

第9 住宅団地再生の取組事例

各地方公共団体においてこれまで独自に取り組まれてきた住宅団地再生の取組に関する事例について以下に紹介するので、各地方公共団体において取組内容や地域再生制度の活用を検討する上で、必要に応じ参考にされたい。

1 北広島団地（北海道北広島市）

地方創生における住宅団地の再生事例 【北海道北広島市 北広島団地】

- 昭和45～52年に造成、分譲戸建住宅を中心とした、北海道で有数の大規模住宅団地。
- 現在は市内の他の地域と比較して高齢化が進行。
（高齢化率（令和6年3月時点）北広島団地地区：48.1%、北広島市全体：34.3%）
- 継続して住み続けられ、若い世代を呼び込む住宅団地に再生するため、
 - ・住み替え支援組織（協議会）の立ち上げ、定住相談等。
 - ・小学校跡施設に福祉施設や交流施設を導入。
 - ・公共交通機関の再整備。
 - ・用途地域を変更し、小規模店舗を誘導。
- 地方創生の課題として地域再生計画に位置づけ、地方創生推進交付金により取組を支援。



(1) 北広島市の概要

北広島市は、札幌市と新千歳空港の間に位置し、大都市へのアクセスの良さを持ちながら、豊かな緑の環境を保持しており、緑に囲まれたゆとりある土地空間と優れた交通網など自然と都市機能が調和したまちで、魅力的な住環境を有する都市として札幌圏の一角を形成している。

また、令和5年3月には、北海道日本ハムファイターズが新たな本拠地とするエスコンフィールド HOKKAIDO を含む北海道ボールパークF ビレッジが開業した。

市の人口は、北広島団地の造成が始まった昭和45年頃（約9,000人）から急増したが、平成19年（61,199人）をピークに減少が続いている。また、少子高齢化の進行により、市全体の高齢化率が上昇している。（令和6年3月時点の高齢化率：34.3%）

- 人口：56,758 人
(令和 6 年 3 月 31 日時点)
- 世帯数：28,367 世帯
(令和 6 年 3 月 31 日時点)
- 面積：119.05km²



(2) 北広島団地の概要

北広島団地は、札幌圏の住宅需要に対応するとともに、当時の広島町のまちづくりの核となる住宅団地として、北海道により昭和 45 年に造成が開始された。

地区の特徴としては、小学校区ごとの 4 つの住区からなり、各住区の利用しやすい位置に近隣商業地域を指定し、商業施設やコミュニティ施設等を配置していること、集合住宅は少なく、庭付きの住宅用地が多くとられ、低密度の住宅団地として計画されていることが挙げられる。

なお、住宅地内への車両の流入を制限する計画となっており、歩行者・自転車専用道路や集約駐車場が整備されている。

しかし、造成後、北広島団地は段階的な世代の入れ替わりが行われなかったことから、他の地区と比べ人口減少と高齢化が進行（令和 6 年 3 月末時点の高齢化率：48.1%）するとともに、1 世帯当たりの人数は 3.25 人（昭和 58 年）から 1.91 人（令和 6 年 3 月）に減少している。

このような状況の下で、路線バスの利用者の減少、児童生徒数の減少による学校の統廃合、空き家の増加など、人口減少や社会構造の変化による影響が如実に表れている。

(3) 住宅団地再生の方向性

住宅施策、まちづくり施策、公共交通施策、教育施策を効果的に組み合わせて実施し、北広島団地を、若い世代の人口割合を高め、高齢者のまちから多世代が暮らすまちへ、公共交通を軸に、J R 北広島駅を拠点とする商業施設や文化施設などの都市機能を身近に感じられる暮らしにやさしいまちへ、子どもの笑顔が輝くまちへ再生を図ることとしている。

(4) 住宅団地再生の取組

○住宅施策

平成 28 年度に住み替えに関するワンストップ窓口として、市・金融機関・不動産業者・建設業者等で構成される官民連携の「北広島市住み替え支援協議会」を設置した。住み替え支援セミナー・相談会を定期的を開催したほか、住み替え支援バ

スツアー、空き家相談会等も実施した。

令和6年度から、住まい全般の相談対応に関するワンストップ窓口として、「住まいの相談カウンター」を庁内に設置したほか、住まいの相談会を定期的に行っている。

また、平成27年12月に団地の幹線道路沿線について、独立の店舗が原則立地できない「第一種低層住居専用地域」から小規模店舗が立地できる「第二種低層住居専用地域」へ用途地域を変更し店舗の誘導を図るとともに、二世帯住宅等の建設促進により北広島団地への人の流れを加速させるために、北広島団地における容積率を見直す検討を行っている。

○まちづくり施策

北広島団地に若い世代を呼び込み、多世代が暮らす地区形成を図るため、地域の子どもの意見も踏まえながら、平成29年度に北広島団地の愛称を「さんぼまち」として定め、若い世代にも響くようなイメージ戦略を推進している。

また、平成31年4月に「北広島市立地適正化計画」を公表し、JR北広島駅周辺を都市機能誘導区域、北広島団地地区を居住誘導区域に設定し、計画に基づき住宅団地再生に係る各種事業を行っている（令和6年3月改訂・公表）。

なお、平成24年3月に児童数の減少により統廃合した2つの小学校については、平成26年4月から交流施設や福祉施設として利活用が図られている。

○公共交通施策

持続可能で利便性の高い公共交通網の構築を目指し、平成30年6月に「北広島市地域公共交通網形成計画」を策定し、計画に基づき事業を実施している（令和5年3月に「北広島市地域公共交通計画」として策定）。

なお、北広島団地を運行しているバス路線は高齢化に伴い、利用者が減少するとともに、赤字額が増加している状況にあったことから、高齢者の利用促進による路線の維持を図るために、バス利用助成券を発行するとともに、小中学生および高齢者を対象としたモビリティマネジメント、情報発信を行っている。さらに、利用状況に合わせた運行体系とするために、令和元年10月に路線再編を実施した。

なお、地域の人にバス路線に親しみをもってほしいという観点も含め、路線再編に合わせ、路線名称の変更（北広島団地線→さんぼまち・東部線）も実施した。

○教育施策

子どもを取り巻く社会環境の変化に伴う様々な教育課題に対応していくため、小中9年間で「連続した学び」の環境を整え、学力や社会性などの「生きる力」の育成を図るため、平成30年度より全市小中一貫教育を実施し、教育の魅力を高めることで子育て世代の流入の加速を目指している。

(5) 地域再生制度の活用可能性

北広島市では北広島団地の再生を地方創生の課題として地域再生計画に位置付け、官民が連携した相談会の開催等の住み替え支援事業等の住宅施策、多世代が暮らす地区形成を図るための北広島団地イメージアップ事業等のまちづくり施策、より多くの子育て世代の流入を目指した小中一貫教育推進事業等の教育施策について、地方創生推進交付金（現在の新しい地方経済・生活環境創生交付金（第2世代交付金：ソフト事業））を活用しながら事業を進めた。

また、これらの取組は、地域住宅団地再生事業の制度創設前のものであるため、同事業は活用されていないものの、本取組で実施された用途地域の変更による店舗・利便施設の誘導や廃校跡の施設を利用した介護事業所の導入、公共交通の再整備等について今後同様の取組が実施される場合には、同事業の活用の余地がある。

北広島団地地区に係るその他の取組



●用途地域の変更

「住宅地における小規模店舗の誘導」、「幹線道路沿道における利便施設の誘導」等を図り、団地地区における生活利便性の向上等に向けて、平成27年12月に緑陽通沿線等の地域を第1種低層住居専用地域から第2種低層住居専用地域に見直し。

●買い物不便者への取り組み

平成31年3月に「生活協同組合コープさっぽろ」と「買い物不便者支援モデル事業に関する連携協定」を締結。同月より、北広島団地地区のうち、駅から離れた第3住区、第4住区において移動販売車のモデル実験を実施。

●学校跡施設利活用

北広島団地地区における児童数の減少により、平成24年3月に地区内の4小学校が2小学校に統合。2つの小学校施設が学校としての役割を終える。これらの跡施設について、民間活用を図るなど跡施設の利活用を推進。

- ・旧広葉小学校
市が複合施設として活用→広葉交流センター（いこ〜よ）
- ・旧緑陽小学校
民間活力をいかした活用
→北広島団地地域サポートセンターとともに

→跡施設の利活用は、人口減少や少子高齢化、学校統廃合など多くの課題を抱える自治体に新たな地域活性化の展開を生むきっかけにもなる。

コース	出発時間	到着時間	所要時間
コース1	11:00	11:30	30分
コース2	12:00	12:30	30分
コース3	13:00	13:30	30分
コース4	14:00	14:30	30分
コース5	15:00	15:30	30分
コース6	16:00	16:30	30分