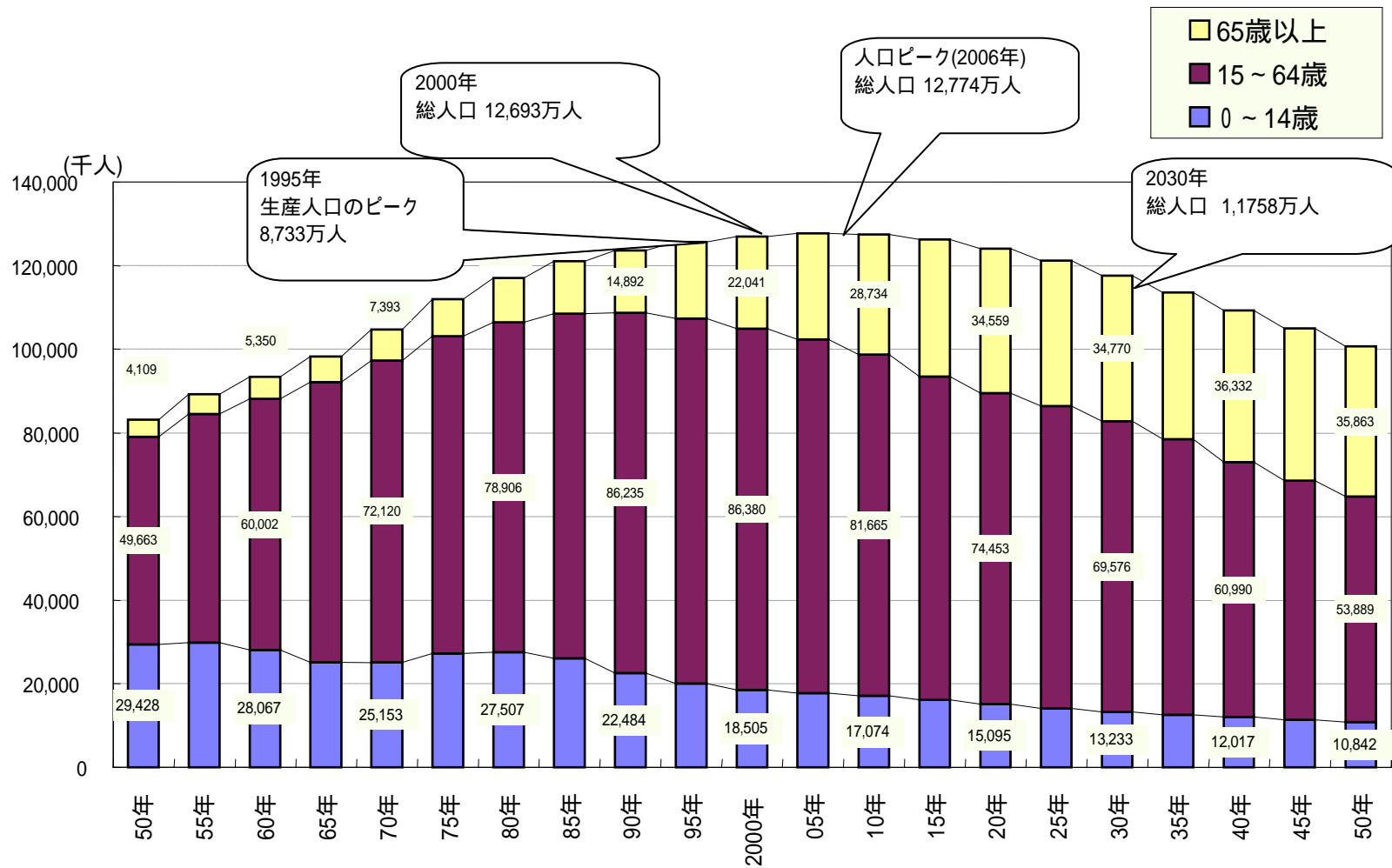


# 「土地政策の中長期ビジョン」のイメージ・論点整理 補足資料

---

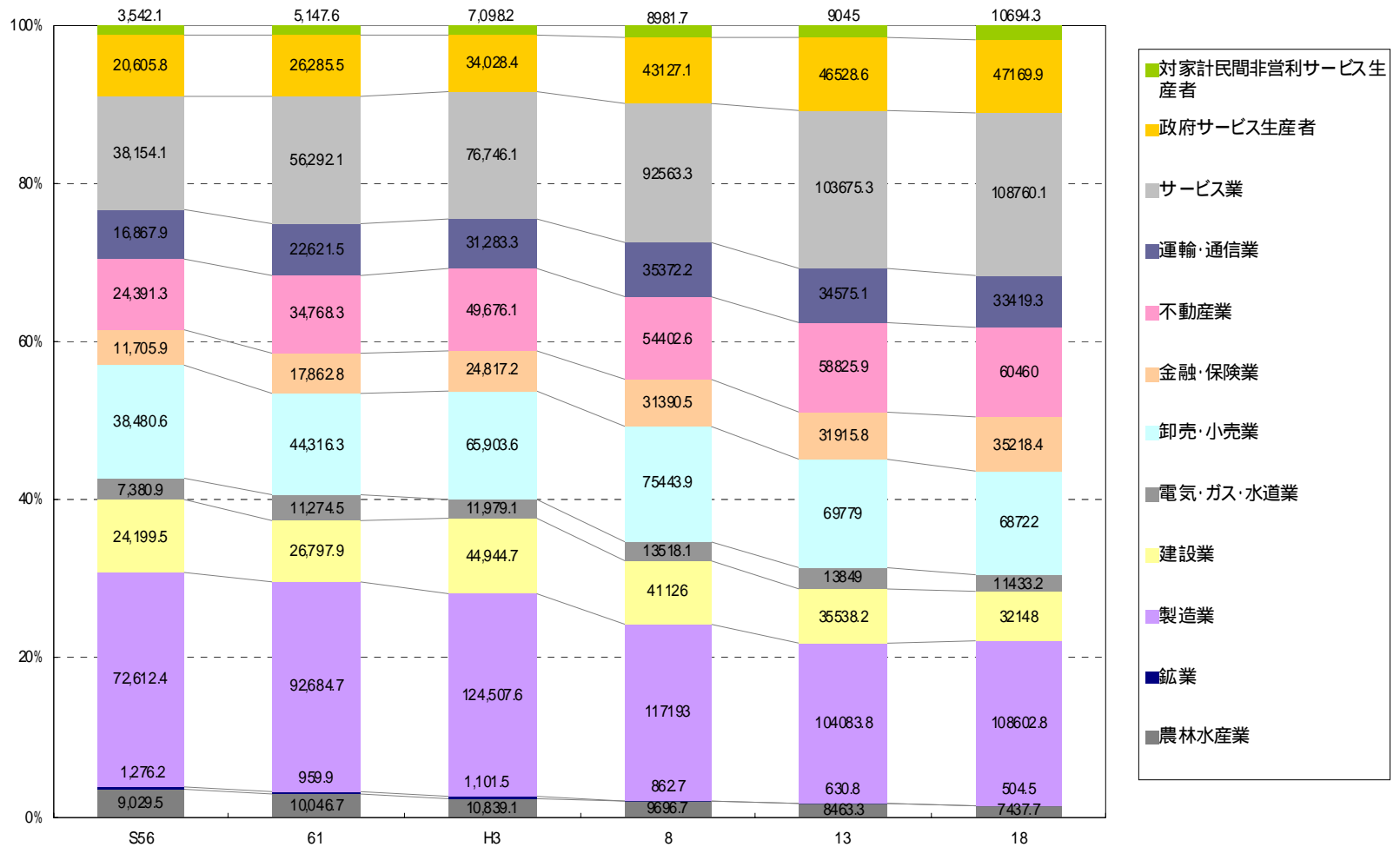
# 日本の人口の推移



資料: 1950~2000年は「国勢調査」、2005~2050は国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口」(平成14年1月推計)

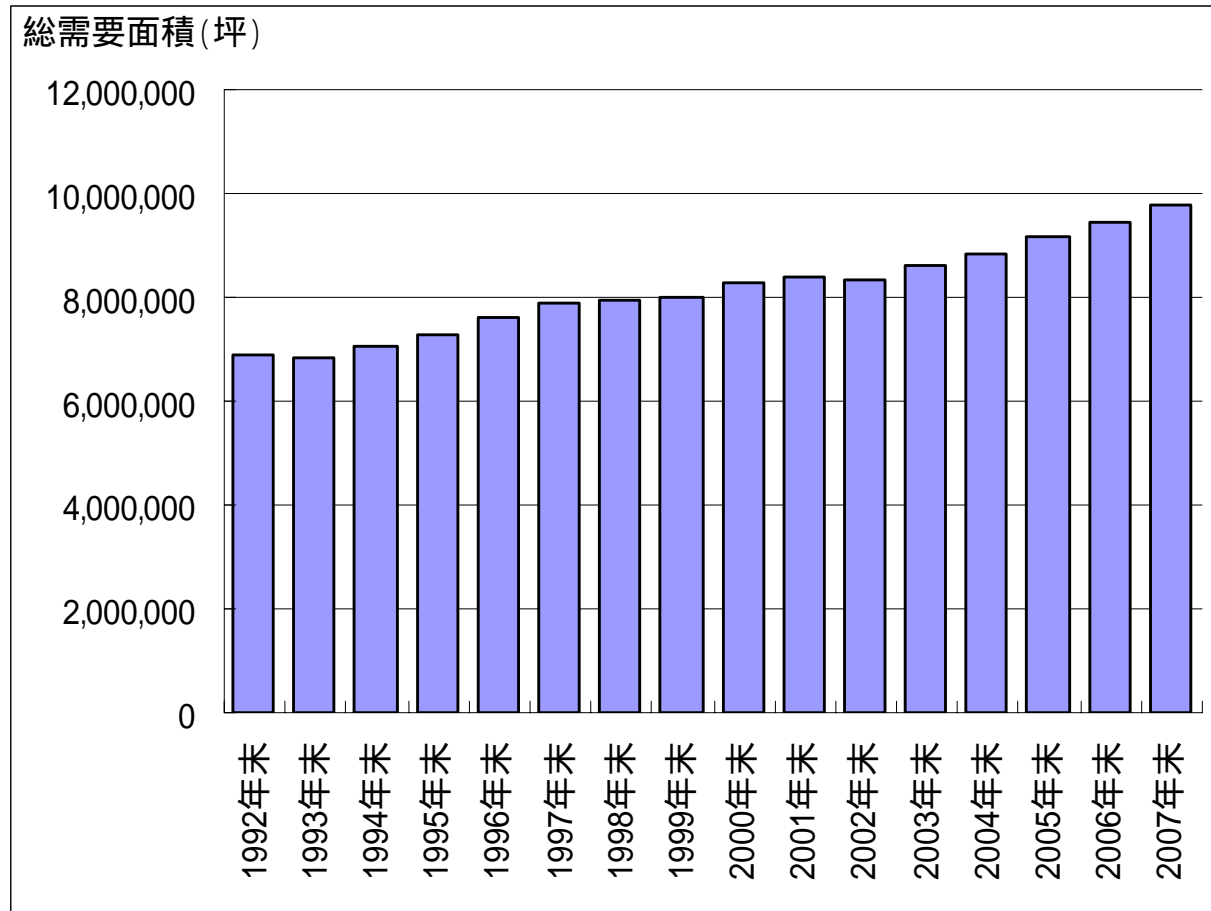
注: 年齢不詳の人口は各歳別に按分して含めた。

## 産業構造の推移（名目国内総生産ベース）



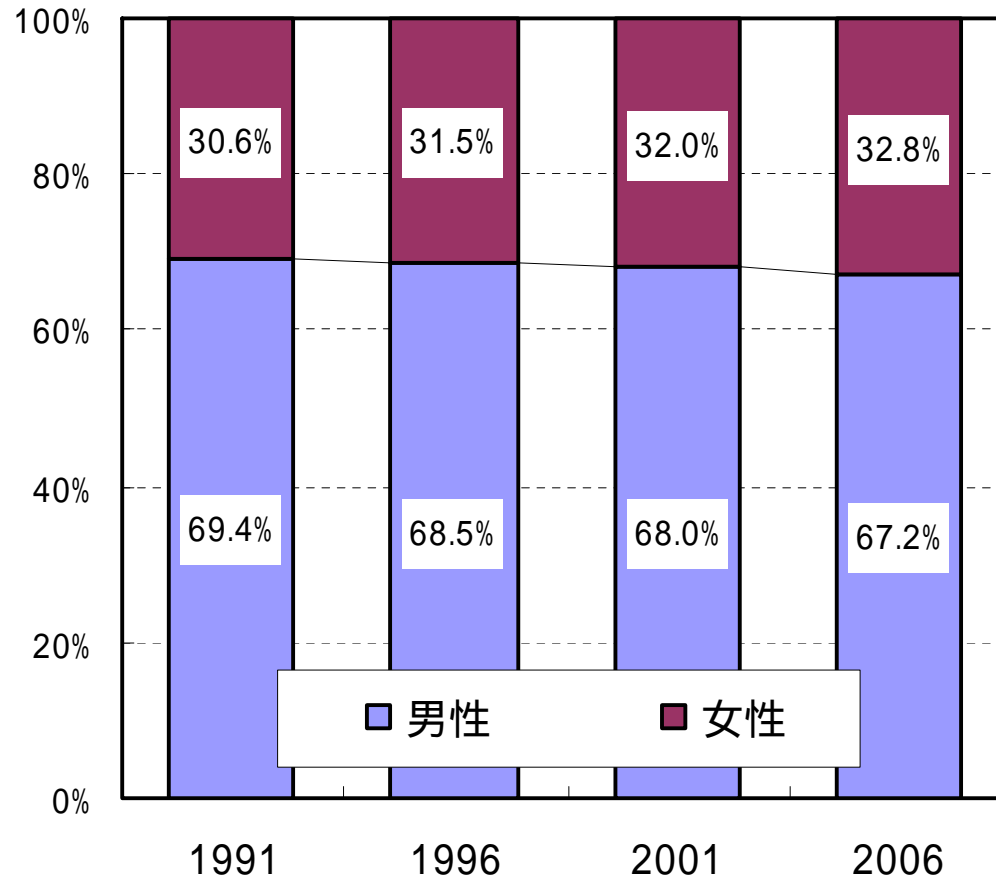
資料：内閣府「国民経済計算」

## 東京23区のストックベースの需要量

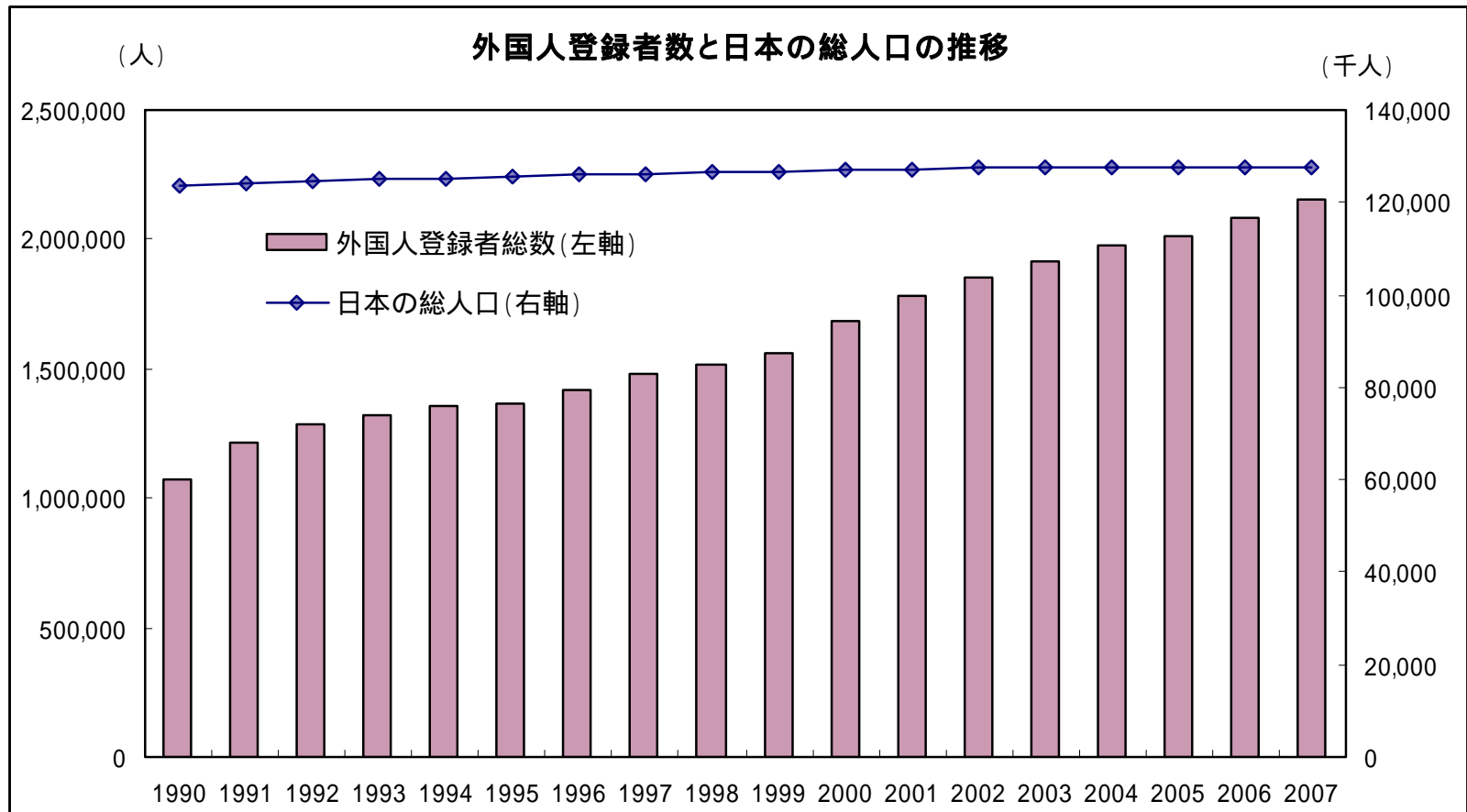


(出所)CBRE資料より住信基礎研究所作成

## オフィスワーカーの男女比



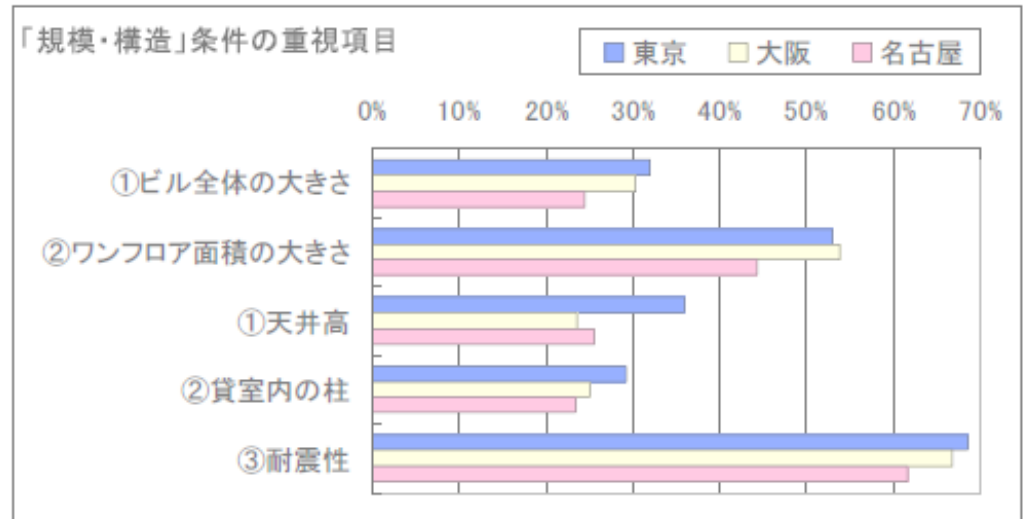
出所)総務省「事業所・企業統計調査」



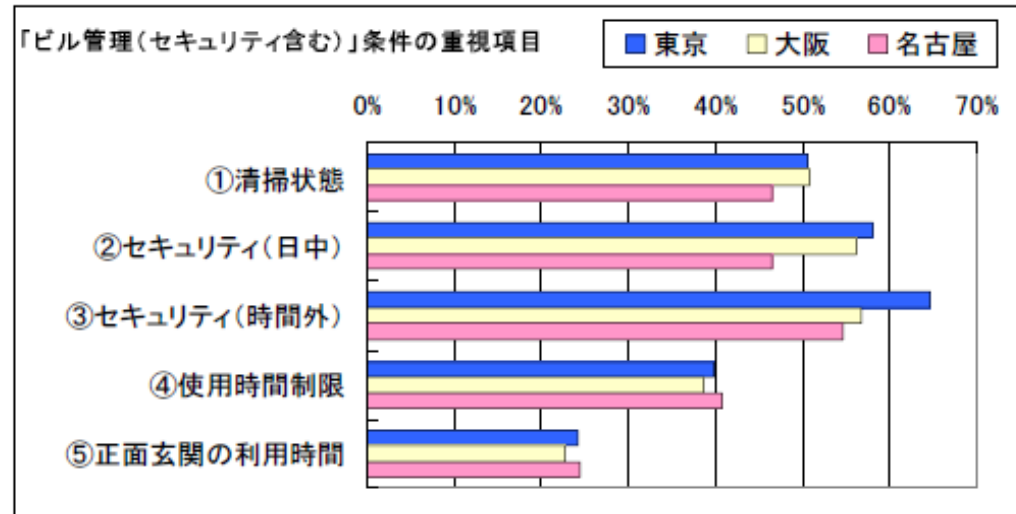
出所) 法務省「外国人登録者統計」、総務省「人口推計」

# 入居ビル検討時の重視項目

## 入居ビル検討時の重視項目(規模・構造)



## 入居ビル検討時の重視項目(ビル管理)



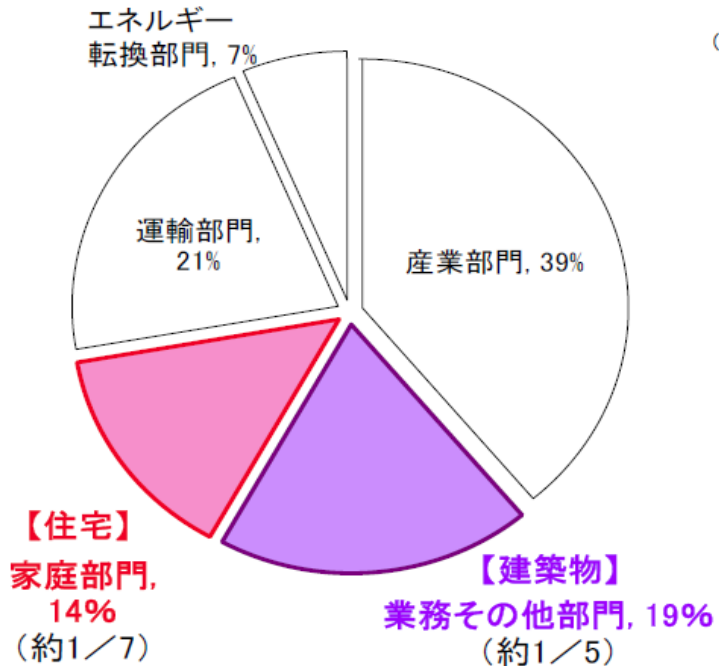
出所)シービー・リチャードエリス総合研究所(株)「IDSS不動産白書2006」  
 企業のオフィスに対する意識についてのアンケート調査結果(2006年1月調査)

# 不動産と環境(民生部門のCO2排出状況)

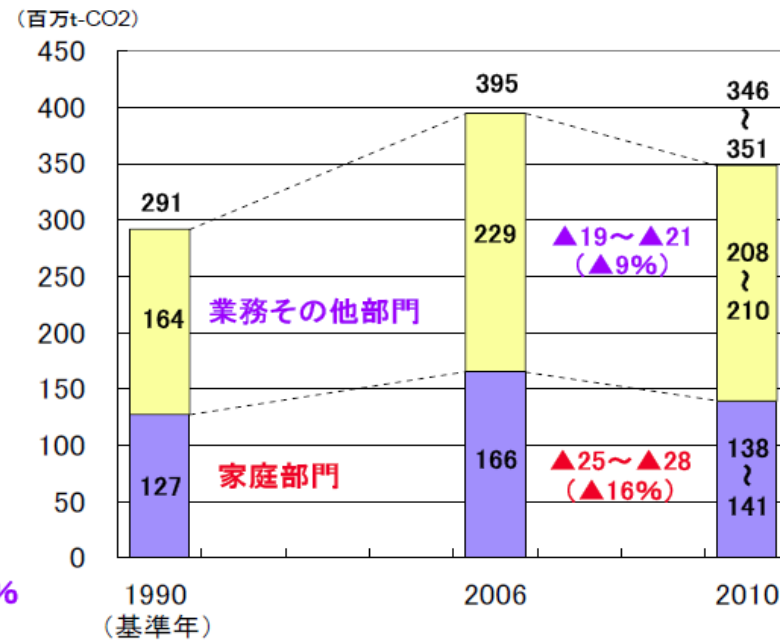
我が国におけるエネルギー起源CO2排出量のうち、住宅などの「家庭部門」、オフィスなどの「業務その他部門」の占める割合はそれぞれ約14%、約19%と、双方合わせて全排出量の3分の1を占めている。

2006年度の「家庭部門」、「業務その他部門」のCO2排出量は、1990年比でそれぞれ+30.0%、+39.5%増加。2010年度目標達成のためには、それぞれ約25~28百万t-CO2で、約19~21百万t-CO2の削減(2006年度比でそれぞれ 16%、 9%)が必要。

●エネルギー起源CO2排出量の部門別構成比 (2006年度)



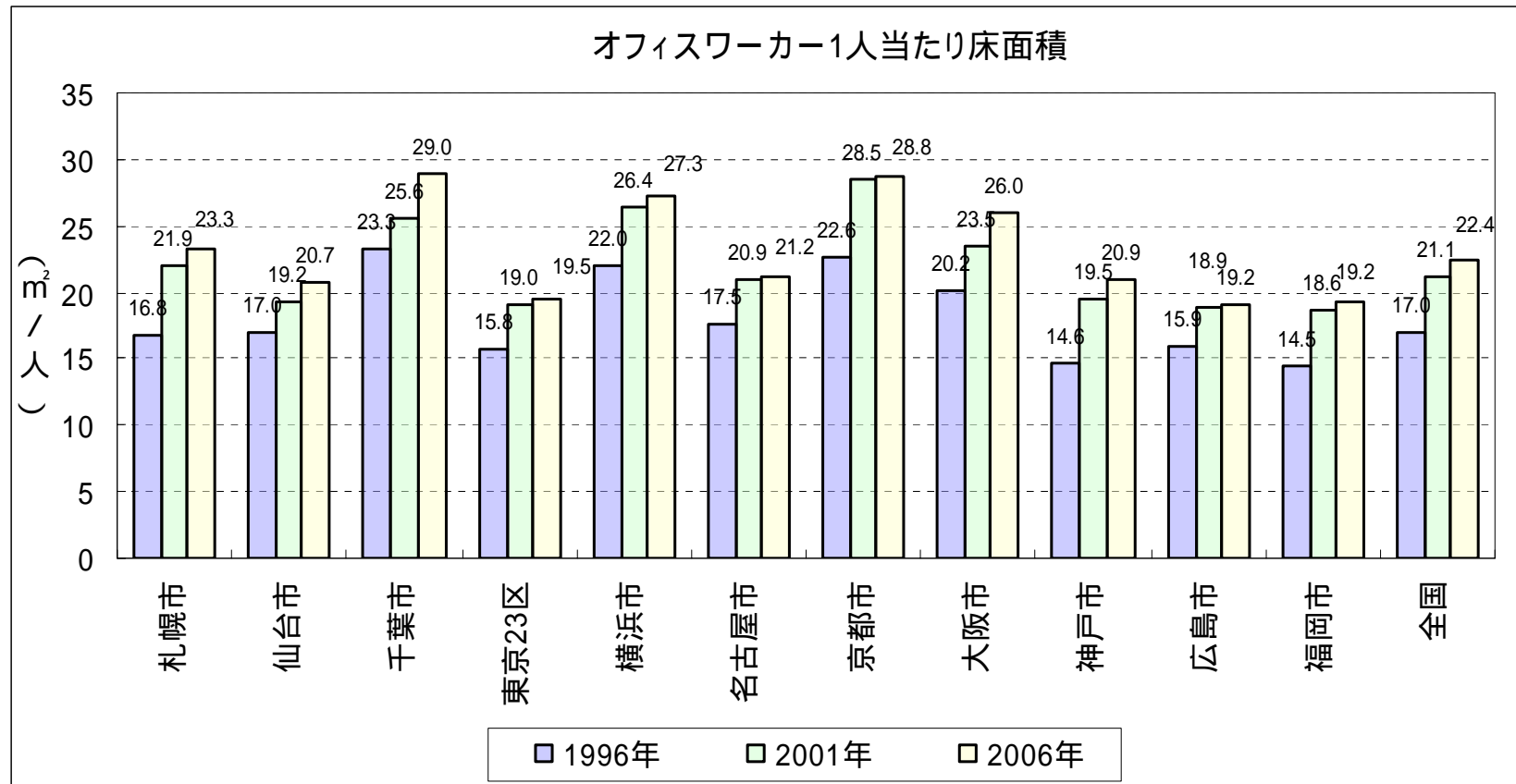
●民生部門(家庭部門・業務その他部門)のCO2排出量の削減見通し



出典: 国土交通省社会資本整備審議会・建築環境部会資料

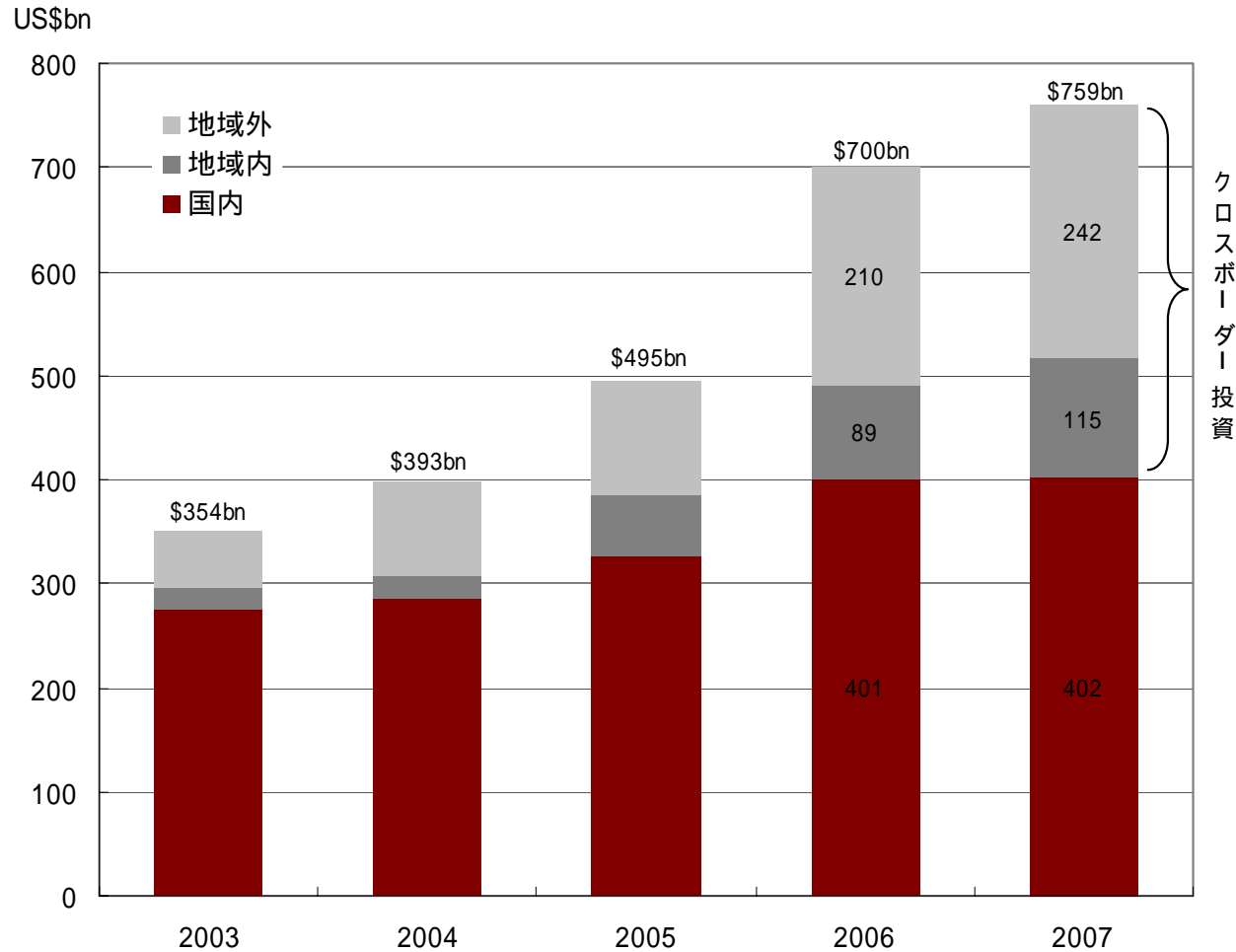


# オフィスワーカー1人当たりオフィス床面積の推移



出所) 総務省「固定資産の価格等の概要調書」及び経済産業省「商業統計」、  
 総務省「事業所・企業統計調査」をもとに住信基礎研究所推計

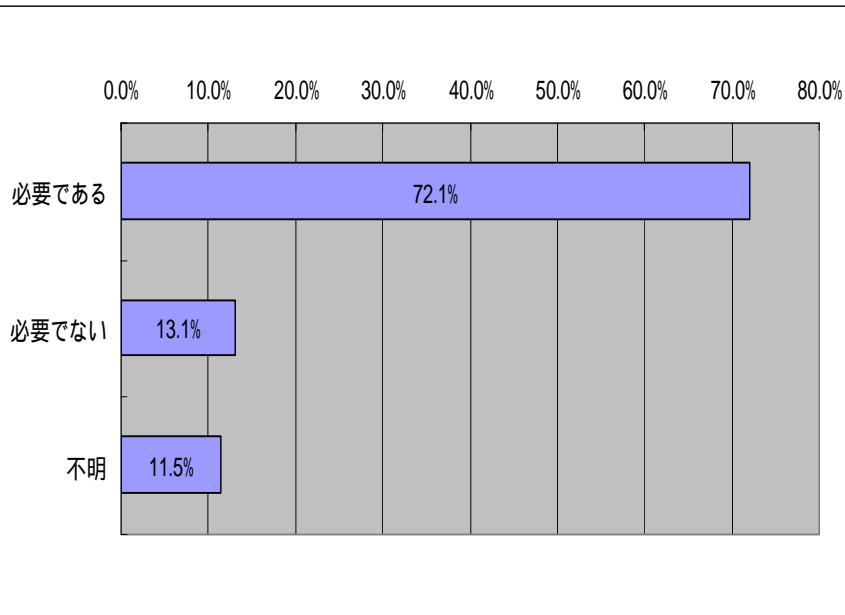
## グローバルな商業用不動産への直接投資



Source: Jones Lang LaSalle; Property Data(UK); KTI(Finland); Akershus Eiendom(Norway); Athens Economics(Greece); Wuest and Partners(Switzerland); Real Capital Analytics(USA)

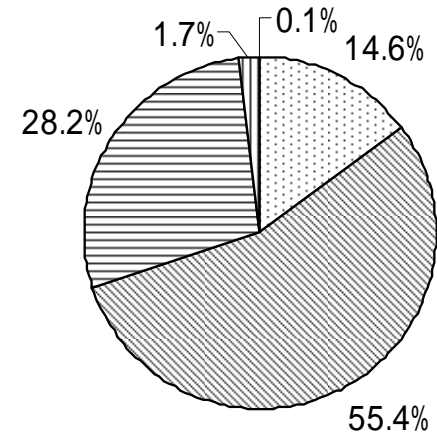
# CRE・PRE戦略の必要性

## 【不動産経営戦略の必要性】



**アンケート対象：**（財）日本不動産研究所の顧客企業  
**調査方法：**アンケート形式    **調査時点：**平成19年7月時点  
**回答企業数：**69社

## 【保有不動産の合理的な所有の必要性】

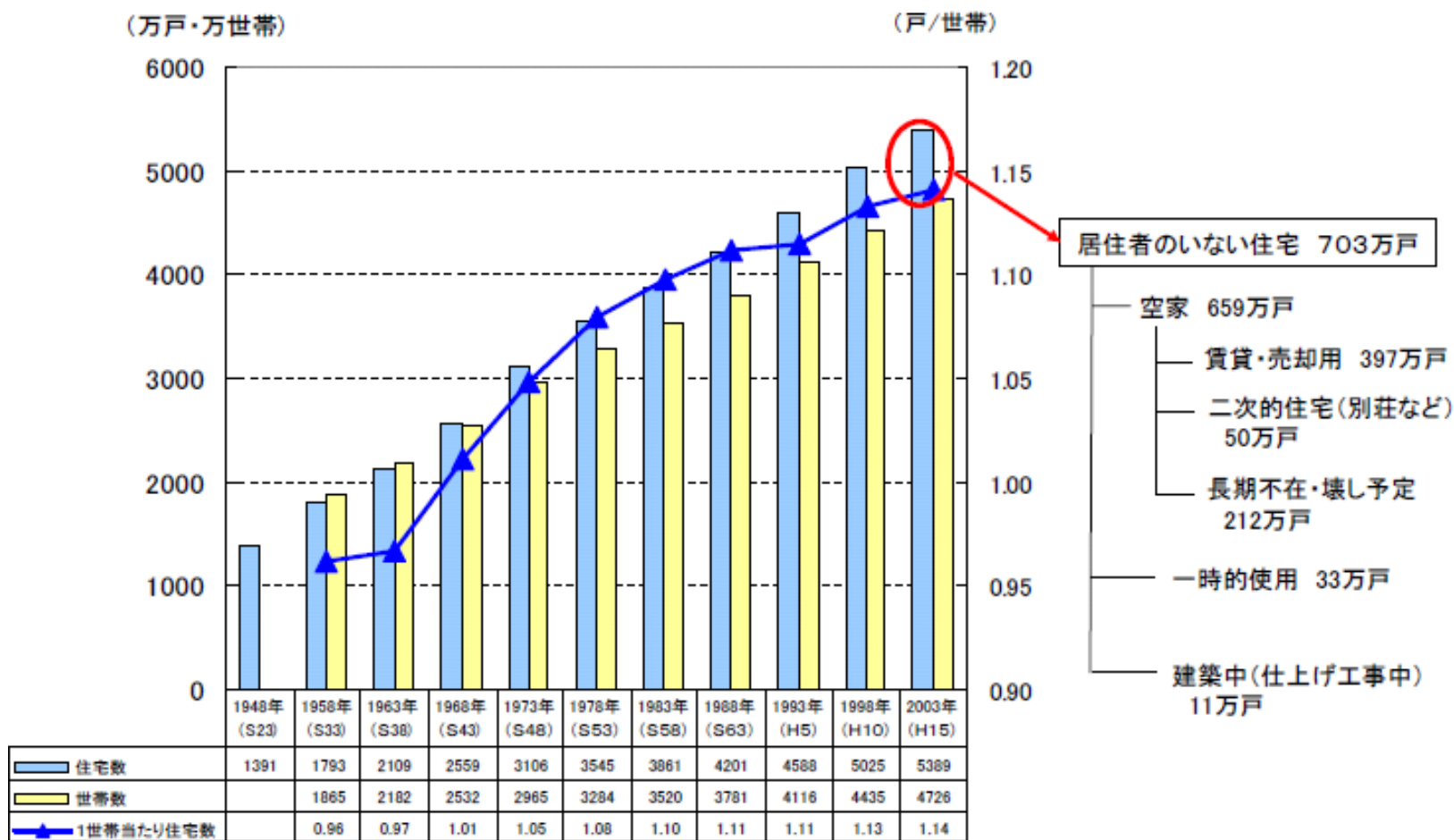


- 必要性を感じており、既に実行している
- ▨ 必要性を感じており、今後、検討したいと考えている
- ▩ 必要性を感じているが、現在のところ、実行の予定はない
- 特に必要性は感じていない
- その他

**アンケート対象：**1149団体（都道府県...全数、  
 人口10万人以上かつ合併経験あり...全数、  
 人口10万人以上かつ合併経験なし...全数、  
 人口10万人未満かつ合併経験あり...全数、  
 人口10万人未満かつ合併経験なし...380団体）  
**調査方法：**アンケート形式、**調査期間：**平成20年8月8日～平成20年9月19日  
**回答団体数：**761団体

# 住宅ストックと世帯数の推移

◇住宅ストック数(約5400万戸)は、総世帯(約4700万戸)に対し14%多く、量的には充足。



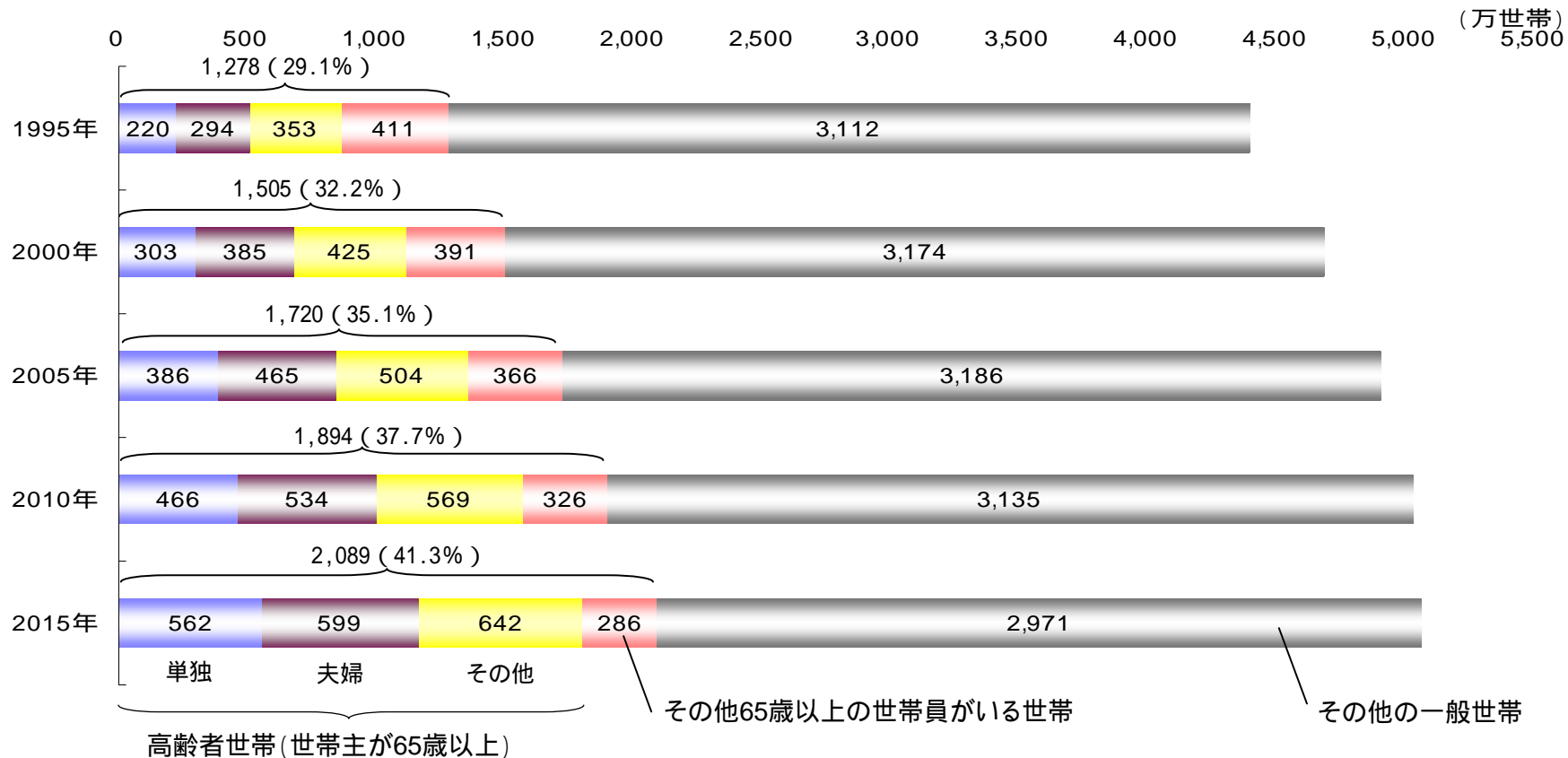
(注)世帯数には、親の家に同居する子供世帯等(2003年=38万世帯)を含む。

(資料)住宅・土地統計調査[総務省]

2015年には高齢者がいる世帯が4割を超え、そのうち、約6割が高齢者の単身又は夫婦のみの世帯になると推計されている。

## 【高齢者がいる世帯(推計)】

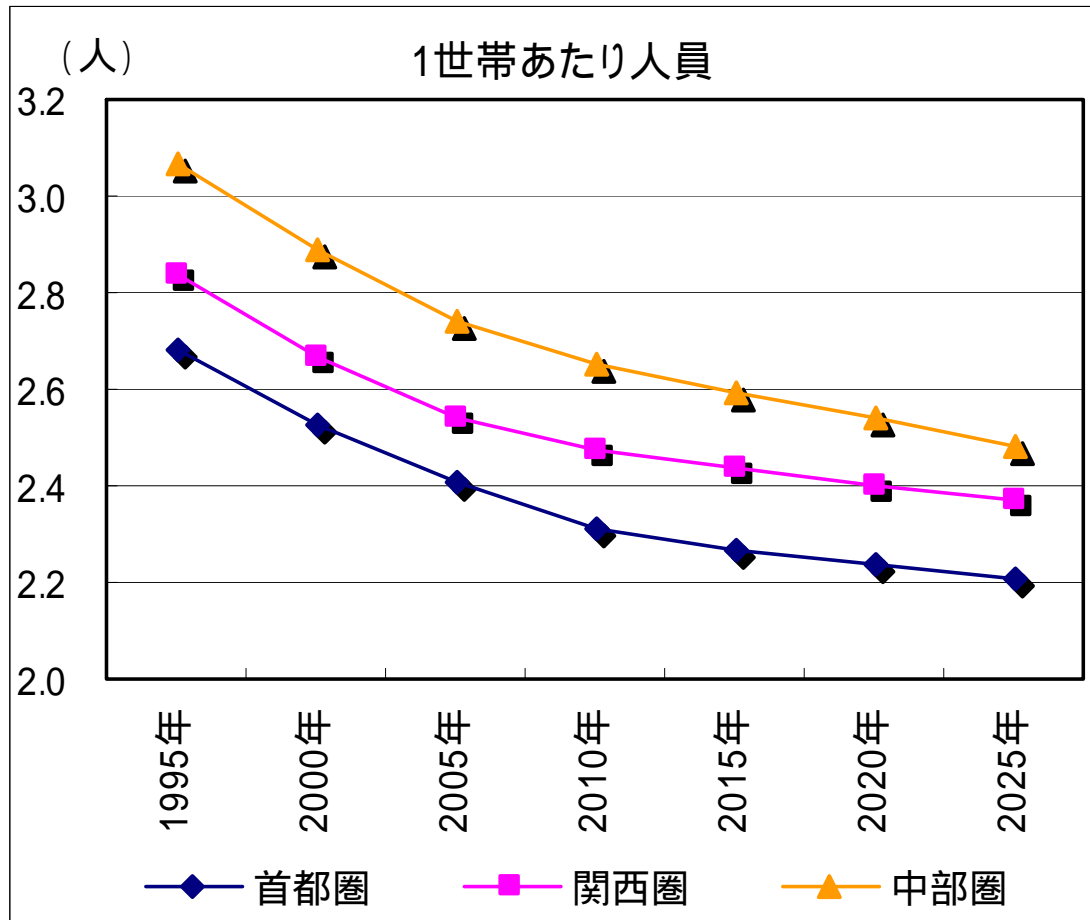
高齢者が世帯主である世帯 + その他65歳以上の高齢者世帯員がいる世帯



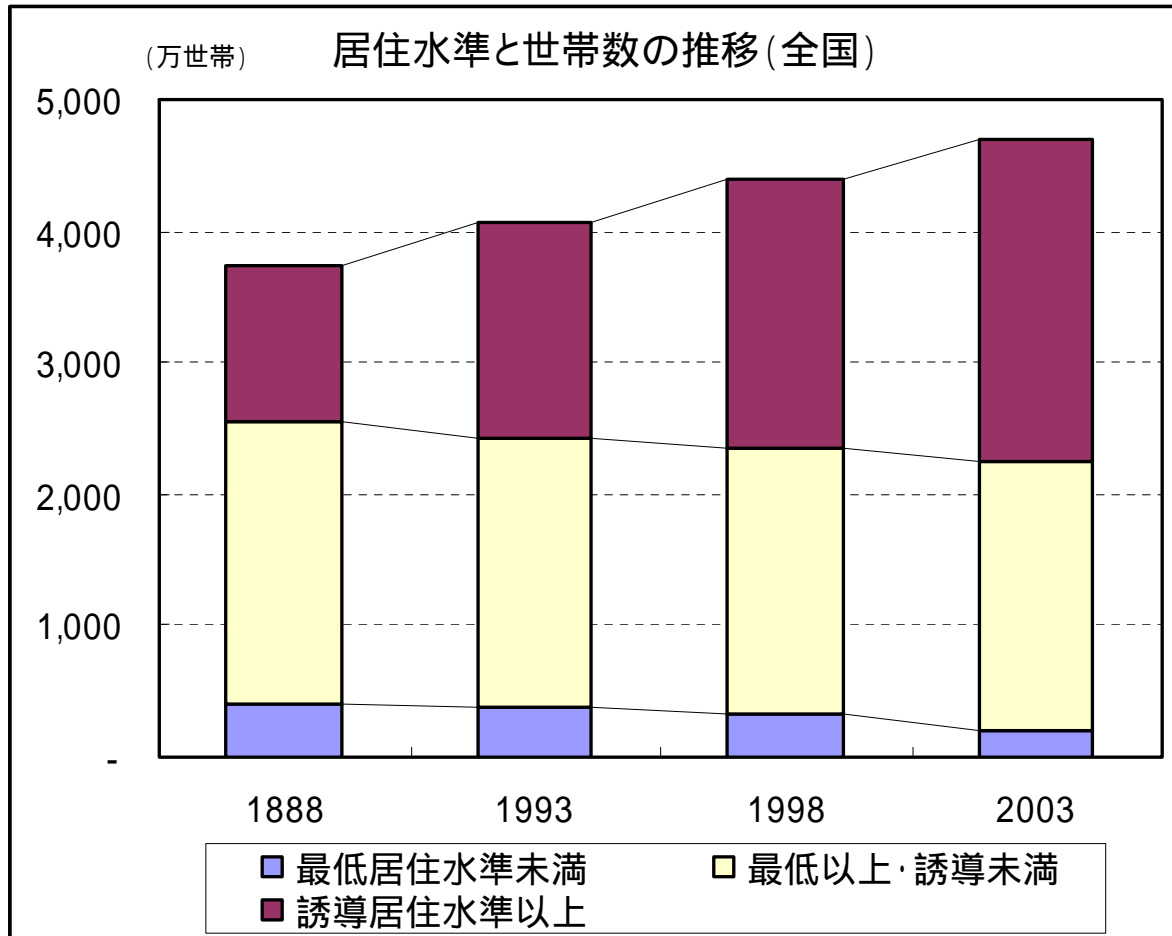
(資料) 国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計(全国推計)(2008年3月推計)」及び国勢調査より国土交通省推計

## 1世帯あたり人員の推移

1世帯あたり人員の推移(2010年以降は推計値)



出所)総務省「国勢調査」、  
「日本の都道府県別将来推計人口(平成19年5月推計)」  
国立社会保障・人口問題研究所

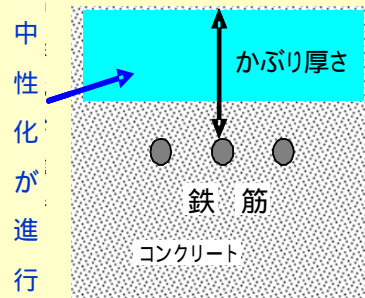


出所) 総務省「住宅・土地統計調査」

# 長期優良住宅のイメージ(マンションの場合)

## 構造躯体の耐久性

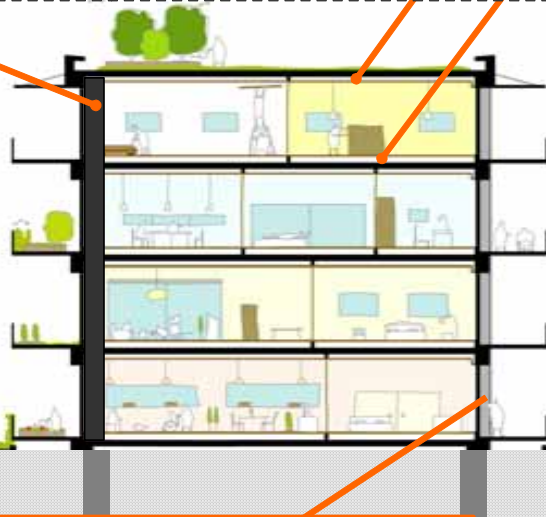
・数世代にわたり住宅の構造躯体が使用できること



## 変化に対応できる良質な居住空間

(間取りの変更のイメージ)

・居住者のライフスタイルの変化等に応じて間取りの変更が可能な措置が講じられていること



## 住宅の耐震性

・大規模な地震の後、構造躯体の大きな補修をすることなく使用を継続できること

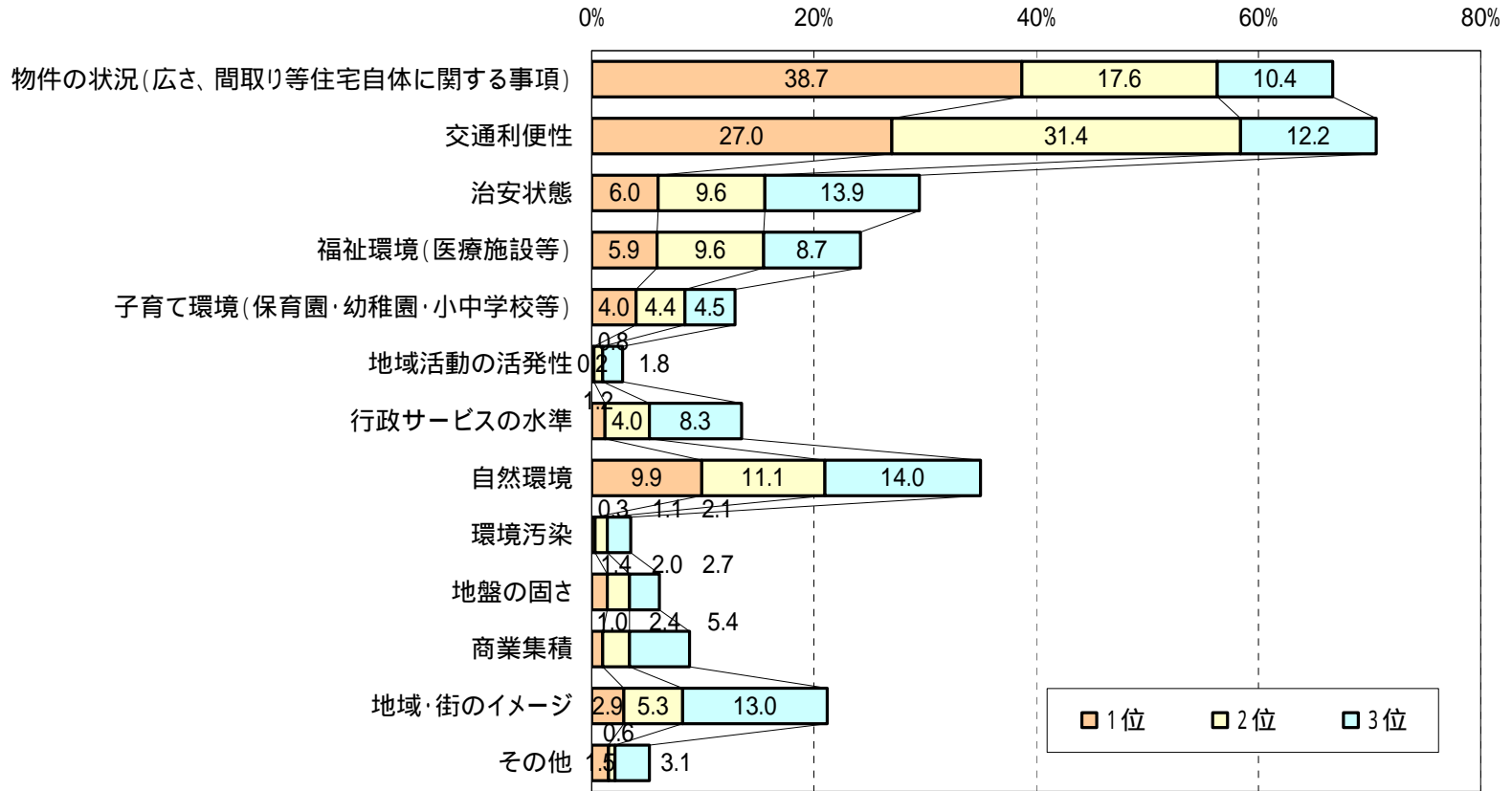
## 内装・設備の維持管理の容易性

・構造躯体に比べて耐用年数が短い内装・設備について、維持管理(清掃・点検・補修・更新)を容易に行うために必要な措置が講じられていること



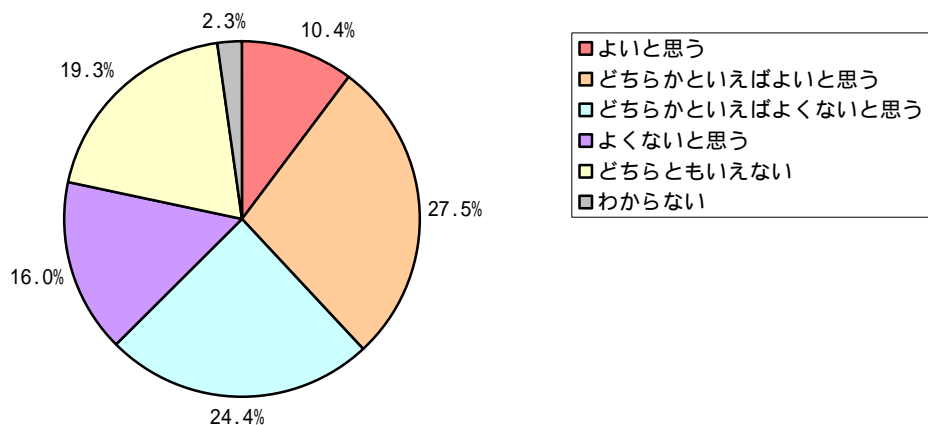


## 居住地の選択時に重視する事項(上位3つを順に選択)



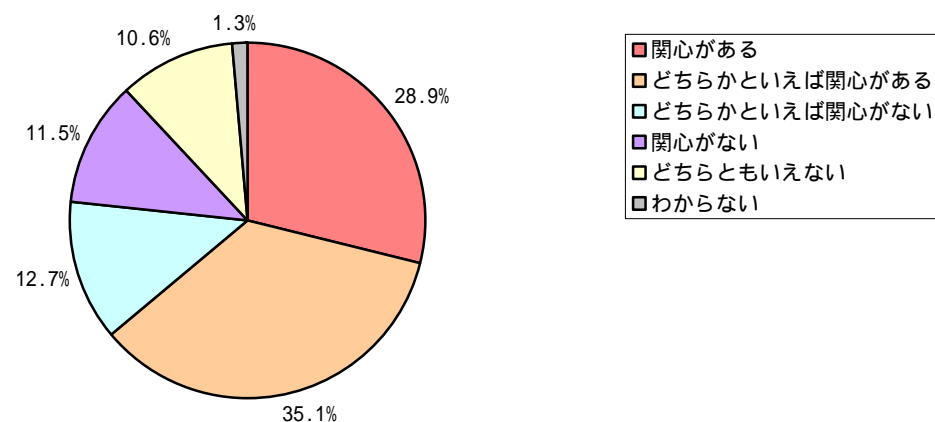
資料：国土交通省「居住地域に関する意識調査」

## 日本の街並みや景観への評価



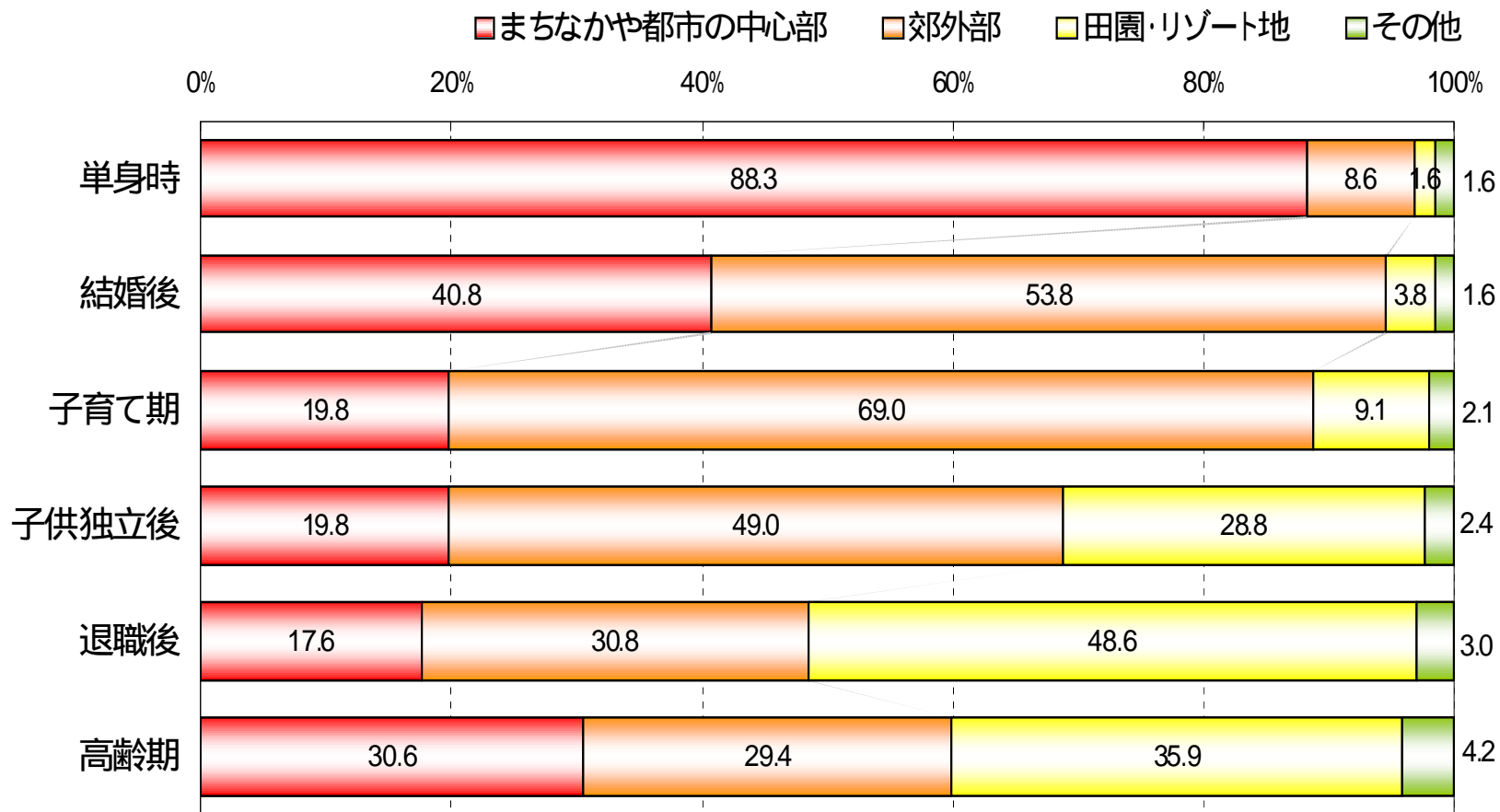
資料: 国土交通省「土地問題に関する国民の意識調査」

## 街並みや景観の向上・保全への関心



資料: 国土交通省「土地問題に関する国民の意識調査」

# 各ライフステージにおける望ましい居住地



資料: 国土交通省「居住地域に関する意識調査」

主体：任意団体  
コミュニティセンターを拠点に、イベントの実施等、地域づくり活動を展開する。



主体：公社等  
地方における公的開発中止等地区の再生を促進し、地方都市の活性化を図る。



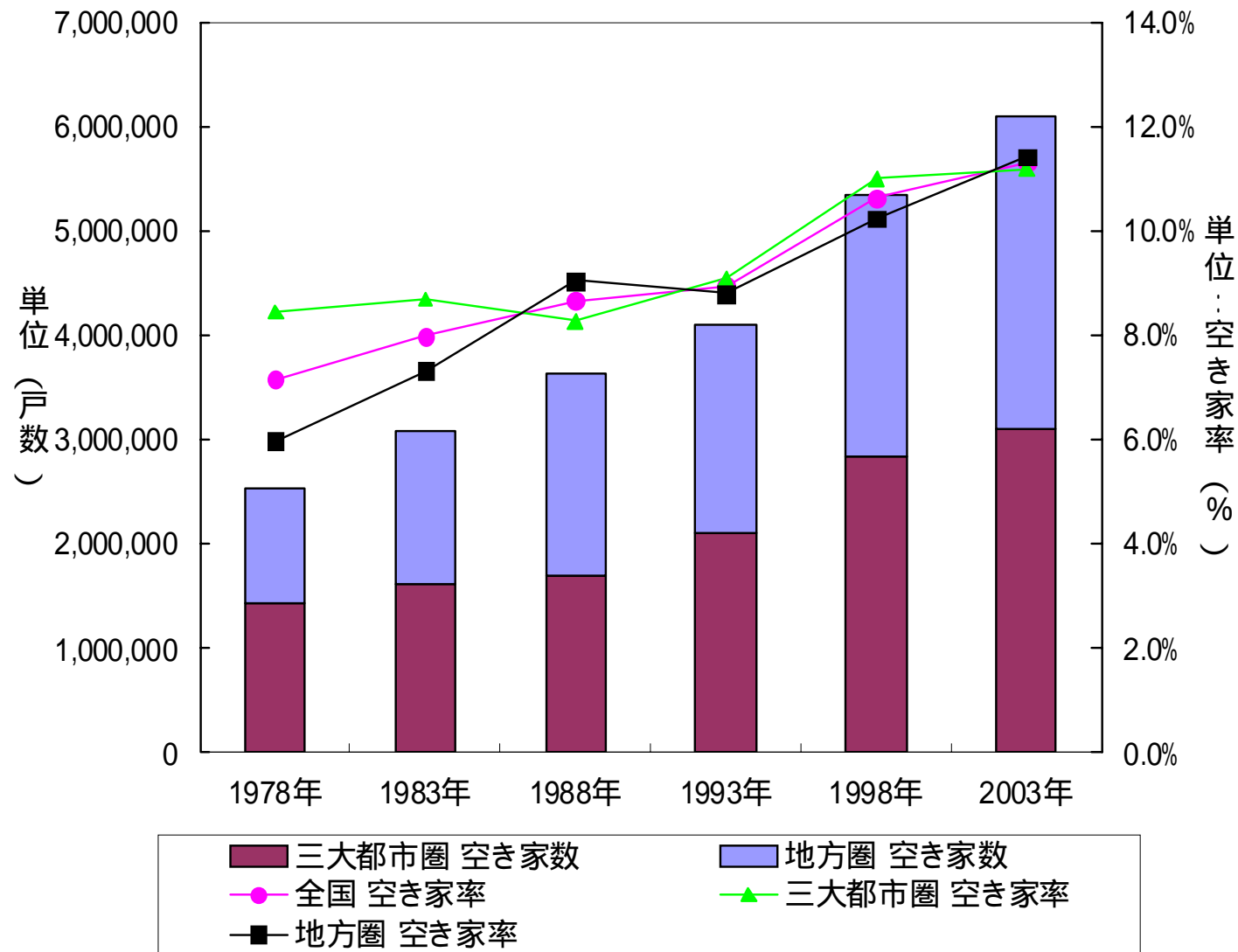
主体：NPO法人  
地域住民を中心に、空地や共用施設等の維持管理、緑化運動の推進、住宅地の景観維持に関するガイドラインの作成等を行う。



主体：任意団体  
商店街において、地域資源の活用による景観向上、空き店舗を利用した地域交流の場の設置・運営等を行う。



# 空き家の推移

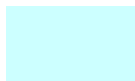
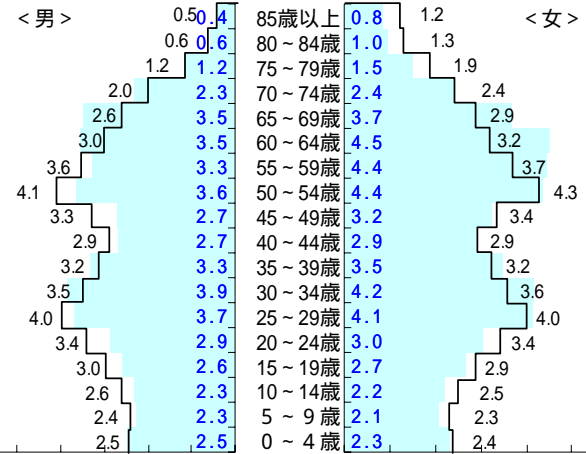
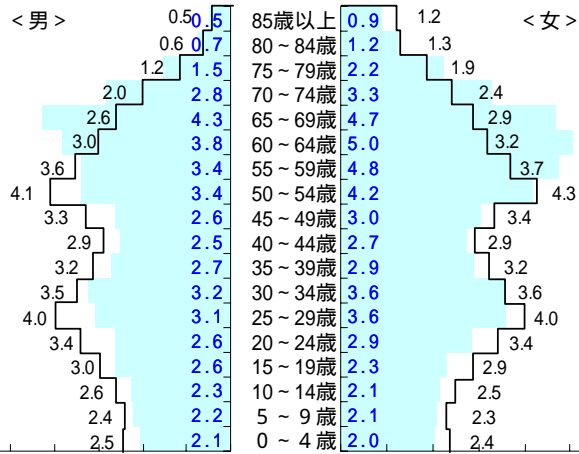


資料：「住宅・土地統計調査」(総務省)をもとに土地・水資源局にて作成

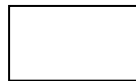
## 昭和40年代に事業着手されたニュータウン

### <明石舞子>

### <千里ニュータウン>



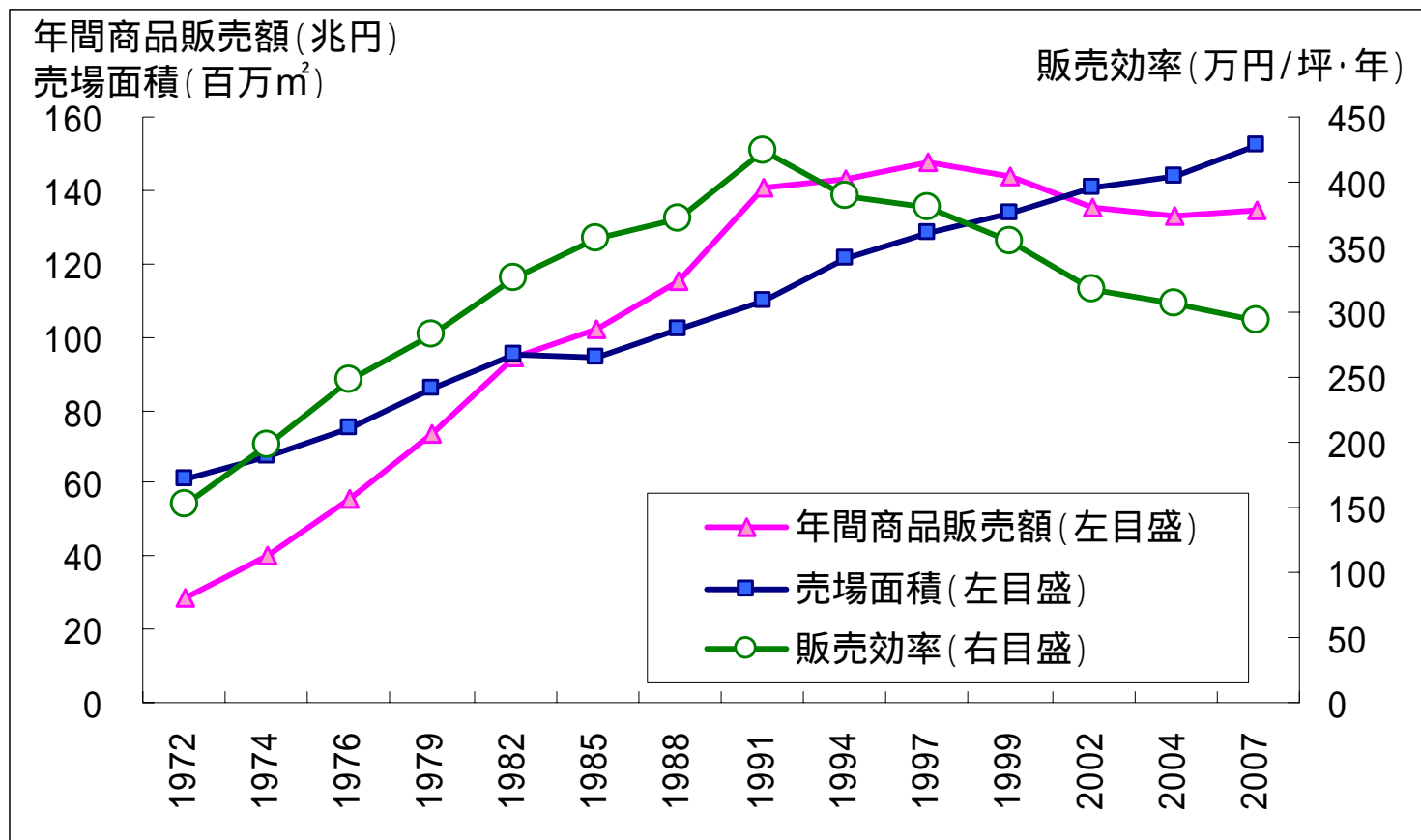
当該NT



当該NTを有する近畿圏平均

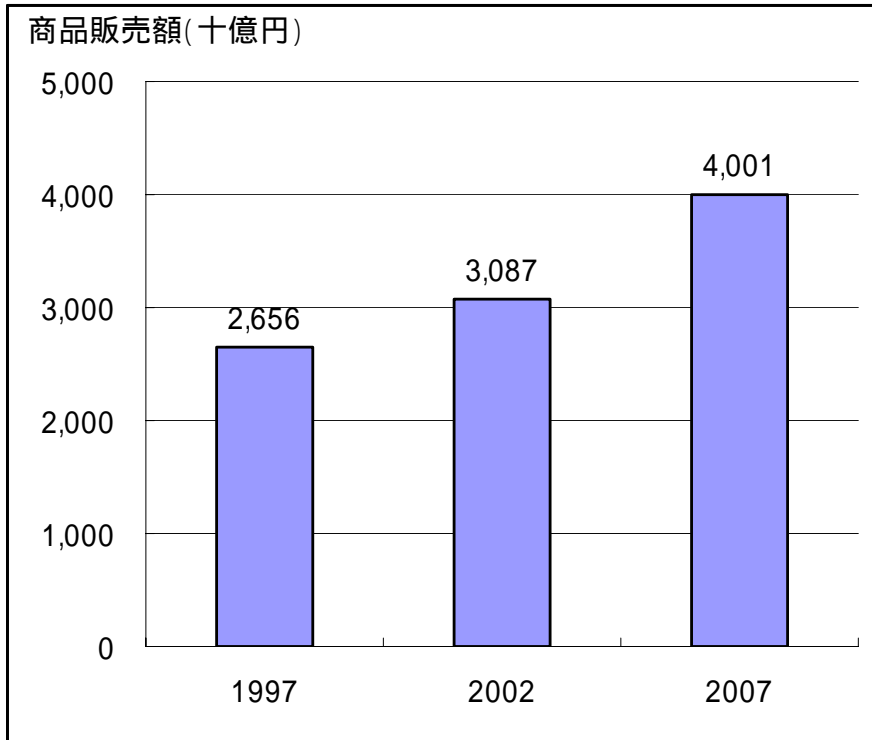
資料:新住宅市街地開発事業等に関する調査 (H18.3 土地・水資源局)

# 小売業の商品販売額、売場面積、販売効率の推移



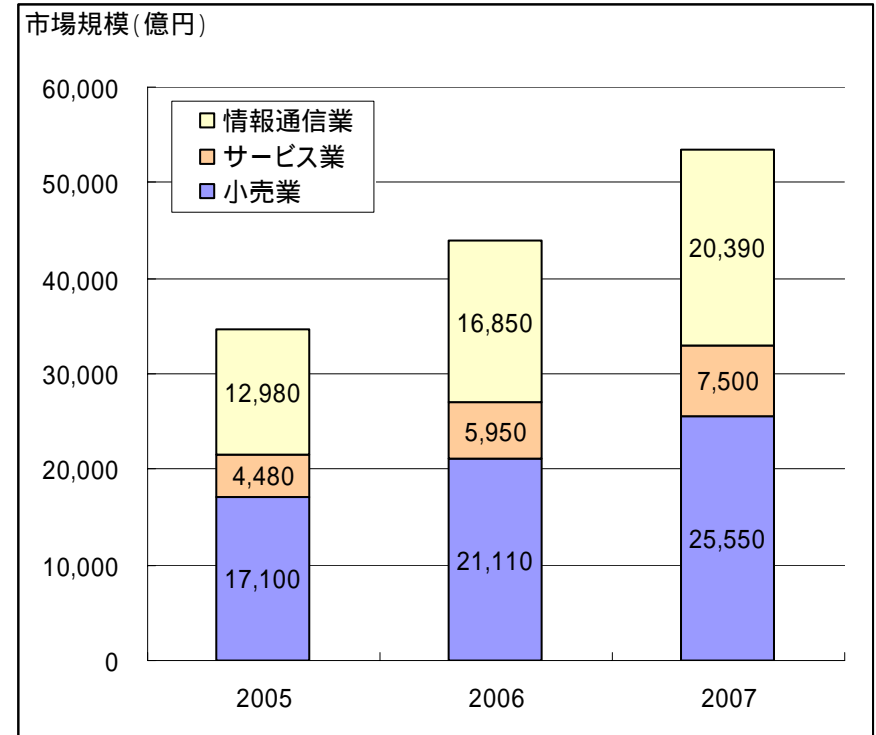
出所) 経済産業省「商業統計」

通版・カタログ販売額の推移



出所) 経済産業省「商業統計」

電子取引 B to C 市場規模の推移



出所) 経済産業省「電子商取引に関する市場調査」



# 中心市街地の現状

## これまでの都市の拡大成長を前提としたまちづくりの結果

居住・公益など様々な都市機能が郊外へ拡散

まちなかの公益  
施設



移転



市役所、病院、学校の郊外移転



郊外型ショッピングセンターの増加

中心市街地の空洞化



中心部のシャッター商店街

## 都市の拡大成長を前提としたまちづくりの弊害

自動車依存型の都市構造による**高齢者等の生活利便性低下**  
 拡散した都市構造による**各種公共サービスの効率性低下、都市経営コストの増大**  
 広域的都市機能の立地による道路計画上想定しない**交通渋滞の発生**  
 都市機能の拡散に伴う公共交通の衰退、自動車利用の増加による**環境負荷の増大**

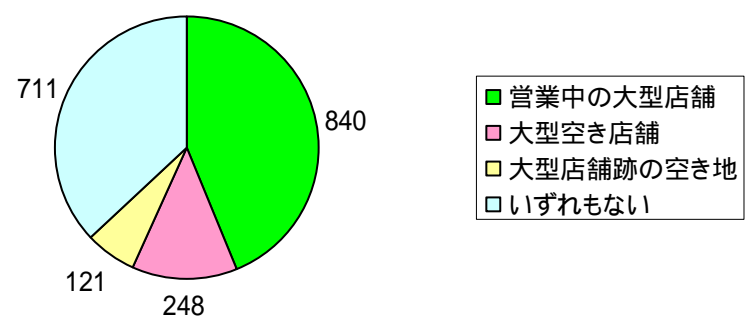
## 人口減少・超高齢社会を迎える今後のまちづくりの方向性

**様々な都市機能がコンパクトに集約した、歩いて暮らせるまちづくりを進めることが必要**

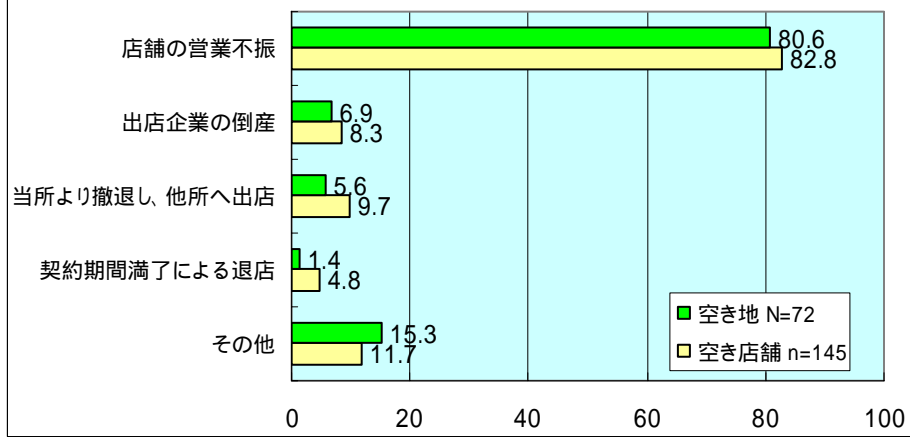
# 大型空き店舗の立地状況

店舗の営業不振や出店企業の倒産等を理由に、全国の自治体( )の約2割に大型空き店舗・空き地が存在しており、その多くは中心市街地に立地している。また、これら大型空き店舗・空き地のうち約7割は、その活用方法が決定していない。

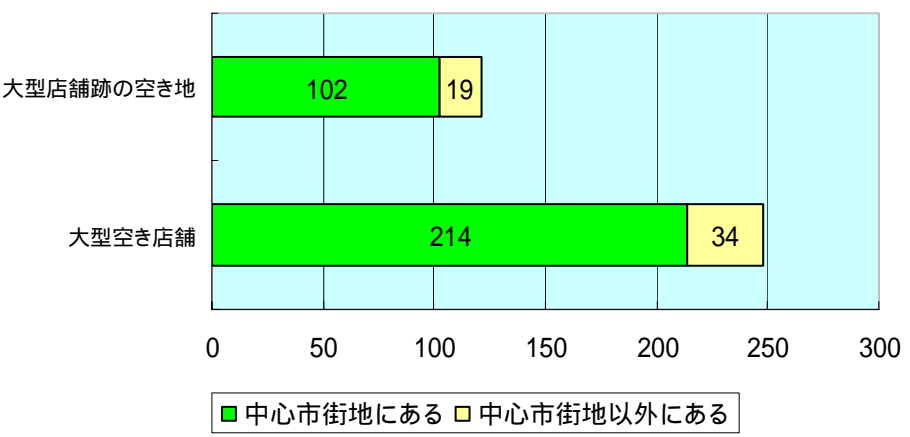
大型店舗と大型空き店舗・空き地の立地状況



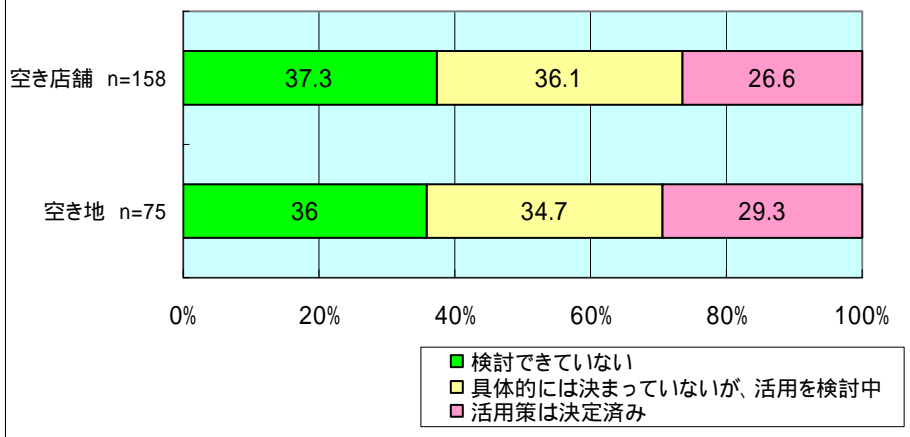
大型空き店舗の発生理由(退店理由) (複数回答)



大型空き店舗・空き地の分布状況



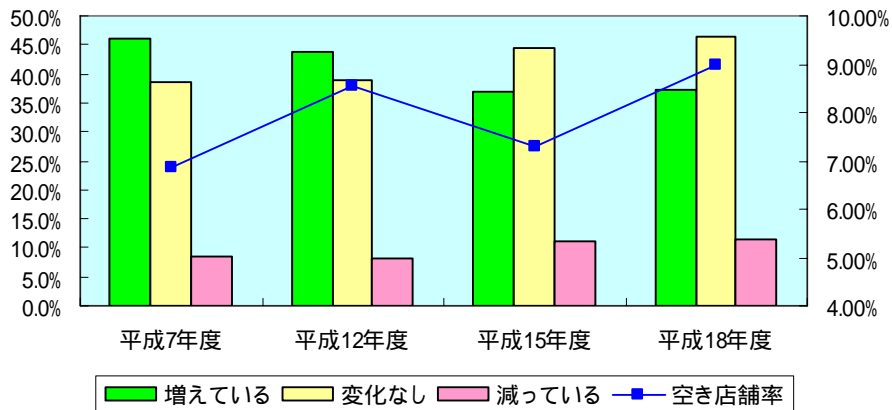
空き店舗・空き地の活用状況



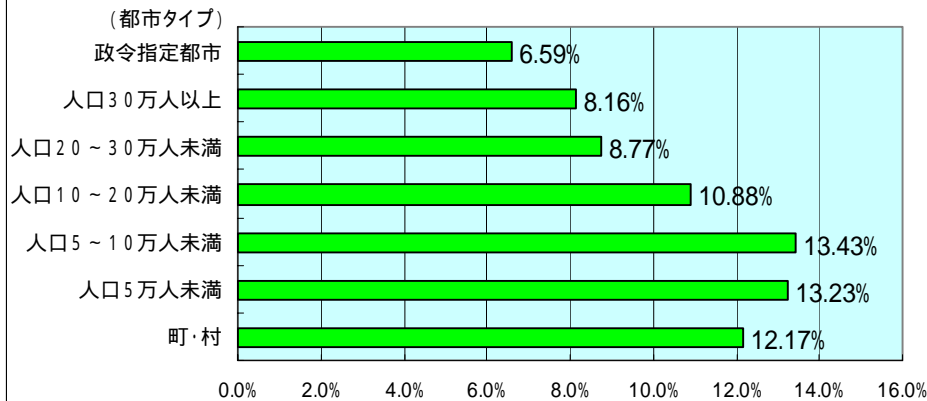
# 空き店舗の状況

人口規模が小さい都市や、商圈が狭い商業集積ほど、空き店舗率が高くなる傾向にある。また、空き店舗が減少傾向にある自治体もわずかに存在するものの、多くは依然として空き店舗が解消されず、長期間そのままになっている。

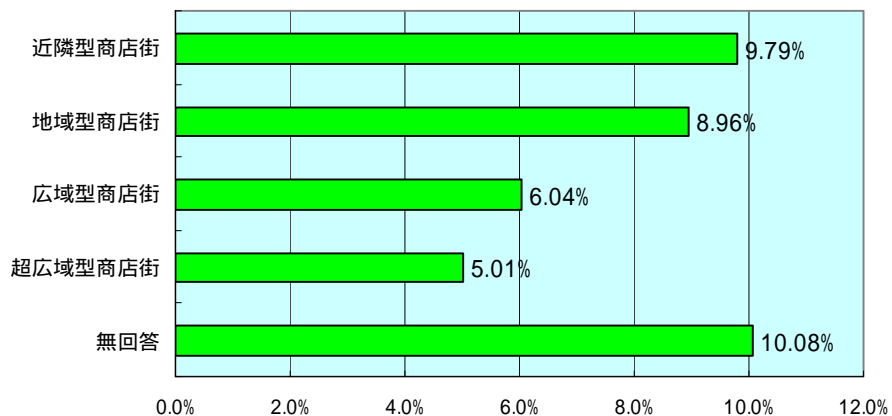
### 空き店舗率と空き店舗の過年度比較



### 空き店舗率(人口規模別 平均)



### 空き店舗率(商店街タイプ別 平均)



### 空き店舗率(立地環境別 平均)

