

①住宅団地開発の歴史

資料9

戦後の高度成長期における産業構造の転換に対応した大都市圏への人口集中への対応のため国策として整備された住宅団地において、①住民の高齢化、②住宅等の老朽化、③バリアフリー化の遅れ、④近隣センター等の衰退、⑤小中学校等の遊休化、等の問題が顕在化している。

一方で、住宅団地は高い公共施設整備率を誇る優良なストックであり次世代に残すべき優良な資産。

① 終戦直後からバブル期前（S60年頃）まで

② バブル期

③ バブル崩壊以降（H3年頃以降）

⇒ 産業構造の転換に対応した、大都市圏への人口集中への対応

⇒ 単なるベッドタウンから多様なまちづくりへ
地価高騰に対応した供給能力の拡大

⇒ 事業の採算性が悪化、ニュータウン事業の見直し

昭和20年

昭和40年

昭和60年

平成元年

平成10年

宅地開発事業の進展

大都市圏での深刻な住宅宅地の取得難を背景に
・住宅金融公庫の融資（昭和29年～）を利用して施行する宅地造成事業
・日本住宅公団及び地方公共団体による土地区画整理事業等

新住宅市街地開発法の制定

・全面買収方式による計画的な大規模開発を行うための新住宅市街地開発法制定（昭和38年）

地方住宅供給公社等による事業の推進

・地方住宅供給公社法制定（昭和40年）等宅地供給の事業主体に関する制度整備。

宅地開発指導要綱の展開

・急速な市街化・都市化は大都市周辺市町村の行財政に多大な影響

新都市計画法の制定

・スプロール現象に対応し、線引き制度とそれを担保するための開発許可制度の導入（昭和43年）

多様な機能を持ったまちづくりへ

・ニュータウンを、単なるベッドタウンとしてではなく、業務、集客等様々な機能をもったまちづくりの要請に応えるものにするため、新住宅市街地開発法改正（昭和60年）
・公的宅地開発事業においても民間活力を活用するため、新住宅市街地開発事業に民間卸制度を導入（昭和61年）

大都市地域における宅地供給促進策の強化

急激な地価高騰による住宅宅地難を背景に、宅地大量供給促進策を強化
・大都市地域における優良宅地開発の促進に関する緊急措置法制定（昭和63年）
・大都市地域における宅地開発及び鉄道整備の一体的推進に関する特別措置法制定（平成元年）
・生産緑地法改正（平成3年）により、市街化区域農地を都市計画において保全するものと宅地化するものに区分。

都市基盤整備公団の設立

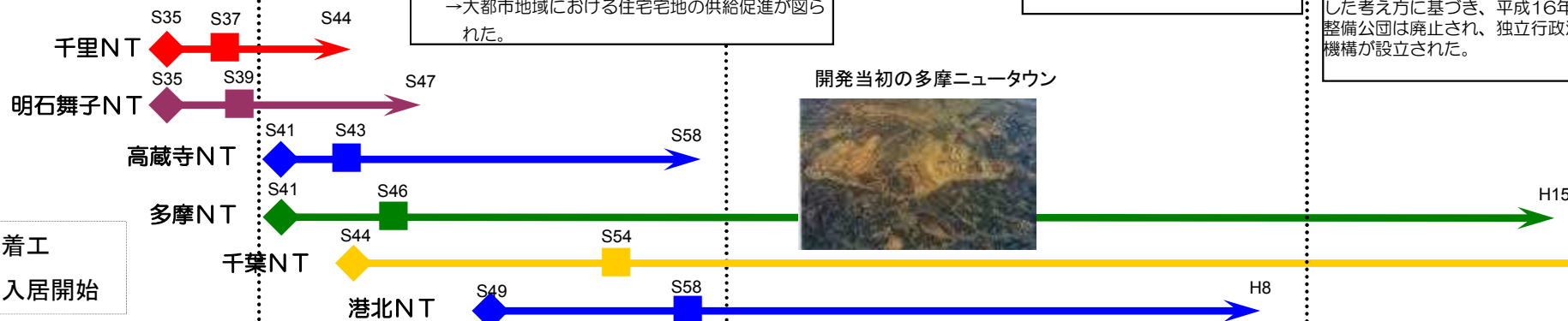
民間分譲住宅市場の成長により、国の機関が直接分譲住宅供給を行う必要性が乏しくなったが、平成11年に住宅・都市整備公団の業務が見直され、都市基盤整備公団が設立された。

独立行政法人都市再生機構の設立

人口・世帯数増、大都市への人口集中の鈍化、まちなか居住の動き等、ニュータウン事業を巡る社会状況の構造的変化を踏まえ、特殊法人等整理合理化計画（平成13年）において、都市基盤整備公団が行う新規のニュータウン開発事業は原則廃止することとされた。こうした考え方に基づき、平成16年に都市基盤整備公団は廃止され、独立行政法人都市再生機構が設立された。

宅地開発公団の設立等

・宅地開発公団法制定（昭和50年）
・大都市地域における住宅宅地等の供給の促進に関する特別措置法制定（昭和50年）
→大都市地域における住宅宅地の供給促進が図られた。



開発当初の多摩ニュータウン



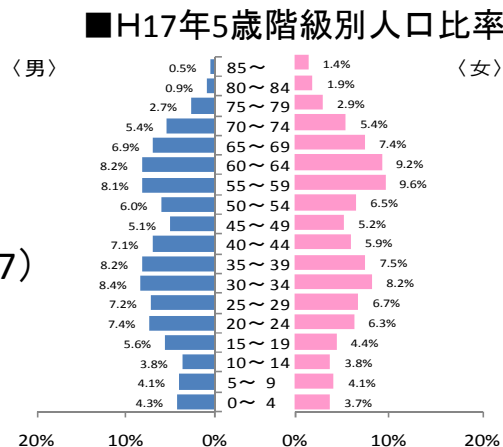
②住宅団地の年齢構成特性

資料9

●同一時期に大量な住宅供給が行われた結果、**入居世帯の年齢階層が極端に偏っている。**
分譲住宅中心に構成されている住宅団地ではこの傾向がさらに顕著となる。

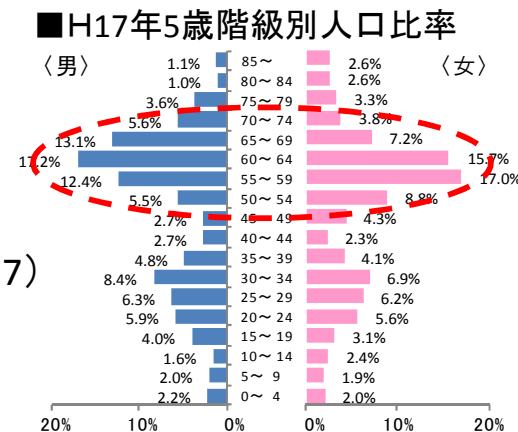
賃貸中心住宅団地

【多摩NT】諏訪・永山
 入居開始：S46年
 持家率：約35%（H17）
 高齢化率：17.8%（H17）



分譲中心住宅団地

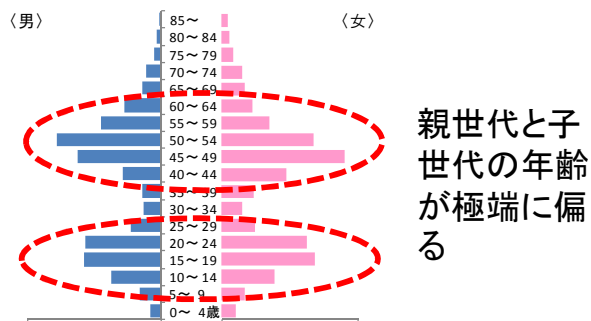
【鳩山NT】楓ヶ丘
 入居開始：S49年
 持家率：約96%（H17）
 高齢化率：21.9%（H17）



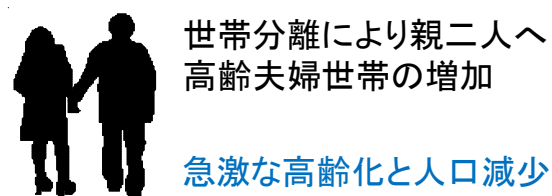
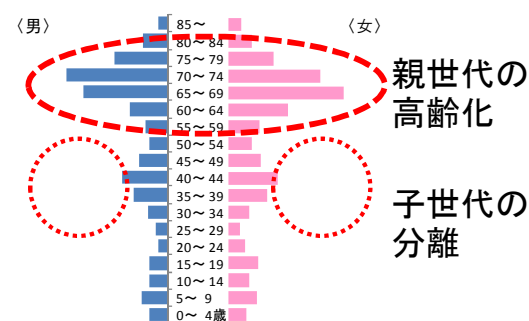
●現在、急激な高齢化と人口減少に直面しているが、今後、**単身高齢世帯の増加、世帯減失が進行する。**
 子世代の居住や新たな居住者の入居が進まない場合、**空き家の増加、まちの存続危機につながる。**

【戸建分譲住宅団地の年齢階層の推移のイメージ】

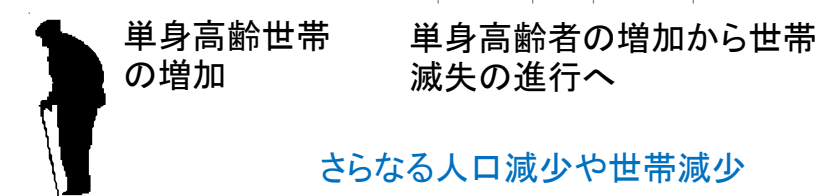
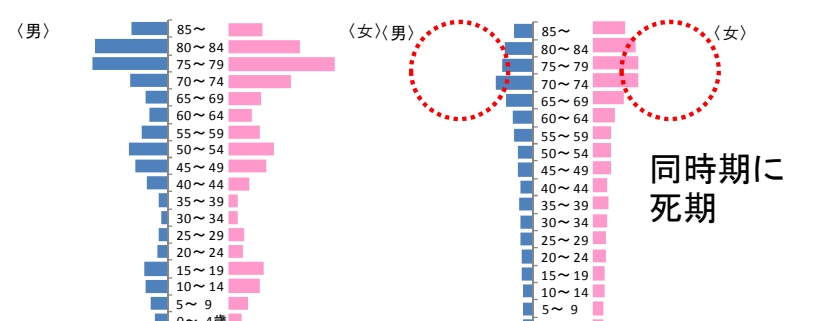
①街開きより概ね20年



②街開きより概ね30~40年



③街開きより概ね40年~60年



③住宅団地における諸課題への対応の方向

1.沿線・地域全体の魅力向上

- ライフスタイルの情報発信
 - ・文化、自然、スポーツ、ファッション
 - ・利便、安全安心、教育、産業
- 沿線・地域での核的プロジェクトの実施
 - ・沿線・地域イメージの転換・向上

2.新たな魅力の再構築・団地の機能維持

- 生活サービス機能の誘致・維持
 - ・コンビニ、物販店舗等の誘致
 - ・医療、福祉、保育等の施設の誘致
(空き地活用、既存施設活用、土地利用転換)
- 地域交流の促進や住民活動支援
 - ・庭先カフェ等での多世代交流促進
 - ・公園、緑地、公共施設等の共同管理・運営
 - ・住民の健康・生きがい活動支援
 - ・起業支援等による雇用創出
- 環境・防災への対応
 - ・避難場所等の整備、エネルギーマネジメント等
- 地域交通の確保・改善
 - ・コミュニティバス、移送システム整備等



庭先カフェ



共同管理



企業誘致・起業支援



地域交通の確保

3.居住人口の維持

- 高齢者の住み替え
 - ・住み替えコンシェルジュによる相談対応
 - ・賃貸化リフォーム、資産活用等の相談対応
- 若年・子育て世帯の転入
 - ・空き家バンクに魅力的な住宅を登録
 - ・住み替えコンシェルジュによる支援
 - ・多様な住宅の提供（賃貸、シェアハウス等）
 - ・近居や隣居の支援
 - ・リフォーム、DIY等の相談対応



空き家のシェアハウス活用



住替え支援

4.高齢者の地域での居住継続

- 高齢者の生活支援
 - ・見守り、買い物、移動支援
 - ・バリアフリーリフォーム等の相談対応
- 高齢者住宅等の整備
 - ・サービス付き高齢者向け住宅等の誘致
 - ・既存施設のグループホーム等への転用



高齢者向けの住宅やサービスの誘致・充実

④戸建て住宅団地の再生のイメージ

資料9

- 戸建て住宅団地を再生するためには、機能的な均質化・陳腐化が見られる中で、地方公共団体・民間事業者・住民等がそれぞれの役割を再認識し、協力しながら、
 イ 高齢化した居住者が、住み続けたいと思う限り、健康に住み続けることのできる「まち」
 ロ 住み続けることの難くなった高齢者が住み替えた後の住宅に、若年世帯や子育て世帯が円滑に住み替えることのできる「まち」
 を目指して「まち」の価値向上を図ることが肝要。



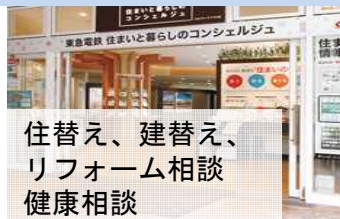
庭先カフェ

コミュニティ形成



資産活用
賃貸化リフォーム

住替え支援



住替え、建替え、
リフォーム相談
健康相談

生活相談



子育て施設

各種施設の誘致



高齢者向け住宅
介護施設

公共施設の共同管理



地域交通の確保



雇用・生きがい創出



起業支援



市民農園

沿線・地域のブランディング



ライフスタイルの情報発信

沿線・地域の核的プロジェクト