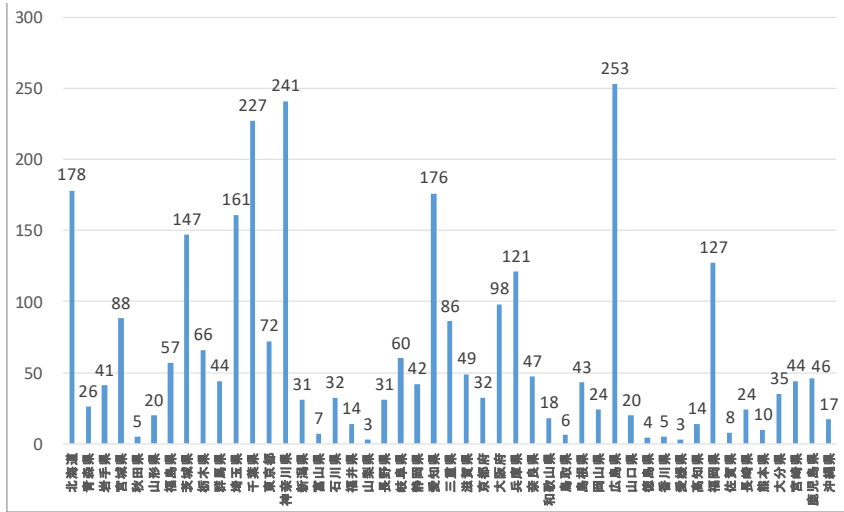


住宅団地の現状について

- 高度成長期における都市への人口流入の受け皿として、全国的に多くの住宅団地の開発が進められた（住宅団地には、公的共同賃貸住宅のほか、戸建住宅や共同分譲住宅も含まれる。）。
- 住宅団地では、同一時期に大量の住宅が供給され、同年代世帯が入居したことから、住民の高齢化が一斉に進行している。
- これらの住宅団地では、住居専用地域が広く指定されており、住環境が守られる一方、多様な用途の立地が困難な傾向にある。

○全国の住宅団地（5ha以上）の都道府県別立地数



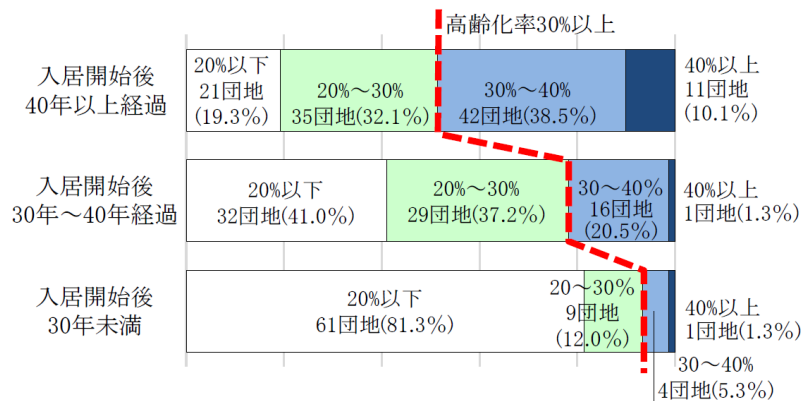
※H30国土交通省住宅局調査(住宅団地:面積が5ha以上のものを対象)を基に内閣府にて作成

○住宅団地を構成する住宅種別ごとの団地数

※5ha以上	総数
団地全体	2,903
戸建住宅を含む	2,689【92.6%】
うち戸建住宅のみ	1,488【51.3%】
公的共同賃貸住宅を含む	499【17.2%】
うち公的共同賃貸住宅のみ	85【2.9%】
民間共同賃貸住宅を含む	988【34.0%】
共同分譲住宅を含む	556【19.2%】

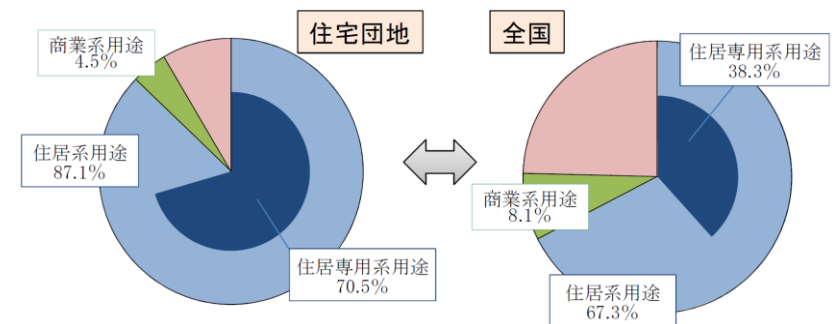
※出典:H30国土交通省住宅局調査(住宅団地:面積が5ha以上のものを対象)

○全国の大規模住宅団地（100ha以上）の高齢化の状況



○用途地域の設定状況

住居専用地域と商業系用途地域を組み合わせ設定：90.9%



出典:H29国土交通省住宅局調査(面積が100ha以上の住宅団地が所在する市町村)

住宅団地に係る課題について

課題

多くの住宅団地において開発から数十年が経過し、多様な世代の暮らしの場として課題が顕在化してきている。

➤ 人口・世帯数の減少

- ・子ども世代の転出など地域住民の減少
- ・ライフスタイルの変化などによる団地外への転出も進む

➤ 住民の高齢化

高齢化率は入居開始から40年経過を境に急上昇する傾向があり、今後、開発時期が古い住宅団地から順次、全国平均を大きく上回って高齢化が進行することが見込まれる。

➤ 空き家・空き地の発生

- ・景観の悪化、不法投棄
- ・防災、防犯力の低下



➤ 生活利便性の低下

- ・小中学校の廃校
- ・スーパーなどの商業施設等の撤退
- ・公共交通の減便・廃止
- ・高齢者の生活を支える施設の不足
- ・若者や子育て世帯が働く場の不足

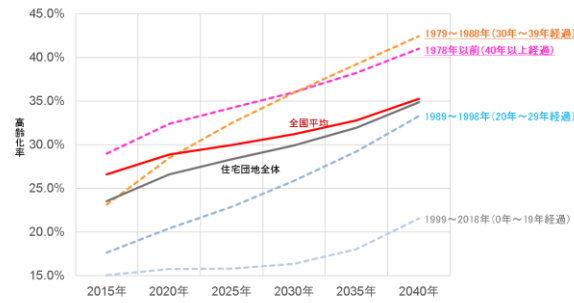
➤ 地域コミュニティの活力の低下

- ・自治会役員の担い手不足
- ・祭り等の自治活動の停滞



シャッターが閉まる団地の商業地区

○経過年別 高齢化率の推移推計

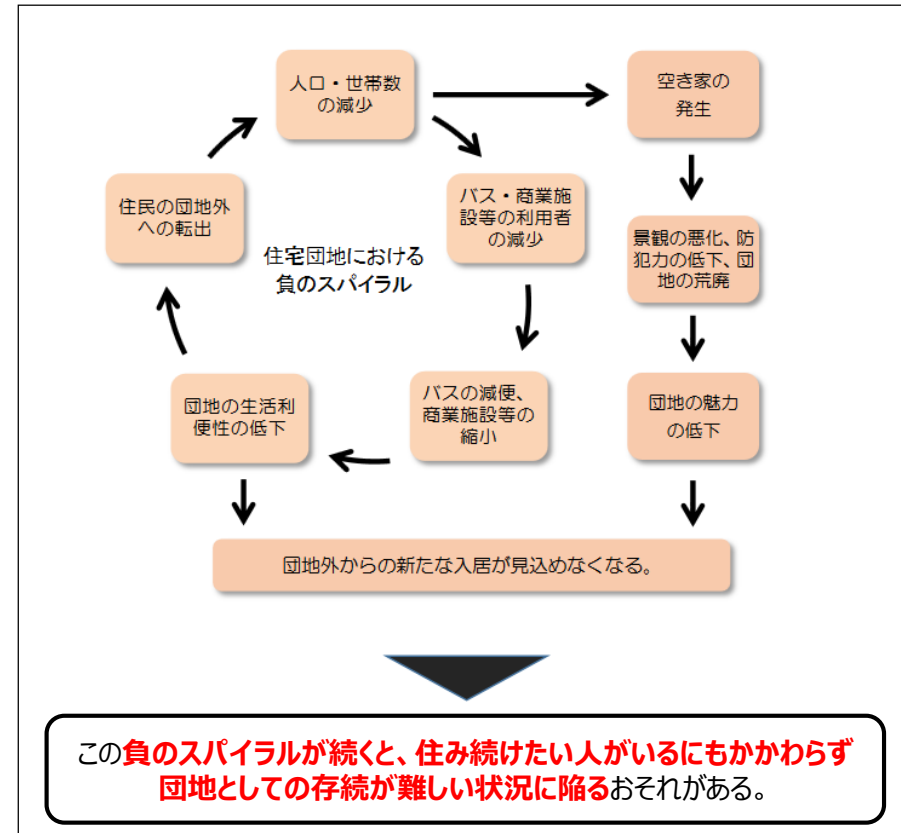


N=1,894(時期不明等980団地・将来推計不可の福島県内31団地を除く)
※出典：H30国土交通省住宅局調査(住宅団地：面積が5ha以上のものを対象)

取組の必要性

住宅団地では、住民の減少が、交通機関や店舗等の利用者の減少、バスの減便・廃止や施設の撤退、生活利便性の低下をもたらし、さらなる人口・世帯数の減少を招くというように、悪循環に陥るおそれがある。

また、空き家の発生等による環境の悪化などが居住地としての魅力を低下させ、若者世代等の転入が見込めない状況に陥るおそれがある。このため、早い段階でこの「負のスパイラル」を断ち切ることが重要である。



出典：広島市公表資料「住宅団地の活性化に向けて」(H27.3公表)