

人口減少都市(旧産炭地)における 公営住宅の再編に関する研究

研究目的

道内の旧産炭地では、急激な人口減少と高齢化の進行に加え、住宅ストックに占める公営住宅比率が大きいため、公営住宅の空家が増加し、1棟に1世帯のしか入居していない住棟も発生しています。これにより、居住者の治安に対する不安や相互扶助を伴うコミュニティの崩壊、公住の維持管理費や除雪など1世帯当たりの地域運営コストの増大などの問題が顕在化しています。そこで、この研究では、自治体財政が逼迫する中、居住者の快適で安心な暮らしの実現に加え、都市機能を維持したコスト負担の小さい公営住宅の再編手法を提案することを目的とします。

研究概要

この研究では、夕張市を対象に、各地区の都市構造（土地利用、都市インフラ）や空家発生実態、居住者属性、空家建物の状況（公住としての利用可能性）などの現状と問題点、課題を把握し、居住者を対象にしたアンケート調査により公営住宅居住者の生活上の問題やコミュニティ実態、住み替え意向などについて把握しました。その上で、居住者が快適で安心して暮らすことができるとともに、公営住宅の適正な戸数による効率的な公営住宅の管理を実現できる公営住宅の再編の基本方針と具体的な集約再編手法を提案しました。公営住宅の活用方針の中で特徴的なのが「団地内集約」で、将来的には移転を行う必要がある団地でも経過措置として、団地内で空家のない住棟となるよう移転を行うものです。集まって住まうことによりコミュニティの維持や居住者の暖房費や除雪手間の軽減、自治体の管理コストの軽減などが図られます。

公住再編手法の概要

- ①人口世帯状況等から将来の必要管理戸数の推計
- ②地域別の再編方針の検討
 - ・空家状況、生活利便性（買物、交通、医療福祉施設など）
 - ・住民の転居意向
- ③団地単位での活用方針の検討【表2】
 - ・地域別再編方針と団地単位での建物老朽度、団地収支などにより、5つのカテゴリ（A.長期維持保全、B.維持保全、C.当面維持管理、D.団地内集約（移転誘導）、E.用途廃止）に分類する。このカテゴリの中でD.団地内集約は、将来的に用途廃止する必要があるが、全体戸数が多く用途廃止できない団地について、1棟4戸の住棟に1世帯で住むような低密度な居住状況は居住者の暖房コストや除雪手間と非効率で高コストな管理となるため、団地内の特定の住棟に集まって居住することを集約の中間プロセスとして誘導するもの。
- ④再編・集約のための事業手法の検討
 - ・危険住宅の用途廃止除却（木造老朽住宅等が対象）
 - ・集約のため、自治体収支が良い木造公営住宅による新規住宅の供給整備
 - ・団地内集約のメリットの整理（居住者の暖房費の節減効果や間引きによる駐車スペース、堆雪スペースの確保）
 - ・コミュニティの保持、形成方策（既存コミュニティ単位での移転、新規公住整備に合わせた交流スペースの整備、用途廃止の空家の交流スペースで活用）
 - ・公営住宅以外の住宅の検討（地元就労者のための民間賃貸住宅の誘導、福祉との連携による高齢者サービス付住宅の供給）
 - ・自治体収支の事業計画への反映

表1 公営住宅再編手法の概要

活用方針	活用方法
A. 長期維持保全	・今後長期にわたって維持保全し、ストックとして活用。 ・用途廃止、移転促進の居住者の移転先として利用。
B. 維持保全	・住宅の質が今後中期間にわたって使用可能なもの。 ・用途廃止、移転促進の居住者の移転先として利用。
C. 当面維持管理	・住宅の質が中期間にわたって使用可能なものであるが、まちづくりの方針等との整合を図りながら今後の活用を検討。 ・住棟毎の入居率の低下などが生じたときは、団地内での集約を検討。
D. 団地内集約（移転誘導）	・住宅の老朽化が顕在化しているものや、浴室がないなど設備面での質が低いものについては、入居の制限を行い、空き住棟となる場合は順次用途廃止。 ・地区内の入居率が高い住棟や「長期維持保全」「維持保全」の団地への移転を誘導。
E. 用途廃止	・住宅の質が著しく低下しているもの、住環境が著しく悪化しているものについて、入居の制限、現入居者の他の市営住宅等への移転により住棟、団地単位で空家化し、用途廃止を行い、地区状況に応じて除却をすすめる。

表2 公営住宅の活用方針(5つのカテゴリ)

研究の成果

この研究は夕張市役所および道建設部住宅局住宅課と連携して行いました。夕張市は財政再建団体という厳しい状況下で、住民の快適で安心な暮らしと低コストで効率的な管理が図られる再編計画の策定により、新たな公営住宅整備が可能になり、実現に向け具体的な計画策定が行われています。

ここで提案した具体的な公住再編手法は、他の旧産炭地の公営住宅再編で活用が期待される他、今後、道内で急激な人口・世帯減少が顕在化する自治体でも活用されることが期待できます。