

郊外型住宅ストックをどう考えるか

**問題意識**

- 高度経済成長期における郊外住宅地には、前面道路が狭いなど公共施設も乏しく、また狭小で良質とは言えない住宅が存在しており、これが人口減少下では、急速に空家化しコミュニティが弱体化するおそれがあるのではないかと。
- ・1960～80年代にかけて人口増加の受け皿であった郊外部の伏見区や山科区において人口増加傾向が鈍化している。
- ・近年、急激に人口増加と人口減少する地区が近接しているところが見られる(資料24)
- ・高度経済成長期に建てられた郊外住宅団地では、土地面積が20坪未満のものが4割近くを占めるほか、前面道路が4m未満のものが半数近くを占めるなど、住宅ストックとして水準の低いものが多くみられる。(『戸建て住宅 住まいのアンケート』より)
- ・隣の敷地を買い増して、敷地面積を拡大して建て替えている例などもみられるほか、隣地の敷地の買い増しを希望する人もみられる。(『戸建て住宅 住まいのアンケート』より)
- ・現在の住宅について、約2割は親族に引き継ぐつもりとしているが、大半がわからないと答えている。(『戸建て住宅 住まいのアンケート』より)

- 基盤の脆弱な郊外でミニ開発が進み、防災上問題を抱える住宅が存在しており、これを抑制していく必要があるのではないかと。
- ・伏見区南部における郊外宅地の様子

- ニュータウン等計画的開発地でも良質な住宅と居住者の世帯構成にミスマッチが生じたり、空家が多くなっているのをどうすべきか。(オールドタウン化)
- ・ニュータウンの人口・世帯数等

- 人口減少下では、一定の良好な集積、コミュニティのある住宅地に人口を集約化していくことについても配慮が必要ではないかと。

		評価・分析
<b>現状施策</b>	地区計画	・地区計画では、マンション等の用途や形態規制が中心で、地域の人口定着や活性化に向けては、ソフトな取組みもあわせた計画づくりが求められる
	ニュータウンにおける少子高齢化の対応	・ニュータウン特有の急激な人口減少、高齢化に備え、地域が主体となった地域づくりの計画を策定している
	移住・住み替え支援	・高齢者の住宅を借り上げ、住宅の流通を促進する移住・住み替え支援機構が平成18年4月に設立されたが、市内ではまだ実績はない
	山間部における定住促進の取組	・花背・別所・広河原・久多・百井の5地区が共同で、地域の暮らしなどの情報発信による、地域活性化に向けた取組みを始めている

**課題**

- 高度経済成長期における郊外型住宅ストックの良質化の方策  
⇒今後、住環境の悪化が懸念される、道路幅員が狭く、狭小住宅の多い初期の郊外住宅地における住宅地の良質化への対応が必要
- ニュータウン等における高齢化への対応のあり方  
⇒急激な高齢化が想定されるニュータウン等への対応が必要
- 山間部等における人口減少への対応のあり方  
⇒それぞれの地域特性に応じた人口減少への対応が必要

**考えられる施策の方向性(案)**

- 高度経済成長期の郊外住宅地については、狭小な宅地のままではなく、一定の広さを備えた住宅へと更新がなされるよう誘導すべきではないか。
- ニュータウン等の高齢化・空き家の増加に対しては、その住宅ストックを利用することを望む世帯(子育て世帯等)に行き渡るような仕組みが必要ではないか
- 市街化調整区域等の人口減少が進む山間部等の地域へは、良好な住環境の保全・形成や地域コミュニティの維持・活性化等の地域での活動を後押しする仕組みが必要ではないか。
- 上記すべてのことについて、民間の力を活用して、うまく回るための仕組みを構築すべきではないか。

**課題解決のための施策(案)**

- 既存郊外住宅地における狭小敷地の改善  
【資料】現行制度の状況等  
・戸建て住宅住まいのアンケート調査結果(資料5-1)  
・郊外住宅地の様子(資料5-2)  
・地区計画(資料5-3)
- 世帯構成に応じた適切な住宅ストックへの住み替えの促進  
【資料】現行制度の状況等  
・ニュータウンの人口世帯数等(資料5-4)  
・公営住宅の住み替え基準と実績(資料5-5)  
・移住・住みかえ支援機構の概要(資料5-6)  
・住みかえ支援の他都市事例(資料5-7)
- 山間部等の地域における良好な住環境の保全・形成や地域コミュニティの維持・活性化等の取組の推進  
【資料】現行制度の状況等  
・市街化調整区域等における人口世帯数等(資料5-8)  
・市街化調整区域等における地区計画制度の概要(資料5-9)  
・山間地域等のコミュニティの維持・活性化に向けた取組事例(資料5-10)