

木造公営住宅の効果と戦略的まちづくり —魅力あるまちと幸せなコミュニティづくり— “木”が“まち”を変える

北方建築総合研究所 居住科学部 居住科学グループ 松村博文

■ はじめに

北方総合建築研究所の松村でございます。私のテーマは「木造公共住宅の効果と戦略的まちづくり」です。「魅力あるまちと幸せなコミュニティづくり、木がまちを変える」と題して話を進めていきたいと思いません。

■ 人口減少下のまちづくり

北海道の多くの市町村は人口が将来極端に減る、しかも、生産人口が極端に減って高齢者が増える世の中がやってきます。世帯数もどんどん減っていきます。

市街地全域で均等に世帯が減っていく、ほったらかしの縮小が起きると次のような問題が生じます。管理しなければならない面積は変わらないので、一人当たりの地域経営のコストが増大します。これは自治体財政上の大変な問題です。空き地・空き家が増えると住環境や治安の悪化が予想されます。地域によっては極端な高齢化が進みます。それに伴ってコミュニティや相互扶助の関係が壊れていくだろうと想定されます。

対応策として考えられるのは「創造的縮小」です。まちの規模が小さくなっていくことは問題としてとらえられがちですが、小さいから可能になることもあるはず。小さくても魅力のあるまちを指向すべきです。集まって幸せに暮らすといった発想が必要だと思いません。昔のような濃厚なコミュニティに戻ることはあり得ませんが、少なくとも困ったときに助けを求められる関係のコミュニティを構築できるまちが必要ではないかと思いません。子供を育てたくなるまちをつくる。さらに言えば、都会の人がうらやましがるまちを作っていくような発想も必要だと思いません。

急激な人口減少・少子高齢化・経済の低迷・自治体財政の逼迫・市街地の低密度化・中心市街地の空洞化・低層住宅ストックの余剰・地域コミュニティの崩壊など、これらを考えると暗くて不幸な時代の到来かと思ってしまうがちですが、私は本当の意味でのまちづくりのチャンスが到来したと思っています。人が少ないからこそ豊かになる道もあるはず。その道を模

索していかなければならないと思います。魅力ある住環境として、人が減ることを逆手にとって、農業・森林とどのように手を組んで住環境をよくしていくかがポイントになると思います。

これまでは戸建住宅が住宅双六の「ゴール」でしたが、今は核家族化が進み家族で介護ができないので、戸建住宅の次の住まいとして高齢者サービス付き住宅などが必要です。また、若い人が住むことができるように公営住宅を戦略的に使う必要があります。公営住宅は基本的に低所得者向けの住宅です。公営住宅に収入が高くて入居できない層にも住宅困窮者が多く存在します。

■ 公営住宅は戦略的まちづくりの強力エンジン

公営住宅には住宅困窮者にとってのセーフティネットの役割が当然ありますが、持続可能なまちづくり戦略のエンジンとして使う発想が必要になると思いません。公営住宅には、若い人たちを住まわせて地域の若返りをさせる、中心市街地に人を戻す、地域経済を活性化するなどの機能があります。公営住宅では社会資本整備総合交付金を活用して地域の交流拠点・老人保健施設・保育園を併せて整備できる可能性があります。

道内の自治体の中には、公営住宅ストック全体の収支が黒字の自治体もあります。また、新たに土地を購入して公営住宅を建設しても長期の収支がプラスになる場合があります。ですから、中心市街地の活性化を図るときに、空き地や駐車場になっている土地に公営住宅を建てても黒字にできるのです。これは公営住宅が戦略的まちづくりの強力なエンジンとして使えることを示しています。さらに、木造公営住宅は RC 造に比べ収支が良くなる傾向があることから活用の幅がもっと広がります。

■ 福祉・教育分野との連携

住宅地として 20～40 年経過しているところでは、特に戸建住宅で極端な高齢化が進みます。そのような

地域を持続可能な住宅地として運営していくために、公営住宅で若返りを図ることができます。

図1は根室市にある道営住宅です。通常の住棟と子育て支援住宅をつくりました。小学校に入る前の子供がいないと入居できない、かつ子供が全員中学校に入学すると退去しなければならない住宅です。つまりこの棟には常に子どもがいる、地域に一定の子どもが確保できます。この道営住宅では、単に子どものいる世帯を住ませるだけでなく、子育て支援拠点を整備しました。現在、子育て支援施設は大変な需要があります。



図1 子育て支援住宅のある道営住宅（根室市）

■ 住宅建設業と地域経済

地方では住宅建設件数規模の小さな事業者が多くの家を建てています。図2は2007年に道内の14支庁で建設された注文住宅のうち、同じ管内の事業者が建てた割合、つまり支庁管内住宅自給率を示しています。この住宅自給率が低いと、多額なお金が他地域へ流れてしまうのです。

2007年の上川管内で見ると、1,270戸の注文住宅が建設されました。1戸当たり2,000万円と仮定して、管内の業者が施工する割合を71%、材料工事費の割合を40%とすると、消費者が支払った総額254億円の内、72億円だけが管内に落ちることになります。

「地域の住宅」とは地域にお金が落ちることが重要だと思います。そのためには、住宅の自給率を上げる必要があります。小規模な事業者に必要なのは、技術力に加えデザイン力だと思います。暮らしをどのようにデザインするかの力が欠けていると、大手ハウスメーカーと戦えません。デザイン力の向上にはいろいろな方法がありますが、自分たちだけでやろうとしても困難

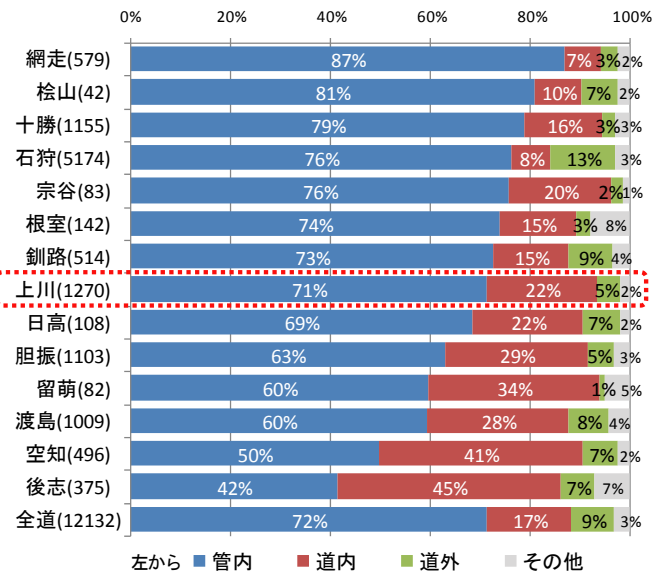


図2 2007年に各支庁管内で建設された業者所在地別建設戸数割合（支庁名横の数字は建設戸数）

です。外部の力を借りて勉強をしなければなりません。そのような取り組みに木造公営住宅を使えないだろうか、木造公営住宅を経験することによって競争力を強化するプログラムを組めないかと考えています。

■ 住宅施策で何ができるか

新たな住宅困窮層、つまり所得が多くて公営住宅には入れないその次の層へ住宅を供給する必要があります。地方では民間の賃貸住宅がほとんど無い場合があります。十勝地方では農業の大規模化と法人化が進んでいます。このようなところでは従業員の住む家がありません。民間賃貸住宅のニーズが生まれています。そこで、ここに自治体が補助をする例が出てきています。民間住宅に1戸あたり150～200万円の補助を出して、労働人口を定住化する戦略です。

■ 地域を元気にする木造公営住宅

「地域を元気にする強力ツール」として「木造モデル公営住宅」を考えました。基本は「地域循環型」です。地域にとってのメリットは、一つは担い手です。木造住宅ならたいのまことに事業者がいます。これを通して技術力やデザイン力を磨いていくことが可能になって、他の住宅の質も向上します。材料は地場産または地場で加工できる木材を活用します。実際に地元で材料が手に入るかを調べたところ、意外と難しいことがわかりました。本当に地元産であることを証明できるか、必要なときに手にはいるかという問題があり

ます。しかし、公営住宅は計画的に建設することから、山からの供給も計画的に行うことができます。このように手を組んでいくと地元の山と住宅がうまくつながっていくと思います。

モデル公営住宅では、高性能の家をつくろうと省エネはもちろん、3世代にわたって使える高耐久を掲げています。また、建設費が安くなるほど自治体の収支がよくなるので、建設コストを圧縮できるプランを考えました。具体的には2間モジュールを徹底します。

将来の人口減少を想定すると公営住宅以外への転用も考えられますから、構造体と、その他内装などの部分を分離したスケルトンインフィルを実現して自由に間取りを変えられるようにしました。

省エネでは灯油消費量 500L を目標として掲げています。500L とは、冬になる前に屋外のタンクへ給油すると雪が溶けるまで再給油不要という意味です。小屋組のコストを押さえるためにフラット屋根を採用しました。庇をのばして夏場の日射遮蔽と木製の外壁への水がかりを抑えています。基礎断熱と床下配管により維持管理を容易にしています。これも維持管理費を抑えるためです。寒い地域ではスカート断熱でローコスト化を図っています。

このモデルを旭川で建てた場合、1戸あたり1,100万円くらいでできると思います。そうすると自治体収支の赤字の期間がほとんど無く供用できます。写真1が下川町で町営賃貸住宅として実際にこのモデルを活用している例です。



写真1 町営賃貸住宅（下川町）

■ 手間は地域をつなげる強力ツール

図3は、時間の経過と魅力を工業製品と木製品、メンテナンスの有無で比較したものです。工業製品は、できたときが一番魅力的です。ところが木製品はメンテナンスを施すことによって魅力が増していく可能性があります。

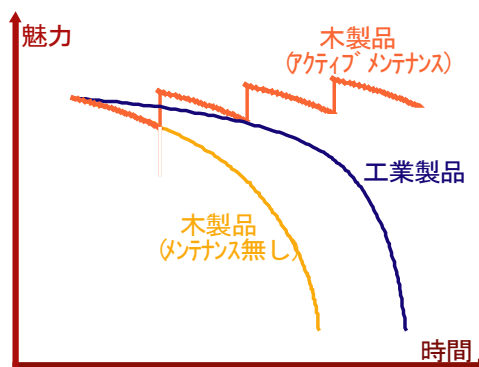


図3 時間経過と魅力

そこで、「クリエイティブな手間による地域コミュニティの再構築」の提案です。地域コミュニティの再構築はまちづくりの重要課題の一つです。木のメンテナンスに関わるクリエイティブな手間は地域コミュニティの再構築に非常に役に立つと思います。

旭川市の神楽岡通りは、プラタナス並木の非常に心地よい通りです。一方、プラタナスの街路樹は強烈な剪定をされている場合が見受けられます。道路管理者に落ち葉の苦情が多数来ると、このような剪定が行われます。神楽岡通りは、地域住民が町内会単位で落ち葉を拾う活動をしているので剪定を受けずにプラタナスがトンネルのようになっています。結果として、周辺の地価が高い・魅力的な商店が多いなどの効果が現れています。人の手間がよい環境を作り、地元の価値を上げている例だと思っています。

最後に、木は人や地域をつなげる力を持った「かすがいい」だと思っています。そのように考えると「手間」も使ってそれを力にしていけることができると思います。

(文責：企業支援部 技術支援グループ 鈴木昌樹)