

戸建て住宅団地の人口構成を特徴付ける要因に関する研究

服部宜紘*・安武敦子**・原田晃**

A Study on The Factors of Characterize the Population Composition of Residential District

by

Norihiro HATTORI *, Atsuko YASUTAKE**and Akira HARADA**

In this study, the population composition was divided into five types in the order of high sustainability. The more balanced the population, the lower the rate of population decline. We found that the factors that determine the classification of the types were the average altitude, the number of buses, the rate of housing complexes, the rate of hospitals, and the rate of vacant houses. For more sustainable types, the proportion of apartments and hospitals is high, and there are few vacancies. The mix of a certain amount of apartments and hospitals in the community contributes to maintaining population balance. On the other hand, features of poor location was also extracted.

Key words: Sustainable, Nagasaki City, Population Pyramid, Discriminant Analysis

1. はじめに

1.1 研究背景と目的

前稿¹⁾に引き続き、本稿では持続可能性が高い団地は、男女のバランスが良く、様々な年齢層、様々な世帯、様々な所得階層の住民が居住しているという仮説の下、開発から一定年経過後の年齢分布のバランスに影響を及ぼす要因を明らかにすることを目的とする。最終的には、戸建て住宅団地の開発計画やマネジメント指針に寄与する要素を抽出することが目的である。

1.2 研究方法

前稿では、対象地を長崎市、長与町の開発登録簿に記載されている団地と土地区画整理事業により開発された団地のうち、町丁目全体を一つの戸建住宅団地で形成している団地の計22団地を対象にしていた。本稿では表1のように、開発から一定の期間が経過している2000年以前の団地24団地を対象とする。22団地から24団地に増加したのは、新たに開発年度が分かった団地も含めたためである。開発登録簿から開発年代・面積を、ゼンリン地図から団地内の戸建て住宅、共同

住宅と居住以外の施設の戸数と施設数を調査し、隣接地域^{注1)}の日常利用する施設(以下、日常利用施設)の施設数を調査した。また、国勢調査を用いて住民の属性、分布の偏りについて調査した。また、前稿では、住民の属性と団地の特性との相関分析をしたが、本稿では、人口のバランスをタイプ分けし、タイプごとに団地の特性について評価指標を用いて、各タイプの特徴を見る。さらに、判別分析することで、団地のタイプを分けている要因を見つけ出す。

2. 居住者の人口構成

平成27年の国勢調査の結果から人口構成を、前稿と同様に表2のように分類する。仮説より、タイプ5(表2)は各年代が平均的に分布していて、世帯交替や新規転入層があると推測できるため、持続可能性が高いとし、タイプ1は突出した年代が1つに集約されており子世代の流出や新規転入世帯が少ないことが推定されるため持続可能性が低い団地とした。タイプごとに年齢分布の偏り(変動係数^{注2)}、人口性比^{注3)}、高齢化率、

令和元年7月12日受理

* 工学研究科 (Graduate School of Engineering)

** システム科学部門 (Division of System Science)

表 1 対象団地の団地の開発概要と居住者属性

番号	団地名	開発年		面積(km ²)	最多人口と現在の人口を比較		高齢化率	人口性比	年齢分布		
									標準偏差	変動係数	タイプ
1	小江原ニュータウン	昭和	1966	1.239	-804	-9%	25%	82.70	264.09	0.298	5
2	古賀団地	昭和	1974	0.314	-271	-10%	39%	83.27	122.36	0.487	3
3	長与ニュータウン	昭和	1974	0.560	-687	-18%	37%	91.22	146.12	0.440	3
4	青葉台団地	昭和	1974	0.120	-155	-13%	34%	82.46	42.67	0.374	3
5	西山台	昭和	1978	0.270	-322	-14%	31%	85.40	46.15	0.219	5
6	グリーンハイツ城山台	昭和	1980	0.400	-336	-11%	29%	86.00	147.01	0.478	3
7	椿が丘	昭和	1980	0.136	-285	-23%	39%	86.61	71.94	0.695	1
8	三景台団地	昭和	1981	0.143	-140	-13%	33%	82.39	51.06	0.499	3
9	鶴見台	昭和	1981	0.252	-572	-22%	35%	90.36	118.79	0.551	3
10	平山台団地	昭和	1982	0.265	-657	-25%	28%	90.03	158.34	0.716	1
11	女の都2丁目	昭和	1983	0.317	-267	-16%	33%	84.39	46.76	0.310	5
12	晴海台	昭和	1983	0.332	-712	-20%	24%	89.95	179.03	0.584	1
13	南長崎ダイヤモンド	昭和	1984	0.545	-1050	-18%	31%	79.85	254.85	0.476	3
14	光風台	昭和	1984	0.409	-360	-8%	26%	85.87	224.80	0.522	3
15	エミネント葉山	昭和	1985	0.076	-271	-23%	29%	88.38	71.01	0.712	1
16	鶴の尾	昭和	1985	0.123	-95	-8%	22%	97.92	57.68	0.498	3
17	南陽台	昭和	1987	0.220	-269	-16%	25%	89.06	91.86	0.613	1
18	三重団地	昭和	1987	0.133	-165	-16%	24%	89.48	50.81	0.520	3
19	ハッ尾団地	平成	1992	0.029	-243	-16%	35%	73.91	36.88	0.266	5
20	矢上ニュータウン	平成	1992	0.710	-1440	-17%	19%	84.95	273.90	0.394	4
21	サニータウン	平成	1993	0.340	-93	-4%	12%	84.00	127.13	0.480	4
22	長与緑ヶ丘	平成	1996	0.230	増加中	増加中	5%	95.95	145.07	0.795	2
23	パークコミュニティ桜の里	平成	1999	0.366	増加中	増加中	7%	91.25	257.43	0.682	4
24	オナーズヒル長崎新山手	平成	2000	0.217	増加中	増加中	4%	94.53	266.89	0.903	2

表 2 人口ピラミッドによるタイプ分け



