とする都市人口の郊外化を受けて増加してきた。震災前の1990年に行われた国勢調査では、西宮市の人口は426,909人であった(第2表)。1995年1月の震災の直後の調査では、同市の人口は1990年と比較して36,520人減少して390,389人(前回比-8.6%)であった。しかし、2000年10月の国勢調査では438,105人と震災前の人口を上回り、その後も人口は増加傾向を示し、2015年には過去最高の487,850人となった。大阪、神戸の両大都市間に位置する他の4市(尼崎市、芦屋市、宝塚市、伊丹市)と比較すると、西宮市の人口は最も多い一方、人口密度は5市中、4番目(4,870人/km<sup>2</sup>)となっている(第3表)。西宮市と近隣の市の1985年から2015年にかけての人口の推移を比較すると、西宮市と芦屋市の人口は1995年に大きく減少している(第2図)。その理由は阪神淡路大震災の被害の程度が大きかったことから、市外への一時的な避難者や移住者が多かったためであると考えられる。しかし、2000年以降、両市の人口は大幅に増加し、震災以前の人口を大きく超えている。宝塚市、伊丹市の人口は1985年以降増加しているが、2010年から2015年にかけては伊丹市が微増、宝塚市は減少に転じ、増加傾向に歯止めがかかっている。尼崎市は5市の中で唯一、1985年以降人口が減少し続けている。人口減少の要因は、自然減少と、西宮市や伊丹市などの隣接市町に対して転出超過となっていることである(尼崎市, 2015)。とりわけ、0～4歳と30歳代のいわゆる「子育て世代」が西宮市や伊丹市などの近隣市に対して大幅に転出超過になっていると考えられる。西宮市と近隣の市との比較から、1995年の震災以降、西宮市の人口は芦屋市と並んで大幅に増加しており、2015年時点においても増加傾向は続いている。

西宮市の流入人口と流出人口から、周辺の都市圏との関係を分析する。2010年の国勢調査では、西宮市外へ通勤

第1表 アンケート調査票の配布数と回答率

マンションコード	配布数	回収数	回収率 (%)
F	111	21	18.1
H	128	17	13.3
計	239	38	15.9



第1図 研究対象地域

資料：国勢調査、不動産販売サイトおよび現地調査により作成。

通学している流出入口は142,946人である。流出入口のうち大阪府へ68,073人、神戸市へ27,797人が流出している。一方、西宮市内への流入人口は80,061人で、西宮市の昼夜間人口比率は89.2%である。このことから、西宮市は大阪府、神戸市を主な通学地や勤務地とする人々のベッドタウンとしての特徴を備えていることがわかる。

## 2) 土地利用

西宮市の土地利用に着目すると、西宮市は阪神間に位置する7市1町の一部として市全域が都市計画区域に指定されている。都市計画区域は、市町村の行政区域にとらわれず一体の都市として総合的に整備・開発・保全する必要のある区域を、自然条件、社会的条件などから総合的に判

断し指定しているものである(西宮市都市局都市計画部, 2016)。その中で、西宮市は市街化区域と市街化調整区域に分けられている(第4表)。市街化区域は、市街化を計画的に図るべき区域であり、西宮市では山麓部から臨港部に至る既成市街地を中心に西宮浜などの埋立地および北部地域の旧集落を中心とした周辺地域などを指定している。西宮市の市街化区域は5,219haで市全体の52%を占める。市街化区域内の人口は2010年時点で480,567人であり、市全体の99.6%を占めている。市街化調整区域は、市街化を抑制すべき区域であり、良好な自然環境を有する六甲山系および北部地域の農地、山岳部などに指定している。西宮市の市街化調整区域は4,806haで市全体の48%を占

第2表 西宮市における地域別の人口と前回調査との増減率（▽：マイナス）

		1985年	1990年	1995年	2000年	2005年	2010年	2015年
全市	人口	421,267	426,909	390,389	438,105	465,337	482,640	487,850
	増減率	—	1.3%	▽8.6%	12.2%	6.2%	3.7%	1.1%
JR以北	人口	99,232	96,941	81,265	96,323	102,855	105,804	109,699
	増減率	—	▽2.3%	▽16.2%	18.5%	6.8%	2.9%	3.7%
JR以南	人口	39,898	38,229	31,776	43,332	50,063	54,311	56,190
	増減率	—	▽4.2%	▽16.9%	36.4%	15.5%	8.5%	3.5%
今津・津門	人口	37,354	36,192	31,430	35,745	35,530	37,306	37,822
	増減率	—	▽3.1%	▽13.2%	13.7%	▽0.6%	5.0%	1.4%
鳴尾	人口	100,043	104,991	105,536	95,101	97,802	99,281	96,112
	増減率	—	4.9%	0.5%	▽9.9%	2.8%	1.5%	▽3.2%
瓦木	人口	64,588	63,669	55,670	65,068	69,193	73,315	75,617
	増減率	—	▽1.4%	▽12.6%	16.9%	6.3%	6.0%	3.1%
甲東	人口	59,493	59,678	51,134	62,871	66,160	66,972	68,091
	増減率	—	0.3%	▽14.3%	23.0%	5.2%	1.2%	1.7%
塩瀬	人口	13,064	15,241	18,725	22,736	26,044	27,539	26,925
	増減率	—	16.7%	22.9%	21.4%	14.5%	5.7%	▽2.2%
山口	人口	7,595	10,958	14,853	16,929	17,690	18,112	17,541
	増減率	—	44.3%	35.5%	14.0%	4.5%	2.4%	▽3.2%

注：2015年の全市の人口は確定値、各地区の人口は速報値である。

資料：国勢調査により作成。

第3表 西宮市と近隣市の人口と人口密度

2015年	西宮市	尼崎市	芦屋市	宝塚市	伊丹市
人口	487,850	452,563	95,350	224,903	196,883
人口密度 (人/km <sup>2</sup> )	4,870	8,923	5,134	2,207	7,847

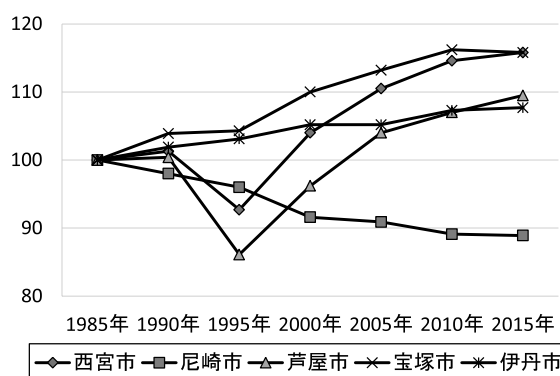
資料：国勢調査により作成。

第4表 西宮市における区域区分および人口

年次	都市計画区域	
	市街化区域	市街化調整区域
2010年	面積	5,219ha / 4,806ha
	人口	480,567人 / 2,073人

資料：西宮市都市局都市計画部

める。市街化調整区域内の人口は2,073人で市全体の0.4%を占めている。市街化区域においては、さらに11の用途



第2図 西宮市と近隣市の人口増減

注：1985年の人口を100として、1990年から2015年の指数を表している。

資料：国勢調査により作成。

地域に区分されている。用途地域の種類と各地域が西宮市に占めている面積とその割合をみると、住居専用地域の割

第5表 用途地域の種類と各地域の西宮市に占める面積と割合

用途地域	概要	面積 (ha)	割合 (%)
第1種低層住居 専用地域	低層住宅地としての良好な環境を守る地域で、小さなお店を兼ねた住宅や小・中学校などを建てることできる。	1,183	22.6
第2種低層住居 専用地域	主に低層住宅の良好な環境を守る地域で小・中学校のほか、150平方メートルまでのお店などを建てることできる。	98	1.9
第1種中高層住居 専用地域	中高層住宅も含めた住宅地の環境を守る地域で、病院、大学のほか、500平方メートルまでのお店などを建てることできる。	1,625	31.1
第2種中高層住居 専用地域	主に中高層住宅の環境を守る地域で、病院、大学のほか、1,500平方メートルまでのお店や事務所などを建てることできる。	324	6.2
第1種住居地域	住宅地の環境を守りながら、さまざまな用途の建物も建てられる地域で、3,000平方メートルまでのお店などを建てることできる。	620	11.9
第2種住居地域	住宅のほか、さまざまな用途の建物が建てられる地域で、10,000平方メートルまでのお店、事務所、カラオケボックスなどを建てることできる。	240	4.6
準住居地域	幹線道路沿いで、カーディーラーなどの自動車関連施設が建てられる地域で、作業場の面積が、150平方メートルまでの自動車修理工場などを建てることできる。	40	0.8
近隣商業地域	日常の買い物ができるお店や事務所が建てられる地域で、住宅やお店のほかに、小規模な工場も建てることできる。	262	5.0
商業地域	駅前などで、銀行、飲食店、事務所などの商業・業務を中心とした地域で、住宅やお店のほかに、小規模な工場も建てることできる。	57	1.1
準工業地域	環境の悪化をもたらすおそれのない軽工業などの工場が建てられる地域で、危険性の高い工場は建てることできないが、ほとんどの用途の建物を建てることできる。	679	13.1
工業地域	どんな工場でも建てられる工業のための地域で、住宅やお店も建てられるが、学校、ホテルなどは建てることできない。	91	1.7
計		5,219	100

注：面積・割合は西宮市告示2016年3月29日現在。

資料：西宮市役所都市計画課ウェブサイトにより作成。

合が計61.9%と高く、住環境に配慮した用途地域の規制が行われていることがわかる(第5表)。

以上から、西宮市は日本の総人口が減少しているにもかかわらず、人口が増加しており、大阪府と神戸市のベッドタウンとしての特徴をもつ地域といえる。そして、市全体の52%を占める市街化区域に市全体の99.6%の人口が集中しており、市街化区域と市街化調整区域とで、その地域的性格を大きく異にする。

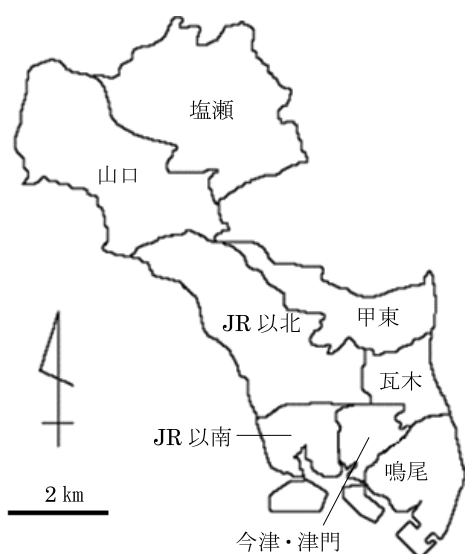
## 2. 地区別の地域概要

西宮市では、2002年に策定された「西宮市の都市計画に関する基本的な方針」において、市域を7地区に区分し、それぞれの地区の自然、歴史などの特性に応じた特色あるまちづくりの方向性が示されている<sup>1)</sup>(第3図)。西宮市(2002)から引用した各地域の概要を下記に整理する。

### 1) JR以南

当該地区の面積は853haで、市域面積の約8.5%にあたる。本地区は、大阪湾に面する平坦な市街地で、沖には埋立地の西宮浜がある。

本地区は、海浜部を除き、そのほとんどが市街化区域(826ha)となっている。市街化区域内の用途地域の指定状況は、住宅系が約40%、商業系が約18%、工業系が約42%である。西宮市の中心市街地としての商業・業務、行政・文化機能の集積地、歴史ある酒造地帯、埋立地には港湾関連用地、ゴミ処理場、産業の集積地を有することから、商業系、工業系の割合が最も高く、住宅系の割合は最も低い地域である。専用住宅地としては、夙川周辺や甲子園周辺、震災後には西宮浜に復興住宅を中心とした西宮マリナパークシティが建設された。阪神西宮駅、JR西宮駅を中心に古くから市街地が形成され、阪神西宮駅前では商業地



第3図 西宮市の地区別区分

の再生に向けた市街地再開発事業が進められた。臨海部や内陸部にかけては酒造業を中心とした工業地があり、震災後、工場跡地などの大規模敷地に共同住宅や沿道型店舗の建設が増えた。

## 2) JR 以北

当該地区の面積は 1,947ha で、市域全体の約 19%にあたる。本地区は、国道 171 号周辺の平地から丘陵地を経て、北側には六甲山系が広がっている。北山公園の南側に広がる丘陵地には、住宅地を中心とした市街地が広がり、自然環境に恵まれた地区である。

本地区は、六甲山系の豊かな自然に恵まれており、市街化調整区域が地区面積の約 44%を占めている。市街化区域の用途地域の指定状況は、住居系が約 94%、商業系が約 4.4%、工業系が約 1.4%となっており、住宅系の割合が高い地区である。地区の多くを占める住宅地は、夙川から苦楽園、甲陽園などの丘陵部にかけて戸建住宅を中心とした低層の住宅地が広がり、平坦部では中高層住宅も多く立地している。

## 3) 鳴尾地区

当該地区の面積は 961ha で、市域全体の約 10%にあたる。本地区は、市域の南東部に位置し、地区東端に流れる武庫川の三角州に形成された平坦な市街地で、海浜部には鳴尾浜や甲子園浜の埋立地がある。

本地区は武庫川河川敷や海浜部を除き、そのほとんどが市街化区域となっている。市街化区域内の用途地域の指定状況は住居系が約 70%、商業系が約 4.5%、工業系が約 26%となっている。臨海部の工業・流通業務地が含まれていることから、工業系の割合が本庁南地区に次いで高い地域である。住宅系の土地利用が主となっているが、武庫川や甲子園浜海浜公園などの水辺空間が貴重な自然として残さ

れている。土地利用の特徴として、地区南部に位置する都市基盤整備公団の大規模な住宅団地、大学などの教育施設、甲子園球場などの大規模施設の立地があげられる。

## 4) 瓦木地区

当該地区の面積は 544ha で、市域全体の約 4.5%にあたる。本地区は商業地域の東部中央に位置し、平坦な市街地が広がっている。

本地区は武庫川河川敷を除き、市街化区域は 513ha である。用途地域の指定状況は、住宅系が約 80%、商業系が約 11%、工業系が約 10%となっている。本地区は市の都市核である西宮北口駅周辺が含まれていることから、商業系の割合が JR 以南に次いで高い地域である。西宮北口駅周辺や JR 甲子園口駅周辺には商業施設の集積がみられ、西宮北口駅周辺地区では、本市の都市核にふさわしい公共施設の整備や商業施設の集積をはかるため、市街地再開発事業などの事業が進められてきた。また、大規模敷地に共同住宅の建設が増えるなど、土地利用の転換がみられる。

## 5) 甲東地区

当該地区の面積は 880ha で、市域面積の約 8.8%にあたる。本地区は南部地域の北東部に位置し、中津浜線周辺の平地から丘陵部を経て、北西には六甲山系が広がる。平地から丘陵地にかけては、住宅を中心とした市街地が広がっている。

本地区は六甲山系の豊かな自然環境に恵まれており、市街化調整区域(245ha)が地区面積の約 28%を占めている。市街化区域内(635ha)の用途地域の指定状況は住宅系が 97%、商業系が約 2.0%、工業系が約 1.1%となっており、市内で最も住宅系の割合が高い。大正末期からはじまった阪急沿線での宅地開発により、市街地が多く広がってきたことから、住宅を中心とした土地利用になっている。

## 6) 塩瀬地区

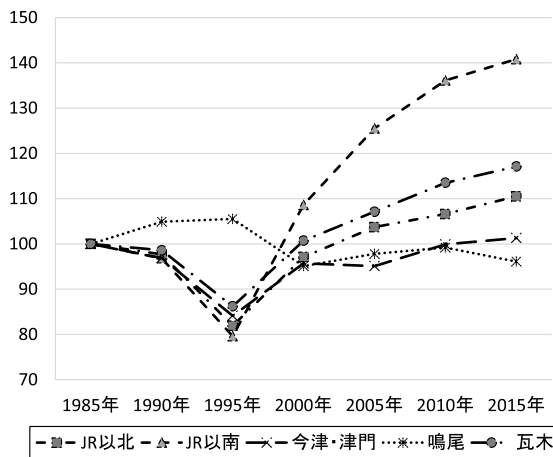
当該地区の面積は 2,464ha で、市域面積の約 25%にあたる。本地区は北部地域の東部に位置し、南に六甲山系、中央から北に北摂山系が広がる。

本地区は豊かな自然に恵まれており、市街化調整区域(1,743ha)が地区面積の約 71%を占めている。市街化区域内(721ha)の用途地域の指定状況は、住宅系が約 96%、商業系が約 1.5%、工業系が約 2.0%となっており、住宅系の割合が甲東地区に次いで高い。名塩ニュータウンや民間の大規模な宅地開発が行われ、住宅系の土地利用が主となっている。

## 7) 山口地区

当該地区の面積は 2,379ha で、市域面積の約 24%にあたる。本地区は北部地域の西部に位置し、南に六甲山系、北に北摂山系が広がる。

本地区は、豊かな自然に恵まれており、市街化調整区域(1,789ha)が地区面積の約 75%を占めている。市街化区



第4図 西宮市の地区別人口推移

注：1985年の人口を100として、1990年から2015年の指数を表している。

資料：国勢調査により作成。

域内(590ha)の用途地域の指定状況は、住宅系が約78%、商業系が約0.8%、工業系が約21%となっている。西宮北インターに隣接して流通業務団地が立地しているため、工業系の割合が市平均よりも高くなっている。近年では民間の大規模な宅地開発が行われ、住宅系の土地利用が主となっている。

### Ⅲ. 西宮市の人口動態とマンション開発

#### 1. 地区別にみた人口動態とマンション開発の動向

西宮市の8地区のうち、西宮市の中南部に位置し、1995年の震災以降に100戸以上の大規模なマンションが多数建設された「JR以北」「JR以南」「今津・津門」「鳴尾」「瓦木」の5地区の人口動向に着目する(第2表)。1985年の人口を基準として5地区の人口増減を表した第4図と合わせて、5地区の人口増減と、震災後の1995年から2015年までに建設された100戸以上のマンション立地を関連付けてその特徴を明らかにする。

本稿では、西宮市の阪急神戸線以南の地域において、震災後の1995年から2015年までに建設された100戸以上のマンションに注目した。阪急神戸線以南としたのは、阪急神戸線以北は戸建住宅を中心とした低層の住宅地が主となっているためである。阪急神戸線以南では、1995年から2015年にかけて40棟の100戸以上のマンションが建設された(第1図)。1995~2000年にかけては、JR以南地区の西宮浜において大規模マンションの立地が顕著である。この理由は、震災復興対策として、1,750戸の大規模住宅開発事業が展開されたためである。1995~2000年にかけてのJR以南地区の人口増加率は36.4%で、大幅に増加している。JR以南地区は他の4地区と比較して人口増加率が最も高いが、2001年以降もJR以南地区には複数

第6表 西宮市における都市計画の推移

年	西宮市の都市計画	西宮北口駅周辺
1988	西宮市都市総合再開発促進計画策定	
1995.	阪神淡路大震災	
	「西宮浜地区土地利用基本計画」を策定	西宮北口駅南西第一地区第一種市街地再開発事業(~2001年)注
1998	第3次西宮市総合計画策定	
2001		アクタ西宮開業
2002	都市計画マスタープラン策定	
2005		兵庫県立芸術文化センター開館
2008	中核市へ移行	西宮ガーデンズ開業
2009	第4次西宮市総合計画策定	
2011	都市計画マスタープラン改定	

注：3棟のマンションが建築された。A棟(426戸)は組合施行、B棟(202戸)は兵庫県住宅供給公社、C棟(130戸)は市が整備。

の大規模マンションが立地していることも関係している。2006年以降は阪急西宮北口駅の南西部において大規模マンションの立地が顕著である。西宮北口駅の南西部は瓦木地区とJR以北地区の境界となっている。このことから、瓦木地区はJR以南地区に次いで人口増加率が高い。また、JR以北地区も人口増加傾向を続けている。そこで、本稿では近年、大規模マンションの開発が盛んな西宮北口駅南西部を調査対象地域とする。次節以降では、西宮北口駅南西部において復興期以降に建設されたマンションの居住者の特性を明らかにする。

#### 2. 西宮北口駅南西部における人口動態とマンション開発の動向

本節では、JR以北地区に属している芦原町・神祇官町と瓦木地区に属している両度町、高松町、深津町の5町を調査対象地域とする。この5町は西宮市の都市核に位置付けられている阪急西宮北口駅周辺の南西部に位置している。西宮北口駅周辺で行われた事業については、西宮市の都市計画と合わせて第6表に整理した。西宮北口駅周辺は「2016年版 みんなが選んだ住みたい街ランキング 関西版」<sup>2)</sup>において4年連続でランキング1位となるほどの





写真1 兵庫県立芸術文化センター

資料：浅田撮影



写真2 阪急西宮ガーデンズ

資料：浅田撮影

居住地としての地域イメージがよい。西宮北口駅から梅田（大阪市）までの所要時間は12分、三宮（神戸市）までは14分で、大都市への交通利便性にきわめて優れている地域である。2005年には、震災前から都市核の中心に位置付けられていた「兵庫県立芸術文化センター」が、文化復興のシンボルとして西宮北口駅の南西部に開館した（写真1）。兵庫県立芸術文化センターは西宮北口駅からデッキで直結されており、駅から徒歩2分の駅前立地である。この劇場は年間約600公演を実施し、50万人を超える入場者数を記録している。2015年に開業から累計で公演入場者数500万人を達成するほどの高い稼働率を示す劇場である（兵庫県、2016）。2008年には、西宮北口駅の南東の阪急西宮スタジアム跡地に西日本最大級のショッピングセンターである阪急西宮ガーデンズが開業した（写真2）。同施設も西宮北口駅からデッキで直結しており、徒歩3分という非常に恵まれた立地である。阪急西宮ガーデンズの2014年度の来場客数は約1,989万人で2009年度より17%、

売上は約709億円で2009年度より7%増加している（奥野、2015）。従来、西宮北口駅は、従来阪急神戸線と阪急今津線の乗換駅としての利用客が多かった。しかし、兵庫県芸術文化センターや阪急西宮ガーデンズが開業したことによって、文化機能や商業機能といった中心性が強化され西宮北口駅の乗降客数はさらに増加することとなった（奥野、2015）。

調査対象地域の西宮北口駅周辺の南西部は、震災前から西宮市の施工による土地区画整理事業および再開発組合施工の市街地再開発事業が計画されており、着工を目前に控えていた。震災後、当初の予定より遅れたものの、行政が中心となって市街地再開発事業を進めてきた。「阪急西宮駅南西第一地区市街地再開発事業」では、A（130戸）・B（202戸）・C（426戸）の3棟の集合住宅が2000年に建設された。調査対象の5町では、震災後の1995年から2015年にかけて、100戸以上の大規模なマンションが前述の3棟を含めて計10棟建設された（第7表）。10棟のうち5棟は2010年から2015年にかけて建設されており、当該地域の中で最も盛んに再開発事業が実施されている地域の一つといえる。そのため、この5町を調査対象地域とすることで、再開発が進み、かつ人口が急増している地域への転入者の住民属性やこの地区に居住を決めた要因を明らかにできると考えた。

1995年から2015年にかけての5町の人口を、建設された100戸以上の大規模なマンションの総戸数とともに第8表に整理した。芦原町は1985年から2000年にかけて人口が減少し続けていたが、2000年以降は増加に転じ、2010年から2015年にかけて100戸以上の分譲マンションが2棟建設された。その結果、人口は2010年の163人から2015年の839人と大幅に増加している。神祇官町は震災後の1995年に人口が上昇しているが、2000年にかけては減少している。その後大きな変化はなかったが、2014年に総戸数414戸のマンションが建設され、2010年の188人から1,064人増加し、2015年に1,252人となっている。両度町は震災前の1985年から1990年にかけて175人減少しており、震災以降はさらに2000年までに969人も減少して1,471人になった。2000年以降は、100戸以上のマンションが複数建設され、2015年では2000年と比較して1,329人増加し、2,800人となっている。高松町は震災前の1985年の1,941人から1990年の1,653人と288人減少しており、震災以降はさらに2000年までに726人も減少して910人となった。2000年以降の人口は増加に転じ、2015年には1990年と同程度の1,669人まで回復している。深津町は震災前の1985年の1,181人から1990年の1,081人と100人減少しており、震災以降はさらに2000年までに174人減少して928人となった。2005年以降は増加に転じ、2015年には2005年の913人から436人増加して

第7表 震災後調査対象地域において建設された大規模マンション

マンション名	築年月	価格（最多価格帯）	階数	戸数	分譲主	用途地域
A	—	—	14	130	—	第2種住居
B	1999.7	—	17	202	—	第2種住居
C	2000.10	—	31	426	—	第2種住居
D	2005.11	2,180~4,780万円 (3,100万円)	14	212	阪急不動産 NTT都市開発	第2種住居
E	2008.1	2,860~14,500万円 (4,200・4,300万円)	26	194	阪急不動産	商業
F	2010.3	—	9	111	京阪電鉄不動産	工業
G	2011.2	—	10	159	藤和不動産	第2種住居
H	2012.10	3220~4790万円 (4005万円)	10	128	東急不動産関西支店	近隣商業
I	2012.10	2,780~5,880万円 (3,400万円)	10	124	新星和不動産 阪急不動産	第2種住居
J	2014.10	2,998~5,542万円 (3,798万円)	10	414	阪急不動産	準工業

資料：不動産会社への聞き取り調査により作成。

1,349人となっている。

調査対象の5町は人口規模こそ異なるが、いずれも震災以前には人口が微減している。この理由は、再開発事業の施工予定地であった同地区内の県営住宅が移転したことによる影響が大きいと考えられる。神祇官町を除く4町は1995年の震災後さらに人口が減少している。翻って2000年以降、時期が異なるものの、5町ともに人口が増加し、震災前の1990年当時の人口よりも上回ることであった。人口が大幅に増加した時期は、大規模な分譲マンションが立地した時期と重なる。このことから、複数の大規模マンションの建設によって、居住機能が高まったことで、他地域から移住人口が大幅に増加したことが窺える。

#### IV. 調査対象地域のマンション開発と居住者の特性

##### 1. 調査対象地域で建設されたマンションの概要

西宮北口駅周辺において震災後の1995年から2015年にかけて10棟の100戸以上のマンションが建設された(第7表)。A, B, Cの3棟は1995年~2001年にかけて施行された「阪急西宮駅南西第一地区市街地再開発事業」によって建設された。マンションEは、阪急電鉄の「西宮北口駅前街区開発計画」に基づいて建設された高層マンション

である。マンション価格は2,860万円~14,500万円と非常に幅が広い。マンションFは用途地域の工業地域に建設されており、北棟と南棟に分かれている。マンションHは西宮市の東西を結ぶ交通網の一つである山手幹線に面している。マンションの1階には全国チェーンのスーパーマーケットが入居している。マンションJは総戸数414戸の非常に大規模なマンションで、調査対象地域内では築年数が最も浅い。これらのマンションのうち、震災復興期以降に新たに移住してきた居住者の属性を把握できる築年数の短いマンションFおよびHを調査対象とした。

##### 2. アンケート調査からみた居住者の特性

回答世帯の入居年、世帯主年齢、現住居に対する満足度、前住居の地域、出身地についてマンション別に整理した(第9表、第10表)。

マンションFの回答世帯数は21である。世帯主年齢は20代が1人、30代が8人、40代が3人、50代が3人、60代以上が3人と若い世帯が比較的多い。マンション全体の満足度は「満足」が最も多く、次いで「やや満足」となっている。マンションHの回答世帯数は17である。世帯主年齢は20代が1人、30代が3人、40代が5人、50代

第8表 西宮北口駅南西地区の5町の人口と前回調査からの増減数（▽：マイナス）

	1985年	1990年	1995年	2000年	2005年	2010年	2015年
全市	421,267	426,909	390,389	438,105	465,337	482,640	487,850
	—	<b>5,642</b>	▽36,520	<b>47,716</b>	<b>27,232</b>	<b>17,303</b>	<b>5,210</b>
JR以北	99,232	96,941	81,265	96,323	102,855	105,804	109,699
	—	▽2,291	▽15,676	<b>15,058</b>	<b>6,532</b>	<b>2,949</b>	<b>3,895</b>
芦原町	362	293	221	128	135	163	839
	—	▽69	▽72	▽93	<b>7</b>	<b>28</b>	<b>676</b>
(戸数)	H:1,252戸						
神祇官町	238	215	364	147	151	188	1,252
	—	▽23	<b>149</b>	▽217	<b>4</b>	<b>37</b>	<b>1,064</b>
(戸数)	J:414戸						
瓦木	64,588	63,669	55,670	65,068	69,193	73,315	75,617
	—	▽919	▽7,999	<b>9,398</b>	<b>4,125</b>	<b>4,122</b>	<b>2,302</b>
両度町	2,625	2,450	1,704	1,471	2,183	2,456	2,800
	—	▽175	▽746	▽223	<b>712</b>	<b>273</b>	<b>344</b>
(戸数)				A,B,C:758戸		D:212戸	G:159戸
高松町	1,941	1,653	927	910	1,149	1,534	1,669
	—	▽288	▽726	▽17	<b>239</b>	<b>385</b>	<b>135</b>
(戸数)	E:194戸						
深津町	1,181	1,081	907	928	913	1,224	1,349
	—	▽100	▽174	<b>21</b>	▽15	<b>311</b>	<b>125</b>
(戸数)	F:111戸						

注1：(戸数)は各期間に建築された100戸以上のマンションの総戸数。

注2：アルファベットは第7表のマンションコードに対応している。

資料：国勢調査により作成。

が5人、60代以上が2人とマンションFと比較すると年齢層が比較的高い。マンション全体の満足度は「満足」が最も多く、次いで「大変満足」となっている。「やや満足」や「やや不満」の世帯はなく、現住居への満足度が高いことがわかる。

マンション別に主な転居理由をみると、マンションFは「家賃を払い続けたくない」が11世帯、「マンション価格が手ごろになった」が8世帯、「結婚・離婚」が4世帯、「出産・子どもの成長」が4世帯、「物件をととても気に入ったから」が4世帯、「転勤」が3世帯となっている(第11表)。マンションGは「家賃を払い続けたくない」が6世帯、「物件をととても気に入ったから」が4世帯、「老後の生活に備えて」が3世帯、「転勤」が3世帯となっている。このように、マンションF、Gともに「家賃を払い続けたくない」が最も多かった。「マンション価格が手ごろになった」は

マンションFとGで差がみられた。「結婚・離婚」「出産・子どもの成長」といった世帯構成の変化や、「転勤」によって転居してきた世帯もみられた。

回答世帯の前住居の居住形態については、「賃貸住宅」が25世帯、「社宅・寮」が4世帯、「分譲マンション」が3世帯、「持ち家一戸建て」が2世帯、親・親戚の家が2世帯であった(第12表)。このことから、前住居の所有形態が「賃貸住宅」の世帯が多いことがわかる。現在のマンションに決定する際の住居の種類へのこだわりについては、「マンション」が21、「戸建」が2、「どちらでもよかった」が13であった(第13表)。当初からマンションを探していた、もしくは住居の種類へのこだわりはなかった世帯がほとんどであり、戸建を探していたが条件に合う物件が見つからず、現在のマンションに入居した世帯はわずかに2世帯であった。

第9表 マンションFのアンケート回答世帯一覧

	NO.	入居年	世帯主 年齢(歳)	満足度	前住居	出身地	
F	1	2014	—	3			
	2	2010	53	2	西宮市	大阪府	
	3	2015	35	—	兵庫県尼崎市	神奈川県	
	4	2015	28	2	埼玉県さいたま市 大阪府北区	大阪府	富山県
	5	2011	64	1	西宮市	西宮市	
	6	2014	59	4	兵庫県姫路市	島根県	鹿児島県
	7	2010	42	3	西宮市	大阪府	兵庫県姫路市
	8	2010	43	4	兵庫県尼崎市	(大阪府 尼崎市)	京都府
	9	2010	36	3	西宮市	大阪府	西宮市
	10	2012	34	2	西宮市	(大阪 神戸 京都)	(大阪 奈良)
	11	2010		2			
	12	2010	37	2	兵庫県尼崎市	兵庫県尼崎市	兵庫県丹波市
	13	2010	60	2	西宮市	鹿児島県	
	14	2014	55	3	福岡県北九州市	福岡県	大分県
	15	2012	45	3	西宮市	兵庫県神戸市	兵庫県宝塚市
	16	2010	35	2	西宮市	西宮市	奈良県
	17	2010	34	3	兵庫県宝塚市	兵庫県姫路市	徳島県
	18	2010	63	1	西宮市	西宮市	
	19	—	—	4	兵庫県伊丹市	三重県	兵庫県尼崎市
	20	2010	36	2			
	21	2010	35	2	兵庫県尼崎市	西宮市	奈良県

注1：満足度は1:大変満足 2:満足 3:やや満足 4:やや不満 である。

注2：前住居および出身地については18歳以上の世帯構成員のみ調査対象。夫婦の場合は複数回答。

資料：アンケート調査により作成。

現在のマンションの所有形態は、持ち家が30世帯(83.3%)、賃貸が4世帯(11.1%)、社宅が2世帯(5.6%)であった。多くの世帯が現在のマンションを持ち家として購入していることがわかる。これはマンションF、Hがどちらも分譲マンションとして売り出されていることによるが、なかには賃貸や社宅として居住している世帯もある。前住居の居住形態が賃貸住宅の世帯数は25であるが、そのうち21世帯が現在のマンションでは持ち家であった。このことから、以前は賃貸住宅に住んでいたが、現在のマンションは持ち家としてマンションを購入した世帯の割合が多いことがわかる。この結果は、転居理由のなかで「家賃を払い続けたくない」という世帯が最も多かったこととも一致する。

前住居の住所が判明した35世帯のうち、西宮市内が17世帯、西宮市近隣の阪神間が11世帯、兵庫県内の阪神間以外が2世帯、近畿圏内の兵庫県外が2世帯、近畿圏外が3世帯であった(第14表)。西宮市内からの移住が約半数、

阪神間からの移住も合わせると8割となり、近接地域から西宮北口駅周辺への移住者の割合が高い。現在のマンションの所有形態が賃貸であるのは4世帯、社宅であるのは2世帯であった。この6世帯の前住所について、兵庫県外が3世帯、兵庫県内の西宮市外が1世帯、西宮市内が1世帯であった(1世帯は不明)。したがって、転勤などの理由で兵庫県外、または兵庫県内の西宮市外から現住居に移住してきた世帯の所有形態は、賃貸もしくは社宅の割合が高い。このことから、上記の持ち家でない世帯は、今後も転勤などで再度移住する可能性が高いことを見越して、マンションの購入を控えているものと推測できる。

前住居から現住居へ転居する際の居住する場所に対するこだわりについて、現住居のある西宮北口駅周辺を志向していた世帯は、前住居が西宮市の17世帯のうち13世帯、前住居が西宮市も含めた阪神間の28世帯のうち20世帯と西宮北口駅周辺を強く志向していた(第15表)。西宮市内と阪神間の都市など近接地域の賃貸居住者が、持ち家の購

第10表 マンションHのアンケート回答世帯一覧

	NO.	入居年	世帯主 年齢(歳)	満足度	前住居	出身地
	22	2012	41	2	兵庫県尼崎市	京都市
	23	2012	34	2	西宮市 大阪市北区	西宮市 兵庫県姫路市
	24	2013	53	2	兵庫県芦屋市	兵庫県伊丹市 岐阜県
	25	2012	56	2	兵庫県宝塚市	兵庫県宝塚市 石川県
	26	2012	—	2	西宮市	中国
	27	2012	43	2	西宮市	広島県 大阪府
	28	2012	56	2	西宮市	広島県
	29	2015	48	2	愛知県名古屋市	新潟県 栃木県
H	30	2012	32	2	西宮市	西宮市
	31	2012	91	2	西宮市	京都府
	32	2012	59	1	西宮市	東京都 広島県
	33	2012	81	2	兵庫県宝塚市	広島県
	34	2015	28	1	愛知県知多市	埼玉県 山形県
	35	2013	48	1	神戸市北区	兵庫県神戸市
	36	2012	42	2	尼崎市 大阪市	和歌山県 大阪府
	37	2012	59	2	大阪府高槻市	兵庫県神戸市 岡山県
	38	2012	38	1	西宮市	兵庫県神戸市 愛知県

注1：満足度は1:大変満足 2:満足 3:やや満足 4:やや不満 である。

注2：前住居および出身地については18歳以上の世帯構成員のみ調査対象。夫婦の場合は複数回答。

資料：アンケート調査により作成。

入にあたって西宮北口駅周辺を志向して移住してきた傾向が強いことがわかる。

現在のマンションに決定した理由について、マンション内の居住環境に関して、「新しい」を選択した世帯はマンションFで21(100%)、Hで13(76.5%)であり、新築マンションであるという理由で現住居を選択した世帯の割合が突出している(第16表)。続いて、「間取りがよい」はマンションFで8(38.1%)、Hで8(47.1%)、「広さがちょうどよい」はマンションFで5(23.8%)、Hで6(35.3%)など多くの回答を得た。間取りや広さといったマンション自体の居住環境を気に入って現住居を選択した世帯も比較的多かった。

「資産価値がある」を選択した世帯数はマンションFで7(33.3%)、Hで10(58.8%)と、マンション間で構成比に開きがあった。その主な要因は、マンションF、Hの価格差に求めることができる。マンションを購入した世帯の購入価格を比較すると、Fは2,000万円以上～3,000万円未満の世帯が最も多いのに対し、Hはすべての世帯が3,000万円以上と回答しており、なかには5,000万円以上～6,000万円未満で購入した世帯もみられた(第17表)。

このように、マンションF、Hの価格を比較すると、Hのほうが入居世帯におけるマンションの購入価格が総じて高い。このことから、価格が高いマンションの購入者は、マンションの資産価値を考えて、将来の売却や賃貸物件として貸し出す可能性を考慮していると推察できる。

現在のマンションに決定した理由について、マンションの立地環境に関して、「交通の便がよい」を選択した世帯はマンションFで18(85.7%)、Hで16(94.1%)であった(第16表)。以上から、大阪市、神戸市、宝塚市にアクセス可能な路線をもつ鉄道駅である阪急西宮北口駅に近いという、高い交通利便性を評価して現住居を選択した世帯が多い。次いで、「買い物が便利」を選択した世帯が、Fで16(76.2%)、Hで14(77.8%)と多かった。生活必需品の購入先となる施設が揃っていることによる、高い生活利便性を評価する世帯が多いものと考えられる。たとえば、ある居住者への聞き取り調査によると、買い物先として、マンションHの1階に入居しているスーパーマーケットを選択している居住者が多いという。また、徒歩圏内に西日本最大級のショッピングセンターである阪急西宮ガーデンズがあり、日常的に利用できることも西宮北口駅周辺が

第 11 表 前住居から現住居への転居理由

	F (N=21)	H (N=17)
結婚・離婚	4	1
出産・子どもの成長	4	1
親との同居・子どもとの同居	0	0
子どもの独立・親からの独立	1	0
家族・親戚の近くに住民のため	2	1
老後の生活に備えて	2	3
居住空間拡大・縮小のため	1	0
居住空間が悪かった	1	1
周辺環境が悪かった	1	1
交通の便が悪かった	1	1
就職	0	0
就学	0	0
転勤	3	3
転職	0	0
通勤・通学距離が遠かった	2	1
生活に必要な施設が不足していた	1	0
マンション価格が手ごろになった	8	1
家賃を払い続けたくない	11	6
建物の老朽化	1	2
物件をととても気に入ったから	4	4
現住居を譲り受けた	0	0
その他	1	4

資料：アンケート調査により作成。

人気となっている要因であると推察される。ほかに、「地域のイメージがよい」を選択した世帯が、F で 11 (52.4%)、H で 8 (44.4%) と多かった。地域イメージがよさを評価した回答数の多さは、西宮北口駅周辺が近年、関西西みたいまちランキングにおいて 1 位を獲得するほど人気の地域であることと符合する。

以上、交通利便性の高さ、買い物環境が充実しているという生活環境のよさ、西宮北口駅周辺に対する良好な地域

イメージが、現住地を選択した主要な理由として指摘された。そして、こうした特性をもつ地域に大規模マンションが開発され、多数の移住者が近隣地域から転入してきたことが、調査対象地域の人口急増につながっているものと考えられる。

最後に、定住意識について、世帯主年齢を 30 代以下、40 代、50 代、60 代以上の 4 つに区分して分析した (第 18 表)。世帯主年齢が 30 代以下の世帯は計 13 あり、その約半数が今後引越する予定であると回答している。このことから、30 代以下の中年までの若い世帯の定住意識はそれほど高くない。世帯主年齢が 40 代の世帯は全 8 世帯で、近々引越する予定がある世帯は 2、いずれ引越する予定の世帯が 1、永住したいが 3、わからないが 2 であった。世帯主年齢が 50 代の世帯は 8 世帯で、近々引越する予定がある世帯は 0、いずれ引越する予定の世帯が 2、永住したいが 4、わからないが 2 であった。世帯主年齢が 60 代以上の 5 つの世帯のうち、すべての世帯が現住居に永住したいと回答している。この 5 世帯の前住所のうち 4 世帯が西宮市で、1 世帯が近隣の宝塚市であった。転居理由は家族や親戚の近くに住民のため、高齢で持ち家一戸建ての管理ができなくなった、老後の生活に備えるためであった。このことから、世帯主年齢が 60 代以上の高齢世帯は、現住居を終の棲家ととらえて、永住を志向していることがわかる。

以上の分析から明らかになったことを要約すると、以下の通りである。西宮北口駅南西部では、2005 年以降、大規模マンションの開発が盛んに行われてきた。こうしたマンションに新たに居住した住民は、これまで西宮市と近隣の阪神間の賃貸住宅に居住していた住民の割合が高い。持ち家となる現住居への住み替えにあたって、利便性や地域イメージ、資産価値などが考慮されていた。特に、交通利便性と買い物などの日常生活が便利であるといった点が、西宮北口駅周辺を居住地として選択するうえで重視されていた。ただし、今後の定住意識については、世帯主の年

第 12 表 前住居の居住形態と現在のマンションの所有形態

前住居の 居住形態	現在のマンションの所有形態			計 (%)
	持ち家	賃貸	社宅	
分譲マンション	3	0	0	3 (8.3)
持ち家一戸建て	1	1	0	2 (5.6)
賃貸住宅	21	3	1	25 (69.4)
社宅・寮	3	0	1	4 (11.1)
親・親戚の家	2	0	0	2 (5.6)
計 (%)	30 (83.3)	4 (11.1)	2 (5.6)	36 (100)

資料：アンケート調査により作成。

第13表 前住居の居前住居の居住形態と現マンションに決定する際の住居の種類へのこだわり

前住居の 居住形態	現マンションに決定する際の住居の種類へのこだわり			計 (%)
	マンション	戸建	どちらでもよかった	
分譲マンション	3	0	0	3 (8.3)
持ち家一戸建て	2	0	0	2 (5.6)
賃貸住宅	14	2	9	25 (69.4)
社宅・寮	2	0	2	4 (11.1)
親・親戚の家	0	0	2	2 (5.6)
計 (%)	21 (58.3)	2 (5.6)	13 (36.1)	36 (100)

資料：アンケート調査により作成。

第14表 現在のマンションの所有形態と前住居の住所との関連について

前住居の住所	現在のマンションの所有形態			計 (%)
	持ち家	賃貸	社宅	
西宮市内	16	1	0	17 (48.6)
兵庫県内の西宮市外	12	1	0	13 (37.1)
近畿圏内の兵庫県外	1	1	0	2 (5.7)
近畿圏外	0	1	2	3 (8.6)
計 (%)	29 (82.9)	4 (11.4)	2 (5.7)	35 (100)

資料：アンケート調査により作成。

第15表 前住居の住所と居住する場所へのこだわり

前住居の住所	居住する場所に対するこだわり				計 (%)
	西宮市外でも よかった	西宮市内なら どこでも よかった	西宮北口駅周辺 であればどこでも よかった	西宮北口駅周辺でも 現住地の地域がよか った	
西宮市内	3	1	5	8	17 (48.6)
兵庫県内の西宮市外	5	0	6	2	13 (37.1)
近畿圏内の兵庫県外	1	0	1	0	2 (5.7)
近畿圏外	2	0	1	0	3 (8.6)
計 (%)	11	1	13	10	35 (100)

資料：アンケート調査により作成。

第16表 現在のマンションに決定した理由（複数回答）

マンション内の居住環境	F (N=21)	H (N=17)	マンションの立地	F (N=21)	H (N=17)
外観のデザイン	0	2	地域のイメージがよい	11	8
内装がよい	4	2	自然環境が多い	1	0
間取りがよい	8	8	医療施設に近い	3	1
耐震・免振構造	1	6	公園・文化施設に近い	2	2
防音対策	1	4	飲食・娯楽施設に近い	6	2
風光がよい	6	2	前住居に近い	0	1
広さがちょうどよい	5	6	通勤地に近い（便利）	6	8
眺望がよい	2	1	通学地に近い（便利）	3	2
販売業者への信頼	1	1	買い物が便利	16	14
資産価値がある	7	10	親が近くに住んでいる	5	1
バリアフリー対応	3	4	子どもが近くに居住	1	1
宅配ボックスがある	8	5	知人・親戚が近くに居住	0	1
管理人が常駐	3	3			
こだわりなし	1	1			

資料：アンケート調査により作成。

第17表 マンションの購入価格

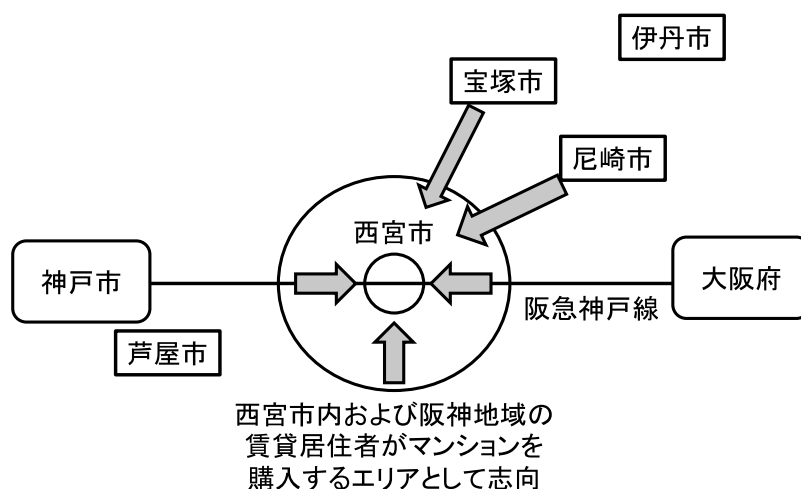
マンション購入価格	F	H
2,000万円未満	1	0
2,000万円以上～3,000万円未満	9	0
3,000万円以上～4,000万円未満	6	8
4,000万円以上～5,000万円未満	0	6
5,000万円以上～6,000万円未満	0	1
計	16	15

資料：アンケート調査により作成。

第18表 住民の定住意識と世帯主年齢

定住意識	世帯主年齢				計
	30代以下	40代	50代	60代以上	
近々引越す予定がある	1	2	0	0	3
いずれ引越すつもり	5	1	2	0	8
永住したい	3	3	4	5	15
わからない	4	2	2	0	8
計	13	8	8	5	34

資料：アンケート調査により作成。



第5図 震災復興後の西宮市及び近隣他都市との関係

資料：筆者作成。

齢によって大きく異なっていた。若い世代では、将来的な引越しを考えている世帯が少なくなく、流動性が高い。一方、世帯主年齢が60代以上の高齢世帯は、総じて現住地への高い定住意識を有していた。

V. おわりに

西宮市は、阪神淡路大震災によって人口が大幅に減少したものの、2000年以降は2015年まで人口が増加し続けている。しかし、時期や地域によって人口動態は異なる。と

りわけ、西宮北口駅周辺では人口が急増したが、同時期に100戸以上の大規模なマンションが複数建設された。そこで、本稿では、西宮北口駅周辺南西部に立地するマンションに近年移住してきた居住者の特性について分析した。マンション居住者の特性から明らかになった、西宮市および近隣の他都市との関係について第5図に示す。居住者へのアンケートでは、居住者の前住所は西宮市内が約半数で、近隣の阪神間の都市も合わせると8割を占める。また、賃貸住宅に居住していた近接地域の住民の割合が高い。現住



地を選択した主な理由として、交通の利便性が高いこと、買い物の利便性が高いこと、地域イメージがよいことの3つが指摘された。これは、大阪や神戸方面への交通利便性が高い地域であるという、従来の優位性に加えて、西宮北口駅周辺を都市核とするまちづくり政策による生活環境の改善効果が大いと考えられる。特に、阪急西宮ガーデンズの開業は、生活利便性の向上を通じて、周辺地域からの住み替え移動を喚起する大きな要素になっているものと推察される。

久保(2008)は、水戸市中心部に立地するマンションの居住者について、大半が住宅購入を目的とした市内からの住み替え移動であり、現住地選択要因はマンション自体への評価とともに「利便性」と「地域イメージの良さ」が重視されていることを明らかにしている。これは、本稿で明らかにした居住者の特性と酷似しており、市街地中心部への居住地選択の特徴と考えられる。しかし、水戸市は城下町としての歴史を有し史跡も多い場所という点が「地域イメージの良さ」として評価されている。これに対して、西宮北口駅周辺は、震災を経て中心部の土地利用が一新され、新たに開発された商業施設や文化施設が、良好な生活環境として評価されているという点において、水戸市のそれとは大きく異なる。また、居住者の定住意識に関しては、世帯主年齢が30代以下では将来の引越しを考えている世帯が約半数を占めていたのに対して、世帯主年齢が60代以上はすべての世帯が永住したいと回答しており、年齢による定住意識の差が明らかとなった。

西宮市は、大都市である大阪府と神戸市の中間に位置しているというその地理的条件の優位性もあって、1995年に阪神淡路大震災の甚大な被害から復興を遂げた全国的にもまれな都市である。そのうち、2線が乗り入れる、都市核にも位置付けられている中心駅周辺において、大規模マンションが建設され、人口が増加している。ただし、都市核周辺部のなかには、人口減少を示す地域もあり、都市内部のよりミクロなスケールでみると、人口規模や利便性における地域差が拡大しつつある。また、同じベッドタウンとして位置付けられる都市においても、西宮市や宝塚市といった人口回帰を示し、新たな居住地域として選ばれる少数の都市と、尼崎市など人口流出が続くその他の都市との人口動態における二極化が進展しつつあることが示唆される。したがって、日本の総人口が減少を続ける中で、西宮市と同様、潜在的移住者に選ばれ、人口増加を続けることのできる都市は、行政の抱える財政的負担の大きさから考えてもごく一部に限られるであろう。そうであるならば、いわば負け組となったその他多数の都市にとって、今後いかなるまちづくり政策が現実的な選択肢として残されるのか。以上を検討するためには、市町村単位の地域スケールを超えた広域のスケールから、それぞれの地域にお

ける都市計画や人口政策を比較考察していく必要がある。

2011年3月に東日本大震災、2016年4月に熊本地震が発生した。被害が甚大であった被災地は現在、復興の途上にある。被災地域が復興に向けて今後どのような都市計画を実施していくのか。また、まちづくりの結果、どのような属性をもつ人がどういった理由で住まうのか、被災地の復旧・復興を適切に評価するため、都市の居住機能を地域の特性を踏まえながら詳細に追求していく必要がある。

## 謝辞

本稿の執筆にあたって、調査対象としたマンション居住者の皆様にはアンケート調査にご協力いただきました。また、西宮市役所都市局都市計画部、建築・開発指導部の担当者には貴重なお話を伺い、多大な協力を賜りました。厚く御礼申し上げます。本稿は、2016年度に浅田が高知大学教育学部に提出した卒業論文をもとに、中村が加筆、修正したものである。

## 注

- 1) 今津・津門地区は、2002年に策定された「西宮市の都市計画に関する基本的な方針」ではJR以南地区に属しているが、国勢調査では、今津・津門地区とJR以南地区の人口を分けて集計しているため、ここでは8区分の地図を載せている。
- 2) リクルート住まいカンパニーが、2016年に関西圏(大阪府・兵庫県・京都府・奈良県・滋賀県・和歌山県)に居住している20代~40代の2100人を対象に調査した(井上, 2016)。

## 文献

- 尼崎市(2015):『尼崎人口ビジョン』尼崎市。URL:  
[http://www.city.amagasaki.hyogo.jp/si\\_kangae/si\\_keikaku/35569/index.html](http://www.city.amagasaki.hyogo.jp/si_kangae/si_keikaku/35569/index.html) (最終閲覧日 2017年2月12日)
- 岩間信之(2017):「人文地理学からの貢献の枠組み」荒木一視・岩間信之・楳原京子・熊谷美香・田中耕市・中村努・松多信尚『救援物資輸送の地理学』ナカニシヤ出版。36-55。
- 奥野雅弘(2015):「鉄道駅とまちづくり—阪急電鉄グループの事例から—」平成27年度地域公共交通活性化シンポジウム発表資料。URL:<http://www.tb.mlit.go.jp/kinki/kansai/program/04Hankyu.pdf> (最終閲覧日 2018年7月10日)
- 井村幸治(2016):「2016年住みたい街ランキング」関西のトップは4年連続、西宮北口」SUUMOジャーナル。URL:<http://suumo.jp/journal/2016/03/25/108276/> (最終閲覧日 2017年7月10日)

- 香川貴志 (2007) : 「札幌市中央区における分譲マンション供給の特徴—バブル期前後の比較考察を中心として—」 人文地理 59 : 57-72.
- 久保倫子 (2008) : 「水戸市中心部におけるマンション購入世帯の現住地選択に関する意思決定過程」 地理学評論 81 : 45-59.
- 久保倫子 (2010) : 「幕張ベイタウンにおけるマンション購入世帯の現住地選択に関する意思決定過程」 人文地理 62 : 1-19.
- 古賀慎二 (2014) : 「神戸市都心部におけるオフィスビルの立地変化と都心地域構造の変容—阪神・淡路大震災からの復興の検証—」 地理科学 69 : 140-151.
- 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.
- 中澤雄太・村山良之 (2007) : 「農村部における住宅復興過程—2003年宮城県北部の地震—」 季刊地理学 59 : 71-86.
- 西宮市 (2002) 『西宮市の都市計画に関する基本的な方針』 西宮市.
- 西宮市都市局都市計画部 (2016) : 『西宮市都市計画年報平成28年度版』 URL : <http://www.nishi.or.jp/media/2016/tosikeikakunenpou-H28.pdf> (最終閲覧日 2017年1月29日)
- 西宮市都市局都市総括部 (2009) : 『西宮北口駅周辺のまちづくり』 西宮市都市局都市総括部.
- 兵庫県 (2016) : 兵庫県芸術文化センターの誰もが快適に過ごせる環境づくりへの応援 URL : [https://web.pref.hyogo.lg.jp/kk18/gc\\_husuratokihukin.html](https://web.pref.hyogo.lg.jp/kk18/gc_husuratokihukin.html) (最終閲覧日 2017年7月10日)
- 広瀬智範 (2000) : 「マンション開発に伴う仙台旧市街地の地域変貌—青葉区五橋二丁目地区を例に—」 季刊地理学 52 : 118-130.
- 藤塚吉浩・金子直樹・藤井美穂・甲野純正・相川理恵子・山口 覚・中沢健史 (1996) : 「阪神・淡路大震災後の西宮市の商業地区における店舗の営業再開状況—地震発生2ヶ月後までの調査報告—」 地理学評論 69A : 126-135.
- 古屋泰大・杉浦芳夫・原山道子 (2013) : 「2000年以降の東京郊外多摩市における民間分譲マンション供給とその居住者」 理論地理学ノート 17 : 39-66.
- 堀内千加 (2009) : 「京都市中心部におけるマンション開発と人口増加の動向」 経済地理学年報 55 : 193-214.
- 松岡恵悟 (2000) : 「仙台市における分譲マンションの立地と開発業者」 東北都市学会研究年報 2 : 42-56.
- 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.
- 本岡拓哉 (2001) : 「神戸市における阪神・淡路大震災復興公営住宅の立地展開」 人文地理 56 : 633-648.
- 矢ヶ崎大洋・吉次 翼 (2014) : 「岩手県陸前高田市における東日本大震災後の都市復興と住宅再建」 地理空間 7 : 221-232.
- 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 : 277-292.
- 由井義通 (2003) : 「大都市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.