

建替・改善を行った公営住宅団地における居住水準と居留意識の変化 (その1)

—金沢市平和町団地におけるケーススタディー—

正会員 ○ 鈴木秀典^{*1} 同 川上光彦^{*2} 同 小林史彦^{*3}

1. 研究の目的・方法

(1) 研究の背景: 石川県営平和町団地は総戸数 900 戸余りの大規模団地である。金沢市の中心部より 2.5km に位置する市街地の一角にあり、自然環境、利便施設ともに恵まれているが、老朽化が進行し、居住者の高齢化、小世帯化、低所得化も問題となり、さらに大部分の住戸が 2K タイプの 40 m 前後の狭小住宅で、居住水準の低さも問題となっていた。そのため 1982 年から平和町団地総合リハビリ事業が実施され、1999 年 3 月現在約 8 割が建替・改善を既に終え、現在も事業進行中である。

(2) 研究の目的: 平和町団地を対象とし、総合リハビリ事業により改善された住戸と改善されていない住戸について、世帯属性、住戸・住環境評価、改善意識の違い等を把握し、どのような点で効果があったのか、また、どのような問題が残っているのかを把握し、今後の公営住宅の建替・改善の方向性について検討することを目的としている。

(3) 研究の方法: 1999 年 1 月と 10 月に半分ずつ 2 回に分けて、平和町団地内の県営住宅居住全世帯を対象とするアンケート調査を実施 (留置式) した。回収率は全体で 63.7% となった。

表1 配布・回収結果

	全数	対象世帯	回収世帯	回収率 (%)
今年度	585	537	350	65.2
昨年度	314	297	185	62.3
合計	814	834	535	63.7

2. リハビリ事業の目的: ここでリハビリ事業の事後評価を行うためにリハビリ事業の目的をあげておく。リハビリ事業の第一課題は老朽化、狭小化の問題の解消である。さらに、このリハビリ事業では、規模の増加による低居住水準の解消に留まらず、新しい生活様式に対応した合理的な間取りの実現、屋外環境の再整備による良質なストック形成、立地条件に合理的に対応した土地利用の高度化、良好な都市景観形成も課題としている。また、以上のような物的環境のリハビリのみならず、石川県の住宅施策の基本方針に基づいて、現状の高齢世帯に特化したコミュニティを活

性化し、健全なるミックスドコミュニティを実現することも目的としている。

3. 平和町団地の現状

(1) 世帯タイプの割合 (表2)

約 40% を単身世帯が占めていることがわかる。その中でも 65 歳以上の高齢単身世帯が 30% 近く存在し、高齢単身世帯積の問題が目立ってきている。子供の年齢が低い若い世帯の割合は少なく、子供の年齢が高い世帯の割合が高くなっている。これらのことは、長く住み続けている世帯の割合が高く、新しく入居してくる若い世帯の割合が少ないことを意味している。

表2 世帯タイプ割合 (平和町)

	世帯数 (%)
単身 (-65)	74 (14.9)
単身 (65-)	128 (25.7)
夫婦 (世帯主-65)	11 (2.2)
夫婦 (世帯主 65-)	42 (8.4)
親と子 (長子-5)	28 (5.6)
親と子 (長子 6-11)	21 (4.2)
親と子 (長子 12-17)	35 (7.0)
親と子 (長子 18-)	129 (25.9)
3世代	12 (2.4)
その他	19 (3.8)
合計	499 (100.0)

(2) 住戸に対する評価 (図1)

住戸に関する各項目別評価を「満足」+2、「まあ満足」+1、「不満」-1、「非常に不満」-2 とポイントを与え、分析した。広さや間取り収納スペース等においては平和町で高い評価がされていることがわかる。

評価の低い項目としては、駐車スペース、内外装の質、いたみ具合等が挙げられる。全体的に金沢市と比較した場合、変わらないか、それ以上の満足度があることがわかる。

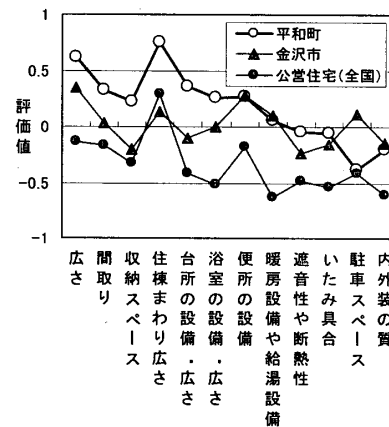


図1 居住世帯の住戸評価

(3) 住環境評価 (図2)

住環境に関する各項目別評価へポイントを与え、平和町と

金沢市と公営住宅(全国)を比較した。平和町団地を全体的にみると、住環境に対しては高い評価を得ていることがわかる。これは平和町が恵まれた環境にあることを反映していると思われる。

特に買い物や病院の利便性は高い評価となっている。

金沢市と比較すると、「火災・地震への安全性」、「騒音・大気汚染の状況」、「日当たり・風通しの快適性」で低い結果となっている。

隣近所の騒音や、住戸の位置の悪さなどによる日当たりへの不満などからこのような結果になったと思われる。

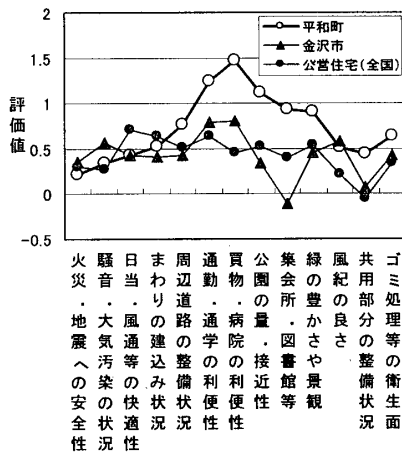


図2 居住世帯の住環境評価

(5) 住宅変化 (表 3、4)

平和町団地では全体の約60%が過去10年間に移転経験がある。住宅変化の理由として最も多いものは「住棟の建替・改善のため」(38%)が最も多く、次いで「家賃が高かった」(11%)となっている。

金沢市においては「就職・転職・転勤のため」(23%)、「結婚などによる世帯の分離」(19%)などの、世帯に関する項目の割合が多くなっている。全国の公営住宅では、「結婚などによる世帯の分離」(25%)となっている。これらと比較して平和町団地は世帯の転出入などの動きが少ない団地であると思われる。

表3 住宅の変化の有無(過去10年間)

	平和町 (%)	金沢市 (%)	公営住宅(全国) (%)
有	336 (62.7)	500 (38.6)	415 (16.6)
無	200 (37.3)	796 (61.4)	2088 (83.4)
合計	536 (100.0)	1296 (100.0)	2503 (100.0)

表4 住宅の変化した理由(第1位)

	平和町 (%)	金沢市 (%)	公営住宅(全国) (%)
結婚などによる世帯の分離	26 (9.0)	112 (18.9)	99 (24.9)
就職・転職・転勤のため	7 (2.4)	135 (22.8)	42 (10.6)
親または子供と同居するため	13 (4.5)	22 (3.7)	4 (1.0)
住宅が狭かった	26 (9.0)	60 (10.1)	68 (17.1)
台所・浴室の設備が不十分	8 (2.8)	49 (8.3)	5 (1.3)
老朽度が高かった	23 (7.9)	46 (7.8)	22 (5.5)
家賃が高かった	32 (11.0)	7 (1.2)	48 (12.1)
通勤・通学・買物が不便だった	3 (1.0)	44 (7.4)	4 (1.0)
日照・通風等環境条件が悪かった	4 (1.4)	8 (1.4)	9 (2.3)
住棟の建替・改善のため	111 (38.3)	0 (0.0)	-
不満はないがよい住宅にするため	3 (1.0)	18 (3.0)	1 (0.3)
子供の成長や老後に備えるため	14 (4.8)	24 (4.1)	7 (1.8)
立ち退き要求・契約切れ	2 (0.7)	5 (0.8)	42 (10.6)
その他	18 (6.2)	62 (10.5)	46 (11.6)
合計	290 (100.0)	592 (100.0)	397 (100.0)

*1 金沢大学大学院博士前期課程

*2 金沢大学工学部土木建設工学科 教授 工博

*3 金沢大学工学部土木建設工学科 助手 工修

Graduate School, Kanazawa Univ.

Prof., Dept. of Civil Engineering, Faculty of Engineering, Kanazawa Univ., Dr. Eng

Research Assoc., Dept. of Civil Engineering, Faculty of Engineering, Kanazawa Univ., Mr. Eng

(6) 改善意識と定住意識 (表 5、6)

将来の住宅改善意識では、平和町団地・金沢市・公営住宅(全国)のいずれも「何も考えていない」(76%)、(71%)、(82%)が高い割合を占める結果となった。

また、平和町団地では「一生住み続けたい」と回答した世帯の割合が約50%と高い。このことは、「移るあてがない」、「経済的な理由で他に移ることができない」といった住戸改善に消極的な世帯が多いことがわかる。

表5 住宅改善意識の有無

	平和町団地 (%)	金沢市 (%)	公営住宅(全国) (%)
具体的に考えている	43 (8.1)	51 (4.1)	53 (2.6)
改善したいと考えている	86 (16.2)	306 (24.6)	317 (15.3)
何も考えていない	403 (75.8)	887 (71.3)	1702 (82.1)
合計	532 (100.0)	1244 (100.0)	2072 (100.0)

4. 世帯タイプの特徴

世帯タイプ別の分析による平和町団地の世帯のおおまかな特徴を示す。

	世帯数 (%)
一生住み続けたい	248 (48.0)
いずれ親元に帰りたい	8 (1.5)
いずれ子の元に返りたい	11 (2.1)
別の所に住宅を借りたい	39 (7.5)
住宅を建てたり買ったりしたい	75 (14.5)
まだ考えていない	129 (25.0)
その他	7 (1.4)
合計	517 (100.0)

①単身世帯：平和町団地世帯の40%を占め、その

多くが高齢単身世帯である。住戸等への評価は高く、住宅改善の意識は低く、定住意識は高い。

②夫婦の世帯：平和町団地世帯の10%程度で、そのほとんどが世帯主65歳以上の高齢夫婦世帯である。このことから変化の理由や改善・定住意識において単身世帯とよく似た傾向がある。

③親と子の世帯：平和町団地世帯の40%を占め、その中でも長子18歳以上の世帯の割合が高い。改善意識をみると、長子の年齢が上がるにつれ改善意識(「具体的に考えている」+「改善したいと考えている」)の割合が低くなっている。定住意識(「一生住み続けたい」)について見ても、長子の年齢が上がるにつれて定住意識が高くなっていることがわかる。

5. まとめ

平和町団地居住世帯調査をもとに、建替・改善事業を行った公営住宅団地の現状や居住者の意識、住戸に関する評価等の分析を行った。平和町団地には高齢単身世帯や長子の年齢が18歳以上である親と子の世帯などの比較的高齢な世帯の割合が高く、これによって住戸改善の意識は低く、定住意識は高くなる傾向にあり、今後この傾向が一層進むことが予測される。また、平和町団地は主に低所得の長く住み続けている世帯(高齢者を含む世帯が多い)と平和町団地を住み替えの一つの通過点として考えている若い親子の世帯の住まいとしての役割を担っていることが把握できた。