

# 人口及び世帯数の推移から見た計画的住宅地の変遷についての一考察

(株)地域計画建築研究所 坂井信行  
(株)地域計画建築研究所 高田剛司

## 1. 研究の背景と目的

### (1) 背景

昭和30年代から40年代の高度経済成長期に開発された住宅地では、居住者の高齢化や建物の老朽化にともない、建物の更新、空地や空家の発生、敷地の細分化などの市街地の変化とともに、人口や世帯人員の減少などの動向が見られる。

人口減少期を迎えたわが国では、これまでの拡散型の都市形成から集約型の都市再構築への転換が求められるようになってきている。これらの住宅地の変化はマクロな都市政策を考える上でも重要な条件となることから、変化の実態把握とその要因の分析が求められている。

### (2) 目的

本稿では高度経済成長期に民間により開発された計画的住宅地を対象として、人口及び世帯数の推移パターンから類型化し、地区内で生じている変化の特徴についての整理を行うとともに、その変化の要因について分析する。さらに、これらの住宅地の今後の展望について考察を行う。

研究の対象とする都市は大阪と京都の間に位置し、昭和35年から50年の15年間に人口が8万人から33万人に急増した高槻市とする。

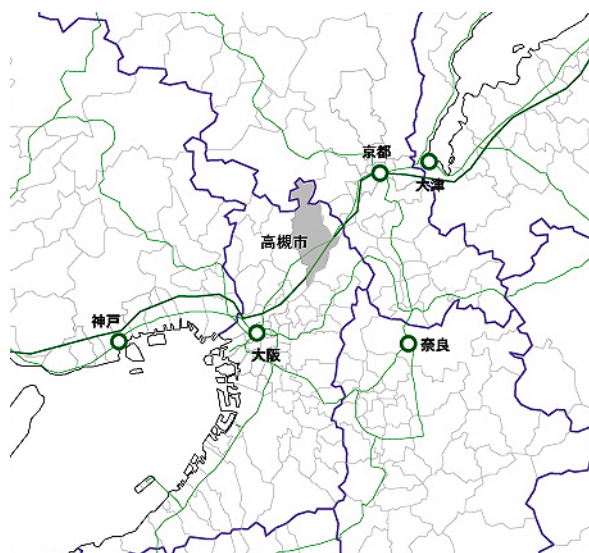


図1 高槻市の位置

## 2. 対象地区の人口及び世帯数の推移

### (1) 対象地区の設定

高槻市内において開発された計画的住宅地のうち、概ね10年ごとの開発年代と駅からの距離によって8つの典型的な地区を抽出し、調査の対象地区とした(表1)。8つの地区はいずれも昭和30年代から50年代の間に民間により計画的に開発された一定のまとまりをもつ戸建住宅地で、淀の原2丁目と栄町は道路位置指定、その他の地区は開発許可により開発が行われている。

以下の分析で用いる人口及び世帯数は、住民基本台帳の数値を当該地区を含む町丁目単位で集計したものである。なお、対象地区の範囲は当初の開発エリアを基本に、町丁目の範囲とできる限り一致するように設定しているが、両者が整合していない地区もある。

表1 対象地区

| 開発年代   | 市街地の密度 | 駅徒歩圏内                    | 駅徒歩圏外  |
|--------|--------|--------------------------|--------|
| 昭和30年代 | 低密度    | 天王町、阪急総持寺駅前(昭和台町1丁目・2丁目) | 日吉台2丁目 |
| 昭和40年代 | 低密度    | 東上牧2丁目                   | 南平台4丁目 |
|        | 高密度    | 淀の原                      | 栄町2丁目  |
| 昭和50年代 | 低密度    |                          | 高見台    |

注：駅からの距離がおおむね1km以内の場合を駅徒歩圏内、1kmを超える場合を駅徒歩圏外としている。

(2) 人口及び世帯数の推移

図2は対象地区の人口及び世帯数の推移を示している。

ほとんどの地区では人口が減少し世帯数が増加している。一般的には人口の減少は居住者の高齢化にともなう自然減、世帯構成の変化にともなう世帯人員の減少などによって、また世帯数の増加は地区内への新たな転入、二世帯居住の増加などによってもたらされるものと考えられる。人口の減少と世帯数の増加の要因には相関関係が見だしにくいことから、それぞれの変化が独立して生じているものと思われる。

なお、世帯数については住民基本台帳による数値を使用しているため、実際の家族構成に変化がなくても、年金や税金などの社会制度上の要因により形式的に世帯を分離しているケースを含んでいる点に注意が必要である。

(3) 高齢化率と世帯人員の推移

図3は世帯人員の推移、図4は高齢化率の推移を示している。

全ての地区で世帯人員は一貫して減少し、高齢化率は一貫して増加している。地区によって世帯人員、高齢化率のそれぞれに水準の違いは見られるものの、概ね同程度の比率で変化している。なお、このような現象は日本全体のマクロな動向とも同じ傾向である。

世帯人員については、開発年次の古い住宅地ほど少なくなる傾向が顕著であり、二世帯住宅への増加や敷地の細分化によるファミリー世帯の転入等が一部で起こっていても、これが地区全体の動向に大きな影響を与えるには至っていないことがうかがえる。

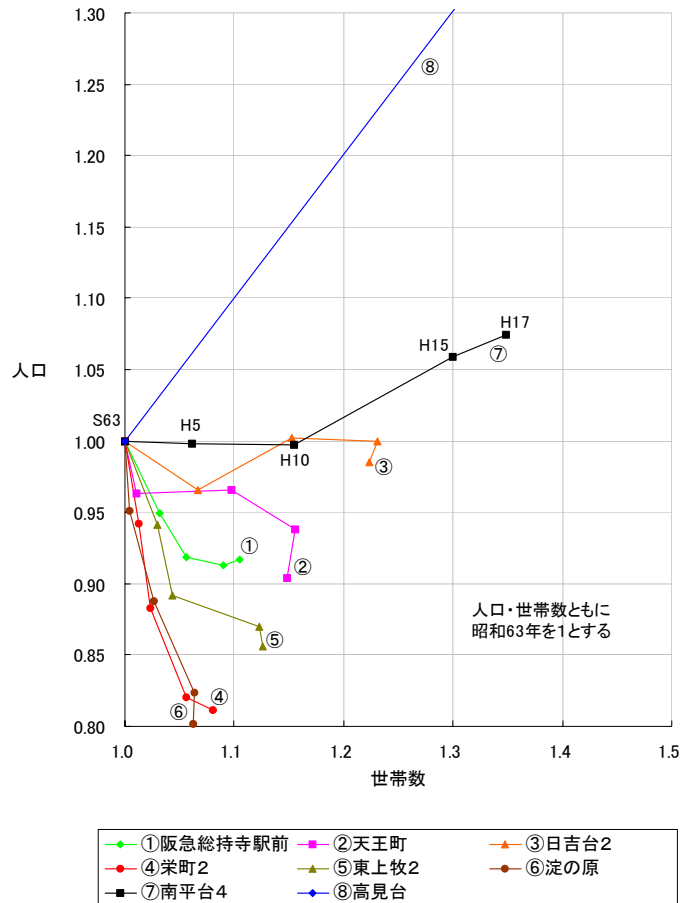


図2 人口及び世帯数の推移

注：高見台は昭和63年を基準として、平成10年に人口が4.2となり、その後減少に転じている。世帯数は一貫して増加傾向にあり、平成17年には4.5となっている。

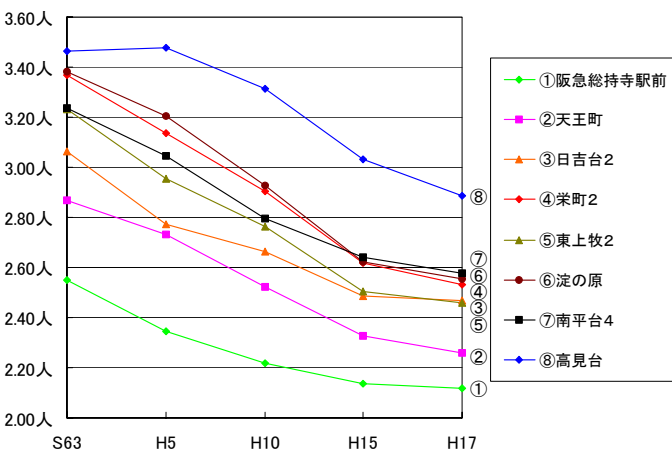


図3 世帯人員の推移

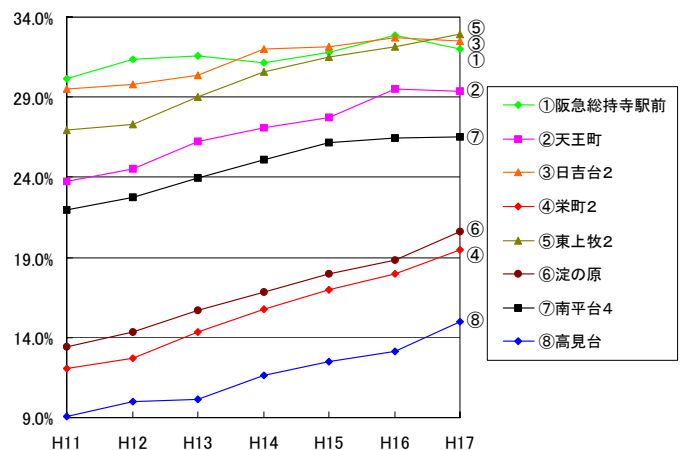


図4 高齢化率の推移

### 3. 対象地区の類型化と変化の要因

人口及び世帯数の推移パターンから対象地区を大きく3つのグループに分類することができる。

#### (Aグループ)

対象地区のうち栄町2丁目、淀の原がこのグループに含まれる。人口の減少率が大きく世帯数の増加率が小さいことが特徴である。このグループの地区は、いずれも平均敷地規模が概ね80㎡を超えない比較的高密度の住宅地である。開発は昭和40年代で、高槻市内ではこのような高密度の住宅地は概ねこの年代に集中して開発されている。淀の原が駅徒歩圏内、栄町2丁目が駅徒歩圏外の立地であるが、人口及び世帯数の推移について両者は同様の傾向を示している。

これらの地区では高齢化率が低く世帯人員が多いことから、比較的若いファミリー世帯の居住が多いことがうかがえる。これは、住宅の規模がそれほど小さくなく、住宅取得にかかる費用も比較的低廉であることなどが要因になっているものと思われる。

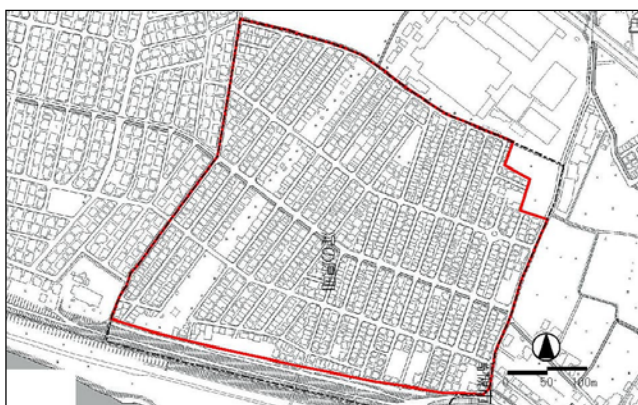


図5 Aグループの住宅地(淀の原)

#### (Bグループ)

対象地区のうち日吉台2丁目、南平台4丁目、高見台がこのグループに含まれる。世帯数の増加率はいずれも大きい、人口は開発年代が古いほど増加率が小さく、最も古い日吉台2丁目では横ばいとなっている。このグループの地区はいずれも駅徒歩圏外に立地し、平均敷地規模が200㎡を超える低密度な住宅地である。高槻市ではこのような住宅地は名神高速道路以北の市街地に多く、ゆとりのある落ち着いた住環境の戸建住宅地を形成している。

開発年代が古いほど高齢化率が高く世帯人員は少なくなっており、高齢単身世帯や高齢夫婦世帯の比率が高いことがうかがえる。地区内では二世帯住宅への建て替えや敷地の細分化なども見られ、このことが世帯数の増加をもたらしていると思われる。また、徒歩圏内に店舗等の生活利便施設の立地がほとんどないことから、高齢世帯が駅前など利便性の高いところへ転出する例も見られる。現在は人口が増加傾向にある南平台4丁目についても、今後は同様の要因によって人口の伸びが小さくなるものと推察される。

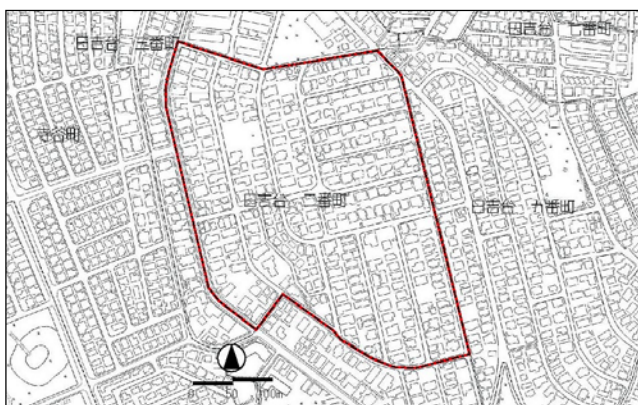


図6 Bグループの住宅地(日吉台2丁目)



### (Cグループ)

対象地区のうち天王町、阪急総持寺駅前（昭和台町1丁目・2丁目）、東上牧2丁目がこのグループに含まれる。人口は減少傾向、世帯数は増加傾向にあるが、どちらも変化がそれほど大きくないことが特徴である。このグループの地区はいずれも駅徒歩圏内に立地し、まち中の利便性と落ち着いた住環境を兼ね備えた比較的低密度な戸建住宅地である。同じ低密度住宅地であるBグループの地区と同様、高齢化率が高く世帯人員が少ないことから、高齢単身世帯や高齢夫婦世帯の比率が高いことがうかがえる。

これらの地区では日常生活の利便性が比較的高いことから、当初の住宅購入者が高齢化しても住み続けているケースが多く、Bグループの地区に見られるような高齢世帯の駅前などへの転出も少ないことが人口や世帯数の変化が小さいことの要因になっている。



図7 Cグループの住宅地（天王町）

## 4. まとめと今後の課題

### (1) まとめ

本稿では高度経済成長期に開発された計画的住宅地を対象に、人口と世帯数の変化パターンから3つのグループに類型化し、その変化要因について考察した。以下では、各グループの住宅地について今後の動向を展望しながら、住宅地としての活気を維持していくための方策についての提案を試みる。

高密度の地区では当初の住宅購入者の年齢が比較的若いことなどもあって概して高齢化率は低く、建物の更新が進んでいる一方で空き家も現れてきている。住宅の更新により1階に車庫を備えた3階建て住宅等が増え、より密度の高い住宅地へと向かう傾向にあることから、緑化や美化などをコミュニティ活動として活発化し、住宅地としてのまちなみや環境の向上を図っていくことも必要である。

低密度の地区では当初の住宅購入者の高齢化が進みつつあり、地区によっては建物の更新や売却後の敷地の細分化などが見られる。現時点ではまだ人口の減少が見られない地区であっても、今後10~20年後に起こるであろう所有者の死亡と、それともなう土地相続時に建物の更新や敷地の細分化が進む可能性が高い。特に南部の生活利便性が高い地区では地区外への転出が少なく高齢化率も高いことから、今後、これらの動きが一時期に大きく進展するものと思われる。

敷地規模が大きい住宅地では住宅の取得にかかる費用が高額になるため、一般に若年世帯の転入は少なくなる。敷地の細分化は若年世帯を呼び込む方向に働くが、それによってこれまで維持されてきたゆとりのある居住環境が変化し、住宅地としてのブランド力の低下につながる可能性もある。このため、建物や敷地の利用に関するルールづくりなど、現在の環境を保全するための方策を検討していくことも必要である。

### (2) 今後の研究の課題

本稿では人口及び世帯数の推移パターンを基本として地区の類型化と考察を行ったが、今後、地区内における世帯数の増加要因である二世帯住宅への建て替えの実態や、不動産流通の実情などを把握することで研究を深めていくことが必要であると考えられる。