

# 都市における衰退地域の発生と不動産市場：仙台都市雇用圏を例として<sup>1</sup>

2012年1月

中川雅之（日本大学）

齊藤誠（一橋大学）

顧濤（一橋大学）

## 要旨

人口減少という趨勢を考えれば、現在の都市をそのまま維持し続けることは、大きな非効率性を生み出す。不動産価格の動向に反映される、都市内の地域が成長過程にあるのか衰退過程にあるのかという観点は、都市政策上非常に重要な要素となろう。

本稿では、仙台都市雇用圏を対象に、衰退地域における価格メカニズムの機能についての議論を行っている。その結果、1990年代後半以降、中心部と18km以遠の地域で著しい人口密度の低下が引き起こされていることが示された。不動産価格との関係では、バブル期以降、実需の動向を反映した不動産の価格づけが行われており、特に衰退方向の需要変動は大きな不動産価格下落をもたらしている。しかし、18km以遠の地域においては、都市の衰退過程が不動産価格にほとんど反映されていないという事実も明らかにされた。

都市計画規制などによって、都市的な土地利用から非都市的土地利用への転換が制限されている場合には、不動産価格が都市のポテンシャルを示すシグナルとしての機能を果たさない可能性が高い。

---

<sup>1</sup> 本研究は、文部科学省委託業務「近未来の課題解決を目指した実証的社会科学研究推進事業」（研究代表者：齊藤誠）から財政的な支援を受けている。仙台市の都市開発及び都市計画などについては、仙台市役所の担当部署に情報を丁寧に提供していただいた。ここに謝辞を申し上げたい。また、本研究過程において、鈴木雅貴氏、阪上晃幸氏および長谷山京佑氏の優れたリサーチ・アシスタンスに感謝する。