

# 人口減少時代の大都市郊外住宅地の変化

## — 東京都八王子市を対象として —

### Changes in Metropolitan Suburban Residential Areas in an Era of Declining Population - Case Study in Hachioji city -

○饗庭伸<sup>\*1</sup>, 西原まり<sup>\*2</sup>

AIBA Shin, NISHIHARA Mari

With the decline in population, there is concern about changes in residential areas, such as an increase in vacant houses and lots. This study uses 2020 census subarea data to determine the population and number of households in residential areas in Hachioji City, Tokyo, where a large-scale population decline is a concern. As of 2020, both the population and the number of households have increased in Tokyo as a whole, and there are no signs of a population decline. However, in Hachioji City, it is clear that the period of population growth ended after 2010, and a period of population antagonism has begun. In residential areas, the number of new residents is slowly increasing while the number of the first generation, including the first baby boomers, is gradually decreasing, and the population and the number of households are increasing and decreasing at the same time.

キーワード：2022年国勢調査データ，計画住宅地，生年コーホート，第一次ベビーブーム世代  
Keywords: 2022 Census data, Planned residential area, Birth year cohort, First baby boomer

#### 1. 研究の背景と目的

人口減少ともなっていて、空き家や空き地の増加などの住宅地の変化が懸念されている。人口減少には移動による社会減と、死去による自然減がある。社会減の多くは、進学、就職、結婚、出産、転職、退職といった機会に起きるものであり、地方都市においてこれまでも起きていたことである。しかしこれから起きることはその場に存在していた人口が、移動することなく減少する自然減である。

当面の大きな自然減は 1946-48 年生まれ、つまり 2020 年時点で 72-74 歳の第一次ベビーブーム世代であり、平均寿命 (81.64 歳 (男性)、87.74 歳 (女性)) を迎える 5~10 年後、つまり 25 年や 30 年ごろにかけて急激な自然減が予想される。そしてこの世代が多く住宅を構えている、70 年代後半から 90 年代にかけて形成された郊外の戸建て住宅地において空き家が集中的に顕在化し、住宅地の環境が変化するのではないかと考えられている。人口の増加や減少は都市につきものであるので、

それ自体は問題ではないが、問題は変化が急激であるが故に、公共、民間、市民の提供するサービスがその変化に十分に対応できないことにある。医療や福祉のサービスの一時的な不足、買い物等のサービスの一時的な不足、地域の清掃や景観維持等のサービスの一時的な不足などであり、それらの不足によって住宅地の価値が下がり、社会減が加速することも懸念される。

こうした不足がどのように起きるかの予測を立て、急激な変化が起きる前の対策が求められるわけであるが、本稿は第一次ベビーブーム世代の自然減の手前の時点にある郊外の戸建て住宅地の人口減少、世帯数減少の状況を、2022 年春に公開された 2020 年の国勢調査の小地域データを用いて、速報的に明らかにすることを目的とする。

郊外住宅地の現状については多くの研究蓄積があり、学会誌等でも継続的に特集<sup>(1)</sup>が組まれている。また、人口減少時代の住宅地についても多くの研究蓄積がある<sup>(2)(3)</sup>。本研究の特色は、既往研究ではあまり用いられて

\*1 東京都立大学 教授・博士 (工学)

\*2 東京都立大学 博士後期課程・修士 (工学)

Tokyo Metropolitan University, Professor, D. of Eng.

Tokyo Metropolitan University, Doctoral course, M. of Eng

こなかった生年コーホート図を作成し、世代の動きに着目した分析を行うこと、2020年の国勢調査の結果を用いて、最新の状況を速報的に明らかにすることにある。

## 2. 研究の対象と方法

### 2-1. 研究の対象

郊外住宅地という言葉は、都市の中心地から離れたところに形成された住宅地、といった定義しか持たないので、大都市圏にあるものも、地方都市にあるものも、大都市にあるものも、小都市にあるものも郊外住宅地と呼ばれるが、一つ一つの立地や質は異なり、人口減少局面において異なる状況が発生すると考えられる。本稿はそのうち大都市圏郊外の住宅地を対象とし、特に東京西郊の八王子市の住宅地を対象とする。

八王子市は江戸期より発達した中心性のある都市であるが、市の中心部に対して、そして東京大都市圏の中心部に対して、二重の意味を持つ郊外住宅地が発達した。東京都心から八王子市中心地までの距離は約40kmであり、東京都心からJR線および京王電鉄によって結ばれている(図1)。

図中の1934年の用途地域指定エリアが戦前の市街地の広がりの一つの目安であり、戦後は、南東部の多摩ニュータウンの一部を除き、そこから外側へと郊外化していった。地形図や航空写真からは、60年代ごろから郊

外住宅地の発達がはじまったことが読み取れる。JR中央線と京王本線の沿線に発達した一部のエリアを除いて、十分な鉄道交通がなく、バスや自動車利用を前提として郊外化が進展した。公民の何らかの開発主体の手によって一体的に計画的に開発された郊外住宅地もあるが、スプロール的に開発された郊外住宅地もある。しかし後者であっても線引きや開発許可、8種以上の用途地域、接道義務など、都市計画法と建築基準法を遵守して作られた住宅地であり、木造住宅密集市街地のように防災性能が劣る市街地では無く、良好な市街地である。

### 2-2. 研究の方法と構成

研究に用いる主なデータは国勢調査データであり、20年10月に実施された最新の調査の結果を含む。データのうち、人口、世帯数、5歳階級人口を用いて分析を行う。市町村単位の分析は平成期に入った90年調査以降の7時点のデータを用い、町丁目単位の分析は小地域データが公開されている95年調査以降の6時点のデータを用いる。また、住宅地の拡大等の空間の実態把握については、戦後に撮影された各時点の航空写真を用いた他、必要に応じて現地調査を行った。

第3章では東京都の人口、世帯数の状況を区部と市部に分けて明らかにし、第4章では八王子市の人口、世帯数の状況を明らかにする。第5章では八王子市内の5つの住宅地を対象に、人口、世帯数の状況を詳細に明らか

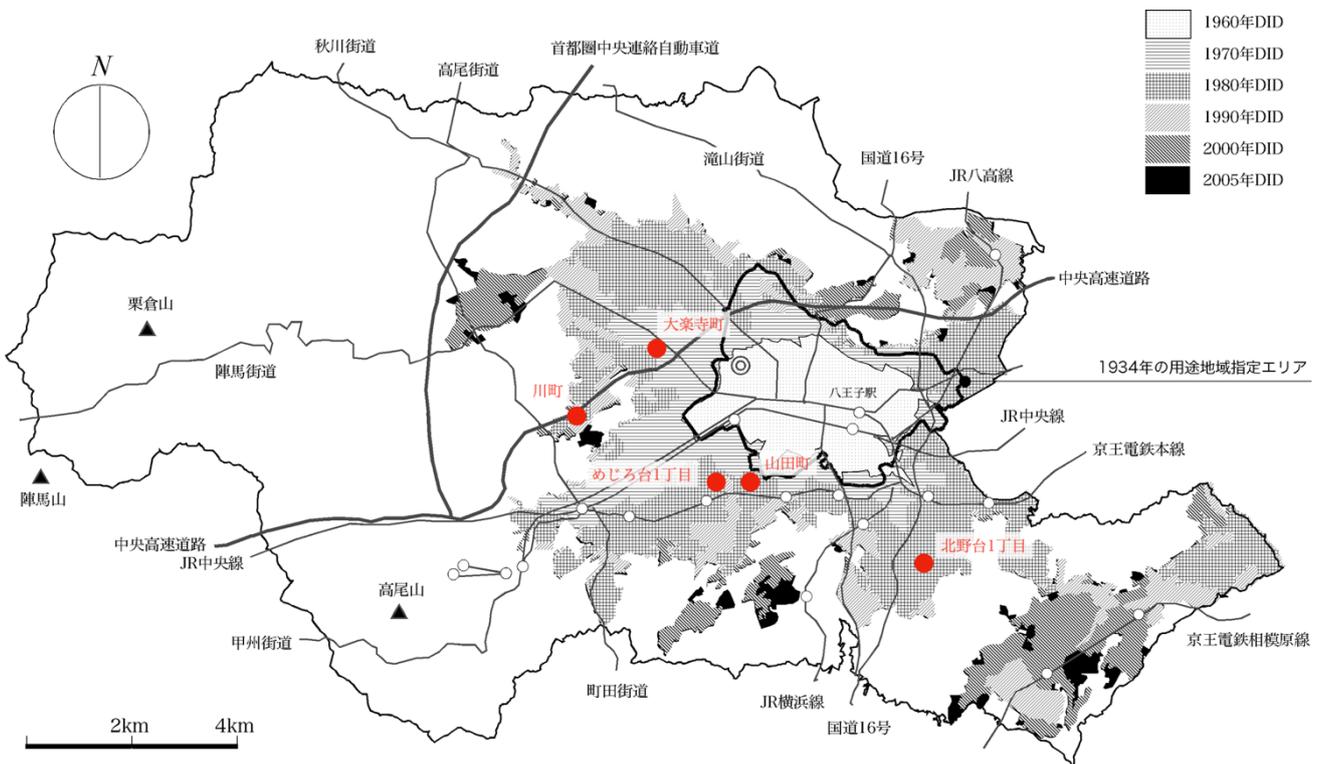


図1 研究対象地

にする。

### 3. 東京都の人口と世帯数の状況

20年の国勢調査データを用いて、首都圏の自治体の人口動向を分析する。90年より5年ごとの国勢調査データより、東京全体、区部（23区）、都心3区（中央区、千代田区、港区）、市部（26市、町村と島嶼部は除く）の人口、世帯数の変化を見る（図2）。

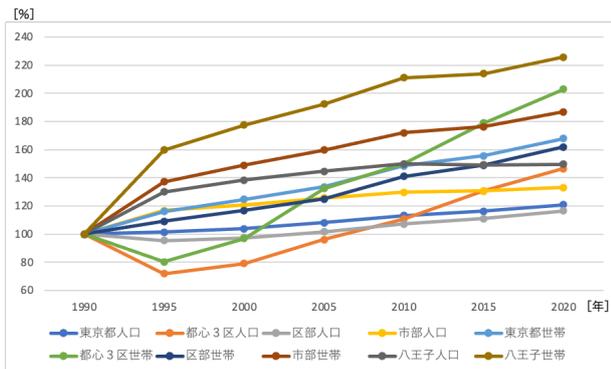


図2 東京都の人口と世帯数 (1990年-2020年)

区部は都心3区を中心に95年まで人口・世帯流出が続いていた。いわゆる「ドーナツ化現象」である。東京のドーナツ化現象は1960年代より進む現象であるが、90年と95年の変化を見ると、区部では世帯数は109.1%と増加するものの人口が95.4%となり、都心3区では90-95年比で人口が71.9%と世帯数が80.4%となり、その減少が顕著である。そして、95年以降は区部、都心3区の人口が増加に転じる。いわゆる「都心回帰現象」である。都心回帰は以後途切れることなく、新型コロナウイルスの影響もなく、2020年まで人口、世帯が増加している。

本稿の対象とする八王子市を含む郊外を構成する市部を見る。ドーナツ化現象で流出した人口は東京大都市圏の郊外へと移動しており、90年から95年にかけて市部を見ると人口が116.7%、世帯数が137.3%と増加している。その後都心回帰現象が起きるが、市部の人口、世帯数が減少に転じたわけではない。90年比で20年の市部人口は133.1%、世帯数は186.9%であり、どちらも区部と比べて高い値である。いつを起点とするかによって増加率は異なるが（95年比で増加率を算出すると、区部が市部を卓越する）、90年から2020年というおおよそ「平成期」を対象とするならば、市部の人口、世帯数とも区部より増加したのであり、そこに全国的には10年ごろに始まったとされる「人口減少」の兆候はみられない。なお、総人口は20年の区部が937万人、市部が423

万人であるので、人口の実数は区部が市部を卓越している。

### 4. 八王子市の人口と世帯数の状況

#### 4-1. 人口と世帯数の状況

八王子市の動向をみておこう（図2）。市部の傾向と同様に八王子市の人口、世帯数ともに90年から20年にかけて増加した。90年と比べて20年の八王子市の人口は149.6%、世帯数は225.6%であり、市部の中でも特に人口が増加した市である。しかし、90年（387,178人）から10年（580,053人）までは人口は増加傾向であるが、以降は頭打ちとなる。15年（577,513人）にはわずかながら人口が減少し、20年（579,355人）にはわずかながら人口が増加する。将来的に人口が減少していくとすると、いずれかの時点で「人口の頂点」とされることになるが、20年時点で観察されるその頂点は一点、一時期ではなく、人口の増減が拮抗する時期が少なくとも10年は続いていることがわかる。以降、本研究では10年までを「増加期」と、10年以降を「拮抗期」と呼ぶことにする。

#### 4-2. 生年による違い

ではその人口増がどの世代の増加によるものなのか、生年コーホート図によって分析する（図3）。

八王子市の第一の特徴は図3中①で示した、それぞれの生年の短期間の急増、急減である。これは市内に大学等の高等教育機関が多く立地し、20才前後の学生等が入学にともなって転入し、卒業にともなって転出するからである。これらの学生人口は寮やアパート等に居住していると考えられ、本研究では考察の対象から除外することとする。

①の影響を排すると図3中②、③で示した二つのピークがある。②は1940年代後半生まれの「第一次ベビーブーム」を含む、③は「第二次ベビーブーム」を含む世代である。第二次ベビーブーム世代のピークは第一次ベビーブームに比べると分散しているが、中心は1970年代前半生まれの世代である。この世代の90年から20年までの変化を見ると、90年時点（10歳代後半）の人口46,927人から95年時点（20歳代前半）に59,519人と急増するが、これは①の学生人口である。続く00年時点（20歳代後半）には43,077人へと急減し、05年時点（30歳代前半）には41,563人、10年時点（30歳代後半）には44,480人、15年時点（40歳代前半）には44,138人、20年時点（40歳代後半）には45,034人と

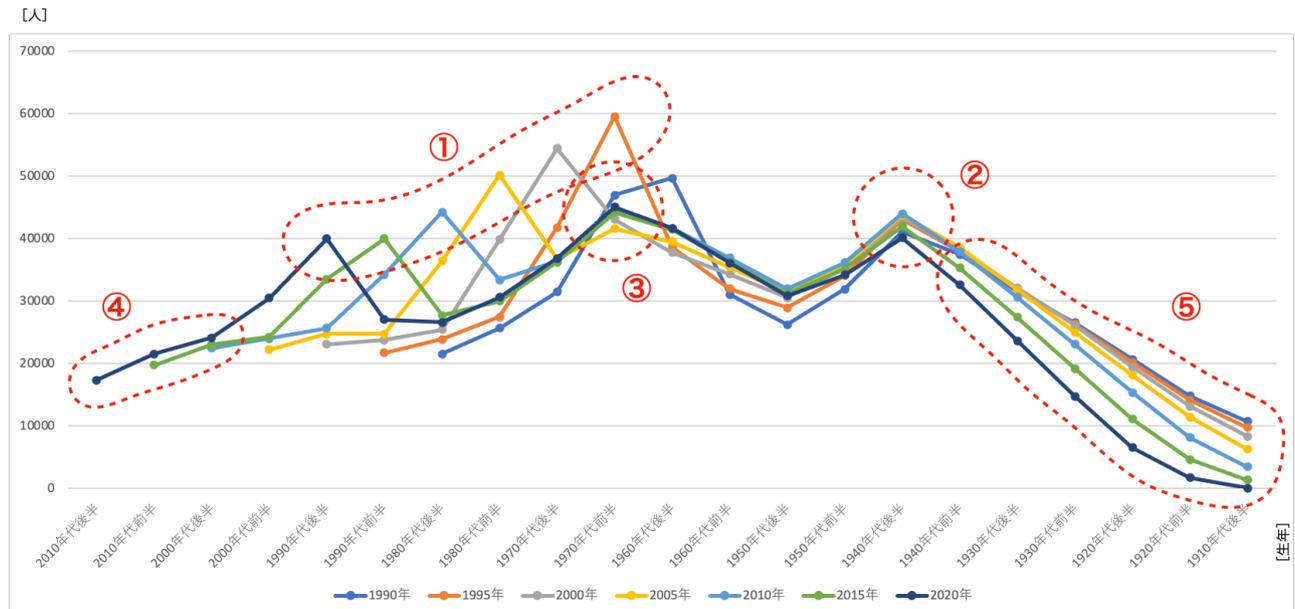


図3 八王子市の生年コーホート

なる。住宅購入年齢は30-40代であると考えられるので、この世代は約45,000人が八王子に定着し、以後は大きな変動はなく、加齢していくと考えられる。また、2000年代後半から2010年代前半生まれの子供世代(図中④)を見ると、15年より20年にかけて増加しており、これは親世代とともに八王子市に転入したことによる社会増である。

第二次ベビーブーム世代の人口に大きな変動が予想されない、ということは第一次ベビーブーム世代(図中②)の動向からも類推できる。90年時点(40歳代前半)の40,990人が95年時点(40歳代後半)には43,029人へと増えるが、以後は00年(50歳代前半・43,394人)、05年(50歳代後半・43,735人)、10年(60歳代前半・43,987人)と変化がない。15年(60歳代後半・41,935人)にやや減少するが、これは退職によるものと考えられ、20年(70歳代前半)の人口は40,099人である。平均寿命に至っていないため、自然減は2020年データにはあらわれていないが、以後の社会減は少なく、大半が現在の居住地から移動しないで減少する、自然減としてあらわれてくると考えられる。

4-3. 自然減の傾向

自然減の傾向は、第一次ベビーブーム世代のさらに上の世代、図中⑤のようにあらわれてくると類推される。社会減と数えられる施設等への入居もあるため、全てが自然減ではないが、95年から20年にかけて、順次人口が減少しており、生年が古くなるにつれ、その減少幅が大きくなる。1940年代前半生まれ、1930年代前半・

後半生まれ、1920年代前半・後半生まれ、1910年代後半生まれの各生年ごとに、年齢階級変化時の人口減少率を70歳代前半の人口で割った数値算出し、それを平均して人口減少率を算出した(表1)<sup>1)</sup>。70歳代前半の人口は67.4%が90歳代前半時点までに減少する。八王子市の20年時点の70歳代前半(第一次ベビーブーム世代)の人口は40,099人であるが、25年にかけて5年間で3,293人が、30年にかけて5年間で5,449人が、35年にかけて5年間で8,109人が減少する。

表1 八王子市の70歳以降の人口減少率

年齢階級	人口減少率	八王子市の1940年代後半生まれ人口		
		年	減少数	人口
70歳代前半	0.0	2020年	-	40,099
70歳代後半	-8.2	2025年	-3,293	36,806
80歳代前半	-21.8	2030年	-5,449	31,357
80歳代後半	-42.0	2035年	-8,109	23,247
90歳代前半	-67.4	2040年	-10,184	13,063
90歳代後半	-88.1	2045年	-8,306	4,757

4-4. 増加期と拮抗期の違い

4-1で述べたとおり、八王子市の人口は10年までが増加期であり、その後10年間は拮抗期である。その二つの時期の違いの原因を分析する。

学生の流出入による急激な人口増減が落ち着いた、30歳代、40歳代の人口がどのように増減するのかに注目する。表2に90年から20年の間に、30歳代、40歳代を過ぎた1940年代後半生まれから1980年代前半生まれまでの世代の生年別に、年齢階級が変化する際の人口増減をまとめ、増加期と拮抗期ごとに集計した。

表 2 増加期と拮抗期の増加人口の違い

年齢階級の変化	生年別の人口増減								増加期 (90-10年)			拮抗期 (10年-)	
	1980年代前半	1970年代後半	1970年代前半	1960年代後半	1960年代前半	1950年代後半	1950年代前半	1940年代後半	増加数	増加数	1年あたり	増加数	1年あたり
20歳代後半から30歳代前半	-3410	-302	-1514	-865	883				-5208	-1798	-89.9	-3410	-341.0
30歳代前半から30歳代後半	644	-211	2917	1752	2384	2740			10226	9793	489.7	433	43.3
30歳代後半から40歳代前半		624	-342	2166	1098	1613	2133		7292	7010	350.5	282	28.2
40歳代前半から40歳代後半			896	-186	1496	818	1185	2039	6248	5538	276.9	710	71.0
40歳代後半から50歳代前半				156	-727	566	464	365	824	1395	69.8	-571	-57.1
計	-2766	111	1957	3023	5134	5737	3782	2404	19382	21938		-2556	

20歳代後半から30歳代前半への変化をみると、増加期、拮抗期ともに人口は減少していることがわかる。結婚等による世帯形成のタイミングで、社会減が起きていると考えられる。また1年あたりの増加数をみると、拮抗期は増加期の4倍近い減少があることがわかる。

増加期においては、30歳代前半から50歳代前半にかけて増加が続く。特に1950年代前半から1970年代前半生まれ世代の30歳代前半から40歳代前半にかけての増加が多く、増加期の人口増加がこの世代の転居行動に支えられたものであることがわかる。

一方で拮抗期においては、1970年代前半から1980年代前半生まれ世代の30歳代前半から40歳代後半にかけての増加が続くものの、増加期の10-25%程度の低水準であり、増加期から拮抗期へと転じた原因の一つがこの世代の転居行動にあることがわかる。データからはこれ以上のことは分らないが、おそらくはいわゆる都心回帰の動きが影響したものと考察される。また拮抗期の人口は、30歳代前半以上のどの年齢階級の変化においても10~15年において減少し、15~20年において増加に転じている。データからはこのことの原因は考察できないが、このように微増減があらわれることが、拮抗期の特徴であるとも考えられ、今後のデータでどのように観察されるか、注意が必要である。

## 5. 住宅地ごとにみる人口と世帯数の状況

### 5-1. 分析の概要

次に95-20年の国勢調査の小地域データを用いて、町丁目の単位での変化を見る。

八王子市には公民なんらかの主体によって計画的に開発された戸建て住宅団地が多く立地する。こうした住宅地は短期間で入居が進むため、住民の年齢構成が偏り、初期入居世代の自然減によって本稿で問題とする急激な人口減少が懸念される。そこで開発年代が異なる三つの戸建て住宅団地を含む町丁目（以下「計画住宅地」としてめじろ台1丁目、北野台1丁目、川町を、比較のために大半がスプロール的に開発された二つの町丁目（以下「スプロール住宅地」として大楽寺町、山田町を分析する。スプロール住宅地は、公的賃貸住宅（市営、都営、UR）が立地していない町丁目を選定した。また、開発の状況は各年代の航空写真を補助的に用いて判断した。各住宅地の位置は図1に示すとおりである。

人口の推移、世帯数の推移、高齢化率の推移、後期高齢者率の推移を図4~7に、各町丁の生年コーホート図を図8~12に示す。

### 5-2. 人口と世帯数

95年の人口を100%とした人口の推移を図4に示す。

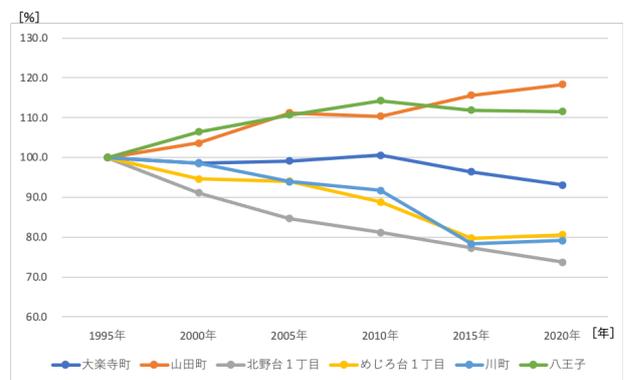


図4 住宅地ごとにみる人口

これまでまとめたとおり、市全体の人口は 10 年より拮抗状態にあるが、住宅地ごとにみると状態が異なる。

95 年より継続的に減少傾向にあるのが 3 つの計画住宅地であり、スプロール住宅地は 10 年以降に減少が始まった大楽寺町、増加傾向にある山田町と分かれる。しかし、計画住宅地のうちめじろ台 1 丁目と川町は 20 年に増加へと転じている。今後の変化は、次回の国勢調査を待たなければならないが、15 年と 20 年の国勢調査の結果からは、郊外の計画住宅地の人口は一方向的に減少するわけではない、ということが明らかになった。

次に世帯数の推移を図 5 に示す。

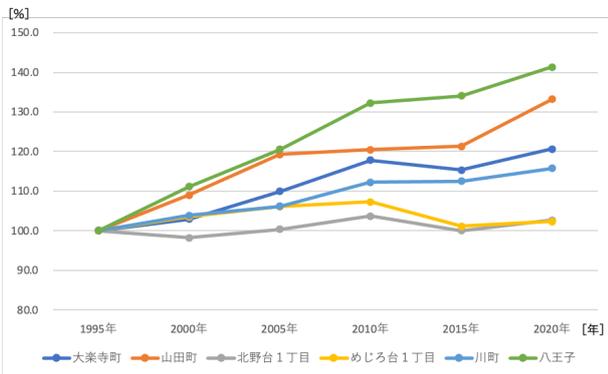


図 5 住宅地ごとにみる世帯数

「研究の背景と目的」で述べたとおり、世帯数は人口より遅れて減少すると考えられるが、図 4 と図 5 を比較するとその状況は明らかである。北野台 1 丁目の一時点を除いて全ての住宅地の世帯数は 10 年まで増加し、山田町と川町を除く住宅地が減少に転ずる。しかし 20 年には増加に転じ、人口が減少している北野台 1 丁目であっても、世帯数は増加している。つまり、15 年と 20 年の結果からは、人口と同様に、郊外の住宅地の世帯数は一方向的に減少するわけではない、ということが明らかになった。また、計画的住宅地よりスプロール住宅地の世帯数が増加しており、これはスプロール住宅地の開発が継続的に続いていたことによると考えられる。

### 5-3. 高齢化率と後期高齢者率

どちらの指標も全ての住宅地上昇しているが、計画住宅地の数値が相対的に高い。20 年には 3 つの計画住宅地の高齢化率が 40%を超えており、同時期に入居した世代が高齢化したことがわかる。そのうちの後期高齢者率は、開発時期が相対的に早いめじろ台 1 丁目と北野台 1 丁目、それぞれ 25%と 30%を超え、二つの住宅地の高齢者の大半が後期高齢者である。

ついで、各住宅地ごとの生年コーホート図を用いて人口の変化を見ていく。

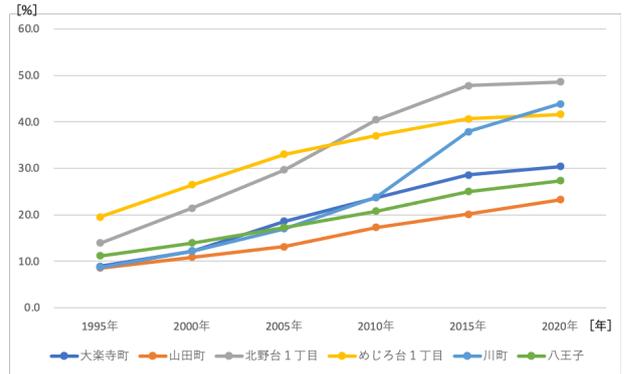


図 6 住宅地ごとにみる高齢化率

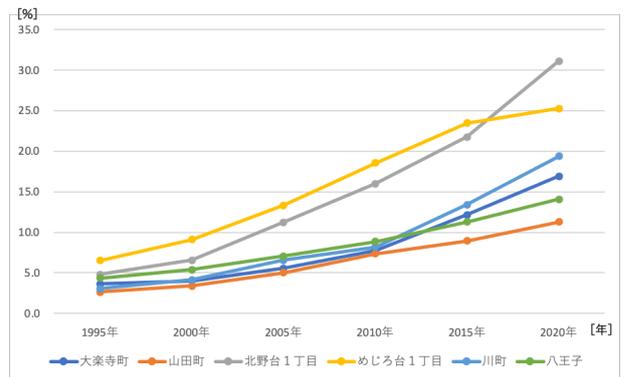


図 7 住宅地ごとにみる後期高齢者率

### 5-4. スプロール住宅地

#### 5-4-1. 大楽寺町

1970 年代からゆっくりと開発された住宅地である。細長く、最寄りの鉄道駅から約 3~5km 離れている。2010 年以降に世帯数、人口が減少しているが、航空写真で確認すると、開発余地がこの時期にほとんど無くなっていることがわかる。20 年データをみると人口は減少が続き、世帯数は増加に転じている。生年コーホートを見ると、1940 年代前半生まれ世代と 1970 年代前半生まれ世代がそれぞれピークをつくっていること、そして

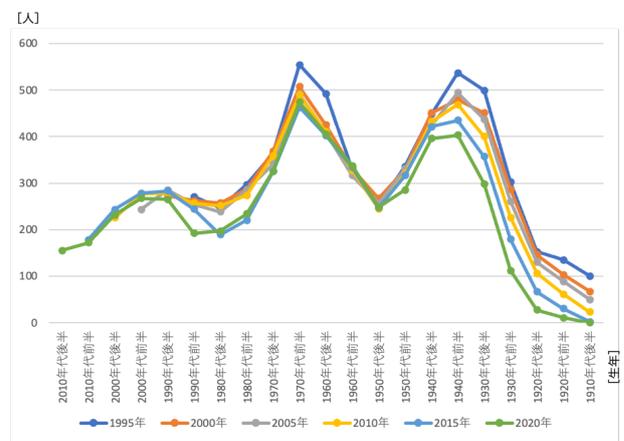


図 8 大楽寺町の生年コーホート

これらのピーク世代の人数が固定化している計画的住宅地に比べて、全世代で社会減が見られることが特徴である。ゆっくりと市街化したため、結果的に様々な世代に住宅が提供できたこと、そこを終の住処と定めず、移動する人口が一定程度あることが推察される。

#### 5-4-2. 山田町

1970年代後半からゆっくりと開発されたところである。最寄りの鉄道駅から300m程度の利便性の高い住宅地である。継続的に住宅が供給されるため、計画的住宅地に比べて世帯数は増加し、人口も微増している。航空写真で確認すると、2020年時点で開発余地が少なくなっており、今後は人口、世帯数の減少が懸念される。

生年コーホートをみると、特定の年代への偏りは少ない。高齢の人口が減少しているが、1980年代、90年代生まれの人口が増加しており、利便性が高いため、建替え等も介して人口の入れ替わりが一定程度行われているのではないかと推察される。

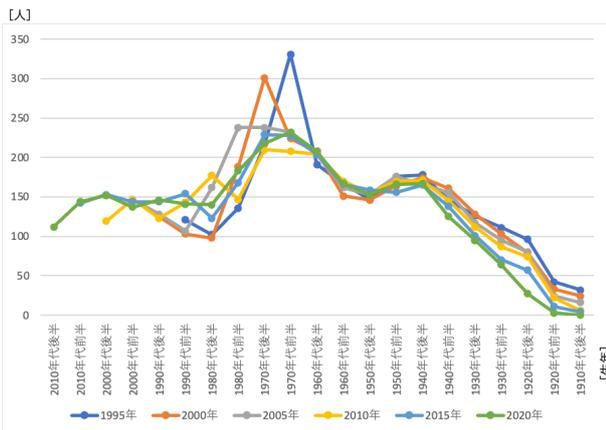


図9 山田町の生年コーホート

### 5-5. 計画住宅地

#### 5-5-1. めじろ台1丁目

鉄道駅を中心にはほぼ平坦な土地に計画的に開発され、1970年代前半に分譲された住宅地の一部である。3つの計画住宅地の中で最も開発時期が早く、初期入居世代が1930年代後半生まれ世代であり、この25年でその世代が減少し、1940年代後半生まれ世代が多数派にとって替わりつつあることがわかる。人口は一貫して減少していたが20年に増加に転じたこと、世帯数は15年に減少に転じたものの、20年に増加に転じた。初期入居世代が抜けたあとに新しい世帯が入ってきていると推察される。生年コーホート図で20年と10年、15年の差分を見ると、新しい人口は1950年代後半から1980年代後半生まれの世代であることがわかる。

15年に高齢化率は40%台に、後期高齢者率は23.5%に到達しているが、その上昇は鈍化している。すでに初期入居世代の自然減が多くあることから見ると、これらの数値は今後際限なく上昇するのではなく、上げ止まったり、減少したりすることもあると考えられる。

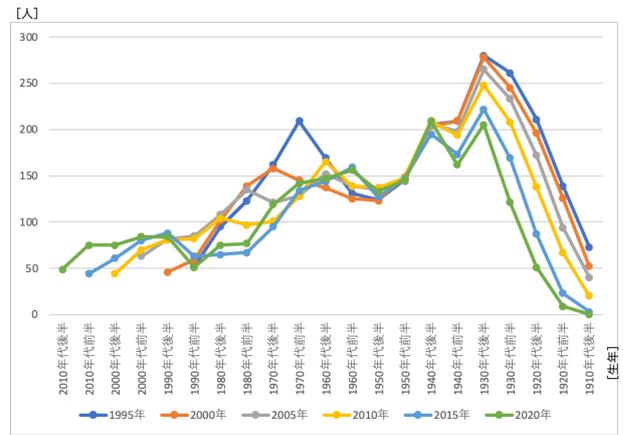


図10 めじろ台1丁目の生年コーホート

#### 5-5-2. 北野台1丁目

鉄道駅から約1.5km離れた斜面地に計画的に開発され、1970年代後半に分譲された住宅地の一部である。めじろ台1丁目と比べて開発時期がやや遅く、初期入居世代が1940年代前半・後半生まれ世代である。95以降その世代は減少しているが、めじろ台1丁目ほどではなく、多くが定住し後期高齢期を迎えている。人口は一貫して減少しており、他の2つの計画住宅地と違い、20年に増加に転じていない。世帯数は15年に減少に転じたものの、20年に増加に転じている。めじろ台1丁目と同様に、初期入居世代が抜けたあとに新しい世帯が入ってくるという新陳代謝が起きていることが推察されるが、生年コーホート図で20年と10年、15年の差分を見ても、どの世代が新しい人口は読み取れない。

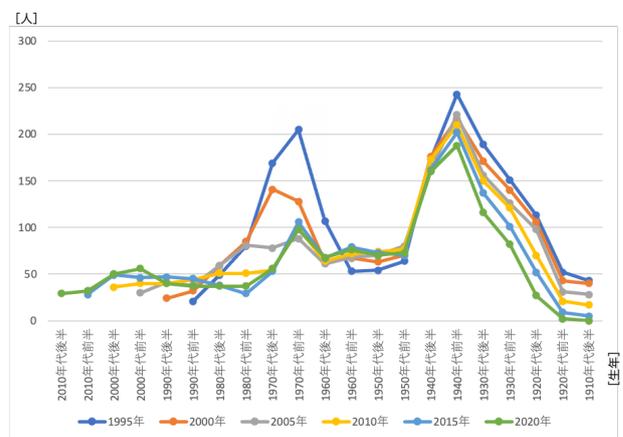


図11 北野台1丁目の生年コーホート

20 年に高齢化率はほぼ 50%台、後期高齢者率は 30% 台に到達し、5 つの住宅地の中で最も高位である。5 年後には 2 番目に多い 1949 年代後半生まれ世代が後期高齢者となるので、高齢化率は変わらないものの、後期高齢者率はさらに上昇すると考えられる。この上昇の理由は、めじろ台 1 丁目に比べて初期入居世代が減少していないからであるが、両住宅地の初期入居世代が後期高齢者になった時期の違いによるものなのか、両住宅地の環境の違いによるものなのか、今後の研究が必要である。

5-5-3. 川町

80 年代に計画的に開発された約 400 戸の戸建て住宅団地を含む町である。鉄道駅から約 3km 離れている。人口は一貫して減少していたが、2020 年に増加に転じ、世帯数は継続して増加している。3 つの計画住宅地の中で開発時期が最も遅く、初期入居世代である 1940 年代後半生まれ世代が極端に多く急激な自然減が懸念される状況にある。

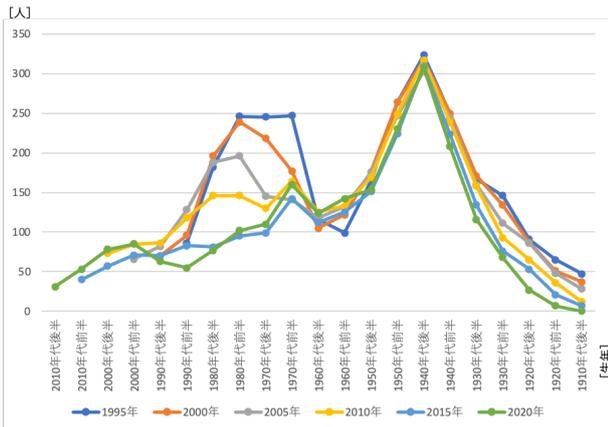


図 12 川町の生年コーホート

高齢化率は 43.9%と高い。人口のピークが一つしかなく、その世代の退職を機に、05 年には 17%だった高齢化率が急増した。後期高齢者率は低いが、初期入居世代が 5 年後に後期高齢者となるので、急増が予想される。

5-6. まとめ

スプロール住宅地とも比較しながら、計画住宅地の現状をまとめる。①人口の生年構成については、スプロール住宅地に比べて計画住宅地の構成は特定の生年に偏っており、計画住宅地の開発年代によって卓越する生年が異なっている。②人口は、スプロール住宅地に比べて、計画住宅地の人口は 95 年から減少傾向にあり、世帯も 10年、15年から減少傾向に入っている。しかし 20 年調査で人口増、世帯増が見られ、拮抗状態にある。初期入居世代と入れ替わりに新しい世代が入居していると推察されるが、入れ替わりは特定の年代に偏っていない。③

計画住宅地の高齢化、後期高齢者の増加はスプロール住宅地に比べて明らかに多く、移転が少ないことを鑑みると、今後は住宅地の中で自然減が発生していくと考えられ、その変化が「急激な変化」ととらえられる可能性がある。

6. まとめ

本稿では 2020 年の国勢調査データを用い、大都市郊外住宅地の人口、世帯数の状況を明らかにした。東京都全体、区部、市部とも 2020 年時点で人口、世帯数とも増加しており、全国的な人口減少の兆候は見られない。しかし、八王子市に絞ると、2010 年を境に増加期と拮抗期に分けることができた。仮に 2020 年データで 2010 年からの人口減少の継続が確認できれば、「拮抗期」ではなく「減少期」と名付けられたはずであり、この「拮抗期」が 2020 年データからの発見である。

個々の住宅地に目を向けると、やはり 2020 年データによって、計画住宅地において第一次ベビーブーム世代を含む初期入居世代が漸減するなかで新規の人口がゆっくりと流入し、人口、世帯数の増加と減少が拮抗する状況が発見された。初期入居世代の高齢化、特に人数の多い第一次ベビーブーム世代の高齢化は変わらずの課題であるが、高齢化ののちに人口が自然減し、それにとまって空間が急激に変化するという問題は、現時点では懸念されるものではないと考えられる。

注：

1)例えば 70 歳代後半の人口減少率は、1940 年代前半生、1930 年代後半生、1930 年年代前半生、1920 年代後半生、1920 年年代前半生、1910 年代後半生のそれぞれが 70 歳代前半から 70 歳代後半へと年齢階級が変わった時の人口減少数を分子とし、70 歳代前半の人口を分母として割った数値の平均値である。

参考文献：

- (1)「変容する郊外—郊外の捉えなおしとこれからの可能性」, 都市計画 355 号, 日本都市計画学会, 2022
- (2)吉田友彦「郊外の衰退と再生—シュリンキング・シティを展望する」 晃洋書房, 2010
- (3)野澤千絵「老いる家 崩れる街 住宅過剰社会の末路」, 講談社, 2016