

Ⅳ-145

東京都住宅地開発事業地区における高齢化の実態分析

若築建設 正会員 井上 譲^{※1}
 日本大学理工学部 正会員 岸井 隆幸^{※2}

1. 研究の背景と目的

高齢化をミクロ的な視点で見ると町丁目別の老齢比率^{※1}は、その地域の都市開発事業の履歴及び住宅形式に関係があることが明らかにされている¹⁾が、広域にわたる研究としては東京都の土地区画整理事業地区の分析²⁾が行われているだけで、他の都市開発事業との関係に関する分析は行われていない。そこで本研究では東京都全域において様々な住宅供給を行ってきた開発許可地区、住宅造成事業地区、一団地における住宅施設事業(以下、一団地)地区の3種類の開発事業地区における老齢人口(65歳以上人口)の傾向を明らかにすることを目的とする。

2. 研究対象地区

東京都における開発許可地区、住宅造成地区、一団地地区の選定については、平成5年までに事業認可された283地区(開発許可:66地区、住宅造成:61地区、一団地:156地区)のうち町丁目すべてが包括されている地区を対象として3種類の都市開発事業地区に対象町丁目と仮定した。また、データの制約上1980年～1990年の10年間で町丁目名変更がない36地区(43町丁目)を研究対象地区とした。

3. 研究方法

研究の基本データとして東京都区市町村別国勢調査報告を利用し、距離帯別、事業形態別に1)老齢比率、2)住宅形式、3)コーホート要因法による将来人口推計について分析を行った。また、距離帯は次のように設定した。東京都心(旧東京都庁)から10km圏毎に、Zn1(0km～10km)、Zn2(10km～20km)、Zn3(20km～30km)、Zn4(30km～40km)、Zn5(40km～50km)の5つのゾーン(表-1)に分けた。

4. 結果と考察

1)老齢比率について

図-1より3種類の開発事業を相対的に見ると、住宅造成地区の老齢比率は高い傾向にあり、逆に一団地地区は低い傾向にあることが分かる。住宅造成地区に至っては東京都の老齢比率よりも各ゾーンで高

い位置にあることが確認された。

また、区画整理地区の老齢比率と比較してみても開発許可地区、一団地地区の老齢比率は低いことがいえる。

表-1 距離帯別開発地区数

	開発許可	住宅造成	一団地	合計
Zn1(0km～10km)	0	0	7	7
Zn2(10km～20km)	1	0	3	4
Zn3(20km～30km)	1	2	7	10
Zn4(30km～40km)	1	3	5	9
Zn5(40km～50km)	1	2	3	6
合計	4	7	25	36

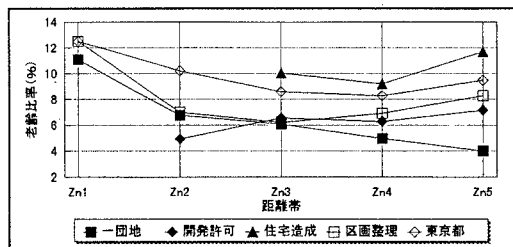


図-1 事業形態別老齢比率 1990年

2)住宅形式について

図-2より持家率をみると相対的に最も低い一団地地区と最も高い住宅造成地区の差は約50%という大きな差となっている。また、持家率の高低が高齢世帯率の高低に影響を与えているものと考えられる。

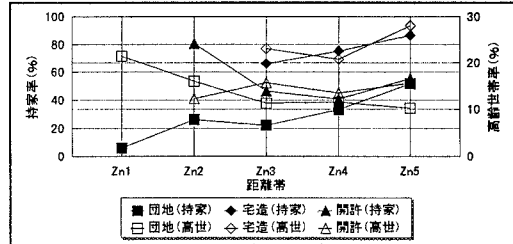


図-2 事業形態別持家率 1990年

3)コーホート分析について

各開発事業の特徴を捉えて独立住宅系開発と集合住宅系開発に分類し考察する。推計方法は厚生省人口問題研究所より公表の東京都の生存率、出生率の

キーワード: 都市開発事業, 老齢比率, 住宅形式

※1: 〒153東京都目黒区下目黒2-23-18 TEL03-3492-0495 FAX03-5487-3867

※2: 〒101東京都千代田区神田駿河台1-8-14 TEL&FAX 03-3259-0671

仮定値を用いて、5年毎の男女5歳階級別人口を2020年まで推計する。

① 5歳以上人口の推計

コーホート要因法の人口推計式は、(自然増加人口)+(社会増加人口)+(5年毎の基準人口)=(推計人口)で表すことができる。また、(1985年～1990年の社会移動率)=(1990年仮想人口-1990年基準人口)/(1985年の基準人口)、(1990年仮想人口)=(1985年基準人口)×(男女5歳階級別生存率)とした。

② 0歳～4歳人口の推計

出産可能な女性の年齢階層を15歳～49歳と仮定し、(1年間の出生数)=(各5歳階級の女性人口)×(各5歳階級の出生率)として算出した。更に、男女出生比率を105.3:100とし、出生～4歳までの社会移動はないものと仮定して推計を行った。

③ 過去10年間の社会移動の状況

ゾーン毎に見ると、独立・集合住宅系ともにZn1～Zn2で転出傾向、Zn3～Zn5で転入傾向にある。また、年齢階層毎に見ると独立住宅系では10歳～20歳、40歳～50歳で、集合住宅系では、20歳～30歳に転入傾向がみられた。

3)-1 独立住宅系地区と集合住宅系地区の老齢比率

図-3、図-4は、それぞれのゾーン毎、パターン毎に社会移動率を過去10年間のパターンのまま推計したものである。

図-3より独立住宅系地区の老齢比率はZn3、Zn4とZn2、Zn5で大きな差となった。その理由として、入居時期の差と社会移動率が非高齢層では高く、高齢層では低いと考えられる。また、2015年～2020年の増加幅から判断すると飽和状態に近くなると推察される。

図-4より集合住宅系地区の老齢比率はZn2、Zn5でZn3、Zn4より低い位置にある。2015年～2020年の増加幅から判断すると、今後も高齢化が進行していくものと推察される。

3)-2 年齢構成バランスのとれた街とは

日本の老齢比率は2020年には約25%になると予測されている。そこで、2020年において各ゾーンで概ね25%±5%の範囲内に抑えることを目標とする。今回、独立住宅系、集合住宅系の組み合わせ比率を10:0から0:10までつくり、分析を行った。また、元々そのゾーンでは独立住宅と集合住宅が上記の比

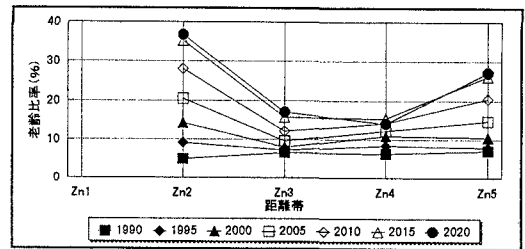


図-3 独立住宅系地区の老齢比率

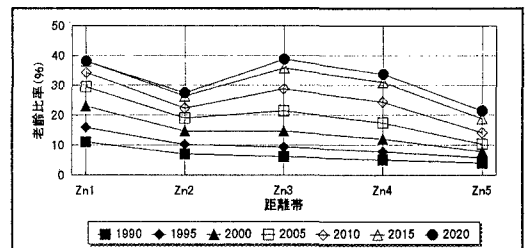


図-4 集合住宅系地区の老齢比率

率で存在しているものと仮定し、老齢比率を算出した。図-5は(独立住宅系):(集合住宅系)=8:2で分析を行ったものである。Zn1は都心圏であることを考慮すれば、Zn2～Zn5まで概ね老齢比率を30%に抑えることができる。

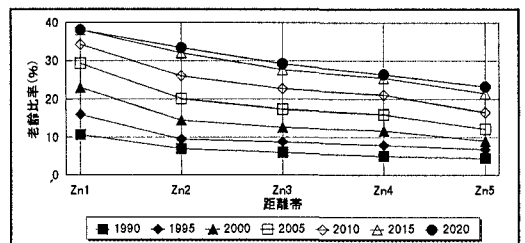


図-5 独立・集合住宅系地区の老齢比率

5. まとめ

以上より、次の2点が明らかとなった。

- ① 老齢比率を2020年までで考えると独立住宅系は収束傾向、集合住宅系は増加傾向にある。
- ② 開発手法をうまく組み合わせることで急速な高齢化は抑制できる。

6. 今後の課題

今後はコーホート分析をする際、分譲住宅と賃貸住宅を考慮した分析が必要であると考えられる。

【補注】

*1: (老齢比率)=(65歳以上人口)/(総人口)×100(%)

【参考文献】

- 1) 井上謙, 岸井隆幸(1996)『多摩南部地域における町丁目別高齢化の実態分析』土木学会第51回年次学術講演会論文集IV pp978～979
- 2) 岡本章吾(1996)『土地区画整理事業地区における高齢人口の実態分析』