

第 3 回策定委員会(令和 2 年 6 月開催書面開催)追加分析

- 第 3 回策定委員会資料 3 では武蔵野市推計を用いたが、他自治体と比較するには、推計方法・年次の合致が必要なため、同一の統計により隣接市区と比較分析を行う。また、参考値として、中央線沿線の新宿区と中野区に着目した。

(1) 高齢者人口比率・年少人口比率の推移

- 高齢者人口は今後 10 年で 2.5%増、今後 20 年で 6.9%増と推計されている。隣接市区と比較すると、練馬区・三鷹市・西東京市の増加率は本市を上回るが、杉並区・小金井市は本市よりも増加率が小さい。沿線都心区の新宿区・中野区は高齢化率の伸びは小さい。
- 一方、年少人口は 10 年で 0.6%減、今後 20 年で 0.8%減と推計されている。隣接の練馬区・三鷹市・西東京市は減少率が本市を上回り、杉並区・小金井市は減少率が小さい。比較自治体中では年少人口が増加する市区はなく、減少幅の大小が表れている。
- 従って、本市の少子高齢化の今後の推移は、周辺市区と比較して極端に悪化するわけではない。都市の持続可能性については、本来は若年層が増えることが望ましいが、少なくともこのような状況を維持していくことが重要である。

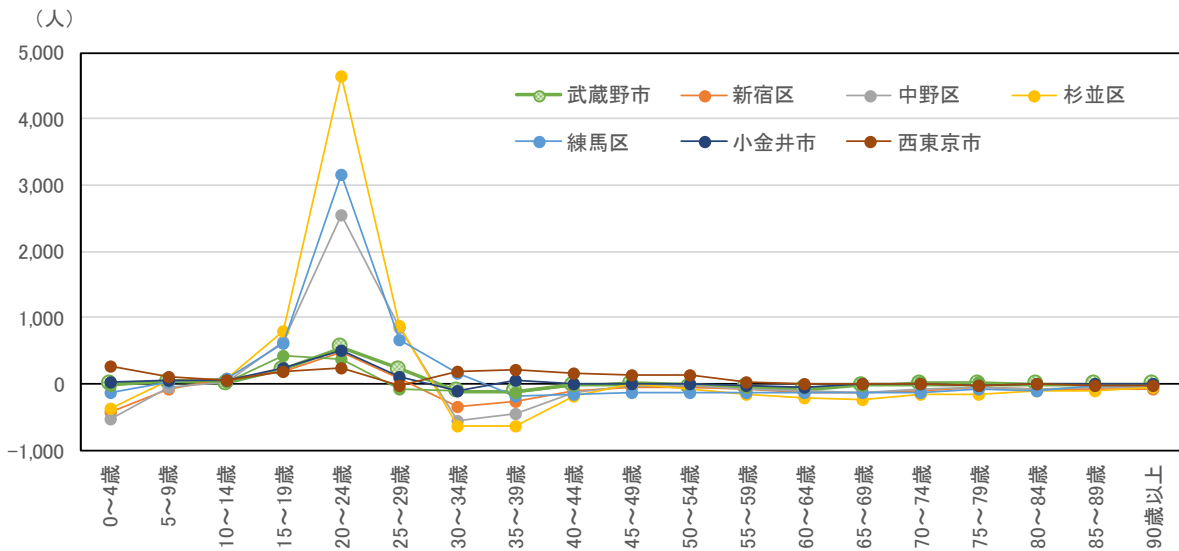
	高齢者人口比率(%)			年少人口比率(%)						
	2020年	→	2030年	→	2040年	2020年	→	2030年	→	2040年
武蔵野市	22.8	→	25.2 (+2.5)	→	29.7 (+6.9)	11.4	→	10.7 (-0.6)	→	10.5 (-0.8)
杉並区	23.6	→	25.6 (+2.0)	→	30.6 (+6.9)	9.9	→	9.4 (-0.5)	→	9.1 (-0.8)
練馬区	23.9	→	27.7 (+3.7)	→	33.0 (+9.1)	11.4	→	10.5 (-0.9)	→	10.1 (-1.4)
三鷹市	22.6	→	25.4 (+2.8)	→	30.4 (+7.8)	12.0	→	11.4 (-0.6)	→	11.1 (-0.9)
小金井市	21.3	→	23.6 (+2.3)	→	27.4 (+6.1)	11.5	→	11.3 (-0.2)	→	11.1 (-0.4)
西東京市	24.7	→	27.6 (+2.9)	→	32.7 (+8.0)	11.9	→	11.1 (-0.8)	→	10.9 (-1.0)
新宿区	19.7	→	19.7 (+0.0)	→	22.9 (+3.2)	8.4	→	8.3 (-0.1)	→	8.3 (-0.1)
中野区	21.9	→	23.3 (+1.4)	→	27.1 (+5.1)	8.5	→	8.4 (-0.1)	→	8.2 (-0.3)

()内は、2020年に対する増減比率を示す。

資料：国立社会保障・人口問題研究所 日本の地域別将来推計人口（平成 30（2018）年推計）

(2) 子育て世代（0歳代人口及び30歳代人口）の社会増減の状況

- ・本市では0～4歳人口と30歳代人口が社会減（転出超過）となっており、若年ファミリー世帯の転出超過であると考えられる。
- ・基本的には隣接市区も同様の傾向にあるが、西東京市のみが当該の年齢層で社会増（転入超過）となっている。また、小金井市は0～4歳と30歳代の転出入が均衡していること、杉並区は20歳代の社会増と30歳代の社会減の振れ幅が大きいなどの特徴がみられる。また、沿線都心の中野区・新宿区についても0～4歳と30歳代に限っては本市の動向と類似している。
- ・家賃・住宅価格相場から見ても、本市から西東京市への一定の転出が起こっていると考えられるが、これ以上、若年ファミリー世帯の転出超過が悪化しないために、若年ファミリー世帯の定住促進を図るための支援が必要である。



資料：東京都住民基本台帳人口移動報告（平成30年）

(3) with/after コロナ時代の住宅におけるテレワーク環境整備の事例について

- ・戸建住宅は所有者の裁量により改造等が可能であるためマンションの事例について調査した。
- ・従来より、高価格帯のマンションにおいて共用部分にライブラリー等を設けた事例は多く見られたが、本稿では、with/after コロナ対応のコンセプトを打ち出した新築マンション供給の代表的な事例を示す。

事例1 マンションの共用スペースにテレワークスペースを確保した事例	
事業者	総合地所・長谷工アーベスト・長谷工コーポレーション
概要	<ul style="list-style-type: none"> ・マンション共用部に、落ち着いて仕事のできる半個室ブースや、予約制のテレワーク用個室ブースなどを完備。 ・キッズライブラリー、WiFi 環境やコピー機・シュレッダーなどの機器、コンシェルジュや知育玩具・文具の貸し出しなどのサービスも提供。 ・子供を学ばせながら、仕事に集中できる空間となっている。
建物諸元	物件名：ルネ横浜戸塚（横浜市戸塚区）、総戸数：439 戸 竣工時期：2021 年 1 月下旬（予定）、入居時期：2021 年 1 月下旬（予定） 販売予定価格：3,400 万円台 ～ 6,200 万円台

■共用部分



- | | | |
|------------------------------------|----------------------------|---------------------------|
| ① 子どもがのびのびと学べる
キッズライブラリー・学習スペース | ② グループワークが可能な
ミーティングブース | ③ 予約制のテレワーク空間
個室ブース |
| ④ テスト・受験の勉強を想定した
半個室ブース | ⑤ 多彩なサービスをご用意
コンシェルジュ | ⑥ 読書・歓談のラウンジ
ソファエリア |
| ⑦ 「オプスキュラコーヒー」がサービスを提供
カフェエリア | ⑧ 分煙で受動喫煙に配慮
スモキングスペース | ⑨ 周囲を気にせず通話できる
TELスペース |

■利用イメージ



資料： https://www.sgr-sumai.jp/mansion/r-totsuka439/?_gl=1*1478vuj*_gcl_aw*RONML_jE10TQ40TkzNzMuRU_FJYUIRb2JDaE1JbzhanBiX002Z0IWVW5SZ0NoMHI SZ3MwRUFBUFTQUFFZ0xXS19EX0J3RQ..

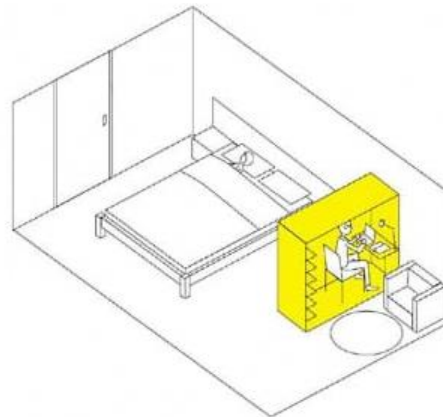
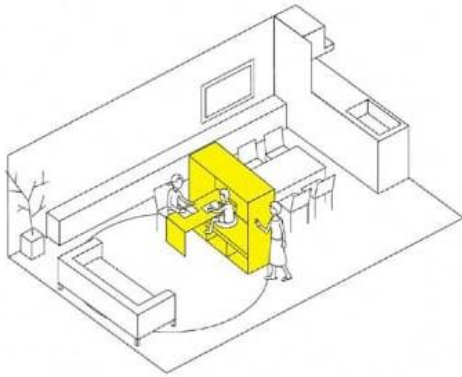
参考事例	住戸内にテレワークスペースを設置できるようにした事例
事業者	三菱地所レジデンス・三菱地所ホーム
概要	<ul style="list-style-type: none"> ・新築分譲マンションの住戸内に、テレワークスペースを設置できるサービスを開始。 ・可動式の小部屋や、既設の収納スペースの無償変更プランを提供。

①可動式家具による対応

- ・幅 1,777×奥行き 755×高さ 1,620mm サイズの箱状のワークスペースを用意。
- ・可動式のテーブルとベンチを備える「Plan-α」と、テーブルが固定され、中に入って作業ができる「PLAN-β」が提供される。
- ・ザ・パークハウスシリーズ6棟（三田ガーデンレジデンス&タワー、市谷加賀町レジデンス、川口本町、さいたま新都心、鎌倉、市川二丁目）で導入可能。

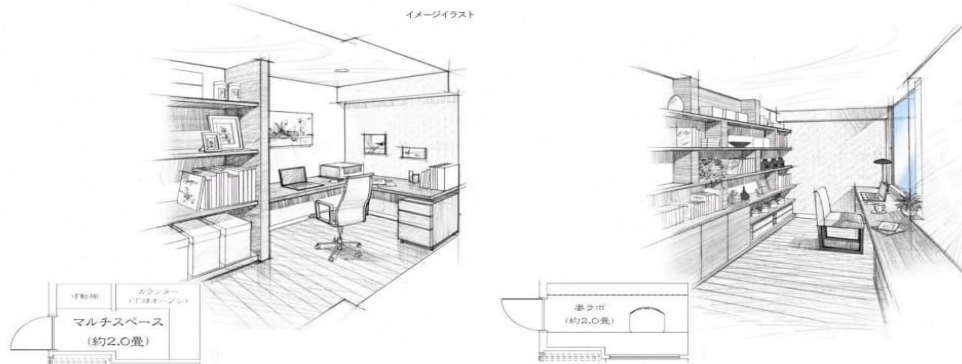
■Plan-α

■Plan-β



②プラン変更による対応

- ・当初プランの収納スペースを、無償でテレワークスペースに変更できる。
- ・ザ・パークハウス武蔵野境南町で導入可能。（市内事例）



出典 : <https://www.watch.impress.co.jp/docs/news/1257256.html>

住まいに関するトレンド

○ 2020年の住まい領域のキーワードは「**職住融合**」（株式会社リクルート住まいカンパニー調べ）

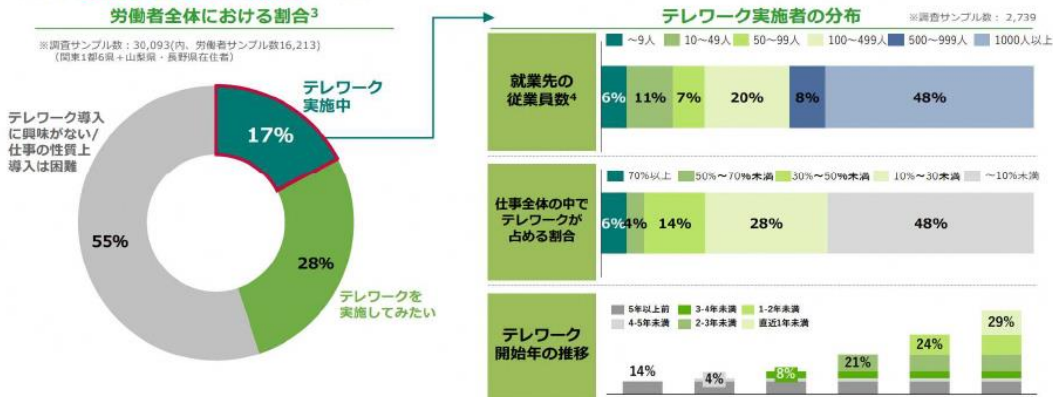
◆トレンド予測(住まい領域)

	キーワード
2020	職住融合
2019	デュアラー
2018	育住近接
2017	リビ充
2016	住民経営マンション
2015	リノベパーティー
2014	緑居
2013	家を開く
2012	職近・親近
2011	ちよいタマイズ住宅

職住融合

テレワークの普及により、働く場所が多様化。
その流れから自宅の間取りの一部をオフィス仕様にする「**家なかオフィス化**」や、街の中のコワーキングで仕事する「**街なかオフィス化**」が生まれている。
さらに、職住の距離の制約が薄まる中で、職場に縛られない「**街選びの自由化**」が進む兆しも。

現在では会社員・公務員¹の**17%**が**テレワークを実施**しており、**潜在的には45%の実施者を見込む²**また、**実施者は年々増加傾向**である



出典：リクルート住まいカンパニー「テレワーク×住まいの意識・実態調査」2019年

- 調査対象：年齢20歳~64歳/居住地が東京都+関東6県+山梨県+長野県のいずれか/職業が会社員・公務員のいずれか/通勤時間が300分未満を満たすエクストリサー・テニターの男女
- 関東圏+長野県・山梨県在住の20歳~64歳を対象に実施したスクリーニング調査回収サンプルの偏りを、実際の性別年代別及び都道府県別人口に合わせることを目的としたウエイトバックを実施し算出
- 現在は実施していないが、今後「在宅でテレワーク(リモートワーク)を実施してみたい」「自宅の近くにサテライトオフィス等があればそこでテレワーク(リモートワーク)を実施してみたい」「場所を選ばずにテレワーク(リモートワーク)を実施してみたい」と回答した方を含めた割合
- 「あなたは現在、働いている時間の何割程度をテレワーク(リモートワーク)にて実施していますか?」設問で「テレワークを実施していない」以外の回答者を「テレワーク実施中」の方と定義し、同設問「テレワークを実施していない」回答者に対する「今後のテレワーク(リモートワーク)の導入に関する意向として、最も当てはまるものをお選びください」設問にて「在宅でテレワーク(リモートワーク)を実施してみたい」「自宅の近くにサテライトオフィス等があればそこでテレワーク(リモートワーク)を実施してみたい」「場所を選ばずにテレワーク(リモートワーク)を実施してみたい」選択者を「テレワークを実施してみたい」方と定義して算出
- 「分からない」回答サンプルを除く

出典：リクルートホールディングス「2011~2020年トレンド予測」 88

出典：第50回社会資本整備審議会住宅地分科会(2020.2.18)資料8