

郊外住宅市街地における生活支援機能の適正配置に関する研究

(研究期間：平成30年度～)

都市研究部 都市開発研究室 (博士(都市・地域計画) 室長) 石井 儀光
 住宅研究部 住宅性能研究官 (博士(工学)) 長谷川 洋
 都市研究部 都市計画研究室 (博士(工学) 室長) 勝又 済



(キーワード) 郊外住宅市街地、立地特性、土地利用、生活支援機能、QOL

1. はじめに

高度経済成長期以降、都市の郊外には大量の住宅団地が計画開発され、郊外住宅市街地を形成している。郊外住宅市街地は、経年に伴う住宅・住宅地の老朽化、純化された土地利用と生活ニーズの乖離、空き家の増加、公共交通機関の衰退等のオールドタウン化が顕在化しているが、計画開発による高い公共施設整備率や豊かな緑環境などを有しており、将来に向けて維持・継承すべき都市の貴重な社会的資産であると言える。そこで国総研では、総合技術開発プロジェクト「成熟社会に対応した郊外住宅市街地の再生技術の開発」(2018～2022年度)において、計画開発された郊外住宅市街地(団地)の再生を促進する技術開発を行い、そこを拠点として郊外の再編・集約化を推進することを目指している。

2. 生活支援機能の実態把握調査

郊外住宅市街地では、開発当初に想定された商業機能が衰退している(写真)。一方で、建築・都市計画規制等により、現在の生活ニーズに合った生活支援機能(商業機能のほか、高齢者・子育て支援機能等)が立地しにくい。そこで、土地利用の適切な転換や生活支援機能の導入・立地の促進による生活環境(QOL)の向上を図るため、郊外住宅団地の



写真 シャッター通り化したセンター地区

立地特性や居住者ニーズ等に応じた、生活支援機能の適正配置の基準及び計画手法を開発する。

初年度にあたる2018年度は、郊外住宅市街地を構成する各団地の立地や公共交通の状況、生活支援機能の立地状況など、郊外住宅団地の持続可能性を評価する上で参考になると考えられる団地属性を示す指標(表)を試行的に設定し、全国から30団地を抽出して調査結果を「団地カルテ」として整理した。また、一部の団地を対象に団地の形成過程や生活支援機能の立地の変遷等についても調査を行った。

表 団地カルテの項目

項目	内容	
団地の立地特性	団地の位置・交通手段	・立地する自治体の中心市街地からの距離(大都市圏の場合はその中心都市からの距離も調査) ・最寄り鉄道駅までの距離と想定される主たる移動手段(徒歩・自転車、バス等) ・団地内のバス路線数およびバス停車、路線別の運行頻度
	地形	・平地、斜面地、丘陵地等の別
	災害危険性	・地震や風水害、地すべり、火災等の各種ハザードマップにおける位置づけ
	都市政策上の位置づけ	・立地適正化計画、都市計画マスタープラン、住宅マスタープランなどにおける位置づけ
団地の概要	インフラの整備状況	・道路、公園、下水道等
	人口・世帯	・団地の計画人口・世帯数、現在の人口・世帯数 ・団地居住者の高齢化率、市平均の高齢化率
	開発主体	・民間、UR都市機構、住宅供給公社等
	開発手法	・区画整理、開発許可等
	住宅タイプ	・戸建住宅、平均敷地規模等
	就業率	・世帯主の就業率 ・当該住宅団地が立地する市町村の就業者の就業地の構成(市町村単位)
	地価等	・代表的な地価公示価格、不動産取引価格とその住宅規模
	法規制等	・市街化区域内外、用途地域 ・地区計画、建築協定の策定状況およびその内容
生活支援施設の立地状況	自治会等の活動	・自治会の有無、構成、活動概要 ・地域NPO等の有無、活動概要
	生活支援施設	・買い物系：スーパー、コンビニエンスストア、ドラッグストア等 ・医療系：診療所(含む歯科診療所)、病院等 ・高齢者福祉系：通所施設、訪問介護施設、小規模多機能施設等 ・学校・子育て支援系：小中学校、幼稚園、保育園、児童館、学童クラブ等 ・飲食系：飲食店、喫茶店、宅配専門店等 ・公共サービス系：役所(窓口)、郵便局、銀行(ATM)等 ・コミュニティ系：公民館、集会所等

3. おわりに

次年度は、居住者の生活支援機能の利用実態・ニーズ調査や、生活支援機能提供事業者への調査等を行い、機能の導入条件の検討を行う予定である。