

再開発による人口変化とその影響についての研究 —武蔵小杉再開発事業を事例として—

A study on population changes and their effects due to redevelopment -Case of redevelopment projects in Musashikosugi-

18D3101019L 吉田 航太郎 (交通まちづくり研究室)
Kotaro YOSHIDA / Mobility Planning Lab.

Key Words: redevelopment, population, cohort, effect, Musashikosugi

1. 研究の背景・目的

近年、再開発が首都圏を中心として行われている。その事業には大手デベロッパーも参加し、日本橋エリアや八重洲地区などの東京圏、札幌地区ではタワマン開発が計画されている。近年だけでなく過去には多摩ニュータウン（以降多摩NTとする）をはじめとするニュータウン事業も実施されていた。こうした大規模開発によって人口増加やまちの活性化が見込まれる。しかし、その一方で急激な人口増加と世代の偏りによって数年後に、特定地区のみ超高齢化社会になることも懸念されている。実際に多摩ニュータウンでは、若者の流出が相次ぎ、居住者の高齢化が深刻になっている。今後、このような一斉入居が起こる再開発に対して将来を見据えた政策やまちづくりが必要となると考えられる。本研究では神奈川県武蔵小杉を対象に、再開発による人口の変化をとらえる。またシナリオを設定し、人口推計を実施することで、将来起こり得る課題を見つけることを目的とする。

2. 対象地区選定理由と武蔵小杉の歴史

(1) 対象地区選定理由

本研究では対象地区として神奈川県武蔵小杉地区（新丸子東3丁目）を選定した。この地区では、約10年間で13棟のタワーマンションが建設され、一斉入居が起きている。開発前後の人口増加率をみると対象地区内の新丸子東3丁目においては24倍を超えており、開発

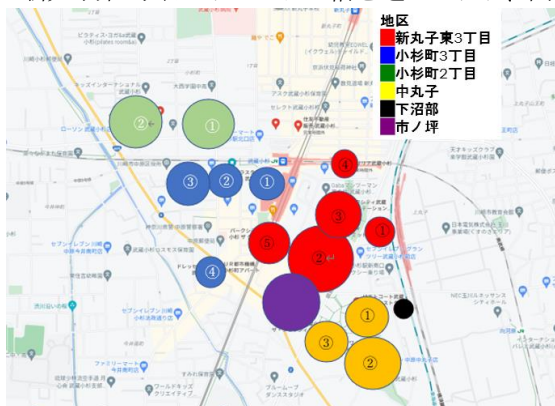


図-1 タワーマンションの分布

による影響が大きい地区ともいえる。このことから対象地区に選定した。

(2) 武蔵小杉の再開発について

武蔵小杉は、人口約26万の神奈川県川崎市中原区に属する地区であり、以前は京浜工業地帯の一角として、工場や社宅が多いエリアだった。バブル崩壊により工場撤退やコストの安い郊外へと移転する企業が相次ぎ、突如多くの空白地帯が誕生した1996年には川崎市による再開発等促進区を定める地区計画の対象地区に選定。2002年にはUR都市機構を中心とした都市型住宅の開発計画がスタートし、2007年を最初に図1に示すように多くのタワーマンションが建設された。2020年までに計15棟で総戸数は7743に及ぶ。住宅だけでなく、大型商業施設や公共公益施設も誕生し、2010年にはJR横須賀線の新駅も開設。住みたい街ランキングにおいても2016年では横浜に次ぐ4位と人気のまちへと発展した。

3. 人口推移と世帯構成（過去～現在）

(1) 人口推移

対象地区に関して川崎市が公表しているデータ²⁾と国勢調査³⁾を用いることで人口推移をはじめとした現状の整理を行った。図2⁴⁾より人口増加のタイミングでタワーマンションが建設されていることから、その影響を受けていることがわかる。

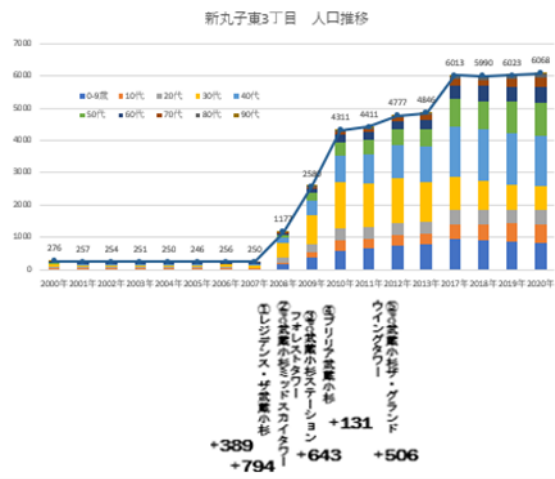


図-2 人口推移とタワーマンションの関係性

(2) 人口構成

続いて、人口構成について着目する。2020年時点の人口ピラミッドを見てみると、新丸子東3丁目では、30代40代の親世代及びその子にあたる世代（ファミリー層）を中心として、世代の偏りが生じていることがわかる。中原区のものと比較しても顕著になっている。この傾向は一斉入居が生じているNTと類似しているのではないかと考え、実際に比較した。NT地区と比較すると図-4にあるように、類似している点として、図-3に示す中原区のグラフよりも世代ごとの差が大きいことがある。その一方で、子世代（0-10代）に対する親世代（30-40代）の比率を見ると新丸子東3丁目が1.60、港北NTが1.39、千葉NTが1.06、多摩NTが1.05となり、親世代の占める割合が大きくなっていることがNT地区と異なる点である。

これは、短期間に開発をしたことが原因と考えられる。（対象地区の開発期間は約15年に対し多摩・港北は約30年、千葉は約40年⁵⁾）また図5のように世帯種類別構成比は単身世帯が少なく核世帯の占める割合が非常に大きくなっていることがわかる。このことからNTで懸念されている問題（住民が同時期に一斉に入居することで、住民の高齢化や施設の遊休化などが生じることなど）が生じる可能性があると考えられる。

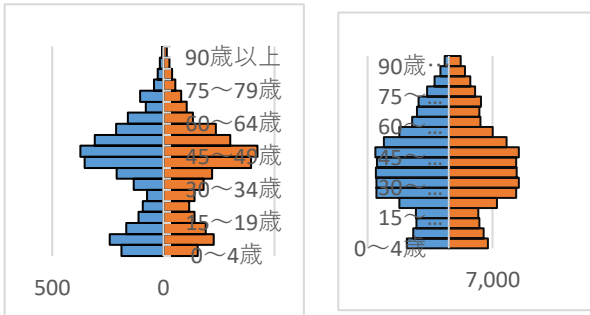


図-3 2020年人口ピラミッド
(左：新丸子3丁目、右：中原区)

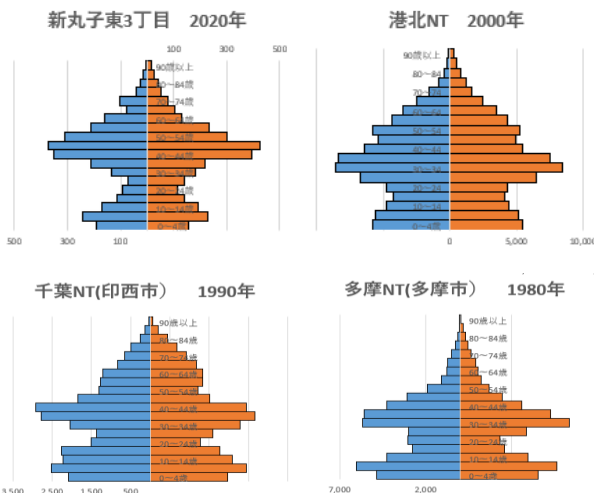


図-4 新丸子東3丁目とNT地区の人口ピラミッド

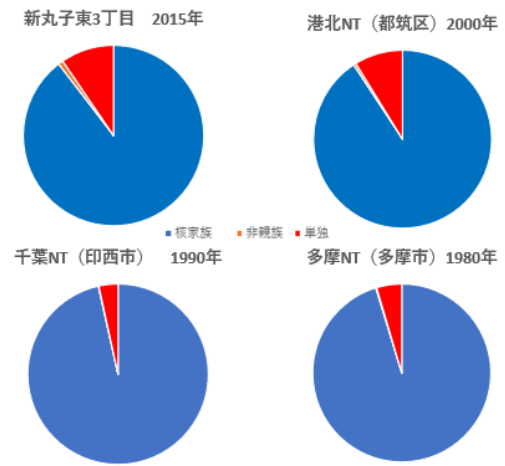


図-5 世帯種類別構成比

4. 人口推計 (将来)

(1) 推計手法

この章では将来人口推計を実施する。手法はコーホート要因法を用いる。5歳階級人口に純移動率と生残率の和を乗じることで5年後の5歳階級人口を求める。本研究においては2020年新丸子東3丁目の年齢階級別人口を基準として男女別5歳階級ごとで実施し、期間は2020年から2045年までとする。純移動率の具体的な値は国立社会保障・人口問題研究所(以降、社人研とする)の仮定値⁹⁾を活用する。政策的に純移動率を変動させることで将来起こり得る問題への対応を考えるために、純移動率に着目して複数のシナリオを想定する。

(2) ベースシナリオ設定

3章でみてきたように、対象地区においては、再開発の影響でファミリー層を中心とした世代の偏りが生じている。またNTと同様の問題が生じることも懸念される。従って、「若者が成長するタイミングで転出する」をベースとなるシナリオを設定し、それによって対象地区においてどのような課題が生じるかを見つけることとする。本研究において成長するタイミングは進学・就職・結婚の3つに分類し、それぞれ対象となる階級は進学が10-14歳→15-19歳、就職が15-19歳→20-24歳、結婚が20-24歳→25-29歳、25-29歳→30-34歳とする。

純移動率を設定するにあたり、町丁目単位では社人研において仮定値が設定されていない。従って対象地区を含む中原区の仮定値を用いた。しかし中原区は15-24歳を中心に単身世帯による流入が大きい。これは、対象地区の特性と異なると考えられる。一方で、成長するタイミングでの移動は中原区よりもNT地区の傾向に近いと考えられるため、成長するタイミングにおける純移動率はNT地区のものを適用する。適用するNT地区は、階級ごとの人口動態において「①ファミリー層の

流入②若者の転出」を満たす千葉NT（白井市）の値を用いることとした。また、白井市が転出者向けに実施したアンケート⁷⁾においても、転出理由に就職・結婚が上位を占めていたことも当地区の採用理由の一つである。比較のために中原区、多摩市、白井市でも人口推計を実施しているがこれらは社人研の仮定値をそのまま適用させている。

5. 推計結果と考察

推計結果は下記のようになった。結果として人口は再開発が落ち着く2020年以降減少に転じた。また高齢化率も高くなり、2035年には超高齢社会（高齢化率21%以上）になっていることがわかる。

このような急激な高齢化率の上昇は、図-3の子世代（0-10代）よりも親世代（30-40代）の比率が高い人口ピラミッドの形と、若者が成長するタイミングにおける純移動率を、そのタイミングで転出する傾向である千葉NT（白井市）のものに適用したことが原因と考えられる。本研究では2045年までの推計であるが、これよりも先の年ではさらに問題が深刻になると思われる。特に図-7より、対象地区では高齢社会（高齢化率14%-20%）から超高齢社会になるまでの期間が短い。そのことから要介護者の急増により医療・介護が受けられない可能性や老々介護の増加が生じると考えられる。

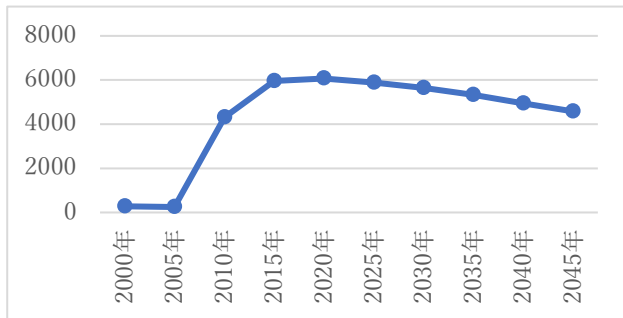


図-6 ベースシナリオ 新丸子東3丁目 人口推移

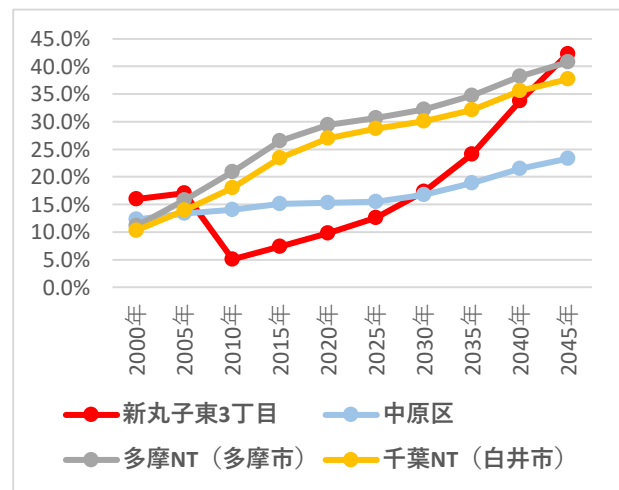


図-7 高齢化率の推移の比較

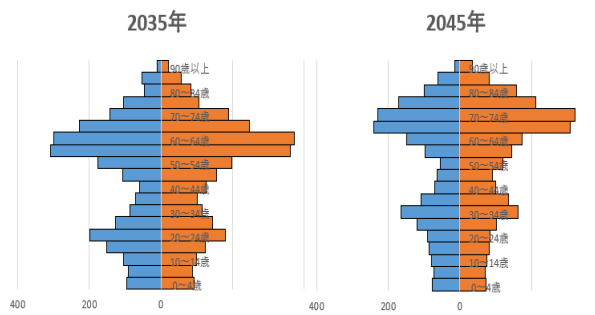


図-8 ベースシナリオ 新丸子東3丁目人口ピラミッド

6. 代替案シナリオの提案とその方法

上記結果から、対象地区では超高齢化によって老々介護の増加が懸念される。これに対する代替案シナリオは「高齢化率は高くなるが近居により家族のサポートを確保できる」が挙げられる。このシナリオを実現する上で、2つの面に着目したい。

1つ目に「近居支援制度の整備」を提案する。ここで近居とは、親世帯と子世帯が近い距離に住んでいる状態のことを指す。全国的に高齢化が問題となっている日本において、近年この近居が注目されている。実際、厚木市⁸⁾や墨田区⁹⁾などいくつかの自治体では近居実施世帯に助成金を支援する近居支援制度が整っている。一方で対象地域を含む川崎市及び中原区には近居支援制度がない。そこで、表-1に示すような制度を提案する。この近居支援制度の特徴としては世帯要件と支援内容の2つが挙げられる。厚木市や墨田区にあるように、世帯要件を加える場合は、子世帯に対し「義務教育終了前の子どもがいる」といった内容が多い。しかし、子世帯のみに世帯要件を設定すると、親世帯がまだ40代であったときに、親の介護が必要になるのが20年以上先となるにも関わらず制度を利用する事ができてしまう。その場合に、親世帯が60代、70代の世帯の人たちの空きがなく、制度が利用できなくなってしまう可能性も生じる。従って、提案する制度では世帯要件を親世帯に設定した。支援内容は、他の自治体では厚木市や墨田区のように購入に伴う費用の一部を助成することが多い。しかし、新婚家庭はマイホーム購入よりは賃貸の方が多くと考えられるため、賃貸向けとして家賃補助とした。

表-1 提案する近居制度

《条件》	
近居の距離	中原区内
世帯要件	親世帯でいずれか1人が65歳以上
近居の継続	5年間
《支援内容》	
5年間家賃5%分の補助金	

2つ目に「子育て環境」に関して提案を行う。対象地域を含む川崎市・中原区では2021年時点で待機児童数が0となっている¹⁰⁾。神奈川県内において、待機児童数0を実現している市町村は多くないことから、対象地区の強みと考えられる。また幼児教育・保育の無償化や小児医療費助成事業などの制度¹¹⁾も整っている。また、グランツリー武蔵小杉などの商業施設もあり、子育てのしやすい環境が整っていると考えられる。しかし川崎市が実施した子育てに関するアンケート¹²⁾によると「子育て支援新制度について知らない人」が26.1%いる。このことから認知度を向上させていくことが課題といえる。そこでSNSを用いて情報を発信していくことが有効だと考えられる。川崎市では、Twitterでの発信を積極的に行っている一方で、Instagramを用いた発信が少ない。またひとり親家庭向けのアカウントはあるが、子育て世帯向けとしたアカウントはない¹³⁾。したがって、以下の手順で認知度の向上を図る。

まず子育て世帯向けの情報発信のためのアカウントを作成し、そのアカウントを認知させるために、フォロワー数が3万人を超える川崎市のTwitterのメインアカウントにて、上記のアカウント開設をツイートする。それにより作成したアカウントへのアクセス数が向上するとみられる。作成したアカウントでは、プロフィール欄に、子育て支援制度などの詳細のURLを貼り、子育てに関する情報(待機児童ゼロ、子育てに関する制度など)を投稿する。その投稿をピン留めすることで投稿の1番上に表示される。こうすることで、アカウントにアクセスした人は子育てに関する情報を得ることができ、認知度の向上につながると考えられる。

この2つの面に関して、実施していくことで、新婚家庭にとっても、老々介護が懸念される親世帯にとっても過ごしやすいまちへと繋がり、結果として「高齢化率は高くなるが近居により家族のサポートを確保できる」シナリオの実現が期待される。

7. 結論

本研究では最初に対象地区の現状を把握するために川崎市のデータ及び国勢調査を用いて、人口推移や人口構成に関する整理を行った。それによりタワーマンションの建設のタイミングで人口が増加していることがわかった。特に、若い世代の流入が顕著に表れており、ファミリー層を中心とした世代の偏りが生じるなど、人口構造に変化を及ぼした。将来的には、2020年に再開発が落ち着いて以降、若者の成長するタイミング(進学・就職・結婚)によって転出が加速することで人口が減少する。また再開発の時期に一斉に入居したファミリー層のうち、親世帯(30-40代の世帯)が高

齢化し、その子ども(0-10代)が成長するタイミングにおいて転出することで、高齢化率が急激に上昇する。2035年以降は超高齢社会に突入し、高齢化率は上昇し続け。推計実施年の2045年以降さらに問題は深刻化する。

以上を踏まえ、本研究の結論について述べる。再開発による影響としては、再開発期間である2005年から2020年頃には「人口の急激な増加と人口構成の変化」再開発が2020年に落ち着き、それ以降の期間は「人口減少と高齢化率の急増」が挙げられる。こうした人口変化による影響として老々介護の増加などがあるが、近居の推進によって、家族のサポートを確保することがこれらの解決策となると考えられる。

8. 今後の課題

本研究では、人口推計において2045年まで実施したが対象地区においては2045年以降も高齢化率の上昇は続くため、それに伴う問題が深刻化する可能性がある。その可能性を検討するために、2045年以降の推計も実施する必要があると考えられる。今回は人口の転出入に関して着目したため、自然増減は考慮していない。川崎市における出生率は低下し続けている¹⁴⁾。一方で子どもが多ければ多いほど手厚くなる支援¹⁵⁾を導入している岡山県奈義町では出生率が2.81という高い数値となっている。これらを踏まえ、出生率の低下が抑制されるなど自然増減の影響を考慮した検討が望ましい。

代替案シナリオでは、高齢化率の上昇に関しての対応として近居支援制度を提案したが、人口減少に関しては触れられていない。また、行政の予算を踏まえた上での検討が必要である。

参考文献

- 1) 武蔵小杉の全タワーマンション一覧を見やすいマップと写真で紹介：東京摩天楼
- 2) 年齢別人口：川崎市
- 3) 国勢調査報告：e-Stat 政府統計の総合窓口
- 4) マンションデータPlus
- 5) 日本のニュータウン：Wikipedia
- 6) 地域別将来推計人口：国立社会保障・人口問題研究所
- 7) 転出入者アンケート調査報告書：白井市
- 8) 親元近居・同居住宅取得等セイン事業補助金：厚木市
- 9) 墨田区三世同居・近居住宅取得支援制度：墨田区
- 10) 待機児童4年ぶりゼロ：タウンニュース中原区版
- 11) かわさき子育てガイドブック：川崎市
- 12) 川崎市子育てに関するアンケート：川崎市
- 13) ソーシャルメディアアカウント一覧：川崎市
- 14) 川崎市の人口動態：川崎市
- 15) 過疎自治体出生率トップ級に！岡山県「奈義町の奇跡」に何を学ぶべきか：ビジネスIT