

不動産市場異聞-33
イオンのあるベッドタウンの住みこち

大東建託賃貸未来研究所・AIDX ラボ所長・麗澤大学客員准教授 宗健

ベッドタウンとは、画一的な町並みとショッピングセンターや量販店、チェーン店の組み合わせであり、住みこちも良くなく個性もない、むしろ都市のスプロール化をもたらしている存在である、という批判的なイメージが一部にはあるようである。

しかし、「いい部屋ネット街の住みこちランキング」からは、ベッドタウンの別の側面が見えてくる。

◎ベッドタウンの住みこち

「住みこちランキング」の47都道府県毎のランキング1位が都道府県所在地なのは13都道府県しかなく、残りの34県のうち13市町にはイオンの大規模店舗が立地している。

すなわち、47都道府県の住みこち1位の街のうち約1/3には、イオンがあるのである（更に、8県の1位の市町には隣接自治体にイオンがある）。そして、これらの街のほぼすべては、いわゆるベッドタウン・ニュータウンとなっている。この結果を素直に解釈するならば、地方ではイオンがあるベッドタウンの住みこちが良い、ということになる。

地方では県庁所在地や中核市等の商店街の衰退は、郊外の大規模商業施設が原因だと言われることも多いようだが、住みこちランキングの結果は、たとえ大規模商業施設が商店街衰退の原因であったとしても、住んでいる人々はイオンのような大規模商業施設の利便性を高く評価していることになる。むしろ地方では、イオンのような大規模商業施設は、人が集まり賑わう昔の商店街の機能を新しい形で置き換えたものになっていると考えるべきだろう。

そしてベッドタウンでは、昔からの市街地や集落のような濃密なコミュニティはなく、適度な距離感を持った人間関係があり、それも住みこちの良さとして評価されている。

◎違うライフスタイル

大都市に暮らしていると、移動は徒歩か電車が多く、クルマを持っていない場合も多い。そうした生活では、イオンのようなショッピングセンターに行く機会はあまりなく、繁華街や駅ビル、商店街や小さな飲食店に行くことが多い。

一方、都市近郊では、通勤は電車という場合でも日常生活ではクルマという場合も多く、地方では移動のほとんどがクルマになる。この時、行き先の選択では駐車できることが必要条件となって、ロードサイトの量販店やチェーン店、ショッピングセンターへ行く機会が増える。

ベッドタウンでは駅まで徒歩という範囲は比較的狭く、道路も広く計画されており元々クルマ移動とロードサイドの店舗の組み合わせが前提の都市計画がなされている。それを電車と徒歩移動のライフスタイルを前提に批判しても議論がかみ合わないのは当然であって、ベッドタウンに対するイメージとしての批判は、ライフスタイルの多様性を原理主義的に否定しているに過ぎないのだ。

各都道府県住みこち1位でイオンのある街
 (都道府県所在地・政令指定都市除く)

	県名	市町名	イオン店舗名
1	青森県	おいらせ町	イオンモール下田
2	宮城県	富谷市	イオンモール富谷
3	茨城県	守谷市	イオンタウン守谷
4	群馬県	高崎市	イオンモール高崎
5	千葉県	印西市	イオンモール千葉ニュータウン
6	山梨県	昭和町	イオンモール甲府昭和
7	富山県	砺波市	イオンモールとなみ
8	石川県	野々市市	イオンタウン野々市
9	愛知県	長久手市	イオンモール長久手
10	滋賀県	草津市	イオンモール草津
11	広島県	府中町	イオンモール広島府中
12	香川県	宇多津町	イオンタウン宇多津
13	鹿児島県	始良市	イオンタウン始良

(2020年12月22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・ITストラテジスト