

第3章 板橋区における住宅地区の分類からみた空き家のタイプ

1 はじめに

(1) 問題の所在

大都市においても高齢化や人口減少が顕在化し始めている。本来、高齢化や人口減少は人口現象の一つであって、これ自体が問題となるものではない。そうであるにもかかわらず、こうした事象が問題の本質であるかのように取り上げられることも珍しくない。問題とすべき点は、こうした人口構造の転換に対応できるシステムが構築されていないことにあると捉えるほうが自然であり、現状を冷静に見据えた分析や効率的かつ合理的な対策を考える姿勢が重要になる。

しかし、高齢化や人口減少が大都市にどのような影響を与えるのかは、単純ではない。本稿で取り上げる住宅地ひとつをみても、インナーエリアと郊外にある住宅地では、高齢化や過疎化の進行速度が異なるうえ、戸建住宅か集合住宅か、また住宅の所有形態はどうか、都心までの距離はどの程度かなど、それぞれの地区が持つ条件によって起こり得る問題は多様である。したがって、対象とする地区の性質や都市における位置づけを把握したうえで、その地区において発生する可能性の高い課題を予察的に捉え、来るべき事態に備えることが必要になると考えられる。

こうした立場から、本章では板橋区において高齢化や人口減少の延長線上にあり、いずれ深刻な都市問題となる可能性が高い住宅地の空き家について、地区ごとにどのようなタイプの空き家が発生する可能性が高いのかを人口データをもとに予測してみたい。

(2) 使用データおよび分析方法

分析には2005年および2010年の国勢調査の人口データを用いた。同データは町丁目ごとに5歳階級別の人口数が得られるので、これを利用してクラスター分析を行い、町丁目ごとに人口パターンの類型化を行った。なお、データ数が膨大であるので計算効率を上げるために、5歳階級別人口数を列に、各町丁目を行に置いたデータベースを作成し、このデータにあらかじめ主成分分析を施した後にクラスター分析を適用した。具体的には主成分分析によって3つの合成変数を作成し、この3変数に対してワード法を適用したクラスター分析を行い、5つのクラスターを得た。なお、データの安定性の点から町丁目人口が1,000人を超えるものだけを分析対象とした。

ここでは、各クラスターをサンプル数の多い順にⅠ型・Ⅱ型・Ⅲ型・Ⅳ型・Ⅴ型と仮称

しておく(表 3-1)。各町丁目がいずれのタイプに分類されたかは図 3-1 に示す。また、各クラスターの特徴を把握するために、それぞれのクラスターについて人口ピラミッドを 2005 年と 2010 年で作成し、年齢別人口構成の変化を示した(図 3-2)。

表 3-1 各クラスターのサンプル数

クラスターNo.	サンプル数	(%)
I 型	53	(42.1)
II 型	30	(23.8)
III 型	27	(21.4)
IV 型	9	(7.1)
V 型	7	(5.6)
計	126	(100.0)

2 地区別の特徴と予想される空き家のタイプ

(1) 各クラスターの特徴と分布

まず、先の分析で得られた 5 つのクラスターの人口構成から、それぞれの型の特徴を把握する。

① I 型—賃貸・転出・高齢化抑制タイプ

I 型は、最も多くのサンプルが該当しており、全 126 地区のうち 53 地区、つまり全体の 42%がこのタイプに属する。このタイプの多くは、駅や鉄道路線に隣接しており、交通の利便性が高い地区に分布し、20～40 歳代の若者層が 50 歳代以降の人口数より多いことに特徴がある。加えて、若者層のピラミッドの形が 2005～2010 年にかけてほとんど変化していない

図 3-1 各類型の地区別分布

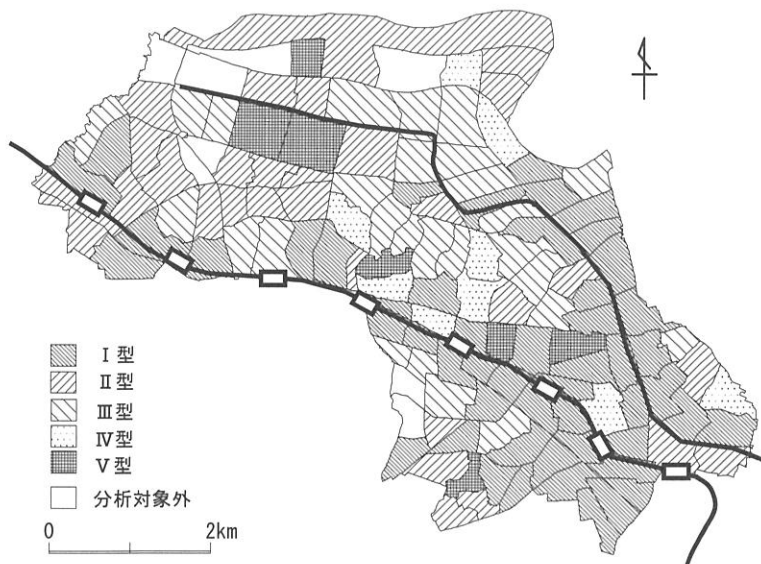
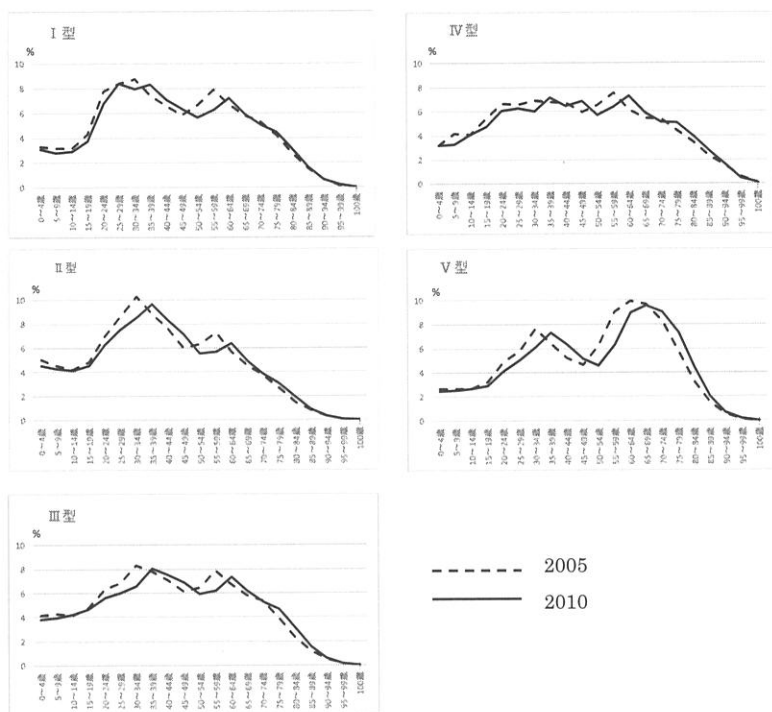


図 3-2 各類型の年齢別人口割合



いことから、彼らは賃貸住宅に居住している流動層であると考えられる。すなわち、この地区では若者層が一時的に居住するものの、ある一定の年齢層になると地区から転出するという移動パターンを取っている者が多いと推測できる。また、地区人口に占める若者層の割合が一定程度保たれていることから、若者層が地区外へ転出しても新たな若者層が転入していると思われる。したがって、地区の人口構成において若者層が占める割合が高く、このままの人口動態が続くのであれば、人口構成の上では地区人口の高齢化は抑制される。こうした点から、I型は若者向けの賃貸住宅が卓越し、彼らの割合がある程度保たれることで高齢化が抑制されている地区であるとみなすことができる。よって、I型を賃貸・転出・高齢化抑制タイプとする。

②II型一分譲・定住・高齢化移行タイプ

II型は、全サンプルの約25%を占めており、2番目に多くの地区がこれに該当する。このタイプの多くは、近年新たに住宅地として開発された地区や分譲マンション等が建設さ

れた地区と分布が重なる。これを裏付けるように、Ⅱ型では住宅取得年齢に相当すると考えられる30歳代後半～40歳代前半の人口が他の年齢層に比べて突出している。

地区の高齢化という点では、同タイプは20歳代後半～40歳代の若者層の人口が50歳代以降の人口を上回っているため、当面は高齢化が抑制されると考えられる。ただし、2005年の若者層の人口ピラミッドのピークが2010年にかけてそのままスライドしているため、Ⅱ型に相当する地区の若年層は定住層である可能性が高い。したがって、現状の人口トレンドが続くと仮定すれば、将来的には高齢化が進行することは想像に難くない。よって、Ⅱ型は分譲・定住・高齢化移行タイプとする。

③Ⅲ型—分譲・定住・微高齢化タイプ

Ⅲ型は、ほぼⅡ型と同じ割合で、全体の2割程度を占める。駅から離れた地区に分布する傾向があり、戸建分譲住宅が目立つ地区であると考えられる。この型では弱いながら30歳代後半～40歳代前半と50歳代後半～60歳代前半の二つにピークが確認できる。このような人口構成となるのは、50歳代後半～60歳代前半を親世代とし、30歳代後半～40歳代前半を子世代とした場合で、子世代が親世代と同居しているか、子世代に相当する世代が地区内に転入しているかのいずれかである可能性が高い。2005年から2010年のピークの推移をみると、山の形に大きな変化はなく、そのまま時間の経過とともにスライドしていることがわかる。しかし、子世代のピークがわずかではあるが親世代のピークを上回っているため、このままの人口構成で時間が経過すると仮定すれば、高齢化の速度は緩やかであると考えられる。ゆえに、Ⅲ型を分譲・定住・微高齢化タイプとする。

④Ⅳ型—既成市街地・現状維持タイプ

Ⅳ型は、サンプル全体の7%程度で、町丁目では9つの地区が相当するが、全体としてはそれほど多くの地区が該当するわけではない。しかし、Ⅳ型の年齢構成は、特定の年代が突出する形となっていないことに特徴があり、10～80歳代までほぼ同じ割合である。こうした人口構成は、人口の転入や転出が一時に偏ることなく、時間を掛けて徐々に形成されてきた既成市街地や、賃貸住宅と分譲住宅が地区内にバランスよく存在している住宅地などにみられる。人口の維持という点からみると、地区人口の更新がなされていると考えられるので、この状態が維持されるのだと仮定すれば、著しい高齢化や人口減少は当面起こらないと予測できる。ゆえに、Ⅳ型を既成市街地・現状維持タイプとする。

⑤V型一分譲住宅団地・定住・急高齢化タイプ

V型は、最もサンプルの少ないタイプで全体の6%程度である。比較的早くに開発された大規模住宅団地がある地区に分布していると考えられる。人口構成をみると、50歳以上の高齢者予備層と高齢者層が40歳代以下の若者層を大きく上回る形となっている。これは、郊外の住宅団地によくみられるタイプの人口ピラミッドである。こうした形の人口ピラミッドを形成する地区は、分譲住宅地に多くみられ、新たな若者層が転入してこなければ、50歳以上の住民が加齢により65歳を超えた時期を境に急速に地区の高齢化が進行すると考えられる。よって、分譲住宅団地・定住・急高齢化タイプとする。

(2) 小括 —タイプ別にみた将来的な空き家の状況—

では、将来的に住宅需要が低下すると仮定した場合に、どのような空き家が発生するのかを考えてみたい。まず、賃貸住宅の空き家が発生すると予測されるのがI型である。ただし、東京大都市圏における板橋区の位置からみて、駅の直近や利便性の高い立地にあり築年数が浅い物件には借り手がつくであろうし、ある程度の住宅需要は見込めるだろう。ただし、全国的に住宅需要が下がることは確実であるので、築年数が経過し設備が古くなった住宅や駅から遠いなど立地に難がある物件は、いずれ借り手がかなくなることは想像に難くない。倒壊の危険を有するような老朽化した物件や管理がなされていない物件が発生することも考えられる。こうした物件を長期間に渡って放置することは、地区人口の持続性の観点からみても適切ではないので、放置されている物件を適切に把握できるシステムを早い段階から構築しておく必要があるだろう。

一方で、分譲住宅の空き家が発生する可能性が高いのはII型とV型である。特にV型は、分譲住宅を中心とした住宅地であると考えられるが、親世代のボリュームよりも子世代のそれは小さいうえ、新たな住民の転入もそれほど活発ではないと想定されるので、このタイプに該当する地区は、それなりの数の空き家を抱え込む可能性が高い。ただし、それが世代交代に伴う一時的なものか、長期間に渡るものなのかは、不動産市場の動向によるところが大きいので、今後の動向を注視する必要がある。

○第1部における文献一覧

【第2章 少子化対策について】

- ・東京都社会福祉協議会【2014（平成26年）年4月】『子ども・子育て支援新制度
区市区町村による利用者支援事業の実施に向けて』
- ・前田正子【2014年7月30日】『みんなでつくる子ども・子育て支援新制度子育てしやすい社会をめざして』ミネルヴァ書房