

# 住みたい東京 (2)

## 東京23区ごとの将来人口予測

都市計画家・伊藤 滋



伊藤 滋 (いとう・しげる)

1931年東京生まれ。55年東京大学農学部林学科卒業。57年同大工学部建築学科卒業。62年同大大学院工学系研究科博士課程建築学専攻修了。工学博士。63～65年MIT・ハーバード大学共同都市研究所客員研究員。65年東京大学工学部都市工学科助教授、81年同大同学部教授。92年同大名誉教授。92年から慶應義塾大学教授。2001年から早稲田大学教授。財務省国有財産に関する有識者会議座長、都市計画家協会会長、内閣官房都市再生戦略チーム座長、日本相撲協会理事などを歴任。現在、早稲田大学特命教授、東京大学名誉教授、都市防災研究所会長、再開発コーディネーター協会会長、日工組社会安全財団理事長、日本地域開発センター評議員会長、アジア防災センター・センター長、2030年の東京都心市街地像研究会座長。主な作品に「千里ニュータウン中央地区センター設計」「山形市都市基本計画(三浦記念賞)」「浦安地区住宅地基本設計」ほか多数。主な著作に「提言・都市創造」(晶文社)、「人間・都市・未来を考える」「東京育ちの東京論」(PHP研究所)、「市民参加の都市計画」(早稲田大学出版会)、「東京のランドデザイン」(慶応大学出版会)、「昭和のまちの物語」(ぎょうせい)、「東京、きのう今日あした」(NTT出版)、「東日本大震災からの復興覚書」(万来社)、「東日本大震災 復興への提言-持続可能な経済社会の構築」(共著、東京大学出版会)、「たたかう東京」(鹿島出版社)、「森林と水源地」(万来舎)などがある。

### なぜ今、「住みたい東京」なのか

日本が敗戦を迎えた昭和20年、私は14歳の中学2年生だった。すでに街の変化や人々の生活ぶりを観察できる年齢に達していたので、以来、70年にわたって私は東京の街を見続けてきたことになる。その私が当時、将来はこんな姿になればよいと想像した以上に、東京の街ははるかに素晴らしい姿に生まれ変わった。車やテレビなどの耐久消費財も各家庭に急速に普及し、私たちの日常生活を便利で快適で豊かにした。ところが、同じ耐久消費財でありながら、70年経ってもよくなるもの、むしろ悪くなったものがある。それは「住宅」である。

太平洋戦争が始まったばかりの昭和16年頃、東京の中産階級の住宅はまだ豊かだった。借家住宅でも敷地が70、80坪、建物の床面積は30坪(約100㎡)あり、客間(8畳)、茶の間(6畳)、書斎(4.5畳)、寝室(6畳)、子供の勉強部屋(4畳)があった。それに2畳程度の納戸もあった。今様で言えば客間と茶の間がLDKに相当すると考えるので3LDKの住宅であった。しかし、戦前は部屋の使い方が自由であったので、茶の間は食堂にも勉強部屋にもなり、実質的には4LDKの機能を持っていた。ところが今の80㎡前後の3LDKのマンションからは客間が失われ、戦前の住宅に比べ機能的に1部屋足りなくなった。同様に戸建て住宅からは縁側と、座敷を取り囲む廊下が失われた。戦前の中産階級旧住宅に見られた懐の深い豊かな暮らしの空間が消えてしまった。

反面、戦後の地方の住宅は、東京の狭隘な住宅とは比べものにならないほど立派になった。所得再配分によって大都市の富は地方に振り分けられ、農家なら敷地150坪に床面積50坪、農家でなくても敷地60、70坪に床面積40坪ぐらいいはごく普通の住宅になった。もちろん地方の住宅が豊かになったことは喜ばしいことである。しかし、東京が戦後の地方を支え続けてきたツケが、結果として東京の住宅の質の低下につながったと言ったら言い過ぎであろうか。戦後70年を経て、そろそろ東京の住宅の質について根本的に見直すべきではないか。私はその絶好の機会が21世紀にやってきたと考えている。

その理由は、これから東京の人口が頭打ちになることにある。後述するように、2035年頃を境に東京23区の人口は減少に転ずる。その結果、住宅取得需要が頭打ちになる。そして、地価水準も弱含みになるかもしれない。あるいは減少に転ずるかもしれない。一所懸命働き日本を支えている生産年齢人口の人たちが、今より少しでも住空間を大きくして、ゆとりのある住生活が得られるような時期が近付いていると期待したい。東京の住宅と街並みにとって大きな転換期が、2020年東京オリンピック以降にやってくると私は確信している。

### 東京23区の人口予想と地域間格差

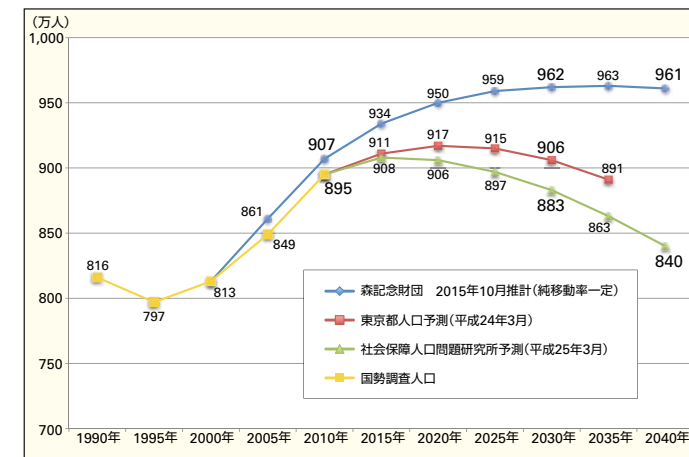
前稿では東京の将来を考えるときに、生産年齢人口と世帯数の予測が重要であることを説明した。それを受けて、本稿では東京の人口予測について説明をする。東京の人口予測に関するデータベースは、一般財団森記念財団が定期的に発表している『東京区部の人口・世帯数趨勢予測(2015年10月推計)と社会移動人口増加の要因』(2015年10月一般財団森記念財団 都市整備研究所)を使用する。

図表1は、森記念財団、東京都、厚労省の社会保障人口問題研究所(社人研)の3つの研究機関のそれぞれの人口予測を比較したものである。厚労省が一番人口減少率は大きいと予測している。一方、森記念財団の予測はそれほど急激には下ならず、2015年の934万人から2030年の962万人に28万人増えると予測している。

東京23区の各区の今後の人口動向について、まず全人口、次いで生産年齢人口の2点について説明する。

#### ① 全人口

東京23区的全人口は2010年を基準とすると、2010年907万人(1.00)、2015年934万人(1.03)、2025年959万人(1.06)、2035年963万人(1.06)、2040年961万人(1.06)となる。人口が最大となる年は2035年である。本年(2016年)から20年後である。そう遠い話ではない。



図表1 3研究機関による東京区部の人口予測比較

#### ② 生産年齢人口

次に生産年齢人口の将来動向を見てみる。2010年629万人(1.00)、2015年629万人(1.00)、2025年647万人(1.04)、2035年633万人(1.01)、2040年609万人(0.97)となる。生産年齢人口が最大となる年は2030年648万人(1.04)である(図表2)。今から15年先であって、全人口よりも5年早く最大値に達する。それだけ東京でも高齢化の傾向が速まったからである。

#### ③ 地域別人口

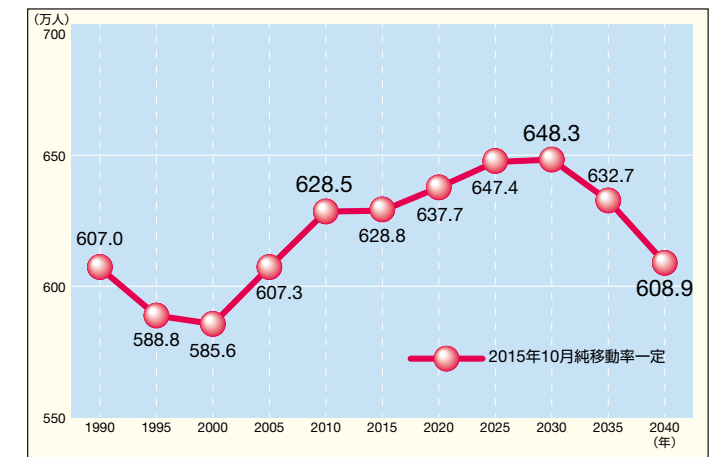
この際の地域とは23区を“同心円的”に3区分した地域である。これらを「都心区」「中間区」「外周区」と呼ぶことにする(図表3)。「都心区」は千代田、中央、港、台東、文京、新宿、渋谷の7区。「中間区」は江東、墨田、荒川、豊島、中野、目黒、品川の7区。「外周区」は江戸川、葛飾、足立、北、板橋、練馬、杉並、世田谷、大田の9区とする。この3地域別の2010年から2040年の30年間の人口増加率を見てみる。

まず、全人口については、23区全域では6%の増加であるが、図表4-1からわかるように、都心地域は32.3%、中間地域は9%の増加に対して外周区では1.5%の減少である。つまり東京23区では今後都心地域その人口集積、外周地域における人口の減少がはっきりとしてくることをこの数値は示している。この傾向は、生産年齢人口についてはより顕著になる(図表4-2)。この場合は、区部全体で生産年齢人口は3.1%の減少であるが、都心地域では26%、中間地域では2%の増加である。これに対して外周地域は13%の減少である。働き手はますます都心地域に集中し、外周地域には高齢者が残るという図式である。

#### ④ 各区別の人口増減

次に区ごとに、全人口と生産年齢人口が何年に最大値に達し、以降減少していくかを整理してみる。

《全人口について》……全人口について、2010年に最大人口になった区はない。2015年になると、葛飾区、足立区、中野区の3区、2020年に江戸川区、練馬区、北区、杉並区の4区、2025年に板橋区、豊島区、大田区、目黒区、新宿



図表2 東京都区部生産年齢人口の推移と予測(2015年以降が予測値)  
図表1・2 出典:『東京区部の人口・世帯数趨勢予測(2015年10月推計)と社会移動人口増加の要因』(2015年10月一般財団森記念財団 都市整備研究所)



区の5区が、2035年に世田谷区、2040年には都心地域を中心とした10区が、最大の人口規模に達する（図表5）。《生産年齢人口について》……全人口に比べて生産年齢人口における各区の最大人口到達年次は速い。すなわち2010年時点で、すでに江戸川区、葛飾区、足立区、練馬区、板橋区、北区、杉並区、中野区の8区が最大人口に達している。2015年、2020年は該当する区はない。2025年になると豊島区、世田谷区、大田区、目黒区、新宿区の5区が最大人口となる。2030年には渋谷区と品川区の2区、2035年には

荒川区、江東区、墨田区、台東区、文京区の5区、そして2040年には港区、中央区、千代田区の3区が最大人口に達する。なお、全23区の2010年から2040年までの人口増加率は3%減少である（図表6）。

以上が統計資料から導かれた2010年から2040年までの30年間の人口動向である。この結果を基にして、人口動向に関する私が取り上げたいいくつかの課題を以下に述べてみたい。

### 人口動向に関する様々な課題

まず、東京23区内で2010年から2030年まで20年間、どこで人口が増え、どこで減るかをあらためてまとめてみよう。（図表5）

#### ①地域間格差（「東西格差」と「南北格差」）

この20年間で23区内では、都心区の港、中央、千代田の3区が一番増える。それに、江東、墨田、台東、文京、渋谷の5つを加えた8つの区で明らかに人口増となる。逆に人口減になるのは外周区の、江戸川、葛飾、足立、中野である。人口の増減はあるにしてもほぼ変わらないのが練馬、北、杉並である。これらの減少あるいは現状維持の区を地図上に並べてみると、9つある外周区のうちの7つの区に当てはまる。

このことから、以下の2つのことがわかる。

1つは、東京の「東西格差」である。一般に東京は西の山の手と東の下町に分けられ、下町には墨田区などの隅田川沿いの区や東部の江戸川区や葛飾区が含まれる。23区の東側から北側にかけての区は人口が減少し、逆に旧東京市15区のうち麴町、神田、日本橋、京橋、芝、麻布、赤坂、四谷、牛込、小石川、本郷などの都心の「旧区」では人口が増加する。

もう1つは、山の手「南北格差」である。東側の外周区の人口は減るが、南側の大田区と世田谷区は増加すると予測

している。東京を南北に分けるJR中央線は杉並区を南北に二分する。世田谷区はその南側に位置している。この杉並区と世田谷区を境にして世田谷区と大田区の人口はあまり減らないが、杉並区と練馬区は人口が減少する。つまり、西側の山の地域でも外周区では「南北問題」が表面化しそうだ。

#### ②「都心区」「中間区」「外周区」の人口動向予測

中間区の中野区は、外周区の杉並区に引きずられて人口が減少する。同じ中間区でも目黒区は、世田谷区とともに人口が減らない。従って、前述したように、山の手典型的な住宅地として知られる中野、杉並、目黒、世田谷のうち、東横線・小田急線沿いの目黒・世田谷区は人口が少しずつ増え、一方の中央線沿いの中野・杉並区は人口が減少する。同じ中間区・外周区の中でも南が増えて北が減ることになる。

また、都心区は全区で人口が増えるが、このうち渋谷区は圧倒的に増えるが、新宿区はそれほど増えずやがて頭打ちになる。このように東京23区の将来人口をみていくと、皆一様に増減傾向を示すのではなく、それぞれの区が持つ特徴が浮かび上がり、区の性格が人口の増減に現れるようになると思われる。

#### ③鉄道建設の歴史が支配する住宅地域の成熟度

もう少し踏み込んでなぜ中央線沿線の新宿・中野・杉並区が、東横・小田急線沿線の渋谷・目黒・世田谷区に比べて人口の増え方が鈍く頭打ちになるのか考察してみよう。

私の想定では、明治時代終わり頃、当時の鉄道省は中央線を軍事線として新宿から軍事基地を置く立川まで新設をした。その沿線に軍は民間に住宅地を整備させ、軍人や日本の国力を増進させる企業の中堅幹部を住まわせた。こうして、中央線沿線の住宅地としての成長は速かった。しかし、その結果として高齢化した住民が盤踞することになり、数代にわたり高齢化を繰り返すことになった。街に若さが失

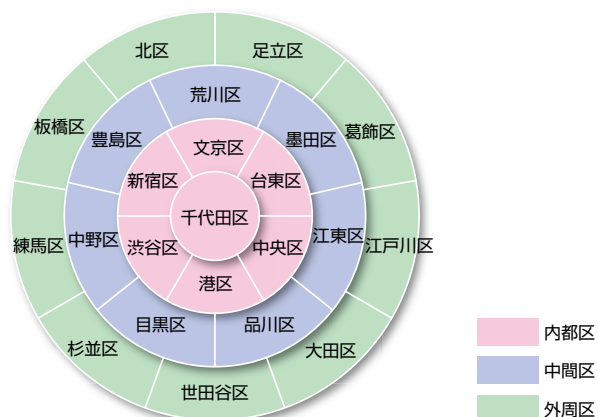
われて、それが人口減少を引き起こしているのではないだろうか。それに比べ渋谷・目黒・世田谷区にかけての私鉄沿線の住宅地は国鉄より建設が遅かった。そのために、沿線の住宅地の成熟度が浅く人口増の余地が残されているのであろうと考えている。

#### ④江戸川・葛飾・足立区の「川向こう御三家」

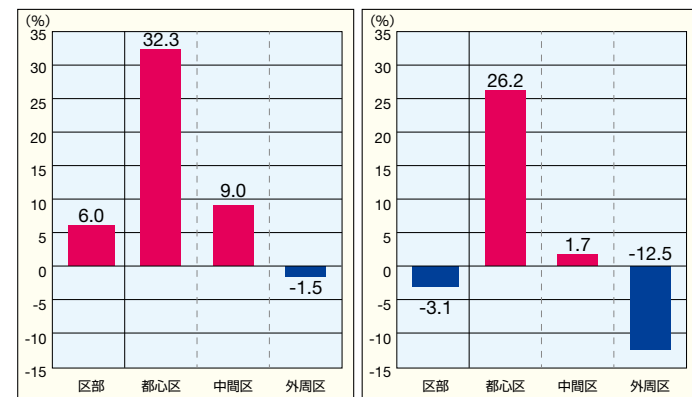
外周区のなかでも江戸川、葛飾、足立の3つの区を私は「川向こう御三家」と呼んでいる。ここは将来人口が増えないと予測されているエリアだが、御三家にはそれぞれに特徴がある。

葛飾区の市街地化が一番古い。ついで足立区、江戸川区の順に市街地は若くなる。一番新しい江戸川区には、総武線以外に戦前まで鉄道がなかったため、23区で一番住宅地化が遅かった区である。農地転用で宅地を生み出す際、個々の転用面積が大きくなるので、都市計画上の開発行為にあてはまらなかった。その許可を取る際、道路幅員の最小幅を4mとすることができず、5m、6mの幅の道路を宅地開発業者は造成せざるを得なかった。そのことが結果として、江戸川区の市街地を、西側の他区と比べても明るく開放的にさせているのだと思う。実際、旗竿敷地でも、その前面道路から5m以上になると、住宅地の品位は格段に上がる。また、戦後になり京葉線、地下鉄東西線、都営新宿線が遅れて開業したため駅間隔が長い。

二番目の葛飾区の特徴は荒川放水路の存在である。荒川放水路は、明治時代に計画され、関東大震災後に隅田川の洪水対策として時間をかけて整備された。荒川放水路ができるまでは葛飾区と墨田区は陸地続きであり、足立区も荒川区と陸地続きだった。しかし、荒川区と足立区は放水路整備以前から隅田川の旧水路沿いに製紙工場や皮革工場が立ち並び、水質汚染の原因となっていた。このため、隣り



図表3 23区の3区分



図表4-1 東京区部地域別人口増加率 (2010-2040年)

図表4-2 東京区部生産年齢人口増加率 (2010-2040年)

区部	2010年	2015年	2020年	2025年	2030年	2035年	2040年	2010～2030年		2010～2040年	
								増加数	増加率%	増加数	増加率%
区部	9,068,661	9,344,962	9,498,967	9,588,161	9,615,462	9,627,568	9,614,235	546,801	6.03	545,574	6.02
千代田区	50,560	58,815	67,252	76,638	86,988	98,230	110,378	36,428	72.05	59,818	118.31
中央区	123,828	144,082	165,136	186,176	207,173	229,311	253,482	83,345	67.31	129,654	104.70
港区	227,028	245,658	264,604	282,213	298,527	315,184	332,861	71,499	31.49	105,833	46.62
新宿区	336,486	347,291	352,368	353,489	351,085	348,589	345,468	14,599	4.34	8,982	2.67
文京区	208,378	219,898	226,708	232,439	237,376	242,350	246,541	28,998	13.92	38,163	18.31
台東区	183,317	194,441	203,107	211,605	218,840	225,794	231,599	35,523	19.38	48,282	26.34
墨田区	250,125	260,401	269,244	276,500	281,950	286,698	290,372	31,825	12.72	40,247	16.09
江東区	471,399	501,368	521,952	539,507	553,372	566,480	579,269	81,973	17.39	107,870	22.88
品川区	368,877	381,328	388,834	393,218	394,824	396,270	397,280	25,947	7.03	28,403	7.70
目黒区	269,924	279,499	283,502	284,928	283,745	281,999	279,538	13,821	5.12	9,614	3.56
大田区	698,233	716,230	725,089	728,115	726,252	722,185	715,045	28,019	4.01	16,812	2.41
世田谷区	877,426	905,968	918,692	926,418	929,086	930,008	926,417	51,660	5.89	48,991	5.58
渋谷区	210,899	223,747	232,205	238,992	243,976	249,136	253,556	33,077	15.68	42,657	20.23
中野区	318,897	326,142	323,381	317,404	309,484	301,346	291,993	-9,413	-2.95	-26,904	-8.44
杉並区	555,010	567,129	568,478	564,430	556,842	548,080	536,819	1,832	0.33	18,191	-3.28
豊島区	286,531	299,357	303,986	305,143	303,702	299,580	291,171	17,171	5.99	10,449	4.55
北区	340,758	345,378	346,165	344,566	340,867	336,701	332,015	109	0.03	-8,743	-2.57
荒川区	207,066	213,004	217,514	221,545	224,829	228,125	230,958	17,223	8.30	23,352	11.25
板橋区	545,744	556,932	563,279	565,099	562,720	558,225	551,065	16,976	3.11	5,321	0.97
練馬区	718,784	728,097	730,772	728,441	721,167	711,465	698,530	2,383	0.33	-20,254	-2.82
足立区	684,245	693,153	689,553	681,546	668,875	654,862	640,113	-15,370	-2.25	-44,132	-6.45
葛飾区	449,704	450,807	448,900	444,511	437,339	429,271	420,134	-12,365	-2.75	-29,570	-6.58
江戸川区	684,902	686,235	688,245	685,239	676,442	665,113	651,223	-8,460	-1.24	-33,679	-4.92

図表5 東京区部人口予測

人口ピーク年

15歳～64歳	2010年	2015年	2020年	2025年	2030年	2035年	2040年	2010～2030年		2010～2040年	
								増加数	増加率%	増加数	増加率%
区部	6,285,307	6,287,623	6,376,513	6,473,887	6,482,953	6,327,465	6,089,164	197,645	3.14	-196,144	-3.12
千代田区	35,838	40,664	46,950	54,253	62,580	69,255	74,500	26,742	74.62	38,662	107.88
中央区	91,275	103,224	118,807	135,114	150,430	161,566	170,363	59,155	64.81	79,088	86.65
港区	163,795	172,857	188,544	204,388	218,060	225,225	231,064	54,264	33.13	67,268	41.07
新宿区	246,883	247,678	253,759	257,219	256,614	249,327	240,849	8,731	3.54	-6,034	-2.44
文京区	148,824	150,601	155,709	161,530	166,107	166,532	164,499	17,283	11.61	15,676	10.53
台東区	125,257	130,222	139,808	149,944	156,865	159,991	159,213	31,608	25.23	33,956	27.11
墨田区	170,694	173,886	180,358	187,840	193,030	193,599	190,377	22,336	13.09	19,683	11.53
江東区	325,131	332,145	342,420	357,530	371,119	373,743	369,817	45,987	14.14	44,686	13.74
品川区	261,289	259,267	264,945	271,155	274,111	270,175	262,608	12,822	4.91	1,319	0.50
目黒区	191,009	194,438	198,872	201,553	200,101	194,191	187,466	9,092	4.76	-3,543	-1.85
大田区	479,016	476,056	477,909	480,793	477,564	462,490	441,224	-1,452	-0.30	-37,793	-7.89
世田谷区	620,849	619,390	625,728	630,521	626,638	605,993	578,932	5,789	0.93	-41,917	-6.75
渋谷区	152,863	159,481	167,985	175,489	179,309	179,154	176,860	26,446	17.30	23,998	15.70
中野区	231,432	229,879	228,260	224,880	218,152	205,282	189,730	-13,280	-5.74	-41,702	-18.02
杉並区	391,772	390,688	387,549	381,864	371,250	352,122	328,856	-20,522	-5.24	-62,916	-16.06
豊島区	208,499	211,949	216,298	218,486	216,618	210,029	200,826	8,119	3.89	-7,673	-3.68
北区	227,397	222,846	221,786	223,025	223,508	218,538	209,771	-3,889	-1.71	-17,626	-7.75
荒川区	140,149	139,097	143,815	149,802	154,104	155,214	153,675	13,955	9.96	13,526	9.65
板橋区	374,495	369,245	366,350	365,875	362,170	350,667	333,896	-12,326	-3.29	-40,599	-10.84
練馬区	491,607	482,619	481,341	477,170	464,556	439,168	410,171	-27,051	-5.50	-61,436	-16.57
足立区	447,211	440,515	434,211	432,267	423,546	377,517	357,572	-23,665	-5.29	-69,694	-15.58
葛飾区	296,866	288,168	285,038	283,962	278,662	266,994	252,104	-18,204	-6.13	-44,761	-15.08
江戸川区	463,159	452,706	450,070	449,225	438,861	414,913	384,847	-24,298	-5.25	-78,311	-16.91

図表6 生産年齢人口の増加数 (2010-2040)

人口ピーク年

図表4・5・6 出典：『東京区部の人口・世帯数趨勢予測（2015年10月推計）と社会移動人口増加の要因』（2015年10月 一般財団法人森記念財団 都市整備研究所）

合う足立区北千住と荒川区南千住には、隅田川という一種のバリケードがあり、お互いに足を踏み入れにくい独特の雰囲気があった。

一方の葛飾区と墨田区の間にはそういったバリケードがなかったため気楽に人が往来し、両区には同じような軽工業と同じような職人が住んでいた。葛飾区は明治期からの市街地発展の歴史もあり、軽工業だけでなく商業的にも独特で多様性に富んでいる。こうした市街地の成熟史をみていくと、歴史のある区ほど人口増加の頭打ちは早まり、新しい区ほど遅くなる傾向がある。葛飾区は成熟しているため人口は大きく減少し、江戸川区はまだその減り方が少ない。

### ⑤住いと地域の関係

東京23区の各区の住民の行動様式は、各区の地理的・社会的条件とは無関係ではない。例えば、三多摩地区の福生や日野の若い人たちが移り住む場所は練馬区や世田谷区に、浦和や大宮の若い人たちは板橋区にと、県境に近い外周区に移り住む傾向があるようだ。移り住んだ後に住宅を購入する際の住宅地の選び方には、西側と東側では傾向が異なる。西側の人たちは23区のどこにでも移り住む。それに比べ東側の人たちは、葛飾区や足立区といった県境に近い外周区に移り住む。そして最終的な住宅取得もそこから大きく移動しない場所に求めることになる。

その理由は、東側には職人や家内工業的な企業に勤めるサラリーマンが多いため、職人的ネットワークや町工場的ネットワークなど、ローカルな人の結びつきが強いことが要因として上げられる。

東京23区に住む人達は、地価、地域ブランド、所得、学歴など、すべての条件を複合化して住宅を選んでいる。わかりやすく言えば、墨田区に住む金属加工の工場主は、自分のマイホームを山の手練馬区や大田区に求めることは考えにくい。むしろ、葛飾区の金町あたりに求めるかもしれない。同様に、月島のもんじゃ焼き屋の女将さんは、自分のマンションを葛飾区や北区に求めるのではなく、港区や江東区で探すであろう。

つまり、X・Y・Z軸で構成される3つの平面があって、それらが山の手であり下町であり海の手である。Y・Z平面を

行動様式とする住宅購買者はZ・X平面、X・Y平面に住宅を求めることはないということである。人々は自分の職業や価値観に照らし合わせながら、Y・Zという下町、X・Yという山の手、X・Zという海の手で自分に一番合った住宅地を決めている。そういう棲み分けが東京23区内で行われているのではないかと私は考えている。(図表7)

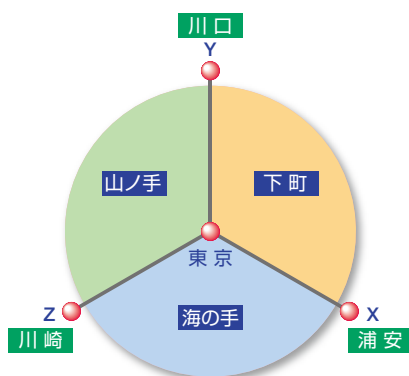
下町の商店主が大金持ちになったからといって麻布や田園調布に移り住むことはあり得ないだろうし、西側の人たちが大金持ちになっても、下町に住むことはない。それぞれが持つ場所や家族構成、学校、職業、そういった素地の違いによる“小コスモス”をいたるところにつくり出している。それが東京23区の実際の姿だと思う。小コスモスによる集合は格差によらない街づくりを可能にする。そうした街づくりが東京の中にいまも自然に機能していると考えられる。地域のまとまりや人の動きを比較すると、東側の方がねばりっこいし西側はサラサラしている。そういう性格の街づくりが、歴史的にも東京では行われてきたと感じる。

## 生産年齢人口想定と新しい都市計画

これまでは人口総量から東京23区をみてきたが、今度は実際に日本経済を支えている生産年齢人口が、23区のどこで増減するのか想定してみることにしよう(図表6)。

23区全域で見れば、15歳から64歳までの生産年齢人口は概ね2030年までは増えるが、そこから減少し始める。しかし、増加する2010年から2030年までの20年間でも、各区の生産年齢人口の推移を見ると大きな差異がある。杉並区-5.24%、中野区-5.74%、板橋区-3.29%、練馬区-5.50%、足立区-5.30%、葛飾区-6.13%、江戸川区-6.25%で、北区の-1.71%と大田区の-0.30%は微減、および世田谷区の+0.93%の微増も含めると、生産年齢人口の減少もしくは停滞する区は10区に及ぶ。この事実から、生産年齢人口の減少率の方が総人口の減少率よりも激しいことがわかる。特に中野、杉並、板橋、練馬、足立、葛飾、江戸川の各区の生産年齢人口の減少が激しい。

住宅取得を担う生産年齢人口が減ることになれば、必然的に住宅の絶対需要も減る。これら人口減少が激しい7区は概ね戸建て地域なので、地主は値段を下げて土地を売らなければならなくなるかもしれない。2030年以降、外周区の住宅は買い手市場になると思う。この人口減少状態の発生が、これからの都市計画を変えていく大きな動機付けになるだろう。例えば、買手がこれまでより安い値段で土地を求められるようになり、買った後の住宅敷地が今までよりも質の高いものになるような都市計画を、一般市民のために提案していく、そういう時代が2030年頃にやってくると思う。そのための準備を今から行う必要があるであろう。(談) (つづく)



図表7 東京のX・Y・Z軸による平面構成