

住宅団地に係る現状について

今回の検討会において主なターゲットとする住宅団地

今回の検討会において主なターゲットとする住宅団地

一体的に利用される土地及び当該土地に存する数棟の居住の用に供する建物であって、当該土地の一部又は全部を共有するもの

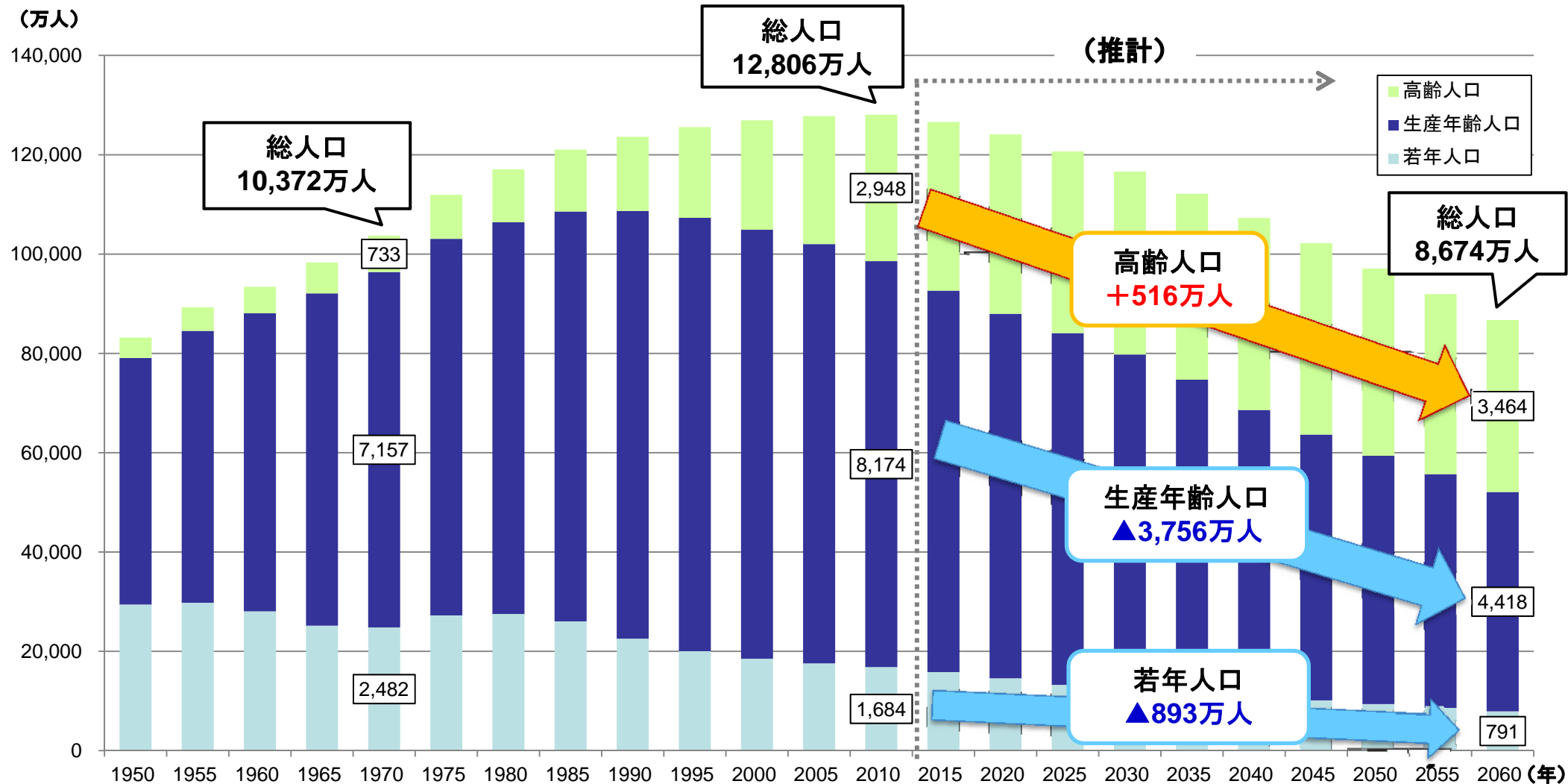
- 公的な賃貸共同住宅のみで構成される住宅団地については、建替、改修に係る課題が異なると考えられることから、このような団地以外を主要な検討対象とする。

(住宅団地の例)

- ・ 全てマンション (敷地一筆共有)
- ・ マンション+賃貸住宅 (敷地一筆共有)
- ・ マンション+社宅 (敷地一筆共有)
- ・ マンション+戸建て住宅 (敷地一筆共有)
- ・ テラスハウス (通路部分は共有で住宅直下部分は単独所有)
- ・ 全て戸建て住宅 (敷地一筆共有)

我が国の人口の推移(年齢層別)

○我が国の総人口は、2010年にピーク(12,806万人)となり、以降は減少していく見通し。
 ○高齢人口は2010年から2060年までに約516万人増加するのに対し、生産年齢人口は約3,756万人、若年人口は約893万人減少する見通し。



(注1) 「若年人口」は0~14歳、「生産年齢人口」は15~64歳、「高齢人口」は65歳以上の者の人口
 (注2) 1950~1969年、1971年は沖縄を含まない

出典：総務省「国勢調査」
 国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口(2012年1月推計)」

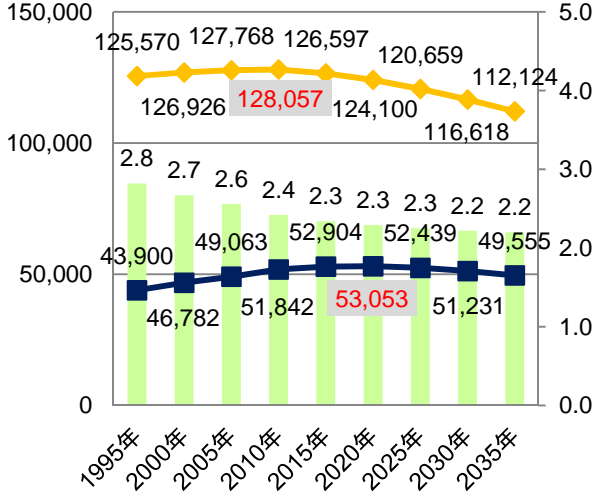
世帯数の減少

○我が国の人口は減少局面に入っており、世帯数も2020年以降減少を続けていく見通し。
 ○今後、夫婦と子の世帯が減少していく一方、単身世帯の増加が見込まれ、2015年には総世帯の1/3に達し、その後も増加する見通し。

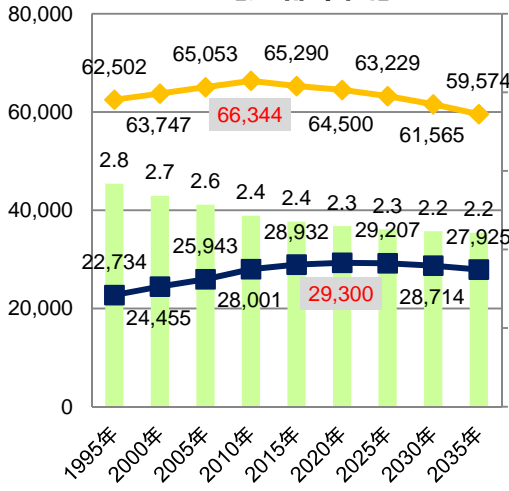
人口・世帯数の推移と将来推計（単位：千人）

【凡例】 ●-人口、■-世帯、
 ■ 1世帯あたりの人員数、■ ピーク

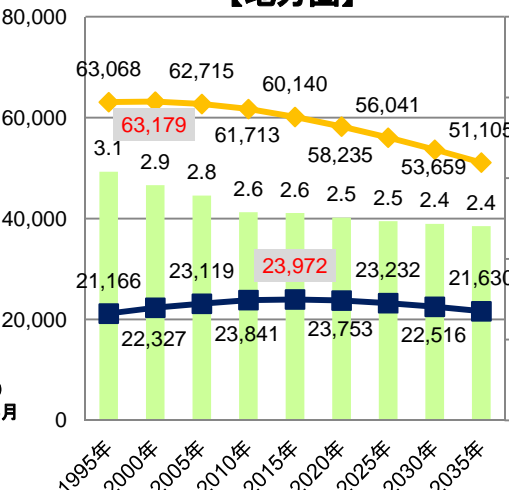
【全国】



【大都市圏】

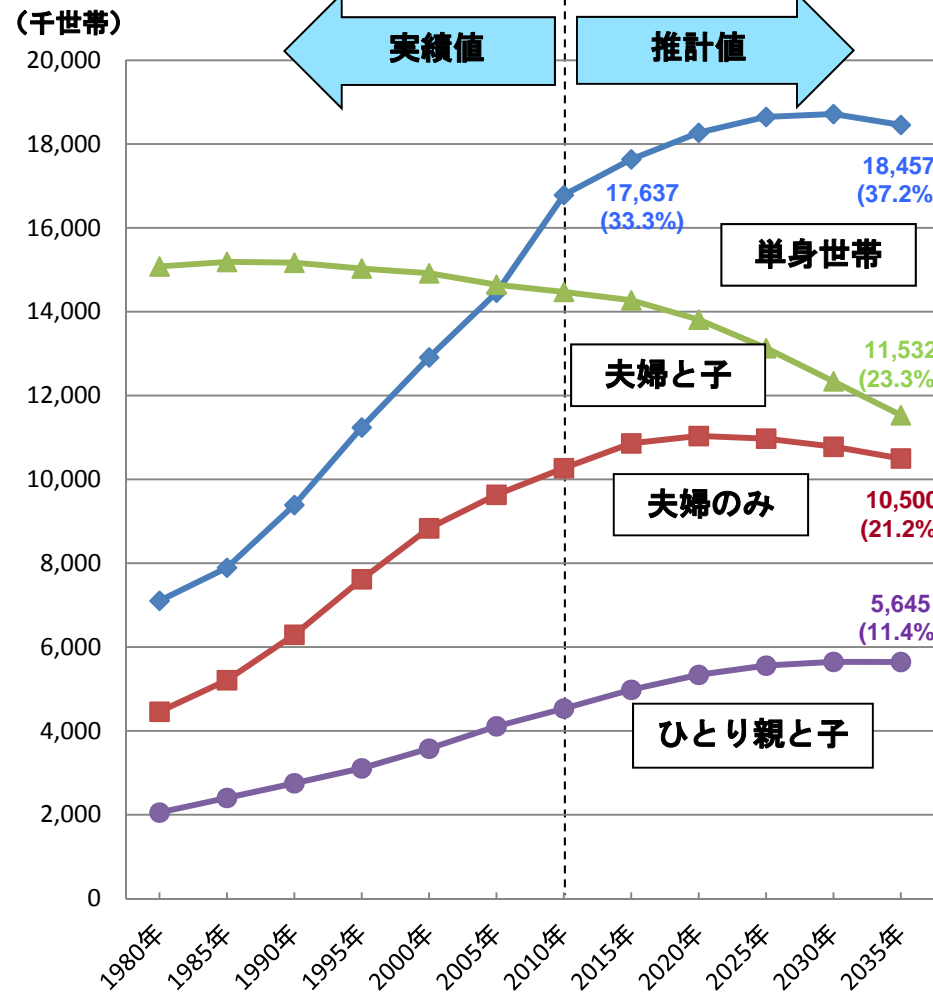


【地方圏】



大都市圏: 住生活基本法施行令で定める都道府県
 (茨城県、埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県、愛知県、三重県、京都府、大阪府、兵庫県及び奈良県)
地方圏: 大都市圏以外の道府県

【世帯類型別世帯数】

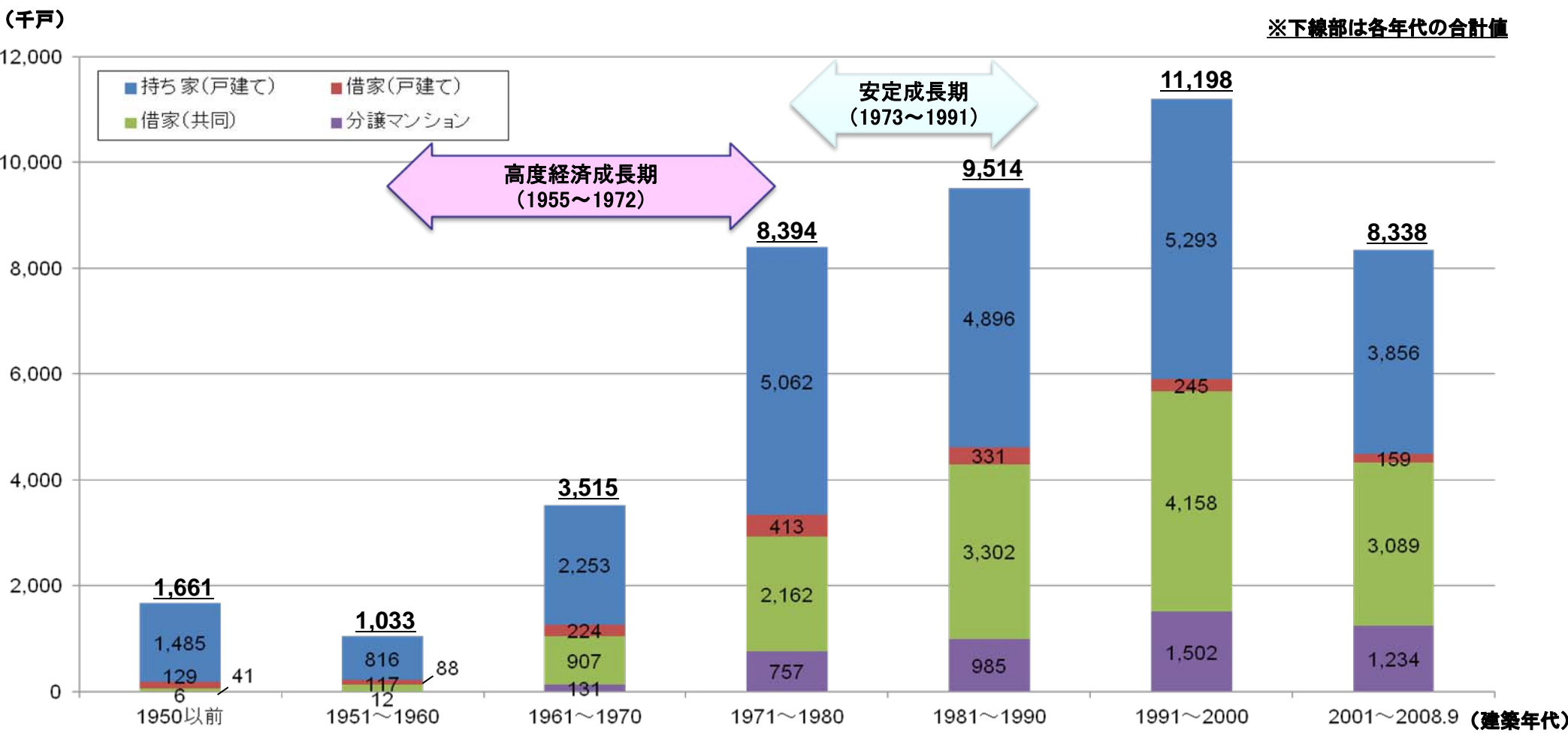


(資料) 国立社会保障・人口問題研究所
 『日本の世帯数の将来推計(全国推計)』(2013年1月推計)

(出典)
 人口: 日本の将来推計人口(全国: 2012年1月推計、その他: 2013年3月推計)
 世帯数: 日本の世帯数の将来推計(全国: 2013年1月推計、その他: 2014年4月推計)
 [国立社会保障・人口問題研究所]

住宅ストックの建築年代別戸数(持ち家・借家／戸建て・共同建て別)

○現在の住宅ストック総数約5,000万戸(H20時点)を建築年代別に見ると、安定成長期(1973～1991)以降に建築された住宅ストックが主だが、1970年以前に建築された住宅ストックも約13%存在。

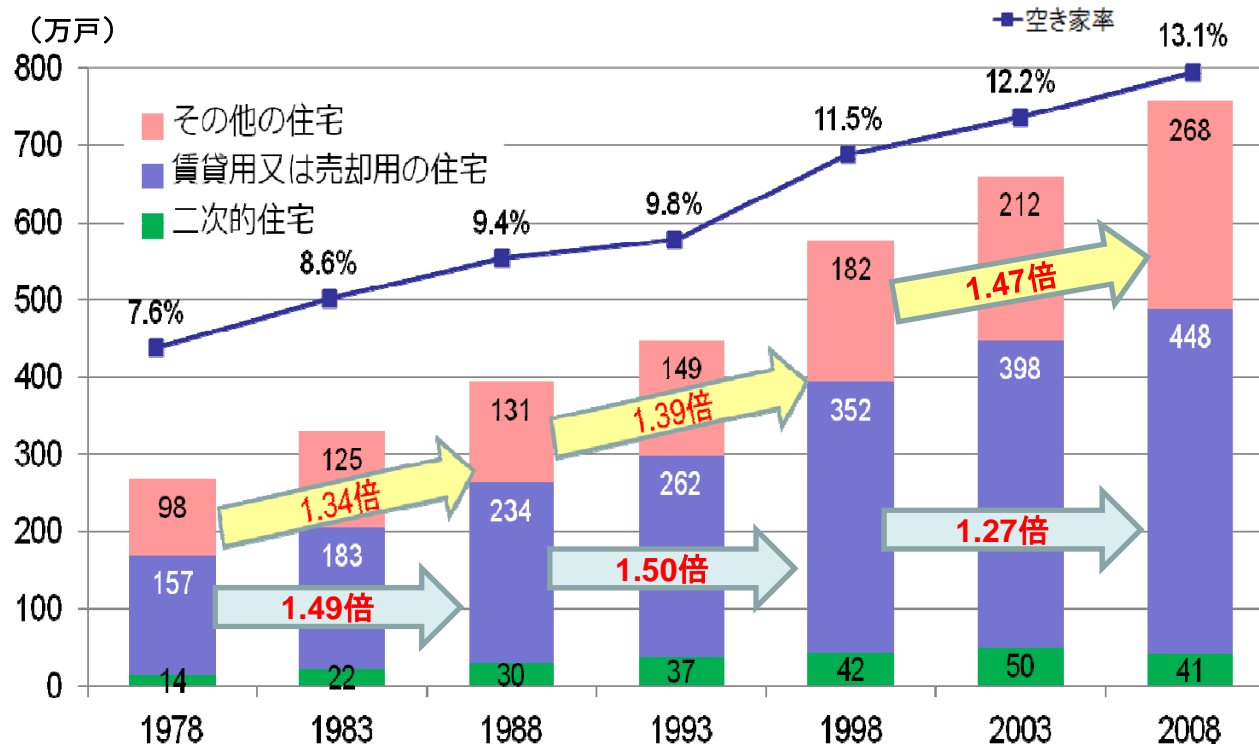


※1：「借家」は公営の借家、都市再生機構・公社の借家、民営借家、給与住宅を含む
 ※2：持ち家・借家の「長屋建て」、「その他(工場・事務所などの一部が住宅となっているもの)」及び「不詳(建築年又は住宅の種類が不明)」は除いている

空き家の現状

○ 空き家の総数は、この20年で倍増。空き家のうち「賃貸用又は売却用」の増加率は減少しているが、「その他の住宅」の増加率は増大している。

【空き家の種類別の空き家数の推移】



※二次的住宅: 別荘及びその他(たまに寝泊まりする人がいる住宅)

賃貸用又は売却用の住宅: 新築・中古を問わず、賃貸又は売却のために空き家になっている住宅

その他の住宅: 上記の他に人が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など

(出典) 住宅・土地統計調査 (総務省)

「住生活基本計画(全国計画)」の概要

趣旨

- 住生活基本計画(全国計画)(平成18年9月19日閣議決定)は、住生活基本法に基づき、住生活の安定の確保と向上の促進のための基本的施策を定めるもの。
- 旧計画は平成18年度から27年度までの10ヶ年の計画であるが、同計画においておおむね5年毎に見直すこととされており、これに基づき、平成23年3月15日に平成23年度から32年度までを計画期間とした新計画を閣議決定したところ。

改定の主なポイント

- ハード面(広さ等)に加え、ソフト面の充実により住生活を向上。
- 老朽マンション対策など、住宅ストックの管理・再生対策を推進。
- 新築住宅市場に加え、既存住宅流通・リフォーム市場の整備を推進。

計画の目標と基本的な施策

目標1 安全・安心で豊かな住生活を支える生活環境の構築

住宅の品質・性能の向上や居住環境の整備を図るとともに、住生活の安心を支えるサービスが提供される環境の実現を図る。

- ①住生活の安全を確保する住宅及び居住環境の整備
- ②住生活の安心を支えるサービスが提供される環境の整備
- ③低炭素社会に向けた住まいと住まい方の提案
- ④移動・利用の円滑化と美しい街並み・景観の形成

目標2 住宅の適正な管理及び再生

住宅ストックの適正な管理の促進、特に急増する老朽マンション等の適正な管理と再生を図る。

・マンションの適切な管理・維持修繕の促進 等

目標3 多様な居住ニーズが適切に実現される住宅市場の環境整備

国民一人一人が、それぞれのライフスタイルやライフステージに応じた住宅を無理のない負担で安心して選択できる住宅市場の実現を図る。

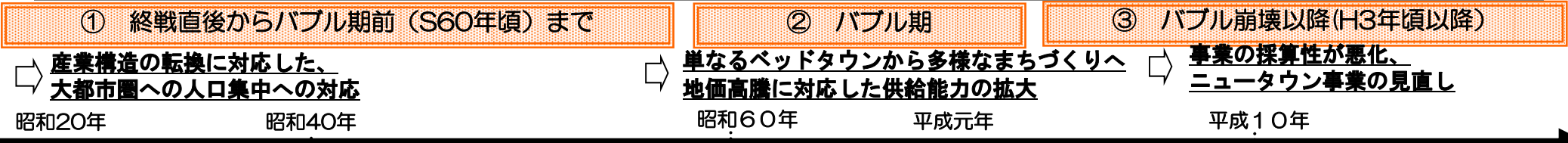
目標4 住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保

市場において自力では適切な住宅を確保することが困難な者(高齢者、障害者、子育て世帯等)に対する、公的賃貸住宅や民間賃貸住宅による重層的な住宅セーフティネットの構築を図る。

ニュータウンの歴史

○戦後の高度成長期における産業構造の転換に対応した大都市圏への人口集中への対応のため国策として整備されたニュータウンにおいて、①住民の高齢化、②住宅等の老朽化、③バリアフリー化の遅れ、④近隣センター等の衰退、⑤小中学校等の遊休化、等の問題が顕在化している。

○一方で、ニュータウンは高い公共施設整備率を誇る優良なストックであり次世代に残すべき優良な資産。



産業構造の転換に対応した、大都市圏への人口集中への対応

単なるベッドタウンから多様なまちづくりへ 地価高騰に対応した供給能力の拡大

事業の採算性が悪化、ニュータウン事業の見直し

宅地開発事業の進展

大都市圏での深刻な住宅宅地の取得難を背景に、住宅金融公庫の融資（昭和29年～）を利用して施行する宅地造成事業、日本住宅公団及び地方公共団体による土地区画整理事業等

新住宅市街地開発事業の創設

全面買収方式による計画的な大規模開発を行うための新住宅市街地開発法制定（昭和38年）

地方住宅供給公社等による事業の推進

- 地方住宅供給公社法制定（昭和40年）等宅地供給の事業主体に関する制度整備。

宅地開発指導要綱の展開

- 急速な市街化・都市化は大都市周辺市町村の行財政に多大な影響

新都市計画法の制定

- スプロール現象に対応し、線引き制度とそれを担保するための開発許可制度の導入（昭和43年）

多様な機能を持ったまちづくりへ

- ニュータウンを、単なるベッドタウンとしてではなく、業務、集客等様々な機能をもったまちづくりの要請に応えるものにするため、新住宅市街地開発法改正（昭和60年）
- 公的宅地開発事業においても民間活力を活用するため、新住宅市街地開発事業に民間卸制度を導入（昭和61年）

大都市地域における宅地供給促進策の強化

- 急激な地価高騰による住宅宅地難を背景に、宅地大量供給促進策を強化
- 大都市地域における優良宅地開発の促進に関する緊急措置法制定（昭和63年）
- 大都市地域における宅地開発及び鉄道整備の一体的推進に関する特別措置法制定（平成元年）
- 生産緑地法改正（平成3年）により、市街化区域農地を都市計画において保全するものと宅地化するものに区分。

都市基盤整備公団の設立

民間分譲住宅市場の成長により、国の機関が直接分譲住宅供給を行う必要性が乏しくなったが、平成11年に住宅・都市整備公団の業務が見直され、都市基盤整備公団が設立された。

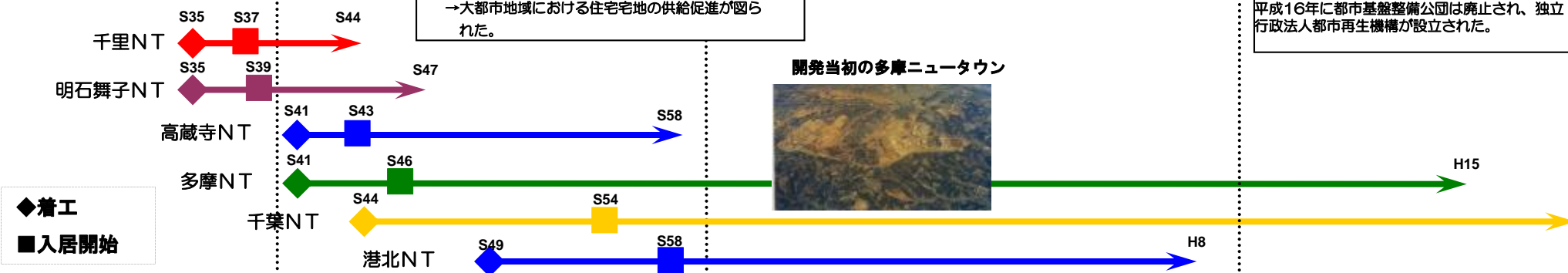
独立行政法人都市再生機構の設立

人口・世帯数増、大都市への人口集中の鈍化、まちなか居住の動き等、ニュータウン事業を巡る社会状況の構造的変化を踏まえ、特殊法人等整理合理化計画（平成13年）において、都市基盤整備公団が行う新規のニュータウン開発事業は原則廃止することとされた。こうした考え方に基づき、平成16年に都市基盤整備公団は廃止され、独立行政法人都市再生機構が設立された。

宅地開発公団の設立等

- 宅地開発公団法制定（昭和50年）
- 大都市地域における住宅宅地等の供給の促進に関する特別措置法制定（昭和50年）

→大都市地域における住宅宅地の供給促進が図られた。



高度経済成長期に開発されたニュータウンの特徴

■我が国のニュータウン開発

- S30年度以降に着手された住宅地開発事業で、計画面積16ha以上、計画人口3000人または計画戸数1000戸以上のニュータウンは全国で1500地区以上
- オールド化問題が懸念されるS40年代以前に事業着手されたニュータウンは、その約4割に当たる600地区

■事業着手年度別の住宅地数

		S30年以前	S41～50年	S51～60年	S61以降	不明	合計
三大都市圏	首都圏	15 (1.0%)	210 (13.7%)	127 (8.3%)	176 (11.5%)	11 (0.7%)	539 (35.3%)
	中部圏	2 (0.1%)	61 (4.0%)	56 (3.7%)	60 (3.9%)	2 (0.1%)	181 (11.8%)
	近畿圏	11 (0.7%)	72 (4.7%)	53 (3.5%)	46 (3.0%)	6 (0.4%)	188 (12.3%)
	小計	28 (1.8%)	343 (22.4%)	236 (15.4%)	282 (18.5%)	19 (1.2%)	908 (59.4%)
地方圏		29 (1.9%)	195 (12.8%)	183 (12.0%)	206 (13.5%)	7 (0.5%)	620 (40.6%)
合計		57 (3.7%)	538 (35.2%)	419 (27.4%)	488 (31.9%)	26 (1.7%)	1528 (100.0%)

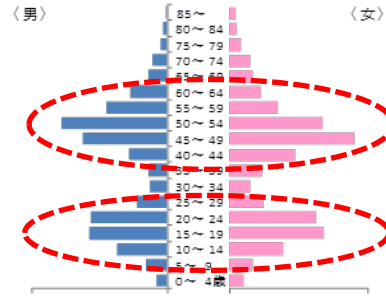
出典：新住宅市街地開発事業等に関する調査 H18年3月 国土交通省

■S40年代以前に開発されたニュータウンの特徴

- 大都市圏郊外部での開発(首都圏30km圏域以遠、近畿圏20km圏域以遠での開発)
- 丘陵部での開発が多い
- 大規模開発が多い
- 同一時期に大量かつ画一的な住宅供給、インフラ整備が行われている
- 同一世代(生産年齢世代)の一斉入居
- 近隣住区論に基づく開発
- 多様な主体が関係している
 - ・区域が複数にまたがる場合、複数事業者により施行している場合、複数の公的機関により住宅供給が行われている場合等

再生されず若年層の入居が進まない場合の人口構成

①街開きより概ね20年

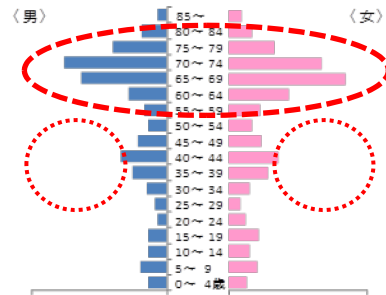


親世代と子世代の年齢が極端に偏る

親子で3~5人家族



②街開きより概ね30~40年



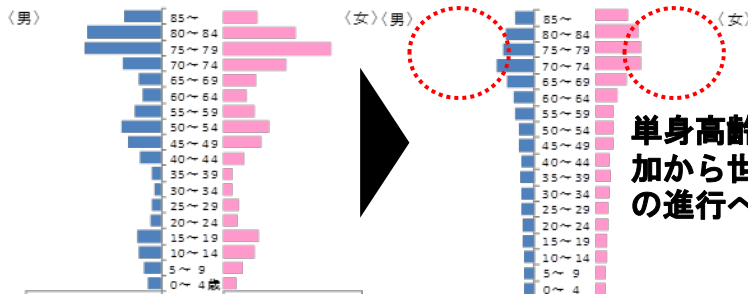
親世代の高齢化

子世代の分離

世帯分離により親二人へ高齡夫婦世帯の増加



③街開きより概ね40年~60年



単身高齡者の増加から世帯減失の進行へ

単身高齡世帯の増加



- 同一時期に大量な住宅供給が行われた結果、入居世帯の年齢階層が極端に偏っている
- 親世代の高齢化と子世代の世帯分離が一斉に進み、急激な高齢化と人口減少を迎える
- 高齢者となった親世代が一斉に死期を迎える
- 住宅需要圧が低い場合、子世代の居住や新たな居住者の入居が進まず、更に人口減少や世帯減少が加速する

顕在化しつつあるニュータウンの諸課題

●階段等が多い市街地

- ・丘陵地開発のため、急勾配道路や歩行者専用道路での階段等が多数存在
- ・歩車分離の空間構成により、バス停へのアクセスにバリアが存在



階段によるバス停へのアクセス

●近隣センターの衰退

- ・施設の老朽化、陳腐化が進行
- ・徒歩圏域の生活利便施設が不足
- ・人口減少による需要減により、スーパーや戸割店舗の維持が困難



衰退した近隣センター

●公園の利用者ニーズとの乖離

- ・遊具・設備の老朽化、陳腐化、バリアフリー未対応等、利用者ニーズとの乖離

●住宅の老朽化、バリアフリー未対応

- ・築後40年以上が経過し、設備の老朽化や間取りの陳腐化した集合住宅が多く存在
- ・エレベーター未設置、耐震性能不足の共同住宅
- ・ファミリー世帯に対応しない狭小住戸や子育て支援施設の不足により、若年世帯の転入を阻害



エレベーター未設置の住棟

●住宅の空家・空き地の急激な増加

- ・現状でも増加しつつある空地・空家が、世帯減少に伴いさらに増加



売出し中の社宅



空き地となった街区