

内 93-27

早稲田大学大学院理工学研究科

2034

博士論文概要

論文題目

周辺地域との関連でみた公共賃貸住宅
団地の更新と住環境整備に関する研究

申請者

瀬戸口 剛

Tsuyoshi Setoguchi

建設工学専攻・都市計画研究指導

平成 5 年 12 月

本研究は、5つの章、および序章と、各章のまとめを行った終章で構成される。公共賃貸住宅団地（公営住宅および公團、公社賃貸住宅）には、住戸面積が狭小なストックが多く、最低居住水準に満たない世帯が多い。現在、これらのストックの改善が求められ、団地の建替事業が進められている。しかし、近年の建替事業では、住戸数があまり増加しないため、建替後の団地には新規世帯が入居できにくく、事業の公共性が失われつつある。一方、東京区部の公共賃貸住宅団地の周辺住宅地には、老朽化した木造賃貸アパートや、スプロール的に開発された木造戸建て住宅が集積し、居住環境が劣悪で、改善が求められている。事業の公共性を保つためにも、建替事業が市街地整備に波及することが求められる。

そこで本研究の目的は、団地とその周辺住宅地の社会的つながりを明らかにし、団地の更新と周辺住宅地の住環境整備を関連づける都市計画上の方針を確立することにある。

序章では、上記に述べた本研究の問題の定位を行った。

第1章では、公共賃貸住宅団地のストック、および居住世帯の問題点を明らかにした。対象は、首都大都市圏（1都3県に周辺市町村を加えた圏域）とし、東京の都心からの距離で区分した4つのゾーン別に分析した。データは昭和63年住宅統計調査（総務省）および昭和63年住宅需要実態調査（建設省）を、建設省の特別集計として筆者が行ったものを用いた。この結果、以下の内容が明らかになった。

第1に、首都大都市圏の公共賃貸住宅団地に住む世帯では、長く住み続けた世帯に最低居住水準未満の割合が高く、居住環境が悪化している。

第2に、最低居住水準未満でありながらも、住替えを考えていない世帯が、公営住宅で78%、公團・公社賃貸住宅で70%と多い。住替えない理由として、「資金がなくあきらめた」や「将来家族が減るので待てば状況が改善される」とする世帯が多く、居住環境の向上を図りたくともできない世帯が多い。

第3に、公共賃貸住宅団地から住替えた世帯のうち、持ち家に住替えた世帯は居住水準は向上するが、公営住宅間を住替えた世帯は、半数が最低居住水準未満のままである。公営住宅間の住替えでは、世帯の居住環境が向上しにくい。

以上より、公共賃貸住宅団地の居住世帯が、団地に住み続けることによって居住環境が悪化し、また、公営住宅間で住替ても居住環境が改善されないことが明らかになった。特に、公共賃貸住宅ストックが多い東京周辺区部では、公共賃貸住宅居住世帯とともに、民間借家木造住宅の居住世帯の居住環境も劣悪である。本研究の目的である、公共賃貸住宅団地の更新と周辺住宅地の住環境整備を関連づける考え方には、まさに東京周辺区部で有用といえる。

第2章と第3章は、団地と周辺住宅地の整備課題を明らかにした。第2章では、東京区部で公共賃貸住宅が集積する地区の、住環境整備上の課題を明らかにした。

第1に、公共賃貸住宅団地の立地過程は、旧緑地地域の指定解除後に建設された団地と、工場跡地や公共用地に建設された団地に分かれる。前者は、団地建設

後、周辺に住宅地がスプロール的に市街化され、後者は、すでに高密な市街地のなかに団地が立地した。団地の立地により、周辺市街地の形成が特徴づけられる。

第2に、周辺市街地の住環境特性を把握するために、「とうきょう住環境メッシュ」を用いて、東京区部2289メッシュのなかから、公共賃貸住宅団地の割合が平均(9.96%)以上の718メッシュを抽出し、〈団地集積地区〉とした。〈団地集積地区〉の住環境特性は、空地延べ床面積比率（空地面積／総床面積）が高い、共用空地率が高いなど、市街地の密度が比較的低いことがあげられる。しかし、狭小住宅が多い、最低居住水準未満の世帯が多い、住工混在の地区が多いことが問題点としてあげられる。

第3に、〈団地集積地区〉を8つに類型化し、類型別に住環境上の課題をあげ、それと団地の戸数密度から、団地の更新に関連づけて行うべき周辺市街地の住環境整備の課題を明らかにした。その結果、①おもに緑地地域の解除後に立地した団地では、団地の更新により住戸数を増加させ、団地周辺に集積する木造賃貸アパートの整備を進めることができる。②工場跡地など、すでに高密な市街地が形成されていた地区に立地した団地は、住戸密度が高く、周辺住宅地の住環境整備に役立てるとは困難が多いことが明らかになった。

以上より、団地の更新と関連づけて行うべき住環境整備の課題を、〈団地集積地区〉の類型ごとに明らかにすることができた。

第3章では、団地更新の段階ごとに居住世帯の意向を把握し、団地更新の課題を明らかにした。更新の初期段階である公團多摩平団地、更新計画が進みつつある公團緑町団地、更新が完了した都営弘道団地を対象に、団地の自治会との共同により、合計2855世帯にアンケート調査を行い、更新に対する意向を把握した。

第1に、更新が初期段階の多摩平団地で、世帯の更新に対する意向を把握した。その結果、「団地の建替に対する賛否」および「団地の更新方法に関する希望」より、団地の更新に対する意向を5つに類型化できた。団地の建替を求める〈建替希望〉(9%)、段階的に団地の建替を求める〈段階的建替希望〉(8%)、何らかの住戸の改善を求めるが更新方法が明確でない〈居住状況改善希望〉(30%)、建替ではなく増築を求める〈消極的更新希望〉(11%)、住戸の修繕のみ求める〈修繕希望〉(26%)である。

第2に、各類型を選択する要因として以下の点があげられる。現在の住戸の広さの不満は、〈建替希望〉〈段階的建替希望〉〈消極的更新希望〉で大きく、〈居住状況改善希望〉〈修繕希望〉で小さい。現在の住戸の広さの評価は、具体的に団地の更新を求める要因にはなるが、更新の方法を選択する要因とはならない。将来に必要とする住戸の広さと意向の関係をみると、将来住戸の広さが必要であるライフステージの若い世帯は、〈建替希望〉や〈段階的建替希望〉を選択し、必要としない中高齢の世帯は〈消極的更新希望〉や〈修繕希望〉を選択する。将来の居住環境を考えて団地の建替を望むといえる。世帯は現在の居住環境を改善するために団地の更新を求め、将来の居住環境を考えて更新方法を選択することが明らかになった。

団地の更新が具体化しつつある緑町団地では、上記の5つの類型では把握しき

れない、世帯の具体的な意向を明らかにした。その結果、住宅・都市整備公団が建替時に設定している、現行の3倍相当の家賃を払ってでも建替を望む世帯は13%ある。多摩平団地で建替を望む(建替希望)および(段階的建替希望)世帯が17%であったことから、更新計画が具体化しても建替を希望する世帯の割合は、あまり変わらないといえる。団地更新の初期段階に把握した世帯の意向は、その後更新計画が具体化する過程においても有用であることが明らかになった。

また、実際に建替られた都営弘道団地での建替後の評価をみると、住戸が広くなつたことを評価し、家賃が上がったことに不満があることが、明らかになった。

以上から、団地更新に対する居住世帯の意向から、更新の初期段階では少なくとも5つの類型化された世帯に対応する、整備方策が求められる。更新計画が進むにつれて、家賃への対応を含めた、具体的な世帯の意向を把握する必要がある。

第4章では、団地から同じ区市内や、同じ地区内に転出した世帯が求めた居住環境を明らかにする。これは、団地と周辺住宅地の整備を関連づける論拠となる。

第1に、足立区、江東区内の全都営住宅、および村山団地から、同じ区市内に転出した世帯は、全転出世帯のそれぞれ35%、39%、29%である。さらに、同じ地区内に転出した世帯は、18%、16%、14%である。団地の立地に係わりなく、一定の割合が同じ区市内や、同じ地区内に転出していることが明らかになった。

第2に、それら同じ区内に転出した世帯は、学齢期の子供を持つ世帯が比較的多いことがわかった。足立区や江東区の都営住宅から転出を希望する世帯は、動機として住戸の狭さや設備の老朽化をあげている。団地では住戸が狭小なために、子供のいる世帯では居住環境が向上しにくいことがあげられる。

第3に、村山団地から周辺住宅地に転出した理由は、居住環境向上のためとする世帯が最も多い。つづいて、子供の学校区が変わらないことや、通勤や買い物など、生活の利便性をあげる世帯が多い。周辺住宅地に転出して居住環境を向上させたうえ、従来の地域とのつながりを保ちつづけていることがわかる。

第4に、それらの村山団地から周辺住宅地に転出した世帯は、村山団地内では住戸が狭いために不可能であった親世帯と子供世帯の同居や近居を、周辺住宅地へ転出することによって実現できていることが明らかになった。

以上から、公営住宅団地から周辺住宅地に転出する世帯は、居住環境の向上を図り、従来からの地域とのつながりを保っている世帯が多いことが明らかになった。団地と関連した周辺住宅地の整備は、学校や買い物など、団地居住時と生活が変わらない範囲で、居住環境の向上が図れること、が必要である。

第5章では、これまでの結果を総括して、実際に団地の更新と周辺住宅地の整備を関連づける整備プログラムを3つの地区で試作した。その際、団地居住世帯の住替えの意向と希望する団地の更新方法、また、団地周辺の民間借家居住世帯の団地への入居希望を把握して、整備プログラムの計画条件とした。

最後に、終章では各章の要約を行った。