

住民が安心して住み続けるための市街地集約化に向けた相互プランニング研究 —北海道夕張市における都市再編研究 その5—

正会員 ○尾門 あいり* 同 瀬戸口 剛**
同 長尾 美幸*** 同 松村 博文****
同 馬場 麻衣*****

コンパクトシティ 市街地集約化 プランニングプロセス
人口減少 低密度 夕張市

1. 研究の背景

地方小都市では急激な人口減少に伴い、市街地規模が人口規模に見合わなくなり、住民が散在して居住する地域が多々見られる。このような低密度な居住形態は、地域コミュニティの崩壊、孤独死の増加、暖房効率や生活利便性の低下など、生活に対する不安を増加させている。また、このような地域は人口減少により切迫した財政状況の中で、さらに財政を圧迫させる原因にもなっている。したがって、住民が安心して住み続け、自治体の財政負担を低減し、持続可能な市街地運営を行っていくには、人口規模に見合った市街地集約化を実現する必要がある。しかし、その具体的な計画方法は明らかにされていない。

一方で、市街地集約化のためには、住民の住替えが必要不可欠であり、住民と将来像を共有できなければ市街地集約化は実現されない。しかし、生まれ育った場所への愛着や、近隣住民と築き上げた関係など、住替えをしながら個々の問題は多様であり、一方的な計画では住民と将来像を共有することができない。よって、生活する住民側と運営側で、相互の意向を引き出しながら将来像を作り上げていかなければならない。

2. 研究の目的

本論では住民の意向を担保しながら、持続可能な市街地運営を目指した、市街地集約化を実現するためのプランニングプロセスを提案し、プランニングを行う際の要点を明らかにすることを目的とする。そこで、事例地域として、生活する住民側と運営側で、相互の意向を引き出しながら、集約型都市計画を進めてきた夕張市のなかで、市街地集約を目標と掲げているが、具体的なプランニングプロセスが明らかにされていない、真谷地地区に着目する。

3. 研究の方法 [図1(i), 図3]

本研究の方法として、①文献^{※1}より、真谷地地区の概要を整理し、真谷地地区の生活面の課題を明らかにする。また、市の資料^{※2}より、真谷地地区の地区将来像を示す。②既往研究^{※3}や市のヒアリング^{※4}により真谷地地区における集約時に特に検討すべき項目（以下、「重要項目」）を明らかにする。その後、ワークショップ^{※5}により重要項目に対する住民の意向・課題を把握し、運営の課題と合わせて真谷地地区の住棟の集約化計画案を作成する。③住棟の集約化計画案に基づいてアンケート調査^{※6}を行い、住民個々の意向から住棟の集約化シナリオを作成する。また、生活面と運営面の効果を通して、市街地集約化を実現するための評価を行う。④①～③の一連の流れから、市街地集約化を実現するための相互プランニングプロセスと、プランニングを行う際の要点を明らかにする。

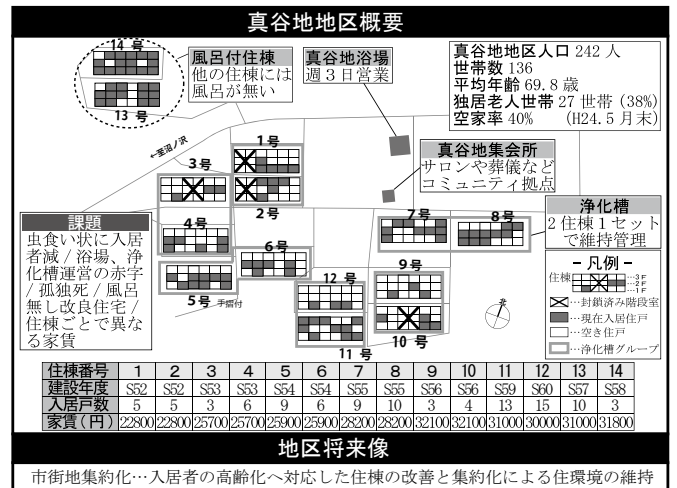


図2 真谷地地区の概要と地区将来像

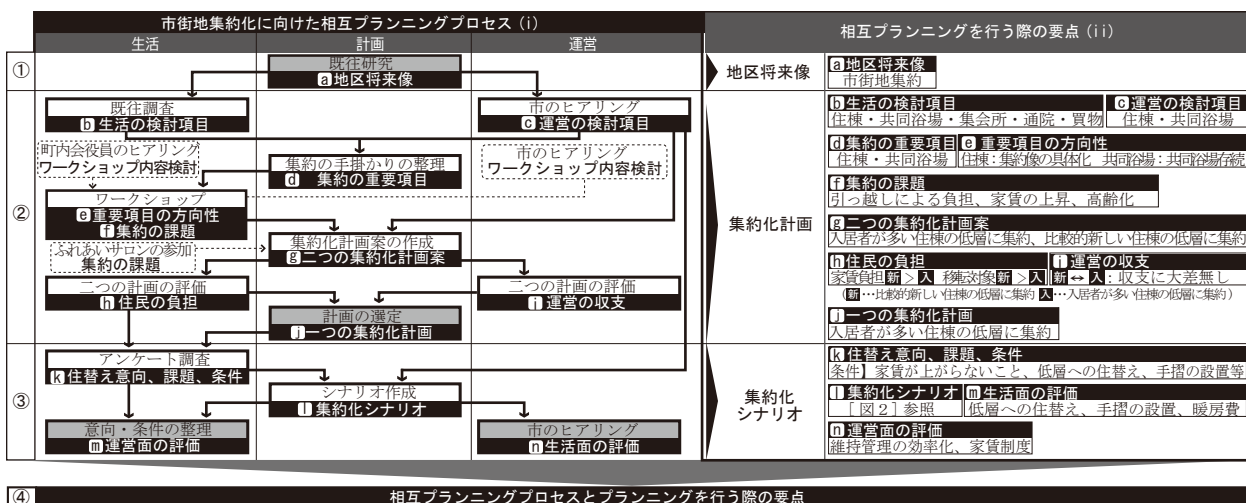


図1 市街地集約化に向けた相互プランニングと要点

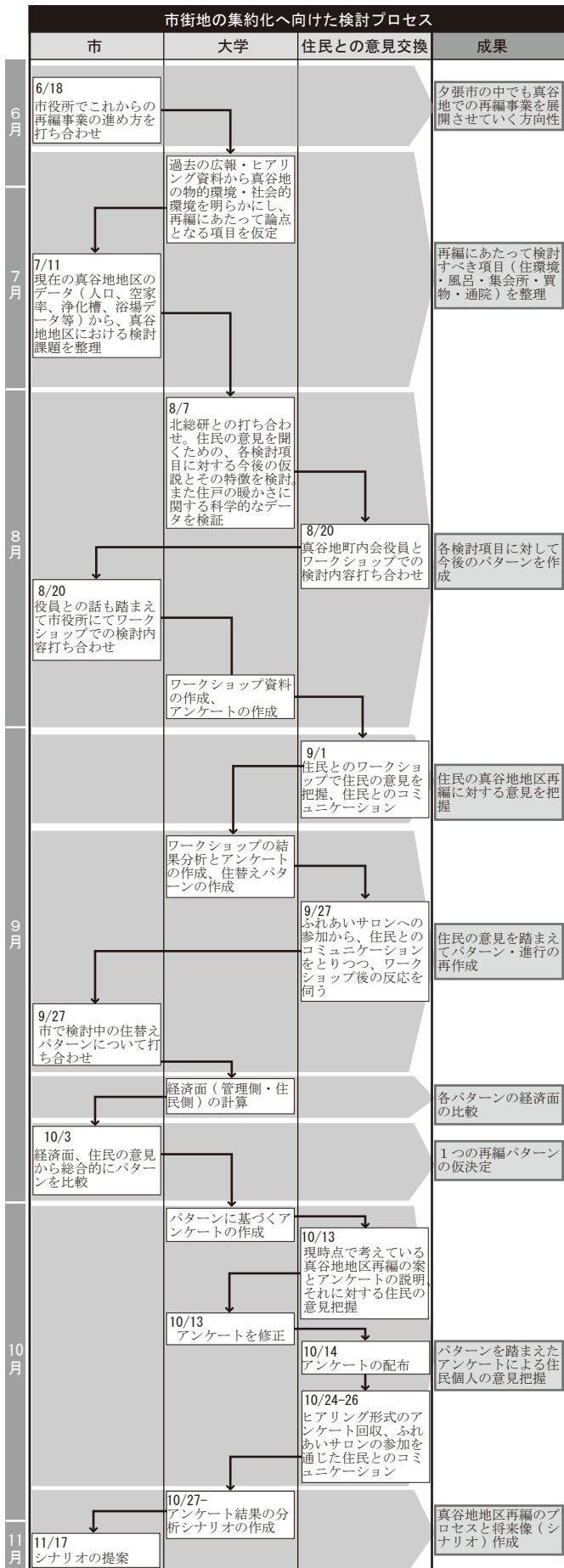


図3 市街地の集約化に向けた検討プロセス

4. 真谷地地区の概要と地区将来像 [図2]

既往研究より、真谷地地区の概要と課題を図2にまとめた。また、地区将来像として、真谷地地区では市街地集約化を掲げている。

5. 市街地集約化の重要項目と集約化計画案

5-1. 市街地集約化の課題と重要項目

住民の生活面においては「住棟に集まって住むこと」「住民同士で共同風呂に入る習慣」「顔を合わせることが出来る場」「買物の手段」「通院の方法」の5つが重要な項目である^{※3}。一方、市の地区運営においては「住棟の維持管理の効率化」「共同浴場の経営改善」の課題が明らかになった^{※4}。その結果、相互にとつての重要項目は「住棟の集約化」「共同浴場」の2項目に絞られた。さらに、住民ワークショップ^{※5}からそれぞれの重要項目の今後の方向性を導き出した。また、2つの重要項目のうち「住棟の集約化」を具体的に計画する必要があることと、その課題として、家賃の上昇、引越の負担、高齢化などに対応する必要があることが明らかになった。

5-2. 市街地の集約化計画案 [図4]

5-1より、「住棟の集約化」に向けて、①入居者が多い住棟の低層部に集約するパターンと、②比較的新しい住棟の低層部に集約するパターンの、2つの計画案を作成した。運営の収支と住民の負担を比較した結果、住替えする住民が少なく、家賃負担も少ない前者が、住棟の集約化計画案として選定された。

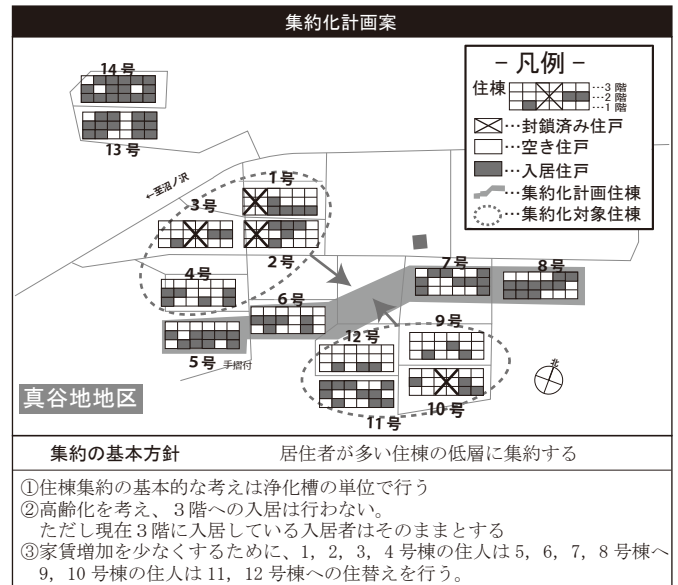


図4 市街地の集約化計画案

6. 住民アンケート [表1, 表2, 図5]

住民へのアンケート調査^{※6}を行い、住棟の集約化計画案に対する住替え意向、住替え時の課題、住替えの条件を把握した。

表1 アンケート回収結果

アンケート回収結果				
調査対象	調査区分	配布世帯	有効回答数	回収率
1, 2, 3, 4, 9, 10号棟	住替え対象	25世帯	22世帯	88.0%
5, 6, 7, 8, 11, 12号棟	非住替え対象	47世帯	45世帯	95.7%
合計		72世帯	67世帯	93.0%

[I . 住替え対象者のアンケート結果]

住替え対象者(1, 2, 3, 4, 9, 10号棟の住民)の25世

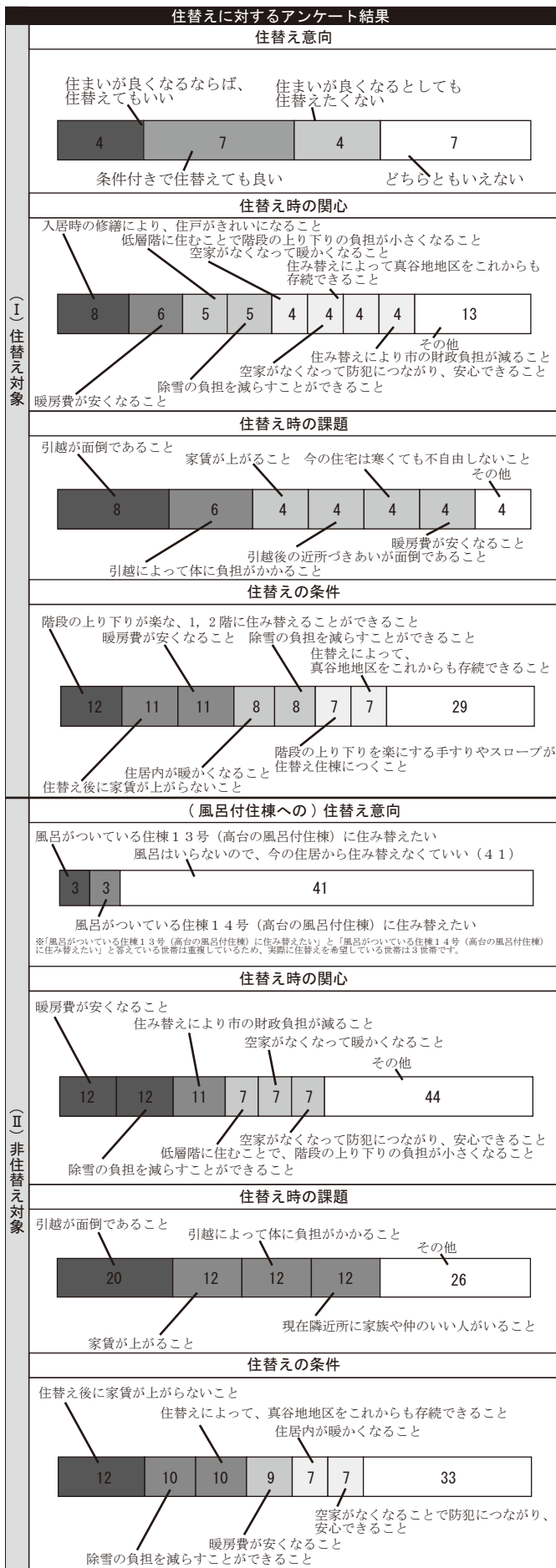


図5 住替えに対するアンケート結果

帯に対してアンケートを行い、22世帯から回答を得た。

住替えに対する意向として「住まいが良くなるならば住替えてもいい」(4世帯)、「条件付きで住替えてもいい」(7世帯)、「住まいが良くなるとしても住替えたくない」(4世帯)、「どちらともいえない」(7世帯)であった。

住替え時の関心として上位の回答は、「入居時の修繕により、住戸がきれいになること」(8世帯)、「暖房費が安くなること」(6世帯)、「低層階に住むことで、階段の上り下りの負担が小さくなること」、「除雪の負担を減らすことができること」(5世帯)、「空家がなくなって暖かくなること」「空家がなくなって防犯につながり安心できること」「住み替えによって、真谷地地区をこれからも存続できること」、「市の財政負担が減ること」(4世帯)であった。

住替え時の課題として上位の回答は「引越が面倒であること」(8世帯)、「引越によって体に負担がかかること」(6世帯)、「家賃が上がること」、「引越後の近所づきあいが面倒であること」、「今の住宅は寒くても不自由しないこと」「現在、隣近所に家族や仲のいい人がいること」(4世帯)であった。

住替えの条件として上位の回答は「階段の上り下りが楽な、1, 2階に住み替えることができること」(12世帯)、「住替え後に家賃が上がらないこと」「暖房費が安くなること」(11世帯)、「住居内が暖かくなること」、「除雪の負担を減らすことができること」(8世帯)、「階段の上り下りを楽にする手すりやスロープが住替え住棟につくこと」、「住替えによって、真谷地地区をこれからも存続できること」(7世帯)であった。

〔Ⅱ. 非住替え対象者のアンケート結果〕

非住替え対象者(5, 6, 7, 8, 11, 12号棟の住民)の47世帯に対してアンケートを行い、45世帯から回答を得た。

非住替え対象者は住み替えはしないが、風呂付の住棟(13号棟、14号棟)への住替えの意向として「風呂がついている住棟13号棟もしくは14号棟(高台の風呂付住棟)に住み替えたい」(3世帯)、「風呂はいらないので、今の住居から住み替えなくていい」(41世帯)であった。

仮に自主的に住替える場合、住替え時の関心として上位に挙げた回答は、「暖房費が安くなること」、「除雪の負担を減らすことができること」(12世帯)、「市の財政負担が減ること」(11世帯)、「低層階に住むことで、階段の上り下りの負担が小さくなること」、「空家がなくなって暖かくなること」、「空家がなくなって防犯につながり安心できること」(7世帯)であった。

住替え時の課題として上位に挙げた回答は、「引越が面倒であること」(20世帯)、「家賃が上がること」、「引越によって体に負担がかかること」、「現在、隣近所に家族や仲のいい人がいること」(12世帯)であった。

住替えの条件として上位に挙げた回答は、「住替え後に家賃が上がらないこと」(17世帯)、「除雪の負担を減らすことができること」、「住替えによって真谷地地区をこれか

表2 住替えに対するアンケート結果

住替えに対するアンケート結果	
生活の不安要素	住居に風呂がないこと(27) 買い物が不便なこと(24) 公共交通が不便なこと(24) 郵便局や農協が近くになく、預貯金の出し入れが不便なこと(22) 通院が不便なこと(22) 除雪が辛いこと(20) 暖房費が高いこと(19) 草刈りが辛いこと(17) 住居の中が寒いこと(9) 階段の上り下りが辛いこと(8) 給湯がないこと(8) その他(22)
住民同士の交流	1, 2, 3, 4, 9, 10号棟 親しい友人が…いる(7) ・いない(16)
	5, 6, 7, 8, 11, 12号棟 親しい友人が…いる(37) ・いない(6)
交流頻度	1, 2, 3, 4, 9, 10号棟 毎日(5) 一週間に数回(2) 一か月数回(10)
	5, 6, 7, 8, 11, 12号棟 毎日(10) 一週間に数回(19) 一ヶ月に数回(7)

(Ⅱ) 非住替え対象

(Ⅰ) 住替え対象

らも存続できること」(10世帯)、「暖房費が安くなること」(9世帯)、「住居内が暖かくなること」、「空家がなくなることで防犯につながり安心できること」(7世帯)であった。また、全棟共通のアンケートを表2に示す。

7. 市街地の集約化に向けたシナリオ [図 6]

アンケートの結果から計画案を実現するための、現状維持も含めた集約シナリオを7つ作成し、更に10年後の居住状況を示した。それぞれのシナリオを入居者の生活面【生活】と、市の運営面【運営】で考察した。

10年後：【生活】現72世帯のうち、26%が平均寿命に到達しているが、あまり人口は減少せず、独居老人の割合が38%から63%に増加する。よって、住棟の集約化をしなければ、高齢化と入居者の減少がますます進み、地区の課題が大きくなる。【運営】住棟は空けられないため、住棟の維持管理の効率化を図ることができない。**0-A**：【生活】風呂付住棟や低層部に住替えを希望する住民の生活環境が向上する。【運営】新たに階段室を2つ封鎖できるが、住棟は空けられないため、住棟の維持管理の効率化は限定的である。**0-A'**：【生活】5,6号棟の低層部に住民が増えるので、住替え先住棟の住戸の暖房効果が改善する、除雪の負担が減少するなどの効果を得られる。【運営】新たに階段室を5つ封鎖でき、1つの住棟を空けられるので、住棟の維持管理の効率化を図ることができる。**0-A'-B**：【生活】家賃が上がらないことを条件に、住民の住替えが進むことで、住替え先住棟のうち、5号棟の低層部が充填されるため、住戸の暖房効果が改善され、除雪の負担が減少、などのより高い効果を得られる。【運営】条件が家賃のみ

だと**0-A'**と同様の効果にとどまる。**0-A'-C**：【生活】家賃や住戸改善の条件が満たされ、最も住民の住替えを進めることができる。5,6号棟の低層部が充填されて住戸の暖房効果が改善する、除雪の負担が減少する、などのより高い効果を得られる。【運営】新たに階段室を8つ封鎖でき、3つの住棟を空けられるので、住棟の維持管理の効率化を大きく図ることができる。

8. 市街地集約化に向けた相互プランニングの要点 [図 1-(i)]

最後に、入居者の生活面と市の運営面を考慮した、市街地集約化を進めるための要点を示し、プランニングプロセスを明らかにした。また、プランニングを行う際の要点から以下の結論が明らかになった。

- (1) 市街地集約化に対する住民の意向には、風呂付住棟への住替えることや、除雪の負担が減少することなど、生活環境の向上を求める意向がある。一方、現在の生活環境を変化させたくない意向もあり、これらを市街地集約化の計画に取り入れることが重要である。
- (2) 運営の維持管理効率化を大きく図るためには、住棟単位や浄化槽単位等、ある程度まとめて市街地を集約化することが重要である。
- (3) 市街地を集約化するには、住民の意向と行政の意向を具体的に把握し、運営面と住民意向を相互に反映させながら計画を進めていくことが重要である。

【注釈】※1:「真谷地」、日本炭鉱労働組合真谷地支部 ※2:「夕張市まちづくりマスタープラン」、夕張市 ※3:「地方小都市における住民の生活意向に基づいた集約型都市像の計画研究」長尾美幸(2010年度卒業論文)、「人口激減都市夕張における縮小型都市像に向けた相互プランニングプロセス」岡部優希(2011年度卒業論文) ※4:2012年7月11日夕張市役所ヒアリング ※5:2012年9月1日市、真谷地地区住民、北海道大学、北方建築総合研究所合同ワークショップ「真谷地地区の今後の将来像を考える話し合い」※6:真谷地地区アンケート調査概要：日程/10月24～26日 アンケート対象：72世帯 回収：67世帯(93%)

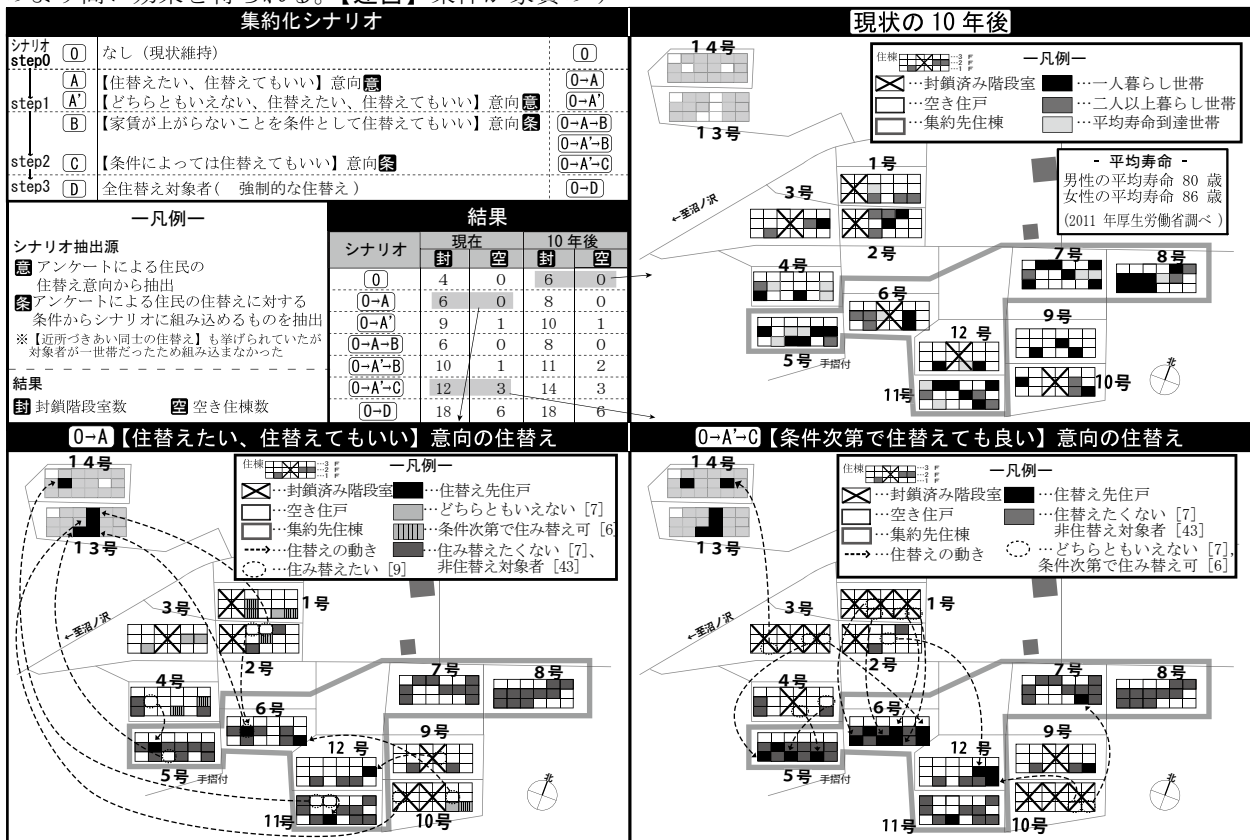


図6 市街地の集約化に向けたシナリオ

* 北海道大学大学院工学院 修士課程
 ** 北海道大学大学院工学研究院 教授 博士(工学)
 *** 東京都庁 工修
 **** 北方建築総合研究所 居住科学グループ 主査
 ***** 北方建築総合研究所 居住科学部 研究職員 博士(工学)

* Graduate Student, Graduate school of Eng., Hokkaido Univ.
 ** Professor, Graduate school of Eng., Hokkaido Univ., Dr.Eng.
 *** Tokyo Metropolitan Government M. Eng.
 **** Chief Coordinator, Northern Regional Building Research Institute
 ***** Researcher, Northern Regional Building Research Institute, Dr. Eng.