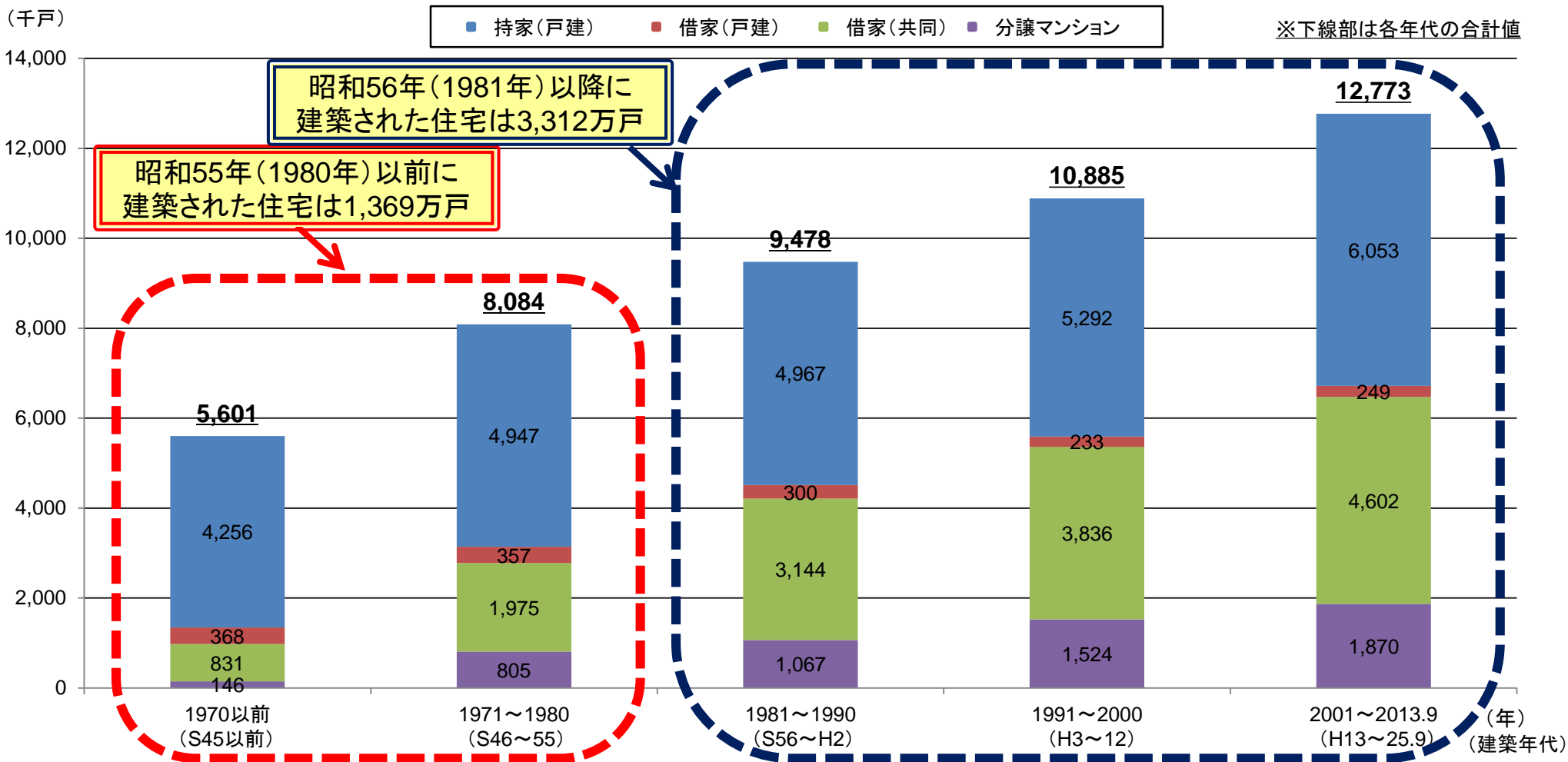


# 建築年代別の住宅ストック総数

- 現在の居住されている住宅ストック総数約5,210万戸（平成25年（2013年）時点）を建築年代別に見ると、昭和55年（1980年）以前に建築された住宅ストックは1,369万戸存在し、昭和56年（1981年）以降に建築された住宅ストックは3,312万戸存在する。
- 借家（共同）及び分譲マンションの割合が増加してきている。



※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

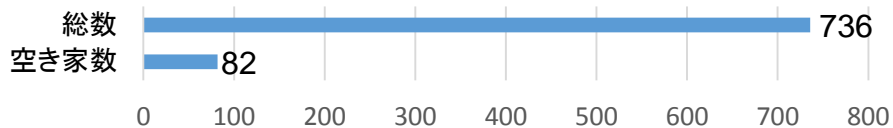
# 住宅総数と空き家数、空き家の内訳(東京都・大阪府・秋田県・高知県)

○大都市は地方より住宅総数・空き家数ともに大幅に上回る  
 -住宅総数:東京都は、秋田県の16倍、高知県の19倍  
 -空き家数:東京都は、秋田県の14倍、高知県の12倍  
 ○空き家率は、東京都・秋田県が全国平均(13.5%)を下回り、大阪府・高知県は全国平均を上回っている。東京都・大阪府は「賃貸用の住宅」が多く、秋田県・高知県は「その他の住宅」が多い。

## 東京都

### 住宅総数と空き家数

空き家率:11.1%



### 空き家の内訳

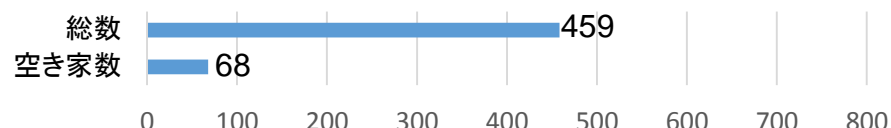
(万戸)



## 大阪府

### 住宅総数と空き家数

空き家率:14.8%



### 空き家の内訳

(万戸)



## 秋田県

### 住宅総数と空き家数

空き家率:12.7%



### 空き家の内訳

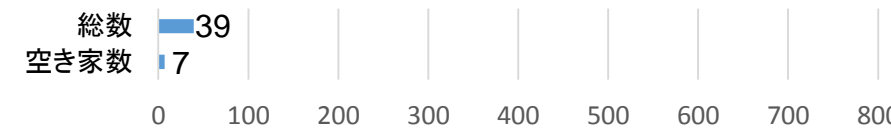
(万戸)



## 高知県

### 住宅総数と空き家数

空き家率:17.8%



### 空き家の内訳

(万戸)



■ 二次的住宅 ■ 賃貸用の住宅 ■ 売却用の住宅 ■ その他の住宅

出典:平成25年住宅・土地統計調査

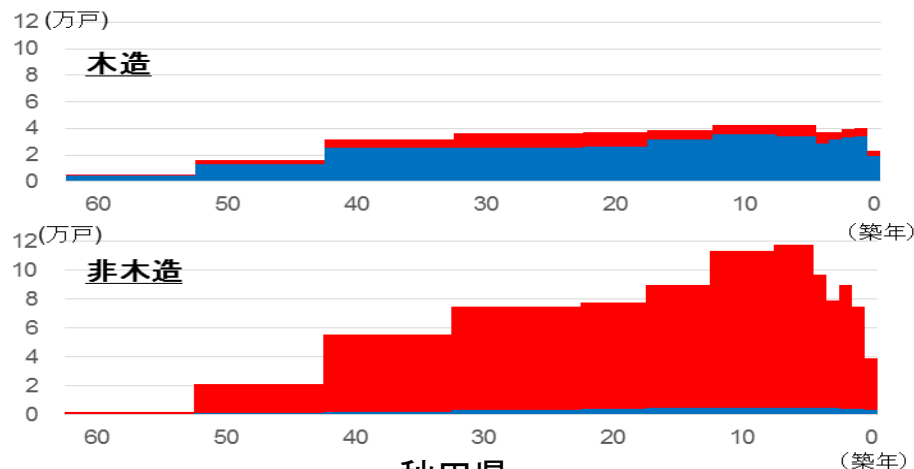
注:二次的住宅:別荘及びその他(たまに寝泊まりする人がいる住宅)

その他の住宅:二次的住宅、賃貸用・売却用の住宅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

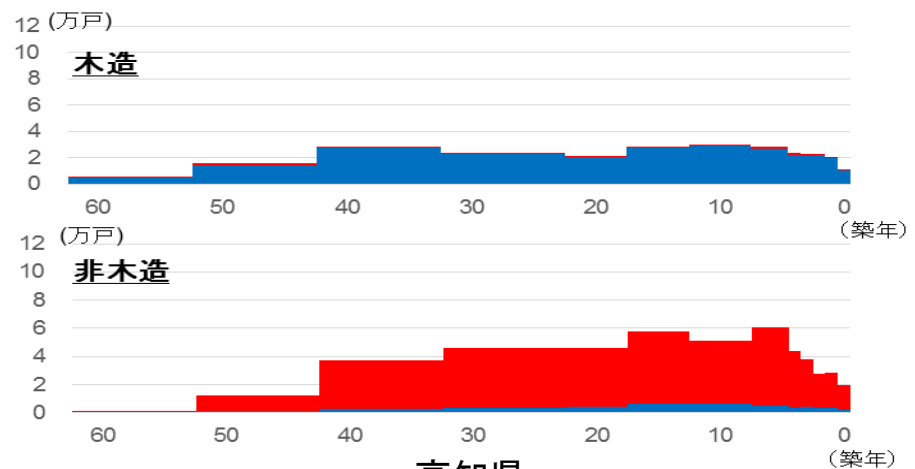
# 建物種類別築年数別のストック数(東京都・大阪府・秋田県・高知県)

○東京都・大阪府は非木造の共同建が多く、秋田県・高知県は木造の一戸建・長屋建が多い。  
 ○東京都は、築10年以内の建物(非木造の共同建)が他の地域に比べて多い。

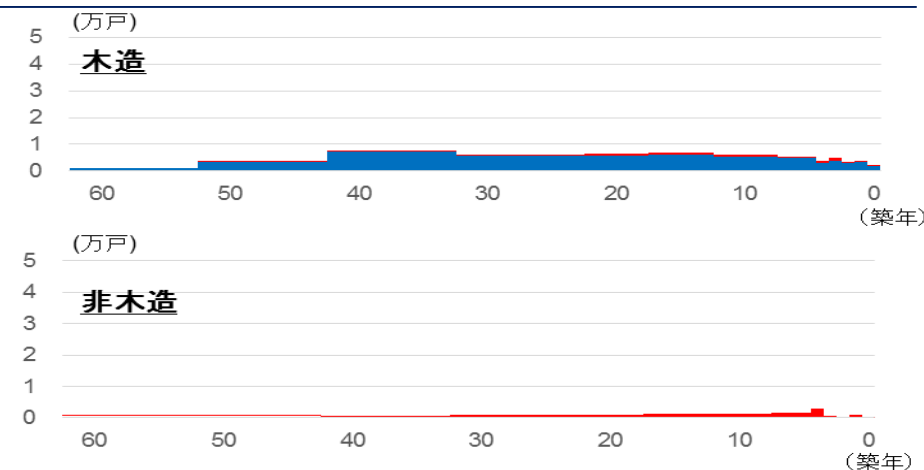
## 東京都



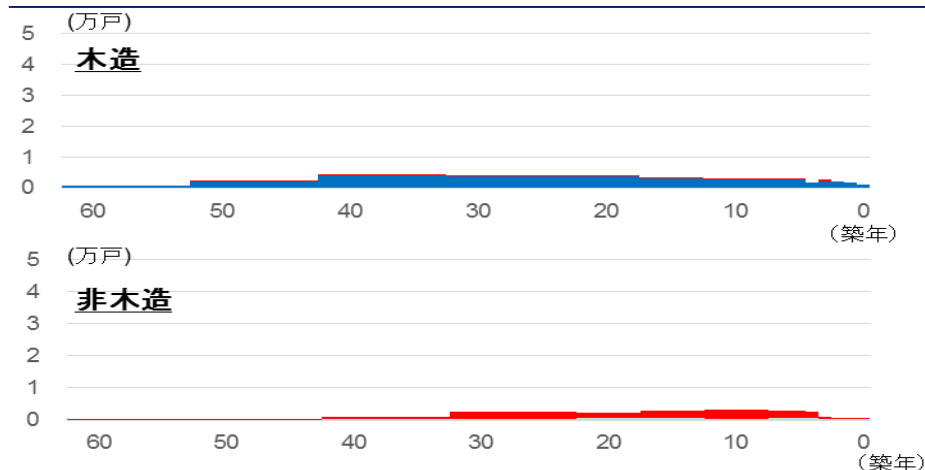
## 大阪府



## 秋田県



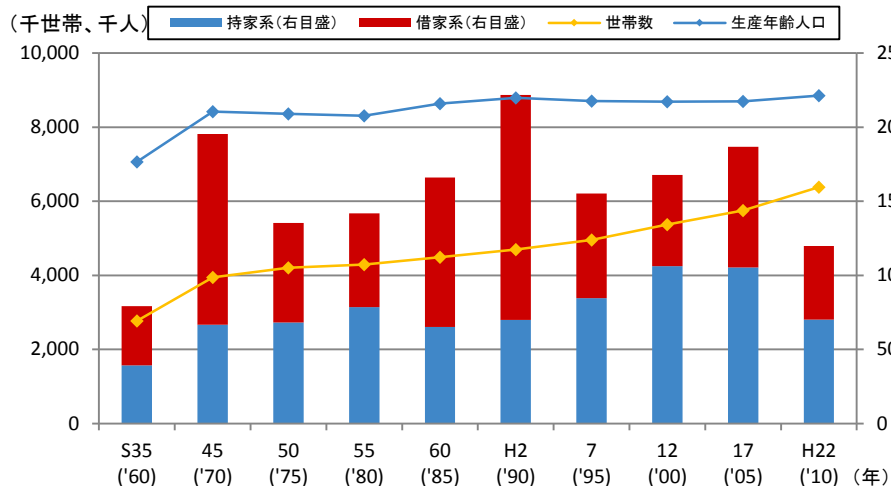
## 高知県



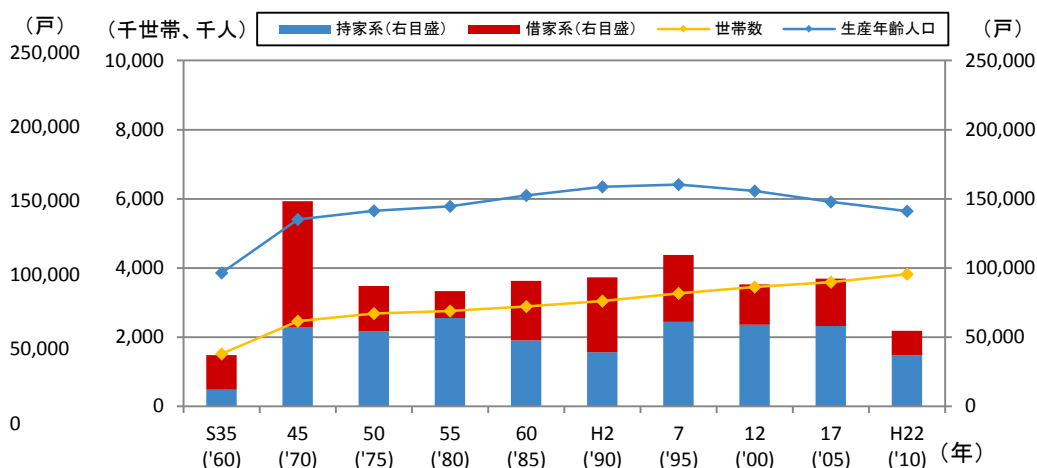
■ 一戸建+長屋建 ■ 共同建

○生産年齢人口が横ばい、又は大きな減少がない東京都、大阪府では、リーマンショックの影響などがあるものの、持家を中心に底堅い動き。一方、秋田県・高知県では、生産年齢人口の減少と概ね時期を同じくして住宅着工が減少。

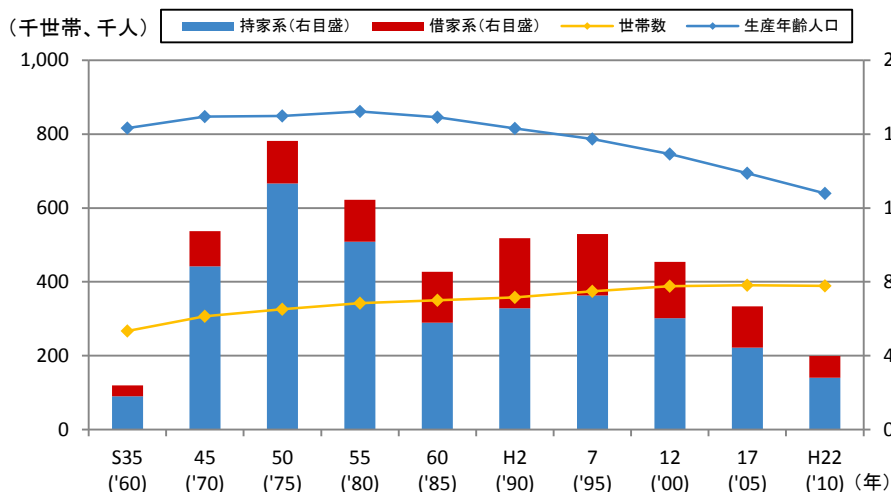
### 【東京都の世帯数、生産年齢人口と住宅着工戸数の推移】



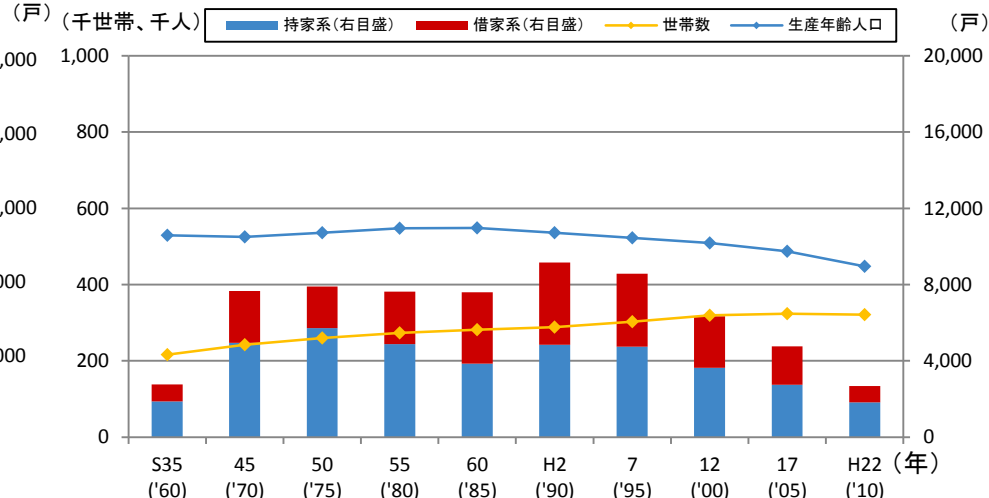
### 【大阪府の世帯数、生産年齢人口と住宅着工戸数の推移】



### 【秋田県の世帯数、生産年齢人口と住宅着工戸数の推移】



### 【高知県の世帯数、生産年齢人口と住宅着工戸数の推移】



出典: 国勢調査(総務省)、住宅着工統計(国土交通省)

# 住宅の種類別による維持管理の現状

## 戸建て住宅

定期的な点検計画を有する施工会社  
(ハウスメーカー、工務店等)による  
維持管理

施工会社以外の事業者による  
維持管理

所有者等自身による  
維持管理

...

定期的な点検計画を有する施工会社による維持管理のほか、  
施工会社以外の事業者による維持管理の取組が見られるもの、  
広く普及していない

### 【維持管理に対する所有者等の意識】

○ 地域コミュニティとのつながりはあるものの、現状においては適切な維持管理に対する意識が働きにくい。

### 【その他】

○ 維持管理の取組が、売却時等において市場から必ずしも適切に評価されない。

○ 広く一般の戸建て住宅を対象とした、国によるガイドライン等が整備されていない。

## 共同住宅

マンション管理業者への委託による維持管理が一般的

### 【維持管理に対する所有者等の意識】

○ 区分所有者共有の財産であり、多様な価値観を持った所有者間の意思決定の難しさがある。

### 【その他】

○ (戸建て住宅に比べて)中古住宅市場が発達しており、維持管理の取組が、売却時等において市場から評価されやすい。

○ 国によるガイドライン、規約等が整備されている。

## 借家(民間賃貸住宅)

賃貸住宅管理業者への委託による維持管理が一般的

### 【維持管理に対する所有者等の意識】

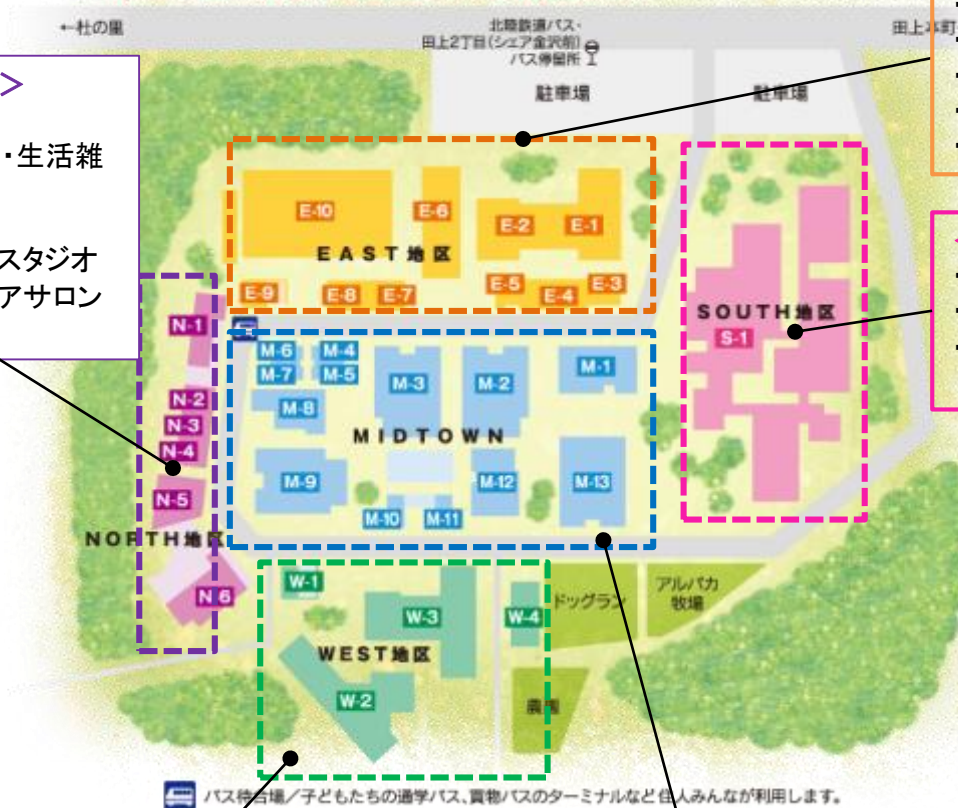
○ 事業用資産であり、市場原理が働くため、適切な維持管理に対するインセンティブが働きやすい。

# シェア金沢における複合型の福祉タウンづくり（石川県金沢市）

## ■事業概要

名称: Share(シェア)金沢  
 運営主体: 社会福祉法人 佛子園  
 事業開始: 2014年4月～  
 サービス付き高齢者向け住宅: 32戸

## Share金沢 概要 [総面積/約11,000坪]



- <施設等>**
- ・児童入所施設
  - ・児童発達支援センター
  - ・学童保育施設
  - ・自然学校
  - ・グラウンド(全天候型) 等

- <コミュニティ施設>**
- ・温泉
  - ・コミュニティレストラン
  - ・デイサービス・生活介護・訪問介護

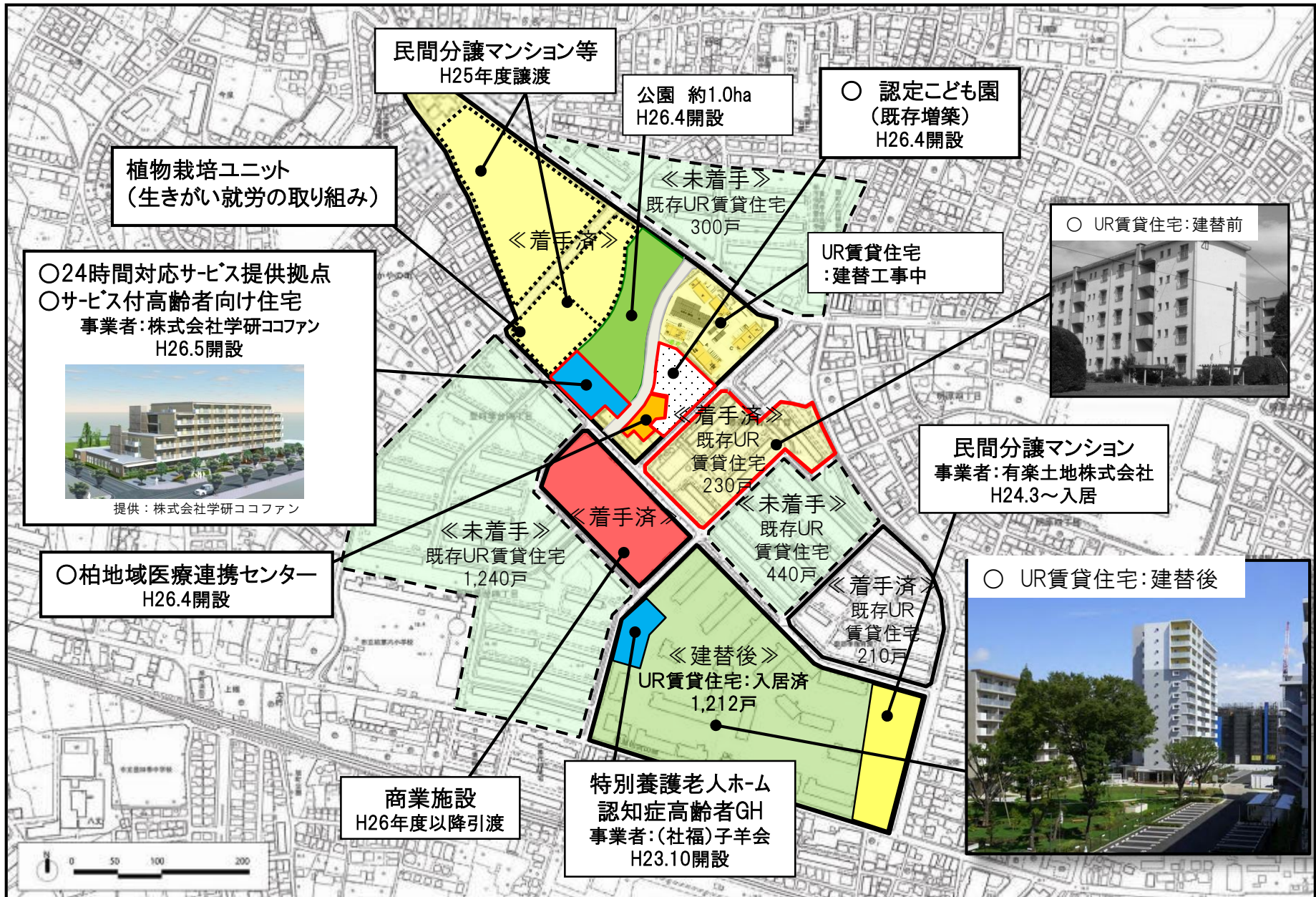
- <店舗等>**
- ・ショップ  
(日用品、生活雑貨)
  - ・バー
  - ・キッチンスタジオ
  - ・ボディケアサロン等

- <住宅>**
- ・学生向け住宅
  - ・サービス付高齢者向け住宅 等

- <住宅・施設>**
- ・児童入所施設
  - ・学生向け住宅
  - ・産前・産後ケア施設
  - ・サービス付高齢者向け住宅 等

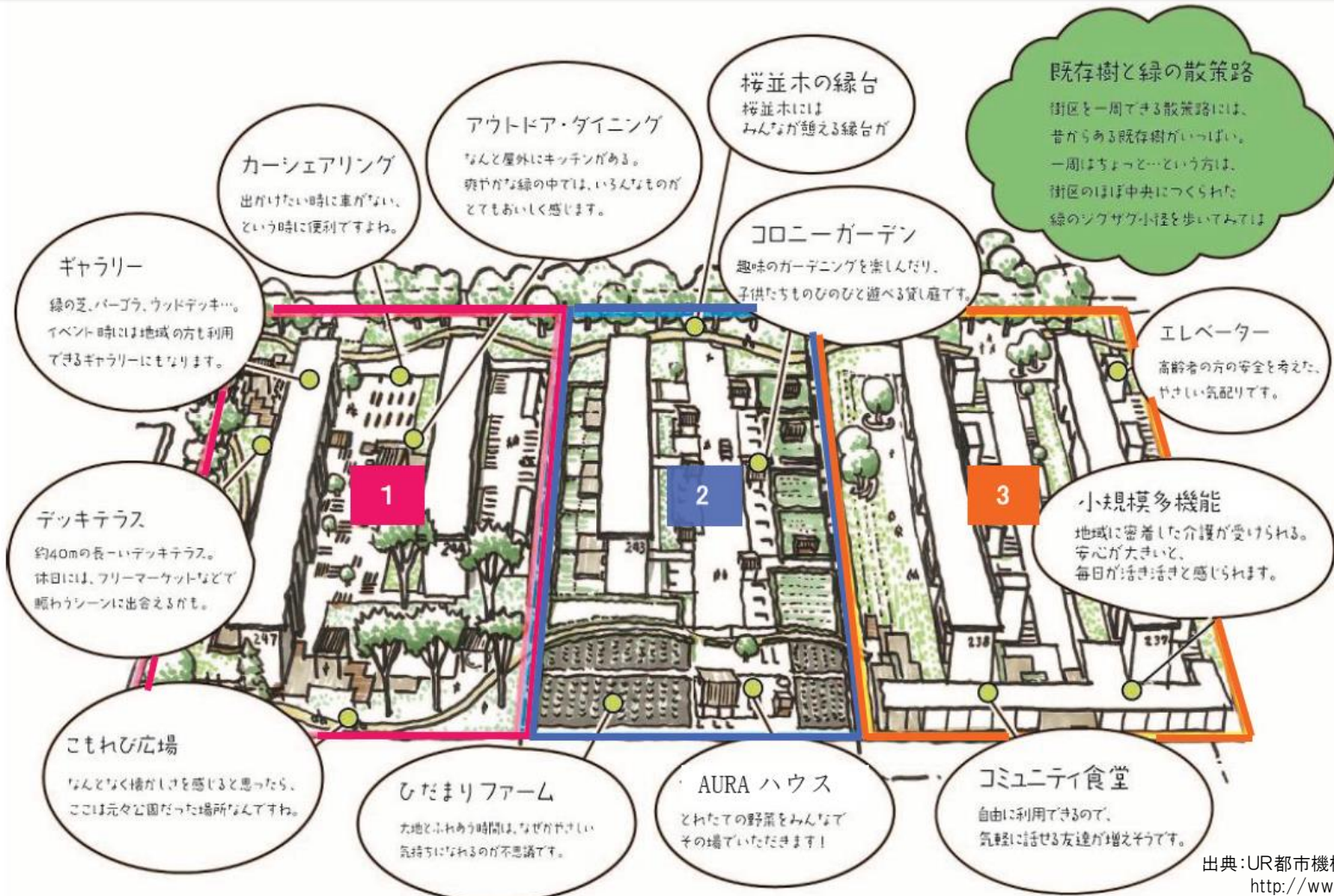








○民間事業者がURから借り受けた建物を改修し、**学生や若者向けのシェアハウス、菜園・庭付き共同住宅、サービス付き高齢者向け住宅**などとして活用し、多様な世代がコミュニティ豊かに生活。



出典:UR都市機構HP  
<http://www.ur-net.gov.jp/rebuild/rn2/gaiyou/>

学生や若者向けシェアハウス  
りえんと多摩平

菜園・庭付き共同住宅  
AURA243多摩平の森

サービス付き高齢者向け住宅  
ゆいま〜る多摩平の森



### ハッピーサークルシステム 人気のひみつ

**サッと住み替え!**  
**「100%買取サポート」**  
～世代とともに住まいをチェンジ～

- 1 一般の仲介の場合に算定される査定額100%で山万がご自宅を買い取り!
- 2 仲介手数料無料!
- 3 自宅売却時の見学や販売チラシ等による「住み替えのストレス」がなく、スムーズにお引越しが可能!
- 4 自宅がいつ売れるのか?希望価格で売れるのか?…という不安がありません!

ハッピーサークルシステムのもうひとつの効果

### 「多世代が暮らす循環型地域社会」の実現

- 1 **若い世代の入居を促進**  
山万が買い取った物件は、リフォーム(リノベーション)を実施、優良な住宅を若い世代へ割安な価格で提供します。これにより、街全体にバランスよく多世代が暮らす街を創ります。
- 2 **暮らしにあわせた住まい選びがカンタンにできる。**  
ユーカリが丘で山万が分譲する新築物件へのお住み替えであればマンションから一戸建まであらゆる住まいが対象。いつまでも安心してユーカリが丘にお住まいいただけます。

**ユーカリが丘に住む方へ、最適な住環境を提供!**

**街の“活性化”をうながし、地域のリノベーションを実践しています。**



※この図はハッピーサークルシステムのライフサイクルコンセプトイメージです。

- 人口が減少に転じる中、拡大した都市のコンパクト化が必要(例:富山市)。具体的には、
  - ・ 医療・介護、商業等の生活サービス機能と居住を、まちなかに誘導する。
  - ・ 拠点間を結ぶ公共交通を再構築(LRT、コミュニティバスなど)し、その充実を図る。
- 地場産業や観光資源などのそれぞれの都市の個性を最大限に活かし、個性豊かな地域づくりを進める。
- 地域構造のコンパクト化により、公共投資の投資効率と投資効果を最大化。

## 都市再生特別措置法と地域公共交通活性化再生法の改正

### コンパクトなまちづくり

市町村が都市全体の観点から、コンパクトシティに向けたマスタープランを作成(複数市町村による連携コンパクト化の促進)

### 生活サービスの誘導

医療・福祉・商業等の都市機能を集約することにより、各種サービスを効率的に提供

### 地域公共交通の再編

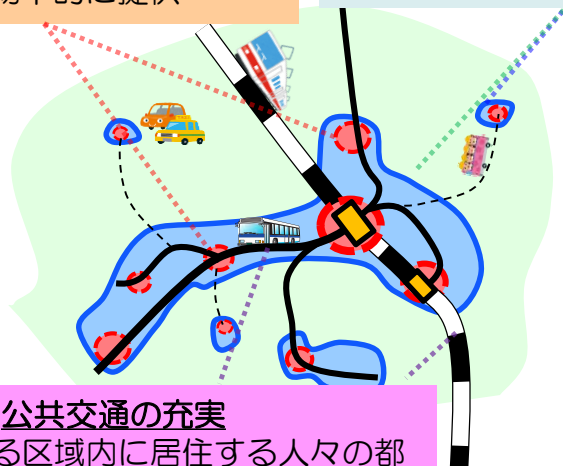
地方公共団体が中心となって、まちづくりと連携し、面的な公共交通ネットワークを再構築

### 居住の誘導

人口減少の中にあっても一定エリアにおいて人口密度を維持することにより、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるよう、居住を誘導

### 公共交通の充実

居住を誘導する区域内に居住する人々の都市機能への交通アクセスを確保



## コンパクト+ネットワークの取組事例(富山市)

**理念:**  
公共交通を軸とした拠点集中型のコンパクトなまちづくり

- LRTの整備と、乗継ぎ環境の向上
  - ・ 富山ライトレール線の駅にフィーダーバスを接続
- おでかけ定期券事業
  - ・ 市内各地から中心市街地への公共交通の利用料金の割引(市内在住65歳以上)
- 公共交通沿線への居住の推進
  - ・ 公共交通沿線への市営住宅の整備
  - ・ 公共交通沿線への居住の支援



# 立地適正化計画の作成に取り組む都市

○175市町村が立地適正化計画の作成について具体的な取組を行っている（平成27年3月末時点）

都道府県	市町村	都道府県	市町村	都道府県	市町村	都道府県	市町村	都道府県	市町村	都道府県	市町村					
北海道	札幌市 釧路市	埼玉県	川越市 本庄市 春日部市	福井県	福井市 小浜市 大野市	愛知県	春日井市 小牧市 東海市	兵庫県	西宮市 朝来市 たつの市	香川県	高松市 丸亀市					
青森県	青森市 弘前市 八戸市 むつ市		志木市 坂戸市 鳩山町 寄居町		鯖江市 あわら市 越前市 越前町 高浜町		三重県		津市 伊勢市 桑名市 亀山市		奈良県	大和郡山市 天理市 五條市 葛城市 川西町 田原本町 王寺町	愛媛県	松山市 宇和島市 八幡浜市 新居浜市 西条市 伊予市 四国中央市		
	岩手県		花巻市 北上市 矢巾町 金ヶ崎町		佐倉市 柏市 流山市			長野県	長野市 松本市 上田市 小諸市 駒ヶ根市 佐久市 千曲市	滋賀県		草津市 守山市 栗東市 野洲市 湖南市 東近江市		和歌山県	和歌山市 有田市 新宮市	高知県
			宮城県		大崎市	神奈川県	相模原市 小田原市 大和市		京都府			舞鶴市 長岡京市 南丹市			鳥取県	
福島県					福島市 郡山市 二本松市 国見町 猪苗代町 矢吹町		新潟県					新潟市 長岡市 三条市 新発田市 小千谷市 見附市 五泉市 上越市 魚沼市 胎内市		岐阜県		岐阜市 関市
	茨城県	水戸市 土浦市 牛久市 つくば市	静岡県	静岡市 浜松市 沼津市 三島市 磐田市 藤枝市 袋井市 伊豆の国市 長泉町 森町	大阪府	高槻市 守口市 枚方市 茨木市 寝屋川市 河内長野市			広島県	広島市 竹原市 三原市 福山市 府中市		熊本県			熊本市 荒尾市 菊池市 天草市	
		栃木県		宇都宮市 栃木市 那須塩原市 下野市		富山県				富山市 氷見市 小矢部市 入善町	兵庫県		神戸市 姫路市 尼崎市	山口県	宇部市 山口市 萩市 周南市	宮崎県
				群馬県				前橋市 高崎市 館林市 明和町 邑楽町	石川県	金沢市 小松市 輪島市		愛知県	名古屋市 豊橋市 岡崎市		鹿児島県	鹿児島市

合計 175都市