公営・改良住宅の実態調査にもとづく類型特性に関する研究

RESEARCH ON TYPOLOGICAL CHARACTERISTICS BASED ON A SURVEY OF THE ACTUAL STATE OF PUBLIC AND IMPROVEMENT HOUSING

石井 政雄*, 山田 悟史**, 大内 宏友***
Masao ISHII, Satoshi YAMADA and Hirotomo OHUCHI

This research aims to understand the problems occurring in each of the types of buildings and residents, based on the questionnaire survey of public housing and improvement housing that was implemented as a housing environment development project. The main indicators such as “very old buildings with single, elderly inhabitants,” “housing standard,” and “deteriorated housing” were first assessed by employing principal component. Then, using cluster analysis, the entire objective was divided into four types and the trend of problems for each type were analyzed. Research outcome may become reference data for the redevelopment and improvement of housing currently being implemented.

Keywords : *Public Housing, Improvement Housing, Improvement Project, Typological Characteristic, Apartment Community, Elderly Person*

公営住宅, 改良住宅, 住環境整備事業, 類型特性, 団地コミュニティ, 高齢者

1. はじめに

住宅地区改良事業をはじめとする住環境整備事業は、昭和35年の「住宅地区改良法」施行以降、これまで約1,900地区において実施され、その中心を占める昭和40年代に整備された大規模な団地においては、住宅の老朽化、団地住民の高齢化、所得の上昇した世帯の地区外転出と重なってコミュニティバランスが崩れ、住民の自治能力や見守り機能が低下する等の問題が指摘されている。このような地区全体のコミュニティ活力に係る課題に対し、これまで必要に応じて改良住宅の譲渡、福祉部局との連携強化、みなし特定公共賃貸住宅制度の活用等を実施¹⁾してきたものの、必ずしも十分な成果が得られていない状況にある。

本研究は、整備から数十年経過し、コミュニティ活力の低下などがみられる大規模な住宅団地²⁾について、①建物特性②居住者・世帯等の特性③集住体において発生している問題とそれに対する対応の内容④問題を解決し団地のコミュニティの活力を維持していくために組織化された主体の有無とその活動内容を明らかにすることにより、集合住宅の集住体における環境整備事業の計画課題に関する整備指針の提示を行うことを目的とする。

なお、公営・改良住宅を対象とした既往研究には下記に示すおおよそ3つの領域に関する研究実績があり、① 特定の公営住宅を対象とし、住民参加型による既存公営住宅建替え方策を究明した小野寺、安部らの研究^{1)~4)}、② 今後の公営住宅対策の課題となる外国人居住者、高齢居住者、自治会をテーマとし、その方向性を究明し

た稲葉、長谷川、小山らの研究^{5)~9)}、③居住実態、公営住宅の再編など、本研究の目的・項目に関連する内容をもつが研究対象を特定団地とした佐藤、小山らの研究^{10)~11)}、などが挙げられる。著者らも^{12)~15)}、これまで特定な団地を対象に建替事業を団地内部の問題として隔離しようとする傾向に対して、より広範囲な構造において問題を把握し、解決の方途を探ることや、本研究の一環としても数ヶ地点を対象とした事例研究を行ってきた。さらに、集合住宅に関する研究についても超高層集合住宅の集住体を対象に研究を行っている。地域住民の意識調査により認知特性の形成要因を分析し、得られた要因を指標とした類型化分析から居住階の空間単位ごとの環境認知について把握している。本稿は、これら一連のものと位置づけられるが、前述の問題意識のもとで全国を対象とし類型特性を明らかにした研究は少ない。以上のことから本稿では、高齢化による問題の発生が指摘される公営住宅・改良住宅について広範な調査を行い、現状の問題点を把握する上で主な要因とその実態に関する類型特性の考察を行う。

2. 研究概要

・調査方法

調査方法は郵送式のアンケート調査とし、公営・改良住宅の管理を行っている1,666自治体において一団としての戸数が200戸以上の団地を対象に行った。調査項目は、数値で回答する「建物の特性（設問1）」「居住者の特性（設問2）」と、記述式及び選択式で回

* (株)開発計画研究所 工修

** 立命館大学理工学部建築都市デザイン学科
助教・博士(工学)

*** 日本大学生産工学部建築工学科 教授・工博

Development Planning Institute, Inc., M. Eng.

Assistant Prof., Dept. of Architecture and Urban Design, Ritsumeikan Univ., Dr. Eng.

Prof., Dept. of Architecture College Industrial Technology, Nihon Univ., Dr. Eng.

表 1 アンケート回収のあった住宅の棟数及び戸数

自治体数		144自治体			
団地数		461団地			
事業種別	公営住宅	棟数	8,305 棟	(71.0%)	
		戸数	151,617 戸	(75.1%)	
	改良住宅	棟数	1,379 棟	(11.8%)	
		戸数	14,650 戸	(7.3%)	
	公営・改良住宅混合	棟数	2,006 棟	(17.2%)	
		戸数	35,042 戸	(17.4%)	
	不明 ^{注3)}	棟数	12 棟	(0.1%)	
		戸数	629 戸	(0.3%)	
合計		棟数	11,690 棟 ^{注4)}	(100.0%)	
		戸数	201,938 戸	(100.0%)	

答する「団地で発生している問題（設問 3-1）」「団地で発生している問題とそれに対する対応の内容（設問 3-2）」「問題を解決・解消するための自治体施策の有効性（設問 3-3）」「団地のコミュニティ活力維持の活動主体の有無とその活動内容（設問 3-4）」とした。

2008 年 3 月 2 日～17 日の期間に実施した結果、表 1 に示すようにアンケート調査に回答のあった自治体は 493（回収率 29.6%）、うち 200 戸以上の団地のある自治体数 144 自治体、461 団地となった。

461 団地の総棟数は 11,690 棟、総戸数 201,938 戸、1 団地当たりの戸数規模は 460 戸となる。公営住宅及び改良住宅の事業種別では、前者が棟数で 79.5%、戸数で 84.1%を占めており^{注5)}、公営住宅主体の回答結果となった。このようなアンケート回収結果や分析手法並びに公営・改良住宅整備の目的・経緯等、下記に示す観点を踏まえ、本稿ではこの両者（公営・改良の区分）を区分することなく、「住環境整備事業実施地区」として一体化し分析することとした。

a. 公営住宅が「公営住宅法」（昭和 26 年 6 月）、改良住宅が「住宅地区改良法」（昭和 35 年 5 月）と、それぞれ根拠法が異なるものの、住宅の確保に特に配慮を要する人々に対して住宅の集団的建設を促進し、低廉な家賃で賃貸することにより国民生活の安定と公共の福祉の増進に寄与することを共通の目的としていること。

b. 一団の団地を整備する手法として、公営住宅法、住宅地区改良法に基づく単一の手法に加え、この双方の手法を組み入れた「公営・改良混合型」のタイプがあり、その棟数は 2,006 棟、戸数は 35,042 戸、それぞれ全体の 17.2%、17.4%を占める。したがって事業種別は異なるものの整備の範囲としては一体である団地が存在すること。

・対象概要

調査項目と単純集計の結果を対象概要として表 2 と表 3 に示す。

「建物の特性」（表 2）では、総住宅戸数のうち 90.2%は居住しているが 7.9%は空屋となっている。また、総住宅戸数の 63%は昭和 54 年以前に建設されており、新耐震基準が施行（昭和 56 年）された以前のものであり耐震性に問題がある。「建物の状態」は約 57%が引き続き利用することが可能としているものの、約 34%は補修による対応が困難・大規模な修繕が必要となっている。この傾向を要因の一つとしてバリアフリーに対する配慮が不十分とする割合が 58%と高い。なお、「入居者の募集方法」は「自治体内の居住者に限定」している団地が 54%となっている。この場合、特定目的公営住宅の入居制度^{注9)}は主に高齢者向住宅として活用しているケースが多く、制度活用自治体（約 48%）の 30%を超える。「居住者の特性」（表 3）では、世帯主の年令が 65 才以上は全体の約 38%を占めている。世帯では、単身世帯が 34.0%（11,272 世帯）と最

表 2 「建物の特性」に係る設問内容と回答結果

設問項目		結 果	戸数・棟数	構成比 (%)	設問項目		結 果	戸数・棟数	構成比 (%)
住宅の状況	住宅戸数		201,938戸	100.0	構造	木造		3,568戸	1.8
	居住戸数		182,229	90.2		準耐火		19,570	9.7
	空住宅		15,931	7.9		耐火		174,532	86.4
	空家率		—	7.9		不明		4,268	2.1
	不明		3,778	1.9		老朽化が著しく補修による対応が困難		1,796棟	15.4
建設年度	昭和39年以前		8,395戸	4.2	建物の状態 ^{注8)}	引き続き利用するためには大規模な修繕が必要		2,199	18.8
	昭和40年～44年		27,885	13.8		引き続き利用することが可能		6,622	56.6
	昭和45年～49年		52,093	25.8		その他		182	1.6
	昭和50年～54年		38,770	19.2		不明		891	7.6
	昭和55年～59年		24,305	12.0	住全戸規模の状況	世帯規模に対して狭小である		38 団地	8.1
	昭和60年～平成2年		20,328	10.1		世帯規模に対して適切である		385	81.9
	平成3年～7年		11,005	5.4		世帯規模に対して過大である		16	3.4
	平成8年以降		13,322	6.6		不明		31	6.6
	不明		5,835	2.9		住戸内外ともバリアフリーに対する配慮は不十分		274 団地	58.1
居室数及び床面積 ^{注6)}	2室以下		15,996戸	7.9	住戸内外ともバリアフリー化は不十分	住戸内はバリアフリー、共用部分不十分		44	9.3
	3室		62,210	30.8		住戸内外ともバリアフリー化は十分		124	26.3
	4室		108,426	53.7		不明		30	6.4
	5室		12,006	5.9	施設集会所等共用状況	居住者にあまり利用されていない		22 団地	4.8
	不明		3,300	1.6		自治会活動等には利用されていない		295	64.0
	一戸当たりの平均専有床面積		53.48㎡	—		自治会活動以外にも度々利用されている		85	18.4
	2,500円未満		1,956戸	1.1		不明		59	12.8
	2,500円～4,999円		7,608	4.1	入居者の募集方法	自治体内の特定の区域の居住者等に限定		12 団地	2.6
	5,000円～9,999円		29,464	15.8		自治体内の居住者等に限定		256	54.7
	10,000円～12,499円		20,218	10.9		その他		186	39.7
一ヶ月の家賃 ^{注7)}	12,500円～14,999円		19,434	10.4		不明		14	3.0
	15,000円～19,999円		34,647	18.6		なし		238 団地	51.6
	20,000円～29,999円		38,276	20.6	特定目的公営住宅制度の有無と戸数	高齢者向住宅		2,036戸	31.3
	30,000円～39,999円		13,279	7.1		障害者向住宅		1,222	18.8
	40,000円以上		11,301	6.1		母子世帯向住宅		761	11.7
	不明		9,824	5.3		特別低家賃住宅		67	1.0
						その他		2,409	37.1
						不明		12 団地	2.6

表 3 「居住者の特性」に係る設問内容と回答結果

設問項目		結 果	人・世帯数	構成比 (%)	設問項目		結 果	人・世帯数	構成比 (%)
居住者の性別	男		87,611 人	43.7	世帯主の年齢	3年未満		14,184 世帯	12.7
	女		112,876	56.3		3年以上10年未満		32,276	28.9
世帯主の年齢	39歳以下		20,686 人	17.5	居住年数	10年以上20年未満		27,343	24.4
	40～64歳		52,701	44.5		20年以上		38,072	34.0
	65歳以上		45,108	38.1	世帯人数	1人		52,134 世帯	31.7
居住者の年齢（世帯主除く）	0～14歳		31,337 人	27.6		2人		54,367	33.1
	15～64歳		67,297	59.2		3人		29,003	17.7
	65歳以上		15,081	13.3		4人		18,926	11.5
世帯の類型	単身		11,272 世帯	34.0		5人		6,184	3.8
	夫婦		5,260	15.9	収入分位	6人以上		3,613	2.2
	夫婦と子		8,284	25.0		～10.0%		93,345 世帯	78.5
	父子		447	1.3		～15.0%		6,529	5.5
	母子		4,887	14.7		～20.0%		4,351	3.7
	その他		2,997	9.0		～25.0%		3,264	2.7
滞納状況	滞納なし		90,524 世帯	81.3		～40.0%		5,037	4.2
	滞納あり		20,853	18.7		～60.0%		3,742	3.1
	※全国平均値は平成17年度国勢調査結果の数値を用いた					60.0%～		2,679	2.3

も高いが母子世帯の割合も全国平均値に比べ高い。また、20 年以上の長期居住の世帯が 34%となっている。居住世帯の収入分位^{注10)}では 10%未満の階層に居住世帯の約 79%が占められている。また、家賃の滞納状況では約 19%が「滞納あり」としている。

3. 多変量解析を用いた類型特性の把握

公営・改良住宅の類型特性を把握するため、主成分分析と類型化分析を行う。主成分分析においては公営・改良住宅を考察する上で重要と考えられる指標を主成分として把握する。類型化分析においては類型化を行い、主成分上の布置から類型特性を把握する^{注11)}。

3. 1 主成分分析

主成分分析は調査項目のうち数値として量的に得られた表2及び表3のデータを対象とし、単相関、無相関、得られた定量データの有効性の検討を経て行った。固有値と寄与率・累積寄与率を表4に示す。これをみると、主成分3において累積寄与率67.72%となっていることから主成分3までを主成分として採用した。主成分1～3の主成分負荷量を表5に示す。

主成分1:「空住宅戸数」「昭和54年以前に建設された住宅戸数」「耐火住宅戸数」「65才以上の世帯主」「世帯人数が1人の世帯数」「滞納あり戸数」「収入分位10%以下の世帯数」が比較的大きな値で正に寄与していることから、主成分1は「高経年建物居住の単身・高齢世帯」の度合いを表す軸と考えられる。

主成分2:「一戸当たりの平均専用床面積」「平均家賃(円/戸)」が比較的大きな値で正に寄与し、「継続利用に修繕が必要な棟数」「準耐火住宅戸数」「世帯の平均居住年数」が比較的大きな値で負に寄与していることから、主成分2は「居住水準」の度合いを表す軸と考えられる。

主成分3:「木造住宅戸数」「継続利用に修繕が必要な棟数」が比較的大きな値で正に寄与していることから、主成分3は「不良住宅」の度合いを表す軸と考えられる。

以上の「高経年建物居住の単身・高齢世帯」「居住水準」「不良住宅」は、公営・改良住宅を考察する上で主要な指標と考えられる。

3. 2 類型特性

上記の3主成分を用いて類型化分析を行った結果を表6に示す。クラスター分析はユークリッド距離でウォード法を用いて行った。ユークリッド距離14.67にて6種の類型が得られたが、類型4及び類型6はサンプル数が少なく相対的にサンプルプロットのばらつきが大きかったことから、類型特性の考察は、類型1・2・3・5を対象とした。また、本稿では研究目的から選定したアンケート項目と、公営・改良住宅整備の目的・経緯の観点から公営住宅と改良住宅を一体として分析しているが、類型化の結果においても改良住宅を含む団地によって類型が形成されることはなかった^{注12)}。類型ごとのサンプルプロット図を図1と図2に示す。

図1をみると主成分1(高経年建物居住の単身・高齢世帯の度合い)では、類型5がプラスに布置されるのに対して類型2及び3はマイナスの傾向にあり、類型1は平均的位置づけとなっている。主成分2(居住水準の度合い)では類型2・5がプラスの傾向に布置されるのに対し類型1はマイナスに、類型3は平均的位置にある。

図2をみると、主成分2は上記した通りである。主成分3(不良住宅の度合い)は類型2がプラスに、類型3及び5がマイナスの傾向に、類型1が平均的位置に布置される。

以上から、類型1は「居住水準」の度合いが低く、「高経年建物居住の単身・高齢世帯」「不良住宅」の度合いが平均的という特性をもつ類型である。類型2は、「居住水準」「不良住宅」の度合いが高く、「高経年建物居住の単身・高齢世帯」の度合いが低いとい

表4 固有値と寄与率

主成分No.	固有値	寄与率	累積寄与率
主成分No.1	4.992435	35.66%	35.66%
主成分No.2	2.938687	20.99%	56.65%
主成分No.3	1.550307	11.07%	67.72%

表5 主成分負荷量

主成分負荷量	主成分No.1	主成分No.2	主成分No.3
空住宅戸数	0.689642516	-0.262566553	0.324544726
昭和54年以前に建設された住宅戸数	0.804022405	-0.195295988	-0.164731805
木造住宅戸数	0.240214597	-0.379896663	0.759457579
準耐火住宅戸数	0.183792532	-0.624217217	-0.045595272
耐火住宅戸数	0.845640223	0.475876264	-0.093148135
継続利用に修繕が必要な棟数	0.247506122	-0.643507787	0.592985196
一戸当たりの平均専用床面積	-0.301461003	0.685101342	0.379605357
平均家賃(円/戸)	-0.109468321	0.797196315	0.380218413
特目住宅戸数	0.09436051	0.242531769	0.244417709
65才以上の世帯主	0.903357635	0.205177081	-0.090989989
世帯の平均居住年数	0.092783787	-0.554373436	-0.320069336
世帯人数が1人の世帯数	0.942975477	0.032234936	0.026529691
滞納あり戸数	0.571076091	0.233599427	-0.130614526
収入分位10%以下の世帯数	0.92236994	0.297209429	-0.042238722

表6 類型代表点の位置

類型No.	サンプル数	主成分No.1	主成分No.2	主成分No.3
類型1	25	-0.198165411	-2.775751906	-0.251418068
類型2	54	-1.418785886	1.418124986	0.697105075
類型3	63	-0.897514396	-0.431863598	-0.427591962
類型4	10	6.980667002	0.970325241	-0.629056745
類型5	35	1.78199622	0.485769743	-0.344416251
類型6	1	7.663414034	-7.629116617	13.10617455

図1 サンプルプロット図

主成分2「居住水準」-主成分1「高経年建物居住の単身・高齢世帯」

図2 サンプルプロット図

主成分3「不良住宅」-主成分2「居住水準」

う特性をもつ類型である。類型3は、「高経年建物居住の単身・高齢世帯」、「居住水準」、「不良住宅」の度合いのいずれも低いという特性をもつ類型である。類型5は、「高経年建物居住の単身・高齢世帯」、「居住水準」の度合いが高く、「不良住宅」の度合いが低いという特性をもつ類型である。

本章では以上のように公営・改良住宅の傾向として、建物及び居住者に関する量的項目から得られる類型特性を把握した。

4. 発生している問題とその対応状況に関する類型特性

本章では前章で把握した類型特性に加え、記述式及び選択式アンケートを用いた設問群「団地で発生している問題（設問3-1）」、「団地で発生している問題とそれに対する対応の内容（設問3-2）」、「問題を解決・解消するための自治体施策の有効性（設問3-3）」、「団地のコミュニティ活力維持の活動主体の有無とその活動内容（設問3-4）」の類型内の分布を分析し、公営・改良住宅の量的要因によって発生すると推測される問題とその対応内容の傾向を把握する。

4.1 類型ごとに発生している問題

選択式で行った「団地で発生している問題（設問3-1）」の分析結果を図3、図4、図5に示し以下に傾向を記述する。

図3はアンケートに用いた項目と単純集計の結果である。各問題の発生団地数の累計（519団地）に対して「住宅が高齢居住者の生活に適していない」と回答した団地数の割合は約14.6%、「若年世帯や子育て世帯の流入が少ない」（約10.2%）、「団地居住者の年齢構成が偏っている」（約10.0%）、「空室発生が少なく、居住者の入替わりが少ない」（約9.2%）となっておりこれらの問題が発生している団地数が高い傾向にある。また、問題グループ別では「高齢者の生活環境」を構成する問題相互に格差が強い傾向を示すのに対し、「コミュニティ」及び「居住者の流動性」は問題相互に格差のない回答構成の傾向を示す。

この結果を4つの類型別に問題グループごとの平均指摘問題数を図4に示し、問題項目ごとの類型内の平均指摘団地数を図5に示す。図4によれば類型1では「1団地当りのコミュニティに関する問題点」の平均指摘問題数は1.6と最も高く、次いで同高齢者の生活環境が1.5、同居住者の流動性及び生活環境がそれぞれ0.8となっている。この実態に対して図5に示す4つの問題項目ごとの類型内の平均指摘団地数は、①「コミュニティに関する問題グループ」で

図3 「発生している問題」に係る問題項目と回答結果

図4 問題グループごとの平均指摘問題数

図5 問題項目ごとの類型内の平均指摘団地数

は、「団地居住者の年齢構成が偏っている」、「若年世帯や子育て世帯の流入が少ない」がそれぞれ0.8、②「高齢者の生活環境に関する問題グループ」では、「住宅が高齢者の生活に適していない」が0.7、④「居住者の流動性に関するグループ」では「空室発生が少なく、居住者の入替わりが少ない」が0.5となり、それぞれの問題グループごとの主要な課題となっている。これに対し③「生活環境に関する問題グループ」では、それを構成する「交通利便性が悪い」他4項目の平均指摘団地数は4類型の中で最も高い特徴をもつ。

同様に図4に示す類型2では、いずれの問題グループごとの平均指摘問題数は0.6以下にあり、団地の居住環境は他類型に比較し相対的に高いものと考えられる。この実態に対して図5に示す4つの問題項目ごとの類型内の平均指摘団地数をみると、④「居住者の流動性に関するグループ」のうち「入居希望者からの応募倍率が極めて高い」が0.2と4類型の中で最も高い特性をもつ。

図4に示す類型3では、コミュニティ及び高齢者の生活環境に関する問題グループごとの平均指摘問題数はともに1.0程度である。次いで団地の流動性が0.6、生活環境が0.2となり、前二者を中心とした問題が多い。この実態に対して図5に示す4つの問題項目ごとの類型内の平均指摘団地数では②「高齢者の生活環境に関する問題グループ」のうち「住宅が高齢居住者の生活に適していない」が0.7と類型1に次ぐ問題点となっていること。また、①「コミュニティに関する問題グループ」ではそれを構成する問題点にそれぞれ0.2から0.3の平均指摘団地数にあるが、類型1及び5に次ぐ度合いにあることなど相対的に団地の居住環境としての問題性は低い。

図4に示す類型5では、コミュニティに関しての問題グループごとの平均指摘問題数は1.7、次いで高齢者の生活環境が1.2、団地の流動性が0.8、生活環境が0.4となっている。前三者は他3つの類型の中で最も高い平均指摘問題数となっている。この実態に対して図5に示す4つの問題項目ごとの類型内の平均指摘団地数では、①「コミュニティに関する問題グループ」のうち「居住者の中にリーダー的役割を担う人材がいらない」が0.3、「自治会活動やコミュ

ニティ活動があまり活発ではない」、「相当数の居住者がゴミ出し等の生活ルールは守らない」、「居住者による自主的な団地内清掃等の活動が行われてない」など居住者のモラル、ルールなどに係るものが0.2前後に、また、②「高齢者の生活環境に関する問題グループ」の中の「高齢居住者に引きこもりや孤立が発生している」、「居住者やNPO等による高齢居住者に対する見守りが行われてない」など福祉的領域に係るものが0.2から0.3に位置づけられる。しかも、これらの問題性は問題グループ内の問題点ごとの指摘平均団地数では他類型に比較し最も高い特徴をもつ。

以上から類型内に発生している問題について下記の傾向を把握した。問題グループごとの平均指摘問題数は、一団地当りのコミュニティに関する問題点が最も高く、次いで同高齢者の生活環境、団地の流動性の順となっている。この3つの順位はいずれの類型も同じ傾向をもつこと。類型1が他類型と比較し生活環境に問題性の強い類型であり、それには特に③「生活環境に関する問題グループ」の諸項目の問題が多いことが起因していると考えられること。類型2での入居希望者からの応募倍率が極めて高いこと。類型5での①「コミュニティに関する問題グループ」の諸項目に係る居住者のモラル、ルール、福祉的領域に係る問題など、量的指標によって形成された類型ごとに特有な問題が発生していること。

図6 問題項目グループごとの平均対応内容数

図7 問題項目ごとの類型内の対応あり平均団地数

表7 制度上の制約の有無

	全体	類型1	類型2	類型3	類型4	類型5
類型内で制約があると回答した団地割合	70.90%	76.00%	67.27%	68.25%	80.00%	74.29%

※全体は主成分対象外も含んだ全サンプルに対する割合

表8 コミュニティ活力維持の活動主体の有無

	全体	類型1	類型2	類型3	類型4	類型5
類型内の活動ありと回答した団地割合	8.68%	12.00%	9.09%	15.87%	50.00%	28.57%

※全体は主成分対象外も含んだ全サンプルに対する割合

4.2 類型ごとの問題対応…設問3-2、3-3、3-4

次に、高齢時代に対応した適切なコミュニティバランスを確保する仕組みを検討する基本的素材として問題に対する対応の有無と対応を行う上での制度上の制約の有無を類型ごとに把握する。「設問3-1において○印を付した問題を解決・解消するために貴自治体ではどのような対応を実施していますか。あるいは実施する予定ですか。その内容について記入してください。（設問3-2）」とする設問について問題項目グループごとの平均対応内容数を図6に。問題項目ごとの類型内対応あり平均団地数を図7に示す。また、「問題を解決・解消するための自治体施策の有効性（設問3-3）」において「制約あり」と回答した類型内の団地割合を類型ごとに示したものが表7である。さらに、「問題を解決し、団地のコミュニティの活力を維持するために、団地内外居住者の方々の活動や、NPO法人等を組織化し、活動しているケースはありますか。（設問3-4）」において「活動有り」と回答した類型内の団地割合を示したものが表8である。以下に分析結果を記述する。

図6に示す類型1での問題項目グループごとの平均対応内容数は、一団地当りのコミュニティに関する問題点への対応が1.5、次いで、高齢者の生活環境及び団地の流動性が1.0程度、生活環境が0.5となっている。これを先の問題グループごとの平均指摘問題数（図4）の特性と比較すると高齢者の生活環境及び生活環境の領域において平均対応内容数は減少している。この要因として図7の①「高齢者の生活環境に関する問題グループ」での「高齢居住者に引きこもりや孤立が発生している」、「屋外環境や福祉施設等の整備状況が高齢居住者の生活に適していない」。また、③「生活環境に関するグループ」では「屋外環境や福祉施設、学校等の整備状況が子育てに適していない」などの問題項目ごとの類型内対応あり平均団地数が0.0～0.05と低く十分な対応がなされていないことに起因していると考えられる。

同様に図6に示す類型2はいずれの問題項目グループごとの平均対応内容数は0.5未満である。これを図4の特性と比較するとその対応への特徴的動向は示されていない。

図6に示す類型3では問題項目グループごとの平均対応内容数は高齢者の生活環境、コミュニティ、団地の流動性が0.6前後にある。これを図4の特性と比較すると、コミュニティ及び高齢者の生活環境の平均対応内容数（0.6前後）は減少している。これは①「コミュニティに関する問題グループ」のうち「団地居住者の年齢構成が偏っている」、「若年世帯や子育て世帯の流入が少ない」こと。また、②「高齢者の生活環境に関する問題グループ」のうち「高齢居住者の引きこもりや孤立が発生している」、「屋外環境や福祉施設等の整備状況が高齢居住者の生活に適していない」などの問題項目ごとの類型内対応あり平均団地数が低いためと考えられる。

図6に示す類型5では問題項目グループごとの平均内容数はコミュニティが1.5、高齢者の生活環境及び団地の流動性がともに0.7となっている。これを図4の特性と比較すると特に高齢者の生活環境や生活環境の領域において平均対応内容数は減少している。この要因として図7の②「高齢者の生活環境に関する問題グループ」の領域では、「高齢居住者に引きこもりや孤立が発生している」、「居住者やNPO等による高齢居住者に対する見守りが行われてない」が、③「生活環境に関する問題グループ」の領域では「地域の防犯

性が低い」、「屋外環境や福祉施設、学校等の整備状況が子育てに適していない」などの問題項目ごとの対応あり平均団地数が低いためと考えられる。

以上のことから類型ごとの問題対応（図6、図7）について下記の傾向を把握した。相対的に各類型とも一団地当りの高齢者の生活環境に関する平均対応内容数は低く、この面での対応が十分ではないこと。この要因として、類型1及び5の同問題に対して対応あり平均団地数が少ないこと。その問題の内容は図7の②「高齢者の生活環境に関する問題グループ」に示すように「高齢居住者に引きこもりや孤立が発生している」、「居住者やNPO等による高齢居住者に対する見守りが行われてない」など福祉的対応の必要性が高いものが主体であること。また③「生活環境に関する問題グループ」に関する問題項目ごとの類型内の平均指摘団地数（図5）では他類型に比較し相対的に対応あり団地数は低い。この背景として、団地が対応の方向性を示すことが難しい「交通の利便性」など団地のおかれている立地環境そのものにあること。

次に問3-4の設問に対して、「十分と考える」と答えた自治体数はアンケート回答全自治体数中97団地、「十分とはいえない。不十分である。」とした自治体数160、「不明」は204となった。また、「上記で『十分とはいえない。不十分である。』とした自治体ではどのような制約が存在するのか」との設問に対して92の団地から具体的な制約が示された、提示された中で最も多かったものは「建て替え、改善・改修に要する事業費の予算化」。次いで「入居者資格」、「住宅施策と福祉施策の有機的連携」などが指摘された。このような動向を類型別に示したものが表7である。全体で70.9%の団地が制約ありとしているが類型4では80%、類型1では76%、類型5で74.2%と、この3つの類型が全体の比率を上回っている。これは居住水準の向上や高経年建物に居住している単身・高齢世帯の増加傾向とそれらの対応がかかる実態を示す背景にあると考えられる。

更に問3-4の設問に対して活動主体が「ある」と答えた団地はアンケート回答全自治体数中40。一方、「なし」としたものは421であり、その組織化率は8.7%に止まっている。なお、「ある」とした活動主体の多くは、「団地居住者を主体とした組織」－33団地、82.4%－であり、自治会活動を中心としている。これに対し、「外部組織による活動」を組織化している団地は7団地（17.6%）となっている。このような動向を類型別に示したものが表8である。類型4では50%が。類型5では約28.6%が、類型3では約15.9%がコミュニティ活力維持の活動主体を有している。これら類型は前掲図4に示した特にコミュニティ及び高齢者の生活環境に関する問題が強く指摘される傾向にあり、この対応方向の具体的手段として組織化されたものと考えられる。

5. まとめ

本稿はこれまで主に個別的、現象的に指摘されてきた公営住宅・改良住宅の現状や問題とその対応について広範なアンケート調査を行い、現状の問題点を把握する上で主な要因と実態に関する類型特性を考察したものである。成果を下記にまとめる。

①公営・改良住宅の建物と居住者に関わるアンケート調査結果を分析し、類型特性を把握する上で主となる指標として「高経年建物居住の単身・高齢世帯」、「居住水準」、「不良住宅」を把握した。

②上記3指標によって公営・改良住宅を類型化し4類型を得た。

- ・類型1:「居住水準」の度合いが低く、「高経年建物居住の単身・高齢世帯」、「不良住宅」の度合いが平均的特性をもつ類型。
- ・類型2:「居住水準」、「不良住宅」の度合いが高く、「高経年建物居住の単身・高齢世帯」の度合いが低い特性をもつ類型。
- ・類型3:3つの指標いずれもが低い特性をもつ類型。
- ・類型5:「高経年建物居住の単身・高齢世帯」、「居住水準」の度合いが高く、「不良住宅」の度合いが低い特性をもつ類型。

③量的項目による類型ごとに、発生している問題、問題の発生要因及び対応内容、施策・対応の有効性の認識、コミュニティ活動主体の有無とその活動を分析した。類型1の数量的特性をもつ公営・改良住宅は他3類型に比較し、建物及び居住者双方において問題と対応の多様さと度合いが高く、その改善に対する制度上の制約も多い。また、高齢者の生活環境を主に生活環境に対する問題への対応が弱い、これには「交通利便性が悪い」などの団地の置かれている外的環境条件を含んだ問題が関連していると考えられる。類型2は、4類型の中で相対的に問題の多様さと各項目に対する度合いは低い。この事を反映して制度上の制約やコミュニティ活力維持の活動主体の組織化率は最も低いものとなっている。又、問題に対する対応も特徴的動向はみられない。類型3は、類型1と傾向が類似しており問題と対応の多様さと度合いが高いが、生活環境に関する問題の多様さと度合いは比較的低い。対応としてはコミュニティに関する問題への対応がやや弱い。類型5は、コミュニティに関する問題の多様さと度合いが高く、対応としてコミュニティ活力維持の活動主体の組織化率が他類型に対し最も高くなっている。しかし建物として高齢者の生活環境に対する問題の対応が十分とは言えない。

本稿では、以上のように公営・改良住宅の建物及び居住者に関する指標から形成された類型ごとに発生している問題とその対応状況を分析し、公営住宅・改良住宅の類型特性・計画課題を把握した。これらは行政が改善案を策定する際の基礎的資料として利用が期待される。また、量的項目から発生する可能性のある問題の推測など、計画時の基礎的資料としての利用も可能となった。一方で、公営・改良住宅それぞれの特性に関する詳細な考察については、本稿で用いている指標に、「住環境整備事業実施地区」の計画課題の特性把握を規定する要因と考えられる地域特性（地域圏域における大都市圏と地方圏の区分、中心市街地内立地と郊外立地、都市立地と町村立地など）等の詳細な指標を加えより小さな枠組みで分析を行う必要があると考えられるため、この点を今後の研究課題とする。今後は、公営・改良住宅の計画課題把握の視点の一つと考えられる立地地域特性などについて解析を深めるとともに、地域ごとに実証的研究を重ね、より実践的な集合住宅の集住体における環境整備の指針を提示する予定である。

謝辞

本論の調査は国土交通省からの委託研究「住環境整備事業実施地区におけるコミュニティ活力維持向上方策検討調査」として行ったものであり、成果活用にご承諾を頂きました。記して深謝を表する。

注

注1)「公共賃貸住宅団地における高齢時代に対応した適切なコミュニティバランスの確保等について」（国土交通省住環境整備室：平成19年度全

国住環境整備事業推進協議会資料）において、10の施策が示されている。

注2)住環境整備事業実施地区の平均建設戸数は約100戸であり、一団としての戸数が、この倍の200戸以上の公営・改良住宅を「大規模な住宅団地」と位置づけ、これを研究対象とした。

注3)本稿の基礎となった「アンケート調査」における設問項目の中で事業種別（公営住宅法、住宅地区改良法の別）とそれぞれの棟数、戸数を記入することになっている。しかし、愛知県内都市の2つの団地において市の担当課から確認不能との回答を得たため「不明」とした。

注4)公営住宅と改良住宅を合算しているものが12棟あるため総棟数は8,305棟+1,379棟+2,006棟+12棟-12棟=11,690棟となる。

注5)棟数で79.5%、戸数で84.1%は、表1の中の公営住宅棟数、戸数に公営・改良住宅混合のうち公営住宅分それぞれ(988棟、18,133戸)を加え、合計数で除した割合。

注6)「居室及び床面積」における居室とは「居間、台所、寝室」とした。

注7)「一ヶ月家賃」家賃の減免措置を受けている世帯については減免後の家賃で戸数を記入してもらった。

注8)「建物の状態」は担当者の目視による判断で評価した。

注9)昭和45年度の公営住宅事業等補助要領の第十八に基づき、公営住宅建設事業のうち特別の取り扱いをする公営住宅をいう。母子世帯向公営住宅、老人世帯向公営住宅、炭鉱離職者向公営住宅、特別低家賃公営住宅、引揚者公営住宅、心身障害者向公営住宅、農山漁村向公営住宅、集落再編成向公営住宅を「特定目的公営住宅」といい、住宅困窮度が特に高い者に対する社会福祉を増進することを目的とするものである。原則として一般の公営住宅の中で上記の特定の目的のために一定の枠を設けて、募集及び入居の取扱いを行う入居制度をいう。

注10)総務省が実施した全国貯蓄動向調査の結果に基づいて、全世帯を収入順位に並べ、各世帯が下から何%の範囲に位置しているかを示した数値をいう。

注11)分析方法の選定においては、量的項目と質的項目を一つの多変量解析として取り扱う数量化Ⅲ類も試行したが、質的項目を数量化軸として数量化することが困難だったため量的把握の主成分分析に基づき類型化を行い、類型毎の質的項目の集計を行う。という手順により傾向を把握する方法を選択した。この選択により量的項目と質的項目の関係性を統計学的に明示することは出来ていないが、類型ごとの質的項目の差異の大ききから量的項目により質的項目が生じていると解釈した。

注12)類型化分析の対象となった改良住宅を含む団地の13.33%が類型1、22.22%が類型2、31.11%が類型3、6.67%が類型4、24.44%が類型5、2.22%が類型6に分布していた。また、改良住宅を含む団地の類型内の割合は、類型1が24.00%、類型2が18.52%、類型3が22.22%、類型4が30.00%、類型5が31.43%、類型6が100%（類型6はサンプル数が1）であった。

参考文献

- 1) 小野寺一成：住み手参加型改良住宅と従来型改良住宅におけるコミュニティの特性に関する研究—北九州市北方地区において建設された改良住宅の住まい方比較—, 日本都市計画学会都市計画論文集, No. 38-3, pp. 253-258, 2003. 10
- 2) 小野寺一成：住民参加型方式による団地統廃合を含む公営住宅の建替えに関する考察—北九州市I地区で行われた建替え事業を事例として—, 日本都市計画学会都市計画論文集, No. 43-2, pp. 65-72, 2006. 10
- 3) 小野寺一成, 安部聡子：団地統廃合を含む公営住宅再生マスタープランにおける住民参加の取り組みに関する研究—北九州市同和向け市営住宅活用計画策定及び建替え事業を事例として—, 日本建築学会住宅系研究報告会論文集, 第1号, pp. 93-102, 2006. 12
- 4) 小野寺一成, 安部聡子：住民参加方式による多数団地統廃合を伴う公営住宅建替えの取り組みに関する考察—北九州市における3つの公営住宅建替え事業を通して—, 日本建築学会住宅系研究報告会論文集, 第2号, pp. 205-213, 2007. 12
- 5) 稲葉佳子他5名：公営住宅および都市再生機構の賃貸住宅における外国人居住に関する研究, —外国人居住への取組みが行われる10団地を対象—日本建築学会計画系論文集 VOL75 N0656, pp. 2397-2406, 2010. 10
- 6) 稲葉佳子：公営住宅における外国人居住の実態に関する研究, 日本都市計画学会都市計画論文集, No. 43-1, pp. 66-72, 2008. 4
- 7) 都筑くるみ：エスニック・コミュニティの形成と共生—豊田市H団地の近年の展開から—, 日本都市社会学会年報, 16号, pp. 89~102, 1998
- 8) 谷武, 三宅醇：公営住宅居住者の相互扶助活動及び清掃活動に対する意

- 識の研究, 第 37 回日本都市計画学会学術研究論文集, pp. 367-372, 2002. 10
- 9) 長谷川雅浩, 花岡佳秀, 黒沢和孝: 北海道の公営住宅における高齢者
居住支援施策に関する調査研究日本建築学会計画系論文集, VOL. 76
NO. 659, pp. 131-138, 2011. 1
- 10) 佐藤由美: 人口減少が進む公営住宅地区の居住者やコミュニティの変化
ーニュータウンの公営住宅居住者の居住実態, 日本都市計画学会都市計画
論文集, No. 44-3, pp. 709-714, 2009. 10
- 11) 小山雄資, 吉田友彦: 転居の可能性からみた廃止・削減を伴う公営住宅
の再編に関する研究ー香川県営住宅を事例としてー, 日本都市計画学会都
市計画論文集 No. 42-3, pp. 211-216, 2007. 10
- 12) 山田悟史, 三沢浩二, 大内宏友: Study of Environmental Recognition
of Super High-rise Housing Residents, Journal of Asian Architecture
and Building Engineering, Vol. 4, No. 2, pp. 407-413, 2005. 11
- 13) 山田悟史, 大内宏友: 超高層住宅の集住体における居住者の環
境認知に関する研究, 日本建築学会計画系論文集, VOL. 73NO. 630,
pp. 1749-1757, 2008. 8
- 14) 和歌山県御坊市: 御坊市都市構造の変容における公営(改良を含む)住
宅の問題点と今後の課題, 1997
- 15) 和歌山県御坊市: 御坊市島団地改善事業に関する意識調査報告書 2001

(2012年1月10日原稿受理, 2012年7月17日採用決定)