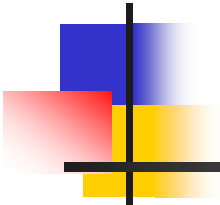


2009年1月15日（木）

社会資本整備審議会

都市計画・歴史的風土分科会都市計画部会

第7回都市政策の基本的な課題と方向検討小委員会



大都市圏における人口高齢化 と住宅地の持続性

荒 井 良 雄
(東京大学)

大都市圏の人口動向と住宅地形成

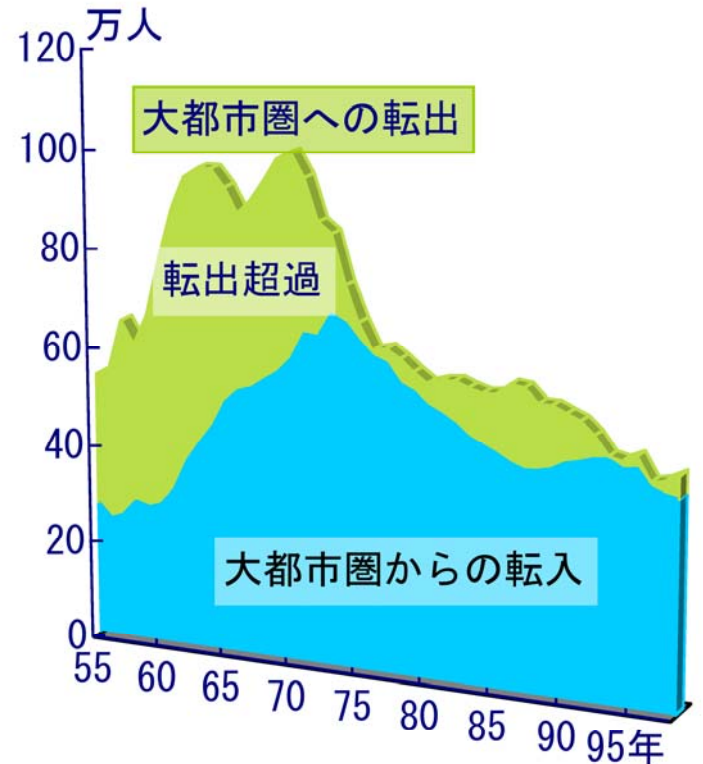
70年代の向都離村の沈静化

1970年代初めに、それまで続いてきた地方から大都市への大量の人口移動が減少しはじめた



「大都市圏大拡大時代の終焉」

地方圏30道県と大都市圏間の移動者数

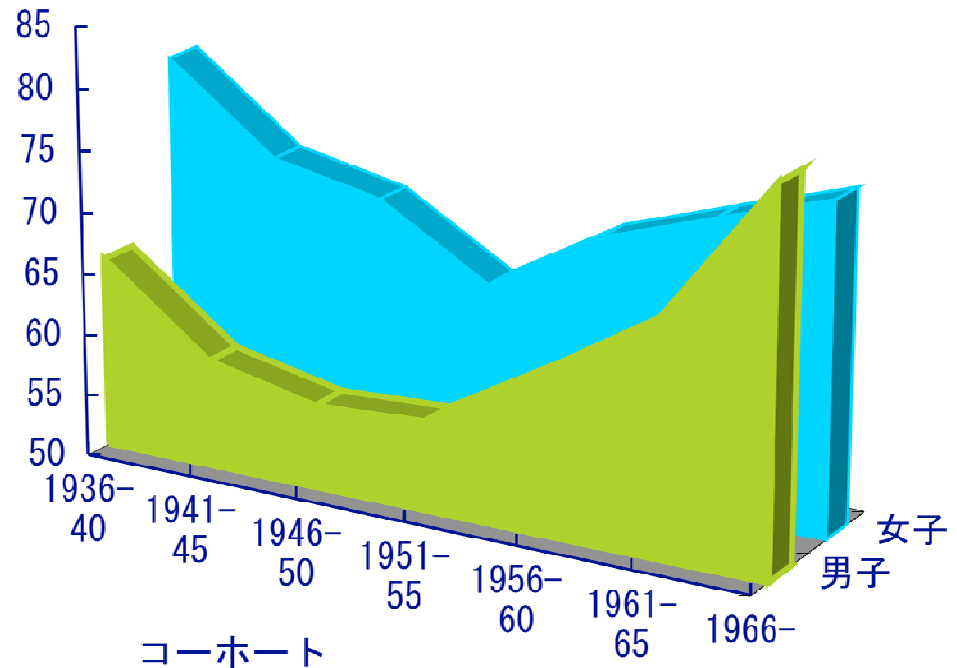


地方若年者の地元定着傾向

地元定着傾向が強まっている
特に男子で顕著

出身地残留率：
地方圏出身者が学校卒業後、
地元に残って就職した割合

「第3回人口移動調査」
(厚生省人口問題研究所)
による



地方圏における出身地残留率

住宅双六：大都市圏における 地方出身者世帯の住居遍歴

高度経済成長と大都市郊外の形成

大都市への産業の集中
(1950後半～60年代)

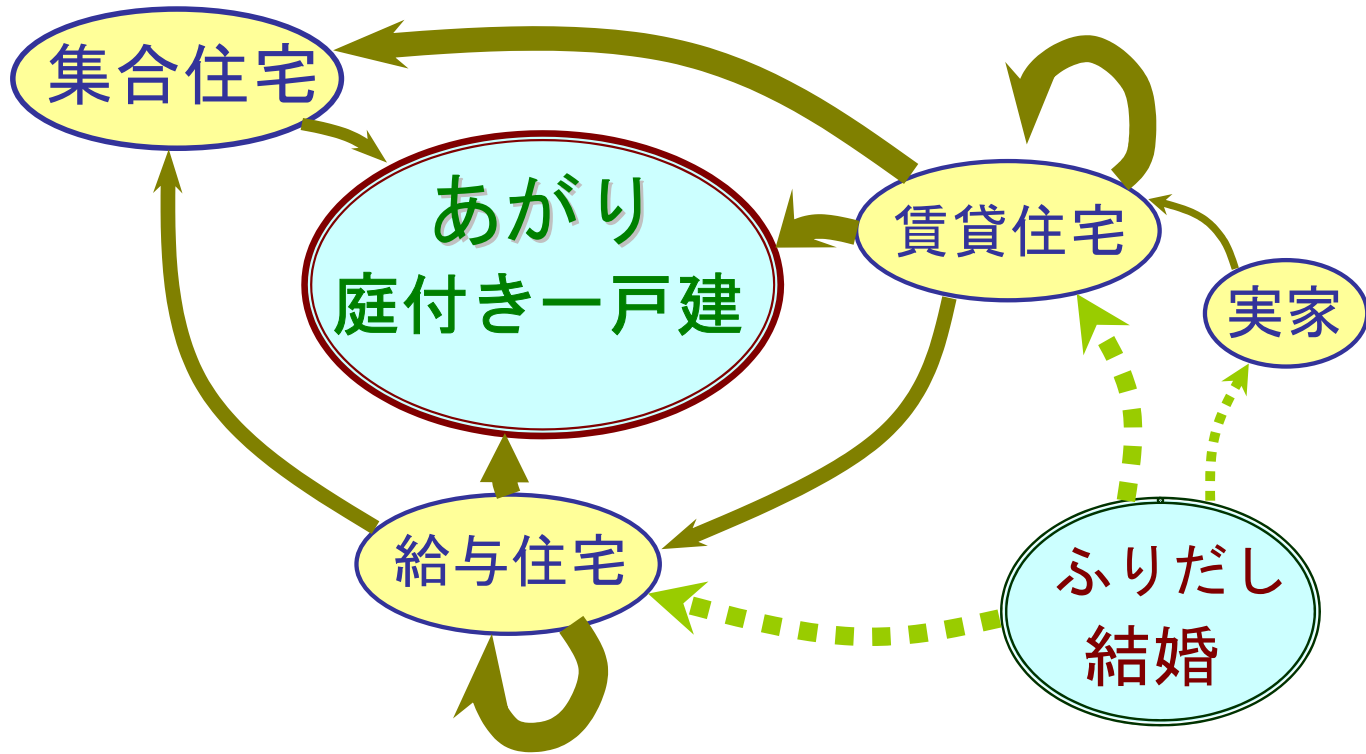
人口転換後の多産少死世代
(拡大団塊の世代)

地方圏から大都市へ
の大量の人口移動

大都市での若年単身者の集積

その後の急激な郊外の拡大
：戸建持家住宅地の形成

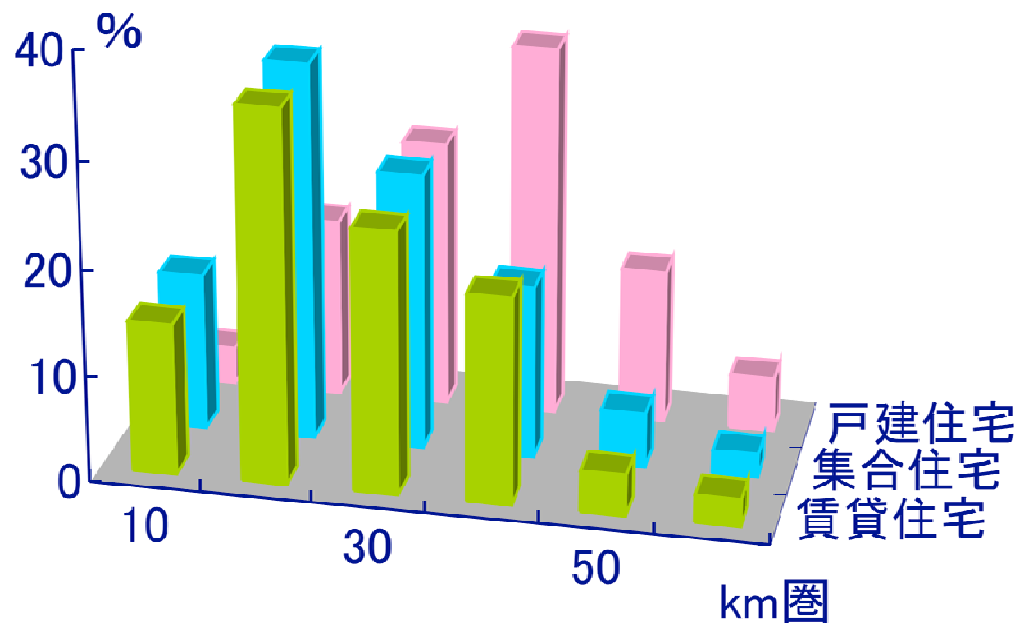
住宅双六：住居形態の遍歴



住宅双六と居住地の郊外化

戸建てを求めて、
郊外の外縁方向へ

長野県出身者
(1966～68年高卒)
の居住歴

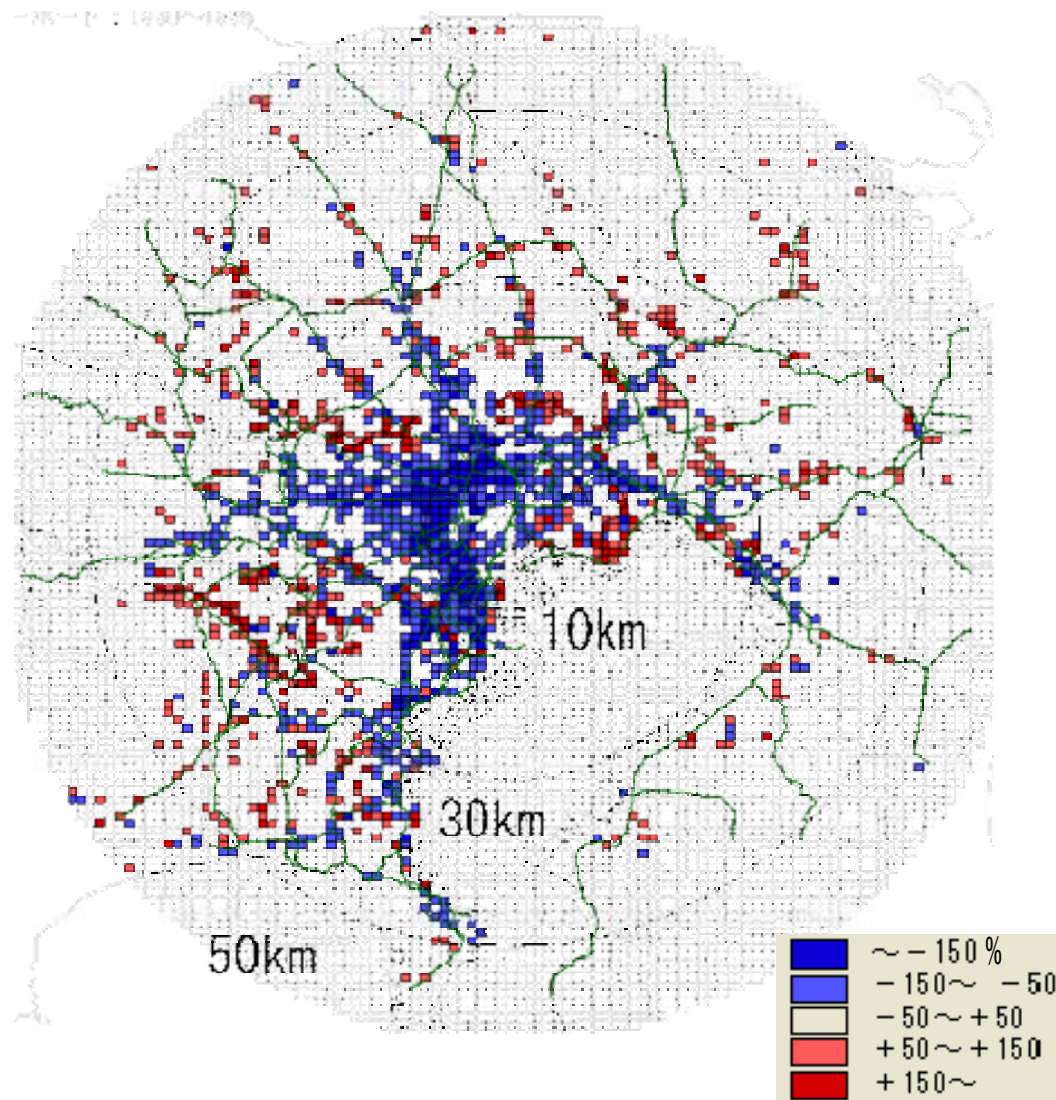


住居形態ごとの居住地分布

居住地の郊外化

1945-50年
コーホート
の人口増減
(80-85年)

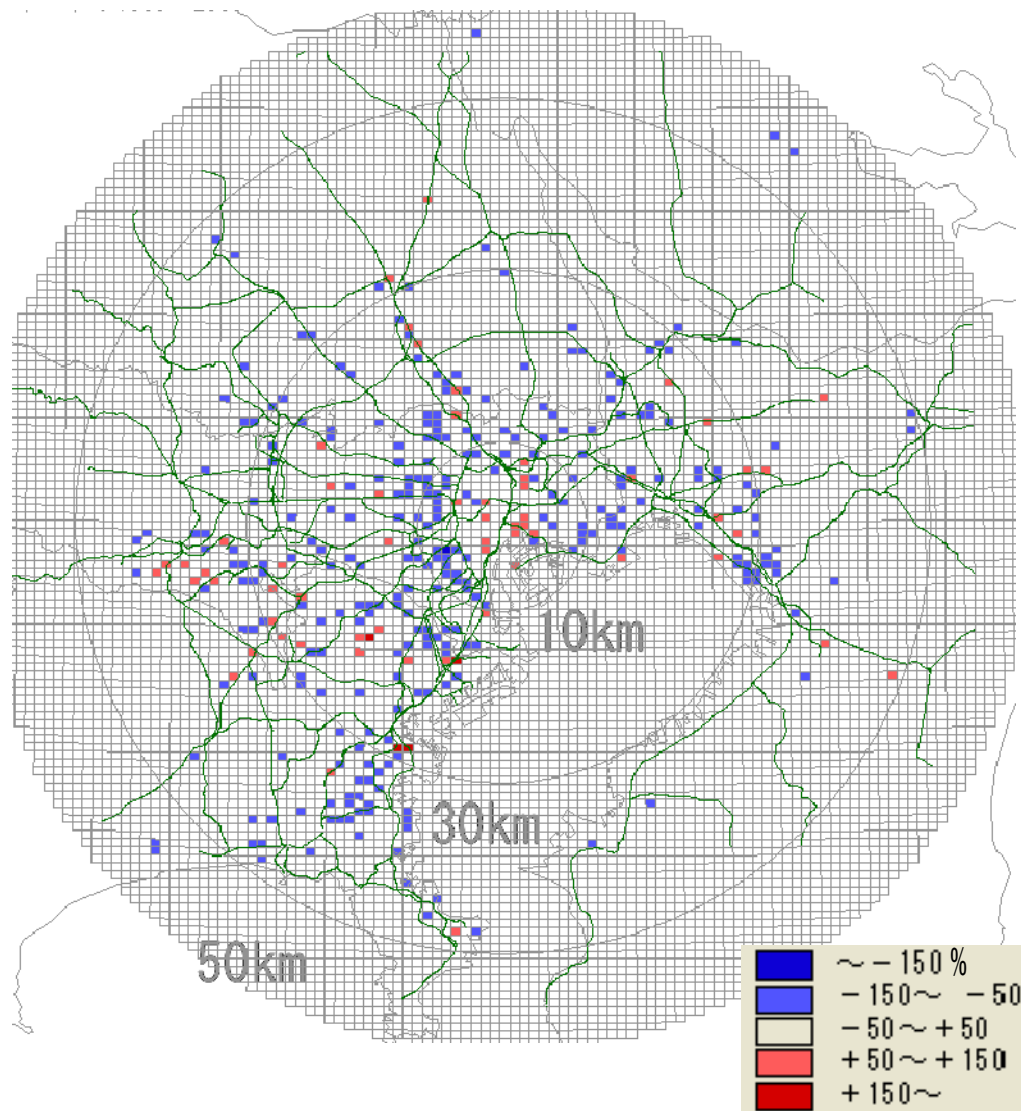
国勢調査



居住地の郊外化

1945-50年
コーホートの
人口増減
(95-00年)

国勢調査





郊外住宅地の高齢化と変質

高度経済成長期に大都市圏に流入した団塊世代
⇒大量の「高齢者予備軍」

彼らの多くは1970年代以降、郊外に住みつき、
いわゆる郊外住宅地を形成

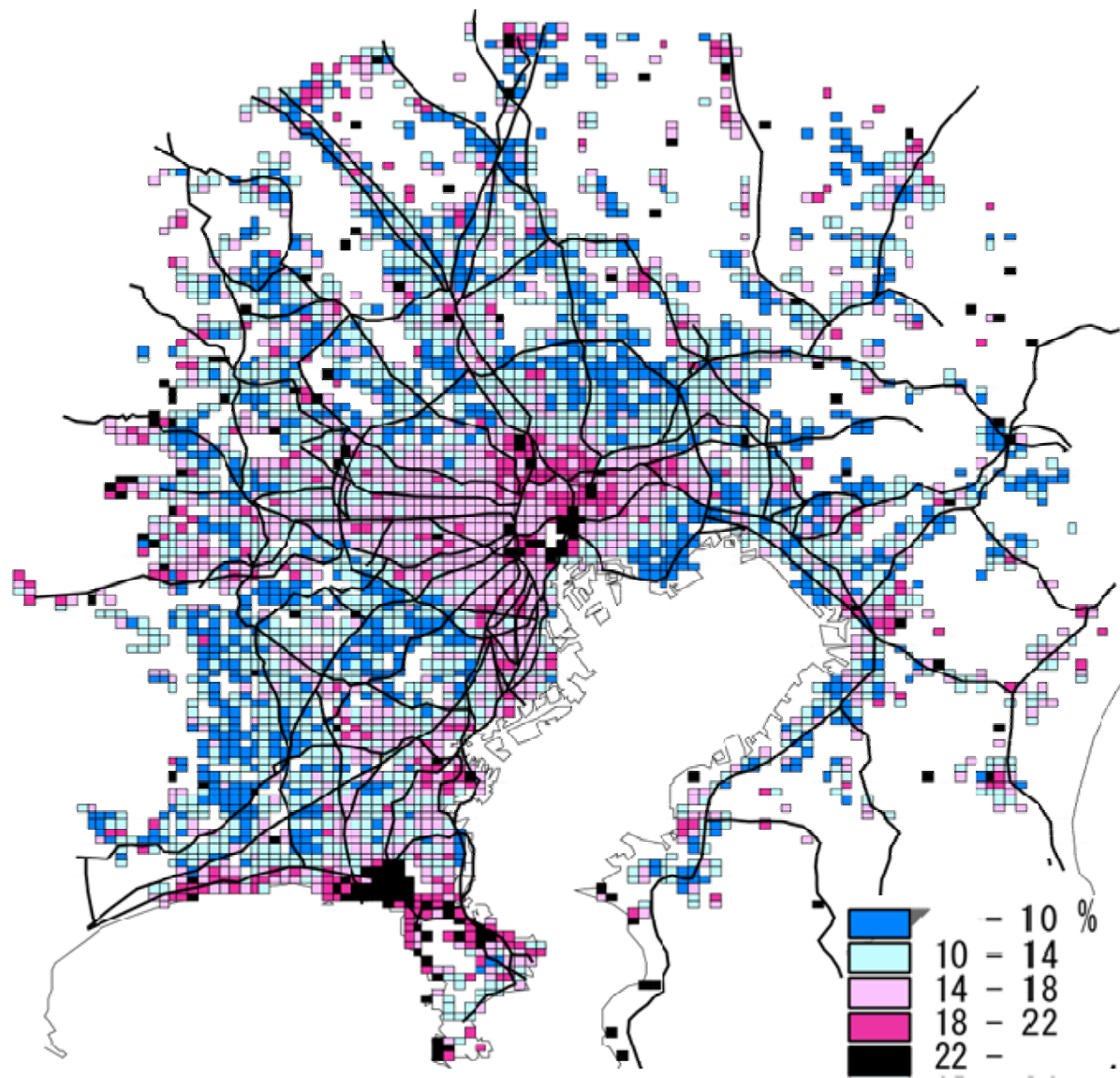


もうそろそろ、郊外住宅地の高齢化が始まる

高齢化地区 の発生

高齢者人口比率

2000年

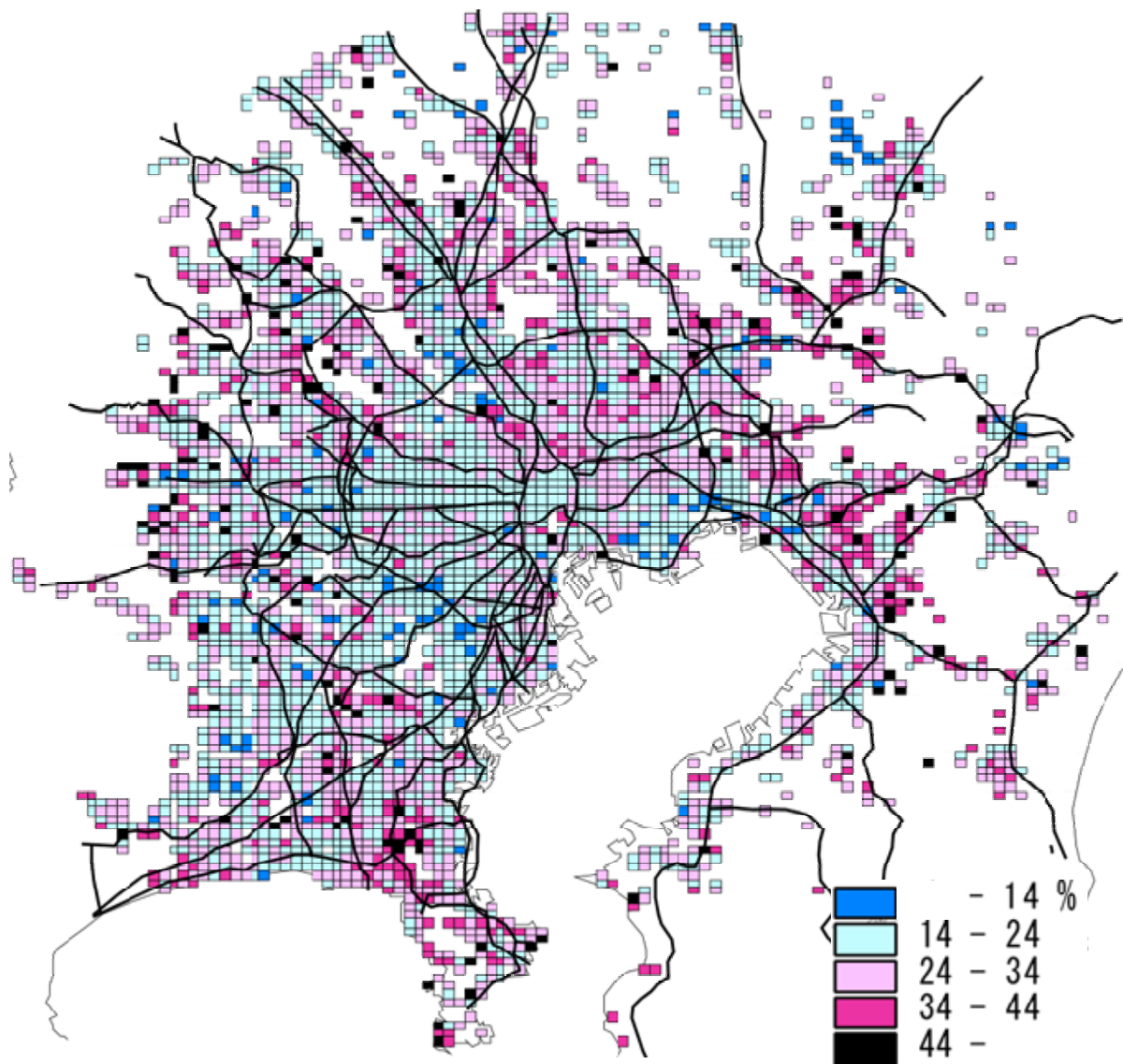


高齢化地区 の発生

高齢者人口比率

2015年

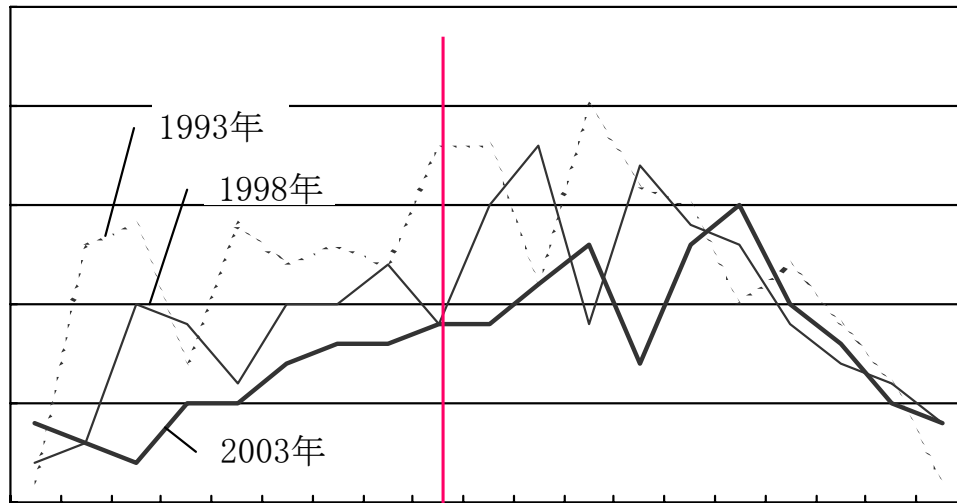
コーホート変化率法を
用いた人口推計による



都心地区における人口高齢化

背景

- ・1990年前後にオフィス需要の高まりから急速な地価の高騰を経験
- ・投機的価値の高かった区の北東部で高齢化が進展
- ・第二世代の転出による選択的な人口減少



千代田区小川町の年齢別人口数の変化

資料：千代田区「住民基本台帳口データ」



都心地区の居住環境

- 〔 日常の買物はデパート
- 〔 オフィス並みの高額家賃
- ・新たな住民の転入は困難
- ・第二世代が戻る可能性も低い



住宅地から業務地区へと地区の性格が変わったことで、第二世代は資産の有効活用のために地区外へ転出し、かつ居住環境の劣化によって人口高齢化が進展





郊外の住民と高齢化

「拡大団塊の世代」

||

1935～1955年代生まれ

- ・人口転換で多産少死, 人口構成に占
- ・1960年代～1970年代前半に大都市
に流入
- ・Uターンによる帰還率が低い

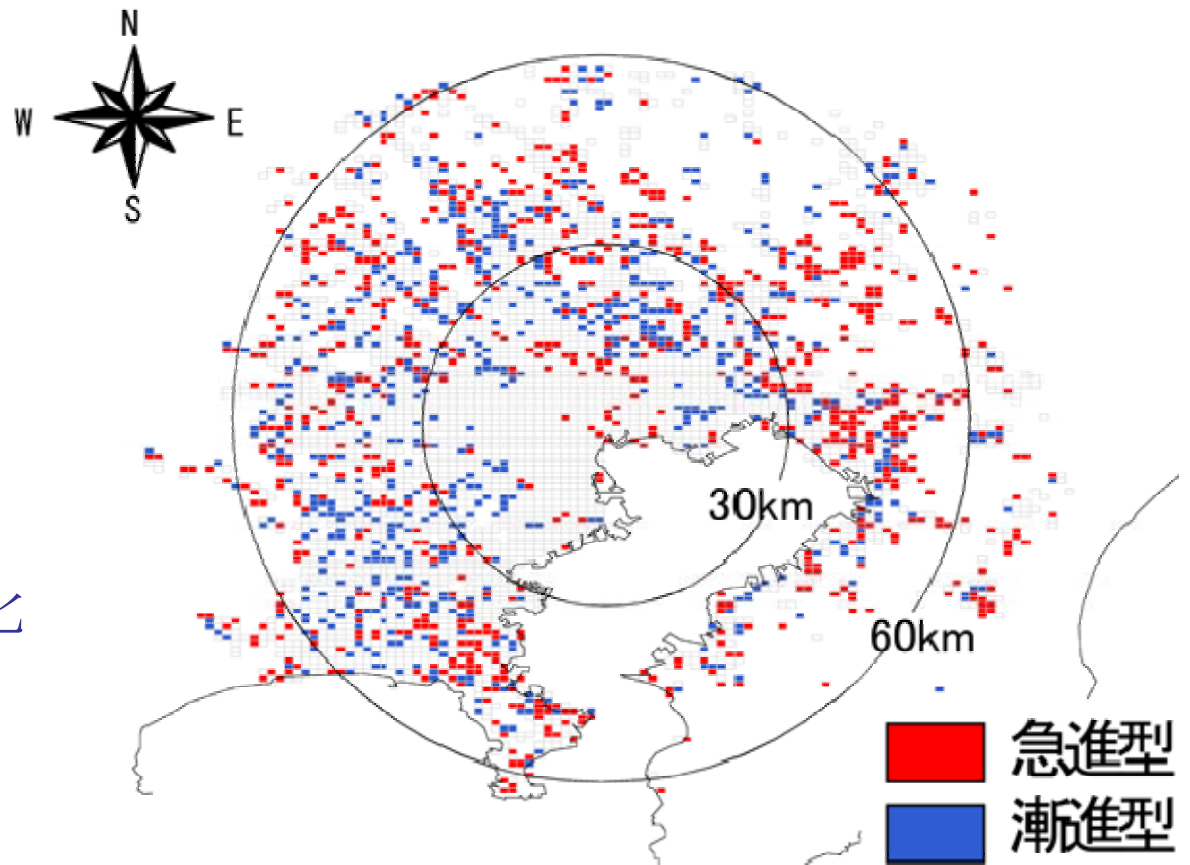
→巨大な人口ボリューム＝膨大な住宅需要＝郊外住宅地の形成
＝高齢者予備軍？

高齢化の地域差

高齢化のパターン

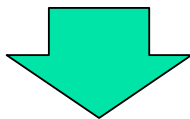
急進型：
急速に高齢化

漸進型：
ある程度早く高齢化



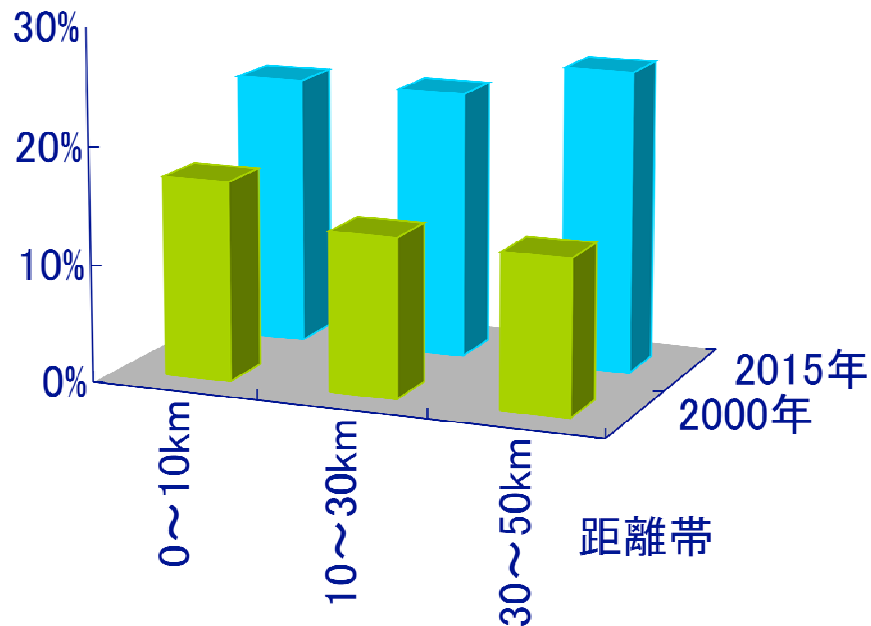
どこで高齢化が進むのか？

都心から遠い地区



郊外外縁部
で高齢化が急速に進む

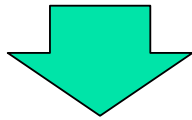
老年人口
比率



都心からの距離帯別の
高齢者比率

どこで高齢化が進むのか？

□鉄道から遠い場所

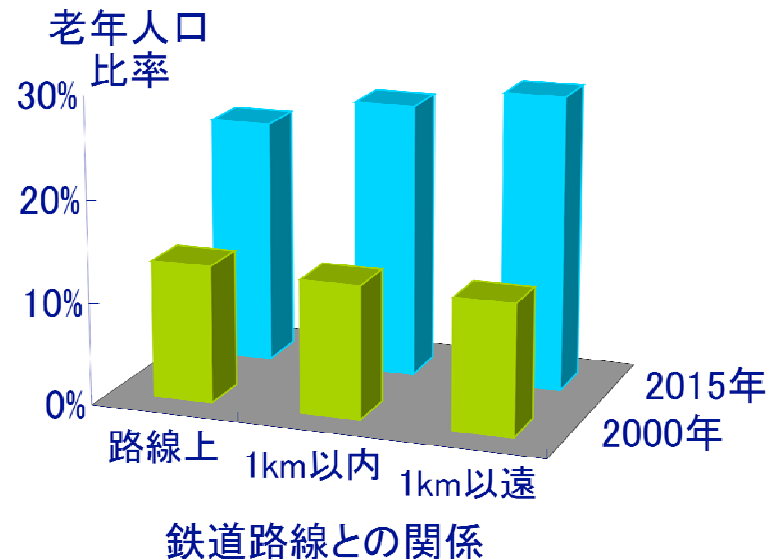


*最寄り駅からバスで10分以上

*通勤時間 片道1-2時間

⇒都心への通勤圏にある住宅地
としては条件がよろしくない

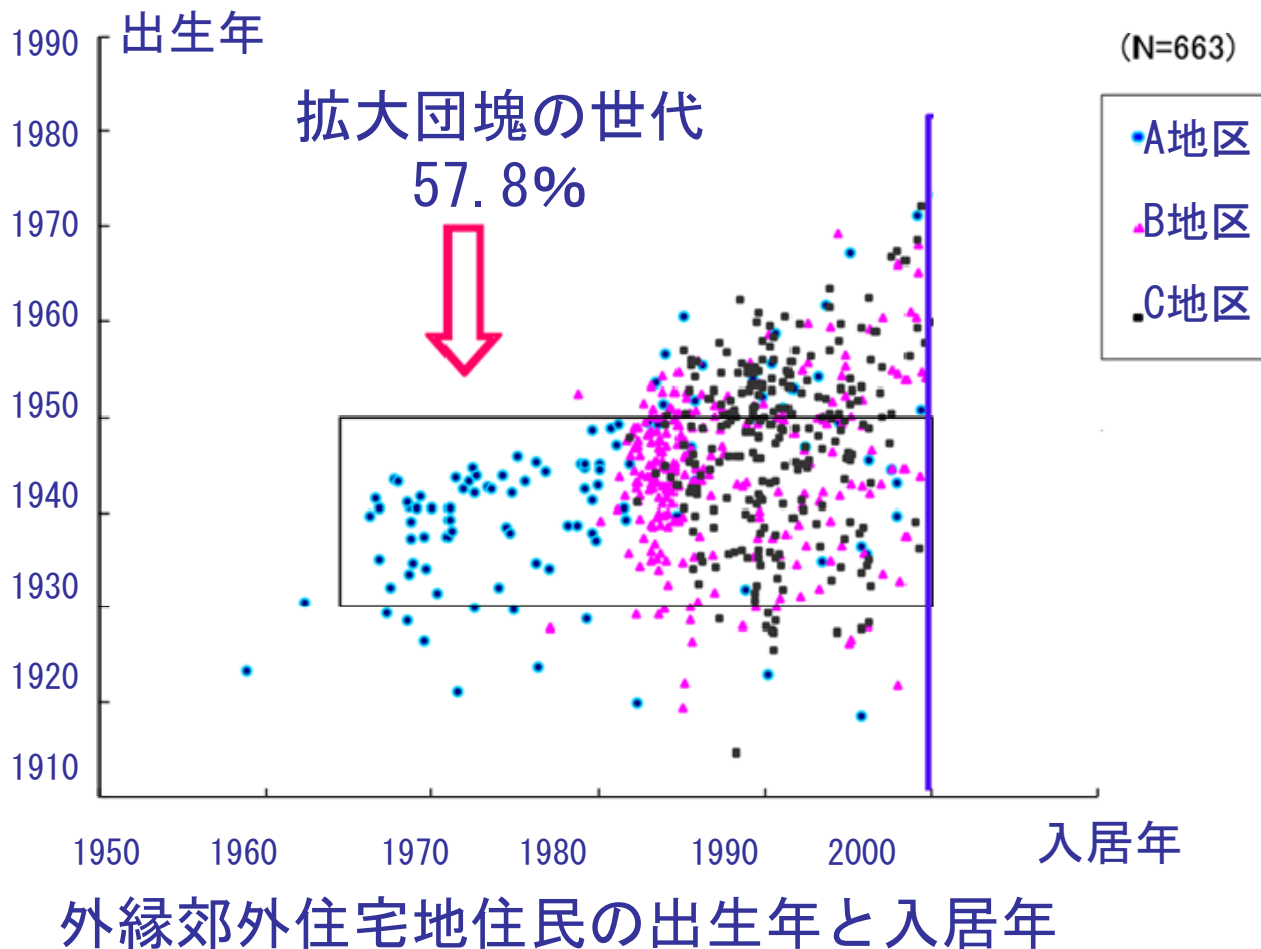
鉄道までの距離と老年比率



地域差は住宅地の
開発年代に
左右される？

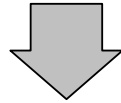


実は郊外の住民は
同じ年代
『拡大段階の世代』
で占められるので
は？

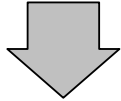


郊外住宅地における高齢化のメカニズム

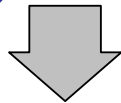
ほぼ同年代の住民で占められる



ある時期に一気に65歳以上に達する



郊外住宅地では、潜在的には一様に高齢化が進んでいる



では、推計に現れた地域差は？

見かけ上の地域差

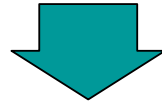
◇ 急進型 → 高齢化が進む

◇ 漸進型

- ・ 高齢化が抑制される地区 → 地区人口が再生産
- ・ 見かけ上抑制されている地区
 - * まだ第二世代が若く離家していない
 - いずれ離家
 - * 地区内に新たな住民の転入がある
 - 地元中心の住民
 - 流入人口の減少.

郊外の高齢化と地域差

* 開発時にほぼ同じ世代が入居し、そのまま一斉に高齢者になる



* 子供世代は進学・就職・結婚で離家し、そのまま戻らない



* 条件の良くない住宅地には、入れ替わりの若年世代が入ってこない



高齢化に地域差

人口の再生産が困難な大部分の郊外住宅地では
高齢化が進むことが不可避



では、高齢化が進む郊外住宅地では何が起こるのか？



外縁部郊外住宅地の行方

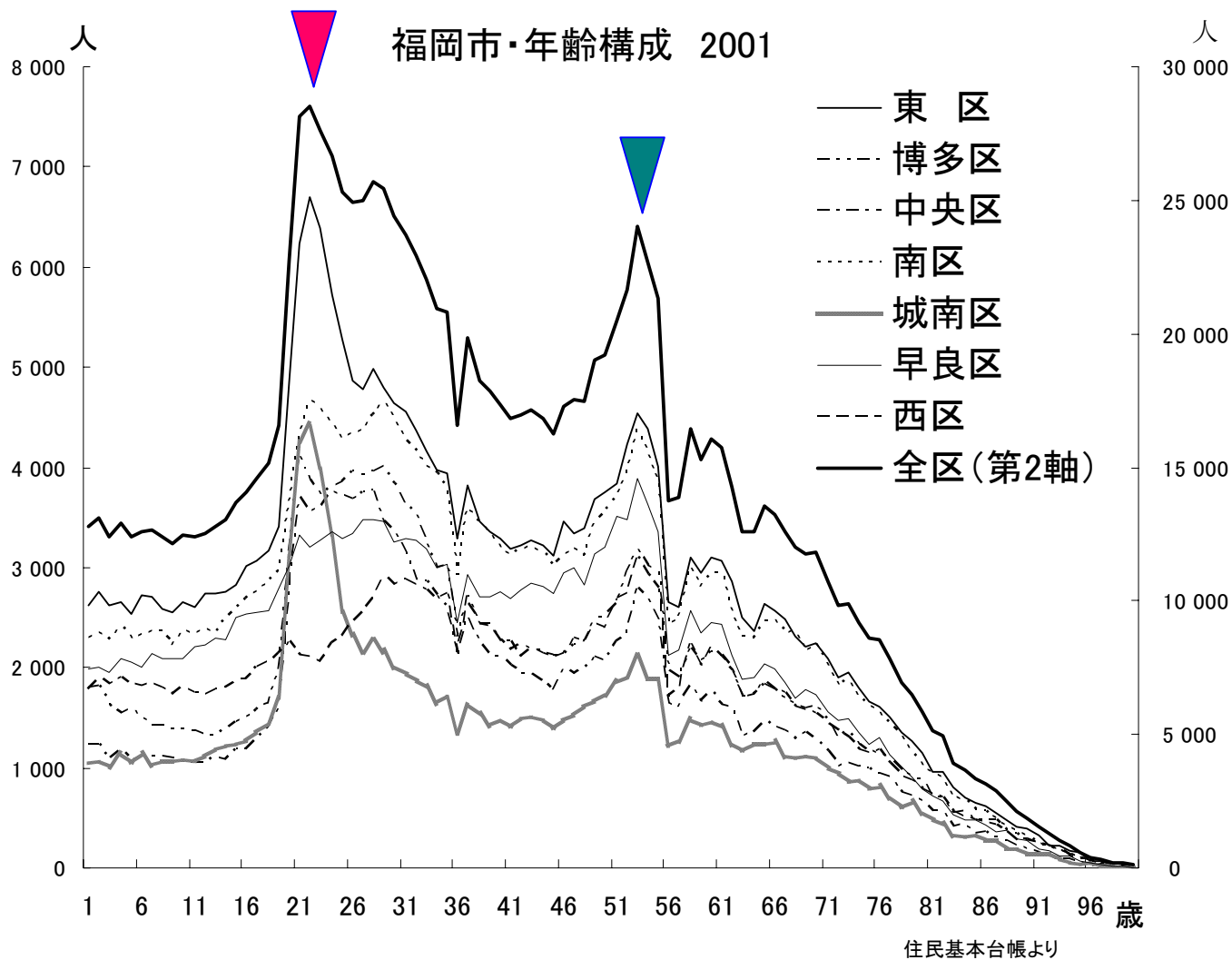
高齢化が進む住宅地に
みられる衰退の兆候

- バス路線の乗客数の低下
- 商店街の店舗の閉店
- 空家・駐車場の出現

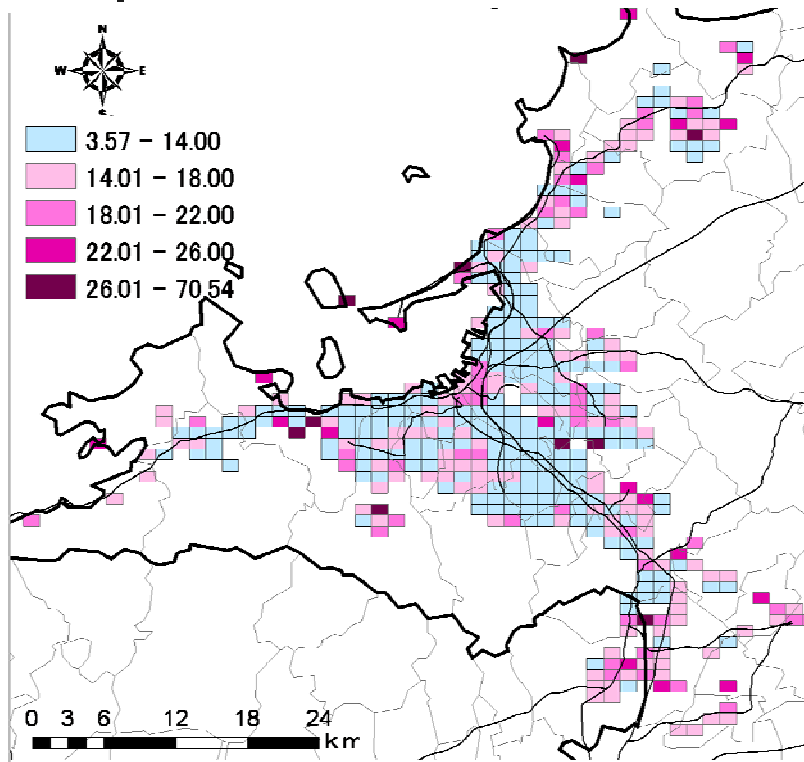


⇒外縁郊外部において、過疎化
やゴーストタウン化した住宅地が大量に出現する？

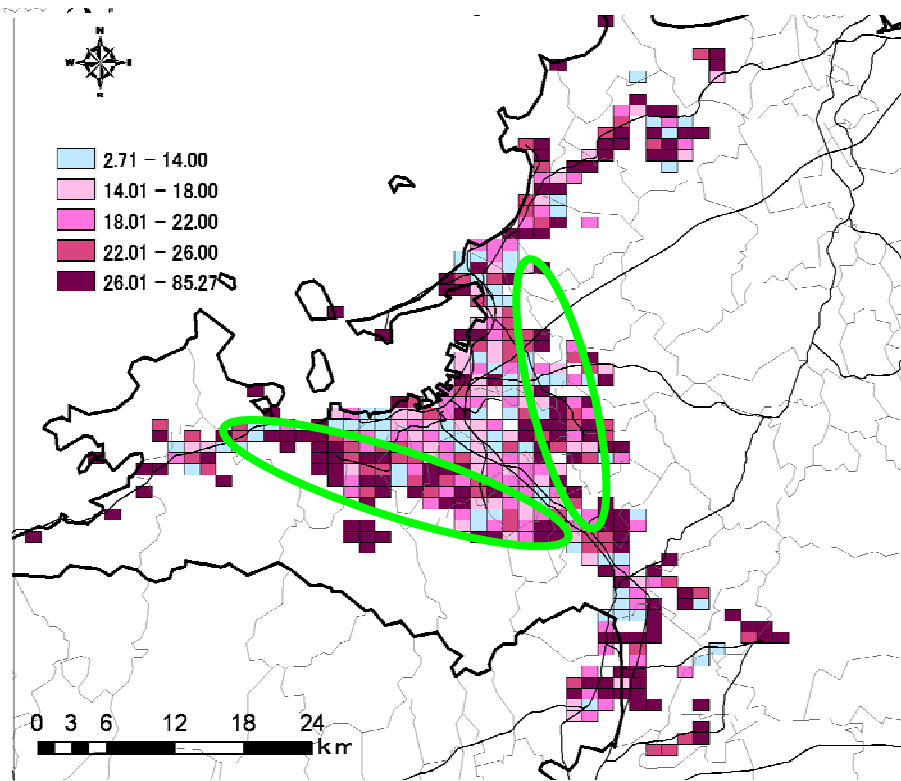
地方中核都市ではどうか



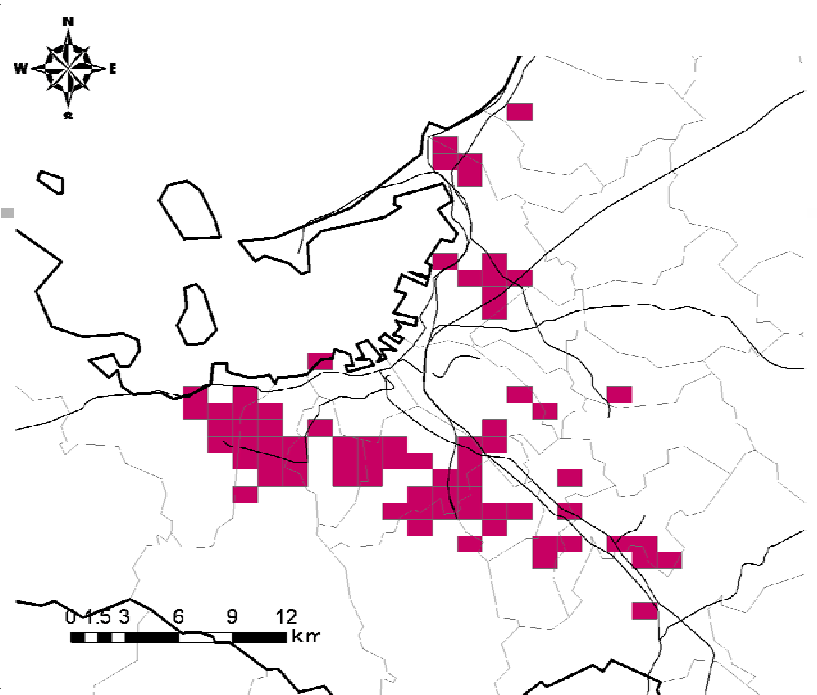
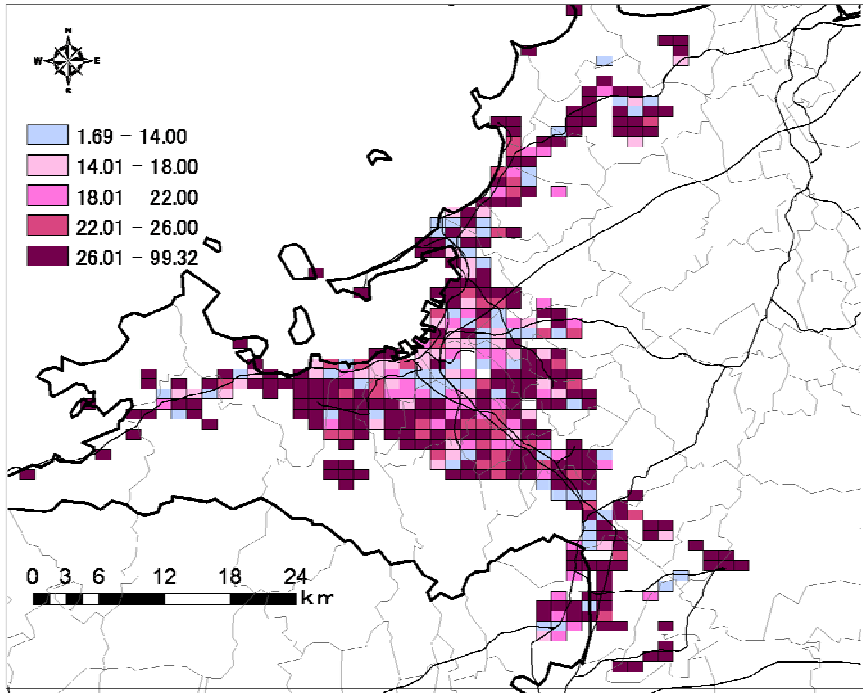
地方中核都市での人口高齢化 ：福岡市の事例



2000 老齡人口率



2015



老年人口比率 (2030)

1970-1980に新たに造成されたとみられる住宅地

福岡市郊外住宅地の典型的景観

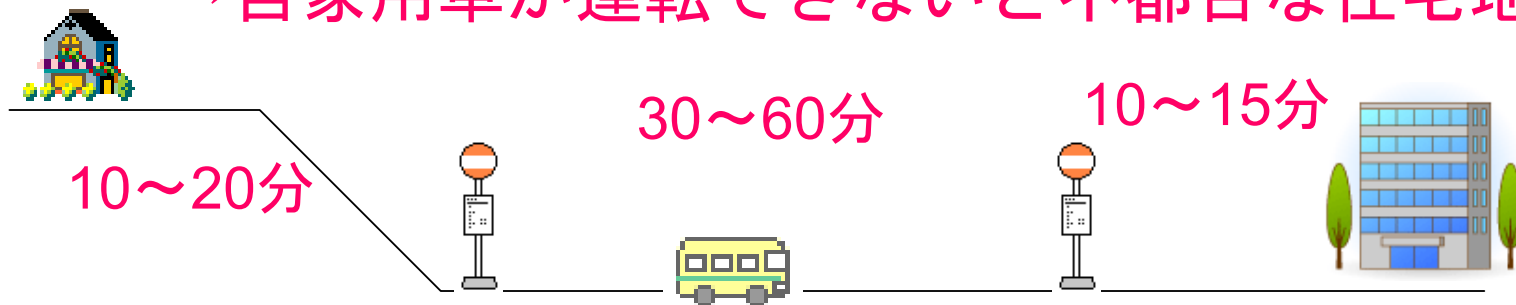


通勤・通学・買物等の移動手段

自家用車を利用して 30～60分ほど
ただし、唯一の公共交通機関であるバスを利用
すると...

自宅→バス停がある幹線道路→バス→目的地

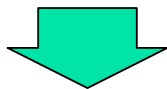
→自家用車が運転できないと不都合な住宅地



* 高齢化が進むと予測される地区の多くは、
住宅地としての条件がよくない

- ・急な坂道
- ・道路から玄関まで数mの階段
- ・幹線道路にしかバスは走っていない
- ・バス停まで坂道を降りなくてはならない
- ・自家用車が無ければ生活が不便

⇒こういった住宅地に第二世代に相当する年齢層が入ってくる可能性は低い



高齢化が進む

⇒住宅地としての持続が厳しいものが多く現れる





都市の過疎

山間地で顕著な過疎化と似通ったプロセスを経て、都市においても過疎化が起こる

都市の過疎化



都市空間に住宅地としての機能が持続できない地区が形成される



住宅地が持続できないと . . .

- * 高齢化が進んだ地区の住民に対するエンドケア
- * 地域や子供世代が担っていた日常的なサポート
に対する代替ニーズ
⇒福祉・インフラ維持にかかる財政コスト増
- * 都市に維持・管理されない無秩序な空間が出現
- * 問題地域化する可能性（スラム化など）



都市政策へのインプリケーション

□ 「後始末」の空間政策の必要性

理念型としてのコンパクトシティ・モデル
vs 現実対応としての「撤収」戦略
→ 過疎政策に学ぶ都市政策

□ 空間政策と社会政策の一体化

問題群 { 生活インフラの空洞化
地区の荒廃とセキュリティ悪化
高齢者のみ世帯のケアの担い手
← 地方行政システムの最適化
(空間単位・権限・財源)