公団賃貸住宅団地における居住者の団地更新意向の類型化と その特性に関する研究

TPOLOGY OF RESIDENTS' DEMANDS FOR RENEWAL PROGRAM OF HOUSING ESTATES, BUILT BY JAPAN HOUSING CORPORATION

瀬戸口 剛*, 佐藤 滋**

Tsuyoshi SETOGUCHI and Shigeru SATOH

The purpose of this paper is to classify residents' demands for the renewal program of housing estates, built by Japan Housing Corporation in the late 1950s. The study showed that residents' demands for renewal program are classified into five groups, 1) rebuilding all of dwelling units of the housing estate, 2) rebuilding the housing estate in several stages, 3) something to be renewal in the dwelling units, 4) enlargement of the dwelling units, 5) repairing the dwelling units only. And analyzed the characteristics of these five groups. We pointed out the relation of these characteristics to residents' lifestyle and their income.

Keywords : *public housing estate, Japan Housing Corporation, rebuilding, renewal program, residents' housing demands*

公的賃貸住宅団地, 日本住宅公団, 建替, 更新計画, 居住者要求

1. 研究の目的と意義

高度成長期に建設された住宅・都市整備公団（以下、公団）賃貸住宅団地は、物理的な老朽化にともない団地の建替事業が行われつつある。しかし、現在進められている建替事業は、必ずしも居住者の意向が反映されて行われているとは言いがたく、居住者の住要求に応じた公団賃貸住宅団地の更新¹⁾計画づくりが模索されている。本論は、建替対象となり得る大規模郊外型の公団賃貸住宅団地を対象に、団地の更新計画を策定するにあたって、その前提となる居住者の更新に対する意向の実態を、更新計画の初期段階において把握するものである。具体的には、居住者の多様化している居住者の団地更新に対する意向を類型化して把握すること、居住者の属性と類型化された意向との関連、および、具体的な要求内容を明確にすることを目的とする。

1). 公共²⁾賃貸住宅団地の更新計画づくりの3つの視点

団地の更新はすでに居住者がいることが、新規の団地建設と異なるため、団地更新の計画論は居住者に焦点をあてて導き出そうとするものが多い³⁾。公共賃貸住宅団地の更新を考えるにあたって、以下の3つの視点が挙げ

られる。①居住者の生活実態の把握から団地の更新において空間計画への活用を目的としたもの⁴⁾。②居住者の様々な住環境改善意向から更新計画の条件を導きだそうとするもの⁵⁾。③更新計画づくりの前提として団地の敷地内にとどまらず、団地と周辺地域との関連を求めたもの⁶⁾である。本論は公団賃貸住宅の居住者の住環境改善に対する意向をとらえるものとして、②の視点に立っている。

2) 多様化する公共賃貸住宅居住者の住環境改善要求

団地が老朽化し、更新時期を迎えつつある公共賃貸住宅団地では、団地の成熟化にともなって居住者が多様化する実態が明らかにされている。既往の研究でも、公営、公団、公社賃貸住宅団地の居住者が多様化している実態を報告したもの⁷⁾、また、収入階層に着目し、低所得世帯が公営賃貸住宅団地に集積しつつあること⁸⁾や、高所得世帯が団地コミュニティを維持する役割を担っていること⁹⁾などが論じられている。居住者の団地更新に対する意向をとらえるには、まず様々な居住者の実態をとらえ、居住者像と団地の更新に対する意向との関連をみる必要がある。

* 北海道大学工学部建築工学科 助手・工修

** 早稲田大学理工学部建築学科 教授・工博

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

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

3) 居住者の更新に対する意向を把握する枠組み

居住者が更新に対する意向を判断する材料として、おもに2つが挙げられる。一つは、建替事業において公団が提示する建替後の住戸の広さや家賃など（外的要因）で、もう一つは、現在の住戸の広さの評価や、現在または将来の世帯の状況から導き出される住要求（内的要因）に応じて、求められる更新内容である。基本的には2つの判断材料を比較検討して、更新に対する意向がしだいに固まるべきである。しかし、従来行われている公団の建替事業は、公団の提示する内容（外的要因）に対し、居住者が意向を合わせるかたちで進められている場合がある¹⁰⁾。居住者は内的要因としての住要求を更新計画に反映する機会を失っているのが現状であろう。

そこでまず、内的要因である居住世帯の状況から導き出される住要求から、求められる更新内容を把握する必要がある。それと、外的要因としての公団の建替事業に対する反応から、居住者の意向を類型化し、更新計画づくりの前提条件とすることが重要になる¹¹⁾。ここで、居住者の求める更新内容は時間とともに変化するため、団地の更新計画が進んだ段階よりも初期段階でこそ、居住者の住要求に率直な更新内容を的確に把握できると考える。団地の建替について、公団と居住者が具体的な交渉に入っていない初期段階では、他の同様な団地で進められている建替事業例が外的要因となり、これと居住者の内的要因である住要求を比較検討して、更新に対する意向が形成され则认为¹²⁾。

4) 更新に対する意向の把握方法

多様化した居住者の更新に対する意向を把握するには、外的要因による建替に「賛成」または「反対」の二者択一の方法では把握しきれない。団地の建替に「賛成」であっても具体的に求める内容が異なり、逆に「反対」であっても老朽化した住戸に何らかの改善を求めていると考えられるからである。建替の賛否だけでなく居住者の内的要因から、求める更新の内容を詳細に把握する必要がある。それを導き出す考え方として、団地建替の賛否だけでなく希望する更新の方法も把握した。具体的には、居住者の求める団地更新の方法を建替のみでなく、段階的な建替、増築、修繕といった、いくつかのレベルを設定して居住者の意向を把握している。そこで類型化を行い、居住者属性と類型との関係や、類型ごとに具体的に求める更新内容を明らかにしている。

筆者らは既往研究において、老朽化した公団賃貸住宅団地の居住者には、更新に対する多様な意向があることを明らかにしている⁵⁾。本論は既往研究の延長として、居住者の更新に対する意向を詳細に考察するとともに、具体的に希望する更新内容にまで踏み込んでおり、研究目的として意味のあるものとする。

この調査分析結果は、類型ごとに団地の更新方法を具

体的に策定することを可能にし、団地全体の更新計画づくりの計画条件となり得ると考える。

2. 多摩平団地の概要と調査分析の方法

1) 対象団地の概要

調査の対象とする公団賃貸住宅団地は、次の3つの視点から導いた。1つ目は、昭和30年代に供給された大規模団地であり、住戸の狭小や老朽化の問題を抱えていること。2つ目に、建替が現実的な問題として居住者に認識されていること¹³⁾。3つ目に、各世帯が各々の状況にもとづいて、団地の更新に対して率直な意向が表明できるよう、団地の自治会などを中心とした更新に対する団地全体の意向が固まっていなかったことから、住宅・都市整備公団（建設時は日本住宅公団）東京支社管轄の多摩平団地（東京都日野市）を調査対象とした（表一¹⁾）。大規模な団地でこそ、更新への多様な意向が把握できると考えた。

2) 調査方法

多摩平団地居住世帯に対して、団地自治会の協力により各世帯にアンケート調査を行い（調査票の配布、留置、回収方式）、1室住戸と施設付き住戸の732世帯を除く¹⁴⁾、2060世帯の悉皆調査で行った。団地自治会は団地の建替問題に対して中立の立場をとっており、アンケートは居住世帯の意向をそのまま反映するものである。調査は平成元年3月に行い、回収数は1264票、回収率は61.4%である。

ここで、世帯属性については、住戸の広さに関して、世帯人員、最低居住水準の達成¹⁵⁾、世帯のライフステージに関して、世帯の家族型¹⁶⁾、世帯主年齢、最低居住水準未滿になる時期¹⁷⁾、その他世帯年収、現住戸での居住年数、居住する住棟形式、をもとに分析をした。住環境に対する評価は26項目についてたずねたうち、更新に対する意向と関連の大きかった、住戸の広さに対する満足度¹⁸⁾、現行の家賃に対する満足度を用いている。具体的な更新内容については、更新を希望する時期、更新後の住戸の広さと家賃の関係¹⁹⁾、住替の意向、団地更新に合わせた分譲住宅の希望²⁰⁾、をもとに分析した。

3. 団地の更新に対する居住者の意向の類型化

団地更新の計画条件となり得るために居住世帯の意向をとらえるには、建替に「賛成」または「反対」といった二者択一の項目だけでなく、住棟の建替から住戸の増築、修

表一 多摩平団地概要

所在地	東京都日野市 多摩平
建設年度	昭和33年10月 ～35年 9月
住戸総数	2,792戸
1室	696戸
2室	556戸
3室	1,430戸
4室	74戸
施設付き	36戸

繕を含めた、希望する具体的な更新の方法についても把握する必要がある。設問項目はつぎのとおりに設定した。

外的要因としての建替に対する賛否については、多摩平団地の「建替に賛成」「建替に反対」「どちらかに判断しかねている」(以下、「判断しかねる」)の3つの選択肢を設定した。前述したように、多摩平団地は具体的な更新計画ができておらず、本調査により各世帯の率直な意向を反映するために、建替について「判断しかねる」とする選択肢を用意した。

居住者の内的要因としての希望する更新の方法については、以下のように世帯の意向を把握した。「外部環境も含めて団地のすべてを建替るべき(以下、全部建替)」「外部環境をなるべく残して住棟のみを建替るべき(以下、住棟建替)」「団地の住棟を段階的に建替るべき(以下、段階的建替)」「団地の更新は増築や改築で行うべき(以下、増改築)」「修繕のみで十分(以下、修繕のみ)」²¹⁾の、計5つの団地の更新方法に対する希望を把握した。

団地の建替に対する賛否(3分類)と、団地の更新方法(5分類)への反応から数量化Ⅲ類を用いて、団地の更新に対する意向の類型化を行っている²²⁾。数量化Ⅲ類による分析では第1軸、第2軸ともに高い固有値が得られ、有意であることを示している。図-1はカテゴリーデータによる散布図で、第1軸は、「建替に賛成」が正の方向、「建替に反対」が負の方向にあることから、建替の賛否を示している。第2軸は、「全部建替」と「住棟建替」「増改築」「修繕のみ」、「段階的建替」が分かれていることから、団地の更新方法の違いを示している。「全部建替」は団地全体の更新に、「住棟建替」や「増改築」「修繕のみ」は住戸の更新に、「段階的建替」は住戸の更新を時間をかけて行うことに、それぞれ特徴がある。これをサンプルデータにより、建替に対する賛否や更新方法への反応パターンをみると、図-2で分類したよう

に以下の5つのグループに分けられる。

① 「建替に賛成」で、かつ更新方法は「全部建替」や「住棟建替」を選択する世帯。団地全体の一括的な建替を希望しているグループ。

② 「建替に賛成」ではあるが、更新の方法として「段階的建替」を望んでいる世帯。または、建替には「判断しかねる」を一応選択し、「全部建替」や「住棟建替」の更新方法を希望する世帯が該当する。団地の建替を望みつつも「段階的建替」などの更新方法を求めているグループ。

③ 建替には「判断しかねる」と意向が流動的で、更新の方法に対しても、「段階的建替」「増改築」「修繕のみ」を選択する世帯。または、「建替に反対」を一応選択するが、更新方法として「段階的建替」を選択する世帯が該当する。団地の建替に対する賛否があまり明確ではないが、何らかの居住状況の改善を求めているグループ。

④ 団地の「建替に反対」の世帯。住戸の「増改築」による更新を求める世帯と、住戸の「修繕のみ」しか求めめない世帯に分かれる。

⑤ 「建替に賛成」でありながらも、希望する更新方法は「増改築」や「修繕のみ」で十分としたり、「建替に反対」であるのに「全部建替」や「住棟建替」を選択する世帯。矛盾する選択肢を同時に回答しているグループ。

以上から⑤のグループは分析の対象から除き、4つの有意なグループを抽出することができた。ここで、④のグループには、団地の建替に反対でありながらも、増改築を求める世帯と、住戸の修繕しか求めない世帯が含まれている。増改築と修繕のみでは、団地の更新方法として大きな違いがあり、団地の建替には反対ではあっても住戸の増築を求める居住者像を把握するという本論の主旨から、④のグループをさらに増改築の希望の有無によって2つに分けて類型化を行った。その結果、団地の更新に対する意向を以下の5つに分類した(表-2)。

固有値 第1軸 0.78536 第2軸 0.58116
 <建替の賛否>
 賛:「建替に賛成」 不:「判断しかねる」 反:「建替に反対」
 <更新の方法>
 建:「全部建替」 住:「住棟建替」 段:「段階的建替」
 増:「増改築」 修:「修繕のみ」

図-1 建替の賛否と希望する更新方法
 (数量化Ⅲ類カテゴリーデータの散布図)

建替の賛否	更新方法	建替の賛否	更新方法	建替の賛否	更新方法
1.1 建替に賛成	全部建替	2.1 判断しかねる	全部建替	3.1 建替に反対	全部建替
1.2 "	住棟建替	2.2 "	住棟建替	3.2 "	住棟建替
1.3 "	段階的建替	2.3 "	段階的建替	3.3 "	段階的建替
1.4 "	増改築	2.4 "	増改築	3.4 "	増改築
1.5 "	修繕のみ	2.5 "	修繕のみ	3.5 "	修繕のみ

図-2 建替の賛否と希望する更新方法
 (数量化Ⅲ類、サンプルデータの散布図)

表—2 団地更新に対する意向の5つの類型

	＜建替希望＞世帯 114世帯9%			＜消極的更新希望＞世帯 133世帯11%			合計
	建替 賛成	判断 できない	建替 反対	建替 賛成	判断 できない	建替 反対	
全部建替	14	5	3			4	26
住棟建替	100	9%	34	3%	32	6	172
段階的建替	58	5%	82	242		21	403
増改築	23	23	133	11%		5	184
修繕のみ	9	37	332	26%		23	401
不明	4	14	25			35	78
合計	208	195	767	94			1264

＜段階的建替希望＞世帯
97世帯8%

＜修繕希望＞世帯
332世帯26%

＜居住状況改善希望＞世帯
384世帯30%

注) %は全世帯に対する割合

A ＜建替希望＞世帯：団地の建替を望み、団地すべての建替や住棟の建替を意向として持っている世帯。

B ＜段階的建替希望＞世帯：団地の建替を望む世帯ではあるが、段階的な建替を求めている世帯、あるいは建替の賛否ははっきりしないが、更新方法として団地すべての建替、住棟の建替を求めている世帯。

C ＜居住状況改善希望＞世帯：団地建替の賛否は確定しないが、段階的な建替や増改築、修繕などを望む世帯。あるいは建替には基本的に反対だが、段階的な建替を求めている世帯。団地の建替に対して決断はできないが何らかの居住状況の改善を求めている世帯。

D ＜消極的更新希望＞世帯：団地の建替には反対であるが、増改築により住戸の改善を求める世帯。

E ＜修繕希望＞世帯：団地の建替には反対で、住戸の修繕しか求めない世帯。

以上の5つの類型化によって、団地の建替に「賛成」であっても、更新の程度の差によって意向の違いを分類でき、逆に「反対」であっても何らかの更新を望んでいる世帯の意向が把握できる。

4. 世帯の属性と更新に対する5つの意向との関連

1) 住戸の広さと更新の意向

多摩平団地は狭い住戸が多く、世帯が更新を求める大きな要因にもなっている。世帯にとっての住戸の広さを測るには、住戸の広さと世帯人数、さらに両者を考えた居住水準が挙げられる。

住戸の広さをみると（図—3）、狭い住戸では＜建替希望＞＜段階的建替希望＞の割合が高く、2DKの住戸で最も高い。狭さを根本的に解消するために建替を求める世帯が多いと考えられる。3Kになると＜消極的更新希望＞の割合が高くなる。増改築でも住戸の狭さを解消できるためと考えられる。世帯人数（図—4）および最低居住水準の達成（図—5）をみると、＜建替希望＞や＜消極的更新希望＞は5～6人以上の多人数の世帯や、最低居住水準に満たない世帯に比較的多くみられる。両者は

図—3 住戸の広さべつにみた更新の意向

図—4 世帯人数べつにみた更新の意向

図—5 最低居住水準の達成べつにみた更新の意向

図—6 更新の意向5類型べつにみた住戸の広さの評価

現在の住戸の広さへの不満が90%以上にもなり（図—6）、住戸面積の狭さを解消を求めて住戸の建替や増改築を希望していると考えられる。

人数が3人以下の少ない世帯や、最低居住水準から6

畳以上の世帯は、〈修繕希望〉の割合が高い。〈修繕希望〉は現在の住戸面積に満足している世帯が40%あり、住戸面積を増やす必要がない世帯が多いと考えられる。

2) 世帯のライフステージと更新の意向

ライフステージが低い世帯に団地の更新を求める世帯が多い。〈建替希望〉〈段階的建替希望〉は、世帯の家族型で「若い世帯」や「成長世帯」に（図-7）、世帯主年齢で40歳代までに比較的割合が高い（図-8）。これらは今後子供が成長する時期にあり、住戸の改善を必要とする世帯でもある。両者を比べると〈段階的建替希望〉の方がライフステージが低いことがわかる。ここで最低居住水準未満になる時期をみると（図-9）、〈建替希望〉は9年以内に未満になる世帯が20%近くみられるが、〈段階的建替希望〉は10~12年後に水準未満になると予測される世帯が多い。ライフステージが低いために将来の居住水準も考える必要があり、長期的に更新を考えて〈段階的建替希望〉を選択する傾向にある。

〈消極的更新希望〉は「成長世帯」「成熟世帯」の家

図-7 家族型べつにみた更新の意向

図-8 世帯主年齢べつにみた更新の意向

族型、世帯主が30~40歳代の、ライフステージが中程度の世帯に比較的多くみられる。〈消極的更新希望〉は6年以内に最低居住水準未満になる世帯に比較的多くみられることから、子供が成長して住戸面積を必要としている世帯が多いと考えられる。

ライフステージの高い世帯では団地の更新に対して否定的になる。家族型で「成熟世帯」や「高齢世帯」、世帯主年齢で50歳以上になると〈修繕希望〉の世帯が多くを占めている。これらの世帯には子供が成長して近いうちに独立するか、すでに転出した世帯が多く、団地の更新を中長期的に考えたり、住戸面積を増やす必要性があまりないため、〈修繕希望〉を選択していると考えられる。

〈居住状況改善希望〉は「若い世帯」、20歳代のライフステージが非常に低い世帯で割合が高い。何らかの住戸の改善を求めるが、更新の方法が明確にならない世帯である。

3) 世帯年収と更新の意向

一般に団地の建替を行うと家賃が上がるため、建替を希望するには経済的負担を強いられる。世帯年収は団地の更新に対する意向を左右する大きな要因と考えられる。

〈修繕希望〉は所得が低い世帯に割合が高く、300万円未満の世帯の半数近くを占めている（図-10）。所得が低いことは団地の更新に否定的になる大きな要因とい

図-9 最低居住水準未満になる時期べつにみた更新の意向

図-10 世帯の所得べつにみた更新の意向

図-11 更新の意向5類型べつにみた家賃の評価

える。〈修繕希望〉は現行の家賃に対しても57%が不満側の評価を示しており、「大変不満」とする世帯は22%に及ぶ(図-11)。経済的な余裕がなく、団地の更新にともなう家賃の値上げには抵抗が大きいことが、〈修繕希望〉を選択する大きな要因と考えられる。

所得が高くなるにつれて、〈修繕希望〉の割合は低くなり、〈建替希望〉〈段階的建替希望〉〈消極的更新希望〉の割合が少しずつ高くなる。〈建替希望〉〈段階的建替希望〉は年収600万円以上の世帯で割合が高く、〈消極的更新希望〉は年収500~700万円で割合が高い。さらに、現住戸の家賃に対する評価をみると、〈消極的更新希望〉では現在の家賃に対して57%が不満を感じており、団地の更新によって家賃が大幅に上がることに、抵抗の大きい世帯が多いと考えられる。一方、〈建替希望〉〈段階的建替希望〉は現住戸の家賃に対して双方とも61%が満足しており、現状の家賃支払いにゆとりがある世帯といえる。建替による家賃の値上げにもある程度は応じられると考えられる。

所得が低いことは団地の更新に否定的になる要因と考えられる。所得が高くなるにつれて〈建替希望〉〈段階的建替希望〉〈消極的更新希望〉を選択するようになるが、所得が高くても建替を求めるようになるとは言えない。

4) 住棟型式と更新の意向

簡易耐火住宅は増改築が容易であるのに比べて、中層住宅は増改築が困難であり、更新に対する意向にも影響すると考えられる(図-12)。

〈建替希望〉〈段階的建替希望〉〈居住状況改善希望〉は中層住宅の方に割合が高く、〈消極的更新希望〉〈修繕希望〉は簡易耐火住宅に割合が高い。中層住宅では増改築が困難なため大規模な更新を求め、簡易耐火住宅では更新を求める場合でも増改築を求める傾向がある。

〈段階的建替希望〉のうち66%が中層住宅に住むが、そのなかで団地内で転居したり、団地外に民間のアパートを借りるなど、居住状況の改善を行った世帯はわずかにとどまり、多くは居住状況の改善をしていない。

中層住宅に住む世帯は簡易耐火住棟に比べると、自力での増改築が困難なため、団地の更新を望んでいると考えられる。

〈消極的更新希望〉や〈修繕希望〉は簡易耐火住宅に住む世帯がそれぞれ54%、46%と多い。簡易耐火住宅は庭先に増改築することも容易なため、大規模な建替を行うよりは増改築によって住

図-12 住戸の形式べつにみた更新の意向

戸面積を増やした方が、早期に住戸の改善ができ家賃の上昇も少ない。〈消極的更新希望〉にもそのような考えがあると推測される。また、〈修繕希望〉をみると、居住者自身で増改築を行った世帯が126世帯のうち31世帯、中層耐火住棟に住む世帯でも、団地の周辺地区にアパートを借りたり団地内で転居したものが150世帯のうち29世帯と、何らかの居住状況の改善を行った世帯が比較的多くみられる。すでに自力で居住状況の改善を行っているため、住戸設備などの修繕しか必要としない世帯が多いとみられる。

5) 世帯の状況変化による更新の意向の違い

居住者の更新に対する意向は、時間の経緯とともに変化すると思われる。ここでは世帯の状況の変化に対応する団地更新の意向の変化を、各居住者の比較をもとに考察する²³⁾。先に示した、ライフステージ、最低居住水準の達成状況、所得と更新の意向の関係から考察した(図-13)。

〈建替希望〉は、「若い・成長世帯」²⁴⁾が最低居住水準未達になると割合が高くなる。これはどの所得でも同様にみられる。ライフステージの低い世帯は長期的に住環境の向上を考えて建替を求めるとみられる。「成熟・高齢世帯」になると、最低居住水準未達でも〈建替希望〉

図-13 家族型、所得、居住水準と更新の意向

の割合は高くない。ライフステージの高い世帯は、将来子供が転出するなど居住水準が向上することも考えられ、長期的に団地の更新を考える必要がないためとみられる。

＜段階的建替希望＞は全般的に世帯の所得に影響されている。居住水準やライフステージに関係なく、所得が上がると＜段階的建替希望＞の割合が高くなる。所得が高くなると、建替を求めるようになるが段階的に進めたいとする意向が増えると考えられる。

＜居住状況改善希望＞は、ライフステージが高くなると、また所得が増えると若干減少するが、大きく影響はされない。団地の更新を考える初期段階では、あまり明確ではないが何らかの更新を求める世帯が、すべての世帯の状況に3～4割程度みられる。

＜消極的更新希望＞は、「若い・成長世帯」のライフステージの低い世帯では、所得が低い、または中程度の世帯に割合が高く、「成熟・高齢世帯」のライフステージが高い世帯では、所得が高い世帯に割合が高い。ライフステージが高いと、所得が高くて増改築にとどまる世帯が多い。これは最低居住水準未満の世帯に顕著にみられる。

＜修繕希望＞は、「成熟・高齢世帯」で所得が低いと4割以上におよぶ。ライフステージが高く、居住水準が高く、さらに所得が低い方が、＜修繕希望＞を選択する割合が高くなると考えられる。また、ライフステージが高い世帯は、所得が高いと＜消極的更新希望＞を選択し、所得が低いと＜修繕希望＞を求めると推測される。

5. 更新の意向と希望する更新内容

次に、具体的に希望する団地更新の内容を、＜修繕希望＞以外の更新を求める4つの意向ごとに把握した(図一14～17)。

1) ＜建替希望＞世帯

世帯の希望する更新時期をみると、更新を「今すぐ」求めている世帯は68%、「6年以内」までを含めると91%になり、早急に住戸の建替を望んでいる世帯が多い(図一14)。現在または近い将来に、世帯の居住水準が低くなる世帯が多いことが、要因の一つと考えられる。

建替後の家賃と住宅の広さの希望をみると、家賃が上がったとしても新しい住居に住みたい世帯が69%を占める(図一15)。住戸の広さや新しさを求め、それにもなうある程度の経済的負担を認める世帯が多いと考えられる。

団地からの住み替えは(図一16)、「具体的な住み替え予定がある」または「住み替えたい」と、住み替えの意向を持っている世帯は37%にのぼる。これらは団地の建替を求めると同時に団地からの転出を望んでいる世帯と考えられる。

図一14 更新の意向5類型べつにみた団地の更新希望時期

図一15 更新の意向5類型べつにみた更新後の希望する家賃と広さの関係

図一16 更新の意向5類型べつにみた住み替えの意向

図一17 更新の意向5類型べつにみた分譲住宅の希望

団地の更新に合わせた分譲住宅の供給は、約半数の世帯が求めており、建替を機会に持ち家の取得を望んでいると推測される（図-17）。

2) <段階的建替希望>世帯

希望する団地更新の時期をみると、<建替希望>と同様に「今すぐ」に更新を求めている世帯が多い。<建替希望>世帯に比べると、「6年以降」を望んでいる世帯が若干多い。ライフステージが低い世帯が多く、それらは子供の成長する時期にあわせて更新を求めていると考えられる。

更新後の希望する家賃と広さの関係をみると、家賃が値上がりしても新しく広い住居に住みたい世帯と、家賃の上昇を少なくして増改築で住居を広くしたい世帯とに分かれ、求める更新の内容に違いがみられる。建替を含めた更新を希望しつつも、増改築などによって家賃負担を軽減させる更新内容にも興味を示している。

具体的な住み替えを予定している世帯は<建替希望>よりも多く、団地の更新と住み替えを同時に考えている。

<建替希望>同様に分譲住宅の供給を求める世帯の割合が高い。建替により団地内で分譲住宅の取得が可能であれば、分譲住宅を希望する世帯が多いことも推測される。

3) <居住状況改善希望>世帯

団地の更新希望時期が「今すぐ」は28%にとどまっており、早急に更新を求めている世帯は比較的少ない。居住水準が低い世帯が比較的少ないことも要因と考えられる。

更新後の家賃と住戸の広さとの関係をみると、多少家賃が上がっても増改築を求める世帯が多いが、家賃が上がっても住棟を新しく建替ることにはあまり関心を示していない。家賃があまり上昇しない範囲で住戸の改善を求めている世帯が多いとみられる。

団地からの住み替えの意向をみると、住み替えを希望している世帯は少なく、半数以上が定住を希望している。更新に対する意向はあまり明確ではないが、団地での定住を考えている世帯が多い。また、住み替えの希望が「わからない」という世帯が20%と若干高く、住み替えについても明確に判断がつかない世帯が比較的多い。

分譲住宅供給の賛否については「反対」で、更新後も賃貸住宅の供給を望んでいる世帯が多い。「わからない」と賛否を決めかねている世帯が37%と多い。

<居住状況改善希望>世帯は、団地での定住を考え、更新を6年後ぐらいの中期的な期間で考えている世帯が多い。団地の更新を早急に行う必要がないために、更新に対する意向があまり確定しない。

4) <消極的更新希望>世帯

世帯の団地更新の希望時期をみると、「今すぐ」に更新を求める世帯は58%と多い。これを最低居住水準未

満の世帯に限ってみると、71%の世帯が「今すぐ」の増改築を求めている。住戸の狭さを解消するために、早急に住戸の増改築を求めていることがわかる。

更新後に希望する家賃と広さの関係では、多少の家賃上昇はやむを得ないが、増改築によって1室増やしてほしいとする世帯が73%を占める。家賃の上昇をなるべく抑えながら、住戸を広くすることを望んでいる。

定住を望む世帯が57%、あきらめて住続ける世帯が17%と多い。今後とも団地に住続けることを前提に、増改築によって住環境の向上を求めている世帯が多い。

<消極的更新希望>世帯は増改築による団地の更新を早急に求めており、居住水準が低いことも大きく影響していると考えられる。更新後も団地に住み続けられるよう、家賃の上昇を抑えながらも住戸を広くすることを望んでいるとみられる。

5) <修繕希望>世帯

<修繕希望>世帯は団地での定住を望んでいる割合が高い。現在の居住状況で住続けたいとする世帯が多いとみられる。

6. 結 語

更新時期を迎えた公団賃貸住宅団地において、居住者の団地更新に対する意向を把握する方法として、以下の成果を得た。

1) 団地の更新に対する居住世帯の意向は、団地の建替に対する賛否と、希望する更新の方法によって類型化された。<建替希望>9%、<段階的建替希望>8%、<居住状況改善希望>30%、<消極的更新希望>11%、<修繕希望>26%の5つである。類型化の特徴は以下の2点にある。

① 従来の公団建替事業で行われていたように、単に外的要因としての、建替に「賛成」か「反対」といった二者択一の選択肢だけでの居住者の意向を把握する場合に比べて、建替に賛成でも希望する更新の内容が異なる、建替に反対でも何らかの更新を求めているなどの、居住者の内的要因からの意向を明確にすることができる。

② 居住世帯各々の建替の賛否と希望する更新の方法は、アンケート調査により客観的に把握できるため、本研究の類型化も客観的に進めることができる。

2) 世帯の属性にある程度対応して更新の意向が定まり、5つに類型化されたグループごとに具体的に求める更新内容は異なる。5つのグループに対応して、団地の更新計画の具体的な計画条件を導き出すことが必要で、本研究ではそれが可能となる。更新計画に居住世帯の意向を反映するための有用な方法といえる。

3) 本論で把握した意向は団地更新の初期段階ともいえ、今後の更新計画を策定する過程において、具体的に

公団によって提示される内容や、居住者の状況の変化によって、意向は変化すると思われる。本論では、ライフステージや所得の違いによって、更新に対する意向が異なることが明らかにされ、居住者の状況の変化にともなう意向の変化を読み取る場合の参考になり得る。さらに、〈居住状況改善希望〉は世帯の意向があまり明確でないため、今後団地の更新計画を進める過程において、更新に対する意向が流動的に動くことも考えられる。

4) 更新に対する5つの意向をみると、団地の更新プログラムとして以下の内容を備えていることが必要となる。

- ① 団地の建替を部分的に早期に行う。おもに〈建替希望〉〈段階的建替希望〉世帯を対象とし、子供が成長しても高い居住水準を確保できる住戸面積が求められる。そのための適度な家賃上昇は受け入れられよう²⁵⁾。
 - ② 住戸の増改築を部分的に行う。早期には〈段階的建替希望〉〈消極的更新希望〉が主に対象となり、中期的には〈居住状況改善希望〉〈消極的更新希望〉が対象となる。居住水準を向上し、最低居住水準を満たせる程度の増改築が早急に必要であろう。更新による家賃上昇はなるべく抑えなければならない。
- 5) これらの居住世帯の意向を反映した計画条件により、更新計画を実現化させるには、団地自治会などの居住世帯による共同管理組織が機能しなければならない。具体的には、団地の更新時において団地内での住替のシステムを確立すること、〈居住状況改善希望〉世帯をはじめとして世帯の意向が変化することも十分考えられるため、経年的に意向調査も行うことなどが挙げられ、住民による自治管理機能が求められる。

謝 辞

本研究では、多摩平団地自治会の皆様に多大な協力をいただきました。ここに記してお礼を申し上げます。

注

- 1) 本論では、「建替」とは住棟や住戸を全く新しく作り替えることを意味し、「更新」とは建替や増改築、修繕を含む、住環境改善のための住宅改善と位置づけ、両者を区別している。
- 2) ここで、公営、公社、公団の直接供給による賃貸住宅団地を総称して、公共賃貸住宅団地とした。本論は公団賃貸住宅団地を対象としているが、問題点は公共賃貸住宅団地全体に通じると考え、それらを対象とした参考文献も参照している。
- 3) これらの論点の枠組みとして、延藤安弘、近江 隆、横山俊祐、瀬戸口 剛、リム・ボン、重村 力ほか：「公共賃貸住宅団地更新における計画パラダイムの転換について」、日本建築学会大会 PD 資料、1991.9 が挙げられる。
- 4) これに該当する文献として、福田・延藤ほか：「人間・環境の相互浸透過程からみた共用空間の自主的管理の考察」、日本都市計画学会学術研究論文集、第26-A号、

pp.727～732、1989.11、また実践例として、Team ZOO いるか設計集団：城崎町管内島団地の建替事例、が挙げられる。

- 5) 渡部行房、瀬戸口 剛、佐藤 滋：「昭和30年代建設公団住宅地における居住者の住環境改善意向に関する研究」、日本都市計画学会学術研究論文集、第23号、pp.121～126、1988.11
- 6) 瀬戸口 剛、佐藤 滋：「周辺地域居住者の居住行動類型と都営住宅入居世帯の居住行動」、日本都市計画学会学術研究論文集、第24号、pp.247～252、1989.11、または、近江 隆、北原啓司：「まちづくり文脈の中の更新計画」、日本建築学会大会 PD 資料、pp.31～38、1991.9
- 7) 竹下輝和ほか：「住宅利用形態の類型化とその階層構成—公的賃貸住宅居住層の多層化現象論—」、日本建築学会論文報告集、第336号、pp.92～99、1984.2
- 8) 平山洋介ほか：「公営住宅における保護廃止層と保護継続層の比較分析—社会福祉との関連でみた公営住宅のあり方に関する基礎的研究—」、日本建築学会論文報告集、第389号、pp.116～124、1988.7
- 9) リム・ボン：「公営住宅建替事業にみる団地内外居住者のコミュニティ発展要求に関する研究」、日本都市計画学会学術研究論文集、第22号、pp.85～90、1987.11
- 10) 首都圏で最初に行われた公団小杉御殿団地の建替事業では、居住者に対して建替への賛否のみが問われていた。
- 11) 公団賃貸住宅は公的なストックであり、居住者の意向は反映すべきでないとする考え方とは前提から異なる。
- 12) アンケート調査では、多摩平団地居住者に他の公団賃貸住宅で行われている建替事業について概要を示しており、居住者は外的要因が与えられた状態で回答していると見なせる。
- 13) 多摩平団地は住宅・都市整備公団から建替対象団地に指定される動きがあったため、昭和63年に団地の自治会を中心とした「建替対策委員会」が発足され、居住者全世帯に建替に対する認識を呼びかけている。その点で居住世帯は本論の調査時点で、団地の建替に対する認識はあったと考えられる。
- 14) 本論では、おもに単身者が住むことを想定した1室住戸は、調査対象から除外した。
- 15) 最低居住水準の判定：昭和30年代に建設された公共賃貸住宅団地の居住世帯の多くが、住戸の狭さに困っている状況がみられることから、最低居住水準との過不足面積の算定を行った。本論では住戸の居室（寝室、食事室、台所）面積のみに着目し、建設省住宅局第5期住宅建設5カ年計画による最低居住水準設定レベルを用いて算定した。
- 16) 相羽康郎：「世帯類型と規模指標による居住様態の定量化に関する研究」、博士論文、1985、による家族型類型をもとに簡略化し、4つに類型したものを用いている。
- 17) 最低居住水準未満になる時期：居住者の更新に対する意向は、ライフステージの変化に対して、住戸が狭くなるかが判断要因ともなり得る。そこで本論では、子供の成長などで世帯が最低居住水準を満たさなくなる時期を、調査時点から12年後まで3年ごとに算出し、それらの結果を考察した（図—9）。

ここでは、子供の成長などによって最低居住水準未満になる時期を想定しており、世帯の一員が転出すること

によって最低居住水準を達成することは考慮されていない。その点で、導き出した値は世帯にとって予想し得る最も低いものといえる。世帯の団地更新に対する意向と、将来の住戸の狭さを客観的にとらえた値との関連を、5つの類型べつに考察するには十分と考える。

全体の40%は12年後までに最低居住水準未滿になり、将来にわたって住戸の狭さが非常に深刻である。

- 18) 調査シートでは多摩平団地の住環境を表す26項目について「大変満足」「まあ満足」「まあ不満」「大変不満」の4段階で評価してもらった。
- 19) 更新意向の5類型と更新後の住戸広さと家賃の関係：一般的に団地内の住戸は狭いため、住戸の更新は主に広さの改善が主体となる。しかし、更新の対象となる世帯にとっては、支払える家賃との兼ね合いが問題となる。そこで更新への意向の5類型ごとに、住戸の改善と家賃の上昇の関係についておおまかに尋ねた。
- 20) 更新意向の5類型と分譲住宅の希望：現在行われている昭和30年代の公団住宅団地の建替事業には、分譲住宅の供給も検討されている。居住者のなかには持家取得を望んでいる世帯もあるが、近年の地価高騰によって民間供給による持家の取得が非常に困難になっている。公団の建替による分譲住宅の供給を求める世帯もあるため、アンケート調査では分譲住宅供給に対する居住世帯の意向

も調査した。

- 21) 昭和30年代に建設された公団賃貸住宅団地では設備の老朽化が著しく、修繕も一切求めないのは現実的でないため、更新に対しても最も消極的な設問を「住戸の修繕のみ求める」とした。
- 22) 数量化の計算は北大大型計算機センター数量化Ⅲ類パッケージプログラムを用いた。
- 23) 本論では初期段階での意向しか把握していないために、世帯の状況の変化による意向の変化を正確に把握できない。そこで、状況の異なる居住者と意向の違いから、状況の違いによる意向の変化を考察する。
- 24) 各属性別にみた考察よりあまり違いのみられないカテゴリーをまとめた。ライフステージは「若い世帯」「成長世帯」を「若い・成長世帯」に、「成熟世帯」「高齢世帯」を「成熟・高齢世帯」とした。居住水準は「未滿（最低居住水準未滿）」と「以上（最低居住水準以上）」にまとめた。所得は「低（400万円未滿）」「中（400～600万円）」「高（600万円以上）」にまとめた。
- 25) 本研究では具体的な家賃を前提とした考察がなされておらず、事業実施段階では考慮する必要がある。

(1992年11月10日原稿受理, 1993年7月20日採用決定)