

# 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

首都大学東京 土屋 依子\*

金沢星稜大学 藤澤 美恵子

日本女子大学 葉袋 奈美子

## 要 旨

本研究の目的は、1960~70年代に開発が行われた、大規模戸建住宅地の1995~2010年にかけての人口変動を分析し、東京圏における戸建住宅地の人口減少及び高齢化の実態を明らかにすることである。

先行研究において、大型開発により一斉分譲された団地の、高齢化の現状や維持・管理の取り組み実態・課題等は指摘されているが、市または区など特定の地域に限定される事例研究である。個別の住宅団地で指摘されてきた問題が、大規模分譲地に共通する一般的な問題であることを論証するためには、分譲地間の比較や、たとえば東京圏など広域で捉える必要がある。

対象地区は、東京圏（茨城、栃木、群馬、千葉、埼玉、東京、神奈川）の、民間鉄道系事業者により「500区画以上を開発単位」として分譲された戸建住宅地が位置する、89地区（町丁目単位）である。使用データは、国勢調査小地域統計(1995,2000,2005,2010年)の5歳階級別人口及び住居形態別世帯数である。

本研究は、次の3ステップにより、高齢化及び人口減少の進行状況を明らかにする。1) 89地区について、2010年の国勢調査の5歳年齢階級別人口を用いてクラスター分析を行い、その人口構成比から類型を作成する。2) 各地区の高齢化率について、1995年と2010年の2時点比較を行い、類型ごとに高齢化の進行度をみる。3) コーホート増減及びコーホート変化率を地区別に比較し、人口増減の特徴をみる。

分析結果は、次の通りである。1) クラスター分析(Ward法、平方ユークリッド距離による距離測定)を行った結果、6類型に分類された。60歳代後半と30歳代後半が多い「類型1」、60歳代後半がやや多いが、他は平均的な「類型2」、30歳代後半・40歳代前半が多く、60歳以上の高齢世代が少ない「類型3」、60歳代が突出して多い「類型4」、50歳代が多い「類型5」、やや70歳以上が多い「類型6」である。2) 高齢化の進行度を比較した結果、1995年から2010年までの15年間で、ほとんどの地区で、高齢化率が10ポイント以上上昇している。3) 高齢化率と人口増減から、「①人口減少と高齢化が、ともに進行している地区(類型1,2,4,6)」、「②人口は減少しているが、高齢化は進行していない地区(類型5)」、「③高齢化は進行しているが、人口は減少していない地区(類型3)」の3タイプに分けられた。多くの地域で、人口減少と高齢化は同時進行している。

高齢化の進行と人口減少が抑制されている要因について、考察する。「②人口は減少しているが、高齢化は進行していない地区(類型5)」は、人口構成では50歳代が多い類型である。分譲地のなかでも、80年代以降の後期に分譲された地区が含まれていることがその要因と考えられる。「③高齢化は進行しているが、人口は減少していない地区(類型3)」は、30歳代・40歳代が多い類型で、2000年、2010年に30歳代・40歳代転出を上回る転入がみられている。当該地区の開発動向を調査した結果、近年でも、緑地であった残地の小規模開発や、敷地分割などによる新規供給が行われていた。

開発から40年以上を経た多くの大規模戸建住宅地では、高齢化と人口減少は深刻な局面を迎えている。人口減少が抑制されている地区では、30歳代・40歳代の転入がみられており、一次取得者の受け皿となる住宅が求められている。一方で、緑地等として保全されてきた残地や、敷地の細分化による無秩序な住宅供給が行われないう、開発秩序や住環境を保全しながら、転入を促進する方策を検討していく必要がある。

# The Problem of Aging and Population Decline in Large-scale Detached Housing Estate Developments in the Tokyo Metropolitan Area

Yoriko Tsuchiya<sup>\*</sup> (Tokyo Metropolitan University)

Mieko Fujisawa (Kanazawa Seiryō University)

Namiko Minai (Japan Women's University)

## Abstract

From the 1960s to the 1970s, in Japan, private railway companies developed several large-scale residential areas. Previous regional case studies have indicated the aging problem that has gradually developed. This study aims to investigate the present rate of aging and population decline in the detached housing estates in the Tokyo metropolitan area. From a macro perspective, we discuss the aging problem.

Target areas of analysis are 89 districts in the Tokyo metropolitan area, Ibaraki, Tochigi, Gunma, Chiba, Saitama, Tokyo, and Kanagawa, which are described as a “development unit of 500 apartments or more per project” by the private railway companies. Using data from the censuses of 1995, 2000, 2005, and 2010, we surveyed the population structure of 89 districts by dividing the population into five age groups and on the number of private households living in dwelling houses by type of building.

Initially, these 89 districts were classified into six groups through Ward's hierarchical agglomerative clustering method, which was also used during the 2010 population census. Furthermore, the districts were defined in terms of the age characteristics of every group. In Group 1, there are many people in their late 60s and late 30s. In Group 2, the ratio of the late 60s population is slightly higher but that of other age groups is average. In Group 3, there are many people in their late 30s and early 40s. In Group 4, the majority of people are in their 60s. In Group 5, the majority are in their 50s. Group 6 is similar to Group 2; however, there are several people in their 70s in this group. Thereafter, the aging population rate in 2010 was compared with that of 1995, and the change in population statistics was calculated in terms of the five age groups for each district.

The main findings are as follows: 1) From 1995 to 2010, the aging rate rose more than 10% in many districts, and the aging population is on average between 60 and 70 years old in the detached housing estates. 2) Simultaneous aging and decline of population occurred in 80 districts belonging to four groups (Groups 1, 2, 4, and 5). 3) The population of Group 3 increased because of the transfer of middle-aged people. The promotion of the transference and settlement of 30- and 40-year old population is required to counteract the population decreases. However, according to the case study, the subdivision of residential land space and the conversion of green spaces to residential land have been observed in some districts of Group 3. There are, therefore, concerns over the deterioration in the quality of residential areas. While conserving the living environment, it is necessary to implement measures to promote the transference of first-time buyers of housing to these housing estates.

Keywords: Detached Housing Estates, Aging, Population decline, Census, Cohort Analysis

# 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

首都大学東京 土屋 依子\*

金沢星稜大学 藤澤 美恵子

日本女子大学 薬袋 奈美子

## 1. はじめに

わが国では、戦後の急増する住宅需要に対応するため、民間開発事業者の大規模開発による住宅供給が数多く行われてきた。これらのうち、大都市郊外に整備されたそれらの住宅地は、「ニュータウン」と呼ばれ、30～40歳代を中心としたファミリー世帯の一次取得の受け皿となった。分譲後40～50年を経た現在、大規模戸建分譲地での住宅の老朽化や居住者の高齢化が懸念される。

これらの大規模開発の住宅問題に関する研究としては、購入者の一斉入居という団地特有の事情から高齢化に関する研究がある。江東区を対象とした由井(1996)<sup>1)</sup>、神奈川県を対象とした伊藤(2008)<sup>2)</sup>、仙台市を対象とした伊藤(2010)<sup>3)</sup>、広島市を対象とした影田ら(2007)<sup>4)</sup>などがあげられる。いずれも地域は限定的だが、団地ごとに居住者の人口構成の経年変化を分析しており、大規模住宅団地の急速な高齢化の進行を指摘している。

一方、高度成長期の住宅供給の担い手であった鉄道系事業者の開発動向は、長谷川(1997)<sup>5)</sup>、小原(2006)<sup>6)</sup>が阪急電鉄、石原(2004)<sup>7)</sup>が近畿日本鉄道、吉川ら(2013)<sup>8)</sup>が東京急行電鉄について明らかにしている。このうち、吉川ら(2013)<sup>8)</sup>は、東急電鉄による分譲地において進む高齢化の現状と、住み替え支援の取り組み実態・課題について述べている。また、薬袋ら(2015)<sup>9)</sup>が、関東圏の鉄道事業者の地域マネジメントへの取り組み動向を比較分析しているほか、鉄道事業者による分譲地に限定するものではないが、五十嵐(2009)<sup>10)</sup>、金ら(2012)<sup>11)</sup>が、民間分譲地の維持・管理における分譲者の役割の重要性を言及している。

前者の研究は、大規模分譲地の多くの購入・入居者が一次取得で、年齢・家族構成等が類似していたという背景を踏まえ、自然発生的に形成された住宅地と異なる様相を呈する大規模分譲地の、社会や地域で生じる問題を明らかにするものであり、後者の研究は、そうした地域の問題への対応において、これまでわが国の住宅供給の一翼を担ってきた、分譲者の役割や可能性を検討しようとするものである。

しかし、いずれの既往研究においても、分譲地の高齢化の現状や維持・管理の取り組み実態・課題等は指摘されているが、市または区など特定の地域に限定される事例研究である。個別の住宅団地で指摘されてきた問題が、大規模分譲地に共通する一般的な問題であることを論証するためには、分譲地間の比較や、たとえば東京圏など広域で捉える必要がある。これまで、分譲地間の比較研究が行われなかった理由は、分譲地の区域が町丁目の境界と必ずしも一致しておらず、分譲地単位の社会経済情勢に関する統計データを得ることが困難なこと、開発主体、すなわち分譲者が民間事業者、市町村、及び公社や公団など多様であるうえ、分譲後数十年を経た現時点で、過去の開発事業区域の特定や事業概要の把握が困難であることが考えられる。本研究では、これらの分析上の制約や限界に留意したうえで、既存の統計を用いた分析手法で、大規模分譲地の現状を明らかにすることを試みる。

本研究では、1960、1970年代に分譲された東京圏(千葉県、埼玉県、東京都、神奈川県)の民間大規模戸建分譲地について、分譲地単位で、高齢化や近年の人口動向の実態と特徴を明らかにすることを目的とする。このうち、特に鉄道事業者及び鉄道系不動産事業者により分譲された住宅地に着目する。その理由は、これらの分譲地は開発時期が早く、居住者の高齢化が深刻であると考えられること、を公的主体(都県または市町村、公団・公社等)による供給と比べて、まちの維持・管理に関する公的な支援が得にくく、住環境の悪化やコミュニティの衰退が懸念されるから

である。管理組合を組織する集合住宅地に比べ、戸建住宅地ではより顕著であると考えられる。

本研究は、先行研究で指摘されている団地単位の高齢化問題の議論を、東京圏という広域で、かつ分譲地単位で人口動態の現状分析を行うことにより、わが国における大規模戸建分譲地の共通問題を論じるための、基礎的な知見を得る。

## 2. 研究方法

### 2-1 対象住宅団地の選定

分析対象とする分譲地は、都市開発協会の資料により特定した<sup>(1)</sup>。事業者別団地数を、表1に示す。戸建住宅団地が、510 団地で大半を占めている。このうち、関東圏で分譲された戸建住宅団地は 435 団地であり、東急電鉄グループ（東急電鉄及び東急不動産）、小田急グループ（小田急電鉄及び小田急不動産）、西武グループ（西武鉄道及び西武不動産）による供給が多い。本研究では、これらの 435 団地のうち、1960 年代、70 年代に分譲が開始され、かつ、概ね町丁目全体が、同時開発されたと想定される、「開発区画 500 区画以上」<sup>(2)</sup>の 89 団地を分析対象住宅団地とした。

### 2-2 分析対象地区の選定

各団地の開発規模は、数十区画から数百区画まで多様であり、また、必ずしも行政界に沿って開発が行われていない。国勢調査の小地域統計の区域と分譲地の区域（もしくは境界）が完全に一致しているかどうかの判定は、分譲地の計画図等の文献・資料等が残っておらず、確認が困難であった。そのため、本研究では、分析対象の住宅団地が位置する「戸建住宅率が 90%以上」の町丁目<sup>(3)</sup>を、「町丁目のほぼ全域が、当該開発により供給された戸建住宅地」とみなして分析を行うこととする。なお、「人口増加率 15%以上の町丁目<sup>(4)</sup>」は、80 年代以降の新規開発分譲が行われたものとみなし、「2010 年の住宅に住む世帯数が 100 世帯未満の町丁目<sup>(5)</sup>」は、人口の地区間比較には規模が小さすぎるため、ともに除外した。その結果、62 地区（町丁目単位）が抽出され、これらを、概ね町丁目全体が、60～70 年代の大規模開発により、一斉分譲された戸建住宅地区とみなして分析対象とする。

### 2-3 分析方法

分析対象とする各地区の 2010 年時点の年代別人口比率を用いて、人口構成に基づく地区の類型化を行い、類型別に高齢化の進行及び人口減少の状況を考察する。分析手順は(1)～(3)の通りである。

#### (1) 2010 年年齢階級別人口比率による類型化

各地区の 2010 年国勢調査小地域統計の年齢階級別人口データを用いて、現状の人口構成による類型化を行う。0 歳～4 歳から 90 歳以上までの 5 歳階級別人口について、年齢階級別人口合計値(年齢不詳を除く)に占める比率を算出する。この 5 歳階級別人口比率を用いてクラスター分析を行い、分析対象地区の特徴を明らかにする。同分析手法を用いた住宅団地の類型化手法には、伊藤(2008)、伊藤(2010)などの先行研究がある。複数の住宅団地を、年齢別人口構成比が類似する団地ごとにグループ化し、住宅団地の特徴を把握する。

#### (2) 人口推移による人口減少及び高齢化の分析

次に、各分析対象地区の 1995 年から 2010 年間の人口推移及び高齢化率(65 歳以上人口比率)の推移データ

表1 鉄道事業者別団地数

	建て方種別			計	うち1都3県の戸建	
	戸建	混合	集合		計	うち、60年代、70年代に開発された500区画以上の住宅地
京王電鉄	17	0	0	17	15	3
京王不動産	7	0	0	7	2	
京成電鉄	43	1	2	46	42	8
京浜急行電鉄	35	5	0	40	35	5
小田急電鉄	62	9	0	71	59	2
小田急不動産	24	1	2	27	24	1
西武鉄道	71	1	2	74	69	10
西武不動産	7	0	1	8	1	
東京急行電鉄	106	10	0	116	89	37
東急不動産	99	0	0	99	67	21
東武鉄道	39	0	14	53	32	2
計	510	27	21	558	435	89

注) 西武不動産は、2009年に西武商事と合併し、現社名は「西武プロパティーズ」。以下、図表には略称として( )内の表記を使用。

を用いて、地区間比較を行い、大規模分譲地における人口減少及び高齢化の実態を明らかにする。

### (3) コーホート分析による人口減少・高齢化の要因分析

最後に、各対象地区についてコーホート分析を行い、特徴的な事例分析から、人口減少や高齢化の要因等について考察する<sup>6)</sup>。コーホート分析は、由井(1996)<sup>11)</sup>が住宅問題に適用し、江戸川区の都営住宅の高齢化の実情を明らかにしているほか、地域間比較により、地域の特性を人口変動から述べた研究として根本(2013)<sup>12)</sup>がある。本研究では、地区の人口増減の特徴を明らかにするため、実数を用いる「コーホート増減法」と、地域間の比較のために、前期からの変化率をみる「コーホート変化率」を採用する<sup>7)</sup>。各分析対象地区の年齢階級別人口の増減から、経年変化の特徴を示す。コーホート分析を用いて、マクロ的に首都圏の大規模分譲地の現状分析と地域間比較を行うことが、本研究の特徴である。

## 3. 分析結果

### 3-1 分析対象地区の年齢構成の特徴

#### (1) クラスタ分析による類型化

各地区について、現在の人口構成の類似性により分類する。2010年の5歳階級別人口比率を用いて、クラスタ分析(Ward法、平方ユークリッド距離による距離測定)を行った結果、6類型に分類された。作成された類型の特徴と地区数について、表2に示す。類型別の各階級別人口比率(図1)から、現在の人口構成の特徴を推察する。

類型5は出現数が2と小さい<sup>8)</sup>ため、これを除く5つの類型について、0歳-75歳までの5歳階級別人口比率を用いて、一元配置分散分析を行った。Welch検定の結果、15-19歳、20-24歳を除く年齢階級で、類型別に差があることが確認された。

60歳代の人口比率が特徴的な類型は、類型1、類型2、類型4である。類型1は、60歳代後半に加えて30歳代後半も多い、類型2は、年代別では60歳代後半がやや多いが、他の年代が平均的、類型4は60歳代が突出して多い。一方、壮年期の人口比率で特徴付けられる類型は2つで、類型3は、30歳代後半・40歳代前半が多く、60歳以上の高齢世代が少ない、類型5は50歳代多い。類型6は、類型2と同様に平均的な構成であるが、やや70歳以上が多い傾向がある。

#### (2) 高齢化の進行と人口減少

地区別に高齢化の進行状況を見ると、1995-2010年の15年間で、ほとんどの地区で高齢化率が10%以上増加している(図2)。対象61地区のうち、2地区を除くほぼすべての地区が、1都3県の平均高齢化率(65歳以上人口比率)20.6%を上回っている。ほとんどの地区で、平均的な地域よりも高齢化が進んでいると言える。

表2 各類型の特徴

	特徴	地区数
類型1	30歳代後半と60歳代後半が多い	17
類型2	60歳代後半がやや多いが全体として平均的	15
類型3	30歳代後半・40歳代前半が多く、60歳以上が少ない	7
類型4	60歳代が突出して多い	12
類型5	50歳代が多い	2
類型6	70歳以上が多い	9

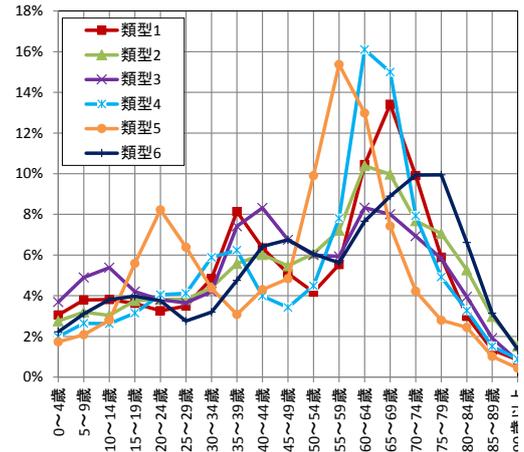


図1 類型別平均人口構成比

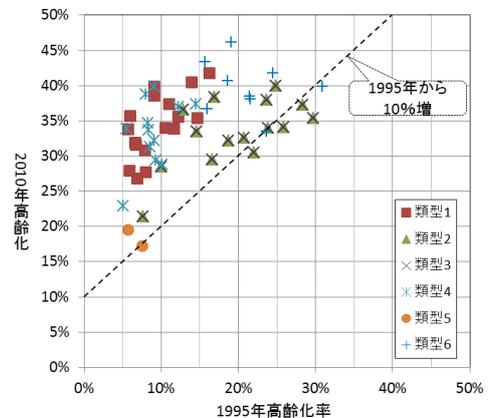


図2 1995年-2010年の高齢化率

地区人口の増減について、1995年人口を100とする2010年の人口指数でみると、100を上回る、すなわち、人口が増加している地区が11地区にとどまり、8割以上の地区では人口が減少している。15年間で2割以上人口が減少し、かつ、高齢化率が平均より10ポイント高い30%以上の地区が2割弱である。

高齢化の進行状況を見ると、1995年から2000年にかけて、10~20%程度高くなっている。類型1と類型4の地区では、95年は他に比べて高齢化率が低い水準であったのに対し、2010年では他と同水準となっており、高齢化が進行している。類型6の地区は、1995年時点でも高齢化率が高かったが、この15年間で一層高齢化が進んだ地区である。

### 3-2 高齢化と人口推移からみた地区別の特徴

各地区の高齢化率の変化と人口増減の特徴を表3に示す。「人口減少と高齢化が、ともに進行している地区」「人口は減少しているが、高齢化は進行していない地区」「高齢化は進行しているが、人口は減少していない地区」の3タイプあることがよみとれる。人口減少も高齢化も進行していない類型は、みられなかった。

#### (1) 人口減少と高齢化が、ともに進行している地区

6類型のうち、類型1、類型2、類型4、類型6の4類型が、人口減少と高齢化がともに進行している。

60代後半のピークが10%以上と、高齢のピークが最も高い類型1は、人口減少の状況にはばらつきがある。千葉、埼玉の地区で、15年間で2割減少するなど、人口減少が著しい地区がみられた。

60歳代が人口構成で最も多い類型2は、後期高齢者が少ないため、高齢化率は低い。鎌倉市・横須賀市等の湘南地域、町田市・多摩市等の多摩地域の地区では、特に人口減少が緩やかである。

類型4は、高齢化と人口減少が最も著しい地区である。

類型6は、高齢化は進んでいるが、他の類型に比べて、人口減少は緩やかな傾向がある。

#### (2) 人口は減少しているが、高齢化は進行していない地区

人口構成で、50歳代が多い類型5は、人口は減少しているが、高齢化が進行していない。分譲地のなかでも後期に分譲された地区が含まれていたことが要因と考えられる。

#### (3) 高齢化は進行しているが、人口は減少していない地区

30歳代・40歳代が多い類型3は、高齢化は進行しているが人口は減少していない。人口構成に年代の偏りが最も少なく、図1の折れ線グラフの形状が最も平坦な類型である。若年の人口減少が小さく、2000年、2010年に30歳代・40歳代転出を上回る転入がみられている。

### 3-4 考察

関東圏で1960年代、70年代に開発・分譲された郊外住宅地においては、確実に人口減少と高齢化が平均水準以上に進んでいる。地区によっては高齢化率40%以上、15年間の人口減少30%といった地区、著しい高齢

表3 類型別の特徴（高齢化と人口減少）

	特徴	地区数
類型1	多くが高齢化が進み人口も減少	17
類型2	多くが高齢化が進み人口も減少	15
類型3	高齢化は進んでいるが人口は増加	7
類型4	高齢化が進み人口も減少	12
類型5	高齢化は進んでいないが人口は減少	2
類型6	高齢化は進んでいるが人口減少は緩やか	9

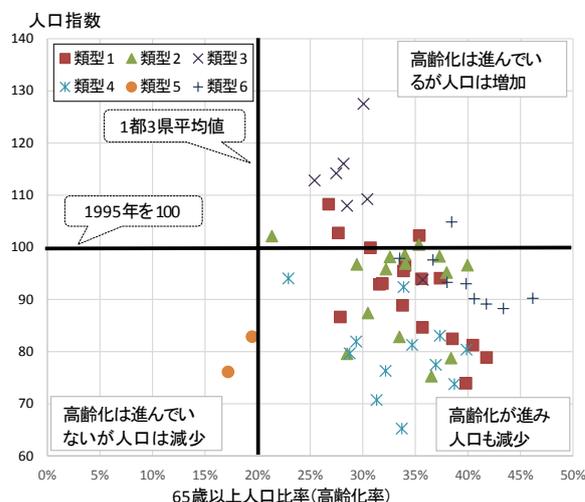


図3 2010年の65歳以上人口比率と1995年を100とした場合の2010年人口指数

化、著しい人口減少がみられる地区もある。また、コーホート分析の結果、共通する人口増減の特徴として、大学生・就職期の転出傾向が強い<sup>(9)</sup>。人口の減少幅が小さいいくつかの地区では、30歳代、40歳代の子育て世代の人口比率が高い傾向がある。

高齢化や人口減少が抑制される要因を把握するため、一部の地区について、開発動向等に関するヒアリング・文献調査を行った。人口増加がみられた類型3に属する「鎌倉市鎌倉山2丁目」の開発動向を確認したところ、鎌倉山2丁目は市街化調整区域であるが、分譲地以外の緑地・斜面地の開発が現在も行われていることが明らかとなった<sup>(10)</sup>。地区内に未開発の土地(たとえば緑地や森林などの残地)がある場合、現時点においても継続的に開発され、これが人口増加につながっていると考えられる。

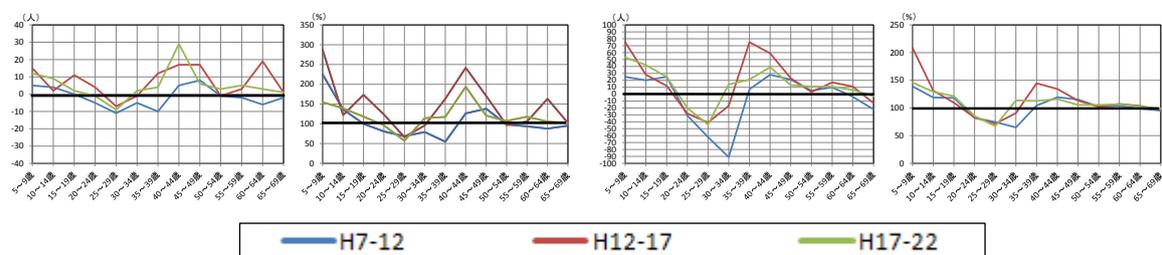
また、人口減少が緩やかな類型6に属する「逗子市久木8丁目」では、第一種低層住居専用地域で建築協定が締結されているが、建築規制は建ぺい率50%、容積率80・100%であり、近年、従前の区画を分筆した建て替えが行われていることが確認された<sup>(11)</sup>。

こうした開発動向から、人口減少を抑制する要因としては、緑地などの残地の開発や敷地の細分化による、「住宅戸数の増加」が考えられる。住宅戸数の増加により、人口減少を抑えている多くの分譲地では、敷地規模が大きく、豊かなや緑やゆとりある空間から良好な住宅地を形成してきた経緯を考えると、人口減少を抑止するために経済的な条件が厳しい若年層向けの小規模敷地・住宅を供給することが、地域住民にとって好ましい策とは言い難い。敷地の細分化などの住環境の悪化を招かず、住宅ストックを活用しながら、若いファミリー世帯の転入を促す方策に知恵を絞っていく必要がある。

#### 4. おわりに

経年にもない、居住者の高齢化は進行する。したがって、居住者の高齢化は避けられないが、地区全体の高齢化を緩やかにする手立てを打つことは可能である。そのためには、高齢者以外の若い世代の転入を促す必要があり、これがひいては人口減少の抑制にもつながる。人口減少が緩やかな地区では、若年層の転入がみられており、若年層の受け皿となる住宅が必要である。しかし、経済性が重視されるあまり、緑地等として保全されてきた残地や、敷地の細分化による無秩序な住宅供給が行われないう、開発秩序や住環境を保全しながら転入を促進する方策を検討していく必要がある。地区人口が大幅に減少した地区では、空き家・空き地の発生も懸念される。本研究では、人口減少の速度がゆるやかな地域で、中古住宅や借家への入居などの住宅ストックの活用が進んでいるかどうかについては十分検証できていないため、今後の課題とする。

わが国の住宅地の問題において、地区単位で住宅ストックの管理や、高齢者の生活支援・住み替え支援等に取り組むことも重要な課題であり、今後は、人口減少・高齢化が深刻な各地区の実態調査へと展開したい。



① 鎌倉山2丁目(増減) ②鎌倉山2丁目(変化率) ③逗子市久木8丁目(増減) ④逗子市久木8丁目(変化率)  
図4 類型6の2地区のコーホート増減(①,③)及びコーホート変化率(②,④)

#### 【補注】

(1)都市開発協会は、1973年に設立された不動産開発事業を行う民営鉄道及びそのグループ企業が加盟する業界団体である。同

協会は2003年7月に解散されたが、会員企業の住宅事業の成果として、「民営鉄道グループによる街づくり一覧：明治43年から平成15年まで、都市開発協会、2003.7」を刊行している。収録情報として、団地名のほか、所在地(市町村名及び町名)、開発面積、区画数、供給開始時期、建物形態(戸建/集合/混合の別)等がある。所在地が地名変更前の旧地名のまま掲載されている団地は、現地名に修正して用いる。分譲時期ごとに分割して掲載されている団地は、当該資料に従いそれぞれを1団地として扱っている。

(2)開発区画500区画以上の住宅団地の町丁目の抽出:各団地の所在地町名から国勢調査の小地域集計の町丁目データを収集した結果、町丁目単位で332町丁目を抽出した。

(3)戸建住宅率90%以上の町丁目の抽出:(1)のうち、町丁目別人口統計における「住宅に住む世帯数」から、戸建住宅に居住する世帯を算出し、「戸建住宅に住む世帯」が全世界帯の「90%以上」を占める72町丁目を抽出した。戸建住宅率が90%未満の地区は、鉄道事業者による分譲以外の住宅供給も行われている、または集合住宅との混合により開発された地区であるとし、除外した。

(4)1995-2010年の人口増加率15%以上の町丁目の除外:分譲地では、開発時期が長期にわたり、数戸から数十戸単位の区画で段階的な分譲が行われることもある。近年、80年代以降に新規大型分譲が行われた団地を対象からははずすため、国勢調査小地域集計の町丁目別人口の2010年人口が、1995年比で人口増加率が30%以上の町丁目を除外した。

(5)世帯数が100世帯未満の地区の除外:2010年時点で、住宅に住む世帯数が100世帯未満の地区は、人口の地区間比較には規模が小さすぎるため、除外した。

(6)75歳以上の場合、死亡率が高くなる(厚生労働省「都道府県別年齢調整死亡率2010年」によると74歳未満の死亡率は3%未満ことから、分析対象を70歳未満のコーホートとする。

(7)「増減法」は、人口規模の差異により、変動量が異なるため、地区間の比較には適切ではない。一方、「変化率」は、人口増減数が前期と同じであれば100となり、人口が増加すると100より大きく、減少すると100より小さい値と基準化されるため、人口規模の異なる複数の地区の特徴をみる事ができる。ただし、町丁目単位のように小さな単位では、人口規模が小さいコーホートの変動が、過大または過少評価される可能性があるため、本研究では両手法を併用している。

(8)本研究の分析対象地区は無作為の抽出ではないため、各類型の地区数(出現数)は参考値である。

(9)各地区のコーホート増減をみると、各地区共通の特性として、大学進学期や就職期にあたる15-25歳人口の転出が共通していることが示されている。高校・大学等の高等教育機関や企業の新設があれば転入増があり、すでに立地している場合は毎年新たな転入があつて横ばいになると考えられる。いずれの地区も、転入が少ないという住宅地としての性格を色濃く示すものである。

(10)鎌倉市のまちづくり条例に伴う「大規模開発事業基本事項届出書」をみると、例えば平成26年11月に10区画、開発面積3,375㎡の開発が計画されている(事業番号26-2)。

(11)2015年1月23日現地調査による。

【謝辞】本研究は、公益財団法人LIXIL住生活財団からの研究助成により実施したものである。記して感謝申し上げます。

#### 【参考文献】

- 1) 由井義通(1996)、「東京都江東区における都営住宅居住者の年齢別人口構成の変化」,季刊地理学Vol.48,No.4,pp255-275
- 2) 伊藤慎悟(2008)、「民間戸建て住宅団地における高齢化の差異——神奈川県を事例として」,地理科学No.63,pp25-37
- 3) 伊藤慎悟(2010)、「仙台市における戸建住宅団地の高齢化」,地理学評論Vol.83,No.5,pp510-523
- 4) 影田康隆・戸田常一(2007)、「年齢階層別人口の変化に着目した郊外住宅団地の持続可能性の分析：広島市の郊外住宅団地を対象として」,都市計画論文集 Vol.42,No.3,pp709-714
- 5) 長谷川達也(1997)、「私鉄系不動産企業による住宅地開発」,人文地理Vol.49,No.5,pp465-480
- 6) 小原文明(2006)、「私鉄系デベロッパーによる不動産事業の展開：阪急電鉄グループの事例」,経済地理学年報 52(3),pp174-192
- 7) 石原一彦(2004)「関西における民間住宅企業の取り組み-電鉄系住宅開発の状況と今後」,都市住宅学No.44,pp56-59
- 8) 吉川重和・有田智一・藤井さやか(2013)「郊外戸建住宅地における高齢期の住み替えの課題と民間事業者による促進策の可能性に関する研究」,都市計画論文集Vol.48 No.3,pp963-968
- 9) 葉袋奈美子・藤澤美恵子・土屋依子(2015)、「民鉄開発住宅地のエリアマネジメントの萌芽と今後の方向性に関する一考察：首都圏大手民鉄7社の住宅地供給経過を踏まえて」,日本女子大学大学院紀要. 家政学研究科・人間生活学研究科 21, pp175-185
- 10) 五十嵐健(2009)、「持続的市街地形成に向けたエリアマネジメント事業の考察：開発事業者から見たエリアマネジメント導入目的」,学術講演梗概集F-1,pp1305-1306
- 11) 金令牙・出口敦・清水亮(2012)、「住宅地における民間主導型マネジメントの持続性に関する研究：開発事業者の責任と役割」,日本建築学会学術講演梗概集,pp 493-494
- 12) 根本祐二(2013)、「「豊かな地域」はどこがちがうのか—地域間競争の時代」(ちくま新書)