

# 2050年からの逆算で見える 埼玉の住宅地の危機

明治大学専門職大学院  
ガバナンス研究科(公共政策大学院)  
教授 松浦正浩



## ■消えない足跡をまちに残す住宅地開発

埼玉県内、特に県南の都市部に居住する読者なら、自宅のまわりで「分譲住宅販売中！」といったノボリを見かけることも多いだろう。景気もよくなり、また住宅ローン金利がかなり低く抑えられていることから、大都市圏の住宅需要は堅調に推移している。タワーマンションが立ち並ぶ東京都心部とは異なり、埼玉県内では、相続された農地などが分筆されて30坪程度の戸建住宅が数棟建築される、いわゆる「ミニ開発」も多く見られる。生産緑地法の関係で、2022年に大量の農地が宅地に転用され土地の市場価格が下がるといふ危惧から、いまのうちに転用して売り抜けるという動きも、ミニ開発の流れを加速しているようだ。

住宅の購入者は、手持ち資金とか、現在の金利とか、子供の進学とか、数年先のことで考えて購入の判断をするのが普通だろう。しかし、いちど住宅が建築されれば、少なくとも30年程度はそこに建物が残る。自宅を購入・建築する人は、30年後に自宅と周囲の街並みがどうなっているのかまで考えて購入しているだろうか？さらに、いったん土地が分筆され、分譲されてしまえば、再開発や区画整理でもない限り、まとまった土地として再整備されることは未来永劫ないだろう。ミニ開発のため引き込み道路として整備された私道(位置指定道路)も、都市街路の一部をなす「毛細血管」のような存在としてそこにあり続けるだろう。

要は、マンション開発どころかミニ開発でさえも、数年ではなく数十年、いや永遠に続く都市のカタチに

手を加える行為なのである。意識されないうちに「地図に残る仕事」があちらこちらで行われているのだ。未来に影響を及ぼす行為がいま、埼玉県内で活発に行われているということは、実はいま、私たちが都市をどうしていくのかによって、未来の埼玉が大きく変わる可能性がある、ということも意味している。

## ■団塊世代ニュータウンの栄枯盛衰

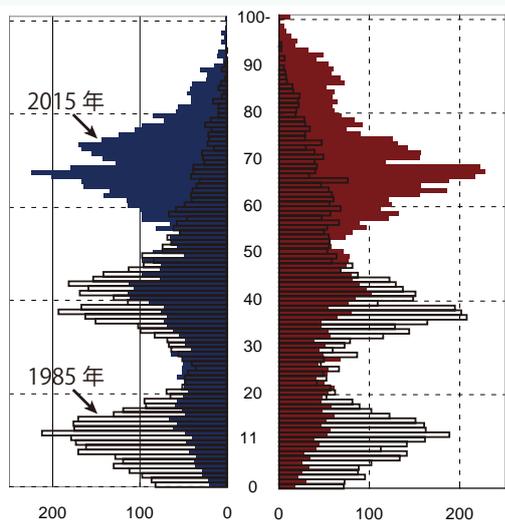
県内では現在、大きな課題に直面している住宅地が出てきている。高度経済成長期に県中部で開発されたニュータウンではいま、高齢化と空き家の問題が深刻化している。開発された高度経済成長期には、大気汚染など公害の心配がある都心を避け、豊かな自然のなか安心して子育てができるニュータウンの広一軒家は、サラリーマンにとって魅力的だったであろう。もちろん1時間以上の通勤を我慢しなければならぬが、サラリーマンでもローンで購入できる価格帯を考えれば、郊外のさらに郊外へと土地を求めて進出せざるを得ない。こうして、団塊世代の家族が私鉄沿線の郊外住宅地へと進出していく。開発当初の街並みは子供たちで溢れ、活気があったことであろう。

時は経て40年後、子供たちは自立し、東京で仕事を見つけ、家庭を持つ者も多いだろう。しかし、通勤に不便なニュータウンに戻ってくる者は少ない。彼らは都心のタワーマンションや、より東京に通勤しやすい場所に世帯を構えることだろう。こうして、ニュータウンには団塊世代の高齢者ばかり残ることになる。また、高齢者支援施設に転出したり、亡くなられたりする方もでてきて、空き家が発生する。

孫を連れた次世代が空き家に転入する、あるいは更地にして新築することになれば、街は活気がでるだろうが、そうはならない。

ニュータウン開発は、子育て層を一気に誘引するが故に、人口ピラミッドがいびつなものとなりがちである。開発当初に30〜40歳代の親と10代以下の子供がまとまって流入する。これは一時的に「活気」をもたらす。

しかし、時間を止めることはできない。20年も経てば子供たちは自立し、そこに残るのは高齢者ばかり。例えば鳩山ニュータウンがある鳩山町の現在の人口ピラミッドを見ると、明らかに団塊世代に大きな偏りがみられる。



鳩山町の人口(1985年、2015年) (出典:総務省統計局「国勢調査」)

ちなみに都心部は、老若男女、多種多様な人間が入りするため落ち着きがなく、住民の同質性に欠けるため安心感に欠けるだろうが、人口ピラミッドがいびつにならず、急激な高齢化は起きないのである。

現在、このようなニュータウンでは、高齢住民の自

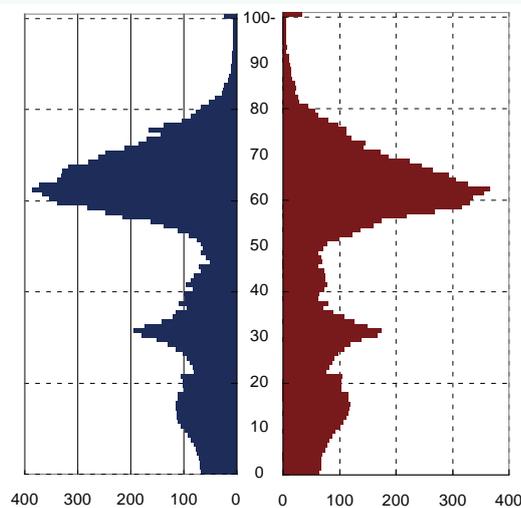
主的な共助や外部からの支援でさまざまな取り組みが行われている。しかし、人間である以上、高齢者の転出・死亡は避けようがなく、全国的な人口減少・高齢化を考えれば大規模な転入を見込むことも難しい。長期的には、高度経済成長期に開発されたニュータウンの一部は消滅せざるを得ないというのが、誰もが直面したくない事実なのであろう。しかしいまこそ、その事実を直視して、未来に向けてできることを考えていくべきではないか。

### ■武蔵野線沿線の未来

いま、武蔵野線沿線では大規模なニュータウン開発が進められている。浦和美園、越谷レイクタウン、吉川美南などにおいて、マンションや戸建住宅が大量供給されることで子育て世代が多数転入し、さらに大型ショッピングセンターも進出して近隣市街地からも人とカネを集めることで、活気を呈している。日本全体では「消滅可能性都市」など悲観的な言説の多いなか、首都圏で数少ない「ホット」なエリアが武蔵野線沿線だろう。埼玉県や県下の自治体は子育て世代の誘致に熱心で、さいたま市も2018年8月に人口が130万人を突破したことを大々的にPRしている。

子育て世代の転入でいま活気があること自体はポジティブに捉えるべきだろう。しかし、最初に述べたように、住宅地整備は一過性のもではなく、都市のすがたを未来永劫変えてしまう活動である。少なくとも30年後の2050年頃、これらの建築物、住宅地、そして都市がどのようなになっているのか、考えておく必要があるだろう。

筆者は以前、浦和美園地区の2050年の人口ピラミッドを推計した。



2050年の浦和美園の人口推計(筆者推計)

見ての通り、高齢者が大半を占める街となっている。もちろんこの推計ではさまざまな仮定を措くため、若年層の転入を少なく見積もっている可能性もある。しかしこの図が、先に掲げた鳩山町の人口ピラミッドとよく似た形であることは、厳しい未来を暗示しているのではなからうか。子育て層の転入は、短期的にはまちの活性化に大きな刺激となるだろうが、長期的には急激な高齢化に直面する危険が高いことを認識しておかなければならない。

だからこそ、2050年からの逆算で、いま何をすべきかを考えた開発を促すことが、2050年でも持続可能で魅力的な埼玉の住宅地を実現するために必要なのだ。高齢化以外にも実は、気候変動による異常気象の増加、自動運転や脱炭素化による道路交通環境の変化、自宅勤務など働き方の変化が2050年までに起こりうる。これらを踏まえた「まちづくり」をいまからできるのが、埼玉の住宅地に関わる者すべてに突きつけられた挑戦なのである。