

TRC 今日キ・リポート IMADOKI・REPORT (VOL. 2)

～今後衰退していく街、発展していく街～



TFP
Real Estate Consulting

<発信元>
〒100-0005

TFP不動産コンサルティング株式会社 (TRC)
東京都千代田区丸の内 1-8-1 丸の内トラストタワーN館 14階
Tel: 03-6212-2530 Fax: 03-6212-2532

《<http://www.tfp-rc.co.jp> e-mail: info@tfp-rc.co.jp》

文：宮尾 啓子

ニュータウンがゴーストタウンに??

第2回目のテーマは「今後衰退していく街、発展していく街」です。衰退していく街、これは何も地方に限ったことではありません。東京郊外でも人口の流出が進み、かつてニュータウンだったところがゴーストタウンになろうとしています。そこで今回は東京の郊外の衰退していく街、そしてこれから発展していくと考えられる街とはどういう街かを考えます。

東京圏の3人に1人は高齢者!

首都圏白書によると東京圏(東京都・千葉県・埼玉県・神奈川県)の生産年齢人口の推移は平成12年を境に減少が始まり、平成47年には平成12年と比較して約450万人も減少すると推計されています。高齢者人口は増加し続け平成47年には東京圏の総人口に占める割合が32%になると推計されています。(※図表1) 高齢者人口の増加率を見ると、平成17年から平成47年までの増加率は全国平均45%のところ東京圏の増加率の推計は77%、なんと東京圏の人口の約3人に1人は高齢者となるのです(※図表2)。この数値には驚きです。この数値が表す今後の東京圏の住宅事情は、街は、いったいどのように変化していくのでしょうか。

ライフスタイルの変化

高度経済成長期に若者を中心に人々が大量に東京圏に流入しました。適齢期になったら一斉に結婚し子供を産み、東京圏の人口は増加していきました。当時は妻は専業主婦で子供は2人というのが一般的。

今のように共働きが一般的ではありませんでしたので、通勤の苦勞を味わうのは夫一人で良かったのです。そして都心から離れた郊外に戸建て、あるいは郊外の団地にマイホームを求めるようになり、郊外には大量の住宅が建てられ郊外の街は発展していきました。ところが、団塊世代以降の若い世代はどうかというと、未婚や晩婚化が進み、新たにマイホームを求め郊外に引っ越す人が減少。こうして郊外の人口は減少、高齢化率が上昇していくと推測されます。確かに、子供がいなければ広い間取りも必要ない。それよりも通勤に便利な都心のマンションに住みたい。次第に自分のライフスタイルにあった地域に住まうように。「職住近接」は絶対という人の場合、郊外のサテライトオフィスや自宅で仕事をするという選択もあります。田舎でロハスな生活を送りたいと離島で暮らし始める人もいます。このライフスタイルの多様化も東京圏の人口形成、高齢化率の増加に非常に影響していると考えます。

やがてゴーストタウンに・・・

さて、衰退していく街についてですが、衰退しかかっている郊外の街には共通点があるように思えます。郊外といっても豊かな自然に囲まれた庭付きの戸建てに住める訳でもなく、かといって都会的な魅力があるわけでもなく極めて中途半端であるところ。通勤距離も長く、あえてこれから住もうと思う街ではないでしょう。住みたいと思わない場所の不動産の価値は当然下がります。実際、百万円で販売されている中古マンションもあります。しかし買手はありません。自分で住むのでしたら、もう少し高くても通勤に便利な

都心のマンションを買うでしょうし、投資目的で購入し賃貸に出したところで借手は付きません。相場よりうんと安くすれば別ですが、それでは投資した意味がありません。団塊ジュニア世代、その次の世代が住みたいと思わない地域は次第に高齢化が進み、団塊世代の為に建築された住宅は余り続け空き家が増えていきます。小学校や中学校が廃校になり、子育て世代は住みようもなく、団塊世代の高齢化と共に街が衰退し、やがてゴーストタウンになっていくのです。

発展していく街とは？

では反対に、発展していく街とはどのような街なのでしょう。やはり発展に不可欠なのは鉄道等の交通機関の充実、介護系を含めた医療機関の充実、教育機関の充実。高齢者から若者まで幅広い層が住みたいと思える街であるためにはこれらは必要不可欠です。

また、団塊世代以降の若い世代の今後住みたい街という視点も、今後発展していく街かどうかを左右します。今どきの若い世代の志向はというと、ブランドには興味なし、服はファストファッション、家はシェアハウスで車は必要なときにレンタカーを借りる。実に合理的な価値観を持つ若者が多いように見受けられます。今後発展していく街はこの若者たちの「合理的な価値観」と合致する街であることも、ひとつのポイントになるのではないのでしょうか。したがって、ブランドイメージが強く地価も高い山の手の高級住宅地等は若者にとっては少々パフォーマンスが悪く感じるかもしれません。都心に電車1本で行くことができ、駅前が充実しているという実用的で便利な街、且つ、賃料も比較的安めで、手頃な価格で住宅が購入できる場所は郊外であっても発展していくのではないのでしょうか。

バリエーション豊かな街

これから発展していく街はバリエーション豊かであることが必須。幅広い層を受け入れる準備がなくてはなりません。例えば、住みたい街ランキング1位常連の吉祥寺、横浜。人気の理由に共通する部分が多くあります。都心からのアクセスが良く、豊かな自然があり、都会的な要素もありつつ昔からの商業施設が栄えていて、古き良き歴史と文化が息づいている街、まさにバリエーション豊かな街という点にあります。こ

のような街が今後も人気であり、発展していく街なのではないでしょうか。

ゴーストタウンにならないために

団塊ジュニア世代の住宅取得がほぼ終了したと思われる今、人口の推移等を鑑みてもこれから郊外に住まうという人口は減少していきます。このままでは郊外は衰退していくほかありませんし、空き家は増える一方です。そんな中、郊外の団地再生が注目されています。安く購入し自分の好きな様にリノベーションしてお洒落に住む事が今の若者のニーズに合っているようです。民間の賃貸住宅より安価ですし、子供を持つ30代に人気だとか。高齢化が進む郊外にこうした若い世代が多く集まるようになれば、その街は衰退しないでしょう。様々な世代が住みたくなる街づくりには地域のコミュニティの充実、地域ぐるみでの街づくりが不可欠です。東京圏の住宅地の発展は、高齢者世代と団塊世代以降の若い世代との共存が非常に重要なテーマになるのではないのでしょうか。

皆さんの住む街はいかがですか？自分の住む街のあり方をそろそろ真剣に考えなくてはならない時期に来たのかもしれない。

図表1：東京圏の年齢3区分別人口及び総人口に占める各区分人口の推移

