

Title	人口減少下における住宅地の維持に関する調査研究
Author(s)	平, 修久
Citation	聖学院大学総合研究所 Newsletter, Vol.20-2 : 14
URL	http://serve.seigakuin-univ.ac.jp/refs/modules/xoonips/detail.php?item_id=2431
Rights	

聖学院学術情報発信システム : SERVE

SEigakuin Repository for academic archiVE

人口減少下における住宅地の維持に関する調査研究

平 修久

2010年度に、埼玉県と人口減少下における住宅地の維持に関する調査研究を共同で行うことになった。

日本の人口は2004年の12,779万人をピークに減少期に移行し、埼玉県は2010-15年の間に人口減少に転じると予測されている。2000-5年の期間をみると、県内の40市のうち19市と、30町村のうち22町村がすでに減少している。

人口が減少することにより地域社会に様々な問題が発生、あるいは深刻化することが考えられる。中でも、戸建て住宅団地では、世帯主が同時に高齢化するとともに人口減少が同時進行することにより、空き家・空き地の増加、相互扶助力や自主防災力の低下、店舗の廃業・バスの運行本数の減少等による生活利便性の低下といった問題が集中的に発生する恐れがある。一方で、敷地分割や3階建て化による居住環境の悪化という問題もある。

埼玉県の住宅は、2003年時点において、1970年代に建てられたものが495,700戸と最も多い。この10年間に、1,554千人、592千世帯が増加した。この期間を中心とした時期に建設された住宅団地は、建設当時とは状況がかなり変化し、地域社会の問題が顕在化している可能性がある。また、今後10年間、20年間で、同様の問題が発生、悪化する可能性がある。

これまで、郊外の戸建て住宅団地は行政支援の必要性が低いと認識され、政策対象にはなっていなかった。しかし、多様な問題が多く地域で進行しつつあることから、近年、政策の検討対象として浮上している。

郊外戸建て住宅団地について、空き地や空き家の発生、都心から遠く離れた限界住宅地、戸建住宅の居住継承等を対象とした多数の研究がなされてきた。これらは、主に個別の住宅団地の居住者を対象にしたアンケート調査をもとにし、有用な知見を提供している。それらに基づいて政策を提案しているものもある。なお、埼玉県内の住宅団

地を対象にした研究は限られている。

そこで、本研究では、主に1965-1990年に埼玉県内に開発された戸建て住宅団地を対象に、人口の変化に伴う地域社会の問題の内容と度合い、それらへの取組み状況、住宅地の維持・再生策の導入可能性などを調査し整理する。それらを踏まえて、可能な範囲で政策提言を行う。

調査の概要は以下のとおりである。

●既存文献調査

郊外住宅地の開発の経緯・動向、郊外住宅地の特性、郊外住宅地の変容・現状・問題点・課題とその原因、郊外住宅地に求められる居住環境・郊外戸建て住宅の市場、郊外住宅地の維持・再生方策、郊外住宅地の維持・再生への行政介入の必要性の理由、その他

●過去の戸建て住宅団地開発の把握

埼玉県内市町村の戸建て住宅開発許可データの収集・分析

埼玉県の元開発許可行政担当者へのインタビュー

●市町村における戸建て住宅団地の維持に関する問題意識の把握

●住宅団地の状況・問題の把握

住宅団地の自治会長へのアンケート調査及びインタビュー調査

●住宅の維持・再生方策の検討

●まとめ・報告書作成

(たいら・のぶひさ 聖学院大学政治経済学部コミュニティ政策学科長・教授)