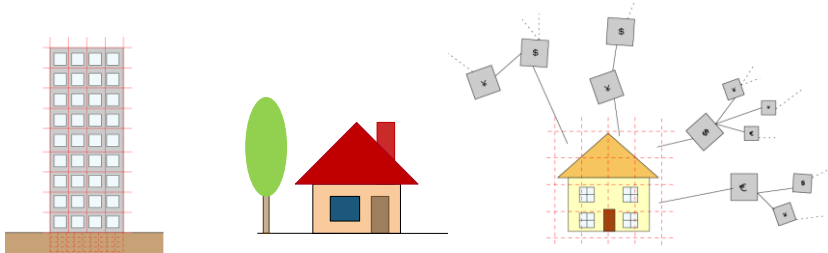


「少子高齢社会における街の持続と再生」

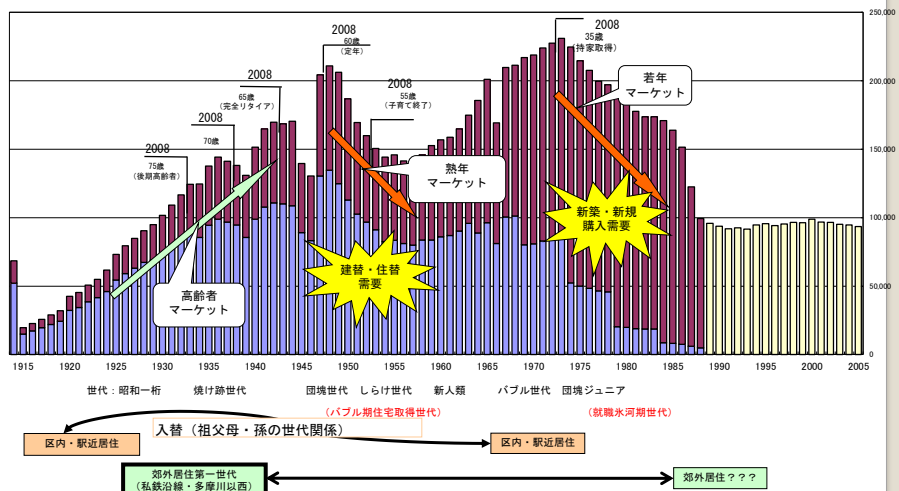
- ・ 郊外住宅地の持続と再生 ・
- ・ 地域包括ケアシステムとまちづくり ・

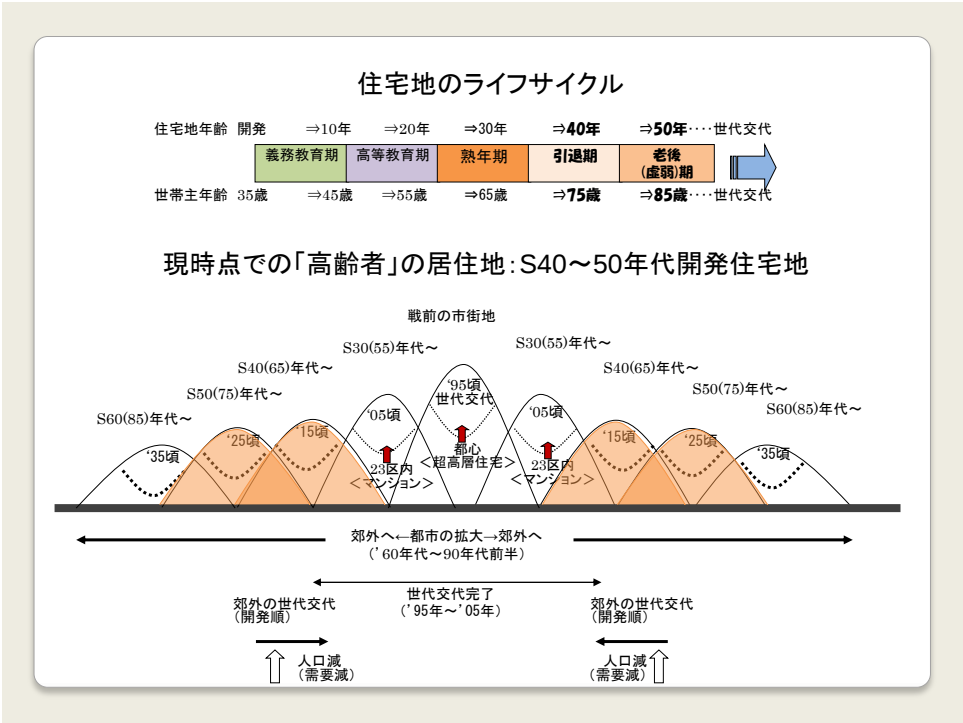
園田真理子（明治大学）



東京の住宅マーケットの近未来

資料：人口 2005年国勢調査 東京都を使用
持家率：2005年 国勢調査 世帯主年齢5歳階級別持家率 東京都を使用

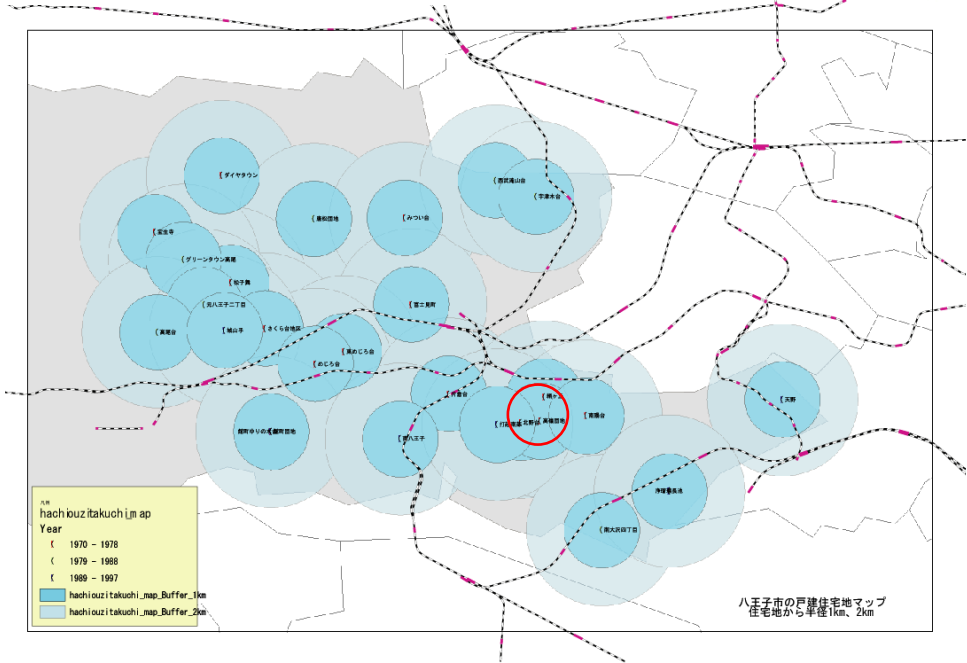




郊外住宅地の今



八王子市域の開発年別住宅地マップ 1km、2kmを示したもの



一世世代が直面する課題

- 居住の継続意向 (60才以上世帯の約60%→虚弱後50%)



- 子世帯と同居 ➤ 同居家族による相続可能性は高い
- 今後の住み続け意向も高い

➤ このような世帯はわずか (5%)



- 子世帯と別居 ➤ 直系血族による相続可能性が低い
- 高齢期を迎える不安

地域サービスを利用して住み続けたい5割
安心できる住宅や施設に住み替えたい2割
わからない2割

地域に住み続けるための
地域サービスが必要

- 住み替え意向 (60才以上世帯の約10%→虚弱後20%)

ニーズ

50~60歳前後 ➤ 沿線の便利な所を希望

70歳前後 ➤ 子供の居住地近くを希望

住み替え先が必要

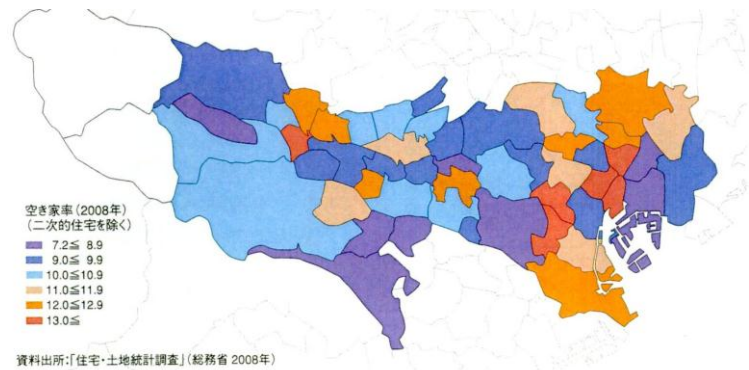
沿線駅周辺マンション
+近くにシニア関連施設

子供居住地の近くの
シニア関連施設



□ 東京の空家率

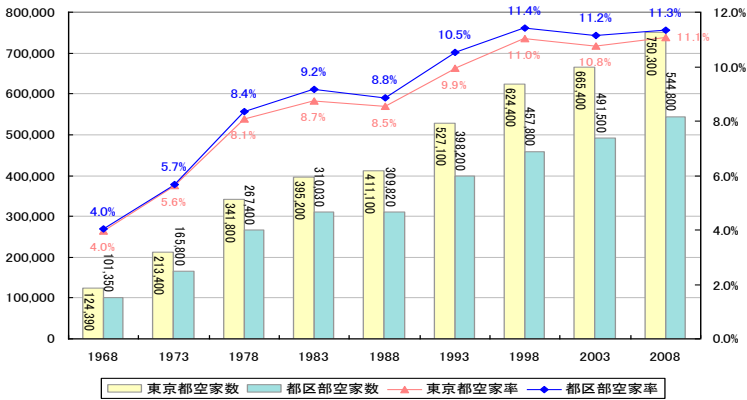
- ・都内23区の空家率が高い。
- ・千代田区(23.9%)、中央区(23.8%)



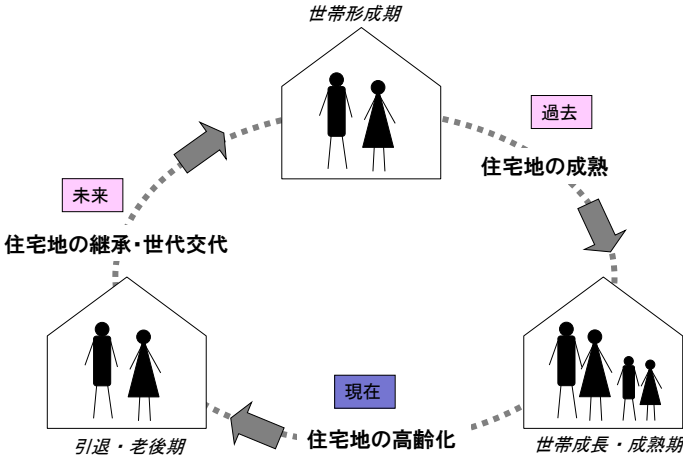
出典: CRI No.406.2012/6 長谷工研究所

□ 東京の空家数・空家率の推移

- ・2008年に全国の空家率は13.1%、東京は11.1%、都区部は11.3%。
- ・都区部では、5年ごとに5万戸ずつ、空き家が増加している。



(出所) 総務省統計局「平成20年住宅・土地統計調査報告」を基にニッセイ基礎研究所が作成



近年郊外住宅地の居住者は急速に高齢化し、今後居住者の転居、退去や住宅の継承などの世代交代の時期を迎える。

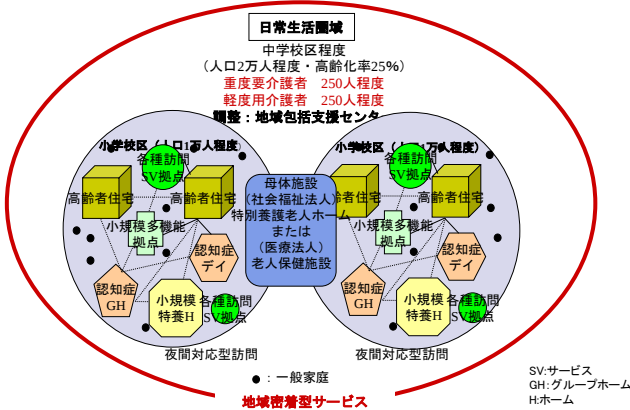
今後良質な住宅地を維持・継続することが重要であり、郊外住宅地の持続と再生を目指す。

循環型郊外住宅地をめざして

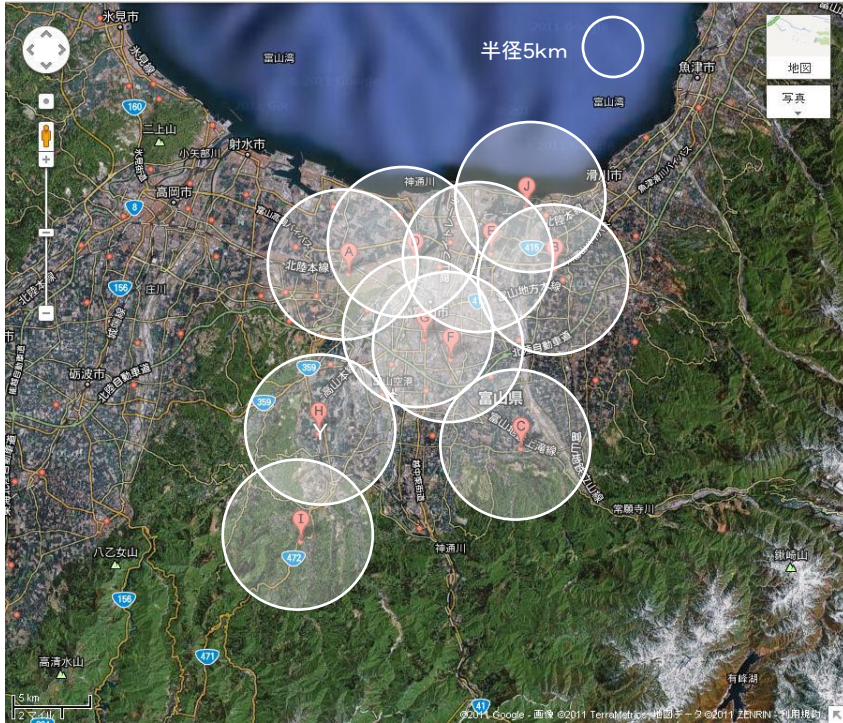
「地域包括ケアシステム」と「住まい」との関係

前提条件：適切な住まいの確保（所与の条件）
＋
地域包括ケアシステム

高齢化率 25%： 1中学校区2万人で 500人の要介護高齢者を支える仕組み
高齢化率 30%： 同上 600人の要介護高齢者を支える仕組み

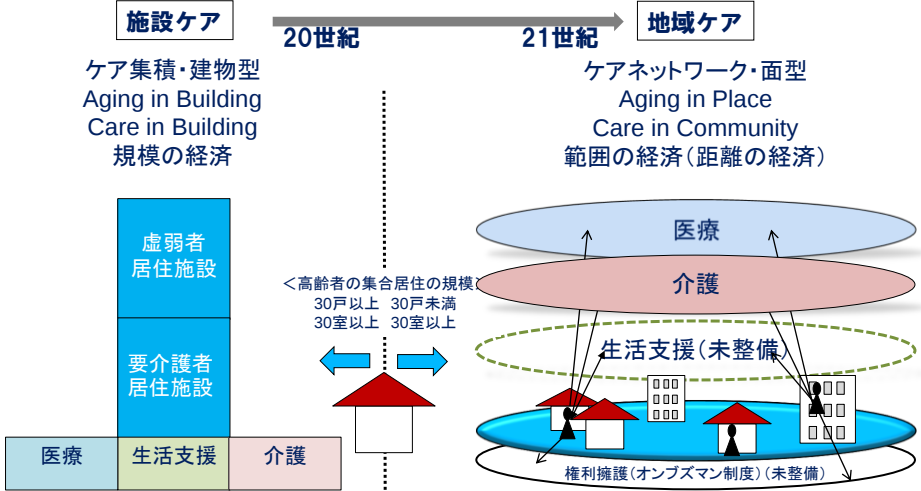


半径5kmの日常生活圏でのリスクマネージメント



特別養護老人ホームⅡ核

「施設ケア」から「地域ケア」へ



- ◆ 富裕ビジネス(民間CCRC)
- ◆ 施設ビジネス(社福・医療法人)
- ◆ 貧困ビジネス(民間たまゆら型)

- ◆ 都市経営ビジネス(日本: ???)
- Cf. 欧州: 市町村(コミュニティ)
- 米国: ゲイティッド・コミュニティ(→自治体)