

1. 序論

本研究で扱う都市高齢化・過疎化とは、若者が多く流入し、一見するとこれらの問題とは無縁であると考えられている都市部での現象を指す。平田は仙台市太白区において、高齢化の進行や空き家の増加に関する研究を行った。しかし都市内の高齢化・過疎化はその地区によって大きく状況が異なるため、多くの地域について研究する必要がある。

本研究においては仙台市青葉区の人口減少地区において詳細に調査し、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. 仙台市の町丁目別の人口推移

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。高齢化の割合として、平成 22 年 10 月時点では仙台市は高齢者 736,216 人で人口の 18.6%を占めている。しかし、高齢化は着実に進んでおり、図 5 に示す区別の高齢化を見ると平成に入ってから急激に高齢化が進んでいることがわかる。

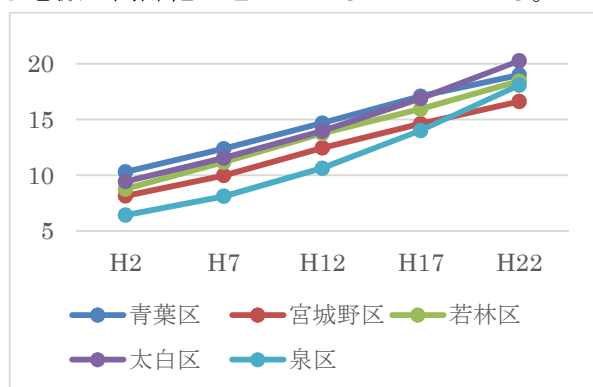


図-1 各区の高齢化率

3. 青葉区の人口動態

1960 年代に郊外団地が増加し、高齢化が進む、青葉区を例に取り、高齢化と世帯の動向を明らかにする。

図-2 は青葉区の人口の分布状況と高齢化率を色分けしてプロットしたものである。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た。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た。

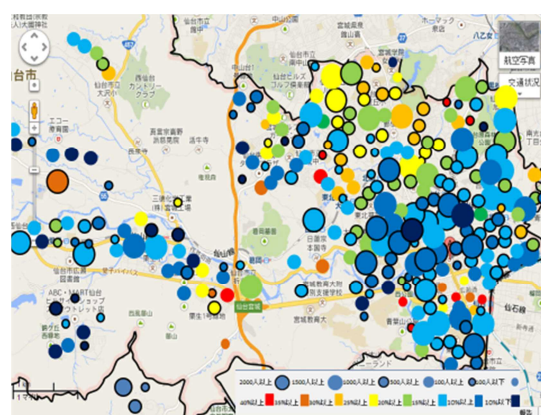


図-2 青葉区の人口と高齢者分布

図-3 は青葉区の人口分布と高齢化の進行状況を地図上にプロットすることで現状の把握を行った。次に、ここでは平成 2 年から平成 22 年間で人口減少数と人口減少率をプロットし、各区のこれまでの人口推移を考察する。青葉区では貝ヶ森や国見ヶ丘といった丘陵地帯や折立地区で人口減少が進み、錦が丘や大学病院周辺など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。

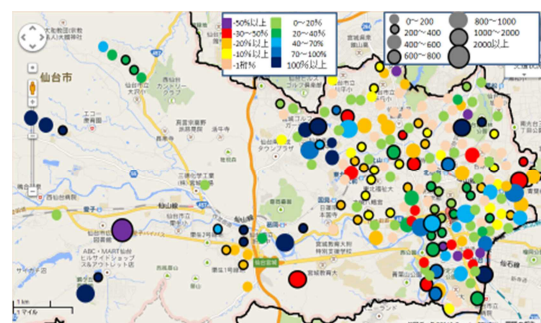


図-3 青葉区の人口増減数と増減率

キーワード：都市高齢化、都市過疎化、郊外団地、戸建て、集合住宅、少子高齢化

No. 1-19 (稲村研究室)

前記の結果より仙台市の丘陵地帯に位置する郊外団地において、高齢化と人口減少が顕著に起きていることが見て取れる。特に造成から50～60年が経過している古い団地においてそれらが集中していた。そこで、仙台市の中でも、経過年数が長い団地を多く抱える青葉区に注目し、それらの団地を比較することで、そこに内在する問題を検証していく。

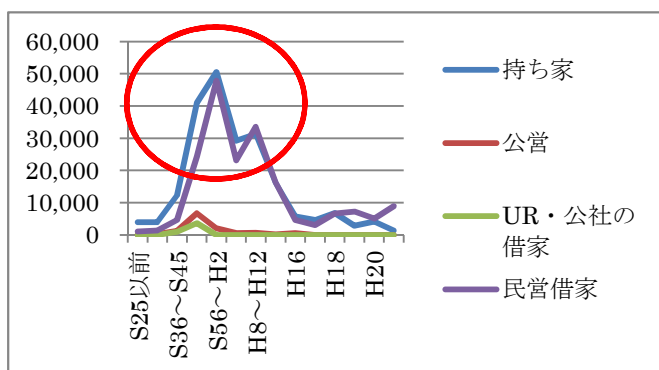


図-4 仙台市の年代別宅地造成数

まず、下の図-4より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、フルタプランニングによる「仙台圏分譲地と住宅の案内」と仙台市都市整備局開発調整課調整係による「仙台市宅地造成履歴マップ・造成年代図」から、青葉区は旭ヶ丘団地、小松島団地はじめ28団地を抽出し図に落とした。図-7は青葉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。

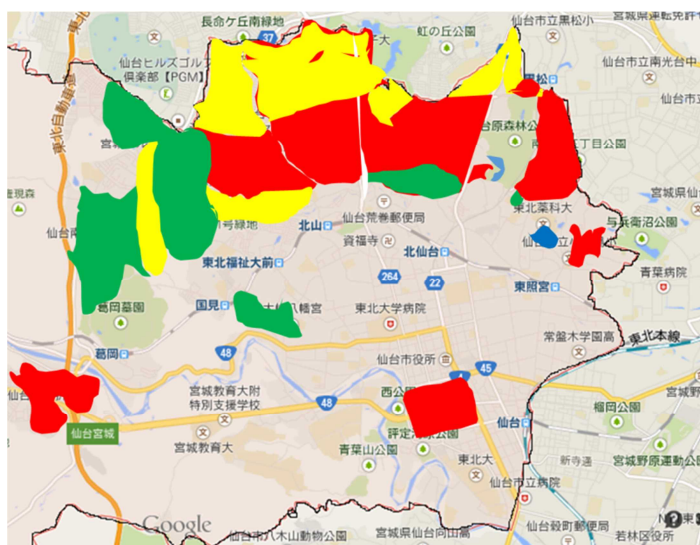


図-5 青葉区の年代別大規模造成団地

4 高齢化と人口減少地区の現状（各地域の高齢化と人口・世帯数の推移）

平成22年において、高齢化率が全国値を超えていたのが青葉区は28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、青葉区が28地区中13地区。世帯数は28地域中7地区。青葉区においては、減った世帯数の分だけ空き家が増えていると仮定できる。世帯数の減少が発生していた青葉区において、特に住宅構成に特徴がある旭ヶ丘地区、川平地区、北山地区の3地区を例に取り町丁目別に詳細に比較した。なお、中央地区は仙台駅前を含む商業地域であるため分析から除外した。

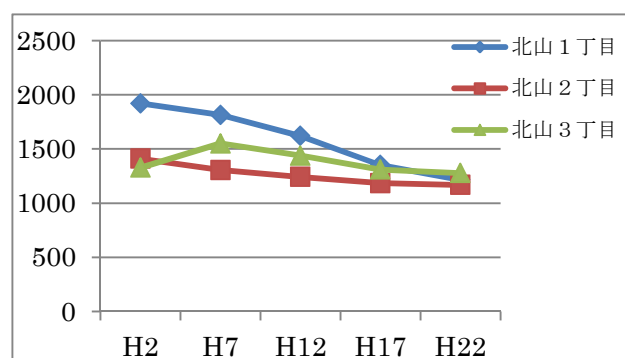


図-6 北山地域の人口推移（単位：人）

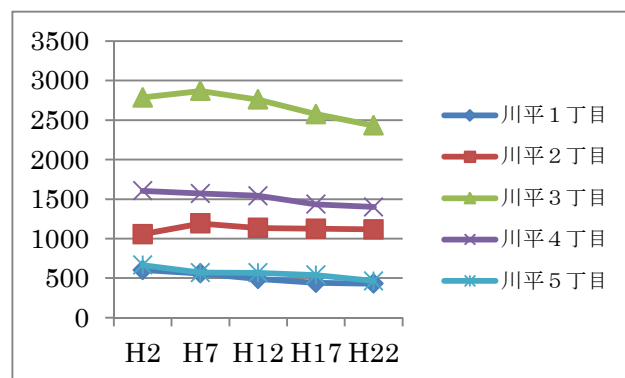


図-7 川平地域の人口推移（単位：人）

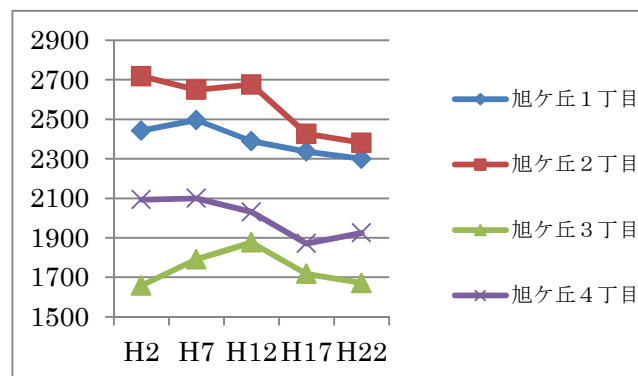


図-8 旭ヶ丘地域の人口推移（単位：人）

5. 戸建て、民営借家住宅の比較

ここでは戸建て・民営借家住宅によって住民の移動に違いが出るのかを考察する。表1～3は旭ヶ丘団地、川平団地、北山団地における世帯の種類の内訳である。旭ヶ丘団地は1丁目と3丁目が約70%が民営借家、2丁目が60%で民営借家。そして4丁目では戸建て・民営借家ともに半々。川平団地は1丁目と2丁目が戸建て民営借家が半々、3丁目は全体の50%が戸建て、公営・URが30%民営借家が20%なのでこれも戸建て民営借家が半々、4丁目は戸建て、5丁目は戸建て民営借家半々比較的民営借家より北山団地は、1丁目が半々2、3丁目が民営借家、小松島団地は、民営借家と分類し分析をしていく。

1) 旭ヶ丘地区

平成2年から平成22年までの20年間で居住人口がどのように推移しているかをグラフに示した。旭ヶ丘は持ち家と民営借家が混在しているが1丁目は借家が多く、4丁目は持ち家が約5割あるという特徴がある。そこで両地区を比較すると20年間で、25歳～29歳の若者の人口が減少している点は同様であるが50歳以降の人口の動きが大きく異なる。4丁目が5年ごとに右に形が移動しているのは住民の移動が少なく、多くの人が5歳ずつ高齢化していることを示している。

表－1 旭ヶ丘団地の各世帯の内訳

	持ち家	公営・UR・	民営借家
	(戸)	公社の借家 (戸)	(戸)
旭ヶ丘1丁目	400	0	948
旭ヶ丘2丁目	526	0	728
旭ヶ丘3丁目	293	0	542
旭ヶ丘4丁目	461	0	486

これは戸建て住宅街の特徴である。1丁目のように形が変化しないのは住民の交代によって同じ世代が住んでいることを意味し、アパートなど民営借家が多い地域の特徴である。旭ヶ丘1丁目は地下鉄駅から近いいため全世代に亘って、住民が交代している。

2) 川平地区

川平地区では3丁目に公営借家と民営借家が集中し、4丁目が持ち家が非常に多いのが特徴的であるため。両地域を考察する。川平3丁目は典型的な老朽化する公営借家、民営借家の状況を示している。すなわち、若者世代が住宅の老朽化と共に急速に減少し、ま

た40歳代以降の住宅取得世代が徐々に減少している。一方、持ち家世帯が多い4丁目では持ち家の子供達は次々と出て行き、若年世代が急減するのに対し、親の世代は自宅に住み続け、5年ごとに5歳年を取り、あまり出て行かないため人口曲線は形を保ったまま、右に移動していく。

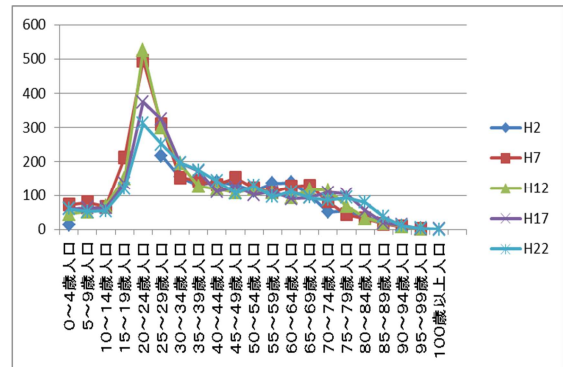


図9 旭ヶ丘1丁目(民営借家)の年齢別推移

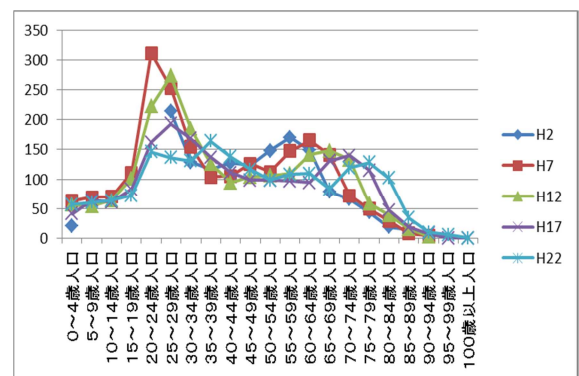


図10 旭ヶ丘4丁目(半々)の年齢別推移

表－2 川平団地の各世帯の内訳

	持ち家	公営・UR・	民営借家
	(戸)	公社の借家 (戸)	(戸)
川平1丁目	93	0	77
川平2丁目	263	0	217
川平3丁目	469	279	185
川平4丁目	434	0	87
川平5丁目	103	60	33

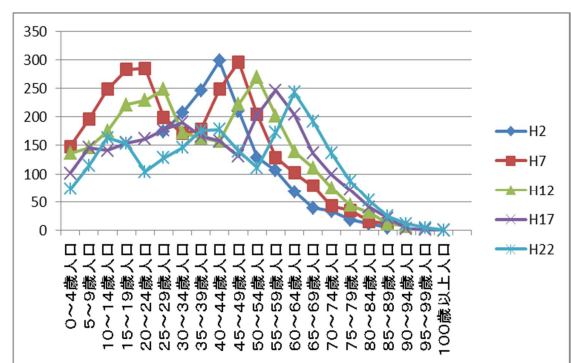


図11 川平3丁目(半々)の年齢別推移

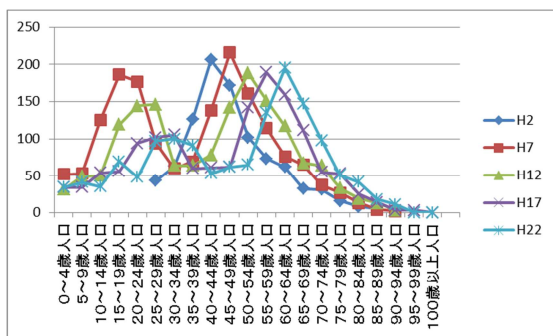


図 12 川平 4 丁目（戸建て）の年齢別推移

学生が減少したのではない。

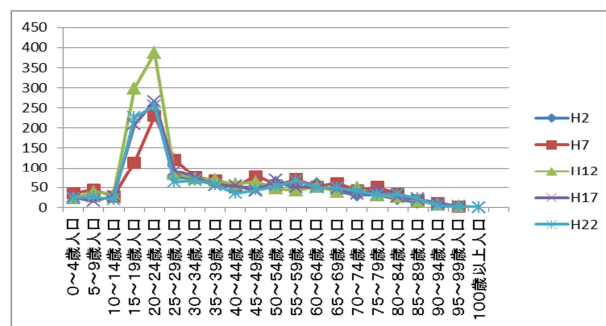


図 14 北山 3 丁目(民間借家)年齢別推移

3) 北山地区

北山地区は民営アパートが多いと共に、古い戸建て住宅街である。東北福祉大が近くにあることから3丁目を中心に若年層が多い。戸建て住宅も非常に古い地区のため既に親の世代もバラバラで、建て替え、住み替えもバラバラに発生している。類似しているが典型的な1丁目と3丁目を考察する。日本全体の傾向として若者は減っているがその影響は少ない。通学世代は常に若者が供給されるため、殆ど高齢化は進まない。若者世代以外を見れば少ないながらも人口分布は極めて安定しており、これは仙台の将来を写しているといえる。

表-3 北山団地の各世帯の内訳

	持ち家	公営・UR・	民間借家
	(戸)	公社の借家 (戸)	(戸)
北山1丁目	315	0	360
北山2丁目	269	0	396
北山3丁目	204	0	536

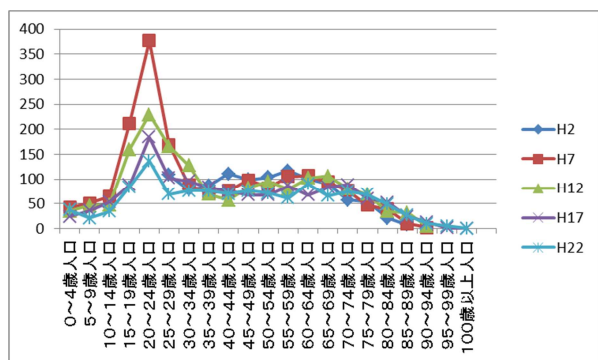


図 13 北山 1 丁目(半々)年齢別推移

図から明らかなように、1丁目と3丁目は人口曲線の形も推移も非常に似ているが良く見ると通学世代の減少率が1丁目の方が多い。これは持ち家住宅の比率が多いことをはっきり表している。すなわち、1丁目の若者の減少は戸建て地区の減少であり、福祉大の通

5. 結論と考察

3. と 4. 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 50 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、戸建て住宅と民間借家住宅と半々の割合により居住者人口の推移に違いが出るのが分かった。また、戸建て住宅と民間借家住宅と半々を比較した結果、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伴に空き家が増加する可能性がある。また民間借家住宅では、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た。半々の地区では民間借家住宅、戸建て住宅で挙げられている問題が混ざっている。

<参考文献・資料>

1. 国勢調査
2. 統計情報せんだい
3. JPS Database Library (株式会社 JPS)
4. 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
5. 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
6. 秋元 孝夫：ニュータウンの未来 (アキモト・ドットコム発行)
7. 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