

# ニュータウン整備の時空間分布と 高齢化に関する一考察

宮木祐任<sup>1</sup>・河上翔太<sup>2</sup>・大門創<sup>2</sup>・森尾淳<sup>2</sup>

<sup>1</sup>非会員 一般財団法人計量計画研究所（〒162-0845 東京都新宿区市谷本村町2-9）

E-mail: mmiyaki@ibs.or.jp

<sup>2</sup>正会員 一般財団法人計量計画研究所（〒162-0845 東京都新宿区市谷本村町2-9）

本稿は、ニュータウンの時間的（整備時期）、空間的（都心からの距離や最寄駅からの距離）分布と後期高齢社会の進展について考察を加えたものである。一都四県におけるニュータウン等の時空間分布と後期高齢化率を2時点（2010年、2050年）で整理した結果、2050年時点で後期高齢化率が平均より高くなるのは、1960～1970年代に開発されたニュータウン等で、東京駅からより遠く、広域的な移動手段の一つである鉄道駅からより遠い地域であることが明らかとなった。また、最寄駅から1km圏外でも後期高齢化率が高い地域が多く見られ、そういった地域における後期高齢者の広域的な移動手段の確保等が課題となる可能性が示された。

**Key Words :** new town, poplation, aging society, time-space distribution

## 1. はじめに

戦後直後から高度経済成長期にかけて、地方から大都市圏をはじめとした都市部への人口流入が卓越し、都市の過密が問題となった。1960年代には、団塊の世代が東京圏、大阪圏、名古屋圏等の大都市圏に大量に流入した。都市部に集中した人口を収容するために、都市部の郊外の開発が行われてきた。

1955年に戦後の住宅不足に対応し、中堅勤労者向けの耐火構造の集合住宅を大量供給するために日本住宅公団が発足し、1956年の千葉市の稲毛団地、堺市の金岡団地等を皮切りに住宅を供給してきた。高度経済成長期における大都市圏への更なる急速な人口流入に対応するため、さらに建設戸数を増やし、1971年には、建設戸数が83,601万戸となった<sup>1)</sup>。この他に、地方公共団体や地方住宅供給公社等を通じて住宅が供給されてきた。

大都市圏の郊外部において大規模に開発された地域は、ニュータウンとも呼ばれており、代表的なニュータウンとして、千里、明石舞子、高蔵寺、多摩、千葉、港北等が知られている。高度経済成長期に開発されたニュータウンでは、開発当初に入居した世代は、団塊の世代等が中心であった。その子世代は、進学、就職に伴い転出し、

親世代だけが残ることで、高齢化が進展しており、オールドタウンと揶揄されることすらある。

高度経済成長期に開発されたニュータウンの特徴として、①同時期に画一的な住宅を大量供給、②同世代の一斉入居、③近隣住区論に基づく硬直的な計画、④ニュータウン区域が複数市町村にまたがる、⑤複数の主体による開発が指摘されている<sup>1)</sup>。その結果として、①住民の高齢化、②住宅等の老朽化、③バリアフリー化の遅れ、④近隣センター等の衰退、⑤小中学校の遊休化等が課題として顕在化していると指摘されている<sup>1)</sup>。

このような状況に対応して、供給者側である都市再生機構、団地、ニュータウン等が立地する地方公共団体では、「団地再生」をキーワードに取組が進められている。また、国土交通省では、人口減少・少子高齢化の状況下で、空き家の増加、土地利用需要との乖離等の問題が生じている郊外住宅団地の再生を図るため、地方公共団体、民間事業者等の関係者が、調査・意見交換等を行う「住宅団地再生」連絡会議を2017年に設立した。

以上を踏まえ、本稿では、住宅団地、ニュータウンの今後の方策を検討する上での示唆を得るために、国土交通省が公表している「全国のニュータウンリスト」に基づく、国土数値情報のニュータウンデータを活用して、

住宅団地及びニュータウン（以下、ニュータウン等とする）の立地状況を分析するとともに、将来の人口を推計し、ニュータウン等の将来の人口動態について分析する。

## 2. 既往研究の整理

ニュータウンや郊外住宅地の人口構成の問題に着目した研究はこれまでも行われている。例えば、土屋ら<sup>4)</sup>は、東京圏の大規模戸建住宅地を対象に、クラスター分析による類型化し、類型ごとの高齢化の進行度を比較し、コーホート分析により人口増減の特徴を把握している。その結果、大規模戸建住宅地は、人口構成により6つの類型に、人口増減・高齢化率は3つの類型に分類された。特に人口が増加している地区では、敷地細分化による無秩序な開発が行われており、住環境を保全しつつ、若年層の受け皿となる住宅の確保が必要であるとしている。

三宅ら<sup>5)</sup>は、東京圏の世帯減少地区の動向を把握し、世帯減少の影響が大きい持ち家世帯が減少している地区の分布と立地の特徴を分析するとともに、持ち家世帯が減少している地区の市街地の特徴について明らかにしている。具体的には、傾斜度と持ち家減少地区に関係があること、都心から30～50kmの戸建住宅団地で世帯数が減少が顕著となることを示している。

藤井ら<sup>6)</sup>は、東京圏を対象に、親世代人口と子世代人口がどのようなバランスで居住しているのかを分析し、世代交代の予測を行っている。具体的には、世代間バランス係数 GBI（ある地域のある年齢層の女性が全国地の出生率で出産し、その子供が移動しない場合、その地域に何人の子供がいるかということの子世代理論値として算出し、その理論値と実際の人口との比率を指す）を用いて分析し、人口構成や住宅タイプが単一的な地区においては、世代間バランスが崩れており、世代交代のためには、持ち家・貸家、戸建て住宅・集合住宅が混在し、かつ一定の利便性を有することが必要であるとしている。

以上のように、上記のいずれの研究においても、年齢階級、空間分布、住宅の種類や所有形態等に着目し、その結果として、偏った年齢構成と、持ち家を中心とした土地利用の硬直化が人口の流入を阻害し、人口減少と高齢化を引き起こしていることを示されている。

東京圏の郊外開発の経緯に目を転じると、高度経済成長期になると、都心の縁辺部に大規模な集合住宅団地が立地し、その後、さらに郊外で戸建住宅団地が開発されてきた。近年は、駅近、都心回帰等の傾向も顕著になってきており、郊外部のニュータウンでは、高齢化が急速に進行することが想定される。そのため、本研究では、このような動向を把握するために、ニュータウン等の整備時期及びその空間分布（都心からの距離や最寄駅からの距離等）と人口構成に着目して分析する。

## 3. 分析概要

### (1) ニュータウンの時空間分析データ

#### a) 使用データの概要

本稿では、東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県、茨城県の一都四県を対象として、ニュータウン等の立地状況を時空間的に整理することで、その特徴を確認し、今後の方策を検討する上での示唆を得ることを目的とする。使用するデータは表-1の通りである。

なお、本稿におけるニュータウン等とは、国土交通省のニュータウンリストに基づき、下記の条件を満たす住宅・宅地開発事業で開発された地区と定義する。

条件①：昭和30年度以降に着手された事業

条件②：計画戸数1,000戸以上又は計画人口3,000人以上の増加を計画した事業のうち、地区面積16ha以上であるもの

※住宅・宅地供給だけではなく、公共公益施設の整備も伴うことが多くなる1,000戸（3,000人）以上の住宅・宅地開発事業を対象とする。また、面的な開発（16ha以上）を対象とし、単体のマンション建設は含まない。

※住宅・宅地開発事業が複数集まって一つのニュータウンを構成する場合や、一つの住宅・宅地開発事業を工区に分けて施行する場合は、それを「連たんニュータウン」として、1000戸等の数値要件は連たんニュータウンの全体に当てはめて判断する。

※中止又は休止された住宅・宅地開発事業については、既に1,000戸の住宅宅地供給又は3,000人の居住人口があるものとする。

条件③：郊外での開発事業（事業開始時にDID外であった事業）

※原則として、土地区画整理事業については区画整理年報に記載されたDID内外の区分により判断し、新住事業等の全面買収型の事業はDID外で行われたものと判断する。

ニュータウン等の立地特性を把握するため、国土数値情報のニュータウンデータに収録された事業開始年度に着目するとともに、通勤行動との関係性が強いと考えられる都心との距離（東京駅までの直線距離）、通勤行動にだけでなく、日常生活行動全体との関係性があると考えられる最寄駅までの距離（最寄駅までの直線距離）をニュータウンデータに付与することで、ニュータウン等の立地特性を時空間的に把握した。

表-1 使用データの概要

使用データ	国土数値情報 ニュータウンデータ
作成年度	平成25年度
原典資料	国土交通省作成の「全国のニュータウンリスト」、ニュータウンの開発事業者・不動産販売会社・地方公共団体や土地区画整理組合による公開情報
主な属性情報 <sup>(1)</sup>	1) ニュータウン代表位置 2) 地区名 3) 事業開始年度 4) 計画人口[人]
新たに追加した情報	5) 東京駅までの直線距離(km) 6) 最寄駅までの直線距離(km)

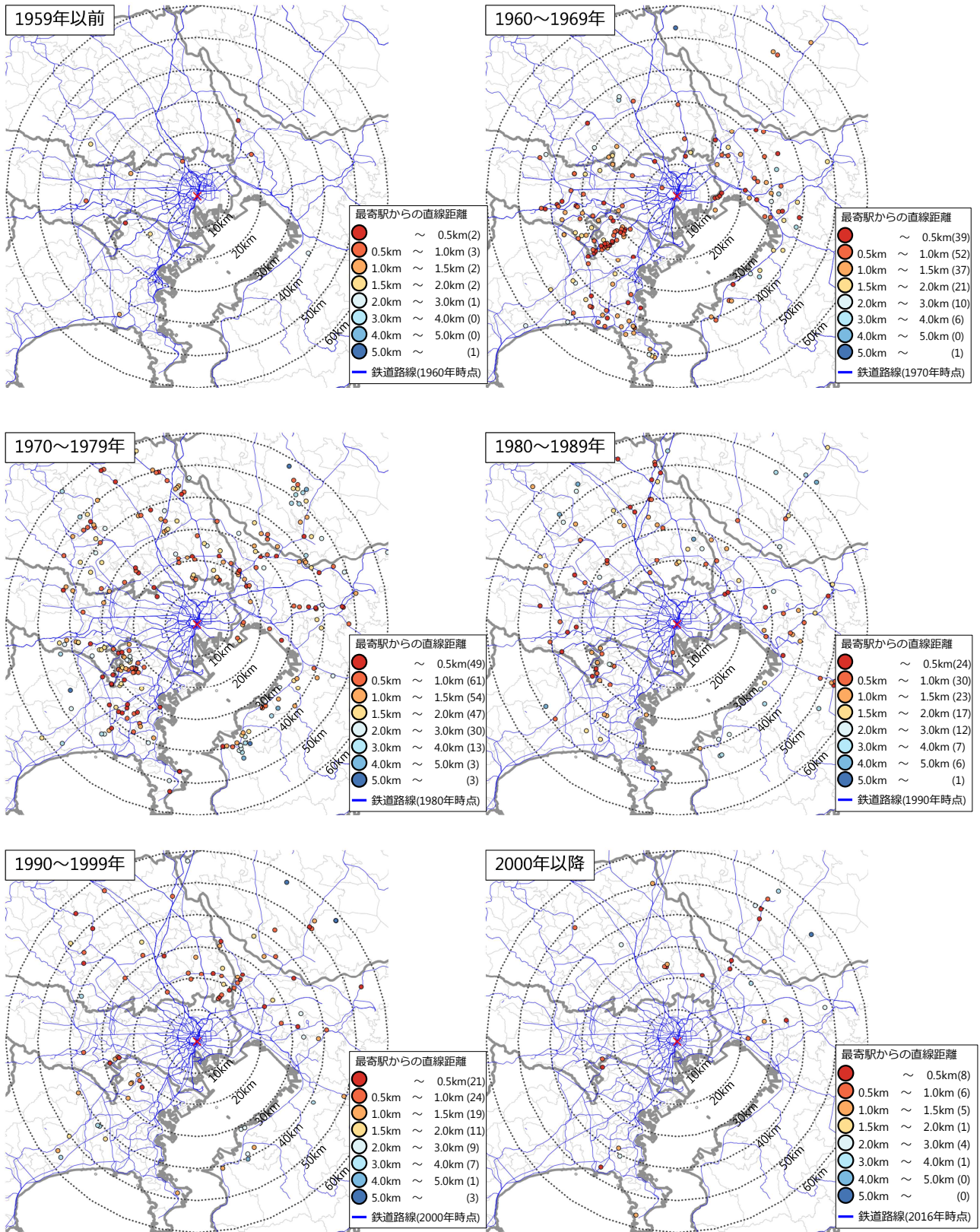


図-1 年代別のニュータウンの立地分布





状況を分析するとともに、将来の人口を推計し、ニュータウン等の将来の人口動態について分析した。

郊外部で開発されたニュータウン等の高齢化、それに伴う活力の低下への対応は喫緊の課題であり、今後、以下に示すような分析を通じて、郊外部で開発されたニュータウン等における政策の方向性の示唆を得ることが求められていると考える。

- ① 人口構成や住宅タイプが単一的な地区では、世代間バランスが崩れ、ひいては人口減少が著しいことが指摘されている。人口構成が単一的な地域はどこで発生しているのか、また、人口及びその構成は、入居開始後どのように推移しているのか、ニュータウン等の開発地区とそれ以外の地域での特徴の違いは何であるかを明らかにすることが必要であると考えられる。
- ② 郊外部のニュータウンの生活実態は、過去からどのように推移しているのか、通勤、通学、買い物等の日常生活はどのように営まれてきたか、後期高齢者の生活がどの程度制約されているか、生活関連サービス施設、バス停等の公共交通網等のサービス水準等にも着目して明らかにすることが必要であると考えられる。

#### 補注

- (1) 各項目の定義は以下の通り。1) ニュータウンの区域内の概ね中心、2) 住宅・宅地開発事業に使用された地区名、3) 新住宅市街地開発事業…事業認可年度、一団地の住宅施設…都市計画決定年度、公的一般宅地開発事業…許認可等年度又は工事着手年度、都市計画法による開発許可…開発許可

年度、旧住宅地造成事業に関する法律による許可…旧住造法許可年度、土地区画整理事業…事業認可年度、上記以外の事業手法…許認可等年度又は工事着手年度、4) 事業計画上の計画人口（計画が変更された場合、変更後の計画による人口。実際の人口地区が複数に分かれ、全体値しか分からない場合は、代表地区にのみ属性を付与。）

#### 謝辞

本研究はJSPS 科研費16H04434 の助成を受けたものです。ここに感謝の意を表します。

#### 参考文献

- 1) 林新太郎：公団住宅から UR 賃貸住宅まで、60年のまちづくり、調査研究期報, Vol. 162, pp55-57, 2016.
- 2) 林直人：少子高齢化及び人口減少時代に対応した大規模住宅団地の再生  
[www.jice.or.jp/cms/kokudo/pdf/reports/act/21st/nikkan2010\\_06.pdf](http://www.jice.or.jp/cms/kokudo/pdf/reports/act/21st/nikkan2010_06.pdf)
- 3) 国土交通省：ニュータウン再生について  
<https://www.mlit.go.jp/common/000042300.pdf>
- 4) 土屋依子, 藤澤美恵子, 葉袋奈美子：東京圏の大規模戸建住宅地の高齢化と人口減少問題に関する研究, 日本地域学会第 52 回年次大会学術発表論文集, 2015.
- 5) 三宅亮太郎, 小泉秀樹, 大方潤一郎：東京圏における世帯減少地区の分布と市街地特性に関する研究, 都市計画論文集, Vol.49, No.3, pp.1029-1034, 2014.
- 6) 藤井多希子, 大江守之：世代間バランスからみた東京大都市圏の人口構造分析, 日本建築学会計画系論文集, 第 593 号, pp.123-130, 2005.
- 7) 藤井多希子：東京大都市圏マイクロレベルの世代交代と市街地特性 -1950~70 年代コーホートを対象とした GBI 分析-, 日本建築学会計画系論文集, 第 73 巻, 第 633 号, pp.2399-2407, 2008.

(20XX.X.X 受付)

## A Study on Time-Space Distribution of New Town and Characteristics of An Population Ageing

Masataka MIYAKI, Syouta KAWAKAMI, Hajime DAIMON and Jun MORIO