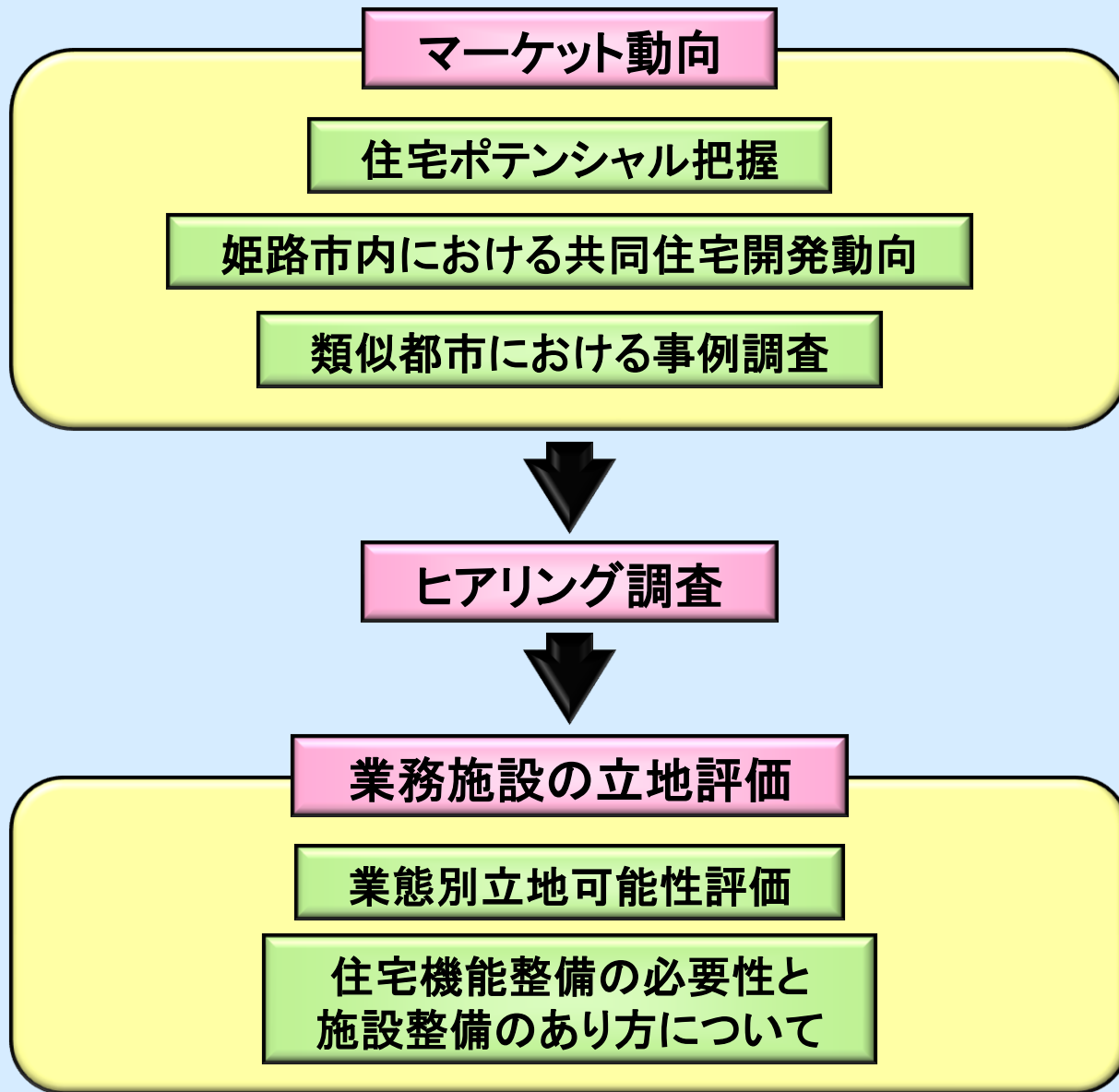


第4節

民間施設立地需要調査

～ 住 宅 ～

住宅 ～調査の流れ～

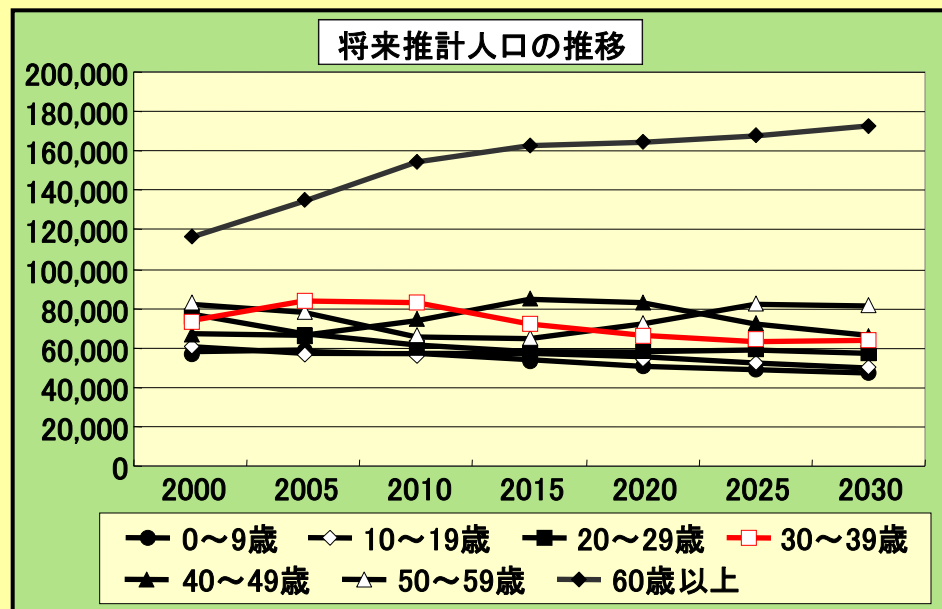
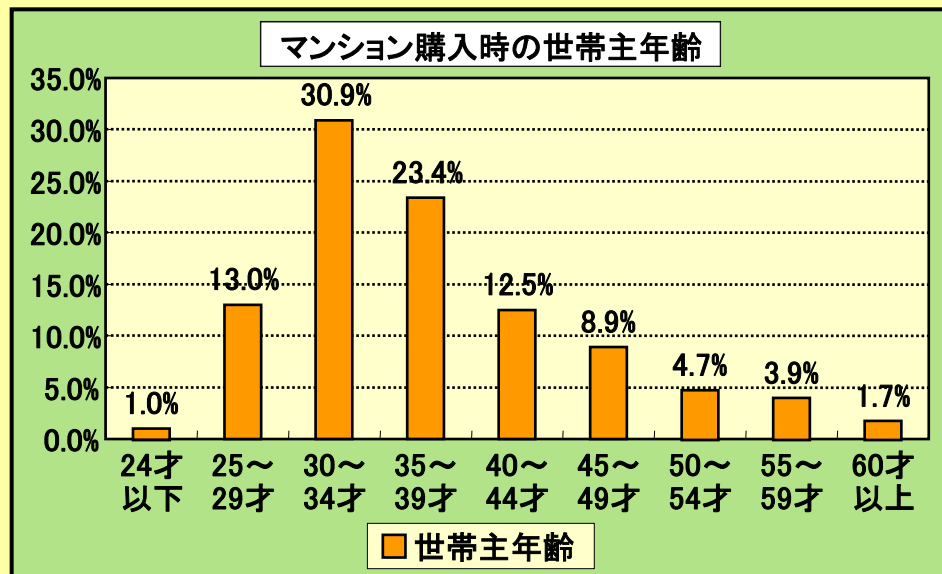


住宅 ～マーケット動向:住宅ポテンシャル把握～

●市場規模の予測

- 住宅(マンション)を購入している購買層の年齢構成をみると、その中心は30代であり、**30～39才で過半数を占めている。**
- 30代人口は、2005年の約83,000人をピークに減少に転じ、2030年には約63,000人まで減少すると推計されており、2010年以降における**分譲マンションの市場規模は縮小していくと考えられる。**

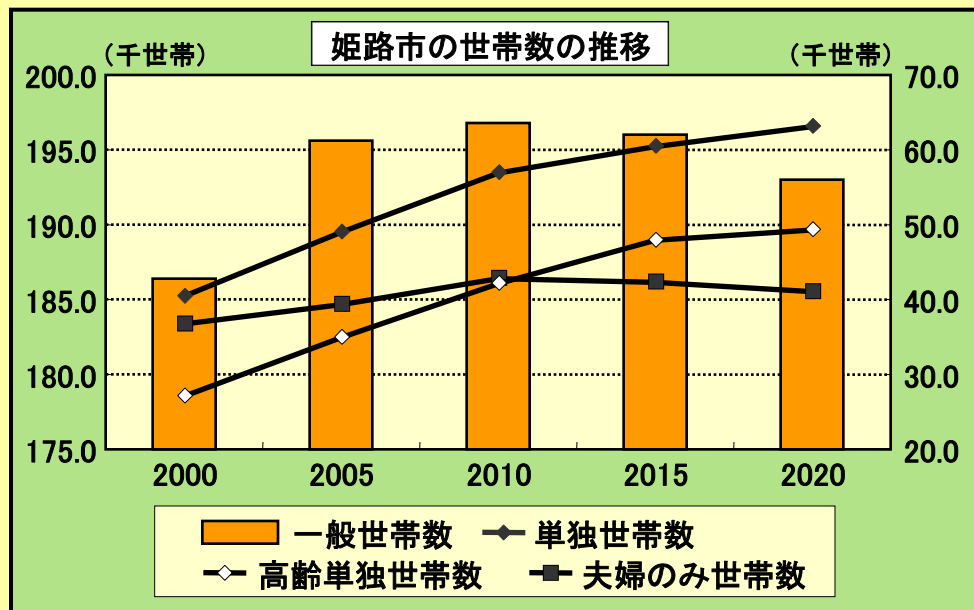
	2000	2005	2010	2015	2020	2025	2030
0～9歳	58,175	58,787	56,881	53,889	51,007	48,564	47,261
10～19歳	60,416	56,868	57,030	57,521	55,611	52,583	49,680
20～29歳	77,587	66,946	61,386	58,239	58,354	58,865	56,996
30～39歳	73,445	83,948	82,901	72,006	66,309	63,181	63,628
40～49歳	67,182	66,372	73,736	84,303	83,162	72,111	66,335
50～59歳	82,215	78,216	65,274	64,635	71,936	82,344	81,031
60歳以上	115,955	134,453	154,420	162,937	164,696	167,582	172,472



住宅 ～マーケット動向:住宅ポテンシャル把握～

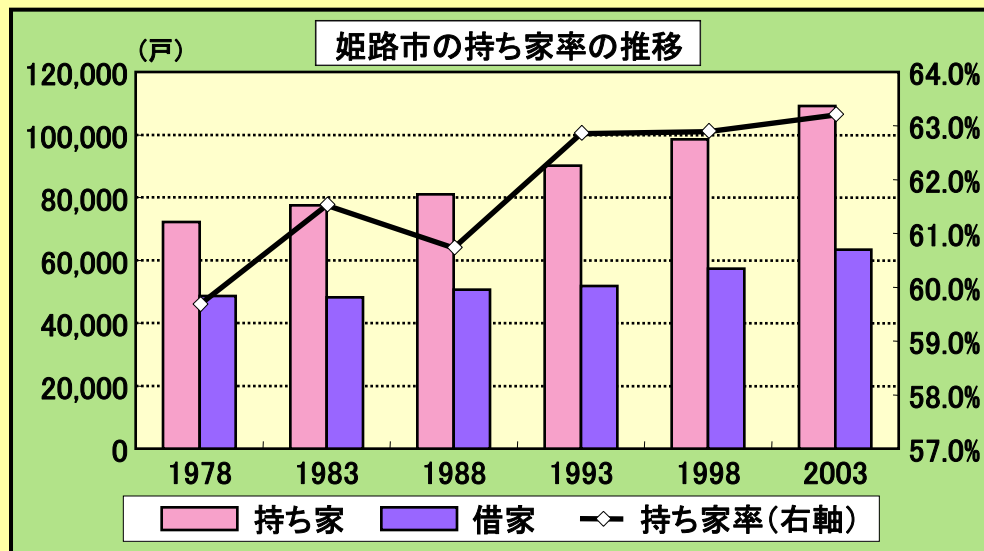
●世帯数の推移

- 一般世帯数は、核家族化の進行により増加傾向が続いていたが、平成22年(2010年)から減少に転じ、平成32年には19万3千世帯になると推計される。
- 夫婦のみ世帯数は、一般世帯数と同様に減少傾向になると推計されるが、**単独世帯数や高齢単独世帯数は、増加傾向が続くと推計される。**



●持ち家率の推移

- 姫路市では、居住者のいる住宅数及び持ち家率は、どちらも**年々増加傾向にある。**



住宅 ～マーケット動向:姫路市内における共同住宅開発動向～

●分譲マンション

- 2007年に姫路市内で販売されたマンションは5物件あり、**主要間取は全て3LDKであり、ファミリー向けマンションの供給が主流**となっている。
- 2008年に発売している姫路駅前の分譲マンションは2物件あり、**3LDKを主要間取としたファミリー向けのマンション**となっている。
契約率はどちらも過半数を超えており、竣工前の物件であることを考慮すると、姫路駅前には堅調な需要があると考えられる。



●賃貸マンション

- 姫路駅から徒歩圏内にある中規模以上(8階建以上)の賃貸マンションの募集物件をみると、**単身者向けの1Rや1DKでは5,000～8,000円/坪**の水準であり、**ファミリー向けの2LDKや3LDKでは4,000～6,000円/坪**の水準にある。

住宅 ~ヒアリング調査結果~

●姫路市におけるマーケットの認識について

★住宅デベロッパー

- ・ 大阪から遠く、都心部と比較して、土地代は安いが建物代などはあまり異ならないため、リスクを鑑みると、**姫路の優先順位は低くなる。**
- ・ 50歳代以上の方々が入居している既存ニュータウンなどでは、駅前高層マンションへの誘導が期待できるが、**戸建住宅志向が強い地域については困難である。**
その意味で、姫路はマンションに対するシニアレジデンスユーザーが少ない。

★高齢者向け住宅企画運営会社

- ・ シニア住宅での立地を考えると、人口100万人規模の都市であれば需要が見込まれる。**姫路市クラスの都市は、人の移動が少ないこともネックになる。**
シニア住宅は、地元よりも広域から入居者を集めるため、広い範囲で人が動く地域を選好する。

●キャスティ21コアゾーンにおける住宅機能について

★住宅デベロッパー

- ・ **商業施設・住宅・大学などを基軸に、その他の機能を盛り込んだ事例**が参考になる。JR高槻駅北側地区の開発や、規模は小さいもののJR二条駅周辺地区の開発がその例である。
- ・ 分譲マンションについては、大型のものやタワーの方が、スケールメリットがあり品格も向上するが、リスクが高くなる。**全体で500戸を超える規模は現実的でない。**

住 宅 ～住宅の立地評価～

姫路市における集合住宅の契約率は、**県下でも低い水準にある**ほか、今後、主な集合住宅の購入層である30歳代の人口は減少していくことが見込まれることから、**マーケットボリュームはさらに縮小していくことが懸念される。**

ヒアリング調査でも、大手デベロッパーからは芳しい回答が得られていない。

「キャスティ21コアゾーン」においては、ヒアリング調査において指摘されたように、**単なる集合分譲住宅ではなく、時代の変化に対応した居住機能を提供していく必要がある**と考えられる。

「キャスティ21コアゾーン」においては、**中心市街地活性化や健康・福祉の重点政策に寄与する観点から、居住機能の整備を進めていく必要がある**と考えられる。

例えば、JR高槻駅前における再開発事業では、住宅機能と教育施設、高齢者対応の病院・保健施設等をあわせて整備することによって、多様な年齢層の人々が交流する仕組みを導入している。