

すまい・まちづくりシンポジウム2025

# 人口減少時代の都市・住宅開発

東京都立大学 饗庭伸

都市・住宅開発とは何か？

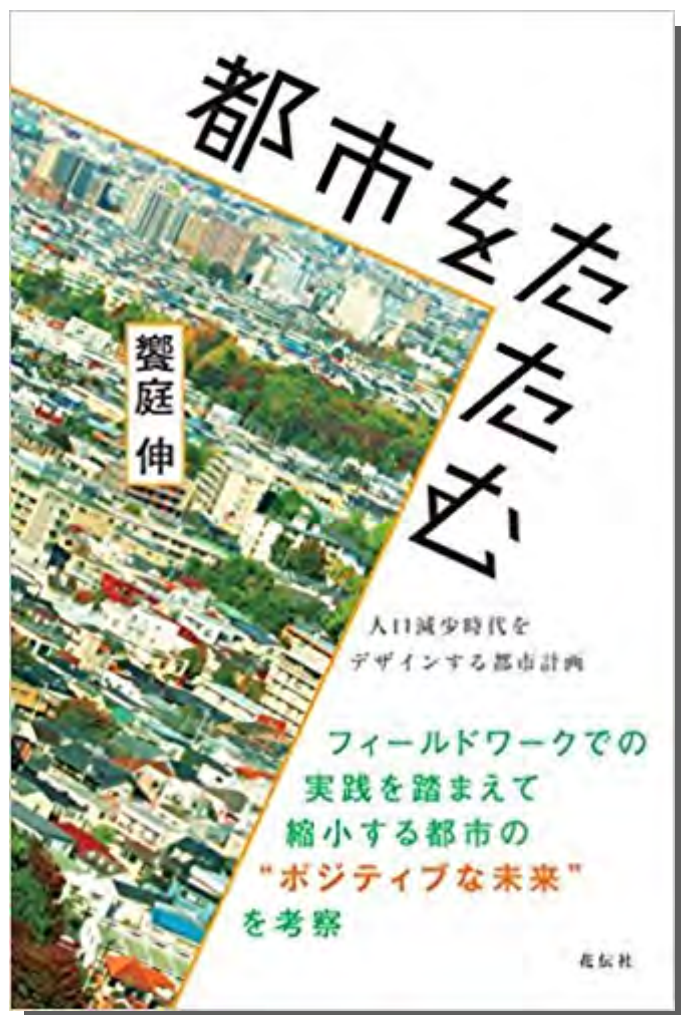
人口減少時代の都市・住宅開発

民主化する都市・住宅開発

これからの都市像 コンパクト＋スマート

## 饗庭伸

1971 年兵庫県生まれ。東京都立大学都市環境学部教授。早稲田大学理工学部建築学科卒業。博士（工学）。専門は都市計画・まちづくり。人口減少時代における都市計画やまちづくりの合意形成のあり方について研究すると同時に、実際のまちづくりに専門家として関わり、まちづくりの合意形成のための技術開発も行っている。



都市をたたむ  
2015年・花伝社



平成都市計画史  
2021年・花伝社

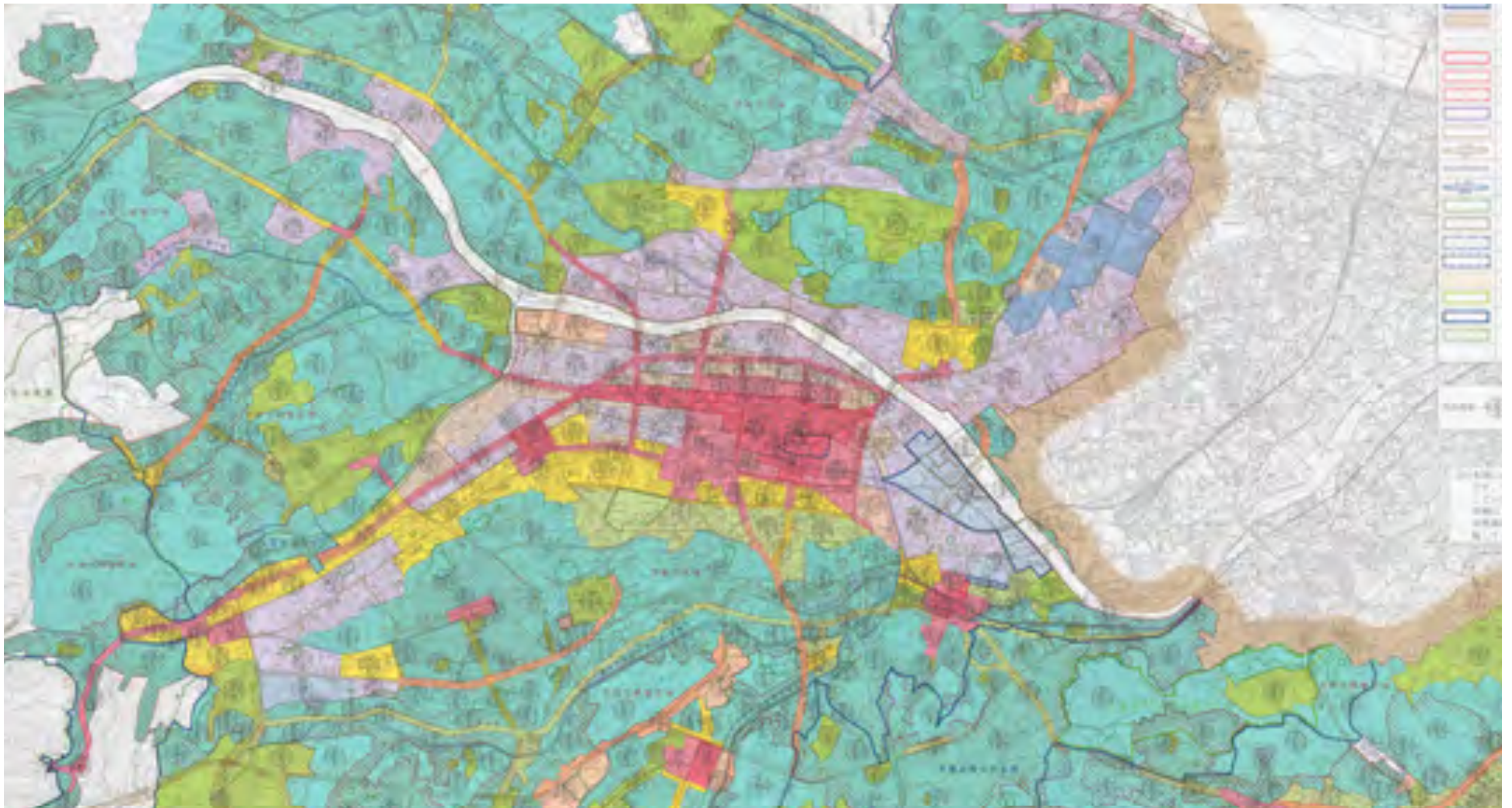


都市の問診  
2022年・鹿島出版会



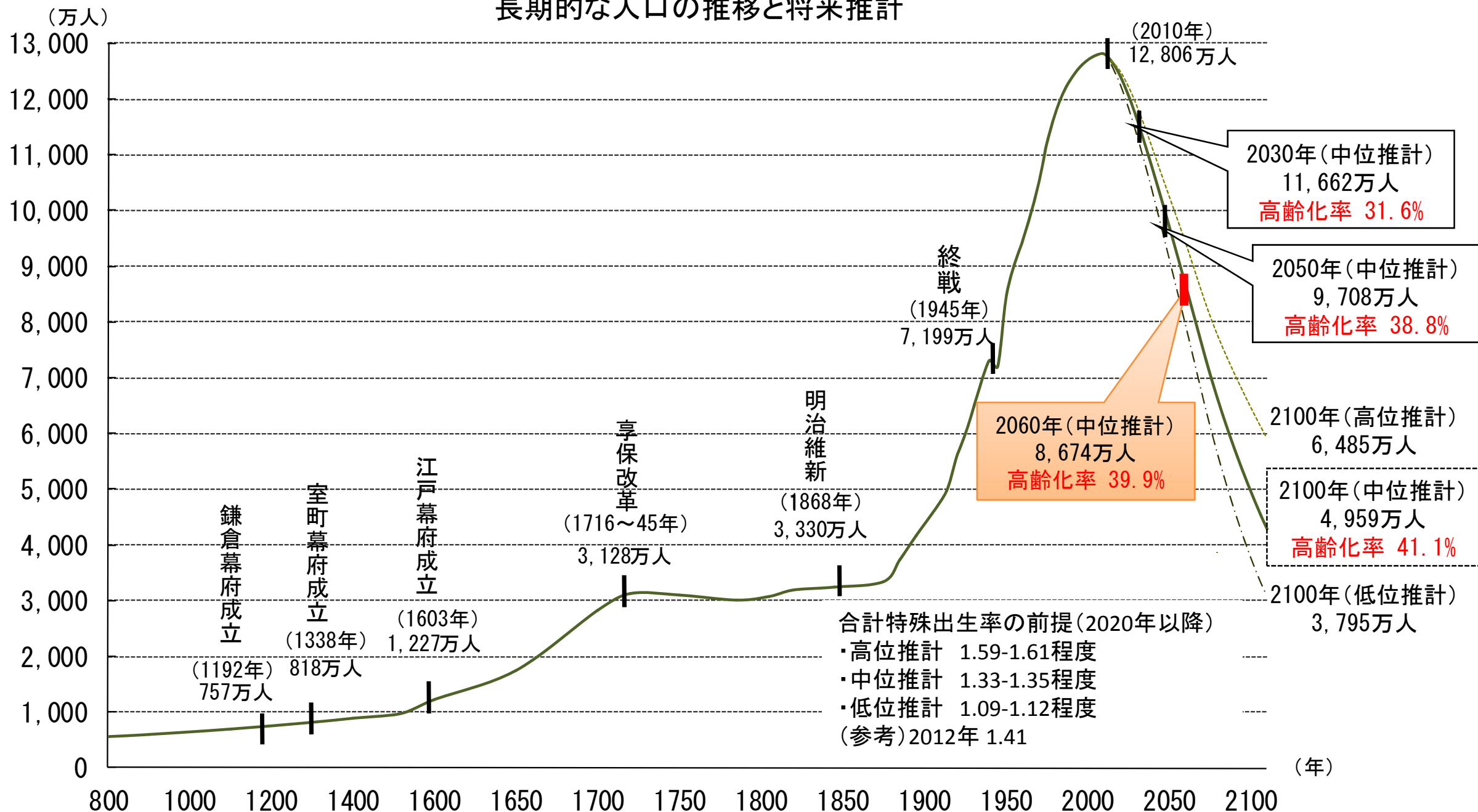
# 都市・住宅開発とは何か？

社会の課題を空間資源をつかって解決する技術



# 人口減少時代の都市・住宅開発

長期的な人口の推移と将来推計



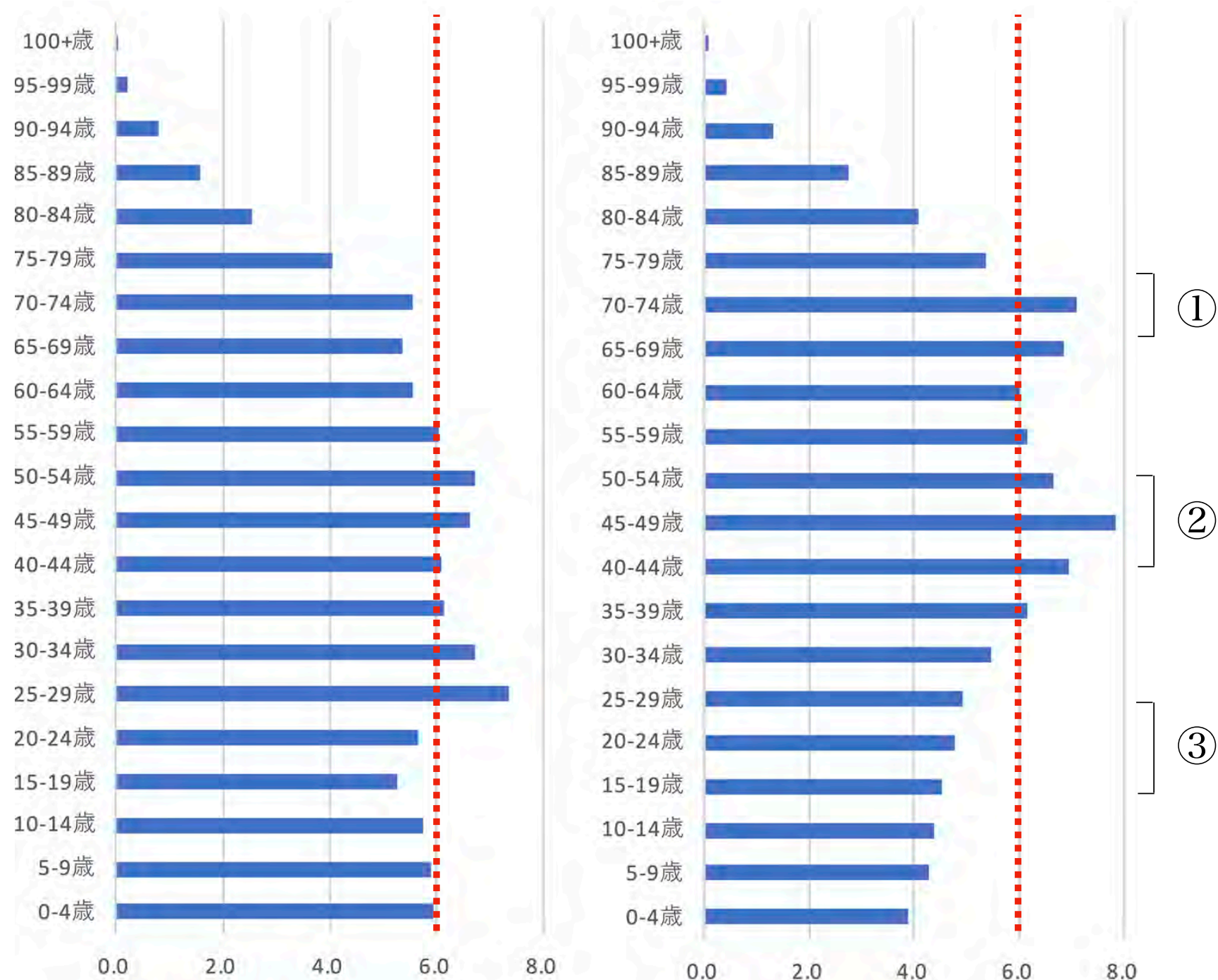
(備考) 国土交通省「国土の長期展望」(2011年)をもとに作成。

2010年以前の人口: 総務省「国勢調査」、国土庁「日本列島における人口分布の長期時系列分析」(1974年)

それ以降の人口: 国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口(平成24年1月推計)」



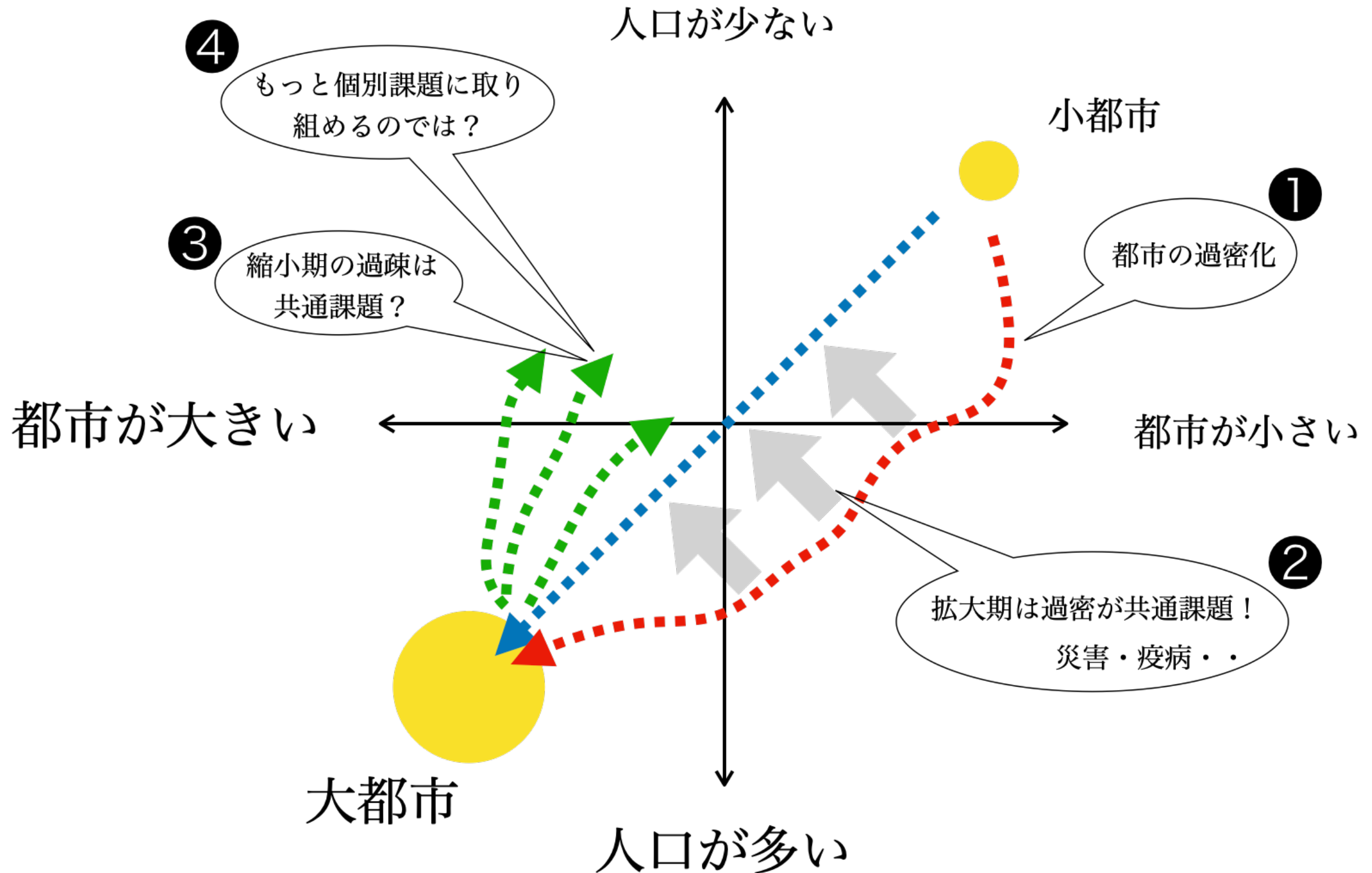
# 人口減少時代の都市・住宅開発



スウェーデン (2019年)

日本 (2019年)

# 人口減少時代の都市・住宅開発





## 人口減少時代の都市・住宅開発

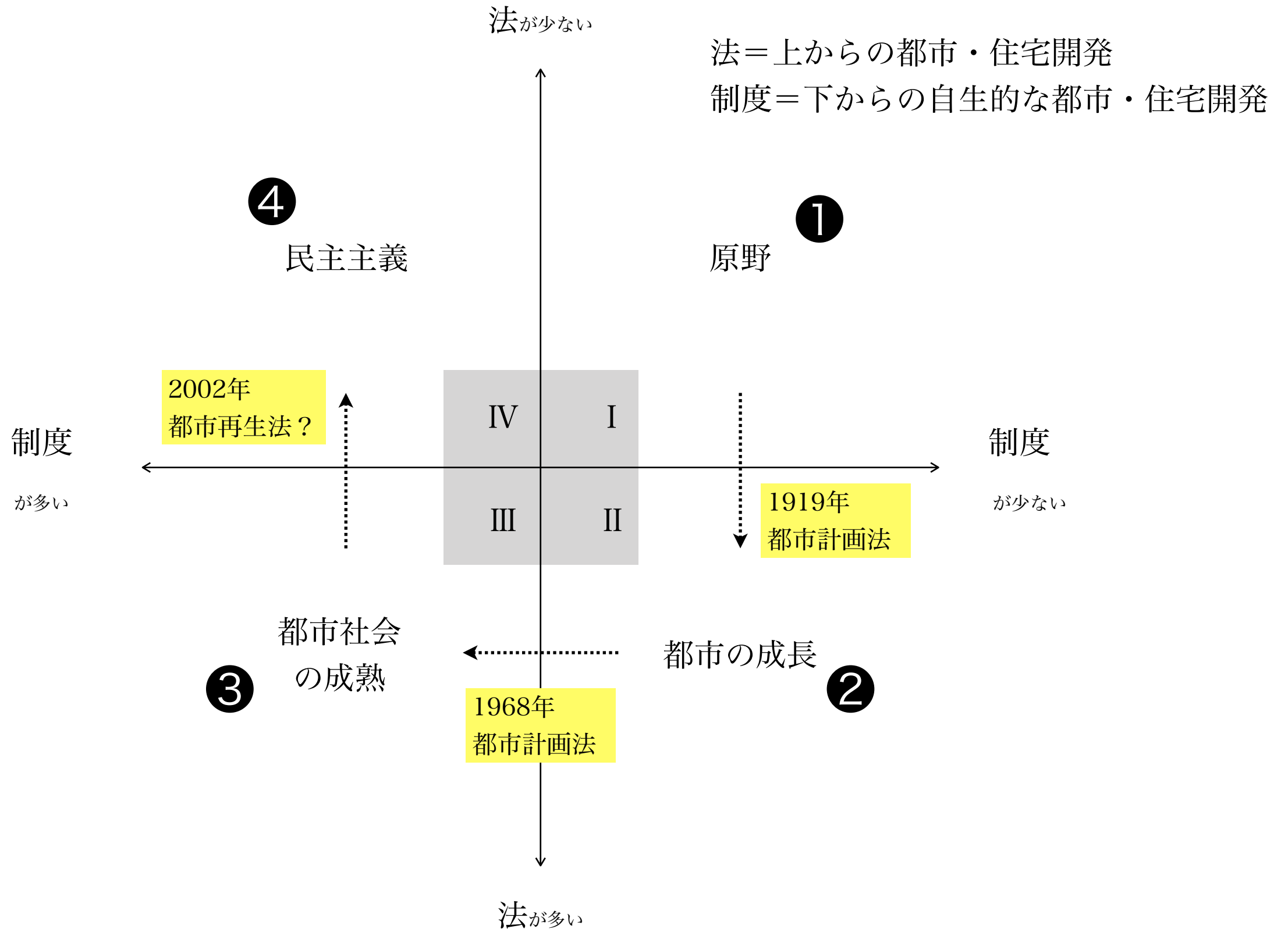
人口が減ると課題の総量は減るが、種類は増える  
共通の大課題は少なくなり、個別的な小課題になる



「誰か」の個別的な小課題を小さな空間を動員して解決していくのがこれからの都市・住宅開発



# 民主化する都市・住宅開発





# 民主化する都市・住宅開発



公共空間による規制緩和 Toranomon Hills



# 民主化する都市・住宅開発



住宅開発による規制緩和 中央区晴海



# 民主化する都市・住宅開発



Park-PFIによる公園再生 神戸 東遊園地



# 民主化する都市・住宅開発

1955年に確立した「住宅政策の三本柱」が、2006年に「市場とセーフティネット」へ変化し、住宅は住宅市場とわずかなセーフティネットで供給されるようになった。

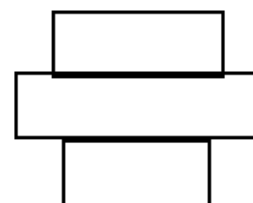
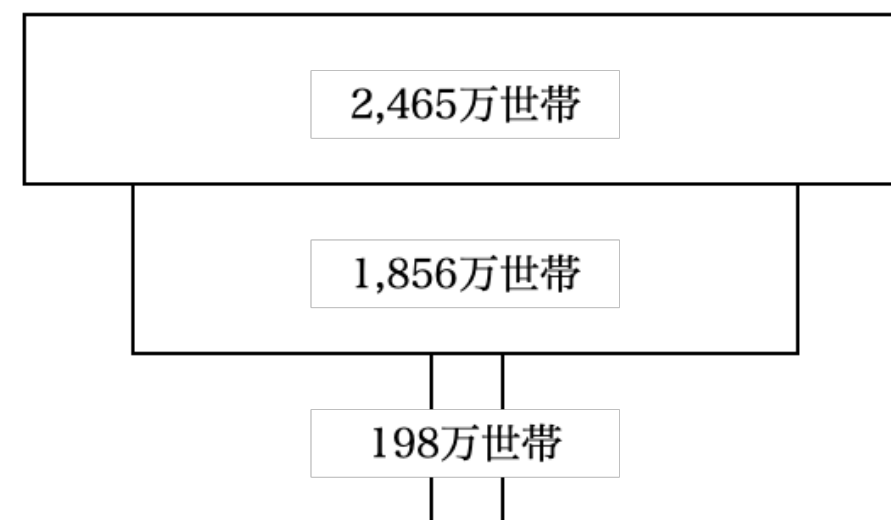
昭和48年

2,965万世帯  
3,106万戸



平成15年

4,723万世帯  
5,389万戸



上段：平均居住水準達成世帯（昭和48年）  
誘導居住水準達成世帯（昭和63年・平成15年）  
中段：その他の世帯  
下段：最低居住水準未達世帯

図 住宅の質の変化 昭和48年と平成15年 筆者作成



# 民主化する都市・住宅開発

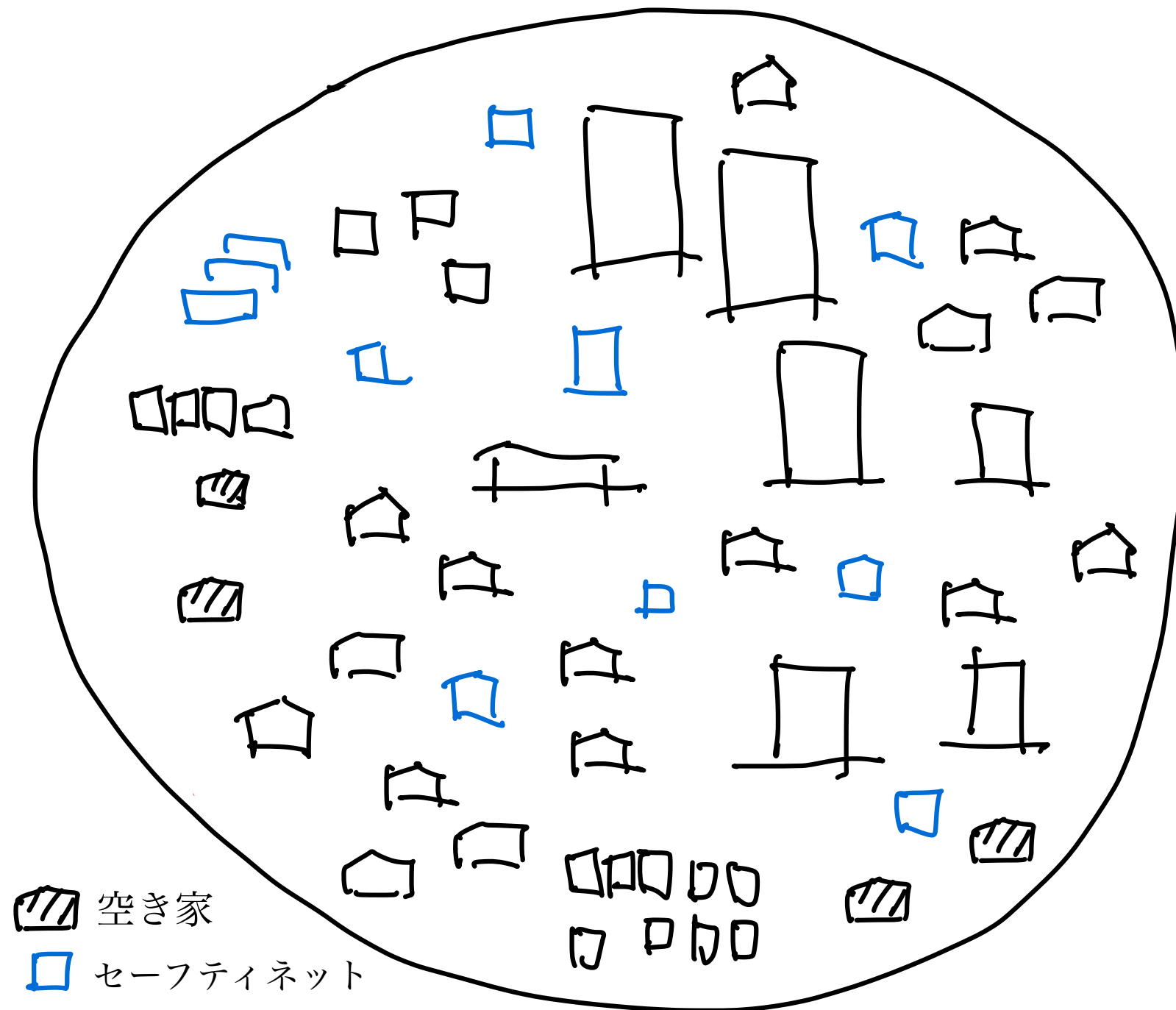


図 市場とセーフティネットのイメージ

市場は多様な暮らしを提供できているか？目標や欲望を適度に喚起できているか？

セーフティネットは、量的に十分か、きめ細かく柔軟に課題を拾えているか？

# 民主化する都市・住宅開発

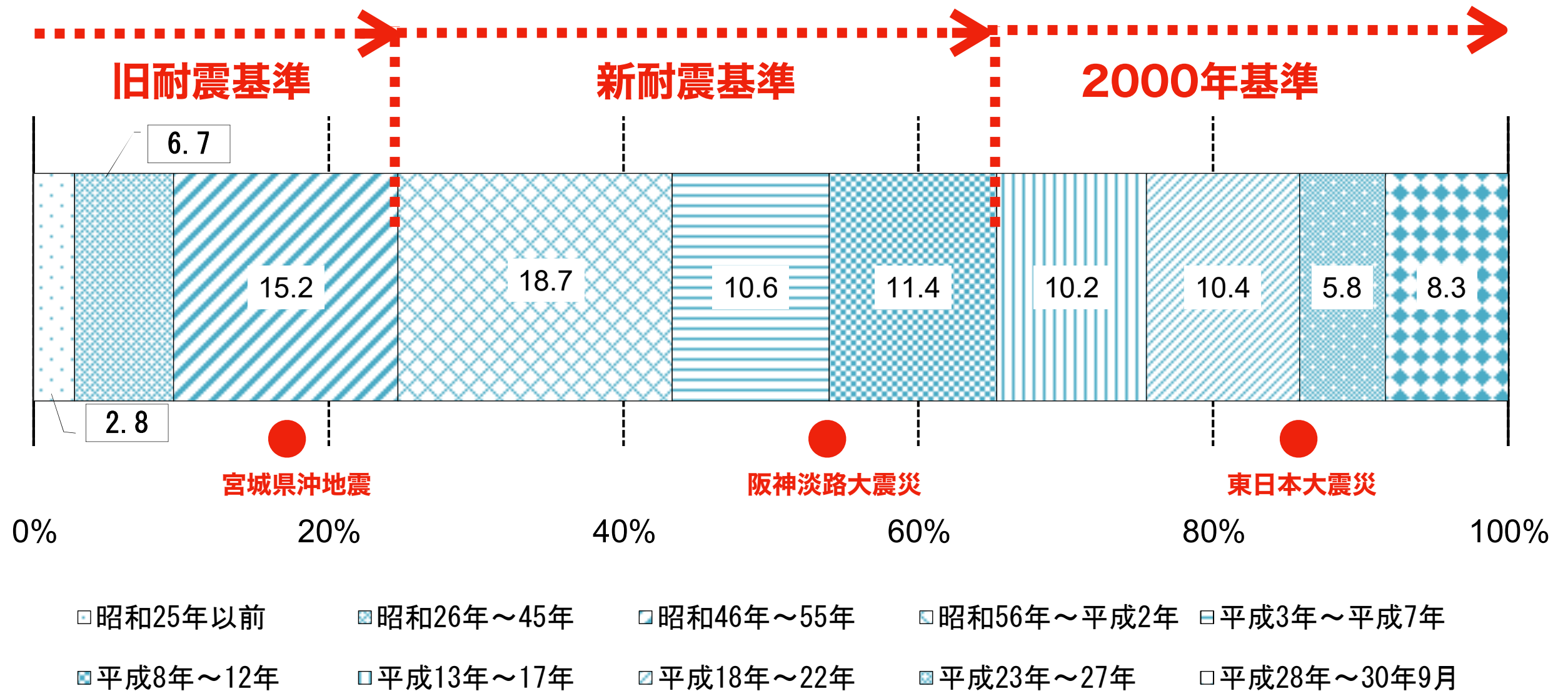


図 建築の時期別割合-秋田県(平成30年) 平成30年住宅・土地統計調査\_秋田県の概要 より抜粋

様々な年代に建てられた住宅で構成されている。

→ ゆっくりと安全になっており、一気に古くなることがないので  
バランスがよい。住宅産業も安定している。

## 民主化する都市・住宅開発

「誰か」の個別的な小課題を空間を動員して解決していくのがこれからの都市・住宅開発。

都市開発においても、住宅開発においても「うまくやれてきた」。民主化がそこそこ順調に進んできている。

これからも個別化する小課題に対して、どう民主化を進めていくか？



# これからの都市像 コンパクト+スマート

所有者不明土地 (18-)

ニュータウン再生

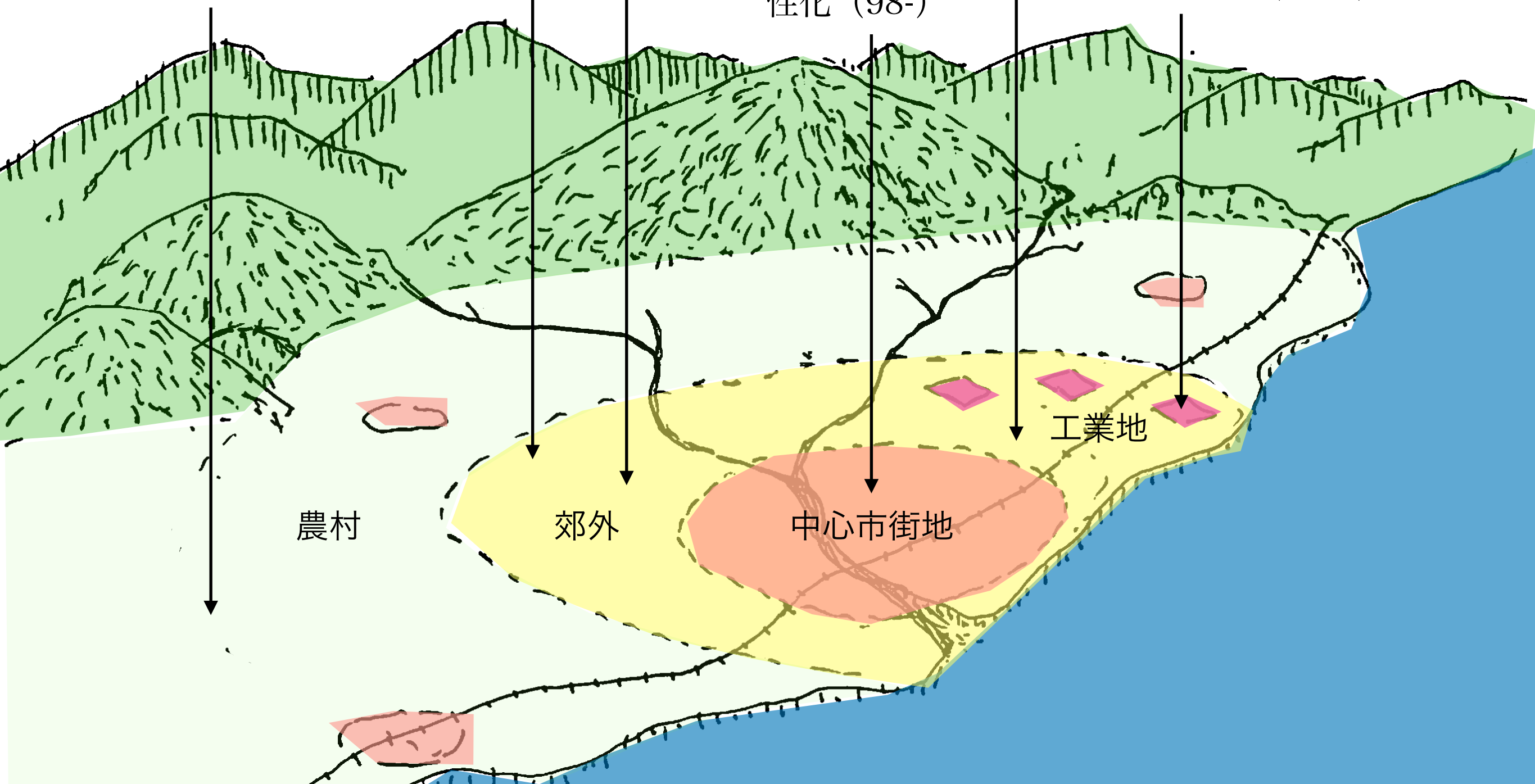
スポンジ化・空き家 (14-)

スプロール (68-)

中心市街地活  
性化 (98-)

産業移転 (90's-)

放棄農地



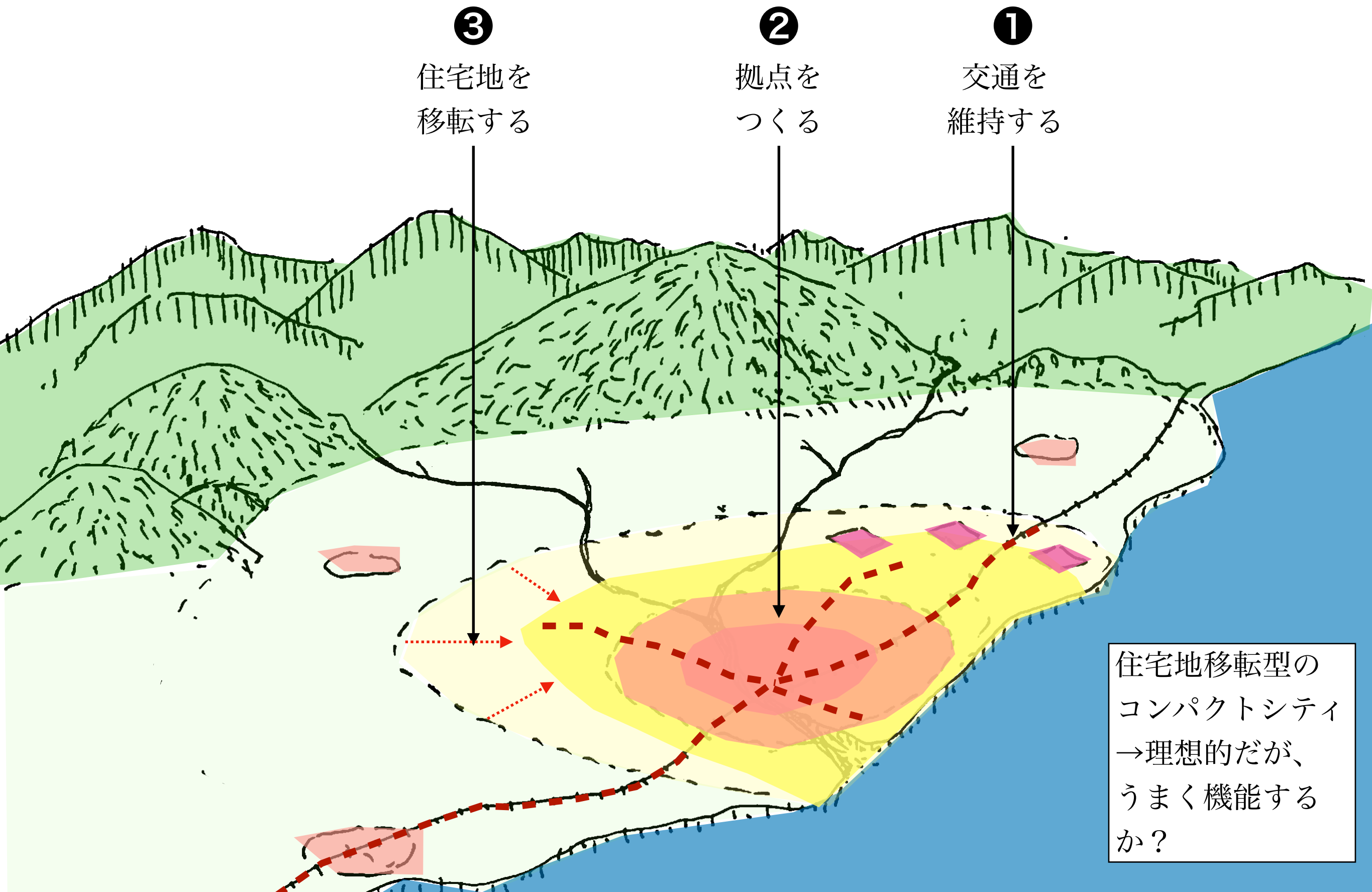
農村

郊外

中心市街地

工業地

# これからの都市像 コンパクト＋スマート



# これからの都市像 コンパクト+スマート

①

仕事をつくる

②

住宅地を整える

③

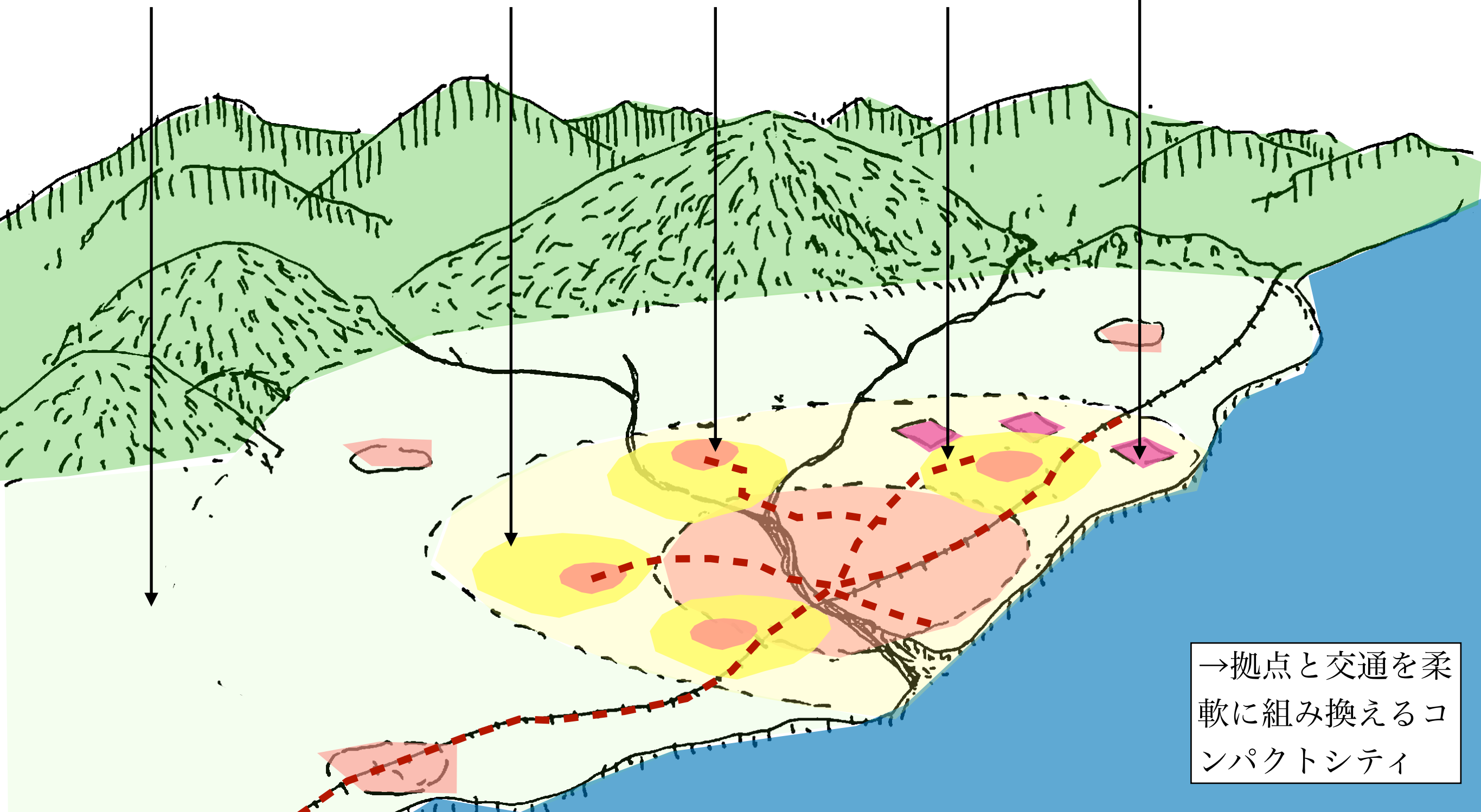
住宅地を支える  
拠点をつくる

④

拠点を交通  
でつなぐ

①

仕事をつくる



→拠点と交通を柔軟に組み換えるコンパクトシティ



# これからの都市像 コンパクト＋スマート

①

仕事を  
つくる

②

住宅地を  
整える

③

住宅地を支える  
拠点をつくる

④

拠点を交通  
でつなぐ

住宅

高齢者向け住宅

高齢者福祉の拠点

公園・緑地・農地

街路

上下水道・ガス・電気・通信

教育施設・保育施設

最寄品商業施設

住宅開発

医療施設

福祉施設

文化施設

買い回り品商業施設

行政施設

図書館

都市開発

(鉄道)

バス

タクシー

自家用車

宅配サービス

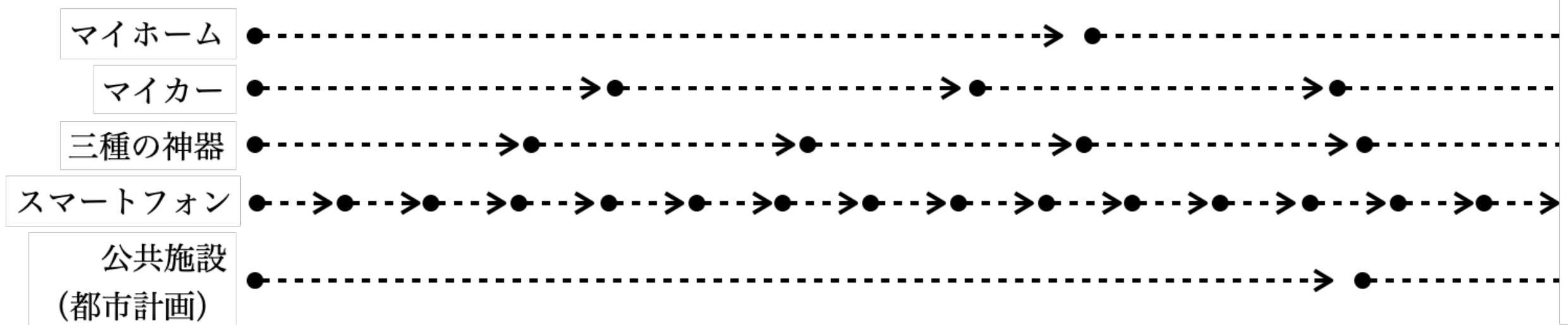
交通開発

技術や情報で柔軟にカバーする  
スマートシティ

# これからの都市像 コンパクト＋スマート

スマート化の4つのチャンス（技術の乗り物は商品である）

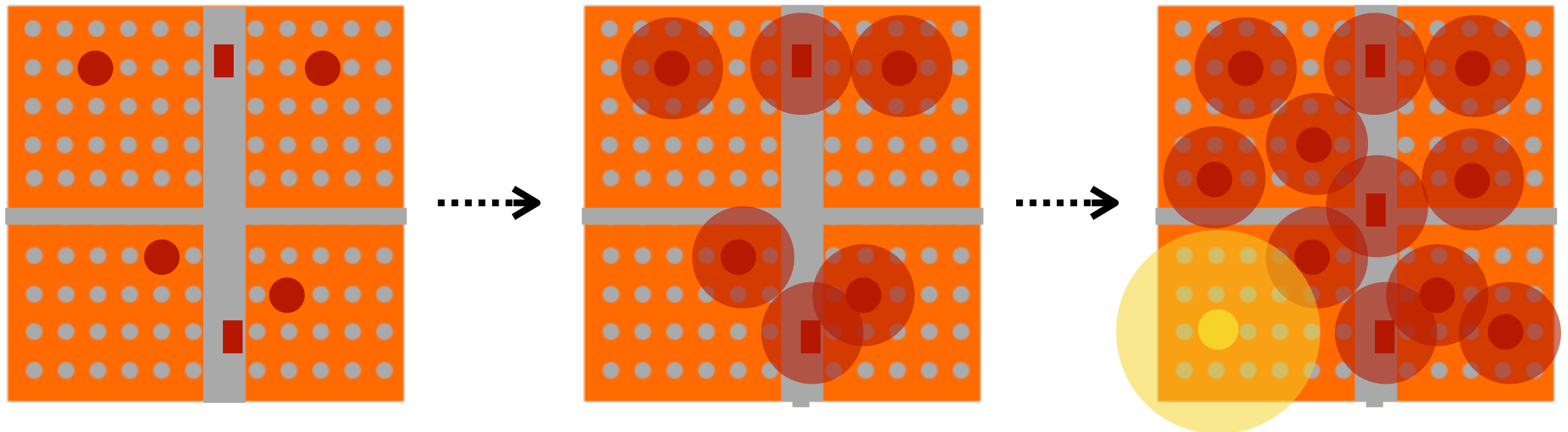
- チャンス1 マイホームによって埋め込む＝約30年ごとにくる
- チャンス2 マイカーによって埋め込む＝12.4年ごとにくる
- チャンス3 三種の神器（家電）によって埋め込む＝約10年ごとにくる
- チャンス4 スマートフォンによって埋め込む＝約3年ごとにくる





# これからの都市像 コンパクト＋スマート

## スマート化の4つのチャンスをつかまえる



マイホーム新築、新車購入、家電購入、スマートフォンによってごく一部が賢くなる状態

マイホーム、マイカー、三種の神器、スマートフォンに「都市を支える機能」を埋め込む。向こう三軒くらいをカバーしていく。

チャンスを重ねて都市が賢くなっていく。どうしてもカバーできないところに公共施設を導入する。

● 公共施設

● マイホーム、マイカー、三種の神器、スマホ

すまい・まちづくりシンポジウム2025

# 人口減少時代の都市・住宅開発

東京都立大学 饗庭伸

都市・住宅開発とは何か？

人口減少時代の都市・住宅開発

民主化する都市・住宅開発

これからの都市像 コンパクト＋スマート