

# 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(ニュータウン)は、短期間に整備・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が進んでいることから、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現状と将来における課題を明らかにし、今後、必要な方策を提案することを目的としています。

## 研究概要

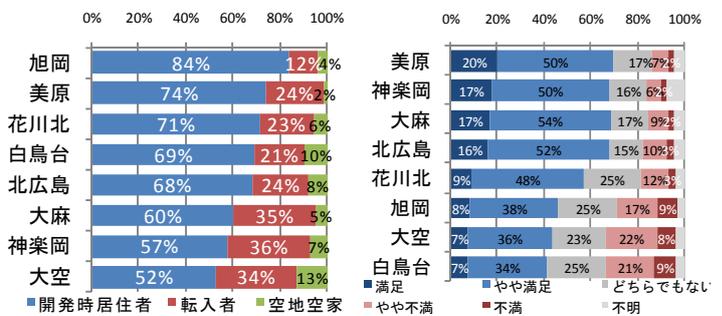
この研究では、新住宅市街地開発事業で整備された道内8つの既存計画住宅地を対象にしています。

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」「現在の地域状況と土地利用の不適合」「生活利便性の低下」などの実態を明らかにするため、「人口世帯状況」「住宅地図による空家把握」「開発許可状況」「地価」などに関する既存データの分析、自治会・不動産業者ヒアリング、団地の魅力、不満点、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。

得られた既存計画住宅地の現状と課題をもとに、将来必要となる対応方向について検討しました。北広島団地では、良好な住環境と交通利便性の良さなどの利点を生かし、「団地内に住続けられるように」「子育て世代の流入促進」「団地の魅力の向上」などについて方策等を提案しました。

	事業主体	事業年度	計画人口	計画戸数	人口	世帯数
大麻：江別市	北海道	s39～46	27,000	7,200	13,088	5,796
白鳥台：室蘭市	室蘭市	s40～46	24,000	6,860	8,907	4,048
大空：帯広市	帯広市	s42～49	10,000	2,700	4,924	2,140
北広島：北広島市	北海道	s43～51	31,000	8,000	18,181	7,608
神楽岡：旭川市	旭川市	s45～50	10,200	2,940	5,175	2,505
花川北：石狩市	道公社	s48～54	23,600	6,000	13,896	5,661
美原：釧路市	釧路市	s50～56	12,300	3,130	9,733	3,968
旭岡：函館市	道公社	s50～59	10,000	2,600	5,366	2,135

〔対象団地〕



〔戸建居住者属性・空家空地〕

〔団地の総合満足度〕

- 都市全体での位置づけの明確化
- 少子高齢化による課題
  - ・世代のミックスを図るため、若年者の流入促進
  - ・高齢者に対する生活支援(緊急通報システム、買物、家事、食事)
  - ・子育て支援(一時託児サービス、屋内の遊び場)
  - ・相互扶助の伴う地域コミュニティの再構築
  - ・リタイア世代の地域活動への参加
- 市街地構造に関する課題
  - ・良好な住環境の保全(都市計画制度の運用)
  - ・戸建住宅地内の小規模商業施設の立地誘導方策の検討
- 住宅に関わる課題
  - ・安心して適正なりフォームができる環境づくり
  - ・居住世帯人数と床面積のミスマッチの解消のための住替え促進
  - ・団地内の高齢者マンションや福祉施設の建設誘導
  - ・空地・空家の解消と利活用
  - ・中古住宅の賃貸化支援
- 日常生活に関わる課題
  - ・除雪負荷の低減
  - ・徒歩生活の身の回りの小売り店舗などの利便性向上
- 団地内交通に関する課題
  - ・徒歩生活者のための交通利便性の向上

〔北広島団地の課題概要〕

## 研究の成果

本研究は、道内の8つの既存計画住宅地の現状と課題を明らかにし、そのうち北広島団地と大麻団地について、その対応方策を提案しました。それらの提案は2団地の活性化を検討する研究会などで活用され、それぞれ今後の活性化に向けたビジョンが作成される予定です。また、道内の他の既存計画住宅地等でも同様の取組が行われる際に、これらの対応方策が活用できると考えられます。

来年度からは、既存計画住宅地でこれらの方策を具現化するための住民が主体となった地域運営手法について研究を行う予定です。

北方建築総合研究所（担当部科）  
居住科学部都市生活科・住生活科