

多様性増進による郊外住宅地の再生モデル提案

研究責任者 東京大学大学院 建築学専攻

助教 李 鎔根

1. 研究の背景及び目的

高度経済成長期に建設された多くの郊外住宅地では、コミュニティ活力及び自治管理能力衰退、空き家増加、買い物難民など、少子高齢化に伴う諸問題が顕在化している。このような問題の原因は、同種の住宅種類のみが短期間に建設され、似通ったライフステージの世帯が同時に居住を開始したためである¹⁾。換言すれば、ソフト（居住者構成及び住まい方）とハード（住宅及び住環境）の両方の均質性が、近年、郊外住宅地が抱えている問題の原因であるといえる。したがって、この均質性を多様性に長期間かけて変えていくことが、上記の問題を「根本的」に解決し、また、持続性のある住宅地として再生する方法であると考えられる。

そこで本研究は、多様性増進による郊外住宅地の再生モデルを提案することを目的とする。具体的には、実際の郊外住宅地を対象に、(1)郊外住宅地の居住世帯の特徴、(2)世帯ライフステージごとの特徴把握、(3)世帯転入の将来シミュレーションについて分析した上で、地域に多様性をもたせる再生モデルを考察・提案する。

今後、高齢化に伴う様々な問題がより深刻化すると予想される郊外住宅地において、その問題の根本的原因である多様性の欠乏に注目していること、また、郊外住宅団地に

普遍的に適用可能な再生計画を目指していることが本研究の意義である。

2. 研究対象及び方法

本研究の対象は東京都八王子市に位置するめじろ台である。めじろ台は、1965年民間電鉄会社によって開発が始まり、1967年に分譲開始した住宅地である。4つの丁目に構成され、中心に鉄道駅（京王高尾線めじろ台駅）を有し、住宅全体が駅から徒歩10分圏に入っている。また、鉄道1本約40分で都心へのアクセスも容易で、駅周辺には大型スーパーなど商業施設・金融/郵便・医療施設なども立地しており、日常生活における利便性も優れている。

駅周辺には分譲共同住宅も建設されているが、一戸建住宅が約95%を占めている。1987年には地区計画が策定され、駅周辺を除いて共同住宅の建設を禁止している。また、最低敷地面積は160m²と定められている。分譲当初の敷地面積が189~247m²であったことから、原則的に敷地の分割を禁止しているということである。

2020年4月現在の人口は8,175名、3,481世帯が居住している²⁾。同時期に建設された郊外戸建住宅地と同様に高齢化が進んでおり、高齢化率が40.2%に至る。めじろ台の戸建住宅敷地の地価をみると、1988年を

ピークにその後は低下し続けている。しかし、現在も約 500 (千円/坪) であり、地価が下がったとはいうものの、最低敷地面積 160m² の場合 2,500 万円であり、若い世代が転入するには負担が大きい。そのため、経済力のある中高年層・高齢層の転入が比較的に多いことはめじろ台住宅地の特徴であるといえる。

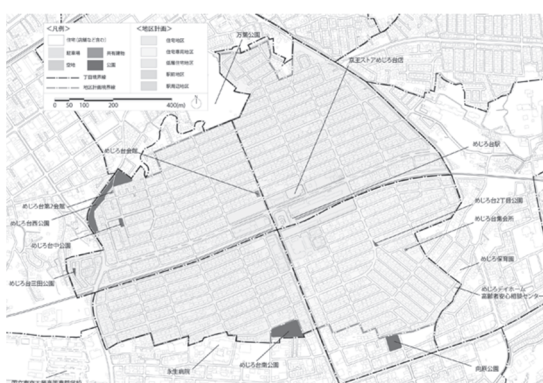


図 1 めじろ台住宅地

本研究の分析で用いたデータを以下に示す。

□アンケート調査①

- ・調査時期：2019. 9. 6～2019. 9. 30
- ・対象：めじろ台居住世帯、めじろ台での事業者・勤務者 (3,341 世帯)
- ・回収：761 部 (22.8%)

□アンケート調査②

- ・調査時期：2020. 11. 15～2020. 12. 7

- ・対象：めじろ台の全世帯 (3,341 世帯)

- ・回収：761 部 (22.8%)

□インタビュー調査①

- ・調査時期：2019. 10. 10～2019. 11. 17
- ・対象：54 名

□2 時点住民基本台帳データ

- ・0 市の 2 時点住民基本台帳データ

□不動産取引データ

- ・めじろ台の不動産取引データ 1994～2019 年、207 件

□その他、住宅地図など

本研究で使われている用語の定義を以下に述べる。

世帯類型：世帯類型の作成においては、国勢調査で使われている世帯類型を基本とし、「単独世帯」、「夫婦のみ世帯」、「夫婦と子供世帯」、「ひとり親と子供世帯」、「3 世代世帯」の 6 つの世帯類型を使用する。

世帯代表者年齢：「ひとり親と子供世帯」の場合、親が世帯主である場合と子供が世帯主である場合が想定でき、家族構成員からは同様の世帯であるが、世帯主が誰かによってライフコースからは違う世帯となる。そこで、本研究では世帯主ではなく世帯代表者年齢を使う。ここで世帯代表者は、夫婦世帯の場合、年齢が低い構成員、夫婦と子供世帯は、夫婦のうち年齢が低い構成員、3 世代世帯は、2 番目の世代のうち年齢が低い構成員と定義する。

3. 郊外住宅地の世帯構造分析

3.1 分譲当時と分譲 50 年後の世帯代表者年齢、世帯類型の比較

図 2 (左) は分譲直後と分譲 50 年後における居住世帯の世帯代表者年齢を比較したものである。分譲直後の世帯代表者年齢の平均は 38.5 歳で分譲 50 年後は 70.5 歳であり、約 32 歳増加したことが観察できる。

次に、世帯代表者年齢の標準偏差をみると、分譲直後が±8.6 歳、分譲 50 年後は±13.5 歳であり、分譲 50 年後における世帯

代表者年齢の幅は、分譲直後に比べ約 10 歳広がったことが把握できる。

次に、図 2 (右) は、分譲直後と分譲 50 年後の 2 時点における世帯類型を比較したものである。分譲直後は、「夫婦と子供世帯」が約 70%、次いで「3 世代世帯」が 10%、「夫婦のみ世帯」が 8.5%であり、「夫婦と子供世帯」が圧倒的な割合を占めていることがわかる。しかし、分譲 50 年後は、「夫婦のみ世帯」が約 38%、「夫婦と子供」が 25%、「単独世帯」が 18%であり、「夫婦のみ世帯」が大きな割合を占めているものの、

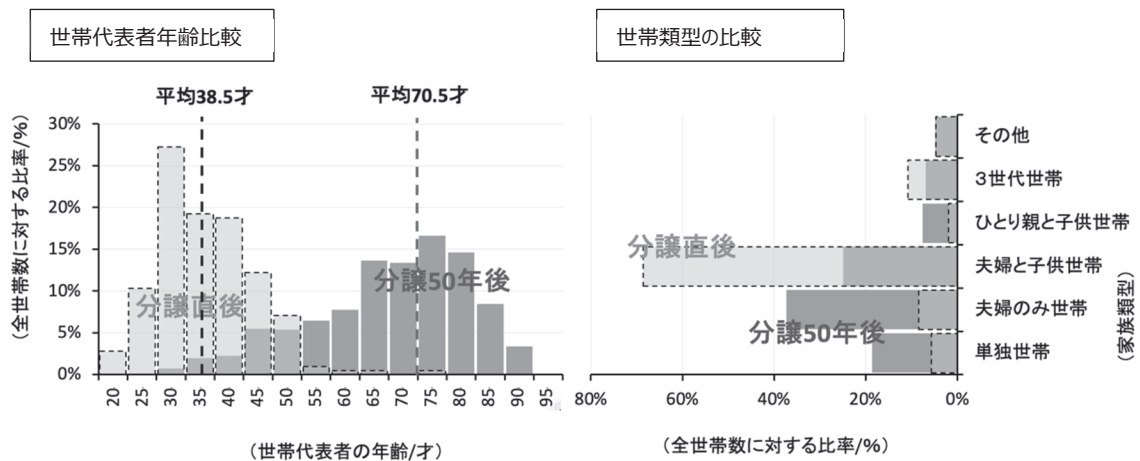


図 2 分譲当時と分譲 50 年後の世帯構造比較分析 (1970 年代入居世帯 n=213, アンケートに回答した全世帯 n=711)

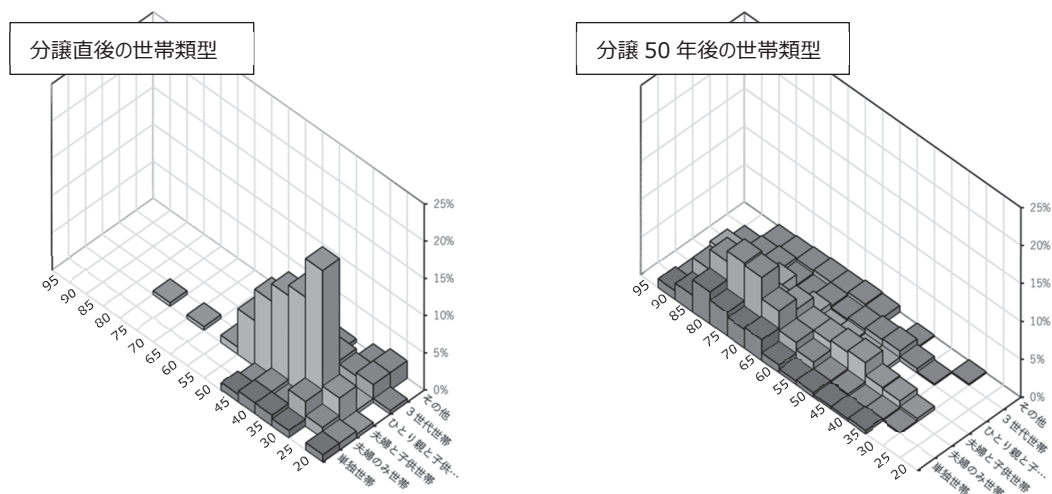


図 3 分譲当時と分譲 50 年後の世帯類型の比較分析 (1970 年代入居世帯 n=213, アンケートに回答した全世帯 n=711)

分譲直後に比べると、世帯類型において集中性は緩和されたと解釈できる。

3.2 分譲当時と分譲 50 年後の世帯類型構造の比較分析：世帯代表者年齢 × 世帯類型

図3は、世帯代表者年齢と世帯類型をクロスしたグラフで、分譲直後と分譲50年後の2時点を示している。

まず、分譲直後は(図3の左)「30歳、夫婦と子供世帯」が約2割で、最も大きな割合をしめており、次に「35歳、夫婦と子供世帯」、「40歳、夫婦と子供世帯」、「45歳、夫婦と子供世帯」の順で大きな割合を占めている。上記、大きな割合を占めている「30

歳、夫婦と子供世帯」から「45歳、夫婦と子供世帯」の比率は全体の約56%を占めている。他の世帯類型では、「30歳、夫婦のみ」が3.3%で最多であり、世帯代表者年齢・世帯類型ともに偏っていることが分かる。

次に、分譲50年後の世帯代表者年齢・世帯類型をみると(図3の右)、「75歳、夫婦のみ世帯」が8%で最大であり、「70歳、夫婦のみ世帯」、「80歳、夫婦のみ世帯」が次に大きな割合を占めているものの、「単身世帯」や若い「夫婦と子供世帯」も一定数存在し、世帯類型において分譲直後のような集中現象は確認できない。

つまり、分譲当時の若い「夫婦と子供世帯」に集中していた地域の世帯構造が、分譲50年後には世帯代表者年齢・世帯類型にお

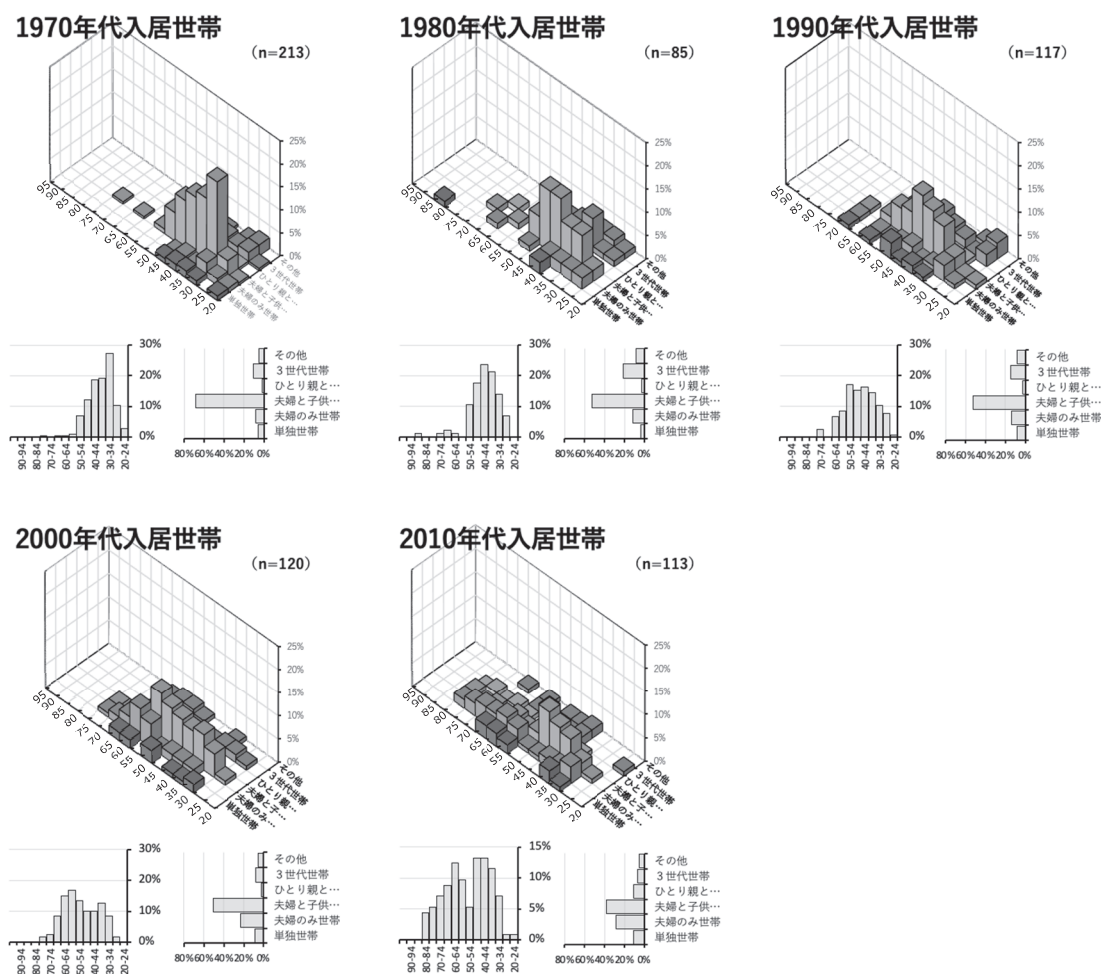


図4 入居時期別、入居当時世帯類型の比較

いて多様化されているといえる。

3.3 入居時期別、入居当時世帯類型の比較

図4は入居時期別にみる入居当時の世帯類型を比較したグラフで、入居当時の世帯類型を1970年代から2010年代まで10年ごとに示している。

入居当時の世帯類型は、入居時期によって大きな違いがあることが確認できる。前述したように、分譲当時（1970年代）は、「夫婦と子供世帯」が約7割で、また、世帯代表者年齢は「30歳」、「35歳」が中心となっている。しかし、その後入居した世帯の世帯代表者年齢と世帯類型においては、分譲当時のような偏りは観察できず、比較的に多様化されていることが確認できる。

まず、分譲から10年後の1980年代に入居した世帯をみると、分譲当時と比べ世帯代表者年齢が高くなったものの、若年の「夫婦と子供世帯」の割合が高いことが分かる。しかし、1990年代の入居世帯をみると、「単独世帯」や「夫婦のみ」世帯の割合が増加している傾向が確認できる。

2000年代の入居世帯をみると、「50歳、夫婦と子供世帯」の比率が10%で最も多く、「夫婦と子供世帯」においても高齢化が観察できる。それに加え、60歳以上の「夫婦のみ世帯」が占める割合が約10%で、高齢世帯の入居も著しい。

近年といえる2010年代においても同様の傾向が続く。60歳以上の「夫婦のみ世帯」の入居が継続し、約15%以上を占めている。さらに高齢に近い「単独世帯」入居も増え、55歳以上の「単独世帯」が2010年代入居した全世帯の約7%を占めている。

入居世帯の世帯類型の時系列変化をまとめると、入居当時は若い「夫婦と子供世帯」に偏っていた世帯類型は、近年は世帯代表者年齢の面、世帯類型の面の両方において多様化されていることが確認できたといえる。

3.4 居住世帯の入れ替わりの現況

図5は、現在めじろ台に居住しているすべての世帯の居住年数を示しているものである³⁾。

分譲から50年経過している現在、分譲当時から居住している世帯は約50%にいたる。その後の世帯の入れ替わりを見ると、分譲10-20年後（1980年代）に入居した世帯が13.1%、分譲20-30年後（1990年代）入居世帯が11.6%、分譲30-40年後（2000年代）入居世帯が15.5%、分譲40-50年後（2010年代）入居世帯が12.0%であり、概ね10年ごとに約12%の世帯が入れ替わることといえる。

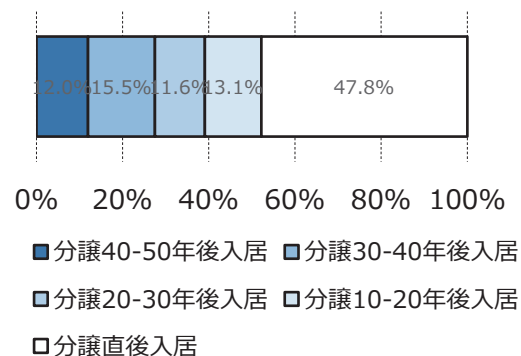


図5 居住世帯の入れ替わり

3.5 入居時期別、世代交代の実態

図6は、居住世帯の世代交代を入居時期

別に示したものである。

「分譲直後入居世帯」(1967～1970年代入居世帯)は213世帯のうち31世帯において、子供世代が親世代の住宅を引きついで居住しており、約15%において世代交代が行われていることが把握できた。

世代交代の割合は、当然、居住期間が長くなるほど高くなり、分譲40-50年後入居世帯では約6%で、概ね居住期間の増加によって世代交代の比率も高くなるのが分かるが、多くの子世代は地域を離れ、他地域で居を構えることが実態であるといえる。次の節では、子供世代の居住地と住み替えの詳細について述べる。

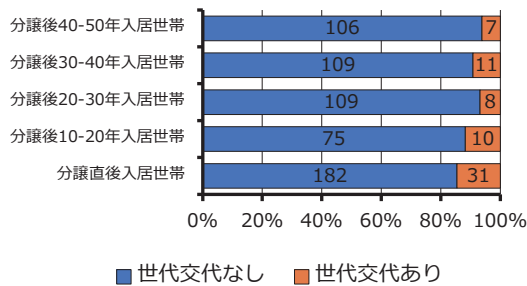


図6 居住世帯の世代交代

3.6 子世代の住み替えの状況

図7は、インタビュー調査を通じて子供世帯の居住地と住み替えの状況を示している。

るもので、成長した子供がいつ地域を離れ、いつ地域に戻ってくるのかを分析したものである。ここでは子供世帯のライフステージを拡大期と縮小期に大別し、子の有無や年齢、独立を基準としては、「単独」・「夫婦」・「子育て期」・「成熟期」・「子供独立期」に区分した。年齢においては、40歳未満を若年、40-64歳を中年とした。

計51の子供世帯のうち、めじろ台外への住み替えを経験せずライフステージが進行する子供は3名と少なく、単独のままもしくは結婚を機にめじろ台外へ住み替える子供世帯が48世帯で、95%を占めている。

「若年・単独」では、めじろ台外から5世帯がめじろ台へ戻ってきたことが確認されたが、5世帯中2世帯は結婚を機に再びめじろ台外へ住み替えを行っている。

「若年・夫婦」ではめじろ台に戻る事例はみられなかったが、「子育て期」には、親世帯からの子育てのサポートを受けるため、あるいは経済的負担の軽減のためにめじろ台に戻ってくるケースが36世帯の中8世帯であった。8世帯の中6世帯は親世帯との同居、1世帯は親世帯の他地域への住み替え後の居住継承、1世帯はめじろ台内での戸建

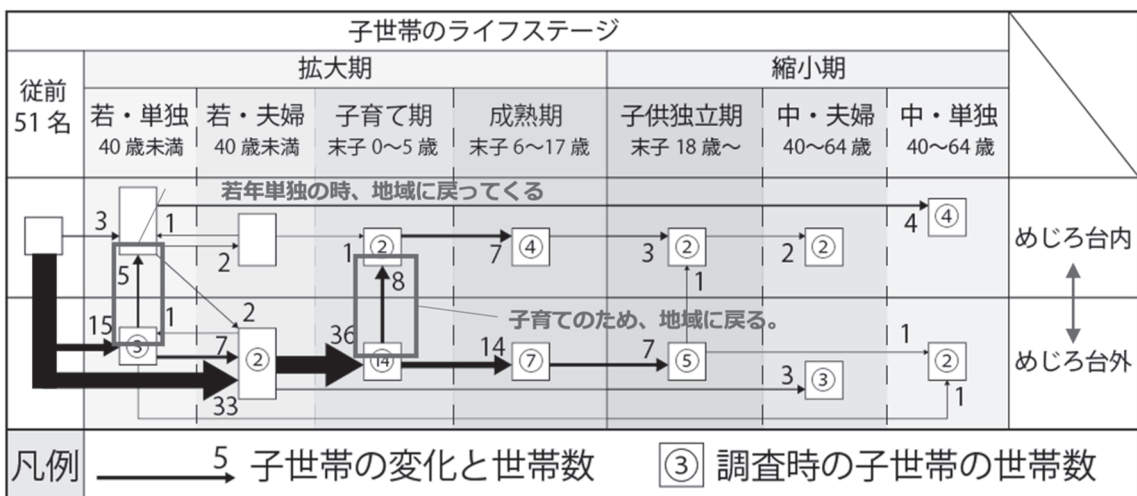


図7 子世代のライフステージごとの居住地

住宅を取得したケースである。

末子年齢が6-17歳の「成熟期」にめじろ台に戻る子供世帯はみられなかった。これは、子の学校等の理由で住み替えを行えない時期にあるためと考えられる。「子供独立期」には、離婚と高齢単独となった親世帯の介護などサポートのため、同居によってめじろ台に戻る事例が1世帯みられた。

3.7 多様化指数を用いた、世帯構造の多様化の評価

図8は、分譲直後と分譲50年後におけるめじろ台居住世帯を、多様化指数を用い、多様性を評価したものである。多様化指標は、生物多様性をはじめ都市分析でもよく使われている simpson's D を使用した。

その結果、分譲直後の世帯類型は「0.91」で、分譲50年後は「0.97」で多様化が増加したと解釈できる。これは、世帯代表者年齢の幅が増加したこと（分譲直後の世帯主の標準偏差は±8.6歳 → 分譲50年後は±13.5歳）と、「夫婦と子供」世帯に集中して

いた世帯類型比率が、分譲50年後には「夫婦のみ世帯」、「夫婦と子供」、「単独世帯」に均等に分布するようになったことであると推察できる。

しかし、世帯構造が多様化されたことが、まちの持続性が高くなったことを意味することではない。分譲当時に比べ、現在の世帯構造における多様性指標が高い結果となっていることは、主に世帯代表者年齢の幅が広がったことと、高齢の「夫婦世帯」や「ひとり親と子供世帯」などが増加したことであると判断できる。

まちの持続性を増加させるためには、若い世帯の流入を推進することも重要であると考えられる。

4. 住宅ストックと世帯構造

めじろ台の不動産取引データ（1994～2019年）を用い、住宅ストックと世帯代表者年齢を分析した。図9は、住宅種別の転入状況と、世帯代表者年齢を示している。

まず、持家戸建住宅へ転入した世帯の以前住宅地をみると、八王子市内や隣接町からの転入が大半を占めている。そのうち、6世帯（約12%）はめじろ台内の他の持家戸建住宅から現住宅への住み替えである。インタビュー調査によると、世帯構成の変化に応じて、コンパクトな戸建てを新築し鉄道駅に近いところに引っ越したと回答した人もおり、世帯の縮小、家族構成員の高齢化による、地域内移動が発生することが分かった。

住宅種別・所有関係別に、転入した世帯の世帯代表者の年齢構成をみると、戸建住宅（持ち家）の特徴としては、「35-44歳」、

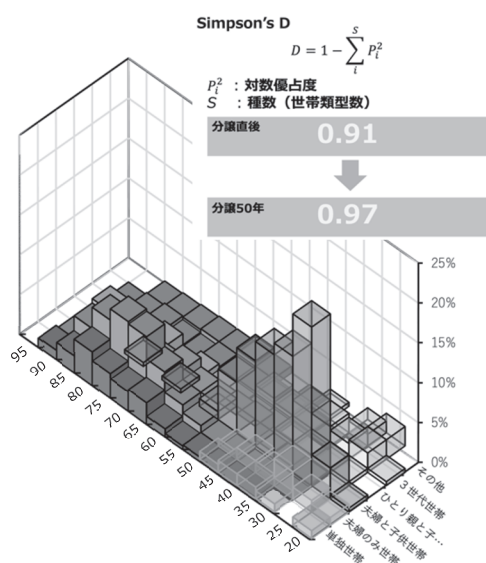


図8 世帯類型、多様化の評価

「55-59 歳」にピークがあり、65 歳以上の年齢層も全体割合としては約 20% を占めており少なくないことがあげられる。

まず、全体の 4 割を占めている「35-44 歳」の年齢層においては、子供の成長に合わせ、広い住まいを確保するために転入したと推察できる。次に 50 歳以上においては、一般的に 50 歳以上から世帯の縮小が始まるため、30 歳代のような広い住まいを求めて転入した世帯よりは、老後における利便性を求める世代であると考えられる。つまり、めじろ台は戸建住宅地としての住環境を保持しており、鉄道駅が住宅地に近接しており、購買施設も比較的充実しているためだと考えられる。

次に、戸建住宅（借家）の場合、世帯代表者年齢は、30-40 歳代を中心に分布されており、「35-39 歳」と「45-49 歳」にピークがある。これは、「35-39 歳」においてはライフステージ上の子育て期に該当し、「45-49 歳」は親の介護などの老後のサポート時期であると推察できる。つまり、ライフステージ上の期限付きのイベント（育児・介護）のため、臨時的な住まいとして、戸建住宅賃貸を選択したと考えられる。

最後に集合借家に入居した世帯をみると、世帯代表者年齢は「15-24 歳」が 3 割を占

め、最も大きな割合であり、めじろ台の近隣に位置する大学の学生がメインの居住層であると考えられる。また、50 歳以上の世帯も同様に 3 割をしめており、この年齢層は、高齢期の準備をするため、管理負担の少ない、また、めじろ台の利便性のために集合賃貸住宅を選択したと考えられる。

5. 世帯類型のライフコース

図 8 は、世帯のライフコースを、世帯代表者年齢を軸として作成したものである。

35 歳における割合は、2015 年世帯主年齢 35 歳の全国世帯類型の割合で再現したものである。

全般的な変動の傾向をみると、世帯代表者年齢 35 歳においては、「夫婦と子供世帯」、「単独世帯」、「夫婦のみ世帯」といった核家族世帯がメインボリュームを形成している。「ひとり親と子供世帯」は約 10% を占めており、「3 世代世帯」と「その他の世帯」の割合は合計 10% 程度となっている。

その 10 年後の世帯代表者年齢が 45 歳になると、「夫婦と子供世帯」が増加することが著しい。これは、主に「夫婦のみ世帯」の出産と「単独世帯」の結婚と出産によるものであり、同時期、「単独世帯」と「夫婦のみ

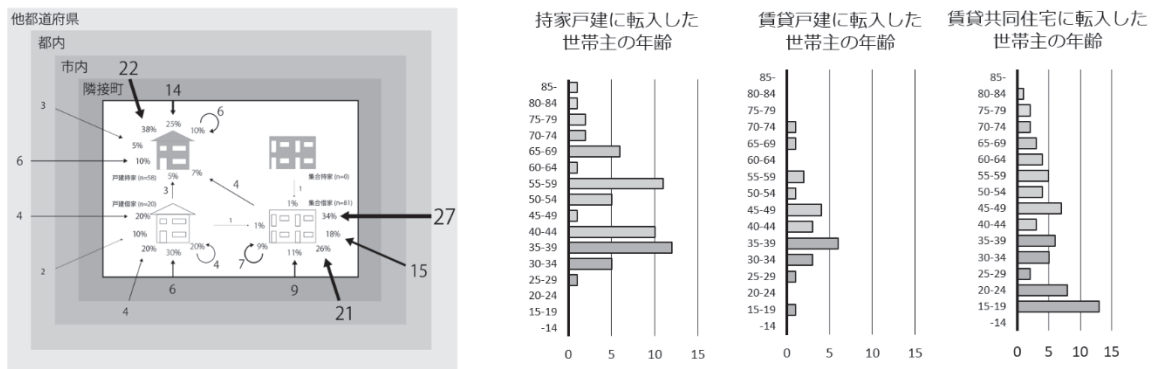


図 9 めじろ台転入世帯の転入前居住地と、住宅種類別世帯主年齢

世帯」の割合は減少することが確認できる。また、「ひとり親と子供世帯」も増加しており、増加した割合の大抵は「夫婦と子供世帯」からの転移であり、離婚による世帯類型の変化であると推察できる。

世帯代表者年齢 55 歳をみると、「単独世帯」と「夫婦のみ世帯」が急激に増加し、「夫婦と子供世帯」が減少する。45 歳から 55 歳間の最も大きな流れは「夫婦と子供世帯」→「夫婦のみ世帯」である。この時期は子供が独立するという、いわゆるエムティーネストが始まる次期であると考えられる。また、「ひとり親と子供世帯」も「単独世帯」へ移行する割合が高く、これも同様の理由であると推察できる。

世帯代表年齢 65 歳までは前時期と同様に「単独世帯」、「夫婦のみ世帯」が増加する。特に「夫婦のみ世帯」の増加と、「夫婦と子供世帯」の減少が著しい。これは、次子の転出も加わり、前述したエムティーネストが

加速化することによるものであると考えられる。

世帯代表年齢 75 歳の世帯類型をみると、「単独世帯」、「夫婦のみ」、「ひとり親と子供世帯」、「夫婦と子供世帯」の順であり、世帯の縮小がより進む。この傾向は 85 歳まで続く。

「3 世代世帯」や「その他の世帯」は、世帯主年齢の全期間にかけて 10% 未満であり、世帯類型のライフコースにおいては大きな影響を与えることは確認できなかった。

6. 郊外住宅団地の再生シミュレーション

本章では、めじろ台住宅地を対象とし、シミュレーションを行う。具体的には新しい世帯が地域に転入することによる年齢構成の将来予測を行い、対象地の年齢構成が多様性をもつため、郊外戸建住宅団地の再生における課題を考察する。シミュレーションにおいては、設定の異なる 3 つケースを

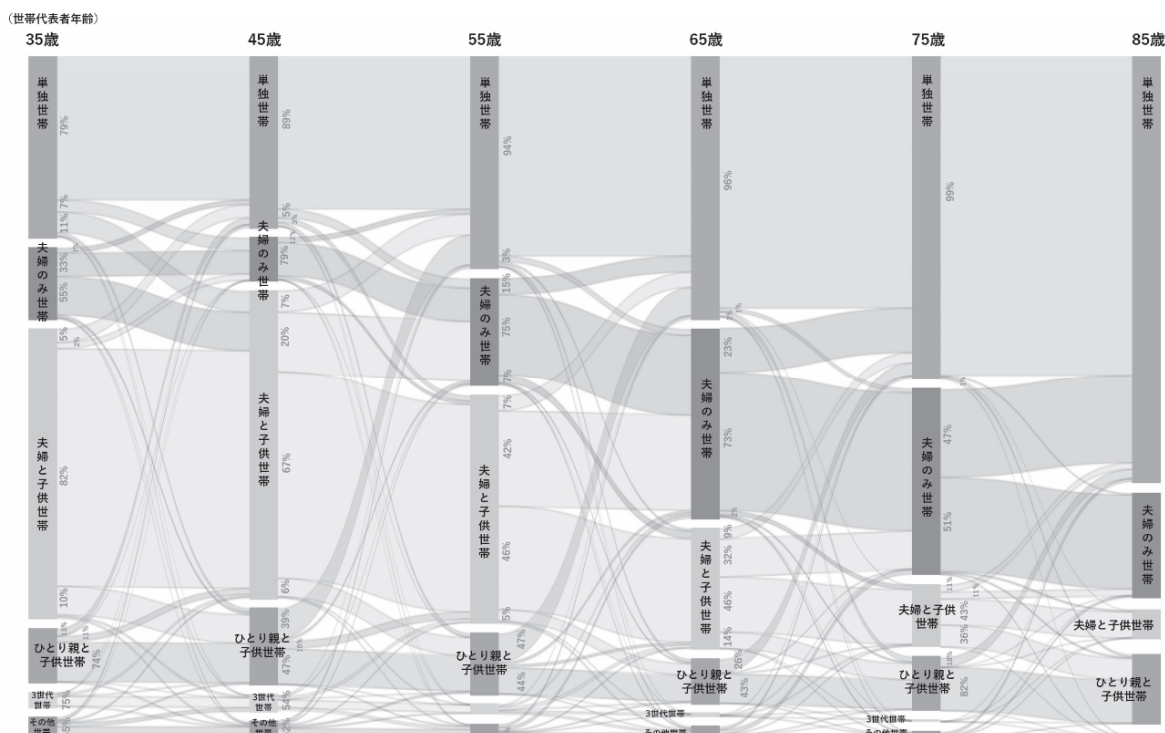


図8 世帯のライフコース

行う。

以下、シミュレーションにおける一般事項・仮定事項を述べる。

□一般事項

- ・シミュレーションの概要：シミュレーションの対象はめじろ台とし、めじろ台に転入する世帯類型と世帯数を仮定し、それによる地域の年齢構成の変化を予測する。

次に、比較対象の年齢構成とどの程度類似しているか年齢構成類似度を用いて比較し、団地再生における課題を考察する。

- ・年齢構成の比較対象：めじろ台の年齢構成の比較対象は、八王子市とする。八王子市はめじろ台が位置している市町村であることとともに、八王子市の2020年年齢構造をみると、年少人口が10.8%、生産年齢人口が63.2%、高齢化率が26.1%で比較的バランスの取れた、換言すれば、多様性のある年齢構成をしているためである。
- ・初期時点と終了時点：シミュレーションのスタート時点は2020年とし、終了する時点を2045年とする⁴⁾。
- ・年齢構成類似度：年齢構成がどの程度類似しているかを示している指標であり、各年齢階級が全体で占める割合の差分を最小二乗法で算出し100を乗算したも

のである。

年齢構成類似度は値が小さいほど、比較対象との年齢構成が類似していることを意味する。

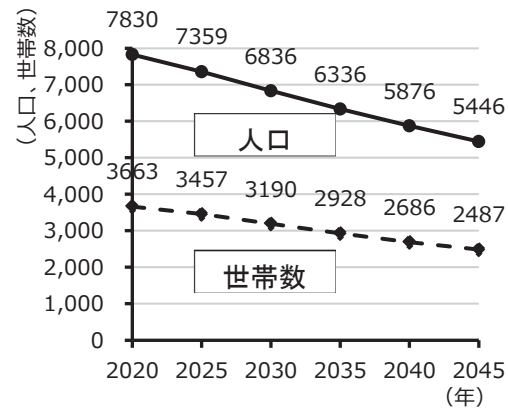


図9 めじろ台の人口・世帯数推計

□仮定事項

- ・めじろ台への転入世帯数：図9は、2020年から2045年まで、めじろ台の人口・世帯数を推計したものであり、人口、世帯数いずれも継続して減少していくことが確認できる。本シミュレーションでは、上記の図で示している減少した世帯数と同数の世帯が5年ごとに地域に転入すると仮定する（図10参照）。
- ・転入した世帯は、図8. 世帯のライフコースで示す、世帯類型の転移確率に従い変化していく。
- ・転入した世帯は継続して地域で居住し、転出はしないこととする。

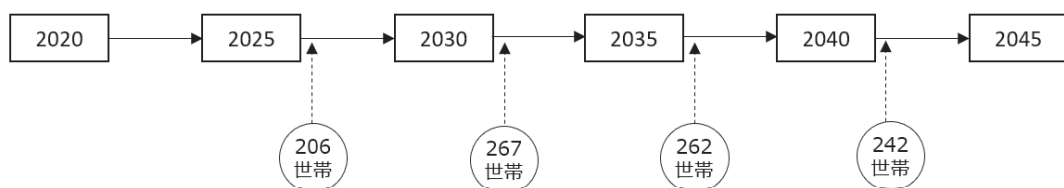


図10 シミュレーションにおける転入世帯数の転入時点

6.1 将来推計による比較(現状が続く場合)

図9は、めじろ台の2020年から2045年までの人口・世帯数を推計した結果を示している。

2020年の人口は7,830名、世帯数は3,663世帯である。人口と世帯数ともに、今後は継続して減少する見込みであり、2045年になると人口は5,446名、世帯数は2,487世帯であると予測されている。2020年と2045年を比較すると、人口と世帯数ともに3割減少となる。

図11は、2020年から2045年までのめじろ台と八王子市の年齢構成を比較したものであり、めじろ台の年齢構成は灰色、八王子市の年齢構成は点線で示している。

2020年をみると、めじろ台の年齢構成は高齢側に偏っており、70歳にピークが位置している。反面、八王子市の年齢構成には3

つのピークがあり、20-24歳、45-49歳、70-74歳で、比較的 to 多様性のある年齢構成をしているといえる。

2020年の年齢構成類似度は0.90であり、めじろ台の方が50歳以上の中長年層が多く、乳幼児層と20歳から50歳までの年齢層は少ない。

まず、年齢構成類似度に注目してみると、2025年1.14、2030年1.26、2035年1.32、2040年1.30、2045年1.21であり、類似度の値が大きくなっていくことがわかる。つまり、八王子市の年齢構成とめじろ台の年齢構成は乖離していく。

2045年において、年齢構成に最も大きな違いが生じる区間は、85歳以上であり、めじろ台の場合、総人口5,444名のうち、13.8%である753名が85歳以上であるが、八王子市の場合、85歳が6.7%で大きな違

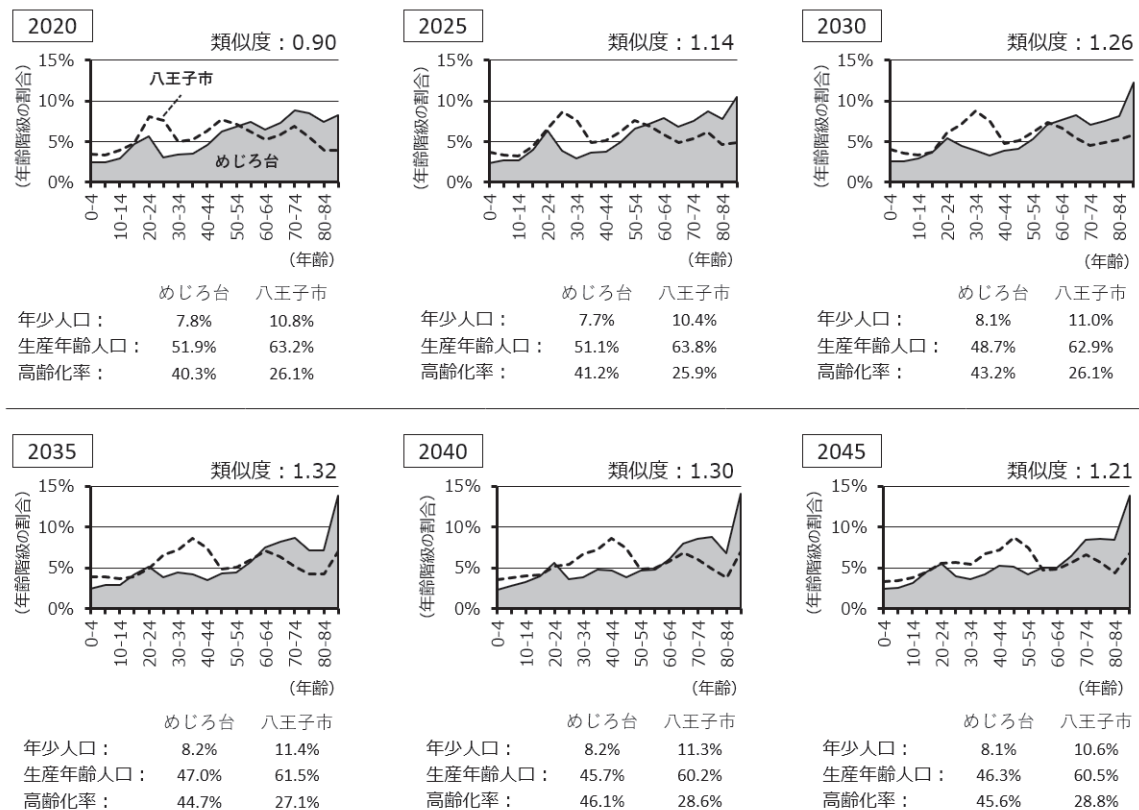


図11 めじろ台/八王子市の年齢構成比較 (現状が続く場合)

いが生じる。また、めじろ台は八王子市と比較すると、40-50歳代が非常に少ないといえる。

6.2 シミュレーション①：近年転入した世帯と同様の世帯類型の転入

シミュレーション①では、めじろ台において5年ごとに減少すると予測される世帯数と同数の世帯が転入すると仮定してシミュレーションを行う。転入する世帯類型は、近年（2010年代）めじろ台へ転入した世帯類型の割合であり、図12に示す。

2025年をみると、年齢構成類似度が1.01であり、現状が続く場合（図11）の1.14より、八王子市と類似しているとの結果であった。類似度の差は、2030年0.97、2035年0.85、2040年0.72で、時間の経過とともに減少され、2045年には0.70となる。

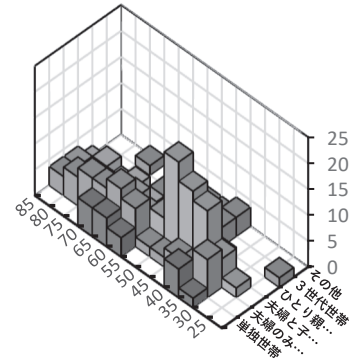


図12 シミュレーション①：転入すると仮定した世帯類型数

2045年のめじろ台と八王子の年齢構成を比較すると、めじろ台の年齢構成は60歳以上の年齢階級が八王子市より割合が高く、30-50歳代においては、八王子市の年齢構成に比べて少なかった。

これは、現在のめじろ台の年齢構成が極めて高齢側に偏っているためであると考えられる。

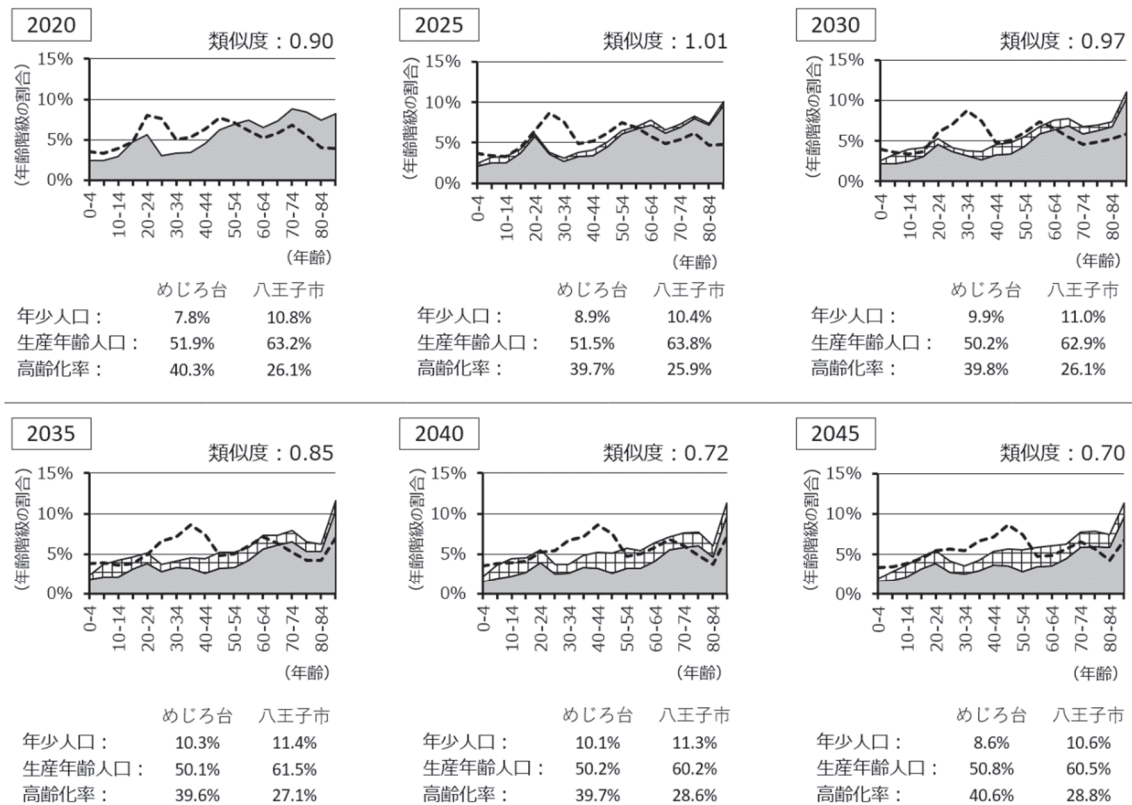


図13 シミュレーション①によるめじろ台/八王子市の年齢構成比較

6.3 シミュレーション②：最近転入した世帯より若い世帯類型の転入

シミュレーション②では、めじろ台において5年ごとに減少すると予測される世帯数と同数の世帯が地域へ転入すると仮定してシミュレーションを行う。

転入する世帯類型は、近年（2010年代）めじろ台へ転入した世帯類型より、5歳若い世帯が転入すると仮定し、図13に示す。

2025年の類似度は0.97であり、シミュレーション①より八王子市の年齢構成に類似している。以降の年齢構成類似度においても2030年0.88、2035年0.72、2040年0.58で、2045年には0.56まで近づく。

2045年のめじろ台と八王子市の年齢構造を比較すると、シミュレーション①と同様に60歳以上の年齢階級においてはめじろ台が八王子市より割合が高く、30-50歳代に

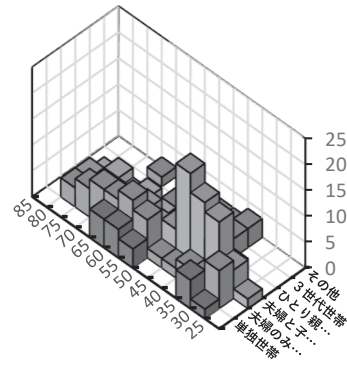


図14 シミュレーション②：転入すると仮定した世帯類型数

おいては、八王子市の割合が高いこととなっている。

シミュレーション②では、転入する世帯類型の年齢を5歳若く設定し、シミュレーションを行った。しかし、シミュレーション①と同様に、年齢構成においては、30-50歳代においては八王子市より少ない結果となっている。

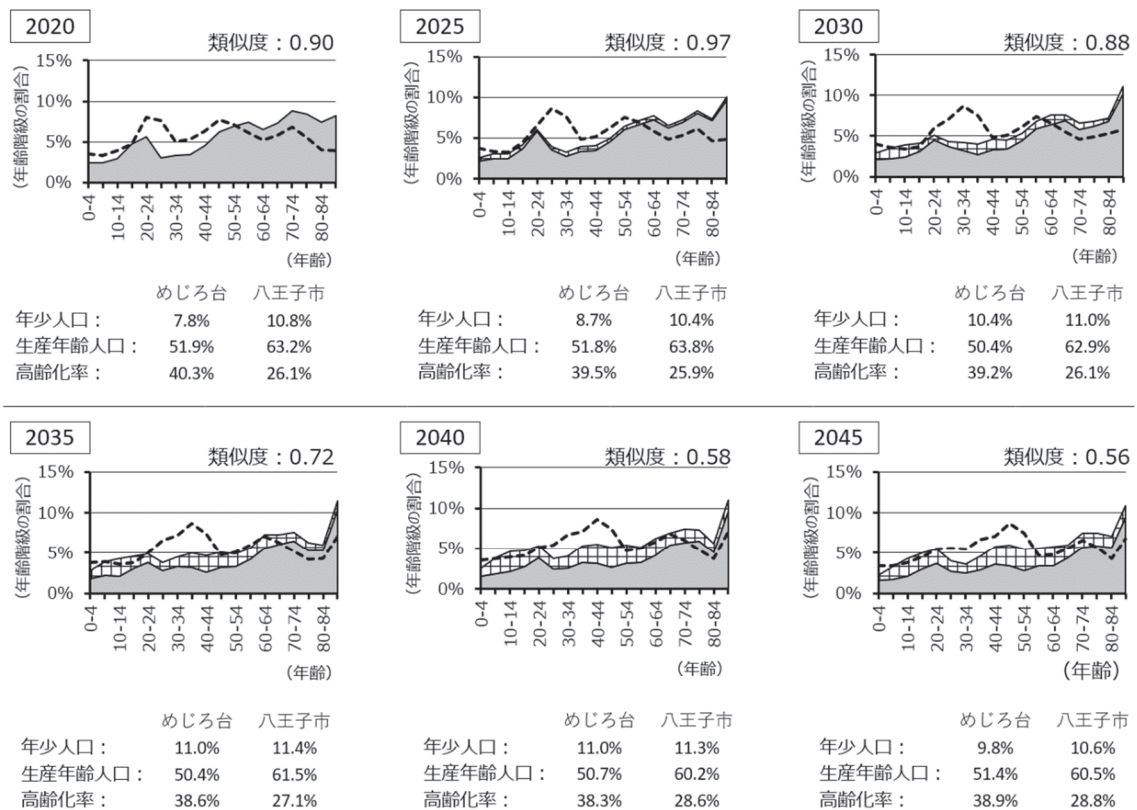


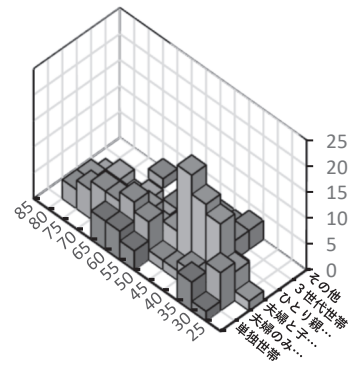
図15 シミュレーション②によるめじろ台/八王子市の年齢構成比較

6.4 シミュレーション③：最近転入した世帯より若い世帯類型と若い単身世帯が転入

シミュレーション③では、シミュレーション②と同様の世帯が5年ごとに転入するとともに、20-30歳代の単身世帯（大学生、若い社会人）が転入すると仮定する。ただし、単身世帯は継続して居住することではなく、5年ごとに入れ替わると仮定する。

年齢構成類似度をみると、2025年0.76であり、シミュレーションのうち最も八王子市の年齢構成に類似している。その後の年齢構成類似度をみると、2030年0.72、2035年0.62、2040年0.52で、2045年には0.50まで減少する。

2045年のめじろ台と八王子市の年齢構造を比較すると、シミュレーション①、②と同様に高齢側の年齢構造ではめじろ台の割合が高く、若年年齢階級においては八王子市の割合が高い結果となっている。しかし、若



+
若年単身 300 世帯が居住

図14 シミュレーション③：
転入すると仮定した世帯類型数

年単身世帯の転入を仮定したシミュレーション③の場合の年齢構成類似度は、シミュレーション①、②に比べて、低くなることを確認できる。また、高齢側の年齢階級及び、30-50歳代の違いも減少するとの結果となっている。

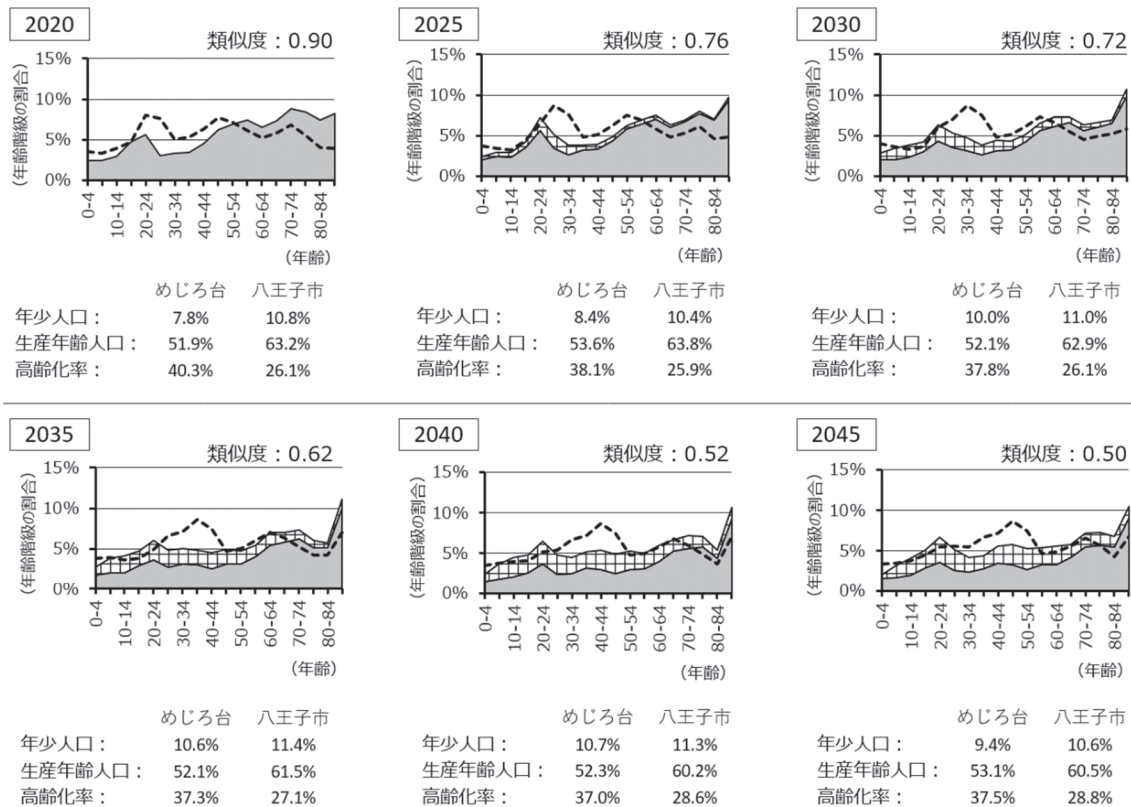


図17 シミュレーション③によるめじろ台/八王子市の年齢構成比較

6.5 シミュレーション結果の考察

本章では、めじろ台住宅地を対象に、異なる世帯類型の転入を仮定し、八王子市の年齢構成と比較することで、年齢構成の多様性の変化をシミュレーションした。

シミュレーション①では、近年転入した世帯と同様の世帯類型が5年ごとに減少すると予測される世帯数と同数が転入する場合をシミュレーションした。新しい世帯が地域に転入することによって、地域全体の年齢構成が若くなり、高齢化していた地域の年齢構成が比較対象としている八王子市の年齢構成と類似していく。しかし、転入世帯の類型を、近年（2010年代）めじろ台に転入した世帯と同様に設定したため（近年地域に転入した世帯代表者年齢・世帯類型は40歳後半の子育て世帯や60代以上の夫婦のみ世帯が大きな割合を占めており）、2045年八王子市の年齢構成との類似度0.76まで減少することなど、年齢構成における多様化はある程度期待できるが、その効果が大きいとは言えない。

シミュレーション②は、近年転入した世帯と同様の世帯類型であるが世帯代表者の年齢を5歳若く設定してシミュレーションを行った。そのため、シミュレーション①に比べ、高齢化率が大幅に減少し、年齢構成類似度もシミュレーション①に比べ、八王子市により近似する結果となっている（2045年の年齢構成の類似度は0.56）。

シミュレーション③、シミュレーション②で用いた世帯類型が転入し、さらに若年の単身世帯（大学生、若い社会人等、単身世帯は5年ごとに入れ替わると仮定）が一定数転入すると仮定した。結果として、年齢構

成においては、3つのシミュレーションのうち、八王子市の年齢構成に最も近似し（2045年の年齢構成類似度は0.50）、また、高齢側の年齢階級及び、30-50歳代の違いも減少するとの結果であった。

シミュレーション結果をみると、2045年の年齢構成において60代以上の各年齢階級が全人口に占める割合はいずれもめじろ台が高く、30～50歳代においては、八王子市が高い結果となった。これは対象となるめじろ台の年齢構成が高齢側に偏っていることが原因である。まちの高齢化そのものは、コミュニティが成熟していくことを意味するが、反面、人口減少、空き家問題、地域産業機能の低下などの原因となる可能性が高い。また、災害の時、比較的に弱者である高齢者が助けを要する場合、それに対応できる若年層が地域に居住していないと、被害はより大きくなる。さらに災害後の復興にも影響を与える可能性が高いと考えられるため、地域に若者の転入を図ることが必要であると考えられる。

そのため、若者が必要とする利便施設やサービスの確保、住環境改善、保育・育児・教育環境の改善、郊外団地生活の利点などの魅力発信等が重要であると考えられる。具体的には、若い家族世帯が居住するための安価な住宅の提供、単身世帯のための共同住宅、空き部屋を活用して、高齢者が若者に部屋を貸して同居し、お互いに生活を共有するというホームシェアなどの新しい取り組みも必要であろう。

7. まとめ

本研究では、多様性増進による郊外住宅

地の再生モデルを提案することを目的とし、八王子市めじろ台住宅地を対象に、(1)郊外住宅地の居住世帯の特徴、(2)世帯ライフステージごとの特徴の把握、(3)世帯転入の将来シミュレーションについて分析した上で、地域に多様性をもたせる再生モデルを考察した。

まず、郊外住宅地の世帯構造分析では、分譲直後と比較して、50年経過した現在における世帯構造がより多様性をもつことが確認できた。これは主に世帯代表者年齢の幅が広がったことと、分譲当時の世帯類型の多くを占めていた「夫婦と子供」が時間の経過とともに高齢の「夫婦世帯」や「単独世帯」に変化したこと、最後に入居世帯の世帯類型も、近年は分譲当時より多様化していることがその原因であると考えられる。しかし、この多様性はまちの持続性に結び付くとは言えず、現在の世帯の多様性は高齢側に偏った多様性であるともいえる。

住宅ストックと転入世帯の分析においては、家族構成員の高齢化によって地域内でより利便性のある移動が発生すること、老後の利便性を求めて他地域からの高齢世帯の転入が存在することが把握できた。

最後に、シミュレーションを通じて、年齢構成においての多様性を増進させるためには、現在より若い世帯の転入を誘導する必要があるとの結果が示された。そのため、若者が必要とする住環境、利便施設、サービスを充実させ、地域の魅力を高めることが求められる。また、家族世帯のみではなく、単身世帯の誘導も効果的であり、そのためには、共同住宅や空き部屋を活用し、高齢者が若者に部屋を貸して同居し、お互いに生活を共有するというホームシェアなどの新し

い取り組みも必要であろう。

本研究は1つの住宅地を対象にした研究結果を述べている。郊外住宅地は開発時期、立地、住宅種別構成、住環境等によってそれぞれ異なる課題を持っているので、本研究で述べていることと違う方向での対策が必要な場合もあると思う。しかし、殆どの郊外住宅地団地においては、世帯間のバランスを維持することは、団地再生において共通していると考えられる。

最後に、本研究のシミュレーションにおいては、収集したデータを充分活用できず、年齢構成の多様性を主軸としてシミュレーションを行った。住宅ストック、より詳細な世帯のライフコース、ライフコースにおける利便性などを反映した団地再生の考察は今後の課題としたい。

注)

- 1) 経済企画庁、「平成6年国民生活白書—実りある長寿社会に向けて」、第I部 高齢化社会における人々の暮らし、第1章 我が国の高齢化の現状と展望、第1節 人口の高齢化
- 2) 2020年4月、八王子市住民基本台帳人口
- 3) 本分析においては、住宅地図を用い、居住者の継続居住年数をトレースした。
- 4) 人口・世帯数・年齢構造は、2020年は実績値で、2025年から2045年までは推計値である。推計値は、土交通省国土技術政策総合研究所が提供する「将来人口・世帯予測ツール V2 (H27 国調対応版)」を使用した。