1. 高度成長期に開発されたニュータウンの特徴

■我が国のニュータウン開発

●S30年度以降に着手された住宅地開発事業で、計画面積16ha以上、計画人口3000人または計画戸数1000戸以上のニュータウンは全国で1500地区以上

●オールド化問題が懸念されるS40年代以前に事業着手されたニュータウンは、その約4割に当たる600地区

■事業着手年度別の住宅地数

		S30年以前	S41～50年	S51～60年	S61年以降	不明	合計
三大都市圏	首都圏	15 (1.0%)	210 (13.7%)	127 (8.3%)	176 (11.5%)	11 (0.7%)	539 (35.3%)
	中部圏	2 (0.1%)	61 (4.0%)	56 (3.7%)	60 (3.9%)	2 (0.1%)	181 (11.8%)
	近畿圏	11 (0.7%)	72 (4.7%)	53 (3.5%)	46 (3.0%)	6 (0.4%)	188 (12.3%)
	小計	28 (1.8%)	343 (22.4%)	236 (15.4%)	282 (18.5%)	19 (1.2%)	908 (59.4%)
地方圏		29 (1.9%)	195 (12.8%)	183 (12.0%)	206 (13.5%)	7 (0.5%)	620 (40.6%)
合計		57 (3.7%)	538 (35.2%)	419 (27.4%)	488 (31.9%)	26 (1.7%)	1528 (100.0%)

出典：新住宅市街地開発事業等に関する調査　H18年3月　国土交通省

■S40年代以前に開発されたニュータウンの特徴

●大都市圏郊外部での開発（首都圏30km圏域以遠、近畿圏20km圏域以遠での開発）

●丘陵部での開発が多い

●大規模開発が多い

●同一時期に大量かつ画一的な住宅供給、インフラ整備が行われている

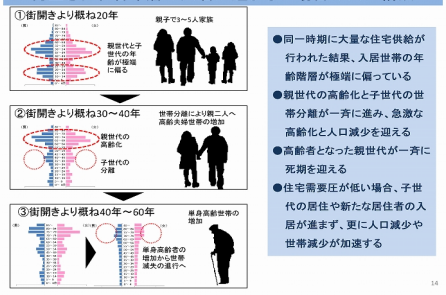
●同一世代（生産年齢世代）の一斉入居

●近隣住区論に基づく開発

●多様な主体が関係している
- 区域が複数にまたがる場合、複数事業者により施行している場合、複数の公的機関により住宅供給が行われている場合等

2

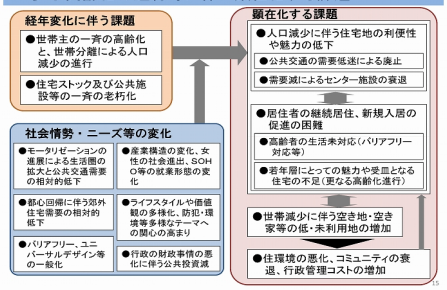
6. 再生されず若年層の入居が進まない場合の人口構成



●同一時期に大量な住宅供給が行われた結果、入居世帯の年齢階層が極端に偏っている
●親世代の高齢化と子世代の世帯分離が一斉に進み、急激な高齢化と人口減少を迎える
●高齢者となった親世代が一斉に死期を迎える
●住宅需要圧が低い場合、子世代の居住や新たな居住者の入居が進まず、更に人口減少や世帯減少が加速する

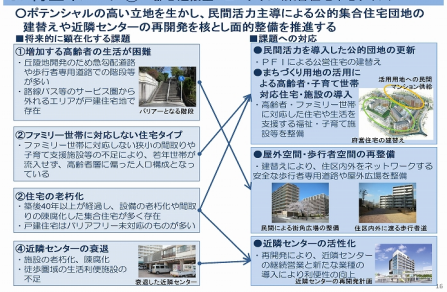
14

7. 少子高齢化の進行等に伴い顕在化する課題



15

8. 再生イメージ①－都心近接型ニュータウン（集合住宅中心タイプ）－



16

人口減少社会におけるニュータウンの再生・転換方策

人口減少社会におけるニュータウン・計画住宅市街地の再生ビジョン

少子高齢化の進行に伴い、全国的に人口減少が見込まれる中、高度経済成長期に大量供給されたニュータウンでは、周辺市街地と比較して著しく少子高齢化が進行すると共に、現状の土地利用と居住者ニーズの乖離、空き家の増加等の問題点が顕在化することが予想される。そのため、当該課題への対応や将来動向を踏まえ、今後のニュータウンのあり方を検討する必要がある。

当社は国土交通省住宅局の委託を受け、全国のニュータウンから住宅地のオールド化問題が顕在化しつつあると想定される地区を選定し、人口減少等の社会状況把握、将来人口推計、課題の整理を行った上で、課題に対応するための再生・転換方策や再生・転換方策を実施するための既存制度を活用した事業等の実施方策を検討した。

工期　　平成21年10月～平成22年3月

©ICHIURA HOUSING & PLANNING