

急がれるポスト・ベッドタウン対策

平成 20 年 7 月 10 日

地域研究部 主任調査役 海老原 健

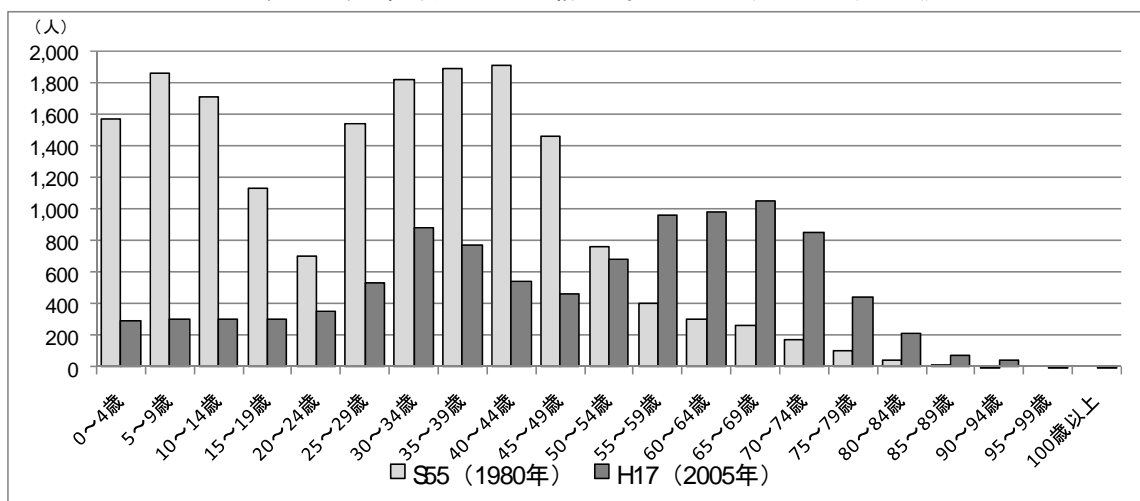
1. ポスト・ベッドタウンとは何か

かつて高度成長期には都市の過密化によって、都市の郊外部に多くのベッドタウンがつかられ、短期間に人口が集積しました。しかしながら、近年少子高齢化が進む中、人口の都心回帰現象等によって衰退したのは高度成長期に作られたベッドタウンでした。

図表 1 は草加市の松原団地における居住者の 1980 年と 2005 年の比較ですが、少子高齢化が極めて顕著にみられます。住機能に特化し、働く場や遊びの場、学ぶ場を持たない古いベッドタウンは、まちとしての魅力を失いつつあります。

こうしたベッドタウンの在り方を再構成する「ポスト・ベッドタウン・システム」の構築が求められています。

図表1 草加松原団地の人口構成の変化(1980年と2005年の比較)



2. ベッドタウンの将来の姿

ベッドタウンは、一般に計画的に整備されているため、郊外にありながら優れた都市基盤を有しています。これらインフラの有効活用の観点からもベッドタウンの再構築が求められています。同様にインフラの有効活用の観点から語られる中心市街地活性化問題では、「住機能」の回復が一つのテーマとなっていますが、ベッドタウンにおいては、「職機能」の導入が重要なテーマになるものと考えられます。中心市街地にしてもベッドタウンにしても、まちとしての複合性を回復していくことが、持続的なまちづくりにつながっていくものと考えられます。

これを踏まえ、ベッドタウンの将来の姿として、次の4つのタイプが想定されます。

- **自立・拠点型ベッドタウン**: 住機能だけでなく比較的高度な都市機能を複合的に有し、子供からお年寄りまで安心して暮らすことのできる自立性の高いまち。エッジシティ*¹や業務核都市*²に近いイメージ。
- **住替え・定住型ベッドタウン**: 高齢化に対応できる住環境を有した定住志向の居住者が集まるまち。住機能が中心であるが、従来のベッドタウンに比べて自律性が高く、ある程度の働く場と高齢者が安心して住み続けられる環境が確保されている。
- **住替え・期間限定型ベッドタウン**: 子育て世代や一定のテーマに沿った緑豊かな住環境が整備されたまち。住機能が中心であるが、ある程度の働く場も確保され、住民の流動性も高い。従来のベッドタウンにプラスαの機能や魅力が付加したイメージ。
- **撤退型**: 将来的には住宅地としての存続が困難で、何らかの用途変更をすべき地区。

*1: エッジシティ; Jガロー氏(米)のベストセラー著書に依るもので、旧市街地の周縁部に形成された都市が備えるべき機能を全て備えた新しい完結型の郊外都市のこと。ただし、エッジシティは車社会を前提とし、エネルギー大量消費型であることから批判も多い。

*2: 業務核都市; 東京圏における一極依存型の回避を目的に業務機能を柱とする諸機能の適正配置の受け皿となるべき都市として、指定された都市。横浜、千葉、八王子・立川・多摩、土浦・つくば・牛久、成田・千葉ニュータウン、春日部・越谷など15都市圏が指定されている。

比較的新しく規模の大きなベッドタウンは、当初から複合的な都市機能を有するまちとして整備されており、上記の区分では「自立・拠点型ベッドタウン」となります。今後は、整備時期が古く、規模があまり大きくないベッドタウンをいかにして「住替え・定住型ベッドタウン」や「住替え・期間限定型ベッドタウン」として再生していくかが課題になると考えられます。

3. ポスト・ベッドタウン事業の展開に向けて

ベッドタウンの再生・再構築については、老朽化した賃貸集合住宅の建替え事業という形で、少なくとも大都市圏においては徐々に進められつつあります。また、ベッドタウン内におけるコミュニティビジネスの展開も大都市圏の一部においては非常に活発に行われるようになりました。

しかしながら、地方都市圏にも多く存在する戸建分譲住宅のベッドタウンについては、あまり対策が進んでいないと言えます。特に開発当初、短期間に広域から入居者が集まったベッドタウンは、地域とのつながりも薄く、今後、高齢化とともに地域から孤立化する懸念があります。ベッドタウンがゴーストタウン化してしまうと、資産価値の下落やイメージダウンが周辺地域にまで及び、地域全体の活力を削いでしまうことも想定されます。

したがって、ベッドタウン内や周辺地域に住まう住民、地域の事業者、行政などがベッドタウン再生の共通認識を持ち、手を携えて住宅地としての価値向上につながる活動やビジネス(=ポスト・ベッドタウン事業)を展開していくことが求められます。

※本レポートは財団法人広域関東圏産業活性化センター「ポスト・ベッドタウン調査」をもとに作成した。