

全国の住宅団地における将来の人口減少・高齢化の要因と課題認識の実態分析

高知大学大学院 学生会員 ○佐伯 進志
高知大学 正会員 坂本 淳

1. 研究の背景と目的

戦後、高度経済成長期に建設された住宅団地は、全体の3割以上と言われている¹⁾。この反動から、現在建物の老朽化や住民の高齢化による魅力の低下により、団地外からの新規転入者が見込めなくなる、いわゆる負のスパイラルに陥っている。こうした問題を踏まえ、2017年1月30日に設立された「住宅団地再生」連絡会議²⁾（以下団地再生会議）では、団地再生に関心の高い地方公共団体、民間事業者等の関係者が取組事例などを参考に調査・意見交換等を行い、郊外住宅団地の将来の課題解決が期待されている。

そこで本研究は、団地再生に向けた住宅団地の現状と将来を展望することを目的として、全国に広がる住宅団地を対象とした人口減少、高齢化の要因解明と、団地再生の取組の実態を把握する。

2. 研究方法

本研究における主なデータは、全国住宅団地リスト、団地再生会議参加者リストである。全国住宅団地リストは、2018年度に国土交通省が作成したものであり、「都道府県」「所在地」「住宅団地名」「連担する住宅団地名」「入居開始時期」「開発時事業手法」「面積」「住宅団地の構成」「町丁目名」を有している。町丁目名を緯度経度に変換し、GIS上で人口減少、高齢化と関連のある変数と結合する。団地再生会議参加者リストは、2019年第4回団地再生会議において、国土交通省からの情報提供として共有された会議資料に含まれるものである。住宅団地の再生に関心の高い地方公共団体、民間団体、企業等の構成員により組織されている。

本研究では全2,903団地のうち入居開始時期不明などの欠損値がない1,841団地を分析対象とする。また両リストの市区町を結合し、参加自治体179市区町のうち全国住宅団地リストに記載のある109市区町と記載がない292市区町を用いて、両者を団地再生に対する関心の有無から課題認識のある団地・ない団地と定義し、人口減少と高齢化に焦点を当て分析を行う。なお課題有無別の団地割合と自治体の人口規模を図1に示す。課題認識のある団地はない団地に比べ大都市に広がっている。

3. 結果と考察

3-1 住宅団地における将来人口減少・高齢化の要因分析

将来の人口減少と高齢化を検討する際には様々な要因を考慮する必要がある。そこで、住宅団地内の人口減少と高齢化の影響を解明するため、重回帰分析を用いたパラメータ推定を行う。被説明変数を住宅団地内の将来の人口減少率・高齢化率、説明変数を住宅団地の特性（入居開始時期、開発時事業手

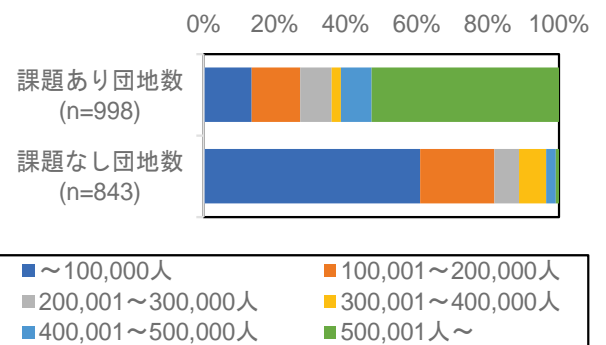


図1 課題有無団地の割合と自治体規模（人口）

表1 将来の人口減少率の要因分析

説明変数	パラメータ	t値	
入居開始:1960年代以前ダミー	0.054	3.35	**
入居開始:1970年代ダミー	0.075	5.38	**
入居開始:1980年代ダミー	0.047	3.31	**
入居開始:1990年代ダミー	0.018	1.19	
開発時事業手法:区画整理ダミー	-0.025	-3.21	**
開発時事業手法:開発許可ダミー	0.009	1.22	
東京圏ダミー	0.015	1.87	
名古屋圏ダミー	-0.029	-2.58	**
大阪圏ダミー	0.034	3.57	**
市街化区域ダミー	-0.033	-4.13	**
DIDダミー	-0.013	-1.61	
郵便局数	0.008	2.89	**
事業所数	0.000	-3.77	**
最寄駅2km以内ダミー	-0.017	-2.51	*
小学校数	-0.003	-1.50	
短大高専大学数	-0.007	-1.76	
病院数	0.000	-1.44	
市町村役場数	0.010	2.20	*
定数項	0.313	21.19	**
n		1,073	
自由度調整済み尤度比		0.1921	

**1%有意, *5%有意

法)、人口減少と高齢化の関連のある変数(都市施設,市街地規模など)としステップワイズ法や多重共線性の結果を考慮して構築したモデルを表1,表2に示す。なお,いずれもダミー変数は対象となる住宅団地が存在する=1,存在しない=0として処理している。人口減少率では,入居開始時期1960年代以前~1980年代の住宅団地は有意に正となっていることから,入居開始時期が古いほど人口減少が加速傾向にあると解釈できる。一方,区画整理,市街化区域,最寄駅2km以内に位置する住宅団地,事業所数の多い住宅団地は有意に負となっていることから,将来の土地利用を考慮した住宅団地や,交通便利性に富む住宅団地ほど人口減少を抑制する傾向にあると解釈できる。高齢化率では,入居開始時期1970年代,1980年代の住宅団地は有意に正となっていることから,入居開始時期が古いほど高齢化が加速傾向にあると解釈できる。一方,最寄駅2km以内に位置する住宅団地,短大高専大学数,事業所数,中学校数の多い住宅団地は,有意に負となっていることから,交通便利性に富む住宅団地,都市施設が充実している住宅団地ほど高齢化を抑制する傾向にあると解釈できる。

3-2 団地再生の課題認識有無に関する比較分析

団地再生に対する課題認識の有無を比較分析し,実態と将来予測を把握する。入居開始時期の推移を図2に示す。課題認識の有無に関わらず,1970年代に最も入居が開始されたことがわかる。しかし,1990年代以降をみると課題認識がない団地の方が多いことがわかる。ここから相対的に入居開始時期の古い団地に課題認識がある団地が多いと解釈できる。

次に,将来の人口と高齢化の比較結果を表3に示す。2020~2050年の人口増加率をみると,課題認識の有無に関わらず,人口減少が見込まれる団地が多いことがわかる。しかし,課題認識のない団地ではある団地よりも多いことがわかる。このことから課題認識のない団地では人口増加が期待できると解釈できる。2050年の高齢化率をみると,全国平均37%以上の団地数が多いことがわかる。一方で,37%未満の団地数を見ると,課題認識のない団地の方が多いことがわかる。以上のことから,課題認識のない団地は,課題認識のある団地と比べ人口増加が予想され,全国平均を下回る高齢化率も期待できると解釈できる。

4. まとめ

交通便利性や都市施設が充実している住宅団地では,人口減少や高齢化を抑制できる可能性があることがわかった。また課題認識のない団地はある団地に比べ人口減少,高齢化が低い数が多いことがわかった。今後は,課題認識がない自治体が抱える住宅団地を先進事例として,横断的な調査,議論を行うことが効果的と考えられる。【参考文献】1) 国土交通省,住宅団地の再生のあり方検討会(第2期)最終取りまとめ,

<https://www.mlit.go.jp/common/001304545.pdf>

2) 国土交通省,国土交通省等からの情報提供,, <https://www.mlit.go.jp/common/001313757.pdf>

表2 将来の高齢化率の要因分析

説明変数	パラメータ	t値	
入居開始:1960年代以前ダミー	0.017	1.94	
入居開始:1970年代ダミー	0.026	3.48	**
入居開始:1980年代ダミー	0.018	2.26	*
入居開始:1990年代ダミー	0.009	1.14	
開発時事業手法:開発許可ダミー	0.011	2.62	**
東京圏ダミー	-0.007	-1.48	
名古屋圏ダミー	-0.033	-4.53	**
大阪圏ダミー	0.021	3.58	**
市街化区域ダミー	-0.006	-1.44	
郵便局数	0.005	2.91	**
最寄駅2km以内ダミー	-0.013	-3.12	**
文化施設数	0.001	1.56	
短大高専大学数	-0.006	-2.65	**
事業所数	0.000	-4.49	**
中学校数	-0.005	-2.64	**
定数項	0.461	60.24	**
n	834		
自由度調整済み尤度比	0.1476		

**1%有意,*5%有意

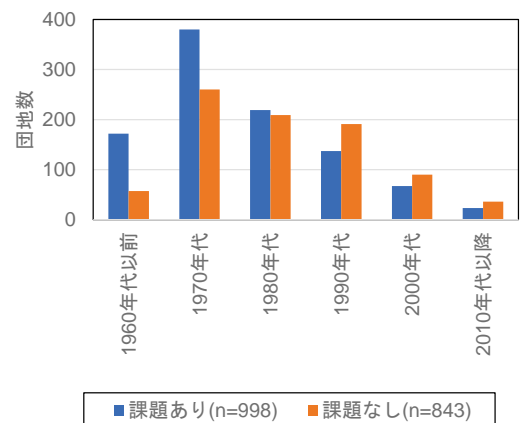


図2 入居開始時期の推移の比較

表3 将来の人口と高齢化の比較結果

区分	2020-2050年の人口増加率		2050年の高齢化率	
	0%未満	0%以上	37%未満	37%以上
課題あり団地	93%	7%	15%	85%
課題なし団地	88%	12%	25%	75%