

成熟社会における 街なか居住の実現手法

独立行政法人 建築研究所
主任研究員 藤本 秀一

街なか居住が求められる理由

- 人口減少・超高齢化社会の到来
- 地球環境への負荷低減の必要
- 財政的な制約の高まり・都市運営コストの増大



- 高齢者、子供が安心して歩いて暮らせる街づくり
- 省エネルギー、低炭素社会の実現
- 行政コスト、都市運営コストの低減

街なか居住の再生に向けて...歩いて暮らせる街の実現へ

- 街なか居住が進まない理由...
 - 住居費の高さ
 - 戸建て志向の強さ
 - 住環境の問題
- 街なかの土地利用の現状...
 - 土地を所有し続ける場合... 駐車場経営が合理的
現状では旺盛な駐車場需要。それなりの収益。
 - 土地が売却される場合... 中高層マンション建設に
高い容積率。一定のマンション需要はある。

街なかか居住の再生に向けて...歩いて暮らせる街の実現へ

- 街なかに公共の高齢者住宅を計画する例も多くみられるが...
- 公的負担の限界、財政余力の低下
- 民間の住宅供給による方法が有効！
- 中心市街地に街らしさを取り戻すために...
駐車場経営から住宅経営への転換を図る「方法」の必要性
地方都市の街なかに相応しい、景観の調和に配慮した住宅
- 地方都市の街なかに低層住宅を実現する手法の検討
定期借地権の活用
コーポラティブ方式の採用

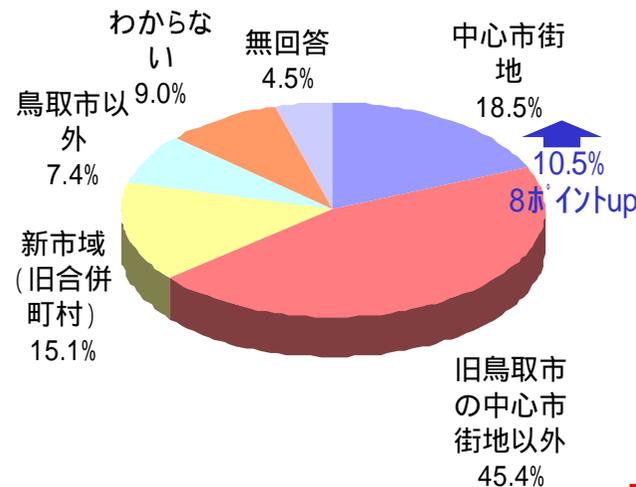
地方都市の中心市街地の現状(鳥取市)

- 人口減少社会を迎えるなか、地方都市では...
 - 市人口が今後30年で約1割減に対して、生産人口は約2割減。高齢化率は約10ポイント上昇。
 - 過去40年で市街地面積は3倍に拡大。人口密度は4割減居住人口(割合)が減少
- また、地方都市の中心市街地では...
 - 居住人口(割合)の減少が顕著
 - 昭和40年代:約20% → 平成19年:約6%
 - 駐車場、空き地等の低未利用地が増加
 - 平成15年:1.8ha → 平成19年:20.6ha
- ...街なかの再生、街なか居住の推進が求められている

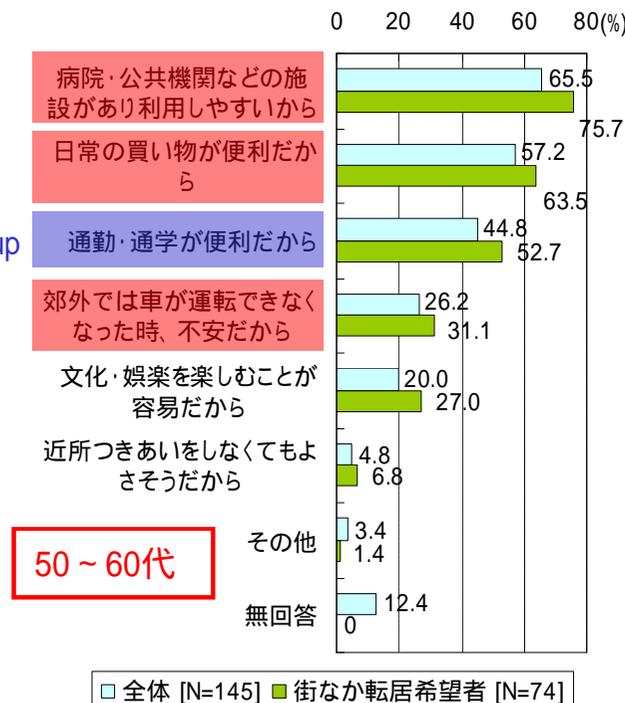
住まい手の街なか居住ニーズ

- 住み替え希望場所：中心市街地は2割。中心市街地以外(旧鳥取市)が約半数。
- 中心市街地希望理由：病院・公共機関、日常の買い物、通勤・通学などの利便性を過半数が重視。現在街なか以外の居住者は更にその傾向が強い。
- 中心市街地以外希望理由：自然の豊かさを5割が評価、それ以外には安価で広い、車利用で不便ではない、など

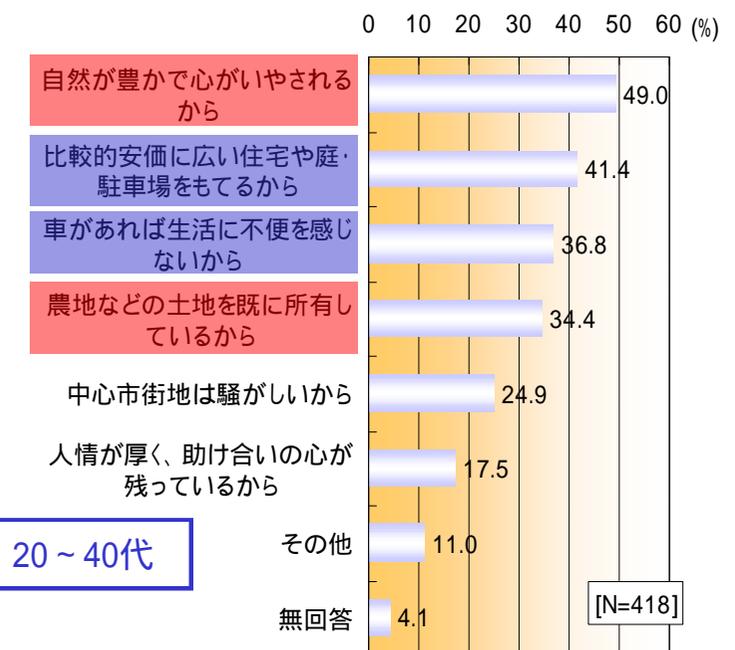
住み替え希望場所



中心市街地の希望理由



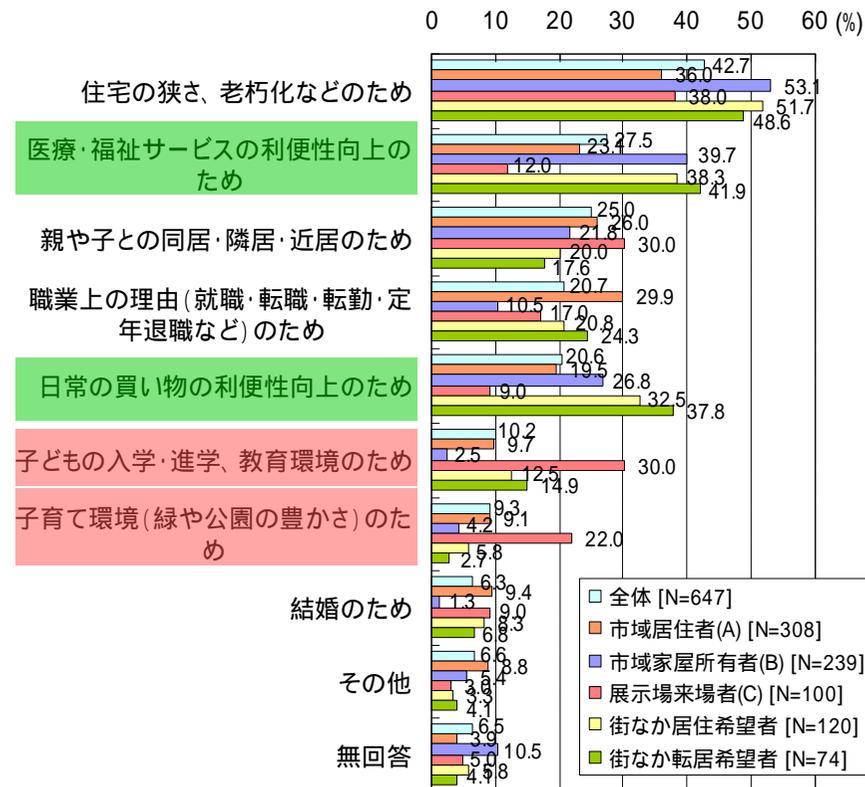
中心市街地以外の希望理由



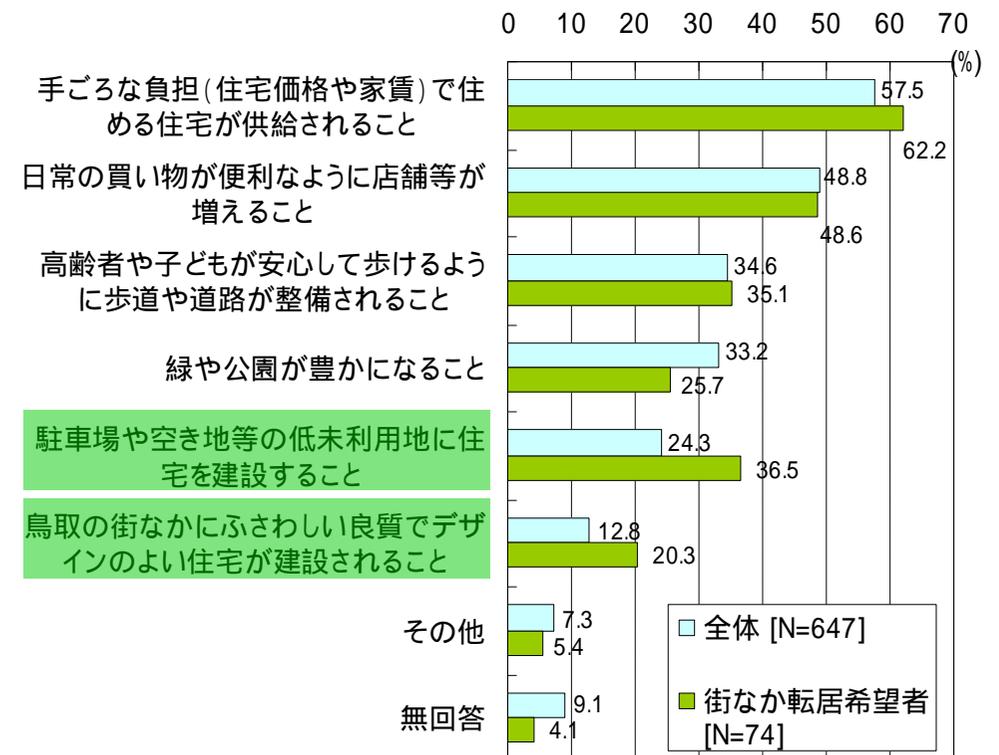
住まい手の街なか居住ニーズ

- 住み替えのきっかけ: 住宅の狭さや老朽化、医療・福祉、家族との同居等
中心市街地転居希望者では利便性の割合が高く、住宅展示場来場者では子どもの教育や子育て環境が他より多い
- 中心市街地の居住促進のために: 手ごろな負担の住宅供給、日常の買い物の利便性を満たす店舗などが必要

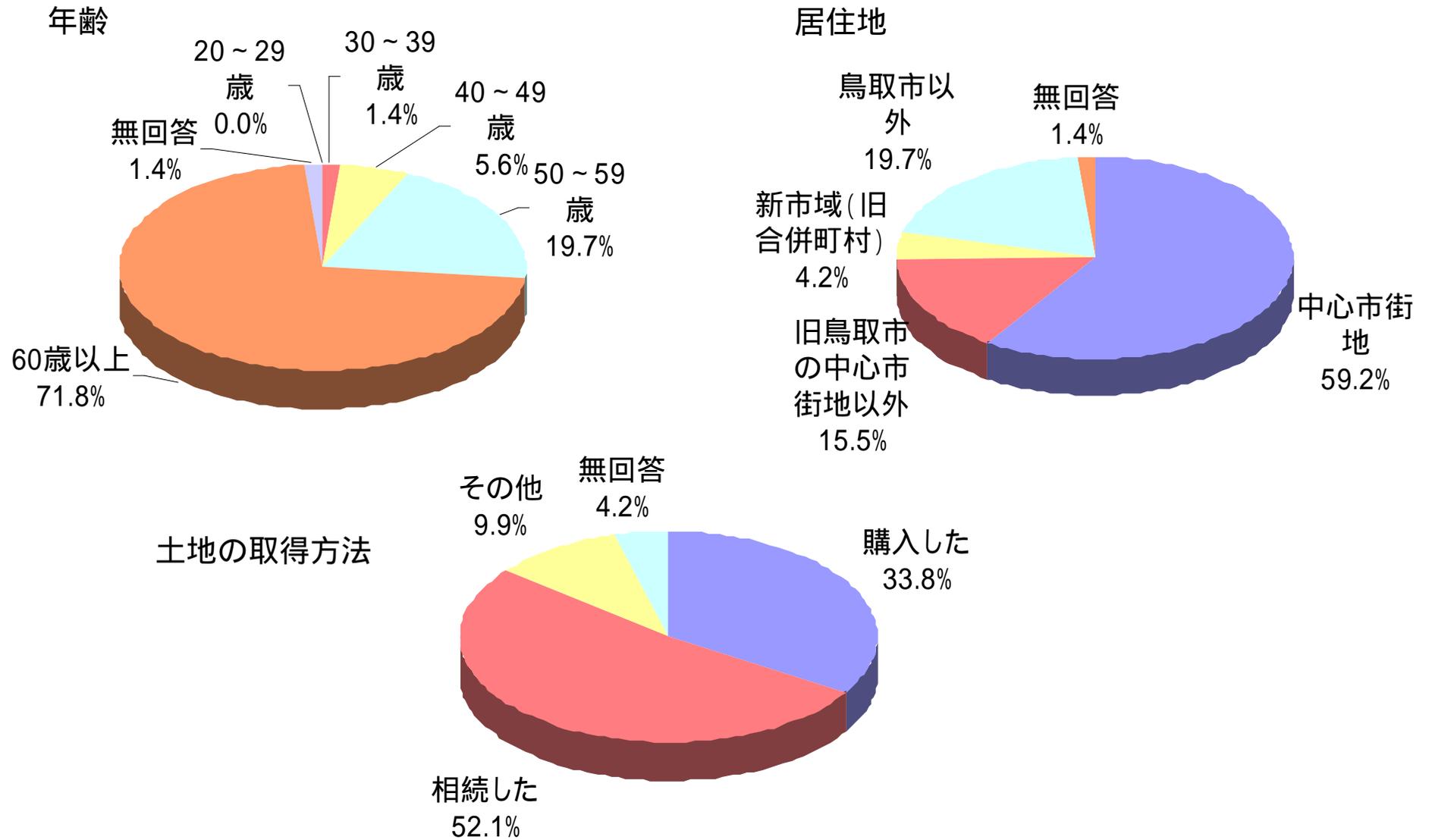
住み替え動機



中心市街地の居住促進に必要なこと



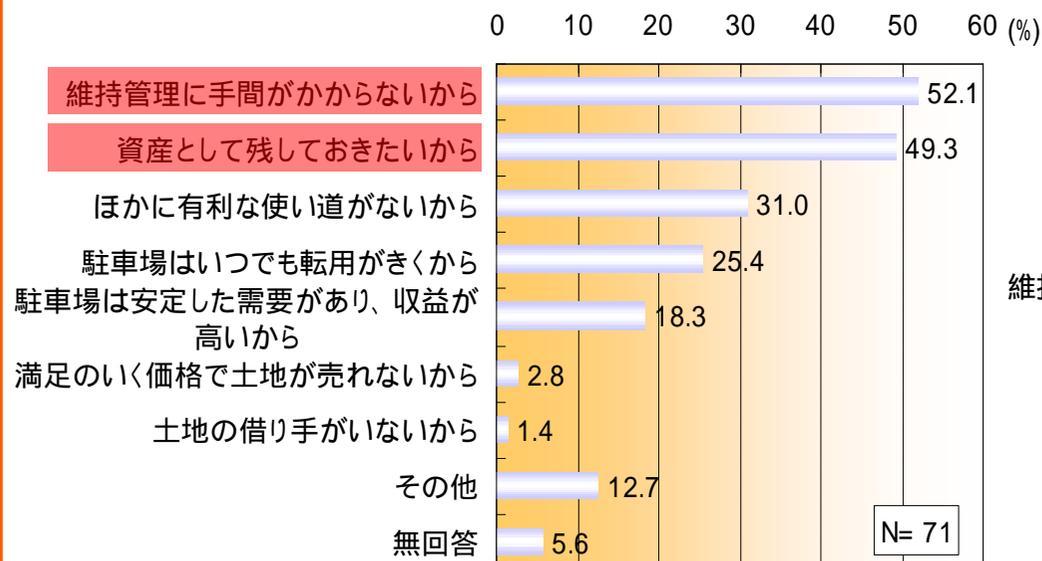
土地所有者のニーズ



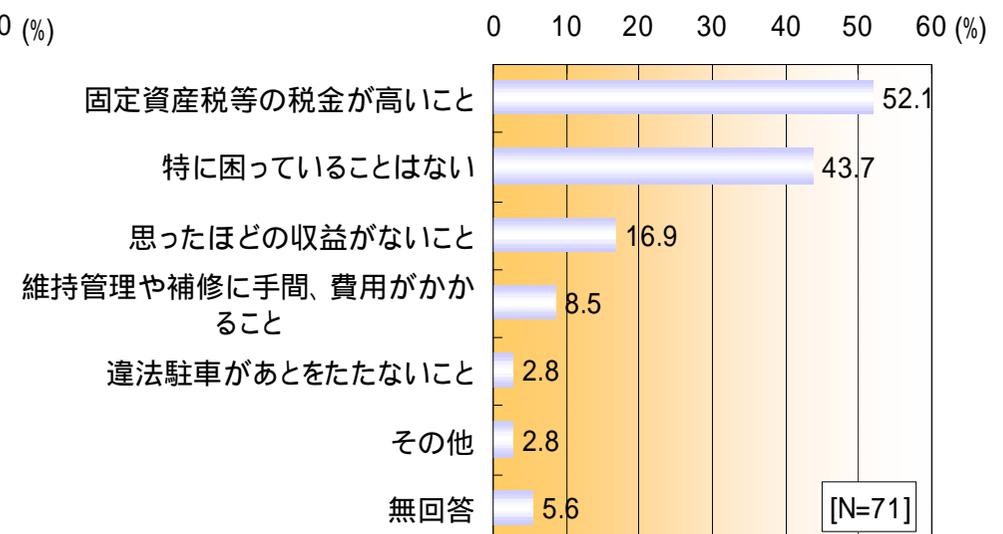
土地所有者のニーズ

- 駐車場にしている理由: 「維持管理に手間がかからないから」、
「資産として残しておきたいから」が約5割と多く、手間のかからない資産保持の方法として駐車場にしている傾向
- 駐車場経営で困っていること: 「固定資産税等の税金が高いこと」が最も多いが、「特に困っていることはない」も4割

駐車場にしている理由



駐車場経営で困っていること

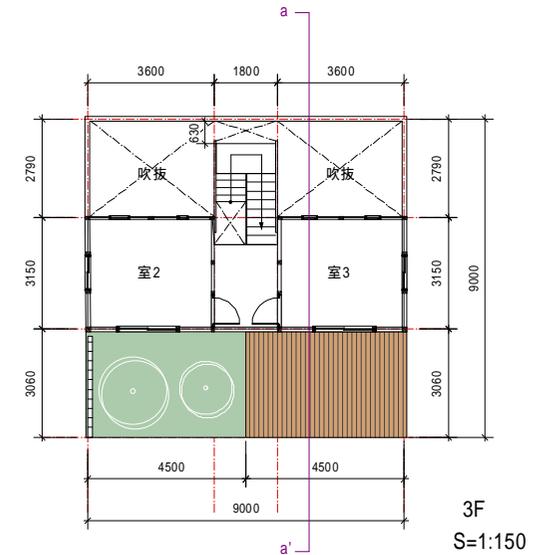
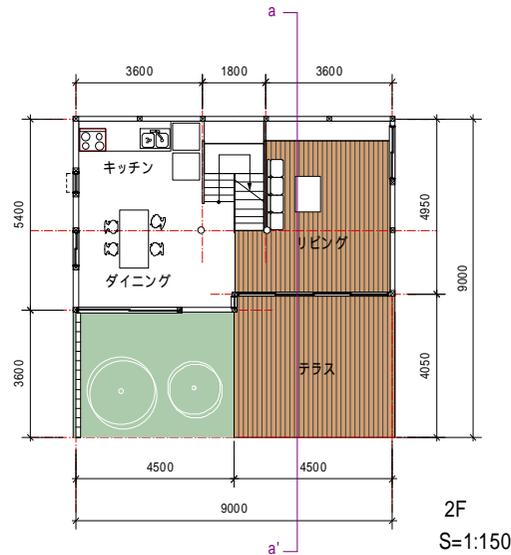
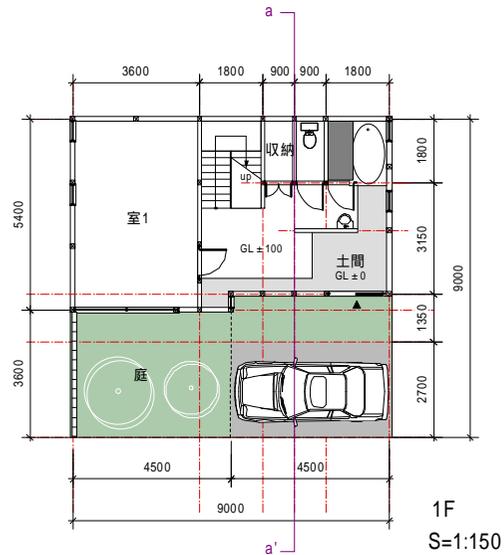
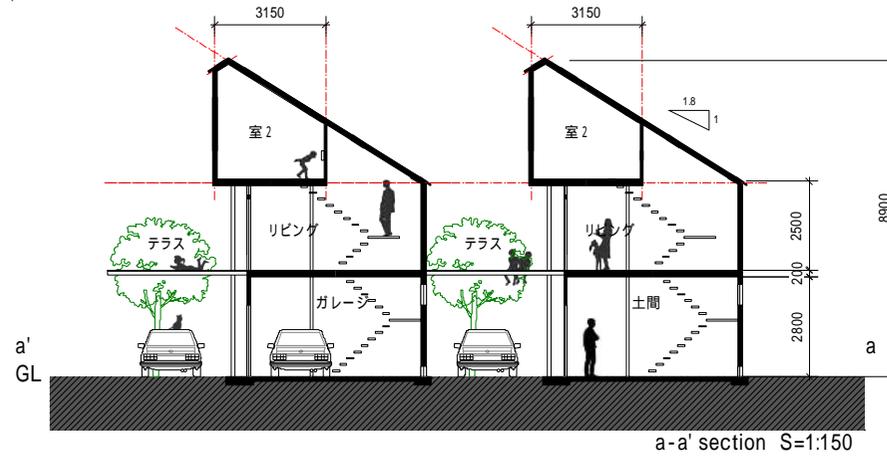


住まい手と土地所有者のニーズ

中心市街地について

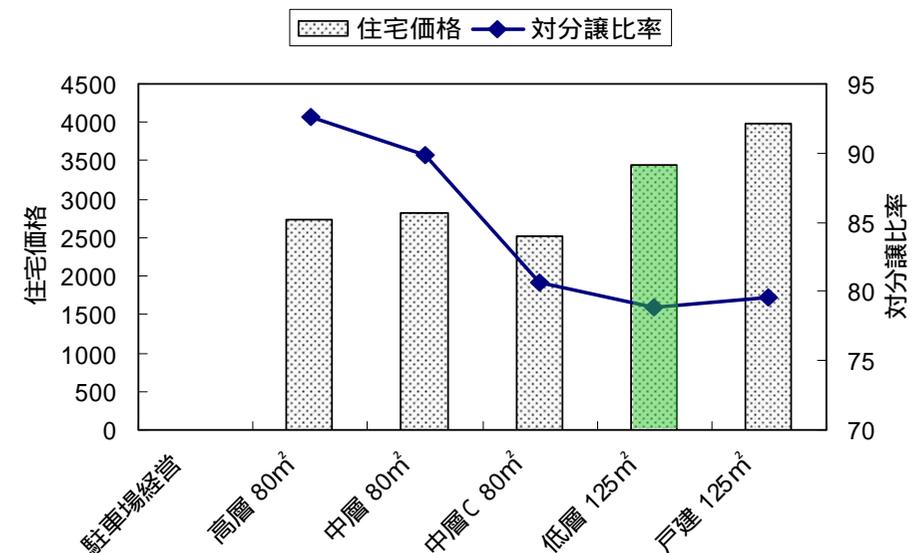
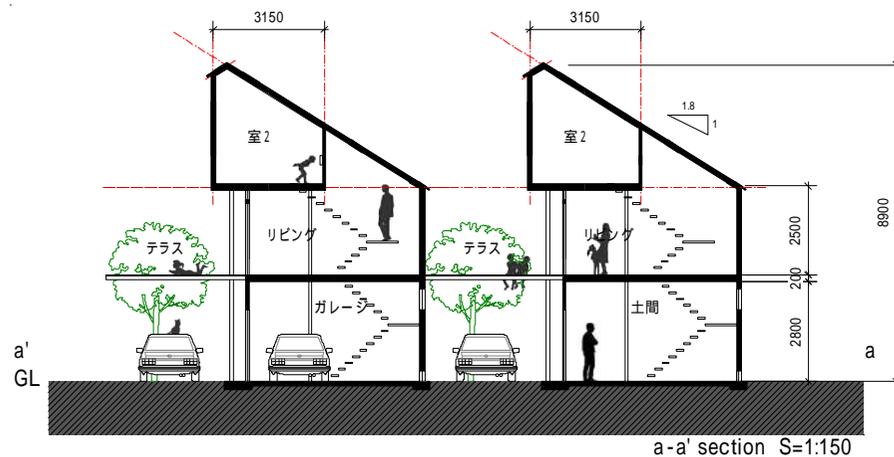
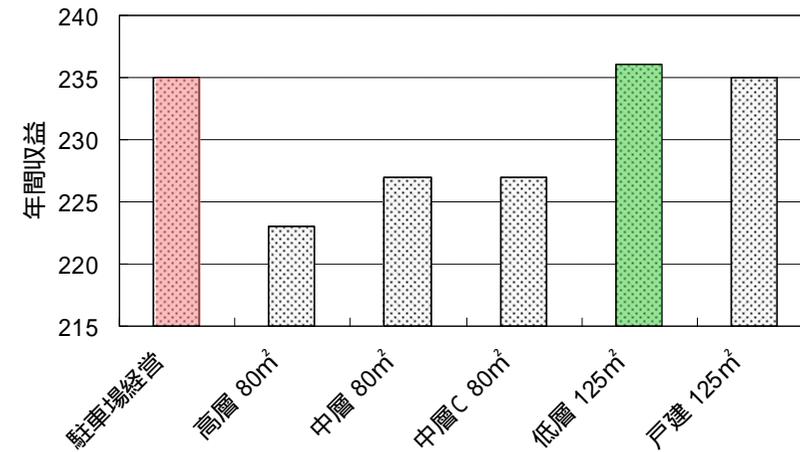
- 居住アンケート調査より
 - 高齢世帯は医療・福祉、買い物の利便性を評価。車が利用できなくなったときの不安解消も。
 - 若年世帯は教育、子育て環境を評価。街なかの住宅建設を期待。
(一方で車があれば郊外の生活に不便を感じない)
 - 土地利用アンケート調査より
 - 資産維持が目的で、維持管理に手間がかからないことが駐車場経営の最大理由。
 - 駐車場以外の土地利用の選択肢が見出せていない現状。
- 居住ニーズ(需要側)は高齢世帯、若年世帯ともにあり。
- 土地所有者(供給側)ニーズを満足しうる事業モデル構築が鍵になる。

地方都市の街なか(低層住宅地)に相応しい住宅モデルの検討 ~ 定期借地権を活用した低層連棟建モデル ~



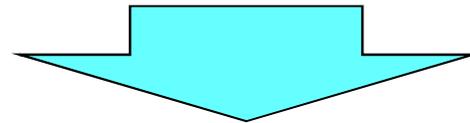
地方都市の街なか(低層住宅地)に相応しい住宅モデルの検討 ~ 定期借地権を活用した低層連棟建モデル ~

- 定期借地を用いた低層戸建連続形式(住宅)の提案
- シミュレーションによる一般的な事業可能性の確認



定期借地権方式の課題

- 定期借地を用いた低層戸建連続形式(住宅)の可能性について
- 定期借地に関する認識は総じて低い
- 居住者(需要側)、土地所有者(供給側)ともに、「公的な安心できる機関の関与」を期待。
- 居住者は比較的安く住めることを期待。土地所有者は駐車場と同程度の収益、経営リスクの回避を期待。



- 街なか居住の需要は期待できる。
- 居住者(需要側)と土地所有者(供給側)をつなぐ仕組みと普及・啓発の仕掛けが必要。