

<p>2030年 日本の住環境シナリオ</p>	<p>社会全般</p>	<p>住宅全般</p>	<p>街・土地</p>	<p>集合住宅 (=区分所有・分譲マンション)</p>
<p>2010年代 (構造転換スタート) 成長→ 成熟・縮小・効率・多様</p>	<p>人口微減 世帯数は2015年までは微増 縮小戦略</p> <p>そうした条件下での「新たな産業」育成。また「新たな公共」育成。地域コミュニティ。</p>	<p>・[全体]総量目標 (建設業のソフトランディング、既得権問題、) ・[既存]全体で13%の空き屋率。賃貸空き屋率18.7%。 住宅評価による選り分けと、適正評価による市場の透明化。 而量化補助、使えるものは改修補助。 仲介手数料の自由化→多様なマーケティングにより流動化、社会ストックの有効活用。 ・[賃貸]節税対策の低廉住宅の建設抑制。税制改正。 ・[融資・金融]新築主義の融資・税金制度の改善。 (ノンリコースローン、リバースモーゲージ) ・[セーフティネット]家賃補助よりも、住宅バウチャー。 ・[空き屋]減失促進、固定資産税の適正化。</p>	<p>・借地or信託による所有の中和化。共有化(利用権)。 ・郊外開発抑制。市街地への再集約。 郊外は田園邸宅化。 (郊外開発しても、 郊外の地価上からず、中心市街地の地価下落) ・中心市街地の建坪率UP(空き地、駐車場の駆逐)により、歩行者・来訪者増。 ・街により選別が始まる。 地域分権。 ・Smart Decline / 地域を閉じる</p>	<p>・既存マンションの改修(補助) ・新築については、SI、外配管化、長命化(区分所有・集合住宅の矛盾解決) ・終末期の所有権解消 ・容積至上主義の抑制(タワーマンション規制) ・管理の悪い悪い悪いにより選別が始まる。 ・既所有者「コミュニティの再構築」 + 管理の当事者意識の醸成 + 地域との関わり</p>
<p>Bad Story (成長路線が延命すると)</p>	<p>人口激減 生産者人口の減少 8700万人('95)→4900万人('40) 高齢人口の増加 700万人('95)→2400万人('40) ・新築着工戸数は50万戸程度(?)</p>	<p>・建設業既得権を守り、新築需要続く。空き屋率増大。 ・低廉な賃貸が更に増加。更新費まかなえず、街並み悪化。 ・景気対策としての商品化住宅が続く。 結果的に住宅投資(毎年20兆円)がストック化せず。 ・格差化により、低廉住宅が増加。</p>	<p>・郊外スプロール続く。インフラ費用増。 ・スラム化する地域 ・都市インフラの更新不可 ・供給を増やすほど、値段が下がる。 ・高齢者ケア負担増。</p>	<p>・設備の限界→見捨てられるマンション ・合意形成が整わない。 ・修繕積立金集まらず足りない。 ・(没交渉で住めるのは富裕層別荘地のみ)</p>
<p>2020年代 Happy Story (縮小戦略の成功)</p>	<p>所有賃貸によらず住宅の適材適所への流動化。 ・既存住宅が有効活用され、社会ストック化。 ・ライフサイクルコスト条件(修繕費や、エネルギー効率)での住居費の効率化 ・投資額に見合う価値の落ちにくい住宅。 ・低所得層にも一定レベルの住居確保(セーフティネット)。</p>	<p>・コンバクトシティ(中心市街地化) (①生き方の選別肢が増える。 ②支出の連鎖 ③インフラ更新費用の効率化) ・職住商の機能混合 (生産者人口減、定年年長、産業構造の変化により) ・老いても住み続けられる住まい・街</p>	<p>・「定借+SI or 組合所有」 (区分所有法の解決) →将来的には法改正(か?) ・長命化により、性能一杯までの耐用。 ・用途地域の適材適所。 駅中心部の高利用、中低層による景観形成。</p>	