

高蔵寺NTにおける地域内での住み替え・親子近居と住宅ストック・居住世帯との関係性

—生活圏での居住の継続を可能とする郊外住宅団地の再生に関する研究—

研究代表者 原田陽子（福井大学大学院工学研究科 助手）

〔研究報告要旨〕

本研究では、高蔵寺NTにおける地域内での住み替え・親子近居と住宅ストック・居住世帯との関係性について考察を行った。

本研究で明らかになった点をまとめると次のようになる。

- 1) 高蔵寺NTは、NT内での移動や都心への出かけ易さなど立地面での評価が低く、他のNTに比べ空き家率が高い。
- 2) 住戸改修や家賃低減に取り組んだ藤山台団地では若年世帯や単身世帯が目立つ。また、NT内での親子近居は、住宅タイプに関係なく、全体の約2割の世帯で行われている。
- 3) 高蔵寺NT内での住み替え世帯が全体の37.4%と活発で、これにはNTの地形が起伏に富み多様な住宅タイプが供給され団地ごとに特徴があることが関係していると考えられる。住み替え世帯の類型結果では、「賃貸→賃貸（規模拡大）型」と「賃貸→分譲・戸建型」の割合が高く、特に2戸1住宅やテラスハウス・タウンハウスなどへの住み替え割合が高い。さらに住み替えの動機では、「子供の成長に伴う住戸の拡大」や「家族構成の変化」が高いと共に、ワンセンターとしてのNT中心部への接近志向や屋外環境の豊かさを重視する傾向が強い。

以上の考察結果から、今後の課題と展開可能性を次のようにまとめた。

- 1) 高蔵寺NTにおける2戸1住宅、低層の公団分譲住宅、及び戸建住宅地への住み替え割合の高さからも、同じ供給主体のみで再生手法を捉えるのではなく、当該団地をとりまく地域レベルで既存の住宅ストックを連携的に捉えることが重要である。
- 2) NT内の戸建住宅への住み替えを希望している世帯も多く、また詰め込み式や起伏の激しいものなど必ずしも良好な既存ストックでない場合もあることから、条件の悪い集合住宅地では段階的に、屋外空間に工夫を持たせた戸建住宅地や緑地に更新することも考えられる。