

人口減少下における街なか居住の実現に向けて

住宅・都市研究グループ 主任研究員 藤本 秀一

目次

- I はじめに
- II 地方都市の中心市街地の現状と課題
 - 1) 人口・世帯数の推移
 - 2) 空地・駐車場の増加
 - 3) 主要施設の位置関係
- III 市域居住者等の街なか居住ニーズと土地所有者の土地利用ニーズ
 - 1) 市域居住者等の街なか居住ニーズ
 - 2) 土地所有者の土地利用ニーズ
- IV 地方都市の街なかに相応しい住宅モデルと実現方策提案
 - 1) 地方都市の街なか居住の住宅モデル提案
 - 2) 定期借地を用いた事業モデルの実現可能性
- V おわりに
- 参考文献

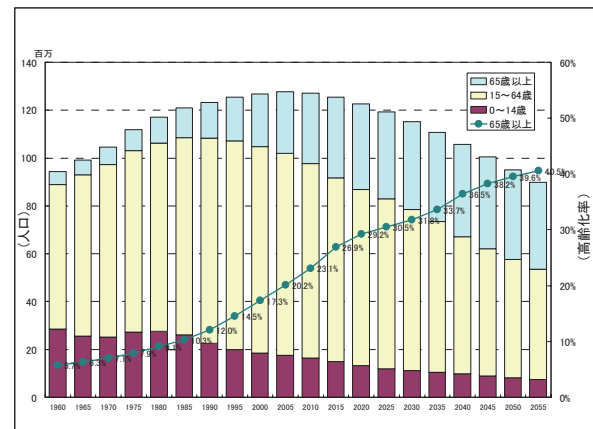
I はじめに

我が国の人口は、2005年の人口動態統計によると統計開始以来、初の自然減となり、従来の予測を2年上回るペースで人口減少社会へ突入した。また、少子高齢化の進展により、高齢化率は既に総人口の20%に達している。今後も人口の減少傾向は続き、高齢化率は2050年には現在の2倍程度になると予測されている（図1）。さらに、経済の安定成長、環境制約の増大等、住まい・まちづくりを取りまく環境は大きく変化してきている。

こうしたなか、都市の中心市街地の空洞化や郊外の活力低下・衰退などの問題が生じており、土地利用の高度化を目指した従来型的手法による開発利益はもはや期待しにくいのが現状である。また、国や地方の財政余力の低下から全面的な公共整備も期待できず、公共サービスの水準の維持が困難になることが懸念されている。

人口減少や少子高齢化に伴う影響は、都市のなかで一様に拡がるものではなく、地域による差異が大きいのといわれており、このため地域密着で詳細に状況を分析・判断し、対応していくことが求められる。また、官・民の適切な役割分担、地域住民

の主体的な関与、拡大成長の時代の開発利益重視の姿勢から、安定社会に対応した地域資源（景観や建築ストックなど）活用の姿勢へと転換した住まい・まちづくり手法の開発、支援制度等の再構築が必要とされている。



資料：国勢調査、国立社会保障・人口問題研究所（2006.12推計）

—日本の将来推計人口（～2055年、中位推計）

図1 我が国の人口・高齢化率の推移

地方都市の中心市街地では空洞化が進み、空地や駐車場等の低未利用地が多くなる一方で、散発的に中高層マンションの建設が進み、街なみ景観の破壊を引き起こして問題化している例もよくみられる。このような状況のなか、高齢社会の進展に伴い、歩いて暮らせる市街地での居住（街なか居住）ニーズの高まりもみられるとともに、地方都市に相応しい住宅、市街地の姿の検討が求められている。

建築研究所では、こうした社会構造変化に対応し、地域特性を踏まえた住まい・まちづくりの手法、人口減少下における街なか居住の実現方策等の研究開発を行っている。本稿では、鳥取市を例として地方都市における街なか居住の実現に向けた方策検討の一端を紹介する。

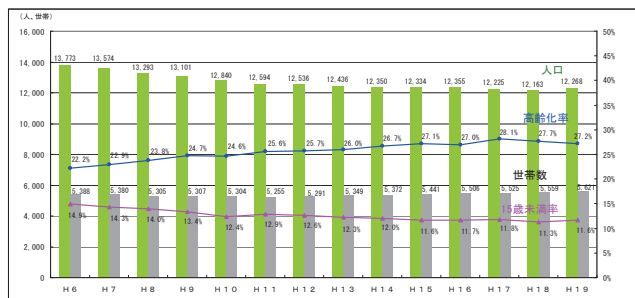
II 地方都市の中心市街地の現状と課題

地方都市の中心市街地の現状と課題について、以下、鳥取市を例にみていく。

1) 人口・世帯数の推移

鳥取市の中心市街地の人口は1965年には鳥取市全体の20.1%を占めていたが、2007年3月末現在では6.2%（12,268人）にまで減少している。一方、世帯数については2000年以降、中高層マンションの建設により増加に転じ、2007年3月末現在で5,621世帯となっている。

少子高齢化は緩やかに進展し、2007年3月末現在の高齢化率は27.2%、年少人口比率は11.6%である。中心市街地の高齢化率は鳥取市全体の平均よりも高くなっている。（図2）



（資料：鳥取市）

図2 中心市街地の人口、世帯数、高齢化率の推移

2) 空地・駐車場の増加

2003年に約18haであった中心市街地における空地、駐車場等の低未利用地は、2007年には約20.6haと、4年間で約2.6ha増加している。袋川以北において、月極駐車場が大幅に増えて

いる一方、時間貸し駐車場は駅周辺に集中している。（図3）

西町地区等の旧武家町エリアでは宅地割の大きな良好な戸建住宅地が形成されているが、高齢世帯の住宅で相続発生後は不在地主化するなど、跡地は周辺の業務系施設の職員利用を見込んだ駐車場への転換が虫食い状に進んでいる。（図4）

また中高層マンションの建設が進み、低層の住宅地の街なみの連続性が分断される状況もみられる。（図5）

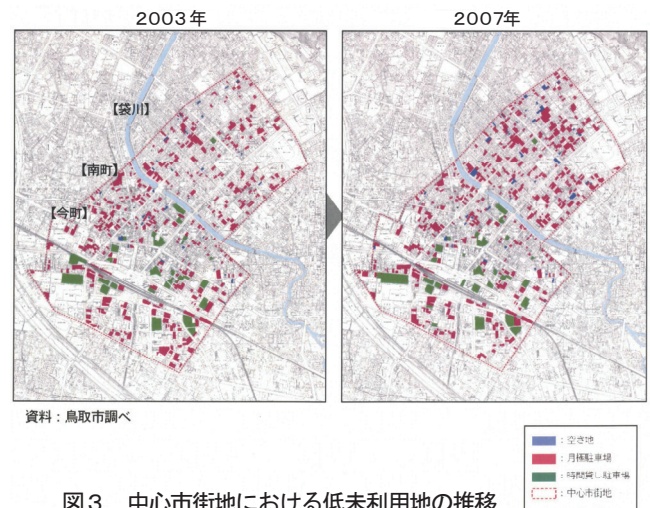


図3 中心市街地における低未利用地の推移



図4 住宅地内に増加する駐車場

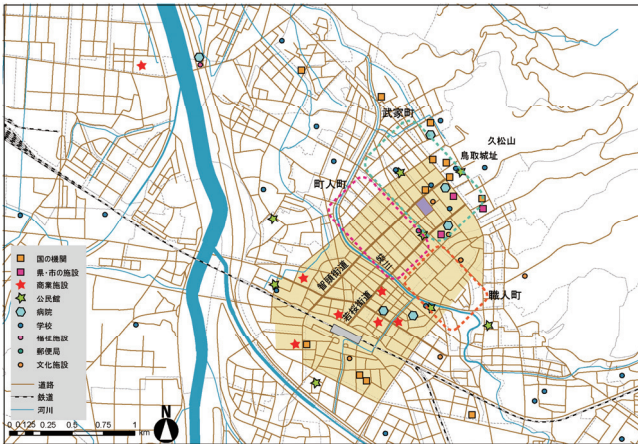


図5 低層住宅地に建つ中高層マンション

3) 主要施設の位置関係

中心市街地を含むエリアにおける買物、医療・福祉、公民館、学校等の主要施設の立地状況は図6のとおりである。

商業施設では、鳥取駅周辺部に百貨店・スーパー等が複数立地する一方、中心市街地から2～3kmの郊外部に大規模ショッピングモールが立地している。旧武家町エリアを中心に県庁、市役所、市民会館、赤十字病院等の公共公益施設、医療施設、学校が集積している。



(資料：国土地理院「数値地図25000」等より作成)
図6 鳥取市における主要施設の立地状況

III 市域居住者等の街なか居住ニーズと土地所有者の土地利用ニーズ

市域居住者等の街なか居住ニーズ及び土地所有者の土地利用ニーズを把握、確認するため、鳥取市と共同でアンケート調査（郵送配票・郵送回収、配票：2009.1.5、回収：2009.2.10）を実施した。調査概要は表1の通りである。

表1 アンケート調査の概要

	居住に関するアンケート調査	土地利用に関するアンケート調査
調査対象	市域の居住者 市域の家屋所有者 常設展示場・住宅完成現場見学会来場者	中心市街地のうち袋川以北に所在する月極駐車場の地権者
配票	1,700	195
回収	647 (回収率 38.1%)	70 (回収率 35.9%)

注) 常設展示場・住宅完成現場来場者のみ現地で配票・回収

1) 市域居住者等の街なか居住ニーズ

①回答者の属性

年齢は60歳以上が43.4%が最も多く、次いで50歳代、30歳

代と続く。世帯構成は、3世代世帯が27.4%で最も多く、高齢世帯も20.7%となっている。

居住地は「旧鳥取市の中心市街地以外」が59.4%で最も多く、「中心市街地」は10.5%である。

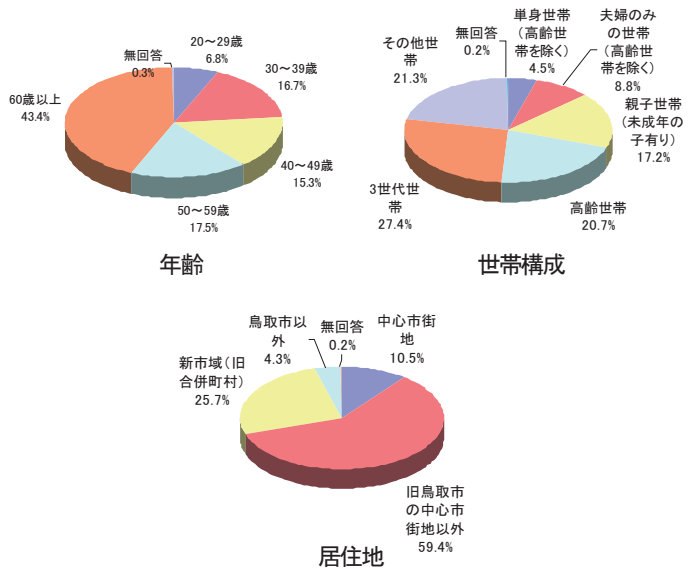


図7 回答者の属性（市域居住者等）

②住み替えるとした場合の場所

今後住み替えるとした場合の希望場所は、「旧鳥取市の中心市街地以外」が45.1%で最も多く、次いで「中心市街地」が19%となっている。現住居と比べると中心市街地への移住希望が高いとみることができる。

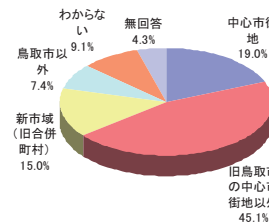


図8 住み替えで希望する場所

③中心市街地での居住に対する意向

中心市街地を希望する理由は「病院・公共機関などの施設があり利用しやすい」が73.2%、「日常の買い物が便利」が65%、通勤・通学が便利が49.6%と交通利便性が高く評価されている。また郊外では車が利用できなくなった時に不安も29.3%存在する。

中心市街地の居住促進に必要なこととしては、「手ごろな負担で住める住宅が供給されること」が57.5%で最も多く、次いで

「日常の買い物が便利のように店舗等が増えること」が 48.8% となっている。

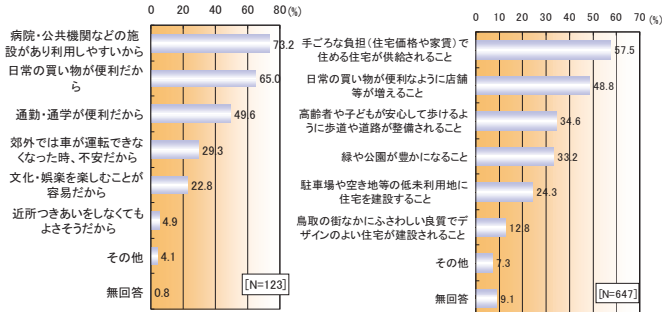


図9 中心市街地の希望理由

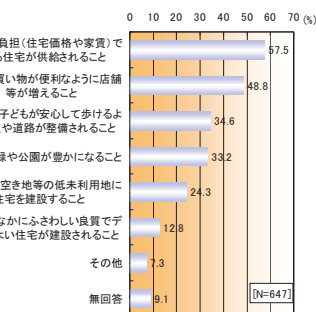


図10 中心市街地の居住促進に必要なこと

④定期借地権住宅に関する意向

定期借地権について「知っていた」は 23%、「知らなかった」は 72%である。

定期借地権付き住宅に住んでもよいと思う条件は、「土地所有者(貸し主)が公的な安心できる機関である」が 31.4%で最も多く、「便利な中心市街地に比較的安く住める」が 30.4%となっている。「どのような条件でも定期借地権付き住宅には住みたくない」も 28.3%ある。「土地付きマンションなみの価格で一戸建てやテラスハウスに住める」は 11.9%となっている。

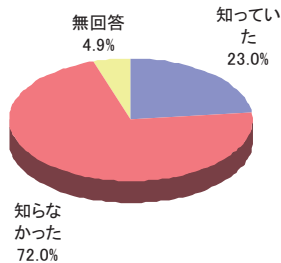


図11 定期借地権住宅の認知度(市域居住者等)

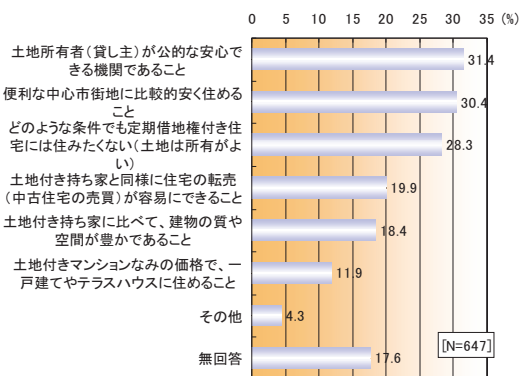


図12 定期借地権住宅に住んでもよいと思う条件

2) 土地所有者の土地利用ニーズ

①回答者の属性

年齢は 60 歳以上が 70% を超えており、次いで 50 歳代が 20%、40 歳代が 5.7% である。居住地は中心市街地が 60%、次いで鳥取市外が 20% となっている。土地の取得経緯は、相続が 52.7%、購入が 34.3% で相続が過半を占める。

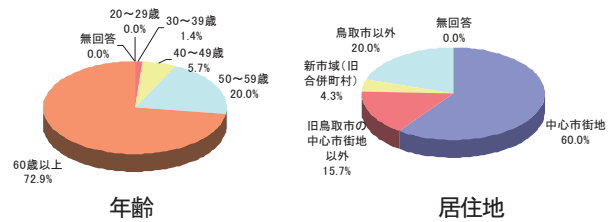


図13 回答者の属性(土地所有者)

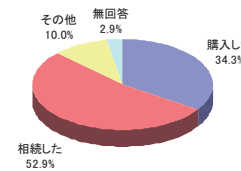


図14 土地の取得方法年齢

②駐車場経営に関する現状

駐車場にしている理由は、「維持管理に手間がかからない」「資産として残しておきたい」が 50% 以上、「ほかに有効な使い道がない」も 30% を超えている。将来の土地利用については、「このまま駐車場を続けたい」が 71.4% と多く、何らかの転用、転売を考えているのは 7.2% にすぎない。

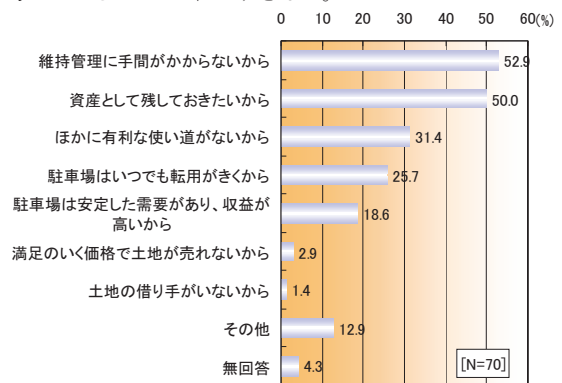


図15 駐車場にしている理由

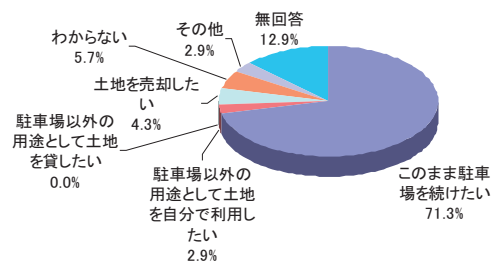


図16 将来の土地利用

③定期借地経営に関する意向

定期借地権については「知っていた」が38.6%、「知らなかった」が60%で、認知度は高いとはいえない。定期借地権による土地経営については「関心がある」「どちらかといえば関心がある」をあわせて10%である。

どのような条件であれば定期借地権付き住宅の敷地として土地を貸すことを考えるかについては「公的な安心できる機関が借り上げてくれる」が20%、「駐車場と同等以上の収益が見込める」が18.6%、「必要なときに土地を返してもらえる」が17.1%、「固定資産税等の税金が今の制度以上に安くなる」「土地の売却が容易にできる」が12.9%、「空き家等のリスクがない」「土地や建物の維持管理に手間がかからない」が10%となっている。

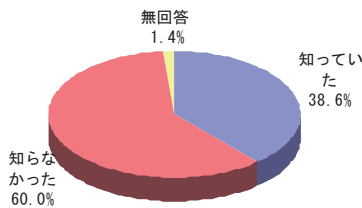


図17 定期借地経営の認知度 (土地所有者)

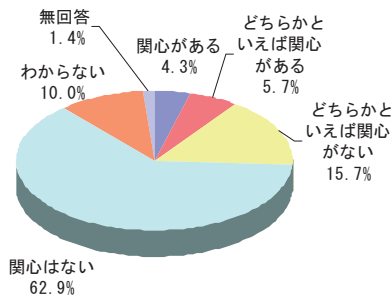


図18 定期借地権付き住宅の敷地として土地を貸すことへの意思

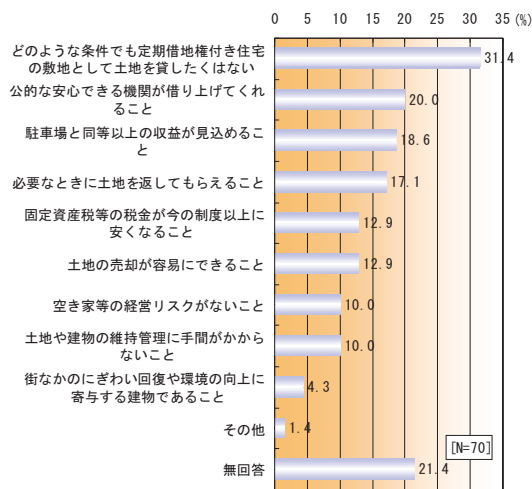


図19 定期借地権付き住宅の敷地として土地を貸してもよい条件

IV 地方都市の街なかに相応しい住宅モデルと実現方策提案

1) 地方都市の街なか居住の住宅モデル提案

既往の調査、文献^{注1)}からも、街なか居住について施設利用の利便性、通勤・通学の利便性を中心に評価が高く、相応のニーズがあることが確認できる。特に中心市街地に立地する中高層マンションの居住者に関して、袋川以北の旧市街地で就学年齢の子供をもつ家族世帯の割合が高いことは、この地域における学校、教育面でのニーズの高さと関連があると思われる。

一方、街なかの住宅地では既存住宅の流通、新規の住宅供給が少なく希少性が高い。需要はあるものの供給が少ない状況にあるといえる。

そこで、土地の所有者が土地を手放さずに、また世代を超えて使用可能な良質な住宅供給を実現することを目的として、スケルトン定借^{注2)}を用いた事業モデルを検討する。街なみの連続性を配慮し、建築モデルとしては低層連続住宅(タウンハウス形式)を想定する。

こうした事業・建築モデルを開発することにより、低層の住宅街区内に虫食い状に発生する駐車場を住宅用地に転換していく空間再編シナリオを描く。(図20)

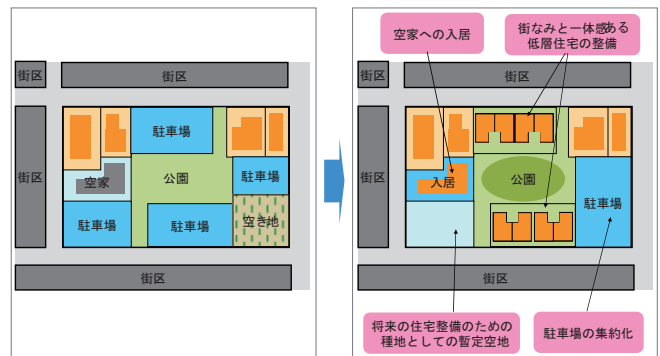


図20 街区の空間再編シナリオのイメージ



図21 モデル設計 (外観)

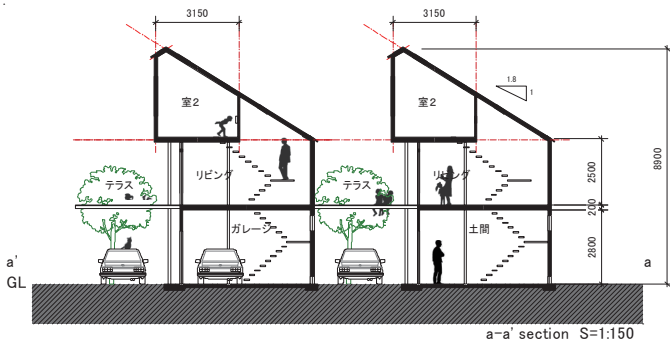


図22 モデル設計 (断面)

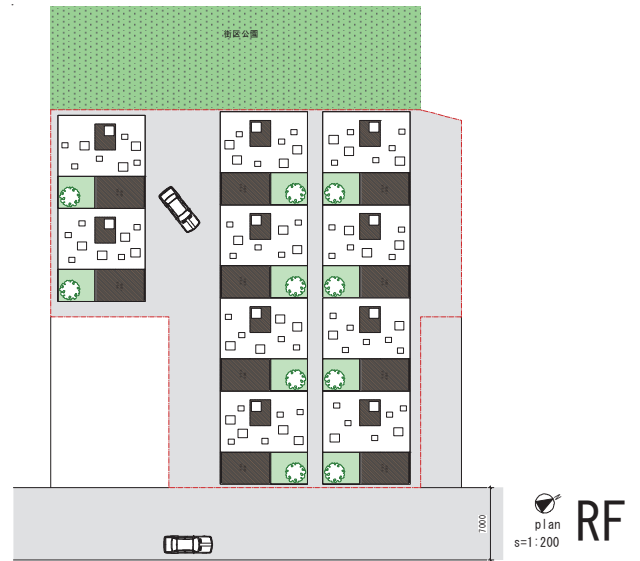


図23 モデル設計 (配置)

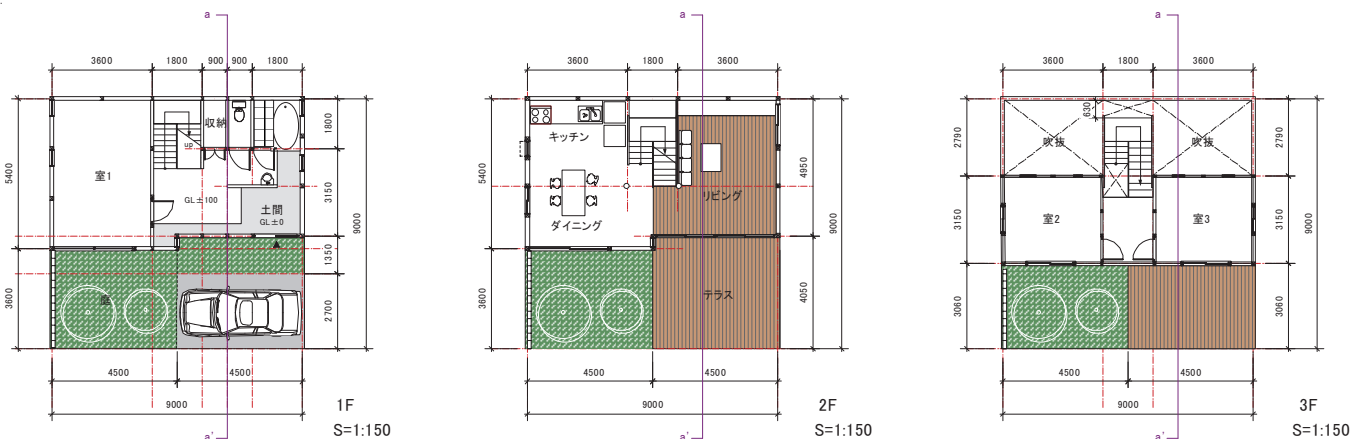


図24 モデル設計 (平面)

2) 定期借地を用いた事業モデルの実現可能性

スケルトン定借を用いた低層連続住宅の建築モデルの試設計(図21~24)を行い、事業モデルの設定を表2に示すとおりとして、住宅価格と土地所有者の収益について検討を行った。(表3、表4) 検討結果は以下のとおりである。

- ①住宅価格は同規模の分譲マンションに比べて73%であった。価格競争力の面で可能性はあるが、これだけで決定的な要因にはなりにくく、建物の配置計画やデザイン等にも工夫が必要になると思われる。
- ②土地所有者の収益では、駐車場経営に比べて単純収入では劣るが、土地保有税を考慮するとごく僅かに上回る。駐車場経営の手軽さ、土地の流動性を考慮すると、他のインセンティ

ブ手法と組み合わせることが有効と考えられる。

V おわりに

本稿では、地方都市の街なか居住の実現(再生)に向けて、鳥取市中心市街地でスケルトン定借を用いた低層連続住宅の供給に関する事業モデルを提案し、事業シミュレーションからその可能性を探った。また、鳥取市の市域居住者の街なか居住ニーズ、駐車場の土地所有者の土地利用ニーズの調査から、定期借地権を用いた手法に対するニーズ把握と課題整理を行った。

街なか居住に対するニーズは高齢世帯、若年世帯ともに一定程度存在するといえる。低層接地型の住宅モデルについては、地方都市の街なか居住のニーズに適ったものと考えられる。た

表2 事業モデルの設定条件等

1) 敷地条件			
敷地面積	1,082	m ²	
法定容積率	300	%	
実勢地価	115	千円/m ²	(公示地価)
2) 建物計画			
延床面積	1,436	m ²	
容積率	133	%	
専有面積	1,254	m ²	
専有面積率	87	%	
建物の階数	3	階	
住戸数	10	戸	
工期	9	か月	
3) 費用条件			
建築工事費の単価	500	千円/坪	
建築設計費の料率	8	%	
事業者の経費率	10	%	
消費税率	5	%	
借入金の金利	3.25	%	
4) 借地			
権利金の率	15	%	
年間借地料	2.0	%	
定期借地期間	60	年	
譲渡特約の時期	30	年後	
5) 事業費の内訳			
①建築工事費	217,576	千円	建物延床面積×建築単価
②建築設計費	17,406	千円	建築工事費×設計費料率
③建築費の期中金利	2,652	千円	建築工事費×工期×50%×金利
④事業者経費	25,489	千円	(①+②+土地路線価20%)×経費率
⑤消費税額	13,024	千円	(①+②+④)×消費税率
⑥その他費用の概算	10,879	千円	建築工事費×5%
合計(総事業費)	287,025	千円	
	182		
6) 借地一時金			
借地一時金(総額)	18,665	千円	
住戸専有床当たり額	15	千円/m ²	
7) 借地料			
借地料(月総額)	207	千円	
住戸専有床当たり額	0.17	千円/m ²	
8) 住戸当たり			
住戸面積	125	m ²	
事業費負担額	28,702	千円/戸	(借地一時金を除く額)
借地一時金	1,866	千円/戸	
住戸価格(合計)	30,569	千円/戸	
借地料(月額)	21	千円/戸	

表3 試算結果1(分譲マンションとの価格比較)

<一般分譲マンションの価格>			
周辺マンション相場	1,100	千円/専有坪	
80m ² 相場価格	26,667	千円/戸	
80m ² 理論価格	27,085	千円/戸	(事業費-④+土地価格)×1.1
	1,117		
<スケルトン定借(80m²住宅)>			
事業費負担額	18,311	千円/戸	
借地一時金	1,191	千円/戸	
住戸価格(合計)	19,502	千円/戸	
借地料(月額)	13	千円/戸	
相場との比率	0.73		
理論値との比率	0.72		

だ、土地付き住宅の所有意向は高く、定期借地権に対する認識の低さや不安感から敬遠する向きもある。そこには公的機関の関与による安心付与や、街なか居住の利点の啓発等とあわせた取り組みが必要と考えられる。

また、土地利用に関しては、手間のかからない資産維持の方法として駐車場経営が選択され、それ以外に有効な土地利用手法を見いだせていない現状が確認された。定期借地経営に関しては、現状では認識、関心ともに総じて低く、定期借地に関する不安や不審感も指摘されている。一方で、収支次第では可能性のあることや、街なかへの住宅供給の趣旨への理解もみられる。定期借地に関する啓発とともに、公的機関の関与による安心付与、税制等のインセンティブを組み合わせることが必要といえる。

今後はこうした住宅供給を軸としつつ、空間再編を進めるための都市計画規制や土地保有税制等を含めた方策との組み合わせ

表4 試算結果2(土地所有者の収支)

地主収益			
1) 借地料収入			
借地料(年額)	2,673	千円	
2) 税金			
固定資産税	218	千円	
都市計画税	94	千円	
※小規模住宅用地の軽減適用			
3) 収支(年額)			
上記1) - 2)	2,361	千円	

<参考比較> 駐車場経営

1) 条件設定			
駐車場台数	46	台	
駐車場料金(月額)	8	千円/台	
稼働率	85	%	
2) 収入			
駐車場収入(月額)	313	千円	
駐車場収入(年額)	3,754	千円	
3) 税金			
固定資産税	1,310	千円	
都市計画税	281	千円	
4) 収支			
収支(年額)	2,163	千円	

めの都市計画規制や土地保有税制等を含めた方策との組み合わせによる施策展開についての検討が必要と考えられる。また個人差が大きいため本稿では取り上げなかったが、土地所有者の相続税対策も重要な視点となる。

補注

注1) 参考文献2)～5)を参照。

注2) 建物譲渡特約付き定期借地権を用い、スケルトン・インフィル方式の良質な住宅を建設する方式。

参考文献

- 1) 藤本、他「人口減少下における地域運営手法に関する研究
その1 鳥取市西町地区：地方中心市街地におけるケース
スタディ」日本建築学会大会学術講演梗概集、2008年9月
- 2) 鳥取市「鳥取市中心市街地活性化基本計画」2008年11月
- 3) 鳥取市、早稲田大学年・地域研究所「住宅市街地総合整備
事業整備計画策定等に関する調査研究」2007年3月
- 4) 鳥取環境大学都市居住研究会「鳥取市における市営住宅居
住者のまちなか居住ニーズ」2007年3月
- 5) 鳥取環境大学張研究室「鳥取市中心市街地の居住者・居住
ニーズに関する調査研究」2006年3月