

平成 26・27 年度自主研究

加速する人口減少社会における住宅市場の将来推計

—首都圏と相模原エリアの人口・世帯等比較による特徴と課題—

市民研究員 中里 博司

目 次

序章	1
第1章 はじめに	1
1-1 調査研究の概要	1
1-2 作業方針	2
1-3 推計方法	2
1-4 対象地域	4
1-5 人口・世帯の推計結果	5
1-6 住宅所有関係別の世帯推計（首都圏の推移）	9
第2章 相模原エリアと首都圏との比較と特徴	11
2-1 総人口・世帯数推移	11
2-2 世帯人員数別・世帯数推移	12
2-3 世帯人員数別・世帯数推移及び単身世帯（若年・高齢） の割合	13
2-4 世帯主年齢構成別・世帯数推移	14
2-5 住宅所有関係別・世帯数推移	15
2-6 住宅所有別世帯数推移の率	16
第3章 世帯員数の増減による賃貸住宅の将来推計	17
3-1 推計方法	17
3-2 対象住宅及び世帯員割合	18
3-3 推計結果	19
第4章 まとめ	22
4-1 人口・世帯について	22
4-2 住宅市場の将来推計について	22
4-3 推計モデルについて	23
第5章 今後の課題	24

序章

国立社会保障・人口問題研究所（以下「社人研」という。）が2012（H24）年1月に公表した将来人口推計では2010（H22）年の日本の総人口は1億2806万人であったが、出生中位推計の結果に基づけば、この総人口は2010年以後長期の人口減少過程に入り、2030（H42）年には1億1662万人に、2048（H60）年には1億人を割って9913万人となり、2060（H72）年には8674万人になるものと推計される。

中期的な問題は15～64歳の生産年齢人口が2010（H22）年の8173万人から、2030（H42）年は6773万人へと約1400万人減るといふ点である。これから15年間いかなる少子化対策をやってもこの数字は変わらず、昨今の経済記事では2040（H52）年には東京でも土地の価格が半減に、また、2013（H25）年度住宅・土地統計調査では全国の空き家は820戸（13.5%）あり、10年後には空き家が1300万戸を超える時代が来るなど言われ、今後住宅政策への変換を与えることになる。

このように、加速する人口減少と少子高齢化、そして生産年齢人口の減少は中期的に変えようのない事実である。したがってこの明らかな問題は、今後、フォアキャストの現在の延長線上で予想するのではなく、2030（H42）年をターゲットに据えたバックキャストによる視点から課題を解決するという方向が重要といわれている（*1）。

*1：バックキャスト手法：2030年（確実に予測することはできないが、決して遠い未来ではない）をターゲットに据えて、① 将来の姿として現在から予測しうる2030年の日本を想定する、② 何がどう変わるか、パラダイムシフトしている分野は何かを明らかにする、③ 社会や経済に与える影響を明らかにする、との観点から検討を開始し、そこからバックキャスト手法で、今後われわれが取るべき政策を検討すること。「2030年の日本」検討・対策プロジェクト：国家戦略本部（平成26年6月30日）

第1章 はじめに

1-1 調査研究の概要

序章で述べたが、「社人研」は、我が国の総人口は2010年のピークから2030年には1億1662万人となり、2060年には8674万人へ、また、2060年には65歳以上が人口に占める高齢化率は今の倍の39.9%になると推計されている（2012年1月）。

このように、人口減少が加速することによる縮小基調にある住宅市場がどのような影響を及ぼすか懸念されていることから、「社人研」が発表した人口動態に伴う世帯数の推移及び住宅・土地統計調査等の既往行政データをベースとしてUR賃貸住宅が存在する四大都市圏のエリア別に住宅市場の将来推計を捉えるための調査を行った（*2）。

調査結果から四大都市圏の2030年の人口は一部の都市圏を除き減少するものの、世帯数については横這、微増となった。しかし、世帯属性として単身世帯の増加が顕著、2人世帯もやや増加傾向、3人以上のファミリー世帯が減少するなど、高齢単身の小家族化が進行すると推測した。

首都圏においては14のエリアに区分けした結果、最も人口が減少した地域は⑫川崎・横浜エリアと⑬湘南エリアで、最も人口が増加したのは、⑥町田・相模原エリアと同じ神奈川県内におい

て極端な結果となった。

このため、今回の調査は増加率が高い相模原市が該当する⑥町田・相模原エリアについて、相模原市の行政データ等を加え、掘り下げた分析を行うこととした。

本報告は第1章に、「人口減少社会における賃貸住宅のあり方に関する調査－住宅市場における人口・世帯の将来推計－」（UR都市機構 調査研究期報 NO.143 2007）（*2）の概要を再掲載し、第2章から首都圏と⑥町田・相模原エリア（以下「相模原エリア」と言う。）の人口・世帯等比較による特徴と課題、住宅市場の将来推計について分析を行ったものである。

1-2 作業方針

図1に示した、作業フローについて、以下に具体的な作業内容を補足する。

「社人研」の推計人口を用いて、2030年までの世帯数を推計し、2003年住宅・土地統計調査データを初期値として、社人研の人口・世帯等の予測により2030年までの住宅所有関係別の世帯数を推計した。

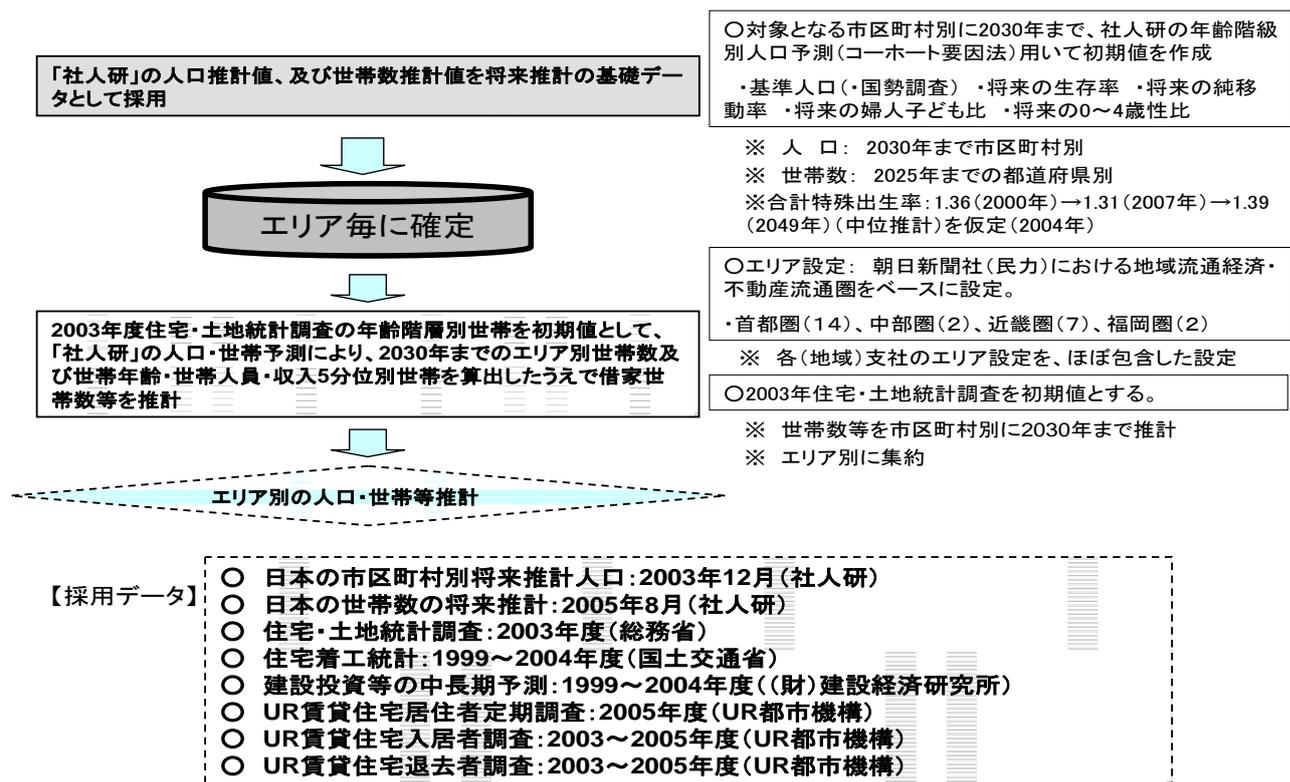


図1 作業フロー

1-3 推計方法

図1に示した作業フローについて、以下に具体的な作業内容を補足する。現在では、ほぼ「世帯数＝人が居住する住宅数」という視点から、社人研の推計人口を用いて、世帯数を推計し、2003年住宅・土地統計調査データから、住宅所有関係別の世帯数を割り出す。

1. 社人研の「日本の市区町村別将来推計人口 2003 年 12 月版」から、後述するエリア毎に世帯主年齢階級別将来推計人口を計算する。
2. 住宅・土地統計調査 2003 年度（総務省）を用い、1. と同様にエリア毎に以下のクロス集計計算を行う。
 - 2-1：世帯主年齢×世帯人員
 - 2-2：世帯主年齢×世帯人員×世帯員年齢階級別世帯員数
 - 2-3：世帯主年齢×世帯人員×収入 5 分位
 - 2-4：世帯主年齢×世帯人員×収入 5 分位×住宅所有関係
 ※世帯人員 10 人以上はまとめる。1 人、2 人、…10 人以上
3. 1. と 2-1、2-2 を用いて、1. の将来推計人口の結果に等しくなるよう、2-1、2-2 の値を初期値とした収束計算を行い、年齢階級別世帯主数を求める。まず、2003 年住宅・土地統計調査の結果を社人研の将来推計人口の 2000 年の結果に収束するよう、計算を行う。
4. 3. の結果を用いて、同じく社人研の「日本の世帯数の将来推計：2005 年 8 月版」を用い、家族類型別世帯数推計結果を加味した、2000 年～2030 年の世帯主年齢×世帯人員、および世帯主年齢×世帯人員×世帯員年齢階級別世帯員数を新たに求め、これを初期値として、再度、2000～2030 年迄、収束計算を行う。尚、前述の世帯数将来推計結果は都道府県別の値しか推計されていないため、エリアに異なる都道府県が存在する場合は、より世帯数の大きい都道府県の推計値を利用している。
5. 4. の結果と、2-3 を利用して、推計年の世帯主年齢×世帯人員×収入 5 分位を求める。
6. 5. に対して、2-4 の 2003 年住宅・土地統計調査の住宅所有関係別構成比（市場シェア）が将来も同様である、との仮定に基づき、住宅所有関係別割合を掛け合わせるにより、将来の住宅所有関係別世帯数を求める。

補足 1：1. において、社人研の市区町村別将来推計人口では、政令指定都市の区別将来人口は、集計されていない。本推計では、横浜市、千葉市など、各政令指定都市内の区部を別々のエリアに分解する必要が発生するため、当該政令指定都市の区別将来推計人口を、独自に補完する。

本推計では、1995 年、2000 年の国勢調査の結果を用い、各政令指定都市人口の年齢階級別コーホート変化率を算出し、社人研の市区町村別推計結果と等しくなるよう、区部の推計人口を求める。

上記の区別推計人口の計算方法では、1995 年から 2000 年の間に極端な人口増減が発生した地域については、その変化率が 2030 年まで適用されることによる、人口爆発が発生する可能性がある。その際は、各政令指定都市人口の年齢階級別コーホート変化率[※]を適用することとする。

※コーホート変化率：「コーホート」とは、同じ年、又は同じ期間に生まれた人々の集団を指す。本推計において、「コーホート変化率」は、5 歳階級の年齢別人口における変化率を指す。例えば、ある地域の 1995 年の国勢調査における 0～4 歳階級の人口で、2000 年の国勢調査における 5～9 歳階級の人口を割った値で表される。

補足 2：図 1 作業フローにおける、2003 年住宅・土地統計調査データを利用した「収入 5 分位」

世帯数の計算方法について、以下に示す。

1. 2003年住宅・土地統計調査「世帯の年間収入9区分」のデータを用い都市圏毎に本推計対象エリア（UR賃貸のある地域）について、「世帯の年間収入9区分」の対象となる世帯数を計算する。
2. データを世帯収入について各階級並順にならべ、①の総世帯数（不詳除く）に対して世帯数が小さい方から20%、40%、60%、80%の5等分し、「分位点」を計算する。※100%=総世帯数
 - 2-①各分位点に対応する「年間収入」を、各階級値を按分する比率から計算する。
 - 2-②上記の計算結果を利用して、「分位別」世帯数を（2つの分位にまたがる場合は、比例的に振り分け）もとめる。
3. 2でもとめた基礎データにより、エリア毎の2003年住宅・土地統計調査の「世帯の年間収入9区分」からエリア毎の収入5分位の世帯数を導き出す。
この結果、各都市圏のエリア毎に、収入階級による差異をもつデータを算出することができる。
4. 更に「世帯主年齢×世帯人員×収入5分位」について、2003年住宅・土地統計調査の「住宅の所有関係9区分」の構成比から、これを2030年まで適用して借家等の住宅所有別世帯数をもとめる。※以下に2003年住宅・土地統計調査データから得られた、各都市圏の世帯年収5分位を記載する。

表1 都市圏別収入5分位（単位：万円）

地域	首都圏	中部	近畿	福岡
I分位	0～237.0	0～225.3	0～179.9	0～160.8
II分位	237.0～385.9	225.3～371.5	179.9～316.0	160.8～289.9
III分位	385.9～567.6	371.5～540.0	316.0～469.0	289.9～430.1
IV分位	567.6～857.9	540.0～809.4	469.0～723.4	430.1～667.4
V分位	857.9～	809.4～	723.4～	667.4～

1-4 対象地域

地域は四大都市圏とした。なお、地域毎のエリア設定の基本区分は「民力（朝日新聞社）」による地域流通経済圏を基本として設定した。例えば、首都圏においては26の民力エリアをURの支社別地域の整合するため、14エリアに集約している。

本篇では、首都圏の推計対象エリアを図2に示す。

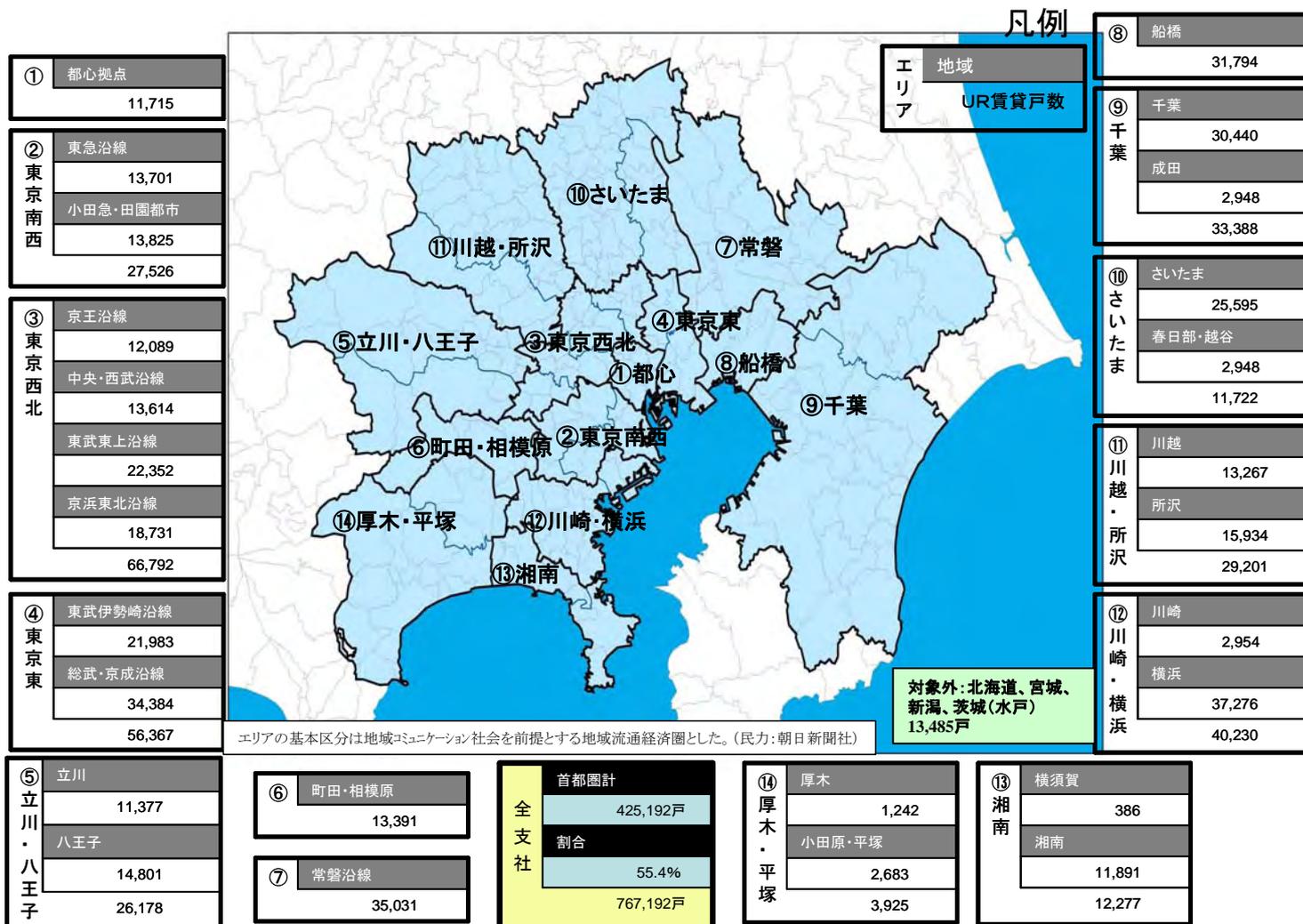


図2. エリア設定(首都圏)14エリア※記載数値はUR賃貸戸数

1-5 人口・世帯の推計結果

①首都圏の人口推計結果

首都圏の人口推計結果を図3に示す。首都圏の人口のピークは2015年にピークと推計。世帯数推計結果は、人口減少に転じてから次第に伸びが低下・減少している。世帯数のピークは2030年、人口のピークからおよそ15年を経て、世帯数の伸びが止まり、その後緩やかに減少すると推計。

②地域別の世帯人員別世帯数推計結果

首都圏における世帯主年齢階級別世帯数の推計結果を図4に示す。図からも30歳未満の若年世帯は減少し、65歳以上の高齢世帯が増加していることがわかる。

同様に世帯人員数別世帯数推計結果図5から、2030年の単身世帯の割合は約41%で、世帯人員数別世帯数に占める割合が最も高い。2人世帯も同様で、将来は小規模世帯が増加して、3人以上世帯からは減少傾向が著しく、ここにも少子化の傾向が見受けられる。また、単身世帯に占める高齢世帯の割合も、増加し、特に首都圏の単身高齢者世帯は、約40%であり、単身世帯の2人に1人は高齢世帯という推計結果が得られている。

③エリア別人口世帯の推計結果

首都圏のエリア別の人口・世帯の推計結果を図 6、7 に示す。人口・世帯推計は、2005 年の人口・世帯数を 1 とした時の各年度の増減率をグラフと地図データに示す。まずわかることは、隣接するエリアについても、人口、世帯の推計結果にはかなり大きな差異があり、エリアごとに差異のある結果となった。

本推計においては、地域的な特性は、2003 年住宅・土地統計調査を初期値としたものであるため、現在とは若干地域的な状況が異なる場合もあるが（例えば⑫川崎・横浜エリアのように、開業時期が統計調査の直後となる、みなとみらい線を含む地域など）、調査時点での地域的な特性は、正しく反映されているものとして推計している。

首都圏の推計結果から、2030 年時点において、最も人口が減少しているのは、⑫川崎・横浜エリア、⑬湘南エリア、最も人口が増加しているのは、⑥町田・相模原エリアである。14 エリア中、5 エリアは 2030 年時点でも、人口は増加しているが、その中でも明らかに増加しているのは、先の⑥町田・相模原エリアと、②東京南西エリア、および⑤立川・八王子エリアのみで、残りのエリアにおいては、ほぼ横這から微増、若しくは減少に転じている。

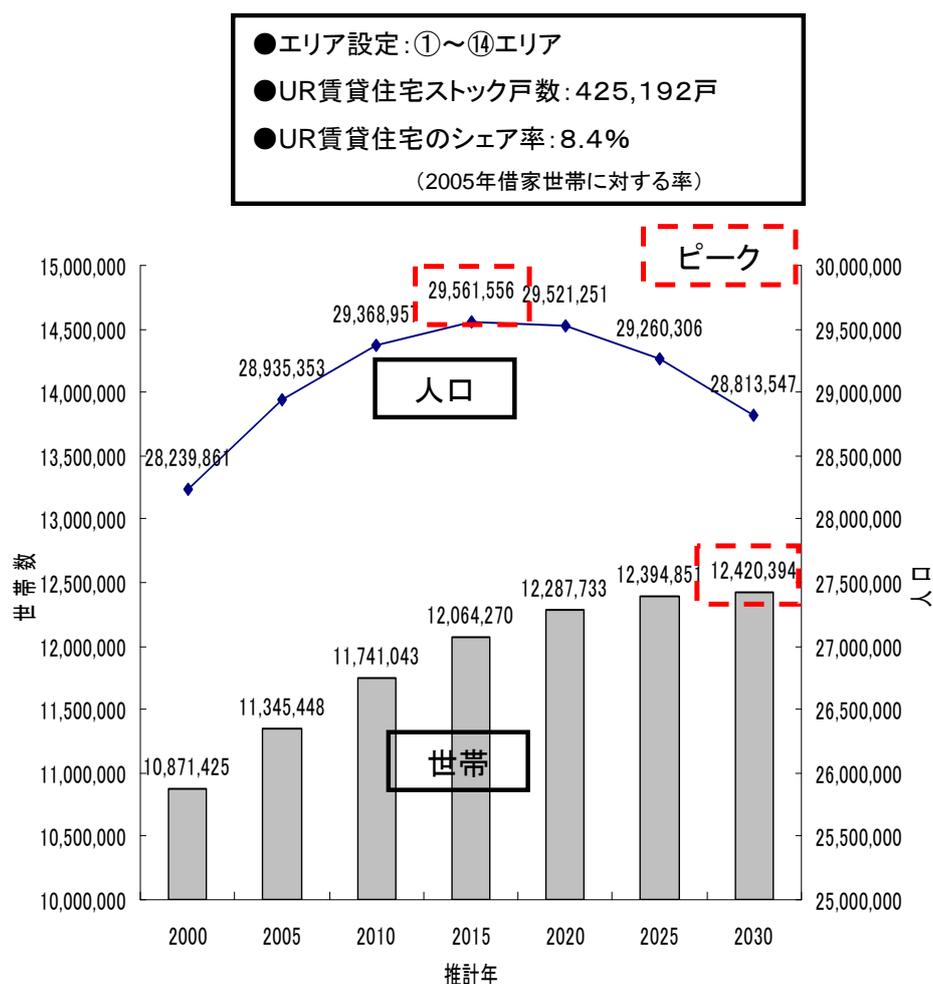


図 3. 首都圏の人口・世帯推計結果

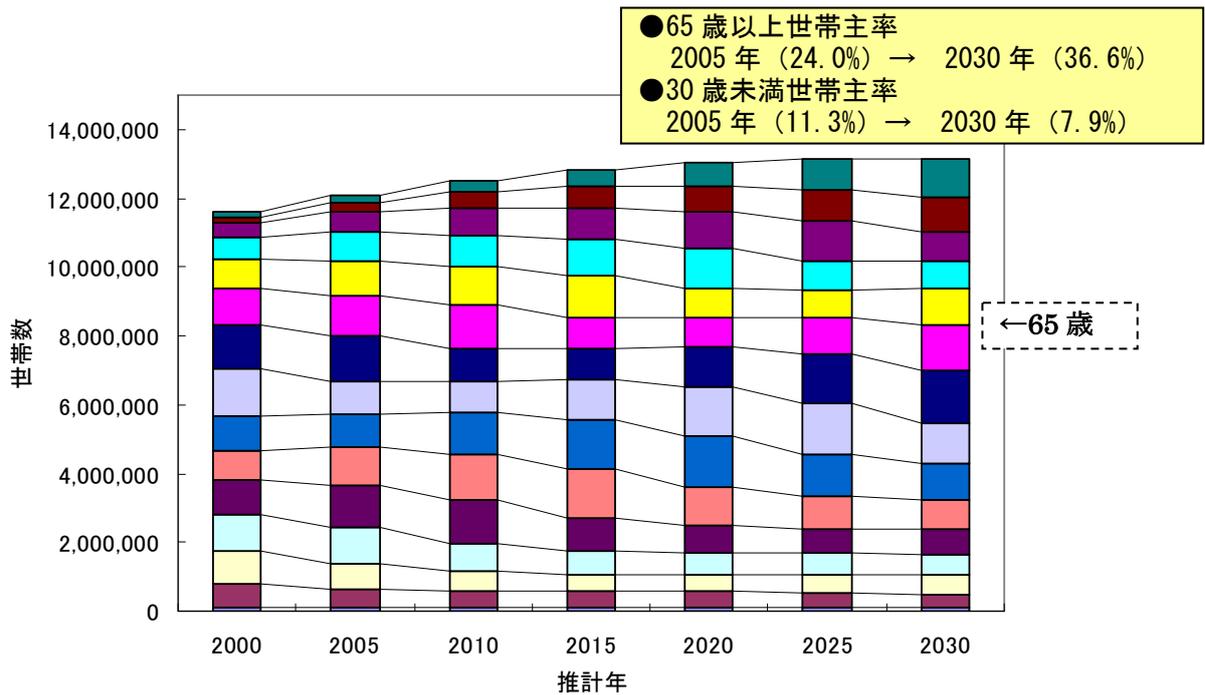


図4. 首都圏の世帯主年齢階級別世帯数

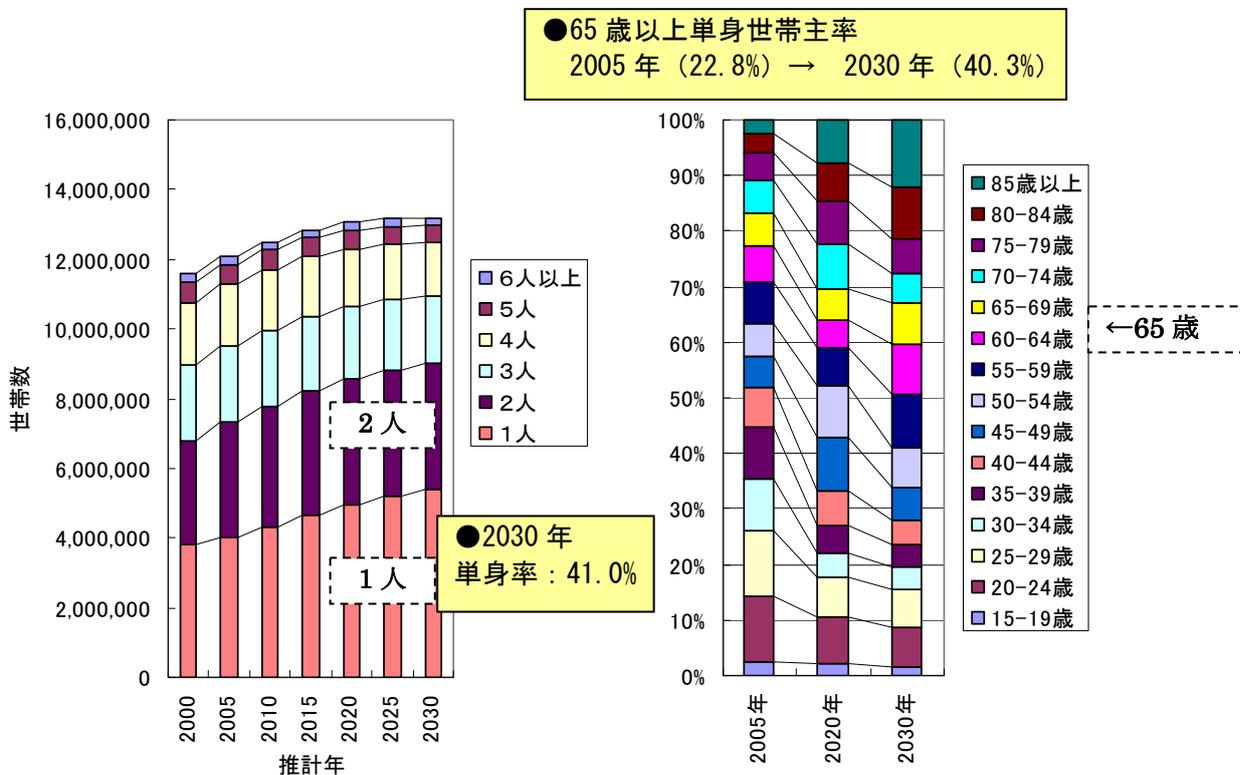


図5. 首都圏の世帯人員別世帯数(左)・単身世帯の年齢別世帯数推計結果(右)

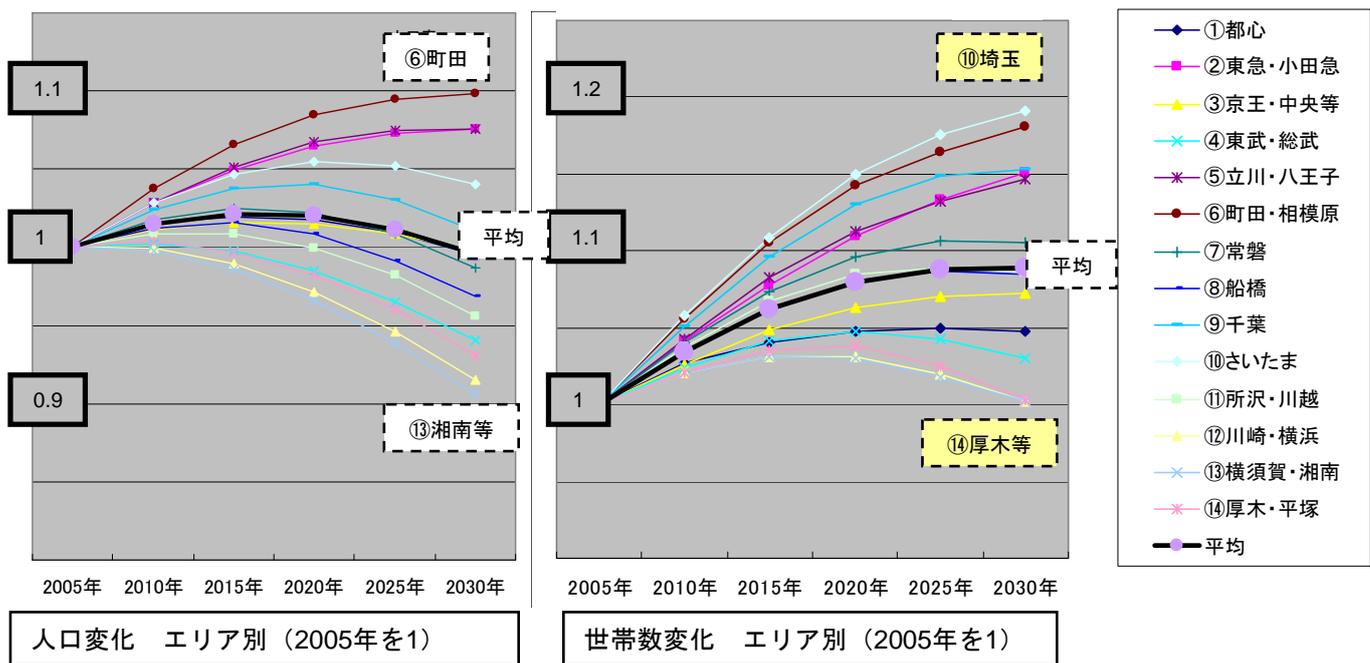


図 6. 首都圏エリア別の人口・世帯の推移 (2005 年を 1 として算出)

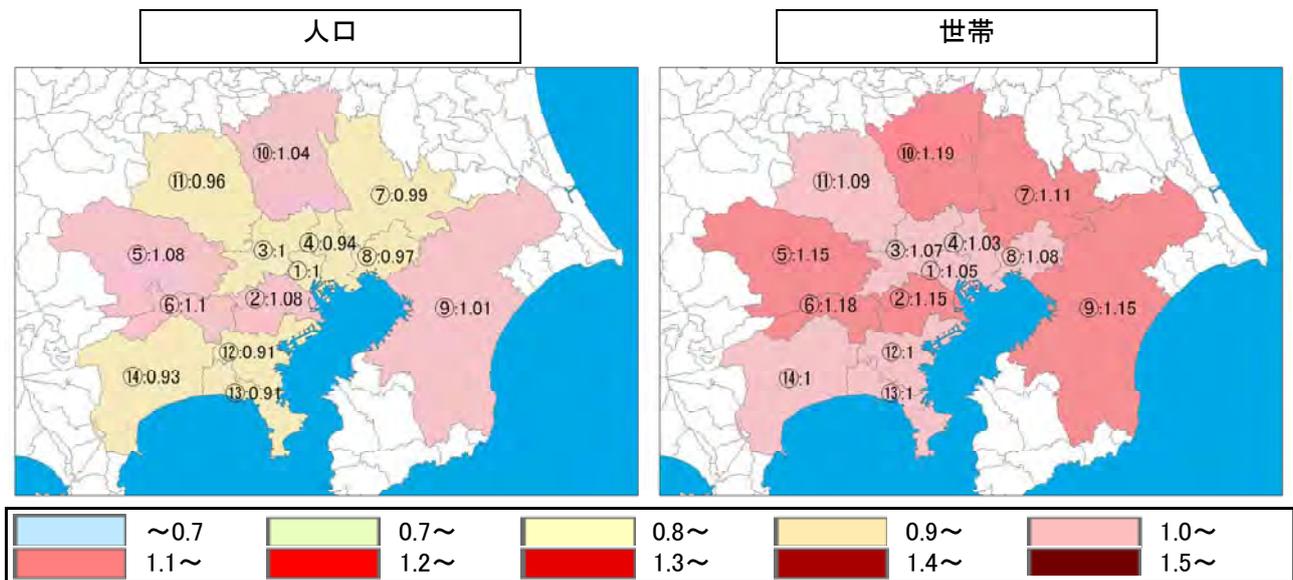


図 7. 2030 年における首都圏エリア別の人口・世帯の推移 (2005 年を 1 として算出)

世帯数については、首都圏では、どのエリアにおいても 2030 年時点では、2005 年と比較して、横這、微増を含め、増加している。中でも、最も世帯数の増減率が高いのは、⑩さいたまエリア、⑥町田・相模原エリアで、2030 年時点で、2005 年時点の約 2 割増となっている。⑫川崎・横浜エリア、⑬湘南エリア、⑭厚木・平塚エリアについては、2020 年をピークに世帯数は減少方向に転じている (図 6)。

1-6 住宅所有関係別の世帯推計（首都圏の推移）

①住宅所有関係別データの分類方法

本推計においては、前章でも述べたように、2003年住宅・土地統計調査のデータを初期値に、住宅所有関係別世帯数を推計している。住宅所有関係の分類方法は、以下の通りである。

- ・持家
- ・借家（一戸建・長屋建、共同：木造）
- ・民間借家（共同：非木造）（借家の内数）

②首都圏の住宅所有関係別世帯数推計結果

首都圏の持家・借家および民間借家（共同・非木造）の世帯数推計結果（2005年を1とした時の率）を図8に示す。

持家において、最も増加率が高い首都圏は、2005年時点からの増減率が1.2となっている。

このような持家の増加傾向、民間借家（共同：非木造）の減少傾向は、2003年住宅・土地統計調査における、世帯主年齢別住宅所有関係構成比に起因するものと考えられる。すなわち、持家世帯の多くが、世帯主年齢の高い方の割合が高く、逆に借家、特に民間借家（共同：非木造）は相対的に若年世帯の割合が高いため、高齢世帯の増加、若年世帯の減少とともに、それぞれ、増加、減少していくものと推測される。

③エリア別持家・借家の推移について

持家・借家・民借（借家内数）のエリア別の推移については、2005年の持家、及び借家数を1としたときの将来の持家、借家及び民宿（借家の内数）の世帯数の増減率を算出して、エリア別推計結果を図9に示す。

首都圏の傾向として、持家については、2030年時点では、2005年からはすべて増加している。

借家については、一部地域が1以上で、増加しているところもあるが、それでも⑥町田・相模原エリアで1.06が最高で、全体的に借家が減少傾向にあることがわかる。

地域別の首都圏ではエリア①の都心拠点地域とエリア②の東急・小田急沿線、エリア⑤の立川・八王子、エリア⑥の町田・相模原といった、東京都および神奈川県北西部、エリア⑩のさいたま・春日部・越谷地域、エリア⑧の船橋、エリア⑨の千葉・成田地域といった埼玉県東部と千葉県で、持家の増加率が高い傾向がみられる。一方、借家については、エリア⑩、⑪の埼玉県とエリア⑤、⑥の東京都西部、及びエリア②の東急・小田急沿線を除いて、すべて1未満の減少傾向を示しており、特にエリア⑫の横須賀・湘南地域の周辺は0.82～0.84と、他の地域に比べ突出して低くなっている。

④民借（共同：非木造、借家世帯の内数）の推移について

首都圏の民借は、エリア②の東急・小田原沿線地域、エリア⑤の立川・八王子地域、エリア⑥の町田・相模原地域、及び⑩さいたま・春日部・越谷地域を除いては、0.9未満であり、2005年時点と比較して、1割以上減少している。

住宅所有関係別 世帯数推移 【首都圏全体】

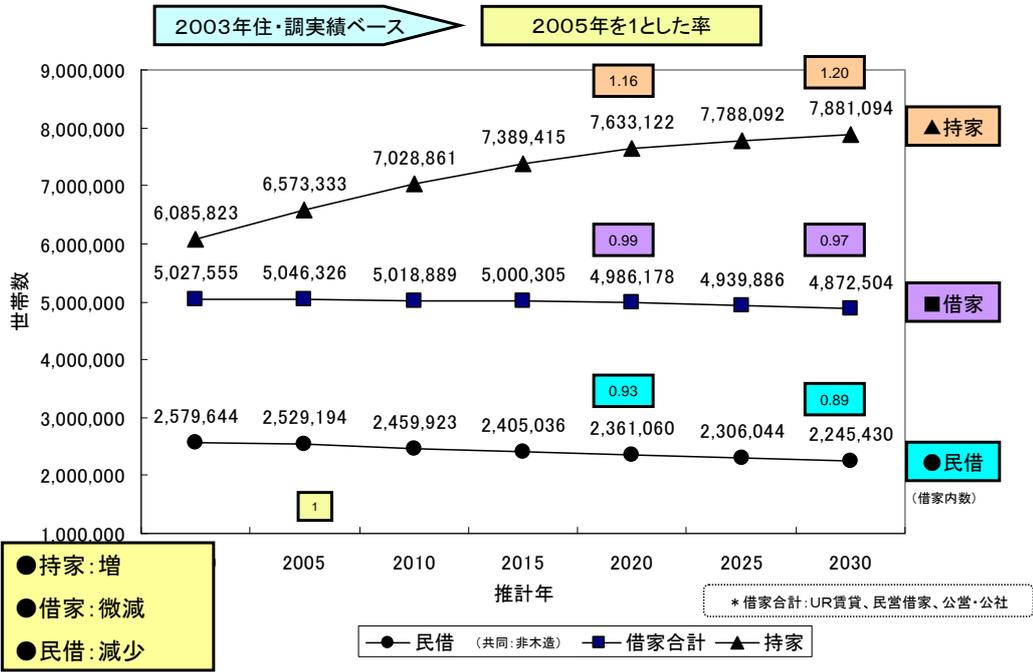


図 8. 首都圏の持家・借家および民間借家（共同・非木造）の世帯数推計結果

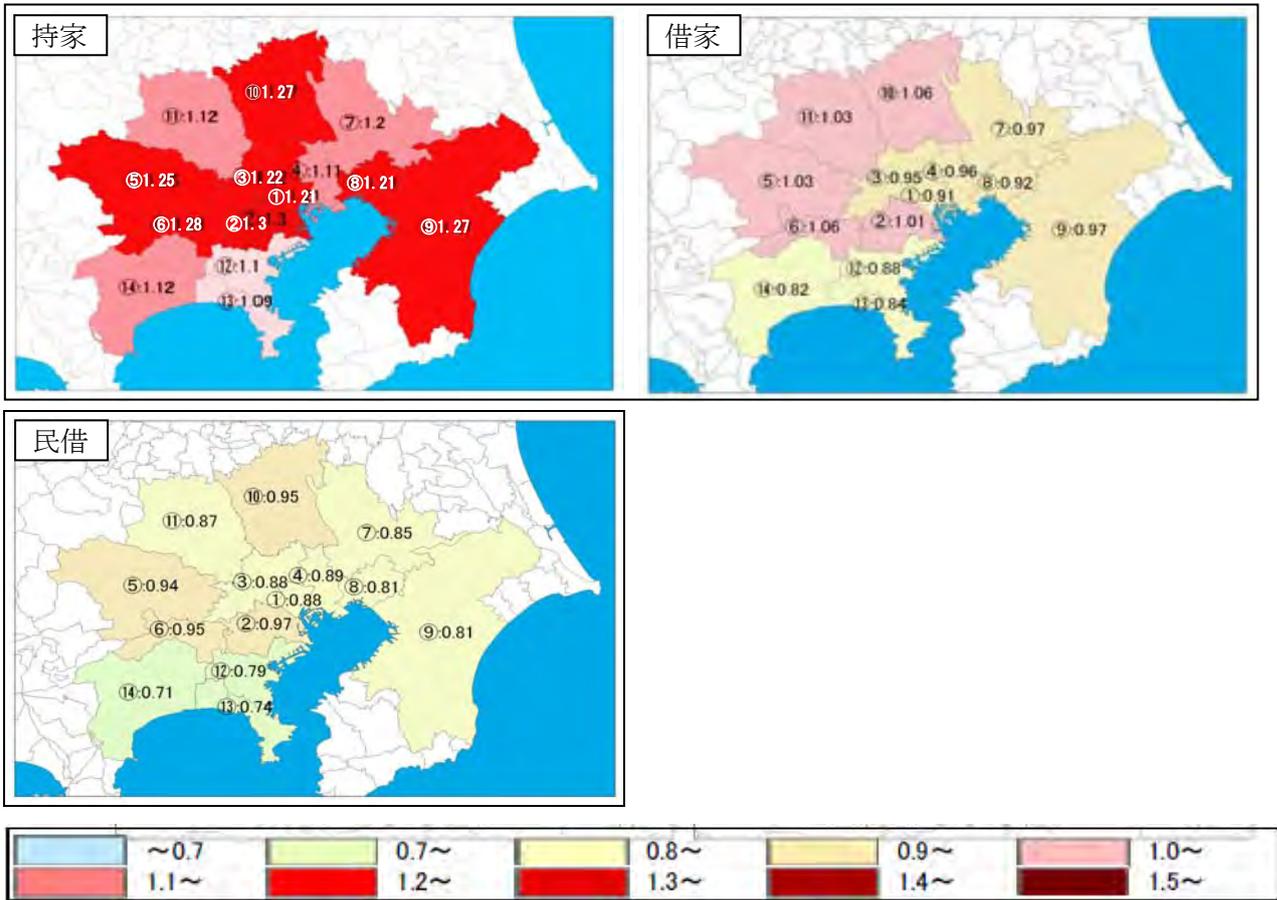


図 9. 住宅所有関係別、エリア比較

第2章 相模原エリアと首都圏との比較と特徴

2-1 総人口・世帯数推移 (図10)

・日本の総人口は2010年に減少に転じたが、首都圏の人口は2015年をピークに下がり始め、世帯数は2030年のピーク時まで増え続ける。

・相模原エリア：人口は2015年以降も増加傾向を示し、2030年がピークと推計。世帯数についても2030年以降も微増と推計。(相模原市単独の人口のピークは2019年と推計(2010年国勢調査に基づく相模原市の将来人口推計、H25.3月)とあるが、本推計は町田・相模原の両市合算のため異なる。)

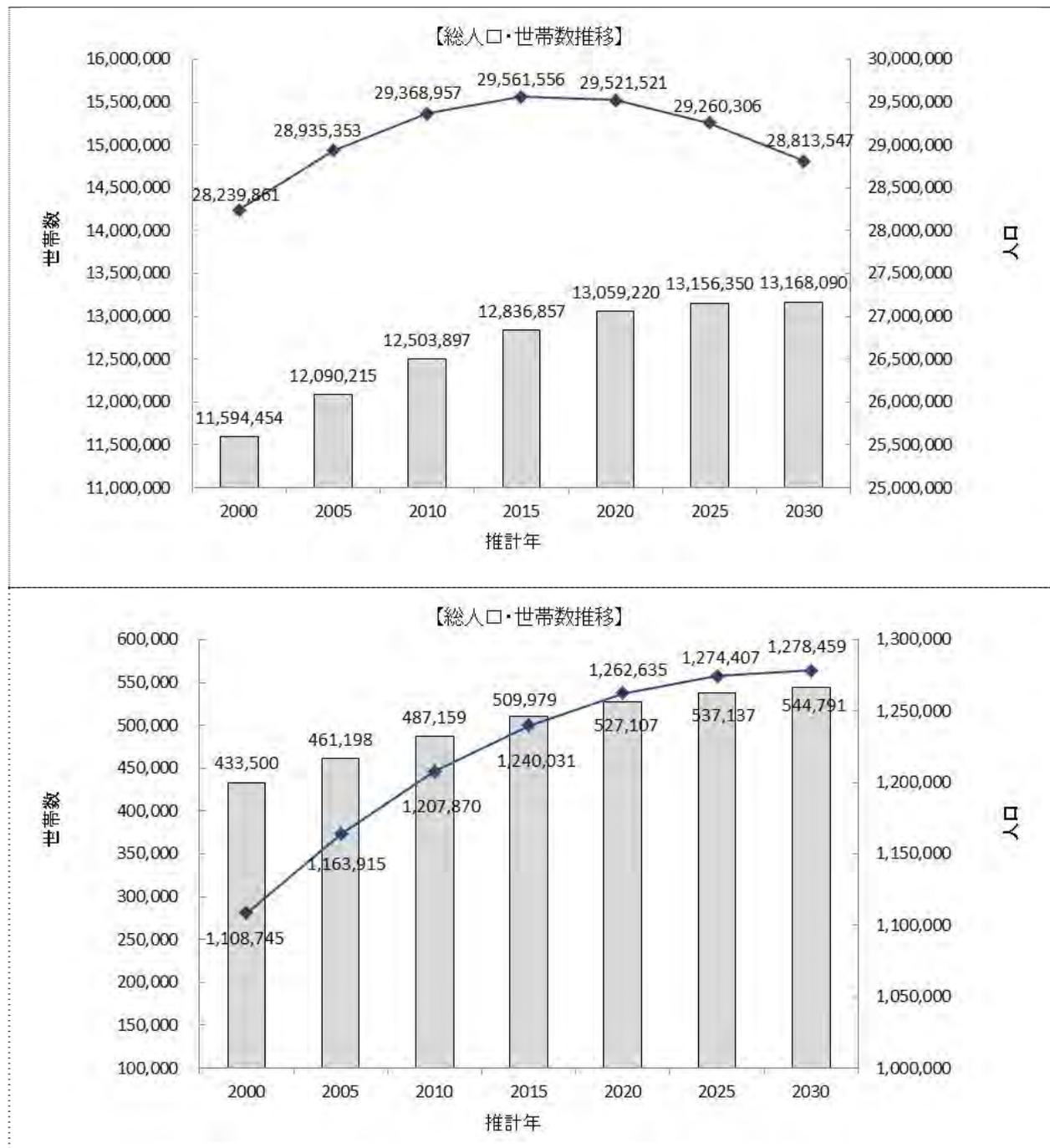


図10 総人口・世帯数推移 (上: 首都圏全体、下: 相模原エリア)

2-2 世帯人員数別・世帯数推移（図 11）

・首都圏の2030年の世帯人員数別世帯数推計は1人世帯の割合は40.9%で、2人世帯と合わせると約68.5%に増加。

・相模原エリア：1人世帯の割合は34.9%、2人世帯とあわせると64.2%と推計。首都圏より増加率は少ないが、今後、小規模世帯は増加傾向を示している。



図 11 世帯人員数別・世帯数推移（上：首都圏全体、下：相模原エリア）

2-3 世帯人員数別・世帯数推移及び単身世帯（若年・高齢）の割合（図 12）

・首都圏の2005年を1とした単身世帯（1人）は2030年に1.34倍に増加、そのうち単身高齢者は40.3%。

・相模原エリアの1人世帯は2030年に1.45倍で、そのうち単身高齢者は41.0%に増加。なお、5人以上ファミリー世帯は0.95倍と、首都圏の0.86倍と比べて減少は少ない。

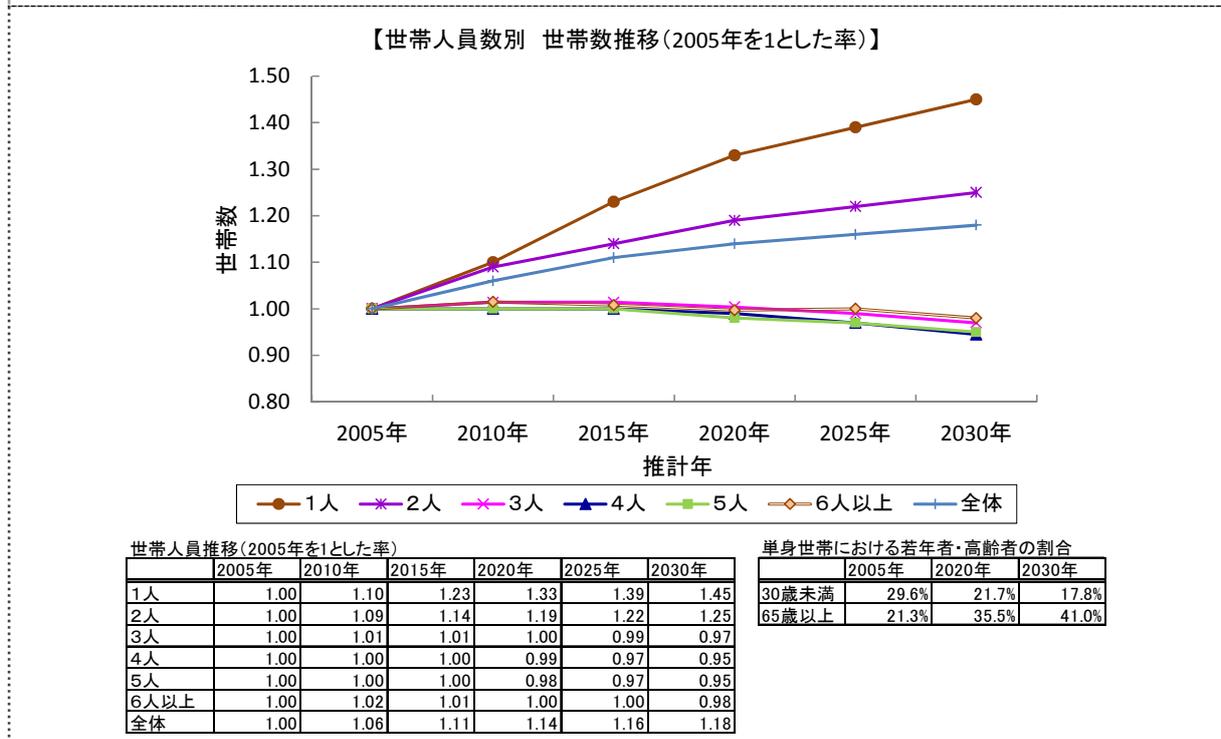
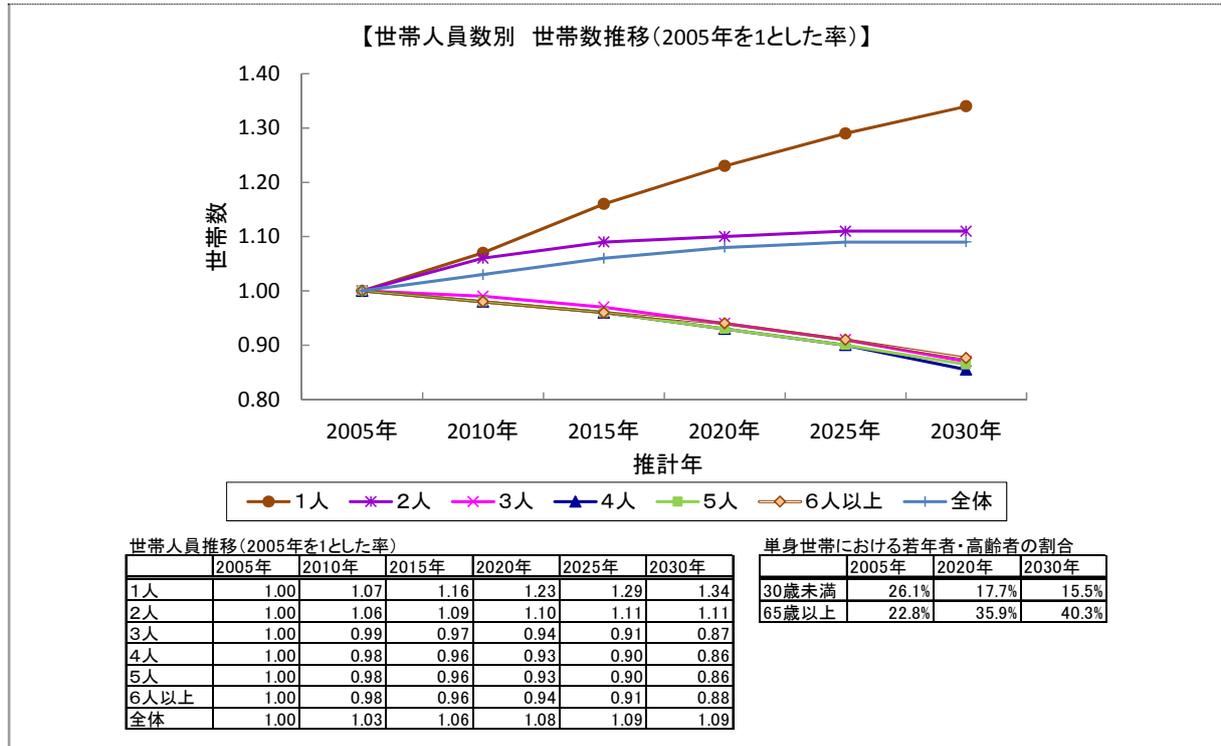


図 12 世帯人員数別・世帯数推移（2005年を1とした率）及び単身世帯（若年・高齢）の割合（上：首都圏全体、下：相模原エリア）

2-4 世帯主年齢構成別・世帯数推移 (図 13)

・首都圏の30歳未満の若年世帯は減少し、65歳以上の高齢世帯が増加している。

2030年に首都圏の65歳以上世帯主率は、2005年(24.0%) → 2030年(36.6%)

30歳未満世帯主率は2005年(11.3%) → 2030年(7.9%)

15～64歳世帯主割合 2005年(76.0%) → 2030年(63.4%)に減少。

・相模原エリア

2030年の65歳以上世帯主率は、2005年(22.8%) → 2030年(35.5%)と増加。

30歳未満世帯主率 2005年(11.2%) → 2030年(7.8%)に減少。

15～64歳世帯主割合 2005年(77.2%) → 2030年(64.5%)に減少。

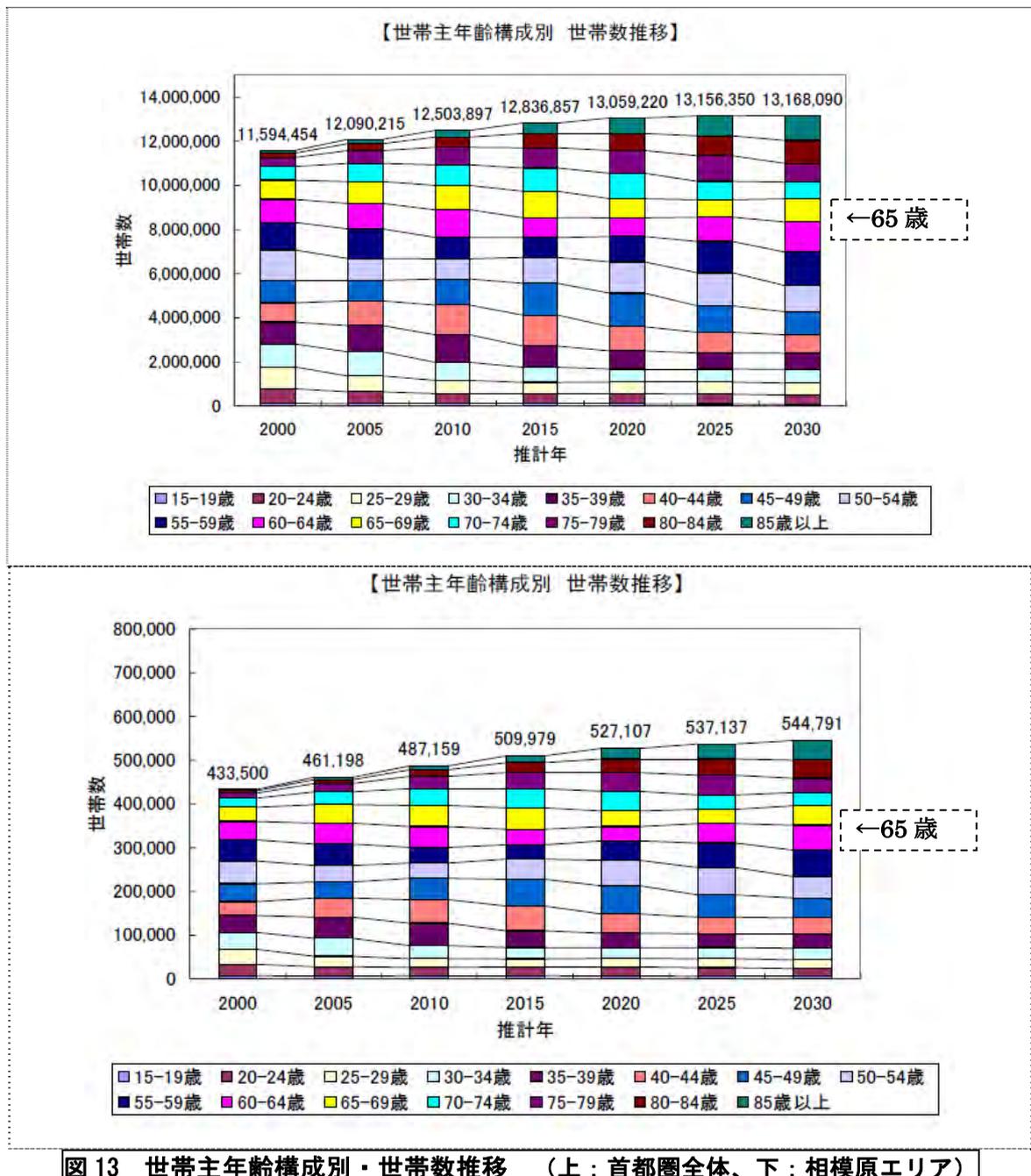


図 13 世帯主年齢構成別・世帯数推移 (上：首都圏全体、下：相模原エリア)

2-5 住宅所有関係別・世帯数推移（図 14）

・首都圏の住宅所有関係別推移は、持家は増加、借家は横這、民営借家（共同：非木造）は減少傾向となっている。

・相模原エリア：持家は首都圏同様に増加、借家は微増、民営借家（共同：非木造）は首都圏より減少は少ない。（民借率：2030年/2005年：首都圏 0.89 相模原エリア 0.95）

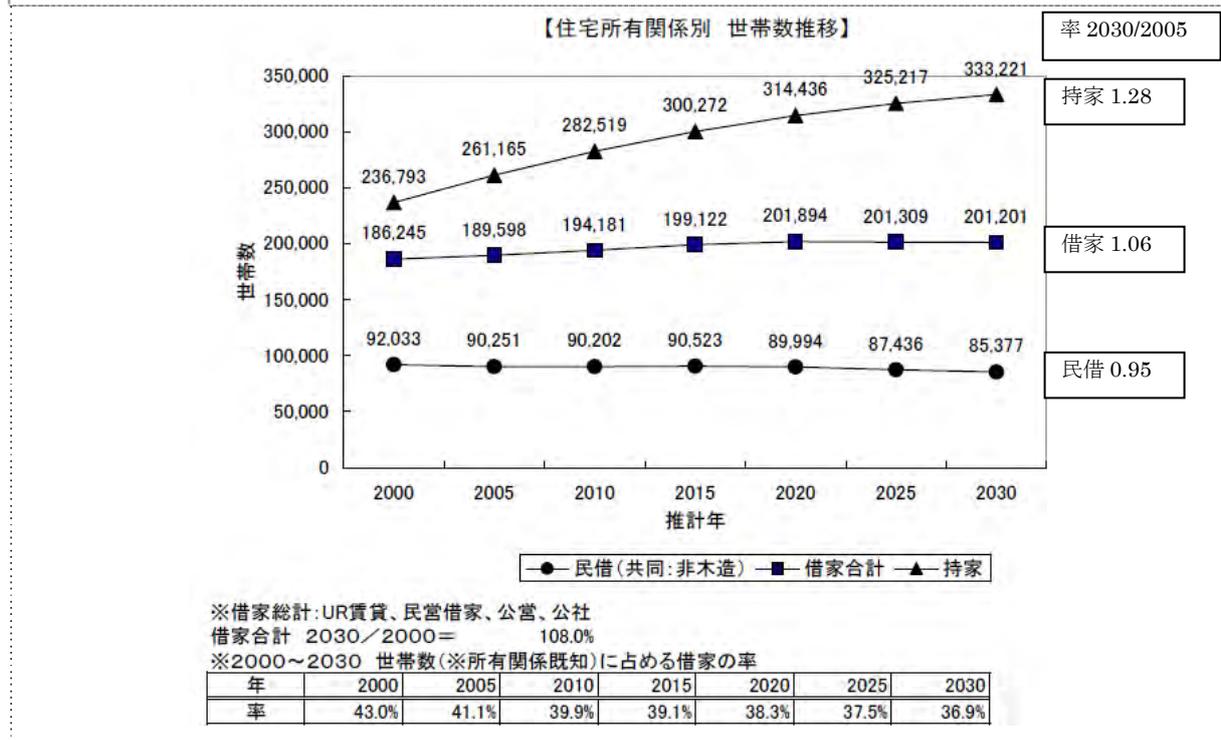
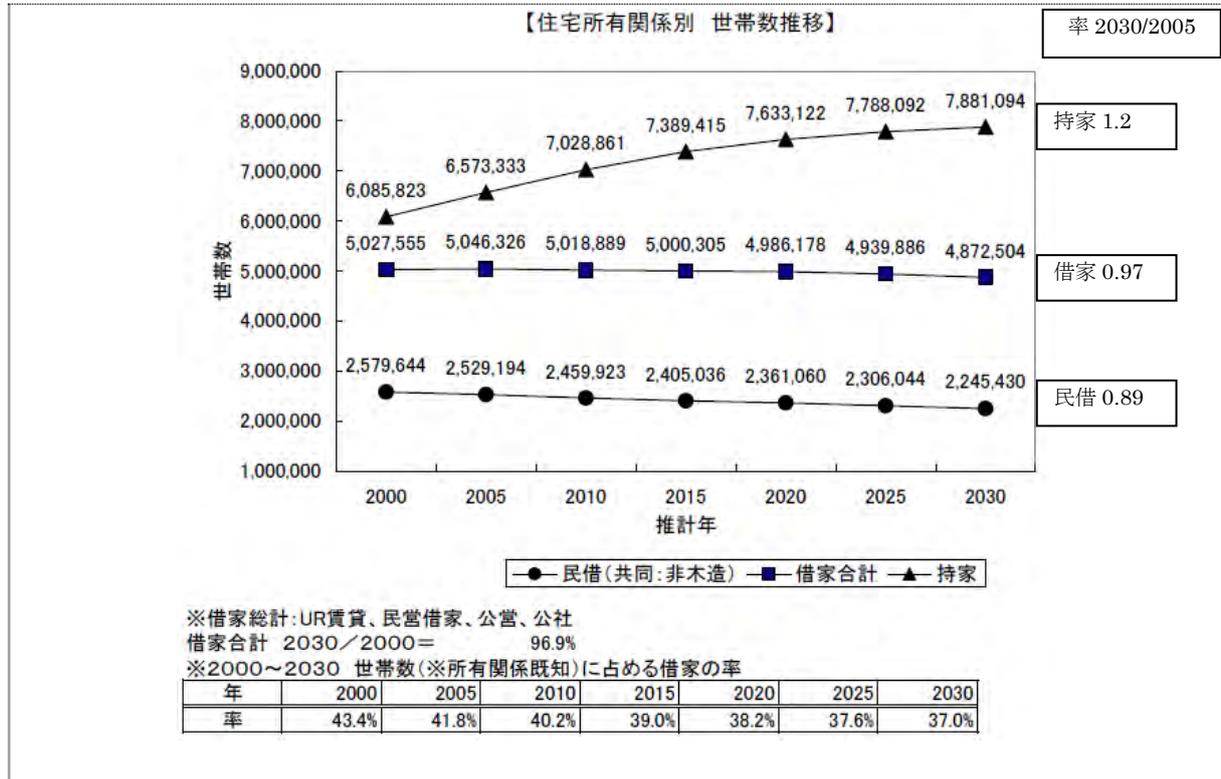


図 14 住宅所有関係別・世帯数推移（上：首都圏全体、下：相模原エリア）

2-6 住宅所有別世帯数推移の率（図 15）

・首都圏の持家は、最も増加率が高く、2005年時点からの増減率が1.2となっている。
借家は0.97と微減。

・相模原エリア：持家は、首都圏に比べ増加率が高く、2005年時点からの増減率が1.28となっ
ている。借家についても1.06と微増と推計。

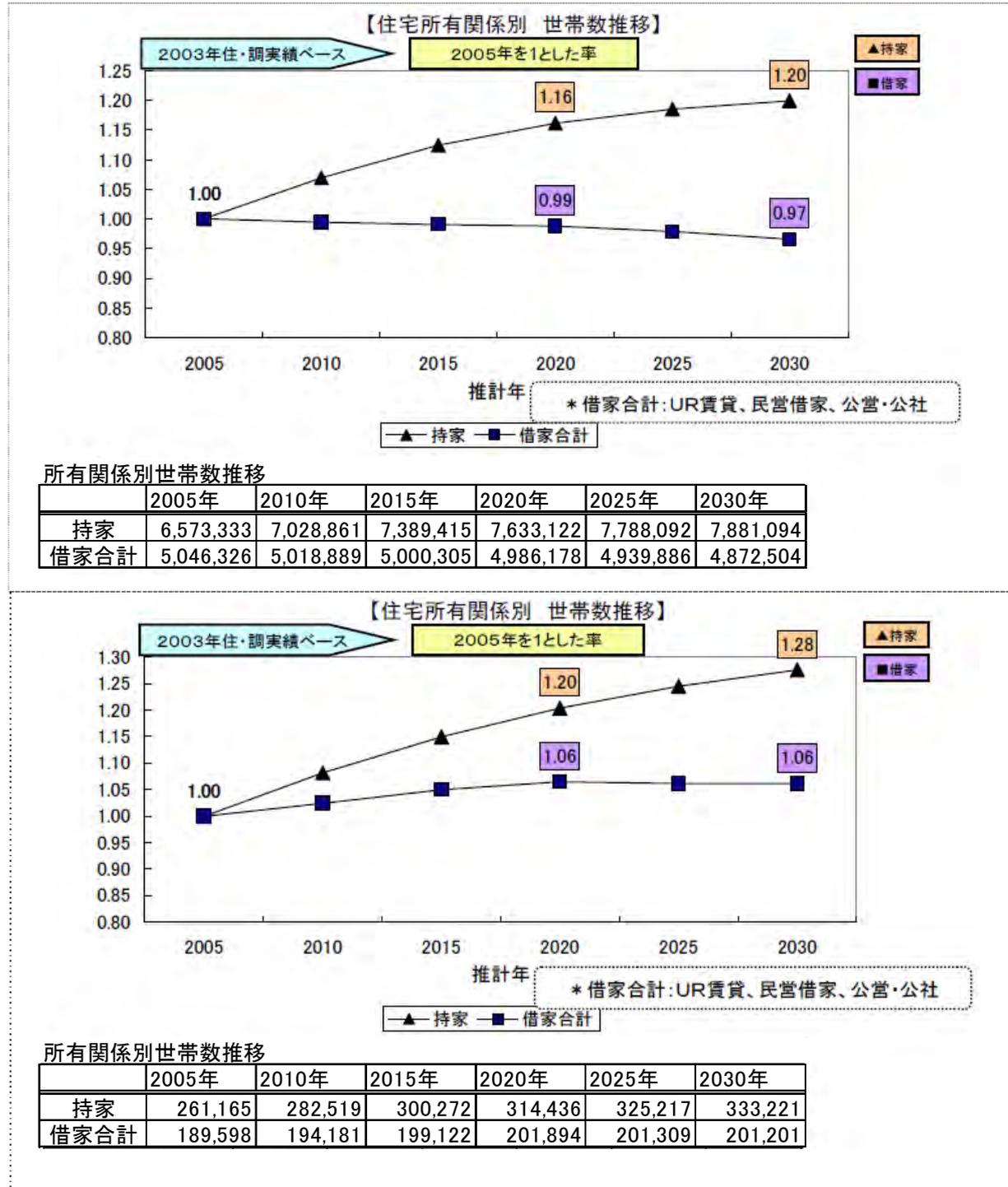


図 15 住宅所有別世帯数推移の率（上：首都圏全体、下：相模原エリア）

第3章 世帯員数の増減による賃貸住宅の将来推計

3-1 推計方法

今回の相模原エリアのマクロ推計結果による世帯の将来の世帯数の増減等により、市内の公的賃貸住宅の住戸規模別の2030年における必要ストック量を推計した。

仮定として、現在の公的賃貸住宅の住戸規模毎の世帯構成を現状における適正ストックとし、居住する世帯が世帯数の増減により転居・入居が行なわれることとした時の2030年の将来推計を行ったものである。

A:ストック戸数:市内の公的賃貸住宅(県営、市営、UR)の105団地11,413戸とした(表2)。

B:空家:市営住宅の平均空家率5.71%(2014年4月現在)を共通に使用。

C:世帯員割合:URの定期調査の相模原エリアの割合を使用(表3)。

D:世帯員率:1~6名以上の世帯員の2005年~2030年の増減は本マクロ推計値とした(図12)。

E:借家市場の規模補正(民借率):2005年~2030年の増減は本マクロ推計値とした(図14)。

図16に作業の流れを示す。

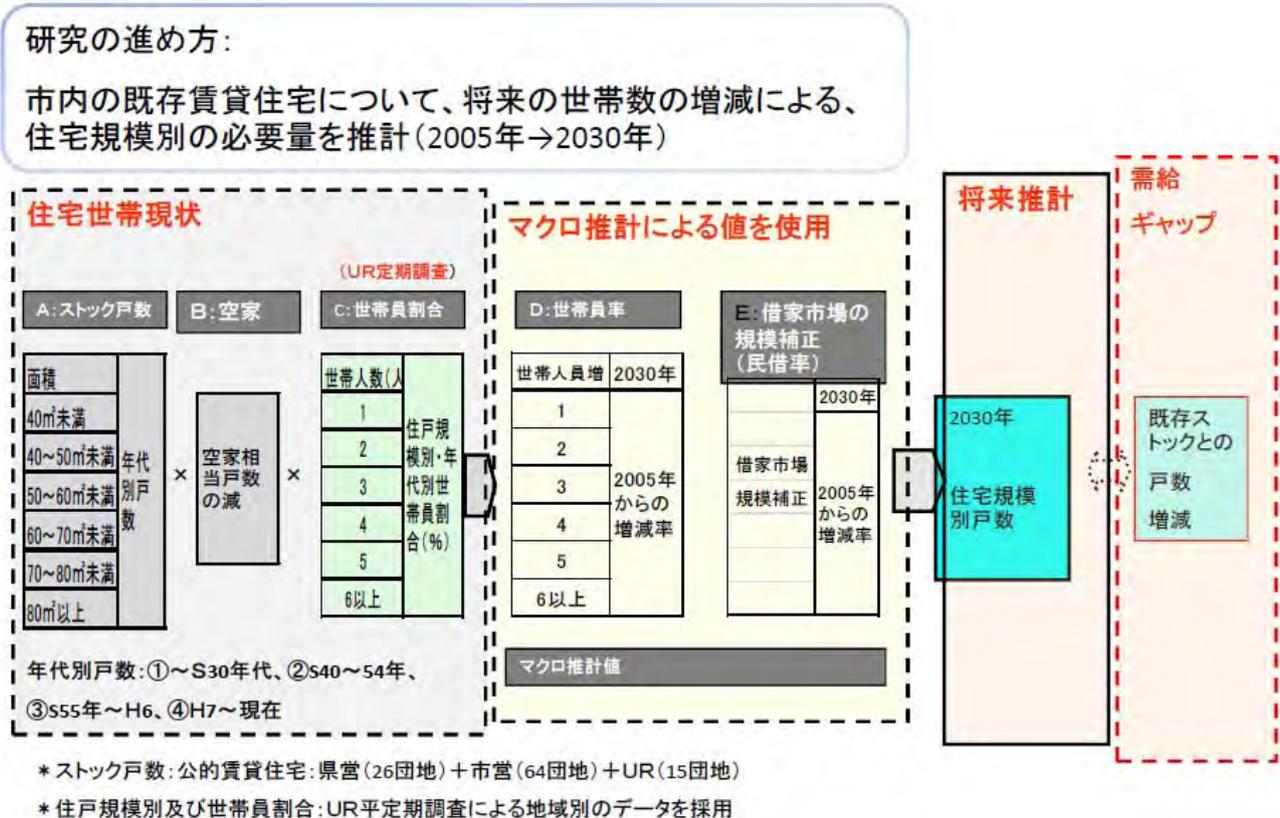


図16 作業の流れ

3-2 対象住宅及び世帯員割合

・対象住宅は相模原市内の公的賃貸住宅（県営、市営、UR賃貸住宅）の105団地11,413戸とした。管理開始別及び面積帯別の戸数を表2に示す。（なお、県営の面積帯は2DK等型式を概算で㎡換算したものである。）

・世帯員割合はURの定期調査の相模原エリアの割合を使用した（表3）。

表2 対象住宅

A: 相模原市内の公的賃貸住宅ストック戸数の集計					
【UR】15団地					【戸】
↓面積帯 / 管理開始→	～S39年	S40～54年	S55～H6年	H7年～現在	計
40㎡未満	0	0	51	10	61
40～50㎡未満	0	797	21	90	908
50～60㎡未満	0	226	187	197	610
60～70㎡未満	0	191	432	263	886
70～80㎡未満	0	0	663	666	1,329
80㎡以上	0	0	227	437	664
全戸数	0	1,214	1,581	1,663	4,458
【市営住宅】64団地					
↓面積帯 / 管理開始→	～S39年	S40～54年	S55～H6年	H7年～現在	計
40㎡未満	76	18	19	436	549
40～50㎡未満		126	180	91	397
50～60㎡未満	48	5	583	550	1,186
60～70㎡未満			61	453	514
70～80㎡未満			32	22	54
80㎡以上					0
全戸数	124	149	875	1,552	2,700
【県営住宅】26団地 <small>*面積帯は概算</small>					
↓面積帯 / 管理開始→	～S39年	S40～54年	S55～H6年	H7年～現在	計
40㎡未満	0	802	51	57	910
40～50㎡未満	0	2,056	0	92	2,148
50～60㎡未満	54	81	777	211	1,123
60～70㎡未満	0	0	49	0	49
70～80㎡未満	0	0	0	25	25
80㎡以上	0	0	0	0	0
全戸数	54	2,939	877	385	4,255
【合計】105団地 <small>(単位: 戸)</small>					
↓面積帯 / 管理開始→	～S39年	S40～54年	S55～H6年	H7年～現在	計
40㎡未満	76	820	121	503	1,520
40～50㎡未満	0	2,979	201	273	3,453
50～60㎡未満	102	312	1,547	958	2,919
60～70㎡未満	0	191	542	716	1,449
70～80㎡未満	0	0	695	713	1,408
80㎡以上	0	0	227	437	664
全戸数	178	4,302	3,333	3,600	11,413
報告書記載例→	30年代	メインストック	ニューストック②	ニューストック①	

表3 世帯員割合

C: 住戸規模別・年代別世帯員割合				
① 面積滞別世帯数の割合【40㎡未満】				%
世帯数(人)	30年代	メインストック	ニューストック②	ニューストック①
1	52	69	93	88
2	27	27	6	
3	15	3	0	13
4	4			
5				
6以上	1	0		
計	100	100	100	100
② 面積滞別世帯数の割合【40～50㎡未満】				%
世帯数(人)	30年代	メインストック	ニューストック②	ニューストック①
1	15	34	85	86
2	50	41	12	11
3	27	17	3	3
4	5	6		
5	3	2		
6以上				
計	100	100	100	100
③ 面積滞別世帯数の割合【50～60㎡未満】				%
世帯数(人)	30年代	メインストック	ニューストック②	ニューストック①
1	19	17	43	51
2	37	45	34	38
3	23	23	13	8
4	19	13	8	4
5	1	2	2	
6以上				
計	100	100	100	100
④ 面積滞別世帯数の割合【60～70㎡未満】				%
世帯数(人)	30年代	メインストック	ニューストック②	ニューストック①
1	10	18	15	38
2	38	40	42	38
3	19	19	28	17
4	14	14	14	6
5	19	7	2	0
6以上		2	0	
計	100	100	100	100
⑤ 面積滞別世帯数の割合【70～80㎡未満】				%
世帯数(人)	30年代	メインストック	ニューストック②	ニューストック①
1			10	16
2			40	34
3			32	27
4			16	21
5			1	3
6以上			1	
計	0.0	0.0	100	100
⑥ 面積滞別世帯数の割合【80㎡以上】				%
世帯数(人)	30年代	メインストック	ニューストック②	ニューストック①
1			6	5
2			19	34
3			26	23
4			39	28
5			5	7
6以上			3	2
計	0.0	0.0	100	100

3-3 推計結果

現在のストック数 105 団地 11,413 戸について、市営住宅の平均の空家率 5.71%（2014 年 4 月現在）を適用すると、適正ストックは 10,760 戸となる。

推計の結果、2030 年の必要量は 12,787 戸（1.12 倍）となった。

既存ストック（11,413 戸）をベースに、住戸規模の小さい住戸（40 m²未満）では 1.24 倍に、（40～50 m²未満）及び（50～60 m²未満）では、1.14 倍増やすべきという結果や、ニューストックにおいては 60～70 m²の規模の住戸は増やすべきとなった。しかし、住戸規模の大きい住戸（80 m²以上）では、逆に減らすべきという結果が出た。（図 17）

このことは、将来、単身世帯が増加し、ファミリー世帯が減少することに起因するが、実際には、地域の家賃政策や市場等を十分考慮して、優良ストックを残すような配慮・調整が必要である。

A:【2015年ストック】実数 県+市+UR

	30年代	メインストック	ニューストック②	ニューストック①	計
40㎡未満	76	820	121	503	1,520
40～50㎡未満	0	2,979	201	273	3,453
50～60㎡未満	102	312	1,547	958	2,919
60～70㎡未満	0	191	542	716	1,449
70～80㎡未満	0	0	695	713	1,408
80㎡以上	0	0	227	437	664
全戸数	178	4,302	3,333	3,600	11,413



【G:2030年需要-A:2015年ストック】増減

	30年代	メインストック	ニューストック②	ニューストック①	計
40㎡未満	12	193	35	123	363
40～50㎡未満	0	351	54	73	477
50～60㎡未満	4	17	217	176	415
60～70㎡未満	0	9	20	94	123
70～80㎡未満	0	0	7	14	21
80㎡以上	0	0	-14	-12	-26
計	17	570	319	469	1,374

F:【2030年の推計値】

	30年代	メインストック	ニューストック②	ニューストック①	計
40㎡未満	88	1,013	156	626	1,883
40～50㎡未満	0	3,330	255	346	3,930
50～60㎡未満	106	329	1,764	1,134	3,334
60～70㎡未満	0	200	562	810	1,572
70～80㎡未満	0	0	702	727	1,429
80㎡以上	0	0	213	425	638
全戸数	195	4,872	3,652	4,069	12,787

増減率

	30年代	メインストック	ニューストック②	ニューストック①	計
40㎡未満	1.16	1.24	1.29	1.25	1.24
40～50㎡未満		1.12	1.27	1.27	1.14
50～60㎡未満	1.04	1.06	1.14	1.18	1.14
60～70㎡未満		1.05	1.04	1.13	1.08
70～80㎡未満			1.01	1.02	1.02
80㎡以上			0.94	0.97	0.96
全戸数	1.09	1.13	1.10	1.13	1.12

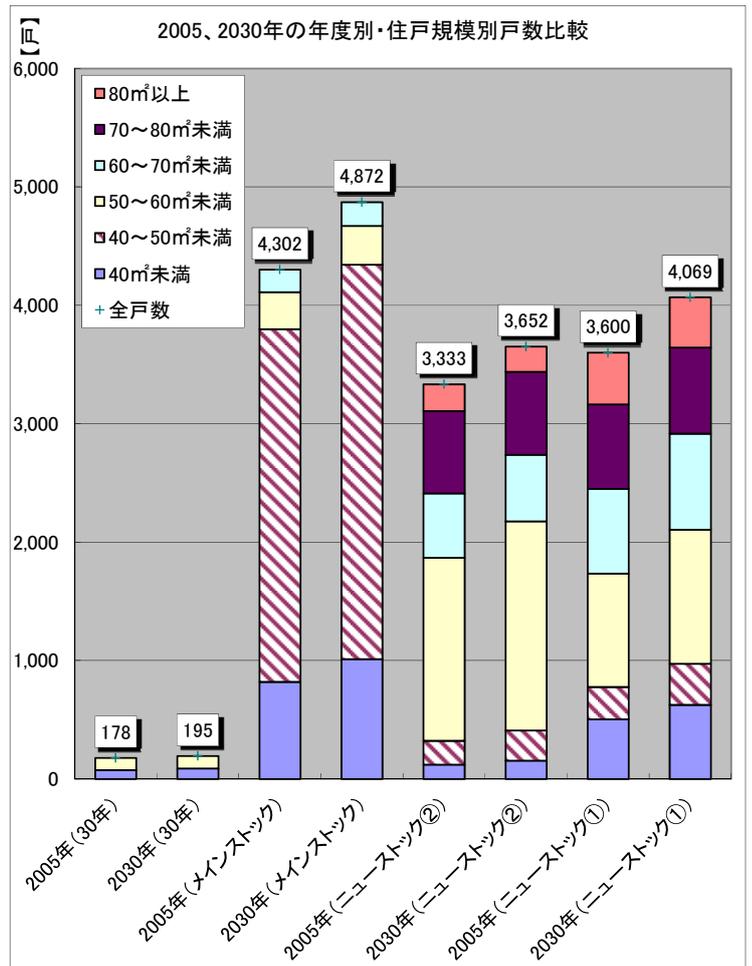
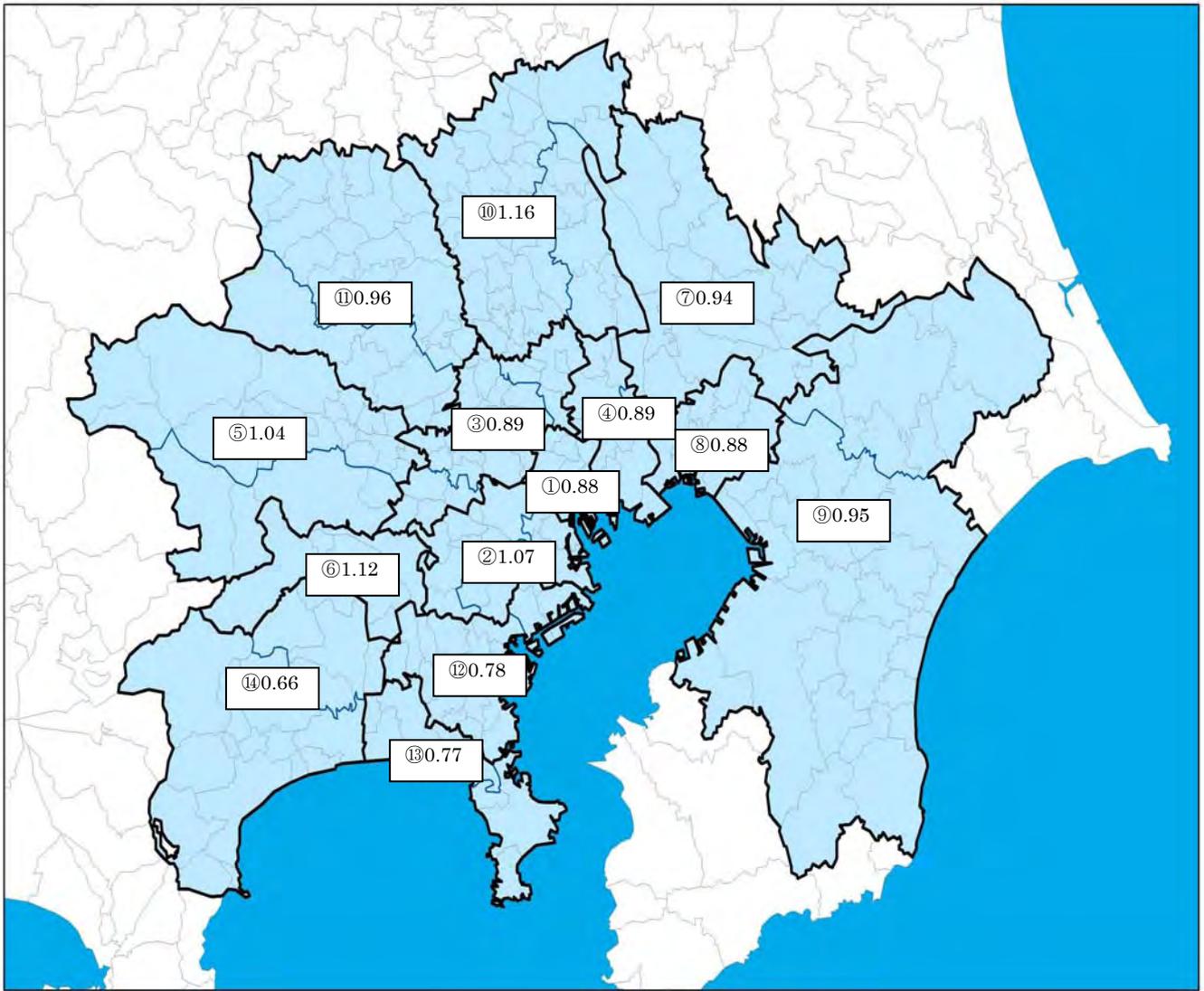


図 17 推計結果

なお、首都圏の⑥相模原エリア以外については、URのストック数に対して同様の計算を行った。戸数増減率（2030年/2005年）結果を図18に示した。

他のエリアと比較では⑩さいたま市の1.16の次に⑥相模原エリアが1.12に増加する結果となった。最も減少しているのは、⑭厚木・平塚エリアで0.66、次いで⑬湘南エリア0.77と⑫川崎・横浜エリアの0.78であり、同じ神奈川県域において極端な結果となった。その他エリアは、①都心エリア0.88～②東京南西の1.07とほぼ同じような傾向があり、エリアにより差があることが見受けられる。



【エリア】

①都心エリア (UR11,715 戸)、②東京南西エリア (UR27,528 戸)、③東京西北エリア (UR66,792 戸)、④東京東エリア (UR56,367 戸)、⑤立川・八王子エリア (UR26,178 戸)、⑥相模原エリア (当該地区：11,413 戸 (県+市+URの105 団地)、⑦常磐沿線エリア (UR35,031 戸)、⑧船橋エリア (UR31,794 戸)、⑨千葉エリア (UR33,388 戸)、⑩さいたまエリア (UR11,722 戸)、⑪川越・所沢エリア (UR29,201 戸)、⑫川崎・横浜エリア (UR40,230 戸)、⑬湘南エリア (UR12,277 戸)、⑭厚木・平塚エリア (UR3,925 戸)

図 18 首都圏全エリアの結果

第4章 まとめ

4-1 人口・世帯について

(首都圏)

- 日本の総人口は2010年に減少に転じたが、首都圏の人口は2015年をピークに下がり始める。
- 首都圏の世帯数は、2030年のピーク時まで増え続ける。(2030年/2005年=1.1)
- 全世帯のうち、単身世帯の増加は顕著で、2人世帯もやや増加し、3人世帯以上は減少する。
(単身:2030年/2005年=1.34 2人:2030年/2005年=1.11 3人:2030年/2005年=0.87)
- 高齢(65才以上)単身世帯は増加し、単身世帯のうち40.3%が高齢世帯である。
(高齢単身世帯:2030年/2005年=2.4)
- 首都圏の持家世帯数は、2030年まで増え続ける。(2030年/2005年=1.2)
- 首都圏の借家世帯数は、2030年まで微減する。(2030年/2005年=0.97)
※持家世帯数が増加するに比べ、借家世帯数が減少するのは2003年の住宅・土地統計調査の高齢者の持家率の高さが高齢化の進展の中で影響したものと推測。
- 民間借家世帯数は、借家世帯数よりさらに減少する。(2030年/2005年=0.89)
※民間借家は狭く、このため入居者は若年層を中心となっている現状。今後、若年世帯の減少の影響によるものと推測。
- エリアによって、人口、世帯の動向は異なる。

(相模原エリア)

- 相模原エリアの人口は2030年まで増え続ける。(2030年/2005年=1.09)
- 相模原エリアの世帯数は2030年まで増え続ける。(2030年/2005年=1.18)
- 全世帯のうち、単身世帯の増加は顕著で、2人世帯もやや増加し、3人世帯以上は減少する。
(単身:2030年/2005年=1.45 2人:2030年/2005年=1.25 3人:2030年/2005年=0.97)
※首都圏平均より単身世帯の増加率が高く、40~60㎡台の小さいストックを多く抱える公共賃貸には、プラスに働くものと推測。
- 高齢(65才以上)単身世帯は増加し、単身世帯のうち、41.0%が高齢世帯である。
- 相模原エリアの持家世帯数は2030年以降も増え続ける。(2030年/2005年=1.28)
- 相模原エリアの借家世帯数は、2030年まで微増する。(2030年/2005年=1.06)
- 民間借家世帯数は、借家世帯数より減少する。(2030年/2005年=0.95)

4-2 住宅市場の将来推計について

- このように、相模原エリアの住宅市場は人口、世帯が今後も増加することにともない、特に持家は増加すると推計する。
- 市内の公的賃貸のストック数105団地11,413戸について空家率5.71%(2014年4月現在の市

営住宅)を適用すると、適正ストックは10,760戸から、世帯数等の増減による推計手法により、ストックの適正量を推計したものである。

○推計の結果、2030年の必要量は12,787戸(1.12倍)となった。

住戸規模の小さい住戸(40㎡未満)では1,520戸→1,883戸(1.24倍)に、戸数の多い(40~50㎡未満)では3,453戸→3,932戸(1.14倍)及び(50~60㎡未満)では、2,919戸→3,334戸(1.14倍)に増やすべきという結果や、ニューストックにおいては60~70㎡の規模の住戸は1.04~1.13倍に増やすべきとなった。

しかし、住戸規模の大きい住戸(80㎡以上)664戸→638戸(0.96倍)と、逆に減らすべきという推計となった。(図17)

○このことは、将来、単身世帯が増加し、ファミリー世帯が減少することに起因するが、実際には、地域の家賃政策や市場等を十分考慮して、優良ストックを残すような配慮・調整が必要である。

4-3 推計モデルについて

○将来の公的賃貸ストックの適正量を推計することは、縮小基調にある将来の住宅市場において、市場家賃及び政策家賃等による公的賃貸住宅が、如何に評価されるか。民間賃貸住宅との役割分担を如何に考えるか等、幾つかの仮定条件を置いて推計したものであること。

○今回は、一つの手法における推計であるが、その他の推計手法を試みることも必要と思われる。今後、相模原市エリアだけでなく、近隣するエリアの影響等、推計値の計算仮定まで遡及してこの数値を読み下す必要がある。

○本推計はエリア全体における賃貸住宅市場のキャパシティを算出したものであり、エリア内における個々の団地の市場における優劣による戸数増減等を考慮したものではない。

○今回の手法による推計値は、需要サイドからの推計値であり、今後、供給サイドも考慮した推計値等も必要と思われるが、首都圏の他のエリアと比較すると、さいたま市の1.16倍に次いで、相模原エリアは1.12倍に増加する結果となった。

○本推計においては、地域的な特性は、2003年住宅・土地統計調査を初期値としたものであるため、現在とは若干地域的な状況が異なる場合もあるが(例えば、リニア中央新幹線計画、圏央道開通等の計画が考慮されていない等)、調査時点での地域的な特性は、正しく反映されているものとして推計している。

○一方、首都圏内のエリア毎に見ると、推計値の増減にエリア間の差があることも判明した。

○従って、上記の結果を踏まえ、エリアや地域の市場を十分考慮していく必要がある。

○本推計は、あくまでも個々のエリアにおいて、将来の人口・世帯数等に基づく住宅市場を予測し、需給バランスを基に適正量を算出したものであり、エリアにより異なる特殊性、損益性、経営的視点は考慮していない。

第5章 今後の課題

本推計では社人研が公表した将来人口推計、世帯数の推移及び、既往行政データ等に基づき、首都圏のエリア別に住宅市場における人口・世帯数の動向を捉え、借家世帯数等の将来推計をとりまとめたものである。今回の推計結果から、首都圏の人口は2015年をピークに減少するものの、相模原エリアは人口・世帯数とも2030年までの中期的には成長するエリアと推計する。しかし、世帯属性として、単身世帯の増加が顕著、2人世帯もやや増加傾向で、3人世帯以上のファミリー世帯が減少傾向となるなど、小家族化が進行すると推計される。

このことは、「国土の長期展望（中間とりまとめ）：国交省（H23.2.21）」（*3）によると、2005年から2050年に人口が増加する地点は2%以下で東京圏と名古屋圏に多く、人口は特定の地域に集中する傾向にある。これからは日本の総人口が減少する中で人口が集中する特定の地区があり、相模原エリアはこの地区にあることがわかる（図19）。このことから本推計結果を裏付けられる。

現在の賃貸住宅ストックにおいて、単身世帯が増加することは、小規模の住宅ストックを多く抱える公共住宅はプラスに働くものと推測する。しかし、高齢（65歳以上）単身世帯の増加等への対応も考慮するなど、公共住宅としての役割・分担等の住宅政策における賃貸住宅のあり方について、今後、考慮する必要がある。

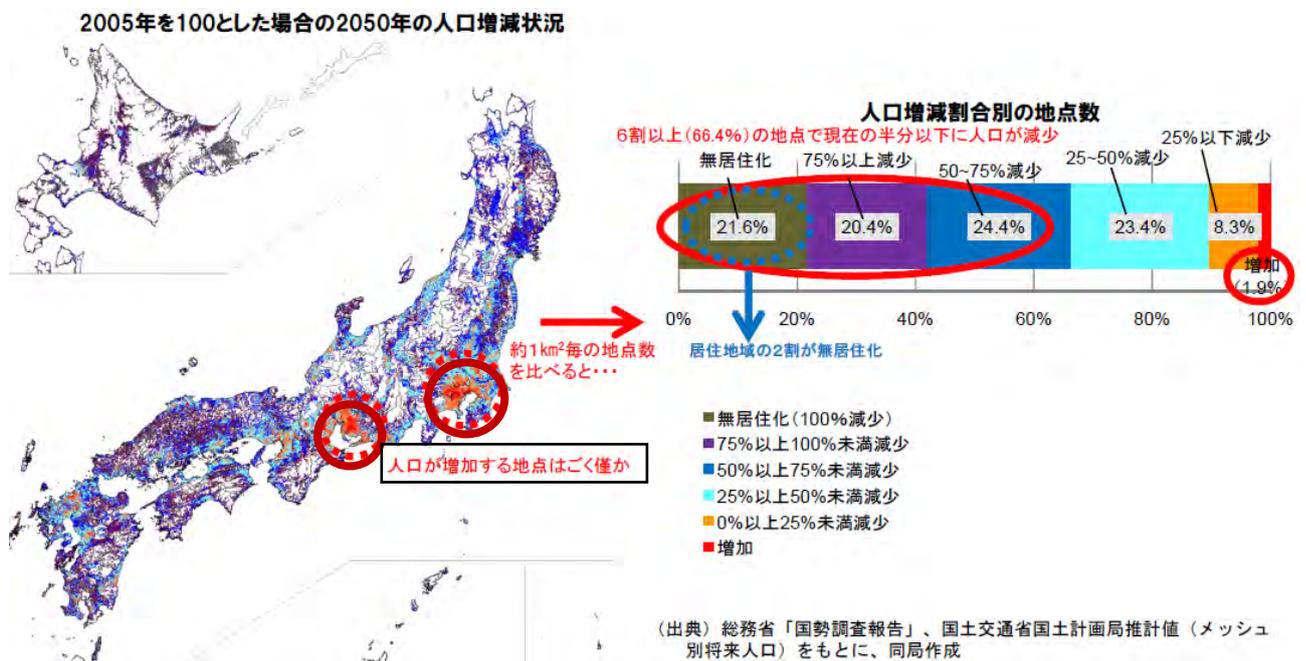


図19 2005年を100とした場合の2050年の人口増減状況：国土交通省

〇バックカスティング手法としての課題

序章でも述べたが、「2030年をターゲットに据え、現在から予測しうる2030年を想定し何が変わるか、社会や市場に与える影響を明らかにする。」との観点から調査研究を開始し、そこか

らバックキャスティング手法で、今後取るべき方策を検討した。

今後、日本の総人口が減少する中で、人口が集中する特定の地区があり、相模原エリアはこの特定地区に含まれることを仮定すると、今回の人口・世帯及び住宅市場推計以外の経済や雇用等について、どのような影響があるか「2030年の日本検討PJ（国家戦略本部H26.6.30）」を参考にすると、下記項目の課題が想定される。

- ・ 特定地域への一極集中に伴う人材の偏在が問題となる。
- ・ 特定地域に人口や機能が集中することによる地域の脆弱性の解消が必要となる。
- ・ 企業側への少子化対策の要請が高まり、女性の働きやすい環境作りが進む。
- ・ 生産年齢人口が減少すると同時に女性と高齢者の就労が増える。
- ・ 高齢化率 5%程度の時代につくられたハードのインフラ（住宅・公共交通機関等）とソフトのインフラ（医療、介護、雇用、教育制度等）では長寿社会のニーズに対応できなくなる。
- ・ 人が集い、モノ・サービスが集積する拠点としてのコンパクトシティー化により生産性が向上し、集積によるイノベーションの進展が起こる可能性がある。
- ・ 超高齢化社会の「課題解決エリア」として健康長寿産業を創出するチャンスが生まれる。
- ・ 首都圏は急速に高齢者数が増え、医療・介護などの人材不足が深刻化する。
- ・ 地方では医療・介護の余剰がでてくる。地方の若年層が雇用を求めて特定地域に移動する。
- ・ 2030年には国民の20%が75歳以上の高齢者となり、認知症を患い、高齢者の半数が独居老人となる。
- ・ 人生90年時代となり、リタイア後のセカンドライフなど人生設計の見直しが必要となる。
- ・ 健康寿命が延伸し、雇用の場や地域社会での高齢者の活躍が期待される。
- ・ 医療・介護需要の増大に対応するため、地域医療・行政の変革が求められる。
- ・ 少子化により、子供の競争心の低下、学校行事やスポーツ活動等が困難になるなど、教育における課題が顕在化する。
- ・ 長寿化時代の働き方の変化に伴い高齢者教育の場が必要となる。等

最後に、今回の推計では人口・世帯の変化についての推計であり、今後想定される交通分野のイノベーションを考慮した検討は行わなかった。特に相模原エリアへのリニア中央新幹線が実現化された場合、三大都市圏間を約1時間で結ぶことが可能となり、このエリアに極めて大きな影響を与えることが想定される。このような交通分野のイノベーションを地域に還元させるため、長期的視点からの人口減少社会を踏まえ、公共交通を中心としたコンパクトな都市づくりの検討も必要となる(*4)。

以 上

【参考文献】

- *1 「2030 年の日本」検討・対策プロジェクト：国家戦略本部（H26. 6. 20）
- *2 人口減少社会における賃貸住宅のあり方に関する調査
－住宅市場における人口・世帯の将来推計－（UR都市機構 調査研究期報 NO. 143 2007）
- *3 国土の長期展望（中間とりまとめ）：国交省（H23. 2. 21）
- *4 コンパクトな都市づくりのための「アクセシビリティ指標」：国土技術政策総合研究所
（H26. 6. 24）