

首脳提案（千葉市提案）

住宅団地再生に向けた取組について

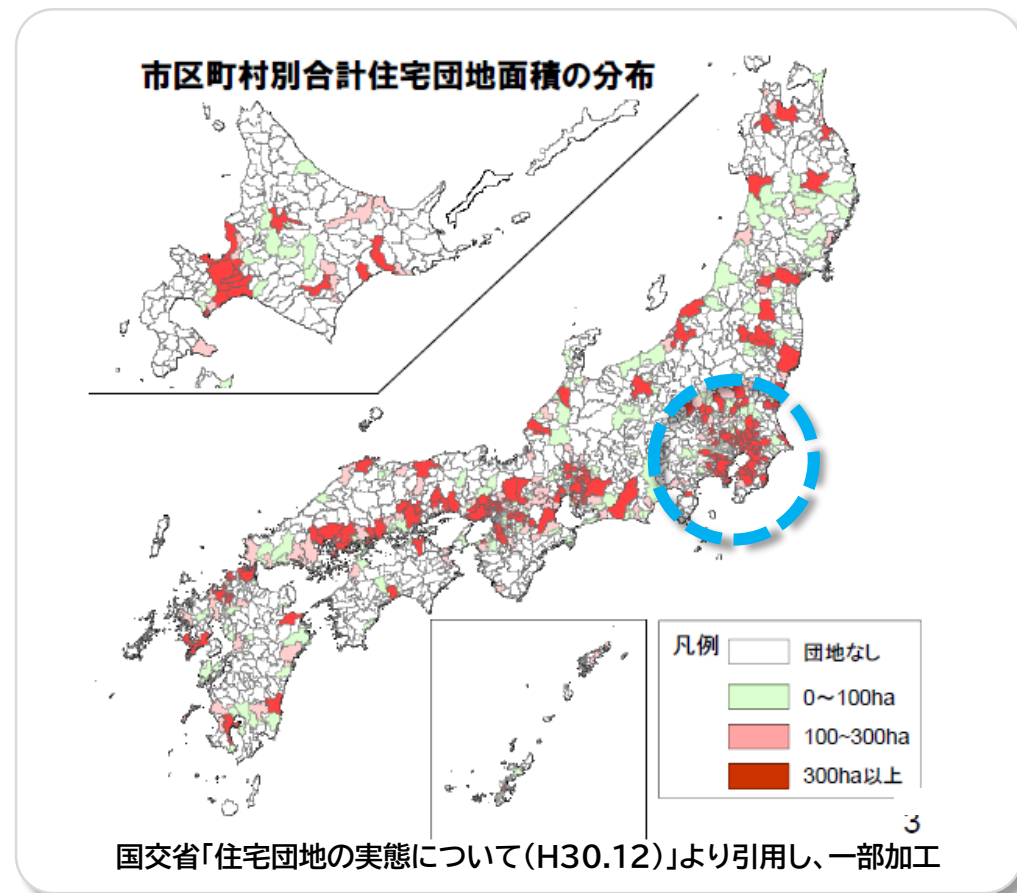


令和5年4月26日
第83回九都県市首脳会議

1 住宅団地の現状

(1) 背景・現状

- ・高度経済成長期に、都市部への急激な人口集中に対応するため、全国各地で郊外部を中心に多くの住宅団地の開発が進み、同一世代が一斉に入居したことから、現在、居住者の高齢化や建物の老朽化が進行している。
- ・5ha以上の住宅団地(以下、住宅団地)は全国に約2,900団地あり、そのうち約25%が九都県市内に存在し、入居開始から40年以上経過した住宅団地(以下、高経年住宅団地)は40%に及ぶ。(H30時点)



(2) 国の動向

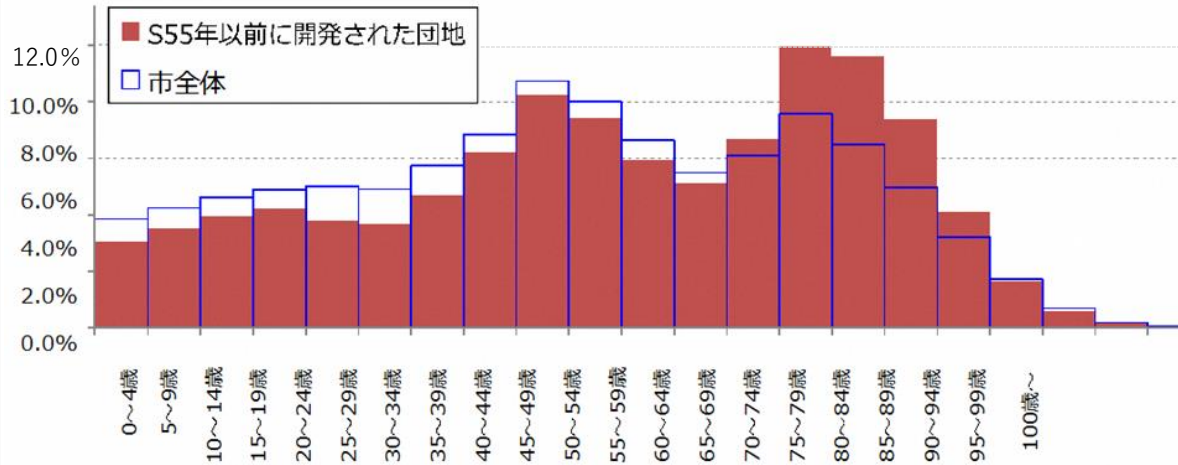
- 1 「住宅団地再生」連絡会議の設立(平成29年1月30日)
- 2 「住宅団地再生の手引き」の作成(令和4年3月29日)

		総数
1	全国に存在する5ha以上の住宅団地	約2,900
2	1のうち、九都県市内に存在する住宅団地	約700(25%)
3	2のうち、40年以上経過した住宅団地	約280(40%)

2 本市の状況

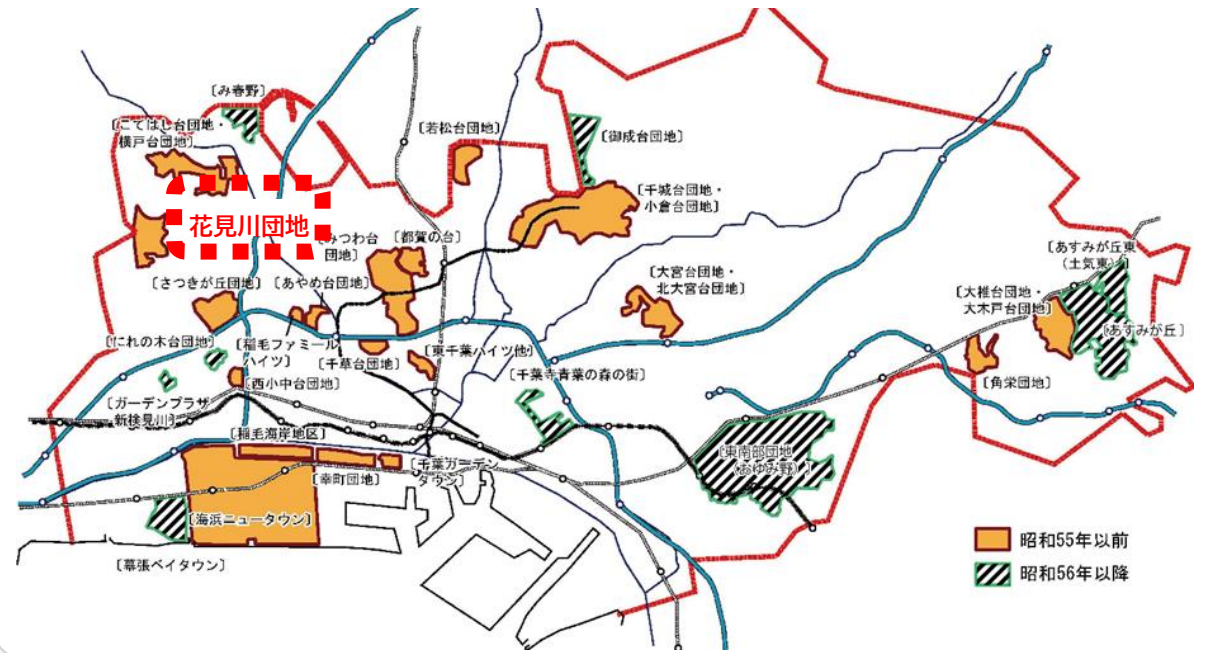
- ・住宅団地は42団地あり、このうち30団地(70%超)が開発から概ね40年を経過、居住者の高齢化も進行
- ・市内人口約98万人のうち、3分の1以上が住宅団地に居住
- ・市全体の高齢化率に比べて、高経年住宅団地の高齢化率は10ポイント高い

市内の5歳階級別人口割合
(千葉市全体と高経年住宅団地の高齢化率の比較)



・高経年住宅団地の高齢化率: 36.3%
・市内の高齢化率: 26.3%

住宅団地の分布



- ・本市の特色として、UR賃貸住宅が約3万戸存在。うち、80%超が管理開始から40年が経過。

3 本市の取組内容

連携事業

UR賃貸住宅の中でも有数の規模を誇る花見川団地とその周辺地域において、地域生活圏の活性化に取組むことを目的とし、千葉市、(株)良品計画、(株)MUJIHOUSE、(独)都市再生機構で4者連携協定を締結(R4)

花見川団地マルシェ



リノベーション住戸の供給



団地商店街の未来を考えるワークショップ



3 本市の取組内容

補助事業

施策名	概要	開始年度
結婚新生活支援事業	結婚又はパートナーシップ宣誓をした新婚等世帯に対し住居費等の助成を行う。 本市独自で、転入先を高経年住宅団地に限定し、団地活性化策として実施している。	R3
子育て世帯住替え支援事業	児童手当を受給する子育て世帯が高経年住宅団地に転居した場合に、住居費等の助成を行う。	R5

課題

- 居住者の高齢化、建物の老朽化、陳腐化などの進行
- 子世代流出等による人口減少 ●空き家・空き店舗の増加 ●土地利用需要との乖離
- 高齢化に伴うコミュニティ活動の担い手不足 ●バリアフリー対応 等



提案内容

各都県市における高経年集合住宅団地の再生にかかる
取組の現状や好事例を共有するなど、
共通する課題の解決に向けて検討を行う

想定するテーマ

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