



縮む東京都市圏と茨城 — 田園都市を目指して —



株式会社 日本経済研究所

常務執行役員

地域本部 上席研究主幹 佐藤 淳

東京都市圏の縮小によって県南部では空家が増加する可能性が高い。空家問題の解決には田園都市を目指すような骨太のビジョンと、新たな住民自治組織が求められるだろう。

空家が増加している。2013年に総務省が実施した住宅・土地統計調査によると、全国の空家の総数は820万戸、全国の住宅総数に占める割合は13.5%で過去最高となった。茨城県は全国平均を少し上回り14.6%である。

適切な管理がなされていない空家は、安全性・防犯性の低下、ゴミの不法投棄等衛生環境の悪化、景観の阻害等様々な分野で地域の良好な生活環境を脅かす要因となりかねないことから、2014年に「空家等対策の推進に関する特別措置法」が成立している。

同法は、空家を「空家」と「特定空家」の2つに分けた。前者は通常空家であり、後者は倒壊の危険があるなど、放置することが不適切な状態にあるものだ。市町村は、特定空家に対する措置をとるための立入調査や、所有者等を把握するための固定資産税情報の内部利用が可能とされた。法の制定等を受け茨城県内では9市町村が空家に関連する助成制度を設けるなど対応が進みつつある(2016年4月1日現在)。

さて、空家問題とはその程度の話なのだろうか。国の懸念はもっともだが、それより大きな問題ではないか。東京圏の郊外として発展した茨城県南部において、もし同圏が縮んで空家が増えたとすると、それは地域のアイデンティティを揺るがす

大問題と考える。

東京は、一極集中が話題となるなかで、本格的な衰退期を迎えている可能性がある。茨城南部を含む東京60km圏では、1995年以降、就業人口の減少がみられる。東京都市圏の地理的拡大も、1990-1995をピークに縮小に転じている¹。この縮小は、開発が先行した神奈川や千葉において顕著であり、例えば湘南は東京都市圏から外れつつある²。これらはリタイヤした人口が増えているためだ。将来的には、東京都市圏は縮小しつつ、人口が減少に転ずる。また、都心部の人口が増えていることが象徴するように、より尖度の高い人口分布となり、人口が集中する都心部と減少する郊外のコントラストが明快になるだろう。

空家問題は東京も例外ではない。米山(2015)³の試算によれば、東京の空家率は2033年に28.4%に達し(11.1%/2013)、全国(同28.5%/2033)と変わらなくなるという。また、東京には建替困難な分譲マンションが多く、将来的にスラム化する懸念も指摘されている。

住宅着工の問題が絡むことから、茨城県のほとんどの市町村において、空家率と世帯増減の間に相関はみられない(図)。やや特殊なケースとしては、別荘が多い鹿嶋市の空家率が高く、TXの恩恵を受けた守谷市、つくばみらい市の空家率が

1 牛島千尋(2012)「東京60圏の都市サイクルと都市の拡大・縮小」駒澤大学文学部研究紀要
2 佐藤仁志(2014)「通勤率からみた東京大都市圏の変化」日本地域学会論文集
3 米山秀隆(2015)「大都市における空き屋問題」富士通総研研究レポート

低いことが指摘できる。但し、つくば市の空家率は県平均を上回るなど、世帯が増加していても、既存の開発や住宅ストックと、新規開発の関係如何によって、空家率は変わってしまう。

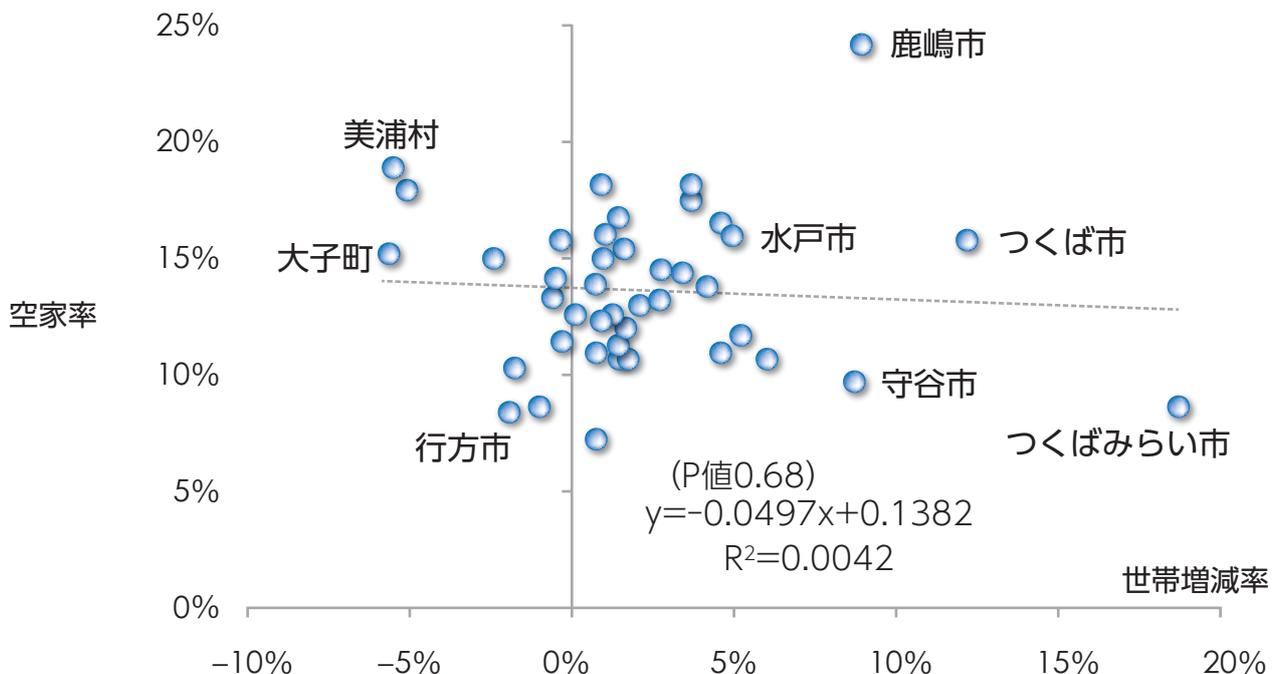
仮に空家が増えた場合、どのような希望がありうるのだろうか。小場瀬(2009)⁴は、豊かな郊外の生活を享受することに活路があるとみている。不動産資源が余り、安い価格になるので、隣地を購入したり、借地したりして、広い敷地にすることが可能となるためである。

これは偶然かも知れないが、ハウードの田園都市(1898)にちょっと近づくことを意味する。ハウードは19世紀末にロンドン一極集中を憂い、郊外に都市と田舎の良いところを備えた田園都市の建設を唱えた。ハウードの考えは、世界中に影響を与え、我が国でもニュータウン開発のお手本

とされた。もっとも、土地が少なく、人口が増加していた我が国では、ハウードの本国であるイギリスのような大きな区画(狭い地域でも150坪程度⁵)は望めなかったのだが、人口減少や空家の増加は、同条件を可能とするものと考えられなくもない。

しかし、土地が安価となり資金の動きは少ないことから、ビジネスによる解決は望み難い。小場瀬(2004)⁶が指摘するように、空地・空家が増える住宅地の再生には、居住者の意向を踏まえて、自治体等がその音頭とりをしながら、再整備をする主体を出現させる必要がある。それには自治機能を有するNPOが相応しい。空家問題の解決には、田園都市を目指すような骨太のビジョンと、新たな住民自治組織が求められるだろう。

■ 図 空家率(2013)と世帯増減率(2010→2015)



(出所) 総務省(2013)「住宅・土地統計調査」、同(2010、2015)「国勢調査」

4 小場瀬令二(2009)「超郊外住宅地、バブルの再来を待ち望んで」日本不動産学会誌

5 齊藤広子(2004)「英国レッチワースにおける住環境管理についての居住者評価」日本建築学会計画系論文集

6 小場瀬令二(2004)「遠隔住宅の現状と課題」都市住宅学46号