



この場合、小都市はどうなるのか。どの様に対処すべきなのか。郊外に位置するニュータウンも小都市の中に入るとすれば、都市経営の舵取りは難しい。

ニュータウン衰退のシナリオ

ニュータウンの衰退は、まず人口が減少し始め、やがて世帯数も減り始めると、空き家の増加という形で顕在化する。住まいの需要が供給を下回るようになると、次第に地価も建物の中古価格も下落する。売り手は早く売り抜けようとするが、買い手は少なくなり、たとえ買い手がいる場合も将来の値下がりを見定めつつ底値を待ち、希望に沿わなければ応札しない状況になる。それがさらに価格を引き下げる要因になる。いわゆるデフレスパイラルの小地域版である。

バブル経済が崩壊したときにも同様な状況に陥ったが、急落した地価で不良債権を抱えてしまった日本経済は長期の不況に陥った。しかしこれからのデフレスパイラルは全国的な人口減少に始まり、じわりじわりと世帯数の減少も始まって来るという、いわば真綿で首を絞められるようなゆっくりした下落なので、気づかずに過ぎていく可能性もあり、いつの間にか奈落に落ちているというように対応にも苦慮する状況である。

この現象は将来に渡って日本のどこにでも発生する。これまで過疎地域で起こっていた現象が様相を変えて、さらに顕著に至る所で発生することになる。とりわけ地方都市の郊外部で発生する可能性は高く、交通の不便地区はその対象になりやすい。なかでも一般にニュータウンと呼ばれる地区は、都市の拡大に併せて人工的に、しかも山を切り開いたり谷を埋めたりと、都市拡大の勢いに無理をして開発した宅地だから、その利用価値が薄れると一挙に衰退の道へと進み、デフレスパイラルが発生する可能性が高い。

今のところ、こうしたデフレスパイラルに陥ったニュータウンを復活させるための救済方法はない。少子化が進めばファミリー世帯用の住宅は余ってきて、子育ての為にわざわざ遠距離通勤をすることなく、職場近くの住居が手にはいる可能性が高くなる。また、高齢化すれば小規模住宅のニーズも高くなり、老朽化していても家賃の安い賃貸住宅へのニーズが必然的に高くなるというお粗末な現象も現れる。すでに当初の目的であった住宅不足への対応は終了しているので、余った住宅をどのように活用していくかが課題になる。

七〇〇万人を擁する団塊世代にとっても、子育てと通勤の為に住宅利用



は終了し、子供は自立し、世帯主は退職して通勤の義務もなくなる。そうならばニュータウンに留まる必然性もなく。後半の人生を南の島で過ごすために住宅を売り、リゾート地域に別宅を求めて年金生活を楽しむという選択をする人も現れる。第二の人生を営む場所が確定すればニュータウンの家や土地を売却して新しい人生に活かしたいと考えるのは当然である。

といつても、その家を売りに出しても子育て世帯は買わないとすると、さらに地価が下落し続ける。なかなか処分できない場合はそのまま維持することになるが、必要の無い場合は値を下げてでも売却することになる。こうして売買が成立するのだが、さらに地価が下がり空き家が頻発するようになると、地区全体の資産価値の下落を誘発し売値は急速に減衰して行く。海外の例のように悪くすればゼロ、さらには持参金付きで売却するという羽目にもなりかねない状況がこれからは起る。

土地や建物には固定資産税が掛かり維持管理費が必要である。空き家の維持管理はさらに費用が必要になり地価もゼロに近くなると、その費用を負担するのも大変だ。究極の先は、有料で処分するゴミと同様な扱いになる可能性だつてある。たとえ農地に再利用したとしても、一端宅地になった土地の課税基準は宅地のままであり、使わなくなった土地は負担になる。農地だつて耕さなければ土地は疲弊し、建物は管理できなければ廃屋になり、宅地は荒れ地になっていく。ニュータウン

の未来の姿が此処にある。

大都市の郊外に展開したニュータウンの多くはこうしたシナリオに行き着く可能性を秘めており、この呪縛に陥らないように地域で知恵を絞つて難局に立ち向かうことになる。その時、ホットスポットになれるのかコールドスポットとして奈落の底に落ちるのかは、その地域に居住する住民の手腕にかかっている。国や行政の支援には限界があり、実質的に地域を変えるのは其処に責任を持つて居住する住民に他ならないのだから……。

今後の社会は地域間競争の時代にはいる。魅力あるまちは生き残り、魅力のないまちは滅びる。魅力のないまちから魅力のあるまちへの人口移動が始まり、魅力あるまちは一層魅力に磨きをかける。それらは全て居住者のまちづくりへの取り組み次第で決まる。一か八かの挑戦でもある。行政がテコ入れをして何とかなる時代ではない。すでに時代は居住者が運命を握っている。滅びるまちもあり、必ずしも努力してもだめな場合もある。それが地域間競争と言うものだ。あなたのまちは生き残れるかどうかは、やはりあなたに掛かっている。あなたの参加で、まちづくりは始まる。共に明日のまちづくりまち育てに真剣に取り組むことで人の心を変え、共にまちを育むことができるのだ。