

# 公団「建替事業」に伴う入居者の生活構造変化

志賀 英

## 1. 研究目的

現在、大都市圏では民間賃貸住宅の漸増、建売り分譲住宅の活発な建設等、好材料がみえるとはいえ、公的住宅の整備は、住宅需要者にとっていつの時代もいかなる場合も期待が大きく、急がれている。

特に、ストック管理を政策的・計画的に実施できる公団住宅では、今日、新築住宅建設もさることながら、設立以来40年近い間に建設された既存住宅が更新時期を迎えているため、これらのストック更新をいかに誘導、実施するかが着目されている。

住宅の建替事業は、新規建設事業より複雑な手続きと時間を要し、種々難しい面も多いが、初期の公団住宅は他の公共住宅の例に漏れず、比較的都市内の立地条件の良い場所に建設されていることもあり、土地の高度利用や良好な団地計画を含めて、いまや必須かつ早急を要する事業となっている。建替に関して、現段階で必要な研究は、住宅・都市整備公団等の供給者サイドからのものではなく、建替によって何らかの影響を受けると考えられる入居者サイドを主体としたものであろう。それは、永年住み慣れた住宅から、どういう方向であろうと異なった住宅に住替えることを余儀なくされた入居者にとっては、単に住み替えのみではなく、生活構造そのものにも変化をもたらすと考えられるからである。特に、建て替えた新築の住宅への入居は、家賃上昇が一般的であると考えられるので、家計に及ぼす影響等についても考慮せねばならない。

しかし、現状では、こうした入居者中心の現状把握のための研究はほとんどみられず、本研究では、そこに着目し、将来の建替事業の際に役立つと考えられる入居者調査を実施することにより、公団の建替事業に際して、入居者が受ける直接的・間接的な変化の実体を把握することを目的とするものである。

従前住宅の入居者の中には、必ずしも建替に賛成でない世帯もあると考えられるので、これらの世帯の実状を把握することにより、将来の建替事業実施に際して、適正な方策が立案されるための基礎的資料としても役立つものとした。

## 2. 研究概要

### 2.1 調査対象

調査対象団地としては、住宅・都市整備公団東京支社管轄の葛飾区の青戸団地（1956～58年度にかけて建設）を選定している。その理由は、1955～65年建設のもので建替事業が開始され、工事竣工後の住宅に戻って入居する「戻り入居」、建替に起因して団地から出てしまう「移転」等が既に起こっていて、従前の居住者に従前従後の生活変化を聞けるという点、また、東京支社・関東支社管轄の東京都区部及び都下にある建替開始団地の中で、最大規模のもので、ある程度の回収票が期待できるという点にある。

青戸団地の所在は東京都葛飾区青戸3丁目、最寄り駅京成「青砥」駅から徒歩5～6分のところに位置する。都心へ比較的近い、周辺の住環境も良好等、立地条件が良い。周辺の都営住宅を含む青戸3丁目地区（8ha）は、東京都の「重点供給地域」の団地再生ゾーンの1つに指定されている。用途地域は第2種住居専用地域である。

事業は、10年計画で、既存の4階建てを中心とする住棟を、中層・高層（5階～14階）に建て替え、併せて居住環境整備を行うというものである。従前の団地の住戸タイプと住宅供給戸数は、1K（177戸）、2DK（1,056戸）合せて1,233戸である。従後は、住宅タイプは賃貸住宅（以下一般には「賃貸」）が1DK～4DK、分譲住宅（以下一般には「分譲」）が2LDK～4LDK までとなり、目標住宅供給戸数は1,700戸で1.38倍に増える見込みである。

建替着手は1988年で、建替事業は団地を3ブロック3工期に分けて実施されるが、事業着手は1988年で、建替終了は第1ブロックは1993年、第2ブロックは1995年、第3ブロックは1998年戻り入居完了、1999年増加戸数分の新規募集の見込みである。

### 2.2 調査方法

従前居住者を対象に、移転層と戻り入居層の2グループを対象にアンケート調査を実施した。青戸団地の従前の住宅戸数は1,233世帯であるが、建替説明会に出席した、1,142世帯を対象にしている。

移転層調査は1993年9月に実施している。第1～第3ブロックの移転世帯を対象とし、アンケート用紙を郵送

し後日調査員が回収する方法をとった。遠隔地については郵送回収をしている。移転世帯305世帯を対象に167世帯分を回収し、回収率は54.8%である。

また、戻り入居層調査は1994年7月に実施している。賃貸及び分譲への戻り入居者を対象に、郵送調査という方法をとっている。既に入居が完了している世帯341世帯に郵送し、155世帯分を回収している（回収率45.4%）。

### 3. 移転層の生活構造変化

#### 3.1 生活面からみた構造変化

##### (1) 社会階層からみた特質

青戸団地の建替にあたっては、1988年に居住者説明会が行われ、次のような特別措置がなされることが説明された。建替後の住宅に戻り入居せず移転するものには、公団賃貸住宅の斡旋と家賃の割引、公団賃貸以外に移転するものには一時金(100万円)の支払いがなされる。戻り入居をするものには、家賃は3倍近くなるが前家賃とほぼ同額から始まる傾斜家賃(7年間7段階方式など)が適用されることが明らかにされた。このような経済的條件のほか、建替後の住宅、団地の様相が示され、居住者は移転するか、戻り入居をするかの決断を迫られたことになる。

青戸団地では28%の世帯が建替後の住宅に入居せず移転している。移転層の特質をその社会階層からみていくこととする。

図3-1は移転先住宅別にみた年収の累積分布である。全体では年収300万円未満のものが16%、500万円未満のものが約半数である。アンケート調査における収入の信頼性にはいくぶん問題はあがあるが、移転層の半数近くは公営住宅階層と考えられる。収入階層の分布を世帯型別にみると、1人世帯の年収が最も低く、夫婦のみがこれに次ぎ、夫婦と未婚の子供からなる世帯が最も高い。夫婦と未婚の子供からなる世帯では700~1000万円が34%でピークをなし、他とは大きく異なって高年収のグループを構成する。夫婦のみ世帯では300~500万円を中心に分布し、低所得層をなす。1人世帯では低い方に山がいくつかあるが、これは年齢層に対応している。

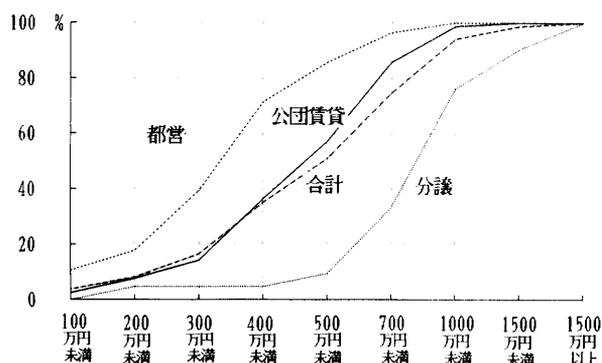


図3-1 移転先住宅種別にみた年収(累積%)

図3-2は移転層の世帯型別にみた世帯主年齢であるが、20%は1人世帯(そのうち44%は高齢者)、22%は夫婦のみ(うち47%は高齢者世帯)である。高齢者のみの世帯は全体の18%になる。世帯主年齢からみると65歳以上は23%に達し、やがて年金生活者になる50歳以上を含めると49%にもなる。これらの年齢階層には、戻り入居後の傾斜家賃終了後3倍以上になる家賃負担は、かなり厳しいと言わなければならない。

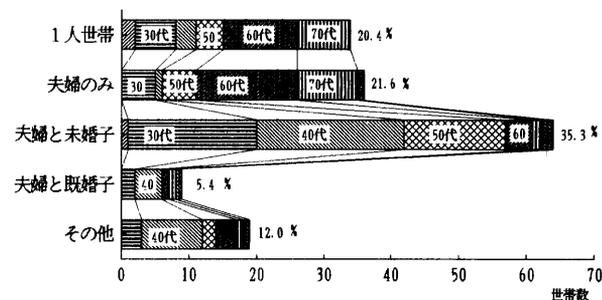


図3-2 移転層の世帯型別にみた世帯主年齢(世帯数)

##### (2) 移転先の住宅種別と社会階層

移転層は、その社会階層により移転先住居を決定していく。青戸団地退去時点における資料によると、移転先の住宅は公団賃貸が45%、公団分譲6%、都営住宅(以下一般に「都営」)等13%、民間その他(民間分譲、民間賃貸、子供世帯等と同居などを含む)が36%である。今回の調査結果では図3-3のようになり、公団賃貸49%、都営18%、公団・民間分譲(以下両者をあわせて「分譲」とする)13%となる。移転後2~4年しか経過していないにもかかわらず調査時点で既に転居先不明などが16%あり、おそらくは民間賃貸への移転者についての回収が悪かったものと想像される。このような流動化自体問題と言わなければならない。

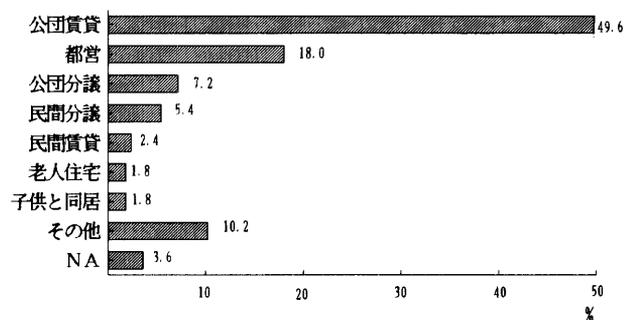


図3-3 移転層の移転先住宅(%)

ここでは公団賃貸・都営・分譲への移転者について、その社会階層をみていきたい。図3-1に見られるように、都営では年収400万円未満が71%であるのに対して、公団賃貸では36%、分譲では5%である。一方700万円以上は分譲で67%であり、転居先の住宅の種別で所得階層

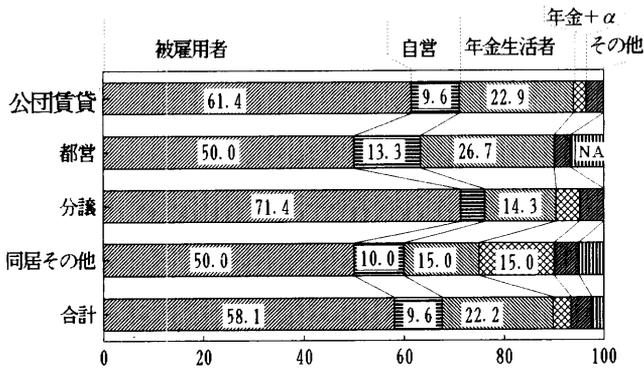


図3-4 移転先住宅種別にみた職業 (%)

は大きく異なっている。図3-4は住宅種別にみた職業であるが、都営・公団賃貸では年金生活者の占める割合が高いのに対して、分譲では被雇用者の占める割合が高い。世帯主年齢は分譲が最も若く40歳代中心であるのに対し、都営・公団賃貸は幅広く分布し山が2つあり、都営の方が高齢者にシフトしている。60歳以上は都営43%、公団賃貸35%に対し、分譲では30~40歳代が62%になる。世帯型では公団賃貸・都営ともに1人世帯及び夫婦のみが多く、分譲では40歳代を中心に行っていることを反映して夫婦と未婚の子供からなる世帯が多い。

### (3) 移転の理由と移転先決定要因

移転の理由については、「建替とは関係なく転居」、「建替後の高家賃のためやむを得ず」、「建替後の住環境が気に入らない」、「仮移転等のわずらわしさ」、「転居先の斡旋や一時金等の経済的に有利な条件のため」、「子供世帯と2戸分の斡旋などの居住に有利な条件のため」、「その他」についてきた。これは大きく分けると、建替事業とは関係のないもの、建替事業によって移転を余儀なくされたもの、公団側の提示した有利な条件を利用したものに分けられる。図3-5に見られるように、最も多いのは移転を余儀なくされたもので、その内容からは高家賃が原因で居住継続ができなかったものが約半数を占め、ついで建替を原因とする問題から移転を選択したことになる。建替と関係のない移転は約1割である。

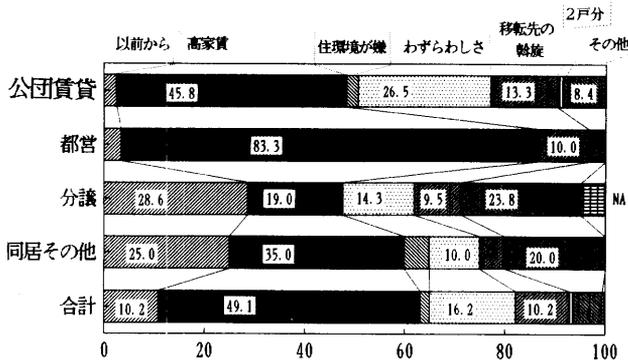


図3-5 移転先住宅種別にみた転居理由 (%)

移転した住宅種別にみると、都営に移転したもので、建替後の高家賃をあげるものが多く、83%を占めている。公団賃貸に移転したものの場合も建替後の高家賃をあげるものが最も多いが、その比率は48%、ついで仮移転などのわずらわしさをあげるものが27%になる。この中には、建替決定後のコミュニティの人間関係の変化を原因とする移転が多いことが、自由記述欄からうかがうことができる。分譲に移転したものの場合は移転理由は様々であるが、建替とは関係なく以前から移転を考えていたものが29%と多いのが特徴的である。

移転先の地域を見ると葛飾区内への移転が圧倒的多数を占める。転居圏域を距離帯別に見ると、5km以内が半数弱を占める。なかでも都営住宅に移転したものは83%が5km圏域で、都営住宅ストックの多い区の状況がプラスに働いた結果であると思われる。

図3-6は移転場所を決定する場合重要と考えたものであるが、最も重要な要因として経済的条件をあげるものが35%と最も多く、ついで通勤条件をあげるものが27%になる。都営に移転したものの場合は、77%が経済的条件で場所を選択しているが、その内容は家賃の安い都営であることが場所選択の第1条件であったことになる。公団賃貸に移転したものの場合は通勤条件が42%、ついで経済的条件が30%になる。分譲に移転したものの場合は、場所選択理由も様々で、「その他」と答えたものが最も多く、ついで「親戚の近く」が続き、両者を合わせると62%になる。

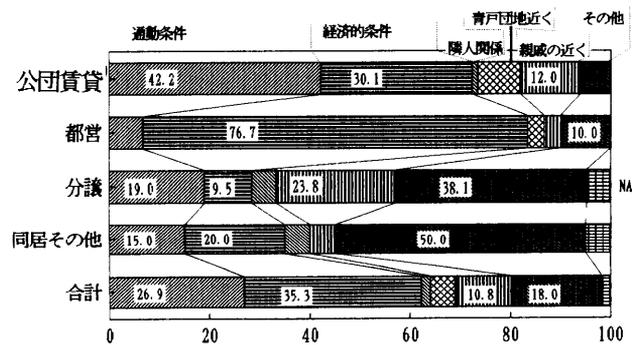


図3-6 移転先住宅種別にみた場所選択理由 (%)

### (4) 移転先住居の水準と定住性について

移転先住居の規模は2DK(3Kを含む)が全体では41%で最も多い。住宅種別では公団賃貸に移転したものは63%が2DK、都営に移転したものは67%が3DK(4Kを含む)分譲ではそれ以上が43%になる。公団賃貸が狭く、分譲が最も規模が大きい。

住居の変化に対する感じ方は、広さ、設備、収納は良くなったとするものが多いが、買い物は不便になったとするものが45%ある。図3-7は移転した住宅における定住性であるが、住み続けるとしたものの比率は半数以

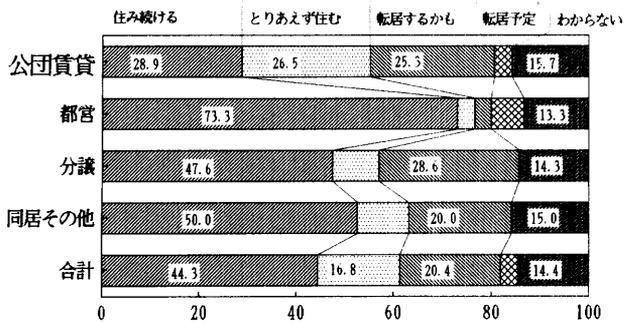


図3-7 移転先住宅種別にみた定住性 (%)

下で、「転居するかもしれない」「転居予定」が約1/4ある。なかでも公団賃貸の定住性が低いのが顕著である。家賃が安く建設年次の古い公団賃貸はやがて建替対象になることを予測した定住性であろう。

### (5) 生活面からみた移転層の問題点

公団建替事業による移転者は1/4強にのぼり、このうち建替を契機にステップアップできたものはごく少数で、多くは公団側の建替の意図を受け入れながらも、受け身の状態でやむを得ず転居しているのが現状である。移転者の半数は1人世帯と夫婦のみ世帯で高齢世帯と高齢準備期の世帯が多い。いわば社会的弱者に建替は問題を大きく投げかけていると言えよう。これらの人々にとっては従前の居住水準にはあまり問題があるとは思えない。転居の要因は建替後の高家賃で、都営や建設年次の古い公団賃貸といった低家賃公共住宅に約7割が移転している。建替事業は移転者にさまざまな問題を残していると言えよう。

建替を機に移転と戻り入居に分化した居住者の実態をみると、高齢低所得の世帯に対する受け皿が大きな問題となる。青戸団地のある葛飾区は、東京23区中都営住宅のストックの多さでは足立区に続き2番目になるが、青戸団地の建替では、これらの条件がプラスに働き、高齢低所得者は結果的に居住の場所を大きく移動することが少なかった。今後の建替事業では、高齢低所得者の受け皿の整備については問題として残されていると言えよう。1993年以降の建替事業では建替に際して団地敷地内に公営住宅の併設が可能となったが、今後もその運用に関しては注目する必要がある。

### 3.2 住居関連費からみた生活構造変化

公団では、建替事業に伴う家賃上昇に対して、従前の居住者に対しては傾斜家賃制度(後出)や家賃の免除措置等を設け、家賃激変緩和の措置を用意している。そうした居住継続のための支援策を受けながら建替後も住み続ける世帯がいる一方、平均で3倍近く上昇する建替後の家賃の負担が困難で別の住宅に移転する世帯、あるいは

それを契機に住宅を取得する世帯もある。建替事業を境に、従前の居住者は、いわゆる、戻り入居層と移転層の2グループに大別されることになる。移転層には、公団が斡旋する他の公団賃貸住宅や都営住宅のほか、民間賃貸住宅、持家、高齢者住宅等へ出ていった世帯が含まれる。

本節では、移転層のグループにおいて、建替の従前従後の住居費負担の変化を、家賃等の客観的項目、負担感等の主観的項目について考察を行い、その傾向を明らかにする。最終的には、建替事業に伴う住居費変化を住宅を管理・運営する立場にある住宅供給主体とは異なった立場、すなわち、家計管理をする居住者の立場に立ち、家計面から住居費変化というものを捉え、住居費負担を中心とする生活構造変化の実態を把握することを目的としている。

### (1) 家賃及び住宅ローン負担額

図3-8は、移転層について、従前従後の家賃分布を見たものである。従前は、家賃分布は6万円未満の範囲に収まっている。「2万円以上4万円未満」の категорияが75%と突出して多く、4万円未満に世帯の86%もが集中している。家賃分布が低いカテゴリーに限定されているのは、従前の青戸団地の建設年次が古いこと、住戸規模が1K、2DKと小規模であることによる。従後は、公団賃貸から都営、分譲、民間賃貸まで、多様な住宅に移転しており、そのため家賃分布の幅のすそ野が広がっていると理解できる。従前の家賃分布は6万円未満に限られていたが、従後は6万円未満には世帯の56%が入るのみである。最多値は従前と同様「2万円以上4万円未満」にあり34%を占めるが、「20万円以上」までの広い範囲でゆるやかな分布の山がある点が従前との相違点として着目される。

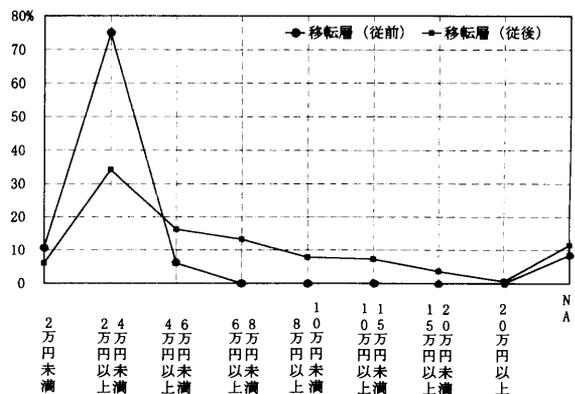


図3-8 移転層の移転後の家賃分布

次に、移転後の家賃分布を公団賃貸(50%)、都営(18%)の別に見たのが図3-9である。公団賃貸と都営は、ともに公的賃貸セクターであり、公団建替事業で入居者

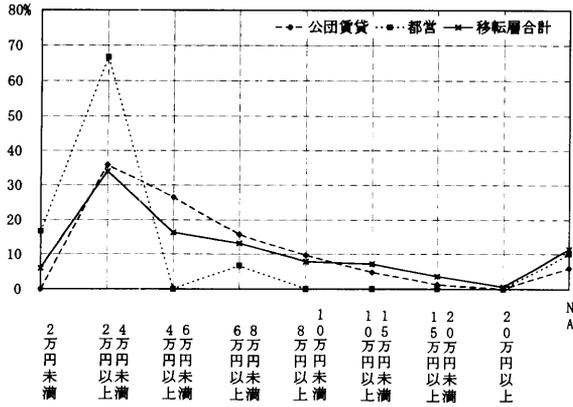


図3-9 移転層の住宅所有形態別家賃分布

が新規家賃の負担が難しい場合に公団が斡旋する移転先であるという共通点がある。公団賃貸は「2万円以上4万円未満」から「15万円以上20万円未満」まで広い範囲で分布しているのに対して、都営は「2万円未満」から「6万円以上8万円未満」の狭い範囲に収まる。最多値は公団、都営ともに、「2万円以上4万円未満」にあるが、その割合は公団賃貸の36%に対して都営は67%と極めて高い。公団賃貸では、「2万円以上4万円未満」の36%をピークに「15万円以上20万円未満」まで逡減の傾向にある。

移転後の住宅の家賃分布を公団賃貸、都営別に累積的に見たのが図3-10である。累積で8割ラインを超えるのは、都営では「2万円以上4万円未満」のカテゴリーであるが、公団賃貸では「8万円以上10万円未満」である。公団では建替事業に伴う住民の他の公団賃貸住宅への移転を本移転と呼び、この場合、建設年次の新しい住宅への移転も含むが、普通は家賃負担を考慮し負担が楽な40年代、50年代建設の住宅への移転が一般的である。公団の家賃は、建設年次の差が家賃の新旧格差となって現れる。都営住宅では、新旧格差はあるものの、国の補助が入る分、格差が相対的に小さい。同じ公的賃貸セク

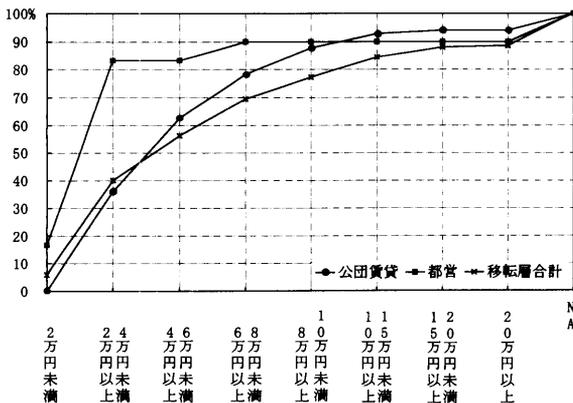


図3-10 移転層の住宅所有形態別家賃の累積分布

ターの公団賃貸と都営の移転後の家賃分布の範囲の広い、狭いという差をもたらしている。

また、移転層の中で持家を取得した分譲移転層に着目し、住宅ローン負担額の分布状況を表しているのが図3-11である。多い順に、「2万円以上4万円未満」(24%)、「6万円以上8万円未満」(19%)、「15万円以上20万円未満」(14%)となっている。住宅ローン負担額にばらつきが見られ、高額負担が存在する一方で、低額負担の世帯も一定の割合で存在していることがわかる。この数値のみでは住宅取得価格のグレードを把握することはできず、頭金が多い、少ない、あるいはボーナス時の支払い等の支払い方法に選択の幅があるということを示しているにとどまる。

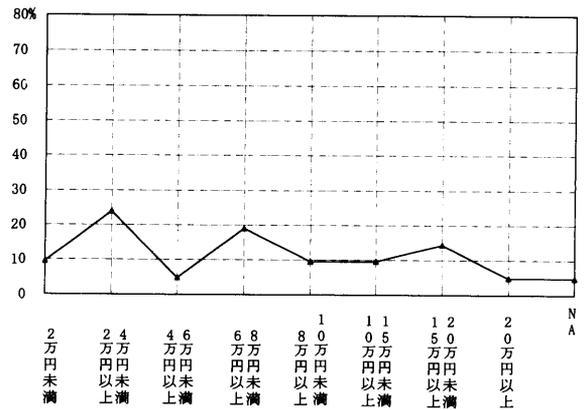


図3-11 分譲移転層の住宅ローン負担額の分布

## (2) 家賃及び住宅ローン負担率

図3-12は、家賃及び住宅ローンの所得に占める割合である家賃負担率、住宅ローン負担率を公団賃貸移転層、都営移転層、分譲移転層別に示したものである。但し、この負担率は、住民が直感的に回答したもので、月収と住居費から割り出した客観的な数値ではない。移転層全体でみると、負担率は、「15%以上20%未満」が24%と

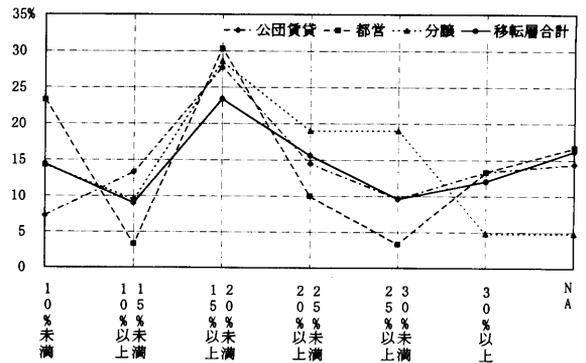


図3-12 移転層の家賃または住宅ローン負担率

最も多く、ついで「20%以上25%未満」、「10%未満」と続く。また、家賃及び住宅ローンの負担率が25%以上で、負担が過重で問題となる世帯の割合は、移転層全体では22%存在する。その割合は、公団賃貸、分譲の方が都営よりも高いことがわかる。

### (3) 家賃及び住宅ローンの負担限度

図3-13は、次に移転先住宅の家賃または住宅ローンについて、どのくらいまでだったら負担可能かという負担限度を、各々公団賃貸移転層、都営移転層、分譲移転層に尋ねた結果である。移転層全体では、負担限度は「15%以上20%未満」の27%、「20%以上24%未満」の16%、「25%以上30%未満」の16%の順になっている。住宅所有形態別にみると、負担限度が低く15%未満に抑えたいとする世帯の割合は、都営では37%、公団賃貸で25%であるが、分譲では皆無である。逆に、25%以上でも負担可能だとする世帯は、分譲、公団賃貸で各々29%、22%存在するが、都営住宅では皆無に近い。

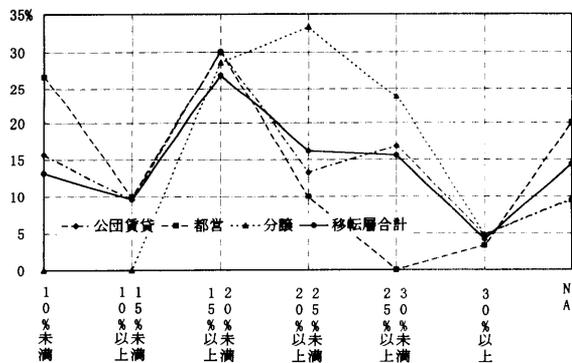


図3-13 移転層の家賃または住宅ローン負担限度

### (4) 負担感

次に、家賃及び住宅ローンという住居費に対する負担感を「非常に苦しい」、「苦しい」、「なんとかなる」、「楽だ」、「かなり楽だ」の5段階評価できいたものが図3-14である。おおまかな傾向を掴むため、「非常に苦しい」、「苦しい」を『負担が大変なカテゴリー』、「なんとかなる」を『中間カテゴリー』、「楽だ」、「非常に楽だ」を『負担が楽なカテゴリー』として3分類している。その結果、『負担が大変なカテゴリー』25%、『中間カテゴリー』51%、『負担が楽なカテゴリー』12%となっている。

移転層の中を、公団賃貸移転層、都営移転層、分譲移転層別にみると、『負担が大変なカテゴリー』の割合が最も高いのが公団賃貸の30%であるが、戻り入居層には及ばない。都営・分譲では各々17%、19%と低い。一般的に、公団賃貸の家賃負担が他の住宅所有形態と比べて負担が過重であることは負担率の考察結果とも一致するもので

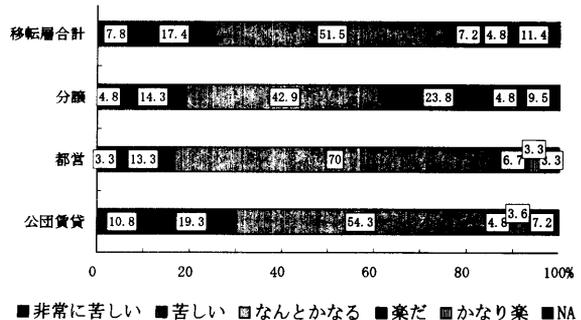


図3-14 移転層の移転先住宅種別の家賃または住宅ローンの負担感

ある。『中間カテゴリー』についてみると、都営では7割がこれに該当し、公団賃貸・分譲を引き離して圧倒的に多い。都営へ移転した世帯は、その大半がなんとかなると感じていて問題の少ない階層であることがわかる。また、分譲へ移転した世帯では、『負担が楽なカテゴリー』が約3割もおり、これは資金的にも余裕があり建替を契機にした積極的転居層が存在していることを裏づけている。

## 4. 戻り入居層の生活構造変化

### 4.1 戻り入居層の生活面からみた構造変化

#### (1) 戻り入居層の社会階層

建替に際して移転をしたものは3割弱、戻り入居をしたものは7割強であるが、社会階層からみてどのようなものが戻り入居したかみてみたい。戻り入居のうち、賃貸に入居したものと分譲に入居したものとでは違いがあると思われるが、賃貸に入居したものは65%、分譲は35%である。賃貸と分譲の入居者の違いを所得水準でみると、賃貸では年収500万円未満が60%であるのに対して、分譲は11%である。所得の種類でみると賃貸入居者の61%が給与所得者であるのに対して、分譲入居者ではそれは91%になる。一方、年金所得者は賃貸で36%に及ぶのに対して、分譲では6%に過ぎない。世帯主の職業では、年金生活者は賃貸で31%、分譲で9%と上記とほぼ同じであるが、分譲では賃貸にみられない会社団体の役員占める比率の15%が目立つ。総じて経済的に優位のもの

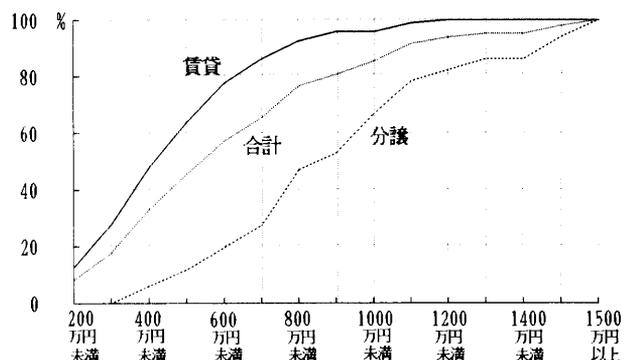


図4-1 戻り入居層の賃貸分譲別にみた年収(累積%)

と、そうでないものが賃貸と分譲に区別されているものと言えよう。(図4-1)

## (2) 移転層との比較からみた社会階層の特質

戻り入居層を年収からみると、500万円未満のものが43%、700万円未満のものが61%になる。移転層と比べると戻り入居層がわずかに所得階層の高いものが多い。社会階層でみた場合、移転層では、公団賃貸・都営・分譲のそれぞれへの移転層の間で差があり、戻り入居層では賃貸と分譲とで差があるので、移転層を住宅種別ごとに「移転層・公団賃貸」「移転層・都営」「移転層・分譲」の3つに、戻り入居層を同様に「戻り入居層・賃貸」「戻り入居層・分譲」の2つに分けて問題をみていきたい。表4-1はいくつかの所得ポイントごとに見たものであるが、最も低いのが「移転層・都営」である。ついで「移転層・公団賃貸」と「戻り入居層・賃貸」になる。「戻り入居層・賃貸」の方が「移転層・公団賃貸」よりやや低所得者の比率が高いという点は異なるが、ほぼ同じような分布を示す。最も高所得のものは「移転層・分譲」と「戻り入居層・分譲」である。戻り入居層の方がやや高所得にシフトしている。所得からみると大きく3グループに分けられるように思う。最も低所得の「移転層・都営」、ついで「移転層・公団賃貸」と「戻り入居層・賃貸」、もっとも高いのが「移転層・分譲」と「戻り入居層・分譲」である。

表4-1 年収からみた移転層と戻り入居層の比較 (%)

年収	移転層				戻り入居層		
	公団賃貸	都営	分譲	計	賃貸	分譲	計
300万円未満	13.2	36.7	4.8	15.6	25.8	0.0	16.7
500万円未満	53.0	80.0	9.6	48.0	59.5	11.2	42.5
700万円未満	79.5	90.0	33.4	70.2	80.3	26.0	61.2
1000万円未満	91.5	93.3	76.3	88.8	89.2	63.1	79.9

全体的に世帯主年齢から移転層と戻り入居層を比べると戻り入居層は50～64歳が多く、移転層は若年層と高齢者の比率が両極が高い。表4-2は世帯主年齢からみた移転層と戻り入居層の比較であるが、「移転層・公団賃貸」は各年齢階層ごとに同様に分布しているが、「戻り入居層・賃貸」は50～64歳に集中している点が異なる。「移転層・都営」は高齢者比率が高く37%になる。「移転層・分譲」が最も若く40歳代を中心に行っているが、「戻り入居層・賃貸」では50～64歳を中心に、「戻り入居層・分譲」よりやや若い年齢階層に分布している。

世帯型でみると、表4-3にみられるように、戻り入居層では1人世帯16%、移転層では20%、夫婦のみの世帯はそれぞれ、25%と22%、夫婦と子供からなる世帯は、

表4-2 世帯主年齢からみた移転層と戻り入居層の比較 (%)

世帯主年齢	移転層				戻り入居層		
	公団賃貸	都営	分譲	計	賃貸	分譲	計
40歳未満	27.7	13.3	23.8	23.3	16.8	14.8	16.1
40歳～	21.7	23.3	38.1	24.0	10.9	29.6	17.4
50歳～	25.3	23.4	33.3	26.4	36.6	37.0	36.8
65歳以上	25.2	36.7	4.8	25.2	26.7	14.9	22.6
NA	0.0	3.3	0.0	1.2	8.9	3.7	7.1
計	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

表4-3 世帯型からみた移転層と戻り入居層の比較 (%)

世帯型	移転層				戻り入居層		
	公団賃貸	都営	分譲	計	賃貸	分譲	計
1人世帯	26.5	20.0	9.5	20.4	20.8	5.6	15.5
夫婦のみ	24.1	23.3	19.0	21.6	27.7	20.4	25.2
夫婦と子供	34.9	36.6	66.7	43.7	29.8	59.3	40.0
その他	12.0	20.0	0.0	12.0	5.9	5.6	5.8
NA	2.4	0.0	4.8	2.4	15.8	9.3	13.5
計	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

40%と44%となる。両者とも小規模世帯が4割を占めている。これも先の分類でみると、「移転層・公団賃貸」「移転層・都営」「戻り入居層・賃貸」は、1人世帯、夫婦のみ世帯といった小規模世帯が多く、「移転層・分譲」・「戻り入居層・分譲」には夫婦と子供からなる世帯が多い。

総じて、最も低所得である高齢者は都営に移転する。所得からは同様の傾向を示す公団賃貸入居層は、移転層・戻り入居層ともに小規模世帯が多いが、前者はいろいろな年齢層に分布しているのに対して、後者は高齢準備期が多くを占める点が異なる。「戻り入居層・分譲」も高齢準備期にあたるものの比率が高い点では同様であるが、「戻り入居層・賃貸」より高所得である。「移転層・分譲」は所得ではほぼ同様であるがやや若い世代が多い傾向にある。

## (3) 戻り入居決定要因と2戸割り当て

戻り入居決定要因として、「通勤通学の便利さ」「買い物等生活全般の便利さ」「これまでの近隣関係の維持」「家賃分譲価格等の条件の良さ」「建替で新しくなった住宅の魅力」「その他」をあげ、最も大きな理由についてきた。図4-2は世帯の年齢構成別にみた戻り入居の要因であるが、全体では「通勤通学の便利さ」を重視するものが21%、「生活全般の便利さ」を重視するものが20%である。世帯の年齢構成によって異なり、高齢者のみの世帯では「生活全般の便利さ」と「近隣関係の維持」が大きな要因となっている。就労層と子供からなる世帯

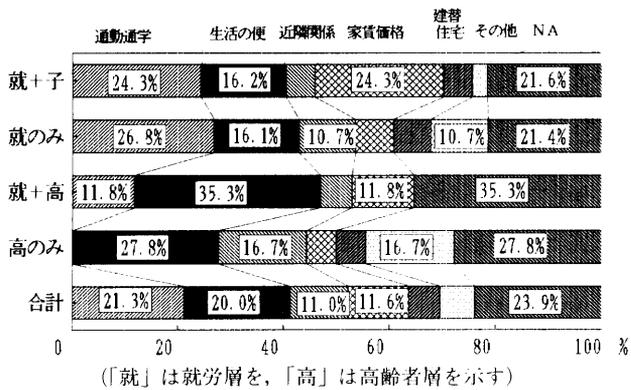


図4-2 世帯構成別にみた戻り入居要因 (%)

では「通勤通学の便利さ」と、「建替後住宅の魅力」が要因となっている。おそらくは建替後の規模拡大が戻り入居決定の要因として大きく働いていると考えられる。

戻り入居における有利な条件として、世帯分離の際の2戸割り当てがある。図4-3は2戸割り当ての実態を見たものであるが、割り当てを受けていないものは全体で74%、受けたものは25%である。さらに細かく見ると、賃貸2戸割り当ては17%、賃貸と分譲の2戸割り当ては7%、その他1%である。(この数値は世帯分離で独立したものと、独立した後の世帯の両者をカウントしている。)建替前の世帯型では夫婦+子供の36%が割り当てを受けている。年齢別では20歳代では89%が割り当てを受けており、50歳代では30%が割り当てを受けている。前者は親世帯からの独立で、戻り入居のうち若年世帯は2戸割り当てによるものと言える。40歳代は最も少なく、世帯分離にはまだ早いのである。

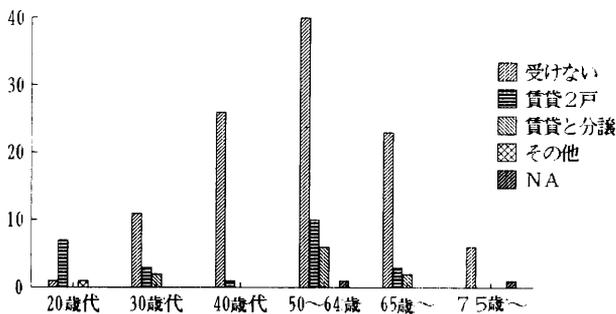


図4-3 世帯主年齢別にみた2戸割り当ての状況 (実数)

#### (4) 世帯及び生活の変化

建替の前後での変化の状況を見ると、世帯が変化したものは42%になる。変化の内容は子供の独立や別居、また、これに対して親からの独立もある。現在夫婦と子供からなる世帯のうち、変化のないものはその半数で、32%は子供と別居等を経験している。現在夫婦のみの世帯では57%は変化なし、子供独立等の変化のあったものは18%になる。世帯主年齢別にみると40歳代は最も安定しているが、50歳代以上は子供独立別居が多くなる。20、30歳代には親からの独立がみられる。建替を機に世帯分

化が進んでいる。

#### (5) 建替前後の住宅の評価

建替前の青戸団地は世帯用住宅はすべて35㎡の2DKで1,056戸、このほか単身用の11㎡の1Kが177戸であった。従って戻り入居者の95%の建替前住宅は2DKである。戻り入居後の住宅規模は、1DKが5%、2DKが34%、2LDK及び3DKが23%、3LDK以上が37%で、住宅規模の上では拡大している。しかし容積率の上昇や駐車場の整備などで居住環境は変化してきている。

建替前・後の住宅の満足度を指数化したものが図4-4である。建替前は住戸規模 台所浴室等 建物全体の評価はマイナスであるのに対して公園、緑地はプラスである。建替後では集会所を除くと全く逆転し、住戸規模を中心に満足度は上昇しているのに対して、住環境にかかわるものはマイナス評価になっている。

建替前の豊かな緑は、容積率のアップと駐車スペースの大規模拡充で減少しているためである。

図4-5は建替前住宅について世帯主年齢別にその満足度を見たものであるが、65歳以上では住宅規模や台所浴室については他の年齢層より不満は少ない。高齢小世帯にとっては住みにくさはさほど大きくはなかったと言えよう。このあたりに高齢者の建替に対する対応の要因がある。一方、子育ての時期である世帯主年齢40歳代では、住宅に対する不満も大きかったし、それとは逆に周

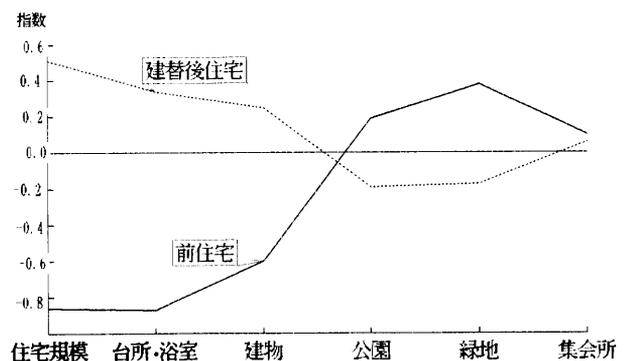


図4-4 建替前と建替後の満足度指数

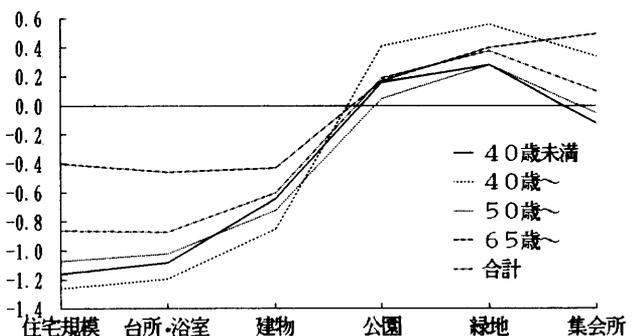


図4-5 世帯主年齢別にみた前住宅の満足度指数

辺の緑に対する満足も他より大きかった。

建替後の住宅に対する満足度を賃貸・分譲別にみると、住戸規模と集会所に関しては分譲の満足度は高い。(図4-6)住戸規模に関しては、賃貸では2DKを中心に分布しているのに対し、分譲では3LDKが中心であることを反映している。分譲で規模に対する満足度がずば抜けて高いのに対して、賃貸ではこれよりやや低いものの、規模と台所・浴室の両者に対してほぼ同じくらいの満足度を示している。公園・緑地については賃貸分譲ともに不満が大きい。

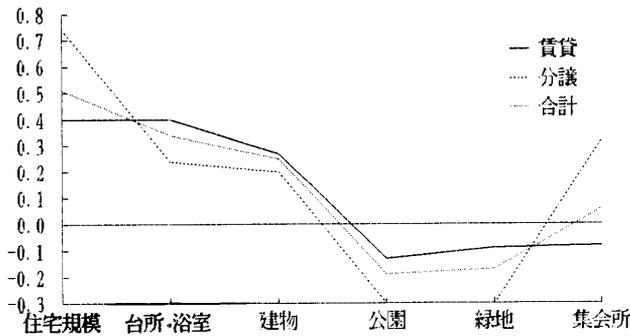


図4-6 戻り入居住宅の賃貸分譲別にみた満足度指数

(6) 戻り入居層における問題点

戻り入居層の特色は50~64歳の年齢層に代表される。特に賃貸住宅に戻り入居したものは、世帯人員は少なく、所得階層も比較的低いものが多く、従って家賃負担能力から住戸規模も2DKを中心に選択している。賃貸住宅に関しては、建替前後で規模水準の上昇はあまり大きくはない。建替事業の目的の1つである規模水準の上昇は、分譲部分と、やがて募集される新規分に依存している部分が多い。建替という社会的に大きな事業を行った結果を、良質な住宅ストックをつくるという目的からみると、問題を残していると考えられよう。

4.2 住居関連費からみた生活構造変化

次に、住居費負担変化を青戸団地への居住継続を選択した戻り入居層についてみていきたい。青戸団地は建替後、分譲棟も用意しているため、戻り入居層は、さらに、賃貸への戻り入居層と分譲への戻り入居層に2分される。

(1) 家賃又は住宅ローン負担額

図4-7は、賃貸戻り入居層に着目し、家賃分布状況を見たものである。賃貸戻り入居層は、家賃分布範囲は15万円未満で、最多値「4万円以上6万円未満」をピークとする分布の山が見られる。家賃負担10万円未満が88%を占め、反対に10万円以上はわずか3%にとどまる。

また、図4-8は、分譲戻り入居層に着目し住宅ローン負担額の分布を見ている。分布は10万円未満のカテゴリ

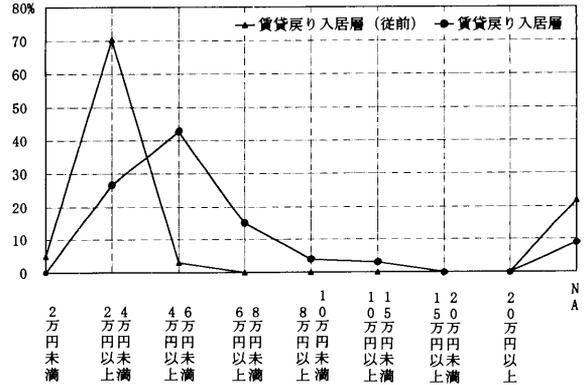


図4-7 賃貸戻り入居層 家賃分布

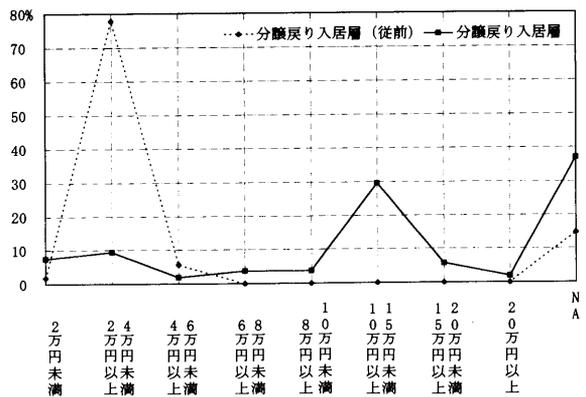


図4-8 分譲戻り入居層 住宅ローン負担額の分布

りーでは少ないが、「10万円以上15万円未満」の категорияが最も多く30%を占めている。しかし、分譲戻り入居層では、住宅取得価格等やや踏み込んだ項目についても質問したためか無回答が37%と多くデータの信憑性に問題が残る。

図4-9は、賃貸戻り入居層の家賃の分布を累積的に捉えたものである。従前と比較すると、従前は「2万円

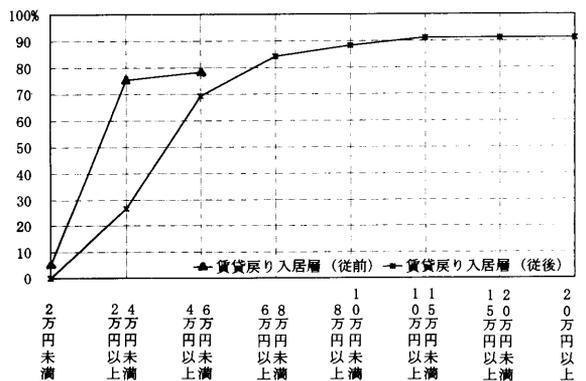


図4-9 賃貸戻り入居層 家賃の累積分布

以上4万円未満」で累積ではほぼ8割ラインをクリアしていたが、従後は賃貸戻り入居層で8割ラインをクリアするのは「6万円以上8万円未満」においてである。同じ青戸団地の賃貸住宅への入居層でも、全世帯数の8割に達するラインがどこにあるかを見ると、従前従後で家賃額4万円未満のカテゴリーから8万円未満のカテゴリーへと変化している。

## (2) 家賃及び住宅ローン負担率

図4-10は、賃貸戻り入居層について家賃負担率の分布を見たものである。建替前の場合のような分布の山が見られないものの、最多値は「20%以上25%未満」、「30%以上」の2つにあり、あえて傾向をあげるなら負担率の高いカテゴリーの方の割合が高くなる傾向にある。

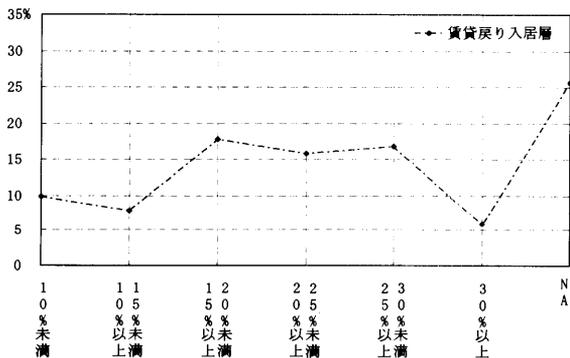


図4-10 賃貸戻り入居層の家賃負担率

家賃の負担が過重な（負担率25%以上）世帯の割合に着目すると、同じ賃貸階層である公団賃貸移転層、都営移転層の17%、23%に対して33%と高い。居住継続の道を選択した賃貸戻り入居層であったはずだが、実際の家賃負担面では、3割以上の世帯が『適正な住居費負担』ができていないわけである。この階層では、現時点で既に負担が過重な世帯が多く、傾斜期間を考慮に入れて長期的なスパンで考えた時に、住居費負担の問題がより顕在化していくことが予想される。

## (3) 負担限度

図4-11は、同じく賃貸戻り入居層について、家賃の負担限度についてきた結果である。多い順に「20%以上25%未満」、「15%以上20%未満」、「25%以上30%未満」の割合はそれぞれ19%、18%、17%となっている。負担の限度を25%未満とする世帯は51%、実際の負担率25%未満の世帯も50%である。

また、図4-12、図4-13から、実際の負担率と負担限度との関係を所得の種類別に、今度は戻り入居層全体でみると、給与所得者では実際の負担率が25%未満の世

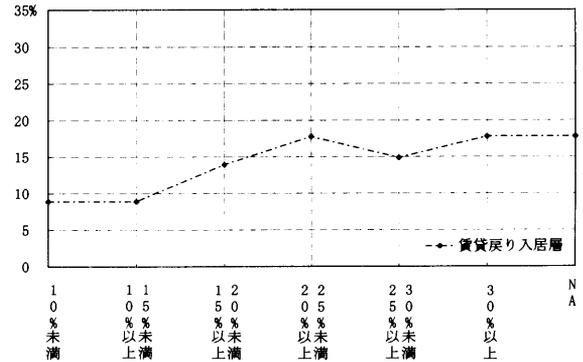


図4-11 賃貸戻り入居層の家賃負担限度

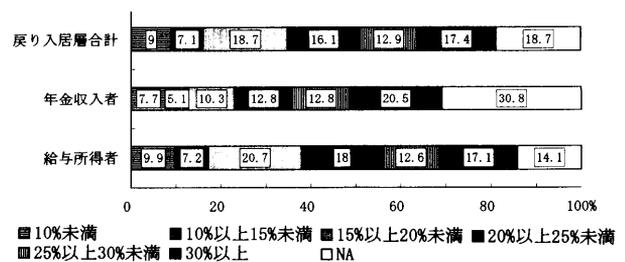


図4-12 戻り入居層の家賃または住宅ローン負担率 (所得の種類別)

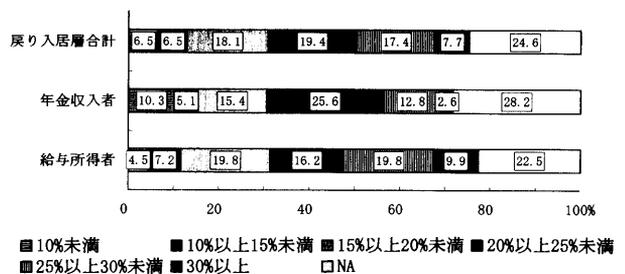


図4-13 戻り入居層の家賃または住宅ローン負担限度 (所得の種類別)

帯の割合が、負担限度を25%未満とするの世帯の割合を上回っているが、年金収入者では実際の負担率25%未満の割合が負担限度を25%未満とする世帯の割合を下回っている。特に、年金収入者では、負担限度と感じている限界を超えたかたちで住居費負担を強いられている世帯が多い実態がうかがえる。

## (4) 負担感

図4-14は家賃の、負担感を見たものである。戻り入居層では、「非常に苦しい」「苦しい」の『負担が大変なカテゴリー』に分類されるものが賃貸、分譲で、それぞれ42%、37%と高く、移転層の25%と対照的である。「なんとかなる」の『中間カテゴリー』が5割弱を占めている。「楽だ」「かなり楽だ」の『負担が楽なカテゴリー』については移転層では1割近く存在していたが、戻り入居層では皆無に近い。

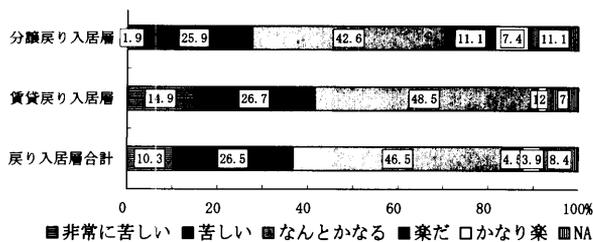


図4-14 戻り入居層の家賃または住宅ローンの負担感

結論的には、住居費負担の可能性も見込んだ上で居住継続の道を選んだ戻り入居層であったが、特に公団賃貸や都営への移転層と賃貸戻り入居層を比較すると、賃貸戻り入居層は負担率だけでなく負担感についても、所得階層的に比較的類似の賃貸移転層と比べ、より負担を大きく感じる傾向にあることが明らかにされた。

### (5) 傾斜家賃の負担

家賃の激変緩和のために設けられた傾斜家賃制度は、7年間7段階方式、10年間7段階方式、10年間定額方式の3種類が用意されている。一番多く選択されている7年間7段階方式の場合、初年度は一般公募家賃の65%の減額、それから第5年度まで毎年減額率が10ポイントずつ減っていき、第5年度には減額率25%となる。その後、第6年度は減額率20%、第7年度は減額率10%と変化し、第8年度で一般公募家賃に追いつく。公募家賃が10万円の場合だと、家賃増加率は毎年35%、28%、24%、21%、13%、12%、11%と変化する。初年度家賃が建替前家賃とほぼ同等であるので、傾斜開始当初は負担できても、傾斜期間中の家賃上昇によって負担が困難になることも予測される。どの段階まで家計的に無理なく支出できるかは居住者の最大の関心事であり同時に問題である。

図4-15は、戻り入居層に対して、傾斜家賃の負担についてどのように捉えているかを質問したものである。「傾斜期間も不安」(現在はなんとかかなるが、家賃の上昇が急で負担の増加がきつい)、「傾斜終了後が不安」(現状はなんとかかなるが、減額が終わった後の家賃支払いの不安がある)、「無理なし」(減額の期間があるので、比較的負担に無理がない)、「現在も将来も不安」(現在でも家賃負担が大きく将来の増額を考えると不安である)の4つの選択枝を与えている。

まず、現在も将来も不安とする世帯は26%ある。現在も将来も無理がないとする世帯はわずか7%に過ぎない。

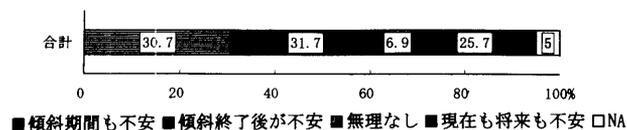


図4-15 傾斜家賃の感じ方 (全体)

傾斜期間中も不安だとする世帯が31%、傾斜期間が終了して全く減額措置がなくなり新規公募家賃と並んだ場合不安とする世帯が31%である。現在はいいが傾斜期間中または傾斜終了後が、つまり近未来的にまた将来的に不安だとする世帯が合わせて62%も存在している。

次に、図4-16に示すように、傾斜家賃の負担について年齢階層別に、「20~39歳」、「40~49歳」、「50~64歳」、「65歳以上」の4区分に分けてみよう。まず、現在も将来も無理がないとする世帯は、「20~39歳」では平均7%を大きく上回り24%、「40~49歳」では9%で、「50~64歳」、「65歳以上」で各々5%、0%となっている。年齢階層が上がるにつれて負担に無理がないとする世帯は減少する。逆に現在も将来も不安とする世帯の割合は、「40~49歳」では比較的低い、「50~64歳」、「65歳以上」の壮年及び高齢の年齢階層になると3割前後も占める。次に、現在はいいが傾斜期間中、また傾斜終了後が不安とする世帯は、「40~49歳」、「65歳以上」で各々81%、74%を占めている。全世界帯では「傾斜期間中不安」と「終了後不安」が半々であるが、「40~49歳」では「傾斜期間中不安」が「終了後不安」だとする世帯を大きく上回る。特に独立前の子供を抱える、家計負担の大変な後期成長期にある年齢階層では、傾斜終了後よりも傾斜期間中のここ数年をどのように乗り切るかという今の問題の方をより切実に受け止めているため、と捉えることができよう。

また、図4-17に示すように、世帯主職業別に見ると、常勤被雇用者では「傾斜期間終了後不安」が「傾斜期間中不安」を上回るが、年金生活者では「傾斜期間中不安」が「終了後不安」を上回っている。ちなみに減額期間が

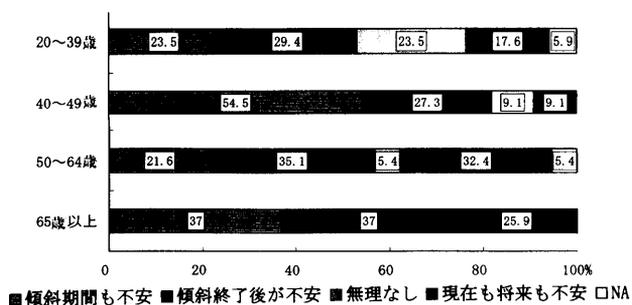


図4-16 傾斜家賃の感じ方 (世帯主年齢別)

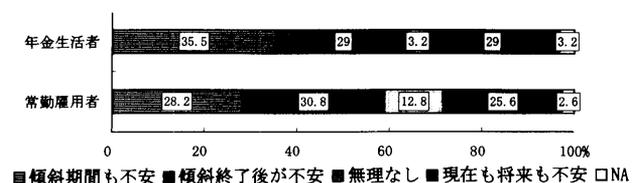


図4-17 傾斜家賃の感じ方 (世帯主職業別)

あるので無理がないとする世帯は、常勤雇用者では13%を占めるが年金生活者ではほとんど皆無である。

#### (6) 住居費増への対応策

次に、住居費増への対応策ということで、家賃等住居費増に対して家計的にどのような自衛手段をとっているか、工夫をしているかを、賃貸への戻り入居層のみに尋ねたのが表4-4である。重複回答を許しているため、ポイント数の比較で傾向を読み取ることにする。第1位は78ポイントの「支出を全般的に抑えている」、第2位はそれぞれ46ポイントの「レジャー関係費を抑えている」、「衣料費を抑えている」で、続く第4位は39ポイントの「特別なことは何もしない」となっている。収入増、節約、何もしないの3つに分けると、収入増が20ポイント、節約が78ポイント、何もしないが39ポイントとなる。

ポイント数から見ても、収入増を図るなり、節約するなりなんらかの対応策をとる方が何もしないよりも多い。家賃上昇等の住居費増に直面して、住民は家計面でなんらかの工夫を始めている実態が明らかにされた。

表4-4 住居費増への対応策

①支出を全般的に抑えている	78
②レジャー関係費を抑えている	46
③衣料費を抑えている	46
④特別なことは何もしていない	39

### 4.3 公団建替事業に対する入居者の意見

#### (1) 公団建替事業に対する賛否

ここでは、公団が行っている建替事業に対する入居者の意見（以下略して「建替意見」）についてみることにする。建替意見については、次の6つの選択肢を設定した。

- ①建替は今後とも積極的に進めるべきである
- ②地価の高い地域で、高度利用のための建替は時代の要請であると思う
- ③住宅が老朽化していたのでしかたがない
- ④建替ではなく、増改築や設備の改修等を行い、住み続けたかった
- ⑤何も手を加えなくても、住み続けられた
- ⑥建替の必要はない
- ⑦その他

このうち、①、②、③については、積極的・消極的の差はあるものの、一応公団の建替事業に対して賛成であると見なし、④、⑤、⑥については、建替に対して、一応これを否定したものと考え、反対と判断した。以後、本論ではこの考え方で進めていくこととしたい。また、標本数が必ずしも多くないので、詳細な分析は省略することとし、総括的大枠で論を進めていくこととした。

なお、調査概要の項で述べたように、本論は公団住宅建替に際して、前公団住宅から退去し他の場所に移転した移転層と、建替後の新築住宅に戻ってきた戻り入居層とがあるが、ここでは戻り入居層の建替に対する意見を中心に分析を行い、移転層については最後に若干の意見を付記したに過ぎないことをお断りしておきたい。

戻り入居層の建替意見については、図4-18の通りであり、「住宅が老朽化していたのでしかたがない」といういわば消極的賛成が約46%とほぼ半数を占め、ついで「建替は時代の要請であると思う」という世帯が17%、「増改築や設備の改修等を行い、住み続けたかった」という消極的反対とも言える世帯が14%であった。また、「何も手を加えなくても住み続けられた」、「建替の必要はない」の積極的反対はわずか9%である。これらを総合すると、建替に対する積極・消極両面での賛成は約70%に達し、全体の2/3が賛成、1/3が反対という結果となっている。しかし、建替はしかたがないとした消極的賛成が半数近くあったことは考えねばならないことであろう。

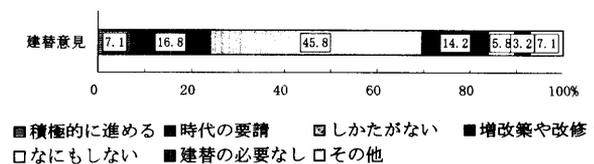


図4-18 戻り入居層の建替意見別割合

#### (2) 建替意見と傾斜家賃制度とその改善意見

以上の公団建替意見を、公団が実施している傾斜家賃制度とその改善意見との関係でみると次のようになる。

公団の傾斜家賃制度については、「新規に入居する人と比べ優遇されている」、「妥当である」、「改善すべき点がある」の3つの選択肢を用意した。

その結果、「優遇されている」、「妥当である」としたものは52%と過半を占め、「改善すべき点がある」等の41%を上回っている。52%の世帯は、傾斜家賃制度について優遇されているとは思いつつ、これを是認しているため、改善意見については無回答が多いという結果となっている。現行の傾斜家賃制度に対して改善すべき点があるとしたものの改善意見は図4-19の通りである。

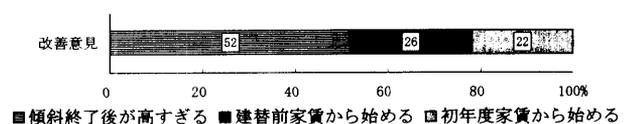


図4-19 傾斜家賃制度の改善意見別割合

これによれば、「傾斜終了後または減額終了後の家賃が高すぎるので安くする」が52%、「建替前の家賃から始めて傾斜の年限を今より長くする」26%、「現在の初年度家賃から始めて、傾斜年数を今より長くする」22%となっており、実施時期の如何を問わず、傾斜年数を今より長くする等の意見のものは48%である。傾斜年数の長期化は、つまるところ、毎回支払う家賃の低位につながるものと考えられるので、入居者は現在もさることながら、傾斜終了後の高家賃を案じている様相がうかがえる。建替前の住宅の家賃に比べ現家賃は上昇していると推測されるが、さらに年々家賃が上昇していくことは入居者にとって大きな負担となることであろう。

### (3) 世帯主年齢からみた建替意見

ここでは戻り入居層について、世帯主年齢と建替意見との関係を見る。まず、世帯主年齢をみると50～65歳が37%、65歳以上が23%であり、50歳以上の世帯主が60%と過半を占めているのに対して、40歳未満の世帯主が16%、40歳代が17%に過ぎない。すなわち、青戸団地の現在入居者の世帯主年齢構成は、中高齢者が多く、40歳代以下の年齢層が少ないのが特徴的である。それは、青戸団地の建設が1956年と、かなり早い時期であり、そこに入居した人たちが戻り入居したのが大半であるから当然の結果と言えるであろう。

世帯主年齢別に公団の建替事業について聞いた意見は図4-20の通りである。

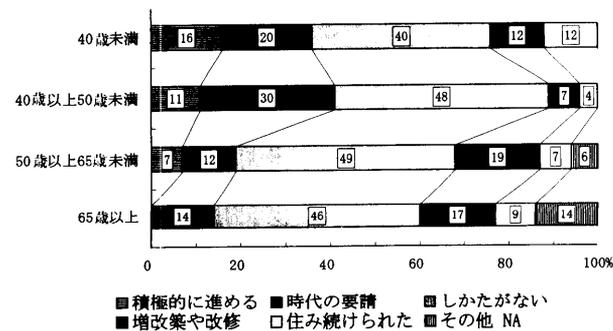


図4-20 世帯主年齢別建替意見の割合

いずれの世帯主年齢層でも、「住宅が老朽化していたのでしかたがない」が圧倒的に多く、4割代を占めている。特徴的なのは、土地の高度利用のための建替は時代の要請であるとしたものが世帯主年齢40歳代で30%、40歳未満で20%を占めているのに対して、50歳以上では10%代であり、世帯主年齢の低い世帯にこの意見が多かったことである。また、増改築や設備の改修等を行い住み続けたかったとしたものは、50～65歳で19%、65歳以上で17%と世帯主年齢の高い世帯にこの意見が多く、世帯主年齢の低い層ではこの比率は小さい。

冒頭に述べた賛成派は消極、積極ともに世帯主年齢の低い世帯に多く、40歳代で89%、40歳未満で76%が賛成派であり、65歳以上の世帯主年齢層ではこれは60%にすぎない。また、建替は今後も積極的に進めるべきであるとしたものは40歳未満で16%、40～50歳で11%、50～65歳で7%、65歳以上なしという結果となっており、世帯主年齢の低い世帯では将来が長いせいか積極的に建替に賛成していることが明らかである。

### (4) 世帯の年収と建替意見の関係

冒頭に述べたように、建替に対して賛成派と反対派に大別すると、賛成約7割、反対約3割である。これらを世帯の年収との関係でみると図4-21のようになる。

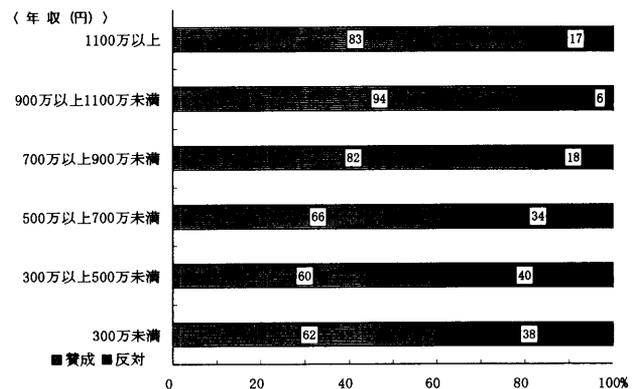


図4-21 世帯の年収別建替の賛否別割合

これによれば、年収700万円を境にして、より年収の高い層では、賛成が82～94%と高率であるのに対して、700万円以下の層では、いずれも賛成は60%台であり、両者の差は大きい。戻り入居層にとって、何よりも大きいのは家賃負担の増大であろう。公団としてもそれなりの対応をしているとはいえ、年収の低い世帯での建替による家賃増、傾斜家賃、減額家賃終了後の高家賃は家計を圧迫するであろうから、できれば建て替えないでほしいと考えていた世帯が低収入階層の4割程度入居しているということであろう。

### (5) 現世帯人員数と建替意見

本青戸団地の建替後の戻り入居層では、図4-22によれば、2人世帯が31.6%と圧倒的に多く、ついで3人世帯17.4%、1人世帯、4人世帯が各16.1%となっており、世帯人員数が少ないのが特徴的である。

建替意見と現世帯人員数の関係は図4-23の通りであり、いずれの世帯人員数の世帯も「住宅が老朽化していたのでしかたがない」が多数を占めている。これは1人世帯と4人世帯では60%を超え、2人世帯、3人世帯でも40%台である。また、3人世帯では「時代の要請であ

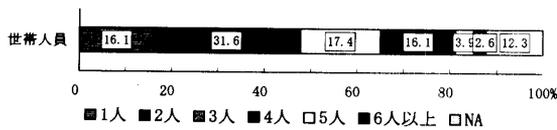


図4-22 世帯人員別割合

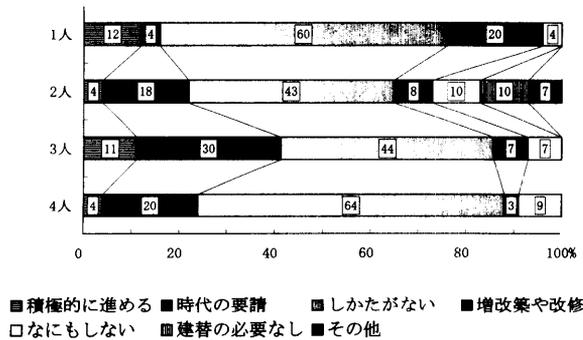


図4-23 世帯人員別建替意見の割合

る」が30%とほぼ1/3を占めているのも特徴的である。結果的には、賛成派が4人世帯で88%、3人世帯で85%、1人世帯で76%と大半を占めている。

#### (6) 建替意見と所得の種類

所得の種類では、給与所得のみ、ならびにそれに年金やその他の収入が加算される等給与所得中心世帯が圧倒的に多く、全体の72%を占める。これに対して所得の種類が年金のみ、ならびに年金にその他の収入が加算される年金収入中心世帯が25%程度ある。

所得の種類は、上記のように給与所得中心世帯と年金収入中心世帯とに大別できるので、これらについて建替意見を見ると図4-24のようになる。

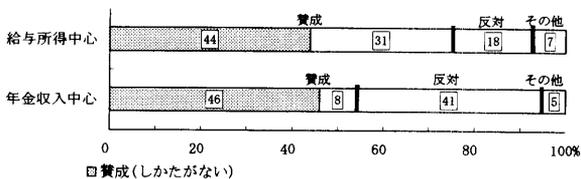


図4-24 所得の種類別建替の賛否別割合

給与所得中心の世帯では賛成が75%と多いが、このうち「しかたがない」とした消極的賛成は44%と半数以上を占めている。なお、反対は18%に過ぎない。一方、年金収入中心の世帯では賛成は54%とほぼ半数であるが、このうち「しかたがない」とした消極的賛成は8割強の46%に達している。反対も41%と給与所得中心の世帯の2倍強である。年金収入中心世帯の方が高齢者世帯が多く、年取も給与所得中心の世帯よりは低額であると推測されるので、これらの現象は想像に難くない。

#### (7) 建替意見と現家賃の関係

ここでは、現在支払っている家賃と建替意見との関係を見ることとしよう。戻り入居層は賃貸住宅への入居層と分譲住宅への入居層に大別されるが、このうち家賃が発現するのは、賃貸住宅入居の場合である。全戻り入居層のうち賃貸住宅への入居は約2/3であり、他の1/3は分譲住宅へ入居している。

賃貸住宅入居層の建替意見は賛成派が62%、反対派が38%と賛成派が2/3を占めている。

現家賃階層別に賛否をみると図4-25のようになる。

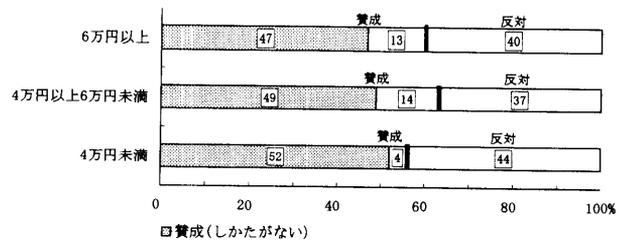


図4-25 家賃階層別建替の賛否別割合

すなわち、現家賃4万円未満の低家賃層では賛成が56%と反対の44%を上回っているが、このうち「住宅が老朽化しているのでしかたがない」といった消極的賛成が52%と賛成の中の大半を占めている。これに対して現家賃4～6万円の層では、賛成63%のうち49%、6万円以上の層では60%うち47%が消極的賛成であり、現家賃が高くなるにつれ、この傾向はわずかながら減少している。

低家賃層は、家賃負担力も小さく、住宅が老朽化しているのでしかたなく建替に賛意を表し、戻ってきた階層であり、比較的高家賃を支払うことが可能な階層は、もう少し前向きに積極的に賛意を表して戻り入居した世帯が多いことを意味していると推測される。

#### (8) 移転層の建替事業に対する意見

移転層の建替事業に対する意見を所得の種類と関係でみてみよう。所得の種類は戻り入居層同様、給与所得中心層と年金収入中心層とに大別した。その結果は給与所得中心層72%、年金収入中心層23%となり、給与所得中心層が年金収入中心層の3倍強であり、戻り入居層に比べ給与所得層の比率が高い結果となっている。

これらの所得の種類別に建替意見を見たものが図4-26である。これによると、給与所得中心層、年金収入中心層ともに類似した傾向がみられ、両者の間に大きな特徴はみられない。強いて言えば年金収入中心層の反対が若干多い程度である。

前述の戻り入居層の同様な分析では、給与所得中心層の賛成が75%と年金収入中心層の54%を大幅に上回っている。これは、移転層の中には、戻り入居するには建替後の家賃が高額なため、支払い能力を超えていると考え、

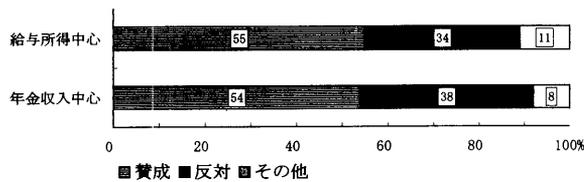


図4-26 移転層の所得の種類別建替の賛否別割合

やむなく低家賃の既存の公団住宅等へ移転した世帯があること等の結果と推測できる。

次に、図4-27に示すように建替事業と密接な関係のある公団の傾斜家賃制度と所得の種類との関係についてみると次のようになる。

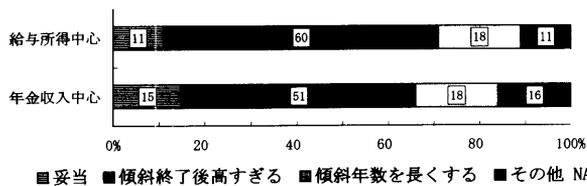


図4-27 移転層の所得の種類別傾斜家賃制度意見の割合

給与所得中心層も年金収入中心層も、公団の傾斜家賃制度については大同小異の意見であり、いずれの層も傾斜終了時である7年後の家賃が高すぎるとしているものが過半数を占め、傾斜年数を長くするべきだとするものは両層ともに18%である。

戻り入居層も移転層も傾斜終了後あるいは減額終了後の高家賃を案じている点では共通の意見である。

## 5. まとめ

戦後大量に建設され始めた公共住宅では、地震や火災に配慮し、鉄骨、鉄筋コンクリート造等の堅固な建物の供給を中心としてきた。しかし、それらの住宅も時の経過とともに老朽化が進行し、また規模、設備、プラン等の面でも現代生活に適合せず、その質的向上のため改善を余儀なくされており、これら住宅の建替を行なわざるを得なくなり、近年住宅の建替事業は積極的に実施されるようになった。

公団住宅は、1955年公団発足とともに建設され、40年近い年月を経過したが、当初建築した住宅は地価が今ほど高額でなかったこともあり、比較的都心部に近い好立地条件の場所に位置している。したがって、その後の地価高騰の影響を受け、土地の高度利用のため、建て替えざるを得ないものも出現した。このような社会的諸要因から、公団住宅では1955～65年に建設された住宅の建替事業が活発に実施されている。

本研究は、以上のような建替事業が入居者に及ぼす影響に着目し、かつそれを入居者サイドから調査すること

により入居者の建替前・後の実態を把握することを目的とした。

住宅の建替に際しては、何よりも当時の入居者の意見が優先されることとなる。古い団地であればあるほど、入居者は高齢化し、経済的ゆとりは減少していく傾向がある。青戸団地でも、これは例外ではなく、建物が老朽化しているので、建替はしかたのないことだとした消極的賛成が半数近くいることは充分考えねばいけないことであろう。

入居者は誰しも、老朽化し設備の悪い住宅よりも新築で良い設備の住宅を、高家賃よりは低家賃の住宅を志向するものであろう。その点では建替に賛成であっても、自らの経済力との兼ね合いで建替後の住宅の家賃を考え、支払い能力の有無を問題にするであろう。今回調査を実施した青戸団地でも、移転層の半数近くは既存の公団賃貸住宅へ、2割弱は都営住宅へと比較的低家賃の住宅へ移転している。

また、建替後の新築住宅への住替えに伴う家賃の上昇を緩和するためには、規模の縮小を図ることも一方策であり、青戸団地では従前の入居者の意向を尊重した結果、規模の面ではあまり増大できなかった住宅もあり、供給者サイドとしては問題の残るところであろう。

住宅は長期の耐用財であり、特に堅固な建物はその耐用命数も長いので、長期的観点に立てば、ある程度の規模の確保は必要であろう。このことと入居者の意向とのミスマッチをいかに調整するかは、供給者側に残された今後の課題である。

本調査結果からもわかるように、建替事業実施後の戻り入居層では、世帯人数が少ないこと、世帯主年齢が高く、いわゆる高齢者世帯が多いこと、それに伴い年金収入中心世帯が多いこと等の特性がみられる。

建替事業を実施する供給者サイドでは、これらの実情を踏まえた上で事業を実施する必要がある。来るべき21世紀には、高齢者世帯はさらに増大することは周知の事実であるから、長期的見通しを持って建替事業を遂行していく必要がある。

最後に建替後の新築住宅の家賃負担の問題がある。従前の老朽化した住宅に比し建替後の住宅は高家賃となるのは当然である。そこで公団サイドでは激変緩和措置として傾斜家賃制度を導入した。これについては戻り入居層のうち、無理がないとする世帯はわずか7%程度に過ぎず、傾斜期間中から終了後に不安を感じている世帯は6割強である。現在はなんとかなると考えて入居したものの、将来の高家賃負担に対する入居者の不安は大きい。傾斜期間の長期化等これらの対策を考えれば、将来において家賃不払い等が出現することも考えられるので供給者サイドの今後の対応が重要となるであろう。

### <参考文献>

- 1) 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，日本都市計画学会研究論文集第22号，pp.85～90，1987
- 2) 葛飾区都市整備部住宅課：葛飾区住宅基本計画東京都葛飾区，1992
- 3) 住宅・都市整備公団：青戸団地建替事業の概要，住宅・都市整備公団東京支社改善業務部
- 4) 瀬戸口剛・佐藤滋：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，日本建築学会計画系論文集第452号，pp.133～141，1993
- 5) 日本建築学会建築計画委員会：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（東北）建築計画PD資料，1991
- 6) 瀬戸口剛・佐藤滋：都営住宅から転出した世帯とその転出先に関する研究—都営住宅団地からの住み替え世帯に着目した都営住宅団地と周辺住宅地のつながり—，日本都市計画学会計画系論文集第461号，pp.157～164，1994
- 7) 山川元庸：公団住宅の建て替え問題，1992年度住宅白書—土地問題とすまい—，pp.31～35，1992

### <研究組織>

- 主査 志賀 英 元日本女子大学教授  
委員 加藤由利子 青山学院女子短期大学教授  
" 大家 亮子 住宅総合研究財団，東京都立大学  
都市研究所客員研究員  
" 恵比寿美和 (株)ウオーパル