

## 論文審査の結果の要旨

論文提出者氏名 長沼 佐枝

本研究は、日本の大都市圏における住宅地の非持続性を、人口高齢化のプロセスに即して検討しようとしたものである。高度成長期の日本では、地方圏から大都市圏へ大量の人口が流入し、それに対応した住宅需要の高まりによって都市空間が外縁方向へと拡大した。しかし最近では、人口流入が沈静化し、少子化の進行もあって、住宅需要は低迷しており、新規の住宅地開発はもとより、既存住宅地の安定的な維持すらも困難になっていく事態が予想される。もちろん、現時点では、そうしたプロセスはまだ萌芽の段階であり、住宅地の衰退という現象は、目に見える形では顕在化していない。そこで、本研究では、住宅地区における高齢者比率の上昇、すなわち人口高齢化をメルクマールとして、住宅地衰退のメカニズムを分析しようとした。都市部の住宅地における人口高齢化を引き起こす第二世代の地区外転出は、住宅地機能の低下によってもたらされるため、住宅地の現実の衰退に先行して、人口高齢化がはじまると考えられるからである。なお、本研究で取り上げる事例は、東京大都市圏内の各地域に立地する住宅地である。

第 1 章では、研究の背景と既存研究の整理から導かれた課題を提示し、本研究の論点を整理した。第 2 章では、東京大都市圏における住宅地域の拡大過程を整理し、今後の人口高齢化の空間的動向を、1km 地域メッシュ単位での将来人口推計を行うことによって予測した。その結果、人口高齢化は、都心に比較的近い住宅地でまず進行するが、近い将来、都心から遠く離れたアウターサブバンプが急激かつ深刻な人口高齢化に直面するであろうことが示された。

第 3 章以下は独自の調査にもとづく、人口高齢化の実態分析である。第 3 章では、大都市圏都心地区の居住者が所有する不動産資産利用と居住動向を分析した。その結果、1990 年前後の地価高騰期に進行した併用木造住宅から中層ビルへの更新の際に、高齢化した親世代が新ビル内に留まったのに対し、子世代は不動産経営上の合理性から地区外へ転出し、その結果、地区の生活基盤の弱体化を招いたことが示された。第 4 章のインナーサブバンプの事例では、土地利用・建物に関する法規制を分析した。その結果、住宅地の現状と法規制との不整合によって、住宅の更新が困難になったために、第二世代の地区外転出が激化していることが明らかにされた。第 5 章のアウターサブバンプの事例では、大規模な質問紙調査の結果から住民のライフコースを分析した。こうした住宅地では、個々の開発時期の如何に関わらず、入居者が、高度成長期に大都市圏に大量流入したいわゆる「拡大団塊の世代」に偏る一方、その後の全般的な住宅需給の緩和から、第二世代の流出が激しく、今後 10 年程度の間人口高齢化が急速に進むと予測される。

最後の第 6 章では、以上の分析で得られた知見にもとづいて、今後、大都市圏の少なからぬ地区において住宅地が維持できなくなり、都市空間の縮小という、日本ではこれまで経験されたことのない事態に直面する可能性を指摘した。

以上のように、本研究は、現時点では顕在化していない住宅地の非持続性を人口高齢化という視点から検討し、日本の大都市圏における都市空間の縮小という新しい事態を、実態分析および推計データに基づいて、具体的に予測したという点で独創的であり、都市地理学のみならず人口学など関連分野においても大きな学術的貢献が認められる。よって、本審査委員会は、本論文の提出者である長沼佐枝は博士（学術）の学位を授与される資格があるものと認める。