

## 都市内高齢化・過疎化の現状と課題～仙台市の例

東北工業大学 学生員 ○平田高司  
東北工業大学 フェロー会員 稲村肇

### 1. 序論

高齢化や過疎化と言えば、地方の山間部での問題として取り上げられてきた。しかし近年は東京や仙台といった大都市内でも高齢化・過疎化が進行する地域が問題となってきた。都市内高齢化・過疎化は、単身高齢者の介護問題や地域コミュニティの衰退、空き家増加による治安問題などと直結する。本研究では東北の中核都市仙台を取り上げ、国勢調査の町丁目別人口の詳細データから、都市の中に内在する問題を明らかにしていくことを目的とする。

### 2. 仙台市の人口動向

仙台市の人口は明治22年の市政施行以来増加しており、平成11(1999)年には人口が100万人に達し、現在およそ107万人、48万世帯となっている。高齢化比率は平成22年では18.6%となっている。

### 3. 開発の形態と開発時期の分析

仙台市の高齢化と人口増減を色分けして地図上にプロットした結果、丘陵地帯の団地、特に造成から30～40年が経過している古い団地においてそれが顕著であった。そこで、経過年数が長い団地を多く抱える太白区と泉区に注目し、そこに内在する問題を検証していく。1980年までに大規模に造成された団地として、太白区は28団地、泉区は17団地を抽出した。平成22年において、高齢化率が全国値23.1%を超えていたのが太白区は28地区中17地区、泉区は17地区中9地区であった。また、平成2年から平成22年の20年間で人口が減少した地域は、太白区が28地区中19地区、泉区が17地区中11地区であった。これに対し、人口は減っているものの、世帯数が減ったのは、太白区が28地域中14地区、泉区は17地区中0地区となっており、特に泉区では住人の入れ替えがうまく進んでいると考えられる。太白区においては、減った世帯数の分だけ空き家が増えていると考えられる。世帯数の減少が発生していた太白区は、特に減少率が高かった上位10地区のうち、

丁目別で比較できる、向山と太白を比較した。おおむね人口の低下とともに世帯数も低下していった。しかし、太白2丁目においては、人口が減少しているにもかかわらず、世帯数は増加していた。

表-1 太白団地の各世帯内訳

|       | 持家  | 公営・UR・ | 民営借家 |
|-------|-----|--------|------|
|       |     | 公社の借家  |      |
| 太白1丁目 | 218 | 0      | 19   |
| 太白2丁目 | 177 | 617    | 9    |
| 太白3丁目 | 149 | 178    | 8    |

### 4. 戸建て、集合住宅の比較

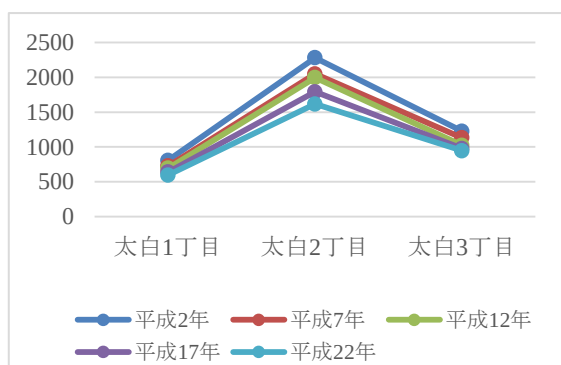
太白の1丁目～3丁目では全く違う推移となっている。特に太白2丁目では20年間で居住者が664人減っているのに対し、世帯数は107世帯も増えていた。このことで2丁目では居住者の入れ替わりがあり、空き家が増えていない。太白団地における世帯の種類を見ると、1丁目はほとんどが戸建て住宅であり、2丁目は世帯の約75%が集合住宅、3丁目では戸建て・集合共に半々であった。このように、同じ地区内でも全く違う推移をしていることから、戸建て・集合住宅によって居住者動向に違いが出ている。

集合住宅の種類を地域に占める戸数の割合が多く比較しやすいことから公営・UR・公社の借家とし、1980年までに造成された団地の中で、これらが含まれる太白区の太白団地と茂庭台団地、泉区の将監団地、宮城野区の鶴ヶ谷団地を検討する。太白団地は2丁目が集合住宅、茂庭台団地は4丁目が集合住宅、将監団地は4, 5, 6, 9, 11丁目が集合住宅、その他は戸建て住宅である。全体的に戸建て住宅が多い地域では人口減少は比較的少なく、集合住宅地域では急激な人口流出が起きている。

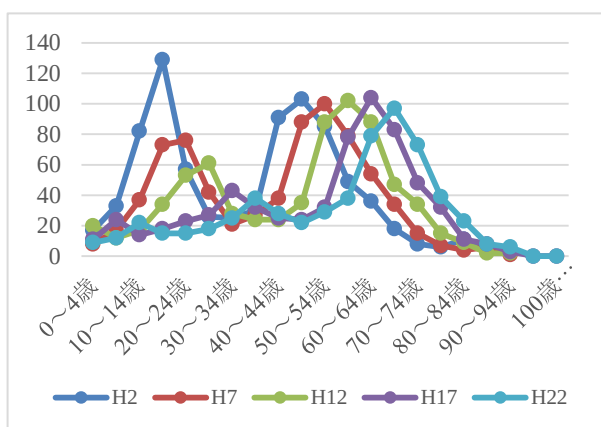
次に、国勢調査の年齢階層別データを使い、平成2年から平成22年までの居住者の動きを分析した。

・都市高齢化・都市過疎化・郊外団地・戸建て、集合団地・仙台市・少子高齢化

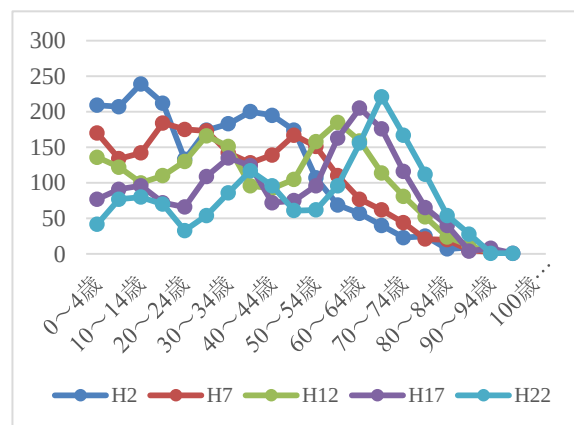
図－3に見るように、太白団地においては、戸建て住宅で年々若者の流出が顕著となっているが、平成24年の45歳以上の年代は移動がほとんどない。それに対し集合住宅では年々の子供の出生は激減しているものの、新たな入居者もあり、いくらか居住者の入れ替えは起きている。さらに、70歳以上の高齢者の居住人口が増えていることがわかった。将監団地でも同様に、戸建て住宅では若者の流出が著しい一方、45歳以上の年代は横ばいで住居者の転出入はほぼ見られず、集合住宅においても60歳以上の年代の入居が確認できた。また、高齢化率の推移の比較では、太白は戸建住宅が多い1丁目が一番高い高齢化率で、集合住宅を多く含む2丁目でも高い高齢化率を示した。将監団地と鶴ヶ谷団地では、戸建住宅のある地区と集合住宅がある地区が見て取れ、戸建住宅においては高齢化率が30%後半から40%半ばを示し、限界集落に近い値を示す地域も見られた。



図－1 太白団地の人口推移地区



図－2 太白1丁目（戸建て）年齢別推移



図－3 太白2丁目（集合）年齢別推移

## 5. 結論と考察

まず、仙台市の現状を把握しその分布の様子から、高齢化・人口減少が造成から40年前後経過している住宅団地において顕著にみられることが分かった。それらの団地を検証した結果、同じ団地内にあっても町丁目別で大きな違いが見られ、戸建て住宅と集合住宅の割合により居住者人口の推移に違いが出ることが分かった。また、戸建て住宅と集合住宅を比較した結果、戸建て住宅では人口の流出は少ないが、新しい入居が少なく、高齢化率が高かった。今後これが続けば、現在居住している住民が寿命を迎えるとともに空き家が増加する可能性がある。また集合住宅では、居住人口の流出は多いものの、新しく入居する生産年齢の居住者もあり、ある程度入れ替えがあった。しかし、入居している世代に60歳以上の年齢層が多いことで、良い循環とは言えない地域も点在していた。さらに、一般世帯は減っているものの、単身世帯が増えたことで、空き家の増加は顕著ではなかった。今後の課題としては、このような古い団地にどのようにして入居者を増やすか、住民の流出を防いでいくかが問われる。また、戸建て住宅は集合住宅と違い、新しい住民が入りにくく、このような戸建ての空き家をうまく回すことが求められる。

<参考文献・資料>

- ・ 国勢調査
- ・ 仙台市 HP <http://www.city.sendai.jp/>
- ・ JPS Database Library <http://www.jps-net.com/>