

既存計画住宅地の再生に関する調査研究

研究目的

昭和40～50年代に人口が増加する都市の郊外に良好な住宅地を多量に供給するため開発された計画戸数が約3,000～8,000世帯の大規模な計画住宅地は、短期的に整備・供給されたことから居住世代に著しい偏りがあり、急激な少子高齢化や商業サービス施設等の衰退などの将来において多くの問題が発生することが考えられます。

この研究では、道内の既存計画住宅地の状況と問題、また将来における課題点を明らかにし、今後の対応方向等について検討し、必要な方策を明らかにすることを目的としています。

研究概要

この研究では、新住宅市街地整備事業で整備された道内8つの既存計画住宅地を対象にしています。

これらの住宅地において「急速な少子高齢化」「住宅の老朽化と空き家の発生」「土地利用の不適合」など将来想定される課題について実態を明らかにするため、人口や年齢構成・児童数などの推移データの分析、自治会・不動産業者ヒアリング、住まいの状況や住民活動及び将来のニーズ等を把握するための住民アンケートを行いました。

得られた既存計画団地の特性、課題や住民意識をもとに、2～3団地を対象とした将来必要となる再生手法等を検討し、今後の公営住宅整備、都市計画の検討や地域の取組に反映していきます。

研究の成果

今年度は、想定される課題を明らかにするため、人口や年齢構成・空地や空家などの分析、住民意向等アンケート、自治会・不動産業者へヒアリング調査などの調査結果から「少子高齢化の急速な進行による高齢者への生活支援・若い世帯の流入や地域活動の活性化」「増加する空き家に対応する住替え支援」「将来に向けた土地利用の見直しの必要性」などの課題があることがわかりました。

今後は、得られた調査結果の分析を深め、2～3団地を対象に道や地元市と連携し、必要とされる取り組みの方向や内容について協議・検討を行います。

表1 研究のフォーム

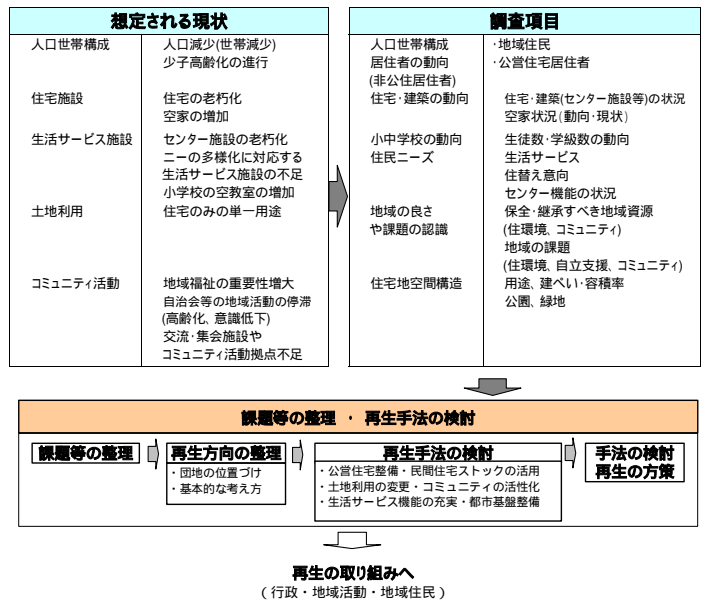
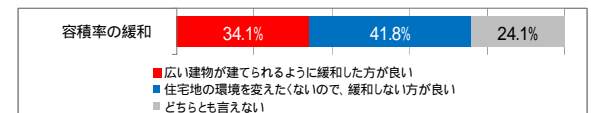
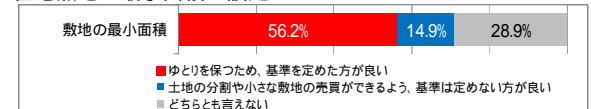


表2 住民アンケート調査例（北広島団地）

住宅敷地の容積率の緩和



住宅敷地の最小面積の設定



戸建て住宅から集合住宅への住替え意向

