

仙台市周辺の住宅地の拡大と高齢化

～富谷町を事例にして～

*小金澤孝昭・**阿部美香子

The Changes of an Aging Community in the Sendai Area

KOGANEZAWA Takaaki and ABE Mikako

Abstract

An aging population is exacerbating social issues in those suburbs that were developed in 1960s to 70s in Japan. In particular, the Sendai area has many suburbs with freestanding houses that were developed by a single real estate agency. These dwellings were sold at the same time to people of similar age groups; hence in forty years time the suburb itself ages. Issues such as lack of adequate medical systems, nursing care, and problematic distance from shopping are now emerging as a result. In this report, we analyzed the condition of aging in 4 suburban residential areas, by using questionnaires to survey households. In order to measure this, composition of the households were divided into four life stages, and analysed by composition ratio in life stages. The first stage is married couples without children, second is married with children, third is living with children who are above 20 years old, and the fourth stage is old couples without any children living with them. We conducted interviews in four suburbs, with two principal trends observed; one has 30% each of stages from two to four, and the other had 90% of stages in three and four. The former showed the positive characteristics of suburbs where one can co-live with younger generations, whereas the latter showed more serious aging issues. It was found that this analysis was effective in revealing the stages of aging population that each suburb faces.

Key words：都市郊外、宅地化、高齢化、ライフステージ、二世代同居

I はじめに

わが国では、昭和30年代以降、大都市圏において郊外住宅地開発が本格化した。その背景として、戦災に伴う住宅不足、人口移動に伴う大都市圏の人口増加、経済発展に伴う住宅需要の質的变化などの要因が挙げられる。この郊外住宅地開発の波は、地方の都市圏にも及んでいった。これらの郊外住宅地の特色は、大規模な面的開発が行われた結果、家族構成の似通った世

帯が、同時期に大量に入居することとなり、居住者の年齢構成が偏った住宅団地が形成されたということである¹。したがって、わが国の郊外住宅地は、開発からある一定の時間が経過すると、非高齢人口の加齢による「高齢人口の絶対的増大」が発生する。また、若い世代の流出による「高齢人口の相対的増大」にも注目しなくてはならない。このように、日本全国の郊外住宅地では、現在高齢化が深刻な問題になっており、将来的に住宅地の維持・存続が難しくなるといっても過

* 宮城教育大学教育学部社会科教育講座

** 横河電機株式会社

言ではない。このような郊外住宅地を維持させるためには、第二世代の流出を防ぎ、若い世代の新規流入を獲得することが最重要課題となっているのである。

こうした郊外住宅地の高齢化問題にする研究は最近盛んに行なわれている。大都市の郊外住宅地の高齢化問題（香川2001、伊藤2006）やニュータウンのような集合住宅の高齢化問題（宮澤2006）、さらには地方中核都市や地方都市での郊外住宅地の高齢化問題（長沼・荒井・江崎2008、西山2010）などが研究されている。これらの研究は、住宅地域の高齢化の進行だけでなく、世代間の移動についても注目している。それは、居住者の第一世代と第二世代の関わり方によって、郊外の住宅地域の特徴が異なってくるからである（三浦2013）。現在の郊外住宅地分析は、世代間の動向分析が中心論点になっている。この分野の先駆的に取り組んできた香川（2001・2012）は、第二世代が第一世代と近接する居住行動をとる傾向を指摘している。また継続的に第一世代と第二世代の動向を追跡している川口・中澤・佐藤の研究グループ（2008・2012）や久保（2010）も第一世代と第二世代近接居住の特徴を指摘している。このように住宅地域の高齢化は進むものの、住宅地域の再編成過程では、第二世代による近接同居行動が生まれ、住宅地域が更新される可能性が出てきている。

この特徴を仙台地域で取り上げたものとしては、仙台地域の住宅地形成過程を明らかにした研究（千葉1998・2006）や住宅地の郊外への拡散と中心市街地のマンション立地の研究（広瀬2000、小金澤・坂上2010）がある。特に郊外へ拡大した戸建住宅地の高齢化を取り上げたものに伊藤（2010）がある。ここでは、仙台市の住宅団地の年齢構成分析をすると第一世代、第二世代の偏りが団地によって大きく異なっていることと、2005年以降第一世代の加齢と第二世代の転出によって、住宅団地の高齢化が急速に進んでいる点を指摘している。

そこで本論文では、仙台市とその周辺市町²（以下仙台地域）を対象として、住宅団地の高齢化の進展度合いを把握すると同時に、各住宅団地のライフステージ

別居住者構成を測定し、第一世代と第二世代の関係性を類型化することにした。このライフステージは、①夫婦二世帯、②子育て世帯、③第二世代との同居世帯、④第一世代だけの世帯の4つで分析している。具体的な研究課題は、第1は、仙台地域における住宅地開発の特徴を把握し、時間的推移の中で高齢化が進展した住宅地と進展していない住宅地が生まれたことを明らかにすることである。そのためには、高齢化の進行に大きく影響する若い世代の動向について把握する必要があると考える。第2の課題は、第二世代の流出や、住み替えによる新たな若い世代の流入、世代交代による第二世代の定着状況の3点を中心に分析し、若い世代の動向に差が生じた要因を明らかにすることとする。

本論文の構成は、Ⅰでは、問題意識と従来の研究動向と課題と方法を明らかにする。Ⅱでは、仙台地域の古い住宅地において、時間的推移の中で高齢化が進展した地区とそうでない地区が生まれたことを整理し、富谷町の地域の特徴と同町における住宅地開発についても述べる。Ⅲでは、まず同時期に開発された住宅地でも高齢化率に差が生じている要因をライフステージ分析によって明らかにし、若い世代の動向に地域別差異が生じた要因も考察する。

また分析にあたり、仙台市に隣接する黒川郡富谷町の太子堂1丁目、富ヶ丘1丁目、富ヶ丘2丁目、東向陽台2丁目を対象にアンケート調査を行った。以下はその概要である。2009年11月に該当地区のそれぞれ100世帯（富ヶ丘2丁目のみ200世帯）、計500世帯にアンケート一式を配布し、郵送にて回収した。回収数は、全体で205³、回収率41%であった。地区毎では、太子堂1丁目回収数39、回収率39%、富ヶ丘1丁目は回収数45、回収率45%、富ヶ丘2丁目は⁴回収数77、回収率38.5%、東向陽台2丁目は回収数44、回収率44%であった。主な調査内容は、ライフステージ分析ができるように世帯主の個人属性や第二世代の動向を把握したものである。

1 東北産業活性化センター(2008)『明日のニュータウン』参照。

2 本論文では名取市、多賀城市、岩沼市、利府町、富谷町の3市2町を指す。

3 調査期間後に遅れて郵送されてきたものも含む。

4 人口、世帯数共に他の3地区より多い富ヶ丘2丁目については200配布した。

II 仙台地域の住宅地の高齢化

1 仙台市の都市化

第二次世界大戦時の仙台空襲で、仙台市は甚大な被害を被ったが、やがて復興から発展へと、周辺市町村を合併して市域と拡大していった。1962年5月に「新産業都市建設促進法」に基づき、仙台市は新産業都市に指定された。それ以来、仙台市は東北地方の中核都市として発展を遂げていく。1975年には東北縦貫自動車道が、1982年には東北新幹線（大宮駅～盛岡駅間）がそれぞれ開通したことによって、首都圏との物流・移動の速度が飛躍的に向上し、東北地方の経済都市としての拠点性は一層高まった。その結果、仙台市への事業所の立地・集積が活発化し、仙台市はいわゆる「支店経済」の街としての性格を強めていった（小金澤他2001）。

仙台市はその成長とともに人口を増大させていった。企業の支店の集積が進む仙台市に仕事を求める人々が集中し、人口増大を加速させたのである。その結果、仙台市においても大きな住宅需要が発生した。住宅地開発は市域を越え、周辺の旧泉市や富谷町、名取市などの郊外に拡大していった。1989年には市制100年を迎えると同時に、泉市・秋保町と合併し11番目の政令指定都市となった。

この一連の仙台市の都市化と人口の集中とともに、地域分化が始まった。南西部・北部を中心住宅地の拡大が進み、都心部は商業・事業所などが集積した。それまで都心に不規則に混在していた住居、生産部門、流通・卸売業などの機能が周辺地区へ移動を始め、各地域がそれぞれの機能に応じた性格を持つようになっていったのである。特に住宅地域は中心市街地からの分散人口と新規流入人口により、市域を越えて拡大していった。その結果、郊外における生活関連需要が高まり、北部・南部に新たな副都心が形成されつつある。こうして周辺市町村も含めた仙台地域の都市形態や構造は大きく変化していったのである。

2 仙台地域における高齢化の特徴

仙台市は、学生の転入に加え、企業の支店が集積していることから転勤族や単身赴任者の転入など、全国

的に見ても社会的移動率が高い。そのため、高齢化率の上昇が抑えられてきた。仙台地域の住宅地は、そのほとんどが似通った世代が同時期に大量に入居する傾向にある一戸建て住宅団地として開発されてきた。そのような一戸建て住宅団地においては、住民の定住志向が特に強く、子育てを終えて子どもの独立後も団地にとどまるため、新規居住者の流入がほとんど行われない。また、入居当時は非高齢人口だった住民が高齢になることによって急激に高齢人口が増大する。さらに、第二世代が就学や就職、結婚などによって団地外に流出することも少なくない。そのため、郊外住宅地における高齢化は、住民が一度に大量に高齢化するという特徴に加えて、第二世代の流出による相対的な高齢化もその特徴の一つである。

ここで注目したいのは、宮城野区鶴ヶ谷、太白区緑ヶ丘・羽黒台・ひより台などの初期に開発された住宅地である。これらの住宅地の高齢化率は2009年3月末時点でそれぞれ35.4%、34.0%、33.4%、35.9%⁵となっており、どの地区も非常に高い。このように、仙台地域における高齢化は、開発から30年以上を経た古い住宅地において深刻化している。

図1は、2009年3月末時点での仙台地域各地区における高齢化率と1世帯あたりの世帯員数の相関を開発時期別に表したものである。この図が表しているのは、以下の2点である。第一に、昭和30年代～40年代に開発された古い住宅地の多くで高齢化が進展している点である。第二に、それらの古い住宅地において第二世

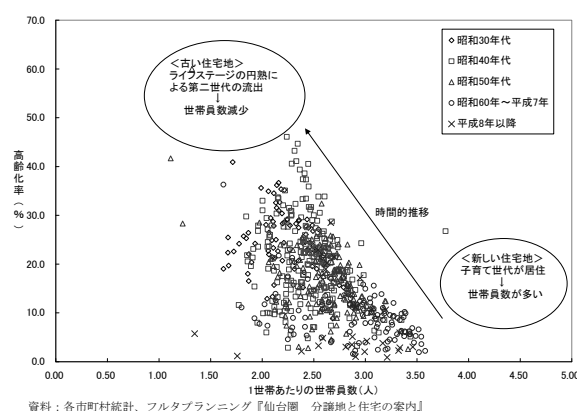


図1 仙台地域における高齢化率と1世帯あたりの世帯員数

5 仙台市企画局統計課『町名別年齢別（各歳）住民基本台帳人口』（2009）による。

代が流出しているという点である。1世帯あたりの世帯員数が少数になっていることからそう読み取れる。入居当初は子どもも幼かったが、ライフステージの進展によって子は団地外に流出し、家に残ったのは夫婦のみという家庭が増えていったと考えられる。よって、仙台地域の住宅地における高齢化は、住民が一度に大量に高齢化するという特徴に加えて、第二世代の流出による相対的な高齢化もその特徴の一つであるといえる。しかし、初期に開発されたにもかかわらず、高齢化がそれほど進展しておらず、1世帯あたりの世帯員数も比較的多い地区も見受けられる。

3 富谷町の住宅地開発と高齢化

富谷町は、宮城県のほぼ中央に位置し黒川郡の南部丘陵地帯を占めている。町の西部を南北に国道4号が通り、町を斜めに二分するように東北自動車道が通っている。町の中心である富谷地区は、仙台市中心部まで約18キロメートル、泉インターまで約8キロメートルの距離にある⁶。町の総面積は49.13平方キロメートルである。

その歴史的背景から、黒川郡の他町村との結びつきが強く、町村合併を協議したこともあった。しかし、合併には至らず、富谷村がおかれている先述の地理的条件が幸いして、次第に仙台都市圏との結びつきが強まっていった。すると、昭和40年以降は団地のめざましい造成によって住宅地の割合が年々増え、南部丘陵地に多く見られた山林原野は減少した。もともと林地で古くからの集落も少なかったこの南部丘陵地に住宅地が集中しているが、このあたりは沢筋の上流に当たる。一般的に水源の上流から開発が進んで行くことはまれだが、富谷町の場合は仙台市に近い上流部で開発が活発であるという例外的な特徴を持っている。そのため、南部の住宅地は旧集落との結びつきを持たないものがほとんどである。一方で古くからの集落が多数存在する水田地帯においては、住宅地開発がほとんど行われていない。しかし、太子堂地区などは例外的に周辺が水田地帯で、旧集落との結びつきが認められる。

仙台市を中心とした都市圏が拡大するにつれて、周

辺市町村にも住宅地開発の波が押し寄せた。1970年の東向陽台団地を筆頭に、富谷町は開発ブームの様相を呈し始めた。1972年には鷹乃杜団地と富谷ニュータウンが、そして1973年には富ヶ丘ニュータウンがこれに続いた。こうした相次ぐ民間による団地造成で、町全域の22%に当たる約1,100ヘクタールの土地が買い占められ、急速に大量の土地が地元所有者から業者の手にわたった⁷。このような住宅地開発が始まってからというもの、町の人口は急増した。1963年の町制施行時には5,091人だった町の人口は、1977年に10,000人を突破し、2009年3月末現在の人口は46,162人となり、現在は単独での市制移行を視野に入れた町づくりが行われている。

富谷町における高齢化の進展状況を見てみると、1990年は農村部や旧町役場周辺の町上、町中、町下地区（以下、まとめて旧町域）の高齢化率が、そのほとんどで10%後半の「高齢社会」⁸の域に達し、中には20%を越える行政区も出現している。住宅地における高齢化率は低い。そして2009年3月末は、旧町域においては30%を超える行政区が目立つようになった。また、初期に開発された東向陽台、鷹乃杜、太子堂、富ヶ丘のすべての行政区が「高齢社会」⁹となった。以上のように、富谷町における高齢化は、旧町域において1990年以前からすでに進行していたと思われるが、住宅地開発による若い世代の流入で高齢化率の上昇が抑えられてきたといえる。ところが、初期に開発された住宅地は、現在高齢化が進み、旧町域とほとんど変わらない率を示す行政区も出現している。また、以上の統計分析の結果から、2009年3月末時点において、同じ古い住宅地でも高齢化率に差があることがわかった。

Ⅲ 富谷町の住宅地における高齢化

1 事例地域の特徴

本研究では、住宅団地の世代交代や新規居住者の流入を測定するために、黒川郡富谷町の太子堂1丁目、富ヶ丘1丁目、富ヶ丘2丁目、東向陽台2丁目の4地域を対象にアンケート調査を行った。4地域の特徴は

6 富谷町誌編さん委員会（1993）『新訂富谷町誌』参照。

7 『新訂 富谷町誌』参照。

8 高齢化率が14%を超えた社会を指す。

9 高齢化率が7%を超えた社会を指す。



図2 調査地区の位置

以下のとおりである。(図2)

①**太子堂1丁目** 富谷町の住宅地の中では最も北部に位置しており、国道4号を旧国道4号方面に入ってすぐの位置にある。1972年に民間により開発が始まった、246世帯714人(2009年住民基本台帳による。以下同じ)、面積は約94,255平方メートル¹⁰の地区である。バス路線は最寄りの地下鉄泉中央駅行、地下鉄八乙女駅経由仙台駅前行であるが、本数は1時間に2～3本程度である。公共交通機関を利用して仙台市中心部に出るためには1時間以上は必要である。このような不利な立地条件に関わらず、高齢化率が14.7%¹¹で初期に開発された住宅地にしては低くなっている。また、若い世代の人口に大きな変化は見られず、幼年層に新たなピークが出現している。(図3)。

②**富ヶ丘1丁目** 町の南西部に位置し、仙台市泉区と接している。1973年に民間により開発された、277世

帯、747人、約161,724平方メートルの地区である。団地の目抜き通りをバス路線が走り、路線、本数共に充実している。最寄りの鉄道駅は地下鉄泉中央駅、八乙女駅である。地下鉄駅に比較的近いため、公共交通機関を利用しても、仙台市中心部へは1時間もかからずに出ることができる。太子堂1丁目と特徴はほぼ同じで高齢化率は14.6%、若い世代の人口は増加している。しかし太子堂1丁目とは違い仙台市中心部に対して好立地であり、比較対象になると考えた。

③**富ヶ丘2丁目** 基本的な概況は富ヶ丘1丁目と同じである。533世帯、1,353人、約201,900平方メートルの地区で、他の3地区と比べて規模が大きい。しかし同じ団地内であるにも関わらず、富ヶ丘1丁目とは異なり、高齢化率が26.5%と高い。また、若い世代の人口が流出過多である。

④**東向陽台2丁目** 町の南部に位置する。1970年に民間により開発された、342世帯、875人、122,660平方メートルの地区である。団地に接続する国道などの主要道路はない。団地内にはバス路線が走り、路線、本数共に充実している。最寄りの鉄道駅は地下鉄泉中央駅、同八乙女駅で、他の3地区に比べてだいぶ地下鉄の駅に近い。そのため仙台市中心部へは40分ほどで出ることができる。富ヶ丘2丁目と同様、高齢化率は30.5%と非常に高い。若い世代の人口の流出が過多である(図3)。

2 若い世代の流出入動向と高齢化

1) 若い世代の流出入動向

4つの事例地区における若い世代の流出状況について、まずは統計面から分析していきたい。表1で若い世代の人口の推移を見してみる。太子堂1丁目と富ヶ丘1丁目はほぼ横ばいと言っていいだろう。そのため、就

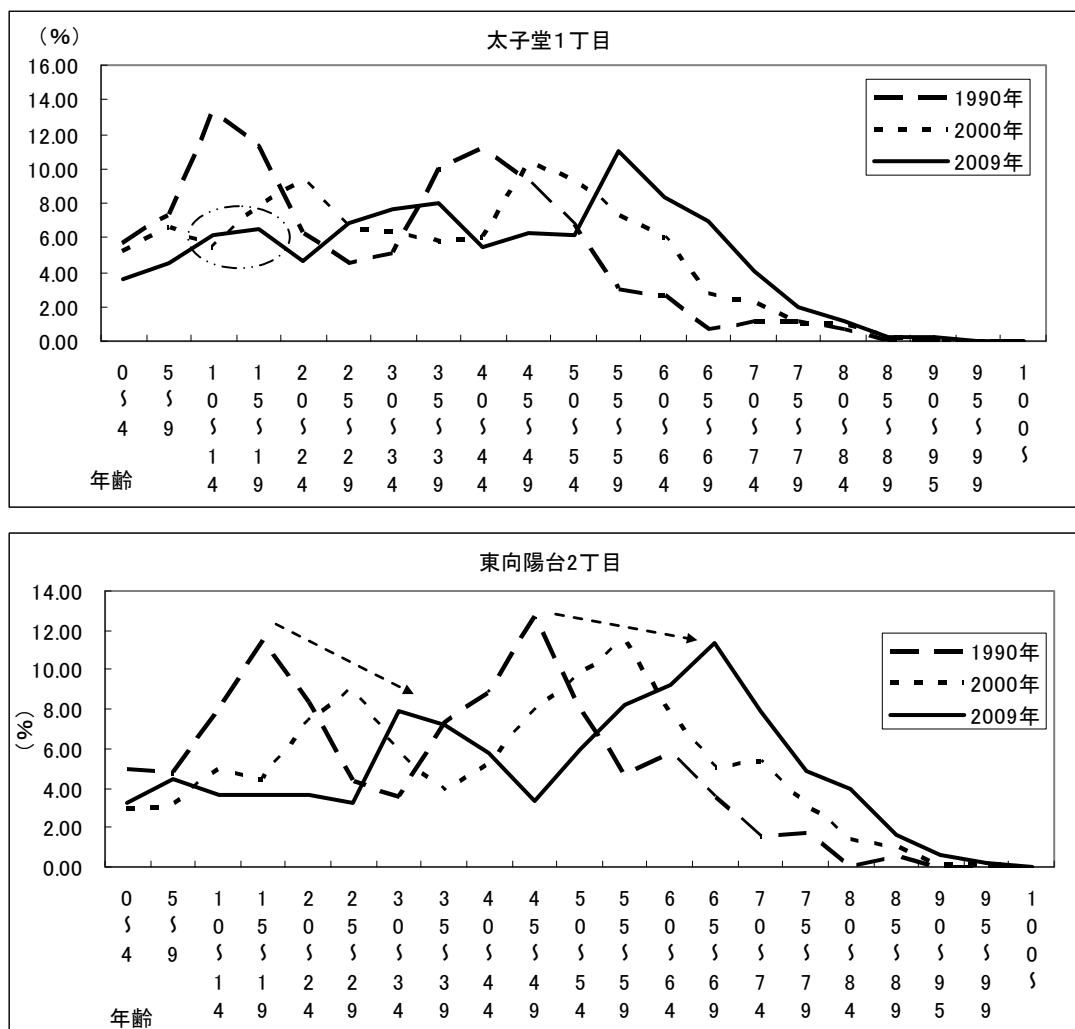
表1 若い世代の人口の推移

	太子堂1丁目		富ヶ丘1丁目		富ヶ丘2丁目		東向陽台2丁目	
	20～40歳 (構成比)	総人口	20～40歳 (構成比)	総人口	20～40歳 (構成比)	総人口	20～40歳 (構成比)	総人口
1990年	257 (47.7)	531	217 (55.3)	459	701 (43.7)	1,605	407 (48.7)	973
2000年	295 (41.6)	710	322 (45.7)	705	638 (40.8)	1,563	323 (35.4)	912
2009年	278 (38.9)	714	320 (42.8)	747	461 (34.1)	1,353	272 (31.1)	875

※単位は人、% 資料：富谷町(1990)『町名別人口調べ』他

¹⁰ 資料：富谷町都市整備課。以下同じ。

¹¹ 2009年3月末現在。以下同じ。



資料：富谷町(1990)『町名別人口調べ』他

図3 太子堂1丁目と東向陽台2丁目の年齢構成の推移

学・就職によってもととの第二世代は多少流出しているものと思われるが、それを補填するだけの同世代の新住民の流入があることが読み取れる。一方の富ヶ丘2丁目と東向陽台2丁目は、1990年以来ずっと減少を続け、約3割減少している。第二世代が流出した穴を埋めるような新住民の転入は少なく、流出過多となっていることが読み取れる。

次にアンケート調査結果を見ると、太子堂1丁目と富ヶ丘1丁目においては回答を得られた世帯の約6割が子と同居していることがわかった。一方、富ヶ丘2丁目と東向陽台2丁目において子と同居している家庭はそれぞれ38%、50%で、前の2地区に比べて割合が低かった。

以上のことをまとめると、太子堂1丁目と富ヶ丘1

丁目においては若い世代が団地内にとどまっており、「高齢人口の相対的増大」の影響は現時点においては見られないが、若い世代が流出過多となっている富ヶ丘2丁目と東向陽台2丁目においてはその影響が見られるということである。この2地区は、「高齢人口の絶対的増大」と「高齢人口の相対的増大」の両方によって高齢化率が押し上げられる。高齢化率がそれぞれ26.5%、30.5%と高く、太子堂1丁目と富ヶ丘1丁目との差が開いていることも、これで説明がつくのではないだろうか。では、なぜ若い世代の動向に差が生まれたのだろうか。

2) 地区別差異の要因

アンケート調査より、まずは「前住地」に着目して

考えていきたい。前住地が「仙台市」であると回答した人の割合が、富ヶ丘1丁目、富ヶ丘2丁目、東向陽台2丁目がそれぞれ72%、81%、64%であったのに対し、太子堂1丁目は27%という異なる特徴を持つ結果となった。かわりに、「富谷町内の他地区」13%や「黒川郡内の他町村」26%、「宮城県内の他市町村」18%（以下、3項目の回答者をまとめて在来の住民）が目立った。このような在来の住民の意識の中に、旧来の家族観が残っている可能性がある。長男は家に残り、結婚して家を継ぐという農村のライフスタイルである。

そこで、在来の住民に占める子と同居していると答えた回答者の割合を見てみると、太子堂1丁目63.6%、富ヶ丘1丁目は70.0%、富ヶ丘2丁目は50.0%、東向陽台2丁目は63.6%であった。どの地区も半数以上を示した。よって在来の住民が多い太子堂1丁目では、旧来の家族観が第二世代の流出を抑えている可能性が考えられる。

また、地価に注目すると、太子堂1丁目¹²の2009年1月現在の地価は、1平方メートル当たり22,700円である。富ヶ丘¹³は1平方メートル当たり40,550円で、東向陽台¹⁴は1平方メートル当たり39,500円となっている。太子堂1丁目が特に安価であることがわかる。そのため、若い世代の人でも比較的土地を購入しやすく、20～40歳代の回答者は現在の住居についての質問で11人中9人が「新築」と答えたことも説明がつく。一方、他の3地区は「新築」と答えた20～40歳代は富ヶ丘1丁目に2人いるだけで、残りは全員「借家」、「中古住宅」、「相続した住宅」のいずれかに回答している。よって、地価の安さが新たな若い世代の流入を呼び込んでいると考えられる。

次に住環境に注目したい。富ヶ丘はすでに述べたとおり、国道4号沿いの地区であるため買い物も便利であり、バス路線も充実している。それに比べると太子堂1丁目は町の北部に位置し、買い物・バスともに不便である。東向陽台2丁目はバス路線が充実しているものの、買い物は団地外の店舗を利用することが多い（アンケート調査より）。しかし、団地が主要道路から離れているため、買い物の際は隣接する団地の細々と

した道路を通り抜ける必要があり不便である。富ヶ丘のような住環境は若い世代に好まれ、第二世代の流出を抑える一つの要因となっているといえるだろう。しかし、富ヶ丘2丁目は住環境について富ヶ丘1丁目と大差ないにもかかわらず、富ヶ丘1丁目とは違い、新たな若い世代を呼び込めず流出過多となっている。そこで、賃貸アパートの戸数に注目してみたい。富ヶ丘1丁目には、13棟¹⁵の賃貸アパートがある。戸数は合わせて117戸となる。一方、同じ団地で、世帯数・人口・面積ともに規模が倍近い富ヶ丘2丁目には21棟の賃貸アパートがある。地区内の戸数は115戸である。2009年3月末時点の世帯数に占める、この2地区の賃貸アパートの戸数の割合は、それぞれ42.4%、21.6%となり、ほぼ倍の差があることがわかる。賃貸アパートには独居の若い世代、若い夫婦と子の家庭が多く入居している可能性が非常に高いといえる。よって富ヶ丘1丁目は、その立地と賃貸アパート戸数の充実が、新たな若い世代の流入を呼び込んだ。しかし、富ヶ丘2丁目は富ヶ丘1丁目と比較して賃貸アパートの戸数が少なく、その立地を活かしきれず、若い世代の流入を得られなかったと考えられる。賃貸アパートが住宅地の更新に大きな影響を与えていることがうかがえる。

以上の分析から、高齢化率が低い太子堂1丁目と富ヶ丘1丁目では若い世代を確保する地価や賃貸アパートの戸数などの要素があることがわかった。一方、富ヶ丘2丁目と東向陽台2丁目はそのような要素はなく、高い高齢化率に結びついたと思われる。しかし、太子堂1丁目や富ヶ丘1丁目のような地区においても今後家庭内で世代交代が行われ、住宅地が更新されていかなければ、高齢化がさらに進んでいくことは容易に想像できる。そこで、4地区における世代交代の進行状況を分析する。

3 地区別世代交代の可能性

アンケート調査から、4地区における住民の世代交代についての意識に大差がないことがわかった。しかし、図4のように家族構成と掛け合わせて見てみると、差が見られるようになる。「現住地で同居」、「現住地の

12 太子堂1-20-21の地価公示価格。

13 富ヶ丘2-13-8の地価公示価格。富ヶ丘1丁目は資料がないため区別はしない。

14 東向陽台1-14-10の地価公示価格。東向陽台2丁目は資料がないため、1丁目のものを代用する。

15 ゼンリン（2009）『ゼンリン住宅地図 黒川郡富谷町』参照。以下同じ。

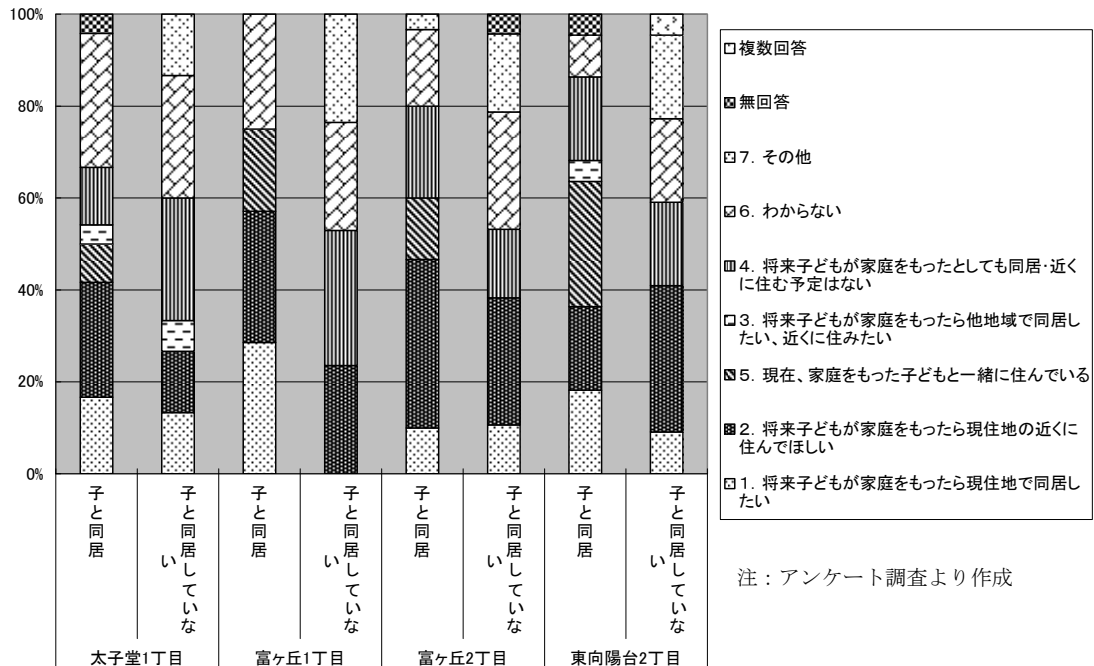


図4 家族構成タイプ別世代交代についての意識の差

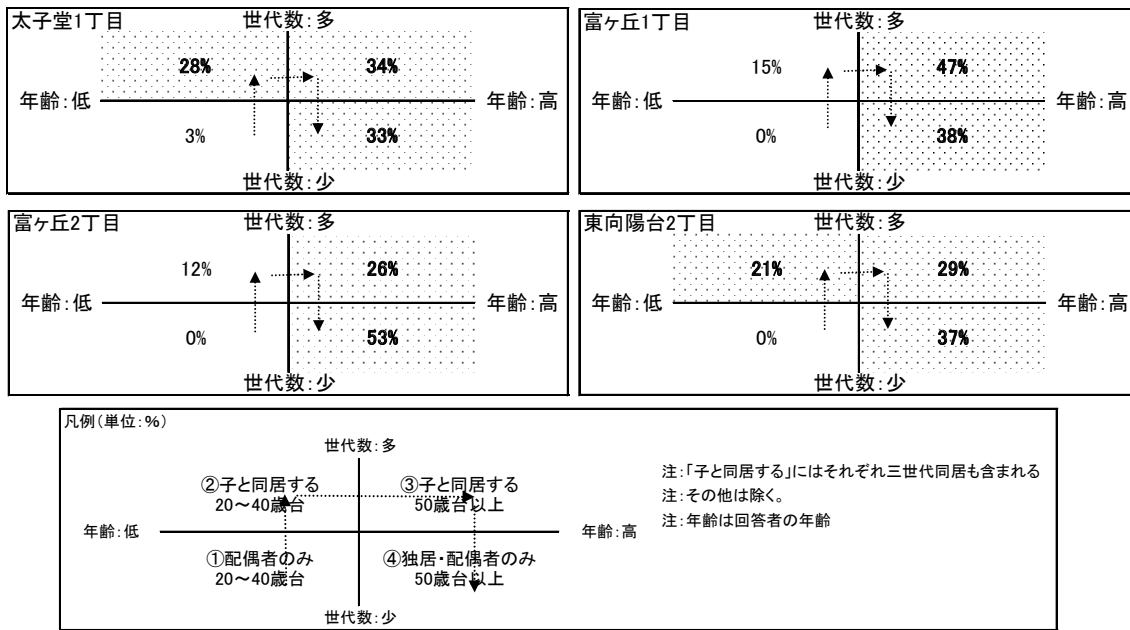
近くに住んでほしい」、「一緒に住んでいる」のいずれかと回答した人の割合は、すべての地区において、子と同居している家庭の方が子と同居していない家庭を上回った。また、「予定はない」、「わからない」と答えた人の割合は、すべての地区において、逆に子と同居していない家庭が子と同居している家庭を上回った。よって、家庭に子がいるということ自体が世代交代の可能性を高めているといえる。そのため、子と同居している家庭の割合が高い太子堂1丁目と富ヶ丘1丁目では今後世代交代が進む可能性がある。一方、富ヶ丘2丁目と東向陽台2丁目は子と同居している家庭の割合が低く、世代交代が行われる可能性も低くなる。

では実情はどうだろうか。図5は各地区の家族構成の比率を4つの象限に分けて表したものである。①～④という数字は、ライフステージの進行順を表している。①が初期のライフステージで若い夫婦の世帯を示し、②が子育て時期を示している。③は、子どもがまだ独立していないか、または独立しながら同居している状況を示している。④が世帯の円熟期で、高齢者夫婦の世帯を示している。この資料からは、子ども世帯がどこにいるかわからないが、最近の傾向として子供世帯が近くに居住する例も増加している。これを見ると、③④の象限については地域差があることがわかる。

太子堂1丁目・富ヶ丘1丁目はどちらの地区も③から④に移行する際に低くなっている。よって、この2地区においては、現時点では第二世代は流出せずに地区内にとどまっているといえる。確かにこのことは前節の表1でも明らかになった。また、この2地区においては第二世代の定着を促す旧来のライフスタイルや住環境、若い世代の新規流入を呼ぶ地価の安さ、賃貸アパートの戸数に特徴があることは前節で触れたとおりである。

一方、富ヶ丘2丁目と東向陽台2丁目は③から④に移行する際に割合が高くなっている。このことから、富ヶ丘2丁目と東向陽台2丁目においては、地区内に第二世代がとどまっているとはいえない。親世代のライフステージの円熟と共に、第二世代が流出していることがわかる。こちらの2地区は他の2地区とは違い、地価や賃貸アパートの戸数の面で有利な条件がない。

以上のことをまとめると、配偶者のみの家庭が多い富ヶ丘2丁目と東向陽台2丁目では、これまで世代交代が活発に行われてきたとは言えない。また、今後も行われる可能性が低いといえる。ただし、子と同居している家庭が多い太子堂1丁目と富ヶ丘1丁目は世代交代が行われる可能性が高いが、3世代同居の家庭が少ないことや「相続した住宅」に住む人が少ないこと



注: アンケート調査より作成

図5 地区別ライフステージ別世帯数割合

から、これまで世代交代が進んできたとはいえない。

また、アンケート調査において興味深い回答を得ることができた。現在住んでいる住居についての回答である。太子堂1丁目と富ヶ丘1丁目は、「中古住宅」、「借家」と答えた人の割合が約1割と低い。一方、富ヶ丘2丁目と東向陽台2丁目は約3割と高くなっている。特に富ヶ丘2丁目では、30~40歳台の回答者全員が「中古住宅」もしくは「借家」と答えている。さらに、「相続した住宅」と答えた人の割合は、太子堂1丁目8%、富ヶ丘1丁目7%、富ヶ丘2丁目3%、東向陽台2丁目11%と、東向陽台2丁目が目立った。よって、富ヶ丘2丁目と東向陽台2丁目では「住み替え」による地区の更新が行われているといえる。家庭内における世代交代の可能性が低い両地区において、今後注目していくべき要素である。

IV おわりに

ここまで、同じ古い住宅地でも高齢化の進展状況に差が生じていることを特にライフステージ分析によって明らかにした。高齢化率の差を生んだ要因は、「高齢人口の相対的増大」の有無であることがわかった。郊外住宅地において、第二世代が就職や結婚などの要因

で流出していくことは避けられない。しかし分析の結果、「高齢人口の絶対的増大」によってのみ高齢化が進んできた地区では、流出していった第二世代の人口を補填するだけの流入があることがわかった。一方「高齢人口の絶対的増大」に加えて「高齢人口の相対的増大」の影響を受けた地区では、第二世代の流出を補うだけの新たな若い世代の流入が見られないため、流出過多となっていた。その結果高齢化率が押し上げられ、同時期開発にも関わらず高齢化率に大きな差が生じていたのである。このように、若い世代の動向に差が生じた要因は、富谷町での事例調査によって明らかになった。それは在来の住民に残る農村部のライフスタイル、地価、賃貸アパートの戸数、住環境が影響していると考えられる。

しかし、若い世代の新規流入が多かった地区も少なかった地区も、世代交代における地区の更新が行われない限り、今後高齢化はますます進展していくことが予想される。その世代交代は、4つの事例調査地区すべてにおいて円滑に進んでいるとはいえない状況であった。そのため流入の大小に関わらず、世代交代が行われる可能性の低い郊外住宅地においては、地縁のない若い世代を呼び込み住宅地の更新を行っていくか、今後も住宅地を維持していく方法はないと考えら

れる。太子堂1丁目のような地価の安さ、富ヶ丘1丁目の住環境と賃貸アパート戸数の充実、富ヶ丘2丁目・東向陽台2丁目の住環境と中古住宅や借家への住み替え入居など、各住宅地はそれぞれアピールポイントを持っている。今後、各地区においてこれらの点をより一層伸ばし、若い世代を獲得していくことが重要である。また、第二世代の流出を抑えることと、新たな若い世代の流入を獲得することが、高齢化が深刻化する郊外住宅地の維持にとって重要となっている。

本研究に際して、富谷町役場総務課の津久井直美様、都市整備課の高田浩幸様、町民生活課の赤坂松子様をはじめ、多くの方々にご協力いただきました。また、アンケート調査を行った太子堂1丁目、富ヶ丘1丁目、富ヶ丘2丁目、東向陽台2丁目の皆様には大変多くのご回答、励ましのお言葉をいただきました。本当にありがとうございました。本稿は、阿部美香子の卒業論文を元に小金澤の責任で再編集したものである。この成果は、2010年の第5回日中韓地理学会（仙台市東北大学）で報告をした。

参考文献

- ・ 阿部美香子 (2010)「仙台市周辺の住宅地の拡大と高齢化－富谷町を事例にして－」宮城教育大学卒業論文
- ・ 伊藤慎悟 (2006)「横浜市における住宅団地の人口高齢化と年齢構成の変遷」地理学評論79-2 pp.97-110
- ・ 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83-5 pp.510-523
- ・ 大江守之・駒井正昌 (2008)「大都市郊外の変容と「協働」＜弱い専門システム＞の構築に向けて」慶應義塾大学出版会
- ・ 香川貴志 (2001)「ニュータウンの高齢化－シルバータウン化する千里ニュータウン－」吉越明久編『人間活動と環境変化』古今書院 pp.139-154
- ・ 香川貴志 (2011)「少子高齢化社会における親子近接別居への展望－千里ニュータウン南千里駅周辺を事例にして－」人文地理63-3 pp.209-228
- ・ 久保倫子 (2010)「幕張ベイタウンにおけるマンション購入世帯の現住地選択に関する意思決定過程」人文地理62-1 pp.1-19
- ・ 小金澤孝昭・三浦紳・小野朋広 (2001)「仙台の都市・居住環境の変化－簡易GISを活用して－」宮城教育大学環境教育紀要 第2巻 pp.15-24
- ・ 小金澤孝昭・坂上峻介 (2010)「仙台市中心市街地のマンション開発と土地利用の変遷」宮城教育大学情報処理センター紀要18号 pp.61-70
- ・ 東北産業活性化センター(2008)『明日のニュータウン』日本地域社会研究所
- ・ 千葉昭彦 (1994)「民間住宅地開発業者の行動原理と大規模宅地開発の展開過程」季刊地理学46pp.19-36
- ・ 千葉昭彦 (2006)「バブル経済期後の仙台都市圏における大規模宅地開発の展開とその諸課題」都市地理学創刊号 pp.19-30
- ・ 中澤高志、佐藤英人、川口太郎 (2008)「世代交代に伴う東京圏郊外住宅地の変容－第一世代の高齢化と第二世代の動向－」人文地理60-2 pp.144-162
- ・ 中澤高志、川口太郎、佐藤英人 (2012)「東京圏における団塊ジュニア世代の居住地移動－X大学卒業生の事例－」経済地理学年報 第58巻 pp.181-197
- ・ 長沼佐枝・荒井良雄・江崎雄治 (2008)「地方中核都市の郊外における人口高齢化と住宅地の持続可能性－福岡市の事例－」経済地理学年報 第54巻 pp.310-326
- ・ 西山弘泰 (2010)「住民の転出入から見た首都圏郊外小規模開発住宅地の特性－埼玉県富士見市関沢地区を事例に－」地理学評論83-4 pp.384-401
- ・ 広瀬智紀 (2000)「マンション開発に伴う仙台旧市街地の変貌－青葉区五橋二丁目地区を例に－」季刊地理学52 pp.118-130
- ・ 三浦展 (2012)『東京は郊外から消えていく！ 首都圏高齢化・未婚化・空家地図』光文社新書 pp.206
- ・ 宮澤仁 (2006)「過渡期にある大都市圏の郊外ニュータウン－多摩ニュータウンを事例にして－」経済地理学年報52-4 pp.236-250

(平成25年9月30日受理)