

首都圏近郊都市のスポンジ化進行

林 孝二郎
(公益財団法人 都市化研究公室 理事)

国土交通省が発表した2018年版首都圏白書は、東京の郊外都市で進むスポンジ化現象にスポットライトを当てている。

首都圏の人口の状況は東京都及び近隣3県（埼玉、千葉、神奈川）はなお増加傾向にあるのに対し、周辺4県（茨城、栃木、群馬、山梨）はすでに減少局面に入っている。また、平成25年の推計では2020年までに減少に転ずるとされていた東京都、近隣3県の人口は平成30年3月の推計では近年の人口移動の状況を反映して今しばらく増加傾向が続き、東京都が減少に転じるのは2035年以降とされている。一方、空き家空き地の状況を見ると、東京都の増加が僅かであるのに対し、近隣3県及び周辺4県の増加が大きく、特に近隣3県においては人口の増加にかかわらず空き家空き地の増加率が著しく高いことを指摘している。今後郊外で計画的に整備された住宅団地では開発期に一斉に入居した住民の高齢化等により空き家化がさらに進む恐れがあるとしている。

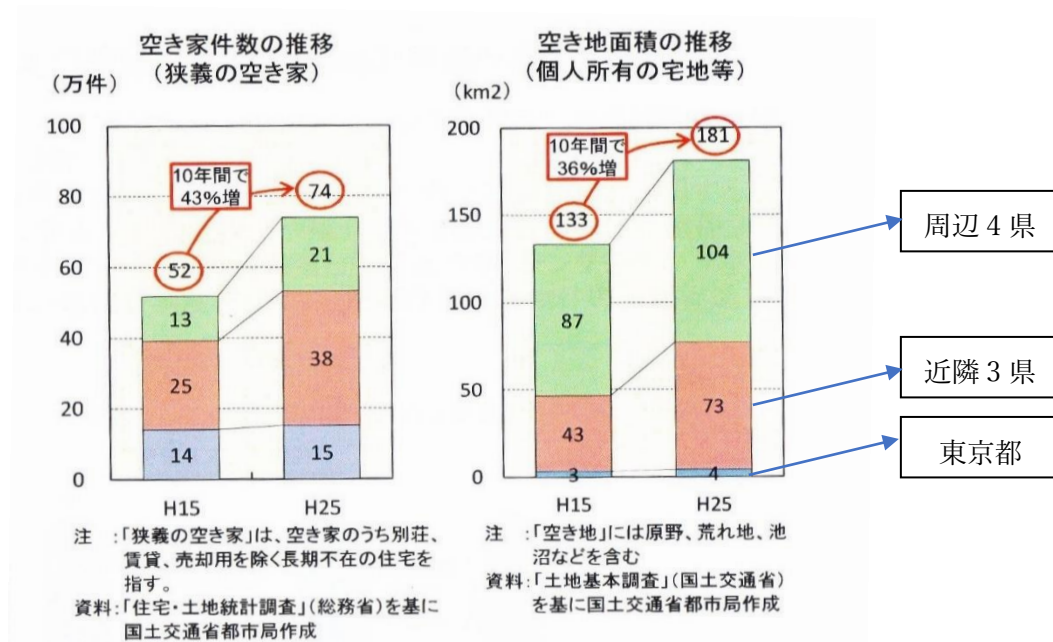


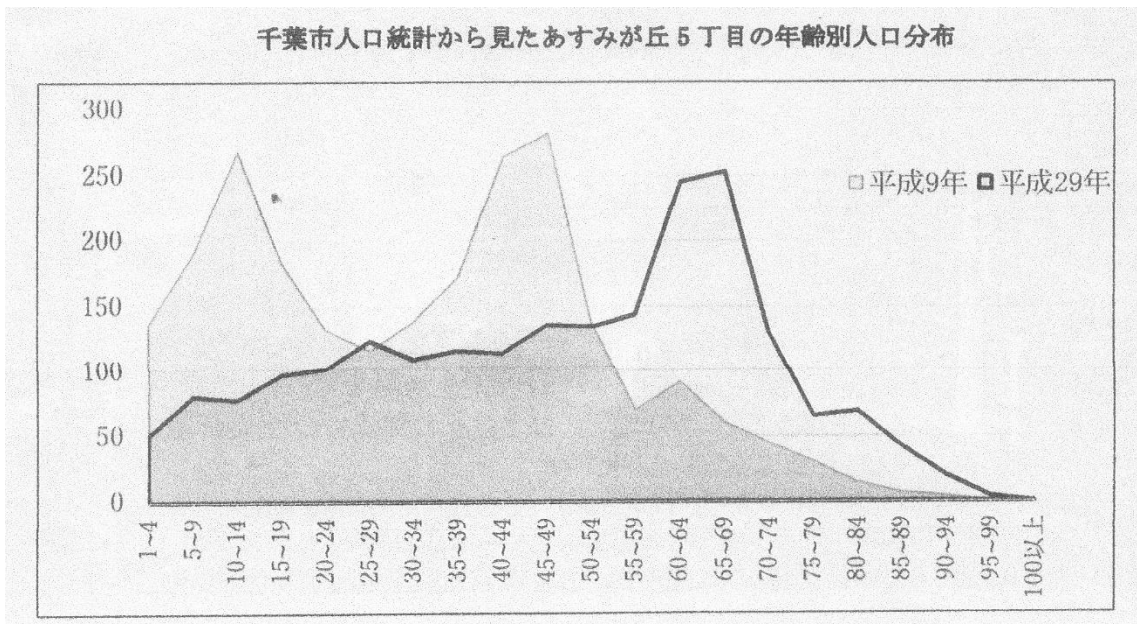
図: 空き家件数、空き地面積の推移 (首都圏白書より)

表： 地域別の空家数、空き地面積増加率

項目	人口増減率	空家数増加率	空地面積増加率
年	平成 27 年	平成 15～25 年	平成 15～25 年
東京都	0.54%	8%	36%
近隣 3 県	0.14%	51%	68%
周辺 4 県	△0.38%	64%	20%
首都圏	0.17%	43%	36%
全国	△0.15%	50%	44%

国土交通省 平成 30 年版首都圏白書より

先日、千葉市内の知人からひとつの質問を受けた。彼はそこで自治会役員として住民の高齢化に伴う地域の様々な問題に頭を悩ましていたが、自分の抱えている問題の原因が都市計画の不備にあるのではないかという疑問を持っていた。彼が作った「住民の年齢別人口分布の偏りとその20年の経年変化を示すグラフ」を見れば、建設・入居当初は世帯主とその子供たちによる二つの突出した山があったものが、20年後には高齢化した世帯主だけの一つの山に変化してきた様子がよくわかる。「どうしてこういうことが生じたのか、都市計画はあらかじめこういったことを予見できなかったのか、こういったことにどう対処しようとしていたのか」と疑問を投げかけてきたのだった。



千葉市緑区あすみが丘第1自治会30周年記念誌「30年のあゆみ」より抜粋

我が国の大都市圏政策の手本としてきたイギリスのニュータウン施策ではその主要な計画目標として「街の人口構成に偏りが出ないこと」があげられ、時間をかけてゆっくりと新都市づくりが進められてきたことが知られている。一方、日本の大都市圏においては人

口の増加があまりに急で大きかったため、住宅の量が足りずまたその質もウサギ小屋と揶揄されたように劣悪なものが多かったため、急ぎ良質な住宅の大量供給が求められた結果、公団、公社や区画整理組合、民間不動産会社等により建設された団地には同じ世代の似たような世帯構成の家族が一斉に移り住み、多くの郊外住宅地でグラフに示されるようなはっきりとした年齢別人口構成の二山分布が生じた。

この二山の人口分布が20年間で一山に変化してきたのは、次のような理由であろう。

住宅の郊外化に比べ近郊都市への職場移転は思うように進まなかったため団地住民の多くは東京都心への長距離通勤を余儀なくされてきたが、バブル経済の崩壊以降、状況に変化が生じた。近郊の新都心等に移転した本社機能が都内に戻るなど、職場の都心回帰が顕著になるとともに、地価は上がり続けるものという土地神話がなくなり地価の下落で都心近くでの住宅取得が容易になったことから、就学や就職で親元を離れた若い世代は遠距離通勤を嫌い郊外の通勤に不便な団地に戻らなくなった。知人の住む住宅団地は、東京駅から40kmほどの距離にある戸建て住宅を主とした大規模な住宅地であり、一戸一戸の敷地規模も大きくその都市景観はかつて建設大臣賞も受賞したこともある素晴らしいものであるが、その団地でさえこのような状況であるので、周辺の団地は推して知るべしだろう。

首都圏の大学等に出て行った子供たちが就職先の不足や都市の魅力不足などで故郷には戻らず高齢者が取り残される現象はかつて東北などの過疎地で見られたことに類似している。このような「高齢化した一山」の住民構成は今後10年、20年でどうなっていくであろうか。今ピークとなっている年代の住民がさらに年を取り、人口の減少や後期高齢者と一人暮らしの家庭が増えていき、空き地空き家も増加して「都市のスポンジ化」がこの街でも顕著になるものと思われる。空き家対策のほか防犯・防災、高齢者の福祉・認知症・自動車事故・免許返上による買い物弱者化など自治会の抱える問題はさらに深刻化すると知人は心配している。

これらの事柄は千葉市だけでなく東京郊外の30~40km圏にある都市、住宅地の共通の大問題であり、首都圏白書が示すように「都市のスポンジ化」の進行は、共通の悩みになっている。大規模地震災害の恐怖、そして最近では墨田川や荒川などの大河川でも増している氾濫の危険性など、東京都心への一極集中の問題はよく指摘されてきたし、良質な労働力の豊富な郊外住宅地の方に職場も徐々に移動してくるという楽観論もあったが現実はそうならない。

首都圏白書では、「都市のスポンジ化」への対応としていくつかの事例を挙げている。不動産業者と空き地所有者とのマッチングを市がサポートすることによる流通促進や隣地統合による敷地の拡大、空き家・空き地を資源とした町づくりや仕事の創出など興味ある試みが載せられており、行政や住民の協力により地区ごとにその特徴を生かしたまちづくりが、近郊都市の多くで広く進められることが期待される。一方、これらの試みは、コミュニティ、地区の規模の施策でありその重要性は大きいものの、問題の大きさや切迫性を考えると、今後さらに首都圏や国のレベルの対策、施策が必要と思う。特に計画的に作られた良質な住宅地である郊外の住宅団地やニュータウンは人口減少の時代にあっても今後とも活用すべき貴重な財産であり、これまで半世紀ほどをかけて作ってきた良質な郊外住

宅地が荒廃することは国にとっても大変な損失となるため、社会資本の維持管理の観点からの国の施策が求められていると思う。

また、最近の動きとして、働き方改革の広がりやIT技術の発達によりオフィス需要に質的变化が表れてきており、従来の都心オフィス以外での場所でのテレワークが普及し始めていることが注目される。テレワークとして、在宅勤務や、サテライトオフィス、シェアオフィスなど様々な形態があるがいずれも近郊の住宅地に近い場所での就業機会を増やすことになり、遠距離通勤の難点が改善されれば近郊住宅地への若年層の回帰、資産価値の上昇、住宅流通の活発化が期待できる。テレワークの普及を一層促進するため、企業やオフィスワーカーの意識改革などのソフト施策やハードな場所づくりへの支援策の充実などが国や自治体により進められることを期待したい。