

不動産市場異聞-13  
イオン・タワマンは悪か

大東建託賃貸未来研究所長・麗澤大学客員准教授 宗健

多くの地方の街で商店街が衰退して久しく、イオンに代表されるショッピングモールが人々の集まる場になっている(筆者の知り合いも、特に用がなくとも休日には何となくショッピングモールに行くことがあるという)。

一方で、街づくりの関係者や都市計画系の研究者の郊外型大型ショッピングモールに対する評判は芳しくないようである(論文を検索しても「街づくり」と組み合わせられるのは「商店街」が多い)。

どうやら、大資本によるショッピングモールや、そこに入居する全国チェーンの店は、「商店街を衰退させ」「特徴のない店ばかりで」「街づくりを阻害している」と考えている人たちが一定数いるようなのだが、本当にそうなのだろうか。

◎イオンのある街とタワマンの住みこち

いい部屋ネット街の住みこちランキングのデータを分析してみると、住みこちの評価が高い地方の街には、かなりの割合でイオンなどの大型ショッピングモールが立地している。

例えば、全国自治体ランキング 6 位の福岡県新宮町には IKEA と東京インテリアがあり、7 位の長久手市にはイオンと IKEA があり、15 位の石川県野々市市にもイオンがある。

こうした傾向を裏付けるように、街の住みこちに満足しているというフリーコメントを分析すると、唯一の固有名詞として「イオン」が抽出され、「モール」「ショッピング」「大型」といったワードに連結されていく。

そして、不満足コメントでは「飲食」「商業」「娯楽」「施設」「少ない」といったワードが連なっている。そして「商店街」というワードは、満足にも不満足にも出てこない。

タワーマンションについても、街づくりの関係者や都市計画系の研究者からの評判は芳しくない。その理由には、「大規模修繕工事の技術が確立していないうえに、積立金も不足しており将来的にスラム化する恐れがある」「タワーマンションによってインフラ投資がかさんだり、周辺自治体から人口を奪ってしまう」といったものがあげられる。神戸市などは事実上のタワーマンション規制に踏み切っている。しかし、タワーマンションの大規模修繕の実績は蓄積されつつあり、修繕積立金の問題も顕在化しているわけではない。

住みこちで見ても、下表記載のように、タワーマンション居住者の地域や建物に対する評価は非常に高く、主観的幸福度も高い。また、筆者も参加している不動産流通経営協会の調査ではタワーマンション居住者の将来の引っ越し意向は高く、郊外ニュータウンのような高齢化が起きにくく、むしろ都市部のような緩やかな住民の入れ替わりが継続していく可能性が示唆されている。

建物区分	地域満足度	建物満足度	主観的幸福度	回答者数
戸建	0.52	0.54	6.66	98,459
マンション	0.71	0.66	6.69	55,934
タワマン(16階建て以上)	0.78	0.89	7.07	3,172
100戸以上タワマン	0.85	1.00	7.11	2,249
タワマン以外	0.71	0.65	6.67	52,762
100戸未満マンション	0.70	0.61	6.62	42,493
100戸以上マンション	0.76	0.81	6.90	13,441
全体	0.57	0.53	6.60	184,193

#### ◎街づくりのサイレントマジョリティ

タワーマンションに住んでいるひと、イオンに集う人々も、その多くは街づくりに積極的には参加しない。しかし、そうした街づくりのサイレントマジョリティは、イオンやタワマンを街づくりの核として、支持しているかもしれないのだ。

(2020年2月25日掲載)

#### ■プロフィール

そうたけし・87年九州工業大学卒後リクルート入社。リクルートフォレントインシュア代表取締役社長、リクルート住まい研究所長を経て現職。博士(社会工学)筑波大学。