都営住宅から転出した世帯とその転出先に関する研究

～都営住宅団地からの住み替え世帯に着目した都営住宅団地と周辺住宅地のつながり～

A STUDY ON THE HOUSEHOLDS MOVED FROM PUBLIC HOUSING
ESTATES BUILT BY TOKYO METROPOLITAN GOVERNMENT

The relationship between public housing estates and its surrounding residential area

瀬戸口 剛*, 佐藤 滋**

Tsuyosi SETOYUCHI and Sigeru SATOH

This paper aims to consider the relationship between public housing estate and its surrounding area, from view point of changing of residence. Some conclusions are as follows:

- 1) The tenants who have children, tend to move to private rental housing in the same ward.
- 2) The tenants who emigrated from the public housing in the same ward, tend to up their residential environment.

In the view point of this paper, it is important to consider the linkage program between public housing estate renewal and improvement of private rental housing which located surrounding residential area of public housing estates.

keywords : public housing estate built by Tokyo Metropolitan Government / change of residence /
improvement of residential environment / renewal of public housing estate /
都営住宅／住み替え／住環境整備／団地更新

1. 研究の目的

高度成長期に大量に建設された公営住宅団地は、建て替えの時期を迎えつつある。現在行われている公営住宅団地の建て替え事業は、周辺地域で行うべき住環境整備事業とは隔絶され、団地内で完結して進められているものが多い。特に、公営住宅団地が集積する地域では、団地の建て替えが地域の住環境整備に大きな影響を与え得るにもかかわらず、両者が関連していないことは問題といえる。

建設省では、公営住宅団地の建て替えと周辺の高度利用を図るべき住宅地の更新とを関連づけて行う「都市居住更新事業」を施行しているが、事業が高度利用を図るべき地域で行われ、一般性を持ち得ていないのが現状である。公営住宅団地が集積する地域においてこそ、団地の建て替えと周辺地域にある住宅地の住環境整備とを関連させる、一般的な方策が求められよう。

まず、その方策を求める以前に、団地と周辺地域のつ

ながりを明らかにする必要がある。両者のつながりが無くては、関連づけた整備を行う意義が見いだせないからである。そこで本論では、団地と周辺地域相互の住み替えに着目した。両者間で住み替えがあれば、その住み替えにあわせて団地の更新と周辺地域の住環境整備を関連づけて進めることが可能となるからである。

そのためには、公営住宅団地と周辺地域との住み替えの実態を把握しなければならない。団地から周辺地域へ転出している世帯、周辺地域から団地へ転入する世帯について明らかにしなければならない。本論では前者について説明しており、東京都営住宅団地が集積する地域において、都営住宅団地から周辺地域に転出する世帯の実態を明らかにすることを目的とする。

公営住宅団地と周辺地域とのつながりを、相互の住み替えにより明らかにした研究は少ない。本研究は、団地の建て替えと周辺地域の住環境整備を関連づけるために有用と考える。

* 北海道大学工学部建築工学科 助手・博士(工学)

Research Assoc., Dept. of Architecture, Faculty of Engineering, Univ. of Hokkaido, Dr. Eng.

** 早稲田大学理工学部建築学科 教授・工博

Prof., Dept. of Architecture, Faculty of Engineering, Univ. of Waseda, Dr. Eng.

2. 調査研究の方法

本論の調査は、図1に示す通りに進めた。

(1) 対象とする基礎自治体の抽出

まず、対象とする地域を確定した。都営住宅の割合が高い地域でこそ、都営住宅団地の建て替えと周辺地域の住環境整備を関連づける意義は大きい。そこで、東京23区のなかでも都営住宅の戸数の割合が高い、足立区と江東区を対象とした。本論では、基礎自治体の範囲を周辺地域としている。両区の都営住宅の全住宅に占める割合は、足立区で15%(30,540戸)、江東区で14%(18,940戸)あり、東京23区平均の5%に比べると都営住宅の占める割合が高い。

(2) 都営住宅から転出した世帯の転出先

つぎに、足立区および江東区の都営住宅から転出した世帯の転出先と、世帯の属性を明らかにした。ここで、転出先の地域設定には既成の行政区域を用いている。転出した世帯の属性は、転出時のライフステージ、前住の都営住宅の住宅種別、前住の都営住宅での居住年数、を把握した。

調査は、足立区については1988年の一年間に、江東区については1987～1988年の2年間に、区内の都営住宅から転出した全世帯を対象に悉皆調査を行った。資料は、都営住宅管理返還届(東京都住宅局所管)を閲覧した¹⁾(1989年9月調査)。

ここで東京都住宅局事業概要によると、都営住宅への入居資格は、①東京都内に居住していること、②同居親族のあること、③収入が基準内であること、④住宅に困っていること、が定められている。すでに都営住宅に入居している世帯は、住宅に困っていることにはならないため、ふたたび都営住宅に入居することは、都営住宅以外の住宅に居住する低所得世帯に比べると難しい。都営住宅間の住み替えは、おもに、職場が変わり現住宅が遠くなったこと、他の都営住宅に住む親族との同居、などにより認められている。

(3) 都営住宅から同じ区内に転出する世帯

本論では、主に同じ区内に転出する世帯の実態を明らかにするため、転出先の住宅タイプと、同じ区内に転出を希望する世帯の理由を把握した。

転出先の住宅タイプは、住宅地図(S;1:1500)および現地踏査により明らかにした。

都営住宅に居住する世帯の転出の意向と理由は、居住世帯に対するアンケート調査から、都営住宅から転出を希望している世帯を抽出して把握した。

アンケート調査は、足立区の都営上沼田団地、江東区の都営大島5丁目団地の居住世帯を対象とした。上沼田団地は、管理戸数1922戸の簡易耐火住宅および中層住宅で構成され、昭和35～41年にかけて建設された。また、大島5丁目団地は、管理戸数1030戸の中層住宅で、昭和

41～45年にかけて建設された。両団地とも、建設後約20年経過した大規模都営住宅団地である。建設後年数の経過した団地の方が、転出世帯が多いと考えられるため対象とした。アンケート調査は平成元年10月に、各世帯に対して配布、留置、回収方式で行った。アンケートの配布数は上沼田団地、大島5丁目団地とも350世帯で、有効回収数、有効回収率はそれぞれ239世帯(68%)、247世帯(71%)である。

(4) 足立区内に転出した世帯の転出先の空間特性

さらに、足立区内の都営住宅から区内に転出した世帯について、転出先の地区の空間特性を把握した。地区の空間特性は、「とうきょう住環境メッシュデータ」(東京都住宅局)を用いて、都営住宅から足立区内に転出した世帯の転出先の地区メッシュを確定し、当該地区メッシュの空間の特性を明らかにした。

(5) 老朽化した大規模都営住宅団地からの世帯分離

世帯全員が転出する場合だけでなく、世帯の一員が世帯分離して転出する(以下、一部転出)場合においても、世帯の住み替えに合わせて団地の建て替えと周辺地域の住環境整備を関連させることが可能となる。そこで、足立区の上沼田団地から一部転出した世帯については、転出先と転出者の年齢を、さらに足立区内に転出した人は転出先の住宅タイプを明らかにした。

図1：調査研究のフロー

一部転出の調査は、都営上沼田団地内にある自治会のなかから東和自治会と江北自治会を抽出し、双方の自治会に含まれる955世帯を対象に、住民票の閲覧、転写を悉皆調査で行った(1989年10月)。これより一部転出の転出先と転出者の年齢を把握できる。さらに、足立区の住宅地図(S;1:1500)および現地踏査により、足立区内に一部転出した人の転出先の住宅タイプを確定した。調査を行った955世帯のうち325世帯で一部転出があり、一部転出の件数は432件になる。一世帯から2件以上の一部転出もみられるため、世帯数と件数は一致しない。

3. 都営住宅から転出した世帯

(1) 都営住宅から転出した世帯の転出先

足立区および江東区内の全都営住宅を対象に、都営住宅から転出した世帯の転出先を明らかにする。

両区の都営住宅からの転出先をみると(表1)、同じ区内に転出した世帯は、足立区で36%、江東区で39%におよぶ。一般的の世帯よりも都営住宅世帯の方が、同じ区内に住民替える割合は若干低いと考えられる²⁾。

さらに、同じ地区³⁾内に転出した世帯は、同じ区内に転出した世帯の足立区では50%(123世帯)、江東区では41%(169世帯)を占めており、同じ地区内に転出する世帯は多い。表2、表3はそれぞれ足立区、江東区において、都営住宅から同じ区内に転出した世帯の転出先を、地区単位で集計したものを示している。各地区とも前住の都営住宅と同じ地区内に転出する世帯が多く、特に都営住宅の多い、足立区の江北地区、保木間地区や、江東区の大島地区、砂町地区、南砂地区、豊洲地区からは、ふたたび同じ地区内へ転出する世帯が多い。これら都営住宅から同じ地区内へ転出する世帯は、住戸の環境は変わるが、日常生活の圏域は転出前とあまり変わっていない。

表1：都営住宅から転出した世帯の転出先

転出先	同じ地区内	同じ区内	周辺区市内	都内	首都圏内	首都圏外	合計
足立区	123	121	155	53	204	34	690
(%)	18%	18%	22%	8%	29%	5%	100%
江東区	169	247	210	114	258	78	1076
(%)	16%	23%	20%	11%	24%	7%	100%

※転出地域の説明

同じ区内 = 同じ区内の他の地区

足立区の周辺区市内 = 葛飾区、荒川区、北区、草加市、八潮市、川口市、鳩ヶ谷市

江東区の周辺区市内 = 中央区、墨田区、江戸川区、市川市、浦安市

都内 = 自区および周辺区市を除く東京都内

首都圏内 = 東京都を除く関東6県

表2：同じ区内に転出した世帯の前住地区と転出先地区(足立区)

転出先地区	千住地区	江北地区	興野地区	梅田地区	中央本町地区	綾瀬地区	大谷田地区	平野地区	保木間地区	竹の塚地区	西新井地区	鹿浜地区	舎人地区	合計
前住地区														
千住地区	3	1	1	0	0	1	3	1	1	0	0	0	0	11
江北地区	1	13	2	0	1	1	0	0	1	1	4	3	1	28
興野地区	0	0	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	4
梅田地区	0	0	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2
中央本町地区	0	0	0	1	8	1	1	0	0	1	2	0	0	14
綾瀬地区	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1
大谷田地区	0	0	0	0	2	3	19	0	1	0	1	0	0	26
平野地区	0	0	0	0	1	0	0	4	0	1	0	0	0	6
保木間地区	5	1	1	2	2	0	5	5	43	6	5	0	2	77
竹の塚地区	1	0	1	0	0	0	0	1	3	6	2	0	1	15
西新井地区	1	0	3	0	1	0	0	0	2	0	3	0	1	11
鹿浜地区	2	3	1	0	0	0	1	0	1	2	4	14	4	32
舎人地区	1	0	0	1	1	0	1	0	2	0	2	1	8	17
合計	15	18	13	4	16	6	31	11	54	17	23	18	18	244

表3：同じ区内に転出した世帯の前住地区と転出先地区(江東区)

転出先地区	亀戸地区	大島地区	砂町地区	南砂地区	小松橋地区	東陽地区	白河地区	富岡地区	豊洲地区	臨海地区	合計
前住地区											
亀戸地区	8	10	3	2	0	1	1	0	0	0	25
大島地区	4	21	10	0	15	2	2	2	0	0	56
砂町地区	7	6	46	16	4	4	3	3	1	2	92
南砂地区	1	1	25	23	0	2	2	1	2	0	57
小松橋地区	0	0	4	2	8	4	2	2	2	0	24
東陽地区	0	3	5	6	0	9	0	2	2	1	28
白河地区	0	0	0	0	1	0	0	1	0	0	2
富岡地区	0	0	1	1	0	3	0	5	1	1	12
豊洲地区	2	2	2	2	3	3	1	4	34	2	55
臨海地区	0	1	7	6	3	10	4	0	19	15	65
合計	22	44	103	58	34	38	15	20	61	21	416

(2) 世帯の転出先と属性

転出した世帯の転出先と、転出時のライフステージ⁴⁾、都営住宅での種別、都営住宅での居住年数、との関連を明らかにする。

1) 世帯のライフステージと転出先

足立区および江東区の都営住宅から転出した世帯の転出先を、転出時のライフステージ別に、図2は足立区、図3は江東区について示している。

「成長世帯」や「成熟世帯」「複合世帯」で転出した世帯は、「若い世帯」や「高齢世帯」で転出した世帯に比べて、同じ区内や周辺区市内へ転出する世帯の割合が高く、周辺区市よりも遠い地域へ転出する割合は低い。同じ区内に転出した世帯の割合を比較すると、「若い世帯」や「高齢世帯」は、それぞれ足立区で30%、28%、江東区で29%、34%であるのに対して、「成長世帯」や「成熟世帯」は、それぞれ足立区で40%、37%、江東区で39%、42%と高い割合を示している。

子供がいない、または小さい世帯は、前住の都営住宅から比較的遠い地域に転出しており、子供が学齢期または大きくなった世帯では、前住の都営住宅から比較的近い地域に転出している。

図2：転出時のライフステージと転出先（足立区）

図3：転出時のライフステージと転出先（江東区）

2) 前住の都営住宅の種別と転出先

図4は、両区の都営住宅から転出した世帯について、前住の都営住宅の種別ごとに転出先を示している。足立区、江東区とも、2種住宅よりも1種住宅の方が、前住の都営住宅から遠い首都圏内や首都圏外に転出した世帯が多い。これには、比較的所得の高い1種住宅から持ち家取得のために、遠くに転出した世帯が含まれると考えられる。同じ地区内や同じ区内の近い地域に転出した世帯は、足立区では2種住宅に多く、江東区では1種住宅

図4：前住の都営住宅の種別と転出先（足立区、江東区）

に比較的多い。同じ区内に転出した世帯は、前住の都営住宅の種別にはあまり関係しない。

3) 前住の都営住宅での居住年数と転出先

世帯の転出先は、前住の都営住宅での居住年数も関連すると考えられる。図5は足立区、図6は江東区について、居住年数べつに世帯の転出先を示している。都営住宅での居住年数が5年以下の世帯は、同じ区内に転出する世帯が4割程度あり、近い地域に転出している世帯の割合が高い。居住年数が6年以上の世帯は、同じ区内に転出する世帯が3割程度と低くなり、首都圏内などの遠い地域に転出する世帯の割合が高くなる。足立区、江東区とも、居住年数が5年以下の世帯に、同じ区内に転出

図5：都営住宅での居住年数と転出先（足立区）

図6：都営住宅での居住年数と転出先（江東区）

表4：都営住宅での居住年数が5年以下の世帯のライフステージべつに転出先

転出時のライフステージ		若い世帯	成長世帯	成熟世帯	複合世帯	高齢世帯	合計
足立区	区内	18	30	19	2	7	76
	転出	36%	45%	53%	67%	41%	44%
	区外	32	37	17	1	10	97
	転出	64%	55%	47%	33%	59%	56%
江東区	区内	16	28	21	8	3	86
	転出	27%	38%	57%	57%	32%	38%
	区外	43	46	16	6	28	139
	転出	73%	62%	43%	43%	68%	62%
合計		59	74	37	14	41	225
		100%	100%	100%	100%	100%	100%

する世帯の割合が比較的高い。

さらに表4は、前住の都営住宅での居住年数が5年以下の世帯について、転出時のライフステージ別に、同じ区内に転出した割合を示している。「成長世帯」や「成熟世帯」は、居住年数が短くなると同じ区内に転出する割合が高くなる。

4. 都営住宅から同じ区内に転出した世帯

本論の対象とする、都営住宅から同じ区内に転出した世帯について、詳細に把握するために、転出先の住宅タイプや、同じ区内に転出を希望する理由を明らかにする。

(1) 同じ区内に転出した世帯の転出先の住宅タイプ

両区の都営住宅から同じ区内に転出した世帯のうち、足立区で73%、江東区で48%が、公共賃貸住宅⁵⁾以外の住宅へ転出し、その多くを民間賃貸住宅が占めている⁶⁾。

図7は、同じ区内に転出した世帯について、転出時のライフステージ別に転出先の住宅タイプを示している。「成長世帯」や「成熟世帯」をみると、同じ区内の民間賃貸住宅へ転出した世帯の割合は、それぞれ足立区で58%、53%、江東区で53%、48%と、半数以上におよぶ。しかし、「高齢世帯」になると民間賃貸住宅への転出は、足立区で35%、江東区で28%と少なく、ふたたび都営住宅に転出する世帯は、足立区で27%、江東区では57%にもおよぶ。同じ区内に転出した世帯のなかでも、子供が学齢期の「成長世帯」や「成熟世帯」は、都営住宅よりも民間賃貸住宅へ転出する傾向があり、ライフステージが高齢になるにしたがって、民間賃貸住宅へ転出する世帯の割合は低くなり、都営住宅にふたたび住み替える世帯の割合が高くなる。

図7: 転出時のライフステージと転出先の住宅タイプ

(2) 都営住宅から転出を希望する理由

両区の都営住宅から同じ区内に転出を希望する世帯の理由を明らかにした。実際に転出した世帯でなく、都営住宅に住んでいて転出を希望する世帯を対象としたのは、

すでに転出した世帯は、転出先が必ずしも世帯の希望通りになったとは限らないため、将来、都営住宅からの転出を考えている世帯の方が、希望する転出先と転出の理由の関係を把握しやすいと考えたからである。足立区の上沼田団地、江東区の大島5丁目団地の居住世帯を対象にアンケート調査を行い、希望する転出先が同じ区内か区外かで転出の理由を比較した。上沼田団地と大島5丁目団地で、転出を希望する世帯の理由におおきな違いがみられず、また転出を希望する世帯のサンプル数が1団地では少ないため、本論では両団地のデータを合わせて考察した。

両団地の居住世帯を対象に行ったアンケート調査の有効回答486世帯のうち、29%の142世帯が都営住宅からの転出を希望している。これら都営住宅から転出を希望する世帯のうち、同じ区内へ転出を考えている世帯は60%におよぶ。実際に同じ区内に転出した世帯は、足立区で36%、江東区で39%であったことから、2割程度の世帯が同じ区内に転出を希望していながら区外に転出していると推測される。

都営住宅から転出を希望する世帯の理由を、希望する転出先で比較すると(表5)、区外に転出を希望する世帯は、「持ち家の取得」「通勤が不便なため」「血縁者と同居」

表5: 都営住宅から転出を希望する世帯の理由
(足立区上沼田団地および江東区大島5丁目団地)

転出を希望する理由	区内 転出 希望 (%)		区外 転出 希望 (%)	
	希望	(%)	希望	(%)
結婚または世帯分離のため	5	5%	3	6%
就職または転勤のため	2	2%	2	4%
持ち家取得のため	7	8%	9	18%
住宅が狭いから	34	37%	15	30%
住宅の設備老朽化のため	20	22%	6	12%
住宅の老朽化のため	11	12%	3	6%
通勤が不便だから	4	4%	6	12%
血縁者と同居するため	5	5%	4	8%
住環境が悪いから	0	0%	0	0%
風紀が悪いから	3	3%	1	2%
立ち退き要求を受けたため	1	1%	0	0%
その他	0	0%	1	2%
合計	92	100%	50	100%

表6: 転出を希望する世帯の転出地域の選択理由
(足立区上沼田団地および江東区大島5丁目団地)

転出地域を選択する理由	区内 転出 希望 (%)		区外 転出 希望 (%)	
	希望	(%)	希望	(%)
住宅の価格家賃が手頃だから	13	14%	8	16%
子供の学区が変わらないから	6	7%	0	0%
通勤が便利だから	15	16%	7	14%
都心に出やすいから	11	12%	9	18%
近くに血縁者がいるから	5	5%	8	16%
近くに親しい人がいるから	7	8%	2	4%
同じ沿線だから	6	7%	2	4%
住み慣れた土地だから	17	18%	3	6%
商店街や公共施設が整っている	7	8%	3	6%
緑や公園が多いから	2	2%	5	10%
街の風紀がよいから	3	3%	3	6%
その他	0	0%	0	0%
合計	92	100%	50	100%

といった、住戸以外の住環境や社会的要因で、転出を希望する世帯の割合が比較的高い。一方、同じ区内に転出を希望する世帯は、「住戸が狭い」「住戸の老朽化」「設備の老朽化」の、住戸に対する不満が、区外へ転出を希望する世帯に比べて大きい。同じ区内へ転出を希望する世帯は、区外に転出を希望する世帯に比べて、住宅の改善を主な目的としていることがうかがわれる。

転出先に同じ区内を選択する理由として、「子供の学校区が変わらないから」や「近くに親しい人がいるから」「住み慣れた土地だから」といった、現在住んでいる場所にこだわって同じ区内に転出したいとする世帯が、区外に転出を希望する世帯よりも多くみられる(表6)。

5. 足立区内に転出した世帯の転出先の空間特性

都営住宅から民間賃貸住宅に転出した場合、世帯の住環境が向上しているかが問題となる。ここでは、足立区の都営住宅から同じ区内に転出した世帯を対象に、転出先の地区の住環境を、公共賃貸住宅へ転出した世帯と、それ以外の住宅に転出した世帯に分けて明らかにした。

資料は、東京都住宅局が作成した「とうきょう住環境メッシュデータ」⁷⁾を用い、足立区の都営住宅から区内へ転出した世帯の、転出先の地区メッシュ⁸⁾の空間特性を明らかにした。ここで空間特性とは、空地延べ床比率⁹⁾、共用空地率、近隣緑量率、狭小住宅率、基盤整備履歴¹⁰⁾の、合わせて5つの項目を「とうきょう住環境メッシュデータ」に含まれる指標のなかから選択した。

表7は5つの項目について、足立区内の公共賃貸住宅と、それ以外の住宅に転出した世帯の、転出先の地区メッシュの平均値を示している。両者を比較すると、それぞれ、空地延べ床面積比率は1.29と1.59、共用空地率は3.6%と3.9%、近隣緑量率は2.5%と3.1%、狭小住宅率は30.4%と28.0%、基盤整備履歴は37.3%と61.2%であ

表7：足立区内に転出した世帯の転出先の空間特性

空間特性	住環境データ
①空地延べ床面積比率	
足立区内に転出した全世帯	1.51
区内の公共賃貸住宅に転出した世帯	1.29
区内の公共賃貸住宅以外に転出した世帯	1.59
②共用空地率	
足立区内に転出した全世帯	3.8%
区内の公共賃貸住宅に転出した世帯	3.6%
区内の公共賃貸住宅以外に転出した世帯	3.9%
③近隣緑量率	
足立区内に転出した全世帯	2.9%
区内の公共賃貸住宅に転出した世帯	2.5%
区内の公共賃貸住宅以外に転出した世帯	3.1%
④狭小住宅率	
足立区内に転出した全世帯	28.6%
区内の公共賃貸住宅に転出した世帯	30.4%
区内の公共賃貸住宅以外に転出した世帯	28.0%
⑤基盤整備履歴	
足立区内に転出した全世帯	54.8%
区内の公共賃貸住宅に転出した世帯	37.3%
区内の公共賃貸住宅以外に転出した世帯	61.2%

った。これより、足立区内の都営住宅から公共賃貸住宅以外の住宅に転出した世帯の方が、公共賃貸住宅へ転出した世帯に比べて、建物の建て込みが少なく、共用空地が比較的多く、近隣の緑の量が多く、基盤整備が行われている地区メッシュへ転出しており、狭小な住宅が少ない地区メッシュへ転出していることがわかる。足立区内の公共賃貸住宅以外の住宅へ転出すると、住戸周辺の住環境は向上していると推測される。

6. 老朽化した大規模団地からの一部転出

前項までは、都営住宅から世帯の全員が転出した場合について明らかにしたが、ここでは、子供が世帯分離して独立するなど、団地から一部転出した世帯について、転出先と住宅タイプを明らかにした。これも、団地の建て替えに合わせて周辺地域の住環境整備を行うために有用なデータといえる。調査対象は、足立区内の都営上沼田団地から一部転出した世帯とした。

まず一部転出した人の年齢は、40歳未満が83%と多く、40歳以上は7%しかない。多くは団地居住世帯の子供が成長して、団地から転出したものとみられる。

表8よりそれらの転出先をみると、41%が足立区内にとどまっており、世帯全員が転出した場合より区内に転出する割合が高い。さらに図8より、足立区内に一部転

表8：都営上沼田団地からの一部転出先

転出先	同じ地区内	同じ区内	周辺区市内	都内	首都圏内	首都圏外	不明	合計
件数	66	110	62	68	74	45	7	432
(%)	15%	25%	14%	16%	17%	10%	2%	100%

図8：都営上沼田団地から足立区内へ的一部転出先(地区べつ集計)

表9：足立区内へ的一部転出の転出先住宅タイプ

転出先住宅	普通世帯				親類の住宅	合計
	木質アパート	賃貸マンション	公共賃貸住宅	社宅		
件数	123	8	13	5	27	176
(%)	70%	5%	7%	3%	15%	100%

出した人の転出先を、さきに用いた13の地区べつにみると、上沼田団地が立地する江北地区への転出が66件と、区内の他の地区に比べて非常に多い。上沼田団地のすぐ周辺の住宅地への一部転出が多く、団地に残っている世帯と近居している。

足立区内に一部転出した人の、転出先の住宅タイプをみると(表9)、木造賃貸住宅が70%と多くを占めている。団地から足立区内の木造賃貸住宅へ転出し、団地に残っている世帯と近居している世帯が多いことがわかる。

7. まとめ

本論では、公営住宅団地の建て替えと周辺地域の住環境整備を、相互の住み替えにより関連づけて行う可能性を明らかにするために、都営住宅団地を対象に団地から周辺地域への転出の実態を明らかにした。都営住宅から転出した世帯の転出先をみることによって、主に以下の3点が明らかになった。

(1) 世帯の転出先

足立区および江東区の都営住宅から同じ区内に転出した世帯は、それぞれ35%、39%ある。転出した世帯の約3分の1が同じ区内へ転出している。

前住の都営住宅と同じ地区内へ転出した世帯は、同じ区内に転出した世帯の半数近くある。一部転出の転出先をみても、同じ地区内への転出が、区内に転出した世帯の38%を占めている。これらの世帯は、前住の都営住宅に非常に近い、日常生活の圏域があまり変わらない場所に転出しているといえる。

(2) 同じ区内に転出した世帯

前住の都営住宅と同じ区内に転出した世帯は、学齢期の子供のいる「成長世帯」や「成熟世帯」に比較的多くみられた。しかも、居住年数の短い世帯に区内に転出する割合が高い。同じ区内に転出した「成長世帯」「成熟世帯」のうち、民間賃貸住宅に転出している世帯が半数以上ある。対して「高齢世帯」は、ふたたび都営住宅に住み替えている世帯が多くみられた。「成長世帯」や「成熟世帯」は、都営住宅から転出して、自力により居住環境の改善を行っている世帯が比較的多いと考えられる。

また、同じ区内に転出を希望する世帯の転出の理由をみると、住戸に対する不満を挙げている世帯が多い。転出先を区内とする理由には、子供の学区が変わらないことや、通勤の利便性などを挙げている。「成長世帯」や「成熟世帯」は、都営住宅の住戸に対する不満が大きく転出を考えるが、子供の学校や利便性を重視して区内に転出を希望していると推測される。

(3) 足立区内に転出した世帯の転出先の空間特性

公共賃貸住宅以外の住宅へ転出した場合、世帯の転出先の住環境が問題となる。足立区内の公共賃貸住宅以外

の住宅へ転出した世帯は、公共賃貸住宅に転出した世帯よりも、外部の住環境が比較的良好な地区へ転出している。同じ区内の比較的良好な住環境の住宅地であれば、都営住宅からの転出が誘導できると考えられる。

都営上沼田団地から区内に一部転出した世帯は、木造賃貸住宅への転出が多く、住環境が向上しているとはいえない。これらの木造賃貸住宅を建て替えて戸数増加を図り、団地からの一部転出を誘導することも考えられる。

以上の結果より、都営住宅から同じ区内へ転出する世帯は、学齢期の子供がいる「成長世帯」や「成熟世帯」が比較的多く、それらの世帯は前住の都営住宅よりも居住環境を向上させるために、同じ区内へ転出していると推測される。これらの世帯を対象に、団地の周辺地域に良質な賃貸住宅が供給されることが望ましいといえる。

8. 課題

本論は、都営住宅団地の建て替えと周辺地域の住環境整備を、相互に住み替える世帯により関連づけて進めるために、都営住宅から周辺地域への転出の実態を明らかにしたものである。両者が関連づけて行われるためには、さらに以下の点が明らかにされなければならない、今後の研究の課題といえる。

- 1) 都営住宅団地の周辺地域から、団地に入居した世帯の実態、入居を希望する世帯の属性などを、把握する必要がある。
- 2) 都営住宅団地の周辺地域にある、整備すべき民間賃貸住宅(例えば、木造賃貸住宅など)の所有者に、建て替えの意向があるかを把握する必要がある。

注

- 1) 都営住宅管理返還届による転出世帯の調査では、都営住宅から自主的に転出した世帯が対象となる。したがって、都営住宅団地の建て替えによる仮移転、都住宅局の指導による住宅変更は本調査のデータには含まれない。
- 2) 同じ区内で住み替えた一般の世帯数は集計されていない。しかし、足立区の場合は、住民票より区外に転出した世帯数を、住宅統計調査より足立区内から転出した世帯数を把握することができ、足立区内で住み替えた世帯数を概算で把握することができる。昭和63年に、足立区外に転出した世帯数が年間約12,000世帯、足立区内で住み替えた世帯数が年間約8,000世帯であることから、一般に約4割の世帯が足立区内にふたたび住み替えていると推測される。都営住宅から同じ区内に住み替える世帯の割合は、一般の住み替えに比べて若干低いと考えられる。
- 3) ここでの「地区」とは足立区、江東区とも、行政が設定した地区分けを用いている。足立区では、「足立区地区環境整備計画」(昭和62年足立区都市環境部都市計画課作成)で13に分けたブロックを用いている。江東区では、区内を10に分割した出張所区分を用いている。こ

の出張所区分は「江東区の現況と課題－江東区基本構想改訂及び基本計画策定のための基礎資料」（平成元年江東区作成）のなかで、都市整備のための区分として用いられている。

足立区の13地区、江東区の10地区それぞれの、人口および世帯の割合、地区内の小学校区数および中学校区数は、下表の通りである。足立区では千住地区を除いて、地区の人口はあまり変わらない。江東区では、亀戸地区、大島地区、砂町地区に人口が多いため、住み替える世帯数は多くみられる。

表10：足立区13地区の特徴

足立区地区名	世帯数	人口	小学校 区数	中学校 区数
①千住地区	13%	12%	9	5
②江北地区	7%	7%	5	4
③興野地区	7%	7%	5	3
④梅田地区	9%	8%	6	4
⑤中央本町地区	10%	9%	7	3
⑥綾瀬地区	10%	9%	7	2
⑦大谷田地区	7%	8%	5	3
⑧平野地区	6%	6%	5	2
⑨保木間地区	6%	6%	5	3
⑩竹の塚地区	9%	9%	6	2
⑪西新井地区	6%	6%	5	2
⑫鹿浜地区	5%	5%	6	3
⑬舎人地区	6%	7%	7	3
合計	100%	100%	78	39

表11：江東区10地区の特徴

江東区地区名	世帯数	人口	小学校 区数	中学校 区数
①亀戸地区	12%	12%	7	3
②大島地区	15%	16%	7	4
③砂町地区	17%	18%	8	3
④南砂地区	9%	10%	6	3
⑤小松橋地区	7%	7%	4	2
⑥東陽地区	9%	8%	2	1
⑦白河地区	10%	9%	4	2
⑧富岡地区	9%	9%	4	2
⑨豊洲地区	6%	6%	3	2
⑩臨海地区	5%	5%	3	1
合計	100%	100%	48	23

- 4) 世帯のライフステージはつぎの通りに分類した。

「若い世帯」：40歳未満の単身世帯、
主婦年齢40歳未満の夫婦のみ世帯、
長子が0～5歳の世帯。

「成長世帯」：夫婦と長子が6～17歳の世帯。

「成熟世帯」：夫婦と長子が18歳以上の世帯。

「複合世帯」：三世代で居住する世帯。

「高齢世帯」：40歳以上の単身世帯、
主婦年齢40歳以上の夫婦のみの世帯。

- 5) ここでは、都営住宅および公団・公社賃貸住宅を総称して公共賃貸住宅とした。
- 6) 民間賃貸住宅の家賃は、本調査時点(1989年)の住宅情報誌「住宅情報」によると、3LDK(約70㎡)の住戸で、足立区では約11万円、江東区では約13万円程度になる。
- 7) 「とうきょう住環境メッシュデータ」では、東京23区を500m×500mのメッシュごとに、210の項目の住環境に関するデータが示されている。本論ではそのなかで地区の空間特性に関する5つの項目を用いている。

- 8) 「とうきょう住環境メッシュデータ」の1メッシュ(500m×500m)を地区メッシュとして、この単位で転出先の空間の特性を把握した。
- 9) 空地延べ床比率は、地区の建築物の延べ床面積に対する空地面積の比率を示す、建て込み具合をみる指標である。値が小さいほど建築物の建て込みが著しい。
- 10) 基盤整備履歴は、地区メッシュのなかで区画整理などの道路基盤の整備の度合いを示す。

(1993年9月10日原稿受理, 1994年4月20日採用決定)