

## 人口減少社会に対応した郊外住宅地等の再生・再編手法の開発

西山 功 (2005 年 4 月～2007 年 3 月) \*

松本 浩 (2007 年 4 月～2008 年 3 月) \*\*

### Development of Methods for Redeveloping and Restructuring Suburban Housing Sites in View of Depopulation

Isao NISHIYAMA (2005.4～2007.3) \*

Hiroshi MATSUMOTO (2007.4～2008.3) \*\*

#### 概要

人口減少社会が到来し、空き地・空き家の大量発生等による郊外住宅地等の衰退が必至であるが、郊外住宅地等の再生・再編を考えるうえでは、①新規住宅地の開発を含めた都市全域の居住地立地のあり方についてのマクロ的な都市経営・都市計画的視点と、②個々の住宅地の再生手法に関するミクロ的なプランニングの視点の双方が必要となる。

このため、本研究では、都市レベルにおける将来の人口・世帯の空間的分布構造を予測し、それが行政コストに及ぼす影響の評価手法を開発するとともに、住宅地レベルにおける、空き地・空き家等を有効活用した郊外住宅地の再生手法及び再生の費用便益の評価手法を開発した。

キーワード： 人口減少、郊外住宅、地再生、社会的コスト、費用便益

#### Synopsis

When we consider the redeveloping and restructuring suburban housing sites, the both sides of a viewpoint are necessary. One is a viewpoint of the macro city management / city planning about the ideal method of the place of residence geographical convenience of a whole city. The other is a viewpoint of the micro planning about the redeveloping methods of the individual residential area.

In this study, we firstly predicted the spatial distribution structure of the future population / household in the city level and developed evaluation technique of the influence that it gave to administration costs. Secondly, we developed the redeveloping methods of suburban housing sites that utilized vacant lands /unoccupied houses effectively and the evaluation technique of the cost/benefit of redeveloping suburban housing sites.

*Key Words : Depopulation, suburban housing estates, redeveloping, social cost, cost-benefit analysis*

\* 前 住宅研究部長

Former Director of Housing Department

\*\* 住宅研究部長

Director of Housing Department