

すまい・まちづくりシンポジウム～2040年推計問題へ向けて～  
サステナブル社会のスマート化とコミュニティ 実施報告書

社団法人プレハブ建築協会  
公住分科会

■開催日時 2013年6月7日(金) 13:00～16:40 すまい・るホール

■会場 すまい・るホール

■主催後援 主催:プレハブ建築協会

協賛:定期借地権推進協議会・日本型HOA推進協議会

後援:国土交通省・独法)都市再機構・一般財)住宅生産振興財団

一般財)都市農地活用支援センター・一般社)全日本土地区画整理士会  
(株)プレイスメイキング研究所

■講演 構成

第1部 基調講演:2040年の日本の人口からみたすまい・まちづくり

- ・富士通総研経済研究所 上席研究員 米山 秀隆氏
- ・明海大学不動産学部 学部長 中城 康彦氏
- ・国土交通省 住宅局 住宅生産課長 伊藤 明子氏

第2部 事例紹介及びパネルディスカッション

コーディネーター 明海大学不動産学部教授 齊藤 広子氏

- ・国土技術政策総合研究所 評価システム研究室長 藤本 秀一氏
- ・UR都市機構東日本再生本部 チームリーダー 松川 晃久氏
- ・(有)アーバンセクション 代表 二瓶 正史氏
- ・定期借地権推進協議会 運営委員長 大木 祐悟氏
- ・(株)プレイスメイキング研究所 代表 温井 達也氏

公住分科会では研究活動テーマの住宅地管理に関連して“すまい・まちづくり”に関する催事を平成21年度より継続実施しております。今回は今春発表されました2040年人口推計問題をベースにして地方都市中心市街地や郊外住宅地の活性化を実例方向・事業スキーム等を紹介、問題提起しました。参加を募るにあたり本催事に参加いただきたい先へ公住会員自ら呼び掛け・メール・FAXでお知らせしました(会員及び建築・不動産関係の実務者、全国の市町村のまちづくり・住宅政策部署へ)。その結果、173名の申し込みがあり、147名の方に参加頂きました。詳細は下記の通り。

	申込数	参加数
会員社	66名	62名
国及び自治体	19名	13名
マスコミ関係	14名	13名
建設・不動産	74名	59名
合計	173名	147名



自治体関係は首都圏他、三重・静岡・長野・広島等の広域から参加・問合せをいただきました。参加者から“参考になった”・“少し勉強してみたい・教えてほしい”等の声がありました。今後も継続的な働き掛けと情報発信を続けにより具体的な相談へつながること、また、このような活動を通してプレハブ建築協会の認知を高めることも期待されます。

(開会挨拶: プレ協菊田専務理事)

講演内容(要約)は、以下の通りです。

## 第1部 基調講演「2040年の日本の人口からみたすまい・まちづくり」

### ①人口減少時代の住宅市場

富士通総研経済研究所 上席主任研究員 米山秀隆氏

2020～25年以降全ての都道府県で人口が減少に向かい、2040年以降は人口が2010年を下回ることが予測された。これが2040年問題である。これに伴い住宅市場は縮小し、空き家が増加していく。

2008年時点で空き家は13.1%であり、今後も緩やかな上昇をするのではないかと考える。ストックが充足しゆとりの部分が出てくるのは当然だが、許容できる空き家率の上限は8～10%と思われ、それを超えると問題が出てくる。

空き家対策として、危険な空き家の除却とストックとして活用するという2つがある。より広く捉えると中古市場の活性化を考える必要がある。中古住宅の流通シェアは住宅の寿命が延び、中古に対する抵抗も薄らいでいるので高くなる方向にあると思う。流通が活性化すれば空き家も減る。リフォーム市場も拡大する機運にあり、住宅が流通するようになると、需給のミスマッチも解消されると思われる。



### ②需要変容型社会に対応する居住の仕組み



明海大学不動産学部 学部長・教授 中城康彦氏

人口ピラミッドが劇的に変化する2040年には需要の急変に対応するすまい・まちづくりが必要である。長寿社会のライフスタイルを考えると第2ステージ[は25～64歳]は「資産を形成する」(モーゲージを使う)、第3ステージ[65歳以降]は形成した「資産を取り崩して」(リバースモーゲージを使う)老後を過ごすことになる。個人としてこれに計画的に対応し、社会としてもサポートする仕組みが必要である。

リバースモーゲージを想定するならば、建物を長期利用すればするほど有利である。住宅の資産価値を考えた時、これからのすまいやまちづくりにおいては、時間が価値を高めることを確信される仕組みが必要である。資産の形成には所有権だけでなく、借地権・借家権もあるが、経済的な側面で資産性に乏しい。所有者や利用者が交代することを前提にすまいづくり、まちづくりを考えていく必要があり、社会ニーズの変容に対応することも考えるべきである。

資産の有効活用を広く考える3つの不動産戦略の中で、PRE(公共用不動産の有効活用)については幾つかの実践が行われている。需要変容型社会では、事業手法の組みあわせが必要になる。公共関連事業においても民間の利益を確保しつつ、その仕組みを維持し、よいサービスを提供することをセットにして進めるべきである。



### ③住宅の現在とこれから



#### 国土交通省 住宅局 住宅生産課長 伊藤明子氏

住宅が見ているのは人口ではなく世帯であるため、2040年あまり意味がない。住宅で気になるとすれば、世帯数がピークとなる2015年と団塊の世代が後期高齢者となる2025年である。また高齢化の進行に合わせて看取りの場所が不足しており、在宅医療や介護についての問題が住宅に投げかけられている。世帯の減少と共に、世帯の内容も変わってきており、生涯単身の単身世帯が増加する。戸建住宅の購入も減ることが予想される。地方都市における中心市街地の空地・空き家の問題は、売却・賃貸用ではない“何となく空き家／とりあえず空き家”である。日本の高齢者は資産を取り崩さない傾向にあり、これが取り崩されれば新ビジネスが生まれ、より幸せな老後もあるのではないかと思う。

住宅のこれからの考えると、新築からストック対策へ、資産形成から資産のフロー化へ、モノの提供から住生活サービスの提供へ、セーフティネット、まちづくり・立地戦略、海外展開を考える必要がある。具体的な施策を通じて、住宅すごろくの最後の「戸建て」以降にもう一つのステージをつくることにより資産のフロー化を進めたい。移った後の持家・戸建てが資産化すれば、次のステージについてもWIN-WINの関係が作れるのではないかとというのが今後の課題である。

4月の産業競争力会議で発表した「スマートウェルネス住宅」は、高齢者が住宅で安全・安心・健康に暮らせることで社会保障の増大の抑制に寄与できればと考えている。また個人や公共がため込んできた資産を活用できないかと考えており、まちづくりも含めて今後考えていくことが大事ではないかと考えている。

このシンポジウムの表題は2040年問題と設定されているが、2040年では終わってしまっている。いつやるのと言ったら、今でしょ！

## 第2部 事例紹介

### ①成熟社会における街なか居住の実現手法～鳥取市街なか居住モデルPJT～

国土交通省国土技術政策総合研究所 総合技術政策研究センター  
評価システム研究室長 藤本秀一氏



鳥取市の中心市街地に低層のモデルとなる住宅をつくることがプロジェクトの課題である。平成20年頃から検討し、新たな住宅供給方式によるモデルプロジェクトの実施と街なか居住のための環境づくりを提言した。調査の結果、居住のニーズ(需要側)はありそうだが、土地所有者(供給側)ニーズを満足しうる事業モデルの構築が鍵になる中で、市有地をモデル事業用地として活用した戸建て形式を実現させた。鳥取市は地価水準が39位であり、他の地方都市でも実現可能性があるのではないかと。

街なか居住の推進に向けて、定期借地に関する認識は低く、駐車場経営と同程度の収益が求められる。また、既成市街地に単独世帯で入ることは難しいので、コーポラティブのように小さなコミュニティを形成し、借地で仲介役としての地主の機能に期待する。

これをスタートとして民間事業者と行政が継続的に連携した取り組みを期待している。

### ②北陸地方におけるまちなか居住推進に係る検討について

UR都市機構東日本都市再生本部チームリーダー 松川晃久氏



昨年度からの勉強会では、北陸整備局・長岡技術科学大学・地方公共団体・UR都市機構が参加し、中心市街地活性化におけるまちなか居住を重要なテーマとしている。北陸地方は積雪による除雪負担の増加や、雪による空き家の劣化・撤去の必要性が高い。

長岡市・上越市の住民へのアンケートによると、7割以上がまちなかエリアに住んでみたいと回答した。民間事業者へのヒアリングでは、需要はあると考えるが、地価が高い・短期間で実績を上げるためには事業化しやすい場所を選ぶ・複数駐車場の課

題が挙げられた。

まちなか居住の進め方としては、公共の関与により中心市街地に市場を形成できないかと考えている。街区全体の整備イメージに従い、民間需要に合わせた段階的な整備を誘導、住宅地としての価値を上げる公共による助成制度、供給に踏み切るためのちょっとした後押し、公的手続きに起因する期間リスクの軽減などを検討している。

今年度は具体のモデル地区を題材として事業スキームを検討する。その際、①エンドユーザーが中心市街地において求める住環境とは何か？②民間事業者が事業進出している要件は何か？③行政がやるべきこと、行政にとっての収支は如何に？④まちなか居住の推進を評価するための公共の指標は如何に？の4点がポイントとなると考えている。

### ③共同分譲方式による官民協同のまちづくり～これからの時代の住宅地分譲を考える～

(有)アーバンセクション代表 二瓶正史氏

公共の土地で共同分譲事業方式をとっている2つの事例を紹介する。土地は宅地供給者、建物は住宅供給者が同時にエンドユーザーに譲渡する分譲方式であり、双方が事業資金を抑え、目的と手段を共有しながら事業を進めることができるので、特徴のある街を進めることができる可能性を持った方式である。

#### ■事例① マリントウン ラ・コスタ(沖縄県)

「海と一緒に暮らそう！」というコンセプトで複合的な街をつくった。上位計画のリゾートタウンにふさわしい特徴的な住宅地を事業化することができ、約100件の戸建て住宅を2008年から分譲している。材料や樹種も沖縄のものを使い、沖縄らしい住宅地をつくった。沖縄の東海岸の人口増加にも寄与できる。

#### ■事例② コモンタウン上毛彩葉(福岡県)

福岡県の中でも高齢化率が高く、対策が課題となっている。県立高校の跡地に魅力ある住宅地をつくるため「ゆとり・環境・子育て・つながり」のコンセプトをブレイクダウンして住宅地の設計をした。町の樹である10本の種類の違う桜が時期をずらして咲く上毛町らしいコモン型の住宅地開発ができ、これから住宅生産振興財団の事業コーディネートのもとに13社の住宅メーカーと一緒に計画的に分譲を進めていく。

地域戦略を伴った市街地整備における住宅地分譲は、地域の実情とニーズに合った住宅地分譲が可能である。しかも単独分譲事業の事業採算性に縛られない質の高い社会資本をつくりだすことが可能である。

### ④鹿児島市星ヶ峯みなみ台定期借地権分譲事業について

定期借地権推進協議会 委員長 大木祐吾氏

市公社の分譲地634区画に対し118区画売れ残ったところの土地を処分するに当たり、定期借地権分譲(転売方式)52区画、定期借地権・所有権分譲(市が直接分譲、両方の価格を提示し競合した場合には所有権優先)48区画、所有権分譲18区画という形で分譲した事例である。その際、定期借地権分譲分は借地人が将来希望した場合には底地を売却できる特約を付したり、52区画については15社の事業会社が取得しモデルハウスを建築、GWにフェアを開催して集客をし、その期間に市の分譲も開始したりなどした。

定期借地権によるメリットとしては、①地代収入と建物の固定資産税・住民税が入る ②底地の売却特約を付けておけば、将来的に借地人が土地を買い取る選択肢もある ③土地の維持費がかからない ④空き地が多いと街全体の価値も低くなる可能性がある。また、地方では行政の土地だと住民が安心して購入できる、一時金を「権利金」型で設定しても所得税は発生しないといった強みがある。

人口減社会の中、長期売れ残りの物件の今後の売上の可能性を考える必要があり、その対策としてすべての問題が解決する手法はないが、定期借地権分譲は現時点において一定の対応が可能な有力な手法の一つであると考えられる。

### ⑤既成住宅地の活用 天川団地・大宮台

(株)プレイスメイキング研究所代表 温井達也氏

#### ■天川団地(茨城県土浦市 1967年販売開始 839区画)

全居住者の1/3が65歳以上、空き家率が11.6%であり、現在はより進んでいると思われる。住宅劣化やシャッターの閉じた商店街など保守管理の必要性が感じられる。とはいえ町内会は活発であり、防災倉庫やだんじり

置き場がある。また住宅地の中心には閉鎖した医院を土浦市が借り上げた高齢者サロン「かざぐるま」があり、近隣の奥様がボランティアでお世話をし、サークル活動も盛んに行われている。町内会には「自治会に加入しないと排水溝が使えない」規定があり、強制加入されている。2009年に近くにイオンモールがオープンして人気も上がり、若い世代も住みだしてきた。

■大宮台団地(千葉県千葉市 1975年～1985年開発 約1700区画)

65歳以上が40%以上と高齢化が進んでいる。自治会館には専属スタッフが常駐し、お弁当チケットの販売が行われており、お弁当配布による安否確認が行われている。お祭りやイベントなどの地域活動も頻繁に行われている。住宅地中央の幹線道路沿いの商店にも活気があり、公社マンション解体の跡地には44戸の新しい開発がなされている。

2団地の共通事項としては、①高齢化の問題、空き家や空き地の問題を抱えながらも、コミュニティ活動が盛んで協力してまちを管理する活動を継続して行っている ②活動からアイデアを生み出し、問題に対する対策を行っている ③外部からの要因が強いが、新しい住民の流入が確認できた。



(事例紹介後のディスカッション)