

株式会社さくら都市総合研究所

清水 秀幸
主席 研究員

14 新田町交差点周辺を考える

先頃の野村総合研究所の発表によると、2033年には、3軒に1軒が空き家になるという。

加えて、今後少子高齢化が進行し、生産年齢人口、とりわけ若年労働者層の実質所得が下がることで、40年には、日本の住宅物件の価値は半分近くまで落ちると、という推計データもあるようだ。

その説に対し、筆者は極めて懐疑的である。筆者なりにいうと、一律ではなく物件価値は二極化の方向に進んでいくと考えるべきではないか。

東京を例にとれば、23区の中でも、港区・

中央区・千代田区といった希少性の高い地域にあっては価値は上がり、都下周辺にあっては価値も急落する危険性が高い、と考えるべきである。

それは地方都市においても同様であり、さらにその二極化を助長する可能性をもつ因子が「立地適正化計画」である。

立地適正化計画とは、02年に制定された都市再生特別措置法の改正により、行政・民間事業者、そして住民が一体となったコンパクトなまちづくりを促進するために創設された制度であり、人口減少時代を迎え、さらに進む高齢化社会を視野に、郊外にスプロール化(※)した都市構造を、一定区域内に誘導していくこうとするものである。

既に、その具体化に向けた調査や策定作業が全国300余の自治体で動き出しており、長野市でもその作業が始まっている。

その計画設計が具体化した時、都市化(中心軸とその周辺)を推進する区域、そして、それ以外の区域の不動産価値は大きく乖離(かいり)を始めることになる。

都市化を推進する区域においては、インフラを含めた高密度な都市機能がパッケージされることにより、資産をはじめとするあらゆる物件価値は上昇する反面、それ以外の区域の物件価値は下落するはずである。

したがって、そこに暮らす住民の資産を中心とする物件価値の維持を前提に、受益平等の原則に配慮した手厚い施策も必要となる。

ましてや、それ以外の区域では、都市部に比べ老年人口比率も高く、就農者も多いだけに、それぞれの「まちづくりビジョン」を明確にしたマスタープランが求められる。

(続く)

※スプロール現象Ⅱ
都心部から郊外へ無秩序、無計画に開発が拡散していく現象

清水 秀幸氏(しみず・ひでゆき)1952年長野市生まれ、76年明治大学政経学部政治学科卒。2013年6月株式会社守谷商会役員を退任し、同年7月株式会社さくら都市総合研究所を設立。長野市都市計画審議会専門委員ほか3委員、その他各地方自治体の審議員・部会員を兼任。現在同研究所社長