

---

## 都市公共政策ワークショップ議事録

テーマ 土地住宅統計調査から都心回帰を検討する

講師 株式会社鴻池組建築営業部不動産グループ課長代理 山野節雄氏

日時 平成 27 年（2015 年）10 月 2 日（金）午後 6 時 30 分～9 時 20 分

指導教員 小玉徹教授

場所 大阪市立大学大学院梅田サテライトキャンパス 6 階 107 号室

議事録 M1 石井恵美

---

### 1. 住宅政策について

昭和 13 年国家総動員法 → 昭和 14 年地代家賃統制令 → 昭和 61 年地代家賃統制令の失効までつづいた。

#### ① 戦後の住宅不足

焼けた住宅の再建と復員、人口の増大や核家族化によって、大量の人口移動があった。当時の考え方は「建設省が考える公営住宅は最底辺の階層は相手にしない。それは厚労省で考えること。少なくとも一定の家賃が支払える人でなければ住宅には入れない。」⇒当時の住宅政策は「貧乏人は切り捨てる」という考え方。

#### ② 住宅金融公庫法、公営住宅法、日本住宅公団法

この 3 本柱で戦後の住宅政策が進んできた。

#### ③ 住宅政策の問題点

経済成長をめざした住宅政策だったため、土建国家の始まりとなる。中間層の増加に伴い彼らが持家を取得、郊外にまで住宅地が広がった。

#### ④ 住宅政策の考え方

建設政策としての住宅政策は経済政策に従属し、経済発展の目的で持家建設を推進した。結果、郊外のニュータウンの開発が進み資産形成をすることで年金を補完するだろうと考えられていたが、現在は人口減少社会によって都心回帰が進み、郊外のニュータウンの価格下落によりその考え方は崩れつつある。

### 2. 住宅戸数の推移

	昭和 23 年			平成 20 年		
	人口	住宅戸数		人口	住宅戸数	
東京	6,278,000	521,000	12 人に 1 戸	13,159,000	5,380,000	2.4 人に 1 戸
大阪	3,857,000	274,000	14 人に 1 戸	8,865,000	3,527,000	2.5 人に 1 戸

### ① 年代別住宅戸数と人口の関係

経済発展とともに人口増加。同時に住宅戸数も伸びている。オイルショックで一旦伸びが止まっているが、また伸びを見せている。

### ② 公営住宅ストック数

公営住宅はオイルショックまでは伸びている。その後横ばいが続く一方で、住宅戸数(持ち家)が増えている。郊外のニュータウンに流れている。

### ③ 年代別住宅所有関係

持ち家は平成5年以降の住宅政策で伸びている。東京では民間借家の伸びが著しい。

### ④ 年収別住宅環境分布

<東京>

1990年 年収1,000万円以上の人の持ち家が増えている。

2000年 ITバブルがはじけ、給与住宅(社宅)が急激に減り、借り上げマンションへと移行。

<大阪>

東京より低所得者が目立つ。大阪の本社が東京に移転した。

### ⑤ 年齢別借家賃分布

<東京> 25~34歳が6~8万円台の家賃で生活している。

<大阪> 65歳以上で借家暮らしの人がかなりいる。年金暮らしの人が多い。

### ⑥ 世帯の特徴

<東京> 夫婦と子どもで暮らす年収700~1,000万円の人が多い。

<大阪> 大阪は年収500~700万円が多い。

### ⑦ 住宅金融支援機構購入融資利用者の属性

<首都圏> 手持ち資金がなくても持ち家を買える。

<近畿圏> 世帯年収が減っている。返金負担率も増えていることから、給与に対して家にかかる負担が増えていると考えられる。

## 3. 都心回帰について

### ① 居住環境分布

<東京区部>

千代田区、中央区で伸びている。品川、大田、世田谷、中野、板橋、足立など15区で民間借家が減っている。木造住宅が減りマンションに代わっている。給与住宅も減っている。企業が社宅を売って保有資産の効率化を図る傾向にある。

<大阪区部>

2000～2005年まで、西区、北区、中央区が増えてきた。若者が増え、民間木造借家がワンルームマンションに代わってきた。2005～2010年までは東淀川区など工場閉鎖でマンション化、西成区の持ち家が増加した。2010～2015年に木造住宅は大幅に減り、北区、西区、中央区が住宅地として認識されてきた。

#### 4. 公営住宅について

- ① 公営住宅は65歳以上の世帯が最も多い。特定優良賃貸住宅では35歳から44歳を中心に25歳以上からがまんべんなく居住している。民間借家は25歳から34歳の比較的若い世代が多い。
- ② 居住年数は公営住宅は平均が昭和60年入居、特定優良賃貸住宅は平成8年、民間借家は平成4年となっている。公営住宅の入居者は平成2年以前の入居が多く、平均居住年数は21年となっていて民間の借家世帯に比べて長い。
- ③ 築年数については、公営住宅は昭和36年から昭和55年に建設されたものが多く、平均築年数が約29年と民間の借家（非木造）に比べて古いものが多い。  
特定優良賃貸住宅などの中堅層向け市営住宅では平均約18年となっている。最近は建設していない。民間の借家はスクラップ&ビルド。投資としての資産価値を重視する。

#### ④ 公営住宅の問題点

居住年数が長いためリニューアルができない。耐震工事もできず、エレベーターやリフォームなどにも無理が見られる。

PFIを使う方法もあるが、引っ越しや維持管理などを加味すると民間業者にはリスクが高く事業として魅力が乏しい。

<大阪方式>

PFI手法と事業コンペの導入により民間活力を活用し、民間事業者による府営住宅の建て替えと用地活用を一体的に進める。

「府営住宅建て替え」と「用地活用」をパッケージで事業コンペ。敷地の中に府営住宅とともに、民間住宅地や活用用地を併設する。上本町などで進められた手法である。

#### 5. 再開発事業とは何か・・・利害関係者、それぞれの視点から

- ① 市街地再開発事業とは都市における土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新とを図ること。

<イメージ>

一軒家がたくさんあるところをビルに建て替えて余ったオフィスやマンションの床を売る。

#### ② 市街地再開発事業を行うためには、

高度利用地区、都市再生特別地区または特定土地計画等区内域であるなど4つの条件を満たす必要がある。また融資制度があったり税の優遇措置などの支援もある。市街地再開発事業のメリットとして、土地の高度利用（容積率が高くなる）道路などの公

共施設の整備などがあげられる。

しかし、見方を変えると

一般的な説明	見方を変えると
まちづくり・防災に寄与する	個人の建物の建て替え、民間企業の商売
都市開発法の権利転換という手法を使う	余っている容積を売却しているだけ。 税法上は売買がなかったものとみなす。
土地の一部が新しい建物に置き換わる	償却資産の建物に置き換わり、いずれはなくなる。 土地で所有していた場合はなくなる。
道路が拡幅され歩道の整備など交通事情がよくなる。	商売人の人などが一時駐車できなくなる。商店街では店舗間の距離が大きくなり連続性がなくなる。
補助金を投入する	道路拡幅の場合は道路部分の買収費。個人の住宅・店舗の建て替えでは必要のない部分に補助金が出る。隣接地の今固定資産税があがる。
新しい住民により地域が活性化する。	旧居住者との融和が問題。
店舗併用の建物が多く、賑わい創出。	通常のマンションの数倍の管理費が必要となる。従後の価格が高くなりすぎ、土地持ち分を極端に減らしたケースもある。東京などではオフィスの賃料と管理費を相殺し、負担を抑えた。相続等で売却する場合、共有者の不動産会社が買い取るケースが多く、いずれは不動産会社のビルとなる可能性が高い。

### ③ 失敗事例

- (1) 西成区玉出・・・公設市場の閉鎖とともに計画されたが…今までのままでいいだろうということでストップ。
- (2) 天王寺区上本町地区・・・地主と借地人との意見がまとまらずストップ
- (3) 世田谷区三軒茶屋地区・・・若者が住みたい街。木造の賃貸が多くいてにぎわっているので再開発の必要がないと判断。

## 6. 結論

- ① 郊外型住宅が人口減少の中で衰退し、利便性のよい地域へ都心回帰が進んでいる。
- ② 限られた土地を有効に活用する必要がある。
- ③ 公営住宅、公官庁の土地など好立地（都心）の資産を有効活用することが求められる。再開発事業、PFI など。

## <質疑応答>

---

Q1. 大阪府は大阪市に公営住宅を渡そうとしている。しかし市もほしいわけではない。公営住宅の役割は終わりつつあるのではないか。

A1. そもそも公営住宅は低所得者の福祉のための施策。ソーシャルミックスしたほうがよいのではという意見も言われるが、民間企業の立場からいうと、公共住宅に住んでいた人とハイソサエティといわれるマンションなどに住んでいる人とは融和が難しい。マンション居住空間を上と下の階層に分けるともっと融和できなくなる。導線の入れ替えはコミュニティ形成の上では絶対にダメである。特に外国人などの生活習慣などが違ふなどの問題もあり、お互いが住みにくい環境となる。

---

Q2. 貝塚市では PPP を使って公営住宅の建て替えをやらうとするが、それほどの業者からも無理と言われる。現実として、木造の公営住宅があり建て替えをやりたいと計画するのだが、どうしても行き詰ってしまう。行政がすがれる藁はあるのか?

A2. 民間事業者でいえば、「商売が成り立つなら OK」という理屈になる。20 年で投資を回収できるほどの補助金が出せるかという、それは無理であろう。しかも公営住宅は独居老人が多い、居住年数が長いなどの問題があり、傷みが激しくなるにも関わらず改修ができない。投資分は回収できますか?というのが民間の論理となってしまう。

Q2. 民間空き家は今、貝塚市では 1200 戸ほどあり戸数だけを考えると賄える。

A2. しかしながら、今の住まいを離れると病院やコミュニティから離れることになり、不安が大きい。特に商売をしている人は電話番号が変わるのを嫌う。簡単にいくものではない。

---

Q3. 尼崎では 1 万戸ある公営住宅を 3 割減らす計画がある。人口減少と民業圧迫が理由となっている。8 割が生保受給者。ある団地では昭和 40 年代の建物を PFI により 200 戸から 150 戸とした。約 6 年かかってそれをするのがやっとなりで、1 万個を実現するにはまだまだ時間がかかる。

A3. 仮移転する住宅がないところだと非常に時間がかかる。1 棟の建て替えに約 1 年半を要する。5 棟だと 7 年かかる。引っ越し費用も行政が負担するとなると非常に時間と経費がかかる。

Q3. 民間の空き家マンションも 38000 円の補助では入れない。

A3. 生保受給者は民間マンションでは受け入れがたい。家賃の下落を招くだけでなく、特に高齢者が多い場合は事件や事故がおこると借り手がつかなくなる。PFI を実施するときには引っ越し

にかかわる事務的差作業や費用をどちら（行政か民間か）が負担するかが問題となる。高齢者のコミュニティだけではなく子供の学区が変わるなど引っ越しには大きな問題が付きまとう。

**（講師コメント）**

公営住宅が民業圧迫という話があったが、低い家賃設定ではマンション投資として成り立たない。公営住宅と家賃が競合するというのでマンション経営を甘く見ていると言わざるを得ない。家賃は築年数とともに下がるものという感覚を持つ必要がある。

**（担当教員のコメント）**

「住む」ということに対してのコンセンサスがとれていない。「都心に住む」ということはどういうことなのか考えるときが来ている。ただし、家賃が所得の3割を超えると生活が苦しくなる。

かつては「家を買う」を目標にし、それまで公営住宅に住んでお金を貯める人も多かった。また、正規雇用、非正規雇用も大きな問題で、持ち家に住んでいるパラサイトシングル（年収 200～300 万円独身）が増えている。このあたりの研究が必要だ。