

# 貧しい若者も安心して住める東京に

■  
齊藤 誠

なぜ、若者が東京に集まるのか。一言でいえば、若者が東京という都市の魅力に引きつけられるからであろう。学生にとっては、師や友人と出会い、自分自身を磨く機会が豊富にある。労働者にとっては、待遇の良い就業機会や、オン・ザ・ジョブの訓練で技能を磨く機会も豊富にある。さまざまな正の外部性に恵まれた東京において若者たちは、自らの人的資本を質・量ともに充実することができるのである。

問題は、そうした東京の魅力を享受できる機会が、すべての若者に開かれていないところであろう。東京に住むのは、所得に恵まれない若者には高すぎて、きつすぎる。

このことをみていくために東京圏の都心と郊外の人口動態を見ていこう。ここでいう都心とは2015年時点で人口密度が1万2000人を超える市区を、郊外とは人口密度が5000人から1万2000人の範囲の市区をそれぞれ指す。1980年代、1990年代は、都心とともに郊外も人口が成長していた。住宅地を求めて人々が郊外を目指した要因も大きい。有力な製造業が従来から郊外に生産拠点を擁し、大規模な大学も都心から郊外にキャンパスを移した。若者は、都心に比べれば家賃も安い郊外に住んで、大学や職場に通うことができた。

しかし、21世紀に入ると都心と郊外で格差が広がっていく。郊外の実業拠点は地方や国外に移ってしまった。郊外の大学も社会人に門戸を開く目的もあって都心に再帰した。比較的豊かな世帯は、職住接近で住居を都心に移していく。その結果、地価や家賃は郊外で低迷する一方、都心で高騰していった。都心の大学や職場に通う必要のある若者にとっては、経済的な住処を探すのが難しくなったのである。

2010年代になると、貧しい若者たちにとっては、ますます過酷な状況となる。都心に隣接する近郊は、老朽化したアパートや古い戸建て住宅を一掃してマンションに建て替える再開発を積極的に進めていった。その結果、家賃が上昇し、もはや貧しい若者や老人が住める場所ではなくなった。

彼らはどこに行ったのであろうか。都心でも老朽賃貸物件が密集する市街地に住処を求めた。そうした老朽物件の大家は、貧しい若者からの賃貸需要が旺盛なことから、頑健な物件に改築や新築をするインセンティブがまったく働かない。脆弱な物件に住む若者からすれば、低家賃と引き換えに自らの身を地震や火事の災害リスクにさらしていることになる。

東京という日本の社会的、経済的、文化的な中核が、貧富にかかわらず若者の切磋琢磨の場であり続けることは、日本社会の新陳代謝を活発にしていくうえでも欠かせない要件であろう。その要件を満たすためには、都心にも、都心に隣接する近郊にも、若者が廉価な家賃で安心して住める場所を作り出していくしかない。それは、ワンルーム・マンションの家賃を補助するというような公費ばかりがかかる方法ではない。たとえば、バス、トイレ、キッチンが共有し個室だけをプライベートな空間とするシェアハウスを都心に作ることを公的に支援していく。老人が多く住む下町の共同体が低家賃で下宿を提供する対価として、若者にコミュニティーサービスを担ってもらおう。東京都心において同世代の人間の繋がりや、異なった世代の交流を通じて低家賃の住居を実現すれば、若者たちは新たな正の外部性を享受することにもなる。

(さいとう・まこと 名古屋大学大学院教授)