



HOKKAIDO UNIVERSITY

Title	母都市との連担性から見た次世代ニュータウンに向けた再生と地域マネジメント
Author(s)	松村, 博文
Degree Grantor	北海道大学
Degree Name	博士(工学)
Dissertation Number	甲第11897号
Issue Date	2015-03-25
DOI	https://doi.org/10.14943/doctoral.k11897
Doc URL	https://hdl.handle.net/2115/58852
Type	doctoral thesis
File Information	Hirohumi_Matsumura.pdf



母都市との連担性から見た
次世代ニュータウンに向けた再生と地域マネジメント

Revitalization Planning and Area Managements toward the Next
Generation New Towns Based on the Relationship with the Core City

2015 年 3 月

松村 博文
Hirofumi MATSUMURA

目 次

第1章「序論」	p. 1

1-1 研究の目的	p. 3
1-2 研究スキーム	p. 4
1-3 ニュータウンを取り巻く社会状況	p. 7
1-4 ニュータウン開発の変遷	p. 11
1-5 本研究に関わる既往研究	p. 33

第2章「北海道におけるニュータウンの現状分析」	p. 43

2-1 研究の背景・目的	p. 45
2-2 研究の対象	p. 47
2-3 研究の方法	p. 48
2-4 対象ニュータウンの現状分析項目	p. 55
2-5 大麻団地(江別市)の現状分析	p. 56
2-6 白鳥台団地(室蘭市)の現状分析	p. 107
2-7 大空団地(帯広市)の現状分析	p. 151
2-8 北広島団地(北広島市)の現状分析	p. 194
2-9 神楽岡団地(旭川市)の現状分析	p. 242
2-10 花川団地(石狩市)の現状分析	p. 286
2-11 愛国団地(釧路市)の現状分析	p. 331
2-12 旭岡団地の現状分析	p. 372
2-13 道内8NTの現状分析の概括	p. 415
2-14 第2章のまとめ	p. 426

第3章「孤立型ニュータウン」と「連担型ニュータウン」の課題と再生への方向性	p. 429

3-1 研究の背景・目的	p. 431
3-2 研究の対象	p. 433
3-3 研究の方法	p. 434
3-4 連担型NTと孤立型NTの特性	p. 435
3-5 連担型NTと孤立型NTの現状の比較分析	p. 446
3-6 連担型NTと孤立型NTの居住者意識	p. 449
3-7 連担型NTと孤立型NTの課題と再生に向けた対応方策	p. 457
3-8 第3章のまとめ	p. 461

第4章「第4章 ニュータウンにおける住み替えと戸建住宅流通による世代交代」：：： p. 467

4-1	研究の背景・目的	p. 469
4-2	研究の対象	p. 471
4-3	研究の方法	p. 472
4-4	対象NTの状況	p. 474
4-5	戸建住宅からの住み替え状況	p. 479
4-6	NTの戸建住宅への転入状況	p. 483
4-7	空地・空家の所有者の意向	p. 493
4-8	不動産流通と住み替え構造	p. 496
4-9	第4章のまとめ	p. 502

第5章「ニュータウンの具体的な再生方策と地域マネジメント」：：：：： p. 505

5-1	研究の背景・目的	p. 507
5-2	研究の方法	p. 508
5-3	孤立型NTにおける新規居住者の転入促進のための公営住宅の活用に関する考察	p. 509
5-4	民間による高齢者住宅誘導のための公営住宅整備に関する考察	p. 520
5-5	住民による地域課題を解決する地域マネジメントに関する考察	p. 527
5-6	第5章のまとめ	p. 545

第6章「結論」：：：：： p. 548

6-1	各章の要約	p. 550
6-2	結語	p. 554
6-3	SUMMARY	p. 555

第 1 章 序 論

-
- 1－1 研究の目的
 - 1－2 研究スキーム
 - 1－3 ニュータウンを取り巻く社会状況
 - 1－4 ニュータウン開発の変遷
 - 1－5 本研究に関わる既往研究

1-1 本研究の目的

戦後の日本では、人口膨張、経済発展を背景に、大規模開発により都市をつくりあげてきた。ところが、21世紀の経済低迷、人口減少局面を迎え、つくりあげた都市ではさまざまな歪が生じている。これからの都市においては、新たな開発ではなく、マネジメントや自立的な再生が重要となる。

20世紀の日本の大規模開発の代表的存在がニュータウン(以下、NT)である。日本のNTは開発後40年以上経過し、急激な人口減少と極端な高齢化などにより、さまざまな課題が顕在化している。今後の人口減少社会において、過去の膨大な投資により良質なインフラや住環境を有するNTは、快適で安心な暮らしを実現できる持続的な住宅地として再生される必要がある。

世界のNT開発に影響を与えたイギリスの田園都市は、産業を内包する職・住が備わった自立的で、かつ、空間的にもグリーンベルトに囲まれた独立した住宅地である。一方、日本におけるNT開発においては、高度経済成長期の大都市への急激な人口集中に対応するための膨大な量の住宅供給が最優先課題であった。イギリスの田園都市などを模範としながらも、当初からそれとは異なる独自の展開をしてきた。その大きな特徴は、多くの居住者が大都市(母都市)に通勤するベッドタウンであることと、空間的に、開発後も続く住宅需要圧力により母都市の市街地が拡大しNTと連続していることである。母都市と連続することにより、居住者の住み替えやサービスの提供、地域施設の利用などで、NTと母都市が関係している。そこで、日本のNTでは母都市との関わりの視点で再生を論じる必要がある。母都市との連担性は、その関わりに大きな影響を及ぼす。

日本のNTの中にも、母都市のベッドタウンでありながら、空間的に母都市の市街地と連続せず、市街化調整区域の農地などの緑に囲まれた孤立的なNTが存在する。本研究では、NTが母都市の住宅や商業系用途の市街地と面的に連続しているNTを連担型NT、面的に連続していないものを孤立的NTと定義する。新住宅市街地開発事業(以下、新住事業)で開発された大規模なNTにおいては、この孤立的なNTのほとんどが、北海道の地方都市に存在する。その経緯としては、当初は、母都市全体の将来の人口フレームを勘案し、想定される市街地規模の最縁部に開発することにより、その間のインフラを整備し民間等の住宅供給等を誘導する計画であった。しかし、人口増加が鈍化するのが早かった北海道の地方都市では、母都市の市街地の拡大が進まず孤立したままとなったと考えられる。

そこで、本研究では、我が国のNTについて母都市との連担性の違いにより、顕在化する問題点・課題が異なることを明らかにし、それらに応じた再生方策の方向性を提示することを目的とする。加えて、住民が主体となる地域マネジメントをNTの再生の重要な視点として考察する。これらのことから、次世代NTのあり方を示すものである。

1-2 研究スキーム

本論は6章で構成されている。以下に論文の構成を示す(図 1-5-1)。

第1章「序論」では、本論文の目的と課題の背景を示している。

既往の研究、資料から、日本のNTの特徴は、イギリスの田園都市などを模範としながらも、居住者は母都市に通勤するベッドタウンで、空間的に母都市の市街地と連続していることが田園都市と異なっている。そして、日本のNTは開発後40年以上経過し、母都市との空間的な連担性のない孤立的なNTでは、新規居住者の転入による世代交代や生活利便性などでより深刻な課題を抱えていることが想定される。

そこで、本研究の目的は、空間的に孤立的なNTが存在する道内の8NTを対象に、母都市との連担性の違いにより、問題点・課題が異なることを明らかにし、それらに応じた再生方策の方向性を提示することにある。

第2章「北海道におけるニュータウンの現状分析」では、昭和40～50年代に都市郊外に開発された道内の8NTを対象にその現状と問題点、課題を明らかにする。

住民アンケート調査などから、各NT毎に、居住者の状況、戸建住宅の状況、除雪状況、空家・空地の状況、居住者のNT評価、将来的に必要な取組み、住替え状況・意向、地域コミュニティの状況、住宅開発ポテンシャル、建物用途等の制限、公共施設の整備やサービスの利用意向などを把握した上で、課題を整理する。

第3章「「孤立型ニュータウン」と「連担型ニュータウン」の課題と再生への方向性」では地方都市のNTの再生に向け、NTの母都市市街地との連続性を視点に課題と再生方策を示す。

まず、地方都市のNTについて、母都市市街地との連続性の違いにより、連担型NTと孤立型NTに分類する。次に、地方都市の連担型NTと孤立型NTにおいて、高齢化など居住者の状況や新規居住者の転入状況、住環境や生活利便性などへの居住者意識の差異を明らかにする。最後に、地方都市の母都市との立地に応じた連担型NTと孤立型NTそれぞれについて、再生のための方策の方向性を明らかにする。

第4章「第4章 ニュータウンにおける住み替えと戸建住宅流通による世代交代」では、連担型NTの再生に向けて、高齢者のNTからの住み替えや若年者のNTへの住み替えと中古住宅流通の状況を明らかにし、住み替えと中古住宅の活用による世代交代の可能性を明らかにする。

まず、戸建住宅の高齢世帯の住み替え意向と、彼らの住宅の状況を明らかにし、NTの

戸建住宅に転入した居住者の属性や居住する住宅の状況、入居時の不動産情報の取得方法などを明らかにする。

次に、空家・空地の所有者の売却・賃貸意向や希望売却価格、空家・空地の状況を明らかにする。

最後に、NTにおける住み替えと戸建住宅流通による世代交代の可能性と課題を明らかにする。

第5章「ニュータウンの再生に向けた地域運営の視点」では、母都市との連担性を視点に、公営住宅の再整備など「公」によるハード整備と運用に加え、リタイヤした団塊の世代などによる「住民」による地域マネジメントによるNTの再生方策の方向性を示す。

まず、孤立型NT

が存在することを明らかにする。

次に、それぞれのNTについて、高齢化や新規居住者の転入状況、住環境や生活利便性など異なる課題特性を明らかにする。

最後に、自治体などの「公」に加え、「住民」による地域運営による再生方策を提示する。

第6章「結論」では、各章で明らかになった結果を要約し、次世代NTに向けた再生における展望を論じた。

第1章「序論」

- 1-1 研究の目的
- 1-2 研究スキーム
- 1-3 ニュータウンを取り巻く社会状況
- 1-4 ニュータウン開発の変遷
- 1-5 本研究に関わる既往研究

第2章「北海道におけるニュータウンの現状分析」

- 2-1 研究の背景・目的
- 2-2 研究の対象
- 2-3 研究の方法
- 2-4 対象ニュータウンの現状分析項目
- 2-5 大麻団地(江別市)の現状分析
- 2-6 白鳥台団地(室蘭市)の現状分析
- 2-7 大空団地(帯広市)の現状分析
- 2-8 北広島団地(北広島市)の現状分析
- 2-9 神楽岡団地(旭川市)の現状分析
- 2-10 花川団地(石狩市)の現状分析
- 2-11 愛国団地(釧路市)の現状分析
- 2-12 旭岡団地の現状分析
- 2-13 道内8NTの現状分析の概括
- 2-14 第2章のまとめ

第3章「第3章「孤立型ニュータウン」と「連担型ニュータウン」の課題と再生への方向性」

- 3-1 研究の背景・目的
- 3-2 研究の対象
- 3-3 研究の方法
- 3-4 連担型NTと孤立型NTの特性
- 3-5 連担型NTと孤立型NTの現状の比較分析
- 3-6 連担型NTと孤立型NTの居住者意識
- 3-7 連担型NTと孤立型NTの課題と再生に向けた対応方策
- 3-8 第3章のまとめ

第4章「第4章 ニュータウンにおける住み替えと戸建住宅流通による世代交代」

- 4-1 研究の背景・目的
- 4-2 研究の対象
- 4-3 研究の方法
- 4-4 対象NTの状況
- 4-5 戸建住宅からの住み替え状況
- 4-6 NTの戸建住宅への転入状況
- 4-7 空地・空家の所有者の意向
- 4-8 不動産流通と住み替え構造
- 4-9 第4章のまとめ

第5章「ニュータウンの再生に向けた地域運営の視点」

- 5-1 研究の背景・目的
- 5-2 研究の方法
- 5-3 孤立型NTにおける新規居住者の転入促進のための公営住宅の活用に関する考察
- 5-4 高齢者住宅誘導のための公営住宅整備に関する考察
- 5-5 住民による地域課題を解決する地域マネジメントに関する考察
- 5-6 第5章のまとめ

第6章「結論」

- 6-1 各章の要約
- 6-2 結語
- 6-3 SUMMARY

図 1-2-1 研究スキーム

1-3 ニュータウンを取り巻く社会状況

1-3-1 人口・世帯減少、高齢化状況

日本の人口は、明治時代以降、第2次世界大戦時を除いて2004年にピークを迎えるまで増加し続けた。特に戦後の復興期から高度経済成長期は急激に増加し、大都市に人口集中した。しかし、2004年以降、人口減少傾向にあり、今後も減少していくことが推計され、2100年には、明治時代中期と同じ4711万人(高齢化率40.6%)と推計されている(図1-2-1)。

また、住宅戸数と強い関係にある世帯数は、現在も増加傾向であるが、2015年には、ピークを迎え、以後、減少傾向が推計されている(図1-2-2)。世帯数の減少だけではなく、世帯属性も大きく変化し、2010年と40年後の2050年を比較すると、「高齢者単独」が2倍以上に増加し、「夫婦と子」が半分近くに減少する。

人口・世帯減少が社会に与える影響としては、拡大した市街地のインフラ等の一人当たりの維持に関するコストが増大し、更新等が困難になり、住宅の空家が増加する。特に、積雪寒冷な北海道では、除雪負担が大きく、高齢者が戸建住宅に住み続けられなくなるケースが多く見られる。さらに、高齢単独世帯が増加するため、広い戸建住宅で床面積と世帯人数のミスマッチが生じる。ミスマッチを解消するためには、高齢単身者が住み替える高齢者用の住宅が必要となる。

ニュータウン(以降、NT)は、昭和30～40年代に開発され、子育て世帯など同世代が一時期に大量に転入したため、開発後40年以上経過した現在では、急激な人口減少と極端な高齢化が進行し、上述の状況が早くに顕在化することから、今後の日本の状況を先取りする住宅地という見方ができる。

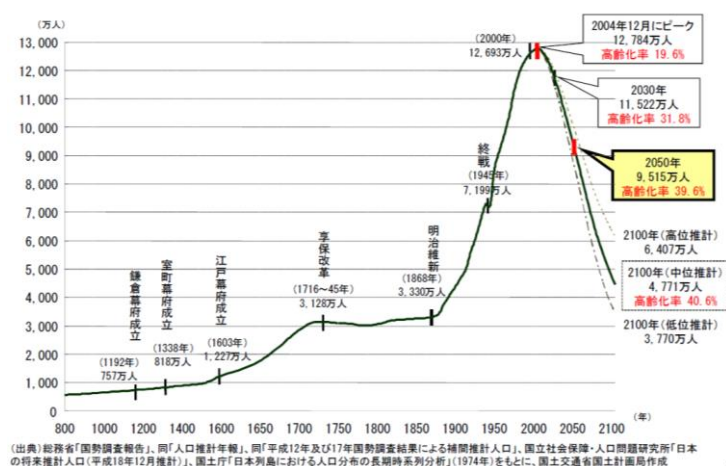


図1-3-1 人口の推移、推計

(総務省「国勢調査報告」、同「人口推計年報」、同「平成12年及び17年国勢調査結果による補間推計人口」、国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口(平成18年12月推計)」、国土庁「日本列島における人口分布の長期時系列分析(1974年)」をもとに、国土交通省国土計画局作成)

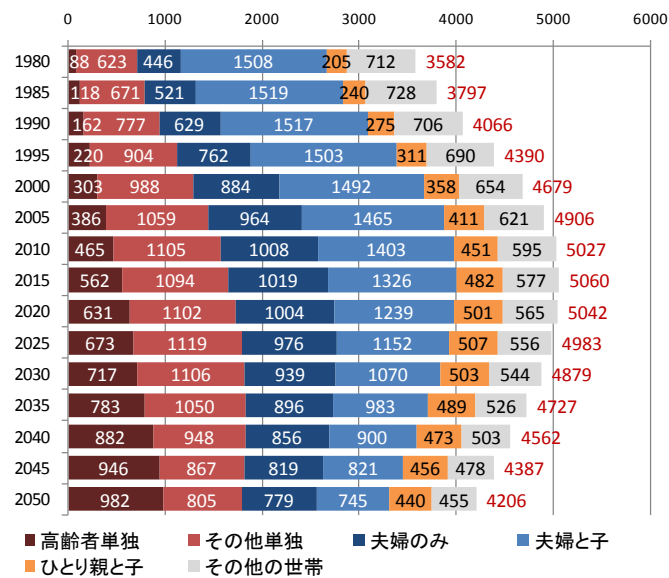


図 1-3-2 世帯数の推移・推計

(「国土の長期展望」中間とりまとめ(国土審議会政策部会長期展望委員会))

1-3-2 コミュニティの希薄化

日本では、相互扶助機能を有する地域コミュニティが希薄化している(図 1-3-3、4)。代表的地縁組織である町内会(自治会)の組織率は低下し、単身高齢者の孤立死が社会問題化している(図 1-3-5)。東日本大震災では、地域コミュニティにより多くの命が助けられ、その重要性が再確認されたが、その活性化のための方法論は確立しているとは言えない状況である。NT開発時の居住者は、いわゆる団塊の世代が多く、プライバシーを重視し、近所づきあいも希薄な傾向にある(図 1-3-5)。特に、男性は母都市へ通勤する場合が多く、居住地であるNTの地域社会に関わる機会が少なく、地域コミュニティの希薄化に拍車をかけていると考えられる。

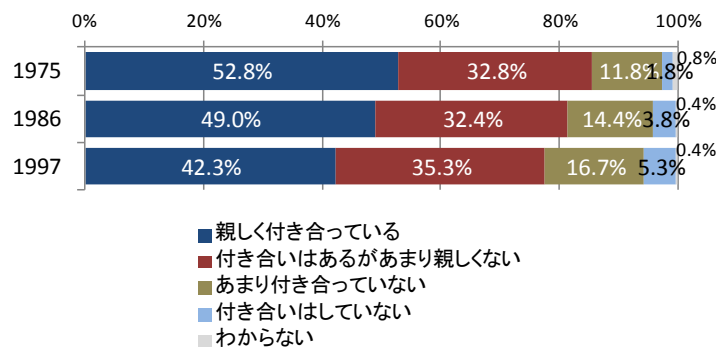


図 1-3-3 近所付き合い状況(1975～1997 年)

(内閣府「社会意識に関する世論調査」(1975、86、97 年)により作成)(回答者は1975、86、97 年は全国の20歳以上の者)

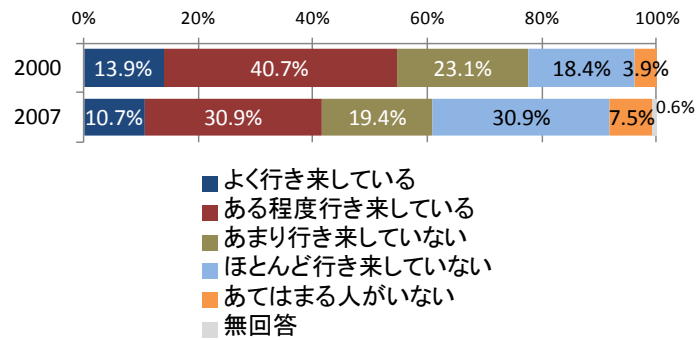


図 1-3-4 近所付き合い状況(2000 年、2007 年)

(内閣府「国民生活選好度調査」(2000、2007 年)により集計)
(回答者は 2000 年は、全国の 20 歳以上 70 歳未満の男女。2007 年は、全国の 20 歳以上 80 歳未満の男女)

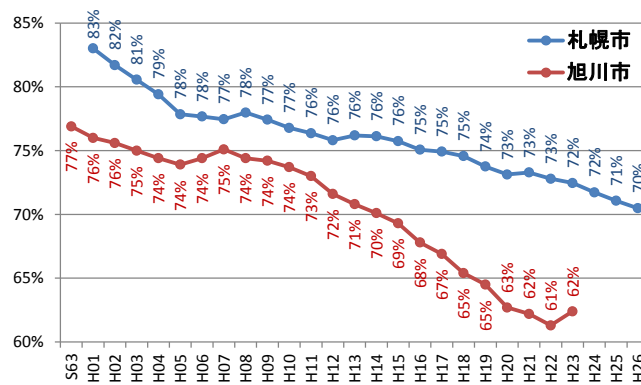


図 1-3-5 町内会加入率(札幌、旭川両市役所ホームページから)

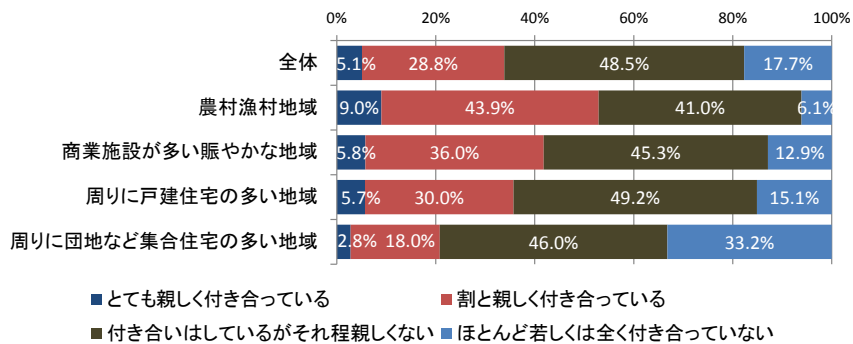


図 1-3-5 地域別近所づきあい状況

(内閣府「国民生活選好度調査 2004 n=3,903 人」)

1-3-3 モータリゼーションの進展

昭和 40 年代から、自動車保有台数が急激に増加した(図 1-3-7)。モータリゼーションの進展により、N T 外の大規模なスーパーマーケットの利用が増加し、N T 内の商業機能が衰退した。また、地方都市の N T などでは、人口減少も影響して公共交通の利用者数の減少により、便数や路線の減少などが生じている。このような状況下で、高齢化の進行により高齢者の徒歩生活者が増加しているが、彼らにとって身近な場所で買い物ができず、公共交通も不便なため生活利便性が低下している。

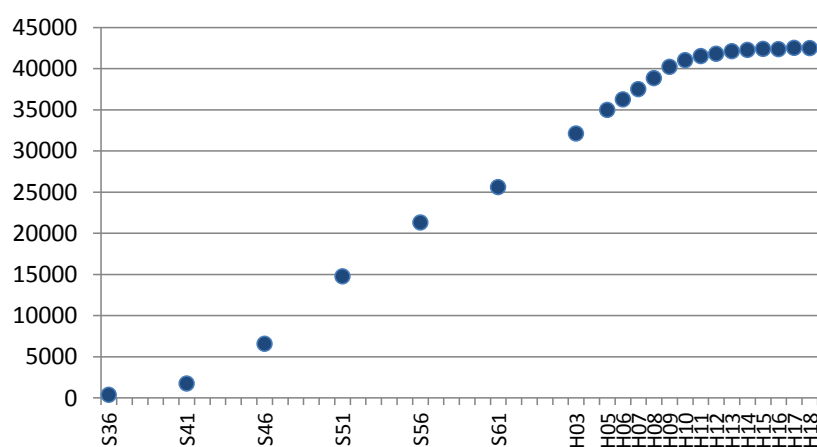


図 1-3-7 自動車保有台数の推移

(国土交通省自動車交通局 自動車交通関係統計データ)

1-4 ニュータウン開発の変遷

1-4-1 日本のNTに影響を与えた欧米のニュータウン

ここでは日本のNTに影響を与えた主な理論や住宅地について、概説する

(1) イギリス

1) イギリスの住宅に関連する法制度の制定

イギリス政府は、1841年に、ロンドン市内で産業革命により都市に大量に流入した労働者の居住環境の改善のために労働者住宅を建設した。また、法制度として、1848年に世界で初めての公衆衛生法が制定され、1851年には世界初の住居に関する法律「シャフツベリー法」が制定された。1866年には、労働者階級住宅法が制定され、自治体による労働者階級の住宅建設が可能となった。1875年には、職人・労働者住居改良法(クロス法)が制定され、非衛生な不良住宅地区を除却するクリアランスの制度が設けられ、自治体の建築条例によって住宅と住環境の質を確保する仕組みを確立した。さらに1890年には、労働者階級住宅法により、自治体による公営住宅が制度化された。

表 1-4-1 イギリスの住宅に関連する法制度

	成立年		
公衆衛生法	1848年 1875年	公衆衛生法	世界初の公衆衛生法で、7自治体に条令による住宅建設規制権限を付与
住居法	1851年 1866年 1868年 1875年 1890年	宿泊住宅法(シャフツベリー法) 労働者階級住宅法 職人・労働者住居法(トーレンス法) 職人・労働者住居改良法(クロス法) 労働者階級住宅法	世界初の住居法、自治体の宿泊住宅建設を認可 自治体による労働者階級の住宅建設を認可 自治体による個々の不適格住宅の除却、閉鎖の権限付与 スラム地区の収用・除却(クリアランス)及び再居住制度 総合的住居法の確立、自治体公営住宅制度の確立(新たな用地の収用権を含む)
都市計画法	1909年	住宅・都市計画その他法(ジョン・バーンズ法)	最初の都市計画法、開発予定地における都市計画スキームの設定、全ての家主に人間居住にふさわしい住宅の貸与義務を課す

2) コ・パートナーシップ方式

20世紀初頭のロンドンにおいて、労働者階級のための田園郊外がコ・パートナーシップ方式という協同組合方式で建設された。その最初の例がヘンリー・ビビアンによるブレンサム田園郊外(1901～)である。コ・パートナーシップ方式とは、投資家と借家人が共同出資するコ・パートナーシップ・ソサイティ(共同出資型住宅会社)が土地を所有し、住宅の建設・経営を行い、この開発による利益を借家人に配当する手法である。

この方式で特筆すべきことは、居住者(借家人)が住宅地の計画、管理・運営に参画する仕組みを有していることで、住宅地の地域運営を居住者が担うことにより、良好な住環境と資産価値を維持・向上を狙いとしたことである。

このコ・パートナーシップ方式により多くの良質な田園郊外が建設された。またヘンリー・ビビアンは、手法により初の田園都市レッチワースやハムステッド田園郊外の建設に参画している。

3)E. ハワードによる田園都市論

イギリスの産業革命以後、人口の大量流入による過密と劣悪な衛生状況などの問題を抱える大都市と、大都市への人口流出により疲弊し続ける農村を救うべく、1898年に田園都市の理論と具現化方策を「明日-真の改革に至る平和な道」という著作で発表し、1902年に「明日の田園都市」として改訂、出版された。この田園都市論は以後、世界の都市計画に大きな影響を与えることになる。

田園都市論の要旨は以下のとおりである(図 1-1-8、9 参照)。

- ・活気あふれる都市的生活と、田園の美しさや喜びが完全に組み合わせられ、都市の魅力と田園の魅力を兼ね備えた新しい田園都市(Town Country)タウン・カントリーを建設すること。
- ・人口規模が3万人程度の小都市で、周囲に永久保存の田園地帯を有し、都市の拡大を防止する。
- ・都市内に人口に見合う雇用を担う産業の導入と田園部で生産される農産物によって食糧の自給自足により自立的な都市とする。
- ・都市部で生じる生ゴミを農地で肥料として利用するなど、都市と農村が共生できる資源循環を目指す。
- ・田園都市の土地は半公営的企業が一括所有し、その賃貸収入によって都市を経営し、都市の地域運営は、住民による運営委員会によって行われる。
- ・単一の田園都市を建設するだけではなく、田園都市が目標人口に達すれば、都市を拡張するのではなく、新たな田園都市を建設し、複数の田園都市や中心都市とを高速鉄道などでネットワークすることにより閉鎖的・孤立的な都市にならないようにする

以上のように、ハワードの都市論は、単に都市空間や環境をつくりだすだけではなく、社会の仕組みそのものを変革する思想を有するものであった。

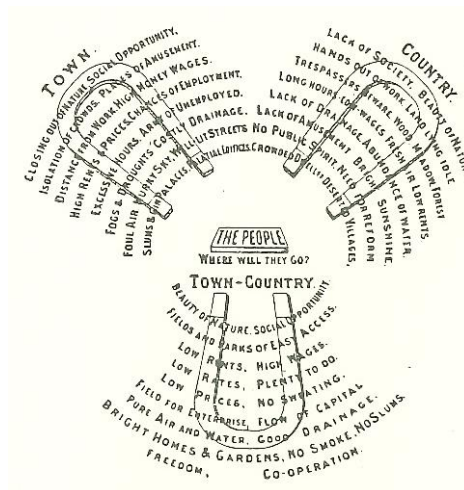


図 1-1-8 田園都市ダイアグラム No1

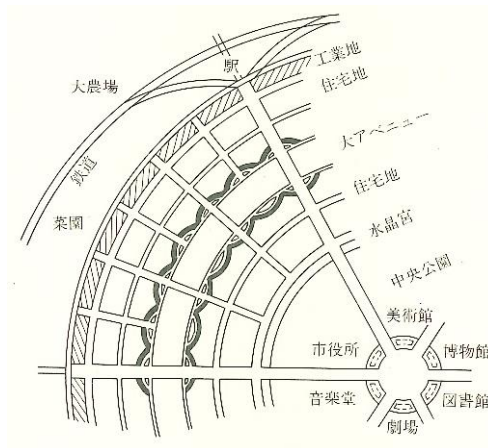


図 1-1-9 田園都市ダイアグラム No3

4) 具現化した田園都市「レッチワース」(図 1-1-10)

ハワードが「明日-真の改革に至る平和な道」を出版した翌年 1899 年に田園都市協会が発足し、具現化のための運動が開始された。1902 年には、半公営的企業である第一田園都市株式会社が発足し、翌年には、ロンドン北郊のレッチワースに、初の田園都市として、面積 1550ha、計画戸数 7000 戸、計画人口 33,000 人の建設が行われた。計画は、設計競技によって、バリー・パーカーとレイモンド・アンウィンの案が採用され、丘陵の稜線などの地形と既存の樹林や川などを活かし、自然と住宅群が融合する田園都市をつくりだした。

田園都市「レッチワース」の特徴は以下のとおりである。

- ・住宅の戸数密度を 12 戸/エーカー(30 戸/ha)未満とし、スーパーブロックを採用し、ゆとりある敷地をできるだけ道路面積を抑えることで低コストで実現した。
- ・スーパーブロックの密度を高め経済的な開発のために、住宅群の囲み型配置にクルドサックを採用した。

- ・コ・パートナーシップ方式の組織で、田園都市借家人株式会社により住宅開発が行われ、居住者が住宅地の計画、管理・運営に参画する仕組みとなっている。
- ・アンウィンは、ウィリアム・モリスの影響を受け、設計された住宅は、イギリス南東部の伝統的なレンガ造で屋根は全てタイルに統一されている。
- ・独身女性や高齢単身者、母子家庭世帯コーポラティブ住宅の試みがなされ、中庭をコの字型に囲むクアドラングル協同住宅では、居間や台所、食堂などの共用スペースがあり、家事の協同化が行われた。

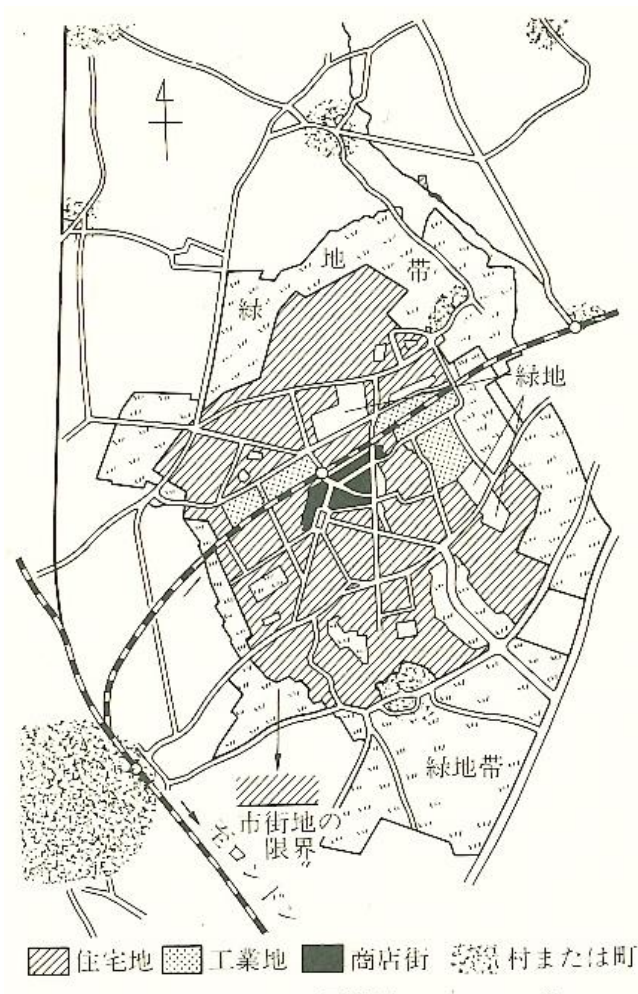


図 1-4-10 レッチワース田園都市のマスタープラン(新建築大系 20 住宅地計画)

(2) アメリカ

1) 近隣住区理論(図 1-4-11)

アメリカ人のクラレンス・A. ペリーが 1923 年に発表した近隣住区は近隣社会の単位という意味で、以後、多くの住宅地開発に影響を与えた。その特徴は以下のとおりである。

- ・近隣住区の規模は、1つの小学校を成立させる人口規模で、具体的には人口密度等の条件で異なる。

- ・近隣住区の周囲には広幅員の幹線道路で区画され、住区内に通過交通が生じないようにする。
- ・近隣住区内には、小公園やレクリエーション用地を体系的に配する。
- ・近隣住区の中心付近に小学校や共同利用施設などのコミュニティセンターを一段として設ける。
- ・商店群は1箇所又は数カ所に、住区の周辺部の交通結節点か隣接住区の商店群と向かい合わせて配置する。
- ・近隣住区内の街路網は、将来の交通量に対応でき、住区内の移動が容易で、通過交通が困難であることが条件となる。

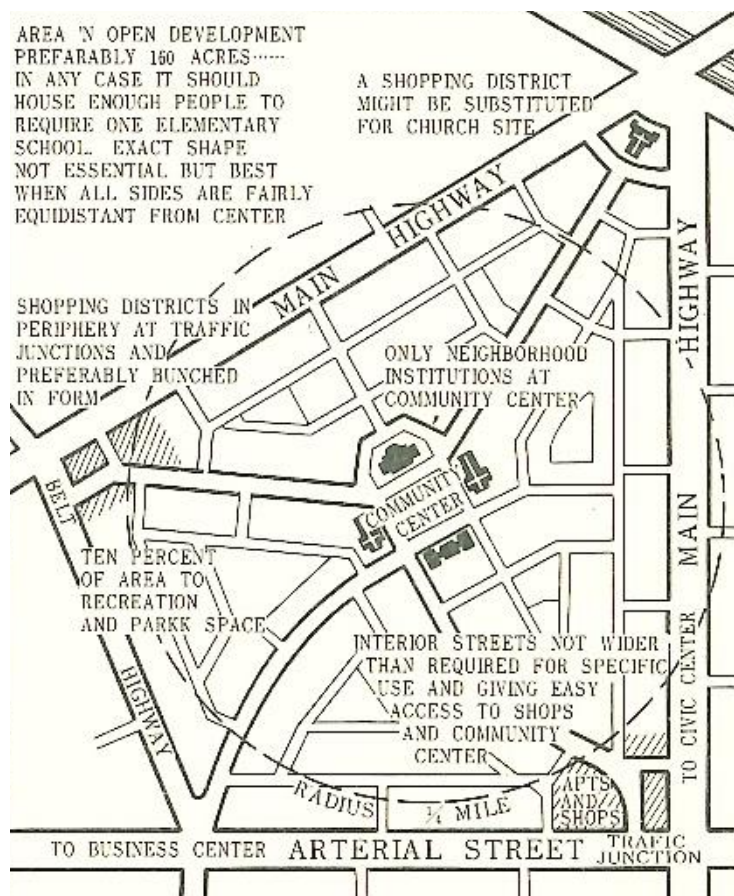


図 1-4-11 ペリーの近隣住区(新建築大系 20 住宅地計画)

2) ラドバーン(図 1-4-12)

イギリスの田園都市の理念に基づき近隣住区理論を住宅地開発に適用した初めての例がラドバーンである。ニューヨーク市の北西に位置する農村地域のラドバーンに 1928 年にクラレンス・S. スタインとヘンリー・ライトの計画・設計により建設された。当初は、500ha の敷地に人口密度約 50 人/ha、計画人口約 25000 人の住宅地で人口 7000~10000 人

の3つの近隣住区で構成される計画であったが、1929年の大恐慌で開発会社が倒産したため完成したのは1住区の1/4程度の約20haであった。実現したラドバーン住宅地の特徴は以下のとおり。

- ・住区は6つのスーパーブロックで構成され、中央のコミュニティセンターとして、小学校、運動場等のレクリエーション施設が建設されている。
- ・各スーパーブロックは6～12程度の住宅群で構成され、1住宅群は20戸程度で50～100mのクルドサックにより車でアクセスしサービス空間となっている。一方、主要な生活空間はクルドサックの反対側の歩行者専用のフットパスでアクセスする。
- ・スーパーブロックの中央部にはフットパスでアクセスする豊かなオープンスペースが用意されている。この豊かなオープンスペースは、従来の格子状街路を廃し、スーパーブロックとクルドサックを採用したことにより実現している。
- ・住区の南西端に商店群が配置されている。

以上のように、ラドバーンは近隣住区理論の条件を満たし、特に、自動車社会の到来に対応し、歩車分離を徹底したことが大きな特徴である。



図 1-4-12 ラドバーンの住区デザイン(新建築大系 20 住宅地計画)

(3) スカンジナビア諸国(図 1-4-13)

フィンランドの首都ヘルシンキの西 10km に位置するタピオラは、1952 年に敷地面積 270ha、計画人口 20000 人、人口密度 75 人/ha で開発され、地形や既存林をできるだけ保全した緑豊かな住環境を有し、現在でも、世界屈指の好事例と言われている。

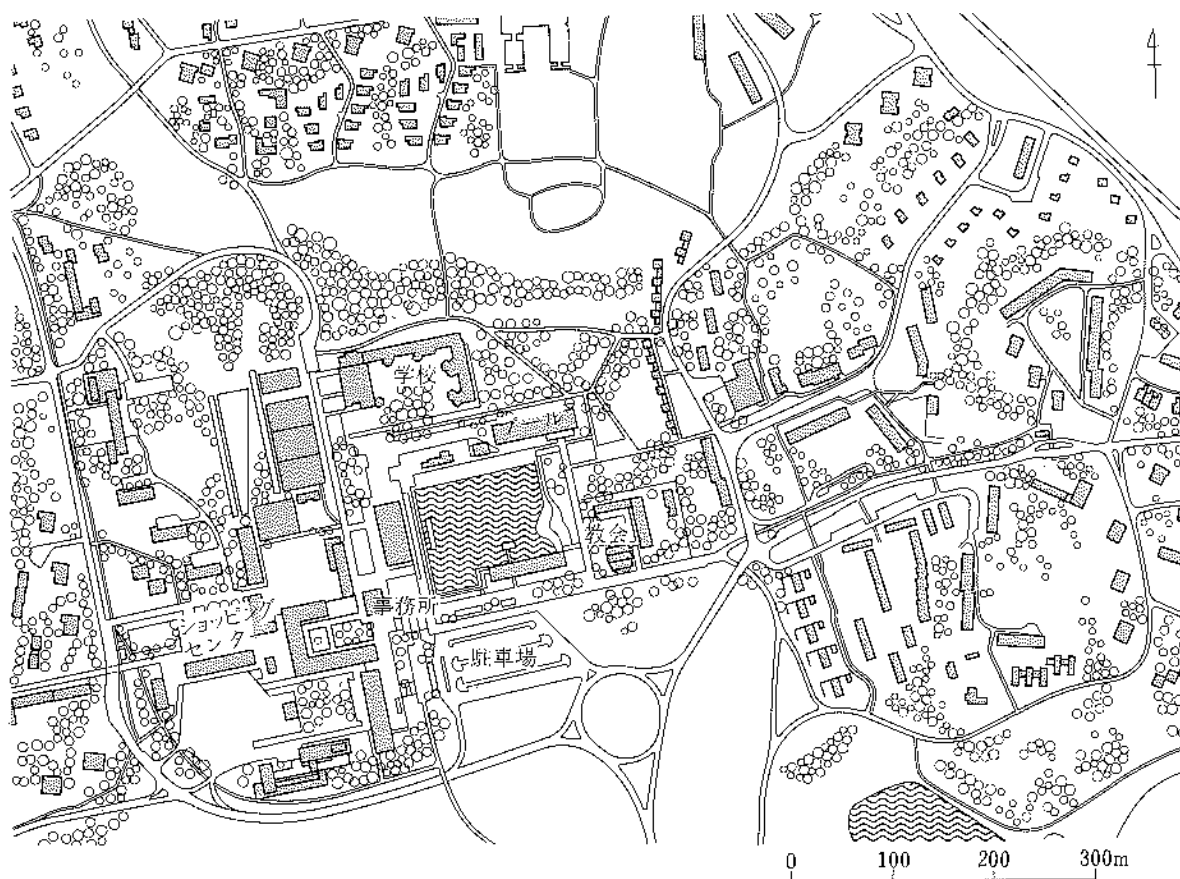


図 1-4-13 タピオラ中央部の配置図(新建築大系 20 住宅地計画)

1-4-2 日本のニュータウン開発

(1) 戦前の住宅地開発

1) 同潤会アパート

日本では、20 世紀になると田園都市理論などが伝わり、第一次大戦後には大都市へ人口が集中し、その居住環境が問題となったことから、1919 年に都市計画法が施行され、用途地域などの規制と土地区画整理などの市街地改良事業が制度的に位置づけられた。1923 年の関東大震災の復興のための住宅供給を行う公的な団体である財団法人同潤会が設立され、初期の代官山(図 1-4-14)、千駄ヶ谷から江戸川アパートなど良質な住宅地計画により実現した。



図 1-4-14 同潤会代官山アパート配置図(新建築大系 20 住宅地計画)

2) 民間電鉄会社による住宅地開発

戦前から、民間電鉄会社による沿線開発で良質な郊外住宅地が開発された。大阪周辺では、宝塚、甲子園、伊丹などで、東京周辺では田園調布(図 1-4-15)、成城学園、国立、自由ヶ丘など現在でも質の高い高級住宅地となっている。

田園調布は大正 12 年に実業家渋沢栄一らの田園都市株式会社により、高所得者層向けに分譲され、放射状に大区画の敷地が配置され緑豊かな質の高い居住空間が実現しており、現在でも質の高い高級住宅地として存続している。

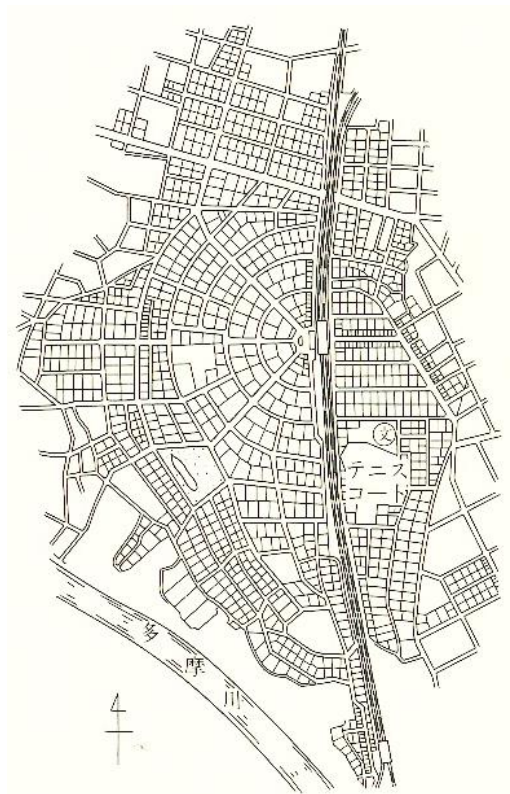


図 1-4-15 田園調布(新建築大系 20 住宅地計画)

(2) 戦後の住宅地開発

1) 日本の住宅地政策の経緯

日本では、戦後の大都市への人口集中に対応し、大量の住宅供給が必要となった。このため、国は様々な法制度の制定や供給事業主体の設立などにより対応してきた(表 1-4-2)。住宅地を開発するための法律としては、1954 年(昭和 29 年)に土地区画整理法を 1963 年(昭和 38 年)に新住宅市街地開発法を制定し、大規模な住宅地開発を可能にした。また、住宅地開発の事業主体として、1955 年(昭和 30 年)に行政区域を越えた事業が行える日本住宅公団を設立し、1965 年(昭和 40 年)に地方住宅供給公社法を制定し地方都市における住宅地供給の事業主体を設立できるようにした。また、1966 年(昭和 41 年)からは、住宅建設 5 ヶ年計画を策定し、2006 年に廃止されるまで、日本の住宅の量的な充足に加え、居住面積など居住水準の向上に大きな役割を果たした。

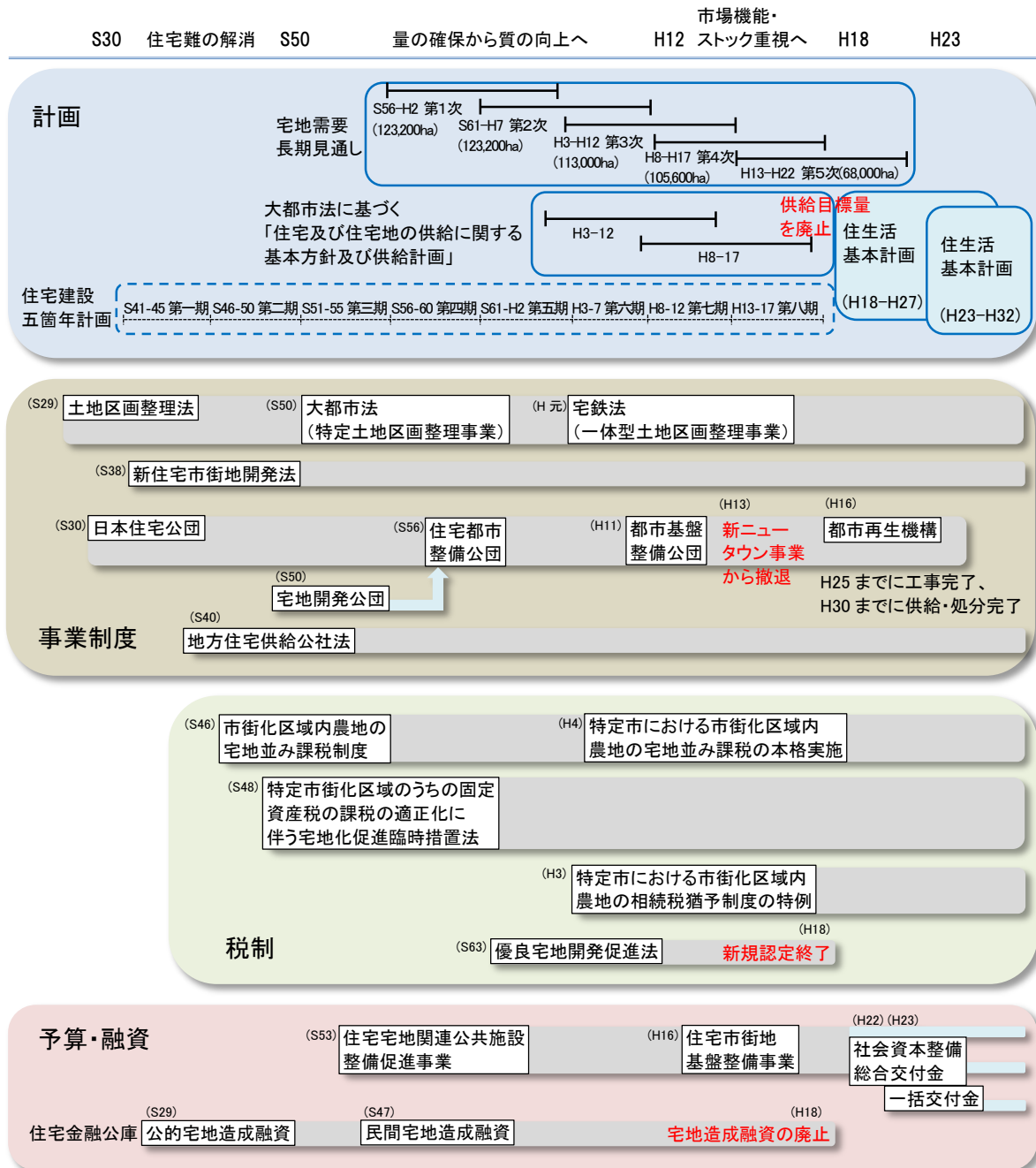
土地区画整理法に基づく土地区画整理事業は、道路、公園、河川等の公共施設を整備・改善し、土地の区画を整え宅地の利用の増進を図る目的で、公共施設が不十分な区域で地権者からその権利に応じて土地を提供する減歩により、道路・公園などの公共用地が増える分に充てる他、その一部を売却し事業資金の一部に充てる事業制度である。事業資金は、保留地処分金の他、公共側から支出される都市計画道路や公共施設等の整備費に相当する資金から構成される。これらの資金を財源に、公共施設の工事、宅地の整地、家屋の移転

補償等が行われる。地権者においては、土地区画整理事業後の宅地の面積は従前に比べ小さくなるものの、都市計画道路や公園等の公共施設が整備され、土地の区画が整うことにより、利用価値の高い宅地が得られる。

新住宅市街地開発に基づく新住事業は、住宅に対する需要が著しく多い地域において良好な住宅市街地の開発を目的として実施される事業で、宅地の造成、公共施設の整備、造成された宅地の処分などによって、住区を形成することにより、住宅地を供給する役割を担う。事業手法は、事業区域の土地を全面的に買収し（最終的には収用も可能）、造成した宅地を住宅の需要者に売却する方法であるが、売却する際に、原則として譲受人を公募すべきこと、譲受人に住宅の建築義務を課すこと、義務違反等の場合の買戻特約を付すことなどが必要とされていることが特徴である。

これらの法・事業整備と計画、事業主体の設立により、戦後の日本の住宅の大量供給が達成された。

表 1-4-2 日本の住宅地施策の経緯



2) 日本住宅公団による住宅地開発

1955 年(昭和 30)年に、住宅不足を解消し大都市での住宅供給、住宅地開発を推進するために日本住宅公団(以下、住宅公団)が設立された。公営住宅が低所得者向けの住宅を供給するのに対し、住宅公団は中所得者を対象に良質な住宅を供給することを目的とした。その特色としては、ダイニングキッチンを採用やDKタイプによる標準化などにより新し

い暮らしや良質な居住環境を実現したことである。また、集会所や商業・医療施設、オープンスペースや公園などを住宅と一体に整備し、質の高い住宅地を供給した。設立当初は大都市内部の空地を活用した住宅供給であったが、宅地価格の高騰により、大都市の遠隔部の開発が中心となる。遠隔部の開発は、千葉県柏市の光ヶ丘団地(図 1-4-16)に始まり、東京圏でのひばりが丘(図 1-4-17)、赤羽台(図 1-4-18)、名古屋圏での星ヶ丘、大阪圏の旭ヶ丘、春日丘など質の高い住宅地が供給された。

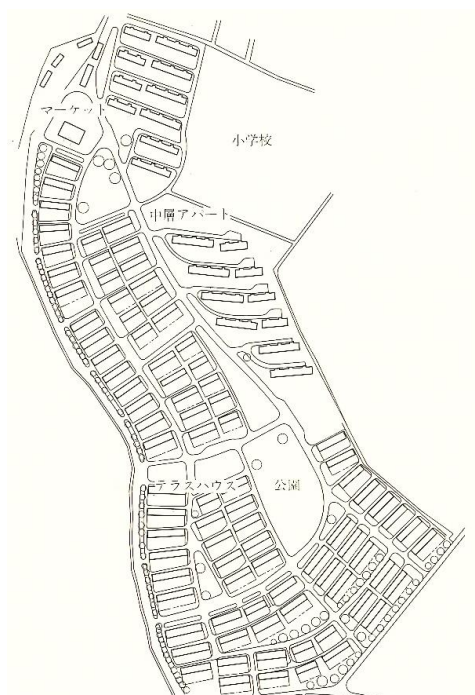


図 1-4-16 光ヶ丘団地
(新建築大系 20 住宅地計画)

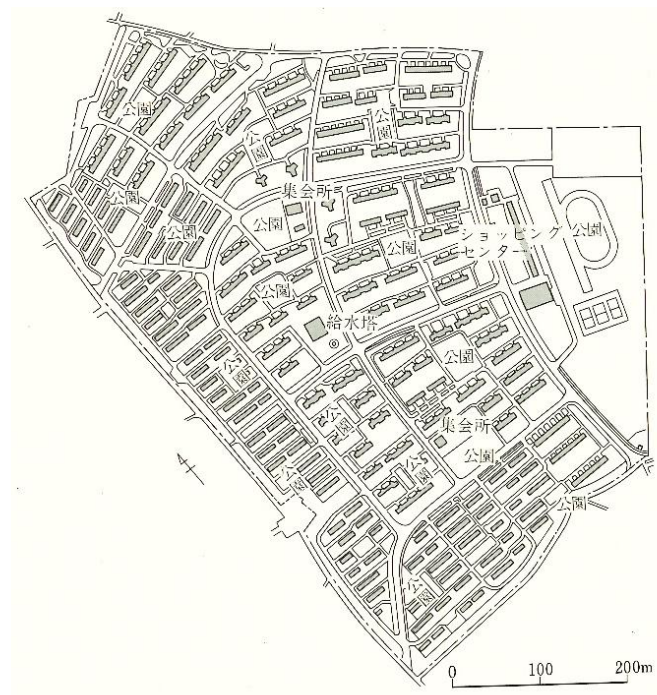


図 1-4-17 ひばりが丘団地配置図
(新建築大系 20 住宅地計画)

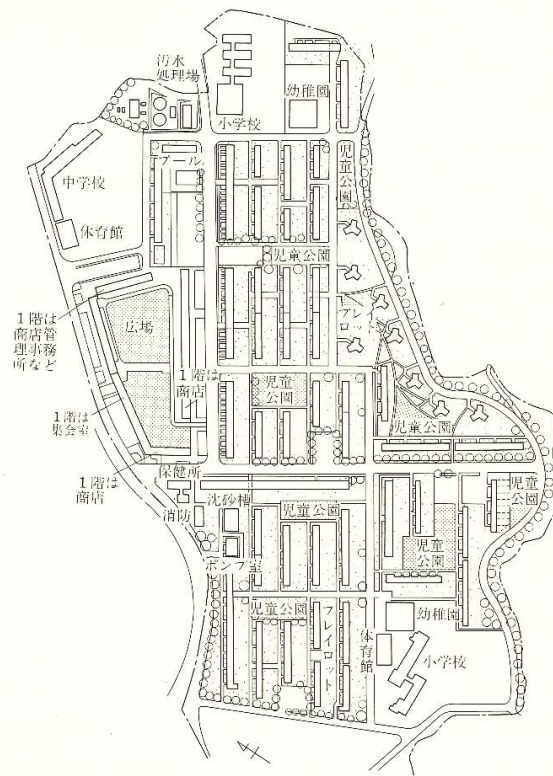


図 1-4-18 赤羽台団地(新建築大系 20 住宅地計画)

(3) 日本のニュータウン開発の経緯

1) 千里ニュータウン

1961 年(昭和 36 年)に日本初の大規模 NT として、千里 NT の開発がはじめられた。千里 NT は、大阪市の中心部から北 12km の位置に、吹田市と豊中市にまたがる施工面積 1160ha、計画人口 15 万人の住宅地である(図 1-4-19)。事業主体は大阪府で事業手法は新住事業と一団地の住宅施設が採用され、事業年度 1960 年～1969 年(昭和 35～44 年)で行われた。千里 NT の構成は、近隣住区理論が採用され、人口 10000 人で小学校、近隣センター、近隣公園を有する近隣住区を日常生活圏のコミュニティ単位とし、3～5 つの近隣住区が 1 つの地区を形成し、計 3 地区の段階構成となっている(図 1-4-18、表 1-4-3)。各地区には鉄道駅を中心に地区センターが設けられている。歩車分離のラドバーン方式を採用し、当初はクルドサックも採用されていた。新住事業で行われたため、公共用地率 39%の公園や道路などのインフラが充実した豊かな住宅地が形成された。住宅の種類としては、大量の住宅を短期で供給する必要があったため、公的賃貸住宅(公営、公団、公社)が約 60%を占める。

千里 NT は、良質なインフラ、住環境を有する大規模住宅地として開発され、その後の日本の NT 開発に大きな影響を与えた。

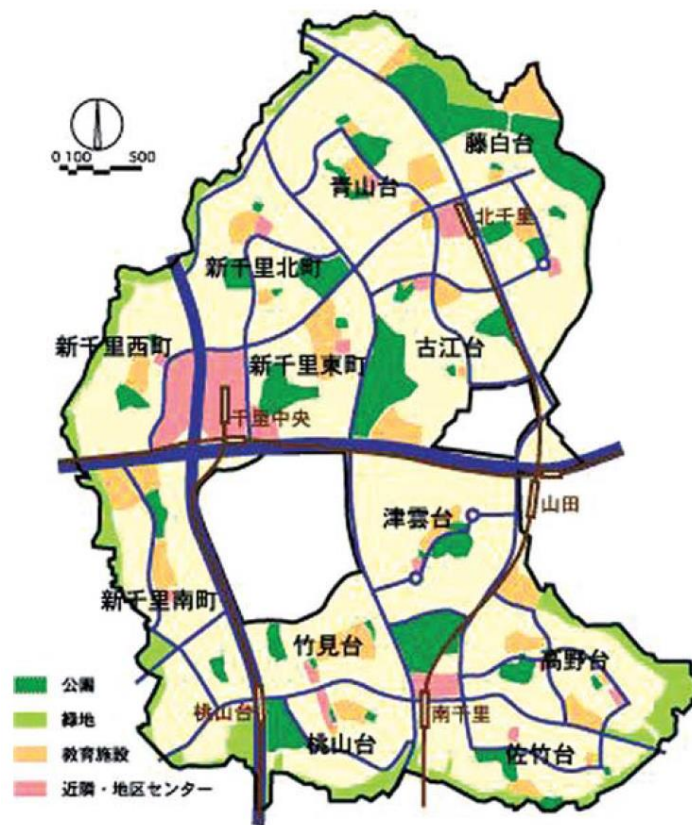


図 1-4-19 千里 NT 全体図

(千里ニュータウンのこれまでと今後-まちびらきから 50 年を経て-(天田茂)」)

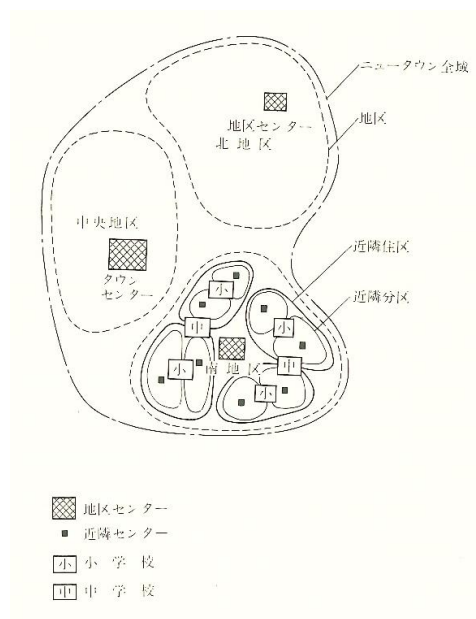


図 1-4-20 千里ニュータウン住区構成ダイアグラム

(新建築大系 20 住宅地計画)

表 1-4-3 住宅地の段階構成と生活施設(千里ニュータウン)

段階構成 施設系統	近隣グループ G 50～200 戸	近隣分区 A=nG 5,000 人	近隣住区 N=2A 10,000 人	中学校区 C=2～3N 20,000～30,000 人	地 区 D=3～5N 30,000～50,000 人	全地区 Z=3D 150,000 人
学校教育		低学年小学校 +幼稚園	高学年小学校	中学校		高等学校
社会教育		集会所		図書館分館 クラブ	コミュニティセン ター	
医療・保健		地区診療所		診療所 保険所出張所	地区病院 保険書支所	中央病院 保険所
社会福祉				託児所		
公園・レクリ エーション	プレイロット 幼児公園	児童公園	近隣公園	スポーツクラブ	地区公園	周辺緑地
購 買			マーケット 店舗群 公衆浴場		マーケット デパート 商店街	
娛 楽					映画館 興業場	
業 務					銀行 一般事務所	
行政・管理		警官派出所			市役所出張所 警察署 消防署	
公益サービス 施設		住宅管理事務 所・郵便局			住宅サービスセ ンター 郵便局・電話局 電力・ガス・水 道サービスステ ーション	
交 通	バスストップ (駐車場)				バスセンター 鉄道駅	バス車庫
サービス 工 業						ホームインダ ストリー 建設業 その他

2) 多摩ニュータウン

1966 年(昭和 41 年)に、東京のベッドタウンとして、多摩NTの開発がはじめられた。多摩NTは、東京都の中心部から西 20km の位置に、多摩市、稲城市、八王子市にまたがる施工面積 2861ha、計画人口 34 万人の住宅地である(図 1-4-21)。事業主体は東京都、多摩市、稲城市、八王子市、日本住宅公団で事業手法は新住事業が採用され、事業年度 1966 年～2005 年(昭和 40～平成 17 年)と長期にわたり開発された。多摩NTの構成は、近隣住区理論の段階構成を採用し、多摩センター駅に商業・業務などの主要機能を集約した都市センターを配し、他の 4 駅前に、これより規模の小さい地区センターを配置している(図 1-4-19)。オープンスペースと歩行者専用道路がネットワーク化され、質の高い屋外環境となっている。東京都心と結ぶ鉄路は2系統8駅あり、新宿までの所要時間は約45分である。



図 1-4-21 多摩N T (独立行政法人都市再生機構 HP)

3) 高蔵寺N T

1965 年(昭和 40 年)に、名古屋市のベッドタウンとして、高蔵寺N Tの開発がはじめられた。高蔵寺N Tは、名古屋市の中心部から北東 17km の位置の春日井市に、施工面積 702ha、計画人口 8 万 1 千人の住宅地である(図 1-4-20)。事業主体は日本住宅公団で事業手法は土地地区画整理事業が採用され、事業年度 1965 年～1981 年(昭和 40～56 年)と長期にわたりで開発された。高蔵寺N Tの構成は、近隣住区理論の段階構成が踏襲されつつも、地区センターを 1 つにするワンセンター方式が採用されている(図 1-4-19)。名古屋市と結ぶ鉄道の駅が最南部にあり、地区センターなどN T内の公共交通はバスとなっている。地区センターからは放射状に歩行者専用道路網が配置されている。

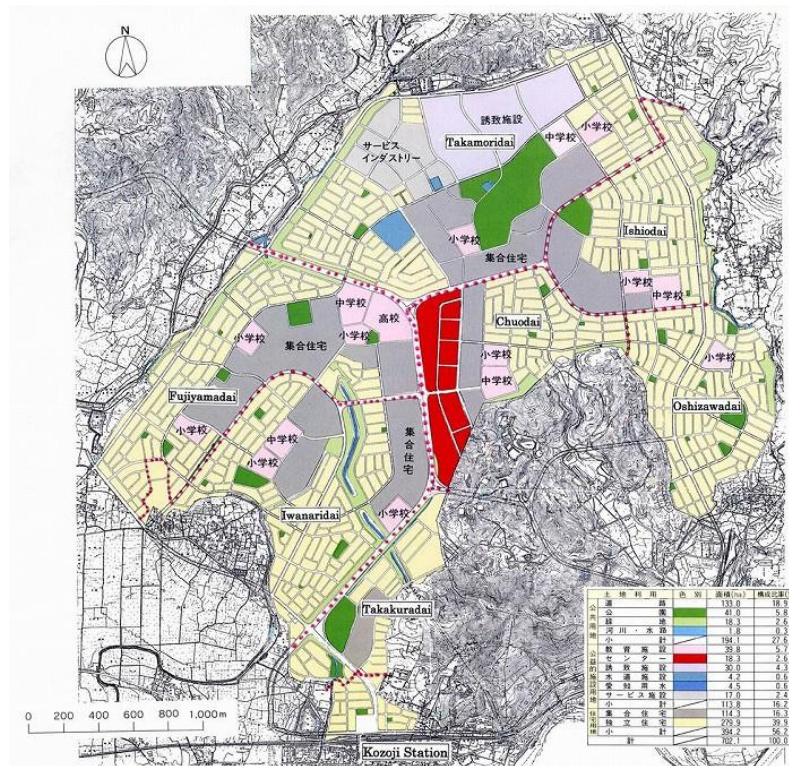


図 1-4-22 高蔵寺N T (独立行政法人都市再生機構 中部支社 HP)

4) その他のニュータウン

上述した日本を代表する3つのNT以外にも、1964年(昭和39年)には、住宅公団が大坂府南部の郊外に泉北NTに着手し、1969年(昭和44年)には筑波研究学園都市(図1-4-23)に着手した。1970年(昭和45年)には横浜市の港北NT(図1-4-24)などの大規模ニュータウンが開発されるなど、以後も数多くのNTが開発された。平成25年現在、全国で国土交通省が定義したNT^{注1)}は、全国で2021地区存在し、そのうち、300ha以上の大規模NTは63か所存在する(表1-4-4)。なお、全国のニュータウンリストを章末の別表1-1に示す。

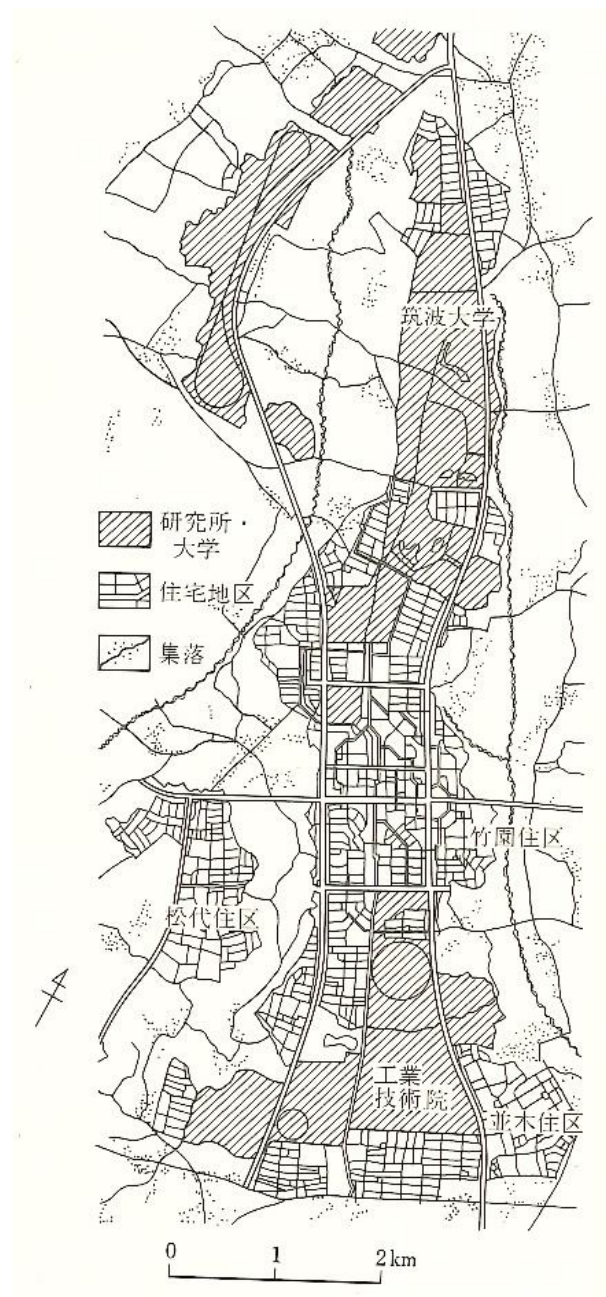


図1-4-23 筑波研究学園都市松代地区
(新建築大系20住宅地計画)

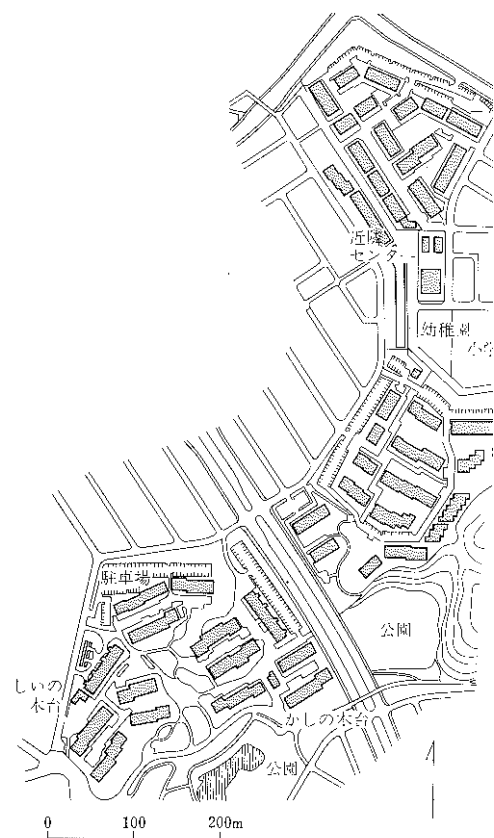


図1-4-24 港北ニュータウンせせらぎの里地区
(新建築大系20住宅地計画)

表 1-4-4 主な大規模ニュータウン（施行面積 300ha 以上のニュータウン）

（国土交通省 土地総合情報ライブラリー）

地区名 (愛称等又は連たんニュータ ウン名称)※1	所在地	施行面 積 (ha)	事業主体	事業手法	事業年度	【参考】 計画戸数 (戸)※2	【参考】 計画人口 (人)※2
篠路拓北 (札幌ニュータウンあいの里)	北海道札幌市	378	都市機構	区画整理	S55～H2	8,100	32,000
鳥取	北海道釧路市	485	釧路市	区画整理	S37～43	—	—
ウトナイ	北海道苫小牧市	318	組合	区画整理	H2～H11	3,400	10,000
錦岡鉄北第一	北海道苫小牧市	309	苫小牧市	区画整理	S59～H5	8,500	25,000
沼ノ端鉄北	北海道苫小牧市	320	苫小牧市	区画整理	H6～H19	5,800	18,100
明野	北海道苫小牧市	352	苫小牧市	区画整理	S59～H2	3,600	10,500
泉沢向陽台	北海道千歳市	425	公社	開発許可	S53～H7	3,900	15,000
北広島	北海道北広島市	441	北海道	新住	S45～H2	7,799	27,000
八戸新都市 (八戸ニュータウン)	青森県八戸市	332	都市機構	区画整理	S59～H14	4,900	15,000
盛岡南新都市 (ゆいとびあ盛南)	岩手県盛岡市	314	都市機構	区画整理	H6～H25	5,900	18,000
泉パークタウン	宮城県仙台市	629	民間	開発許可	S47～H11	10,155	39,212
秋田新都市 (御所野ニュータウン)	秋田県秋田市	380	都市機構	公的一般	S58～H22	2,370	7,800
いわきニュータウン	福島県いわき市	530	都市機構	公的一般	S50～H23	6,400	25,000
竜ヶ崎ニュータウン	茨城県龍ヶ崎市	671	都市機構	区画整理	S52～H12	17,710	70,000
常総ニュータウン	茨城県常総市 取手市 守谷市 つくばみらい市	781	都市機構	区画整理	S46～26	20,610	87,500
筑波研究学園都市	茨城県つくば市	2,696	都市機構	新住 区画整理 一団地	S43～10	26,278	106,200
つくばエクスプレスタウン	茨城県つくば市 つくばみらい市 埼玉県八潮市 三郷市 千葉県柏市 流山市	2,296	都市機構	区画整理	H5～H41	51,090	162,000
むさし緑園都市	埼玉県川越市 鶴ヶ島市 東松山市 坂戸市	818	都市機構	区画整理	S45～23	24,606	94,000
戸塚	埼玉県川口市	302	川口市	区画整理	S45～H4	—	22,500
稲毛海浜ニュータウン	千葉県千葉市	428	千葉県 千葉市	その他	S44～S58	17,400	64,000
検見川海浜ニュータウン	千葉県千葉市	343	千葉県	公的一般	S45～S60	13,600	50,000
幕張新都心	千葉県千葉市	522	千葉県	公的一般	S47～H22	9,400	36,000
千葉市原ニュータウン	千葉県千葉市 市原市	974	都市機構	区画整理	S52～H14	34,900	130,000
土気南 (あすみが丘)	千葉県千葉市	314	組合	区画整理	S57～H8	9,560	30,600
千葉ニュータウン	千葉県船橋市 西市 印 白井市	1,930	都市機構 千葉県	新住	S44～H25	45,600	143,300
成田ニュータウン	千葉県成田市	482	千葉県	新住	S43～S61	16,000	60,000
国分寺台	千葉県市原市	380	組合	区画整理	S46～H13	—	38,000
浦安Ⅰ期	千葉県浦安市	874	千葉県	公的一般	S36～H8	20,000	71,000
浦安Ⅱ期	千葉県浦安市	367	千葉県	公的一般	S47～H18	13,400	42,000
大原台 (夷隅レクリエーション)	千葉県いすみ市 御宿町	381	千葉県	公的一般	S46～H17	2,446	9,740
板橋	東京都板橋区	332	都市機構	区画整理	S41～S46	17,050	60,000
南八王子 (八王子みなみ野シティ)	東京都八王子市	394	都市機構	区画整理	S63～H19	8,650	28,000
多摩ニュータウン	東京都多摩市 稲城市 八王子市 町田市	2,861	東京都 各市町村 都市機構 公社 組合	新住 区画整理	S41～H17	62,148	340,330
多摩田園都市	東京都町田市 神奈川県横浜市 川崎市 大和市	3,207	組合	区画整理	S34～H17	18,183	305,329
港北ニュータウン	神奈川県横浜市	1,341	都市機構	区画整理	S49～H16	56,320	220,750

地区名 (愛称等又は連たんニュータウン名称)※1	所在地	施行面積 (ha)	事業主体	事業手法	事業年度	【参考】 計画戸数 (戸)※2	【参考】 計画人口 (人)※2
湘南ライフタウン	神奈川県藤沢市 茅ヶ崎市	378	藤沢市 茅ヶ崎市	区画整理	S46～H4	11,760	45,000
長岡ニュータウン	新潟県長岡市	440	都市機構	公的・一般	S50～H23	3,300	10,000
島	岐阜県岐阜市	320	岐阜市	区画整理	S46～H9	—	23,000
志段味ヒューマンサイエンスタウン	愛知県名古屋	761	組合	区画整理	S58～H30	—	55,000
高蔵寺 (高蔵寺ニュータウン)	愛知県春日井市	702	都市機構	区画整理	S40～S56	20,600	81,000
桃花台	愛知県小牧市	313	愛知県	新住	S47～H10	10,400	40,000
大山田ニュータウン	三重県桑名市	432	都市機構	区画整理	S46～H20	10,320	40,300
上野新都市 (ゆめぼりす伊賀)	三重県伊賀市	300	都市機構	区画整理 公的・一般	S63～H12	2,000	6,000
関西文化学術研究都市 (けいはんな学研都市)	京都府京田辺市 木津川市 精華町 大阪府枚方市 四條畷市 奈良県奈良市	1,844	都市機構 公社 民間 個人	区画整理 開発許可	S45～H26	36,744	145,770
泉北ニュータウン	大阪府堺市 和泉市	1,557	大阪府	新住 公的・一般	S40～S57	54,000	180,000
千里ニュータウン	大阪府吹田市 豊中市	1,160	大阪府	新住 一団地	S35～S44	37,330	150,000
国際文化公園都市 (彩都)	大阪府茨木市 箕面市	375	都市機構	区画整理	H6～H26	6,800	20,000
和泉中央丘陵 (トリヴェール和泉)	大阪府和泉市	368	都市機構	新住	S59～H25	7,700	25,000
水と緑の健康都市 (箕面森町)	大阪府箕面市	314	大阪府	区画整理	H8～H27	2,900	9,600
中部	大阪府東大阪市	393	東大阪市	区画整理	S47～H7	—	44,000
須磨ニュータウン	兵庫県神戸市	895	神戸市都市 機構組合	新住区画 整理一団 地	S36～H8	29,800	113,000
西神ニュータウン	兵庫県神戸市	1,324	神戸市	新住	S46～H27	35,900	116,000
“神戸三田”国際公園都市	兵庫県神戸市 三田市	1,853	都市機構 兵庫県	新住 区画整理	S46～H26	37,892	141,700
ひょうご情報公園都市	兵庫県三木市	390	兵庫県	公的・一般	H10～H35	2,000	7,000
播磨科学公園都市 (光都 21)	兵庫県たつの市 上郡町 佐用町	2,010	兵庫県	公的・一般	S60～H35	7,500	25,000
林間田園都市	和歌山県橋本市	541	個人	区画整理	S51～H36	8,927	33,200
鳥取新都市 (つのいニュータウン)	鳥取県鳥取市	300	都市機構	公的・一般	S58～H10	1,700	10,000
岡山ネオポリス	岡山県赤磐市	462	個人 民間	区画整理 その他	S49～H14	3,800	30,079
吉備高原都市	岡山県吉備中央町	610	都市機構	公的・一般	S55～H10	—	9,300
賀茂学園都市 (東広島ニュータウン)	広島県東広島市	490	都市機構	公的・一般	S50～H7	2,560	10,000
太田第二	香川県高松市	360	高松市	区画整理	S61～H20	9,000	27,000
大在	大分県大分市	469	大分市	区画整理	S49～H24	—	30,543
宮崎学園都市 (学園木花台)	宮崎県宮崎市	300	都市機構	公的・一般	S54～H5	2,000	8,000

(4) 日本のニュータウンの特徴

日本のNTの特徴を明確にするため、イギリスの田園都市を具現化したレッチワースと日本の代表的NTである千里NT、高蔵寺NTを比較する。それぞれの住宅地の概要を表1-4-5に示す。

1) 自立性、独立性

レッチワースは田園都市理論に基づき開発され、周囲はグリーンベルトで囲まれ空間的に独立している。また、工業を内包し職住近接が実現し、グリーンベルトの農産物を供給するなど自立的な田園都市である。一方、千里NTと高蔵寺NTは、それぞれ大阪市、名

古屋市へ通勤するベッドタウンである。空間的には、当初は、未開発の丘陵地を開発したことから、母都市から隔てられてはいたが、いずれもその後、宅地需要の圧力で市街地が連担している。

2) 供給された住宅種類

レッチワースでは、中庭をコの字型に囲む集合住宅で、居間や台所、食堂、読書室などの協同スペースを設け、家事労働の協同化が行われた。また、独身女性や高齢単身者、母子・父子家庭、共働きの家族などの共同生活のためのコーポラティブ住宅も供給された。一方、千里NTと高蔵寺NTでは、集合住宅として、低所得者向けの県営住宅と中所得者向けのURの分譲、賃貸住宅や県公社の分譲住宅が供給され、戸建住宅としては、府や県公社や民間事業者による分譲が行われた。

3) 住宅密度

レッチワースでは低層住宅などが多く、住宅戸数の密度は 4.5 戸/ha に対し、千里NTの 32.1 戸、高蔵寺NTの 29.3 戸と日本のNTの戸数密度が圧倒的に高くなっている。

4) 地域マネジメント

レッチワースでは、資本家と経営借家人が共同出資する非営利法人の田園都市借家人株式会社により、住民参画による住宅の建設・経営が行われ、住環境や住宅地としての価値の保全・向上に住民が関わっている。一方、千里NT、高蔵寺NTでは、住民が住宅建設。経営に関わることはなかった。ただし、高蔵寺NTでは高蔵寺NT開発促進連絡協議会が設置されたが、国、関係市、公団、商工会議所、電力、ガス、鉄道事業者等が主に事業調整を行う団体であった。

表 1-4-5 レッチワース田園都市と高蔵寺NTの概要

	レッチワース	千里NT	高蔵寺NT
着工時期	1903 年	1960 年	1964 年
位 置	ロンドン中心部から 北東 50km	大阪市中心部から 12km	名古屋市中心部から 北東 17km
面 積	1550ha	1160ha	702ha
計画戸数	7000 戸	37330 戸	20600 戸
戸数密度	4.5 戸/ha	32.1 戸/ha	29.3 戸/ha
事業主体	第一田園都市株式会社(田園都市経営に賛同する住民の出資する半公共・非営利法人(5%配当制限会社))	大阪府	都市再生機構
土 地	全て賃貸	大阪府が一括買上げた後分譲	UR 住宅敷地以外は分譲

(5) 日本のニュータウンが果たした役割

1) 膨大な住宅戸数の供給

大規模な住宅地開発のNT開発により、戦後日本の高度成長期の大都市での膨大な量の住宅供給を行うことができた。NT開発の着手戸数と面積の推移を見ると、1970～1975年(昭和45～49年)の526地区、49800haをピークに1999年(平成11年)まで各5年間で100地区以上着手してきた(図1-4-24)。

表 1-4-6 ニュータウンの開発地区数、面積

(国土交通省 土地総合情報ライブラリー)

	S30～34	S35～39	S40～44	S45～49	S50～54	S55～59	S60～H1	H2～6	H7～11	H12～16	H17～21	H22～	合計
地区数	32	121	229	526	264	250	209	179	117	53	15	5	2000
面積(千ha)	2.6	12.2	27.7	49.8	24.3	21.6	19	14.3	10.7	5.6	1.1	0.3	189.2

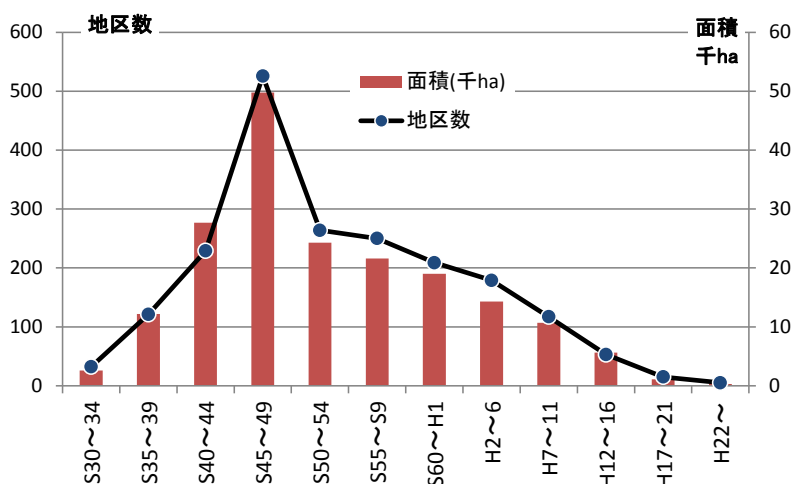


図 1-4-24 NT事業開始地区数及び面積の推移(5年毎)

2) 市街地の開発誘導

NTが果たした役割としては、単なる量的な住宅供給だけではなく、住宅地を供給による面的な市街地整備が実施できたことである。全国の市街化区域と住居系用途地域に占めるNTの面積割合は、それぞれ13%、15%である。また、全国のDIDと、DID増加量に占める面積割合は、それぞれ15%、21%である。NTは戦後の住宅地開発を先導的に実施したことから、乱開発やスプロールの防止を抑制し、面積割合の数字以上の効果があったと考えられる。

3) 良質なストック形成

NT開発は宅地開発に加え、学校、コミュニティセンターなどの公共施設や道路、公園などのインフラを計画的に整備したことで、良質な住環境を有するストック形成に寄与し

たとえられる。

表 1-4-7 市街化区域と住居系用途地域に占めるニュータウン面積
(国土交通省 土地総合情報ライブラリー)

	市街化区域の面積(万 ha)		住居系用途地域の面積(万 ha)	
NT	18.9	13%	18.9	15%
その他	125.6	87%	106.2	85%
計	144.5		125.1	

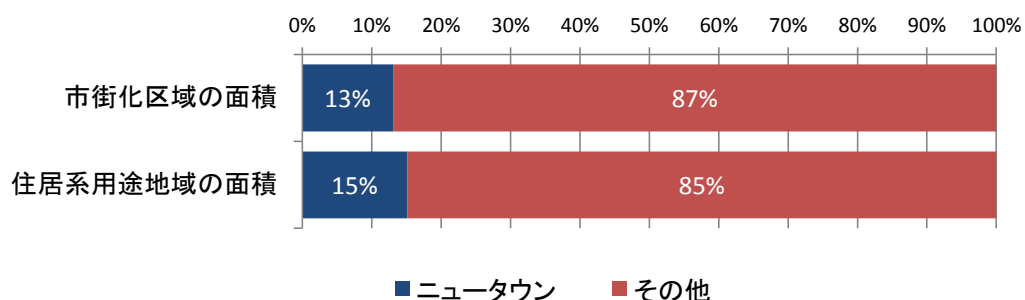


図 1-4-23 市街化区域と住居系用途地域に占めるニュータウン面積割合
(国土交通省 土地総合情報ライブラリー)

表 1-4-8 D I Dに占めるNT面積、D I D増加量に占めるNT面積(S35～H22)
(国土交通省 土地総合情報ライブラリー)

	D I Dに占める面積(万 ha)		D I D増加量に占める面積 (S35～H22)(万 ha)	
NT	18.9	15%	18.9	21%
その他	108.5	85%	69.8	79%
計	127.4	100%	88.7	100%

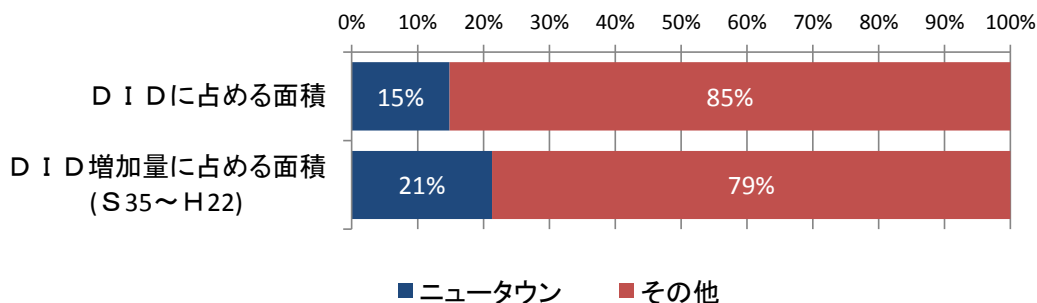


図 1-4-24 D I Dに占めるNT面積、D I D増加量に占めるNT面積割合
(S35～H22) (国土交通省 土地総合情報ライブラリー)

1-5 本研究に関わる既往研究

本研究は、開発後 40 年以上経過した N T の課題と再生について、母都市との連担性の違いにより論じるものである。本節では、既往研究から N T で生じている課題を把握し、再生に向けた考え方や方策に関連する既往研究を示す。

1-5-1 計画的な住宅地における課題に関する研究

N T は、良質な住環境を創出するために純化した土地利用計画がなされ、商業・業. 0000 務は地区センターや近隣センター等に限定されている。N T 開発後のモータリゼーションの進展と N T 外の大規模スーパーマーケットの出店による商業の衰退や高齢化などにより徒歩生活者の生活利便性の低下などの問題が生じている。このように純化した土地利用に起因する課題として、事業制度や近隣センターの商業機能、事業後に発生する地域施設についての研究を以下に記す。

(1) 事業制度に関する研究

N T 開発の事業には、千里 N T など大規模 N T で採用されている新住事業や高蔵寺 N T で採用されている土地区画整理事業などがあり、事業手法により住環境や利便性が異なる。計画的土地利用の視点での事業制度の課題に関する研究として、波多野ら(1983)^{注2)}は、多摩ニュータウンを対象に新住事業の計画プロセスを明らかにした上で実態把握を行い、新住事業を土地区画整理事業と比較して制度の評価を行った。新住事業は土地利用計画について詳細な計画がたてられかつ具現化できることであるが、事業後の土地利用の柔軟性が無いことと計画的拘束力は 10 年で切れるためその後の土地利用計画の担保が取れないことを指摘している。

(2) 近隣センターの商業機能に関する研究

上述の土地利用の柔軟性の無さに起因する課題として、近隣センターの商業機能について、広原ら(1968)^{注3,4)}は、新住事業で開発された千里 N T では、近隣センターにおける商店の規模が小さく一業種一店舗の形態になり、競争原理が働かず、品揃えの悪さなど商店の質に住民の不満があること、自由に出店拡大ができないため、買回り品は団地外のスーパーマーケットやチェーン店、デパートで住民が購入していることを明らかにし、近隣センターの衰退を予見し、自由競争の必要性を指摘している。また、近隣センターの商業店舗の視点に加え、近隣センター自体について、角谷ら(1986)^{注5,6)}は、広島市北部の高陽 N T を対象に、近隣センターと地区センターの商業施設の購買行動から身近な商業施設の重要性を明らかにし、近隣センターの必要性を論じている。高陽 N T は、千里ニュータウン

で近隣センターの商業施設が衰退しているため、近隣住区に基づく段階構成を有しつつ、商業施設のワンセンター化を図るため近隣センターを小規模にしたNTである。近隣センターと地区センターの商業施設の購買行動から、モータリゼーションが進展している中でも、機能が充実している近隣センターでは、居住地からの近さが評価され、活発に利用されていることを明らかにしその必要性を示した。さらに、近隣センターの商業施設の建築計画的問題点として、店舗付き住宅の存在を指摘し、商売より住宅取得に重きが置かれた場合、魅力ある商店にならないと上述の制度上の問題も指摘している。

(3) 事業後に発生する地域施設に関する研究

近隣センターの商業機能の衰退による生活利便性の低下という課題を解決するため、商業と住宅などの用途を混在させることの効果や問題点に関する研究が行われている。

1) 身近な地域施設の必要性に関する研究

柏原ら(1989年)^{注7)}は、関西の43NTを対象に、開発の事業手法と教育、医療、文化、商業施設などの地域施設の事業後の発生状況を解析した結果、地域施設が立地している場所は、新住事業によるNTでは、地区センター周辺の幹線沿線が多く、土地区画整理事業では、住宅地内部での立地が多いことを明らかにしている。これらから純化した土地利用による生活利便性の低下や生活の豊かさに対する問題を提起している。また、金、柏原ら(1990)^{注8)}は、土地区画整理事業で開発されたNTを対象に、地域施設は近隣商業地域での立地が多いなど用途地域の要因が大きいことを明らかにするとともに、事業後の地域施設発生の予測手法を提示した。梅、柏原ら(1997)^{注9)}は、予測手法の研究を回転させ、施設発生モデルとして適合性の高い競合着地モデルを提示した。それをを用いて西神NTで食料品店の立地をシミュレーションした結果、小規模の施設であれば既存施設への影響もなく利便性が高くなることを示している。さらに、伊丹ら(2000)^{注10)}は、千里NTと泉北NTを対象に、自然発生的な地域施設の発生要因として、地区センターなどの計画的施設への交通アクセスが悪いこと、用途地域の境界付近であること、緑地帯があると発生しないこと、飲食店については地区センターなどで不足しているところなどを明らかにした。

2) 事業後の地域施設による住環境上の問題に関する研究

上述により、NT住民の生活利便性を確保するうえで、事業後の地域施設の重要性が明らかになったが、一方で、無秩序な地域施設の立地は住環境上の問題が懸念される。森田(1993)^{注11)}は、高蔵寺NTを対象に、自然発生型地域施設の必要性を認めた上で、住環境を損なわないようにするために、開業者の立地の意図や住環境保全意識を明らかにした。立地選択に当たっては、経営的に有利な場所として集客が見込める地区センター周辺や幹線道路沿線を選択しており、立地としては当初の計画意図の範疇にあることを明らかにした。一方で、施設主の住環境保全に対する意識については、駐車場の設置など近隣住民と

のトラブル防止には配慮するが、街並み景観などへの配慮意識はないことを明らかにした。

3) 地域施設を誘導したN Tの評価

上述のような研究を背景に、実際に身近な地域施設を誘導するN Tも開発されている。伊丹ら(2002)^{注 12)}は、西神南N Tを対象にその評価を行っている。西神南N Tは、新住事業で開発されたが、住宅用地内の集合住宅の1階部分に地域施設を誘致することと、幹線道路沿いの戸建住宅地で新住法では規制される地域施設(街角施設)を地区計画による緩和により地域施設を誘導する手法を導入した。この手法により、他の新住法によるN Tに比べ、地域施設(街角施設)が多く立地する効果を明らかにしている。また、住民の評価としては、生活利便性が向上することを評価しつつも、路上駐車増加など欠点の指摘が多い。特に高齢者が街角施設を高く評価していることは注目される。

4) 高齢者の身近な地域施設の重要性

高齢者の住み続けの視点での地域施設の重要性について、大野ら(2005)^{注 13)}は、高齢化の進行する千里ニュータウンを対象に、高齢者の地域施設の活用による高齢者の住み続けのための方策を提示した。高齢者の利用実態としては、N T内の地域施設や近隣センターの利用率が高いこと、後期高齢者ほどその傾向は強いことなどから、高齢の徒歩生活者にとって身近な地域施設や近隣センターは重要であることを明らかにした。また、地域施設の機能としては、飲食店、医療、福祉、買い物、友人と集まれる場所のニーズが大きく、これらを近隣センター若しくは幹線道路沿線に整備誘導することが高齢者の住み続けで重要になることを示した。

1-5-2 時間の経過に伴う課題や再生に関する研究

初期のN Tは開発後 40 年以上が経過し、居住者の少子高齢化などによりさまざまな課題が顕在化している。人口減少や自治体財政の逼迫などの社会状況下で、これらの課題を解決し、持続的で魅力あるN Tとしての再生が求められる。ここでは、N Tの経年による課題の明確化や再生の視点について知見を有する研究を示す。

(1) 高齢者の住み続け方策に関する研究

高齢化はN Tに限らず大きな社会問題となっている。N Tは中でも高齢化が進行していることから、ここでの先駆的な取り組みは、他の既存住宅地等でも活用されることが期待できる。高齢化の問題の中でも、高齢者のN T内での住み続けは、本人の生活や地域のコミュニティにとって極めて重要な課題と考える。ここでは、住み続けのための施設配

置や居場所づくりなど、ハードやソフトによる方策に関する研究を示す。

高齢者が住み続けるためには、在宅しながら様々な高齢者向けサービスを受けられることが重要である。野坂ら(1999)^{註 14)}は、多摩NTを対象に今後の高齢社会を見据え、地域に住み続けるための福祉サービスである通所型高齢者施設(デイサービスセンター)の適正配置のための計画論を提示した。高齢者の人口推計から必要施設数を推計し、最適施設配置を求めた結果、核施設の利用圏は、重介護型施設で中学校区、痴呆介護型で小学校区の半分、軽介護型で半径 300m の保育園や幼稚園の徒歩通園域と一致することを明らかにした。

張ら(2004)^{註 15)}は、高齢化が進行する千里ニュータウンを対象に弱体化する地域コミュニティを活性化させるため、高齢者のニーズを反映したコミュニティセンターの再整備の要点を明らかにした。コミュニティセンターの利用者は高齢者が過半を占め、建物ハードについてはバリアフリーが重要で、使いやすくするための柔軟な管理運営の必要性をあきらかにした。また、公的なコミュニティセンター以外にも、空き店舗などを利用して住民によって運営されている高齢者が集まる例が増えている。國上ら(2011)^{註 16)}は、多摩NTを対象に、もともとの地縁がないNT居住者が高齢化が進行するなかで、高齢者が住み続けるための支援として身近な場所に身を寄せる居場所が重要と考え、実際の居場所について運営主体や利用空間別に利用実態を明らかにした。また、余ら(2012)^{註 17)}は、これらの居場所の中で、空き店舗を活用したコミュニティレストランについて、自らボランティアをしながら調査を進め、その居場所の意義を明らかにした。さらに、余ら(2012)^{註 18)}は、その意義として、高齢者と地域社会をつなぐ交流の場であること、顔を合わせることで見守り機能があること、体調が悪い際には食事を宅配するなど生活支援機能があること、利用者がサービスの提供者になる場合があり、そこではやりがいや自己実現の場となっていることを示している。食のサポートを伴う高齢者の居場所づくりが高齢者の住み続けに大きな効果があることを明らかにした。

(2) 子どもの住環境評価に関する研究

良質な住環境の創出はNTの開発理念の一つである。開発後 40 年以上が経過したNTでは、子育て世帯など若年世代の転入促進が大きな課題となる。若年世代の転入を図るためには、彼らにとってNTが魅力的である必要がある。特に子育て世帯は、子どもの住環境は住居地選択の大きな要因になると考えられる。

近藤ら(2008)^{註 19)}は、計画的な住宅地である多摩ニュータウンにおけるこどもの屋外活動を活発化させる視点で、NTの住環境を評価した。NT以外との比較はなされていないが、公園などの緑豊かな空間があることに加え、ペDESTリアンデッキなど安全に移動できるネットワークが、行動範囲を広げるなどの効果があり、活発な屋外活動に貢献していることを明らかにした。また、経年により樹木が成長し、沿道の大きな樹木などによる死角が防犯所の不安を生じさせているなど、維持管理の重要性も示唆している。

(3) N Tの再生に向けた住み替えに関する研究

N Tの再生のためには、若年世代などの転入促進が重要である。N Tの住み替えは、団地内での住み替え、団地内から外へ、団地外から内への住み替えなど場所の組合せに加え、住宅の種類がかけ合わせられ複雑な動きを見せる。そして、40 年以上経過したN Tでは、老朽化した建物の建て替えリフォームが関係する。ここでは、住み替えや住み続けの実態、住み替え意向の把握、住宅の更新方法を合わせた再生方策など研究を示す。

1) N Tにおける住み替え実態、意向と必要な住環境整備に関する研究

伊東ら(1998)^{注 20)}は、千里N Tを対象に主婦の就労状況や老親扶養の視点で住み替え状況を把握している。戸建住宅では定住意識が高く、家事における専業主婦の役割が大きいこと、50 m²未満の集合住宅では家族の変化による住み替えが必要だが、N T内にはその選択肢が不足していること、核家族においても一時的な老親介護に関係する多様な居住スタイルがあることなどを明らかにした。

戸建住宅は、いわゆる住宅双六のあがりであったが、核家族化が進み、家族による介護が難しくなり、高齢者の戸建住宅からの住み替えの動きがある。山本ら(2005)^{注 21)}は、高齢化が進行する千里N Tの戸建住宅居住者の定住、住み替え意向を把握し、今後、必要な住環境を提示した。住み替え意向のある世帯は2割で、駅の近くで庭などの維持管理負担がなく、バリアフリーな住宅に住み替えたいこと、住み替え意向は近くに子どもがいない世帯で大きいこと、住み替えたい住宅は分譲マンション、戸建住宅、ケア付き住宅などである。これらから必要な住環境整備として、庭の維持管理の支援、N T内に高齢者用住宅やコレクティブハウスの建設、住み替えの情報提供などの重要性を示している。

2) 住み替えによるN T再生に関する研究

上述のようにN Tにおける住み替えを、居住者の視点で見ているものに加え、住み替えを住宅整備や地域の再生に結びつけた視点での研究がある。N T内の住み続けや新規居住者の転入促進をニュータウン内の各種住宅の建て替えやリノベーションにより実現するという、人と住宅を合わせて再生できる可能性を示している。

瀬戸口ら(1994)^{注 22, 23)}は、東京都内の公営住宅の集合住宅団地を対象に、団地周辺への住み替えが多いこと、成長世帯などの住み替え先住宅は民間賃貸住宅が過半を占めることなどの住み替え実態を把握した上で、周辺地域でのニーズに合った賃貸住宅供給により団地居住者の住み替えを促進し、団地内の公営住宅整備などの住宅団地再生の可能性を明らかにした。

また、原田(2007)^{注 24)}は、多様な住宅が存在する郊外大規模団地として高蔵寺N Tの住み替え実態を把握し、団地内住み替えを活かした再生方策を提示した。居住者は自然の豊かさなどを高く評価しており、団地内住み替えは全体の3割以上であること、住み替え住宅

種類は、賃貸から賃貸(規模拡大)と賃貸から分譲・戸建が多く、住み替え動機としては子どもの成長による規模拡大や家族構成の変化が多いことを明らかにした。そして、再生可能性として、賃貸住宅のリニューアル化により若年世帯の流入が図られるなど、多様な住宅を有するNTの特性を生かして団地内住み替えを誘導することは、居住者の居住環境の向上と住宅の更新が図られることが有効であることを示した。

(4) 住宅需要圧力の小さいNTでの再生に関する研究

大都市中心部により近いNTでは、その交通利便性の高さなどから住宅需要圧力が高く、若年世代の転入促進が図られやすい。一方で、大都市の市街地内の縁辺部のNTでは、相対的に住宅需要圧力が小さく、今後の人口減少局面では、世代交代などは難しいことが想定される。

三好ら(2002)^{注25)}は、人口減少、高齢化が進行するNTの中でも、住宅需要圧力が小さい大都市の最遠部に位置する兵庫県三田市の2つのNT(ウッディタウン、フラワータウン)を対象に、住環境評価や住み続け意向、将来イメージなどの居住者意識を明らかにした。住環境としては自然環境の良さが高く評価されていること、住み続け意向は40代をピークに若いほど、高齢ほど低くなっていること、転出希望理由としては交通の不便さ、老後の不安などが多いことなどを明らかにした。そして、三好ら(2004)^{注26)}は、同じNTを対象に、地域施設を活用して持続的コミュニティ形成を活性化することを目的に、利用者の満足度やニーズを明らかにした。住み続け意向のない人の地域施設満足度が低いこと、物品販売系施設では、競争原理が働かないため住民のニーズにこたえられていないこと、在宅介護センターなどの福祉施設のニーズが大きいこと、地域施設の立地は住宅地内部より幹線沿いの方が住民ニーズは大きいことなどを明らかにした。さらに、三好ら(2004)^{注27)}は、同じNTを対象に、居住者の地域活動への参加がコミュニティ形成に重要として、居住者の地域活動の参加意向を明らかにした。地域活動への参加意向(将来含む)は90%と高いが、趣味・娯楽など個人の教養等に関するものが地域コミュニティに奉仕する活動より参加意向が大きいこと、居住歴が長いほど参加意向が大きく地域貢献活動に興味を持っていることを明らかにした。

1-5-3 本研究の独自性 “田園都市は本当に理想だったのか？”

本章第3節で、イギリスの田園都市と日本のNTを比較したが、その中で、田園都市はグリーンベルトに囲まれた自立的・独立的で、日本のNTは大都市の郊外で市街地が連続することを示した。当時の日本は、高度経済成長期で工業の発展が最重要視され、それに伴う大都市への急激で膨大な人口集中に対応して大量の住宅供給が求められた。その解答としてのNT開発が、田園都市の理想である職住を兼ね備えた自立的な都市にならなかったことについて、現在でも批判的な論調を目にする。しかし、筆者は、今後の人口減少局面においては、自立的、独立的な田園都市よりも母都市と連続している日本のNTの方が母都市と連携した再生が行える有利さがあると考ええる。もし、日本で多くの田園都市が開発されていたならば、今後の田園都市経営は困難を極めたのではないだろうか。限界集落ならぬ限界田園都市が発生していたのではないだろうか。もちろん、住民による住宅地経営や多様な世帯への多様な住宅供給など、田園都市で示された考え方は、今後のNT再生においても輝かしい光を放っている。

本研究では、NTと母都市との連担性の違いにより孤立型NTと連担型NTの存在を明らかにしたうえで、顕在化する課題を把握し、それぞれに応じた再生方策の方向性を示そうとするものである。以上の点が本研究の独自性であり、既往の研究には見られないものである。

第1章 注釈

注1) 国土交通省によるニュータウンの定義

①～③の条件を満たす住宅・宅地開発事業で開発された地区

条件① 昭和30年度以降に着手された事業

条件② 計画戸数 1,000 戸以上又は計画人口 3,000 人以上の増加を計画した事業のうち、地区面積16ha 以上であるもの

条件③ 郊外での開発事業(事業開始時に DID 外であった事業)

ただし、

※住宅・宅地供給だけではなく、公共公益施設の整備も伴うことが多くなる 1,000 戸(3,000 人)以上の住宅・宅地開発事業を対象とする。また、面的な開発(16ha 以上)を対象とし、単体のマンション建設は含まない。

※中止又は休止された住宅・宅地開発事業については、既に 1,000 戸の住宅宅地供給又は 3,000 人の居住人口があるもの

※原則として、土地区画整理事業については区画整理年報に記載された DID 内外の区分により判断し、新住事業等の全面買収型の事業は DID 外で行われたものと判断する

注2) 波多野憲男、佐藤雅義(1983)「多摩ニュータウン新住事業における居住地環境整備に関する調査」総合都市研究 No. 19 p3～43

注3) 広原盛明、梶浦恒男、浜芳子、美原生子(1968)「千里ニュータウンにおける居住世帯の家計構造と購買施設利用形態に関する研究 その1」日本建築学会論文報告集 No.145 号 p51～58

注4) 広原盛明、梶浦恒男、浜芳子、美原生子(1968)「千里ニュータウンにおける居住世帯の家計構造と購買施設利用形態に関する研究 その2」日本建築学会論文報告集 No.146 号 p45～49

注5) 角谷弘喜、安藤元夫(1986)「利用構造からみた段階構成と近隣センターの必要性について-ニュータウンにおける購買施設のあり方に関する研究Ⅰ-」日本建築学会計画系論文集 No.359 p49～60

注6) 角谷弘喜、安藤元夫(1988)「利用者の評価と入居店舗の評価・運営からみた近隣センターの存立条件-ニュータウンにおける購買施設のあり方に関する研究Ⅱ-」日本建築学会計画系論文集 No.394 p42～50

注7) 柏原士郎、岡田光正、吉村英裕他(1989 年)「開発手法と地域施設の分布パターン及び発生量の関係について-ニュータウンにおける地域施設の供給計画に関する研究-」日本建築学会計画系論文集 No.404 p69～77

注8) 金漢朱、岡田光正、柏原士郎他(1990)「土地区画整理により開発されたニュータウンにおける地域施設発生の予測法について-ニュータウンにおける地域施設の供給計画に関する研究-」日本建築学会計画系論文集 No.407 p97～104

注9) 梅林、柏原士郎、吉村英裕他(1997 年)「ニュータウンにおける商業施設の選択行動への競合着地モデルの適合性-地域施設選択利用行動のモデル化に関する研究-」日本建築学会計画系論文集 No.491 p109～115

注10) 伊丹康二、柏原士郎、吉村英裕他(2000 年)「千里ニュータウン、泉北ニュータウンにおける自然発生施設の分布特性」日本建築学会計画系論文集 No.537 p101～108

注11) 森田孝夫(1993)「高蔵寺ニュータウンにおける地域施設の自然発生実態に関する調査報告」日本建築学会計画系論文集 No.453 p61～70

注12) 伊丹康二、柏原士郎、吉村英裕他(2002 年)「西神南ニュータウンにおける“街角施設”の導入計画による地域施設混在の実態と住民意識に関する研究」日本建築学会計画系論文集 No.555 p163～170

注13) 大野拓也、伊丹康二(2005)「千里ニュータウンにおける地域施設の利用実態と評価意識からみた地域施設整備の方向性」日本建築学会計画系論文集 No.592 p57～64

注14) 野坂正史、芳川徹(1999)「通所型高齢者施設の配置計画に関する研究-多摩ニュータウンの将来推計人口に基づくケーススタディ-」日本建築学会計画系論文集 No.525 p201～208

注15) 張海燕、柏原士郎、吉村英裕他(2004)「千里ニュータウンのコミュニティセンターに対する高齢者の利用意識-ニュータウンにおけるコミュニティ施設の体系的整備に関する研究-」日本建築学会計画系論文集 No.583 p23～30

-
- 注 16) 國上佳代、余錦芳、松本真澄他(2011)「多摩ニュータウン諏訪・永山地区における高齢者のための居場所形成とその利用・認知に関する分析」日本建築学会計画系論文集 No.663 p973～981
- 注 17) 余錦芳、松本真澄、上野淳(2012)「多摩ニュータウン高齢者支援スペース・福祉亭の活動と利用の実態についてー多摩ニュータウンの高齢者支援スペースと利用者の地域生活様態に関する研究(その1)ー」日本建築学会計画系論文集 No. 671 p9-18
- 注 18) 余錦芳、松本真澄、上野淳(2012)「多摩ニュータウン高齢者支援スペース・福祉亭利用者の地域生活様態とその地域社会における意義ー多摩ニュータウンの高齢者支援スペースと利用者の地域生活様態に関する研究(その2)ー」日本建築学会計画系論文集 No. 679 p2025～2034
- 注 19) 近藤樹里、山田あすか、松本真澄他(2008)「多摩ニュータウンにおけるこどもの屋外活動に関する研究」日本建築学会計画系論文集 No.628 p1251～1258
- 注 20) 伊東康子、高田光雄(1998)「戦後日本におけるく家族と住居の近代化>に関する研究-千里ニュータウンにおけるケーススタディ-」日本建築学会計画系論文集 No.514 p71～78
- 注 21) 山本茂、鳴海邦硯、澤木昌典(2005)「居住者の定住意向から見たニュータウンの住環境保全の課題-千里ニュータウンの戸建住宅地をケースに-」日本建築学会計画系論文集 No.596 p115～121
- 注 22) 瀬戸口剛、佐藤滋(1994)「都営住宅から転出した世帯とその転出先に関する研究-都営住宅団地からの住み替え世帯に着目した都営住宅団地と周辺住宅地のつながり-」日本建築学会計画系論文集 No.461 p157～163
- 注 23) 瀬戸口剛、小林英嗣(1994)「公営住宅団地と周辺住宅地の住み替えに関する研究」日本都市計画学会学術研究論文集 p427～432
- 注 24) 原田陽子(2007)「高蔵寺ニュータウンにおける住宅ストック、居住世帯と住み替えとの関係性-郊外大規模団地の再生に関する研究-」日本建築学会計画系論文集 No.618 p9～16
- 注 25) 三好庸隆、柏原士郎、吉村英祐他(2002)「兵庫県三田市のニュータウンにおける居住意識構造の分析-郊外ニュータウンの持続的発展方策に関する基礎的研究-」日本建築学会計画系論文集 No.571 p1～8
- 注 26) 三好庸隆、柏原士郎、吉村英祐他(2004)「兵庫県三田市のニュータウンにおける地域施設の利用満足度と施設要求-郊外ニュータウンの持続的発展方策に関する基礎的研究(その 2)-」日本建築学会計画系論文集 No.583 p1～8
- 注 27) 三好庸隆、柏原士郎、吉村英祐他(2004)「兵庫県三田市のニュータウンにおける居住者の地域活動への参加意向等の分析-郊外ニュータウンの持続的発展方策に関する基礎的研究(その 3)-」日本建築学会計画系論文集 No.588 p15～22

[参考文献]

- ・ 新建築学大系 20 住宅地計画 彰国社
- ・ ニュータウンの環境計画 RUNCORN NEW TOWN Arthur Ling Runcorn Development
- ・ Corporation 彰国社
- ・ タピオラ田園都市 ヘイッキ・フォン・ヘルツェン 鹿島出版会
- ・ 21 世紀におけるライフスタイルとニュータウン像に関する調査 財団法人 日本住宅総合センタ

第2章 北海道におけるニュータウンの現状分析

-
- 2-1 研究の背景・目的
 - 2-2 研究の対象
 - 2-3 研究の方法
 - 2-4 対象ニュータウンの現状分析項目
 - 2-5 大麻団地(江別市)の現状分析
 - 2-6 白鳥台団地(室蘭市)の現状分析
 - 2-7 大空団地(帯広市)の現状分析
 - 2-8 北広島団地(北広島市)の現状分析
 - 2-9 神楽岡団地(旭川市)の現状分析
 - 2-10 花川団地(石狩市)の現状分析
 - 2-11 愛国団地(釧路市)の現状分析
 - 2-12 旭岡団地の現状分析
 - 2-13 道内8NTの現状分析の概括
 - 2-14 第2章のまとめ

2-1 研究の背景、目的

我が国では、戦後の高度経済成長を背景に都市部への人口集中の受け皿となる市街地の拡大を都市計画法で位置づけられた各種事業により推進した(表 2-1-1)。その中で「新住宅市街地開発法」は、住宅需要が大きい市街地の周辺地域における住宅市街地の開発により健全な住宅市街地の開発及び住宅に困窮する国民のための居住環境の良好な相当規模の住宅地の供給を図り、もって国民生活の安定に寄与することを目的として昭和 38 年に制定された。

道内では、この法律に基づく「新住宅市街地開発事業」により、昭和 39 年から昭和 50 年代にかけて、札幌市などの主要都市の人口増加に対応できるように、大規模な計画住宅地いわゆる「ニュータウン(以下、N T)」が札幌市内及び隣接都市、地方中核都市あわせて 9 箇所で開発された。これらの住宅地は、大きな公共投資により良質なインフラと住環境が実現した。一方で、短い開発期間に比較的同じ世代の世帯が居住したため、その後、30 年から 40 年経過した現在、急激な人口減少と少子高齢化が進んでいる。また、建物の老朽化や当初、商業核として整備された地区センターの衰退、住宅建築や公共施設等の老朽化が進んでいる。

これらの状況を背景に、空家の増加や生活利便性の低下、相互扶助機能を伴うコミュニティの崩壊など、今後、さまざまな問題が顕在化することが予想される。過去の膨大な投資によりインフラが計画的に整備されたこうした大規模な N T を、魅力的な住宅地として再生することは、コンパクトなまちづくりを実現し、地域での安心で快適な住環境やにぎわいのある持続可能なまちづくりを進める上で極めて重要であり、その課題の明確化と再生方策の検討が必要である。

そこで、本章では昭和 40~50 年代に都市郊外に開発された道内の 8 N T を対象にその現状と問題点、課題を明らかにする。

表 2-1-1 都市計画法による市街地開発事業一覧

市街地開発事業名 (根拠法)	概 要
土地区画整理事業 (土地区画整理法 1954 年)	公共施設(道路、公園、下水道等)の整備改善や宅地の形態を整えて利用増進をする事業で、換地方式によって土地の整備を行う
新住宅市街地開発事業 (新住宅市街地開発法 1963 年)	人口集中が著しい市街地の周辺地域で、健全な住宅市街地開発や良好な居住環境住宅地の大規模供給事業で、用地買収方式によって行う
工業団地造成事業 (首都圏整備法 1958 年、 近畿圏整備法 1964 年)	既成市街地への産業や人口の集中を抑制するために、首都圏や近畿圏の近郊整備地帯で計画的に市街地を整備、都市開発区域を工業都市として発展させる事業で、用地買収方式によって行う
市街地再開発事業 (都市再開発法 1969 年)	低層の木造建築物が密集し公共施設が未整備な地区で、細分土地を集約して不燃・中高層共同建築物として建築し直すと同時に公共施設を整備する事業で、権利変換方式あるいは用地買収方式で行う
新都市基盤整備事業 (新都市基盤整備法 1972 年)	新都市の基盤(道路、鉄道、公園、下水道等の施設)を大都市の周辺部で整備することにより、大都市への人口集中の緩和と住宅地の供給を行う事業
住宅街区整備事業 (大都市住宅法 1975 年)	良好な住宅地として開発整備する地区として都市計画に定められたエリア内で、共同住宅の供給と公共施設の整備をするほか、必要に応じて集団的農地の確保を行う事業
防災街区整備事業 (密集市街地整備法 2003 年改正)	密集市街地において、従前の土地・建物を共同化建築物へ権利変換を基本としつつも、土地から土地への権利変換も可能とする市街地再開発事業と土地区画整理事業の利点をとり入れた柔軟な手法で、老朽建築物を除去し、防災機能のある建築物や公共施設の整備を行う事業

2-2 研究の対象

研究の対象は、道内の新住宅市街地開発法に基づき開発されたNTである9つの住宅団地の内、政令指定都市である札幌市内のもみじ台団地を除く地方都市などの8団地とする（表2-2-1、図2-2-1）。

表 2-2-1 対象団地一覧

団地名	所在地	事業(開発)主体	事業年度	計画面積 (ha)	計画人口 (人)	計画戸数 (戸)
1 大麻	江別市	北海道	1964～1971	215	27,000	7,200
2 白鳥台	室蘭市	室蘭市	1965～1971	182	24,000	6,860
3 大空	帯広市	帯広市	1967～1974	104	10,000	2,700
4 北広島	北広島市	北海道	1968～1977	441	31,000	8,000
5 神楽岡	旭川市	旭川市	1970～1976	94	10,200	2,940
6 花川	石狩市	北海道住宅供給公社	1970～1980	232	23,600	6,000
7 愛国	釧路市	釧路市	1975～1981	141	12,300	3,130
8 旭岡	函館市	北海道住宅供給公社	1975～1985	109	10,000	2,600

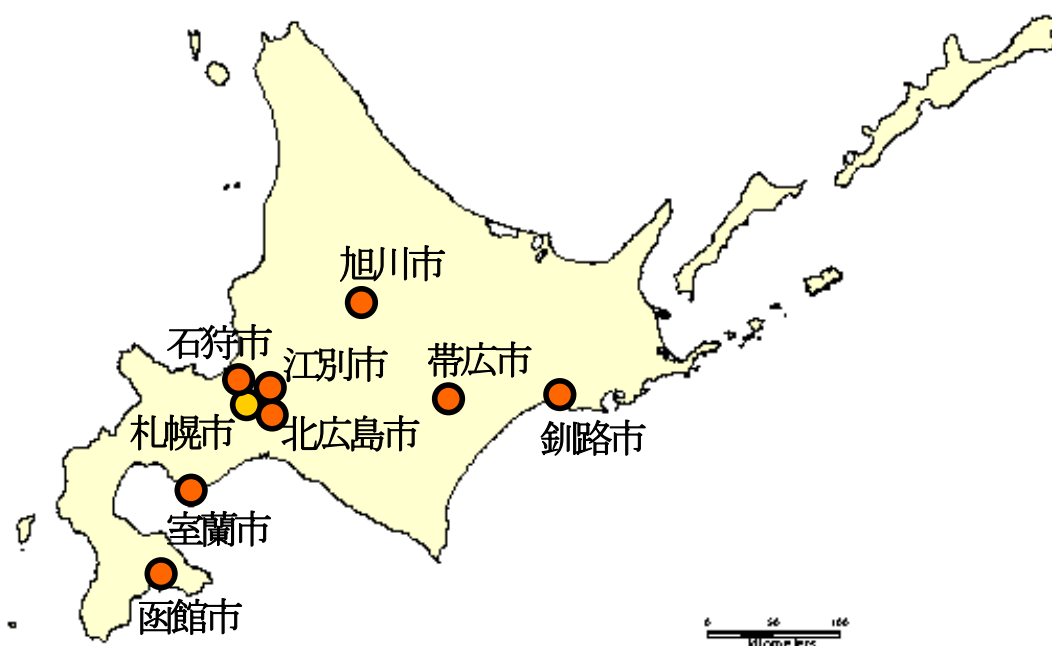


図 2-2-1 団地所在位置

2-3 研究の方法

対象の道内 8 N T について以下の方法により現状や問題点、課題を明らかにする。

2-3-1 既存統計調査

(1) 居住者に関する状況

1) 人口及び世帯数の推移(国勢調査、住民基本台帳)

- ①市全体・団地
- ②開発当時（概ね昭和 50 年頃）からの推移

2) 5 歳階級別人口の推移(国勢調査、住民基本台帳)

- ①市全体・団地
- ②開発当時（概ね昭和 50 年頃）からの推移

3) 児童・生徒数の推移(北海道教育庁の調査統計資料)

4) 学級数の推移(北海道教育庁の調査統計資料)

- ①市全体・団地
- ②開発当時（概ね昭和 50 年頃）からの推移

(2) 空家・空地

戸建て住宅を対象に住宅地図（センリン住宅地図）の表示により、開発当初からの現在（H18 時点）までの住民の住み替えなどの移動状況や現在の空家・空地の状況を調査した。

なお、調査対象は 200～300 世帯程度を一つの地区として、各団地で初期に供給されたもの、終期に供給されたもの各 1 ブロックを調査した（表 2-3-1）。

表 2-3-1 調査対象地区一覧（上段：初期 下段：終期）

団地名	地区	戸数
1 大麻	大麻沢町	294
	大麻高町の一部	354
2 北広島	北進町3丁目・4丁目	315
	栄町2丁目・3丁目・4丁目	
	山手町1～3丁目	221
3 花川	花川4条5丁目	290
	花川5条3丁目	
	花川2条6丁目	247
4 旭岡	西旭岡1丁目の一部	235
	西旭岡3丁目の一部	223
5 神楽岡	緑が丘2条1丁目	215
	緑が丘3条1丁目	
	緑が丘5条3丁目	216
	緑が丘5条4丁目	
6 白鳥台	白鳥台3丁目の一部	292
	白鳥台5丁目の一部	
	白鳥台4丁目の一部	246
7 大空	大空町2丁目・3丁目	220
	大空町8丁目・10丁目	298
8 愛国	愛国1丁目の一部	345
	愛国2丁目	
	愛国5丁目の一部	259

2-3-2 住民アンケート調査

団地の現状や課題、また、世帯減・高齢化の進行などから想定される方策を把握するため、全8団地において住民アンケート調査を実施した。

アンケート調査の実施主体は、旭岡団地・神楽岡団地・白鳥台団地及び大空団地の4団地を北海道建設部住宅局住宅課が、大麻団地・北広島団地・花畔団地及び愛国団地の4団地を北海道立総合研究機構北方建築総合研究所(当時は、北海道立北方建築総合研究所)が実施し、その内、大麻団地（江別市）・北広島団地（北広島市）・花畔団地（石狩市）の3団地については各市と北方建築総合研究所と共同で実施した（表2-3-2）。

(1) 実施方法

1) 調査対象

北広島団地のみ団地内全世帯を対象とし、他7団地は概ね半数の世帯を抽出して実施した。抽出は次の要件を踏まえ選定した。

- ①戸建住宅を主体とする地区

②公営住宅・UR住宅など公共賃貸住宅を主体とする地区

③開発（整備）時期が前期の地区と後期の地区

2) 配布方法

日本郵政の「配達地域指定ゆうメール(タウンプラス)」により、指定した地区の全世帯にアンケート調査を配布し、無記名で郵送により回答を受けた。

(2) アンケートの設問概要

参考到大麻団地のアンケート調査用紙を章末に示す。

- ・同居している世帯の状況
- ・住まいの状況
- ・団地の評価
- ・住まいの評価
- ・主に買物などの日常生活の状況
- ・地域活動の状況
- ・公共施設等の利用の状況やニーズ
- ・建替・改修等の状況(一戸建住宅の持ち家のみを対象)
- ・地域の建物・土地に係る規制の緩和意向(一戸建住宅の持ち家のみを対象)
- ・住み替え意向(一戸建住宅の持ち家のみを対象)

(3) 配布・回答状況

表 2-3-2 アンケート調査の配布・回答状況

NT名	配布時期	NT世帯数 (2005 国調)	配布数 (世帯)	回答数 (世帯)	回答率
大麻団地	2008 年 9 月	5,796	2,963	1,047	35.3%
白鳥台団地	2008 年 2 月	3,736	2,284	453	19.8%
大空団地	2008 年 2 月	2,140	1,259	338	26.8%
北広島	2008 年 2 月	7,608	7,064	2,976	42.1%
神楽岡団地	2008 年 2 月	2,505	1,517	341	22.5%
花川団地	2008 年 9 月	5,661	3,045	1,054	34.6%
愛国団地	2008 年 2 月	3,968	1,918	507	26.4%
旭岡団地	2008 年 2 月	2,135	1,491	339	22.7%
計			21,541	7,055	32.8%

(4) 回答者の属性

本アンケート調査の回答者の属性を表 2-3-3 に示す。

表 2-3-3 回答者の属性(世帯主年齢別割合、居住住宅種類別割合)

	回答数	世帯主年齢							住宅種類			
		20代	30代	40代	50代	60代	70代以上	不明	持家戸建	集住賃貸	その他	不明
大麻	1,047	3%	10%	13%	18%	23%	26%	8%	49%	40%	8%	3%
白鳥台	453	2%	8%	6%	12%	36%	28%	8%	62%	32%	2%	3%
大空	338	2%	5%	12%	14%	31%	28%	8%	62%	31%	3%	4%
北広島	2,976	1%	5%	8%	17%	31%	30%	7%	69%	18%	11%	2%
神楽岡	341	2%	8%	7%	17%	28%	30%	7%	64%	30%	5%	1%
花川	1,054	1%	4%	6%	20%	36%	25%	7%	75%	18%	5%	3%
愛国	507	2%	10%	10%	26%	28%	16%	8%	60%	34%	3%	4%
旭岡	339	1%	4%	10%	17%	34%	24%	10%	64%	31%	4%	1%

2-3-3 建替・改修等状況の現地調査

開発当初に建設された住宅は、築後 30～40 年程度経過していることから、その建替・回収状況について現地調査を行った。

(1) 調査対象

前述の表 2-1-3 のとおり

(2) 調査方法

各住宅の外観から目視による建て替え・修繕等の状況を確認した。

(3) 調査内容

■住宅の状況

- ①建替
- ②増築
- ③改修（外壁・屋根・窓等建具）

2-3-4 居住者ヒアリング調査

団地内住民の住まい方の状況や団地における課題などを把握するため、自治会役員及び不動産の流通状況を把握している地元の宅地建物取引事業者にヒアリングを実施した。

また、団地内商店会の衰退・空き店舗の発生も顕著になっていることから、江別市大麻団地においては、商店会役員等にもヒアリングを実施した。

(1) 自治会役員へのヒアリング

- 1) 居住者の状況（高齢化、少子化、世帯数等推移）
- 2) 住環境（生活環境、空地空家の発生、防犯）
- 3) 利便性（公共交通、買物、病院、除排雪）
- 4) コミュニティ（地域活動、住民交流）
- 5) 不動産流通（売買状況、建替リフォーム、住替え等状況及び住民意識）
- 6) 将来への課題・不安

(2) 宅地建物取引業者

- 1) 市における住民ニーズ（住宅地の需要）
- 2) 不動産流通状況
- 3) 団地の住宅地としての評価及びニーズ

(3) 江別市大麻団地商店会

- 1) 商店街役員
 - ① 商店街の現状
 - ② 商店街の課題と商店街主体の検討事項
- 2) 空き店舗利用者
 - ① 運営主体の状況
 - ② 運営状況
 - ③ 今後の展開

2-3-5 事業者のNT内余剰地の活用意向ヒアリング調査

北広島団地においては、今後、団地内の道営住宅（輝美団地、高台団地など）の建替え等が検討されている。そこで建替え後の道営住宅の役割及び建て替えにより余剰地が発生した場合のその活用について調査した。

道営住宅の役割等については、前述の各調査において検討することとし、余剰地の活用の可能性については、各調査等から地域ニーズがある分野の事業者に活用の可能性やその要件等についてヒアリング調査を行った。

(1) 調査対象

各ヒアリング及び住民アンケート等から地域ニーズを検討し次の分野を対象とした。なお、ヒアリング事業者の抽出においては、福祉等施設については、北広島市と協議して市内の事業者を抽出し、その他は北広島団地、北広島市内及び北広島市周辺で事業を実施しており、団地内の状況を把握している事業者を抽出した。

- ・福祉等施設（3 社）
- ・高齢者等住宅（4 社）
- ・民間分譲マンション事業者（2 社）
- ・戸建て住宅事業者（2 社）
- ・商業施設（小売店舗）事業者（1 社）
- ・その他（北広島商工会、福祉系コンサルタント）

(2) 調査方法

各事業者の事業企画の担当者に対するヒアリング調査による。

(3) 調査内容

- 1) 各事業者の事業方針
- 2) 北広島団地の評価（事業分野の市場としての認識）
- 3) 北広島団地及び道営住宅敷地の活用の可能性
- 4) 活用する可能性がある場合の要件
 - ①敷地位置、規模、形状
 - ②事業実施に係るスケジュール
 - ③その他要件（行政施策等の支援）

2-3-6 近年の住宅地開発の状況

対象の 8 団地が所在する各市の住宅地開発の状況（地域ニーズ）を把握するため、最近 10 年間（H9～18）に住宅地整備を目的とした都市計画法に基づく開発許可及び住宅地整備を目的として H19 現在で施工中の土地区画整理事業の実施状況を調査した（表 2-3-3）。

(1) 調査対象

対象の 8 団地が所在する各市を含む都市計画区域（圏域）。ただし、札幌圏にある団地（大麻・北広島・花畔）を有する市については、札幌市の許可件数が多大であり、かつ、札幌圏で比較する住宅地が非常に多く、傾向等が把握できないため、各市の状況のみを調査した。

(2) 調査方法

都市計画法に基づく開発許可状況については、都市計画法を所管する道及び市町の所管部局よりデータ収集を行った。土地区画整理事業の施行状況は、道建設部まちづくり局都市計画課発行の「北海道の都市計画」により把握した。

(3) 整備状況

都市計画法に基づく開発許可及び住宅地整備を目的として H19 現在で施工中の土地区画整理事業の実施状況は表 2-3-4 のとおり。

表 2-3-4 許可状況等一覧

団地名		都市計画圏域	地区	件数	
1	大麻 (江別市)	札幌圏域* 札幌市・小樽市 江別市・北広島市 石狩市 ※札幌・小樽除く	都市計画	23	
			土地地区画	1	
2	北広島 (北広島市)		都市計画	5	
			土地地区画	1	
3	花川 (石狩市)		都市計画	1	
			土地地区画	0	
4	旭岡 (函館市)		函館圏域 函館市・北斗市 七飯町	都市計画	157
			土地地区画	1	
5	神楽岡 (旭川市)	旭川圏域 旭川市・鷹栖町 東神楽町	都市計画	115	
			土地地区画	0	
6	白鳥台 (室蘭市)	室蘭圏域 室蘭市・登別市 伊達市	都市計画	107	
			土地地区画	1	
7	大空 (帯広市)	帯広圏域 帯広市・音更町 芽室町・幕別町	都市計画	73	
			土地地区画	3	
8	愛国 (釧路市)	釧路圏域 釧路市・釧路町	都市計画	36	
			土地地区画	2	

2-4 対象ニュータウンの現状分析項目

対象の道内8NTについて各NT毎に、次の項目を基本に現状と課題を明確化する（表2-4-1）。

表 2-4-1 本章の構成概要

対象NTの現状分析項目	
(1)団地の沿革と概況	(7)NTでの将来的に必要な取組み
(2)居住者の状況 1)人口・世帯数の推移 2)少子高齢化状況 3)住宅種類別の世帯状況 4)就業状況 5)居住年数 6)高齢世帯の子どもの居住場所 7)車の所有状況 8)日常的な買い物の状況	(8)住替え状況・意向 3)住替えに関する状況 4)現住宅の住続け・住替えに関する意向状況 5)戸建住宅居住者の集合住宅への住替え意向
(3)戸建住宅の状況 1)敷地面積 2)床面積に関する状況 3)老朽度と性能に対する満足度 4)建替、改修状況	(9)地域コミュニティの状況 1)近所づきあい状況 2)地域活動への参加状況
(4)除雪状況 1)敷地内の除雪に対する満足度 2)戸建住宅の消融雪装置に関する状況 3)除雪の担い手	(10)住宅開発ポテンシャル (団地周辺の住宅地開発状況)
(5)空家・空地の状況 1)地価の動向 2)空家・空地状況	(11)建物用途等の制限 2)建物用途等の制限に関する意向 3)袋小路(クルドサック)の評価
(6)居住者の団地の評価 1)住環境(自然環境、街並み、景観、公園・広場、静かさ。子どもの遊び場) 2)交通利便性 3)買い物の利便性 4)安全性(防犯、歩行者) 5)医療福祉施設 6)公道除雪 7)身近な飲食店 8)総合満足度 9)建物用途等の制限に関する意向 10)袋小路(クルドサック)の評価	(12)公共施設の整備やサービスの利用意向 1)公園に対する整備意向 2)公共施設の整備意向 3)サービスの利用意向
	(13)課題の整理

2-5 大麻団地(江別市)の現状分析

2-5-1 団地の沿革と概況

大麻団地は、札幌市の北東に隣接し、計画人口 27,000 人、総面積 215ha の自然環境など良好な住環境を有するベッドタウンとして開発された(表 2-5-1、図 2-5-1、図 2-5-3)。

現在では JR 札幌駅から大麻駅まで快速で 12 分と交通利便性が高い住宅地で、敷地規模が 100 坪前後の戸建住宅、公営住宅、都市再生機構住宅(UR 住宅)及び公務員宿舎などで構成されている。また、団地内には 4 つの商店街があるが空洞化が進んでいる。団地周辺には 3 つの私立大学などがある文教施設の集積地区がある。

表 2-5-1 大麻団地の開発時期、事業主体、計画人口等

事業概要		居住者状況 (H17 国調)		住宅状況 (H18)	
事業主体	北海道	人口	13,088 人	公住戸数	1,364 戸
事業年度	S39~46	世帯数	5,796 世帯	UR 住宅	976 戸
総面積	215ha	平均世帯人員	2.26 人/世帯	戸建専用住宅	2,266 戸
計画人口	27,000 人	高齢化率	25.9%	店舗併用住宅	72 戸
計画戸数	7,200 戸	※戸建専用・店舗併用住宅はゼンリン住宅地図による			

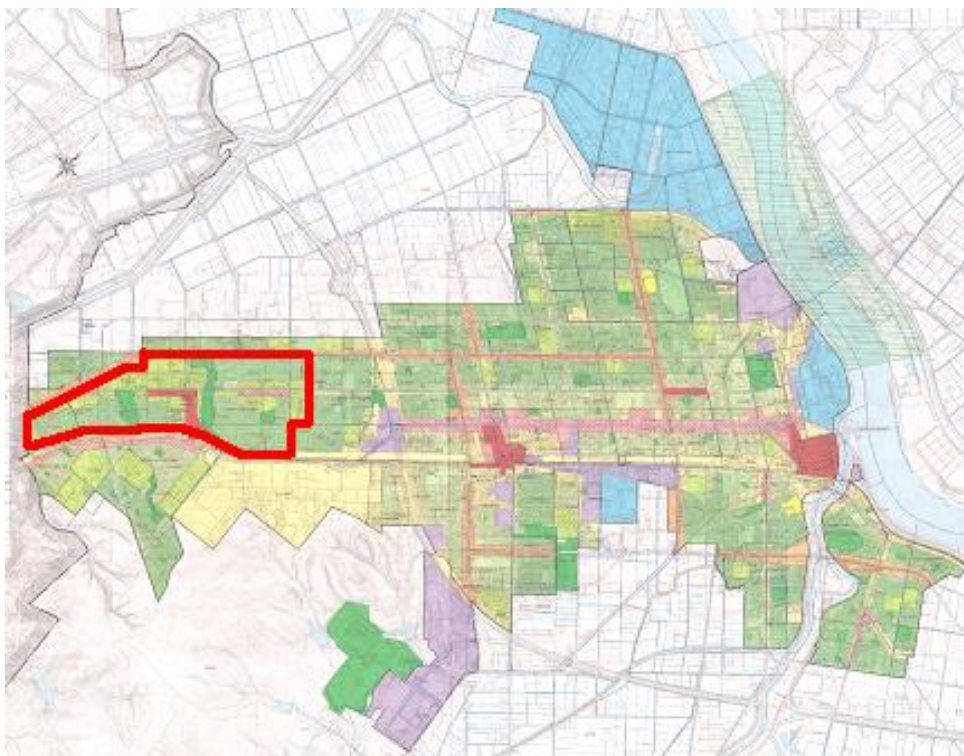


図 2-5-1 大麻団地の位置図(江別市都市計画図)



図 2-5-2 開発時の計画図

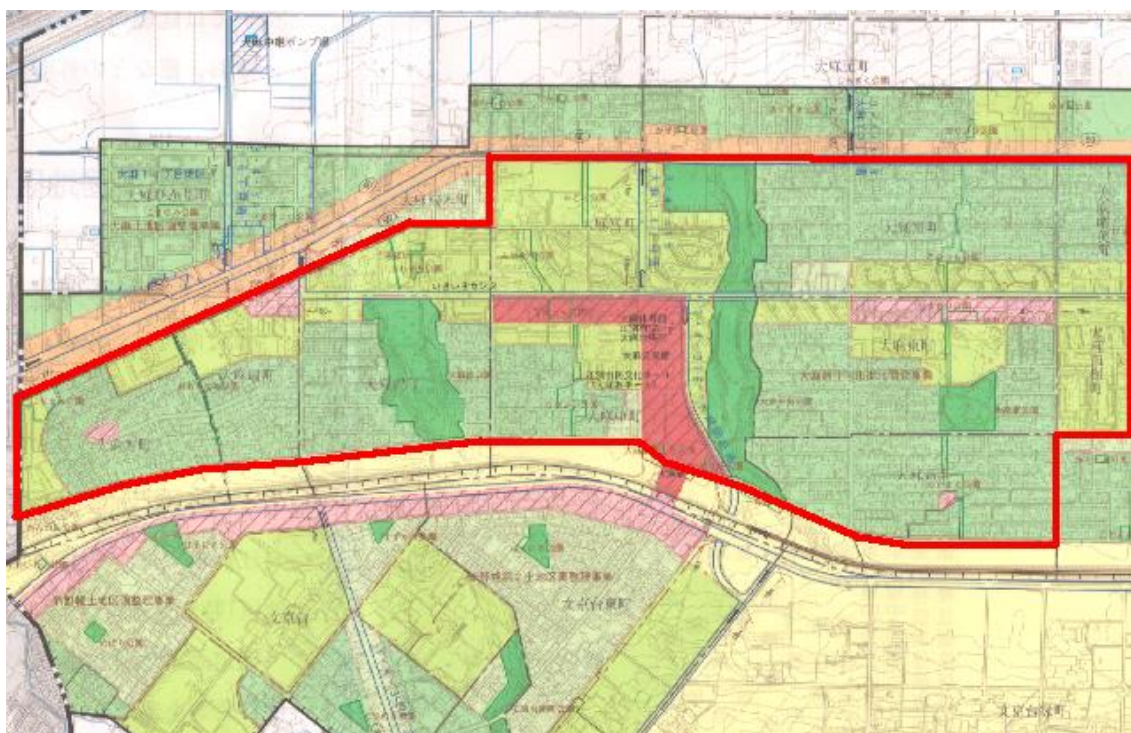


図 2-5-3 大麻団地の都市計画図



戸建住宅地



道営住宅



UR賃貸住宅



空地の植栽活用



戸建住宅地の旗竿敷地



団地内のミニ開発



冬の公園



冬の歩行者専用道
写真 2-5-1 大麻団地の状況



冬の生活道路

2-5-2 居住者の状況

(1) 人口・世帯数の推移

人口・世帯数を国勢調査データでみると、江別市全体では、昭和 40 年以降人口・世帯数ともに増加しているが、大麻団地では、人口は昭和 50 年を、世帯数は昭和 55 年をピークに減少傾向にある(図 2-5-4)。

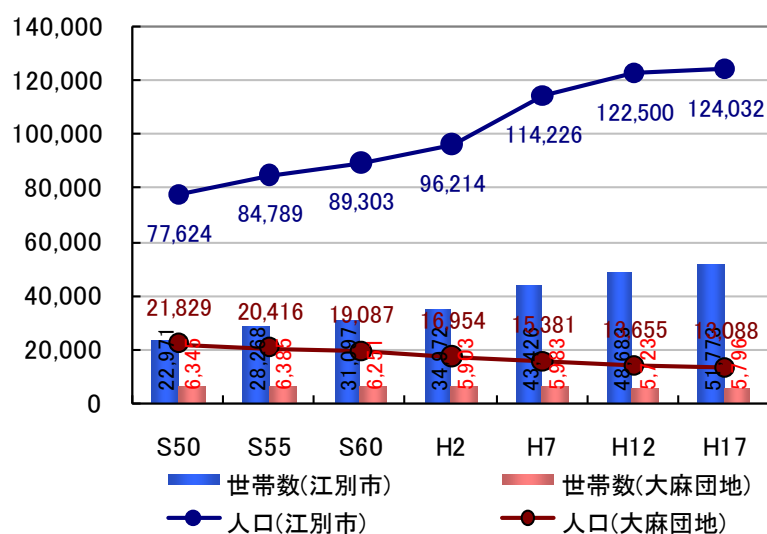


図 2-5-4 江別市と大麻団地の人口、世帯動態

(2) 少子高齢化状況

1) 高齢化

大麻団地と全市の高齢化率(65歳以上)の推移は、開発時期の昭和40年がそれぞれ2.3%、4.4%でそれ以降上昇し続けており、平成7年に大麻団地が大きくなり、平成19年には27.7%と全市の19.7%を大きく上回り、全市に比べ急速に高齢化が進んでいる(図2-5-5)。

また、平成17年度の5歳階級別人口比率は、江別市全体に比べ60歳以上80歳未満の高齢者人口割合が多く、また、40歳から59歳の人口割合も大きいことから、今後も団地の急速な高齢化が進むと想定される(図2-5-6、図2-5-7)。

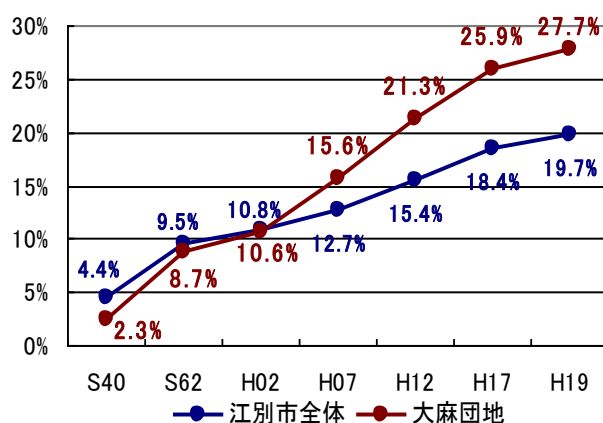


図 2-5-5 高齢化率の推移(住民基本台帳)

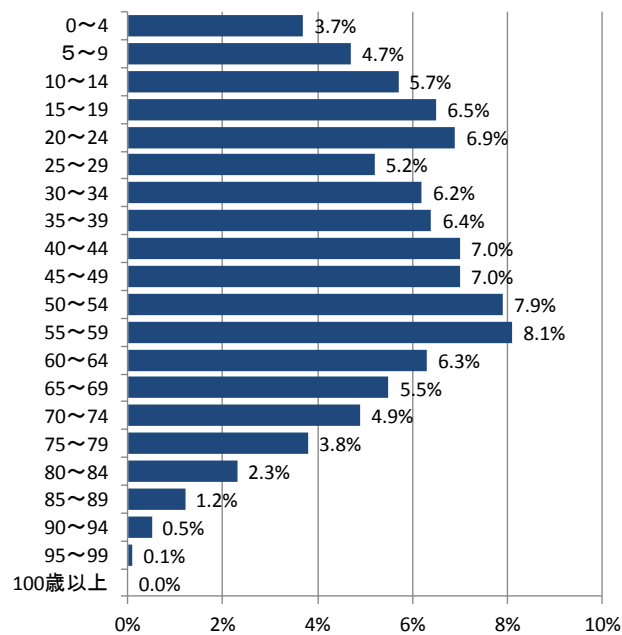


図 2-5-6 5 歳階級別人口比率：江別市 (H17 国勢調査)

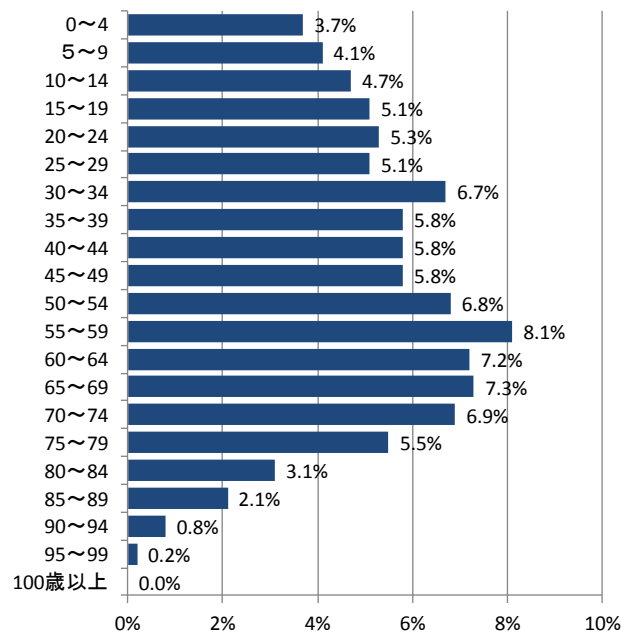


図 2-5-7 5 歳階級別人口比率：大麻団地 (H17 国勢調査)

2) 少子化

大麻団地と全市の 15 歳未満の年少人口割合の推移は、団地のデータが入手できた平成 2 年度がそれぞれ 22%、19%でそれ以降減少しており、平成 7 年に大麻団地の方が小さくなり、平成 17 年では 13%と全市の 14%をわずかに下回っている（図 2-5-8）。

また、小中学校の児童生徒数を昭和 60 年を 1 としてその推移見ると、小学校児童数は昭和 57 年から減少していたが、平成 10 年以降ほぼ横ばいとなっている。中学校生徒数は

昭和 62 年以降減少していたが、平成 15 年から横ばいとなっている。これは、近年、団地内や、周辺で住宅地開発が行われていることが要因と考えられる（図 2-5-9）。

大麻団地では短期間に同世代が居住したため、急激な少子高齢化が進行していると考えられる。

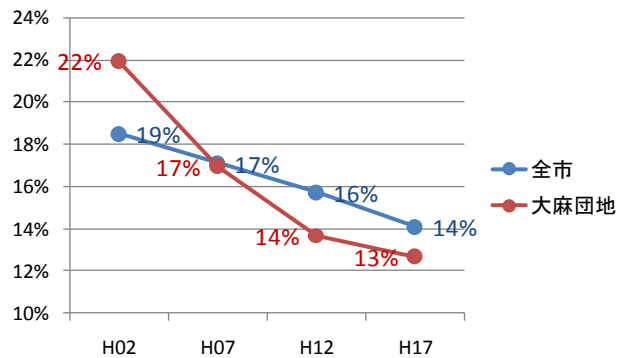


図 2-5-8 年少人口(15 歳未満人口)の推移(住民基本台帳)

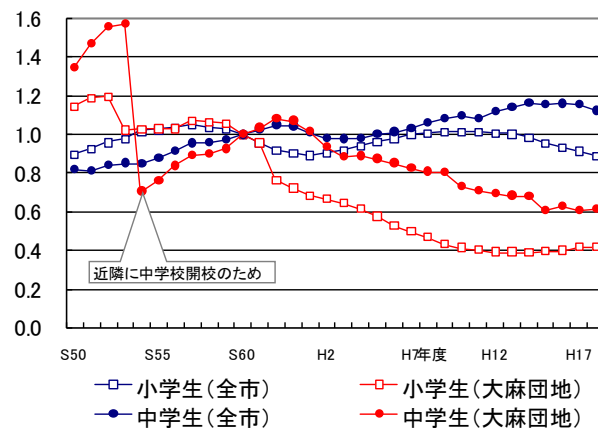


図 2-5-9 小中学校の児童生徒数の推移(昭和 60 年を 1 とした場合)

(3) 住宅種類別の世帯状況

1) 高齢者のいる世帯の状況

住宅種類別の 60 歳以上の高齢者に関する世帯状況は、持家戸建住宅では「高齢单身」、「高齢者のみ」、「高齢者がいる」各世帯数を合わせると 63%となる。また、集住賃貸住宅では、「高齢单身」が 19%と戸建住宅より大きくなっているが、「高齢者がいる」は 11%と小さくなっている（図 2-5-10）。

これより戸建住宅世帯の高齢化が進んでいることと、集住賃貸に「単身高齢」が多いことがわかる。

このことから、特に戸建住宅居住者での高齢化に対応した方策の必要性が想定される。

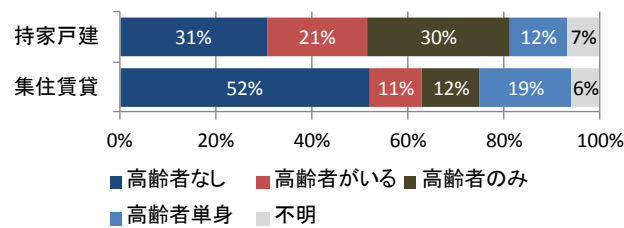


図 2-5-10 建物種類別の 60 歳以上の高齢者に関する世帯状況別の世帯数割合 (アンケート調査)

2) 子どものいる世帯の状況

子どもがいる世帯割合は、持家戸建で 13%、賃貸集合住宅 15%とほぼ同じ状況である (図 2-5-11)。

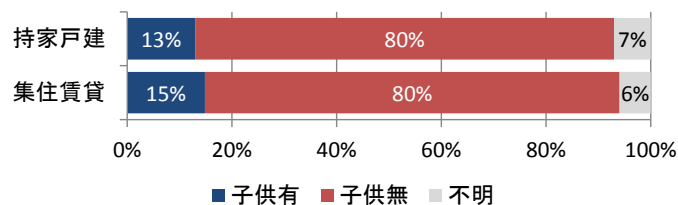


図 2-5-11 建物種類別の子ども有無別の世帯数割合 (アンケート調査)

(4) 就業状況

世帯主の就業状況は、就業有が 54%で、就業場所は 57%が札幌市となっている。前述の 5 歳階級別人口比率の状況から、いわゆる団塊の世代が今後リタイアすることから、就業世帯の割合は、今後さらに低下することが予想される (図 2-5-12、図 2-5-13)。

就業人口の減少に伴い、それまで主に札幌等に通勤していた団塊世代がリタイアすることにより、経験や能力をもつ就業者が地域に関わるができるようになることから、地域活動や地域運営の担い手として期待できる。

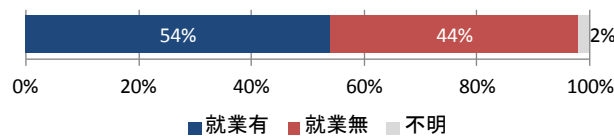


図 2-5-12 世帯主の就業の有無 (アンケート調査)

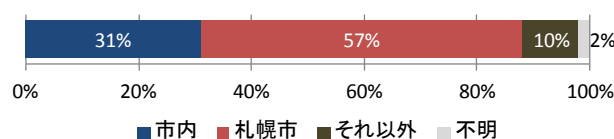


図 2-5-13 世帯主の就業場所 (アンケート調査)

(5) 居住年数

住宅種類別の居住年数の世帯割合は、集住賃貸が持家戸建住宅より居住年数が短い傾向がある。30 年以上が持家戸建住宅で 25%、集住賃貸で 5%、10 年未満が、それぞれ 33%、39% である。持家戸建住宅での住替えがある程度行われている状況もうかがえる（図 2-5-14）。

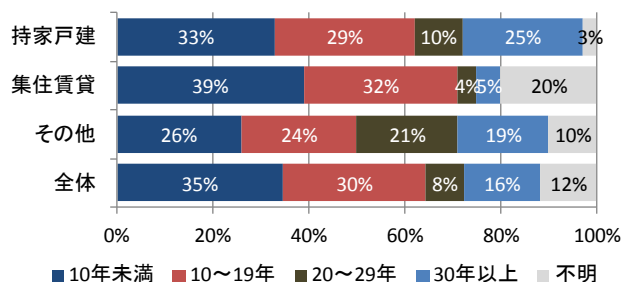


図 2-5-14 住宅種別ごとの居住年数(アンケート調査)

(6) 高齢世帯の子どもの居住場所(アンケート調査から)

60 歳以上の「高齢単身」および「高齢者のみ」世帯で、子どもが近郊に居住している割合は 61%である。また、持家戸建に住む同様の高齢世帯では、61%である（図 2-5-15、図 2-5-16）。

仮に持家戸建住宅のこれらの高齢世帯で住替えが起こるとすると、所有者の子どもの家族が新居住者となる可能性がある。

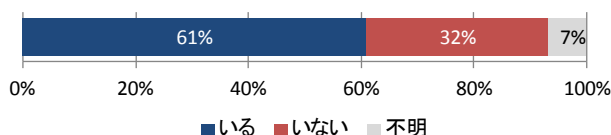


図 2-5-15 60 歳以上の夫婦のみの世帯、単身世帯での近郊に別居している子どもの有無(アンケート調査)

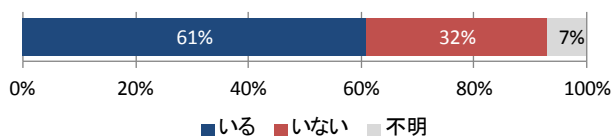


図 2-5-16 持家戸建の 60 歳以上の夫婦のみの世帯、単身世帯での近郊に別居している子どもの有無(アンケート調査)

(7) 車の所有状況

自家用車を所有する世帯の割合は、全体で 77%、60 歳以上の高齢者に関する世帯状況別では、大きい順に「高齢者なし」90%、「高齢者がいる」87%、「高齢者のみ」78%、「高齢単身世帯」39%であり、「高齢単身世帯」では 60%が自家用車を所有しない状況となっている（図 2-5-17）。

また、自家用車を所有している世帯での所有台数が 2 台以上の世帯割合は 22%となっている（図 2-5-18）。

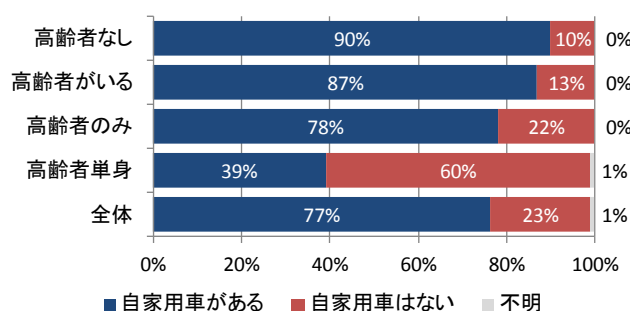


図 2-5-17 高齢世帯状況別の自家用車の所有割合 (アンケート調査)

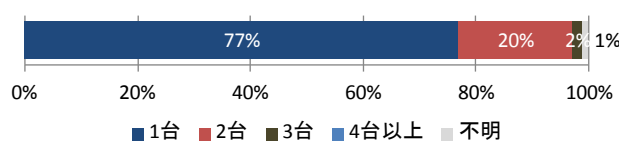


図 2-5-18 自家用車の保有台数 (アンケート調査)

(8) 日常的な買い物に関する状況

1) 主に利用する商業施設

大麻団地には、JR 大麻駅前と東町の銀座商店街に中規模スーパー（ラルズマート）がある。また、団地周辺に車で概ね 10 分圏内に大規模スーパーが複数ある。

ここでは、団地居住者が食料品等の買い物で主に利用する商業施設割合について、積雪期と非積雪期とで移動手段が変わることを想定して夏季・冬季別に見ると、「団地内の中規模商店（スーパー）」が最も大きく、夏季冬季ともに 67%、次に「団地外の大規模商店」が夏季 19%、冬季 16%である（図 2-5-19）。

次に高齢者世帯状況別に見ると、「高齢者のみ」、「高齢単身」が「団地内の中規模商店」の利用割合が他の世帯属性より夏季冬季ともに 8～12 ポイント大きく、逆に「団地外の大規模商店」が夏季 9～15 ポイント、冬季で 11～15 ポイント小さくなっている。

また、「高齢者のみ」、「高齢単身」で「宅配サービス」が夏季、冬季ともに 5%程度と他の世帯属性に比べ大きくなっている（図 2-5-20、図 2-5-21）。

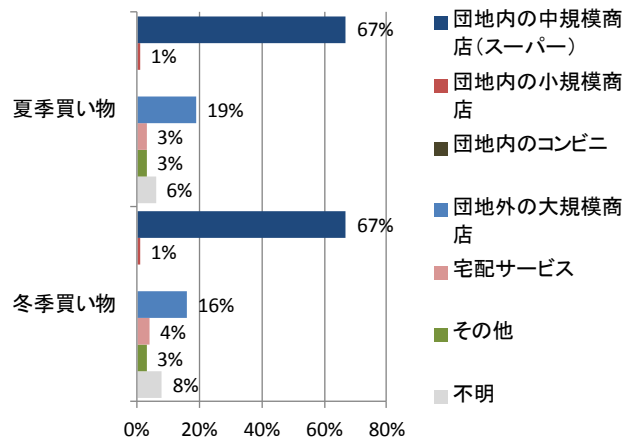


図 2-5-19 夏季・冬季別の主な買い物先(アンケート調査)

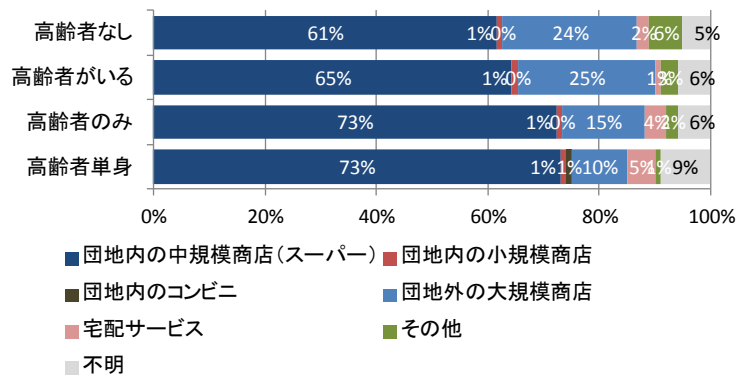


図 2-5-20 高齢者世帯状況別の夏季の主な買い物先(アンケート調査)

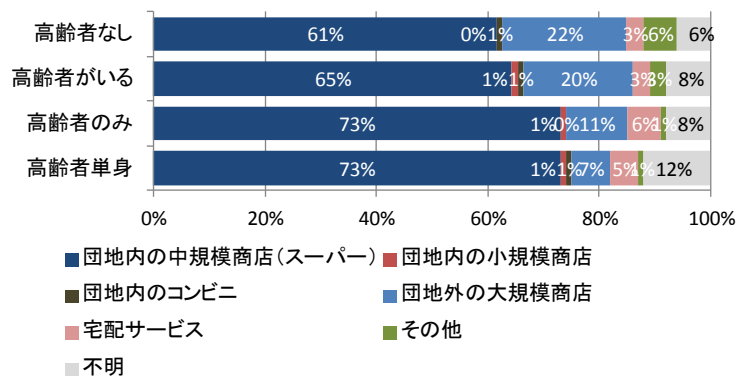


図 2-5-21 高齢者世帯状況別の冬季の主な買い物先(アンケート調査)

2) 買物の移動手段

食料品等の買い物の際に、利用する移動手段の割合を、夏季・冬季別にみると「自家用車」が最も大きく、夏季 41%、冬季 48%、次に「徒歩」が夏季 31%、冬季 42%である。夏季・冬季の違いは、「自家用車」と「徒歩」で冬季の方がそれぞれ 7、11 ポイント大きくなっていることと、「自転車」の利用が夏季 22%に対し、冬季 2%となっていることである(図 2-5-22)。

次に高齢者世帯状況別に見ると、「高齢者なし」から「高齢者がいる」、「高齢者のみ」、「高齢者単身」の順に、「徒歩」がそれぞれ夏季で 23%、27%、34%、48% 冬季で 32%、36%、47%、63% と大きくなり、逆に「自家用車」がそれぞれ夏季で 50%、47%、37%、23%、冬季で 61%、53%、44%、23% と小さくなっているのが特徴的である（図 2-5-23、図 2-5-24）。

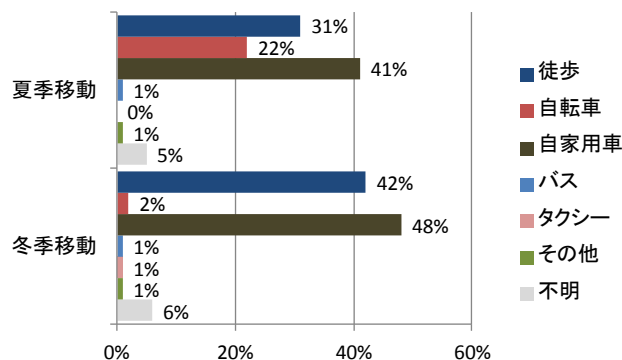


図 2-5-22 夏季・冬季別の主な買物の際の移動手段 (アンケート調査)

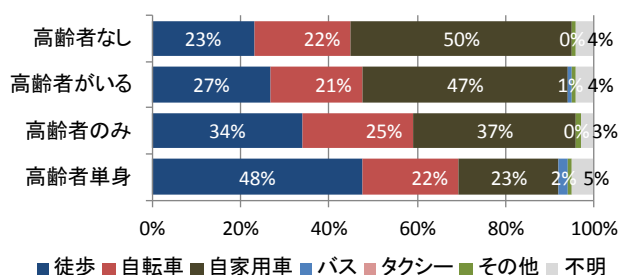


図 2-5-23 高齢者世帯状況別の夏季の主な買物の際の移動手段 (アンケート調査)

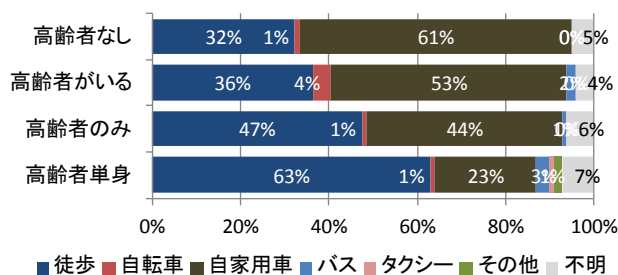


図 2-5-24 高齢者世帯状況別の冬季の主な買物の際の移動手段 (アンケート調査)

以上の所有状況と日常的な買い物に関する状況から、以下のことが考えられる。

主な買い物先である団地内の商業機能の強化や高齢者など自家用車を利用できない徒歩生活者の宅配サービスなど買物の利便性向上が求められる。

2-5-3 戸建住宅の状況

(1) 敷地面積

戸建住宅の敷地面積の分布をみると、300～350 m²が最も多く 45%を占める。開発時に 100 坪程度の宅地が多く分譲されたことが反映されている(図 2-5-25)。

一方で、近年、社宅用地等であった空地の宅地開発や戸建住宅敷地の分筆などから 200 m²以下の敷地規模の戸建住宅が建て売りなどで供給されている例も見られる(写真 2-5-1)。

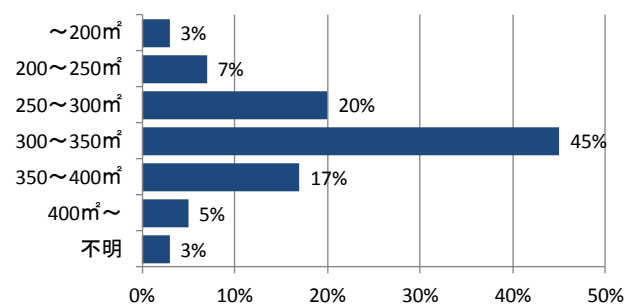


図 2-5-25 戸建て住宅の敷地面積分布(アンケート調査)



写真 2-5-1 100 坪程度の敷地が分筆された建売住宅

(2) 床面積に関する状況

1) 延べ床面積

戸建住宅の延べ床面積の分布は、120～140 m²が最も多く 20%、次いで 100～120 m²が 16%である(図 2-5-26)。また、開発当時に建設された三角屋根を持つ補強ブロック造住宅が残存していることがうかがえる(写真 2-5-2)。

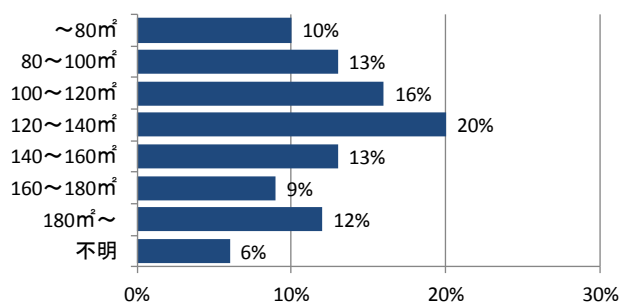


図 2-5-26 戸建住宅の延べ床面積の分布 (アンケート調査)



写真 2-5-2 現存する開発当時に建設された三角屋根の補強ブロック造住宅

2) 延べ床面積と世帯人数

戸建住宅世帯で「高齢者のみ」と「高齢単身者」は 42%を占めるが(前述)、これらの世帯について、世帯人数の一人当たり面積は、40 ㎡以上が 87%、50 ㎡以上が 74%、60 ㎡以上が 62%となっている (図 2-5-27)。

居住者の高齢化とともに子どもが独立するなど世帯人員が減少していく状況で、一人あたりの延べ床面積が大きくなり、必要以上に大きな床面積の住宅に住むいわゆるミスマッチが発生していることがうかがえる。

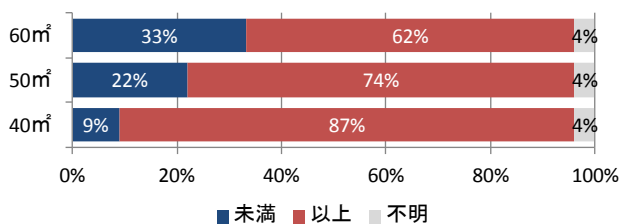


図 2-5-27 戸建住宅の「高齢者のみ」と「高齢単身者」世帯の一人当たり面積が 40 ㎡、50 ㎡、60 ㎡以上割合 (アンケート調査)

3) 広さの評価

住宅の広さについての評価は、「ちょうど良い」が 57%、「広すぎる」「やや広い」が合わせて 28%である。集住賃貸では、「ちょうど良い」が 52%、「狭すぎる」「やや狭い」が合わせて 38%である（図 2-5-28）。

また、戸建住宅の高齢者世帯状況の「高齢者のみ」「高齢単身」について見ると「広すぎる」が 19%、8%、「やや広い」が 23%、24%と生活実態に合っていない例が多くみられる（図 2-5-29）。

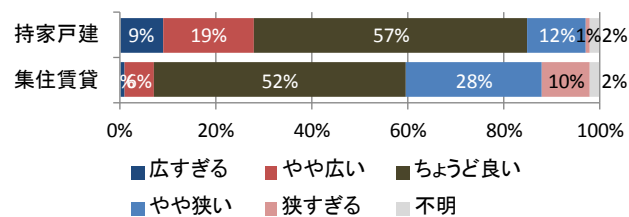


図 2-5-28 住宅種類別の住宅の広さに対する評価 (アンケート調査)

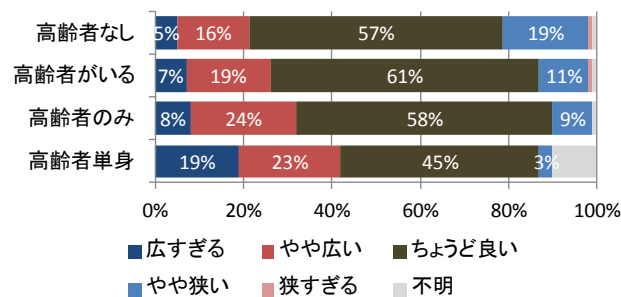


図 2-5-29 戸建住宅の高齢者世帯分類別の住宅の広さに対する評価 (アンケート調査)

住宅を社会的な財と考えると、上述のミスマッチを解消や高齢者世帯の住宅の管理負担を軽減するための戸建住宅の高齢世帯などを対象として住替えの誘導などの検討が求められる。

(3) 老朽度と性能に対する満足度

1) 戸建住宅の老朽度

戸建住宅の築年数は、30 年以上が 39%を占める。一方で、10 年未満が 24%、10～20 年が 24%と建替えが行われている状況もうかがえる（図 2-5-30）。

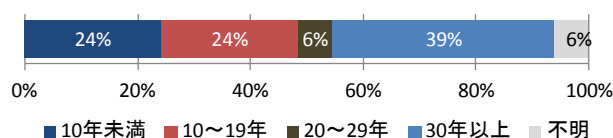


図 2-5-30 築年数別の戸建住宅戸数割合 (アンケート調査)

2) 住宅の老朽度と性能に対する満足度

住宅の性能に関する項目として「暖かさ」と「高齢者の使いやすさ」についてその満足度を築年別に見る。「暖かさ」では、古い住宅ほど不満が大きくなり、30年以上では、「不満」「やや不満」が合わせて40%である。「高齢者等の使いやすさ」では、築20～29年で「不満」「やや不満」が合わせて44%、30年以上では33%となっている（図2-5-31、図2-5-32）。

このように、老朽化した住宅で基本的な性能が低くなっていることが考えられ、性能向上のためのリフォームや建替えの推進が求められる。

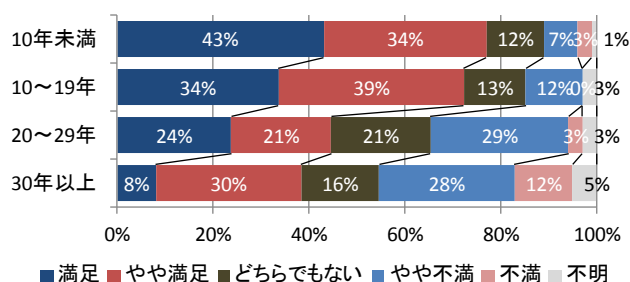


図 2-5-31 戸建住宅の築年数別の暖かさの満足度 (アンケート調査)

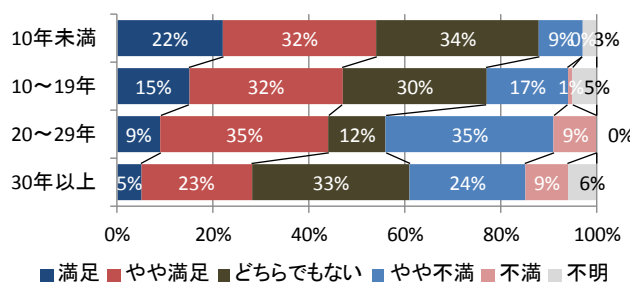


図 2-5-32 戸建住宅の築年数別の高齢者の使いやすさの満足度 (アンケート調査)

(4) 建替、改修状況

1) 現地調査による建替え・改修状況

大麻団地のうち初期に開発された大麻沢町の294戸について、目視により建替え、増築・外部改修状況を調査した結果、ほとんど手を加えていない割合が8%、建替33%、改修55%、増築14%である。外部から目視で分かる改修内容の割合としては、窓が59%、風除室・サンルームの設置が58%、屋根55%、外壁50%であった。団地開発から40年以上経過し、建替

や改修がある程度行われていることがわかる（図 2-5-33、図 2-5-34）

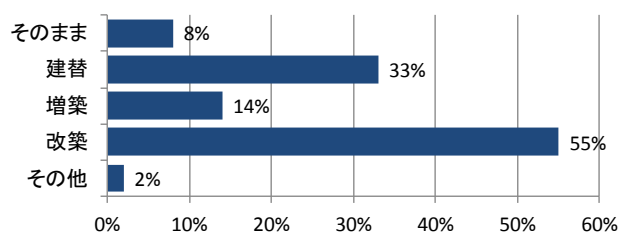


図 2-5-33 建替え、増改築状況（現地調査）

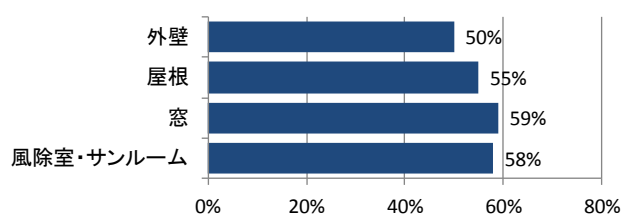


図 2-5-34 改修内容（現地調査）

2) 現居住者の建替え・改修に関する状況

① 建替・改修実施状況

アンケート調査から現居住者が行った建替、改修の実施状況は、「建替」が 18%、「改修」が 47%、「何もしていない」が 30%である（図 2-5-35）。

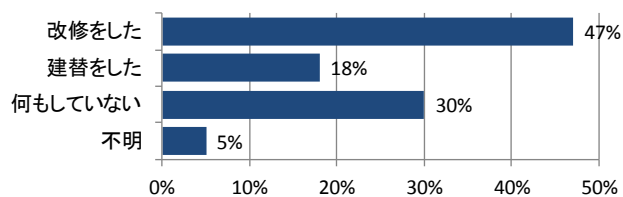


図 2-5-35 建替え・改修等の実施割合（アンケート調査）

② 建替・改修の実施理由

建替、改修の実施理由は、「傷んでいたから」が 83%、「新しく（きれいに）したかったから」60%、「寒かったから」53%、「使い勝手が悪かったから」50%などとなっており、見た目を美しくする項目が上位 2 つを占めている（図 2-5-36）。

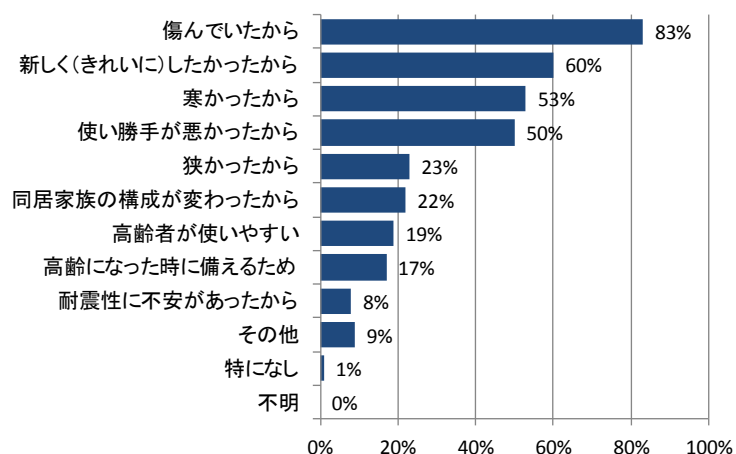


図 2-5-36 建替え・改修を行った理由(アンケート調査)

③改修費用

改修の際の費用は、1000 万円以上が 17%と最も大きく、大規模な改修がある程度行われていることがわかる（図 2-5-37）。

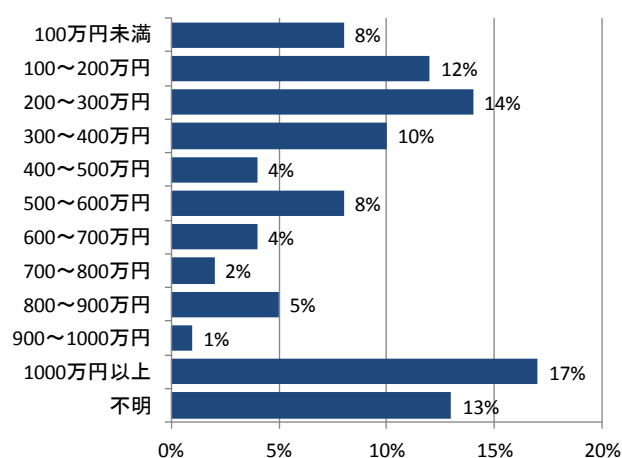


図 2-5-37 改修費用(アンケート調査)

④改修内容

改修の内容別の実施割合は「外壁の塗替えや貼替え」が 75%、「屋根の塗替えや葺替え」70%、「内装の貼り替え」57%、「台所・浴室の交換」54%、「給湯などの配管の交換」47%である（図 2-5-38）。

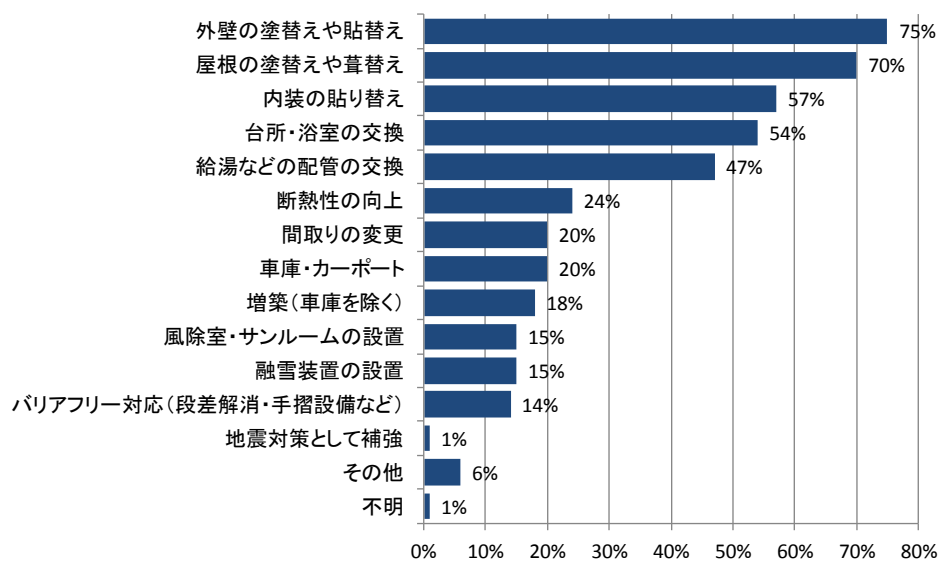


図 2-5-38 改修内容(アンケート調査)

⑤改修の際に困ったこと

改修の際に困ったことは「工事の見積金額（工事費用）の妥当性の判断」が 33%、「工事内容や工事方法の妥当性の判断」23%、「工事業者の選定」22%、「改修（リフォーム）の資金」22%、「工事に関する照会・相談先」19%と各項目で、20～30%程度の人が困っていることがわかる（図 2-5-39）。

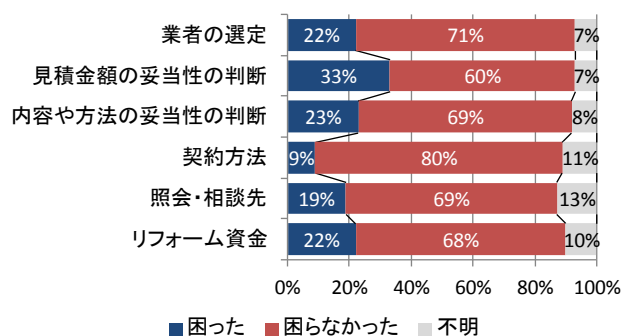


図 2-5-39 改修の際に困ったこと(アンケート調査)

以上の建替、改修状況から以下のことが考えられる。

改修では、見た目の美しさなどに加え、住宅の基本的な性能である耐震性、断熱気密性能、高齢化対応などの性能向上リフォームの必要性や費用対効果の大きい改修方法を普及するとともに安心して改修できる仕組みづくりが求められる。

2-5-4 除雪状況

(1) 敷地内の除雪に対する満足度

敷地内の除雪に対して「不満」「やや不満」を合わせた割合を高年齢世帯状況別に見ると、「全体」で44%、「高齢者なし」と「高齢者がいる」が49%と「高齢者のみ」39%、「高齢単身」29%より大きくなっている。

これは、非高齢者に就業者が多く、通勤時の朝に除雪をしなければならないこと、高齢単身、高齢者のみ世帯で業者に委託している場合が多いこと（後述）などの理由が考えられる（図 2-5-40）。

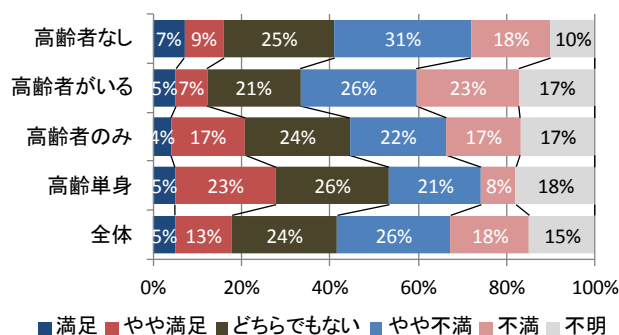


図 2-5-40 敷地内の除雪に対する満足度 (アンケート調査)

(2) 戸建住宅の消融雪装置に関する状況

1) 設置状況

戸建住宅で消融雪装置を設置している割合は、全体で37%、どの世帯でも30%以上で「高齢者のみ」では46%である（図 2-5-41）。

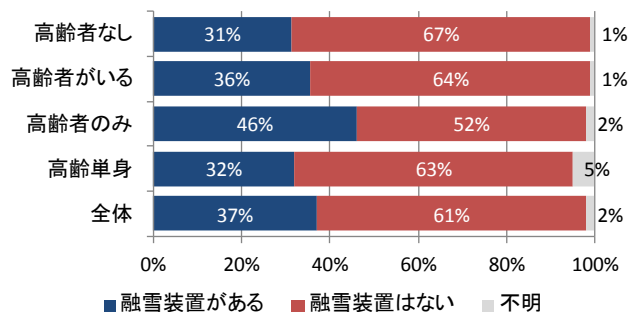


図 2-5-41 高齢世帯状況別の消融雪装置の設置割合 (アンケート調査)

2) 使用状況

消融雪装置を設置している世帯のうち、使用していない割合は 20%である。不明を含めた割合なので実際には 20%以上の世帯で使用していない状況があると推測される（図 2-5-42）。

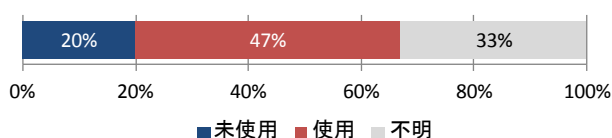


図 2-5-42 消融雪装置の使用割合（アンケート調査）

3) 消融雪装置の種類

設置している消融雪装置の種類別割合は、ロードヒーティングが最も大きく 82%、次いで、屋根の融雪装置 15%、融雪槽・融雪機が 14%である（図 2-5-43、写真 2-5-3）。

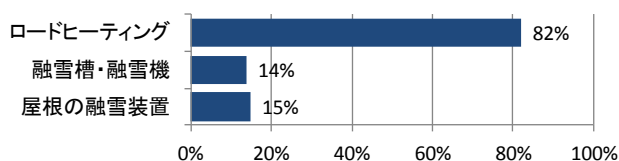


図 2-5-43 戸建住宅での消融雪装置の設置割合（アンケート調査）



写真 2-5-3 ロードヒーティング

4) 消融雪装置の運転コスト

消融雪装置の平成 19 年度に消費した燃料代の分布割合を高齢者世帯状況別に見ると、金額分布が高い順に「高齢単身」、「高齢者のみ」、「高齢者がいる」、「高齢者なし」となって

いる。これは高齢化の進行に伴い除雪負担が大きいことを示していると考えられる。また、全体での燃料代の平均金額は約 42,000 円である（図 2-5-44）。

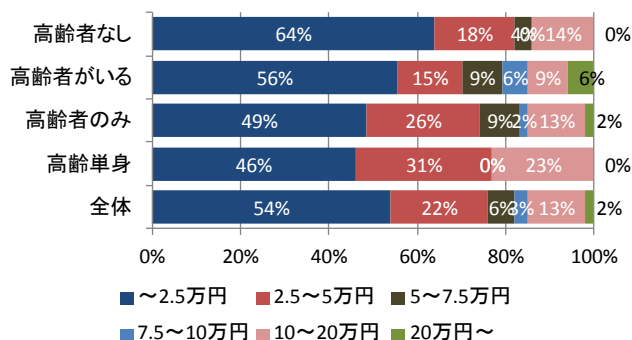


図 2-5-44 高齢世帯状況別の消融雪機の燃料コスト（アンケート調査）

5) 団地内での消融雪装置の運転コストの推計

アンケートで得られた設置率と平均運転コストから、大麻団地全体の戸建住宅で消融雪装置に費やされるコストを試算すると、 $[\text{戸建住宅戸数}(2,266 \text{ 戸})] \times [\text{設置率}(37\%)] \times [\text{平均運転コスト}(4,2000 \text{ 円})] = 3,521 \text{ 万円}$ となる。また、コストに加え、消費エネルギーも大きいことが想定される。

(3) 除雪の担い手

1) 戸建住宅における除雪業者への委託状況

大麻団地では、除雪車が通った後の置き雪の処理や、排雪、敷地内通路・車路の除雪などを、個人的に除雪業者に委託している例がある。アンケート調査から敷地内の除雪を個人的に除雪業者に実施している人の割合は、全体で 30%である。

高齢世帯状況別に見ると、大きい順に「高齢単身」47%、「高齢者のみ」39%、「高齢者がいる」34%、「高齢者なし 16%」と前述の消融雪装置の燃料コストと同様に、高齢化の進行とともに除雪負担が大きくなっていることを示していると考えられる（図 2-5-45）。

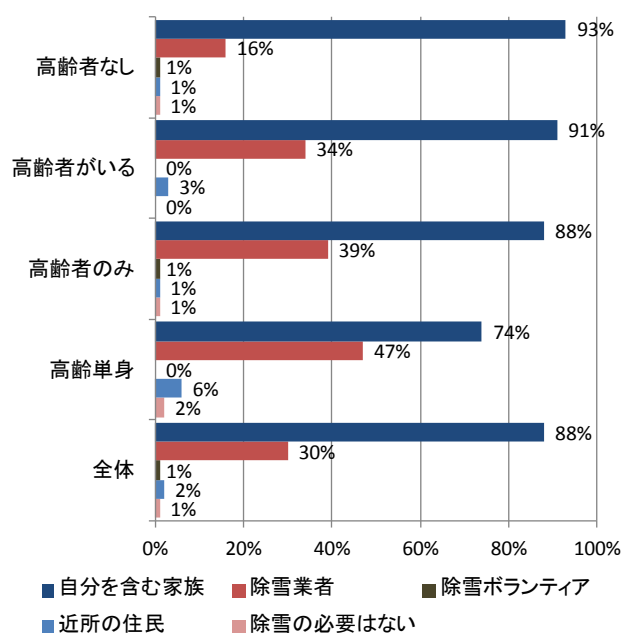


図 2-5-45 敷地内の除雪を行っている人(アンケート調査)

2) 除雪業者への委託料の状況

除雪の委託金額は、除雪内容や近所の複数世帯がまとめて委託する場合などで異なっている。

アンケート調査から、除雪業者に委託している世帯の除雪業者に支払う除雪委託料の分布は、全体で2万5千円未満が55%である。高齢世帯状況別に見ると、金額分布が高い順に「高齢单身」、「高齢者のみ」、「高齢者がいる」、「高齢者なし」となっている。これは消融雪装置の燃料代や除雪事業者への委託と同様に、高齢化の進行に伴い除雪負担が大きいことを示していると考えられる。委託している世帯の平均委託金額は33,400円である(図2-5-46)。

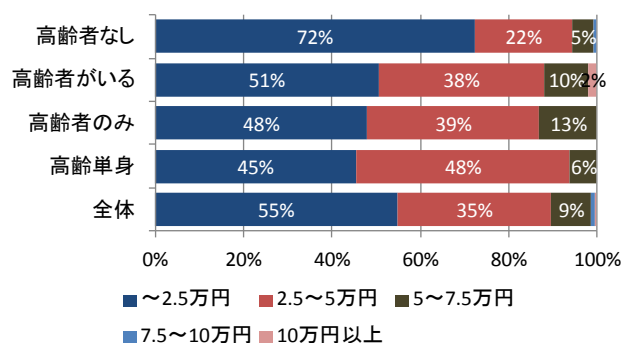


図 2-4-46 高齢者状況世帯別(アンケート調査)

3) 団地内での業者委託料の推計

アンケートで得られた委託率と平均委託料から、大麻団地全体の戸建住宅で業者委託料を試算すると、[戸建住宅戸数(2,266 戸)]×[委託率(30%)]×[平均委託金額(33,400 円)]＝2,270 万円となる。

以上の除雪状況、以下のことが考えられる。

敷地内の除雪に対する不満は多世代にわたり大きく、消融雪によるエネルギー消費と運転コストの低減や除雪業者への委託料を軽減するための敷地内の除雪負荷の低減策と、高齢者などの除雪弱者に対する除雪支援方策等が求められる。

2-5-5 空家・空地の状況

以下にアンケート調査などから、空地・空家の状況や住替えに関する状況を把握する。

(1) 地価の動向

第一種低層住居専用地域と第二種低層住居専用地域の地価の公示価格を団地内と市全体、札幌市内のそれぞれ平均値でその推移は、大麻団地は札幌市より 1 万円/㎡程度安く、市全体より 1 万円/㎡高くなっており、土地の評価が市の中では高いが、札幌市よりは低いことを示している（図 2-5-47）。

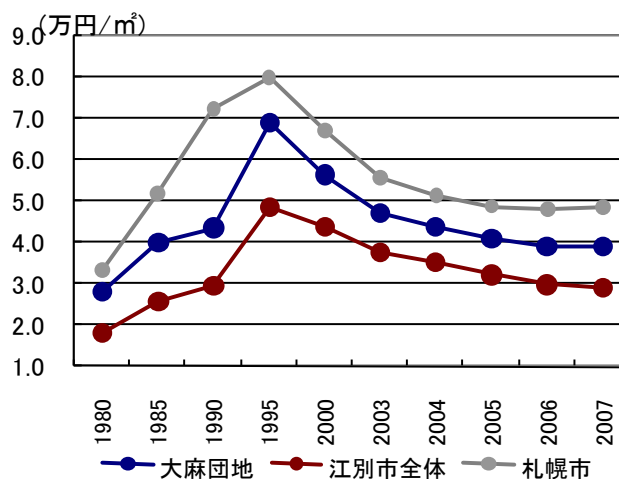


図 2-5-47 第一種低層住居専用地域と第二種低層住居専用地域の地価の公示価格の推移

(2) 大規模な空地の状況

大麻団地内には、比較的大きな空地が中高層住宅用途の地域に複数存在する。これらの大規模な空地は、旧民間社宅用地や官公庁用住宅用地などで、これらの中には、50～60 坪前後の敷地規模の戸建住宅地として開発されているものもある（写真 2-5-4）。



写真 2-5-4 旧民間社宅用地に開発された戸建住宅地

(3) 戸建住宅地の空地・空家状況

大麻団地のうち初期に開発された戸建住宅地である大麻沢町の 294 戸についてゼンリン住宅地図で苗字および建物の有無により、それぞれ空家と空地を判断した。その結果、空家・空地の割合は、平成 2 年で 3%、H10 年度では 5%と増加傾向にある(図 2-5-48)。

これらの空家・空地の増加は前述のように地域にとって望ましい状況ではないので、空家・空地が発生した際にできるだけ早く住替えが行われるようにすることと、空地・空家が継続する際には、その管理を適切に行うことが望まれる。特に所有者が不明で放置されることは避けることが望まれる。

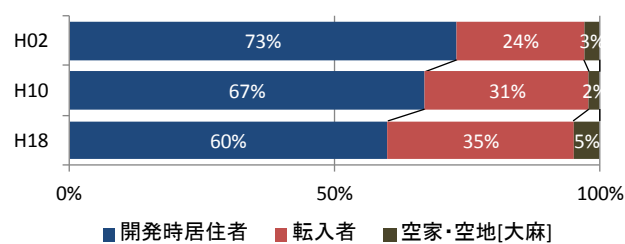


図 2-5-48 開発当時からの居住者割合と空家・空地割合の推移(ゼンリン住宅地図による)

(4) 居住者の空家の評価

自治会役員のヒアリングから戸建住宅地の空家・空地等の状況について、以下のことが指摘されている。

- ・近年、空家が増加しており、その中には不在地主となって長期にわたり空家・空地のまま所有している例がある
- ・地域に空家・空地があるとごみが捨てられたり雑草が伸び放題になるなど美観や防犯上

等の問題がある。

- ・戸建住宅から住替える例として、高齢世帯で単身になった場合や、体が不自由になると除雪の負担が大きくなり除雪が不要なマンションに住替える例が多く、その場所は子どもなどが住む都市が多い

また、大麻団地内の住宅物件を取り扱う宅建業者のヒアリングから、団地内の空家・空地の売却例が増加しており、売却状況は市場価格であれば比較的早く売却できる例が多いが、金銭的に余裕がある場合などで市場価格より高く売却価格を設定すると売れ残る例もあることが指摘されている。

2-5-6 居住者の団地の評価

(1) 住環境、生活利便性などの評価

アンケート調査で居住者の団地についての満足度は、「総合的な満足度」が「満足」と「やや満足」を合わせて 68%である。

また、「満足」と「やや満足」を合わせた満足度が 50%を超える項目は、「緑などの自然」85%、「住宅地としての静かさ」78%、「広場・公園」69%など住環境に関するものや「公共交通の利便性」69%、「日常的な買い物」67%などの生活利便性に関するものである。

一方で「不満」と「やや不満」を合わせた不満度が高かった項目は、「身近な飲食店」で 43%、「道路歩道の除雪」41%、「医療施設・福祉施設」27%などである（図 2-5-49）。

これらから、満足度の高い住環境などは保全すると共に、不満度の高い「飲食店」や「除雪」などについては改善を検討する必要がある。

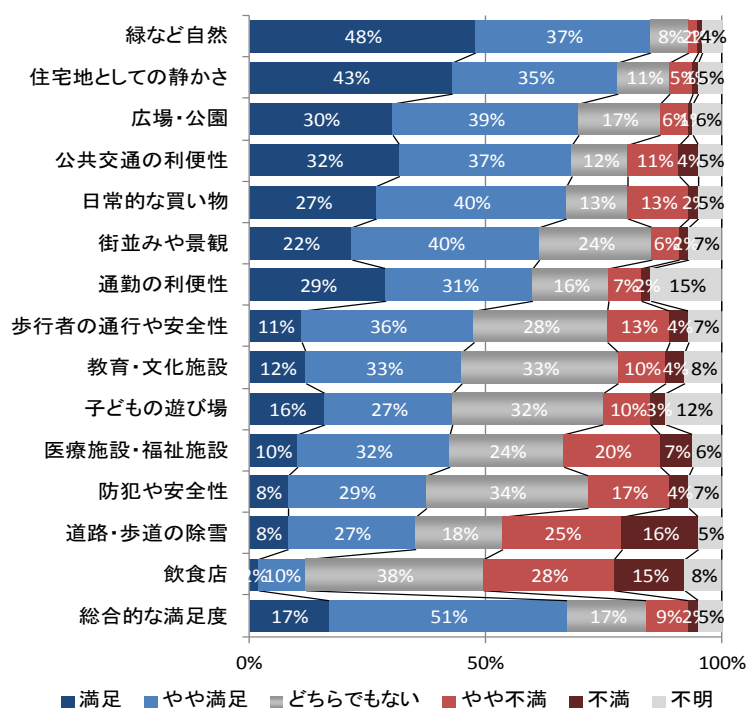


図 2-5-49 団地の満足度評価(アンケート調査)

2-5-7 住替え状況

(1) 近年の転入者の状況

1) 前住地と住宅種類

大麻団地での居住年数が10年未満の世帯の前住地割合は、「道内の他市町村」が最も大きく45%で、ついで、「団地内」27%、「市内」22%などとなっている。「団地内」と「市内」を合わせると49%と約半分を占めている。また、居住年数が10年未満の世帯の従前の住宅種類割合は、「民営の賃貸住宅」が45%と最も大きく、次いで「社宅・官公舎」が23%となっている(図2-5-50、図2-5-51)。

社宅・官公舎については、大麻団地内に道(警察を含む)職員住宅が相当数あることから、そこからの転居もあるものと考えられる。

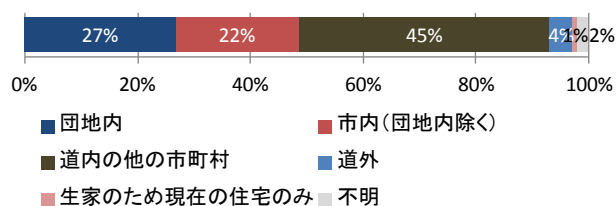


図 2-5-50 10年以内団地居住者の前住地(アンケート調査)

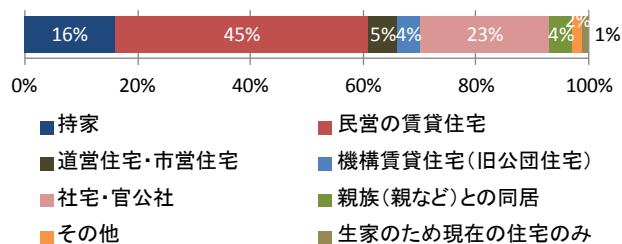


図 2-5-51 10 年以内団地居住者の従前の住宅種類(アンケート調査)

2) 近年の転入者の団地選択理由

大麻団地での居住年数が 10 年未満の世帯の大麻団地を選択した理由割合は、大きい上位 5 項目は、「静かな環境だったから」42%、「近くに親類、または知人などがいたから」39%、「自然が多かったから」36%、「通勤に便利だったから」33%、「公共交通の便がよかったから」30%である。自然などの住環境と交通利便性が評価されていることがわかる。また、6 位ではあるが「価格または家賃が他の地域より安かったから」が 27%であり、住環境や交通などの高利便性の割に札幌市の低層住宅地に比べ地価が安いことが評価されている場合もあると考えられる。なお、「近くに親類、または知人などがいたから」が上位に入っていることも特徴的である(図 2-5-52)。

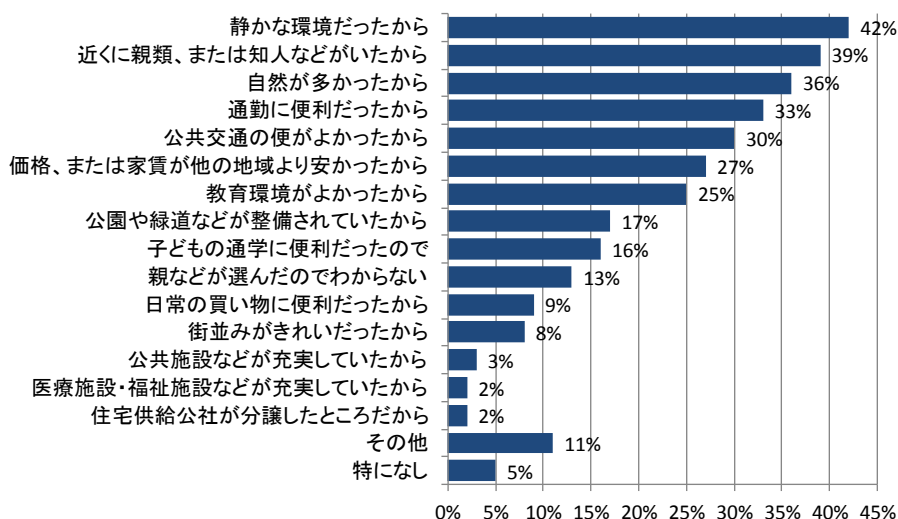


図 2-5-52 団地での居住年数が 10 年以内の世帯の団地選択理由(アンケート調査)

以上の住替えに関する状況から、以下のことが考えられる。

大麻団地は良好な住環境や交通利便性が良いことと、札幌市内に比べ地価が安いことから、団地内への住替えのニーズがあると考えられ、その対象者としては、道内各地に加え、団地内や江別市内および近郊の団地内居住者の身近な親類や知人が期待される。

(2) 現住宅の住続け・住替えに関する意向状況

1) 住続け・住替え意向

① 住宅種類別の現住宅の住続け・住替え意向

現住宅の住続け・住替え意向は、全体では「そのまま住続けたい」が 50%、「他の住宅に住替えたい」が 14%である。

住宅種類別で見ると「持家戸建」住宅では「そのまま住続けたい」が 61%、「改修して現在の住宅に住み続けたい」が 13%と合わせて 74%が現住宅に住み続ける意向を持っている。

また、「集住賃貸」では「そのまま住続けたい」が 39%、「他の住宅に住替えたい」が 19%、「他の住宅に住替えたいが現在の住宅に住み続けると思う」が 13%である。持家戸建世帯で現住宅の住続け意向が大きくなっている（図 2-5-53）。

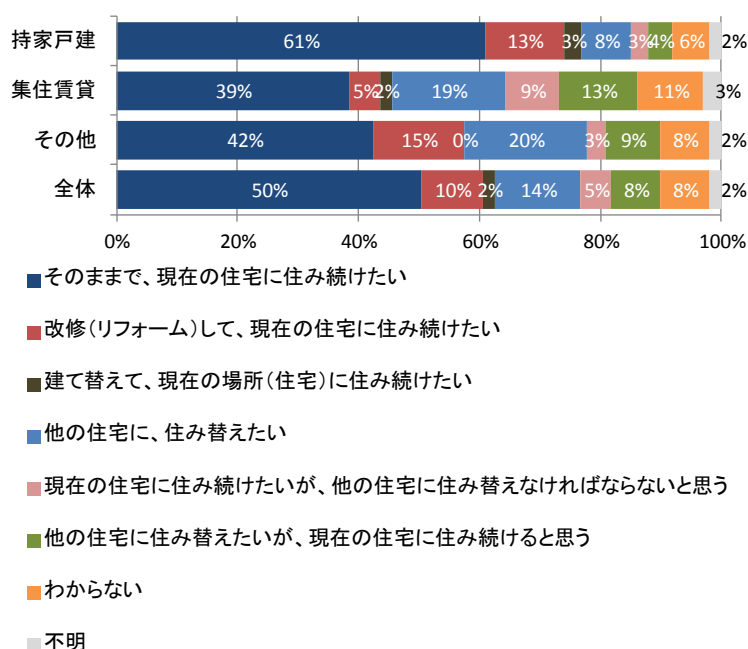


図 2-5-53 住宅種類別の現住宅での住替え・住続け意向(アンケート調査)

② 高齢世帯状況別の現住宅の住続け・住替え意向

60 歳以上の高齢者に関する世帯状況別に見ると、「そのまま住続けたい」と「改修して現在の住宅に住み続けたい」を合わせた割合が「高齢者のみ」73%、「高齢者がいる」72%、「高齢単身」69%と大きくなっている。また、「高齢者がいる」世帯で「改修して現在の住宅に住み続けたい」が 20%と他に比べ大きくなっており、高齢者になる前から将来に備え改修を考えている状況が浮かび上がる（図 2-5-54）。

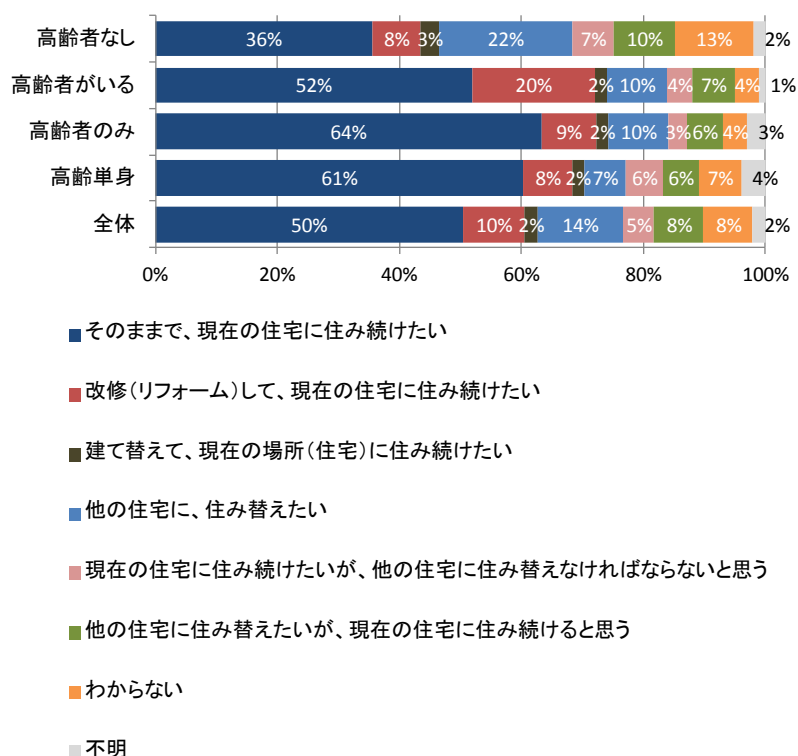


図 2-5-54 高齢世帯状況別の現住宅での住替え・住続け意向(アンケート調査)

2) 住替え意向者の希望住替え場所

住替え意向のある団地居住者の希望の住替え場所割合は、大きい順に札幌市(33%)、その他市町村(26%)、団地内(21%)、市内(15%)となっている(図 2-5-55)。

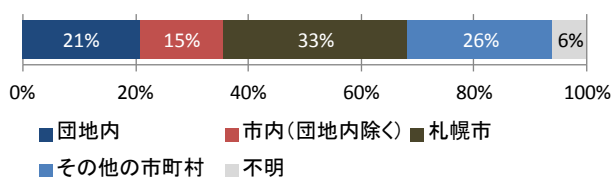


図 2-5-55 住替え意向のある世帯の住替え希望場所(アンケート調査)

以上の現住宅の住続け・住替えに関する意向状況から、以下のことが考えられる。

高齢になっても戸建住宅で住み続けたい居住者が住み続けられるように、適切な改修の推進や生活サービスの提供などが求められる。

(3) 戸建住宅居住者の集合住宅への住替えに関する意向

1) 集合住宅への住替え意向

戸建住宅の面積と世帯人数のミスマッチの解消や、高齢化に伴い自律的な生活ができな

くなった際への住み替えなどを想定し、戸建住宅から集合住宅への住替え意向についてアンケート調査から把握する。

戸建住宅の60歳以上の高齢者世帯状況別の集合住宅への住替え意向は、「すぐに住替えたい」「すぐではないが住替えを考える」を合わせて全体では29%、「高齢者のみ世帯」が最も大きく40%である（図2-5-56）。

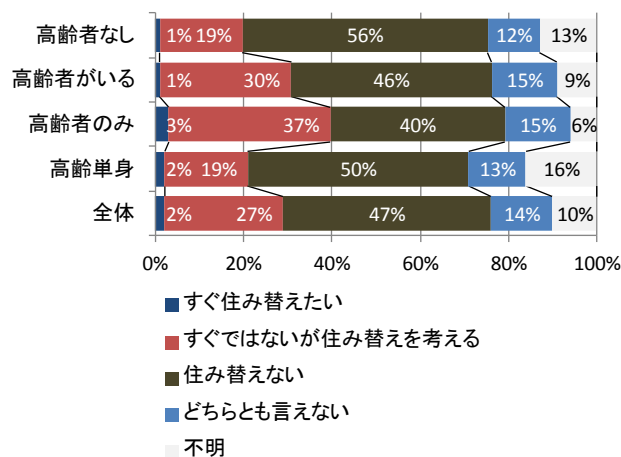


図 2-5-56 集合住宅への住替え意向(アンケート調査)

2) 集合住宅への住替え希望場所

住替え意向のある人(「すぐに住替えたい」「すぐではないが住替えを考える」)について、希望住替え場所の割合は、「札幌市」が46%と最も多く、次いで「団地内」が34%である（図2-5-57）。

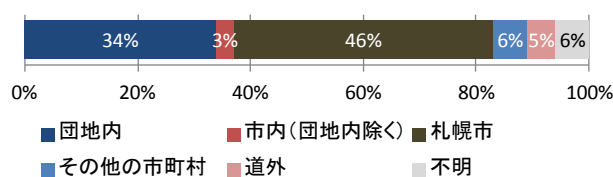


図 2-5-57 集合住宅に住替え意向のある人の希望住替え場所(アンケート調査)

3) 住替え希望の集合住宅の種類

住替え意向のある人(「すぐに住替えたい」「すぐではないが住替えを考える」)について、希望する住宅の種類は、「高齢者サービス付き住宅」が31%と最も多く、次いで「民間分譲マンション」の30%、道営・市営住宅の11%である（図2-5-58）。

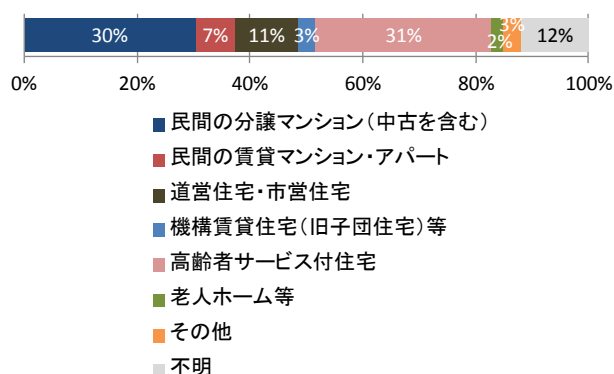


図 2-5-58 住替え意向のある人の希望住宅種類(アンケート調査)

4) 住替え後の住宅で利用したいサービス

「高齢者のみ」と「高齢単身」世帯を対象に、住替え後の住宅で利用したいサービス意向について見ると、「高齢者のみ」の上位3項目は、「体調が悪い時の一時的なお手伝い」が62%、ついで、「介護サービス」42%、「食事サービス」36%である。「高齢単身」の上位3項目は、「体調が悪い時の一時的なお手伝い」が50%、ついで、「食事サービス」32%、「介護サービス」23%である。自律的な生活を前提にそれを補完するサービスと、介護など自律的な生活ができなくなったときのサービスの両方の意向があらわれている(図 2-5-59)。

次に、これらのサービスに対して支払える金額について見ると、5 万円以上が 62%を占めている。食事サービス等に対する対価がある程度認識されていることがわかる(図 2-5-60)。

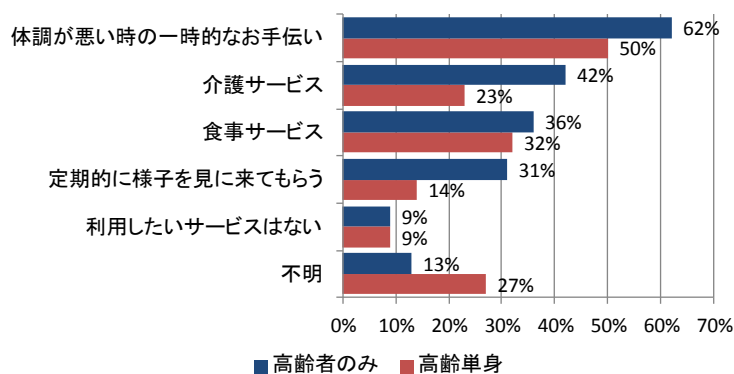


図 2-5-59 「高齢者のみ」と「高齢単身」における世帯住替え後の住宅で利用したいサービス意向(アンケート調査)

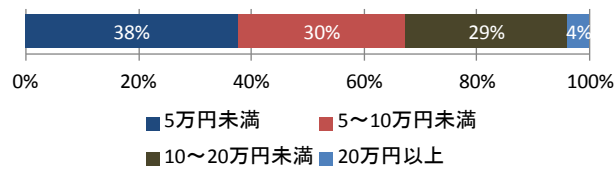


図 2-5-60 世帯住替え後の住宅で利用したいサービスに支払える金額(アンケート調査)

5) 住替え希望者の現住宅の処分意向

住替え意向のある人(「すぐに住替えたい」「すぐではないが住替えを考える」)について、住替えの際の現住宅の処分意向割合は、「売却したい」が39%と最も多く、次いで「家族親族が住む」が32%、「賃貸したい」が10%、「空き家のまま持っている」が4%である。戸建居住者が集合住宅に住替える際に、現住宅が中古住宅市場にでる割合は「売却したい」「賃貸したい」を合わせて49%である(図2-5-61)。

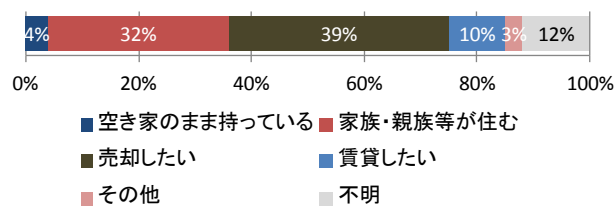


図 2-5-61 住替え意向のある人の現住宅の処分意向(アンケート調査)

以上の戸建住宅居住者の集合住宅への住替えに関する意向状況から、以下のことが考えられる。

団地内の集合住宅に住替えたい人が相当数おり(34%)、住替えたい集合住宅の種類としてニーズの高い「高齢者サービス付きの集合住宅」が団地内には無いことから、その団地内への供給を誘導することと、戸建住宅居住者が現住宅の売却や賃貸の処分を安心して行えるような住替え支援が求められると考えられる。特に賃貸については、資産価値の有効利用や若年層の流入促進の面から、管理などの不安要因を取り除けるような支援が求められる。

2-5-8 地域コミュニティの状況

自治会役員へのヒアリングでは、近年、町内会の加入率が低下傾向にあること、少子高齢化で地区のお祭りや子供会がなくなるなど、地域コミュニティの沈滞化が指摘されている。以下にアンケート調査により近所づきあいの状況や今後の住民活動への参加意向などを把握する。

(1) 近所づきあい状況

1) 現在の近所づきあい状況

現在の近所づきあいの盛んさについて見ると、全体で「盛んであると思う」が 11%にとどまっている。建物種類別に見ると、「盛んだと思う」が「持家戸建」で 14%に対し「集住賃貸」が 8%となっており、特に集住賃貸で近所づきあいが盛んでない状況がうかがえる（図 2-5-62）。

次に昔と比べて近所づきあいの変化については、「少なくなったと思う」が 36%で「盛んになったと思う」4%と「変わらない」26%を合わせた 30%を上回っている（図 2-5-63）。

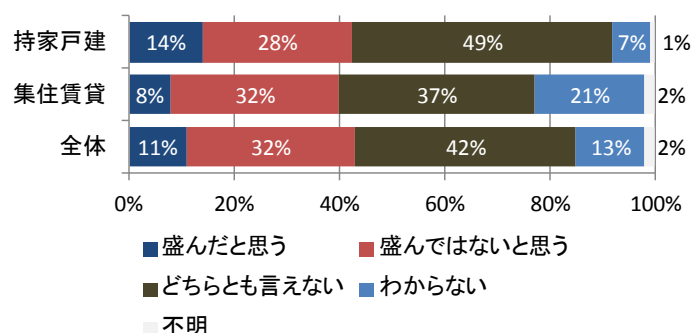


図 2-5-62 建物種類別の現在の近所づきあいの盛んさ (アンケート調査)

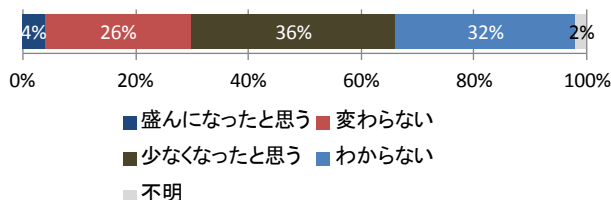


図 2-5-63 昔と比べて近所づきあいの変化状況 (アンケート調査)

2) 今後の近所づきあいのあり方の意向

今後の近所づきあいのあり方についての意向の割合は、「近所づきあいは盛んな方が良い」が 9%、「適度な近所づきあいがあったほうが良い」が 80%と合わせて約 90%を占める。近所づきあいの必要性は認識されていると考えられる（図 2-5-64）。

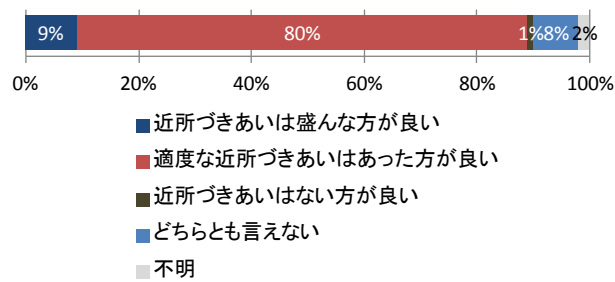


図 2-5-64 今後の近所づきあいの意向(アンケート調査)

(2) 地域活動への参加状況

1) 現在の地域活動への参加状況

「町内会活動」「老人クラブ」「趣味の活動」「地域福祉ボランティア活動」「まちづくり活動」それぞれについて参加状況を把握した。「参加している」と「たまに参加している」を合わせた割合は「町内会活動」が 59%と最も大きく、次いで「趣味の活動」24%、「地域福祉ボランティア活動」19%、「まちづくり活動」18%である（図 2-5-65）。

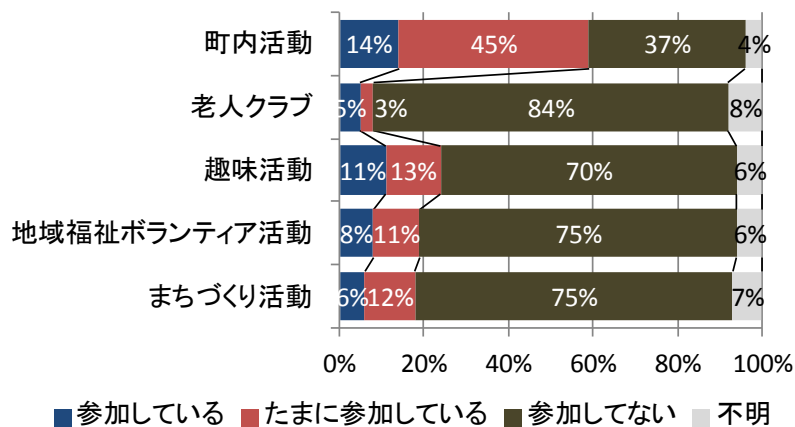


図 2-5-65 現在の地域活動への参加状況(アンケート調査)

2) 今後の地域活動への参加意向

上述と同じ地域活動項目について、今後の参加意向は、「参加したい」「ある程度参加したい」を合わせると、「町内会活動」が 72%と最も大きく、次いで「地域福祉ボランティア活動」が 64%、「まちづくり活動」63%、「趣味の活動」58%で過半を占める（図 2-5-66）。

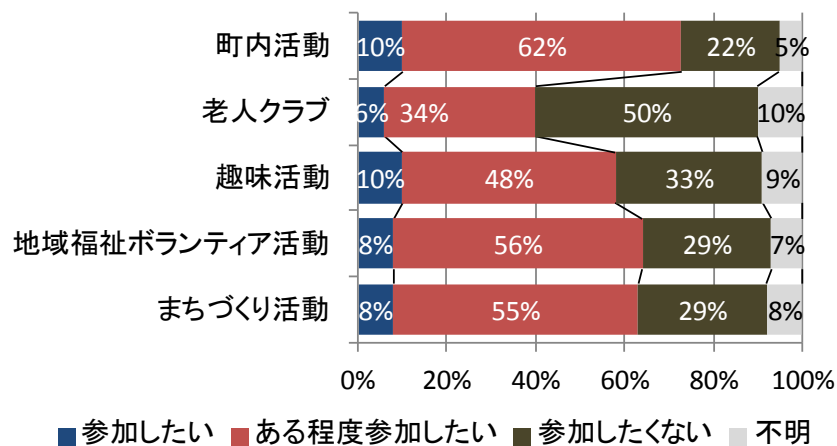


図 2-5-66 今後の地域活動への参加意向(アンケート調査)

以上の地域コミュニティの状況から、以下のことが考えられる。

現状の地域コミュニティは近所づきあいなどが沈滞化しており、さらなる高齢化や自治体財政のひっ迫の状況を考えると相互扶助を伴う地域コミュニティの形成が必要で、その在り方や実現方法などが今後の課題である。団塊の世代がリタイアしてくるなど高齢化が進行する中で、これらのコミュニティを支える担い手として高齢者が重要になる。

2-5-9 住宅開発ポテンシャル(団地周辺の住宅地開発状況)

市内の住宅地供給状況を平成9年から18年までの住宅地の開発許可状況から把握する。大麻団地内や縁辺部で住宅地開発が行われており、この地域の住宅開発圧力がある事がうかがえる。今後の若年層の流入の可能性を示すものと考えられる(図2-5-67)。

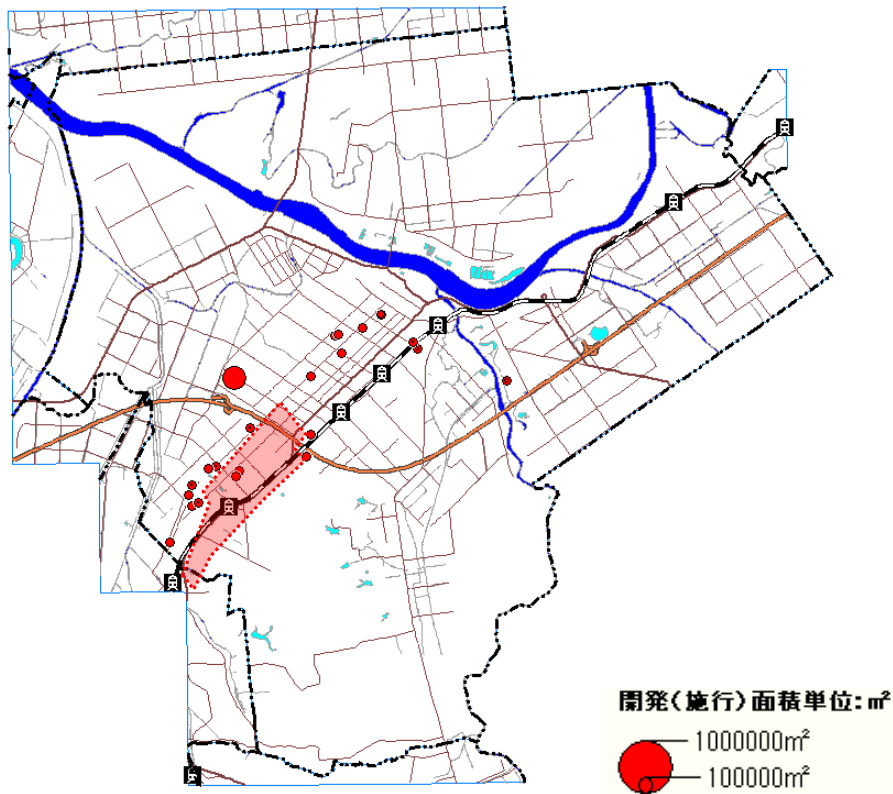


図 2-5-67 大麻団地周辺での開発許可状況 (H9～H18)

2-5-10 建物用途等の制限意向

(1) 建物用途等の制限に関する意向

大麻団地の用途地域は、計画的な住宅地として、戸建専用住宅を想定した「第1種低層住居専用地域(建ぺい率：40%、容積率：60%、高さ制限 10m、外壁後退距離 1m)」、公営住宅や社宅などの集合住宅を想定した「第1種中高層住居専用地域(建ぺい率：60%、容積率：200%)」、地区センターで商業業務店舗等を想定した「商業地域(建ぺい率：80%、容積率：400%)」と「近隣商業地域(建ぺい率：80%、容積率：200%)」の4種類で色分けされ、さまざまな用途の建物が混在しない極めて純化した用途地域となっている。

このため、住宅地域では、店舗併用住宅やアパートなどが立地しにくく良好な住環境が実現しており、前述のアンケート調査による団地の評価でも「住宅地としての静かさ」「街並みや景観」などで住民の高い評価を得ている。

一方で、純化した用途規制のため住宅地域での飲食店や小売店舗などが立地できず、団地の評価でも「身近な飲食店」に対する不満が大きくなっており、生活利便性上の問題となっている可能性もある。

また、大麻団地の戸建住宅地は 100 坪程度の敷地で供給されており、良好な住環境を形成

している大きな要因と考えられるが、一方で団地内の既存の戸建住宅(地)を購入する場合、大規模な敷地が土地取得価格を高くし、若年層の新規流入を妨げているという意見も自治会役員のヒアリングで指摘されている。団地内で1敷地を2敷地に分筆し、建売住宅として供給されている例もある。

そこで、ここでは、住宅地域の良好な住環境を担保している住宅地域の法定容積率の緩和や最低敷地面積の規制、賃貸アパートや身近な飲食店の立地について、その意向を把握する

1) 法定容積率の緩和意向

現行の第1種低層住居専用地域の容積率60%を80%に緩和し、床面積の大きな住宅が建てられるようにすることに対する戸建住宅の居住世帯の意向は、「広い建物が建てられるように緩和した方が良い」が19%に対し、「住宅地の環境を変えたくないので、緩和しない方が良い」が50%と、良好な住環境を保全する意識が強い傾向がうかがわれる(図2-5-68)。

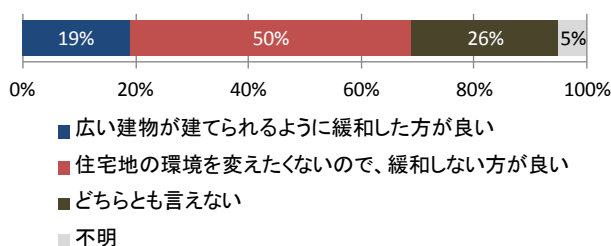


図 2-5-68 戸建住宅世帯の法定容積率の緩和意向(アンケート調査)

2) 最低敷地規模の規制に対する意向

戸建住宅の大規模な敷地は、良好な住環境をつくる一方で、土地価格が高くなるため若年層などが取得しにくい面もある。戸建住宅のゆとりを保つため「最小敷地面積」の基準を定めることに対する戸建住宅居住世帯の意向は、「土地の分割や小さな敷地の売買ができるよう、基準は定めない方がいい」が18%に対し、「ゆとりを保つため、基準を定めた方がいい」が44%と、ここでも良好な住環境を保全する意向が大きいことがうかがえる(図2-5-69)。

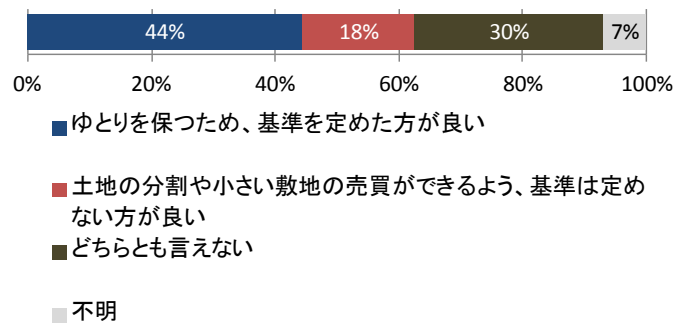


図 2-5-69 最低敷地規模の基準制定に対する意向(アンケート調査)

3) 賃貸アパートの立地意向

仮に近所の戸建住宅が建っていた場所に賃貸アパートが建つことの意向は、「若い世代が住みやすくなるので良い」が 12%に対し、「戸建て住宅地としての環境が変わるので良くない」が 61%を占める。ここでも良好な住環境を保全する意向が大きいことがうかがえる(図 2-5-70)。

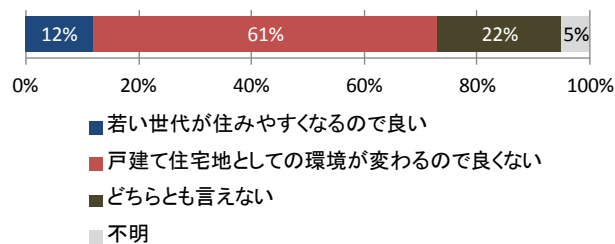


図 2-5-70 近所の戸建住宅用地の賃貸住宅の立地意向(アンケート調査)

4) 街並み形成のための建物の地域ルール

建物の色や高さなどの地域ルールを定めることに対する意向は、「強制力がある地域のルールを定めた方が良い」が 27%と「自主的に取り組む程度の地域のルールを定めた方が良い」42%を合わせて 69%に対し、「特に定める必要はない」が 19%と、良好な住環境の保全、創出に対する意識の高さがうかがえる(図 2-5-71)。

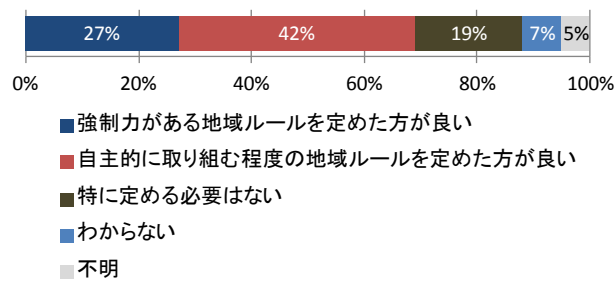


図 2-5-71 街並み形成のための建物の地域ルールの制定意向(アンケート調査)

5) 徒歩で行ける小規模商業施設立地意向

大麻団地では商業施設は地区センター等に集中しており、住宅地内に小売店舗等がほとんどない状況にある。

そこで、徒歩で行ける小規模商業施設についてその立地意向は、「小売店舗」、「コンビニ」、「食事所」、「パン屋」で「あったほうが良い」がそれぞれ 73%、71%、66%、65%で、「ないほうが良い」が 5%以下となっている（図 2-5-72）。

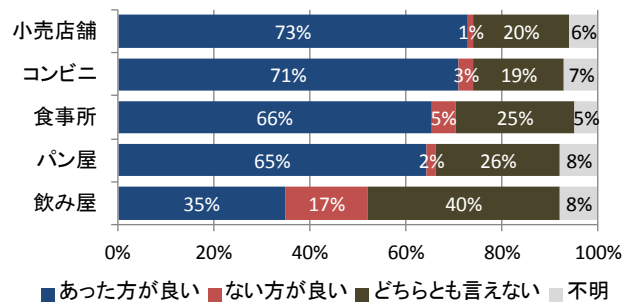


図 2-5-72 徒歩で行ける小規模商業施設立地意向(アンケート調査)

(2) 袋小路(クルドサック)の評価

大麻団地では、住宅地域の通過交通をなくすために、袋小路(クルドサック)が設けられている。自治会役員ヒアリングでは、除雪のしにくさや、通り抜けできないことの不便さなどから、この袋小路の評判が良くないとの意見が得られた（図 2-5-73、写真 2-5-5）。

そこで、この袋小路に対する評価をアンケート調査から見ると、「通り抜け車両などが無いので良い」が 28%、「運転や除雪に支障があるので悪い」が 27%と肯定と否定がほぼ同じ割合である。（図 2-5-74）

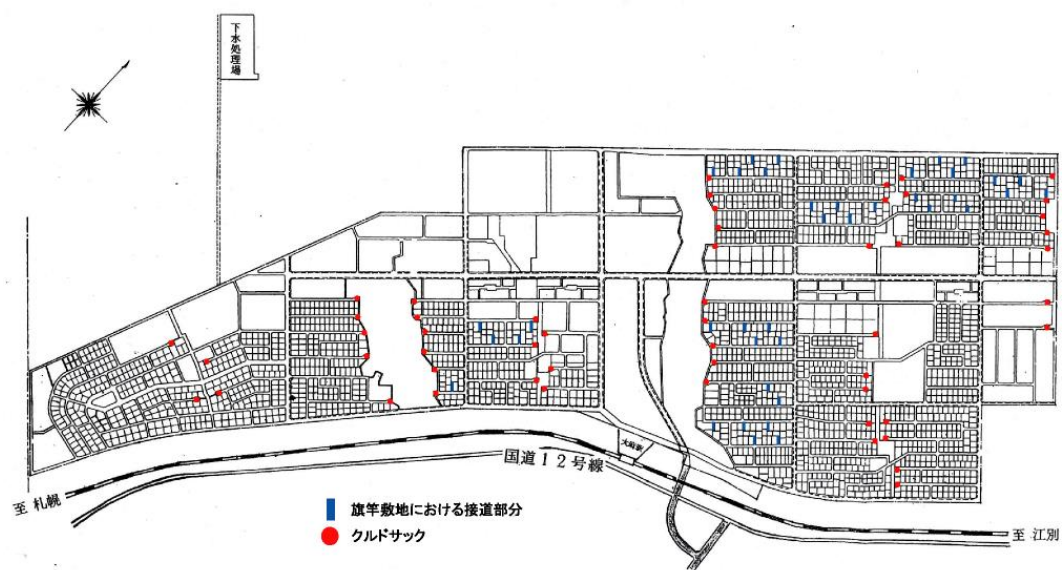


図 2-5-73 クルドサックの位置図



夏季



冬季

写真 2-5-5 クルドザックの状況

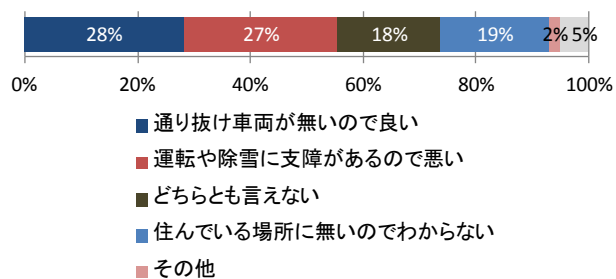


図 2-5-74 クルドサックの評価(アンケート調査)

以上の建物用途等の制限に関する意向から、次のことが考えられる。

戸建住宅地の良好な住環境の保全に対する住民の意識は高く、それらを具現化するため

に、地区計画による最低敷地規模の設定や小規模商業施設の立地を誘導する土地利用など都市計画制度等の運用の変更を検討する必要がある。NTでの変更は、住民の合意をとることが難しいが住民が主体的に考え議論していくことが大切になる。また、街並み景観に関する意識も高く、ルールづくり等も併せて検討することにより、価値の高い住宅地づくりが可能になる。

2-5-11 NTでの将来の必要な取り組み意向

大麻団地の将来のために必要な取り組み意向割合は、全体では、取り組み意向の大きい上位5つは「高齢者が安心して住むことができる環境づくり」67%、「除排雪の充実」59%、「若い世代の転入の促進」40%、「自然環境の維持・保全」36%、「商業施設の充実」34%である（図2-5-75）。

高齢世帯（高齢者がいる、高齢者のみ、高齢単身）では、上位5つは「高齢者が安心して住むことができる環境づくり」79%、「除排雪の充実」60%、「若い世代の転入の促進」44%、「自然環境の維持・保全」39%、「商業施設の充実」33%と高くなっている（図2-5-76）。

子どもがいる世帯では、上位5つは「防犯や子どもの安全の確保」67%、「子育てがしやすい環境づくり」64%、「除排雪の充実」61%、「高齢者が安心して住むことができる環境づくり」42%、「若い世代の転入の促進」36%である（図2-5-77）。

必要な取り組み意向の上位5つで、高齢世帯と子どもがいる世帯に共通する項目は、「除排雪の充実」「高齢者が安心して住むことができる環境づくり」「若い世代の転入の促進」の3項目である。

ここで示された将来必要とする取組は、今後の団地のあり方を検討する際に参考となる。

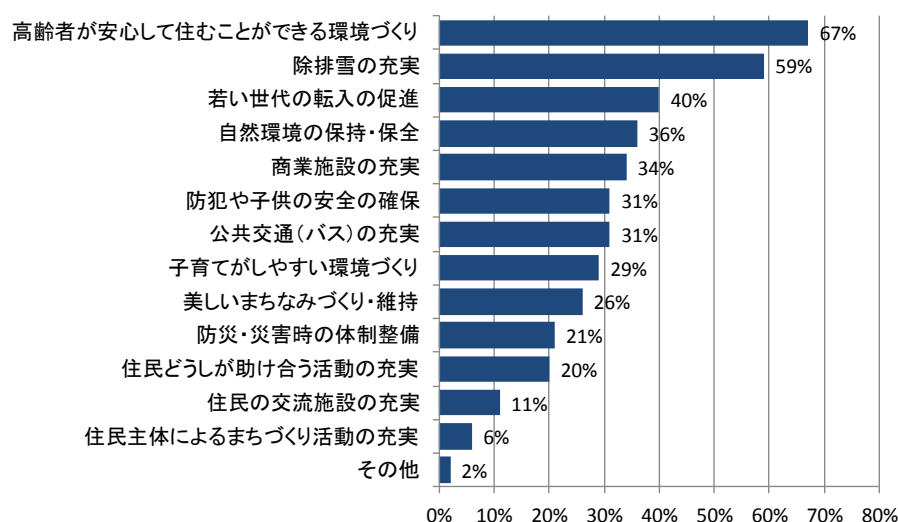


図 2-5-75 将来必要な取り組み意向（5 つまで選択）（アンケート調査）

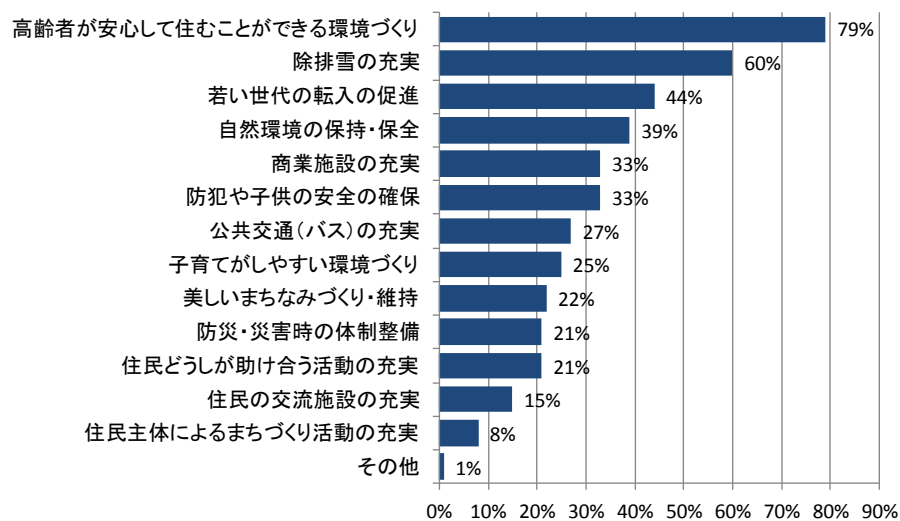


図 2-5-76 高齢世帯の将来必要な取組み意向(5 つまで選択) (アンケート調査)

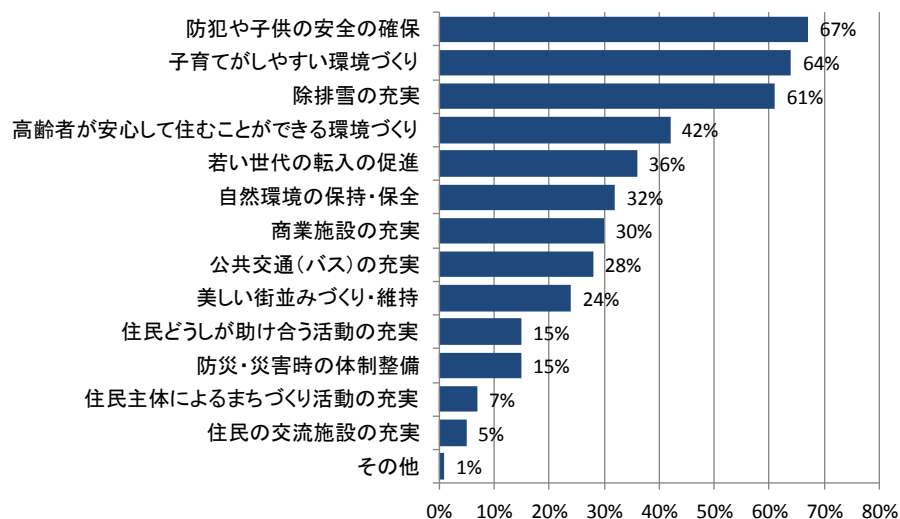


図 2-5-77 子どもがいる世帯の将来必要な取組み意向(5 つまで選択) (アンケート調査)

2-5-12 公共施設の整備やサービスの利用意向

(1) 公園に対する整備意向

1) 公園の利用状況

身近な街区公園(児童公園)の利用状況は、全体で「使っている」が 36%である。子供有無世帯別で見ると、「使っている」が「子供有」で 87%、「子供無」が 27%である(図 2-5-78)。

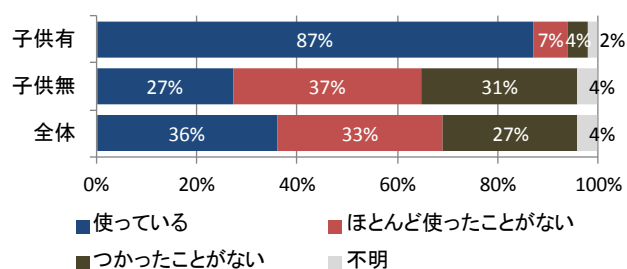


図 2-5-78 子どもの有無世帯別の身近な児童公園の利用状況(アンケート調査)

2) 今後の公園の利用に関する意向

身近な公園の利用についての意向は、全体で「高齢者など住民全体で利用できるようにする」が 58%、「今までのように子供のために利用する」が 28%である。子供有無世帯で見ると「子供有」で「今までのように子供のために利用する」が 71%を占める一方で、「子供無」では「高齢者など住民全体で利用できるようにする」が 63%である（図 2-5-79）。

次に、仮に身近にある地域の公園の利用方法などを地域住民で考えられるとした場合の参加意向は、全体で「参加したいまたは関心がある」が 42%で、「参加したくないまたは関心がない」 11%である。この傾向は子供有無世帯別でも同様である（図 2-5-80）。

以上の公園に対する整備意向から、次のようなことが考えられる。

開発当時に子どもが遊ぶことを中心に考えられてつくられた街区公園(当時は児童公園)は、現在の少子高齢化の状況で、多世代が利用できる機能・役割に転換する必要がある。ただし、再整備には多額のコストがかかるため、整備後に公園の利用が活性化されるように、また、公園が地域コミュニティを活性化するツールとなるよう、計画から整備、利用の企画、維持管理まで住民が深くかかわることが重要となる。

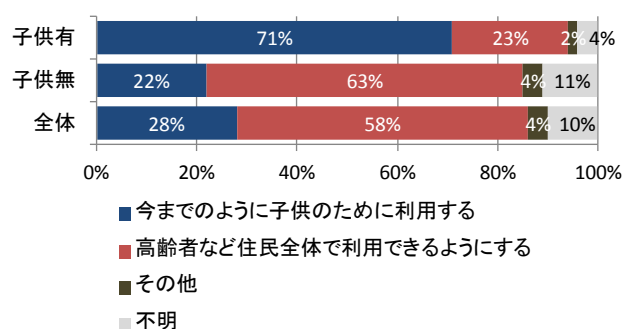


図 2-5-79 身近な児童公園の今後の利用意向(アンケート調査)

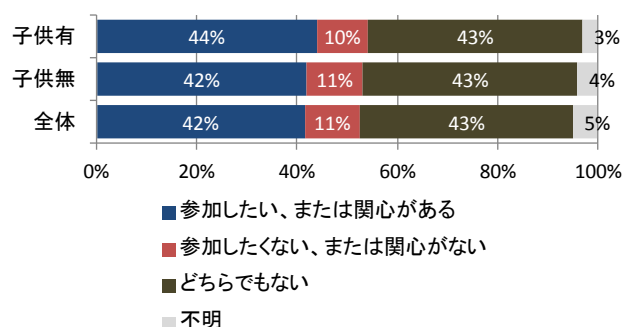


図 2-5-80 身近な児童公園の今後の利用を地域住民が考える際の参加意向(アンケート調査)

(2) 公共施設の整備意向

今後、整備・充実してほしい公共施設の割合は、全体では、整備・充実意向の大きい上位5つは「図書機能がある施設」34%、「屋内運動施設」33%、「高齢者など気軽に集えるスペース」32%、「文化・学習施設(陶芸・調理・木工作業等)」28%、「福祉施設(デイサービスセンターなど)」25%である(図 2-5-81)。

高齢世帯(高齢者がいる、高齢者のみ、高齢単身)では、上位5つは「高齢者など気軽に集えるスペース」44%、「屋内運動施設」32%、「図書機能がある施設」32%、「福祉施設(デイサービスセンターなど)」32%、「文化・学習施設(陶芸・調理・木工作業等)」30%である(図 2-5-82)。

子どもがいる世帯では、上位5つは「子どもが利用できる屋内運動施設」65%、「子どもが遊べる屋内スペース」55%、「児童公園などの身近な広場」38%、「図書機能がある施設」36%、「屋内運動施設」34%である(図 2-5-83)。

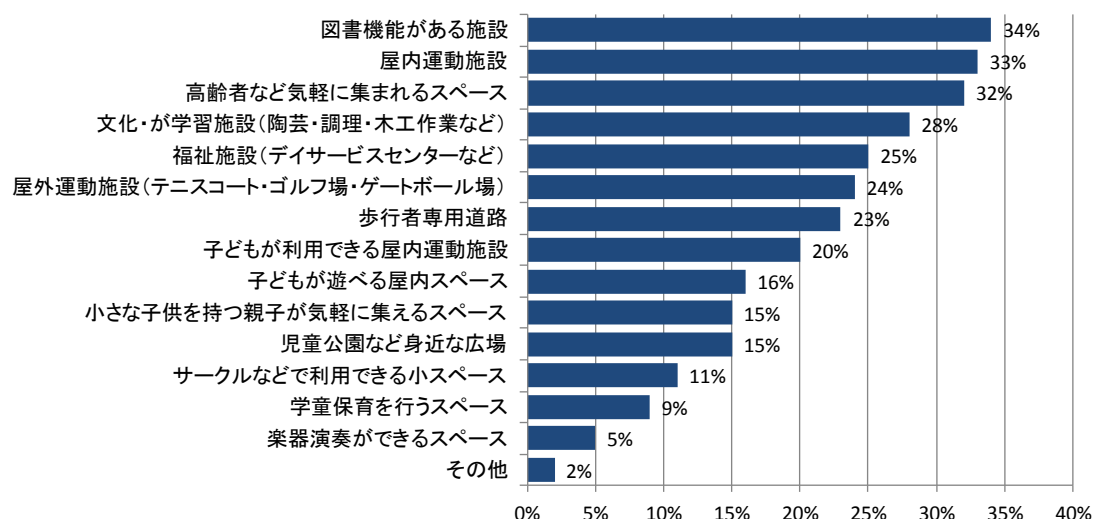


図 2-5-81 整備・充実してほしい公共施設(5つまで選択)(アンケート調査)

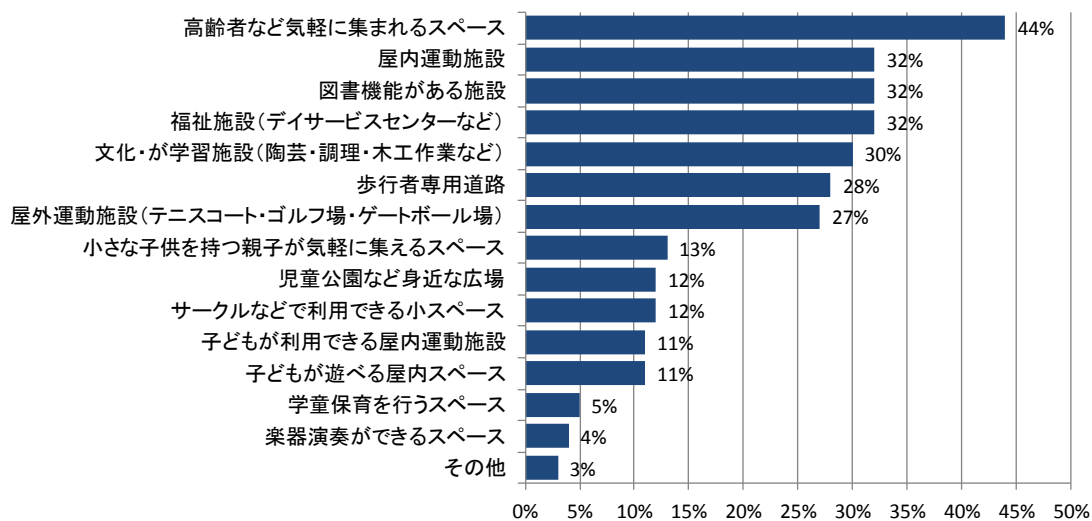


図 2-5-82 高齢世帯の整備・充実してほしい公共施設(5 つまで選択) (アンケート調査)

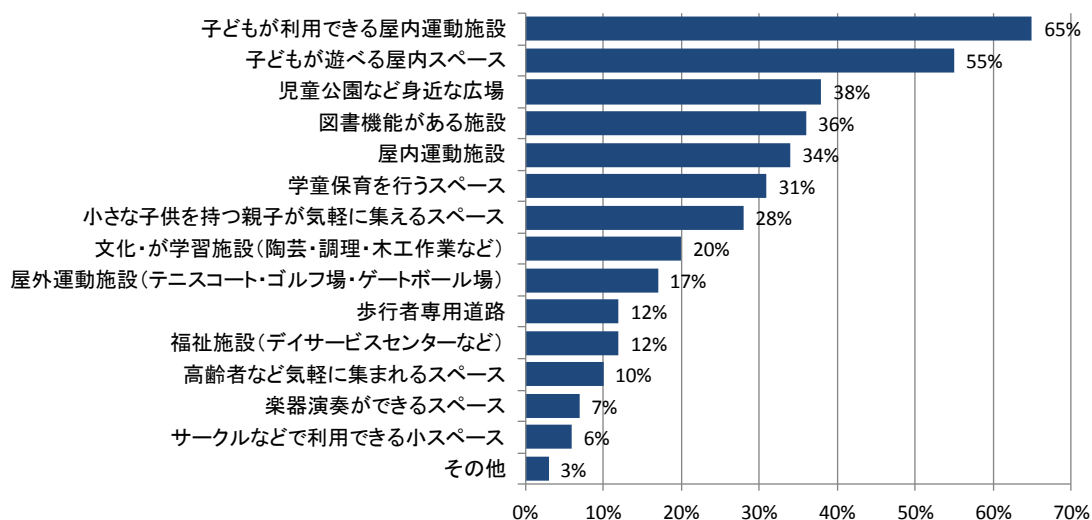


図 2-5-83 子供がいる世帯の整備・充実してほしい公共施設(5 つまで選択) (アンケート調査)

(3) サービスの利用意向

団地内で利用したいサービスや取り組みの意向割合は、全体では、利用意向の大きい上位5つは「急に具合が悪くなった時に連絡できる緊急通報システム」56%、「敷地内の除雪サービス」51%、「一時的な家事等の手伝いサービス」28%、「経験や技術などを役立てられるような取り組み」26%、「健康に良い食事の宅配サービス」23%である(図 2-5-84)。

高齢世帯(高齢者がいる、高齢者のみ、高齢単身)では、上位5つは「急に具合が悪くなった時に連絡できる緊急通報システム」63%、「敷地内の除雪サービス」52%、「一時的な家事等の手伝いサービス」34%、「健康に良い食事の宅配サービス」26%、「日用品や食料品の買い物サービス(配達)」26%である(図 2-5-85)。

子どもがいる世帯では、上位5つは「敷地内の除雪サービス」50%、「急に具合が悪くなった時に連絡できる緊急通報システム」40%、「一時託児サービス」39%、「経験や技術などを役立てられるような取り組み」23%、「育児等の相談」20%である（図 2-5-86）。

利用したいサービス、取り組みの上位5つで、高齢世帯と子どもがいる世帯に共通する項目は、「敷地内の除雪サービス」、「急に具合が悪くなった時に連絡できる緊急通報システム」である。また、「経験や技術などを役立てられるような取り組み」が全体で4位26%となっており、自分が能動的に行う取り組みの意向があることがうかがえる。

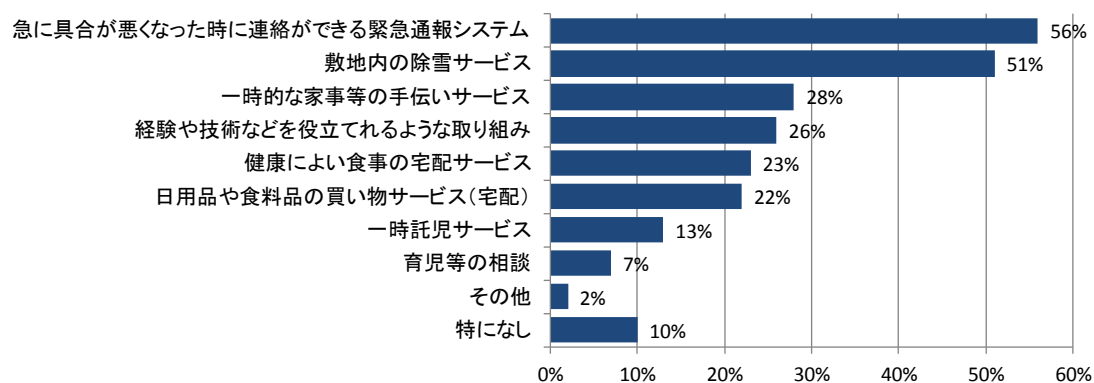


図 2-5-84 利用できるとういサービス(5つまで選択) (アンケート調査)

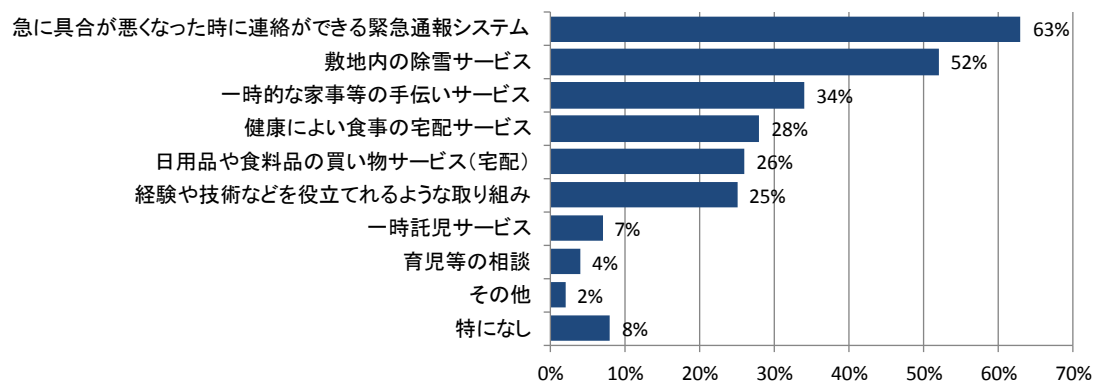


図 2-5-85 高齢世帯の利用できるとういサービス(5つまで選択)

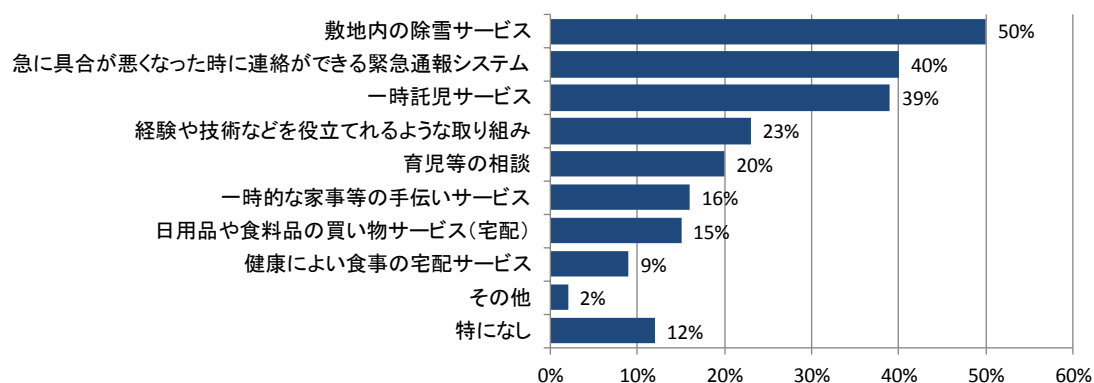


図 2-5-86 子どもがいる世帯の利用できるとよいサービス(5 つまで選択) (アンケート調査)

以上の公共施設の整備意向とサービスの利用意向から、次のようなことが考えられる。

人口減少、少子高齢化などの社会状況の変化を背景に、公共施設や生活支援サービスなどに対する住民の新しいニーズが生まれてきている。これらのニーズに対応することが、現在の居住者の快適で安全安心な暮らしの実現に加え、新規居住者の呼び込みの基礎となる。自治体財政がひっ迫する中で、これらのニーズを実現するためには、住民が計画等への参加は勿論、企画・運営の担い手になることが重要である。

2-5-13 課題の整理

前述の現状の各項目における課題を整理したものを表 2-5-2 に示す。

また、以下に課題の概要をまとめる。

(1) 団地の都市全体での位置づけ

団地に関する居住者の住環境や交通利便性に対する満足度が高く、地価も全市に比べ高く推移している。また、団地内や団地周辺での住宅地開発が行われている。これらのことから、大麻団地は現在も魅力ある住宅地として評価されており、団地内への住替え圧力もあると考えられる。

(2) 少子高齢化による課題

急激な少子高齢化により、次のような課題が挙げられる。

- 世代の偏りを修正するための、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

(3) 住宅に関わる課題

- 性能向上リフォームの推進と安心して適正なリ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の建設誘導
- 空地・空家の速やかな解消と利活用
- 中古住宅の賃貸化支援

(4) 日常生活に関わる課題

- 除雪負荷の低減
- 徒歩生活の利便性向上

(5) 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

表 2-5-2 大麻団地の現状と課題の整理

	現状・問題点	課題
2) 居住者 状況	○人口世帯減少 ○少子高齢化の急速な進行 (H19 高齢化率 27.7%) ○戸建住宅居住者で高齢化が進行 (高齢世帯率 63%) ○多くのリタイア層の発生(就業世帯率:54%) ○高齢単身・高齢者のみ世帯の子どもの近郊居住率(65%)	●人口減少下での効率的な地域運営 ●若年者の流入促進 ●戸建住宅地での高齢化対策 ●地域活動の担い手の可能性 ●住替え流入の可能性
3) 団地の 評価	○団地の居住者の評価 ・住環境や交通利便性で高い評価(満足+やや満足割合) (自然環境 85%、静かさ 78%、公園広場 69%、公共交通の利便性 69%) ・除雪や飲食店、医療福祉施設で不満(不満+やや不満割合) (身近な飲食店 43%、道路歩道の除雪 43%、医療福祉施設 27%)	●良好な住環境の保全 ●除雪サービスの見直し ●身近な飲食店等の誘導検討
4) 将来の 必要な取 組 み 意 向	○将来必要な取組 ・高齢者:「高齢者が安心して住むことができる環境づくり」79%、「除排雪の充実」60%、「若い世代の転入の促進」44%、「自然環境の維持・保全」39%、「商業施設の充実」33% ・子育て世代:「防犯や子どもの安全の確保」67%、「子育てがしやすい環境づくり」64%、「除排雪の充実」61%、「高齢者が安心して住むことができる環境づくり」42%、「若い世代の転入の促進」36% ・共通:「除排雪の充実」「高齢者が安心して住むことができる環境づくり」「若い世代の転入の促進」	●除排雪の充実 ●高齢者の安心居住 ●若い世代の転入の促進 ・子育てがしやすい環境づくり、防犯や子どもの安全の確保
5) 戸建住 宅 の 状 況	○大規模な戸建住宅敷地(300~350 m²:45%) ○高齢のみ、単身高齢世帯でのミスマッチ (1人当たり延床面積 60 m²/以上:62%、広すぎる、やや広い割合: **%) ○戸建住宅の老朽化(築 30 年以上:39%) ○改修 ・改修理由で、見た目の美しさが上位 ・大規模な改修も行われている(改修費用 1000 万円以上 17%) ・改修内容は外装、屋根、内装、台所・浴室が上位 ・改修で見積金額の妥当性や内容方法の妥当性、業者の選定で困った割合 22~33%	●戸建住宅地の良好な住環境の保全と若年層の新規土地取得の困難:最低敷地規模の設定検討など議論が必要 ●ミスマッチ解消のための住替えの促進 ●建替、改修の推進 ●性能向上リフォームの普及 ●コストパフォーマンスの高い改修の普及 ●性能向上リフォームについての普及 (再掲) ●適正なリフォームができる環境づくり
6) 空家・ 空地、	○団地内の中高層住宅地域での大規模空地(民間社宅跡、官公者職員住宅跡地)が存在	●大規模空地の有効利用 ・高齢者マンション、福祉施設...

住替え状況	○戸建住宅地での空地・空家の増加(H18:5.1%) ○近年居住者の前住地が団地内 27%、市内 22%合わせて 49% ○近年居住者の団地選択理由と住環境、交通利便性に加え、近くに親類、知人がいたからが 39%で第 2 位 ○持家戸建世帯で現住宅での住み続け意向が大きい(そのままで住み続けたい:61%、改修して住み続けたい:13%) ○高齢世帯での住み続け意向が大きい(「そのまま+改修して住み続けたい」:「高齢者世帯のみ」73%、「高齢者がいる」72%、「高齢単身」69%) ○「高齢者がいる」世帯で改修意向が大きい(「改修して現在の住宅に住み続けたい」が 20%) ○戸建住宅世帯の集合住宅への住替え意向がある程度存在 (「すぐに住替えたい+すぐではないが考える」全体:29%、高齢者のみ 40%) ○集合住宅に住替え意向のある人が団地内に住替えたい意向がある程度存在(団地内に住替えたい:34%) ○住替えたい集合住宅種類は高齢者サービス付き住宅(31%)、民間分譲マンション(30%) ○団地内には、高齢者サービス付き集合住宅はない ○住替える場合の現住宅の処分 ・中古市場に出ない割合が 34%(空家で持っている:4%、家族親類等が住む:32%) ・売却 39%、賃貸 10%	●空家空地対策と活用 ・市との連携で所有者を明確(草刈りの斡旋や活用の仲介) ・住替え支援システム ・堆雪場所などの活用 ●身近な親類や知人による新規流入の期待 ・ローカルな住替情報収集発信による住替え支援 ●戸建に住み続けられるようなサービスの提供 ●適切なリフォームの推進(再掲) ●団地内に高齢者用の集合住宅を誘導 ●空家空地対策(不明地主が出ないように)、利活用 ●現住宅処分の支援 ●中古住宅の賃貸化支援
7)車の所有状況と日常的な買い物に関する状況	○高齢世帯での自家用車所有率の低下(高齢単身世帯:39%) ○日常の買い物施設 ・全体では団地内の中規模商店が多い(夏冬:67%) ・高齢世帯で、団地内スーパーの割合が大きく、高齢単身では宅配も利用(夏 10%) ○買い物の移動手段 ・高齢世帯で徒歩が多い(特に冬)(高齢単身世帯の徒歩割合:夏 48%、冬 63%)	●団地内の商業機能の強化 ●高齢者に対する買い物支援 ●身近な小売・飲食店の誘導の検討
8)除雪状況(アンケート調査)	○除雪 ・敷地内除雪に対する不満が大きい(全体で 44%) ・消融雪装置の設置割合 37%、平均運転コスト 42000 円、団地内:3,521 万円 ・業者への委託割合 30%(高齢単身では 47%)、平均委託費:33,400 円、団地内:2,270 万円	●除雪負荷の低減 ●消融雪装置による消費エネルギーの低減 ・アプローチのカバード化の推進 ●高齢者等の除雪弱者に対する除雪支援
9)地域コミュニティの状況	○地域コミュニティの沈滞化 ・近所づきあいが「盛ん」11%、「盛んでない」32% ・昔に比べ「盛ん」4%、変わらない「変わらない」26%、「少ない」36% ○地域コミュニティの必要性を認識(今後の近所づきあいのあり方「盛んが良い」9%と「適度にあったほうが良い」80%合	●新たな地域コミュニティのあり方や実現方法の検討 ・リタイア層など地域活動の活性化が期待

	わせて 89%) ○地域活動の参加意向が強い(福祉ボランティア:参加したい 8%、ある程度参加したい 56%、まちづくり活動参加したい 8%、ある程度参加したい 55%)	●新たな地域活動の検討
10) 市街地構造に関する状況	○住宅地開発圧力がある(団地内、周辺での開発状況) ○戸建住宅地域での建物用途の制限意向 ・容積率の緩和:賛成 19%、反対 50% ・最低敷地規模の設定:賛成 44%、反対:18% ・賃貸アパートの立地:賛成 12%、反対:61% ・街並み形成のための地域ルール of 制定:賛成 69%、反対:19% ・徒歩で行ける小規模商業施設の立地意向が強い(小売店舗:73%、コンビニ:71%、食事処:66%、パン屋:65%、ただし、飲み屋は賛成 35%、反対 17%) ○クルドサック(袋小路)の評価は賛成と反対が2分(賛成 28%、反対:27%)	●民間事業者による展開の可能性 ●若年層の流入の可能性 ●戸建住宅地の住環境の保全のための都市計画制度等の運用検討 ・地区計画による最低敷地規模の規制 ・街並み形成のための地域ルールの制定 ・小規模商業施設の立地誘導方策の検討
11) 公共施設の整備やサービスの利用意向	○公園のあり方意向 ・身近な公園の新たなあり方の意向が大きい(全体で「高齢者など住民全体で利用できるようにする」58%、「今までのように子供のために利用する」28% ・利用方法などを地域住民で考えられる場合の参加意向(全体で「参加したい関心がある」42%、「参加したくないまたは関心がない」11%) ○公共施設の整備・充実の意向 ・高齢者:「高齢者など気軽に集えるスペース」44%、「屋内運動施設」32%、「図書機能がある施設」32%、「福祉施設(デイサービスセンターなど)」32%、「文化・学習施設(陶芸・調理・木工作業等)」30% ・子育て世代:「子どもが利用できる屋内運動施設」65%、「子どもが遊べる屋内スペース」55%、「児童公園などの身近な広場」38%、「図書機能がある施設」36%、「屋内運動施設」34% ○新たな住民サービスニーズ ・高齢者:「急に具合が悪くなった時に連絡できる緊急通報システム」63%、「敷地内の除雪サービス」51%、「一時的な家事等の手伝いサービス」28%、「経験や技術などを役立てられるような取り組み」26%、「健康に良い食事の宅配サービス」23% ・子育て世代:「敷地内の除雪サービス」50%、「急に具合が悪くなった時に連絡できる緊急通報システム」40%、「一時託児サービス」39%、「経験や技術などを役立てられるような取り組み」23%、「育児等の相談」20%である。 ○自分のスキルを活かした取組意向がある(「経験や技術などを役立てられるような取り組み」が全体で 4 位 26%)	●子ども中心の公園から多世代で利用できる公園のあり方検討 ・住民による「公園のあり方検討＋整備＋管理」の可能性(より良い公園の実現と地域コミュニティの再生の可能性) ●新しいニーズに対応した公共施設の整備・充実 ・住民による企画運営 ・既存施設の利活用 ■新たなサービスニーズに対する対応 ・行政と連携の下、住民主体での対応が必要

2-6 白鳥台団地(室蘭市)の現状分析

2-6-1 団地の沿革と概況

白鳥台団地は、室蘭市の北端の丘陵地に計画人口 24000 人、総面積 182ha の自然環境など良好な住環境を有するベッドタウンとして開発された(表 2-6-1、図 2-6-1、図 2-6-3)。

交通アクセスは、東室蘭駅まで車で 20 分程度である。敷地規模が 80～100 坪前後の戸建住宅と公営住宅などで構成されている。また、団地内には 4 つの商店街があるが空洞化が進んでいる。

表 2-6-1 白鳥台団地の開発時期、事業主体、計画人口等

事業概要		居住者状況(H18 住基)		住宅状況(H18)	
事業主体	室蘭市	人口	8,799 人	公住戸数	1,752 戸
事業年度	S40～46	世帯数	—	UR 住宅	0 戸
総面積	182ha	平均世帯人員	—	戸建専用住宅	1,630 戸
計画人口	24,000 人	高齢化率	24.0%	店舗併用住宅	42 戸
計画戸数	6,860 戸	※戸建専用・店舗併用住宅はゼンリン住宅地図による			

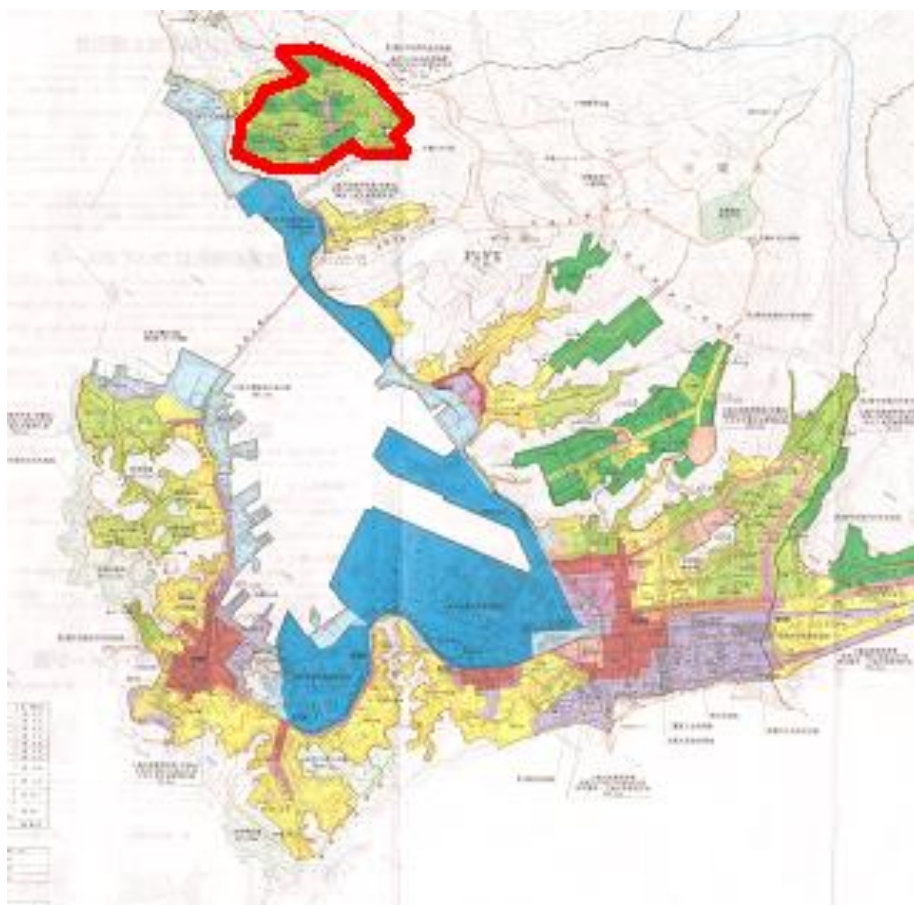


図 2-6-1 白鳥台団地の位置図(室蘭市の都市計画図)

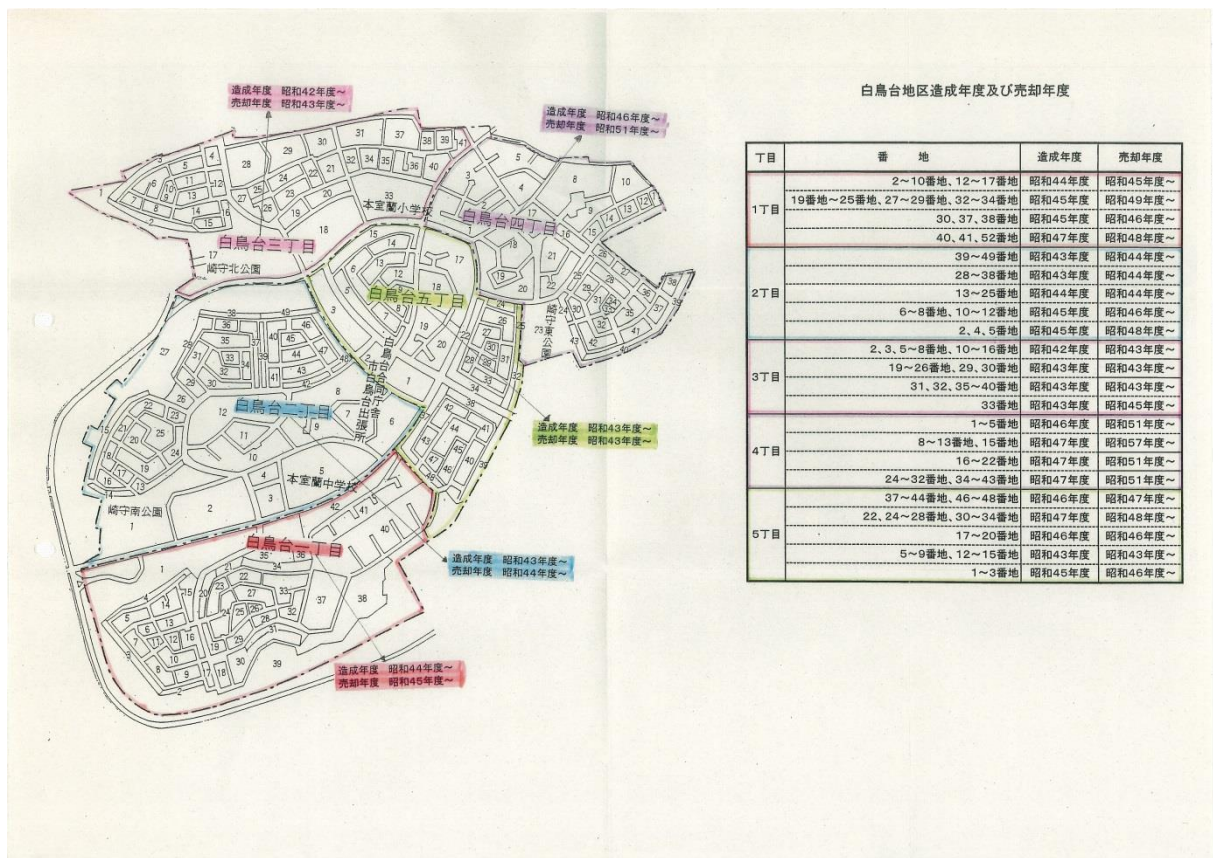


図 2-6-2 白鳥台団地の開発時の計画図

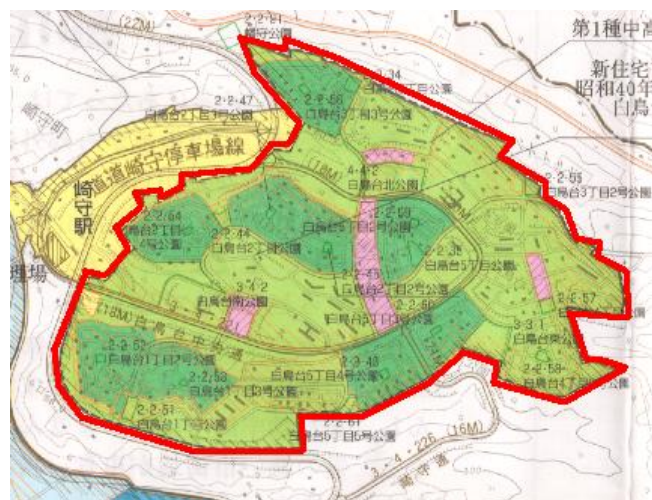


図 2-6-3 白鳥台団地の都市計画図



戸建住宅地



道営住宅



老朽化した市営住宅



近隣センターの商店



戸建住宅地の旗竿敷地



総合病院



特別養護老人ホーム



コンビニエンスストア



公園

写真 2-6-1 白鳥台団地の状況

2-6-2 居住者の状況

(1) 人口・世帯数の推移

人口・世帯数を国勢調査データでみると、室蘭市全体では、昭和 50 年以降人口・世帯数ともに減少している。白鳥台団地の人口データが得られた平成 12～17 年の人口減少率は、全市で 5.2%、団地内 5.3%である(図 2-6-4)。

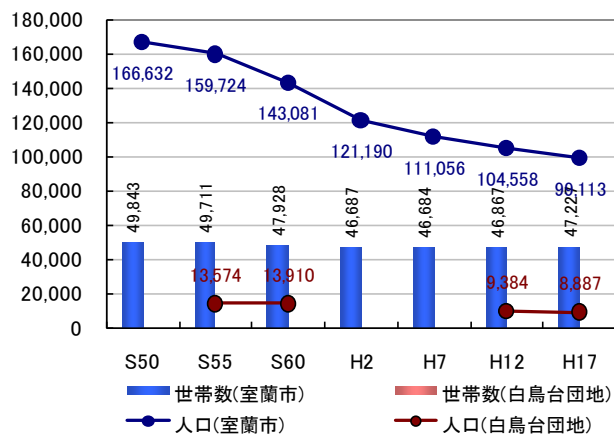


図 2-6-4 室蘭市、白鳥台団地の人口、世帯数の推移(国勢調査)

(2) 少子高齢化状況

1) 高齢化

白鳥台団地と全市の高齢化率の推移は、データを入手できた平成 12 年から 17 年で見ると、全市、団地ともに高齢化が進行し平成 17 年はそれぞれ 25.5%、22.3%と全市の方が高齢化率は高くなっている。ただし、高齢者の増加率（H12 から H17）で見ると全市が 21%に対し、団地が 42%と非常に大きくなっている（図 2-6-5）。

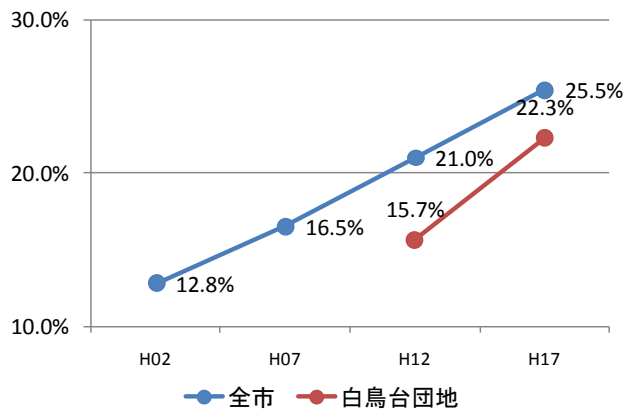


図 3-6-5 高齢化率の推移(住民基本台帳)

2) 少子化

白鳥台団地と全市の年少人口割合の推移は、データを入手できた平成 12 年から 17 年で見ると、全市、団地ともに少子化が進行し、平成 17 年はそれぞれ 11.4%、12.2%と全市の方が年少人口割合が小さくなっている（図 2-6-6）。

また、小中学校の児童生徒数を昭和 60 年を 1 としてその推移見ると、小学校児童数は昭和 58 年をピークに減少し、平成 17 年で 60 年の 3 割以下に減少した。中学校生徒数は昭

和 61 年をピークに減少し、平成 17 年で 60 年の 3 割以下に減少した（図 2-6-7）。

白鳥台団地では短期間に同世代が居住したため、急激な少子高齢化が進行していると考えられる。

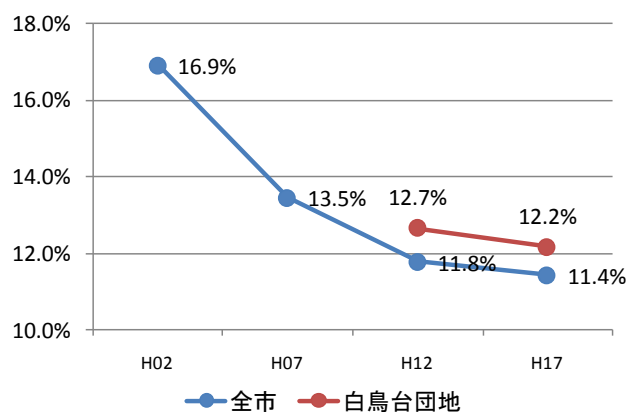


図 2-6-6 年少人口(15歳未満人口)割合の推移(住民基本台帳)

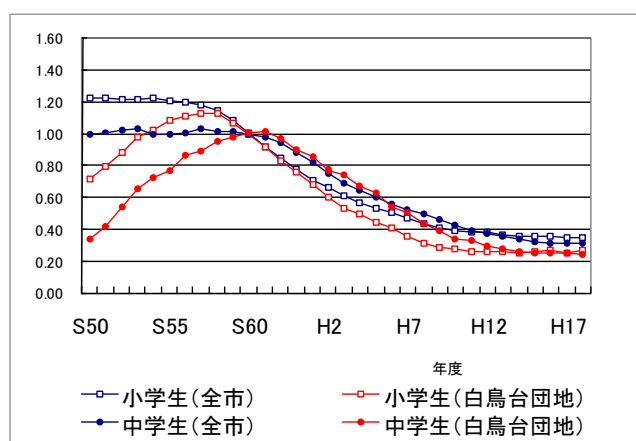


図 2-6-7 小中学校の児童生徒数の推移(昭和 60 年を 1 とした場合)

(3) 住宅種類別の世帯状況

1) 高齢者のいる世帯の状況

住宅種類別の 60 歳以上の高齢者に関する世帯状況は、「持家戸建住宅」では「高齢单身」、「高齢者のみ」、「高齢者がいる」各世帯数を合わせると 70%となる。また、集住賃貸住宅では、「高齢者なし」が 52%と過半を占め、「高齢单身」が 17%と戸建住宅より大きくなっている。これらから、戸建住宅世帯の高齢化が進んでいることと、集住賃貸に「高齢者なし」が多いことがわかる（図 2-6-8）。

このことから、特に戸建住宅居住者での高齢化に対応した方策が求められる。

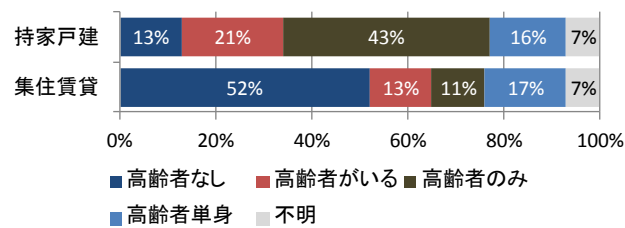


図 2-6-8 建物種類別の 60 歳以上の高齢者に関する世帯状況別の世帯数割合 (アンケート調査)

2) 子どものいる世帯の状況

子どもがいる世帯割合は、持家戸建で 5%、賃貸集合住宅 22%と賃貸集住で子育て世代が多いことがうかがえる (図 2-6-9)。

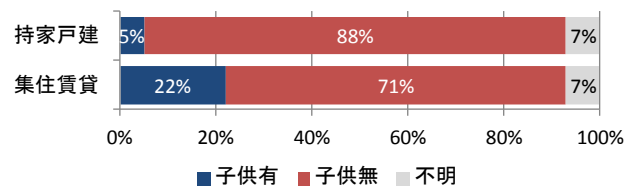


図 2-6-9 建物種類別の子ども有無別の世帯数割合 (アンケート調査)

(4) 就業状況

世帯主の就業状況は、就業有が 45%で、就業場所は 82%が室蘭市内となっている (図 2-6-10、図 2-6-11)。

就業人口の減少に伴い、団塊世代がリタイアすることにより、経験や能力をもつ非就業者が地域に関わることができるようになることから、地域活動や地域運営の担い手として期待できる。

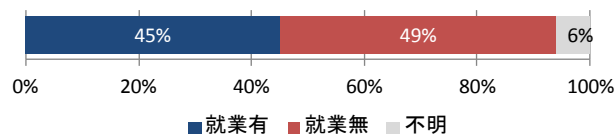


図 2-6-10 世帯主の就業の有無 (アンケート調査)

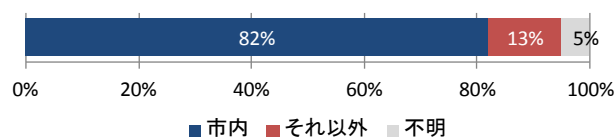


図 2-6-11 世帯主の就業場所 (アンケート調査)

(5) 居住年数

住宅種類別の居住年数の世帯割合は、集住賃貸が持家戸建住宅より居住年数が短い傾向がある。30 年以上が持家戸建住宅で 54%、集住賃貸で 10%、10 年未満が、それぞれ 7%、46% である（図 2-6-12）。

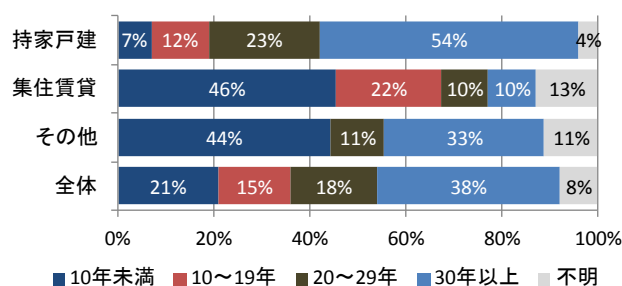


図 2-6-12 住宅種別ごとの居住年数 (アンケート調査)

(6) 高齢世帯の子どもの居住場所

60 歳以上の「高齢単身」および「高齢者のみ」世帯で、子どもが近郊に居住している割合は 44% である。また、持家戸建に住む同様の高齢世帯では、41% である（図 2-6-13、図 2-5-14）。

仮に持家戸建住宅のこれらの高齢世帯で住替えが起こるとすると、所有者の子どもの家族が新居住者となる可能性がある。

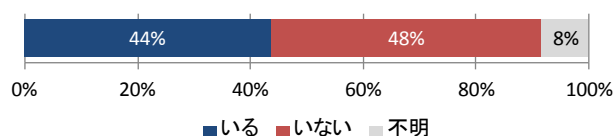


図 2-6-13 60 歳以上の夫婦のみの世帯、単身世帯での近郊に別居している子どもの有無 (アンケート調査)

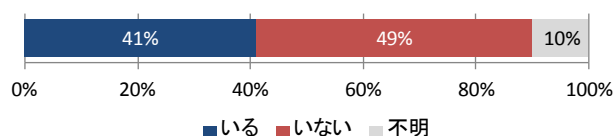


図 2-6-14 持家戸建の 60 歳以上の夫婦のみの世帯、単身世帯での近郊に別居している子どもの有無 (アンケート調査)

(7) 車の所有

自家用車を所有する世帯の割合は、全体で 82%、60 歳以上の高齢者に関する世帯状況別では、「高齢者なし」85%、「高齢者がいる」93%、「高齢者のみ」89%、「高齢単身世帯」57%である（図 2-6-15）。

また、自家用車を所有している世帯での所有台数が 2 台以上の世帯割合は 32%となっている。高齢化しても所有率が高く、2 台以上の所有割合が 3 割以上であることから、前述のこれから必要な取組意向でバスの利便性向上が大きかったことから、生活する上で車が必要な状況であることがうかがえる（図 2-6-16）。

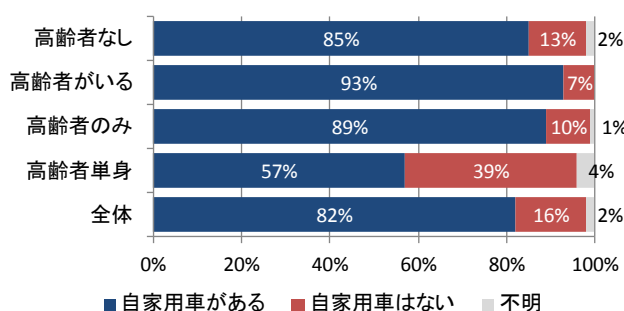


図 2-6-15 高齢世帯状況別の自家用車の所有割合 (アンケート調査)

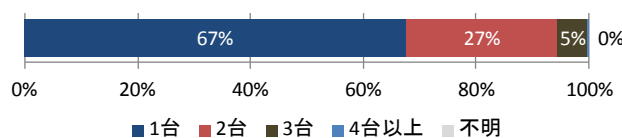


図 2-6-16 自家用車の保有台数 (アンケート調査)

(8) 日常的な買い物の状況

1) 主に利用する商業施設

白鳥台団地には、白鳥台5丁目に中規模スーパー(ラルズマート)がある。

ここでは、団地居住者が食料品等の買い物で主に利用する商業施設割合を、夏季・冬季別に見ると、「団地内の中規模商店(スーパー)」が最も大きく、夏季が 59%、冬季が 64%であり、ついで「団地外の大規模商店」が夏季 31%、冬季 24%である（図 2-6-17）。

高齢者世帯状況別に見ると、「高齢者なし」から「高齢者がいる」、「高齢者のみ」、「高齢単身」の順に、「団地内中規模商店が」がそれぞれ夏季で 48%、57%、63%、71%、冬季で 54%、62%、69%、76%と大きくなる（図 2-6-18、図 2-6-19）。

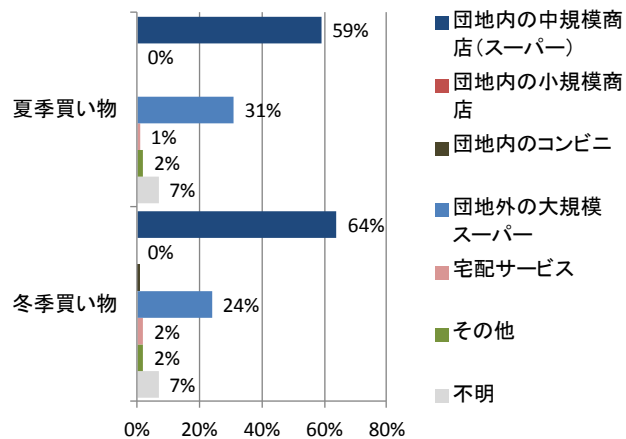


図 2-6-17 夏季・冬季別の主な買い物先(アンケート調査)

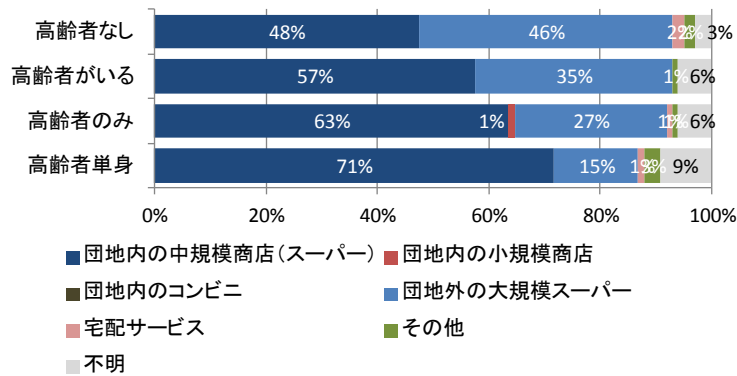


図 2-6-18 高齢者世帯状況別の夏季の主な買い物先(アンケート調査)

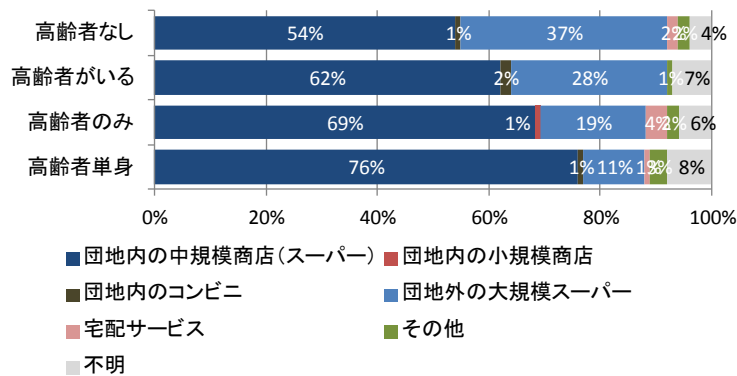


図 2-6-19 高齢者世帯状況別の冬季の主な買い物先(アンケート調査)

2) 買物の移動手段

食料品等の買い物の際に、利用する移動手段の割合を、夏季・冬季別にみると「自家用車」が最も大きく、夏季 58%、冬季 62%、次に「徒歩」が夏季 34%、冬季 30%である。「自転車」の利用が夏季が 2%とほとんどないのは、丘陵地で坂が多いためと考えられる(図 2-6-20)。

次に高齢者世帯状況別に見ると、「高齢者なし」から「高齢者がいる」、「高齢者のみ」、「高齢者単身」の順に、「徒歩」がそれぞれ夏季で 28%、32%、35%、45%冬季で 34%、37%、49%、68%と大きくなり、逆に「自家用車」がそれぞれ夏季で 64%、59%、60%、45%、冬季で 64%、54%、45%、25%と小さくなっているのが特徴的である（図 2-6-21、図 2-6-22）。

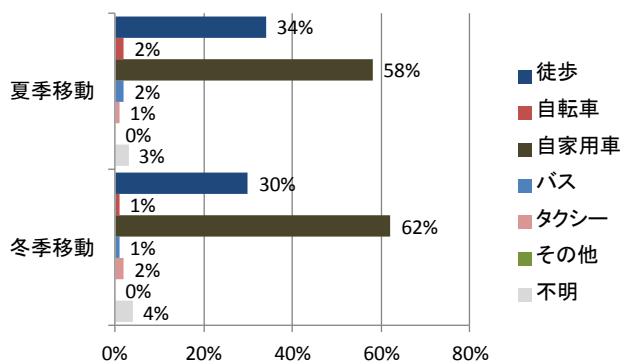


図 2-6-20 夏季・冬季別の主な買物の際の移動手段 (アンケート調査)

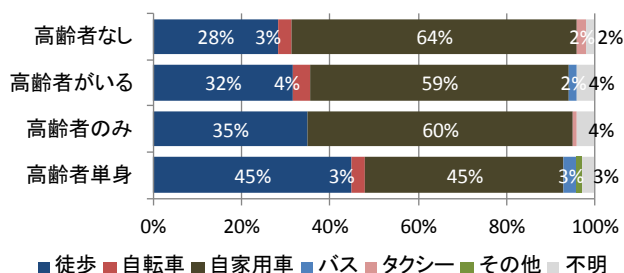


図 2-6-21 高齢者世帯状況別の夏季の主な買物の際の移動手段 (アンケート調査)

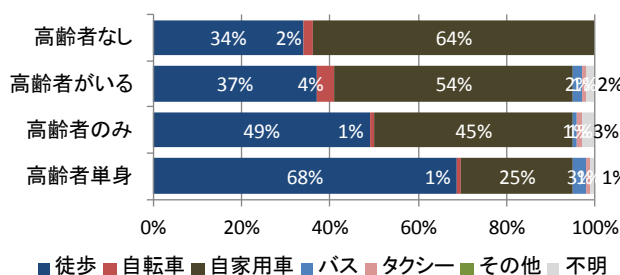


図 2-6-22 高齢者世帯状況別の冬季の主な買物の際の移動手段 (アンケート調査)

以上の車の所有状況と日常的な買い物に関する状況から、以下のことが考えられる。

前述の団地の不満度でも買い物の利便性は約 5 割が不満を感じており、主な買い物先である団地内の商業機能の強化や高齢者など自家用車を利用できない徒歩生活者の宅配サービスなど買い物の利便性向上が求められる。

2-6-3 戸建住宅の状況

(1) 敷地面積

戸建住宅の敷地面積の分布をみると、250～300 m²が最も多く 46%を占める。開発時に 80～100 坪程度の宅地が多く分譲されたことが反映されている(図 2-6-23)。

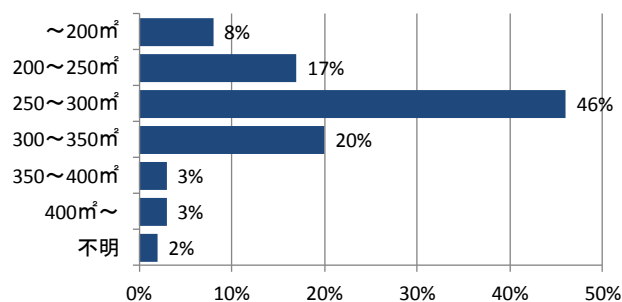


図 2-6-23 戸建て住宅の敷地面積分布(アンケート調査)

(2) 床面積に関する状況

1) 延べ床面積

戸建住宅の延べ床面積の分布は、80～100 m²が最も多く 23%、次いで 100～120 m²が 17%である(図 2-6-24)。

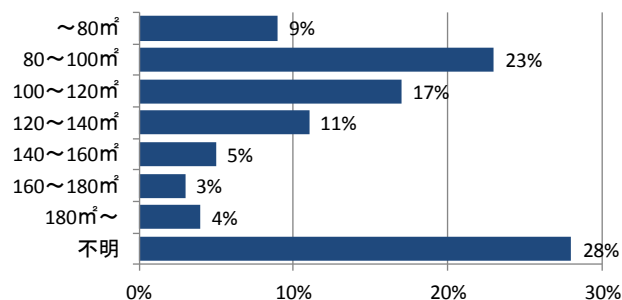


図 2-6-24 戸建住宅の延べ床面積の分布(アンケート調査)

2) 延べ床面積と世帯人数

戸建住宅世帯で「高齢者のみ」と「高齢単身者」は 59%を占めるが(前述)、これらの世帯について、世帯人数の一人当たり面積は、40 m²以上が 84%、50 m²以上が 61%、60 m²以上が 44%となっている(図 2-6-25)。

居住者の高齢化とともに子どもが独立するなど世帯人員が減少していく状況で、一人あたりの延べ床面積が大きくなり、必要以上に大きな床面積の住宅に住むいわゆるミスマッチが発生していることがうかがえる。

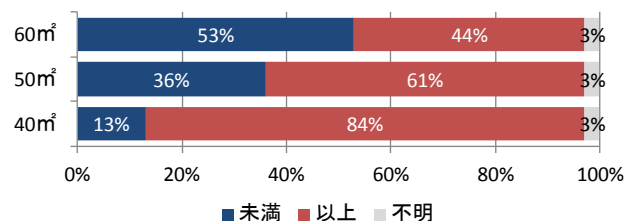


図 2-6-25 戸建住宅の「高齢者のみ」と「高齢単身者」世帯の一人当たり面積が 40 m²、50 m²、60 m²以上割合 (アンケート調査)

3) 広さの評価

住宅の広さについての評価は、持家戸建てで「ちょうど良い」が 56%、「広すぎる」「やや広い」が合わせて 25%である。集住賃貸では、「ちょうど良い」が 41%、「狭すぎる」「やや狭い」が合わせて 49%である (図 2-6-26)。

また、戸建住宅の高齢者世帯状況の「高齢者のみ」「高齢単身」について見ると「広すぎる」「やや広い」が合わせて、それぞれ 27%、43%と大きくなっている。

住宅を社会的な財と考えると、上述のミスマッチを解消や高齢者世帯の住宅の管理負担を軽減するための戸建住宅の高齢世帯などを対象として住替えの誘導などの検討が求められる (図 2-6-27)。

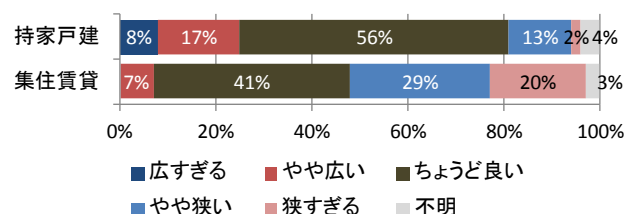


図 2-6-26 住宅種類別の住宅の広さに対する評価 (アンケート調査)

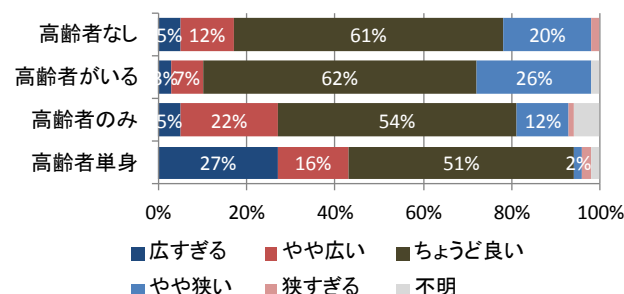


図 2-6-27 戸建住宅の高齢世帯分類別、住宅の広さに対する評価 (アンケート調査)

(3) 老朽度と性能に対する満足度

1) 戸建住宅の老朽度

戸建住宅の築年数は、30 年以上が 56%を占める。一方で、10 年未満が 3%、10～20 年が 7%と老朽化が進行していることがうかがえる（図 2-6-28）。

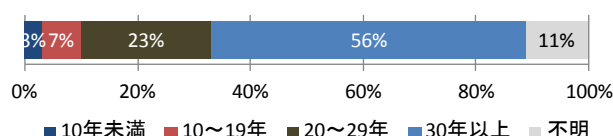


図 2-6-28 築年数別の戸建住宅戸数割合 (アンケート調査)

2) 住宅の老朽度と性能に対する満足度

住宅の性能に関する項目として「暖かさ」と「高齢者の使いやすさ」についてその満足度を築年別に見る。「暖かさ」では、古い住宅ほど不満が大きくなり、30 年以上では、「不満」「やや不満」が合わせて 33%である。「高齢者等の使いやすさ」では、築 20～29 年で「不満」「やや不満」が合わせて 39%、30 年以上では 35%となっている（図 2-6-29、図 2-6-30）。

このように、老朽化した住宅で基本的な性能が低くなっていることが考えられ、性能向上のためのリフォームや建替えの推進が求められる。

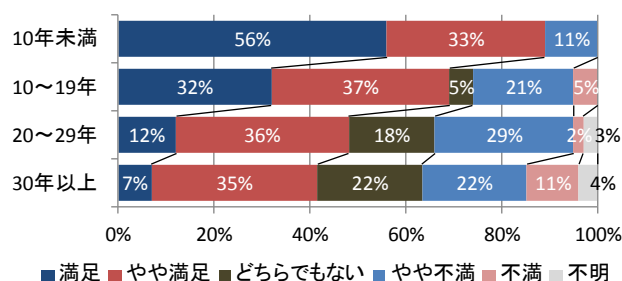


図 2-6-29 戸建住宅の築年数別の暖かさの満足度 (アンケート調査)

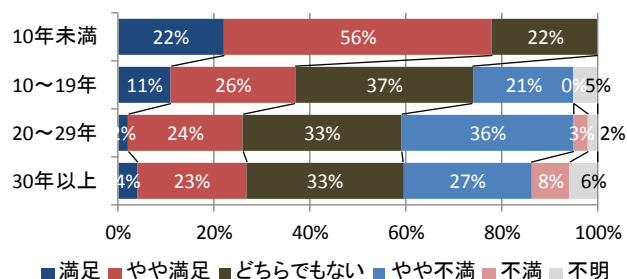


図 2-6-30 戸建住宅の築年数別の高齢者の使いやすさの満足度 (アンケート調査)

(4) 建替、改修状況

1) 現地調査による建替え・改修状況

白鳥台団地のうち初期に開発された白鳥台3丁目と5丁目の292戸について、目視により建替え、増築・外部改修状況を調査した結果、ほとんど手を加えていない割合が23%、建替6%、増築9%、改修63%である。外部から目視で分かる改修内容の割合としては、窓が66%、外壁61%、風除室・サンルームの設置が37%、屋根25%であった。団地開発から40年以上経過しているが、老朽化した住宅が相当数存在する(図2-6-31、図2-6-32、写真2-6-1)。

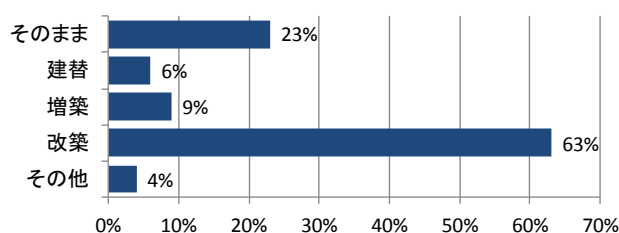


図2-6-31 建替え、増改築状況(現地調査)

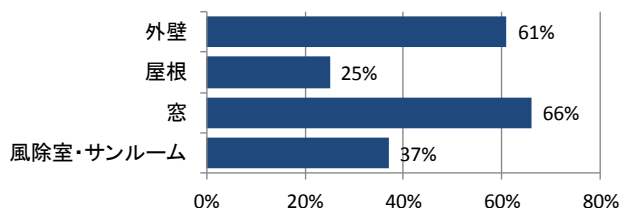


図2-6-32 改修内容(現地調査)

2) 現居住者の建替え・改修に関する状況

○建替・改修実施状況

アンケート調査から現居住者が行った建替、改修の実施状況は、「改修」が75%、「建替」が5%、「何もしていない」が14%である(図2-6-33)。

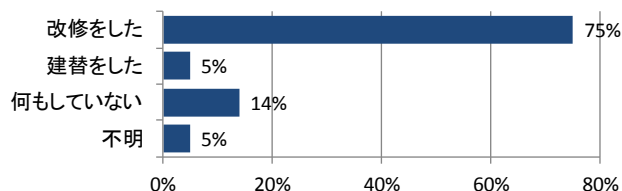


図2-6-33 建替え・改修等の実施割合(アンケート調査)

○建替・改修の実施理由

建替、改修の実施理由は、大きい順に「傷んでいたから」が69%、「新しく(きれいに)したかったから」36%、「寒かったから」34%、「使い勝手が悪かったから」33%などとなって

おり、見た目を美しくする項目が上位2つを占めている（図 2-6-34）。

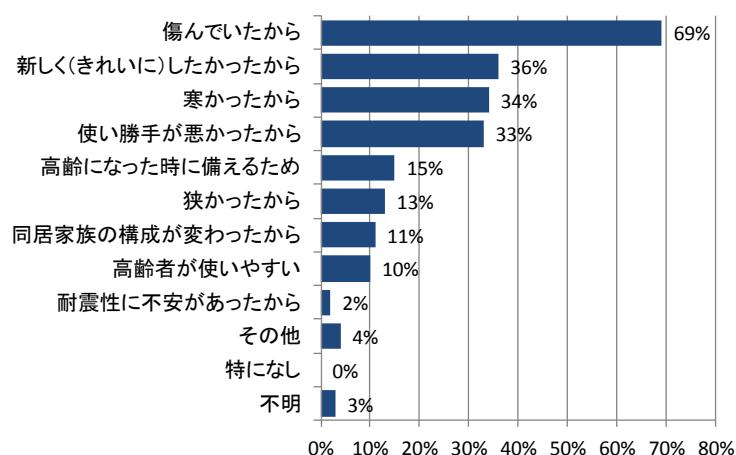


図 2-6-34 建替え・改修を行った理由(アンケート調査)

○改修費用

改修の際の費用は、500～600 万円が最も多く、その他 1000 万円以上が 11%である（図 2-6-35）。

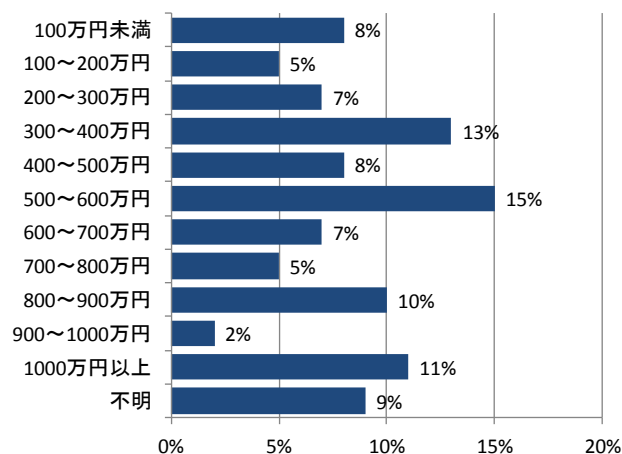


図 2-6-35 改修費用(アンケート調査)

○改修内容

改修の内容別の実施割合は、大きい順に「屋根の塗替えや葺替え」78%、「外壁の塗替えや貼替え」が76%、「台所・浴室の交換」67%、「内装の貼り替え」62%、「給湯などの配管の交換」55%である（図 2-6-36）。

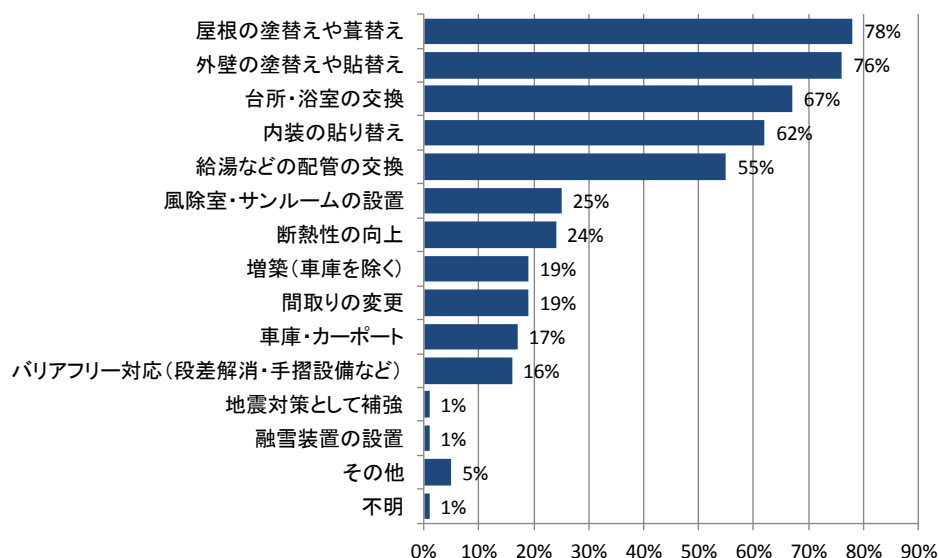


図 2-6-36 改修内容(アンケート調査)

○改修の際に困ったこと

改修の際に困ったことは、「工事の見積金額（工事費用）の妥当性の判断」が 25%、「改修（リフォーム）の資金」26%、「工事内容や工事方法の妥当性の判断」21%と各項目で、20%以上の人が困っていることがわかる（図 2-6-37）。

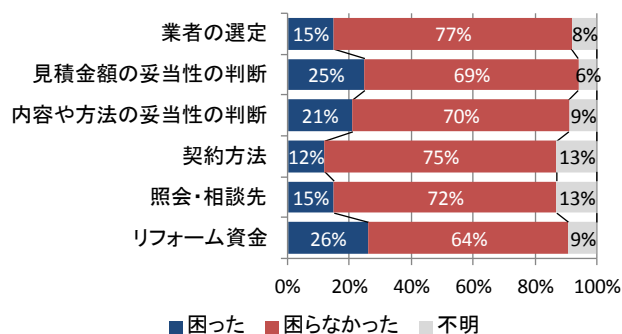


図 2-6-37 改修の際に困ったこと(アンケート調査)

以上の建替、改修状況から以下のことが考えられる。

白鳥台団地では戸建住宅の老朽化が進んでおり、改修では、見た目の美しさなどに加え、住宅の基本的な性能である耐震性、断熱気密性能、高齢化対応などの性能向上リフォームの必要性や費用対効果の大きい改修方法を普及するとともに、安心して改修できる仕組みづくりが求められる。

2-6-4 除雪状況

(1) 敷地内の除雪に対する満足度

敷地内の除雪に対して「不満」「やや不満」を合わせた割合を高年齢世帯状況別に見ると、「全体」で30%、どの属性でも27%から34%である（図2-6-38）。

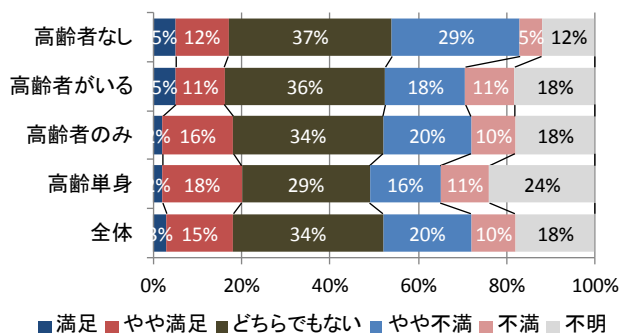


図 2-6-38 敷地内の除雪に対する満足度 (アンケート調査)

(2) 戸建住宅の消融雪装置設置状況

室蘭市の積雪量が少ないため、戸建住宅で消融雪装置を設置している割合は、全体で3%とほとんど設置していない（図2-6-39）。

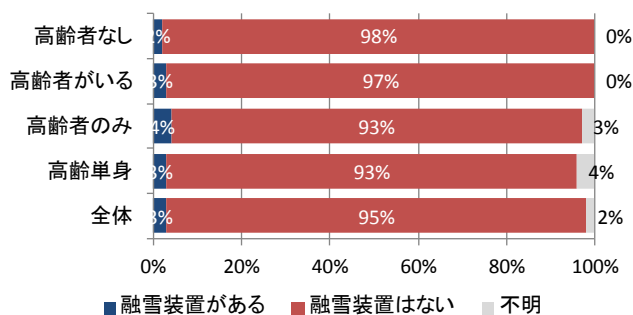


図 2-6-39 高齢世帯状況別の消融雪装置の設置割合 (アンケート調査)

(3) 除雪の担い手

■戸建住宅における除雪業者への委託状況

敷地内通路・車路の除排雪を、個人的に除雪業者に委託している割合は、全体で9%である。

高齢世帯状況別に見ると、大きい順に「高齢単身」8%、「高齢者のみ」と「高齢者がいる」が11%、「高齢者なし」3%である。また、「高齢単身」で「近所の住民」が8%となって

いる（図 2-6-40）。

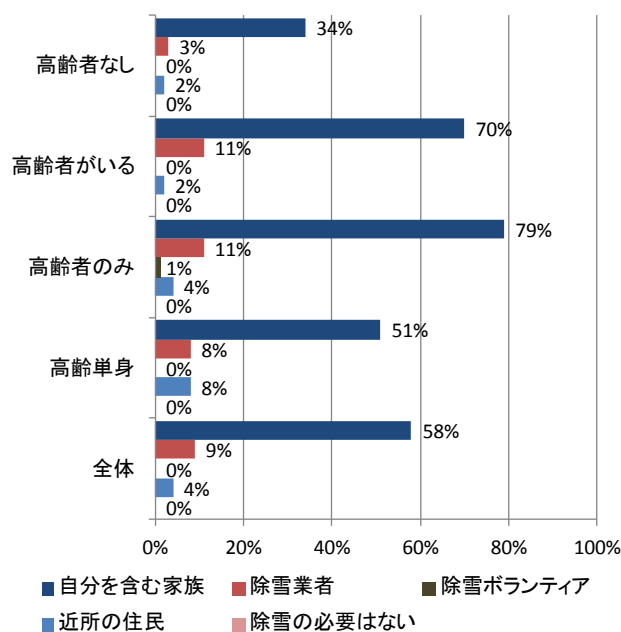


図 2-6-40 敷地内の除雪を行っている人割合（アンケート調査）

2-6-6 空家・空地の状況

自治会役員のヒアリングから戸建住宅地の空家・空地、住替え状況について、以下のことが指摘されている。

- ・近年、空家が増加しており、その中には不在地主となって長期にわたり空家・空地のまま所有している例がある
- ・戸建住宅から住替える例として、体が不自由になった時にこどもの所に住替える例が多い。
- ・空家は極端に安くなければ売れない。
- ・母子家庭が親の近くに住替えてくる例もある。

また、白鳥台団地内の住宅物件を取り扱う宅建業者のヒアリングから、団地内の空家・空地の実勢価格は他の市中より極端に安くなっている。市内の住宅地開発は利便性の高い比較的中心部に新日鉄の土地などで行われており、白鳥台は極端に人気がない状況である。

以下にアンケート調査などから、空地・空家の状況や住替えに関する状況を把握する。

(1) 地価の動向

第一種低層住居専用地域と第二種低層住居専用地域の地価の公示価格を団地内と市全体のそれぞれ平均値でその推移は、2000 年以降ともに横ばい状態で、白鳥台団地が 3000 円/㎡程度安くなっている（図 2-6-41）。

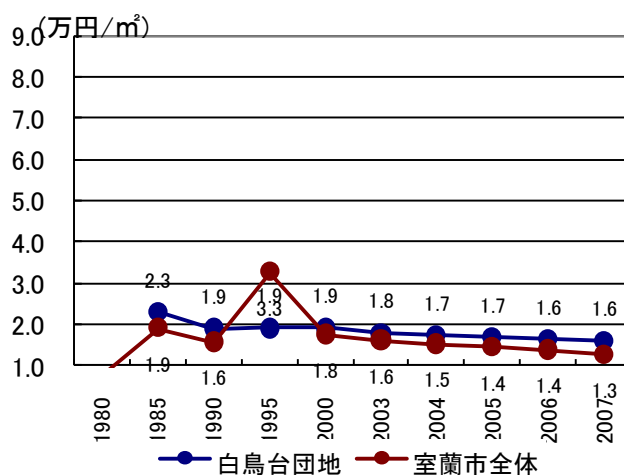


図 2-6-41 第一種低層住居専用地域と第二種低層住居専用地域の地価の公示価格の推移

(2) 戸建住宅地の空地・空家状況

白鳥台団地のうち初期に開発された戸建住宅地である白鳥台 3 丁目と 5 丁目の 292 戸についてゼンリン住宅地図で苗字および建物の有無により、それぞれ空家と空地を判断した。その結果、空家・空地の割合は、平成 3 年で 2%、H10 年度では 10%と増加傾向にある（図 2-6-42）。

これらの空家・空地の増加は前述のように地域にとって望ましい状況ではないので、空家・空地が発生した際にできるだけ早く住替えが行われるようにすることと、空地・空家が継続する際には、その管理を適切に行うことが望まれる。特に所有者が不明で放置されることは避けることが望まれる。

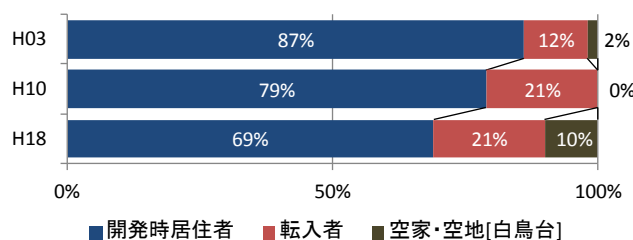


図 2-6-42 開発当時から居住者割合と空家・空地割合の推移(ゼンリン住宅地図による)

2-6-6 居住者の団地の評価

アンケート調査で居住者の団地についての満足度は、「総合的な満足度」が「満足」と「やや満足」を合わせて 41%と 5 割を下回っている。

また、「満足」と「やや満足」を合わせた満足度が 50%を超える項目は、「住宅地としての静かさ」76%、「緑などの自然」74%、「広場・公園」56%の住環境に関する 3 項目である。一方で「不満」と「やや不満」を合わせた不満度が 50%を超えるものは、「道路歩道の除雪」57%、「日常的な買い物」50%、「医療福祉施設」50%、「教育文化施設」50%である(図 2-6-43)。

これらから、満足度の高い住環境などは保全すると共に、不満度の高い「除雪」「日常的な買い物」などについては改善を検討する必要がある。

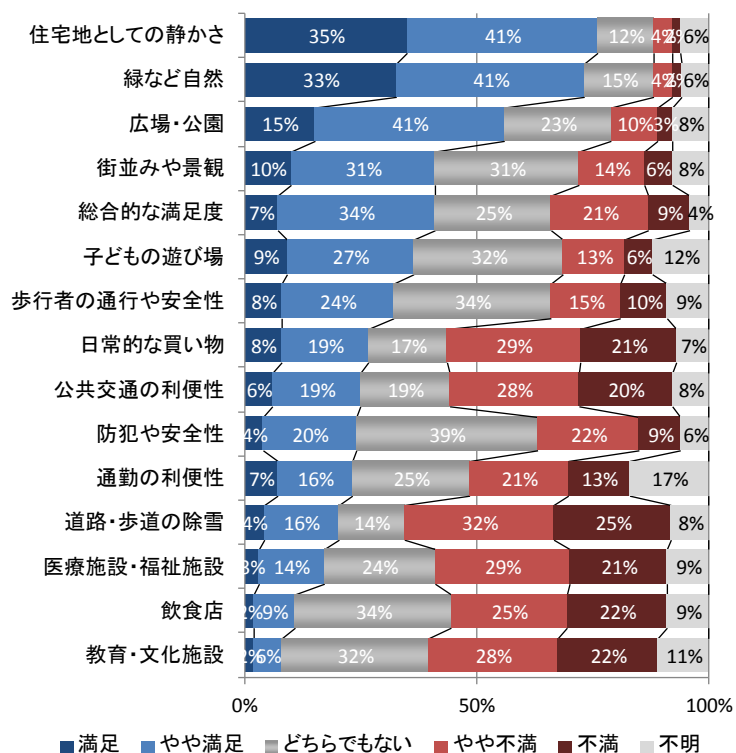


図 2-6-43 団地の満足度評価(アンケート調査)

2-6-7 住替え状況

(1) 近年の転入者の状況

1) 近年転入者の前住地と住宅種類

白鳥台団地での居住年数が 10 年未満の世帯の前住地割合は、「市内」が最も大きく 34%

で、ついで、「道内の他市町村」31%、「団地内」27%となっている。「団地内」と「市内」を合わせると61%を占める（図 2-6-44）。

また、居住年数が10年未満の世帯の従前の住宅種類割合は、「民営の賃貸住宅」が44%と最も大きく、次いで「親族との同居」が16%となっている（図 2-6-45）。

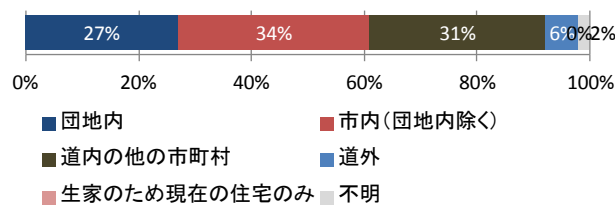


図 2-6-44 10年以内団地居住者の前住地 (アンケート調査)

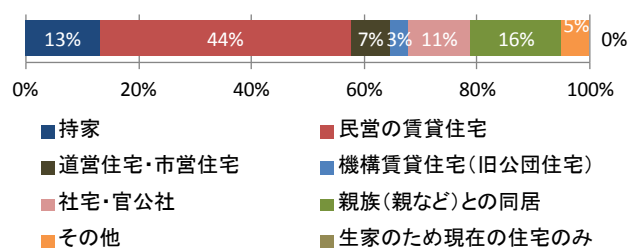


図 2-6-45 10年以内団地居住者の従前の住宅種類 (アンケート調査)

2) 近年転入者の団地選択理由

白鳥台団地での居住年数が10年未満の世帯の白鳥台団地を選択した理由割合は、大きい上位3項目は、「自然が多かったから」50%、「近くに親類、または知人などがいたから」40%である。自然などの住環境に加え、「親類、知人などがいたから」が上位に入っていることも特徴的である（図 2-6-46）。

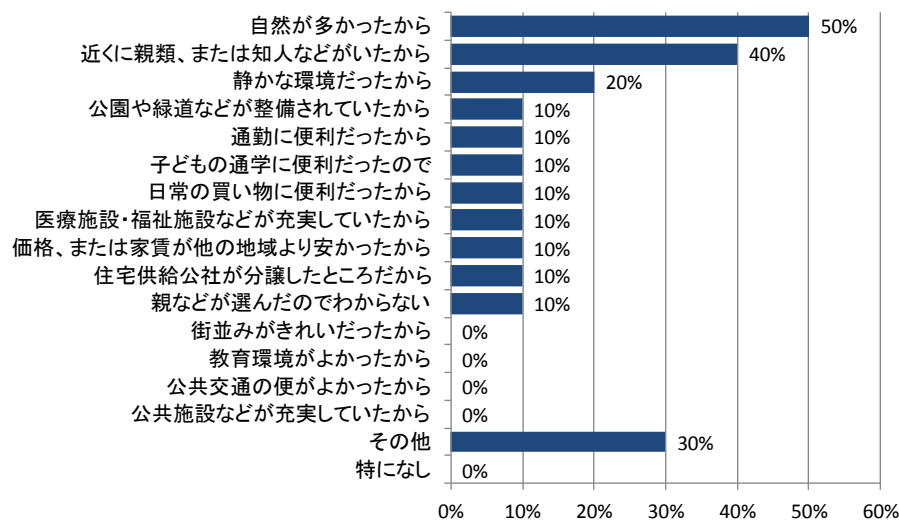


図 2-6-46 団地での居住年数が 10 年以内の世帯の団地選択理由 (アンケート調査)

以上の住替えに関する状況から、以下のことが考えられる。

白鳥台団地は良好な自然環境を有しており、開発当時の居住者が相当割合居住している。近年居住者は、団地内や市内から親類や知人のつながりで住替えていることがうかがえる。

団地内への住替える人の特性としては、団地内や室蘭市内および近郊の団地内居住者の身近な親類や知人が期待される。これらに対応した住替えシステムの検討が重要である。

(2) 現住宅の住続け・住替えに関する意向状況

1) 住続け・住替え意向

○住宅種類別の現住宅の住続け・住替え意向

現住宅の住続け・住替え意向は、全体では「そのまま住続けたい」が 43%、「他の住宅に住替えたい」が 14%である。

住宅種類別で見ると「持家戸建」住宅では「そのまま住続けたい」が 56%、「改修して現在の住宅に住み続けたい」が 14%と合わせて 70%が現住宅に住み続ける意向を持っている。

また、「集住賃貸」では「そのまま住続けたい」が 20%、「他の住宅に住替えたい」が 27%、「他の住宅に住替えたいが現在の住宅に住み続けると思う」が 16%である。持家戸建世帯で現住宅の住続け意向が大きくなっていることと、賃貸集住で、住替えたくても住替えられない人が相当数いるのが特徴的である (図 2-6-47)。

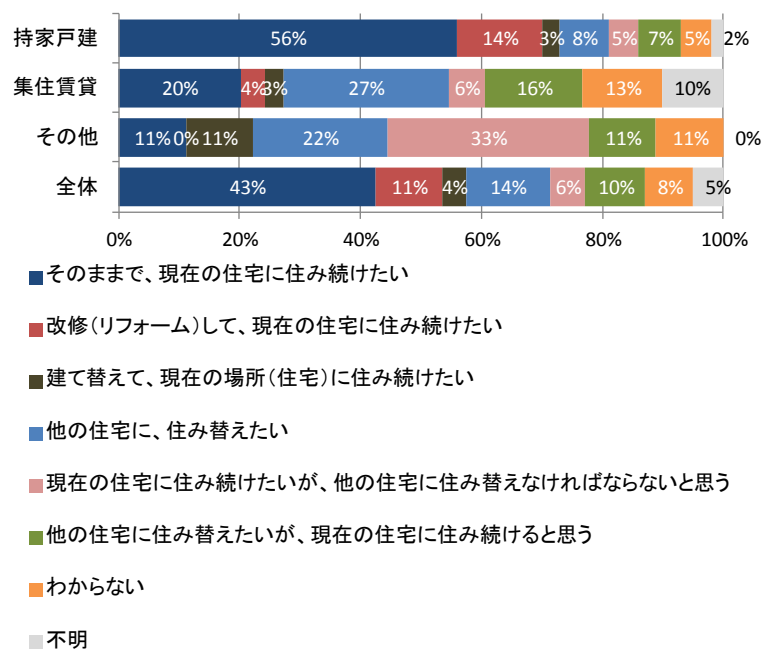


図 2-6-47 住宅種類別の現住宅での住替え・住続け意向(アンケート調査)

○高齢世帯状況別の現住宅の住続け・住替え意向

60 歳以上の高齢者に関する世帯状況別に見ると、「そのまま住続けたい」と「改修して現在の住宅に住み続けたい」を合わせた割合が「高齢者のみ」67%、「高齢者がいる」71%、「高齢単身」56%と小さくなっている。

一方で、「他の住宅に住み替えたいが現在の住宅に住み続けると思う」が「高齢単身」で 17%と大きくなっている(図 2-6-48)。

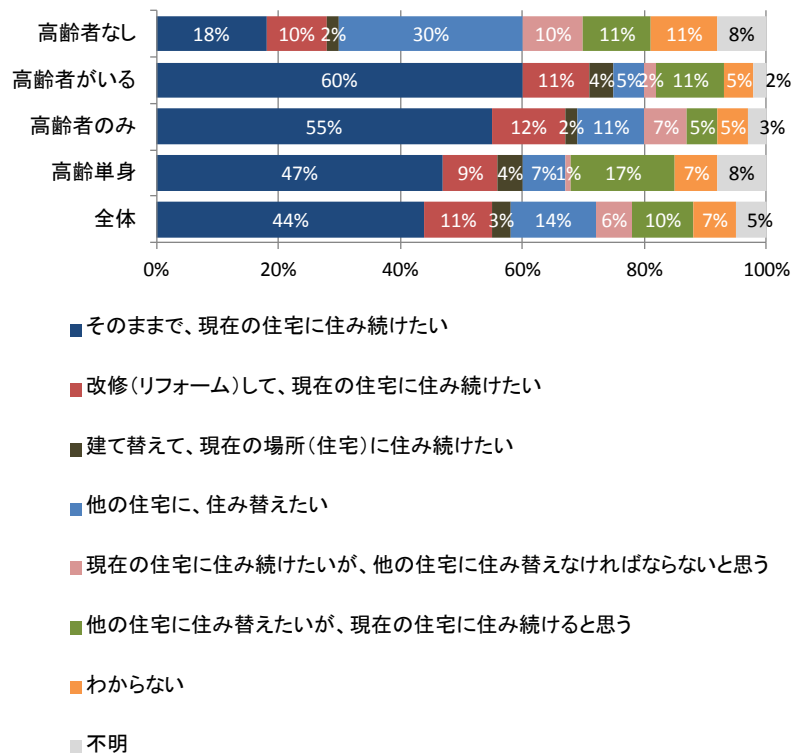


図 2-6-48 高齢世帯状況別の現住宅での住替え・住続け意向(アンケート調査)

2) 住替え意向者の希望住替え場所

住替え意向のある団地居住者の希望の住替え場所割合は、大きい順に、「市内」(31%)、「近郊の市町村」(25%)、「団地内」「札幌市」17%である(図 2-6-49)。

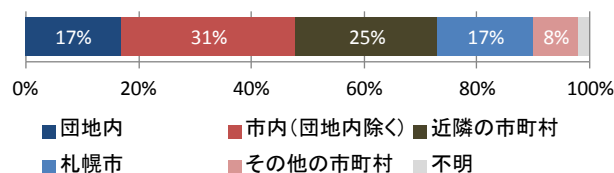


図 2-6-49 住替え意向のある世帯の住替え希望場所(アンケート調査)

以上の現住宅の住続け・住替えに関する意向状況から、以下のことが考えられる。

高齢になっても戸建住宅に住み続けたい居住者が住み続けられるように、適切な改修の促進や生活サービスの提供などが求められる。

(3) 戸建住宅居住者の集合住宅への住替えに関する意向

1) 集合住宅への住替え意向

戸建住宅の面積と世帯人数のミスマッチの解消や、高齢化に伴い自律的な生活ができなくなった際への住み替えなどを想定し、戸建住宅から集合住宅への住替え意向についてア

ンケート調査から把握する。戸建住宅の60歳以上の高齢者世帯状況別の集合住宅への住替え意向は、「すぐに住替えたい」「すぐではないが住替えを考える」を合わせて全体では29%、「高齢单身」と「高齢者のみ」が最も大きく36%である（図2-6-50）。

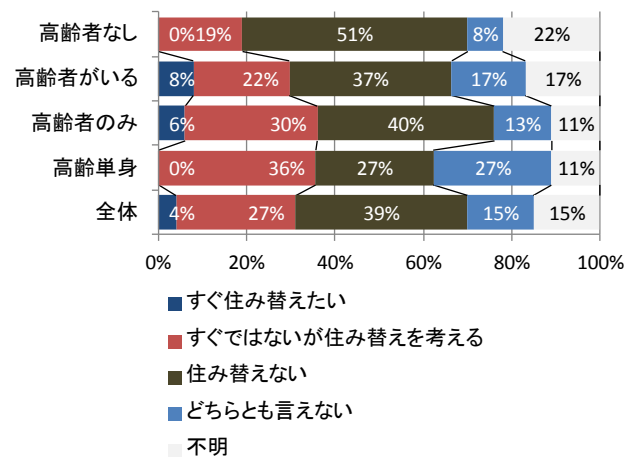


図2-6-50 集合住宅への住替え意向（アンケート調査）

2) 集合住宅への住替え希望場所

住替え意向のある人（「すぐに住替えたい」「すぐではないが住替えを考える」）について、希望住替え場所の割合は、「市内」が26%と最も多く、次いで「近隣市町村」が22%である（図2-6-51）。

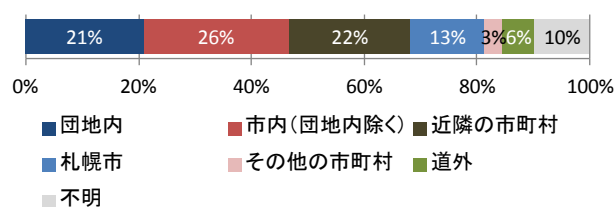


図2-6-51 集合住宅に住替え意向のある人の希望住替え場所割合（アンケート調査）

3) 住替え希望の集合住宅の種類

住替え意向のある人（「すぐに住替えたい」「すぐではないが住替えを考える」）について、希望する住宅の種類は、「高齢者サービス付き住宅」が40%と最も多く、次いで「道営住宅・市営住宅」の20%、「民間分譲マンション」の11%である。戸建居住者が「道営住宅・市営住宅」に住替えたい人が20%もいるのが特徴的である（図2-6-52）。

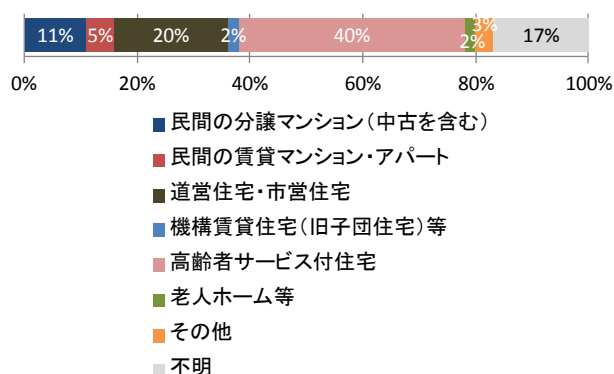


図 2-6-52 住替え意向のある人の希望住宅種類(アンケート調査)

4) 住替え後の住宅で利用したいサービス

「高齢者のみ」と「高齢単身」世帯を対象に、住替え後の住宅で利用したいサービス意向について見ると、「高齢者のみ」の上位3項目は、「体調が悪い時の一時的なお手伝い」が44%、ついで、「定期的に様子を見に来てもらう」34%、「食事サービス」31%である。「高齢単身」の上位3項目は、「体調が悪い時の一時的なお手伝い」が64%、ついで、「食事サービス」と「介護サービス」とともに31%である。「高齢者のみ」は、自律的な生活を前提にそれを補完するサービスが上位を占め、「高齢単身」はそれに加え、自律的な生活ができなくなったときのサービスの両方の意向があらわれている(図 2-6-53)。

次に、これらのサービスに対して支払える金額について見ると、5万円未満が58%を占めている。費用から考えると「体調が悪い時の一時的なお手伝い」に対する対価と考えられる(図 2-6-54)。

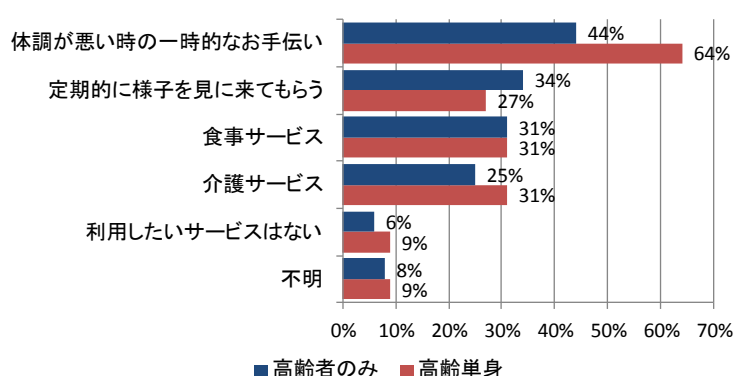


図 2-6-53 「高齢者のみ」と「高齢単身」における世帯住替え後の住宅で利用したいサービス意向(アンケート調査)

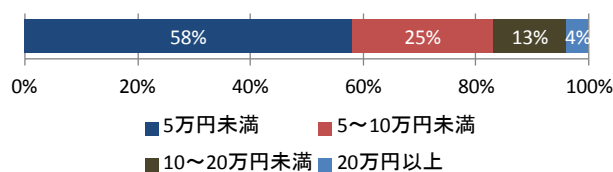


図 2-6-54 世帯住替え後の住宅で利用したいサービスに支払える金額(アンケート調査)

5) 住替え希望者の現住宅の処分意向

住替え意向のある人(「すぐに住替えたい」「すぐではないが住替えを考える」)について、住替えの際の現住宅の処分意向割合は、「売却したい」が47%と最も多く、次いで「家族親族が住む」が18%、「賃貸したい」が7%、「空家のまま持っている」が4%である。戸建居住者が集合住宅に住替える際に、現住宅が中古住宅市場にでる割合は「売却したい」「賃貸したい」を合わせて54%である(図 2-6-55)。

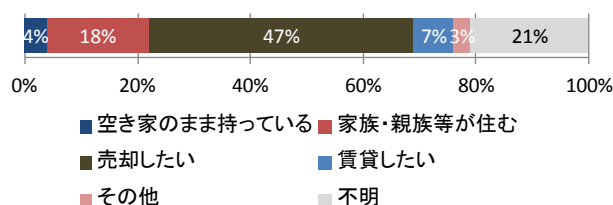


図 2-6-55 住替え意向のある人の現住宅の処分意向(アンケート調査)

以上の戸建住宅居住者の集合住宅への住替えに関する意向状況から、以下のことが考えられる。

団地内の集合住宅に住替えたい人が相当数おり(30%)、住替えたい集合住宅の種類としてニーズの高い「高齢者サービス付きの集合住宅」が団地内には無いことから、その団地内への供給を誘導することが必要である。公営住宅への住替えニーズが大きい基本的には持家所有者が公営住宅に入居できないためそれらの人への対応を考える必要がある。

また、戸建住宅居住者が住替えの際の現住宅の売却意向が強いことから、処分を安心して行えるような住替え支援が求められると考えられる。

2-6-8 地域コミュニティの状況

自治会役員へのヒアリングでは、近年、町内会の加入率が低下傾向にあり、地域コミュニティの沈滞化が指摘されている。以下にアンケート調査により近所づきあいの状況や今後の住民活動への参加意向などを把握する。

(1) 近所づきあい状況

1) 現在の近所づきあい状況

現在の近所づきあいの盛んさについて見ると、全体で「盛んであると思う」が3%にとどまっている。建物種類別に見ると、「盛んだと思う」が「持家戸建」では4%、「集住賃貸」が1%と団地全体で近所づきあいが盛んでない状況がうかがえる（図 2-6-56）。

次に昔と比べて近所づきあいの変化については、「少なくなったと思う」が39%で「盛んになったと思う」3%と「変わらない」32%を合わせた35%を上回っている（図 2-6-57）。

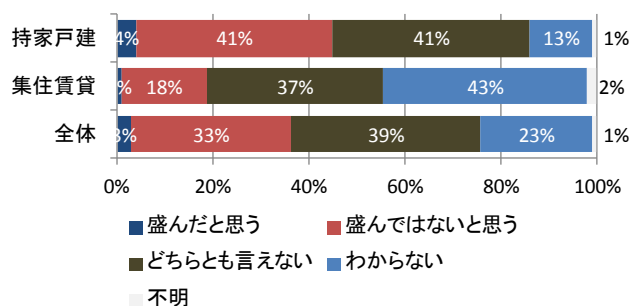


図 2-6-56 建物種類別の現在の近所づきあいの盛んさ (アンケート調査)

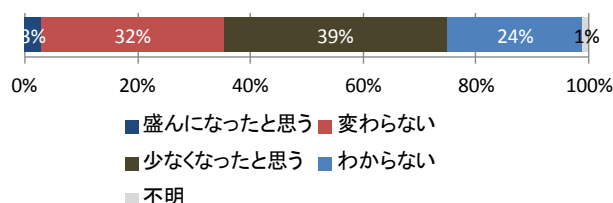


図 2-6-57 昔と比べて近所づきあいの変化状況 (アンケート調査)

2) 今後の近所づきあいのあり方の意向

今後の近所づきあいのあり方についての意向の割合は、「近所づきあいは盛んな方が良い」が13%、「適度な近所づきあいがあったほうが良い」が76%と合わせて89%を占める。近所づきあいの必要性は認識されていると考えられる（図 2-6-58）。

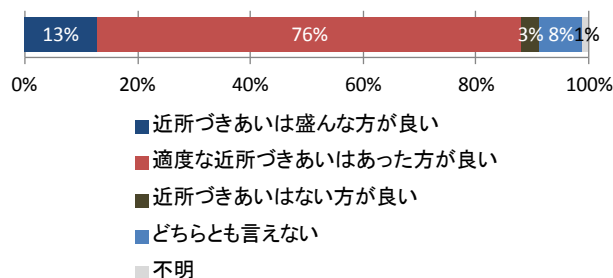


図 2-6-58 今後の近所づきあいの意向 (アンケート調査)

(2) 地域活動への参加状況

1) 現在の地域活動への参加状況

「町内会活動」「老人クラブ」「趣味の活動」「地域福祉ボランティア活動」「まちづくり活動」それぞれについて参加状況を把握した。「参加している」と「たまに参加している」を合わせた割合は「町内会活動」が54%と最も大きく、次いで「まちづくり活動」24%、「趣味の活動」23%、「地域福祉ボランティア活動」23%、である（図 2-6-59）。

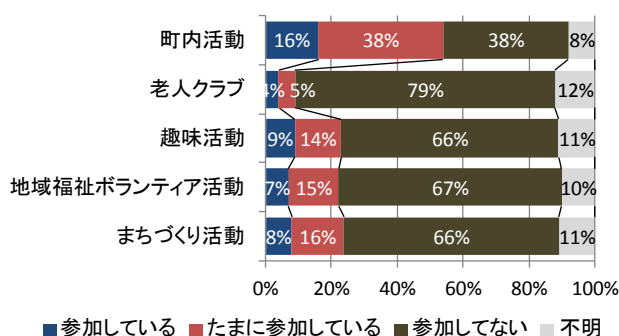


図 2-6-59 現在の地域活動への参加状況 (アンケート調査)

2) 今後の地域活動への参加意向

上述と同じ地域活動項目について、今後の参加意向は、「参加したい」「ある程度参加したい」を合わせると、「町内会活動」が72%と最も大きく、次いで「地域福祉ボランティア活動」が64%、「まちづくり活動」63%、「趣味の活動」57%で過半を占める（図 2-6-60）。

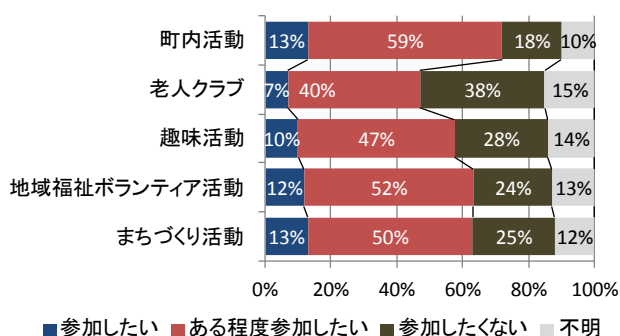


図 2-6-60 今後の地域活動への参加意向 (アンケート調査)

以上の地域コミュニティの状況から、以下のことが考えられる。

現状の地域コミュニティは近所づきあいなどが沈滞化しており、さらなる高齢化や自治体財政のひっ迫の状況を考えると相互扶助を伴う地域コミュニティの形成が必要で、その在り方や実現方法などが今後の課題である。団塊の世代がリタイアしてくるなど高齢化が

進行する中で、これらのコミュニティを支える担い手として高齢者が重要になる。

2-6-9 住宅開発ポテンシャル（団地周辺の住宅地開発状況）

市内の住宅地供給状況を平成9年から18年までの住宅地の開発許可状況から把握する。白鳥台団地内や縁辺部で住宅地開発がほとんど行われておらず、この地域の住宅開発圧力はあまりない事がうかがえる（図2-6-61）。

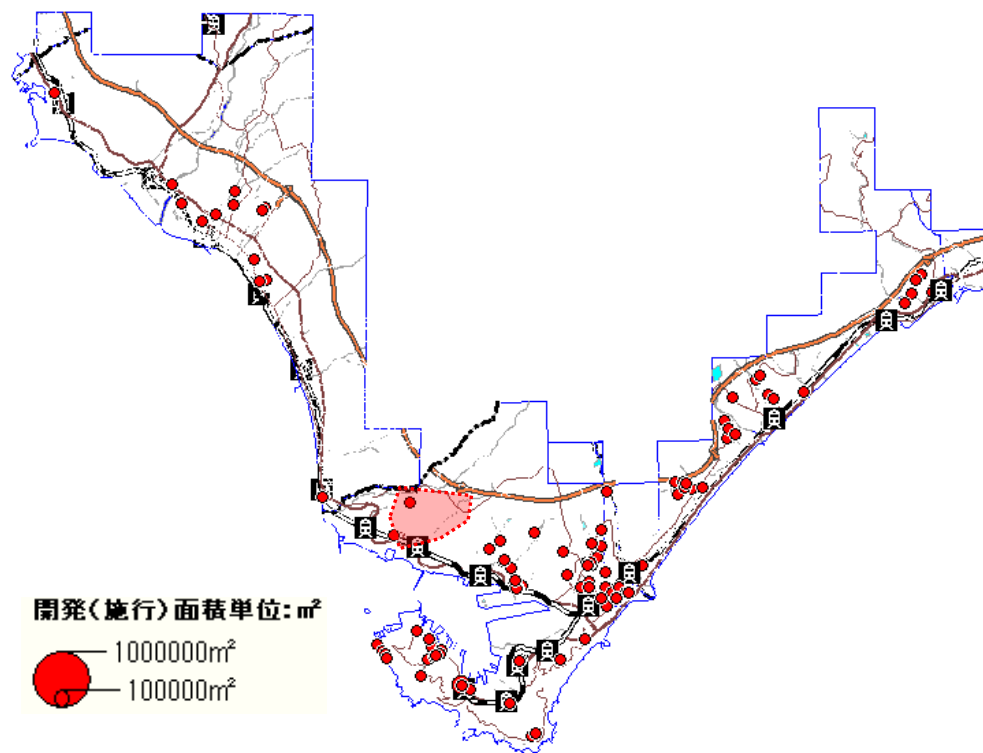


図 2-6-61 白鳥台団地周辺での開発許可状況 (H9～H18)

2-6-10 建物用途等の制限意向

(1) 建物用途等の制限に関する意向

白鳥台団地の用途地域は、計画的な住宅地として、戸建専用住宅を想定した「第1種低層住居専用地域」、公営住宅や社宅などの集合住宅を想定した「第1種中高層住居専用地域」、地区センターで商業業務店舗等を想定した「近隣商業地域」の3種類で色分けされ、さま

ざまな用途の建物が混在しない極めて純化した用途地域となっている。

このため、住宅地域では、店舗併用住宅やアパートなどが立地しにくく、前述のアンケート調査による団地の評価でも「住宅地としての静かさ」で住民の高い評価を得ている（図 2-6-62）。

一方で、純化した用途規制のため住宅地域での飲食店や小売店舗などが立地できず、団地の評価でも「身近な飲食店」に対する不満が大きくなっており、生活利便性上の問題となっている可能性もある。

そこで、ここでは、住宅地域の良好な住環境を担保している住宅地域の法定容積率の緩和や最低敷地面積の規制、賃貸アパートや身近な飲食店の立地について、その意向を把握する。

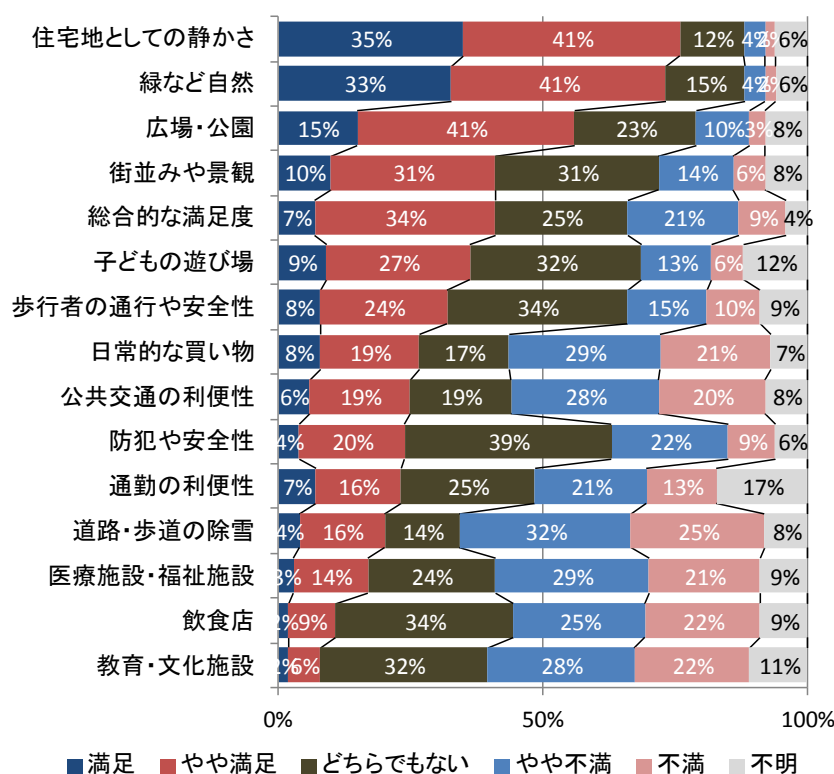


図 2-6-62 団地の満足度評価（アンケート調査）[再掲]

1) 法定容積率の緩和意向

現行の第1種低層住居専用地域の容積率 60%を 80%に緩和し、床面積の大きな住宅が建てられるようにすることに対する戸建住宅の居住世帯の意向は、「広い建物が建てられるように緩和した方が良い」が 14%に対し、「住宅地の環境を変えたくないで、緩和しない方が良い」が 37%と、良好な住環境を保全する意識が強い傾向がうかがわれる（図 2-6-63）。

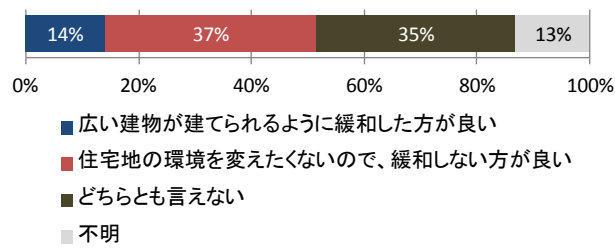


図 2-6-63 戸建住宅世帯の法定容積率の緩和意向(アンケート調査)

2) 最低敷地規模の規制に対する意向

戸建住宅のゆとりを保つため「最小敷地面積」の基準を定めることに対する戸建住宅居住世帯の意向は、「土地の分割や小さな敷地の売買ができるよう、基準は定めない方がいい」が 10%に対し、「ゆとりを保つため、基準を定めた方がいい」が 41%と、ここでも良好な住環境を保全する意向が大きいことがうかがえる（図 2-6-64）。

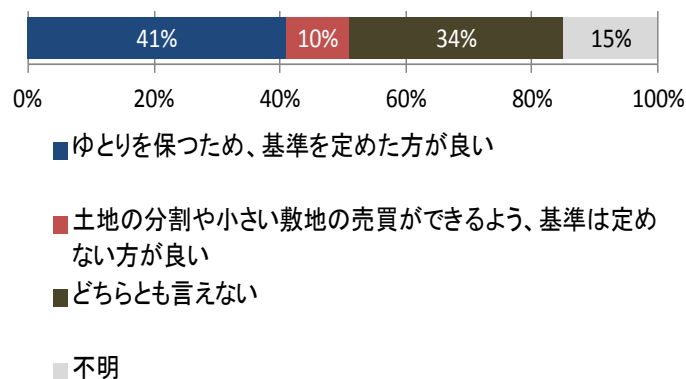


図 2-6-64 最低敷地規模の基準制定に対する意向(アンケート調査)

3) 賃貸アパートの立地意向

仮に近所の戸建住宅が建っていた場所に賃貸アパートが建つことの意向は、「若い世代が住みやすくなるので良い」が 11%に対し、「戸建て住宅地としての環境が変わるので良くない」が 51%を占める。ここでも良好な住環境を保全する意向が大きいことがうかがえる（図 2-6-65）。

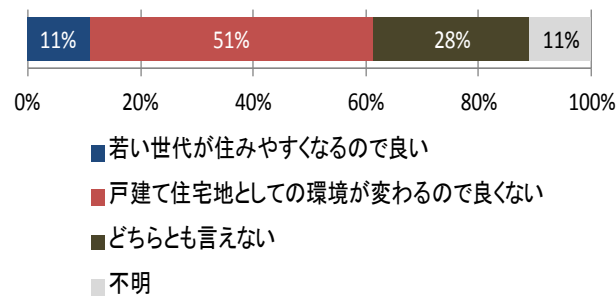


図 2-6-65 近所の戸建住宅用地の賃貸住宅の立地意向(アンケート調査)

4) 街並み形成のための建物の地域ルール

建物の色や高さなどの地域ルールを定めることに対する意向は、「強制力がある地域のルールを定めた方が良い」が 13%と「自主的に取り組む程度の地域のルールを定めた方が良い」42%を合わせて 55%に対し、「特に定める必要はない」が 13%と、良好な住環境の保全、創出に対する意識の高さがうかがえる(図 2-6-66)。

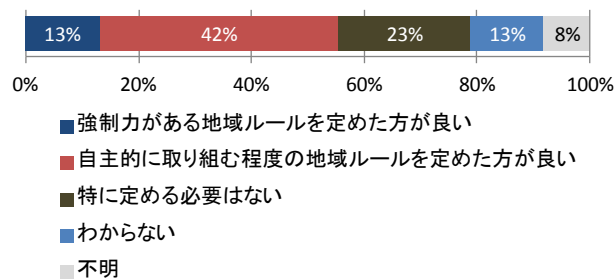


図 2-6-66 街並みづくりのための地域ルールの制定意向(アンケート調査)

5) 徒歩で行ける小規模商業施設立地意向

白鳥台団地では商業施設は地区センター等に集中しており、住宅地内に小売店舗等がほとんどない状況にある。

そこで、徒歩で行ける小規模商業施設についてその立地意向は、「小売店舗」、「コンビニ」、「食事所」、「パン屋」で「あったほうが良い」がそれぞれ 76%、74%、65%、61%で、「ない方が良い」が 1%以下となっている(図 2-6-67)。

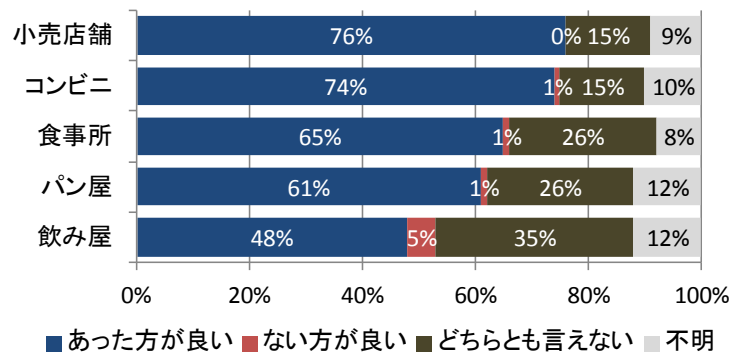


図 2-6-67 徒歩で行ける小規模商業施設立地意向(アンケート調査)

以上の建物用途等の制限に関する意向から、次のことが考えられる。

戸建住宅地の良好な住環境の保全に対する住民の意識は高く、それらを具現化するために、地区計画による最低敷地規模の設定や小規模商業施設の立地を誘導する土地利用など都市計画制度等の運用の変更を検討する必要がある。NTでの変更は、住民の合意をとることが難しいが住民が主体的に考え議論していくことが大切になる。

2-6-11 NTでの将来の必要な取り組み意向

白鳥台団地の将来のために必要な取り組み意向割合は、全体では、取り組み意向の大きい上位5つは「高齢者が安心して住むことができる環境づくり」71%、「除排雪の充実」49%、「商業施設の充実」45%、「公共バスの充実」39%、「若い世代の転入の促進」36%である(図 2-6-68)。

高齢世帯(高齢者がいる、高齢者のみ、高齢単身)では、上位5つは「高齢者が安心して住むことができる環境づくり」77%、「除排雪の充実」46%、「商業施設の充実」43%、「公共バスの充実」40%、「若い世代の転入の促進」39%である(図 2-6-69)。

子どもがいる世帯では、上位5つは「高齢者が安心して住むことができる環境づくり」77%、「除排雪の充実」46%、「商業施設の充実」43%、「公共バスの充実」40%、「若い世代の転入の促進」39%である(図 2-6-70)。

必要な取り組み意向の上位5つで、高齢世帯と子どもがいる世帯に共通する項目は、「除排雪の充実」「商業施設の充実」の2項目である。

ここで示された将来必要とする取組は、今後の団地のあり方を検討する際に参考となる。

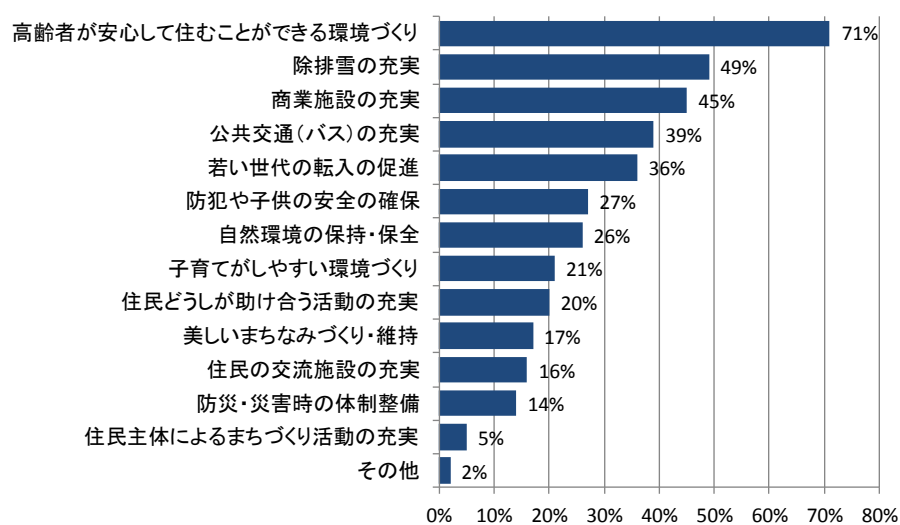


図 2-6-68 将来必要な取組み意向(5 つまで選択) (アンケート調査)

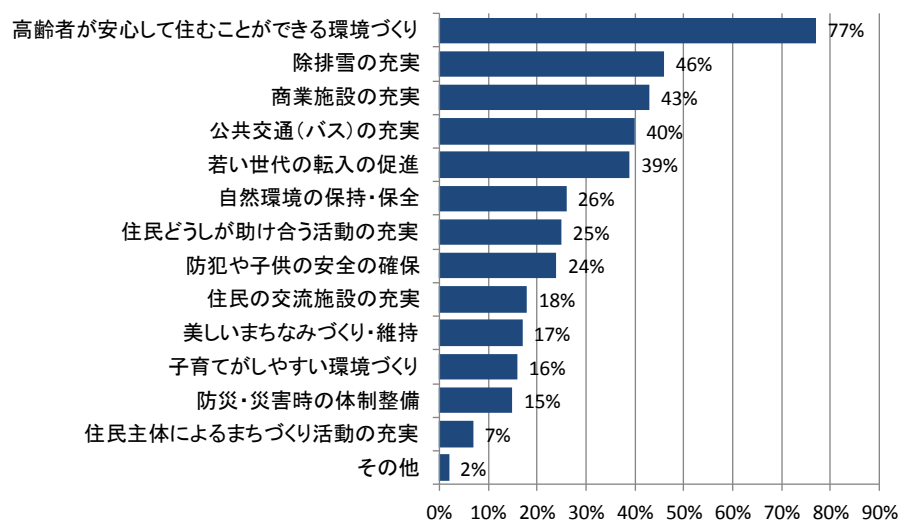


図 2-6-69 高齢世帯の将来必要な取組み意向(5 つまで選択) (アンケート調査)

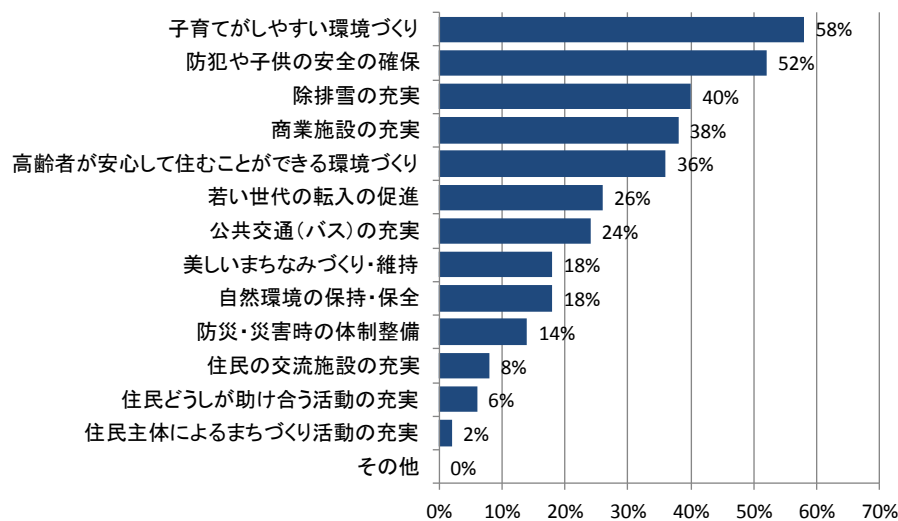


図 2-6-70 子どもがいる世帯の将来必要な取組み意向(5 つまで選択) (アンケート調査)

2-6-12 公共施設の整備やサービスの利用意向

(1) 公園に対する整備意向

1) 公園の利用状況

身近な街区公園(児童公園)の利用状況は、全体で「使っている」が 31%である。子供有無世帯別で見ると、「使っている」が「子供有」で 72%、「子供無」が 26%である(図 2-6-71)。

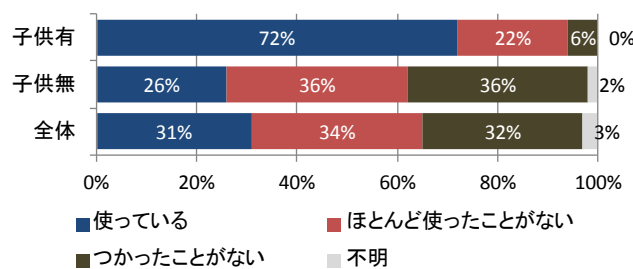


図 2-6-71 子どもの有無世帯別の身近な児童公園の利用状況(アンケート調査)

2) 今後の公園の利用に関する意向

身近な公園の利用についての意向は、全体で「高齢者など住民全体で利用できるようにする」が 61%、「今までのように子供のために利用する」が 21%である。子供有無世帯別で見ると「子供有」で「今までのように子供のために利用する」が 62%を占める一方で、「子供無」では「高齢者など住民全体で利用できるようにする」が 66%である(図 2-6-72)。

次に、仮に身近にある地域の公園の利用方法などを地域住民で考えられるとした場合の

参加意向は、全体で「参加したいまたは関心がある」が47%で、「参加したくないまたは関心がない」9%である（図2-6-73）。

この傾向は子供有無世帯別でも同様である。

以上の公園に対する整備意向から、次のようなことが考えられる。

開発当時に子どもが遊ぶことを中心に考えられてつくられた街区公園（当時は児童公園）は、現在の少子高齢化の状況で、多世代が利用できる機能・役割に転換する必要がある。ただし、再整備には多額のコストがかかるため、整備後に公園の利用が活性化されるように、また、公園が地域コミュニティを活性化するツールとなるよう、計画から整備、利用の企画、維持管理まで住民が深くかかわることが重要となる。

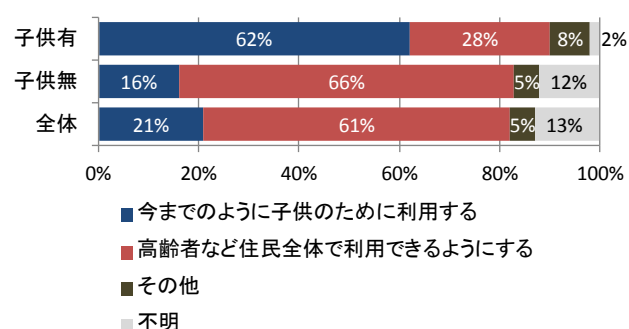


図2-6-72 身近な児童公園の今後の利用意向（アンケート調査）

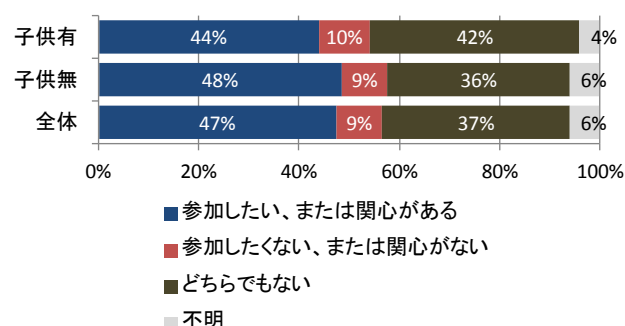


図2-6-73 身近な児童公園の今後の利用を地域住民が考える際の参加意向（アンケート調査）

（2）公共施設の整備意向

今後、整備・充実してほしい公共施設の割合は、全体では、整備・充実意向の大きい上位5つは「高齢者など気軽に集えるスペース」45%、「屋内運動施設」42%、「屋外運動施設（パークゴルフ場など）」34%、「文化・学習施設（陶芸・調理・木工作業等）」30%、「福祉施設（デイサービスセンターなど）」29%である（図2-6-74）。

高齢世帯（高齢者がいる、高齢者のみ、高齢単身）では、上位5つは「高齢者など気軽に集えるスペース」55%、「屋内運動施設」41%、「屋外運動施設（パークゴルフ場など）」40%、「文化・学習施設（陶芸・調理・木工作業等）」35%、「福祉施設（デイサービスセンターなど）」35%である（図2-6-75）。

子どもがいる世帯では、上位5つは「子どもが利用できる屋内運動施設」64%、「子どもが遊べる屋内スペース」52%、「児童公園などの身近な広場」36%、「小さな子どもを持つ親が気軽に集えるスペース」36%「図書機能がある施設」36%である（図 2-6-76）。

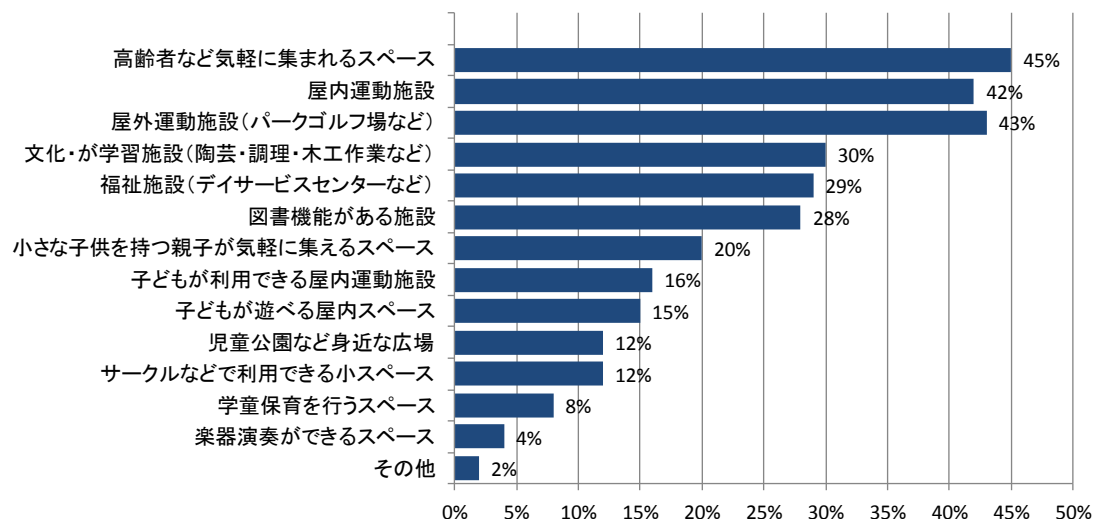


図 2-6-74 整備・充実してほしい公共施設(5つまで選択) (アンケート調査)

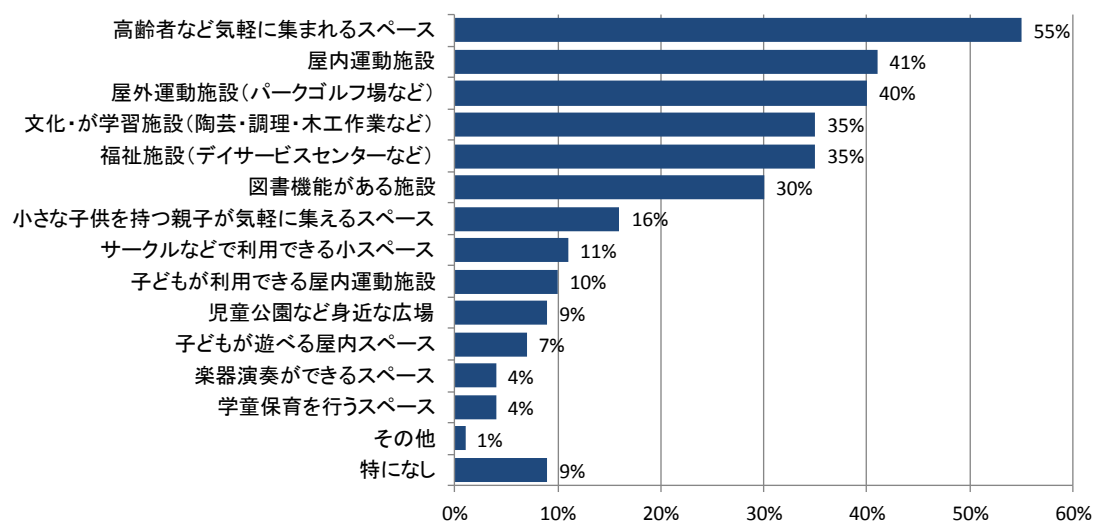


図 2-6-75 高齢世帯の整備・充実してほしい公共施設(5つまで選択) (アンケート調査)

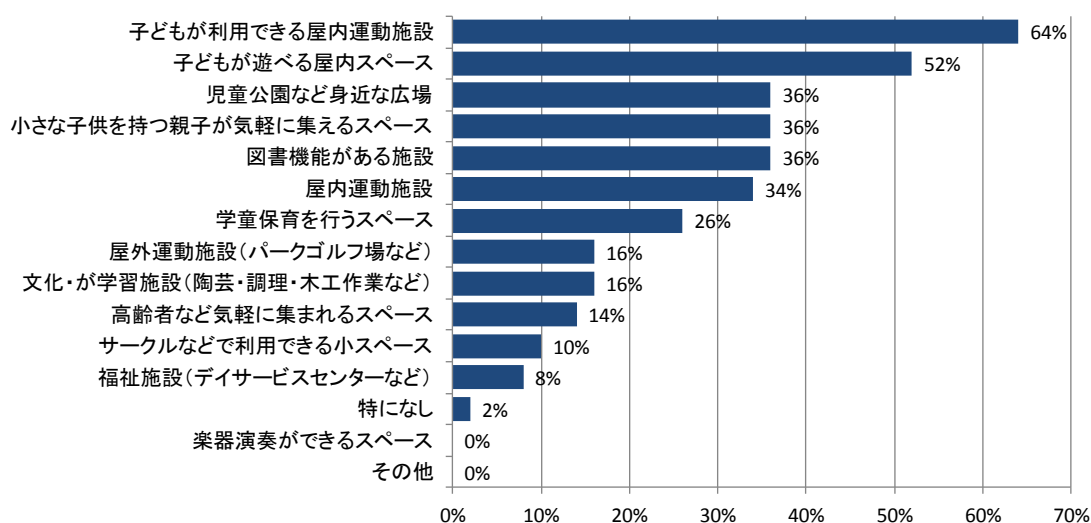


図 2-6-76 子供がいる世帯の整備・充実してほしい公共施設(5 つまで選択) (アンケート調査)

(3) サービスの利用意向

団地内で利用したいサービスや取り組みの意向割合は、全体では、利用意向の大きい上位5つは「急に具合が悪くなった時に連絡できる緊急通報システム」64%、「敷地内の除雪サービス」41%、「経験や技術などを役立てられるような取り組み」28%、「健康に良い食事の宅配サービス」25%、「一時的な家事等の手伝いサービス」24%、である(図 2-6-77)。

高齢世帯(高齢者がいる、高齢者のみ、高齢単身)では、上位5つは「急に具合が悪くなった時に連絡できる緊急通報システム」70%、「敷地内の除雪サービス」40%、「経験や技術などを役立てられるような取り組み」32%、「健康に良い食事の宅配サービス」28%、「一時的な家事等の手伝いサービス」25%、「日用品や食料品の買物サービス(宅配)」25%である(図 2-6-78)。

子どもがいる世帯では、上位5つは「急に具合が悪くなった時に連絡できる緊急通報システム」40%、「敷地内の除雪サービス」36%、「一時託児サービス」36%、「育児等の相談」22%、「経験や技術などを役立てられるような取り組み」18%である(図 2-6-79)。

利用したいサービス、取り組みの上位5つで、高齢世帯と子どもがいる世帯に共通する項目は、「急に具合が悪くなった時に連絡できる緊急通報システム」、「敷地内の除雪サービス」、「経験や技術などを役立てられるような取り組み」である。世代を超えて、自分が能動的に行う取り組みの意向があることがうかがえる。

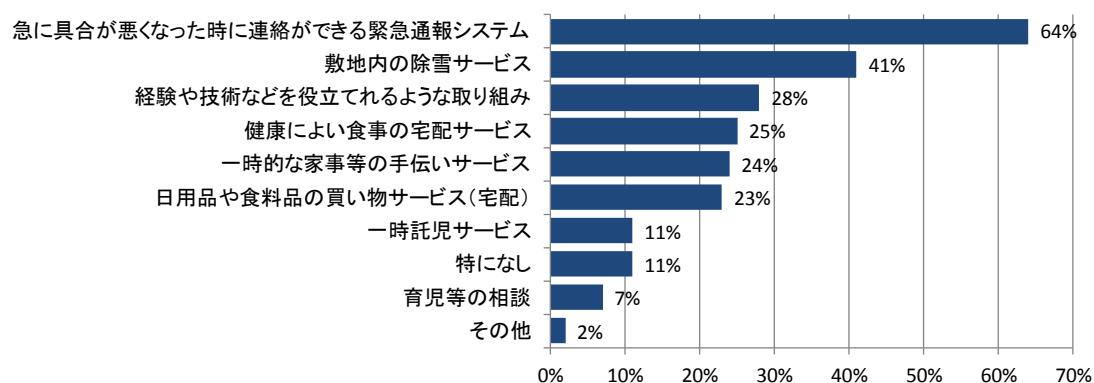


図 2-6-77 利用できるるとよいサービス(5 つまで選択) (アンケート調査)

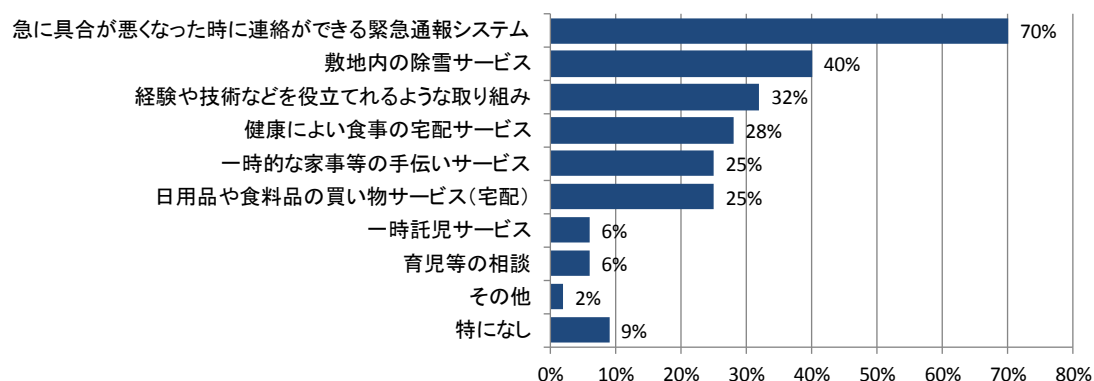


図 2-6-78 高齢世帯の利用できるとよいサービス(5 つまで選択) (アンケート調査)

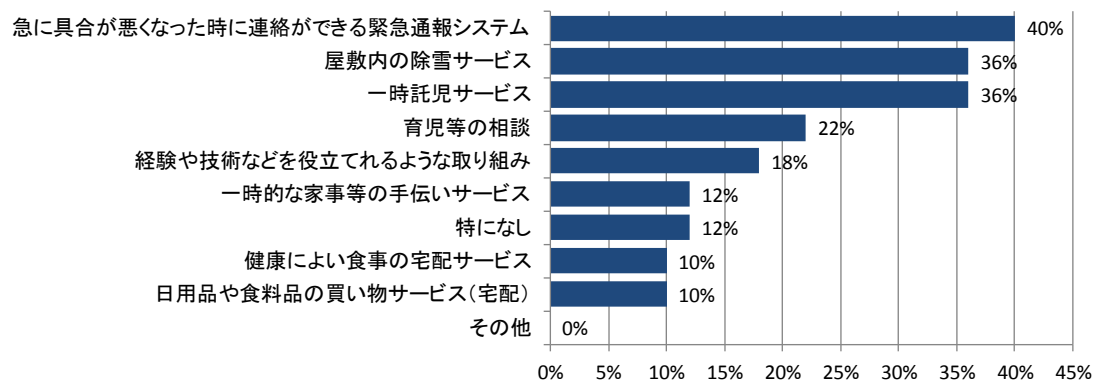


図 2-6-79 子どもがいる世帯の利用できるとよいサービス(5 つまで選択) (アンケート調査)

以上の公共施設の整備意向とサービスの利用意向から、次のようなことが考えられる。

人口減少、少子高齢化などの社会状況の変化を背景に、公共施設や生活支援サービスなどに対する住民の新しいニーズが生まれてきている。これらのニーズに対応することが、現在の居住者の快適で安全安心な暮らしの実現に加え、新規居住者の呼び込みの基礎となる。自治体財政がひっ迫する中で、これらのニーズを実現するためには、既存施設等の活用や住民が計画等への参加は勿論、企画・運営の担い手になることが重要である。

2-6-13 課題の整理

前述の現状の各項目における課題を整理したものを表 2-6-2 に示す。

また、以下に課題の概要をまとめる。

(1) 団地の都市全体での位置づけ

団地に関する居住者の住環境は比較的満足度が高いが、公共交通や買い物の利便性に対する不満が大きく、地価も全市に比べ若干安く推移している。また、団地内や団地周辺での住宅地開発はなく、市全体での人口減少も進んでいることから、人口の流入圧力が小さいものと考えられる。このことから、白鳥台団地の都市全体での将来的な位置づけ等を検討したうえで、今後の方針を検討していくことが求められる。

(2) 少子高齢化による課題

急激な少子高齢化により、次のような課題が挙げられる。

- 世代の偏りを修正するための、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

(3) 住宅に関わる課題

- 性能向上リフォームの推進と安心して適正なリ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の建設誘導
- 空地・空家の管理と利活用
- 中古住宅を安心して売却できる環境づくり

(4) 日常生活に関わる課題

- 買い物の利便性向上
- 交通アクセスの改善

(5) 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

表 2-6-2 白鳥台団地の現状と課題の整理

	現状・問題点	課題
2) 居住者状況	○人口世帯減少 ○少子高齢化の急速な進行(現状は全市よりも進行していない) (H19 高齢化率 22.3%) ○戸建住宅居住者で高齢化が進行 (高齢世帯率 70%) ○多くのリタイア層の発生(就業世帯率:45%) ○高齢単身・高齢者のみ世帯の子どもの近郊居住率(82%)	●人口減少下での効率的な地域運営 ●若年者の流入促進 ●戸建住宅地での高齢化対策 ●地域活動の担い手の可能性 ●住替え流入の可能性
3) 団地の評価	○団地の居住者の評価(総合評価 満足+やや満足割合:41%) ・住環境で高い評価(満足+やや満足割合) (自然環境 74%、静かさ 76%、公園広場 56%) ・交通利便性、買い物、除雪や飲食店、医療福祉施設等で不満 (不満+やや不満割合:医療福祉施設 50%、日常的な買い物)50%、道路歩道の除雪 57%、教育文化施設 50%)	●良好な住環境の保全 ●買い物や交通利便性の向上 ●除雪サービスの見直し ●身近な飲食店等の誘導検討
4) 将来の必要な取組み意向	○将来必要な取組 ・高齢者:「高齢者が安心して住むことができる環境づくり」77%、「除排雪の充実」46%、「商業施設の充実」43%、「公共バスの充実」40%、「若い世代の転入の促進」39% ・子育て世代:「高齢者が安心して住むことができる環境づくり」77%、「除排雪の充実」46%、「商業施設の充実」43%、「公共バスの充実」40%、「若い世代の転入の促進」39% ・共通:「除排雪の充実」「商業施設の充実」	●除排雪の充実 ●公共交通の利便性向上 ●高齢者の安心居住 ●若い世代の転入の促進 ・子育てがしやすい環境づくり、防犯や子どもの安全の確保 ・商業施設の充実
5) 戸建住宅の状況	○比較的大規模な戸建住宅敷地(250~300 m²:38%) ○高齢のみ、単身高齢世帯でのミスマッチ (1人当たり延床面積 60 m²/以上:44%、広すぎる、やや広い割合:25%) ○戸建住宅の老朽化(築 30 年以上:56%、20~30 年:23%) ○改修 ・改修理由で、見た目の美しさが上位 ・改修内容は外装、屋根、内装、台所・浴室が上位 ・改修で見積金額の妥当性や内容方法の妥当性、業者の選定で困った割合 15~25%	●戸建住宅地の良好な住環境の保全 ●ミスマッチ解消のための住替えの促進 ●建替、改修の推進 ●性能向上リフォームの普及 ●コストパフォーマンスの高い改修の普及 ●性能向上リフォームについての普及 (再掲) ●適正なリフォームができる環境づくり
6) 空家・空地、住替え状況	○地価:H19 団地 1.3 万円/m²、市全体 1.6 万円/m² ○団地内の中高層住宅地域で大規模空地(開発時から)が存在 ○戸建住宅地での空地・空家の増加(H18:10%) ○近年居住者の前住地が団地内 27%、市内 34%合わせて 61% ○近年居住者の団地選択理由 住環境に加え、親戚・知	●大規模空地の有効利用 ・高齢者マンション、福祉施設・・・ ●空家空地対策と活用 ・市との連携で所有者を明確(草刈りの斡旋や活用の仲介) ・住替え支援システム ・堆雪場所などの活用 ●戸建に住み続けられるようなサー

	人がいる ○持家戸建世帯で現住宅での住み続け意向が比較的大きい(そのままで住み続けたい:56%、改修して住み続けたい:14%) ○戸建住宅世帯の集合住宅への住替え意向がある程度ある (「すぐに住替えたい+すぐではないが考える」全体:31%、高齢者のみ 36%) ○集合住宅に住替え意向のある人が市内、団地内に住めたい意向が強い(市内:38%、団地内:30%) ○住めたい集合住宅種類は高齢者サービス付き住宅(40%)、公営住宅(20%)、民間分譲マンション(10%) ○住替える場合の現住宅の処分 ・中古市場に出る割合が 54%(売却:47%、賃貸:7%) ・空家になる可能性 22%(家族親族が住む:18%、空家のまま:4%)	ビスの提供 ●適切なリフォームの推進(再掲) ●団地内に高齢者サービス付き住宅の誘導 ●空家空地対策(不明地主が出ないように)、利活用 ●現住宅処分の支援 ●中古住宅の賃貸化支援
7)車の所有状況と日常的な買い物に関する状況	○高い車所有率(全体:82%、高齢単身:57%) ○日常の買い物施設 ・全体では団地内の中規模商店が多い(夏季 59%、冬季 64%) ○買い物の移動手段 ・高齢世帯で徒歩が多い(高齢単身世帯の徒歩割合:夏 45%、冬 68%)	●団地内の商業機能の強化 ●高齢者に対する買い物支援 ●身近な小売・飲食店の誘導の検討
8)除雪状況(アンケート調査)	○除雪 ・敷地内除雪に対する不満(全体で 30%) ・消融雪装置の設置割合 3% ・業者への委託割合 9%	●除雪負荷の低減
9)地域コミュニティの状況	○地域コミュニティの沈滞化 ・近所づきあいが「盛ん」3%、「盛んでない」33% ・昔に比べ「盛ん」3%、変わらない 32%、少ない 39% ○地域コミュニティの必要性を認識(今後の近所づきあいのあり方「盛んが良い」13%と「適度にあったほうが良い」76%) ○地域活動の参加意向が比較的に高い(参加したい+ある程度参加したい:町内会:72%、福祉ボランティア:64%、まちづくり活動:63%)	●新たな地域コミュニティのあり方や実現方法の検討 ・リタイア層など地域活動の活性化が期待 ●新たな地域活動の検討
10)市街地構造に関する状況	○住宅地開発圧力は小さい(団地内、周辺での開発状況がほとんどない) ○戸建住宅地域での建物用途の制限意向 ・容積率緩和:賛成 14%、反対:37% ・最低敷地規模の設定:賛成 41%、反対:10% ・賃貸アパートの立地:賛成 11%、反対:51% ・街並み形成のための地域ルール of 制定:賛成 13%、反対:42% ・徒歩で行ける小規模商業施設の立地意向が強い(小売店舗:76%、コンビニ:74%、食事処:65%、パン屋:61%、飲み屋は賛成 48%、反対 35%)	●今後の人口流入が課題 ●戸建住宅地の住環境の保全のための都市計画制度等の運用検討 ・地区計画による最低敷地規模の規制 ・街並み形成のための地域ルールの制定 ・小規模商業施設の立地誘導方策の検討
11)公共施設の整備やサービスの利用	○公園のあり方意向 ・身近な公園の新たなあり方の意向が大きい(全体で「高齢者など住民全体で利用できるようにする」62%、「今までのように子供のために利用する」21% ・利用方法などを地域住民で考えられる場合の参加意向	●子ども中心の公園から多世代で利用できる公園のあり方検討 ・住民による「公園のあり方検討+整備+管理」の可能性(より良い公園の実現と地域コミュニティの

意向	(全体で「参加したい関心がある」47%、「参加したくないまたは関心がない」9%) ○公共施設の整備・充実の意向 ・高齢者:「高齢者など気軽に集えるスペース」55%、「屋内運動施設」41%、「屋外運動施設(パークゴルフ場など)」40%、「文化・学習施設(陶芸・調理・木工作業等)」35%、「福祉施設(デイサービスセンターなど)」35% ・子育て世代:子どもが利用できる屋内運動施設」64%、「子どもが遊べる屋内スペース」52%、「児童公園などの身近な広場」36%、「小さな子どもを持つ親が気軽に集えるスペース」36%「図書機能がある施設」36% ○新たな住民サービスニーズ ・高齢者:急に具合が悪くなった時に連絡できる緊急通報システム」70%、「敷地内の除雪サービス」40%、「経験や技術などを役立てられるような取り組み」32%、「健康に良い食事の宅配サービス」28%、「一時的な家事等の手伝いサービス」25%、「日用品や食料品の買物サービス(宅配)」25% ・子育て世代:「急に具合が悪くなった時に連絡できる緊急通報システム」40%、「敷地内の除雪サービス」36%、「一時託児サービス」36%、「育児等の相談」22%、「経験や技術などを役立てられるような取り組み」18% ○自分のスキルを活かした取組意向がある(「経験や技術などを役立てられるような取り組み」が全体で3位28%)	再生の可能性) ●新しいニーズに対応した公共施設の整備・充実 ・住民による企画運営 ・既存施設の利活用 ■新たなサービスニーズに対する対応 ・行政と連携の下、住民主体での対応が必要

2-7 大空団地(帯広市)の現状分析

2-7-1 団地の沿革と概況

大空団地は、帯広市の南西に位置し、計画人口 10,000 人、総面積 100ha の自然環境など良好な住環境を有する帯広市のベッドタウンとして開発された(表 2-7-1、図 2-7-1、図 2-7-3)。

主な公共交通機関はバスで、駅から直線距離でおよそ 6 km 程度南西に位置している。敷地規模が 80~90 坪前後の戸建住宅と公営住宅などで構成されている。また、団地内には 1 つの商店街がある。

表 2-7-1 大空団地の開発時期、事業主体、計画人口等

事業概要		居住者状況(H17 国調)		住宅状況(H18)	
事業主体	帯広市	人口	4,924 人	公住戸数	1,030 戸
事業年度	S42~49	世帯数	2,140 世帯	UR 住宅	0 戸
総面積	103ha	平均世帯人員	2.30 人/世帯	戸建専用住宅	1,148 戸
計画人口	10,000 人	高齢化率	—	店舗併用住宅	40 戸
計画戸数	2,700 戸	※戸建専用・店舗併用住宅はゼンリン住宅地図による			

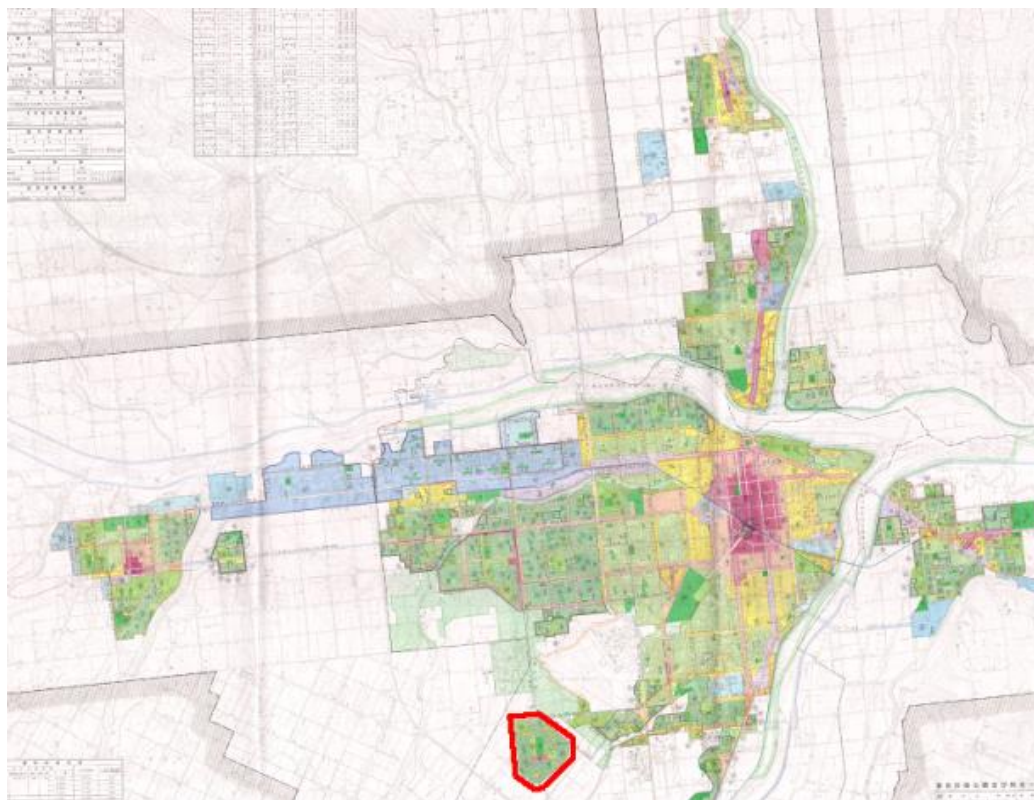


図 2-7-1 大空団地の位置図(都市計画図(帯広圏))



図 2-7-3 大空団地の都市計画図



戸建住宅地



道営住宅



環境共生道営住宅



環境共生市営住宅



全面改善した道営住宅



地区センターの商店



公園



コンビニエンスストア
写真 2-7-1 大空団地の状況



住民会館

2-7-2 居住者の状況

(1) 人口・世帯数の推移

人口・世帯数を国勢調査データでみると、帯広市全体では、人口・世帯とも昭和 50 年以降、増加傾向あったが人口は平成 12 年から微減傾向にある。大空団地では、人口は昭和 55 年を、世帯数は昭和 60 年をピークに減少傾向にある(図 2-7-4)。

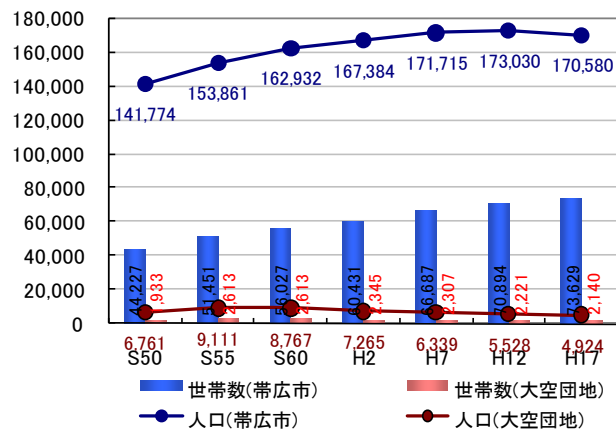


図 2-7-4 帯広市、大空団地の人口、世帯数の推移(国勢調査)

(2) 住宅種別の世帯状況

1) 高齢者のいる世帯の状況

住宅種類別の 60 歳以上の高齢者に関する世帯状況は、「持家戸建住宅」では「高齢单身」、「高齢者のみ」、「高齢者がいる」各世帯数を合わせると 79%となる。また、集住賃貸住宅では、「高齢者なし」が 59%で最も大きく、「高齢单身」が 14%と戸建住宅 10%より大きくなっている。これらから、戸建住宅世帯の高齢化が進んでいることと、集住賃貸に「単身高齢」が多いことがわかる(図 2-7-5)。

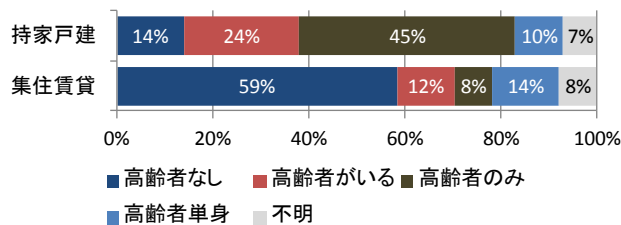


図 2-7-5 建物種類別の 60 歳以上の高齢者に関する世帯状況別の世帯数割合(アンケート調査)

2) 子どものいる世帯の状況

子どもがいる世帯割合は、持家戸建で 5%、賃貸集合住宅 24%と、持家戸建で少子化が進んでいる(図 2-7-6)。

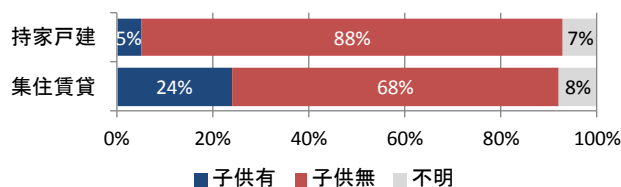


図 2-7-6 建物種類別の子ども有無別の世帯数割合(アンケート調査)

大空団地では短期間に同世代が居住したため、急激な少子高齢化が進行していると考えられる。特に戸建住宅での少子高齢化が進んでおり、高齢者が快適で安全安心して暮らせる地域づくりと、特に戸建住宅居住者での高齢化に対応した方策が求められる。また、若年層の流入促進が求められる。

(4) 就業状況

世帯主の就業状況は、就業有が46%で、就業場所は81%が帯広市内となっている。いわゆる団塊の世代が今後リタイアすることから、就業世帯の割合は、今後さらに低下することが予想される（図2-7-7、図2-7-8）。

就業人口の減少に伴い、団塊世代などがリタイアすることにより、経験や能力をもつ非就業者が地域に関わることができるようになることから、地域活動や地域運営の担い手として期待できる。

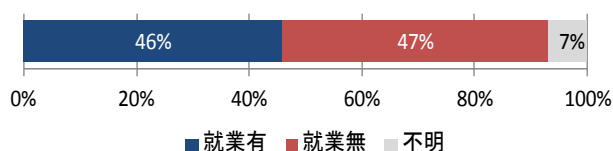


図 2-7-7 世帯主の就業の有無 (アンケート調査)

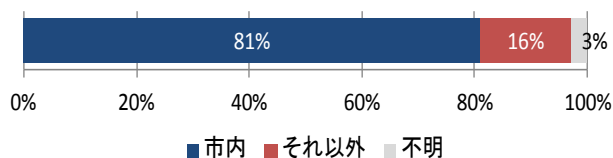


図 2-7-8 世帯主の就業場所 (アンケート調査)

(5) 居住年数

住宅種類別の居住年数の世帯割合は、集住賃貸が持家戸建住宅より居住年数が短い傾向がある。30年以上が持家戸建住宅で58%、集住賃貸で6%、10年未満が、それぞれ10%、61%である。持家戸建住宅で住替えがあまり行われていない状況がうかがえる（図2-7-9）。

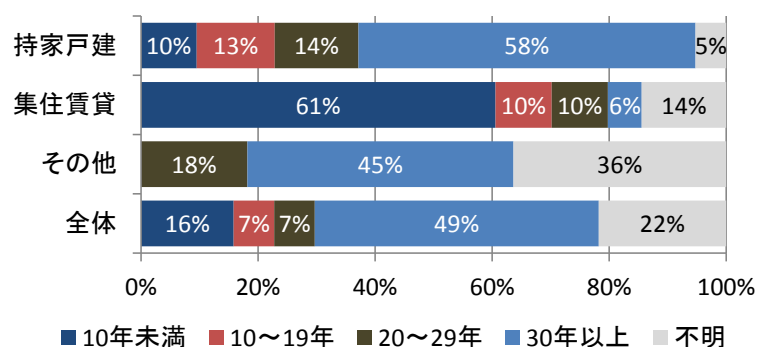


図 2-7-9 住宅種別ごとの居住年数(アンケート調査)

(6) 高齢世帯の子どもの居住場所

60 歳以上の「高齢单身」および「高齢者のみ」世帯で、子どもが近郊に居住している割合は 46%である。また、持家戸建に住む同様の高齢世帯では、47%である（図 2-7-10、図 2-7-11）。

仮に持家戸建のこれらの高齢世帯で住替えが起こるとすると、所有者の子どもの家族が新居住者となる可能性がある。

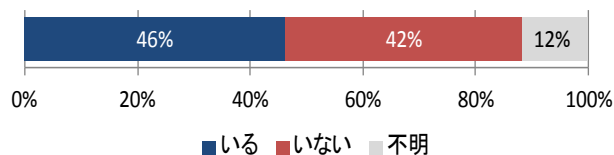


図 2-7-10 60 歳以上の夫婦のみの世帯、単身世帯での近郊に別居している子どもの有無(アンケート調査)

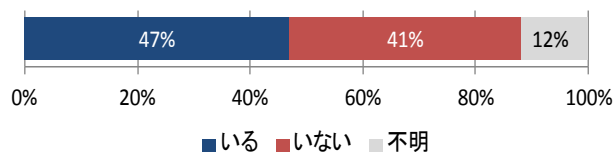


図 2-7-11 持家戸建の 60 歳以上の夫婦のみの世帯、単身世帯での近郊に別居している子どもの有無(アンケート調査)

(7) 車の所有

自家用車を所有する世帯の割合は、全体で 89%、60 歳以上の高齢者に関する世帯状況別では、大きい順に「高齢者なし」97%、「高齢者がいる」98%、「高齢者のみ」97%、「高齢单身世帯」52%である（図 2-7-12）。

また、自家用車を所有している世帯での所有台数が2台以上の世帯割合は46%となっている（図2-7-13）。

車の所有率の高さは、公共交通の利便性に対する不満が大きいことから車が日常生活に不可欠になっていることがうかがえる。

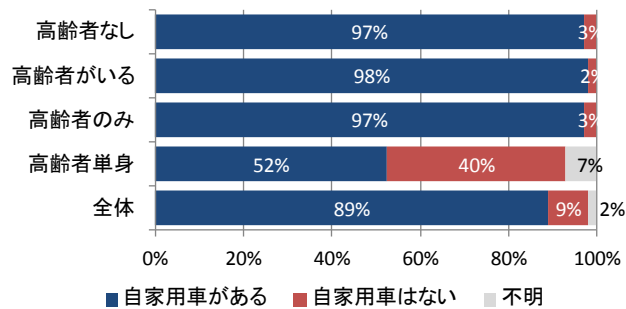


図 2-7-12 高齢世帯状況別の自家用車の所有割合 (アンケート調査)

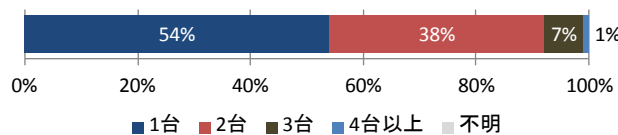


図 2-7-13 自家用車の保有台数 (アンケート調査)

(8) 買物に関する状況について

1) 主に利用する商業施設

大空団地には、大空12丁目に中規模スーパー(フクハラ)がある。

ここでは、団地居住者が食料品等の買い物で主に利用する商業施設割合について、積雪期と非積雪期とで移動手段が変わることを想定して夏季・冬季別に見ると、「団地外の大規模商店」が夏季59%、冬季50%と過半を占め、「団地内の中規模商店(スーパー)」は夏季27%、冬季32%である（図2-7-14）。

次に高齢者世帯状況別に見ると、車の所有率が低い「高齢単身」で「団地内の中規模商店」の利用割合が他の属性に比べ大きく、夏季43%、冬季38%である（図2-7-15、図2-7-16）。

「高齢単身」で冬季に「団地内の小規模商店」5%と大きくなっているのも特徴的であり、徒歩生活者の買物の利便性が低いことがうかがえる。

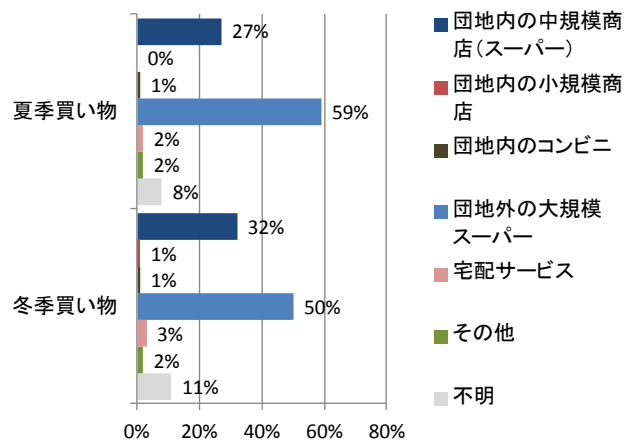


図 2-7-14 夏季・冬季別の主な買い物先(アンケート調査)

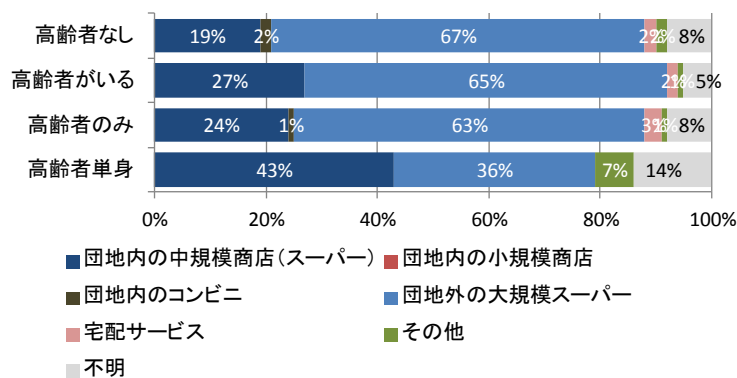


図 2-7-15 高齢者世帯状況別の夏季の主な買い物先(アンケート調査)

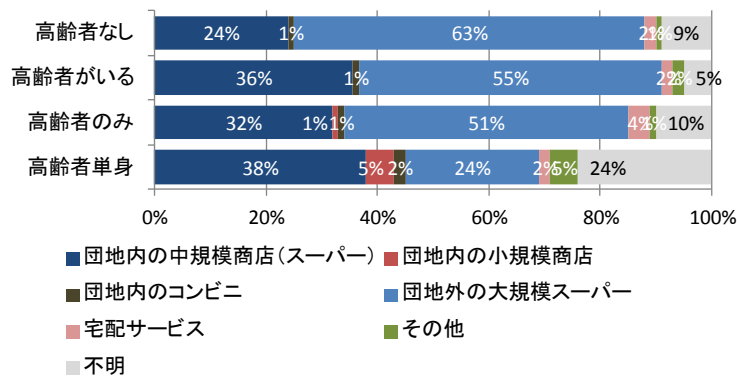


図 2-7-16 高齢者世帯状況別の冬季の主な買い物先(アンケート調査)

2) 買物の移動手段

食料品等の買い物の際に、利用する移動手段の割合を、夏季・冬季別にみると「自家用車」が最も大きく、夏季、冬季ともに 75%、次に「徒歩」が夏季 9%、冬季 14%である。夏

季冬季の違いは、「徒歩」が冬季の方がそれぞれ5ポイント大きくなっていることと、「自転車」の利用が夏季8%に対し、冬季1%となっていることである（図 2-7-17）。

次に高齢者世帯状況別に見ると、「高齢者なし」から「高齢者がいる」、「高齢者のみ」、「高齢者単身」の順に、「徒歩」がそれぞれ夏季で3%、8%、11%、19%冬季で4%、15%、16%、31%と大きくなり、逆に「自家用車」がそれぞれ夏季で86%、80%、78%、45%、冬季で86%、82%、76%、43%、と小さくなっているのが特徴的である（図 2-7-18、図 2-7-19）。

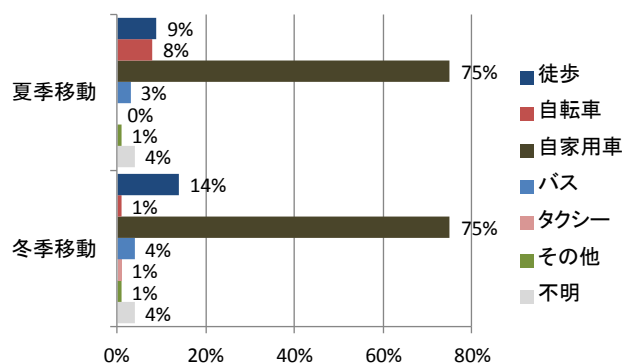


図 2-7-17 夏季・冬季別の主な買物の際の移動手段 (アンケート調査)

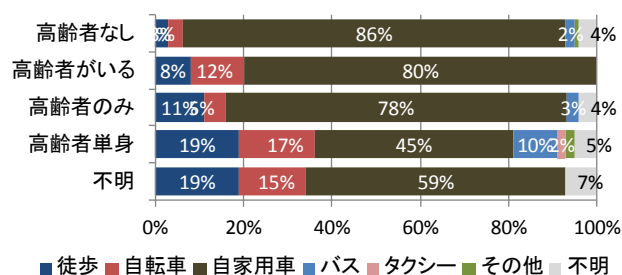


図 2-7-18 高齢者世帯状況別の夏季の主な買物の際の移動手段 (アンケート調査)

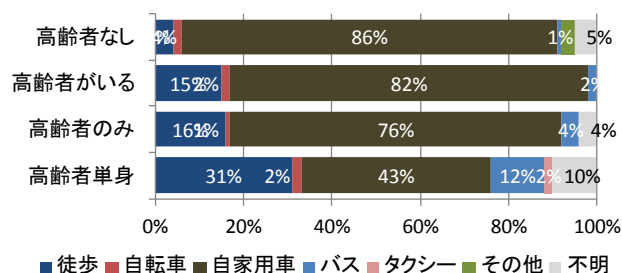


図 2-7-19 高齢者世帯状況別の冬季の主な買物の際の移動手段 (アンケート調査)

以上の所有状況と日常的な買い物に関する状況から、以下のことが考えられる。

主な買い物先である団地外の大規模商業店舗に行くには車が必要で、高齢者など自家用車を利用できない徒歩生活者の宅配サービスなど買物の利便性向上が求められる。

2-7-3 戸建住宅の状況

(1) 敷地面積

戸建住宅の敷地面積の分布をみると、250～300 m²が最も多く 65%を占める。開発時に 80～90 坪程度の宅地が多く分譲されたことが反映されている(図 2-7-20)。

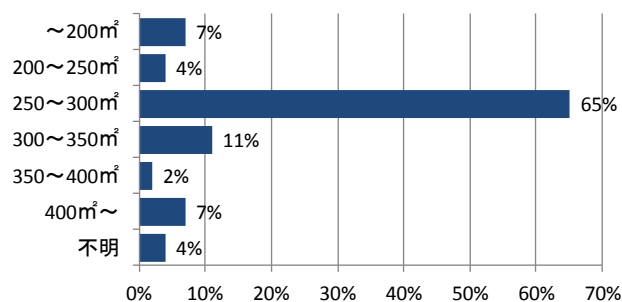


図 2-7-20 戸建て住宅の敷地面積分布(アンケート調査)

(2) 床面積に関する状況

1) 延べ床面積

戸建住宅の延べ床面積の分布は、80～100 m²が最も多く 32%、次いで 100～120 m²が 16%である(図 2-7-21)。また、開発当時に建設された三角屋根を持つ補強ブロック造住宅が残存していることがうかがえる(写真 2-7-1)。

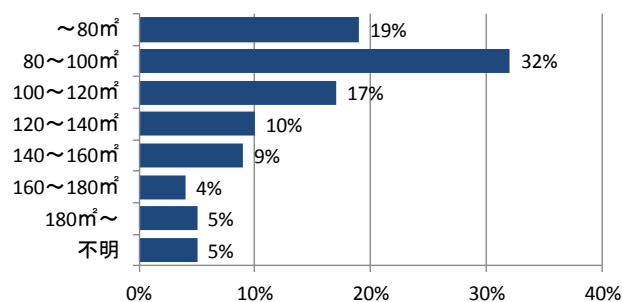


図 2-7-21 戸建住宅の延べ床面積の分布(アンケート調査)



写真 2-7-1 現存する開発当時に建設された三角屋根の補強ブロック造住宅

2) 延べ床面積と世帯人数

戸建住宅世帯で「高齢者のみ」と「高齢単身者」は 55%を占めるが(前述)、これらの世帯について、世帯人数の一人当たり面積は、40 m²以上が 71%、50 m²以上が 46%、60 m²以上が 28%となっている（図 2-7-22）。

居住者の高齢化とともに子どもが独立するなど世帯人員が減少していく状況で、一人あたりの延べ床面積が大きくなり、必要以上に大きな床面積の住宅に住むいわゆるミスマッチが発生していることがうかがえる。

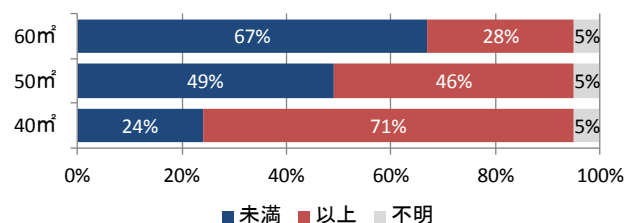


図 2-7-22 戸建住宅の「高齢者のみ」と「高齢単身者」世帯の一人当たり面積が 40 m²、50 m²、60 m²以上割合(アンケート調査)

3) 広さの評価

住宅の広さについての評価は、「ちょうど良い」が 57%、「広すぎる」「やや広い」が合わせて 17%である。また、高齢世帯状況別に見ると、「広すぎる」「やや広い」を合わせた値が大きい順に、「高齢者なし」26%、「高齢者がいる」18%、「高齢者のみ」14%、「高齢単身」13%である（図 2-7-23, 図 2-7-24）。

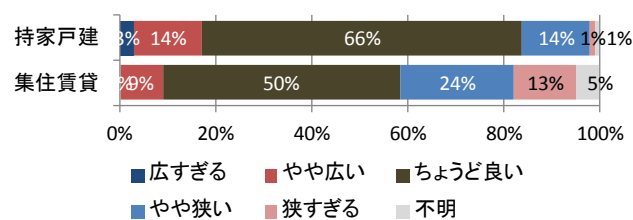


図 2-7-23 住宅種類別の住宅の広さに対する評価 (アンケート調査)

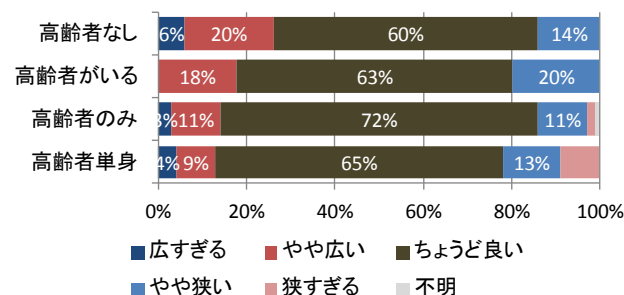


図 2-7-24 戸建住宅の高齢世帯分類別住宅の広さに対する評価 (アンケート調査)

(3) 老朽度と性能に対する満足度

1) 戸建住宅の老朽度

戸建住宅の築年数は、30 年以上が 60%を占める。一方で、10 年未満が 11%、10～19 年が 11%と住宅の老朽化の進行がうかがえる (図 2-7-25)。

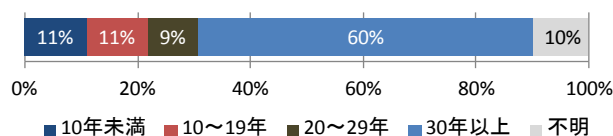


図 2-7-25 築年数別の戸建住宅戸数割合 (アンケート調査)

2) 住宅の老朽度と性能に対する満足度

住宅の性能に関する項目として「暖かさ」と「高齢者の使いやすさ」についてその満足度を築年別に見る。「暖かさ」では、古い住宅ほど不満が大きくなり、30 年以上では、「不満」「やや不満」が合わせて 45%である。「高齢者等の使いやすさ」では、築 20～29 年で「不満」「やや不満」が合わせて 47%、30 年以上では 43%となっている (図 2-7-26、図 2-7-27)。

このように、老朽化した住宅で基本的な性能が低くなっていることが考えられ、性能向上のためのリフォームや建替えの推進が求められる。

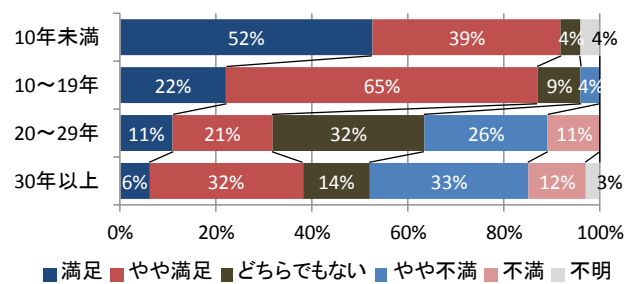


図 2-7-26 戸建住宅の築年数別の暖かさの満足度(アンケート調査)

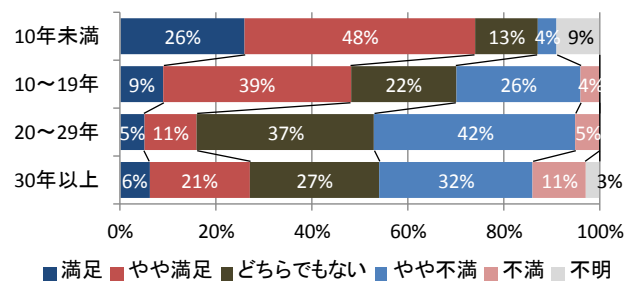


図 2-7-27 戸建住宅の築年数別の高齢者の使いやすさの満足度(アンケート調査)

(4) 建替、改修状況

1) 現地調査による建替え・改修状況

大空団地のうち初期に開発された大空町2，3丁目の220戸について、目視により建替え、増築・外部改修状況を調査した結果、ほとんど手を加えていない割合が13%、建替17%、改修50%、増築14%である。外部から目視で分かる改修内容の割合としては、窓が72%、風除室・サンルームの設置が42%、屋根42%、外壁35%であった。築後30年以上経過している住宅が6割あるが、外観上は改修により、美観が保たれている住宅が多くみられた（図2-7-28、図2-7-29）。

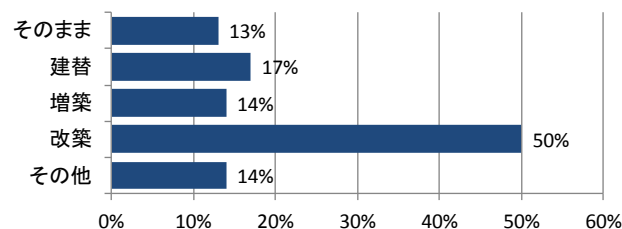


図 2-7-28 建替え、増改築状況(現地調査)

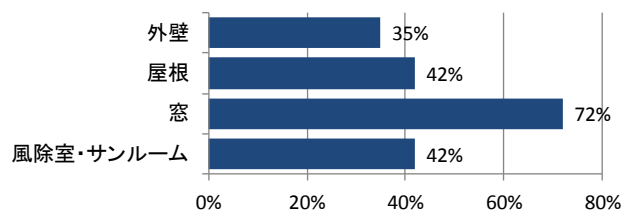


図 2-7-29 改修内容(現地調査)

2) 現居住者の建替え・改修に関する状況

○建替・改修実施状況

アンケート調査から現居住者が行った建替、改修の実施状況は、「建替」が 12%、「改修」が 65%、「何もしていない」が 20%である（図 2-7-30）。

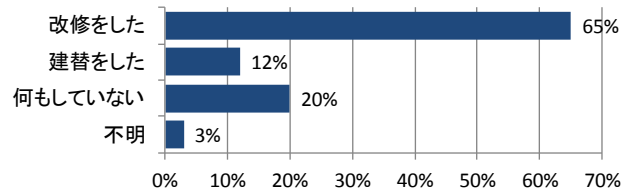


図 2-7-30 建替え・改修等の実施割合(アンケート調査)

○建替・改修の実施理由

建替、改修の実施理由は、大きい順に「傷んでいたから」が 60%、「寒かったから」52%、「新しく（きれいに）したかったから」36%、「使い勝手が悪かったから」33%などとなっている（図 2-7-31）。

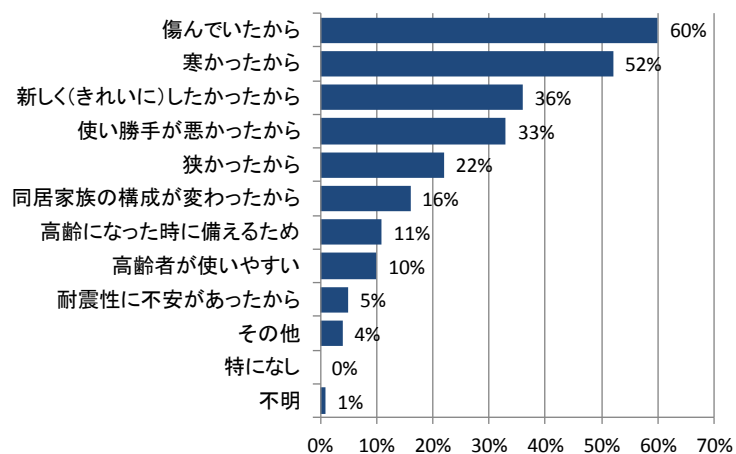


図 2-7-31 建替え・改修を行った理由(アンケート調査)

○改修費用

改修の際の費用は、1000 万円以上が 15%と最も大きく、大規模な改修がある程度行われていることがわかる（図 2-7-32）。

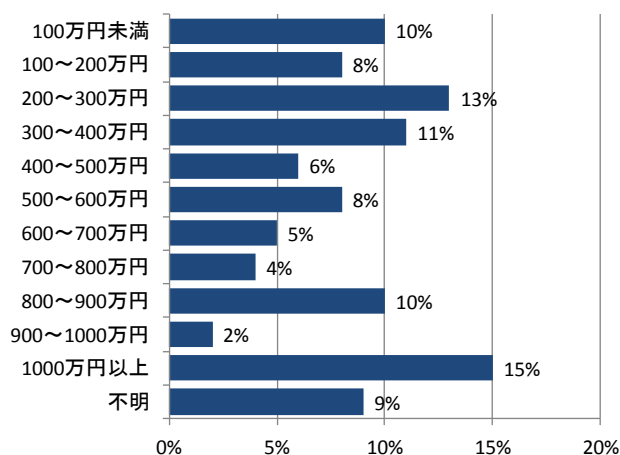


図 2-7-32 改修費用(アンケート調査)

○改修内容

改修の内容別の実施割合は、大きい順に「屋根の塗替えや葺替え」81%、「外壁の塗替えや貼替え」が 74%、「台所・浴室の交換」74%、「内装の貼り替え」65%、「給湯などの配管の交換」57%である（図 2-7-33）。

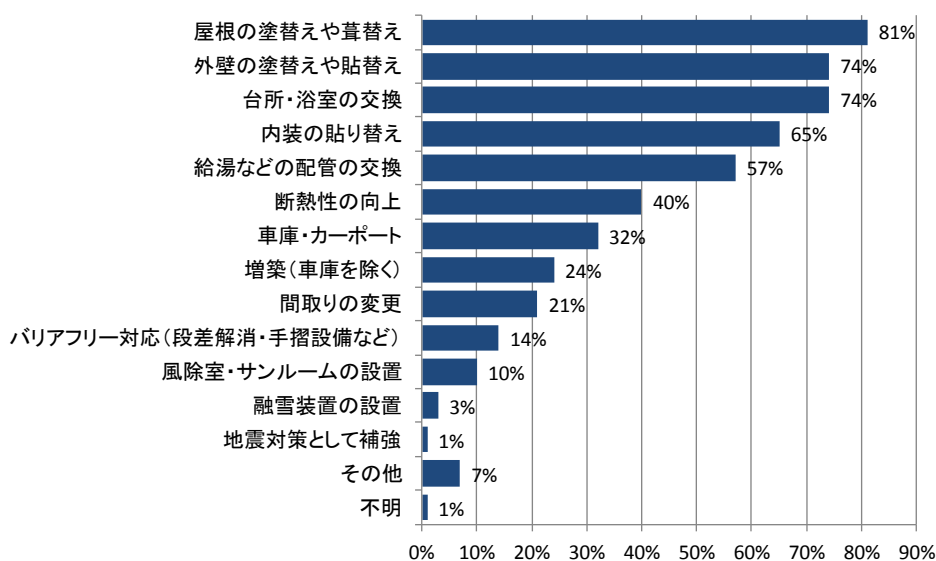


図 2-7-33 改修内容(アンケート調査)

○改修の際に困ったこと

改修の際に困ったことは、「工事の見積金額（工事費用）の妥当性の判断」が 27%、「改修（リフォーム）の資金」22%、「工事内容や工事方法の妥当性の判断」19%、「工事業者の選定」17%、「工事に関する照会・相談先」13%である（図 2-7-34）。

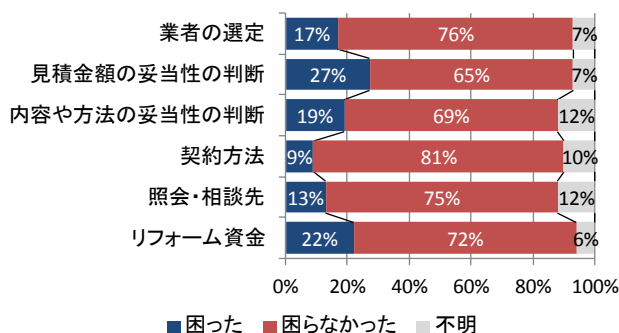


図 2-7-34 改修の際に困ったこと (アンケート調査)

以上の建替、改修状況から以下のことが考えられる。

改修では、見た目の美しさなどに加え、老朽住宅が多いことから、住宅の基本的な性能である耐震性、断熱気密性能、高齢化対応などの性能向上リフォームの必要性や費用対効果の大きい改修方法を普及するとともに安心して改修できる仕組みづくりが求められる。

2-7-4 除雪状況

(1) 敷地内の除雪に対する満足度

敷地内の除雪に対して「不満」「やや不満」を合わせた割合を高年齢世帯状況別に見ると、「全体」で 32%、「高齢者なし」が 35%、「高齢者がいる」が 38%と「高齢者のみ」29%、「高齢単身」30%とどの世帯も 29～32%の範囲にある（図 2-7-35）。

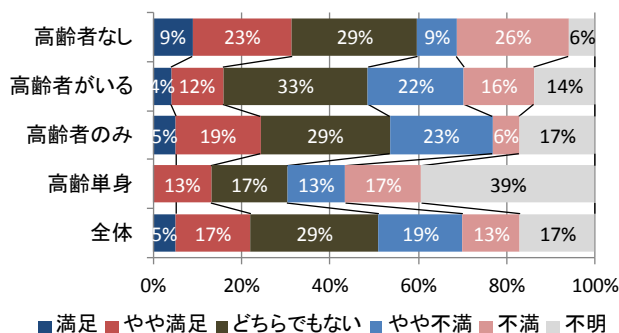


図 2-7-35 敷地内の除雪に対する満足度 (アンケート調査)

(2) 戸建住宅の消融雪装置に関する状況

1) 設置状況

戸建住宅で消融雪装置を設置している割合は、全体で 17%、「高齢者なし」が 9%でそれ以外は 17～20%の範囲にある（図 2-7-36）。

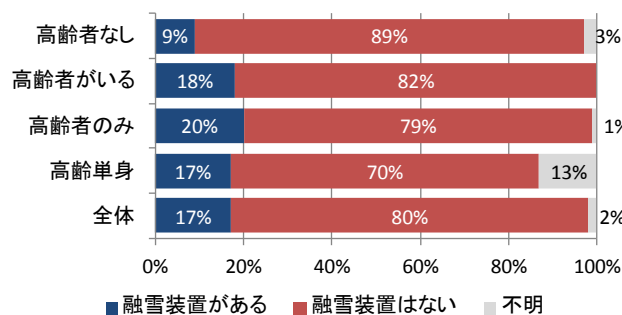


図 2-7-36 高齢世帯状況別の消融雪装置の設置割合 (アンケート調査)

2) 消融雪装置の種類

設置している消融雪装置の種類別割合は、融雪槽・融雪機が 39%、ロードヒーティングが 33%、次いで、屋根の融雪装置 31%である（図 2-7-37）。

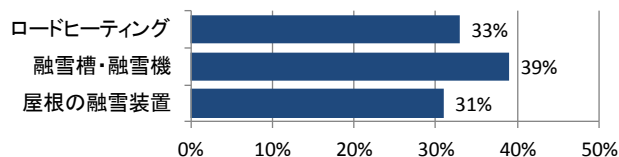


図 2-7-37 戸建住宅での消融雪装置の設置割合 (アンケート調査)

(3) 除雪の担い手

■戸建住宅における除雪業者への委託状況

大空団地では、敷地内通路・車路の除雪などを、個人的に除雪業者に委託している割合が全体で 5%である。また、近所の人が除雪をしてくれる割合が全体で 6%である（図 2-7-38）。

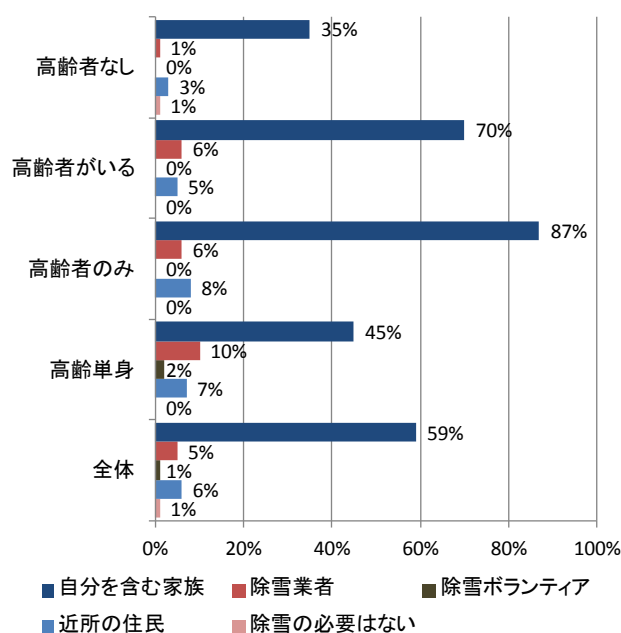


図 2-7-38 敷地内の除雪を行っている人割合(アンケート調査)

2-7-5 空家・空地の状況

自治会役員のヒアリングから戸建住宅地の空家・空地、住替え状況について、以下のことが指摘されている。

- ・近年、空家が増加しており、その中には不在地主となって長期にわたり空家・空地のまま所有している例がある
- ・地域に空家・空地があるとごみが捨てられたり、雑草が伸び放題になるなど美観や防犯上等の問題がある。

また、大空団地内の住宅物件を取り扱う宅建業者のヒアリングから、団地内の空家・空地の売却例が増加している。近所の口コミで購入者が決まることも結構ある。

以下にアンケート調査などから、空地・空家の状況や住替えに関する状況を把握する。

(1) 地価の動向

第一種低層住居専用地域と第二種低層住居専用地域の地価の公示価格を団地内と市全体、札幌市内のそれぞれ平均値でその推移は、大空団地は市全体より 1 万円/㎡程度安くなっており、土地の評価が市の中では高くないことがうかがえる（図 2-7-39）。

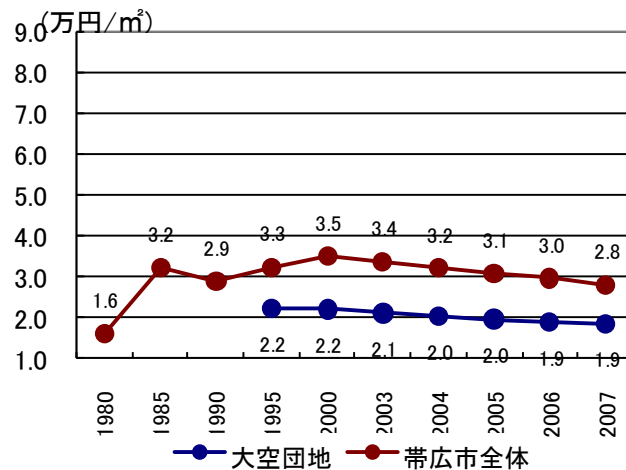


図 2-7-39 第一種低層住居専用地域と第二種低層住居専用地域の地価の公示価格の推移

(2) 戸建住宅地の空地・空家状況

大空団地のうち初期に開発された大空町2，3丁目の220戸についてゼンリン住宅地図で苗字および建物の有無により、それぞれ空家と空地を判断した。その結果、空家・空地の割合は、平成3年で5%、H10年度では13%と増加傾向にある(図2-7-40)。

これらの空家・空地の増加は前述のように地域にとって望ましい状況ではないので、空家・空地が発生した際にできるだけ早く住替えが行われるようにすることと、空地・空家が継続する際には、その管理を適切に行うことが望まれる。特に所有者が不明で放置されることは避けることが望まれる。

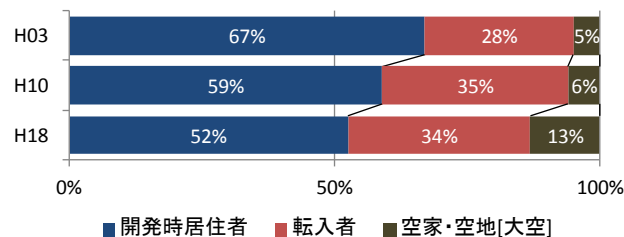


図 2-7-40 開発当時からの居住者割合と空家・空地割合の推移(ゼンリン住宅地図による)

2-7-6 居住者の団地の評価

アンケート調査で居住者の団地についての満足度を複数の項目について設問した結果、「総合的な満足度」が「満足」と「やや満足」を合わせて43%と5割以下である。

また、「満足」と「やや満足」を合わせた満足度評価が50%以上の項目は、「緑などの自然」

82%、「住宅地としての静かさ」81%、「広場・公園」59%と住環境に関するものである。

一方で「不満」と「やや不満」を合わせた不満度が 50%以上の項目は、「公共交通の利便性」で 65%、「日常的な買い物」60%、「道路歩道の除雪」59%、「医療施設・福祉施設」58%、「飲食店」54%である（図 2-7-41）。

これらから、満足度の高い住環境などは保全すると共に、不満度の高い「交通利便性」や「日常的な買い物」、「除雪」などについては改善を検討する必要がある。

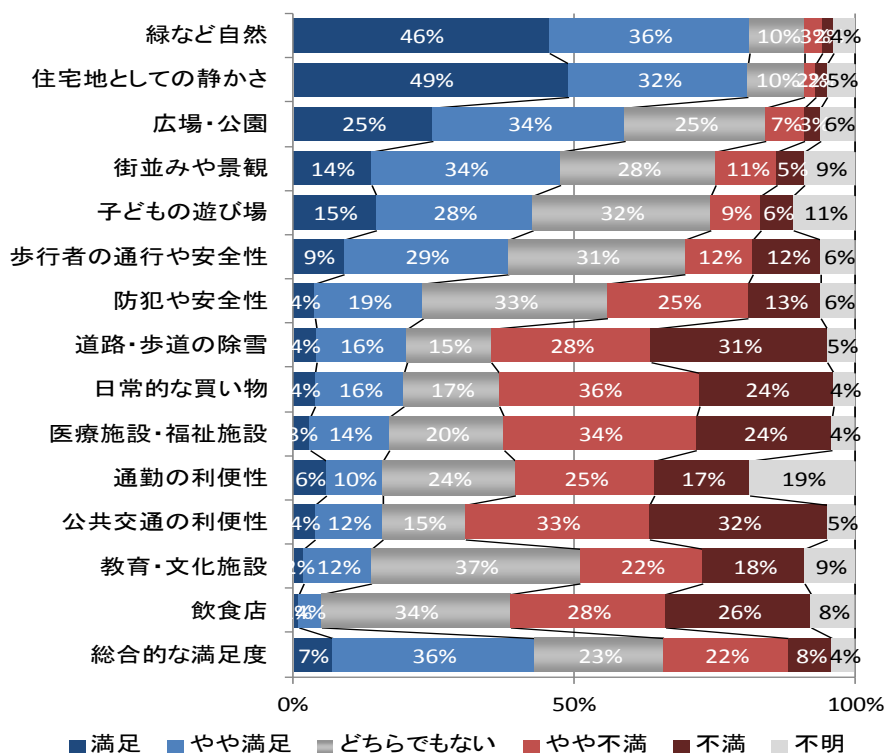


図 2-7-41 団地の満足度評価(アンケート調査)

2-7-7 住替え状況

(1) 近年の転入者の状況

1) 近年居住者の前住地と住宅種類

大空団地での居住年数が 10 年未満の世帯の前住地割合は、「市内」と「団地内」それぞれ 40%、42%である。「団地内」と「市内」を合わせると 82%である（図 2-7-42）。

また、居住年数が 10 年未満の世帯の従前の住宅種類割合は、「民間賃貸住宅が」が 40%を占めている（図 2-7-43）。

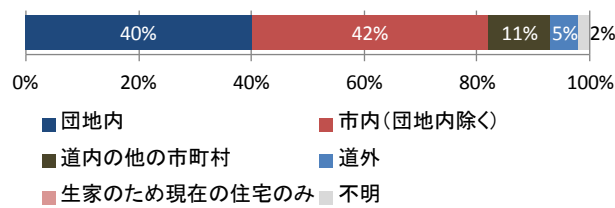


図 2-7-42 10 年以内団地居住者の前住地(アンケート調査)

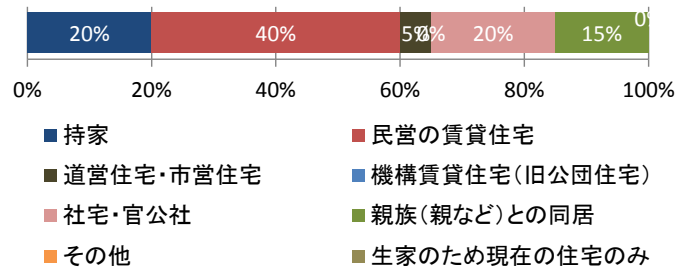


図 2-7-43 10 年以内団地居住者の従前の住宅種類(アンケート調査)

2) 近年の転入者の団地選択理由

大空団地での居住年数が 10 年未満の世帯の大空団地を選択した理由割合は、大きい上位 5 項目は、「静かな環境だったから」54%、「近くに親類、または知人などがいたから」46%、「価格または家賃が他の地域より安かったから」31%、「公園や緑道などが整備されているから」23%、「自然が多かったから」15%である。自然などの住環境と価格が安いこと、近くに親類・知人がいることが特徴となっている（図 2-7-44）。

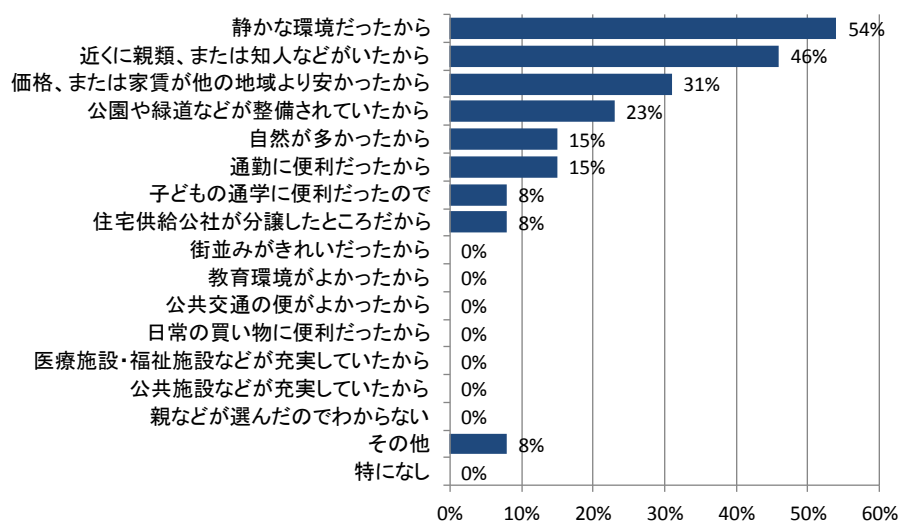


図 2-7-44 団地での居住年数が 10 年以内の世帯の団地選択理由(アンケート調査)

以上の住替えに関する状況から、以下のことが考えられる。

大空団地は自然などの住環境が良く、地価が安く、団地内の公営住宅から戸建への住替えが起こっていることがうかがえる。団地内居住者の身近な親類や知人が住替えていることも推測される。

(2) 現住宅の住続け・住替えに関する意向状況

1) 住続け・住替え意向

○住宅種類別の現住宅の住続け・住替え意向

現住宅の住続け・住替え意向は、全体では「そのまま住続けたい」が 48%、「他の住宅に住替えたい」が 13%である。住宅種類別で見ると「持家戸建」では「そのまま住続けたい」が 59%、「改修して現在の住宅に住み続けたい」が 15%と合わせて 74%が現住宅に住み続ける意向を持っている。

また、「集住賃貸」では「そのまま住続けたい」が 31%、「他の住宅に住替えたい」が 21%、「他の住宅に住替えたいが現在の住宅に住み続けると思う」が 17%である。持家戸建世帯で現住宅の住続け意向が大きくなっている（図 2-7-45）。

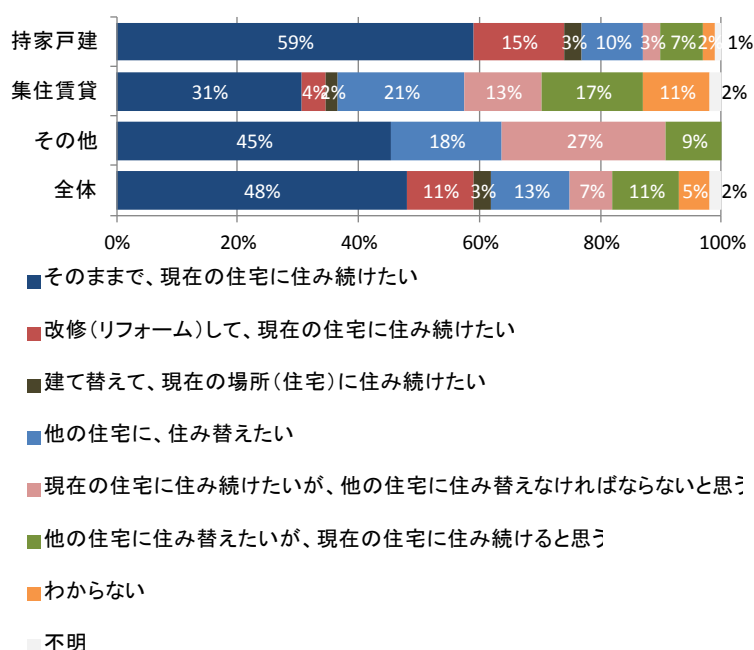


図 2-7-45 住宅種類別の現住宅での住替え・住続け意向(アンケート調査)

○高齢世帯状況別の現住宅の住続け・住替え意向

60 歳以上の高齢者に関する世帯状況別に見ると、「そのまま住続けたい」と「改修して現在の住宅に住み続けたい」を合わせた割合が「高齢者のみ」74%、「高齢者がいる」68%で大

きくなっている（図 2-7-46）。

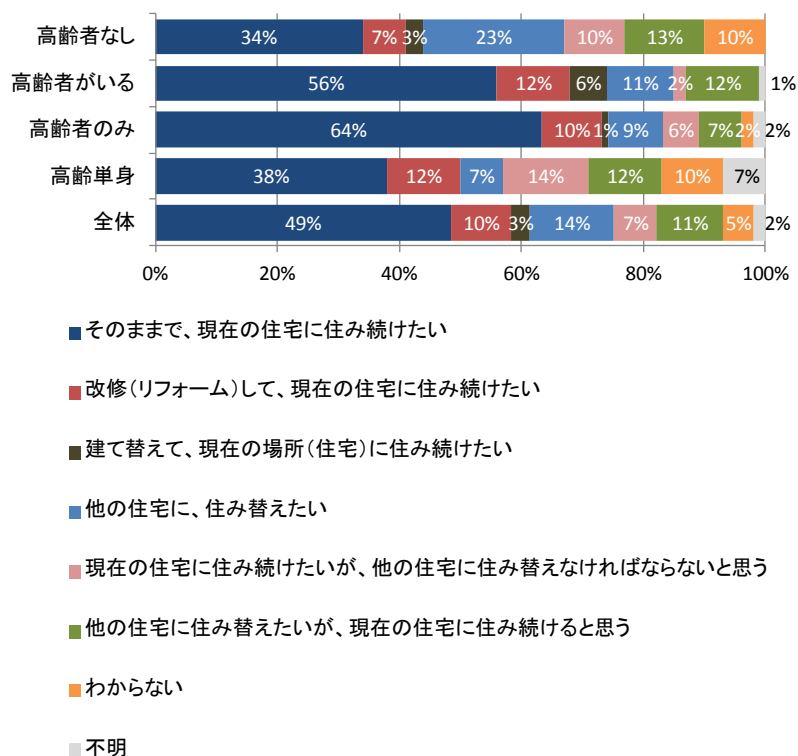


図 2-7-46 高齢世帯状況別の現住宅での住替え・住続け意向(アンケート調査)

2) 住替え意向者の希望住替え場所

住替え意向のある団地居住者の希望の住替え場所割合は、団地内が 51%を占める（図 2-7-47）。

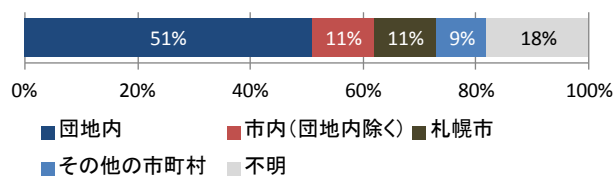


図 2-7-47 住替え意向のある世帯の住替え希望場所(アンケート調査)

以上の現住宅の住続け・住替えに関する意向状況から、以下のことが考えられる。

高齢になっても戸建住宅で住み続けたい居住者が住み続けられるように、適切な改修の推進や生活サービスの提供などが求められる。

(3) 戸建住宅居住者の集合住宅への住替えに関する意向

1) 集合住宅への住替え意向

戸建住宅の面積と世帯人数のミスマッチの解消や、高齢化に伴い自律的な生活ができなくなった際への住み替えなどを想定し、戸建住宅から集合住宅への住替え意向についてアンケート調査から把握する。

戸建住宅の60歳以上の高齢者世帯状況別の集合住宅への住替え意向は、「すぐに住替えたい」「すぐではないが住替えを考える」を合わせて全体では30%、「高齢者なし」が最も大きく38%である（図2-7-48）。

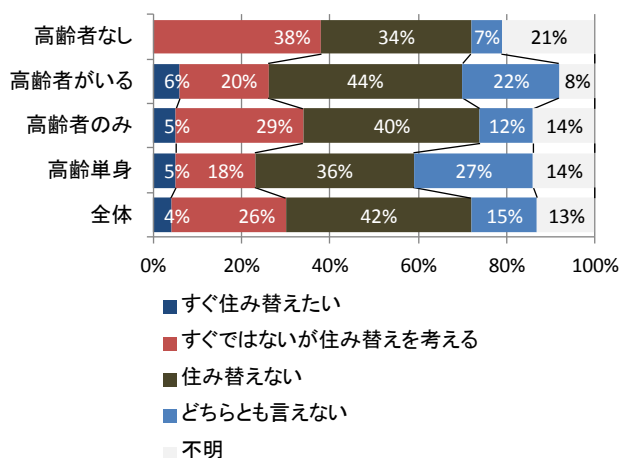


図 2-7-48 集合住宅への住替え意向(アンケート調査)

2) 集合住宅への住替え希望場所

住替え意向のある人(「すぐに住替えたい」「すぐではないが住替えを考える」)について、希望住替え場所の割合は、「市内」が38%と最も多く、次いで「団地内」が30%である（図2-7-49）。

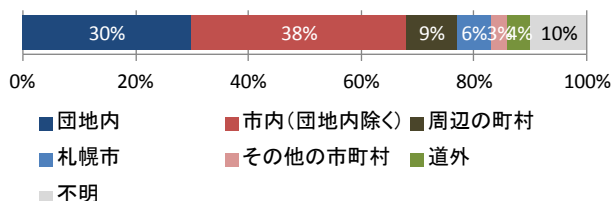


図 2-7-49 集合住宅に住替え意向のある人の希望住替え場所(アンケート調査)

3) 住替え希望の集合住宅の種類

住替え意向のある人(「すぐに住替えたい」「すぐではないが住替えを考える」)について、希望する住宅の種類は、「高齢者サービス付き住宅」が39%と最も多く、次いで「道営

住宅・市営住宅」23%、「民間分譲マンション」11%である（図 2-7-50）。

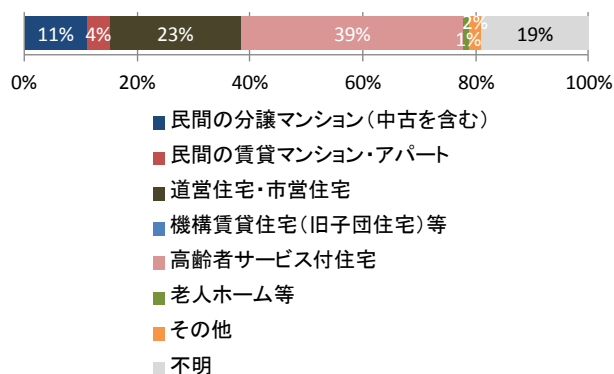


図 2-7-50 住替え意向のある人の希望住宅種類 (アンケート調査)

4) 住替え後の住宅で利用したいサービス

「高齢者のみ」と「高齢単身」世帯を対象に、住替え後の住宅で利用したいサービス意向について見ると、「高齢者のみ」の上位3項目は、「体調が悪い時の一時的なお手伝い」が50%、ついで、「定期的に様子を見に来てもらう」33%、「食事サービス」27%である。「高齢単身」の上位3項目は、「定期的に様子を見に来てもらう」45%、「体調が悪い時の一時的なお手伝い」が36%、ついで、「食事サービス」36%である。自律的な生活を前提にそれを補完するサービスの意向が大きくなっている(図 2-7-51)。

次に、これらのサービスに対して支払える金額について見ると、5万円以上が66%を占め、食事サービス等の対価に対する認識があると思われる(図 2-7-52)。

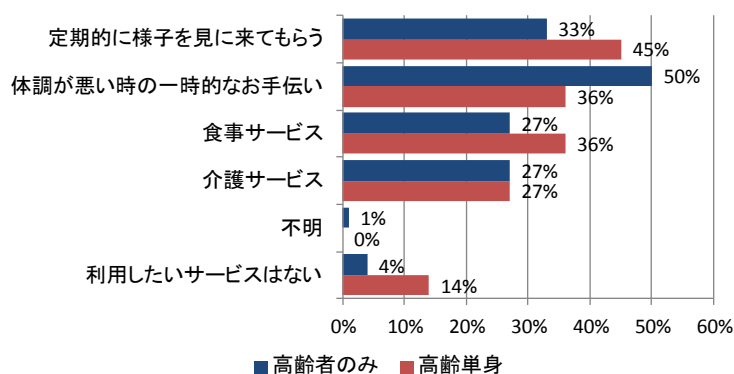


図 2-7-51 「高齢者のみ」と「高齢単身」における世帯住替え後の住宅で利用したいサービス意向 (アンケート調査)

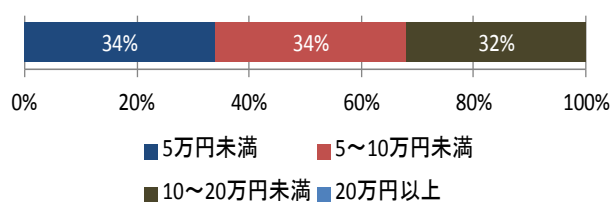


図 2-7-52 世帯住替え後の住宅で利用したいサービスに支払える金額(アンケート調査)

5) 住替え希望者の現住宅の処分意向

住替え意向のある人(「すぐに住替えたい」「すぐではないが住替えを考える)」について、住替えの際の現住宅の処分意向割合は、「売却したい」が36%と最も多く、次いで「家族親族が住む」が21%、「賃貸したい」が16%、「空き家のまま持っている」が6%である。戸建居住者が集合住宅に住替える際に、現住宅が中古住宅市場にでる割合は「売却したい」「賃貸したい」を合わせて52%である(図 2-7-53)。

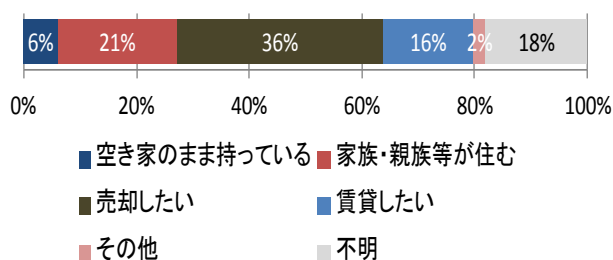


図 2-7-53 住替え意向のある人の現住宅の処分意向(アンケート調査)

以上の戸建住宅居住者の集合住宅への住替えに関する意向状況から、以下のことが考えられる。

団地内の集合住宅に住替えたい人が相当数おり(30%)、住替えたい集合住宅の種類としてニーズの高い「高齢者サービス付きの集合住宅」が団地内には無いことから、その団地内への供給を誘導することと、戸建住宅居住者が現住宅の売却や賃貸の処分を安心して行えるような住替え支援が求められると考えられる。特に賃貸については、ある程度ニーズもあり、資産価値の有効利用や若年層の流入促進の面から、管理などの不安要因を取り除けるような支援が求められる。

2-7-8 地域コミュニティの状況

自治会役員へのヒアリングでは、近年、町内会の加入率が低下傾向にあり、地域コミュニティの沈滞化が指摘されている。以下にアンケート調査により近所づきあいの状況や今後の住民活動への参加意向などを把握する。

(1) 近所づきあい状況

1) 現在の近所づきあい状況

現在の近所づきあいの盛んさについて見ると、全体で「盛んであると思う」が14%である。建物種類別に見ると、「盛んだと思う」が「持家戸建」で19%に対し「集住賃貸」が4%となっており、特に持家戸建で近所づきあいが盛んな状況がうかがえる（図2-7-54）。

次に昔と比べて近所づきあいの変化については、「少なくなったと思う」が44%で「盛んになったと思う」3%と「変わらない」31%を合わせた34%を上回っている（図2-7-55）。

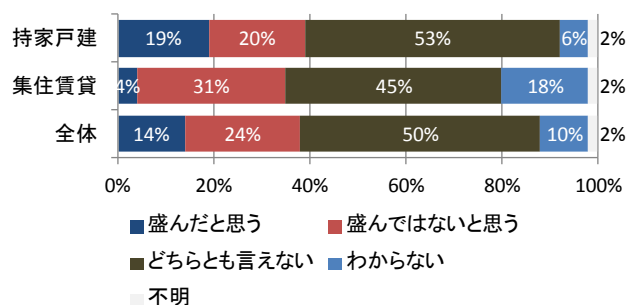


図 2-7-54 建物種類別の現在の近所づきあいの盛んさ (アンケート調査)

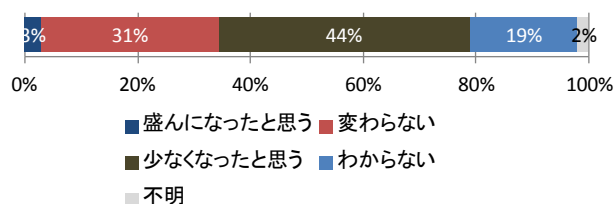


図 2-7-55 昔と比べて近所づきあいの変化状況 (アンケート調査)

2) 今後の近所づきあいのあり方の意向

今後の近所づきあいのあり方についての意向の割合は、「近所づきあいは盛んな方が良い」が13%、「適度な近所づきあいがあったほうが良い」が77%と合わせて90%を占める。近所づきあいの必要性は認識されていると考えられる（図2-7-56）。

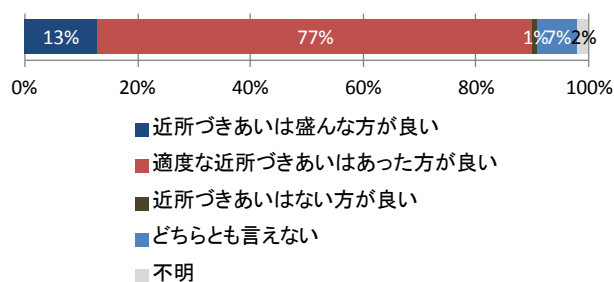


図 2-7-56 今後の近所づきあいの意向 (アンケート調査)

(2) 地域活動への参加状況

1) 現在の地域活動への参加状況

「町内会活動」「老人クラブ」「趣味の活動」「地域福祉ボランティア活動」「まちづくり活動」それぞれについて参加状況を把握した。「参加している」と「たまに参加している」を合わせた割合は「町内会活動」が 84%と大きく、次いで「趣味の活動」37%、「地域福祉ボランティア活動」31%、「まちづくり活動」29%である（図 2-7-57）。

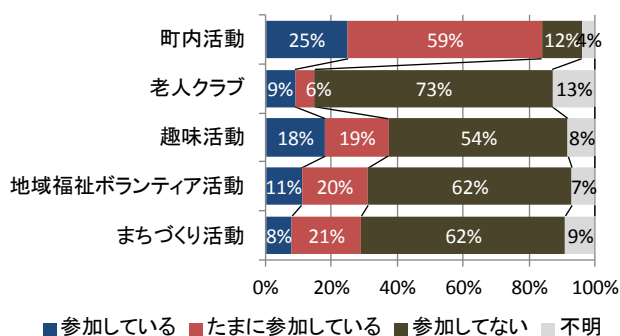


図 2-7-57 現在の地域活動への参加状況割合 (アンケート調査)

2) 今後の地域活動への参加意向

上述と同じ地域活動項目について、今後の参加意向は、「参加したい」「ある程度参加したい」を合わせると、「町内会活動」が 82%と最も大きく、次いで「地域福祉ボランティア活動」が 69%、「まちづくり活動」68%、「趣味の活動」65%で過半を占める（図 2-7-58）。

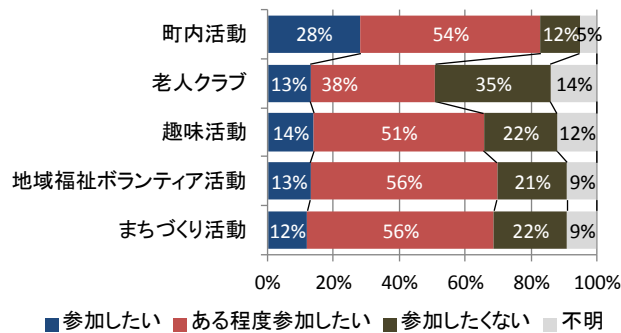


図 2-7-58 今後の地域活動への参加意向割合(アンケート調査)

以上の地域コミュニティの状況から、以下のことが考えられる。

大空団地では町内会活動が盛んに行われていることが特徴となっている。しかし、近所づきあいなどが以前に比べ沈滞化しており、今後の高齢化や自治体財政のひっ迫の状況を考えると相互扶助を伴う地域コミュニティの形成が必要で、その在り方や実現方法などが今後の課題である。団塊の世代がリタイアしてくるなど高齢化が進行する中で、これらのコミュニティを支える担い手として高齢者が重要になる。

2-7-9 住宅開発ポテンシャル（団地周辺の住宅地開発状況）

市内の住宅地供給状況を平成9年から18年までの住宅地の開発許可状況から把握する。大空団地は周囲が市街化調整区域の農地で囲まれた、離れ小島ようになっており、団地内や周辺での新たな住宅開発は行われていない。近年、音更町や幕別町の帯広側で盛んに住宅開発が行われており、地価が全市に比べ相対的に低いことから団地周辺の住宅開発圧力はない事がうかがえる（図 2-7-59）。

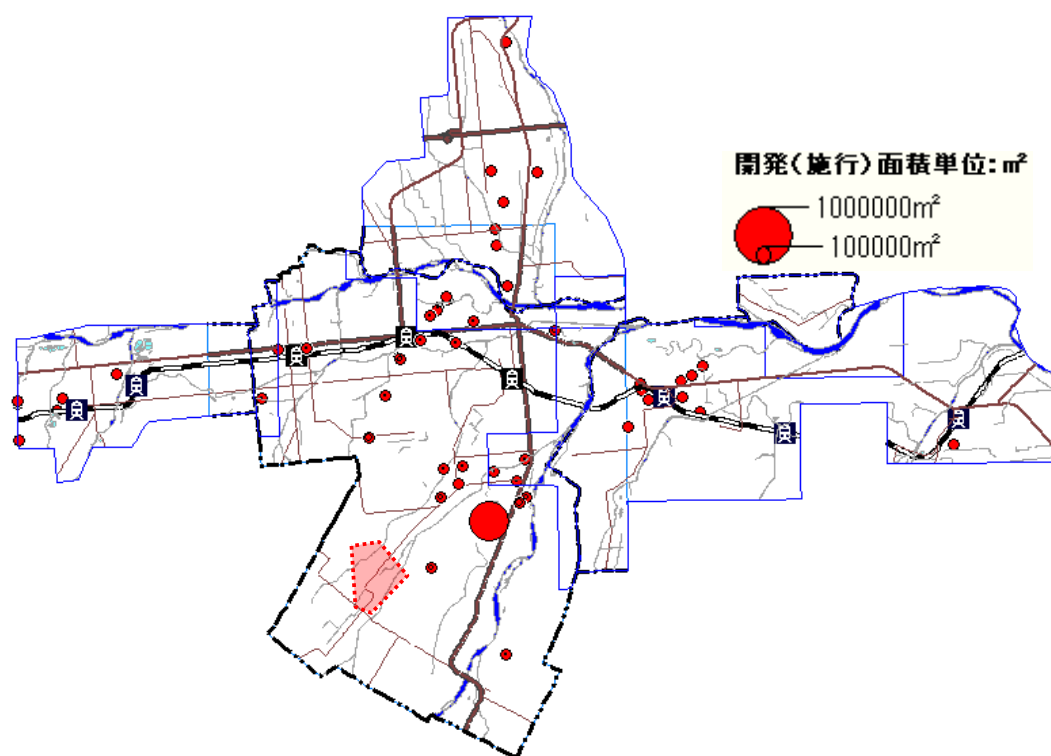


図 2-7-59 大空団地周辺での開発許可状況 (H9～H18)

2-7-10 建物用途等の制限意向

(1) 建物用途等の制限に関する意向

大空団地の用途地域は、計画的な住宅地として、戸建専用住宅を想定した「第1種低層住居専用地域」、公営住宅や社宅などの集合住宅を想定した「第1種中高層住居専用地域」、地区センターで商業業務店舗等を想定した「近隣商業地域」、サブセンターで商業系用途も可能な「第一種住居地域」の4種類で色分けされ、さまざまな用途の建物が混在しない極めて純化した用途地域となっている。このため、住宅地域では、店舗併用住宅やアパートなどが立地しにくく良好な住環境が実現しており、前述のアンケート調査による団地の評価でも「住宅地としての静かさ」「街並みや景観」などで住民の高い評価を得ている。一方で、純化した用途規制のため住宅地域での飲食店や小売店舗などが立地できず、団地の評価でも「身近な飲食店」に対する不満が大きくなっており(56%)、生活利便性上の問題となっている可能性もある。

そこで、ここでは、住宅地域の良好な住環境を担保している住宅地域の法定容積率の緩和や最低敷地面積の規制、賃貸アパートや身近な飲食店の立地について、その意向を把握する

1) 法定容積率の緩和意向

現行の第1種低層住居専用地域の容積率60%を80%に緩和し、床面積の大きな住宅が建てられるようにすることに対する戸建住宅の居住世帯の意向は、「広い建物が建てられるように緩和した方が良い」が14%に対し、「住宅地の環境を変えたくないので、緩和しない方が良い」が48%と、良好な住環境を保全する意識が強い傾向がうかがわれる（図2-7-60）。

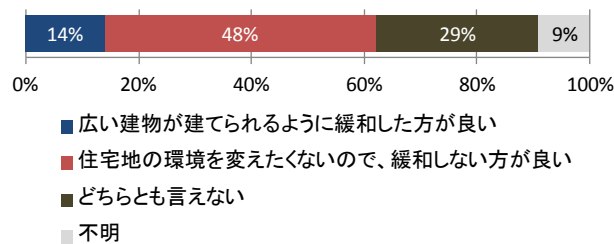


図 2-7-60 戸建住宅世帯の法定容積率の緩和意向(アンケート調査)

2) 最低敷地規模の規制に対する意向

戸建住宅のゆとりを保つため「最小敷地面積」の基準を定めることに対する戸建住宅居住世帯の意向は、「土地の分割や小さな敷地の売買ができるよう、基準は定めない方がいい」が13%に対し、「ゆとりを保つため、基準を定めた方がいい」が35%と、ここでも良好な住環境を保全する意向が大きいことがうかがえる（図2-7-61）。

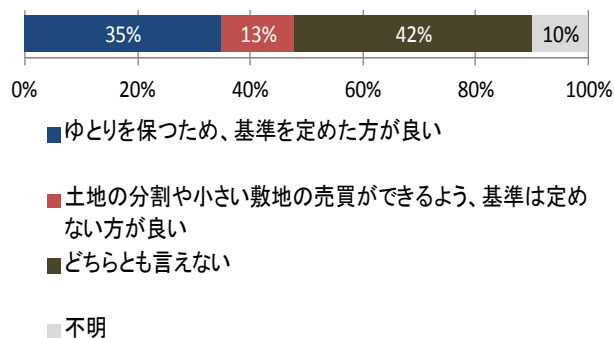


図 2-7-61 最低敷地規模の基準制定に対する意向(アンケート調査)

3) 賃貸アパートの立地意向

仮に近所の戸建住宅が建っていた場所に賃貸アパートが建つことの意向は、「若い世代が住みやすくなるので良い」が16%に対し、「戸建て住宅地としての環境が変わるので良くない」が49%を占める。ここでも良好な住環境を保全する意向が大きいことがうかがえる（図2-7-62）。

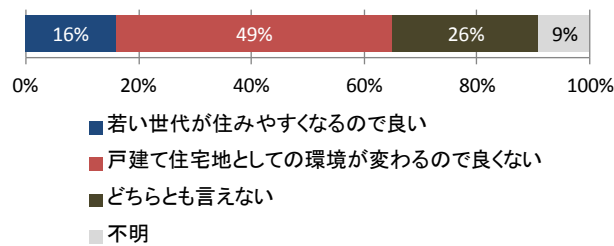


図 2-7-62 近所の戸建住宅用地の賃貸住宅の立地意向(アンケート調査)

4) 街並み形成のための建物の地域ルール

建物の色や高さなどの地域ルールを定めることに対する意向は、「強制力がある地域のルールを定めた方が良い」が 21%と「自主的に取り組む程度の地域のルールを定めた方が良い」44%を合わせて 65%に対し、「特に定める必要はない」が 17%と、良好な住環境の保全、創出に対する意識の高さがうかがえる（図 2-7-63）。

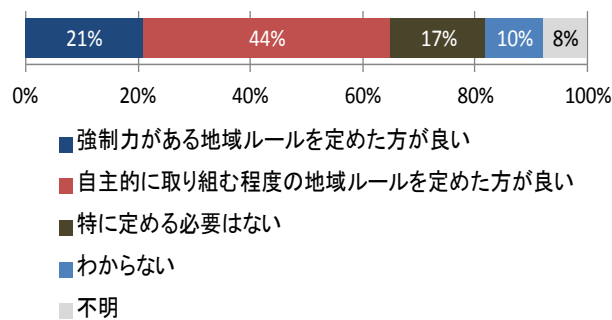


図 2-7-63 街並み形成のための建物の地域ルールの制定意向(アンケート調査)

5) 徒歩で行ける小規模商業施設立地意向

大空団地では商業施設は地区センター等に集中しており、住宅地内に小売店舗等がほとんどない状況にある。

そこで、徒歩で行ける小規模商業施設についてその立地意向は、「コンビニ」、「小売店舗」、「パン屋」、「食事所」で「あったほうが良い」がそれぞれ 75%、73%、57%、50%で、「ない方が良い」が 5%以下となっている（図 2-7-64）。

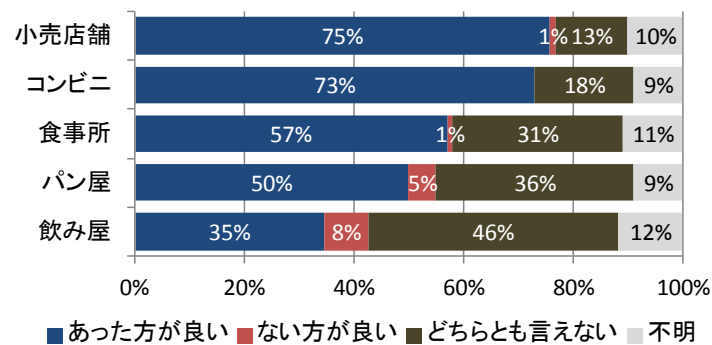


図 2-7-64 徒歩で行ける小規模商業施設立地意向(アンケート調査)

以上の建物用途等の制限に関する意向から、次のことが考えられる。

戸建住宅地の良好な住環境の保全に対する住民の意識は高く、それらを具現化するために、地区計画による最低敷地規模の設定や小規模商業施設の立地を誘導する土地利用など都市計画制度等の運用の変更を検討する必要がある。NTでの変更は、住民の合意をとることが難しいが住民が主体的に考え議論していくことが大切になる。また、街並み景観に関する意識も高く、ルールづくり等も併せて検討することにより、価値の高い住宅地づくりが可能になる。

2-7-11 NTでの将来の必要な取り組み意向

大空団地の将来のために必要な取り組み意向割合は、全体では、取り組み意向の大きい上位5つは「高齢者が安心して住むことができる環境づくり」69%、「除排雪の充実」52%、「公共交通(バス)の充実」46%「若い世代の転入の促進」46%、「商業施設の充実」37%である(図 2-7-65)。

高齢世帯(高齢者がいる、高齢者のみ、高齢単身)では、上位5つは「高齢者が安心して住むことができる環境づくり」77%、「除排雪の充実」53%、「公共交通(バス)の充実」48%、「若い世代の転入の促進」48%、「商業施設の充実」35%である(図 2-7-66)。

子どもがいる世帯では、上位5つは「子育てがしやすい環境づくり」58%、「除排雪の充実」58%、「防犯や子どもの安全の確保」50%、「商業施設の充実」45%、「若い世代の転入の促進」45%である(図 2-7-67)。

必要な取り組み意向の上位5つで、高齢世帯と子どもがいる世帯に共通する項目は、「除排雪の充実」「若い世代の転入の促進」「商業施設の充実」の3項目である。

ここで示された将来必要とする取組は、今後の団地のあり方を検討する際に参考となる。

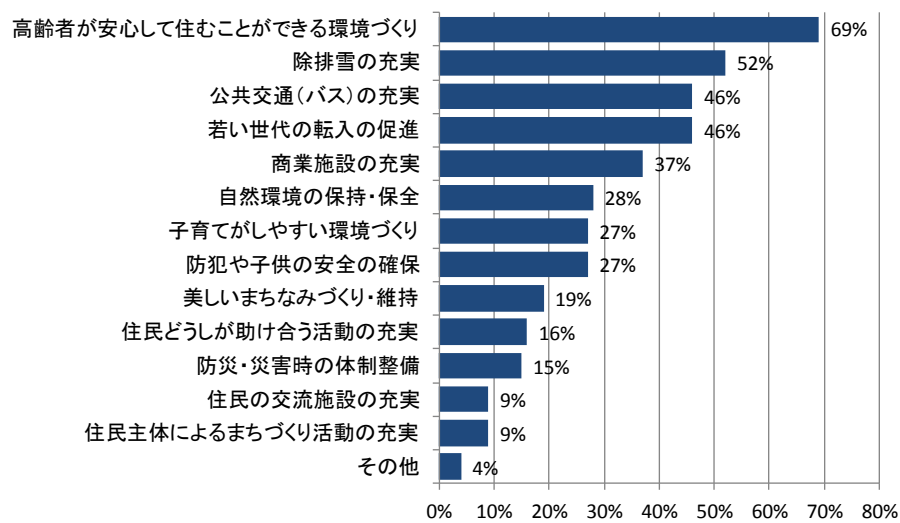


図 2-7-65 将来必要な取組み意向(5 つまで選択) (アンケート調査)

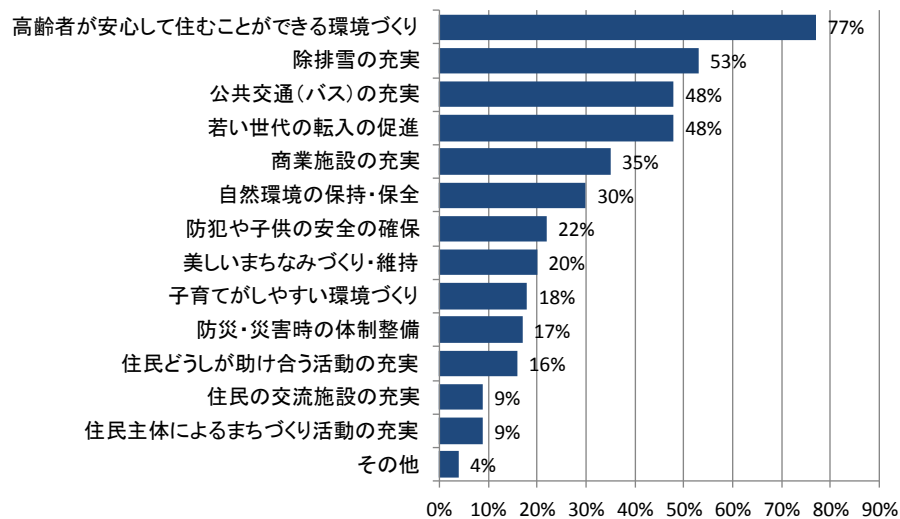


図 2-7-66 高齢世帯の将来必要な取組み意向(5 つまで選択) (アンケート調査)

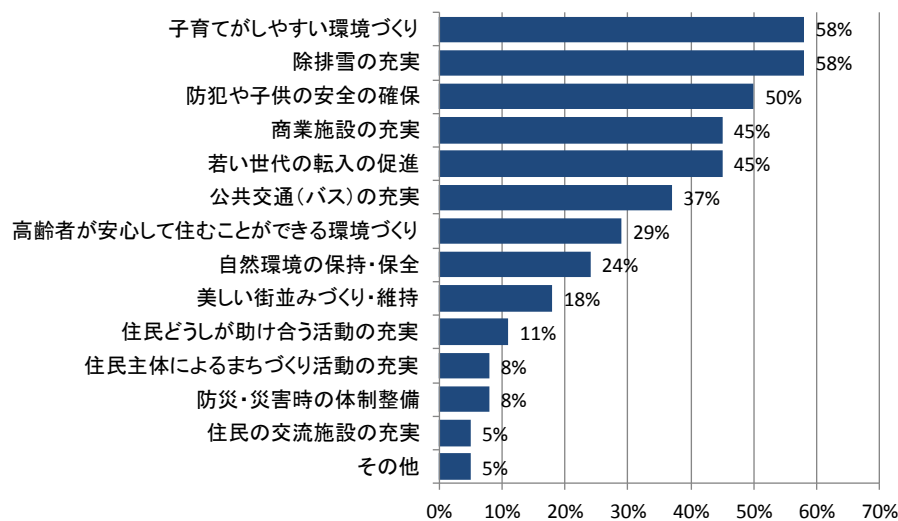


図 2-7-67 子どもがいる世帯の将来必要な取組み意向(5 つまで選択) (アンケート調査)

2-7-12 公共施設の整備やサービスの利用意向

(1) 公園に対する整備意向

1) 公園の利用状況

身近な街区公園(児童公園)の利用状況は、全体で「使っている」が 34%である。子供有無世帯別で見ると、「使っている」が「子供有」で 79%、「子供無」が 28%である(図 2-7-68)。

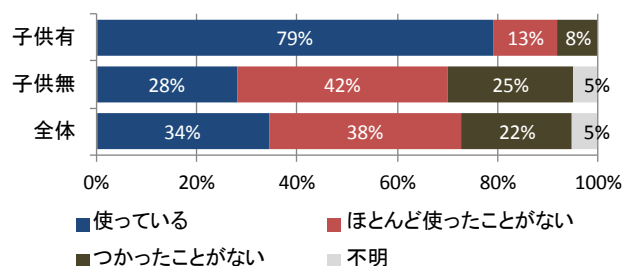


図 2-7-68 子どもの有無世帯別の身近な児童公園の利用状況(アンケート調査)

2) 今後の公園の利用に関する意向

身近な公園の利用についての意向は、全体で「高齢者など住民全体で利用できるようにする」が 62%、「今までのように子供のために利用する」が 25%を大きく上回っている。子供有無世帯別で見ると「子供有」で「今までのように子供のために利用する」が 63%を占める一方で、「子供無」では「高齢者など住民全体で利用できるようにする」が 66%である(図 2-7-69)。

次に、仮に身近にある地域の公園の利用方法などを地域住民で考えられるとした場合の参加意向は、全体で「参加したいまたは関心がある」が48%で、「参加したくないまたは関心がない」8%である（図 2-7-70）。

以上の公園に対する整備意向から、次のようなことが考えられる。

開発当時に子どもが遊ぶことを中心に考えられてつくられた街区公園（当時は児童公園）は、現在の少子高齢化の状況で、多世代が利用できる機能・役割に転換する必要がある。ただし、再整備には多額のコストがかかるため、整備後に公園の利用が活性化されるように、また、公園が地域コミュニティを活性化するツールとなるよう、計画から整備、利用の企画、維持管理まで住民が深くかかわることが重要となる。

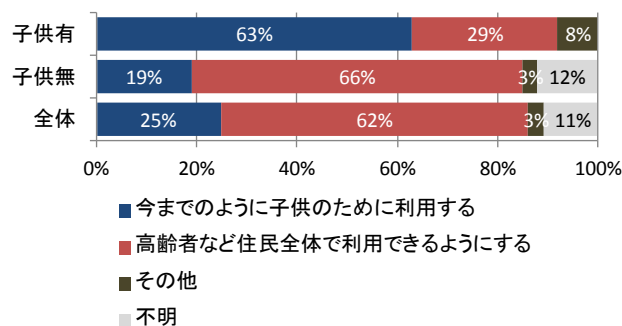


図 2-7-69 身近な児童公園の今後の利用意向 (アンケート調査)

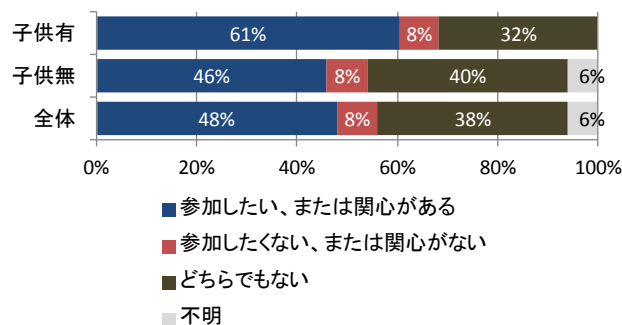


図 2-7-70 身近な児童公園の今後の利用を地域住民が考える際の参加意向 (アンケート調査)

(2) 公共施設の整備意向

今後、整備・充実してほしい公共施設を見ると、全体では、整備・充実意向の大きい上位5つは「福祉施設(デイサービスセンターなど)」41%、「屋内運動施設」41%、「高齢者など気軽に集えるスペース」37%、「図書機能がある施設」31%、「文化・学習施設(陶芸・調理・木工作業等)」30%である（図 2-7-71）。

高齢世帯(高齢者がいる、高齢者のみ、高齢単身)では、上位5つは「福祉施設(デイサービスセンターなど)」45%、「屋内運動施設」44%、「高齢者など気軽に集えるスペース」44%、「文化・学習施設(陶芸・調理・木工作業等)」33%、「図書機能がある施設」28%である（図

2-7-72)。

子どもがいる世帯では、上位5つは「子どもが遊べる屋内スペース」68%、「子どもが利用できる屋内運動施設」66%、「児童公園などの身近な広場」50%、「図書機能がある施設」50%、「屋内運動施設」39%である（図 2-2397-73）。

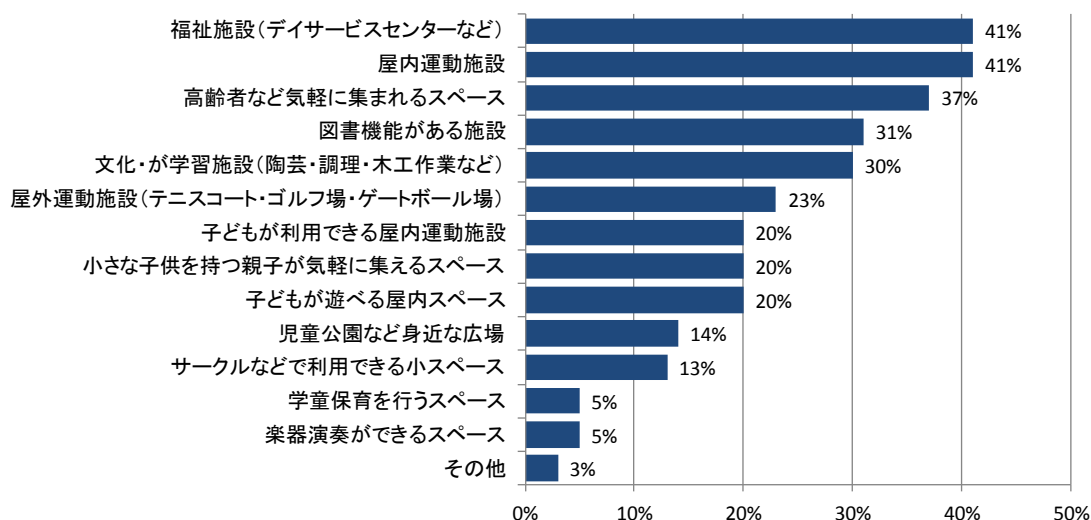


図 2-7-71 整備・充実してほしい公共施設(5 つまで選択) (アンケート調査)

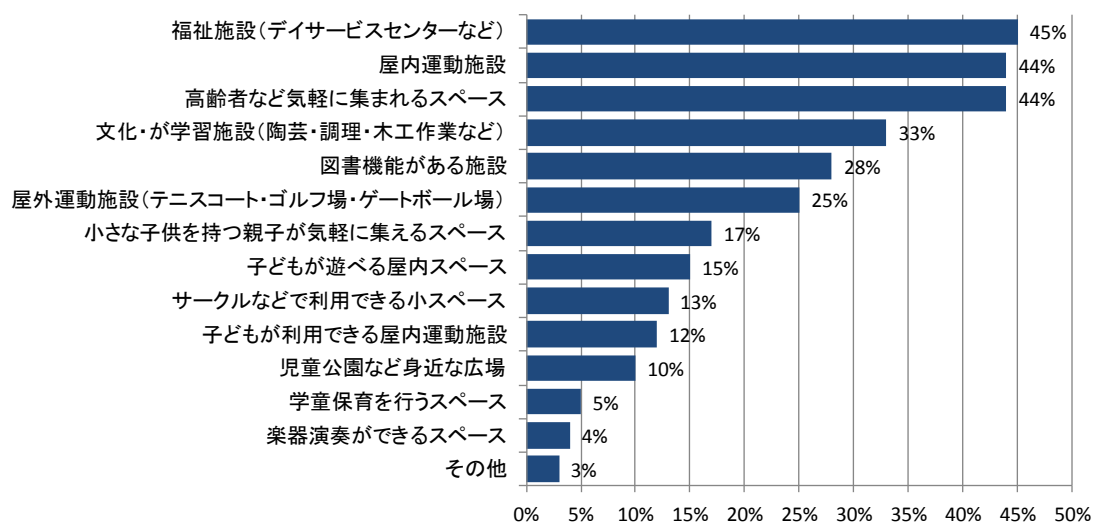


図 2-7-72 高齢世帯の整備・充実してほしい公共施設(5 つまで選択) (アンケート調査)

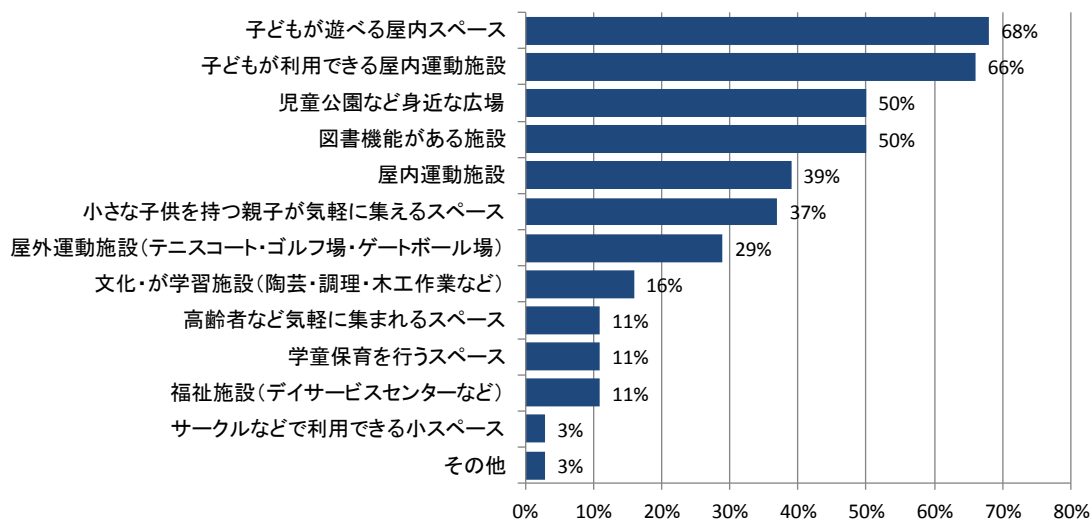


図 2-7-73 子供がいる世帯の整備・充実してほしい公共施設(5 つまで選択) (アンケート調査)

(3) サービスの利用意向

団地内で利用したいサービスや取り組みの意向割合は、全体では、利用意向の大きい上位 5 つは「急に具合が悪くなった時に連絡できる緊急通報システム」66%、「敷地内の除雪サービス」52%、「健康に良い食事の宅配サービス」26%、「一時的な家事等の手伝いサービス」26%、「経験や技術などを役立てられるような取り組み」25%である(図 2-7-74)。

高齢世帯(高齢者がいる、高齢者のみ、高齢単身)では、上位 5 つは「急に具合が悪くなった時に連絡できる緊急通報システム」68%、「敷地内の除雪サービス」52%、「一時的な家事等の手伝いサービス」29%、「健康に良い食事の宅配サービス」26%「経験や技術などを役立てられるような取り組み」26%、である(図 2-7-75)。

子どもがいる世帯では、上位 5 つは「急に具合が悪くなった時に連絡できる緊急通報システム」53%、「敷地内の除雪サービス」37%、「一時託児サービス」37%、「健康に良い食事の宅配サービス」18%「日用品や食料品の買物サービス」18%である(図 2-7-76)。

利用したいサービス、取り組みの上位 5 つで、高齢世帯と子どもがいる世帯に共通する項目は、「急に具合が悪くなった時に連絡できる緊急通報システム」「敷地内の除雪サービス」「健康に良い食事の宅配サービス」である。また、「経験や技術などを役立てられるような取り組み」が全体で 5 位 25%となっており、自分が能動的に行う取り組みの意向があることがうかがえる。

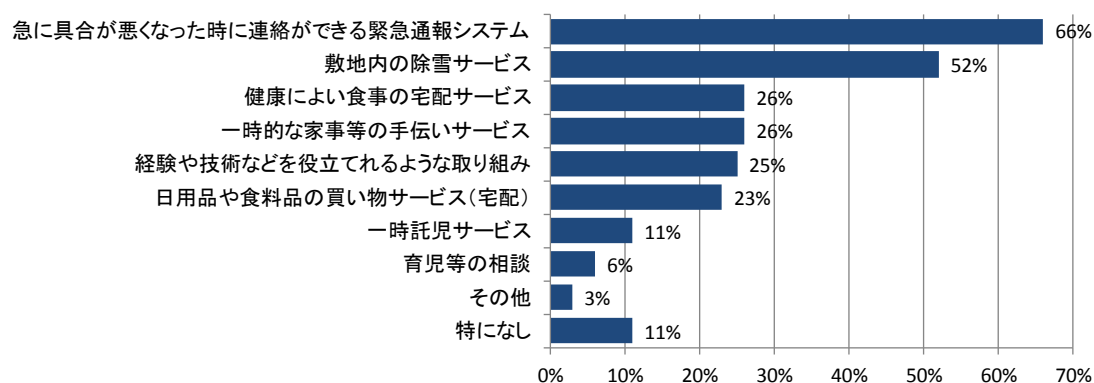


図 2-7-74 利用できるるとよいサービス(5 つまで選択) (アンケート調査)

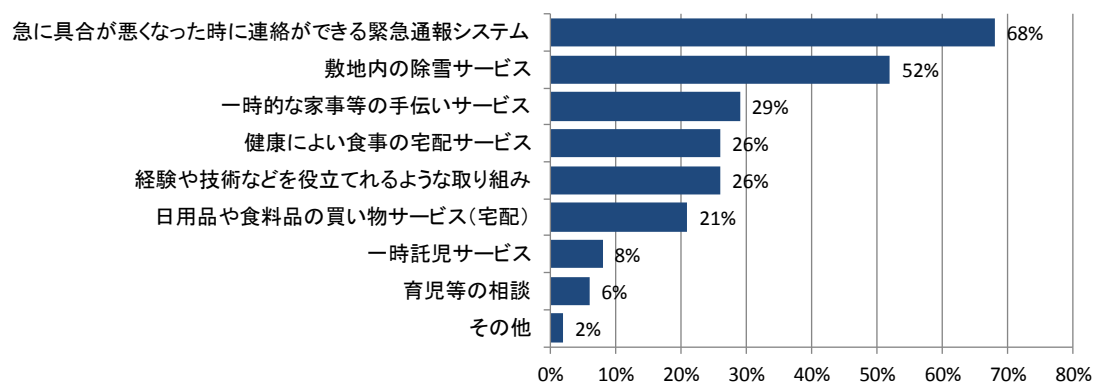


図 2-7-75 高齢世帯の利用できるとよいサービス(5 つまで選択) (アンケート調査)

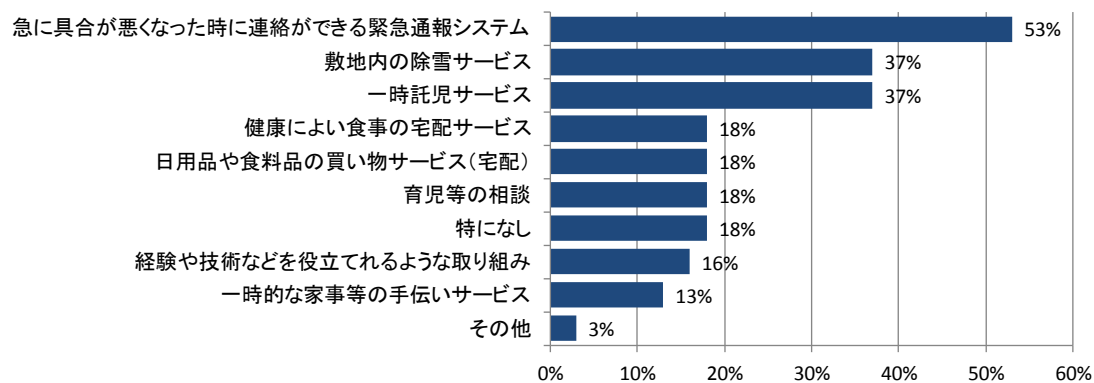


図 2-7-76 子どもがいる世帯の利用できるとよいサービス(5 つまで選択) (アンケート調査)

以上の公共施設の整備意向とサービスの利用意向から、次のようなことが考えられる。

人口減少、少子高齢化などの社会状況の変化を背景に、公共施設や生活支援サービスなどに対する住民の新しいニーズが生まれてきている。これらのニーズに対応することが、現在の居住者の快適で安全安心な暮らしの実現に加え、新規居住者の呼び込みの基礎となる。自治体財政がひっ迫する中で、これらのニーズを実現するためには、住民が計画等への参加は勿論、企画・運営の担い手になることが重要である。

2-7-13 課題の整理

前述の現状の各項目における課題を整理したものを表 2-7-2 に示す。

また、以下に課題の概要をまとめる。

(1) 団地の都市全体での位置づけ

団地に関する居住者の自然などの住環境に対する満足度が高いが、公共交通や買い物の利便性についての不満が大きい。周辺の開発圧力が小さく、地価も全市に比べ低く推移している。

(2) 少子高齢化による課題

急激な少子高齢化により、次のような課題が挙げられる。

- 世代の偏りを修正するための、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

(3) 住宅に関わる課題

戸建住宅への住替えが団地内を含む公営住宅から行われていることが特徴的で、それらの特性を踏まえた以下の取組が必要となる。

- 性能向上リフォームの推進と安心して適正なリフォームができる環境づくり
- 団地内の高齢者マンションの建設誘導
- 空地・空家の速やかな解消と利活用
- 団地内公営住宅から戸建住宅への住替え支援

(4) 日常生活に関わる課題

- 公共交通の利便性の向上
- 買い物の利便性向上
- 除雪負荷の低減
- 徒歩生活の利便性向上

(5) 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

表 2-7-2 大空団地の現状と課題の整理

	現状・問題点	課題
2) 居住者状況	○人口世帯減少 ○少子高齢化の急速な進行 ○戸建住宅居住者で高齢化が進行(高齢世帯率 79%) ○多くのリタイア層の発生(就業世帯率: 46%) ○高齢単身・高齢者のみ世帯の子供の近郊居住率(47%)	●人口減少下での効率的な地域運営 ●若年者の流入促進 ●戸建住宅地での高齢化対策 ●地域活動の担い手の可能性 ●住替え流入の可能性 ●良好な住環境の保全
3) 団地の評価	○団地の居住者の評価 ・住環境や交通利便性で高い評価(満足+やや満足割合)(自然環境 81%、静かさ 81%、公園広場 69%) ・公共交通、買物、除雪、医療福祉施設で不満(不満+やや不満割合)(公共交通 65%、買物 60%、除雪 59%、医療福祉施設 58%)	●除雪サービスの見直し ●身近な飲食店等の誘導検討
4) 将来の必要な取組み意向	○将来必要な取組 ・高齢者: 「高齢者が安心して住むことができる環境づくり」77%、「除排雪の充実」53%、「公共交通(バス)の充実」48%、「若い世代の転入の促進」48%、「商業施設の充実」35% ・子育て世代: 「子育てがしやすい環境づくり」58%、「除排雪の充実」58%、「防犯や子どもの安全の確保」50%、「商業施設の充実」45%、「若い世代の転入の促進」45% ・共通: 「除排雪の充実」	●除排雪の充実 ●高齢者の安心居住暮らし ●若い世代の転入の促進 ・子育てがしやすい環境づくり、防犯や子どもの安全の確保
5) 戸建住宅の状況	○大規模な戸建住宅敷地(250~300 m²: 65%) ○高齢のみ、単身高齢世帯でのミスマッチ(1人当たり延床面積 60 m²/以上: 28%、広すぎる+やや広い割合: 17%、高齢者のみ 45%、高齢単身 10%) ○戸建住宅の老朽化(築 30 年以上: 60%) ○改修 ・改修理由で、見た目の美しさが上位 ・大規模な改修も行われている(改修費用 1000 万円以上 15%) ・改修内容は外装、屋根、内装、台所・浴室が上位 ・改修で見積金額の妥当性や内容方法の妥当性、業者の選定で困った割合 17~27%	●戸建住宅地の良好な住環境の保全と若年層の新規土地取得の困難: 最低敷地規模の設定検討など議論が必要 ●ミスマッチ解消のための住替えの促進 ●建替、改修の推進 ●性能向上リフォームの普及 ●コストパフォーマンスの高い改修の普及 ●適正なリフォームができる環境づくり
6) 空家・空地・住替え状況	○戸建住宅地での空地・空家の増加(H18:13%) ○近年居住者の前住地が団地内 40%、市内 42%合わせて 82% ○近年居住者の団地選択理由: 静かな環境 54%、近くに親戚などがいたから 46%、価格の優位性 31%、公園緑道などが整備 23% ○持家戸建世帯で現住宅での住み続け意向が大きい(そのままで住み続けたい: 59%、改修して住み続けたい: 15%) ○高齢世帯での住み続け意向が大きい(「そのまま+改修して住み続けたい」: 「高齢者のみ」74%、「高齢者がいる」68%、「高齢単身」50%) ○「高齢者がいる」世帯で改修意向が大きい(「改修して現在の住宅に住み続けたい」が 12%) ○戸建住宅世帯の集合住宅への住替え意向がある程度存在(「すぐに住替えたい+すぐではないが考える」全体: 30%、高齢者のみ 34%) ○集合住宅に住替え意向のある人が団地内に住替えたい意向がある程度存在(団地内に住替えたい: 30%) ○住替えたい集合住宅種類は高齢者サービス付き住宅(39%)、道営市営住宅(23%)、民間分譲マンション(11%) ○住替える場合の現住宅の処分 ・中古市場に出ない割合が 27%(空家で持っている: 6%、家族親類等が住む: 21%) ・売却 36%、賃貸 16%	●空家空地対策と活用 ・市との連携で所有者を明確(草刈りの斡旋や活用の仲介) ・住替え支援システム ・堆雪場所などの活用 ●身近な親類や知人による新規流入の期待 ・ローカルな住替情報収集発信による住替え支援 ●戸建に住み続けられるようなサービスの提供 ●適切なリフォームの推進(再掲) ●団地内に高齢者用の集合住宅を誘導 ●空家空地対策(不明地主が出ないように)、利活用 ●現住宅処分の支援 ●中古住宅の賃貸化支援

7)車の所有状況と日常的な買い物に関する状況	○高齢世帯での自家用車所有率が相対的に低い(高齢単身世帯:52%) ○日常の買い物施設 ・全体では団地外の大規模商店が多い(夏季 59%、冬季 50%) ・高齢世帯で、団地内中規模商店スーパーの割合が大きく、高齢者のみ世帯では宅配も利用(夏季、冬季 4%) ○買い物の移動手段 ・高齢世帯で徒歩が多い(高齢単身世帯の徒歩割合:夏 19%、冬 16%)	●団地内の商業機能の強化 ●高齢者に対する買い物支援 ●身近な小売・飲食店の誘導の検討
8)除雪状況(アンケート調査)	○除雪 ・敷地内除雪に対する不満が大きい(全体で 32%) ・消融雪装置は高齢者のみ世帯 20%、高齢単身世帯 17% ・業者への委託割合 5%(高齢単身では 10%)	●除雪負荷の低減 ●消融雪装置による消費エネルギーの低減 ・アプローチのカバード化の推進 ●高齢者等の除雪弱者に対する除雪支援 ●新たな地域コミュニティのあり方や実現方法の検討 ・リタイア層など地域活動の活性化が期待 ●新たな地域活動の検討
9)地域コミュニティの状況	○地域コミュニティの沈滞化 ・近所づきあいが「盛ん」14%、「盛んでない」24% ・昔に比べ「盛ん」3%、「変わらない」31%、「少ない」44% ○地域コミュニティの必要性を認識(今後の近所づきあいのあり方「盛んが良い」13%と「適度にあったほうが良い」77%、合わせて 90%) ○地域活動の参加意向が強い(福祉ボランティア:参加したい 13%、ある程度参加したい 56%、まちづくり活動参加したい 12%、ある程度参加したい 56%)	●新たな地域コミュニティのあり方や実現方法の検討 ・リタイア層など地域活動の活性化が期待 ●新たな地域活動の検討
10)市街地構造に関する状況	○戸建住宅地域での建物用途の制限意向 ・容積率の緩和:賛成 14%、反対 48% ・最低敷地規模の設定:賛成 35%、反対:13% ・賃貸アパートの立地:賛成 16%、反対:49% ・街並み形成のための地域ルールの制定:賛成 65%、反対:17% ・徒歩で行ける小規模商業施設の立地意向が強い(コンビニ:75%、小売店舗:73%、パン屋:57%、食事処:50%、ただし、飲み屋は賛成 35%、反対 8%)	●戸建住宅地の住環境の保全のための都市計画制度等の運用検討 ●地区計画による最低敷地規模の規制 ●街並み形成のための地域ルールの制定 ●小規模商業施設の立地誘導方策の検討
11)公共施設の整備やサービスの利用意向	○公園のあり方意向 ・多世代で利用できる公園に対する要望がある(全体で「高齢者など住民全体で利用できるようにする」62%、「今までのように子供のために利用する」25%) ・利用方法などを地域住民で考えられる場合の参加意向(全体で「参加したい関心がある」48%、「参加したくないまたは関心がない」8%) ○公共施設の整備・充実の意向 ・高齢者:「福祉施設(デイサービスセンターなど)」45%、「屋内運動施設」、「高齢者など気軽に集えるスペース」44%、「文化・学習施設(陶芸・調理・木工作業等)」33%、「図書機能がある施設」28% ・子育て世代:「子どもが遊べる屋内スペース」68%、「子どもが利用できる屋内運動施設」66%、「児童公園などの身近な広場」50%、「図書機能がある施設」50%、「屋内運動施設」39% ○新たな住民サービスニーズ ・高齢者:「急に具合が悪くなった時に連絡できる緊急通報システム」68%、「敷地内の除雪サービス」54%、「健康に良い食事の宅配サービス」33%、「一時的な家事等の手伝いサービス」32%、「経験や技術などを役立てられるような取り組み」22% ・子育て世代:「一時託児サービス」48%、「敷地内の除雪サービス」45%、「経験や技術などを役立てられるような取り組み」34%、「急に具合が悪くなった時に連絡できる緊急通報システム」31%、「一時的な家事等の手伝いサービス」28%。 ○自分のスキルを活かした取組意向がある(「経験や技術などを役立てられるような取り組み」が全体で 5 位 25%)	●子ども中心の公園から多世代で利用できる公園のあり方検討 ・住民による「公園のあり方検討+整備+管理」の可能性(より良い公園の実現と地域コミュニティの再生の可能性) ●新しいニーズに対応した公共施設の整備・充実 ・住民による企画運営 ・既存施設の利活用 ■新たなサービスニーズに対する対応 ・行政と連携の下、住民主体での対応が必要

2-8 北広島団地(北広島市)

2-8-1 団地の沿革と概況

北広島団地は、札幌市の南東に隣接し、自然環境など良好な住環境を有する計画人口 31,000 人、総面積 440ha のベッドタウンとして開発された(表 2-8-1、図 2-8-2、図 2-8-3)。現在では JR 北広島駅から札幌駅まで快速で 15 分新千歳空港駅まで 20 分と交通利便性が高い住宅地で、敷地規模が 100 坪前後の戸建住宅と公営住宅、都市再生機構住宅(UR 住宅)などで構成されている。また、4つの小学校区で構成され、団地内には駅前の地区センターと団地中央部のサブセンター及び各住区毎にサービスユニットとして商業業務用の地区が配置されているが、サブセンターの大型スーパーが撤退するなど、地区センター以外での商業機能は沈滞化している。

表 2-8-1 北広島団地の開発時期、事業主体、計画人口等

事業概要		居住者状況(H18 住基)		住宅状況(H18)	
事業主体	北海道	人口	18,181 人	公住戸数	1,549 戸
事業年度	S43～51	世帯数	7,608 世帯	UR 住宅	630 戸
総面積	440ha	平均世帯人員	2.38 人/世帯	戸建専用住宅	3,565 戸
計画人口	31,000 人	高齢化率	24.0%	店舗併用住宅	99 戸
計画戸数	8,000 戸	※戸建専用・店舗併用住宅はゼンリン住宅地図による			

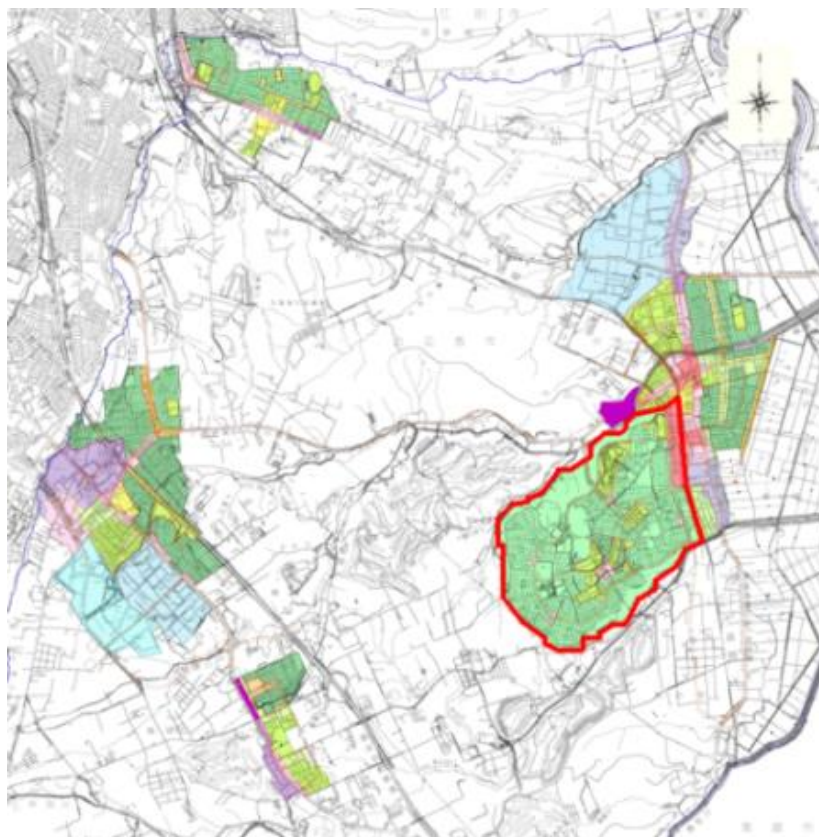


図 2-8-1 北広島団地の位置図(北広島市都市計画図)



図 2-8-2 開発時の計画図



図 2-8-3 北広島団地の都市計画図



戸建住宅地



UR住宅と大型スーパー



道営団地



冬の戸建住宅地



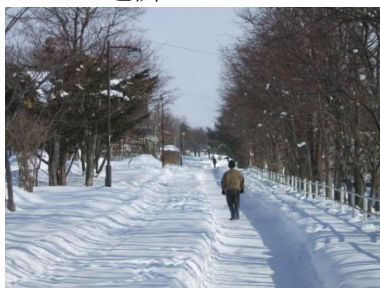
近隣センター



地区センター



歩行者専用道



冬の歩行者専用道



冬の公園

写真 2-8-1 北広島団地の状況

2-8-2 居住者の状況

(1) 人口・世帯数の推移

人口・世帯数を国勢調査データでみると、北広島市全体では、昭和 50 年以降人口はともに増加しているが、北広島団地では、人口は平成 7 年をピークに減少し、世帯数は昭和 50 年以降微増し続けている(図 2-8-4)。

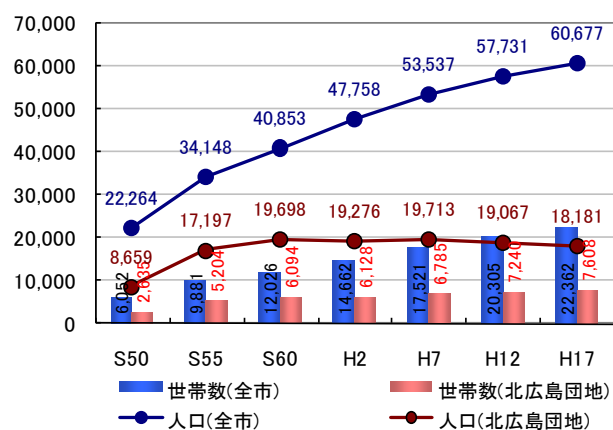


図 2-8-4 北広島市、北広島団地の人口、世帯数の推移(国勢調査)

(2) 少子高齢化状況

1) 高齢化

北広島団地と全市の高齢化率（65 歳以上）の推移を団地のデータが入手できた平成 2 年から見ると、平成 2 年のほぼ同率から北広島団地の高齢化が進行し、平成 17 年では 24.1%と全市の 17.1%を大きく上回っている(図 2-8-5)。

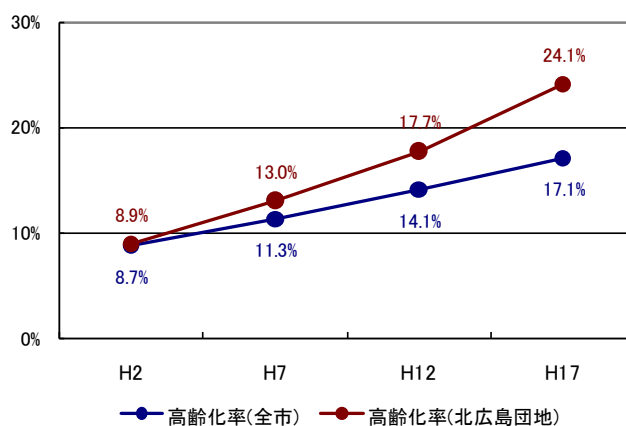


図 2-8-5 高齢化率の推移(国勢調査)

2) 少子化

小中学校の児童生徒数の推移から子どもの数は、昭和 60 年を 1 としてその推移見ると、団地内の小学校児童数は昭和 58 年から減少し続けており平成 17 年には昭和 60 年の 40%以下に減少している。現在 4 つの小学校を 2 つに統廃合する検討が行われている(図 2-8-6)。

北広島団地では短期間に同世代が居住したため、急激な少子高齢化が進行していると考えられる。

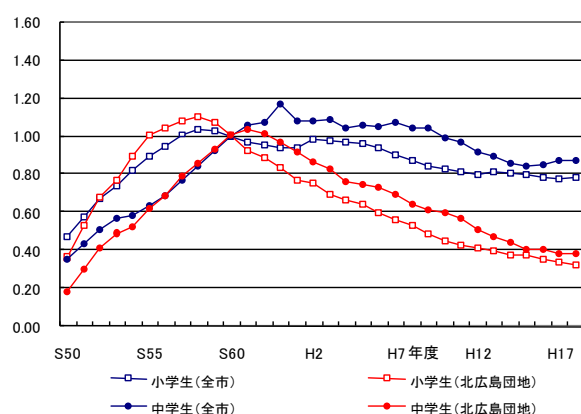


図 2-8-6 小中学校の児童生徒数の推移(昭和 60 年を 1 とした場合)

(3) 住宅種類別の世帯状況

1) 高齢者のいる世帯の状況

住宅種類別の 60 歳以上の高齢者に関する世帯状況は、「持家戸建住宅」では「高齢单身」、「高齢者のみ」、「高齢者がいる」各世帯数を合わせると 73%となる。また、集住賃貸住宅では、「高齢者なし」が 45%と持家戸建てより大きく若い世代が多いことがうかがわれる一方で、「高齢单身」が 17%と戸建住宅より大きくなっている。これらから、戸建住宅世帯の高齢化が進んでいることと、集住賃貸に「単身高齢」が多いことがわかる(図 2-8-7)。

このことから、特に戸建住宅居住者の高齢化に対応した方策の必要性が想定される。

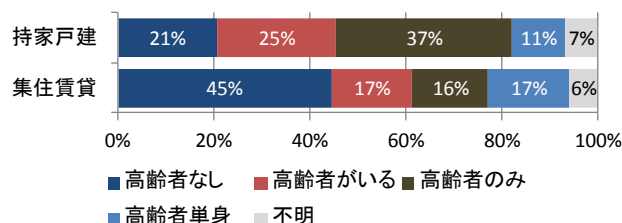


図 2-8-7 建物種類別の 60 歳以上の高齢者に関する世帯状況別の世帯数割合(アンケート調査)

2) 子どものいる世帯の状況

子どもがいる世帯割合は、持家戸建てで 7%、賃貸集合住宅 17%と戸建持家で少子化が進んでいることがうかがえる(図 2-8-8)。

北広島団地の賃貸集合住宅の多くは公営住宅や UR 住宅などで、これらの賃貸住宅が子育て世帯が多いことから、少子高齢化が進む団地内で世代をミックスする役割を果たしているものと考えられる。

今後の公営住宅の建替等の再整備では、この世代ミックス機能を活かした整備が必要である。

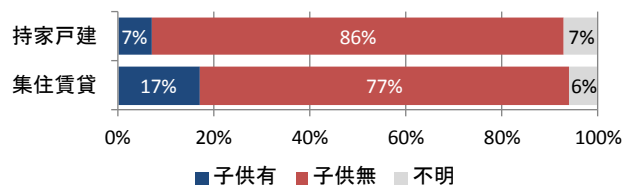


図 2-8-8 建物種類別の子ども有無別の世帯数割合(アンケート調査)

(4) 就業状況

世帯主の就業状況は、就業有が 49%で、就業場所は 44%が札幌市となっている。いわゆる団塊の世代が今後リタイアすることから、就業世帯の割合は、今後さらに低下することが予想される(図 2-8-9、図 2-8-10)。

就業人口の減少に伴い、それまで主に札幌等に通勤していた団塊世代がリタイアすることにより、経験や能力をもつ就業者が地域に関わることができるようになることから、地域活動や地域運営の担い手として期待できる。

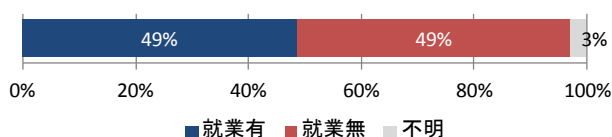


図 2-8-9 世帯主の就業の有無(アンケート調査)

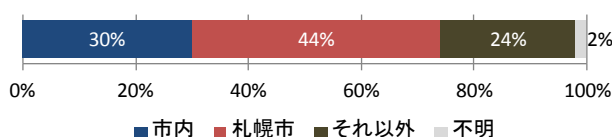


図 2-8-10 世帯主の就業場所(アンケート調査)

(5) 居住年数

住宅種類別の居住年数の世帯割合は、集住賃貸が持家戸建住宅より居住年数が短い傾向がある。30 年以上が持家戸建住宅で 38%、集住賃貸で 7%、10 年未満が、それぞれ 15%、51%である(図 2-8-11)。集合住宅での住替えが盛んに行われていることが想定される。

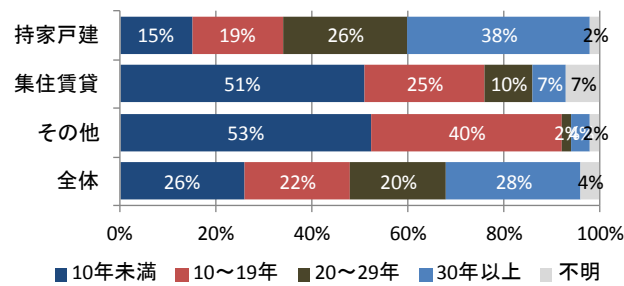


図 2-8-11 住宅種類別の居住年数(アンケート調査)

(6) 高齢世帯の子どもの居住場所

60 歳以上の「高齢单身」および「高齢者のみ」世帯で、子どもが近郊に居住している割合は 64%である(図 2-8-12)。また、持家戸建に住む同様の高齢世帯では、66%である(図 2-8-13)。

仮に持家戸建住宅のこれらの高齢世帯で住替えが起こるとすると、所有者の子どもの家族が新居住者となる可能性がある。

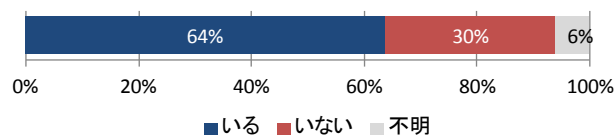


図 2-8-12 60 歳以上の夫婦のみの世帯、単身世帯での近郊に別居している子どもの有無(アンケート調査)

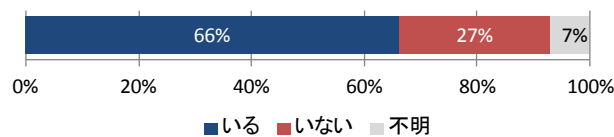


図 2-8-13 持家戸建の 60 歳以上の夫婦のみの世帯、単身世帯での近郊に別居している子どもの有無(アンケート調査)

(7) 車の所有

自家用車を所有する世帯の割合は、全体で 82%、高齢者に関する世帯状況別では、大きい順に「高齢者なし」95%、「高齢者がいる」93%、「高齢者のみ」79%、「高齢単身世帯」45%であり、「高齢単身世帯」では過半が自家用車を所有しない状況となっている(図 2-8-14)。

また、自家用車を所有している世帯での所有台数が 2 台以上の世帯割合は 29%となっている(図 2-8-15)。

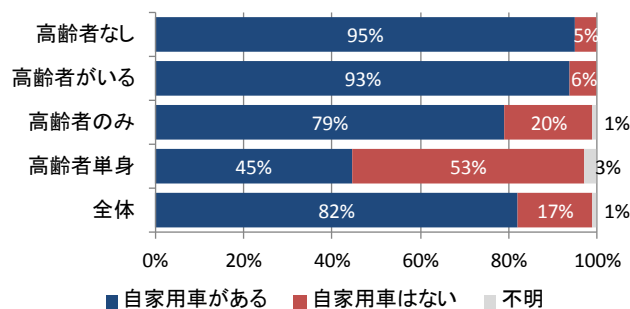


図 2-8-14 高齢世帯状況別の自家用車の所有割合(アンケート調査)

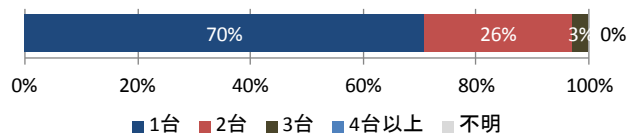


図 2-8-15 自家用車の保有台数(アンケート調査)

(8) 日常的な買い物の状況

1) 主に利用する商業施設

北広島団地には、現在、JR 北広島駅前に中規模スーパーが 2 店舗ある(東急ストア、コープさっぽろ)。このうち、「コープさっぽろ」は、以前、団地中央部のサブセンターに立地していたものが駅前に移転したものである。

また、近年団地に隣接する縁辺部に中規模スーパー(マックスバリュ)が出店している。

ここでは、団地居住者が食料品等の買い物で主に利用する商業施設割合について、積雪期と非積雪期とで移動手段が変わることを想定して夏季・冬季別に見ると、「団地内の中規模商店(スーパー)」が最も大きく、夏季、冬季それぞれ 81%、78%、次に「団地外の大規模商店」が夏季 7%、冬季 6%である。夏季・冬季とも概ね同様の傾向である(図 2-8-16)。

次に高齢者世帯状況別に見ると、「高齢者なし」が「団地外の大規模商店」の利用割合が他の世帯属性より夏季、冬季ともに 4~8 ポイント大きく、なっている。また、「高齢単身」で「宅配サービス」が夏季、冬季ともに 5~6%程度と他の世帯属性に比べ大きくなっている(図 2-8-17、図 2-8-18)。

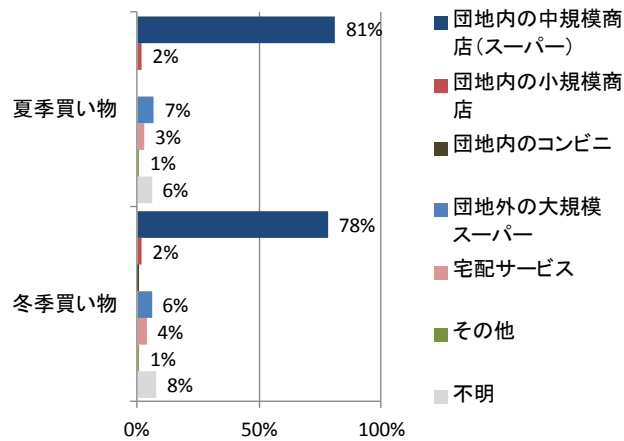


図 2-8-16 夏季・冬季別の主な買い物先(アンケート調査)

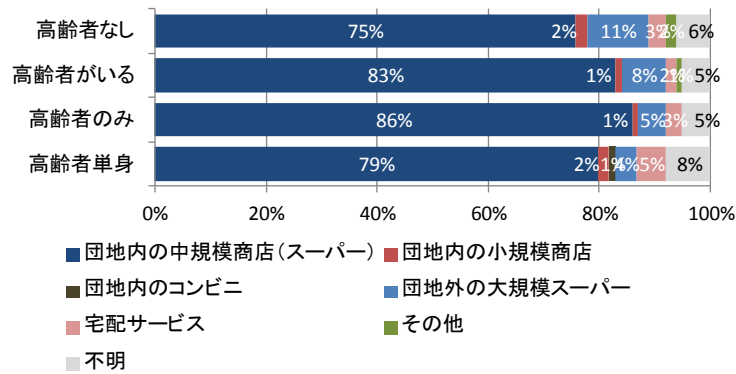


図 2-8-17 高齢者世帯状況別の夏季の主な買い物先(アンケート調査)

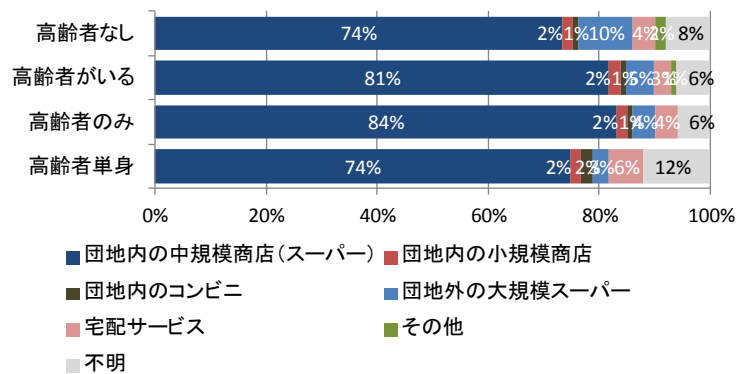


図 2-8-18 高齢者世帯状況別の冬季の主な買い物先(アンケート調査)

2) 買物の移動手段

食料品等の買い物の際に、利用する移動手段の割合を、夏季・冬季別にみると「自家用車」が最も大きく、夏季 58%、冬季 60%、次に「徒歩」が夏季 24%、冬季 23%である(図 2-8-19)。

次に高齢者世帯状況別に見ると、「高齢者なし」から「高齢者がいる」、「高齢者のみ」、「高齢者単身」の順に、「徒歩」がそれぞれ夏季で 18%、19%、27%、34%冬季で 18%、18%、27%、

37%と大きくなり、逆に「自家用車」がそれぞれ夏季で67%、67%、54%、31%、冬季で71%、68%、57%、28%と小さくなっている。また、「高齢単身」で「バス」が夏季・冬季ともに15%と他の属性に比べ多くなっている(図2-8-20、図2-8-21)。

図2-8-19 夏季・冬季別の主な買物の際の移動手段(アンケート調査)

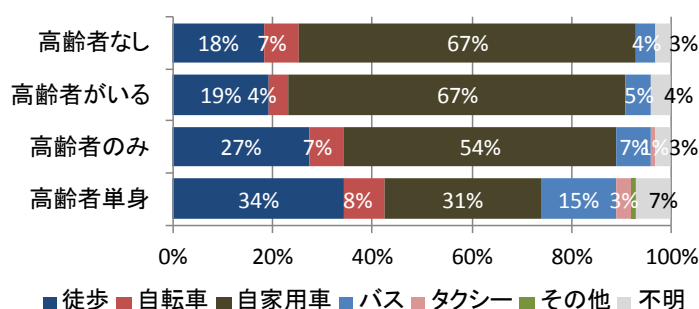
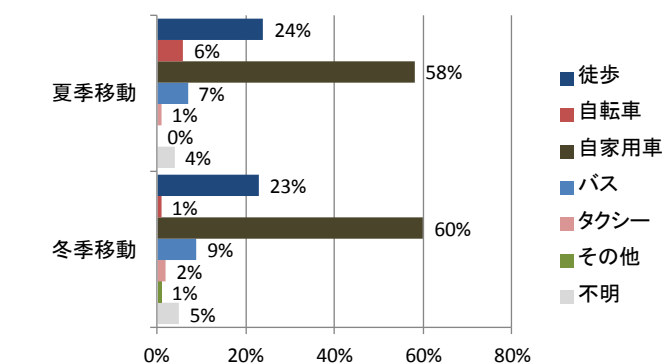


図2-8-20 高齢者世帯状況別の夏季の主な買物の際の移動手段(アンケート調査)

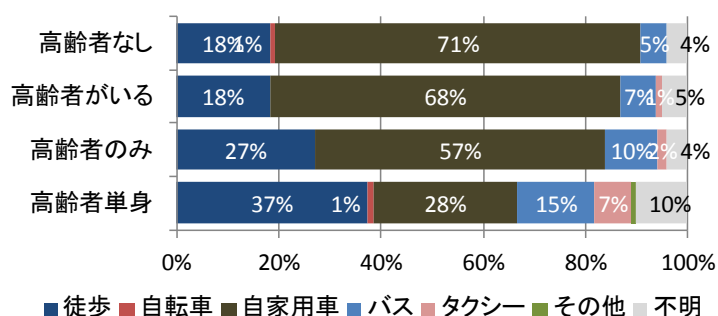


図2-8-21 高齢者世帯状況別の冬季の主な買物の際の移動手段(アンケート調査)

以上の所有状況と日常的な買い物に関する状況から、以下のことが考えられる。
高齢者など自家用車を利用できない徒歩生活者の買物の利便性向上が求められる。

2-8-3 戸建住宅の状況

(1) 敷地面積

戸建住宅の敷地面積の分布をみると、300～350 m²が最も多く 45%を占める。開発時に 100 坪程度の宅地が多く分譲されたことが反映されている(図 2-8-22)。

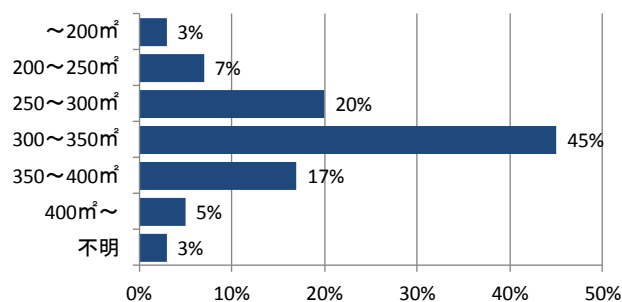


図 2-8-22 戸建て住宅の敷地面積分布(アンケート調査)

(2) 床面積に関する状況

1) 延べ床面積

戸建住宅の延べ床面積の分布は、100～120 m²が 25%と最も多く、次いで 120～140 m²が 24%である(図 2-8-23)。また、開発当時に建設された三角屋根を持つ補強ブロック造住宅が残存していることがうかがえる(写真 2-8-1)。

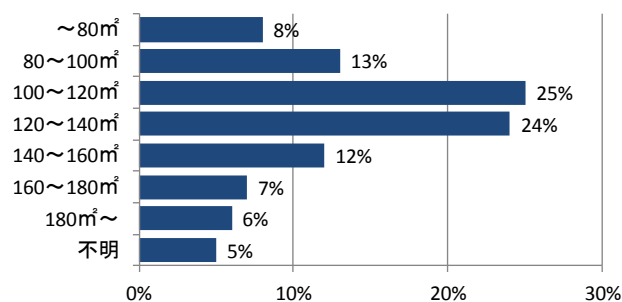


図 2-8-23 戸建住宅の延べ床面積の分布(アンケート調査)



写真 2-8-1 現存する開発当時に建設された三角屋根の補強ブロック造住宅

2) 延べ床面積と世帯人数

戸建住宅世帯で「高齢者のみ」と「高齢単身者」は 48%を占めるが(前術)、これらの世帯について、世帯人数の一人当たり面積は、40 m²以上が 88%、50 m²以上が 76%、60 m²以上が 55%となっている(図 2-8-24)。

高齢化とともに世帯人員が減少していく状況で、一人あたりの延べ床面積が大きくなり、必要以上に大きな床面積の住宅に住むいわゆるミスマッチが発生していることがうかがえる。

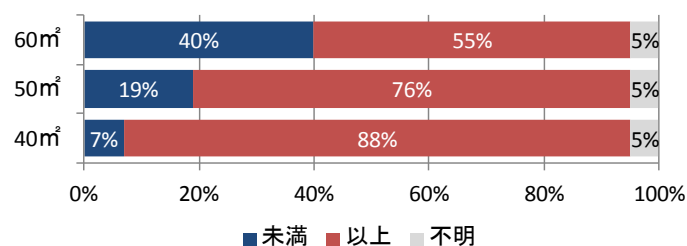


図 2-8-24 戸建住宅の「高齢者のみ」と「高齢単身者」世帯の一人当たり面積が 40 m²、50 m²、60 m²以上割合(アンケート調査)

3) 広さの評価

住宅の広さについての評価は、持家戸建てで「ちょうど良い」が 59%、「広すぎる」「やや広い」が合わせて 25%である。集住賃貸では、「ちょうど良い」が 56%、「狭すぎる」「やや狭い」が合わせて 38%である(図 2-8-25)。

また、戸建住宅の高齢者世帯状況別に見ると、「高齢単身」では「広すぎる」が 13%、「やや広い」が 21%である(図 2-8-26)。

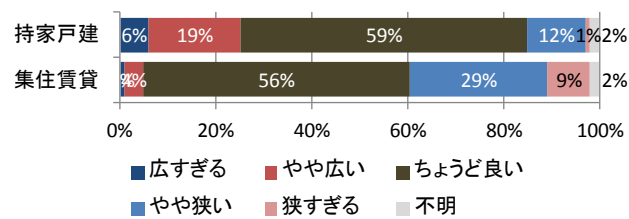


図 2-8-25 住宅種類別の住宅の広さに対する評価 (アンケート調査)

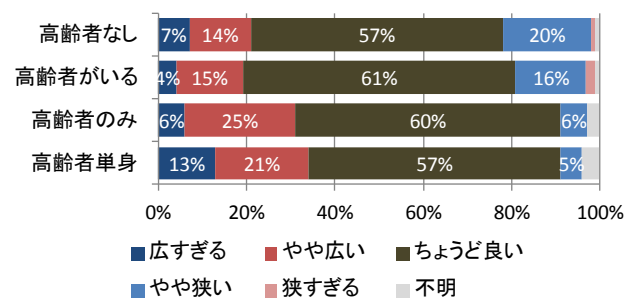


図 2-8-26 戸建住宅の高齢世帯分類別住宅の広さに対する評価 (アンケート調査)

住宅を社会的な財と考えると、上述のミスマッチを解消や高齢者世帯の住宅の管理負担を軽減するための戸建住宅の高齢世帯などを対象として住替えの誘導などの検討が求められる。

(3) 老朽度と性能に対する満足度

1) 戸建住宅の老朽度

戸建住宅の築年数は、30 年以上が 43%を占める。一方で、10 年未満が 11%、10～19 年が 18%と建替えが行われている状況もうかがえる (図 2-8-27)。

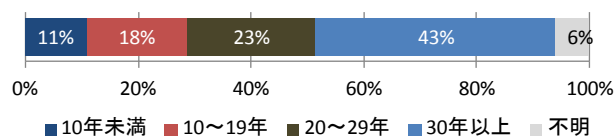


図 2-8-27 築年数別の戸建住宅戸数割合 (アンケート調査)

2) 住宅の老朽度と性能に対する満足度

住宅の性能に関する項目として「暖かさ」と「高齢者の使いやすさ」についてその満足度を築年別に見る。「暖かさ」では、古い住宅ほど不満が大きくなり、築 30 年以上では、「不満」「やや不満」が合わせて 38%である。「高齢者等の使いやすさ」では、築 30 年以上で「不満」「やや不満」が合わせて 42%となっている (図 2-8-28、図 2-8-29)。

このように、老朽化した住宅で基本的な性能が低くなっていることが考えられ、性能向上のためのリフォームや建替えの推進が求められる。

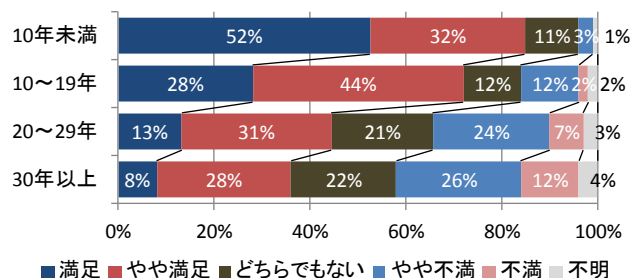


図 2-8-28 戸建住宅の築年数別の暖かさの満足度 (アンケート調査)

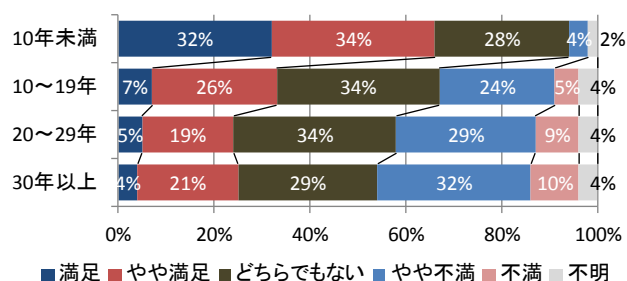


図 2-8-29 戸建住宅の築年数別の高齢者の使いやすさの満足度 (アンケート調査)

(4) 建替、改修状況

1) 現地調査による建替え・改修状況

北広島団地のうち初期に開発された北進町3～4丁目と栄町2～4丁目の315戸について、目視により建替え、増築・外部改修状況を調査した結果、ほとんど手を加えていない割合が13%、建替21%、増築6%、改修62%である。外部から目視で分かる改修内容の割合としては、外壁、屋根、窓、風除室・サンルームの設置が概ね60%前後である。開発から40年以上経過し、建替や改修がある程度行われていることがわかる(図 2-8-30、図 2-8-31)。

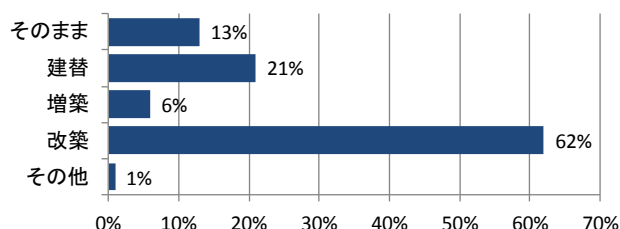


図 2-8-30 建替え、増改築状況 (現地調査)

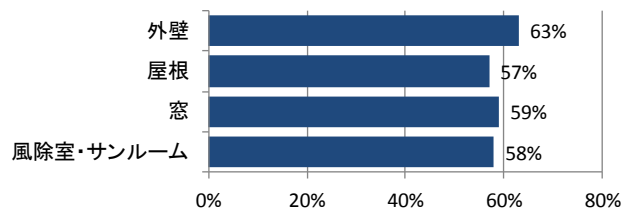


図 2-8-31 改修内容(現地調査)

2) 現居住者の建替え・改修に関する状況

○建替・改修実施状況

アンケート調査から現居住者が行った建替、改修の実施状況は、「建替」が 9%、「改修」が 67%、「何もしていない」が 21%である(図 2-8-32)。

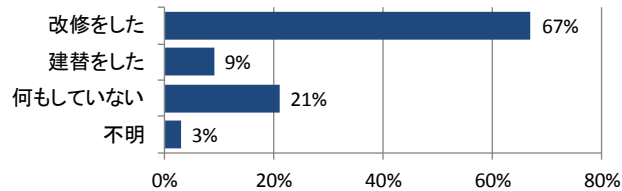


図 2-8-32 建替え・改修等の実施割合(アンケート調査)

○建替・改修の実施理由

建替、改修の実施理由は、大きい順に「傷んでいたから」が 61%、「新しく(きれいに)したかったから」39%、「寒かったから」30%、「使い勝手が悪かったから」30%などとなり、見た目を美しくする項目が上位 2 つを占めている(図 2-8-33)。

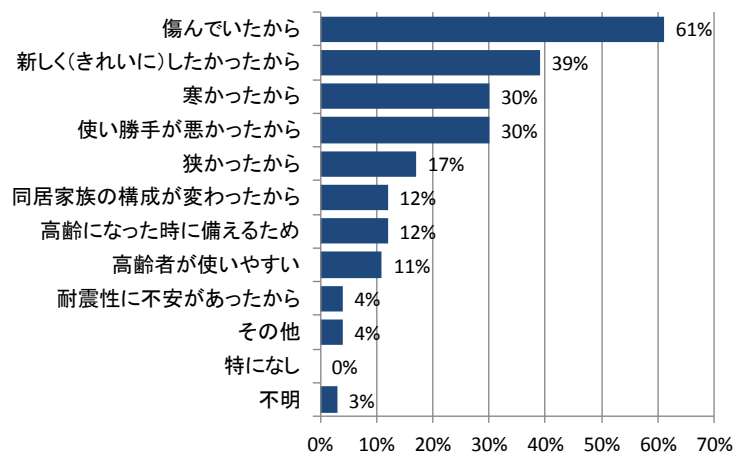


図 2-8-33 建替え・改修を行った理由(アンケート調査)

○改修費用

改修の際の費用は、1000 万円以上が 18%と最も大きく、大規模な改修がある程度行われていることがわかる(図 2-8-34)。

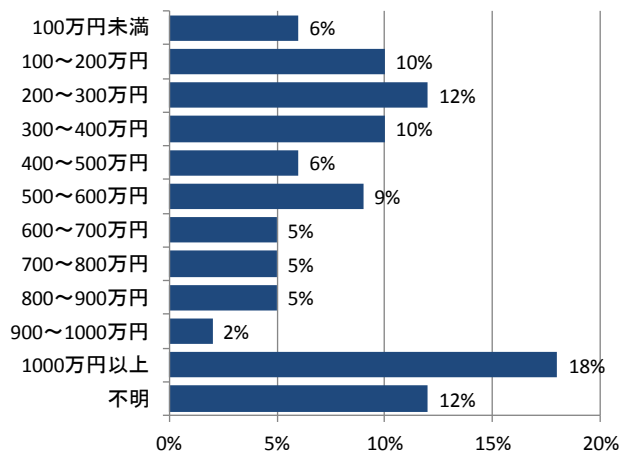


図 2-8-34 改修費用(アンケート調査)

○改修内容

改修の内容別の実施割合は、大きい順に「外壁の塗替えや貼替え」が 82%、「屋根の塗替えや葺替え」76%、「内装の貼り替え」59%、「台所・浴室の交換」50%、「給湯などの配管の交換」49%である(図 2-8-35)。

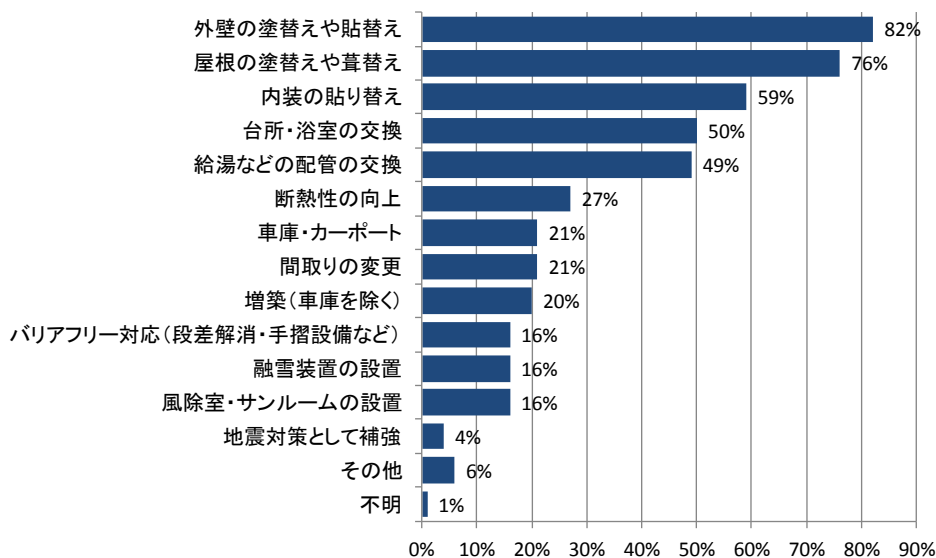


図 2-8-35 改修内容(アンケート調査)

○改修の際に困ったこと

改修の際に困ったことは、「工事の見積金額（工事費用）の妥当性の判断」が 31%、「工事内容や工事方法の妥当性の判断」28%、「工事業者の選定」22%、「改修（リフォーム）の資金」21%と各項目で、20～30%程度の人が困っていることがわかる（図 2-8-36）。

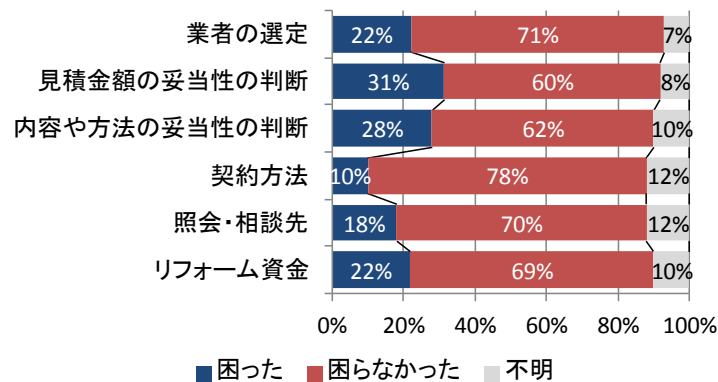


図 2-8-36 改修の際に困ったこと（アンケート調査）

以上の建替、改修状況から以下のことが考えられる。

改修では、見た目の美しさなどに加え、住宅の基本的な性能である耐震性、断熱気密性能、高齢化対応などの性能向上リフォームの必要性や費用対効果の大きい改修方法を普及するとともに安心して改修できる仕組みづくりが求められる。

2-8-4 除雪状況

(1) 敷地内の除雪に対する満足度

敷地内の除雪に対して「不満」「やや不満」を合わせた割合を高年齢世帯状況別に見ると、「全体」で 36%、「高齢者なし」が 45%と「高齢者がいる」が 38%と「高齢者のみ」32%、「高齢単身」32%より大きくなっている。これは、非高齢者に就業者が多く、通勤時の朝に除雪をしなければならないこと、高齢単身、高齢者のみ世帯で業者に委託している場合が多いこと（後述）などの理由が考えられる（図 2-8-37）。

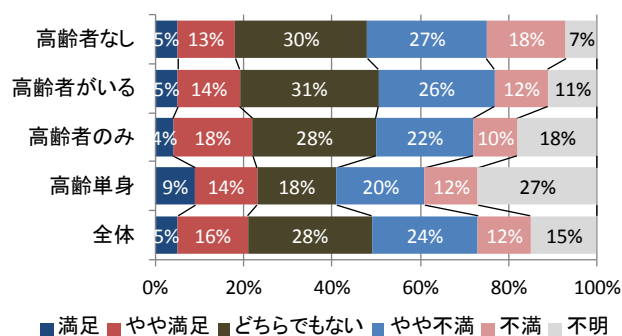


図 2-8-37 敷地内の除雪に対する満足度(アンケート調査)

(2) 戸建住宅の消融雪装置に関する状況

1) 設置状況

戸建住宅で消融雪装置を設置している割合は、全体で 27%、「高齢世帯」で 28～30%、「高齢者なし」で 22%である(図 2-8-38)。

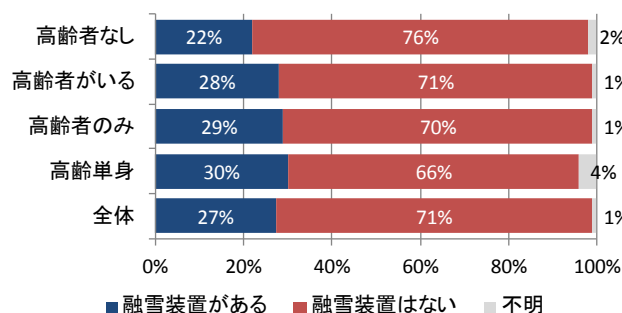


図 2-8-38 高齢世帯状況別の消融雪装置の設置割合(アンケート調査)

2) 消融雪装置の種類

設置している消融雪装置の種類別割合は、ロードヒーティングが最も大きく 73%、次いで、屋根の融雪装置 18%、融雪槽・融雪機が 17%である(図 2-8-39)。

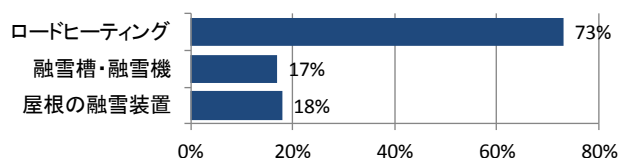


図 2-8-39 戸建住宅での消融雪装置の設置割合(アンケート調査)

(3) 除雪の担い手

■戸建住宅における除雪業者への委託状況

アンケート調査から敷地内の除雪を個人的に除雪業者に実施している人の割合は、全体で10%である。

高齢世帯状況別に見ると、大きい順に「高齢者のみ」13%「高齢単身」10%、「高齢者がいる」8%、「高齢者なし」3%と、高齢化の進行とともに除雪負担が大きくなっていることを示していると考えられる(図 2-8-40)。

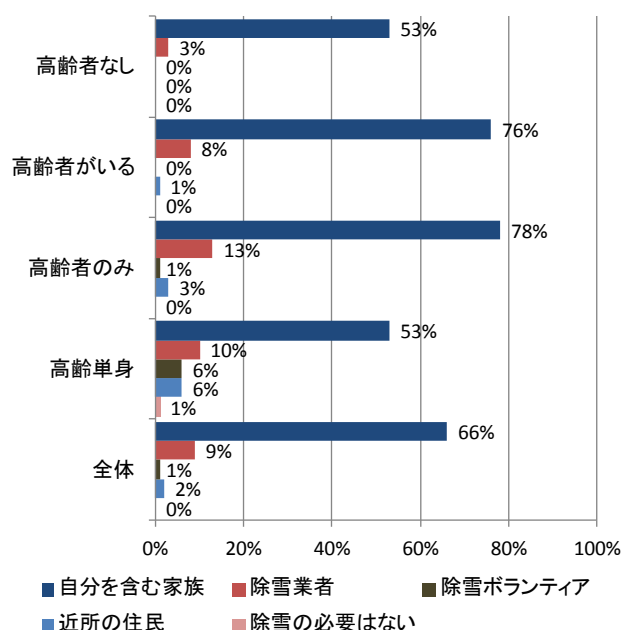


図 2-8-40 敷地内の除雪を行っている人(アンケート調査)

以上の除雪状況から以下のことが考えられる。

敷地内の除雪に対する不満は多世代にわたり大きく、消融雪によるエネルギー消費と運転コストの低減や除雪業者への委託料を軽減するための敷地内の除雪負荷の低減策と、高齢者などの除雪弱者に対する除雪支援方策等が求められる。

2-8-5 空家・空地の状況

自治会役員のヒアリングから戸建住宅地の空家・空地、住替え状況について、以下のことが指摘されている。

- ・近年、空家が増加しており、その中には不在地主となって長期にわたり空家・空地のまま所有している例がある
- ・地域に空家・空地があるとごみが捨てられたり雑草が伸び放題になるなど美観や防犯上

等の問題がある。

- ・戸建住宅から住替える例として、高齢世帯で単身になった場合や、体が不自由になると除雪の負担が大きくなり除雪が不要なマンションに住替える例が多く、その場所は子どもなどが住む都市が多い

また、北広島団地の自治会役員ヒアリングから、団地内の空家・空地の売却例が増加しており、売却状況は市場価格であれば比較的早く売却できる例が多いが、金銭的に余裕がある場合などで市場価格より高く売却価格を設定すると売れ残る例もあることが指摘されている。

以下にアンケート調査などから、空地・空家の状況や住替えに関する状況を把握する、

(1) 地価の動向

第一種低層住居専用地域と第二種低層住居専用地域の地価の公示価格を団地内と市全体、札幌市内のそれぞれ平均値でその推移は、北広島団地は札幌市より 2 万円/㎡程度安く、市全体とほぼ同じになっている(図 2-8-41)。

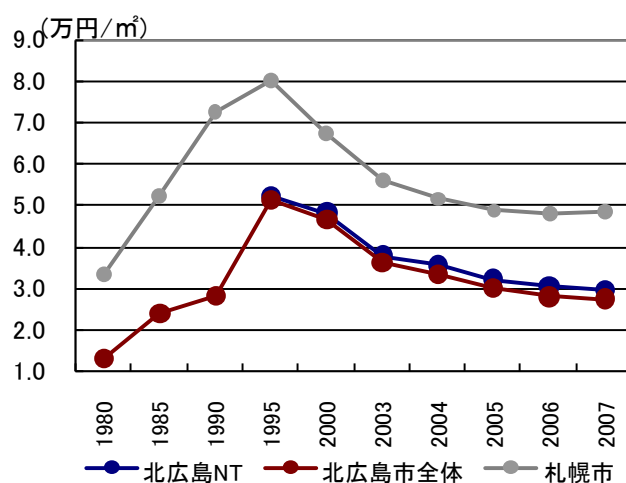


図 2-8-41 第一種低層住居専用地域と第二種低層住居専用地域の地価の公示価格の推移

(2) 大規模な空地の状況

北広島団地内には、比較的大きな空地がほとんどなく、新たな機能の施設等を建設するのが難しい状況がある。

(3) 戸建住宅地の空地・空家状況

北広島団地のうち初期に開発された戸建住宅地である北進町 3～4 丁目と栄町 2～4 丁目の 315 戸についてゼンリン住宅地図で苗字および建物の有無により、それぞれ空家と空地を判断した。その結果、空家・空地の割合は、平成 3 年で 0%、平成 18 年度では 8%と増加

傾向にある(図 2-8-42)。

これらの空家・空地の増加は前述のように地域にとって望ましい状況ではないので、空家・空地が発生した際にできるだけ早く住替えが行われるようにすることと、空地・空家が継続する際には、その管理を適切に行うことが望まれる。特に所有者が不明で放置されることは避けることが望まれる。

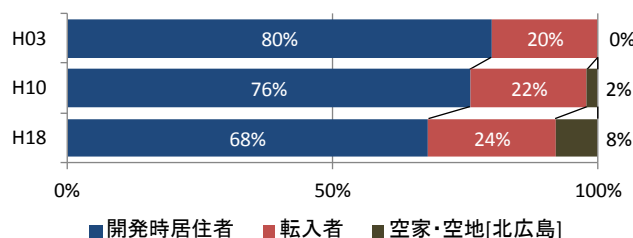


図 2-8-42 開発当時からの居住者割合と空家・空地割合の推移(ゼンリン住宅地図による)

2-8-6 居住者の団地の評価(図 2-8-43)

(1) 団地全体の評価

アンケート調査で居住者の団地についての満足度は、「総合的な満足度」が「満足」と「やや満足」を合わせて 68%である。

また、「満足」と「やや満足」を合わせた満足度が高かった項目は、「緑などの自然」91%、「住宅地としての静かさ」87%、「広場・公園」73%、「街並みや景観」69%、「公共交通の利便性」63%、「公共交通の利便性」63%など、良好な住環境や交通利便性の良さが高い評価となっている。一方で「不満」と「やや不満」を合わせた不満度が高かった項目は、「身近な飲食店」で 52%、「医療施設・福祉施設」43%、「道路歩道の除雪」39%などである。

これらから、満足度の高い住環境などは保全すると共に、不満度の高い「飲食店」や「医療施設・福祉施設」、「除雪」などについては改善を検討する必要がある。

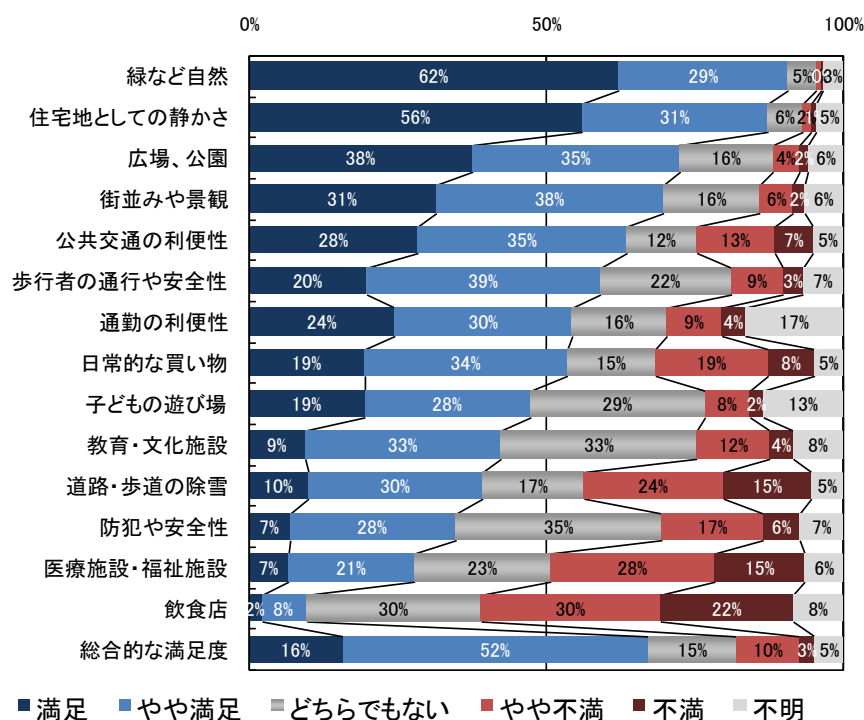


図 2-8-43 団地の満足度評価(アンケート調査)

(2) 駅からの距離の違いによる生活利便性の評価

北広島団地は、440ha と大規模で細長い形状をしており、かつ、駅から離れるに従って標高が高くなっていることから、地区により、交通利便性が大きく異なることが想定される。そこで、駅から近い第 1, 2 住区と遠い第 3, 4 住区に分けて、交通利便性について比較を行う。

1) 公共交通の利便性の不満度

通勤の利便性の不満度を、「不満」と「やや不満」を合わせた割合で見ると、駅から遠い「3, 4 住区」が 28%に対し、駅から近い「1, 2 住区」が 13%である(図 2-8-44)。

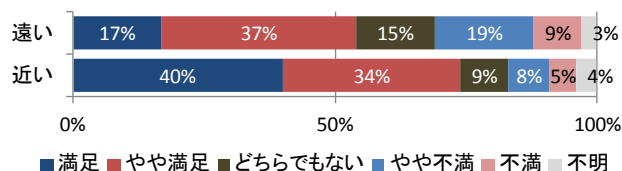


図 2-8-44 公共交通利便性の満足度(駅に近い 1・2 住区と遠い 3・4 住区別)(アンケート調査)

2) 日常の買い物の状況と不満度

冬季の日常の買い物場所は、「自家用車」の割合が、駅から遠い「3,4住区」が駅から近い「1,2住区」より大きく、それぞれ74%、47%、「バス」がそれぞれ13%、4%である。逆に、「徒歩」は、駅から遠い「3,4住区」が駅から近い「1,2住区」より小さくそれぞれ6%、40%と大きく異なっている(図2-8-45)。

冬季の日常の買い物の移動手段は、「団地内の大規模商店」の割合が、駅から遠い「3,4住区」が駅から近い「1,2住区」より小さく、それぞれ75%、83%である。また、「宅配サービス」は、駅から遠い「3,4住区」が駅から近い「1,2住区」より大きくそれぞれ6%、3%である(図2-8-46)。

また、買い物の利便性の不満度を、「不満」と「やや不満」を合わせた割合で見ると、駅から遠い「3,4住区」が39%に対し、駅から近い「1,2住区」が16%である(図2-8-47)。

以前は、団地中央部に中規模スーパーがあったが、現在第3,4住区には、コンビニと小規模スーパーが各1店舗であることなどから、買物の利便性が低くなっているものと考えられる。

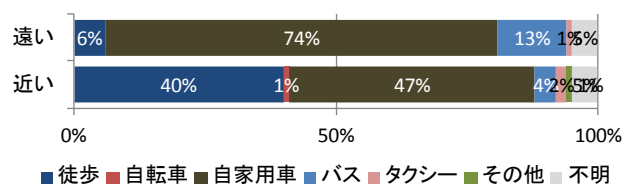


図2-8-45 冬季の日常の買物の移動手段[駅に近い1・2住区と遠い3・4住区別]
(アンケート調査)

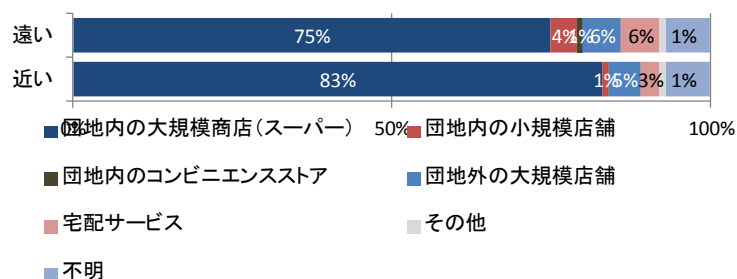


図2-8-46 冬季の日常の買物先[駅に近い1・2住区と遠い3・4住区別]
(アンケート調査)

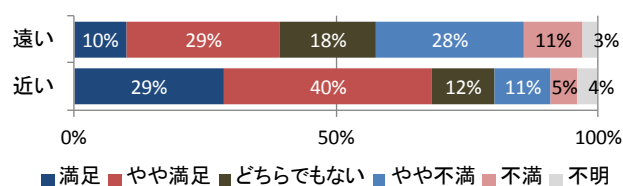


図 2-8-47 日常買い物の満足度(駅に近い1・2住区と遠い3・4住区別)
(アンケート調査)

以上の団地内の利便性から、駅から遠い「3・4住区」は、駅から近い「1・2住区」に比べ、公共交通や買い物の利便性が大きく低くなっており、高齢化の進行による徒歩生活者の増加を考慮すると、特に「3.4住区」での、交通利便性の向上と、宅配サービスなどの充実が必要となる。

2-8-7 住替え状況

(1) 住替えに関する状況

1) 近年の転入者の前住地と住宅種類

北広島団地での居住年数が10年未満の世帯の前住地割合は、「道内の他市町村」が最も大きく47%で、ついで、「団地内」28%、「市内」14%などとなっている。「団地内」と「市内」を合わせると42%となる(図 2-8-48)。

また、居住年数が10年未満の世帯の従前の住宅種類割合は、「民営の賃貸住宅」が34%と最も大きく、次いで「持家32%」、「社宅・官公舎」が19%となっている(図 2-8-49)。

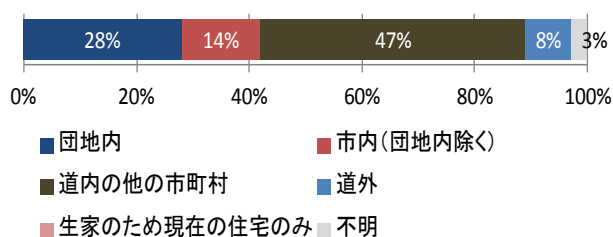


図 2-8-48 10年以内団地居住者の前住地(アンケート調査)

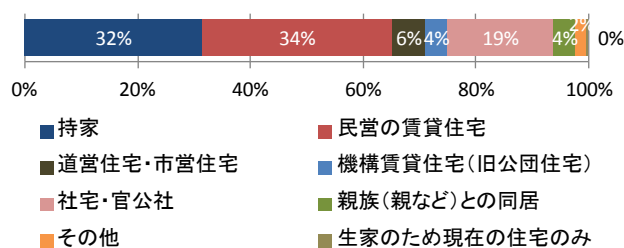


図 2-8-49 10 年以内団地居住者の従前の住宅種類(アンケート調査)

2) 近年の転入者の団地選択理由

北広島団地での居住年数が 10 年未満の世帯の北広島団地を選択した理由割合は、大きい上位 5 項目は、「静かな環境だったから」56%、「自然が多かったから」51%、「公園や緑道などが整備されているから」38%、「公共交通の便がよかったから」34%、「価格または家賃が他の地域より安かったから」24%である。住環境や交通などの高利便性の割に札幌市の低層住宅地に比べ地価が安いことが評価されている場合もあると考えられる。緑道については、北広島団地内に、駅を含め団地内を周回できる歩行者専用道路(トリムコース)があり、公園に加え高い評価を得ていると考えられる。また、「近くに親類、または知人などがいたから」が 19%である(図 2-8-50)。

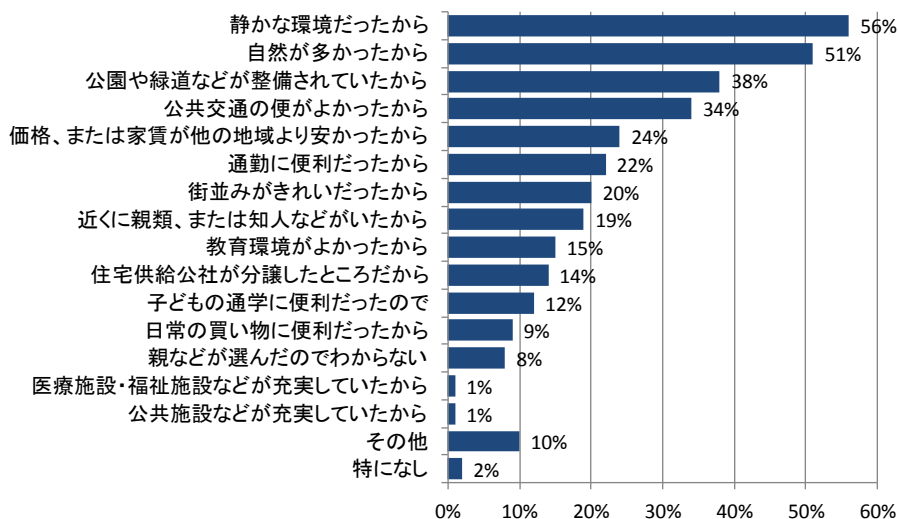


図 2-8-50 団地での居住年数が 10 年以内の世帯の団地選択理由(アンケート調査)

以上の住替えに関する状況から、以下のことが考えられる。

北広島団地は良好な住環境や交通利便性が良いことと、札幌市内に比べ地価が安いことなどから、団地内への住替えのニーズがあると考えられ、その対象者としては、道内各地に加え、団地内や北広島市内の居住者が想定され、これらに対応した住替えシステムの検討が重要である。

(2) 現住宅の住続け・住替えに関する意向状況

1) 住続け・住替え意向

○住宅種類別の現住宅の住続け・住替え意向

現住宅の住続け・住替え意向は、全体では「そのまま住続けたい」が 48%、「他の住宅に住替えたい」が 10%である。

住宅種類別で見ると「持家戸建」住宅では「そのまま住続けたい」が 49%、「改修して現在の住宅に住み続けたい」が 16%と合わせて 65%が現住宅に住み続ける意向を持っている。

また、「集住賃貸」では「そのまま住続けたい」が 38%、「他の住宅に住替えたい」が 19%、「他の住宅に住替えたいが現在の住宅に住み続けると思う」が 10%である。持家戸建世帯で現住宅の住続け意向が大きくなっている(図 2-8-51)。

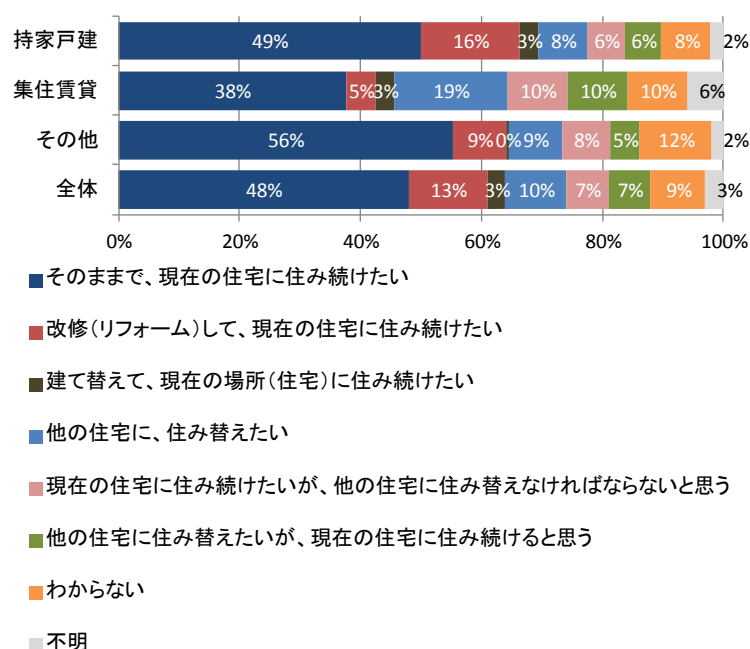


図 2-8-51 住宅種類別の現住宅での住替え・住続け意向(アンケート調査)

○高齢世帯状況別の現住宅の住続け・住替え意向

60 歳以上の高齢者に関する世帯状況別に見ると、「そのまま住続けたい」と「改修して現在の住宅に住み続けたい」を合わせた割合が「高齢者のみ」69%、「高齢者がいる」65%、「高齢単身」62%と大きくなっている。また、「高齢者なし」と「高齢者がいる」世帯で「改修して現在の住宅に住み続けたい」がともに 16%と他に比べ大きくなっており、非高齢者がいる状況で将来に備え改修を考えている状況が浮かび上がる(図 2-8-52)。

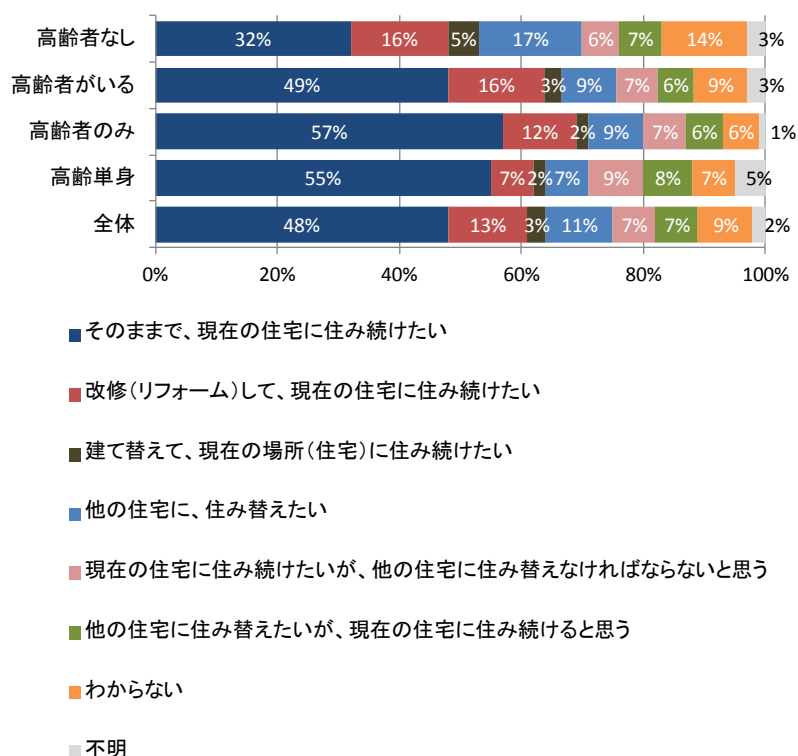


図 2-8-52 高齢世帯状況別の現住宅での住替え・住続け意向(アンケート調査)

2) 住替え意向者の希望住替え場所

住替え意向のある団地居住者の希望の住替え場所割合は、大きい順に札幌市(38%)、団地内(19%)、その他市町村(18%)、市内(11%)となっている(図 2-8-53)。

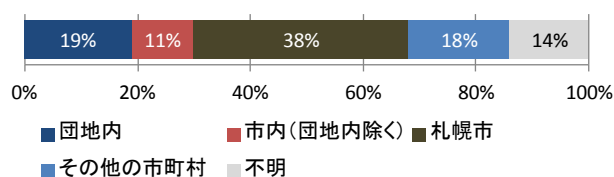


図 2-8-53 住替え意向のある世帯の住替え希望場所(アンケート調査)

以上の現住宅の住続け・住替えに関する意向状況から、以下のことが考えられる。

高齢になっても戸建住宅で住み続けたい居住者が住み続けられるように、適切な改修の推進や生活サービスの提供などが求められる。

(3) 戸建住宅居住者の集合住宅への住替えに関する意向

1) 集合住宅への住替え意向

戸建住宅の面積と世帯人数のミスマッチの解消や、高齢化に伴い自律的な生活ができな

くなった際への住み替えなどを想定し、戸建住宅から集合住宅への住替え意向についてアンケート調査から把握する。

戸建住宅の60歳以上の高齢者世帯状況別の集合住宅への住替え意向は、「すぐに住替えたい」「すぐではないが住替えを考える」を合わせて全体では34%、「高齢者のみ世帯」が最も大きく39%である(図 2-8-54)。

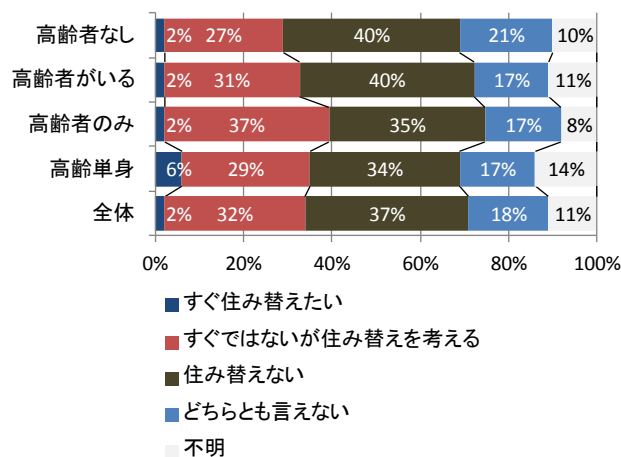


図 2-8-54 集合住宅への住替え意向 (アンケート調査)

2) 集合住宅への住替え希望場所

住替え意向のある人(「すぐに住替えたい」「すぐではないが住替えを考える」)について、希望住替え場所の割合は、「札幌市」と「団地内」がほぼ同じでそれぞれ、38%、37%である(図 2-8-55)。

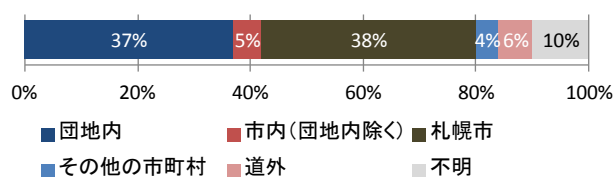


図 2-8-55 集合住宅に住替え意向のある人の希望住替え場所 (アンケート調査)

3) 住替え希望の集合住宅の種類

住替え意向のある人(「すぐに住替えたい」「すぐではないが住替えを考える」)について、希望する住宅の種類は、「高齢者サービス付き住宅」が31%と最も多く、次いで「民間分譲マンション」の24%、道営・市営住宅の15%である(図 2-5-56)。

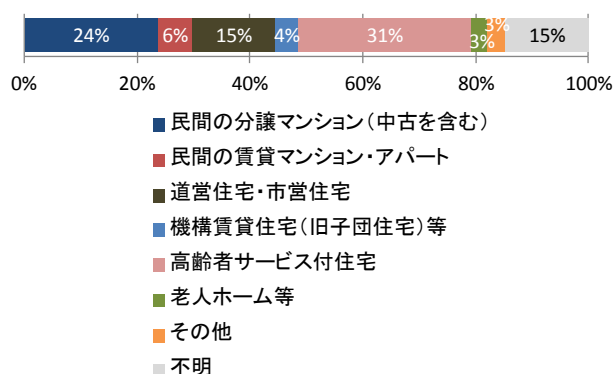


図 2-8-56 住替え意向のある人の希望住宅種類(アンケート調査)

4) 住替え後の住宅で利用したいサービス

「高齢者のみ」と「高齢単身」世帯を対象に、住替え後の住宅で利用したいサービス意向について見ると、「高齢者のみ」の上位3項目は、「体調が悪い時の一時的なお手伝い」が47%、ついで、「介護サービス」36%、「定期的に様子を見に来てもらう」32%である。「高齢単身」の上位3項目は、「体調が悪い時の一時的なお手伝い」が47%、ついで、「定期的に様子を見に来てもらう」32%、「食事サービス」、「介護サービス」がともに31%である。自律的な生活を前提にそれを補完するサービスと、介護など自律的な生活ができなくなったときのサービスの両方の意向があらわれている(図2-8-57)。

次に、これらのサービスに対して支払える金額について見ると、5万円以上が53%を占めている。食事サービス等に対する対価がある程度認識されていることがわかる(図2-8-58)。

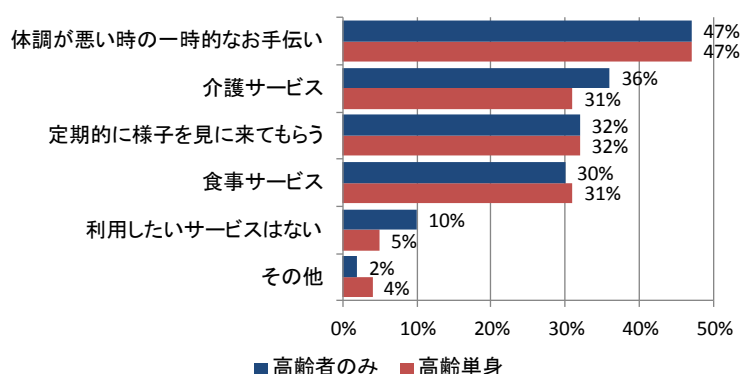


図 2-8-57 「高齢者のみ」と「高齢単身」における世帯住替え後の住宅で利用したいサービス意向(アンケート調査)

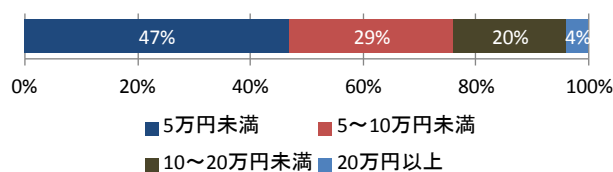


図 2-8-58 世帯住替え後の住宅で利用したいサービスに支払える金額(アンケート調査)

5) 住替え希望者の現住宅の処分意向

住替え意向のある人(「すぐに住替えたい」「すぐではないが住替えを考える」)について、住替えの際の現住宅の処分意向割合は、「売却したい」が46%と最も多く、次いで「家族親族が住む」が24%、「賃貸したい」が9%、「空き家のまま持っている」が5%である。戸建居住者が集合住宅に住替える際に、現住宅が中古住宅市場にでる割合は「売却したい」「賃貸したい」の合わせて55%である(図 2-8-59)。

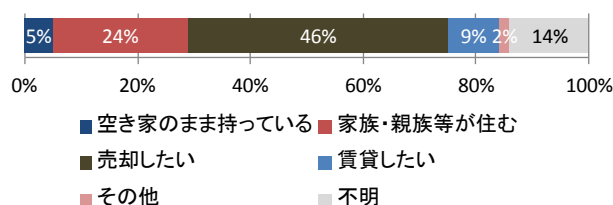


図 2-8-59 住替え意向のある人の現住宅の処分意向(アンケート調査)

以上の戸建住宅居住者の集合住宅への住替えに関する意向状況から、以下のことが考えられる。

団地内の集合住宅に住替えたい人が相当数おり(37%)、住替えたい集合住宅の種類としてニーズの高い「高齢者サービス付きの集合住宅」が団地内には無いことから、その団地内への供給を誘導することと、戸建住宅居住者が現住宅の売却や賃貸の処分を安心して行えるような住替え支援が求められると考えられる。特に賃貸については、資産価値の有効利用や若年層の流入促進の面から、管理などの不安要因を取り除けるような支援が求められる。

2-8-8 地域コミュニティの状況

自治会役員へのヒアリングでは、近年、町内会の加入率が低下傾向にあること、少子高齢化で地区のお祭りや子供会がなくなるなど、地域コミュニティの沈滞化が指摘されている。以下にアンケート調査により近所づきあいの状況や今後の住民活動への参加意向などを把握する。

(1) 近所づきあい状況

1) 現在の近所づきあい状況

現在の近所づきあいの盛んさについて見ると、全体で「盛んであると思う」が8%にとどまっている。建物種類別に見ると、「盛んだと思う」が「持家戸建」で9%に対し「集住賃貸」が5%となっており、特に集住賃貸で近所づきあいが盛んでない状況がうかがえる(図2-8-60)。

次に昔と比べて近所づきあいの変化については、「変わらない」が36%と最も大きく、「少なくなったと思う」33%、「盛んになったと思う」2%である((図2-8-61)。

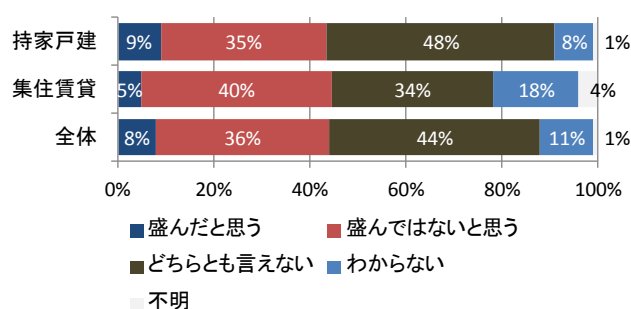


図 2-8-60 建物種類別の現在の近所づきあいの盛んさ (アンケート調査)

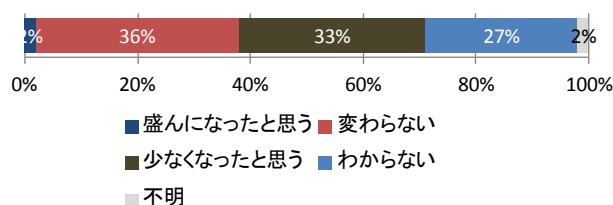


図 2-8-61 昔と比べて近所づきあいの変化状況 (アンケート調査)

2) 今後の近所づきあいのあり方の意向

今後の近所づきあいのあり方についての意向の割合は、「近所づきあいは盛んな方が良い」が9%、「適度な近所づきあいがあったほうが良い」が82%と合わせて91%を占める。近所づきあいの必要性は認識されていると考えられる(図2-8-62)。

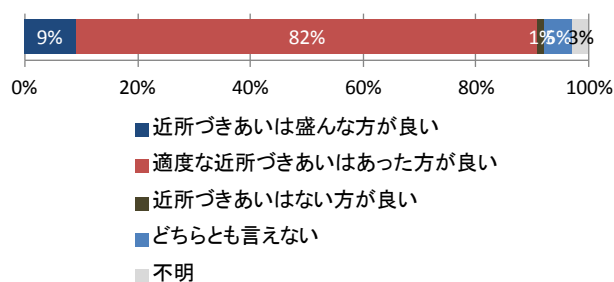


図 2-8-62 今後の近所づきあいの意向 (アンケート調査)

(2) 地域活動への参加状況

1) 現在の地域活動への参加状況

「町内会活動」「老人クラブ」「趣味の活動」「地域福祉ボランティア活動」「まちづくり活動」それぞれについて参加状況を把握した。「参加している」と「たまに参加している」を合わせた割合は「町内会活動」が 72%と最も大きく、次いで「趣味の活動」32%、「地域福祉ボランティア活動」22%、「まちづくり活動」18%である(図 2-8-63)。

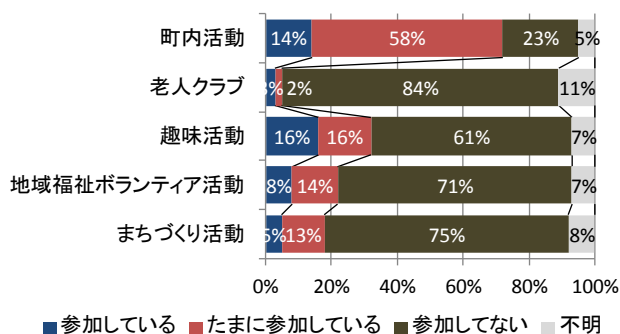


図 2-8-63 現在の地域活動への参加状況 (アンケート調査)

2) 今後の地域活動への参加意向

上述と同じ地域活動項目について、今後の参加意向は、「参加したい」「ある程度参加したい」を合わせると、「町内会活動」が 82%と最も大きく、次いで「地域福祉ボランティア活動」が 68%、「まちづくり活動」67%、「趣味の活動」66%で過半を占める(図 2-8-64)。

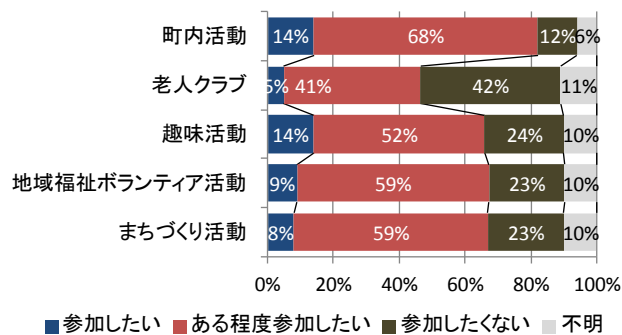


図 2-8-64 今後の地域活動への参加意向(アンケート調査)

以上の地域コミュニティの状況から、以下のことが考えられる。

現状の地域コミュニティは近所づきあいなどが沈滞化しており、さらなる高齢化や自治体財政のひっ迫の状況を考えると相互扶助を伴う地域コミュニティの形成が必要で、その在り方や実現方法などが今後の課題である。団塊の世代がリタイアしてくるなど高齢化が進行する中で、これらのコミュニティを支える担い手として高齢者が重要になる。

2-8-9 住宅開発ポテンシャル（団地周辺の開発状況）

市内の住宅地供給状況を平成9年から18年までの住宅地の開発許可状況から把握する。北広島団地内では住宅地開発が行われていないが、近年団地に隣接する縁辺部に中規模スーパー(マックスバリュ)が出店しており、この地域の開発圧力がある程度あるものとうかがえる(図 2-8-65)。今後の若年層の流入の可能性を示すものと考えられる。

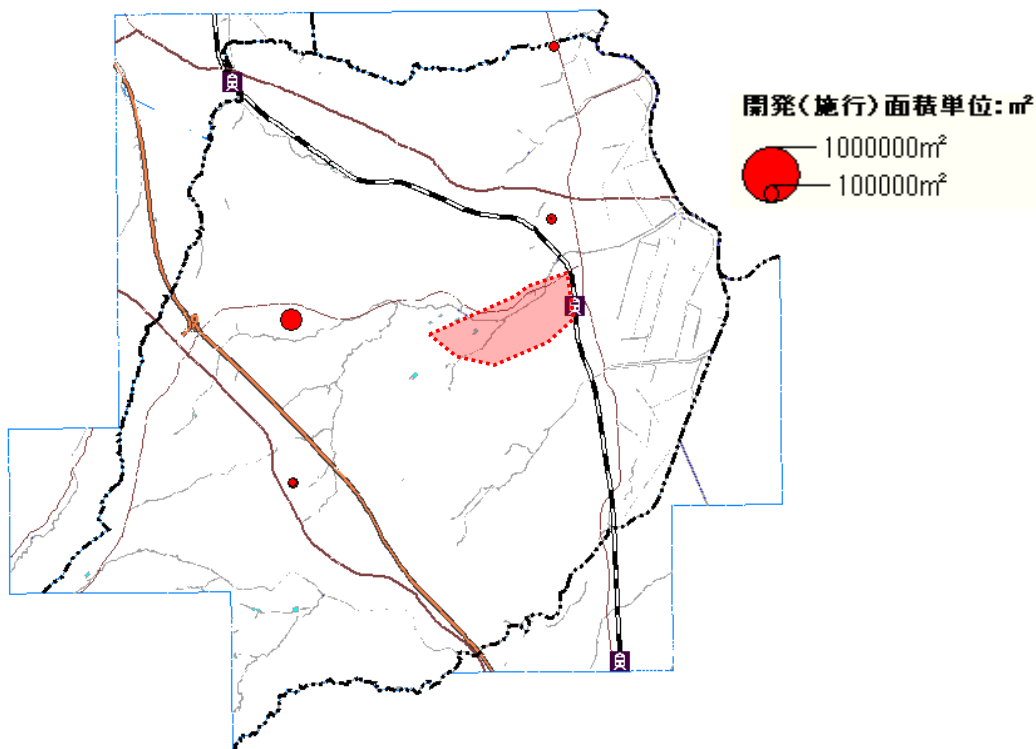


図 2-8-65 北広島団地周辺での開発許可状況 (H9～H18)

2-8-10 建物用途等の制限意向

(1) 建物用途等の制限に関する意向

北広島団地の用途地域は、計画的な住宅地として、戸建専用住宅を想定した「第1種低層住居専用地域(建ぺい率:40%、容積率:50%(一部60%)、高さ制限10m、外壁後退距離1.5m)」、公営住宅や社宅などの集合住宅を想定した「第1種中高層住居専用地域(建ぺい率:60%、容積率:200%)」、地区センターで商業業務店舗等を想定した「商業地域(建ぺい率:80%、容積率:400%)」、サブセンターで商業業務店舗等を想定した「近隣商業地域(建ぺい率:80%、容積率:200%)」の4種類で色分けされ、さまざまな用途の建物が混在しない極めて純化した用途地域となっている。

このため、住宅地域では、店舗併用住宅やアパートなどが立地しにくく良好な住環境が実現しており、前述のアンケート調査による団地の評価でも「住宅地としての静かさ」「街並みや景観」などで住民の高い評価を得ている。

一方で、純化した用途規制のため住宅地域での飲食店や小売店舗などが立地できず、団地の評価でも「身近な飲食店」に対する不満が大きくなっており、生活利便性上の問題となっている可能性もある。

また、北広島団地の戸建住宅地は、容積率が 50%の規制があり、敷地規模で多い 100 坪程度の敷地で供給されおり、延べ床面積が最大 165 m²程度となり、2 世帯住宅が建てにくいなどの理由で、容積率緩和の要望が市役所等に寄せられている。さらに、100 坪程度の大規模な敷地が良好な住環境を形成している大きな要因と考えられる一方で、団地内の既存の戸建住宅(地)を購入する場合、大規模な敷地が土地取得価格を高くし、若年層の新規流入を妨げているという意見も自治会役員のヒアリングで指摘されている。

そこで、ここでは、住宅地域の良好な住環境を担保している住宅地域の法定容積率の緩和や最低敷地面積の規制、賃貸アパートや身近な飲食店の立地について、戸建住宅居住者にその意向を把握する

1) 法定容積率の緩和意向

現行の第 1 種低層住居専用地域の容積率 50%を 60%に緩和し、床面積の大きな住宅が建てられるようにすることに対する戸建住宅の居住世帯の意向は、「広い建物が建てられるように緩和した方が良い」が 31%に対し、「住宅地の環境を変えたくないので、緩和しない方が良い」が 40%と、9 ポイント大きくなっている(図 2-8-66)。

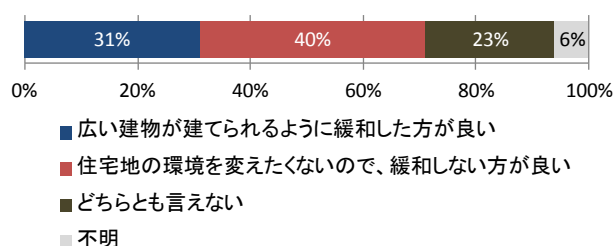


図 2-8-66 戸建住宅世帯の法定容積率の緩和意向(アンケート調査)

2) 最低敷地規模の規制に対する意向

戸建住宅の大規模な敷地は、良好な住環境をつくる一方で、土地価格が高くなるため若年層などが取得しにくい面もある。戸建住宅のゆとりを保つため「最小敷地面積」の基準を定めることに対する戸建住宅居住世帯の意向は、「土地の分割や小さな敷地の売買ができるよう、基準は定めない方がいい」が 12%に対し、「ゆとりを保つため、基準を定めた方がいい」が 51%と、良好な住環境を保全する意向が大きいことがうかがえる(図 2-8-67)。

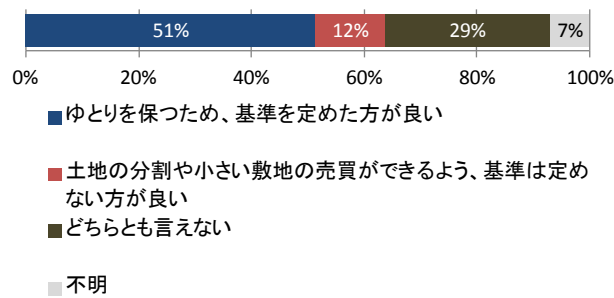


図 2-8-67 最低敷地規模の基準制定に対する意向(アンケート調査)

3) 容積率の緩和と最低敷地規模の規制の意向

容積率緩和の意向が賛成と反対が9ポイント差であったことから、容積率の緩和と最低敷地規模の規制の意向割合のクロス集計を行った。その結果、最も大きかったのが、最も住環境を保全したいと考えられる最低敷地規模規制に賛成で容積率緩和に反対が28.4%と、ついで、最低敷地規模規制に賛成で容積率緩和にも賛成が16.3%である(表2-8-2)。

北広島市では、団地内の一部について、容積率を60%に緩和した上で、最低敷地規模を地区計画で220㎡に設定しており、今後も住民の意向を考慮して検討する予定である。

表 2-8-2 建物用途等の制限に関する住民意向(アンケート調査)

		容積率緩和			
		賛成	反対	どちらでも	不明
最低敷地規模	賛成	16.3%	28.4%	6.2%	0.5%
	反対	7.2%	2.8%	1.9%	0.2%
	どちらでも	6.9%	7.7%	14.2%	0.2%
	不明	0.7%	0.9%	0.9%	4.9%

4) 賃貸アパートの立地意向

仮に近所の戸建住宅が建っていた場所に賃貸アパートが建つことの意向は、「若い世代が住みやすくなるので良い」が14%に対し、「戸建て住宅地としての環境が変わるので良くない」が59%を占める。ここでも良好な住環境を保全する意向が大きいことがうかがえる(図2-8-68)。

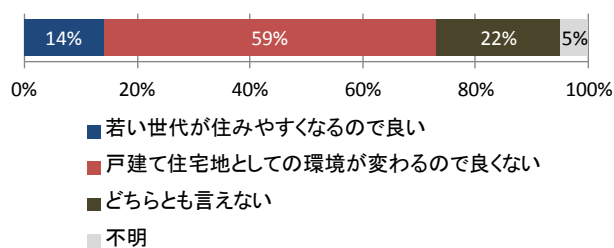


図 2-8-68 近所の戸建住宅用地の賃貸住宅の立地意向(アンケート調査)

5) 街並み形成のための建物の地域ルール

建物の色や高さなどの地域ルールを定めることに対する意向は、「強制力がある地域のルールを定めた方が良い」が 25%と「自主的に取り組む程度の地域のルールを定めた方が良い」45%を合わせて 70%に対し、「特に定める必要はない」が 17%と、良好な住環境の保全、創出に対する意識の高さがうかがえる(図 2-8-69)。

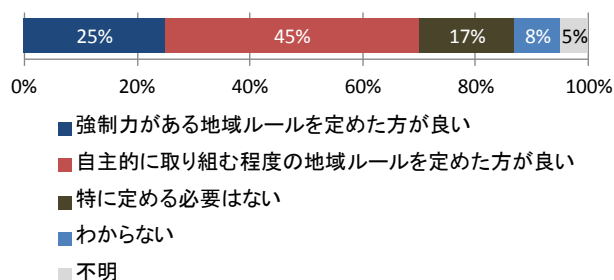


図 2-8-69 整った街並みを作ること为目的とした「建物の地域のルール」に関する意向(アンケート調査)

6) 徒歩で行ける小規模商業施設立地意向

北広島団地では商業施設は地区センター等に集中しており、住宅地内に小売店舗等がほとんどない状況にある。そこで、徒歩で行ける小規模商業施設についてその立地意向は、「コンビニ」、「小売店舗」、「食事所」、「パン屋」で「あったほうが良い」がそれぞれ 73%、72%、66%、57%で、「ない方が良い」が 5%以下となっている(図 2-8-70)。

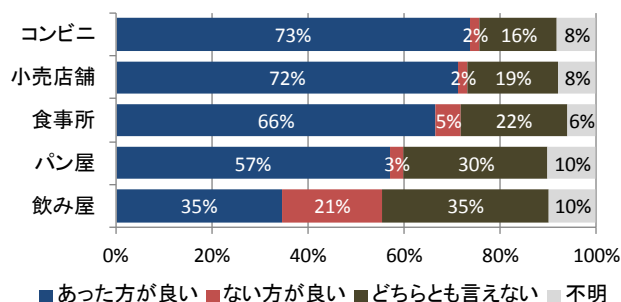


図 2-8-70 徒歩で行ける小規模商業施設立地意向(アンケート調査)

以上の建物用途等の制限に関する意向から、次のことが考えられる。

戸建住宅地の良好な住環境の保全に対する住民の意識は高く、それらを具現化するために、地区計画による最低敷地規模の設定や小規模商業施設の立地を誘導する土地利用など都市計画制度等の運用の変更を検討する必要がある。NTでの変更は、住民の合意をとることが難しいが住民が主体的に考え議論していくことが大切になる。また、街並み景観に関する意識も高く、ルールづくり等も併せて検討することにより、価値の高い住宅地づくりが可能になる。

2-8-11 NTでの将来の必要な取り組み意向

北広島団地の将来のために必要な取り組み意向割合は、全体では、取り組み意向の大きい上位5つは「高齢者が安心して住むことができる環境づくり」74%、「若い世代の転入の促進」47%、「除排雪の充実」45%、「自然環境の維持・保全」43%、「商業施設の充実」32%である(図 2-8-71)。

高齢世帯(高齢者がいる、高齢者のみ、高齢単身)では、上位5つは「高齢者が安心して住むことができる環境づくり」79%、「自然環境の維持・保全」47%、「若い世代の転入の促進」47%、「除排雪の充実」47%、「美しい街並みづくり・維持」32%と高くなっている(図 2-8-72)。

子どもがいる世帯では、上位5つは「子育てがしやすい環境づくり」67%、「防犯や子どもの安全の確保」60%、「若い世代の転入の促進」54%「高齢者が安心して住むことができる環境づくり」46%「商業施設の充実」42%、である(図 2-8-73)。

必要な取り組み意向の上位5つで、高齢世帯と子どもがいる世帯に共通する項目は、「除排雪の充実」「高齢者が安心して住むことができる環境づくり」「若い世代の転入の促進」の3項目である。

ここで示された将来必要とする取組は、今後の団地のあり方を検討する際に参考となる。

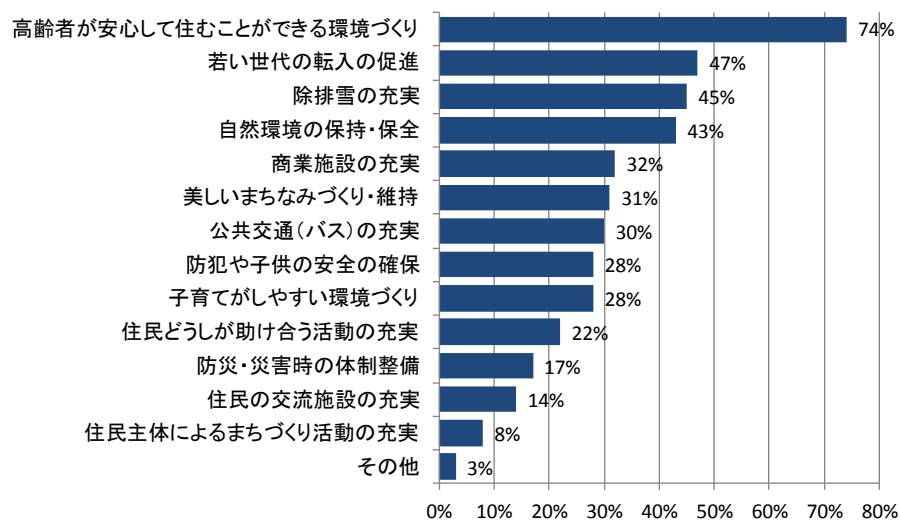


図 2-8-71 将来必要な取組み意向(5 つまで選択) (アンケート調査)

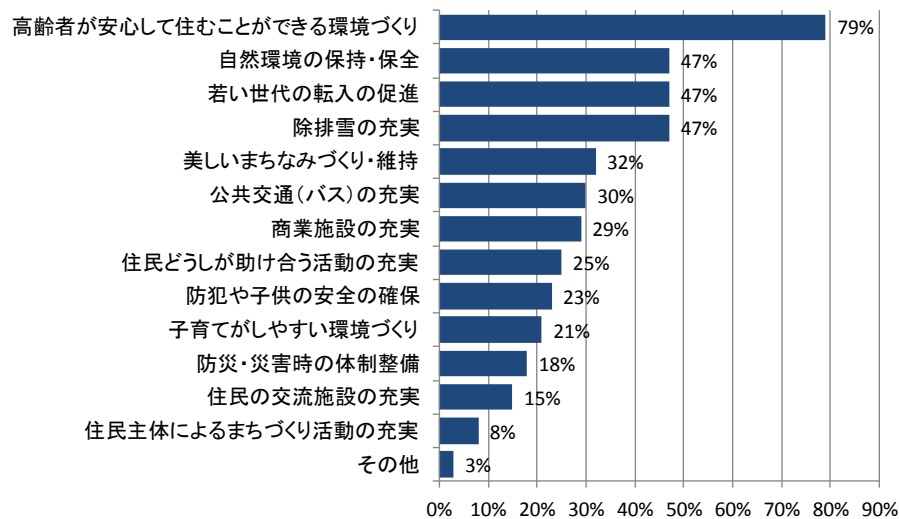


図 2-8-72 高齢世帯の将来必要な取組み意向(5 つまで選択) (アンケート調査)

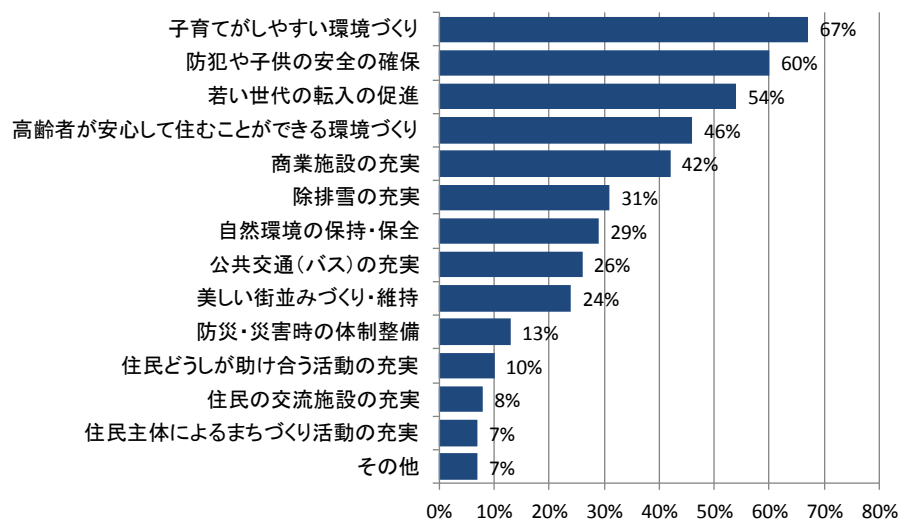


図 2-8-73 子どもがいる世帯の将来必要な取組み意向(5 つまで選択) (アンケート調査)

2-8-12 公共施設の整備やサービスの利用意向

(1) 公園に対する整備意向

1) 公園の利用状況

身近な街区公園(児童公園)の利用状況は、全体で「使っている」が 29%である。子供有無世帯別で見ると、「使っている」が「子供有」で 80%、「子供無」が 24%である(図 2-8-74)。

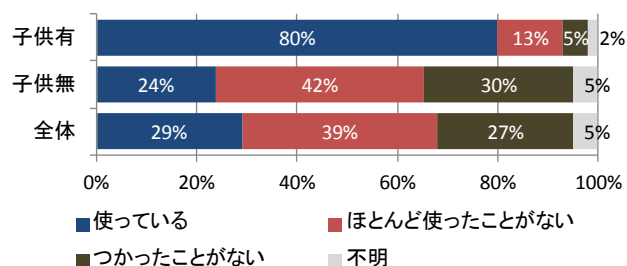


図 2-8-74 子どもの有無世帯別の身近な児童公園の利用状況(アンケート調査)

2) 今後の公園の利用に関する意向

身近な公園の利用についての意向は、全体で「高齢者など住民全体で利用できるようにする」が 63%、「今までのように子供のために利用する」が 23%である。子供有無世帯別で見ると「子供有」で「今までのように子供のために利用する」が 56%を占める一方で、「子供無」では「高齢者など住民全体で利用できるようにする」が 66%である(図 2-8-75)。

次に、仮に身近にある地域の公園の利用方法などを地域住民で考えられるとした場合の

参加意向は、全体で「参加したいまたは関心がある」が44%で、「参加したくないまたは関心がない」8%である。子供有無世帯別は、「参加したいまたは関心がある」が「子供有」で52%、「子供なし」で43%である(図 2-8-76)。

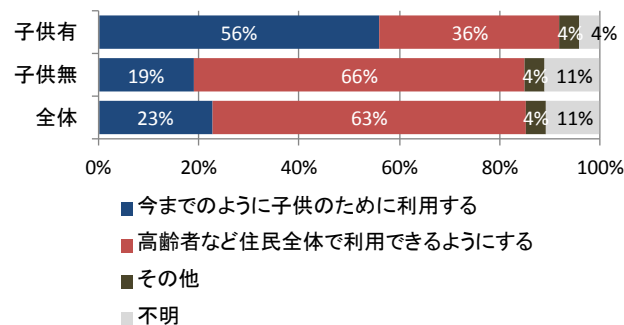


図 2-8-75 身近な児童公園の今後の利用意向(アンケート調査)

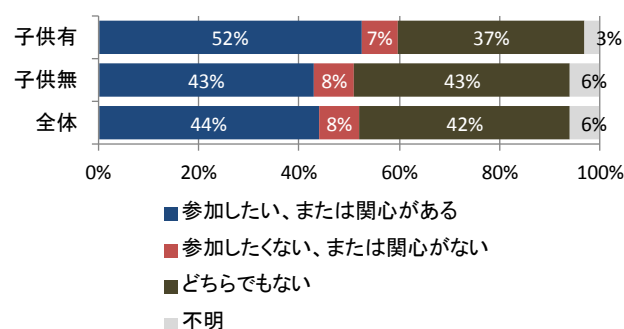


図 2-8-76 身近な児童公園の今後の利用を地域住民が考える際の参加意向(アンケート調査)

以上の公園に対する整備意向から、次のようなことが考えられる。

開発当時に子どもが遊ぶことを中心に考えられてつくられた街区公園(当時は児童公園)は、現在の少子高齢化の状況で、多世代が利用できる機能・役割に転換する必要がある。ただし、再整備には多額のコストがかかるため、整備後に公園の利用が活性化されるように、また、公園が地域コミュニティを活性化するツールとなるよう、計画から整備、利用の企画、維持管理まで住民が深くかかわることが重要となる。

(2) 公共施設の整備意向

今後、整備・充実してほしい公共施設の割合は、全体では、整備・充実意向の大きい上位5つは「高齢者など気軽に集えるスペース」40%、「屋内運動施設」37%、「福祉施設(デイサービスセンターなど)」34%、「文化・学習施設(陶芸・調理・木工作業等)」32%、「図書機能がある施設」23%、である(図 2-8-77)。

高齢世帯(高齢者がいる、高齢者のみ、高齢単身)では、上位5つは「高齢者など気軽に集えるスペース」48%、「福祉施設(デイサービスセンターなど)」38%、「屋内運動施設」37%、

「文化・学習施設(陶芸・調理・木工作業等)」32%「屋外運動施設(テニスコート、パークゴルフ場など)」25%、である(図 2-8-78)。

子どもがいる世帯では、上位5つは「子どもが利用できる屋内運動施設」55%、「子どもが遊べる屋内スペース」51%、「屋内運動施設」38%、「児童公園などの身近な広場」31%、「小さな子どもを持つ親子が気軽に集えるスペース」29%、である(図 2-8-79)。

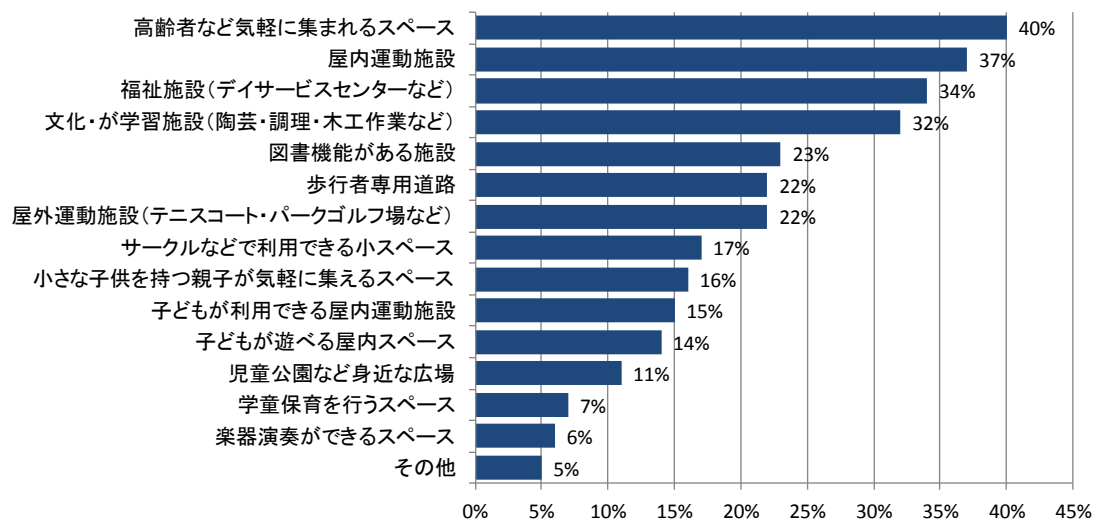


図 2-8-77 整備・充実してほしい公共施設(5 つまで選択) (アンケート調査)

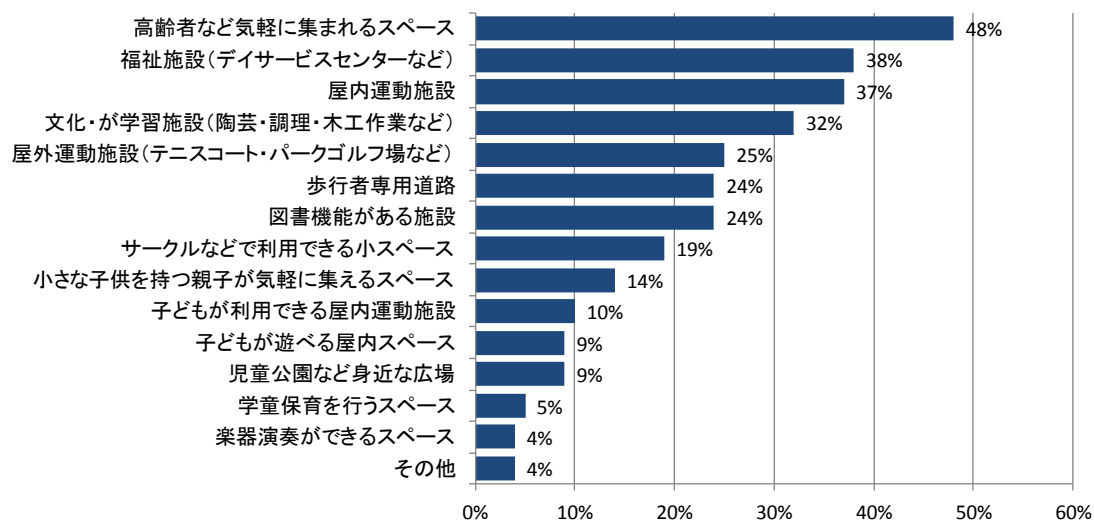


図 2-8-78 高齢世帯の整備・充実してほしい公共施設(5 つまで選択) (アンケート調査)

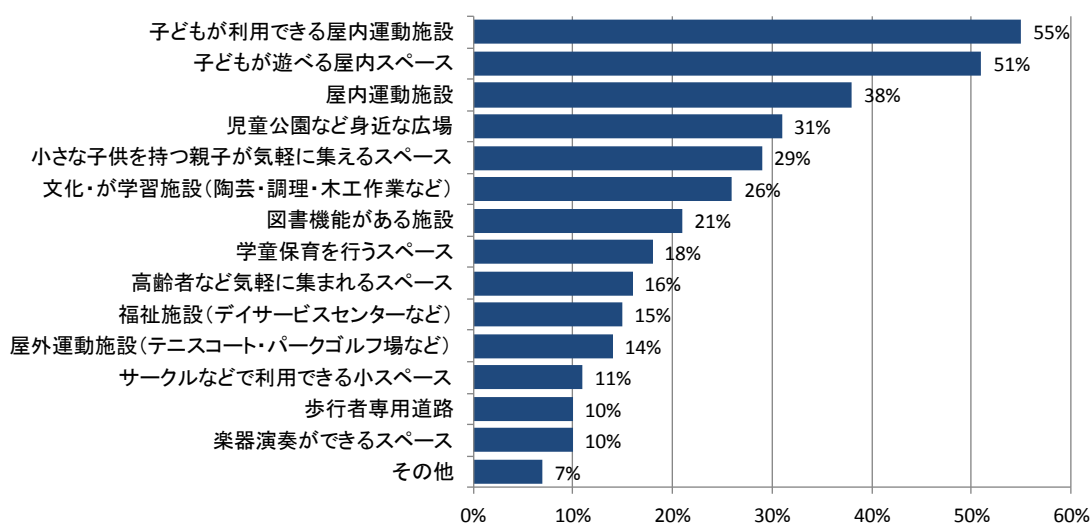


図 2-8-79 子供がいる世帯の整備・充実してほしい公共施設(5 つまで選択) (アンケート調査)

(3) サービスの利用意向

団地内で利用したいサービスや取り組みの意向割合は、全体では、利用意向の大きい上位 5 つは「急に具合が悪くなった時に連絡できる緊急通報システム」64%、「敷地内の除雪サービス」45%、「一時的な家事等の手伝いサービス」30%、「経験や技術などを役立てられるような取り組み」28%、「健康に良い食事の宅配サービス」27%である(図 2-8-80)。

高齢世帯(高齢者がいる、高齢者のみ、高齢単身)では、上位 5 つは「急に具合が悪くなった時に連絡できる緊急通報システム」70%、「敷地内の除雪サービス」48%、「一時的な家事等の手伝いサービス」33%、「健康に良い食事の宅配サービス」30%、「経験や技術などを役立てられるような取り組み」26%、である(図 2-8-81)。

子どもがいる世帯では、上位 5 つは「急に具合が悪くなった時に連絡できる緊急通報システム」42%、「一時託児サービス」39%、「敷地内の除雪サービス」36%、「経験や技術などを役立てられるような取り組み」28%、「一時的な家事等の手伝いサービス」20%である(図 2-8-82)。

利用したいサービス、取り組みの上位 5 つで、高齢世帯と子どもがいる世帯に共通する項目は、「急に具合が悪くなった時に連絡できる緊急通報システム」、「敷地内の除雪サービス」、「一時的な家事等の手伝いサービス」である。また、「経験や技術などを役立てられるような取り組み」が全体で 4 位 28%となっており、自分が能動的に行う取り組みの意向があることがうかがえる。

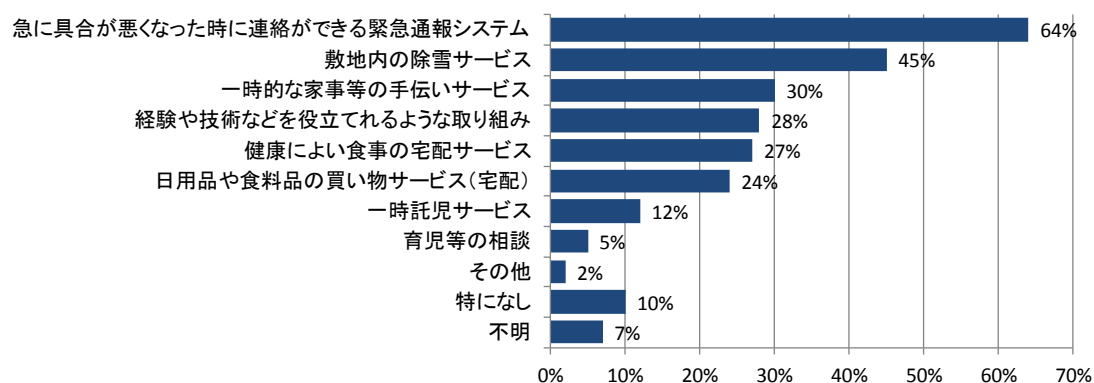


図 2-8-80 利用できるるとよいサービス割合(5 つまで選択) (アンケート調査)

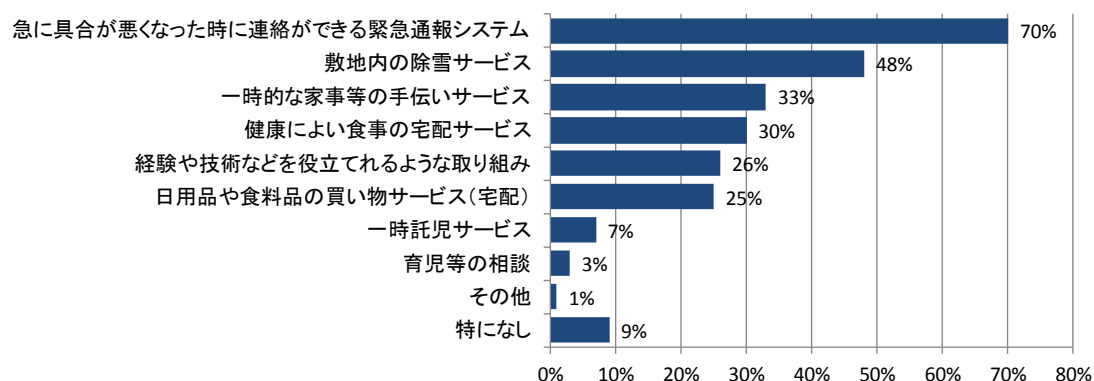


図 2-8-81 高齢世帯の利用できるとよいサービス(5 つまで選択) (アンケート調査)

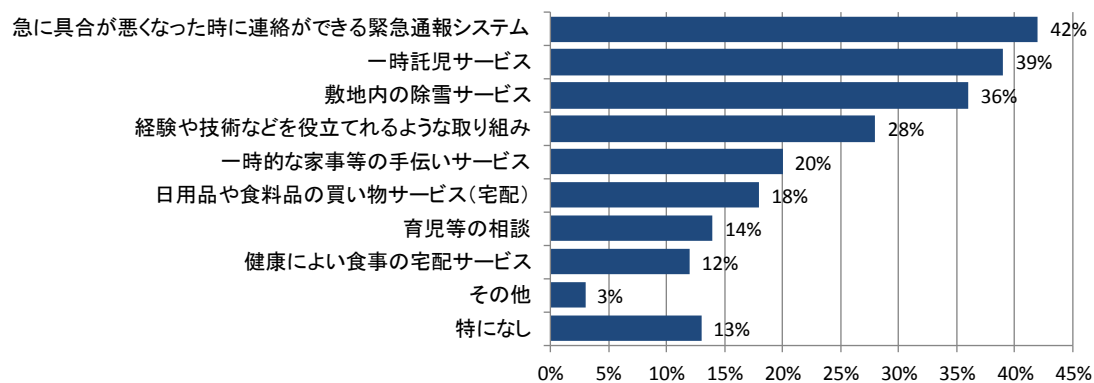


図 2-8-82 子どもがいる世帯の利用できるとよいサービス(5 つまで選択) (アンケート調査)

以上の公共施設の整備意向とサービスの利用意向から、次のようなことが考えられる。

人口減少、少子高齢化などの社会状況の変化を背景に、公共施設や生活支援サービスなどに対する住民の新しいニーズが生まれてきている。これらのニーズに対応することが、現在の居住者の快適で安全安心な暮らしの実現に加え、新規居住者の呼び込みの基礎となる。自治体財政がひっ迫する中で、これらのニーズを実現するためには、住民が計画等への参加は勿論、企画・運営の担い手になることが重要である。

2-8-13 課題の整理

前述の現状の各項目における課題を整理したものを表 2-8-3 に示す。

また、以下に課題の概要をまとめる。

(1) 団地の都市全体での位置づけ

団地に関する居住者の住環境や交通利便性に対する満足度が高くなっている。また、団地に隣接して中規模スーパーが出店するなど団地周辺で開発が行われている。これらのことから、北広島団地は現在も魅力ある住宅地として評価されており、団地内への住替え圧力もあると考えられる。

(2) 少子高齢化による課題

急激な少子高齢化により、次のような課題が挙げられる。

- 世代の偏りを修正するための、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

(3) 住宅に関わる課題

- 性能向上リフォームの推進と安心して適正なリ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・空家の速やかな解消と利活用
- 中古住宅の賃貸化支援

(4) 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

(5) 団地内交通に関する課題

- 高齢化に伴う車所有率の低下により、特に駅から遠い第3，4住区の交通利便性の向上が必要

(6) 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

表 2-8-3 北広島団地の現状と課題の整理

	現状・問題点	課題
2) 居住者状況	○人口減少、世帯横ばい ○少子高齢化の急速な進行 (H17 高齢化率 24.1%) ○戸建住宅居住者で高齢化が進行 (持家戸建の高齢世帯率 73%) ○多くのリタイア層の発生(就業世帯率: 49%) ○高齢単身・高齢者のみ世帯の息子の近郊居住率(68%)	●人口減少下での効率的な地域運営 ●若年者の流入促進 ●戸建住宅地での高齢化対策 ●地域活動の担い手の可能性 ●住替え流入の可能性 ●良好な住環境の保全
3) 団地の評価	○団地の居住者の評価 ・住環境や交通利便性で高い評価(満足+やや満足割合) (自然環境 91%、静かさ 87%、公園広場 73%、公共交通の利便性 63%) ・身近な飲食店や除雪、医療福祉施設で不満(不満+やや不満割合) (飲食店 52%、道路歩道の除雪 39%、医療福祉施設 43%)	●除雪サービスの見直し ●身近な飲食店等の誘導検討
4) 将来の取組み意向	○将来必要な取組 ・高齢者:「高齢者が安心して住むことができる環境づくり」79%、「除排雪の充実」60%、「若い世代の転入の促進」44%、「自然環境の維持・保全」39%、「商業施設の充実」33% ・子育て世代:「防犯や子どもの安全の確保」67%、「子育てがしやすい環境づくり」64%、「除排雪の充実」61%、「高齢者が安心して住むことができる環境づくり」42%、「若い世代の転入の促進」36% ・共通:「除排雪の充実」「高齢者が安心して住むことができる環境づくり」「若い世代の転入の促進」	●除排雪の充実 ●高齢者の安心居住暮らし ●若い世代の転入の促進 ・子育てがしやすい環境づくり、防犯や子どもの安全の確保
5) 戸建住宅の状況	○大規模な戸建住宅敷地(300～350 ㎡: 45%) ○高齢のみ、単身高齢世帯でのミスマッチ (1人当たり延床面積 60 ㎡/以上: 55%、広すぎる+やや広い割合: 高齢者のみ 41%、高齢単身: 44%) ○戸建住宅の老朽化(築 30 年以上: 43%) ○改修 ・改修理由で、見た目の美しさが上位 ・大規模な改修も行われている(改修費用 1000 万円以上 18%) ・改修内容は外装、屋根、内装、台所・浴室が上位 ・改修で見積金額の妥当性や内容方法の妥当性、業者の選定で困った割合 18～31%	●戸建住宅地の良好な住環境の保全と若年層の新規土地取得の困難: 最低敷地規模の設定検討など議論が必要 ●ミスマッチ解消のための住替えの促進 ●建替、改修の推進 ●性能向上リフォームの普及 ●コストパフォーマンスの高い改修の普及 ●性能向上リフォームについての普及(再掲) ●適正なリフォームができる環境づくり
6) 空家・空地・住替え状況	○団地内に活用できる大規模な空地が少ない ○戸建住宅地での空地・空家の増加(H18: 8%) ○近年居住者の前住地が団地内 28%、市内 14%合わせて 42% ○近年居住者の団地選択理由と住環境、交通利便性に加え、近くに親類、知人がいたからが 19%で第 7 位 ○持家戸建世帯で現住宅での住み続け意向が大きい(そのままで住み続けたい: 49%、改修して住み続けたい: 16%) ○高齢世帯での住み続け意向が大きい(「そのまま+改修して住み続けたい」: 「高齢者世帯のみ」69%、「高齢者がいる」65%、「高齢単身」62%) ○「高齢者なし」「高齢者がいる」世帯で改修意向が大きい(「改修して現在の住宅に住み続けたい」が 16%) ○戸建住宅世帯の集合住宅への住替え意向がある程度存在	●新たなニーズの施設立地が困難 ●空家空地対策と活用 ・市との連携で所有者を明確(草刈りの斡旋や活用の仲介) ・住替え支援システム ・堆雪場所などの活用 ●身近な親類や知人による新規流入の期待 ・ローカルな住替情報収集発信による住替え支援 ●戸建に住み続けられるようなサービスの提供 ●適切なりフォームの推進(再掲) ●団地内に高齢者用の集合住宅を誘導

	(「すぐに住替えたい＋すぐではないが考える」全体: 34%、高齢者のみ 39%) ○集合住宅に住替え意向のある人が団地内に住替えたい意向がある程度存在(団地内に住替えたい: 37%) ○住替えたい集合住宅種類は高齢者サービス付き住宅(31%)、民間分譲マンション(24%) ○団地内には、高齢者サービス付き集合住宅はない ○住替える場合の現住宅の処分 ・中古市場に出ない割合が 29%(空家で持っている: 5%、家族親類等が住む: 24%) ・売却 46%、賃貸 10%	●空家空地対策(不明地主が出ないように)、利活用 ●現住宅処分の支援 ●中古住宅の賃貸化支援
7) 車の所有状況と日常的な買い物に関する状況	○高齢世帯での自家用車所有率の低下(高齢単身世帯: 45%) ○日常の買い物施設 ・全体では団地内の大規模商店が多い(夏: 81%、冬: 78%) ・高齢単身では宅配も利用(夏: 5%、冬: 6%) ○買い物の移動手段 ・高齢世帯で徒歩、バスが多い(特に冬)(高齢単身世帯の徒歩割合: 夏 34%、冬 37%、バス: 夏冬: 15%)	●高齢者に対する買い物支援 ●身近な小売・飲食店の誘導の検討 ●買物の移動手段の利便性向上
8) 除雪状況(アンケート調査)	○除雪 ・敷地内除雪に対する不満が大きい(全体で 36%) ・消融雪装置の設置割合 27% ・業者への委託割合 10%(高齢単身では 15%)	●除雪負荷の低減 ●消融雪装置による消費エネルギーの低減 ・アプローチのカバード化の推進 ●高齢者等の除雪弱者に対する除雪支援
9) 地域コミュニティの状況	○地域コミュニティの沈滞化 ・近所づきあいが「盛ん」8%、「盛んでない」36% ・賃貸集合住宅でコミュニティが低下(持家戸建: 「盛ん」9%、賃貸集住: 5%) ・昔に比べ「盛ん」2%、変わらない「変わらない」36%、「少ない」33% ○地域コミュニティの必要性を認識(今後の近所づきあいのあり方「盛んが良い」9%と「適度にあったほうが良い」82%合わせて 91%) ○地域活動の参加意向が強い(福祉ボランティア: 参加したい 9%、ある程度参加したい 59%、まちづくり活動参加したい 8%、ある程度参加したい 59%)	●新たな地域コミュニティのあり方や実現方法の検討 ・リタイア層など地域活動の活性化が期待 ●新たな地域活動の検討
10) 団地の交通利便性	○団地内の駅から遠い「3,4 住区」は、近い「1,2 住区」に比べ、通勤利便性や買い物利便性が低い ・公共交通の利便性の不満度(不満＋やや不満、近住区: 13%、遠住区: 28%) ・日常の買い物利便性の不満度(近住区: 12%、遠住区: 39%)	●3, 4 住区での交通利便性の向上 ●宅配などの買い物サービスの向上
11) 市街地構造に関する状況	○住宅地開発圧力がある(団地に隣接してスーパーが出店) ○戸建住宅地域での建物用途の制限意向 ・容積率の緩和: 賛成 31%、反対 40% ・最低敷地規模の設定: 賛成 51%、反対: 12% ・賃貸アパートの立地: 賛成 14%、反対: 59% ・街並み形成のための地域ルール の制定: 賛成 69%、反対: 17% ・徒歩で行ける小規模商業施設の立地意向が強い(コンビニ: 73%、小売店舗: 72%、食事処: 66%、パン屋: 57%、ただし、飲み屋は賛成 35%、反対 21%)	●民間事業者による展開の可能性 ●若年層の流入の可能性 ●戸建住宅地の住環境の保全のための都市計画制度等の運用検討 ・地区計画による最低敷地規模の規制 ・街並み形成のための地域ルール の制定 ・小規模商業施設の立地誘導方策の検討
12) 公共施設の整備やサービスの利用意向	○公園のあり方意向 ・身近な公園の新たなあり方の意向が大きい(全体で「高齢者など住民全体で利用できるようにする」63%、「今までのように子供のために利用する」23%) ・利用方法などを地域住民で考えられる場合の参加意向(全体で「参加したい関心がある」44%、「参加したくないまたは関心がない」8%) ○公共施設の整備・充実の意向 ・高齢者: 高齢者など気軽に集えるスペース: 48%、福祉施設(デイサービスセンターなど): 38%、屋内運動施設: 37%、文化・学習施設(陶芸・調理・木工作業等): 32%、屋外運動施設(テニスコート、パークゴルフ場など): 22% ・子育て世代: 子どもが利用できる屋内運動施設: 55%、子	●子ども中心の公園から多世代で利用できる公園のあり方検討 ・住民による「公園のあり方検討＋整備＋管理」の可能性(より良い公園の実現と地域コミュニティの再生の可能性) ●新しいニーズに対応した公共施設の整備充実 ・住民による企画運営 ・既存施設の利活用

	どもが遊べる屋内スペース:51%、屋内運動施設:38%、児童公園などの身近な広場:31%、小さな子どもを持つ親子が気軽に集えるスペース:29% ○新たな住民サービスニーズ ・高齢者:急に具合が悪くなった時に連絡できる緊急通報システム:70%、敷地内の除雪サービス:48%、一時的な家事等の手伝いサービス:33%、健康に良い食事の宅配サービス:30%、経験や技術などを役立てられるような取り組み:26%、 ・子育て世代:急に具合が悪くなった時に連絡できる緊急通報システム:42%、一時託児サービス:39%、敷地内の除雪サービス:36%、経験や技術などを役立てられるような取り組み:28%、一時的な家事等の手伝いサービス:22% ○自分のスキルを活かした取組意向がある(「経験や技術などを役立てられるような取り組み」が全体で4位 28%)	●新たなサービスニーズに対する対応 ・行政と連携の下、住民主体での対応が必要

2-9 神楽岡団地(旭川市)の現状分析

2-9-1 団地の沿革と概況

神楽岡団地は、旭川市の南東に位置し、計画人口 10,200 人、総面積 94ha の自然環境など良好な住環境を有するベッドタウンとして開発された(表 2-8-1、図 2-9-1、図 2-9-3)。JR 旭川駅から自動車で 15 分、バスで約 20 分の距離に位置している。開発期間内の昭和 48 年には隣接地に旭川医科大学が設立され、その後も医科大学周辺の宅地開発が進むことにより、現在団地はそれらの住宅地や既成市街地に囲まれている。敷地規模が 90 坪前後の戸建住宅と公営住宅などで構成されている。また、団地内には 1 つの地区センターに商店街があり、建物は老朽化し、更新は行われていないが、空店舗は発生していない。

表 2-9-1 神楽岡団地の開発時期、事業主体、計画人口等

事業概要		居住者状況(H18 住基)		住宅状況(H18)	
事業主体	旭川市	人口	5,076 人	公住戸数	1,213 戸
事業年度	S45～50	世帯数	2,529 世帯	UR 住宅	0 戸
総面積	94ha	平均世帯人員	2.00 人/世帯	戸建専用住宅	843 戸
計画人口	10,200 人	高齢化率	—	店舗併用住宅	36 戸
計画戸数	2,940 戸	※戸建専用・店舗併用住宅はゼンリン住宅地図による			

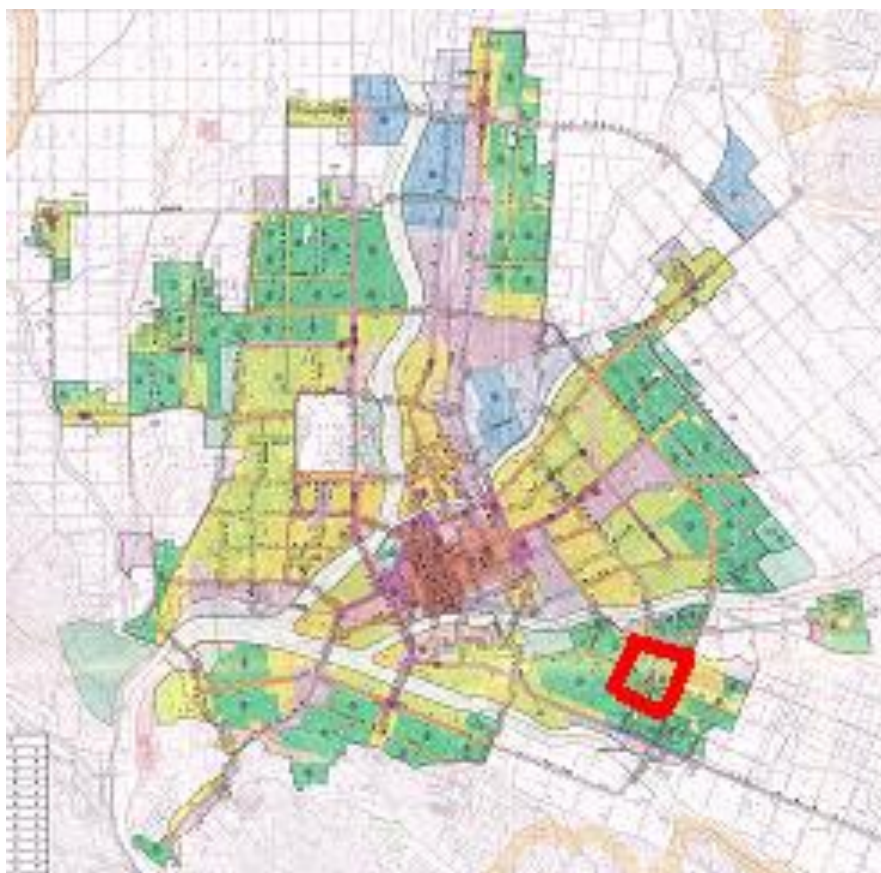
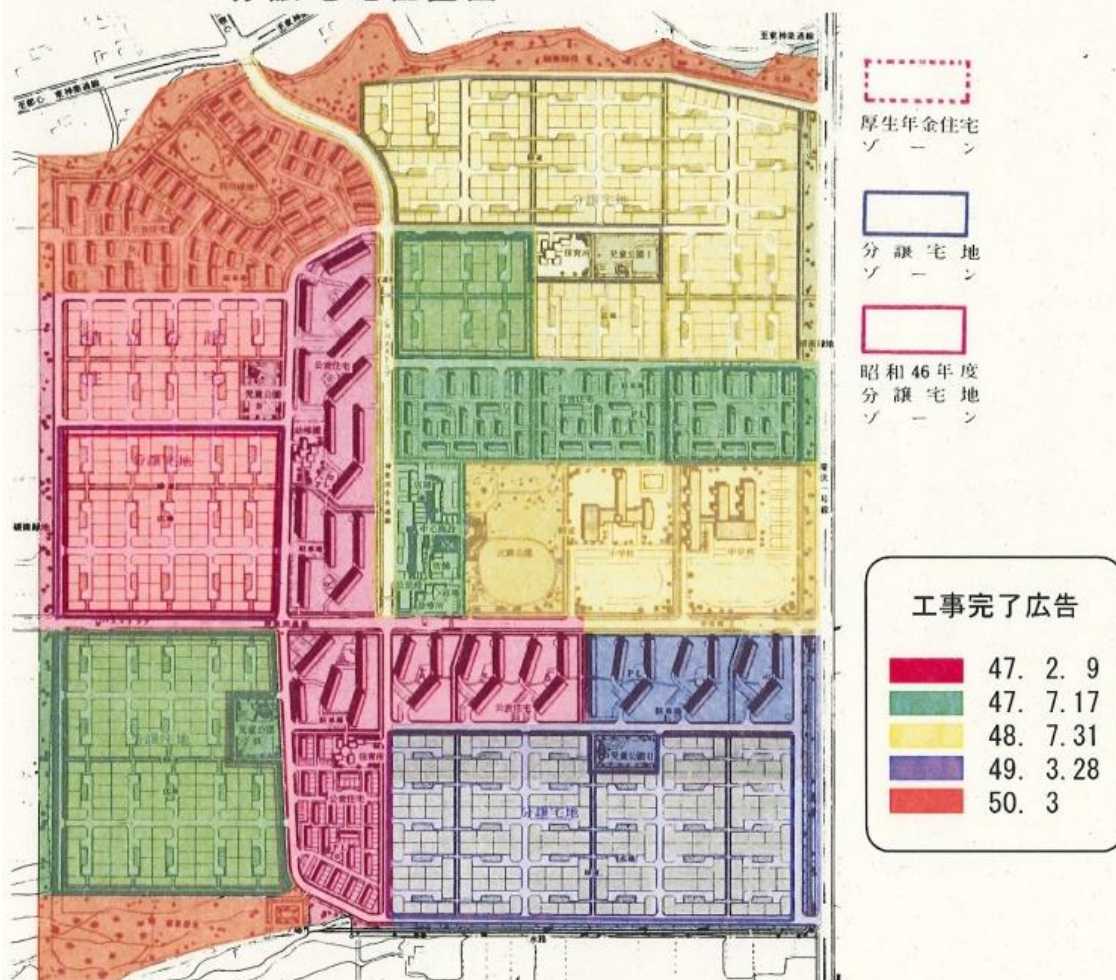


図 2-9-1 神楽岡団地の位置図(旭川圏都市計画図)

昭和46年度に分譲する宅地の種類及び区画数

- (1) 個別住宅用地 354区画
- (2) 厚生年金等その他集合住宅用地 18戸分

分譲宅地位置図



宅地面積及び金額

個別住宅面積は最大413㎡(124坪)、最小266㎡(80坪)で平均294㎡(88坪)となっております。分譲価格は最高4,702円/㎡(15,543円/坪)から最低3,370円/㎡(11,140円/坪)で平均3,970円/㎡(13,123円/坪)となっております。なお、各宅地については別添価格表をごらんください。

図 2-9-2 開発時の計画図



図 2-9-3 神楽岡団地の都市計画図



戸建住宅地のクルドサック



歩行者専用道



大規模改善した道営団地



市営住宅



地区センターの商業施設



地区センターの住民センター



冬の戸建住宅地



冬の歩行者専用道



冬のクルドサック

写真 2-9-1 北広島団地の状況

2-9-2 居住者の状況

(1) 人口・世帯数の推移

人口・世帯数を国勢調査データで見ると、旭川市全体では、人口は昭和 60 年をピークに横ばいで、世帯数は微増している。神楽岡団地では、人口は昭和 55 年をピークに減少傾向にあり、世帯数は横ばいである(図 2-9-4)。

人口減少局面では、一人あたりの行政サービスやインフラの維持管理等の地域運営コスト増大が想定され、その状況下で、どのように地域運営を行っていくかが課題となってくる。

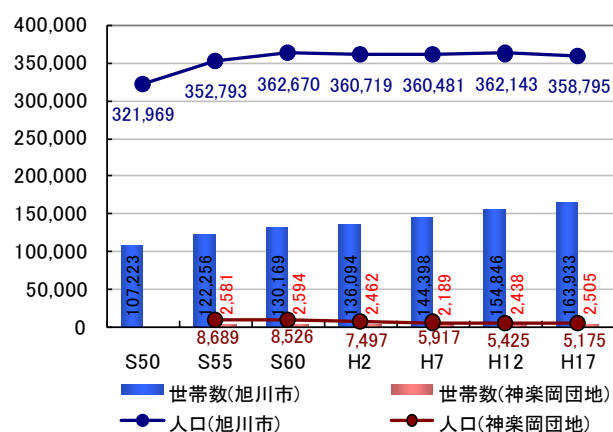


図 2-9-4 旭川市、神楽岡団地の人口、世帯数の推移(国勢調査)

(2) 少子高齢化状況

1) 高齢化

神楽岡団地と全市の高齢化率の推移は、昭和 60 年から平成 12 年までは、全市に比べ神楽岡団地の方が低かったが、平成 17 年では神楽岡団地の方が高くなり、急速に高齢化が進んでいる(図 2-9-5)。

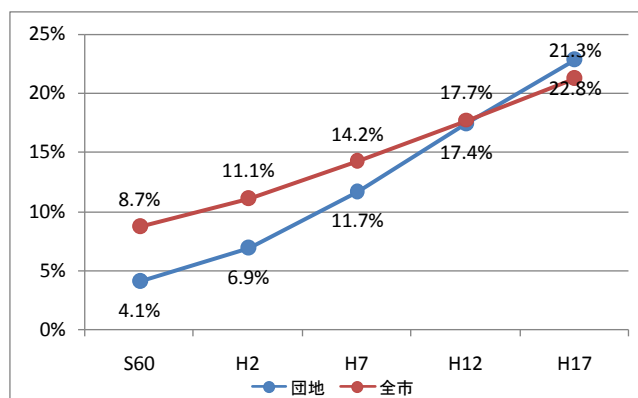


図 2-9-5 高齢化率の推移(住民基本台帳)

2) 少子化

神楽岡団地と全市の 15 歳未満の年少人口割合の推移は、昭和 60 年から平成 7 年度までは神楽岡団地の方が高かったが、平成 12 年に逆転し、平成 17 年では 11.8%と全市の 12.6%をわずかに下回っている(図 2-9-6)。

また、小中学校の児童生徒数を昭和 60 年を 1 としてその推移見ると、小学校児童数は昭和 57 年から減少していたが、平成 7 年以降ほぼ横ばいとなっている。中学校生徒数は平成元年以降、微減の状態が続いている。これは、団地内や、周辺で住宅地開発が断続的に

行われていることが要因と考えられる(図 2-9-7)。

神楽岡団地では短期間に同世代が居住したため、急激な少子高齢化が進行していると考えられる。高齢者が快適で安全安心して暮らせる地域づくりと若年層の流入促進が求められる。

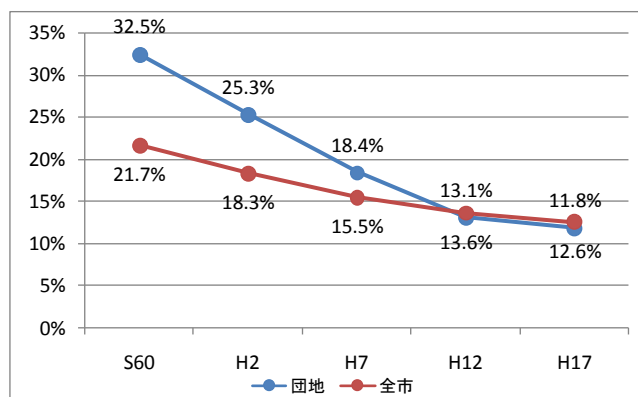


図 2-9-6 年少人口(15 歳未満人口)の推移(住民基本台帳)

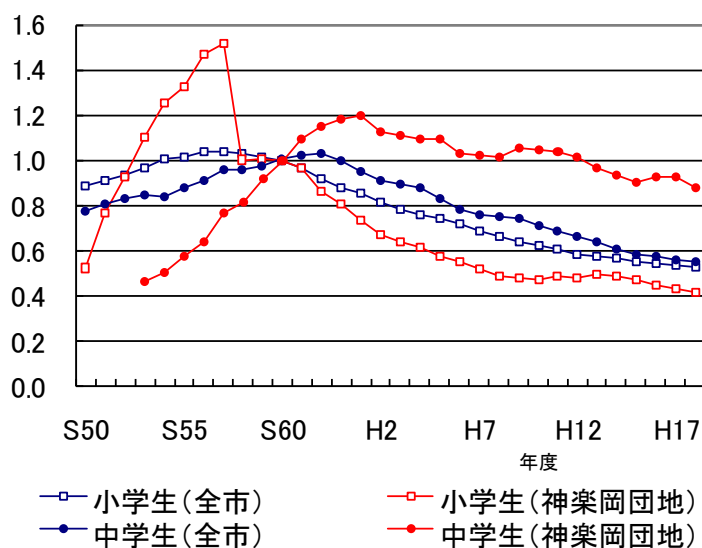


図 2-9-7 小中学校の児童生徒数の推移(昭和 60 年を 1 とした場合)

(3) 住宅種類別の世帯状況

1) 高齢化

住宅種類別の 60 歳以上の高齢者に関する世帯状況は、「持家戸建住宅」では「高齢单身」、「高齢者のみ」、「高齢者がいる」各世帯数を合わせると 76%となる。また、集住賃貸住宅では、「高齢者なし」が 55%と最も大きくなっているが、「高齢单身」が 24%と戸建住宅より大きくなっており、戸建住宅居住者での高齢化や集住賃貸における高齢单身者への対応が求められる(図 2-9-8)。

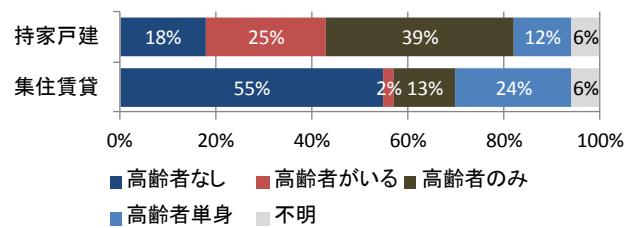


図 2-9-8 建物種類別の 60 歳以上の高齢者に関する世帯状況別の世帯数割合 (アンケート調査)

2) 子どものいる世帯の状況

子どもがいる世帯割合は、持家戸建で 7%、賃貸集合住宅 12%と戸建住宅でより少子化が進行していることがうかがえる (図 2-9-9)。

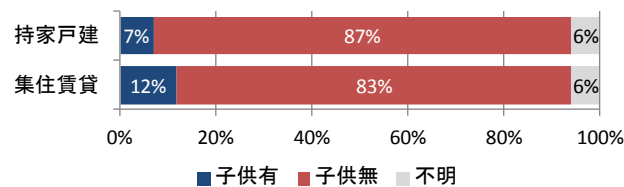


図 2-9-9 建物種類別の子ども有無別の世帯数割合 (アンケート調査)

(4) 就業状況

世帯主の就業状況は、就業有が 46%で、就業場所は 88%が旭川市内となっている。今後、いわゆる団塊の世代がリタイヤすることから、就業世帯の割合は、今後さらに低下することが予想される (図 2-9-10、図 2-9-11)。

就業人口の減少に伴い、経験や能力をもつ就業者が地域に関わるができるようになる可能性があることから、地域活動や地域運営の担い手として期待できる。

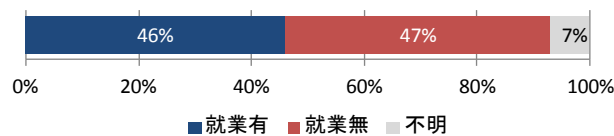


図 2-9-10 世帯主の就業の有無 (アンケート調査)

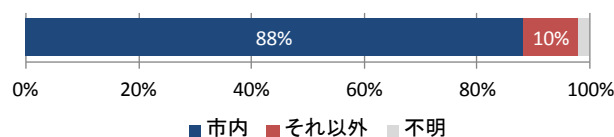


図 2-9-11 世帯主の就業場所 (アンケート調査)

(5) 居住年数

住宅種類別の居住年数の世帯割合は、集住賃貸が持家戸建住宅より居住年数が短い傾向がある。30 年以上が持家戸建住宅で 65%、集住賃貸で 5%、10 年未満が、それぞれ 15%、55% である。持家戸建住宅での住替えはあまり行われていない状況がうかがえる(図 2-9-12)。

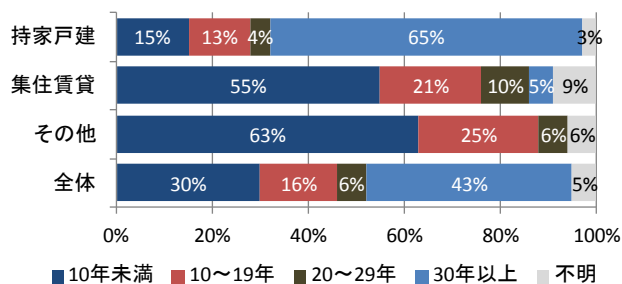


図 2-9-12 住宅種類別の居住年数の世帯割合 (アンケート調査)

(6) 高齢世帯の子どもの居住場所

60 歳以上の「高齢単身」および「高齢者のみ」世帯で、子どもが近郊に居住している割合は 58%である。また、持家戸建に住む同様の高齢世帯では、59%である(図 2-9-13、図 2-9-14)。

仮に持家戸建のこれらの高齢世帯で住替えが起こるとすると、所有者の子どもの家族が新居住者となる可能性がある。

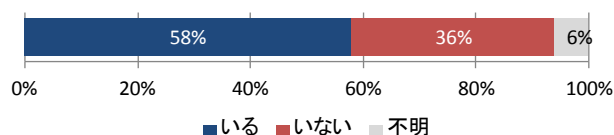


図 2-9-13 60 歳以上の夫婦のみの世帯、単身世帯での近郊に別居している子どもの有無 (アンケート調査)

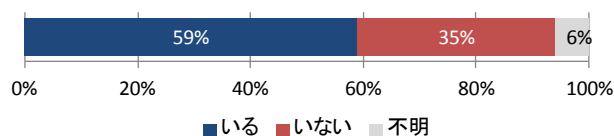


図 2-9-14 持家戸建の 60 歳以上の夫婦のみの世帯、単身世帯での近郊に別居している子どもの有無 (アンケート調査)

(7) 車の所有

自家用車を所有する世帯の割合は、全体で 82%、60 歳以上の高齢者に関する世帯状況別

では、大きい順に「高齢者がいる」98%、「高齢者のみ」89%、「高齢者なし」86%、「高齢単身世帯」49%であり、「高齢単身世帯」では44%が自家用車を所有しない状況となっている(図2-9-15)。

また、自家用車を所有している世帯での所有台数が2台以上の世帯割合は28%となっている(図2-9-16)。

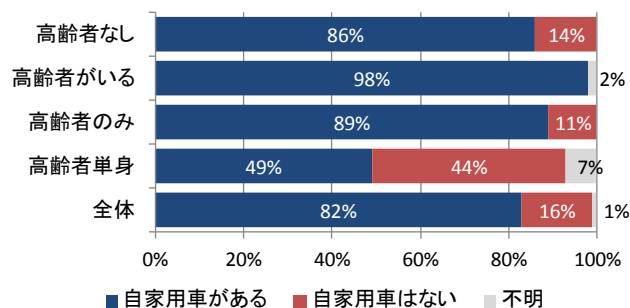


図2-9-15 高齢世帯分類別の自家用車の所有割合(アンケート調査)

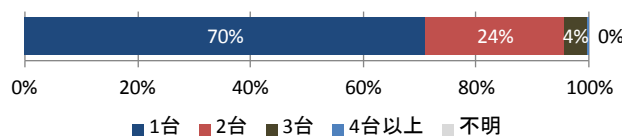


図2-9-16 自家用車の保有台数(アンケート調査)

(8) 買物に関する状況について

1) 主に利用する商業施設

神楽岡団地には、団地中央部の地区センターに中規模スーパー(ホクレンショップ)を含むショッピングセンターがある。また、団地周辺にも大規模スーパーが複数存在する。

ここでは、団地居住者が食料品等の買い物で主に利用する商業施設割合について、積雪期と非積雪期とで移動手段が変わることを想定して夏季・冬季別に見ると、「団地外の大規模商店」が最も大きく、夏季53%、冬季47%、次に「団地内の中規模商店(スーパー)」が夏季35%、冬季37%である。夏季冬季の違いは少なく概ね同様の傾向である(図2-9-17)。

次に高齢者世帯状況別に見ると、「高齢者のみ」、「高齢単身」が「団地内の中規模商店」の利用割合が他の世帯属性より夏季・冬季ともに大きく、逆に「団地外の大規模商店」が夏季冬季ともに小さくなっている。また、「高齢者のみ」、「高齢単身」で「宅配サービス」が夏季、冬季ともに2~5%程度と他の世帯属性に比べ大きくなっている(図2-9-18、図2-9-19)。

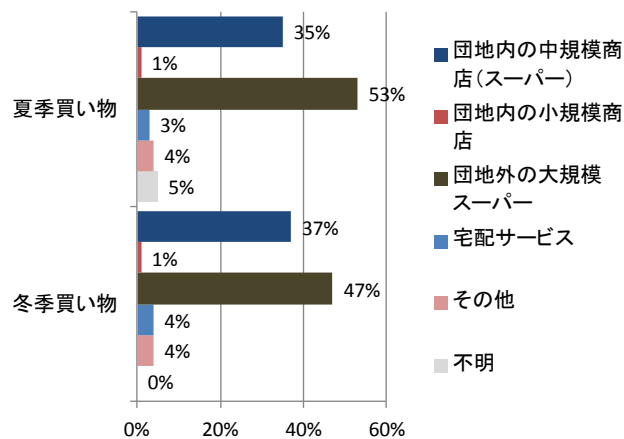


図 2-9-17 夏季・冬季別の主な買い物先(アンケート調査)

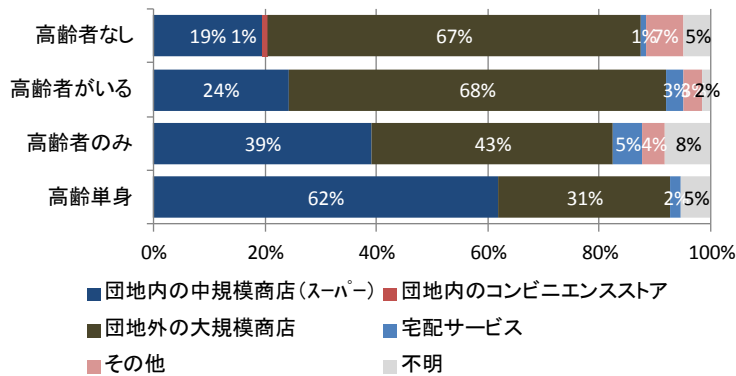


図 2-9-18 高齢者世帯状況別の夏季の主な買い物先(アンケート調査)

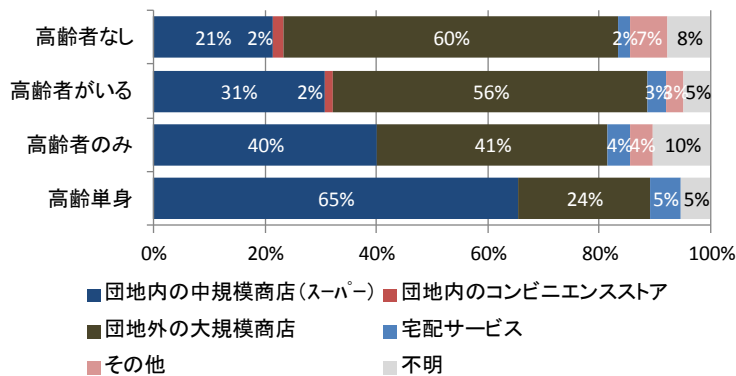


図 2-9-19 高齢者世帯状況別の冬季の主な買い物先(アンケート調査)

2) 買物の移動手段

食料品等の買い物の際に、利用する移動手段の割合を、夏季・冬季別にみると「自家用車」が最も大きく、夏季 75%、冬季 75%、次に「徒歩」が夏季 9%、冬季 14%である。夏季・冬季の違いは、冬季に「徒歩」が若干多くなることと、「自転車」の利用が夏季 8%に対し、冬季 1%となっていることである(図 2-9-20)。

次に高齢者世帯状況別に見ると、「高齢者なし」から「高齢者がいる」、「高齢者のみ」、「高齢者単身」の順に、「徒歩」がそれぞれ夏季で12%、15%、24%、40%冬季で4%、15%、16%、31%と大きくなり、逆に「自家用車」がそれぞれ夏季で71%、63%、52%、39%、冬季で86%、82%、76%、43%と小さくなっているのが特徴的である(図 2-9-21、図 2-9-22)。

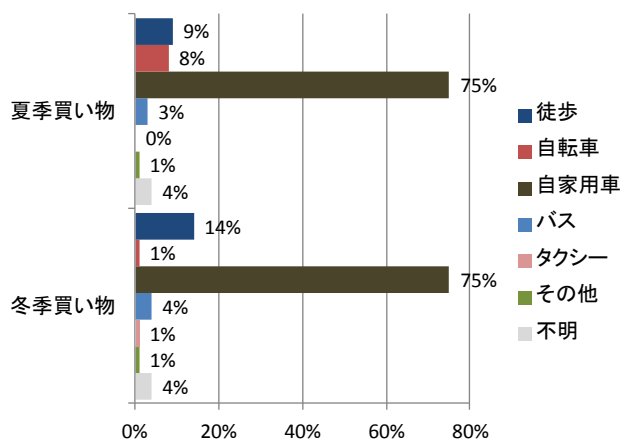


図 2-9-20 夏季・冬季別の主な買物の際の移動手段 (アンケート調査)

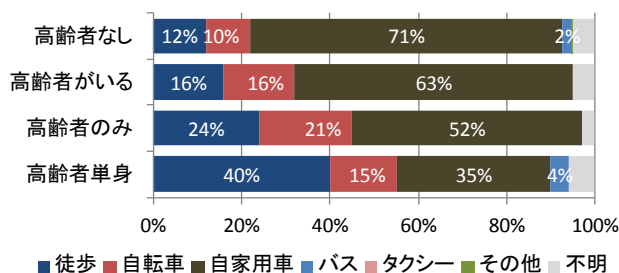


図 2-9-21 高齢者世帯状況別の夏季の主な買物の際の移動手段 (アンケート調査)

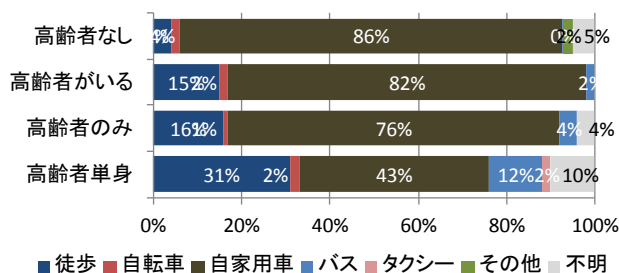


図 2-9-22 高齢者世帯状況別の冬季の主な買物の際の移動手段 (アンケート調査)

以上の所有状況と日常的な買い物に関する状況から、今後の更なる高齢化の進行により自家用車を利用できない徒歩生活者のため、団地内の商業機能の強化や宅配サービスなど買物の利便性向上が求められる。

2-9-3 戸建住宅の状況

(1) 敷地面積

戸建住宅の敷地面積の分布をみると、250～300 m²が最も多く 52%を占める。開発時に 90 坪程度の宅地が多く分譲されたことが反映されている(図 2-9-23)。

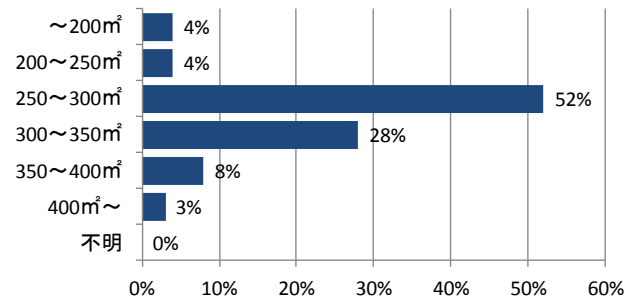


図 2-9-23 戸建て住宅の敷地面積分布(アンケート調査)

(2) 床面積に関する状況

1) 延べ床面積

戸建住宅の延べ床面積の分布は、100～120 m²が最も多く 24%、次いで 120～140 m²が 19%である。開発当時に多く建設された三角屋根を持つ補強ブロック造住宅が多く残存していることがうかがえる(図 2-9-24、写真 2-9-1)。

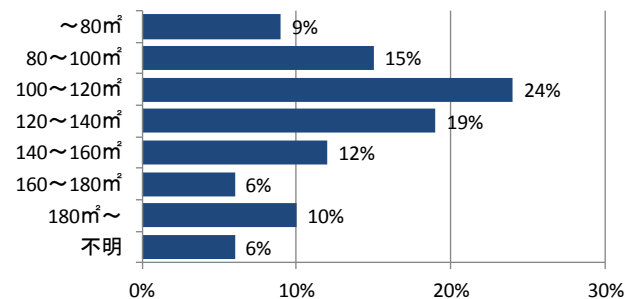


図 2-9-24 戸建住宅の延べ床面積の分布(アンケート調査)



写真 2-9-1 現存する開発当時に建設された三角屋根の補強ブロック造住宅

2) 延べ床面積と世帯人数

戸建住宅世帯で「高齢者のみ」と「高齢単身者」世帯は 51%を占めるが(前述)、これらの世帯について、世帯人数の一人当たり面積は、40 m²以上が 85%、50 m²以上が 70%、60 m²以上が 49%となっている(図 2-9-25)。 高齢化とともに世帯人員が減少していく状況で、一人あたりの延べ床面積が大きくなり、必要以上に大きな床面積の住宅に住むいわゆるミスマッチが発生していることがうかがえる。

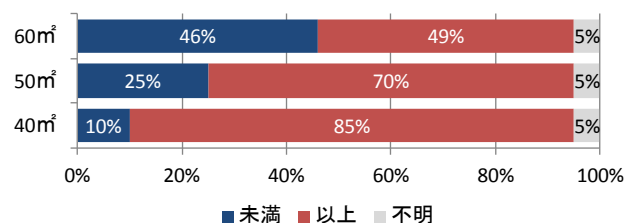


図 2-9-25 戸建住宅の「高齢者のみ」と「高齢単身者」世帯の一人当たり面積が 40 m²、50 m²、60 m²以上割合(アンケート調査)

3) 広さの評価

住宅種類別の住宅の広さについての評価は、持家戸建では「ちょうど良い」が 53%、「広すぎる」「やや広い」が合わせて 33%である。集住賃貸では、「ちょうど良い」が 44%、「狭すぎる」「やや狭い」が合わせて 43%である(図 2-9-26)。

また、戸建住宅の高齢者世帯状況別に見ると、「高齢単身」で「広すぎる」「やや広い」が合わせて 47%、「高齢者のみ」35%と、高齢化の進行とともにミスマッチが増加していることがうかがえる(図 2-9-27)。

住宅を社会的な財として有効に活用するためには、上述のミスマッチを解消する必要がある、戸建住宅の高齢世帯の住替えの誘導などの検討が必要である。

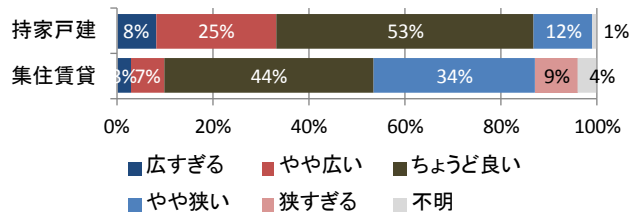


図 2-9-26 住宅種類別の住宅の広さに対する評価 (アンケート調査)

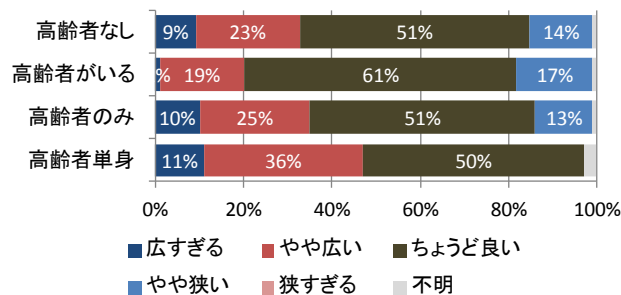


図 2-9-27 戸建住宅の「高齢者のみ」「高齢单身」世帯での住宅の広さに対する評価 (アンケート調査)

(3) 老朽度と性能に対する満足度

1) 戸建住宅の老朽度

戸建住宅の築年数は、30 年以上が 66%を占める。一方で、10 年未満が 10%、10～19 年が 9%であり建替えがあまり行われていない状況がうかがえる (図 2-9-28)。

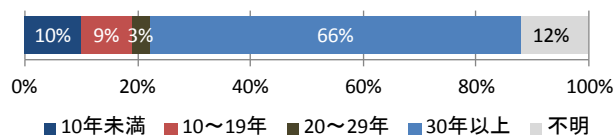


図 2-9-28 築年数別の戸建住宅戸数割合 (アンケート調査)

2) 住宅の老朽度と性能に対する満足度

住宅の性能に関する項目として「暖かさ」と「高齢者の使いやすさ」についてその満足度を築年別に見る。「暖かさ」では、20～29 年で「不満」「やや不満」が合わせて 66%、30 年以上では、42%である。「高齢者等の使いやすさ」では、築 20～29 年で「不満」「やや不満」が合わせて 50%、30 年以上では 43%となっている (図 2-9-29、図 2-9-30)。30 年以上が 20～29 年よりでこれらの不満度が小さくなっている理由として、築年数の古い住宅から改修されているなどが考えられる。

このように、老朽化した住宅で基本的な性能が低くなっていることが考えられ、性能向上のためのリフォームや建替えの推進が求められる。

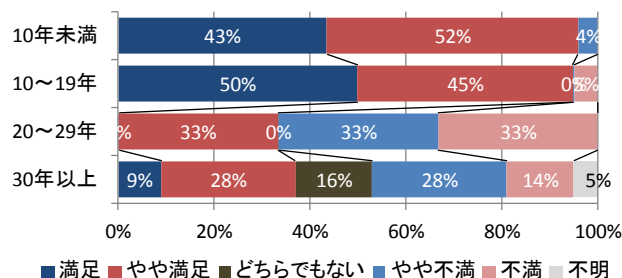


図 2-9-29 戸建住宅の築年数別の暖かさの満足度

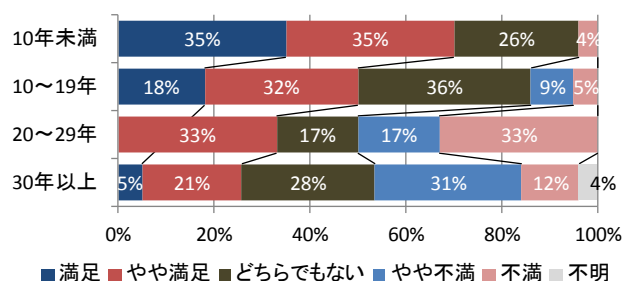


図 2-9-30 戸建住宅の築年数別の高齢者の使いやすさの満足度

(4) 建替、改修状況

1) 現地調査による建替え・改修状況

神楽岡団地のうち初期に開発された緑が丘 2 条 1 丁目と 3 条 1 丁目の戸建住宅 215 戸について、目視により建替え、増築・改修状況を調査した。その結果、ほとんど手を加えずにそのままの割合が 21%、建替 22%、改修 53%、増築 13%である。外部から目視で分かる改修内容の割合としては、窓が 66%、風除室・サンルームの設置が 51%、屋根 44%、外壁 46%である。団地開発から 40 年以上経過し、建替や改修がある程度行われていることがわかる（図 2-9-31、図 2-9-32）。

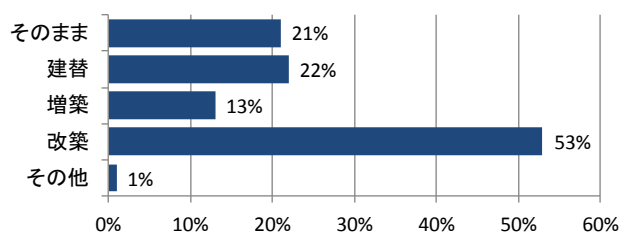


図 2-9-31 建替え、増改築状況（現地調査）

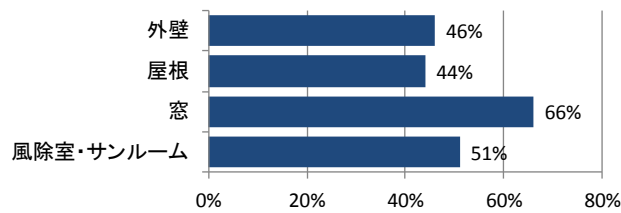


図 2-9-32 改修内容(現地調査)

2) 現居住者の建替え・改修に関する状況

○建替・改修実施状況

アンケート調査から現居住者がここ 10 年間に行った建替、改修の実施状況は、「建替」が 12%、「改修」が 63%、「何もしていない」が 19%である(図 2-9-33)。

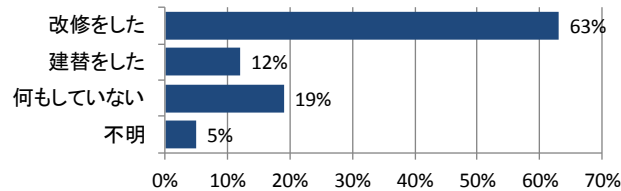


図 2-9-33 建替え・改修等の実施割合(アンケート調査)

○建替・改修の実施理由

建替、改修の実施理由は、大きい順に「傷んでいたから」が 57%、「寒かったから」46%、「新しく(きれいに)したかったから」37%、「使い勝手が悪かったから」26%などとなり、見た目を美しくする項目が上位 2 つを占めている(図 2-9-34)。

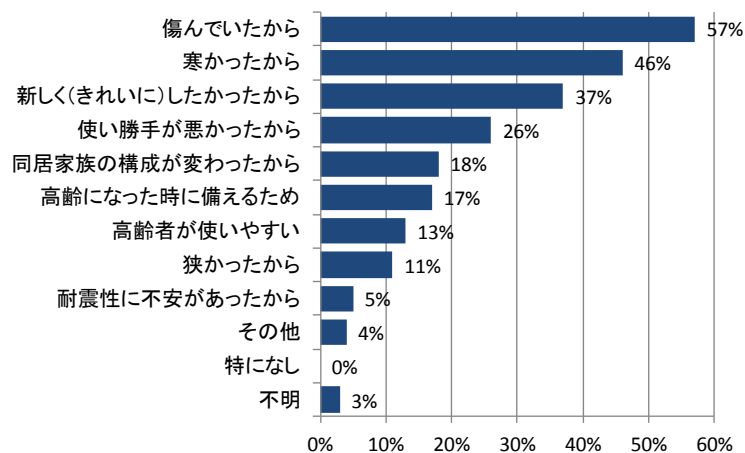


図 2-9-34 建替え・改修を行った理由(アンケート調査)

○改修費用

改修の際の費用は、1000 万円以上が 20%と最も大きく、大規模な改修がある程度行われていることがわかる(図 2-9-35)。

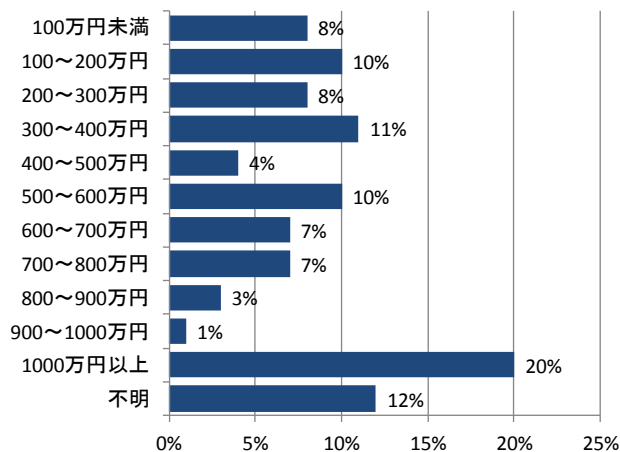


図 2-9-35 改修費用(アンケート調査)

○改修内容

改修の内容別の実施割合は、大きい順に「外壁の塗替えや貼替え」が 74%、「屋根の塗替えや葺替え」74%、「台所・浴室の交換」68%、「内装の貼り替え」64%、「給湯などの配管の交換」60%である(図 2-9-36)。

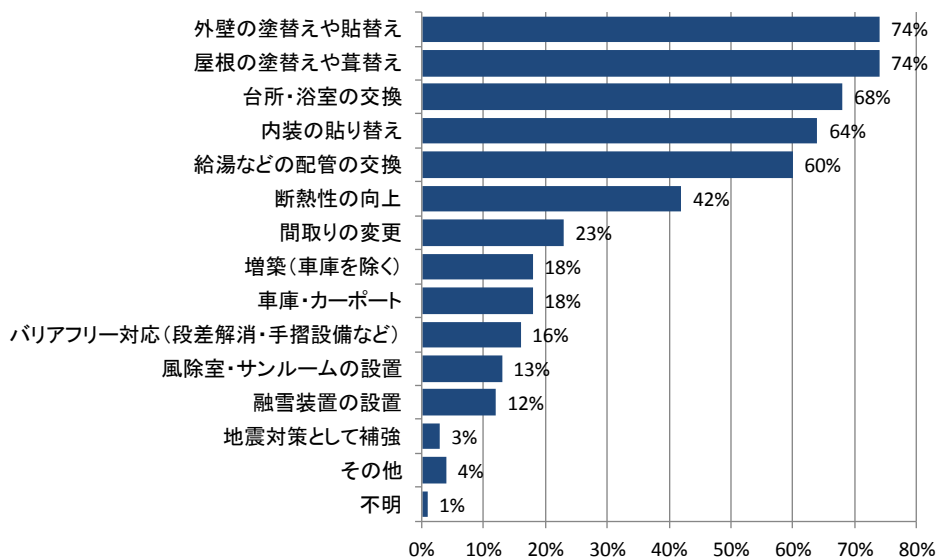


図 2-9-36 改修内容(アンケート調査)

○改修の際に困ったこと

改修の際に困ったことを項目別に見ると、「工事の見積金額（工事費用）の妥当性の判断」が26%、「工事内容や工事方法の妥当性の判断」23%、「工事業者の選定」17%、「改修（リフォーム）の資金」22%、「工事に関する照会・相談先」13%となっている（図2-9-37）。

以上の建替、改修状況から、改修では、見た目の美しさなどに加え、住宅の基本的な性能である耐震性、断熱気密性能、高齢化対応などの性能向上リフォームの必要性や費用対効果の大きい改修方法を普及するとともに、や安心して改修できる仕組みづくりが求められる。

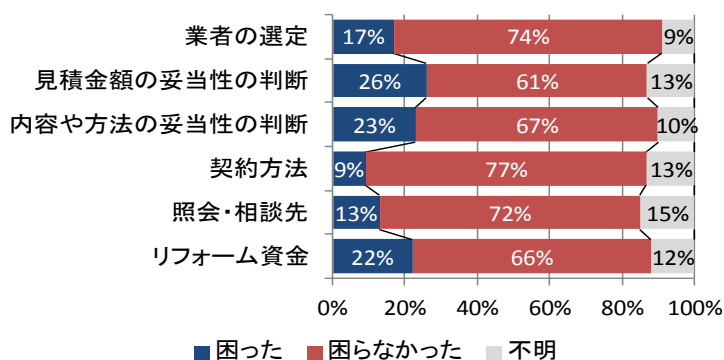


図2-9-37 改修の際に困ったこと（アンケート調査）

2-9-4 除雪状況

(1) 敷地内の除雪に対する満足度

敷地内の除雪に対して「不満」「やや不満」を合わせた割合を高年齢世帯分類別に見ると、「全体」で32%、「高齢者なし」が35%と「高齢者がいる」38%が、「高齢者のみ」29%、「高齢単身」30%に比べ大きくなっている（図2-9-38）。

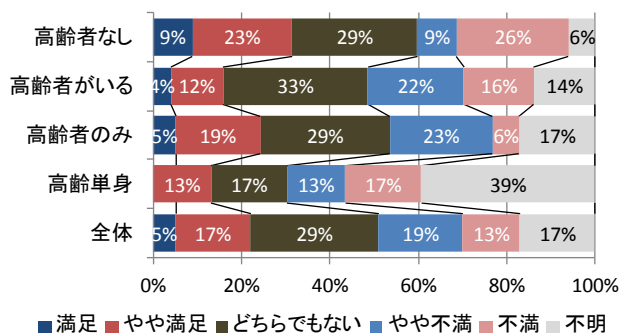


図2-9-38 敷地内の除雪に対する満足度（アンケート調査）

(2) 戸建住宅の消融雪装置の設置状況

戸建住宅で消融雪装置を設置している割合は、全体で 17%、「高齢者なし」世帯では 9%とやや低いに対して、「高齢者がいる」、「高齢者のみ」、「高齢単身」は 20%弱で、高齢世帯でやや高くなっている(図 2-9-39)。

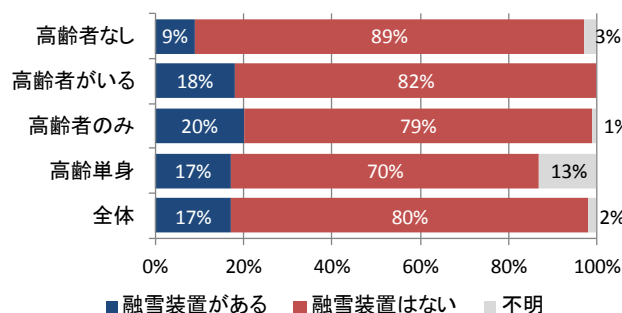


図 2-9-39 高齢世帯分類別の消融雪装置の設置割合 (アンケート調査)

2) 消融雪装置の種類

設置している消融雪装置の種類別割合は、融雪槽・融雪機が最も大きく 39%、ロードヒーティングが 33%、屋根の融雪装置 31%であり差はない(図 2-9-40)。

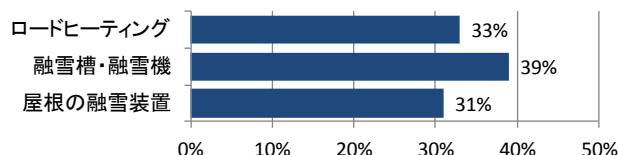


図 2-9-40 戸建住宅での消融雪装置の設置割合 (アンケート調査)

(3) 除雪の担い手

■戸建住宅における除雪業者への委託状況

神楽岡団地では、除雪車が通った後の置き雪の処理や、排雪、敷地内通路・車路の除雪などを、個人的に除雪業者に委託している例がある。アンケート調査から敷地内の除雪を個人的に除雪業者に実施している人の割合は、全体で 50%である。

高齢世帯分類別に見ると、大きい順に「高齢者がいる」76%、「高齢者のみ」70%、「高齢単身」31%、「高齢者なし」25%である。また、近所の住民が除雪をやってくれる割合が、全体で 4%である(図 2-9-41)。

以上の除雪状況から、敷地内の除雪に対する不満は多世代にわたり大きく、消融雪によるエネルギー消費と運転コストの低減や除雪業者への委託料を軽減するための敷地内の除

雪負荷の低減策と、高齢者などの除雪弱者に対する除雪支援方策等が求められる。

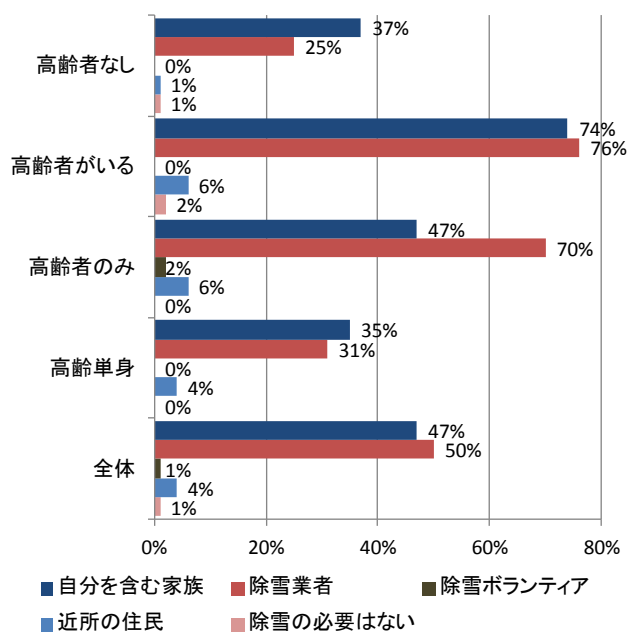


図 2-9-41 敷地内の除雪を行っている人割合(アンケート調査)

2-9-5 空家・空地の状況

自治会役員のヒアリングから戸建住宅地の、空家・空地、住替え状況について、以下のことが指摘されている。

- ・近年、空家が増加しており、その中には不在地主となって長期にわたり空家・空地のまま所有している例がある
- ・地域に空家・空地があるとごみが捨てられたり雑草が伸び放題になるなど美観や防犯上等の問題がある。
- ・戸建住宅から住替える例として、高齢世帯で単身になった場合や、体が不自由になると除雪の負担が大きくなり子どもなどが住む都市に住替える例が多い

また、神楽岡団地内の住宅物件を取り扱う宅建業者のヒアリングから、戸建住宅の敷地規模が大きいことと、クルドサックによる車の交通利便性が悪いことが、中古住宅物件が売れにくい理由であることが指摘された。

以下にアンケート調査などから、空地・空家の状況や住替えに関する状況を把握する。

(1) 地価の動向

第一種低層住居専用地域と第二種低層住居専用地域の地価の公示価格を団地内と市全体のそれぞれ平均値でその推移は、神楽岡団地は旭川市全体より高く推移しており、平成19年では6000円/㎡程度高くなっており、土地の評価が市の中では高いことを示している(図2-9-42)。

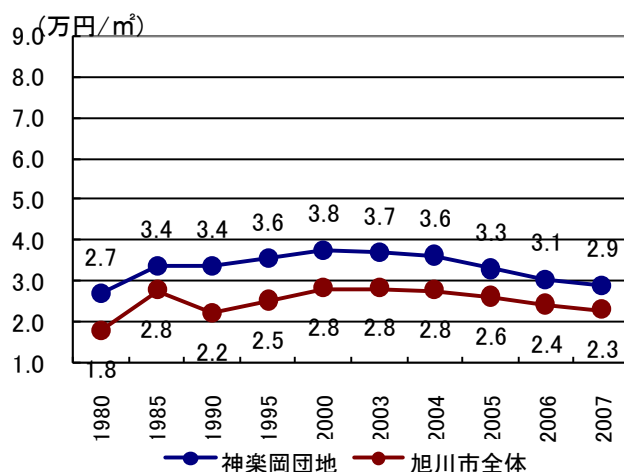


図2-9-42 第一種低層住居専用地域と第二種低層住居専用地域の地価の公示価格の推移

(2) 戸建住宅地の空地・空家状況

神楽岡団地のうち初期に開発された緑が丘2条1丁目と3条1丁目の戸建住宅215戸について、ゼンリン住宅地図で苗字および建物の有無により、それぞれ空家と空地を判断した。その結果、空家・空地の割合は、平成2年で1%、H18年度では7%と増加傾向にある(図2-9-43)。

これらの空家・空地の増加は前述のように地域にとって望ましい状況ではないので、空家・空地が発生した際にできるだけ早く住替えが行われるようにすることと、空地・空家が継続する際には、その管理を適切に行うことが望まれる。特に所有者が不明で放置されることは避けることが望まれる。

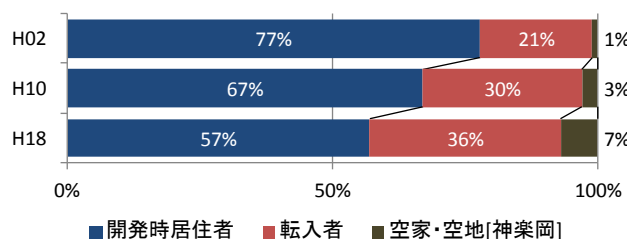


図2-9-43 開発当時からの居住者割合と空家・空地割合の推移(ゼンリン住宅地図による)

2-9-6 居住者の団地の評価

アンケート調査で居住者の団地についての満足度を複数の項目について設問した結果、「総合的な満足度」が「満足」と「やや満足」を合わせて 67%である。

また、「満足」と「やや満足」を合わせた満足度評価が高かった項目は、「緑などの自然」81%、「住宅地としての静かさ」75%、「街並みや景観」68%など住環境に関するものや「医療施設・福祉施設」66%、「公共交通の利便性」61%などの生活利便性に関するものである。一方で「不満」と「やや不満」を合わせた不満度が高かった項目は、「身近な飲食店」で 26%、「教育文化施設」24%、「道路歩道の除雪」24%などである(図 2-9-44)。

これらから、満足度の高い住環境などは保全すると共に、不満度の高い「飲食店」や「除雪」などについては改善を検討する必要がある。

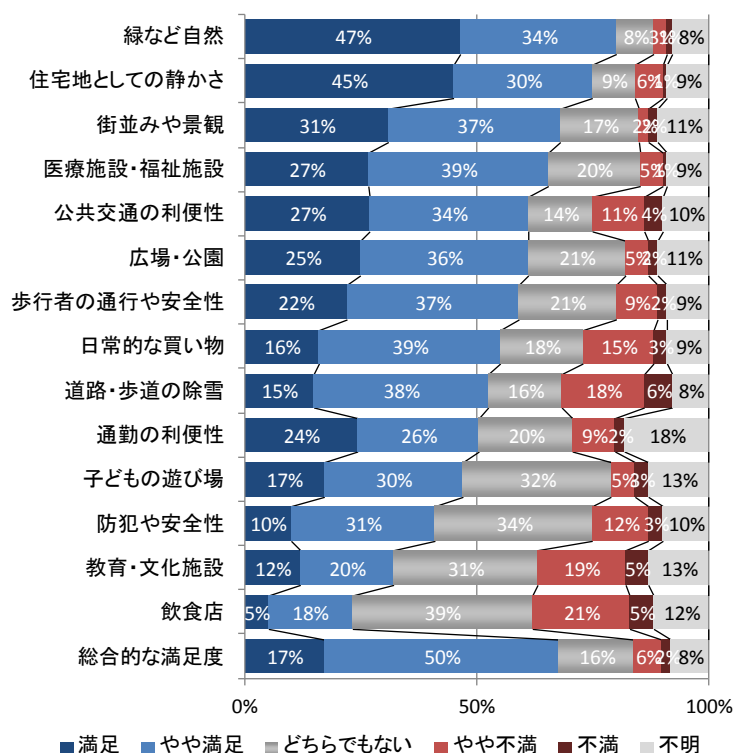


図 2-9-44 団地の満足度評価(アンケート調査)

2-9-7 住替え状況

(1) 近年の転入者の状況

1) 近年居住者の前住地と住宅種類

神楽岡団地での居住年数が10年未満の世帯の前住地は、「市内」が最も大きく55%で、ついで、「道内の他の市町村」22%、「団地内」14%などとなっている。「団地内」と「市内」を合わせると69%を占めている。

また、居住年数が10年未満の世帯の従前の住宅種類割合は、「民営の賃貸住宅」が40%と最も大きく、次いで「持家」「親族との同居」「社宅・官公舎」が17~18%となっている(図2-9-45、図2-9-46)。

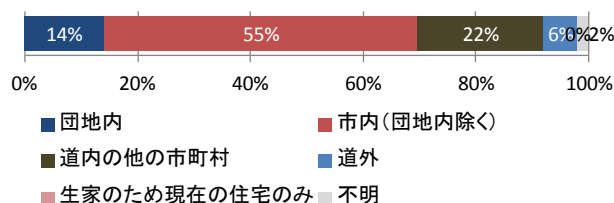


図 2-9-45 10年以内団地居住者の前住地(アンケート調査)

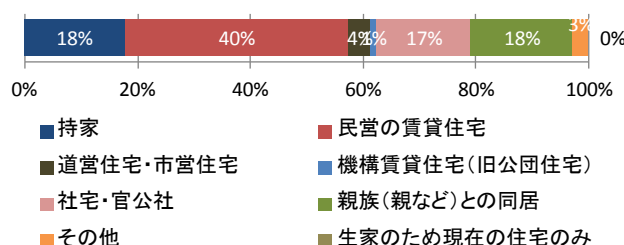


図 2-9-46 10年以内団地居住者の従前の住宅種類(アンケート調査)

2) 近年居住者の団地選択理由

神楽岡団地での居住年数が10年未満の世帯の神楽岡団地を選択した理由割合は、大きい上位5項目は、「住宅供給公社が分譲したところだったから」40%、「静かな環境だったから」35%、「価格または家賃が他の地域より安かったから」28%、「公園や緑道が整備されていたから」28%である。公園などの住環境と価格的な優位性が評価されていることがわかる(図2-9-47)。

以上の住替えに関する状況から、神楽岡団地は良好な住環境や交通利便性が良いことから、団地内への住替えのニーズがあると考えられ、その対象者としては、旭川市内や団地内居住者が期待される。これらに対応した住替えシステムの検討が重要である。

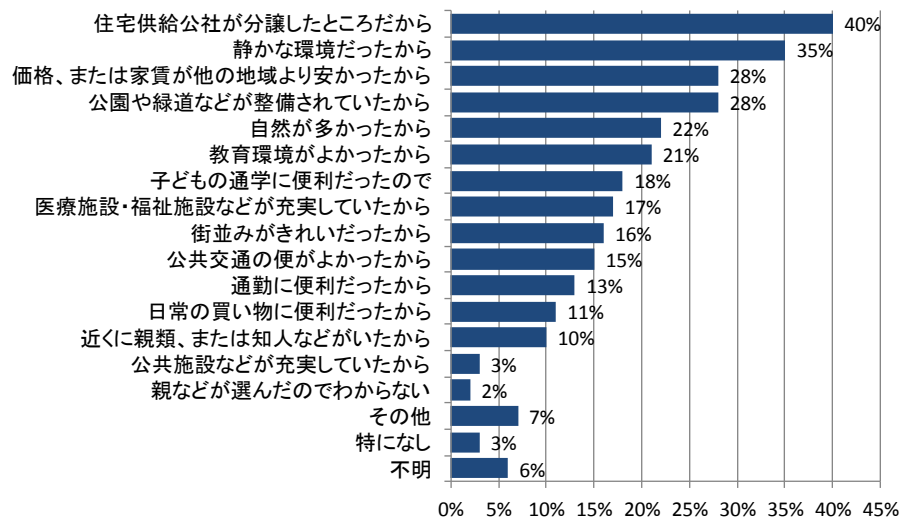


図 2-9-47 団地での居住年数が 10 年以内の世帯の団地選択理由 (アンケート調査)

(2) 現住宅の住続け・住替えに関する意向状況

1) 住続け・住替え意向

○住宅種類別の現住宅の住続け・住替え意向

現住宅の住続け・住替え意向は、全体では「そのまま住続けたい」が 47%、「他の住宅に住替えたい」が 8%である。住宅種類別で見ると「持家戸建」住宅では「そのまま住続けたい」が 60%、「改修して現在の住宅に住み続けたい」が 17%と合わせて 77%が現住宅に住み続ける意向を持っている。

また、「集住賃貸」では「そのまま住続けたい」が 24%、「他の住宅に住替えたい」が 17%、「他の住宅に住替えたいが現在の住宅に住み続けると思う」が 18%である。持家戸建世帯で現住宅の住続け意向が大きくなっている(図 2-9-48)。

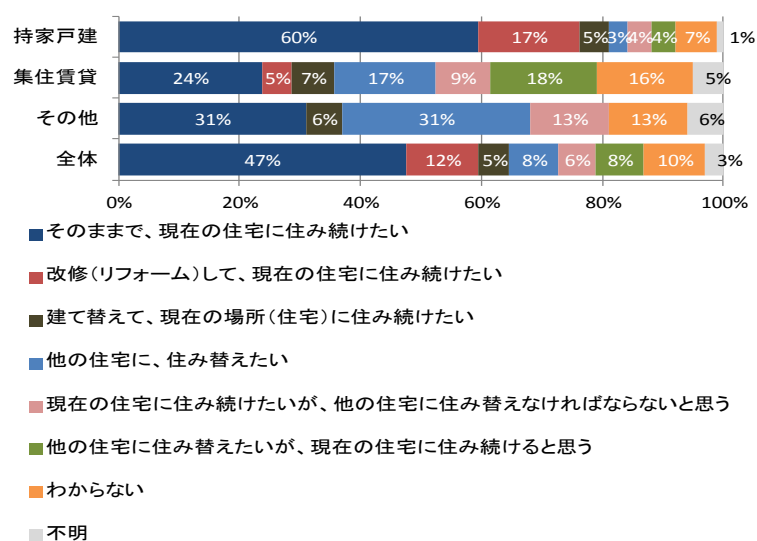


図 2-9-48 住宅種類別の現住宅での住替え・住続け意向(アンケート調査)

○高齢世帯分類別の現住宅の住続け・住替え意向

60 歳以上の高齢者に関する世帯状況別に住続け・住替え意向は、「そのまま住続けたい」と「改修して現在の住宅に住み続けたい」を合わせた割合が「高齢者のみ」73%、「高齢者がいる」72%、「高齢単身」68%である(図 2-9-49)。

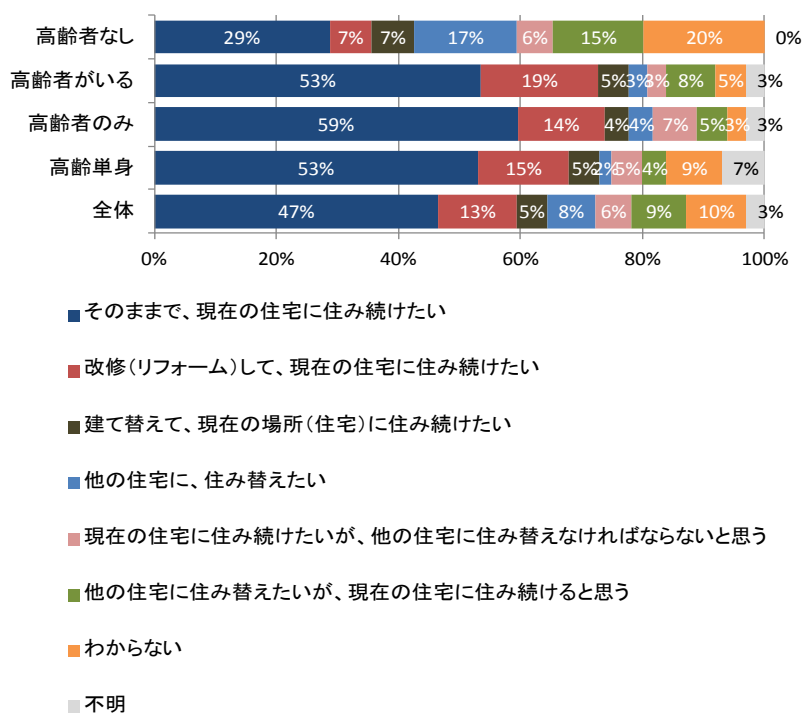


図 2-9-49 高齢世帯分類別の現住宅での住替え・住続け意向(アンケート調査)

2) 住替え意向者の希望住替え場所

住替え意向のある団地居住者の希望の住替え場所割合は、大きい順に市内が 37%、団地内 32%、札幌市 10%、近郊市町村 8%などとなっている(図 2-9-50)。

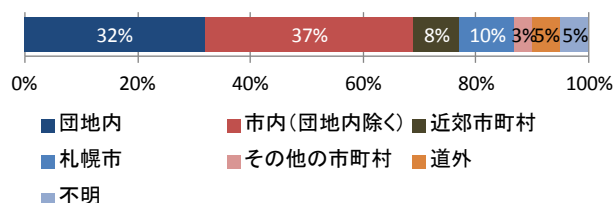


図 2-9-50 住替え意向のある世帯の住替え希望場所(アンケート調査)

以上の現住宅の住続け・住替えに関する意向状況から、以下のことが考えられる。

高齢になっても戸建住宅で住み続けたい居住者ができるだけ住み続けられるように、適切な改修の推進や生活サービスの提供などが求められる。

(3) 戸建住宅居住者の集合住宅への住替えに関する意向

1) 戸建住宅から集合住宅への住替え意向

戸建住宅の面積と世帯人数のミスマッチの解消や、高齢化に伴い自律的な生活ができなくなった際への住み替えなどを想定し、戸建住宅から集合住宅への住替え意向についてアンケート調査から把握する。

戸建住宅の 60 歳以上の高齢者世帯状況別の集合住宅への住替え意向は、「すぐに住替えたい」「すぐではないが住替えを考える」を合わせて全体では 34%、「高齢者のみ世帯」が最も大きく 46%である(図 2-9-51)。

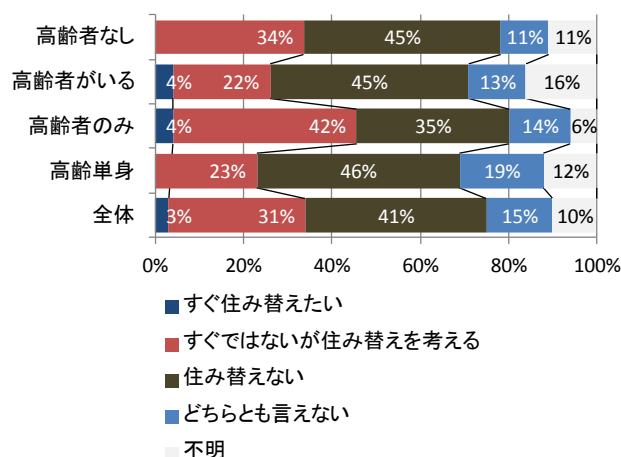


図 2-9-51 集合住宅への住替え意向(アンケート調査)

2) 集合住宅への住替え希望場所

住替え意向のある人(「すぐに住替えたい」「すぐではないが住替えを考える」)について、希望住替え場所の割合は、「市内(団地内を除く)」が37%と最も多く、次いで「団地内」が32%である(図2-9-52)。

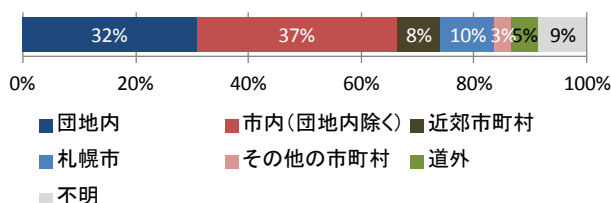


図2-9-52 集合住宅に住替え意向のある人の希望住替え場所(アンケート調査)

3) 住替え希望の集合住宅の種類

住替え意向のある人(「すぐに住替えたい」「すぐではないが住替えを考える」)について、希望する住宅の種類は、「高齢者サービス付き住宅」が47%と最も多く、次いで「民間分譲マンション」が14%である(図2-9-53)。

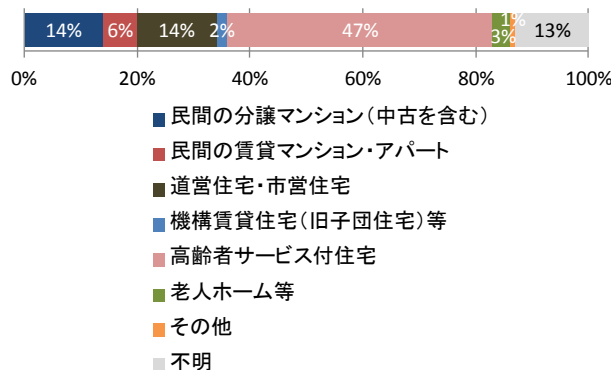


図2-9-53 住替え意向のある人の希望住宅種類(アンケート調査)

4) 住替え後の住宅で利用したいサービス

「高齢者のみ」と「高齢単身」世帯を対象に、住替え後の住宅で利用したいサービス意向について見ると、「高齢者のみ」、「高齢単身」の上位3項目は、「体調が悪い時の一時的なお手伝い」がそれぞれ45%、50%、ついで、「食事サービス」37%、42%、「定期的に様子を見に来てもらう」36%、42%である。自律的な生活を前提にそれを補完するサービスの意向が上位を占めている(図2-9-54)。

次に、これらのサービスに対して支払える金額について見ると、5万円以上が60%を占め、サービスの対価について、ある程度認識されていることがわかる(図2-9-55)。

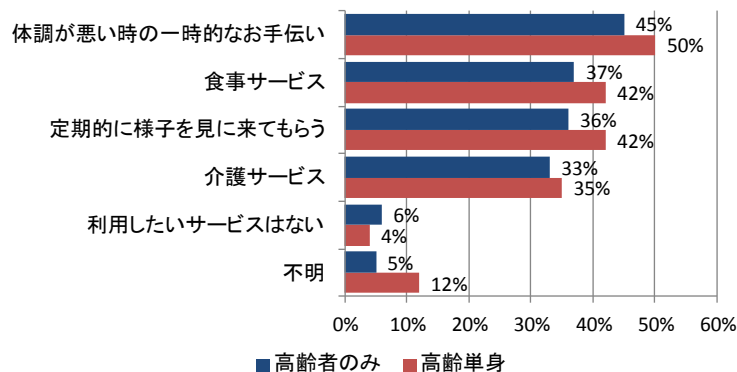


図 2-9-54 「高齢者のみ」と「高齢単身」における世帯住替え後の住宅で利用したいサービス意向(アンケート調査)

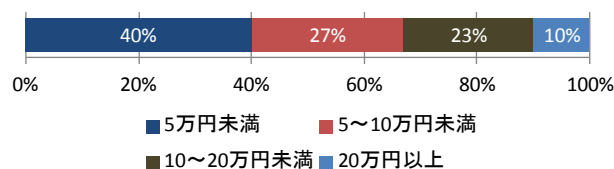


図 2-9-55 世帯住替え後の住宅で利用したいサービスに支払える金額(アンケート調査)

5) 住替え希望者の現住宅の処分意向

住替え意向のある人(「すぐに住替えたい」「すぐではないが住替えを考える」)について、住替えの際の現住宅の処分意向割合は、「売却したい」が41%と最も多く、次いで「家族親族が住む」が30%、「賃貸したい」が10%、「空家のまま持っている」が3%である。戸建居住者が集合住宅に住替える際に、現住宅が中古住宅市場にでる割合は「売却したい」「賃貸したい」を合わせて51%である(図 2-9-56)。

以上の戸建住宅居住者の集合住宅への住替えに関する意向状況から、以下のことが考えられる。

団地内の集合住宅に住替えたい人が相当数おり(34%)、住替えたい集合住宅の種類としてニーズの高い「高齢者サービス付きの集合住宅」が団地内には無いことから、その団地内への供給を誘導することと、戸建住宅居住者が現住宅の売却や賃貸の処分を安心して行えるような住替え支援が求められると考えられる。特に賃貸については、資産価値の有効利用や若年層の流入促進の面から、管理などの不安要因を取り除けるような支援が求められる。

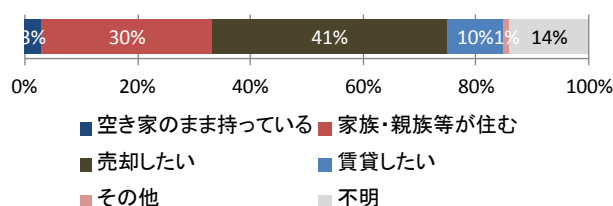


図 2-9-56 住替え意向のある人の現住宅の処分意向(アンケート調査)

2-9-8 地域コミュニティの状況

自治会役員へのヒアリングでは、近年、町内会の加入率が低下傾向にあること、少子高齢化で地区のお祭りや子供会がなくなるなど、地域コミュニティの沈滞化が指摘されている。以下にアンケート調査により近所づきあいの状況や今後の住民活動への参加意向などを把握する。

(1) 近所づきあい状況

1) 現在の近所づきあい状況

現在の近所づきあいの盛んさについて見ると、全体で「盛んであると思う」が 14%である。建物種類別に見ると、「盛んだと思う」が「持家戸建」で 19%に対し「集住賃貸」が 4%となっており、特に集住賃貸で近所づきあいが盛んでない状況がうかがえる(図 2-9-57)。

次に昔と比べて近所づきあいの変化については、「少なくなったと思う」が 44%で「盛んになったと思う」3%と「変わらない」31%を合わせた 33%を上回っている(図 2-9-58)。

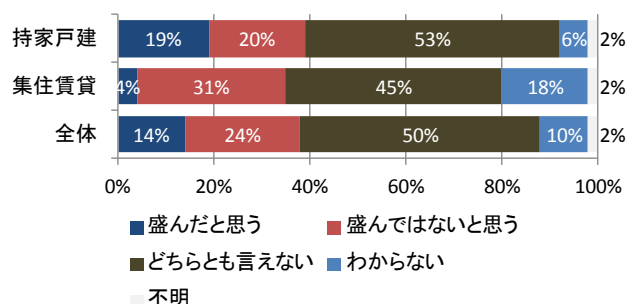


図 2-9-57 建物種類別の現在の近所づきあいの盛んさ(アンケート調査)

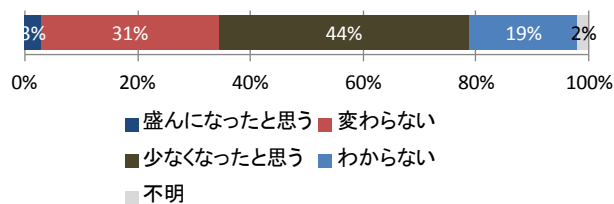


図 2-9-58 昔と比べた近所づきあいの変化状況(アンケート調査)

2) 今後の近所づきあいのあり方の意向

今後の近所づきあいのあり方についての意向の割合は、「近所づきあいは盛んな方が良い」が 13%、「適度な近所づきあいがあったほうが良い」が 77%と合わせて 90%を占める。近所づきあいの必要性は認識されていると考えられる(図 2-9-59)。

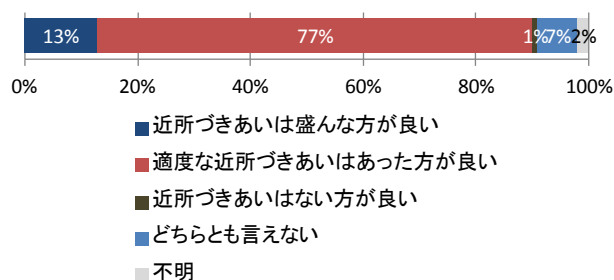


図 2-9-59 今後の近所づきあいの意向(アンケート調査)

(2) 地域活動への参加状況

1) 現在の地域活動への参加状況

「町内会活動」「老人クラブ」「趣味の活動」「地域福祉ボランティア活動」「まちづくり活動」それぞれについて参加状況を把握した。「参加している」と「たまに参加している」を合わせた割合は「町内会活動」が 84%と最も大きく、次いで「趣味の活動」37%、「地域福祉ボランティア活動」31%、「まちづくり活動」29%である(図 2-9-60)。

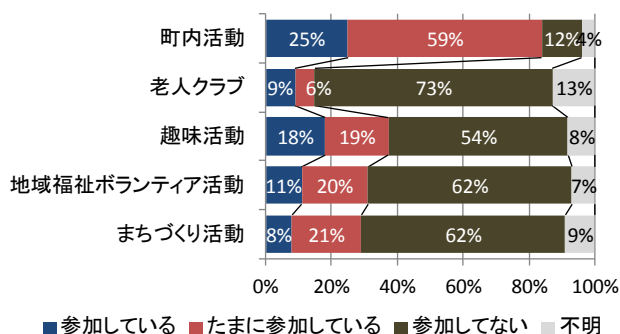


図 2-9-60 現在の地域活動への参加状況(アンケート調査)

2) 今後の地域活動への参加意向

上述と同じ地域活動項目について、今後の参加意向は、「参加したい」「ある程度参加したい」を合わせると、「町内会活動」が82%と最も大きく、次いで「地域福祉ボランティア活動」が69%、「まちづくり活動」68%、「趣味の活動」65%で過半を占める(図 2-9-61)。

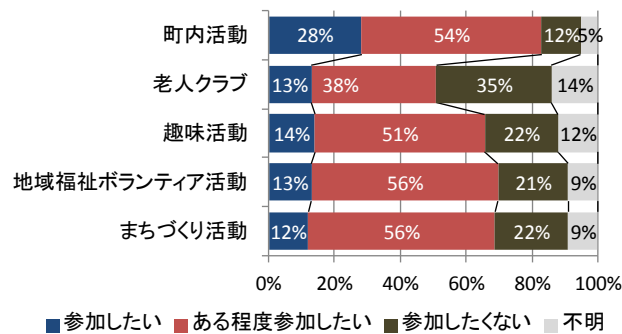


図 2-9-61 今後の地域活動への参加意向(アンケート調査)

以上の地域コミュニティの状況から、以下のことが考えられる。

現状の地域コミュニティは近所づきあいなどが沈滞化しており、さらなる高齢化や自治体財政のひっ迫の状況を考えると相互扶助を伴う地域コミュニティの形成が必要となり、その在り方や実現方法などが今後の課題となる。団塊の世代がリタイアしてくるなど高齢化が進行する中で、これらのコミュニティを支える担い手として高齢者が期待される。

2-9-9 住宅開発ポテンシャル(団地周辺の住宅地開発状況)

団地周辺の住宅地開発状況を平成9年から18年までの住宅地の開発許可状況から把握する。神楽岡団地内や縁辺部で住宅地開発が行われており、この地域の住宅開発圧力がある事がうかがえる。今後の若年層の流入の可能性を示すものと考えられる(図 2-9-62)。

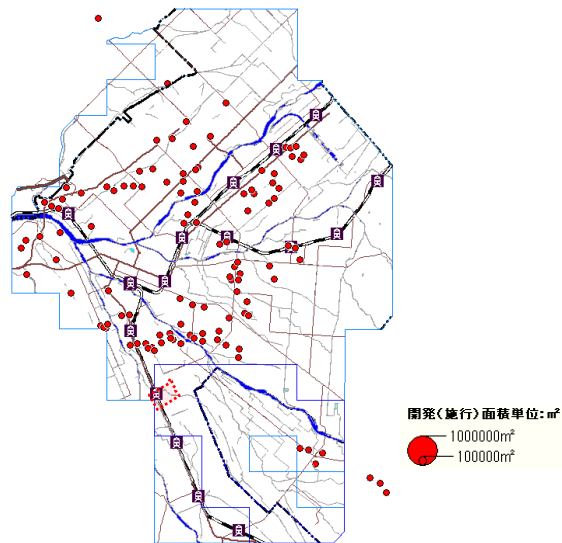


図 2-9-62 神楽岡団地周辺での開発許可状況 (H9～H18)

2-9-10 建物用途等の制限意向

(1) 建物用途等の制限に関する意向

神楽岡団地の用途地域は、計画的な住宅地として、戸建専用住宅を想定した「第1種低層住居専用地域(建ぺい率：40%、容積率：60%)」、公営住宅や社宅などの集合住宅を想定した「第1種中高層住居専用地域(建ぺい率：60%、容積率：200%)」、地区センターで商業業務店舗等を想定した「近隣商業地域(建ぺい率：80%、容積率：200%)」の3種類で色分けされ、さまざまな用途の建物が混在しない極めて純化した用途地域となっている。このため、住宅地域では、店舗併用住宅やアパートなどが立地しにくく良好な住環境が実現しており、前述のアンケート調査による団地の評価でも「住宅地としての静かさ」「街並みや景観」などで住民の高い評価を得ている。一方で、純化した用途規制のため住宅地域での飲食店や小売店舗などが立地できず、団地の評価でも「身近な飲食店」に対する不満が大きくなっており、生活利便性上の問題となっている可能性もある。

また、神楽岡団地の戸建住宅地は 90 坪前後の敷地で供給されており、良好な住環境を形成している大きな要因と考えられるが、一方で団地内の既存の戸建住宅(地)を購入する場合、大規模な敷地が土地取得価格を高くし、若年層の新規流入を妨げているという意見も宅建業者へのヒアリングで指摘されている。

そこで、ここでは、戸建住宅地域の良好な住環境を担保している住宅地域の法定容積率の緩和や最低敷地面積の規制、賃貸アパートや身近な飲食店の立地について、その意向を把握する。

1) 法定容積率の緩和意向

現行の第1種低層住居専用地域の容積率60%を80%に緩和し、床面積の大きな住宅が建てられるようにすることに対する戸建住宅の居住世帯の意向は、「広い建物が建てられるように緩和した方が良い」が14%に対し、「住宅地の環境を変えたくないので、緩和しない方が良い」が48%と、良好な住環境を保全する意識が強い傾向がうかがわれる(図2-9-63)。

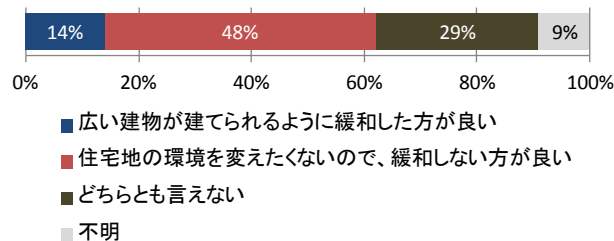


図 2-9-63 戸建住宅世帯の法定容積率の緩和意向(アンケート調査)

2) 最低敷地規模の規制に対する意向

戸建住宅の大規模な敷地は、良好な住環境をつくる一方で、土地価格が高くなるため若年層などが取得しにくい面もある。戸建住宅のゆとりを保つため「最小敷地面積」の基準を定めることに対する戸建住宅居住世帯の意向は、「土地の分割や小さな敷地の売買ができるよう、基準は定めない方がいい」が13%に対し、「ゆとりを保つため、基準を定めた方がいい」が35%と、ここでも良好な住環境を保全する意向が大きいことがうかがえる(図2-9-64)。

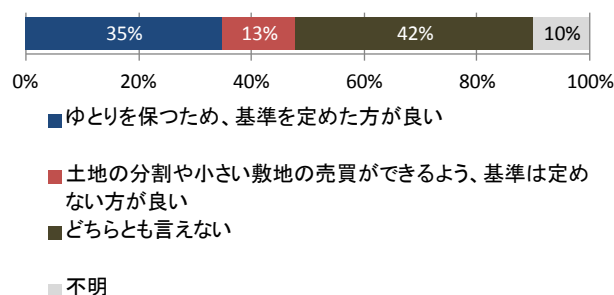


図 2-9-64 最低敷地規模の基準制定に対する意向(アンケート調査)

3) 賃貸アパートの立地意向

仮に近所の戸建住宅が建っていた場所に賃貸アパートが建つことの意向は、「若い世代が住みやすくなるので良い」が16%に対し、「戸建て住宅地としての環境が変わるので良くない」が49%を占める。ここでも良好な住環境を保全する意向が大きいことがうかがえる(図

2-9-65)。

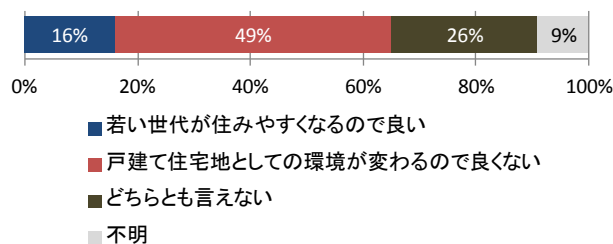


図 2-9-65 近所の戸建住宅用地の賃貸住宅の立地意向(アンケート調査)

4) 街並み形成のための建物の地域ルール

建物の色や高さなどの地域ルールを定めることに対する意向は、「強制力がある地域のルールを定めた方が良い」が 21%と「自主的に取り組む程度の地域のルールを定めた方が良い」44%を合わせて 65%に対し、「特に定める必要はない」が 17%と、良好な住環境の保全、創出に対する意識の高さがうかがえる(図 2-9-66)。

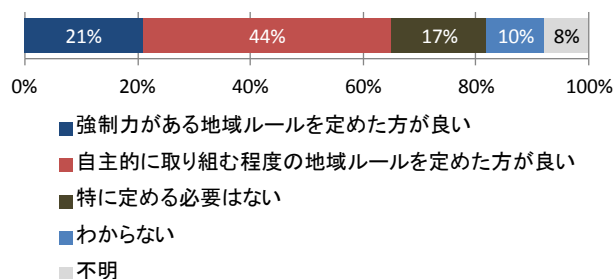


図 2-9-66 建物の色や高さなどの地域ルールを定めることに対する意向(アンケート調査)

5) 徒歩で行ける小規模商業施設立地意向

神楽岡団地では商業施設は地区センター等に集中しており、住宅地内に小売店舗等がほとんどない状況にある。

そこで、徒歩で行ける小規模商業施設についてその立地意向は、「コンビニ」、「小売店舗」、「パン屋」、「食事所」、で「あったほうが良い」がそれぞれ 75%、73%、57%、50%で、「ないほうが良い」が 5%以下となっている(図 2-9-67)。

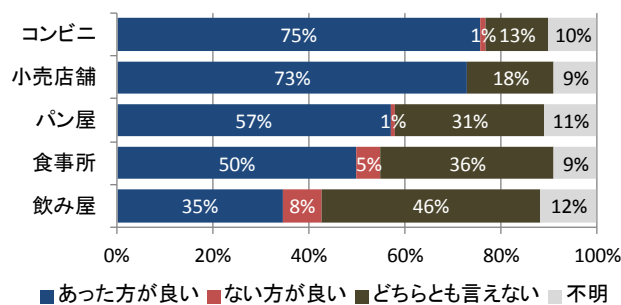


図 2-9-67 徒歩で行ける小規模商業施設立地意向(アンケート調査)

以上の建物用途等の制限に関する意向から、次のことが考えられる。

戸建住宅地の良好な住環境の保全に対する住民の意識は高く、それらを具現化するために、地区計画による最低敷地規模の設定や小規模商業施設の立地を誘導する土地利用など都市計画制度等の運用の変更を検討する必要がある。既存住宅地での変更は、住民の合意をとることが難しいが住民が主体的に考え議論していくことが大切になる。

また、街並み景観に関する意識も高く、ルールづくり等も併せて検討することにより、価値の高い住宅地づくりが可能になる。

2-9-11 NTでの将来の必要な取り組み意向

神楽岡団地の将来のために必要な取り組み意向割合は、全体では、取り組み意向の大きい上位5つは「高齢者が安心して住むことができる環境づくり」66%、「除排雪の充実」49%、「若い世代の転入の促進」36%、「自然環境の維持・保全」30%、「美しいまちなみづくり・維持」、「住民交流施設の充実」、「商業施設の充実」28%である(図 2-9-68)。

高齢世帯(高齢者がいる、高齢者のみ、高齢単身)では、上位5つは「高齢者が安心して住むことができる環境づくり」75%、「除排雪の充実」52%、「若い世代の転入の促進」36%、「美しいまちなみづくり・維持」34%である(図 2-9-69)。

子どもがいる世帯では、「高齢者が安心して住むことができる環境づくり」、「子育てがしやすい環境づくり」、「防犯や子どもの安全の確保」55%、「除排雪の充実」52%、「若い世代の転入の促進」48%である(図 2-9-70)。

必要な取り組み意向の上位5つで、高齢世帯と子どもがいる世帯に共通する項目は、「除排雪の充実」「高齢者が安心して住むことができる環境づくり」の2項目である。

ここで示された将来必要とする取組は、今後の団地のあり方を検討する際に参考となる。

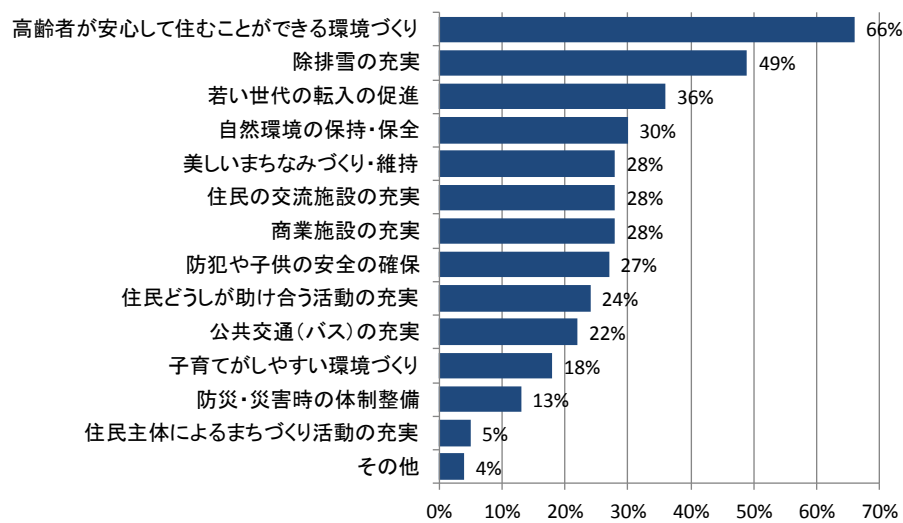


図 2-9-68 将来必要な取組み意向(5 つまで選択) (アンケート調査)

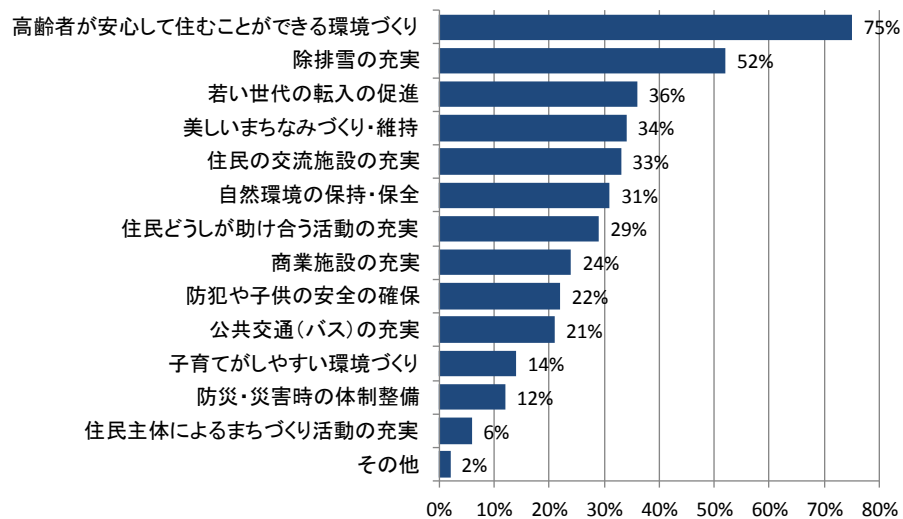


図 2-9-69 高齢世帯の将来必要な取組み意向(5 つまで選択) (アンケート調査)

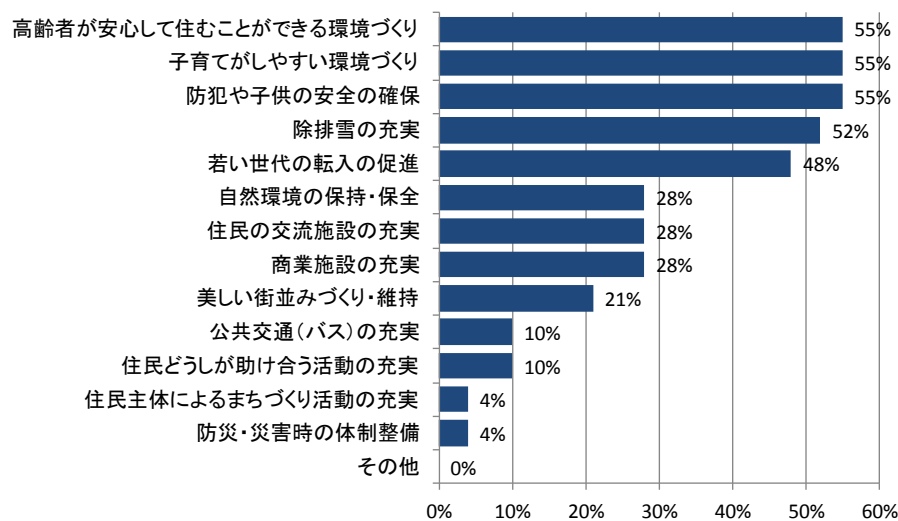


図 2-9-70 子どもがいる世帯の将来必要な取組み意向(5 つまで選択) (アンケート調査)

2-9-12 公共施設の整備やサービスの利用意向

(1) 公園に対する整備意向

1) 公園の利用状況

身近な街区公園(児童公園)の利用状況は、全体で「使っている」が 34%である。子供有無世帯別で見ると、「使っている」が「子供有」で 79%、「子供無」が 28%である(図 2-9-71)。

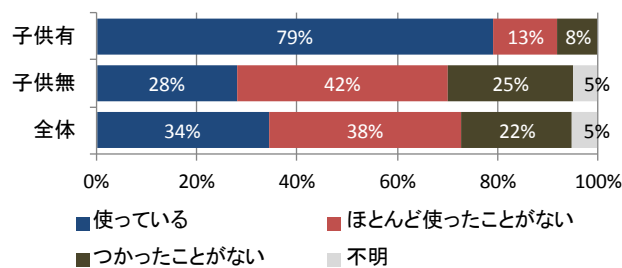


図 2-9-71 子どもの有無世帯別の身近な児童公園の利用状況(アンケート調査)

2) 今後の公園の利用に関する意向

身近な公園の利用についての意向は、全体で「高齢者など住民全体で利用できるようにする」が 62%、「今までのように子供のために利用する」が 25%である。

子供有無世帯別で見ると「子供有」で「今までのように子供のために利用する」が 63%を占める一方で、「子供無」では「高齢者など住民全体で利用できるようにする」が 66%である(図 2-9-72)。

次に、仮に身近にある地域の公園の利用方法などを地域住民で考えられるとした場合の

参加意向は、全体で「参加したいまたは関心がある」が48%で、「参加したくないまたは関心がない」8%である(図2-9-73)。

以上の公園に対する整備意向から、次のようなことが考えられる。

開発当時に子どもが遊ぶことを中心に考えられてつくられた街区公園(当時は児童公園)は、現在の少子高齢化の状況で、多世代が利用できる機能・役割に転換する必要がある。ただし、再整備には多額のコストがかかるため、整備後に公園の利用が活性化されるように、また、公園が地域コミュニティを活性化するツールとなるよう、計画から整備、利用の企画、維持管理まで住民が深くかかわることが重要となる。

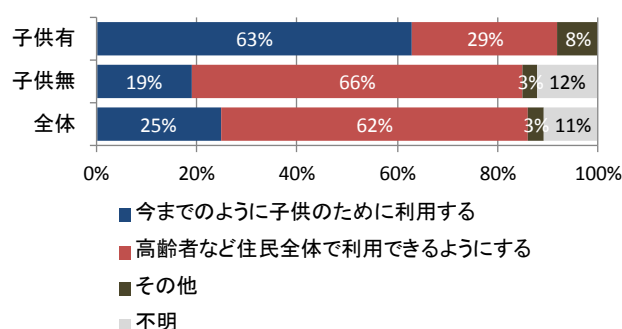


図2-9-72 身近な児童公園の今後の利用意向(アンケート調査)

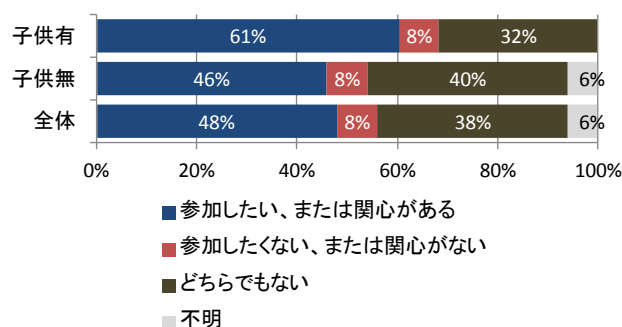


図2-9-73 身近な児童公園の今後の利用を地域住民が考える際の参加意向(アンケート調査)

(2) 公共施設の整備意向

今後、整備・充実してほしい公共施設の割合は、全体では、整備・充実意向の大きい上位5つは「福祉施設(デイサービスセンターなど)」と「屋内運動施設」が41%、「高齢者など気軽に集えるスペース」37%、「図書機能がある施設」31%、「文化・学習施設(陶芸・調理・木工作業等)」30%である(図2-9-74)。

高齢世帯(高齢者がいる、高齢者のみ、高齢単身)では、上位5つは「福祉施設(デイサービスセンターなど)」45%、「屋内運動施設」、「高齢者など気軽に集えるスペース」44%、「文化・学習施設(陶芸・調理・木工作業等)」33%、「図書機能がある施設」28%、である(図2-9-75)。

子どもがいる世帯では、上位5つは「子どもが遊べる屋内スペース」68%、「子どもが利用できる屋内運動施設」66%、「児童公園などの身近な広場」50%、「図書機能がある施設」50%、「屋内運動施設」39%である(図 2-9-76)。

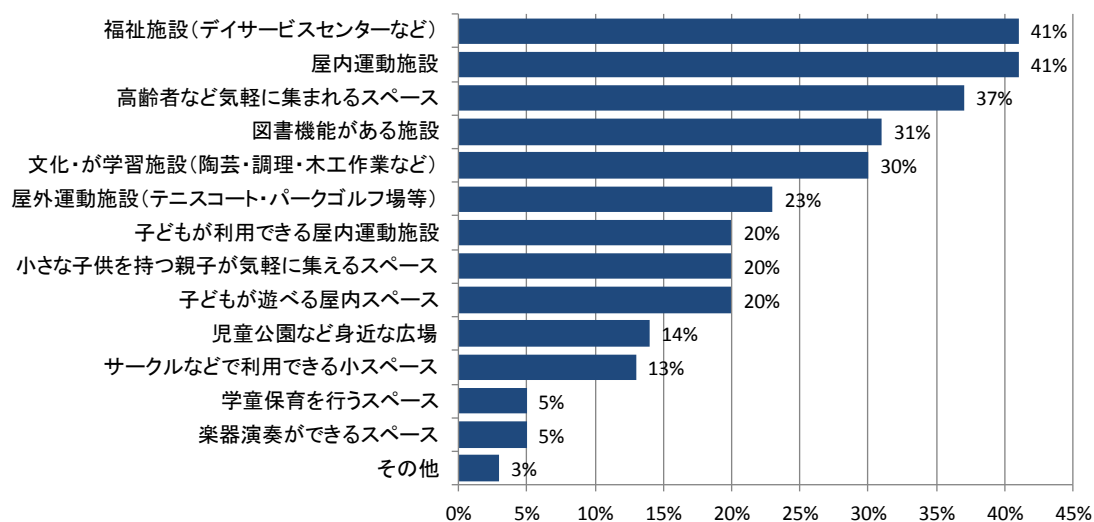


図 2-9-74 整備・充実してほしい公共施設(5つまで選択)(アンケート調査)

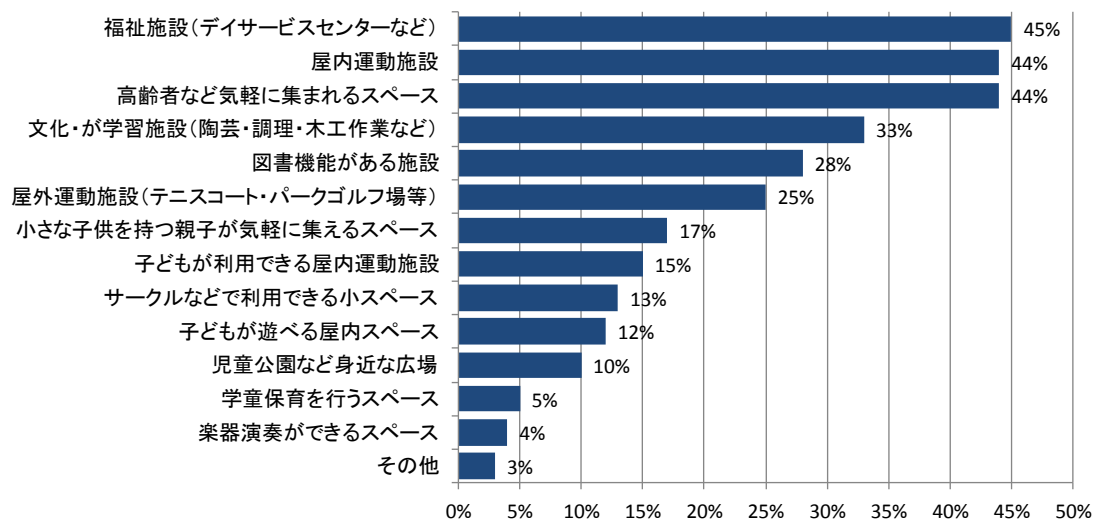


図 2-9-75 高齢世帯の整備・充実してほしい公共施設(5つまで選択)(アンケート調査)

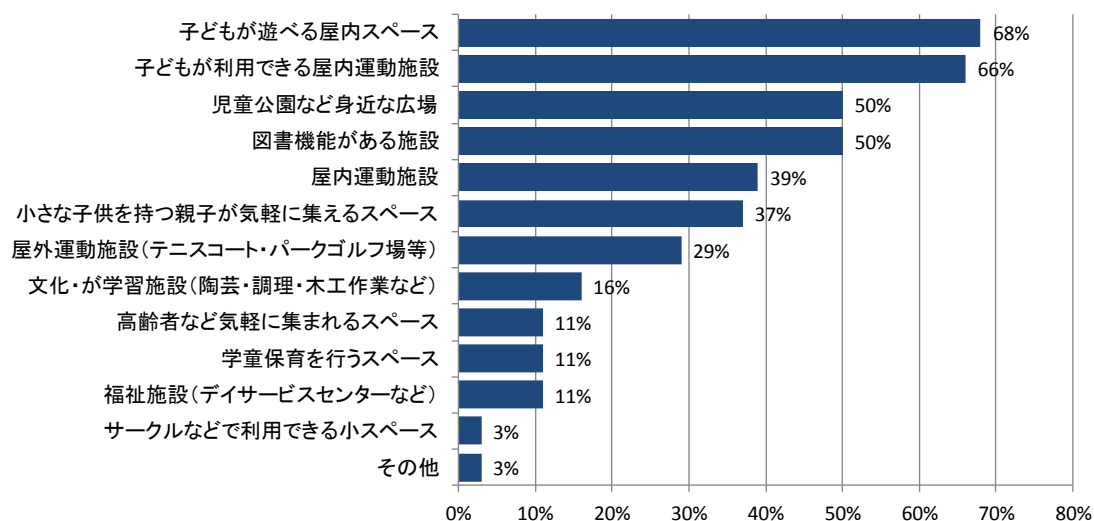


図 2-9-76 子供がいる世帯の整備・充実してほしい公共施設(5 つまで選択) (アンケート調査)

(3) サービスの利用意向

団地内で利用したいサービスや取り組みの意向割合は、全体では、利用意向の大きい上位5つは「急に具合が悪くなった時に連絡できる緊急通報システム」59%、「敷地内の除雪サービス」50%が高く、「一時的な家事等の手伝いサービス」、「健康に良い食事の宅配サービス」29%、「経験や技術などを役立てられるような取り組み」25%と続く(図 2-9-77)。

高齢世帯(高齢者がいる、高齢者のみ、高齢単身)では、上位5つは「急に具合が悪くなった時に連絡できる緊急通報システム」68%、「敷地内の除雪サービス」54%、「健康に良い食事の宅配サービス」33%、「一時的な家事等の手伝いサービス」32%、「経験や技術などを役立てられるような取り組み」22%である(図 2-9-78)。

子どもがいる世帯では、上位5つは「一時託児サービス」48%、「敷地内の除雪サービス」45%、「経験や技術などを役立てられるような取り組み」34%、「急に具合が悪くなった時に連絡できる緊急通報システム」31%、「一時的な家事等の手伝いサービス」28%である(図 2-9-79)。

利用したいサービス、取り組みの上位5つで、高齢世帯と子どもがいる世帯に共通する項目は、「敷地内の除雪サービス」、「急に具合が悪くなった時に連絡できる緊急通報システム」、「経験や技術などを役立てられるような取り組み」である。「経験や技術などを役立てられるような取り組み」は高齢世帯、子供がいる世帯ともに上位5位に入っており、また全体で5位 25%となっており、自分が能動的に行う取り組みの意向があることがうかがえる。

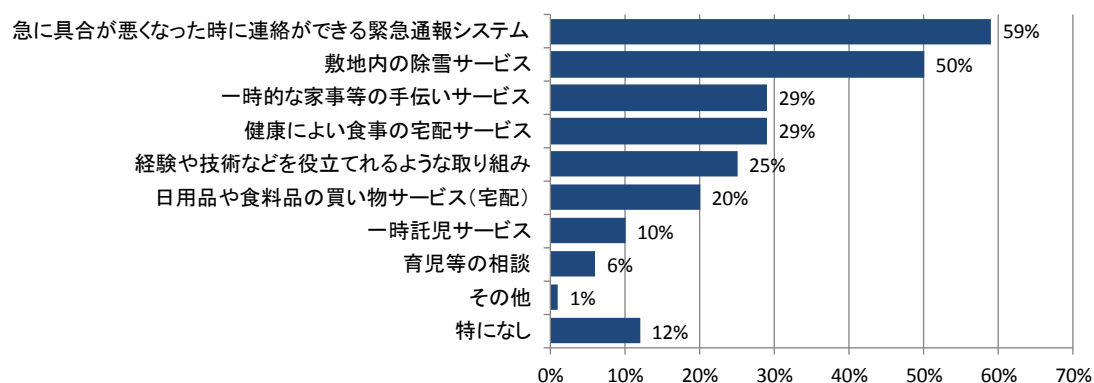


図 2-9-77 利用できるるとよいサービス(5 つまで選択) (アンケート調査)

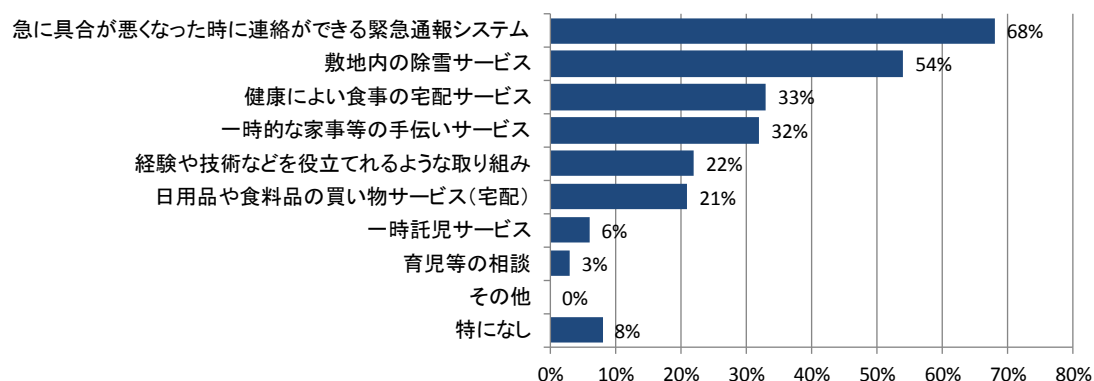


図 2-9-78 高齢世帯の利用できるとよいサービス(5 つまで選択) (アンケート調査)

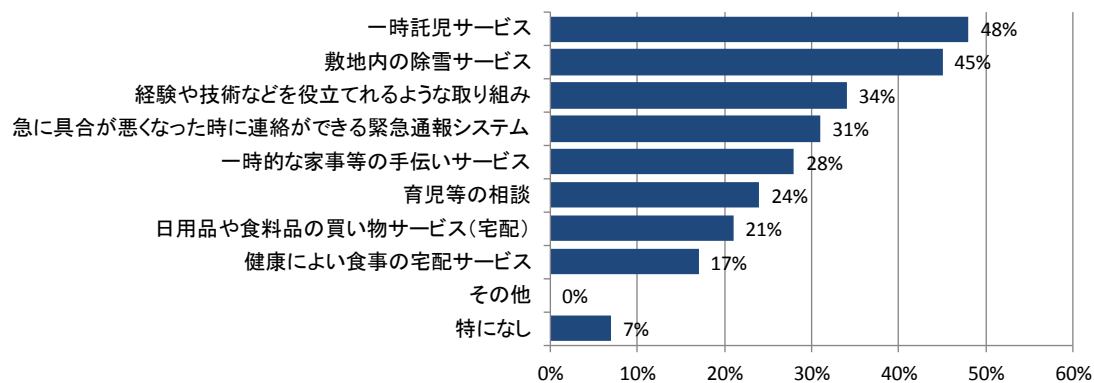


図 2-9-79 子どもがいる世帯の利用できるとよいサービス(5 つまで選択) (アンケート調査)

以上の公共施設の整備意向とサービスの利用意向から、次のようなことが考えられる。

人口減少、少子高齢化などの社会状況の変化を背景に、公共施設や生活支援サービスなどに対する住民の新しいニーズが生まれてきている。これらのニーズに対応することが、現在の居住者の快適で安全安心な暮らしの実現に加え、新規居住者の呼び込みの基礎となる。自治体財政がひっ迫する中で、これらのニーズを実現するためには、住民が計画等への参加は勿論、企画・運営の担い手になることが重要である。

2-9-13 課題の整理

前述の現状の各項目における課題を整理したものを表 2-9-2 に示す。

また、以下に課題の概要をまとめる。

(1) 団地の都市全体での位置づけ

団地に関する居住者の住環境や交通利便性に対する満足度が高く、地価も全市に比べ高く推移している。また、団地内や団地周辺での住宅地開発が行われている。これらのことから、神楽岡団地は現在も魅力ある住宅地として評価されており、団地内への住替え圧力もあると考えられる。

(2) 少子高齢化による課題

急激な少子高齢化により、次のような課題が挙げられる。

- 世代の偏りを修正するための、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

(3) 住宅に関わる課題

- 性能向上リフォームの推進と安心して適正なリ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の建設誘導
- 空地・空家の速やかな解消と利活用
- 中古住宅の賃貸化支援

(4) 日常生活に関わる課題

- 除雪負荷の低減
- 徒歩生活の利便性向上

(5) 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

表 2-9-2 神楽岡団地の現状と課題の整理

	現状・問題点	課題
2) 居住者状況	○人口世帯減少 ○少子高齢化の急速な進行 (H17 高齢化率 21.3%) ○戸建住宅居住者で高齢化が進行 (高齢世帯率 76%) ○多くのリタイア層の発生(就業世帯率: 46%) ○高齢単身・高齢者のみ世帯の子供の近郊居住率(59%)	●人口減少下での効率的な地域運営 ●若年者の流入促進 ●戸建住宅地での高齢化対策 ●地域活動の担い手の可能性 ●住替え流入の可能性 ●良好な住環境の保全
3) 団地の評価	○団地の居住者の評価 ・住環境や交通利便性で高い評価(満足+やや満足割合) (自然環境 81%、静かさ 75%、街並景観 68%、医療福祉施設 66%) ・除雪や飲食店、教育文化施設で不満(不満+やや不満割合) (身近な飲食店 26%、教育文化施設 24%、道路歩道の除雪 24%)	●除雪サービスの見直し ●身近な飲食店等の誘導検討
4) 将来の必要な取組み意向	○将来必要な取組 ・高齢者: 「高齢者が安心して住むことができる環境づくり」 75%、「除排雪の充実」52%、「美しいまちなみづくり・維持」34%、「住民の交流施設の充実」33% ・子育て世代: 「高齢者が安心して住むことができる環境づくり」、「子育てがしやすい環境づくり」、「防犯や子どもの安全の確保」55%、「除排雪の充実」52%、「若い世代の転入の促進」48% ・共通: 「除排雪の充実」「高齢者が安心して住むことができる環境づくり」	●除排雪の充実 ●高齢者の安心居住暮らし ●若い世代の転入の促進 ・子育てがしやすい環境づくり、防犯や子どもの安全の確保
5) 戸建住宅の状況	○大規模な戸建住宅敷地(250~300 m²: 52%) ○高齢のみ、単身高齢世帯でのミスマッチ (1人当たり延床面積 60 m²/以上: 49%、広すぎる、やや広い割合: 高齢者のみ 35%、高齢単身 47%) ○戸建住宅の老朽化(築 30 年以上: 66%) ○改修 ・改修理由で、見た目の美しさが上位 ・大規模な改修も行われている(改修費用 1000 万円以上 20%) ・改修内容は外装、屋根、内装、台所・浴室が上位 ・改修で見積金額の妥当性や内容方法の妥当性、業者の選定で困った割合 17~26%	●戸建住宅地の良好な住環境の保全と若年層の新規土地取得の困難: 最低敷地規模の設定検討など議論が必要 ●ミスマッチ解消のための住替えの促進 ●建替、改修の推進 ●性能向上リフォームの普及 ●コストパフォーマンスの高い改修の普及 ●適正なリフォームができる環境づくり
6) 空家・空地・住替え状況	○戸建住宅地での空地・空家の増加(H18:5.1%) ○近年居住者の前住地が団地内 14%、市内 55%合わせて 69% ○近年居住者の団地選択理由公社が分譲したところだから 40%、静かな環境 35%、価格の優位性 28%、公園緑道などが整備 28% ○持家戸建世帯で現住宅での住み続け意向が大きい(そのまま住み続けたい: 60%、改修して住み続けたい: 17%) ○高齢世帯での住み続け意向が大きい(「そのまま+改修して住み続けたい」: 「高齢者のみ」73%、「高齢者がいる」72%、「高齢単身」68%) ○「高齢者がいる」世帯で改修意向が大きい(「改修して現在の住宅に住み続けたい」が 19%) ○戸建住宅世帯の集合住宅への住替え意向がある程度存在 (「すぐに住替えたい+すぐではないが考える」全体: 34%、高齢者のみ 46%) ○集合住宅に住替え意向のある人が団地内に住替えたい意向がある程度存在(団地内に住替えたい: 32%) ○住替えたい集合住宅種類は高齢者サービス付き住宅(47%)、民間分譲マンション(14%) ○住替える場合の現住宅の処分 ・中古市場に出ない割合が 33%(空家で持っている: 3%、家	●空家空地対策と活用 ・市との連携で所有者を明確(草刈りの斡旋や活用の仲介) ・住替え支援システム ・堆雪場所などの活用 ●身近な親類や知人による新規流入の期待 ・ローカルな住替情報収集発信による住替え支援 ●戸建に住み続けられるようなサービスの提供 ●適切なりフォームの推進(再掲) ●団地内に高齢者用の集合住宅を誘導 ●空家空地対策(不明地主が出ないように)、利活用

	- 族親類等が住む: 30%) ・売却 41%、賃貸 10%	●現住宅処分の支援 ●中古住宅の賃貸化支援
7)車の所有状況と日常的な買い物に関する状況	○高齢世帯での自家用車所有率が相対的に低い(高齢単身世帯: 49%) ○日常の買い物施設 ・全体では団地内の大規模商店が多い(夏季 53%、冬季 47%) ・高齢世帯で、団地内スーパーの割合が大きく、高齢者のみ世帯では宅配も利用(夏季 5%、冬季 4%) ○買い物の移動手段 ・高齢世帯で徒歩が多い(特に冬)(高齢単身世帯の徒歩割合: 夏 40%、冬 31%)	●団地内の商業機能の強化 ●高齢者に対する買い物支援 ●身近な小売・飲食店の誘導の検討
8)除雪状況(アンケート調査)	○除雪 ・敷地内除雪に対する不満が大きい(全体で 32%) ・消融雪装置は高齢者のみ世帯 20%、高齢単身世帯 17% ・業者への委託割合 5%(高齢単身では 10%)	●除雪負荷の低減 ●消融雪装置による消費エネルギーの低減 ・アプローチのカバード化の推進 ●高齢者等の除雪弱者に対する除雪支援
9)地域コミュニティの状況	○地域コミュニティの沈滞化 ・近所づきあいが「盛ん」14%、「盛んでない」24% ・昔に比べ「盛ん」3%、「変わらない」31%、「少ない」44% ○地域コミュニティの必要性を認識(今後の近所づきあいのあり方「盛んが良い」13%と「適度にあったほうが良い」77%、合わせて 90%) ○地域活動の参加意向が強い(福祉ボランティア: 参加したい 13%、ある程度参加したい 56%、まちづくり活動参加したい 12%、ある程度参加したい 56%)	●新たな地域コミュニティのあり方や実現方法の検討 ・リタイア層など地域活動の活性化が期待 ●新たな地域活動の検討
10)市街地構造に関する状況	○戸建住宅地域での建物用途の制限意向 ・容積率の緩和: 賛成 14%、反対 48% ・最低敷地規模の設定: 賛成 35%、反対: 13% ・賃貸アパートの立地: 賛成 16%、反対: 49% ・街並み形成のための地域ルール of 制定: 賛成 65%、反対: 17% ・徒歩で行ける小規模商業施設の立地意向が強い(コンビニ: 75%、小売店舗: 73%、パン屋: 57%、食事処: 50%、ただし、飲み屋は賛成 35%、反対 8%)	●戸建住宅地の住環境の保全のための都市計画制度等の運用検討 ●地区計画による最低敷地規模の規制 ●街並み形成のための地域ルールの制定 ●小規模商業施設の立地誘導方策の検討
11)公共施設の整備やサービスの利用意向	○公園のあり方意向 ・多世代で利用できる公園に対する要望がある(全体で「高齢者など住民全体で利用できるようにする」62%、「今までのように子供のために利用する」25%) ・利用方法などを地域住民で考えられる場合の参加意向(全体で「参加したい関心がある」48%、「参加したくないまたは関心がない」8%) ○公共施設の整備・充実の意向 ・高齢者: 「「福祉施設(デイサービスセンターなど)」45%、「屋内運動施設」、「高齢者など気軽に集えるスペース」44%、「文化・学習施設(陶芸・調理・木工作業等)」33%、「図書機能がある施設」28% ・子育て世代: 「「子どもが遊べる屋内スペース」68%、「子どもが利用できる屋内運動施設」66%、「児童公園などの身近な広場」50%、「図書機能がある施設」50%、「屋内運動施設」39% ○新たな住民サービスニーズ ・高齢者: 「急に具合が悪くなった時に連絡できる緊急通報システム」68%、「敷地内の除雪サービス」54%、「健康に良い食事の宅配サービス」33%、「一時的な家事等の手伝いサービス」32%、「経験や技術などを役立てられるような取り組み」22% ・子育て世代: 「「一時託児サービス」48%、「敷地内の除雪サービス」45%、「経験や技術などを役立てられるような取り組み」34%、「急に具合が悪くなった時に連絡できる緊急通報システム」31%、「一時的な家事等の手伝いサービス」28%。 ○自分のスキルを活かした取組意向がある(「経験や技術などを役立てられるような取り組み」が全体で 5 位 25%)	●子ども中心の公園から多世代で利用できる公園のあり方検討 ・住民による「公園のあり方検討+整備+管理」の可能性(より良い公園の実現と地域コミュニティの再生の可能性) ●新しいニーズに対応した公共施設の整備・充実 ・住民による企画運営 ・既存施設の利活用 ■新たなサービスニーズに対する対応 ・行政と連携の下、住民主体での対応が必要

2-10 花川団地(石狩市)

2-10-1 団地の沿革と概況

花川団地は、札幌市の北側に隣接し、計画人口 23,600 人、総面積 232ha の自然環境など良好な住環境を有するベッドタウンとして開発された(表 2-10-1、図 2-10-1、図 2-10-3)。

現在では札幌市の地下鉄麻生駅からバスで約 20 分の距離にある。敷地規模が 80~100 坪程度の戸建住宅と公営住宅、都市再生機構住宅(UR 住宅)などで構成されている。また、団地内中央部に商業コアがある。また、団地のほぼ中央部に防風樹林帯が設けられているのも大きな特徴である。

表 2-10-1 花川団地の開発時期、事業主体、計画人口等

事業概要		居住者状況(H17 住基)		住宅状況(H18)	
事業主体	道公社	人口	13,896 人	公住戸数	300 戸
事業年度	S48~54	世帯数	5,661 世帯	UR 住宅	560 戸
総面積	232ha	平均世帯人員	2.45 人/世帯	戸建専用住宅	3,598 戸
計画人口	23,600 人	高齢化率	21.1%	店舗併用住宅	156 戸
計画戸数	6,000 戸	※戸建専用・店舗併用住宅はゼンリン住宅地図による			

※道公社:北海道住宅供給公社

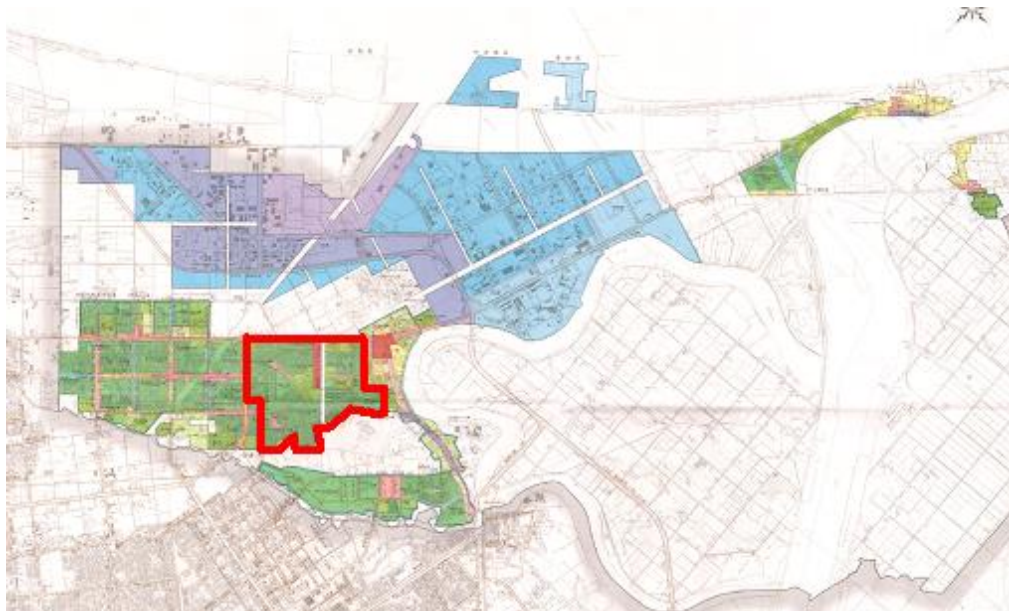


図 2-10-1 花川団地の位置図(石狩市の都市計画図)

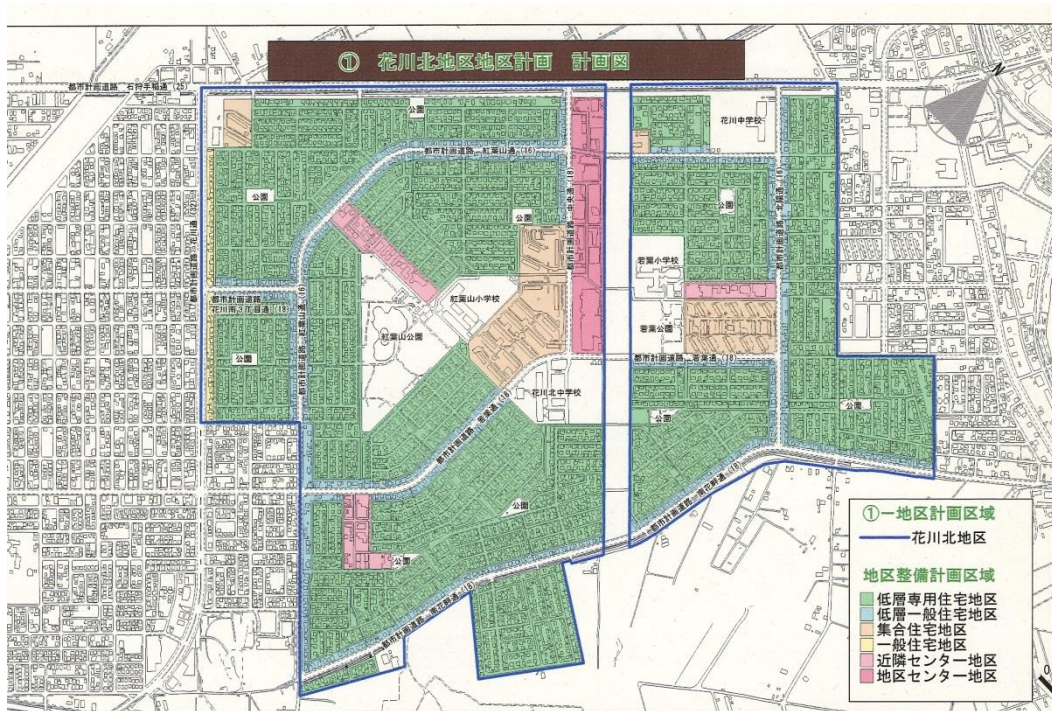


図 2-10-2 開発時の計画図

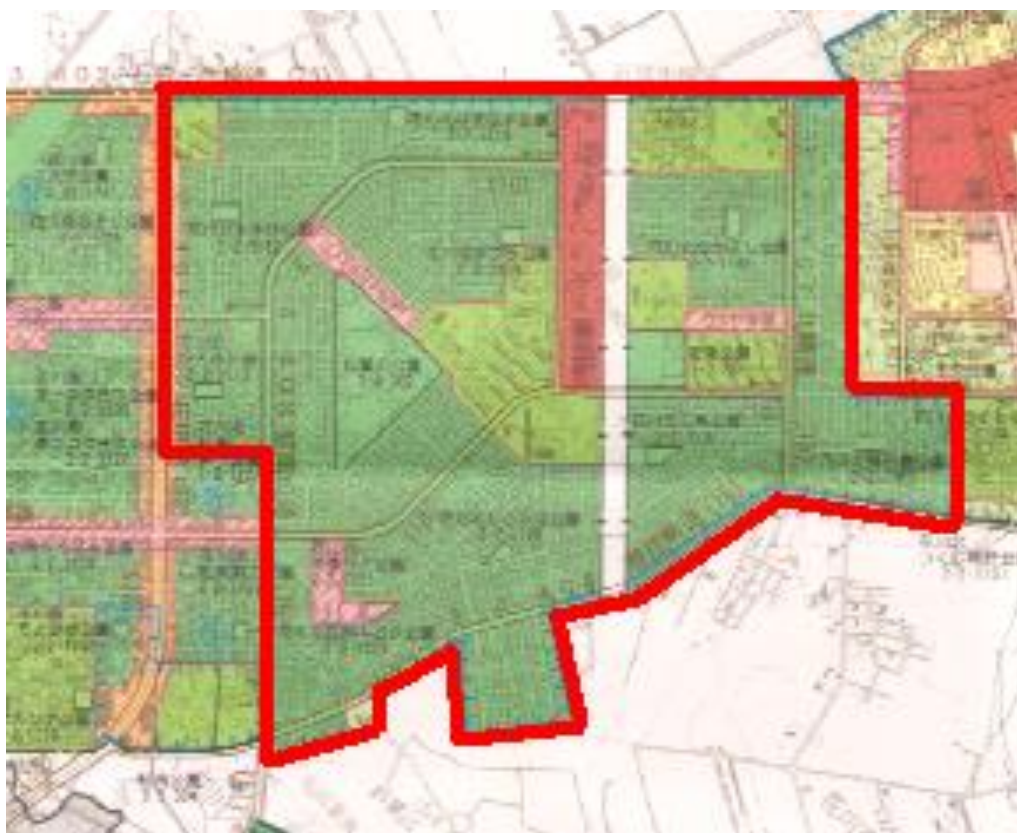


図 2-10-3 花川団地の都市計画図



戸建住宅地



戸建住宅地



道営団地



フットパス



地区センターの生協



公園



空家



冬のフットパス



公園

写真 2-10-1 花川団地の状況

2-10-2 居住者の状況

(1) 人口・世帯数の推移

人口・世帯数を国勢調査データでみると、石狩市全体では、昭和 40 年以降人口・世帯数ともに増加しているが、花川団地では、人口は平成 2 年をピークに減少傾向にある。世帯数は平成 7 年からほぼ横ばいである（図 2-10-4）。

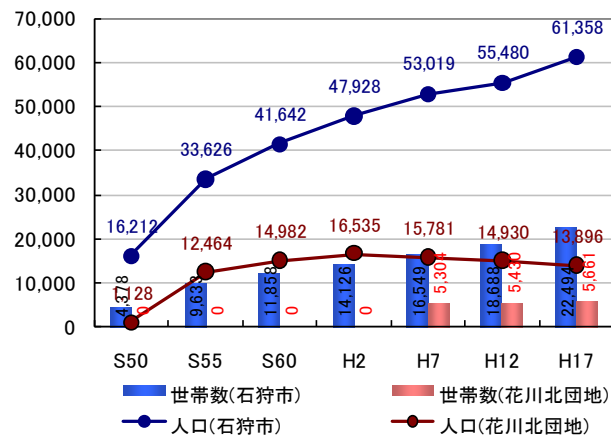


図 2-10-4 石狩市、花川団地の人口、世帯数の推移(国勢調査)

(2) 少子高齢化状況

1) 高齢化

花川団地と全市の高齢化率の推移は、団地単位で統計がある平成 12 年からは全市よりも 65 歳以上の高齢化率が高く、また差も広がっている。

また、平成 17 年度の 5 歳階級別人口比率は、石狩市全体に比べ 55～60 歳の人口割合が高く今後急速に高齢化が進んでいくと考えられる(図 2-10-5)。

また、平成 17 年度の 5 歳階級別人口比率は、石狩市全体に比べ 60 歳以上 80 歳未満の高齢者人口割合が多く、また、特に 50 歳から 59 歳の人口割合も大きいことから、今後も団地の急速な高齢化が進むと想定される(図 2-10-6、図 2-10-7)。

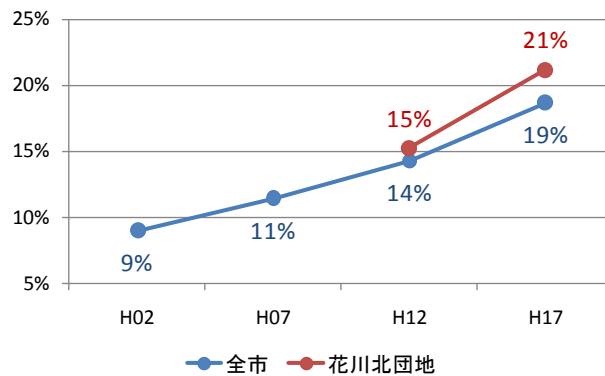


図 2-10-5 高齢化率の推移(住民基本台帳)

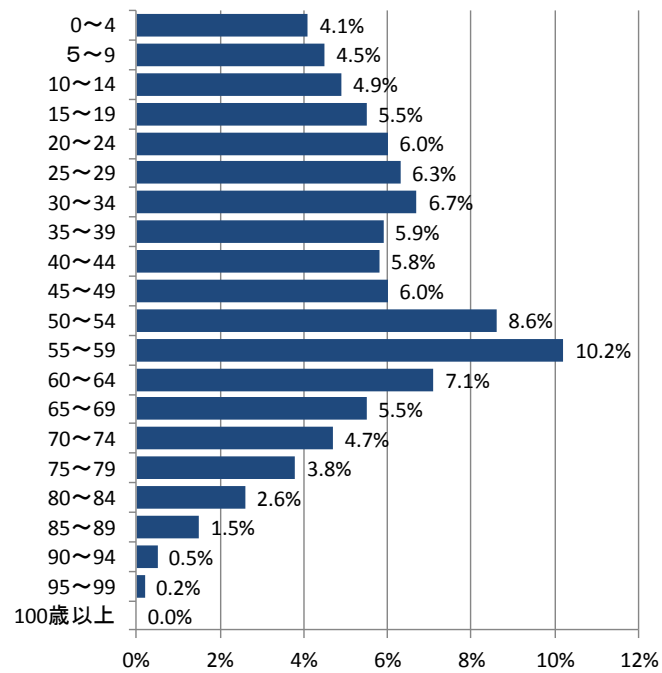


図 2-10-6 5 歳階級別人口比率：石狩市全体 (H17 国勢調査)

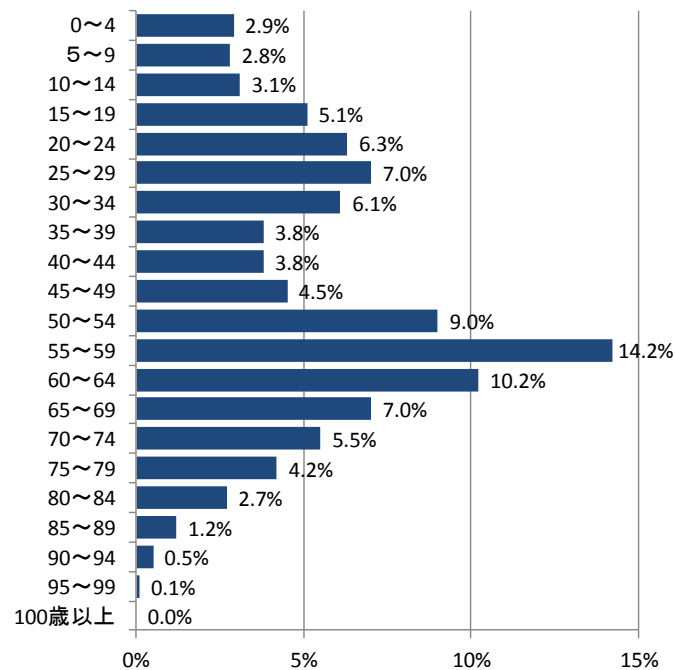


図 2-10-7 5 歳階級別人口比率：花川団地 (H17 国勢調査)

2) 少子化

花川団地と全市の 15 歳未満の年少人口割合の推移は、団地のデータが入手できた平成 12 年度で 11%、17 年度で 9%と前市よりも少なく、かつ減少傾向にある(図 2-10-8)。

また、小中学校の児童生徒数を、昭和 60 年を 1 としてその推移見ると、小学校児童数

は昭和 59 年から減少傾向でここ数年はほぼ横ばいである。中学校生徒数は平成 5 年以降減少していたが、平成 16 年から微増に転じている。これは、近年、石狩湾新港の工業団地就業者の転入が進んでいることなどが要因と推測される(図 2-10-9)。

花川団地では短期間に同世代が居住したため、急激な少子高齢化が進行していると考えられる。高齢者が快適で安全安心して暮らせる地域づくりと若年層の流入促進が求められる。

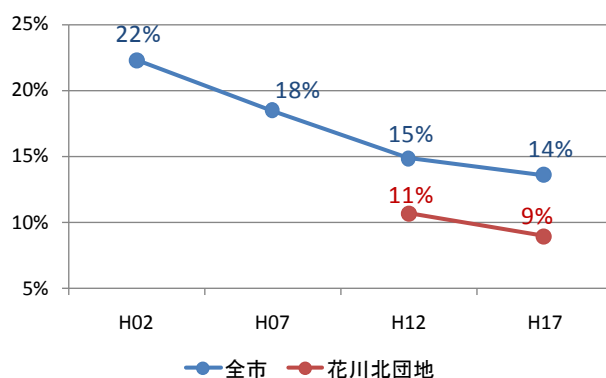


図 2-10-8 年少人口(15歳未満人口)の推移

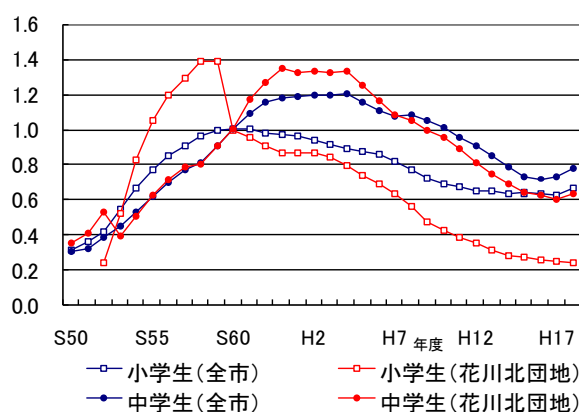


図 2-10-9 小中学校の児童生徒数の推移(昭和 60 年を 1 とした場合)

(3) 住宅種類別の世帯分類

1) 高齢者のいる世帯の状況

住宅種類別の 60 歳以上の高齢者に関する世帯分類は、「持家戸建住宅」では「高齢単身」、「高齢者のみ」、「高齢者がいる」各世帯数を合わせると 74%を占める。また、集住賃貸住宅では、「高齢者なし」が最も大きく 50%である一方で、「高齢単身」が 16%と戸建住宅より大きくなっている(図 2-10-10)。

これらから、戸建住宅世帯の高齢化が進んでいることと、集住賃貸に「単身高齢」が多

いことへの対応が求められる。

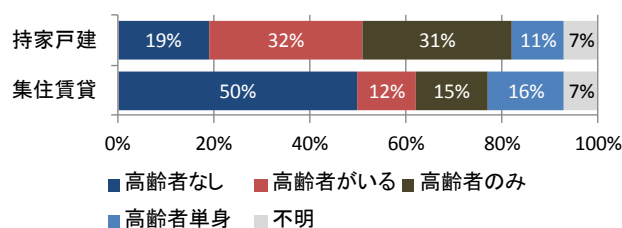


図 2-10-10 建物種類別の 60 歳以上の高齢者に関する世帯分類別の世帯数割合 (アンケート調査)

2) 子どものいる世帯の状況

子どもがいる世帯割合は、持家戸建で 7%、賃貸集合住宅 17%であり持家戸建ての少子化が進んでいることがうかがえる (図 2-10-11)。

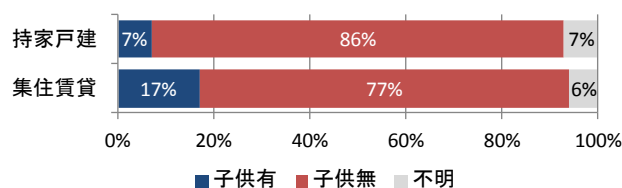


図 2-10-11 建物種類別の子ども有無別の世帯数割合 (アンケート調査)

(4) 就業状況

世帯主の就業状況は、「就業有」が 51%で、就業場所は 55%が札幌市となっている。前述の 5 歳階級別人口比率の状況から、いわゆる団塊の世代が今後リタイヤすることから、就業世帯の割合は、今後さらに低下することが予想される (図 2-10-12、図 2-10-13)。

就業人口の減少に伴い、それまで札幌等に通勤していた段階層などがリタイヤすることにより、経験や能力をもつ就業者が地域に関わることができるようになることから、地域活動や地域運営の担い手として期待できる。

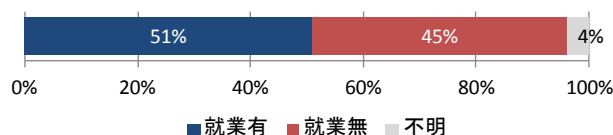


図 2-10-12 世帯主の就業の有無 (アンケート調査)

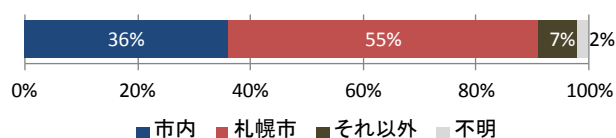


図 2-10-13 世帯主の就業場所(アンケート調査)

(5) 居住年数

住宅種類別の居住年数の世帯割合は、集住賃貸が持家戸建住宅より居住年数が短い傾向がある。30 年以上が持家戸建住宅で 33%、集住賃貸で 1%、10 年未満が、それぞれ 14%、46% である。持家戸建住宅での住替えがある程度行われている状況もうかがえる(図 2-10-14)。

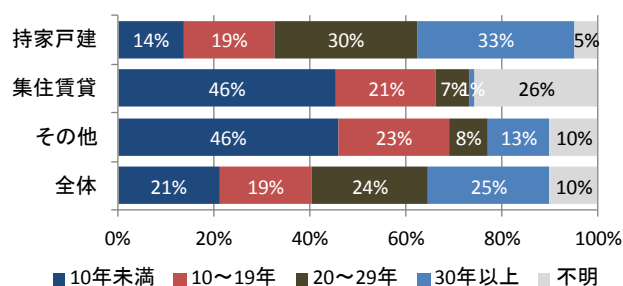


図 2-10-14 住宅種類別の居住年数別世帯割合(アンケート調査)

(6) 高齢世帯の子どもの居住場所(アンケート調査から)

60 歳以上の「高齢单身」および「高齢者のみ」世帯で、子どもが近郊に居住している割合は 66%である。また、持家戸建に住む同様の高齢世帯では、67%である(図 2-10-15、図 2-10-16)。

仮に持家戸建のこれらの高齢世帯で住替えが起こるとすると、所有者の子どもの家族が新居住者となる可能性がある。

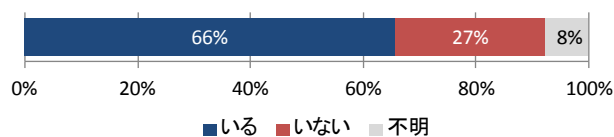


図 2-10-15 60 歳以上の夫婦のみの世帯、単身世帯での近郊に別居している子どもの有無(アンケート調査)

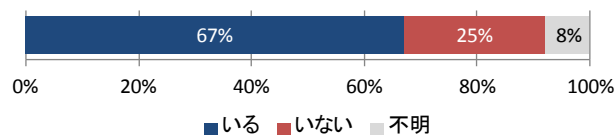


図 2-10-16 持家戸建の 60 歳以上の夫婦のみの世帯、単身世帯での近郊に別居している子どもの有無(アンケート調査)

(7) 車の所有

自家用車を所有する世帯の割合は、全体で 87%、60 歳以上の高齢者に関する世帯分類別では、大きい順に「高齢者なし」96%、「高齢者がいる」94%、「高齢者のみ」85%、「高齢単身世帯」62%であり、「高齢単身世帯」では 37%が自家用車を所有しない状況となっている(図 2-10-17)。

また、自家用車を所有している世帯での所有台数が 2 台以上の世帯割合は 37%となっている(図 2-10-18)。

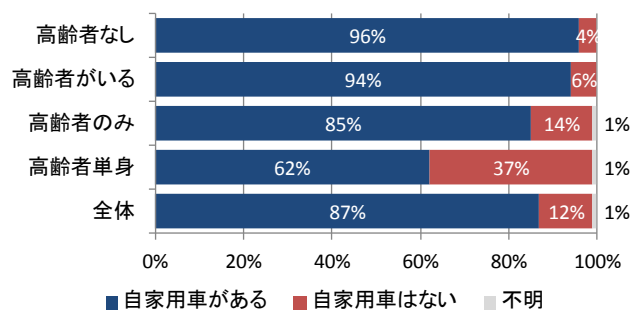


図 2-10-17 高齢世帯分類別の自家用車の所有割合(アンケート調査)

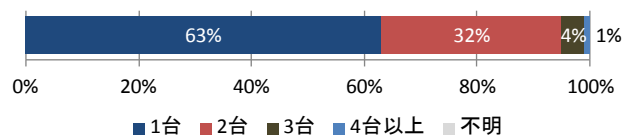


図 2-10-18 自家用車の保有台数割合(アンケート調査)

(8) 買物に関する状況について

1) 主に利用する商業施設

花川団地内には、団地中央部に中規模スーパー(コープさっぽろ)を含むショッピングセンターがある。また近郊にも中規模スーパーが存在する。

ここでは、団地居住者が食料品等の買い物で主に利用する商業施設について、積雪期と非積雪期とで移動手段が変わることを想定して夏季・冬季別に見ると、「団地内の大規模商店(スーパー)」が最も大きく、夏季 71%、冬季 69%、次に「団地外の大規模商店」が夏季

18%、冬季 15%である。夏季冬季の違いは少なく、概ね同様の傾向である(図 2-10-19)。

次に高齢者世帯分類別に見ると、「高齢者のみ」、で「団地内の大規模商店」の利用割合が他の世帯属性より夏季冬季ともに若干高いが、「高齢者単身」では逆に「団地内の大規模商店」が夏季冬季ともに少なくなっている。また、「高齢単身」の冬季で「宅配サービス」が 4%程度と他の世帯属性に比べ大きくなっている(図 2-10-20、図 2-10-21)。

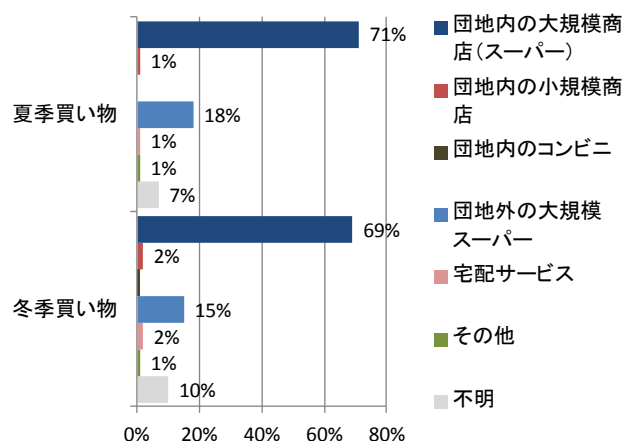


図 2-10-19 夏季・冬季別の主な買い物先(アンケート調査)

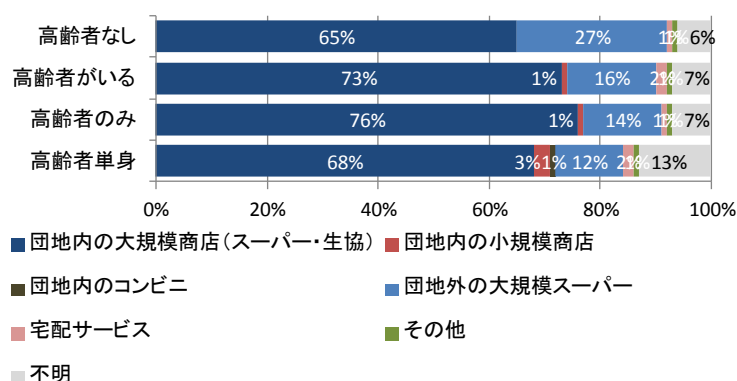


図 2-10-20 高齢者世帯分類別の夏季の主な買い物先(アンケート調査)

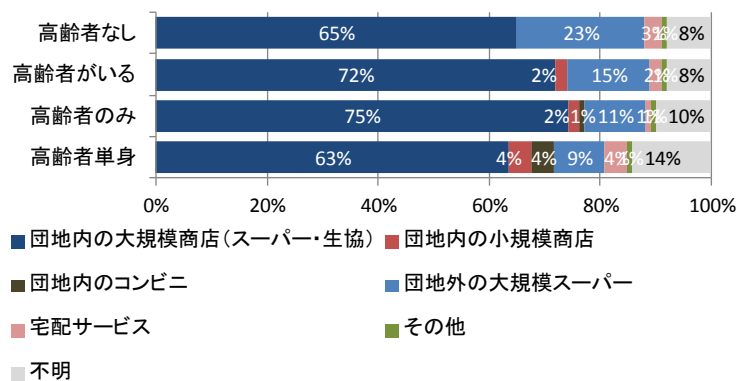


図 2-10-21 高齢者世帯分類別の冬季の主な買い物先(アンケート調査)

2) 買物の移動手段

食料品等の買い物の際に、利用する移動手段の割合を、夏季・冬季別にみると「自家用車」が最も大きく、夏季 54%、冬季 63%、次に「徒歩」が夏季 20%、冬季 29%である。夏季・冬季の違いは、冬季に「自家用車」と「徒歩」割合が 9 ポイント大きくなっていることと、「自転車」の利用が夏季 19%に対し、冬季 1%となっていることである(図 2-10-22)。

次に高齢者世帯分類別に見ると、「高齢者なし」から「高齢者がいる」、「高齢者のみ」、「高齢単身」の順に、「徒歩」がそれぞれ夏季で 18%、15%、21%、34%冬季で 26%、25%、27%、44%と大きくなり、逆に「自家用車」がそれぞれ夏季で 58%、60%、53%、37%、冬季で 69%、68%、62%、40%と小さくなっているのが特徴的である(図 2-10-23、図 2-10-24)。

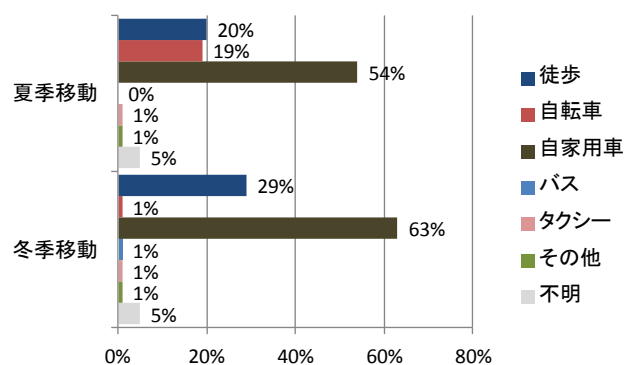


図 2-10-22 夏季・冬季別の主な買物の際の移動手段(アンケート調査)

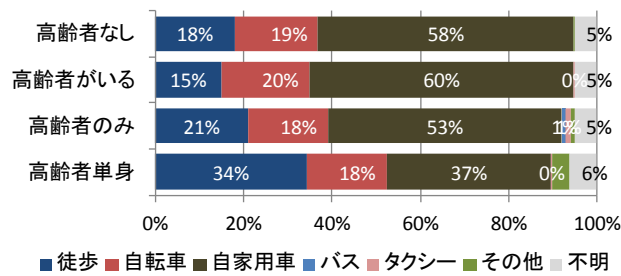


図 2-10-23 高齢者世帯分類別の夏季の主な買物の際の移動手段(アンケート調査)

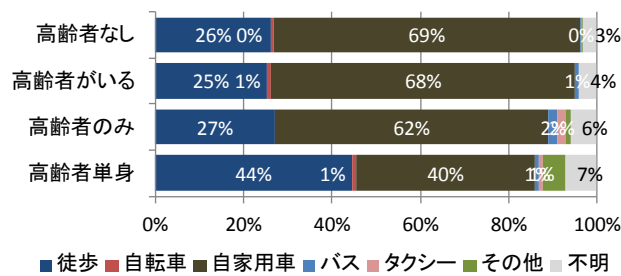


図 2-10-24 高齢者世帯分類別の冬季の主な買物の際の移動手段(アンケート調査)

以上の所有状況と日常的な買い物に関する状況から、以下のことが考えられる。

主な買い物先である団地内の商業機能の強化や高齢者など自家用車を利用できない徒歩生活者の宅配サービスなど買物の利便性向上が求められる。

2-10-3 戸建住宅の状況

(1) 敷地面積

戸建住宅の敷地面積の分布をみると、250～300 m²が最も多く 49%を占める。開発時に 90 坪程度の宅地が多く分譲されたことが反映されている(図 2-10-25)。

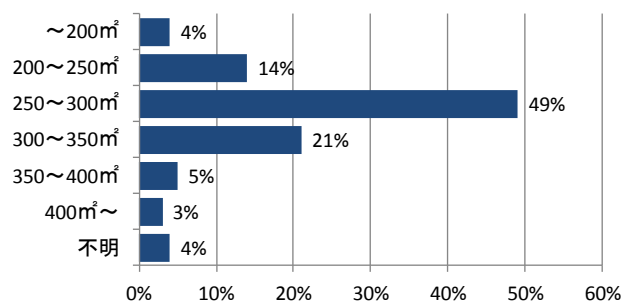


図 2-10-25 戸建て住宅の敷地面積分布(アンケート調査)

(2) 床面積に関する状況

1) 延べ床面積

戸建住宅の延べ床面積の分布は、100～120 m²が最も多く 22%、次いで 120～140 m²が 19% である(図 2-10-26)。

また、開発当時に建設された三角屋根を持つ補強ブロック造住宅が残存していることがうかがえる(写真 2-10-1)。

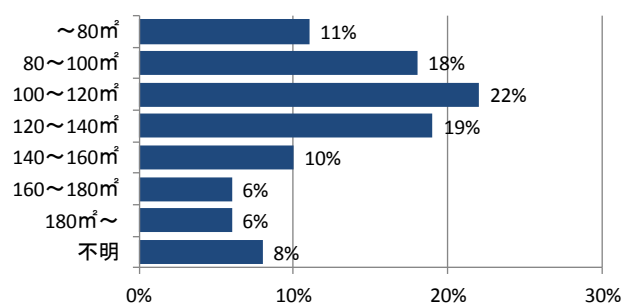


図 2-10-26 戸建住宅の延べ床面積の分布(アンケート調査)



写真 2-10-1 現存する開発当時に建設された三角屋根の補強ブロック造住宅

2) 延べ床面積と世帯人数

戸建住宅世帯で「高齢者のみ」と「高齢単身者」を合わせて 42%を占めるが(前述)、これらの世帯について、世帯人数の一人当たり面積は、40 m²以上が 88%、50 m²以上が 71%、60 m²以上が 51%となっている(図 2-10-27)。

高齢化とともに世帯人員が減少していく状況で、一人あたりの延べ床面積が大きくなり、必要以上に大きな床面積の住宅に住むいわゆるミスマッチが発生していることがうかがえる。

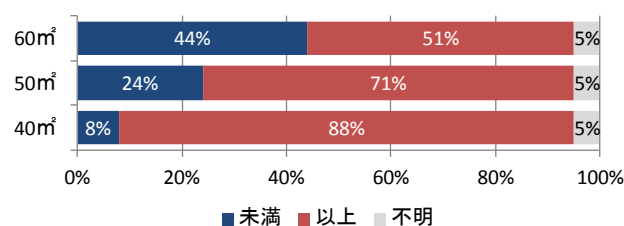


図 2-10-27 戸建住宅の「高齢者のみ」と「高齢単身者」世帯の一人当たり面積が 40 m², 50 m², 60 m²以上割合 (アンケート調査)

3) 広さの評価

住宅種類別の住宅の広さについての評価は、持家戸建では「ちょうど良い」が 59%、「広すぎる」「やや広い」が合わせて 22%である。集住賃貸では、「ちょうど良い」が 56%、「狭すぎる」「やや狭い」が合わせて 35%である (図 2-10-28)。

また、戸建住宅の高齢者世帯分類の「高齢者のみ」では「ちょうどよい」が 57%、「広すぎる」「やや広い」が合わせて 25%。「高齢単身」について見ると「ちょうど良い」が 59%、「広すぎる」「やや広い」が合わせて 27%と高齢世帯でのミスマッチが進んでいることがうかがえる (図 2-10-29)。

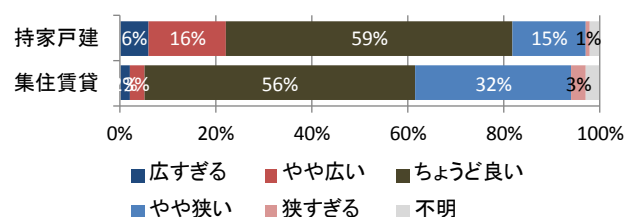


図 2-10-28 住宅種類別の住宅の広さに対する評価 (アンケート調査)

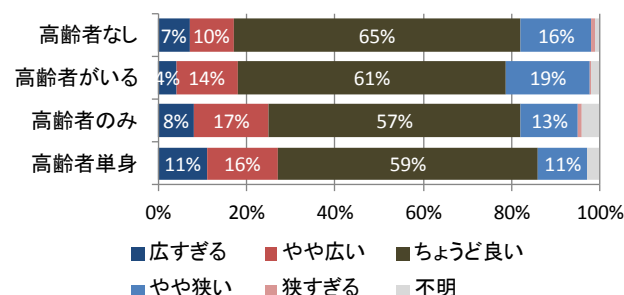


図 2-10-29 戸建住宅の「高齢者のみ」「高齢単身」世帯での住宅の広さに対する評価 (アンケート調査)

住宅を社会的な財と考えると、上述のミスマッチを解消や高齢者世帯の住宅の管理負担を軽減するための戸建住宅の高齢世帯などを対象として住替えの誘導などの検討が求めら

れる。

(3) 老朽度と性能に対する満足度

1) 戸建住宅の老朽度

戸建住宅の築年数は、30 年以上が 40%を占める。一方で、10 年未満が 25%、10～20 年が 25%と建替えが行われている状況もうかがえる(図 2-10-30)。

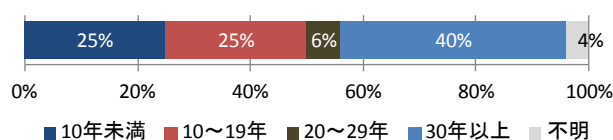


図 2-10-30 築年数別の戸建住宅戸数割合 (アンケート調査)

2) 住宅の老朽度と性能に対する満足度

住宅の性能に関する項目として「暖かさ」と「高齢者の使いやすさ」についてその満足度を築年別に見る。「暖かさ」では、古い住宅ほど不満が大きくなり、30 年以上では、「不満」「やや不満」が合わせて 40%である。「高齢者等の使いやすさ」では、築 20～29 年で「不満」「やや不満」が合わせて 32%、30 年以上では 40%となっている(図 2-10-31、図 2-10-32)。

このように、老朽化した住宅で基本的な性能が低くなっていることが考えられ、性能向上のためのリフォームや建替えの推進が求められる。

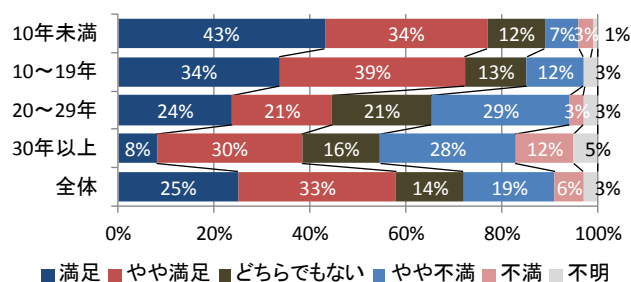


図 2-10-31 戸建住宅の築年数別の暖かさの満足度 (アンケート調査)

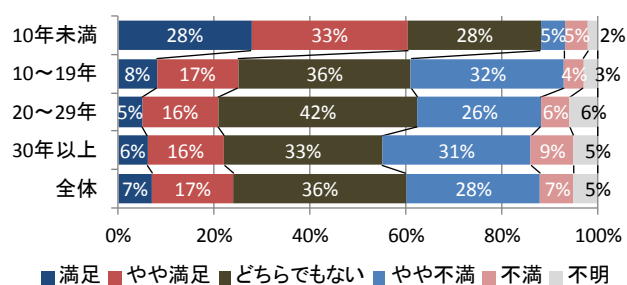


図 2-10-32 戸建住宅の築年数別の高齢者の使いやすさの満足度(アンケート調査)

(4) 建替、改修状況

1) 現地調査による建替え・改修状況

花川団地のうち初期に開発された花川4条5丁目と5条3丁目の戸建住宅290戸について、目視により建替え、増築・改修状況を調査した結果、ほとんど手を加えずにそのままの割合が15%、建替10%、改修47%、増築13%である。外部から目視で分かる改修内容の割合としては、風除室・サンルームの設置が71%、窓が51%、屋根32%、外壁26%であった。団地開発から40年以上経過し、建替や改修がある程度行われていることがわかる(図2-10-33、図2-10-34)。

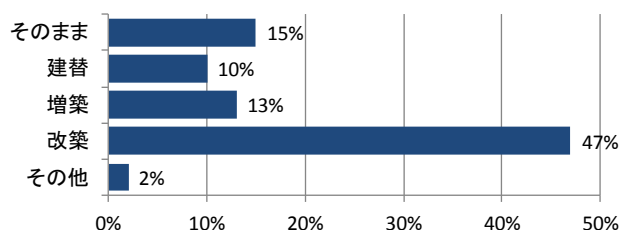


図 2-10-33 建替え、増改築状況(現地調査)

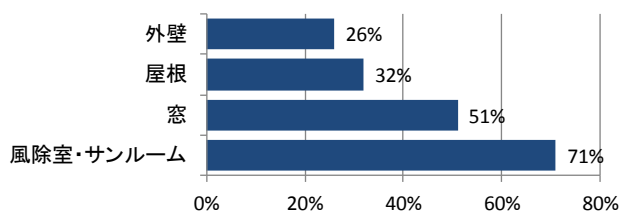


図 2-10-34 改修内容(現地調査)

2) 現居住者の建替え・改修に関する状況

○建替・改修実施状況

アンケート調査から現居住者がここ10年間にに行った建替、改修の実施状況は、「建替」が8%、「改修」が70%、「何もしていない」が17%である(図2-10-35)。

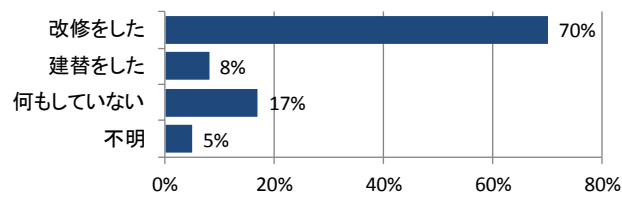


図 2-10-35 建替え・改修等の実施割合(アンケート調査)

○建替・改修の実施理由

建替、改修の実施理由は、大きい順に「新しく（きれいに）したかったから」57%、「傷んでいたから」が43%、「使い勝手が悪かったから」31%、「狭かったから」28%などとなっており、見た目を美しくする項目が上位2つを占めている(図 2-10-36)。

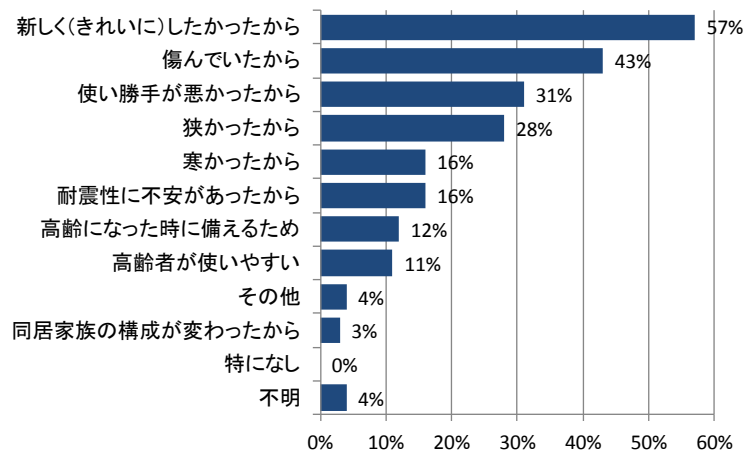


図 2-10-36 建替え・改修を行った理由(アンケート調査)

○改修費用

改修の際の費用は、1000 万円以上が20%と最も大きく、大規模な改修がある程度行われていることがわかる(図 2-10-37)。

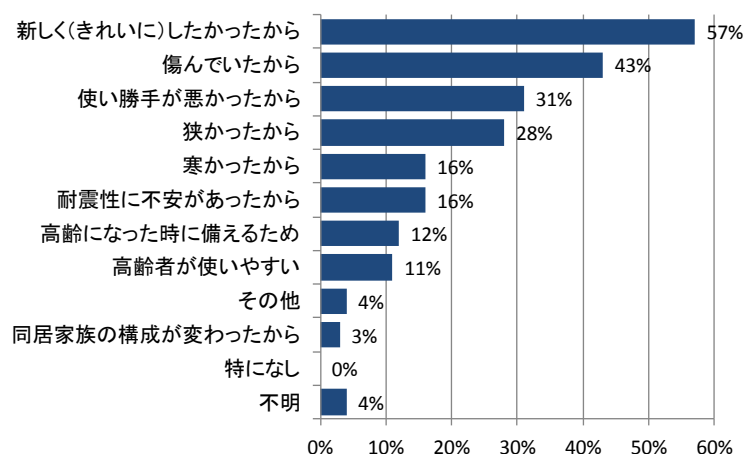


図 2-10-37 改修費用(アンケート調査)

○改修内容

改修の内容別の実施割合は、大きい順に「外壁の塗替えや貼替え」が 80%、「屋根の塗替えや葺替え」76%、「内装の貼り替え」65%、「台所・浴室の交換」55%、「給湯などの配管の交換」49%である(図 2-10-38)。

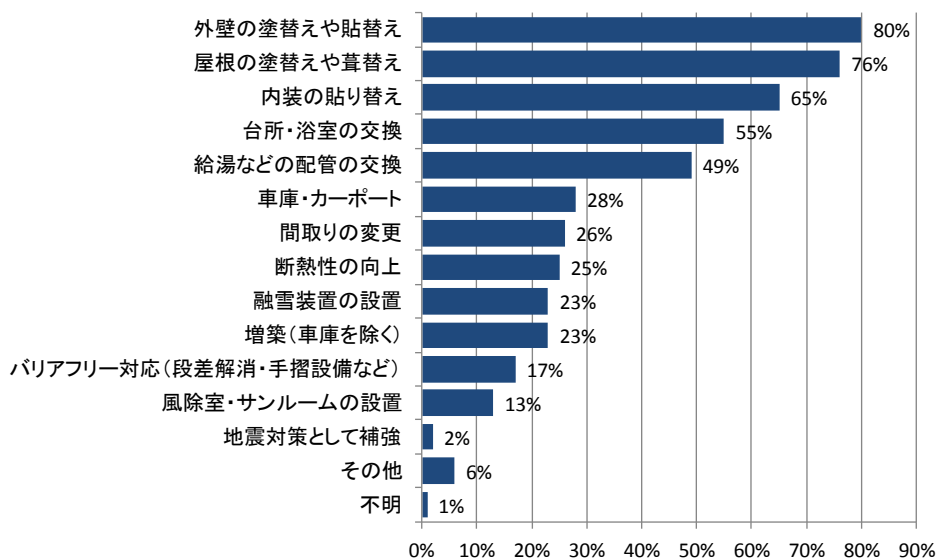


図 2-10-38 改修内容(アンケート調査)

○改修の際に困ったこと

改修の際に困ったことを項目別に見ると、「工事の見積金額(工事費用)の妥当性の判断」が 31%、「工事内容や工事方法の妥当性の判断」28%、「工事業者の選定」19%、「改修(リフォーム)の資金」20%、「工事に関する照会・相談先」15%となっている(図 2-10-39)。

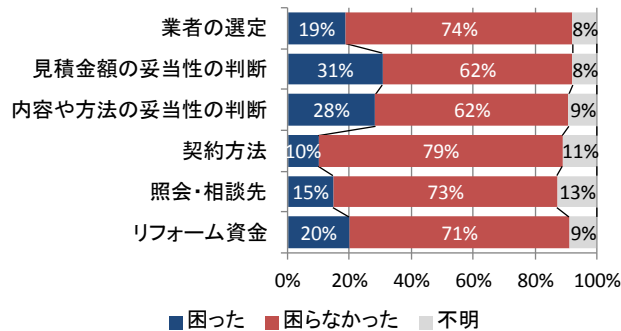


図 2-10-39 改修の際に困ったこと(アンケート調査)

以上の建替、改修状況から、改修では見た目の美しさなどに加え、住宅の基本的な性能である耐震性、断熱気密性能、高齢化対応などの性能向上リフォームの必要性や費用対効果の大きい改修方法を普及するとともに、や安心して改修できる仕組みづくりが求められる。

2-10-4 除雪状況

(1) 敷地内の除雪に対する満足度

敷地内の除雪に対して「不満」「やや不満」を合わせた割合を高年齢世帯分類別に見ると、「全体」で 36%、「高齢者なし」が 42%、「高齢者がいる」が 35%、「高齢者のみ」32%、「高齢単身」38%となっている。

どの世帯分類でも除雪に対する不満は高くなっている(図 2-10-40)。

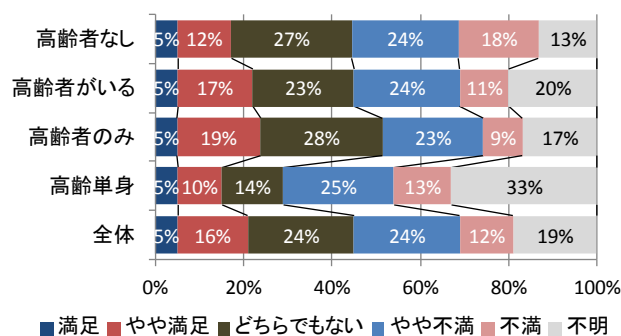


図 2-10-40 敷地内の除雪に対する満足度(アンケート調査)

(2) 戸建住宅の消融雪装置に関する状況

1) 設置状況

戸建住宅で消融雪装置を設置している割合は、「全体」が 41%で、どの世帯分類でも 30%以上で「高齢者のみ」では 51%である(図 2-10-41)。

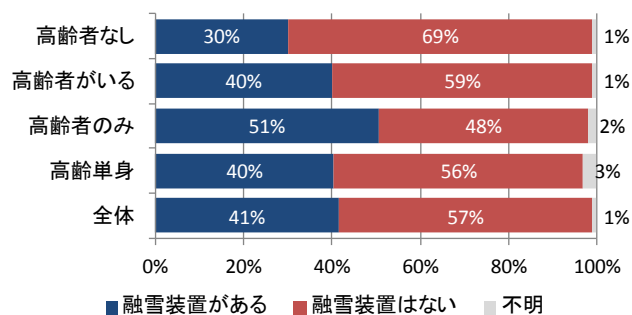


図 2-10-41 高齢世帯分類別の消融雪装置の設置割合(アンケート調査)

2) 消融雪装置の種類

設置している消融雪装置の種類別割合は、融雪槽・融雪機が最も大きく 55%、次いでロードヒーティングが 46%、屋根の融雪装置 10%である(図 2-10-42、写真 2-10-2)。

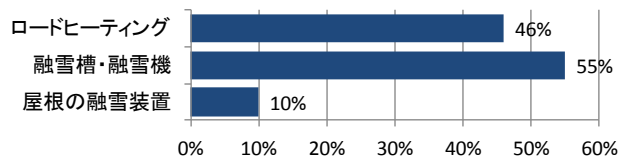


図 2-10-42 戸建住宅での消融雪装置の設置割合(アンケート調査)



写真 2-10-2 ロードヒーティング

(3) 除雪の担い手

■戸建住宅における除雪業者への委託状況

花川団地では、除雪車が通った後の置き雪の処理や、排雪、敷地内通路・車路の除雪などを、個人的に除雪業者に委託している例がある(写真 2-10-3)。アンケート調査から敷地内の除雪を個人的に除雪業者に実施している人の割合は、全体で24%である。

高齢世帯分類別に見ると、大きい順に「高齢単身」26%、「高齢者のみ」24%、「高齢者がいる」23%、「高齢者なし」19%と高齢化の進行とともに除雪負担が大きくなっていることを示していると考えられる(図 2-10-43)。



写真 2-10-3 除雪委託先サイン（旗）

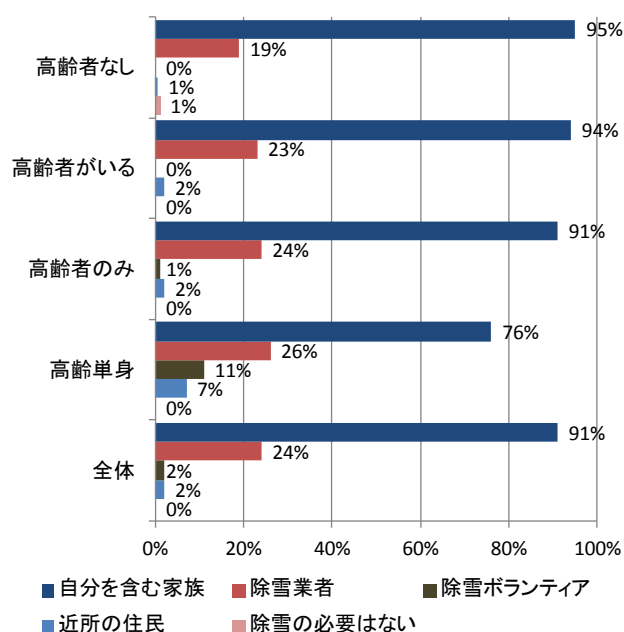


図 2-10-43 敷地内の除雪を行っている人(アンケート調査)

以上の除雪状況、以下のことが考えられる。

敷地内の除雪に対する不満は多世代にわたり大きく、消融雪によるエネルギー消費と運転コストの低減や除雪業者への委託料を軽減するための敷地内の除雪負荷の低減策と、高齢者などの除雪弱者に対する除雪支援方策等が求められる。

2-10-5 空家・空地の状況

自治会役員のヒアリングから戸建住宅地の、空家・空地、住替え状況について、以下のことが指摘されている。

- ・近年、空家が増加しており、その中には不在地主となって長期にわたり空家・空地のまま所有している例がある
- ・地域に空家・空地があるとごみが捨てられたり雑草が伸び放題になるなど美観や防犯上等の問題がある。
- ・戸建住宅から住替える例として、高齢世帯で单身になった場合や、体が不自由になると除雪の負担が大きくなり除雪が不要な札幌などのマンションに住替える例が多い。

以下にアンケート調査などから、空地・空家の状況や住替えに関する状況を把握する。

(1) 地価の動向

第一種低層住居専用地域と第二種低層住居専用地域の地価の公示価格を花川団地内と市全体、札幌市内のそれぞれ平均値は、平成 19 年では、花川団地は、石狩市全体と同価格で札幌市より 21,000 円/㎡低くなっている(図 2-10-44)。

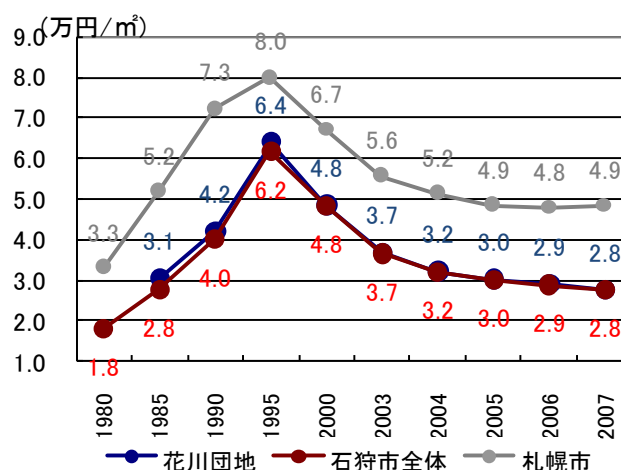


図 2-10-44 第一種低層住居専用地域と第二種低層住居専用地域の地価の公示価格の推移

(2) 戸建住宅地の空地・空家状況

花川団地のうち初期に開発された花川4条5丁目と5条3丁目の戸建住宅290戸について、ゼンリン住宅地図で苗字および建物の有無により、それぞれ空家と空地を判断した。その結果、空家・空地の割合は、平成2年で1%、H18年度では6%と増加傾向にある(図2-10-45)。

これらの空家・空地の増加は前述のように地域にとって望ましい状況ではないので、空家・空地が発生した際にできるだけ早く住替えが行われるようにすることと、空地・空家が継続する際には、その管理を適切に行うことが望まれる。特に所有者が不明で放置されることは避けることが望まれる。

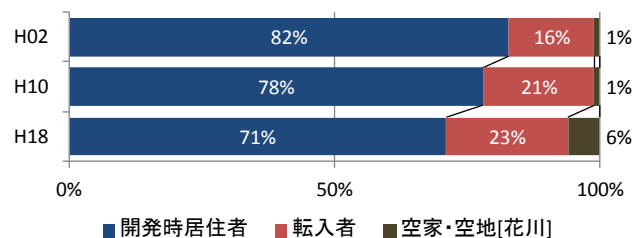


図2-10-45 開発当時の居住者割合と空家・空地割合の推移(ゼンリン住宅地図による)

2-10-6 居住者の団地の評価

アンケート調査で居住者の団地についての満足度を複数の項目について設問した結果、「総合的な満足度」が「満足」と「やや満足」を合わせて57%である。

また、「満足」と「やや満足」を合わせた満足度評価が高かった項目は、「緑などの自然」76%、「住宅地としての静かさ」75%、「広場・公園」65%など住環境に関するものや、「日常的な買い物」61%などの生活利便性に関するものである。一方で「不満」と「やや不満」を合わせた不満度が高かった項目は、「公共交通の利便性」41%、「身近な飲食店」39%、「道路歩道の除雪」35%、「医療施設・福祉施設」30%「教育・文化施設」27%などである(図2-10-46)。

これらから、満足度の高い住環境などは保全すると共に、不満度の高い「公共交通利便性」、「飲食店」、「除雪」、「公共施設」などについては改善・充実を検討する必要がある。

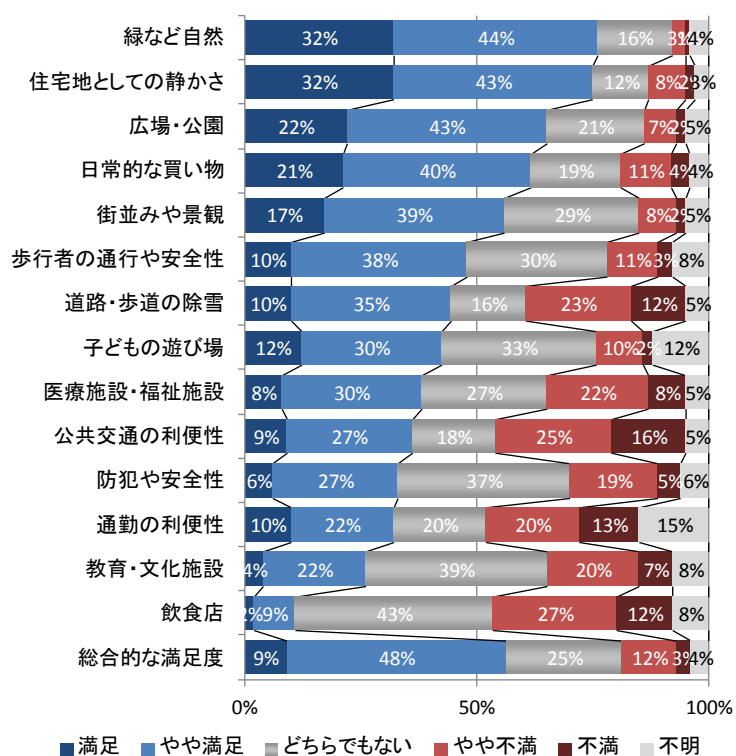


図 2-10-46 団地の満足度評価(アンケート調査)

2-10-7 住替え状況

(1) 住替えに関する状況

1) 近年居住者の前住地と住宅種類

花川団地での居住年数が10年未満の世帯の前住地割合は、札幌市を含む「道内の他市町村」が最も多く60%で、ついで、「市内」20%、「団地内」12%などとなっている。「団地内」と「市内」を合わせても32%にとどまる(図2-10-47)。

また、居住年数が10年未満の世帯の従前の住宅種類割合は、「民営の賃貸住宅」が40%と最も大きく、次いで「持家」23%、「社宅・官公舎」が19%となっている(図2-10-48)。

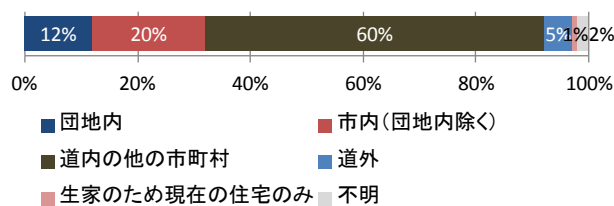


図 2-10-47 10年以内団地居住者の前住地(アンケート調査)

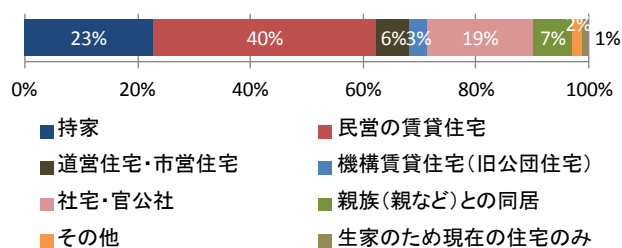


図 2-10-48 10 年以内団地居住者の従前の住宅種類(アンケート調査)

2) 近年居住者の団地選択理由

花川団地での居住年数が 10 年未満の世帯の花川団地を選択した理由割合は、上位 5 項目は、「価格または家賃が他の地域より安かったから」47%、「静かな環境だったから」32%、「近くに親類、または知人などがいたから」32%、「自然が多かったから」24%、「通勤に便利だったから」15%、「子供の通学に便利だったから」15%である。札幌市の低層住宅地に比べ地価が安いことと、静かさ・自然などの住環境が評価されていることがわかる(図 2-10-49)。

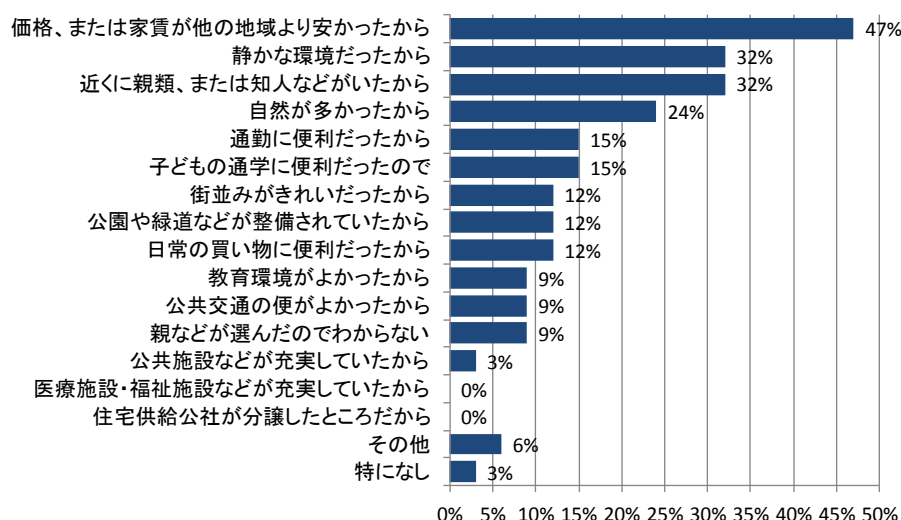


図 2-10-49 団地での居住年数が 10 年以内の世帯の団地選択理由(アンケート調査)

以上の住替えに関する状況から、以下のことが考えられる。

花川団地は良好な住環境や札幌市内に比べ地価が安いことなどから、団地内への住替えのニーズがあると考えられ、その対象者としては、道内各地に加え、団地内や石狩市内および近郊の団地内居住者の身近な親類や知人が期待される。これらに対応した住替えシステムの検討が重要である。

(2) 現住宅の住続け・住替えに関する意向状況

1) 住続け・住替え意向

○住宅種類別の現住宅の住続け・住替え意向

現住宅の住続け・住替え意向は、全体では「そのまま住続けたい」が 47%、「他の住宅に住替えたい」が 13%である。住宅種類別で見ると「持家戸建」住宅では「そのまま住続けたい」が 51%、「改修して現在の住宅に住み続けたい」が 15%と合わせて 66%が現住宅に住み続ける意向を持っている。

また、「集住賃貸」では「そのまま住続けたい」が 30%、「他の住宅に住替えたい」が 22%、「他の住宅に住替えたいが現在の住宅に住み続けると思う」が 11%である(図 2-10-50)。

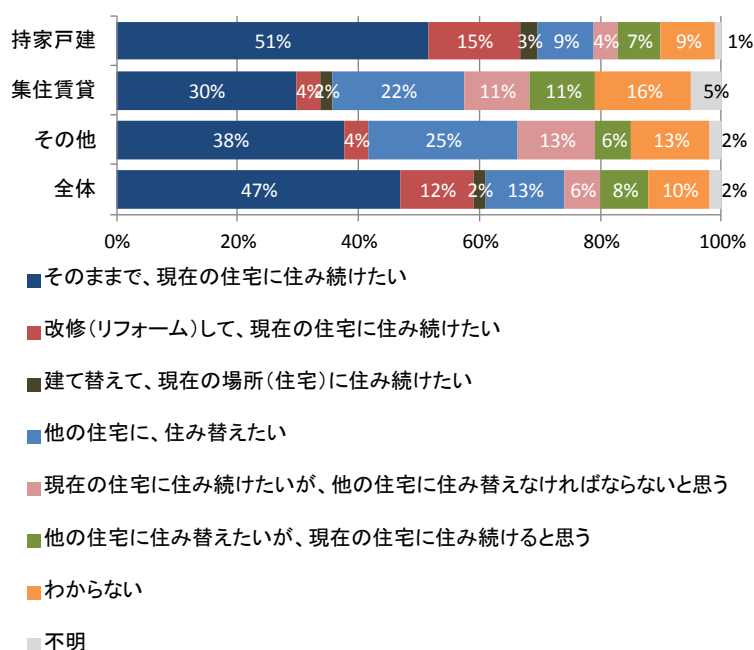


図 2-10-50 住宅種類別の現住宅での住替え・住続け意向(アンケート調査)

○高齢世帯分類別の現住宅の住続け・住替え意向

60 歳以上の高齢者に関する世帯分類別に見ると、「そのまま住続けたい」と「改修して現在の住宅に住み続けたい」を合わせた割合が「高齢者のみ」68%、「高齢者がいる」65%、「高齢単身」64%と大きくなっている(図 2-10-51)。

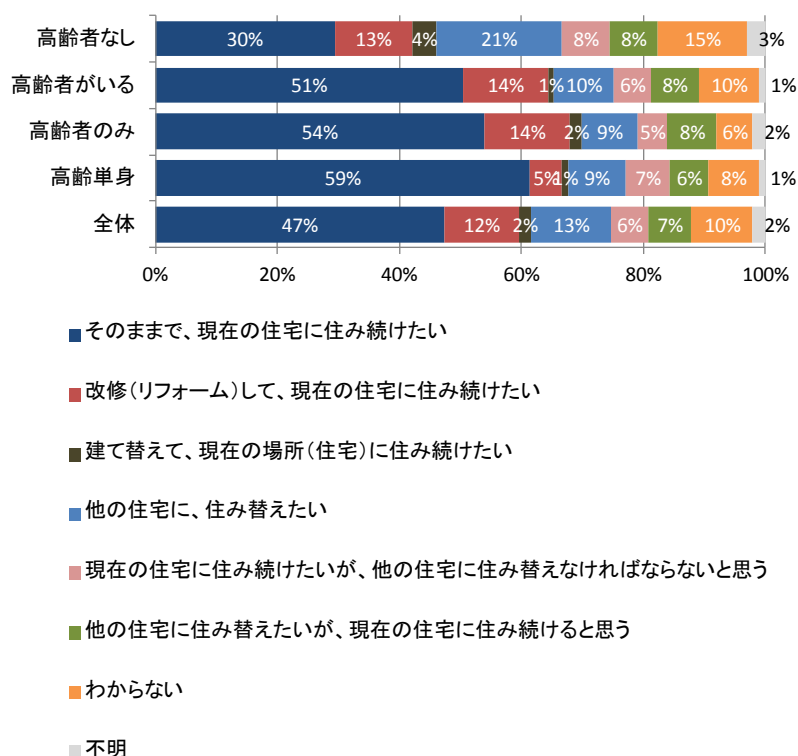


図 2-10-51 高齢世帯分類別の現住宅での住替え・住続け意向(アンケート調査)

2) 住替え意向者の希望住替え場所

住替え意向のある団地居住者の希望の住替え場所割合は、大きい順に札幌市(59%)、その他市町村(17%)、団地内(5%)、市内(8%)となっている(図 2-10-52)。

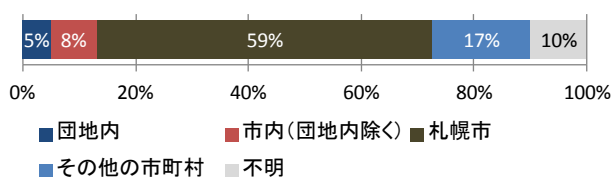


図 2-10-52 住替え意向のある世帯の住替え希望場所(アンケート調査)

以上の現住宅の住続け・住替えに関する意向状況から、以下のことが考えられる。

高齢になっても戸建住宅で住み続けたい居住者が住み続けられるように、適切な改修の推進や生活サービスの提供などが求められる。住替え希望場所として団地外が多いため、人口世帯減少を軽減するためには、団地内に魅力ある住替えの受け皿づくりが求められる。

(3) 戸建住宅居住者の集合住宅への住替えに関する意向

1) 集合住宅への住替え意向

戸建住宅の面積と世帯人数のミスマッチの解消や、高齢化に伴い自律的な生活ができなくなった際への住み替えなどを想定し、戸建住宅から集合住宅への住替え意向についてアンケート調査から把握する。

戸建住宅の60歳以上の高齢者世帯分類別の集合住宅への住替え意向は、「すぐに住替えたい」「すぐではないが住替えを考える」を合わせて全体では31%、「高齢者のみ世帯」が最も大きく35%である(図2-10-53)。

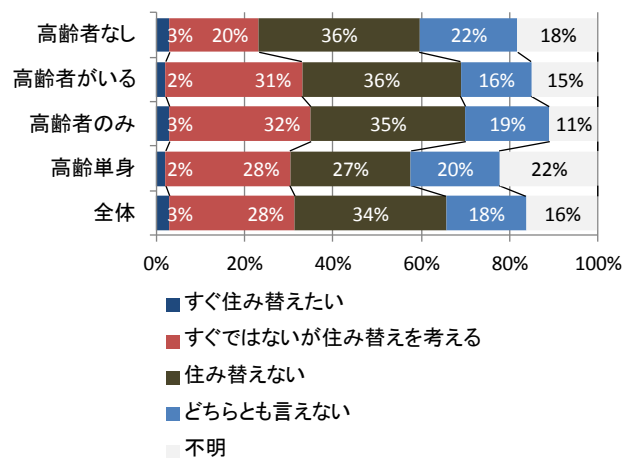


図2-10-53 集合住宅への住替え意向(アンケート調査)

2) 集合住宅への住替え希望場所

住替え意向のある人(「すぐに住替えたい」「すぐではないが住替えを考える」)について、希望住替え場所の割合は、「札幌市」が68%と最も多く、次いで「団地内」が17%である(図2-10-54)。

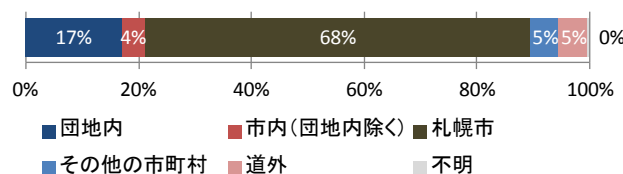


図2-10-54 集合住宅に住替え意向のある人の希望住替え場所(アンケート調査)

3) 住替え希望の集合住宅の種類

住替え意向のある人(「すぐに住替えたい」「すぐではないが住替えを考える」)について、希望する住宅の種類は、「高齢者サービス付き住宅」が41%と最も多く、次いで「民間

分譲マンション」の29%、「道営・市営住宅」の13%である(図2-10-55)。

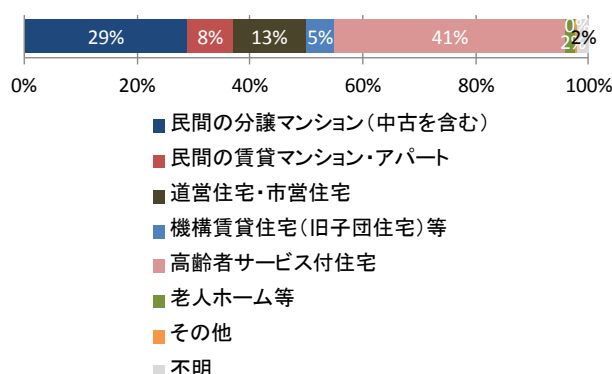


図2-10-55 住替え意向のある人の希望住宅種類(アンケート調査)

4) 住替え後の住宅で利用したいサービス

「高齢者のみ」と「高齢単身」世帯を対象に、住替え後の住宅で利用したいサービス意向について見ると、「高齢者のみ」と「高齢単身」の上位3項目はともに共通で、「体調が悪い時の一時的なお手伝い」がそれぞれ41%、46%、ついで、「定期的に様子を見に来てもらう」がともに32%、「介護サービス」が29%、26%である。自律的な生活を前提にそれを補完するサービスと、介護など自律的な生活ができなくなったときのサービスの両方の意向があらわれている(図2-10-56)。

次に、これらのサービスに対して支払える金額について見ると、5万円以上が63%を占め、サービスの対価について、ある程度認識されていることがわかる(図2-10-57)。

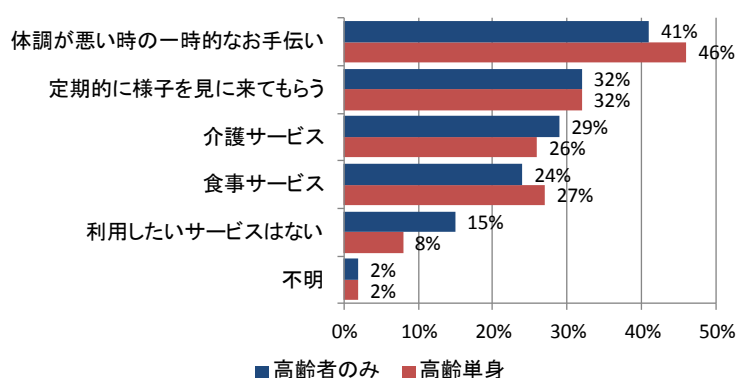


図2-10-56 「高齢者のみ」と「高齢単身」における世帯住替え後の住宅で利用したいサービス意向(アンケート調査)

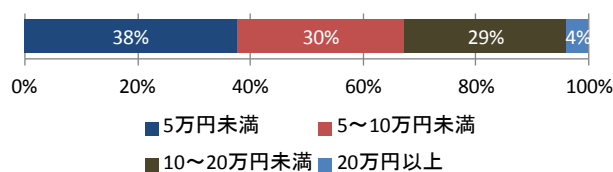


図 2-10-57 世帯住替え後の住宅で利用したいサービスに支払える金額(アンケート調査)

5) 住替え希望者の現住宅の処分意向

住替え意向のある人(「すぐに住替えたい」「すぐではないが住替えを考える」)について、住替えの際の現住宅の処分意向は、「売却したい」が65%と最も多く、次いで「家族親族が住む」が23%、「賃貸したい」が6%、「空家のまま持っている」が2%である。戸建居住者が集合住宅に住替える際に、現住宅が中古住宅市場にでる割合は「売却したい」「賃貸したい」を合わせて71%である(図 2-10-58)。

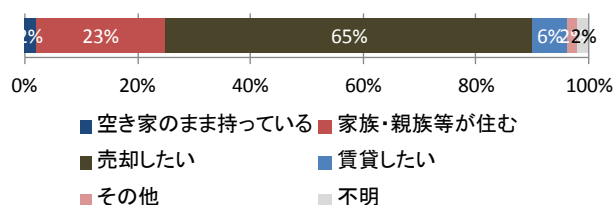


図 2-10-58 住替え意向のある人の現住宅の処分意向(アンケート調査)

以上の戸建住宅居住者の集合住宅への住替えに関する意向状況から、以下のことが考えられる。

集合住宅に住替えたい人の多くが札幌市を希望しており、今後の人口世帯減少を軽減するためには、団地内の受け皿づくりと、戸建住宅居住者が現住宅の売却や賃貸の処分を安心して行えるような住替え支援が求められると考えられる。特に賃貸については、資産価値の有効利用や若年層の流入促進の面から、管理などの不安要因を取り除けるような支援が求められる。

2-10-8 地域コミュニティの状況

自治会役員へのヒアリングでは、近年、町内会の加入率が低下傾向にあること、少子高齢化で地区のお祭りや子供会がなくなるなど、地域コミュニティの沈滞化が指摘されている。以下にアンケート調査により近所づきあいの状況や今後の住民活動への参加意向などを把握する。

(1) 近所づきあい状況

1) 現在の近所づきあい状況

現在の近所づきあいの盛んさについて見ると、全体で「盛んであると思う」が 13%にとどまっている。建物種類別に見ると、「盛んだと思う」が「持家戸建」で 16%に対し「集住賃貸」が 4%となっており、特に集住賃貸で近所づきあいが盛んでない状況がうかがえる(図 2-10-59)。

次に昔と比べて近所づきあいの変化については、「変わらない」が最も大きく 41%で、「盛んになったと思う」6%、「少なくなったと思う」が 29%となっている(図 2-10-60)。

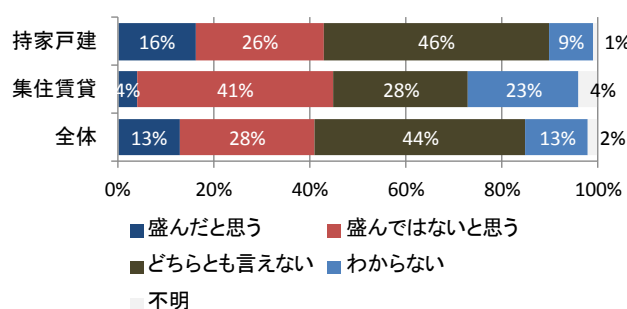


図 2-10-59 建物種類別の現在の近所づきあいの盛んさ (アンケート調査)

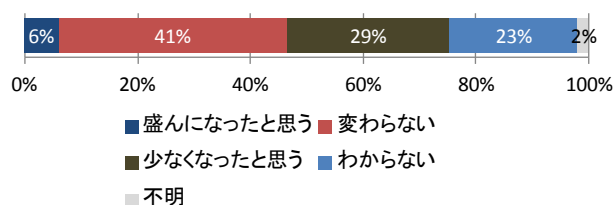


図 2-10-60 昔と比べて近所づきあいの変化状況 (アンケート調査)

2) 今後の近所づきあいのあり方の意向

今後の近所づきあいのあり方についての意向の割合は、「近所づきあいは盛んな方が良い」が 11%、「適度な近所づきあいがあったほうが良い」が 79%と合わせて 90%を占める。近所づきあいの必要性は認識されていると考えられる(図 2-10-61)。

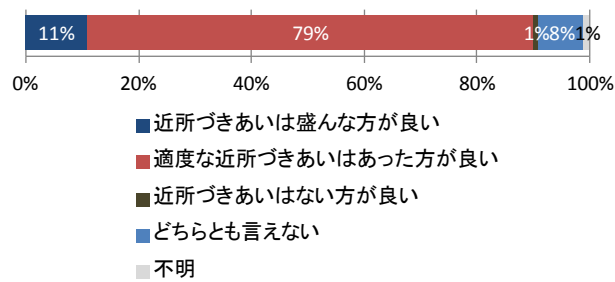


図 2-10-61 今後の近所づきあいの意向 (アンケート調査)

(2) 地域活動への参加状況

1) 現在の地域活動への参加状況

「町内会活動」「老人クラブ」「趣味の活動」「地域福祉ボランティア活動」「まちづくり活動」それぞれについて参加状況を把握した。「参加している」と「たまに参加している」を合わせた割合は「町内会活動」が 67%と最も大きく、次いで「趣味の活動」28%、「地域福祉ボランティア活動」23%、「まちづくり活動」23%である(図 2-10-62)。

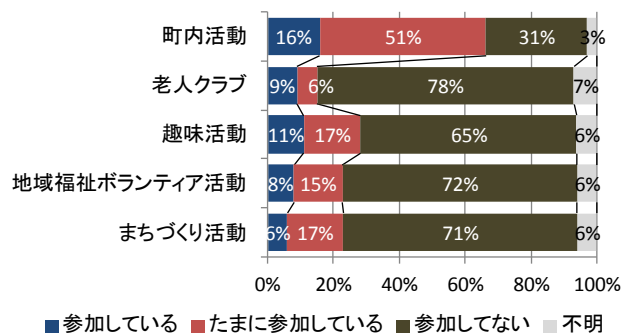


図 2-10-62 現在の地域活動への参加状況 (アンケート調査)

2) 今後の地域活動への参加意向

上述と同じ地域活動項目について、今後の参加意向は、「参加したい」「ある程度参加したい」を合わせると、「町内会活動」が 78%と最も大きく、次いで「地域福祉ボランティア活動」が 68%、「まちづくり活動」67%、「趣味の活動」61%で過半を占める(図 2-10-63)。

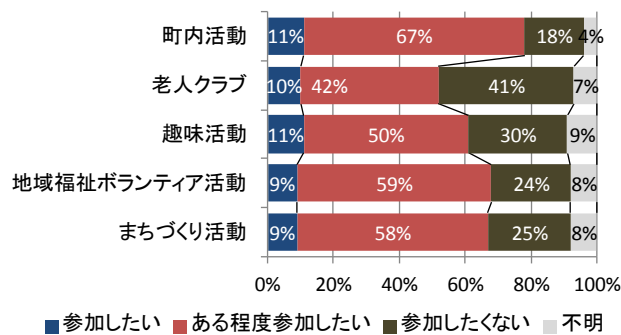


図 2-10-63 今後の地域活動への参加意向(アンケート調査)

以上の地域コミュニティの状況から、以下のことが考えられる。

現状の地域コミュニティは近所づきあいなどが沈滞化しており、さらなる高齢化や自治体財政のひっ迫の状況を考えると相互扶助を伴う地域コミュニティの形成が必要で、その在り方や実現方法などが今後の課題である。団塊の世代がリタイアしてくるなど高齢化が進行する中で、これらのコミュニティを支える担い手として高齢者が重要になる。

2-10-9 住宅開発ポテンシャル（団地周辺の住宅地開発状況）

花川団地周辺の住宅地開発状況を平成9年から18年までの住宅地の開発許可状況から把握する。花川団地周辺ではほとんど住宅地開発が行われておらず、この地域の住宅開発圧力はあまりないものと考えられる(図 2-10-64)。



図 2-10-64 花川団地周辺での開発許可状況 (H9～H18)

2-10-10 建物用途等の制限意向

(1) 建物用途等の制限に関する意向

花川団地の用途地域は、計画的な住宅地として、戸建専用住宅を想定した「第1種低層住居専用地域(建ぺい率：40%、容積率：60%)」、公営住宅や社宅などの集合住宅を想定した「第1種中高層住居専用地域(建ぺい率：60%、容積率：200%)」、地区センターで商業業務店舗等を想定した「商業地域(建ぺい率：80%、容積率：400%)」とサブセンターで比較的小規模な店舗や診療所などを想定した「近隣商業地域(建ぺい率：80%、容積率：200%)」の4種類で色分けされ、さまざまな用途の建物が混在しない極めて純化した用途地域となっている。

このため、住宅地域では、店舗併用住宅やアパートなどが立地しにくく良好な住環境が実現しており、前述のアンケート調査による団地の評価でも「住宅地としての静かさ」「街並みや景観」などで住民の高い評価を得ている。

一方で、純化した用途規制のため住宅地域での飲食店や小売店舗などが立地できず、団地の評価でも「身近な飲食店」に対する不満が大きくなっており、生活利便性上の問題となっている可能性もある。

また、花川団地の戸建住宅地は 90 坪程度の敷地で供給されており、良好な住環境を形成している大きな要因と考えられるが、一方で団地内の既存の戸建住宅(地)を購入する場合、大規模な敷地が土地取得価格を高くし、若年層の新規流入を妨げている面もある。

そこで、ここでは、住宅地域の良好な住環境を担保している住宅地域の法定容積率の緩和や最低敷地面積の規制、賃貸アパートや身近な飲食店の立地について、その意向を把握する

1) 賃貸アパートの立地意向

仮に近所の戸建住宅が建っていた場所に賃貸アパートが建つことの意向は、「若い世代が住みやすくなるので良い」が 14%に対し、「戸建て住宅地としての環境が変わるので良くない」が 52%を占める。ここでも良好な住環境を保全する意向が大きいことがうかがえる(図 2-10-65)。

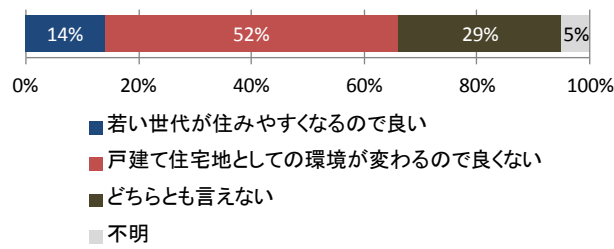


図 2-10-65 近所の戸建住宅用地の賃貸住宅の立地意向(アンケート調査)

2) 街並み形成のための建物の地域ルール

建物の色や高さなどの地域ルールを定めることに対する意向は、「強制力がある地域のルールを定めた方が良い」が 22%と「自主的に取り組む程度の地域のルールを定めた方が良い」48%を合わせて 70%に対し、「特に定める必要はない」が 17%と、良好な住環境の保全、創出に対する意識の高さがうかがえる(図 2-10-66)。

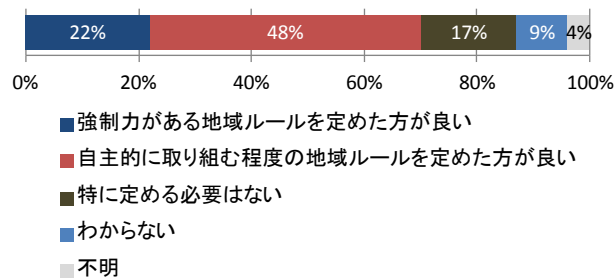


図 2-10-66 建物の色や高さなどの地域ルールを定めることに対する意向(アンケート調査)

3) 徒歩で行ける小規模商業施設立地意向

花川団地では商業施設は地区センター等に集中しており、住宅地内に小売店舗等がほとんどない状況にある。

そこで、徒歩で行ける小規模商業施設についてその立地意向は、「小売店舗」、「コンビニ」、「食事所」、「パン屋」で「あったほうが良い」がそれぞれ 69%、69%、62%、51%で、「ない方がよい」が 6%以下となっている(図 2-10-67)。

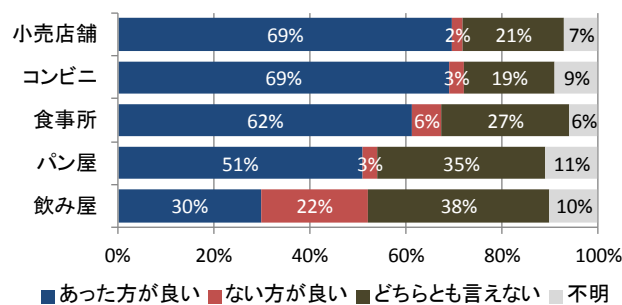


図 2-10-67 徒歩で行ける小規模商業施設立地意向(アンケート調査)

戸建住宅地の良好な住環境の保全に対する住民の意識は高く、それらを具現化するために、地区計画による最低敷地規模の設定や小規模商業施設の立地を誘導する土地利用など都市計画制度等の運用の変更を検討する必要がある。NTでの変更は、住民の合意をとることが難しいが住民が主体的に考え議論していくことが大切になる。また、街並み景観に関する意識も高く、ルールづくり等も併せて検討することにより、価値の高い住宅地づくりが可能になる。

2-10-11 NTでの将来の必要な取り組み意向

花川団地の将来のために必要な取り組み意向は、全体では、取り組み意向の大きい上位5つは「高齢者が安心して住むことができる環境づくり」69%、「除排雪の充実」61%、「公共交通（バス）の充実」43%、「若い世代の転入の促進」40%、「自然環境の維持・保全」33%である(図 2-10-68)。

高齢世帯(高齢者がいる、高齢者のみ、高齢単身)では、上位5つは「高齢者が安心して住むことができる環境づくり」74%、「除排雪の充実」63%、「公共交通（バス）の充実」、「若い世代の転入の促進」42%、「自然環境の維持・保全」35%である(図 2-10-69)。

子どもがいる世帯では、上位5つは「防犯や子どもの安全の確保」64%、「子育てがしやすい環境づくり」58%、「除排雪の充実」44%、「若い世代の転入の促進」43%、「高齢者が安心して住むことができる環境づくり」35%である(図 2-10-70)。

必要な取り組み意向の上位5つで、高齢世帯と子どもがいる世帯に共通する項目は、「除排雪の充実」「高齢者が安心して住むことができる環境づくり」「若い世代の転入の促進」の3項目である。

ここで示された将来必要とする取組は、今後の団地のあり方を検討する際に参考となる。

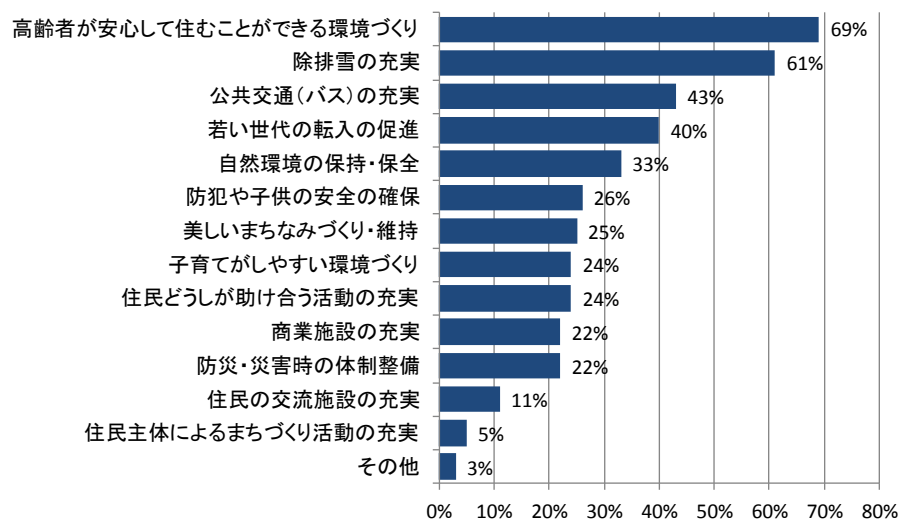


図 2-10-68 将来必要な取組み意向(5 つまで選択) (アンケート調査)

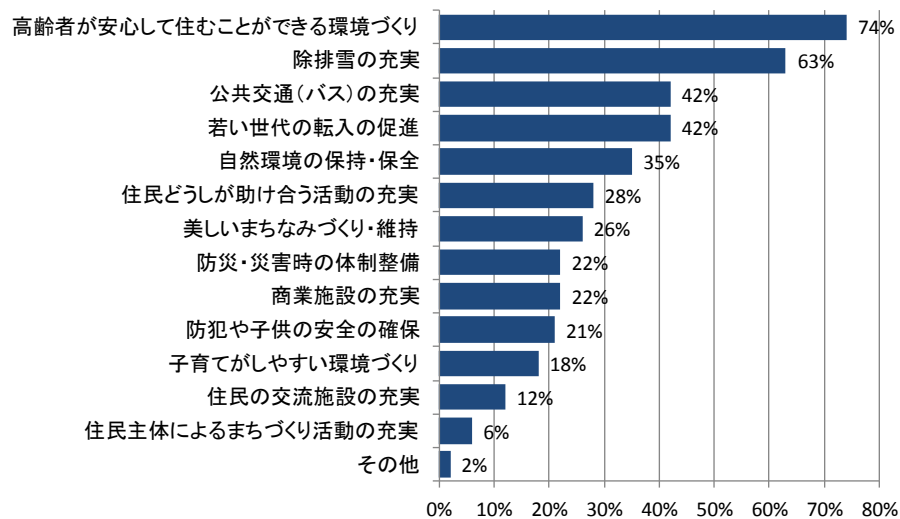


図 2-10-69 高齢世帯の将来必要な取組み意向(5 つまで選択) (アンケート調査)

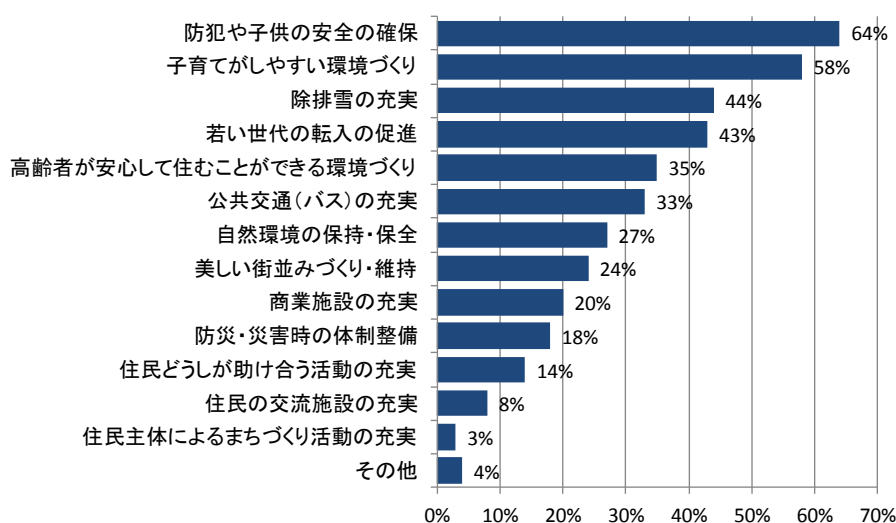


図 2-10-70 子どもがいる世帯の将来必要な取組み意向(5 つまで選択) (アンケート調査)

2-10-12 公共施設の整備やサービスの利用意向

(1) 公園に対する整備意向

1) 公園の利用状況

身近な街区公園(児童公園)の利用状況は、全体で「使っている」が 36%である。子供有無世帯別で見ると、「使っている」が「子供有」で 82%、「子供無」が 29%である(図 2-10-71)。

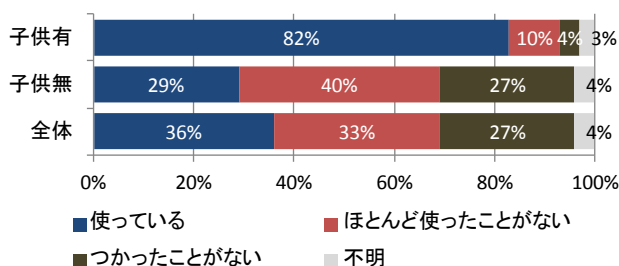


図 2-10-71 子どもの有無世帯別の身近な児童公園の利用状況(アンケート調査)

2) 今後の公園の利用に関する意向

身近な公園の利用についての意向は、全体で「高齢者など住民全体で利用できるようにする」が 61%、「今までのように子供のために利用する」が 22%である。子供有無世帯別で見ると「子供有」で「今までのように子供のために利用する」が 64%を占める一方で、「子供無」では「高齢者など住民全体で利用できるようにする」が 64%である(図 2-10-72)。

次に、仮に身近にある地域の公園の利用方法などを地域住民で考えられるとした場合の

参加意向は、全体で「参加したいまたは関心がある」が41%で、「参加したくないまたは関心がない」8%である。子供有無世帯別では子供無で全体と同様の傾向だが、子供有では「参加したくないまたは関心がない」が全体・子供無世帯に比べ少なくなっている(図 2-10-73)。

以上の公園に対する整備意向から、次のようなことが考えられる。

開発当時に子どもが遊ぶことを中心に考えられてつくられた街区公園(当時は児童公園)は、現在の少子高齢化の状況で、多世代が利用できる機能・役割に転換する必要がある。ただし、再整備には多額のコストがかかるため、整備後に公園の利用が活性化されるように、また、公園が地域コミュニティを活性化するツールとなるよう、計画から整備、利用の企画、維持管理まで住民が深くかかわることが重要となる。

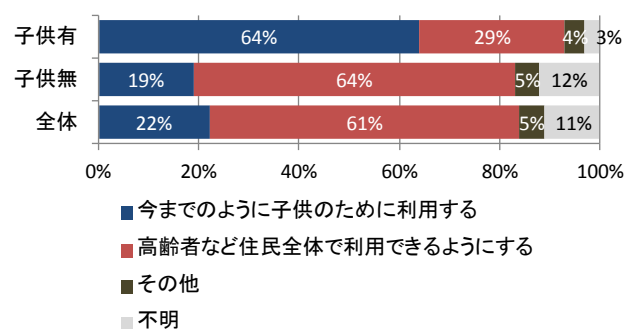


図 2-10-72 身近な児童公園の今後の利用意向(アンケート調査)

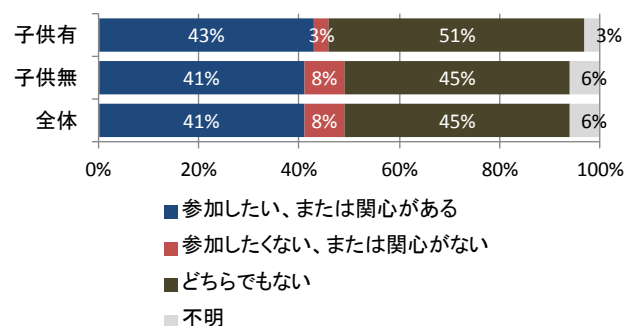


図 2-10-73 身近な児童公園の今後の利用を地域住民が考える際の参加意向(アンケート調査)

(2) 公共施設の整備意向

今後、整備・充実してほしい公共施設の割合は、全体では、整備・充実意向の大きい上位5つは「高齢者など気軽に集えるスペース」39%、「屋内運動施設」34%、「福祉施設(デイサービスセンターなど)」32%、「文化・学習施設(陶芸・調理・木工作業等)」30%、「図書機能がある施設」24%、である(図 2-10-74)。

高齢世帯(高齢者がいる、高齢者のみ、高齢単身)では、上位5つは「高齢者など気軽に集えるスペース」43%、「福祉施設(デイサービスセンターなど)」33%、「屋内運動施設」32%、「文化・学習施設(陶芸・調理・木工作業等)」28%、「図書機能がある施設」23%である(図

2-10-75)。

子どもがいる世帯では、上位5つは「子どもが利用できる屋内運動施設」58%、「子どもが遊べる屋内スペース」54%、「屋内運動施設」33%、「児童公園などの身近な広場」32%、「小さな子供を持つ親子が気軽に集えるスペース」32%である(図 2-10-76)。

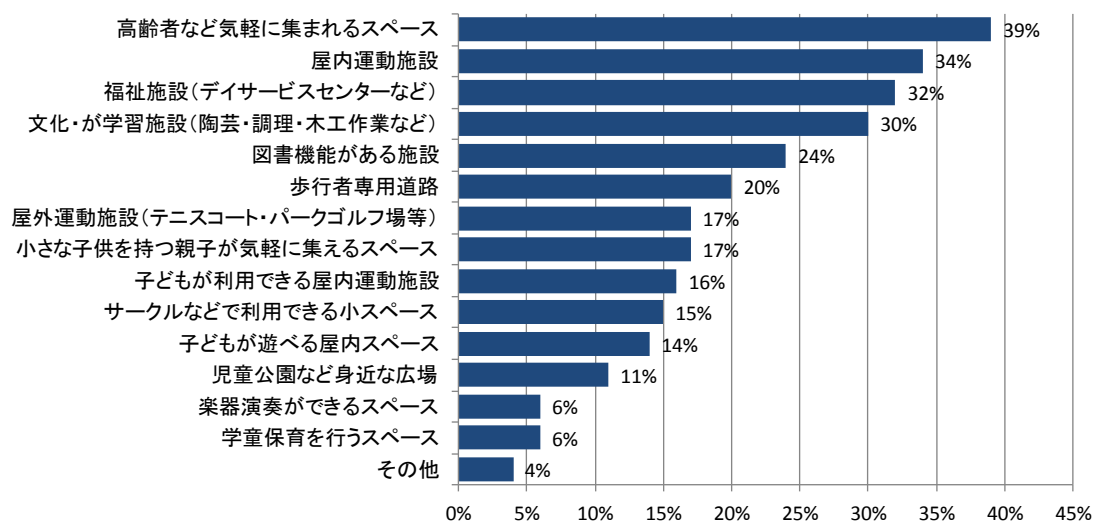


図 2-10-74 整備・充実してほしい公共施設(5 つまで選択) (アンケート調査)

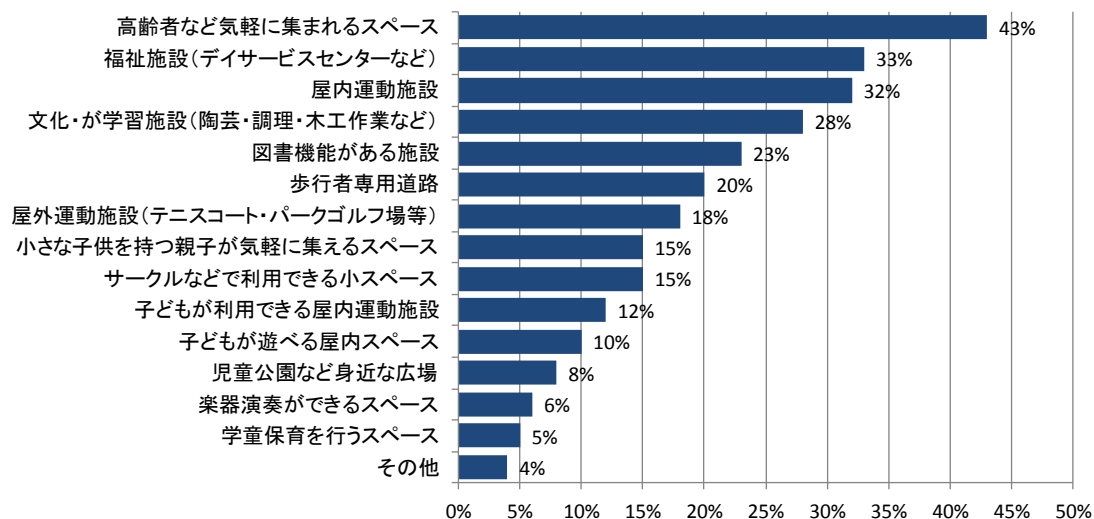


図 2-10-75 高齢世帯の整備・充実してほしい公共施設(5 つまで選択) (アンケート調査)

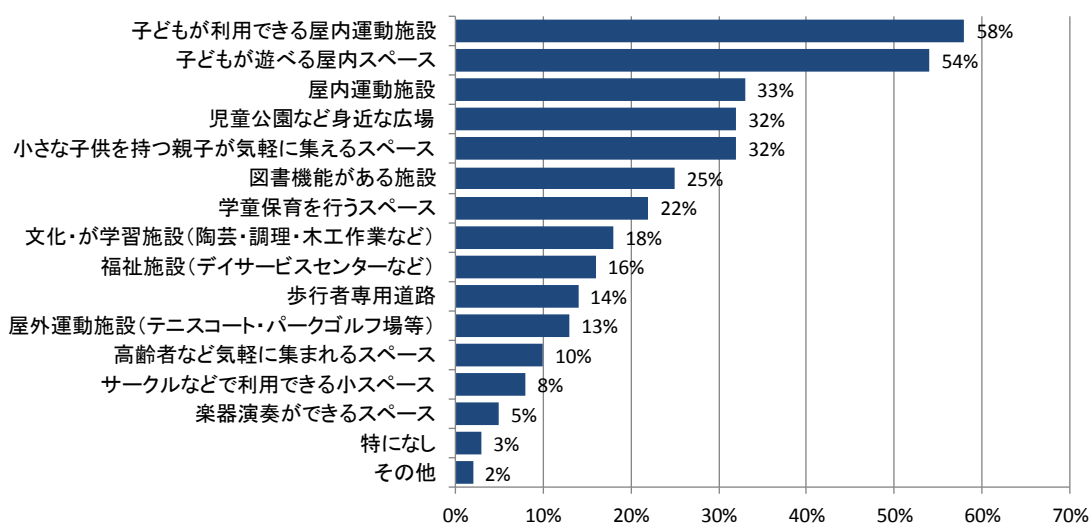


図 2-10-76 子供がいる世帯の整備・充実してほしい公共施設(5 つまで選択)(アンケート調査)

(3) サービスの利用意向

団地内で利用したいサービスや取り組みの意向割合は、全体では、利用意向の大きい上位5つは「急に具合が悪くなった時に連絡できる緊急通報システム」61%、「敷地内の除雪サービス」51%、「一時的な家事等の手伝いサービス」26%、「経験や技術などを役立てられるような取り組み」26%、「健康に良い食事の宅配サービス」23%である(図 2-10-77)。

高齢世帯(高齢者がいる、高齢者のみ、高齢単身)では、上位5つは「急に具合が悪くなった時に連絡できる緊急通報システム」65%、「敷地内の除雪サービス」52%、「一時的な家事等の手伝いサービス」29%、「健康に良い食事の宅配サービス」24%、「経験や技術などを役立てられるような取り組み」24%である(図 2-10-78)。

子どもがいる世帯では、上位5つは「敷地内の除雪サービス」40%、「急に具合が悪くなった時に連絡できる緊急通報システム」37%、「一時託児サービス」32%、「経験や技術などを役立てられるような取り組み」26%、「育児等の相談」16%である(図 2-10-79)。

利用したいサービス、取り組みの上位5つで、高齢世帯と子どもがいる世帯に共通する項目は、「急に具合が悪くなった時に連絡できる緊急通報システム」、「敷地内の除雪サービス」である。また、「経験や技術などを役立てられるような取り組み」が全体で4位26%となっており、自分が能動的に行う取り組みの意向があることがうかがえる。

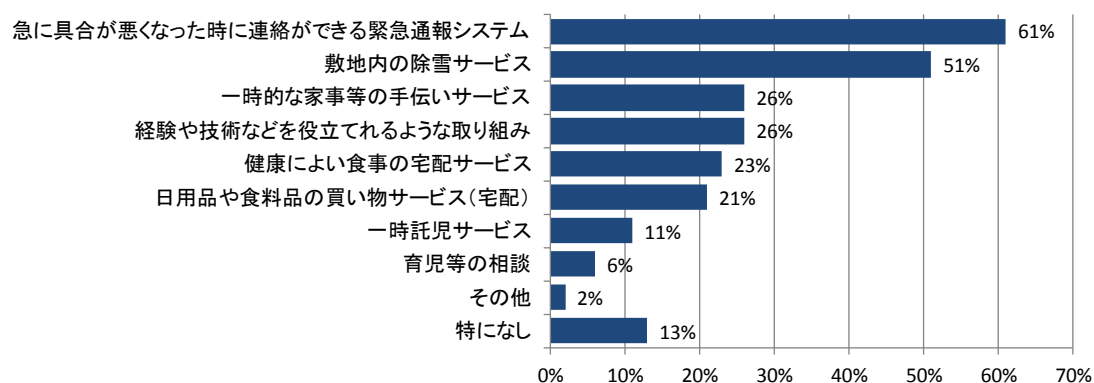


図 2-10-77 利用できるとよいサービス(5 つまで選択) (アンケート調査)

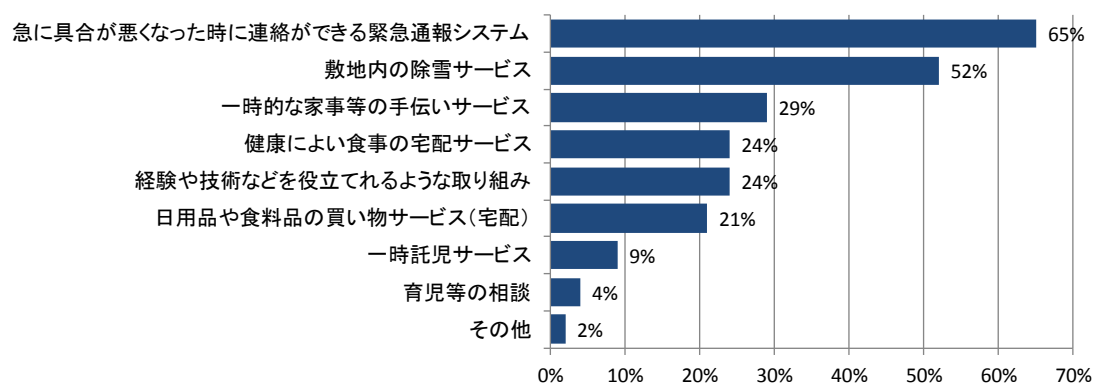


図 2-10-78 高齢世帯の利用できるとよいサービス(5 つまで選択) (アンケート調査)

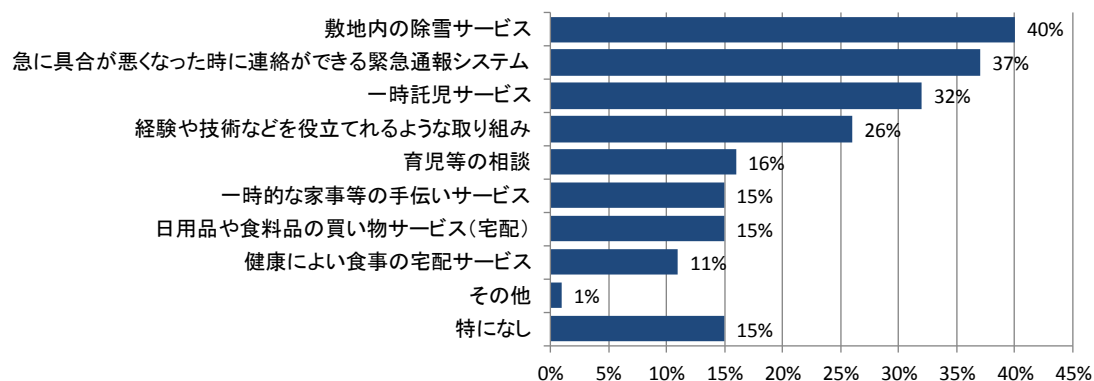


図 2-10-79 子どもがいる世帯の利用できるとよいサービス(5 つまで選択) (アンケート調査)

以上の公共施設の整備意向とサービスの利用意向から、次のようなことが考えられる。

人口減少、少子高齢化などの社会状況の変化を背景に、公共施設や生活支援サービスなどに対する住民の新しいニーズが生まれてきている。これらのニーズに対応することが、現在の居住者の快適で安全安心な暮らしの実現に加え、新規居住者の呼び込みの基礎となる。自治体財政がひっ迫する中で、これらのニーズを実現するためには、住民が計画等へ

の参加は勿論、企画・運営の担い手になることが重要である。

2-10-13 課題の整理

前述の現状の各項目における課題を整理したものを表 2-10-2 に示す。

また、以下に課題の概要をまとめる。

(1) 団地の都市全体での位置づけ

団地に関する居住者の住環境や買い物利便性に対する満足度が高くなっている。また、団地内や団地周辺での住宅地開発は行われておらず、開発圧力は小さいものの、地価が札幌市に比べ低いことが評価されている。これらのことから、花川団地は現在も魅力ある住宅地としてある程度評価されており、団地内への住替え圧力もあると考えられる。

(2) 少子高齢化による課題

急激な少子高齢化により、次のような課題が挙げられる。

- 世代の偏りを修正するための、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

(3) 住宅に関わる課題

- 性能向上リフォームの推進と安心して適正なリ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の建設誘導
- 空地・空家の速やかな解消と利活用
- 中古住宅の賃貸化支援

(4) 日常生活に関わる課題

- 除雪負荷の低減
- 徒歩生活の利便性向上

(5) 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

表 2-10-2 花川北団地の現状と課題の整理

	現状・問題点	課題
2) 居住者状況	○人口世帯減少 ○少子高齢化の急速な進行 (H17 高齢化率 21%) ○戸建住宅居住者で高齢化が進行 (高齢世帯率 74%) ○多くのリタイア層の発生(就業世帯率:51%) ○高齢単身・高齢者のみ世帯の子供の近郊居住率(67%)	●人口減少下での効率的な地域運営 ●若年者の流入促進 ●戸建住宅地での高齢化対策 ●地域活動の担い手の可能性 ●住替え流入の可能性 ●良好な住環境の保全
3) 団地の評価	○団地の居住者の評価 ・住環境や買物利便性で高い評価(満足+やや満足割合) (自然環境 76%、静かさ 75%、公園広場 65%、買物利便性 61%) ・公共交通、飲食店や除雪で不満(不満+やや不満割合) (公共交通 41%、身近な飲食店 39%、除雪 35%)	●公共交通の整備 ●身近な飲食店等の誘導検討
4) 将来の必要な取組み意向	○将来必要な取組 ・高齢者:「高齢者が安心して住むことができる環境づくり」74%、「除排雪の充実」63%、「公共交通(バス)の充実」、「若い世代の転入の促進」42%、「自然環境の維持・保全」35% ・子育て世代:「防犯や子どもの安全の確保」64%、「子育てがしやすい環境づくり」58%、「除排雪の充実」44%、「若い世代の転入の促進」43%、「高齢者が安心して住むことができる環境づくり」35%・共通:「除排雪の充実」「高齢者が安心して住むことができる環境づくり」「若い世代の転入の促進」	●除排雪の充実 ●高齢者の安心居住 ●若い世代の転入の促進 ・子育てがしやすい環境づくり、防犯や子どもの安全の確保
5) 戸建住宅の状況	○大規模な戸建住宅敷地(250~300 m²:49%) ○高齢のみ、単身高齢世帯でのミスマッチ (1人当たり延床面積 60 m²/以上:51%、広すぎる、やや広い割合:22%) ○戸建住宅の老朽化(築 30 年以上:40%) ○改修 ・改修理由で、見た目の美しさが上位 ・大規模な改修も行われている(改修費用 1000 万円以上 20%) ・改修内容は外装、屋根、内装、台所・浴室が上位 ・改修で見積金額の妥当性や内容方法の妥当性、業者の選定で困った割合 19~31%	●戸建住宅地の良好な住環境の保全と若年層の新規土地取得の困難:最低敷地規模の設定検討など議論が必要 ●ミスマッチ解消のための住替えの促進 ●建替、改修の推進 ●性能向上リフォームの普及 ●コストパフォーマンスの高い改修の普及 ●適正なりフォームができる環境づくり
6) 空家・空地・空き住替え状況	○戸建住宅地での空地・空家の増加(H18:5.1%) ○近年居住者の前住地が団地内 12%、市内 20%合わせて 32% ○近年居住者の団地選択理由と住環境、価格格的優位性と自然環境 ○持家戸建世帯で現住宅での住み続け意向が大きい(そのままで住み続けたい:51%、改修して住み続けたい:15%) ○高齢世帯での住み続け意向が大きい(「そのまま+改修して住み続けたい」:「高齢者世帯のみ」68%、「高齢者がいる」65%、「高齢単身」64%) ○「高齢者がいる」「高齢のみ」世帯で改修意向が大きい(「改修して現在の住宅に住み続けたい」が 14%) ○戸建住宅世帯の集合住宅への住替え意向がある程度存在 (「すぐに住替えたい+すぐではないが考える」全体:28%、高齢者のみ 32%) ○集合住宅に住替え意向のある人が団地内に住替えたい意向がある程度存在(団地内に住替えたい:17%) ○住替えたい集合住宅種類は高齢者サービス付き住宅(41%)、民間分譲マンション(29%) ○住替える場合の現住宅の処分 ・中古市場に出ない割合が 25%(空家で持っている:2%、家	●空家空地対策と活用 ・市との連携で所有者を明確(草刈りの斡旋や活用の仲介) ・住替え支援システム ・堆雪場所などの活用 ●身近な親類や知人による新規流入の期待 ・ローカルな住替情報収集発信による住替え支援 ●戸建に住み続けられるようなサービスの提供 ●適正なりフォームができる環境づくり(再掲) ●団地内に高齢者用の集合住宅を誘導 ●空家空地対策(不明地主が出ない

	族親類等が住む:23%) ・売却 65%、賃貸 6%	ように)、利活用 ●現住宅処分の支援 ●中古住宅の賃貸化支援
7)車の所有状況と日常的な買い物に関する状況	○高齢世帯での相対的に低い自家用車所有率(高齢単身世帯:62%) ○日常の買い物施設 ・全体では団地内の大規模商店が多い(夏冬:69~71%) ・高齢世帯で、団地内スーパーの割合が大きく、高齢単身では宅配も利用(2%) ○買い物の移動手段 ・高齢単身で徒歩が多い(特に冬)(高齢単身世帯の徒歩割合:夏 34%、冬 44%)	●団地内の商業機能の強化 ●高齢者に対する買い物支援 ●身近な小売・飲食店の誘導の検討
8)除雪状況(アンケート調査)	○除雪 ・敷地内除雪に対する不満が大きい(全体で 36%) ・消融雪装置の設置割合 41% ・業者への委託割合 24%(高齢単身では 26%)	●除雪負荷の低減 ●消融雪装置による消費エネルギーの低減 ・アプローチのカバード化の推進 ●高齢者等の除雪弱者に対する除雪支援
9)地域コミュニティの状況	○地域コミュニティの沈滞化 ・近所づきあいが「盛ん」13%、「盛んでない」28% ・昔に比べ「盛ん」6%、変わらない「変わらない」41%、「少ない」29% ○地域コミュニティの必要性を認識(今後の近所づきあいのあり方「盛んが良い」11%と「適度にあったほうが良い」79%合わせて 90%) ○地域活動の参加意向が強い(福祉ボランティア:参加したい 9%、ある程度参加したい 59%、まちづくり活動参加したい 9%、ある程度参加したい 58%)	●新たな地域コミュニティのあり方や実現方法の検討 ・リタイア層など地域活動の活性化が期待 ●新たな地域活動の検討
10)市街地構造に関する状況	○住宅地開発圧力がある(団地内、周辺での開発状況) ○戸建住宅地域での建物用途の制限意向 ・賃貸アパートの立地:賛成 14%、反対:52% ・街並み形成のための地域ルールの制定:賛成 70%、反対:17% ・徒歩で行ける小規模商業施設の立地意向が強い(小売店舗:69%、コンビニ:69%、食事処:62%、パン屋:51%、ただし、飲み屋は賛成 30%、反対 22%)	●民間事業者による展開の可能性 ●若年層の流入の可能性 ●戸建住宅地の住環境の保全のための都市計画制度等の運用検討 ●街並み形成のための地域ルールの制定 ●小規模商業施設の立地誘導方策の検討
11)公共施設の整備やサービスの利用意向	○公園のあり方意向 ・多世代で利用できる公園に対する要望がある(全体で「高齢者など住民全体で利用できるようにする」61%、「今までのように子供のために利用する」22% ・利用方法などを地域住民で考えられる場合の参加意向(全体で「参加したい関心がある」41%、「参加したくないまたは関心がない」8%) ○公共施設の整備・充実の意向 ・高齢者:高齢者など気軽に集えるスペース」43%、「福祉施設(デイサービスセンターなど)」33%、「屋内運動施設」32%、「文化・学習施設(陶芸・調理・木工作業等)」28%、「図書機能がある施設」23% ・子育て世代:「子どもが利用できる屋内運動施設」58%、「子どもが遊べる屋内スペース」54%、「屋内運動施設」33%、「児童公園などの身近な広場」32%、「小さな子供を持つ親々が気軽に集えるスペース」32% ○新たな住民サービスニーズ ・高齢者:「急に具合が悪くなった時に連絡できる緊急通報システム」63%、「敷地内の除雪サービス」52%、「一時的な家事等の手伝いサービス」29%、「健康に良い食事の宅配サービス」24%、「経験や技術などを役立てられるような取り組み」24% ・子育て世代:「敷地内の除雪サービス」40%、「急に具合が悪くなった時に連絡できる緊急通報システム」37%、「一時的託児サービス」32%、「経験や技術などを役立てられるような取り組み」26%、「育児等の相談」16%である。 ○自分のスキルを活かした取組意向がある(「経験や技術などを役立てられるような取り組み」が全体で 4 位 26%)	●子ども中心の公園から多世代で利用できる公園のあり方検討 ・住民による「公園のあり方検討+整備+管理」の可能性(より良い公園の実現と地域コミュニティの再生の可能性) ●新しいニーズに対応した公共施設の整備・充実 ・住民による企画運営 ・既存施設の利活用 ■新たなサービスニーズに対する対応 ・行政と連携の下、住民主体での対応が必要

2-11 愛国団地(釧路市)の現状分析

2-11-1 団地の沿革と概況

愛国団地は、釧路市中心市街地の北に位置し、計画人口 12,300 人、総面積 141ha で自然環境など良好な住環境を有するベッドタウンとして開発された(表 2-11-1、図 2-11-1、図 2-11-3)。

公共交通機関はバスで、釧路駅から直線距離で 3.5km 程度である。敷地規模が 80 坪前後の戸建住宅と公営住宅などで構成されている。また、団地内の中心部に商店街がある。

表 2-11-1 愛国団地の開発時期、事業主体、計画人口等

事業概要		居住者状況(H17 国調)		住宅状況(H18)	
事業主体	釧路市	人口	9,733 人	公住戸数	1,630 戸
事業年度	S50～56	世帯数	3,968 世帯	UR 住宅	0 戸
総面積	141ha	平均世帯人員	2.45 人/世帯	戸建専用住宅	1,764 戸
計画人口	12,300 人	高齢化率	17.9%	店舗併用住宅	59 戸
計画戸数	3-830 戸	※戸建専用・店舗併用住宅はゼンリン住宅地図による			



図 2-11-1 愛国団地の位置図(釧路圏都市計画図)

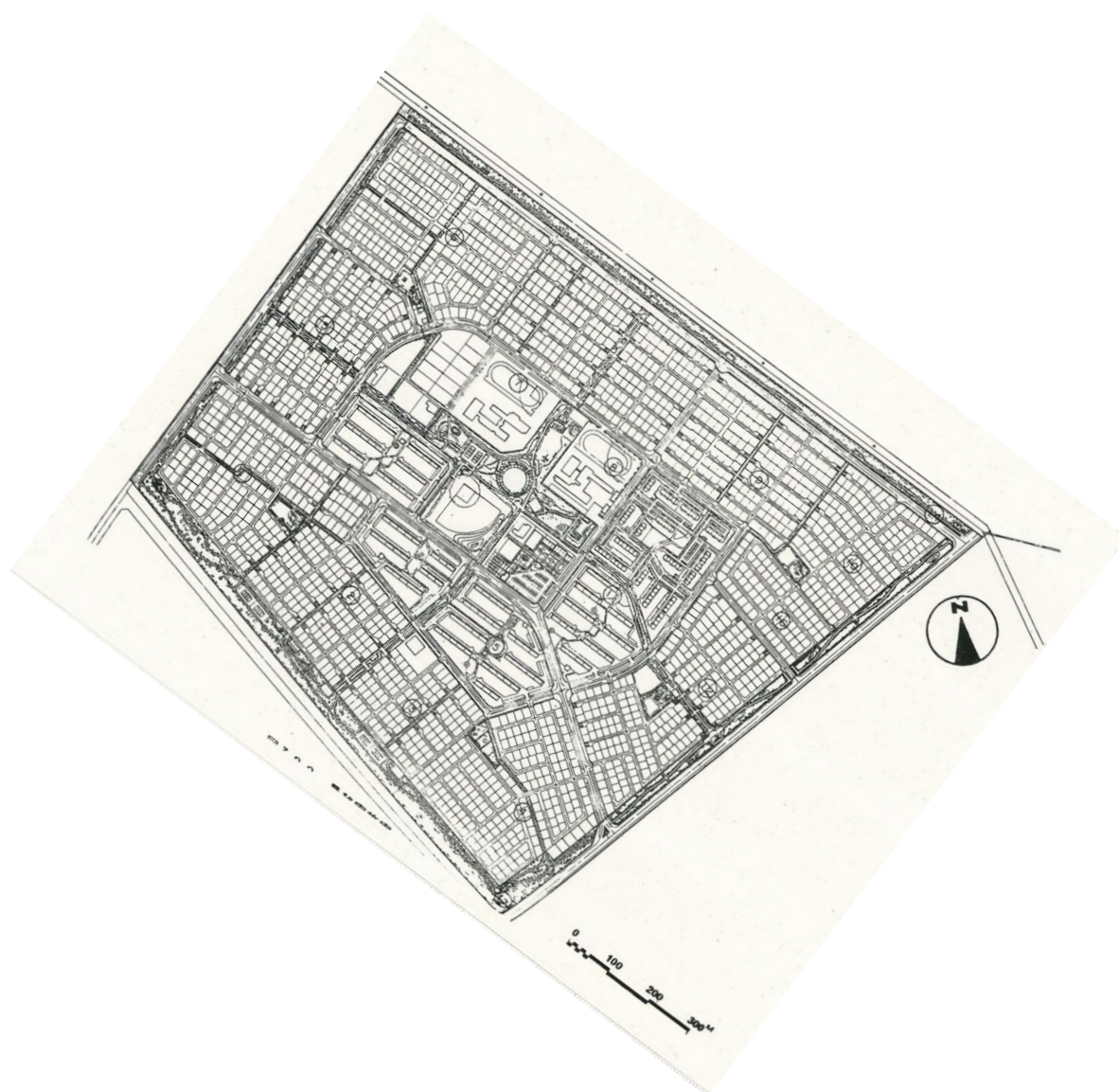


図 2-11-2 愛国団地の開発時の計画図



図 2-11-3 愛国団地の都市計画図



戸建住宅地



道営団地



地区センター



住民センター



老人福祉センター



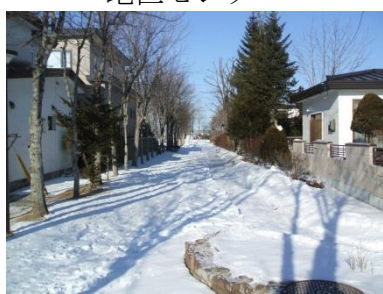
地区センター



公園



冬の公園



冬のフットパス

写真 2-11-1 愛国団地の状況

2-11-2 居住者の状況

(1) 人口・世帯数の推移

人口・世帯数を国勢調査データでみると、釧路市全体では、昭和 60 年以降人口が減少し、世帯数は微増傾向にある。愛国団地では、人口は全市と同じく昭和 60 年以降減少し、世帯数は微増傾向にある(図 2-11-4)。

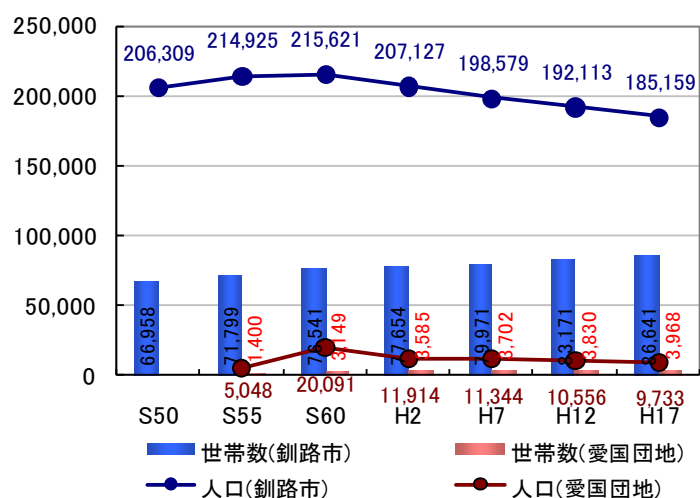


図 2-11-4 釧路市、愛国団地の人口、世帯数の推移(国勢調査)

(2) 少子高齢化状況

1) 高齢化

愛国団地と全市の高齢化率の推移を団地データが入手できた平成2年から見ると、平成2年以降ともに上昇し平成17年では、全市が20.2%に対し愛国団地が18.0%と低くなっているが、高齢者の増加率は平成12年から17年で全市が20.1%に対し、愛国団地は31.1%となっている(図2-11-5)。

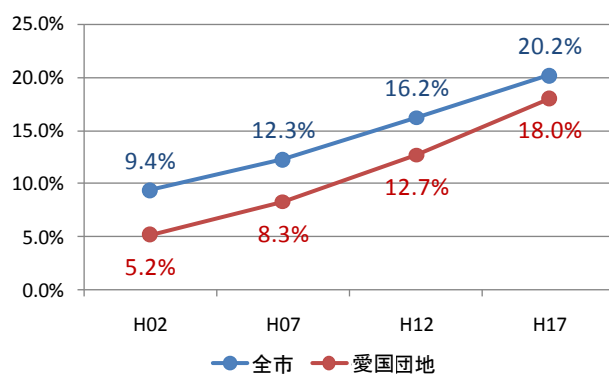


図 2-11-5 高齢化率の推移(住民基本台帳)

2) 少子化

愛国団地と全市の15歳未満の年少人口割合の推移を団地データが入手できた平成2年から見ると、平成2年以降ともに減少し、平成17年では、全市が12.9%に対し愛国団地が14.6%と高くなっているが、年少人口の減少率は平成12年から17年で、全市が12.5%に対し、愛国団地は22.5%となっている(図2-11-6)。

愛国団地では短期間に同世代が居住したため、急激な少子高齢化が進行していると考えられる。高齢者が快適で安心して暮らせる地域づくりと若年層の流入促進が求められる。

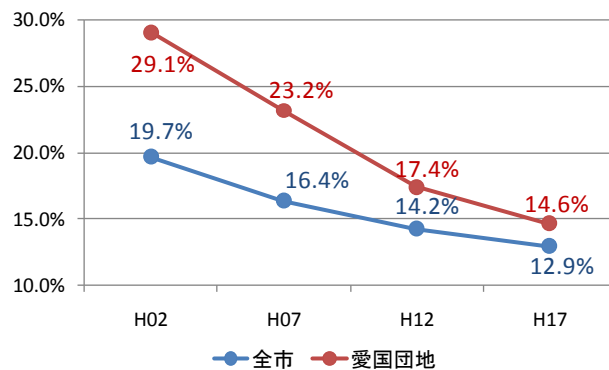


図 2-11-6 年少人口(15 歳未満人口)の推移(住民基本台帳)

(3) 住宅種類別の世帯状況

1) 高齢者のいる世帯の状況

住宅種類別の 60 歳以上の高齢者に関する世帯状況は、「持家戸建住宅」では「高齢单身」、「高齢者のみ」、「高齢者がいる」各世帯数を合わせると 65%となる。また、集住賃貸住宅では、「高齢者なし」が 67%である。これらから、戸建住宅世帯の高齢化が進んでいることがわかる(図 2-11-7)。

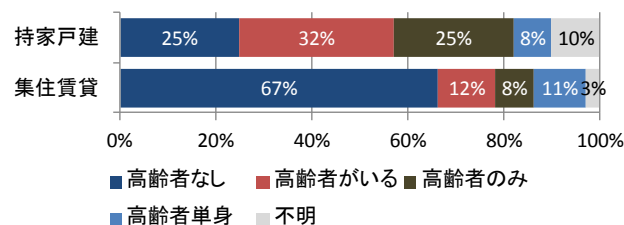


図 2-11-7 建物種類別の 60 歳以上の高齢者に関する世帯状況別の世帯数割合(アンケート調査)

2) 子どものいる世帯の状況

子どもがいる世帯割合は、持家戸建で 6%、賃貸集合住宅 30%と持家戸建てで少子化が進行していることが分かる(図 2-11-8)。

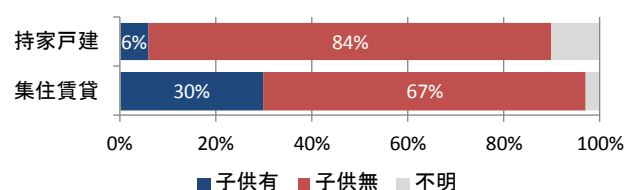


図 2-11-8 建物種類別の子ども有無別の世帯数割合(アンケート調査)

(4) 就業状況

世帯主の就業状況は、就業有が 61%で、就業場所は 73%が釧路市内となっている(図 2-11-9、図 2-11-10)。

将来的に就業人口の減少により、それまで中心部に通勤していた段階層などがリタイアすることにより、経験や能力をもつ就業者が地域に関わることができるようになることから、地域活動や地域運営の担い手として期待できる。

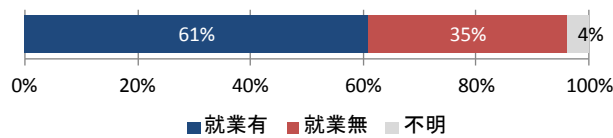


図 2-11-9 世帯主の就業の有無(アンケート調査)

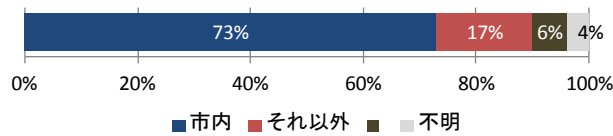


図 2-11-10 世帯主の就業場所割合(アンケート調査)

(5) 居住年数(アンケート調査から)

住宅種類別の居住年数の世帯割合は、集住賃貸が持家戸建住宅より居住年数が短い傾向がある。持家戸建住宅で「30 年以上」が 9%と「20～29 年」の 57%を合わせると 66%で「10 年未満」が 11%である。集住賃貸では「10 年未満」が 46%を占めている(図 2-11-11)。

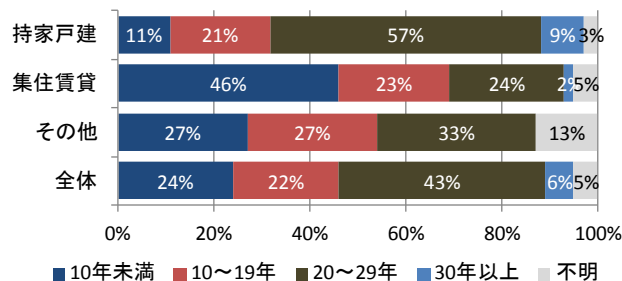


図 2-11-11 住宅種類別の居住年数の世帯割合(アンケート調査)

(6) 高齢世帯の子どもの居住場所

60 歳以上の「高齢単身」および「高齢者のみ」世帯で、子どもが近郊に居住している割

合は 56%である。また、持家戸建に住む同様の高齢世帯では、53%である(図 2-11-12、図 2-11-13)。

仮に持家戸建のこれらの高齢世帯で住替えが起こるとすると、所有者の子どもの家族が新居住者となる可能性がある。

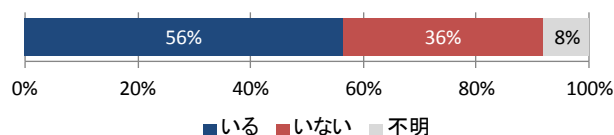


図 2-11-12 60 歳以上の夫婦のみの世帯、単身世帯での近郊に別居している子どもの有無 (アンケート調査)

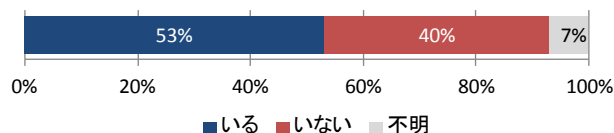


図 2-11-13 持家戸建の 60 歳以上の夫婦のみの世帯、単身世帯での近郊に別居している子どもの有無 (アンケート調査)

(7) 車の所有

自家用車を所有する世帯の割合は、全体で 91%、60 歳以上の高齢者に関する世帯分類別では、大きい順に「高齢者がいる」97%、「高齢者なし」95%、「高齢者のみ」90%、「高齢単身世帯」69%である(図 2-11-14)。

また、自家用車を所有している世帯での所有台数が 2 台以上の世帯割合は 52%となっている(図 2-11-15)。

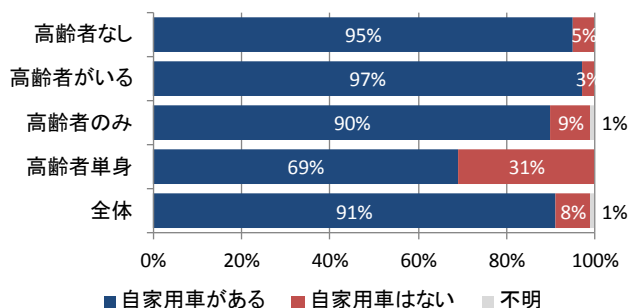


図 2-11-14 高齢世帯分類別の自家用車の所有割合 (アンケート調査)

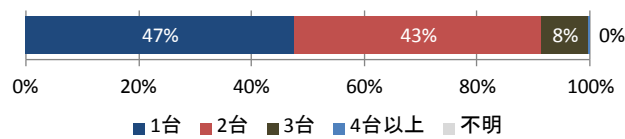


図 2-11-15 自家用車の保有台数割合(アンケート調査)

(8) 買物に関する状況について

1) 主に利用する商業施設

愛国団地には、団地中央部に中規模スーパーを含む商店街がある。また、車で概ね 10 分圏内に大規模スーパーがある。

ここでは、団地居住者が食料品等の買い物で主に利用する商業施設について、積雪期と非積雪期とで移動手段が変わることを想定して夏季・冬季別に見ると、「団地外の大規模商店」が最も大きく、夏季が 50%、冬季 44%で、次に「団地内の中規模商店(スーパー)」が夏季 39%、冬季 42%である(図 2-11-16)。

次に高齢世帯分類別に見ると、「高齢単身」「高齢者のみ」が「団地内の中規模商店」の利用割合が他の世帯属性より夏季冬季ともに大きく、逆に「団地外の大規模商店」が小さくなっている(図 2-11-17、図 2-11-18)。

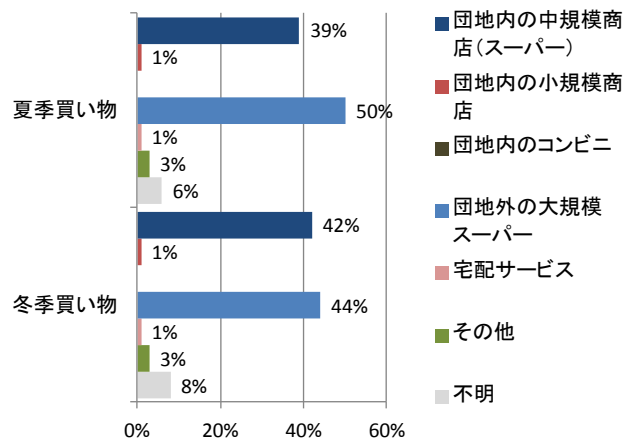


図 2-11-16 夏季・冬季別の主な買い物先(アンケート調査)

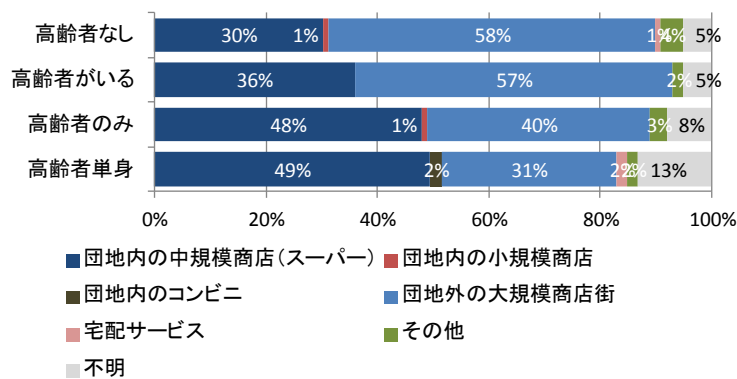


図 2-11-17 高齢世帯分類別の夏季の主な買い物先(アンケート調査)

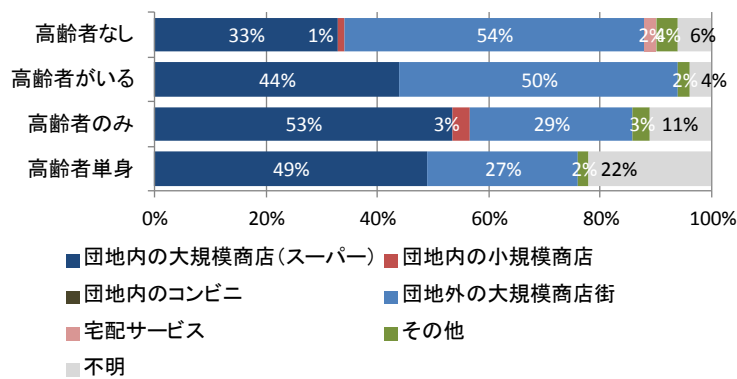


図 2-11-18 高齢世帯分類別の冬季の主な買い物先(アンケート調査)

2) 買物の移動手段

食料品等の買い物の際に、利用する移動手段の割合を、夏季・冬季別にみると「自家用車」が最も大きく、夏季 66%、冬季 73%、次に「徒歩」が夏季 16%、冬季 20%である。また、夏季は「自転車」が 12%である(図 2-11-19)。

次に高齢世帯分類別に見ると、「高齢者なし」から「高齢者がいる」、「高齢者のみ」、「高齢単身」の順に、「徒歩」がそれぞれ夏季で 13%、16%、13%、31%、冬季で 15%、21%、20%、36%、「自家用車」がそれぞれ夏季で 70%、72%、60%、51%、冬季で 78%、76%、69%、51%である(図 2-11-20、図 2-11-21)。

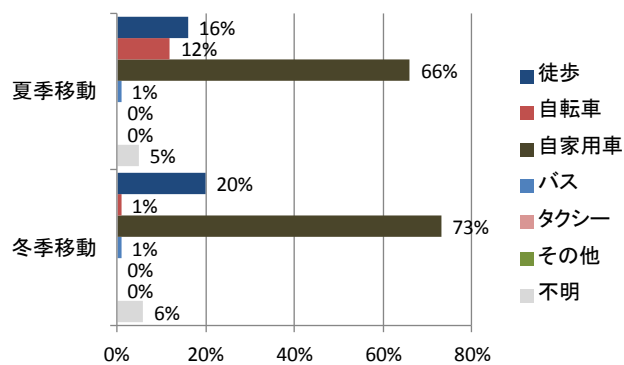


図 2-11-19 夏季・冬季別の主な買物の際の移動手段(アンケート調査)

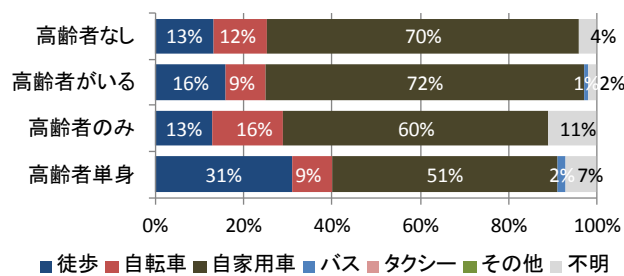


図 2-11-20 高齢世帯分類別の夏季の主な買物の際の移動手段(アンケート調査)

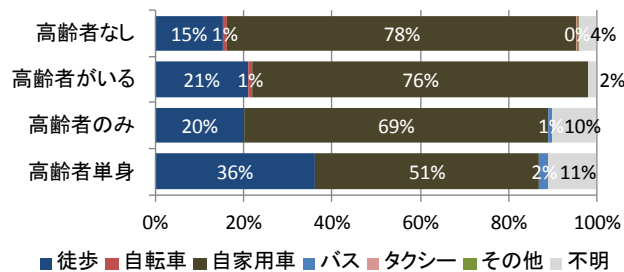


図 2-11-21 高齢世帯分類別の冬季の主な買物の際の移動手段(アンケート調査)

以上の所有状況と日常的な買い物に関する状況から、以下のことが考えられる。

主な買い物先である団地内の商業機能の強化や高齢者など自家用車を利用できない徒歩生活者の宅配サービスなど買物の利便性向上が求められる。

2-11-3 戸建住宅の状況

(1) 敷地面積

戸建住宅の敷地面積の分布をみると、200～250 m²が最も多く 43%、次いで 250～300 m² 38%である(図 2-11-22)。

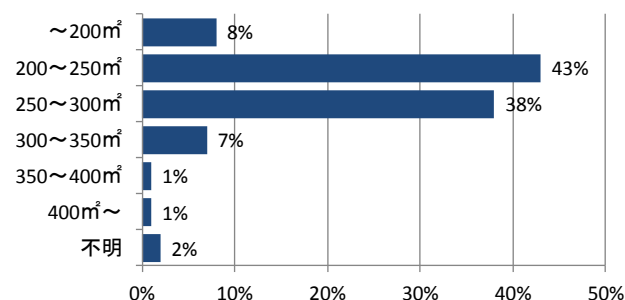


図 2-11-22 戸建て住宅の敷地面積分布 (アンケート調査)

(2) 床面積に関する状況

1) 延べ床面積

戸建住宅の延べ床面積の分布は、100~120 ㎡が 29%、120~140 ㎡が 27%である (図 2-11-23)。

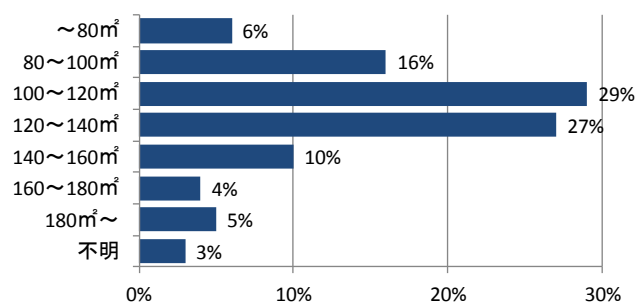


図 2-11-23 戸建住宅の延べ床面積の分布 (アンケート調査)

2) 延べ床面積と世帯人数

戸建住宅世帯で「高齢者のみ」と「高齢単身者」は 33%を占めるが(前述)、これらの世帯について、世帯人数の一人当たり面積は、40 ㎡以上が 93%、50 ㎡以上が 82%、60 ㎡以上が 58%となっている。

高齢化とともに世帯人員が減少していく状況で、一人あたりの延べ床面積が大きくなり、必要以上に大きな床面積の住宅に住むいわゆるミスマッチが発生していることがうかがえる (図 2-11-24)。

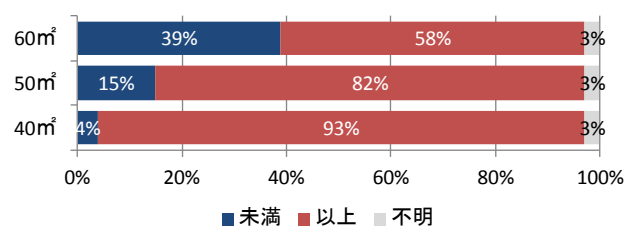


図 2-11-24 戸建住宅の「高齢者のみ」と「高齢単身者」世帯の一人当たり面積が 40 m²、50 m²、60 m²以上(アンケート調査)

3) 広さの評価

住宅種類別の住宅の広さについての評価は、戸建住宅では、「ちょうど良い」が 61%、「広すぎる」「やや広い」が合わせて 26%である。集住賃貸では、「ちょうど良い」が 58%、「狭すぎる」「やや狭い」が合わせて 38%である。(図 2-11-25)

また、戸建住宅の高齢世帯分類の「高齢者のみ」「高齢単身」について見ると「高齢単身」で「広すぎる」「やや広い」が合わせて 44%で「高齢者のみ」が 34%と高齢世帯でミスマッチが進行していることがうかがえる(図 2-11-26)。

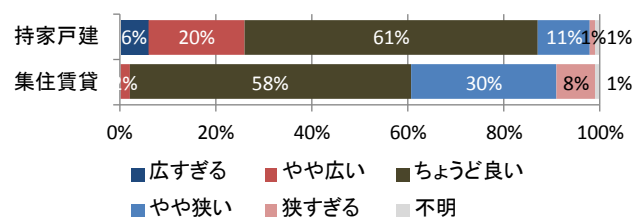


図 2-11-25 住宅種類別の住宅の広さに対する評価(アンケート調査)

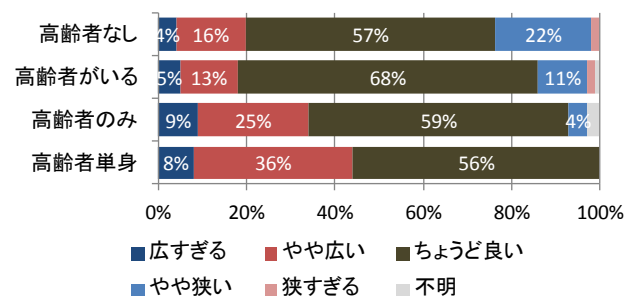


図 2-11-26 戸建住宅の「高齢者のみ」「高齢単身」世帯での住宅の広さに対する評価(アンケート調査)

住宅を社会的な財と考えると、上述のミスマッチを解消する必要があり、戸建住宅の高齢

世帯などの住替えの誘導などの検討が必要である。

(3) 戸建住宅の老朽度

戸建住宅の築年数は、30 年以上が 11%、20～29 年が 63%と合わせると 74%を占める。一方で、10 年未満が 5%、10～20 年が 16%と建替えはあまり行われていない状況がうかがえる(図 2-11-27)。

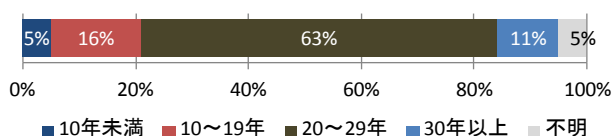


図 2-11-27 築年数別の戸建住宅戸数割合 (アンケート調査)

(4) 建替、改修状況

1) 現地調査による建替え・改修状況

愛国団地のうち初期に開発された愛国 2 丁目の 345 戸について、目視により建替え、増築・外部改修状況を調査した結果、ほとんど手を加えない割合が 22%、建替 6%、改修 69%、増築 3%である。

外部から目視で分かる改修内容の割合としては、風除室・サンルームの設置が 61%、窓が 60%、外壁 48%、屋根 5%であった(図 2-11-28、図 2-11-29)。

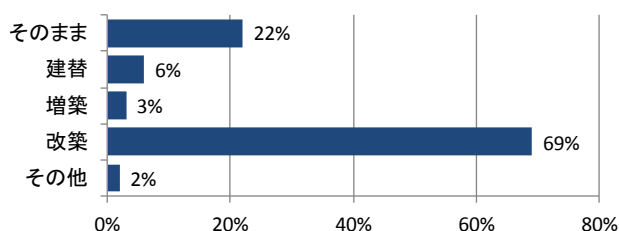


図 2-11-28 建替え、増改築状況 (現地調査)

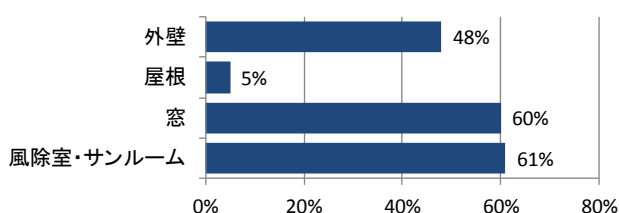


図 2-11-29 改修内容 (現地調査)

2) 現居住者の建替え・改修に関する状況

○建替・改修実施状況

アンケート調査から現居住者がここ 10 年間に行った建替、改修の実施状況は、「建替」が 3%、「改修」が 73%、「何もしていない」が 21%である(図 2-11-30)。

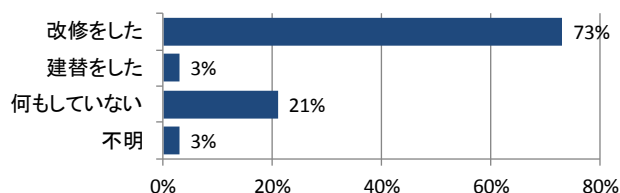


図 2-11-30 建替え・改修等の実施割合(アンケート調査)

○建替・改修の実施理由

建替、改修の実施理由は、大きい順に「傷んでいたから」が 66%、「新しく(きれいに)したかったから」40%、「寒かったから」22%、「使い勝手が悪かったから」21%などとなり、見た目を美しくする項目が上位 2 つを占めている(図 2-11-31)。

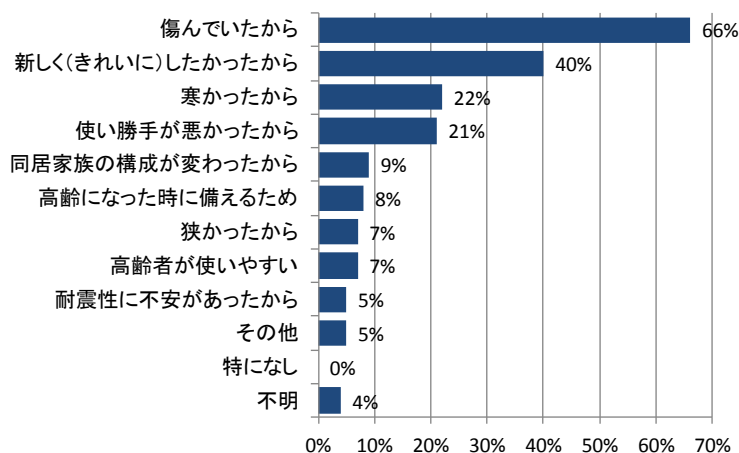


図 2-11-31 建替え・改修を行った理由(アンケート調査)

○改修費用

改修の際の費用は、300～400 万円以上が 15%と最も大きく、1000 万円以上の大規模な改修も 10%ある(図 2-11-32)。

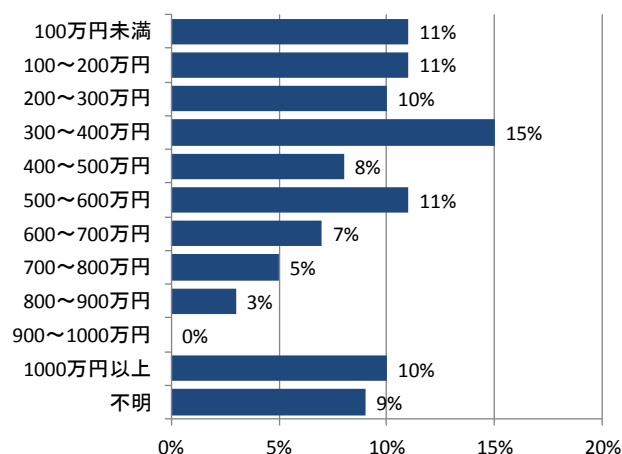


図 2-11-32 改修費用(アンケート調査)

○改修内容

改修の内容別の実施割合は、大きい順に「外壁の塗替えや貼替え」が 80%、「屋根の塗替えや葺替え」74%、「内装の貼り替え」60%、「給湯などの配管の交換」55%、「台所・浴室の交換」44%である(図 2-11-33)。

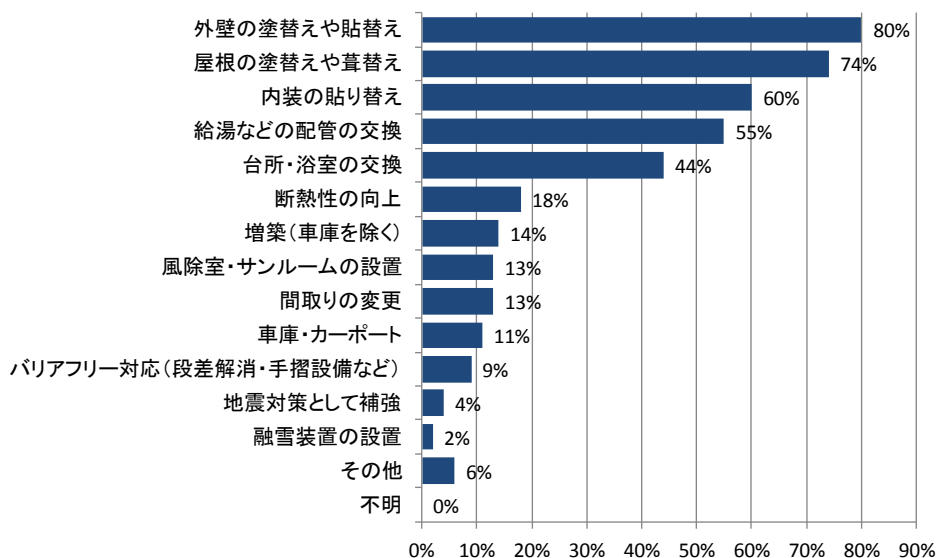


図 2-11-33 改修内容(アンケート調査)

○改修の際に困ったこと

改修の際に困ったことを項目別に見ると、「工事内容や工事方法の妥当性の判断」22%、「工事の見積金額(工事費用)の妥当性の判断」21%、「改修(リフォーム)の資金」20%、「工事業者の選定」15%、「工事に関する照会・相談先」11%である(図 2-11-34)。

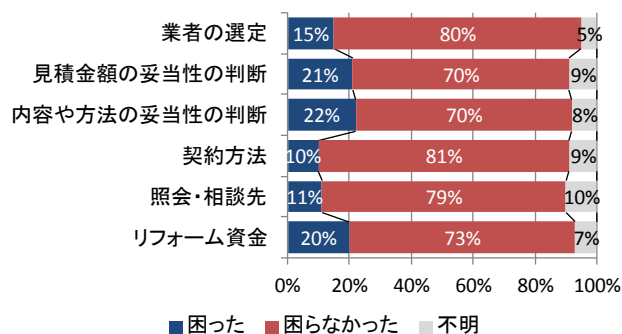


図 2-11-34 改修の際に困ったこと(アンケート調査)

以上の建替、改修状況から、見た目の美しさなどに加え、住宅の基本的な性能である耐震性、断熱気密性能、高齢化対応などの性能向上リフォームの必要性や費用対効果の大きい改修方法を普及するとともに、や安心して改修できる仕組みづくりが求められる。

2-11-4 除雪状況

(1) 敷地内の除雪に対する満足度

敷地内の除雪に対して「不満」「やや不満」を合わせた割合を高年齢世帯分類別に見ると、「全体」で 29%、「高齢者なし」が 36%、「高齢者がいる」34%、「高齢者のみ」15%、「高齢単身」28%である(図 2-11-35)。

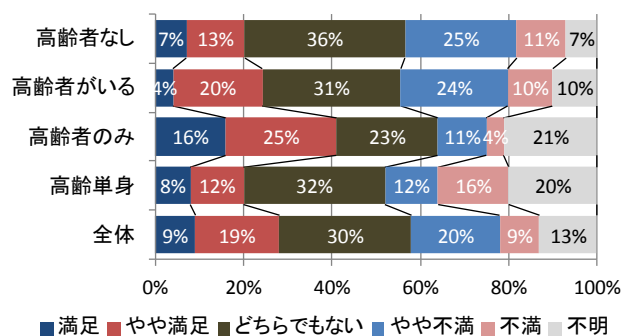


図 2-11-35 敷地内の除雪に対する満足度(アンケート調査)

(2) 戸建住宅の融雪雪装置に関する状況

1) 設置状況

戸建住宅で融雪雪装置を設置している割合は、全体で 4%である(図 2-11-36)。

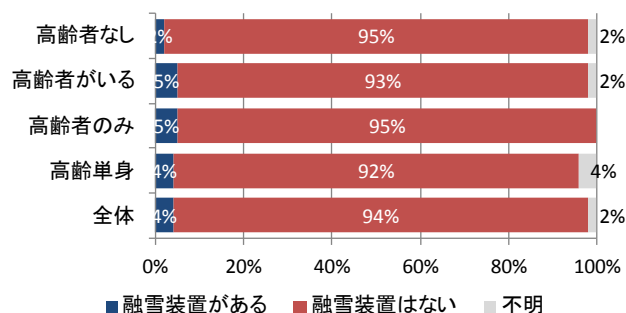


図 2-11-36 高齢世帯分類別の融雪雪装置の設置割合 (アンケート調査)

2) 融雪雪装置の種類

設置している融雪雪装置の種類別割合は、ロードヒーティングが最も大きく 50%、次いで、融雪槽・融雪機が 36%、屋根の融雪装置 14%である(図 2-11-37)。

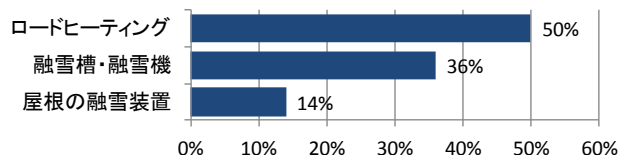


図 2-11-37 戸建住宅での融雪雪装置の設置割合 (アンケート調査)

2-11-5 空家・空地の状況

自治会役員のヒアリングから戸建住宅地の、空家・空地、住替え状況について、以下のことが指摘されている。

- ・地域に空家・空地があるとごみが捨てられたり雑草が伸び放題になるなど美観や防犯上等の問題がある。

以下にアンケート調査などから、空地・空家の状況や住替えに関する状況を把握する。

(1) 地価の動向

第一種低層住居専用地域と第二種低層住居専用地域の地価の公示価格を団地内と市全体のそれぞれ平均値でその推移は、愛国団地は平成 19 年で釧路市より 5000 円/㎡程度高く

なっており、土地の評価が市の中では高いことを示している(図 2-11-38)。

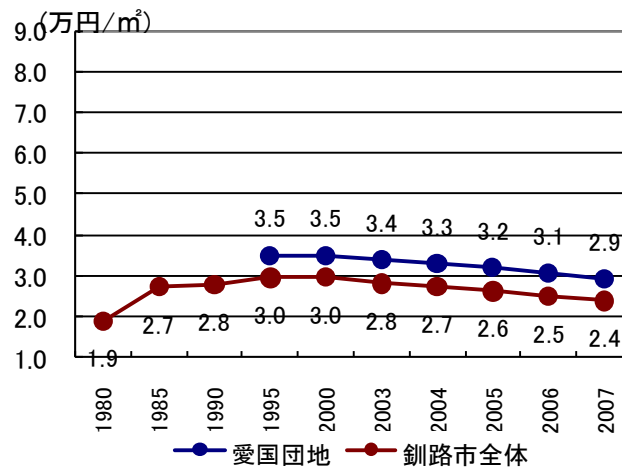


図 2-11-38 第一種低層住居専用地域と第二種低層住居専用地域の地価の公示価格の推移

(2) 戸建住宅地の空地・空家状況

愛国団地のうち初期に開発された戸建住宅地である愛国 2 丁目の 345 戸についてゼンリン住宅地図で苗字および建物の有無により、それぞれ空家と空地を判断した。その結果、空家・空地の割合は、平成 3～18 年で 1～2% 程度である(図 2-11-39)。

今後、居住者の高齢化の進行に伴って空家・空地が増加することが予想され、その際には、空家・空地が発生した際にできるだけ早く住替えが行われるようにすることと、空地・空家が継続する際には、その管理を適切に行うことが望まれる。特に所有者が不明で放置されることは避けることが望まれる。

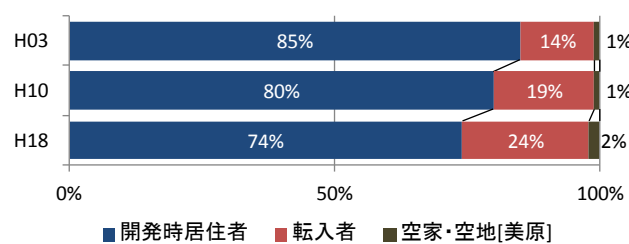


図 2-11-39 開発当時からの居住者割合と空家・空地割合の推移(ゼンリン住宅地図による)

2-11-6 居住者の団地の評価

アンケート調査で居住者の団地についての満足度を複数の項目について設問した結果、「総合的な満足度」が「満足」と「やや満足」を合わせて70%である。

また、「満足」と「やや満足」を合わせた満足度評価が5割を超えている項目は、「緑などの自然」86%、「住宅地としての静かさ」78%、「広場・公園」76%、「日常的な買い物」70%、「街並みや景観」69%、「歩行者の通行や安全性」63%、「子どもの遊び場」59%、「公共交通の利便性」58%と住環境に関するものや生活利便性に関する評価が高くなっている。一方で「不満」と「やや不満」を合わせた不満度が高かった項目は、「道路歩道の除雪」41%、「身近な飲食店」で30%、「防犯や安全性」30%などである(図2-11-40)。

これらから、満足度の高い住環境などは保全すると共に、不満度の高い「飲食店」や「除雪」などについては改善を検討する必要がある。

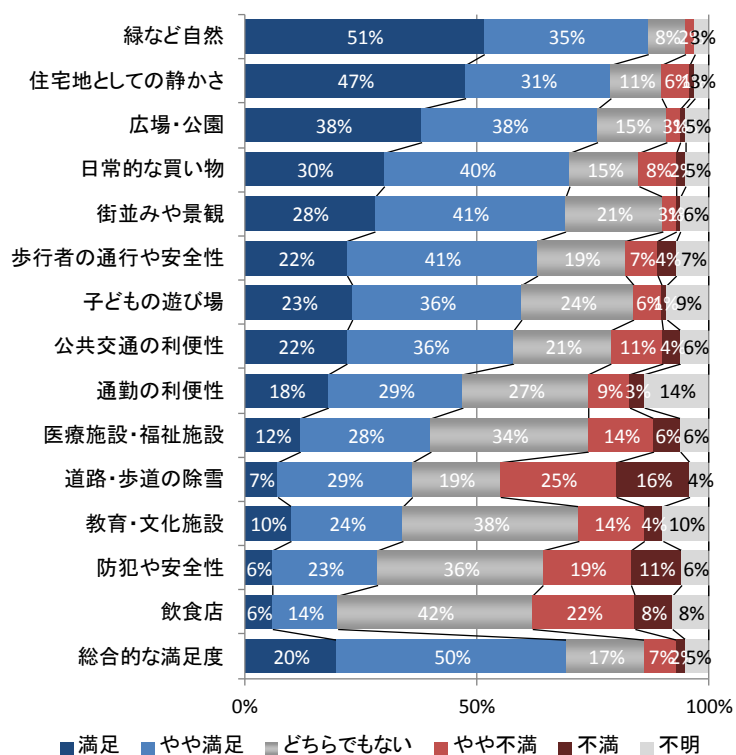


図 2-11-40 団地の満足度評価(アンケート調査)

2-11-7 住替え状況

(1) 住替えに関する状況

1) 近年の転入者の前住地と住宅種類

愛国団地での居住年数が10年未満の世帯の前住地割合は、「市内」が最も大きく56%で、ついで「道内の各市町村」21%、「団地内」17%などとなっている。

また、居住年数が10年未満の世帯の従前の住宅種類割合は、「道営住宅・市営住宅」が最も大きく59%、次いで「民営の賃貸住宅」、「社宅・官公舎」が13%などである。公営住宅から戸建住宅に住替えが起こっていることがうかがえる(図2-11-41、図2-11-42)。

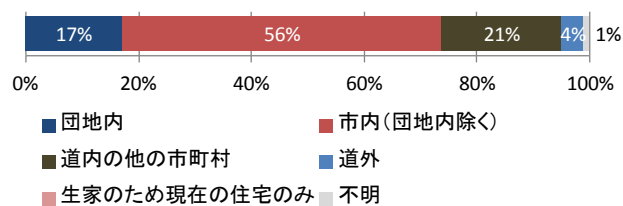


図 2-11-41 10年以内団地居住者の前住地 (アンケート調査)

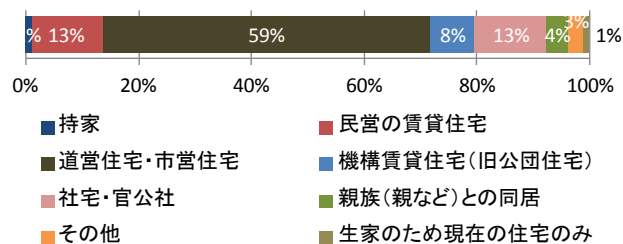


図 2-11-42 10年以内団地居住者の従前の住宅種類 (アンケート調査)

2) 近年居住者の団地選択理由

愛国団地での居住年数が10年未満の世帯の愛国団地を選択した理由は、大きい上位5項目は、「静かな環境だったから」56%、「公園や緑道などが整備されているから」56%、「住宅供給公社が分譲したところだから」48%、「自然が多かったから」37%「子供の通学に便利だから」37%である。自然などの住環境の良さが評価されていることがわかる(図2-11-43)。

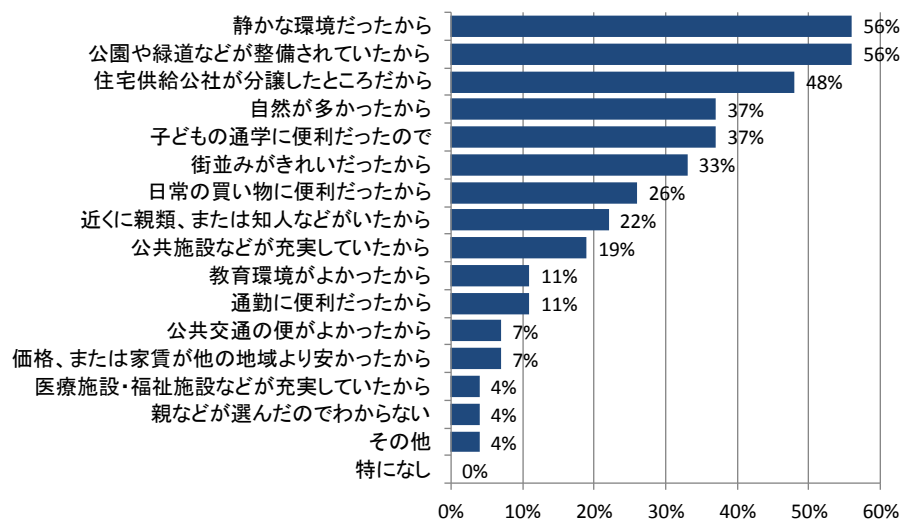


図 2-11-43 団地での居住年数が 10 年以内の世帯の団地選択理由 (アンケート調査)

以上の住替えに関する状況から、以下のことが考えられる。

愛国団地は良好な住環境や買い物・交通の利便性が良いことが評価されており、団地内への住替え圧力があると考えられる。

(2) 現住宅の住続け・住替えに関する意向状況

1) 住続け・住替え意向

○住宅種類別の現住宅の住続け・住替え意向

現住宅の住続け・住替え意向は、全体では「そのまま住続けたい」が 40%、「他の住宅に住替えたい」が 10%である。住宅種類別で見ると「持家戸建」住宅では「そのまま住続けたい」が 47%、「改修して現在の住宅に住み続けたい」が 21%と合わせて 68%が現住宅に住み続ける意向を持っている。

また、「集住賃貸」では「そのまま住続けたい」が 28%、「他の住宅に住替えたい」が 16%、「他の住宅に住替えたいが現在の住宅に住み続けると思う」が 15%である。持家戸建世帯で現住宅の住続け意向が大きくなっている(図 2-11-44)。

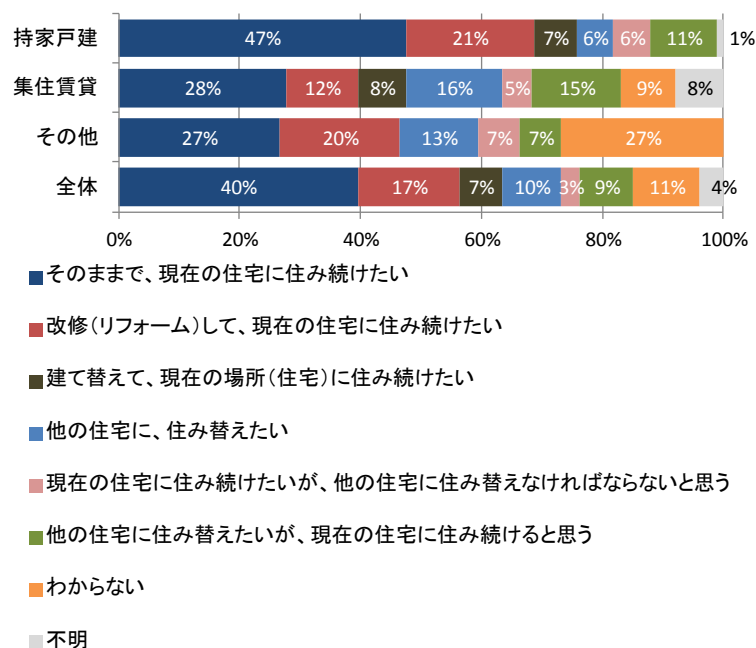


図 2-11-44 住宅種類別の現住宅での住替え・住続け意向(アンケート調査)

○高齢世帯分類別の現住宅の住続け・住替え意向

60 歳以上の高齢者に関する世帯分類別に見ると、「そのまま住続けたい」と「改修して現在の住宅に住み続けたい」を合わせた割合が「高齢者のみ」74%、「高齢単身」67%、「高齢者がいる」63%と大きくなっている。また、「高齢者がいる」世帯で「改修して現在の住宅に住み続けたい」が 21%と他に比べ大きくっており、非高齢者がいる状況で将来に備え改修を考えている状況が浮かび上がる(図 2-11-45)。

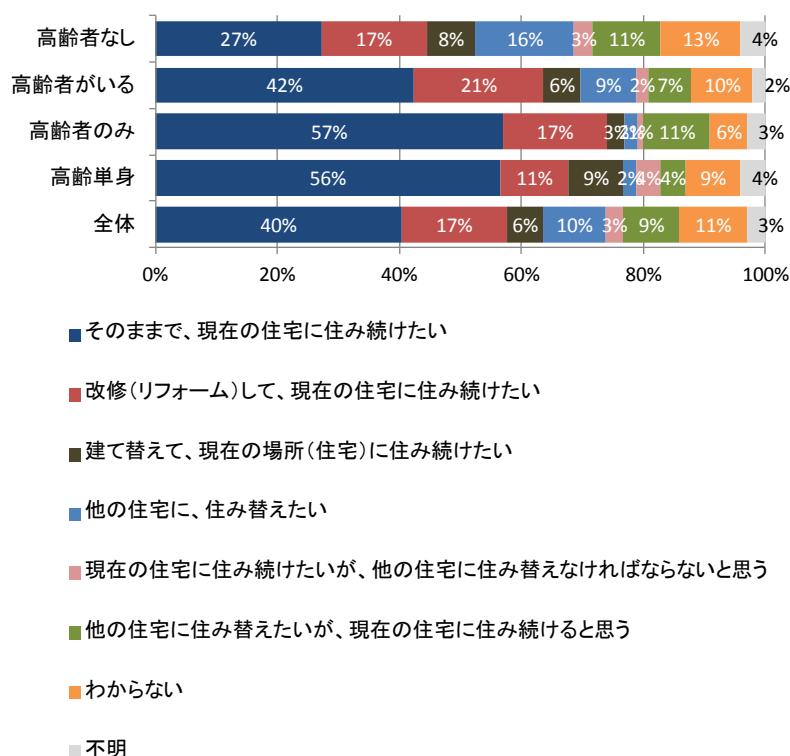


図 2-11-45 高齢世帯分類別の現住宅での住替え・住続け意向(アンケート調査)

2) 住替え意向者の希望住替え場所

住替え意向のある団地居住者の希望の住替え場所は、大きい順に「札幌市」と「近郊の市町村」27%、「市内」25%、「団地内」12%である(図 2-11-46)。

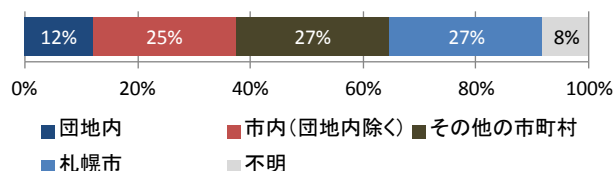


図 2-11-46 住替え意向のある世帯の住替え希望場所(アンケート調査)

以上の現住宅の住続け・住替えに関する意向状況から、以下のことが考えられる。

高齢になっても戸建住宅で住み続けたい居住者が住み続けられるように、また改修ニーズもあることから適切な改修の推進や生活サービスの提供などが求められる。

(3) 戸建住宅居住者の集合住宅への住替えに関する意向

1) 集合住宅への住替え意向

戸建住宅の面積と世帯人数のミスマッチの解消や、高齢化に伴い自律的な生活ができなくなった際への住み替えなどを想定し、戸建住宅から集合住宅への住替え意向についてア

ンケート調査から把握する。

戸建住宅の 60 歳以上の高齢世帯分類別の集合住宅への住替え意向は、戸建住宅から集合住宅への住替え意向は、「すぐに住替えたい」「すぐではないが住替えを考える」を合わせて全体では 26%、「住替えない」が 41%である(図 2-11-47)。

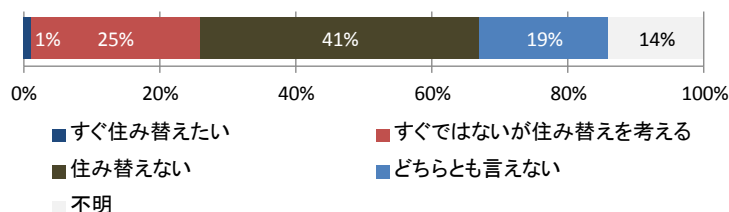


図 2-11-47 集合住宅への住替え意向 (アンケート調査)

2) 集合住宅への住替え希望場所

住替え意向のある人(「すぐに住替えたい」「すぐではないが住替えを考える」)について、「団地内」が 37%で最も多く、次いで「釧路市近郊」17%、「釧路市内」16%である(図 2-11-48)。

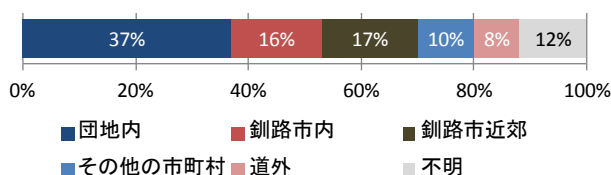


図 2-11-48 集合住宅に住替え意向のある人の希望住替え場所 (アンケート調査)

3) 住替え希望の集合住宅の種類

住替え意向のある人(「すぐに住替えたい」「すぐではないが住替えを考える」)について、希望する住宅の種類は、「高齢者サービス付き住宅」が 31%と最も多く、次いで「道営・市営住宅」23%、「民間分譲マンション」16%である(図 2-11-49)。

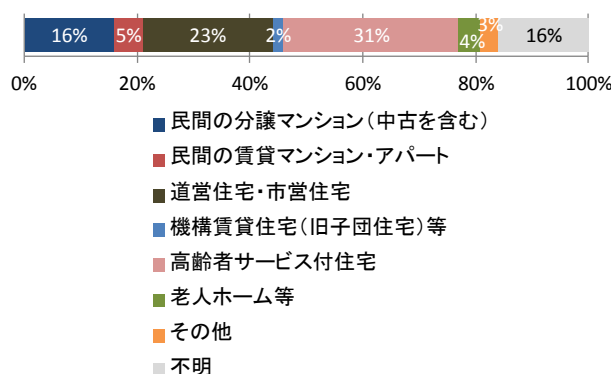


図 2-11-49 住替え意向のある人の希望住宅種類 (アンケート調査)

4) 住替え後の住宅で利用したいサービス

「高齢者のみ」と「高齢単身」世帯を対象に、住替え後の住宅で利用したいサービス意向について見ると、「高齢者のみ」の上位3項目は、「体調が悪い時の一時的なお手伝い」が44%、ついで、「定期的に様子を見に来てもらう」33%、「介護サービス」21%である。「高齢単身」の上位3項目は、「体調が悪い時の一時的なお手伝い」が50%、ついで、「定期的に様子を見に来てもらう」「食事サービス」「介護サービス」がともに25%である。自律的な生活を前提にそれを補完するサービスと、介護など自律的な生活ができなくなったときのサービスの両方の意向があらわれている(図2-11-50)。

次に、これらのサービスに対して支払える金額について見ると、5万円以上が50%と、サービスの対価について、ある程度認識されていることがわかる(図2-11-51)。

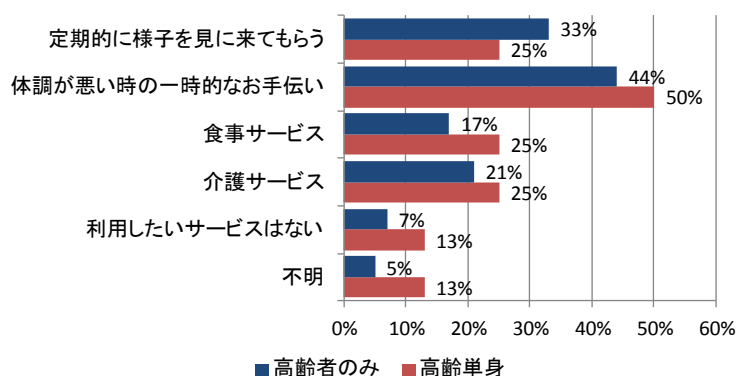


図2-11-50 「高齢者のみ」と「高齢単身」における世帯住替え後の住宅で利用したいサービス意向(アンケート調査)

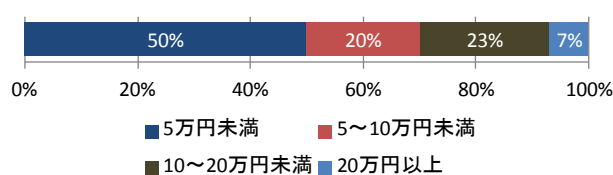


図2-11-51 集合住宅に住替え意向のある人の希望住替え場所(アンケート調査)

5) 住替え希望者の現住宅の処分意向

住替え意向のある人(「すぐに住替えたい」「すぐではないが住替えを考える)」について、住替えの際の現住宅の処分意向は、「売却したい」が44%と最も多く、次いで「家族親族が住む」が20%、「賃貸したい」が14%、「空家のまま持っている」が3%である。戸建居住者が集合住宅に住替える際に、現住宅が中古住宅市場にでる割合は「売却したい」「賃貸したい」を合わせて58%である(図2-11-52)。

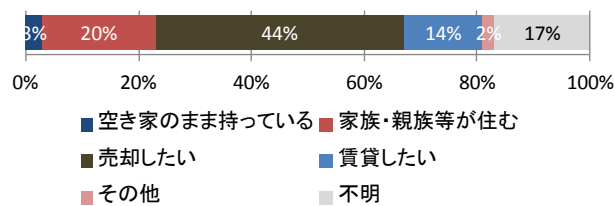


図 2-11-52 住替え意向のある人の現住宅の処分意向(アンケート調査)

以上の戸建住宅居住者の集合住宅への住替えに関する意向状況から、以下のことが考えられる。

団地内の集合住宅に住替えたい人が相当数おり(26%)、住替えたい集合住宅の種類としてニーズの高い「高齢者サービス付きの集合住宅」が団地内には無いことから、その団地内への供給を誘導することと、戸建住宅居住者が現住宅の売却や賃貸の処分を安心して行えるような住替え支援が求められると考えられる。特に賃貸については、資産価値の有効利用や若年層の流入促進の面から、管理などの不安要因を取り除けるような支援が求められる。

2-11-8 地域コミュニティの状況

自治会役員へのヒアリングでは、近年、地域コミュニティの沈滞化が指摘されている。以下にアンケート調査により近所づきあいの状況や今後の住民活動への参加意向などを把握する。

(1) 近所づきあい状況

1) 現在の近所づきあい状況

現在の近所づきあいの盛んさについて見ると、全体で「盛んであると思う」が8%にとどまっている。建物種類別に見ると、「持家戸建」と「集住賃貸」はほぼ同じ傾向にある(図 2-11-53)。

次に昔と比べて近所づきあいの変化については、「少なくなったと思う」が36%で「盛んになったと思う」2%、「変わらない」33%である(図 2-11-54)。

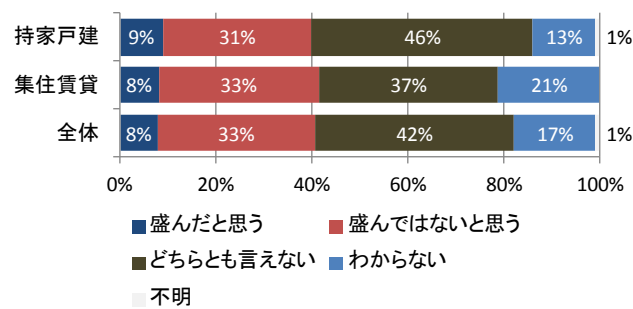


図 2-11-53 建物種類別の現在の近所づきあいの盛んさ (アンケート調査)

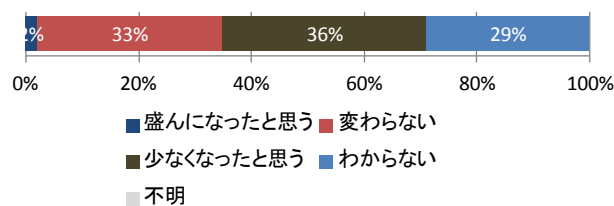


図 2-11-54 昔と比べた近所づきあいの変化状況 (アンケート調査)

2) 今後の近所づきあいのあり方の意向

今後の近所づきあいのあり方についての意向の割合は、「近所づきあいは盛んな方が良い」が 9%、「適度な近所づきあいがあったほうが良い」が 80%と合わせて 89%を占める。近所づきあいの必要性は認識されていると考えられる (図 2-11-55)。

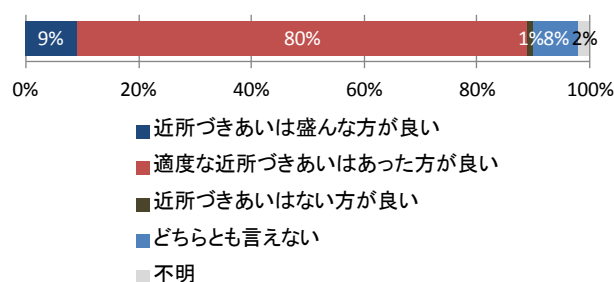


図 2-11-55 今後の近所づきあいの意向 (アンケート調査)

(2) 地域活動への参加状況

1) 現在の地域活動への参加状況

「町内会活動」「老人クラブ」「趣味の活動」「地域福祉ボランティア活動」「まちづくり活動」それぞれについて参加状況を把握した。「参加している」と「たまに参加している」を合わせた割合は「町内会活動」が 64%と最も大きく、次いで「まちづくり活動」24%、「地域福祉ボランティア活動」20%、「趣味の活動」17%である (図 2-11-56)。

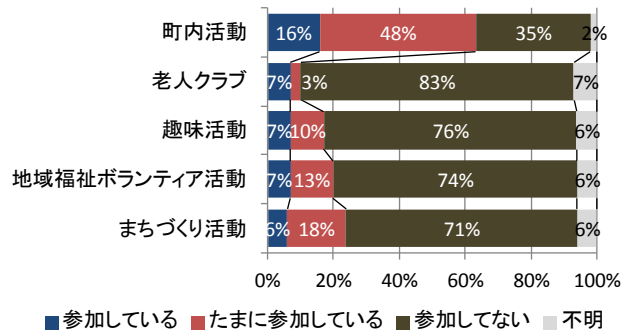


図 2-11-56 現在の地域活動への参加状況(アンケート調査)

2) 今後の地域活動への参加意向

上述と同じ地域活動項目について、今後の参加意向は、「参加したい」「ある程度参加したい」を合わせると、「町内会活動」が74%と最も大きく、「まちづくり活動」66%、次いで「地域福祉ボランティア活動」が65%、「趣味の活動」54%で過半を占める(図 2-11-57)。

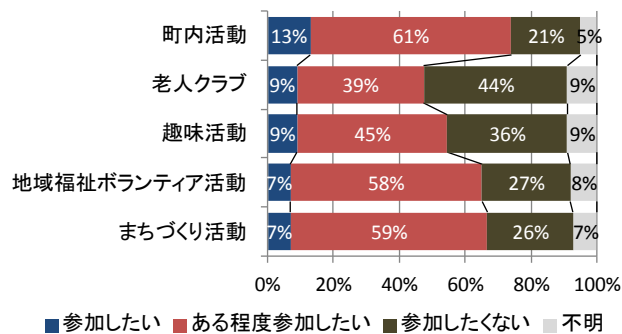


図 2-11-57 今後の地域活動への参加意向(アンケート調査)

以上の地域コミュニティの状況から、以下のことが考えられる。

現状の地域コミュニティは近所づきあいなどが沈滞化しており、さらなる高齢化や自治体財政のひっ迫の状況を考えると相互扶助を伴う地域コミュニティの形成が必要で、その在り方や実現方法などが今後の課題である。団塊の世代がリタイアしてくるなど高齢化が進行する中で、これらのコミュニティを支える担い手として高齢者が重要になる。

2-11-9 住宅開発ポテンシャル（団地周辺の住宅地開発状況）

市内の住宅地供給状況を平成9年から18年までの住宅地の開発許可状況から把握する。愛国団地内や縁辺部で住宅地開発が行われており、この地域の住宅開発圧力がある事がうかがえる。今後の若年層の流入の可能性を示すものと考えられる（図2-11-58）。

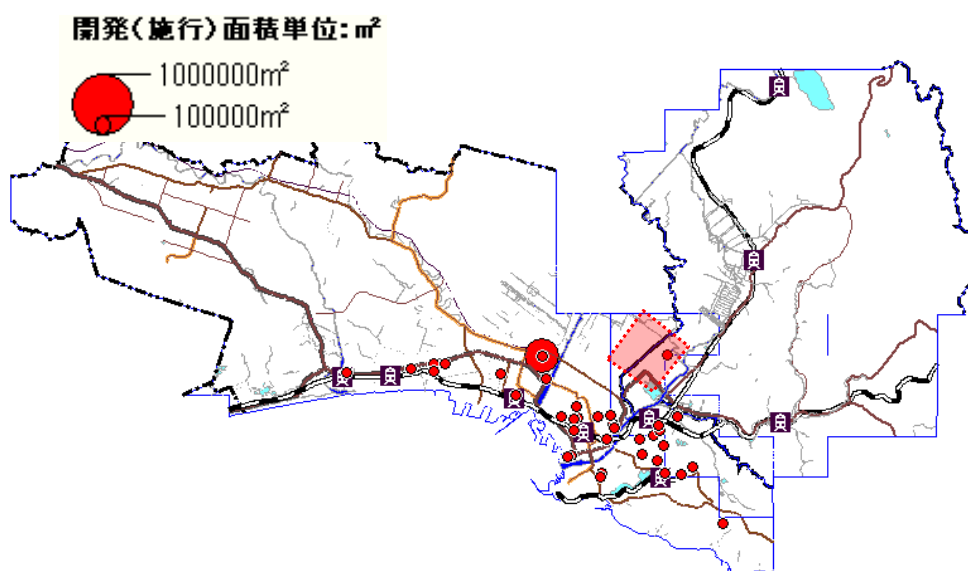


図 2-11-58 愛国団地周辺での開発許可状況（H9～H18）

2-11-10 建物用途等の制限意向

（1）建物用途等の制限に関する意向

愛国団地の用途地域は、計画的な住宅地として、戸建専用住宅を想定した「第1種低層住居専用地域（建ぺい率：40%、容積率：60%）」、公営住宅や社宅などの集合住宅を想定した「第1種中高層住居専用地域（建ぺい率：60%、容積率：200%）」、地区センターで商業業務店舗等を想定した「近隣商業地域（建ぺい率：80%、容積率：300%）」、小売店舗も立地できる第「一種住居地域（建ぺい率：60%、容積率：200%）」の4種類で色分けされ、さまざまな用途の建物が混在しない極めて純化した用途地域となっている。このため、住宅地域では、店舗併用住宅やアパートなどが立地しにくく良好な住環境が実現しており、前述のアンケート調査による団地の評価でも「住宅地としての静かさ」「街並みや景観」などで住民の高い評価を得ている。一方で、純化した用途規制のため住宅地域での飲食店や小売店舗などが立地できず、団地の評価でも「身近な飲食店」に対する不満が大きくなっており、生活利便性上の問題となっている可能性もある。

そこで、ここでは、住宅地域の良い住環境を担保している住宅地域の法定容積率の緩和や、賃貸アパートや身近な飲食店の立地について、その意向を把握する

1) 法定容積率の緩和意向

現行の第1種低層住居専用地域の容積率60%を80%に緩和し、床面積の大きな住宅が建てられるようにすることに対する戸建住宅の居住世帯の意向は、「広い建物が建てられるように緩和した方が良い」が11%に対し、「住宅地の環境を変えたくないので、緩和しない方が良い」が55%と、良好な住環境を保全する意識が強い傾向がうかがわれる(図2-11-59)。

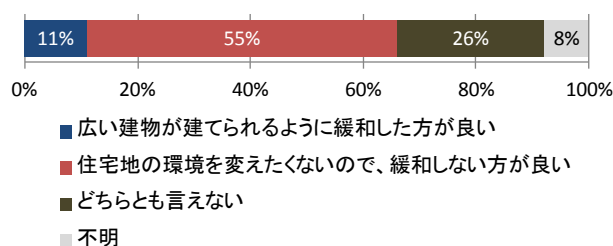


図 2-11-59 戸建住宅世帯の法定容積率の緩和意向(アンケート調査)

2) 賃貸アパートの立地意向

仮に近所の戸建住宅が建っていた場所に賃貸アパートが建つことの意向は、「若い世代が住みやすくなるので良い」が12%に対し、「戸建て住宅地としての環境が変わるので良くない」が70%を占める。ここでも良好な住環境を保全する意向が大きいことがうかがえる(図2-11-60)。

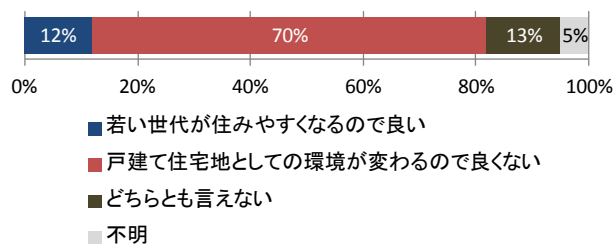


図 2-11-60 近所の戸建住宅用地の賃貸住宅の立地意向(アンケート調査)

3) 街並み形成のための建物の地域ルール

建物の色や高さなどの地域ルールを定めることに対する意向は、「強制力がある地域のルールを定めた方が良い」が31%と「自主的に取り組む程度の地域のルールを定めた方が良い」39%を合わせて70%に対し、「特に定める必要はない」が17%と、良好な住環境の保全、

創出に対する意識の高さがうかがえる(図 2-11-61)。

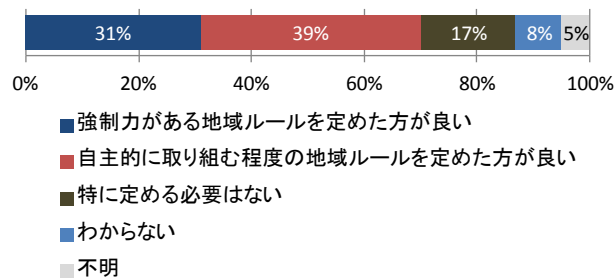


図 2-11-61 街並みづくりのための地域ルール制定意向(アンケート調査)

4) 徒歩で行ける小規模商業施設立地意向

愛国団地では商業施設は地区センター等に集中しており、住宅地内に小売店舗等がほとんどない状況にある。

そこで、徒歩で行ける小規模商業施設についてその立地意向は、「あったほうが良い」が「小売店舗」68%、「コンビニ」68%、「食事所」58%、「パン屋」54%で、「ない方が良い」が5%以下となっている。「飲み屋」は「あったほうが良い」が32%で「ない方が良い」が16%である(図 2-11-62)。

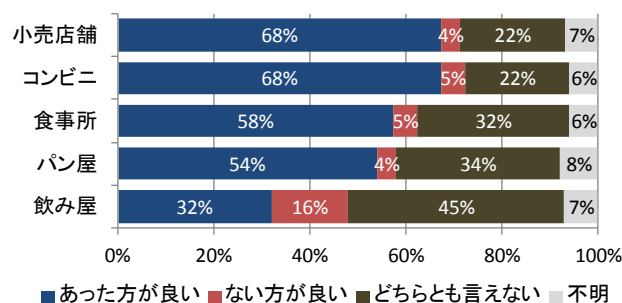


図 2-11-62 徒歩で行ける小規模商業施設立地意向(アンケート調査)

2-11-11 NTでの将来の必要な取り組み意向

愛国団地の将来のために必要な取り組み意向割合は、全体では、取り組み意向の大きい上位5つは「高齢者が安心して住むことができる環境づくり」67%、「除排雪の充実」42%、「自然環境の維持・保全」40%、「防犯や子どもの安全確保」36%、「美しい街並みづくり・維持」34%である(図 2-11-63)。

高齢世帯(高齢者がいる、高齢者のみ、高齢単身)では、上位5つは「高齢者が安心して

住むことができる環境づくり」74%、「自然環境の維持・保全」48%、「除排雪の充実」40%、「美しい街並みづくり・維持」38%、「若い世代の転入の促進」37%である(図 2-11-64)。

子どもがいる世帯では、上位5つは「防犯や子どもの安全の確保」67%、「子育てがしやすい環境づくり」64%、「除排雪の充実」61%、「高齢者が安心して住むことができる環境づくり」42%、「若い世代の転入の促進」36%である(図 2-11-65)。

必要な取組み意向の上位5つで、高齢世帯と子どもがいる世帯に共通する項目は、「除排雪の充実」「高齢者が安心して住むことができる環境づくり」「若い世代の転入の促進」の3項目である。

ここで示された将来必要とする取組は、今後の団地のあり方を検討する際に参考となる。

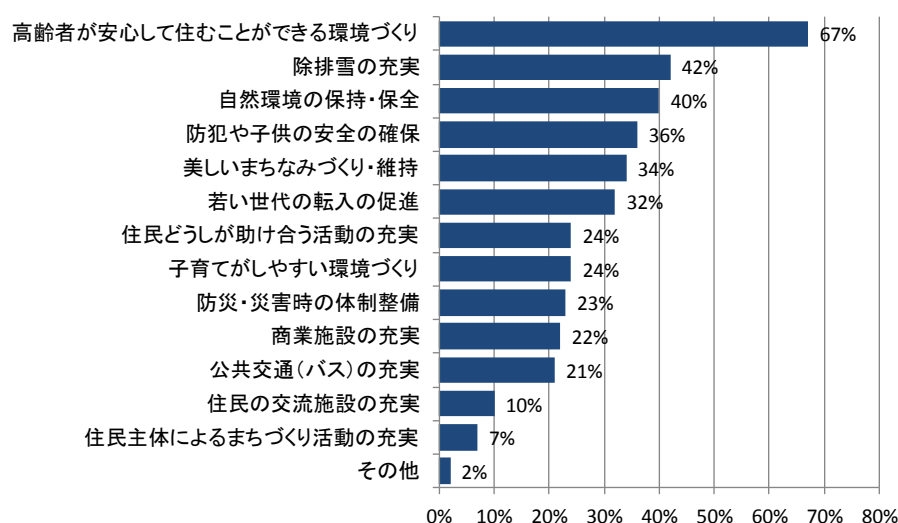


図 2-11-63 将来必要な取組み意向(5 つまで選択) (アンケート調査)

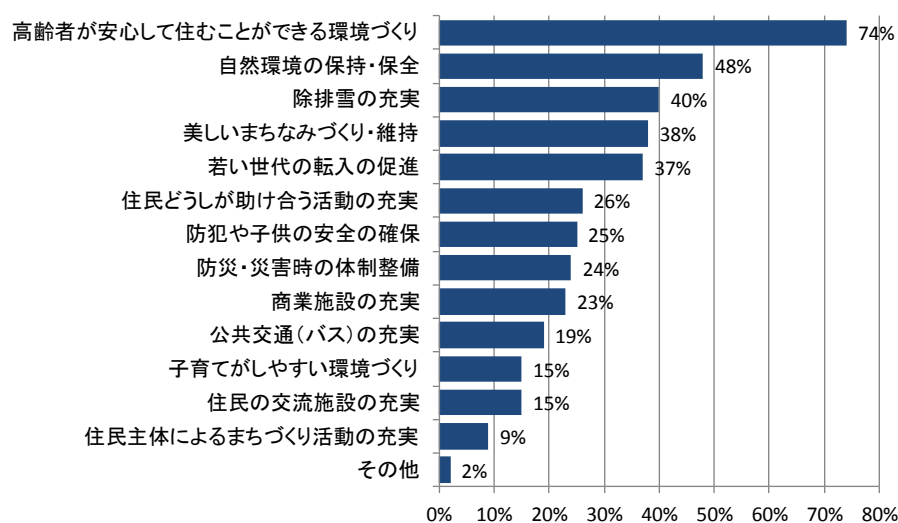


図 2-11-64 高齢世帯の将来必要な取組み意向(5 つまで選択) (アンケート調査)

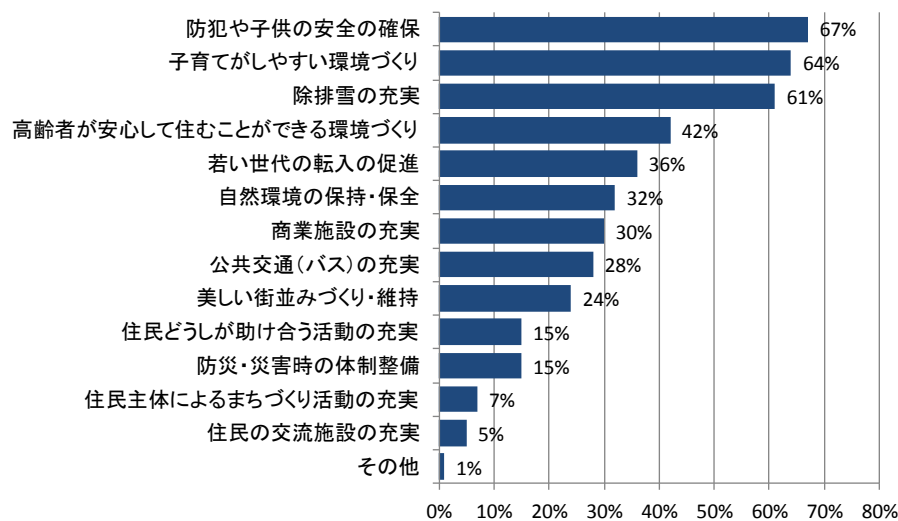


図 2-11-65 子どもがいる世帯の将来必要な取組み意向(5 つまで選択) (アンケート調査)

2-11-12 公共施設の整備やサービスの利用意向

(1) 公園に対する整備意向

1) 公園の利用状況

身近な街区公園(児童公園)の利用状況は、全体で「使っている」が 30%である。子供有無世帯別で見ると、「使っている」が「子供有」で 83%、「子供無」が 19%である(図 2-11-66)。

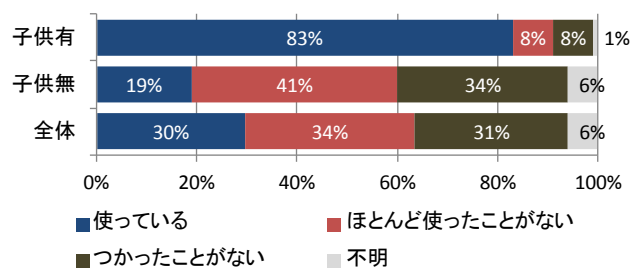


図 2-11-66 子どもの有無世帯別の身近な児童公園の利用状況(アンケート調査)

2) 今後の公園の利用に関する意向

身近な公園の利用についての意向は、全体で「高齢者など住民全体で利用できるようにする」が 57%、「今までのように子供のために利用する」が 28%である。子供有無世帯別で見ると「子供有」で「今までのように子供のために利用する」が 71%を占める一方で、「子供無」では「高齢者など住民全体で利用できるようにする」が 63%である(図 2-11-67)。

次に、仮に身近にある地域の公園の利用方法などを地域住民で考えられるとした場合の

参加意向は、全体で「参加したいまたは関心がある」が39%で、「参加したくないまたは関心がない」6%である。

以上の公園に対する整備意向から、次のようなことが考えられる(図 2-11-68)。

開発当時に子どもが遊ぶことを中心に考えられてつくられた街区公園(当時は児童公園)は、現在の少子高齢化の状況で、多世代が利用できる機能・役割に転換する必要がある。ただし、再整備には多額のコストがかかるため、整備後に公園の利用が活性化されるように、また、公園が地域コミュニティを活性化するツールとなるよう、計画から整備、利用の企画、維持管理まで住民が深くかかわることが重要となる。

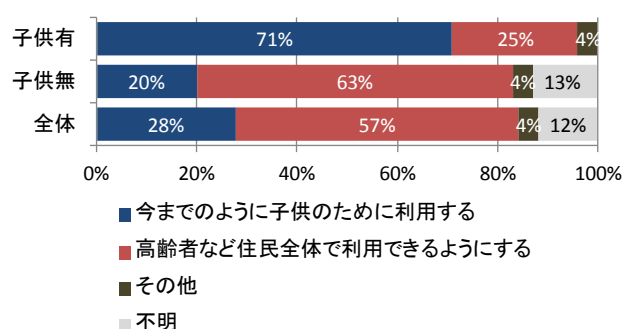


図 2-11-67 身近な児童公園の今後の利用意向 (アンケート調査)

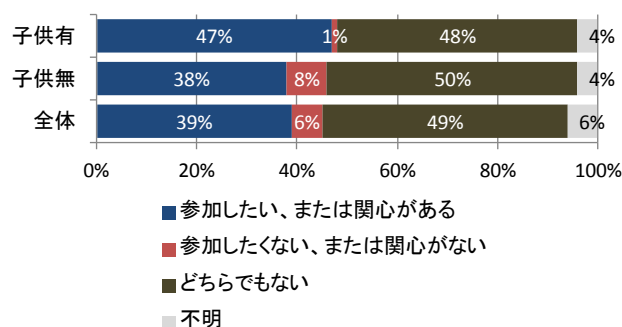


図 2-11-68 身近な児童公園の今後の利用を地域住民が考える際の参加意向 (アンケート調査)

(2) 公共施設の整備意向

今後、整備・充実してほしい公共施設の割合は、全体では、整備・充実意向の大きい上位5つは「屋内運動施設」42%、「福祉施設(デイサービスセンターなど)」37%、「高齢者など気軽に集えるスペース」30%、「文化・学習施設(陶芸・調理・木工作業等)」28%、「子どもが利用できる屋内運動施設」28%、である(図 2-11-69)。

高齢世帯(高齢者がいる、高齢者のみ、高齢単身)では、上位5つは「屋内運動施設」46%、「福祉施設(デイサービスセンターなど)」41%、「高齢者など気軽に集えるスペース」39%、「屋外運動施設テニスコート、パークゴルフ場」31%、「文化・学習施設(陶芸・調理・木工作業等)」27%である(図 2-11-70)。

子どもがいる世帯では、上位5つは「子どもが利用できる屋内運動施設」79%、「屋内運動施設」52%、「小さな子供を持つ親子が気軽に集まれるスペース」49%、「高齢者など気軽に集まれるスペース」40%、「児童公園など身近な広場」28%である(図 2-11-71)。

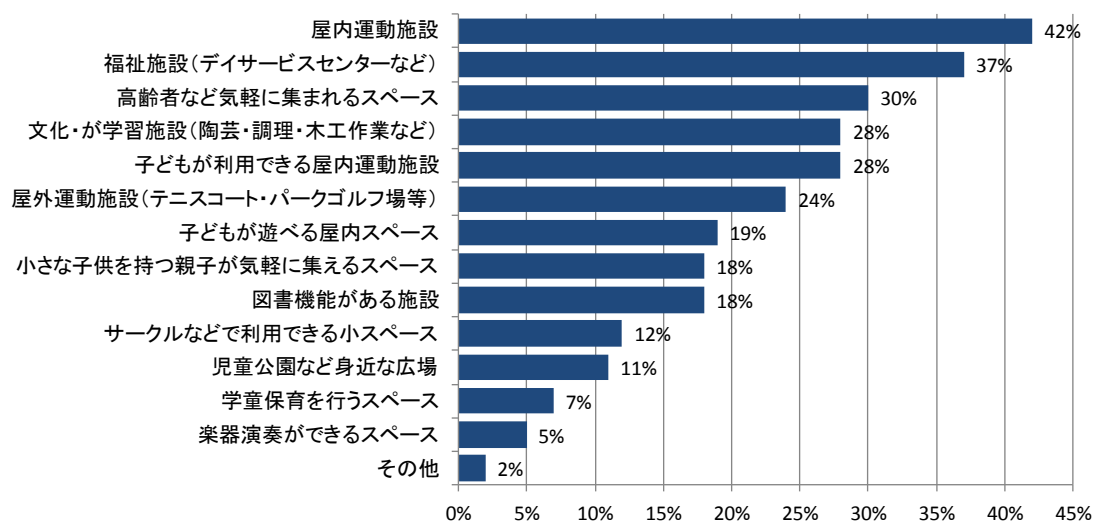


図 2-11-69 整備・充実してほしい公共施設(5 つまで選択) (アンケート調査)

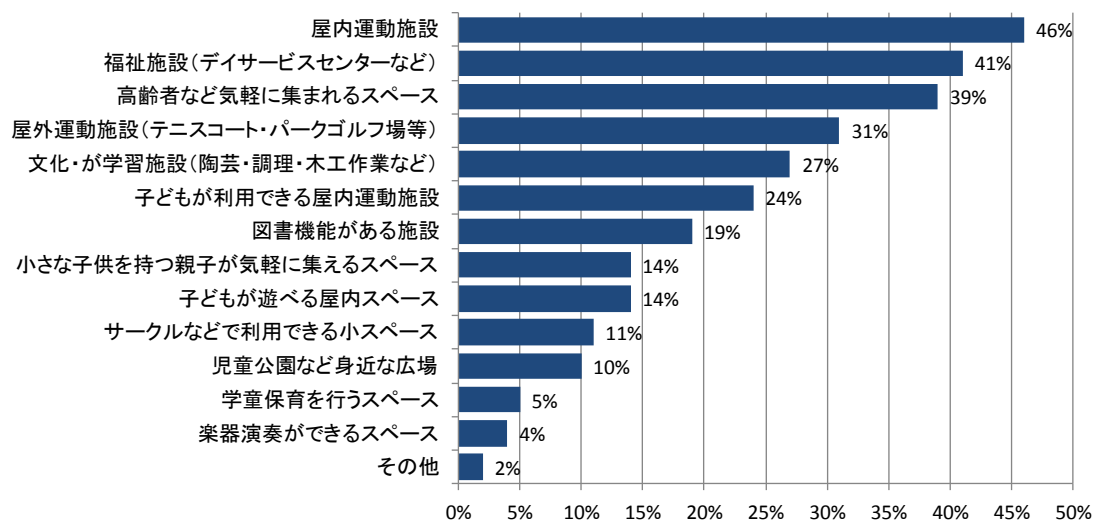


図 2-11-70 高齢世帯の整備・充実してほしい公共施設(5 つまで選択) (アンケート調査)

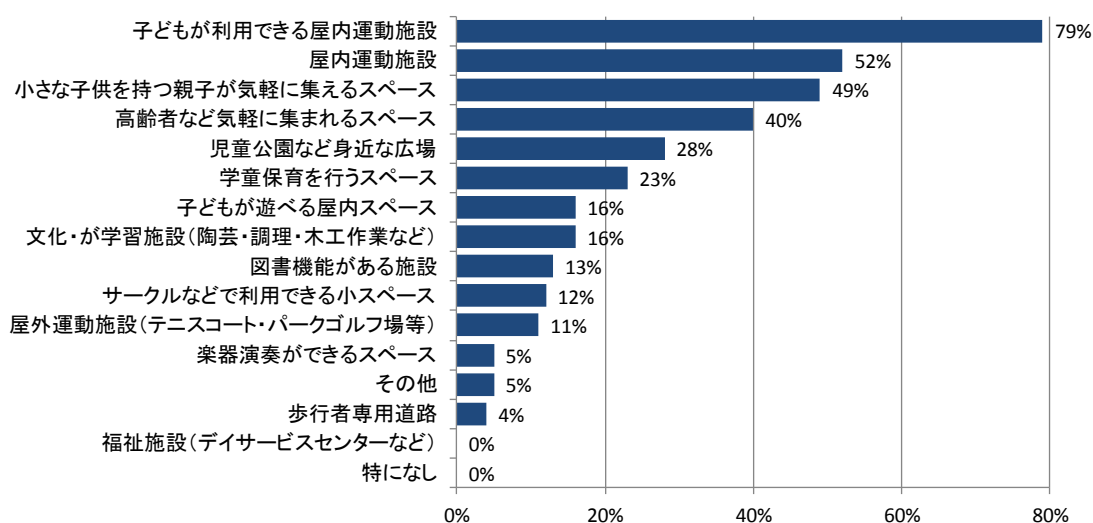


図 2-11-71 子供がいる世帯の整備・充実してほしい公共施設(5 つまで選択)(アンケート調査)

(3) サービスの利用意向

団地内で利用したいサービスや取り組みの意向割合は、全体では、利用意向の大きい上位5つは「急に具合が悪くなった時に連絡できる緊急通報システム」58%、「敷地内の除雪サービス」43%、「経験や技術などを役立てられるような取り組み」26%、「健康に良い食事の宅配サービス」20%「一時的な家事等の手伝いサービス」20%である(図 2-11-72)。

高齢世帯(高齢者がいる、高齢者のみ、高齢単身)では、上位5つは「急に具合が悪くなった時に連絡できる緊急通報システム」63%、「敷地内の除雪サービス」43%、「経験や技術などを役立てられるような取り組み」28%、「健康に良い食事の宅配サービス」23%、「一時的な家事等の手伝いサービス」22%である(図 2-11-73)。

子どもがいる世帯では、上位5つは「急に具合が悪くなった時に連絡できる緊急通報システム」49%、「一時託児サービス」39%、「敷地内の除雪サービス」33%、「育児等の相談」20%、「経験や技術などを役立てられるような取り組み」19%である(図 2-11-74)。

利用したいサービス、取り組みの上位5つで、高齢世帯と子どもがいる世帯に共通する項目は、「敷地内の除雪サービス」、「急に具合が悪くなった時に連絡できる緊急通報システム」「経験や技術などを役立てられるような取り組み」である。

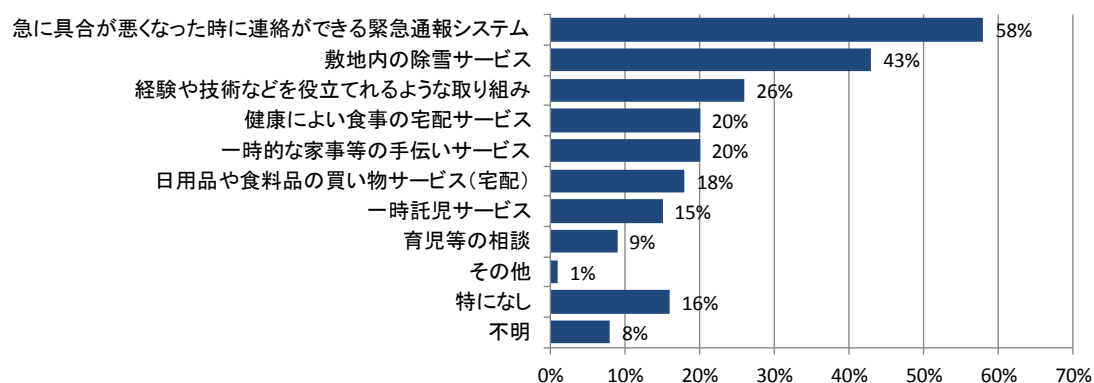


図 2-11-72 利用できるるとよいサービス(5 つまで選択) (アンケート調査)

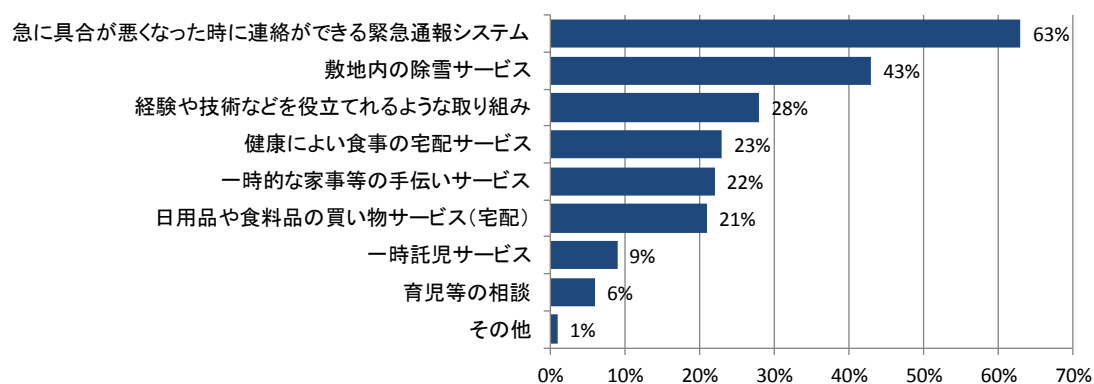


図 2-11-73 高齢世帯の利用できるるとよいサービス(5 つまで選択) (アンケート調査)

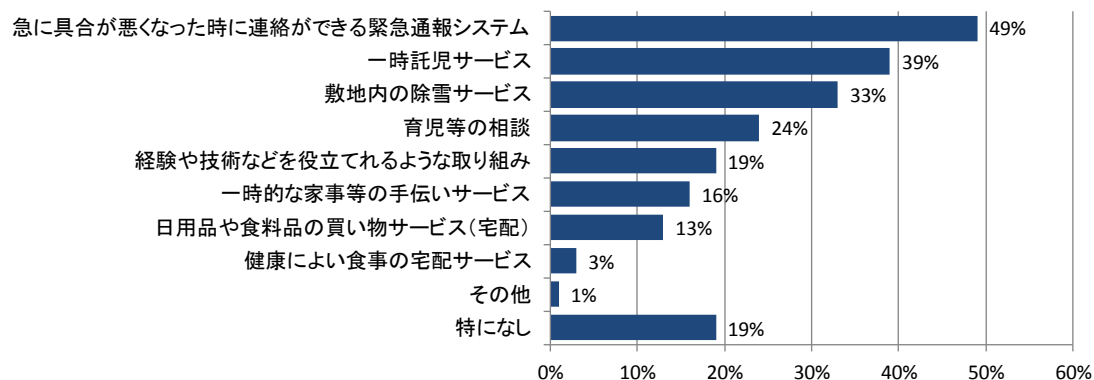


図 2-11-74 子どもがいる世帯の利用できるるとよいサービス(5 つまで選択)

以上の公共施設の整備意向とサービスの利用意向から、次のようなことが考えられる。

人口減少、少子高齢化などの社会状況の変化を背景に、公共施設や生活支援サービスなどに対する住民の新しいニーズが生まれてきている。これらのニーズに対応することが、現在の居住者の快適で安全安心な暮らしの実現に加え、新規居住者の呼び込みの基礎となる。自治体財政がひっ迫する中で、これらのニーズを実現するためには、住民が計画等への参加は勿論、企画・運営の担い手になることが重要である。

2-11-13 課題の整理

前述の現状の各項目における課題を整理したものを表 2-11-2 に示す。

また、以下に課題の概要をまとめる。

(1) 団地の都市全体での位置づけ

団地に関する居住者の住環境や買い物、交通利便性に対する満足度が非常に高く、地価も全市に比べ高く推移している。また、団地内や団地周辺での住宅地開発が行われている。これらのことから、愛国団地は現在も魅力ある住宅地として評価されており、団地内への住替え圧力もあると考えられる。

(2) 将来的な少子高齢化への対応

現状では、全市に比べ少子高齢化は進行してはいないが、同時期に同世代が居住したことによる少子高齢化が今後訪れるものと考えられ、次のような課題が挙げられる。

- 若年者の流入促進が行えるような中古住宅市場の確立
- 高齢者に対する生活支援(緊急通報システム、買い物、家事、食事)
- 子育て支援(一時託児サービス、屋内の遊び場)

(3) 住宅に関わる課題

- 性能向上リフォームの推進と安心して適正なリ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の建設誘導
- 空地・空家の速やかな解消と利活用
- 中古住宅の賃貸化支援

(4) 日常生活に関わる課題

- 徒歩生活の利便性向上

(5) 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

表 2-11-2 愛国団地の現状と課題の整理

	現状・問題点	課題
2) 居住者状況	○人口世帯減少 ○少子高齢化の急速な進行(現状は全市よりも進行していない) (H19 高齢化率 18.0%) ○戸建住宅居住者で高齢化が進行 (高齢世帯率 65%) ○今後の多くのリタイア層の発生(就業世帯率:61%) ○高齢単身・高齢者のみ世帯の子どもの近郊居住率(61%)	●人口減少下での効率的な地域運営 ●若年者の流入促進 ●戸建住宅地での高齢化対策 ●地域活動の担い手の可能性 ●住替え流入の可能性 ●良好な住環境の保全
3) 団地の評価	○団地の居住者の評価[総合的満足度 満足+やや満足:70%] ・住環境、買い物、公共交通で高い評価(満足+やや満足割合) (自然環境 86%、静かさ 78%、公園広場 76%、街並み景観 69%、買い物:70%、公共交通:56%) ・除雪や飲食店、防犯などが相対的に不満多い (不満+やや不満割合:道路歩道の除雪 41%、身近な飲食店 30%、防犯:30%)	●買い物や交通利便性の向上 ●除雪サービスの見直し ●身近な飲食店等の誘導検討
4) 将来の必要な取組み意向	○将来必要な取組 ・高齢者:「高齢者が安心して住むことができる環境づくり」74%、「自然環境の維持・保全」48%、「除排雪の充実」40%、「美しい街並みづくり・維持」38%、「若い世代の転入の促進」37% ・子育て世代:「防犯や子どもの安全の確保」67%、「子育てがしやすい環境づくり」64%、「除排雪の充実」61%、「高齢者が安心して住むことができる環境づくり」42%、「若い世代の転入の促進」36% ・共通:「除排雪の充実」「高齢者が安心して住むことができる環境づくり」「若い世代の転入の促進」	●除排雪の充実 ●高齢者の安心居住 ●若い世代の転入の促進 ・子育てがしやすい環境づくり、防犯や子どもの安全の確保 ・商業施設の充実
5) 戸建住宅の状況	○比較的大規模な戸建住宅敷地(200~250 m²:43%、250~300:38%) ○高齢のみ、単身高齢世帯でのミスマッチ (1人当たり延床面積 60 m²/以上:58%、広すぎる、やや広い割合:高齢単身:44%) ○戸建住宅の老朽化(築 30 年以上:11%、20~30 年:63%) ○改修 ・改修理由で、見た目の美しさが上位 ・改修内容は外装、屋根、内装、台所・浴室が上位 ・改修で見積金額の妥当性や内容方法の妥当性、業者の選定で困った割合 15~22%	●戸建住宅地の良好な住環境の保全 ●ミスマッチ解消のための住替えの促進 ●性能向上リフォームの普及 ●コストパフォーマンスの高い改修の普及 ●性能向上リフォームについての普及(再掲) ●適正なリフォームができる環境づくり
6) 空家・空地、住替え状況	○地価:H19 団地 2.9 万円/㎡、市全体 2.4 万円/㎡ ○戸建住宅地での空地・空家はほとんどない(H18:2%) ○近年居住者の前住地が団地内 17%、市内 56%合わせて 73% ○近年居住者の前住宅種類は「公営住宅:59%」 ○近年居住者の団地選択理由 住環境に加え、買い物利便性が評価 ○持家戸建世帯で現住宅での住み続け意向が大きい(そのままで住み続けたい:47%、改修して住み続けたい:21%) ○「高齢者がいる」世帯で改修意向が大きい(「改修して現在の住宅に住み続けたい」が 21%) ○戸建住宅世帯の集合住宅への住替え意向が 26% ○集合住宅に住替え意向のある人が団地内に住替えたい意向が強い(団地内:37%) ○住替えたい集合住宅種類は高齢者サービス付き住宅(31%)、公営住宅(23%)、民間分譲マンション(16%) ○住替える場合の現住宅の処分 ・中古市場に出る割合が 58%(売却:44%、賃貸:14%) ・空家になる可能性 23%(家族親族が住む:20%、空家のまま:3%)	●空家空地対策と活用 ・市との連携で所有者を明確(草刈りの斡旋や活用の仲介) ・住替え支援システム ・堆雪場所などの活用 ●戸建に住み続けられるようなサービスの提供 ●適切なリフォームの推進(再掲) ●将来的に団地内に高齢者サービス付き住宅の誘導 ●空家空地対策(不明地主が出ないように)、利活用 ●現住宅処分の支援 ●中古住宅の賃貸化支援

7)車の所有状況と日常的な買い物に関する状況	○高い車所有率(全体:91%、高齢単身:69%) ○2台/世帯以上:51% ○日常の買い物施設 ・全体では団地外の大規模商店が多い(夏季 50%、冬季 44%) ○買い物の移動手段 ・車が中心(高齢単身世帯の徒歩割合:夏 16%、冬 36%)	●団地内の商業機能の強化 ●高齢者に対する買い物支援
8)除雪状況(アンケート調査)	○除雪 ・敷地内除雪に対する不満度 不満+やや不満 29%) ・消融雪装置の設置割合 4%	●除雪負荷の低減
9)地域コミュニティの状況	○地域コミュニティの沈滞化 ・近所づきあいが「盛ん」9%、「盛んでない」31% ・昔に比べ「盛ん」2%、変わらない 33%、少ない 36% ○地域コミュニティの必要性を認識(今後の近所づきあいのあり方「盛んが良い」7%と「適度にあったほうが良い」81%) ○地域活動の参加意向が強い(参加したい+ある程度参加したい) 町内会:74%、まちづくり活動:66%、福祉ボランティア:65%)	●新たな地域コミュニティのあり方や実現方法の検討 ・リタイア層など地域活動の活性化が期待 ●新たな地域活動の検討
10)市街地構造に関する状況	○住宅地開発圧力はある(団地内、周辺での開発が行われている) ○戸建住宅地域での建物用途の制限意向 ・容積率の緩和:賛成 11%、反対:55% ・賃貸アパートの立地:賛成 12%、反対:70% ・街並み形成のための地域ルールの制定:賛成 70%、反対:17% ・徒歩で行ける小規模商業施設の立地意向が強い(小売店舗:68%、コンビニ:68%、食事処:58%、パン屋:54%、ただし、飲み屋は賛成 32%、反対 16%)	●今後の人口流入が課題 ●戸建住宅地の住環境の保全のための都市計画制度等の運用検討 ・地区計画による最低敷地規模の規制 ・街並み形成のための地域ルールの制定 ・小規模商業施設の立地誘導方策の検討
11)公共施設の整備やサービスの利用意向	○公園のあり方意向 ・身近な公園の新たなあり方の意向が大きい(全体で「高齢者など住民全体で利用できるようにする」57%、「今までのように子供のために利用する」28% ・利用方法などを地域住民で考えられる場合の参加意向(全体で「参加したい関心がある」39%、「参加したくないまたは関心がない」61%) ○公共施設の整備・充実の意向 ・高齢者:「屋内運動施設」46%、「福祉施設(デイサービスセンターなど)」41%、「高齢者など気軽に集えるスペース」39%、「屋外運動施設テニスコート、パークゴルフ場」31%、「文化・学習施設(陶芸・調理・木工作業等)」30% ・子育て世代:「子どもが利用できる屋内運動施設」65%、「子どもが遊べる屋内スペース」55%、「児童公園などの身近な広場」38%、「図書機能がある施設」36%、「屋内運動施設」34% ○新たな住民サービスニーズ ・高齢者:「急に具合が悪くなった時に連絡できる緊急通報システム」63%、「敷地内の除雪サービス」43%、「経験や技術などを役立てられるような取り組み」28%、「健康に良い食事の宅配サービス」23%、「一時的な家事等の手伝いサービス」22% ・子育て世代:「急に具合が悪くなった時に連絡できる緊急通報システム」49%、「一時託児サービス」39%、「敷地内の除雪サービス」33%、「育児等の相談」20%、「経験や技術などを役立てられるような取り組み」19%	●子ども中心の公園から多世代で利用できる公園のあり方検討 ・住民による「公園のあり方検討+整備+管理」の可能性(より良い公園の実現と地域コミュニティの再生の可能性) ●新しいニーズに対応した公共施設の整備・充実 ・住民による企画運営 ・既存施設の利活用 ■新たなサービスニーズに対する対応 ・行政と連携の下、住民主体での対応が必要

2-12 旭岡団地(函館市)

2-12-1 団地の沿革と概況

旭岡団地は、函館市の市街化区域の東側端部に位置し、計画人口 10,000 人、総面積 109ha の自然環境など良好な住環境を有するベッドタウンとして開発された(表 2-12-1、図 2-12-1、図 2-12-3)。

中心部からの公共交通アクセスはバスで、函館駅から直線距離は 8km となる。敷地規模が 80 坪前後の戸建住宅と公営住宅で構成されている。また、団地内中央部に商業エリアがある。

表 2-12-1 旭岡団地の開発時期、事業主体、計画人口等

事業概要		居住者状況(H18 住基)		住宅状況(H18)	
事業主体	道公社	人口	5,261 人	公住戸数	858 戸
事業年度	S50～59	世帯数	2,147 世帯	UR 住宅	0 戸
総面積	109ha	平均世帯人員	2.45 人/世帯	戸建専用住宅	1,055 戸
計画人口	10,000 人	高齢化率	20.0%	店舗併用住宅	22 戸
計画戸数	2,600 戸	※戸建専用・店舗併用住宅はゼンリン住宅地図による			

※道公社:北海道住宅供給公社

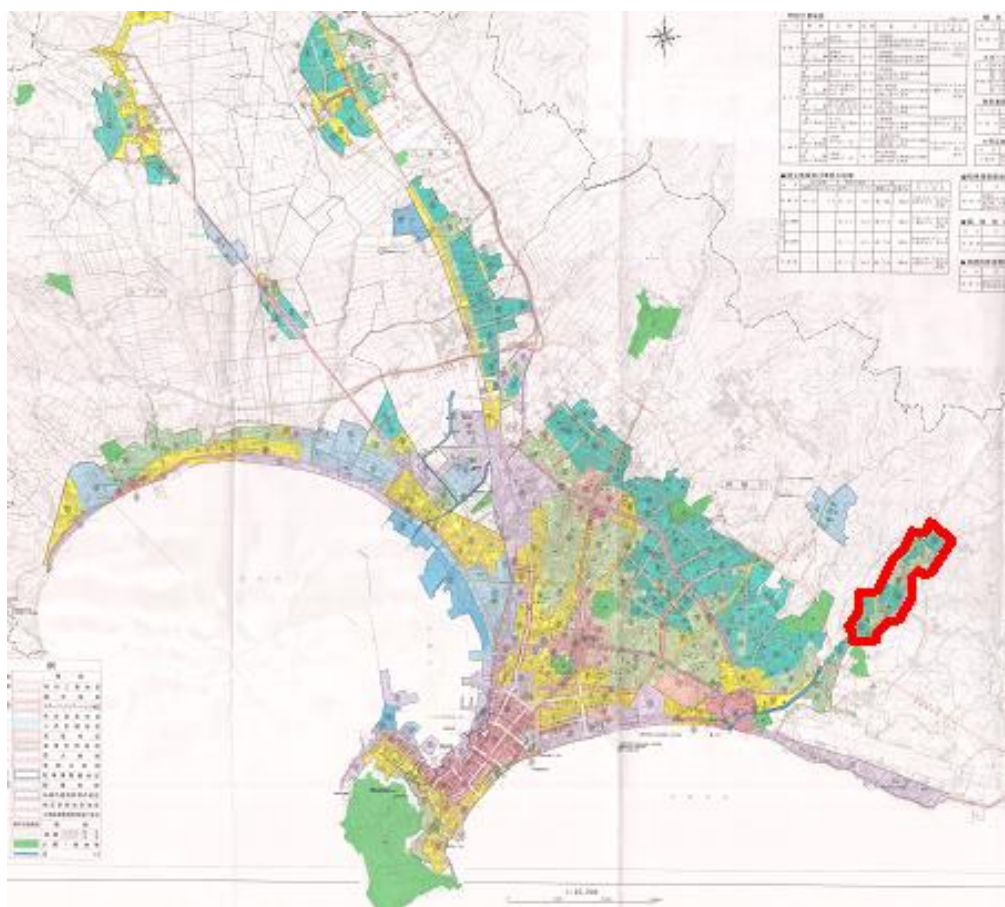


図 2-12-1 旭岡団地の位置図(函館圏都市計画図)



図 2-12-2 開発時の計画図

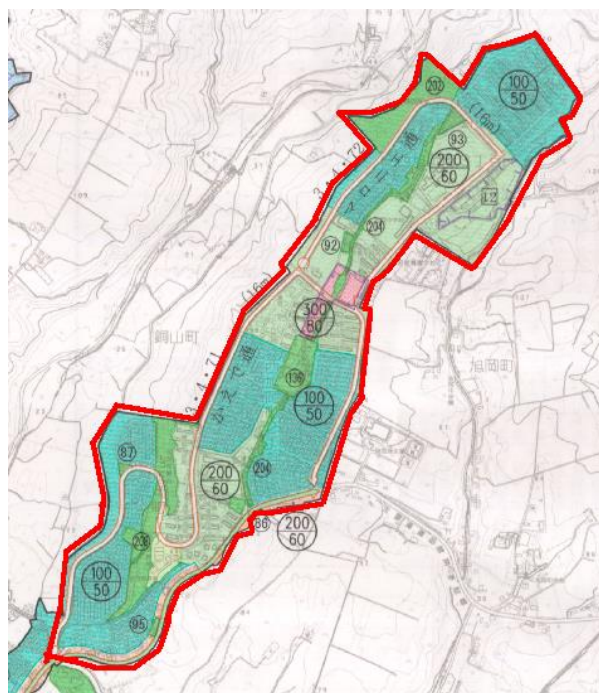


図 2-12-3 旭岡団地の都市計画図



戸建住宅地



戸建住宅地



道営団地



ミニ開発の建売住宅



フットパス



住民センター



公園



公園



売れ残り分譲地

写真 2-8-1 旭岡団地の状況

2-12-2 居住者の状況

(1) 人口・世帯数の推移

人口・世帯数を国勢調査データでみると、函館市全体では、昭和 55 年以降人口が減少し、世帯数は微増している。旭岡団地では、人口は昭和 60 年以降減少し、世帯数は微増している（図 2-12-4）。

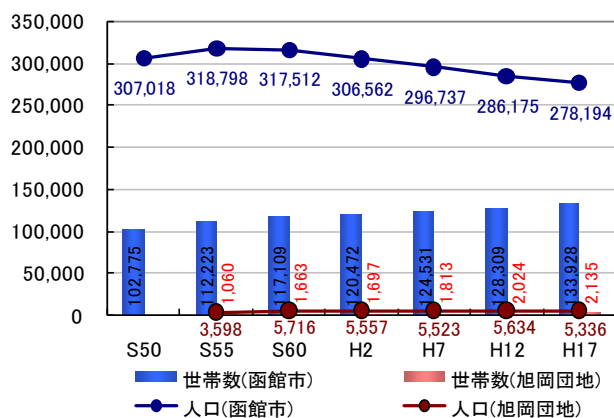


図 2-12-4 函館市、旭岡団地の人口、世帯数の推移(国勢調査)

(2) 少子高齢化状況

1) 高齢化

旭岡団地と全市の高齢化率（65 歳以上）について、団地データを入手できた平成 12～17 年で比較すると、旭岡団地は全市に比べ高齢化率は低いものの、増加率は全市 14.1%に対し団地は 29.3%と大きくなっており、高齢化の急激に進行していることが推測される（図 2-12-5）。

また、平成 17 年度の 5 歳階級別人口比率は、数年後には、いわゆる団塊世代が高齢化するため、団地内では急激に高齢化率が上昇すると考えられる（図 2-12-6、図 2-12-7）。

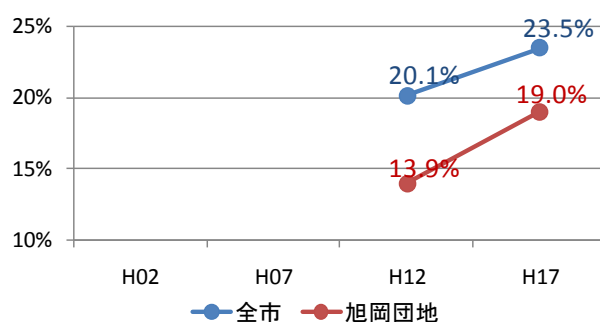


図 2-12-5 高齢化率の推移(住民基本台帳)

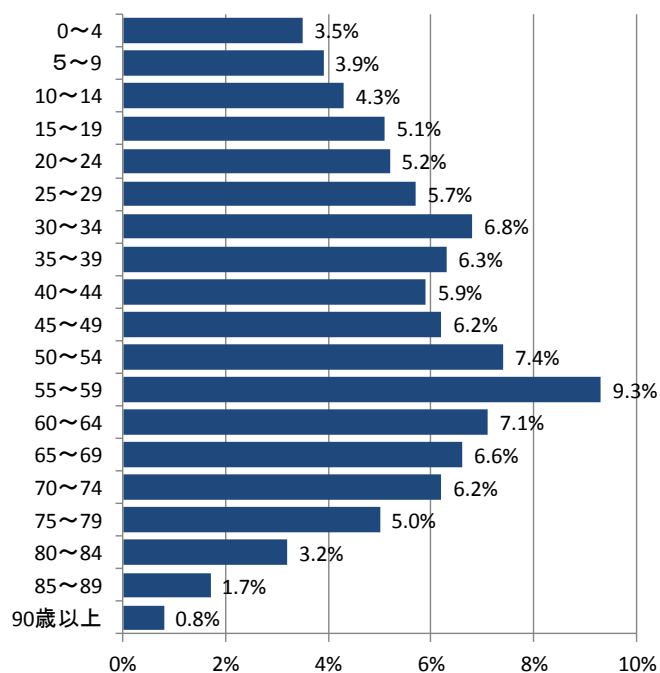


図 2-12-6 5 歳階級別人口比率：函館市全体 (H17 国勢調査)

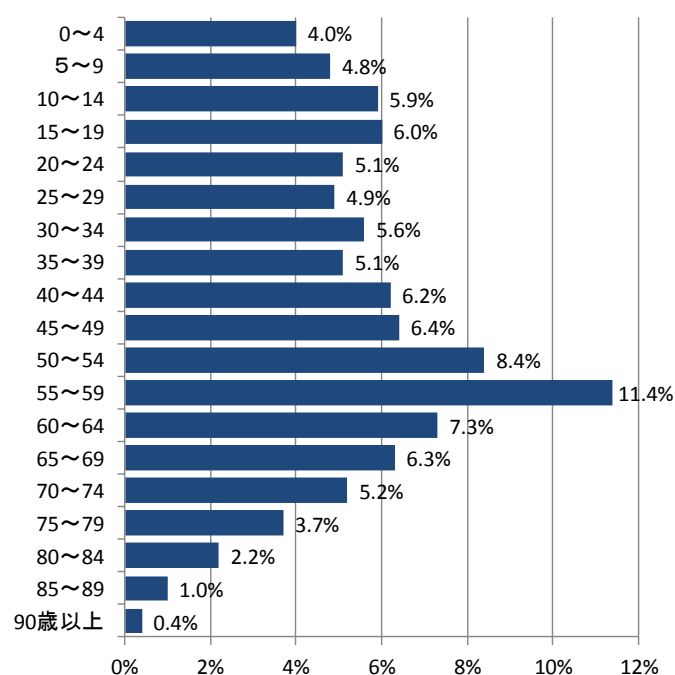


図 2-12-7 5 歳階級別人口比率：旭岡団地 (H17 国勢調査)

2) 少子化

旭岡団地と全市の 15 歳未満の年少人口割合について、団地データを入手できた平成 12～17 年で比較すると、旭岡団地は全市に比べ年少人口割合は高いものの、減少率は全市 11.1%に対し団地は 18.4%と大きくなっており、少子化が急激に進行していることが推測される（図 2-12-8）。

また、小中学校の児童生徒数を昭和 60 年を 1 としてその推移は、小学校児童数は昭和 61 年から減少傾向にあり。中学校生徒数は平成 3 年以降ほぼ減少している（図 2-12-9）。

旭岡団地では新住法による道内の計画住宅地の中では比較的新しい団地であり、現在は全市に比べ少子高齢化は進んでいないが、短期間に同世代が居住したため、今後、急激な少子高齢化が予想される。そこで、高齢者が快適で安全安心して暮らせる地域づくりと若年層の流入促進が求められる。

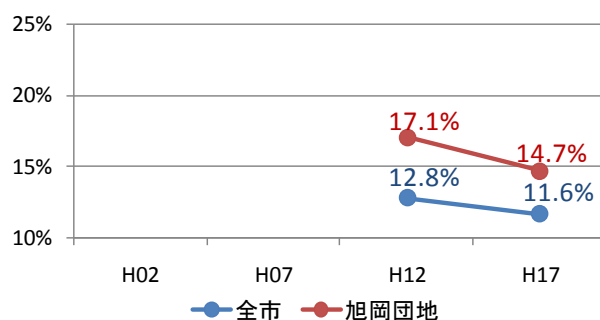


図 2-12-8 年少人口 (15 歳未満人口) の推移 (住民基本台帳)

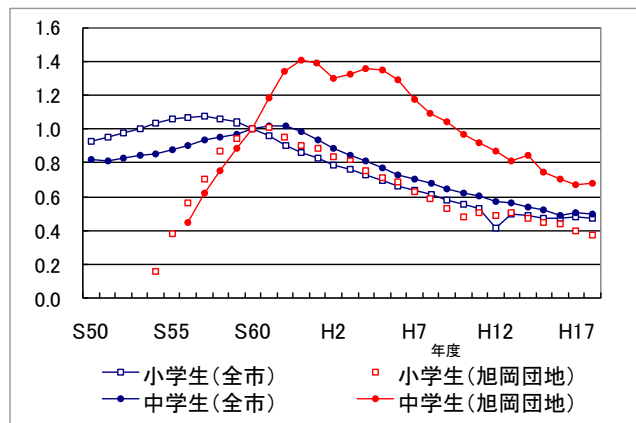


図 2-12-9 小中学校の児童生徒数の推移(昭和 60 年を 1 とした場合)

(3) 住宅種類別の世帯状況

1) 高齢者のいる世帯の状況

住宅種類別の 60 歳以上の高齢者に関する世帯状況は、「持家戸建住宅」では「高齢单身」、「高齢者のみ」、「高齢者がいる」各世帯数を合わせると 75%となる。また、集住賃貸住宅では、「高齢者なし」が 53%である（図 2-12-10）。

これより戸建住宅世帯の高齢化が進んでいることと、集住賃貸には非高齢世帯が過半を占めるとがわかる。

このことから、特に戸建住宅居住者での高齢化に対応した方策の必要性が想定される。

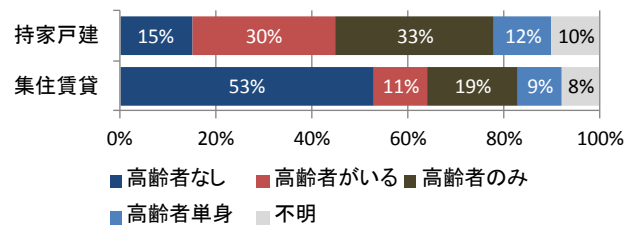


図 2-12-10 建物種類別の 60 歳以上の高齢世帯分類別の世帯数割合(アンケート調査)

2) 子どものいる世帯の状況

子どもがいる世帯割合は、持家戸建で 5%、賃貸集合住宅 28%と「集住賃貸」で大きく、戸建住宅での少子化が進行していることが分かる（図 2-12-11）。

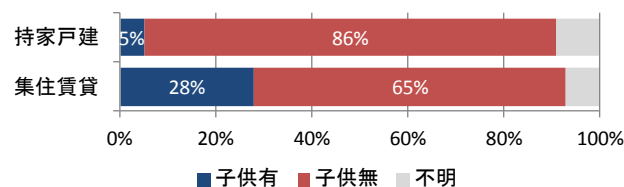


図 2-12-11 建物種類別の子ども有無別の世帯数割合(アンケート調査)

(4) 就業状況

世帯主の就業状況は、就業有が 54%で、就業場所は 89%が函館市内となっている。前述の 5 歳階級別人口比率の状況から、いわゆる団塊の世代が今後リタイヤすることから、就業世帯の割合は、今後低下することが予想される（図 2-12-12、図 2-12-13）。

就業人口の減少に伴い、それまで中心部に通勤していた団塊世代層などがリタイヤすることにより、経験や能力をもつ就業者が地域に関わるができるようになることから、地域活動や地域運営の担い手として期待できる。

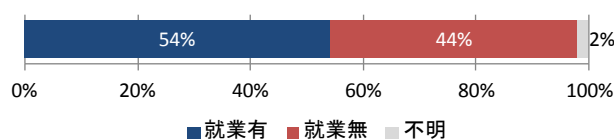


図 2-12-12 世帯主の就業の有無 (アンケート調査)

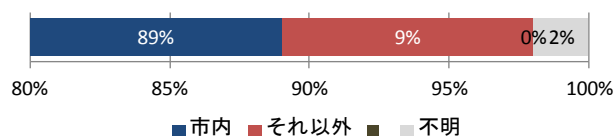


図 2-12-13 世帯主の就業場所 (アンケート調査)

(5) 居住年数

住宅種類別の居住年数の世帯割合は、集住賃貸が持家戸建住宅より居住年数が短い傾向がある。20 年以上が持家戸建住宅で 82%、集住賃貸で 14%、10 年未満が、それぞれ 6%、61%である。今後の高齢化で戸建てからの住替えが増加する可能性がある（図 2-12-14）。

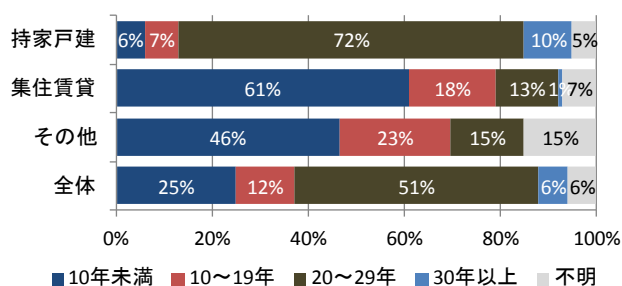


図 2-12-14 住宅種類別の居住年数の世帯割合 (アンケート調査)

(6) 高齢世帯の子どもの居住場所 (アンケート調査から)

60 歳以上の「高齢単身」および「高齢者のみ」世帯で、子どもが近郊に居住している割合は 49%である。また、持家戸建に住む同様の高齢世帯では、48%である（図 2-12-15、図

2-12-16)。

仮に持家戸建のこれらの高齢世帯で住替えが起こるとすると、所有者の子どもの家族が新居住者となる可能性がある。

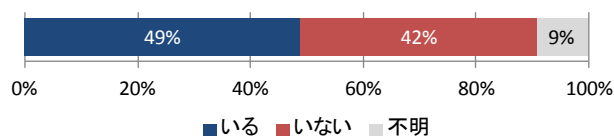


図 2-12-15 60 歳以上の夫婦のみの世帯、単身世帯での近郊に別居している子どもの有無 (アンケート調査)

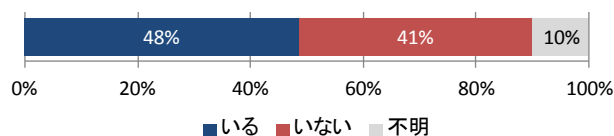


図 2-12-16 持家戸建の 60 歳以上の夫婦のみの世帯、単身世帯での近郊に別居している子どもの有無 (アンケート調査)

(7) 車の所有状況

自家用車を所有する世帯の割合は、全体で 86%、60 歳以上の高齢者に関する世帯状況別では、大きい順に「高齢者がいる」94%、「高齢者なし」89%、「高齢者のみ」84%、「高齢単身」68%である (図 2-12-17)。

また、自家用車を所有している世帯での所有台数が 2 台以上の世帯割合は 39%となっている (図 2-12-18)。

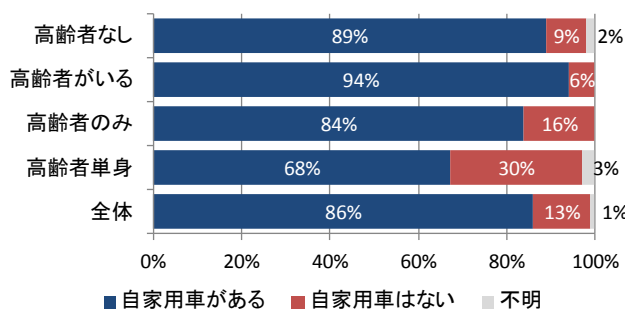


図 2-12-17 高齢世帯分類別の自家用車の所有割合 (アンケート調査)

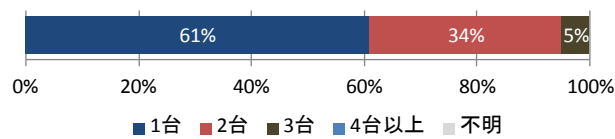


図 2-12-18 自家用車の保有台数(アンケート調査)

(8) 買物に関する状況について

1) 主に利用する商業施設

旭岡団地には、団地中央部に中規模スーパー(コープさっぽろ)がある。

ここでは、団地居住者が食料品等の買い物で主に利用する商業施設割合について、積雪期と非積雪期とで移動手段が変わることを想定して夏季・冬季別に見ると、「団地内の中規模商店(スーパー)」が最も大きく、夏季 55%、冬季 57%で、ついで「団地外の大規模商店」が夏季 34%、冬季 30%である(図 2-12-19)。

次に高齢世帯分類別に見ると、夏季はどの属性も 46~56%、冬季は 50~62%となっている。世帯であまり差がないのは高齢世帯での車の所有率が高いからと考えられる(図 2-12-20、図 2-12-21)。

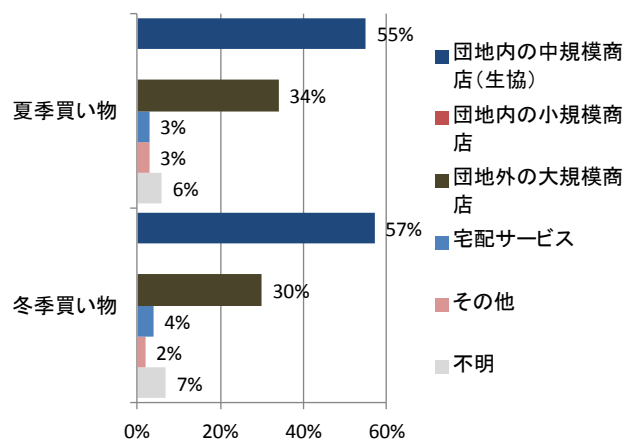


図 2-12-19 夏季・冬季別の主な買い物先(アンケート調査)

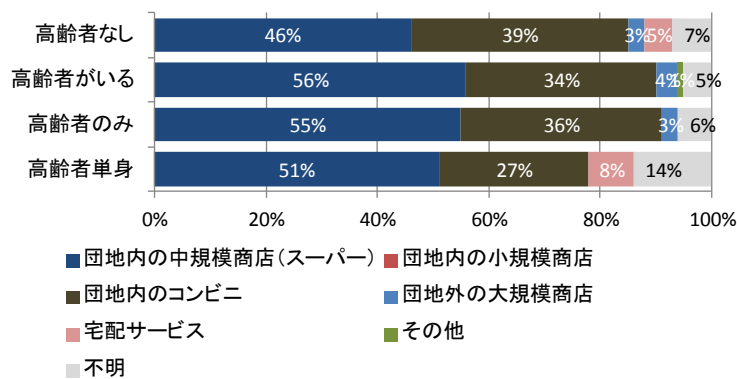


図 2-12-20 高齢世帯分類別の夏季の主な買い物先(アンケート調査)

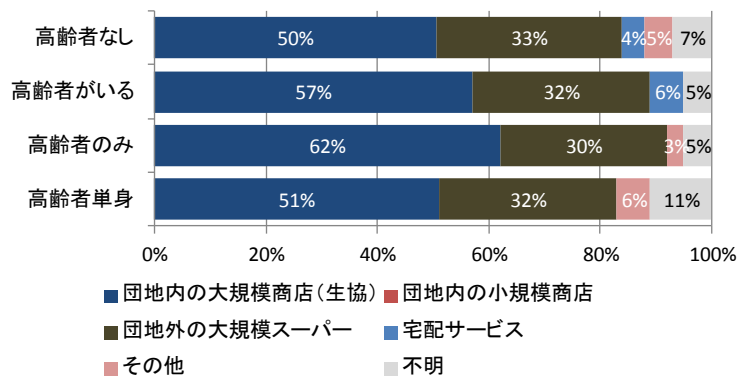


図 2-12-21 高齢世帯分類別の冬季の主な買い物先(アンケート調査)

2) 買物の移動手段

食料品等の買い物の際に、利用する移動手段の割合を、夏季・冬季別にみると「自家用車」が最も大きく、夏季 64%、冬季 66%、次に「徒歩」が夏季 24%、冬季 19%である。丘陵地で坂が多いため「徒歩」が少ないものと考えられる(図 2-12-22)。

次に高齢世帯分類別に見ると、徒歩の割合が夏冬とも大きい順に「高齢単身」、「高齢者のみ」、「高齢者がいる」、「高齢者なし」で、それぞれ夏季で 25%、38%、28%、22%、冬季で 32%、27%、10%、19%である(図 2-12-23、図 2-12-24)。

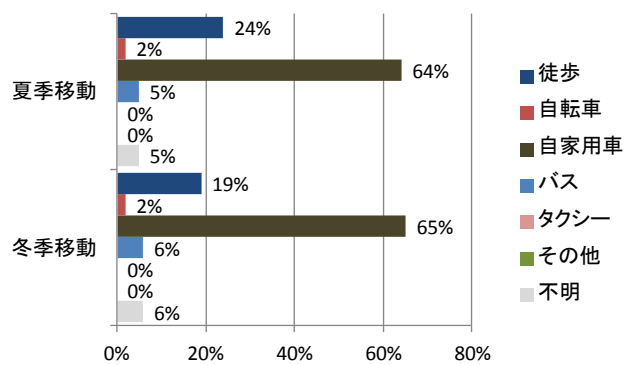


図 2-12-22 夏季・冬季別の主な買物の際の移動手段(アンケート調査)

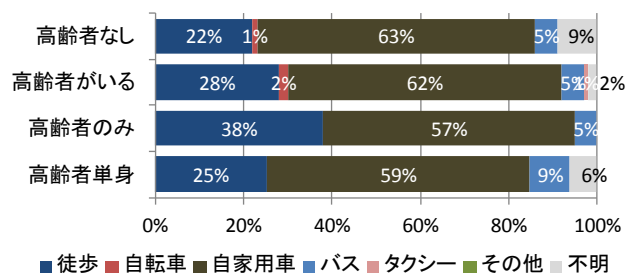


図 2-12-23 高齢世帯分類別の夏季の主な買物の際の移動手段(アンケート調査)

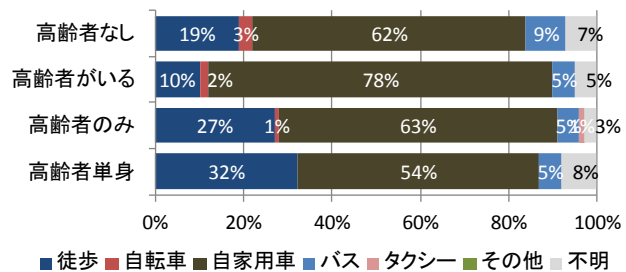


図 2-12-24 高齢世帯分類別の冬季の主な買物の際の移動手段(アンケート調査)

以上の所有状況と日常的な買い物に関する状況から、以下のことが考えられる。

今後、高齢化が進行すると徒歩生活者が増加することが予想され、主な買い物先である団地内の商業機能の強化や宅配サービスなど買物の利便性向上が求められる。

2-12-3 戸建住宅の状況

(1) 敷地面積

戸建住宅の敷地面積の分布をみると、200～250 m²が 43%、250～300 m²が 38%である。開発時に 80 坪前後の宅地が多く分譲されたことが反映されている（図 2-12-25）。

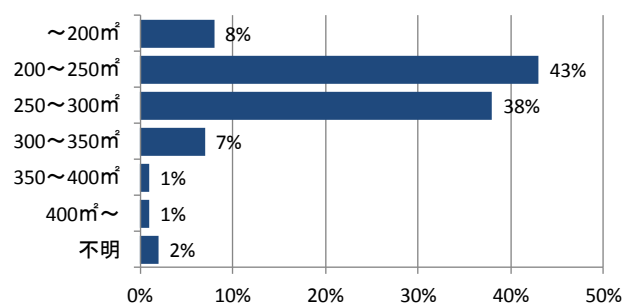


図 2-12-25 戸建て住宅の敷地面積分布 (アンケート調査)

(2) 床面積に関する状況

1) 延べ床面積

戸建住宅の延べ床面積の分布は、100～120 m²が最も多く 21%、次いで 80～100 m²が 19%である（図 2-12-26）。

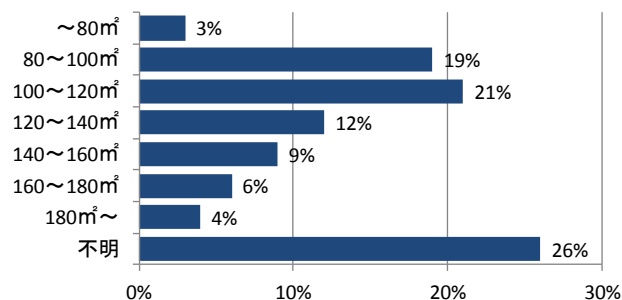


図 2-12-26 戸建住宅の延べ床面積の分布 (アンケート調査)

2) 延べ床面積と世帯人数

戸建住宅世帯で「高齢者のみ」と「高齢単身者」は 45%を占めるが(前述)、これらの世帯について、世帯人数の一人当たり面積は、40 m²以上が 93%、50 m²以上が 72%、60 m²以上が 49%となっている（図 2-12-27）。

高齢化とともに世帯人員が減少していく状況で、一人あたりの延べ床面積が大きくなり、必要以上に大きな床面積の住宅に住むいわゆるミスマッチが発生していることがうかがえる。

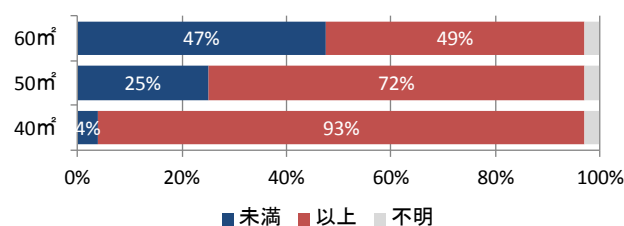


図 2-12-27 戸建住宅の「高齢者のみ」と「高齢単身者」世帯の一人当たり面積が 40 m²、50 m²、60 m²以上割合 (アンケート調査)

3) 広さの評価

住宅種類別の住宅の広さについての評価は、持家戸建で「ちょうど良い」が 65%で「広すぎる」「やや広い」合わせて 26%である。集住賃貸では、「ちょうど良い」が 61%、「狭すぎる」「やや狭い」が合わせて 34%である (図 2-12-28)。

また、戸建住宅の高齢世帯分類の「高齢者のみ」「高齢単身」について見ると、「広すぎる」がそれぞれ 3%、15%、「やや広い」が 32%、19%である (図 2-12-29)。

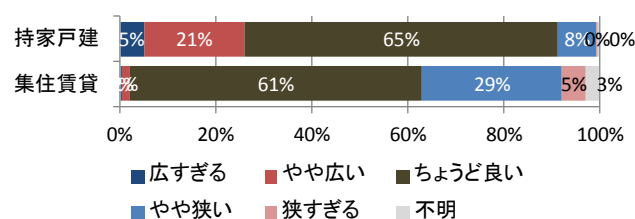


図 2-12-28 住宅種類別の住宅の広さに対する評価 (アンケート調査)

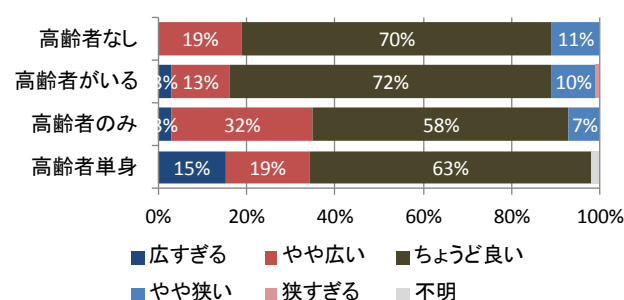


図 2-12-29 戸建住宅の「高齢者のみ」「高齢単身」世帯での住宅の広さに対する評価 (アンケート調査)

住宅を社会的な財と考えると、上述のミスマッチを解消や高齢者世帯の住宅の管理負担を軽減するための戸建住宅の高齢世帯などを対象として住替えの誘導などの検討が求められる。

(3) 老朽度と性能に対する満足度

1) 戸建住宅の老朽度

戸建住宅の築年数は、30 年以上が 11%、20～30 が 74%合わせて 85%を占める。一方で、10 年未満が 4%、10～20 年が 3%と建替えがあまりおこなわれていない状況がうかがえる(図 2-12-30)。

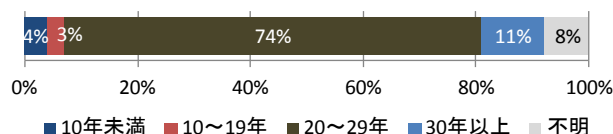


図 2-12-30 築年数別の戸建住宅戸数割合 (アンケート調査)

2) 住宅の老朽度と性能に対する満足度

住宅の性能に関する項目として「暖かさ」と「高齢者の使いやすさ」についてその満足度を築年別に見る。「暖かさ」では築 30 年以上が「不満」と「やや不満」を合わせて 50%と最も不満が大きく、「高齢者等の使いやすさ」では築 20～29 年で 42%と最も不満が大きくなっている(図 2-12-31、図 2-12-32)。

このように、老朽化した住宅で基本的な性能が低くなっていることが考えられ、性能向上のためのリフォームや建替えの推進が求められる。

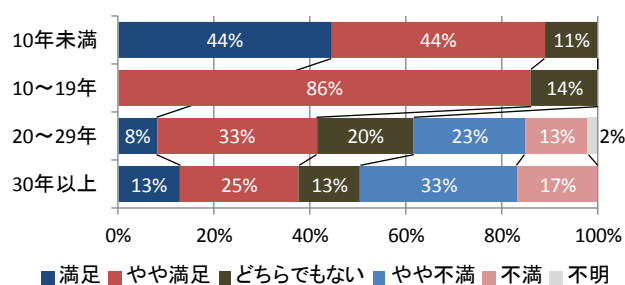


図 2-12-31 戸建住宅の築年数別の暖かさの満足度 (アンケート調査)

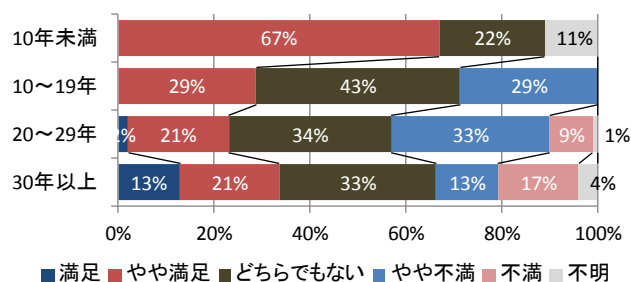


図 2-12-32 戸建住宅の築年数別の高齢者の使いやすさの満足度 (アンケート調査)

(4) 建替、改修状況

1) 現地調査による建替え・改修状況

旭岡団地のうち初期に開発された西旭岡1丁目の235戸について、目視により建替え、増築・外部改修状況を調査した。その結果、ほとんど手を加えていない割合が37%、建替10%、改修50%、増築5%である。外部から目視で分かる改修内容の割合としては、窓が44%、外壁42%、風除室・サンルームの設置が24%、屋根14%、であった。団地開発から40年以上経過し、建替や改修がある程度行われていることがわかる（図2-12-33、図2-12-34）。

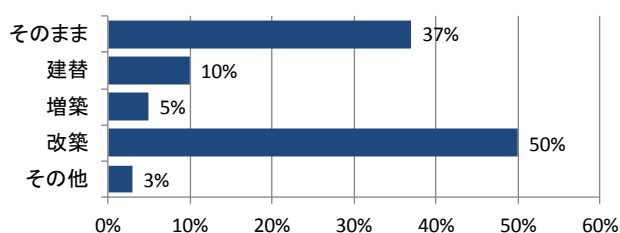


図 2-12-33 建替え、増改築状況(現地調査)

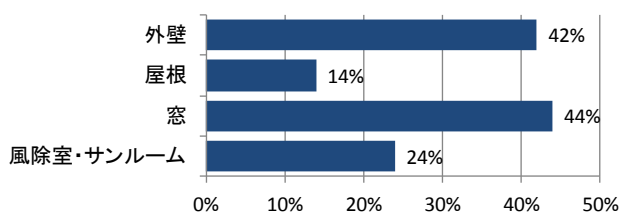


図 2-12-34 改修内容(現地調査)

2) 現居住者の建替え・改修に関する状況

○建替・改修実施状況

アンケート調査から現居住者がここ10年間に行った建替、改修の実施状況は、「建替」が5%、「改修」が71%、「何もしていない」が21%である（図2-12-35）。

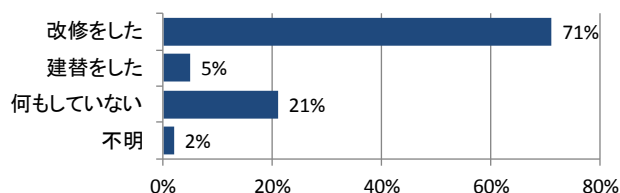


図 2-12-35 建替え・改修等の実施割合(アンケート調査)

○建替・改修の実施理由

建替、改修の実施理由は、大きい順に「傷んでいたから」が72%、「新しく（きれいに）したかったから」34%、「寒かったから」30%、「使い勝手が悪かったから」20%などとなって

おり、見た目を美しくする項目が上位2つを占めている（図 2-12-36）。

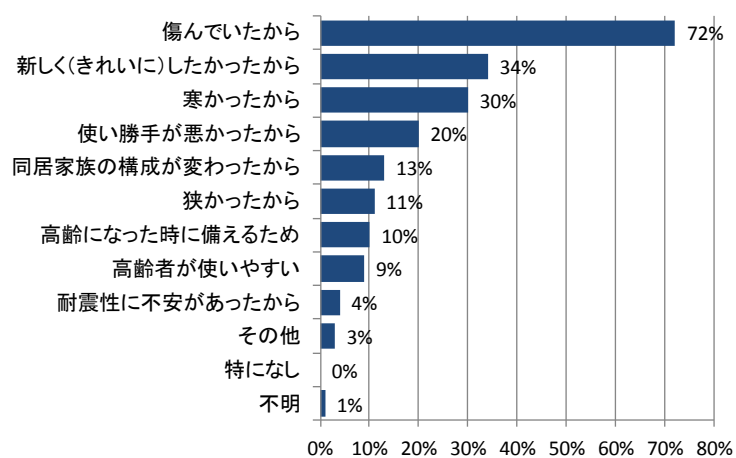


図 2-12-36 建替え・改修を行った理由(アンケート調査)

○改修費用

改修の際の費用は、500～600 万円と 100～200 万円にピークがありそれぞれ 15%、13%である（図 2-12-37）。

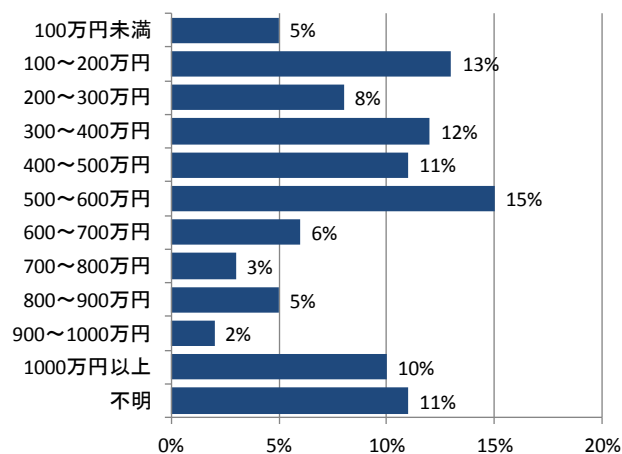


図 2-12-37 改修費用(アンケート調査)

○改修内容

改修の内容別の実施割合は、大きい順に「外壁の塗替えや貼替え」が 90%、「屋根の塗替えや葺替え」79%、「内装の貼り替え」52%、「台所・浴室の交換」46%、「給湯などの配管の交換」39%である（図 2-12-38）。

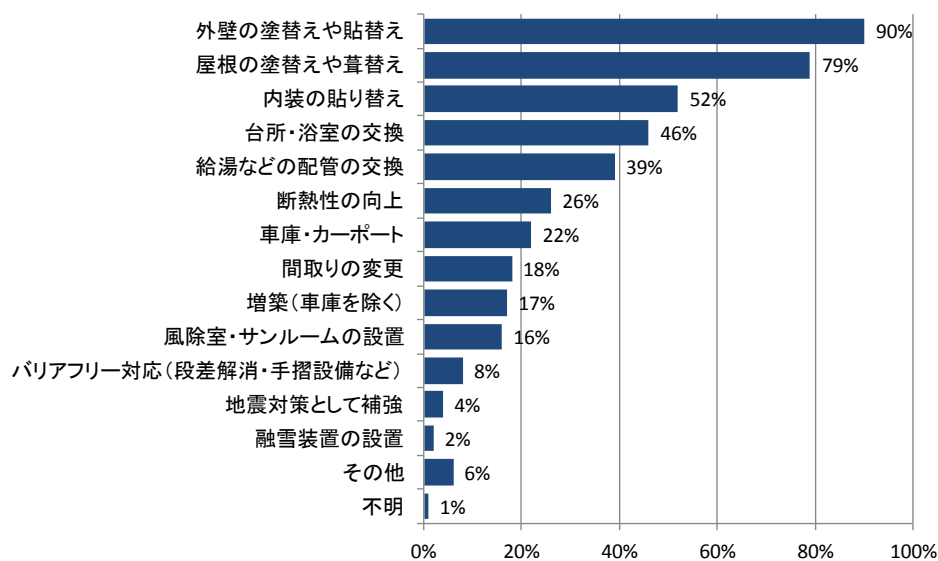


図 2-12-38 改修内容(アンケート調査)

○改修の際に困ったこと

改修の際に困ったことは、「工事の見積金額（工事費用）の妥当性の判断」が 27%、「工事内容や工事方法の妥当性の判断」25%、「工事業者の選定」19%、「改修（リフォーム）の資金」22%、「工事に関する照会・相談先」17%である（図 2-12-39）。

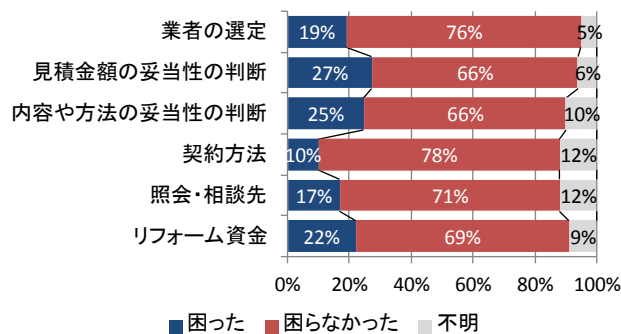


図 2-12-39 改修の際に困ったこと(アンケート調査)

以上の建替、改修状況から、旭岡団地は既存計画住宅地の中では比較的新しく、今後の建物老朽化とともに大規模な改修ニーズが大きくなると考えられる。改修では、見た目の美しさなどに加え、住宅の基本的な性能である耐震性、断熱気密性能、高齢化対応などの性能向上リフォームの必要性や費用対効果の大きい改修方法を普及するとともに、安心して改修できる仕組みづくりが求められる。

2-12-4 除雪状況

(1) 敷地内の除雪に対する満足度

敷地内の除雪に対して「不満」「やや不満」を合わせた割合を高年齢世帯分類別に見ると、「全体」で 46%、「高齢単身」37%、「高齢者がいる」43%、「高齢者のみ」47%、「高齢者なし」51%である（図 2-12-40）。

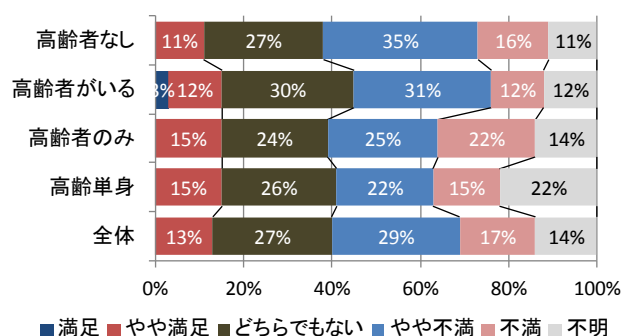


図 2-12-40 敷地内の除雪に対する満足度 (アンケート調査)

(2) 戸建住宅の消融雪装置に関する状況

1) 設置状況

戸建住宅で消融雪装置を設置している割合は、全体で 5%、「高齢単身」で 11%である（図 2-12-41）。

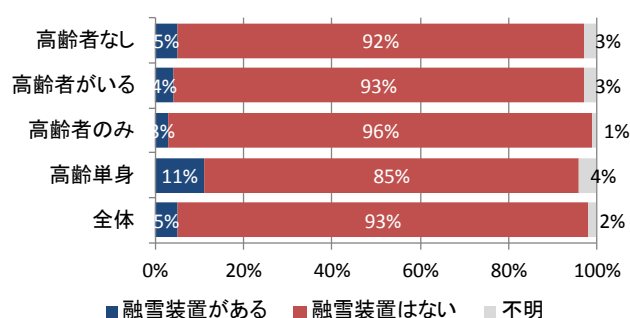


図 2-12-41 高齢世帯分類別の消融雪装置の設置割合 (アンケート調査)

2) 消融雪装置の種類

設置している消融雪装置の種類別割合は、「屋根の融雪装置」が 50%と最も大きく、次いで、ロードヒーティング、融雪槽・融雪機が 25%である（図 2-12-42）。

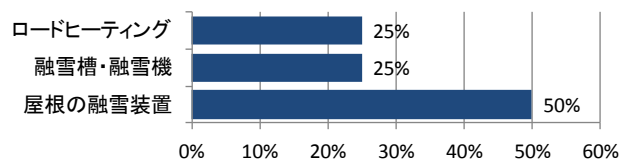


図 2-12-42 消融雪装置を設置している人の種類(アンケート調査)

(3) 除雪の担い手

■戸建住宅における除雪業者への委託状況

アンケート調査から敷地内の除雪を個人的に除雪業者に実施している人の割合は、全体で13%である。

高齢世帯分類別に見ると、大きい順に「高齢者がいる」17%、「高齢者のみ」16%、「高齢単身」14%、「高齢者なし5%」である（図 2-12-43）。

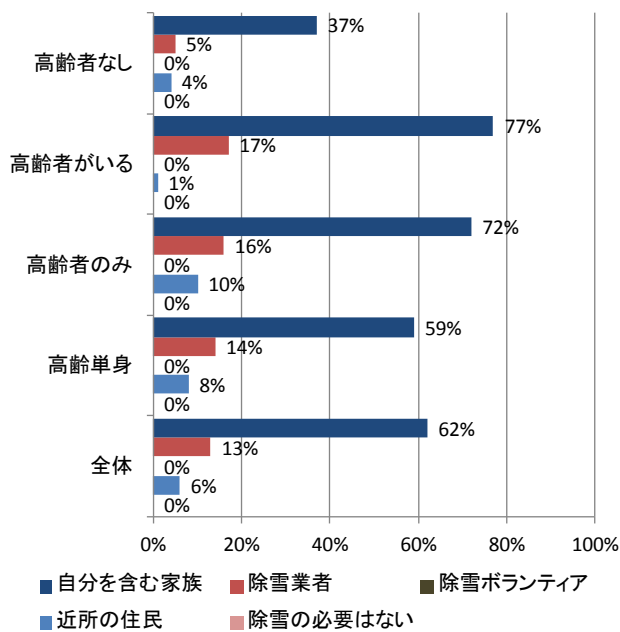


図 2-12-43 敷地内の除雪を行っている人割合(アンケート調査)

2-12-5 空家・空地の状況

アンケート調査などから、空地・空家の状況や住替えに関する状況を把握する。

(1) 地価の動向

第一種低層住居専用地域と第二種低層住居専用地域の地価の公示価格の推移を平均値で見ると、平成19年で旭岡団地は3.0万円/㎡で、市全体の5.0万円より2万円/㎡安くなっている（図 2-12-44）。

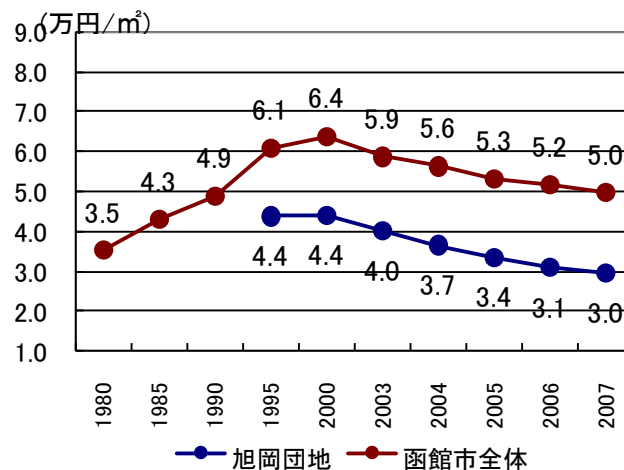


図 2-12-44 第一種低層住居専用地域と第二種低層住居専用地域の地価の公示価格の推移

(2) 大規模な空地の状況

旭岡団地内には、開発時からの比較的大きな空地が中高層住宅用途の地域に存在する。

(3) 戸建住宅地の空地・空家状況

旭岡団地のうち初期に開発された戸建住宅地である旭岡町1丁目の235戸についてゼンリン住宅地図で苗字および建物の有無により、それぞれ空家と空地を判断した。その結果、空家・空地の割合は、平成3年で1%、H10年度では4%と増加傾向にある(図 2-12-45)。

これらの空家・空地の増加は前述のように地域にとって望ましい状況ではないので、空家・空地が発生した際にできるだけ早く住替えが行われるようにすることと、空地・空家が継続する際には、その管理を適切に行うことが望まれる。特に所有者が不明で放置されることは避けることが望まれる。

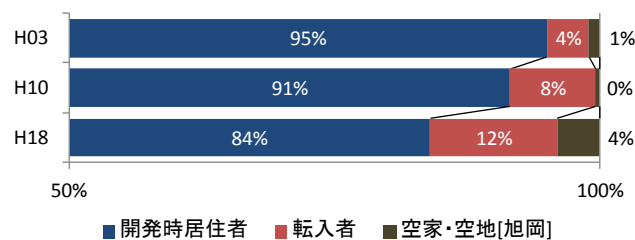


図 2-12-45 開発当時の居住者割合と空家・空地割合の推移(ゼンリン住宅地図による)

2-12-6 居住者の団地の評価

アンケート調査で居住者の団地についての満足度を複数の項目について設問した結果、「総合的な満足度」が「満足」と「やや満足」を合わせて 46%である。

また、「満足」と「やや満足」を合わせた満足度評価が高かった項目は、「緑などの自然」93%、「住宅地としての静かさ」82%、「街並みや景観」68%、「広場・公園」67%など住環境に関するものである。一方で「不満」と「やや不満」を合わせた不満度が高かった項目は、「医療施設・福祉施設」69%、「公共交通の利便性」61%、「通勤の利便性」59%、「日常的な買い物」55%などである(図 2-12-46)。

これらから、満足度の高い住環境などは保全すると共に、不満度の高い買い物や交通利便性などについては改善を検討する必要がある。

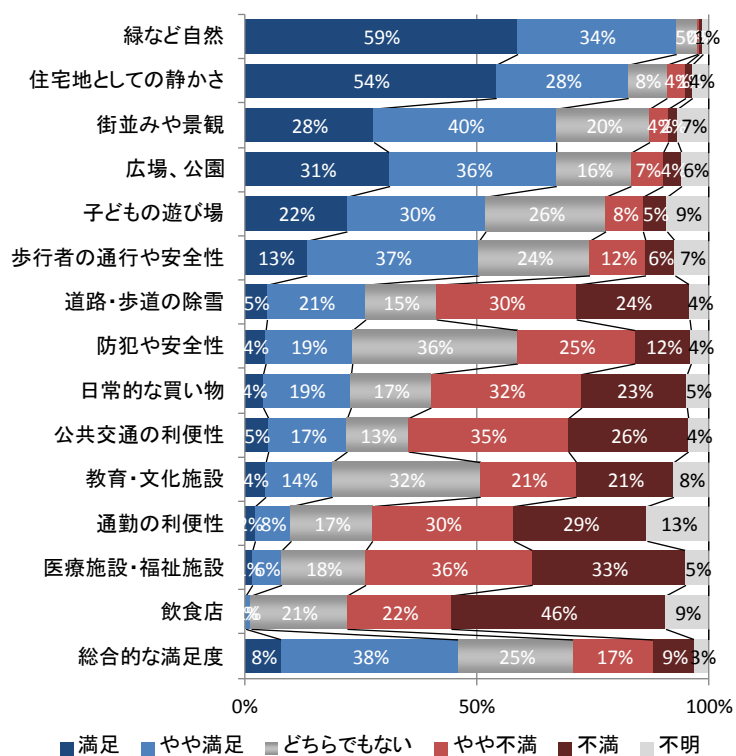


図 2-12-46 団地の満足度評価(アンケート調査)

2-12-7 住替え状況

(1) 住替えに関する状況

1) 近年の転入者の前住地と住宅種類

旭岡団地での居住年数が10年未満の世帯の前住地割合は、「市内」が最も大きく70%で、ついで「団地内」と「道外」が10%、「道内の他市町村」9%などとなっており、「団地内」と「市内」で約80%を占めている（図2-12-47）。

また、居住年数が10年未満の世帯の従前の住宅種類割合は、「民営の賃貸住宅」が49%と最も大きく、次いで「持家」が22%となっている（図2-12-48）。

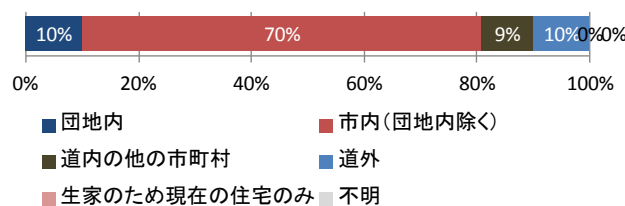


図2-12-47 10年以内団地居住者の前住地（アンケート調査）

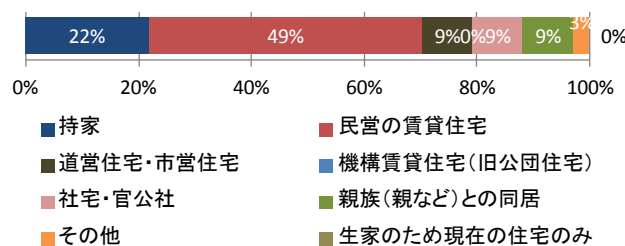


図2-12-48 10年以内団地居住者の従前の住宅種類（アンケート調査）

2) 近年の転入者の団地選択理由

旭岡団地での居住年数が10年未満の世帯(8件)の旭岡団地を選択した理由は、上位5項目は、「自然が多かったから」50%、「公園や緑道などが整備されているから」50%、「静かな環境だったから」38%、「住宅供給公社が分譲したところだから」38%、「価格または家賃が他の地域より安かったから」25%である（図2-12-49）。

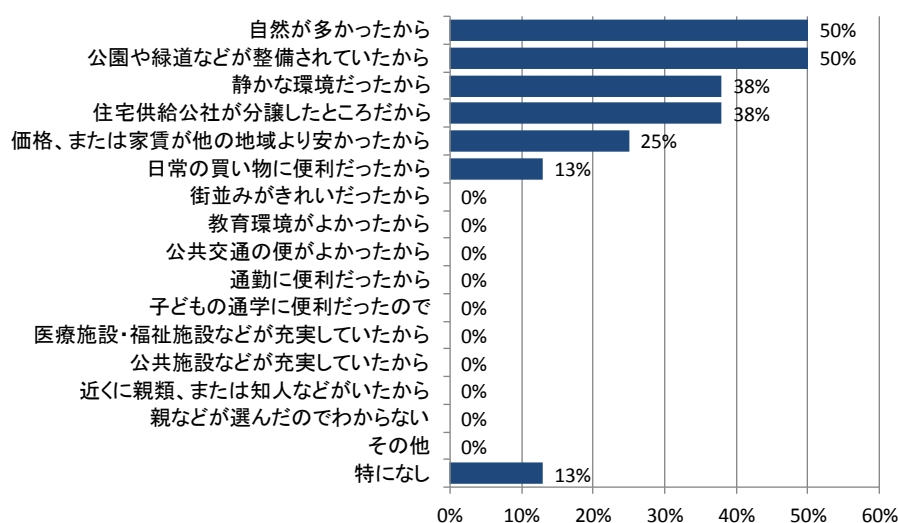


図 2-12-49 団地での居住年数が 10 年以内の世帯の団地選択理由（アンケート調査）

以上の住替えに関する状況から、以下のことが考えられる。

旭岡団地は比較的新しく開発された住宅地で、戸建住宅居住者の住み替えがあまり行われてないが、今後の高齢化の進行に伴って住み替えが増加する際には、自然など良好な住環境と、函館市内に比べ地価が安いことなどから、函館市内からの転入を図るなどの対応が必要となる。

(2) 現住宅の住続け・住替えに関する意向状況

1) 住続け・住替え意向

○住宅種類別の現住宅の住続け・住替え意向

現住宅の住続け・住替え意向は、全体では「そのまま住続けたい」が 34%、「他の住宅に住替えたい」が 19%である。

住宅種類別で見ると「持家戸建」では「そのまま住続けたい」が 33%、「改修して現在の住宅に住み続けたい」が 20%と合わせて 53%が現住宅に住み続ける意向を持っている。

また、「集住賃貸」では「そのまま住続けたい」が 35%、「他の住宅に住替えたい」が 23%、「他の住宅に住替えたいが現在の住宅に住み続けたいと思う」が 20%である。持家戸建世帯で現住宅の住続け意向が大きいことと、改修ニーズがあることがうかがえる（図 2-12-50）。

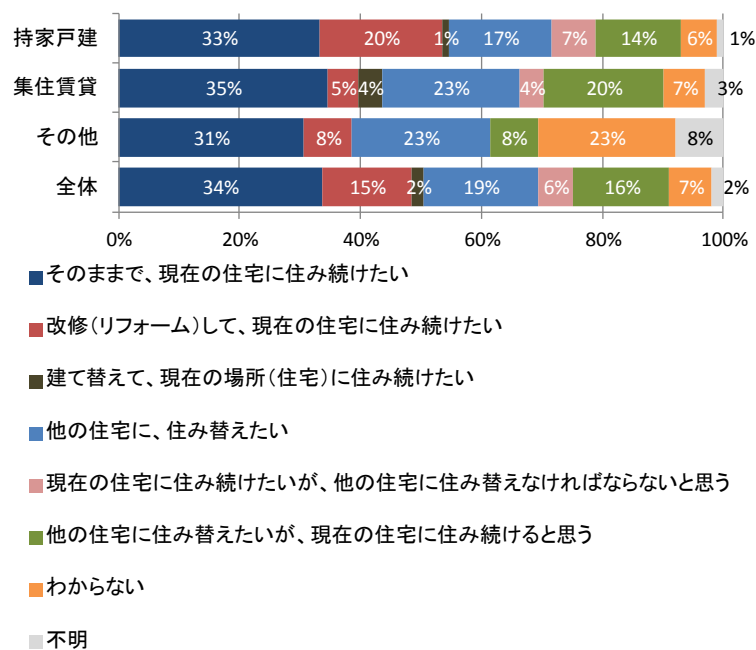


図 2-12-50 住宅種類別の現住宅での住替え・住続け意向(アンケート調査)

○高齢世帯分類別の現住宅の住続け・住替え意向

60 歳以上の高齢者に関する世帯状況別に見ると、「そのまま住み続けたい」と「改修して現在の住宅に住み続けたい」を合わせた割合が「高齢者がいる」58%、「高齢者のみ」55%、「高齢単身」40%と大きくなっている。また、「高齢者がいる」世帯で「改修して現在の住宅に住み続けたい」が 24%と他に比べ大きくっており、非高齢者がいる状況で将来に備え改修を考えている状況が浮かび上がる（図 2-12-51）。

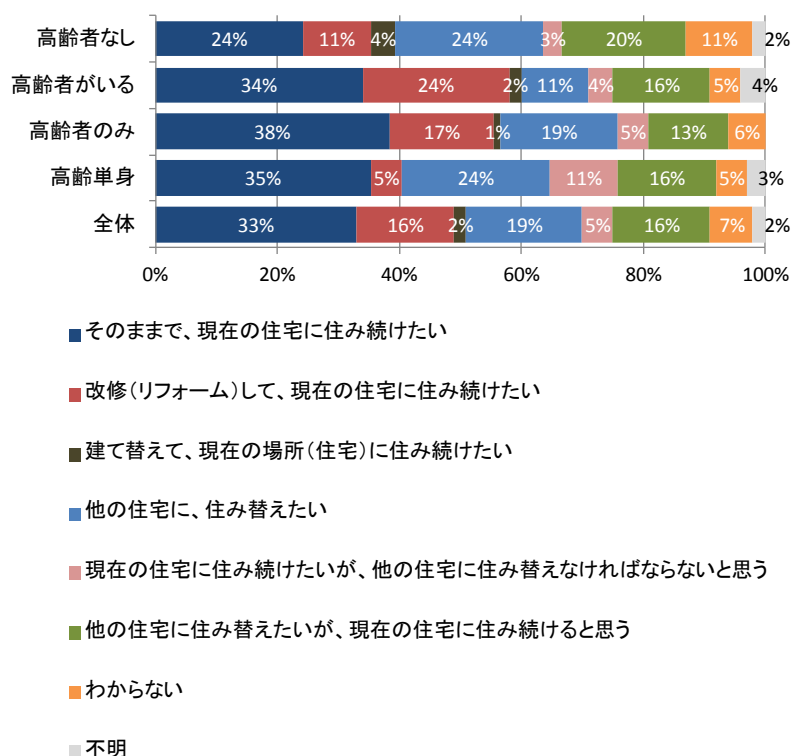


図 2-12-51 高齢世帯分類別の現住宅での住替え・住続け意向(アンケート調査)

2) 住替え意向者の希望住替え場所

住替え意向のある団地居住者の希望の住替え場所では、団地内が 8%に対し、「市内(団地内除く)」の 67%など団地外が 75%を占めている(図 2-12-52)。

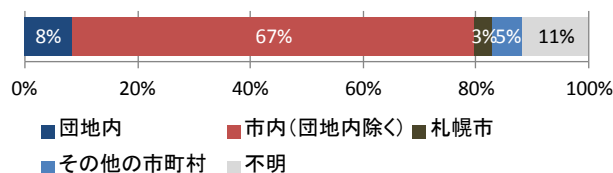


図 2-12-52 住替え意向のある世帯の住替え希望場所(アンケート調査)

以上の現住宅の住続け・住替えに関する意向状況から、高齢になっても戸建住宅で住み続けたい居住者が住み続けられるように、適切な改修の推進や生活サービスの提供などが求められる。また、住替え希望場所として団地外が多いことから、人口・世帯減少を軽減するには、団地内の魅力ある受け皿作りが必要である。

(3) 戸建住宅居住者の集合住宅への住替えに関する意向

1) 集合住宅への住替え意向

戸建住宅の面積と世帯人数のミスマッチの解消や、高齢化に伴い自律的な生活ができな

くなった際への住み替えなどを想定し、戸建住宅から集合住宅への住替え意向についてアンケート調査から把握する。

戸建住宅の60歳以上の高齢世帯分類別の集合住宅への住替え意向は、「すぐに住替えたい」「すぐではないが住替えを考える」を合わせて全体では43%、「高齢者のみ世帯」が最も大きく54%である（図2-12-53）。

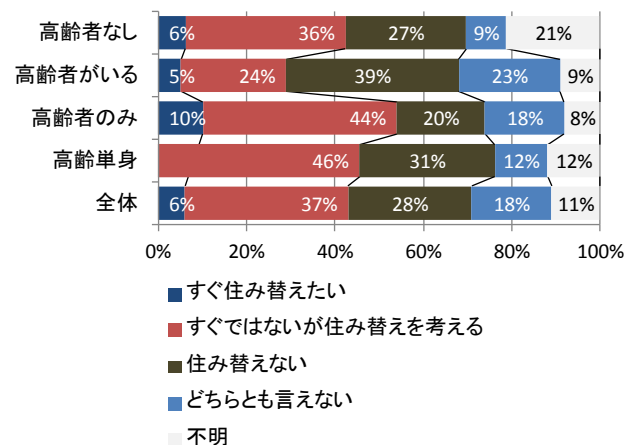


図2-12-53 集合住宅への住替え意向（アンケート調査）

2) 集合住宅への住替え希望場所

住替え意向のある人（「すぐに住替えたい」「すぐではないが住替えを考える」）について、希望住替え場所の割合は、「市内」が62%と最も多く、次いで「団地内」が12%である（図2-12-54）。

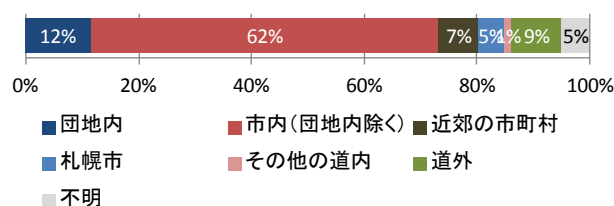


図2-12-54 集合住宅に住替え意向のある人の希望住替え場所（アンケート調査）

3) 住替え希望の集合住宅の種類

住替え意向のある人（「すぐに住替えたい」「すぐではないが住替えを考える」）について、希望する住宅の種類は、「高齢者サービス付き住宅」が31%と最も多く、次いで「道営・市営住宅」の20%、「民間分譲マンション」の19%、である（図2-12-55）。

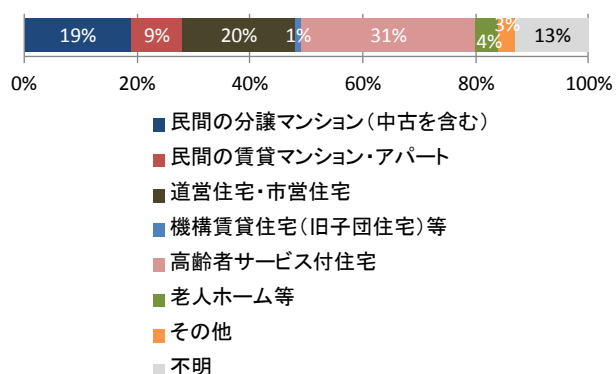


図 2-12-55 住替え意向のある人の希望住宅種類(アンケート調査)

4) 住替え後の住宅で利用したいサービス

「高齢者のみ」と「高齢単身」世帯を対象に、住替え後の住宅で利用したいサービス意向について見ると、「高齢者のみ」の上位3項目は、「体調が悪い時の一時的なお手伝い」が51%、ついで、「定期的に様子を見に来てもらう」32%、「介護サービス」27%である。「高齢単身」の上位3項目は、「定期的に様子を見に来てもらう」46%、「体調が悪い時の一時的なお手伝い」と「食事サービス」が38%である。自律的な生活を前提にそれを補完するサービスと、介護など自律的な生活ができなくなったときのサービスの両方の意向があらわれている(図 2-12-56)。

次に、これらのサービスに対して支払える金額について見ると、5万円以上が50%で、サービスの対価について、ある程度認識されていることがうかがえる(図 2-12-57)。

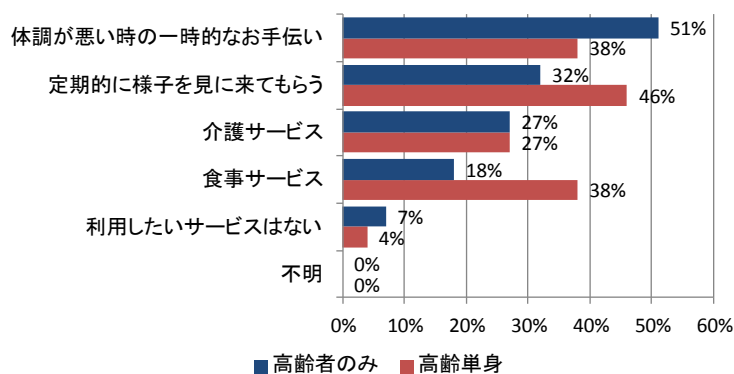


図 2-12-56 「高齢者のみ」と「高齢単身」における世帯住替え後の住宅で利用したいサービス意向(アンケート調査)

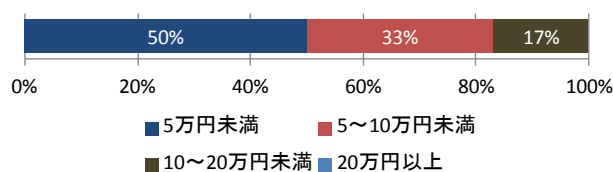


図 2-12-57 世帯住替え後の住宅で利用したいサービスに支払える金額(アンケート調査)

5) 住替え希望者の現住宅の処分意向

住替え意向のある人(「すぐに住替えたい」「すぐではないが住替えを考える」)について、住替えの際の現住宅の処分意向割合は、「売却したい」が50%と最も多く、次いで「家族親族が住む」が24%、「賃貸したい」が12%、「空き家のまま持っている」が3%である。戸建居住者が集合住宅に住替える際に、現住宅が中古住宅市場にでる割合は「売却したい」「賃貸したい」を合わせて62%である(図 2-12-58)。

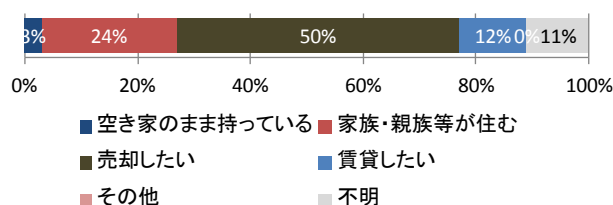


図 2-12-58 住替え意向のある人の現住宅の処分意向(アンケート調査)

以上の戸建住宅居住者の集合住宅への住替えに関する意向状況から、以下のことが考察される。

戸建住宅居住者が集合住宅への住替え意向が大きく、その希望先が団地外が多いため、住替えによる人口・世帯の減少を軽減するためには、団地外からの住替えの促進と戸建住宅から団地内の集合住宅に住み替えが起こるような住宅整備と団地の魅力づくりが必要となる。また、現住宅の売却や賃貸の処分を安心して行えるような住替え支援が求められる。

2-12-8 地域コミュニティの状況

自治会役員へのヒアリングでは、地域コミュニティの沈滞化が指摘されている。以下にアンケート調査により近所づきあいの状況や今後の住民活動への参加意向などを把握する。

(1) 近所づきあい状況

1) 現在の近所づきあい状況

現在の近所づきあいの盛んさについて見ると、「盛んであると思う」が5%、「盛んでない」

が 37%である（図 3-4-59）。

次に昔と比べて近所づきあいの変化については、「変わらない」が最も大きく 42%、「少なくなったと思う」が 30%、「盛んになったと思う」1%である（図 2-12-60）。

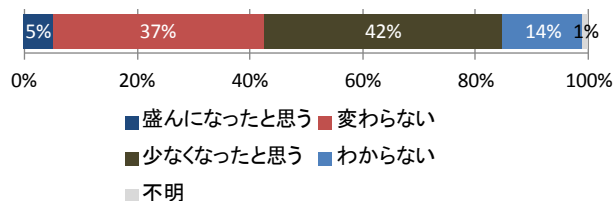


図 2-12-59 建物種類別の現在の近所づきあいの盛んさ(アンケート調査)

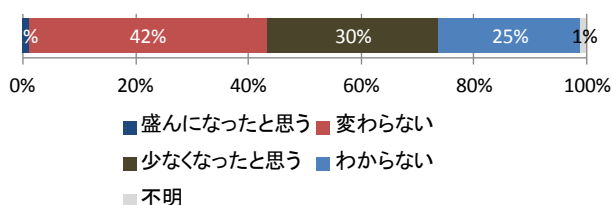


図 2-12-60 昔と比べて近所づきあいの変化状況(アンケート調査)

2) 今後の近所づきあいのあり方の意向

今後の近所づきあいのあり方についての意向の割合は、「近所づきあいは盛んな方が良い」が 7%、「適度な近所づきあいがあったほうが良い」が 81%と合わせて 88%を占める。近所づきあいの必要性は認識されていると考えられる（図 2-12-61）。

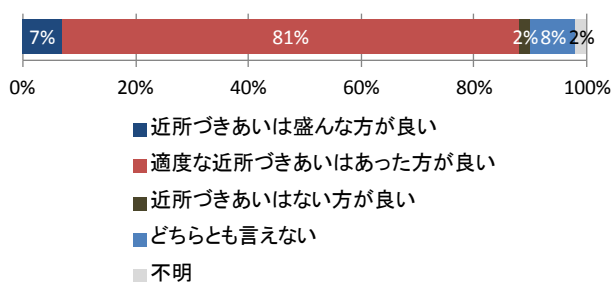


図 2-12-61 今後の近所づきあいの意向(アンケート調査)

(2) 地域活動への参加状況

1) 現在の地域活動への参加状況

「町内会活動」「老人クラブ」「趣味の活動」「地域福祉ボランティア活動」「まちづくり活動」それぞれについて参加状況を把握した。「参加している」と「たまに参加している」を合わせた割合は「町内会活動」が 37%で最も大きく、次いで「地域福祉ボランティア活動」24%、「まちづくり活動」18%、「趣味の活動」15%と地域活動への参加状況は少ない状況にある（図 2-12-62）。

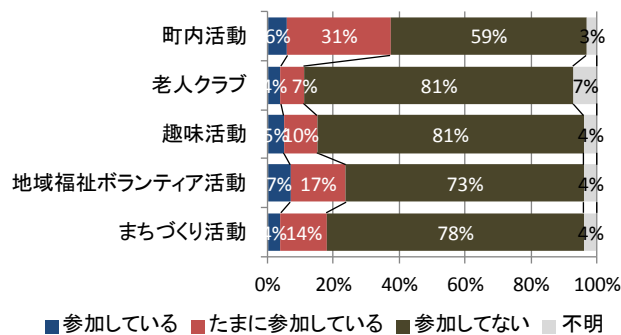


図 2-12-62 現在の地域活動への参加状況(アンケート調査)

2) 今後の地域活動への参加意向

上述と同じ地域活動項目について、今後の参加意向は、「参加したい」「ある程度参加したい」を合わせると、「地域福祉ボランティア活動」が 68%と最も大きく、次いで「まちづくり活動」67%、「町内会活動」が 62%、「趣味の活動」58%である（図 2-12-63）。

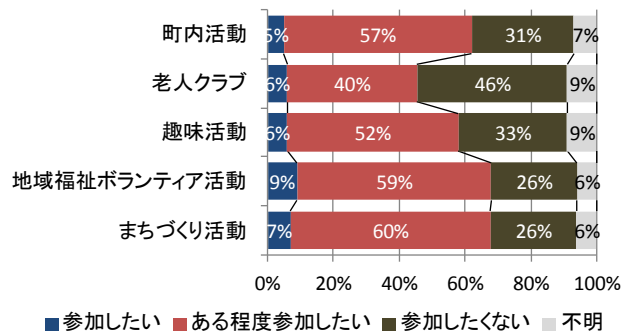


図 2-12-63 今後の地域活動への参加意向(アンケート調査)

以上の地域コミュニティの状況から、以下のことが考えられる。

現状の地域コミュニティは近所づきあいなどが沈滞化しており、さらなる高齢化や自治体財政のひっ迫の状況を考えると相互扶助を伴う地域コミュニティの形成が必要で、その在り方や実現方法などが今後の課題である。団塊の世代がリタイアしてくるなど高齢化が進行する中で、これらのコミュニティを支える担い手として高齢者が重要になる。

2-12-9 住宅開発ポテンシャル（団地周辺の住宅地開発状況）

市内の住宅地供給状況を平成 9 年から 18 年までの住宅地の開発許可状況から把握する。旭岡団地内や縁辺部では住宅地開発がほとんど行われていない（図 2-12-64）。

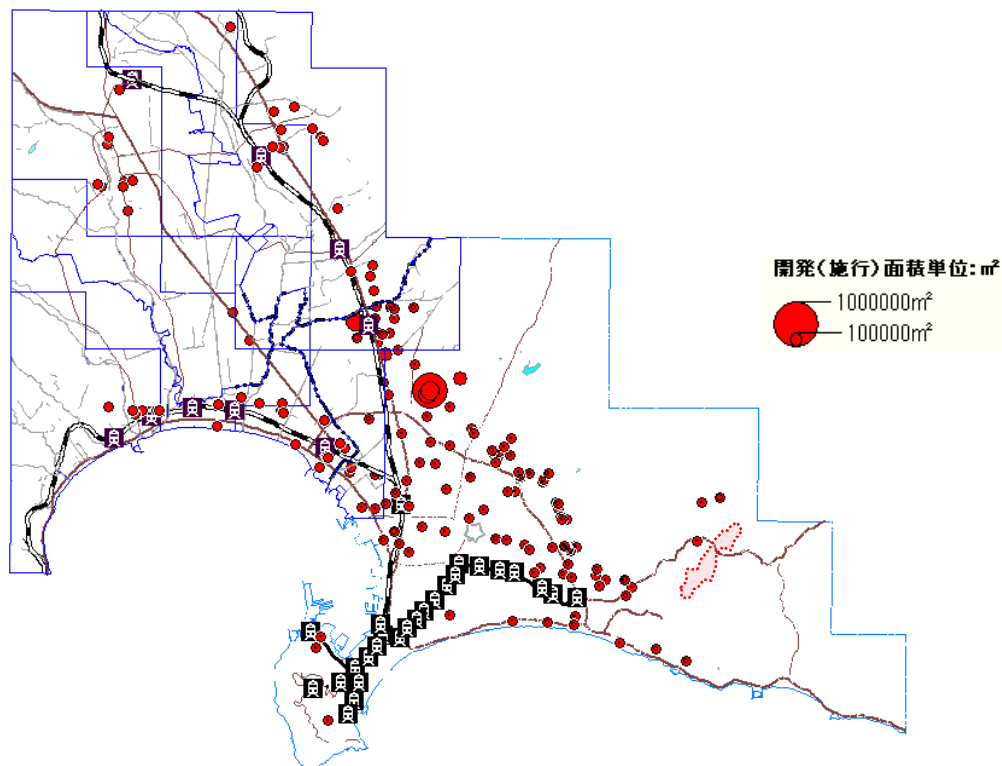


図 2-12-64 旭岡団地周辺での開発許可状況 (H9～H18)

2-12-10 建物用途等の制限意向

(1) 建物用途等の制限に関する意向

旭岡団地の用途地域は、計画的な住宅地として、戸建専用住宅を想定した「第1種低層住居専用地域(建ぺい率：50%、容積率：100%)」、公営住宅や社宅などの集合住宅を想定した「第1種中高層住居専用地域(建ぺい率：60%、容積率：200%)」、商業業務店舗等を想定した「商業地域(建ぺい率：80%、容積率：300%)」の3種類で色分けされ、さまざまな用途の建物が混在しない極めて純化した用途地域となっている。このため、住宅地域では、店舗併用住宅やアパートなどが立地しにくく良好な住環境が実現しており、前述のアンケート調査による団地の評価でも「住宅地としての静かさ」「街並みや景観」などで住民の高い評価を得ている。一方で、純化した用途規制のため住宅地域での飲食店や小売店舗などが立地できず、団地の評価でも「身近な飲食店」に対する不満が大きくなっている(46%)。

そこで、ここでは、住宅地域の良好な住環境を担保している住宅地域の法定容積率の緩和や最低敷地面積の規制、賃貸アパートや身近な飲食店の立地について、その意向を把握する

1) 最低敷地規模の規制に対する意向

戸建住宅のゆとりを保つため「最小敷地面積」の基準を定めることに対する戸建住宅居住世帯の意向は、「土地の分割や小さな敷地の売買ができるよう、基準は定めない方がいい」が7%に対し、「ゆとりを保つため、基準を定めた方がいい」が48%と、ここでも良好な住環境を保全する意向が大きいことがうかがえる（図 2-12-65）。

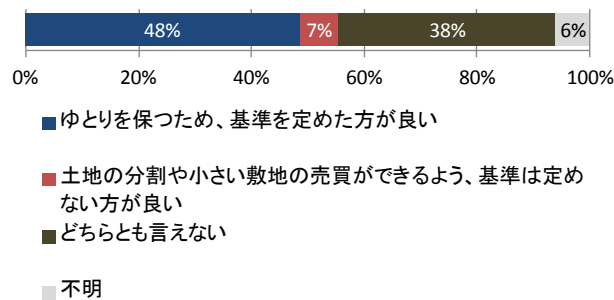


図 2-12-65 最低敷地規模の基準制定に対する意向(アンケート調査)

2) 賃貸アパートの立地意向

仮に近所の戸建住宅が建っていた場所に賃貸アパートが建つことの意向は、「若い世代が住みやすくなるので良い」が12%に対し、「戸建て住宅地としての環境が変わるので良くない」が58%を占める。ここでも良好な住環境を保全する意向が大きいことがうかがえる（図 2-12-66）。

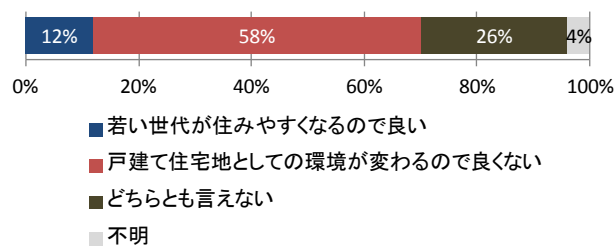


図 2-12-66 近所の戸建住宅用地の賃貸住宅の立地意向(アンケート調査)

3) 街並み形成のための建物の地域ルール

建物の色や高さなどの地域ルールを定めることに対する意向は、「強制力がある地域のルールを定めた方がいい」が20%と「自主的に取り組む程度の地域のルールを定めた方がいい」47%を合わせて67%に対し、「特に定める必要はない」が18%と、良好な住環境の保全、創出に対する意識の高さがうかがえる（図 2-12-67）。

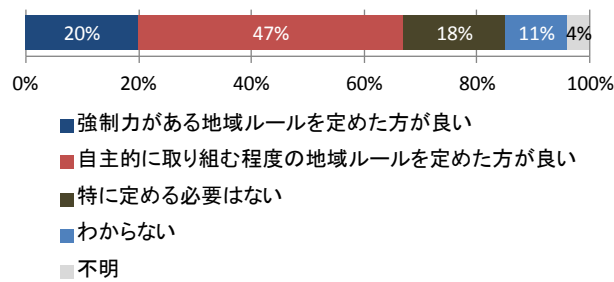


図 2-12-67 街並みづくりのための地域ルール制定意向(アンケート調査)

4) 徒歩で行ける小規模商業施設立地意向

旭岡団地では商業施設は地区センター等に集中しており、住宅地内に小売店舗等がほとんどない状況にある。

そこで、徒歩で行ける小規模商業施設についてその立地意向は、「コンビニ」、「小売店舗」、「パン屋」、「食事所」、で「あった方が良い」がそれぞれ 75%、68%、57%、51%と過半を占め「飲み屋」は「ない方が良い」が 36%と「あった方が良い」27%より大きくなっている（図 2-12-68）。

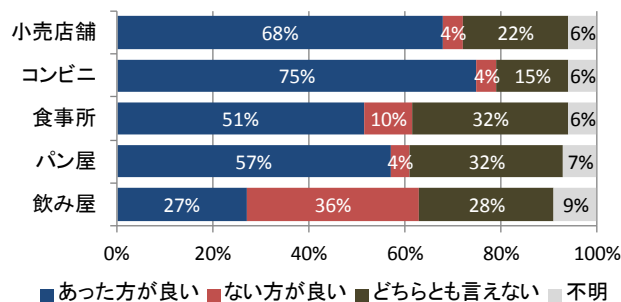


図 2-12-68 徒歩で行ける小規模商業施設立地意向(アンケート調査)

以上の建物用途等の制限に関する意向から、次のことが考えられる。

戸建住宅地の良好な住環境の保全に対する住民の意識は高く、それらを具現化するために、地区計画による最低敷地規模の設定や小規模商業施設の立地を誘導する土地利用など都市計画制度等の運用の変更を検討する必要がある。NTでの変更は、住民の合意をとることが難しいが住民が主体的に考え議論していくことが大切になる。また、街並み景観に関する意識も高く、ルールづくり等も併せて検討することにより、価値の高い住宅地づくりが可能になる。

2-12-11 NTでの将来の必要な取り組み意向

旭岡団地の将来のために必要な取り組み意向は、全体では、取り組み意向の大きい上位5つは「高齢者が安心して住むことができる環境づくり」68%、「公共交通(バス)の充実」55%、「除排雪の充実」52%、「若い世代の転入の促進」41%、「自然環境の維持・保全」35%である(図2-12-69)。

高齢世帯(高齢者がいる、高齢者のみ、高齢単身)では、上位5つは「高齢者が安心して住むことができる環境づくり」74%、「除排雪の充実」54%、「公共交通(バス)の充実」53%、「若い世代の転入の促進」44%、「自然環境の維持・保全」38%である(図2-12-70)。

子どもがいる世帯では、上位5つは「公共交通(バス)の充実」60%、「商業施設の充実」55%、「防犯や子どもの安全の確保」55%、「高齢者が安心して住むことができる環境づくり」43%、「除排雪の充実」40%である(図2-12-71)。

必要な取り組み意向の上位5つで、高齢世帯と子どもがいる世帯に共通する項目は、「除排雪の充実」「高齢者が安心して住むことができる環境づくり」「若い世代の転入の促進」の3項目である。

ここで示された将来必要とする取組は、今後の団地のあり方を検討する際に参考となる。

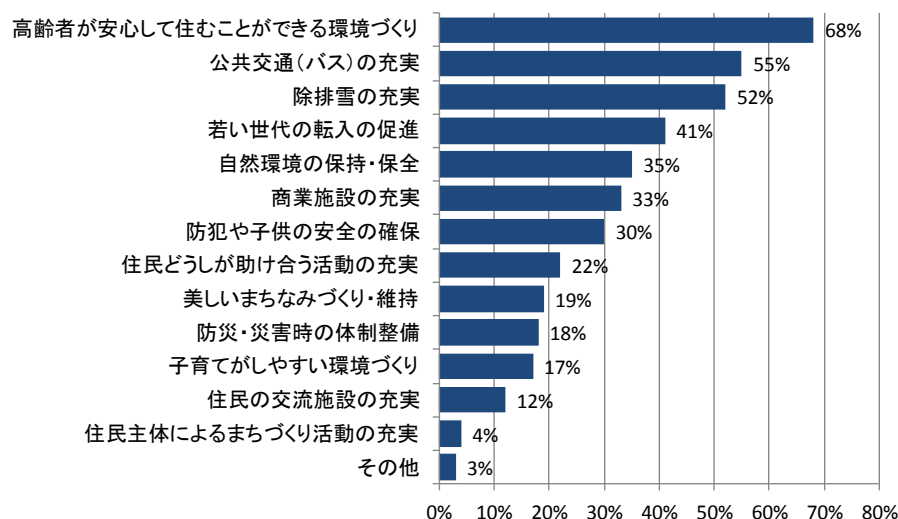


図2-12-69 将来必要な取り組み意向(5つまで選択)(アンケート調査)

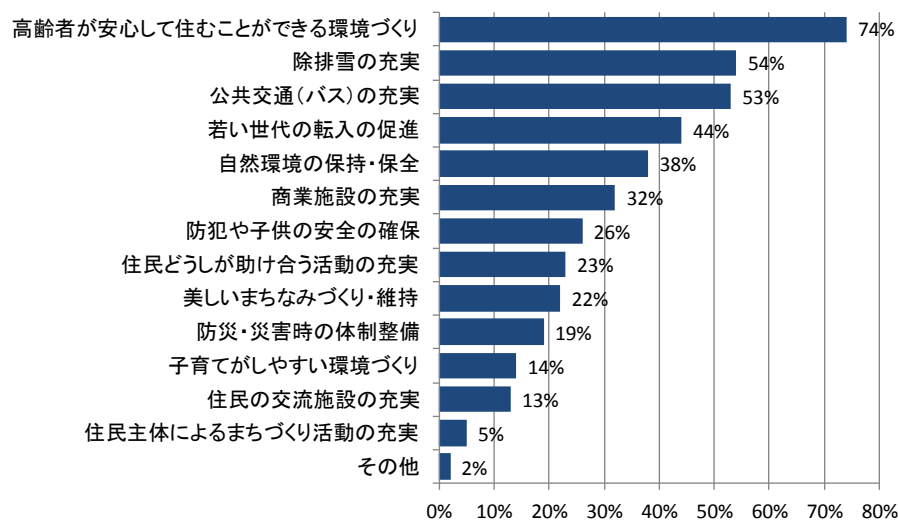


図 2-12-70 高齢世帯の将来必要な取組み意向(5 つまで選択) (アンケート調査)

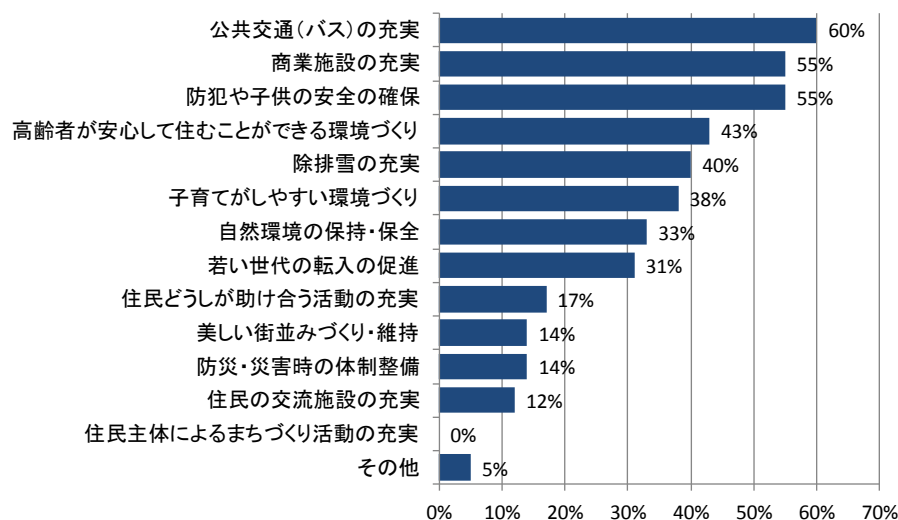


図 2-12-71 子どもがいる世帯の将来必要な取組み意向(5 つまで選択) (アンケート調査)

2-12-12 公共施設の整備やサービスの利用意向

(1) 公園に対する整備意向

1) 公園の利用状況

身近な街区公園(児童公園)の利用状況は、全体で「使っている」が 31%である。子供有無世帯別で見ると、「使っている」が「子供有」で 83%、「子供無」が 23%である(図 2-12-72)。

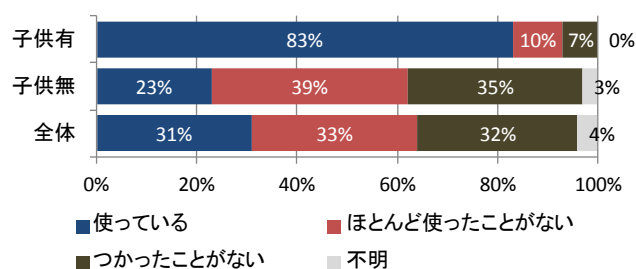


図 2-12-72 子どもの有無世帯別の身近な児童公園の利用状況(アンケート調査)

2) 今後の公園の利用に関する意向

身近な公園の利用についての意向は、全体で「高齢者など住民全体で利用できるようにする」が 59%、「今までのように子供のために利用する」が 26%である。子供有無世帯別で見ると「子供有」で「今までのように子供のために利用する」が 62%を占める一方で、「子供無」では「高齢者など住民全体で利用できるようにする」が 63%である（図 2-12-73）。

次に、仮に身近にある地域の公園の利用方法などを地域住民で考えられるとした場合の参加意向は、全体で「参加したいまたは関心がある」が 41%で、「参加したくないまたは関心がない」 11%である。参加意向は子ども有世帯が大きく「子供有」 50%、「子供無」 39%である（図 2-12-74）。

以上の公園に対する整備意向から、次のようなことが考えられる。

開発当時に子どもが遊ぶことを中心に考えられてつくられた街区公園(当時は児童公園)は、現在の少子高齢化の状況で、多世代が利用できる機能・役割に転換する必要がある。ただし、再整備には多額のコストがかかるため、整備後に公園の利用が活性化されるように、また、公園が地域コミュニティを活性化するツールとなるよう、計画から整備、利用の企画、維持管理まで住民が深くかかわることが重要となる。

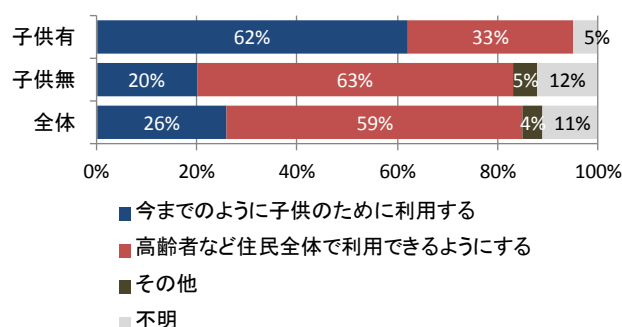


図 2-12-73 身近な児童公園の今後の利用意向(アンケート調査)

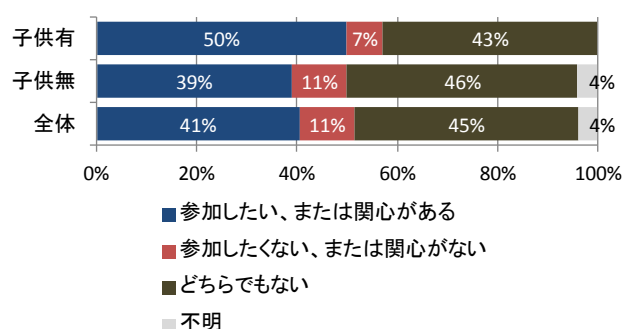


図 2-12-74 身近な児童公園の今後の利用を地域住民が考える際の参加意向（アンケート調査）

(2) 公共施設の整備意向

今後、整備・充実してほしい公共施設の割合は、全体では、整備・充実意向の大きい上位5つは「屋内運動施設」47%、「高齢者など気軽に集えるスペース」40%、「文化・学習施設（陶芸・調理・木工作業等）」36%、「福祉施設（デイサービスセンターなど）」36%「屋外運動施設（テニスコート、パークゴルフ場など）」32%である（図 2-12-75）。

高齢世帯（高齢者がいる、高齢者のみ、高齢単身）では、上位5つは「高齢者など気軽に集えるスペース」48%、「屋内運動施設」44%、「福祉施設（デイサービスセンターなど）」39%、「文化・学習施設（陶芸・調理・木工作業等）」38%「屋外運動施設（テニスコート、パークゴルフ場など）」34%である（図 2-12-76）。

子どもがいる世帯では、上位5つは「子どもが利用できる屋内運動施設」57%、「小さな子どもを持つ親子が気軽に集えるスペース」55%、「屋内運動施設」50%、高齢者など気軽に集えるスペース」33%である（図 2-12-77）。

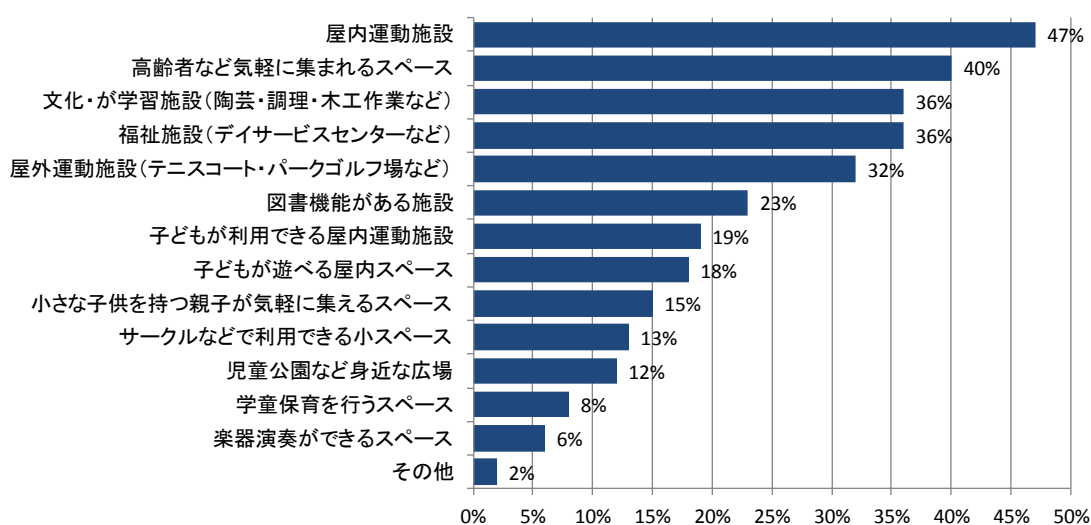


図 2-12-75 整備・充実してほしい公共施設（5 つまで選択）（アンケート調査）

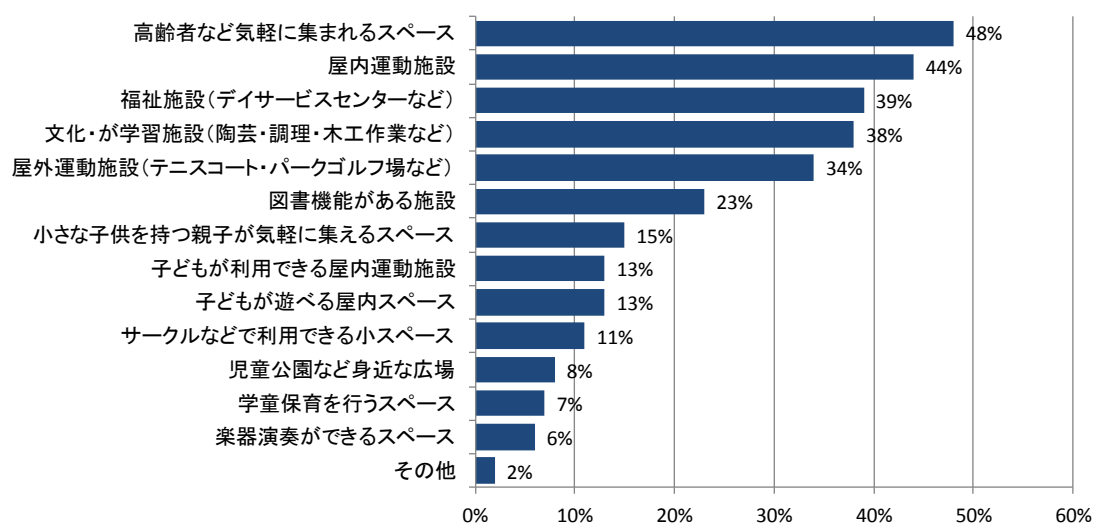


図 2-12-76 高齢世帯の整備・充実してほしい公共施設(5 つまで選択) (アンケート調査)

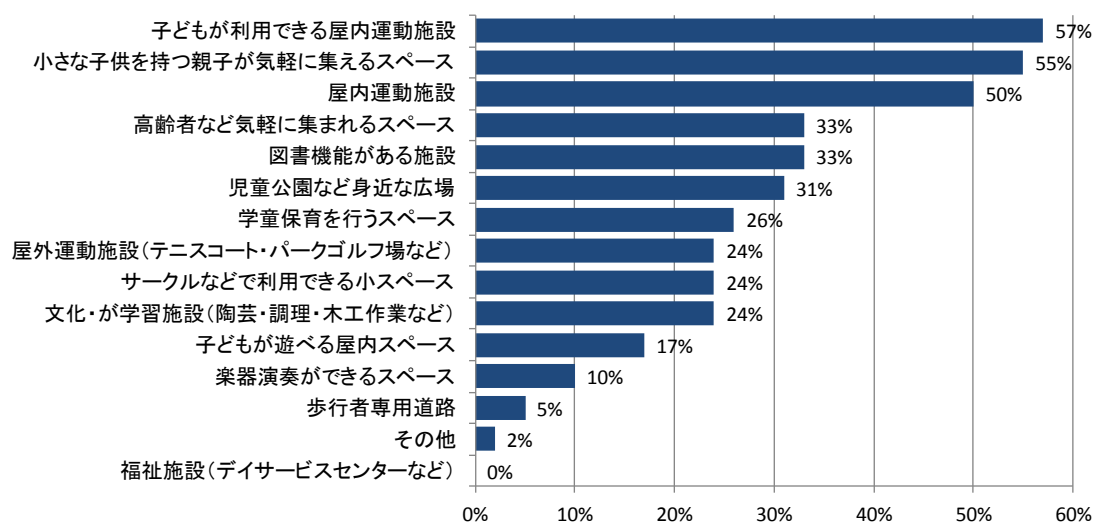


図 2-12-77 子供がいる世帯の整備・充実してほしい公共施設(5 つまで選択) (アンケート調査)

(3) サービスの利用意向

団地内で利用したいサービスや取り組みの意向割合は、全体では、利用意向の大きい上位5つは「急に具合が悪くなった時に連絡できる緊急通報システム」65%、「敷地内の除雪サービス」54%、「一時的な家事等の手伝いサービス」28%、「健康に良い食事の宅配サービス」25%、「経験や技術などを役立てられるような取り組み」24%である(図 2-12-78)。

高齢世帯(高齢者がいる、高齢者のみ、高齢単身)では、上位5つは「急に具合が悪くなった時に連絡できる緊急通報システム」69%、「敷地内の除雪サービス」54%、「一時的な家事等の手伝いサービス」30%、「健康に良い食事の宅配サービス」25%「経験や技術などを役立てられるような取り組み」25%である(図 2-12-79)。

子どもがいる世帯では、上位5つは「急に具合が悪くなった時に連絡できる緊急通報システム」52%、「敷地内の除雪サービス」45%、「一時託児サービス」40%、「経験や技術などを役立てられるような取り組み」36%、「日用品や食料品の買い物サービス」24%である（図2-12-80）。

利用したいサービス、取り組みの上位5つで、高齢世帯と子どもがいる世帯に共通する項目は、「急に具合が悪くなった時に連絡できる緊急通報システム」、「敷地内の除雪サービス」、「経験や技術などを役立てられるような取り組み」である。

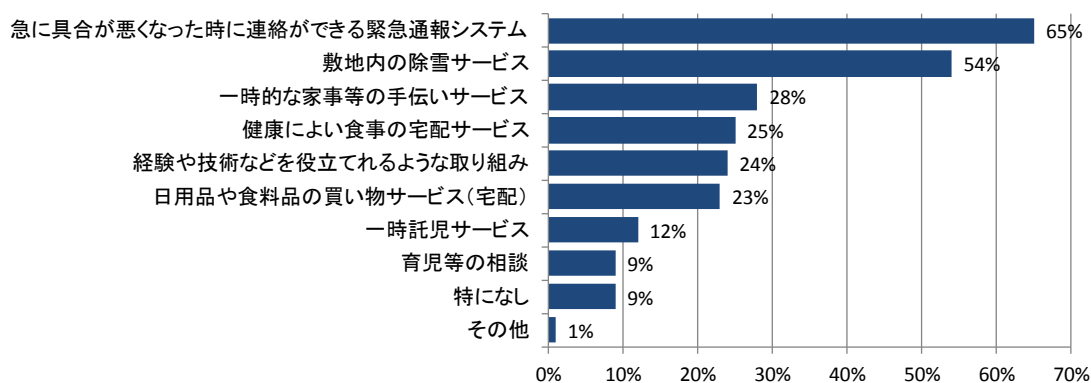


図 2-12-78 利用できるるとよいサービス(5 つまで選択) (アンケート調査)

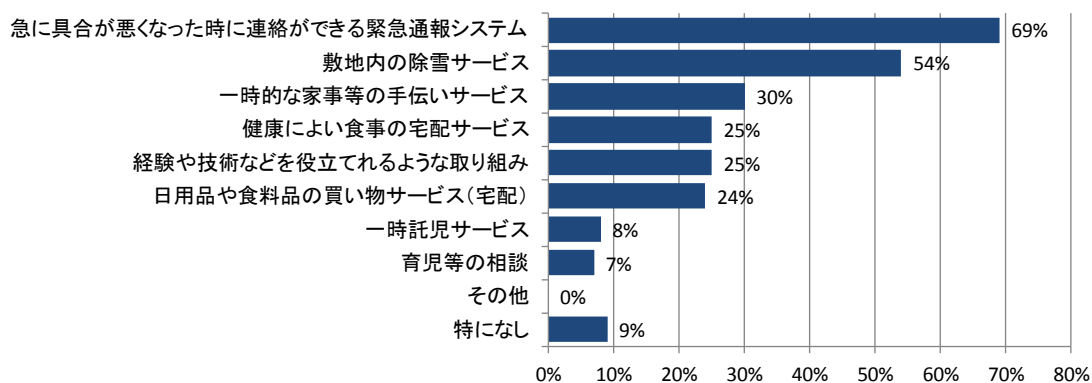


図 2-12-79 高齢世帯の利用できるるとよいサービス(5 つまで選択) (アンケート調査)

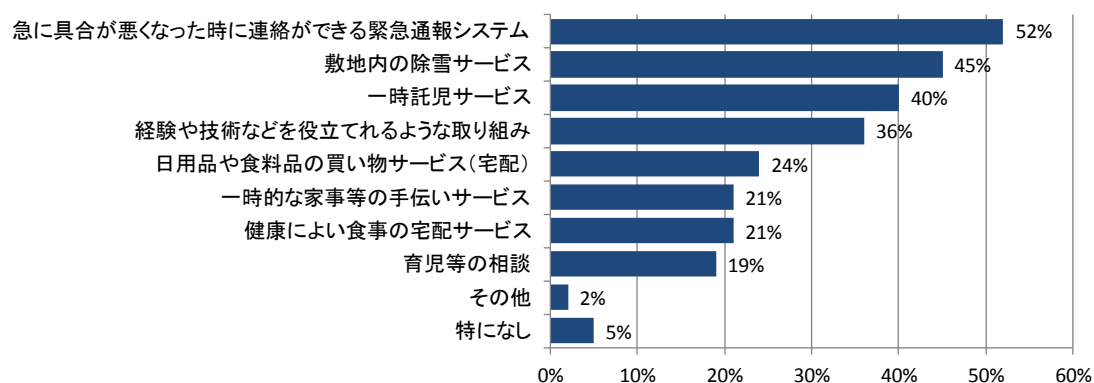


図 2-12-80 子どもがいる世帯の利用できるとよいサービス(5 つまで選択) (アンケート調査)

以上の公共施設の整備意向とサービスの利用意向から、次のようなことが考えられる。

人口減少、少子高齢化などの社会状況の変化を背景に、公共施設や生活支援サービスなどに対する住民の新しいニーズが生まれてきている。これらのニーズに対応することが、現在の居住者の快適で安全安心な暮らしの実現に加え、新規居住者の呼び込みの基礎となる。自治体財政がひっ迫する中で、これらのニーズを実現するためには、住民が計画等への参加は勿論、企画・運営の担い手になることが重要である。

2-12-13 課題の整理

前述の現状の各項目における課題を整理したものを表 2-12-2 に示す。

また、以下に課題の概要をまとめる。

(1) 団地の都市全体での位置づけ

団地に関する居住者の自然などの住環境に対する満足度が高いが、公共交通や買い物の利便性についての不満が大きい。周辺の開発圧力が小さく、地価も全市に比べ低く推移し、居住者の住替えの際の希望住替え場所が団地外が多くなっている。

(2) 少子高齢化による課題

現状では全市に比べ少子高齢化は進んでいないが、今後の急激な少子高齢化により、次のような課題が顕在化するものと考えられる。

- 世代の偏りを修正するための、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、買い物、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

(3) 住宅に関わる課題

- 性能向上リフォームの推進と安心して適正なリフォームができる環境づくり
- 空地・空家の速やかな解消と利活用
- 中古住宅の賃貸化支援

(4) 日常生活に関わる課題

- 除雪負荷の低減
- 徒歩生活の利便性向上

(5) 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

表 2-12-2 旭岡団地の現状と課題の整理

	現状・問題点	課題
2) 居住者状況	○人口世帯減少 ○少子高齢化の急速な進行(現状は全市よりも進行していない) (H19 高齢化率 19.0%) ○戸建住宅居住者で高齢化が進行 (高齢世帯率 75%) ○多くのリタイア層の発生(就業世帯率:54%) ○高齢単身・高齢者のみ世帯の子どもの近郊居住率(54%)	●人口減少下での効率的な地域運営 ●若年者の流入促進 ●戸建住宅地での高齢化対策 ●地域活動の担い手の可能性 ●住替え流入の可能性 ●良好な住環境の保全
3) 団地の評価	○団地の居住者の評価 ・住環境で高い評価(満足+やや満足割合) (自然環境 93%、静かさ 82%、街並み景観 68%、公園広場 67%) ・交通利便性、買い物、除雪や飲食店、医療福祉施設等で不満 (不満+やや不満割合:医療福祉施設 69%、公共交通の利便性 61%、通勤の利便性 59%、日常的な買い物 55%、道路歩道の除雪 54%、身近な飲食店 43%)	●買い物や交通利便性の向上 ●除雪サービスの見直し ●身近な飲食店等の誘導検討
4) 将来の必要な取組み意向	○将来必要な取組 ・高齢者:高齢者が安心して住むことができる環境づくり 74%、除排雪の充実 54%、公共交通(バス)の充実 53%、若い世代の転入の促進 44%、自然環境の維持・保全 38% ・子育て世代:公共交通(バス)の充実 60%、商業施設の充実 55%、防犯や子どもの安全の確保 55%、高齢者が安心して住むことができる環境づくり 43%、除排雪の充実 40% ・共通:「除排雪の充実」「高齢者が安心して住むことができる環境づくり」「若い世代の転入の促進」	●除排雪の充実 ●公共交通の利便性向上 ●高齢者の安心居住 ●若い世代の転入の促進 ・子育てがしやすい環境づくり、防犯や子どもの安全の確保 ・商業施設の充実
5) 戸建住宅の状況	○比較的大規模な戸建住宅敷地(200~250 m²:45%、250~300:38%) ○高齢のみ、単身高齢世帯でのミスマッチ (1人当たり延床面積 60 m²/以上:49%、広すぎる、やや広い割合:26%) ○戸建住宅の老朽化(築 30 年以上:11%、20~30 年:74%) ○改修 ・改修理由で、見た目の美しさが上位 ・改修内容は外装、屋根、内装、台所・浴室が上位 ・改修で見積金額の妥当性や内容方法の妥当性、業者の選定で困った割合 19~27%	●戸建住宅地の良好な住環境の保全 ●ミスマッチ解消のための住替えの促進 ●建替、改修の推進 ●性能向上リフォームの普及 ●コストパフォーマンスの高い改修の普及 ●性能向上リフォームについての普及 (再掲) ●適正なりフォームができる環境づくり
6) 空家・空地・住替え状況	○地価:H19 団地 3.0 万円/㎡、市全体 5.0 万円/㎡ ○団地内の中高層住宅地域で大規模空地(開発時から)が存在 ○戸建住宅地での空地・空家の増加(H18:4%) ○近年居住者の前住地が団地内 10%、市内 70%合わせて 80% ○近年居住者の団地選択理由と住環境に加え、価格が相対的に安い:25%で第 5 位 ○持家戸建世帯で現住宅での住み続け意向が比較的大きい(そのままで住み続けたい:33%、改修して住み続けたい:20%) ○「高齢者がいる」世帯で改修意向が大きい(「改修して現在の住宅に住み続けたい」が 24%) ○戸建住宅世帯の集合住宅への住替え意向が強い (「すぐに住替えたい+すぐではないが考える」全体:43%、高齢者のみ 54%) ○集合住宅に住替え意向のある人が市内に住替えたい意向が強い(市内:62%、団地内:12%) ○住替えたい集合住宅種類は高齢者サービス付き住宅(31%)、公営住宅(20%)、民間分譲マンション(19%)	●大規模空地の有効利用 ・高齢者マンション、福祉施設... ●空家空地対策と活用 ・市との連携で所有者を明確(草刈りの斡旋や活用の仲介) ・住替え支援システム ・堆雪場所などの活用 ●戸建に住み続けられるようなサービスの提供 ●適切なりフォームの推進(再掲)

	○住替える場合の現住宅の処分 ・中古市場に出る割合が 62%(売却:50%、賃貸:12%) ・空家になる可能性 27%(家族親族が住む:24%、空家のまま:3%)	●空家空地対策(不明地主が出ないように)、利活用 ●現住宅処分の支援 ●中古住宅の賃貸化支援
7)車の所有状況と日常的な買い物に関する状況	○高い車所有率(全体:86%、高齢単身:68%) ○日常的な買い物施設 ・全体では団地内の中規模商店が多い(夏季 55%、冬季 57%) ○買い物の移動手段 ・高齢世帯で徒歩が多い(高齢単身世帯の徒歩割合:夏 38%、冬 32%)	●団地内の商業機能の強化 ●高齢者に対する買い物支援 ●身近な小売・飲食店の誘導の検討
8)除雪状況(アンケート調査)	○除雪 ・敷地内除雪に対する不満が大きい(全体で 46%) ・消融雪装置の設置割合 5% ・業者への委託割合 13%	●除雪負荷の低減
9)地域コミュニティの状況	○地域コミュニティの沈滞化 ・近所づきあいが「盛ん」5%、「盛んでない」37% ・昔に比べ「盛ん」1%、変わらない 42%、少ない 30% ○地域コミュニティの必要性を認識(今後の近所づきあいのあり方「盛んが良い」7%と「適度にあったほうが良い」81%) ○地域活動の参加意向が強い(福祉ボランティア:参加したい 9%、ある程度参加したい 59%、まちづくり活動参加したい 7%、ある程度参加したい 60%)	●新たな地域コミュニティのあり方や実現方法の検討 ・リタイア層など地域活動の活性化が期待 ●新たな地域活動の検討
10)市街地構造に関する状況	○住宅地開発圧力は小さい(団地内、周辺での開発状況がほとんどない) ○戸建住宅地域での建物用途の制限意向 ・最低敷地規模の設定:賛成 48%、反対:7% ・賃貸アパートの立地:賛成 12%、反対:58% ・街並み形成のための地域ルール of 制定:賛成 67%、反対:18% ・徒歩で行ける小規模商業施設の立地意向が強い(小売店舗:68%、コンビニ:75%、食事処:51%、パン屋:57%、ただし、飲み屋は賛成 27%、反対 36%)	●今後の人口流入が課題 ●戸建住宅地の住環境の保全のための都市計画制度等の運用検討 ・地区計画による最低敷地規模の規制 ・街並み形成のための地域ルールの制定 ・小規模商業施設の立地誘導方策の検討
11)公共施設の整備やサービスの利用意向	○公園のあり方意向 ・身近な公園の新たなあり方の意向が大きい(全体で「高齢者など住民全体で利用できるようにする」59%、「今までのように子供のために利用する」26%) ・利用方法などを地域住民で考えられる場合の参加意向(全体で「参加したい関心がある」41%、「参加したくないまたは関心がない」11%) ○公共施設の整備・充実の意向 ・高齢者:「高齢者など気軽に集えるスペース」48%、「屋内運動施設」44%、「福祉施設(デイサービスセンターなど)」39%、「文化・学習施設(陶芸・調理・木工作業等)」38%「屋外運動施設(テニスコート、パッカゴルフ場など)」34% ・子育て世代:「子どもが利用できる屋内運動施設」57%、「小さな子どもを持つ親子が気軽に集えるスペース」55%、「屋内運動施設」50%、高齢者など気軽に集えるスペース」33% ○新たな住民サービスニーズ ・高齢者:「急に具合が悪くなった時に連絡できる緊急通報システム」69%、「敷地内の除雪サービス」54%、「一時的な家事等の手伝いサービス」30%、「健康に良い食事の宅配サービス」25%「経験や技術などを役立てられるような取り組み」25% ・子育て世代:「急に具合が悪くなった時に連絡できる緊急通報システム」52%、「敷地内の除雪サービス」45%、「一時託児サービス」40%、「経験や技術などを役立てられるような取り組み」36%、「日用品や食料品の買い物サービス」24% ○自分のスキルを活かした取組意向がある(「経験や技術などを役立てられるような取り組み」が全体で 5 位 25%)	●子ども中心の公園から多世代で利用できる公園のあり方検討 ・住民による「公園のあり方検討+整備+管理」の可能性(より良い公園の実現と地域コミュニティの再生の可能性) ●新しいニーズに対応した公共施設の整備・充実 ・住民による企画運営 ・既存施設の利活用 ■新たなサービスニーズに対する対応 ・行政と連携の下、住民主体での対応が必要

2-13 道内8NTの現状分析の概括

前節までで、道内8NTのそれぞれについて、アンケート調査から現状分析と課題を明らかにした。ここでは、8NTを比較し、道内NTの現状・問題点を概括する。

2-13-1 NT概要

道内8NTの事業概要を表2-13-1A, Bに示す。事業開始時期は、大麻団地の1964年から旭岡団地の1975年のおよそ10年間で実施された。NT面積が最も大きいのは、北広島団地の441ha、以下、花川団地の232ha、大麻団地215haなど大規模な住宅団地である。団地内の鉄路駅があるのは大麻団地と北広島団地で、他は母都市へのアクセスはバスとなっている。

表 2-13-1A 対象NTの事業概要[事業主体、面積、人口等]

NT名	所在地	事業主体	事業年度	計画面積 (ha)	計画人口 (人)	計画戸数 (戸)
大麻団地	江別市	北海道	1964～1971	215	27,000	7,200
白鳥台団地	室蘭市	室蘭市	1965～1971	182	24,000	6,860
大空団地	帯広市	帯広市	1967～1974	104	10,000	2,700
北広島団地	北広島市	北海道	1968～1977	441	31,000	8,000
神楽岡団地	旭川市	旭川市	1970～1976	94	10,200	2,940
花川団地	石狩市	北海道住宅供給公社	1970～1980	232	23,600	6,000
愛国団地	釧路市	釧路市	1975～1981	141	12,300	3,130
旭岡団地	函館市	北海道住宅供給公社	1975～1985	109	10,000	2,600

表 2-13-1-B 対象NTの事業概要[施設計画、地区センターから市役所の距離等]

	施設計画			地区センターから市役所までの直線距離	母都市の駅などの中心までの公共交通手段と移動時間
	小学校	中学校	鉄道駅		
大麻団地	3校	1校	あり	4.8km	江別駅まで6.5km、JRで8分
白鳥台団地	2校	1校	なし	7.5km	東室蘭駅までバスで30～40分
大空団地	1校	1校	なし	6.6km	帯広駅までバスで約30分
北広島団地	4校	2校	あり	1.0km	団地内に駅あり
神楽岡団地	1校	1校	なし	4.2km	旭川駅までバスで約20分
花川団地	2校	1校	なし	1.0km	石狩市庁舎までバスで約5分
愛国団地	1校	1校	なし	4.5km	釧路駅までバスで約35～40分
旭岡団地	1校	1校	なし	9.2km	函館駅までバスで約60分

2-13-2 人口減少状況(表 2-13-2)

1980 年から 2005 年の各 N T とその母都市の人口変動を見ると、全ての N T で減少局面になっているが、母都市では室蘭市、帯広市、旭川市、釧路市、函館市の 5 都市が減少局面になっている。次に、2000～2005 年の人口減少率を見ると、基幹産業の衰退が進行する室蘭市以外では母都市に比べ N T の人口減少率が大きくなっている。

表 2-13-2 道内 N T の人口減少状況(国勢調査による)

母都市名	1980 年	1985 年	1990 年	1995 年	2000 年	2005 年	増加率
NT 名							2000～2005 年
江別市	84,789	89,303	96,214	114,226	122,500	124,032	1.30%
大麻	20,416	19,087	16,954	15,381	13,655	13,088	-4.20%
室蘭市	159,724	143,081	121,190	111,056	104,558	99,113	-5.20%
白鳥台	12,694	13,113	11,144	9,930	9,207	8,795	-4.50%
帯広市	153,861	162,932	167,384	171,715	173,030	170,580	-1.40%
大空	9,111	8,767	7,265	6,339	5,528	4,924	-10.90%
北広島市	34,148	40,853	47,758	53,537	57,731	60,677	5.10%
北広島	17,197	19,698	19,276	19,713	19,067	18,181	-4.60%
旭川市	352,793	362,670	360,719	360,481	362,143	358,795	-0.90%
神楽岡	8,689	8,526	7,497	5,917	5,425	5,175	-4.60%
石狩市	33,626	41,642	47,928	53,019	55,480	61,358	10.60%
花川	12,464	14,982	16,535	15,781	14,930	13,896	-6.90%
釧路市	214,925	215,621	207,127	198,579	192,113	185,159	-3.60%
愛国	5,048	11,002	11,914	11,344	10,556	9,733	-7.80%
函館市	318,798	317,512	306,562	296,737	286,175	278,194	-2.80%
旭岡	3,598	5,716	5,557	5,523	5,634	5,336	-5.30%

※網掛け部分は 1980～2005 年の最大値

2-13-3 世帯の状況

(1) 団地全体の高齢化状況(図 2-13-1)

高齢者のみと高齢単身世帯の計が最も多いのは、白鳥台団地の 48%で最も少ないのが愛国団地の 27%である。これを見ると高齢化状況を事業開始時期で説明することはできない。

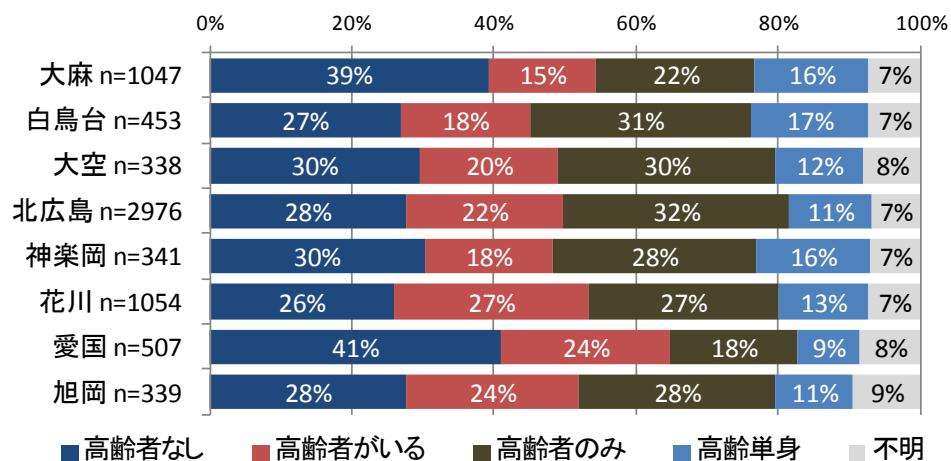


図 2-13-1 60 歳以上の高齢化状況(アンケート調査)

(2) 住宅種類別の高齢化状況(図 2-13-2)

戸建持家と集合賃貸住宅の世帯の全構成員が高齢者ではない非高齢世帯割合を見ると、13%~31%に対し、集合賃貸は 56%~76%と、集合賃貸に比べ戸建持家世帯の高齢化が著しい。また、高齢単身世帯割合を見ると、戸建持家世帯で 8%~16%に対し、集合賃貸は、各 NT で 6%~17%と、旭岡団地以外で戸建持家に比べ集合賃貸世帯で大きい。以上から、戸建持家で著しい高齢化と、高齢単身世帯の割合が、戸建持家世帯に比べ集合賃貸住宅で大きい傾向があるのが特徴的である。戸建住宅では、除雪負担が大きいなどの理由で、高齢単身者が住み続けにくい事がうかがえる。

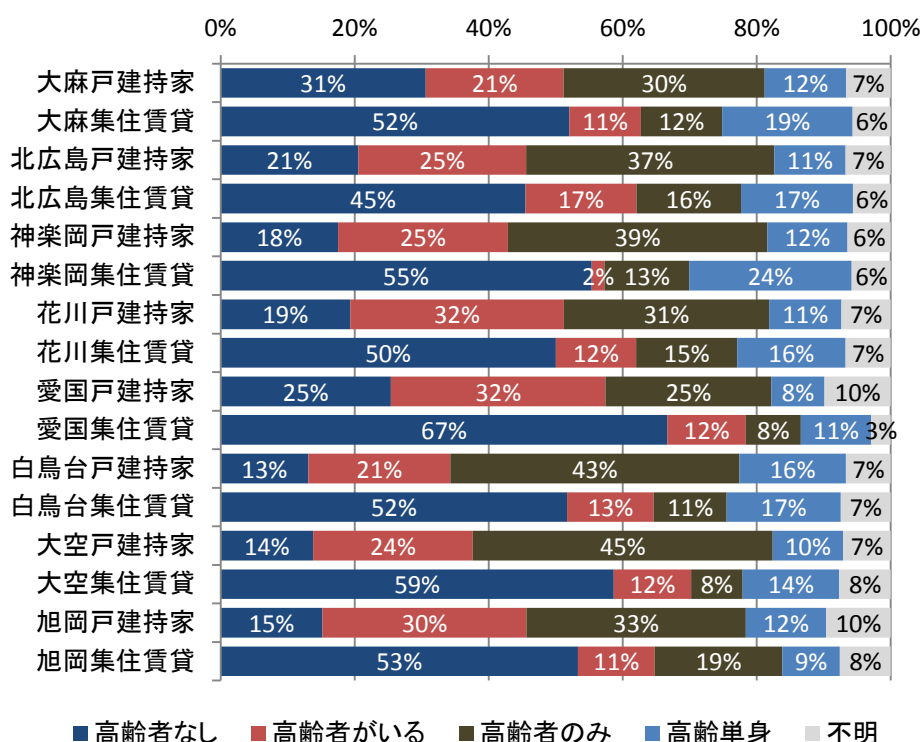


図 2-13-2 住宅種類別の 60 歳以上の高齢世帯の状況(アンケート調査)

(2) 就業状況(図 2-13-3)

就業世帯率が最も高いのは愛国団地の 61%、次いで大麻団地 54%、花川団地 51%である。就業世帯率が最も低いのは、白鳥台団地の 45%、次いで大空、神楽岡団地の 46%である。

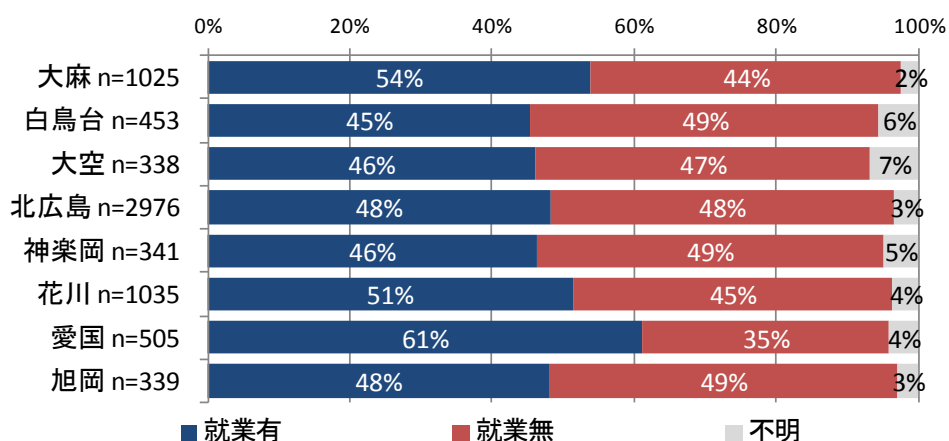


図 2-13-3 就業状況(アンケート調査)

(3) 近郊に子どもがいる世帯(図 2-13-4)

高齢者のみ及び高齢単身者世帯のうち、近郊に子どもがいる割合が最も大きいのが、花川団地の 66%、次いで北広島団地 64%、大麻団地 61%である。一方、最も少ないのは、白鳥

台団地の 44%、次いで大空団地 46%、旭岡団地 49%である。札幌市のベッドタウンで大きくなっている。これらのNTに住んでいる高齢世帯の子どもが母都市などにいることから、高齢者の住み替えと関係し、新規居住者の転入に大きな役割を担う可能性がある（詳細は第4章で扱う）。

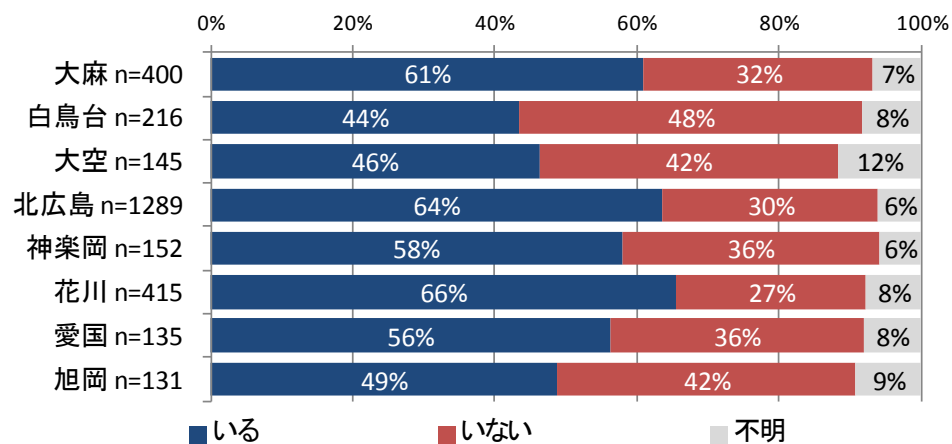


図 2-13-4 高齢者のみ世帯の近郊に子供がいる状況（アンケート調査）

(3) 自家用車の所有状況（図 2-13-5、6）

自家用車の所有率が最も低いのは、大麻団地の 77%、次いで、白鳥台、北広島、神楽岡 82%である。一方、最も高いのは愛国団地の 91%である。また、所有台数が2台以上の世帯が多いのは愛国団地の 53%、次いで大空団地の 46%である。

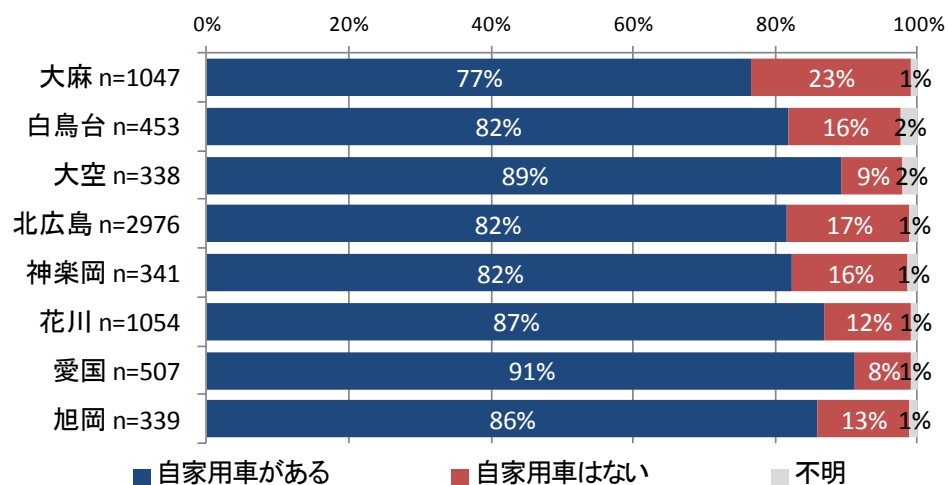


図 2-13-5 自家用車の所有状況（アンケート調査）

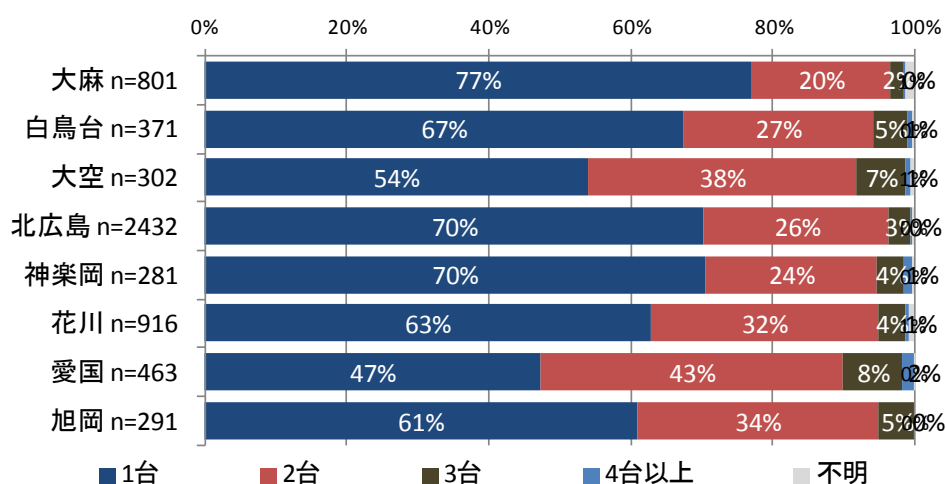


図 2-13-6 自家用車の所有台数(アンケート調査)

2-13-4 住宅ストック状況

(1) 住宅種類(図 2-13-7)

戸建住宅の割合が最も高いのは、花川団地の 78.0%、次いで北広島団地 61%、旭岡 54.5%、大空団地 51.8%である。道内 8 N T では、千里 N T などの大都市圏の N T と比べ、戸建住宅が多いのが特徴的である。

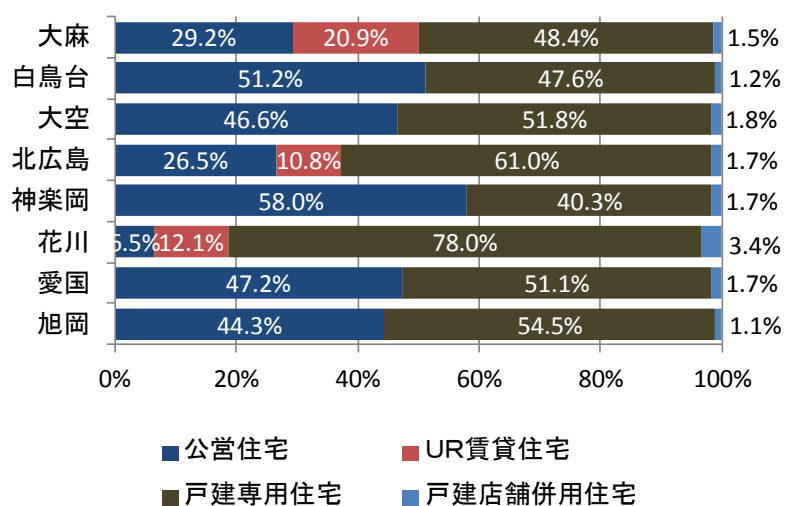


図 2-13-7 道内 8 N T の住宅種類別の住宅ストック数
(ゼンリン住宅地図(2006 年度版)から算出)

(2) 築年数(図 2-13-8)

築年数 30 年以上が最も多いのは、神楽岡団地の 65%、次いで大空団地 61%、白鳥台団地 57%である。一方、10 年未満が最も多いのは、大麻団地 25%、北広島団地、神楽岡団地の 15%である。大麻団地では建て替えが進んでいると考えられる。

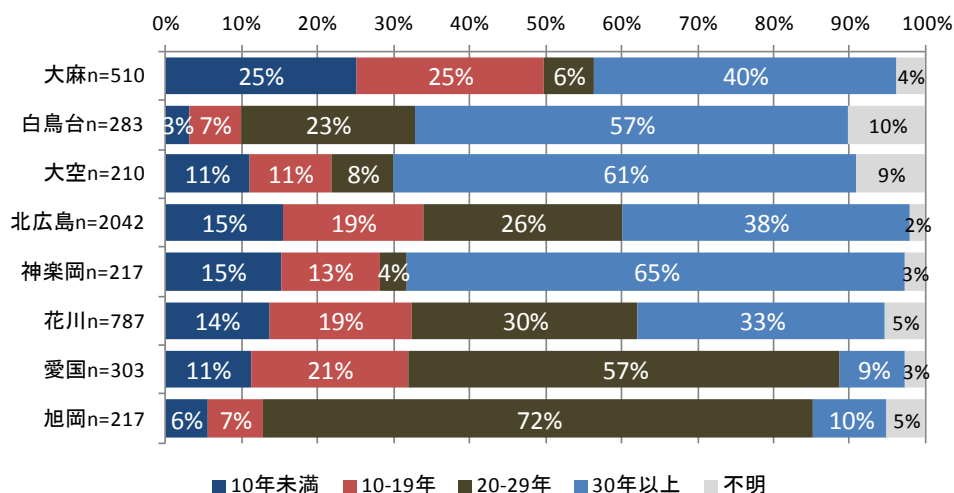


図 2-13-8 戸建住宅の築年数(アンケート調査)

(3) 融雪装置の設置状況(図 2-13-9)

戸建住宅での融雪装置の設置率が最も高いのは花川団地の 41%、次いで、大麻団地の 36%、北広島団地の 27%である。融雪装置は、設置コストもランニングコストも高く、低炭素社会に向け問題であり、化石エネルギーを使わない雪処理が求められる。

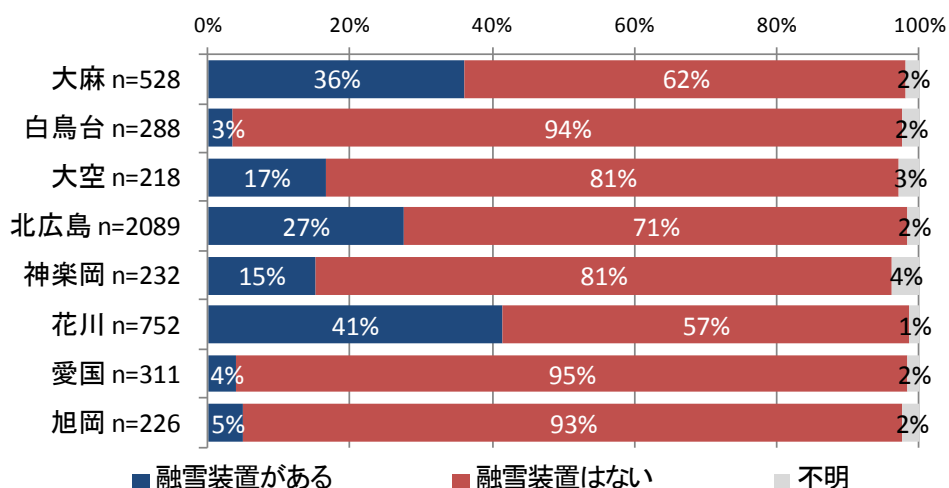


図 2-13-9 戸建住宅の融雪装置の設置状況(アンケート調査)

2-13-5 空地・空家状況(図 2-13-10)

ゼンリン住宅地図(H18)から、戸建住宅地の空地・空家割合をみると、最も空家率が高いのは大空団地の13%、次いで、白鳥台の10%、北広島8%である。

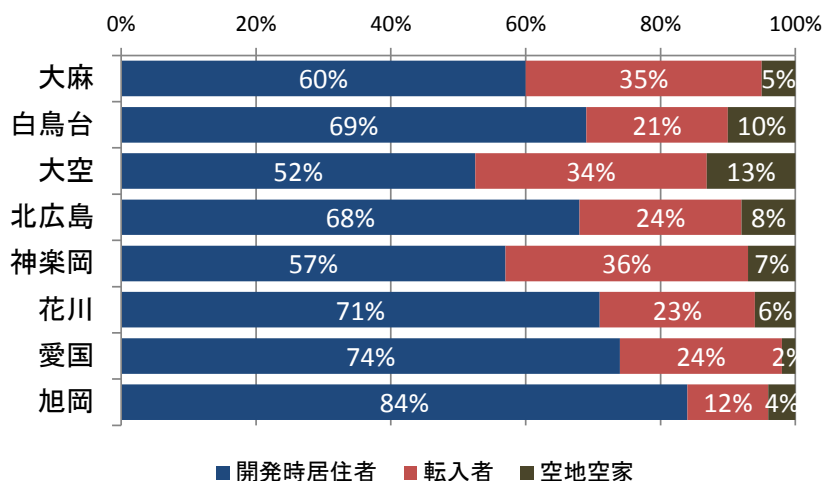


図 2-13-10 空地・空家状況(ゼンリン住宅地図H18)

2-13-6 NTの総合満足度(図 2-13-11)

NTに対する総合満足度で、満足、やや満足の計が最も高いのは愛国団地70%で、次いで、大麻、北広島58%、神楽岡57%、花川57%と50%以上が5団地である。一方、不満、やや不満の計が最も高いのは、白鳥台、大空の30%、次いで旭岡の26%と、NTにより、大きな差が生じている。

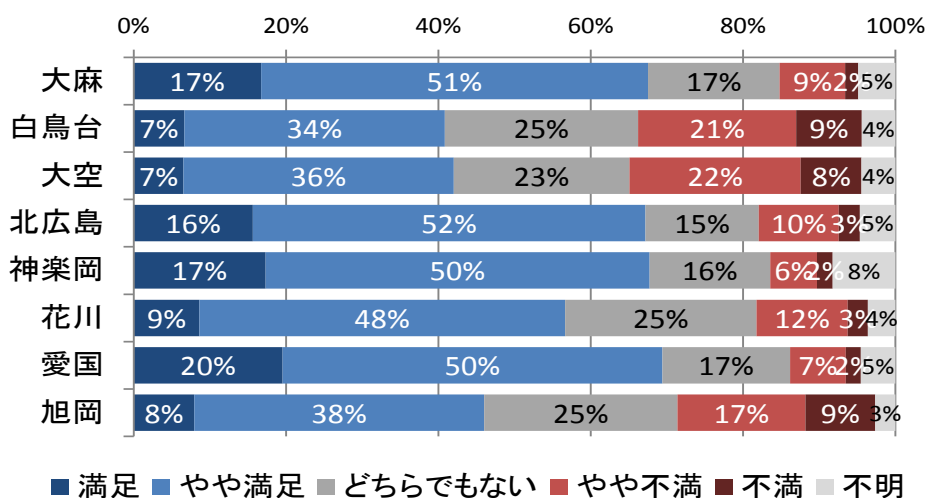


図 2-13-11 NTに対する総合満足度(アンケート調査)

2-13-7 住み替え状況(図 2-13-12)

居住後 10 年未満の近年居住者割合を建物種類別に見ると、全ての団地で、戸建持家住宅が集合賃貸住宅より小さくなっている。対象 8NT の集住賃貸住宅のほとんどを占める公営住宅で住み替えが盛んに行われていることがうかがえる。

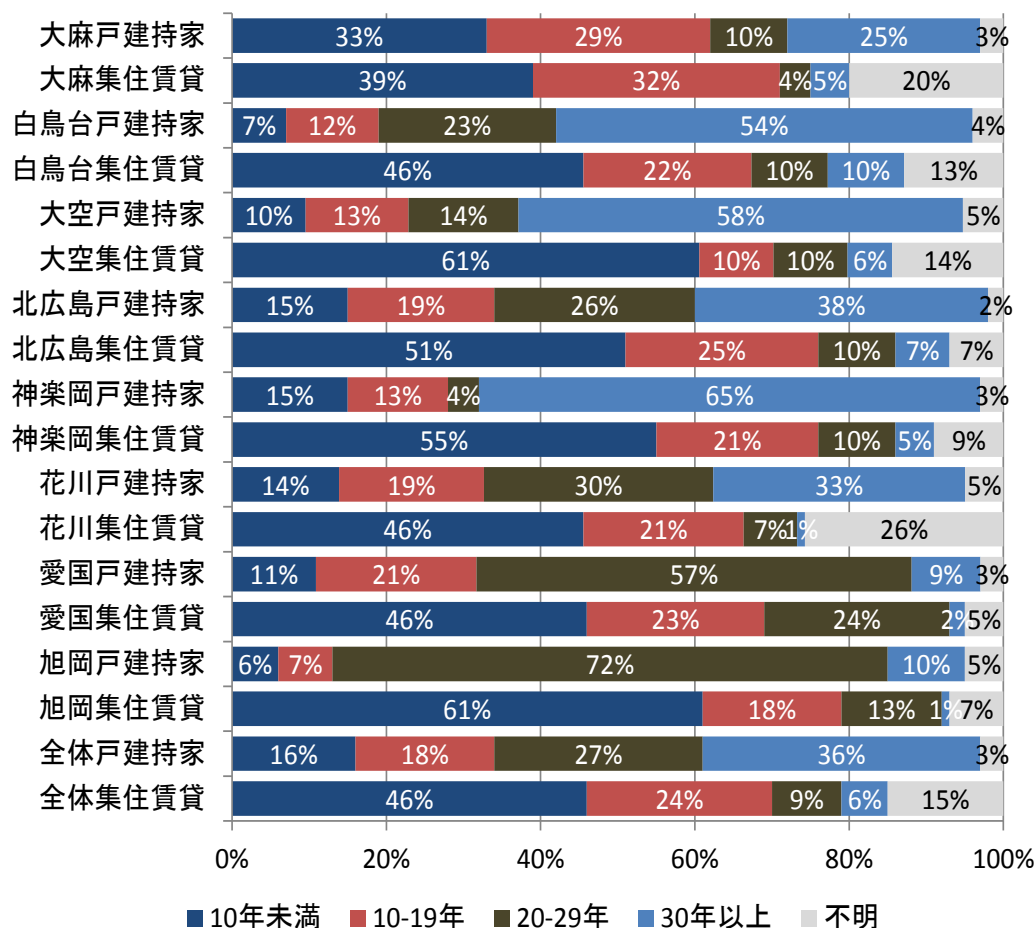


図 2-13-12 住宅種類別の居住年数別世帯割合(アンケート調査)

2-13-8 住宅種類別の住み続け、住替え意向(図 2-13-13)

「現住宅に住み続けたい」を見ると、戸建持家の平均で 71%、各 N T で 55～82% に対し、集合賃貸住宅は平均で 42%、各 N T で 27～47% と小さい。また、「他の住宅に住替えたい」を見ると、戸建持家の平均で 8%、各 N T で 3～17% に対し、集合賃貸住宅は平均で 20%、各 N T で 16～27% と大きく、集合賃貸住宅に比べ、戸建持家で住み続け意向が大きいことが分かる。

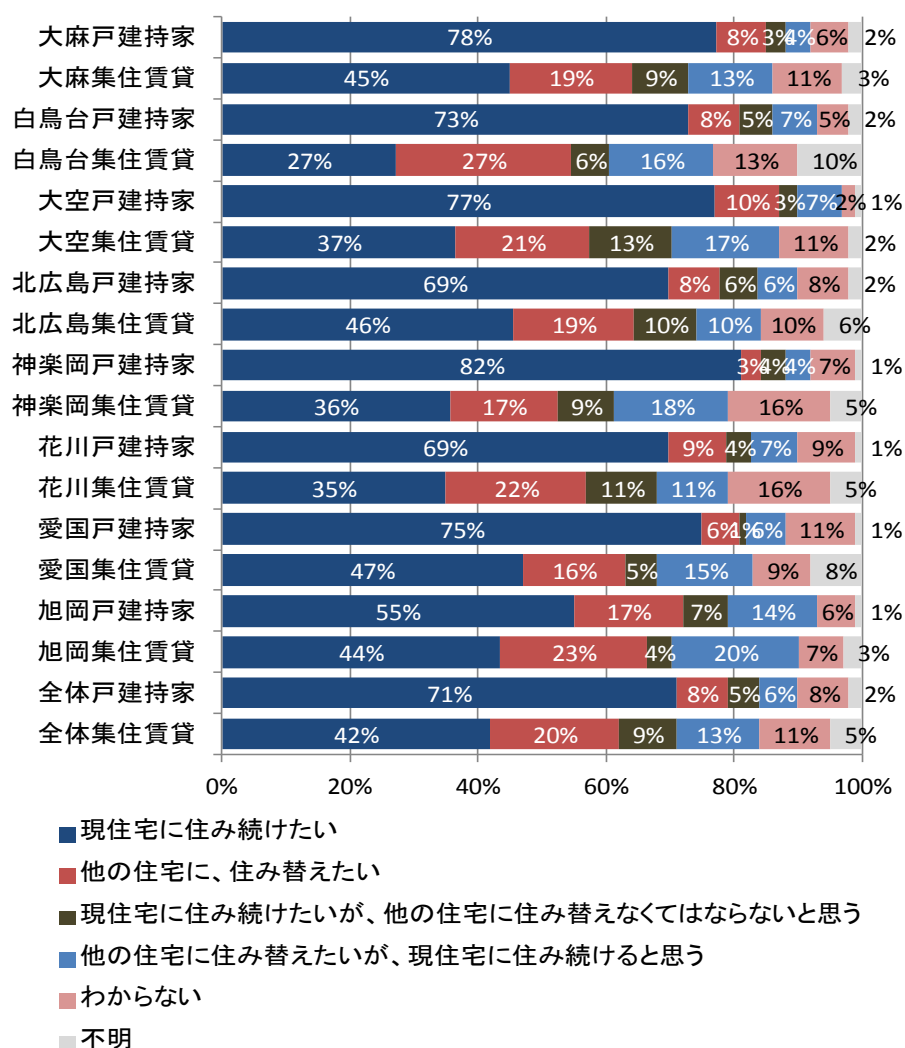


図 2-13-13 住宅種類別の住続け、住替え意向(アンケート調査)

2-13-9 まちづくり活動への参加意向(図 2-13-14)

まちづくり活動への参加意向では、参加したいが7～13%、それにある程度参加したいを加えると63～68%である。どの団地でもまちづくり活動への参加意向のある居住者が6割以上あり、今後、団塊の世代がリタイヤすることを考慮すると、NTの再生に向けた住民の主体的な地域マネジメントの担い手として期待できる。

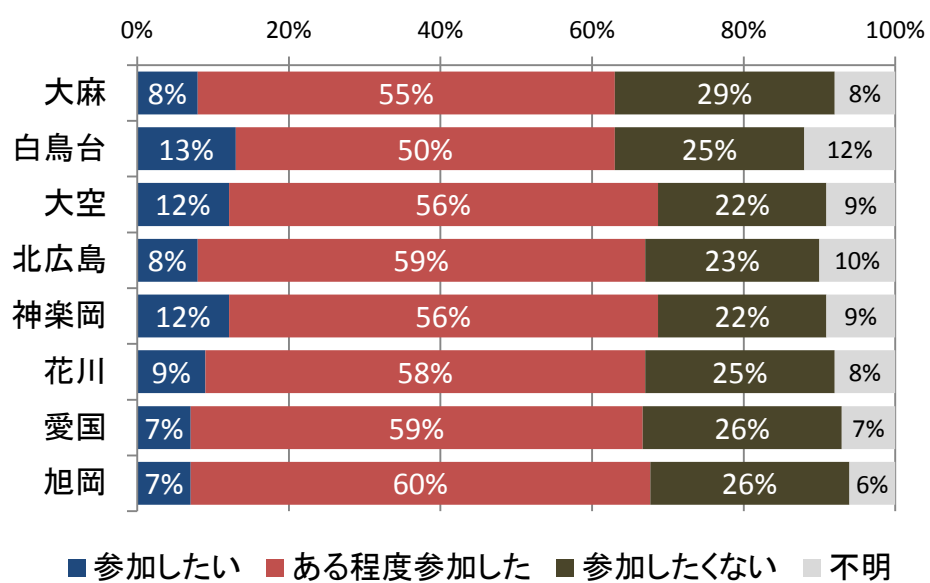


図 2-13-14 まちづくり活動への参加意向

2-14 第2章のまとめ

本章では、北海道内の新住事業で昭和40～50年代に開発された道内の8NTを対象に、各種統計データや住民アンケート調査により、その現状と問題点、課題を明らかにした。

以下に、道内NTの傾向を記すが、各々の状況は各NTで異なっている。

(1) 居住者の状況

人口減少、高齢化は母都市に比べ早く進行していることや、戸建住宅世帯で高齢化がより進行していること、約半数の世帯は非就業世帯であること、子どもが母都市などにいる世帯が多いこと、高齢単身者で自家用車を所有しない世帯が多いことなどが判明した。

(2) 戸建住宅の状況

敷地面積が大きく豊かな住環境を有する一方で、高齢世帯で、床面積と世帯人数でミスマッチが生じていること、老朽化した住宅建築が多く、性能向上リフォームが今後重要になることなどが判明した。

(3) 除雪状況

道路や敷地内の除雪についての不満が大きいこと、戸建住宅で融雪装置や業者委託などの利用が見られ、自力で除雪できない世帯が多いことなどが判明した。

(4) 空地・空家状況

全団地で空地・空家が増加傾向にあること、NTと母都市の地価の比較から転入ポテンシャルが異なることなどが判明した。

(5) 居住者の団地の評価

全団地で自然環境等の住環境の満足度が高いが、交通や買い物の利便性はNTにより大きな差があること、身近な飲食店がないことへの不満が大きいことなどが判明した。

(6) 住替え状況・意向

新規居住者の転入状況はNTにより大きな差がある。また、戸建住宅の高齢者の住み替え意向は3割程度存在し、団地内への高齢者住宅への住み替え意向もあるが、実際には8NTとも、アンケート実施時には高齢者住宅は無い状況である。

(7) 地域コミュニティの状況

近所づきあいはそれほど盛んではないが、今後のまちづくり活動への参加意向では、参加意向のあるひとが6割程度あることが明らかにした。

(8) 建物用途等の制限

NTの戸建住宅地の用途地域は、第一種低層住居専用地域で建蔽容積率が低く設定されている。この設定の緩和については、緩和せずに住環境を保全する方が、緩和して二世帯住宅の建設やアパートの建設を誘導して若者の転入を図るより賛成割合が多かった。

これらの現状から、それぞれのNTの課題を示した。共通する主な課題を以下に記す。

NTの最も大きな課題となるのは、住み替えの促進による若年世帯の転入、戸建高齢世

帯の団地内住み続け、ミスマッチの解消、長期空家の防止である。また、それに付随して、高齢者住宅の建設誘導、性能リフォームの推進と安心してリフォームできる仕組みづくりや子育て環境の向上が必要である。ただし、住み替えの促進による若年世帯の転入に関しては、容積率の緩和により2世帯住宅やアパートの建設を誘導することについては、良質な住環境を保全するを重視する住民の賛成が得られにくいと考えられ、その方法について検討することも課題となる。

高齢化の課題としては、負担の大きい除雪支援や高齢者の見守り、生活サービスなどの支援に加え、コミュニティの再構築などの課題を示した。

高齢化とともにNTの純化した土地利用から生じる課題としては、身近な小売、飲食店の誘導や空洞化した地区センターの再生などの課題が明らかになった

。

除雪では、高齢者などの除雪弱者の支援が住み続けにも影響を及ぼす北国のNTの大きな課題である。

以上のような地域課題を解決するための取り組みが求められる。

第2章の参考文献

- ・ 建築・住宅都市行政 50 年の歩みそして 21 世紀へ
建築・住宅都市行政 50 周年事業実行委員会
- ・ 北広島団地計画概要所 1970. 5
北海道
- ・ 北広島団地基本計画書 昭和 44 年 3 月
北海道開発コンサルタント株式会社八千代エンジニアリング株
- ・ 石狩町花畔団地基本計画設計説明書 昭和 47 年 8 月
花畔団地基本計画設計策定共同企業体
- ・ 住宅団地の開発-真駒内・大麻・北広島団地開発の記録-平成 3 年 3 月
北海道住宅都市部
- ・ 集合住宅計画研究史 日本建築学会

第3章「孤立型ニュータウン」と「連担型ニュータウン」の 課題と再生への方向性

-
- 3－1 研究の背景・目的
 - 3－2 研究の対象
 - 3－3 研究の方法
 - 3－4 連担型NTと孤立型NTの特性
 - 3－5 連担型NTと孤立型NTの現状の比較分析
 - 3－6 連担型NTと孤立型NTの居住者意識
 - 3－7 連担型NTと孤立型NTの課題と再生に向けた対応方策
 - 3－8 第3章のまとめ

3-1 研究の背景・目的

日本におけるNT開発のための法制度として、新住宅市街地開発法(以下、新住法)があり、この法律に基づく新住宅市街地開発事業により、千里NTをはじめ、これまで全国で45都市51地区でNTが開発されている。新住宅市街地開発事業は、人口集中の著しい市街地の周辺の地域において、健全な住宅市街地の開発と良好な居住環境の住宅地を大量に供給することを目的としたもので、単なる宅地の供給ではなく、マスタープランにより地域全体の都市基盤整備や住宅等を、適切な規模で配置・具備することに特色がある。北海道における新住法によるNT開発は、千里NTと同じ1964年(昭和39年)に開発された江別市大麻団地をはじめ、道内主要都市での人口集中の受け皿として9都市9地区で実施された。

これらの新住法に基づき開発されたNTについて、母都市市街地との連続性という視点で見ると、将来の人口増加を想定し郊外に開発されたNTが、現在に至るまでに母都市の中心部との間が開発され市街地が連坦している場合と、開発が行われず母都市市街地から孤立している場合がある。ここでの市街地からの孤立とは、NTが母都市市街地と面的に連続せずに、市街化調整区域や工業系用途地域で分断されているものとする。新住法に基づき開発された全国51地区のNTのうち、市街地から孤立しているNTは10地区*注1)存在し、そのうち、大都市圏整備法(首都圏、中部圏、近畿圏)で定義される*注2)3大都市圏内のNTを除くと、北海道の函館市旭岡団地、室蘭市白鳥台団地、帯広市大空団地と宮城県の仙台市茂庭団地の4NTで、北海道内に3NTが存在する。

日本のNTは、開発後30~40年経過し、少子高齢化、人口減少、建物の老朽化、地区センターの商業機能の低下などによるさまざまな問題が顕在化し、その再生については数多くの既往研究がある。複数NTを対象に再生事業と居住実態、住環境評価、居住意向を把握し展開可能性を示したもの¹⁾やNTの地域施設数と居住者の環境評価の経年変化からNTの特性を明らかにしたもの²⁾、NTの高齢者の居住様態を明らかにし、住み続けるための住環境や社会的サポートを示したもの³⁾、公営住宅団地と周辺地域との住み替えに関するもの⁴⁾などがある。しかし、NTの母都市市街地との連続性を視点とした、再生のための問題・課題の把握を扱ったものはない。母都市市街地との連続性の違いにより、生活利便性や福祉医療サービスの享受、新規居住者の転入ポテンシャルなどに差異が生じ、NTの問題や課題が異なることが考えられる。NTは膨大な公共投資により、良質な都市基盤と住環境を有する住宅地であり、持続可能で良質な住宅地としての再生が求められる。本論でのNTの再生とは、居住者が安心して快適な暮らしをNT内で持続できることに加え、増加する空家・空地に子育て世代などが新規に流入し、良好なコミュニティが活性化することなどを想定する。地方都市におけるNTの母都市市街地との連続性に着目し、再生のためのNTの状況に応じた課題把握と、それを踏まえた方策の検討が必要である。そこで、

本章では、地方都市のN Tの再生に向け、N Tの母都市市街地との連続性により、対象N Tを連担型N Tと孤立型N Tに分類し、次の2点を明らかにすることを目的とする。

- (1) 地方都市の連担型N Tと孤立型N Tにおいて、高齢化など居住者の状況や新規居住者の転入状況、住環境や生活利便性などへの居住者意識の差異を明らかにする。
- (2) 地方都市の母都市との立地に応じた連担型N Tと孤立型N Tそれぞれについて、再生のための方策の方向性を明らかにする。

3-2 研究の対象

地方都市のNTにおいて、母都市市街地との連続性を検討するために、第2章の研究対象と同様に、新住法に基づき開発されたNTのうち、母都市市街地から孤立しているNTを多く有する、北海道内の8NTを研究対象とした。具体的には、江別市大麻団地、室蘭市白鳥台団地、帯広市大空団地、北広島市北広島団地、旭川市神楽岡団地、石狩市花川団地、釧路市愛国団地、函館市旭岡団地の8NTである。対象とする道内8NTの、計画時の事業概要は、第2章の表2-13-1A、Bに示した。

3－3 研究の方法

N Tの母都市市街地との連続性については、都市計画図により明らかにするとともに、経緯等については、関係する担当行政部局へのヒアリングにより把握した。また、第2章の「北海道における現状分析」から、人口動態、高齢化率、住宅種類別のストック数や戸建住宅の空家状況、アンケート調査による居住者属性、居住者の住環境や生活利便性に関する評価等を把握した。さらに、商業や医療施設の立地状況については、住宅地図を用いて算出した。

3-4 連担型NTと孤立型NTの特性

3-4-1 連担型NTと孤立型NTの類型

道内8NTの母都市市街地との連続性について、各都市の2008年時の都市計画図に、最初に線引きされた際の市街化区域を重ねた図3-4-1～8より考察する。

(1) 現在の母都市市街地との連続性による分類

開発後35年以上経過した道内8NTの母都市市街地との連続性をみると、大麻団地、北広島団地、神楽岡団地、愛国団地は、母都市市街地の外延部に位置しているものの、行政機能や商業機能が集積する中心部から市街地が連続している。花川団地は、旧市街地である本町地区から離れた、札幌市に近接する花川地区に、花川南地区と一体的に開発され、行政機能などがこの地区に移転された結果、現在では新市街地として石狩市の中心部となっている。一方、大空団地は市街化調整区域に囲まれており、母都市の帯広市の市街地と連続せずに孤立した状態にある。白鳥台団地は、団地の北西縁辺部にあるわずかな住居系用途の地区を含め、母都市の室蘭市の市街地とは、室蘭港の臨港の工業系用途の地区と接しているだけである。函館市の旭岡団地は北東に細長い形状で、市街化区域としては連続しているが、連続している部分がほぼ点状で、面的に連続している状況ではない。

以上のように、道内8NTは、母都市市街地と住宅系、商業系用途地域と面的に連続する「連担型NT(大麻団地、北広島団地、神楽岡団地、花川団地、愛国団地)」と、母都市市街地と面的に連続しない「孤立型NT(白鳥台団地、大空団地、旭岡団地)」に分類できる。なお、花川団地については、旧市街地の本町地区とは連続していないが、花川団地を中心とする地区が新市街地として行政、経済機能の中心となっているため連担型NTとする。

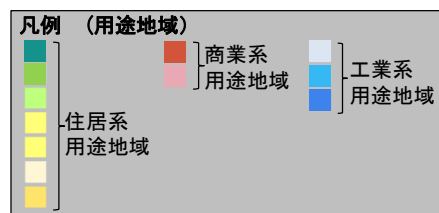
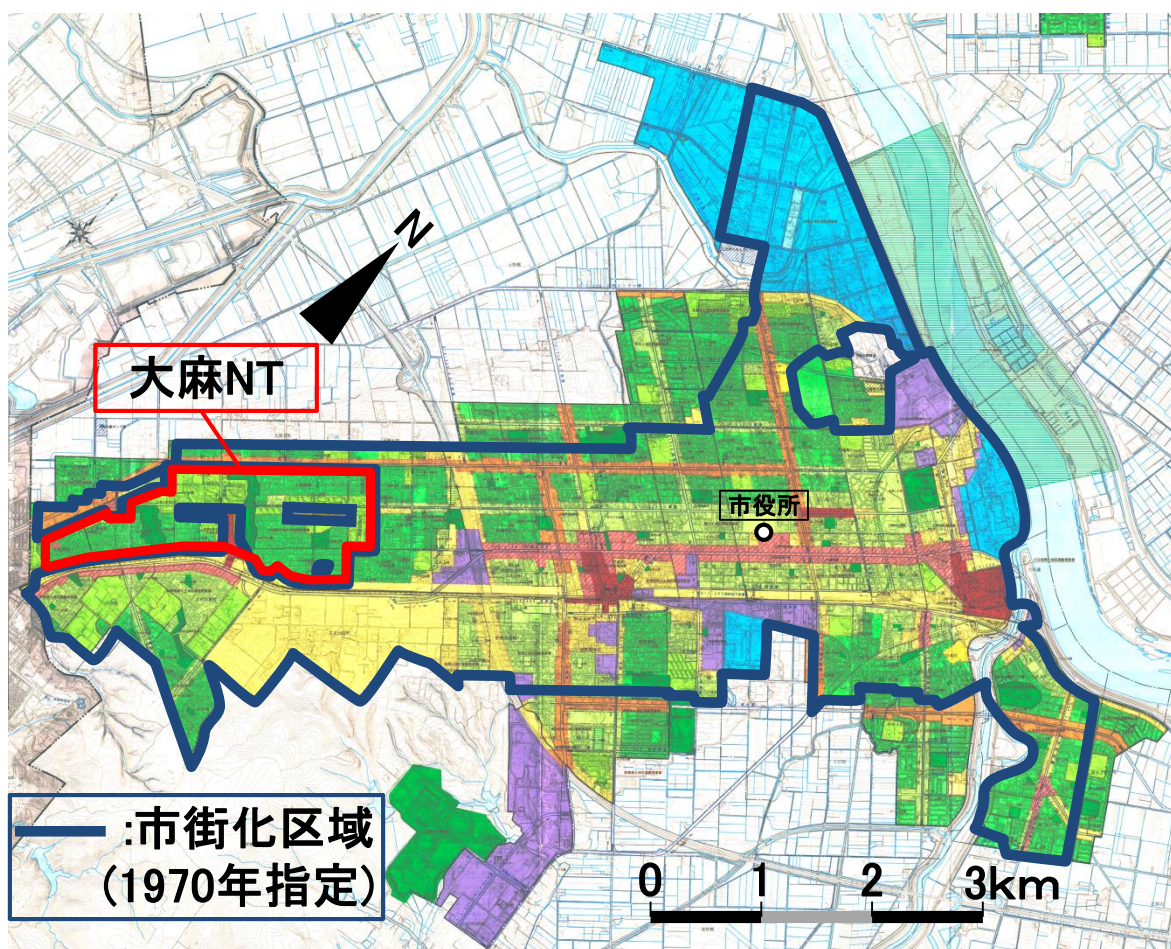


図 3-4-1 江別市の都市計画図(2008 年)に線引き開始時の市街化区域を表記した図

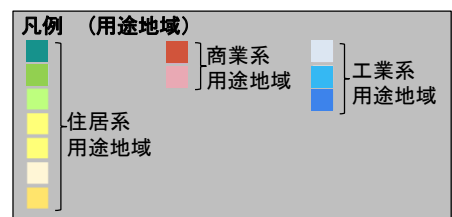
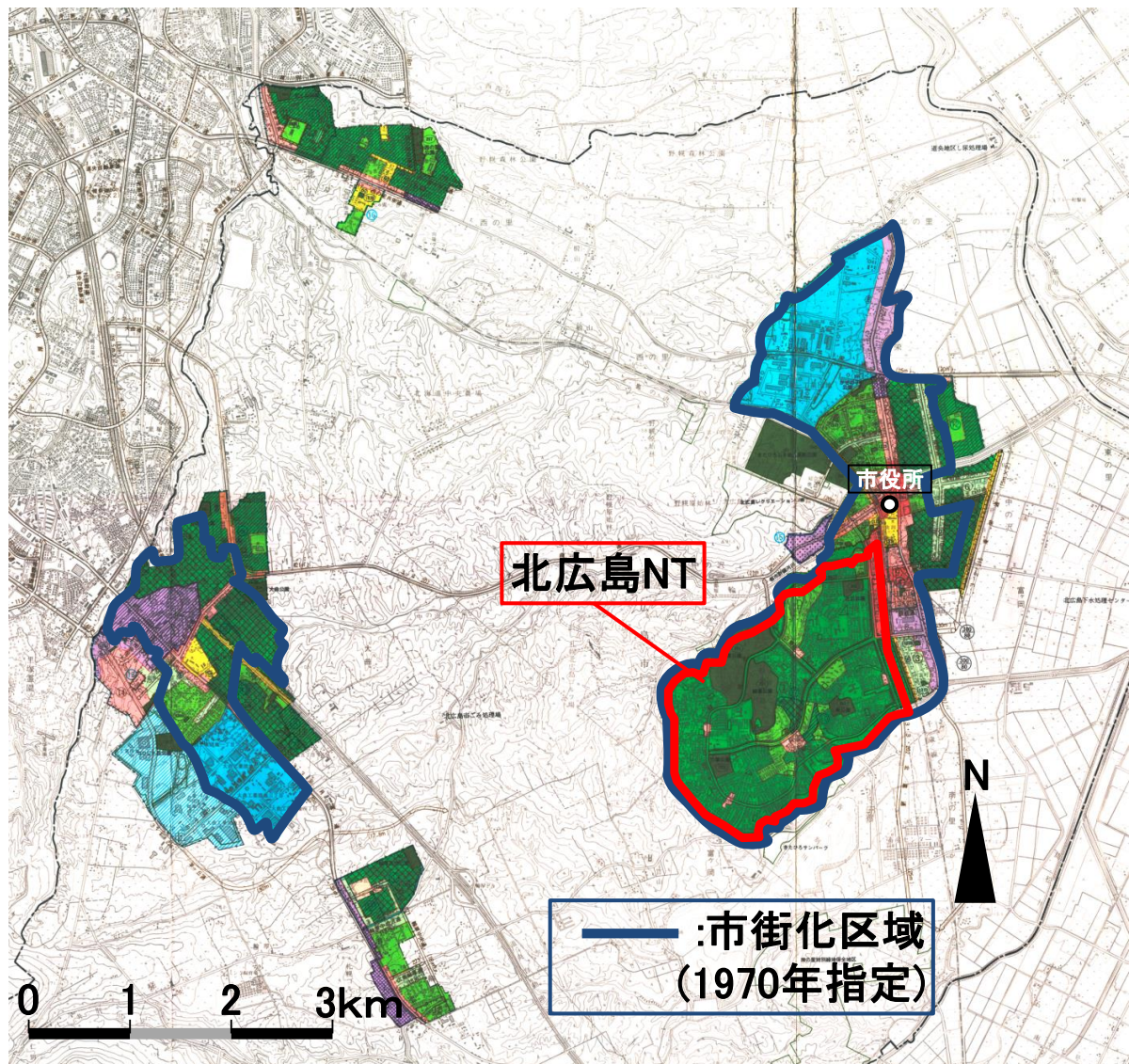


図 3-4-2 北広島市の都市計画図(2008 年)に線引き開始時の市街化区域を表記した図

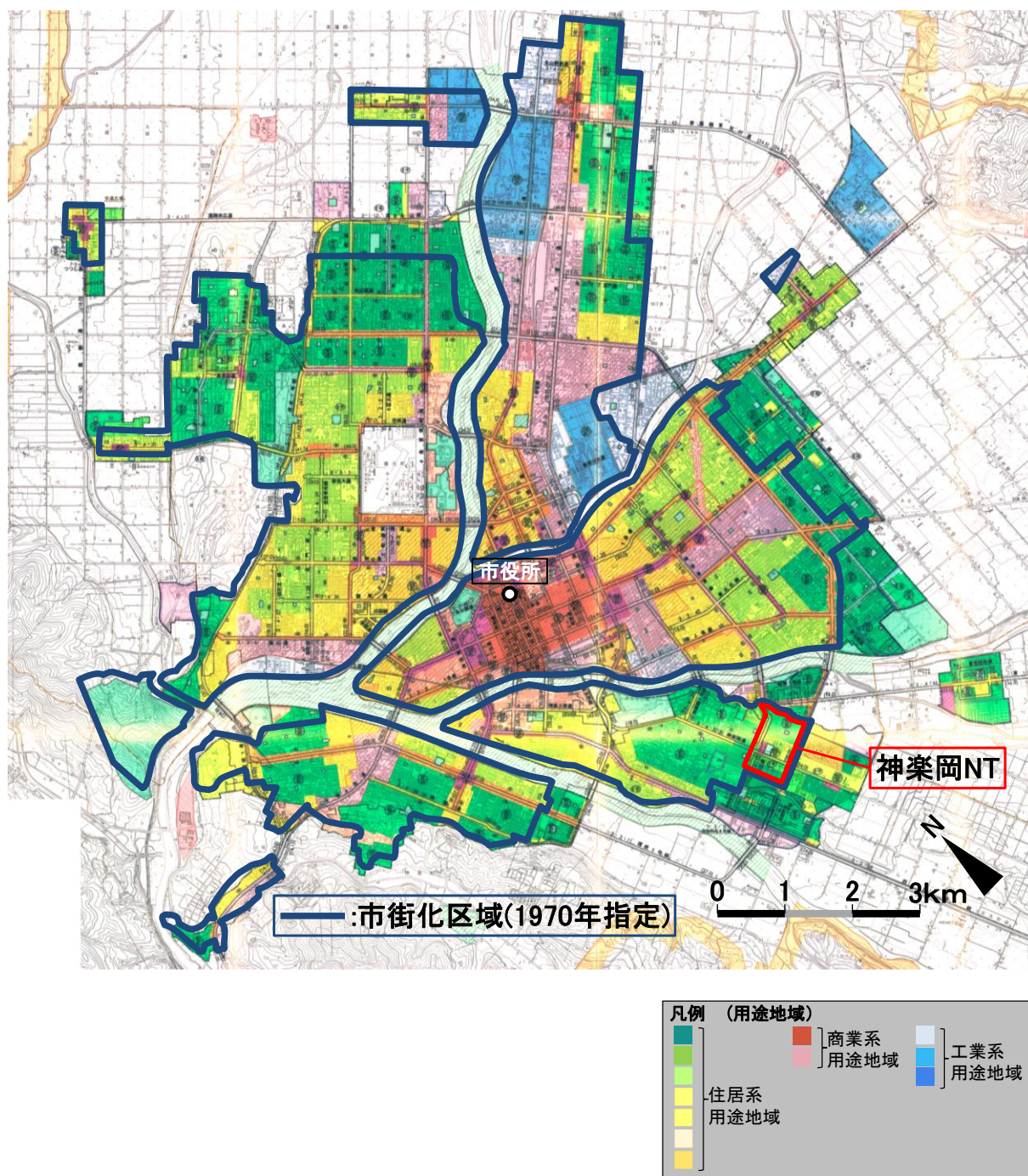


図 3-4-3 旭川市の都市計画図(2008 年)に線引き開始時の市街化区域を表記した図

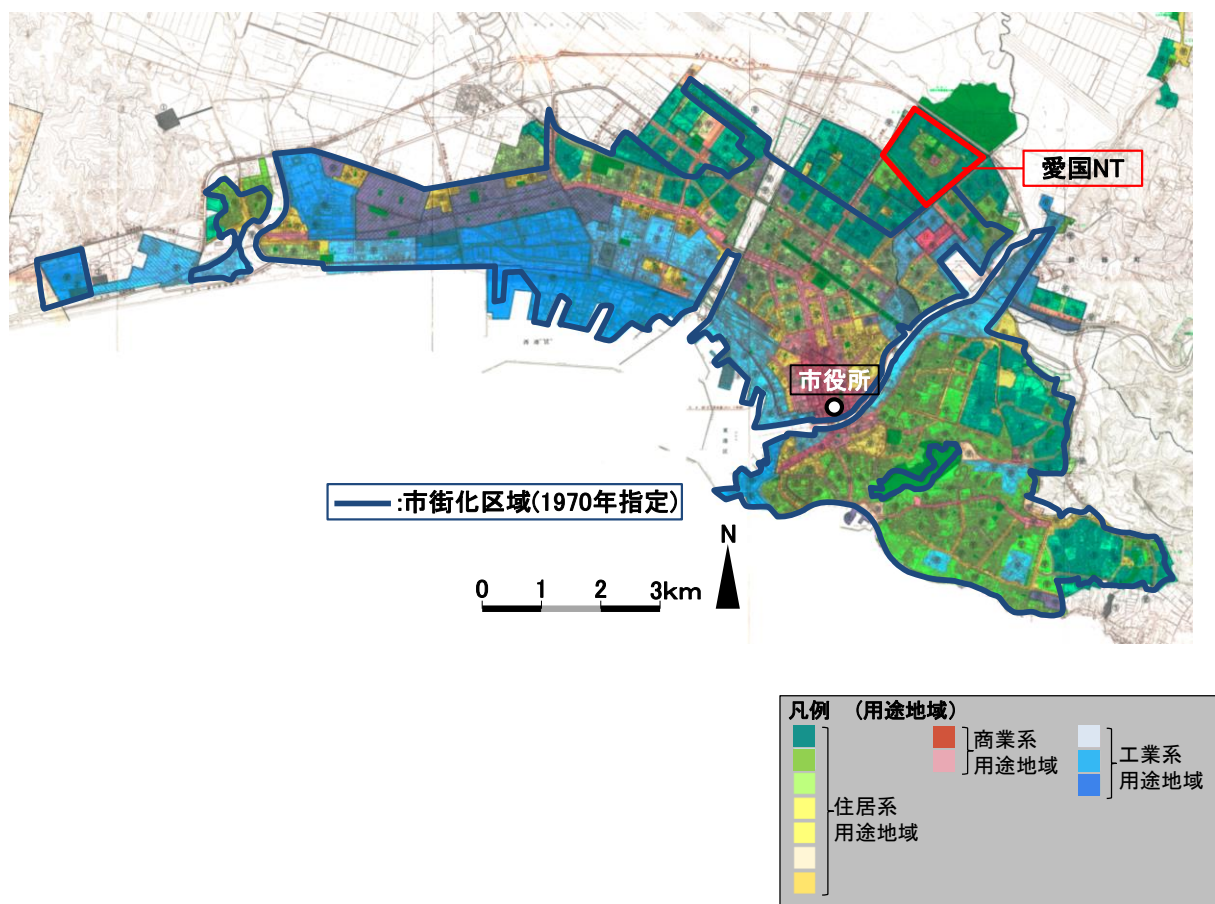


図 3-4-4 釧路市の都市計画図(2008 年)に線引き開始時の市街化区域を表記した図

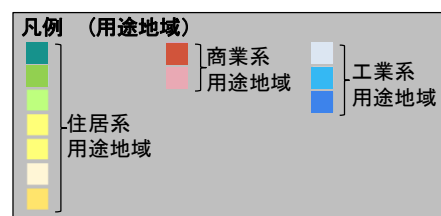
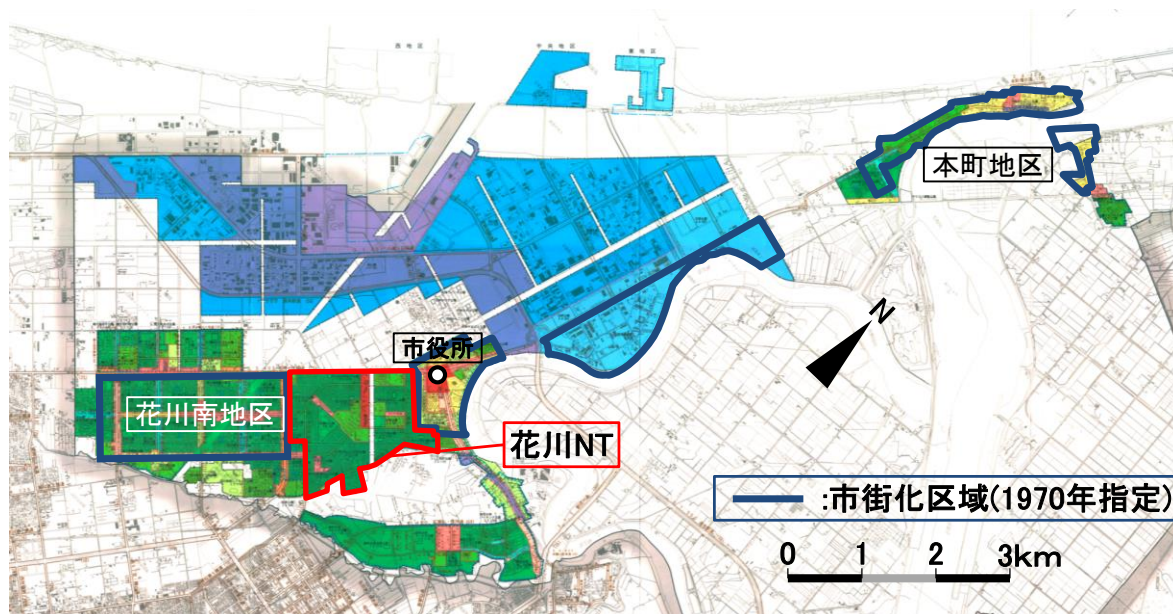


図 3-4-5 石狩市の都市計画図(2008 年)に線引き開始時の市街化区域を表記した図

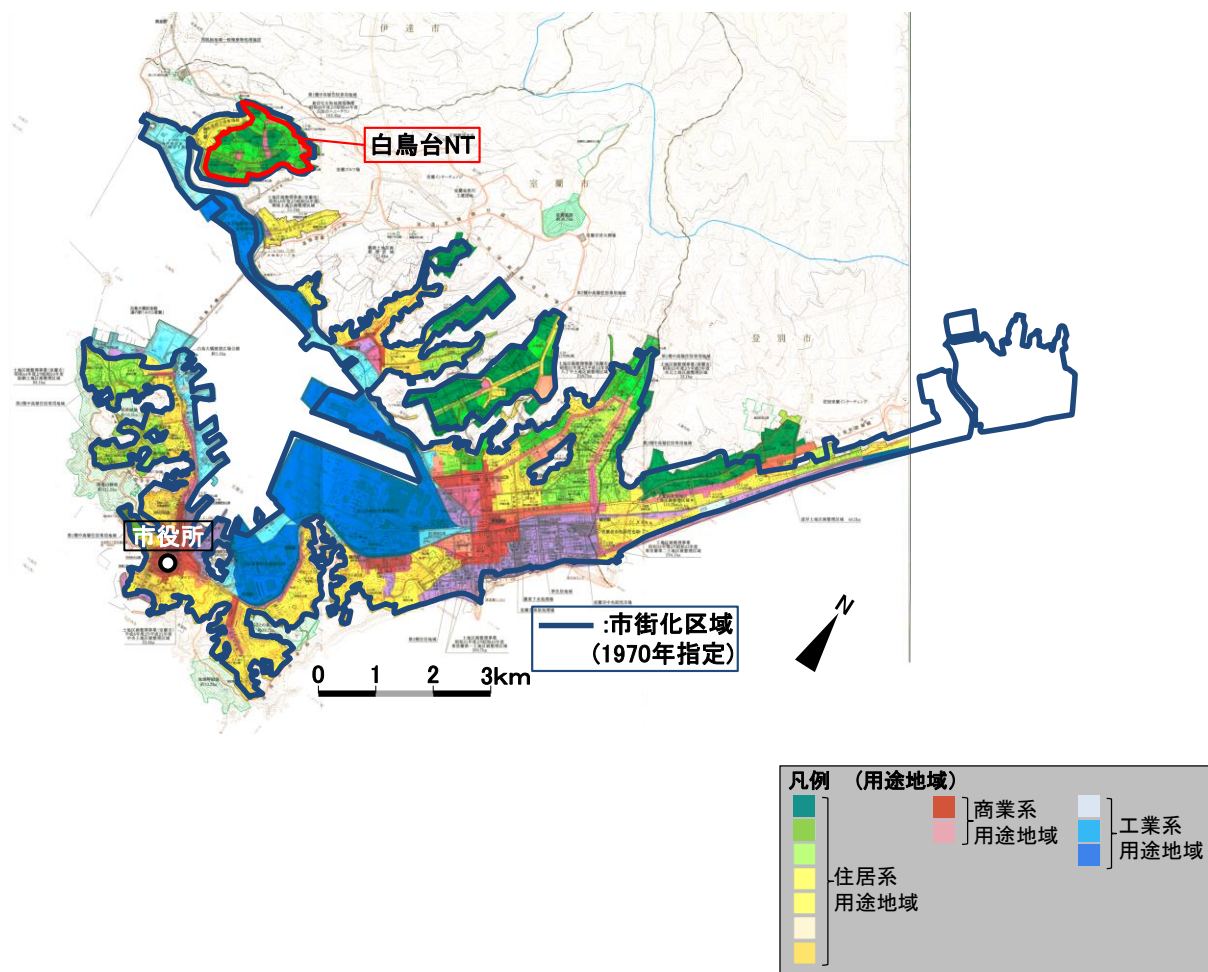


図 3-4-6 室蘭市の都市計画図(2008 年)に線引き開始時の市街化区域を表記した図

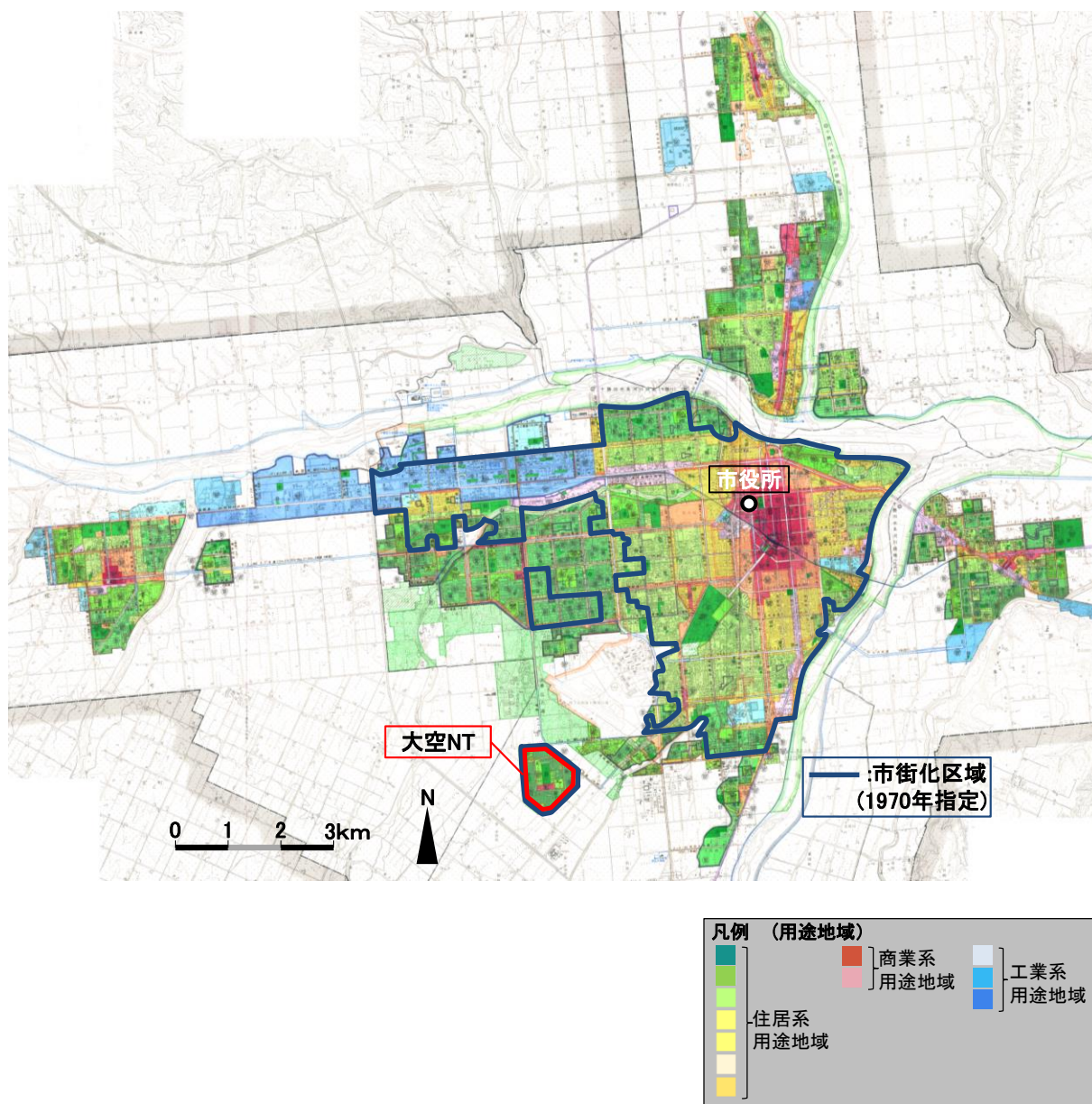


図 3-4-7 帯広市の都市計画図(2008 年)に線引き開始時の市街化区域を表記した図

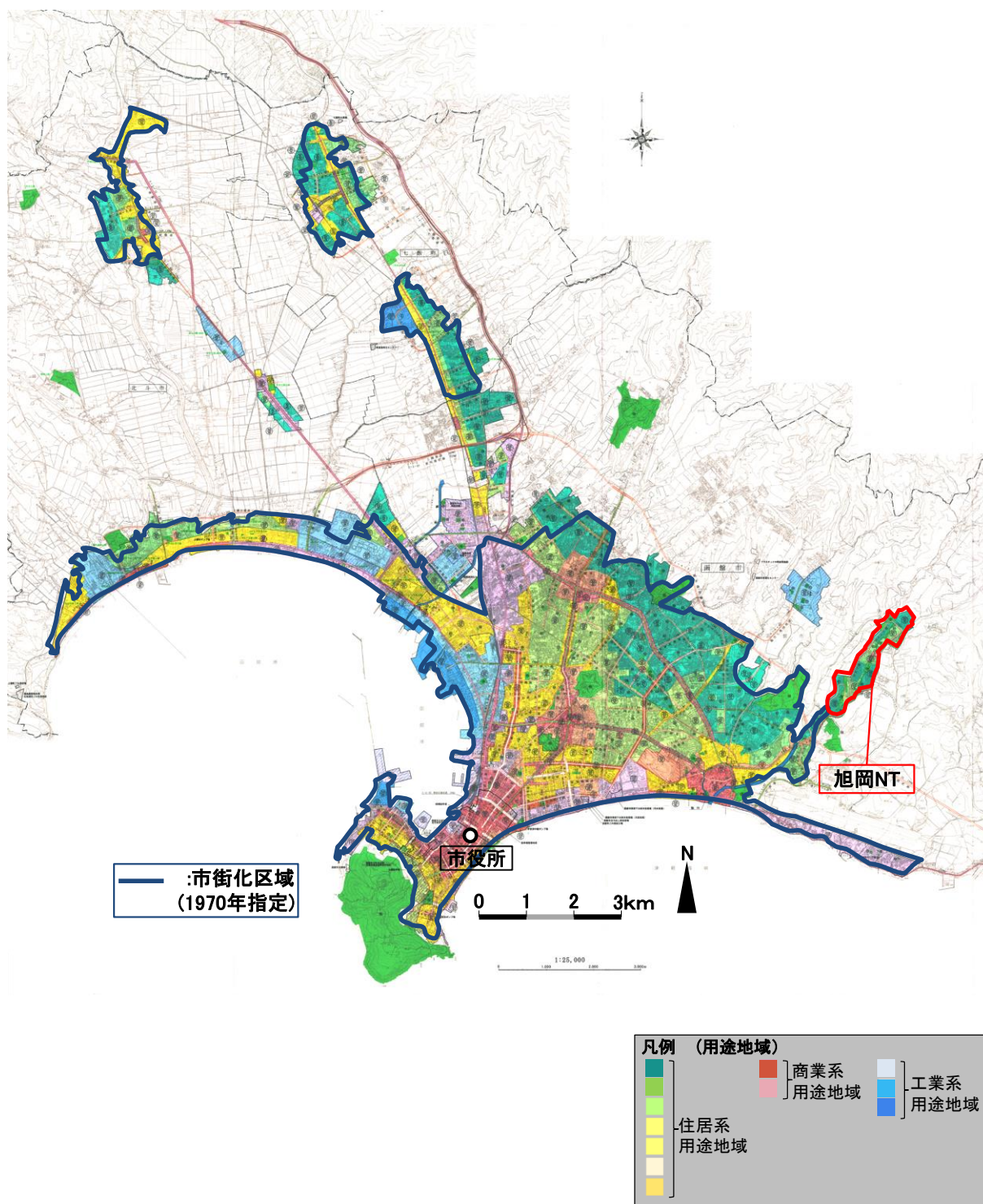


図 3-4-8 函館市の都市計画図(2008 年)に線引き開始時の市街化区域を表記した図

3-4-2 孤立型NTの形成経緯

孤立型NTに分類される大空団地、白鳥台団地、旭岡団地について、孤立型NTとなった経緯を都市計画図や行政担当者のヒアリングから明らかにする。

大空団地、白鳥台団地は、線引き開始時には母都市市街地と面的に連続していなかったが、それ以前の用途地域の設定では、住居系用途地域として母都市市街地と連続して計画されていて、当時は、将来的な市街地の最縁部にNTを開発し、その後の都市の拡大により連続した市街地となることを想定したと考えられる(図3-4-9、10)。しかし、その後の人口があまり増加しなかったため、その中間部分は開発が行われず、結果的に孤立型NTとなったと考えられる。また、旭岡団地は、当初から母都市の函館市の市街地と面的に連続せずに現在に至っている。

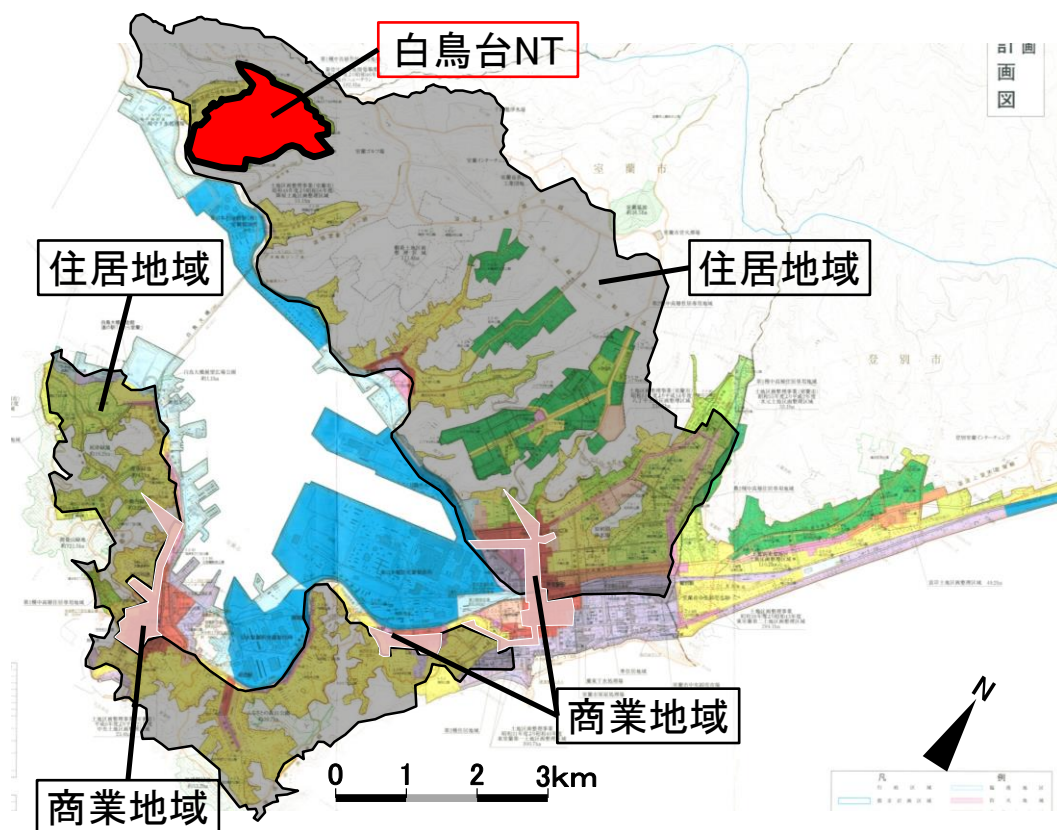


図 3-4-9 室蘭市のNT開発時の住居系用途地域

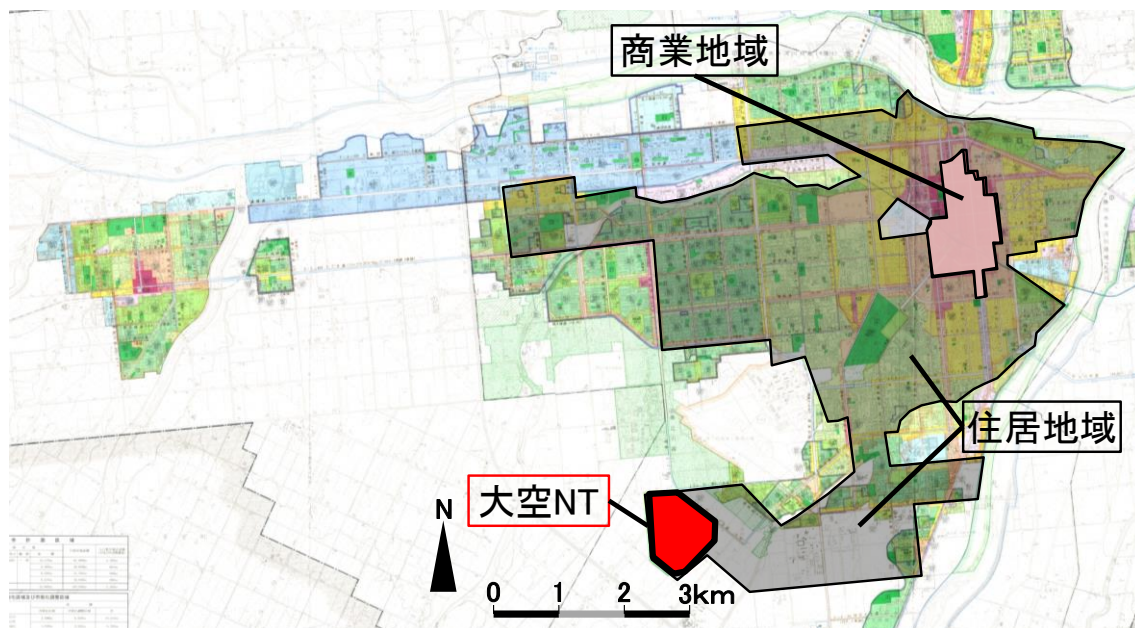


図 3-4-10 帯広市のNT開発時の住居系用途地域

3-5 連担型NTと孤立型NTの現状の比較分析

3-5-1 戸建持家住宅における連担型NTと孤立型NTの比較

道内8NTでは、ほとんどが公営住宅を占める集合賃貸住宅に比べ、戸建持家住宅の居住者の高齢化が著しく、住替えが進まず、空家・空地も多い状況にあることは前述した。これらのNTの再生を検討する際に、戸建持家住宅での空家・空地対策や、住替えの促進が重要になる。そこで、連担型NTと孤立型NTにおける持家戸建住宅の、高齢化や住替え状況などについて比較する。

(1) 戸建持家住宅での高齢化と住替え状況の比較(図3-5-1)

居住年数が10年以内の近年居住者割合と世帯に高齢者がいる高齢世帯割合について、連担型NT(大麻、北広島、神楽岡、花川)と孤立型NT(白鳥台、大空、旭岡)を比較すると、孤立型NTで高齢世帯割合が大きく、また近年居住世帯割合が小さく新規居住者の転入が進んでいないことが分かる。

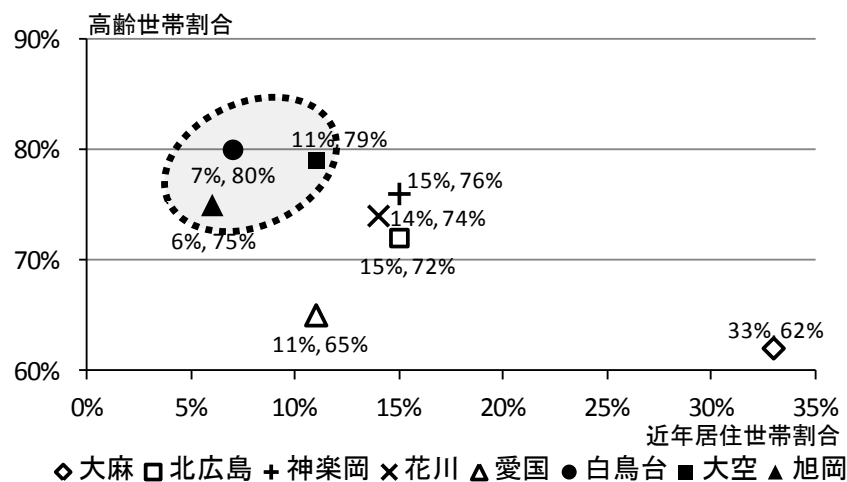


図3-5-1 戸建住宅世帯における近年居住世帯と高齢世帯割合の関係

(2) 空家・空地状況の比較(図3-5-2)

道内8NTの全てで、経年とともに空家・空地割合が増加する傾向があることは前述した。ここでは2006年における空家・空地の割合をNT開発の事業開始年との関係で見る。孤立型NTの白鳥台団地(事業開始年1965年)は10%と、連担型NTの大麻団地(同1964年)の5%に比べ、5ポイント多く、2倍である。また、孤立型NTの大空団地(同1967年)は13%と、連担型NTの北広島団地(1968年)の8%に比べ、5ポイント大きい。さらに、孤立型NTの旭岡団地(同1975年)は4%と連担型NTの愛国団地(同1975年)の2%に比べ、2

ポイント多く、いずれも、孤立型NTで空家・空地割合が大きい。このように、孤立型NTで空家・空地が多いのは、前述の孤立型NTにおける戸建持家世帯の著しい高齢化の進行と新規居住者の転入が進んでいないことと関係していると考えられる。

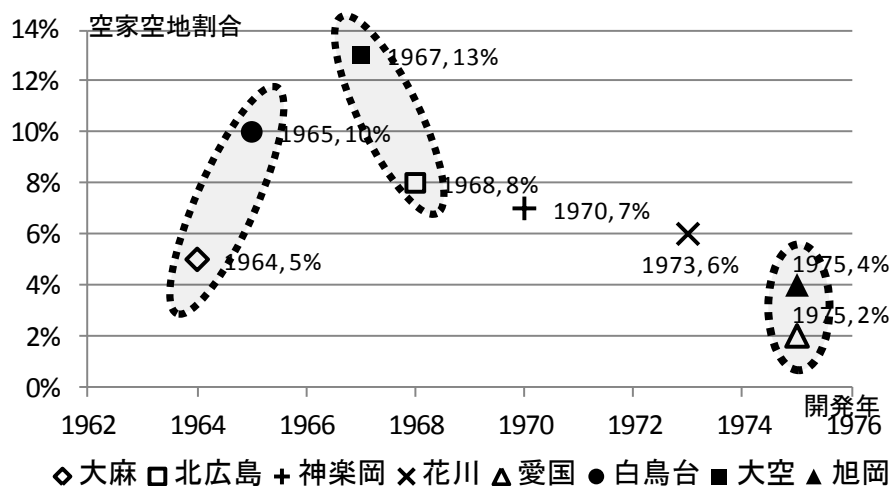


図 3-5-2 NT開発年と戸建住宅地における空地空家戸数割合の関係

3-5-2 連担型NTと孤立型NTの地域施設の立地状況

地域施設の立地は、居住者の生活利便性や医療・福祉などに対する満足度に影響を与える。そこで、商業施設と医療施設・高齢者福祉施設のNT人口1万人当たりの立地数を、住宅地図(ゼンリン2008年版)により算出した。対象とする施設の立地範囲は、NT内に加え、NT居住者の利用を考慮し、NTの境界から徒歩で5分程度の500m圏内にある隣接市街地を含めた。

(1) 商業施設(図3-5-3)

商業施設(スーパーマーケット、コンビニ)のNT内と隣接市街地のNT人口1万人当たりの合計施設数は、連担型NTで平均7、大田団地と神楽岡団地10、花川団地7、北広島団地と愛国団地6件に対し、孤立型NTで平均4、白鳥台団地5件、大田団地4件、旭岡団地2件と、孤立型NTが小さい。また、全ての連担型NTで商業施設が隣接市街地にも立地しており、大田団地、神楽岡団地、愛国団地については、団地内よりも隣接市街地の立地の方が多い。

(2) 医療施設、高齢者福祉施設(図3-5-4)

医療施設(医院、診療所、歯科医院)と高齢者福祉施設(デイサービス、グループホーム)の団地内と隣接市街地の合計施設数を各NT人口(2005年)の1万人当たりの件数は、連

担型NTで平均 17、大麻団地 26、神楽岡団地 19、愛国団地 15、北広島団地 14、花川団地 13 に対し、孤立型NTで平均 8、白鳥台団地 11、大空団地、旭岡団地 6 と孤立型NTが少ない。また、全ての連担型NTでこれらの施設が隣接市街地にも立地しており、神楽岡団地、愛国団地については、団地内よりも隣接市街地の立地が多い。

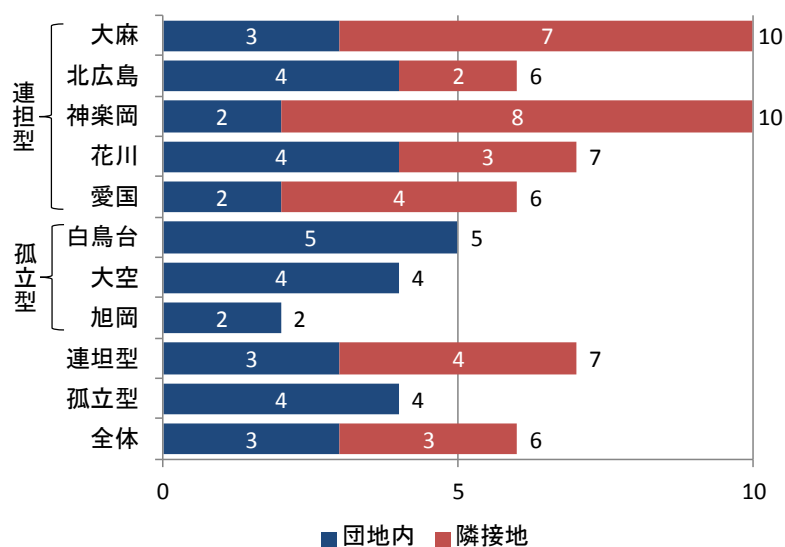


図 3-5-3 商業施設（スーパーマーケット、コンビニエントストア）の立地状況

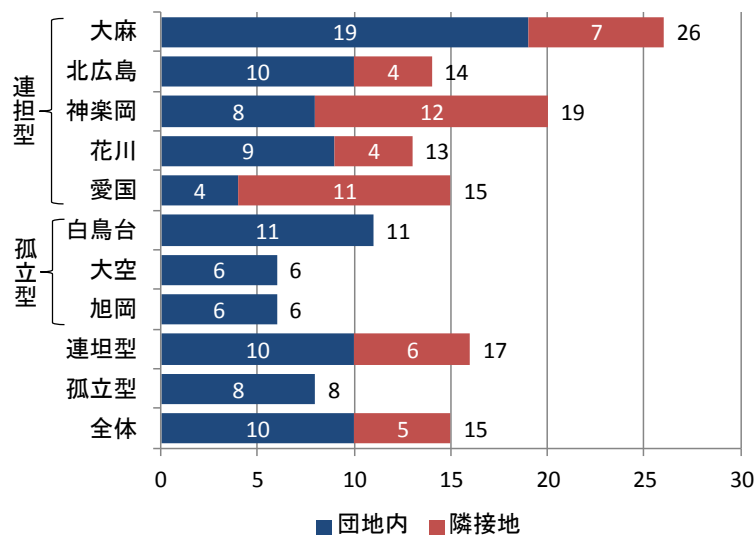


図 3-5-4 医療施設（医院、診療所）と高齢者福祉施設（デイサービス、グループホーム等）の立地状況

3-6 連坦型NTと孤立型NTの居住者意識

道内8NTの居住者に対するアンケート調査より、生活利便性や住環境等について、満足度を「満足」「やや満足」「どちらでもない」「やや不満」「不満」の5段階で評価した。また、満足度の5段階評価を点数化した満足度指標値^{*注5)}を算出し、各満足度評価グラフのNT名称に続く[]内に、その値を示す。

3-6-1 総合満足度(図3-6-5)

居住する各NTの総合満足度について、「満足」「やや満足」の合計値は、連坦型NTが平均で66%、各NTでは高い順に愛国団地、北広島団地、大麻団地、神楽岡団地、花川団地の57~70%に対し、孤立型NTが平均で43%、各NTでは旭岡団地、大空団地、白鳥台団地の41~46%と、いずれの連坦型NTよりも低い。また、「不満」「やや不満」の合計値は、連坦型NTが8~15%に対し、孤立型NTが26~30%と、いずれの連坦型NTよりも高い。満足度指標値は、連坦型NTが0.5~0.8に対し、孤立型NTは0.1~0.2といずれの連坦型NTよりも低い。

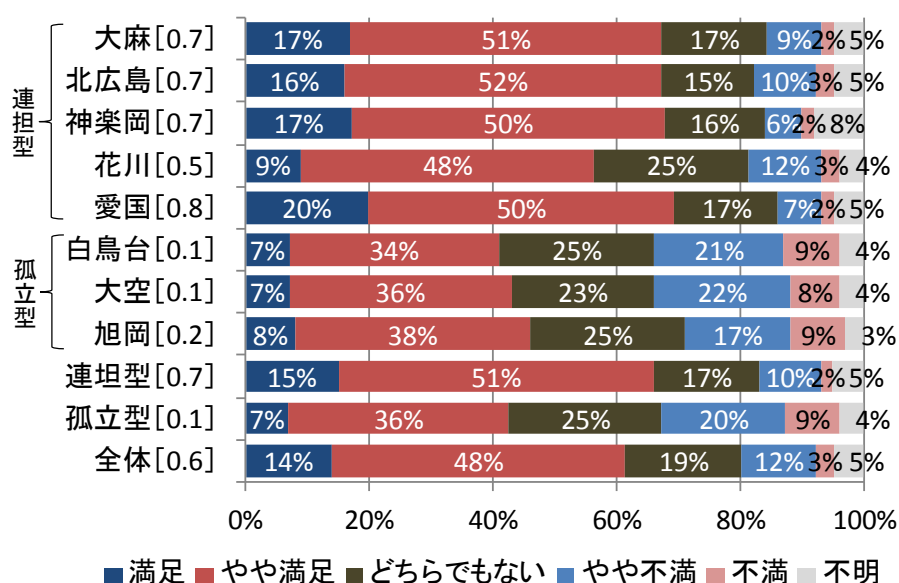


図3-6-5 道内8NTにおける居住者の総合満足度(アンケート調査)

3-6-2 生活利便性に対する評価

(1) 公共交通に対する満足度(図 3-6-6)

公共交通に対する満足度について、「満足」「やや満足」の合計値は、連坦型NTが平均で59%、各NTでは高い順に大麻団地、北広島団地、神楽岡団地、愛国団地、花川団地の36～69%に対し、孤立型NTが平均で21%、各NTでは白鳥台団地、旭岡団地、大空団地の16～25%と、いずれの連坦型NTよりも低い。また、「不満」「やや不満」の合計値は、連坦型NTが15～41%に対し孤立型NTが48～65%と、いずれの連坦型NTよりも高い。満足度指標値は、連坦型NTが-0.1～0.8に対し、孤立型NTは-0.4～-0.8と、いずれの連坦型NTよりも低い。また、NTから母都市の中心部に向かう公共交通機関の便数を時刻表により把握した(表 3-6-1)。通勤時間帯の7～8時台では、連坦型NTのうち、鉄路の大麻団地と北広島団地がそれぞれ11, 12本、バスの神楽岡団地、花川団地、愛国団地が18～36本に対し、孤立型NTの白鳥台団地、大空団地、旭岡団地は4～8本と少ない。11～12時台も同様に、孤立型NTで便数が少ない。孤立型NTは市街地が連続していないため、公共交通の旅客人数が少ないなどで便数が少なく、交通利便性が低い。

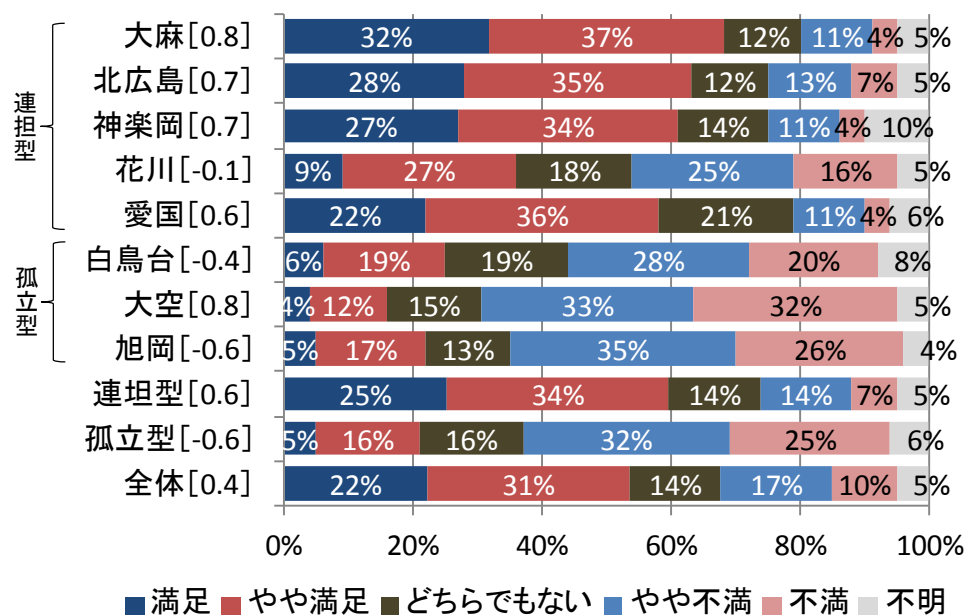


図 3-6-6 道内8NTにおける居住者の公共交通に対する満足度(アンケート調査)

表 3-6-1 公共交通の便数

NT名(団地)		手段	7～8 時台	11～12 時台	所要時間
連担型	大麻	JR	12	10	札幌駅まで 12 分(快速)
	北広島	JR	11	14	札幌駅まで 15 分(快速)
	神楽岡	バス	18	12	旭川駅までバスで約 20 分
	花川	バス	36	21	札幌駅まで約 35～45 分
	愛国	バス	21	14	釧路駅まで約 35～40 分
孤立型	白鳥台	バス	4	3	東室蘭駅まで 30～40 分
	大空	バス	8	4	帯広駅まで約 30 分
	旭岡	バス	7	4	函館駅までバスで約 60 分

(2) 日常的な買物に対する満足度(図 3-6-7)

日常的な買物に対する満足度について、「満足」「やや満足」の合計値は、連担型NTが平均で 59%、各NTでは高い順に愛国団地、大麻団地、花川団地、神楽岡団地、北広島団地の 53～70%に対し、孤立型NTが平均で 23%、各NTでは大空団地、旭岡団地、白鳥台団地の 20～27%と、いずれの連担型NTよりも低い。また、「不満」「やや不満」の合計値は、連担型NTが 10～27%に対し孤立型NTが 50～60%と、いずれの連担型NTよりも高い。満足度指標値は、連担型NTが 0.4～0.9 に対し、孤立型NTは-0.4～-0.6 と、いずれの連担型NTよりも低い。買物に対する満足度は、商業施設までの距離や、施設数、施設規模、提供されるサービスの質などの影響を受ける。このうち、施設数は、多様な買物ニーズへの対応可能性とも関連する基本的な要件と考えられる。連担型NTで満足度が高いのは、前述した地域施設の立地状況において、NT内に加え、隣接市街地の商業施設が利用可能になることが一つの要因と考えられる。

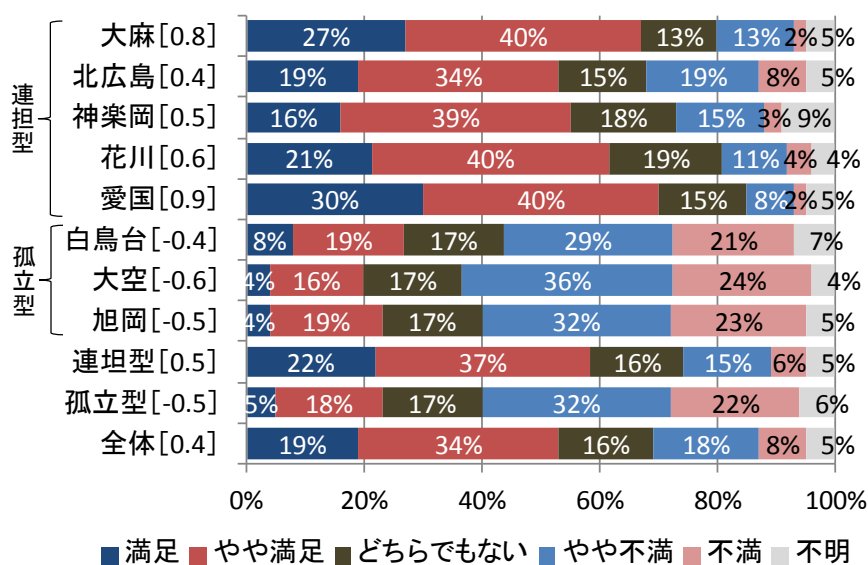


図 3-6-7 道内 8 NT における居住者の日常的な買物に対する満足度(アンケート調査)

(3) 身近な飲食店に対する満足度(図 3-6-8)

身近な飲食店に対して、「満足」「やや満足」の合計値は、5～23%と小さく、「不満」「やや不満」合わせた割合は、26～54%と大きくなっており、連担型NT、孤立型NTともに不満が大きい。また、満足度指標値でも、0.0～-0.7 と正の値となるNTは無い。連担型NTと孤立型NTのいずれも、身近な飲食店に対する満足が低いのは、NT内の商店街の空洞化や、純化した土地利用規制により、住宅系用途地域内での飲食店が出店しにくいことが原因と考えられる。

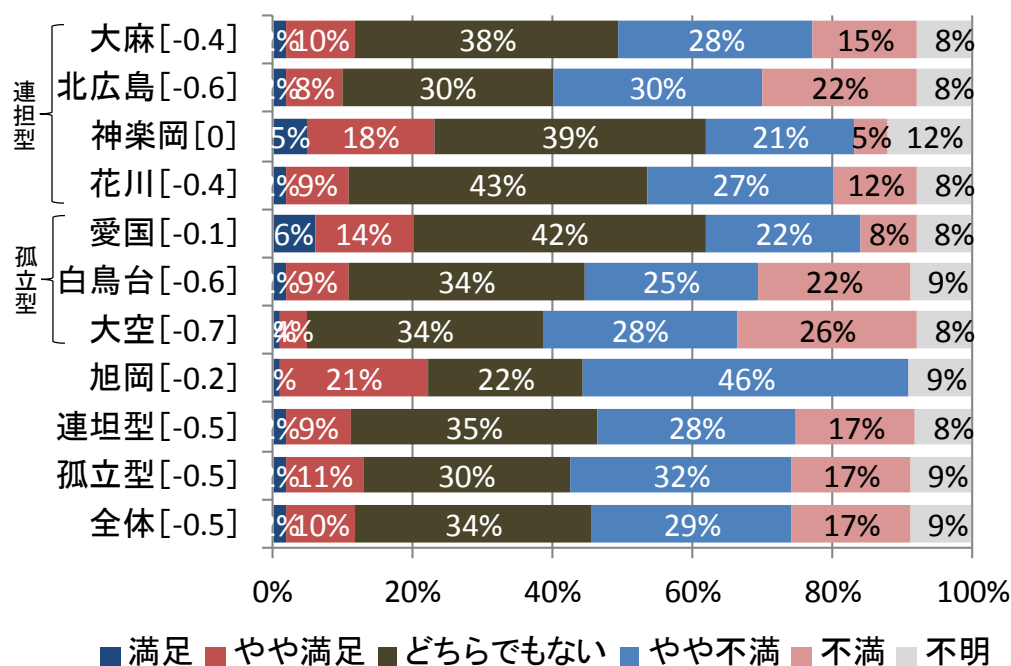


図 3-6-8 道内 8 NT における身近な飲食店に対する満足度(アンケート調査)

3-6-3 暮らしの安全安心に対する評価

(1) 医療・福祉施設に対する満足度(図 3-6-9)

医療・福祉施設に対する満足度について、「満足」「やや満足」の合計値は、連担型NTが平均で 35%、各NTでは高い順に、神楽岡団地、大麻団地、愛国団地、花川団地、北広島団地の 28～66%に対し、孤立型NTが平均で 14%、各NTでは旭岡団地、白鳥台団地、大空団地が 7～17%と、いずれの連担型NTよりも低い。また、「不満」「やや不満」の合計値は、連担型NTが 6～43%に対し孤立型NTが 50～69%と、いずれの連担型NTよりも高い。また、満足度指標値は、連担型NTが -0.2～0.9 に対し孤立型NTは -0.5～-0.9 と、いずれの連担型NTよりも低い。医療・福祉施設に対する満足度は、施設までの距離や、施設数、

施設規模、医療福祉レベルなどの影響を受けると考えられるが、連担型N Tで満足度が高いのは、前述した地域施設の立地状況において、N T内に加え、隣接市街地の医療・高齢者福祉施設が、利用可能になることが一つの要因と考えられる。

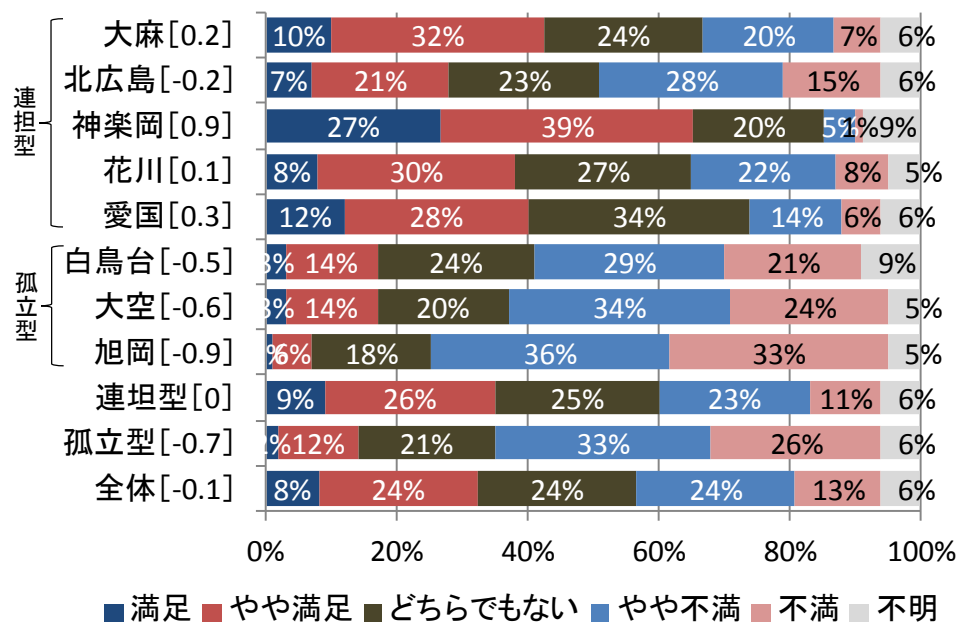


図 3-6-9 道内 8 N Tにおける居住者の医療・福祉施設に対する満足度(アンケート調査)

(2) 防犯や安全性に対する満足度(図 3-6-10)

防犯や安全性に対する満足度について、「満足」「やや満足」の合計値は、連担型N Tが平均で 35%、各N Tでは高い順に、神楽岡団地、大麻団地、北広島団地、花川団地、愛国団地の 29～41%に対し、孤立型N Tが平均で 19%、各N Tでは白鳥台団地、大空団地、旭岡団地が 23～24%と、いずれの連担型N Tよりも低い。また、「不満」「やや不満」の合計値は、連担型N Tが 15～24%に対し孤立型N Tが 31～38%と、いずれの連担型N Tよりも高い。満足度指標値では、連担型N Tが 0.1～0.3 に対し孤立型N Tは-0.1～-0.2 と、いずれの連担型N Tよりも低い。孤立型N Tで防犯や安全性に対する不満が高いのは、著しい高齢化などがその要因と考えられる。

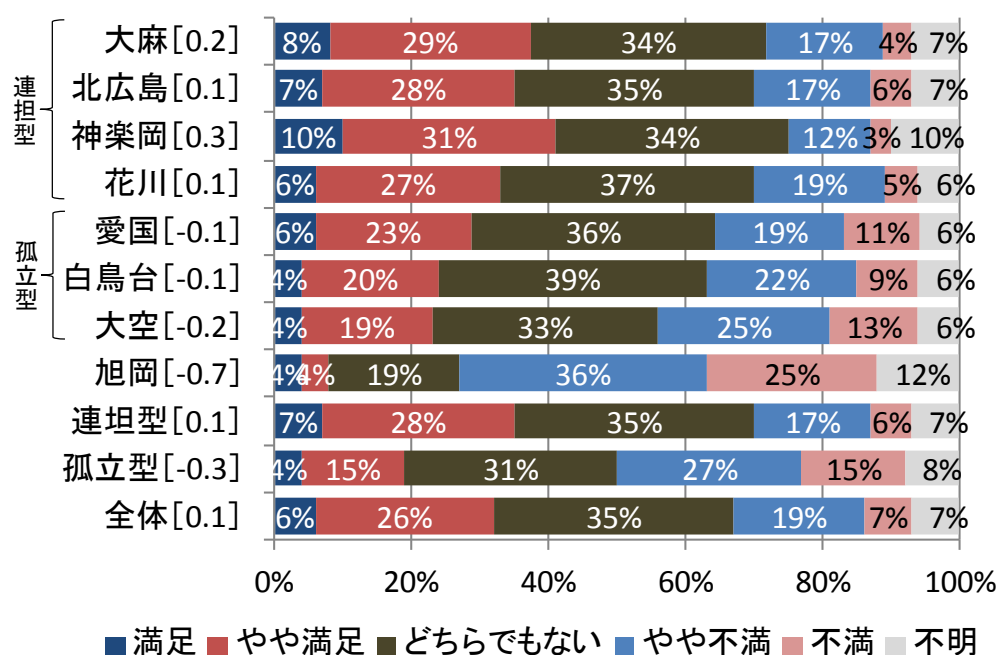


図 3-6-10 道内 8 N T における居住者の防犯や安全性に対する満足度(アンケート調査)

(3) 道路や歩道の除雪に対する満足度(図 3-6-11)

道路や歩道の除雪に対する満足度について、「満足」「やや満足」の合計値は、連担型 N T が平均で 40%、各 N T では高い順に、神楽岡団地、花川団地、北広島団地、大麻団地、愛国団地の 35～53% に対し、孤立型 N T が平均で 22%、各 N T では白鳥台団地、大空団地、旭岡団地が 20～26% と、いずれの連担型 N T よりも低い。また、「不満」「やや不満」の合計値は、連担型 N T が 24～41% に対し孤立型 N T が 54～59% と、いずれの連担型 N T よりも高い。満足度指標値では、連担型 N T が -0.2～0.9 に対し孤立型 N T は -0.5～-0.9 と、いずれの連担型 N T よりも低い。孤立型 N T で不満度が高いのは、著しい高齢化で除雪負担が大きくなっていることなどが要因と考えられる。

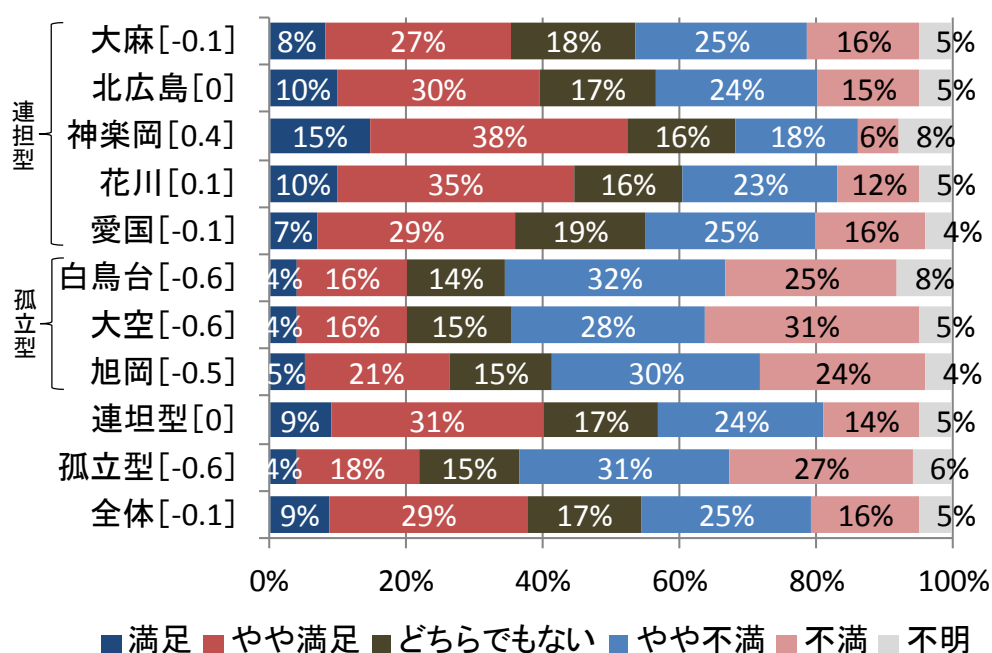


図 3-6-11 道内 8 NT における居住者の道路や歩道の除雪に対する満足度(アンケート調査)

3-6-4 住環境の豊かさに対する評価

(1) 緑などの自然環境に対する満足度(図 3-6-12)

NTの緑などの自然環境に対する満足度について、「満足」「やや満足」の合計値は、連担型NT、孤立型NTともに70%以上である。また、満足度指標値では、1.0～1.5と連担型NT、孤立型NTともに高い。緑などの自然環境の評価が、連担型NTと孤立型NTのいずれも高いのは、新住法に基づくNTとして、計画的に街路樹の整備によるものと考えられる。

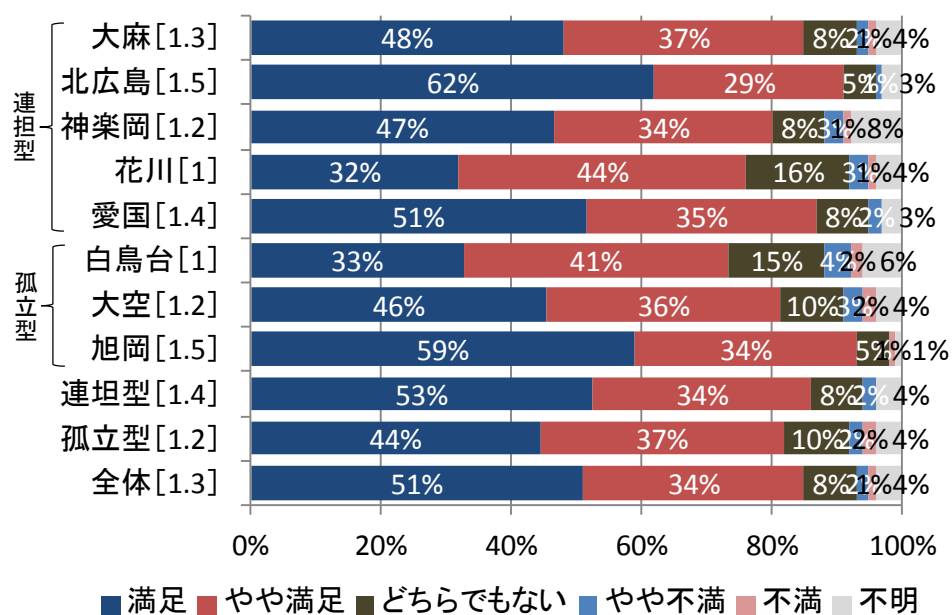


図 3-6-12 道内 8 N T における緑などの自然環境に対する満足度(アンケート調査)

(2) 広場・公園に対する満足度(図 3-6-13)

広場・公園に対する満足度について、「満足」「やや満足」の合計値は、連担型 N T と孤立型 N T いずれも 50% 以上である。また、満足度指標値では、0.6～1.1 と連担型 N T と孤立型 N T いずれも高い。広場・公園に対する評価が、連担型 N T、孤立型 N T にかかわらず高いのは、新住法に基づく N T として、計画的に充実した広場公園が整備されたからと考えられる。

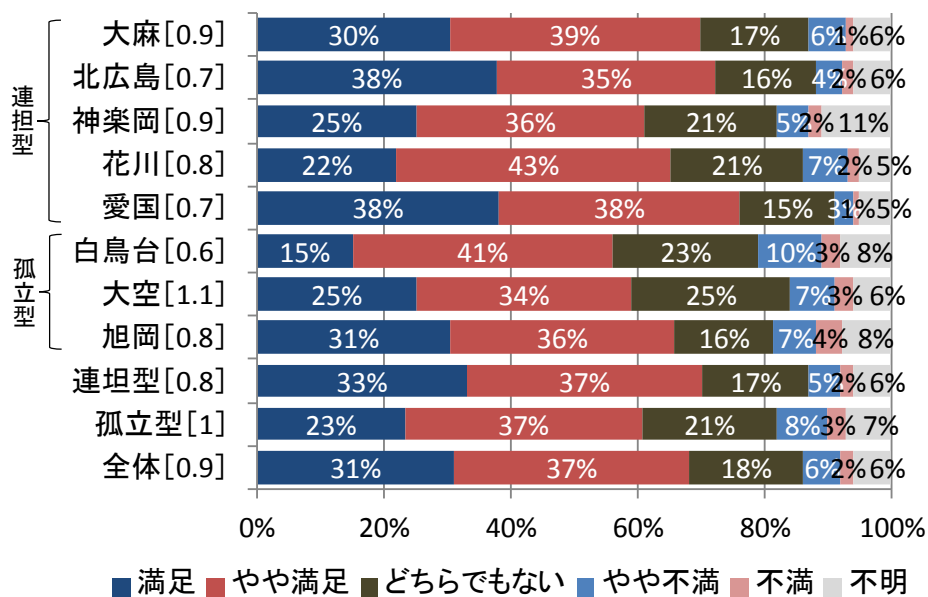


図 3-6-13 道内 8 N T における広場・公園に対する満足度(アンケート調査)

3-7 連担型NTと孤立型NTの課題と再生に向けた対応方策

母都市市街地との連続性で分類した連担型NTと孤立型NTの特徴や課題について、高齢化や住替え状況、地域施設立地に加え、生活利便性、暮らしの安全安心、住環境の豊かさなどに対する居住者の評価などから、以下に考察する。

3-7-1 連担型NTと孤立型NTの共通する特徴

上述及び第2章から明らかになった連担型NTと孤立型NTの共通する特徴・課題について、以下に述べる。

(1) 急激な人口減少(表 2-13-2)

母都市全体に比べ、NTの人口の減少率が大きい傾向がある。1960～1970年代に開発されたNTが母都市全体に先行して急激な人口減少が進行している。急激な人口減少は、空き家の増加やにぎわいの喪失、地域コミュニティの衰退などの問題が生じると考えられる。

(2) 戸建持家住宅の世帯の高齢化(図 2-13-2)

戸建持家住宅の世帯が、公営住宅を中心とした集合賃貸住宅の世帯に比べ、著しく高齢化している。戸建持家住宅の世帯の住続け意向が大きいことから、高齢化に伴い除雪負担の増大や、徒歩生活による生活利便性の低下などが想定され、快適で安全安心に暮らすための生活支援サービスの提供が課題になる。また、今後、空き家の発生が増大することが予想され、にぎわいや地域コミュニティの形成の面で、子育て世代などの若者が新規居住者として転入することが重要で、そのための戸建住宅の空き家における転入促進が課題となる。

(3) 公的賃貸住宅による多世代化(図 2-13-2, 図 2-13-12)

戸建持家住宅で著しい高齢化が進んでいる一方で、公営住宅が中心の集合賃貸住宅では、連担型NTと孤立型NTのいずれも、ある程度の住替えがあり、非高齢世帯がおおよそ半分以上を占め、NT全体の高齢化を抑制していると考えられる。道内8NTの公営住宅では、入居希望者が増加しており、高齢化するNTにおいて、若者世代の転入を促進していると考えられる。

(4) 身近な小売店、飲食店と生活利便性の向上

身近な飲食店や小売店がほとんどないことに対する不満が大きい。これは、NTの純化した土地利用規制に起因するもので、商業系用途は地区センターやサブセンターのみに適

用され、それらの商業機能は、NT外での大型スーパーマーケットの進出等により低下している。住居系用途は第1種低層住宅地、第1種中高層住宅地に指定され、幹線・準幹線沿いの商業施設や戸建住宅地での十分な広さを有する店舗併用住宅が立地できないためと考えられる。今後の更なる高齢化状況では、徒歩生活者の生活利便性の向上のために、ニーズに適合した身近な場所での飲食店、小売店等の誘導が課題となる。

(5) 豊かな居住環境の保全

緑等の自然環境や静かさ、広場・公園などの住宅地の居住環境について、高い評価が得られている。これらは、新住宅市街地開発事業により、公園や緑地、街路樹などが計画的に配置されるなど、良質な住環境が整備されたためと考えられる。これらの良質な住環境は、子育て世代などにとって大きな魅力であり、今後とも保全することが重要である。

3-7-2 連担型NTと孤立型NTの比較による課題の抽出

(1) 異なる地域施設の立地状況への対応

NTと母都市市街地の連続性の違いにより、孤立型NTでは利用可能施設数が少なくなことは前述した。これに加え、自治会役員のヒアリング^{*注 6)}や現地視察から、孤立型NTでは、残存するスーパーマーケットの品揃えや生鮮食料品の質が人口減少とともに低下し、医療施設についても医師・歯科医師の高齢化が著しく、後継者が不在で廃業に至る例も増加していることがうかがえた。また、NT内の土地利用規制により高齢者福祉施設等が立地しにくい状況があり、市街地が連続していない孤立型NTでは、これらの施設の利用可能性が、より低くなっている。このように、連担型NTと孤立型NTでは、地域施設の立地状況や施設が提供するサービスの質、施設自体の持続可能性、新たな施設立地の可能性が異なることから、それらの違いに対応した再生への方策が必要である。

(2) 戸建住宅の居住世帯の高齢化に伴う問題の顕在化

孤立型NTでは連担型NTに比べて、戸建持家住宅の世帯の高齢化が著しく、新規居住者の転入が少なく、生活利便性、暮らしの安全安心の評価が低い。自治会役員のヒアリングから、孤立型NTでは、高齢化による身体状況の悪化による徒歩生活者の生活利便性と暮らしの安全安心の問題は、より深刻になっていることがうかがえる。また、新規居住者の転入が少ないため、空家・空地の増加による防犯上の不安や美観上の問題や、町内会での役員の担い手不足、子ども会やお祭りの廃止など地域コミュニティの衰退がより顕著になっており、これらへの対応が孤立型NTで特に重要になる。

(3) 母都市市街地との連続性と課題特性

開発当初は、いずれのNTも母都市市街地と連続していないが、地区センター等に商業や医療施設などが集中的に立地し、母都市中心部等への公共交通の利便性が高く、快適で安全安心な暮らしが実現されてきた。しかし、その後、母都市中心部との間の開発が進まず、母都市市街地と連続しない孤立型NTが生じた。孤立型NTでは、母都市市街地と連続しないことにより、さまざまな問題が連鎖的に発生している。NT再生のための対応策では、母都市との連続性の有無により課題が異なり、それに応じた対応方策が必要になる。

3-7-3 再生に向けた対応方策の視点

今後のNTの再生に向けた対応方策の視点を連担型NT、孤立型NTそれぞれに整理する。

(1) 連担型NT

高齢化するNTでは、戸建住宅における空家・空地の増加を抑え、子育て世代などの新規居住者の転入を図るための、住替え促進が必要となる。連担型NTでは、良質な住環境に加え、商業、医療・福祉施設等の地域施設については、隣接市街地の施設も利用できることから、生活利便性が高く、医療・福祉サービスが受けやすく、居住者の満足度も高く、新規居住者の転入ポテンシャルもあると考えられる。そこで、適切な空家・空地情報の発信などによる新規居住者の転入促進策の検討が必要である。また、連担型NT内には、高齢者向け住宅がほとんどないため、持家戸建住宅の高齢者の除雪負担が大きくなるなど、自立的な生活が困難になった際に、NT内に住み続けることが難しい状況である。高齢者向け住宅等の供給誘導方策として、例えば容積率に余裕のある公営住宅の建替え時に余剰地を生み出し、社会福祉法人等による事業を誘導するなどが考えられる。さらに、母都市市街地と連続していることを活かし、NTを超えたより大きなエリアで、高齢者や新たに転入する子育て世代のために、安心な生活を支援するサービス提供が重要である。

(2) 孤立型NT

孤立型NTでは、良質な住環境を有するものの、交通や生活利便性が低く、戸建住宅への新規居住者の転入ポテンシャルも低い。一方、公営住宅を中心とした集合賃貸住宅では、新規居住者として子育て世代などの若者のニーズがある程度見込めることから、子育て世代の優先入居を行うなど、公営住宅の積極的な活用により、NTの多世代化を図ることが有効と考えられる。

また、戸建住宅の新規居住者の転入が少なく、中古住宅の価格が低下すると、団地内の公営住宅から中古の戸建住宅への住替えが期待でき、中古の賃貸戸建住宅の流通を促進す

ることも重要と考えられる。さらに、高齢者の快適な暮らしを実現するためには、交通利便性の低さを補うオンデマンド交通の充実や、買物・食事宅配などの生活支援サービスの充実が必要になる。

3-8 第3章のまとめ

本章では、北海道において1970～1980年代に開発された、良質なインフラと住環境を有するNTの再生を図る上で重要と考える母都市の市街地との連続性に着目し、以下のことを明らかにした。

(1) 連担型NTと孤立型NTの分類

母都市の住居系や商業系市街地と、面的に連続する連担型NTと、市街地が連続せずに、市街化調整区域や工業系用途など非居住系用途に囲まれた孤立型NTに分類し、孤立型NTの成立の経過を明らかにした。

(2) 連担型NTと孤立型NTでの生活利便性等の差異

孤立型NTは、母都市市街地と連続していないため、生活利便性に対する居住者の評価と地域施設の立地状況や、戸建住宅における高齢化、空家・空地状況、新規居住者の転入状況の面で、連担型NTに比べ、問題がより顕著であることを明らかにした。

(3) 連担型NTと孤立型NTでの再生方策の違い

高齢化してもNT内に安心して住み続けることができ、魅力ある住宅地として持続していくための方策として、連担型NTでは、その魅力の発信や、戸建住宅の高齢者のNT内での住替えを促進するために、NT内に高齢者向け住宅を供給する他、隣接する市街地と連携したサービス提供の促進などが考えられる。一方、孤立型NTでは、公営住宅へ子育て世代などの新規居住者の転入を促進することや、安価な中古住宅の流通を促進させることが考えられる。

母都市市街地との連続性の差異により、課題とその解決のアプローチが異なることが明らかとなり、今後は、それらを踏まえた上で、具体的な再生のための方策を検討していく必要がある。

第3章 注釈

- 注 1)新住法に基づき開発されたNTの母都市の都市計画図から市街地の連続性から孤立型NTと判断したNT名は以下の通り。北海道：①函館市旭岡団地、②室蘭市白鳥台団地、③帯広市大空団地、宮城県：④仙台市茂庭団地、茨城県：⑤水戸市・城里町十萬原団地、⑥つくば市手代木団地、千葉県：⑦船橋市・印西市・白井市・本埜村・印旛村千葉北部地区、愛知県：⑧小牧市桃花台団地、大阪府：⑨阪南市阪南丘陵団地、兵庫県：⑩神戸市西神地区 なお、新住事業による全NTを章末の表に示す。
- 注 2)大都市圏整備法とは首都圏整備法、近畿圏整備法及び中部圏開発整備法の3法で、その対象区域は、首都圏整備法では、東京都、埼玉県、千葉県、神奈川県、茨城県、栃木県、群馬県、山梨県の1都7県、近畿圏整備法では、福井県、三重県、京都府、大阪府、滋賀県、兵庫県、奈良県、和歌山県の2府6県、中部圏開発整備法では富山県、石川県、福井県、長野県、岐阜県、静岡県、愛知県、三重県、滋賀県の9県である。
- 注 3)配布方法は、日本郵政の「配達地域指定ゆうメール(タウンプラス)」により、指定した地域の全世帯にアンケートを配布し、郵送により回収を行った。
- 注 4)空家・空地の調査方法は、NT内の戸建住宅地を対象に2000年及び2006年版の住宅地図(センリン住宅地図)を用いて、住宅建物が存在するが名前の無いものを空家、建物が無いものを空地と判断した。次表のように抽出した調査対象は200～300世帯程度を一つのブロックとして、各団地で初期に供給されたもの、終期に供給されたもの各1ブロックとした(上段：初期 下段：終期)。

NT名	調査対象地区	戸数
大麻	大麻沢町	294
	大麻高町の一部	354
北広島	北進町3丁目・4丁目と栄町2丁目・3丁目・4丁目	315
	山手町1～3丁目	221
花川	花川北4条5丁目と花川北5条3丁目	290
	花川北2条6丁目	247
旭岡	西旭岡1丁目の一部	235
	西旭岡3丁目の一部	223
神楽岡	緑が丘2条1丁目と緑が丘3条1丁目	215
	緑が丘5条3丁目と緑が丘5条4丁目	216
白鳥台	白鳥台3丁目の一部と白鳥台5丁目の一部	292
	白鳥台4丁目の一部	246
大空	大空町2丁目・3丁目	220
	大空町8丁目・10丁目	298
愛国	美原1丁目の一部と美原2丁目	345
	美原5丁目の一部	259

- 注 5)満足度指標値は、5段階評価の各段階の評価点を、満足：2点、やや満足：1点、どちらでもない：0点、やや不満：-1点、不満：-2点として、それぞれの割合に応じて按分した数値とする。

注 6)自治会役員へのヒアリング調査の実施月日、調査対象人数、調査項目

	大麻	北広島	花川	旭岡	神楽岡	白鳥台	大空	愛国
実施月日(2007 年)	10/18	10/24	11/16	9/6	4/25	9/5	9/13	9/11
調査対象人数	2 人	5 人	2 人	2 人	2 人	1 人	2 人	2 人
調査項目	a.居住者の状況(少子高齢化、人口減少) b.住環境(生活環境、空地空家の発生、防犯) c.利便性(交通、買物、病院、除排雪) d.コミュニティ(地域活動、交流) e.不動産(売買・住替状況) f.課題・不安							

表 新住宅市街地開発事業都 市別 訳 (23.3.31 現在)

都市計画 区域名	都市名	都 市 数	名 称	地 区 数	施行主体	施 行 区 域 面 積 (ha)	計画人口 (千人)	住 区 数	当初決定 年月日	摘要
全国計		40		49		15,604.7	1,673.9	164		
北海道	計	9		9		1,758.5	180.1	19		
札幌圏	札幌市	1	もみじ台 団地	1	札幌市	242.0	32.0	4	S43.8.21	
	江別市	1	大 麻 団 地	1	北海道	215.0	27.0	3	S39.8.10	
	北 広 島 市	1	北 広 島 団地	1	北海道	440.0	31.0	4	S44.5.20	
	石狩市	1	花 畔 団 地	1	北海道住宅 供給公社	231.8	23.6	2	S48.3.13	
函館圏	函館市	1	旭 岡 団 地	1	北海道住宅 供給公社	109.0	10.0	1	S51.2.23	
旭川圏	旭川市	1	神 楽 岡 団地	1		94.0	10.2	1	S44.12.26	
室蘭圏	室蘭市	1	白 鳥 台 団地	1	室蘭市	182.4	24.0	2	S40.7.2	
釧路圏	釧路市	1	愛 国 団 地	1	釧路市	141.3	12.3	1	S50.2.27	
帯広圏	帯広市	1	南 帯 広 団地	1	帯広市	103.0	10.0	1	S41.12.28	
宮城県	計	1		2		308.0	33.0	3		
仙塩広域	仙台市	1	鶴ヶ谷	1	仙台市	178.0	23.0	2	S41.3.16	
	仙台市		茂庭	1	仙台市	130.0	10.0	1	S53.9.8	
福島県	計	1		1		59.0	10.0	1		
いわき	いわき 市	1	玉 川 住 宅団地	1	福島県	59.0	10.0	1	S40.06.09	
茨城県	計	1		3		260.0	41.0	4		
研究学園	つくば 市	1	花室	1	都市再生機 構	143.0	24.0	2	S43.8.12	
	つくば 市		手代木	1	都市再生機 構	47.0	7.5	1	S43.8.12	
	つくば		大角豆	1	都市再生機	70.0	9.5	1	S43.8.12	

	市				構					
群馬県	計	1		1		138.1	5.0	1		
館林	板倉町	1	板倉ニュータウン	1	群馬県	138.1	5.0	1	H6.9.9	
千葉県	計	4		2		2,415.8	203.3	26		
船橋	船橋市	1	千葉県北部地区	1	千葉県・都市再生機構	90.0	8.5	1	S44.5.13	千葉ニュータウン
印西	印西市・白井市	2	千葉県北部地区		千葉県都市再生機構	1,843.0	134.8	17	S42.12.27	千葉ニュータウン
成田	成田市	1	成田地区	1	千葉県	482.8	60.0	8	S44.3.26	成田ニュータウン
東京都	計	4		1		2,217.4	282.0	21		
多摩・八王子・町田	八王子市・町田市・多摩市・稲城市	4	多摩・八王子・町田新住宅地開発事業	1	独立行政法人都市再生機構・東京都・東京都住宅供給公社	2,217.4	282.0	21	S40.12.28	
富山県	計	1		1		226.1	16.0	2		
富山高岡広域	射水市	1	太閤山	1	富山県	226.1	16.0	2	S41.8.16	
愛知県	計	1		1		321.5	40.0	4		
尾張	小牧市	1	桃花台	1	愛知県	321.5	40.0	4	S46.5.12	事業完了名称は尾張北部都市計画
京都府	計	1		1		260.7	40.9	4		
京都	京都市	1	洛西	1	京都市	260.7	40.9	4	S44.5.20	
大阪府	計	5		7		2,888.9	357.5	32		
南部大阪	阪南市	1	阪南丘陵	1	大阪府	170.7	9.0	1	S63.3.30	
	堺市	1	金岡東	1	大阪府	137.9	37.5	3	S40.1.29	名称は堺都市計画
	堺市		泉北丘陵	1	大阪府	1,511.0	180.0	16	S40.12.28	名称は堺都市計画
	和泉市	1	光明池	1	都市再生機構	127.8	15.0	2	S45.12.2	名称は和泉都市計画
	和泉市		鶴山台	1	都市再生機構	77.9	16.0	2	S43.12.28	名称は和泉都市計画

	和泉市		和泉中央丘陵	1	都市再生機構	370.0	25.0	2	S59.10.8	
北部大阪	吹田市	1	千里丘陵	1	大阪府	124.6	25.0	2	S39.4.10	名称は吹田都市計画
	豊中市	1	千里丘陵		大阪府	369.0	50.0	4	S39.4.10	名称は豊中都市計画
兵庫県	計	3		10		3,407.2	325.0	30		
神戸	神戸市	1	横尾地区	1	神戸市	142.0	12.0	1	S46.4.9	
	神戸市		新丸山	1	神戸市	110.0	12.0	1	S45.4.24	
	神戸市		神戸研究学園都市	1	神戸市	275.2	20.0	2	S55.10.3	
	神戸市		西神第2地区	1	神戸市	414.7	35.0	3	S55.10.3	H25年度完了予定
	神戸市		西神地区	1	神戸市	634.0	61.0	6	S45.12.22	H24年度完了予定
	神戸市		名谷地区	1	神戸市	276.0	36.0	4	S44.5.9	
	神戸市		有野	1	神戸市	79.5	15.0	1	S41.12.27	
阪神間	西宮市	1	名塩	1	都市再生機構	240.6	12.0	1	S52.12.6	
	三田市	1	北摂地区	1	兵庫県都市再生機構	1,074.0	88.0	9	S45.12.18	
神戸・東播	神戸市		明石舞子	1	兵庫県	161.2	34.0	2	S40.1.29	
奈良県	計	1		1		105.0	16.0	2		
大和	橿原市	1	橿原	1	奈良県住宅供給公社	105.0	16.0	2	S42.1.16	
岡山県	計	1		1		105.0	11.0	1		
岡山県南広域	赤磐市	1	山陽	1	岡山県	105.0	11.0	1	S44.6.11	
広島県	計	2		3		459.2	45.6	6		
広島圏	広島市	1	高陽	1	広島県住宅供給公社	268.2	25.0	4	S46.1.8	
	広島市		鈴が峰	1	広島市	54.0	8.0	1	S43.3.23	
	廿日市市	1	廿日市	1	広島県	137.0	12.6	1	S49.5.31	
長崎県	計	1		2		222.5	21.0	3		
長崎	諫早市	1	西諫早	1	長崎県住宅供給公社	143.8	15.0	2	S44.5.20	
	諫早市		諫早西部	1	長崎県住宅供給公社	78.7	6.0	1	H10.3.31	
大分県	計	1		1		185.0	24.0	3		

大分	大分市	1	明野	1	大分県	185.0	24.0	3	S40.3.31	
宮崎県	計	2		2		266.8	22.5	2		
宮崎広域	宮崎市	1	生目台	1	宮崎県住宅供給公社	173.0	12.5	1	S56.1.6	
日向延岡新産業	延岡市	1	一ヶ岡	1	延岡市	93.8	10.0	1	S41.6.1	

参考文献

- 1)原田陽子:戦後日本の初期ニュータウンにおける住環境評価と住み替え意向に関する比較研究:千種台団地,香里団地,千里ニュータウン,高蔵寺ニュータウンの特性把握を通して、日本建築学会計画系論文集 No.619、pp.9-16、2007.9
- 2)木多彩子:須磨ニュータウンにおける地域施設構成と居住者評価の経年変化:ニュータウンの成熟化過程と住民意識の変化、日本建築学会計画系論文集 No.616、pp.99-106、2007.6
- 3)加藤田歌他:団地住宅における高齢者居住の様態と居住環境整備条件について:多摩ニュータウン団地高齢者の生活像と居住環境整備に関する研究 その1、日本建築学会計画系論文集 No.600、pp.9-16、2006.2
- 4)瀬戸口剛他:公営住宅団地と周辺住宅地の住み替えに関する研究、都市計画論文集 No.29、pp.427-432、1994.11
- 5)伊丹康二他:西神南ニュータウンにおける“街角施設”の導入計画による地域施設混在の実態と住民意識に関する研究、日本建築学会計画系論文集 No.555、pp.163-170、2002.5
- 6)大野拓也:千里ニュータウンにおける地域施設の利用実態と評価意識からみた地域施設整備の方向性:高齢社会に対応した地域施設の整備に関する研究、日本建築学会計画系論文集 No.592、pp.57-64、2005.6
- 7)三好庸隆他:兵庫県三田市のニュータウンにおける地域施設の利用満足度と施設要求:郊外ニュータウンの持続的発展方策に関する基礎的研究(その2)日本建築学会計画系論文集 No.582、pp.1-8、2004.8
- 8)高木恭子他:千里ニュータウンにおける戸建て住宅のリフォームと建替えの実態:長寿命化を目的とした住宅のリフォーム手法に関する研究、日本建築学会計画系論文集 No.556、pp.189-195、2002.6
- 9)山本茂他:居住者の定住意向から見たニュータウンの住環境保全の課題:千里ニュータウン戸建て住宅地をケースに、日本建築学会計画系論文集 No.596、pp.115-121、2005.10

第4章 連担型ニュータウンにおける住み替えと戸建住宅流通による世代交代

-
- 4－1 研究の背景・目的
 - 4－2 研究の対象
 - 4－3 研究の方法
 - 4－4 対象N Tの状況
 - 4－5 戸建住宅からの住み替え状況
 - 4－6 N Tの戸建住宅への転入状況
 - 4－7 空地・空家の所有者の意向
 - 4－8 不動産流通と住み替え構造
 - 4－9 第4章のまとめ

4-1 研究の背景と目的

わが国では急激な高齢化が進行し、なかでも戸建住宅は持家が多く居住者の流動性が低いため、共同住宅などに比べ高齢化が著しい^{注1)}。従来の戸建住宅は終の棲家となり得ていたが、高齢者が自立的に住み続けることが難しくなった際に、サービス付きの高齢者住宅などへ住み替える事例が増え、高齢化に伴いより利便性の高い場所、住宅への住み替え行動も見られる。高齢者の住み替えにより、戸建住宅での大量の空家の発生が危惧される。

都市部への人口集中の受け皿として開発されたNTは、良質なインフラと住環境を持つ高利便性の住宅地であるが、同時期に同世代が居住し始めたため、急激な人口減少、著しい高齢化、空家の増加などの諸問題が既に顕在化している。今後の更なる高齢化や世帯数の減少を想定すると、空家の増加を防ぎ、健全な地域運営やコミュニティを維持するためには、NT外からの新たな若年層などの転入による世代交代と、空家を住宅ストックとして活用することが重要になる。また、中古住宅の活用は新築に比べ安価に取得できることから、若年層の転入に有効と考える。

NTにおける戸建住宅での高齢化や空家の増加は、北海道のNTでも顕著に出現している。昭和40年代に開発された北海道の札幌大都市圏のNTは、広大な土地を活かして戸建住宅が多く供給され、敷地規模も100坪程度と、緑豊かな住環境や街並みを有している。これらのNTでは、流動性の低い戸建住宅で、著しい高齢化が進行している。積雪寒冷な道内の戸建住宅では、アプローチ部分などの除雪が必要で、特に敷地規模が大きい戸建住宅では、除雪負担は大きく、身体機能が低下する高齢世帯が住み替えを希望する要因となっている。これらのNTでは戸建住宅の空家が増加している。一方で、戸建住宅に居住する高齢者が札幌市内の集合住宅等に住み替え、その中古住宅に団地外から若年層が住み替えるという世代の交代が見られる。良質な都市基盤と住環境を有するNTを再生するためには、戸建住宅の空家への若年層の転入による世代交代が重要となる。

住み替えに関する研究は、瀬戸口ら¹⁾の公営住宅団地と周辺地域との住み替えに関するものがある。戸建住宅を対象とした住み替えについては、北原²⁾や樋口ら³⁾の郊外住宅地と既成市街地のマンションの住み替え実態からコンパクトシティを考察したものや、原田⁴⁾のNT内の住み替えを住宅タイプなどで類型化し、住み替えを生かした再生課題を明らかにしたもの、鈴木ら⁵⁾の郊外戸建住宅地を対象に、戸建住宅の中老年居住者の住み替え意向と、住宅ストックの質の関係と住み替え支援の必要性を明らかにしたもの、中園ら⁶⁾の戸建住宅市場での滅失空家数を、数値モデルにより推計する手法を明らかにしたものなどがある。

本章の目的は、連担型NTの再生に向けて、高齢者のNTからの住み替えや若年者のNTへの住み替えと中古住宅流通の状況を明らかにし、住み替えと中古住宅の活用による世代交代の可能性を明らかにすることである。

本章の対象は、著しい高齢化が進行する一方で、住み替えが生じている、札幌大都市圏の連担型NTの戸建住宅とし、以下の考察を行う。

- (1) 戸建住宅の高齢世帯の住み替え意向と、彼らの住宅の状況を明らかにする(図1中①)。
- (2) NTの戸建住宅に転入した居住者の属性や居住する住宅の状況、入居時の不動産情報の取得方法などを明らかにする(図1中②)。
- (3) 空家・空地の所有者の売却・賃貸意向や希望売却価格、空家・空地の状況を明らかにする(図1中③)。
- (4) (1)～(3)により、NTにおける住み替えと戸建住宅流通による世代交代の可能性と課題を明らかにする。

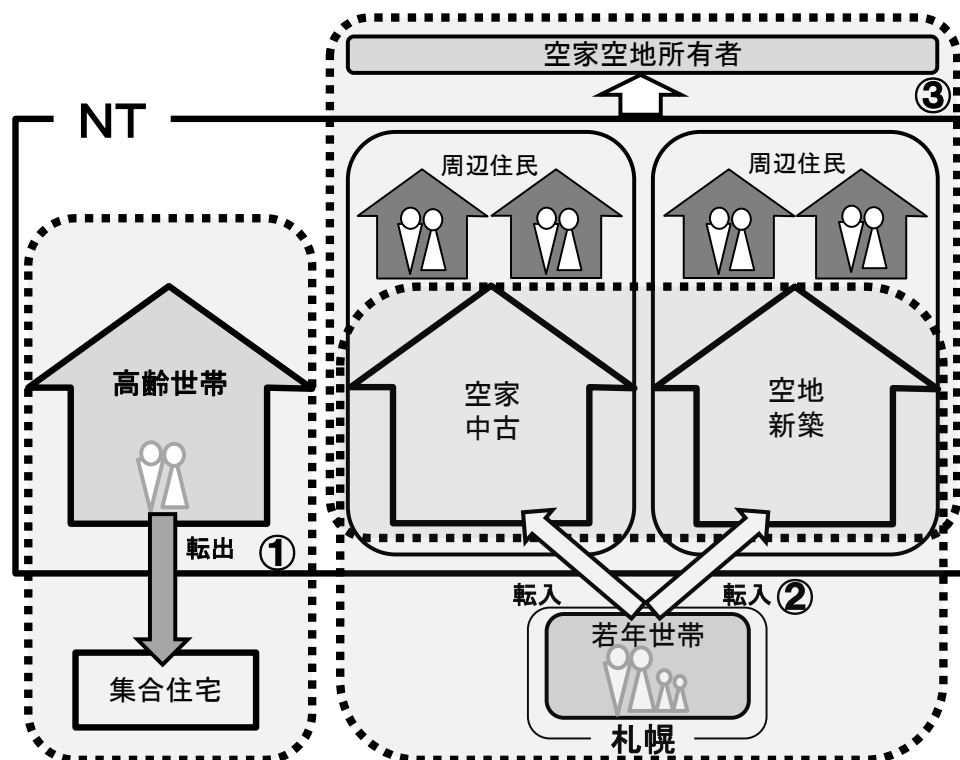


図1 研究スキーム図

4-2 研究の対象

第3章において、新住宅市街地開発法により開発された北海道内における8NTを5つの連担型NTと3つの孤立型NTに分類した。連担型NTの中から、戸建住宅の戸数割合が多く、その戸建住宅で著しい高齢化、空家の増加などの問題が顕在化しつつも、JRの駅を有し、交通、買物などの生活利便性に対する評価が高く、団地外から若年層などの転入が生じている札幌大都市圏のNTである大麻団地及び北広島団地を対象とする。大麻団地と北広島団地の計画時の事業概要等を表4-2-1に再掲する。

表 4-2-1 対象NTの計画時の事業概要

NT名	所在地	事業主体	事業年度	計画面積 (ha)	計画人口(人)	計画戸数 (戸)	施設計画		地区センターから市役所までの直線距離	母都市の駅などの中心までの公共交通手段と移動時間
							学校	鉄道駅		
大麻団地	江別市	北海道	1964～1971	215	27,000	7,200	小3、中1	あり	4.8km	江別駅まで 6.5km、JRで8分
北広島団地	北広島市	北海道	1968～1977	441	31,000	8,000	小4、中2	あり	1.0km	団地内に駅あり

(事業計画については、各団地の新住宅市街地開発事業計画書による。距離は都市計画図、移動時間は各交通機関の時刻表により算出)

4-3 研究の方法

以下の方法により研究を実施する。

(1) 第2章「北海道におけるニュータウンの現状分析」

第2章から、人口減少や高齢化状況、住宅種類別の住宅ストック数、空家・空地状況、住宅種類別の高齢化状況や集合住宅への住み替え意向、住み替え時の自宅の処分意向などを明らかにする。

(2) 近年戸建転入者アンケート調査

住民基本台帳からの抽出により、大麻団地、北広島団地に2000年以降に団地外から転入し、戸建住宅に居住する世帯(以下、近年戸建転入者)を対象にアンケート調査を実施した。若年層の転入状況や中古住宅の活用状況などを明らかにする。調査の概要を表4-3-2に、調査項目を表4-3-3に示す。

表 4-3-2 近年戸建転入者アンケート調査の概要

NT名	配布時期	配布回収	配布数 (世帯)	回答数	有効回答数*	回答率
大麻	2010年3月	郵送	963	341	180	35.4%
北広島	2010年3月		972	458	277	47.1%

*回答者のうち、平成12年以前に世帯主として転入した後、単身赴任等で転出後、2010年以降に再転入した人等を除いた有効回答数

表 4-3-3 近年戸建転入者アンケート調査項目

アンケート項目
1. 大麻団地内に世帯主として住み始める以前の情報 ・住所 ・住宅種類 ・幼少時における当該NT内の居住経験の有無
2. 住み始めの際の情報 ・時期 ・住宅種類 ・団地内住所 ・住宅の中古・新築の別 ・世帯構成 ・世帯年収 ・親類・知人の有無 ・当該NTを選択した理由 ・当該以外の居住候補地
3. 不動産情報について(戸建住宅に住み始めた際) ・住宅・土地情報の入手先 ・決め手となった住宅・土地情報の入手先 ・住宅探しで困った点

- 4. 団地内住み替えについて
 - ・団地内住み替えの有無
 - ・住み替え理由
 - ・住所の変更状況
 - ・住み替えた住宅種類
- 5. 当該団地での住み替え促進策
 - ・住み替え促進策の重要度
 - ・当該団地への住み替え希望のある親類知人の有無

(3) 北広島団地の空地・空家所有者アンケート調査

北広島市が目視による調査で把握した北広島団地の空地・空家の所有者を対象にしたアンケート調査を実施し、売却・賃貸意向や希望売却価格、空家・空地の状況を明らかにする。調査の概要を表 4-3-4 に、調査項目を表 4-3-5 に示す。

表 4-3-4 北広島団地の空地・空家所有者アンケート調査概要

NT名	配布時期	配布 回収	配布数* (世帯)	回答数	回答率
北広島	2010 年 3 月	郵送	81	34	41.9%

*北広島市が空家・空地を冬季の除雪状況を目視により判断し、登記簿で所有者と住所を調べ、132 通配布したがその内 51 は宛先不明で返却された。

表 4-3-5 北広島団地の空地・空家所有者アンケート調査項目

アンケート項目
1. 空地空家の状況 ・空地の所有の有無 ・住所 ・取得時期 ・敷地面積 ・取得価格 ・住宅の有無
2. 空家の状況 ・建て方 ・建設時期 ・居住の有無
3. 空地空家の管理 ・管理内容 ・管理の実施者 ・空地空家の管理で困っていること ・空地空家の売却・賃貸意向
4. 空地空家と住民の関わりについて ・住民のロコミによる住み替え支援システムの利用意向 ・住民組織が空地・空家の管理するかわりに住民が空地・空家を利用することに対する意向

4-4 対象NTの状況

4-4-1 対象NTの概要

第2章の現状分析から対象NTの概要を再整理する。

(1) 大麻団地(図4-4-1)

大麻団地は、札幌市の北東に隣接する江別市に、計画人口 27,000 人、総面積 215ha の札幌市のベッドタウンとして開発された。交通アクセスは団地内の大麻駅から JR 江別駅まで 6.5km を 8 分、JR 札幌駅まで 14.5km を快速で 12 分である。敷地規模が 100 坪前後で指定建蔽・容積率が 40%・60%の戸建住宅に加え、集合住宅の公営住宅、都市再生機構住宅(U R 賃貸住宅)及び公務員宿舎などで構成されている。また、団地内には 4 つの商店街があるが商店の空洞化が進んでいる。団地周辺には 3 つの私立大学等があり、文教施設の集積地区がある。



図 4-4-1 大麻団地の概要図

(2) 北広島団地(図4-4-2)

北広島団地は、札幌市の南東に隣接する北広島市(開発時は北広島町)に計画人口 31,000 人、総面積 441ha の札幌市のベッドタウンとして開発された。交通アクセスは、団地内の北広島駅から JR 札幌駅まで 20km を、快速で 15 分、JR 新千歳空港駅まで 20 分である。敷地規模が 100 坪前後で指定建蔽・容積率が 40%・50%の良好な環境の戸建住宅に加え、集合住宅の公営住宅、U R 賃貸住宅で構成されている。また、団地内には駅前の地区センターと団地中央部のサブセンター、4 小学校区の各住区にサービスユニットとして商業業務用の地区が配置されているが、サブセンターの大型スーパーが撤退するなど、駅前の地区センター以外では、商店の空洞化が進んでいる。

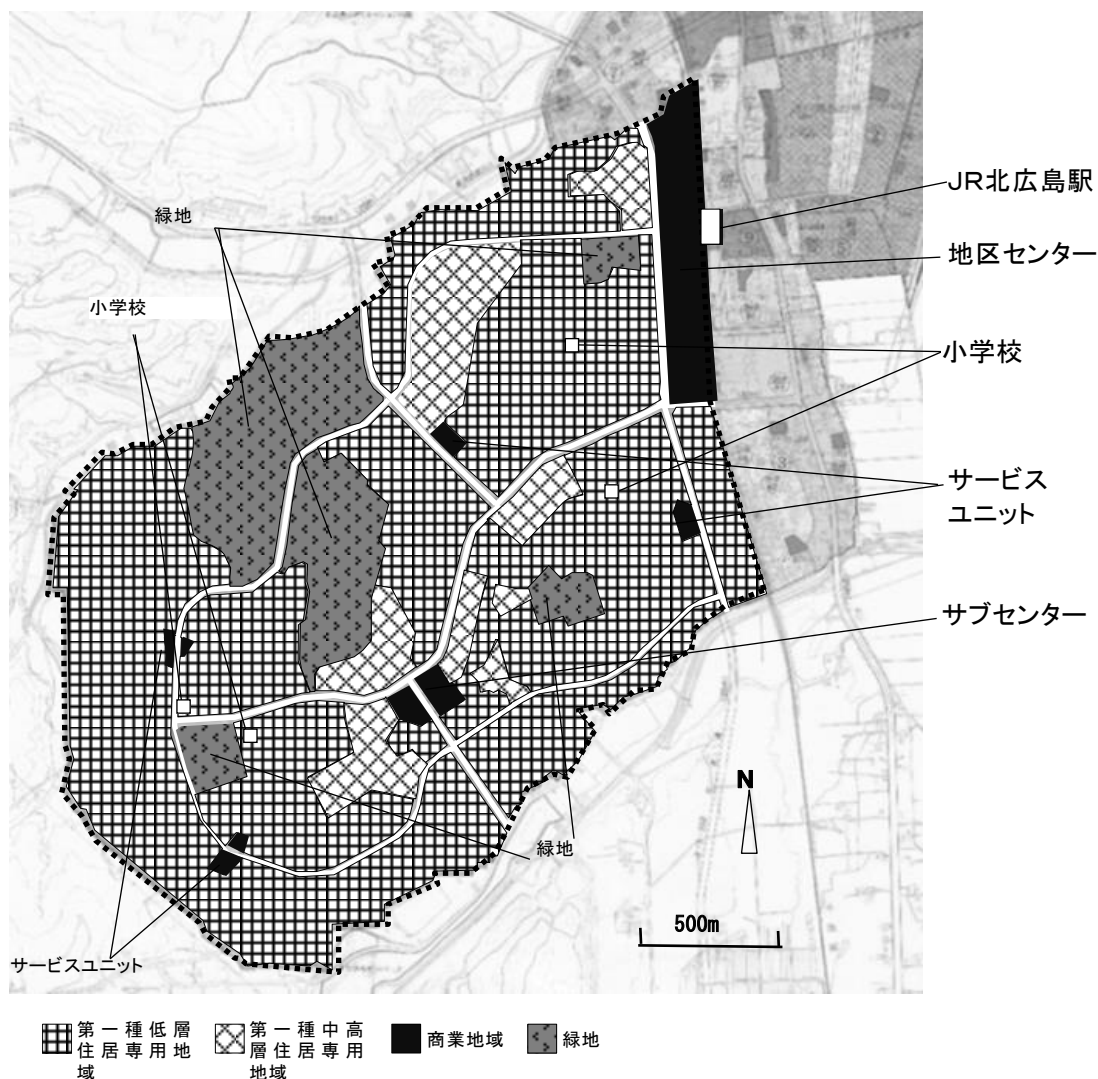


図 4-4-2 北広島団地の概要図

4-4-2 対象NTの現況

(1) 住宅ストック状況(図 4-4-3)

住宅種類別の住宅ストックの戸数割合は、大麻団地では公営住宅が 29%、UR 賃貸住宅 21%に対し、戸建専用住宅が 48%である。北広島団地では公営住宅の 27%、UR 賃貸住宅 11%に対し、戸建専用住宅が 61%である。両NTの住宅ストック状況の特徴は戸建住宅の割合が大きいことで、千里ニュータウンの戸建住宅割合の 14.9%^{注2)}など、本州の大規模ニュータウンに比べ大きくなっている。

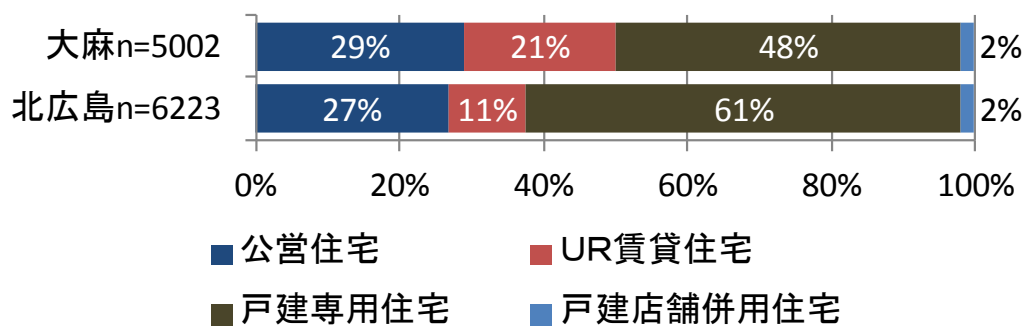


図 4-4-3 対象N Tの住宅種類別の住宅ストック数
(ゼンリン住宅地図(2006 年度版)から算出)

(2) 人口減少状況(表 4-4-1)

1980 年から 2005 年までの対象N Tとその母都市全体の人口変動を見ると、母都市では増加傾向が続いているのに対し、対象N Tでは既に減少局面である。

(3) 高齢化の状況

2005 年の対象N Tの高齢化率は、大麻団地と北広島団地がそれぞれ 27.7%、24.1%で、いずれも母都市全体に比べ高い(表 4-4-2)。高齢化の状況を住宅種類別に見ると、60 歳以上の構成員がいない世帯数は戸建持家では大麻団地、北広島団地それぞれ 42%、40%に対し、集合賃貸では 67%、62%と集合賃貸に比べ戸建持家世帯の高齢化が著しいことがわかる(図 4-4-4)。

表 4-4-1 対象N Tの人口減少状況(国勢調査による)

全市 NT名	1980 年	1985 年	1990 年	1995 年	2000 年	2005 年	増加率 2000～2005 年
江別市	84,789	89,303	96,214	114,226	122,500	124,032	1.3%
大麻	20,416	19,087	16,954	15,381	13,655	13,088	-4.2%
北広島市	34,148	40,853	47,758	53,537	57,731	60,677	5.1%
北広島	17,197	19,698	19,276	19,713	19,067	18,181	-4.6%

※網掛け部分は 1980～2005 年の最大値

表 4-4-2 対象N Tと母都市全体の高齢化率(2005 年 住民基本台帳)

全市 NT	高齢化率	全市 NT	高齢化率
江別市	19.7%	北広島市	17.1%
大麻	27.7%	北広島	24.1%

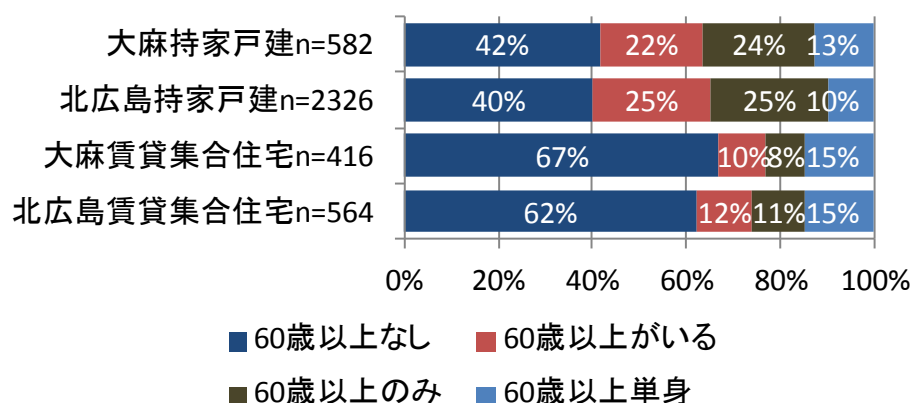


図 4-4-4 住宅種類別の高齢世帯の状況 (居住者アンケート調査)

(4) 戸建住宅地の空家・空地状況 (表 4-4-3)

対象NTの戸建住宅地の一部を抽出して、そこでの 1990 年と 2006 年における空家・空地の割合を住宅地図により把握した^{注 4)}。両団地とも 1990 年に比べ 2006 年で空地・空家の割合が大きくなっている。北広島団地の中でも、駅から遠く空家割合が大きい山手町で空家空地が目立っている (図 4-4-4)。

表 4-4-3 対象NTの戸建住宅地の空地・空家の割合 (1990、2006)

NT名	1990 年	2006 年
大麻団地	3%	5%
北広島団地	0%	8%



図 4-4-4 北広島団地の山手町の空家・空地状況

4-4-3 居住者のNTの評価(表 4-4-4)

対象NTの居住者を対象にした居住者アンケート調査から、居住者のNTに対する満足度は、緑や自然、広場、公園などの住環境や交通、買物などの生活利便性で「満足」、「やや満足」が高く、一方、除雪や身近な飲食店で「不満」、「やや不満」が高い。総合満足度では「満足」、「やや満足」の計が68%で、居住者のNTに対する評価は高い。

表 4-4-4 NTに対する満足度(居住者アンケート調査)

	大 麻						北 広 島					
	①	②	③	④	⑤	⑥	①	②	③	④	⑤	⑥
緑など自然	48%	37%	8%	2%	1%	4%	62%	29%	5%	1%	0%	3%
住宅地としての静かさ	43%	35%	11%	5%	1%	5%	56%	31%	6%	2%	1%	5%
広場、公園	30%	39%	17%	6%	1%	6%	38%	35%	16%	4%	2%	6%
公共交通の利便性	32%	37%	12%	11%	4%	5%	28%	35%	12%	13%	7%	5%
日常的な買い物	27%	40%	13%	13%	2%	5%	19%	34%	15%	19%	8%	5%
街並みや景観	22%	40%	24%	6%	2%	7%	31%	38%	16%	6%	2%	6%
通勤の利便性	29%	31%	16%	7%	2%	15%	24%	30%	16%	9%	4%	17%
歩行者の通行や安全性	11%	36%	28%	13%	4%	7%	20%	39%	22%	9%	3%	7%
教育・文化施設	12%	33%	33%	10%	4%	8%	9%	33%	33%	12%	4%	8%
子どもの遊び場	16%	27%	32%	10%	3%	12%	19%	28%	29%	8%	2%	13%
医療施設・福祉施設	10%	32%	24%	20%	7%	6%	7%	21%	23%	28%	15%	6%
防犯や安全性	8%	29%	34%	17%	4%	7%	7%	28%	35%	17%	6%	7%
道路・歩道の除雪	8%	27%	18%	25%	16%	5%	10%	30%	17%	24%	15%	5%
身近な飲食店	2%	10%	38%	28%	15%	8%	2%	8%	30%	30%	22%	8%
総合的な満足度	17%	51%	17%	9%	2%	5%	16%	52%	15%	10%	3%	5%

①：満足、②やや満足③どちらでもない④やや不満⑤不満⑥不明

■：「満足」、「やや満足」の計が50%以上、■：「不満」、「やや不満」の計が30%以上

[票数 大麻:1,047、北広島:2,976]

4-5 戸建住宅からの住み替え状況

4-5-1 戸建住宅居住者の住み替え意向

第2章の対象NTの居住者を対象にした居住者アンケート調査から、戸建住宅からの住み替え状況を以下に記す。

(1) 高齢化状況別の集合住宅への住み替え意向(図4-5-1)

戸建住宅居住者の集合住宅への住み替え意向で「すぐに住み替えたい」と「すぐにはないが住み替えを考える」の合計が大麻団地全体で32%、北広島団地全体で39%である。高齢化状況別では、大麻団地、北広島団地ともに、構成員が60歳以上のみの世帯で「すぐに住み替えたい」と「すぐではないが住み替えを考える」の合計が40%以上と最も高くなっており、60歳以上の単身世帯を除いて高齢化とともに住み替え意向が大きくなる傾向がある。また、北広島団地の60歳以上の単身世帯では「すぐに住み替えたい」が8%と大きくなっている。以上から戸建住宅の最大で30%程度が集合住宅への住み替えにより空家になる可能性があり、高齢世帯ほどその可能性が大きいといえる。

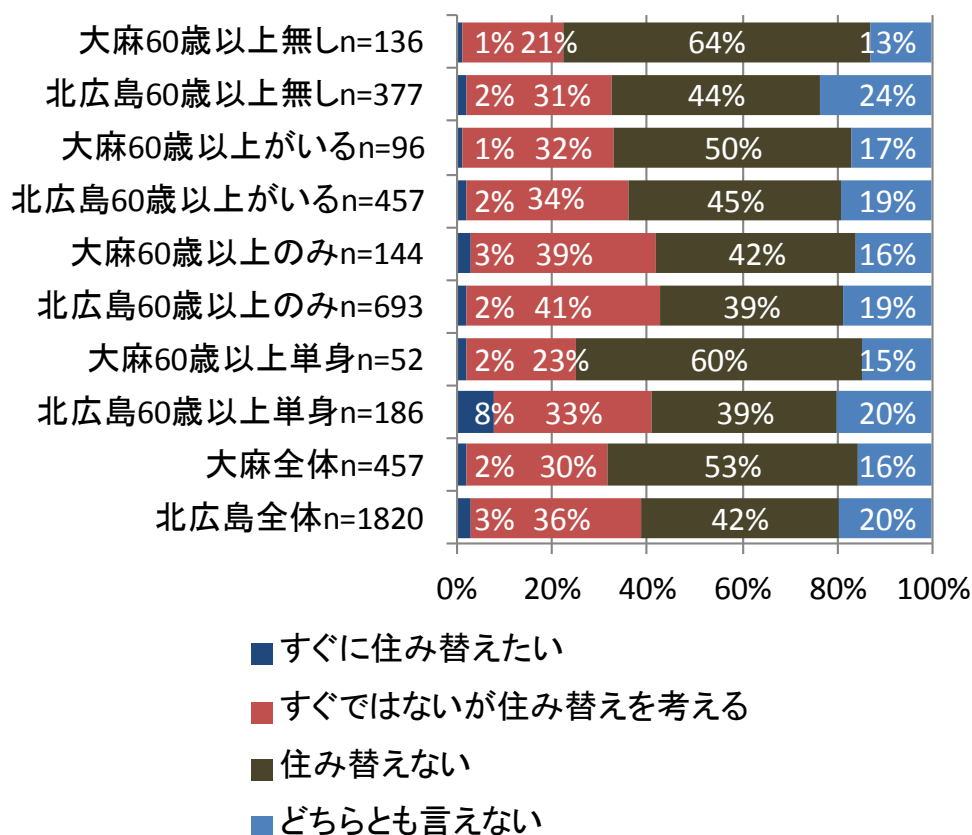


図4-5-1 戸建住宅居住者の高齢化状況別の住み替え意向(居住者アンケート調査)

(2) 住み替え希望住宅の種類(図 4-5-2)

集合住宅に住み替える場合の希望する住宅種類は、大麻団地、北広島団地ともに高齢者サービス付き住宅がそれぞれ 36%、37%と最も多く、次いで民間の分譲マンションの 34%、28%である。

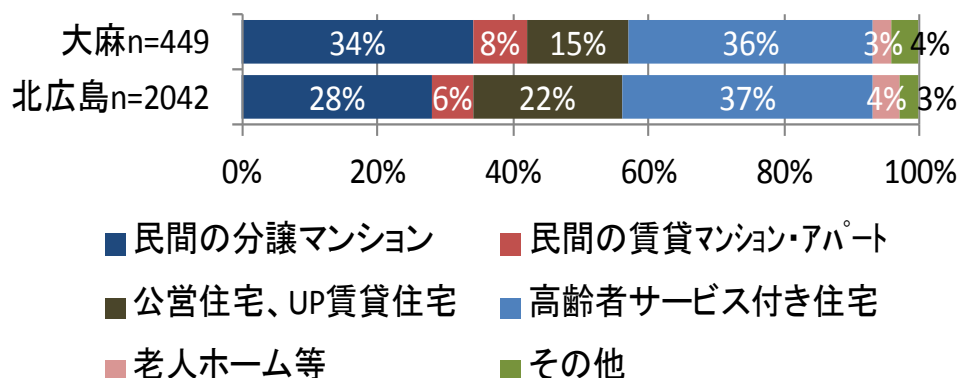


図 4-5-2 戸建住宅居住者の住み替え希望住宅の種類(居住者アンケート調査)

(3) 住み替え希望場所(図 4-5-3)

集合住宅に住み替える場合の希望する場所は、大麻団地、北広島団地ともに、札幌市がそれぞれ 49%、42%と最も多く、次いで団地内の 37%、41%である。アンケート調査実施時には、大麻団地、北広島団地ともに、団地内に高齢者住宅が無かったため、高齢者住宅が多数存在する札幌市が多く選択された可能性がある。

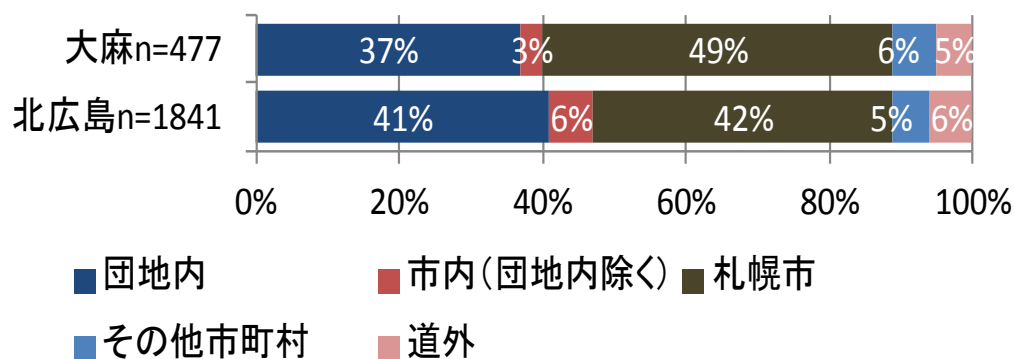


図 4-5-3 戸建住宅居住者の住み替え希望場所(居住者アンケート調査)

4-5-2 60歳以上の世帯の住み替え希望者の住宅

(1) 住み替え希望者の自宅の概要(表 4-5-1)

住み替えを希望する世帯の住宅が空家になることを想定し、世帯主が60歳以上の世帯で「すぐに住み替えたい」、「すぐではないが住み替えを考える」意向のある世帯の自宅の概要を以下に述べる。

敷地面積は、大麻団地、北広島団地ともに300～400㎡がそれぞれ51%、69%と最も多い。延べ床面積は、大麻団地で100㎡未満が38%と最も多く、北広島団地では100～150㎡が64%である。建築年はNTの事業終了年が北広島団地より6年早かった大麻団地が1970年以前が41%と最も多く、北広島団地では、1971～1980年が61%である。大麻団地、北広島団地では新耐震基準の施行(1981年)前の住宅が、それぞれ65%、63%であることから、これらの住宅を中古住宅として活用する際には必要な耐震性能の確保が課題となる。

表 4-5-1 60歳以上世帯の住み替え希望者の自宅の概要(居住者アンケート調査)

敷地面積			延べ床面積			建築年		
	大麻 n=93	北広 n=49		大麻 n=95	北広 n=490		大麻 n=96	北広 n=488
200㎡未満	4%	3%	100㎡未満	38%	21%	～1970	41%	2%
200～300	35%	23%	100～150	35%	64%	1971～1980	24%	61%
300～400	51%	69%	150～200	22%	13%	1981～1990	15%	21%
400㎡以上	10%	6%	200㎡以上	5%	2%	1991～	21%	16%

(2) 住み替え時の自宅の処分意向(図 4-5-4)

集合住宅に住み替える際の自宅の処分意向は、大麻団地、北広島団地ともに、「売却したい」がそれぞれ44%、53%と最も多く、次いで「家族・親戚等が住む」が37%、28%、「賃貸したい」がともに11%である。この意向のとおり処分されるとすると、中古住宅市場に出されるのは「売却したい」と「賃貸したい」の計で、大麻団地が55%、北広島団地が64%に留まり、それぞれ45%、36%が長期間の空家となる可能性がある。

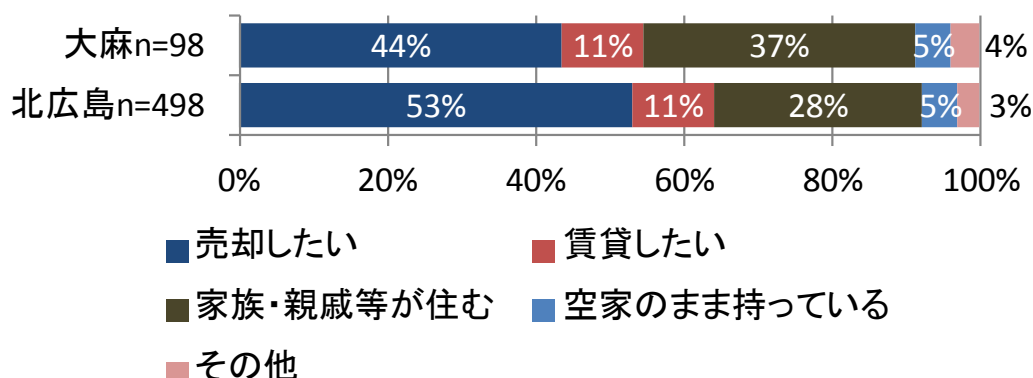


図 4-5-4 住み替える場合の自宅の処分意向(居住者アンケート調査)

(3) 希望売却価格(図 4-5-5)

住み替える際に自宅を売却する意向のある場合、その希望売却価格(土地代を含む)は、大麻団地、北広島団地ともに、1 千万円台がそれぞれ 57%、69%と最も多く、次いで 2 千万円台である。

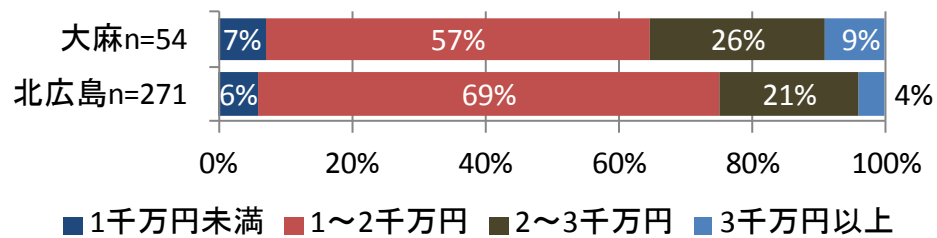


図 4-5-5 売却意向のある場合の希望売却価格(居住者アンケート調査)

4-6 NTの戸建住宅への転入状況

NTに2000年以降に転入し、現在、戸建住宅に居住する近年戸建転入者に対するアンケート結果よりNTの戸建住宅への転入状況について以下に記す。

4-6-1 近年転入者の状況

(1) 建物種類別の近年転入者状況(図4-6-1)

主に公営住宅が占める集合賃貸住宅の居住者の居住年数は、10年未満が大麻団地、北広島団地それぞれ49%、55%で、30年以上がそれぞれ6%、8%と近年居住者が多く、居住者の流動性が高い。一方、戸建住宅は、大麻で10年未満が34%、30年以上が26%に対し、北広島団地で10年未満が16%、30年以上が39%と、集合住宅に比べ近年居住者が少なく流動性が低い。開発時期が早い大麻団地の戸建住宅である程度住み替えによる流動化がある一方で、北広島団地の戸建住宅での流動性が低い状況である。

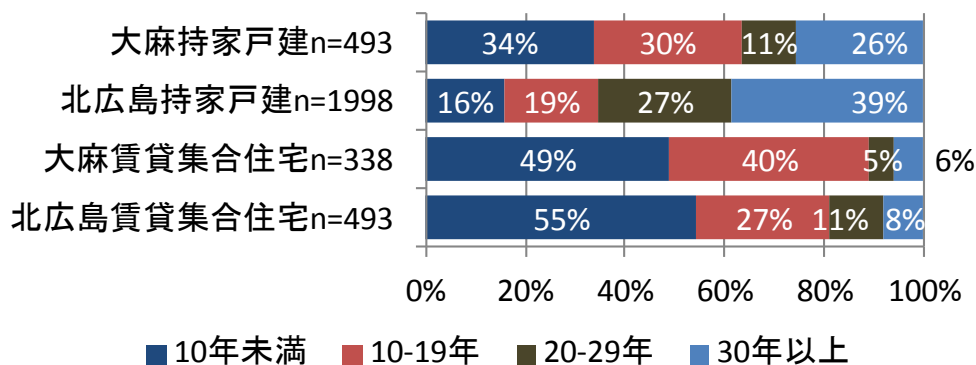


図4-6-1 住宅種類別の居住年数別世帯割合(居住者アンケート調査)

(2) 近年戸建転入者の属性

1) 近年戸建転入者の年齢別割合(図4-6-2)

近年戸建転入者の世帯主のうち、20代、30代の世帯数の計が大麻団地、北広島団地ともに40%に対し、60歳以上が大麻団地の19%、北広島団地の18%と若年層が多く転入している。

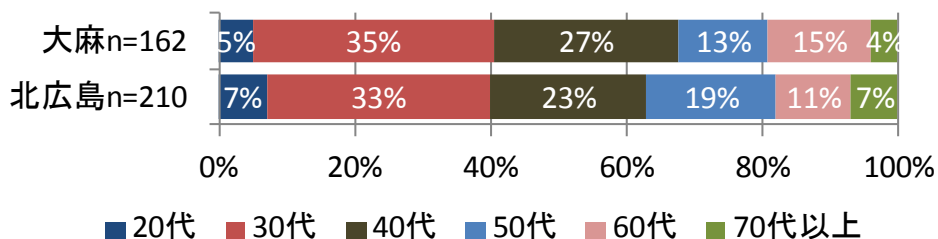


図4-6-2 近年戸建転入者の年齢別世帯主割合(近年戸建転入者アンケート調査)

2) 前住地 (図 4-6-3)

世帯主としてNTに転入する直前の居住地は、大麻団地全体では札幌市が 33%と最も多く、次いで道内の各市町村の 28%で、北広島全体では道内の各市町村が 39%と最も多く、次いで札幌市の 38%である。20 代、30 代では大麻団地、北広島団地ともに札幌市がそれぞれ 37%、48%と最も多い。大麻団地の 40 代、50 代で最も多いのは札幌市の 32%北広島団地では道内の各市町村の 47%である。60 歳以上で最も多いのは大麻団地、北広島団地ともに道内の各市町村が 50%、47%である。

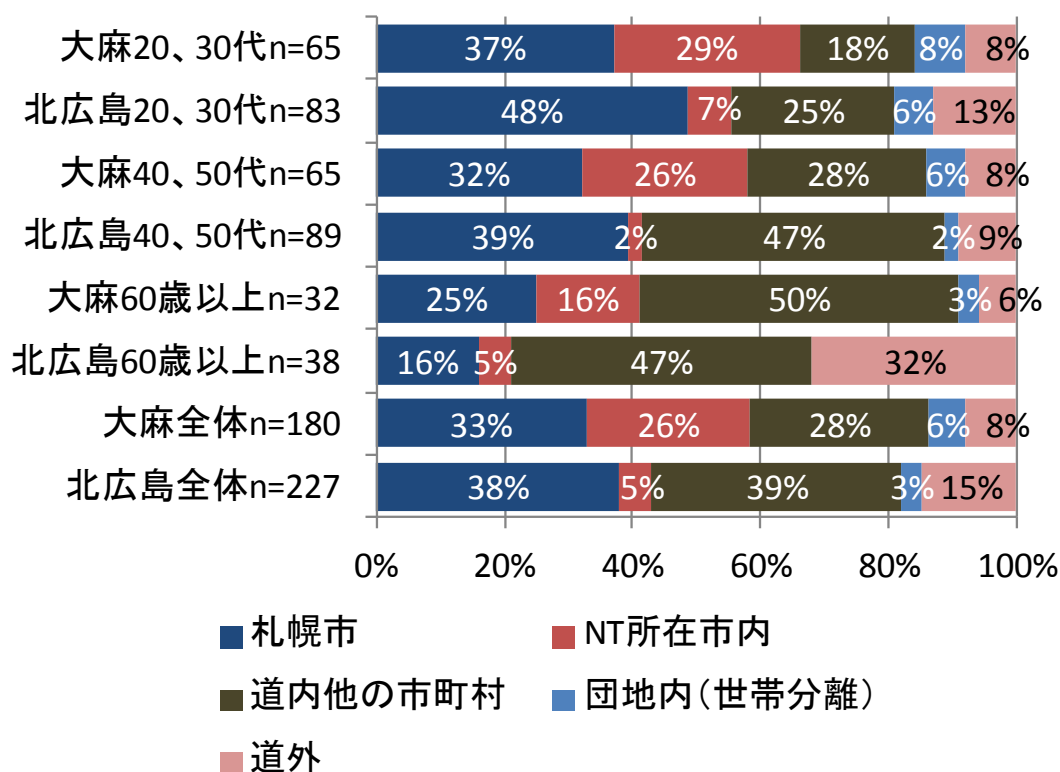


図 4-6-3 近年戸建転入者の前住地 (近年戸建転入者アンケート調査)

3) 世帯人数 (図 4-6-4)

NTに転入した際の世帯人数は、大麻団地全体では、3 人以上の世帯が 68%、北広島で 50%である。20 代、30 代および 40 代、50 代では 3 人以上の世帯が大麻団地、北広島団地ともに 50%以上であるのに対し、60 歳以上では 1 人および 2 人世帯の計が 70%以上である。

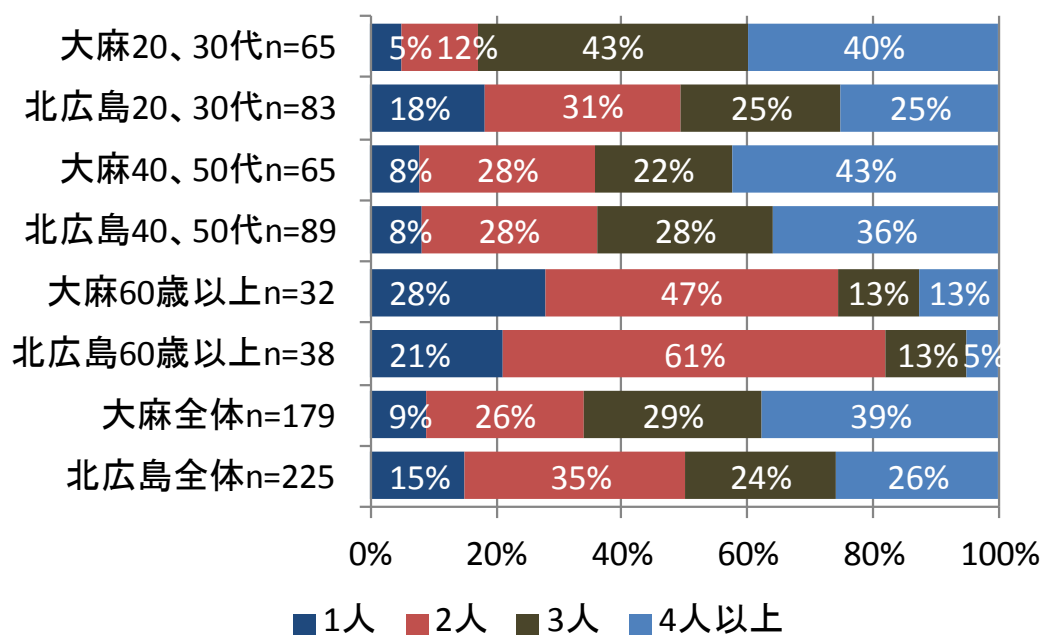


図 4-6-4 近年戸建転入者の世帯人数(近年戸建転入者アンケート調査)

4) 子供の有無(図 4-6-5)

近年戸建転入者が、NTに転入した際に子供のいた世帯は、大麻団地全体が 59%で北広島団地全体が 47%である。大麻団地の 20 代、30 代では、子供のいる世帯が 81%と高い。

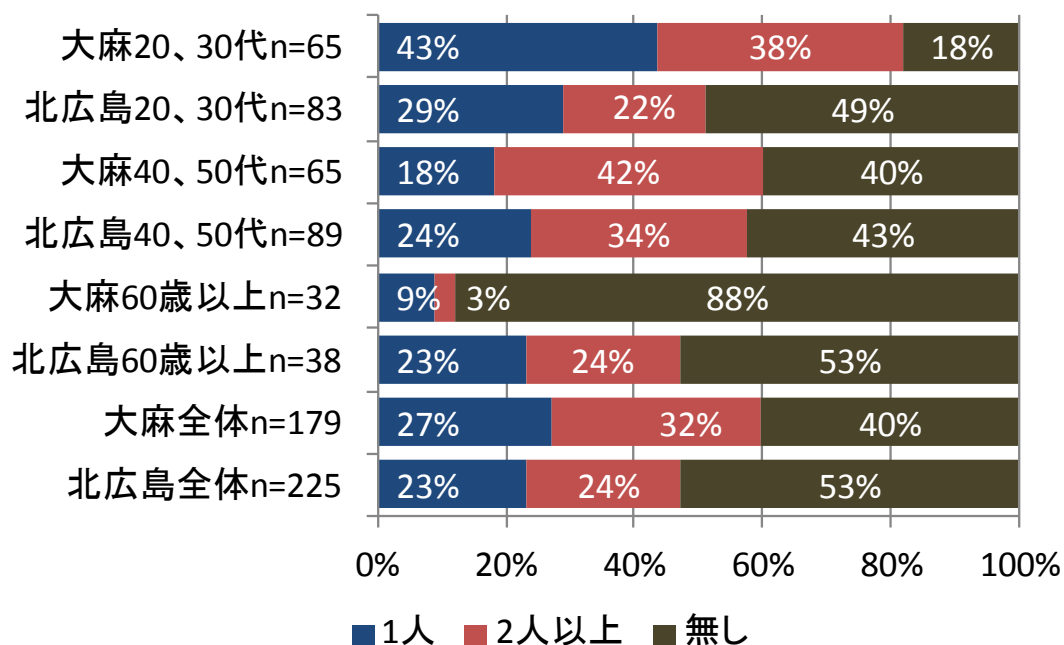


図 4-6-5 近年戸建転入者の子供人数(近年戸建転入者アンケート調査)

5) 就業の有無、場所

近年戸建転入者の世帯主が就業しているのは、大麻団地全体で 83%、北広島団地全体で 81%である。年齢別では 20 代～50 代通じて 90%以上である(図 4-6-6)。また、就業場所が札幌市なのは、大麻団地全体で 72%、北広島団地で 58%である。年齢別では 20 代、30 代が札幌市の割合が大きく、それぞれ、75%、61%である(図 4-6-7)。

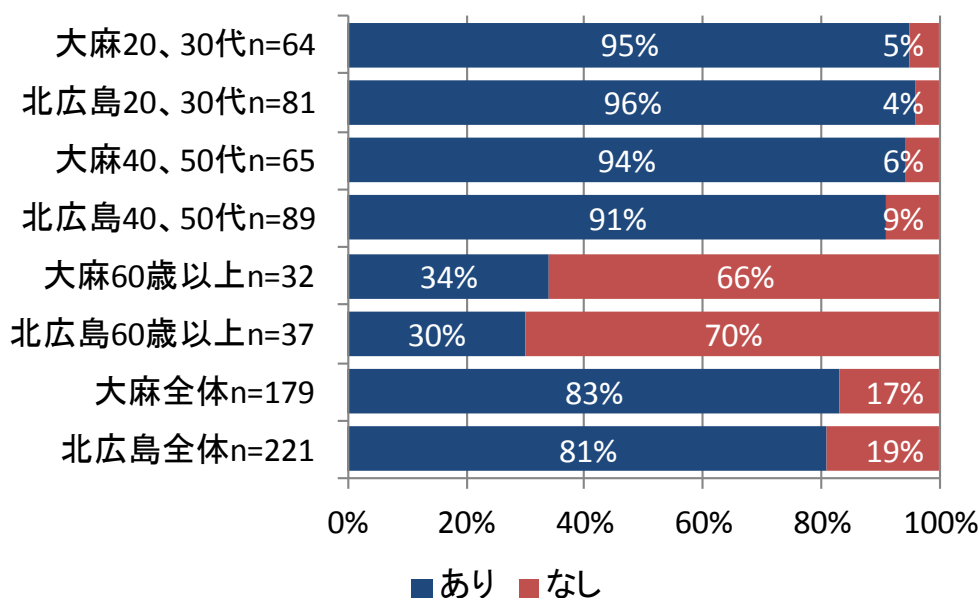


図 4-6-6 近年戸建転入者の就業の有無(近年戸建転入者アンケート調査)

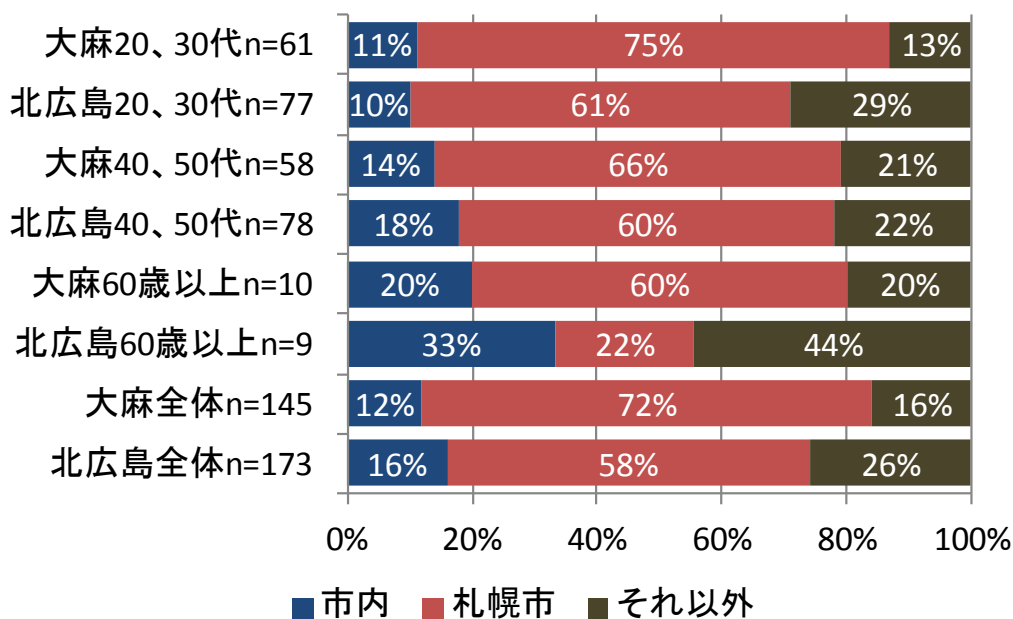


図 4-6-7 近年戸建転入者の就業場所(近年戸建転入者アンケート調査)

6) 幼少期の居住経験

近年戸建転入者の世帯主で、幼少時に同じN Tに居住経験があるのは、大麻団地全体が25%で、北広島団地19%である。年齢別では20代、30代が多く、大麻団地37%、北広島団地で28%である(図4-6-8)。また、居住者アンケートから、世帯構成が「60歳以上のみ」と「60歳以上の単身者」の世帯の子供が札幌市などの近郊にいる割合は、大麻団地で65%、北広島団地で68%と高いのが特徴的である(図4-6-9)。

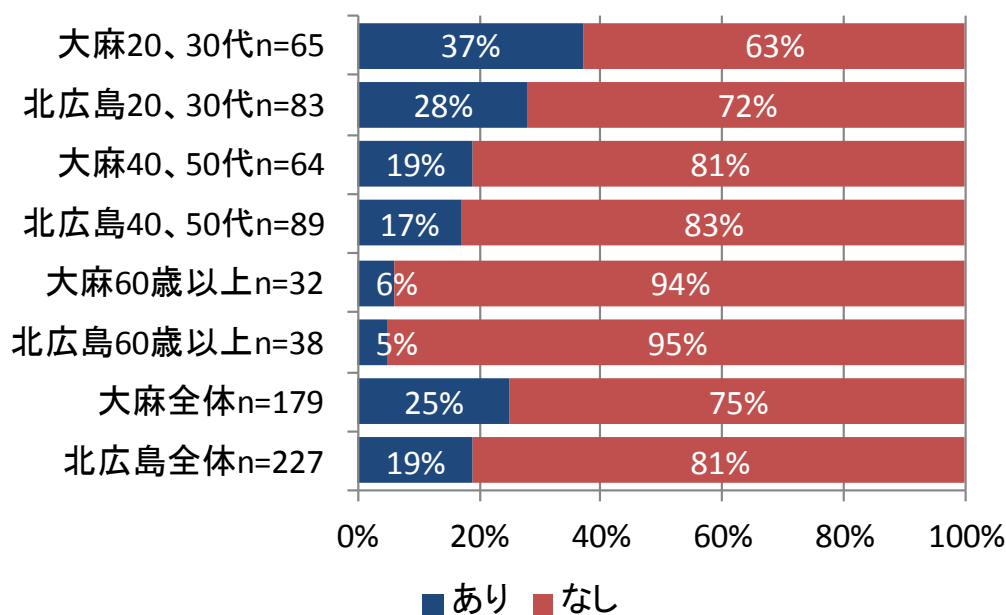


図4-6-8 近年戸建転入者の幼少期の居住経験の有無(近年戸建転入者アンケート調査)

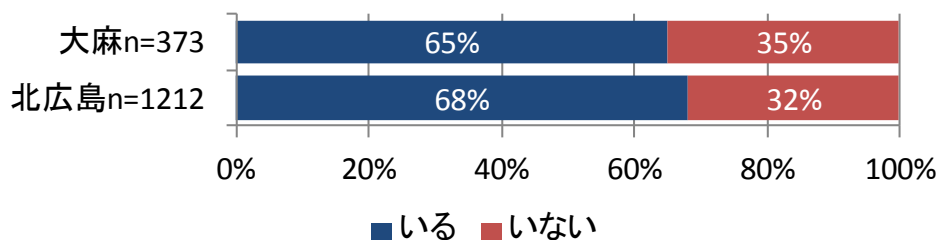


図4-6-9 N Tの世帯構成が60歳以上のみと60歳以上の単身者の世帯の子供が札幌市などの近郊にいる割合(居住者アンケート調査)

7) 転入時の親類・知人の有無

近年戸建転入者の世帯主で、転入時にN T内に既に親類・知人がいたのは、大麻団地全体では62%、北広島団地全体では64%で、年齢別ではどの世代も55~71%と高率となっている(図4-6-10)。親類・知人の内訳は、大麻全体では友人・知人が33%と最も多く、次いで親の32%、北広島全体では親が56%と最も多く、次いで友人・知人が36%である(図4-6-11)。年齢別では20代、30代で親が多く、北広島では83%に達する。一方、60歳以上では親以

外の親類が多いのが特徴である。

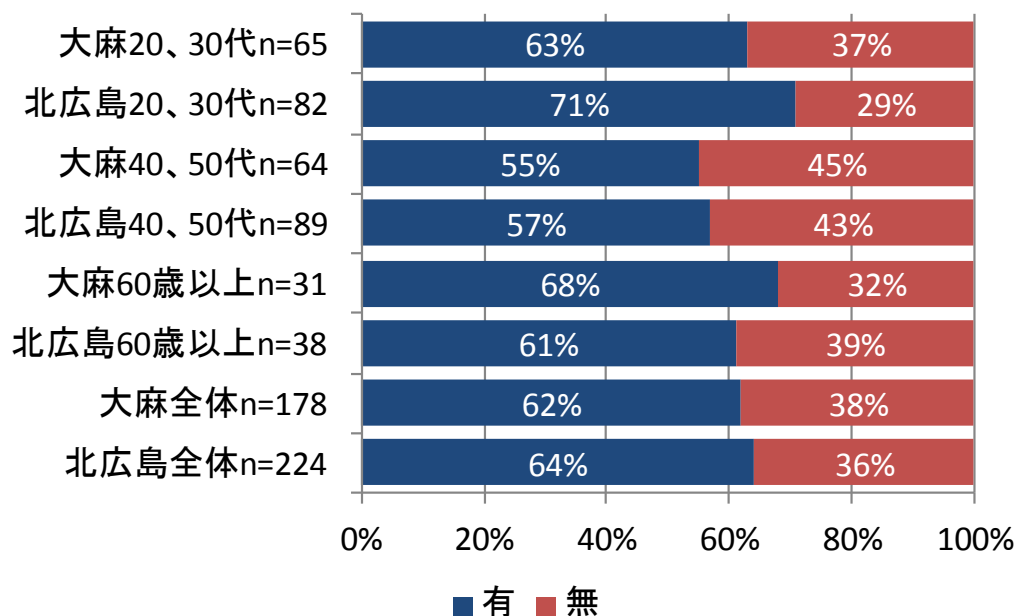


図 4-6-10 近年戸建転入者の転入時の親類・知人の有無

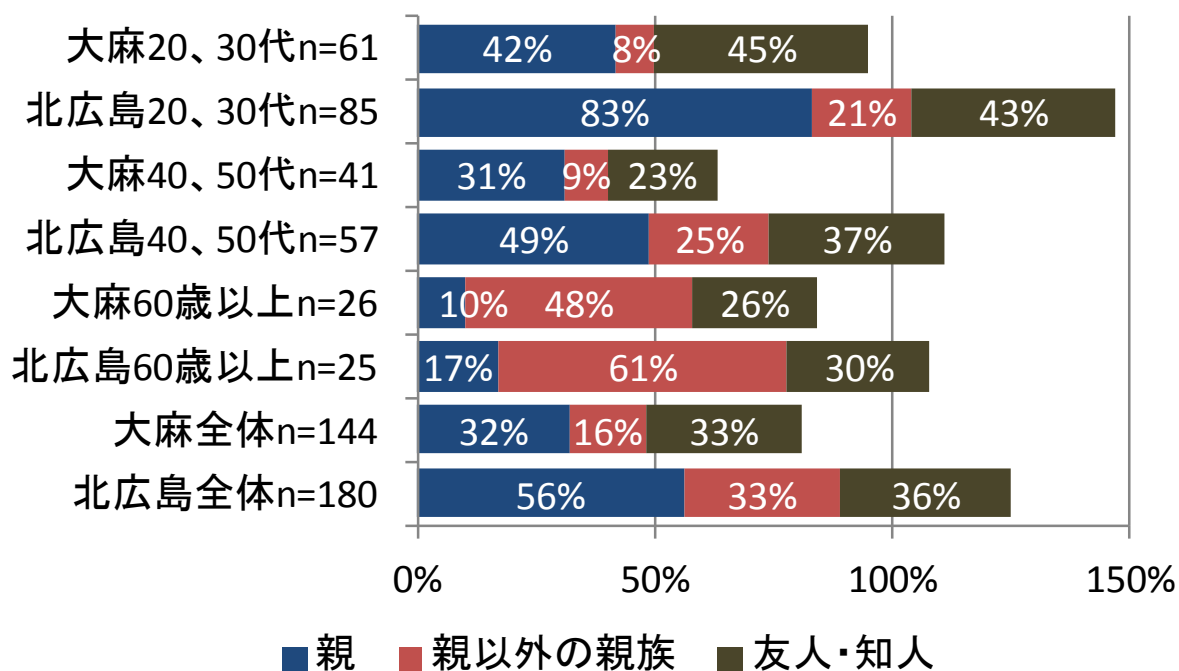


図 4-6-11 近年戸建転入者の転入時の親類・知人の内訳(複数回答)

4-6-2 N Tの戸建て住宅の流通状況

(1) 近年戸建転入者の戸建住宅の状況

1) 転入時の住宅種類

近年戸建転入者がN Tに転入した際の住宅の種類は、戸建持家が大麻団地 79%、北広島団地 66%と最も多い。次いで戸建借家が大麻団地 10%、北広島団地 13%である(図 4-6-12)。それ以外の世帯は、社宅などの賃貸住宅に入居後、戸建住宅に住み替えたことになる。

戸建借家を選択した理由は、大麻団地では、「持家にこだわりなしが」44%と最も多く、次いで「資金不足のため」と「今後住み替えの予定がある」が 19%である。北広島団地では、「今後住み替えの予定がある」が 36%と最も多く、次いで「持家にこだわりなし」が 32%である(図 4-6-13)。戸建借家については、世帯人数が多い子育て世代の転勤族などの一時的な住まいとしてのニーズがある他、持家にこだわらない世帯がある程度いることになる。

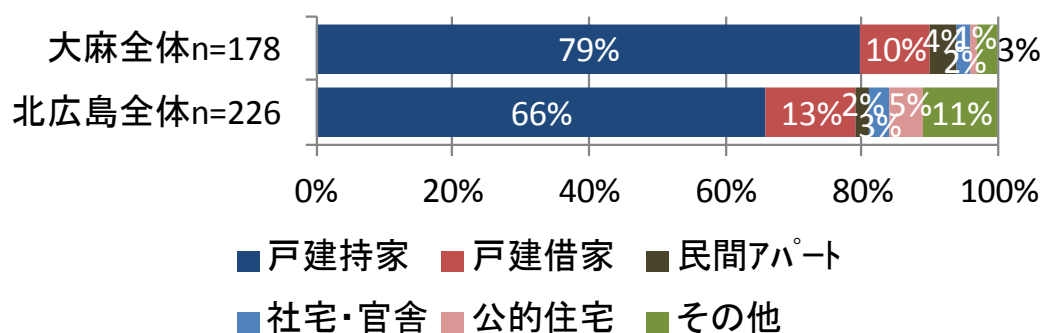


図 4-6-12 近年戸建転入者のN Tに転入時の住宅種類

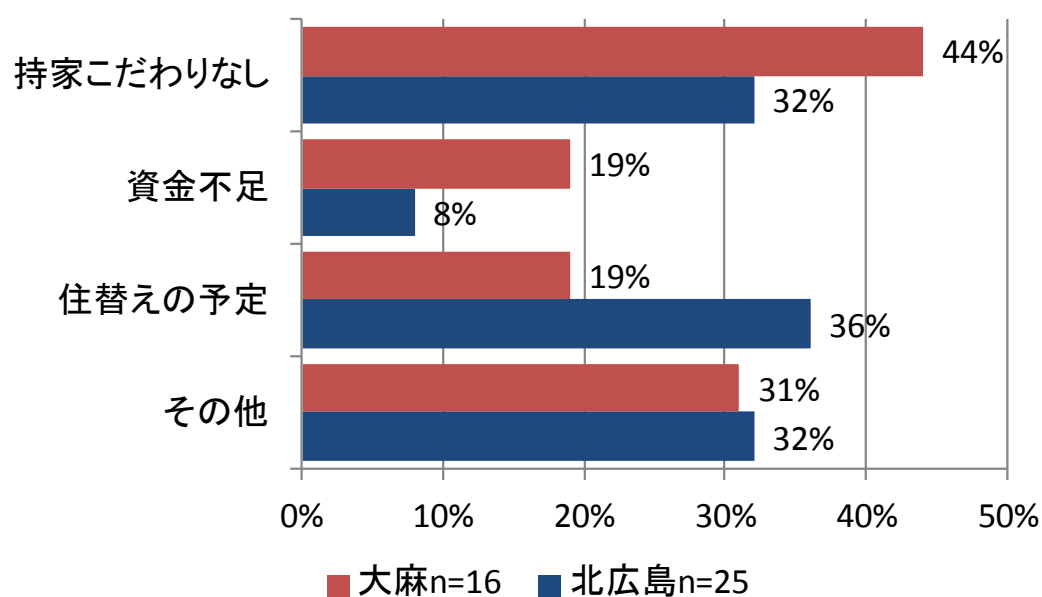


図 4-6-13 近年戸建転入者の戸建借家を選択した理由

2) 新築、中古の種別 (図 4-6-14)

近年戸建転入者が購入、賃借した戸建住宅の新築、中古の状況は、大麻団地では新築が 67%に対し中古は 34%、北広島団地では新築 35%に対し中古 65%と、北広島団地で中古住宅の流通量が多い。大麻団地は開発時期が早く、住宅が老朽化していることが影響していると考えられる。また、中古住宅を購入・賃借する場合のリフォーム状況は、「中古をそのまま活用」が多く、特に北広島団地では、全体の 37%である。

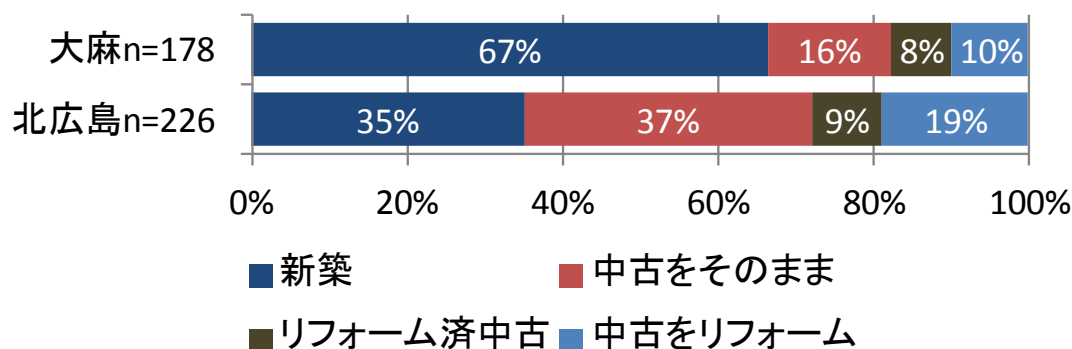


図 4-6-14 近年戸建転入者の住宅の新築、中古の種別

3) 購入価格 (図 4-6-15)

近年戸建転入者が購入した戸建住宅の購入価格を新築、中古別に見ると、新築では 3～4 千万円が大麻団地で 48%、北広島団地で 45%と最も多い。中古では 1～2 千万円が大麻団地で 63%、北広島団地で 61%と最も多い。

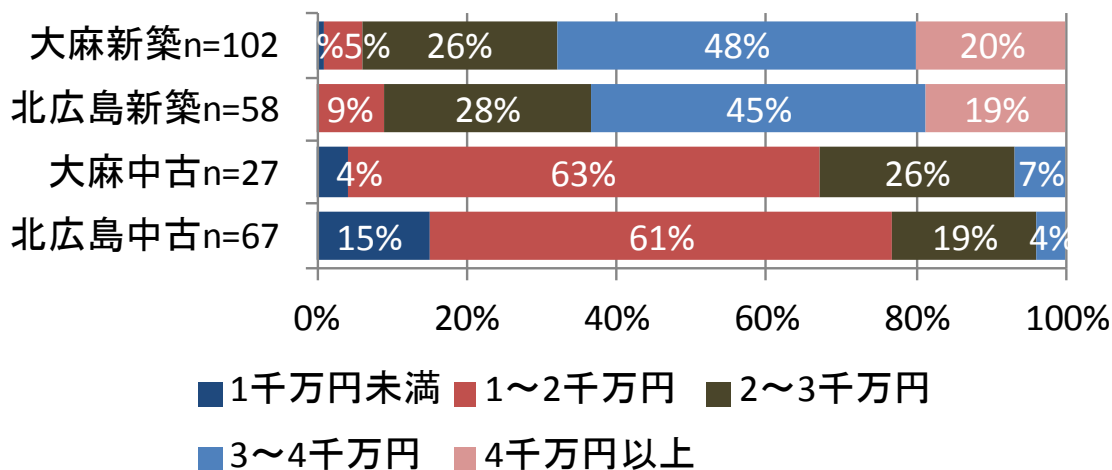


図 4-6-15 近年戸建転入者の住宅の購入価格

(2) NTへの転入理由 (表 4-6-1)

近年戸建転入者のNTへの転入理由の複数回答結果で最も多い1位の項目が、大麻団地全体では「交通の便が良い」の 55%で、以下、「自然環境が良い」50%、「敷地が広い」35%である。北広島団地全体では1位が「自然環境が良い」の 48%で、以下、「交通の便が良い」43%、

「団地内に親類知人がいる」33%である。年齢別では、20代、30代の大麻団地では取得価格が安い3位に、60歳以上で自然環境が良いが多くともに1位である。

表 4-6-1 N Tを選択した理由

	20、30代		40、50代		60歳以上		全体	
	大麻	北広	大麻	北広	大麻	北広	大麻	北広
	n=65	n=77	n=63	n=86	n=30	n=37	n=173	n=215
交通の便がよい	58%	42%	51%	49%	63%	38%	55%	43%
自然環境がよい	43%	47%	48%	50%	77%	51%	50%	48%
住宅の敷地が広い	31%	25%	38%	30%	40%	27%	35%	27%
通勤が便利	34%	22%	25%	28%	13%	19%	28%	24%
親類知人がいる	29%	40%	24%	28%	23%	30%	28%	33%
取得価格が安い	38%	17%	22%	20%	10%	5%	27%	17%
通学が便利	28%	16%	27%	12%	3%	5%	23%	11%
買い物が便利	17%	13%	19%	14%	27%	19%	20%	14%
教育環境が良い	28%	21%	13%	16%	10%	3%	17%	15%
公園が充実	12%	21%	13%	29%	27%	27%	15%	25%
街並みが美しい	6%	18%	11%	20%	17%	19%	10%	19%
医療・福祉施設が充実	2%	0%	6%	2%	13%	5%	7%	3%
公共施設が充実	3%	1%	6%	1%	13%	14%	6%	3%
その他	18%	16%	24%	27%	17%	24%	19%	22%

■：複数選択の1位項目、■：2位項目、■：3位項目

(3) 不動産情報の取得状況

1) 不動産情報の提供元(表 4-6-2)

N Tの戸建住宅を購入する際の不動産情報の提供元の複数回答結果で、大麻団地全体では最も多い1位の項目は不動産業者の53%で、以下、自ら探した26%、親類・知人20%である。年齢別では20代、30代が1位の不動産業者の43%に次いで親類・知人が25%である。北広島団地全体では1位が不動産業者の50%、以下、親類・知人34%、自ら探した22%である。

表 4-6-2 不動産情報の提供元(複数回答)

	20、30代		40、50代		60歳以上		全体	
	大麻	北広	大麻	北広	大麻	北広	大麻	北広
	n=51	n=79	n=49	n=108	n=22	n=46	n=137	n=258
不動産業者	43%	46%	61%	55%	64%	50%	53%	50%
親類・知人	25%	38%	14%	32%	27%	23%	20%	34%
自ら探した	22%	17%	22%	15%	36%	46%	26%	22%
インターネット	20%	21%	16%	15%	18%	4%	18%	14%
住宅情報誌	20%	12%	10%	14%	23%	12%	16%	12%
新聞	8%	0%	4%	9%	14%	31%	8%	11%
ちらし	14%	8%	10%	11%	9%	0%	12%	8%
その他	22%	10%	18%	14%	14%	12%	19%	11%

■：不動産情報提供元の1位項目、■：2位項目、■：3位項目

2) 決め手となった不動産情報の提供元(表 4-6-3)

決め手となった不動産情報の提供元は、大麻団地全体では 1 位が不動産業者の 32%で、以下、自ら探した 25%、親類・知人 15%である。北広島団地全体では 1 位が不動産業者の 32%で、以下、親類・知人 27%、自ら探した 17%である。年齢別では 20 代、30 代では 1 位が親類・知人が 31%である。

近年戸建転入者に対するヒアリング調査^{注 3)}では、親類・知人からの情報は、物件情報に加え、小学校等の教育環境や近所づきあいや人間関係など生活に密着した情報やネガティブな情報を得られるのが大きなメリットであることが指摘された。

表 4-6-3 決め手となった不動産情報提供元

	20、30 代		40、50 代		60 歳以上		全体	
	大麻	北広	大麻	北広	大麻	北広	大麻	北広
	n=33	n=35	n=33	n=45	n=16	n=17	n=96	n=104
不動産業者	24%	29%	48%	36%	25%	29%	32%	32%
親類・知人	21%	31%	12%	22%	13%	29%	15%	27%
自ら探した	21%	11%	18%	18%	31%	24%	25%	17%
インターネット	18%	3%	6%	2%	6%	0%	11%	3%
住宅情報誌	3%	9%	6%	11%	6%	0%	4%	8%
新聞	0%	0%	0%	4%	6%	12%	1%	4%
ちらし	0%	9%	0%	2%	6%	0%	1%	4%
その他	12%	9%	9%	4%	6%	6%	10%	6%

■: 決め手となった不動産情報提供元の 1 位項目、■: 2 位項目、■: 3 位項目

4-7 空地・空家の所有者の意向

北広島団地の空地・空家の所有者に対するアンケート調査結果から、売却・賃貸意向や希望売却価格、空家・空地の状況を明らかにする。

4-7-1 空家・空地の概要(表 4-7-1)

空地、空家の件数は、それぞれ 14 件、18 件である。敷地面積は 300～400 m²が 19 件と最も多い。延べ床面積は 100 m²未満や 100～150 m²、150～200 m²、200 m²以上のそれぞれが 2～4 件となっている。空家の建築年は 1990 以降が 7 件と最も多く、次いで 1970～1980 年の 5 件 1980～1990 年の 2 件である。

表 4-7-1 空地空家の概要

空家・空地	件数	敷地面積	件数	延べ床面積	件数	空家の建築年	件数
空家	14	200 m ² 未満	1	100 m ² 未満	3	1970 以前	0
空地	18	200～300	7	100～150	3	1970～1980	5
不明	2	300～400	19	150～200	4	1980～1990	2
		400 m ² 以上	4	200 m ² 以上	2	1990 以降	7
		不明	3	不明	22	不明	20

4-7-2 売却、賃貸意向、希望売却価格

空家・空地の所有者の売却意向は、「現在相手を探している」が 7 件、「1～2 年には売却したい」が 4 件の計 11 件が売却意向があり、それ以外の 16 件は不動産流通市場に当面でないことになる。売却の相手を現在探している場合の方法は、不動産業者に委託が 3 件、現地看板を出しているが 2 件、親類・知人を通じてが 1 件である。また「賃貸意向は現在相手を探している」が 3 件、「1～2 年には賃貸したい」が 1 件の計 4 件に留まり、「賃貸意向はない」が 14 件と売却に比べ賃貸意向は少ない。賃貸の相手を現在探している場合の方法は、不動産業者に委託が 2 件、親類・知人を通じてが 1 件である(表 4-7-2)。

売却意向のある物件で、希望売却価格が分かったものが 4 件あり、空地は 2 件で敷地面積が 330 m²、274 m²でそれぞれ 1000、900 万円、空家は 2 件で敷地面積が 274 m²、316 m²で建築年がそれぞれ 1988 年、1974 年でそれぞれ 850、1200 万円である(表 4-7-3)。

表 4-7-2 空家・空地の売却、賃貸意向

売却				賃貸			
意向	件数	探している方法	件数	意向	件数	探している方法	件数
現在相手を探している	7	不動産業者に委託	3	現在相手を探している	3	不動産業者に委託	2
1～2年には売却したい	4	親類・知人を通じて	1	1～2年には賃貸したい	1	親類・知人を通じて	1
将来的には検討	7	看板を出している	2	将来的には検討	1	看板を出している	0
意向はない	7	その他	1	意向はない	14	その他	0
わからない	2			わからない	3		
不明	7			不明	12		

表 4-7-3 希望売却価格と諸条件

No.	敷地面積	住宅の有無	延床面積	建築年	希望売却価格
1	330 m ²	無			1000
2	274 m ²	無			900
3	274 m ²	有	不明	1988	850
4	316 m ²	有	88	1974	1200

4-7-3 空家・空地の管理実態

空家・空地の所有者が実施している管理の具体的な内容は、敷地内の清掃・草刈りが20件と最も多く、それ以外は、外壁屋根の塗装や換気、除雪、雪降ろしである。管理を行う人は、本人・家族が11件、次いで民間業者10件、親類・知人3件である。管理で困っていることは、手間が大変が6件と最も多く、管理者を探すのが困難、委託料が高いがともに2件である(表 4-7-4)。

表 4-7-4 空地空家の管理内容、管理主体、困っていること
(空地空家所有者アンケート、複数回答)

管理内容	件数	管理の主体	件数	管理で困っていること	件数
外部清掃・草刈	20	本人、家族	11	手間が大変	6
外壁・屋根の塗装	3	民間業者	10	管理者探しが困難	2
換気	2	親類・知人	3	委託料が高い	2
冬季除雪	1	その他	2	その他	0
屋根雪降ろし	1				
その他	2				

4-7-4 不動産情報の提供や空家・空地の管理と住民の関わり(表 4-7-5)

空家・空地の増加は、地域の治安や美観上の不安や問題を引き起こす。特にその管理が適正に行われない場合、地域にとって悩ましい問題になる。ここでは、仮に高齢者などが戸建住宅から住み替えで転出する際に、空家・空地情報を地域住民に提供し、地域住民が

ら口コミで親類・知人に伝わり、NT外等からの転入を図る仕組みがあるとした場合の利用意向は、「利用したい」が7件、「利用を検討する」が10件と、多くの所有者が利用意向を示した。次に、発生する空地进行を住民が適正に管理する代わりに、冬季の堆雪場所や菜園として地域で活用することについては、「検討したい」が3件と「条件によっては検討する」が9件の計12件が利用意向を示した。ここで示された条件とは、「売却したいときにすぐに売れるようにする」などである。さらに、空家を住民が管理する代わりに、交流の場として地域で活用することについては、「検討したい」が2件である。

表 4-7-5 不動産情報の提供や空家・空地の管理と住民の関わり

住民による不動産情報提供	件数	住民による空地の管理と地域活用	件数	住民による空家の管理と地域活用	件数
利用したい	7	検討したい	3	検討したい	2
利用を検討する	10	条件によっては検討	9	条件によっては検討	0
利用しない	9	可能性はない	8	可能性はない	6
不明	8	その他	1	その他	1
		不明	13	不明	25

(3) 高齢者の住み替えにより市場に出る戸建住宅の状況(図 4-8-2 中②)

住み替え希望のある高齢者の現住宅は 100 坪程度の恵まれた敷地を有し、希望売却価格は 1000 万円台が多く、近年戸建転入者の購入価格と符合するため、高齢者の住み替えた後に新しい世帯が入居する可能性が高い。しかし、両団地では新耐震基準施行以前の住宅が 60%以上存在し、これらの住宅の中古住宅としての活用では耐震診断や耐震改修が課題となる。

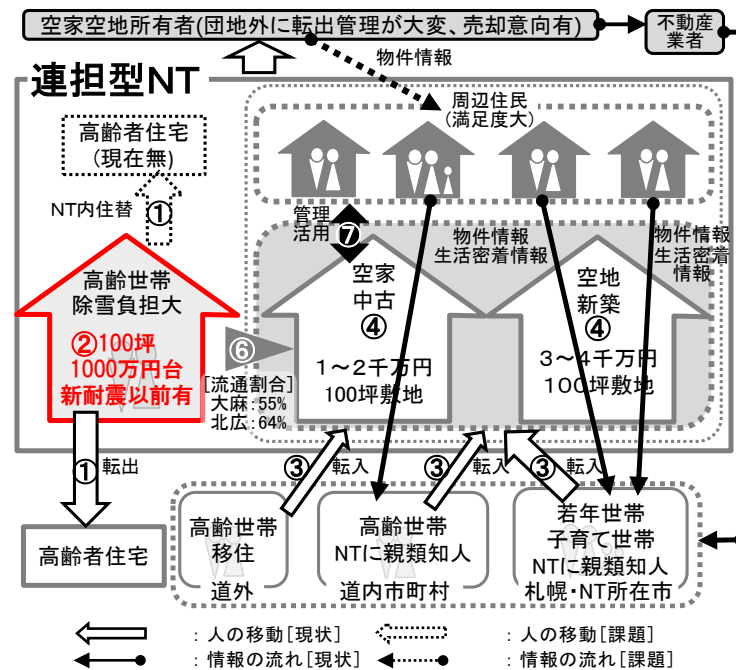


図 4-8-2 中古住宅流通を活用した世代交代の現状と課題[その 2]

(4) 若年層の転入による世代交代の状況(図 4-8-3 中③)

近年戸建転入者の戸建住宅世帯に占める割合は、大麻団地の 34%、北広島団地の 16%と、開発時期の早い大麻団地で住み替えが進んでいる。近年戸建転入者の世帯主年齢は 20 代、30 代が多く、子育て層も多いことから、世代交代が起こっていることが明らかになった。一方で 60 歳以上の転入も一定程度見られる。

20 代、30 代世帯の特徴は、前住地と就業場所は札幌市が多く、転入時に NT 内に親がいた世帯が多く、NT 居住経験者も見られる。

60 歳以上世帯では、前住地は他の道内市町村が多く、転入時に親以外の親類がいる世帯が多く、単身や二人世帯が多いことである。また、北広島団地では、60 歳以上世帯で、道外からの転入も比較的多く見られる。

20 代、30 代は親がいる NT に住み替え、60 歳以上は、子供がいる NT に地方から住み替えの動きがあると考えられる。

近年戸建転入者が利用した不動産情報の提供元は、不動産業者に加え、親類・知人が多く、決め手となった情報提供元としても、不動産業者に次いで親類・知人が多くなっている。親類・知人からは、教育環境や近所づきあいなどの、生活密着情報が得られるのが利点となっている。このように、NT内の居住者が若年層の転入の際に不動産情報を提供していることが明らかになった。



戸建住宅の高齢者は住み替え意向があっても、自宅の処分意向としては、売却と賃貸を合せて大麻団地で55%、北広島団地で64%に留まり、住み替え後の住宅が中古住宅市場に出されない場合が相当数発生する可能性がある。売却と賃貸の意向では、売却に比べ賃貸意向が小さい。また、空家・空地所有者の売却意向では、過半は当面市場に出ないこと、賃貸意向が小さいこと、売却や賃貸の相手を探す方法として不動産業者への委託に加え、現地看板や親類・知人を通じて行う例もあることが明らかとなった。戸建住宅を中古住宅市場に多く出すためには、一般の不動産流通に加え、周辺住民によるコミュニティ内での不動産情報の提供が有効と考えられる。

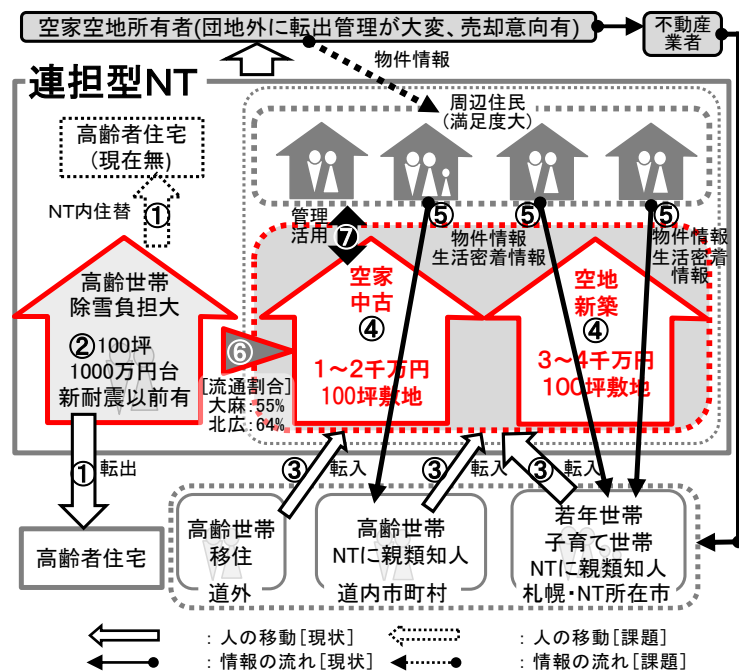


図 4-8-6 中古住宅流通を活用した世代交代の現状と課題[その 6]

(8) 空家・空地の管理と地域住民のかかわり(図 4-8-7 中⑦)

所有者は管理の手間や管理を受託する人探し、委託料が高いことに管理上困っている。また、所有者は、空家・空地情報を周辺住民の口コミで情報発信する仕組みがあれば利用する意向が強いこと、空家・空地の管理を地域住民が行う代わりに、冬季の堆雪場所や地域の交流の場として活用することの可能性があることを示した。

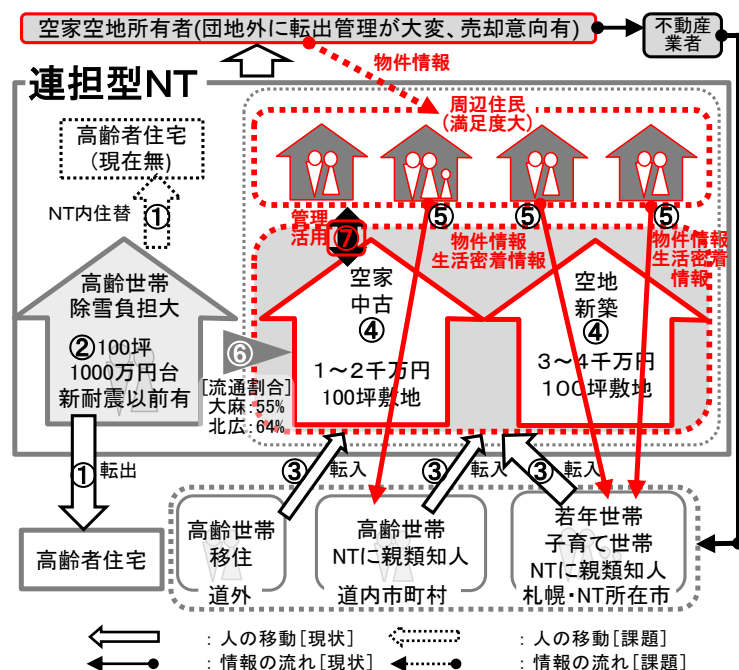


図 4-8-7 中古住宅流通を活用した世代交代の現状と課題[その 7]

(9) 戸建住宅流通による世代交代の具現化に向けた課題

以上のような、戸建流通による世代交代を具現化するためには、2 つの課題が考えられる。一つは、NT内に高齢者住宅の供給が必要なこと、もう一つは、空家情報を周辺住民に伝える仕組みが必要なことである。

4－9 第4章のまとめ

第4章では、連担型NTの再生に向けて、高齢者のNTからの住み替えや若年者のNTへの住み替えと中古住宅流通の状況を明らかにし、住み替えと中古住宅の活用による世代交代の可能性と課題を明らかにした。以下にその概要を記す。

(1) 戸建住宅の高齢者の団地内に住み続けるための住み替え

戸建住宅の高齢者は除雪や独居での生活が負担となり、サービス付き高齢者住宅等へ住み替えを希望している。NT内への住み替え希望も多いことから、高齢者住宅がNT内に立地することで、高齢者の既存の人間関係を継続でき、NTからの人口流出も防げる。

(2) 居住者から口コミによる若年層の転入

住み替えにより生ずる空家の情報は、周辺住民から親類・知人に口コミで伝わる。それらの中古住宅は安価なため、子供世代の若年層が転入することができる。

(3) 戸建住宅流通を活用した世代交代

(1)(2)から、空家・空地の所有者から空家情報が周辺住民に伝わり、周辺住民から空家情報に加え生活密着情報がNT外の親類・知人に発信され、コミュニティをベースにした住み替えが確立される。戸建住宅流通を活用した世代交代が可能になり、NTの再生につながると考えられる。

(4) 戸建住宅流通による世代交代の具現化に向けた課題

(3)を実現するためには次の2つの課題が考えられる。一つは、NT内に高齢者住宅の供給が必要なこと、もう一つは、空家情報を周辺住民に伝える仕組みが必要なことである。口コミによる住み替え支援など地域課題を解決する住民が主体となる組織「社会的企業(地域会社)」が必要となる。社会的企業については第5章で論じる。

第4章 注釈

注 1)国勢調査(平成 22 年)から、全国の戸建住宅の一般世帯の高齢化率は 27.3%に対し、共同住宅は 11.7%である。

注 2)千里ニュータウン再生ビジョン推進事業Ⅱ－住区再生プラン(平成18年3月 吹田市)

注 3)近年戸建転入者ヒアリングの対象は、北広島団地に 2000 年以降に転入した 8 人で、いずれも、未就学、小学生の子供がいる 20 代、30 代の母親で実施時期は 2011 年 6 月、調査項目は a.家族属性、b.建物状況、c.団地の評価、d.転入動機、e.転入時の親類知人の有無、f.不動産情報の内容と提供元など

参考文献

- 1) 瀬戸口剛他：公営住宅団地と周辺住宅地の住み替えに関する研究，都市計画論文集 No.29，pp.427-432，1994.11
- 2) 北原啓司：コンパクトシティにおける住み替えの可能性に関する研究，地方都市の街なか再生と都市マネジメント，都市計画，日本建築学会大会学術講演梗概集，F-1，pp.259-262，2007.07
- 3) 樋口秀他：地方都市における住み替えによるコンパクトシティ実現への課題に関する研究，長岡市と青森市の比較分析，日本建築学会大会学術講演梗概集，F-1，pp. 491-494，2008.07
- 4) 原田陽子：戦後日本の初期ニュータウンにおける住環境評価と住み替え意向に関する比較研究，千種台団地，香里団地，千里ニュータウン，高蔵寺ニュータウンの特性把握を通して，日本建築学会計画系論文集 No.619，pp.9-16，2007.9
- 5) 鈴木佐代他：中高年世帯の住み替えによる郊外戸建住宅地のストック活用に関する研究，横須賀市マボリシーハイツを事例として，日本建築学会計画系論文集 No.634，pp.2725-2732，2008.10
- 6) 中園他：戸建住宅市場における住み替え連関モデルを用いた滅失空家数の推計，日本建築学会計画系論文集 No.596，pp.147-153，2005.10
- 7) 高木恭子他：千里ニュータウンにおける戸建て住宅のリフォームと建替えの実態，長寿命化を目的とした住宅のリフォーム手法に関する研究，日本建築学会計画系論文集 No.556，pp.189-195，2002.6
- 8) 田中千春：地方都市における世帯のライフステージによる都心と郊外間の住み替え意向に関する検討，前橋市を事例として，日本都市計画学会都市計画論文集 45(3)，pp.259-264，2010.10

第5章 ニュータウンの具体的な再生方策と地域マネジメント

-
- 5－1 研究の背景・目的
 - 5－2 研究の方法
 - 5－3 孤立型NTにおける新規居住者の転入促進の
ための公営住宅の活用に関する考察
 - 5－4 民間による高齢者住宅誘導のための公営住宅
整備に関する考察
 - 5－5 住民による地域課題を解決する地域マネジメ
ントに関する考察
 - 5－6 第5章のまとめ

5-1 研究の背景・目的

N Tの再生では、千里N Tなどで行われているようなU R住宅を活用した大規模なリノベーションにより、住宅に加え福祉などの新たな都市機能をつくり出す手法がある。しかし、前述の北海道内のN Tでは、当初の開発事業主体の自治体の財政の逼迫や、N Tへの転入ポテンシャルが千里N Tほど高くないことなどから、大規模な公共投資による再生は困難な状況である。また、N Tのみならず、全国の既存市街地において、人口減少の進行により、インフラの維持・更新など地域経営に関する一人あたりのコストの増大が大きな負担となると考えられる。一方で、N Tでは、就労時には母都市等へ通勤し、地域との関わりが希薄であった大量の団塊の世代がリタイヤすることで地域に還り、まちづくり活動の担い手となることが期待できる。

本章では、第3章で論じた母都市との連担性を視点に、公営住宅の再整備など「公」によるハード整備と運用に加え、リタイヤした団塊の世代などによる「住民」による地域マネジメントによるN Tの再生方策の方向性を示す。

まず、孤立型N Tの大空団地を対象に、新規居住者の転入を図るための公営住宅の活用方策を提示する。

次に、北広島団地を対象に、戸建高齢世帯がN T内に住み続けられるために、公営住宅の集約建て替えにより用地を確保し、サービス付き高齢者住宅の供給誘導の可能性を明らかにする。

最後に、北広島団地を対象に、戸建居住者の大きな負担となっている除雪について、住民が主体的に関わることによる新たな除雪方法の可能性を明らかにした上で、N Tで抱える課題に対応する住民が中心となる地域活動を行う社会的企業(地域会社)を想定し、必要な取り組みや組織について提示する。

5-2 研究の方法

5-2-1 「5-3 孤立型NTにおける新規居住者の転入促進のための公営住宅の活用に関する考察」における方法

本章3節の「孤立型NTにおける新規居住者の転入促進のための公営住宅の役割に関する考察」においては、孤立型NTである大空団地を対象に、第2章での現状分析および、第3章の解析結果により考察を行う。

5-2-2 「5-4 高齢者住宅誘導のための公営住宅整備に関する考察」における方法

本章4節の「高齢者住宅誘導のための公営住宅整備に関する考察」においては、道営住宅の建て替え計画が検討されている北広島団地を対象に、まず、第2章の現状分析から、戸建住宅の高齢世帯の団地内のサービス付き高齢者住宅への住み替えニーズを把握する。次に、北広島団地内の公営住宅の建て替え計画について、北海道庁へのヒアリング調査等により新たなNT機能の創出のための敷地の確保の可能性を明らかにする。最後に、戸建住宅のデベロッパー、高齢者住宅を供給する社会福祉法人、コンビニエンスストアなどの事業者を対象に北広島団地内への進出意向や課題等をヒアリング調査により把握する。事業者ヒアリング調査概要は表5-2-1のとおり。

表 5-2-1 民間事業者を対象にした北広島団地への進出意向把握のヒアリング調査概要

調査対象	調査内容
○福祉等施設(3社) ○高齢者等住宅(4社) ○民間分譲マンション事業者(2社) ○戸建て住宅事業者(2社) ○商業施設(小売店舗)事業者(1社)	○北広島団地の評価(事業分野の市場としての認識) ○北広島団地及び道営住宅敷地の活用の可能性 ○活用する可能性がある場合の要件 ・敷地位置、規模、形状 ・事業実施に係るスケジュール ・その他要件(行政施策等の支援)

5-2-3 「5-5 住民による地域課題を解決する地域マネジメントに関する考察」における方法

本章5節の「住民による地域課題を解決する地域マネジメントに関する考察」においては、自治体がニュータウンの活性化計画を検討している北広島団地を対象に、第2章の現状分析及び住民ワークショップにより考察する。この住民ワークショップは厚生労働省の平成20年度社会福祉推進事業として、社団法人北海道総合研究調査会が実施した「ニュータウン(大規模住宅団地)の継続的な住民活動を支える地域ネットワークの構築に関する調査研究」で行われたもので、筆者はその委員として除雪に関するワークショップをコーディネータとして参画した。

5-3 孤立型NTにおける新規居住者の転入促進のための公営住宅の活用に関する考察

第4章では、連担型NTの大麻NTと北広島NTを対象に、新規居住者の転入などの住み替え推進方策を提示した。ここでは、戸建住宅における高齢化が著しく、新規居住者の転入が進まない孤立型NTの大空団地において、新規居住者の転入促進方策について考察する。

5-3-1 大空団地の状況

第2章の現状分析から、大空団地の状況を再整理する。

(1) 人口減少、少子高齢化状況

大空団地では、人口は昭和55年をピークに、世帯数は昭和60年をピークに減少傾向にある。一方、帯広市全市では、人口は平成12年をピークに減少傾向にあるが、世帯数は増加傾向にある(図5-3-1)。

大空団地の高齢化率は全市に比べ高く、平成20年では全市20.8%に対し29.6%で、若年人口率は全市に比べ低く、平成20年では全市13.4%に対し11.8%である(図5-3-2)。

また、戸建住宅で60歳以上の高齢者がいない世帯は27%と道内8団地の中で最も高齢世帯が多くなっている。一方で、集住賃貸では非高齢世帯が多くなっている(図5-3-3)。

このように、戸建住宅における高齢化が進行している中で、団地内の若年世代の新規居住者の転入促進が課題となっている。

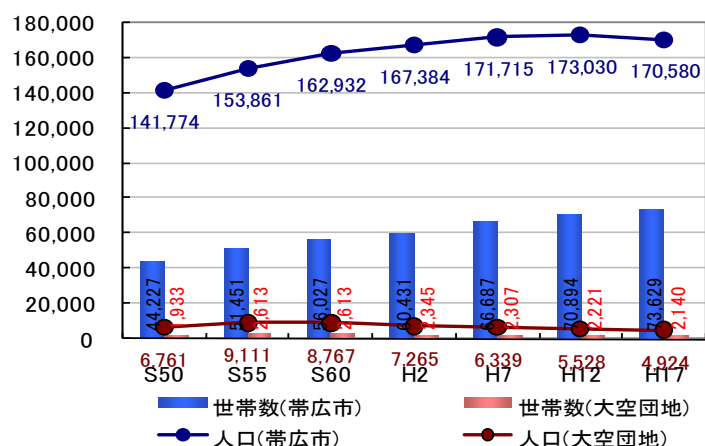


図5-3-1 帯広市、大空団地の人口、世帯数の推移(国勢調査)(第2章 図2-7-4再掲)

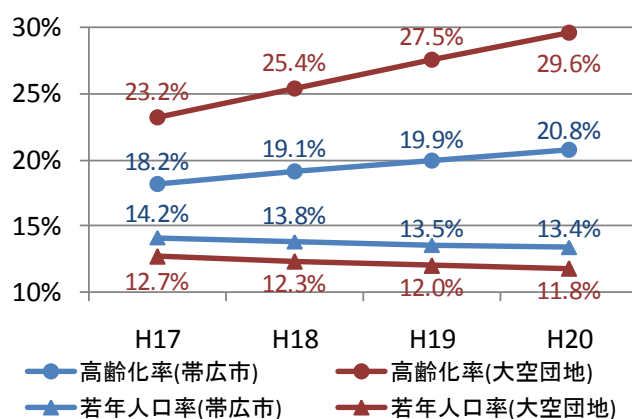


図 5-3-2 近年の少子高齡化率の推移(住民基本台帳) (第 2 章図 2-7-5)

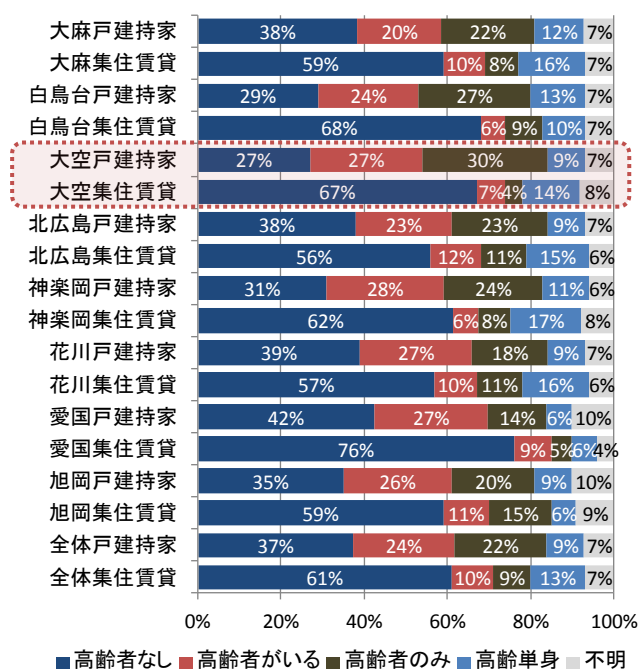


図 5-3-3 住宅種類別の高齢世帯の状況(アンケート調査)

(2) 大空団地の住宅、土地の状況

大空団地の戸建住宅の老朽度については、築年数は 30 年以上が 60%を占め、老朽化が進んでいる(図 5-3-4)。

大空団地の戸建住宅地における空家・空地状況について、初期に開発された大空町 2, 3 丁目の 220 戸についてゼンリン住宅地図で苗字および建物の有無により、それぞれ空家と空地を判断した。その結果、空家・空地の割合は、平成 3 年で 5%、H18 年度では 13%と増加傾向にある(図 5-3-4)。また、平成 18 年の空家率は、道内 8 団地の中で最も空家・空地率が大きくなっている(表 5-3-1)。

大空団地の地価の動向について、第一種低層住居専用地域と第二種低層住居専用地域の

地価の公示価格を団地内と帯広市全体のそれぞれ平均値でその推移を見ると、大空団地は市全体より1万円/㎡程度安くなっている(図5-3-5)。

以上から、老朽化した住宅が多く、前述の戸建持家における高齢化が著しいことから、今後も空家・空地が増加することが懸念される。しかし、地価が市内の住宅地の中でも安価なため、若年者等が取得しやすい状況であるとも考えられる。

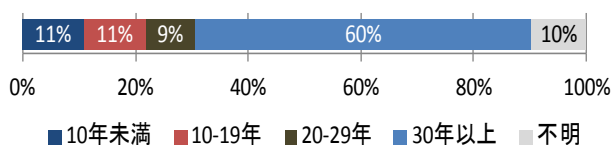


図 5-3-4 築年数別の戸建住宅戸数割合(アンケート調査)

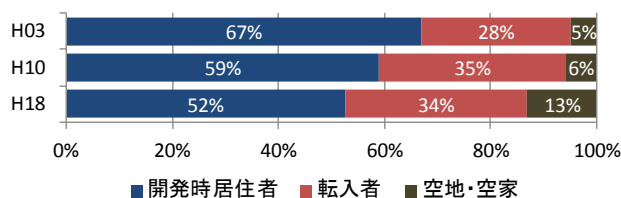


図 5-3-4 開発当時の居住者割合と空家・空地割合の推移(ゼンリン住宅地図による)

表 5-3-1 道内NTの戸建住宅地の空地・空家の割合

NT名	平成18年
大麻団地	5%
白鳥台団地	10%
大空団地	13%
北広島団地	8%
神楽岡	7%
花川団地	6%
愛国団地	2%
旭岡団地	4%

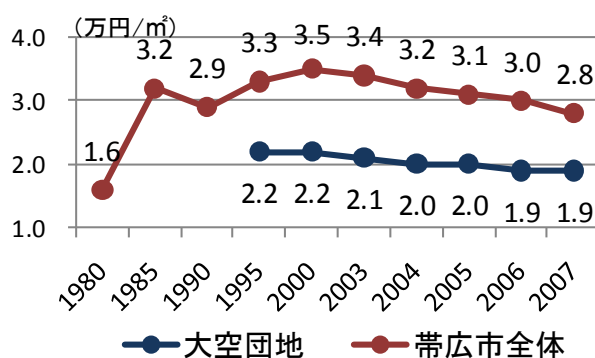


図 5-3-5 第一種低層住居専用地域と第二種低層住居専用地域の地価の公示価格の推移

5-3-3 新規居住者の転入状況

第2章の現状分析から、大空団地の状況を再整理する。

(1) 近年転入世帯の住み替え状況

団地での居住年数が10年未満の世帯を「近年転入世帯」とする。戸建持家の近年転入世帯は11%に対し、集住賃貸は61%存在する(図5-3-6)。これにより、主に公営住宅で住み替えが起こっていることが明らかになった。

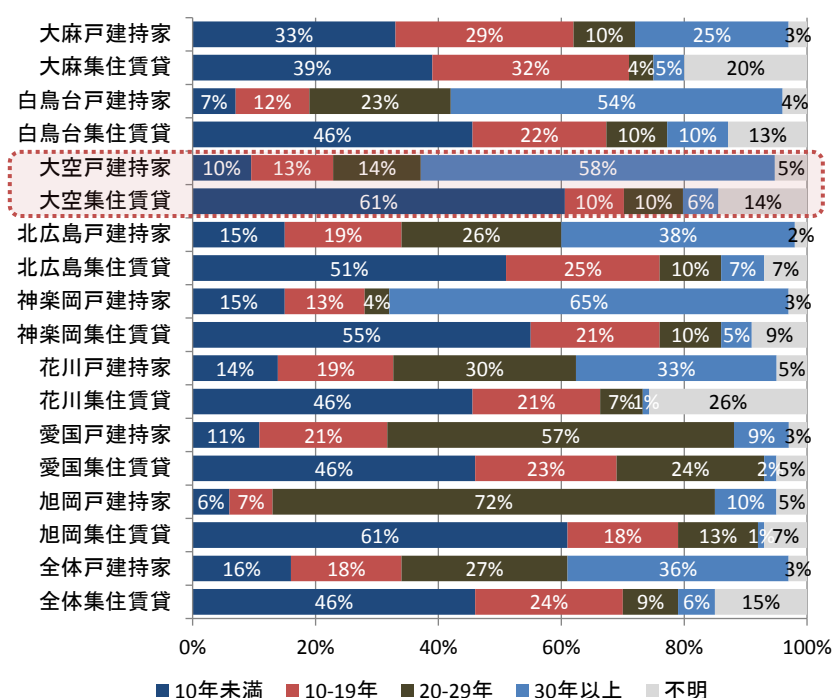


図 5-3-6 住宅種類別の居住年数別世帯割合 (アンケート調査)

(2) 前住地と住宅種類

持家戸建住宅と集住賃貸住宅の「近年転入世帯」の前住地は、大空団地内がそれぞれ35%、45%、帯広市内がそれぞれ45%、41%である(図5-3-8)。

「近年転入世帯」の従前の住宅種類は、持家戸建住宅の団地内からでは持家が43%と最も多く、親族と同居から世帯分離したのが29%、公営住宅、社宅がともに14%である。また、持家戸建住宅の団地外からでは民間賃貸住宅が62%と最も多い。集住賃貸住宅の従前住宅は団地内では、公営住宅が79%と最も多く、公営住宅の建て替えに伴う住み替えと考えられる。また、集住賃貸住宅の団地外では、民間賃貸住宅が64%と最も多い(図5-3-9)。

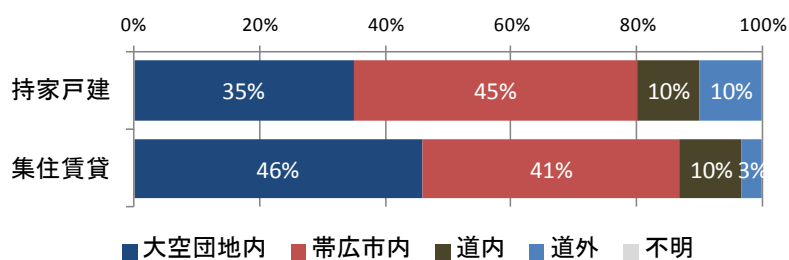


図 5-3-8 近年転入世帯の前住地(アンケート調査)

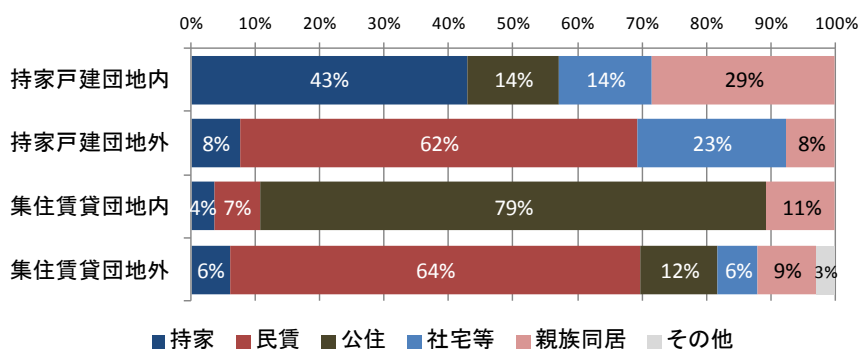


図 5-3-9 近年転入世帯の従前の住宅種類(アンケート調査)

(3) 近年転入世帯の団地選択理由

「近年転入世帯」の大空団地を選択した理由は、上位から「静かな環境だったから」が 54%、「近くに親類、または知人などがいたから」が 46%、「価格または家賃が他の地域より安かったから」が 31%と良好な住環境に加え、親類・知人などのコミュニティや地価の安さが評価されている(図 5-3-10)。

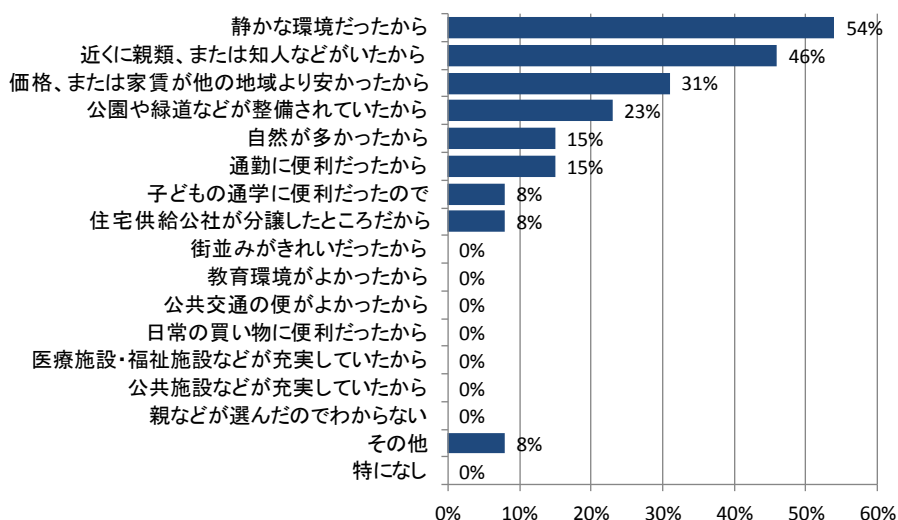


図 5-3-10 近年転入世帯の団地選択理由(アンケート調査)

5-3-4 戸建住宅居住者の集合住宅への住み替えに関する意向

第2章の現状分析から、大空団地の状況を再整理する。

戸建住宅居住者が高齢化に伴い自立的な生活ができなくなった際などの住み替えを想定し、戸建住宅から集合住宅への住み替え意向についてアンケート調査から把握する。

(1) 集合住宅への住み替え意向

戸建住宅から集合住宅への住み替え意向は、全体で「すぐに住み替えたい」、「すぐではないが住み替えを考える」を合わせて30%である(図5-3-11)。

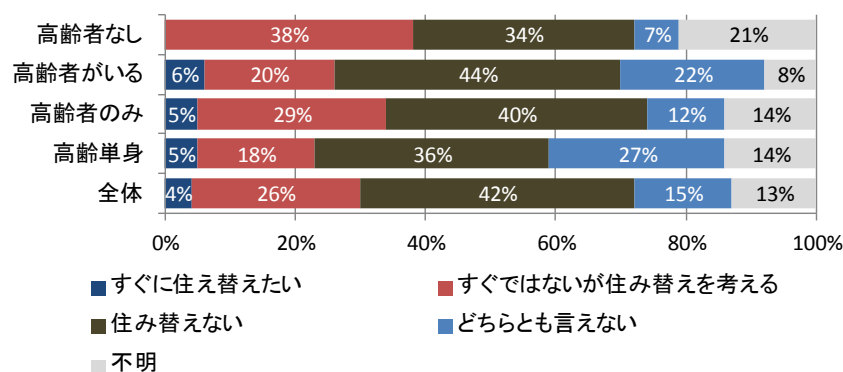


図 5-3-11 集合住宅への住み替え意向(アンケート調査)

(2) 集合住宅住み替え意向世帯の希望場所

「集合住宅住み替え意向世帯」の希望住み替え場所は、「帯広市内」38%と「団地内」30%である(図5-3-12)。

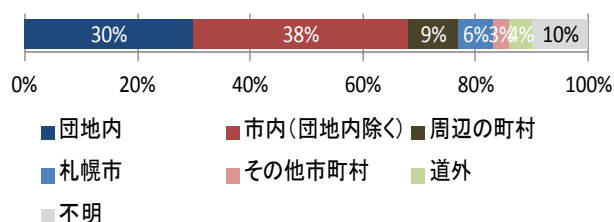


図 5-3-12 集合住宅住み替え意向世帯の希望場所(アンケート調査)

(3) 集合住宅住み替え意向世帯の希望住宅

「集合住宅住み替え意向世帯」の希望する住宅種類は、「高齢者サービス付き住宅」が39%と最も多く、次いで「道営・市営住宅」23%、「民間分譲マンション」の11%である(図5-3-13)。

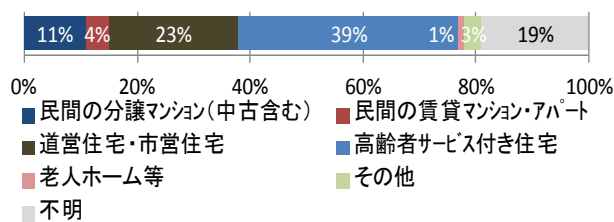


図 5-3-13 住み替え意向のある人の希望住宅種類(アンケート調査)

(4) 住み替え希望者の現住宅処分意向

集合住宅住み替え意向がある世帯の住み替えの際の現住宅の処分意向を見ると、「売却したい」が36%と最も多く、次いで「家族親族が住む」が21%、「賃貸したい」が16%、「空家のまま持っている」が6%である(図 5-3-14)。戸建居住者が集合住宅に住み替える際に、現住宅が中古住宅市場にでる割合は「売却したい」「賃貸したい」を合わせて52%となる。売却意向のある人の希望売却価格は、1000万円未満が56%で、賃貸意向のある人の賃貸希望価格は5万円/月が14%、5～7.5万円/月が71%である(図 5-3-15、16)。

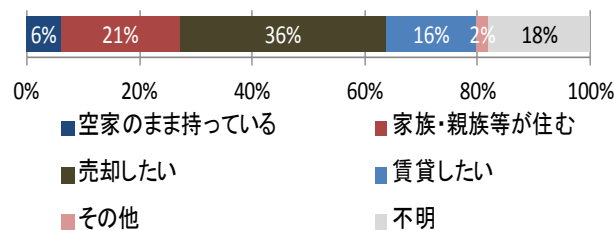


図 5-3-14 住み替え意向のある人の現住宅の処分意向(アンケート調査)

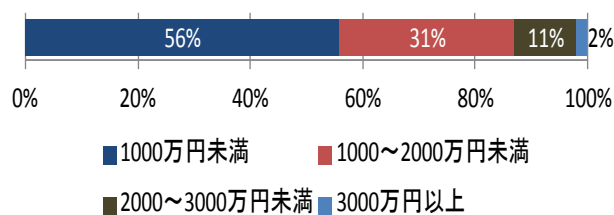


図 5-3-15 住み替え意向のある人の現住宅の希望売却価格(アンケート調査)

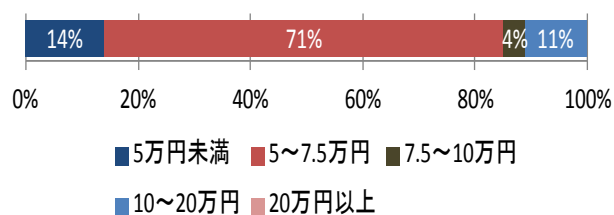


図 5-3-16 住み替え意向のある人の現住宅の希望賃貸価格(アンケート調査)

5-3-5 新規居住者の転入促進における公営住宅の機能と役割

前述から孤立型NTである大空団地における、住み替えなどに関する公営住宅の機能と期待される役割について考察する。

(1) 環境に配慮した公営住宅の再整備によるNTの住環境の保全・向上

大空団地では、道営住宅と市営住宅の建て替えにおいて、建物の省エネルギー化を図り豊かな外構を有する環境共生公営住宅が建設されている(写真 5-3-1)。また、老朽化した4階建ての住棟を大規模修繕し、エレベータの設置や断熱などの性能向上を図るなど、環境に配慮した再整備を行っている(写真 5-3-2)。このような公営住宅による住環境整備は、NTの価値を保全・向上し、団地外から公営住宅への転入ポテンシャルを大きくする。



写真 5-3-1 環境共生公営住宅



写真 5-3-2 全面改善した公営住宅

(2) 公営住宅による新規居住者の転入促進と世代ミックス機能

1) 子育て世代の公住への転入による世代ミックス機能(図 5-3-17 中の①)

大空団地では、持家戸建住宅の居住者の急激な高齢化が進行している。一方、公営住宅がほとんどを占める賃貸集合住宅では、戸建住宅に比べ高齢化率は低く、子どもを有する世帯割合も高くなっている。大空団地における公営住宅では、空室が発生した場合、公募によりすぐに入居する状況である。このように公営住宅は、住み替えが相当数あることから、若年世帯が転入し、世代をミックスする機能を有している。この機能を積極的に活用するために、若年世帯を優先的に入居させる特定目的入居制度を積極的に活用し、高齢化するNTの世代ミックス化を図る。特に世帯収入が公住の収入基準より大きくても収入基準の控除が得られる子育て世帯の入居を誘導することにより、団地内の戸建住宅への将来的な住み替えを図る可能性がある。

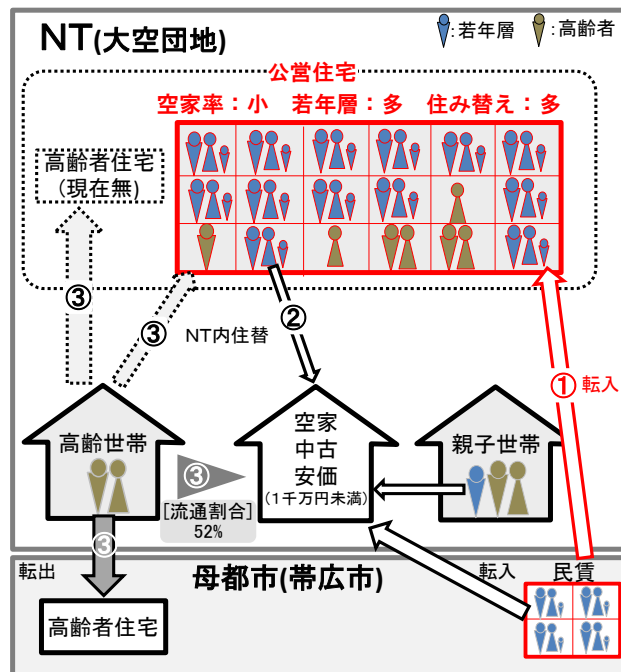


図 5-3-17 公営住宅による新規居住者の転入促進と世代ミックス機能[その 1]

2) 公住がNT内の安価な中古戸建住宅へ転入者の第一次受け皿(図 5-3-18 中の②)

また、大空団地内の中古戸建住宅は安価で、公営住宅から戸建住宅に住み替える世帯も見られる。一方で、戸建持家の高齡世帯で公営住宅への住み替え意向がある。現行の公営住宅制度では、持家を有する世帯の公営住宅への入居は認められていないが、売却を前提とした入居を認めるなどの柔軟な運用により、戸建持家の高齡者の公営住宅への住み替えにより団地内に住み続けることが可能になる。

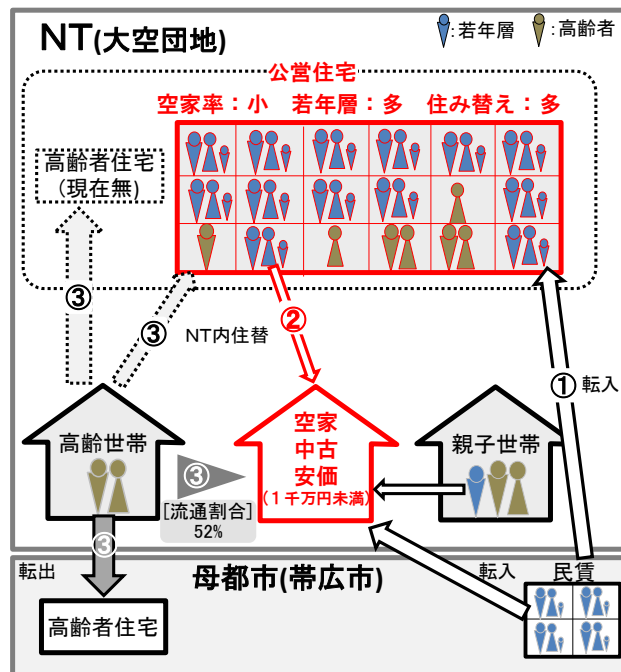


図 5-3-18 公営住宅による新規居住者の転入促進と世代ミックス機能[その 2]

3) 戸建高齢者の公住への住み替えによる中古住宅市場の活性化(図 5-3-19 中の③)

シルバーハウジングなど高齢者用の公営住宅や高齢者サービス付きの公的住宅の供給により、戸建持家の高齢世帯がそれらの住宅への住み替え、団地内に住み続けが可能となる。そして、空家となる中古の戸建住宅に、団地内の公営住宅や団地外から子育て世帯などの住み替えが促進され、ミスマッチが解消される。

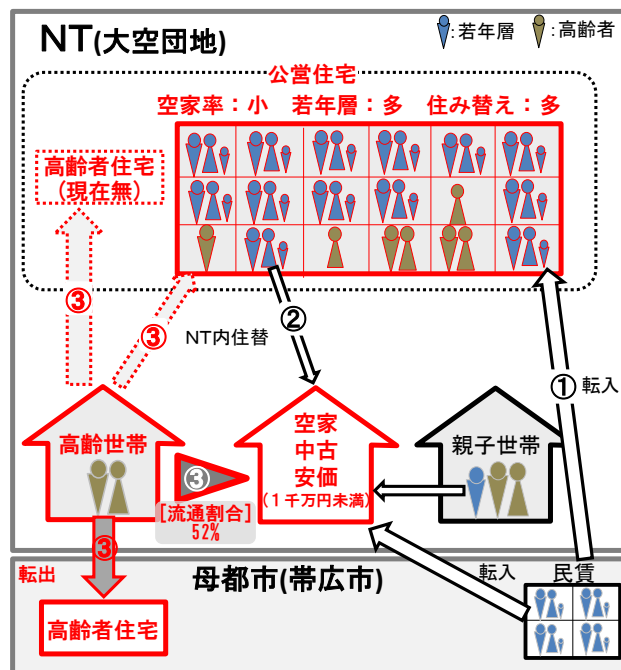


図 5-3-19 公営住宅による新規居住者の転入促進と世代ミックス機能[その3]

(4) 孤立型NTにおける公営住宅の役割

上述から、転入ポテンシャルが小さく、高齢化が進行する孤立型NTにおいて、NTの価値の保全・向上のための再整備や、団地外からの若年世帯の転入誘導を図る入居者管理・運用、団地内の戸建持家の高齢世帯の団地内住み続けと中古戸建住宅流通の促進のための新たな高齢者用住宅の供給などにより、良質で持続的な住宅地としてNTの再生に寄与できる。

5-4 民間による高齢者住宅誘導のための公営住宅整備に関する考察

道営住宅の建て替え計画が検討されている北広島団地を対象に、戸建住宅の高齢世帯の団地内の高齢者住宅への住み替えニーズを把握し、公営住宅の建て替えにより余剰地を確保し、民間事業者による高齢者住宅の供給の可能性を明らかにする。

5-4-1 戸建持家の高齢世帯の団地内の高齢者用住宅への住み替えニーズ

第2章の現状分析から、戸建持家の高齢世帯の住み替えニーズを整理する。

(1) 延べ床面積と世帯人数のミスマッチ

戸建持家住宅世帯で60歳以上を高齢者とする「高齢者のみ」と「高齢単身者」は合わせて48%である(図5-4-1)。これらの世帯について、世帯人数の一人当たり面積は、40㎡以上が88%、50㎡以上が76%、60㎡以上が55%である(図5-4-2)。また、住宅の広さについての評価は、「高齢単身」、「高齢者のみ」で「広すぎる」がそれぞれ13%、6%、「やや広い」がそれぞれ21%、25%である(図5-4-3)。これらから、高齢化とともに世帯人員が減少していくなかで、一人あたりの延べ床面積が大きくなり、必要以上に大きな床面積の住宅に住むいわゆるミスマッチが発生していることがうかがえる。

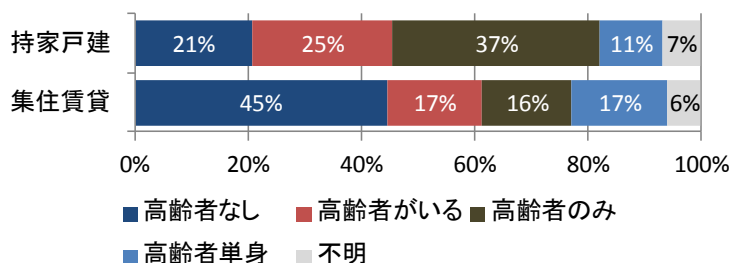


図5-4-1 建物種類別の60歳以上の高齢者に関する世帯状況別の世帯数割合(アンケート調査)

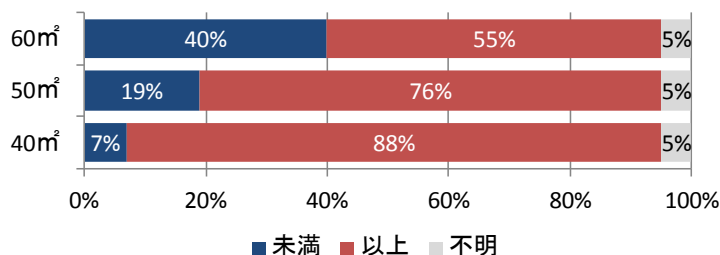


図5-4-2 戸建住宅の「高齢者のみ」と「高齢単身者」世帯の一人当たり面積が40㎡、50㎡、60㎡以上割合(アンケート調査)

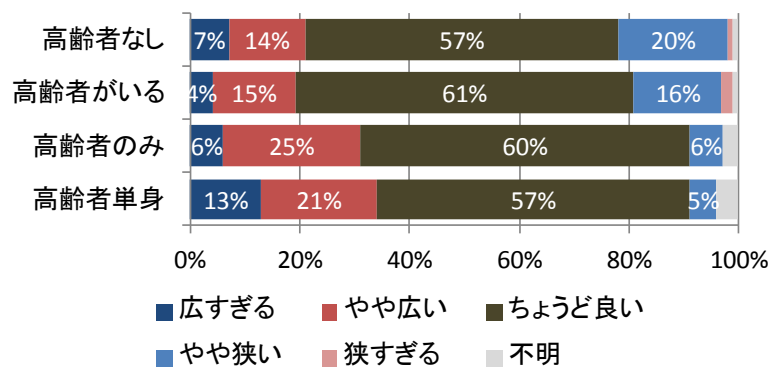


図 5-4-3 戸建住宅の高齢世帯分類別住宅の広さに対する評価(アンケート調査)

(2) 高齢者用住宅への住み替えニーズ

戸建住宅の 60 歳以上の高齢者世帯状況別の集合住宅への住み替え意向は、「すぐに住み替えたい」「すぐではないが住み替えを考える」を合わせると「高齢単身」で 35%、「高齢者のみ」で 39%である(図 5-4-4)。

住み替え意向のある人(「すぐに住み替えたい」「すぐではないが住み替えを考える」)について、希望住み替え場所の割合を見ると、「札幌市」と「団地内」がほぼ同じでそれぞれ、38%、37%である(図 5-4-5)。

住み替え意向のある人(「すぐに住み替えたい」「すぐではないが住み替えを考える」)について、希望する住宅の種類は、「高齢者サービス付き住宅」が 31%と最も多く、次いで「民間分譲マンション」の 24%、「道営・市営住宅」の 15%である(図 5-4-6)。

以上から、団地内の高齢者サービス付き住宅の具体的な需要量を推計する。推計式は次のとおりである。

[団地内のサービス付き高齢者住宅に住み替える需要量] = [戸建住宅世帯数] × [高齢世帯率] × [住み替え希望率] × [団地内希望率] × [サービス付き高齢者住宅希望率]

- ・ 高齢単身者ですぐに住み替えたい世帯
 $3565 \text{ 世帯} \times 11\% \times 6\% \times 37\% \times 31\% = 3 \text{ 世帯}$
- ・ 高齢者のみ世帯ですぐに住み替えたい世帯
 $3565 \text{ 世帯} \times 11\% \times 29\% \times 37\% \times 31\% = 13 \text{ 世帯}$
- ・ 高齢単身者ですぐにはないが住み替えを考える世帯
 $3565 \text{ 世帯} \times 37\% \times 2\% \times 37\% \times 31\% = 3 \text{ 世帯}$
- ・ 高齢者のみ世帯ですぐにはないが住み替えを考える世帯
 $3565 \text{ 世帯} \times 37\% \times 37\% \times 37\% \times 31\% = 56 \text{ 世帯}$

以上から、高齢世帯で団地内のサービス付き高齢者住宅の需要量は、すぐに住み替えたいが 6 世帯、すぐにはないが住み替えを考える世帯が 69 世帯と推計できる。ただし、アンケート調査回答時には、北広島団地内にサービス付き高齢者住宅は存在していないため、

小さめに回答されていることも考えられる。

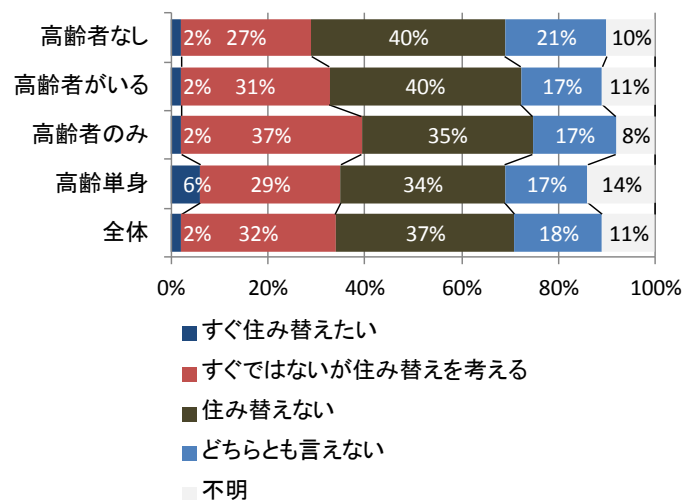


図 5-4-4 集合住宅への住替え意向 (アンケート調査)

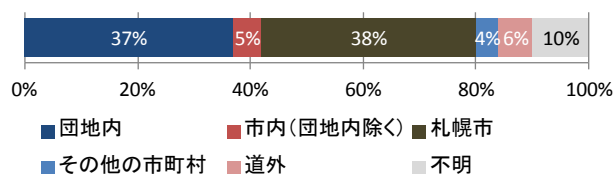


図 5-4-5 集合住宅に住替え意向のある人の希望住替え場所 (アンケート調査)

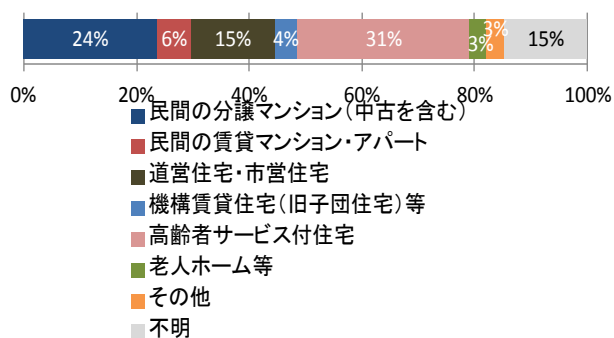


図 5-4-6 住替え意向のある人の希望住宅種類 (アンケート調査)

5-4-2 道営住宅の再整備による余剰地の可能性

北海道は、北広島団地において、建設年次の古い輝見町団地と高台町団地の建て替え計画を検討している。その中で、現在の広い敷地を集約し余剰地を生み出してNTの再生に寄与する土地利用を図ることも検討されている(図 5-4-7)。そこで、道営住宅の再整備により余剰地を生み出せると考えられる。

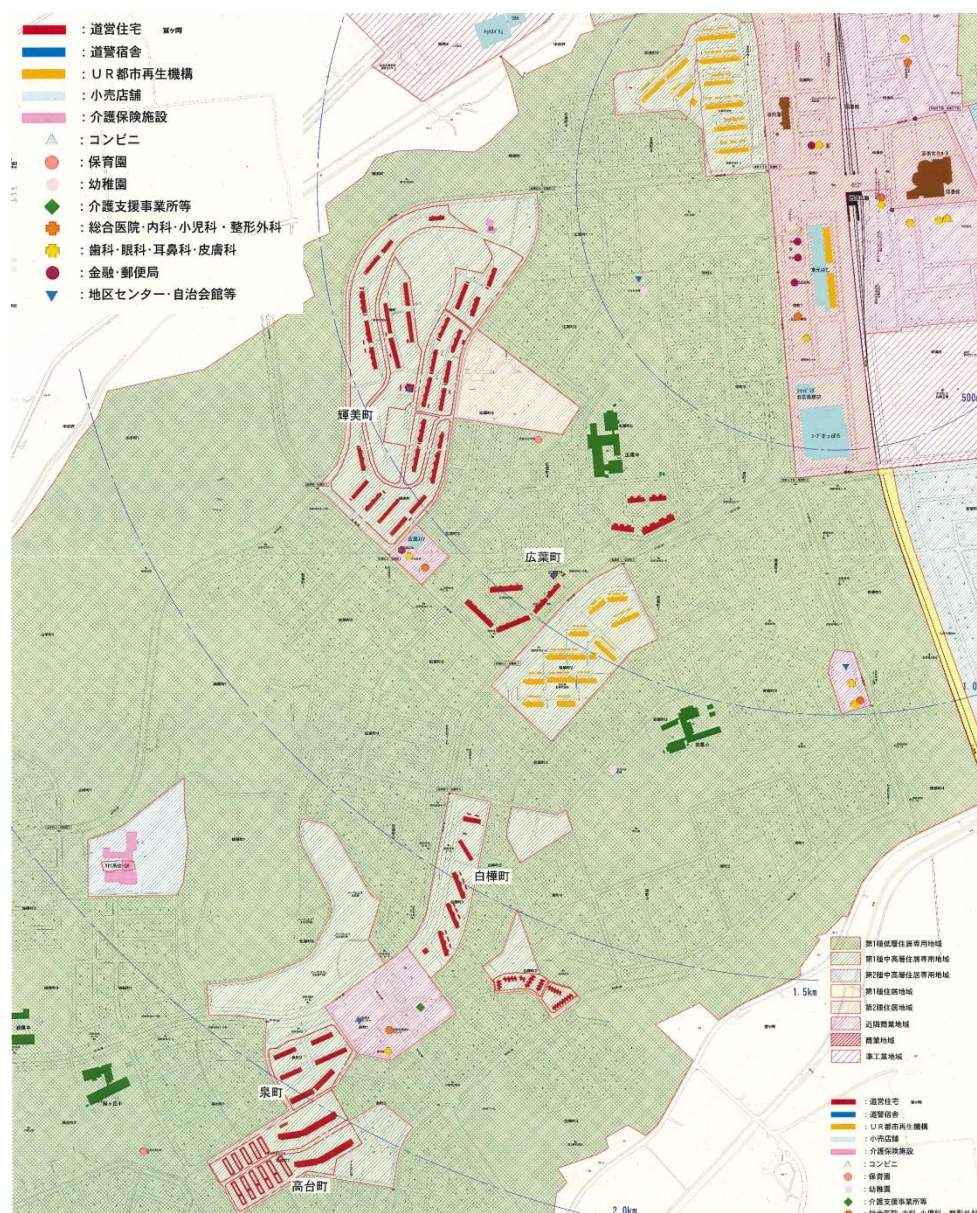


図 5-4-7 北広島団地の公営住宅

5-4-3 民間事業者等による北広島団地内での新たな施設立地意向

道営住宅の輝美団地の建て替えによる余剰地が生み出せると仮定し、5-4-2 で示した事業者を対象に、新たな施設等の立地意向についてヒアリング調査を実施した。その結果を、事業者毎に以下に記す。

(1) 文化学習施設や屋内運動スペース（北広島市）

北広島市へのヒアリング調査から、総合計画等での位置づけがないことから、現状では実現可能性は低いことがうかがえた。

(2) 民間分譲マンション事業者(2社)

民間分譲マンション事業者のヒアリングから、北広島団地では、民間分譲マンションは駅直結のもの以外は売れ行きが芳しくなく、輝美団地の位置では供給する可能性はほとんどないことがうかがえた。

(3) 戸建住宅地のデベロッパー(2社)

戸建住宅地の開発を行うデベロッパーのヒアリングから、現状の地価での戸建住宅の分譲は、空き宅地を抱えるリスクが高く実施する可能性は無いことがうかがえた。

(4) コンビニエンスストア(1社)

コンビニエンスストアの企画部局へのヒアリングから、駅前の地区センター以外にはほとんど小売店が無く、高齢者が多い地域なので、高齢者をターゲットした店舗を出店したい意向があった。また、現状では、商業系用途の地区センター、サブセンターでしか出店できず、第一種低層住居専用地域で可能な 50 ㎡以下の店舗を有する併用住宅では床面積が足りず出店できないため、出店できる土地があれば検討したい意向があった。

(5) 高齢者向け住宅(介護付き高齢者賃貸住宅)(3社)

高齢者向け住宅について3事業者のヒアリングから、事業の実施意向があった。その理由は、北広島団地は、戸建住宅で高齢化が進んでいるにも関わらず、高齢者向け住宅がないこと、また、居住者階層も低所得者ではないため、経営的にも十分可能であるとの意向が明らかになった。また、ヒアリング調査をした2事業者は、実際に北広島団地内の事業進出を検討した経緯があり、その際は土地が見つからず断念した経緯があった。

ただし、高齢者向け住宅の実際の供給においては以下の要件が必要であることが明らかになった。

1) 敷地要件

現在、道営住宅の建替が想定される、「輝美団地」と「高台団地」の位置を具体的に示し敷地要件を確認した。

介護保険事業による高齢者住宅では、公共交通によるアクセスの良さが重要である。入居当初は健常者が多いため、居住者が徒歩で行ける商業施設があること、職員は札幌市内からの通勤が想定されることから、駅から歩ける範囲にあることが重要である。

以上から、適合する土地としては、輝美団地の中でも最も駅に近い北東側の平らな敷地 1500～5000 ㎡が示された(図 5-4-8)。

2) 特定施設の認定

高齢者等住宅などの住居系福祉施設は、介護保険の特定施設の認定を受けることが事業経営にとって重要な要件となる。特定施設の認定は、北広島市の高齢者保健福祉計画(介

護保険事業計画／事業期間3年間）により北広島市が定める事業量（床／室）に基づき認定される。このため、余剰地を特定施設等で活用する場合、第5期介護保険事業計画（H24～26）に事業等を定めることが必要であることから、道の公営住宅整備担当部局と市の福祉部局、住宅部局との連携が不可欠である。

3) 市などの支援

各事業者にとって敷地購入の負担が大きく、購入または、賃貸する場合は、できるだけ負担が小さくなるように、市などから支援があると、より可能性が向上する。



図 5-4-8 高齢者向け住宅の適合地

(6) 通所型の福祉等施設（デイサービス、地域交流、生きがいの場）

1 つの福祉法人が団地内で通所型の福祉施設の事業展開を具体的に模索していた。その理由は、団地内に通所型の福祉施設がないことからニーズが見込まれること、高齢化が進行する中でコミュニティの活性化が重要であることなどであった。

ただし、以下の要件が必要である。

1) 敷地要件

できるだけ多くの団地居住者が歩いてアクセスできる立地が必要で、高台団地内に 2000

m²程度の規模が適合地として示された(図 5-4-9)。

2) 市などの支援

事業者にとって、敷地購入の負担が大きく、購入または賃貸する場合には、できるだけ負担が小さくなるように、市などから支援があると、より可能性が向上する。

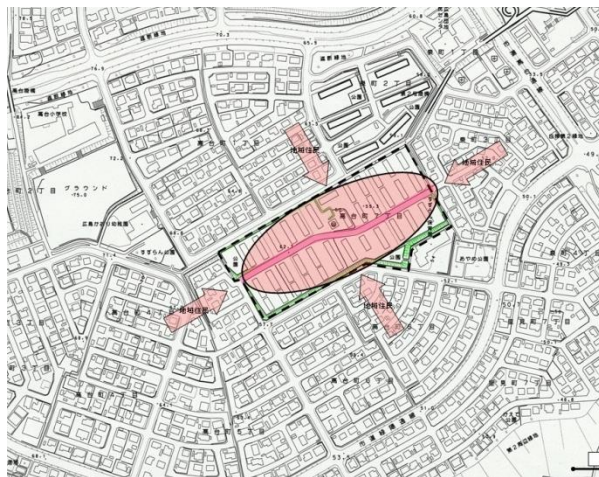


図 5-4-9 通所型の福祉等施設の適合地

5-4-4 高齢者住宅の誘導などにおける公営住宅の役割

N Tでは、戸建住宅世帯の高齢化が著しく、高齢単身世帯などで世帯人数と床面積でミスマッチが生じている。また、戸建住宅の高齢世帯は、除雪負担が大きくなり、戸建住宅に住めなくなった場合に団地内の高齢者用住宅へ入居する意向がある。しかし、N Tは純化した土地利用規制が行われていることや、現在、大きな規模の空地が無いことなどから、高齢者住宅など福祉系施設のニーズはありながら、供給できにくい状況にある。

一方、N T内の公営住宅は、建築後 40 年以上経過し、老朽化が進んでいることと、省エネルギーなどの基本的性能が現在の水準から大きく劣っている状況などから、今後、建て替えなどの再整備が必要になる。再整備に際しては、N T再生に必要な新たな機能を誘導するために、そのニーズを把握した上で、建て替え対象の公営住宅だけではなく、新しい機能の供給に必要な要件等を勘案し、N T全体の公営住宅の再整備計画を策定する必要がある。また、新たに必要となる機能の把握は、公営住宅の事業主体が単独で行うのではなく、自治体によるN Tの再生のための上位計画の策定が重要である。

以上のように、戸建住宅世帯が団地内に住み続けるために、高齢者用住宅への住み替えを実現し、空いた戸建住宅に新規居住者の転入を図ることは、N T再生にとって重要であり、そのために、公営住宅の再整備による余剰地の創出は有効な方策であると考えられる。

5-5 住民による地域課題を解決する地域マネジメントに関する考察

第2章で明らかにしたように、対象とする道内8NTでは、さまざまな課題が顕在化している。自治体財政が逼迫する中、これらの課題を解決し、NTを再生するために、大規模な公共投資による再生は困難な状況である。また、NTのみならず、全国の既存市街地において、人口減少の進行により、インフラの維持・更新など地域経営に関する一人あたりのコストの増大が大きな負担となると考えられる。一方で、NTでは、就労時期には母都市等へ通勤し、地域との関わりは希薄であった大量の団塊の世代がリタイヤすることで地域に還り、まちづくり活動の担い手として期待できる。

ここでは、孤立型NT、連坦型NTの別に関わらず、戸建住宅の居住者にとって生活上大きな負担となっている除雪について、北広島団地を対象に住民が主体的に関わることによる新たな除雪方法の可能性を明らかにした上で、NTで抱える課題に対応する住民が中心となる社会的企業(地域会社)を想定し、必要な機能やマネジメント手法について提示する。

5-5-1 北広島団地の状況

第2章8節で示した北広島団地の現状分析で示した内容のうち、除雪問題に関連する項目を再整理する。

(1) 世帯・住宅建物状況

- ・戸建住宅で高齢化が進行しており、60歳以上高齢者のみ世帯が37%である(図5-5-1)。高齢化により除雪が負担となっている世帯が相当数いると推察される。
- ・自家用車の所有率は、60歳以上の高齢単身世帯で45%であるため、高齢者などの徒歩生活者の視点での道路の除雪を考える必要がある(図5-5-2)。
- ・戸建住宅の敷地面積は、300㎡以上が67%を占める(図5-5-3)。北広島市の法定建蔽率は40%であることから、南側接道の住宅などで除雪面積が大きくなっていることが想定される。

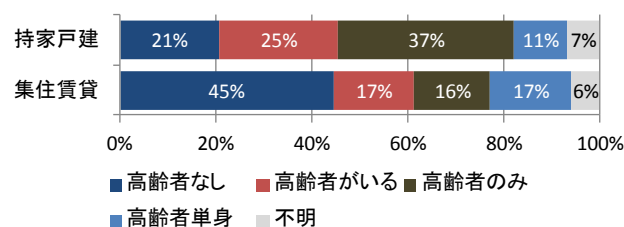


図5-5-1 建物種類別の60歳以上の高齢者に関する世帯状況別の世帯数割合(アンケート調査)

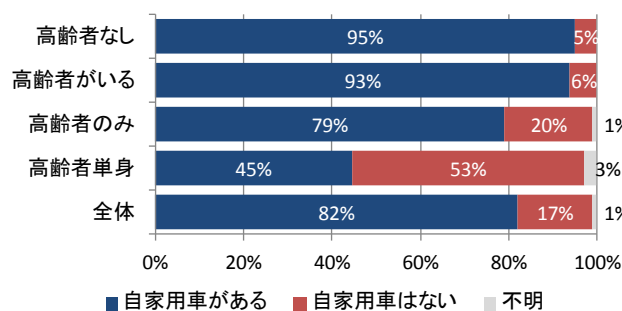


図 5-5-2 高齢世帯状況別の自家用車の所有割合(アンケート調査)

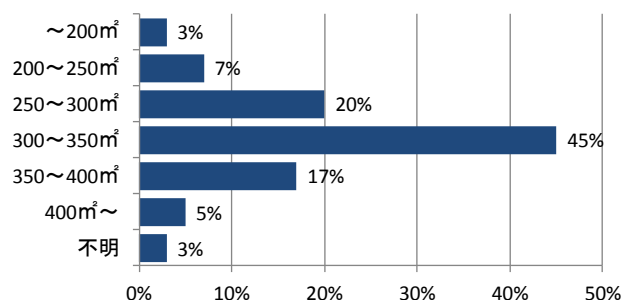


図 5-5-3 戸建て住宅の敷地面積分布(アンケート調査)

(2) 住民の除雪に対する評価、意向

- 生活道路などの公道の除雪に対する不満度は「不満」「やや不満」合わせて 39%と高くなっている(図 5-5-4)。
- 戸建住宅の敷地内除雪に対する敷地内の除雪に対する不満度を高齢世帯状況別に見ると「不満」「やや不満」の合計割合は、「高齢者なし」で 45%、「高齢者がいる」38%、「高齢者のみ」32%、「高齢単身」32%と非高齢者世帯で不満が大きくなっている(図 5-5-5)。これは、非高齢者に就業者が多く、通勤時の朝に除雪をしなければならないこと、高齢単身、高齢者のみ世帯で業者に委託している場合が多いことなどの理由が考えられる。つまり、除雪負担の問題は、高齢者だけの問題ではないことを示している。
- 団地の将来のために必要な取り組みについてで、「道路の除排雪の充実」は 45%と設定項目では 3 番目に多かった(図 5-5-6)。
- 利用したいサービスでは、「敷地内の除雪サービス」は 45%と設定した項目では 2 番目に多かった(図 5-5-7)。

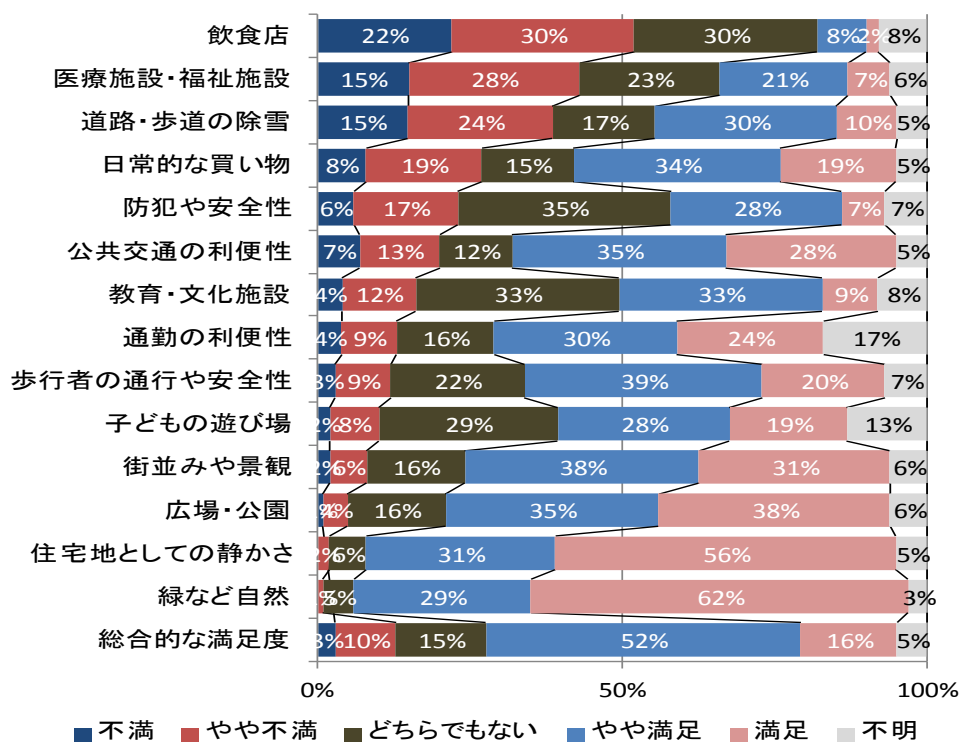


図 5-5-4 団地に関する満足度評価(アンケート調査)

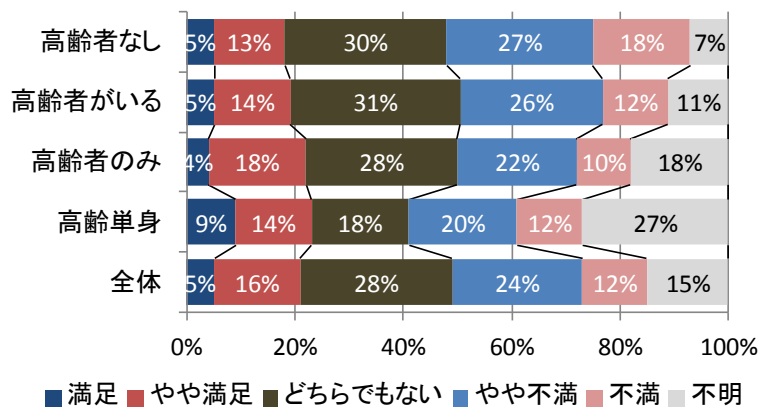


図 5-5-5 敷地内の除雪に対する満足度(アンケート調査)

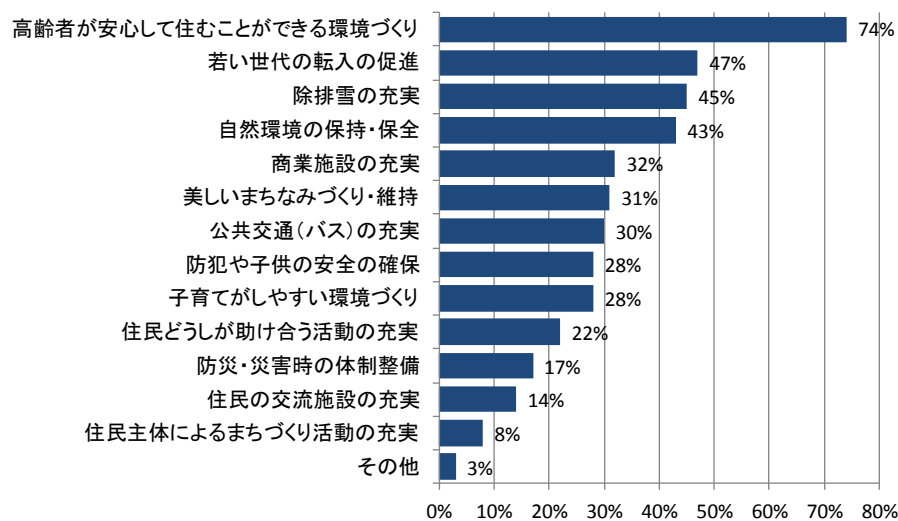


図 5-5-6 将来必要な取組み意向(5 つまで選択) (アンケート調査)

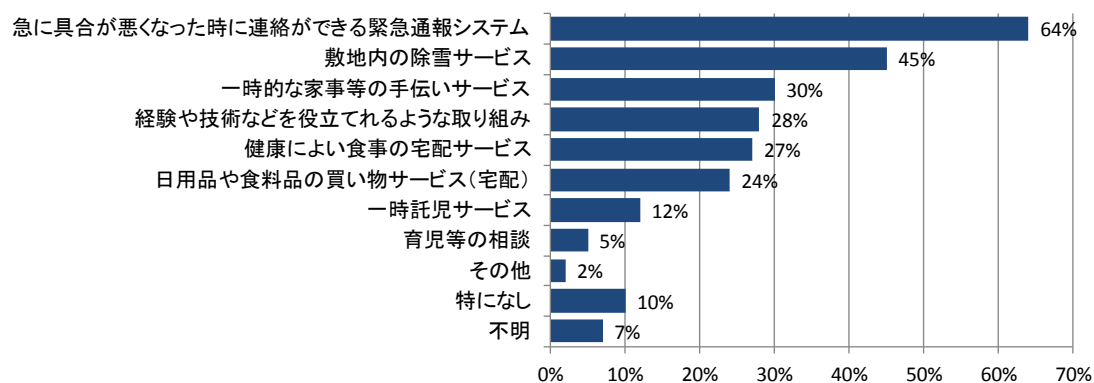


図 5-5-7 利用できるるとよいサービス割合(5 つまで選択) (アンケート調査)

5-5-2 除雪に関わるコスト

ここでは、北広島団地内の除雪コストを、自治体(北広島市)と居住者それぞれに算出する。

(1) 自治体(北広島市)が支出する除雪コスト

1) 北広島市全体で市が支出する除雪コスト

平成 20 年度の北広島市の除雪に関わる除雪総経費は、市道の除排雪や低所得高齢者等への私道の除排雪補助、ロードヒーティングの補修などがあり、予算ベースで約 352 百万円で、1 世帯当たり約 16,000 円である。このうち、市道の除排雪経費は約 283 百万円である(表 5-5-1)。

表 5-5-1 平成 20 年度の北広島市の除雪関連予算額

費 目	予算(千円)
市道除排雪経費	283,145
私道除雪補助事業	2,300
私道排雪補助事業	27,720
小型除雪機械貸出事業	2,423
路面凍結防止施設補修事業	24,000
除雪車等購入事業	12,891
除雪総経費	352,479

2) 北広島団地の市が支出する除雪コストの推計

上述の平成 20 年度の北広島予算から、団地内の除雪コストを世帯数の按分により推計すると、除雪総経費は約 120 百万円、市道除排雪経費は約 96 百万円と推計される(表 5-5-2)。

表 5-5-2 市が支出する団地内の除雪総経費と市道除排雪経費の推計

与条件	・全市世帯数: 22,362 世帯(H17 国勢調査) ・団地世帯数: 7,608 世帯(H17 国勢調査) ・除雪総経費(全市): 352,479 千円(H20 年度予算) ・市道除排雪経費(全市): 283,145 千円(H20 年度予算)
推計	・除雪総経費(団地内): $352,479 \text{ 千円} \times 7,608 / 22,362 = 119,920 \text{ 千円}$ ・市道の除排雪経費(団地内): $283,145 \text{ 千円} \times 7,608 / 22,362 = 96,332 \text{ 千円}$

(2) 戸建住宅の居住者が支出する除雪コスト

1) 消融雪装置の設置状況

北広島団地の戸建住宅で「融雪装置を設置している世帯」は「全体」で 27%となっており、「高齢世帯」で若干高い傾向がある(図 5-5-8)。また、消融雪装置の内訳は、「ロードヒーティング」が 73%、「融雪槽・融雪機」が 17%である(図 5-5-9)。

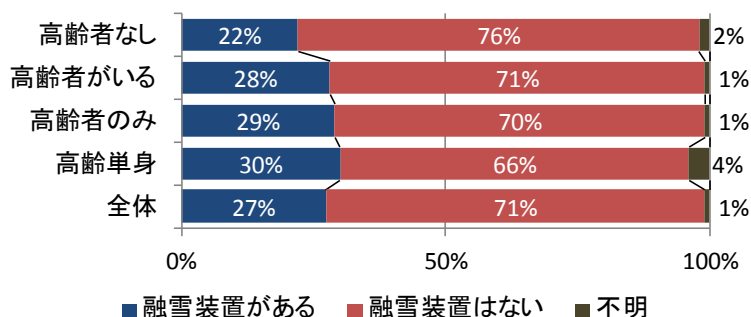


図 5-5-8 高齢世帯分類別の融雪装置の接地の有無(アンケート調査)

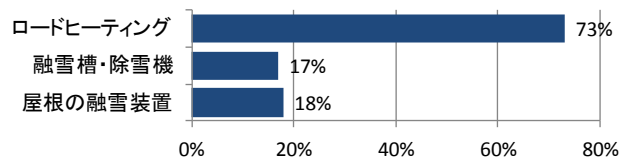


図 5-5-9 融雪装置の種類割合(アンケート調査)

2) 除雪業者の利用状況

敷地内除排雪の担い手は、「自分を含む家族」が最も多くなっており、「全体」では 84%で、高齢世帯で低くなる傾向にあり「高齢単身世帯」では 69%となっている。次に「除雪業者に委託」が多く、「全体」で 11%となっている(図 5-5-10)。「除雪業者」が「近所の住民」や「除雪ボランティア」の地域コミュニティによるものよる多くなっている。

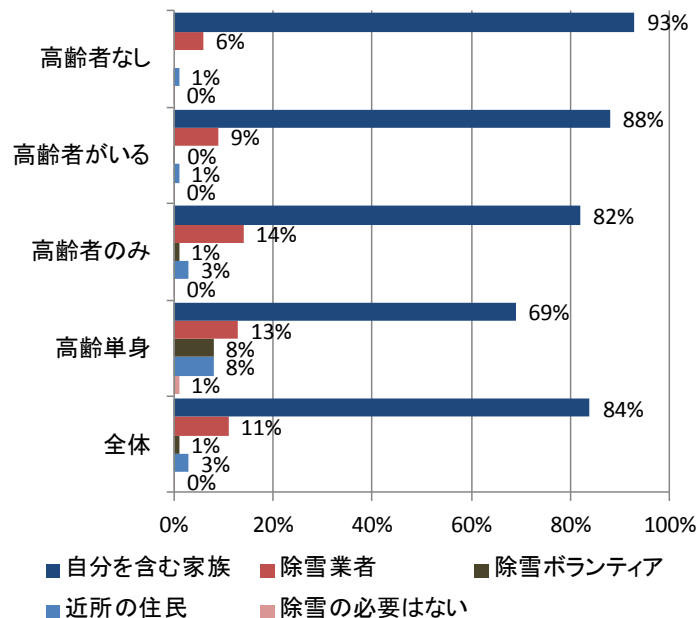


図 5-5-10 高齢世帯分類別の除雪の担い手(アンケート調査)
(図 2-8-40 の再掲)

3) ロードヒーティングのランニングコストの試算

前述のロードヒーティングの設置率から年間のランニングコストを推計する(表 5-5-3)。ロードヒーティングの設置面積、灯油消費量については、石油連盟、石油産業技術研究所の「北海道における石油融雪装置の普及実態」での道内融雪装置設置世帯へのアンケート調査(207 件)による平均値を用いて推計を行う。その結果、北広島団地の戸建住宅(併用住宅を含む)世帯でロードヒーティングが灯油で行われるとすると、灯油消費コストは、約 7,200 万円/年と推計される。

表 5-5-3 団地内のロードヒーティングのコストの推計

与条件	・戸建住宅数世帯(併用住宅含む): 3600 世帯(H18ゼンリン住宅地図) ・ロードヒーティング設置率: $0.27 \times 0.73 \div 0.20$(アンケート調査) ・ロードヒーティング平均面積: 38.9 m² (石油連盟、石油産業技術研究所「北海道における石油融雪装置の普及実態」) ・ロードヒーティング灯油消費量: 34.3ℓ/m²年 (石油連盟、石油産業技術研究所「北海道における石油融雪装置の普及実態」) ・灯油価格: 75 円/ℓ
推計	・ロードヒーティング世帯数: $3600 \times 0.20 = 720$ 世帯 ・団地内のロードヒーティングの年間コスト: $720 \times 38.9 \times 34.3 \times 75 \div 1000 = 7,200$ 万円/年

4) 融雪槽、融雪機のランニングコスト

ここでは、融雪槽、融雪機の設置率から年間のランニングコストを推計する(表 5-5-4)。融雪槽、融雪機の灯油消費量については、石油連盟、石油産業技術研究所の「北海道における石油融雪装置の普及実態」での道内融雪装置設置世帯へのアンケート調査(98 件)による平均値を用いて推計を行う。その結果、北広島団地の戸建住宅(併用住宅を含む)世帯でロードヒーティングの灯油消費コストは、約 860 万円/年と推計される。

表 5-5-4 団地内の融雪槽、融雪機のランニングコストの推計

与条件	・戸建住宅数世帯(併用住宅含む): 3600 世帯(H18ゼンリン住宅地図) ・融雪槽、融雪機設置率: $0.27 \times 0.17 \div 0.05$(アンケート調査) ・融雪槽、融雪機の灯油消費量: 638ℓ/年 (石油連盟、石油産業技術研究所「北海道における石油融雪装置の普及実態」) ・灯油価格: 75 円/ℓ
推計	・融雪槽、融雪機を使用する世帯数: $3600 \times 0.05 = 180$ 世帯 ・団地内の融雪槽、融雪機の年間コスト: $180 \times 638 \times 75 \div 1000 = 860$ 万円/年

5) 敷地内除排雪の業者委託のコスト

北広島団地の戸建住宅世帯が敷地内の除排雪を除雪業者に委託する経費を推計する(表 5-5-5)。1 世帯当たりの委託経費は、江別市大麻団地の住民に対するアンケート調査(281 件)により推計する。その結果、北広島団地の戸建住宅(併用住宅を含む)世帯で業者委託のコストは、約 1,390 万円/年と推計される。

表 5-5-5 敷地内除排雪の業者委託のコストの推計

与条件	・戸建住宅数世帯(併用住宅含む): 3600 世帯(H18 せんし住宅地図) ・除雪業者委託世帯割合 0.11(アンケート調査) ・除雪業者への平均委託経費: 約 35,000 円 (江別市大麻団地アンケート調査(北海道立北方建築総合研究所「既存計画住宅地の再生に関する調査研究」))
推計	・除雪業者への委託経費: $3600 \times 0.11 \times 35000 = 1,390$ 万円/年

(3) 北広島団地内の除雪に関する総コスト

上述から、北広島団地内の除雪に関する総コストは、市と居住者(居住者の支出については、戸建住宅のみ)を合計すると、21,442 万円/年となる(表 5-5-6)。

表 5-5-6 北広島団地内の除雪に関する総コストの推計

市	除雪総経費	119,92 万円/年
居住者	・ロードヒーティング* ・融雪槽、融雪機 ・除雪業者への委託経費	7,200 万円/年 860 万円/年 1,390 万円/年
合計		21,442 万円/年

5-5-3 住民が主体的に関わることによる新たな除雪方法の考察

前述から、北広島団地では、除排雪に関して市が支出する経費と戸建住宅居住者の経費を合わせると 2 億円以上支出していることが明らかとなった。一方で、第 2 章のアンケート調査から居住者の公道の除雪に対する不満や充実へ要求は大きい状況にある。今後の高齢社会での人口減少局面において、居住者の要望を満たした上で除雪経費をいかに抑制していくかは重要な課題となる。

ここでは、住民ワークショップから、住民が主体的に関わることによる新たな除雪方法について考察する。

(1) 住民ワークショップでの検討

1) 住民ワークショップの開催概要

この住民ワークショップ(以下、住民WS)は厚生労働省の平成 20 年度社会福祉推進事業として、社団法人北海道総合研究調査会が実施した「ニュータウン(大規模住宅団地)の継続的な住民活動を支える地域ネットワークの構築に関する調査研究」で行われたもの

で、筆者はその委員として除雪に関するワークショップをコーディネートした。住民WSは計5回開催され、第3回には団地内の除雪状況の視察(除雪パトロール)を行った。開催概要を表5-5-7に示す。

表 5-5-7 北広島団地住民WS「除雪部会」の概要

	実施日	場 所	参加者	内 容
第1回	H20.12.20	ウエディングプラザ入船	北広島団地住民10人、北広島市社会福祉協議会職員、市役所職員など	北広島団地の現状・問題点や活性化に向けた考え方等の情報提供と共有、ワークショップの進め方
第2回	H21.01.24	ウエディングプラザ入船		除雪に関する問題点と解決方策
第3回	H21.02.21	ウエディングプラザ入船		除雪パトロール(実際に問題箇所等の視察)
第4回	H21.04.04	北広島福祉センター		問題解決方策
第5回	H21.06.13	ウエディングプラザ入船		まとめ

2) 住民ワークショップの検討内容

① 除雪に関する問題の検討

第1回～2回住民WSでは、除雪に関する問題点が話し合われた。以下に、そこで話し合われた内容をまとめる。

a. 市の市道除雪に対する不満

住民WSで先ず出された意見は、市の除雪に対する不満である。除雪車がいつも自分の家の前に置き雪を置いてゆく、北広島除雪センターに問題を指摘しても対応しない、除雪車のオペレータ(運転手)の腕が落ちているなどの不満の意見が出された。

b. 住民のモラルの欠如

不法駐車や通学路の除雪済みの歩道に雪を捨てる、勝手に空地や公園に雪を捨てるなど、住民のモラル上の問題が示された。

c. 解決すべき最大の問題

さまざまな問題が指摘されたが、それらの中で優先順位を付けた場合、置き雪の処理が解決すべき最大の問題であるとの結論が導かれた。置き雪とは、生活道路を除雪車が通った後に道路わきに溜まる固く重い雪のことで、特に高齢者や女性などにとっては、この重い塊の雪の処理が大きな負担となっている(写真5-5-1)。



写真 5-5-1 新雪除雪後の置き雪(北広島団地内)

②解決方策の検討

第 2～4 回住民 W S では、最大の問題は置き雪で処理の解決方策の検討が行われた。以下、その内容をまとめる。

a. 行政への不満から自分達でできることの検討へ

当初は、解決方策としては市がもっと対応すべきという意見が多く出された。そこで、前述の北広島団地内で支出する除雪コストの情報を提供した。すると、財政的にこれ以上除雪にコストをかけるのは難しい、もしくはかけるべきではないとの考え方に収束した。次に、置き雪を処理するためには、市の現行の除雪コストの中でやる必要がある。そのための方策が検討された。

b. 置き雪の解決方策

○置き雪処理のための市の除雪費の削減方策

置き雪は、固くて重いため、高齢者などは人力での処理は難しいことから、除雪車による処理が必要である。その費用を捻出するためには、現行の市の除雪費を削減する必要がある。その方法として検討されたのが、市の現行の新雪除雪出動基準である積雪深 10cm をもっと大きくすることである。その中で出された意見は次の内容である。

- ・昔は、除雪の質はもっと悪くても生活できていた。質の高さを望めば切りが無くなる。
- ・今は、冬でも当然のように短靴をはいて通勤しているが、大雪の際は昔のように長靴で通勤してもよいのではないか。駅に長靴置き場があれば、はきかえられる。
- ・車の性能も向上し、4 輪駆動車も増えているので、多少の積雪では問題にならないのではないか。

○新雪除雪の出動積雪深の緩和によるコスト削減シミュレーション

検討を進めるため、新雪除雪に関する積雪基準の緩和によるコスト削減額をシミュレーションし情報提供した。シミュレーションの内容を以下に記す。

まず、新雪除雪の出動回数について、北広島にアメダスポイントが無いため、近接する恵庭島松のアメダスポイントの 2006 年度、2007 年度の 11 月から 3 月までの降雪量の日データにより累積降雪深を計算し、各基準での出動回数を算出した(表 5-5-8)。その結果、2006 年度、2007 年度の合計出動回数は、出動基準 10cm では 61 回となるが、15cm にすると 48 回の約 8 割に、20cm では 36 回の約 6 割に軽減できることになる。

次に、平成 20 年度の市予算の市道除排雪経費に上述の出動回数の軽減率を乗じて算出する。全市では、現状の出動基準 10cm で約 28,315 万円であるが、15cm にすると約 22,369 万円と約 5,946 万円軽減でき、20cm では約 16,706 万円と約 11,609 万円軽減できることになる。団地内では、現状の出動基準 10cm で約 9,633 万円であるが、15cm にすると約 7,610 万円と約 2,023 万円軽減でき、20cm では約 5,683 万円と約 3,950 万円軽減できることになる。

表 5-5-8 累積降雪深による生活道路除雪の出動回数の推計

項 目	10cm	15cm	20cm
推計 2006 年度 出動回数	24	19	13
推計 2007 年度出動回数	37	29	23
2006 年度、2007 年度出動回数計	61	48	36
出動回数軽減率	1	0.79	0.59
推計生活道路除雪費(全市)[万円]	28,315	22,369	16,706
推計生活道路 新雪除雪費(団地内)[万円]	9,633	7,610	5,683

○新雪除雪の出動積雪深の緩和による道路状況の確認の必要性

新雪除雪の出動積雪深の緩和では、以下のような留意点も指摘された。

- ・高齢者など徒歩生活者が安全安心に歩行できるか。
- ・晩冬の融雪期には雪が重くなり車も歩行者も大変なのではないか。

そこで、実際に体験しなければ分からないので、一部の地区で社会実験として確認する必要があるとの結論となった。

c. 住民の役割

上述以外にも、除雪問題を解決するための住民の役割についても話し合われた。その内容を以下に記す。

○住民のモラル

不法駐車や不適切な除雪など住民のモラル上の問題があるため、住民の除雪に関するモラルの向上が必要である

○苦情や問題の処理の方法

市の委託先の除雪業者の除雪のやり方などに対して、さまざまな不満が問題あった場合に、個別に伝えてもなかなか解決されない。そこで、地域住民が優先順位をつけて伝えることで、対応できるようになるのではないかと。

○敷地内の除雪方法

敷地内の除雪は基本的に各自で処理をしているが、同じコストを支出するなら、化石エネルギーを消費する消融雪機に頼るのではなく、団地内の人的な労働力によることで雇用を生み出す、除雪の業者委託を地区内で一括して行うことにより委託料の低減を図るなどの工夫が必要である。

3) 住民WSで明らかになったこと

公道の除雪については、居住者自らが経費の負担をしているという意識が低いため、より高い要求になりがちである。住民WSでは、当初の「現行の除雪に加え、さらに置き雪処理をすべき」との意見が、具体の除雪費を認識することにより、「最重要課題である置き雪処理のために自分達に何ができるか」へ、さらには「検討した出動基準の緩和を実際に

試行する社会実験をしたい」というような変化が見られた。これは、除雪は行政が担うものという意識から、自分達にやれることがある、自分達にはその役割があるとの意識の変化が大きいと考えられる。

このように、NTの地域課題の解決は、基本的に行政が決めて行うものという意識から、自分たちが優先順位を決めて、それに応じて自分達ができることを考えて実行するというような意識に変えることができれば、住民による地域マネジメントが行われる基礎となると考える。

5-5-4 住民による社会的企業(地域会社)の提示

ここでは、北広島団地を対象に、NTにおいて解決すべき課題を整理した上で、それらの課題の解決に向けた住民による地域マネジメントについて考察する。

(1) 北広島団地の課題と住民が主体となる地域マネジメントでの対応項目

第2章で分析した北広島団地の課題の概要を表5-5-9に示す。住民による社会的企業(地域会社)を想定して(組織の有り様については(2)で述べる)、これらの課題の中で社会的企業(地域会社)で対応できる項目について、時間や難しさに応じた段階ごとに以下に示す(図5-5-11)。

表 5-5-9 北広島団地団地の課題概要

項 目	課 題
団地の母都市全体での位置づけ	・団地に関する居住者の住環境や交通利便性に対する満足度が高くなっている。また、団地に隣接して中規模スーパーが出店するなど団地周辺で開発が行われている。これらのことから、北広島団地は現在も魅力ある住宅地として評価されており、団地内への住替え圧力もあると考えられる。
少子高齢化による課題	・世代の偏りを修正するための、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
3)住宅に関わる課題	・性能向上リフォームの推進と安心して適正なリ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・空家の速やかな解消と利活用 ・中古住宅の賃貸化支援
4)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
5)団地内交通に関する課題	・高齢化に伴う車所有率の低下により、特に駅から遠い第3、4住区の交通利便性の向上が必要
6)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

1) 住み替え支援

第4章で示したとおり、戸建高齢者が団地内に住み替えられることや、若者向け中古住宅流通の促進、戸建住宅所有者の安心な賃貸住宅化などが目的で、次のような対応方策が考えられる

1st. ステージ 空地・空家の情報収集・情報発信(図 5-5-12)

居住者はNTを高く評価しており、新規居住者にはNT居住者の親類・知人が多いことから、生活に密着した情報も含めて親類・知人に情報発信することにより、新規居住者の転入を図ることができる。情報収集・発信の方法としては、戸建住宅から住み替える高齢者などの本人から直接収集する場合と、自治会を通じて収集する方法が考えられる。情報発信については、得られた空地・空家情報を自治会の回覧板などを通じて住民に広く周知する。これらの流れによって、新規居住者の転入が図られる。

2nd. ステージ 福祉と連携した相談窓口

持家戸建高齢者の住み替えでは、住み替え先の高齢者用集合住宅の選択と現住宅の処分(売却、賃貸、空家のままで管理)の大きく2つの行為を行う必要がある。通常は、前者は地域包括支援センターや市役所等の福祉窓口で相談し、後者は不動産業者に相談する必要がある。そこで、**社会的企業(地域会社)**がこれら両方の相談を一括して行う機能を有すると、安心した住み替えが可能になることに加え、長期の空家を減らし、中古住宅流通を促進できる。

3rd. ステージ 空地・空家の管理と活用

空地・空家の所有者は、その管理が負担となっていることから、**社会的企業(地域会社)**が行い、所有者の理解が得られれば、堆雪場所や菜園、地域の交流サロンとして活用する。

・賃貸住宅の管理

中古の賃貸戸建住宅の需要は大きく、若年世帯の転入促進にも寄与できる。通常、空家所有者は、賃貸の意思があっても管理などの不安から実行できない場合が多いため、価格設定や管理を安心して任せられる組織があれば、賃貸戸建市場が活性化できる。

・仲介・斡旋

情報収集・発信だけでなく、売買や賃貸の仲介・斡旋を行う。

2) 除雪支援

前項での住民WSでの検討を踏まえ、**社会的企業(地域会社)**による除雪支援方策を示す。

1st. ステージ コミュニティビジネス除雪除雪

高齢者等の敷地内除雪を、有償で地域の住民等で行う仕組みを構築する。この仕組みに必要な要件は次のとおり。

- ・除雪を行う担い手を確保する
- ・時間、頻度など高齢者等のニーズに合わせた時間設定(例えば朝 8 時まで)に除雪の場

合は昼間の除雪より高額設定するなど)

- ・不慮の事態に対応できる機動性のあるシステムを構築する

2nd. ステージ 市からの除雪委託

市が行っている低所得者向けの福祉除雪などの補助事業について、手続きを含めて代行する。また、道内の複数の市町では、農村集落などの市町道の除雪を農村集落で組合を組成し指定管理等で委託する例がある。そこで、多額のコストを費やしているNT内の生活道路の除雪を市から受託する。前項で検討した、出動基準を緩和した上で置き雪の処理など柔軟で小回りの利く除雪活動が可能になる。団地内全ての生活道路の受託をいきなりは難しい場合は、地域の大きな課題である置き雪の処理を先ず委託するだけで地域に貢献できる。いずれにしても、北広島団地内の除雪総コストは2億円以上であることから、ビジネスとしての可能性があると考ええる。

3) リフォーム支援

老朽建物が多いNTでは、性能向上リフォームが若年者の転入を促進する中古住宅市場の活性化のためには重要になる。しかし、居住者は価格の妥当性や性能向上リフォームでの的確な方法の選択などに不安がある。このため、**社会的企業(地域会社)**では、これらの不安を解消できるリフォーム支援を行う。

1st. ステージ リフォーム情報の見える化

実施したリフォームの内容・価格などの詳細情報を公開し、実施した施主の評価も公開する。そのためには、中古住宅の性能表示制度など公的な制度を活用する、断熱気密技術の資格制度のB I S (Building Insulation Specialist)^{注1)}を取得している業者との連携などが必要となる

2nd. ステージ 住み替え支援との連携

中古住宅への住み替えでのリフォーム相談などを行う。

これらにより、性能向上リフォームを伴う、安心して快適な中古住宅市場を構築する。

4) 生活支援、コミュニティ再構築

a. 交流の場の運営

管理する空家や公共施設を活用した地域住民の交流の場を運営する。子育て支援や高齢者の見守りなどにより、相互扶助機能を有する地域コミュニティづくりの機能を担う。また、交流の場を地域課題の情報収集の場として活用し、それらの課題解決を図っていく。公共施設の活用では、市からの委託による運営も考えられる。

b. 日常生活の支援

高齢者の自宅での掃除、買物など、日常生活の支援を有料で行う。定常的な支援では、見守り機能を発揮できる。

c. プチビジネス化

交流の場の機能に、野菜の直売や高齢者がつくった漬物や味噌の販売などプチビジネス化を図る。これは、社会的企業(地域会社)の収入を得るという目的というよりは、参加者がやりがいとお小遣い程度の収入が得られることが大きな成果となる。

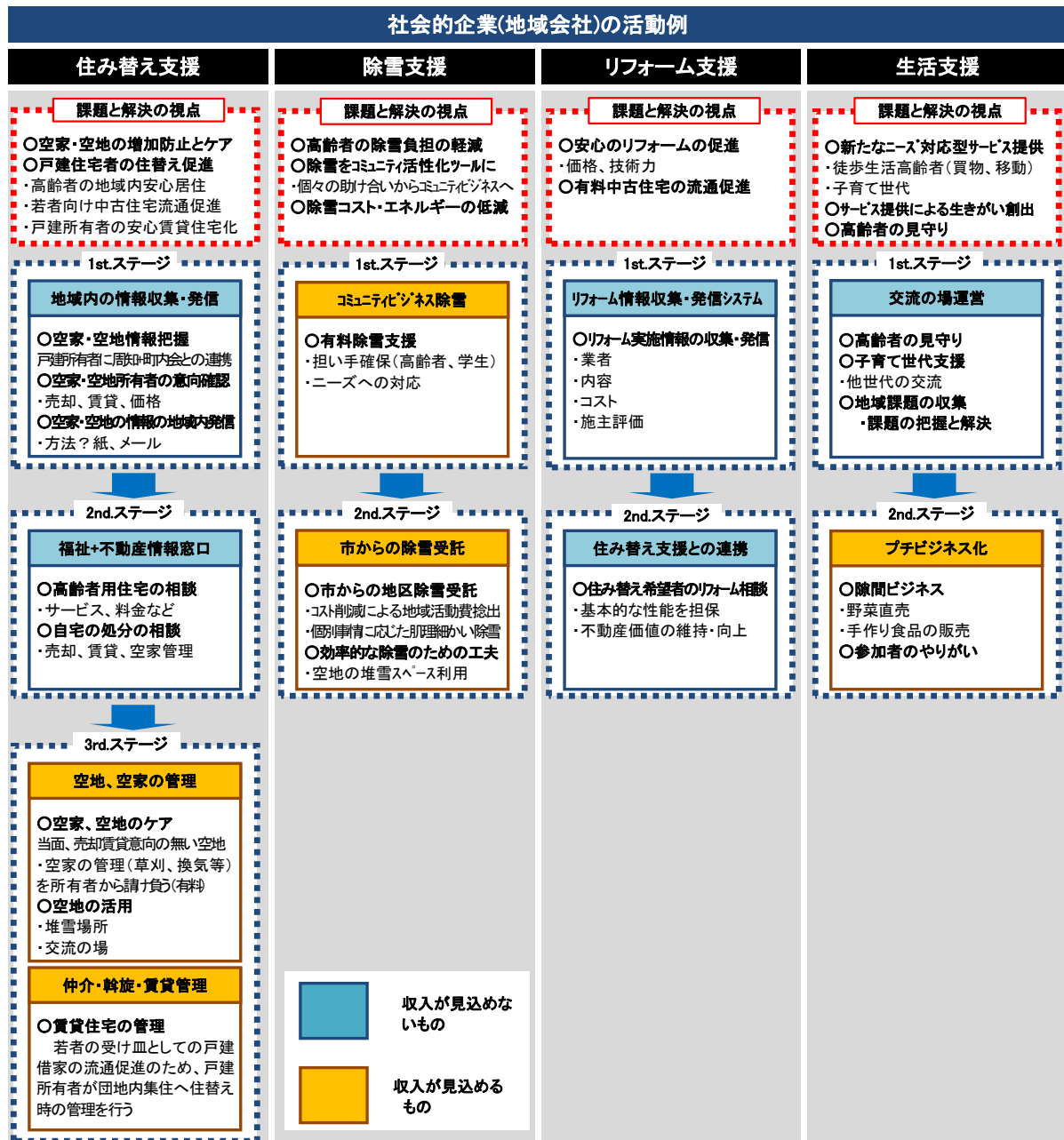


図 5-5-11 社会的企業(地域会社)による地域マネジメントのイメージ

□ローカルな情報システム

○新規転入ターゲット

- ・団地住民の親類や知人

○流れ

・空家情報の収集

自治会や住民から空家情報を収集

・空家情報の発信

住民による社会的企業から自治会を通じて住民に周知する。住民が心当たりのある知人、親類に口コミで発信。

・新居住者の発掘

住民の知人・親類が社会的企業に相談、その後契約

※メリット

- ・的確なターゲットに向けた情報発信により、効率的に売買等が可能
- ・新居住者は団地内に知り合いがいることから、コミュニティ形成上、有効

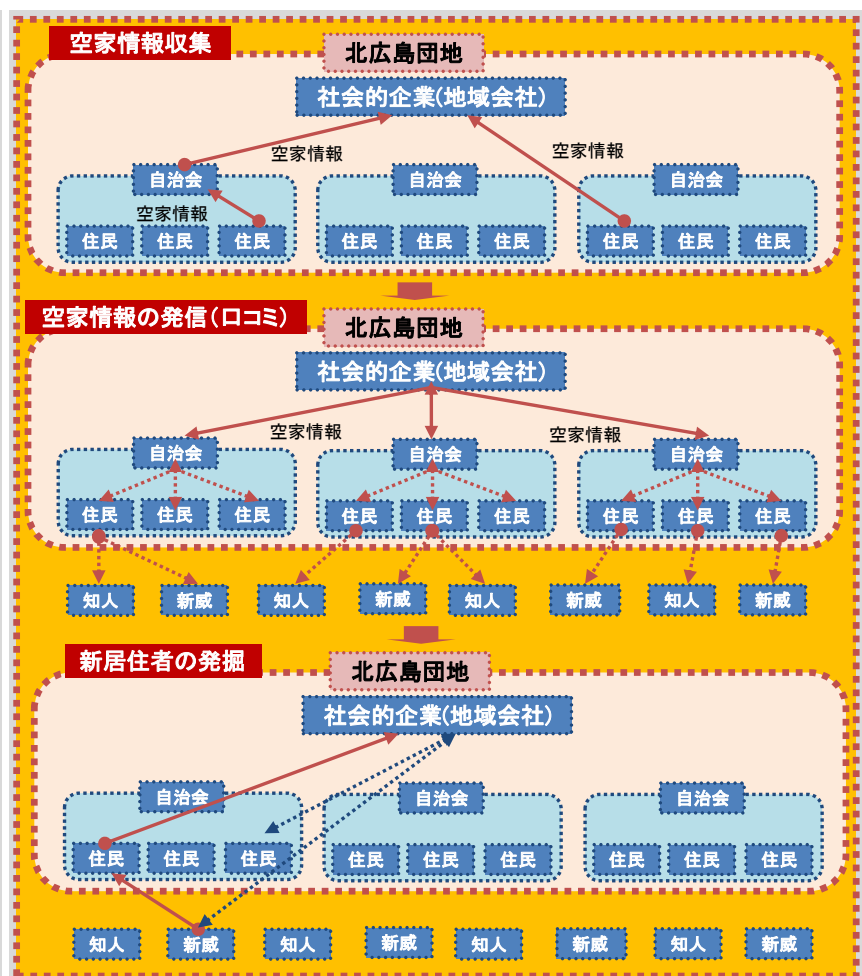


図 5-5-12 社会的企業(地域会社)による空地空家の情報収集と発信

(2) 社会的企業(地域会社)の組織イメージ

前述では、地域課題から住民が関わる地域マネジメントとして必要な取り組みについて考察した。ここではその取り組みを実現できる組織「社会的企業(地域会社)」について考察する。

1) 社会的企業(地域会社)に必要な要件

a. 地域の信用・信頼

住み替え支援では、住宅所有者からの信用が必要であるとともに、住民を介在して情報発信を行うため地域住民からの信用が必要となる。また、リフォーム支援や生活支援も地域住民との信頼関係がなければ成立しない。さらに、除雪支援などでは市役所との信頼関係も重要になる。

そのために必要なことは、活動の透明性を確保することや、得られた収入を地域づくりに還元すること、市役所との連携をもつことなどが考えられる。

b. 経営的な視点

基本的には儲けることが目的ではなく、最低限自立できるようにし、あくまで地域マネ

ジメントを目的とする。その担い手はリタイア世代を想定し、家族の生活を支えられるような収入を得るものではなく、地域の役に立つことでやりがいを感じ、自分の居場所を地域に確保でき、かつ、お小遣い程度の収入があるというものである。

前述の取り組みの中で、大きな収入を見込めるのは、除雪支援で市から委託を受ける場合で、その他は小さな収入であり、小さな収入をいろいろなところから集めるという発想である。大きな収入が見込めることは、既に民間事業者が参入している場合が多く、細かなニーズにこたえる大事な隙間部分を担うことを目指す。

2) 具体的な組織イメージ

具体的な組織としては、NPO法人や一般社団法人、有限責任事業組合(LLP)などが想定される。組織の選択は目的や諸条件によって異なるため、ここでは地域との必要な関係を図 5-5-12 に示す。

a. 行政との連携

福祉と不動産の連携窓口や生活道路や置き雪などの除雪などを受託する。これにより、住民に対する信頼性も向上する。

b. 地域住民

住民に生活支援のサービスを提供により信頼性を向上させ、住み替え支援では、住民が空家情報の収集、発信の担い手になる。また、地元の大学の学生もボランティアとしての担い手になる。

c. 地元事業者

まかない会社をLLP当にする場合は、組合員として活動の担い手になる。また、リフォームや不動産の仲介・斡旋について紹介するとともに、情報の公開などの協力を得る。

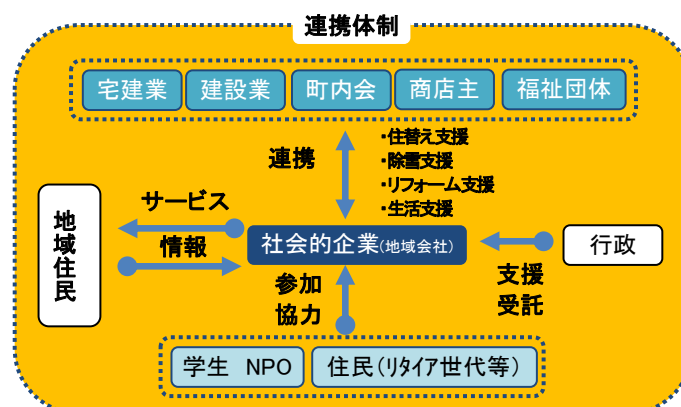


図 5-5-12 社会的企業(地域会社)の連携体制

(3) 住民による地域マネジメントの課題

住民による地域マネジメントは、深刻な課題を抱える集落などで、活発に活動が行われている例がある。NTはコミュニティの規模が大きく、住民の理解、合意が得られにくい面があるが、今後、更なる人口減少、高齢化が進行すると、その必要性はますます高まる

と考えられる。特に、より深刻な課題を抱えている孤立型NTでは、住民による地域マネジメントが重要になる。

NTにおける住民によるマネジメントは、方法論として確立しておらず、今後とも、実践を踏まえた研究が必要と考える。

筆者が関わる大麻団地では、大麻団地の再生を検討する「江別市安心生活まちづくり推進事業運営協議会」の下部組織として、住民によるマネジメントを行う組織を検討する「まちづくり組織検討部会」が立ち上がり、今後とも支援し、さまざまな知見を得たいと考える。

5-6 5章のまとめ

本章では、第3章で論じた母都市との連担性を視点に、公営住宅の再整備など「公」によるハード整備と運用に加え、リタイヤした団塊の世代などによる「住民」による地域マネジメントによるNTの再生方策の方向性を示した。以下に概要を記す。

(1) 孤立型NTにおける新規居住者の転入促進のための公営住宅の活用方策

孤立型NTの大空団地を対象に、第2章の現状分析から転入ポテンシャルが小さく、高齢化が進行する孤立型NTの再生における公営住宅の果たせる役割として次の方策を提示した。

- ・環境共生に配慮した再整備によるNTの良質な住環境や価値の保全・向上
- ・団地外からの若年世帯の優先入居などの管理運用による、NT内の世代交代
- ・高齢者用住宅の供給などによる、団地内の戸建持家の高齢世帯の団地内住み続けと中古戸建住宅流通の促進

(2) 連担型NTにおける公営住宅整備による高齢者住宅の供給誘導方策

連担型NTの北広島団地を対象に、第2章の現状分析から戸建高齢世帯のNT内に住み続けるニーズを明確にしたうえで、道営住宅の建替え計画から公営住宅の集約建替えによる余剰地の確保が可能なこと、事業者ヒアリングから、サービス付き高齢者住宅の事業参入の可能性があることを明らかにした。以上から、道営住宅の集約建替により、民間高齢者住宅の誘導を行い、戸建住宅の高齢世帯の団地内住み続けと、団地外からの若年世帯の中古戸建住宅への転入促進が期待できる。

(3) すべての地域で有用な住民による地域マネジメントによる再生方策

連担型NTの北広島団地を対象に、住民ワークショップなどから、除雪に関して最も負担の大きい置き雪の処理について、住民が主体的に関わることで、除雪車出動積雪深の緩和によりコスト増のない除雪の可能性を明らかにした。また、NTの再生において必要になる住み替え支援、除雪支援、リフォーム支援、生活支援について、住民によるマネジメント組織「社会的企業(地域会社)」による段階的な取り組み方法を示した。また、小さなビジネスを多く実施するなどの経営的視点、NT内のステークホルダーとの必要な連携などの組織の要件を提示した。

(4) 行政と住民の役割

人口減少局面において、インフラの一人あたりの維持管理、更新コスト等が増大し、NT開発時のように、大規模な公共投資による再生は困難である。そこで、孤立型NT及び

連担型NTの再生において、行政と住民の役割を示した。公(道、市)は、孤立型NTにおいて、公営住宅の若年者を優先する入居者管理の柔軟な運用や高齢者住宅の供給などで、連担型NTにおいては、建替更新時の集約により余剰地を生み出し、民間事業者は高齢者住宅や福祉施設などの地域施設の立地を誘導する。一方、リタイヤする団塊の世代などの住民は、ロコミによる住み替え支援や高齢者や子育て世代の生活支援など、地域課題を解決するための地域活動を行う社会的企業(地域会社)の主役を担い、自らも生きがいを持って住み続けることである。

第5章 注釈

注 1)BIS は北海道が推進する北方型住宅の普及・啓発の一環として断熱、気密、換気、暖房等に関する専門知識や正しい設計、精度の高い施工方法等を指導できる技術者、および適切な断熱・気密施工技能を有する技術者を養成する制度(参考:http://www.hobea.or.jp/reform/bis/bis_index.php)

第 6 章 結 論

-
- 6－1 各章の要約
 - 6－2 今後の課題と展望

6-1 各章の要約

日本のNTは、居住者が大都市(母都市)に通勤するベッドタウンであることと、空間的に、開発後も続く住宅需要圧力により母都市の市街地が拡大しNTと連続していることが世界のNTに影響を与えたイギリスの田園都市と異なる点である。北海道内の地方都市のNTには、母都市のベッドタウンでありながら、空間的に母都市の市街地と連続せず、農地などの緑に囲まれた孤立的なNTが存在する。日本のNTは開発後40年以上経過し、急激な人口減少と極端な高齢化などにより、さまざまな課題が顕在化している。その再生に当たっては、母都市との連担性の視点が重要となる。

今後の人口減少社会において、良質なインフラや住環境を有するNTは、快適で安心な暮らしを実現できる持続的な住宅地として再生される必要がある。NTの再生として世代交代や新たなサービスの提供などを効果的・効率的に行うためには、NT内に加え母都市や周辺市街地と連携した方策が重要と考える。また、自治体財政がひっ迫する中で、当初の事業主体である地方自治体などに加え、リタイヤした団塊の世代などの住民による地域マネジメントが重要と考える。

以上の背景から、本研究では、母都市と連続したNTと空間的に孤立的なNTがともに存在する道内の8NTを対象に、母都市との連担性の違いにより、問題点・課題が異なることを明らかにし、それらに応じた再生方策の方向性を提示することを目的とした。

本研究は6章で構成されている。

第1章では、上述の研究の背景・目的を示し、これまでのNT開発を概観し、既往研究の中での本研究の位置づけを示した。

第2章では、北海道内の新住事業で昭和40～50年代に開発された道内の8NTを対象に、各種統計データや住民アンケート調査により、それぞれのNTの現状と問題点を把握し、それらから課題を示した。明らかとなった現状、問題点と共通する主な課題を以下に記す。

◇現状、問題点

- ・居住者の状況では、人口減少、高齢化は母都市と比べ進行傾向にあることや、戸建住宅世帯で高齢化が進行していること、約半数の世帯は非就業世帯であること、子どもが母都市などにいる世帯が多いこと、高齢単身者で自家用車を所有しない世帯が多いことなどを明らかにした。
- ・戸建住宅の状況では、敷地面積が大きく豊かな住環境を有すること、高齢世帯で、床面積と世帯人数でミスマッチが生じていること、老朽化した住宅建築が多く、性能上の問題を抱えていることなどを明らかにした。

-
- ・除雪状況では道路や敷地内の除雪についての不満が大きいこと、戸建住宅で融雪装置や業者委託など自力で除雪できない世帯が多いことなどを明らかにした。
 - ・空地・空家状況では、全団地で増加傾向にあること、NTと母都市の地価を比較することで転入ポテンシャルが異なることなどを明らかにした。
 - ・居住者の団地の評価では、全団地で自然環境等の住環境の満足度が高いこと、交通や買い物の利便性はNTにより大きな差があること、身近な飲食店がないことへの不満が大きいことなどを明らかにした。
 - ・住替え状況・意向では新規居住者の転入状況はNTにより大きな差がある。また、戸建住宅の高齢者の住み替え意向は3割程度存在し、団地内へ的高齢者住宅への住み替え意向はあるが、実際には8NTとも、アンケート実施時には高齢者住宅は無い状況である。
 - ・地域コミュニティの状況では近所づきあいはそれほど盛んではないが、今後のまちづくり活動への参加意向では、参加意向のあるひとが6割程度あることが明らかにした。
 - ・建物用途等の制限では、NTの戸建住宅地の用途地域は、第一種低層住居専用地域で建蔽容積率が低く設定されている。この設定の緩和については、緩和せずに住環境を保全する方が、緩和して二世帯住宅の建設やアパートを誘導し若者の転入を図るより賛成意見が多く良質な住環境を保全する意識が強いことを明らかにした。

◇共通する主な課題

- ・NTの最も大きな課題となるのは、住み替えの促進による若年世帯の転入、戸建高齢世帯の団地内住み続け、ミスマッチの解消、長期空家の防止である。また、それに付随して、高齢者住宅の建設誘導、性能リフォームの推進と安心してリフォームできる仕組みづくりや子育て環境の向上が必要である。
- ・高齢化の課題としては、負担の大きい除雪支援や高齢者の見守り、生活サービスなどの支援に加え、コミュニティの再構築などの課題を示した。高齢化とともにNTの純化した土地利用から生じる課題としては、身近な小売、飲食店の誘導や空洞化した地区センターの再生などの課題を示した。
- ・除雪では、高齢者などの除雪弱者の支援が住み続けにも影響を及ぼす北国のNTの大きな課題である。

第3章では、北海道において1970～1980年代に開発された、良質なインフラと住環境を有するNTの再生を図る上で重要と考える母都市の市街地との連続性に着目し、北海道の地方都市のNTに孤立型NTが存在し、以下のことを明らかにした。

◇連担型NTと孤立型NTの分類

対象NTを母都市の住居系や商業系市街地と、面的に連続する連担型NTと、市街地が連続せずに、市街化調整区域や工業系用途など非居住系用途に囲まれた孤立型NTに

分類し、孤立型NTの経過を明らかにした。

◇連担型NTと孤立型NTでの生活利便性等の差異

孤立型NTは、母都市市街地と連続していないため、生活利便性に対する居住者の評価と地域施設の立地状況や、戸建住宅における高齢化、空家・空地状況、新規居住者の転入状況の面で、連担型NTに比べ、問題がより顕著であることを明らかにした。

◇連担型NTと孤立型NTでの再生方策の違い

高齢化してもNT内に安心して住み続けることができ、魅力ある住宅地として持続していくための方策として、連担型NTでは、その魅力の発信や、戸建住宅の高齢者のNT内での住替えを促進するために、NT内に高齢者向け住宅を供給する他、隣接する市街地と連携したサービス提供の促進などが考えられる。一方、孤立型NTでは、公営住宅へ子育て世代などの新規居住者の転入を促進することや、安価な中古住宅の流通を促進させることが考えられる。

母都市市街地との連続性の差異により、課題とその解決のアプローチが異なることが明らかとなり、今後は、それらを踏まえた上で、具体的な再生のための方策を検討していく必要がある。

第4章では、連担型NTの再生に向けて、高齢者のNTからの住み替えや若年者のNTへの住み替えと中古住宅流通の状況を明らかにし、住み替えと中古住宅の活用による世代交代の可能性と課題を明らかにした。以下にその概要を記す。

◇戸建住宅の高齢者の団地内に住み続けるための住み替え

戸建住宅の高齢者は独居生活での除雪や買物等が負担となり、サービス付き高齢者住宅等へ住み替えを希望している。NT内への住み替え希望も多いことから、高齢者住宅がNT内に立地することで高齢者の既存の人間関係を継続でき、NTからの人口流出も防げる。

◇居住者から口コミによる若年層の転入

住み替えにより生ずる空家の情報は、周辺住民から親類・知人に口コミで伝わる。それらの中古住宅は安価なため、子供世代の若年層が転入を図ることができる。

◇戸建住宅流通を活用した世代交代

戸建住宅の高齢者の団地内に住み続けるための住み替えと居住者からの口コミによる若年層の転入手法により、空家・空地の所有者から空家情報が周辺住民に伝わり、周辺住民から空家情報に加え生活密着情報がNT外の親類・知人に発信され、コミュニティをベースにした住み替えが確立される。これらにより戸建住宅流通を活用した世代交代が可能になり、NTの再生につながると考えられる。

◇戸建住宅流通による世代交代の具現化に向けた課題

戸建住宅流通を活用した世代交代を実現するためには次の2つの課題が考えられる。一

つは、NT内に高齢者住宅の供給が必要なこと、もう一つは、空家情報を周辺住民に伝える仕組みが必要なことである。

第5章では、第3章で論じた母都市との連担性を視点に、公営住宅の再整備など「公」によるハード整備と運用に加え、リタイヤした団塊の世代などによる「住民」による地域マネジメントによるNTの再生方策の方向性を示した。以下に概要を記す。

◇孤立型NTにおける新規居住者の転入促進のための公営住宅の活用方策

孤立型NTの大空団地を対象に、第2章の現状分析から転入ポテンシャルが小さく、高齢化が進行する孤立型NTの再生における公営住宅の果たせる役割として次の方策を提示した。

- ・環境共生に配慮した再整備によるNTの良質な住環境や価値の保全・向上
- ・団地外からの若年世帯の優先入居などの管理運用による、NT内の世代交代
- ・高齢者用住宅の供給などによる、団地内の戸建持家の高齢世帯の団地内住み続けと中古戸建住宅流通の促進

◇連担型NTにおける公営住宅整備による高齢者住宅の供給誘導方策

連担型NTの北広島団地を対象に、第2章の現状分析から戸建高齢世帯のNT内に住み続けるニーズを明確にしたうえで、道営住宅の建替え計画から公営住宅の集約建替えによる余剰地の確保が可能なこと、事業者ヒアリングから、サービス付き高齢者住宅の事業参入の可能性を明らかにした。以上から、道営住宅の集約建替により、民間高齢者住宅の誘導を行い、戸建住宅の高齢世帯の団地内住み続けと、団地外からの若年世帯の中古戸建住宅への転入促進が期待できる。

◇すべての地域で必要となる住民による地域マネジメントによる再生方策

連担型NTの北広島団地を対象に、住民ワークショップなどから、除雪に関して最も負担の大きい置き雪の処理について、住民が主体的に関わることで、除雪車出動積雪深の緩和によりコスト増のない除雪の可能性を明らかにした。また、NTの再生において必要になる住み替え支援、除雪支援、リフォーム支援、生活支援について、住民によるマネジメント組織「社会的企業(地域会社)」による段階的な取り組み方法を示した。あわせて、リタイヤ層などによる小さなビジネスを多く実施するなどの経営的視点、NT内のステークホルダーとの必要な連携などの組織の要件を提示した。

6-2 結語

本節では、本研究を振り返りつつ、今後のN Tの再生の展望について以下に記す。

本研究では、日本の典型的N Tである母都市と市街地が連続している連担型N Tと、N Tの理想と言われるイギリスの田園都市と同様に空間的に独立している孤立型N Tについて、顕在化している問題や課題を明らかにし、再生のための方策の方向性を示した。日本のN T開発においてもグリーンベルトに囲まれた自立的な田園都市の実現を志向したと思われる。その片鱗は、千里N Tの縁辺部を囲む不完全な緑地帯に見て取れる。実際には、急激・膨大な住宅需要圧力により、母都市の市街地が拡大しN Tと連担するに至った。見方によっては、計画的に将来を見越した市街地の縁辺部にN Tを開発し、その間のインフラを整備し、他の市街地整備を誘導する役目を果たしたともいえる。

北海道の地方都市のN Tには、想定した市街地拡大が起きず離れ小島のようになった孤立型N Tが存在する。高齢化、人口減少局面を迎え、孤立型N Tでは、新規居住者の転入による世代交代や生活利便性などで、より深刻な課題を抱えている。一方、連担型N Tは、母都市との関わりにより居住者の住み替えサービスの提供が可能となることが明らかになった。

N Tを良質な住環境を有する持続的な住宅地として再生するには、これら2つのN Tでは異なる道筋を歩むことが考えられる。連担型N Tでは、母都市との関わりにより、これまでと同様の密度での再生が可能と考える。しかし、孤立型N Tでは、人口減少が進行する場合、団地内での居住区域の密度を保持する集約が必要になることも想定できる。その場合は、集約により余剰となる土地を如何に魅力的に活用できるかが再生の鍵となる。連担型N Tはこれまでのように良質な住環境の中での母都市と連携した都市的居住を、孤立型N Tはより田園都市のような農的居住を目指すのかもしれない。そして、ネガティブに語られることの多い人口減少、高齢社会の到来は、我が国で住民が主役になるまちづくりを進める上で、初めての大きなチャンスとなる言える。箱モノやお金で解決するまちづくりから、住民が自ら優先順位を決め自ら行動するまちづくりの未来は明るい。N Tの再生はその未来を拓く試金石である。

本研究では、都市との連担性の違いがある連担型N Tと孤立型N Tの課題を明らかにし、再生方策の方策を示した。しかし、社会的企業(地域会社)など再生のための具体的な方策については、これからの課題である。筆者は、今後とも具体的な現場で、N Tの再生に関わり続け、子どもたちに明るい未来をつなぐことに寄与していきたい。

Revitalization Planning and Area Managements toward the Next
Generation New Towns Based on the Relationship with the Core City

After their establishment more than 40 years ago, new towns (NTs) in Japan, which were developed to accommodate the concentrated population in big cities, are presenting various issues arising from a rapid decrease in population, furthering of extreme aging, and so on. With their good-quality infrastructure and living environment, NTs need to be revitalized as sustainable housing areas to realize comfortable and secure living. Developed in the suburbs, NTs have different geographical continuity with the core city, depending on the respective ex-post urban development situation. Due to their different continuity with the core city, it is expected that they have different situations of aging and moving-in of new residents, as well as living convenience. Accordingly, the purpose of this study is to show that NTs' problems and issues differ depending on their continuity with the core city, and to present the direction for revitalization measures corresponding to them.

This paper is composed of six chapters, which are summed up as follows:

The Chapter 1 presents the background, purpose, and flow of this study. Moreover, it explains the originality of this study based on the existing papers.

The Chapter 2 deals with 8 NTs in Hokkaido, presenting the current situation and issues based on the existing statistic data and questionnaire for residents. As a result, it reveals such facts that: aging of detached house is serious; mismatch of the size and the number of people per household is occurring in aged households in detached houses; there exists strong intention to continue living there due to the high appreciation of good-quality living conditions such as natural environment; there are some elderly people who wish to continue living in NTs even if they cannot do so in a detached house; and old houses are often held as vacant ones etc. in the case of housing relocation by aged households in detached houses, and thus not supplied to the existing home market. Moreover, it identifies such issues for NTs as the continued living of aged households in detached houses within NTs, promotion of housing relocation by detached house residents for generational changes, and response to the increased vacant houses and lands.

The Chapter 3 identifies different characteristic issues and viewpoints of revitalization measures, by classifying 8 NTs in Hokkaido into the connected and

isolated ones. As a result, it reveals that problems are more serious for isolated NTs in terms of living convenience, aging of detached house residents, the situations of vacant houses and lands, and the moving-in situation of new residents. As for the viewpoints of revitalization measures, it shows such ones for connected NTs as the promotion of housing relocation for new moving-ins of young generations taking advantage of their continuity with urban areas of the core city, and the promotion of service provision in cooperation with the adjacent urban areas. For isolated NTs, on the other hand, it shows the importance of promoting the moving-ins of child-raising generations utilizing public housing as well as promoting the circulation of inexpensive existing detached houses taking advantage of low land prices, because there are few moving-ins of new residents into detached houses.

The Chapter 4 shows the possibility of generational changes with the support for housing relocation in cooperation with residents, by identifying the situations of housing relocation and existing house circulation in the connected NTs. As a result, it identifies that provision of property information through the word-of-mouth communication by neighboring residents is effective as evidenced by the examples of young generations moving into detached houses through the information provided by their relatives and acquaintances; and the moving-in of young generations can be promoted through the promotion of existing house circulation as there are strong needs for existing houses by people who wish to move into detached houses in recent years.

As revitalization measures for the connected and isolated NTs, the Chapter 5 presents area managements by “residents” in addition to “public entities.” For the Ozora Danchi housing complex, an isolated NT, it shows the effectiveness of utilization of public housing, for the promotion of moving-ins by new residents, such as the priority occupancy by child-raising generations in public housing, and promotion of housing relocation of aged households in detached houses into public housing, because in the NT there is housing relocation from public housing to detached houses as well as aged households in detached houses wish to relocate into public housing. Moreover, it presents necessary functions and operational methods for the required endeavors in the NT, including housing relocation support, snow removal, living support for the elderly, and support for child-raising, having in mind social enterprises (regional companies) in which residents can proactively engage in activities.

The “final” Chapter 6 discusses the issues for revitalization towards the next generation NTs, by summing up the contents of the previous chapters. As a result, it discusses such points that it is necessary to examine wider areas for NT revitalization

in order to contribute to the revitalization of the areas including its surroundings, as well as that it will become essential to have organizations to engage in activities for community development with residents as their core members for the revitalization of areas in the aging society going forward.