

## 仙台都市圏における高齢世帯の立地動向分析

関西大学大学院 学生会員 ○松井 悠太  
関西大学 正会員 北詰 恵一

### 1. はじめに

国土交通省は立地適正化計画に基づき、都市機能誘導区域や居住誘導区域などを設定し、社会基盤の効率化や生活環境の改善などの都市運営に取り組んでいる。仙台市は2012年に都市計画マスタープランを作成し、都市空間形成の基本方針として、「機能集約型市街地形成と地域再生」を定め、都心、拠点、都市軸などへそれぞれの地域特性に応じた多様な都市機能を集約し、郊外でも都市機能の維持・改善することに取り組んでいる。仙台市全体の人口と世帯数は増加しており、2017年の仙台市の総人口は108.6万人、2015年の世帯数は49.9万世帯である。近年わが国で高齢化や単身世帯化が進行していることを踏まえると、仙台都市圏において今後適切な都市運営を行うには、世帯構成員の動向に着目し、その世帯の立地選択を分析しなければならない。立地選択に関して、特に高齢世帯は介護施設や地域交通などの介護・福祉政策に影響を及ぼし、高齢化が進行しているわが国において対策が必要である。

そこで、本研究では仙台都市圏における高齢世帯の立地動向を分析することを目的とする。鈴木ら(2016)はライフイベント発生モデルと立地選択モデルから成るMSモデルを構築し、人口分布の中長期的な変化を予測している<sup>1)</sup>。これを参考にし、高齢世帯の構成員がどのような動向を示し、高齢世帯における立地選択がどのようなになされているのかを分析する。なお、ここで高齢世帯とは、世帯構成員に高齢者を含んでいる世帯を指す。

### 2. 仙台市都市計画マスタープランの概要

仙台市は、都市づくりの目標像を実現するために定めている、「■都市空間形成の基本方針『機能集約型市街地形成と地域再生』と、「■都市づくりの基本的な方向」の方向1(土地利用)から方向5(市民協働)までの各施策を対象とした検証・評価を2019年7月に行っている<sup>2)</sup>。機能集約型市街地形成と地域政策

に関して、「1.市街地の拡大を抑制すること」、「2.都心、拠点、都市軸などの鉄道沿線区域へそれぞれの地域特性に応じた多様な都市機能を集約」、「3.郊外区域の暮らしを支える都市機能の維持・改善に取り組む」という3つを設定し、地域特性に応じた都市機能の配置や、都市の活力や魅力を向上させるための市街地整備を限定的かつ効果的に進めることを定めている。そして、鉄道沿線区域およびその周辺の市街化区域では住宅や商業施設などが立地し、都市機能の集約が進んだ。一方で、市街化調整区域および都市計画区域外では人口は減少している。

これらの都市づくりの基本的な方向が、すべての年齢階層の中で、とりわけ高齢者にどのような影響を及ぼすかについては、改めてデータで確認することが望まれる。都市構造・土地利用の変化は、高齢者にとっても住宅形態や、場合によっては同居する家族構成にも影響する可能性があるからである。仙台都市圏においては、戸建持家住宅が基本的に多いが、都心・拠点・都市軸などへの誘導に伴い、集合住宅や借家などの形態も意識せざるを得ないし、郊外での今後の暮らしを支える住居形態も戸建持家を前提としたものになるとは限らない。高齢者集合住宅といった高齢者向けの新たな住居形態についての動向も十分な検討が必要である。また、家族との同居あるいは近居といった形態が望まれるものの、単身や高齢夫婦のみの居住形態も一般化しており、都市構造を改変していくプロセスの中で、住居形態や家族型の観点からの高齢者の動向を踏まえる必要が高まると考えられる。

### 3. 高齢世帯の立地動向

都市機能の立地や交通の利便性は高齢者が生活する上で重要な要素となることから、どのような都市機能と交通が必要とされているのかを明らかにすることを目指し、まずは、高齢世帯の住宅形態・家族型を分析することとした。

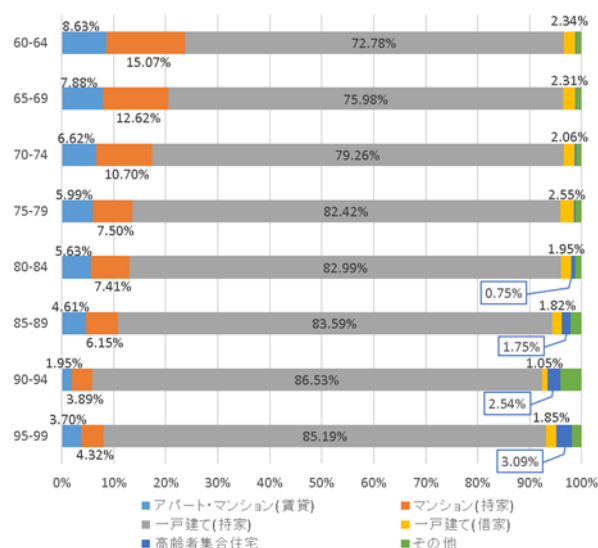


図 1 5 歳階級別住宅形態

図 1 は、60 歳以上の 5 歳階級別に住宅形態を示したものである。一戸建て(持家)の割合は 94 歳まで増加しているのに対し、マンションおよびアパート、一戸建て(借家)は、いずれも 94 歳まで減少している。また、高齢者集合住宅は 80 歳以降その割合が増加する。95 歳以降では、それまで減少傾向だったマンションと一戸建て(借家)の割合が増加に転じ、一戸建て(持家)が減少する。仙台都市圏において、高齢者集合住宅に関しては 80 歳以降の高齢者数の増加率、マンションおよびアパートに関しては、95 歳未満と 95 歳以上の高齢者数の増加率を考慮する必要がある。

図 2 は、家族型別に住宅形態を示したものである。「単身」世帯に関して、マンション、一戸建(借家)、高齢者集合住宅の割合は他の家族型に比べて一番大きい。高齢者集合住宅に関して、単身世帯以外に「夫婦のみ」、「ひとり親と子」世帯がわずかに存在している。本データにおいて、これらの世帯タイプの動向を十分に知ることはできないものの、高齢者集合住宅に代表される高齢者をターゲットとした住宅整備は、高齢者の「単身」世帯にだけでなく、「夫婦のみ」、「ひとり親と子」世帯も、重要な需要として潜在することが伺える。

#### 4. まとめ

仙台市は、機能集約型市街地形成と地域再生を目指す、方向 1 (土地利用) から方向 5 (市民協働) までの各施策を定めており、2019 年に行った検証と評価

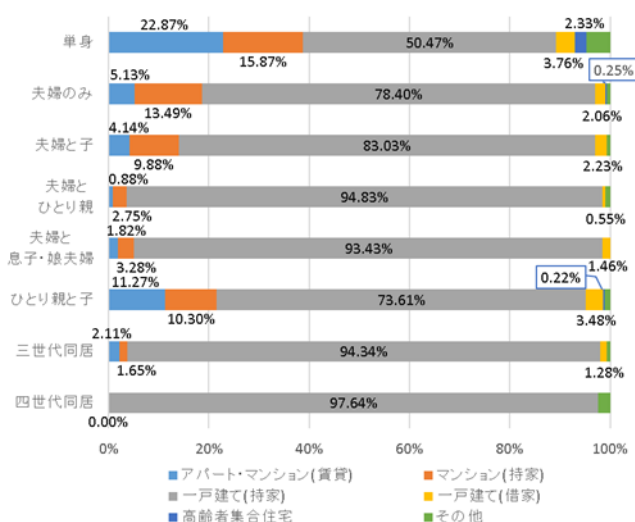


図 2 家族型別住宅形態

によれば、土地利用に関して、都市機能は集約され、交通に関して、利便性の高い総合交通体系が構築されたとされている。しかし、高齢化の進展に伴い、これらの政策が、特に高齢者を含む世帯においてどのような影響があるかを知る必要があるとの認識から、高齢世帯の立地動向に関して、住宅形態を 5 歳階級別および家族型で分析した。

5 歳階級別では、福祉施策を考える上で、高齢者集合住宅は 80 歳以降、マンションおよびアパートは 95 歳前後において、高齢者数の増加率を考慮する必要があることがわかった。家族型では、高齢者集合住宅に対して、「単身世帯」だけでなく、「夫婦のみ」、「ひとり親と子」世帯もまた、将来の需要として萌芽的に潜在していることを踏まえておく必要があることが確認された。

#### 謝辞

本研究を進めるにあたり「仙台都市圏パーソントリップ調査関連データの交付を受けた。ここに謝意を表したい。また、本研究は、科学研究費補助金(基盤研究(C)、課題番号:17K06597)の支援を受けて実施した研究の一部である。

#### 参考文献

- 1) 鈴木温, 鈴木直, 宮本和明: 空間マイクロシミュレーションを用いた都市内人口分布の将来予想, 都市計画論文集, 51 巻, 3 号, pp839-846, 2016.
- 2) 仙台市: 現行仙台市都市計画マスタープランの振り返り, 2019.