

【研究ノート】

ニュータウンそしてオールドタウン

—「都心化」の中での東京圏の郊外住宅地—

草間 一郎

1. はじめに

高度成長期に開発された郊外ニュータウンは、1サイクルのホームストレッチに入った。子育て核家族でスタートしたニュータウンは、子供を独立させ、高齢者夫婦のみの世帯や高齢者単身世帯が目立つようになった。

住民の移動は、これまでのように、売買によることが多くないとすれば、相続が中心となる。そうなる時には、ニュータウンで育ち、そこから巣立っていった子供世代は、もう定年間近になっている。ニュータウンの次のサイクルは、恐らく30代からスタートしなおすことにはならない。

これまでも、さまざまに東京圏の人口問題や地価推移の確認を行ってきたが、ここで、あらためてこの第1サイクルを振り返り、次のサイクルへのスタート地点を確認しておくこととする。

2. ニュータウンの相続者

日本全体として高齢化問題が大きくなりつつある中で、東京圏においても高度成長期に建設された公団住宅団地（※郊外部に限らず都市部でも）や郊外ニュータウンの高齢化が、各所で指摘されつつある。

公団の賃貸住宅は順次建て替えに入っている。

分譲団地でも、多摩ニュータウンや大阪の千里ニュータウンでは再開発がはじまった。

このような現在着手されている集合住宅団地の再開発では、まだ、容積率の余剰を前提として事業を進められるところが中心で、例えば分譲団地では、それぞれの区分所有の土地を一部売却して自らの住戸の建築費にあて、住民は合意できる最小限の負担で、建て替えられた新居に居住できる。そして、この建て替えを通じて、従来の住民に加えて、増加した住戸に新住民を呼び込むことで、街区全体の住民構成の更新が可能になっている。

一方、郊外部に展開した戸建てニュータウンでは、個々の住宅の建て替え更新は、集合住宅型のような手間はなく、それぞれの所有者の判断で進んでいる。しかし、都市部のようなミニ戸建（※景観論などでいろいろな議論はあるが）への転換ニーズも乏しいことから、土地の一部売却による費用調達は難しく、せいぜいが二世帯住宅で、戸数増による住民構成の更新は期待しにくい。

そもそも、日本では、賃貸であれ所有であれ、子育て期以降の転居はあまり行われぬ。それぞれの住宅地の年齢構成を見れば、開発時期がおおよそ類推できてしまうような現況にある。性向なのか制度的理由があるのか、いずれにしても住宅の流動性が乏しいことが、郊外ニュータウンの高齢化、オールドタウン化を招いている。

「上京」した人たちが結婚し、子育て時期を迎えた「核家族」をメインの需要者として開発されたニュータウンは、子供が成長し自立するに及んで、形を変えていく。

「二世帯住宅」などへの建て替えの動きも見られたが、ニュータウンでは敷地の制約もあり、故郷のような「大家族」生活ができるところばかりではない。

加えて、バブル崩壊後の地価下落局面の継続に伴うマンションの都市部での大量供給の継続が、ニュータウンの「第二世代」を吸収し続けることになる。所得が伸び、取得能力が伸びたわけではない。弱含みに推移した地価を受けて、販売価格が横ばいで推移するなかで、都心化が実現した。

資産デフレの認識の浸透で、土地保有が見直され、かつての「土地神話」時代には、上昇期待や担保利用などから達成できなかった東京の都市的土地利用が、急速に進んでいった。工場エリアなどでのマンション開発も進み、「湾岸ブーム」も出現した。地価下落と都市化が同時進行した。

需要面でも、少子化の中で、家族構成面から部屋数の要求が減ったり、共稼ぎや、子供の私学通学などで、交通利便性の重要度が増したりしたことも、マンション選択への追い風となった。

ニュータウンで育った「第二世代」は、「都心化」居住の流れに乗った。「第一世代」は住宅取得資金等贈与に係る非課税措置に応じてこれを支援し、自らの「都心化」希望を重ねた。

そして「第一世代」が残ったニュータウンでは、通勤ニーズが減ってバス需要にも影響が出る。人口減少に加えて高齢化にともなう消費縮小と消費構造の変化で、ただでさえ大規模SCに押しまわられた団地内商業施設は一層の打撃を受ける。

高齢化した「第一世代」は、団地内商業施設の撤退や自らの体力減退でマイカーによる生活が不可欠になる一方、免許を持たない高齢女性や、高齢化で運転免許返上を考えている人たちは、日常生活に支障を来しかねなくなりつつある。

高齢化が進行する中で、「交通難民」が話題にのぼる。公共交通空白地帯では、中山間の集落のみならず住宅団地についても、全国各地で解消の努力が進められており、商業者側でも移動販売や配達などによる対応が始まっている。東京圏の郊外ニュータウンでも、多かれ少なかれ、高齢者の移

動の困難さは増大していく。

URは今、大規模団地の再開発に当たって、高齢者となった既存住民に対応した設計や高齢者施設の導入などのまち作りを志向している。

戸数増等による世代攪拌ができない郊外戸建ニュータウンは、高齢者が住みにくいオールドタウンからの脱出の必要に迫られている。UR団地のように、施設の増強に余剰容積を活用することができない以上、子育て層の居住を念頭に整備された各種施設をどう転換させていくかも懸案になる。

そもそも、郊外ニュータウンの各種公共公益施設のかなりの部分は、その購入者が自らの負担で整えた。自治体や国の財政力が、人口増加に追いつかない中で、開発許認可制度を通じて、道路などの公共減歩はもとより、開発者はさまざまな公共公益施設負担を負った。そしてそれは販売価格に転嫁され、結果として購入者が負担した。

今、あらためて居住者の経済力で施設整備を進めることはできない。介護施設や病院など高齢者が安心できるような施設を、ニュータウン並びにその周辺に集め、自らが作ってきた地域で安心して歳をとれるニュータウンに変え、地域の価値を維持し続ける努力が、地域運営上重要になる。

高齢者の「引きこもり」を少しでも減らせるような、ハード、ソフト両面の街づくりについて、さまざまな工夫が必要になる。例えば、セグウェイが走れる「ロボット特区」より、シニアカーで移動が可能な「特区」のほうが高齢者の移動能力確保にはありがたいのではないかと。

高齢者が住みやすいニュータウンに転換させることができれば、ニュータウンに住む親の老後を心配しながら都市部で生活する、ニュータウンを故郷とする高齢者予備軍となった相続者が、ニュータウンを引き継いでいくことに期待が持てるようになる。

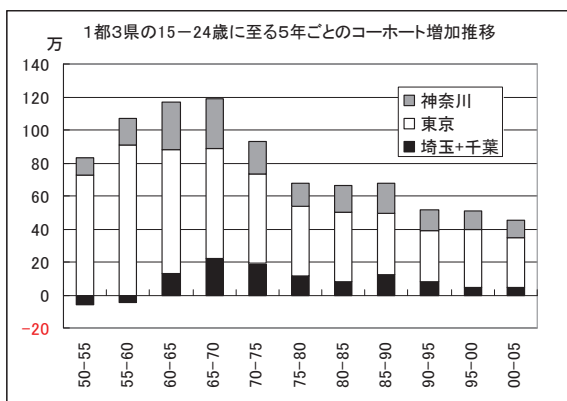
3. 「上京」若年層の動向

郊外にニュータウンを誕生させた人口圧力の根源となる、東京圏への10代後半から20代前半の

若年層の流入について、国勢調査により、5年ごとのコーホートで、その推移を確認してみる。

なお、2010年の国勢調査結果は、本稿が印刷されるまでには発表されるが、当面、1950年から2005年までのそれぞれの国勢調査の5歳階層別人口に基づいて、傾向を把握する。

以下のグラフは、10-14歳並びに15-19歳の合計を、5年後の15-19歳、20-24歳のそれと比較した増減を、時間を追ってあらわしている。



グラフで確認できるように、1960(昭和35)年あたりまでは東京都がその流入をほぼ受け入れており、埼玉県や千葉県では、若年層はまだ、県内の東京都へ向けた「上京」で、転出超過となっている。東京都の若年層受け入れは、1955→60年に最も大きくなっている。

1都3県全体での若年層の流入超過者数は、高度成長期の1960年代で最大となる。それとともに、東京都の受け入れ余力に限界がみられはじめ、埼玉県や千葉県が転入超過に転じている。

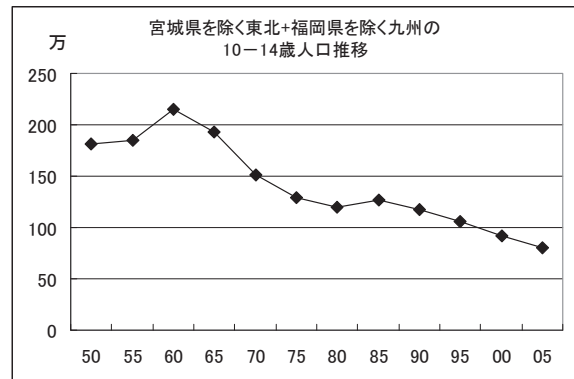
埼玉県+千葉県をコーホートで見ると、1965(昭和40)年から70(昭和45)年の5年間で、15-24歳(70年の年齢)が、その親世代と想定される40代(同)の増加数(6.6万人)を大きく上回って22.1万人増加している。

なお、団塊の世代は、1965(昭和40)年では、5歳階層で10代後半に属する。

そして、70年代以降、「上京」圧力は小さくなっていく。

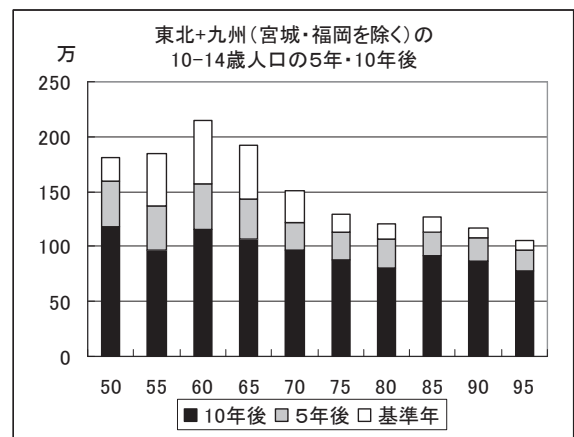
「送り出し」側の代表として、宮城県を除く東北地方5県と福岡県を除く九州地方6県の10-14

歳の人口推移を見ると、以下のグラフのようになる。団塊世代が属する1960(昭和35)年の215万人をピークに減少傾向をたどり、団塊ジュニアが属する1985(昭和60)年でも127万人弱に増えるに留まり、2005(平成17)年には80万人と、ピークの62.6%にまで減少している。



この各年の「東北+九州(宮城県と福岡県を除く)」の10-14歳について、その5年後(15-19歳)並びに10年後(20-24歳)の人口をグラフ化すると、以下のようなになる。

例えば1960(昭和35)年の10-14歳は215万人で、それが15-19歳になる65(昭和40)年では157万人、さらに20-24歳の70(昭和45)年では115万人となっている。



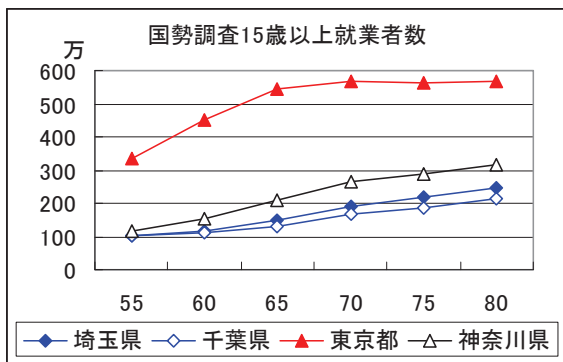
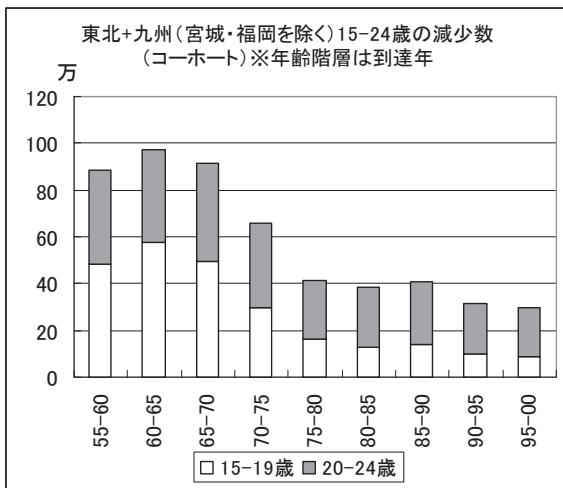
このコーホートでの減少数を見ると、1936-40年生まれ=1950年の10-14歳の20-24歳並びに1940-45年生まれの15-19歳の時期である1960(昭和35)年の調査から減少(=56年から60年の5年間の減少数)が大きくなり、団塊の世代をピークに、1951-55年生まれが20-24歳となる

1975（昭和 50）年まで、大きな幅の減少が続いている。

出生年の階層ごとに、10—14 歳に対する 15—24 歳の減少率を見ると、1941—45 年生まれが 47.4%、団塊世代を含む 46—50 年生まれが 46.4%と半数近く、51—55 年生まれでも 44.3%となっている。

なお、団塊ジュニアが属する 1971—75 年生まれでは 27.9%と小さくなっており、このエリアからの「上京」圧力は団塊世代と比べて小さい。結果、今回のマンションブームを荷った東京圏の団塊ジュニアは、東京圏生まれが高いことにもなる。

また、「上京」年齢については、以下のコーホートによるグラフにも見られるように、1970（昭和 45）年以降、特に 15—19 歳の増加幅の減少が目立つ。60 年代までは、中学あるいは高校を卒業しての就業に伴う「上京」が、かなりのウエイトを持っていたことが推測される。青森から上野への「集団就職」列車の運行は 1954（昭和 29）年から。高度成長の中、「金のたまご」として期待されていた。



この時期の、国勢調査の 15 歳以上就業者数を見ると、上のグラフのようになる。

1955（昭和 30）年から 60（昭和 35）年の 5 年間で、東京都は 335 万人が 452 万人に、神奈川県も 114 万人が 152 万人に増えている。一方、1 都 3 県の年齢階層別増減とも対応するように、この間、埼玉県の就業者数の増加は 15 万人、千葉県は 10 万人に留まっている。埼玉県と千葉県の就業者数が目立ってくるのは 60 年代後半からになる。

なお、当該エリアの 15—19 歳人口に対する 20—24 歳の減少率（コーホート）は、1941—45 年生まれで 28.8%と最も大きい。団塊ジュニアの 71—75 年生まれでも 19.1%となり、10 代前半ほどは率を落としていない。

これについては、大学進学要因が影響しているように思われる。大学・短大進学率は、50 年代の 10%前後から、団塊世代の 1966（昭和 41）年で 17%、20%を超えるのは 1970（昭和 45）年になる。以降 1976 年の 38%台に向け急上昇していき、バブル崩壊後の 94 年に 40%を、2005（平成 7）年には 50%を超えた。短大を除く大学進学率でも 2009（平成 11）年には 50%を上回っている。

4. 世帯構築に伴う郊外への展開

東京圏の労働力ニーズに応じて「上京」した若年層は、所帯を持ち、子育てをする段になると、持家ニーズを発生させた。

1959（昭和 34）年の「国土建設の現況（建設白書）」によると、「そもそも戦前（昭和 16 年）は、市部では借家が 75.9%だったのが、その比率は戦後下がり続け、昭和 30 年には 28.7%となった」とあり、その理由として「建築費や金利高騰に追いつかない家賃」と「借地権強化」により「借家企業の安全性が失われたこと」をあげている。

戦後の住宅事情の改善は、公団住宅のような公的借家か持家によることになる。そして、広さを求める場合には持家が前提になった。

また、同白書では続いて宅地事情にふれ、「良好な宅地を入手することは近年ますます困難となっ

てきており、特に都市においてその傾向が著しい」とし、その原因として「第一に人口の大都市への集中による需給関係の悪化」をあげ、その結果としての地価高騰により「第二に投機性が高まり供給が少なくなっていること」、そして「第三に土地に対する愛着や借地人の地位が強い等のための、売り惜しみ、貸し惜しみ現象」を指摘している。

この状況は、その後「土地神話」時代を通じて解消されることなく継続した。

住宅金融公庫が宅地造成資金の貸付を始めるのが1954（昭和29）年、住宅公団が大規模宅地造成事業に着手したのが翌1955（昭和30）年で、1955年には10ヵ年で住宅難を解消する目標（1957年に5ヵ年計画）が掲げられている。

住宅建設については、その後も1966（昭和41）年度からの第一期五箇年計画以来、2005（平成17）年度まで、8期40年にわたって、五箇年計画が策定されてきた。

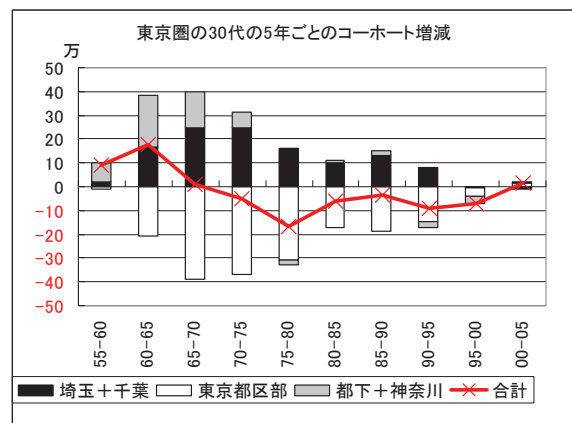
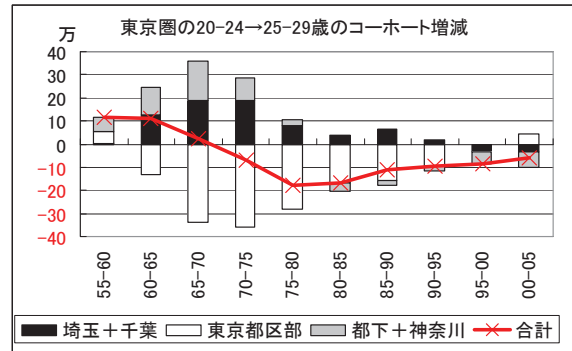
このような中で、全国ベースでは、5年ごとの住宅統計調査で、1968（昭和43）年によく住宅ストックが普通世代数を上回り、質の面でも、着工新設住宅の平均面積が、1969（昭和44）年に93.0㎡と90㎡を超えた。

東京圏を見ると、「昭和37年以降、周辺3県の（新設住宅）建設戸数が東京都のそれを上回る」（1967年「国土建設の現況」）状況となっており、住宅地のドーナツ化が進行していく。

これについて、（1950年の東京都区部の数字が確認できないため）1955年以降の変動を、20-24歳→25-29歳並びに、25-29歳→30-34歳と30-34歳→35-39歳の合計について、5年ごとのコーホートを、以下にグラフ化した。

ここでは、25歳以上の年齢層について、5歳階層でのコーホートによる人口増減を見ているが、東京圏1都3県全体でも、1960年代前半までは、20代後半から30代の年齢層でも、若年層と同様にまだ転入超過となっている。働き盛りの「上京」が続いている。

そして、1950年代までは、まだ東京都区部でこのような世帯形成期の転入超過人口を吸収できて



いるが、60年代になると、東京都区部からこの年代の転出が見られる一方で、神奈川方面からはじまって、埼玉県、千葉県が、その受け皿になってきている。

こういった30代にも及んだ「上京」傾向については、前ページの就業者数の推移でも見られるような、1960年代前半にかけての、東京都そして神奈川県就業者数の増加に対応している。

その増加は製造業によりリードされ、東京都の製造業就業者は、1955（昭和30）年の106万人が60（昭和35）年には164万人に増え、就業者に占める製造業割合は36.2%にまで上昇している。

追いかけるように神奈川県も就業者数を増やし、東京都が製造業割合を落としはじめた1970（昭和45）年には、その比率が36.7%とピークを作った。

この人口圧力は、東京圏に過密問題を引き起こした。1959（昭和34）年には「首都圏の既成市街地における工業等の制限に関する法律」（2002年廃止）ができ、工場だけでなく大学の新增設も制限されることになった。

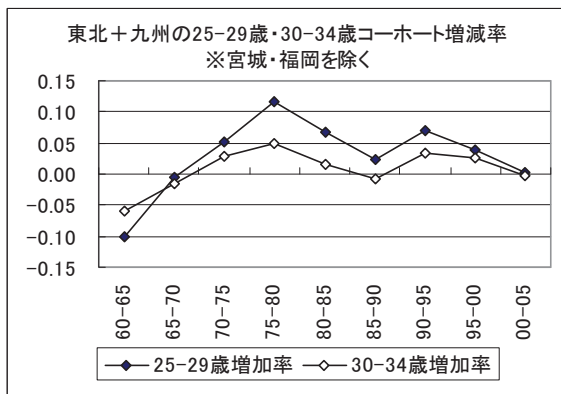
この後、1970年代になると、1都3県全体とし

ては、この年代が転出傾向に転じる。

1970年代前半は、日本経済が大きく変動した時代だった。1971(昭和46)年のニクソンショックを契機に、円は1ドル=360円の固定相場から変動相場に移行する。円高不況対策と為替介入に伴う過剰流動性のもと、内需型への産業構造転換と、過密一過疎問題の解消を目指し、1972(昭和47)年には「工業再配置促進法」(2006年廃止)が制定され、産業・人口の地方分散を目指す「日本列島改造論」ブームに、73(昭和48)年には第一次オイルショックが加わり、「狂乱物価」のなかで、1974(昭和49)年は戦後初のマイナス成長となった。

そして、70年代後半から80年代にかけて、ようやく「安定成長」期を迎えることになるが、日本経済の機関車としての東京は、「高度成長」期を引っ張ってきた牽引力を幾分弱め、大卒就業世代の地方回帰が、この時期ピークとなる。

上のグラフの裏返しになるが、東北及び九州(宮城県と福岡県を除く)の20代後半並びに30代前半のコーホート増減は以下のようになっている。

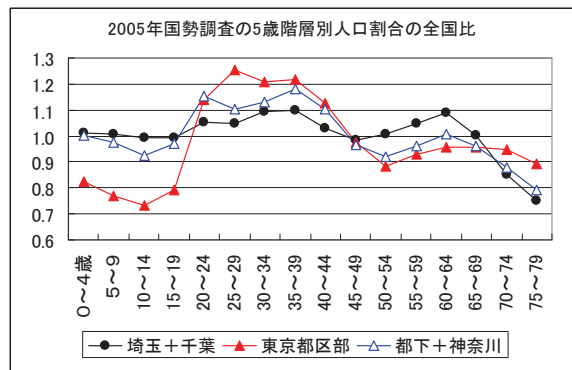
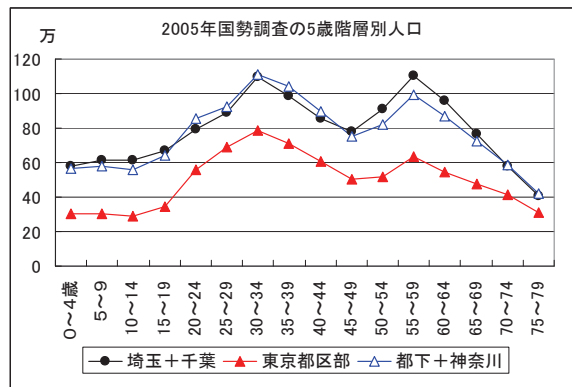


なお、大学については、八王子市をはじめとする郊外移転が、1960年から見られるが、上にも触れたように、団塊の世代以降、大学進学率が急速に上昇していく中で、規模拡大を目指して、1978(昭和53)年の中央大学など、70年代後半からより目立ってくる。上のグラフで、「都下+神奈川」の区分のうち、「都下」の25-29歳へのコーホートが、1975→80年にマイナスになって以来、マイナス幅を拡大させているが、これに関しては、大学生の卒業にとまなう移動がかなり影響している

ものと推測される。

このようななかで、戸建住宅地開発とともに、埼玉県ならびに千葉県における「ドーナツ化」は、60年代後半から70年代前半をピークに、バブル崩壊まで続いていき、今日の人口構成を形成する。

以下に、2005年国勢調査における、各エリアの5歳階層別人口ならびに全国の比率との比較をグラフ化した。人口そのもののグラフは、55-59歳の区分に入る団塊世代と、30-34歳の団塊ジュニアの2つのピークがあるが、これを全国比で調整すると、埼玉県+千葉県で、団塊の世代ならびにその前の、50代後半から60代前半の厚みが確認される。

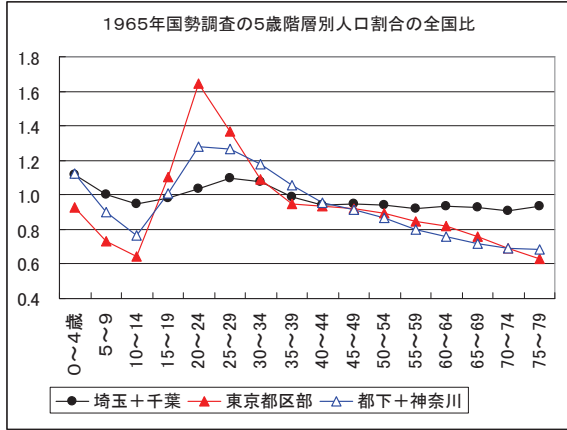


このピークが、今、埼玉県と千葉県の急速な人口の高齢化を見通させることになる。

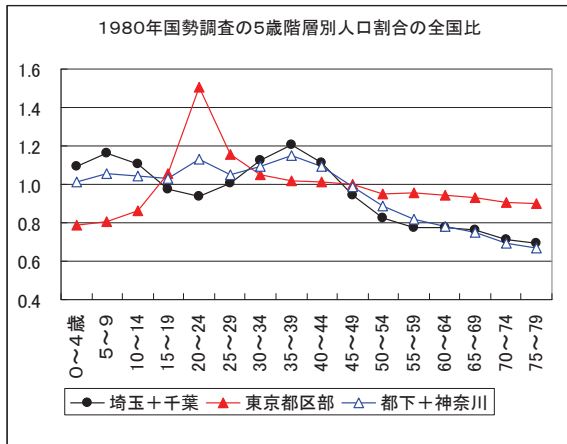
なお、このグラフでの東京都区部における30代の顕著なピークについては、マンションを中心とする「都市化」が反映されている。

ここで、コーホートでみて1都3県全体として30代が最も増えた高度成長期の1960(昭和35)年、一転してこの世代の転出が最も多かった80(昭和

55) 年、そしてバブル期の 90 (平成 2) 年につき、同様な全国比較グラフを確認しておく。



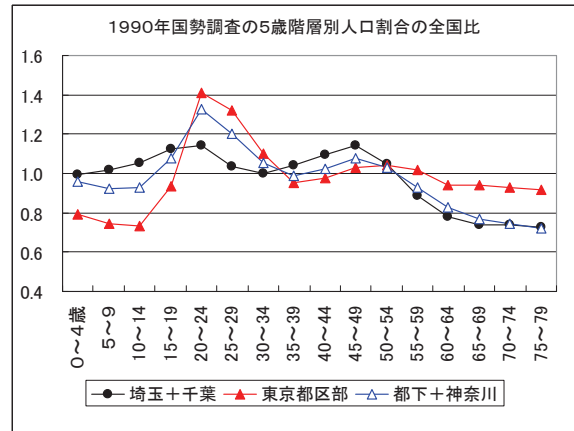
まず 1965 (昭和 40) 年。東京都区部を中心に神奈川県にかけて 20 代前半が厚く、30 代は神奈川県に展開し始めた。埼玉県+千葉県は、20 代から 30 代にかけて、東京からの滲み出しがみられるものの、県全体としては、まだ全国の人口バランスと大きく離れてはいない。



次いで 1980 (昭和 55) 年のグラフ。埼玉県+千葉県についてみれば、1970 年代前半の増加数ピークとその後の増加幅の減少傾向が、30 代後半の厚みになって現れている。そしてこの層が、今の高齢者予備軍に当たる。

バブル期の 1990 (平成 2) 年のグラフは、以下のようになる。団塊ジュニアはまだ 10 代後半、そして団塊世代は 40 代前半になっている。

前ページの東北・九州のグラフにも見られるように、東京圏の「バブル」の活況は、再び労働力

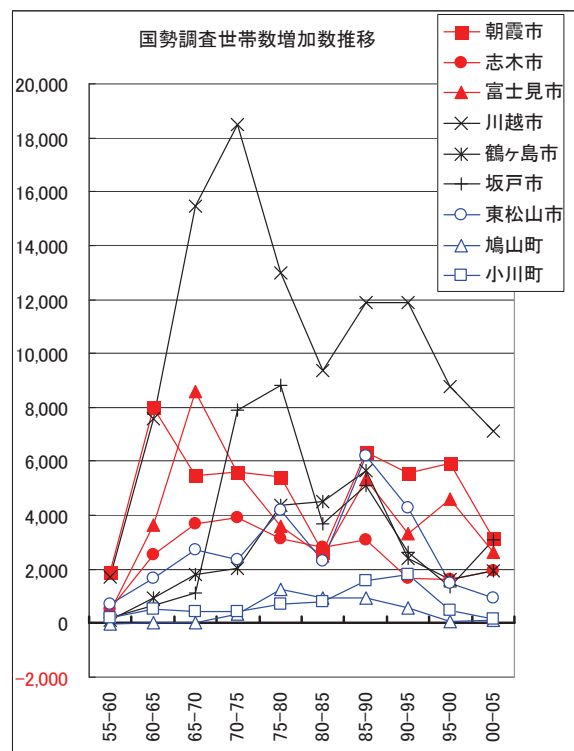


を引き付けている。

その一方で、住宅の取得難は極まり、戸建住宅地は、1 都 3 県以外では、それまでの茨城県に加え、東北線の栃木県野木町や中央線では上野原町 (現・上野原市) など栃木県や山梨県、さらには、新幹線通勤も現実の選択肢として登場している。

20 代後半は都区部にかなり残り、30 代での埼玉県や千葉県へ移動も、それまでと比べ大きくない。

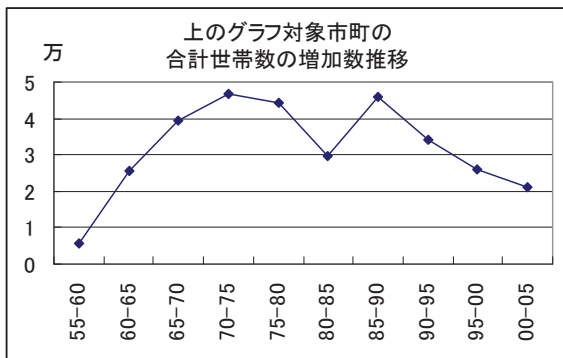
5. 「ドーナツ化」検証～東上線沿線を中心に



自治体ごとのデータで、東京からの距離による変化状況の検証を行うについて、沿線に沿って自治体単位で把握しやすい、埼玉県東武東上線に沿った自治体（※呼称は現在の市町による）を対象に採用する。

国勢調査により、各自治体の世帯数の増加数をグラフ化したのが上のグラフになる。

なお、沿線の全自治体を網羅してはいないが、ここに掲げた市町の世帯数合計は、1955（昭和30）年の45,036世帯から、以下のグラフのような推移で、2005（平成17）年には363,396世帯に増加している。



日本住宅公団が1955（昭和30）年に発足し、関東では千葉の稲毛（1956年）にはじまり、東京でも三鷹の牟礼（56年）、阿佐ヶ谷（58年）、ひばりが丘（59年）等々、住宅難解消に向けて供給され、ダイニングキッチンを導入した2DKの生活提案は一世を風靡した。

1960年代に入ると、都内の開発可能地ではまかないきれなくなる。埼玉県についてみれば、上のグラフのように、60年代から世帯数の増加が顕著になっていく。

東京都区部からの住宅地「拡大」を、東武東上線に沿ってみていくと、まず1960年代前半に、朝霞市のような都区部隣接部で増加が始まる。朝霞市は1960（昭和35）年に5,230世帯だった世帯数が、5年後の1965（昭和40）年には13,242世帯にまで急増している。

次いで志木市、富士見市に広がっていき、富士見市は60年代後半に最大の増加を記録している。

川越市の増加数のピークは60年代後半から70年代前半にかけてになり、同市は1965（昭和40）

年の29,145世帯から1975（昭和50）年の63,076世帯に、10年間で33,931世帯増えた。

70年代の10年間で坂戸市が6,257世帯から22,976世帯へと大きく世帯数を増やす。

70年代後半からは東松山市と鳩山町で、鳩山町は鳩山ニュータウンの開発を受けて、世帯数を増やす。鳩山ニュータウン（高坂駅から約4.5km）は1974（昭和49）年から分譲が始まっている。70（昭和45）年には946世帯だった鳩山町は、1980（昭和55）年には2,551世帯になっている。

東松山市は、1976（昭和51）年に着手された住宅・都市整備公団（当時）による高坂ニュータウンの入居開始が1984（昭和59）年からで、グラフに見られるように、バブル期の80年代後半に、さらなる世帯数の増加を示している。

小川町は、80年代前半からのパークヒルズ、そしてバブル期のみどりが丘の供給により、80年代後半での世帯数増加が見られる。

このように、1960年から1990年のバブル期までの間に、東上線沿線（バス圏を含む）住宅地は、東京隣接の和光・朝霞エリアから、小川町まで到達した。

そしてバブル崩壊後は、再び、朝霞市や富士見市といった東京近傍で世帯数増加が目立つようになる。

以上から、あえてわかりやすい市町を取り出して以下のような表を作った。

期間	朝霞市	富士見市	川越市	坂戸市	東松山市	小川町
55-60	1,885	414	1,723	203	699	-20
60-65	8,012	3,636	7,593	673	1,680	8
65-70	5,451	8,570	15,465	1,108	2,711	39
70-75	5,615	5,549	18,466	7,900	2,332	349
75-80	5,430	3,583	13,004	8,819	4,178	1,256
80-85	2,642	2,506	9,370	3,695	2,329	924
85-90	6,354	5,316	11,882	5,092	6,203	941
90-95	5,568	3,338	11,873	2,613	4,294	563
95-00	5,918	4,602	8,781	1,350	1,467	70
00-05	3,145	2,642	7,126	3,100	932	99

さらにここで、東上線沿線以外の埼玉県を概観しておく。

朝霞市が増加に転じた60年代前半には、東京隣接エリアの川口市も増加数が最多になる。

県東部の平野部では、大規模な公団団地の展開が早くから見られている。東京都足立区でも西新

井団地（1960年～）、花畑団地（1964年～）、竹ノ塚団地（1965年～）など、東武線沿線に公団による団地建設が進んでいるが、埼玉県エリアでも、草加市の松原団地（1962年～）、春日部市の武里団地（1966年～）といった駅前マンモス団地の入居が始まり、日比谷線の乗り入れ（1966年に北春日部まで）などもあって、草加市が60年代前半から、越谷市や春日部市も60年代後半から70年を通じて世帯数を増やしていく。

そして、70年代には春日部から東武野田線に入る庄和町が追いかける。

一方、県央部の高崎線沿線では、大宮を越え、やはり60年代後半に、上尾市並びに桶川市エリアで増加が目立つようになる。

上尾市では公団の西上尾第一団地が1968（昭和43）年に、また西上尾第二団地が1970（昭和45）年に入居を始めている。また、三井不動産が本格的に建売住宅に参入した上尾住宅地は1971（昭和46）年からになる。

大宮から東北線方面へは白岡町、久喜市、鷲宮町で、70年代にかけてと、上尾方面より少し遅れる。なお、久喜市は80年代後半のバブル期から90年代前半にかけて、また白岡町は90年代を通じて再度世帯数を増加させている。

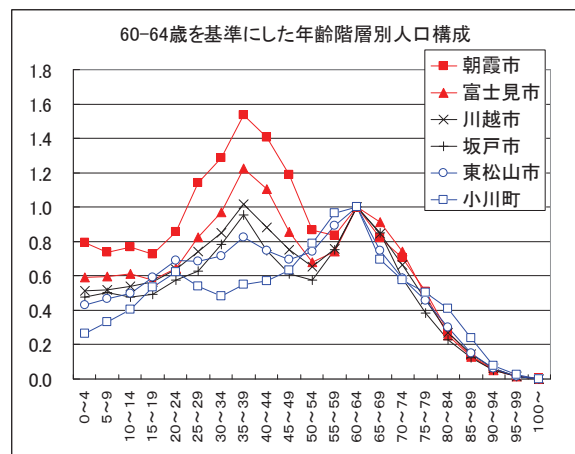
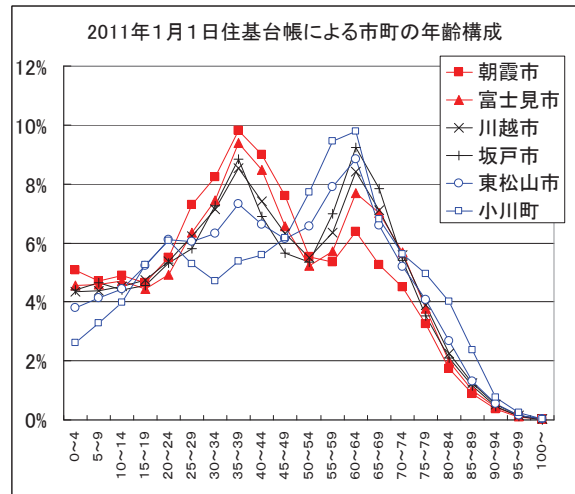
また、西武線方面では新座市が60年代後半、そして所沢市、狭山市、日高市と、70年代にかけて増加数のピークが伝わっていく。そして、飯能市では82年代後半のバブル期から90年代前半で増加数が大きくなっている。

6. 「ドーナツ化」から「都心化」へ

高齢者の絶対数の動向については、上のような「ドーナツ」の輪の拡大時期が影響してくるが、一般に比較される自治体ごとの「高齢化率」で見える場合には、若年層を含む全体の人口構成が影響してくる。

これには、バブル崩壊後の「都心化」の動向が大きく作用する。

ここで、上で見てきた東上線沿線に話を戻して、



この事情を確認しておく。

上のグラフは、前ページに抜き出した市町について、2011（平成23）年1月1日時点の住民基本台帳人口に基づいて、各市町の5歳階層別人口の総人口に占める割合を示したものと、それを団塊の世代が属する60-64歳の人口を基準としたグラフに書き換えたものになる。

2011年時点では団塊の世代が60代に突入するとともに、団塊ジュニアも住宅取得時期になる30代後半を迎えている。

高度成長期の「ドーナツ化」については、団塊世代比のグラフで、その上の5歳階層が相対的に高いところで早く、下の5歳階層が高いところで遅いという形で、前ページの表の序列が見られる。

そして、バブル崩壊後の「都心化」については、団塊ジュニアが住宅取得年齢に達した今、団塊世代に対する団塊ジュニアの割合が、その状況を指

し示す指標になる。

この団塊ジュニア／団塊世代の比率を4区分で図示すると下のようになる。

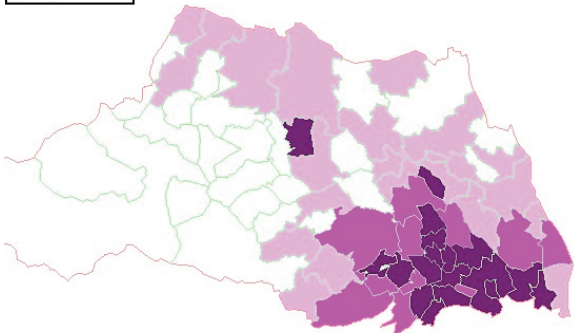
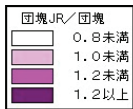
この比率が高いエリアが、バブル崩壊後の住宅需要が活発なエリアということになる。

最も高いのは戸田市の 1.85、次いで和光市の 1.74 で、この両市を筆頭に、東京都隣接エリアで団塊ジュニア比率が高い。

なお、1983（昭和 58）年開業の埼玉新交通（ニューシャトル）以降開発が進んだ伊奈町（1.41）や、東上線の駅前開発が盛んで、伊奈町に次いで人口増加率が高い滑川町（1.21）のように、東京隣接エリアではなくても、交通利便性のいい供給については、バブル崩壊後も需要を集めている。

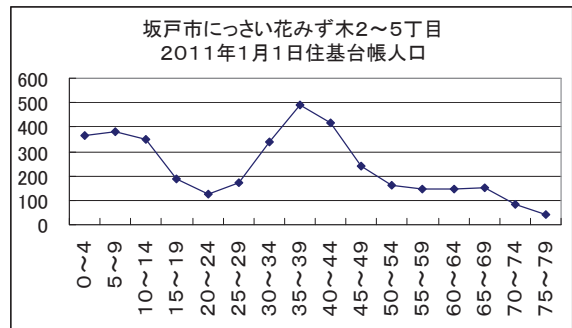
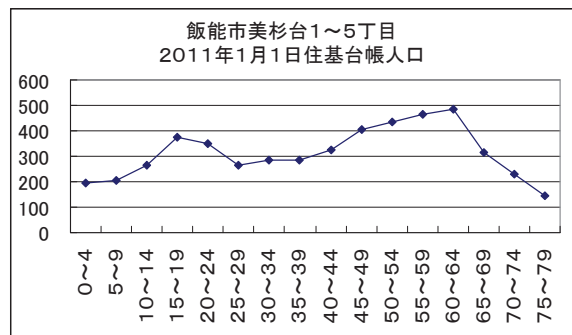
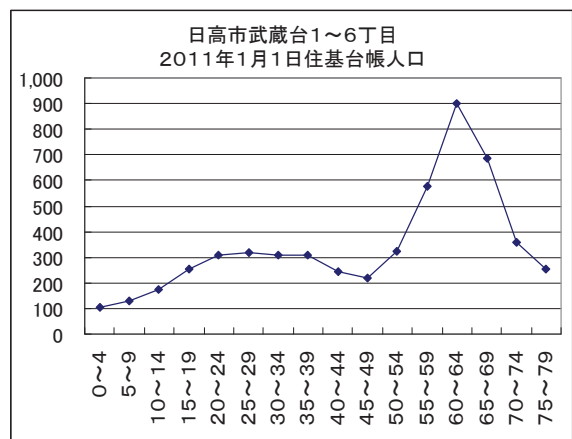
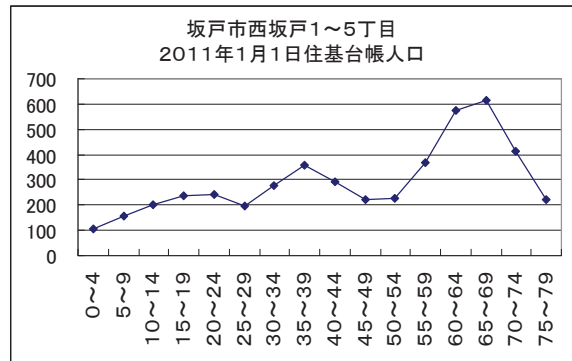
また、この2町を除き、1を上回るエリアの境界を線引きすると、図にあるように、所沢市（1.05）－川越市（1.02）－上尾市（1.08）－越谷市（1.14）というラインが引ける。

熊谷市（0.90）、深谷市（0.90）、本庄市（0.90）など、「ドーナツ化」が及んでいないと思われるエリアでは、全国平均並みの比率になっている。



ニュータウンの現在（2011年1月1日）の年齢構成のを考えるについて、戸建住宅団地4カ所の事例を確認しておく。

坂戸市では1970年代から、公団による「北坂戸（※1973年北坂戸駅開業）」や、「東坂戸」、「西坂戸」などの団地開発が進められた。そのうちの「西坂戸」（戸建団地）の現在の人口構成はグラフのようになっている。



団塊の前の世代から入居が始まっている。

次の事例の日高市「こま武蔵台」は、団塊の世代がピークで、2008年に東急ストア撤退で2009年には「買い物難民」としてニュースにも取り上げ

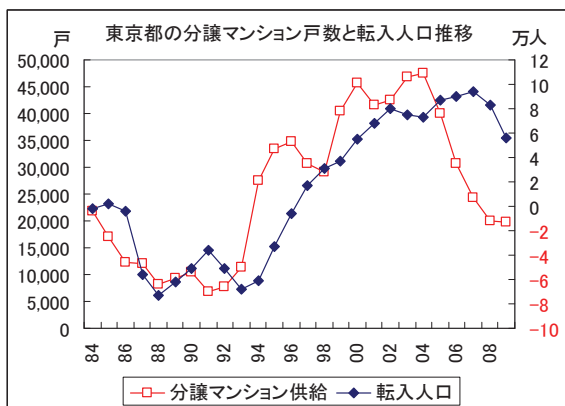
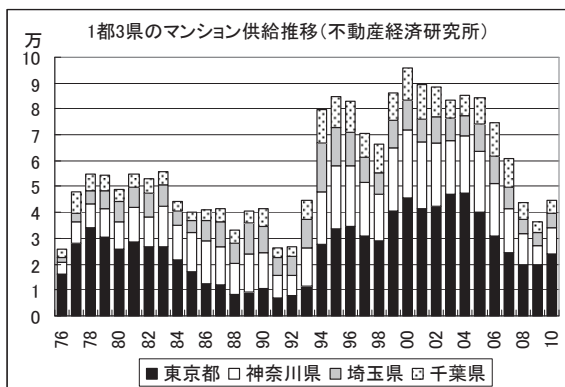
られた。

以上の2プロジェクトは、住宅需要が強い時期で、入居者層の年齢的な集中が見られており、その子供世代は既に転出してかなり少なくなり、今、高齢者人口の急激な増加時期にさしかかっている。

次の「美杉台」は公団が「飯能ビッグヒルズ」3地区の最初の地区として、バブル期に販売をスタートさせた、戸建（一部集合住宅）団地で、バブル崩壊に伴い、供給が長期化（98年完了）したことで、年齢層は団塊の世代にはじまって、40代後半まで広がっている。団塊ジュニア世代は転出が推定されるが、若年層はまだ残っている。

4例目の「につきい花みず木」も公団がバブル期の1989（平成元）年に事業着手した「武蔵緑園都市」の1地区で、住宅メーカーによる販売はまだ行われている。入居者は子育て中の団塊ジュニア層が最も多くなっている。

バブル崩壊後、上の美杉台や入西団地が販売に苦勞する中で、以下のグラフに見られるように、分譲マンションが需要を集めている。



かつての「ドーナツ化」は、30代を中心とした

年齢層が、戸建て住宅を求めて、年を追うごとに郊外化していった結果だが、今あらためて、マンションを求めて東京近傍からスタートした30代が、やはり年を追うごとに郊外化するかは、住宅の需給関係が大きく影響する。

2008年のリーマンショック以来、分譲マンションの大量供給の流れは止まった感がある。これが人口の郊外化の引き金を再び引くかについては、ミニバブル懸念の下で、マンション供給が郊外に向かうかを見えたが、団塊ジュニアが30代後半に入ったことや、高度成長期と比べると格段に増えた住宅ストックを背景に、依然として「都心化」の流れの中に留まっている。

7. ニュータウンそしてオールドタウン

一次産業から二次産業への就業構造の変換の中で高度成長を作った人口の都市集中。そして都市部への人口定着圧力を受けて、「土地神話」を作ったニュータウン。

震災からの復興過程の中、集中する人口に対し、インフラ整備を先回りすることは困難だった。「木賃住宅」（木造賃貸）は「上京」若年層をカバーするだけで精一杯で、住宅の質的改善を目指した公的賃貸住宅は、世帯形成層からたいへんな競争率の入居希望者を集めたが、その広さは「故郷」の住宅規模には及ばず、憧れとしての郊外の戸建持家住宅を登場させる。

押し寄せる住宅ニーズに、公的住宅だけで対抗するのは難しく、「持家」に期待をかけざるを得なかった。そして、その場合でも、インフラ整備を先行させる余裕はなく、ニュータウンの開発は、公共減歩や公共公益費負担金などを通じて、結果として購入者自らが、インフラの負担を行うことになる。自治体は、開発に伴う将来の税収を前提にしてインフラ整備を先行させるだけの財政力を持ってはいなかった。

そして、賃貸住宅からの脱出を「夢」とした、戸建住宅地に大きく依存した住宅需要は、地価高騰を加速させた。

土地取りまとめに当たって「虫食い」で往生したり、インフラを一から整備しなければならなかったり、造成工事にコストも時間もかかったり、今の同じ戸数規模のマンション開発と比べると、ニュータウン開発は、供給の即効性を欠いた。

また、開発の時間を経て、いざ供給される段になると、隣接の素地価格がそれに引きずられて上がり、新規開発を難しくした。整備されたインフラを更に活用しての面的拡大をしにくくさせた。

このような、持家戸建住宅地開発の供給スピードの限界は、土地の不足感を加速させ、土地所有者を強気にさせて、素地供給に対するバリアを更に大きくした。

その一方で、地価上昇は、土地を所有すれば、その資産価値上昇の恩恵が受けられるということで、持家志向を一層高めさせた。

供給そして需要両面から、需給逼迫状態が長期化し、「土地神話」が形成された。

「自分たち」の負担により造られた「ニュータウン」。そこで子育てをし、子供を独立させ、高齢化した自らが残った「ニュータウン」。

地方圏以上に、鉄道を中心とした公共交通を前提に生活が組みたれられている東京圏では、遠くの駅、さらにバスによる二次交通を要する住宅地の、若年層からの需要は大きくない。

通勤が必要なくなった高齢者は、若年層のような通勤利便性からの選好は強くない。ただ、高齢化に伴う行動力の低下が、「ニュータウン」での生活に支障をもたらしている。

「ニュータウン」変じて「オールドタウン」が、居住者自らの負担で整備した子育ての町としてのインフラを使い切った後、今度は高齢者の町として「いい町」を維持していくための仕掛けが必要になっている。「ニュータウン」で育った第二世代が「オールドタウン」を意識するようになるためにも。