

人口減少社会における大都市圏の収縮

- 都市とマンションの一体性
- 人口減少社会に無計画都市は生き残れない
単身者の増加・中高年化--単身者の持ち家取得
- フィルタレーションの構造
- 未知の世界
放棄マンションの発生--権利放棄は可能か、
超高層マンションの行方--蛸が自分の足を食って宴会中
足し算のまちづくりから引き算のまちづくり--都市施設の統廃合は可能か

1. 都市の拡散と集中・不安定化 できちゃった無計画都市の漂流

膏藥張り・事後処理的都市計画

近視眼的まちづくりー必要な公共投資だったか？

拡大都市のインフラ整備には終わりが無い。無理やりコンパクトシティー100年かける？ー今より拡大しない。

■ 住宅・福祉の市場化(公共住宅政策の撤退)

商品化住宅の供給は集中・拡散が激しい。置き去り型マンション発生

■ 産業構造の変化・グローバル化・人・金・情報の東京1極集中ー地域格差拡大

■ 車社会の弊害、訪問介護が困難。空き家・空きビルの大量発生

都道府県別1960年のDIDs人口密度(横軸 人/] km^2) 別2005年DIDs人口(縦軸 人/] km^2) 比較

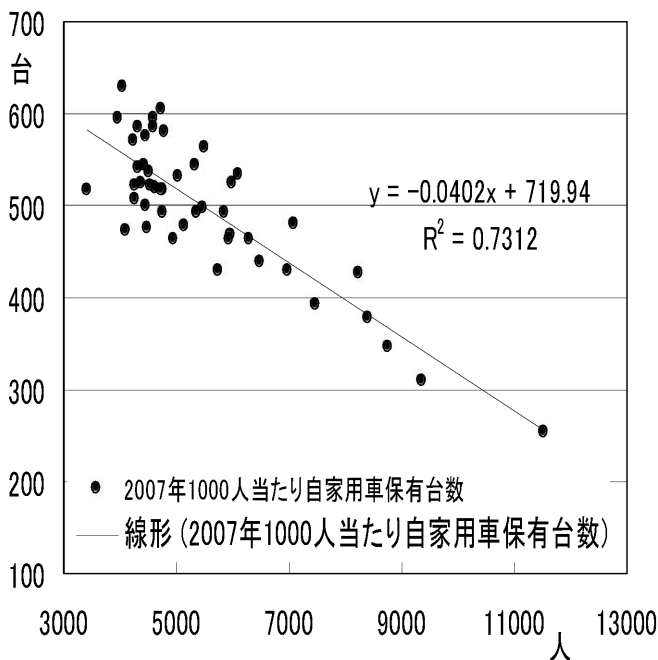
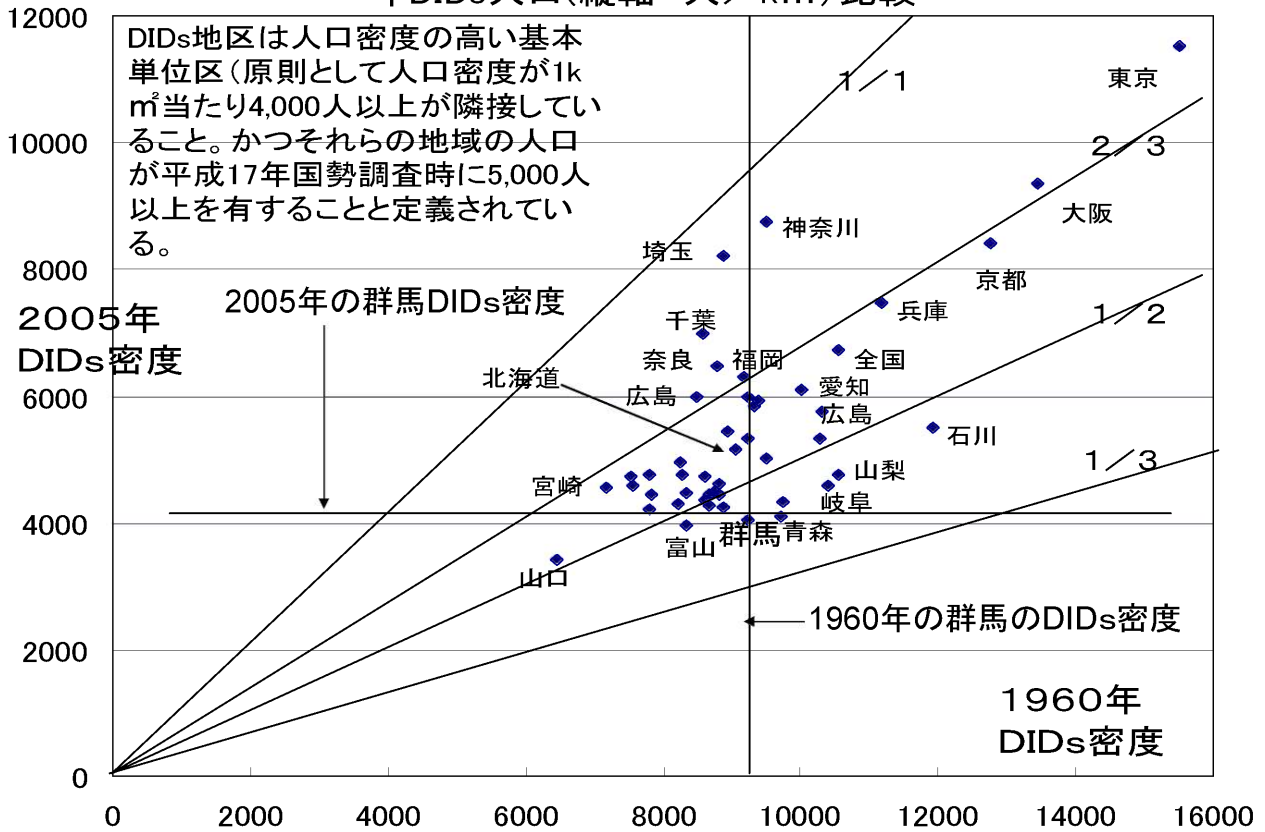
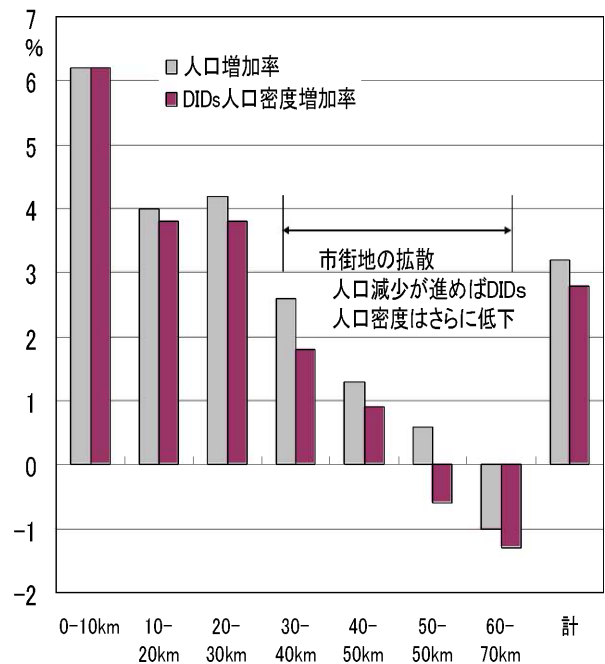


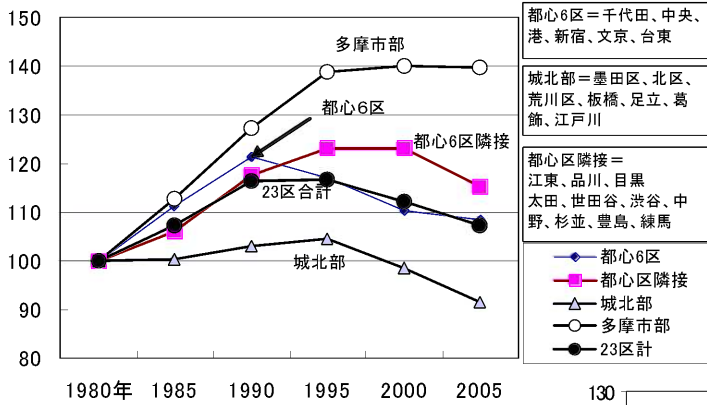
図5 道府県別DIDs地区の人口密度(2005年国勢調査)別1000人当たり自動車保有台数(2007年運輸統計)



距離帯別人口増加率および人口密度の増加率
(国勢調査結果の再集計)

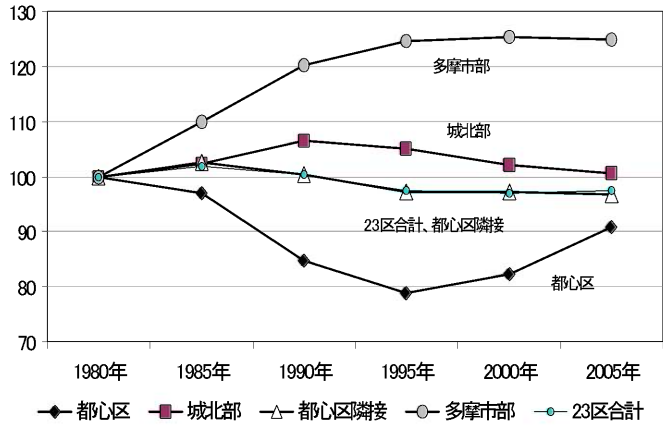
DIDs人口密度が低下するとマイカー保有率が増加し、バス等の公共交通機関が衰退する。対策はマイカー保有か、都心方向に移転するかである。

従業地による従業者数変化1980-2005年



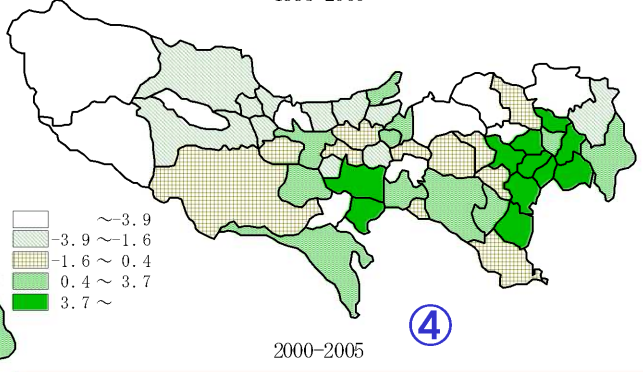
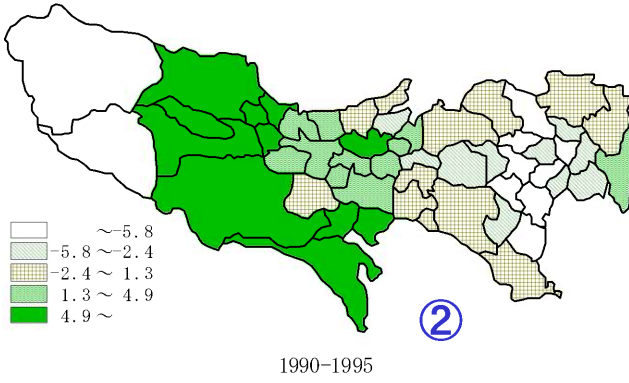
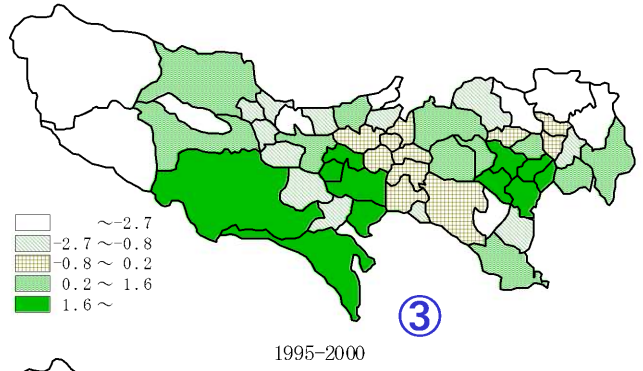
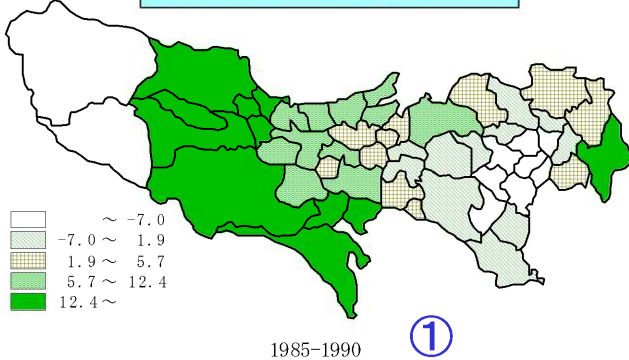
城北部の従業者減少傾向が激しいのは、中小企業の製造業勤務が多いためか。

1995年以降都心6区は事業所と従業者を減らして人口増加へ。ただし、単身者ばかりが増加。超高層特有の1面採光の間取りが単身化を促進か。
城北部は人口減、就業者減、貧困に特化

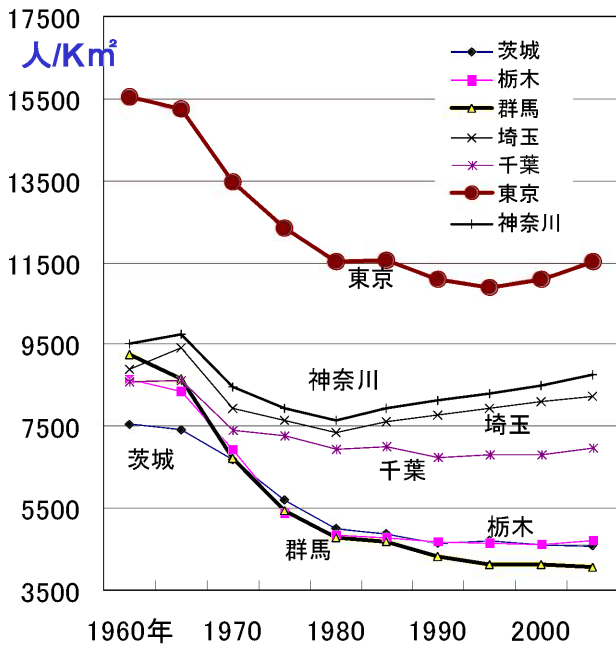


東京都ブロック別15-64歳の1980年人口を100とした場合の経年指数

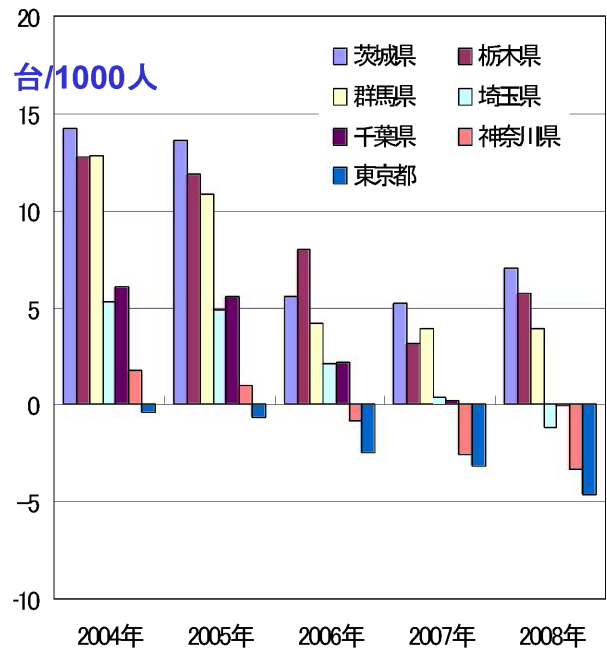
生産年齢人口の移動=多摩市部から都心区へ



生産年齢の人口増加地区と減少地区の隣り合わせはなぜ起きるか？人口増加は距離的要因から局地的要因へ変化か？
距離による選別からプロジェクト規模による選別？戸建からマンション



DIDs人口密度経年変化



関東地域マイカー1000人当たり増加台数経年変化

DIDs人口密度増加と車離れは相関する

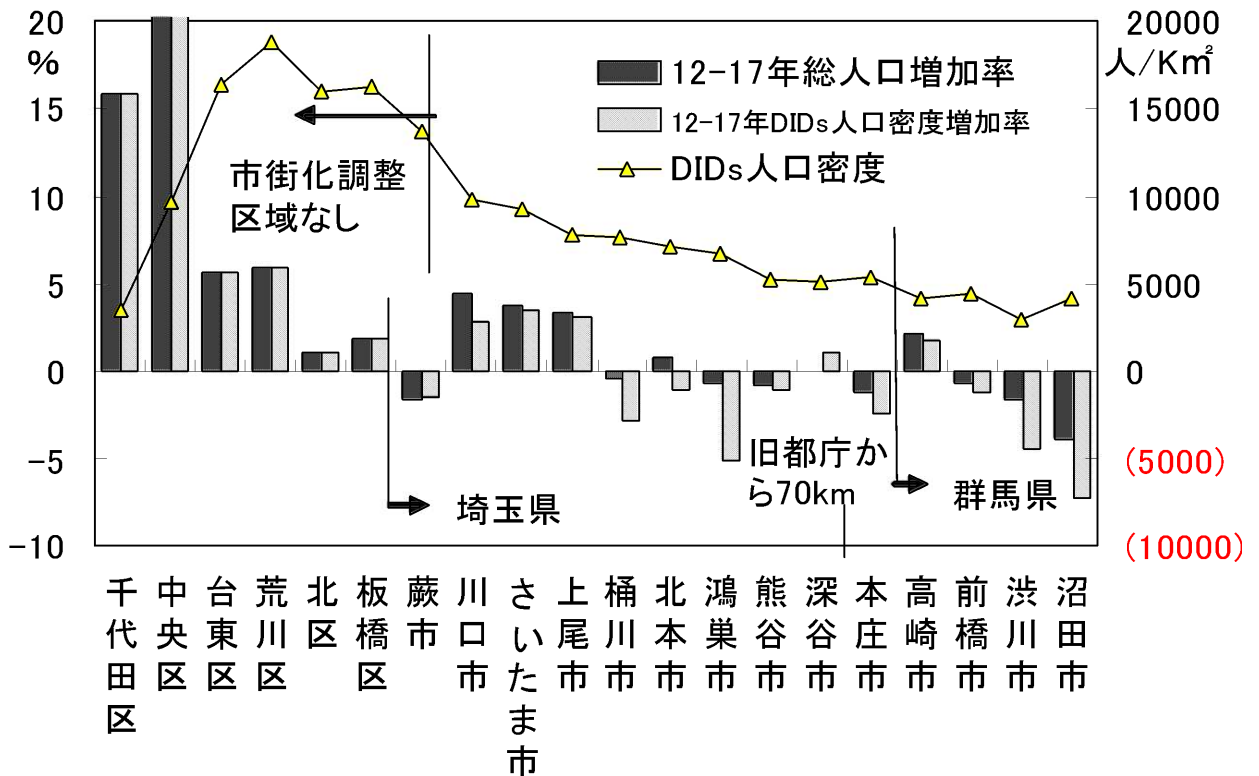
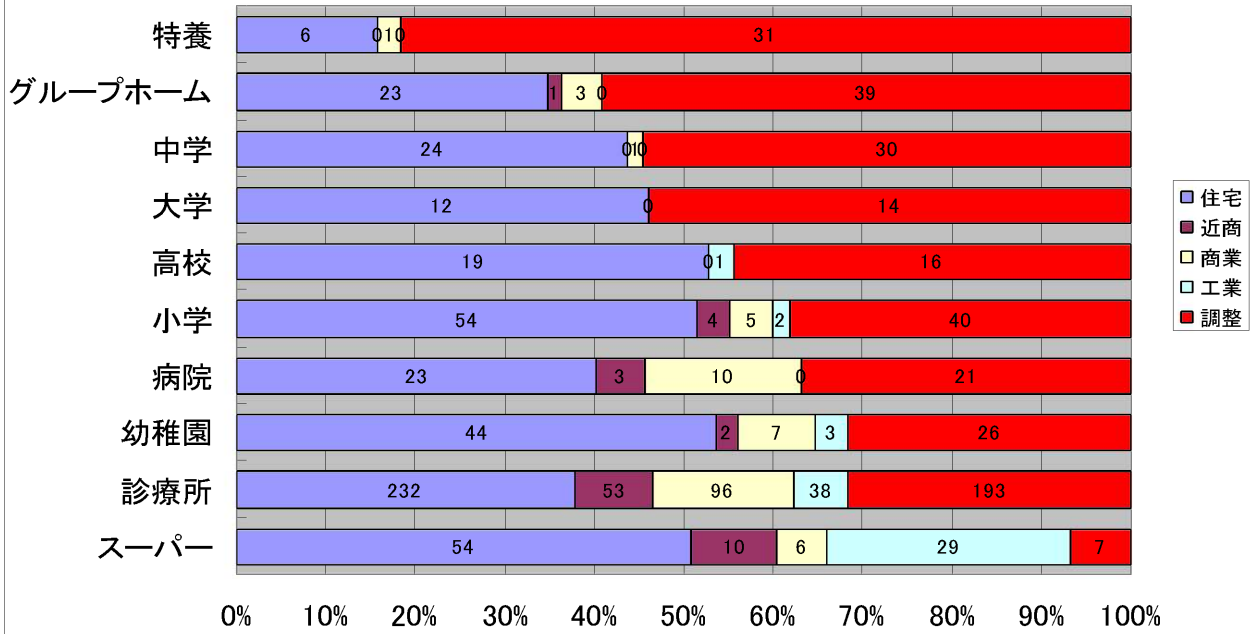


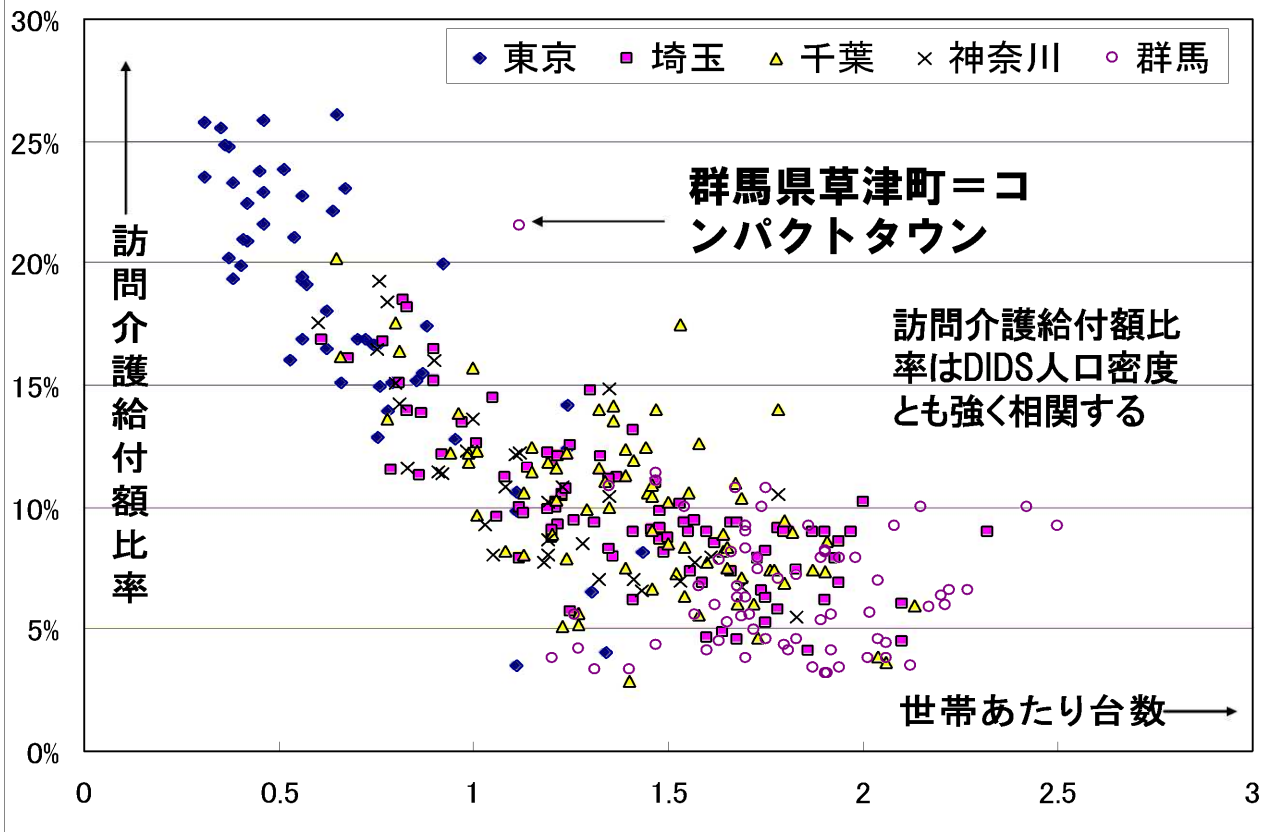
図 高崎信越線沿線都市別12-17年の人口とDIDs人口密度増加率および平成17年のDIDs人口密度 国政調査結果の再集計より作成

群馬県内4都市(前橋、高崎、伊勢崎、大田)の都市計画用途から見た施設立地



市街化調整区域の開発許可は麻薬に近い。一時的には魅力的であるが長い間服用すれば都市を重病に陥れる。インフラ整備の公共投資に追われる。都市をコンパクト化すれば、今度は郊外が荒廃する。人口減少は市街地を空洞化するか、市街化調整区域を空洞化するか、あるいは両方を荒廃させるか不確定。もはや手遅れか。

地域別世帯あたり自動車保有台数(15年)別訪問介護の給付額比率(16年)



空き家問題

1. 空き家は何故生まれるか

老朽、投資、建て替えまでの途中段階、売れない、貸せない
 どのような住宅が、どのような立地の住宅が空き家になりやすいか
 環境不適合化、人口減少、経済問題か、都市計画の問題か

2. 空き家を放置すると何が問題か

防犯、防火、美観、滞納、害虫、不動産価格の低下、地域活力の衰退

3. 空き家対策とは

① 空き家の活用方法、

競売可能な場合、競売しても落札しない場合、大規模施設ほど落札しない。
 特定の目的がなくただ保有している場合、交渉不能の場合
 活用の可能性が限りなくゼロの場合、利害の膠着状態
 物納は可能か

② 活用の阻害要因(例、区分所有、建物構造、滞納額累積、行方不明)

群馬県は空き家活用事例が豊富、グループホームの1/3はストック活用
 ホテル、事務所、賃貸共同住宅、社員寮、病院、但し分譲マンションの事例は無い

③ 活用支援の仕組み(NPO、信用金庫、活用希望事業者、建築家)

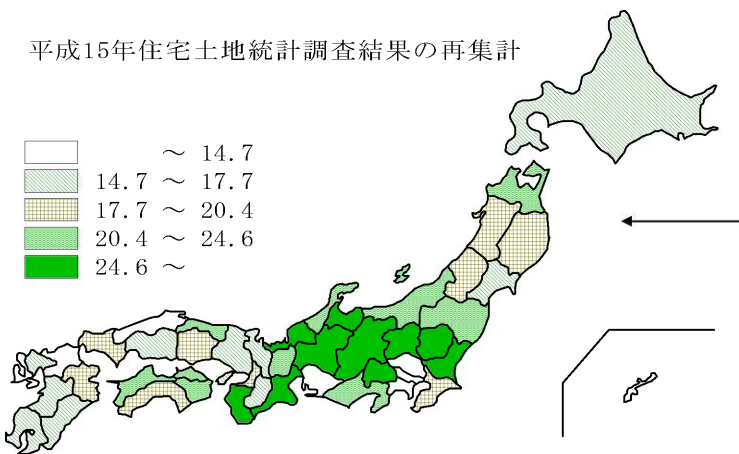
例: 事業資金調達の仕事 NPOが市民債を発行(桐生市)してホテルを買収。

④ 改善命令・除却命令は出せるか、強制収用は可能か

⑤ 事例 船舶振興会の補助金による改修事例、費用 湯沢町のリゾートマンションの例では 管理組合が競売住戸を次々落札し有料宿泊施設として活用、 花見川分譲団地、集会所兼宿泊施設兼内装のモデルルームとして賃借

⑥ 外国の法制度

平成15年住宅土地統計調査結果の再集計



H15年、空き家率最高は山梨県の38.5%

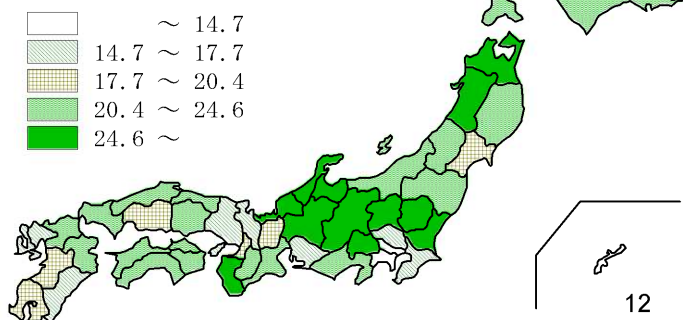
空き家対策なしで市街地再開発事業をすれば、それも空き家化する。再開発→再々開発

平成20年住宅土地統計調査結果の再集計

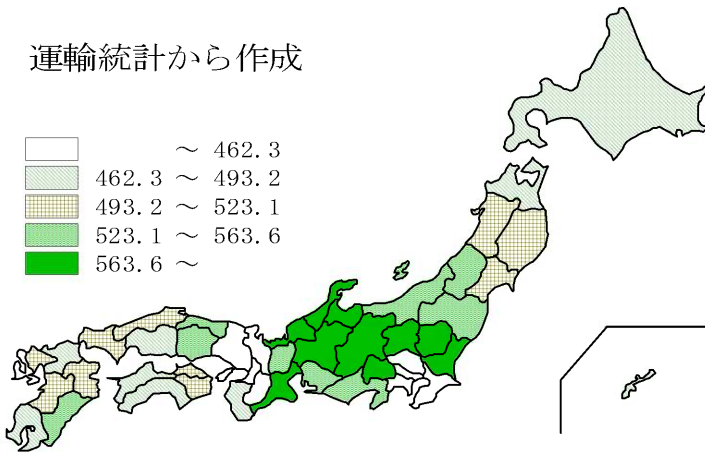
H20年、空き家率最高は福井県33.8%

H15年に比べて2府+9県で減少、都+道+34県で増加。非住宅の空室率とも連動する。

パーセントタイトルは平成15年図7と同じ



運輸統計から作成



- ・ 製造業と自家用車保有率は相関する。市街地から離れた位置に工場が多い
- ・ 県民所得は中の上が多い
- ・ 製造業が少ないと県庁所在都市に1極集中する

コンパクトシティーは単に公共交通や商業施設の配置を議論するだけでは達成できず、工業の配置も検討しなければならない。市町村で利害が対立しやすい。

経済産業省調査統計部工業統計表から作成

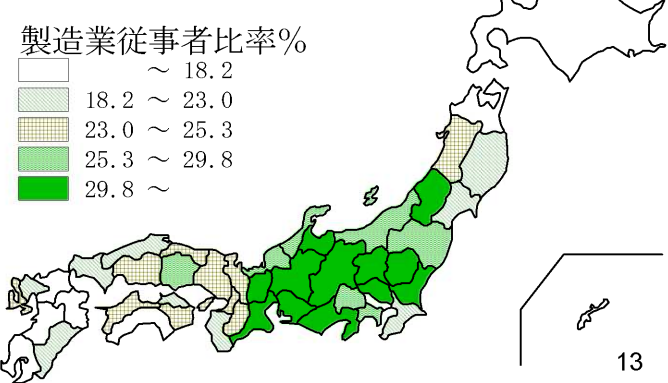
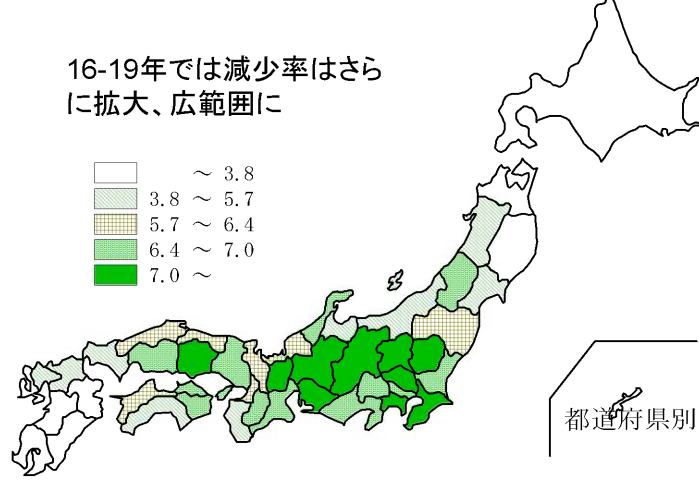


図 製造従業者割合のH3-H16年減少率% (対H3年全従業者数)

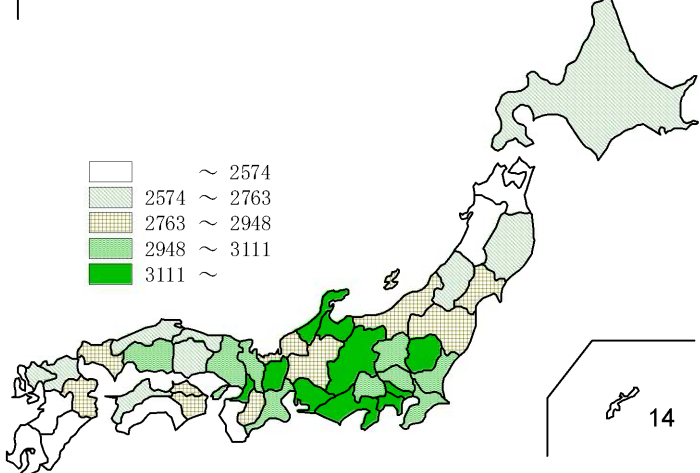
16-19年では減少率はさらに拡大、広範囲に



県民所得は2000年(平成12年)以降低下する。長野新幹線開通と冬季オリンピック1998年、で2000年の県民所得は上昇したが、以降低下、ランクを落とした。地方経済は全て疲弊している訳ではない。

都道府県別県民所得2000年(バブル以降最高所得時)

グローバル化による工場の海外移転で、第3次産業に移行できない地方では都市の郊外に廃屋が増える。製造業がもとより少ない地域では所得が少なくても非木造共同住宅の空き家は少ない



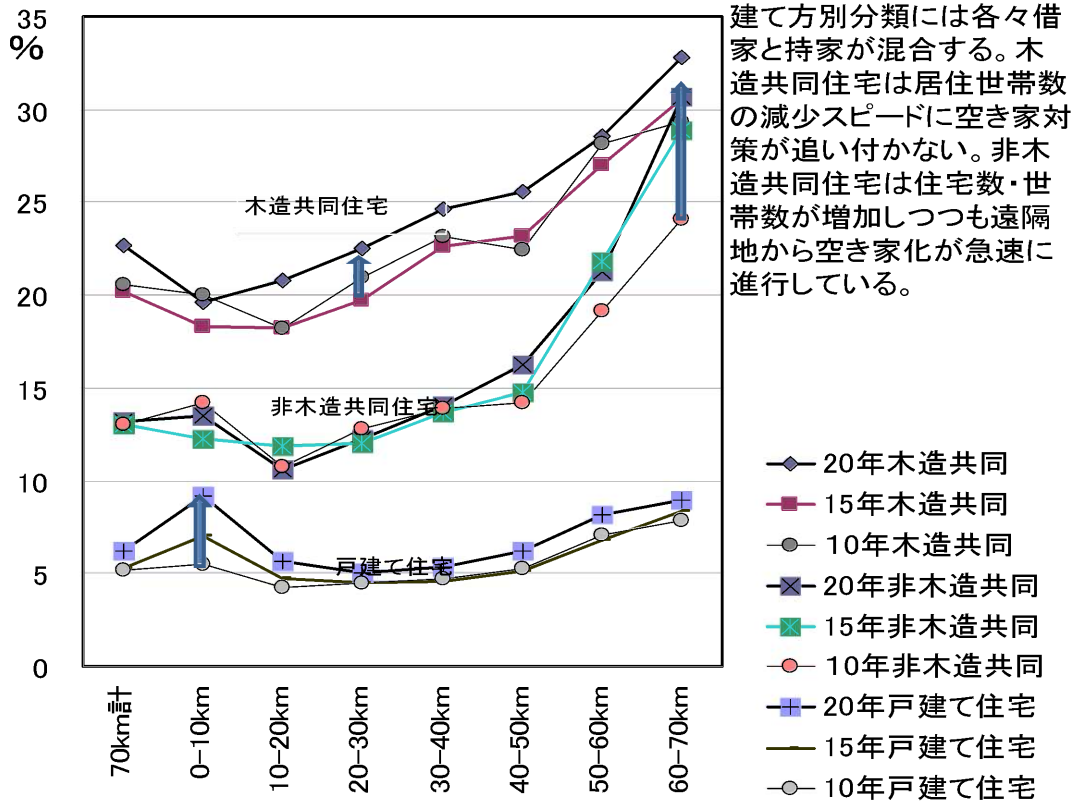
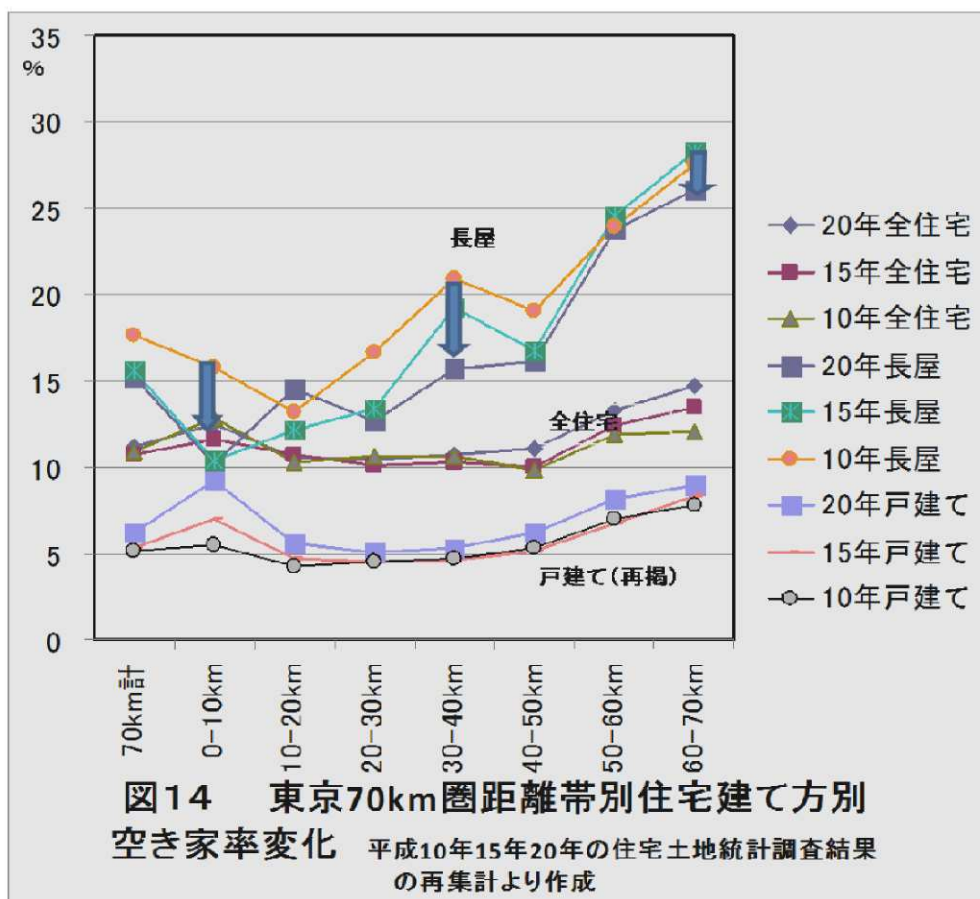


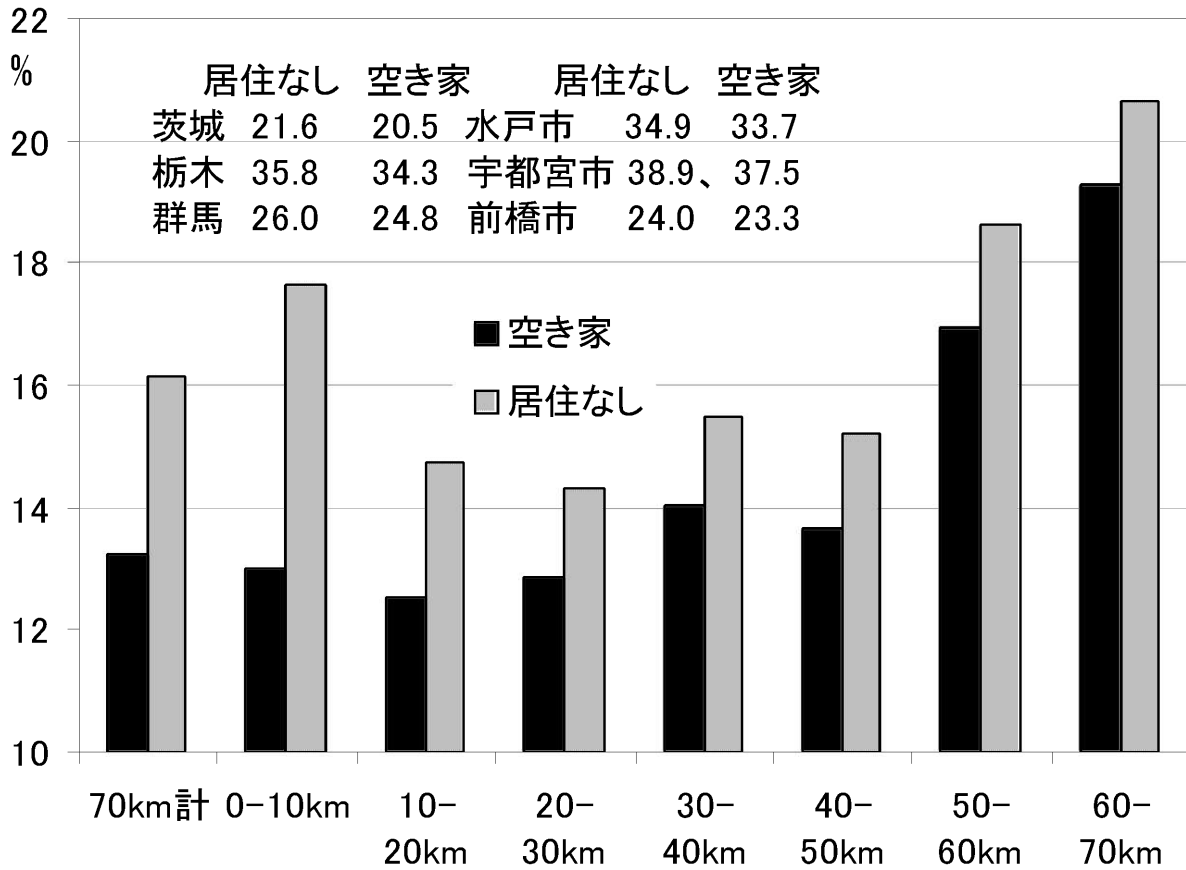
図13 東京70km圏距離帯別住宅建て方別空き家率変化 平成10年15年20年の住宅土地統計調査結果の再集計より作成

5

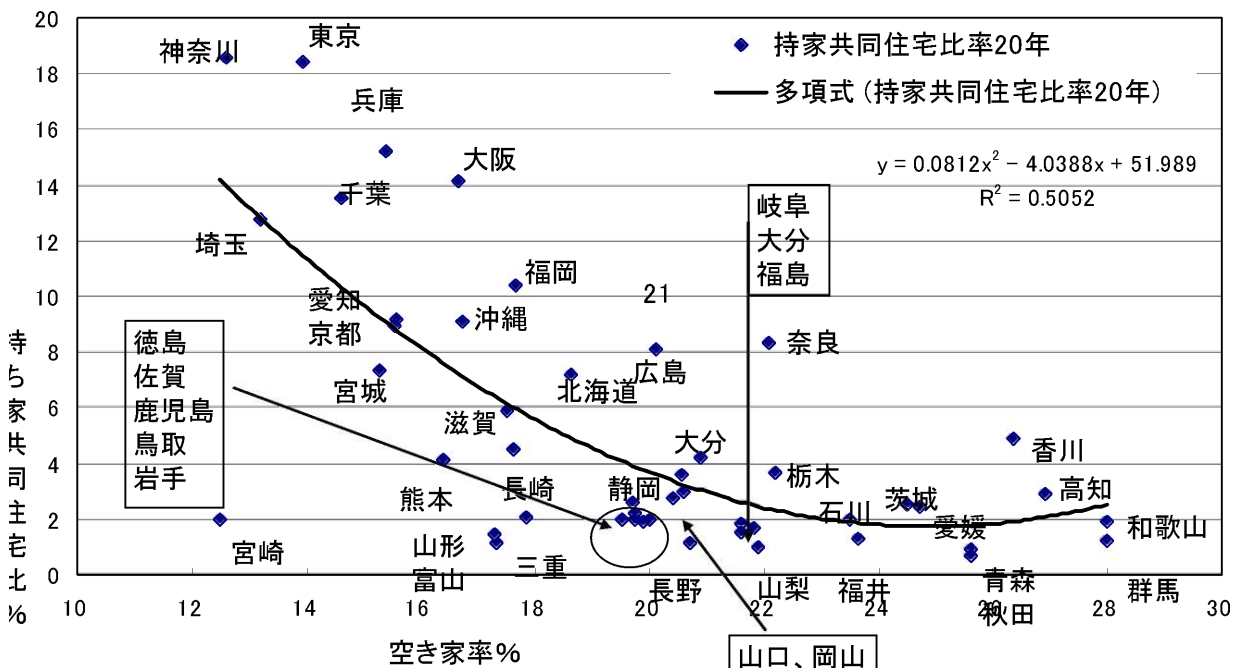


16

中心商業地区住宅空き家率15年



都道府県別中心商業地の空き家率別持ち家共同住宅の全住宅に対する割合、住宅土地統計調査結果の再集計



2. 持ち家世帯の小規模世帯化

少子高齢化、フィルタレーションの加速

同居世帯の減少(同居から近居へ)

共働き世帯の増加(駅近、防犯、職住近接)

働きたくても働けない育児世代—保育所不足

単身者の持ち家住宅取得の増加

(女性単身の増加=未婚、離婚、死別者の増加による単身者の中高年化) 大都市圏の中心部と

周辺部および地方都市で進行

家族介護力、地域の危機管理、コミュニティー形成、管理体制に影響

19

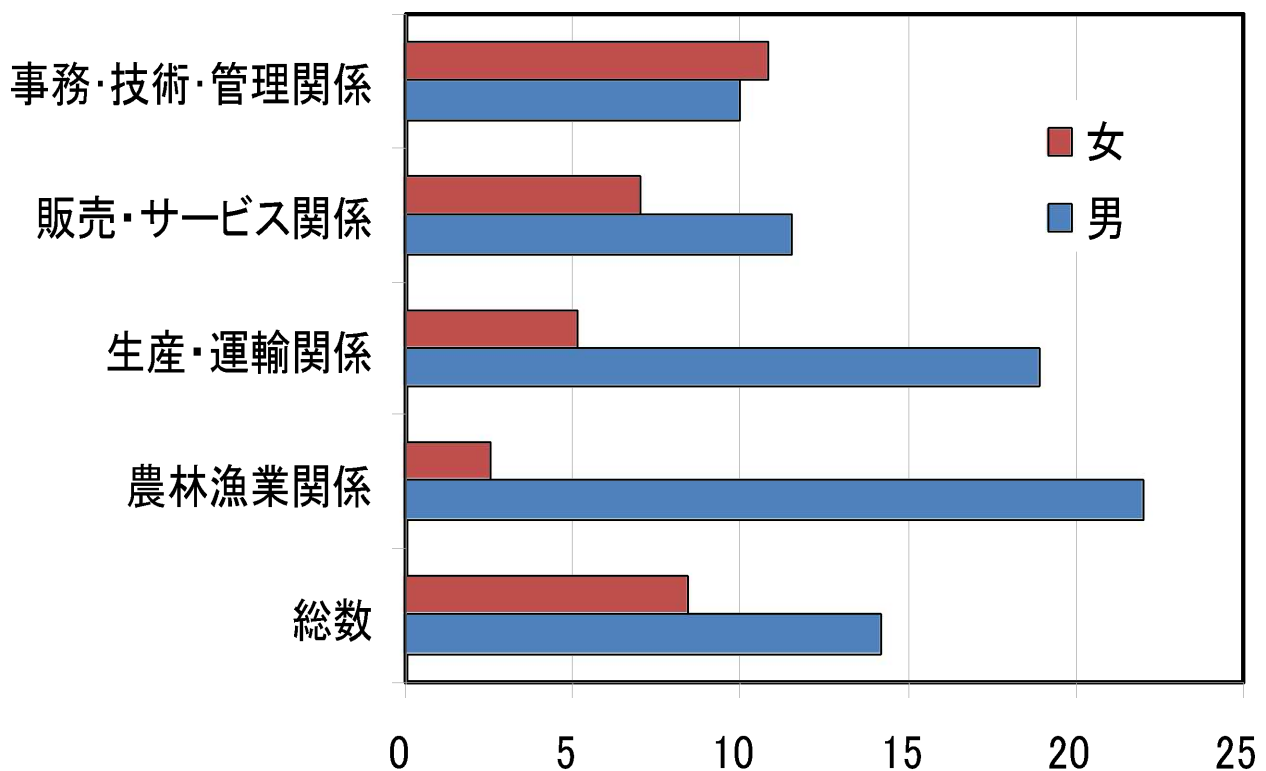


図 45～49歳の男女別職業別未婚率2005年

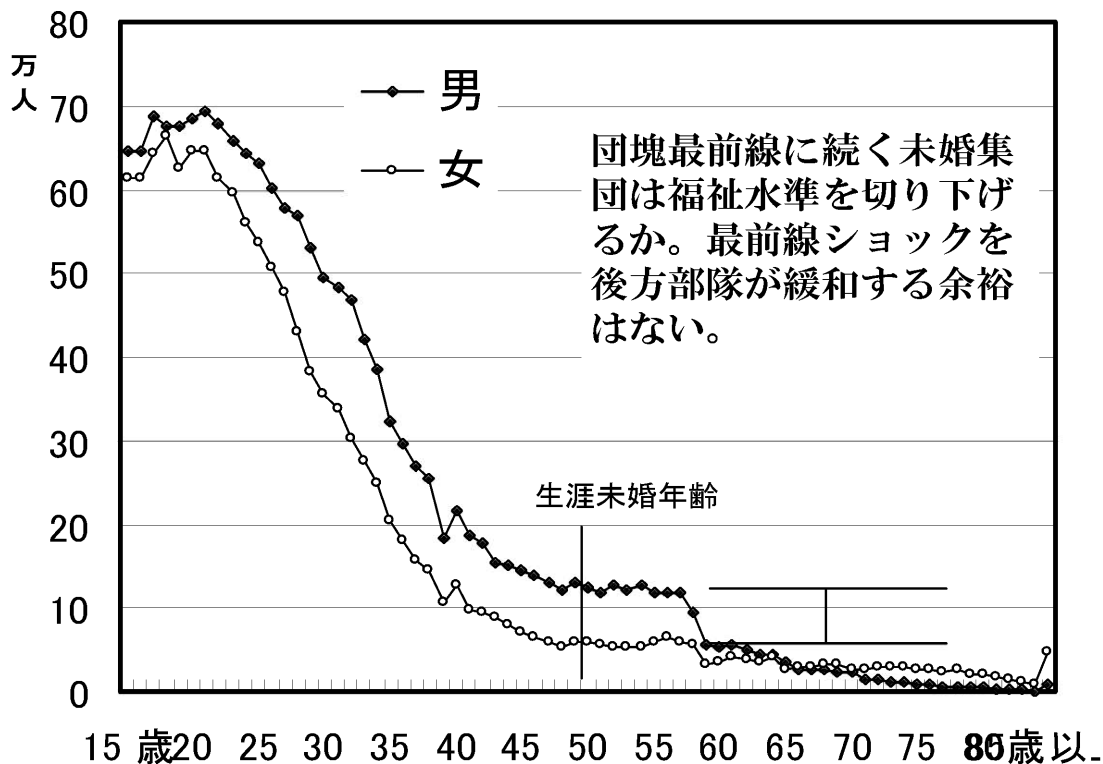


図17 男女別年齢別未婚者数平成17年全国
国勢調査結果の再集計

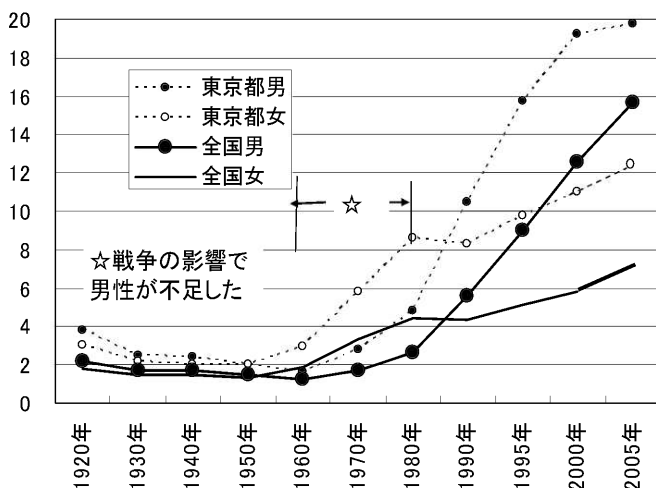


図1 全国と東京都の男女別生涯未婚率経年変化、
国勢調査結果の再集計

1980年に50歳であった人が2011年
段階で81歳、今後老人ホーム居住
者に占める未婚者が急増する。老人
ホームへの子供の訪問はない。訪問
ボランティアが必要。

未婚者の増加は人口減少、経済縮小スパ
イラル、空き家増加の最大原因、結婚しても
経済的に子供を生めない夫婦が加わる。子
育てを社会が責任を負う体制が必要。

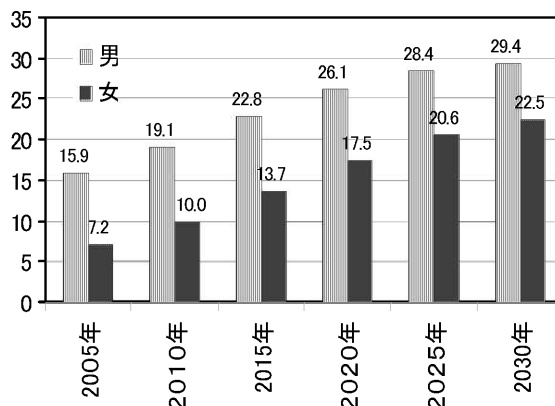
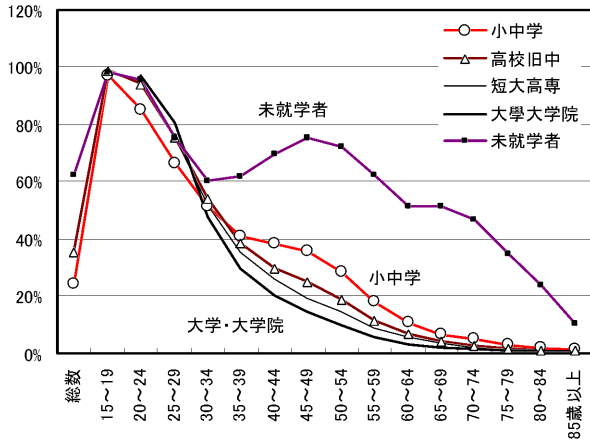
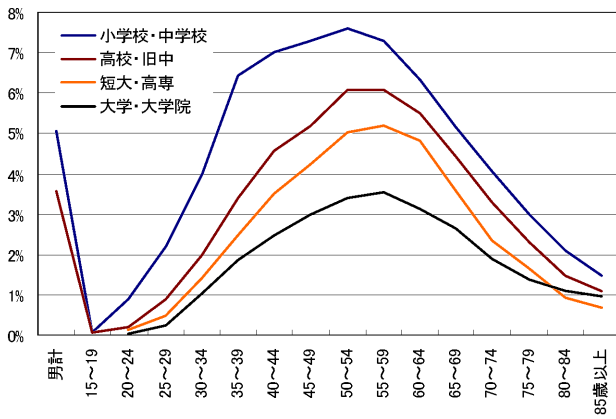


図2 全国男女別生涯未婚率予測
(2008年3月推計) 国立社会保障・人口問題研究所
「日本の世帯数の将来推計」より作成

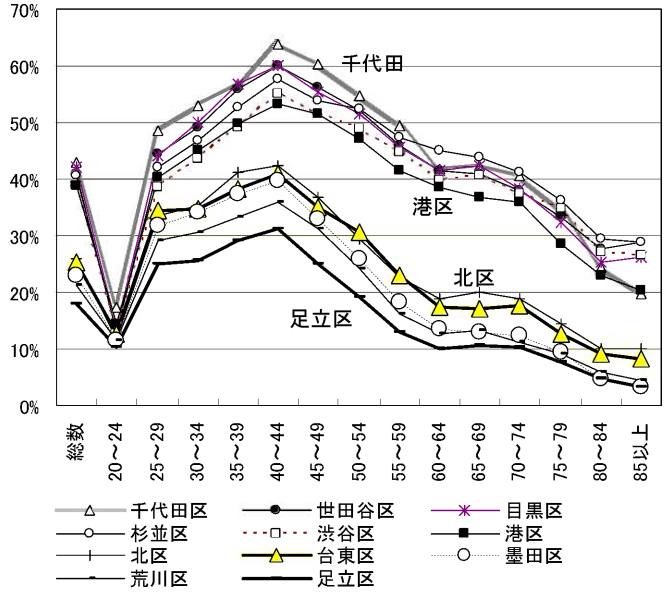


東京都男性最終学歴別年齢別未婚率12年

東京都離婚男性の最終学歴別年齢別離婚率12年



東京区部最終学歴大学・大学院卒の年齢別比率男性12年



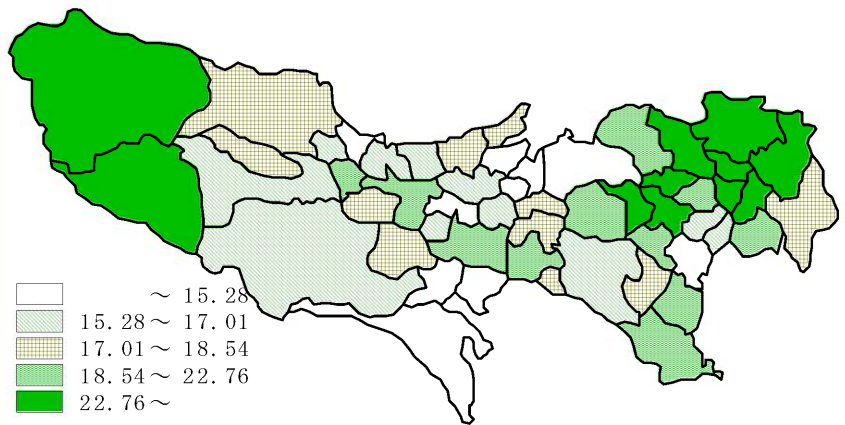
但し生涯未婚率は女性の場合高学歴ほど高い

男女とも離婚率は低学歴ほど高い

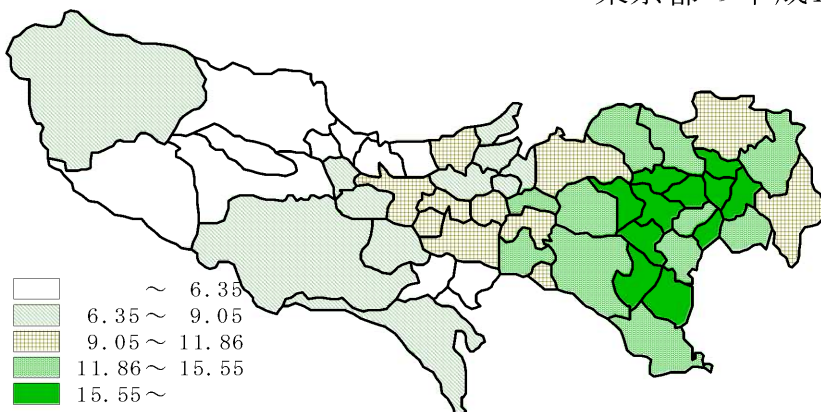
地域の学歴差は東京特別区内でも大きい²³

・男性の生涯未婚率
最高は桧原村の38.3%。村の存続が危ぶまれる。

女性の生涯未婚率
最高は中野区の20.8%



東京都の平成17年男性生涯未婚率

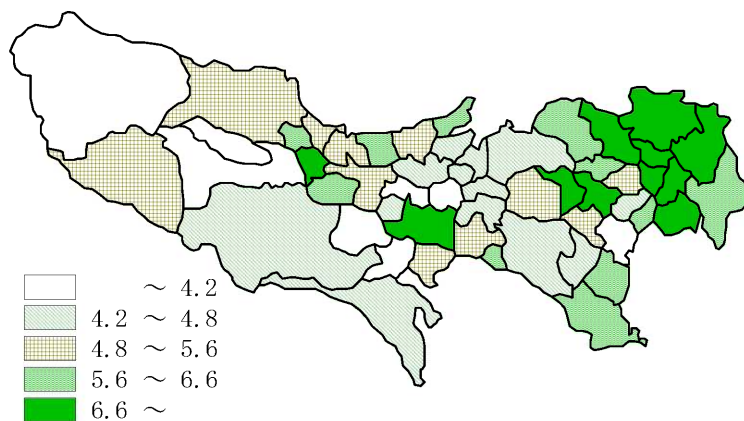


東京都の平成17年女性生涯未婚率

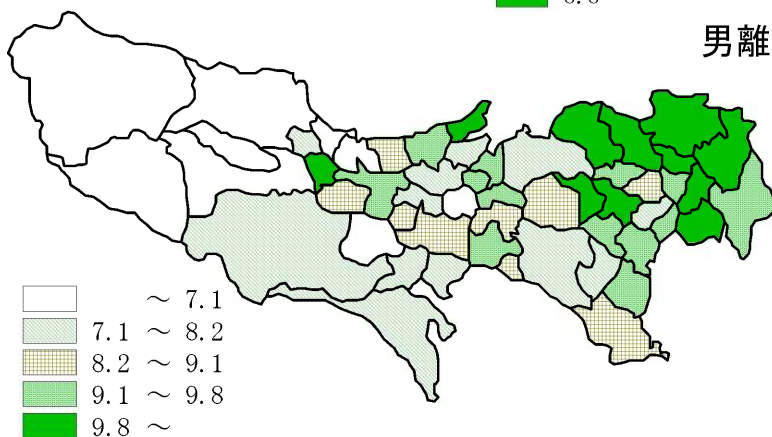
・生涯未婚者は後期高齢期にどのような居住を選択できるであろうか。

・人口密集地における防災上の課題は

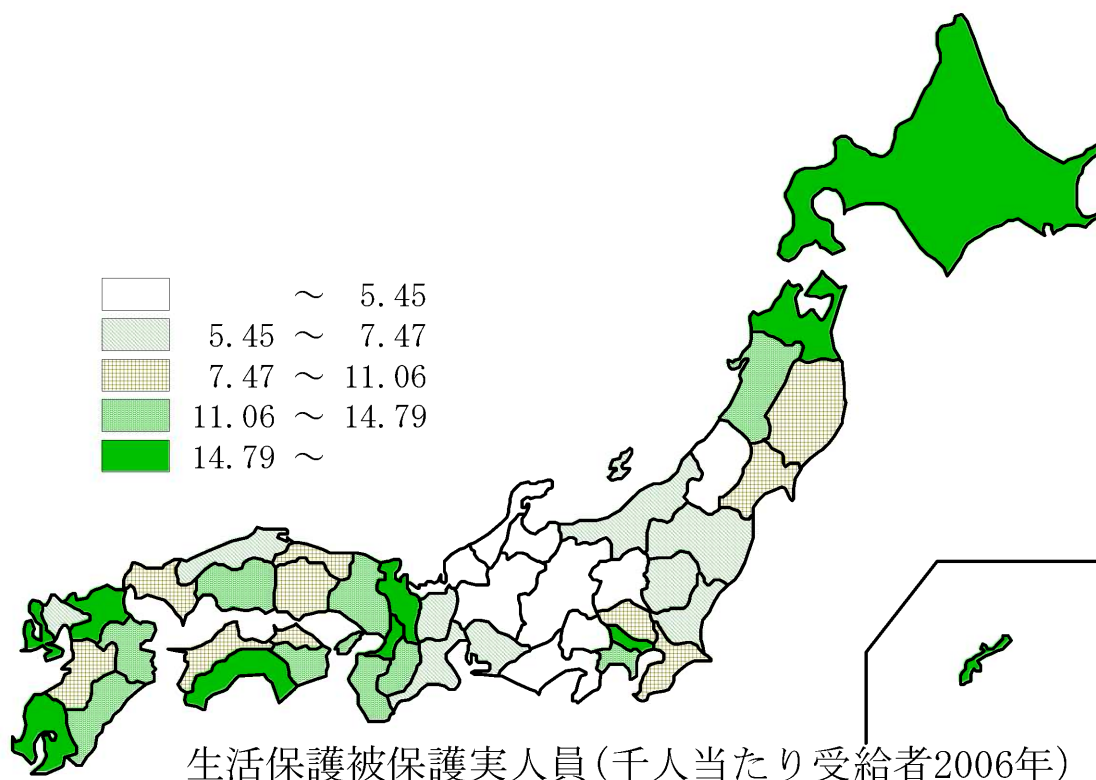
離別の最大原因は経済問題。
男女とも貧しい



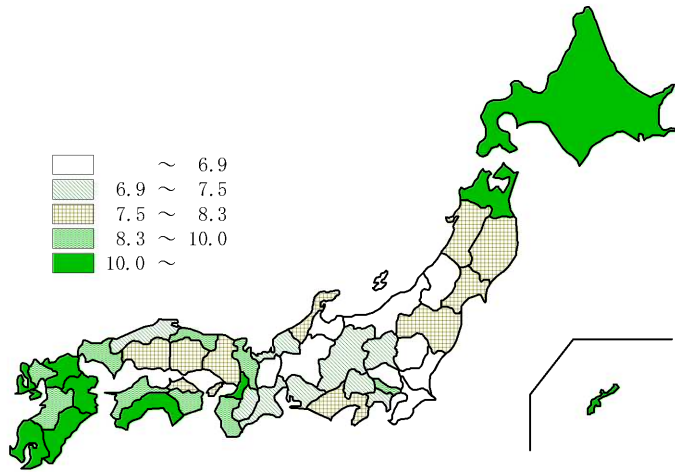
男離別55-59歳17年



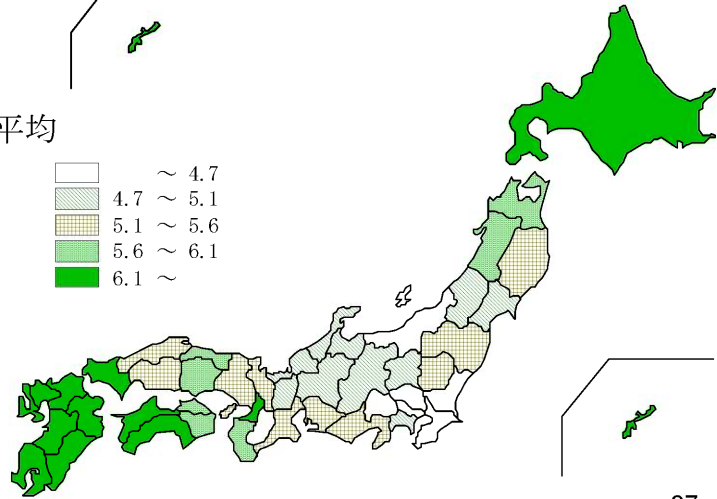
女離別55-59才17年



生活保護被保護実人員(千人当たり受給者2006年)

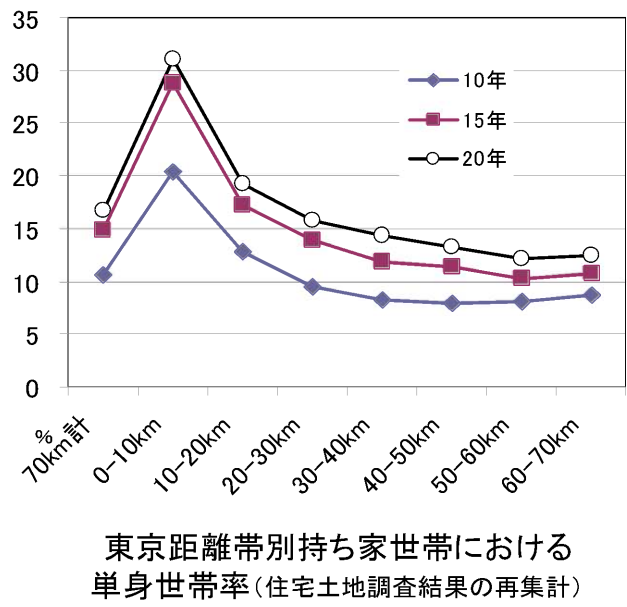
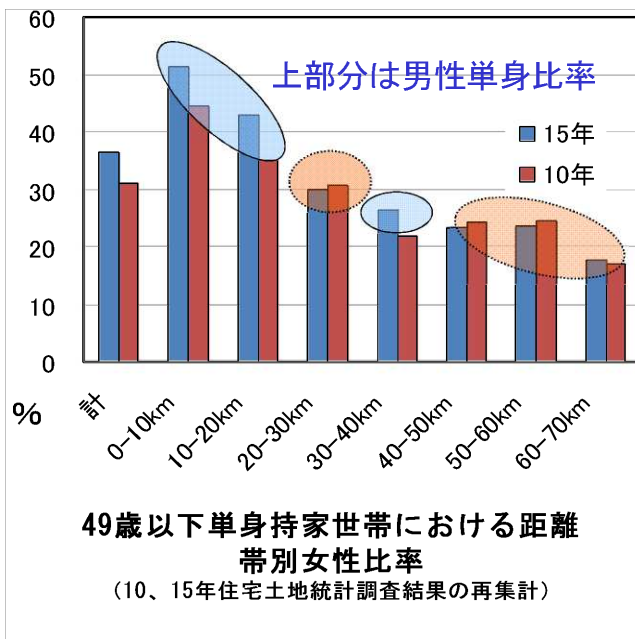


女離婚率17年45-54歳平均



男離婚率17年45-54歳平均

27



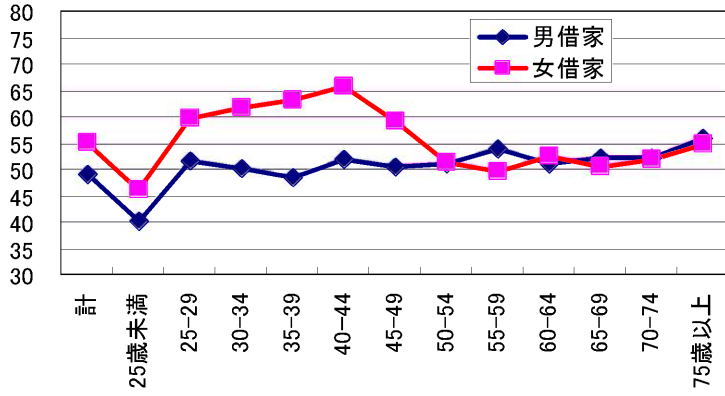
49歳以下女性の持ち家単身世帯が都心で多く、郊外で減じる理由

- ① 都心はマンションの選択肢が多い
- ② 防犯上の理由、子育ての外部空間不要
- ③ 単身用の小規模マンションが多い。

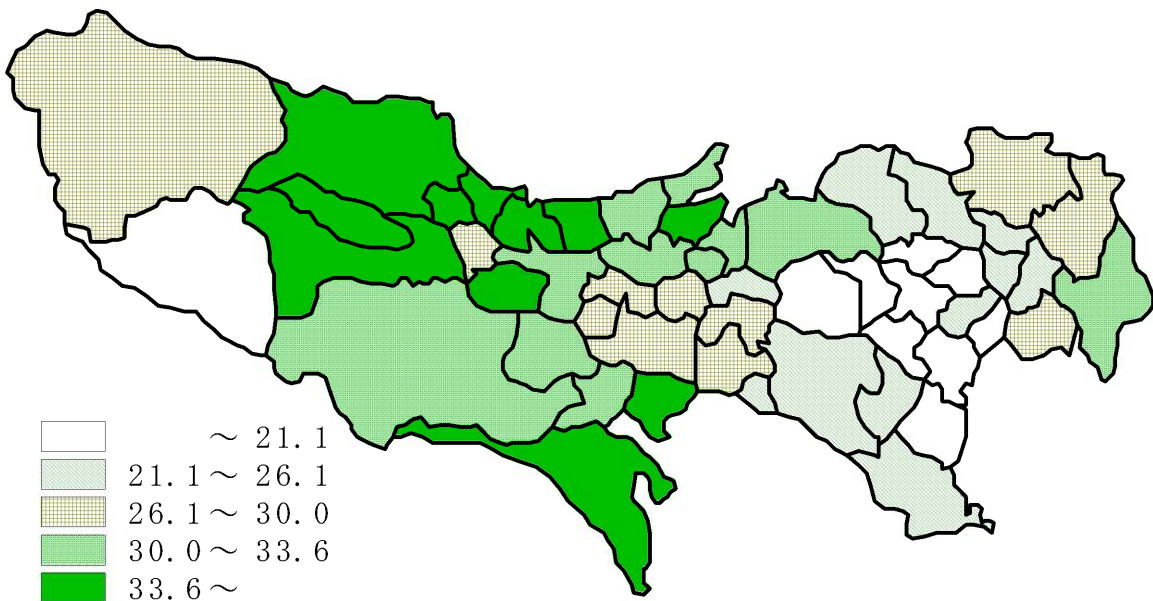
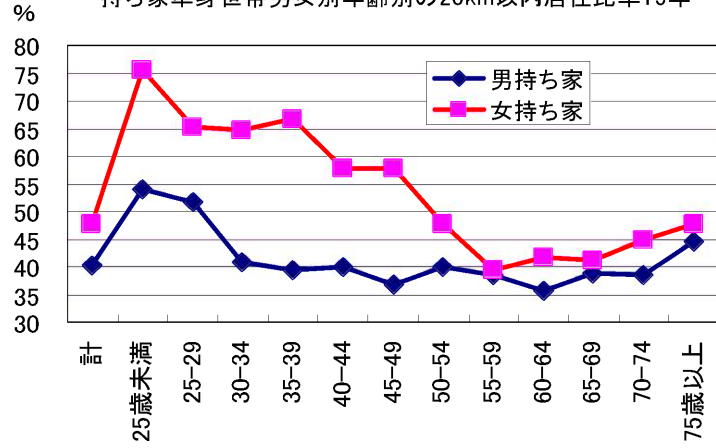
④ 都心にサービス・事務業務が集中。女性がひきつけられる。

- ⑤ 男性は郊外住宅が多いのは結婚を前提か
- ⑥ 製造業は郊外に多い。男性の職場が多い。
- ⑦ 危機管理、防災の課題が生じる

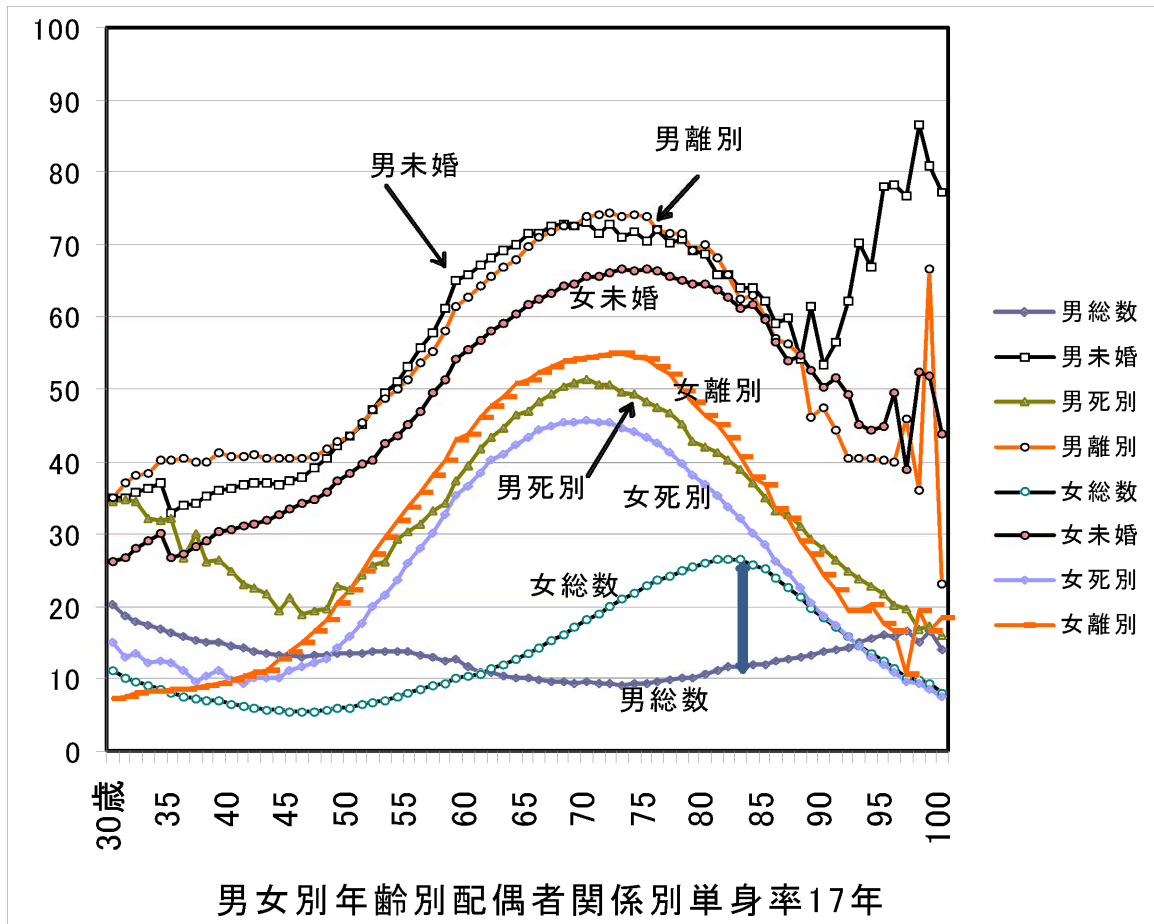
借家単身世帯男女別年齢別の20km以内居住比率15年



持ち家単身世帯男女別年齢別の20km以内居住比率15年



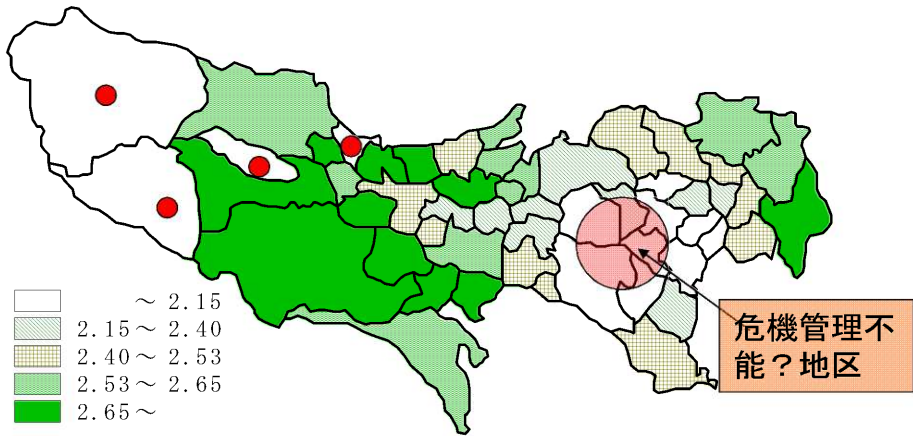
夫婦と子供からなる世帯17年



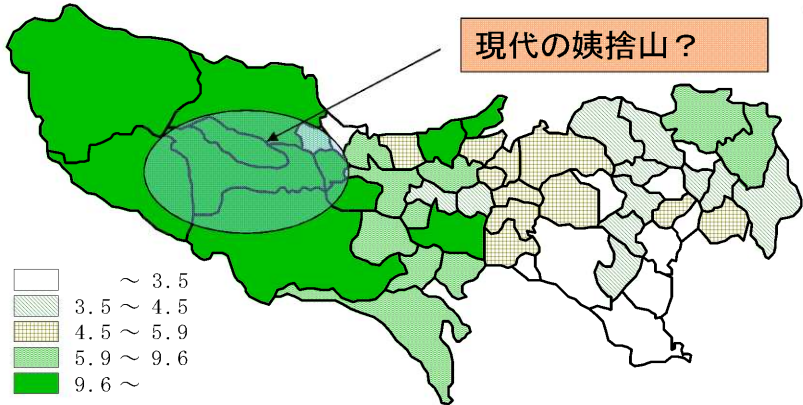
3. 後期高齢期に激しい遠隔地移動

- 遠隔移動で人間関係は疎遠・断絶に
- 慣れない生活環境、望まない移動で希望喪失に
- 市場から排除される社会的弱者、現代の姨捨山
- 施設の社会的監視と社会的支援体制が脆弱に
- 子供は人が死に逝く過程を学ばない(密室の死)
- 村おこし、町おこしになる(介護費用収入＋交付税＋建設補助費＋雇用)
- 東京は将来も周辺に老人輸出が可能か。限界。
- いつの間にか人が地域から消える。
- 高齢者施設は定住を保障しない。空き家のリザーブが必要。家財道具置き場に固定資産税＋修理費が必要。

図の注釈
 ●印の地域は
 持ち家共同住
 宅が少なく色分
 け除外地域

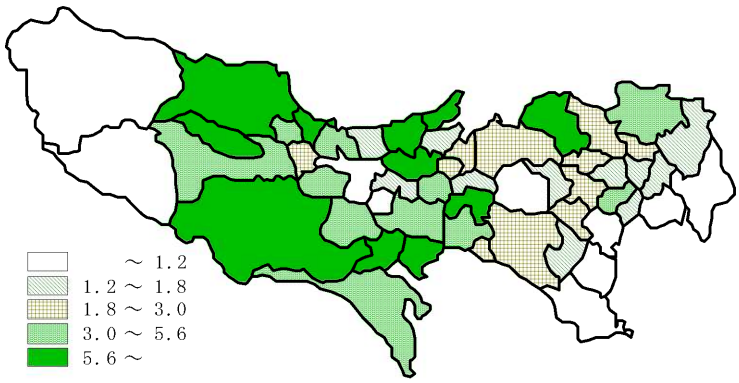


東京都持ち家共同住宅世帯あたり平均家族人数



図の注釈 社会施設には
 児童保護施設のほか、特別養
 護老人ホーム、グループホー
 ム、ケアハウス、有料老人
 ホーム等を含む。高専賃、ケ
 ア付き分譲マンションなど国土
 交通省管轄の住宅系施設を
 含まない。居住人員は70540
 人だから高齢者が大半。H17
 年

東京都における人口1000人当たり社会施設入所者数



病院・療養所入院率人口1000人当たり17年

**少子高齢化、東京の就労1
 極集中が進めば、地方の単
 身高齢者は東京に呼び寄せ
 られる**

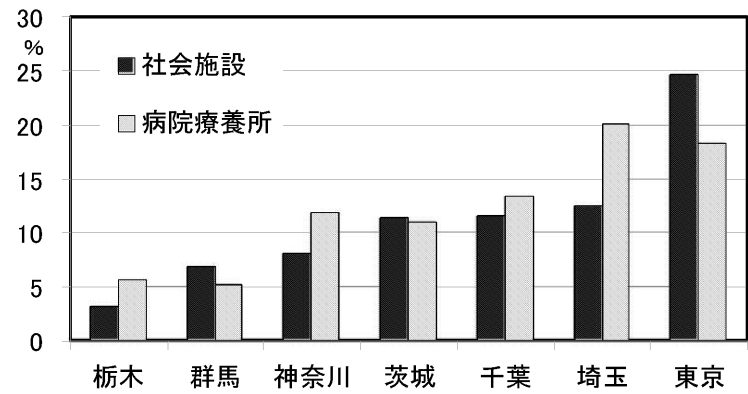
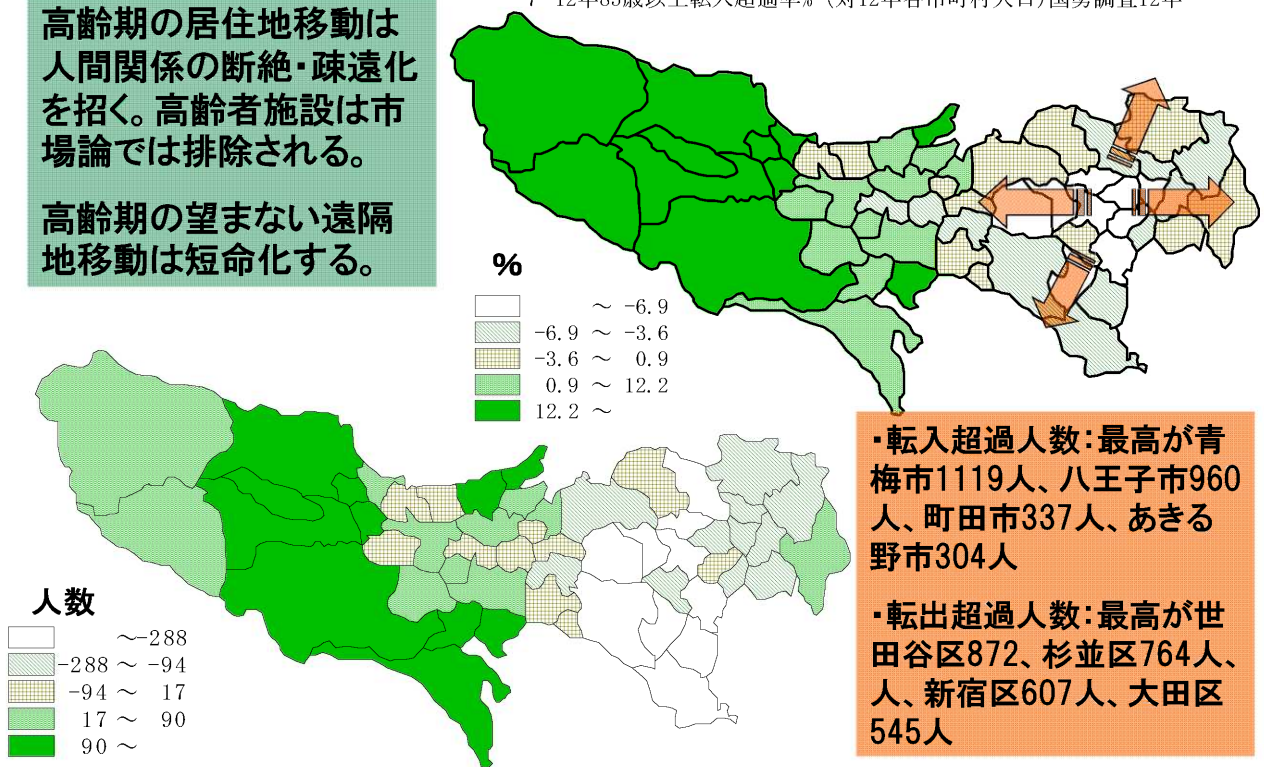


図29 関東の都県別85歳以上高齢者の5年前の常住地が他県の入所・院率平成12年 国勢調査結果の再集計より作成

高齢期の居住地移動は人間関係の断絶・疎遠化を招く。高齢者施設は市場論では排除される。

高齢期の望まない遠隔地移動は短命化する。

7-12年85歳以上転入超過率% (対12年各市町村人口)国勢調査12年



7-12年85才以上転入超過国勢調査12年より作成

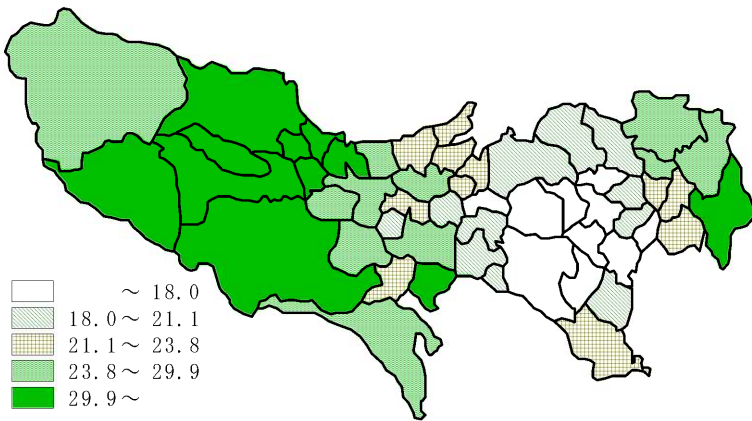


図 東京市区町村別85歳以上親族が居る一般世帯の三世代率17年

超高齢単身者の都心居住が増加。まわりも単身者ばかりだから、防災計画が機能しにくい。社会施設も不足。

渋谷区38.9(29.9)、港区38.8(31.1)、新宿区37.2(30.6)、千代田区36.2(27.6)、杉並区35.5(32.6)、()内数字は12年時の割

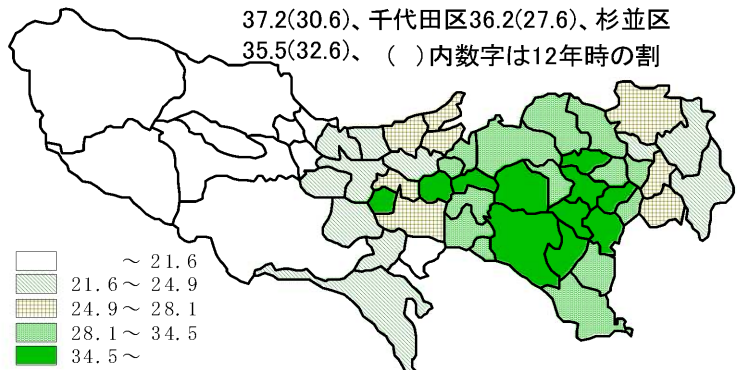


図 東京市区町村別85歳以上高齢単身率 17年

4. 分譲マンションの動向

- 人口減少でフィルタレーションが加速する。
- 不良な計画、不良販売、倒産、新興不動産
- 居住オーナーの単身世帯の増加 単身者が集団になる意味、ねぐら化。防犯・防災機能の低下、コミュニティー不在
- 中古価格の低下＝老後保障機能の低下、居住者の低所得化
フィルタレーションの加速、競売・競売不調、
- 空洞化する地方都市、再開発事業の流行—都市再生失敗のシンボルになる恐れ。超高層マンション＋非住宅の再開発事業、再開発ビルの再開発が登場。再再再開発は可能か？
- 分譲マンションの空き家化、維持管理機能の低下 家族規模縮小・経済力縮小世帯の蓄積と社会的孤立の常態化。孤独死の日常化、答えのない世界の到来、
- 見え始めた地方の超高層住宅の破綻
- 東京の工場の国外移転、跡地に建つ超高層—蛸が自分の足を食って宴会中。容積率緩和で経済活性化より失業者増加

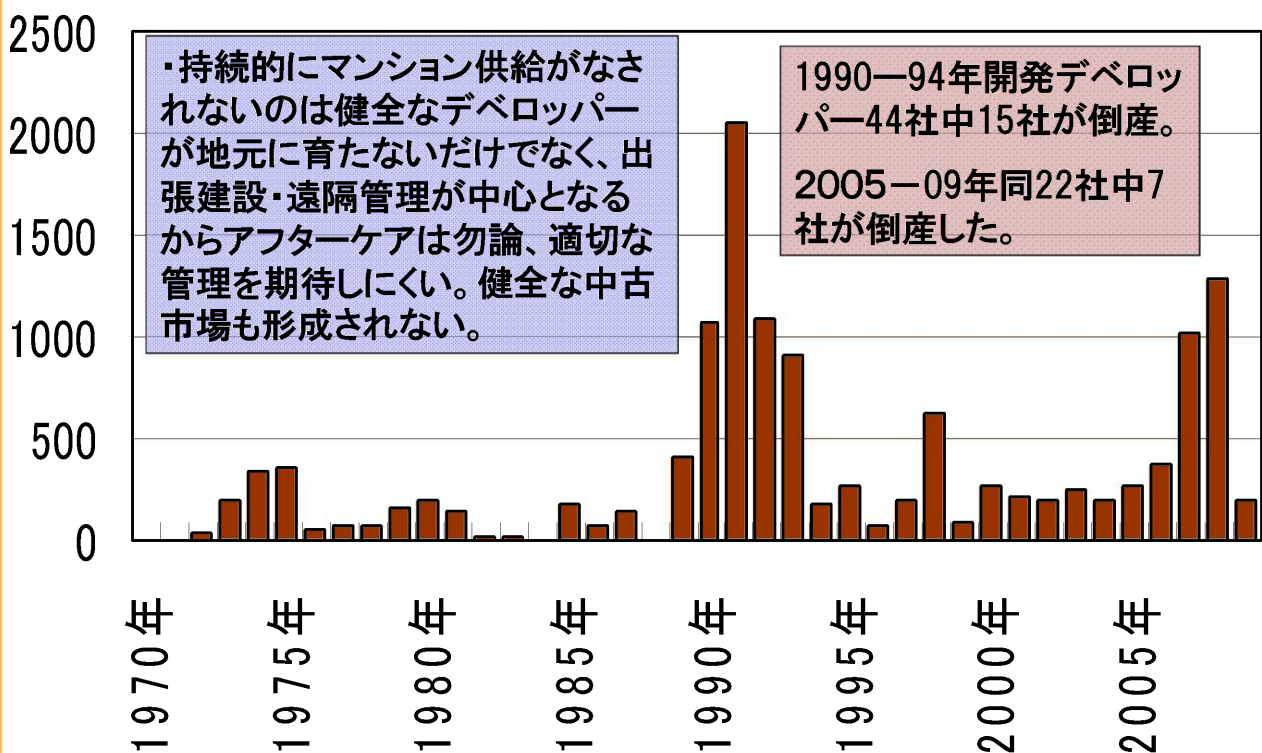
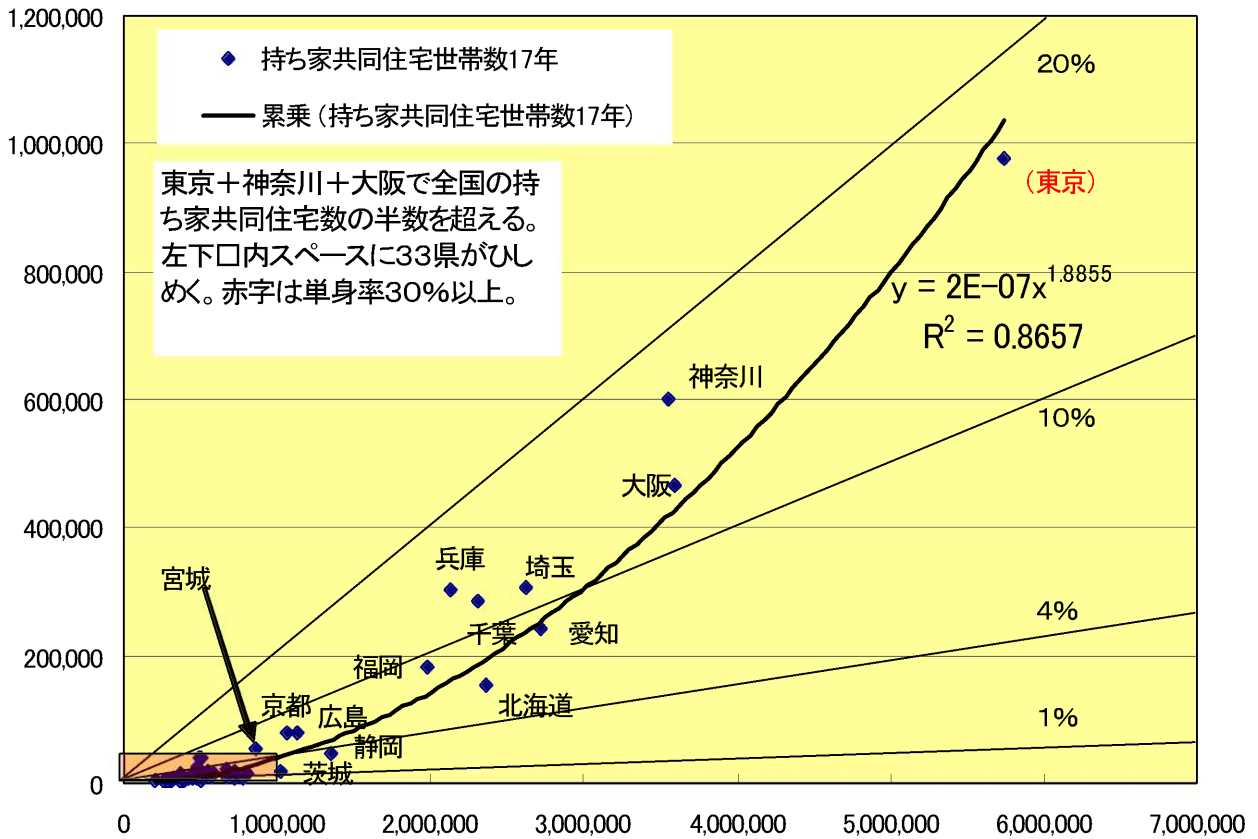
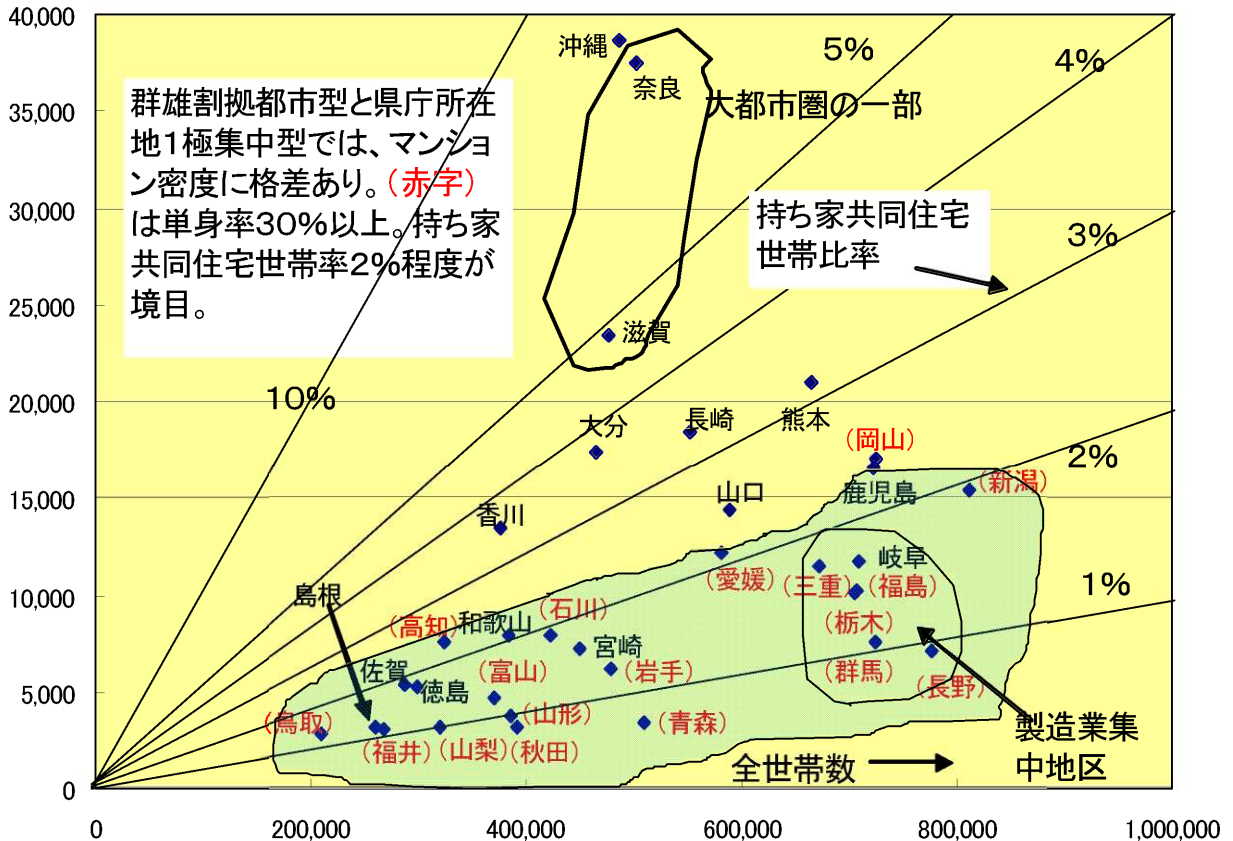


図13 群馬県分譲マンションの管理開始年別区画数集計N=13300

都道府県別世帯数別持ち家共同住宅数分布17年



都道府県別世帯数別持ち家共同住宅世帯数17年



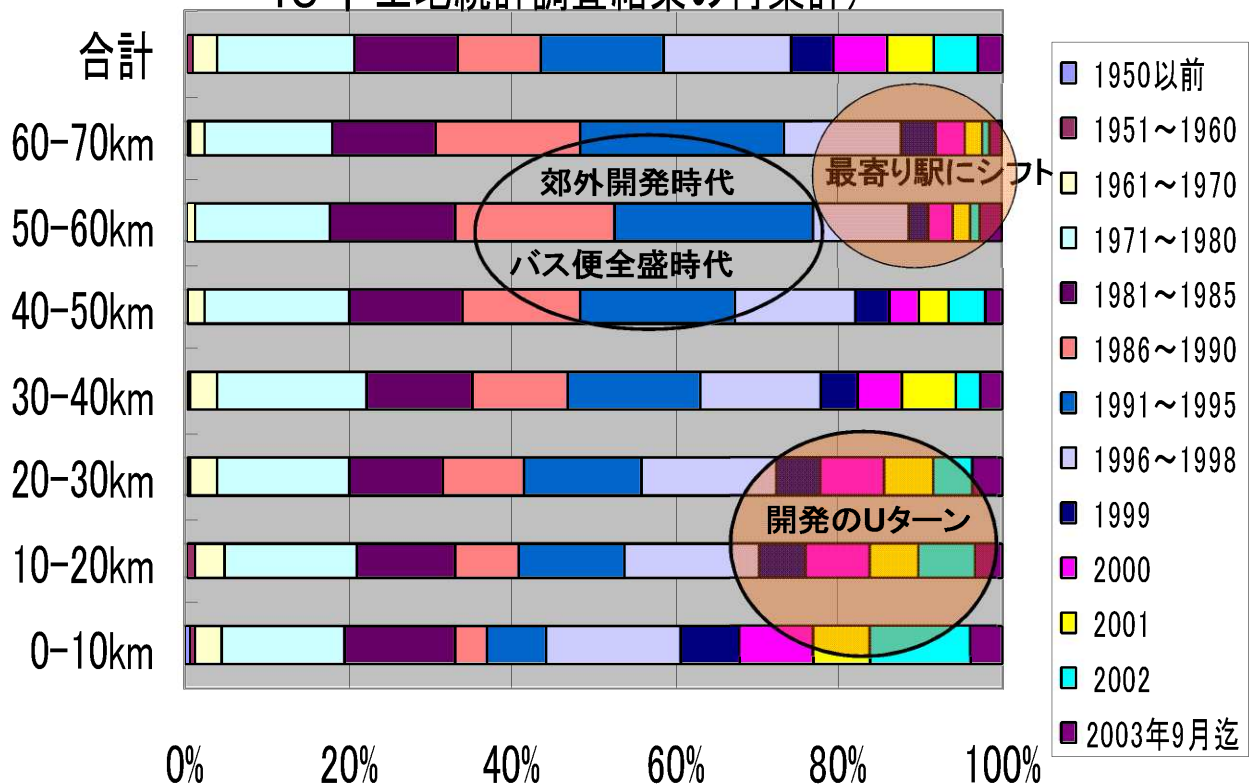
東京距離帯別時期別人口増加率

	Total	0--10 km	10--20	20--30	30--40	40--50	50--60	60--70
1970-1975年	9.0	-6.5	6.2	22.5	29.7	22.1	13.2	6.0
1975-1980年	6.5	-6.3	2.1	9.2	14.2	16.1	11.2	4.7
1980-1985年	5.8	-1.7	3.1	8.3	8.5	10.2	9.2	4.4
1985-1990年	5.2	-6.9	3.7	8.7	8.2	8.0	12.9	2.0
1990-1995年	2.7	-5.4	0.8	9.3	-1.7	7.4	7.5	3.6
1995-2000年	2.7	2.0	2.3	4.5	2.3	2.8	1.7	0.1
2000-2005年	3.2	6.2	4.0	4.2	2.6	1.3	0.6	-1.0

郊外開発から中心部Uターン。人口増加から人口減少に向かう。地価の高騰から下落、郊外における生産年齢人口の減少+高齢化。郊外における公共交通機関の衰退、空き家率上昇、フィルタレーション加速

41

新築購入(商品化住宅)専用住宅の距離帯別建設年度(住宅 15年土地統計調査結果の再集計)



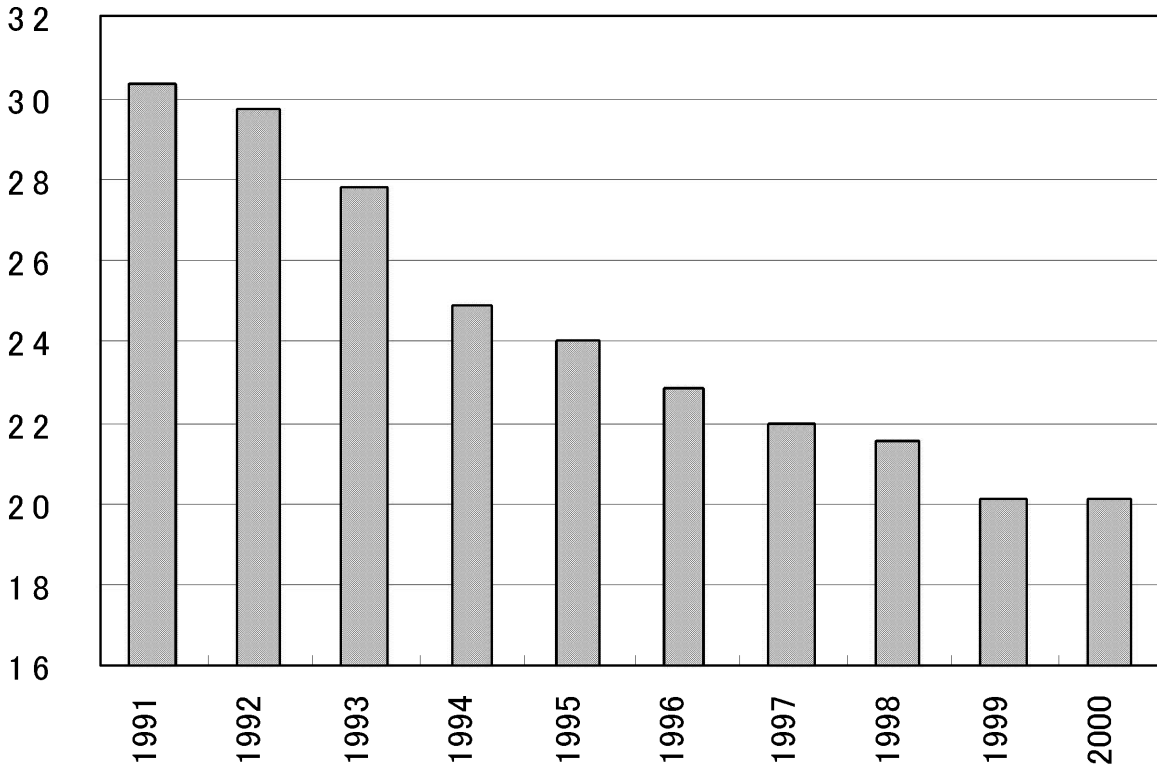
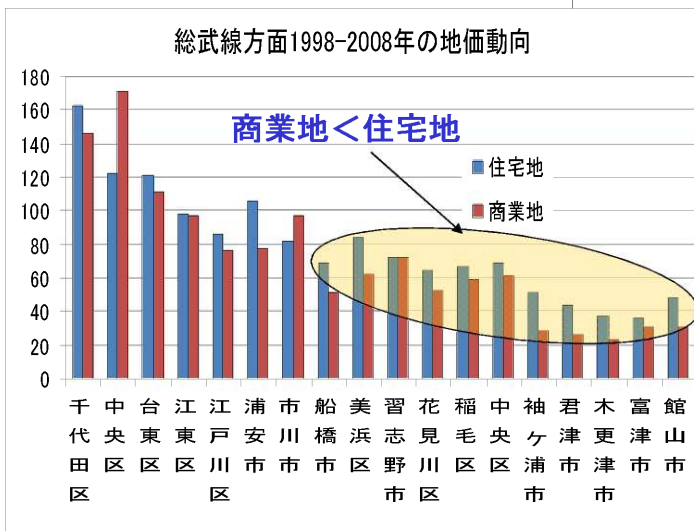
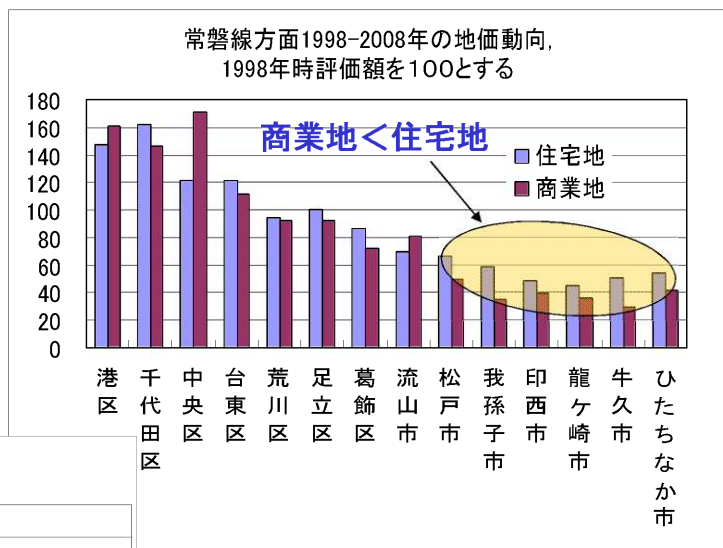


図3 分譲マンション供給の都心からの平均距離 Km(住宅着工統計より作成)

静かに進む地価格差、
金持ちはより金持ちに、
貧乏人はより貧乏に



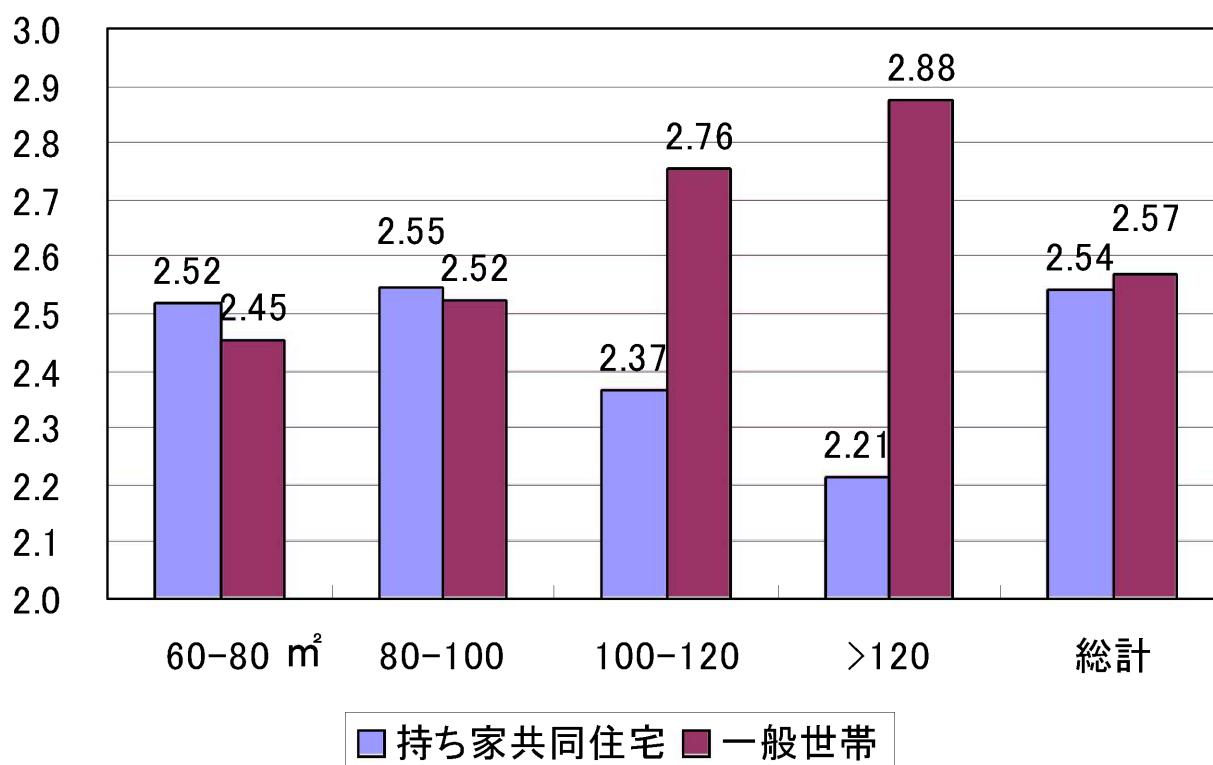
自動車社会における住宅地の拡散
中心商業地の空洞化

5. 持ち家共同住宅の存続条件悪化

- 少子高齢化、フィルタレーションの加速
同居世帯の減少(同居から近居へ)デINKスの増加
単身者の持ち家住宅取得・女性世帯主・女性単身
(未婚、生涯未婚、離婚、死別者)の増加・将来設計
- ストックの相対的低水準化(床面積、設備、老朽、陳腐化)
マイカー保有率の上昇で機械式駐車場が普及一立地によつては時限爆弾化する。撤去が再生の課題に
中古価格の低下(家賃との比較、低金利)、
- マンションは全国で同じ規模＝借家に近い
コミュニティー意識の希薄化で管理組合運営機能の低下

45

都道府県別の平均床面積別持ち家共同住宅世帯と一般住宅世帯の平均家族人数



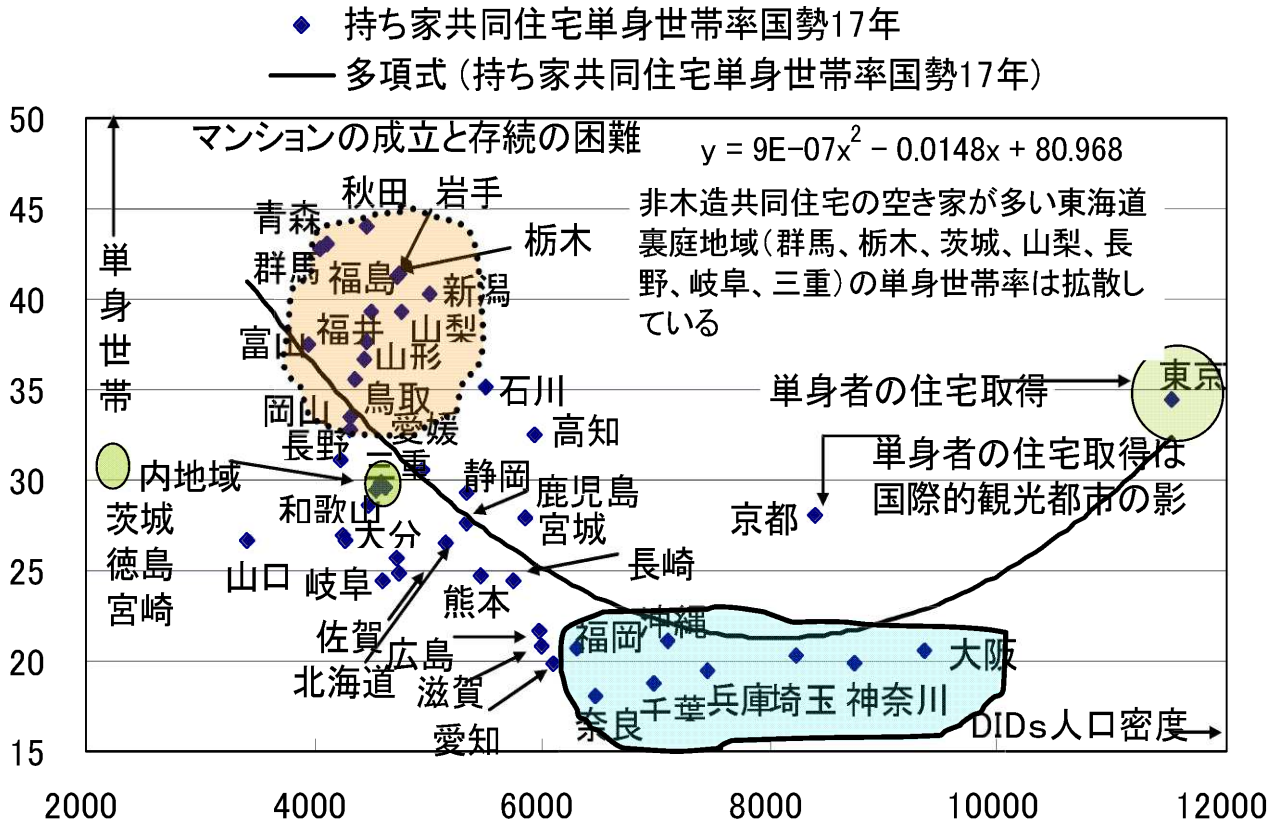
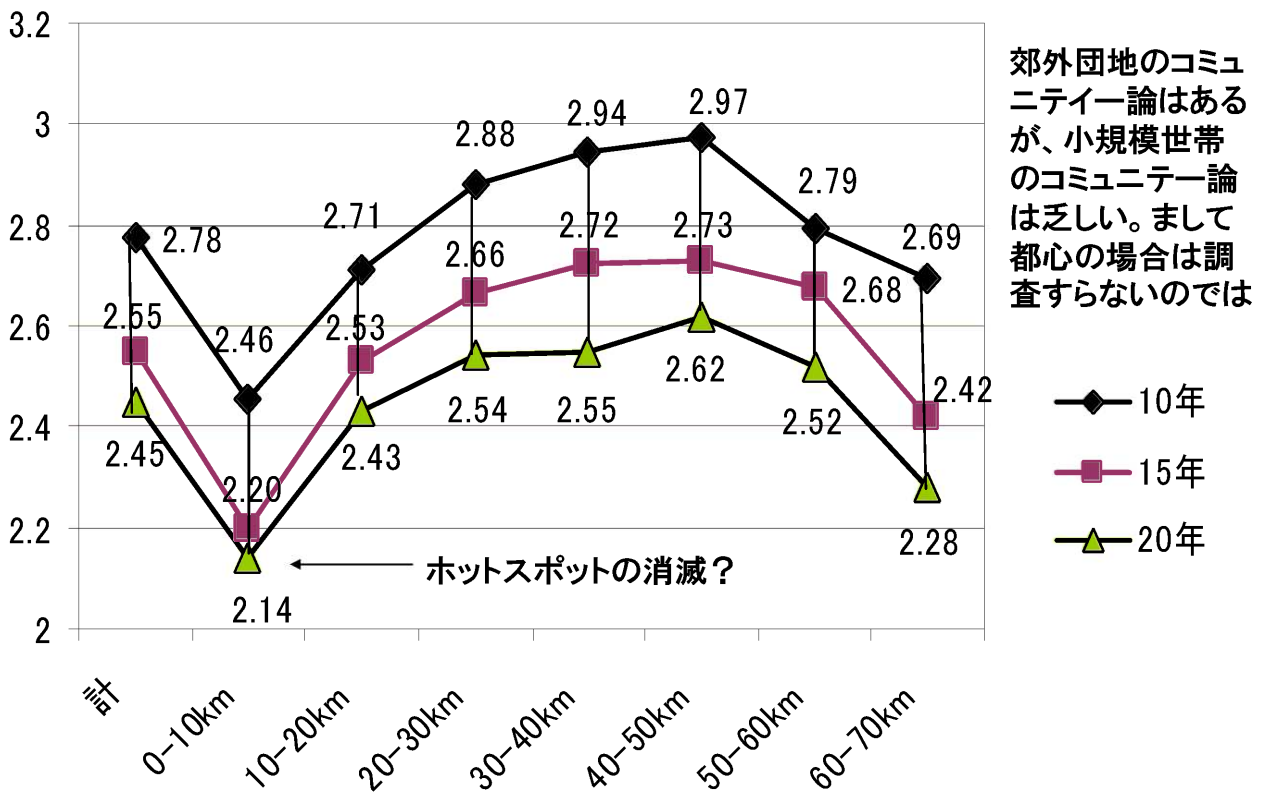
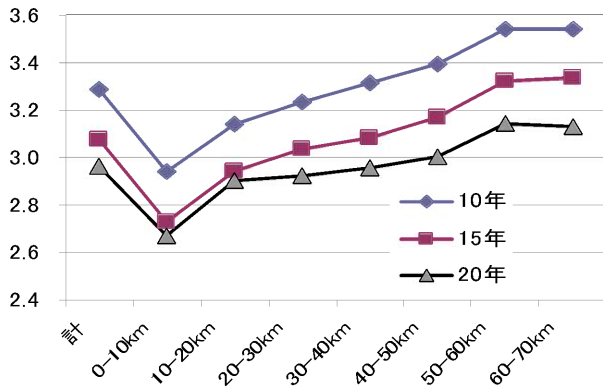


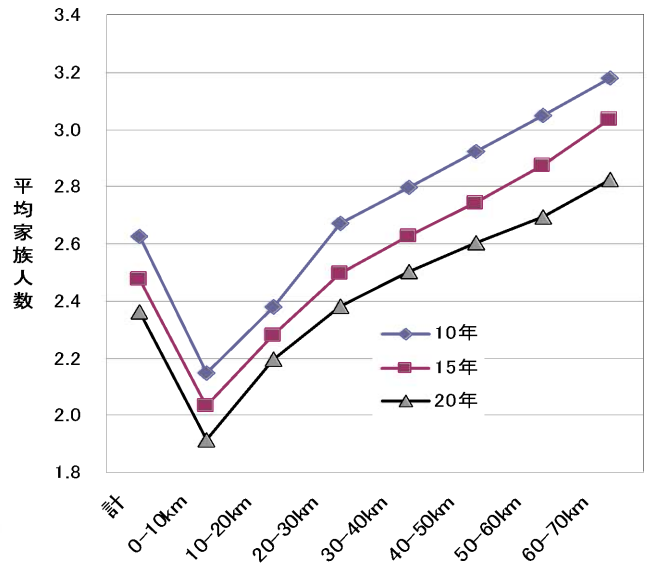
図 16 都道府県別DID s 人口密度別持ち家共同住宅居住世帯の単身比率平成17年(国勢調査結果の再集計)



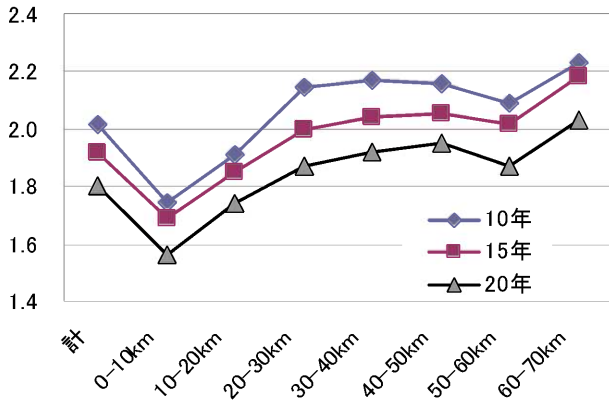
東京70km持ち家共同住宅世帯の調査時期別距離帯別平均家族人数20年住宅土地統計調査結果を再集計



戸建持家

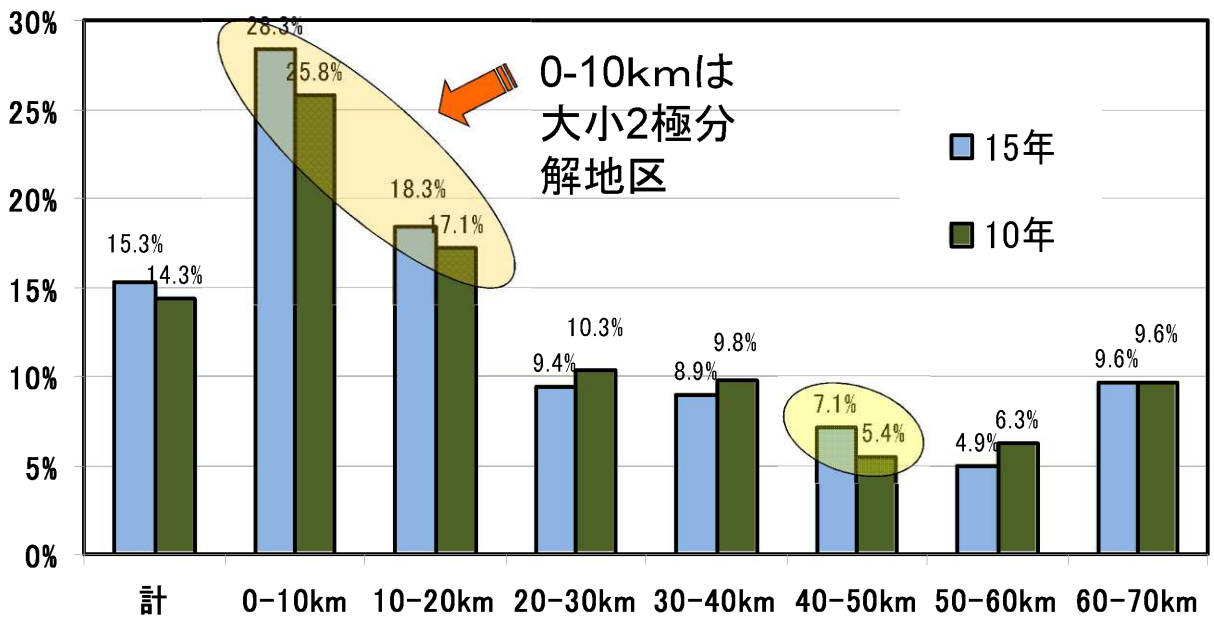


全住宅



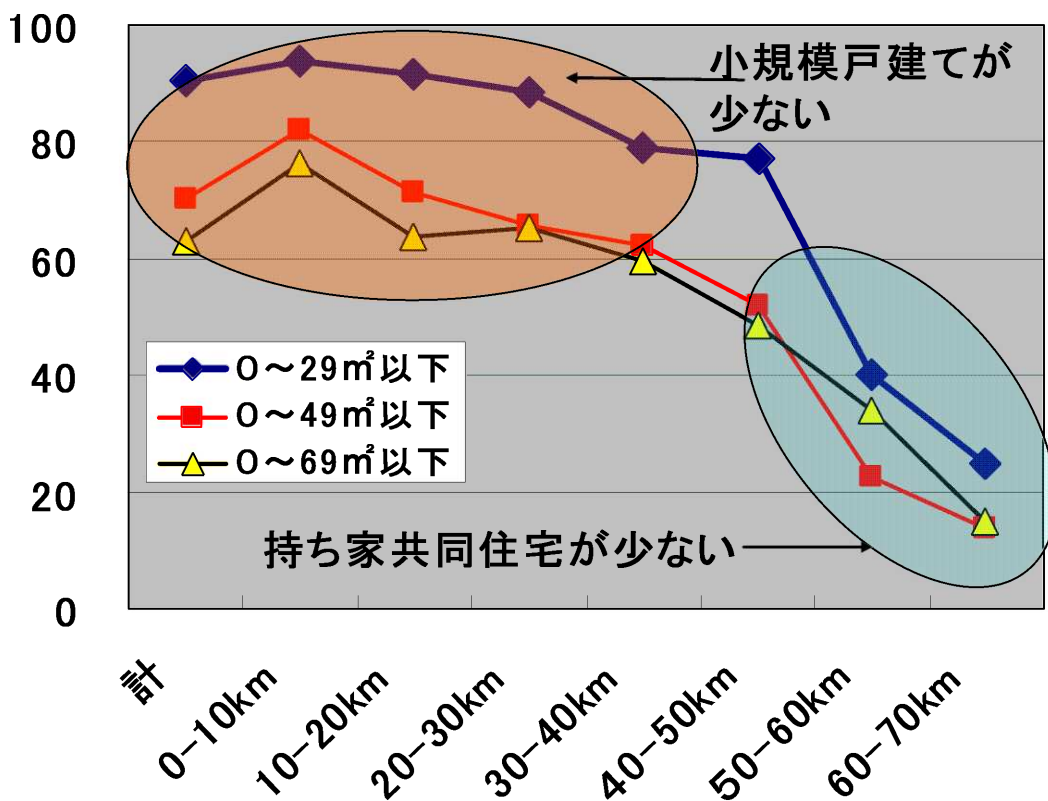
借家

持ち家と借家では近距離帯で小規模世帯化の進行が時期によって変わるが、全体は同じ速度で進行している。少人数化は地域社会を大きく変化させる



持家共同住宅の距離帯別時期別50㎡未満住宅比率

小規模世帯化・単身化で0-20km範囲では50㎡未満住宅が増加。近距離帯は100㎡を超える大規模住宅がある一方で小規模住宅の占める割合が大きい。



持ち家共同住宅数の距離帯別住宅規模別持ち家住宅数に対する割合15年

51

6.維持管理への直接影響

- 価格低下(築年数・立地格差、地方で短い価格半減期)
- 所得低下(立地格差)
- 世帯規模の縮小、単身者の持ち家共同住宅需要
高齡世帯蓄積、高齡世帯の住み替え増加(戸建持ち家から共同持ち家へ)限界集落化
- 空き家・借家化、役員のみ手不足
- 競売の増加、低価格物件の予告増加と競売不調蓄積)、非住宅のリスク(環境不適合、件数、床面積が大規模)、管理機能低下
- 修繕積立金の滞納者蓄積、値上げ困難、修繕延期、老朽化→建物放棄、

52

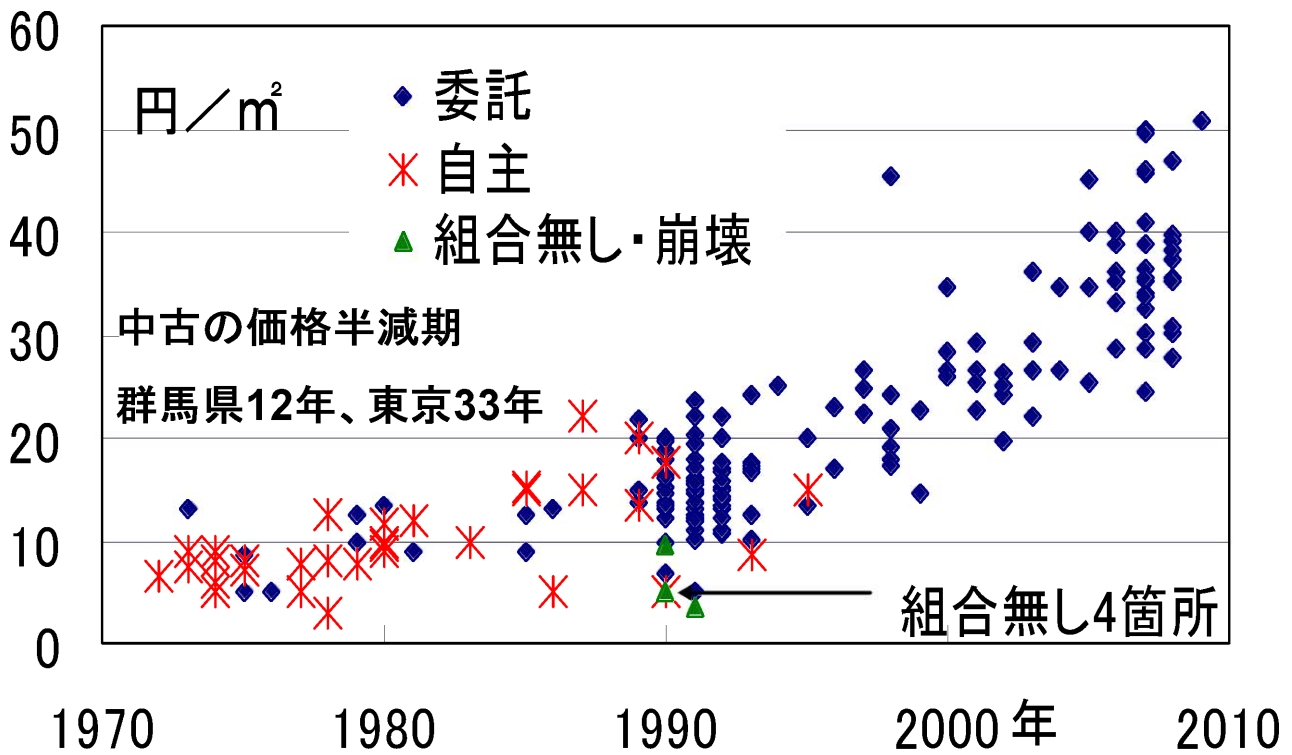


図18 群馬県分譲時期別中古m²単価別マンション管理形態分布

分譲住宅の規模が地元の平均規模を大きく下回るほど中古価格の低下が激しい。立地と規模は変えられない。

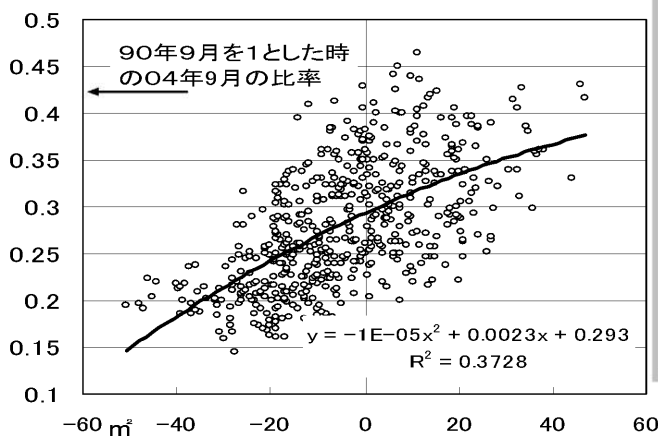
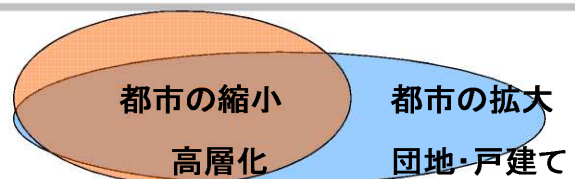
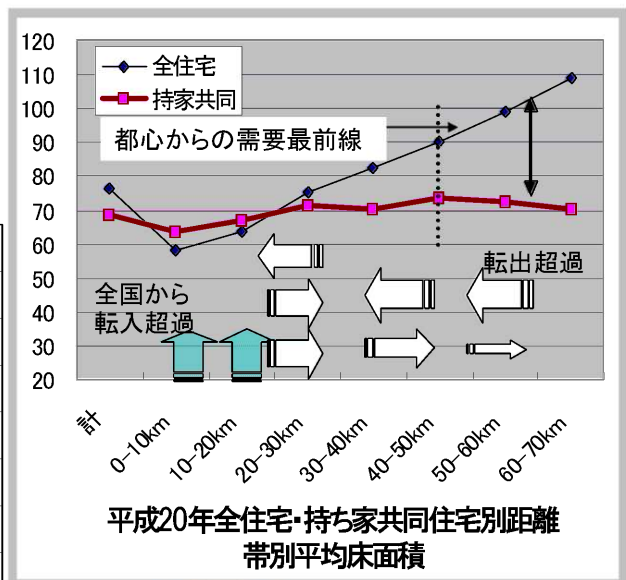


図4 首都圏バブル崩壊後の地元自治体の平均床面積との乖離 (m²) 別公団分譲住宅の中古の価格低下状況N=557,各団地の典型タイプ



全住宅と持ち家共同住宅の乖離面積幅が大きいほど地元住民から購入の魅力はない。30-50kmの中間帯では中心部から下る流れと遠隔地から上る流れが交差する。0-20kmの近距離帯は地元住民に加えて隣接区域からの転入者が新築・中古需要を支える。都心方向からの住宅需要最前線が後退すれば最前線以遠の住宅需要は大きく低下する。

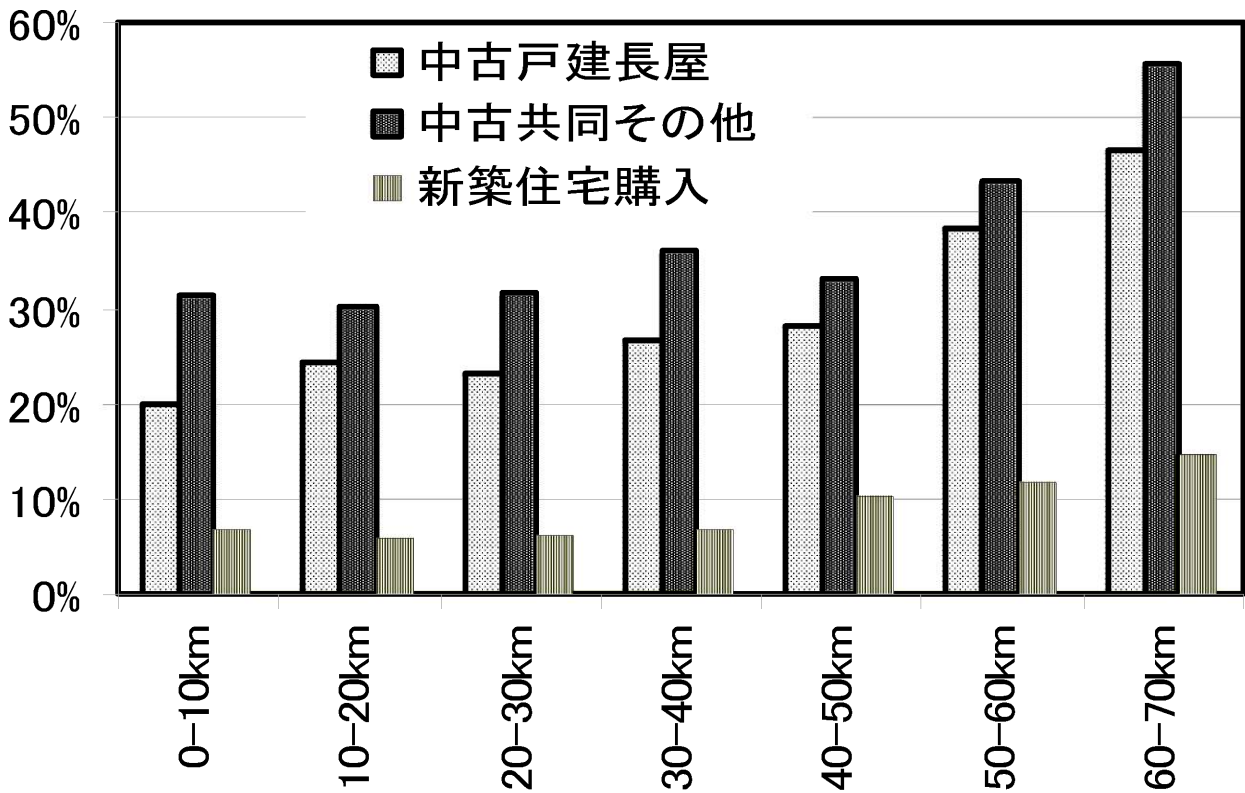


図19 東京距離帯別平成11-15年住宅取得者の年収400万円未満世帯の比率(住調15年再集計)

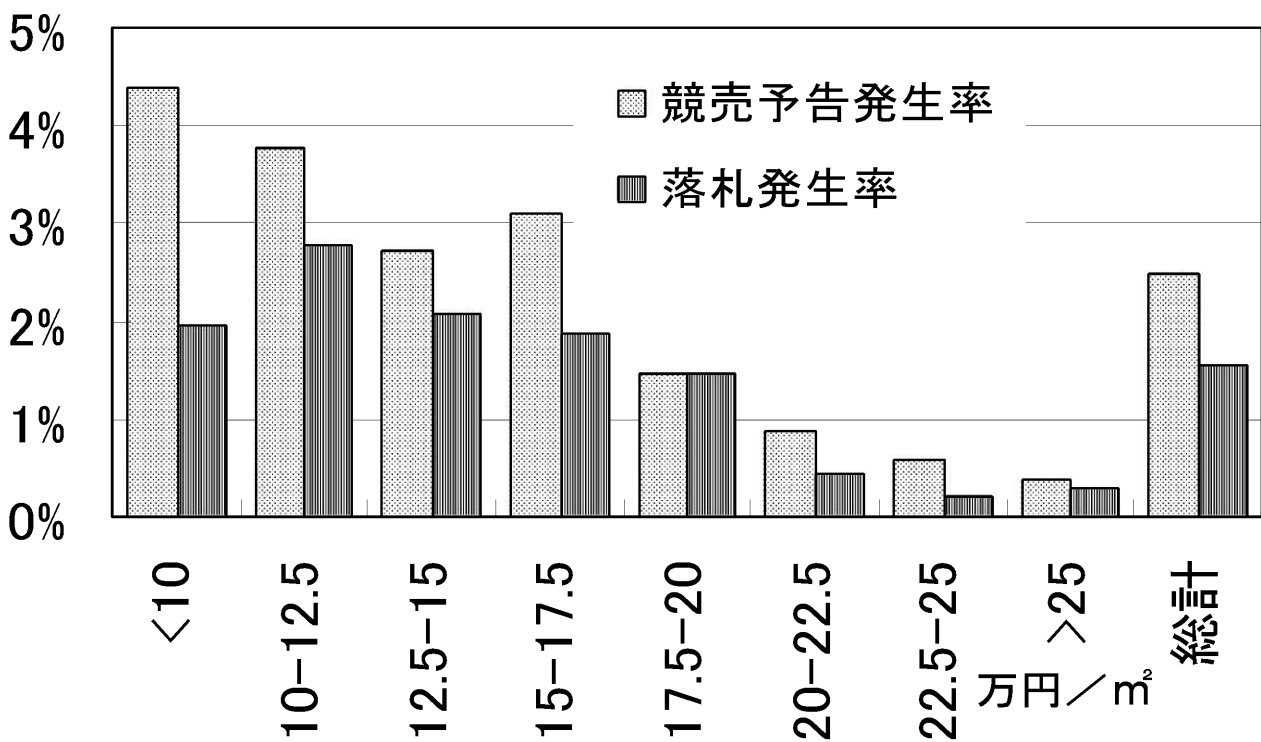


図20 マンションm²単価 (万円) 別競売予告と落札発生率 (対単価別区画数) 平成12年9月～平成17年9月) 2者の差は競売不調率

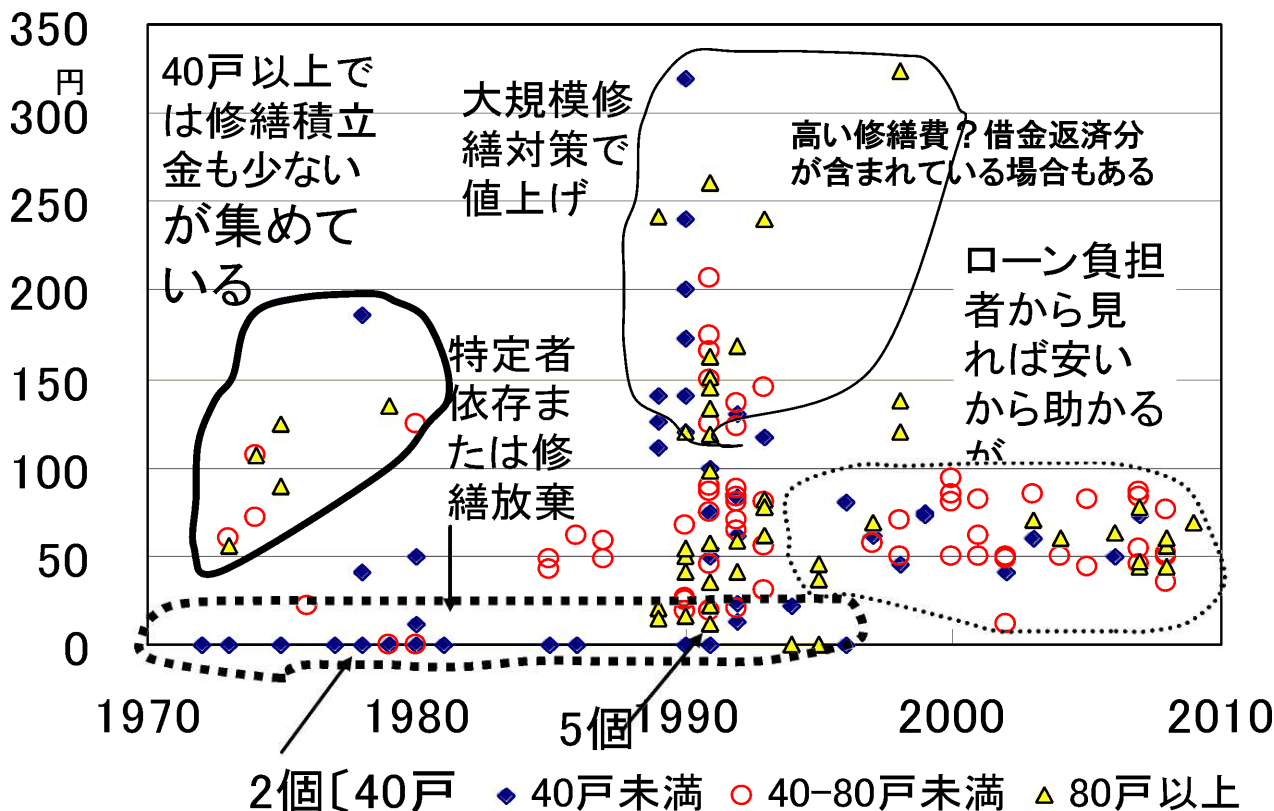


図22 群馬県分譲マンションの分譲時期別マンション戸数別修繕積立金 m^2 単価（円2007年8月）

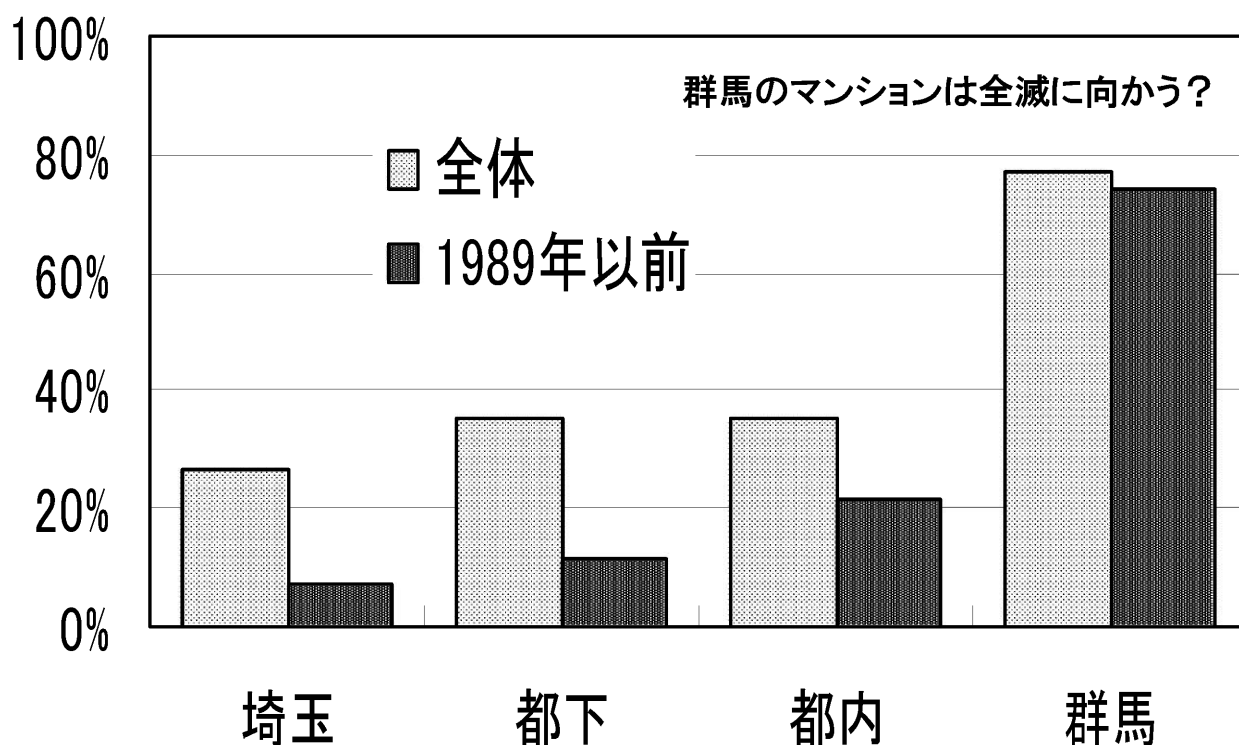


図23 地域別管理開始年別修繕積立金 m^2 単価90円未満比率

参考資料 日本の統計(総務省)

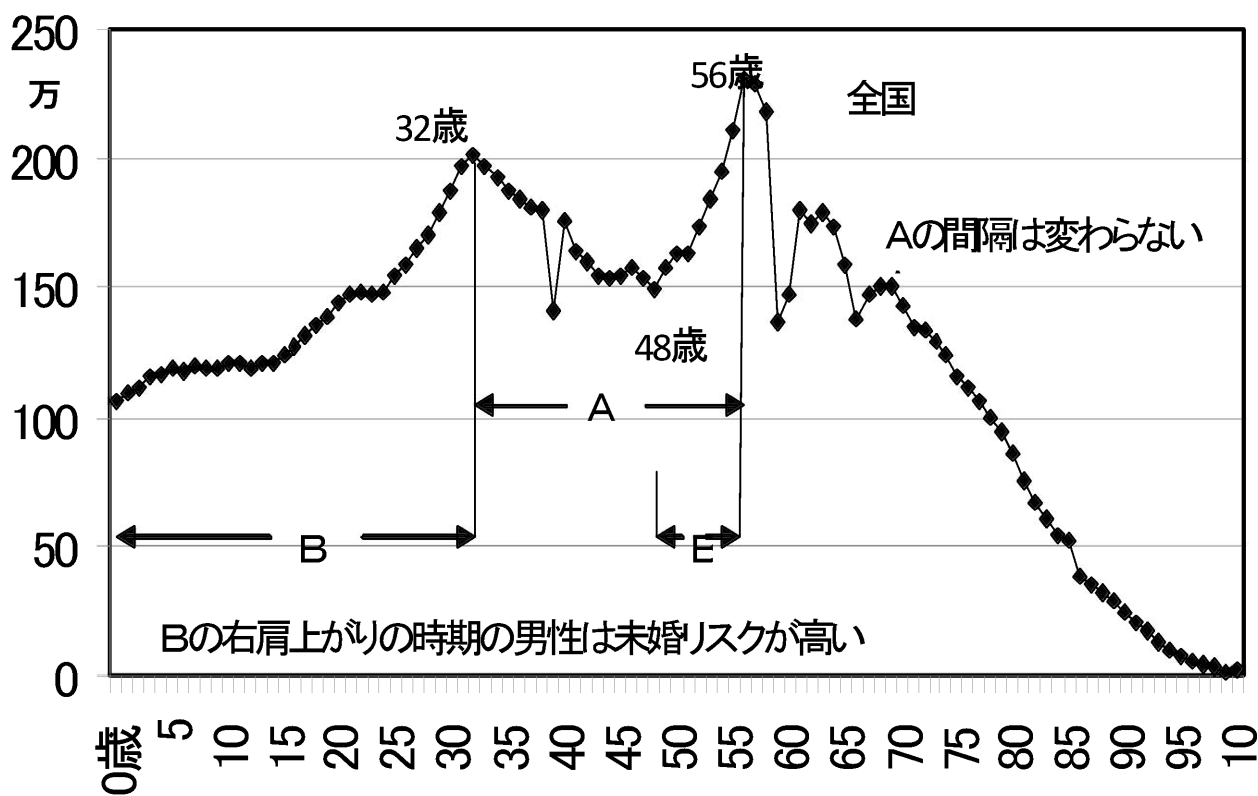
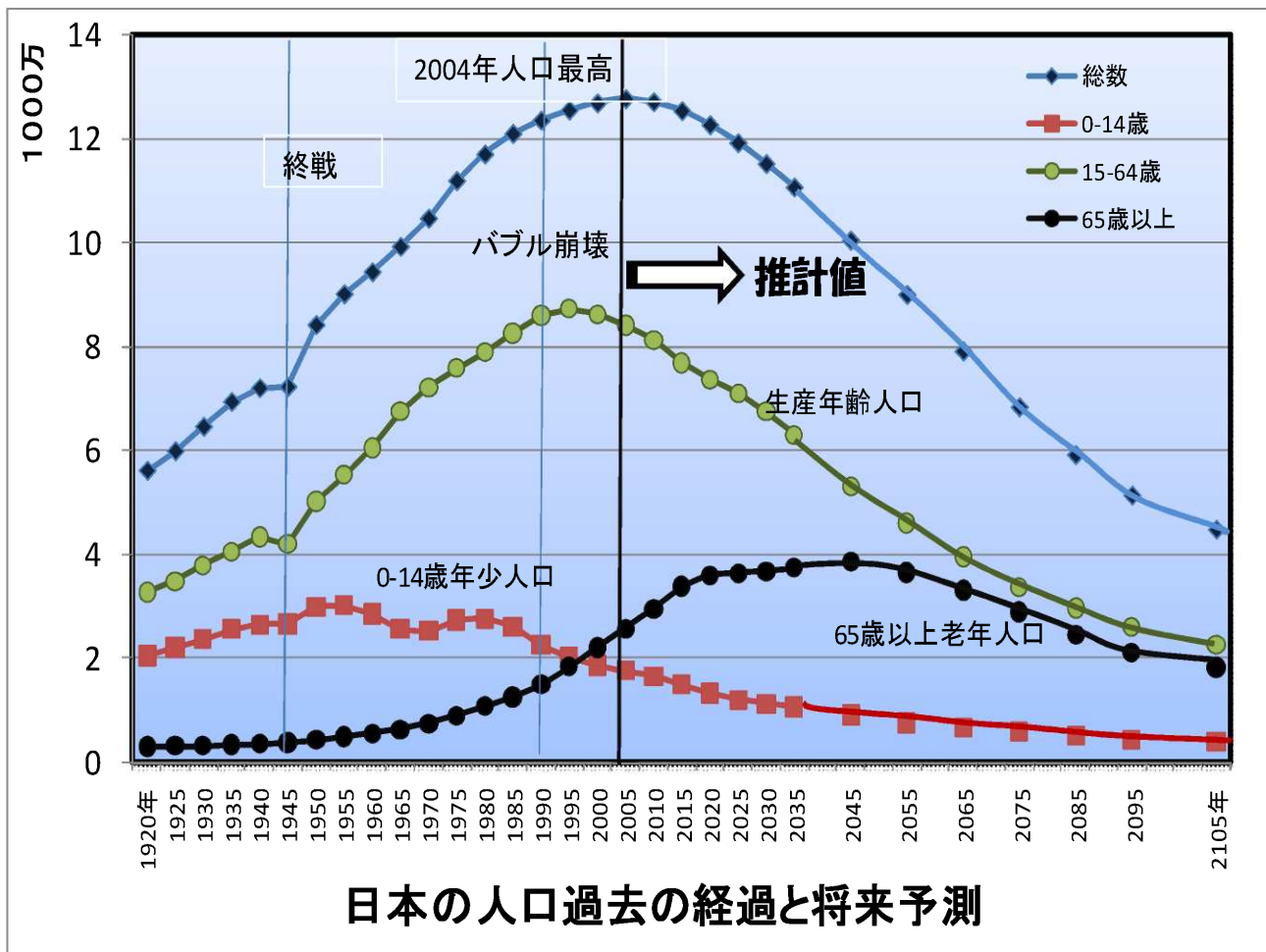
- 中年男女の自殺率 10万人当たり(2000年)
男:女=54.7人:14.4人、離別の場合、男229.3人:女33.8人
- 帰宅時間 日本の男性は20時以降が61.5%、ストックホルム、パリ、ソウル、北京、上海、台北と比べても特段に遅い→地域への無関心
- 社会的孤立(OECD諸国との比較)めったに付き合わない人の割合、日本が最高/19カ国中→閉じこもり症候群
- 会話交際の量、女>男 1995年>2005年。
- 希薄化する職場・親戚・地域、高まる家族の大切さ=内向き思考。→最近の管理組合の劣化、大学の父兄会拡大、入学卒業時の家族参加率拡大
- 困っている見知らぬ人を手助けすること、38か国中ビリ
- ボランティア活動、女>男
- 成功者の金銭寄付 日本<ベルギー<オーストラリア<ニュージーランド<カナダ<アメリカ
- 医療費、教育費の無料の国、住宅家賃手当てがある国etc
- 新聞読まない、勉強しない大学生。日本の大学の幼稚園化、フランスの大学生は1年目で1/2に減り、卒業できるのは入学生の1/4

59

将来予測

- 生涯未婚者の増加
- 高齢者施設の不足、2045年
- 生産年齢人口の減少
- 10年以内にマンション不況→建て替え困難
- 公共交通機関の衰退 郊外の地価低下
- 過疎化するニュータウン
- 廃墟マンション、ゴーストタウン→畑か森に返す
- 外国人労働者大量移住、外人タウン、外人マンション
- 管理士資格に英検1級を追加?
- 小中学校の統廃合。大学倒産
- 企業の海外流出、高税負担の悪循環
- 居住水準の2極化
- 食料自給率? 外食産業は海外展開? 建設? リフォーム?
- 都市間競争 少数の勝ち組と多数の負け組み、合従連衡
- 格差社会 貧乏の世代継承、

60



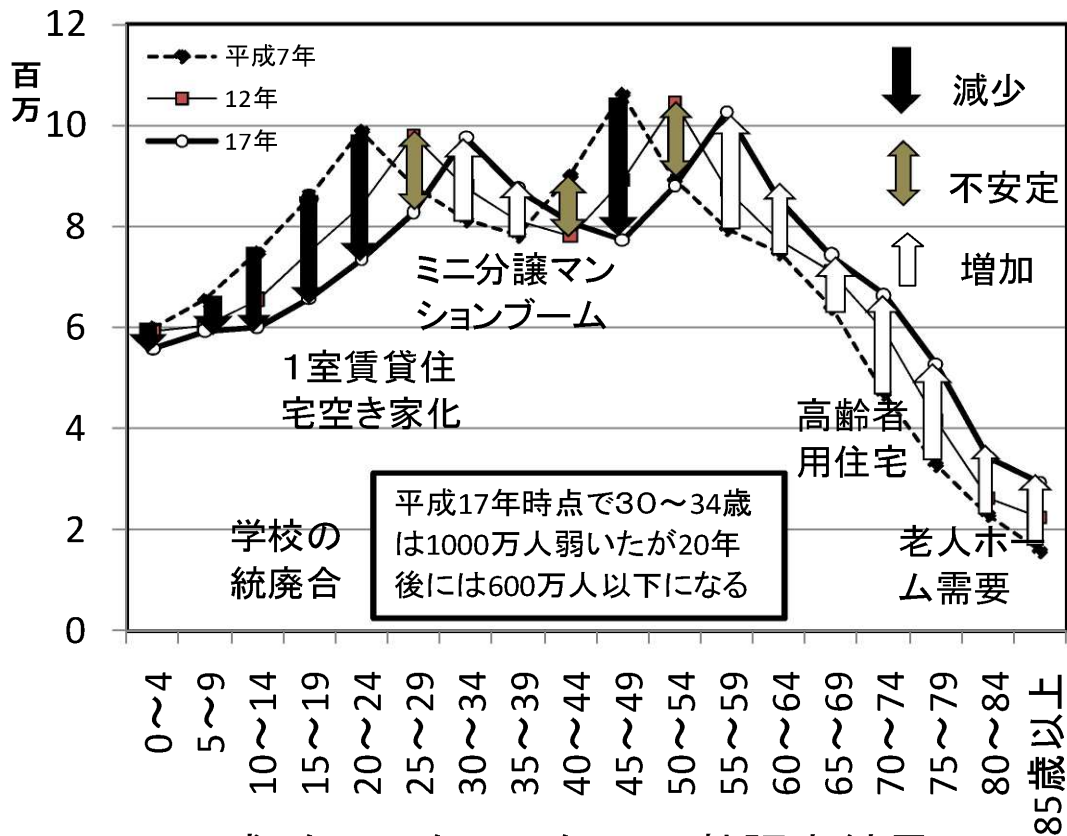


図8 平成7年、12年、17年の国勢調査結果による年齢別人口増加減少（全国集計）

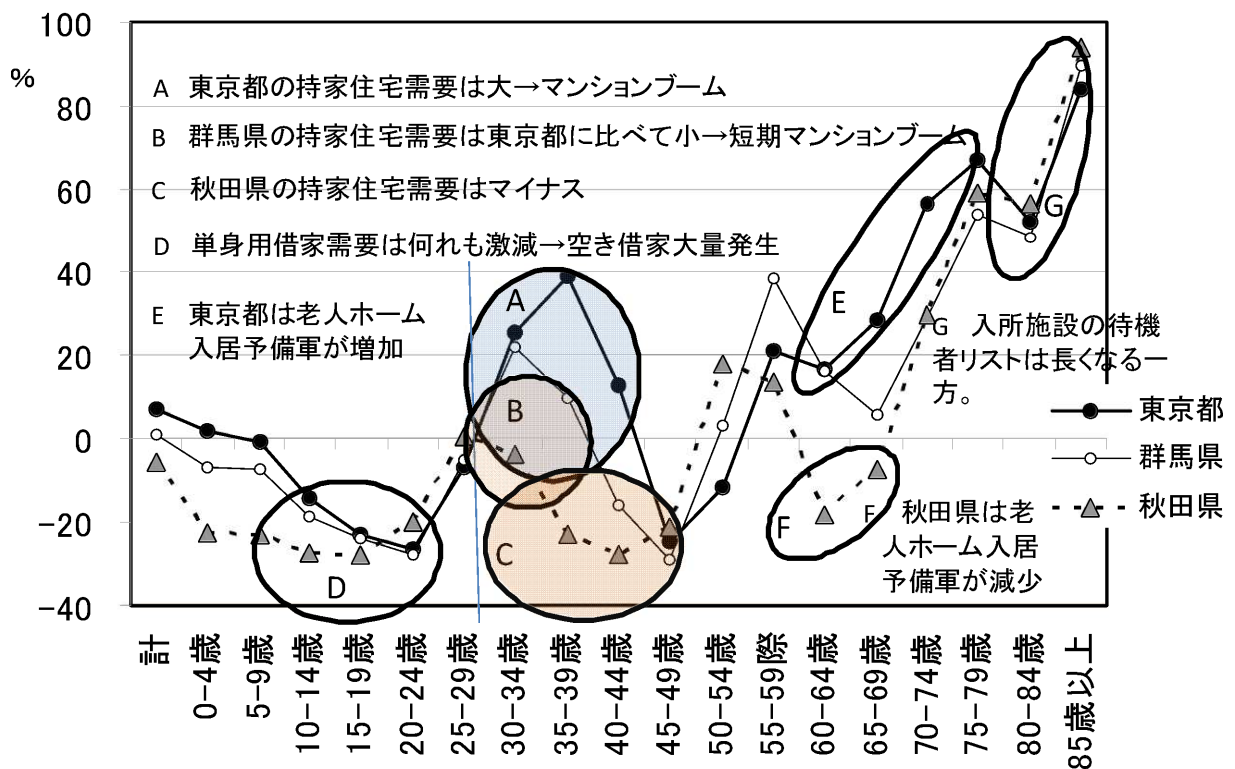


図9 東京都、群馬県、秋田県における平成12-17年の年齢別人口増加率 国勢調査結果報告より再集計

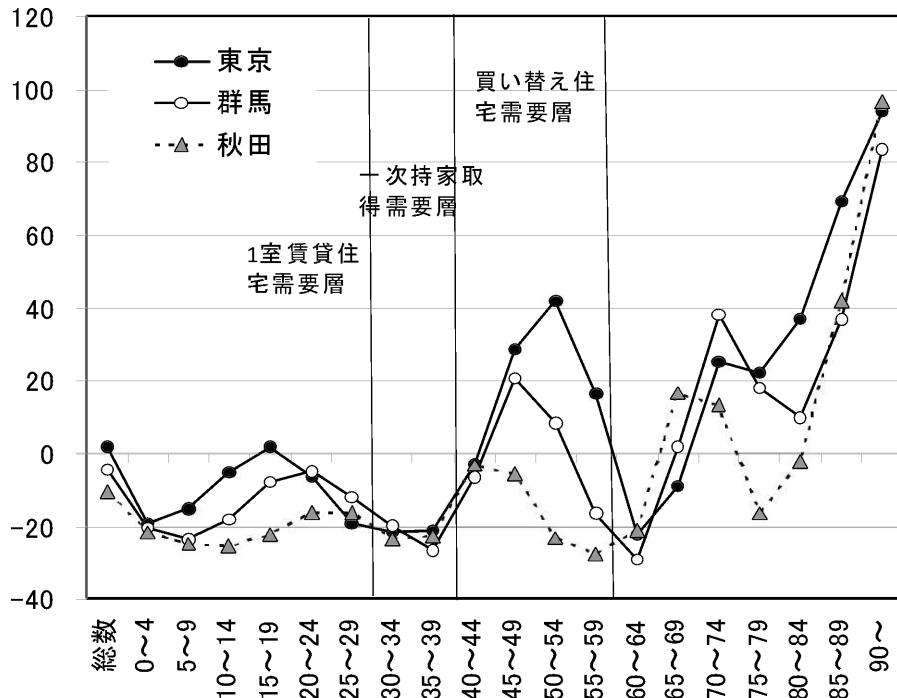


図 10 平成22年時の各年齢区分人口を100とした場合の32年の都県別年齢別人口指数予測

人口問題研究所人口予測結果より作成

10年後に一次住宅取得層は大幅マイナスになるから住宅は売れない。
買い替え需要層は東京、神奈川、千葉、埼玉で増加するものの自宅の売却が進まない。秋田県の場合は住宅不況が続く。

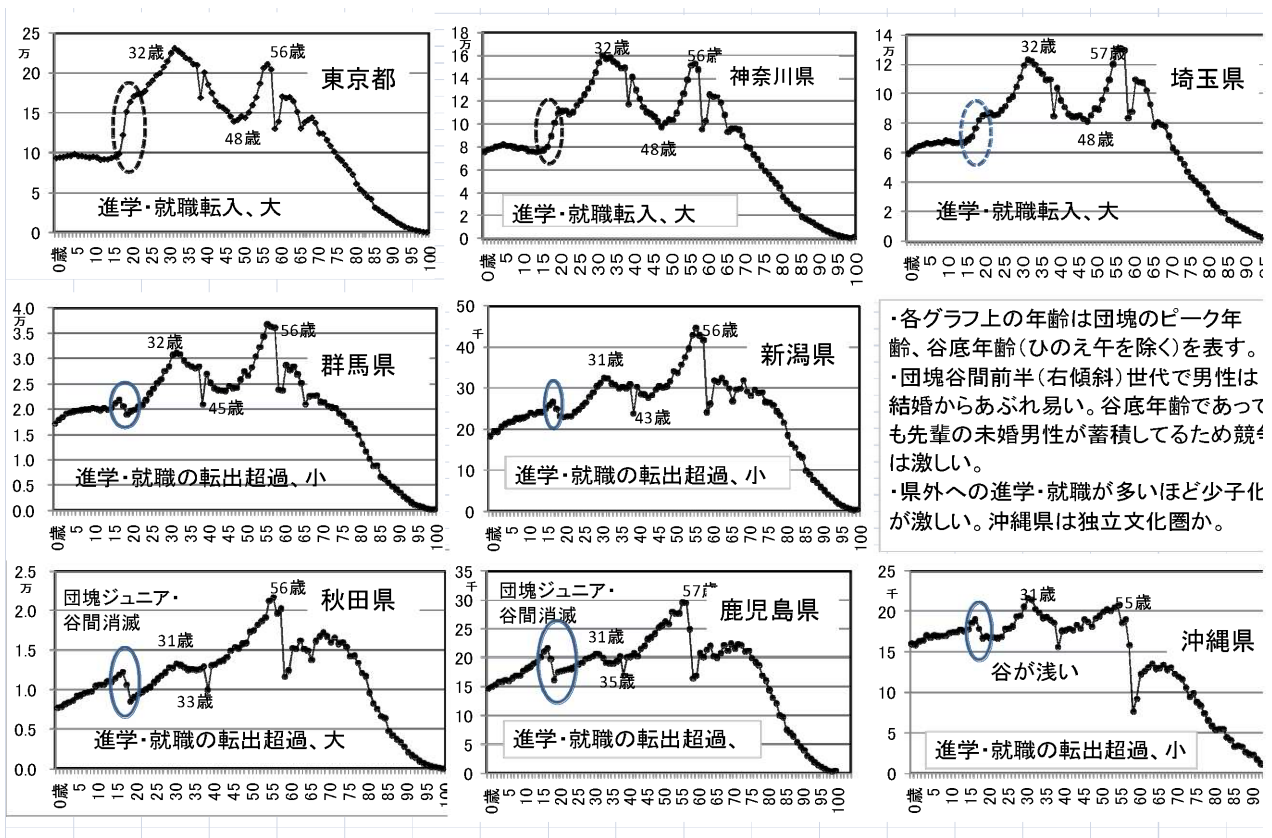


図 都県別人口構成図事例 平成17年国勢調査結果より作成

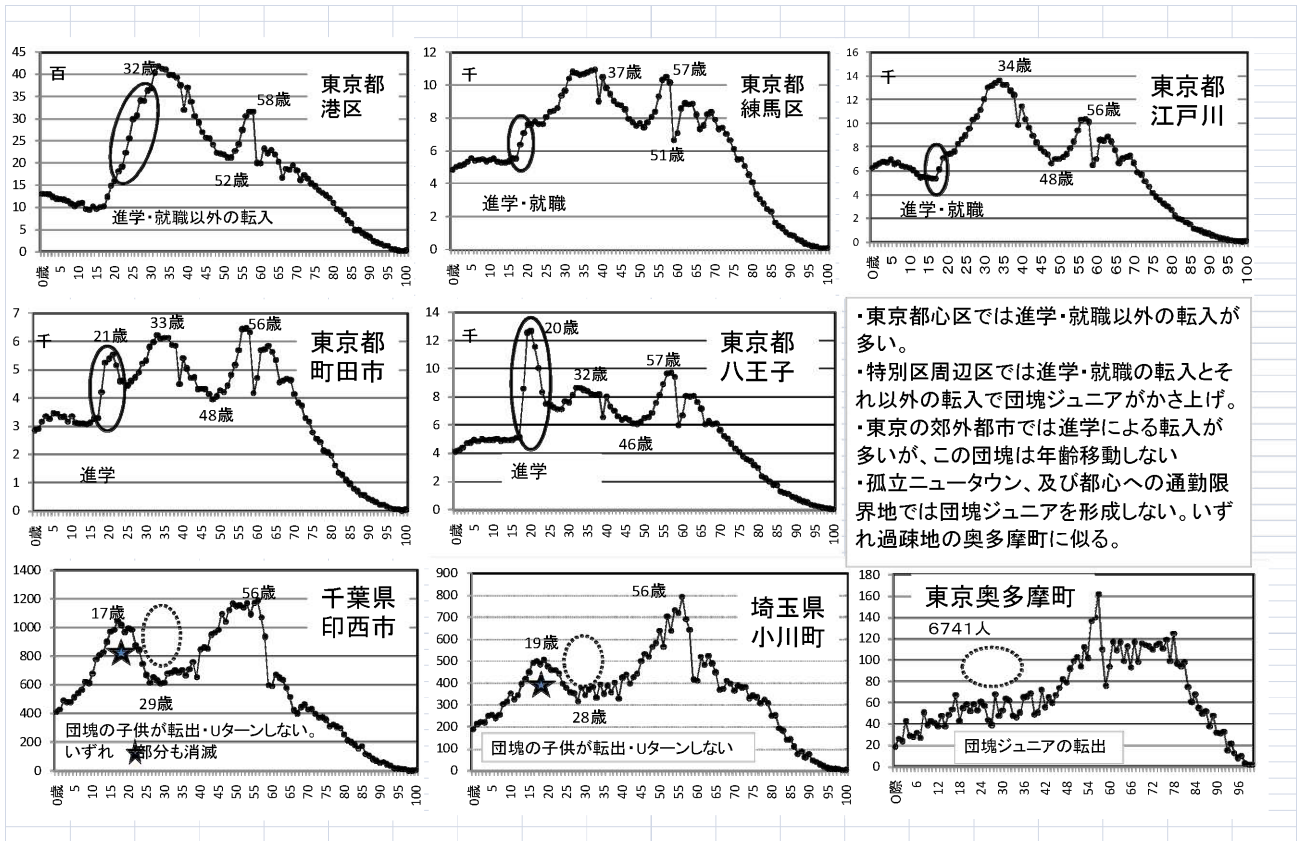


図 東京都区部および周辺基礎自治体における人口構成図事例

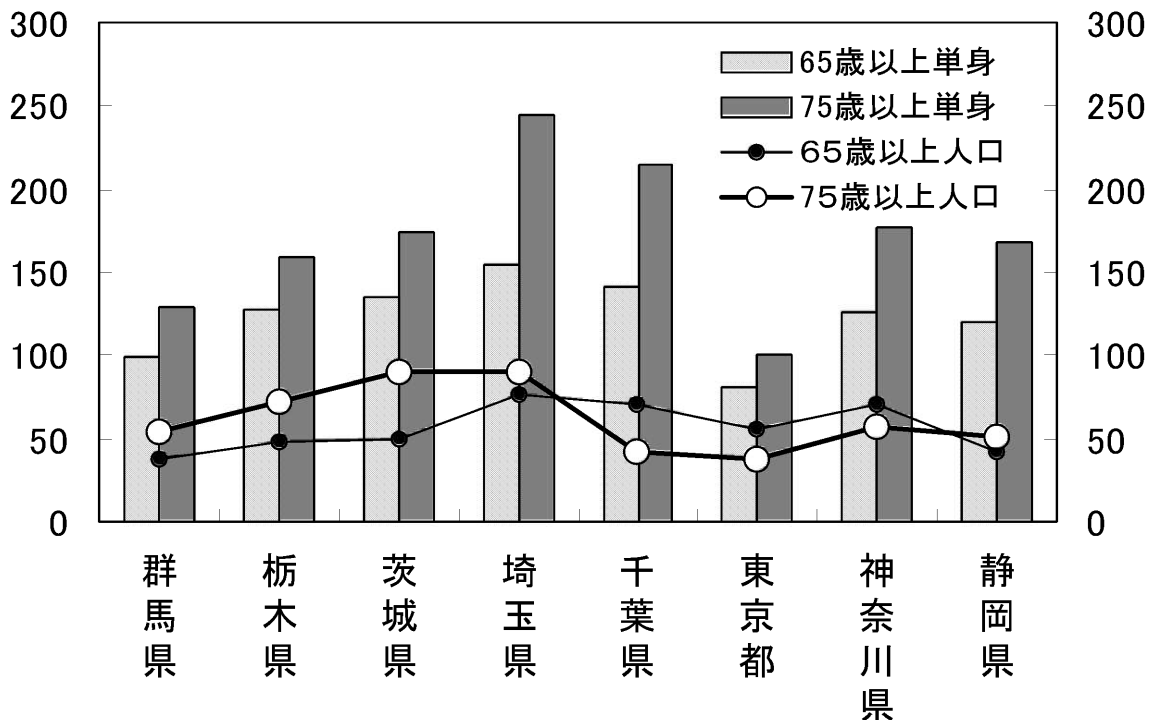
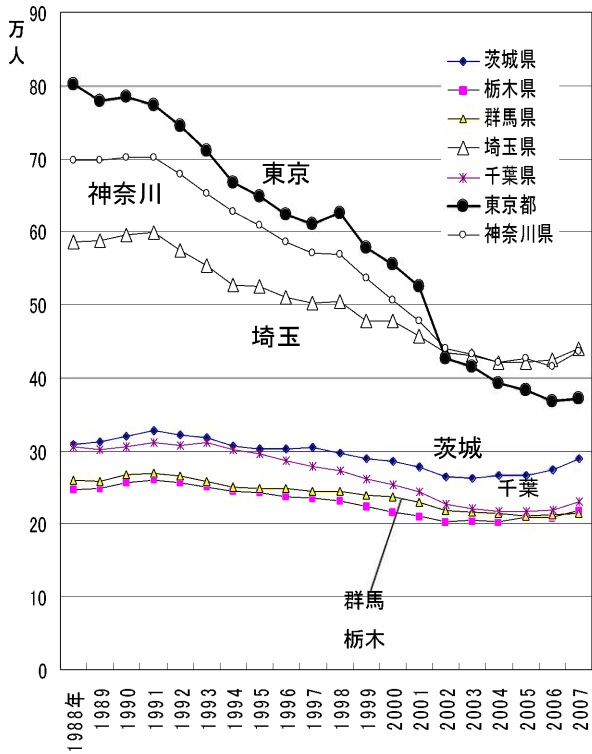
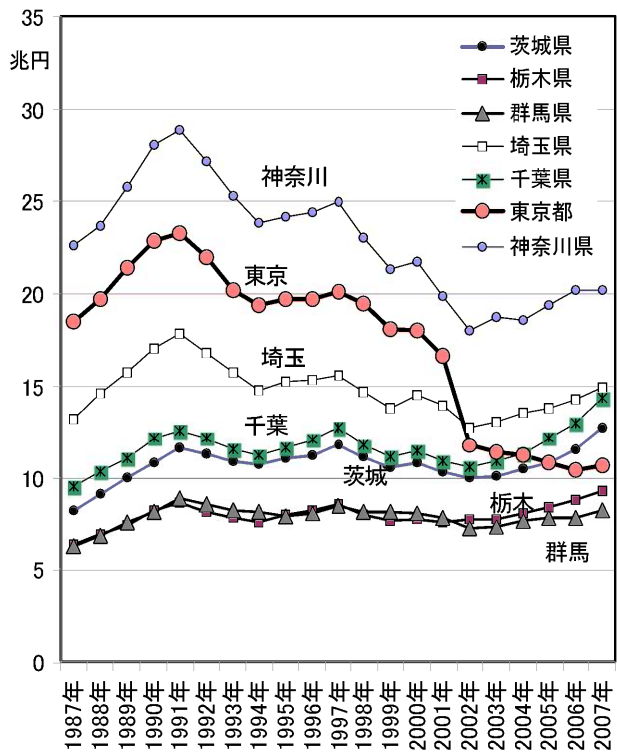


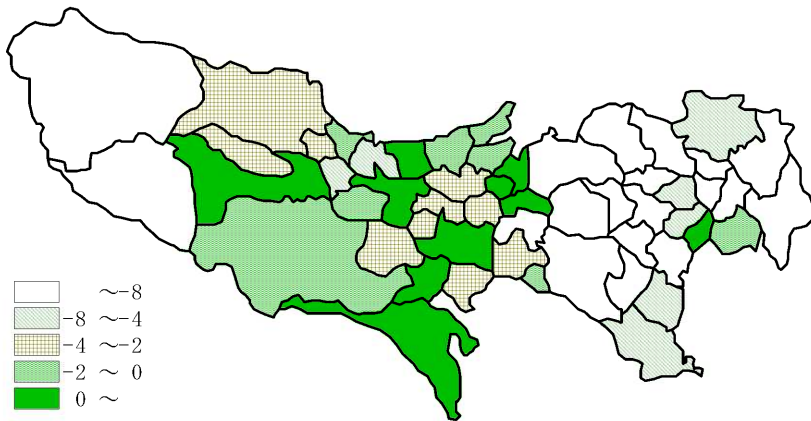
図19 2005-2030年の東京都を取り巻く地域の年齢別単身および人口の増加率(%)
 社会保障・人口問題研究所人口予測より作成



関東地区製造業従事者数経年変化



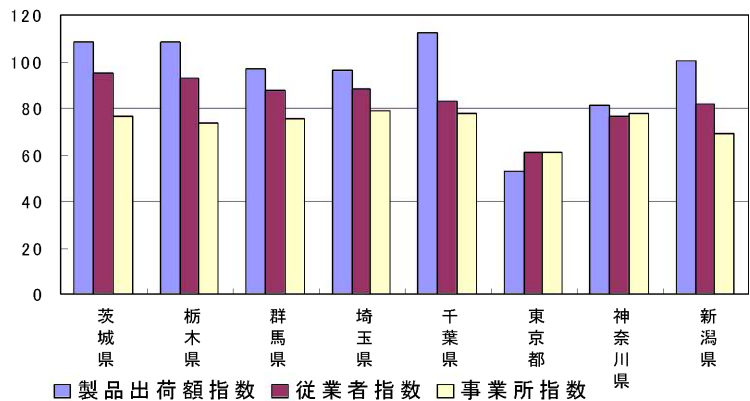
工業製品出荷額(年間)



従業地別従事者増加率2000年～2005年

東京都のみ製品出荷額指数が従業者指数、事業所指数を下回る。理由は大規模工場の撤退

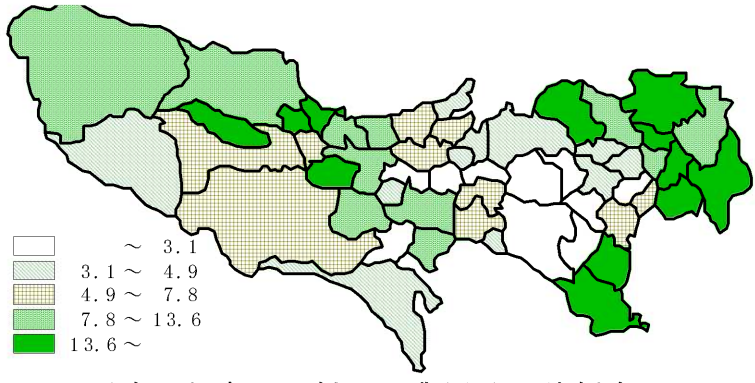
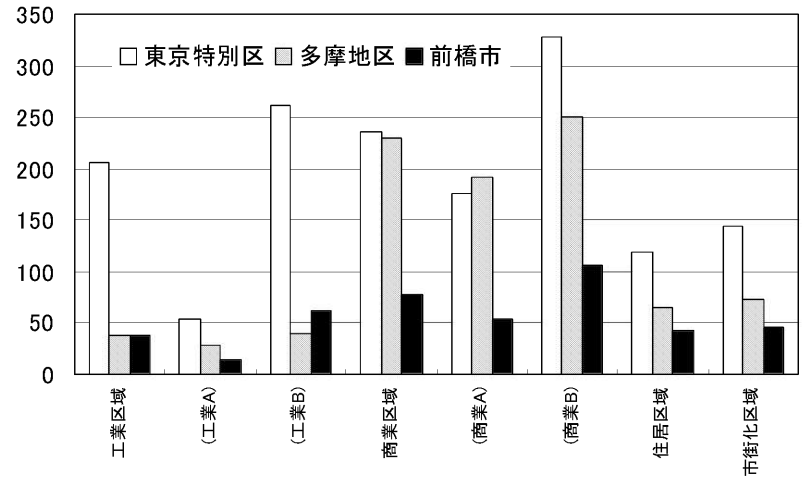
特別区の従業者減少に対して多摩市部はかろうじて従業者が増えるが、問題は多摩市部は特別区に比べて派遣社員、アルバイト女性就業者の比率が高い。



1996-2006年製造業変化

図 東京都・前橋市の用途地区別人口密度(人/ha)
平成15年住宅土地調査結果)

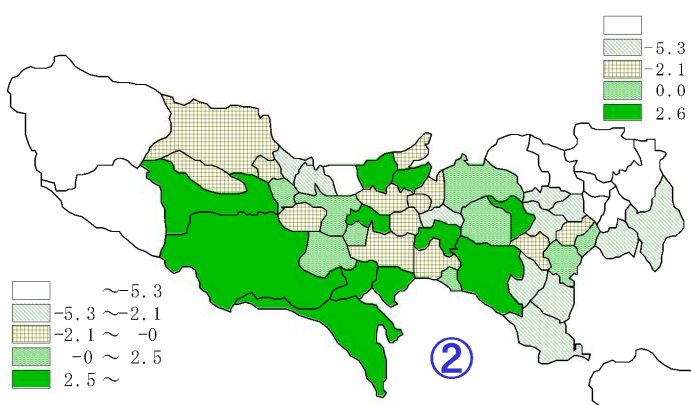
準工業地区(特別区)、近隣商業地区(特別区+多摩地区)の住宅地化が進行。
前橋市の市街化区域は東京特別区の1/3の密度だが、さらに密度を薄めている(馬鹿の見本)。



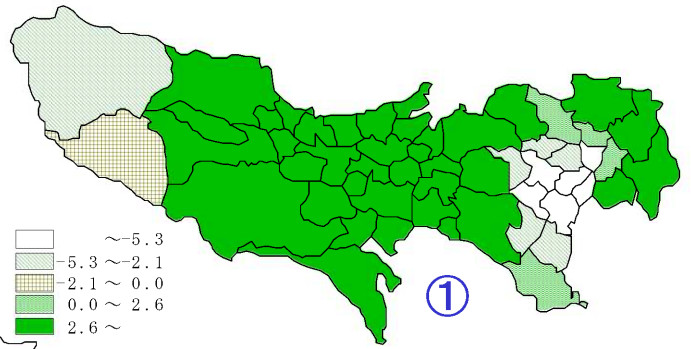
平成19年市区町村別工業用地面積割合

大企業工場が撤退するとそこに大規模超高層が建つ、下請工場が倒産撤退すると単棟の高層マンションが建つ。失業者が増える。

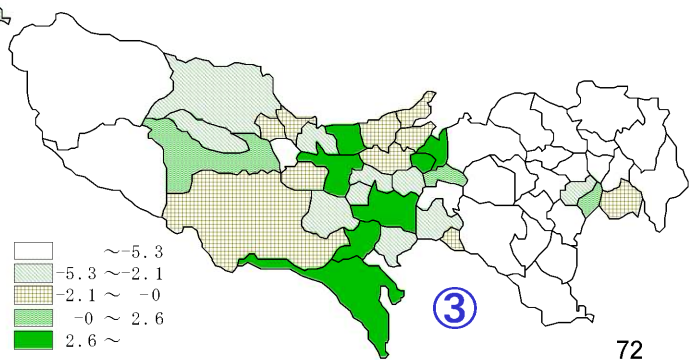
従業地別従業者経年増加率分布
凡例 区分を統一



従業地別従事者増加率95年～2000年



従業者増加率90-95年



従業地別従事者増加率2000年～2005年

- ①都心部の従業者数が減少し他は増加
- ②東京の西部が増加、特別区の城南、城北、城東で減少
- ③東京特別区は皆減少、多摩地区の市部の一部が増加