

## 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

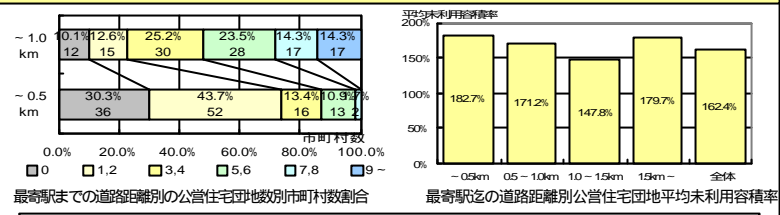
担当部科 居住科学部都市生活科、住生活科  
環境科学部安全科学科、居住環境科

**研究の目的** 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、行政と民間が連携した民活型公共住宅の各種事業手法の評価や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を行い、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きます。

### 今年度の検討結果

#### 北海道におけるまちなかの公共住宅の実態

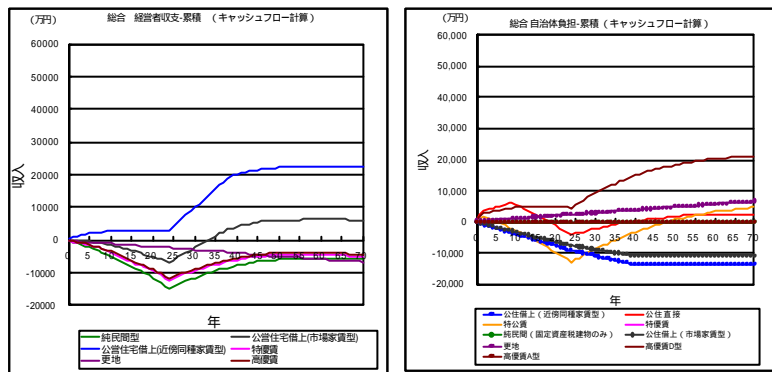
まちなか居住の視点での既存公営住宅の実状(駅からの距離、規模、建設年など)から、今後のまちなか居住を推進する上で、まちなかにある既存公営住宅(駅から1km以内)の活用の可能性を明らかにしました。



**まちなか居住推進における既存公営住宅の今後の可能性**  
 多くの市町村でまちなかに既存の公営住宅を有していることから、これらの建替を契機にまちなか居住を推進できる。  
 まちなかの公営住宅のかなりの割合が老朽化し、ここ数年で建替等の可能性があるため、この時期に活用策を検討することが重要である。  
 まちなかの既存公営住宅の多くは低密度なため余剰土地または余剰床の活用が可能でまちなかへの移転集約や特優賃など民間活用、機能の複合化を図る。

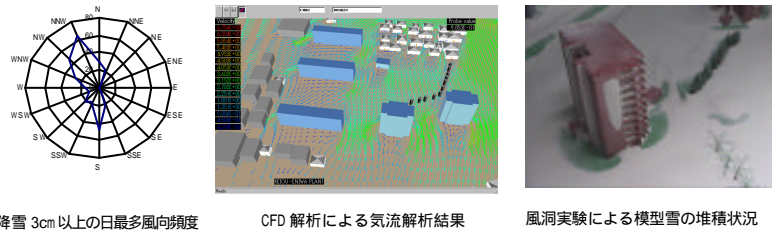
#### 賃貸住宅収支のシミュレータの開発について

市町村においてどの事業を実施すべきか考える際の検討材料とするため、公営住宅直接建設、公営住宅借上、高優賃、特優賃、特公賃など事業ごとに自治体収支・経営者収支を計算するソフトを作りました。



#### まちなかにおける公営住宅団地の風雪障害対策について

道内の具的な公営住宅団地計画をケーススタディとして取り上げ、気象性状の分析、コンピュータによる気流解析、風洞装置による吹きだまり実験により中心市街地における積雪性状の事前予測と雪処理対策の課題について検討を行いました。



#### 今後の取り組み

今後、まちなか居住推進協議会の市町村の公共住宅等の具体的整備計画をモデルに賃貸住宅収支シミュレータの検討とまちなかでの風雪障害等に対応した団地の設計手法の検討を進める他、現在実施されている民活型事業の評価・検証を行い、地域事情に応じた事業手法を検討する予定です。