

1. はじめに

日本では平成20年頃をピークに、人口が減少し始め今後も減少傾向となる。その影響から空き家や空き施設が増加し、平成25年度の空き家率は約13.5%となっている。また、高齢化率の上昇により、福祉の需要が拡大しており、支援の整備や財政確保が課題となっている。人口の減少に伴い、公的な住宅も適正な住戸数に見直す必要があるが、居住支援の縮小を国民に受け入れてもらう事は難しい。また、制度上は可能だが公的資産の処分はまだハードルが高い。そこで、本研究では、公営住宅を民間等へ譲渡や貸与した事例を対象とし、行政と国民が共に納得する円滑な住戸数の減少過程を考察する。

2. 処分のプロセス

公営住宅の処分を行う場合は「用途廃止」、もしくは「譲渡」の方法があり、それぞれ耐用年数が異なる。

- ・ 公営住宅法44条（公営住宅又は共同施設の処分）
- 第1項：譲渡（耐用年限の四分の一を経過した場合）
- 第3項：用途廃止（耐用年限の二分の一を経過した場合）

3. 管理主体における住宅の管理手法

税金の減少により、公営住宅の新たな建設は非現実的であり、各管理主体は所有する住宅を下記の手法により維持管理している（表1）。

手法	詳細
建替え	新たに建設する
複合整備	建替えと個別改善を複合的・平行的に実施する
個別改善	規模増改善、住戸改善、共用部改善、屋外・外構改善など、いずれかの改善を行う
修繕対応	保守点検、経常修繕、計画修繕、空き家修繕などの修繕等を行う
用途廃止	用途を廃止し、他の用途として有効活用する
移管	市町村等へ譲渡し管理者を変更する

表1 公営住宅の管理方針

用途廃止後、他の用途として活用する事例は非常に少なく、多くは解体を目的とした用途廃止が多くを占める。譲渡も市町村等への移管が多くを占めるが、個人や民間の団体等への譲渡事例もみられる。

4. 全国の管理主体の管理住戸数の推移

管理する住戸数の推移を把握するため、全国の公営住宅管理主体（135団体）へアンケート調査を実施した（回収率77%）。10年間での管理戸数の変化は52%が減少となっている（図1）、その多くは老朽化による要因であった。減少戸数は200戸までの少数が多いが、管理戸数が多い管理主体はそれぞれ愛知県（2,254戸）、大阪市（3,485戸）、神戸市（1,800戸）と大規模な減少となっていた（図2）。一方増加した場合の住戸タイプは46%が福祉向け住宅であり、大規模に増加した団体は、東日本大震災の復興公営住宅を建設した東北地方であった（図3）。

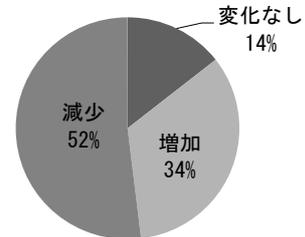


図1 10年間の管理数の推移

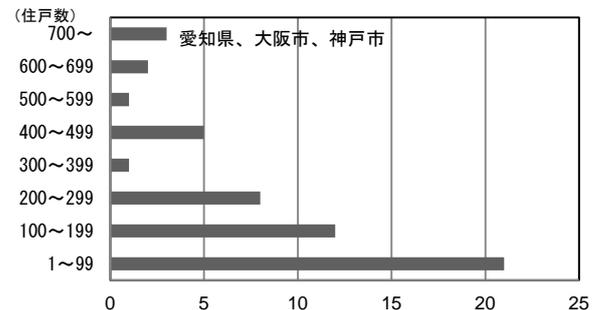


図2 減少した住戸数の割合 (団体数)

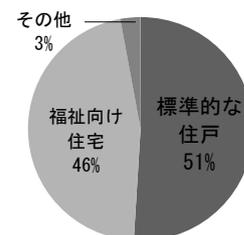


図3 増加した住戸のタイプ

5. 処分事例

管理する住宅を処分（譲渡・貸与）したことがある管理主体は19団体であった。譲渡は地権者や入居者、民間会社への事例が多く、その後解体し戸建て住宅等が建設されている事例が多い。貸与はNPOや社会福祉法人への事例が多く、介護施設の建設や駐車場として使用している事例が多い。

・譲渡事例「介護施設」

既存平屋住宅を地権者へ譲渡し、改修後に高齢者介護施設「アットホームいわな」として活用している事例である。平屋住宅の場合、耐震改修等が鉄筋コンクリート造に比べ安価にできることから、福祉活用へのハードルが比較的低い（写真1）



写真1 譲渡事例（福祉活用）

・貸与事例「介護施設」

老朽化に伴う建替え時に高層集約化し、余剰地をNPOへ貸与した事例である。その後介護施設を建設し、「じゃんけんぼん金井淵」として事業を開始している。土地の賃借、近隣団地からの利用者など介護事業を始める際の大きなメリットとなっている（写真2）。



写真2 貸与事例（福祉事業）

6. 大阪府の取り組み

大阪府は府営住宅を公的な資産ととらえ、積極的に地域のまちづくりとして活用することを狙いとしてい

る。府営住宅活用を希望する市町村には、事業主体を変更し府営住宅を下記条件で移管する。

- ① 土地・建物は原則無償で移管する。
 - ② 府営住宅を活用したまちづくり計画及び移管後の住宅の管理方針を示し、協議を行う。
 - ③ 原則として市町内の全ての住宅を一括して移管。
 - ④ 移管後も当該市町外の府民も入居可とすること。
- また、譲渡事例も多く、不動産価値の高い大阪市内の府営住宅を中心に譲渡を行っている。他にも、空き地を民間企業へ貸与し、コンビニエンスストアとして営業している事例もある。

7. まとめ

10年間で住宅戸数を減少した団体は5.2%であったが、処分した事例は少ない。多くの団体は資産として土地等を持ち続けている、譲渡するにはハードルが高いが、貸与し生活利便施設や福祉として活用するのであれば、国民や地域住民の理解を得られやすいのではないかと。処分に至った事例を下記にまとめる。

- 1) 老朽化の建替えに伴い、高層集約化で発生した空き地を処分した。
- 2) 空き室が多い団地で住み替え集約化し、団地もしくは一部の住棟を処分した。
- 3) 居住者や地権者へ譲渡した。

管理戸数の少ない管理主体は、今後も住宅需要が高く続くと考えられ、現戸数を維持する方針であるが、管理戸数が多い管理主体では空き室が目立ってきている。今後の人口減少を考慮すれば、戸数の減少は必然の課題であると思われる。

既存建物を解体し民間企業へ譲渡する手法が短期間で処理が済み財源も確保できるが、管理戸数の多い都市部では、高齢化と子育て支援が求められている事が多い。そこで、今後の円滑な住戸減少のプロセスの1つとして、福祉団体へ貸与し高齢者介護施設としての活用と、建替えや余剰地に高齢者・子育て施設を誘致し福祉に特化した公営住宅として運営することが有効的だと考える。住戸数は減少するが、地域への支援を増やすということで、国民の理解を得られるのではないかと。

住み替えや耐震化等の問題など、今後はより具体的な調査を実施する予定である。