大都市部の高齢化地区における居住意思決定の構造

王　妍清[1]・青木　俊明[2]

[1]東北大学大学院　国際文化研究科（〒980-8576 仙台市青葉区川内 41）
E-mail: wang.yanqing.t3@dc.tohoku.ac.jp

[2]正会員　教授　東北大学大学院　国際文化研究科（〒980-8576 仙台市青葉区川内 41）
E-mail: toshiaki.aoki.a1@tohoku.ac.jp

少子高齢化により，農山村や地方都市郊外だけでなく，大都市も高齢化問題に直面している．大都市の高齢化問題は，地方の高齢化問題とはやや異なり，住民の長期定住が原因となり得ることが考えられる．団地等で高齢化が深刻化すれば，孤独死問題などに加えて，団地全体で空き家問題が生じ，スラム化することも懸念される．その一方で，全体として高齢化が進んでいても，こうした問題が生じない地区もある．そこで，本研究では，大都市部における定住意向の形成に着目し，高齢化が生じる構造を明からにする．その上で，問題が顕在化する地区とそうでない地区の違いも明らかにする．まず，本研究では国勢調査統計区を用いて高齢化地区を選定し，人口特性と施設の立地状況を用いてクラスター分析を行った．それにより，大都市部の高齢化地区を分類した．次に，質問紙調査を行い，高齢化地区に暮らす人々の居住意向，生活満足度，定住理由，社会的ネットワーク等を把握した．最後に，それらの結果を踏まえて大都市部で高齢化地区が生じるメカニズムと今後の居住政策について検討した．

Key Words: *aging area, residential decision-making, settlement consciousness*

1.　はじめに

少子高齢化により，農山村や地方都市だけでなく，大都市も厳しい高齢化問題に直面している[1)]．一般に，農山村の高齢化は若年層の減少が原因であることが多いが，大都市部では居住している世帯の長期定住が高齢化を生じさせていることも考えられる．高齢化地区では，生活の質の低下，孤独死，空き家問題等が懸念される．大都市部の高齢化問題に対して，東京都は，高齢者が身近な環境で安心して生活できるような対策を講じている[2)]．

このような問題に対処するためには，高齢化地区が生じるメカニズムを明らかにした上で，問題の発生構造をあ理解する必要がある．そのためには，住民の定住意向の形成構造と問題発生の原因となり得る状況を明確に把握する必要がある．

定住意向については，中山間地域や地方の郊外にある高齢化地区を対象とした調査が散見される．しかし，大都市部の高齢化地区を対象とした定住意向に関する研究は極めて少ない．そこで，本研究では大都市部の高齢化地区を対象に，大都市部に高齢化地区が生じるメカニズムの一端を明らかにする．さらに，地区特性を踏まえて，高齢化に起因する地区問題の発生構造も検討する．

2.　居住意思決定の構造仮説

本研究では，Speare の居住満足論[4)]をに基づいて個人の居住効用の形成を検討する．その仮説を図-2 に示す．モデルには，個人属性（居住年数など），物理的要因（交通利便性など），心理的要因（地域愛着など），社会的要因（ソーシャルキャピタルなど），居住満足度，および定住意向の六つの変数が含まれている．本研究では，質問紙調査を行い，これらの変数の状況を把握する．質問紙調査で用いる変数と質問を表-1 に示す．

3.　方法

(1) 調査対象地区

本研究では，大都市部として東京都 23 区を選定した．また，高齢化地区として，65 歳以上人口の割合が 50%以上の小地区を選定した[3)]．高齢化地区の選定に際しては，令和 2 年国勢調査の東京都の小地域集計データを用い，町丁・字単位で 65 歳以上人口が 50%以上を占める地区を高齢化地区として 8 箇所を抽出した．また，65 歳以上人口が 40%以上～50%未満の地区を潜在的高齢化地区とし， 30 箇所を抽出した．最後に，2015 年に比べて，

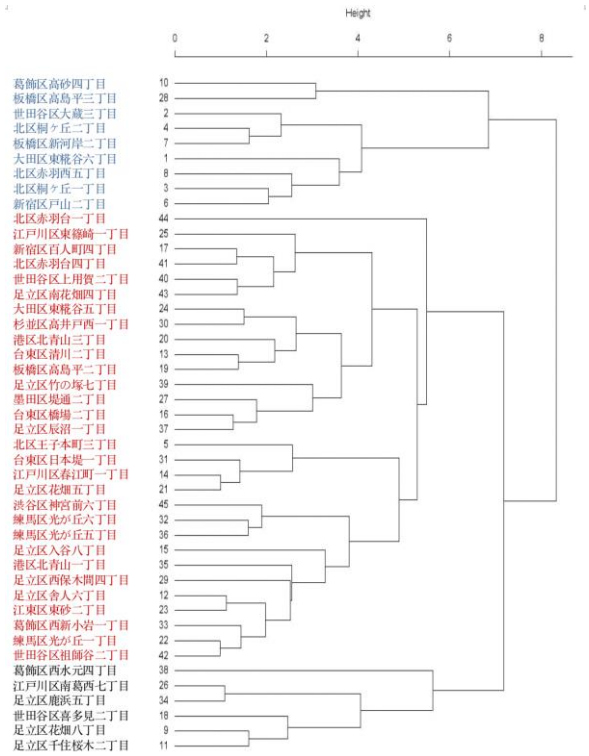


図-1　クラスター分析後のデンドログラム

高齢化率が大幅に低下し，40%以下になった 7 地区を比較対象として抽出した．以上の結果，45 箇所を高齢化地区として抽出した．

その後，高齢化地区にも様々な特性があることを考慮し，人口特性と利便性を踏まえたクラスター分析を行った．人口特性については，高齢化率，未成年率，人口流動性（国勢調査で統計した 5 年内変動あり人口数/総人口数）を考慮した．利便性については，最寄り売り場までの距離（km），駅・バス停までの距離（km），市役所までの距離（km）を考慮した．

クラスター分析の結果，高齢化地区は 3 つに分類された．その結果を図-1 に示す．クラスター別に示した各指標の平均値を表-2 に示す．

クラスター毎に分析に用いた指標の平均値を計算し，その特性を検討した．青色で示した地区は，高齢化率が高く，人口流動性が低いことから，大都市部の「限界地区」と命名した．赤色で示した地区は，高齢化率はやや低いが，人口流動性と生活利便性がともに高いことから，「潜在的高齢化地区」と命名した．黒色で示した地区は，高齢化率と 15 歳未満率が高く，生活利便性と交通利便性が低いことから，「共働き地区」と命名した．

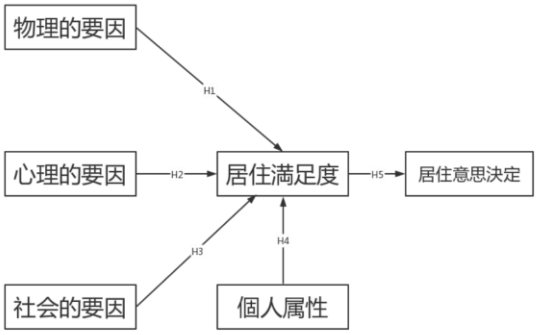


図-2　仮説モデル

⑵ 調査実施方法

上記で抽出した各地区には，数百世帯から数千世帯が居住している．そのため，全世帯に調査票を配布することは極めて厳しい．そのため，地区特性毎に調査対象地区を抽出する必要がある．そこで，クラスター分析に用いた各指標の平均値に近い特性を持つ 10 地区を選定し，それらを該当クラスターの代表地区とした．

本研究では，高齢化地区の住民を調査対象とする必要があることから，web 調査ではなく，郵送配布型の質問紙調査を行った．調査票は，抽出された 10 地区に対して，日本郵便のタウンプラスを用いて約 2000 部が配布された．2000 部の配布としたのは，各クラスターにおいて，有効回答数 200 通以上を見込んだためである．調査票は，2023 年 10 月に郵送で配布と回収が行われた．

4. 結果

得られたデータに基づき，まず ANOVA 分析を実施し，各クラスターの居住意向を比較する．その後，共分散構造分析で定住意向の形成構造を検証する．結果は当日に発表すること．

REFERENCES

1) 内閣府：『地域の経済 2011 －震災からの復興，地域の再生－』，pp.187-189，2011.
2) 内閣府：『令和 4 年度版高齢社会白書』，pp.35-36，2022.
3) 安思奕，青木俊明：高齢化地区における居住意思決定に関する研究，土木計画学研究発表会，2019.
4) Speare, A., Jr.: Residential satisfaction as an intervening variable in residential mobility. Demography,Vol.11, No.2,pp.173-188,1974.

表-1　質問項目.

尺度	質問文
居住年数	現在のお住まいの地域に何年間住んでいますか：_____年間
所有状態	現在のお住まいの土地は先祖代々の土地でしょうか？□はい　□いいえ 現在のお住まいの住居の所有状態について該当するものに□チェックを入れてください. □持家　□持家以外（□公営住宅　□賃貸住宅　□寮/社宅　□その他_____
地域愛着	ここの地域が好きだ. この地域は，自分にとって特別な地域だ. ここでの暮らしに対して強い愛着を感じる.
シビック・プライド	この地域には独自の伝統がある. この地域の歴史や文化に誇りを思う. 自信を持って，この地域のことを話せる.
ソーシャルキャピタル（信頼性と互酬性）	助けが必要なときには，近所の人に頼める. 自分が困った時には，近所の誰かが助けてくれる. 近所の人は信頼できる.
社会的規範	地域の人々の多くがこの地域に長く住もうと考えていると思う. この地域から転出したいと考えている人は少ないだろう. この地域に住む人々の多くは，これからもこの地域に住み続けると思う.
安全安心	この地域では，自然災害の心配がない. この地域では，犯罪の心配がない. この地域では，交通事故の心配が小さい.
交通利便性	公共交通機関が利用しやすい. 歩いて生活しやすい. バス停や駅に近い.
生活利便性	生活する上で便利な地域だ. 医療施設・福祉施設に行きやすい 買い物に行きやすい.
自然の豊かさ	この地域の景色や街並みは美しい. この地域では，公園などのくつろげる場所が多い. この地域には，豊かな自然環境がある.
生活満足度	現在の日常生活に満足している. この地域での暮らしに満足している. 大きな不満なく，生活できている.
住居満足度	現在住んでいる住居に満足している. 今の家の広さや間取りに満足している. 今の家の機能や性能に満足している.
定住意向	現在の地域に長く住み続けたい. この地域からの転出はあまり考えていない. できれば今後も現在の地域に住み続けたい.
転居の困難さ	新しい場所に引っ越しすることは困難である. 様々な事情により，転居は難しい.
定住理由	今の地域に住み続ける理由について該当するものに□チェックを入れてください(複数回答可). □住み慣れているから　□地域の人々が好きだから　□土地や財産の継承のため　□地域の風景が好きだから　□仕事のため　□地域に愛着があるから　□住み替えが困難だから　□子供の教育のため　□大きな不満がないため　□便利だから　□その他_____
個人属性	年齢：_____歳 性別：□男　　□女 職業：□定職あり　□パート/アルバイト　□学生　□無職　□その他

表-2　高齢化地区クラスター別の特性の平均値.

クラスター	高齢化率%	15 歳未満率%	人口流動性%	最寄り売り場距離 (km)	最寄りバス停距離 (km)	最寄り駅距離 (km)	区役所まで距離 (km)
1	54.50	0.05	11.93	0.41	0.32	0.79	0.91
2	42.44	0.07	17.65	0.27	0.14	0.71	0.82
3	44.15	0.08	12.68	0.61	0.15	1.66	1.95