

少子高齢化における地方中核都市の人口構造の特質と住宅市場の将来像
ーライフコースアプローチによる分析ー

代表 荒井 良雄（東京大学大学院総合文化研究科 教授）
委員 江崎 雄治（専修大学文学部 助教授）
委員 長沼 佐枝（早稲田大学教育学部 助手）

「研究報告書要旨」

本研究では地方中核都市において、高齢化の進行に関する将来予測をおこなった後に、主な対象地域を福岡市として、高齢化の急速な進行が予想される住宅地の現状を明らかにすることで、住宅市場の将来像についての考察をおこなった。

まず札幌・仙台・広島・福岡で、将来人口推計の手法を応用して、今後の人口高齢化の進行状況を1kmメッシュ単位で予測した。つづいて、福岡市を事例として、複数の調査地区を選定して、住民に対する居住歴アンケート調査を行い、住民の属性と第二世代の居住動向の詳細を分析した。その結果、以下の2点が明らかになった。①2000年時点では都心部で高齢化が進むが、2015年になると、郊外地域、特に1970年代に造成された縁辺部の住宅地に、老年人口比率が高い地区が広がると予想される。②アンケート調査から、高齢化が進むとみられる住宅地の多くは特定の年齢層の地方出身者で占められ、いずれは急速に高齢化が進むとみられる。また、第二世代は離家した後も第一世代の近隣に住んでいないことが確認された。

これらのことから、住宅地としての持続が困難になる地区が都市圏縁辺部に出現することが危惧される。したがって、今後の地方中核都市では、2種類の住宅需要が存在するようになると考えられる。1種類は、これまであったような新規住宅需要であり、集合住宅を持ち家とすることに対する抵抗感が薄れていることを前提とすれば、こうした需要の受け皿となる場所は、都心部と郊外における駅の直近地区になると考えられる。このような住宅需要は、一定の価格負担力のある層を対象として、比較的高水準の価格帯となるであろう。

もう1種類の需要は、子供を持つあまり所得の高くない若い世帯の住宅需要である。このような需要に対しては、高い価格負担力を期待できないのでアフォードブルな中古住宅市場が成立することが望まれる。これに対しては、いずれ大量の中古住宅のストックを抱えることが予想される郊外が受け皿になると思われる。そうした新しい中古住宅市場の確立が今後の住宅市場の動向を左右する課題となるであろう。