

住団連

Vol. 315

令和2年2月号

ホームページに全文掲載しています
<https://www.judanren.or.jp/>

豊かな住生活を
めざして

Contents

「第6回 住宅政策勉強会」を開催

明海大学不動産学部 准教授 宅間 文夫

令和元年度第1回

「成熟社会居住研究会」を開催

東京大学まちづくり研究室 教授 小泉 秀樹
大和ハウス工業営業本部ヒューマンケア事業推進部
部長 瓜阪 和明



一般社団法人
住宅生産団体連合会

◇「第6回 住宅政策勉強会」を開催

日 時：令和元年12月18日（水）16：00～17：30
場 所：（一社）住宅生産団体連合会 A会議室
講 師：明海大学不動産学部 宅間 文夫 准教授
参加者：住団連会員団体及び会員企業より 18名

【講演内容】

テーマ：「不動産と外部不経済」

内 容：

1. 外部不経済とは

- ある経済主体の経済活動が市場メカニズムを通さずに、他の経済主体に影響する場合には「外部性が発生する」という。外部性が発生するとき、便益や生産性を減少（増加）させる場合には外部不経済（外部経済）が発生する。

不動産市場の外部不経済の例

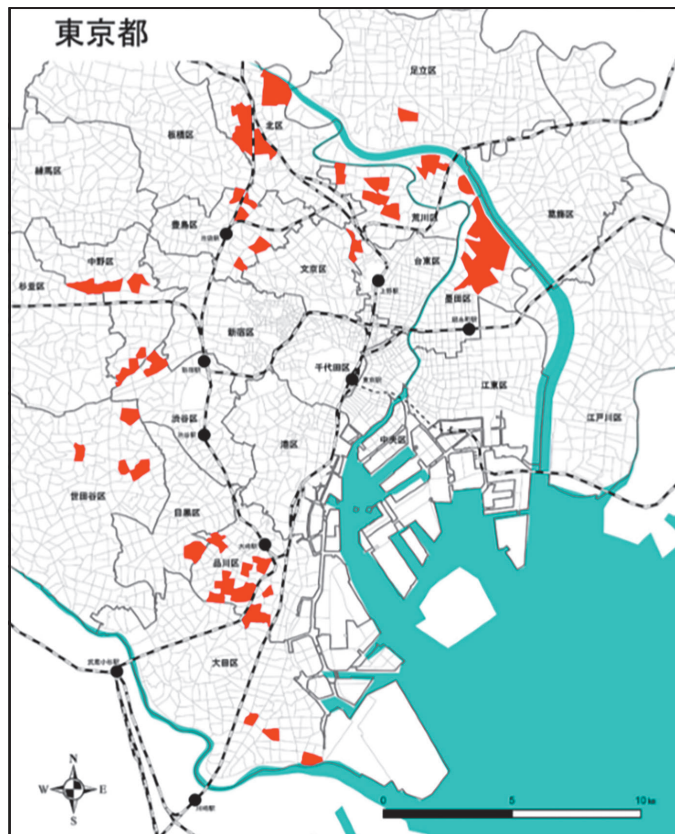
空き家 ……空き家は放火・犯罪の温床、景観も破壊

木密地域 ……老朽化した木造住宅が密集した地域。災害時の危険性が高い

超高層マンション ……小学校の教室・教員の不足、公共交通機関の混在、公共サービスの処理能力不足

2. 外部費用（外部不経済の金銭価値）の推定

- 東京23区における木密地域解消の事前・事後分析に関する実証研究



出典：国土交通省より、平成24年3月東京都の「地震時等に著しく危険な密集市街地」の区域図

木密地域の現状

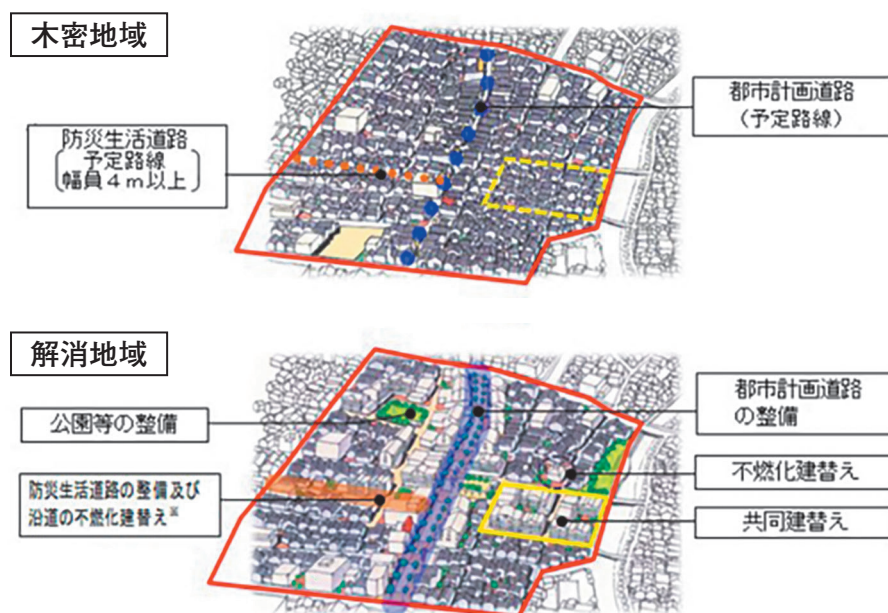
- ・ 老朽化した低層の木造建築物が多い
- ・ 敷地が狭い、かつ接道不良地が多い
- ・ 救援道路と避難できる安全な場所等の都市基盤が不十分
- ・ 居住者が高齢化、建て替え意欲が低下
- ・ 共同住宅など建て替えのための合意形成に時間がかかる

→ 需要の低下、建物が更新されず、土地が有効活用されない



東京都は平成24年から平成30年にかけて、木密地域が71.4%一般市街地になった。





解消地域とは

「密集市街地の整備事業によって、木密地域の問題が解消され（木密地域の定義から外れ）、一般市街地になった地域のこと」

研究目的①

木密地域では外部不経済が存在していることを、整備事業が完了する前の木密地域と一般市街地に含まれる公示地価データを用いて事前分析する。
⇒木密地域における外部費用の推計

研究目的②

木密地域が解消することにより解消効果が生じることを、整備事業が完了した地域である解消地域と木密地域に含まれ公示地価データを用いて事後分析する。 ⇒解消地域における解消効果の推計

研究目的③

外部費用と解消効果は特定属性及びその水準の影響を受けること

まとめ

	外部費用 が大きい	解消効果 が大きい	整合性
最寄り駅距離	駅近	駅遠	不整合
地積	広い	狭い	不整合
容積率	高い	高い	整合
都心へかかる 時間	短い	長い	不整合
前面道路幅員	広い	広い	整合

要 旨：

ある経済主体の経済活動が市場メカニズムを通さずに、他の経済主体に影響を与え、便益や生産性を減少（増加）させる場合、外部不経済（外部経済）が発生すると言う。不動産市場における外部不経済の例として、空き家、超高層マンションなどがあげられるが、ここでは木造住宅密集地域（木密地域）について外部費用（外部不経済の金銭価値）を推定してみた。

東京23区において、整備事業が完了する前の木密地域と一般市街地に含まれる公示地価データを用いて事前分析し、木密地域が解消することにより解消効果が生じることを、整備事業が完了した地域である解消地域と木密地域に含まれる公示地価データを用いて事後分析した。その結果、木密地域では外部不経済が存在していること、また解消地域では解消効果の存在が示唆され、外部費用と解消効果は最寄り駅距離、地積、容積率、前面道路幅員等の特定属性の水準に影響を受けることが確認された。

◇令和元年度第1回 「成熟社会居住研究会」を開催

日 時：令和2年1月16日（木）15：00～17：00
 テーマ：『人口減少／少子高齢社会におけるイノ
 ベーティブな次世代まちづくり』
 東京大学まちづくり研究室

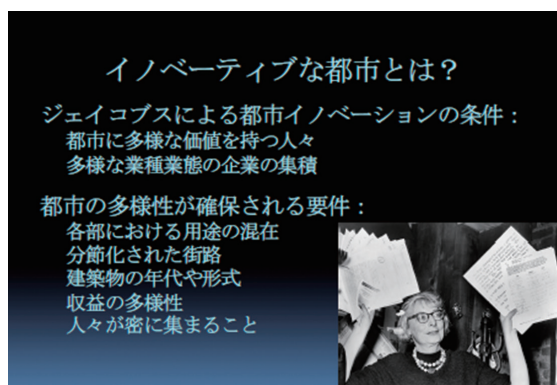
教授 小泉秀樹様ご講演



（一社）住宅生産団体連合会成熟社会居住研究会は、令和元年度から東京大学まちづくり研究室教授の小泉秀樹氏のご指導を頂く事になり、第1回目の研究会では小泉教授から新しい郊外のあり方として、イノベーティブな次世代まちづくりについてと、新しい郊外のまちづくりが進められている横浜市栄区の上郷ネオボリスについてのお話を伺いました。

(1) イノベーティブな都市とは

これからの郊外住宅団地はイノベーションと結びつき、郊外こそがイノベーティブになるのではと考えている。イノベーティブな都市とは何かについては、ジェーン・ジェイコブスが、都市イノベーションの条件とは「都市に多様な価値を持つ人々」と「多様な業種業態の集積」であり、多種多様な人が集まるとイノベーションが起きやすいとしている。郊外住宅地においてもある一定のエリア単位で論じることは可能だと考えられるが、これまでの日本の郊外住宅団地は用地の混在は制限され、同時に



に建てられた住宅に同世代が集まっていた。新しい郊外住宅地が目指すものはこれまで実現されなかったものから逆算してつくられるのではないかと考え、新しい郊外としてのイノベーティブな次世代型まちづくりの可能性はあると考えている。

(2) 日本社会の文脈

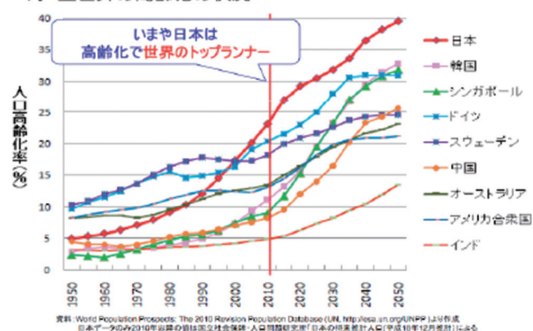
① 空き家・空き地の発生

日本は2033年の空き家数は約2,166万戸、空き家率は30.4%になる見通しとなる中、研究室で行った千葉県佐倉市における郊外戸建て住宅団地を対象にした調査では、空き地が1996年の7件から2011年には23件に増加した。空き地の管理状態を分類し所有状態を空き地の最後の登記理由から分類して両者の関係を分析した所、所有状態による管理の差ははっきりとはみられなかったが、近隣者が所有している空き地は有効活用されていた。

② 高齢化

高齢化のトップランナーの日本では2020年までに沖縄を除く全都道府県で高齢化率は25%を超えると予測されている。高齢化が進む中で自分が要介護になった時に「どこで」介護を受けるかについては、厚労省調査によると、7割以上の方が自宅での介護を希望し、家族の希望も同様で、高齢になってからの環境の大きい変化による心身への影響は大きいということが、自宅もしくは自宅近くや自宅に環境の近いところでの介護が希望される理由になっていると考えられる。

2-1. 全世界の高齢化の状況



③ オールドタウン化

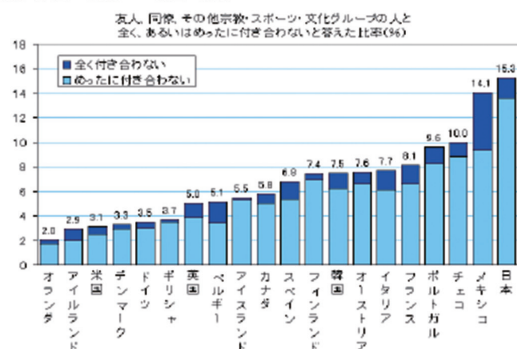
コンパクトシティをつくるためには、これから投資を行うエリアはなるべく集約すべきという考え方があり、今後50年間に郊外に全く投資が行われなくなると、オールドタウン化した郊外住宅団地がバッドストックをたくさん抱えることになる。

④ 社会的孤立

さらに日本は、“サードプレイス”と呼ばれる、家庭や職場以外の場所での人との付き合いを持たない人の割合が極めて高いといわれているが、これは社

会的孤立の生まれやすい状況は関係していると考えられ、ライフスタイル自体の見直しが必要。

社会的孤立の状況(OECD諸国の比較)



(注) 原資料は世界価値観調査1999-2002。英国はグレートブリテンのみ。
(英11) Statistics of Great Britain: OECD Social Indicators - 2005 Edition

(3) 上郷ネオポリス「既存宅地の売却と空き家化」

以上の日本の社会的文脈を背景に、横浜市栄区の上郷ネオポリスで行った調査報告。

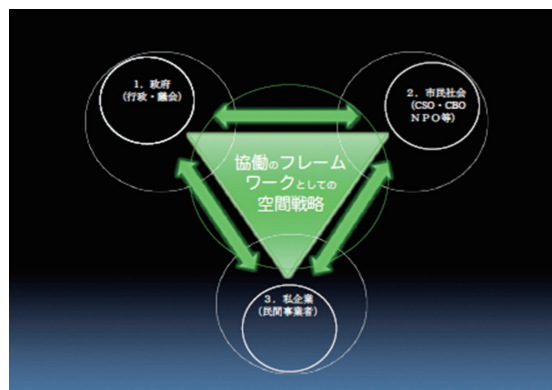
上郷ネオポリスの年齢構成は60歳以上が大半で、これからの10年間で勝負になると考えられる。上郷ネオポリスにおける土地・建物の相続が大量に発生すると考えられるが、相続された土地・建物がどのようなになっているかを見てみると、特に子供への相続が売却につながりやすいことが分かった。

昔は色々なところからの転入だったがその動向が変化し、現在は周辺に住んでいるなどで上郷ネオポリスのことを知っており、その価値を理解している方々の転入が多くなったと考えられる。転入者の従業地のローカル化も進んでおり、自宅や栄区、横浜市で働く方が増えている。転入者の年齢層を見ますと、60歳以上の元気な高齢者の転入が相対的に増えているが、実は60歳以上夫婦世帯の住み替えは持ち家からが多く、転入先の敷地面積を見ると250㎡以上の広い敷地に住み替えている。つまり上郷ネオポリスは、持ち家に住んでいたけれどリタイアなどを機に、住環境にこだわりの強い層をひきつける、ローカルな社会の中でのブランド性を持っており、ここにマーケットがあると考えられる。

(4) まちづくりのアプローチ

① コミュニティを起点とするアプローチ

まちづくりに重要なことと考えていることは、新しい未来を多様な世代で創造していく、「共創」のアプローチと、コミュニティを起点とするアプローチ。地域社会の役割というものの方がより重要になる。地域包括ケアについても、そのオリジナルであるコミュニティケアという視点に立ち返った発想で考えることが必要。



② プレイスメイキング

プレイスメイキングという、空間・スペースに社会的意味を持たせることでプレイスをつくる取組みがまちづくりには大事で、プレイスメイキングを積み重ねて地域を再生する。

③ リビングラボ

最近リビングラボのアプローチが注目され、これは地域の中で多種多様な事業体が協力しながら、新しいイノベーションを引き起こすというもの。寛容性と多様性がある、魅力的でイノベティブな郊外を、今すぐにイメージすることは難しいかもしれないが、今はインターネットの時代で、場所を選ばずにイノベティブな活動ができるので、家賃の低い郊外が新しく何かやり始めたい人のスタートアップに有利となる。やりたいことを受容する寛容性を郊外のエリアにひきこむことで多様性が生まれてくると考えられる。

コミュニティを起点として地域資源を最大限活用し、必要とされる様々な社会活動や事業を、先端技術も必要に応じて導入しつつ、多主体の協働によって共創する具体的方策が求められている。

「Living Lab」とは...①



テーマ：『上郷ネオポリスの最新情報』

大和ハウス工業営業本部ヒューマンケア事業推進部
部長 瓜阪和明様ご講演



成熟社会居住研究会では、昨年度大和ハウス工業株式会社ヒューマンケア事業推進部部長瓜阪和昭氏に上郷ネオポリス（横浜市栄区）の再生について講演いただきましたが、今回はその後の「野七里テラス」の開設といった最新情報について、再度瓜阪氏のお話を伺いました。

(1) 上郷ネオポリス

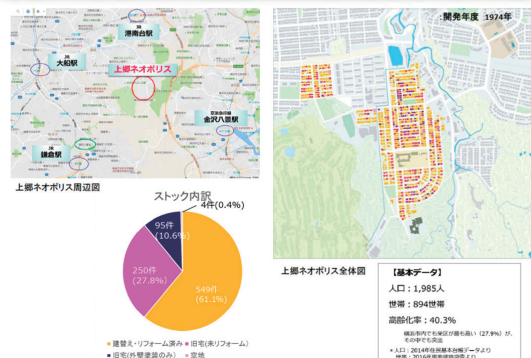
上郷ネオポリスは、横浜市栄区の上郷東地区と呼ばれるエリアにあり、全部で11の自治会・町内会があり、約7,000世帯約12,000人が住んでおり、高齢化率は35%を超えている。その中で上郷ネオポリスは約900世帯、約2,000名が住んでおり、高齢化は50%近い状態。

上郷ネオポリス再生の取組みは、2014年1月の自治会内の窓口「見守りネットワーク」委員との意見交換から始め、分譲開始時から40年後のアプローチとなり、最初はリフォームや二世帯住宅の営業のために来ているのかという受け取り方をされていたが、このままでは空き家・空き地が増えてくることは容易に想像でき、21世紀型の新しい魅力のある郊外をつくりたいのだといった弊社の想いを伝え、第1種低層住居専用地域の閑静な住宅地で、コンビニも喫茶店もつくられない中、高齢になった皆様が気軽に立ち寄ってコミュニケーションをとれる“お茶場”が欲しいね、空き家を改修して“お茶場”をつくることできないかというご意見から、検討が始まった。

翌年、2015年には自治会内に「上郷ネオポリスマちづくり委員会」が発足。2016年には自治会と弊社で「上郷ネオポリスにおける持続可能なまちづくりに関する協定書」を締結し、まちづくりを一緒に進めて行こうということになり、さらに同年にはまちづくり委員会・弊社・東京大学・明治大学・高齢者住宅推進機構（現在は高齢者住宅協会）による「上郷ネオポリスマちづくり協議会」が発足し、月1回の協議会開催が現在も行われている。

上郷ネオポリス（横浜市栄区）概要

Daiwa House



(2) 野七里テラス

“お茶場”が欲しいという声と同時に、買い物難民が増加していること、ランニングコストを含め誰が“お茶場”を維持管理するのだということを併せて検討し、コンビニ（ローソン）併設型のコミュニティ拠点を整備することとなった。

上郷ネオポリスにおけるコンビニは、横浜市の許可基準特例によるコンビニ第1号物件ということで、横浜市との事前協議を多く重ね、地域の皆様の熱心さによるところにより野七里テラスとして実現した。

移動販売車での販売も行っており、自家用車を使わなくなったお宅のガレージを利用した販売場所を5か所確保し、住民の方々から移動販売車を楽しみにいただいている。

夕方には野七里テラスに子どもたちが集まり、勉強やゲームをして過ごしていたり、イベントでの紙芝居などに野七里テラスを使っている。

また、野七里テラスは国交省の「スマートウェルネス住宅等推進モデル事業」における働き方の検証について申請し、採択された。

まちの買い物利便性を高めるため、ゴルフ場カートと同じ車両を使った地域内移動サービス導入についての実験を11月に行った。



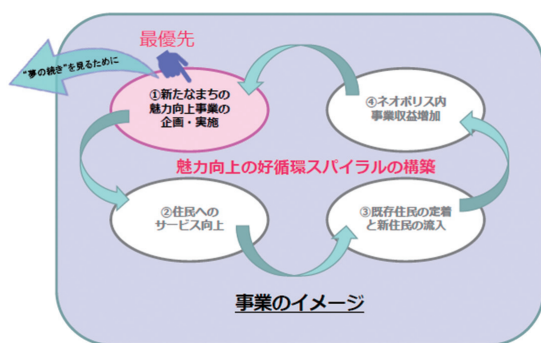
(3) 産学官の連携体制

これからのまちづくりは、弊社と上郷ネオポリス自治会、東京大学、横浜市ががっちりスクラムを組むことが絶対条件と考えており、今年1月には横浜市との包括協定を締結することになっている。多くの住民を巻き込むことが最も大事で、2020年度には500名のサポーターによる組織づくりを進めて行きたい。

(4) 上郷ネオポリスの新しい住まい方モデル

まちの再生は始まったばかりで上郷ネオポリスに住むことの新しい価値や魅力をつくっていくことが必要。これからは多世代が住むまちとしての郊外の魅力をつくるために、ハードだけではなく、そこに住む人のためのソフトサービスを整備していくことで、今住んでいる人の定着と同時に新しい人の転入を進めて行くことが必要。

魅力づくりのキーワードは『健康』『生きがい』『つながり』『安心』と考えている。



(5) 公共施設・空き家の利活用など

これからの10年間で123戸、1年あたり約10棟の空き家が発生すると予測している。

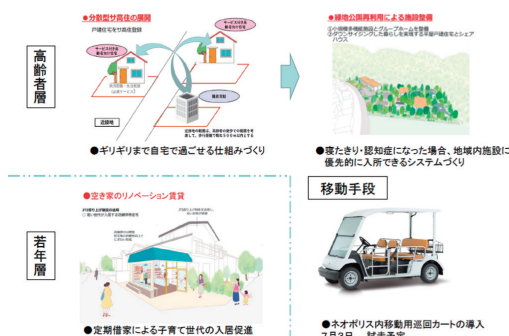
若年層向けに、古い空き家をリノベーションして、定期借家権で借り子育てしていく。空き家を高齢者向けのシェアハウスにして、家から離れるけれどまちからは離れないという住まい方。さらに、空き家を分散型サ高住及びサービスセンターとして、まち単位で見守るシステムや、子どもの減少により使われなくなった公園の敷地を利用して、小規模多機能、グループホーム、シェアハウスなどをつくることを、包括協定の締結後に、横浜市に相談したいと考えている。また、若い人がまちの中で商売できないかという事も考えている。

(6) 生きがい創出のために 地方創生プロジェクト

大和ハウスグループが全国のロイヤルホテルで行っているリゾート事業と連携したアクティビティ提供を、総務省のモデル事業として行っているが、地域連携で地方にも貢献できる生きがい創出の取り組みも検討している。

●公共施設・空き家の利活用

Daiwa House.



(7) これからのまちづくり

40年以上、この地域に住んだ人が主役になって、実際に立ち上がらないとまちづくりはできない。ディベロッパーの役割はその支援ということが、上郷ネオポリスに6年間関わって分かってきたこと。

生きがい創出のために

地方創生プロジェクト

Daiwa House.

●全国ロイヤルホテルを活用した地方創生プロジェクトの展開



※当日のより詳しい内容については、「住宅・住まいWebの高齢社会のすまい・まち」に掲載されています。

(<http://www.jutaku-sumai.jp/p012.html>)

<委員会活動(12/16~1/15)>

[運営委員会]

◎運営委員会

第284回

1月9日

(審議事項)

1. 専門委員会委員の推薦に関する件。

(報告事項)

1. 令和2年度住宅関係予算・税制改正要望活動について。
2. 政策委員会支援WGより協力依頼について。
3. 省エネ計算の実践講習会実施状況について。
4. 令和元年度の低層住宅防災発生状況調査開始とご協力をお願いについて。
5. 建築物の解体・改修等における石綿ばく露防止対策等検討会について。
6. 令和2年度 運営委員会開催予定日について。

[政策委員会]

◎政策委員会支援WG

12月24日

・第49回社会資本整備審議会住宅地分科会 (12/23開催) 開催報告・資料の共有。

⇒中村座長より資料説明。

- ・社会資本整備審議会住宅地分科会（第49回）議事次第。
- ・住生活基本計画の見直しに当たっての主な論点（住宅ストックについて）。
- ・竹中宣雄政策委員長提出資料。
- ・今後のワーキングの進め方、スケジュール決定 ⇒ 今後は各視点ごとのサブWGに分かれて活動をするにあたり、グループ分けの案を事務局より提案し了承された。さらには各専門委員会からの協力メンバーにも参加していただくため、次回の運営委員会で承認を得ることとした。

【専門委員会】

◎住宅税制・金融小委員会

12月17日

- ・住宅税制の抜本的改正に向けた検討委員会4回目 ⇒ 中央大学 経済学部 篠原教授を招いて、住宅税制の抜本的改正内容のヒアリングを実施した。

12月20日

- ・住宅税制有識者ヒアリングのまとめと進め方 ⇒ 今年度実施の有識者ヒアリング(全4回)のまとめと進め方の検討を実施した。

◎住宅性能向上委員会

12月16日

- ・住宅政策の動向について / 国土交通省住宅局住宅生産課 ⇒ 住宅局税制改正概要について。住生活基本計画（全国計画）の見直しに当たっての主な論点について。マンションの管理適正化及び再生の円滑化に関する主な論点について。長期優良住宅認定基準等に関する検討WGについて。住宅性能表示制度の評価方法基準の改正について。建築物エネルギー消費性能基準等の見直しについて報告、意見交換。
- ・SWG1・SWG2活動報告
⇒SWG1：「令和元年度・住宅性能関係制度の整備に関する要望」への回答について報告。令和元年度ZEHロードマップフォローアップ委員会について報告。
⇒SWG2：省エネ計算の実践講習会。省エネ基準適合性評価に関するアンケート調査について報告。小冊子「快適・安心なすまい なるほど省エネ住宅」注文状況について報告。
- ・IoT等先進技術活用WG活動報告 ⇒PV保守点検ガイドライン検討委員会・経済産業省新エネルギー発電設備事故・構造強度WG議事報告。感震ブレイカーSWG報告。「ENEX/Smart Energy Japan2020」出展案内。WG座長交代について報告。
- ・ベターリビング「あたたか住まいガイド」「住まいをチェック」の発行について ⇒発行の案内。
- ・暮らしとまち未来会議結果報告 ⇒実施結果報告。

◎住宅性能向上委員会SWG1

12月19日

- ・住宅トップランナー制度の運用に関して ⇒国交省環境室との意見交換実施。
- ・基礎断熱評価法TGについて ⇒12/12TG報告、基礎形状課題について報告依頼。
- ・住宅の外皮評価について ⇒建研三浦様からの情報を共有。

1月9日

- ・既存戸建住宅のZEH化推進に向けた作業部会について⇒1/14部会報告、プレゼン共有。
- ・定常二次元伝熱計算Proで計算する基礎形状等に関する確認について ⇒各社意見の集約確認。
- ・長期優良住宅認定基準等に関する検討WGについて ⇒長期基準と性能評価基準の整合について討議。

◎環境委員会

12月20日

- ・住宅に係わる環境配慮ガイドライン改定作業の件 ⇒ガイドライン案への委員の意見を集約し、今後は三菱総研に取りまとめを依頼する。
- ・SDGsに関する会員企業等の対応状況調査の件 ⇒アンケート帳票に対する委員の意見を基に一部修正の上、次回までにwebにアップする。今後委員による入力トライアルを経て微調整の上webアンケートを実施する。
- ・第5回「建築物の解体・改修等における石綿ばく露防止対策等検討会」（厚労省）（報告）⇒厚労省よりこれまでの中間とりまとめが公表され、その内容を解説した。
- ・建設リサイクル推進施策検討小委員会合同会議（国交省）（報告）⇒合同会議にて次期建設リサイクル推進計画の構成及び骨子案を議論した旨を報告した。

◎建築規制合理化委員会WG

1月10日

- ・輸送制限緩和SWG
⇒輸送制限に関する規制緩和経団連への要望結果について。
⇒輸送制限緩和と要望に関する効果について。

◎国際交流委員会

12月16日

- ・令和2年度海外視察研修会について ⇒日程と訪問都市を決定した。次回、依頼旅行会社を決定する。
- ・Woodrise2021 in JAPAN 組織委員会への参加について ⇒組織委員会に副会長団体として参加する。
- ・委員の交代について ⇒大和ハウス工業の委員が交代する予定である。1月の運営委員会の承認により正式決定となる。

1月15日

- ・令和2年度海外視察研修会について ⇒依頼旅行会社を決定した。



一般社団法人

住宅生産団体連合会

発行日：令和2年2月7日

発行人：小田 広昭

発行：（一社）住宅生産団体連合会

所在地：〒102-0085 東京都千代田区六番町3番地 六番町SKビル2階

TEL03-5275-7251（代）

ホームページ <https://www.judanren.or.jp/>

E-mail sumai@JUDANREN.or.jp

この機関誌に関するお問い合わせ先：広報部 原田

■お知らせ

経営者の住宅景況感調査（令和元年度第4回）報告 **NEW**

を1/30より住団連H.Pにて公開しております。

<https://www.judanren.or.jp/>