

# 「土地政策の中長期ビジョン」のイメージ・論点整理 参考資料

---

# オフィス需要の変化

フェーズ	変化の主な方向	今後の需要変化等
オフィスの変化	(オフィスの変化) ・人口減少と経済のソフト化の進展 ・女性比率の増加 ・平均年齢の上昇 ・外国人の増加  (オフィスの高度化) ・耐震・セキュリティに対するニーズの高まり ・環境性能に対するニーズの高まり ・企業におけるITの高度化 ・在宅勤務、テレワークの進展 ・オフィスの生産性向上	・質の高いオフィスビル(ユニバーサルデザイン・耐震・セキュリティ・環境等) ・IT装備などニーズの変化に柔軟に対応できるフレキシビリティを持ったオフィスビル ・データセンター、コールセンター ・在宅勤務、テレワーク関連 ・オフィスワーカーの変化に対応した併設機能(子育て支援施設等) ・既存ビルの建替え・コンバージョン
経済のグローバル化、経済システムの変革(企業会計制度等)	・都市の国際競争力強化の必要性 ・CRE戦略の進展による企業のオフィス選択(費用・効果)の厳密化、保有と利用の分離進展(証券化)	・経済のグローバル化に対応できるオフィス環境に対するニーズの高まり 質の高いオフィスビル ・企業のCRE戦略を支援するソリューション・ビジネス ・不動産証券化市場の拡大
地域・エリア	・オフィス集積エリアと、そうでない空洞化エリアの鮮明化	・再生が必要な業務地域におけるエリアマネジメント等

# 住宅需要の変化

フェーズ	変化の主な方向	今後の需要変化等
居住世帯の属性変化	<ul style="list-style-type: none"> <li>・世帯の高齢化、少人数化</li> <li>・共働き世帯の増加</li> <li>・外国人の増加</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・住宅のバリアフリー化</li> <li>・高齢者に対応した住宅(介護・医療サービスとの連携等)</li> <li>・子育て世帯に対応した住宅(子育て支援施設等との連携等)</li> </ul>
消費者意識及びニーズの変化	<ul style="list-style-type: none"> <li>・長寿命化・中古価値維持に対するニーズの高まり</li> <li>・耐震・セキュリティに対するニーズの高まり</li> <li>・環境性能に対するニーズの高まり</li> <li>・住環境に対するニーズの多様化・高度化(広さ、交通利便性、治安状態、自然環境等)</li> <li>・ライフステージに対応した住宅選択、二地域居住等新たな住替えニーズの増加</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ゆとりある住宅</li> <li>・長寿命住宅、安心・安全な住宅、環境配慮型住宅</li> <li>・質の高い居住環境(交通利便性、治安状態、自然環境等)</li> <li>・新たな住み替えニーズに対応した住宅、既存住宅流通市場</li> <li>・住宅の維持・修繕</li> <li>・消費者の物件選択を支援する住宅・住環境に関する情報</li> </ul>
地域・コミュニティ	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地域コミュニティ活動への関心の高まり</li> <li>・人口減少地域における空き地・空き家の増加、コミュニティの衰退</li> <li>・ニュータウン等のオールタウン化</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・住宅地におけるエリアマネジメント等</li> <li>・空き地・空き家の流動化・適正化に関する取組</li> <li>・ニュータウン等の再生</li> </ul>

# 消費者の購買等に関する需要の変化

フェーズ	変化の主な方向	今後の需要変化等
購買者の変化、商業施設の変化	<ul style="list-style-type: none"> <li>・世帯の高齢化、少人数化</li> <li>・消費者ニーズの高度化(サービス・質、安全性等への関心の高まり)</li> <li>・ネット購買・宅配利用の増加</li> <li>・既存大型店舗の再編の必要性</li> <li>・地方都市の中心市街地の商店街の空洞化</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・アミューズメント機能の付加など多機能型商業施設</li> <li>・効率化、高付加価値化、グローバル化等に対応した店舗展開</li> <li>・地方都市の中心市街地の活性化に向けた、エリアマネジメント、コンパクトシティの形成等</li> </ul>