

東京50km圏



二地域・多拠点居住

東京50km圏と二地域・多拠点居住の動向

(公財) ハイライフ研究所+認定NPO 日本都市計画家協会

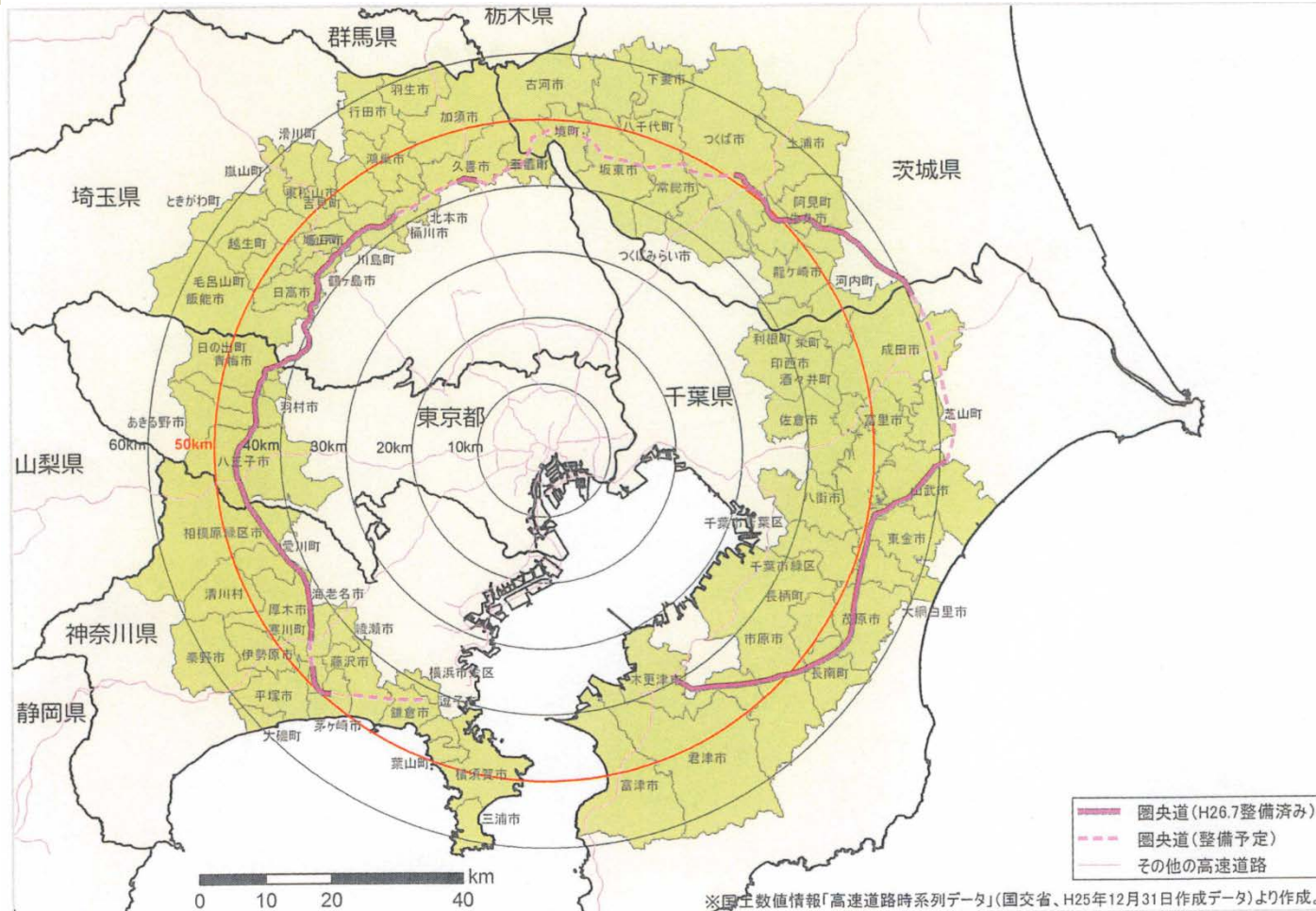
東京



50km圏

■ 東京50km圏の概ねの位置は

- 神奈川県：横須賀市、茅ヶ崎市、厚木市、相模原市など
- 東京都：八王子市、青梅市など
- 埼玉県：飯能市、東松山市、鴻巣市、加須市など
- 茨城県：古河市、つくば市、龍ヶ崎市など
- 千葉県：成田市、茂原市、君津市、富津市など



東京



50km圏

■ 50km圏の概況

- 東京50km圏の**人口は減少**に向かう。
- 60年代以降に建設された**大量の住宅**ストックは老朽化し、**建替・更新は進まない**。
- 住宅市場の都心回帰は一層強まり、**老朽化住宅群はリセールバリュー**を失って、**空家率はさらに高くなる**。
- **従来型の住宅ニーズ**対応では課題に答えられない。

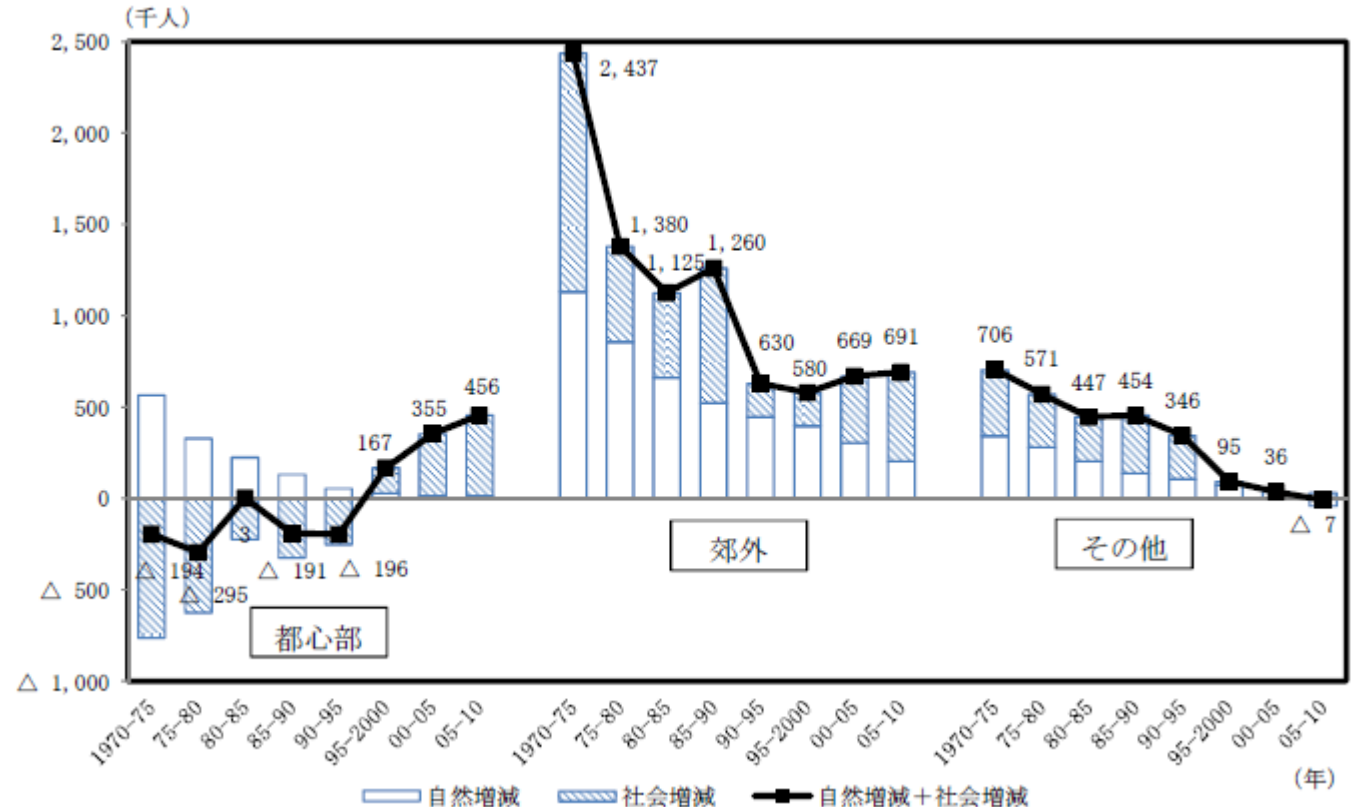
東京



50km圏

■人口：バブル崩壊を転機として都心回帰へ

➤ 40km超エリアでは05年以降、**人口減**へ



※都心部 (区部)、郊外 (区部を除く都心から40km圏内)、その他の首都圏地域 (40km圏超)

出典：地域の経済2011(内閣府)

東京

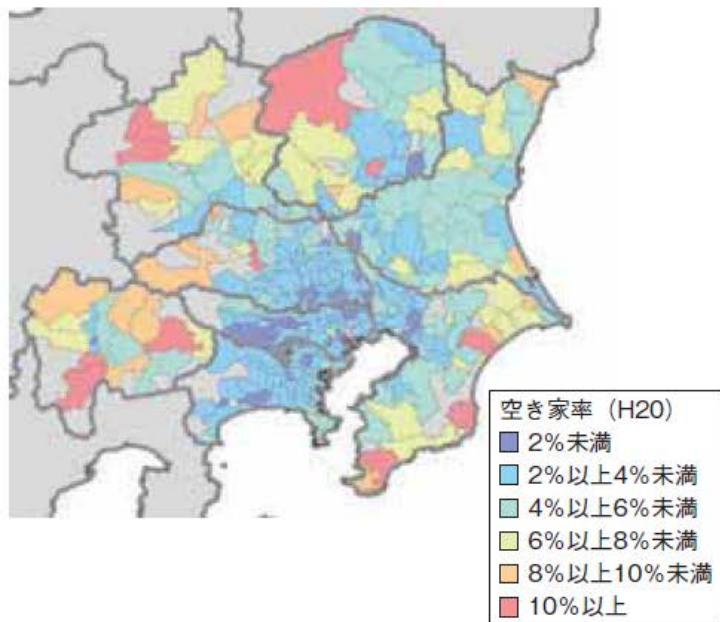


50km圏

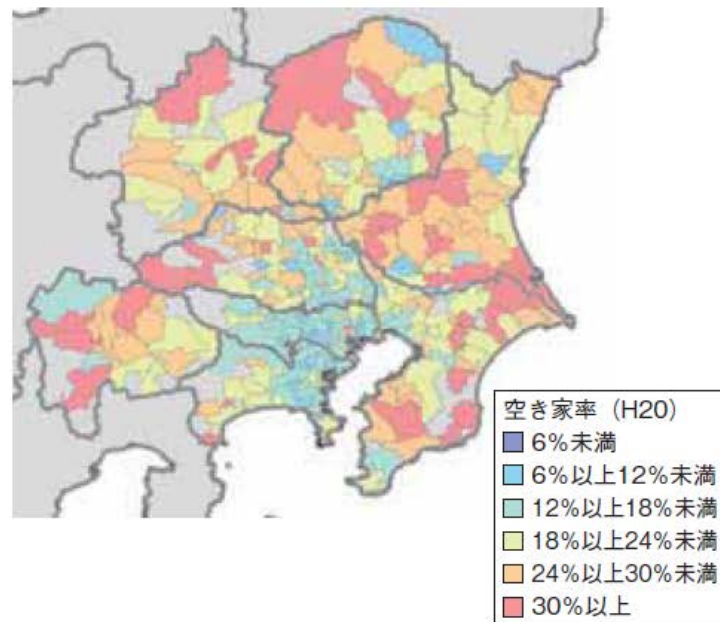
■住宅ニーズはさらに低下→新たな活用の道を

- 40km超圏では15%を超え20%以上も
- 特に賃貸住宅では30%超も

図表1-2-2 その他の住宅の空き家率



図表1-2-3 賃貸住宅の空き家率



注1：「その他の住宅の空き家率」＝「その他の住宅数」/「住宅総数」

注2：「その他の住宅」は、「二次的住宅（別荘・その他）、賃貸用の住宅、売却用の住宅以外の人が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建替えなどのために取り壊すことになっている住宅など（注：空き家の区別の判別が困難な住宅を含む。）」としている。

注3：「賃貸住宅の空き家率」＝「賃貸用の住宅の空き家数」/（「賃貸用の住宅の空き家数」＋「人が居住する借家数」）。

資料：「平成20年住宅・土地統計調査」（総務省）をもとに国土交通省都市局作成。

出典：平成24年度首都圏整備に関する年次報告

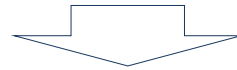
東京



50km圏

■ 自立に向かう 遠郊外地域

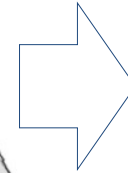
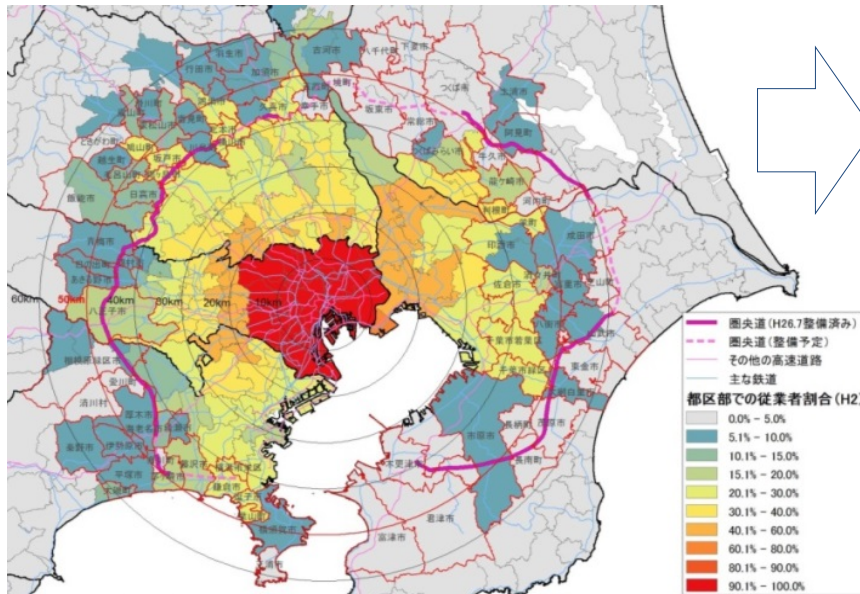
- 都区部への通勤は**40~50km圏が境界**に
- 過去20年間で区部への通勤率が大きく低下→圏域内での就業割合が高まる



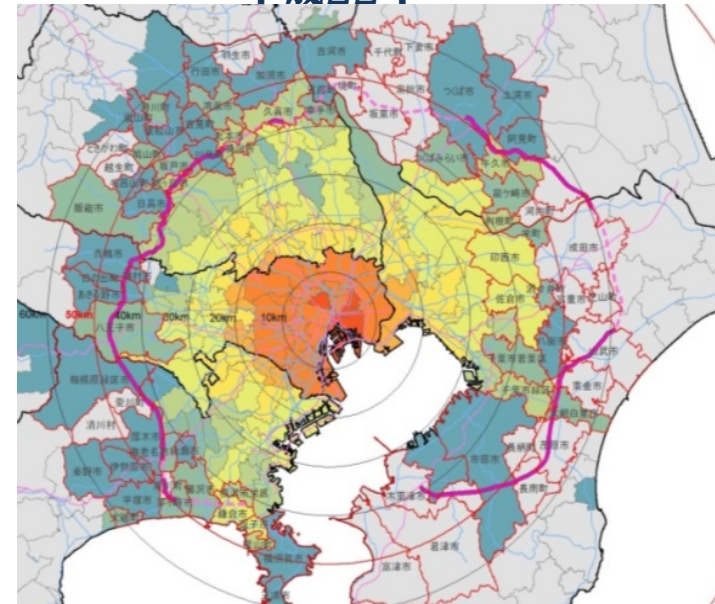
ワークスタイル&ライフスタイルの変化

都区部への通勤者割合

平成2年



平成22年



東京



50km圏

■東京50km圏

「東京郊外」とは異なる「新たな地域像」を！

➤ 「都市」と「田舎・過疎地」が重層化した社会

埼玉東部エリア

茨城・千葉方面に比較して都心依存が強い地域。地盤の良さ、圏央道の整備が地域イメージを刷新する可能性も？

南茨城エリア

つくばエクスプレスの開業で都心との直結性を高めつつ、独自のつくば経済圏を形成する地域

下総(しもうさ)エリア

高齢化・空き家化が進行するも、住み良さランキング3年連続一位の地域

東京西部エリア

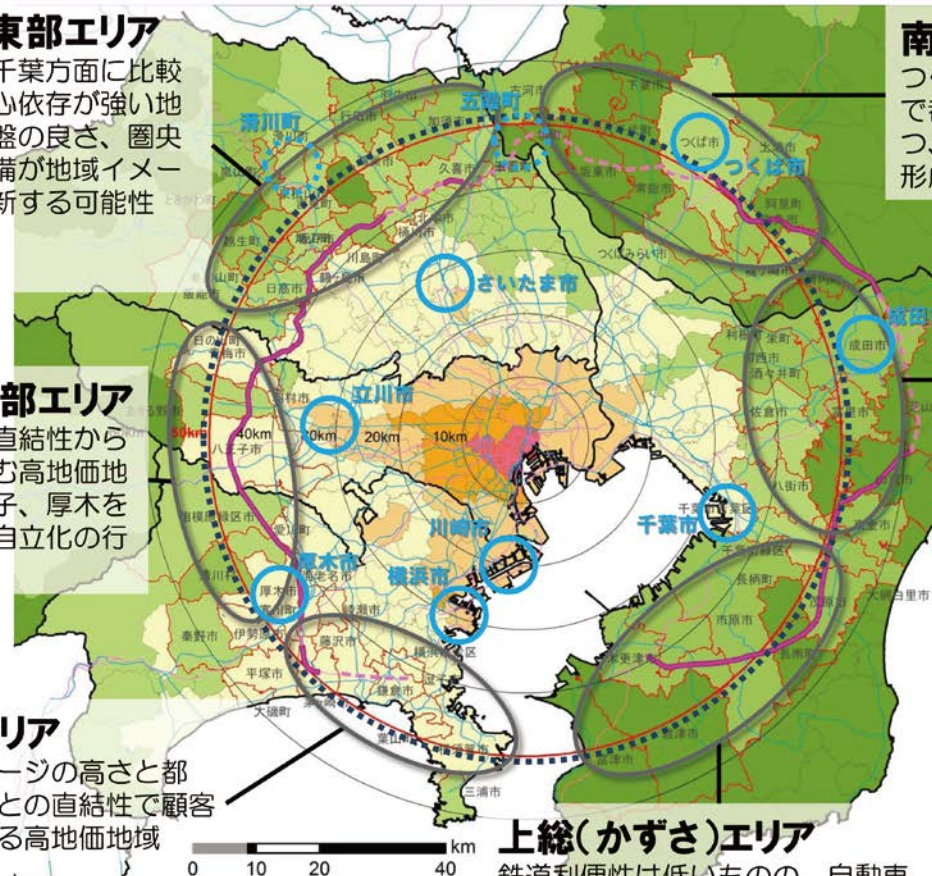
都心との直結性から自立に悩む高地価地域。八王子、厚木を核とした自立化の行方は？

湘南エリア

地域イメージの高さと都心・横浜との直結性で顧客を誘引する高地価地域

上総(かずさ)エリア

鉄道利便性は低いものの、自動車利便性が高く地価が安い地域



○ 昼夜間人口比率が1を超える市町村



※H25年地価公示より

居住 × 二地域

■従来の 二地域居住論

- 平日は都会で、
休日は田舎で
- ターゲットは高
齢リタイアメン
ト（予備）層
- 基本は地方の過
疎地域対策

⇒50km圏も
まだら模様の
過疎地域化？

タイプ		イメージ
ちよっただけ 田舎暮らし 〈田舎で観光・交流型〉	観光・レクリエーションや、田舎ならではの自然体験・生活体験、地元住民との交流を目的に、気に入った田舎を年数回、あるいは毎年繰り返し訪れる。1回あたりの滞在日数は日帰り～2泊程度と短く、既存の宿泊施設（ホテル、旅館、ペンション、民宿、コテージ等）を利用する。	●米作り体験のために、春（田植え）・夏（草取り）・秋（刈り入れ）と年数回訪れる。 ●お気に入りの高原に、冬季はスキー、グリーンシーズンはハイキング等を目的に、年数回訪れる。
少しじっくり 田舎暮らし 〈田舎で研修・就業型〉	技術研修や仕事のため、一定期間田舎に暮らすタイプで、滞在期間は数週間～数ヶ月間と研修や就業内容によって異なる。滞在拠点は、宿泊所付き研修施設、既存宿泊施設、企業が用意する従業員住宅、関係者の自宅へのホームステイ等。	●紙漉、織物等の製作者に弟子入りして、半年技術を学ぶ。これを数年間繰り返して、技術を習得し、独立する。 ●冬期間、スキー場やスキー場周辺の民宿で働く。
ゆっくり、のんびり 田舎暮らし 〈田舎で滞在型〉	仕事や教育等の日常生活は都市で行いながら、余暇時間の多くは田舎で過ごす。週末に都市と田舎を往來するタイプと、避暑・避暑・療養のように滞在期間がある程度長く（1～3ヶ月程度）、往來頻度はそれほど多くないタイプがある。滞在拠点は、戸建て住宅（賃貸、持ち家）、リゾートマンション、湯治用温泉旅館等。	●都市では集合住宅に住み、田舎に一戸建てのセカンドハウスを持つ。金曜日の夜、車で田舎に出かけ、土・日は地元の方との団らんを楽しみ、日曜日の夜、都市へ戻る。 ●海辺の貸別荘を、毎年夏1ヶ月、冬1ヶ月借りて、避暑・避暑を目的に滞在する。
どっぷり 田舎暮らし 〈田舎で生活型〉	仕事の拠点も生活の場も田舎に置き、用事があれば時々都市の住居（こちらがセカンドハウス）を利用する。	●田舎でホームページ制作や翻訳の仕事をし、月数回、打合せのために都市の住宅に暮らす。 ●退職金で田舎に別荘を建て、1年の内ほとんどを田舎で過ごす。通院や孫に会うため、年数回、都市の家で数日間滞在する。

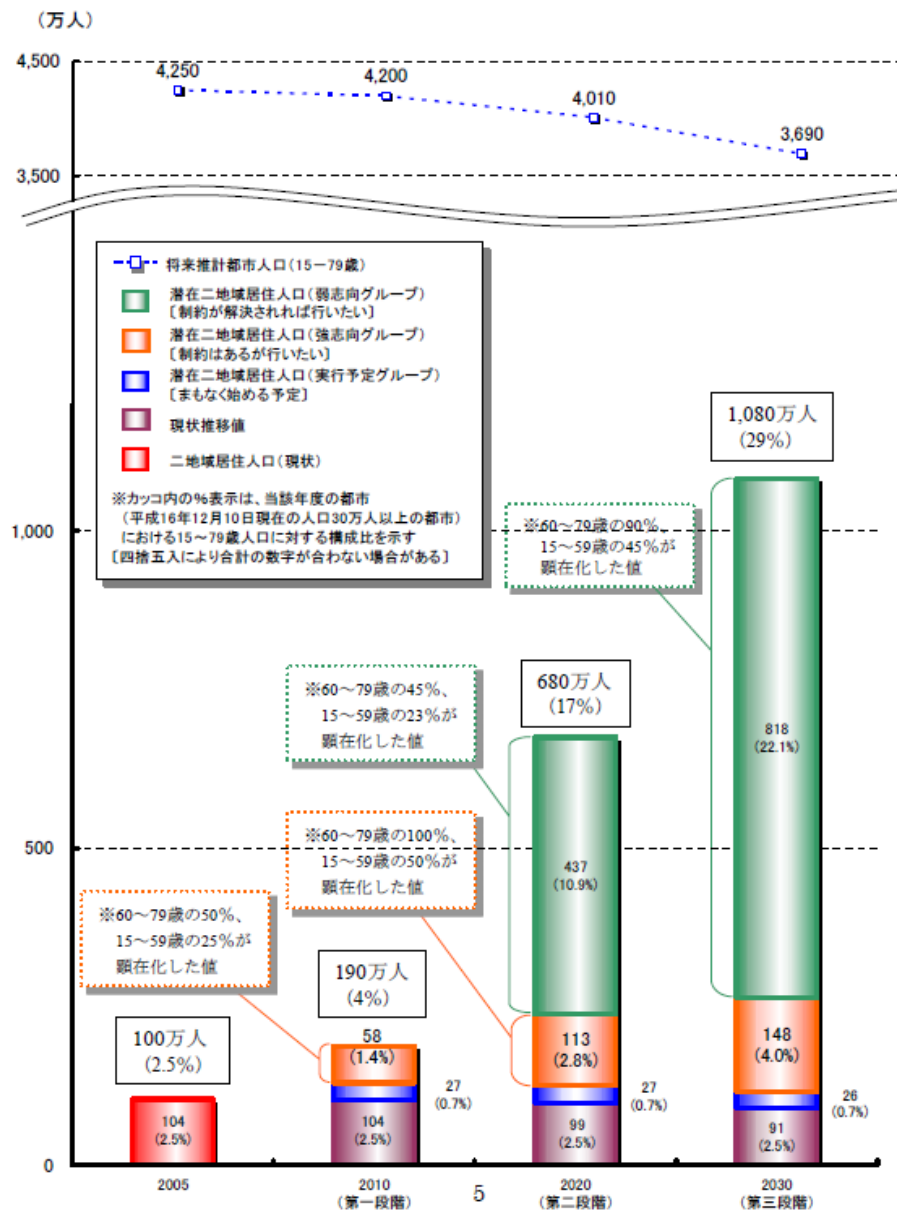
居住 × 二地域

■二地域居住のニーズ

04年度アンケート調査結果と国土交通省国土計画局による年代別の将来推計

◆二地域居住人口の将来max

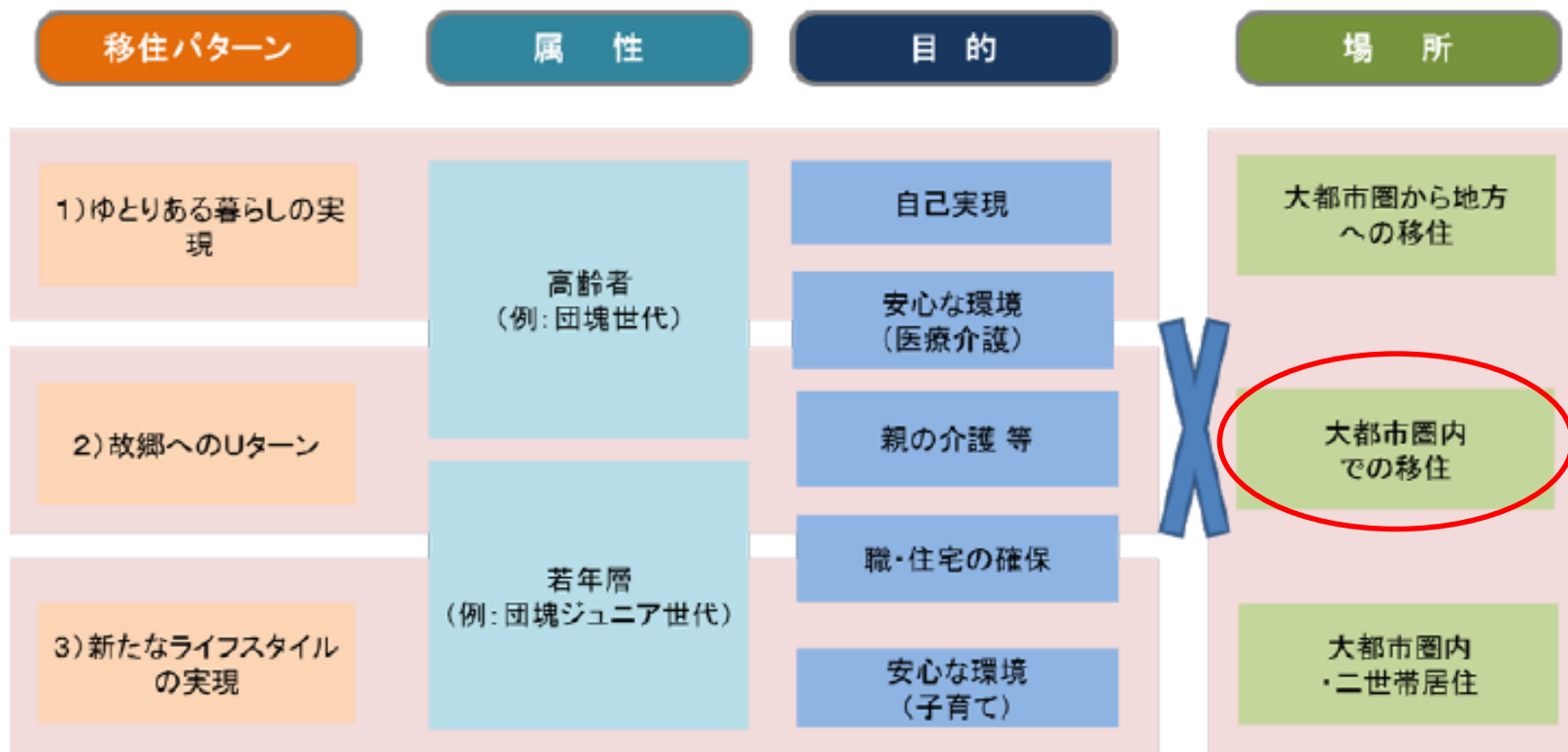
- ✓ 2005年：約100万人（人口比：2.5%）
- ✓ 2010年：約190万人（4%）
- ✓ 2020年：約680万人（17%）
- ✓ 2030年：約1,080万人（29%）



居住 × 二地域

■二地域居住の展開 2000年代⇒2010年代

- 2000年代は主に高齢層対象
- 2010年代に入ると、高齢層＋若年層



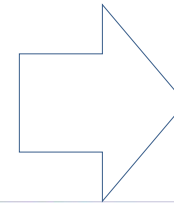
東京50km圏



二地域居住

■50km圏 居住の新たな可能性

- 二地域居住
- デュアルライフ



その要件は

埼玉東部エリア

茨城・千葉方面に比較して都心依存が強い地域。地盤の良さ、圏央道の整備が地域イメージを刷新する可能性も？

南茨城エリア

つくばエクスプレスの開業で都心との直結性を高めつつ、独自のつくば経済圏を形成する地域

下総(しもうさ)エリア

高齢化・空き家化が進行するも、住み良さランキング3年連続一位の地域

東京西部エリア

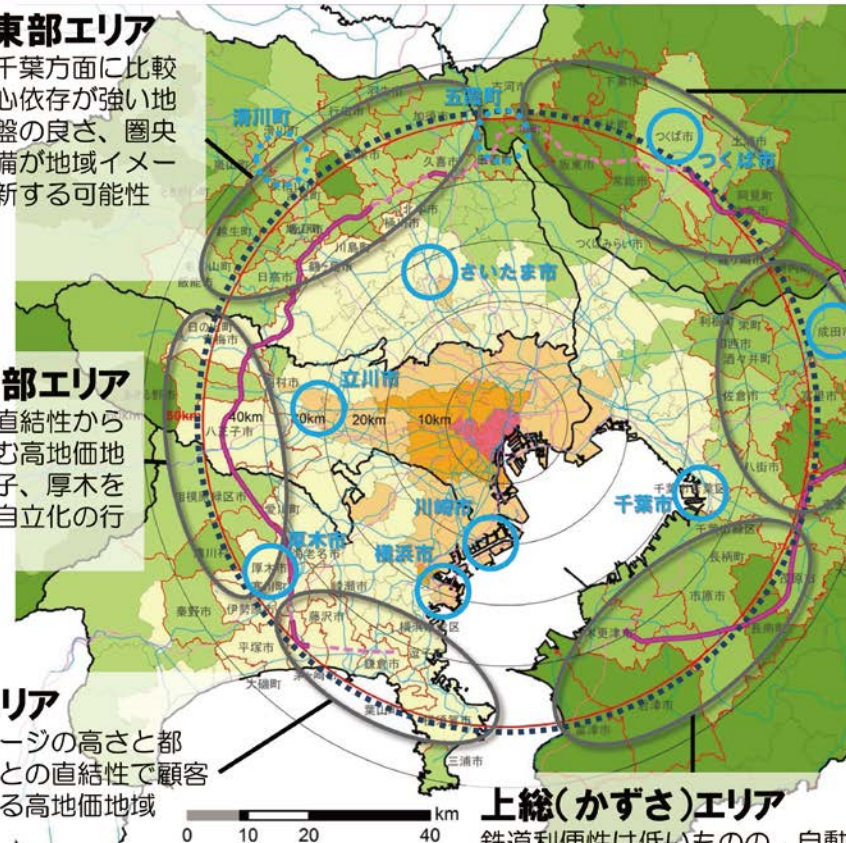
都心との直結性から自立に悩む高地価地域。八王子、厚木を核とした自立化の行方は？

湘南エリア

地域イメージの高さと都心・横浜との直結性で顧客を誘引する高地価地域

上総(かずさ)エリア

鉄道利便性は低いものの、自動車利便性が高く地価が安い地域



○ 昼夜間人口比率が1を超える市町村

- 圏央道 (H26.7整備済み)
- - 圏央道 (整備予定)
- その他の高速道路
- 主な鉄道

住宅地の平均地価(H25.1)

緑色	~ 25,000(円/㎡)
黄緑色	25,001 ~ 50,000
黄色	50,001 ~ 100,000
オレンジ	100,001 ~ 250,000
赤	250,001 ~ 500,000
赤	500,001 ~ 1,000,000
赤	1,000,001 ~

※H25年地価公示より

東京50km圏

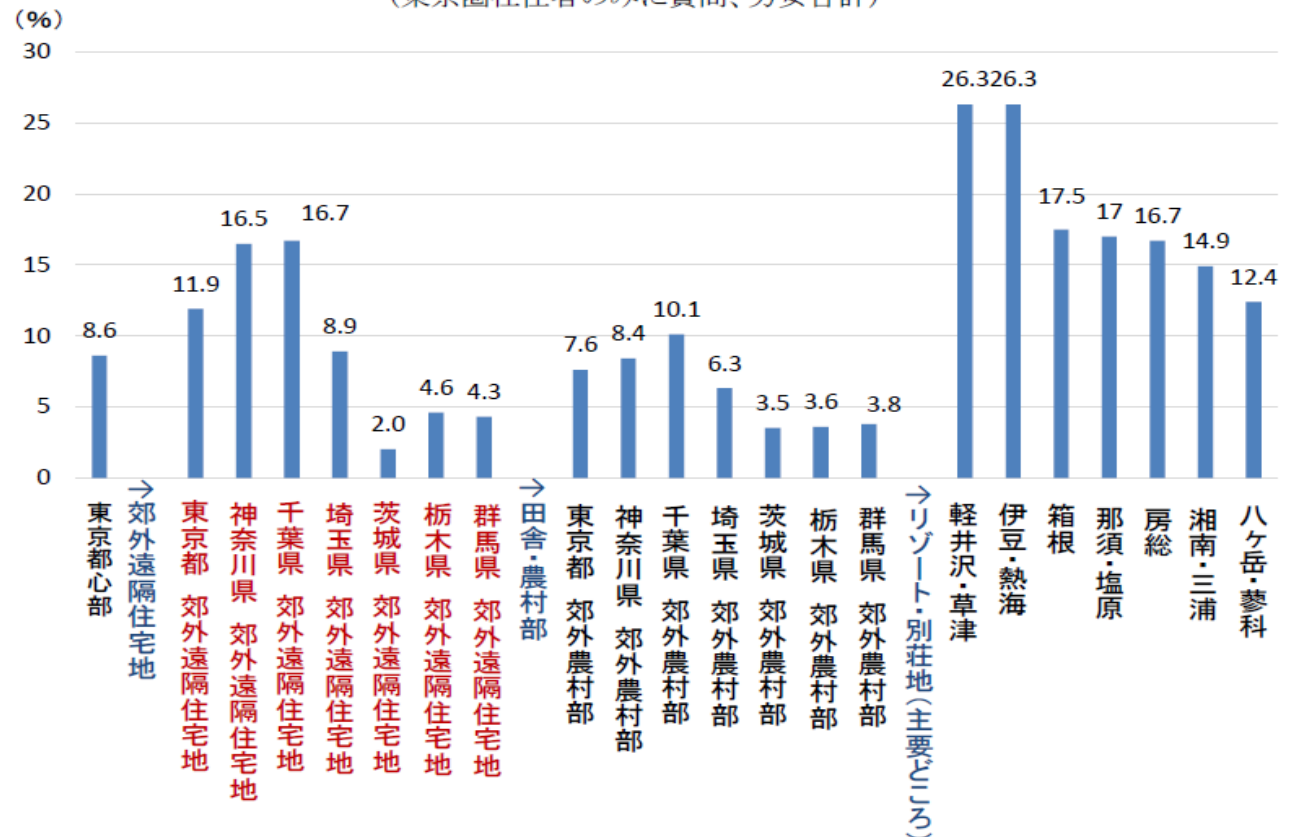


二地域居住

■ハイライフ研究所の調査2014

- 「遠隔郊外住宅地」と「田舎・農村」はよく似た傾向を示す。
- 千葉県→神奈川県→東京都→埼玉県の順番となっている。
- 海のある温暖な気候のイメージの郊外住宅地、田舎・農村部が人気の背景と思われる。

多拠点生活をしたい地域<具体的に>
(東京圏在住者のみに質問、男女合計)



東京50km圏



二地域居住

■メディアの取材：1 田舎暮らしの本：柳編集長

- ◆別荘・リゾートと田舎暮らしの違い
 - ・別荘は人が住んでいない山林を開発
 - ・外からの人間が**新しい人間関係**を築く
 - ・田舎暮らしは、既存集落、**地元**に**溶け込む**
 - ・共同体に入っていくという前提
 - ・二地域居住よりも定住が求められる
- ◆東京50km圏での多拠点居住
 - ・可能性はある
 - ・この距離帯には**田舎っぽい**といころも混在
 - ・時間コスト、移動コストをセーブする優位性

東京50km圏



二地域居住

■メディアの取材：2 リゾート物件情報出版：森田社長

◆別荘・リゾート市場の変遷

- ・バブル崩壊以降今日まで、別荘・リゾート、及び地方物件の**需要は冷え切っている**。

◆東京50km圏の住宅地の可能性

- ・季美の森は50km圏の良質住宅地であり、マネジメントも高評価である。初期は4,000万円台だったが、**1,000万円を割って流通できれば需要はある**。

- ・都心まで通える郊外住宅地、そこに非日常性は少ないが、日常生活機能、高齢化対応施設が整っていれば将来的に**リタイアメントコミュニティ**になっていく可能性がある。

東京50km圏



デュアルライフ

■デュアルライフという生き方

➤ 実践者1：馬場未織 房総×東京

1998年日本女子大学大学院修了後、建築設計事務所勤務を経て建築ライターへ。2007年より家族5人と猫2匹、その他その時に飼う生き物を連れて「平日は東京で暮らし、週末は千葉県南房総市の里山で暮らす」という本格的な二地域居住を実践。

NPO法人南房総リパブリックは、南房総の里山環境と都市環境を結び、南房総の里山を保全・活用して未来に残すことを目指します。さらに、観光と居住の間にあるさまざまな形の「南房総のある暮らし」を提案します。

🌲 南房総リパブリックとは？

こんにちは、南房総リパブリックです。わたしたちは、人間を含めた生きものの営みがひとつながりで循環している里山環境の豊かさを未来に残すことを目指し、また南房総の里山と都市に暮らす人々をつなげることを目指して、現在、以下の活動をしています。

1. こどももオトナも自然を深く学び、体感する「里山学校」
2. 自然の中で場づくり、ものづくり、関係づくりをする「三芳つくるハウス」
3. 南房総からの直送野菜をつかった料理やお菓子をお届けする「洗足カフェ」（弊NPOによる運営は2014年9月にて終了し、現在は「シノワ レッセフェール サクシード アズ 洗足カフェ」として藤本健太郎さんが営業しています。）
4. 南房総市内の空き家についての調査、活用（南房総市との協働事業） 出典：NPO法人南房総リパブリックHP

東京50km圏



デュアルライフ

■デュアルライフという生き方

➤ 実践者2：河本ここの 湘南×東京

- 東京の自宅と、江の島のシェアハウス。昨年5月から2拠点でのデュアルライフを楽しむ河本さん。
- 「トライアスロンや自転車が趣味で、自然が大好き。海の近くに住みたいと温めてきた夢を、シェアハウスという形でかなえることができました。出勤は東京の自宅から、休日は海辺暮らしを満喫！」

わたしたち、働き方を柔軟に変えました

週休4日、江の島と東京のデュアルライフを満喫！

IT企業人事 河本ここのさん（47歳）

東京50km圏



デュアルライフ

■ まだら過疎化する50km圏を
二地域居住・デュアルライフの場に

その活用可能性を顕在化する基本要件

