



特集 住宅が支える成長と多様性

住まいのニーズは多様化している。

職住・育住近接、ケア、コミュニティ、ハードだけでなくソフトも求められる。

多様な世代、世帯に向けて良質な住宅をいかに供給し、バトンタッチしていくか。

豊かな住生活を実現する住宅のあり方、住宅政策、そして税制の方向性を考える。

フランス ニーダーモルシュヴィア

巻頭対談	成長と多様性を支える住宅
特別レポート	良質な住宅を若者に届けるために
2025年まちづくりに向けたストラテジー（第3回）	都市再生と職住・育住近接
BOOK REVIEW	「第8回 不動産協会賞」を決定
デベロップメント最前線	職住・育住近接を実現する
	● 「パークシティ武蔵小山 ザ タワー」—三井不動産レジデンシャル、旭化成不動産レジデンス
	● 「ザ・パークハウス 国分寺四季の森」—三菱地所レジデンス、東京建物、大栄不動産
不動産協会の活動記録	税制・都市・住宅に関する要望を決定

Prologue

住まいのニーズは多様化している。
職住・育住近接、ケア、コミュニティ、
ハードだけでなくソフトも求められる。
多様な世代、世帯に向けて
良質な住宅をいかに供給し、
バトンタッチしていくか。
豊かな住生活を実現する住宅のあり方、
住宅政策、そして税制の方向性を考える。



特集 住宅が支える 成長と多様性

Contents

- 巻頭対談 **1** 成長と多様性を支える住宅
永濱利廣・第一生命経済研究所調査研究本部経済調査部首席エコノミスト
定行まり子・日本女子大学家政学部住居学科教授
- 特別レポート **6** 良質な住宅を若者に届けるために
宗 健・都市住宅学会 都市住宅研究センター研究員
- 2025年まちづくりに向けたストラテジー (第3回) **8** 都市再生と職住・育住近接
青山 侑・都市調査会代表 明治大学名誉教授
- BOOK REVIEW **10** 第8回「不動産協会賞」を決定
- デベロップメント最前線 **12** 職住・育住近接を実現する
●「パークシティ武蔵小山 ザ タワー」
— 三井不動産レジデンシャル、旭化成不動産レジデンス
●「ザ・パークハウス 国分寺四季の森」
— 三菱地所レジデンス、東京建物、大栄不動産
- 不動産協会の活動記録 **16** 税制・都市・住宅に関する要望を決定



日本女子大学家政学部住居学科教授

定行まり子氏

永濱利廣氏

第一生命経済研究所調査研究本部経済調査部首席エコノミスト



永濱利廣(ながはまとしひろ)

第一生命経済研究所調査研究本部経済調査部首席エコノミスト

1995年早稲田大学理工学部工業経営学科卒。2005年東京大学大学院経済学研究科修士課程修了。1995年第一生命保険入社。1998年日本経済研究センターへ転出。2000年より第一生命経済研究所経済調査部、2016年4月より現職。内閣府経済財政諮問会議政策コメントーター、総務省消費統計研究会委員、景気循環学会理事兼事務局長、跡見学園女子大学非常勤講師、国際公認投資アナリスト(CIIA)、日本証券アナリスト協会検定会員(CMA)、(株)あしぎん総合研究所客員研究員、あしかが輝き大使、佐野ふるさと特使、NPO法人ふるさとテレビ顧問。主な著書に、「団塊ロスワルドー老いる国の経済学」(日本経済新聞出版社、2013年)、「日本経済 黄金期前夜」(東洋経済新報社、2015年)など。

定行まり子(さだゆきまりこ)

日本女子大学家政学部住居学科教授

1978年日本女子大学家政学部住居学科卒。1988年東京工業大学理工学研究科建築学専攻博士課程修了。1991年～1996年まで成城大学短期学部で専任講師。1996年より日本女子大学家政学部住居学科に専任講師として着任、助教を経て、2004年より現職。2005年より1年間、ドイツ・ドレスデン工科大学の客員教授。東京建築士会副会長、家政学会理事、都市住宅学会理事。専門は住居学・建築計画学。現在、研究室のメンバーと共に、集合住宅、保育所・学童保育所・児童館など、子どもの住環境について調査研究を行っている。近著は「生活と住居」(2013年、光生館)、「保育環境のデザイン」(2014年、全国社会協議会)など。

巻頭対談

成長と多様性を支える住宅

人口減少という課題に立ち向かいつつ、デフレ脱却を確実にし、潜在成長力を引き上げるために、イノベーションと出生率の向上、ダイバーシティの重要性が増している。この3つを実現していく上で、国民の生活基盤となる社会的資産である住宅が果たす役割は大きい。とりわけ、安定した就労・家族形成を求める若年層にとって、住宅の確保は切実だ。近年では、女性の活躍を支える側面からも、職住近接・育住近接を叶え、安心・安全かつ良好な住宅が重要になっている。永濱利廣第一生命経済研究所調査研究本部経済調査部首席エコノミストと、定行まり子日本女子大学家政学部住居学科教授に、マクロ経済と住宅供給のあり方、今後求められる住宅のあり方などについて議論していただいた。

日本経済と住宅の位置付け

永濱 わが国の現在の経済状況は、安倍首相も言っているように「デフレではない状況」です。1990年代～2012年にかけて、ずっと日本経済はデフレと言われてきました。それが2013年にアベノミクスが始まり、物価が持続的に下がるといふ状況ではなくなりました。一方で、物価と所得が好循環を創り出すまでにはいたっていません。デフレではない状況だけでも、デフレ脱却は道半ば。マクロ経済として正常な状

態に向かっているものの、まだ正常とはいえない状態です。とりわけ民間部門は、先日も家計の金融資産が1800兆円を超えていると報道されましたが、増加している所得が支出・消費に向かっていません。企業の内部留保も400兆円を超えて増え続けており、設備投資にはあまり結びついていないと指摘されています。私はこうした経済状況においては、住宅が経済成長に非常に大きな役割を果たすと思います。住宅や自動車は、経済波及効果が高いとされています。住宅建設には幅広い産業が関



住宅は経済成長に非常に大きな役割を果たすと思います。
若い世代が新たな住宅を購入し、入居すれば、
当然耐久消費財の消費にも結びつきます。
住宅投資のGDPに占める割合は3%ぐらいですが、
経済に及ぼす影響はもっと大きいとされています。

わっています。一次取得者層といわれる若い世代が新たな住宅を購入し、入居すれば、当然耐久消費財の消費にも結びつきます。住宅投資のGDPに占める割合は3%ぐらいですが、経済に及ぼす影響はもっと大きいとされています。国土交通省によると2016年度の住宅関連産業への生産誘発効果は、住宅投資額の16・7兆円に対して、生産誘発額は32・6兆円に上っているそうです。また、住宅投資は、良質なストックの形成と国富の増大を担うものです。住宅は人々が安定した生活を営む拠点です。大

阪北部地震のように、大地震が全国で頻繁に起きているのを見て、安心・安全で良好な住宅ストックをこれからも構築していくことが非常に重要だと考えています。
定行 私は住宅を暮らしのための「生活の器」として捉えています。若い世代の人たちと住宅を考えると、都市における空き家が思い浮かびます。空き家を若い人のアイデアを生かしてリノベーションやリフォームをして使えるようにする、といったことが大事だと思います。一方で、耐震性の劣る住宅はきちんと再開発して

いかなければならないでしょう。環境配慮や省エネ性能を高めていくということも大事です。暮らしや価値観が多様化している中で、住宅そのものも多様化しつつあります。とりわけ若い世代には住まい方や使い勝手をいろいろ変えていける面白さがあるのではないのでしょうか。
また、永濱さんがおっしゃるように、住宅は裾野が広いと思います。先日、学生たちに自宅の家電の種類を問うたのですが、かなりの種類に上りました。家電は耐久消費財といっても、利用期間は住宅よりも短いわ

けです。それだけ買換え需要が発生しています。新しい住宅は、環境やエネルギー分野の新しい技術の人々が利用し、技術を向上させていく場所としての側面もあります。
永濱 当研究所でも空き家の研究が行われています。その専門家に言わせると、全国的には確かに空き家はあるのですが、一方、都心部では單身者向けの住宅は足りていないという状況があります。東京の単身世帯は増加の一途だからです。国や自治体は、空き家をうまく活用して需給のミスマッチをなくしていく政策を強力で推進していくべきでしょう。

また、空き家問題は地方ほど深刻になっています。解決策としては海外の需要を取り込むことです。一つは、空き家を民泊に転用して、外国人観光客を誘致する。もう一つは、外国人留学生の地方への誘致です。参考になるのがオーストラリアの政策です。オーストラリアは、地方の学校に留学して技術を習得した場合には、永住権の発給要件を緩和するという政策を打ち出しています。これにより地方の学校に多くの学生を集めることに成功し、175億豪ドル、日本円で約1・3兆円ものサービス輸出効果を挙げています。わが国では永住権の発給要件の緩和は難しいかもしれませんが、何らかの工夫を行って外国人留学生を誘致していくことが地方経済にはプラスだと思います。



現実には、多くの人は雇用を重視して都市部に住むことを選択しています。多くの人が都市部を 선호している以上、都市の「住環境」と「保育・教育環境」を住む人に対して整備し、充実させていくことが問われます。

います。

わが国は年間約20万人の人口が減少しています。日本人だけでみると年間約35万人が減少していますが、この人口減少を補っているのは事実上、外国人です。外国人居住者が年間約15万人増えているために、人口減少をある程度食い止めているという側面があります。人口減少に伴う人手不足は、地方においてより深刻になっていきます。地方へ外国人留学生を誘致できれば、労働力を補う意味でも効果が大きいと思います。

定行 確かに、今の世帯の構成を見

ると、単身者が非常に多くなっています。若い世代だけでなく高齢者も同じです。老若でニーズの違いはありますが、単身者を支える仕組みがもっと必要になると思います。私が住んでいる豊島区はワンルームが非常に多いのです。需要があるということ、ましては、将来、高齢者が多くなれば、ケアの担い手が求められます。いまは自治体と地域のNPOが連携して対応しています。住宅は、ハードだけでなく、ケアのようなソフトが求められる時代になっています。

若者向けだけでなく、高齢者に対しても空き家を活用することが大事でしょう。

新たな住宅のあり方

永濱 住宅は、地域を活性化させる基礎でもあります。地方創生で成功している自治体の多くは、住宅に関するサポートを行っています。例えば、北海道の厚真町は人口増で報道されているのですが、子育て支援住宅を整備しています。入居にあたって収入の上限がある公営住宅ではありません。収入を問わず、子どもの

数に応じて家賃を減額するという住宅になっていきます。また、空き家を転入者に紹介して、移住者誘致に繋げている自治体もあります。地方創生で成功している自治体は、住宅と同時に、保育園や学童保育といった子育て環境を整備しているところが共通しているようです。若い世代、子育て世代が移住してくれば、地方経済の活性化にも結びつきます。

定行 現在の住宅には、女性の社会進出に伴って、「雇用環境」と「住環境」「保育・教育環境」の3つの充実が欠かせなくなっています。1980年代までは共働き世帯に対して専業主婦世帯が圧倒的に多く、1990年代には拮抗し、いまは逆転しています。女性が普通に働く時代にあつては、職住近接・育住近接の実現は必須です。雇用環境を考えると、都市部が優れています。地方のほうが住環境、保育・教育環境が優れていることが多いかもしれませんが、現実には、多くの人は雇用を重視して都市部に住むことを選択しています。多くの人が都市部を 선호している以上、都市の「住環境」と「保育・教育環境」を住む人に対して整備し、充実させていくことが問われます。

永濱 子育ての面で、もしかしたら中国が参考になるかもしれません。中国は昔から共働きが一般的で、子育ては祖父母が行うというのが当た

り前になっていきます。都市部に祖父母が出てくる、あるいは子どもが祖父母のところに行く、というケースがありうるかもしれません。

定行 永濱先生のおっしゃるように、最近では、比較的近い所に住む祖父母に子育てを手伝ってもらおうということが都市部でも増えているようです。同時に、子育てを地域でシェアしていく、外部化していくことが大事だろうと感じています。近年、母親にかかる肉体的・精神的な負担は非常に大きくなっています。近年の虐待相談の急増は、母親に過大な負担がかかっている可能性を示しています。児童相談所の虐待の相談・対応件数は、1990年には年間約1000件でしたが、2016年には約1万2000件まで増えています。その多くが実母によるものです。これからの住宅は、子育てを支援していくようなサービスやコミュニティといったソフトの充実がより重要になっていくと思います。私は、このところ保育園をずっと調査していますが、残念ながら都市部の保育環境は優れているとはいえません。早急に改善していかなければいけないと思います。

若い世代が子育てを外部的、地域にシェアしていく中で、住宅のあり方も変わるかもしれません。例えば、住宅の面積も、4人家族の最低居住面積基準である50㎡は変えてもいい



世界には、ハウジングファーストという考え方があります。
住まいは基本的な権利であり、生活の基盤であるというものです。
そうした立場からも、やはり住宅には
消費税をかけて欲しくないな、と思います

かもしれません。都市部の家庭では、子育てだけでなく、食事も外部サービスを活用するようになっています。子どもたちが一日のうち最も長く過ごす場所が保育園や学校(学童保育)になっていることもあ

ります。それであれば、住宅の面積を多少狭めても、その分、保育園や学童保育の面積をもう少し大きくする、といったあり方が考えられます。現在の保育園は、二酸化炭素濃度が高すぎるケースもありますから、面積について考え直さなければなりません。

若い世代が住宅を確保するために

永濱 わが国経済はまだ回復途上ですが、大都市の不動産価格は堅調に推移しています。実は、こうした現象は世界的に起きています。この背景には、新興国の台頭やIT化による世界的な格差の拡大があると考えられます。わが国でも所得格差の拡大が見られますが、これは日本経済が好調さを取り戻せない一因かもしれません。つまり、年間で数億円を

稼げるような富裕層は、多くの金融資産を持つのですが、ひとりで消費できるモノには限りがありますから、消費性向はそれほど高くなりません。すると、一国の経済で考えると、貯蓄が積み上がりやすい構造になり、貯蓄超過の状態になっていきます。貯蓄超過の傾向は世界的に共通していて、この貯まったお金は投資に向かうこととなります。富裕層の資産活用手段として、不動産は一般的なものになっていきます。富裕層が運用目的で運用利回りや価格が安定している都心部の不動産を取得するため、世界的に都心部の不動産価格は上がりやすいという状況になっていきます。不動産価格が上昇してしまうと、残念ながら所得が高いとはいえない若い世代の住宅取得は難しくなってしまう。解決策として、富裕層が取得した住宅を、若い世代が安く借りられる、といった仕組みがあるといいかもしれません。

定行 私は豊島区に住んでいるのですが、周辺には空き家がある一方で、超高層マンションが建っています。一定のエリアに、高級な住宅とフォードブルな住宅がある、ということは住まいの多様性にも繋がります。やはり、耐震性の劣る住宅は再開発や補強をしつつも、使える空き家は若い人に利用してもらおうということが大事だろうと感じます。

「利用」に着目することも一案だと

思います。先日、世田谷区の定期借地権によるマンションについての話を聞きました。所有権ではない分、手頃な価格になっていて、若い子育て世代も多く住んでいるそうです。賃借だけでなく、定期借地権などの利用の仕方もありますから、若い世代の住宅確保には有用だろうと思います。

永濱 若い世代の住宅取得が、経済に好影響を与えると考えれば、若い世代が住宅を取得できるよう、税制についても考え直すべきでしょう。例えば、住宅にかかる消費税です。来年、消費税を増税する根拠の一つは、税率が諸外国に比べて低いからということ。法人税はグローバルスタンダード、国際競争に合わせて下げていく中で、消費税については諸外国並みに上げていかなければいけない、社会保障の充実のためにも上げないといけない、という論理立てになっています。一方、諸外国は住宅に対して消費税をかけていなかったり軽減しているという論点はなおざりにされています。また、消費税10%時に導入される予定の軽減税率は、飲食料品や新聞を対象に行われますが、住宅は対象になっていません。政府は、来年10月の消費税の前後で住宅や自動車、家電の駆け込み需要をいかに抑えるかを考えていますが、そもそも消費税の課税対象から住宅を外せば、駆け込み

若い世代の住宅取得が、
経済に好影響を与えると考えれば、
若い世代が住宅を取得できるよう、税制についても考え直すべきでしょう。
例えば、住宅にかかる消費税です。
諸外国は住宅に対して消費税をかけていなかったり
軽減しているという論点はなおざりにされています。



需要も起こりません。自動車は都心部では生活必需品とはいえませんが、住むところは絶対に必要です。なぜ新聞が軽減税率の対象で、住宅は対象になっていないのか、この疑問は解消されていません。

定行 世界には、ハウジングファーストという考え方があります。住まいは基本的な権利であり、生活の基盤であるというものです。そうした立場から、やはり住宅には消費税をかけて欲しくないな、と思います。仮に消費税を住宅にかけるのであれば、子どもたちが一日の多くを過ごす保育園にこそ、もっと多くの消費税による財源を投入して欲しいと思います。

わが国は非常に出生率が落ち込んでいますが、出生の高低も住宅の良否に関わっているかもしれません。実際に居住コストの高低や住宅の安定性が出生率に影響しているといった研究もあります。少しでも出生率を上げていくためには、若い世代がアフオーダブルに良好な住宅に安定して住まえるようにするといった政策が必要でしょう。

永濱 先ほど、良好な住宅ストックの構築が重要と指摘しましたが、わが国では新築住宅に対する既存住宅の価格の下落幅が非常に大きいと思います。欧米では既存住宅でも価格はあまり下がりがありません。これほど下落してしまうと、若い世代に限らず、多くの消費者は住宅取得をためらってしまいます。この仕組みを改革していくべきでしょう。既存住宅の価格があまり下がらなければ、買換えにも結びつきやすくなり、ひいては経済の活性化につながります。

住宅取得を促すために、若い世代に限って、ローンの金利の部分は経費として所得控除ができるとか、管理費を所得控除する、といった税制も、アイデアとしては面白いかもしれません。若い世代でも収入の多い人もいます。おそらく、将来はますますよりも年功序列賃金がフラット化して、若い人でも生産性が高い人は稼ぐ人も出てくるでしょう。そうした人も含め若い世代の人たちに良質な住宅を取得してもらいたいという気がします。

定行 海外では住宅の所有者が自分でちゃんと手をかけています。資産性を維持することもあります。生活の豊かさを表現しているのでしょう。わが国でも、住み手が住宅に関心を持って手をかけることで、住宅の価値を上げていくことに繋がる仕組みづくりが大事だと感じます。

良質な住宅を 若者に届けるために

わが国が持続可能な経済を築いていくためには、豊かな住生活を実現し、若年層の生活の安定を欠かすことはできない。暮らしと住まいについて長年研究を行い、若年層の住まいニーズにも詳しいリクルート住まいカンパニー 住まい研究所 所長（取材当時）の宗 健氏に、若年層が良質な住まいを確保していくために求められる政策やまちづくりの方策を聞いた。



宗 健（そう・たけし）
都市住宅学会 都市住宅研究センター 研究員
1965年北九州市生まれ。1987年九州工業大学工学部卒業、リクルート入社。2003年ForRent.jp編集長。以後、ISIZE住宅情報編集長、R25式モバイル編集長等を歴任。2006年リクルートフォレントインシュア代表取締役社長。2012年10月よりリクルート住まい研究所 所長。2014年都市住宅学会業績賞。2017年筑波大学大学院システム情報工学研究科（博士課程後期）社会工学専攻修了、博士（社会工学）。国土交通省・ITを活用した重要事項説明等のあり方に係る検討委員会など歴任。現在、麗澤大学経済社会総合研究センター客員研究員、都市住宅学会都市住宅研究センター 研究員。著書に、「都市の古い 人口の高齢化と住宅の老朽化の交錯」（2018年、共著、勁草書房）。

若年層の 住まいのリスク

総務省統計局によるとわが国では、若年層（25歳未満〜34歳）の単身世帯の8割以上が賃貸アパートや賃貸マンションを指す「借家の共同住宅」に居住している。若年層は、入学・入社・転職・転職や結婚等に伴う移動の可能性が高いため、柔軟に動ける借家住まいは当然だろう。ただし、借家の一部には安全性に課題がある。2013年の住宅・土地統計調査を基に東京都が推計した東京の木造の共同住宅の耐震化率は、74・4%だった。木造の共同住宅はその大半がアパートだと考えられる。耐震化されていない共同住宅は木造・非木造合わせて約67万戸に上る。東京都だけでも数十万人の若年層が、知らずにリスクに晒されていることになる。

地震のリスクは賃貸マンションにも潜んでいる。東京都が2013年に行ったアンケート主体の「マンション実態調査」によると、旧耐震の賃貸マンションは都内に1万2802棟あるが、ほとんどの

賃貸マンションは耐震改修を行っていないとみられる。旧耐震の賃貸マンションの所有者を対象にしたアンケート調査（母数2743）では、このうち3・4%しか改修を行っていないからだ。耐震診断を行った割合もわずか6・8%だった。耐震診断を行わない理由として、所有者の約半数が「改修工事の費用がない」と答えている。耐震診断すらできないとなれば、耐震改修はとも期待できない。また、建て替えについても悲観的にならざるを得ない。「当面は改修工事」「検討の必要性なし」との回答が全体の約8割を占めたからだ。このままでは、耐震性に劣る賃貸住宅が市場に残り、大地震が起きれば若年層を中心に多くの犠牲が出かねない。私は、耐震性が確保されていない賃貸住宅はいち早く更新していくべきだと思う。耐震改修や建て替えを所有者に求めるのが困難だとすれば、公的機関やデベロッパーに期待するほかない。賃貸住宅は、耐震改修だけでは市場性が向上しない可能性が高く、建て替えや再開発が現実的だろう。タワーマンションのような大規模再開発だけでなく、小規模な立地でも可能なコンパクトマンションも選択肢として考えられる。

コンパクトマンションの 重要性

消費者は50㎡以下のコンパクトマンションを支持している。2017年10月〜11月にリクルート住まい研究所も協力して不動産流通経営協会が行った「ひとり住まい」の持ち家ニーズ調査」によ

ると、三大都市圏の住宅購入検討者全体（2万473人）のうち18・6%が、50㎡未満の物件を検討対象にしている。購入者の割合は9・7%であり、1割は確実に支持している。検討者の割合が2割弱に対して、実際の購入者は1割と減ってしまっているが、これは50㎡未満の物件に対する潜在的なニーズは強いものの、購入には結びついていないともいえる。考えられる原因は、供給不足だ。40㎡〜50㎡のコンパクトマンションの供給は、1980年代までマンション供給全体の4〜12%を占めていた。ところが、1993年に住宅ローン減税の対象床面積基準が40㎡から50㎡へ引き上げられた影響か、1995年には50㎡未満の供給は0・5%にまで落ち込んでしまった。最近も3〜4%台の供給に止まっている。50㎡未満の物件の検討者が約2割に上ることを考えれば、コンパクトマンションには需給のミスマッチが起きている可能性がある。

このミスマッチを解消するためには、住宅ローン減税の対象床面積基準を再検討すべきだと思う。2016年の住生活基本計画では、3人世帯の最低居住面積は40㎡となっている。子どもを持つとする若年の夫婦世帯が都心の賃貸から分譲へ移ろうとする際に、コンパクトマンションに住宅ローン減税が使えなければ、支出の多い若年層は子どもをあきらめることも可能性としては考えられる。また、2018年4月〜5月にリクルート住まい研究所も協力して不動産流通経営協会が行った「50㎡未満の住宅の居住満足度」住宅購入がライフスタイルに与える影響

に関する調査」では、40㎡～50㎡の物件と50㎡～60㎡の物件の居住満足度には差がほとんどない、という結果も出ている。少なくとも、都心に限っては、40㎡以上のコンパクトマンションに対しては住宅ローン減税の対象とすべきだ。

なお、前述の2017年の不動産流通経営協会の調査によると、三大都市圏の住宅購入検討者や購入者全体のうち、過去5年以内には単身で住む予定があった」と答えた人は4397人（下図の赤枠部分）だった。かつては単身で暮らすとしていたこの4397人だが、そのうち17.3%（下図の赤枠部分）の人には、現在子どもがいる。

なお、50㎡未満の物件の検討者のうち、子どもがいる人の割合は5.9%（下図の赤枠部分）に過ぎない。その一方で、50㎡未満の物件購入者のうち、子どもがいる人の割合は15.4%（下図の赤枠部分）と、両者には1割ほどの差が開いた。これは、子どもがいても50㎡未満の物件を積極的に購入した、購入せざるを得なかった人がいることを示唆している。減税の基準が変更されれば、都心部を中心にコンパクトマンションの供給が増大することも期待できる。面積は小さいとはいえ、その分、これから家族を形成しようという若年層が取得しやすくなり、既存住宅ストックの厚みが一層増す。

危険な賃貸住宅を 更新していくために

わが国の単身世帯（単独世帯）は今後も一貫して増加を続ける。国立社会福祉保障

人口問題研究所は、単身世帯は2030年には現在の約1800万世帯から約3000万世帯になると予測している。東京でも単身世帯は増え続ける。東京都の予測では、都内の総世帯数は2030年には頭打ちになる一方で、単身世帯は2010年から2035年にかけて約292万世帯から約324万世帯に増え

る。単身世帯の増加は賃貸需要を拡大させることになる。私は、賃貸住宅の需要が増加するタイミングを捉えて、耐震性の低い木造賃貸住宅や旧耐震のマンションを更新して、耐震性を確保したコンパクトマンションなどに更新していくべきだと思う。耐震化への誘導策として、賃貸住宅の賃料を消費税の課税対象にして

過去5年以内に単身で住む予定であった住宅検討者・購入者の特徴

		全体	検討者			購入者		
			検討者全体	50㎡未満 検討あり	50㎡未満 検討なし	購入者全体	50㎡未満 購入	50㎡以上 購入
		n= (4,397)	(2,502)	(1,077)	(1,424)	(1,895)	(528)	(1,367)
性別	男性	67.2	67.5	66.3	68.3	66.7	64.9	67.5
	女性	32.8	32.5	33.7	31.7	33.3	35.1	32.5
×性別 婚姻状況	未婚・男性	49.1	54.5	58.3	51.7	42.0	46.4	40.3
	既婚・男性	18.0	12.9	8.0	16.6	24.8	18.5	27.2
	未婚・女性	26.1	27.0	31.0	23.9	25.0	30.9	22.7
	既婚・女性	6.7	5.6	2.7	7.7	8.2	4.2	9.8
年齢	25-34歳	30.9	34.0	37.1	31.7	26.7	36.0	23.1
	35-44歳	32.3	30.8	33.4	28.7	34.2	32.6	34.9
	45-54歳	23.5	23.4	21.6	24.8	23.6	19.3	25.2
	55-64歳	13.4	11.8	7.9	14.8	15.5	12.0	16.8
	平均	41.4歳	40.7歳	39.3歳	41.7歳	42.4歳	40.2歳	43.2歳
同居家族	一人暮らし(自分のみ)／自分	56.5	57.3	67.8	49.4	55.5	65.2	51.7
	配偶者	21.1	15.7	7.2	22.2	28.3	18.5	32.1
	子ども	17.3	13.1	5.9	18.5	22.9	15.4	25.8
	父親	14.5	18.2	16.8	19.2	9.7	8.6	10.2
	母親	17.6	21.6	19.0	23.5	12.5	10.9	13.1
	兄弟姉妹	6.6	8.4	8.1	8.5	4.3	5.9	3.7
	その他の親族	1.7	1.8	1.6	1.9	1.6	2.2	1.3
	恋人・パートナー	2.4	2.3	2.6	2.1	2.6	2.0	2.9
	友人	0.5	0.4	0.6	0.2	0.7	0.5	0.7
	その他	0.5	0.7	0.4	0.9	0.3	0.1	0.4

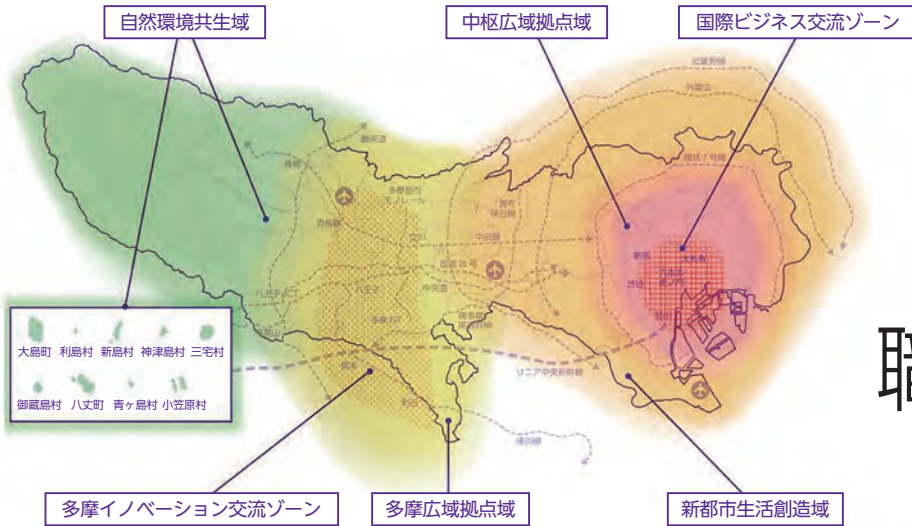
※特に記載がない場合、単位は%

出典：不動産流通経営協会「「ひとり住まい」の持ち家ニーズ調査」

いくことも考えられる。諸外国では一般的に賃貸住宅の賃料は消費税と捉え、消費税の対象にしている。わが国では、賃貸住宅の所有者を課税事業者としていない。かつて、消費税導入時の1989年には家賃も消費税の課税対象とされていたが、賃貸住宅所有者の売上高が免税点を超えないことが多いことや、賃貸住宅の入居者に対する逆進性の緩和などを背景に、1991年から非課税になった経緯がある。しかし、居住すること自体が危険な木造賃貸住宅や旧耐震マンションを更新していくために、こうした賃貸住宅に対しては、再度、家賃を消費税の対象にすることを検討し、これを財源に更新に対する補助を行っていくのもよいのではないか。

昨今、生活保護受給者の増大傾向が見てとれる。背景には高齢化があると見られ、受給者の過半数は高齢者世帯となっている。試算では、賃貸居住の高齢世帯の3分の1程度が生活保護を受給していることになる。これは、高齢時の居住の安定には、持ち家が大きな効果を発揮していることを示唆している。つまり、政策として現在の若年層の持ち家取得を誘導できれば、少なくとも出生率向上に寄与できる可能性があるだけでなく、将来の生活保護や社会保障費の増大を緩やかにできる可能性がある。

危険な既存住宅の更新に合わせることで、コンパクトマンションなどを供給することは、若年層の多様化するライフスタイルに対応し、住まいに対する満足度や幸福度を高め、安心できる老後にもつながるのではないだろうか。(談)



2025年
まちづくりに向けた
ストラテジー

第3回

都市再生と 職住・育住近接

青山 侑氏

都市調査会代表 明治大学名誉教授



青山侑(あおやま・やすし)
1943年東京生まれ。1967年中央
大学法学部法律学科卒。東京都庁
経済局入庁。中央市場・目黒区・政策
室・衛生局・都立短大・都市計画局・生
活文化局等を経て、高齢福祉部長、
計画部長、政策報道室理事等を歴
任。1999年より東京都副知事(危機
管理、防災、都市構造、財政等担当)。
2004年明治大学公共政策大学院教
授就任。主な著書に「世界の街角から
東京を考える」(2014年、藤原書店)、
「都市のガバナンス」(2012年、三省
堂)など。

都市再生の効果

わが国の都市計画は、1968年に旧都市計画法を改正する形で制定された都市計画法の思想に基づいて進んできた。都市計画法の基本的な思想は、住宅地、商業地、工業地を峻別して、それぞれに合わせて建築規制をかけるというものだ。この思想の背景には、当時社会問題となっていた公害のように、住宅地と工業地は相反するという価値観があった。それぞれを厳格に分けることで、両者の衝突をなくそうという発想だ。しかし、都市計画法制定から半世紀が経過した現在では、当時とは正反対の価値観が主になりつつある。商業地と住宅地は混合の方が利便性や賑わいを創出する面で優れており、準工業地域において町工場とマンションが混在することも一般的になってき

東京オリンピック・パラリンピックの開催後も見据えて、東京のまちはどうあるべきか。ソフト・ハード両面から識者の意見を聞き、国際競争力のある都市を創っていくための課題や戦略を探る。都市の国際間競争が激しくなる中で、都市固有の魅力を増進するために、近年はミクストユースのまちづくりや、職住・育住近接のまちづくりが求められるようになってきている。都市再生・都市再開発に期待される役割について、都市計画、都市行政を研究する明治大学名誉教授の青山侑氏に聞いた。

た。また、都市の国際間競争が激しくなり、それぞれの都市の固有の魅力を打ち出していくにあたって、厳密な用途区分に従って都市を再活性化していくには容積率や手続きといった面で限界が出てきた。そこで考え出されたのが特別法の都市再生特別措置法に基づく都市再生特別地区だ。

もともと都市計画法の用途地域は、米国のゾーニングの考え方を参考にしているが、米国にある「特別ゾーニング地区」(条件を満たすと容積ボーナスが適用される)という考え方は採り入れていなかった。都市再生特別地区は、特別ゾーニング地区と似た考え方で、都市再生を行う場合には用途規制や容積率を適用除外するといった仕組みになっている。特別法の都市再生特別措置法による都市再生特別地区という新たな制度ができたことで、戦後に

建てられた陳腐化・老朽化し、安全性にも課題が生じてきたオフィスビルを更新する、という都市再生が行えるようになった。この効果は非常に大きかった。一方で、都市再生に対してはいわゆる「2003年問題」と呼ばれるビル床過剰説といった形での批判があったのも事実だ。実際には、2000年前後から、パソコンとインターネットの普及により、オフィスに対しては従来の事務作業スペースから会議やミーティング、研修といった交流機能が求められるようになっていった。これはロンドンやニューヨークといった先進国全般で起きていたオフィスの質的な転換だった。そのため、東京においても従来のデスクスペースや会議室だけでなく、レセプションやラウンジ、応接室、研修室といったコミュニケーションスペースの需要が飛躍的に増加した。結果として、都市再生によって供給されたビル床は過剰になることなく、むしろ国際競争でも引けを取らない高度な機能を持つ都市へと再生することができた。

都市再生は新たなフェーズに

2002年頃に始まった都市再生はこれまで3つのフェーズで進んできた。オフィスビル単体の更新から、オフィスや中小ビルといった街区単位での更新に変わり、2010年代に入って街区と街区を連担して再生していくといったフェーズになっている。街区と



新宿野村ビル内にオープンした同ビル従業員向けの共用施設「NEON」のカフェ

街区を連担して再生するとすると、そこは中小ビルだけでなく住宅も含む大きなまちづくりになる。再開発にあたって、オフィスビルを建てるだけではまちが機能しない。そのため、オフィスビルだけでなく、住宅、商業、ホテル、コンベンション、スポーツ、レストラン、アート関連といった多様な施設も開発することになる。ミクスْتُユース（複合利用）のまちづくりだ。

いまや都市の国際競争においては、IT、メディア、医薬といったクリエイティブかつ高度な研究を必要とする

都市固有の産業の競争力が問われている。企業はクリエイティヴィティ（創造性）を高め、発揮させるために、快適かつ感性に訴え、コミュニケーションを増大させるオフィスを求めている。

快適なオフィスに求められるのは、これまで以上の交流機能であり、個性や寛容性、ダイバーシティだ。その一端を示すのが社員食堂の復権だろう。社員食堂といっても、近年の食堂はかつての揚げ物と定食主体ではなく、野菜サラダなどを自分で選んで食べるというスタイルに変わっている。また、世界的なIT企業はこれまで郊外にオフィスを設けることが多かったが、近年、グーグルがシリコンバレーとは別にロサンゼルスと海岸沿いに新たなオフィスを設けるなど、都市の気候や文化、景観をこれまで以上に重視するようになってきている。日本でも、鎌倉にオフィスを設けている上場IT企業もある。つまり、都市の国際競争力の向上にあたっては、いかに都市固有の魅力を増進させ、新たな産業を誘致し、企業の生産性向上に貢献できるかが重要になっている。都市固有の魅力は、スポーツ、芸術、食事といった身体的・感性的に訴える価値からも構成されている。したがって、都市再生において

は感性に訴えかけられる快適なオフィス、住宅、商業が混在したまちづくりが求められるようになってきている。

市街地再開発と住宅

今年3月、東京都は「都市づくりのグランドデザイン」を公表した。2040年代の目指すべき東京の都市の姿とその実現に向けた、都市づくりの基本的な方針と具体的な方策を示したものだ。このグランドデザインで、都は「交流・連携・挑戦の都市構造」として、環状七号線の内側を「中枢広域拠点域」、外環道の内側を「新都市生活創造域」に位置付けた（図）。これは従来、首都高速中央環状線の内側とされていた「中枢広域拠点域」、いわゆる都心が拡大・発展したことを意味する。こうした東京の発展を踏まえれば、環状七号線の周辺の再開発、旧耐震の戸建住宅、賃貸住宅、共同住宅を質の良い住宅へ更新していくことは避けられないだろう。

近年、都心における再開発でタワーマンションが目立つのは、それだけ都市の防災性の向上や、都心居住へのニーズが強いからだ。特に都心居住の背景には、いまだに高い混雑率となっている通勤電車の問題がある。交通インフラ、とりわけ新規の地下鉄路線が開業していないために、一部ではいまだに混雑率が19.9%という路線もある。通勤の厳しさを少しでも和らげるために、職住近接を求めるのは当然だ。

ただし、ファミリー層にとっては、都心居住のハードルは高いままだ。最大のハードルは保育園の問題だ。共働きが一般的になる中で、できるだけ都心に住みたいというニーズは強まっている。しかし、都心部では保育園が足りていないために、都心居住を諦めているケースがあると思われる。これを改めるには、国の認可保育園の面積基準を緩和していくこと、もう一つはベビーシッターを積極的に活用していくことが求められる。これまでベビーシッターへの補助は行われていなかったが、2018年から都は補助の対象にしている。ベビーシッターを活用することで待機児童を減らし、都心居住・育児近接を叶えることも可能だろう。

都心居住は、高額所得者だけが叶えるものではない。都市機能は高額所得者だけでは維持できない。都市のインフラやサービスを支える人たちがいて、初めて魅力的な都市が成り立つ。この人たちに向けても当然、質の良い、アフォーダブルな住宅が首都高環状線の内側に必要になる。また、都心の概念が環状七号線に拡大したということは、住宅とオフィスも環状七号線の内側の中で供給されていることを意味する。その象徴が、大企業が最近設置を始めるようになったサテライトオフィスだ。環七内側、もしくは周辺における再開発によって、良質な住宅を供給することは、一般的な家庭にとっても非常に重要だと思ふ。（談）



「不動産協会賞」選考委員(敬称略、役職は選考時)

青山 侑(座長)

明治大学公共政策大学院 教授

田中里沙

事業構想大学院大学 学長・宣伝会議 取締役副社長兼編集室長

増田寛也

東京大学公共政策大学院 客員教授・野村総合研究所 顧問

三橋博巳

日本不動産学会 顧問

伊藤公二

住友不動産 取締役

黒川洋

野村不動産 常務執行役員

内田要

不動産協会 副理事長 専務理事



表彰・祝辞を述べた
菟田正信理事長

「第8回 不動産協会賞」を決定

「不動産協会賞」は、不動産協会の社会貢献活動の一環として、日本経済や国民生活に関する著作物の中から、世の中の多くの方々に読んでいただくことにより、当協会が直面する幅広い課題についてご理解をいただくのに資する著作物を表彰するものである。著作のジャンルは、「国際競争力を高める都市再生」「良好な住宅ストックの形成」「防災・減災」「環境問題」「持続可能なまちづくり」「コンプライアンス」「法制度」「エネルギー問題」など、幅広い分野の著作物を対象としている。平成30年3月の最終選考委員会(座長・青山侑明治大学公共政策大学院教授)において、第8回「不動産協会賞」として、大月敏雄氏(東京大学大学院工学系研究科建築学専攻教授)の「町を住みこなす 超高齢社会の居場所づくり」(岩波書店)、松本理寿輝氏(ナチュラルスマイルジャパン代表取締役)の「まちの保育園を知っていますか」(小学館)、吉原祥子氏(東京財団政策研究所研究員)の「人口減少時代の土地問題『所有者不明化』と相続、空き家、制度のゆくえ」(中央公論新社)の3作品、また特別賞として、著アラン・ドラモンド氏、翻訳まつむらゆりこ氏による「みどりの町をつくらう 災害をのりこえて未来をめざす」(福音館書店)を決定した。

町を住みこなす

超高齢社会の居場所づくり

著者 大月敏雄(東京大学大学院工学系研究科建築学専攻教授)

出版社 岩波書店

内容 町そのものが多様

性を持つことが重要である。

これまで開発されてきた

ニュータウンや郊外の住宅

地の多くでは、住民の高齢化が加速している。今後、

住宅地に求められるのはライフステージに合わせて

柔軟に変化することである。住宅そのもののばかりで

なく町全体が、多様化するニーズに対応できること

が町の再興に繋がっていく。日本の住宅供給や家族

の変遷といった歴史的な考察もあり、今後のまちづ

くりを考える上で参考になる一冊。



大月敏雄氏の話…いま、

多くの人が、住宅地の今

後について漠とした不安

を持っています。私はこの本で、「時間」、

「家族」、「引越し」、「居場所」というキーワードで

住宅地の展望を示しました。「時間」は、60年を超え

るような人生のスパンで住宅を考えるほうがよいこと。

「家族」は、多様な家族を受け入れる住宅が求められる

こと。「引越し」は、引越す人の多くが同じ地域に留

まることを踏まえて、多様な住まい方に合わせた住宅

を地域で用意することが、町の持続性に繋がること。そ

して、「居場所」は、1人用の居場所だけでなく2人3

人の居場所、町の中のあるところに居場所をつくっていく

ことの重要性です。

現在、厚生労働省が住まい・医療・介護・予防・生活

支援を一体的に提供する地域包括ケアシステムの構

築を進めています。地域包括ケアは、馴染みのある居

住環境の中で、なるべく自宅に近い環境で終末期を

過ごせるという考え方です。「時間」、「家族」、「引越

し」、「居場所」の観点を重視することが、地域包括ケ

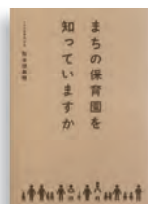
アにおける住宅供給で重要になってくると思います。



まちの保育園を知っていますか

著者 松本理寿輝 (ナチヨルマイルジパン代表取締役)
出版社 小学館

内容…まちぐるみで子どもたちと地域が一九丸となって取り組む保育園づくり。地域の魅力を活かした保育園は、それ自体も資源となり、まちづくりにつながっていく。東京の小竹向原、六本木、吉祥寺の認可保育所の取り組みに迫る。園では、子どもたちの可能性を信じ、子どもを取り巻く周囲の人との対話、地域コミュニティとの関わりに重きを置いており、保育園の枠組みを超えて、子どもたちがまちづくりの担い手となっている。これからの保育園のあり方を考える一冊。



松本理寿輝氏の話…私は、保育園は社会を創っていくものだと思っています。この本では、私たちの保育園の歩み、子どもを中心とした社会、まちづくりについて記しています。人の一生において、0〜6歳の時期は、社会を形成していく人材を育てる大事な時間です。その時間を担う保育園や幼稚園に、温かいまなざしを注いで欲しいと思います。子どもたちは、日々、卓越した知性や感性を発揮しています。

また、保育園、幼稚園、認定こども園、小学校は、まちづくりの拠点にもなりうる存在です。私たちは、地域と保育園を繋ぐコミュニティコーディネーターという職種を各保育園認定こども園に配置し、地域に開かれたカフェを併設するなどの取り組みをしています。同様の取り組みは各所に広がりつつあります。保育園は、毎日保護者の方と接し、関係性や結束を深めやすいという長所があります。保護者ももっとも身近な「地域の人」でもあります。私たちは、地域の人、子どもから高齢者までを繋ぐ役割を担っていきたいと思っています。

人口減少時代の土地問題

著者 吉原祥子 (東京財団政策研究所研究員)
出版社 中央公論新社

内容…持ち主の居場所や生死が判明しない土地の「所有者不明化」問題の実態に迫る作品。今後、日本の人口が減少していく中で、全国へ拡大していく可能性が高い課題について、空き家問題や相続・登記制度の問題の本質から解決の糸口までをわかりやすく描く内容は、今後の日本の土地制度のあり方について考える契機となる作品である。



吉原祥子氏の話…「所有者不明土地」が社会課題となっています。災害復旧、耕作放棄地の解消、空き家対策で、土地の所有者の特定に時間がかかり、支障となる例が各地で報告されています。根本には、不動産登記制度のあり方、地籍調査、所有権の考え方といった、普段は接することの少ない制度の課題があります。そのため、土地問題は個人の相続と密接に関係し、一人ひとりが「自分のこと」として考えていく必要があるにもかかわらず、自分の暮らして結びつけて理解することが難しいという特徴があります。本書では、問題の実態と全体像をわかりやすく整理することを試みました。所有者不明化問題を一挙に解決するような万能薬はありません。既存の制度を活かしつつ、必要な改革を二歩ずつ進めていくべきです。相続登記の促進や、実態に見合う手続きの簡素化、土地情報基盤の整備利用見込みの低い土地の「受け皿」を用意することもともに、所有者の責務について考えていくことも重要だと思っています。

特別賞

みどりの町をつくらう

著者 アラン・ドラモンド
翻訳 まつむら ゆりこ
出版社 福音館書店

内容…アメリカの小さな町で起こった巨大竜巻による大災害から、町が復興していくまでの実話を元に描かれた絵本。人々が町の未来について本気で考えながら、自然を最大限に活かした町づくりを行い復興するまでの姿は、子ども向けの作品としてだけでなく、自然災害が多い日本におけるまちづくりや地球環境問題を考える上でも参考になる作品である。



アランドラモンド氏の話…私が子どもだった1970年代に石油危機が起き、人々は資源をどう節約するか模索し始めました。家々の屋根には太陽光のパネルが設けられるなど、生活の変化にたいそう心を動かされました。その頃から環境配慮や持続可能な開発といった取り組みは続けられています。こうした取り組みは続けられさせていくのは若い次世代の人たちです。この本はアメリカの学校では授業の教材として使われています。幼い読者が社会や環境といった複雑な問題を自分たちの課題として考えるきっかけになることを願うばかりです。



(アランドラモンド氏の挨拶を代読したまつむらゆりこ氏)

まつむらゆりこ氏の話…この本は2007年5月にカンザス州グリーンズバーグで起きた竜巻の被害と復興を描いたお話です。ドラモンド氏は風通しのよい、かわい絵で、復興について市民の総意を得ることの難しさや、仮設住宅の暮らしの厳しさを丁寧に描いています。人々が「災害はまちが生まれ変わるチャンスでもある」と語っていることに感動しました。子どもの頃、心にしみ込んだものは、深い所まで届きます。絵本には大きな可能性があると思っています。

丸善書店にて不動産協会賞 特設コーナー設置

(期間限定・現在は終了)

丸善書店の丸の内本店・日本橋店では、不動産協会賞の受賞を祝い、受賞3作品を置く特設コーナーが設けられました。千代田区丸の内丸の内オアゾにある丸の内本店では、3階の土木・建築・理学・工学などの専門書コーナーに、不動産協会賞のポスターとともに受賞作品が並べられました。



職住・育住近接を実現する

共働き家庭が増加する中で、若い世代の職住近接・育住近接のニーズは高まっている。2018年の国土交通省の国民意識調査でも、若い世代ほど職住近接・育住近接のニーズが高いことが表れている。職住近接・育住近接を叶えるには、住宅を供給するデベロップターの創意工夫も求められる。三井不動産レジデンシャルなどが品川区で、三菱地所レジデンスなどが国分寺市で手がける、職住近接・育住近接を実現するマンションを紹介する。

まちに溶け込む、感じのいいマンション

「パークシティ武蔵小山ザタワー」

三井不動産レジデンシャル、旭化成不動産レジデンス

日本一の商店街の再開発

一時期、電車のホームドア広告に「日本一、感じのいいタワマンへ。」というキャッチコピーが目立つ広告が出ていた。東急目黒線武蔵小山駅前徒歩1分に建つ、「パークシティ武蔵小山ザタワー」(以下、パークシティ武蔵小山)の広告だ。

パークシティ武蔵小山は、武蔵小山駅前前のパルクム商店街沿いの一部エリアを再開発する「武蔵小山パルクム駅前地区第一種市街地再開発事業」の再開発建物のうち、超高層部分にあたる。同再開発事業の施行面積は約0.9ha、再開発建物は超高層部分の住宅のほか、低層棟の店舗および生活支援施設、地下の防災備蓄倉庫などから構成され、延床面積は約7万5000㎡に上る。超高層部分は地上41階建て、総戸数624戸のタワーマンションになる。店舗部分には約40店舗が入るほか、広場、生活支援施設(地域コミュニティ施設、子育て支援施設)、歩行

者優先道路、公共駐輪場も整備される。事業協力者は三井不動産レジデンシャルと旭化成不動産レジデンスの2社で、三井不レジは住宅販売も手がける。

パークシティ武蔵小山のキャッチコピーにある「日本一、感じのいい」は、地元へ寄り添い、優れているのに、それをひけらかさない、おらかなイメージだ。パークシティ武蔵小山の広告の白抜きキャッチコピーの下には、外国人モデルの男女がパフェと笥で顔を覆っている。パフェは、駅前のアーケード商店街「パルクム商店街」のケーキ喫茶「王様とストロベリー」のもの。そして笥は、江戸時代、武蔵小山が笥の名産地であったことに因んでいる。武蔵小山のまちに寄り添うマンションを世に出したいという思いを表した。

パークシティ武蔵小山の販売を手がける三井不動産レジデンシャル都市開発一部・事業室の首藤氏は、「近年では類稀な立地に加えて、防災性、住環境も優れている。本当に感じのいいマンションだと思

う」と話す。「感じのよさ」の理由は、利便性と住環境が優れていること、そして防災・安全なまちを目指した再開発であること、武蔵小山のまちに見合った機能意匠であること、の3つだ。

職住近接と暮らしやすさ

「感じのよさ」を構成する利便性と住環境は、東急目黒線武蔵小山駅まで徒歩1分、そこから山手線目黒駅には3分、大手町にも都営三田線、東京メトロ南北線で20分という交通利便性が挙げられる。また、日常の買い物の利便性も高い。武蔵小山駅には総合スーパーがあり、パルクム商店街にもスー

パー、八百屋、鮮魚店、学習塾、カフェ、クリーニング店、書店とあらゆる生活利便の商店が揃っている。パルクム商店街はアーケード付き商店街と

しては日本でも有数の長さを誇る。全長約800m、店舗数は約250に上り、都市内でも最大級の商店街だ。商店街の気さくさも魅力だ。首藤氏も気の置けない商店街の雰囲気や顧客に説明しているという。

住環境も魅力だ。都心にいながらにして、広大な緑が徒歩圏にある。都立公園「林試の森公園」は徒歩10分圏だ。同公園は、旧林野庁林業試験場の跡地を公園にしており、約12haの広大な面積にクスノキやアカガシ、プラタナスといった多くの樹種が植わっている。子ども向けのデイキャンプ場や冒険広場もあり、子育て世帯にはうれしい。

首藤氏によると、モデルルームの来場者や契約者の多くが30〜40代の共働き・子育て世帯だという。「他のマンション販売の現場でも、お客



パークシティ武蔵小山 ザタワーの完成予想図

様の職住近接のニーズを強く感じる。その点、「パークシティ武蔵小山には足りないものがない」と言われることが多い。職住近接に加えて、住んだ時のイメージが湧きやすいことが契約の決め手になっていると思う」。パークシティ武蔵小山は、間取りも共働き・子育て世帯を意識している。「ファミリー層をターゲットにしているため、2LDK〜3LDKがボリュームゾーン。特徴はすべての部屋に窓がある点（首藤氏）。タワーマンションで窓を設けるためにバス・トイレやエレベーターなどの配置を工夫した。窓がある開放感には「感じのよさ」を表している。

再開発でまちを安全に

防災・安全をめざしたまちづくりも「感じのよさ」を構成する要素だ。東京都は同再開発組合の設立認可の中で、パルム商店街の同再開発の目的としておおまかに次

の3つを挙げている。一つは、「地区住民や来街者の活動交流拠点としての機能の向上を図ること」、もう一つは、「地区の災害対応力の強化を図ること」、最後に、「駅前におさわし安全で快適な歩行者空間等の形成を図ること」だ。とりわけ、「地区の災害対応力の強化を図ること」は、地元住民としての願いでもあった。再開発組合の長谷川政行理事長は、「商店街は戦後に建った木造密集市街地に火を使う飲食店が多く、火事のおそれは強かった。冬は、火の用心の夜警をしたほどだ」。大規模な延焼は起きていなかったものの、火災への対応は重要課題だった。長谷川理事長は、「再開発の話が出た時に、高齢の地権者に聞いて回った。反対されるかと思ったら、賛成だ、協力しよう」という人がほとんどで驚いた。それだけ心配が大きかったということ」を話す。パークシティ武蔵小山は、不燃建築物を求める住民の思いに沿ったものだ。燃

えにくく、免震構造を採用したタワーマンションと商業施設、そして広場と防災備蓄倉庫が設けられれば、安全性は向上する。品川区都市環境部都市開発課の稲田貴稔課長は、「施行者である再開発組合は、災害時にパークシティ武蔵小山のゲストルーム等の開放を図るなど、地域コミュニティを生かした防災活動の場をつくる計画をしている。また、駅前広場と繋がる新たな広場ができることで、大地震などの災害時にも帰宅困難者が一時滞在するスペースが生まれ、重要な防災拠点の一つとなることを期待している」と、ソフト・ハード両面の効果に注目する。通常時は賑わいを創出し、防災時には避難スペースとなることで、パークシティ武蔵小山は地元へ貢献していく。

「感じのよさ」を創る 広場と店舗部分

「感じのよさ」は、パークシティ武蔵小山の意匠と、店舗部分にも表現される。大正時代頃まで、武蔵小山は筍の名産地として知られる竹林や雑木林、畑が広がる農村地域だった。まちとして発展が始まったのは、1923年（大正12年）に目蒲線の小山駅が開業して以降だ。駅の開業で急速に発展したが、元来の素材さには変わっていない。その象徴が、2012年からパルム商店街で開催されている「ムサコ」のたけのこ祭りだ。武蔵小山出身の有名シェフがつくった筍汁が振る舞われる祭

りであり、武蔵小山の歴史を感じさせるイベントだ。こうした素材さと歴史に寄り添うように、パークシティ武蔵小山も、できるだけ素朴な意匠を目指した。「威厳のタワーではなく、まちの人に微笑むタワーでありたい」（パークシティ武蔵小山公式ホームページ）と、外壁はアースカラー（ベージュ色とカーキ色）に、ファサードのデザインも軽やかさを表現する水平を基調にした。また、駅から向かって正面右側に位置する低層棟と、左側の超高層棟は、植栽のあるテラス（屋上庭園）で繋げ、低層部の店舗を訪れた来街者も回遊しやすくし、パルム商店街との一体感を醸成する。低層棟の店舗約40店のうち、約20店はパルム商店街に出店してきた店舗の予定だ。老舗の焼鳥店や和菓子店、果物店などが戻ってくれば、パークシティ武蔵小山は、素材さとまちの賑わいを引き継ぎ、発展させることになる。



日常は賑わいを創り、災害時には避難スペースとなるザ・プラザ(広場)



高層棟と低層棟を繋ぐザ・テラス(屋上庭園)



天井高を2600mmとし、空間の広がりを出した



武蔵小山駅前から見たパークシティ武蔵小山(左側)とパルム商店街

「ザ・パークハウス国分寺四季の森」 育住近接を考えたマンション

三菱地所レジデンス、東京建物、大栄不動産

職住近接・育住近接を叶える

「お客様に説明しながら、自分でも納得している。自分の家族にまさしく見合ったマンションだと常々感じている」。そう話すのは、「ザ・パークハウス国分寺四季の森」の販売を手がける三菱地所

レジデンスのザ・パークハウス国分寺四季の森レジデンスギャラリーの小倉所長だ。小倉氏は、共働きで子育ての真最中だ。その小倉氏が納得しているのは、考え抜かれたザ・パークハウス国分寺四季の森の職住近接・育住近接だ。

共働き世帯にとって、子育てとは保育園、学童、小学校、学習塾への送迎の日々でもある。送り迎えは、子どもが生まれた時から少なくとも6年、長くて15年続く。共働きの親は、子どもを保育園に入れる前からいかに効率よく保育園に送り迎えをするかを悩み、子どもが小学校に入った後も、いかに効率よく学童保育にお迎えにいけるか思案する。保育園や学童が駅から遠い、あるいは駅から自宅への動線上になければ、タイムロスになる。共働き世帯にとって職住近接は、保育園や学童が自宅や駅に近い、育住近接と同義だ。ザ・パークハウス国分寺四季の森は、この難しい課題を解決したマンションだ。

ザ・パークハウス国分寺四季の森は、JR中央線・西武国分寺線国分寺駅から徒歩13分に立地する。約1万9000㎡の敷地に、総戸数494戸、地上7階建

の中層マンション2街区から構成される。開発供給は三菱地所レジデンス、東京建物、大栄不動産の3社が行う。

ファミリー向けの 共用施設の追求

ザ・パークハウス国分寺四季の森の敷地は、もともと総合電機メーカーの研究所の寮が建っていた。2015年に同土地を取得する前後から商品計画が始まったが、当初から「ファミリー向け」のコンセプトは決定していた。そのため、間取りは494戸中484戸を3LDK・4LDK、残りは2LDKと、はつきりとファミリー向けにした。また、配棟を工夫して、全体の8割近い374戸をファミリーの好む南向きにしている。共用部についても、ファミリー向けの機能を綿密に企画した。「大規模マンションのため、共用部はかなり充実させることができる。タワーマンションでは一般的になりつつあるコンシェルジュ、ゲストルームだけでなく、コミュニティラウンジとキッズスペースも作り込んだ」（小倉氏）。コミュニティラウンジでは英会話教室が開かれるほか、キッズス



新宿から直通19分で緑を望める住戸(イメージ)

ペースは木のおもちゃで有名な「東京おもちゃ美術館」の監修を受け、木の温もりを感じられるスペースにした。また、地域との繋がりを持てるような仕組みもつくった。一つは、国分寺の野菜を使った地元料理研究家との料理教室。もう一つは「NPO法人東京学芸大学子ども未来研究所」の協力のもと、「遊びが最高の学びになる」をモットーにしたワークショップだ。どちらも月1回ペースで開催し、地域との交流を図っていく。

共用部の充実に加えて、「保育園の誘致を計画の早い段階で検討し、地元国分寺市子ども家庭部と相談を始めていた

民間企業の研究所の森に隣接する「ザ・パークハウス 国分寺四季の森」完成予想図



が、その後市と協議をする中で、保育園を重要視しつつも、これからは学童保育の質の向上や拡充も重要ではないかという結論に至った」（小倉氏）という。国分寺市は、若い世代を呼び込むために、子育て支援を重視。保育園の増設を進めており、認可保育園の整備率は約9割、希望する園への決定率も約8割と高い。2018年度の市の見込みでは、共働き家庭の0〜2歳児はほぼ全入可能にまでなっている。市は保育園と同様に学童保育についても増設、充実させている。ただし、「公的な学童保育は、夜間の延長に対応していないことが多い。親は働き方を変えざるを得なくなる『小1の壁』が社会課題になっている。共働き世帯が同居することを考えれば、夜間保育のニーズは必ず生じるといった」（小倉氏）

と、夜間保育が可能な民間の学童保育の誘致を決めた。この誘致に応じたのは、教育熱心な地域で知られる目白、田園調布、恵比寿などで民間学童保育を運営する「ウイズダムアカデミー」だ。同社は学校・自宅への送迎、食事の提供、夜間延長保育だけでなく、宿題のサポート、習字や外国語などの習い事まで提供する。入居者にとって、学童保育が同じ敷地内にあることほど便利で安心なものはない。小倉氏は、学童保育が敷地内にある利点について、「両親とも帰りが遅くなくても、敷地内であれば遠回りをせずにお迎えに行け、帰りもそのまま家に入れる。子どもがひとりですぐ帰宅するとしても、そこはマンションの敷地内だ」と話す。また、学童保育では英会話もできるため、敷地外の英会話教室に通う必要が

なくなる。平日の送迎ができない共働き世帯にとっては利便性が高い。市も民間の学童保育を歓迎する。国分寺市子ども家庭部の岡田周作・子ども施設整備担当課長は、「公設だけでは学童保育のスペースにも限度があることが課題となっていた。そこで、国分寺市としても学童保育の設置をお願いしてきた。民間の学童保育施設として、積極的に新しいサービスなどを導入してもらい、これからの学童保育施設の指針となる施設になってもらいたい」とコメントしている。

シャトルバスと子育ての意外な関係

国分寺駅はJR中央線の中央特快が停車する駅だ。そのため、新宿へはラッシュでも26分、東京駅も同36分でアクセスできる。職住近接としては理想的だ。もちろん、ザ・パークハウス 国分寺四季の森の駅徒歩13分の立地は、決して近いとは言えない。そこで、さらなる交通利便性を追求するため、居住者専用のシャトルバスを運行する。朝7・8時台は1時間8本、夜間も同4本、国分寺駅とマンションを所要4分で送迎する。維持・運営費は管理組合が大半を負担するが、利用者から50円を徴収することで、居住者の公平性を図る。「シャトルバスで入居を決めたというお客様は多い。シャトルバスであれば、疲れて駅まで帰ってきて、座って玄関（敷地内）まで帰れる」（小倉氏）。

シャトルバスは、子育ての面でも大きな役割を果たす。国分寺は、教育熱心な家庭が多いといわれている。「国分寺から入学可能な通学しやすい範囲に公立中高一貫校が3校もある。中高一貫校を受験する家庭が多いため、駅前には小学生向けの学習塾が多い」（小倉氏）。そのため、国分寺駅周辺は小学生向けの学習塾の送り迎えの車が並ぶ。小学生、とりわけ女の子の場合、夜の塾通いは危ないからだ。しかし、親の送迎がなければ塾通いできないとなれば、共働き世帯は子どもを塾に通わせられなくなってしまう。ザ・パークハウス 国分寺四季の森のシャトルバスはこの課題を解決する。シャトルバスであれば、小学生一人でも駅前まで通えるからだ。

ザ・パークハウス 国分寺四季の森の外構は、隣接の緑豊かな研究所とリンクするように在来種の樹種を植えている。まだ苗木だが、入居する家族と共に育っていく。



コミュニティラウンジ



学童保育施設のテラス(完成予想図)



シャトルバス(イメージ)

税制・都市・住宅に関する 要望を決定

不動産協会では、7月24日に開催した理事会において「経済の好循環に向けた税制・都市・住宅に関する要望」を決定しました。主な要望は次の通りです。(要望の全文は協会HP「www.fdk.or.jp」でご覧いただくことができます)

1. 税制改正

(1) 消費税率引上げに伴う対応

① 消費税率引上げに伴う対応

住宅取得に関する消費税率引上げ対策について、住宅市場の動向等を踏まえ十分に検討し、駆け込み需要と反動減が生じないように万全の措置を講じる。

具体的には、措置済みの対策に加え、住宅ローン減税の拡充、住宅取得資金の贈与特例の拡充等の税制措置に、すまい給付金の拡充や省エネ住宅ポイント等の予算措置も含む十分かつ総合的な対策が必要。

世帯構成の変化等による職住近接ニーズに対応する税制要件の見直し。

(2) 消費税率の引上げに左右されない安定的な負担軽減措置の検討

② 時代を先取りするまちづくり推進税制

① 都市再生促進税制の延長

経済の原動力であり我が国の持続的な成長を支える都市の国際競争力のさらなる強化に必要な

② 国家戦略特区に係る特例の拡充

外国人向け子育て支援施設や病院等を賃貸した場合にも適用

③ 木密解消を促進する特例の創設

木密の解消に向けた新たな仕組みの創設に合わせた税制支援

④ 市街地再開発事業に係る特例の延長

円滑な合意形成を図るために有効な支援

⑤ 市民緑地認定制度に係る固定資産税の特例の延長

等の特例の延長

⑥ 都市の防災性能向上や物流効率化を実現するための支援措置

雨水貯留利用施設に係る特例の延長
オフィスのBCP機能向上に対する税制上の支援措置の創設

物流効率化に資する大規模物流施設への支援

⑦ コージェネレーションに係る固定資産税の特例の延長

産税の特例の延長

⑧ ナイトタイムの活性化に貢献するための支援措置の創設

エリアマネジメントに対する支援

⑨ エリアマネジメントに対する支援

財源を確保するための枠組みの確立

⑩ 都市・地域の活性化を図り、地方創生を推進するための措置

古民家、空き家等の取得に対するリフォーム税制の自己居住要件緩和
CCRC、地域観光振興に貢献する施設に対する支援

⑪ 働き方改革を実現するための措置

多様な働き方を可能とするサテライ

トオフィス等の設置への支援

(3) 豊かな住生活を実現するための税制

① 住宅の買取再販に係る不動産取得税の特例の延長

② サービス付き高齢者向け住宅に係る特例の延長

③ 多様化する住宅ニーズへの対応

子世帯が親との近居のために住宅を取得する場合等の支援
高齢者が質の高い一定の住宅に買換える場合の支援

世帯構成の変化等による職住近接ニーズに対応する税制要件の見直し
(再掲)

(4) 不動産事業の推進等に不可欠な税制

① 土地の登録免許税の特例の延長

② Jリート等の登録免許税及び不動産取得税の特例の延長

③ 所有者不明土地問題に対する税制上の支援措置の創設

④ 大規模複合用途建物における固定資産税の住宅地特例等の弾力的適用

⑤ 企業主導型保育事業に係る税制上の支援措置の延長・拡充

⑥ 国際課税の諸問題への対応

有料で賃貸した場合にも適用

⑦ 法人課税について立地競争力強化の

観点から総合的に負担軽減

・償却資産に係る固定資産税及び事業
所税の廃止等

⑧ 不動産に係る多重課税の排除

⑨ 企業の納税事務負担の軽減・利便性
の向上

2. 都市政策

(1) 時代のニーズに対応する柔軟
な都市政策の実現

① 都市再生を強力に推進していくため
の措置

・都市再生促進税制の延長（再掲）
・市街地再開発事業に関する補助金の
安定的支給及び税制特例の延長

② 時代のニーズに柔軟に対応する再開
発のあり方の検討

・組合設立同意要件の適正な運用
・再開発における従前建物の早期除却
を促進する方策の検討

・安定的な事業推進のため権利床・保
留床の価格設定について合理的な範
囲で行われるべきことを明確化

・所有者不明土地に関する対応、地籍
調査の推進

③ まちづくり推進のための規制緩和

・特に高度利用を図るべき地域におい

る日影規制のあり方の適正化

・用途変更等における既存不適格適及
の柔軟化

・国・都・区市等による一体的な制度
運用のための方策の検討

(2) 国際競争力強化及び観光立国
の実現

① 時代の流れに即した制度や支援の検
討

・まちづくりへの新技術活用の促進
・新たな先端産業・都市機能の育成
・多様な企業や人材を集める観点から
需要喚起に必要な施策の検討

② 都心部と羽田空港・成田空港との鉄
道アクセス強化の早期実現

③ ナイトタイムエコノミーの充実に向
けた支援

(3) 活力あるまちづくり活動の推
進

① 公共空間利用に際してワンストップ
化など関係者間の合意形成の促進

② 時代のニーズに対応する屋外空間の
利活用（ピロティ・大屋根下部等）

③ 安定的なエリアマネジメント活動へ
の支援

(4) 都市防災機能の強化

① 帰宅困難者対策への支援
② オフィスBCP機能向上に資する支援
(5) これまでに実現した制度等の

不動産協会及び国による運用
推進

3. 住宅政策

(1) 消費税率引上げに伴う対応
(再掲)

(2) 良質な住宅ストック形成の推
進

① マンション建替え、集約建替えの促進
i) 木密解消・集約化の促進

・時限的にエリアを限定して、補助・
税制支援を集中投下する措置
ii) マンション建替えを促進する制度
改善

・団地建替えの要件緩和など、マン
ション建替え・団地再生での合意
形成を促進するための柔軟な事業手
法の検討

・隣地取り込みや別敷地建替における
運用改善

・要除却認定の要件のあり方の見直し
・日影規制の弾力的運用

② 良質な住宅ストックの形成に向けた
措置

・長期優良住宅、低炭素住宅に関する
共同住宅の制度のあり方の見直し

・リフォーム・耐震改修の補助金手続

きの標準化

・免震・制震設備に対する支援
・マンションストックの適正な管理に
向けた検討

(3) 社会の変化に対応した規制の
見直し

① 高さ制限の緩和、総合設計の推進
② 駐車場附置義務等の適正化の推進
③ 容積不算入措置の導入（共同住宅に
設置する保育所等）

(4) 住宅取得環境の維持・改善

① フラット35適用の改善（対象の住
宅価格上限の緩和等）
② 適用期限を迎える住宅税制特例の延
長（再掲）

FORE
Future of Real Estate

一般社団法人 不動産協会
2018年<通巻109号>
発行人 (一社) 不動産協会
〒100-6017 東京都千代田区霞が関3-2-5 霞が関ビル17階
Tel.03-3581-9421 Fax. 03-3581-7530
http://www.fdk.or.jp
編集人 不動産協会広報委員会
企画・編集協力 株式会社不動産経済研究所
株式会社シマ・コーポレーション
レイアウト・デザイン 株式会社タクトデザイン事務所
印刷 三美印刷株式会社



今年4月に開園した「豊洲ぐるり公園」。
横幅は最大20m。湾岸沿いの超高層マンションや
レインボブリッジなどの景観を楽しみながら
豊洲埠頭をぐるりと散歩したりランニングができる。

東京湾岸の観光スポットを巡る
水陸両用バスが停泊する栈橋もある。
海に囲まれた緑あふれる公園だ。