

既存大規模住宅団地(室蘭白鳥台団地)における 公営住宅の再編に関する研究

背景と目的

- 昭和40年代に開発された大規模住宅団地(ニュータウン)は、急激な人口減少、超高齢化が著しく、多くの問題が顕在化しつつあります。
- 本研究では、室蘭市の白鳥台団地を対象に大規模住宅団地における老朽化した公営住宅の再編に向け、居住者・建物の現状や課題を把握し、将来の地区動向の想定を行い、再編の方向性を検討することを目的とします(図1)。

成果

A. 住宅状況と住み替え状況の特徴

- 住宅建築の老朽化が著しく(図2)、戸建高齢者の団地外への転出が人口減少に拍車をかけています。
- 水道停止が5年以上の長期空家は、室蘭市全体に比べ少なく、その要因として、戸建賃貸事業者が中古戸建て住宅を安価で購入後リフォームし、4~5万円/月で賃貸するなど、低価格な中古住宅が流通していることなどが考えられます(図3,4)。
- 公営住宅には団地外から若い世帯を引き込み、団地内中古戸建へ公住の子育て世帯等が住替えるポンプ機能を有しています(図5)。

B. 将来像の想定

- 基本的に良質なインフラ、住環境を有し、住替えによる世代の新陳代謝が行われ、津波安全性が高いなどから、良質な住宅地として維持すべきと考えます。
- しかし、今後の人口減少下でも人口密度をできるだけ低下させずに、インフラ経営や各種生活サービスを維持するため、居住域の集約によるコンパクト化を図る必要があります(図6)。
- そこで、人口密度を一定程度維持するための居住地集約の程度に応じて3つの将来像を想定しました。

C. 道営住宅の再整備の方向性

- 想定した将来像に応じて、室蘭市中心部への集約・再編と団地内の中心部への集約を検討すべきです。団地内の立地場所や戸数規模、住戸タイプの検討や市中心部への再編の検討が必要となります。
- 公営住宅整備は定住促進や住環境向上が可能なためコンパクト化のエンジンとして活用できます。
- 集約再編で生じる余剰地は、周辺部では災害時の応急仮設住宅用地等として、団地中心部では新たな拠点整備用地等で活用の可能性があります。

成果の活用

白鳥台団地の道営住宅の再整備計画に活用されるとともに、他の既存大規模住宅地の再生で活用されます。

1. 現状と課題の把握

- 居住者の属性、転入転出状況や建物の老朽度、中古住宅流通等の状況と住民のみ替え意向を把握し、白鳥台団地の課題を明確化する。

2. 将来像の想定

- 1の課題と室蘭市の各種計画などから、白鳥台団地の複数の将来像を想定する。

3. 道営住宅の再整備の方向性の提示

- 2の複数の将来像毎に、規模や集約など道営住宅の再整備の方向性を提示する。

図1 研究フロー

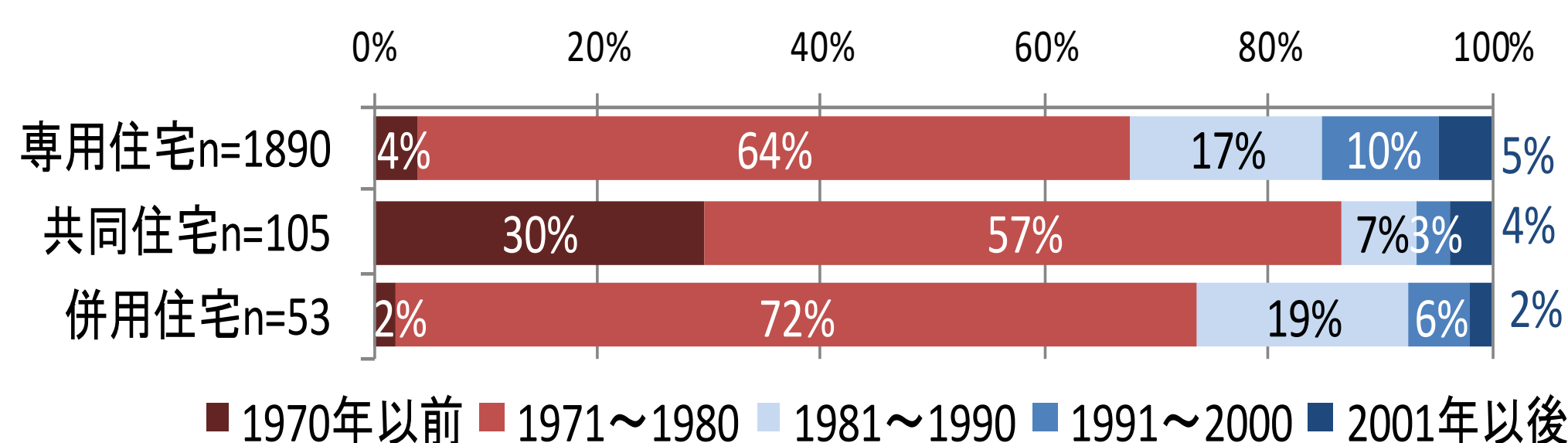


図2 建築物の建築年(都市計画基礎調査H27)

戸建住宅	空き家					
	賃貸用住宅		売却用住宅		その他住宅	
総数	戸数	割合	戸数	割合	戸数	割合
2,241	130	1%	140	1%	2,580	11%
					2,850	12%

図3 水道停止状況による空き家状況(室蘭市水道停止データ)

専用・併用住宅	長期空家		短期空家		空家履歴有		計	
	戸数	割合	戸数	割合	戸数	割合	戸数	割合
2,241	16	1%	71	3%	257	12%	344	15%

図4 水道停止状況による空き家状況(室蘭市水道停止データ)

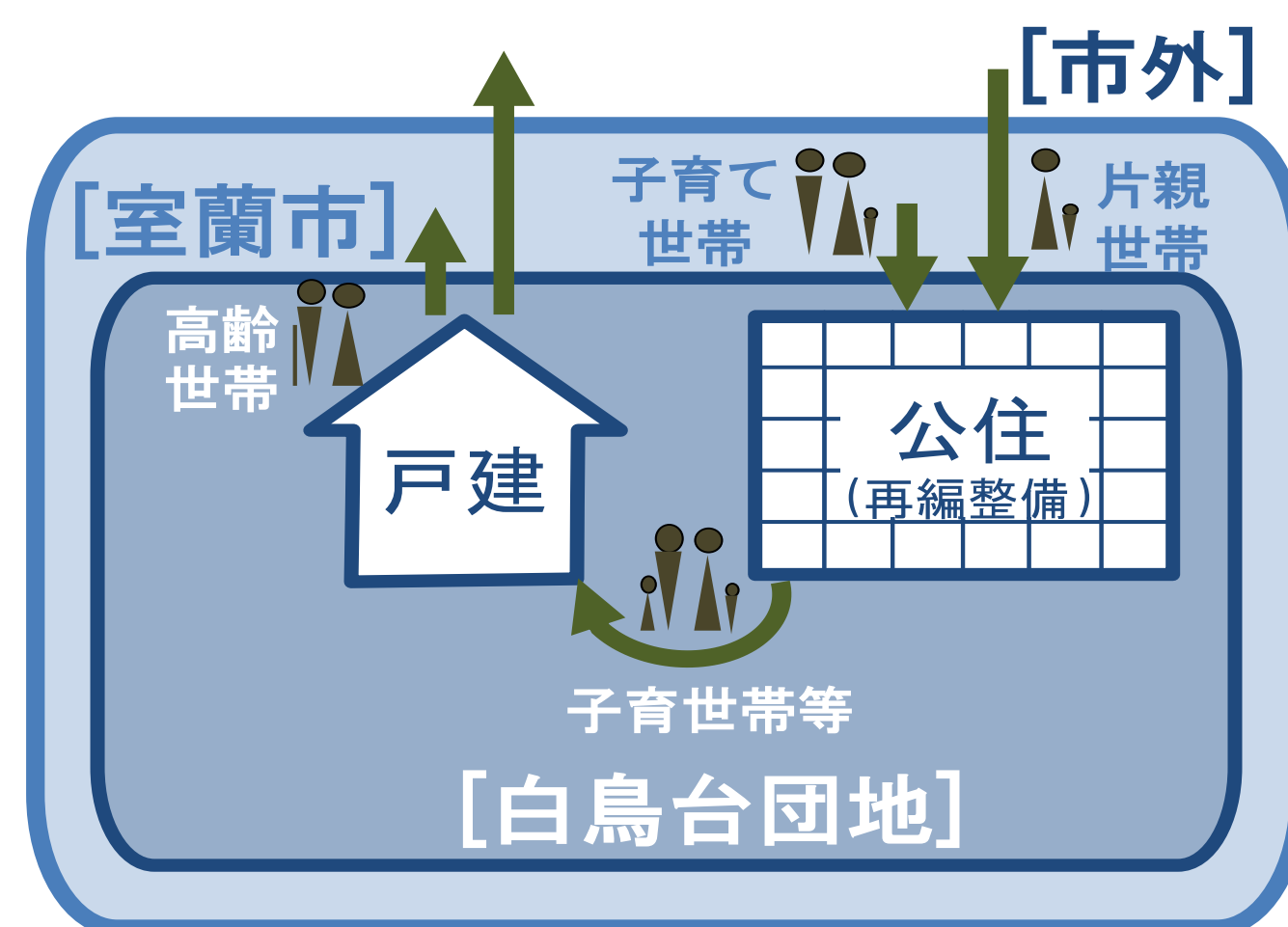


図5 公営住宅の若者ポンプ機能(住民基本台帳データ)

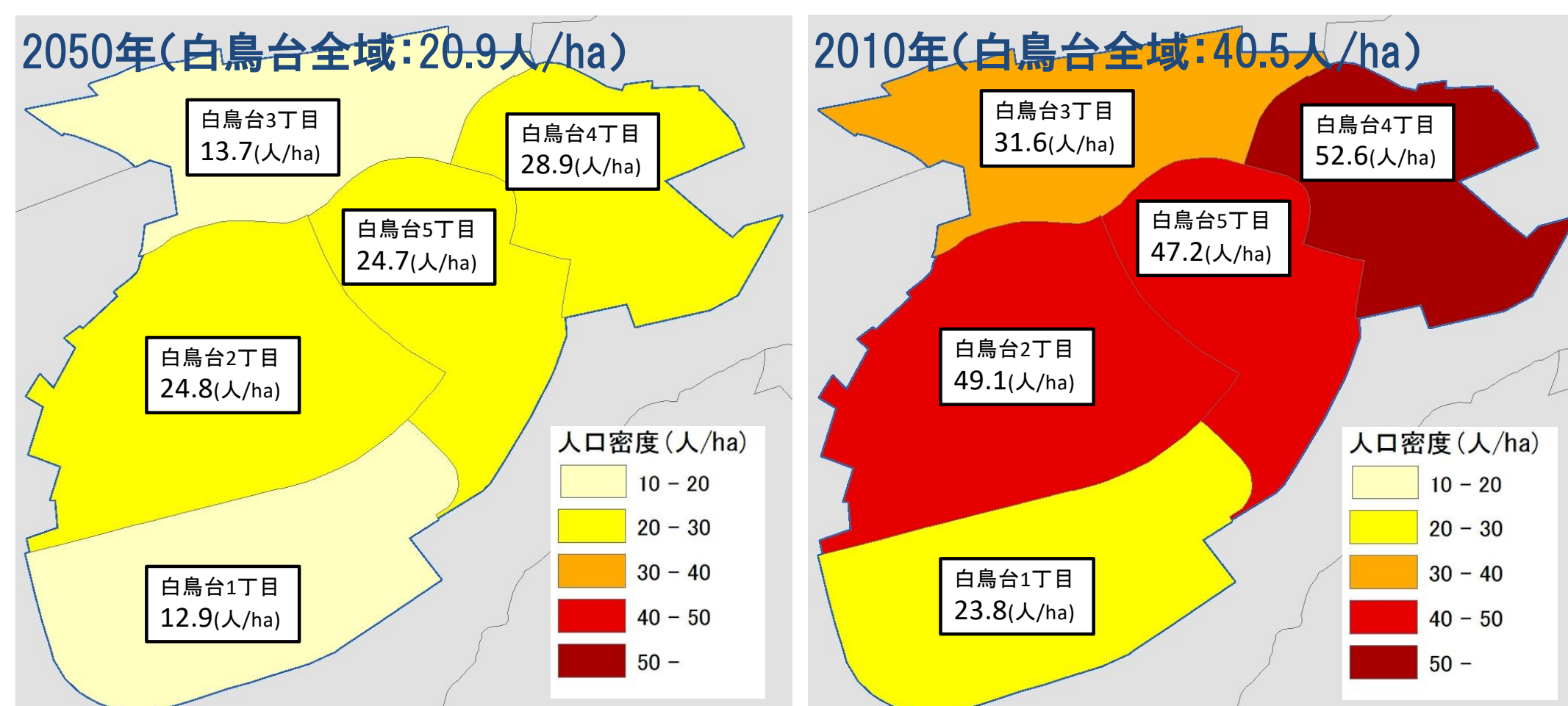


図6 白鳥台の人口密度推計(人/ha)
(国土数値情報ダウンロードサービス)