

令和5年4月26日

## 住宅団地再生に向けた取組について

千葉市長 神谷 俊一

高度経済成長期の都市部への急激な人口集中に対応して、全国各地で郊外部を中心に多くの住宅団地の開発が進められ、平成30年度に国がとりまとめた「全国の住宅団地リスト」によると、5ヘクタール以上の住宅団地は全都道府県に2,903団地存在し、その数・面積はともに、1970年代前半が供給のピークとなっており、延べ面積は約19.2万ヘクタール、うち面積100ヘクタール以上の団地の6割が公的主体による事業のものとなっている。

これらの住宅団地の多くは、一斉に同一世代が入居したため、入居世帯の年齢階層が極端に偏っており、開発から40年以上が経過した現在、子・孫世代の流出等による人口減少、建物の老朽化・陳腐化などが進行していることに加え、住宅団地の人口移動の状況として、一般の市街地に比べて人口移動が少なく、8割の住宅団地において転入率は全国平均以下であり、新たな居住者の入居が進まずに、人口減少に伴う空き家・空き店舗の増加、居住者の高齢化に伴う地域コミュニティの担い手不足、土地利用需要との乖離など問題が顕在化し、それらへの対策が課題となっている。

国においては、このような問題が生じている郊外住宅団地の再生を図るため、「住宅団地再生」連絡会議を設立し、住宅団地の再生・転換方策について、住宅団地の再生に取り組む地方公共団体や民間事業者等と調査研究、意見交換等を行っているところである。

そうした中で、九都県市域内においては、5ヘクタール以上の住宅団地の総数は全国の約4分の1に及び、40年以上経過した住宅団地は4割になっており、集合住宅を中心とした高経年住宅団地について、各々が状況に応じた活性化策を講じてきているところ、九都県市が共同して、高経年住宅団地の活性化にかかる取組の現状や好事例の共有、及び共通する課題の検討などを行うことを提案する。

## 【検討課題】

各都県市の住宅団地再生に向けた取組の現状、課題解決に向けた検討等  
(取組例)

若年世帯の流入促進、高齢者等の支援の充実、団地内外の移動支援  
町内自治会等コミュニティ組織の活性化、地域防災・減災に向けた取組等