

# 超高齢社会のニーズに対応した 郊外低層専用住宅地における まちづくりに関する研究



(研究期間：平成27年度～平成30年度)

都市研究部 都市計画研究室 (室長 博士(工学)) 勝又 済  
都市研究部 都市開発研究室 (研究官 工学博士) 河中 俊

(キーワード) 超高齢化社会、郊外低層専用住宅地、地区計画、建築協定、制限緩和ニーズ

## 4.

地域創生・暮らしやすさの向上

### 1. はじめに

1960～70年代の高度経済成長期に開発された郊外低層専用住宅地では、居住者の超高齢化が進み、低層の良好な居住環境の保全を目的に策定された地区計画等の建築制限が、住宅地の持続性を求める地域ニーズに合わないケースが発生している。本研究では、地域における制限緩和ニーズや行政対応等の把握のため、地方公共団体アンケート調査を実施した。



写真 郊外低層専用住宅地の例

### 2. 地方公共団体アンケート調査結果

アンケート調査は、第1種・第2種低層住居専用地域で地区計画または建築協定が策定・締結され一定年数を経過した地区を複数有する46の地方公共団体に対し、平成28年2月及び平成29年2月に実施した。

地域から緩和要望の多い制限項目は、敷地面積の最低限度(64.3%)、建築物等の用途の制限(57.1%)、容積率の最高限度(28.6%)、建ぺい率の最高限度(21.4%)が多く挙げられている(図1)。これら緩和要望の主な理由と背景は、居住者の高齢化に伴

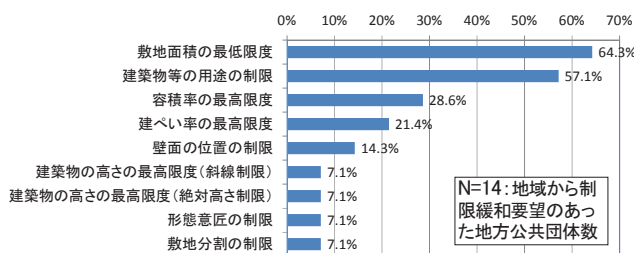


図1 地域からの制限緩和要望の項目(複数回答)

う生活支援施設(買い物、福祉、介護)の導入や、土地売却、若年層等の流入を促すための敷地分割、共同・長屋住宅の建設等のニーズが指摘されている。

地方公共団体が緩和手法の活用にあたり、地区計画等の都市計画制度・建築制度やその運用改善について期待することは、「ケーススタディ、取り組み事例の紹介」(61.3%)が最も多く、地方公共団体間の情報交換の機会が求められている。次いで「標準的な緩和手続きの提示」「緩和要件の提示」「緩和の影響を評価するツールの提供」「緩和手続きの簡略化」と続く(図2)。

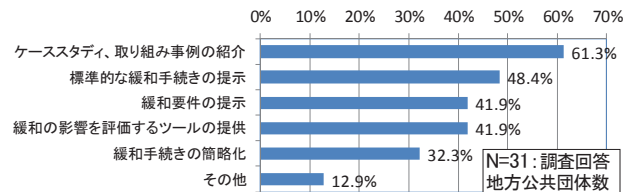


図2 緩和手法の活用にあたり、都市計画制度・建築制度やその運用改善について期待すること(複数回答)

### 3. おわりに

調査結果は、国の「住宅団地の再生のあり方に関する検討会」でも活用された。住宅団地の再生においては、まちづくりルールの再構築による良好な住環境の保全・創出は重要課題の一つであり、今後、一層の取り組みが期待される。

#### 詳細情報はこちら

1) 河中俊・勝又済(2016)「超高齢社会のニーズに対応した低層専用住宅地におけるまちづくりに関する研究(その1)地区計画、建築協定区域における制限緩和ニーズの把握」『日本建築学会2016年度大会(九州)学術講演梗概集』, 都市計画, pp. 575～576  
2) 河中俊・勝又済(2017)「超高齢社会のニーズに対応した低層専用住宅地におけるまちづくりに関する研究(その2)建築制限緩和ニーズの把握をめぐる課題」『日本建築学会2017年度大会(中国)学術講演梗概集』, 都市計画, pp. 245～246