

# まちなか居住推進のための公共住宅の再整備に関する研究

担 当 部 科 居住科学部都市生活科、住生活科  
環境科学部安全科学科、居住環境科

## 研究の目的

本研究では、道内の多くの市町村の課題である中心市街地活性化のためのまちなか居住の実現方策として、行政と民間が連携する民活型公共住宅の各種事業手法の検討、多様な供給方式に適合する賃貸住宅収支シミュレータの開発、まちなかでの風雪障害などに対応した公共住宅団地の計画・設計手法の検討を平成14～16年度で行います。また、本研究は北海道住宅マスタープランの重点プロジェクト「まちなか居住推進プロジェクト」で設置される「まちなか居住推進協議会(23市町村と道)」と連携して実施しています。

## 研究の概要

行政と民間が連携した民活型公共住宅の各種事業手法の検討

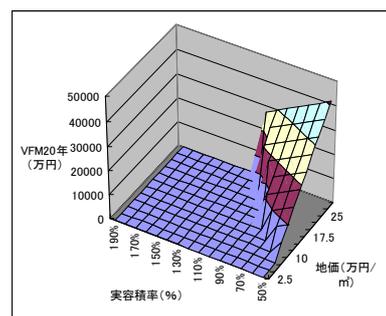
自治体の厳しい財政状況のなかで民間事業活力の小さい地域でのまちなか居住を推進するためには、民活型公共住宅供給が重要と考えられますが、その中で借上公住について、道内で既に実施した4市町の自治体及び民間事業者ヒアリングを行い、借上げ料の設定における課題や具体的な借上げ料の設定での検討項目、借上公住の整備基準の設定での検討項目などを整理しました。

多様な供給方式に適合する賃貸住宅収支シミュレータの開発

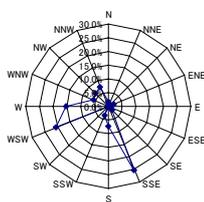
民活型公共住宅の長期での自治体及び民間事業者の収支を計算できるシミュレータについて計算方法の改良・追加を行いました(内部収益率など4つの収益評価方法に応じた計算、収支条件に応じた2入力条件を算出する逐次逆計算が可能)。また、借上公住の具体的なモデルを用いて借上公住の制度による収支の特徴などを明らかにしました。

まちなかでの風雪障害などに対応した公共住宅団地の計画・設計手法の検討

旭川市で検討中の中心市街地での公共賃貸住宅団地をモデルに、風洞実験により風雪障害を視点にした配置計画、外構計画の課題について明らかにしました。



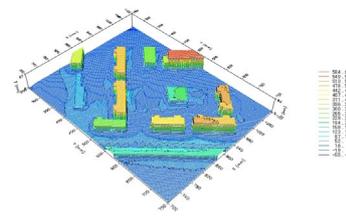
民間事業者の内部収益率 6%を確保できかつ借上げが直接供給より有利になる実容積率と地価の領域の計算例



降雪時の風向



風洞実験による模型雪の堆積状況



風洞実験による模型雪の堆積状況

## 活用方法・成果

賃貸住宅シミュレータについては、道内市町村がまちなか居住等を目的に民活型公共住宅(借上げ、買取り、高優賃等)の供給を検討する際に活用いただけます。なお、今年度の詳細な内容については別途まとめているので、ご照会下さい[ご照会先：居住科学部都市生活科 tel.0166-66-4229]。