

第1部

調査研究報告

テーマ2

——住宅地から見た地域再生——

九州・沖縄における住宅地の現状

～ 「テーマ2 住宅地から見た地域再生」 への問題提起として ～

九州・沖縄不動産鑑定士協会連合会
不動産鑑定フォーラム
住宅地小委員会

1 調査研究の背景

高度成長期に開発された大規模住宅団地の中には、造成後30年を経て、居住者の高齢化、建物の旧弊化により衰退しつつある団地も少なくない。一方では、同じように高度成長期に開発されながら、居住者の住み替えや街づくりも順調に進み、長期間魅力を失わない住宅団地も見受けられる。

本研究では、このような、住宅地に影響を与える要因の現状と、現状疲弊している多くの郊外型住宅団地の問題点を抽出し、具体的な解決策の為の手がかりを検討する。

2 調査研究の前提

- 最近、多摩ニュータウン、千里ニュータウンの高齢化、空地化が問題となっているが、これと類似する現象が福岡県を中心に生じている。
- この様に、郊外型住宅団地（戸建住宅）の空地化が進展しており、高齢化に対応して一層進展すると思われる。
従って、本研究においてはこのような郊外型住宅団地を主に念頭において研究を行う。

3 住宅地の現状

I. 少子高齢化の現状

都市部の商業地は、用途の転換等の段階を経て再生可能性を潜在的に有している。

一方、住宅地は、

- 用途転換の可能性が薄いこと
- 需要者は日本の居住者で海外需要は期待できないこと
- 容積率等のインセンティブの付与、公共投資の効果は薄いこと

少子高齢化による年齢構成の変化、総人口の変化等の需要面の変化が与えるマイナス影響が大きいと想定できる。

(1) 総人口、高齢化率等の推移

2006年～2007年の1億3千万人程度をピークに総人口は減少基調に転じ、2070年には1950年代の7000万人代へと減少すると推計されている。

- 関東都心部、宮城県、福岡県は2015年まで増加
- 沖縄県は2020年程度まで増加
- 都市部の方が減少転換時期は遅い
- 九州内では福岡県、沖縄県を除き転換期にある

総人口に占める高齢化率（65歳以上人口割合）は、現状の18%程度から今後約17年間（2020年）で28%程度まで上昇する。

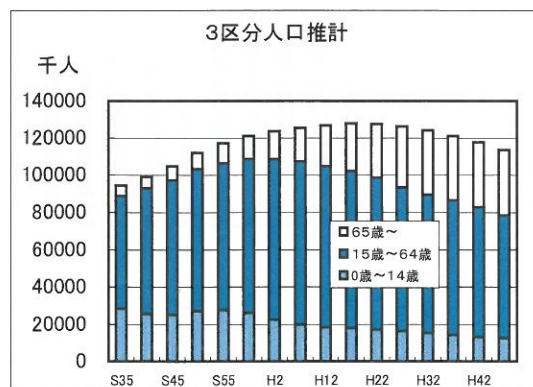


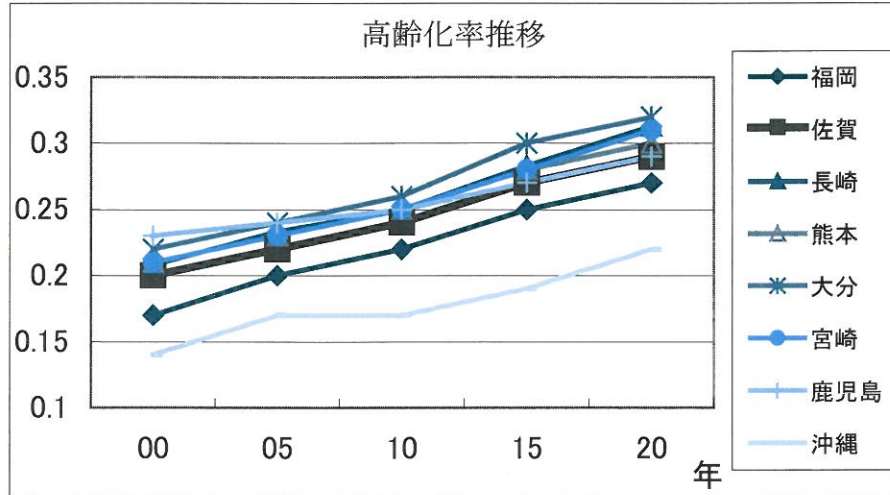
図14

(2)九州各県の推移

沖縄県、福岡県を除く九州各県は、既に総人口の減少局面にあり、また、沖縄県を除く各県とも、0歳～64歳人口の大幅な減少段階に入っている。
高齢化率も上昇しており、沖縄県以外の各県

は、現状の20%前後から17年後は30%前後へ急上昇する段階にある。これに伴い世帯数は増加するものの、高齢者の単身世帯が上昇し、世帯構成人数は減少基調になっている。

図 15



※平成2005年以降は推計値

・各県の世代別人口推移

各県とも2005年以降は推計値

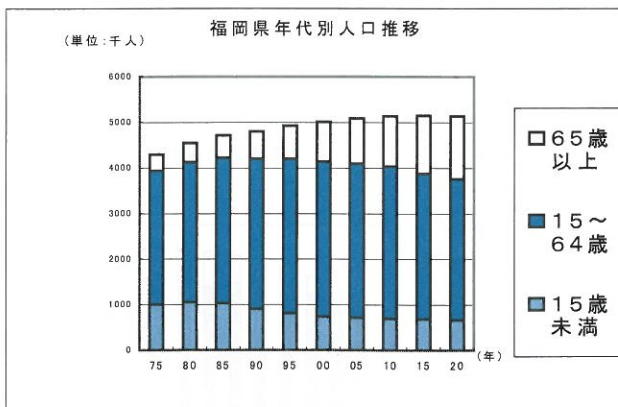


図 16

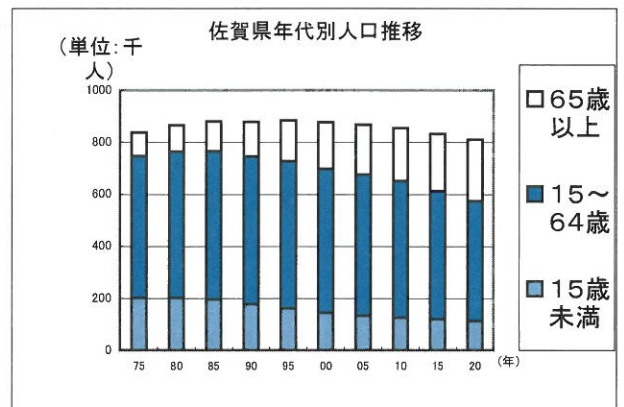


図 17

図 18

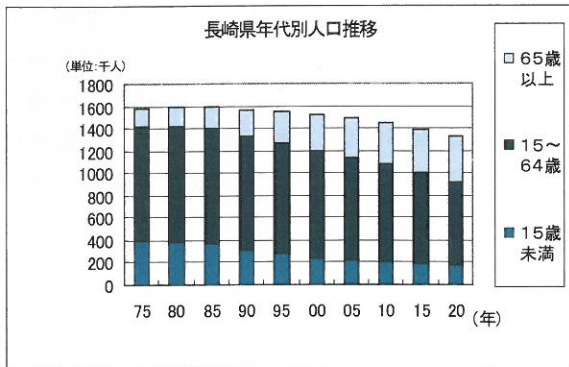


図 21

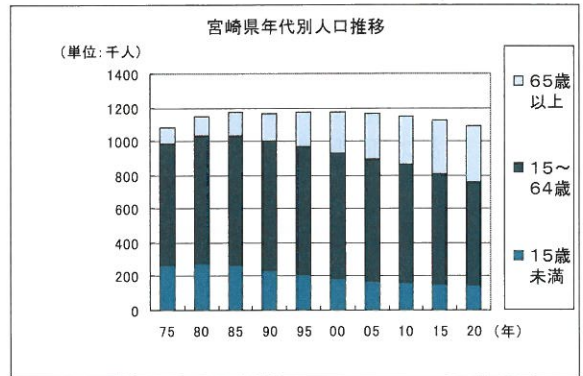


図 19

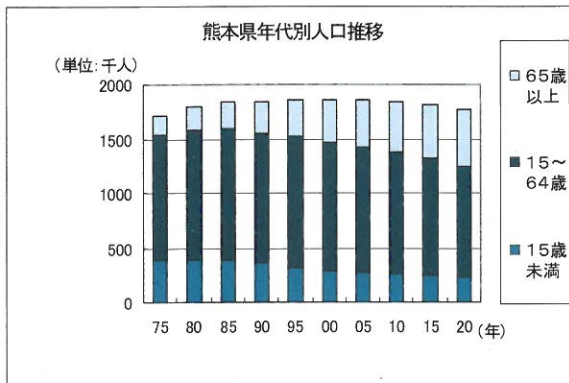


図 22

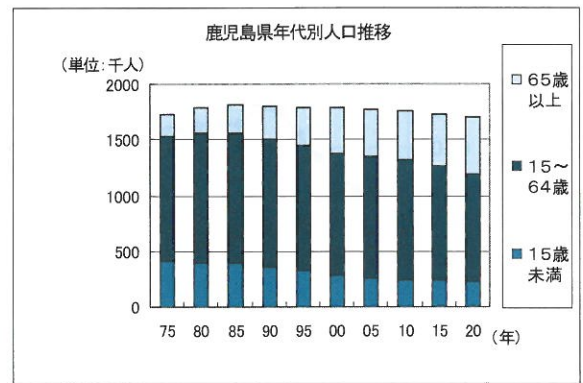


図 20

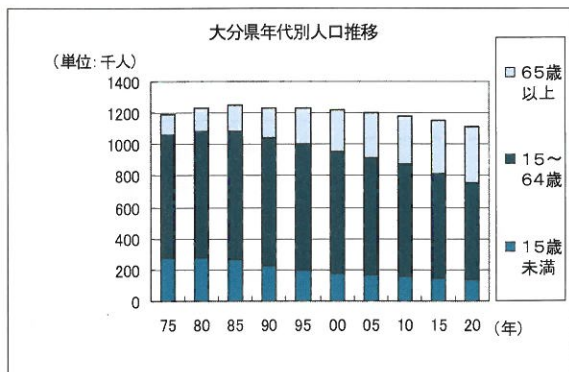
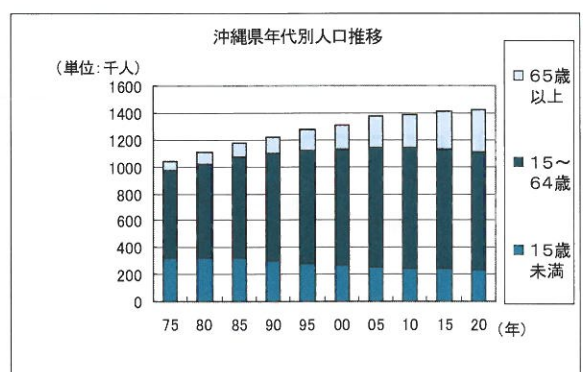


図 23



Ⅱ. 高齢化、人口減少による住宅地への影響

(1) 住宅地への影響

- ・ 鉄道を中心とする都市型形態の都市では、利便性の劣る郊外を中心に低密度化すると思われる。(車中心の都市では、極めて個別的に疲弊していくと思われ、予測は不可能)。
- ・ 不在地主の増加から環境面の劣化。
- ・ 背後人口の減少、高齢化から、スーパー、学校等の利便施設が減少し、利便性が一層悪化。

(2) 住宅地価格への影響

供給、需要両面のデータと価格との関係を分析した結果、需要面は、総人口の推移よりも0歳～64歳の年齢別人口及び平均所得との相関が強く、供給面では、住宅着工面積との相関関係が強い。言い換えれば、高齢者世代は住宅地価格への関与が極めて薄い。福岡県の場合、0歳～64歳以下の人口の減少とともに 長期にわたって住宅地の平均価格は下落基調で推移する。現状土地価格水準を維持するためには、17年間に平均所得が20%以上上昇する必要がある。

図 24

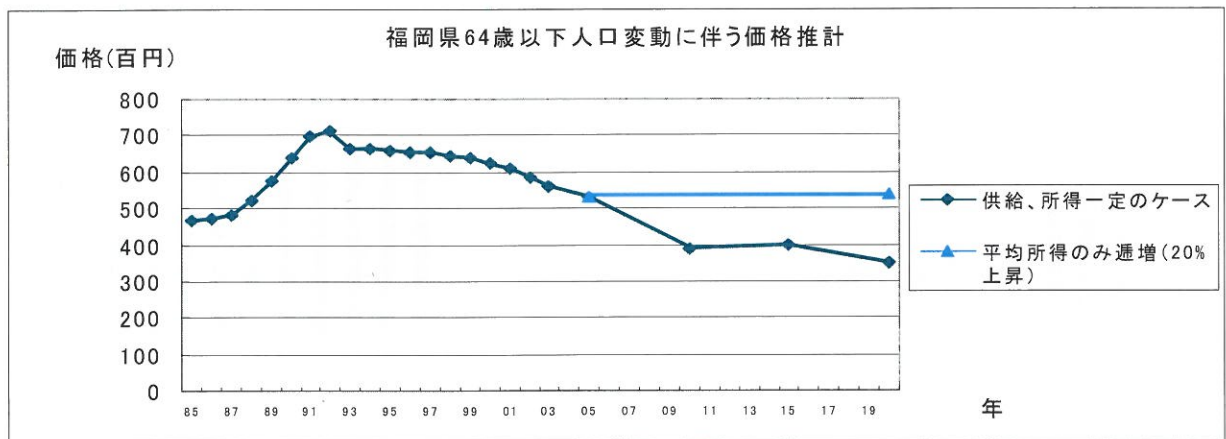


図 25

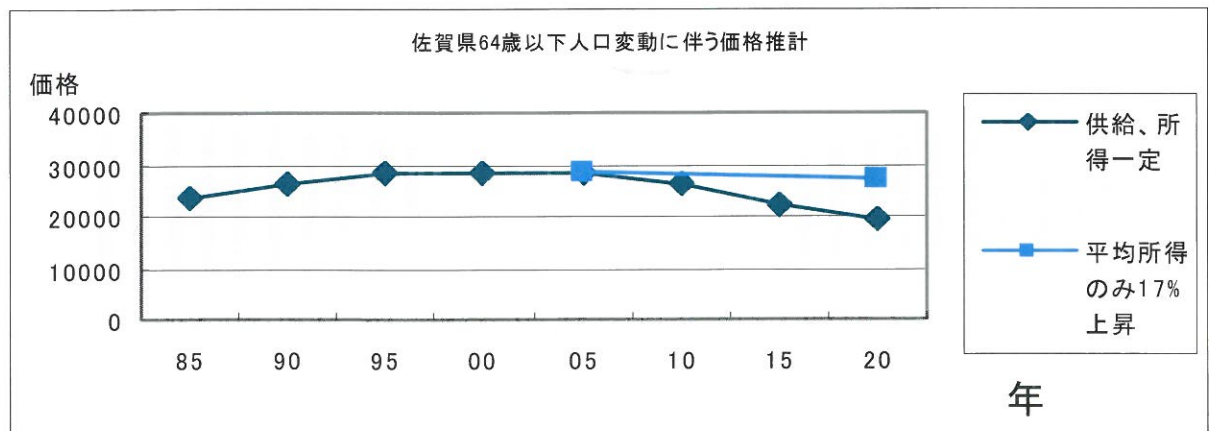


図 26

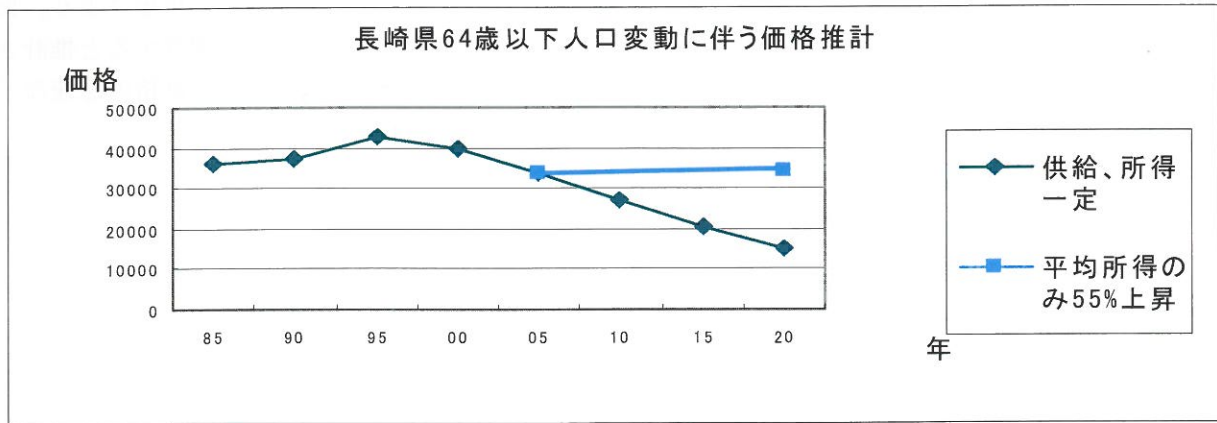


図 27

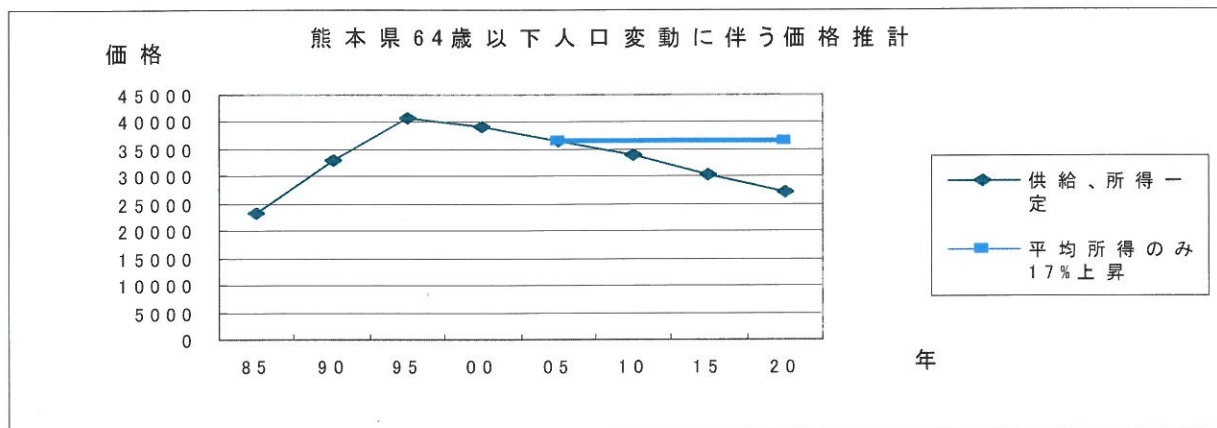
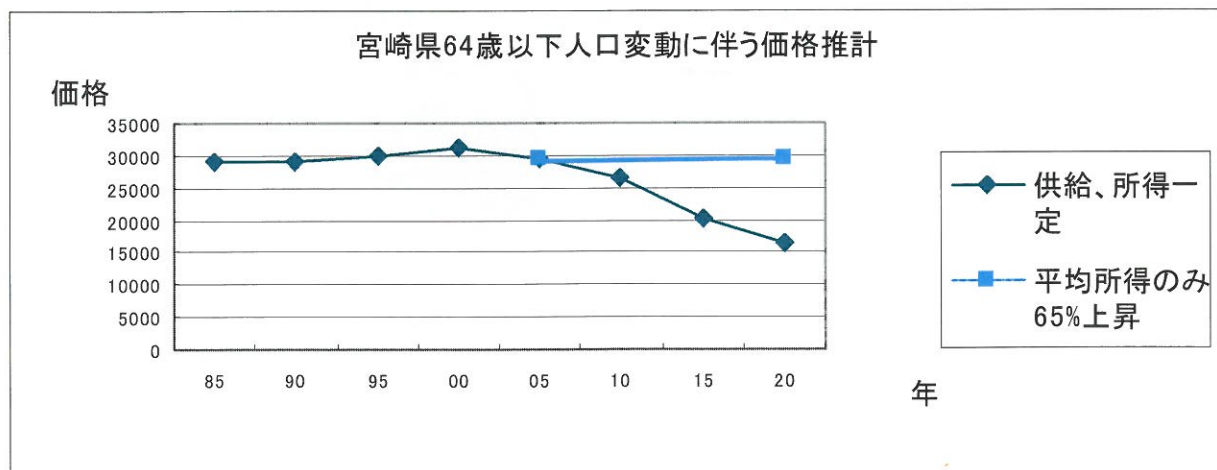


図 28



上記以外の県は明確な傾向は分析できなかった。

Ⅲ. 市場の現況

(1) 都心への回帰傾向

人口増加地域は、50年代の拡散傾向から次第に縮小に向かい、現状では、福岡都市圏の鉄道沿線へ人口増加地域が集中し（都心回帰）、

図29

昭和40年代の人口増加地域

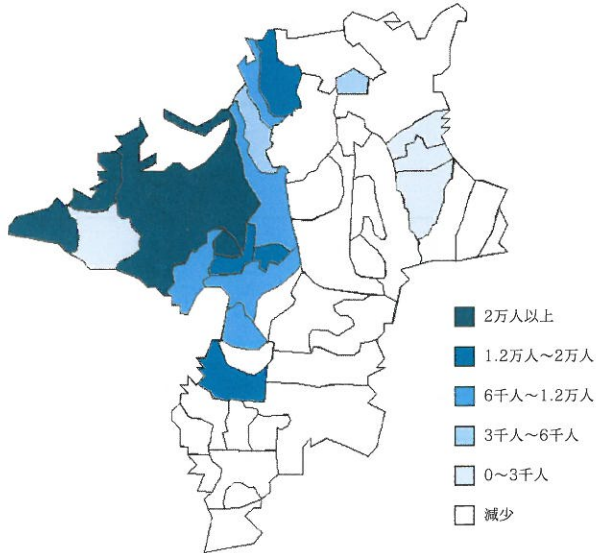
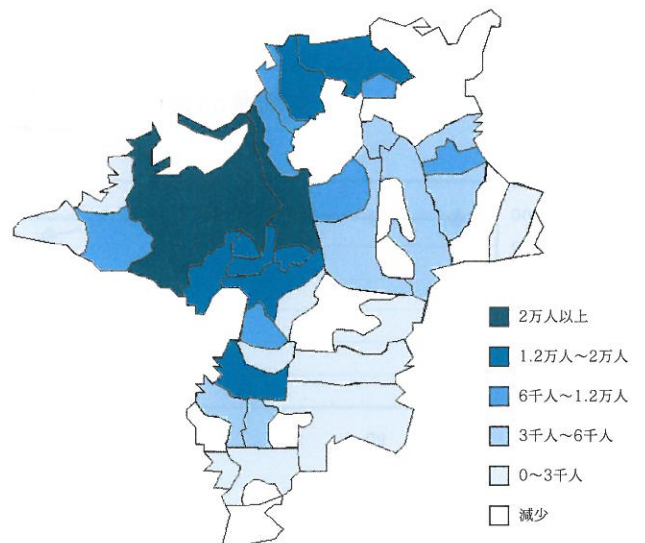


図30

昭和50年代の人口増加地域



それ以外の地域では減少している。特に、福岡市の増加傾向が著しい。都市化現象により、世界的に都市部への移住割合が増加すると推計されているが、日本の場合、元本価格の急速な下落が都市化を早める可能性がある。

バブル期の人口増加地域

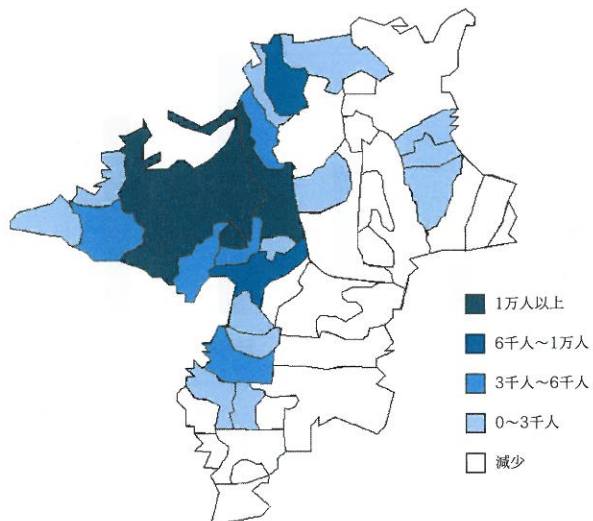


図 31

最近5年間の人口増加地域

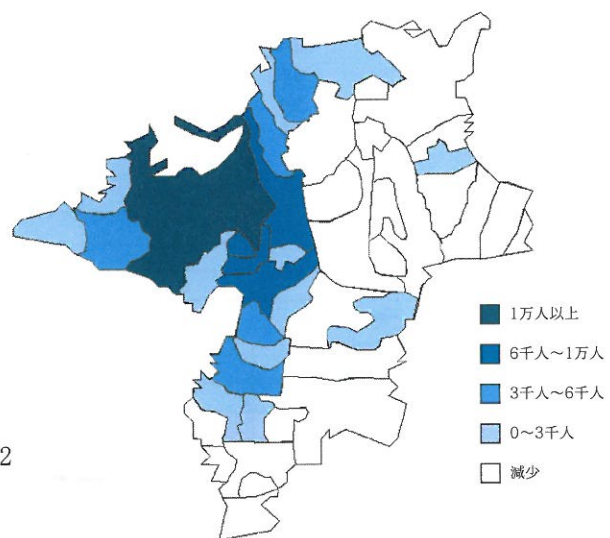
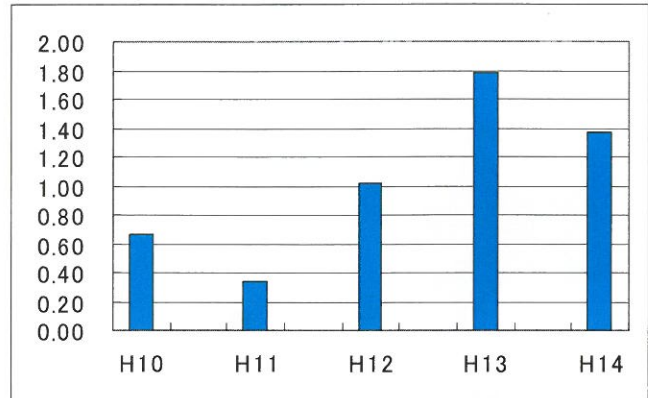


図32

・県内全社会純増数に占める福岡市の割合

図 33

近年、1.0倍を超えており、他市町村の減少分を吸収して人口増加。

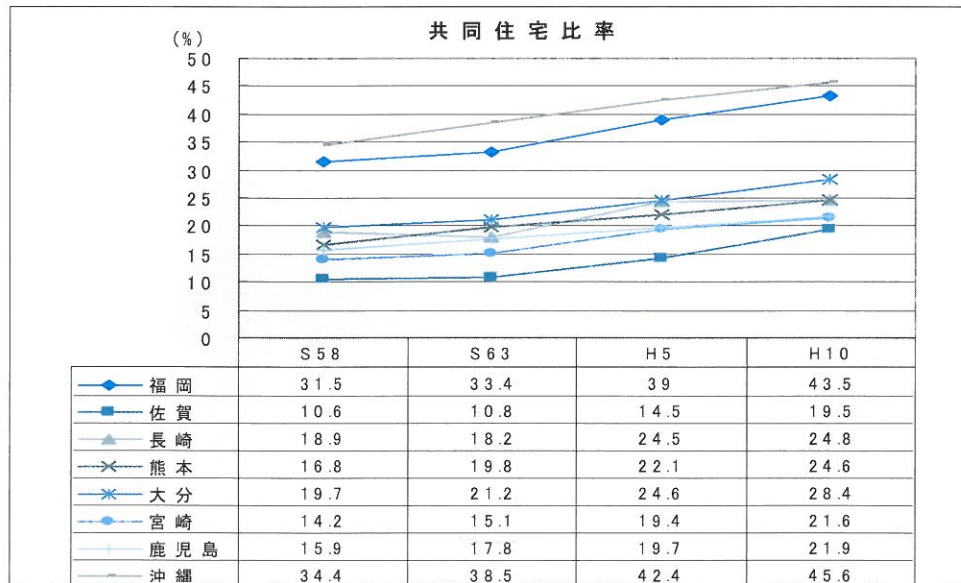


(2) 共同住宅化率の上昇

共同住宅の居住者の割合は上昇しており、長崎県を除く各県とも上昇基調にある。平

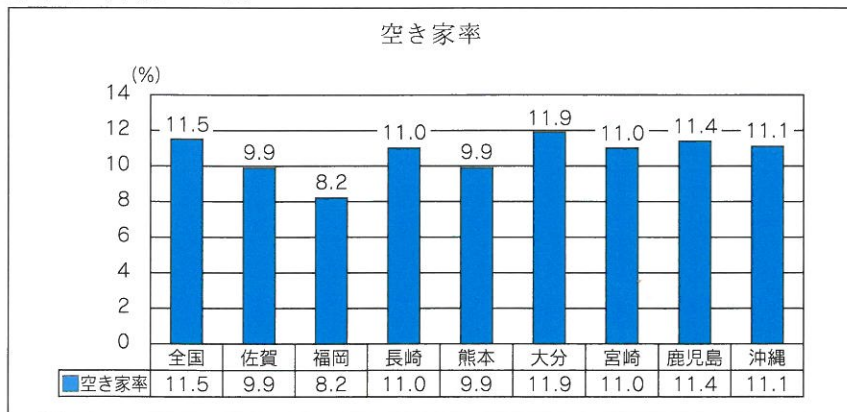
成10年までのデータしかないが、着工数から見て10年以降も上昇しているものと思われる。

図 34



(3) 空き家率

図35 空き家率（平成10年）

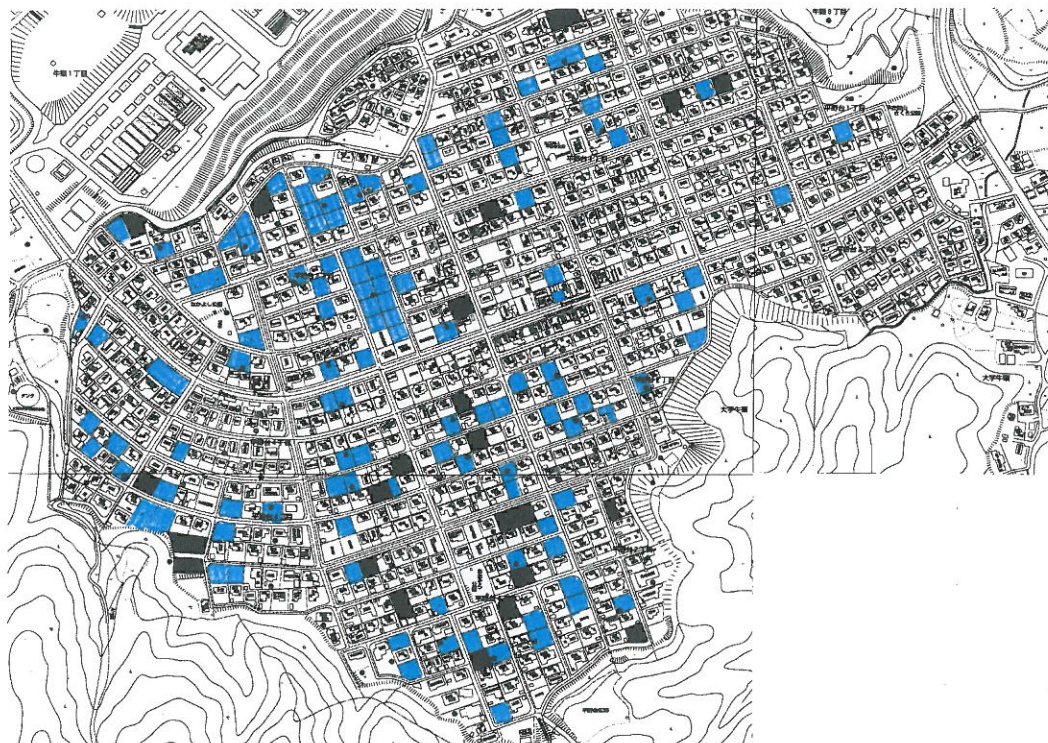


(4) 画地の小規模化、分割化

疲弊化傾向が認められる団地において、需要者の若年化、景気低迷に起

因して、総額抑制を目的とした敷地の細分化が進展しており、特に、最近5年程度の進展が著しい。

図 36



青：空地

黒：最近、1画地を2画地に細分化された宅地

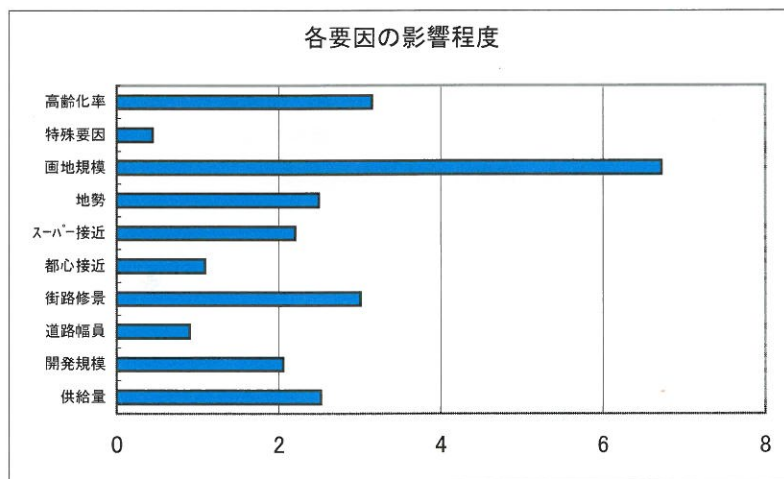
IV. 現状の疲弊する団地分析

(1) 疲弊する団地の要因

現状疲弊する団地と開発年代、接近条件

で比較可能な疲弊していない団地を収集し、統計的に分析した結果、各要因の影響の程度は以下のとおりである。

図 37



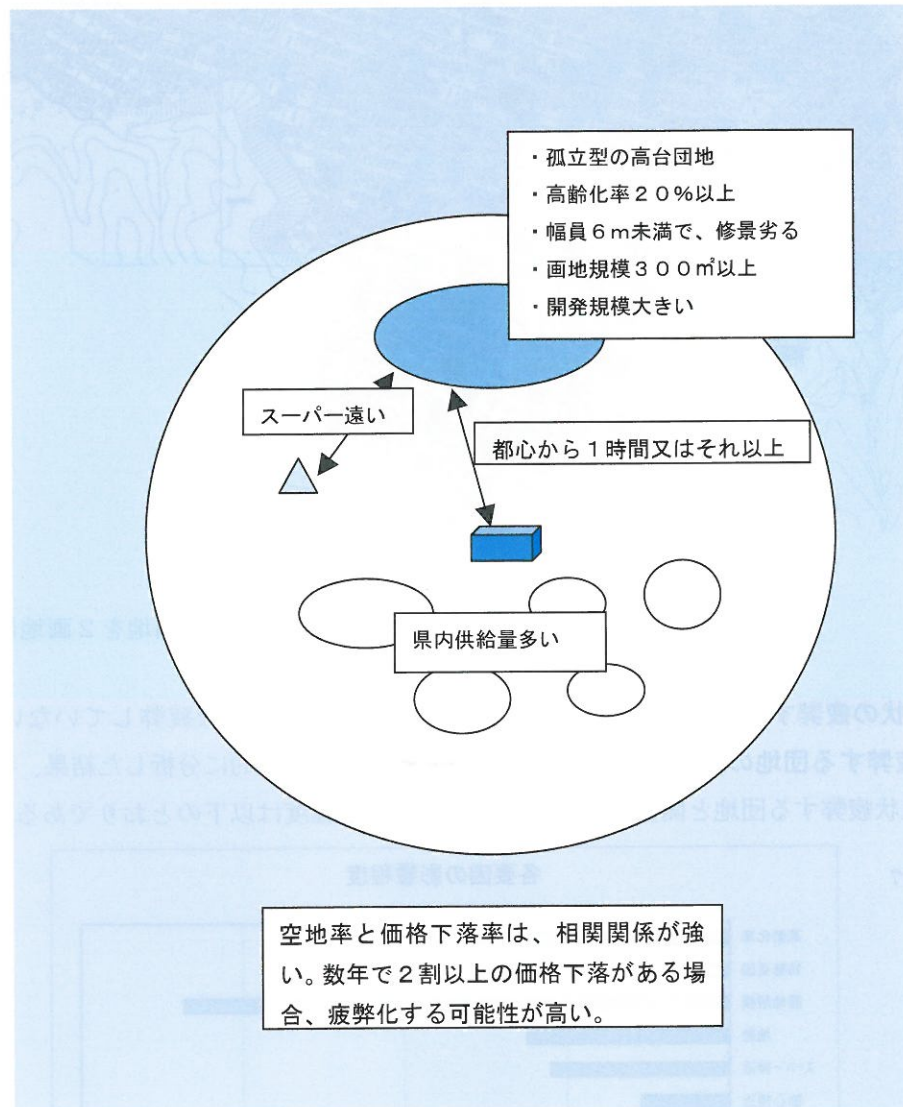
なお、団地の開発主体、開発年代、駅への接近性、団地内の施設のうち小学校等の有無、用途地域等についても分析対象としたが、明確な相関性は認められなかった。また、空地

率と価格下落率との相関は強く、数年で20%以上価格下落するケースでは空地率は著しく高くなる。

V. 疲弊する団地像

現状、空地率の高い団地像は以下のとおりである。

図 38



VI. 推定される疲弊のメカニズム

○ 40年代、50年代に単一世代を中心に分譲。



○ 建て替えされないまま居住者が高齢化。



○ 高齢者の一人世帯となる時期に子供の元等に移転、又は建て替え時期等に、より便利な地域へ移転。



○ 非高齢者も同一世代のコミュニティを選好する、ハード、ソフト、利便性での特別な魅力がない、又は画地規模が大きく総額が嵩む等の理由から、若年需要者に選好されない。



○ 新規代替物件が多い、又は中心都市の共同住宅比率が上昇しているケースでは、老弊化した建物の建て替えは進まず、空き家、空地は拡大していく。

以 上