

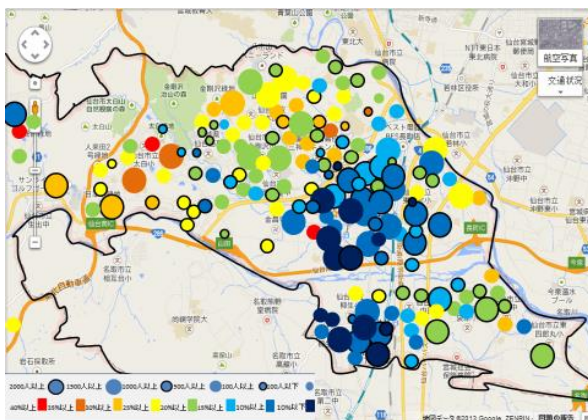
1. 序論

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枢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。

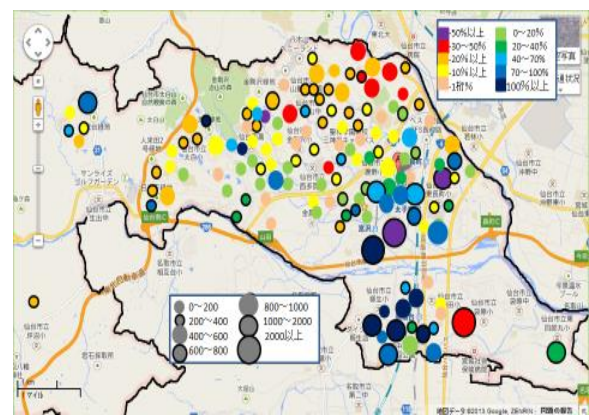
2. 仙台市の人口動向

仙台市の人口は明治 22 年の市政施行以来ほぼ一貫して増加傾向にあり、平成 11（1999）年 5 月には人口が 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。国勢調査の町丁目別人口によれば、青葉区は折立周辺や貝が森、川平、中山などの丘陵地帯において高齢化が進んでいる。それに対し、高層マンションの多い大学病院の周辺に人口が集まり、宅地開発が進む錦が丘では高齢化率は低い値となっている。太白区は八木山一帯において高齢化が進み、南仙台や長町では高齢化率は低い。泉区では将監や南光台といった丘陵地で高齢化がみられ、八乙女・泉中央の地下鉄駅付近での高齢化率は低い。図－1 は太白区を例にとり人口分布と高齢化率を色分けしてプロットしたものである

次に人口増減率を見ると、青葉区では高齢化率と同様に丘陵地帯や折立地区で人口減少が進み、団地開発や高層マンションの建設が進んでいる地域において人口が増加していた。太白区は南仙台、長町では開発が進み人口が増えている。これに対し、八木山一帯をはじめ丘陵地帯の人口流出が大きい。泉区では泉中央、八乙女両駅周辺で人口増加がみられる。また、将監一帯や南光台、長命ヶ丘の団地で人口減少が進んでいた。図－2 は太白区を例にとり平成 2 年から平成 22 年間の人口減少数と減少率をプロットしたものである。



図－1 太白区の人口と高齢者分布



図－2 太白区の人口増減数と増減率

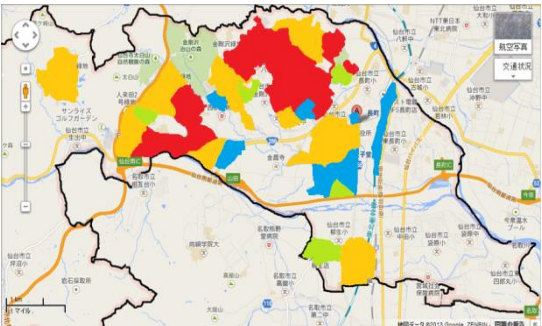
3. 開発の形態と開発時期の分析

仙台市の丘陵地帯の団地において高齢化と人口減少が起こっているが、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る。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。仙台市における団地造成は昭和 35 年から昭和 55 年にかけて急増してい

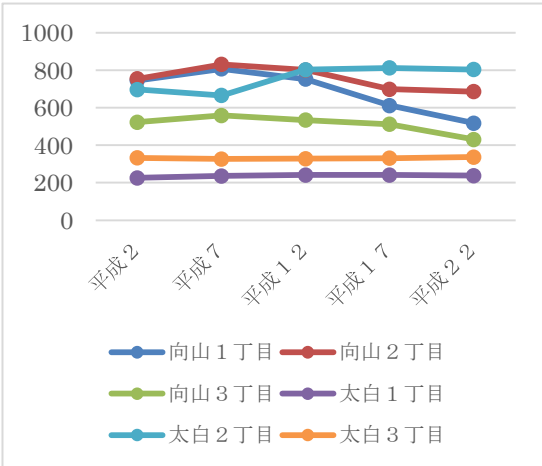
る。この時代に大規模に造成された団地として、太白区は松が丘、緑ヶ丘をはじめ 28 団地、泉区は黒松団地、旭ヶ丘団地をはじめ 17 団地を抽出した。また、図－3 は太白区の団地の造成を年代別で色分けしたものであり、赤が 1969 年までに造成、黄色が 1970 年代に造成、緑が 1980 年代に造成、青が 1990 年以降造成である。平成 22 年において、高齢化率が全国値 23.1% を超えていたのが太白区は 28 地区中 17 地区、泉区は 17 地区中 9 地区であった。また、平成 2 年から平成 22 年の 20 年間で人口が少した地域は、太白区が 28 地区中 19 地区、泉区が 17 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ることができる。太白区において、特に世帯の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（図－4、5）。5 地区は人口の低下とともに世帯数も低下していたが、太白 2 丁目においては、人口減少にもかかわらず、世帯数は増加していた。このことについて次章では詳しく述べる。

4. 戸建て、集合住宅の比較

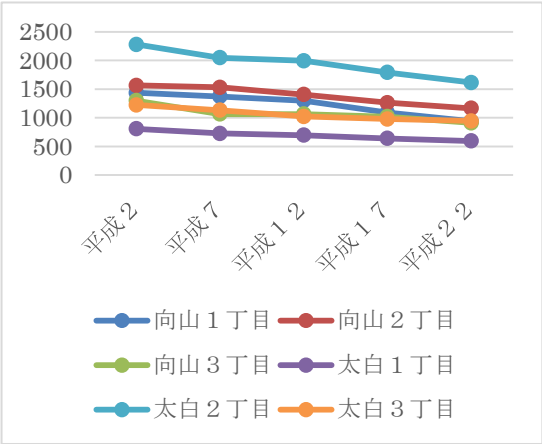
人口や世帯数の推移では太白の 1 丁目～3 丁目では全く違う推移となっていた。太白 2 丁目では 20 年間で居住者が 664 人減っているのに対し、世帯数は 107 世帯も増えていた。このことで 2 丁目では居住者の入れ替わりが進み、空家が増えていないことがわかる。表－1 は太白団地における世帯種類の内訳である。1 丁目はほとんどが戸建住宅であり、2 丁目は世帯の約 75% が集合住宅であった。そして 3 丁目では戸建て・集合ともに半々といった割合であった。このように、隣り合う同じ地区でも全く違う推移をしていることから、戸建て・集合住宅によって住民の移動に違いが出るのかを考察する。まず、集合住宅の種類を、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・都市再生機構・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・太白団地と茂庭台団地、泉区・将監団地、さらに、宮城野区・鶴ヶ谷団地を検討する。太白団地は 2 丁目集合住宅、茂庭台団地は 4 丁目集合住宅、将監団地は 4, 5, 6, 9, 11 丁目が集合住宅、2, 3 丁目が集合住宅、鶴ヶ谷団地は 2, 5, 6, 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地区と集合住宅がある地区が見て取れる。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する。太白団地においては、戸建て住宅地区で年々若者の流出が顕著となっているが、45 歳以上の年代は横ばいで移動がほとんどない。



図－3 太白区の年代別大規模造成団地減



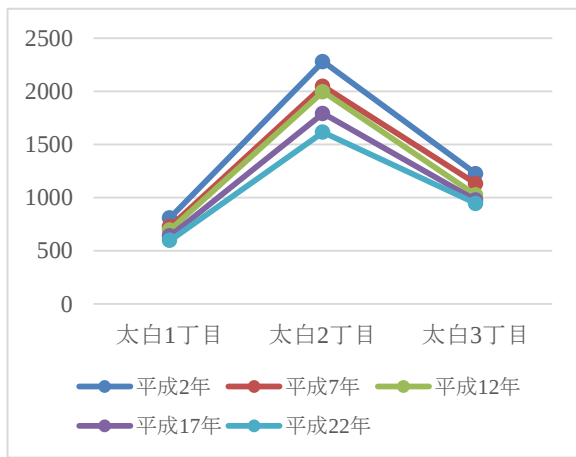
図－4 抽出地域の人口推移



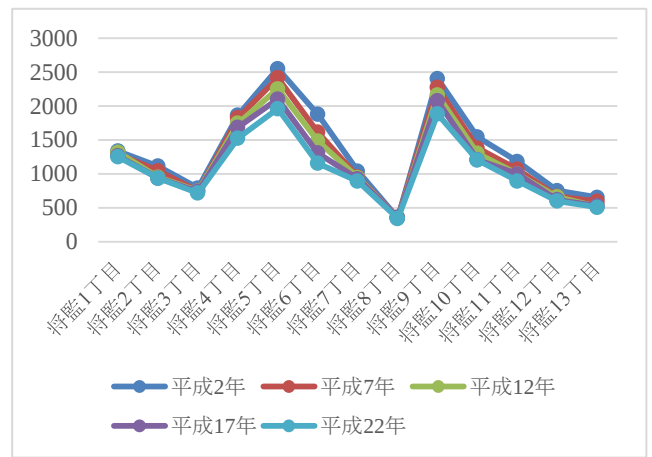
図－5 抽出地域の世帯数推移

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

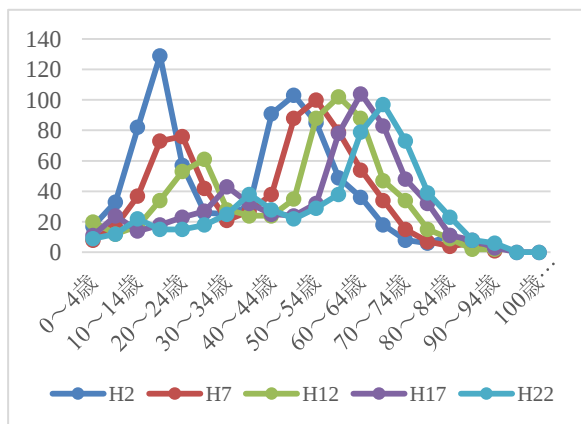


図－6 太白団地の人口推移

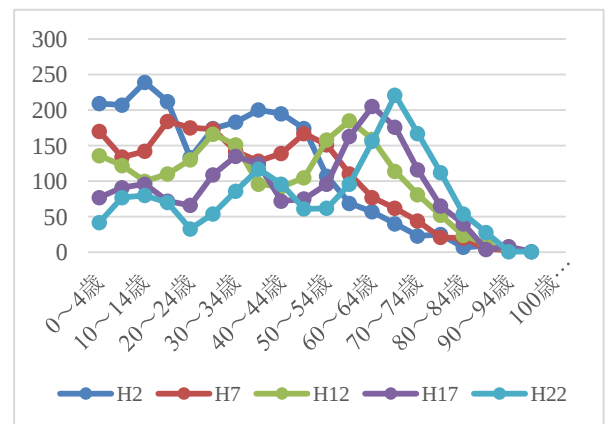


図－7 将監団地の人口推移

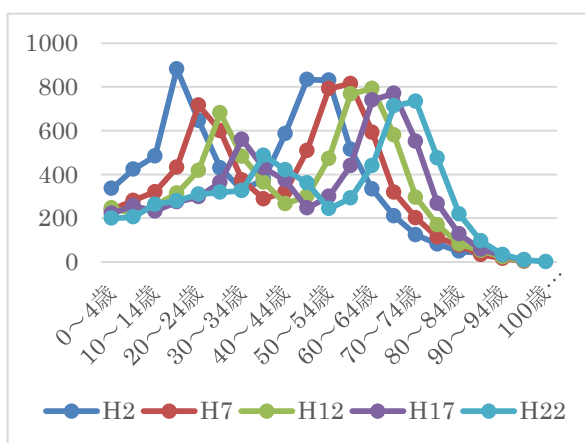
それに対し集合住宅では各年の子供の出生は激減しているものの、新たな入居者もあり、いくらか居住者の入れ替えは起きていた。さらに、新しく入居している世代には70歳以上の高齢者世帯が多く、あまり良い循環とは言えない結果だった。そのほかの地区も、戸建て住宅地域は年少世代から40代前後の人口流出が著しく、それ以上の居住者はあまり移動が見られなかった。集合住宅では高齢者の入居がみられた。



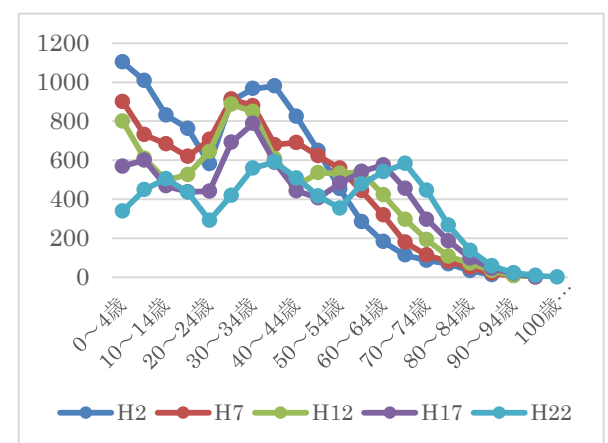
図－8 太白1丁目（戸建て）年齢別推移



図－9 太白2丁目（集合）年齢別推移

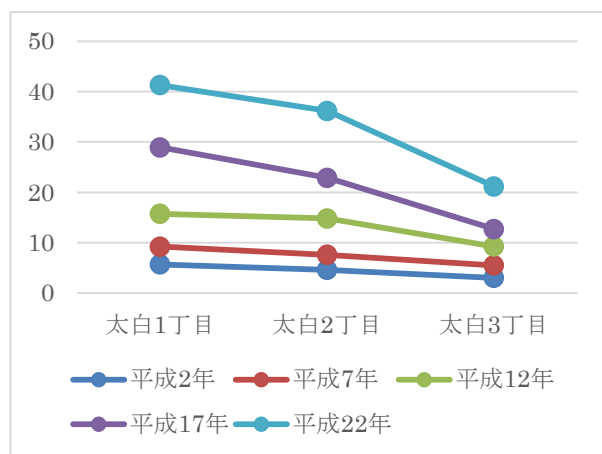


図－10 将監団地（戸建て）年齢別推移

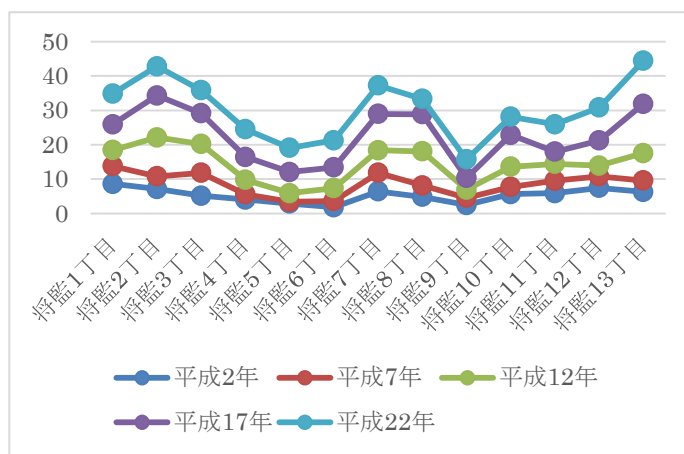


図－11 将監団地（集合）年齢別推移

また、高齢化率の戸建て、集合住宅の推移の比較では、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、きれいに戸建住宅のある住宅においては高齢化率が軒並み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。傾向としては、若者の流出に対し、高齢者の移動がないため急速な高齢化が進んでいた。



図－１２ 太白団地の高齢化率



図－１３ 将監団地の高齢化率

5. 結論と考察

第3章と第4章にわたって仙台市における人口、高齢化、世帯の分布をみることで、まず仙台市の現状を把握した。その分布の様子から、仙台市において高齢化、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データに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ものの、新しく入居する住民が少なく、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行われていると考えられる。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必要がある。

<参考文献・資料>

1. 国勢調査
3. 統計情報せんだい <http://www.city.sendai.jp/kikaku/seisaku/toukei/index.html>
4. 仙台市 HP <http://www.city.sendai.jp/>
5. JPS Database Library (株式会社 JPS) <http://www.jps-net.com/>
6. 片岡裕介：大分市の郊外団地における人口高齢化と居住環境の特性
7. 福富由浩：千代田区における過疎化の過程および過疎化がもたらした地域コミュニティの衰退とその再生
<http://www.waseda.jp/sem-muranolt01/SR/S2011/S2011-fukutomi.pdf>
8. 秋元孝夫：ニュータウンの未来（アキモト・ドットコム発行）
9. 平間健一：高齢化した住宅団地のコミュニティ再生に関する意識と考察
10. 森谷千夏：仙台市の郊外住宅団地の変容の実態と持続可能性に関する研究
11. Urban Planning for a Depopulation Society(BUILDING RESEARCH INSTITUTE)
http://www.kenken.go.jp/english/contents/topics/japan-journal/pdf/jj2011aug_22-25.pdf