

県営東浦住宅居住者の建て替え後の意向に関する研究

谷本道子・藤城栄一*・櫻井のり子*・今村敏雄**・杉山尚美

A Study on the Intentions of Residents after the Rebuilding of Higasiura Public Housing

Michiko TANIMOTO, Eiichi FUZIKI, Noriko SAKURAI, Toshio IMAMURA and Naomi SUGIYAMA

Abstract

Higashiura Public Housing Estate in Aichi will be renewed in several years. We try to make clear about the character of residents, the intention to move into renewal apartments, requests about plans.

About 80% residents hope to move into renewal apartments and require better housing plans and more parking lots. Most of the householder who won't live there are 45 to 59 years old, over three people, earns income, lower evaluation on present houses.

Although over a half of them is satisfied with the present houses, some of them complains about housing plans and parking space. Most of households who won't live there after renewal hopes to own single family house. Those who will move into renewal houses place a high value on convenient locaatin and good rents. The requests on housing plan are various according to age, family numbers and family types.

The households who don't decide yet will be divided into two groupes. One is the group of only a cupple or a cople and child, employed, many workers. Another group is of single woman or single mother, aged and unemployed, less workers. The latter group will be considered with increasing rents, accessing each unit.

はじめに

公営住宅の建て替え事業においては、居住環境や居住性能の向上が目的の中心となるが、一方で家賃上昇等の問題もありこれまでの居住者の生活が脅かされる可能性も含まれている¹⁾。特に事業計画による募集停止後すでに4年を経過した団地に住み続けている世帯は、かなりの割合で建て替え後住宅に入居する意志を持っていると考えられるが、このような世帯の住要求や不安点を把握し実施計画に反映させることは重要である。本研究は、既に建て替え事業の対象となっている公営住宅に居住し続ける人々の特性と現住宅評価、建て替え後の住宅への入居意志、住宅の間取りや共用施設などに対する要望等を明らかにすることを目的とする。

調査対象の概要と方法

1. 調査対象の概要 (図1・図2)

調査対象団地は愛知県知多郡東浦町の県営東浦住宅である。昭和45～46年度に建設された

*金城学院大学 **(株)連空間設計

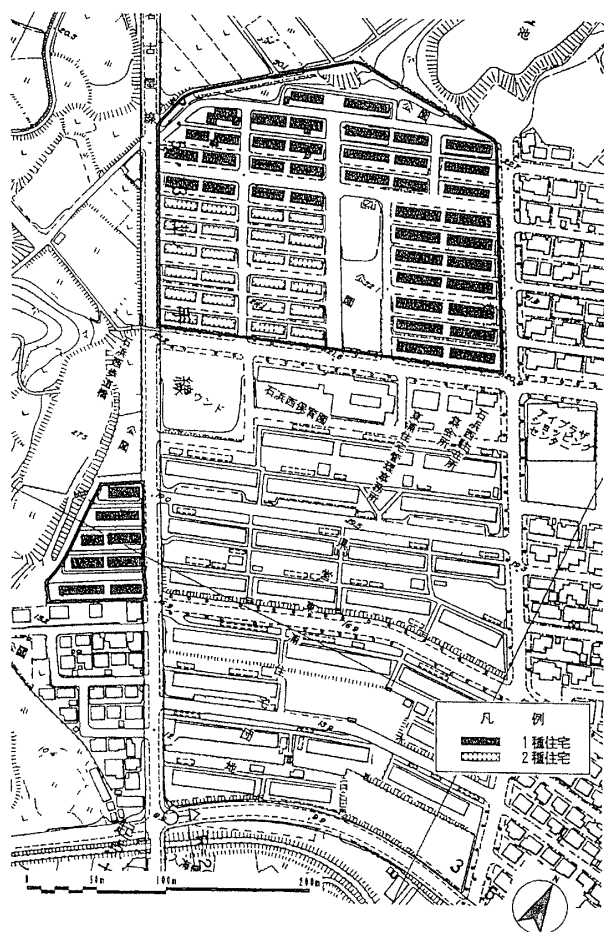


図1 県営東浦住宅

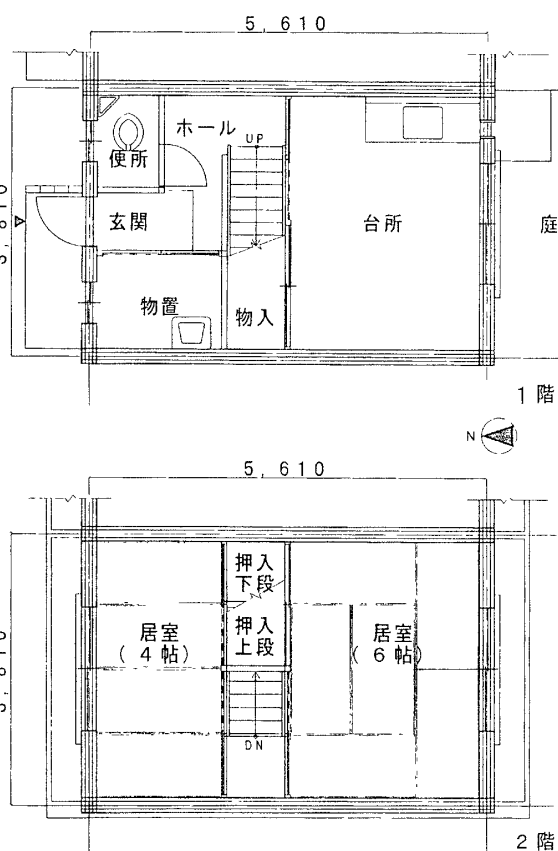


図2 住戸平面図

簡易耐火構造2階建てのテラスハウスで、住戸タイプは2DK(1種42.74m², 2種39.50m²)である。全体の戸数は470であるが、既に建て替えを予定して平成5年12月より入居者募集を停止している。団地の現状は、狭小であるため庭部分に増築し子供部屋や物入れとして使用している住戸が多く、また、建物はかなり老朽化している。駐車スペースは確保されておらず、路上駐車が目立つ。

平成7年国勢調査によると、東浦町の人口は42,409人(世帯数12,584世帯)で増加が続いている。一方、1世帯当たりの平均世帯員数は減少を続けているが、東浦町は3.37人で、愛知県平均2.91人と比べると高い値である。愛知県湾岸部の工業地帯に近く、この地域の工場に勤務する世帯の流入により昭和45年から50年にかけて人口が急増したが、最近の傾向としては昼間の通勤通学先として名古屋市が最も多く、ベッドタウン化が進んでいる。65歳以上人口の割合は11.1%で、県平均の11.9%よりは低い。町の将来推計では平成12年に12.0%となっている。

2. 方法

居住者に対するアンケート調査及びヒアリング調査を行った。アンケートの配布、回収は自治会各組組長の協力によって行った。調査時期は1997年11月であった。配布数(全居住戸数)268票、回収数255票、回収率95.1%である。ヒアリングは組長を対象にしたものと、住民全体を対象にしたものを数回行った。

結果と考察

1. 居住者の特性

(1) 世帯主年齢 (表 1)

65歳以上が22.8%を占めている。平成5年住宅統計調査によると、愛知県全体では11.3%、県内の公営住宅では13.6%であり、これらと比べて非常に高くなっていることがわかる。

(2) 世帯員数と世帯の型 (表 2・図 3)

1人世帯の割合が16.1%である。県の公営住宅では11.7%であり、現在この住宅の1人世帯の割合は高い。

世帯の型については全体では「夫婦・子」40.4%、「単親・子」19.6%、「単身」16.1%、「夫婦」15.7%である。単身や単親・子という家族形態は、2種住宅においてその比率が高くなっている²⁾。世帯主の性別を住宅種別に見ると、1種では男78.5%、女19.8%、不明1.7%、2種では男51.5%、女42.6%、不明5.9%である。また単親・子はほとんどが母子世帯である。

(3) 世帯主職業と有職者数 (図 4・図 5)

全体では「常勤ブルーカラー」29.0%、「無職」28.6%である。年齢階級別には60歳未満においては常勤ブルーカラーが高い。無職は65歳以上で63.8%、2種で36.8%に昇っている。有職者数は全体では「2人」41.1%、「1人」30.2%、「ゼロ」15.7%である。世帯主年齢別に見ると、60歳以上でゼロが高くなるのは当然であるが、45歳から59歳の各年齢層では2人以上が非常に高くなっている。住宅種別では2種で有職者数が少ない。

募集停止以来、比較的若く家族人数の多い標準世帯が転出し、その結果、現在では高齢者、無職、母子世帯の割合が高くなっているものと考えられる。

表 1 世帯主年齢

	世帯数	(%)
35歳未満	9	3.5
35～39歳	15	5.9
40～44歳	19	7.5
45～49歳	44	17.3
50～54歳	43	16.9
55～59歳	26	10.2
60～64歳	31	12.2
65～74歳	44	17.3
75歳以上	14	5.5
不明	10	3.9
計	255	100.0

表 2 世帯員数

	世帯数	(%)
1人世帯	41	16.1
2人世帯	71	27.8
3人世帯	57	22.4
4人世帯	53	20.8
5人世帯	25	9.8
6人世帯	5	2.0
不明	3	1.2
計	255	100.0

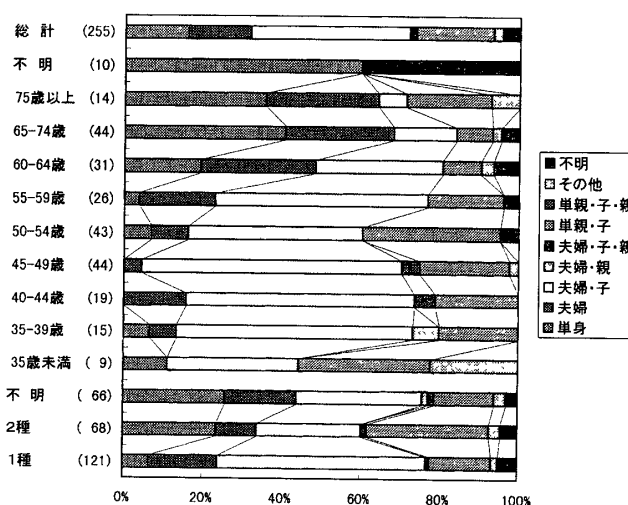


図 3 世帯主年齢, 住宅種別, 世帯の型

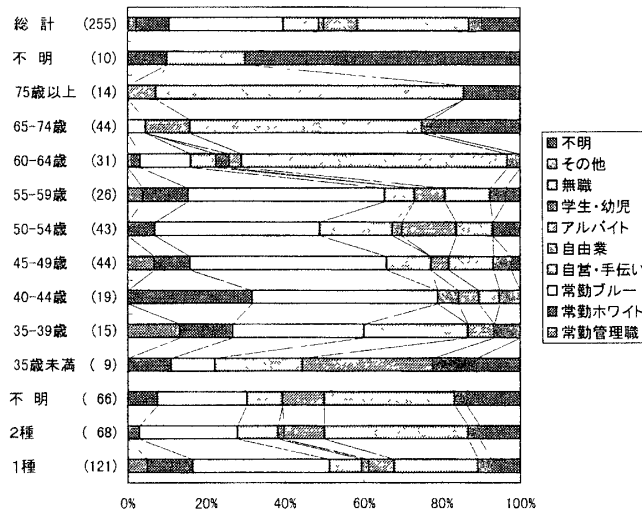


図4 世帯主年齢, 住宅種別, 世帯主職業

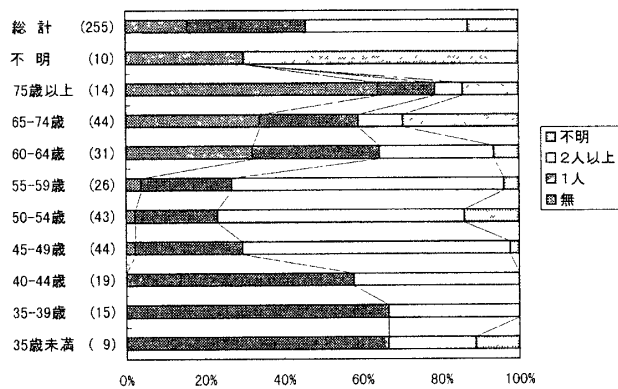


図5 世帯主年齢別, 有職者数

2. 現住宅評価と不満点

(1) 現住宅評価 (図6)

総計では、大変満足が10.2%、まあ満足が45.9%、やや不満が26.3%、不満が14.5%である。平成5年住宅需要実態調査による全国の公営住宅の満足5.7%、まあ満足33.1%に比べると満足度(満足+まあ満足)が高い。

年齢別にみると、50歳以上で満足度が60%を超える。世帯員数別にみると、少ない方が満足度が高い。

(2) 不満点 (図7)

複数回答で、「間取りが使いにくい」は138世帯(54.1%)と半数以上の世帯があげている。また、「車が多くなった」78世帯(30.6%)、「駐車場が足りない」39世帯(15.3%)と車に対する不満も多い。

3. 建て替え後の意向

再入居するつもり(以下、再入居意向)200世帯(78.4%)、わからない(以下、未定)41世帯(16.1%)、再入居しないつもり9世帯(3.5%)、建て替えに関係なく出て行くつもり4世帯(1.6%) (この計13世帯を、以下、転出意向)、不明1世帯(0.4%)である。

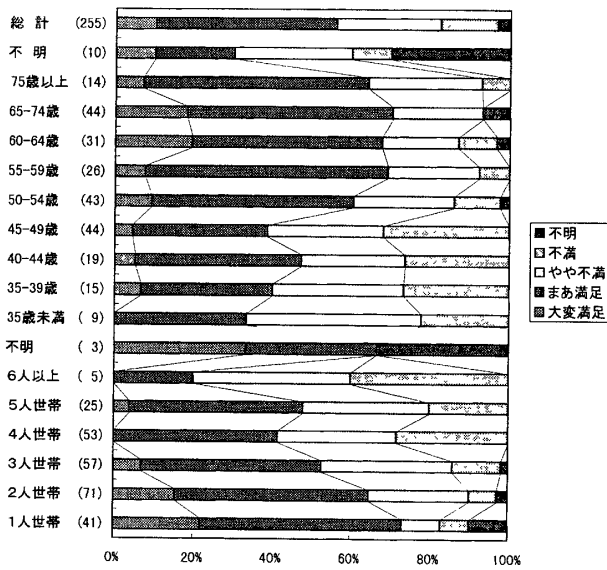


図6 世帯主年齢、世帯員数別住宅評価

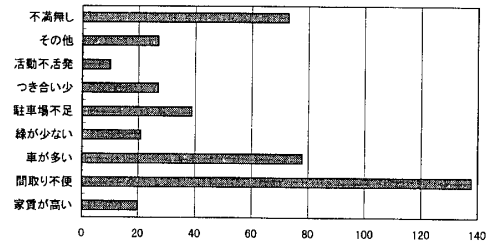


図7 不満点(複数回答)

4. 転出意向世帯の再入居を希望しない理由と転出先

(1) 再入居を希望しない理由

複数回答による主な理由は、「庭のない住宅は嫌」4世帯、「中層は嫌い」4世帯、「近所づきあいが悪い」3世帯、「家を持つ」3世帯、「親族の家に同居する」2世帯、「住宅が狭い」2世帯である。

(2) 予定する転出先

戸建て持家3世帯、他の県営2世帯、親族の家2世帯がある。一方、考えていない3世帯、不明3世帯があり、この6世帯は転出先未定であることから、条件によっては再入居の可能性もある。

5. 再入居を希望する理由(図8)

この項以下は、再入居意向200世帯と未定41世帯の計241世帯について検討する。

複数回答で総計では、「地域に住み慣れている」165世帯(68.5%)、「買い物など日常生活が便利」105世帯、「友人が近い」73世帯、「通勤・通学に便利」69世帯、「行きつけの病院がある」65世帯など、生活面での住み慣れ、便利さをあげる世帯が多い。「家賃が手頃」118世帯や、「自然環境がよい」69世帯なども多い。

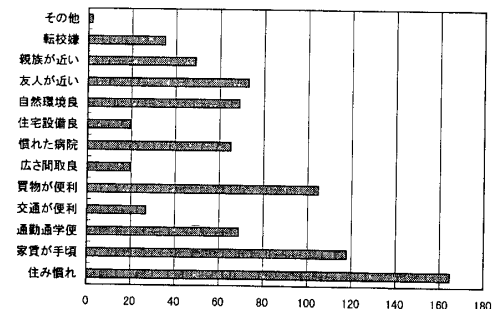


図8 再入居希望理由(複数回答)

最大理由を年齢別でみると、40～74歳の各段階で約半数が住み慣れをあげている。39歳以下では子の転校不要が約4割を占める。45歳以上の各段階で手頃な家賃が2割以上を占める。55歳以上で行きつけの病院が増える。

世帯員数別にみると、3・4人世帯で住み慣れが約半数を占める。1～4人世帯で手頃な家賃が2割以上、1人世帯で行きつけの病院が1割以上を占める。

6. 建て替え住宅に対する要求

(1) 間取りに対する要求 (図9)

前述のように現住宅に対する最大の不満点は間取りである。希望の間取りは3LDK (28.6%), 2LDK (27.0%), 3DK (21.6%) である。3DKより2LDK, 4DKより3LDKが多く, LDK型への希望が強い。

年齢別にみると, 54歳以下で3LDKが多く, 特に35歳~39歳では4DKも多い。反対に60歳以上では, 2DKが17.2%, 2LDKが36.8%と過半が2寝室型を希望している。

世帯員数別には員数が多い程, 居室数への要求が高い。1人世帯で2DKが30.8%, 2LDKが33.3%を占める。

住宅種別にみると, 1・2種とも, 2LDK, 3DK, 3LDKが多いが, この3つの型以外に, 1種で4DK以上, 2種で2DKが各1割程度を占める。

(2) 自動車所有と駐車場に対する要求

全調査世帯の現在の乗り物所有状況は, 自動車は178世帯 (69.8%) で294台, バイクは66世帯 (25.9%) で85台, 自転車は169世帯 (66.3%) で291台である。非所有世帯を含む1住戸当たりの平均台数は, 自動車1.15台, バイク0.33台, 自転車1.14台である。

再入居意向および未定世帯の再入居後の自動車所有予定は, 168世帯 (69.7%) で269台である。この自動車所有予定率を世帯員数別にみると, 1人で23.1%, 2人で61.4%, 3人で82.7%, 4人で92.0%, 5人で100.0%で, 員数増に伴い高くなる。所有予定台数も1人で1.22台, 2人で1.19台, 3人で1.60台, 4人で2.00台, 5人で1.86台である。非所有世帯を含む1住戸当たりの平均予定台数は1.25台に昇ることから, 駐車場に対する要求は極めて高い。

(3) 共用施設に対する要求 (図10・図11)

居住者用駐車場以外に団地内に欲しい共用施設を複数回答でみると, 来客用駐車場が107世帯と最も多く, 花・緑の公園102世帯, 集会所76世帯, 貸し農菜園69世帯, スポーツ広場64世帯, せせらぎ等31世帯などである。

また, 最も強く希望する共用施設を年齢別にみると, 60歳以上では集会所, 花・緑の公園, 貸し農菜園, 44歳以下では来客用駐車場への要求が高い。

7. 建て替え後の意向 (図12)

前述のように, 総数255世帯の中で建て替え後の中高層住宅への再入居意向は200世帯 (78.4%) に昇る。一方, 再入居を希望しない9世帯, 建て替えまでに転出する4世帯を合わせて13世帯 (5.1%) が転出意向である。建て替え後どうするか未定は41世帯 (16.1%) である。

これを年齢別にみる。再入居については, 35歳未満で55.6%と低く, 35~39歳で60.0%, 40~44歳で68.4%, 45~49歳で79.5%と上昇し, 50~74歳までは80%以上の高率が続き,

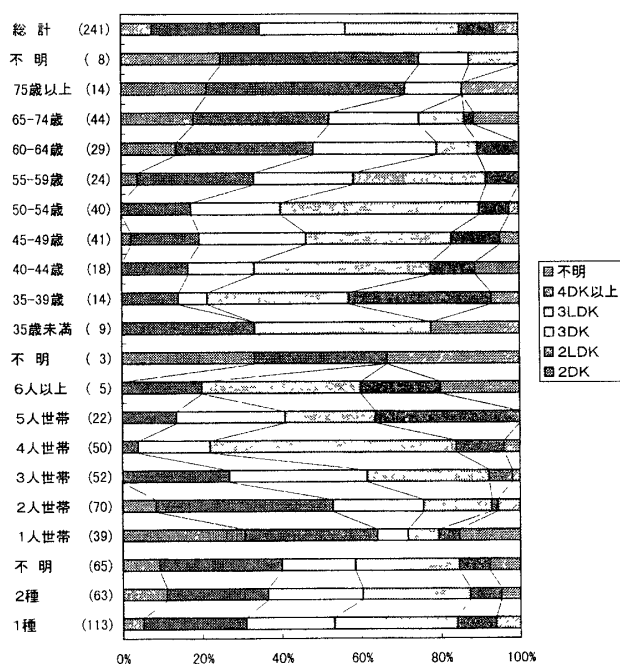


図9 世帯主年齢, 世帯員数, 住宅種別間取り希望

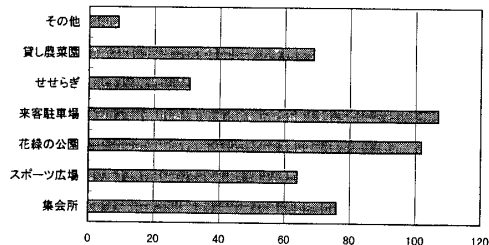


図 10 希望共用施設 (複数回答)

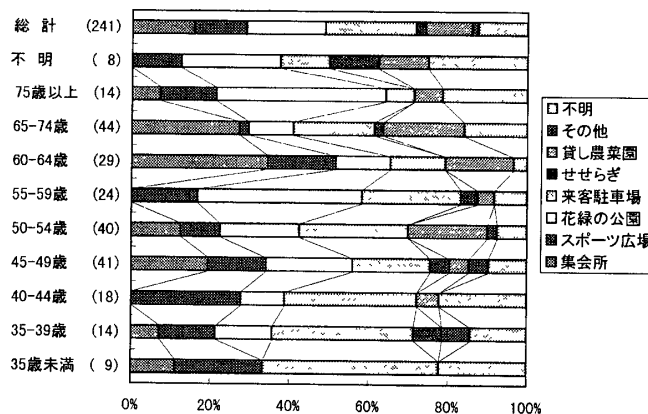


図 11 世帯主年齢別, 最も希望する共用施設

75歳以上で78.6%と再び低下する。転出については35歳未満と65歳以上には0で、中間の35～64歳の各年齢層で5.3～7.6%程度みられる。一方、未定については、50～59歳で7.0～7.7%と低く、年齢が下がるほど上昇して、35歳未満では44.4%に昇り、また年齢が上がっても上昇する。

同様に世帯員数別にみる。再入居については1人世帯で65.9%と比較的低いが、2人以上では2～6人それぞれに80%前後に昇る。転出については、1人世帯で2.4%、2人世帯で1.4%と低く、3人、4人、5人世帯は、8.8%、5.7%、12.0%と比較的高い。未定については、1人世帯が29.3%と高い。

8. 意向別特性 (図 13・図 14)

最も多数を占める再入居意向世帯と比較して、未定世帯及び転出意向世帯が示す特性を検討する。

世帯主年齢をみる。未定世帯では44歳までが多く、一方75歳以上も多い。転出意向世帯では、全体に年齢が低く、65歳以上は0である。

世帯員数をみる。未定世帯では1人・2人世帯が約3分の2を占める。転出意向世帯では逆に、3人以上の世帯が8割以上を占める。

世帯の型をみる。未定世帯では単身が多く、夫婦のみ及び夫婦と子の世帯が少ない。転出意向世帯では、夫婦と子及び単親と子の世帯で9割以上を占める。

世帯主の職業をみる。未定世帯では常勤が少なく、常勤の中では管理職は0で、ホワイトカラーが多く、ブルーカラーが少ない。転出意向世帯では、常勤の中で管理職が多い。一方、無職も多い。

有職者数をみる。未定世帯では0人と1人が多く、2人以上が少ない。転出意向世帯では再

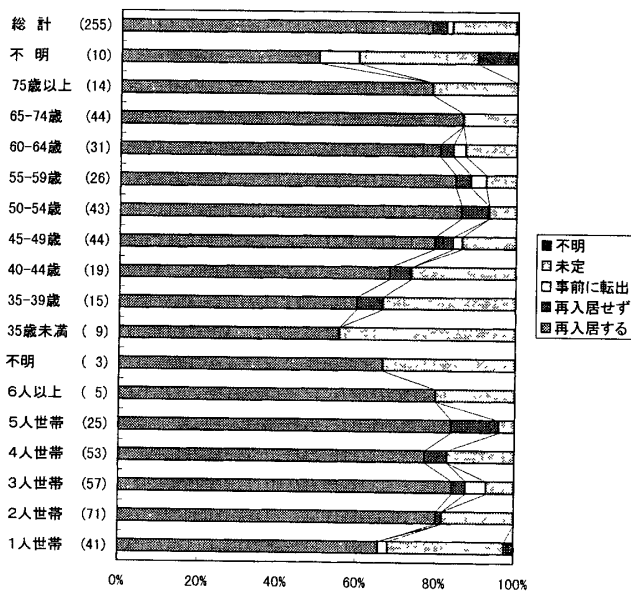
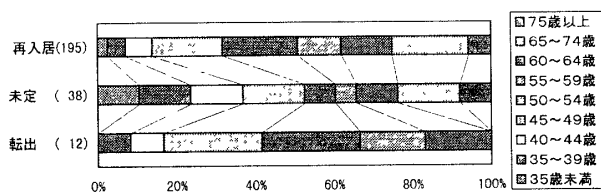
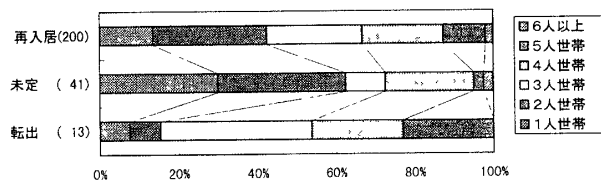


図 12 世帯主年齢, 世帯員数別, 建替後の意向

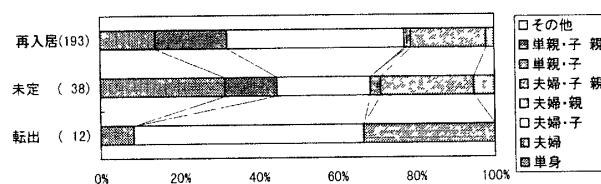
a. 世帯主年齢



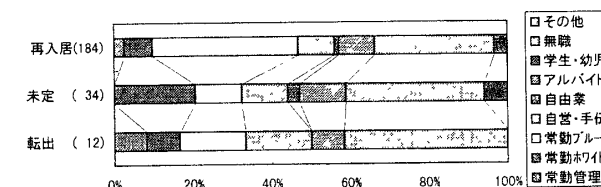
b. 世帯員数



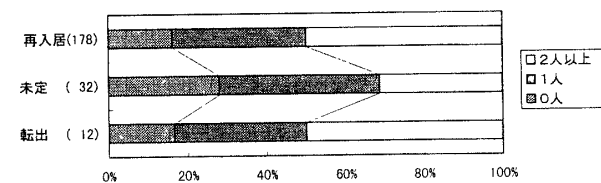
c. 世帯の型



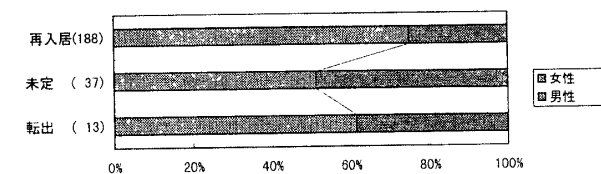
d. 世帯主職業



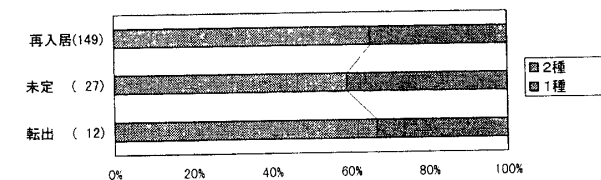
e. 有職者数



f. 世帯主性別



g. 住宅種別



h. 住宅評価

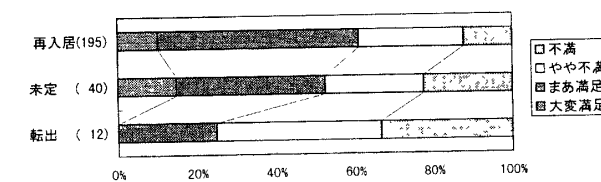


図13 意向別特性

入居意向世帯との間にほとんど差はみられない。

世帯主の性別をみる。未定世帯では女性が約半数に昇る。転出意向世帯でも再入居意向世帯に比べ女性が多い。

住宅種別をみる。転出意向世帯は再入居意向世帯と同様に1種と2種がほぼ2:1であるが、未定世帯ではほぼ3:2で、2種の割合が高い。

住宅評価をみる。大変満足とまあ満足を合わせた満足率は、再入居意向世帯で6割を超え最も高く、未定世帯で5割を超え、転出意向世帯ではほぼ4分の1に減る。しかし、大変満足の割合だけを見ると、転出意向世帯では0であるものの、未定世帯では再入居意向世帯より高く、大変満足であるにも関わらず再入居するかどうかについて未定である世帯の存在がうかがえる。

現住宅についての不満の内容を複数回答でみる。意向の別に関わらず、間取りへの不満が多い。再入居意向では間取りの他に自動車関連が多い。この2点については建て替えによる改善に期待が持てる。未定世帯では、間取りの5割弱に次いで不満なしが4割弱と多いことと、家賃が高いという不満が多いことが注目される。転出意向世帯の不満は家賃については0で、近所づき合いへの不満が多い。3分の1は不満なしである。

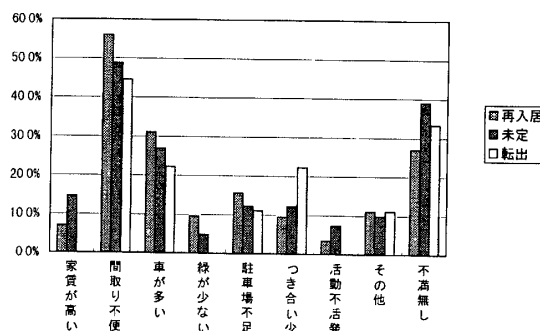


図 14 意向別不満点 (複数回答)

9. 未定世帯の住宅種別特性 (図 15)

未定 41 世帯では、1種 16 世帯 (59.3%)、2種 11 世帯 (40.7%) である。

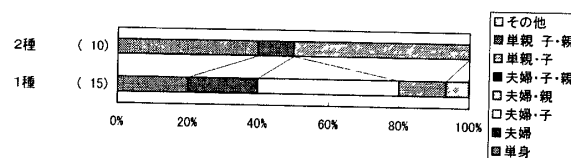
世帯の型をみる。未定 1種では夫婦のみ 3 世帯 (20.0%) 及び夫婦と子の世帯 6 世帯 (40.0%) を合わせると 6 割であるのに対し、未定 2種では単身 4 世帯 (40.0%) 及び単親と子 5 世帯 (50.0%) が多く、この 2つの型で 9 割に昇る。

性別をみる。未定 1種では男性 10 世帯 (66.7%)、女性 5 世帯 (33.3%) と全居住世帯主の性別構成に近いのに対し、未定 2種では 3 世帯 (30.0%)、7 世帯 (70.0%) と全く逆転する。

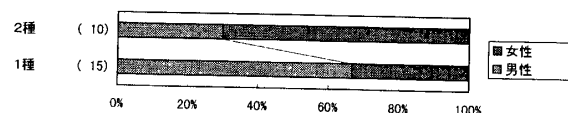
世帯主職業をみる。未定 1種では常勤が 8 世帯 (57.1%) であり、無職は 3 世帯 (21.4%) であるのに対し、未定 2種では常勤が 0 世帯で、無職が 5 世帯 (55.6%) に昇り最大を占める。

有職者数をみる。未定 1種では 0 人が 3 世帯 (21.4%)、1 人が 5 世帯 (35.7%) で、2 人以上が 6 世帯 (42.9%) で最も多い。2 人以上を 2 人とすると、1 世帯当たり平均有職者数は 1.21 人である。これに対して未定 2種では、0 人が 3 世帯 (37.5%)、1 人

a. 世帯の型



b. 世帯主性別



c. 世帯主職業

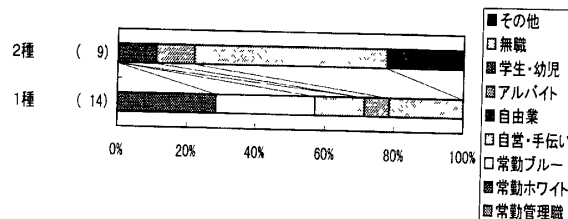


図 15 未定世帯の住宅種別特性

が3世帯(37.5%)、2人以上が2世帯(25.0%)であり、平均有職者数は0.88人である。

未定世帯については住宅種別に特性がみられ、主として1種住宅で、夫婦中心の複数の有職者を含む層と、主として2種住宅で、建て替えに伴う家賃上昇と中高層棟の住戸へのアクセスの困難化を危惧する層との2つの層の存在がうかがえる。それぞれの要求を配慮することが重要である。

要 約

愛知県営東浦住宅では、建て替え計画により4年前から入居者募集を停止している。総戸数470戸の団地に住み続けている現居住世帯268戸にアンケート調査を行い、255票の回答を得た。その内、建て替え後の住宅に再入居を希望するのは200世帯、他への転居を希望するのは13世帯、未定が41世帯である。再入居を希望する世帯は、生活面での住み慣れや利便性などについて現住宅への評価が高く、建て替えによる住戸面積の拡大や駐車場の設置に期待が大きい。ヒアリングでも、早期実現を希望する意見が強く出された。他への転居を希望する世帯は、夫婦と子や単親と子からなる世帯が多く、中高層化に伴う接地性の喪失を転出の主たる理由としている。建て替え後どうするかを決めかねている未定世帯では、主として1種住宅で、夫婦中心の複数の有職者を含む層と、主として2種住宅で、建て替えに伴う家賃上昇と中高層棟の住戸へのアクセスの困難化を危惧する層との2つの層の存在がうかがえる。それぞれの要求を配慮すると同時に、特に後者については、家賃の減免やエレベーターの設置等により、再入居を可能にする措置を講じることが重要であろう。

(本調査には、愛知県建築部、東浦県営住宅自治会会長柴田健二氏をはじめとする役員・居住者の方々のご助言及びご協力と、本学生活環境計画ゼミナール生、岩立美穂・長濱陽子・山内昇子さんの協力を得ました。記して謝意を表します。)

参考文献・注

- 1) 谷本道子、前原克彦他：公営住宅の建て替えに伴う居住者移転に関する研究、日本建築学会近畿支部研究報告集・計画系、第36号、p. 1133～1136(1996)
- 2) 住宅種別戸数には不明が多いが、これは無記入による不明とは異なる。本調査は団地自治会を通して実施したが、自治会の組には1種のみ組、2種のみ組、1・2種混成の組があり、混成の組の中を種別分類できないために生じた不明である。相当数存在するので、各図に表示する。