

室戸市公営住宅再生計画

まちづくり研究室

1160122

西村 洋貴

1. はじめに

1.1 研究の背景

戦後の日本の住宅政策は、住宅の絶対的不足の解消を目的する政策から始まった。公営住宅の建設は、昭和 26 年の公営住宅法の施行以来、低廉で大量な住宅の供給という使命を担ってきた。しかし、60 年以上が経過し、公営住宅は老朽化が進行し、建替が必要となっている。

室戸市公営住宅は、主に地域改善対策事業として昭和 50 年代に集中的に建設され、実施されてきたものが多く、建て替え時期を迎えている。また、近年の高齢化、核家族化の進行、高生活水準意向などの生活者のニーズにそぐわなくなりつつあり、公営住宅の更新が必要となってきている。

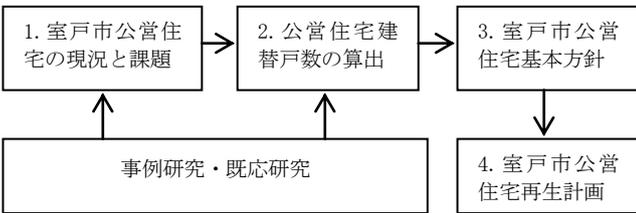
1.2 研究の目的

本研究は、室戸市内の公営住宅（59 団地、608 戸）再生のための計画を策定することを目的とする。

1.3 研究の構成

室戸市公営住宅の現況から課題を抽出する。次に 3 つの判定方法により、建替または存置（維持管理）を判定する。その結果を基に室戸市公営住宅再生計画を策定する。室戸市公営住宅再生計画は、基本方針を設定し、室戸市公営住宅の規模計画、配置計画を行う。

図 1 研究の構成



2. 室戸市公営住宅の現況と課題

2.1 公営住宅の位置・戸数・空き家

室戸市の公営住宅は 59 団地 608 戸ある。全体的に 3~10 戸の小規模な公営住宅が点在している。室戸地区に約 40%の公営住宅が集中している。

図 1 地区別戸数

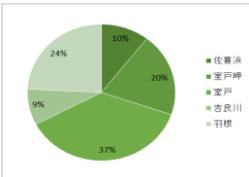
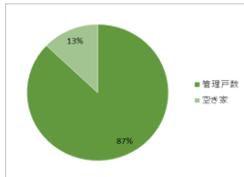


図 2 空き家別戸数



2.2 公営住宅の構造・建設年度

新耐震（昭和 56 年）以前に建設された公営住宅は、全体の 35%（213 戸）ある。また、法定建替年限を過ぎている公営住宅は約 60%（365 戸）あるため、早急な計画が求められる。ま

た、居住水準が低く、最低居住水準に達していない公営住宅が約 12%（70 戸）あり、居住水準を高くする必要がある。

図 3 建設年度別戸数

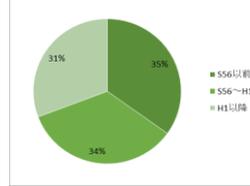
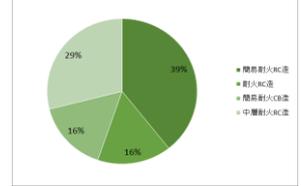


図 4 構造別戸数



2.3 世帯主の年齢別、属性別世帯数

65 歳以上の高齢者の入居者が一番多く、全体の 30%（246 世帯）を占めている。また、属性別入居者世帯数では、単身・2人世帯が多く、全体の約 80%（402 世帯）である。

高齢化が進んでいるため、高齢者世帯にも配慮した計画策定が必要である。また、若年世帯の居住も見られるが団地によって大きく異なっているため、地域コミュニティの形成に配慮した計画が必要である。

図 5 年齢別世帯数

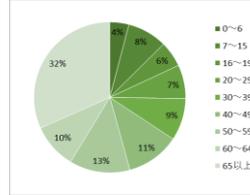
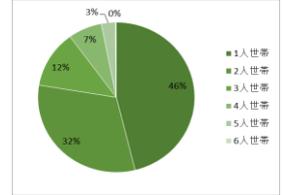


図 6 属性別世帯数



3. 室戸市公営住宅建替戸数の算出

3.1 建替判定方法の決定

公営住宅の建替判定は 1 次判定、2 次判定、3 次判定の 3 つの段階構成で判定を行った。判定結果は廃止、存置（維持管理）の二つである。

1 次判定項目は、①南海トラフ地震での津波に対する避難の安全性、②建設年度からみる躯体の安全性とする。2 次判定項目は、①規模及び形状等による高度利用、②空き家率からみる需要、③10 年以内の改善履歴、④1 戸あたりの居住水準とする。3 次判定項目は、①集約の可能性、②まちづくりとの連携とする。

表 1 判定項目

判定段階	判定項目	判定結果
一次判定	①津波に対する避難の安全性	・津波により浸水する住宅は廃止とする。
	②建設年度からみる躯体の安全性	・新耐震基準前の住宅は廃止とする。
二次判定	①規模及び形状等による高度利用	・管理戸数のうち 10 戸以上の住宅は存置（維持管理）とする。
	②空き家率からみる需要	・管理戸数の空き家率が 20%未満であれば、存置（維持管理）とする。
	③10 年以内の改善履歴	・10 年以内に建替え、または改善があれば存置（維持管理）とする。
	④1 戸あたりの居住水準	・3 人世帯の最低居住水準（40 m ² ）以上を存置（維持管理）とする。
三次判定	①集約の可能性	・同一住宅内（同一敷地内）の統合、集約の可能性を検討する。
	②まちづくりとの連携	・都市計画事業や建設・統廃合公共施設との連携の必要性を検討する。

3.2 公営住宅の判定結果

判定した結果、室戸市公営住宅 608 戸のうち、廃止 544 戸 (89%)、存置 (維持管理) 64 戸 (11%) となった。

その内訳は1次判定では、津波浸水区域で廃止 345 戸 (57%)、経年劣化による廃止 188 戸 (31%) で、津波浸水区域で経年劣化が重なっている廃止は 126 戸 (21%) である。

2次判定は、規模及び形状等による高度利用での廃止 82 戸 (14%)、空き家率からみた需要での廃止 49 戸 (8%)、10年以内の改善履歴での廃止 126 戸 (21%)、1戸当たりの居住水準での廃止 70 戸 (12%) である。

3次判定では、該当する廃止はなかった。

地区別にみると室戸地区以外は、すべてが廃止という結果になった。

表1 室戸市公営住宅判定結果

室戸市公営住宅管理リストの集計			
	判定戸数	廃止	存置
1次判定	608	393	215
2次判定	215	151	64
3次判定	64	0	64
合計		544	64

表2 地区別判定結果

地区名	廃止	存置	計
佐喜浜	64	0	64
室戸岬	120	0	120
室戸	161	64	225
吉良川	52	0	52
羽根	147	0	147
計			608

4. 室戸市公営住宅再生計画

4.1 室戸市公営住宅基本方針

1) 公営住宅の安全性の確保と新規団地の整備

○南海トラフ巨大地震での津波浸水区域には、公営住宅を建設しない。

○廃止した公営住宅は、安全性を確保するため高台等に移転して、新規の団地を整備する。

2) 老朽不良公営住宅の解消

○判定で廃止した公営住宅は、すべて建替を行う。

○建替は、敷地の状況、入居者の移転、需要の状況などの諸条件を踏まえて、現地建替、移転建替を決定する。

○適正な管理戸数を考慮し、入居者の状況、環境や景観、市街地形成等の特性に配慮しながらコミュニティーを重視した計画的な整備を行う。

3) 高齢者・身障者世帯向け公営住宅の確保

○高齢化が進行していることを考慮し、需要に応じた高齢者仕様にする。

○生活利便性の高い公営住宅や接地階住宅の一部を高齢者向けに確保する。

○身障者等が快適に暮らすことができるように、バリアフリーを進める。

4.2 計画年次の設定

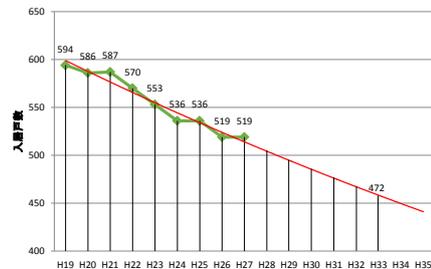
計画年次は平成28年から平成33年度までの5年間とする。

4.3 計画戸数の設定

計画戸数の算定は時系列回帰分析を用いる。

その結果、室戸市公営住宅の入居戸数の推移から、平成33年は472戸となる。さらに、移住者などの新規戸数を30戸 (6世帯/年) と想定し、平成33年の必要戸数 (計画戸数) は502戸とする。

図7 室戸市公営住宅の戸数の推移



5. 室戸市公営住宅規模計画

公営住宅の住戸タイプは、世帯向け、高齢者向け、身障者向けの3タイプを計画する。世帯向けは、3DK (75~95㎡)、高齢者向けは、2DK (55~65㎡)、身障者向けは、2DK (55~65㎡) とする。

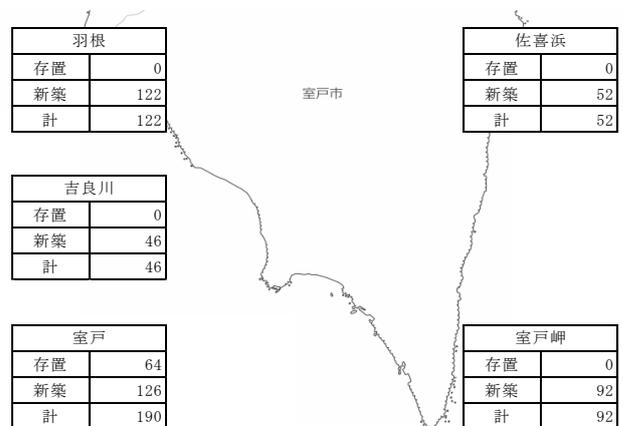
表3 戸数別タイプ別公営住宅計画数

項目	タイプ			戸数
	世帯向け	高齢者向け	身障者向け	
存置	3DK	75~95㎡		24
	2DK	55~65㎡		40
	2DK	55~65㎡		0
新築	3DK	75~95㎡		100
	2DK	55~65㎡		320
	2DK	55~65㎡		18
計				502

6. 室戸市公営住宅地区別配置計画

存置 (維持管理) または新築の地区別配置計画は、図8のとおりである。存置 (維持管理) は、室戸 64 戸のみで、他地区は、すべて新築する。

図8 室戸市公営住宅配置計画図



《引用・参考文献一覧》

- ・井原市, 2014, 井原市公営住宅長寿命化計画
- ・今治市, 2013, 今治市公営住宅等長寿命化計画
- ・浦幌町, 2010, 浦幌町公営住宅等長寿命化計画
- ・三田市, 2011, 三田市公営住宅再生マスタープラン
- ・室戸市, 2015, 公営住宅統計資料