

東京区部における準工・工業地域に立地する民間分譲 マンションの機能に関する研究(梗概)

川上 秀光

0. はじめに

都市計画法第9条の各用途地域の定義にある様に、工業地域・準工業地域は主として工業の利便を増進するための用途地域として、一定の条件を充たす工場の立地を認め、それ以外に住宅等の用途も許されてきた。こうした中で近年、東京都区部をはじめとする大都市の既成市街地では、上記の用途地域を主体とする住工混在地域で、工場跡地へのマンション進出が顕著な動向となっている。そして、工業系土地利用として位置づけられた用途地域にもかかわらず、上記の動向のもとに「工場跡地へのマンション進出→周辺工場へのマンション住民の苦情→工場の追い出し」という図式の中で、混在地域の生産環境の確保が困難になっている。同様に生活環境の面から、マンション住民にとっての環境条件は好ましくない状況となっている。しかし、この最近顕著な混在地域へのマンション居住者について前述の図式がよく言われ、現実に入居者と工場のトラブルが頻出してはいるが、これらのマンションの地域において果たしている役割・居住者の特性については、未だに明らかにされていない部分が多い。また、工場跡地へのマンション進出が顕著な状況となったといわれながらも、区部におけるマンション供給の実態を定量的に押さえ、その実情を明らかにしたものもない。

そこで本研究では、区部の工業地域・準工業地域に最近立地したマンションに着目し、まず第1章において区部におけるマンションの供給動向と工業・準工業地域における供給動向を検討する。日本高層住宅協会発行の「首都圏中高層住宅全調査」の昭和42年以降の各年版を用いて町丁目単位で電算処理してデータベース化し、東京都区部における毎年のマンション供給戸数を把握するとともに、地域別の実績と供給の特徴を把握する。次に第2章では、居住者へのアンケートを中心に、①居住者の属性、②前住地の分析、③住宅・周辺環境に対する意識、④今後の定住意向を明らかにする事で、工業・準工業地域に立地するマンションの性格・機能として、住み替え機能・職住近接の可能性の評価と定住意識・地域との関係の評価を行ない、混在地域での住宅供給の特徴を明らかにする。

1. 区部におけるマンションの供給動向

本章では対象を東京都区部に限定し、東京都区部に供給され立地している分譲マンションについて物的特性を把握する。ここでは、(社)日本高層住宅協会が発行している「首都圏高層住宅全調査」の昭和42年版から58年版に記載された(即ち、募集が行われた)民間分譲マンション(賃貸マンションのみは含まない)を資料として用いて、検討・把握を行う。同調査の対象は、昭和42年度版では過去10年間の3階以上、43年度版では4階以上、44年版以降では5階以上の物件である。同調査は募集ベースで記載されているが、本研究での年次はすべて竣工ベースで取り扱う。従って物件は昭和60年竣工までのものがあり、当時の建設予定物件も含まれている。また、同調査にはある年次の資料の中に、前年竣工の物件も存在するため、昭和57年までは確定数といえるが、昭和58～60年については同調査の昭和59、60、61年度版により補われるべき未確定数である。

本研究は、各年次版の資料について、個々のマンションの①名称、②住所、③戸数、④敷地面積、⑤建築面積、⑥延べ床面積、⑦階数、⑧平均住戸規模を取り上げている。この個々のマンションのデータを、大型計算機においてデータベース化したものについて、本節では分析を加えている。

この集計の結果、物件数は6,211件、戸数は286,999戸であった^(注1)。この内、昭和54年までの6階以上の物件の戸数は169,876戸である。一方、昭和55年国勢調査の区部における持家6階以上共同住宅に住む普通世帯数は132,551世帯と、同調査データの方が3.7万戸ほど上回る。但し、前者は非住宅利用化、賃貸化した住戸^(注2)を含むが、一方で昭和55年前半の物件を含まないこと、又、後者は公団後者の入居世帯を含むことを考慮する必要があるが、いずれにせよ同調査データは分譲マンションに対してはかなり高い補足率を有するものと考えてよいといえよう。過去の供給動向は図1をみると、4回のブーム期にそれぞれ供給が拡大していることがわかる。まず、区毎に集計し、分析を行うことにする(表1)。

区部でのマンションの立地状況の概要を検討する。まず、件数・戸数は、総じて件数・戸数ともに港区に代表

表1 区別各指標一覧表

区 名	件数 (件)	戸 数 (戸)	戸数 密度 (戸/ha)	戸/件	平均敷 地面積 (㎡)	建べ い率 (%)	容積 率 (%)	平均住 戸規模 (㎡)
千代田	181	6,800	5.9	37.5	626	63	479	46
中 央	218	12,531	12.5	57.5	615	67	524	34
港	656	30,280	15.5	46.1	891	54	375	50
新 宿	493	20,835	11.5	42.3	711	60	428	46
文 京	272	9,129	8.0	33.6	730	57	398	56
台 東	201	6,611	6.6	32.9	419	70	543	43
墨 田	194	7,187	5.2	37.0	675	56	387	46
江 東	258	19,654	5.4	76.2	1,764	40	316	57
品 川	358	17,861	8.7	49.9	931	51	369	51
目 黒	276	11,299	7.8	40.9	910	50	331	57
大 田	339	18,226	3.8	53.8	1,444	42	268	53
世田谷	466	19,538	3.3	41.9	1,192	45	262	59
渋谷	464	18,852	12.5	40.6	8,828	56	384	52
中 野	182	7,769	4.9	42.7	949	53	352	52
杉 並	285	11,095	3.3	38.9	779	55	346	51
豊 島	290	10,053	7.7	34.7	586	62	434	43
北	137	5,728	2.8	41.8	1,086	47	297	54
荒 川	95	4,418	4.3	46.5	1,101	45	293	53
板 橋	338	15,767	4.9	46.6	1,444	36	237	55
練 馬	150	7,383	1.6	49.2	1,407	44	271	56
足 立	146	10,283	1.9	70.4	2,020	37	247	57
葛 飾	110	5,651	1.7	51.4	1,402	43	245	53
江戸川	102	10,049	2.2	98.5	3,528	30	228	60
区部計	6,211	286,999	4.8	46.2	1,030	48	328	52

される都心や、新宿・渋谷区の副都心に大量・高密度に供給されており、最も多い港区で10.6%と区部全体の1割（戸数ベース）をも占める。千代田区についても戸数密度は都心にしては低い、皇居や官庁街などの他の区には存在しない用途の地区があるため、それらを除外すれば比較的高いものになると考えられる。一方、板橋区を除く東部・北部・北西部の縁辺部の区や荒川区では少なく密度も低い。

次に、平均敷地面積では江戸川・足立・江東区が特に大きく、主に東部・北部の区で大規模なものが多い。一方、台東・中央・豊島区では小さく、台東区は江戸川区の1割強しかない。また、建ぺい率は、総じて都心や副都心の区で高く、東部の区では低い。西部の区は両者の中間的存在である。容積率は港区のように都心にしては低い区もあるものの、建ぺい率とはほぼ同様の傾向にある。平均住戸面積は中央区で34㎡と小さいほかは、区部平均の52㎡の前後に分布し、それほどの大差はない。

次に物的動向と物的特性の関係について検討する。供給件数を昭和39年以前（第Ⅰ期）、昭和40年～44年（第Ⅱ

期）、昭和45年～49年（第Ⅲ期）、昭和50年～54年（第Ⅳ期）、昭和55年～59年（第Ⅴ期）の五期に分けて、期別供給割合をみると、各期における現ストックに占める割合は、第Ⅰ期は1.5%、第Ⅱ期が5.1%、第Ⅲ期が22.8%、第Ⅳ期が30.0%、第Ⅴ期が40.5%と、第Ⅲ期以降飛躍的に供給が伸びた事がわかる（図1）。

第Ⅲ期以後供給量が増加し、第Ⅴ期の供給比率が五割を超える区が都心の千代田・中央・台東、あるいは東部の墨田・江東・北・荒川・足立・葛飾といった区である。同様に新宿・文京・品川といった都心周辺区あるいは太田・世田谷・豊島・板橋は区部全体と似た傾向を示して第Ⅲ期以後の増加が顕著である。一方、目黒・渋谷・中野・杉並・練馬といった山手線沿線区や西部の区は第Ⅲ期あるいは第Ⅳ期にピークを持ち、以後減少している。

次に物的指標として、規模、土地・空間の利用度を規定するものとして、平均敷地面積、容積率についての動向を期別に検討する。

平均敷地面積は、区部全体では期別にみると微減である。江東・大田・江戸川の三区が増加傾向を示しているほか、墨田・荒川・板橋・練馬・足立・葛飾といった区部の外周に位置する区では、Ⅳ期までの増加は増加を示しⅤ期に減少に転じている。一方、千代田・中央・港をはじめとする都心あるいは副都心に位置する区や目黒・渋谷・杉並・豊島・北といったその一皮外側の区では減少傾向にある（図2）。

容積率は、区部全体では第Ⅲ期にピークがあるが、千代田・港・新宿・文京・台東・豊島といった都心および都心周辺区では容積率上昇の傾向にある。中央・墨田・江東・荒川・練馬・葛飾といった区は年々減少の傾向があり、それ以外の区は区部全体の動きと同様に、第Ⅱ期あるいは第Ⅲ期にピークをもっている（図3）。

次に、区部の工業・準工業地域におけるマンションの供給の動向を検討するが、まず区部における工業・準工業地域の拡がりを明らかにする事にする。工業の活動の場を規制・誘導しているものとして、都市計画法第8条と建築基準法第48条による地域地区の指定がある。8種類の用途地域のうち、工場が床面積制限を受けることなく立地可能な用途地域^(注3)は、準工業地域・工業地域・工業専用地域の3種類であり、東京都はその上に、条例で第一種と第二種、二つの特別工業地区を、第一種は工業地域と工業専用地域に、第二種は準工業地域に重ねて指定している（以後、第二種特別工業地区は二特と略す）（図4、表2）。このうち、工業専用地域は住居系建築物の立地が許されていないので、工場と住宅の両方が立地する^(注4)、すなわち住工混在の形態が前提となっているのは、準工業地域と工業地域である。この二つの用途地域は昭和58年現在で、区部総面積（水面を除く）の19.0%にあたる10,633.7 haに指定されている。

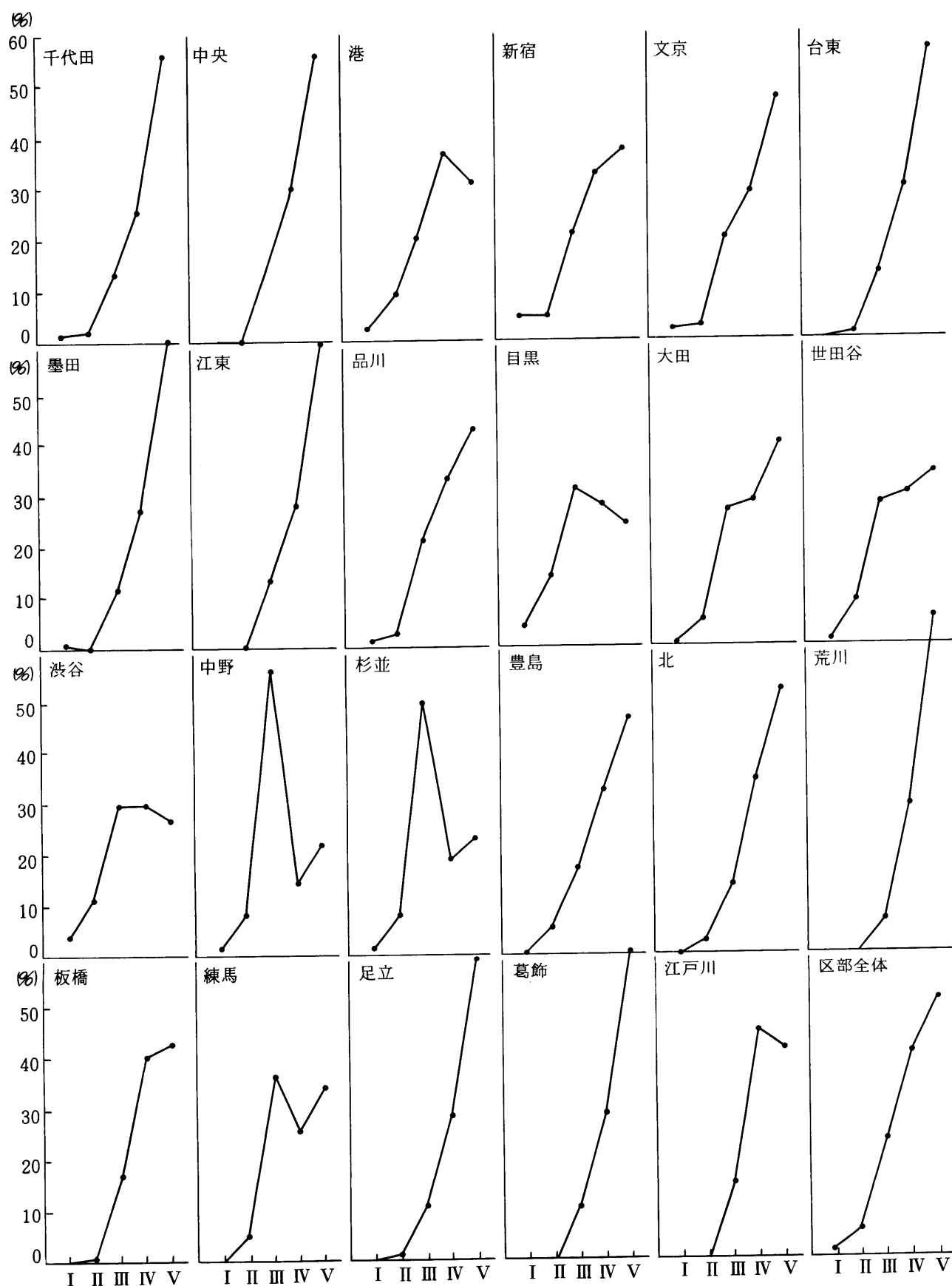


図1 供給件数割合の推移

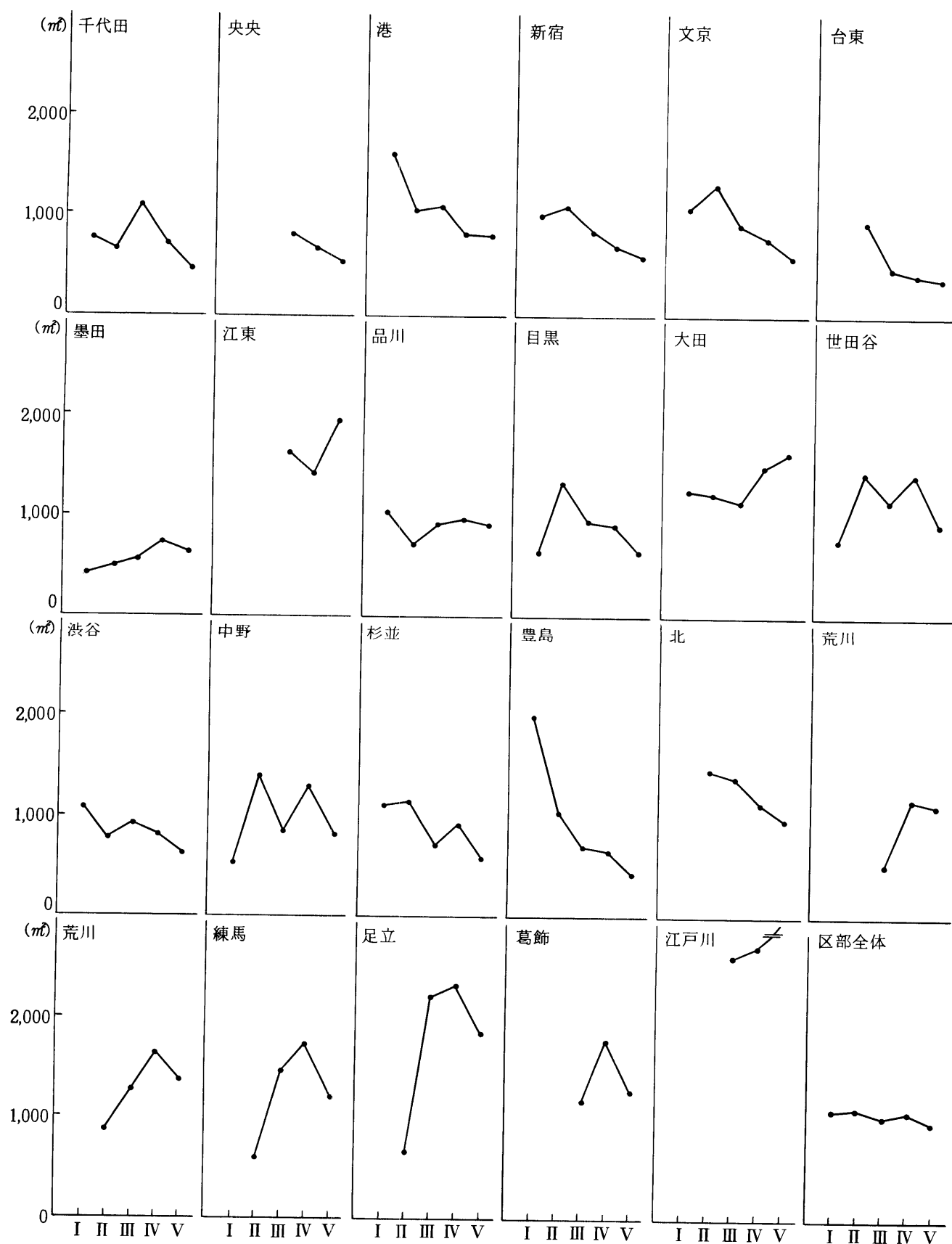


図2 平均敷地面積の推移

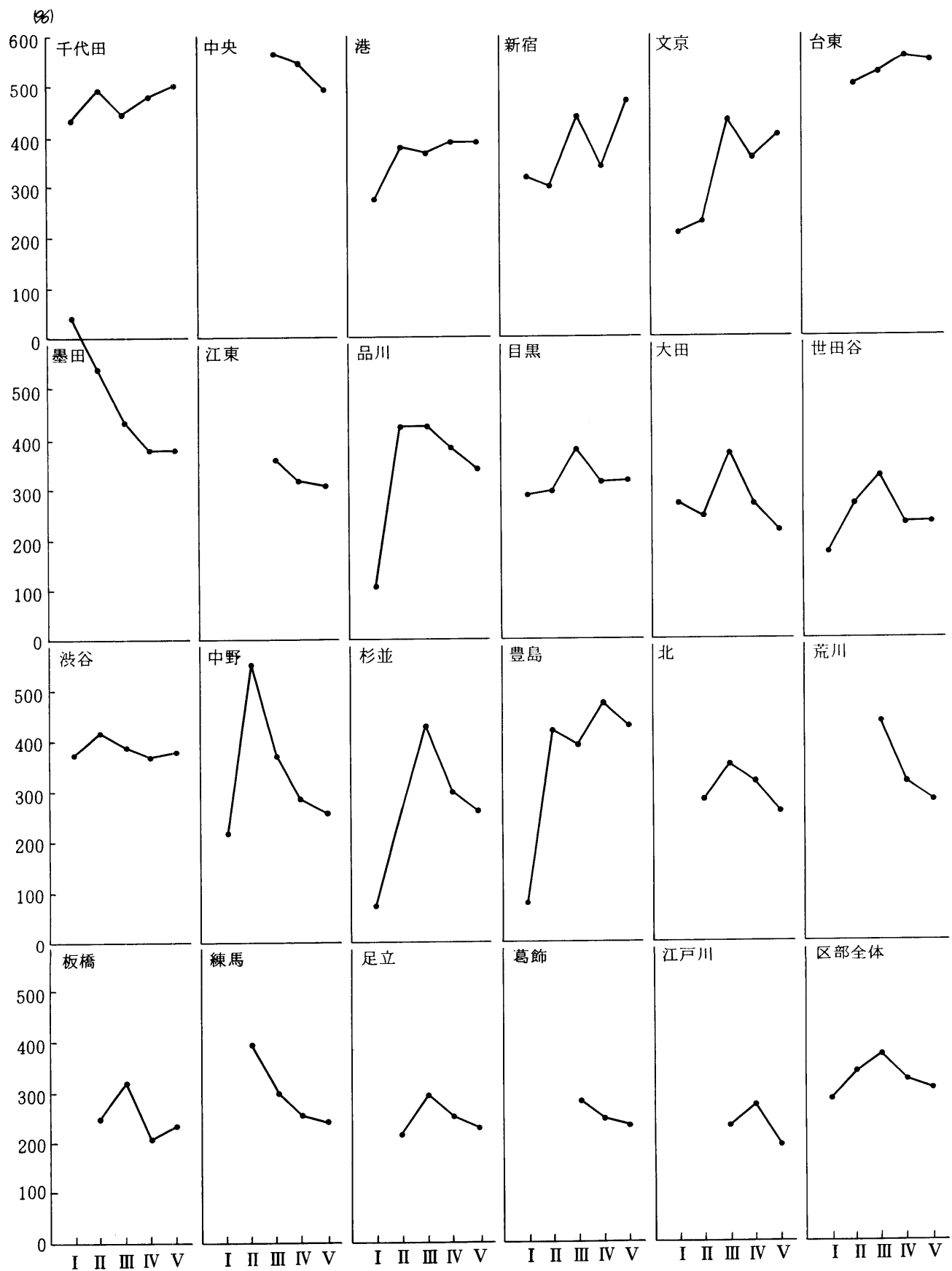


図3 容積率の推移

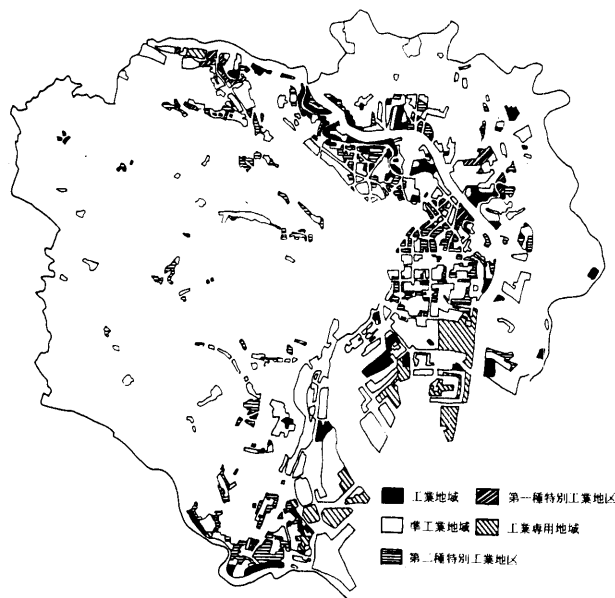


図4 工業系用途地域指定状況（S. 55年現在）

表2 区別の用途地域指定状況（S. 58年現在）

区分 区名	用途地域 指定面積	準工業地域	工業地域	工業専用地
総数	56,045.1	9,276.3	1,357.4	1,083.4
千代田	1,152.0	—	—	—
中央	845.2	99.7	15.0	—
港	1,964.7	444.9	—	—
新宿	1,804.0	138.9	—	—
文京	1,144.0	77.7	—	—
台東	966.0	9.0	—	—
墨田	1,256.5	663.4	52.9	—
江東	3,258.4	1,493.7	178.9	687.5
品川	2,078.0	812.1	80.0	—
目黒	1,441.0	89.1	—	—
大田	4,574.9	1,511.2	180.3	316.9
世田谷	5,736.0	25.0	—	—
渋谷	1,511.2	58.0	—	—
中野	1,573.0	25.4	—	—
杉並	3,354.0	56.0	—	—
豊島	1,301.0	55.0	—	—
北川	1,823.3	328.6	125.8	—
荒川	980.8	625.0	78.9	—
板橋	2,951.8	539.5	76.4	79.0
練馬	4,700.0	87.2	2.6	—
足立	4,810.0	1,066.0	241.0	—
葛飾	2,951.5	673.9	248.5	—
江戸川	3,867.8	397.0	77.1	—

まず区部における工業地域の拡がりを大まかに捉えるために、区単位の検討を行う。区部における工場数・従業者数の上位10区（昭和55年工業統計）の両方に挙げられる8区（墨田・江東・品川・大田・板橋・足立・葛飾・江戸川）（表3）に、昭和58年時点の用途地域指定で、準工業・工業地域に指定された面積の比率が、区部平均

表3 区別製造業事業所数・従業員数

	工場数（件）	従業員数（人）
1	●大田 8,307	大田 94,971
2	●墨田 7,996	板橋 60,334
3	●葛飾 7,847	品川 55,005
4	●足立 7,381	足立 53,759
5	台東 6,009	墨田 52,785
6	荒川 5,876	葛飾 52,737
7	●江東 5,254	江東 49,346
8	●板橋 5,084	江戸川 39,480
9	●江戸川 4,685	千代田 37,384
10	●品川 4,437	港 36,075
区部	計 88,005	計 811,384

（出典：S55年工業統計）

●は上位10区に両方入る区

（19.0%）よりも高い荒川（71.8%）・北（24.9%）と、さらに城南において大田・品川との関連が深い目黒を加え、11区を混在地域の画定の検討対象区とする。この11区は、区部で準工業・工業地域に用途地域指定されている面積の89.7%を占める（昭和58年時点）。さらに、55年工業統計では区部の製造業事業所数の70.7%、従業者数の66.8%を占めている。

工業・準工業地域の分布を、町丁目を手掛りに以下の手順で画定する。まず、工業地域及び準工業地域（第二種特別工業地区^(注5)を含む）の指定が、町丁目の半分以上を占めるか、或いはそれ以下でも周辺の町丁目が前述の評価を受けていて、連続した地域と評価される町丁目570を前述の11区から抽出した。これらの町丁目においても、工業系の用途地域指定を受けてはいるものの、操車場・下水処理場などの都市施設や単一の大工場が大部分を占めている町丁目は、若干意味合いが異なると考えられるので、1（工場/ha）以下の工場密度（昭和53年事業所統計）の町丁目を除外して、513町丁目に絞った（図5）。この抽出した513町丁目は、水面を除いた面積は85.64 km²で、11区の総面積（河川などの水面を除く）の28.6%、区部23区の総面積（同じく水面を除く）の15.3%にあたる。

この工業・準工業地域における供給の動向と特徴を、次に検討する。まず、昭和45年から55年までの住宅の供給動向を、区部での供給状況と上述の対象11区のそれを比較検討する。公営住宅と公団住宅については各年の建築統計年報の資金別新設住宅の項目、マンションについてはこのデータベースの資料によっている（図6）。これによると、ここで検討を加えた11年間に区部の供給量に対して11区は、公営住宅については70,012戸に対して53,275戸（76.1%）、公団住宅は47,183戸に対して41,031

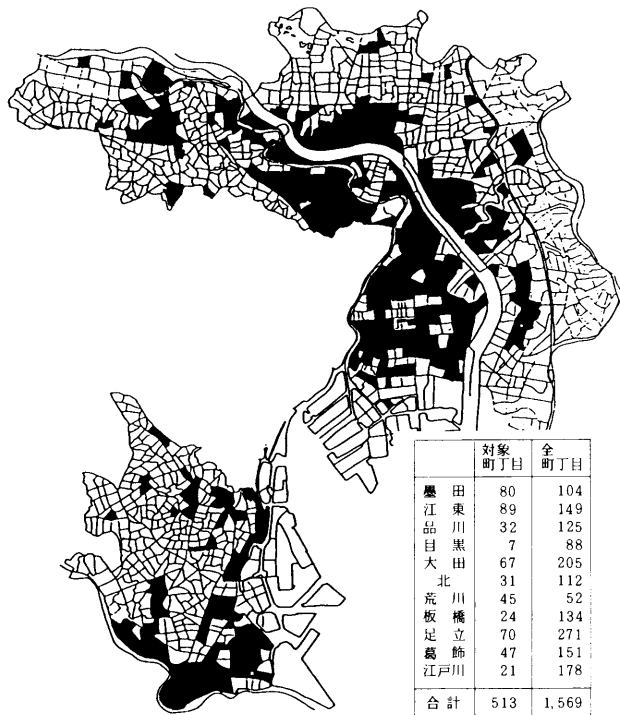


図5 工業・準工業地域町丁目の分布

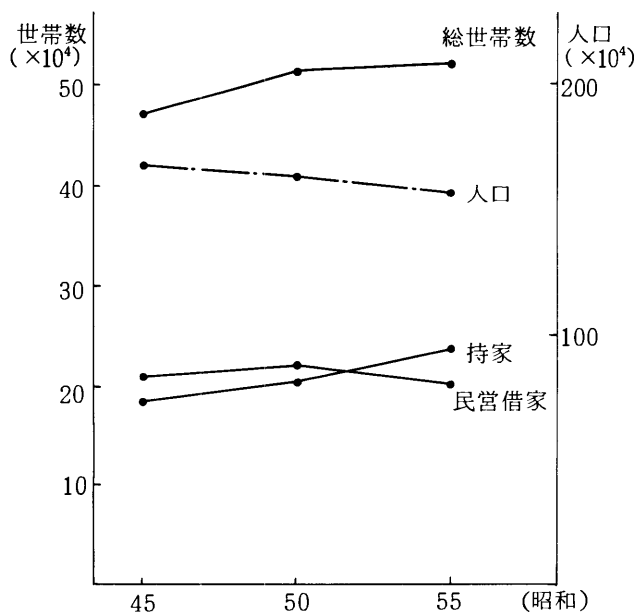


図6 対象513町丁目の人口と世帯の動向

戸 (87.0%), マンションは195,788戸に対して84,996戸 (43.4%) を占めており、経年的には公団住宅については比率が下がっているものの、マンションでは昭和45年当時の25%程度から比率を高め、最近では5割を超えている。

次に、抽出した513町丁目における供給動向を検討する。昭和59年までにこの513町丁目において、940件、27,191戸のマンションが供給されている。これは区部全体に対して、件数ペースで15.1%、戸数ペースで18.3%

表4 対象513町丁目における期別のマンション供給状況

		I	II	III	IV	V	TOTAL
件数	A 対象513町丁目	2	6	130	292	510	940
	B 区部	95	319	1,416	1,865	2,516	6,211
	A/B(%)	2.1	1.9	9.2	15.7	20.3	15.1
戸数	C 対象513町丁目	128	431	8,099	16,930	27,191	52,779
	D 区部	3,189	14,839	74,788	93,227	100,956	286,999
	C/D(%)	4.0	2.9	9.2	18.2	26.9	18.4

を占めている (表4)。この513町丁目における期別の供給比率をみると、件数ベースで第1期が0.4%、第II期が0.6%、第III期が13.8%、第IV期が31.0%、第V期が54.3%となり、区部全体の供給傾向と較べ、第V期の供給比率が非常に高く、第IV期と第V期を併せると85%を超える。また、区部全体の供給量に対するシェアは、第1期が0.4%、第II期が2.9%、第III期が10.8%、第IV期が18.2%、第V期が26.9%と年々高まっている。一件当たりの供給戸数は区部全体では46.2戸に過ぎないのに対し、513町丁目では56.1戸と大きくなっている。

- (注1) 同調査の不備で住所が確定できないものは除いた。
 (注2) 「民間分譲マンション居住実態調査 (住宅・都市整備公団 S.57)」では、非住宅利用化住戸は4%、賃貸住戸は18% (いずれも区部平均) である。
 (注3) 用途地域からの制限に限ればこの通りであるが、実際は、区部は工業等制限法により、ほとんどの業種が床面積500㎡に制限されている。また、準工業地域は業種による立地制限は存在する。
 (注4) 工業地域、用途地域の指定基準上は住工混在をイメージしてはいるが、住居系の立地については何等の規制も受けないため、実際は住工混在が前提といえる。
 (注5) 第二種特別工業地区は「東京都特別工業地区建築条例 (昭和25年12.7)」において条例化され、準工業地域に重ねて指定される。中小企業保護育成のため、中小企業の工場の集中している区域の工場と住居の混在の実情に応じて、作業場の面積及び業種に関して、商業地域なみの制限を行うものである。

2. 工業・準工業地域に立地するマンションの機能

第1章で抽出した工業・準工業地域の中から、昭和50年から昭和55年の期間に相当数の世帯増がみられ、マンションの立地が顕著な地区を5地区選定した。選定地区は、①江東区東陽町、②大田区大森南・桃谷、③大田区西六郷、④荒川区西尾久、⑤板橋区志村の5地区である。交通条件は、②大森南だけが最寄り駅からの500m圏域外であり、他の①東陽町、③西六郷、④西尾久、⑤志村の四地区は最寄り駅の500m圏内に、調査対象のすべてのマンションが立地している。都心からの距離は①東陽町だけが5 km圏で、④西尾久が10 km圏、②大森南と⑤志村が15 km圏で、③西六郷は若干それからはずれる。しかし、都心（東京駅）への時間距離では、②東陽町が便は良く30分で到達できるが、他の四地区は大きな差がなく、概ね40～50分である。しかし、地価は昭和58年時点で、30～40万円/m²とそれほど差がない^(注1)。地区内には、検討の対象としたマンション以外に複数のマンションが立地している。この5地区から、昭和52～54年に立地し、この時期の混在地域のマンションの平均像である広さ55～65 m²/戸、戸当たり分譲価格2,000万円前後のものを中心に、各地区から2～4棟を対象マンションとして抽出した。それとともに区部全体から、昭和45～47年に主に住居系用途地域に立地したマンションを選び、建設後10年以上の区部マンションの代表として、工業・準工業地域の混在地域に対して、その他の地域という形で比較した（図7）。5地区ともマンションは工業・準工業地域内に立地し、①東陽町と④西尾久は準工と第二種特別工業地区の中心、②大森南は工専地域に接し、③西六郷は工業・準工業地域の中心、⑤志村は住居系地域に接している。周辺土地利用については、各地区とも対象

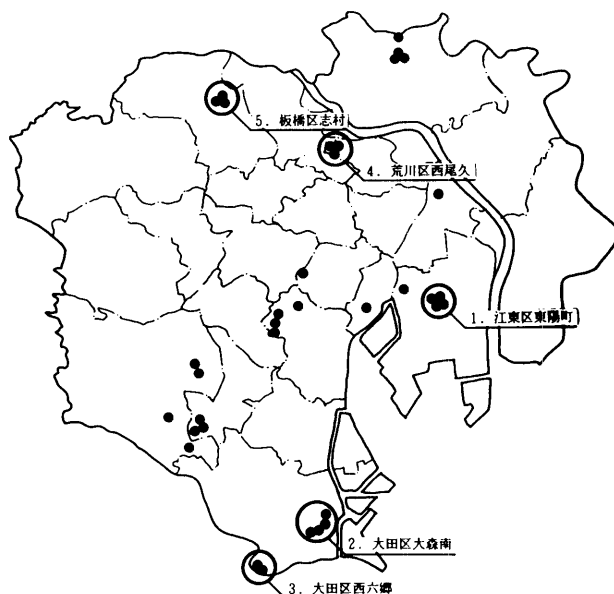


図7 対象マンション位置図

マンション以外に複数のマンションが地区内にあり、また、対象マンションはいずれも、道をはさむ場合もあるが工場に面している。

アンケート調査は昭和61年1月に、対象マンションの居住者全世帯に対して、直接配布・直接回収という形で行った。対象戸数は混在地域858、その他地域1,329でそのうち配布戸数は641と930、回収数は470と640で、回答率は対象戸数に対し各々54.8%と48.2%、配布戸数に対して73.3%と68.8%である。

(i) 居住者の属性

各地区のマンション居住者の特徴を、世帯主を中心に検討する。

世帯主の平均年齢は、対象マンションの築後年数が異なる事もあるが、混在地域全体の平均が41.1才に対して、その他の地域では44.7才である（図8）。地区ごとに比較すると、④西尾久が38.4才と若干若い。年齢別構成比も併せて検討すると、平均世帯主年齢に差がないのに較べて、①東陽町では60才以上の世帯主比率が高く、⑤志村はその他の地域と似た構成内容である。世帯人員は、混在地域全体の平均が3.34人/世帯に対して、その他の地域では3.06人/世帯で、混在地域のマンションは、より家族世帯向けの性格が強いと言えよう（図9）。地区別に検討すると、②大森南3.65、⑤志村3.55の二地区が多く、③西六郷は戸当たり面積が狭い事もあり2.90と少ない。5地区全部が4人世帯が中心ではあるが、他の4地区は3人世帯が第二順位なのにに対し、③西六郷だけは1人世帯が第二順位となっている。

世帯主の職業は各地区とも事務技術が最大だが、第二位・三位の職業で、以下のように大別される（図10）。

- 1) ①東陽町…自営と経営管理が多く、その他の地域と似た構成である。
- 2) ⑤志村…経営管理と専門自由が多く、ここも混在地域全体の構成と異なっている。
- 3) ②大森南、③西六郷…技能作業と自営が多く、混在地域内に固有の職業が多い。

次に、世帯主の勤務先^(注2)を検討する（図11）。②大森南と③西六郷を除く3地区は、都心（山手線内）が半数を越し、それ以外のほとんどは同一地域内である。一方、上記二地区は自区内が約半数であるとともに神奈川が1割を超えている。

以上の検討から5地区のマンションの居住者の属性を示すと（表5）の様にとらえられる。その他地域の居住者の属性をAとし、それとの相違の具合からB、Cとして類型化した。

- 1) ②大森南、③西六郷、④西尾久には、混在地域に関わる、比較的若い世帯が多く入っている。
- 2) ①東陽町と⑤志村は、その他の地域のマンション住民の属性に近い部分が多く、混在地域が製造業に

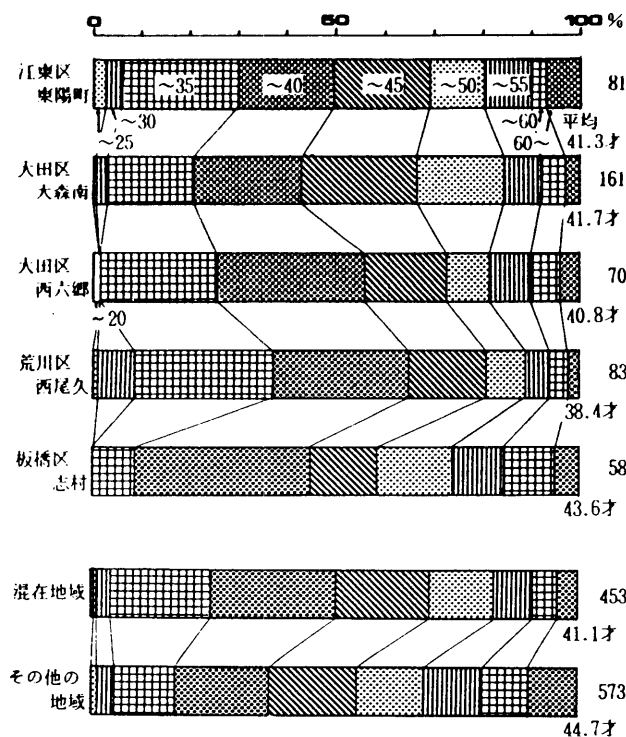


図8 世帯主年齢構成

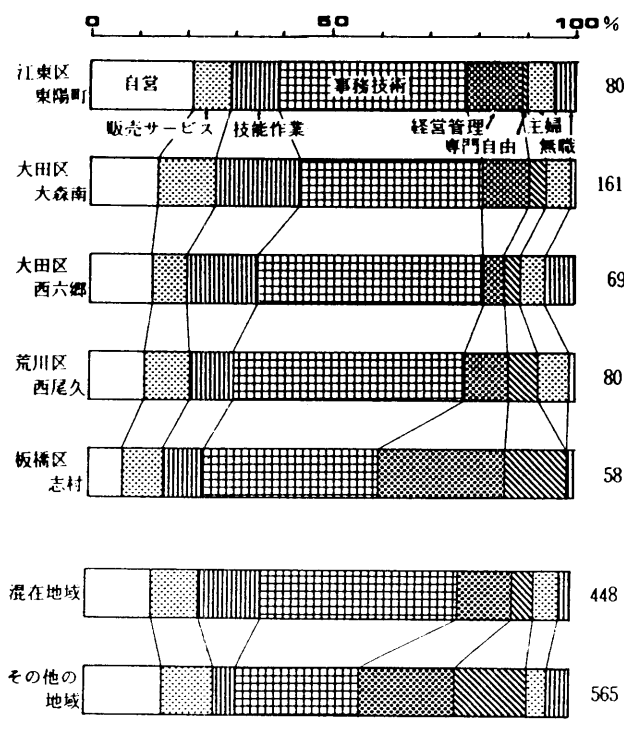


図10 世帯主の職業

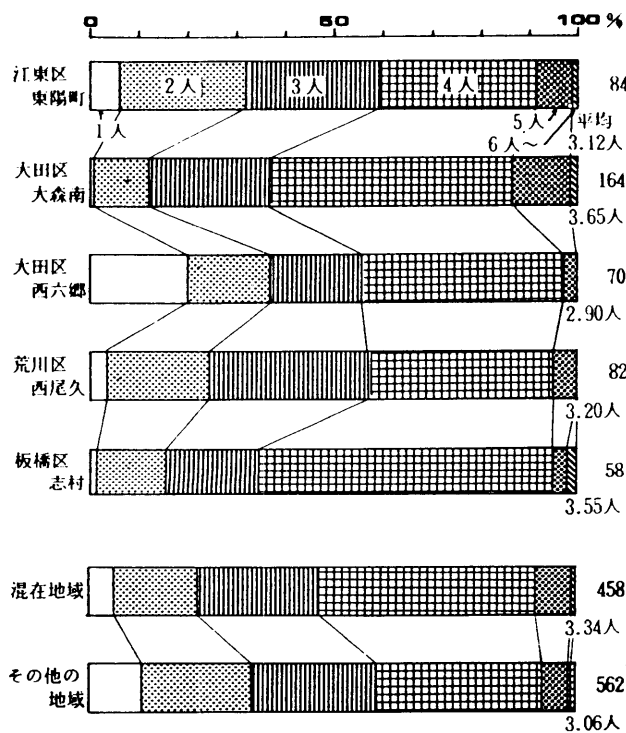
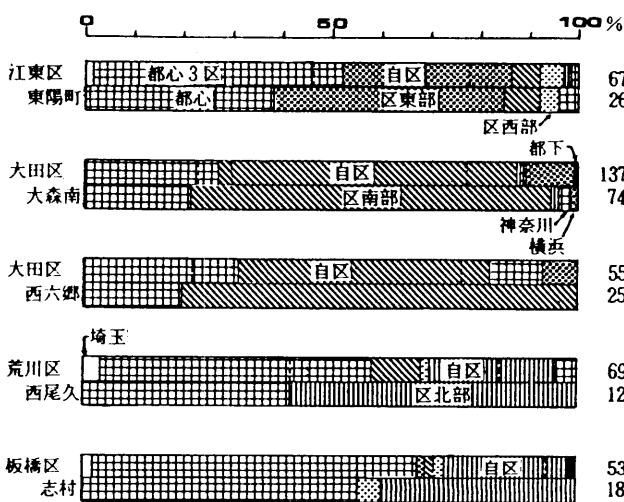


図9 世帯人員



上段：全数
下段：自区内から転居

図11 世帯主の勤務先

表5 居住者の属性のまとめ

	職業	勤務先	世帯構成	世帯主年齢
東陽町	A	A	B	B
大森南	C	B	B	B
西六郷	C	B	A	B
西尾久	C	A	B	C
志村	B	A	B	A
その他	A	A	A	A

ある程度以上特化している事を考えると、この二地区のマンションには、従来からの地区住民とは若干異なる階層が入っている。

(ii) 住み替え機能について

混在地域のマンションが、居住者の住み替え行動の中でいかなる機能を果たしているかを、前住宅との比較・今後の住み替え希望といった面から検討する。

現住宅の平均住戸面積は、①東陽町、②大森南と⑤志村は65 m²前後、④西尾久は54 m²、③西六郷は50 m²である(図12)。しかし、前住宅の広さと比較すると5地区とも平均面積は拡大している(表6)。また、前住宅と現住宅の広さを比較して10 m²単位の規模ランクが上昇した率を、住み替え時の住水準向上の一指標とすると、②大森南、⑤志村は、現住宅の平均面積が広いこともあり高い値である。それに対して、①東陽町は現住宅の平均面積が大きいにもかかわらず低い値を示し、その他の地域と同様の傾向を示して、住み替えの住水準向上に対する

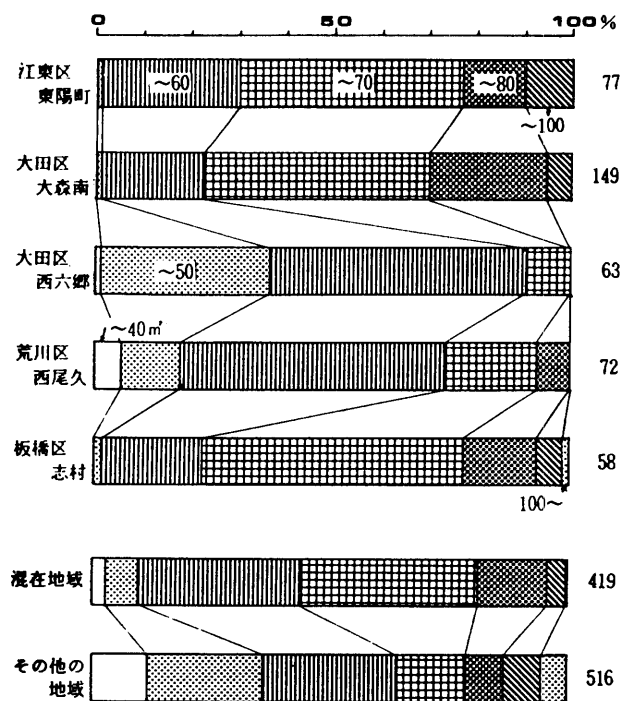


図12 現住宅の住戸面積

表6 前住宅と現住宅の比較

	現住宅 (m ²)	前住宅 (m ²)	ランクup (%)	2DK 以下 (%)
東陽町	63.5	61.7	63.1	45.5
大森南	65.5	45.7	91.7	60.4
西六郷	50.2	40.3	55.6	70.5
西尾久	54.0	50.8	59.3	58.8
志村	65.6	44.8	94.6	61.8
その他	59.1	75.6	45.5	47.2

寄与は前述の地区ほど高くない。また、前住宅の間取りが2DK以下の規模の比率は、①東陽町以外は過半を大きく超え、かつ自区内からの入居者はその比が高い。これは入居動機にも表われており、いずれの地区も手狭(混在地域平均29.0%)、前住住宅への不満(31.7%)、持家(38.6%)が上位である^(注3)。

次に前住宅の種類を考察する(図13)。まず、混在地域全体とその地域を比較すると、前者は民間木賃アパートと給与住宅、後者は民間賃貸マンションが多い。地区ごとにみると、持家からの転居は混在地域平均が19.3%だが、①東陽町は28.9%と高く、親族の家からの転居の高さと合わせ、前述の「住水準向上を意図するものが少ない」という点に合致する。これに対して③西六郷は持家からの転居は1割程度だが、民間木賃アパートからは4割と高い。また、④西尾久は民間賃貸マンション、⑤志村は公団賃貸と給与住宅が多く、いずれの地区も自区内からの転居では上記の傾向がより強い。ところで、前住宅の場所を検討すると(図14)、②大森南では6割強、③西六郷では5割強が自区内で、隣接市区を含めると7割、6.5割になり、他の三地区が自区内からの転居が4割程度かそれ以下で、その他の地域と同程度なのと較べて対照的である。

次に職住近接の状況を検討する。勤務先については(i)で考察したが、自区内からの転居者について再度検討すると(図15)、全ての地区で同一地域への指向がより強い。また、前住宅が同一地域である率を世帯主の職業別にみると、いずれの地区でも全体より自営・技能作業の二職業は高く(混在地域平均は全体で61.8%/自営73.0%、技能作業84.5%)、特に②大森南(74.1/88.9、88.0)と③西六郷(67.9/77.8、100.0)では高い。

ここで、居住マンションを知った情報媒体を考察する(図16)。混在地域全体ではマスメディアが45%に及ぶのに対し、その他の地域では2割弱にすぎず、パンフレット27%、知人の紹介23%であるのが特徴的である。地区別では、⑤志村はマスメディアの率が同一地域からの転居、それ以外の場合ともに高く、広汎に宣伝されたことがうかがわれる。これらの点で、その他の地域では現在居住しているマンションのある地区およびそのマンションについての情報を知人から紹介されるなどして、以前からしる機会が多かったと考えられるのに対し、混在地域の場合は、居住するマンションをマスメディアで知るものが多いため、その地区、そのマンションをそれ以前は知らなかった者が多かったと考えられる。いずれの地区でも、同一地域内からの転居では「現地で見て」が高いのは当然だが、マスメディアもかなりの率で、これはマスメディアによって近くに物件があるという情報を入手し、購入の潜在的意向が具体化したと考えられる。

一方、住み替え希望の地域を検討すると(図17)、現住

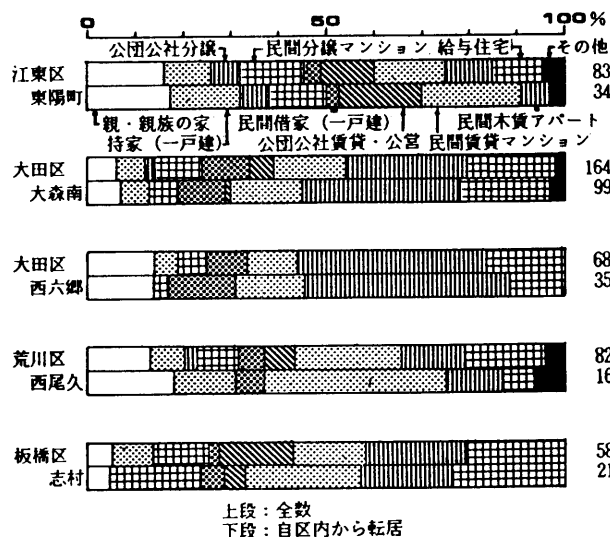


図13 前住宅の種類

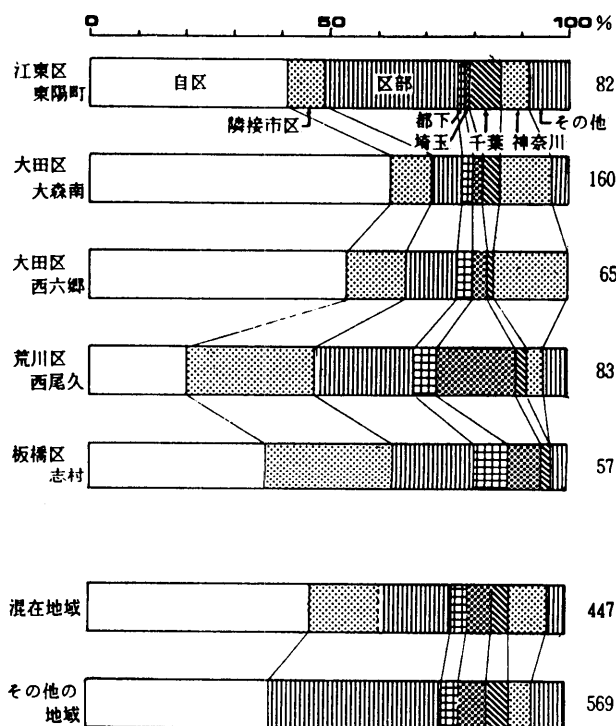


図14 前住宅の場所

宅の位置する地域がいずれの地区でも第一位であるが、他の点では地区によって特徴がある。

- ①東陽町は山手線内・西部、②大森南と③西六郷は神奈川への希望比率が高く、セクターとある程度合致している
- ④西尾久は西部と神奈川の比率が大きい

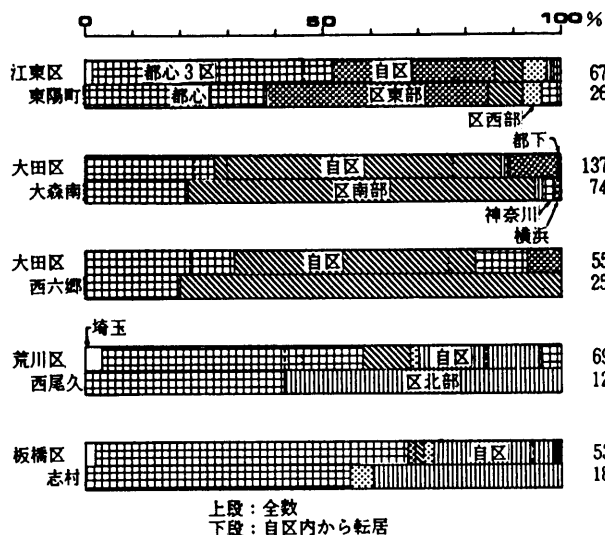


図15 世帯主の勤務先

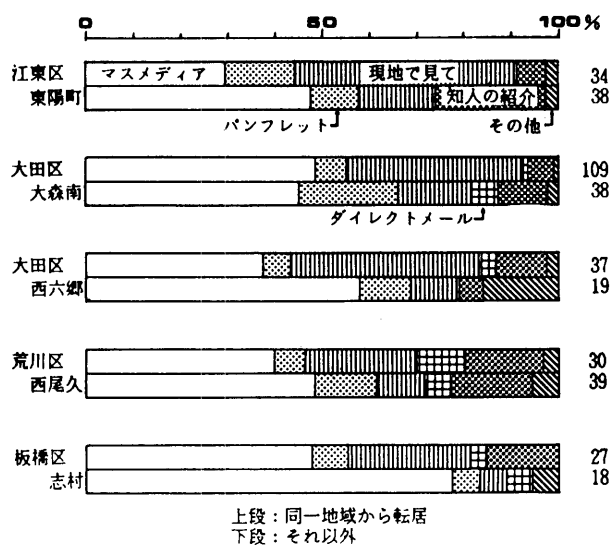


図16 情報媒体

3) ⑤志村は希望がばらついている

その住み替え先の住宅の希望種類は(図18)、全地区で戸建住宅が第一位であるが、消極的マンション居住が第二位で、特に③西六郷と⑤志村では3割を超える。一方、積極的マンション居住は①東陽町と③西六郷が高く、マンション居住選択率はこの二地区と前述の⑤志村を加えた三地区では4割を超える。これに相関して、マンションを住み続けるにふさわしい住宅形式かという質問に、1/3が思うと答えたが、④西尾久だけは2割と低い(図19)。

これらの事から5地区のマンションの住み替え機能

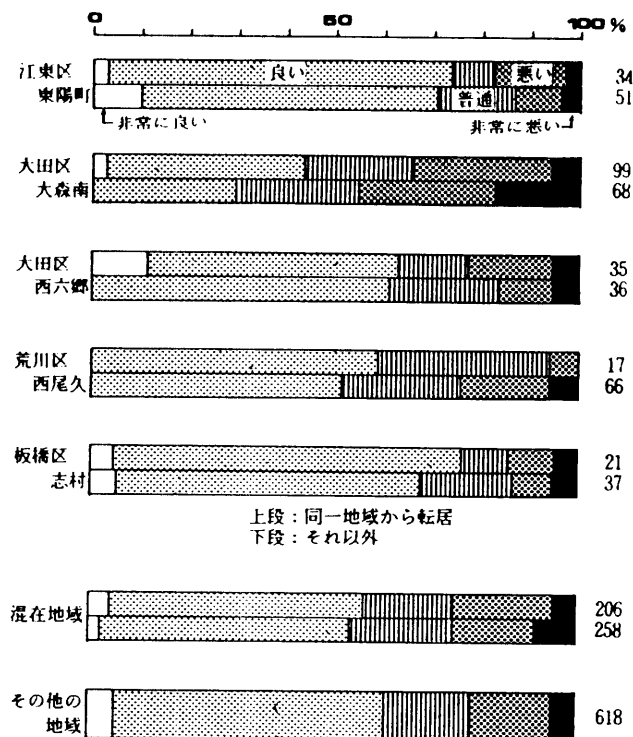
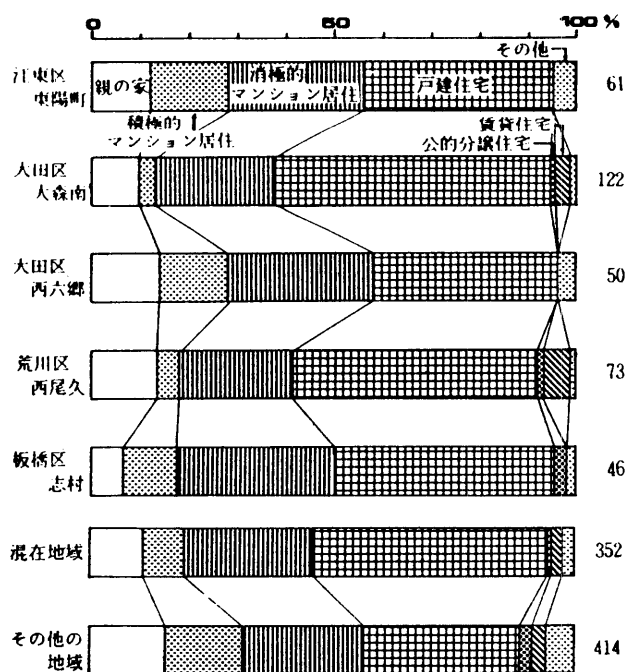
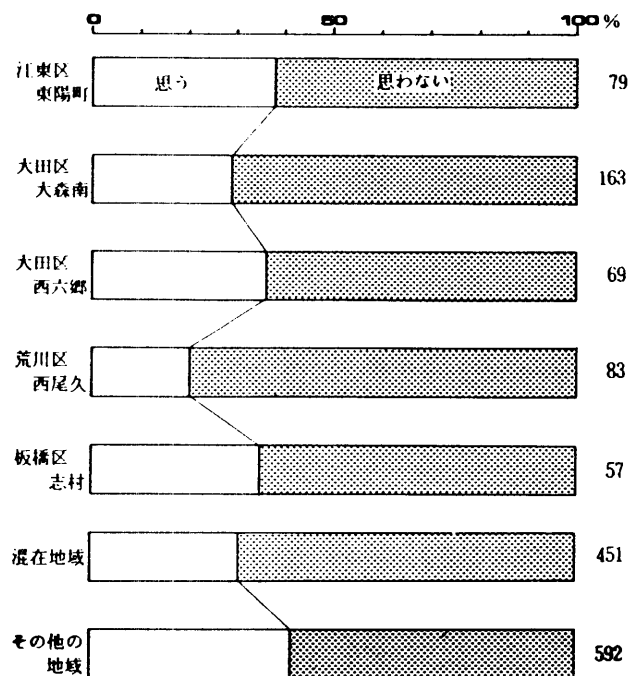
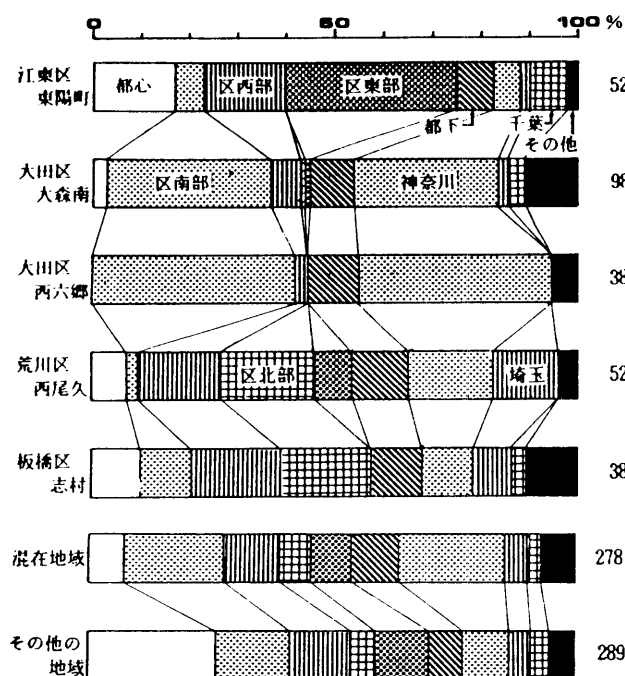


表7 住み替え機能のまとめ

	住水準 向 上	持家取得 欲 求	住替活 動 前 後	マンション 居 住	職住近接
東陽町		— — —		○	
大森南	○	○木賃	狭	×	○
西六郷		○木賃	狭	○	○
西尾久		○民 M		×	
志 村	○	○公団		○	
その他	×	— — —	—	○	

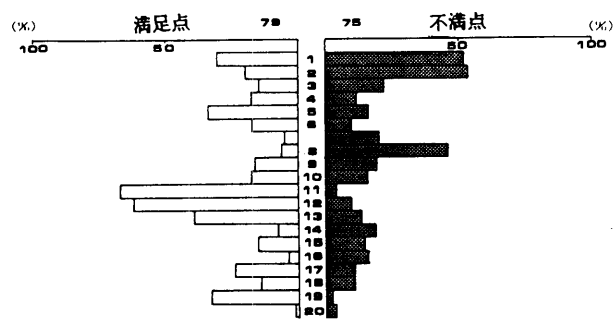
図20 環境評価

は、以下の様にまとめられる (表7)。

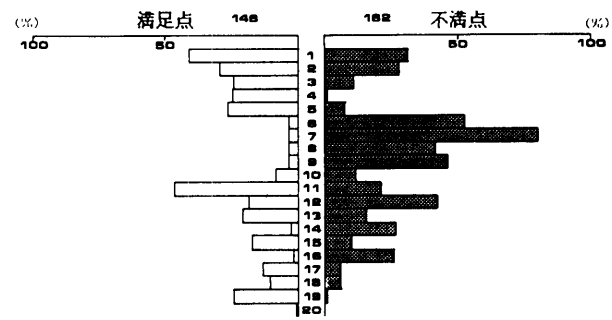
①東陽町以外の混在地域のマシヨンは、住水準向上と持家取得という二つの目的のため、これを身近な地域で達成できることから、とりあえずマシヨンで持家化したという形の消極的マシヨン購入の対象となっているという図式が大きく浮かんでくる。

(iii) 住宅、周辺環境に対する意識

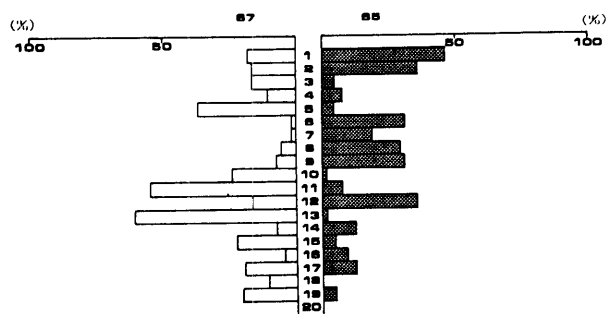
まず、環境に対する全体的な評価を考察する（図20）。



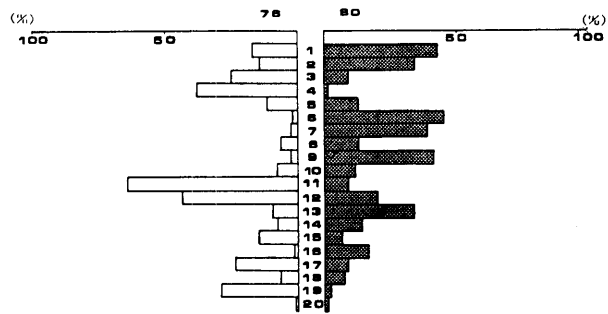
a. 江東区東陽町



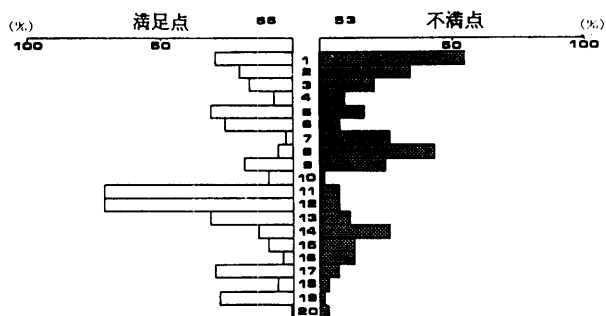
b. 大田区大森南



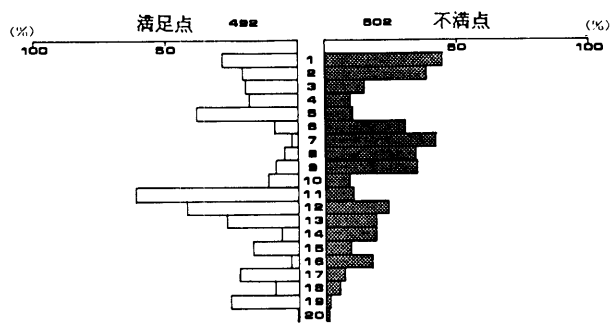
c. 大田区西六郷



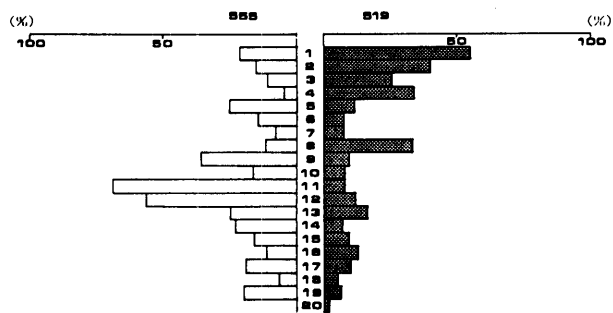
d. 荒川区西尾久



e. 板橋区志村



f. 混在地域



g. その他の地域

1	住	広さ
2	戸	間取り
3	・	設備
4	住	建物の古さ・新しさ
5	棟	建物の管理
6	環	周辺の工場・商店の存在
7	境	工場等が発する臭い・騒音
8		車などの騒音
9		街のイメージ・土地柄
10		地区の安全性
11	生	通勤・仕事の便
12		買物・生活の便
13		公園や緑・子供の遊び場
14	活	教育環境
15		近所付き合い
16	そ	資金的に有利・不利な点
17	の	親類等の住まいからの距離
18		不動産屋・建設会社の信頼性
19	他	持家である・持家でない
20		その他

図21 満足点・不満点

混在地域全体については、その他の地域と較べて負の評価の比率に大きな差はなく、自区内からの転居の方がそれ以外からの転居より若干評価が高い。地区別では、②大森南で評価が低くなっているのが特徴的であり、特に自区外からの転居者の評価が低い。

次に、現在の住戸・住棟、周辺環境などの項目に対する居住者の満足点・不満点を、評価項目を20挙げ、5つずつ4範疇に分けて検討した(図21-a～g)。混在地域全体とその他の地域の比較では、平均住戸面積等の住宅水準には差がないが、住戸・住棟に対する満足度は混在地域の方が高い。これは(ii)で検討した様に、混在地域では住み替え前後の住戸面積拡大が顕著であり、入居動機でもその他の地域より前住宅に対する不満・手狭という項目が上位であることと関係すると考えられる。一方、環境に関する項目は混在地域では不満度が高く、これは自区内から転居でも同じ傾向である。

地区ごとに混在地域全体の平均と較べると、①東陽町は満足点・不満点とも多くの項目で平均を上回り、地区住民と若干性格の違う層も含めた住民が多様な評価を与えている。③西六郷は多摩川土手が近辺に存在するため、地区の安全性と公園・緑に対する満足感が高く、逆に④西尾久は公園・緑に対する不満が高い。自由意見においても、混在地域では地区に関係なく、公園・緑に関する要望・不満が全体の17%にも及び、混在地域マンションの住民の要望がここに大きく表われている。

(iv) 定住意向について

まず、今後の居住意志を考察する(図22)。その他の地域の定住意向が30%なのに対し、混在地域全体では20%

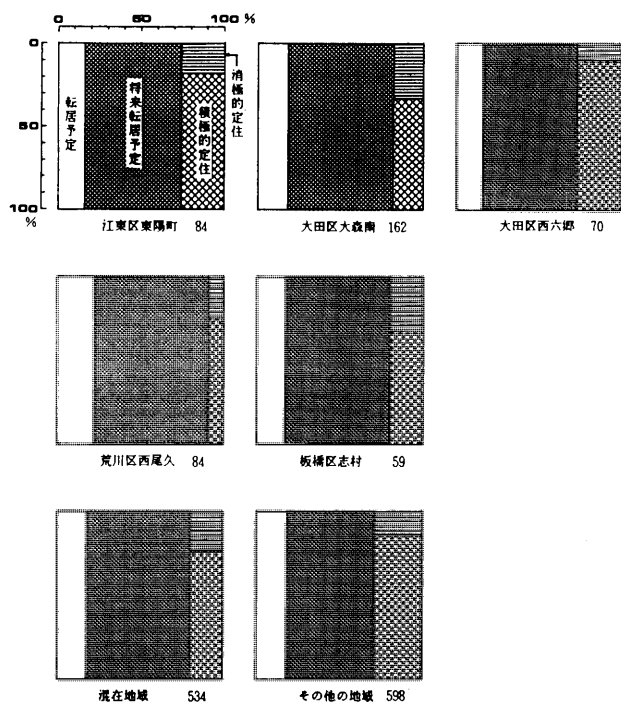


図22 今後の定住意志

にすぎないが、自区内からの転居では23%、他地区からでは17%と若干の差はある。非定住意向の居住者が転居を意識した時期を検討すると、混在地域では入居以前と入居直後を併せると約半数にのぼり、居住者全体の4割が最初から一時的な住居と考えていたといえる。この点については、その他の地域では28%に留まっている。また、転居希望の理由は混在地域では現住宅に対する不

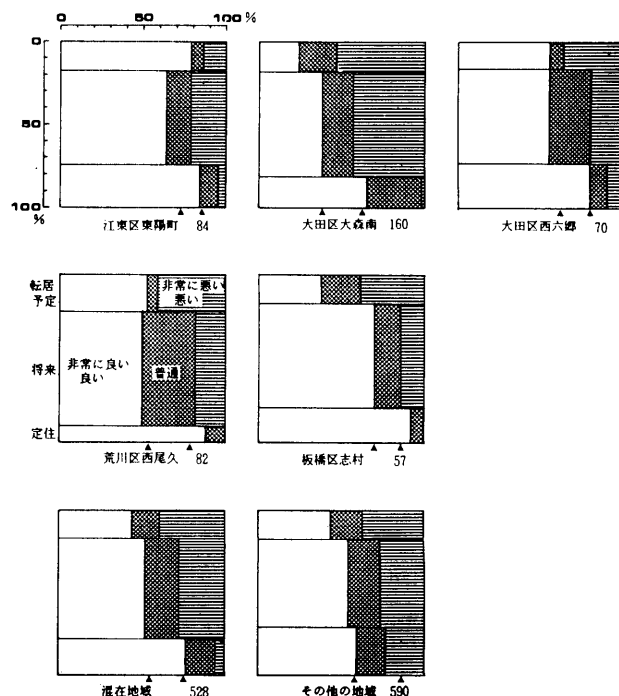


図23 定住意向と環境評価

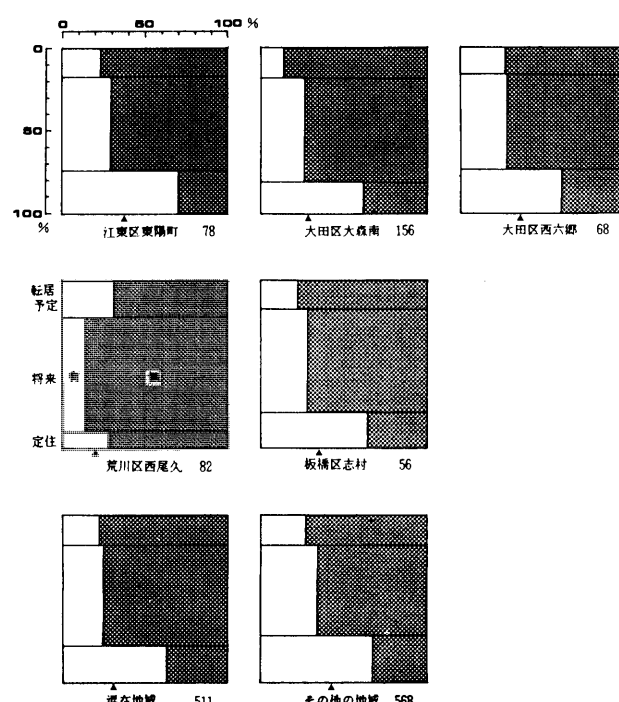


図24 定住意向とマンション居住に対する考え

満が61%にのぼり、マンション以外の居住希望も38%ある。一方、その他の地域では両者の理由とも10～15%も低い。地区別にみると、④西尾久を除く4地区は2～3割の定住意志を示すが、②大森南と⑤志村は今後の見通しがないという消極的定住が多い。それに対し①東陽町はその他の地域とよく似た構成である。

次に、定住意志の有無と居住者の行動論理の関係を検討する。(iii)で検討した環境評価については、定住意向のものは平均よりかなり良い評価をしており、地区の差も大きくない(図23)。但し、混在地域全体をその他の地域と較べると、良という評価について15%以上も差がある。これは決して混在地域の方が環境が良いからではなく、その他の地域の方が住宅・周辺環境に対する要求度が高いからと考えられる。定住意向の有無とマンション居住に対する考え方の関係は(図24)、④西尾久を除いて定住意向のものは居住意志が高く6割を超え、その他の地域と較べて混在地域のマンションは、定住意向の有無がマンション居住意志に、より強く関係しているようである。

(注1) 「東京都地価図(東京都宅地建物取引業協会 S.59)」

(注2) 地域区分は、都心(千代田・中央・港・新宿・文京・台東・渋谷)、区東部(墨田・江東・足立・葛飾・江戸川)、区西部(世田谷・杉並・練馬・中野)、区北部(北・板橋・荒川・豊島)、区南部(品川・目黒・大田)である。

(注3) 他の項目として通勤時間が21.8%を占める。他はみな10%程度かそれ以下であった。

3. まとめ

第1章の検討から、東京都区部において分譲マンションは昭和45年頃から以降に飛躍的に供給されており、特にその中でも工業・準工業地域においては昭和50年以降において供給が顕著になっている。

また、第2章の検討で、工業・準工業地域に立地するマンションの居住者は①地域に関係した層と、②都心への近接性を重視した層の二つに大別され、この二つの層の構成が地区によって異なり、前者の比率の高い地区では地区内の住み替えの対象としての性格が強い事が判った。

いずれの地区においても、地域に関係した層にとって、工業・準工業地域のマンションは、「住水準の向上・持家の取得という目的を身近な地域で達成できるため、木賃アパートや給与住宅に住み、持家志向のある住民が、将来は郊外の戸建持家を希望しながらも、とりあえずマンションで持家化する」という性格が浮かんでくる。これが定住意向にも現れており、工業・準工業地域という混在地域は全般に低く、持家化の一時的手段とするものが多い。

この様に、工業・準工業地域という混在地域のマンションは職住近接を図れる、地域の住宅需要に応じた、比較的安価な持家という性格をもち、定住のための住宅供給

策として一定の役割を果たし得るはずだが、現実には住宅取得サイクルの一段階にすぎない面が多い。工業・準工業地域が今後ともその機能を活発に維持するためには、工場跡地に対する住宅の進入を単に拒むだけでなく、住宅によって円滑な機能更新を果たし、かつ地域と密接な関係をもつ人が、住み替えの対象の器として評価する方向が期待される。

そのためには、工業・準工業地域において、本来、保護されるべき工場の生産環境を圧迫することなく、住宅系用途へ転換することが必要である。そのためにはマンションの建設の際に、①敷地単位で、マンションからの出入り口の取り付けを道路に対して考慮するなど、配置計画を工夫する、②工場と住宅が隣接する敷地境界では、建物の後退や開放部の位置などの配置計画を工夫する、といった混在を前提とした対応を個々の更新時に行わせることは住宅と工場のそれぞれの環境改善に成果があると考えられる。

また、マンション等の住宅の進入を、地域に対する住宅供給として活かすために、地域と密接な関係をもつ人々が地域内住み替えの対象とできる様な、地域内労働者優先入居制度あるいは利子補給などの地域内労働者住宅取得資金補助などの制度を確立することが有効と考えられる。それとともに、従来、混在地域への住宅供給は、民間デベロッパーのもつ地域のイメージから、決して質の高いものが供給されていたとはいえないが、住み替えの比較的最終段階に近い水準のものとするために、質の良いものを供給させる必要がある。このためにも、安価ではあるが低質なものから、適度な価格で質の高いものを供給させ、公的資金援助で対応することが望まれるわけである。

〈研究組織〉

主査	川上 秀光	東京大学教授
委員	森村 道美	東京大学助教授
	岩見良太郎	青森大学助教授
	中出 文平	東京大学助手
	高見沢 実	横浜国立大学助手
	権 寧 徳	東京大学修士課程
	佐藤 宜秀	東京大学修士課程
	新庄 徹	東京大学修士課程