

研究期間
2005 (H17) → 2007 (H19)

プロジェクトリーダー：住宅研究部長
担当研究部・センター：住宅研究部、都市研究部

研究の背景と方針

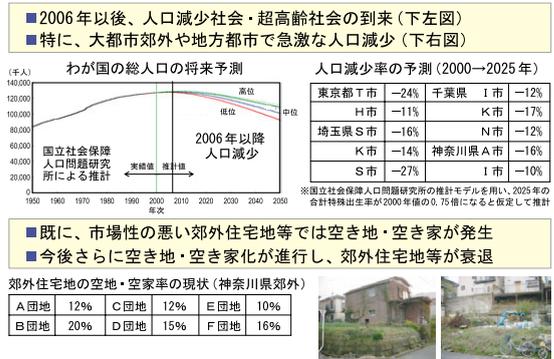
住宅地の衰退シナリオに対処する再生・再編手法の開発

わが国の人口は2006年をピークに以後減少し、特に大都市郊外や地方都市で急激な人口減少が発生することが予想されています。立地・市場性の悪い住宅地では空き地・空き家が大量発生することによる住宅地の衰退が大きな社会的問題になることが懸念されます。

このような社会的問題に備えて、住宅地の現状評価と将来世帯予測等に基づいて大都市圏の郊外住宅地および地方都市の住宅地の衰退時期や衰退パターンを予測する手法を開発します。また、その衰退シナリオに対処するため、空き地・空き家等を有効活用するとともに住宅地の居住環境の再生・再編をはかる技術や制度手法を開発し、豊かでゆとりある居住環境の実現をはかります。さらに、郊外住宅地等の衰退により発生する社会的コストの評価手法および再

生・再編の費用便益評価手法の開発を行い、社会的コストと再生・再編コストの比較による郊外住宅地等の整備の最適化を行い、それによって住宅立地の適正化による社会的コスト削減を実現します。

【プロジェクト研究の背景】



研究目標

放置しておくことと衰退が懸念される郊外住宅地等について、

- ①住宅地を立地・居住環境・市場性等から総合的に評価し、郊外住宅地の衰退時期・衰退シナリオの予測手法の開発および衰退シナリオをもとに有効な再生・再編手法の適用メニューを作成します。

研究成果の活用

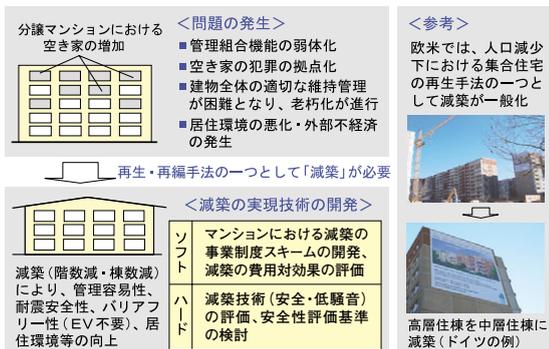
再生・再編の円滑化とともに公共サービスを効率化

郊外住宅地を集合住宅地と戸建住宅地に区分し、それぞれの再生・再編手法を開発することで、ゆとりある良好な居住環境の実現をはかります。そのことにより住宅立地のミスマッチの解消による公共サービス等の効率化がはかれるとともに、所有者・居住者の意志に基づいた郊外住宅地等の再生・再編の円滑化を実現します。また、衰退した郊外住宅地等が放置されることにより発生する社会的コスト

- ②作成した衰退シナリオに基づいて、空き地・空き家を有効活用した住宅地の再生・再編を実現するための具体的な技術開発および法制度等の事業制度の提案をします。
- ③都市域全体での再生・再編の費用・便益の評価手法の開発を目指します。

および将来の公的介入による衰退住宅地の整理・再編コストの軽減もはかることができます。さらに、郊外住宅地等の衰退予測手法および再生・再編の費用便益評価手法を開発することにより、所有者・居住者の合意形成等を円滑化し、住宅地の再生・再編事業を計画的かつ効率的に実施することが可能となります。

【減築による集合住宅地の再生】



【空き地等を活用した戸建住宅地の再生・再編】

