

# 人口減少時代の大規模住宅団地の再編の提案

室蘭市白鳥台団地でのニュータウンの現状と再生への公営住宅の役割を明らかにしました。

## 背景

- ・ニュータウンは都市部で最も人口減少・高齢化が進行し、住宅の老朽化や商業地区の衰退、公共交通機能の低下など生活利便性が低下しています。
- ・一方で、計画的な開発による良質なインフラ、緑、公園環境などが整っており、良質な住宅地としてニュータウンの再生が求められています。

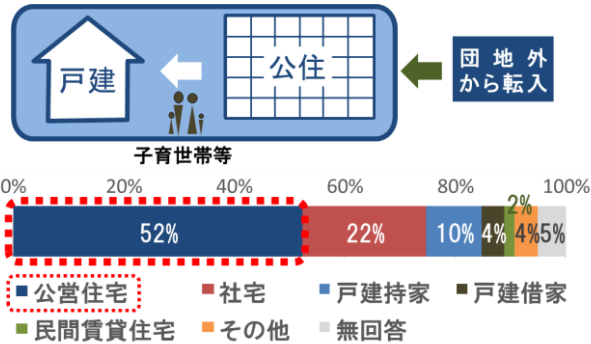


道内のニュータウン例

## 成果

居住者や物件の動きを把握することで、公営住宅の再編を中心とした再生方を提案しました

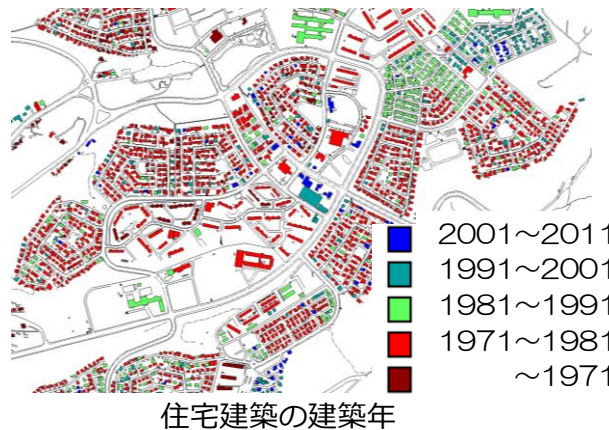
1 子育て世帯が、団地内の公営住宅から戸建住宅へ住替えている



団地内で住替えた戸建住宅世帯の住み替え前の住宅種類

- ・団地内で住替えた世帯のうち、公営住宅から住み替えた人が52%

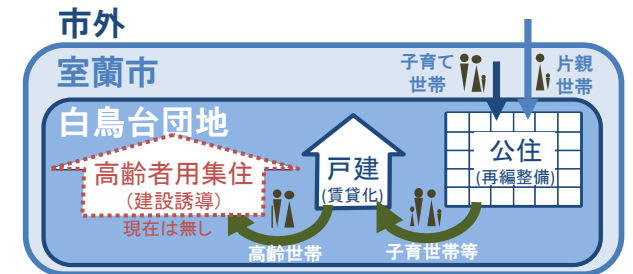
2 老朽化した戸建住宅が、安価な中古戸建住宅市場を形成



住宅建築の建築年

- ・1970年代の戸建住宅を100~300万円で購入し、リフォーム後4~5万円で賃貸されるなど、若者が戸建を取得、賃借しやすくなっている。

3 公営住宅の再整備等が定住促進やコンパクト化など団地再生のエンジン



公営住宅の若者ポンプ機能を活かした定住促進

- ・公営住宅の若者ポンプ機能+高齢者用集合住宅の誘導による定住促進
- ・公営住宅の集約・再編による居住地のコンパクト化と余剰地活用(団地中心部:高齢者用住宅や福祉施設、縁辺部:災害時の応急仮設住宅等)

## 期待される効果

- 公営住宅の再整備が、若者の定住促進や団地内のコンパクト化など、白鳥台団地の良質で持続的な住宅地としての再生に寄与します。
- ここでの調査手法や公営住宅によるニュータウンの再生方策は、他の既存住宅地でも活用されます。