

IV-64

目黒区の人口定住と居住環境に関する研究

武蔵工業大学 学生員 秋田 実
 日本道路公団 正 員 鎗木宣法
 武蔵工業大学 正 員 中村隆司

1. はじめに

近年、山手線外周に位置する目黒区、世田谷区、杉並区等において、人口が減少傾向にある。元来、その大部分が住宅地として形成されてきたこれらの地区における人口減少は、公共施設の遊休化、コミュニティの崩壊、職住の遠隔化、それに伴う交通機関への負荷増大、自治体の財政難等をもたらすことが懸念される。郊外化による都市拡大から既成市街地を見直し、都市再生を図るためにも、大都市インナーエリアでの定住性の確保が必要である。本研究では、調査対象地区を目黒区として、人口定住と居住環境、用途地域指定との関係を分析した。目黒区の人口は、1965年に約30万人に達したのをピークに減少に転じている。特に、近年減少が大きくなっており、高齢化も進んでいる。

2. 研究方法

国勢調査、1/2500地形図、土地利用現況図より、1点10人の人口ドットマップを1980年と1990年の2時点作成した。幅員4m以上の道路に囲まれた街区単位(1162区分)及び指定用途地域、指定容積率の違いにより区分した単位(329区分)で人口ドットマップをもとに人口を集計し、敷地規模、棟数密度といった居住環境や用途地域規制との関連を分析した。また、27地区の市街地を抽出し、建築物の形態及び用途変化、住民の属性を、1/2500地形図、住宅地図、国勢調査を用いて詳細に調査した。

3. 市街地の稠密性と人口動向

市街地の稠密性と人口減少には関連性があり、敷地規模が小さくなるほど、棟数密度及び人口密度が高くなるほど、人口減少が大きくなる。図-1に1980年の棟数密度と、1980年から1990年の人口増加率の関係を示した。人口増加率の傾向の違いから、棟数密度が0~20棟/ha、20~60棟/ha、60棟/ha以上の3区分される。さらに、街路網の整備状況の悪い地域での人口の減少が大きい。緑のふ存とは関係が明確でない。

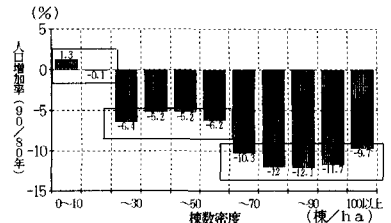


図-1 棟数密度と人口増加率

表-1 各用途地域の容積率と人口動向

用途地域	容積率	建ぺい率	1980年人口	1990年人口	人口増加率
第1種住居	100	50	19320	17750	-8.1
専用地域	150	60	83850	78520	-6.4
第2種住居	200	60	54820	50270	-8.3
専用地域	300	60	4760	4450	-6.5
住居地域	200	60	33270	29920	-10.2
	300	60	13400	13250	-1.1
近隣商業地域	200	80	8700	7620	-12.4
	300	80	16930	14760	-12.8
商業地域	400	80	7180	7460	3.9
	500	80	9470	8620	-9.0
	600	80	2060	1670	-18.9
準工業地域	200	60	6620	6410	-3.2
	300	60	8330	7800	-6.4

4. 用途地域・容積率指定と人口動向

指定用途地域・容積率毎の人口の変化を表-1に示した。市街地の環境を最も厳しく保全している第1種住居容積率100%の地区で人口減少が区全体の人口減少率より大きい。対照的に商業地域容積率400%と住居地域容積率300%の地区で人口が安定している。住居地域では、指定容積率200%の地区で人口減少が著しく、300%の地区との差が大きい。商業地域と準工業地域では、指定容積率が高い方が人口減少が激しい。

5. 市街地のタイプ分けと人口動向

幹線道路沿道とその内部の市街地では、基盤条件や土地利用規制等の点から、性格が大きく異なる。そこで、市街地を幹線道路沿道とそれ以外の地域に分け、さらに幹線道路沿道以外の地域においても、3つに分類した。すなわち、①幹線道路として、幅員15m以上の山手通り、目黒通り、環状7号線、246号線、駒沢通り、補助26号線を抽出し、その带状に用途地域が指定された地区。②駅周辺に商業系用途地域が指定されている地区。③幹線道路以外の道路に带状に近隣商業地域が指定された、路線型商店街。④これ以外の一般の住宅市街地とした。それぞれのタイプの市街地の人口変化を表-2に示した。幹線道路沿道の地区が最も人口が安定し、路線型商店街における人口減少が著しい。駅周辺については、都立大学駅等人口が増加している

地区もあるが、全体として、人口は減少している。また、表-1で、住居地域容積率300%の地域における人口増加率が-1.1%であったが、この地域を一般住宅市街地と幹線道路沿道及び駅周辺地区に分けると、前者が-5.9%の人口減少であるのに対し、後者は9.7%の人口増加である。一般住宅市街地では、高容積率指定が人口定住に活かされていない。

6. 市街地の変化

図-2の4つの分類に加えて、一般住宅市街地をさらに、優良住宅市街地と敷地規模が150㎡以下の稠密住宅市街地に分け、それぞれ典型的な市街地について、建築物の形態及び用途変化（表-3）、住民の属性変化を分析した。

①幹線道路沿道地区：敷地の統合化を伴うマンション化が多く見られる。この地区は、指定容積率が高く、建物の高度化を進める要因になっている。マンション化が人口安定に寄与している。また、一人世帯が増加している。

②駅周辺商業系地区：駅によって変化の態様は異なるが、都立大学駅では、指定容積率の高さを活かしたマンション化による人口増加が起きている。

③路線型商店街：敷地規模が小さく、マンションの規模も小さい。マンション化が人口安定に結びついていない。

④稠密住宅市街地：極めて密集度が高く、人口減少が著しい。市街地の変化は少なく、木質アパート化が比較的多く見られるものの、人口安定に結びついていない。また、高齢化が進んでいる。

⑤優良住宅市街地：敷地規模が大きく、戸建て住宅中心の良好な市街地であるが、敷地の分割、木質アパート化といった変化が起きており、環境が必ずしも保全されていない。

7. まとめ

1) 幹線道路沿道、一部の駅周辺において、人口が増加もしくは安定していることは、本研究の特

徴的な結果であった。これは、高い指定容積率でのマンション化に因るところが大きく、都心居住問題とは性格が異なる。

2) 近隣商業地域に指定された路線型商店街における人口減少が著しい。近隣住民へのサービスを目的とした地域だけに、周辺の人口減少と何らかの関係があるとも考えられる。また、近年の住民のライフスタイル等を考慮すると、このような商店街の存在のあり方を議論すべきであろう。

3) 稠密市街地は、比較的高く指定されている容積率が有効に使われておらず、市街地の変化が少なく、人口減少が大きい。このような地区での改善が早急に進まない現状では、人口回復は、困難である。

4) 優良住宅市街地では、敷地分割やアパート建設が起きており、今後の環境悪化が懸念される。しかし、現状の良好な居住環境を保全することは、今以上の人口減少を招くことも考えられる。

本研究にあたっては、高柳悟氏、松浦康彦氏、土屋輝氏の作業成果を用いている。ここに、感謝の意を表します。また、本研究は、財団法人鹿島学術振興財団研究助成金を受けて行った。

表-2 市街地のタイプと人口動向

市街地のタイプ	1980年人口	1990年人口	人口増加率
① 幹線道路沿道	21760	21020	-3.4
② 路線型商店街	10910	9480	-13.1
③ 駅周辺	19550	17870	-8.6
④ 一般住宅市街地	219310	202620	-7.6
全 体	271530	250990	-7.6

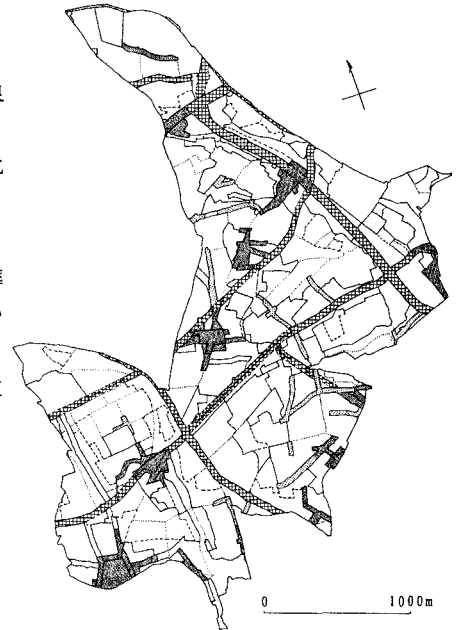


表-3 典型的市街地の敷地利用変化（1980～1990年）

	形 態 変 化 (%)				用 途 変 化 (%)		
	分割	充填	統合	空地化	マンション化	7F+化	事業所化
①幹線道路沿道地区(山手通り)	0.0	3.9	39.5	7.8	13.2	0.0	5.4
②駅周辺商業系地区(都立大学駅)	0.0	1.4	8.2	8.2	6.8	2.0	1.4
③路線型商店街(五本木商店街)	0.0	0.8	5.6	2.4	6.4	1.6	0.8
④稠密住宅市街地(向原住区西)	1.2	0.9	0.9	1.6	1.5	4.7	0.8
⑤優良住宅市街地(自由が丘住区西)	8.3	2.9	0.0	2.1	0.0	4.2	1.7

注）数値は、1980年の全敷地数に対する変化した敷地の割合。