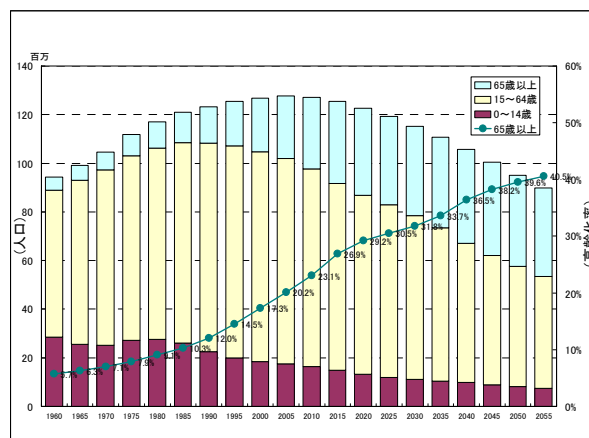


人口減少下における 街なか居住の再生に向けて

独立行政法人 建築研究所
主任研究員 藤本 秀一

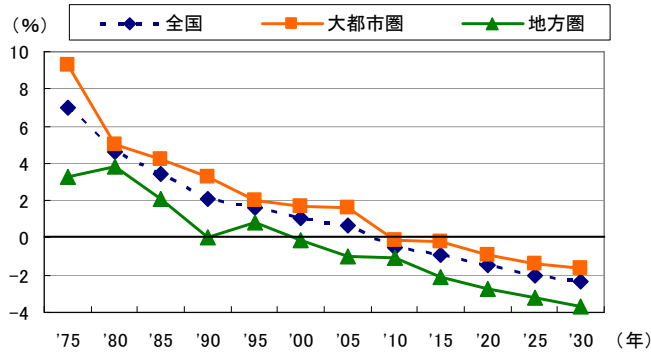
我が国の人口・高齢化率の推移

- 我が国の人口は2004年をピークに人口減少社会に突入。
- 高齢化率は既に総人口の20%を超える(世界第一位)。



大都市と地方都市における人口増減率

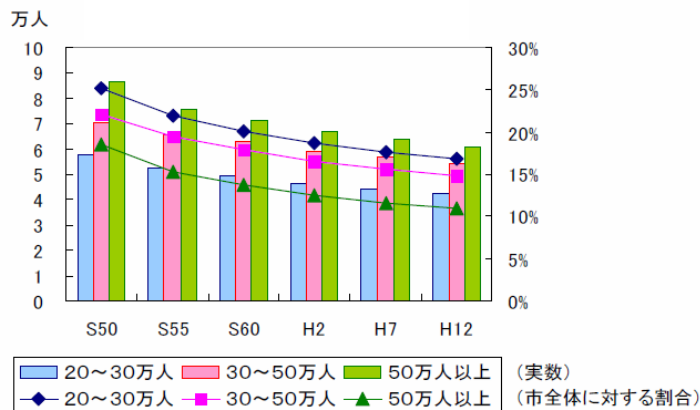
- 地方圏で人口の減少率が高い



注1) 大都市圏とは、首都圏整備法、近畿圏整備法、及び中部圏開発整備法の政策区域に指定された1都2府19県、地方圏とは1道22県の合計値を示す。
 注2) 国勢調査人口は各期10月1日、推計人口は毎期4月1日現在の数値である。
 資料) 総務省「国勢調査報告」(1970～2005年)、(財)統計情報研究開発センター「市区町村別将来推計人口」(2010～2030年)より作成

都市人口規模別の中心部の人口推移(平均)

- 都市の人口規模に関わらず、市中心部(3km×3km)における人口は実数・シェアともに一貫して減少し続けている。



※三大都市圏(東京都、埼玉県、千葉県、神奈川県、愛知県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県)以外の地域における人口20万人以上の都市(政令指定都市を除く)を対象として国勢調査を集計。

出典) 中心市街地再生のためのまちづくりのあり方に関する研究アドバイザー会議報告書

街なか居住が求められる理由

- 人口減少・超高齢化社会の到来
- 地球環境への負荷低減の必要
- 財政的な制約の高まり・都市運営コストの増大



- 高齢者、子供が安心して歩いて暮らせる街づくり
- 省エネルギー、低炭素社会の実現
- 行政コスト、都市運営コストの低減

街なか居住の再生に向けて...歩いて暮らせる街の実現へ

- 街なか居住が進まない理由...
 - ①住居費の高さ
 - ②戸建て志向の強さ
 - ③住環境の問題
- 街なかの土地利用の現状...
 - ①土地を所有し続ける場合... 駐車場経営が合理的
現状では旺盛な駐車場需要。それなりの収益。
 - ②土地が売却される場合... 中高層マンション建設に
高い容積率。一定のマンション需要はある。

街なか居住の再生に向けて...歩いて暮らせる街の実現へ

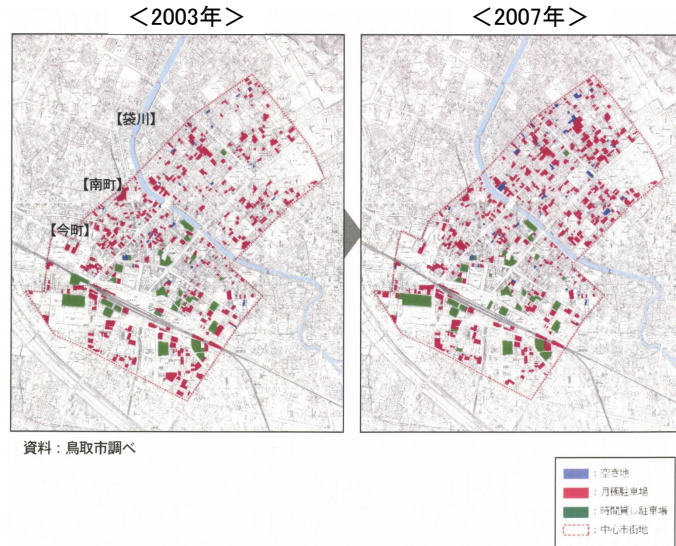
- 街なかに公共の高齢者住宅を計画する例も多くみられるが...
- 公的負担の限界、財政余力の低下
- 民間の住宅供給による方法が有効！
- 中心市街地に街らしさを取り戻すために...
 - ① 駐車場経営から住宅経営への転換を図る「方法」の必要性
 - ② 地方都市の街なかに相応しい、景観の調和に配慮した住宅
- 地方都市の街なかに低層住宅を実現する手法の検討
 - ① 定期借地権の活用
 - ② コーポラティブ方式の採用

地方都市の中心市街地の現状(鳥取市の例)

- 人口減少社会を迎えるなか、地方都市では...
 - 市人口が今後30年で約1割減に対して、生産人口は約2割減。高齢化率は約10ポイント上昇。
 - 過去40年で市街地面積は3倍に拡大。人口密度は4割減居住人口(割合)が減少
- また、地方都市の中心市街地では...
 - 居住人口(割合)の減少が顕著
 - 昭和40年代:約20% → 平成19年:約6%
 - 駐車場、空き地等の低未利用地が増加
 - 平成15年:18ha → 平成19年:20.6ha
- ...街なかの再生、街なか居住の推進が求められている

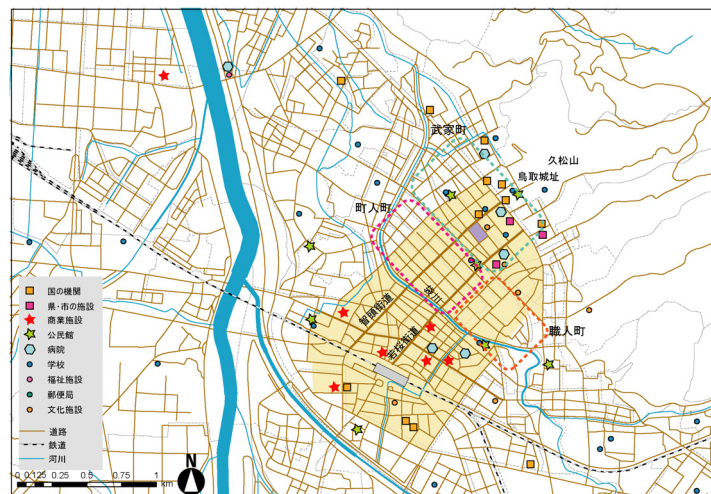
中心市街地における低未利用地の増加

- 2003年から2007年の間に低未利用地が2.6ha増加



中心市街地における主要施設の立地状況

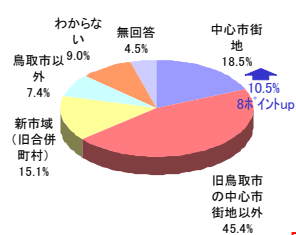
- 官公庁、病院、学校、市民会館などの施設が集積



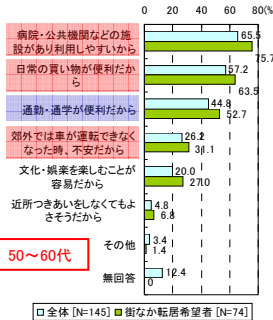
住まい手の街なか居住ニーズ

- **住み替え希望場所:** 中心市街地は2割。中心市街地以外(旧鳥取市)が約半数。
- **中心市街地希望理由:** 病院・公共機関などの施設があり利用しやすいから、日常の買い物、通勤・通学などの利便性を過半数が重視。現在街なか以外の居住者は更にその傾向が強い。
- **中心市街地以外希望理由:** 自然の豊かさを5割が評価、それ以外には安価で広い、車利用で不便ではない、など

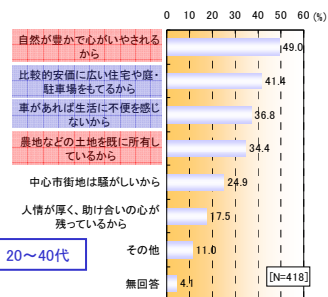
住み替え希望場所



中心市街地の希望理由



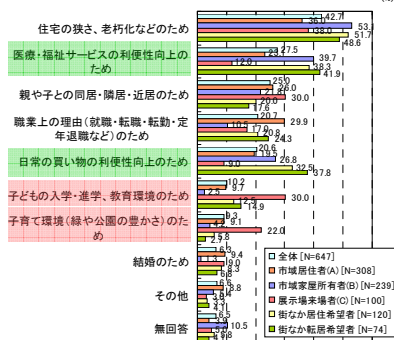
中心市街地以外の希望理由



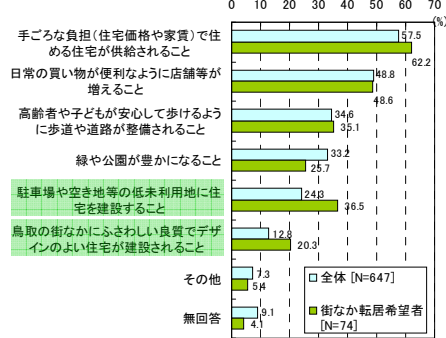
住まい手の街なか居住ニーズ

- **住み替えのきっかけ:** 住宅の狭さや老朽化、医療・福祉、家族との同居等。中心市街地転居希望者では利便性の割合が高く、住宅展示場来場者では子どもの教育や子育て環境が他より多い。
- **中心市街地の居住促進のために:** 手ごろな負担の住宅供給、日常の買い物の利便性を満たす店舗などが必要。

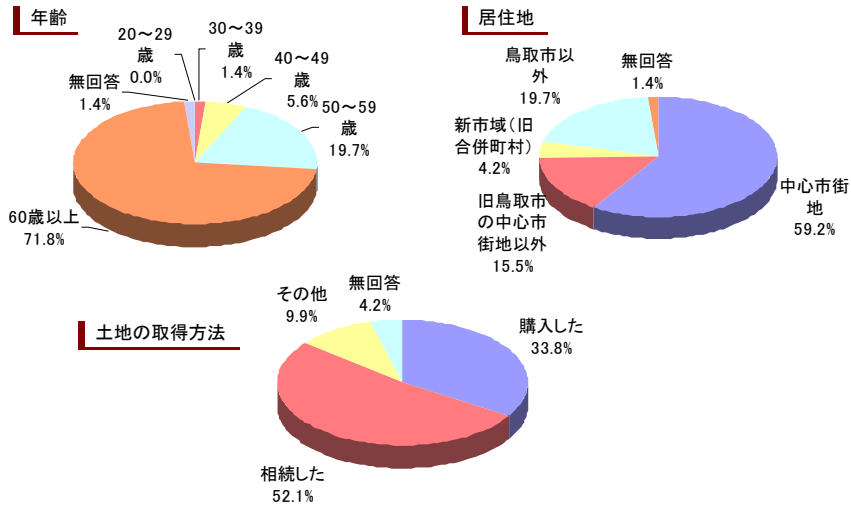
住み替え動機



中心市街地の居住促進に必要なこと



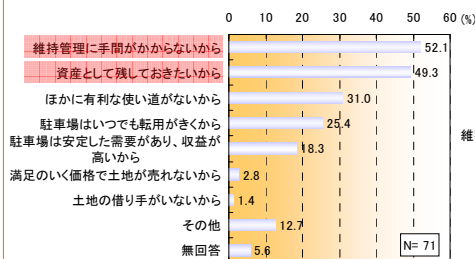
土地所有者のニーズ



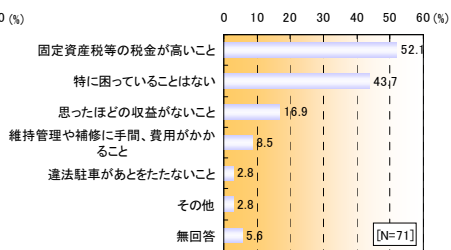
土地所有者のニーズ

- **駐車場にしている理由**:「維持管理に手間がかからないから」、「資産として残しておきたいから」が約5割と多く、手間のかからない資産保持の方法として駐車場にしている傾向
- **駐車場経営で困っていること**:「固定資産税等の税金が高いこと」が最も多いが、「特に困っていることはない」も4割

駐車場にしている理由



駐車場経営で困っていること



住まい手と土地所有者のニーズ

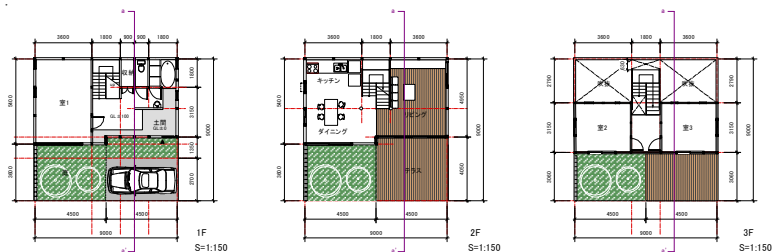
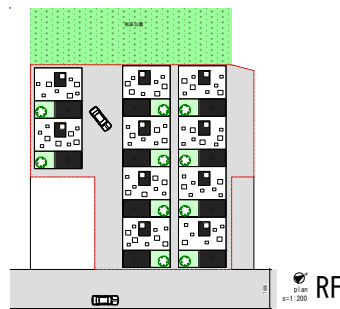
○中心市街地について

- 居住アンケート調査より
 - 高齢世帯は医療・福祉、買い物の利便性を評価。車が利用できなくなったときの不安解消も。
 - 若年世帯は教育、子育て環境を評価。街なかの住宅建設を期待。(一方で車があれば郊外の生活に不便を感じない)
- 土地利用アンケート調査より
 - 資産維持が目的で、維持管理に手間がかからないことが駐車場経営の最大理由。
 - 駐車場以外の土地利用の選択肢が見出せていない現状。

→ 居住ニーズ(需要側)は高齢世帯、若年世帯ともにあり。

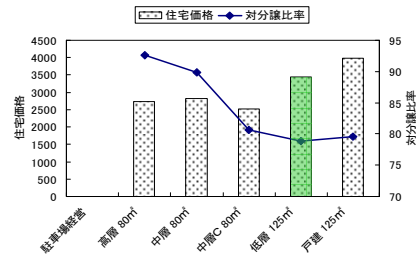
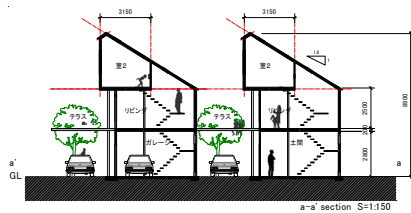
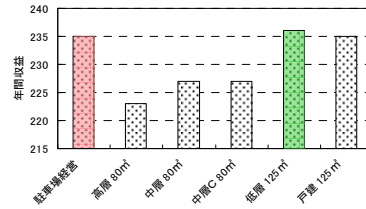
→ 土地所有者(供給側)をどう動かすかが課題

地方都市の街なか(低層住宅地)に相応しい住宅モデルの検討 ～定期借地権を活用した低層連棟建モデル～



地方都市の街なか(低層住宅地)に相応しい住宅モデルの検討 ～定期借地権を活用した低層連棟建モデル～

- 定期借地を用いた低層戸建連続形式(住宅)の提案
- シミュレーションによる一般的な事業可能性の確認



事業モデルの設定

1)敷地条件

| | | |
|-------|-------|-------------------|
| 敷地面積 | 1,162 | m ² |
| 法定容積率 | 300 | % |
| 実勢地価 | 115 | 千円/m ² |

2)建物計画

| | | |
|-------|-------|----------------|
| 延床面積 | 1,244 | m ² |
| 容積率 | 107 | % |
| 専有面積 | 1,244 | m ² |
| 専有面積率 | 100 | % |
| 建物の階数 | 3 | 階 |
| 住戸数 | 10 | 戸 |
| 工期 | 10 | か月 |

3)費用条件

| | | |
|----------|------|------|
| 建築工事費の単価 | 550 | 千円/坪 |
| 建築設計費の料率 | 8 | % |
| 事業者の経費率 | 10 | % |
| 消費税率 | 5 | % |
| 借入金の金利 | 3.25 | % |

4)借地

| | | |
|---------|-----|----|
| 保証金の率 | 20 | % |
| 年間借地料 | 2.0 | % |
| 定期借地期間 | 60 | 年 |
| 譲渡特約の時期 | 30 | 年後 |

5)事業費の内訳

| | | |
|-----------|---------|----|
| ①建築工事費 | 207,333 | 千円 |
| ②建築設計費 | 16,587 | 千円 |
| ③建築費の期中金利 | 2,808 | 千円 |
| ④事業者経費 | 24,530 | 千円 |
| ⑤消費税額 | 12,423 | 千円 |
| ⑥その他費用の概算 | 10,367 | 千円 |
| 合計(総事業費) | 274,047 | 千円 |

6)借地一時金

| | | |
|-----------|--------|-------------------|
| 借地一時金(総額) | 26,726 | 千円 |
| 住戸専有床当たり額 | 21 | 千円/m ² |

7)借地料

| | | |
|-----------|------|-------------------|
| 借地料(月総額) | 223 | 千円 |
| 住戸専有床当たり額 | 0.18 | 千円/m ² |

8)住戸当たり

| | | |
|----------|--------|----------------|
| 住戸面積 | 124 | m ² |
| 事業費負担額 | 27,405 | 千円/戸 |
| 借地一時金 | 2,673 | 千円/戸 |
| 住戸価格(合計) | 30,077 | 千円/戸 |
| 借地料(月額) | 22 | 千円/戸 |

事業モデルの試算結果

地主収益

1)借地料収入

| | | |
|---------|-------|----|
| 借地料(年額) | 2,673 | 千円 |
|---------|-------|----|

2)税金

| | | |
|-------|-----|----|
| 固定資産税 | 218 | 千円 |
| 都市計画税 | 94 | 千円 |

※小規模住宅用地の軽減適用

3)収支(年額)

| | | |
|---------|-------|----|
| 上記1)-2) | 2,361 | 千円 |
|---------|-------|----|

<参考比較> 駐車場経営

1)条件設定

| | | |
|----------|----|------|
| 駐車場台数 | 46 | 台 |
| 駐車料金(月額) | 8 | 千円/台 |
| 稼働率 | 85 | % |

2)収入

| | | |
|-----------|-------|----|
| 駐車場収入(月額) | 313 | 千円 |
| 駐車場収入(年額) | 3,754 | 千円 |

3)税金

| | | |
|-------|-------|----|
| 固定資産税 | 1,310 | 千円 |
| 都市計画税 | 281 | 千円 |

4)収支

| | | |
|--------|-------|----|
| 収支(年額) | 2,163 | 千円 |
|--------|-------|----|

<一般分譲マンションの価格>

| | | |
|-----------|--------|--------|
| 周辺マンション相場 | 1,100 | 千円/専有坪 |
| 80㎡相場価格 | 26,667 | 千円/戸 |
| 80㎡理論価格 | 27,104 | 千円/戸 |

<スケルトン定借(80㎡住宅)>

| | | |
|----------|--------|------|
| 事業費負担額 | 17,624 | 千円/戸 |
| 借地一時金 | 1,719 | 千円/戸 |
| 住戸価格(合計) | 19,342 | 千円/戸 |
| 借地料(月額) | 14 | 千円/戸 |
| 相場との比率 | 0.73 | |
| 理論値との比率 | 0.71 | |

・定期借地権の活用でも住宅価格の低廉性だけでは決定的要因となりにくい<住宅価格>

・土地所有者の収益、土地の流動性を考慮すると駐車場経営の優位性は高い<地主収益>



- 地区特性を活かした住宅モデルの検討
- 都市計画規制の検討(まちなみの連続性)
- 土地保有税制の検討(青空駐車場)
- 市街地内移動・交通計画の検討(車依存)

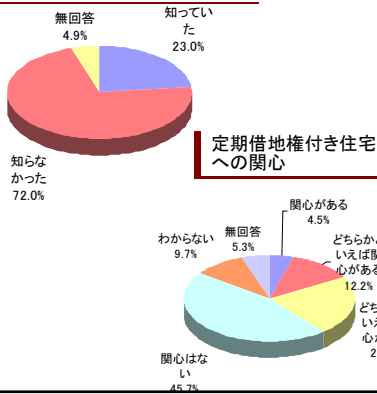
都道府県庁所在地等における住宅地地価

| 順位 ○ 都道府県 | 都道府県 | 市町村 | 市町村所在地 | 地価公示(H21.1.1) | | 用途 | 標準地 | 周辺地利用状況 | 法規制 | 備考 人口 |
|-----------------|-------|------|--------|----------------------|---------------|----|-----------------------|------------------------|-------|----------|
| | | | | 住宅地 平均地価 (円/㎡) | 最高地価 (円/㎡) | | | | | |
| 1 | 関東 | 東京都 | 都庁所在地 | 530,500 | 3,270,000 | 1 | 千代田-3:千代田区五軒町1名第6 | 中高層マンション、事務所が所在する住宅地 | 2住居防永 | 1,282 |
| 2 | 近畿 | 大阪府 | 大阪府 | 250,100 | 885,000 | 2 | 天王寺-2:天王寺区高島橋町10-6 | 一般住宅が多い密集型とした閑静な住宅地 | 2中層準第 | 264 |
| 3 | 関東 | 埼玉県 | さいたま市 | 218,900 | 490,000 | 4 | 浦和市中区浦和1丁目7番7 | 大規模住宅が多い、専有面積の広い住宅地 | 1低層 | 360 |
| 4 | 近畿 | 京都府 | 京都市 | 209,800 | 485,000 | 7 | 伏見-3:京京区下鴨東側/木町20番外 | 中規模一般住宅が多い閑静な住宅地 | 1低層 | 139 |
| 5 | 関東 | 埼玉県 | さいたま市 | 192,100 | 370,000 | 8 | 浦和-2:浦和区浦和2-2-10 | 中規模一般住宅が多い密集型とした住宅地 | 1住居準第 | 120 |
| 6 | 中部 | 岐阜県 | 名古屋 | 157,500 | 432,000 | 5 | 名古屋東区-3:東区東区4丁目88番 | 大規模一般住宅が多い閑静な住宅地 | 2住居準第 | 224 |
| 7 | 近畿 | 兵庫県 | 神戸市 | 147,500 | 475,000 | 5 | 東灘区-2:東灘区東本2-9-26 | 一般住宅、マンション等が多い閑静な住宅地 | 1低層準第 | 153 |
| 8 | 関東 | 千葉県 | 千葉市 | 124,600 | 269,000 | 10 | 千葉中央-2:中央区中央2-9-3 | 大規模住宅が多い閑静な住宅地 | 1低層 | 24 |
| 9 | 九州・沖縄 | 沖縄県 | 那覇市 | 124,400 | 179,000 | 20 | 那覇-1:那覇2丁目14番3 | 中規模一般住宅が多い閑静な住宅地 | 2住居 | 31 |
| 10 | 中部 | 静岡県 | 静岡市 | 120,000 | 245,000 | 12 | 浜-2:浜区藤原町19-16 | 大規模住宅も集まる利便性の高い閑静な住宅地 | 2中層準第 | 71 |
| 11 | 四国 | 広島県 | 広島市 | 119,900 | 189,000 | 17 | 広島-2:広島区4-8 | 中規模一般住宅が多い閑静な住宅地 | 1住居準第 | 44 |
| 12 | 九州・沖縄 | 福岡県 | 福岡市 | 117,800 | 535,000 | 3 | 博多中央-2:中央区博多1-13-26 | 大規模一般住宅、マンションが多い閑静な住宅地 | 1住居準第 | 139 |
| 13 | 中部 | 岐阜県 | 岐阜市 | 110,200 | 290,000 | 8 | 岐阜中-2:中區白鳥区新町13-16 | 中規模一般住宅、アパート等が所在する住宅地 | 2住居準第 | 115 |
| 14 | 四国 | 徳島県 | 徳島市 | 105,100 | 187,000 | 13 | 徳島-1:新町町4丁目40番 | 一般住宅、住宅が所在する住宅地 | 2住居 | 26 |
| ○15 | 四国 | 愛媛県 | 松山市 | 103,100 | 181,000 | 18 | 松山-1:松山町4-1-6 | 優良住宅が集まる閑静な住宅地 | 1住居準第 | 51 |
| 16 | 九州・沖縄 | 鹿児島県 | 鹿児島市 | 101,900 | 231,000 | 14 | 鹿児島東-2:東区東区14-25 | 一般住宅、マンション等が所在する住宅地 | 1住居 | 60 |
| 17 | 近畿 | 奈良県 | 奈良市 | 98,300 | 219,000 | 15 | 奈良-1:奈良町11-3-12 | 中規模一般住宅が集まる閑静な住宅地 | 1低層 | 37 |
| 18 | 中部 | 岐阜県 | 岐阜市 | 87,700 | 187,000 | 28 | 岐阜-1:岐阜区1-18-8 | 大規模住宅が集まる閑静な住宅地 | 1住居 | 44 |
| 19 | 近畿 | 滋賀県 | 大津市 | 87,200 | 144,000 | 27 | 大津-14:橋本-13-18 | 中規模一般住宅が集まる閑静な住宅地 | 1住居 | 30 |
| 20 | 関東 | 東京都 | 千代田市 | 74,000 | 181,000 | 32 | 千代田-2:千代田区千代田1-12 | 中規模一般住宅が多い閑静な住宅地 | 2住居 | 61 |
| 21 | 近畿 | 和歌山県 | 和歌山市 | 75,600 | 154,000 | 24 | 和歌山-4:小浜区通9丁目84番1外 | 中規模一般住宅が集まる閑静な住宅地 | 1住居 | 35 |
| ○22 | 中部 | 岐阜県 | 岐阜市 | 73,100 | 135,000 | 25 | 岐阜-1:岐阜区2丁目10番 | 中規模一般住宅が集まる閑静な住宅地 | 2住居準第 | 41 |
| 23 | 九州・沖縄 | 福岡県 | 福岡市 | 71,300 | 182,000 | 23 | 北-1:北區東区2丁目207番1 | 中規模一般住宅が多い閑静な住宅地 | 2中層準第 | 67 |
| 24 | 東北 | 宮城県 | 仙台市 | 69,700 | 240,000 | 13 | 仙台青葉区-3:青葉区青葉2-4-16 | 一般住宅、店舗、マンションが所在する住宅地 | 2住居準第 | 100 |
| 25 | 中部 | 山梨県 | 山梨市 | 68,800 | 146,000 | 25 | 山梨-1:伊豆町1-1-2 | 中規模一般住宅が集まる閑静な住宅地 | 1住居 | 46 |
| ○26 | 中部 | 岐阜県 | 岐阜市 | 68,100 | 110,000 | 34 | 岐阜-18:美里3-15-17 | 一般住宅の中に事務所も集まる住宅地 | 2中層準第 | 27 |
| ○27 | 北部 | 青森県 | 青森市 | 69,000 | 249,000 | 11 | 青森-2:青森区2-12-19 | 一般住宅の中に事務所も集まる閑静な住宅地 | 2中層 | 42 |
| 28 | 近畿 | 奈良県 | 奈良市 | 69,000 | 212,000 | 16 | 奈良東区-1:東区東区南町2-2-2 | 大規模住宅、住宅が集まる閑静な住宅地 | 1住居 | 168 |
| 29 | 中部 | 岐阜県 | 岐阜市 | 66,100 | 118,000 | 33 | 岐阜-16:内中區町140番1 | 中規模住宅が多い閑静な住宅地 | 1住居 | 49 |
| 30 | 九州 | 福岡県 | 福岡市 | 64,600 | 184,000 | 21 | 博多-16:西山町2-22 | 中規模一般住宅が多い閑静な住宅地 | 1住居準第 | 42 |
| 31 | 関東 | 東京都 | 東京都 | 64,000 | 93,000 | 35 | 千代田-2:千代田区1-15-4 | 中規模一般住宅が多い閑静な住宅地 | 1住居 | 33 |
| 32 | 東北 | 宮城県 | 仙台市 | 63,300 | 164,000 | 22 | 仙台青葉区-2:青葉区青葉4-4-4 | 中規模一般住宅が多い閑静な住宅地 | 2中層準第 | 60 |
| 33 | 東北 | 宮城県 | 仙台市 | 63,300 | 164,000 | 22 | 仙台青葉区-2:青葉区青葉4-4-4 | 中規模一般住宅が多い閑静な住宅地 | 2中層準第 | 60 |
| 34 | 関東 | 千葉県 | 千葉市 | 62,800 | 192,000 | 36 | 浦和-17:池袋町1-15-9 | 一般住宅が集まる閑静な住宅地 | 1住居準第 | 29 |
| ○35 | 東北 | 山形県 | 山形市 | 62,300 | 80,400 | 40 | 山形-4:東区東区2-7-26 | 中規模一般住宅が集まる閑静な住宅地 | 2住居 | 25 |
| 36 | 近畿 | 兵庫県 | 神戸市 | 61,600 | 139,000 | 31 | 大-1:大灘区大灘町2丁目10番 | 大規模住宅が集まる閑静な住宅地 | 2住居 | 27 |
| 37 | 九州・沖縄 | 福岡県 | 福岡市 | 58,800 | 139,000 | 35 | 北-10:北區東区2丁目17番 | 一般住宅が集まる閑静な住宅地 | 2住居 | 24 |
| 38 | 九州・沖縄 | 福岡県 | 福岡市 | 58,200 | 145,000 | 26 | 大分-10:大分市中央区2丁目2892番5 | 医療関連業務集積中の一般住宅 | 1住居準第 | 47 |
| 39 | 中部 | 岐阜県 | 岐阜市 | 58,600 | 139,000 | 30 | 岐阜-1:東区東区1041番1 | 中規模一般住宅が集まる閑静な住宅地 | 1住居準第 | 20 |
| 40 | 関東 | 千葉県 | 千葉市 | 55,100 | 71,000 | 43 | 浦和-8:浦和区10-15番8 | 中規模一般住宅が多い閑静な住宅地 | 2住居 | 49 |
| 41 | 九州・沖縄 | 佐賀県 | 佐賀市 | 53,800 | 81,000 | 42 | 佐賀-1:東区東区5-19 | 住宅、事務所等が所在する中心部に近い住宅地 | 1住居準第 | 24 |
| 42 | 東北 | 宮城県 | 仙台市 | 53,100 | 87,000 | 41 | 仙台青葉区-2:青葉区青葉4-4-4 | 一般住宅、事務所等が所在する閑静な住宅地 | 2住居準第 | 23 |
| 43 | 東北 | 宮城県 | 仙台市 | 50,000 | 74,000 | 47 | 仙台青葉区-2:青葉区青葉4-4-4 | 一般住宅の中に事務所も集まる閑静な住宅地 | 1住居 | 28 |
| 44 | 中部 | 岐阜県 | 岐阜市 | 48,700 | 84,000 | 38 | 岐阜-18:大津町118番8 | 閑静な閑静で自然環境の良い住宅地 | 1住居 | 28 |
| 45 | 東北 | 宮城県 | 仙台市 | 48,000 | 82,000 | 44 | 仙台青葉区-2:青葉区青葉4-4-4 | 一般住宅、事務所等が所在する閑静な住宅地 | 1住居準第 | 34 |
| 46 | 中部 | 岐阜県 | 岐阜市 | 47,600 | 89,000 | 40 | 岐阜-18:大津町118番8 | 中規模一般住宅が集まる閑静な住宅地 | 1住居準第 | 28 |
| 47 | 中部 | 山梨県 | 山梨市 | 38,600 | 82,000 | 45 | 山梨-1:東区東区11-3 | 一般住宅が2階建てアパート集まる住宅地 | 1住居 | 19 |

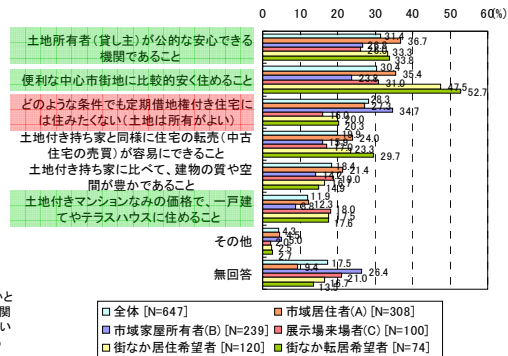
定期借地権付き住宅について<住まい手>

- 「知っていた」のは約1/4
- 「関心がある」「どちらかといえば関心がある」をあわせて16.7%
- 住んでみてもよい条件: 貸し主が安心できる機関であること、街なか比較的安く住めるなどが条件、街なか転居希望者では「安く住めること」が過半数

定期借地権付き住宅の認知度



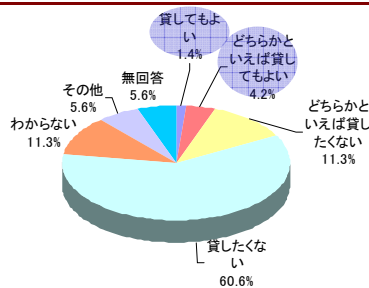
住んでみてもよい条件



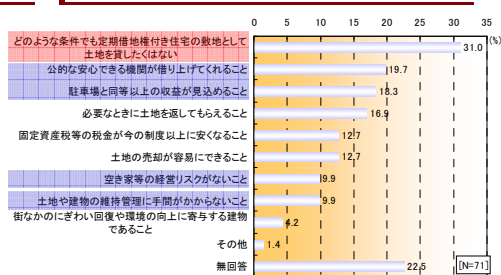
定期借地権付き住宅について<土地所有者>

- 定期借地権付き住宅の敷地として貸すこと: 「貸してもよい」「どちらかといえば貸してもよい」をあわせて5.6%、「わからない」が11.3%。
- 貸してもよい条件: 「公的な安心できる機関が借り上げてくれること」が19.7%。次いで「駐車場と同等以上の収益が見込めること」、「必要なときに土地を返してもらえること」が多い。「どのような条件でも土地を貸したくない」は31.0%。土地所有者が土地を貸すためには、借り主の信頼性(安心感)と収益性がポイント。

定期借地権付き住宅の敷地として貸すことへの意思



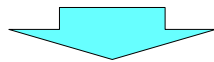
定期借地権付き住宅の敷地として土地を貸す条件



定期借地権方式の課題

○定期借地を用いた低層戸建連続形式(住宅)の可能性について

- 定期借地に関する認識は総じて低い
- 居住者(需要側)、土地所有者(供給側)ともに、「公的な安心できる機関の関与」を期待。
- 居住者は比較的安く住めることを期待。土地所有者は駐車場と同程度の収益、経営リスクの回避を期待。

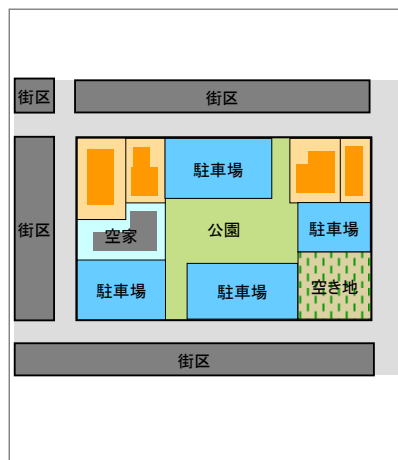


- 一定の需要は期待できる。
- ただし、居住者(需要側)と土地所有者(供給側)をつなぐ仕組みと普及・啓発の仕掛けが必要。

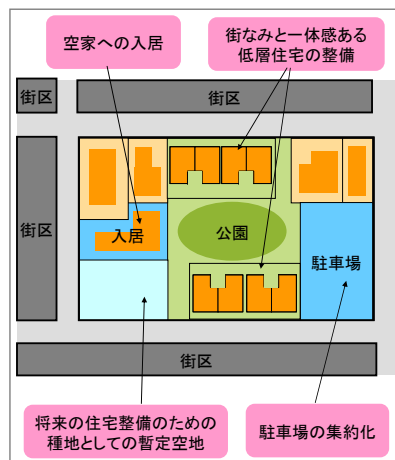
23

街なか街区の空間再編イメージ

現状を放置した場合

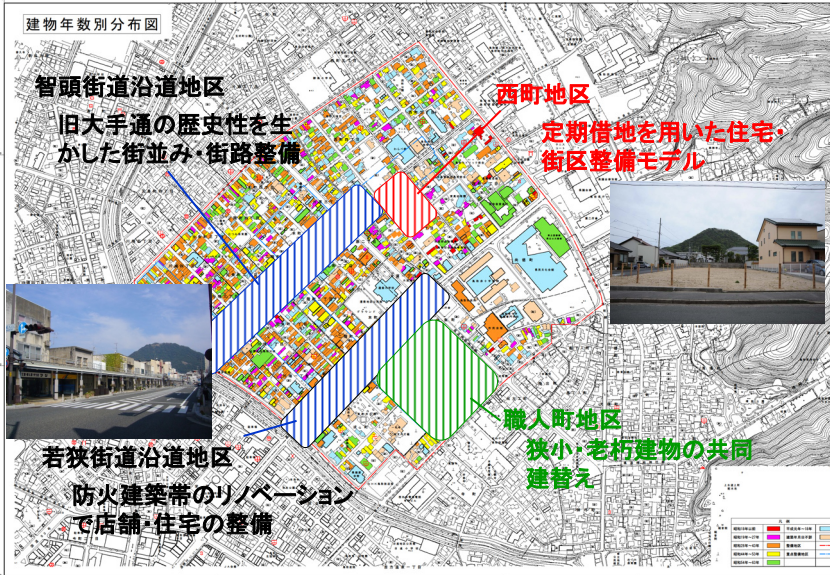


改善の方向性(シナリオ)



24

個々の地区特性に対応した再整備イメージと手法の可能性



25

シナリオ実現のための手法や施策的対応の方向性

■中心市街地の住宅需要にみあった高さコントロール(規制と誘導)

- ・現状では、駅周辺を中心とした市街地における高層マンション建設の活発化や、住宅地における空き地の駐車場化が急増するなど、土地の効率的利用のみが進展している。
- 対象地区の現状に即した適切な高さコントロールにより無秩序な高度利用を抑制し、秩序ある街並みを形成するとともに、安全で魅力的な住環境を提供する。

■駐車場利用にまさる収益性を持った住宅整備手法(事業モデル)の検討

- ・現状では、官公庁周辺の住宅地区を中心に駐車場需要が高く、土地保有者は収益源として空き地を月極駐車場として利用している。
- 空き地の駐車場にまさる収益性を持った住宅整備手法を検討。スケルトン定借手法の導入による良好な低層住宅の供給のほか、駐車場の集約化・適正配置等を目指す事業モデルを開発する。既存住宅の円滑な流通、ストック活用など、多様なメニューとの連携。

■市街地環境に寄与する土地利用促進のための土地保有コストに係る施策の検討

- ・空き地化した土地の所有者(不在地主等)は、月極駐車場等として利用している。
- 市街地環境に寄与するような土地利用を促進するための手法として、住宅地における土地所有(空き地保有)に関するコスト(固定資産税等)の適正なあり方を検討する。

26