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1・河上翔太2・大門創2・森尾淳2

¹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

2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¹⁾.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 ーンでは、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¹⁾. 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¹⁾.

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⁴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⁵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 607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を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

	2 000
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
	国土交通省作成の「全国のニュータウ
原典資料	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
	1) ニュータウン代表位置
主な属性	2) 地区名
情報(1)	3) 事業開始年度
	4) 計画人口[人]
新たに追加	5) 東京駅までの直線距離(km)
した情報	6 最寄駅までの直線距離(km)

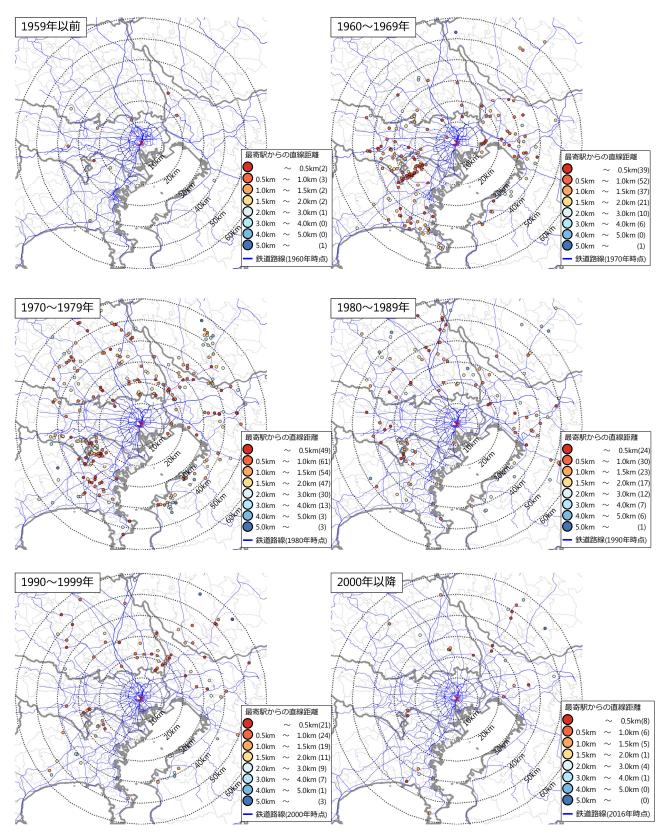


図-1 年代別のニュータウンの立地分布

(2) 将来人口推計

ニュータウンや郊外住宅地の将来の人口・高齢化の状況を考察するために、メッシュ別に将来人口の推計を行った.推計方法は、国立社会保障・人口問題研究所の『日本の地域別将来推計人口(平成25年3月推計)』の市区町村別推計の方法をメッシュに適用することとした.具体的には、2010年国勢調査の地域メッシュ統計を基準として、出生・死亡の人口動態、人口移動に仮定を設けた上で将来人口を推計するコーホート要因法を採用した.なお、コーホート要因法で仮定する将来の生残率、純移動率、子ども女性比、04歳性比は、『日本の地域別将来推計人口(平成25年3月推計)』において市区町村別に仮定された値を使用した.

4. ニュータウンに関する時空間分析

(1) ニュータウン整備の時空間分布の実態

図-1に開発年代別の東京駅からの距離、駅からの距離別のニュータウン等の分布状況を示す。これらを東京駅からの距離別、最寄り駅からの距離別に整理した(図-2及び図-3)。また、事業開始年代別、東京駅からの距離別、最寄駅までの距離別のニュータウン等の地区数及び計画人口を表-1に示す。これらの結果から、以下のことが把握できた。

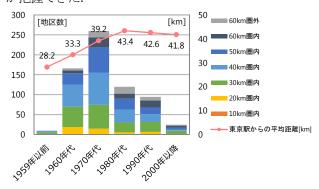


図-2 年代別東京駅からの距離別地区数

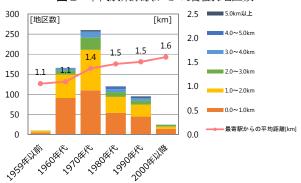


図-3 年代別最寄駅からの距離別地区数

① 東京駅からの平均距離は1980年代まで右肩上がりで増加し、その後は横ばいの傾向である.これは1980年代にかけて鉄道路線延伸や速達性、運行本数の向

- 上などにより、より郊外から通勤しやすい環境が整ったことが影響しているものと考えられる(図-2).
- ② 最寄駅までの平均距離は年々増加傾向にある.特に、1960年代から1970年代にかけて約300mと大きく増加している.この時期に駅から離れた地域での開発が顕著になったと考えられる.このような地区は、最寄り駅の徒歩圏外となり、バスや自動車でのアクセスが必要な地区も多いと想定される(図-3).
- ③ 1960年代では、都心からの距離が20~40km圏内、1970年代に都心からの距離が20~50km圏内での開発地区が中心であり、計画人口のボリュームも多い.他の年代と比較しても地区数、計画人口ともに多い.

表-2 事業開始年代・東京駅からの距離・最寄駅からの距離別 のニュータウン立地地区数及び計画人口

(地区数)

	東京駅からの	最寄駅	からの距	雅帯(km								
始年代		0~	0.5~	1~	1.5~	2~	2.5~	3~	3.5~	4~	4.5~	5~
	2:20km圏内		1		1							1
	3:30km圏内	2	1	1								
	4:40km圏内		1		1	1						
	5:50km圏内			1								
	1:10km圏内								L	l		l
	2:20km圏内	7	6	4 12	1							
	3:30km圏内	14	18	12	6		1					
1960	4:40km圏内	14	17	9	8	2	1	5				
	5:50km圏内	4	9	9	4	1				l		I
	6:60km圏内		1	2	1	2						
	7:60km圏外			1	1	1	1	1				
	2:20km圏内	4	3	5	3							
	3:30km圏内	13	23	10	7	4	3			1		T
	4:40km圏内	16	18	19	19	6	1		1	1		T
1970	5:50km圏内	11	11	12	7	6	6	3	4		1	
	6:60km圏内	4	4	3	6	1		2	3	1	***************************************	1
	7:60km圏外	1	2	5	5	3				1		T
	1:10km圏内		1									
	2:20km圏内	2	1	1	1							T
	3:30km圏内	3	9	6	3	2	1	·	***************************************	1	***************************************	
1980	4:40km圏内	8	6	11	2		3	1	1			1
	5:50km圏内	5	8	2	7		1		2	1		
	6:60km圏内	3	2	- 1	1		1	2	1	2		
	7:60km圏外	3	3	2	3	1	1			1	1	
	2:20km圏内	2	4		1							
	3:30km圏内	8	8	7	2							
1000	4:40km圏内	4	3	4	2	2	3	1				1
	5:50km圏内	2	4	4	2	1		3		1		1
	6:60km圏内	4	3	2	2	2		1	1	1	·	1
	7:60km圏外	1	2	2	2				1	1	1	1
	3:30km圏内	4	3		_			1				T
	4:40km圏内	2				1		·		1		†
	5:50km圏内	1	1	***************************************	1	2		***************************************		1		†
	6:60km圏内	1	1	3						· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·		
	7:60km圏外		i	<u>_</u>			1			1		T

(計画人口[人])

事業開			最寄駅からの距離帯(km) 0~ 0.5~ 1~ 1.5~ 2~ 2.5~ 3~ 3.5~ 4~ 4.5~ 5~									
始年代	圏域	0~		1~		2~	2.5~	3∼	3.5∼	4~	4.5~	5 ~
	2:20km圏内		3,522	***************************************	3,075							
1950	3:30km圏内	5,815		1,571								
	4:40km圏内		2,337		3,402	1,995						
	5:50km圏内			4,352								
	1:10km圏内		1,917	***************************************	•							
	2:20km圏内	30,667	25,203		2,418							
	3:30km圏内	48,519	54,934	36,936	17,487		3,329					
1960	4:40km圏内	30,984	41,459		16,024	6,293		11,040				
	5:50km圏内	13,458	19,634	14,208	7,331	1,376	1,892					
	6:60km圏内		1,359	3,575	2,044	6,845						1,49
	7:60km圏外			1,301	1,323	1,271	1,721	932				
	2:20km圏内	12,785	9,622	14,624	7,822							
	3:30km圏内	35,354	59,572	24,095	14.782							
1970	4:40km圏内	41,153	46,644	37,296	33,940	8,874	228		1,321	1,519		
	5:50km圏内	20,241	19,811	21,455	11,677	9,372	8,098		3,183		803	2,85
	6:60km圏内	7,072	6,042	6,249	7,856	2,645		1,538	3,844	1,770		1,4
	7:60km圏外	1,145	1,839	4,708	5,909	3,199						
	1:10km圏内		4,919									
	2:20km圏内	2,766	2,065	2,206	2,275							
	3:30km圏内	11,347	27,154	8,451	6.741	4,017	1,208			2,819		
1980	4:40km圏内	15,891	11,849	20,602	3,571	1,438	3,491		1,209			
	5:50km圏内	8,444	17,124	3,289	10,712	861	1,532		1.471	1,185		<u> </u>
	6:60km圏内	2,510	2,792	1,575	1,571		1,220	600	567	2,029		L
	7:60km圏外	2,558	2,658	3,076	3,427	1,246		382		516	1,213	1,18
	2:20km圏内	1,219	4,813		599							
	3:30km圏内	10,030	9,563	16,328	1,817							
1990	4:40km圏内	4.047	2,878	2,622	2,022	213	1,654	8				
1990	5:50km圏内	1,486	2,280	5,942	395			2,751		1,115		
	6:60km圏内	4,368	2,937	1,260	1,977	983		1,610	666			2,45
	7:60km圏外	827	324	1,747	562	968			1,337			l
	3:30km圏内	4,875	2,139	256				426				
	4:40km圏内	1,664				682						
2000	5:50km圏内	892	27		869	1,692						
	6:60km圏内	64	384	1.128					[I	[l
	7:60km圏外		525			************	***********	***********	·····			

※計画人口については、不明のものは除く

④ 1960年代の都心からの距離が30~40km圏内, 1970年代の30km圏内では、駅から0.5~1kmでの開発が顕著であるが、1970年代の都心からの距離が30~40km圏では、駅からの距離が1.5km~2.0kmが顕著であり、より不便な地域となっていることがうかがえる.

(2) ニュータウン整備の特定時期・特定空間の人口構成の特性

1960年代,1970年代に当時30~40代で入居した層の年齢が,概ね70~80歳を迎えることを鑑みると,日常的な自動車利用が難しい層も一定程度存在すると想定され,特に,都心からの距離,駅からの距離も遠い地域では日常生活にも支障を来す層も存在すると考えられる.

そこで、ニュータウンにおける75歳以上の後期高齢者に着目し、ニュータウンにおける課題を明らかにする. 具体的には、ニュータウンの整備時期とニュータウンの立地状況を把握するとともに、75歳以上の後期高齢者の割合(後期高齢化率)から地区の特性を整理する. なお、分析には各々のニュータウン等の座標が含まれる4次メッシュを集計対象とした. 2010年、2050年の後期高齢化率を表-3に示す. これらより以下のことが明らかとなった.

- ① 2010年時点では、一都四県の後期高齢化率の平均 (9.1%)を上回る地域は1959年以前、1960年代に開発された地域で相対的に多い傾向にあり、1970年代 以降はほとんど見られない。
- ② 1960年代に事業が開始された地区に着目すると、後期高齢化率が平均を上回る地域は、東京駅からより遠く、最寄駅からもより遠い傾向がある.
- ③ 2050年時点では、1959年以前から1980年代に事業が 開始されたされたニュータウンのほとんどで一都四 県の平均 (23.9%) を上回っている.
- ④ 2050年時点では、1960年代、1970年代、1980年代 1990年代に事業が開始された地区のうち、東京駅からより遠く、最寄駅からより遠い地区で後期高齢化 率が平均を上回っている。特に、1960年代から1970 年代に整備されたニュータウンでその状況が顕著である。

以上の結果から、1960~1970年代に事業が開始された ニュータウンでは、東京駅までの距離も長く、鉄道駅ま での距離も長い地区が多い傾向がある。1960~1970年代 にこれらの地区に入居した層が、後期高齢者となるため、 後期高齢者化率が高くなる傾向がある。

75歳以上の後期高齢者の中には、それまで自動車を運転していた層でも、自分の運転に不安を持つ層、免許を返納する層などが発生し、自由に自動車を運転できない層が一定程度発生すると考えられる。また、後期高齢者

は、徒歩の移動距離も他の年代と比較すると短い傾向に あり、移動の制約がますます大きくなる。東京駅から遠 く、鉄道駅から遠い地区では問題が顕著になることが想 定される。

表-3 事業開始年代・東京駅からの距離・最寄駅からの距離別 のニュータウン後期高齢化率 (2010・2050年時点)

<2010年>

事業開	東京駅からの	最寄駅:	<u>からの</u> 距	離帯(km	1)				05 4 45 5					
始年代	圏域	0~	0.5~	1~	1.5~	2~	2.5~	3~	3.5~	4~	4.5~	5~		
	2:20km圏内		14.2%		12.1%									
1950	3:30km圏内	10.7%	10.9%	13.3%										
1930	4:40km圏内		9.9%		6.6%	6.2%								
	5:50km圏内			7.6%										
	1:10km圏内		_7.7%											
	2:20km圏内	6.8%	8.1%	8.8%	13.9%									
	3:30km圏内	7.2%	7.7%	8.1%	10.2%		9.6%							
1960	4:40km圏内	8.8%	8.6%	8.2%	8.7%	7.7%	7.3%	7.5%						
	5:50km圏内	8.4%	9.9%	12.4%	7.8%	9.8%	9.0%							
	6:60km圏内			10.1%	10.5%	9.8%								
	7:60km圏外				6.7%	14.3%								
	2:20km圏内	6.2%	5.0%	5.2%	3.8%									
	3:30km圏内	6.8%	6.2%	7.5%	5.6%	5.4%	7.2%							
1970	4:40km圏内	7.7%	6.9%	6.9%	8.1%	7.1%	23.1%		6.3%	7.3%				
1970	5:50km圏内	8.0%	7.0%	5.9%	8.4%	8.2%	6.7%	6.5%	9.8%		7.2%	8.1		
	6:60km圏内	8.3%	6.6%	6.0%	7.2%	7.2%		7.9%	10.0%					
	7:60km圏外			10.9%	13.6%	8.5%								
	1:10km圏内		6.5%											
	2:20km圏内	5.7%	10.0%	4.1%	4.3%									
	3:30km圏内	5.4%	6.1%	6.6%	4.6%	7.8%	6.8%			4.5%				
1980	4:40km圏内	7.8%	6.1%	6.6%	4.7%	6.2%	5.1%		5.4%					
	5:50km圏内	6.1%	5.7%	5.7%	6.9%		4.5%		8.0%	5.3%				
	6:60km圏内	8.2%	8.3%	5.3%	4.8%		7.0%		11.2%	7.1%				
	7:60km圏外	7.2%	26.5%	6.7%							5.3%			
	2:20km圏内	5.9%	5.1%		2.5%									
	3:30km圏内	8.2%	6.8%	6.4%	3.6%									
1990	4:40km圏内	5.3%	7.3%	7.9%	7.9%	12.0%	4.5%	12.0%						
1990	5:50km圏内	7.9%	5.4%	6.0%	6.6%		************	4.3%		8.9%				
	6:60km圏内	5.4%	7.6%	7.3%	5.9%	6.2%	·	7.7%	5.7%	I	[
	7:60km圏外	10.9%	5.0%	7.2%	6.0%	7.7%			9.0%	Ī	I	I		
	3:30km圏内	5.5%	7.1%	11.3%				6.4%						
	4:40km圏内	6.4%	***********			5.6%								
2000	5:50km圏内		12.3%			4.9%								
	6:60km圏内			9.4%										
	7:60km圏外	İ							·	·	İ	1		

※黄色ハッチは2010年時点の一都四県における 平均後期高齢化率 (9.1%) を上回るもの

<2050年>

	東京駅からの											
始年代	圏域	0~		1~	1.5~	2~	2.5~	3∼	3.5∼	4~	4.5~	5~
	2:20km圏内		25.0%		23.7%							
1950	3:30km圏内	24.3%	30.3%	29.2%								
1330	4:40km圏内		23.4%		22.9%	24.9%						
	5:50km圏内			24.4%								
	1:10km圏内		15.9%						<u> </u>			L
	2:20km圏内	24.7%	27.0%	28.7%	25.1%							
	3:30km圏内	26.2%	26.4%	26.3%	27.9%		32.5%					
1960	4:40km圏内	26.7%	25.7%	25.5%	27.4%	28.1%	16.8%	27.8%				
	5:50km圏内	23.7%	26.5%	27.3%	21.7%	27.4%	26.7%					
	6:60km圏内		26.0%	13.6%	29.5%	27.6%						22.0
	7:60km圏外			22.2%	22.0%	29.9%	40.7%	19.5%				
	2:20km圏内	24.1%	22.3%	25.8%	18.4%							
	3:30km圏内	24.4%	24.2%	26.1%	22.1%	23.1%	29.5%					
	4:40km圏内	25.5%	24.2%	24.9%	26.8%	24.7%	31.2%		22.0%	29.3%		
1970	5:50km圏内	23.4%	26.4%	23.5%	23.1%	26.8%	24.0%	26.5%	25.6%		22.4%	27.2
	6:60km圏内	25.6%	21.0%	22.6%	21.5%	27.6%		24.2%	26.4%	19.2%		16.7
	7:60km圏外	22.2%	19.7%	25.3%	24.5%	28.0%	************					
	1:10km圏内		17.2%									
	2:20km圏内	25.7%	22.3%	18.3%	21.3%							
	3:30km圏内	24.0%	24.7%	26.4%	23.5%	21.0%	26.6%			24.9%		
1980	4:40km圏内	22.4%	23.4%	24.3%	21.6%	19.4%	23.2%		24.4%		***************************************	
	5:50km圏内	21.1%	23.5%	24.2%	22.3%	19.9%	19.8%		23.6%	21.7%		
	6:60km圏内	23.0%	25.8%	24.9%	17.6%		20.0%	22.3%	27.0%	27.8%		
	7:60km圏外	24.4%	23.0%	29.1%	26.3%	29.8%		23.4%		19.8%	21.9%	18.6
	2:20km圏内	28.4%	20.4%		15.7%							
	3:30km圏内	20.5%	20.9%	24.2%	16.5%	***************************************	•					
	4:40km圏内	21.8%	22.9%	21.2%	24.2%	28.6%	24.4%	16.6%				
1990	5:50km圏内	20.9%	21.4%	21.8%	20.6%	***************************************		19.4%		23.6%		
	6:60km圏内	19.8%	22.7%	20.9%	22.7%	23.6%		23.2%	32.9%			23.0
	7:60km圏外	26.6%	23.4%	23.7%	18.3%	33.0%			25.6%			
	3:30km圏内	23.0%	20.0%	21.4%				17.5%	-			
	4:40km圏内	21.9%		***************************************		22.3%						
2000	5:50km圏内	14.9%	14.6%		20.3%	14.9%						
	6:60km圏内	23.6%	18.9%	27.2%								
	7:60km圏外		27.1%									
	4:40km圏内			32.8%								
不明	5:50km圏内	28.5%				34.1%				I	I	
	7:60km圏外									T		

※黄色ハッチは2050年時点の一都四県における 平均後期高齢化率 (23.9%) を上回るもの

5. おわりに

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、ニュータウン等の立地 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/nikkan201 0 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,薬袋奈美子: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) 三宅亮太朗, 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:東京大都市圏ミ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