

人口構成の変化から見た市街地更新の方向性に関する研究

～ 大規模ニュータウンと周辺地域を事例として ～

(株)地域計画建築研究所 絹原 一寛

1. 研究の背景と目的

既成の住宅系市街地、特に大規模ニュータウンのような同時期に住宅が供給された地域において、建築物の老朽化と居住者の高齢化が同時に進行しており、市街地更新の必要性が高まっている。こうした地域では、小学校の児童数も減少傾向が続き、また高齢化率が年々増加の傾向にあることから、コミュニティとしてバランスを維持する状態が難しい、極端に人口構成が偏った状態に陥っている状況が指摘できる。だが一方で、過剰な分譲マンション供給によって小学校児童数の急増が問題となっている地区も存在している。これらの現象を見ると、健全なコミュニティを形成、あるいは維持していくために市街地更新を適切に誘導していく手法が確立されていないことを示していると言える。

本研究は、市街地形成の経緯、立地する住宅の種類から幾つかの地区を抽出し、上記の現象を人口構成の変化によるコミュニティの状況から分析し、住宅系市街地の更新のあり方について考察を行った。

2. 調査対象及び方法

本研究では、まず概ね小学校区単位を地域コミュニティの基本単位として考え、吹田市内の以下の5地区を対象地区として抽出し、各小学校区について、昭和60年から平成12年までの国勢調査の結果(5歳階級別)を比較し、人口構成の変化を見た。対象とした地区は、市街化の時期、及び現在の市街化の状況を考慮して抽出した。

次に、土地利用が純化されている千里ニュータウンを中心として、住宅の種類(戸建て住宅、分譲住宅、公的賃貸住宅)が特徴的に分布している町丁目を抽出し、人口構成の変化を詳細に分析した。

調査対象の小学校区

地区名	市街化時期	主な用途地域	市街地形成の特徴
吹田第一小学校区	明治以前	第一種住居地域、近隣商業地域、商業地域	旧吹田村の集落 市街地再開発事業を実施(～昭和55年)
千里第三小学校区	大正末期	第一種低層住居専用地域	電鉄の沿線開発によって戸建て住宅地として開発される 風致地区に指定
千里たけみ小学校区	昭和40年代～	第一種中高層住居専用地域	千里NT開発時に造られた計画的市街地 公的賃貸住宅が中心
南山田小学校区	昭和50年代～	第一種・第二種低層住居専用地域、第一種住居地域	スプロール的に開発が進められる 集合住宅の他に寮・社宅の立地が多い
吹田南小学校区	昭和50年代～	第一種住居地域 準工業地域	土地区画整理事業を実施(～昭和51年)
東佐井寺小学校区	昭和60年代～	第一種中高層住居専用地域 第一種低層住居専用地域	土地区画整理事業を実施(～昭和61年)



吹田市内の対象小学校区の位置図

調査対象の町丁目

町丁目名	主な用途地域	住宅の種類の特徴
青山台3丁目	第一種低層住居専用地域	戸建て住宅のみ
高野台4丁目	第一種中高層住居専用地域、近隣商業地域(近隣センター)	府営住宅、分譲住宅
青山台1丁目	第一種中高層住居専用地域	公団賃貸住宅のみ

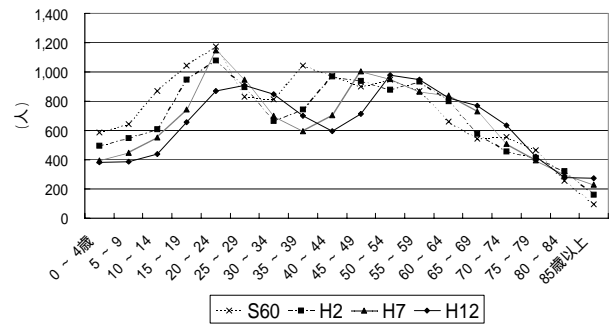
3. 小学校区別に見た調査結果

以下に、各小学校区における分析結果を記す。

1) 吹田第一小学校区

JR吹田駅に近く、古くからの集落として発展した旧吹田村を含む地区。また、昭和55年には国鉄吹田駅前第一種市街地再開発事業が完了している。グラフを見ると、20代以下、及び40代の人口減少が確認できる。一方で、高齢世代の人口は年次とともに横にスライドしており、基本的に継続して住み続けていることが分かる。

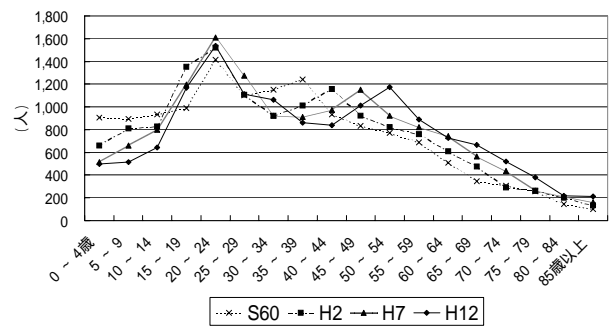
吹田第一小学校区



2) 千里第三小学校区

大正末期に阪急の郊外住宅地として開発が進み、風致地区として指定されている戸建て住宅地と、関西大学学生向けのワンルームマンションなどといった小規模住戸の立地が主に見られている。高齢世代は基本的に人口の変化は見られないが、20代前半での固定的な需要が確認でき、单身若者が短いサイクルで入れ替わっていることが予想される。また、14歳以下の子供、及び30代後半から40代前半の人口の減少が見られ、新たなライフステージを求めて転居しているファミリー世帯像が浮かび上がる。

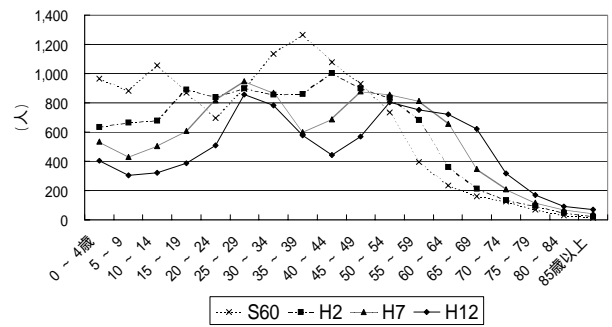
千里第三小学校区



3) 千里たけみ小学校区

計画的に入居が開始されたニュータウン内の市街地である。全体的に人口の減少が著しい。住宅の種類も公的賃貸住宅に偏った構成となっているため、特に30代後半から40代の層の流出、及び20歳以下の子供の減少が顕著に表れている。一方で、20歳代で一定の人数を保っていることから、住戸規模の小さい賃貸住宅に、若年世帯を中心とした入居が見られていることが分かる。ここでも親年齢40代前後のファミリー世帯の転居が顕著であると考えられる。

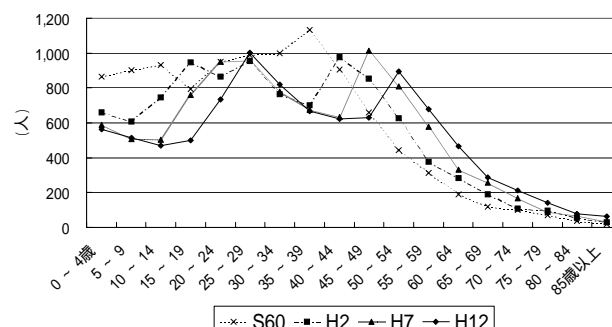
千里たけみ小学校区



4) 南山田小学校区

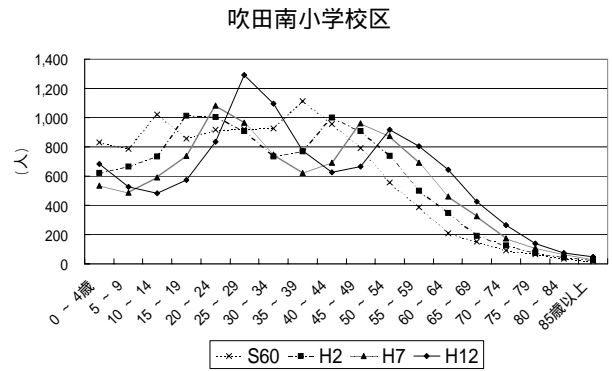
昭和40年代からスプロール的に開発されてきた地区であり、また、社宅・寮などの給与住宅の立地も多い地区である。昭和50~60年の間には、こうした集合住宅の立地が集中的に進められたと考えられ、昭和60年のグラフでは、40代以下のボリュームが非常に大きい割合を占めている。その後、転出傾向が顕著であり、30代後半から40代後半の層、及び10代の子供の層が大きく減少している。

南山田小学校区



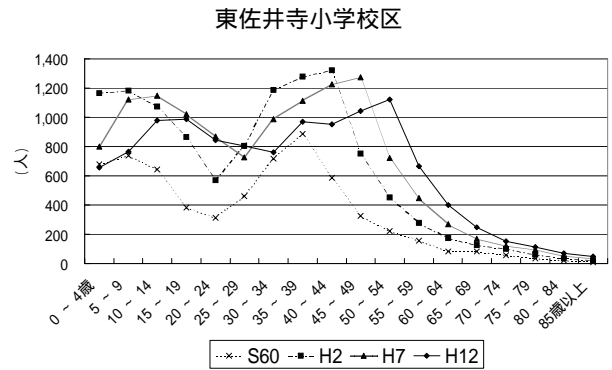
5) 吹田南小学校区

昭和 51 年に土地区画整理事業が完了し、そこから市街地が形成されていった経緯を持つ。第 1 種住居地域と準工業地域で構成されている。グラフでは、平成 7 年までは人口が横にスライドしている状態であったが、平成 12 年になって 20 代後半～30 代前半、及び 0～4 歳の層が増えていることから、工場系から住宅系への用途転換によって新たな居住層を呼び込んでいると考えられるが、そうした外的要因によってコミュニティバランスが大きく変化していることが分かる。



6) 東佐井寺小学校区

昭和 61 年に土地区画整理事業が完了した地区である。そのため、昭和 60 年から平成 2 年にかけて、事業後の住宅供給によって急激な人口増が見られ、コミュニティバランスが大きく変化していることが分かる。



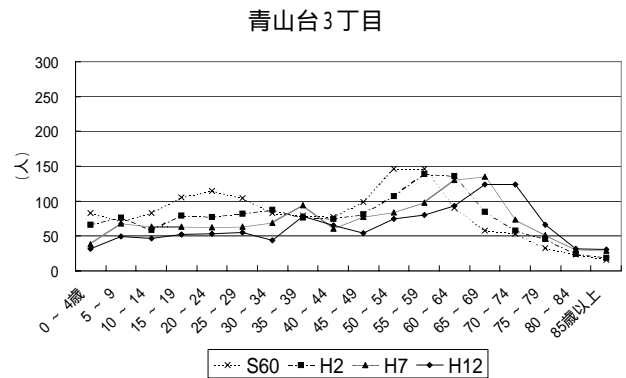
4. 住宅の種類別に見た調査結果

次に、千里ニュータウンにおいて、住宅の種類（戸建て住宅、分譲住宅、公的賃貸住宅）で特徴的な町丁目目を抽出し、それぞれにおける人口動向の変化を見た。

1) 戸建て住宅のみが立地する地区（青山台 3 丁目）

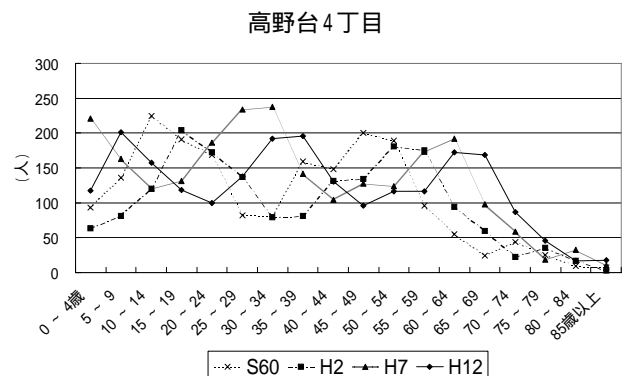
千里ニュータウンの開発時に戸建て住宅用に分譲された地区である。50 代以上の層がそのままスライドしており、現在は 65 歳以上の層が中心の人口構成となっており、高齢化率も 30% を超えている。この層は基本的に継続して住み続けている層であると考えられる。

また、平成 12 年の人口を見ると、30 代後半～40 代を中心に僅かながら増加が見られており、居住者の入れ替わりや、2 世帯での同居の増加が推測される。



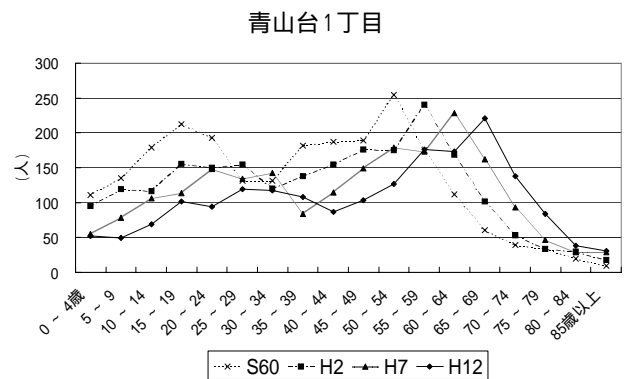
2) 分譲マンションが立地したと予想される地区（高野台 4 丁目）

平成 2 年～7 年間の分譲マンションの立地によって、20 代後半～30 代で突出して人口増が見られており、これは分譲マンションへ同時期に入居した若年ファミリー層であると考えられる。それに呼応して 10 歳以下の子供世帯も増加が見られており、年少人口も他の地域と比べ高い割合を示している。



3) 公的賃貸住宅のみが立地している地区（青山台1丁目）

青山台1丁目は中層（4～5層）の公団賃貸住宅が立地する地区。20歳以下の世代人口は大きく落ち込んでおり、年少人口の割合も半減している。20代後半から30代前半の層はある程度の入居が見られるが、30代後半から40代半ばの世代の人口は急激に落ち込んでいいる。また、50代後半以降の高齢者は継続して住み続けている層であると考えられる。



5. まとめと考察

小学校区別、及び町丁目別の人口構成の変化を分析した結果、立地する住宅の種類構成によって人口構成に偏りが生じている現象が確認できた。

古くからの戸建て住宅を中心とした市街地では、世帯分離などによって若年世帯の流出が進む一方、高齢世帯は継続して住み続けているため、高齢化率も高い。

また、短期間に計画的に造られた市街地（ニュータウンなど、土地区画整理事業が行われた地区）では、住宅の種類も単一である場合が多く、入居者の層が限られていることに加え、市街地更新が誘発されずコミュニティのアンバランスを招く事態に陥っていることが分かった。

その一方で、近年の傾向として分譲マンションの立地という外的要因によって、主に10代以下の子供を持つ世帯主年齢30代～40代の家族世帯の入居が見られ、人口構成が急激に変化する現象が見られる。

以上の分析から、住宅系市街地の更新について、次の方向性を示唆しておきたい。

健全なコミュニティバランスを維持していくためには、その受け皿となる住宅の適正な誘導が必要である。現時点では、全市的な観点から見た用途地域の規制誘導に依るところが大きいために、今回の分析で見たような小学校区レベルで生じている現象に対して、適正な誘導を行う手段がない。そのため、余剰地のない戸建て住宅地などでは、人口減少という内的要因によって人口構成が変化しており、逆に分譲マンションなどの開発が行われた地区では、その外的なインパクトによって急激な人口増加に見舞われ、逆にコミュニティのバランスが不正常になってしまうことが分かった。

そのため、住区の住環境の特徴を踏まえた上で、その中で住宅の種類が適切なバランスを取れるよう誘導していく、という視点が必要となる。住区でそれぞれの方針を定めていくことが求められ、コンパクトな範囲内で、住宅の種類が偏ることなく誘導していくための方法が必要となる。