リニュアル仲介
住み継ぐ 住まい

リニュアル仲介通信　Vol.08
（平成25年11月1日　発行）

人口減・家余り時代の住宅購入。「捨てる街」「残る街」の選別が始まった！
不動産購入は「立地」が肝心。その街は「人が集まる街」ですか？

「持続可能なまちづくり」自治体が今後の政策を語る上で最近よく出てくるようになったフレーズです。街は創るだけでなく、維持管理にも多額のコストが必要になりますので、これまでのような拡大する都市計画では財政がもたないのです。「持続可能なまちづくり」とは人口減少にも対応可能なまちづくりのことで、それはすなわち「捨てる街」「残る街」選びにほかならないのです。

「捨てる街」選びはすでに始まっている。

都市部への人口流入が顕著になっています。人口減・家余り時代にあっては、都市部で働く人があえて郊外を選択する理由がないからです。

コンパクトシティ計画というものがあります。無秩序な郊外化を抑制し、市街地のスケールを小さく保ち、歩いてゆける範囲を生活圏と捉え、コミュニティの再生や住みやすいまちづくりを目指そうとするものです。

わかりやすく表現すると、行政が力を入れてサポートするエリアを限定します、という都市計画です。悪い言い方になるかもしれませんが、**私たち日本人は「捨てる街」選びを余儀なくされつつあります。**

都市計画の話になると、遠い将来のような気がしますが、街の選択は現在進行形の事実です。**地方都市のシャッター商店街は選択されなかった街の象徴**です。すでに過疎化したエリアの再生に取り組むだけの余力もお金もないのです。

残る街

特定地域へ資源を集中
- 行政が企業や商業施設を誘致（無駄を省いて大胆な再開発を実施）
- トラムなど公共交通機関の充実
- コンパクトで機能的な街づくり
- 職住近接なライフスタイル

捨てる街

- 企業・商店・病院などが撤退
- 電車・バスなど交通機関の廃線
- 人口減による税収悪化
- 行政サービスの質の悪化

→ 人口減 負の連鎖

「残る街」「捨てる街」で資産価値に大きな差が！

また、**首都圏でも郊外のベッドタウンの高齢化・過疎化が顕著**になり空き家問題が無視できなくなっています。人口減少は首都圏の人にとっても無視することができない「身近な問題」になりつつあります。

人が減る街では資産価値を維持できない。

人口が減るということについてもう少し真剣に考える必要があります。人がいなくなれば例え大型ショッピングセンターであってもお店は商売をやめてしまいます。赤字を垂れ流してでも地域に貢献できるほど商売は甘くはないのです。店だけではありません。経営がなりたたなくなると病院もなくなりバスも来なくなってしまいます。**人が減る街は遅かれ早かれ機能不全に陥る**のです。

このような街は次の世代に選択してもらえません。今は良くても10年～15年後に機能不全に陥った街の住宅は、**資産価値を落とすのではなく、そもそも価値をなくしてしまう恐れがある**のです。

家選びは街選び。多くの人が集まる街を選びましょう。

多くの人にとって住宅は最大の資産です。**資産としての住宅の最低条件は「人が集まる街である」こと**です。もはやこれまでの住宅購入の常識は通用しません。どれだけ建物が豪華であっても、機能不全に陥った街には誰も住もうとは思わないのです。

人口減少は日本全体でまんべんなく発生するのではありません。**活力のある街はそれでも人を集め、活力のない街は過疎化に歯止めが効かなくなります。**まさに2極化です。それだけに「街選び」は非常に重要です。

自治体のホームページなどを見れば今後どういう街づくりをしていくのか情報が出ています。（ない場合は将来について無計画であるという証拠です）**住宅購入にあたっては、その街が10年～15年後にどのような姿になっているかを想像し**、きちんと「街選び」をすることが大切なのです。

国立社会保障・人口問題研究所HP（www.ipss.go.jp）
国勢調査を基にした2010年から2040年までの30年間の将来人口の推計データが公開されています。
今後の人口動態は街選びにおいて非常に重要な要素です。

発行：リニュアル仲介株式会社