

「人口減少時代のまちづくり」

- 中国四国地域におけるまちづくりの近未来的課題と取り組みの視点 -

平成16年3月27日

今後の都市居住とまちづくり  
近年、関わった事例などによる  
論点の提起  
/ 主に広島を事例として

社団法人 中国地方総合研究センター

宮本 茂

# 居住(住宅)を取り巻く動き

## 1. 近年の、人口減少への対応

都市部での人口増と農山村(中山間地域)での人口減  
平成17年3月までの市町村合併の進展、農山村市町村の  
人口減少が拍車

都市活力の低下、都心部などでも地価の下落、若者などの  
人口減少

都市間競争・地域間競争の激化 / 地方都市の衰退

都市の中でも人口が増加する箇所と減少する箇所に分化  
/ 不良ストックと良好ストックの差が拡大 / 住宅団地やマンション、市街地等

世帯数の増加、世帯分離の進展

少子化の進展、共働き等の増加 / 中区等の保育所の集中と  
安佐南区などでの不足

市街地の成熟することなく、停滞へ

高齢化の進展 / 団塊の世代の増加・定年へ

バブル崩壊、デフレなどによる人口圧力が低下、人口維持型  
の住宅・まちづくりへ

## 2. 住宅に対する公共の役割の相対的な低下 / 自治体財政の逼迫化

住宅金融公庫の廃止、公的住宅の役割の相対的な低下、新規供給などがほとんど困難、中山間地域で役割が残る  
土地開発公社を含めて公共が参入することに逆風  
条件の良い場所へのマンション、住宅立地 / 公園や河川沿い

広島都市圏では実需を越えた供給動向 / 地場業者による積極的な供給

大規模住宅団地祇園ニュータウン、マンションなどの供給が大。  
家族間でのネットワーク居住の進展 / 行き来がある平均6 ~ 8軒の住宅

### 3. 市民の住まい方のソフトや環境への関心の低下

家電、情報、防犯などの住宅自体に対しては関心増大 / マンションなど

マイカーを前提としたまちづくりの進展 / 大規模個店などによる点的につながった市街地の拡大

都市コミュニティ力の低下 / 自治会、管理組合機能の低下



# 居住(住宅)をめぐる現状と課題

## 1. 都心部居住 / まちなか居住の進展

1994年アジア競技大会以降、分譲マンションの供給が進展、特に、広島市中心部で積極的。結果的に、中区などで人口がわずかながら増加傾向。

リバーフロントや公園に隣接した地区などで、マンションが増加。他に、アストラムラインなど交通至便な地域でマンションが増加。

戸建てニーズが高いとされる中で、都心部マンションが急増。人口回帰ブームか。

戸建て感覚を売り物にする専用面積100m<sup>2</sup>など戸建てに対抗したマンションが特徴

都市型住宅・住まいの目標やイメージをどう描き、社会的な理解を得るか。

都心部の立地をいかに促進するか、どこまで政策誘導すべきか。基本的には市場重視か。

## 2. マンション問題 / 広島市内の分譲 マンションの特徴

自主管理が多い、100戸以上の大規模マンションは少ない。  
平成2年以前の比較的古いマンションが多い。管理組合の  
問題点は防犯対策が第1位。

マンションは供給過剰気味で、一般的な建て方となりつつ  
ある？

広島では古いマンションが多く、早い段階での建て替え問  
題が浮上することが懸念。また、小規模マンションも多く、適  
切な対応が可能か。

適切な管理や修繕等の対応が可能か。

管理組合に対して適切な情報提供のあり方は。

### 3. 農山村又は中山間地域での深刻な人口減少

公共事業、観光、公務が停滞する中で人口減少が顕著。限界集落も消滅の危機。平成12年度から導入された直接支払制度も定住促進には至っていない。

都市住民の活力を受け止める住宅・住まい方の誘導方策とは。

漁村、農村、山村など特徴ある集落への住民の受け入れ方策とは。

民間活力の誘導が難しい中、公的住宅の活性化に果たす役割とは。

## 4 . 郊外団地の疲弊

人口減少、高齢化が進展しているものの、現状では、団地全体の空家率は低い。また、単身世帯、夫婦のみの世帯も多い。

戸建て持家が多い住宅団地においては、戸建て住宅への需要は区画のビルトアップ率に現れることが多いこと、また、一旦建築された戸建て住宅は空家のまま放置しにくいことなどが原因か。

古い住宅団地においては、空家の増大の問題というよりも、高齢化の進展に伴うコミュニティ活動の停滞や移動が困難なことによる買い物、通院など日常生活の不便さの問題の可能性

将来、空家化がどの程度進んでいくか。



# 5. 住まい方の多様性への対応

介護付き住宅、菜園付き住宅、サービス施設付き住宅など、多様なタイプの住宅が増加。コレクティブハウス、コーポラティブ住宅など多様な家族・コミュニティに配慮した住宅が増加。

農付き住宅などが、ハウスメーカーから安佐北区内で供給されるなど、ユニークな動きもみられる。

広島地域では、依然として、戸建てとマンションの2つのタイプしか供給されない。一方で、川や公園周辺でのマンションが増加

広島らしい住まい方、地方都市らしい住まい方への誘導方策は、

全国標準と地方都市らしい住まい方の実現方策は、

## 6. 高齢者問題への対応

住宅、マンション、住宅団地、公営住宅など、高齢化と核家族化が進展。一方で、ネットワーク居住(近居、隣居など)も進展。将来の相続問題の発生や、持ち家に拘らない層が増加か？

介護付き住宅、シニア住宅、コーポラティブ、コレクティブ等の多様な住宅が供給。施設をコンバージョンした高齢者住宅もみられる。

平成15年住宅需要実態調査(広島県)では、「住宅の高齢者等への配慮」の不満率が7割以上。

高齢者が自立できる住まいと環境づくり、残存能力で生活できる住まいとまちづくり方策とは。(特に、中国四国地方は過疎の先進地域。)

住まいとしての質の確保と、サービスなど支援、公共との役割分担などをどうするか。

# 7. コミュニティの再構築

広島市内では、待機児童が比較的多く、保育所も職場に近い中心部に多く、人口急増地域で少ない。

中山間地域では、合併の動向の中で、自治振興区等の小さな自治が進展している。

都市部では、防犯対策が課題となるなど、コミュニティ構築が遅れている。

環境、社会・経済、精神・風土等でのサステナビリティ(環境共生)が必要。

環境問題は、中山間地域を含めた広域的連携の中での解決策が必要。

コミュニティの構築に向けた取り組みと実施。例えば、コーポラティブ住宅、グループホームなど。

子育て環境など地域をベースとしたコミュニティの再構築。  
新しい都市型コミュニティ構築を誘導できる住宅や住宅地の整備。

## 8. まちづくりと住宅

商業の郊外化、大規模・ワンストップ型化に伴い、住宅と商業が分離されている傾向が顕著。

地元商店街と住宅(住民)との新たな関係の構築が必要。

三原市の中心商店街では、商店街の跡地に郵便局跡地にケアハウスを建築中。

市街地や地域の再生のための住宅の供給 / 都市郊外部や中山間地域

地域全体としての総合的な環境づくりを誰がどう取り組むか。



# その他の今後のテーマ(例)

団塊世代(60歳手前)と団塊ジュニア世代(30歳前後)の住宅需要が今後どうなるか。

地方都市の活力低下の中で住宅需要がどうなるか。

広島地域からの社会減、特に若者の流出などによって住宅需要がどうなるか。

ストック経済下の中で既存ストックの活用が求められているが、現ストックは将来に耐えられる活用が可能か。

自治体の財政破綻と国内投資と消費が求められている中、住宅対策に占める民間・個人の役割がますます増大していくべきかどうか？

【その他(気づき)】

住宅・土地統計調査、住宅需要実態調査など住宅調査の困難性。

プライバシー保護の観点からの住宅関係データの整備の遅れ。

# 【参考】都市住宅学会で検討された中国四国地域での住宅課題

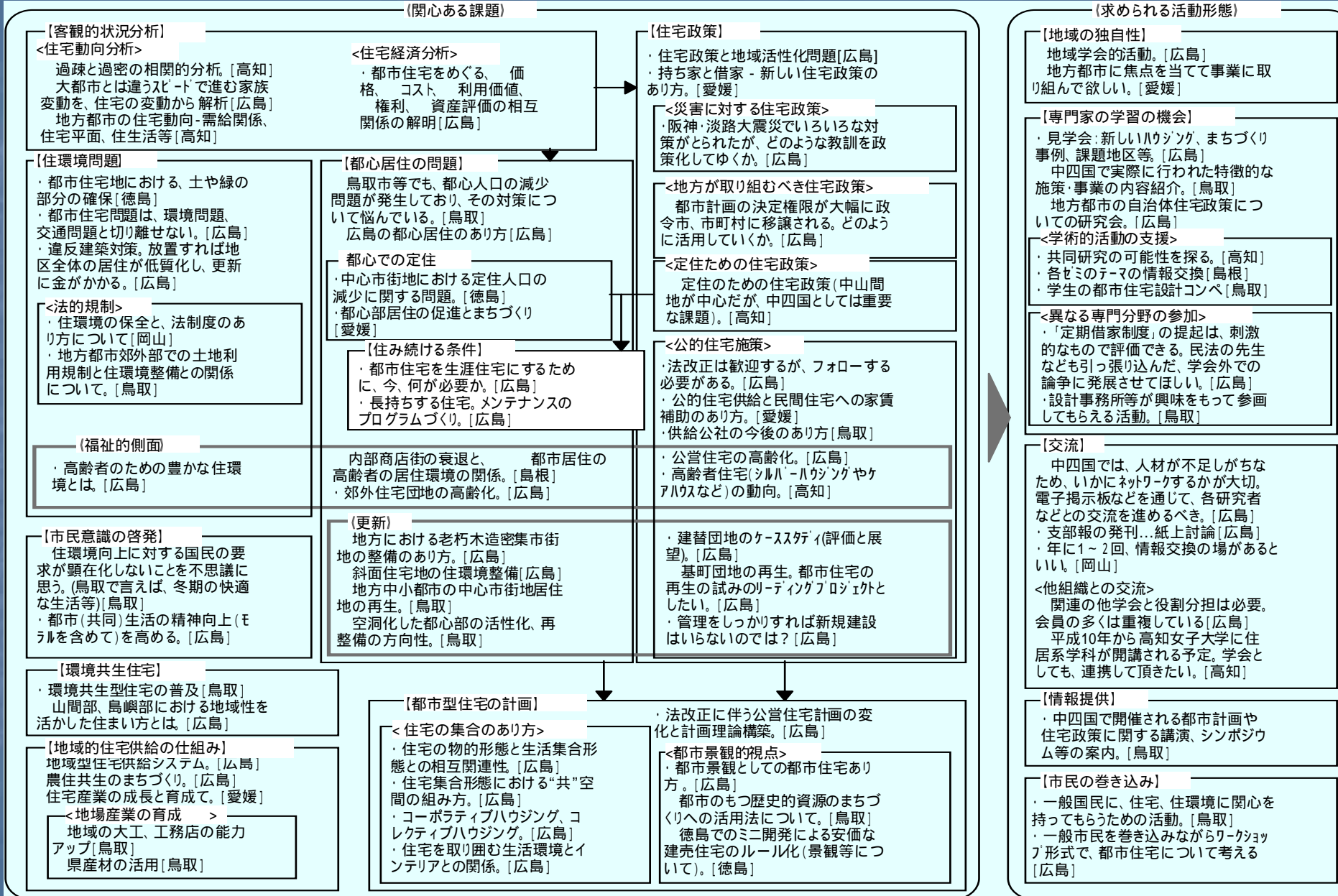


図 中国・四国地域における都市住宅の課題

：地域的な事柄  
 [ ]：発言者の在住県

