

2014年9月24日

第五回

シリーズ連載

東京オリンピック・パラリンピック開催に  
向かい変貌する東京大都市圏

東京 30~50 ㎞圏都市の存亡  
大東京の都市化からの脱皮・自立

執筆者 マーケット・プレイス・オフィス代表 立澤芳男(たつざわよしお)

- 流通系企業の出店リサーチ・店舗コンセプトの企画立案／都市・消費・世代に関するマーケティング情報収集と分析
- 現ハイライフ研究所主任研究員・クレディセゾンアドバイザースタッフ
- 元「アクロス」編集長(パルコ)／著書「百万人の時代」(高木書房)ほか

通勤時間に関する意識調査によると、回答者の80%以上が「受忍限度は一時間以内」と回答している。言い換えると、都心のオフィスワーカーにとっては、ドアツードアで1時間以内にたどり着けない立地の住宅には住みたくないということである。しかし、高度経済成長期とバブル経済を通じて住宅地化は、東京の50 ㎞圏以遠まで拡大してしまった。通勤60分圏の外側部で1970、80年代に大幅に増えた人口だが、そのころ住みついた人たちの多くは、今、高齢者として、そしてその子供たち第二世代は、東京都心通勤60分圏内へと居住し始め、特に40~50 ㎞圏にある地域は今、少子高齢化社会の真っ只中にある。

東京の郊外では少子化の進展に伴う核家族世帯の構成人数の減少、核家族から子が別世帯として自立して老年夫婦世帯へと転換するなど、世帯人数の減少で一戸建てからダウンサイジングしてマンションに住み替える動きが出てきているが、30~50 ㎞圏の郊外住宅地では高さ制限があるため、高層化によるマンション供給はしづらい。そのため、ベッドタウン世帯のダウンサイジングによる住み替え需要は、都心回帰現象の一部に吸収されている。また、ベッドタウンの駅前や大通り沿い中心に高層マンションが建設され、ベッドタウンの人口分布は、地域全体にほぼ均一だったものから、駅前など一部に集中する傾向を見せている。

30~50 ㎞圏の郊外住宅地の特徴は、何かにおいて日本の世帯の生活水準を上回る生活ができ、なおかつ地域全体が均一的・画一的・集合的であるということが条件であったが、今やその価値観は、根っこからバラバラにされはじめている。極端に言えば30~50 ㎞圏のエリア(都市)は存亡の危機にある。

今後30~50 ㎞圏上にある街(都市)はどこへ向かってゆくのか。

目次

I	東京大都市圏の発展プロセス	p.3
	高密度・広範囲な交通ネットワークの拡充で大都市圏が形成された	
II	拡大から縮小へ向かう東京大都市圏	p.5
	都市化の波に翻弄された東京郊外	
III	縮退あるいは逆都市化する郊外都市圏の課題	p.6
	「高齢化の街」と「街の高齢化」など、出るべくして出てきた諸問題	
IV	“街の高齢化”の地域経済・社会への影響	p.10
	街の高齢化と小売業。商業施設等の衰退へ	

## 第五回レポート

# 東京 30～50 ㎞圏都市の存亡。大東京の都市化から脱皮・自立へ

## 「高齢化」と「縮退・再生」がテーマの東京 30～50 ㎞圏の都市群

東京の距離帯別の人口を見てみると、距離帯により異なる人口推移のパターンを示すことがわかる。10～50 ㎞圏内の各距離帯は、人口増減率は異なるが1920年から2010年まで継続して人口が増大している。このうち、特に10～20 ㎞圏は、1920～40年、1947～75年の人口増加は大きく、その後増加率は低下するものの、1995年以降は再び人口増加が顕著となる。20～30 ㎞圏と30～40 ㎞圏はほぼ同様な傾向を示し、1960年以降、人口は増大している。0～60 ㎞圏も1960年以降人口増加が続くが、2005年をピークに減少に転じている。

つまり、東京の都市化サイクルは、高度経済成長期とバブル経済期を通じて加速的に進んだが、バブル経済の終焉とともに減速的郊外化段階を経て、東京10～20 ㎞圏が加速的都心化段階に移行した。

東京の郊外の都市圏の形成はどう発展(加速)し、どう縮退(減速)しているのか。その実態を見るのが今回のレポートの目的だが、巨大な人口を抱え、都市運営面積も巨大化した東京は、一つの都市圏として把握することはできない。放射線状に拡大していったが、同一円周で拡大したわけではない。また、都市圏発展にはその交通インフラの投資と時期(時計回りに宅地化が進行)や機能などにも大きな違いがある。

東京都市圏を発展段階など詳細に見ると、いくつかに分けられる。東京駅からの距離帯で「都心・副都心」「準都心」「郊外」に三分けられるが、「郊外」はさらに三つに分けられる。

### ▼東京の距離帯別でみる区分けとその主要都市(行政区)

		鉄道・道路を軸としてみた沿線上の主な都市(行政区)
都心・副都心	東京 10 ㎞圏	中央区・港区・千代田区・豊島区・渋谷区・新宿区・目黒区・品川区・文京区・杉並区・中野区・台東区・北区・墨田区・江戸川区・葛飾区・江東区
準都心	東京 20 ㎞圏	世田谷区・大田区・武蔵野市・三鷹市・調布市・川崎市(川崎区・幸区・中原区・高津区・宮前区)・市川市・浦安市・松戸市・船橋市・さいたま市(桜区・浦和区・南区・緑区)・草加市・所沢市
郊外エリア	東京 30 ㎞圏	府中市・立川市・多摩市・町田市・川崎市(麻生区・多摩区)・横浜市(中区・西区・港北区・青葉区・都筑区・緑区・保土ヶ谷区・神奈川区・鶴見区)・我孫子市・柏市・八千代市・千葉市(美浜区・中央区・花見川区・稲毛区)・さいたま市(中央区・西区・北区・大宮区・見沼区・岩槻区)・春日部市
	東京 40 ㎞圏	八王子市・昭島市・横浜市(金沢区・栄区・港南区・磯子区・戸塚区・泉区・瀬谷区・旭区)・大和市・相模原市・厚木市・千葉市(緑区・若葉区)・木更津市・川崎市(川崎区)・蓮田市・取手市・守谷市・君津市
	東京 50 ㎞圏	青梅市・海老名市・横須賀市・茅ヶ崎市・成田市・茂原市・富津市・東松山市・加須市・つくば市・土浦市

# Ⅰ 東京大都市圏の発展プロセス

## ■高密度・広範囲な交通ネットワークの拡充で大都市圏が形成された

東京の都市圏が、特別区の外側に向かって拡大していったことは周知のことだが、この郊外化は戦前から構築されていた鉄道網を背景とするところが強く、既存の鉄道は度重なる輸送力の増強や新駅の設置に追われた。この他にも路線の延伸や新規路線の開業も頻繁に行われた。そして、東京都心部を中心として放射状に伸びる交通網に沿って宅地化が進行したため、多摩地域はもとより隣接する神奈川県・千葉県・埼玉県の各県と茨城県南西部・栃木県南端にまで広がった。

東京都市圏の人口増とともに各都市圏の地価が高騰し、より安く、より広い床面積の住居を求める東京都市圏住民が次第に都市圏辺縁部に拡散した。

これに伴い東京都市圏が辺縁部に拡大・偏重し、ドーナツ化現象を引き起こした。

平成期に入ると、とりわけ新幹線沿線でも通勤圏が遠方ギリギリにまで拡大する傾向が目立ち、三島や宇都宮・那須塩原・新白河や高崎がその例で、それぞれ東海道新幹線、東北新幹線、上越新幹線の開業当時には東京への通勤圏として一般的に認知されていなかったが、バブル景気以後、東京への主要通勤圏内に入った。また、長野新幹線開業後は安中榛名・軽井沢(首都圏住民の別荘地でもある)にもこの傾向は広まった。

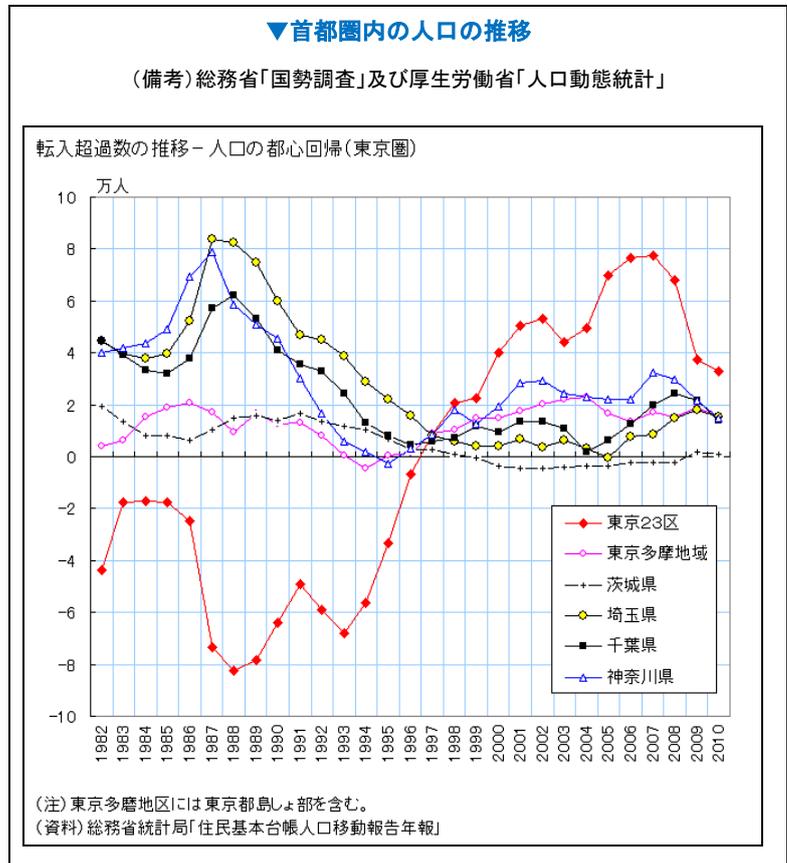
しかし、90年代に入ると、東京の都市化の外域への拡大は、戦後最大の不景気と人口減少・少子高齢化が大都市東京にも舞い降り、事実上、都市圏域の拡大は都市圏域縮小へと転化した。

東京大都市圏の都市化の縮退は、東京都市圏では都心化を進めた30<sup>キ</sup>圏の郊外都市へ、そしてニュータウンづくりに走った40<sup>キ</sup>圏郊外と連鎖して起こり、更に遠郊外といわれて発展した50<sup>キ</sup>圏に及んだ。

## ■東京都市圏は、放射状交通網によって拡大したが、「同心円型」ではなく「ヒトデ型」で発展した

東京は、一般道路・国道などの幹線道路が東京都心から放射状に、あるいは網の目のように張り巡らされ、大都市圏を形成した。

現在、東京都23区内には鉄路・道路ともに放射状・環状に発達しているが、環状鉄路では武蔵野線+南武線、環状道路では国道16号のみ。一方、高速、環状道路としては、首都高速1号線~11号線、関越自動車道(練馬区)、中央自動車道(杉並区)、東名高速道路(世田谷区)、東京湾アクアライン(東京湾横断道路)などがある。しかし、周辺に行くに従って整備は遅れており、直線状で完成している環状線は少なくなる。東京都区部外の環状線は、東京20<sup>キ</sup>圏内と東京30<sup>キ</sup>圏内を走るが、東京20<sup>キ</sup>圏内と東京30<sup>キ</sup>圏内の宅地化は均一ではない。地域全体が均一的に宅地や業務地として開発されているのは東京20<sup>キ</sup>圏までである。



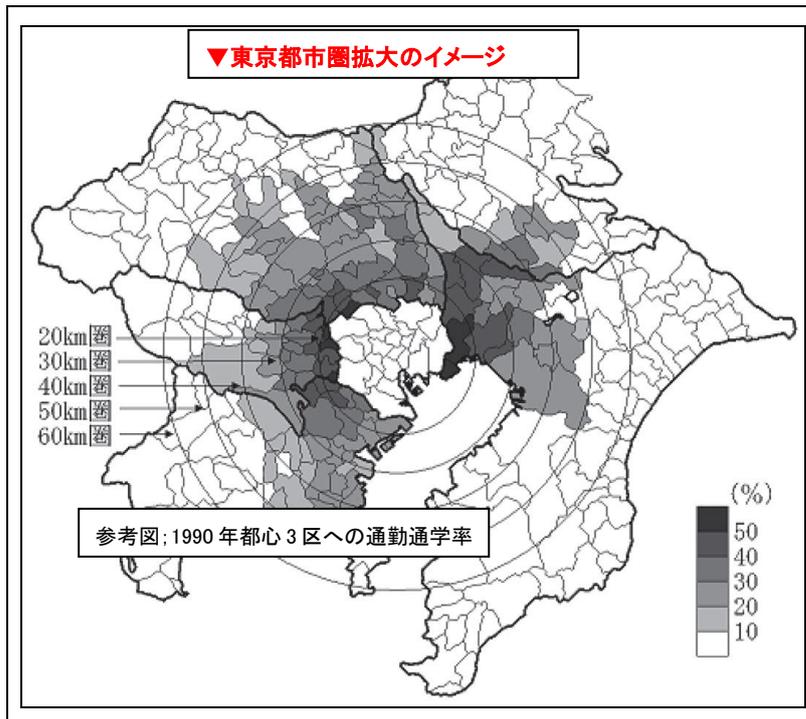
東京都市圏の鉄道や道路の整備状況を見ると、東京 20 ㎞圏までのエリアでは環状道路もあり、きめ細く整備されており、鉄道も山手線・武蔵野線という鉄道もある。しかし、東京 30 ㎞圏以遠となると、30 ㎞圏にある国道 16 号線は別にして、すべてが一直線上に地方に広がっている。鉄道も然りである。

道路と鉄道によって拡大した大東京都市圏は、交通インフラの発達プロセスでみた場合、「環状道路網ネットワーク」によって形成された東京 20 ㎞圏内と「直線上に延伸する鉄道沿線」によって形成された東京 30 ㎞圏以遠とに大きく分けられる。

そして、東京 30～40 ㎞圏にある鉄道駅は、私鉄との乗り継ぎ駅も多く、その地域全体のターミナルとなっている。

東京の郊外とはいえ、ターミナル駅が存在する「30～40 ㎞圏」エリアと交通ターミナルがない「50 ㎞圏」エリア（遠郊外）とはここで大きく区別される。

東京 30～50 ㎞圏は、「東京の郊外」というひとつのくりでは捉えられない。



**▼東京都市圏・環状交通網【鉄道・道路】**

	鉄道網	道路網
東京 10 ㎞圏	山手線・都営地下鉄大江戸線	環状 1 号線(内堀通り)・環状 2 号線(外堀通り)・環状 3 号線(外苑東通り・言問通り・三ツ目通り)・環状 4 号線(外苑西通り・不忍通り)・環状 5 号線(明治通り)・環状 6 号線(山手通り)・環状 7 号線(環七通り)・環状 8 号線(環八通り)・首都高速都心環状線・首都高速中央環状線
東京 20 ㎞圏	武蔵野線・南武線	国道 254 号・国道 298 号・国道 409 号・国道 463 号・神奈川県道・東京都道 9 号川崎府中線・埼玉県道・東京都道 17 号所沢府中線・東京外環自動車道
東京 30 ㎞圏	総武本線・横浜線・八高線・川越線・東武野田線・相鉄本線	国道 16 号・国道 51 号・国道 296 号・国道 464 号
東京 40 ㎞圏	青梅線・相模線・成田線・高崎線・つくばエクスプレス・小田急江ノ島線・相鉄いずみ野線	国道 127 号・国道 467 号
東京 50 ㎞圏	京急久里浜線・京成東成田線	国道 134 号・国道 408 号

## II 拡大から縮小へ向かう東京大都市圏

### 1 都市化の波 90年代まで

#### 高成長とバブル経済で都市化の波は『郊外』に加え『遠郊外』へ

東京都市圏の郊外の成り立ちのプロセスを人口動向の側面から確認しておこう。

高度経済成長期を経てバブル経済期の80年代に、東京で地価が高騰した結果、北は那須塩原から、西は焼津から、新幹線や在来線で東京に通勤することも一般化するようになった。このような一連の通勤圏の拡大により、近縁部の人口が増加すると、その居住人口を背景として衛星都市群の都心の商業も活性化した。東京都区部の外に連続的に都市圏が拡大した結果、昼間は東京都区部で働き、学び、夜間は東京都区部の外に帰る「〇〇都民」と呼ばれる新興住民が急増した。このような住民は「新住民」とも呼ばれ、居住地区や「旧住民」との疎遠さも指摘された。地域によっては、土地とは無縁な瑞祥地名が多く付けられた。

90年代までに、東京の都市化(\*)の波は、東京都・神奈川県・埼玉県の大部分、千葉県の上野原の半分、茨城県南西部、栃木県南端部、群馬県南東端部、山梨県東端部へと拡大した。しかし、バブル崩壊以降、90年代ではその都市化の勢いは年々弱まっていった。

#### (\*)都市化とは何か (ウィキペディアフリー百科事典による)

都市化とは以下のことが起きることを言う

- ①伝統的な産業である農業、および小規模な工業から近代産業へと地域の産業の主役が変わること
- ②都心部では立地する工業や関連する商業はその存続のために人口を広い範囲から引き抜くようになる。
- ③農村は人的・物的資源を都市に差し出し、都市から各種のサービスを受ける、都市に従属する存在となる。
- ④大都市はより専門的な財やサービスを周辺地域や地方の市場に供給し小都市に対する交通や小売業のハブの役割を果たす
- ⑤資本・金融サービスの供給は大都市に集中し、高い教育を受けた労働力や行政機能も集中するようになる。

こうして様々なサイズの都市に、高度なサービスの供給が集中する大都市からその影響を受ける地方都市に至る階層が発生する。

郊外住宅地は、郊外に特化した住宅地域のことをさすが、日本では一般には、中心市街地から少し離れた住宅/住宅地を郊外住宅地と呼ぶ。現代ではモータリゼーションの発達により、公共交通機関等を利用して郊外住宅地に居住しながら都市部に通勤する人々が出現した。

### 2 都市化の波 90年代以降

#### バブル経済崩壊と平成不況で、同時進行した『縮退する郊外』と『人口回帰する都心』

バブル経済の破綻などを機に、1990年代後半以降は、それまでの都市圏の拡大に異変が起きた。都心部での人口増加、郊外部での減少といった状況が見られるようになった。都心部では、70年代まで郊外化に伴い人口が郊外への流出超過であったが、90年代中からは、郊外への転出が減少したことに加え、郊外からの転入も増加したため、90年代後半に両者がほぼ均衡し、その後、流入が超過する傾向に転じた。人口の都心回帰の動きである。

都心部の人口は90年代前半の5年間に2.4%減であったのが、90年代後半には2.1%増、2000年代前半には4.4%増、2000年代後半には5.4%増となった。特に都心部の中でも、中央区(2000年代後半5年間で24.8%増)、千代田区(12.8%)、港区(10.4%)、新宿区(6.7%)といった中心業務地区での人口増加の動きが顕著になっている。

東京の都心部では、再開発が盛んで新富裕者が居住するようになるが、一方で、郊外の拠点都市では、駅前中心の再開発で業務・商業機能の拠点整備や人口増加がみられた反面、老朽化した住宅団地などでは人口減少と急激な高齢化が指摘されるようになった。

東京都市圏においては、一部で環状都市が構想(欧米の大都市の中には、都心部を含む中心市と郊外の衛星都市群の間にグリーンベルトと呼ばれる緑地帯をはさむものが存在)されたものの、それは実現せず、自治体の領域

は名目地域としての性質を強めることとなった。郊外は再び都心部の都合（都市機能の集中から分散、そして再集中）に翻弄され続けた。

### 3—都市化の波 半世紀の呪縛（都心の都市機能の集中と分散と再集中）に翻弄された 東京の都市化は、人口移動（世代）と経済（地価）動向の変化で揺れ動いた

内閣府『地域の経済 2011』レポートで指摘されたことだが、東京の都市圏が揺れ動いた大きな要因のひとつは、首都圏人口の急増と経済機能の東京への一極集中が 80 年代にかけて進行し、都心部の地価が急騰を続ける中で、人々が住宅を求めてより郊外へと移転した結果、住宅地域が外延したことである。

そして、その外延化した地域の不動産価格も上昇するといった経済的要因が東京の都市化を促した。しかし、バブル景気が崩壊する 90 年代前半以降、地価は低下を続け、都心部の不動産価格は低位で推移している。

これに伴い、かつては住宅を求めて郊外へと向かった人の流れは落ち着き、むしろ都心部に住居を取得する者が増加した。特に 90 年代半ばからの都心部での分譲マンションの大量供給が、都心回帰の原動力となっている。

東京都市圏の拡大・縮退の大きな要因のもう一つは、団塊世代の人口移動の動きによるものだ。かつて首都圏に上京し、郊外に新たに開発された住宅地（東京 30～50 ㌔圏）に移り住んだ若年層（団塊世代）が育てた子どもの世代、すなわち団塊ジュニア世代（あるいはその前後世代）が、結婚・子育て等を機に離家していくことになる。そうした若年世代が、地価の低下を背景に、都心からの近さ等立地条件が良く魅力的な居住先（東京 10～20 ㌔圏）を求めて、都心やその近郊へと転出している。明らかに東京都市圏の人口の移動ベクトルは約 20 年ごとに「地方→都心」、「都心→郊外」、「郊外→都心」へと変化した。

## III—縮退あるいは逆都市化する郊外都市圏の課題

### 「高齢化の街」と「街の高齢化」など出るべくして出てきた郊外エリアの諸問題

日本の少子高齢化問題は都市の存亡の問題にもなっていることはよく指摘されているが、東京都市圏の中でも 30～50 ㌔圏は、70、80 年代に人口が急増し、その反動として現在は少子高齢化の地域社会となっている。東京 30 ㌔圏、40 ㌔圏、50 ㌔圏にある都市では、さすがに 25%を上回る都市は少ない。しかし、大都市東京の場合、高齢化は、住宅地であったがゆえ地域の経済基盤は「生産よりも消費」という決定的な都市的欠陥があり、その影響は地方都市とは大きく異なる。地域産業経済基盤のある地方よりも深刻だといわざるを得ない。人口の増減と質的变化が郊外都市の成長や衰退に致命的な問題となるからだ。

30～40 ㌔圏のエリアにおいては、一部の地域（郊外中核都市）を除き、殆どどのエリアでも東京の都市化というムーブメントに乗っていただけで、実質的な都市化のメリットがなかった。そのため、時を重ねた結果、地域当該人口の年齢構成変化などが都市問題の原因となる。

東京が 50 キロ以遠まで都市化の波を吹かせ、巨大な都市圏というイメージを抱かせる現在の東京都市圏はバラバラに分解されはじめた。ここでは、30～50 ㌔圏都市について「高齢化する街」と「街の高齢化」についてまとめてみた。

## 1. 東京都市圏郊外の人口動向—現状—

### 高齢者の街は“街の高齢化”のつぼに嵌る

今年の敬老の日に発表された「高齢者【65 歳以上】人口比率」は総人口の 25.9%となっている。さすがに東京都市圏では 25%以上となる市町村は少ないが、東京駅を中心とする距離圏別エリアの人口動向や年齢構成の比率を見ると、決して均一ではない。

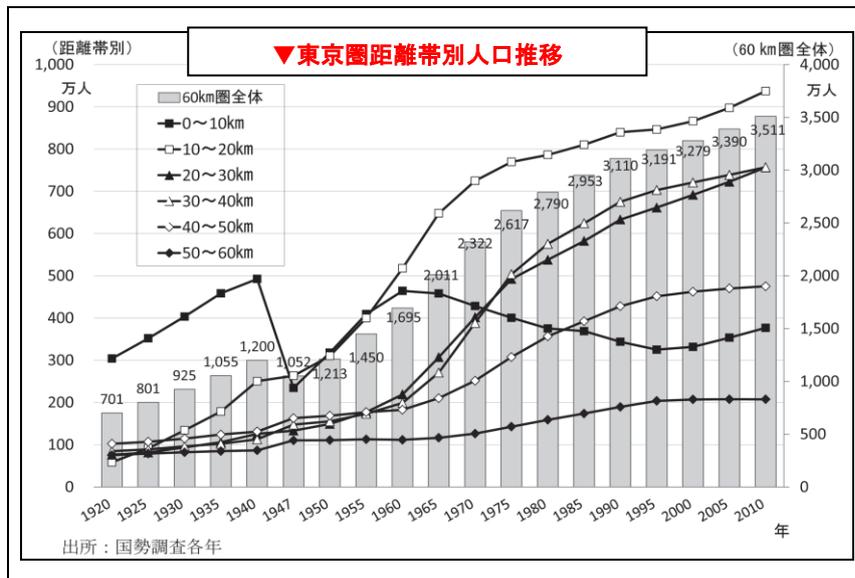
国立社会保障・人口問題研究所による「日本の地域別将来推計人口（平成 25 年 3 月推計）」で、東京圏の現在の高齢化状況と 20 年後の高齢化状況を、距離帯別都市圏で確認しておこう。

## 1) 人口動向から見る距離帯(\*.圏)別人口の特徴

東京都市圏の距離帯別人口推移を長期で見ると、郊外ではもう少し、60、70年代の転入による社会増で人口が増加するとともに、彼らが子どもを産み育てることによる自然増でさらにそのスピードが加速することとなり、

60年に560万人であった郊外の人口は70年に1,068万人、80年に1,449万人、90年には1,688万人へと急速に増加した。最近の人口推移(2005~2010年の5年間)を見ると、今までとは違った動きが出始めた。大まかに言うと

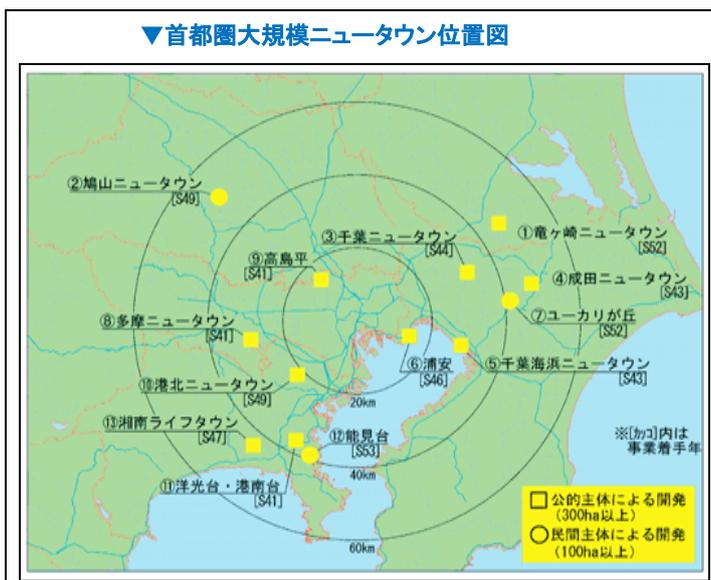
1. 東京圏のすべての距離帯で人口が増加している
2. しかし、人口増減率が最も高い距離帯は0~10\*.圏の6.5%となっている



東京都市圏における東京の転入・転出の人口移動の特徴は、長期的にも短期的にも若年層の移動がその人口推移を動かしている。若者の移転が顕著なことが東京都市圏の特徴だといえる。東京都市圏において、ベビーブーム世代の移動をみると、70年にこの世代の12.9%が都心部に居住していたが、80年には7.5%へと低下した。その後も90年には6.4%へと低下しているのに対し、都心部以外の首都圏に住む者は、70年の16.2%から80年19.3%、90年20.3%へと増加している。

東京の都市化の主役はベビーブーム世代だったことを忘れてはならない。例えば首都圏郊外のあるニュータウンでは、2000年時点では50歳代となっていたベビーブーム世代(男性)あるいはその直前の世代が際立って多く、その子ども世代と思われる10歳代後半から20歳代前半も多くなっており、特徴的な人口分布の形状をしていた。

この歪んだ人口構成は、ある特定時期に急激な社会的変化を発生させることにもなる。ある一時期だけに急激な小中学校入学者の増加が見られるといった現象である。そして、ジュニア世代が一斉に成人し、就職・結婚を機に離家して都心等へ移転して行くと、親世代が残されることとなる。こうして、かつては若年夫婦や子どもで溢れていた街全体が今や“高齢化”し、首都圏の郊外地域の老年人口比率は高まらざるを得ない。かつて郊外に建設されたニュータウンは、一部で住民の高齢化や少子化、住宅の老朽化、商業施設等の衰退等が顕在化しつつあり、「オールドタウン化」している。



## 2) 東京距離帯(〳〵圏)別に見る「高齢化の進行」状況

東京 50 〳〵圏距離帯別で人口の高齢化や少子化率を見ると、40 〳〵圏へと外側に広がるに連れ高齢化比率は高くなっている。

### ▼東京郊外の外側に広がるにしたい高齢者比率は高くなる

▼東京 70 〳〵圏距離帯別人口指標				平成 17 年国勢調査					
		年齢(3区分)別割合(%)			1世帯当たり人員	一般世帯に占める割合		持ち家率(%)	1世帯当たり延べ面積(m <sup>2</sup> )
		0~14歳	15~64歳	65歳以上		核家族世帯(%)	単独世帯(%)		
東京 70 〳〵圏		12.9	69.2	17.2	2.38	57.9	33.7	56.7	74.8
都心・副都心・準都心	0 ~ 10	9.6	70.6	18.6	1.96	44.4	49.1	44.6	58.9
	10 ~ 20	12.3	69.5	16.9	2.20	53.2	40.1	48.0	64.7
郊外	20 ~ 30	13.7	69.7	16.1	2.43	62.0	31.0	57.3	74.4
	30 ~ 40	13.7	69.1	16.8	2.53	64.2	27.5	61.9	79.9
	40 ~ 50	13.5	68.7	17.7	2.66	64.8	24.3	69.2	89.4
	50 ~ 60	13.7	68.0	18.3	2.72	59.4	25.7	68.8	95.8
	60 ~ 70	13.7	65.8	20.5	2.92	59.2	20.6	75.5	107.2

かつて 70、80 年代に転入してきた世代が老年期へと入り始める中で、転入者数が減少し、さらに団塊ジュニア世代等の若年層が郊外から都心部へ転出し、その帰結として高齢化が急速に進行した。

こうした傾向が顕著となった理由は、郊外の住宅地としてほぼ同一時期に大規模開発により形成され、一斉に同一世代が入居したことにより、人口の年齢構成に偏りが生じたことである。地域の少子高齢化は、マクロレベルでは生産面においても、労働力率の低下、労働力の減少、労働生産性の低下をもたらすだけでなく地域の消費に大きなマイナスをもたらすことになる。

東京都市圏における 2010 年高齢者比率ランキングを見ると、50 〳〵圏上にある都市が 1、2 位となっており、10 位の内に 5 つの都市がランクインしているが、いずれも 20%以上の比率となっている。

▼東京都市圏における高齢者比率ランキング【2010 年】					
国立社会保障・人口問題研究所					
1 位	富津市	29.1	6 位	あきる野市	23.8
2 位	横須賀市	25.2	7 位	蓮田市	23.6
3 位	取手市	24.6	8 位	飯能市	23.2
4 位	我孫子市	24.1	9 位	青梅市	23.2
5 位	君津市	23.8	10 位	狭山市	22.6

\* 赤字は 30 〳〵圏、青文字は 40 〳〵圏、紫文字は 50 〳〵圏にある都市

## 2. 郊外エリアの約 20 年後の将来人口予測—2030 年—

### “街の高齢化”現象は、今後さらに拍車が掛かることが予想される

国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口(平成 25 年 3 月推計)」から、20 年後の東京の郊外の距離帯別都市圏において、人口増減や少子高齢化はどのようになっているのか、どのような違いが見えてくるのか。2030 年推定人口を見ると、東京都市圏の人口の増減率は、東京都区部【0~20 〳〵圏】のみが 101.3%と増加するが、郊外エリアの人口は減少する。30 〳〵圏では 20 年前対比 97.4%、40 〳〵圏では 95.3%、50 〳〵圏では 92.5%となり、遠郊外ほど人口減少が大幅である。

2030年の高齢化の予測を見ると、高齢化率は、東京圏すべてで25%を超えるが、50<sup>㌾</sup>圏では30%を超え、30、40<sup>㌾</sup>圏では約29%となり大台の30%に迫る。

例えば多摩ニュータウンのある八王子市、町田市、多摩市、稲城市を含む多摩中央部南地域では、東京都による将来人口予測(平成20年3月)によると、高齢者人口比率が2000年に13.7%、2005年には17.0%であったが、2015年には25.1%、2025年には実に27.9%に達すると推計されている。そして、そのうち75歳以上人口の比率は、2025年には17.7%にもなると見込まれている。

▼東京距離帯別都市圏の「2010年」と「2030年」の人口動向

	人口増減率	少子比率 14歳以下		生産年齢比率 15～64歳		高齢者比率 65歳以上	
		2010年	2030年	2010年	2030年	2010年	2030年
	2010→2030						
東京都区部	101.3	10.8	↓8.5	69.0	↓66.4	20.2	↑25.1
30 <sup>㌾</sup> 圏	97.4	13.4	↓10.5	65.6	↓59.9	21.1	↑29.6
40 <sup>㌾</sup> 圏	95.3	12.9	↓9.9	65.5	↓58.8	20.2	↑29.9
50 <sup>㌾</sup> 圏	92.5	13.2	↓10.4	65.1	↓58.9	21.7	↑30.8

国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口(平成25年3月推計)」

1)2030年予測:人口増加率トップ1・2位は50<sup>㌾</sup>圏にある『つくば市』と『成田市』

2030年の東京50<sup>㌾</sup>圏内の主要都市の人口増加率ランキングを見ると、50<sup>㌾</sup>圏上にある『つくば市』『成田市』の増加率が目立つ。東京郊外であっても、農業はそれなりに温存しつつ、つくば市は研究学園都市、成田市は国際空港というように特定の都市機能が働いている。しかも今後の成長分野の産業を含有しており、今後の人口増はありうる。

しかし、50<sup>㌾</sup>圏上のその他の多くの都市は人口が2割くらい減じるエリアが数多くある。

人口増が予測されている30、40<sup>㌾</sup>圏上にある都市では、守谷市や柏市のようにつくばエクスプレスの新線効果発揮が予想される都市の人口は、増加となる。

2030年に高齢化比率が高まることは、東京圏全体で予測されているが、少子化(年少人口比率10%以下)も進み、高齢化比率が30%以上となり、生産年齢人口が市域人口の60%以下となる都市の多くは東京から40<sup>㌾</sup>圏上にある。

少子化高齢化のランキングを見ると10位までの多くを占めるのが40<sup>㌾</sup>圏のエリアにある市町村だ。30<sup>㌾</sup>圏では『我孫子市』がランクインし、50<sup>㌾</sup>圏上にある都市は青梅市、飯能市、富津市となっている。

少子化(年少人口比率10%以下)、高齢化(高齢者人口比率30%以上)、生産年齢人口比率の低さ(60%以下)は、たんに人口構造の問題ではなく、『街の高齢化』を意味する。エリア人口の高齢化は、街の高齢化、すなわち都市の衰退を想像するに難しくない。

▼2010年⇒2030年人口増減率ランキング10

人口増加率ランキング10			人口減少率ランキング10		
1位	つくば市	109.7	1位	富津市	76.7
2位	成田市	106.6	2位	君津市	84.4
3位	守谷市	104.8	3位	横須賀市	84.6
4位	八千代市	102.7	4位	青梅市	84.7
5位	牛久市	102.5	5位	取手市	85.2
6位	柏市	102.4	6位	北本市	85.5
7位	町田市	101.9	7位	古河市	86.6
8位	印西市	101.5	8位	飯能市	86.9
9位	白井市	100.5	9位	我孫子市	86.9
10位	藤沢市	100.0	10位	東松山市	87.6

## ▼高齢化する街と街の高齢化が進む東京 40 圏の都市群

2030 年の都市別(東京圏)少子高齢化予測—								
国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口(平成 25 年 3 月推計)」								
少子化比率 (0~14 歳)			生産年齢人口比率 (15~64 歳)			高齢化比率 (65 歳以上)		
1 位	木更津市	6.1	1 位	木更津市	39.0	1 位	富津市	40.5
2 位	富津市	7.0	2 位	龍ヶ崎市	43.0	2 位	我孫子市	37.2
3 位	龍ヶ崎市	8.0	3 位	富津市	52.5	3 位	飯能市	36.9
4 位	飯能市	8.3	4 位	我孫子市	53.7	4 位	取手市	35.6
5 位	君津市	8.7	5 位	飯能市	54.8	5 位	君津市	35.1
6 位	北本市	8.7	6 位	日高市	55.3	6 位	北本市	34.9
7 位	狭山市	8.8	7 位	取手市	55.6	7 位	狭山市	34.8
8 位	取手市	8.8	8 位	佐倉市	56.1	8 位	佐倉市	34.6
9 位	立川市	8.9	9 位	青梅市	56.2	9 位	青梅市	34.6
10 位	我孫子市	9.1	10 位	君津市	56.2	10 位	日高市	34.2
参考	30 圏計	10.5	参考	30 圏計	59.9	参考	30 圏計	29.6
	40 圏計	9.9		40 圏計	58.8		40 圏計	29.9
	50 圏計	10.4		50 圏計	58.9		50 圏計	30.8

\* 赤字は 30 圏、青文字は 40 圏、紫文字は 50 圏にある都市

## IV— “街の高齢化” の地域経済・社会への影響

高齢化による地域経済への影響は、産業活動の低下を招くことが指摘される。しかし、東京都市圏の郊外地域の場合は、元々都心部へ通勤している者が多く、域内の生産活動が限定的である。そのことから、少子高齢化による地域経済の生産面への影響は比較的小さいと考えられるが、最大の地域需要である「消費」についてはこの限りではない。

人口減少及び、高齢化が経済に与える影響として、家計消費や住宅需要があり、今後人口減少や高齢化が加速するにつれて、さらに消費や住宅需要の減少というマイナススパイラルが派生することが予想される

地域経済の活力を維持し、所得や雇用を守っていく上で、どういった方策が重要となるのであろうか。何が地域経済を再生させ、域内の所得や雇用を安定的に確保させることができるのか。

地域経済の活力を高めるためには、現実的には地域の消費の受け皿となっている小売業の動向がキーとなる。ここでは、既に高齢化社会である東京 30~50 圏にある都市・地域と小売業の関係を「地域の商業力」という視点でまとめた。

### 1. 街の高齢化と商業施設等の衰退

郊外地域の経済の基盤となるのは、「東京の人口移動と宅地化」を基本ベースとした地域の消費(≒小売商業)と住宅投資である。それは郊外の発展要因の章で説明したとおりだ。

#### 1) 地域人口の推移・年齢構成変化と、地域の消費・小売業には強い相関関係がある

地域の人口増減と最終消費支出額の関係は、地域の商業と大きく関係するが、90 年代以降に日本の人口が減り始めると同時に最終消費支出の伸びが低迷しているように「人口増は消費を増やし、人口減は消費を減らす」という、消費の伸びと人口の伸びの間の相関があることは確認されている。

人口減少は小売業の企業活動の盛衰を握っている。東京郊外の年間の小売業販売額規模を見ると良くわかる。東京都心エリアに近い郊外都市では商品購入は地元よりも都心を優先するケースもあるが、基本的には地域人口の量と小売業販売額はほぼ比例している。

例えば、人口規模人口 40～50 万人規模の都市では、年間小売販売額は 3千億から4千億円台、人口 20～30 万人規模では同2千億円、人口 10～20 万人では同1千億円という具合だ。一部の地域を除き、基本的には特に40 ㌔圏以遠の都市では、立川市やつくば市など一部の地域を除き、郊外各地の商業力(商圈)は、ほぼ地域人口に重なる。地域人口の量の増減は、地域の経済(消費と商業を主とする)の力量に大きな影響力を与える。

人口の量の大小だけではない。高齢者の増加など地域の年齢別人口構成(少子化や高齢化など)も地域の消費に作用する。

例えば、高齢者は勤労期に働いて蓄えた貯蓄を高齢期に入ると取り崩して消費に充当するが、高齢者の収入は総じて低い。高齢化は、一人当たり所得の減少を通じて消費にマイナスに働く。他方、高齢となって財・サービスへのニーズが若干低下するにしても、一定程度の消費支出は必要であるから、結果的に平均消費性向は上昇、すなわち貯蓄率が低下する。社会全体で高齢化が進行し人口構成が変化すると、消費への影響は大きくなる。

人口構成の変化は、消費額のみならず、需要される消費財・サービスの内容にも影響を与える。年齢が進むにつれて、ライフステージに合わせて消費する費目は大きく変化していく。

例えば、若中年層人口の減少は、彼らを主要な購買層とする乗用車・住宅の販売の低迷をもたらす。また、高齢者の増加は、医療・介護サービスへのニーズを高める方向に働く。地域内でこうした消費需要の変化が生じた場合、それに対応した財・サービスの供給体制が必要となる。

人口の増減と消費の増減加えて消費の中味の変化は、地域の商業・サービス、特に小売業の販売額に大きな影響を与える。

## 2) 東京郊外から都心・副都心に流出する消費生活が定着。

### 商業自立が難しい郊外都市。

地域の生活の実態は統計データではなかなか把握できないが、おおよその生活実態は商業統計・地域編(商業統計は現在では経済センサスに統一

化)で確認できる。地域の小売業年間販売額を見れば、地域の消費者がどの小売業でどのくらい物品を購入しているかが分かる。また、大都市圏では都心部に巨大な商業施設が集中しており、郊外で生活する人は通勤同様、買い物も都心へ出かけることが多いため郊外の消費生活の東京都心部への依存度が高い。地域の消費(小売)の流出・流入、つまり商圈の構造

をよく把握する必要がある。その指標となるのが、地域の人口規模で地域の小売業年間販売額を

▼人口=商圈=小売販売額		
市区町村名	人口総数 2012年:住民基本台帳	小売販売額 2012年:経済センサス
人口 40～50 万人		
八王子市	553,891	4,765
町田市	421,432	3,956
横須賀市	417,630	3,036
藤沢市	414,989	3,539
柏市	396,930	3,960
人口 20～30 万人		
川崎市	342,256	2,885
所沢市	339,084	2,574
厚木市	219,354	2,032
つくば市	209,288	2,101
人口 10～20 万人		
八千代市	189,189	1,391
佐倉市	175,690	1,091
野田市	154,901	1,080
狭山市	153,397	1,023
入間市	148,630	1,333
多摩市	143,929	1,306
土浦市	142,491	1,513
人口 10 万人以下		
取手市	108,673	606
伊勢原市	97,887	726
茂原市	91,533	957
印西市	91,421	978
君津市	88,302	718
東松山市	87,841	889

▼小売業年間販売額、1人当たり小売販売額					
2012 年経済センサス					
	人口総数	小売販売額 :百万円	同人口1人当 り:千円	飲食料品小売 業:百万円	同小売業販売 額シェア:%
日本全国	128,373,879	110,489,863	860.7	31,196,477	28.2
東京都全体	13,142,640	14,443,552	1,099.0	3,651,612	25.3

割った「地域人口1人当たり小売業年間販売額」だ。東京大都市圏の場合、東京都区部の地域人口1人当たり小売業年間販売額が1,099千円を超えると、その郊外エリアの行政都市は、周辺の行政地域から消費者を集める商業拠点とすることができる。

## 2. 人口1人当たり小売業販売額から見る東京の郊外都市

東京の郊外都市で、自立的な独立商圈を有すると言える商業拠点都市は、小売業年間販売額の規模が年間1,500億円を超え、なおかつ地域人口1人当たり小売業販売額が、年間約100万円前後の条件を満たす。東京30<sup>キロ</sup>圏内では『町田市』『柏市』『上尾市』『立川市』の4市、40<sup>キロ</sup>圏では『厚木市』、50<sup>キロ</sup>圏では『成田市』『つくば市』『土浦市』の3市である。郊外での「街の高齢化」は、地域の小売業販売額の規模や業態別の販売額にも映し出される。東京30～40<sup>キロ</sup>圏の郊外都市には、小売業年間販売額の規模が年間500～800億円の規模で、なおかつ人口1人当たり小売販売額が500千円～800千円に収まるエリアが多く存在するが、基本的には都心への通勤エリアであり、買物も東京あるいは近くの拠点都市へ流出しており、その流れは基本的には変わりようがない。加えて、地域の人口減と高齢化と生産年齢人口の減少が予測されており、「街の高齢化」の速度は早まりそうだ。

郊外の商業拠点として今後とも注目されるのは立川市とつくば市、成田市である。立川市は東京副都心ターミナルに匹敵する小売販売額規模と集客があり、郊外都市としては東京都心部に依存しない自立性の高い商業地になっている。周辺エリアでは高齢化が進む中、周辺エリアを巻き込む形で新たな都市づくりが期待される。

また、東京から50キロ以上離れたところに立地し遠郊外ともいわれる「つくば市」や「成田市」は、東京の郊外化というテーマで発展したわけではなく、国の政策的都市として発展したが、地域小売業拠点として小売販売額も集客力（道路交通網の発達に寄与）はかなりのパワーを持ち始めている。もちろんこのエリア周辺も高齢化が進んでいるが、立川同様、新たな広域エリアの商業・サービス拠点になってゆく可能性が高い。30年人口予測でも人口増加率（9ページ表参照）は東京圏の中で1、2位にランクされている。日本全体が人口減少する中、東京郊外も基本的に人口減である。しかも高齢化が進行中である。高齢化する街では消費力が抑制されたり、消費からサービスへ支出変化が起こり街の高齢化につながり既存の大型の小売業は撤退するケースは今後ますます増えてゆくに違いない。とりあえず、小売業から見れば、飲食料点小売業の存在が街の高齢化と大きくかかわる様になるだろう。飲食料点小売業が、地域の小売業全体に占めるシェアは高まってゆくことになる。

▼東京郊外の都市別人口、小売業販売額、食料品小売業の比較／人口規模準							
	市区町村名	都道府県名	人口総数	小売販売額 :百万円	同1人当たり小 売販売額:千円	飲食料品小 売業:百万円	同シェア:%
東京 30 <sup>キロ</sup> 圏	町田市	東京都	421,432	395,567	938.6	107,250	27.1
	柏市	千葉県	396,930	395,987	997.6	105,883	26.7
	所沢市	埼玉県	339,084	257,416	759.2	86,141	33.5
	春日部市	埼玉県	236,351	182,198	770.9	49,059	26.9
	上尾市	埼玉県	225,144	214,228	951.5	46,208	21.6
	八千代市	千葉県	189,189	139,082	735.1	43,620	31.4
	立川市	東京都	174,835	233,260	1,334.2	49,651	21.3
	野田市	千葉県	154,901	107,984	697.1	35,891	33.2
	多摩市	東京都	143,929	130,586	907.3	31,781	24.3
	我孫子市	千葉県	132,633	64,313	484.9	19,983	31.1
桶川市	埼玉県	74,928	43,614	582.1	14,098	32.3	

	守谷市	茨城県	63,208	60,555	958.0	15,866	26.2
	蓮田市	埼玉県	62,893	43,556	692.5	17,020	39.1
	白井市	千葉県	61,726	48,005	777.7	19,334	40.3
東京 40 <sup>※</sup> 圏	八王子市	東京都	553,891	476,491	860.3	133,851	28.1
	藤沢市	神奈川県	414,989	353,891	852.8	106,326	30.0
	川越市	埼玉県	342,256	288,538	843.0	82,380	28.6
	市原市	千葉県	277,082	207,431	748.6	63,838	30.8
	厚木市	神奈川県	219,354	203,150	926.1	49,962	24.6
	佐倉市	千葉県	175,690	109,121	621.1	40,910	37.5
	狭山市	埼玉県	153,397	102,272	666.7	33,969	33.2
	入間市	埼玉県	148,630	133,285	896.8	38,092	28.6
	木更津市	千葉県	130,200	115,280	885.4	28,500	24.7
	座間市	神奈川県	128,284	61,449	479.0	21,961	35.7
	海老名市	神奈川県	127,279	105,295	827.3	30,273	28.8
	取手市	茨城県	108,673	60,605	557.7	22,970	37.9
	印西市	千葉県	91,421	97,837	1,070.2	20,979	21.4
	君津市	千葉県	88,302	71,755	812.6	19,595	27.3
	綾瀬市	神奈川県	82,321	54,553	662.7	20,220	37.1
	龍ヶ崎市	茨城県	78,459	73,583	937.9	22,216	30.2
	北本市	埼玉県	68,740	59,858	870.8	24,371	40.7
	常総市	茨城県	62,348	50,531	810.5	14,692	29.1
	袖ヶ浦市	千葉県	61,019	33,700	552.3	10,874	32.3
	日高市	埼玉県	56,967	39,108	686.5	16,970	43.4
坂東市	茨城県	55,521	44,628	803.8	15,540	34.8	
つくばみらい市	茨城県	46,862	35,291	753.1	8,877	25.2	
東京 50 <sup>※</sup> 圏	横須賀市	神奈川県	417,630	303,570	726.9	105,017	34.6
	茅ヶ崎市	神奈川県	237,817	133,958	563.3	40,467	30.2
	つくば市	茨城県	209,288	210,135	1,004.0	51,822	24.7
	古河市	茨城県	143,675	115,649	804.9	30,084	26.0
	土浦市	茨城県	142,491	151,296	1,061.8	37,777	25.0
	青梅市	東京都	137,000	90,343	659.4	31,071	34.4
	成田市	千葉県	127,253	166,874	1,311.4	34,605	20.7
	加須市	埼玉県	114,795	74,959	653.0	21,544	28.7
	伊勢原市	神奈川県	97,887	72,554	741.2	27,132	37.4
	茂原市	千葉県	91,533	95,717	1,045.7	26,608	27.8
	東松山市	埼玉県	87,841	88,934	1,012.4	22,253	25.0
	牛久市	茨城県	82,366	65,770	798.5	19,621	29.8
	あきる野市	東京都	81,188	52,012	640.6	20,861	40.1

飯能市	埼玉県	80,860	52,956	654.9	24,370	46.0
富里市	千葉県	48,520	43,451	895.5	13,982	32.2
富津市	千葉県	47,654	30,293	635.7	11,492	37.9

### 3. 住宅投資の動向から見る東京の郊外都市

新規住宅着工戸数は、各地域とも70年代前半までの高度成長期に急速に増加して2桁の伸びを示し、80年代半ばからのいわゆるバブル景気に入ると、1桁台後半ではあるが高い伸び率を示した。しかしながら、バブル崩壊とともに90年代以降は減少傾向で推移している。地域経済の基盤でもある住宅投資も人口と消費の相関関係同様に人口の増減と大きな相関がある。

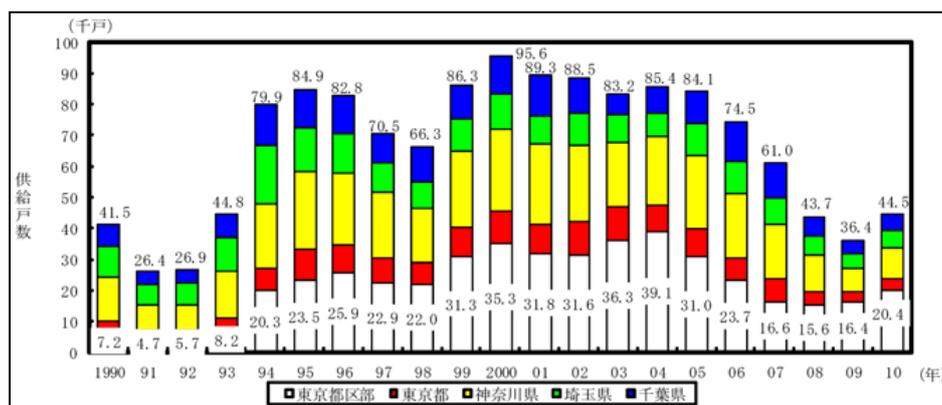
東京都の2007年3月策定の「住宅マスタープラン」で、2015年に東京都の人口は減少傾向に転じ、高齢者世帯は全世帯の約1/4を占めることを予想しており、「高度経済成長期に建設された大規模な公共住宅団地や多摩ニュータウンの一部地区などでは、居住者の高齢化が急速に進行するなど、地域コミュニティの活力の低下が懸念される」との指摘があった。

人口減少や高齢化は、景気変動で浮沈する他の経済指標と異なり緩やかに進むため、その事実は多くの者が認識しているものの、実際の経済への影響となると実感に乏しい。多くの先行研究でも労働供給や財政及び社会保障等への長期的影響としては論じられるが、足元の経済動向への影響について定量的に分析されることは少ない。

都心から約30～40キロ内外に位置する八王子市、立川市、多摩ニュータウン、町田市等を含む地帯、即ち主に高度成長期に住宅地として開発されてきた地域で、業務、商業、文化、交流、教育、福祉等多様な機能を集約し、周辺住宅地とともに職住近接の自立した圏域の形成に取り組んでいるところであるが、基本には高成長路線の都市化の発想が隠れており、「反都市化」など新たな発想が求められている。

2015年1月1日から、相続財産から差し引くことができる基礎控除が4割も削減され、最高税率も引き上げられるのに加え、相続財産の過半を占める不動産の価格が上昇傾向にあることで負担がずっしりと増す。相続税の算出の基となる路線価が7月に公表されたが、三大都市圏の路線価は6年ぶりにそろって上昇に転じている。住宅投資が東京郊外にあっても、何キロ圏まで広がるのかが問題だ。

#### ▼首都圏におけるマンション供給戸数の推移



国土交通省「首都圏整備に関する年次報告」(2010年度)

**■人口構成の変化と高齢化が与える地域の消費への影響**

- ①高齢化により家計の消費金額が減少する。
- ②ライフステージに合わせて消費支出する費目は大きく変化していく。60歳代以上の高齢層では、住居の修繕・維持費、保健医療費や家事サービス等に支出が向けられる傾向。
- ③商店街の衰退につながったり、従来の業態では商売が成り立たず、撤退することになるおそれもある。
- ④郊外地域の小売流通機能の弱体化は、住民・小売業者双方にとって深刻な問題に。

**■高齢化による地方自治体の税収への影響**

- ①地域住民が高齢化すると所得税収が減少する。住宅需要が減少し、不動産価格が下落すると、固定資産税収が減少。
- ②高齢化の進行に伴って、地域の公的サービスへのニーズが変化し、その対応のために新たな財政需要が発生する。

**■高齢化の進行と地域コミュニティへの影響**

地域社会の維持に支障が生じるおそれもある。街の美化・保全や防犯・防災上の安全の確保、共同施設・設備の維持・管理の分担などまた、住民のネットワークも疎遠なものとなるおそれがある。

**■空き家・犯罪等社会面への影響**

同一時期に形成された住宅ストックや地域インフラの老朽化が一斉に進むなど、住宅地としての条件が不利になり、地域の住宅地としての魅力が低下する。住宅需要が低下し空き地・空き家が発生する。

**■都市のあり方への影響**

郊外においては、人口減少や「街の高齢化」が進むと、それに合わせた街づくりが必要となる。例えば、都心から遠く離れ、最寄駅からの交通の便も悪く通勤・通学に長時間を要するなど条件が良くない住宅地では、今後人口が減少する中で住宅需要が減少するおそれがある。また、自動車移動を前提とした住宅の建設や、幹線道路沿いの大型小売店舗等の立地には、今後は限界があるだろう。欧州等では、90年代から環境への配慮を主眼にスタートしたものではあるが、コンパクトシティの構想が目ざされ、急激に高齢化が進展している大規模ニュータウン等では、「医療・福祉サービスの確かな供給、コミュニティの再構築等を特に重点的に実施する必要がある」としている。交通インフラへの影響もある。例えば、住民人口の減少に伴い、利用客が減少し、採算が悪化したバス路線がサービスを縮小したり廃止したりすることが懸念される。

**執筆者コメント**

日本の経営コンサルタントの第一人者である大前研一氏が、氏の主宰するメールマガジンだったと思うが、地方の再生・創生について「田舎の再生というのは『国が主導』して成功するものではなく、『自然に』成功するものなのです。米国のバーモント州やニューハンプシャー州などは、国が経済的に投資することもなく、長い間『放って置かれた状態』でした。放って置かれたゆえに、『昔ながらの風景』がそのままに残っていたのです。何かのタイミングで、そういう自然を求めて人が集まるようになってくると『自然に』再生することがあるのです」と記述していた。全く同感だが、東京の郊外にもそのことは当てはまる。何故なら、都心部から見れば東京の郊外は一部を除き、殆んどは『大いなる田舎』なのだから。

街の高齢化に悩む東京の郊外都市の都市再生・創生において重要なことは、国政や都政に依存するのではなく、自立するという強い意思を持つ必要がある。そのためには今までの東京都市化政策について徹底的に批判することを恐れないことだ。東京拡大の都市化によって得たメリット・デメリットを冷静に分析する必要がある。

東京郊外都市では、消費や住宅を通じて、新たな需要の創出が重要だ。たしかに人口減少や高齢化は今後の消費需要にとって不利な条件ではあるが、そうした動きが不可避である以上、むしろそれを見越して隠れた潜在需要を見出すことが必要であり、また、そこにこそ企業にとっても新たなビジネスチャンスが存在する。

そうした需要拡大は、受け身で座して待つべきものではなく能動的に行動することが求められるものであり、そのためには地域の産業の競争力を常に研ぎ上げていることが必要条件となる。都市工学の分野においても、人口減少時代を前提とした都市のあり方の見直しが既に議論されており、人口減少社会を迎えて「逆都市化」が進行する中での、「ゆとり」と「環境共生」を両立させた都市のあり方が論じられ、従来の開発型都市政策から既存ストックの保全・再利用を中心とした都市政策へと転換し、都市の質の向上を目指すべきことが提言されている。また、都市政策と福祉政策を結合させた、「持続可能な福祉都市」づくりの提案もある。

2020年東京オリンピック・パラリンピック開催で東京都心・副都心はビル建設や道路網の整備で騒々しくなったが、大都市東京の都市改造から生じる様々なマイナスの影響を回避すべく自立的な都市づくりに期待したいものだ。

[次回レポートから東京圏の鉄道沿線の「商業拠点」レポートを連載する予定です。](#)

以上

第五回レポート・了