

公共賃貸住宅複合建替における入居者の生活構造変化
 -建替団地におけるソーシャルミックスと公共住宅のあり方-

LIFE STRUCTURE CHANGES AMONG RESIDENTS
 BY COMPOUND HOUSING RENEWALS OF PUBLIC
 RENTED SECTORS

-Social Mixed Community and Public Housing Projects-

主査 加藤由利子
 委員 大家 亮子 額 波江
 岡田のり子 志賀 英
 恵比寿美和

Ch. Yuriko Kato
 mem. Ryoko Oya Namie Koketu
 Noriko Okada Hide Shiga
 Miwa Ebisu

[研究論文要旨]

[SYNOPSIS]

公共住宅の建替は良質な住宅ストックの確保、土地の高度利用、周辺住環境整備を目的にこれまで別個に行われてきたが、公団に住む公営階層、公営に住む収入超過者の問題は、その家賃負担と居住継続の点から問題とされてきた。本研究では、新たに始められた複合建替2団地（公団の併設される横浜市営十日市場団地、市営の併設される公団日吉団地）を対象に、居住継続と入居階層の適正化の状況、家賃負担の問題、ミックスドコミュニティの方向性について検討分析を行っている。

日吉団地では、定住性は併設公営が高いのに対して公団賃貸は著しく低く、将来の住居費負担がその要因となっている。当団地は自治会活動が盛んで、建替期間中も自治会中心に建替問題に対処し、参加率も高く、現在も公団・市営の単一自治会として運用され、居住者から支持されている。自治会を中心にミックスドコミュニティが形成される方向がみえる。住居費問題では、居住継続のために公団独自に家賃の減額措置が講じられてきたが、資格条件の限定から利用対象となる世帯が少なく、今後の建替事業では段階的に上がる傾斜家賃が支払えなくなり、居住継続が難しい世帯の出現が予想される。建替事業の全体の枠組みの中での取り組みが必要である。また、移転層では建替を機に移転を繰り返すといった、居住支援策の枠からもれた世帯ゆへの構図ができている。

十日市場団地は、従前居住者の高齢化率は非常に高く、年齢面からのミックスドコミュニティ形成という点からは、公団住宅の併設が有効である。定住性・満足度ともに高く、高齢対応の環境が大きな要因となっている。また、住居費負担については、応能応益家賃制度の適用で多様な家賃が実現することにより、公団家賃までつながる家賃分布となる。したがって併設公団戸数が増加すれば、これらの階層はこれまでより容易に公団に移ることが可能となり、公営・公団ともにより適切な入居階層によるコミュニティが形成される方向にあるといえよう。

So far now public housing renewal has been promoted by stocking high quality houses, efficient land usages in urban areas and living environmental consolidations. The renewal projects, however, have brought up the following questions.

KODAN houses are mostly occupied by the lower income residents who are meant to live in KOEI houses, so that they consequently become not able to afford the rent rise due to the renewal. On the other hand, KOEI houses are occupied by the residents who earn higher than the regulation and adequate replacement houses fit to them are not prepared. The new compound renewal project, which covers KODAN and KOEI, is carrying on so that both KOEI and KODAN will be able to hold residents fit to the classes. This study, which was made based on surveys of two housing renewal projects, defines continuous residencies, residents aptitude and rental problems, and also examines future communities with residents from various social levels.

In the Hiyoshi-Danchi, KOEI houses shows high resident stability rate while KODAN houses does exceedingly low stability rate, due to a heavy burden of rent because of the rent rise. It is foreseen that some residents may become difficult to continue to live in their houses due to the step-by-step increase of the rent. During the renewal, the residents participate in the project through a union (which they organized) and at the moment the union is only the one union representing both KODAN houses and KOEI houses. From this it is foreseen that a mixed social-class-community can be formed.

Toukaichiba-Danchi residents were mostly elders, so that it is effective to have annexed KODAN houses in order to form a generation mixed community. The high stability and high satisfaction rates are considered to come from a proper environmental consideration that is adequate for the elderly after the renewal. The Affordability Policy will be able to set various levels of rent (from the KOEI level to the KODAN level) and remove the barrier between KOEI and KODAN.

As compound KODAN houses increase, people with higher economic level than the KOEI regulation will become easier to move to KODAN, which will be able to hold fit to those residents and thus it can be said that a new community will be formed according to housings fit to residents economic levels.

公共賃貸住宅複合建替における入居者の生活構造変化

ー建替団地におけるソーシャルミックスと公共住宅のあり方ー

主査 加藤由利子*¹
委員 大家 亮子*² 額 額 波江*³
岡田のり子*⁴ 志賀 英*⁵
恵比寿美和*⁶

キーワード：1) 公共住宅, 2) 建替, 3) 入居階層, 4) 住居費負担, 5) 家賃減額措置, 6) 居住継続, 7) ミックスドコミュニティ, 8) 移転層, 9) 戻り入居層

1. はじめに

現在大都市の住宅事情は、良質な住宅ストックの確保と、居住環境をいかに整備するかという問題に関して課題を大きく抱えている。なかでも、公共住宅更新には期待される役割は大きい。建替公営公団団地の入居階層と家賃負担における問題点に対応して、平成5年複合建替が着手された。本研究では複合建替団地を、公営公団2団地調査し、居住継続と入居階層の適正化の状況、及び家賃負担の問題等を通じて、ミックスドコミュニティの方向性を探ろうとしている。

2. 研究の目的と方法

2.1 複合建替の背景と経緯

公営公団住宅の建替は居住水準の向上と土地の高度利用を図り、併せて近隣住環境の整備にも資することを目的としてそれぞれ別個に行われてきた。この間に幾つかの問題点が顕在化してきている。

公営住宅にあっては、以前から問題とされてきた収入超過者の問題（約4割）とその転居時の受け皿の問題である。公団住宅にあっては、建替に伴う家賃上昇が居住継続を困難にし、また公団からの移転世帯も居住の場が安定しない問題である。公団建替団地に公営を併設するという一つの解決策は以前から指摘されてきていた。建替に際して、土地の一部を等価交換して公営住宅団地に公団住宅を、公団住宅団地に公営住宅を併設する複合建替（公共住宅総合再生事業）が実際に締結されたのは平成5年になってからである。現在その第1号である事業が、横浜市営住宅と横浜市にある公団建替住宅の間で着手されている。複合建替により、公営公団間相互の住み替えが可能になり、居住者側からは公団住宅に住む公営階層、公営住宅に住む収入超過者が居住の場を移転することなくより適切な居住が可能になる。管理側からみればより適切な入居階層が確保できると期待される。建替による新規入居者も加えて、年齢構成、所得階層等多様な居住者が混じり合うことにより、バランスのとれたコミュニティの再生が期待されている。

公営住宅法改正で公営対象階層は収入分位33%以下から25%以下に限定され（裁量階層として25~40%の高齢者等が加わる）、応能応益家賃が平成10年4月から始められているが、これにより多様な家賃階層が実現する方向にあるといえる。公営から公団への連続した家賃の公的住宅団地が実現することが期待される。

2.2 調査対象の概要

複合建替は、39haに及ぶ市営十日市場団地（建替期間平成3年~17年度まで）と公団約20団地の中から対象団地を選定して行われるが、最初の計画は日吉・小港・矢部の3団地との間で行われた。本研究では市営十日市場建替後住宅入居者と、公団日吉戻り入居者・日吉市営入居者を対象にしている。また、日吉に戻り入居をしなかった移転層についても少数ではあるが事例調査を行った。

十日市場団地は横浜市緑区にあり、横浜線十日市場駅から最も近いところで5分の小高い丘の上にある大団地で、その概要は表2-2-1のとおりである。建替事業は団地中央に南北に走る尾根筋の東側端から着手され、西

表2-2-1 市営十日市場団地の概要

建設年時	建替前		建替計画		現在(入居済み)	
	昭和34-39年度		平成1-17年度		939戸	
戸数	2286戸		3350戸		871戸	
	木造	269戸	市営	2300戸	公営	
	簡平	599戸	公団公社	1050戸	(3期:1~5街区)	
	簡2	584戸	中層	50棟		
	耐火	834戸	高層	50棟	公団	68戸
	1種	494戸	超高層	2棟	(入居平成10.5)	
	2種	1792戸				
住戸規模	平均	34.68㎡	基本	70㎡	公営3DK	約70%
		2K・2DK			公団3DK・2DK	

*1 青山学院女子短期大学 教授
*2 成城大学短期大学部 助教授
*5 元日本女子大学 教授

*3 明治大学 特別研究生
*6 日本中央地所 所員

*4 まちづくり研究所 研究員

側は建替前住宅が残っている状態にある。

日吉団地は横浜市港北区にあり、東横線の日吉からバス10分の環境の優れた団地で表2-2-2に示すとおりである。建替説明会時点（平成2年）では戻り入居を希望する比率は81.4%であったが、次第に減少し戻り入居した平成6年には52.4%、350世帯になった。戻り入居後3年を経過した平成9年には221世帯と減少し、調査時点では対象世帯のうち28世帯の空家があり、戻り入居後の移転の多さがうかがわれる。いずれも建替後の高家賃による転居と考えられる。建替前家賃は1.4～4.1万円（一部増築テラスで6.6万円）が建替後は急激な傾斜家賃の後約4倍の家賃が設定されているため、傾斜途中の転居であろう^{注1)}。併設市営住宅は、建替着手後に決定し、仮移転、本移転者の中から希望者で有資格者に決定した。

表2-2-2 公団日吉団地の概要

建替前		建替計画			
入居年時	昭和三十二～三三年	公団平成6年(戻り) 平成10年(新規)	公団平成9年(戻り) 平成11年(新規)		
戸数	667戸	804戸			
	世帯用 463戸 単身用 200戸 店舗 4戸	公団賃貸 625戸 公団分譲 82戸 店舗 4戸	公営	93戸	
住宅	1K 2DK 3K 3DK 847	賃貸 1DK-3LDK 分譲 2LDK-3LDK	公営	2K-3DK	

2.3 調査の方法

調査は日吉団地の公団賃貸、分譲、市営の戻り入居層を対象に、アンケート留め置き後調査員回収の方法をとった。予備調査を平成9年11月、本調査を平成10年1月に行った。調査対象は公団賃貸188、公団分譲33、市営50の計271世帯、回収は197票、回収率は72.7%である。これに付随して、移転層の中で判明している南日吉団地居住者30世帯のうち7世帯についてヒアリング調査を平成10年6月に行った。

市営十日市場団地は戻り入居後1年以上経過している1・2・4街区の584世帯を対象にアンケート配布、郵送回収を行った。調査時期は平成10年7月、回収は139票、回収率は23.8%である。

3. 公団日吉団地複合建替における居住者の生活変化とソーシャルミックス

3.1 複合建替の実態とコミュニティからみたソーシャルミックス

1) 世帯属性と問題

日吉戻り入居者の世帯属性を、公団賃貸・公団分譲・市営入居者の3グループ別にみたものが表3-1-1である。市営は、65歳以上夫婦のみ、65歳以上単身で、年金取得者が多くを占め最も高齢である。公団分譲は世帯主年齢50歳未満が半数を占め、夫婦と子供からなる世帯が中心であり、給与所得者がほとんどを占める。公団賃貸

表3-1-1 住宅種別世帯属性

世帯型	単位(%)		
	公団賃貸	公団分譲	市営
単身(65歳未満)	8.3	13.6	2.5
単身(65歳以上)	5.0	0.0	27.8
夫婦のみ(65歳未満)	15.8	4.5	10.0
夫婦のみ(65歳以上)	9.2	4.5	50.0
夫婦と子供(義務教育以下)	8.3	18.2	5.0
夫婦と子供(高校生以下)	10.0	13.6	0.0
夫婦と子供(長子18歳以上)	37.5	45.5	0.0
その他	5.8	0.0	5.0
世帯主年齢			
50歳未満	33.3	50.0	7.3
50-64歳	44.1	40.9	17.0
65歳以上	22.5	9.1	75.6
所得の種類(MA)			
給与所得	64.7	86.4	7.3
年金	36.1	18.2	85.4
事業所得	11.8	9.1	4.9
その他	10.9	0.0	12.2

は両者の中間的様相を示し、世帯主年齢は50～64歳の向老期が多く、夫婦と子供からなる世帯が半数であるが、長子18歳以上の成熟世帯が多い。しかし、65歳以上の年金取得者の存在は、今後の急激に進む家賃上昇への対応に問題が予想される。現行制度では、併設市営入居も家賃特別減額措置も受けられない人々の問題は残されているといわざるを得ない。

定住意識をみると、市営で「住み続けるつもり」が79%、「多分住み続ける」を加えると89%で定住性が高い。これに対して公団賃貸では「住み続けるつもり」が18%と著しく低く、「多分住み続ける」を加えても46%にしかならないという状態にある。図3-1-1は居住に関する将来の不安についてたずねたものであるが、公団賃貸ではほぼ全世帯が「住居費など経済的なこと」と回答している。7～10年間の傾斜で約4倍の家賃を負担することに対する不安を表している。市営においても48%を占めるのは、公営住宅法改正による応能家賃の適用が調査時の数ヶ月後に開始されることを反映しているといえよう。

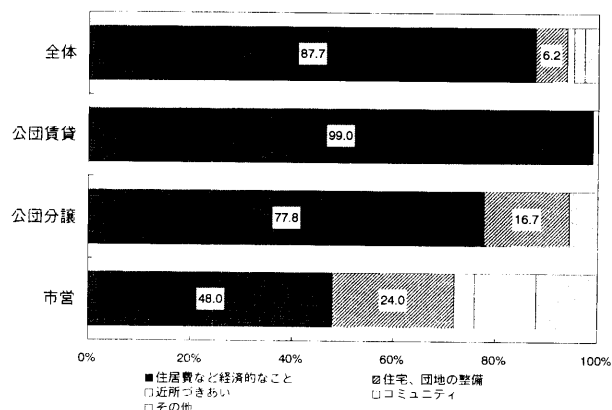


図3-1-1 居住不安

2) 建替後住宅の満足度と建替に対する評価

公団に戻り入居を決めた理由、及び公営入居理由は、公団では「住み慣れているから」、「日吉団地を離れるのがいやだったから」が最も多く、継続居住に対する要望

が大きいことが知られる。市営の場合は「家賃等の条件が良かったから」が最も多く、「優先入居できたから」が続く。公団は居住継続，市営は家賃負担が入居理由である。

図3-1-2は現住宅の満足度指数^{注2)}であるが，住宅規模，周辺環境ともにいずれの住宅でも満足度は高いが，住居費に関しては賃貸・分譲ともに不満が大きい。それに反して市営では満足が大きいのが対照的である。継続居住については，賃貸でマイナスを示すが，将来の継続居住に対する不安の現れと思われる。入居理由に居住継続が大きかったのとは対比して問題の所在をうかがわせる。

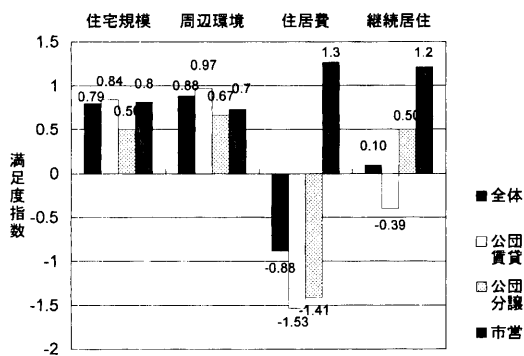


図3-1-2 現住宅の満足度指数

3) ミックスコミュニティと自治会

建替後団地は西側に道路を隔てて市営が2棟（1種と2種）建設されているが，外装のデザインは同様であり，公団・市営同一団地名で一体化された印象を与える。居住者に望ましい公営・公団の建物の建て方，ミックスの仕方をたずねたものが図3-1-3である。ミックスの方法としては，別団地，隣接団地，とするものに始まり，団地内で住棟が混じり合う，建物には変化はなく居住者によって管理を分け公営・公団居住者として住む（モザイク状ミックス）がある。特に市営居住者は最後のタイプに対する要望が大きい。

日吉団地は建替前から自治会活動が活発で，建替に対しても自治会を中心に建替問題対策委員会を結成，居住者の要望をとりまとめ公団側と折衝し，その結果を「建替問題ニュース」として各戸に配布してきた。その数は平成2年から7年にかけて106号に及ぶ。図3-1-4は建替期間中の自治会活動にどのように関わったかをみたものであるが，建替関係の会合参加は「時々参加」まで含めると63%が，建替問題ニュースは「毎回読んでいた」以上が63%，建替に対しての要望提出は約80%が関わり，自治会を中心とした建替意見形成がなされていたことが知られる。

このような実績の上に現在賃貸・分譲・市営を併せた単一の自治会が運用されている。図3-1-5でみられる

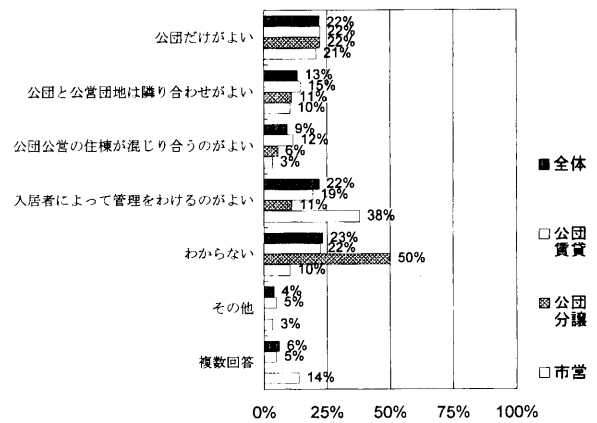


図3-1-3 建物のミックスについての意見

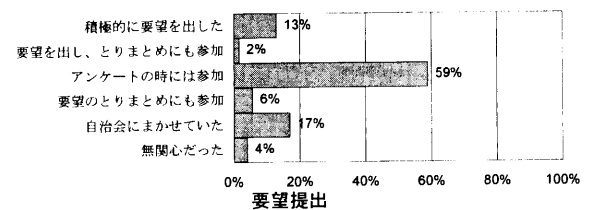
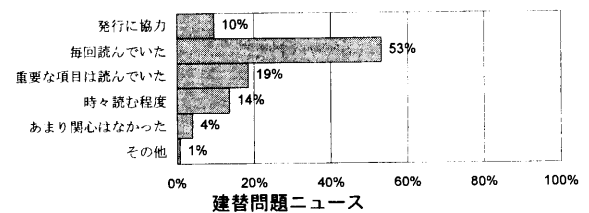
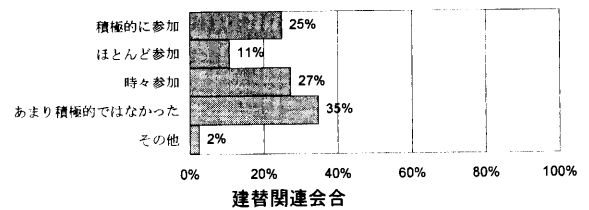


図3-1-4 建替期間中の自治会活動

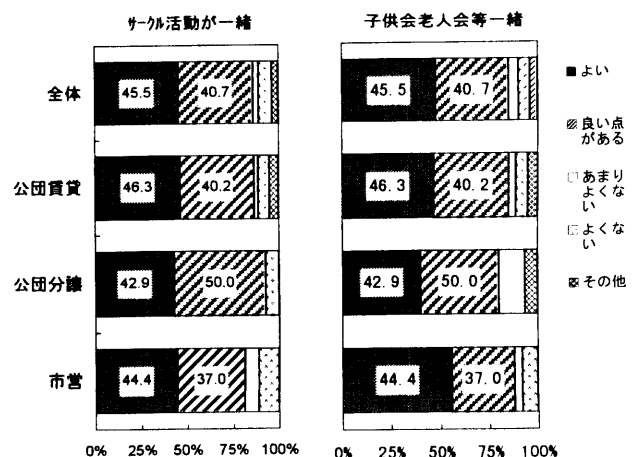


図3-1-5 単一自治会に対する意見

ように、サークル活動、子供会・老人会が一緒であることを、いずれの住宅種別でも「良い」、「良い点がある」と肯定するものが80%以上を占め、制度面からの問題は残るものの、現状では一つのコミュニティとして動き始めているといつてよい。

3.2 建替に伴う家賃負担変化と居住者支援制度の課題

建替に伴う居住者支援措置については、昭和61年の住都公団の建替事業開始と同時にまず公団内で制度のメニューが取り揃えられた。現在の公団建替に伴う居住者支援措置の一覧は図のとおりである（図3-2-1）。

世帯属性	A. 一般世帯 (収入制限なし)	B. 特定世帯 (収入制限あり)
対応措置	所得 ■ 公団独自で対応する措置	
	高 [建替事業に伴う家賃負担軽減措置] → ● 激変緩和措置 ① 7年間7段階 ② 10年間7段階 ③ 10年固定額 60% ● 特別減額措置 25% ■ 国及び地方公共団体とタイアップした措置 低 ● 地域リロケーション住宅制度 (国の補助) ● 公営住宅併設制度 (地方公共団体との連携) ● 特定目的借上げ公共賃貸住宅制度 (地方公共団体との連携)	

図3-2-1 公団建替に伴う居住者支援措置の一覧

公団建替に伴う経済的な居住者支援措置には、公団独自のもの、国及び地方公共団体との連携で対応するものの2つがある。前者は、『公団独自に対応する措置』で、具体的には「激変緩和措置」と「特別減額措置」が挙げられる。後者は、『国及び地方公共団体とタイアップした措置』で、特定世帯を対象に「地域リロケーション住宅制度」(平成2年)、「公営住宅併設制度」(平成4年)、「特定目的借上げ公共賃貸住宅制度」(平成6年)が創設されている。

「地域リロケーション住宅制度」においては、建設費に国の補助を入れ建替後家賃を一定程度引き下げている。また、「公営住宅併設制度」では、地方公共団体が大規模公団団地内に公営住宅を建設して、公営住宅併設によって従前公団居住者の優先入居枠の確保を行っている。日吉団地では、併設公営住宅の1/2を優先枠としている。さらに、「特定目的借上げ公共賃貸住宅制度」では、建設用地の確保が難しい場合等に、同じく地方公共団体が建替後の公団賃貸住宅を借り上げて居住者の家賃負担の軽減を図っている。日吉団地では、「地域リロケーション住宅制度」の利用は2世帯、「公営住宅併設制度」の利用は公営2種に限定して50世帯という実績がみられる。

こうした各種措置が取り揃えられているが、ここでは、

戻り入居層の居住継続を目的とする公団の家賃負担軽減措置、「激変緩和措置」と「特別減額措置」に焦点を当て利用実態を明らかにしたい。「激変緩和措置」は、建替前と建替後の家賃激変を緩和する目的でつくられた戻り入居世帯全体を対象にした普遍的措置で、①7年間7段階、②10年間7段階、③10年固定額の3つのタイプから選ぶことが出来る。一方、「特別減額措置」は、一定の要件下で、高齢者、生活保護、母子・父子、心身障害者世帯という特定世帯のみに適用される限定的措置である。その内容は、激変緩和で傾斜のかかった家賃が住宅扶助限度額を超える場合は住宅扶助限度額まで家賃が減額されるというものである。

日吉団地の公団賃貸の所得分布をみると、年収600万円未満に6割、800万円未満に8割が集中していて、全体的な傾向としては公団分譲よりは低いものの公営よりは高い(図3-2-2)。しかし、400万円未満の高額でない所得階層も3割以上いることも注目される。次に、建替に伴う家賃、管理費の水準の変化を、建替直前、戻り入居時(平成6年)、現在(平成10年)の3時点についてみてみたい(図3-2-3, 図3-2-4)。まず、家賃を建替前と戻り入居時を比較すると、建替前は、最多値3万円以上4万円未満、分布域は5万円以上6万円未満のカテゴリー以下のところにあるが、戻り入居時には、最多値4万以上5万円未満、分布域は14万円以上15万円未満のカテゴリー以下になっている。さらに現在では、最多値は8万円以上9万円未満、分布域は20万円以上のカテゴリーまで広がっている。管理費の変化についても各時点を通じて分布域の広がりがみられる。従後/従前比が4倍の住戸もあり、建替に伴う家賃等の住居費変化が大きいことが理解できる。

こうしたなか、戻り入居層の居住継続を支援する家賃負担軽減措置、「激変緩和措置」のタイプ別利用状況をみた(図3-2-5)。選択されたタイプは、多い順に①7年間7段階が63.4%、②10年間7段階が25.7%、③10年固定額が10.9%である。「激変緩和措置」は戻り入居世帯全体を対象としているが、特定世帯はさらに「特別減

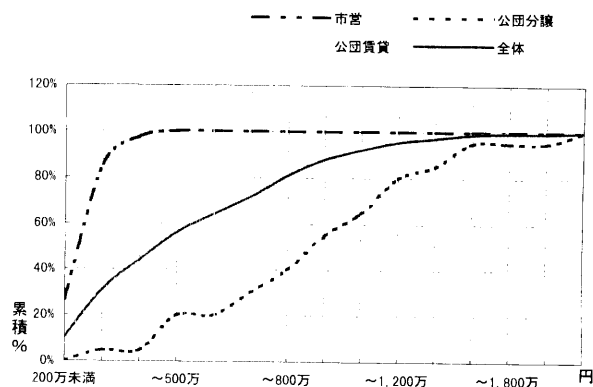


図3-2-2 住宅種別の所得分布

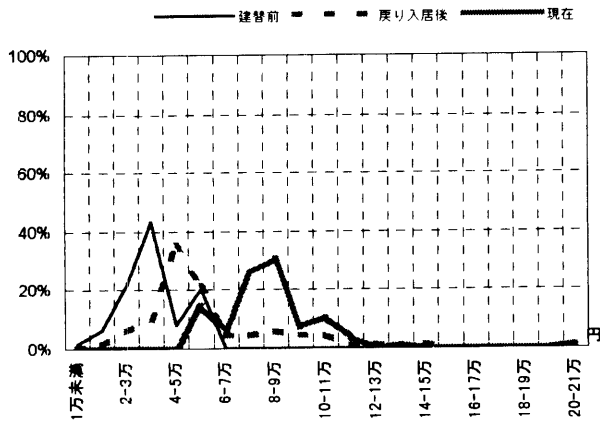


図3-2-3 各時点における家賃額の分布

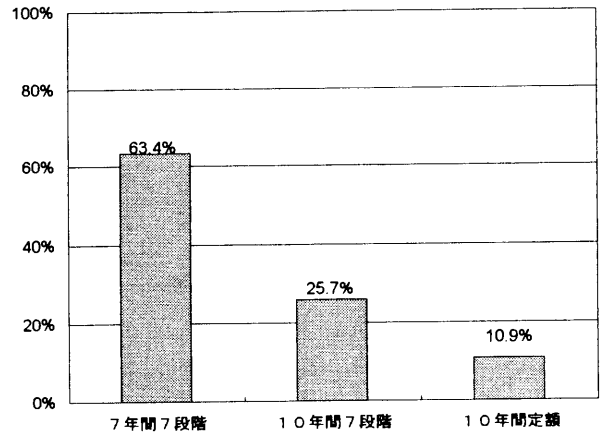


図3-2-5 選択した激変緩和措置のタイプ

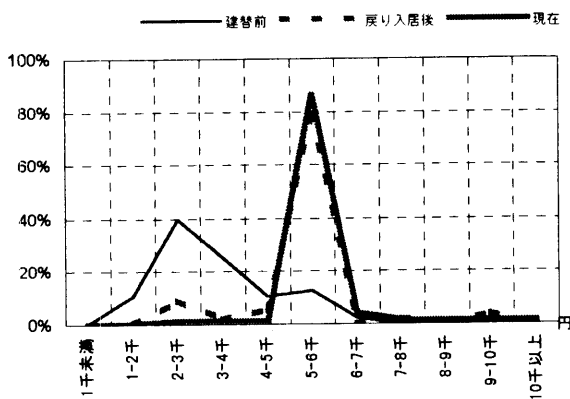


図3-2-4 各時点における管理費の分布

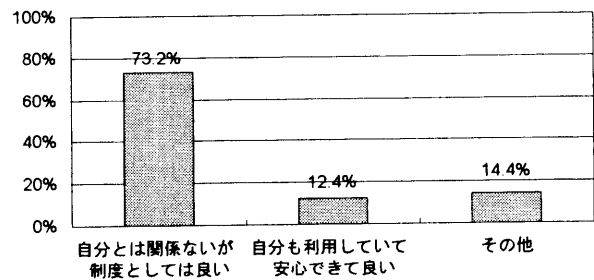


図3-2-6 特別減額措置：良いと思う理由

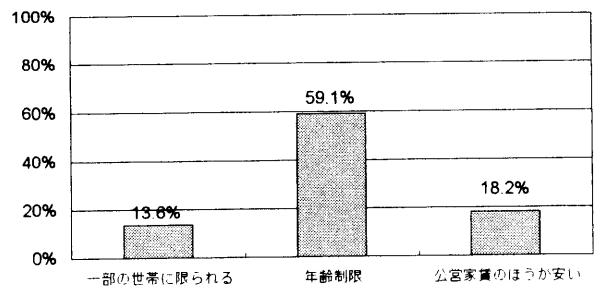


図3-2-7 特別減額措置：良いと思わない理由

額措置」を利用できる。日吉団地では戻り入居世帯の9.3%に当たる11世帯が「特別減額措置」を利用している。

「特別減額措置」をいいと思う理由を聞いたところ、「自分とは関係ないが制度としては良い」として評価している世帯が約7割いる(図3-2-6)。しかし、「特別減額措置」を良いと思わない理由を聞いたところ、「一部の世帯に限られるから」が13.6%、「年齢制限があるから」59.1%、「公営住宅のほうが安いから」18.2%との回答が得られている(図3-2-7)。

「特別減額措置」の適用(表3-2-1)については、高齢者、生活保護「特別減額措置」の適用については、高齢者、生活保護母子・父子、心身障害者世帯に限られて

おり、激変緩和措置で段階的に上がっていく家賃の支払いがきつい状況下で、「特別減額措置」の利用の実態が閉ざされていることを指摘する向きもある。また、年齢的制限も「特別減額措置」適用の一つの大きな制約条件と

表3-2-1 現行の特別減額措置の適用条件

【現行の特別減額措置の適用条件】

1. 対象者：高齢者、心身障害者、母子・父子世帯
2. 年齢：公団説明会時点で60歳以上の世帯で65歳になった時点で申請できるが、収入は公団が定める基準未満であること。
3. 住宅型式：原則として、2人以下世帯の場合は2DK。
4. 措置期間：住宅扶助限度額が入居している住宅の家賃を上回る期間で、実質的には終身。

【平成5年以前団地での経過措置(含む日吉団地)】

- ①戻り入居の場合世帯人数3人以下で2DK、4人以下で3DKの場合は現住宅に居住したまま適用される。
- ②世帯人数3人以下で3DK以上の住宅に居住の場合は現行の措置期間中10年間は現住宅に居住したまま、措置期間終了後およそ半年前に移転・居住継続いずれかを選択させられる。
(但し、居住継続の場合は当該住宅の家賃から2DKの家賃の減額額を減額するものとする。)

して働いている。現行制度では、建替説明会時点で世帯主年齢が60歳以上の世帯が65歳になった時点で「特別減額措置」の申請が出来る。この条件を外れる場合、すなわち、建替説明会時点で60歳未満の世帯が将来的に高齢化し申請可能年齢に達したとしても、「特別減額措置」の申請資格は永久的にないことになるなど課題もある。

3.3 事例調査からみた移転層の問題

1) 移転層における問題

前章にみたように、公団住宅建替時に用意されている居住支援策を活用してスムーズな住み替えを行っている従前居住者がいる一方、家族のライフスタイルやライフステージと建替の時期がうまく合わなかったり、建替後の家賃上昇が理由で転出していく世帯があることもこれまでの調査で問題として指摘されている。

本章では、本移転者移転理由とその原因・移転による生活の変化などについてヒアリングの結果から論じる。

2) 調査世帯の特徴

南日吉団地自治会役員の話によると調査対象30世帯のうち中堅世帯は1世帯ということで、移転層の高齢化率は高いと予想された。主な家族構成はリタイアした高齢単身・高齢夫婦だったが、現在も嘱託やパートで働いているという方が多い(図3-3-1)。

公団日吉団地での居住年数は4世帯が15年以上、3世帯が5年程であった。日吉団地でも南日吉団地でも職や子の有無に関わらず良好な近隣関係を築いており、本移転によってもそれが保全され、今後もつきあいを続けたいとしている。

3) 移転理由

ほとんどの世帯が建替説明会后早い時期に本移転を決意している。理由として建替後の高家賃を理由に挙げた人が多く、「本当は日吉団地に住み続けたかった」との感想を聞いた。立地条件や通勤の関係で南日吉団地の移転を決めている。立地条件や近所つきあい・家賃など現

在の住み心地については満足しているようだ。

4) 建替事業に対する意見・今後の生活

南日吉団地も1997年10月建替説明会があり建替事業が始まった。今後の生活について聞いたところ、5世帯が「公営住宅が併設されるならば入居したい」という希望を示した。ヒアリングした方全員が、今度の建替事業によって公団住宅への戻り入居は出来ないだろうと予測している。理由は「建替後の家賃は払えない」「高齢のため何度も引越してできない」などがあったが、戻り入居をあきらめているような口調で話す反面、「本当はここに住んでいられるといいんだけど」という気持ちがこもっていた。建替事業について現在の関心事は、市営住宅が併設されるのかどうか、市営住宅への入居要件に該当するかどうか、といったことが多いという。説明会后住宅探しを始めた世帯もあり、付近の民間賃貸住宅や沿線の公団住宅を探している最中だとの話も聞いた。

5) 考察

ヒアリングから、移転者は建替後家賃に耐えられないことが予測されたため本移転を決意しているといえる。また、今度の建替でも戻り入居をあきらめており、併設公営住宅への入居を希望するものの、現実的には転出せざるを得ないのではと心づもりしている。南日吉団地においては、日吉併設市営住宅の例もあり、公営併設が家賃負担の問題においていい解決方法だと歓迎されている。

公団日吉団地アンケート調査時に、戻り入居したはずの住戸に空家が28戸見つかっており、戻り入居した世帯が傾斜家賃の途中で移転していることが予測される。

また、建替問題ニュースから、建替事業が進むにつれ戻り入居希望者が減っていくことがわかる(1990年4月自治会調査419世帯→1995年1月24日吉団地居住者動向表253世帯)。これには建替後の家賃の問題や、度重なる引越しの苦痛が一因となっているのではないかと考えられる。

6) まとめ

今回のヒアリング調査では、居住継続支援策のボーダーライン上の問題が改めて浮かび上がった。施策対象者の条件を有している者には施策の効果が期待できるが、施策対象としてあてはまらない者は、「ところてんの押し出し」(図3-3-2)のように弱者となって適切な住居費負担での居住の安定を求められなくなる。

4. 横浜市営十日市場団地複合建替における居住者の生活変化とソーシャルミックス

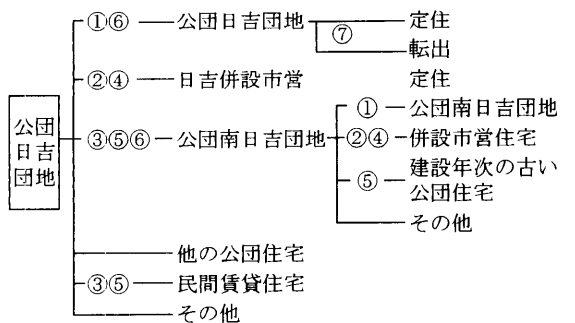
4.1 建替後住宅入居者層からみたソーシャルミックスの課題

今回の複合建替事業におけるソーシャルミックスは家賃階層のミックスに加え、コミュニティバランスの均衡も意図している。ここでは入居世帯属性から、ソーシャ

	世帯型	世帯主年齢	収入の種類	日吉団地居住年数	今後の住宅について
A	片親と子	55~59歳	給与所得	20年位	▲ ■
B	夫婦のみ	65~69歳	年金	22年位	★
C	単身	50~54歳	—	5年位	★
D	単身	55~59歳	事業所得	16年位	公共の住宅
E	夫婦と子	60~64歳	給与所得	16年	★ ■
F	単身	60~64歳	給与所得	6年位	★
G	夫婦のみ	75~79歳	年金	5年位	★

★併設市営住宅に入居したい
▲他の公団住宅を考えている
■民間住宅を考えている

図3-3-1 南日吉団地調査対象者の属性



- 選択の条件
- ① 建替後家賃を払える収入がある
 - ② 公営住宅の収入基準内
 - ③ 公営住宅の収入基準をオーバー
 - ④ 基準日に60歳以上
 - ⑤ 基準日に60歳未満
 - ⑥ 仕事の都合等で当地に住みつづけたい
 - ⑦ 家賃に耐えられない

図3-3-2 移転層の傾向

ルミックスの基礎資料を得る。

1) 建替前の入居者特性

従前市営十日市場団地は主に、低家賃住宅の集積、高齢化の2つの問題を抱えている。従前管理戸数のうち公営2種住宅は全体の約78.4%（1992年4月1日現在）、また入居者年齢60歳以上比率は約28.4%（1994年6月1日現在）と高率であり、偏った入居者構成であったといえる。

2) 現団地の入居世帯

平成10年7月時点では新規入居は行われておらず、現団地の入居世帯は、他団地への仮移転を除く従前世帯による構成となっている。入居者全体の年齢では60歳以下が減少、60歳以上の増加といった、60歳を区切りに変化がみられる（図4-1-1）。60歳以上比率が現在約42.0%と、建替前に比べ約13.6%上昇しており、急速に高齢化が進行していると思われる。

3) 建替後公営住宅入居世帯

建替後公営住宅入居世帯の世帯主年齢、世帯人員数の比率は、団地全体数値とほぼ一致しており、高齢化は建替後住宅においても進行しているといえよう（図4-1-2、

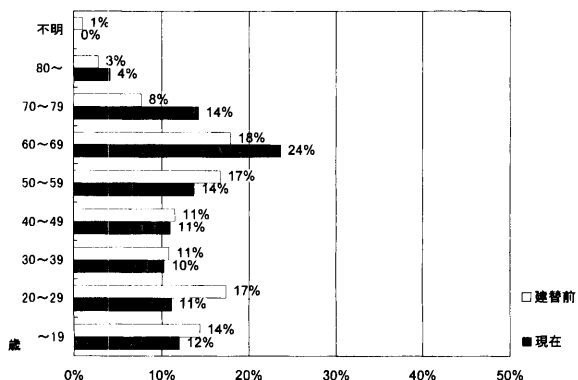


図4-1-1 入居者年齢構成の変化

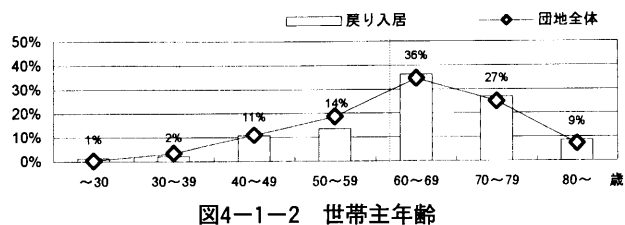


図4-1-2 世帯主年齢

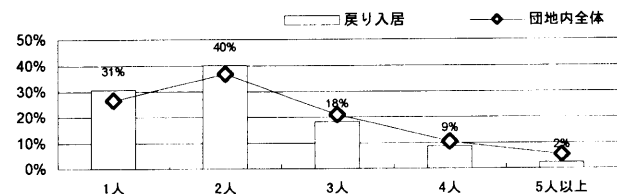


図4-1-3 世帯人員数

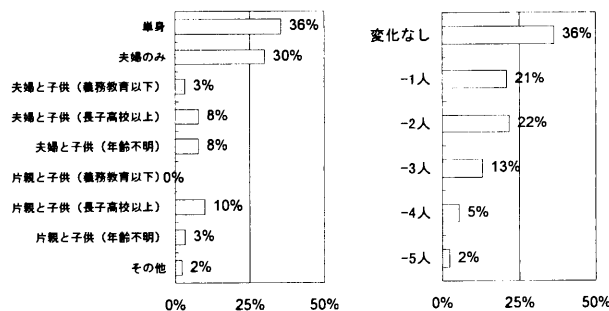


図4-1-4 家族型

図4-1-5 世帯人員数の変化

図4-1-3)。また、家族型において単身・夫婦のみ等の小規模世帯の比率が高く（図4-1-4）、約6割の世帯が団地内に居住する間に家族の減少を経験していることが明らかとなり（図4-1-5）、成長世帯などで賑わいをみせた建替前の状況から収縮の方向へ移行する特性が読み取れる。

4) 併設公団世帯とのミックス

建替事業の3期までに公団住宅は5街区に68戸が建設され、すでに67世帯が入居している。平成10年7月時点では5街区建替後公営住宅の入居は行われておらず、街区レベルでのソーシャルミックスは実施されていない。5街区における公営住宅の建設戸数は202戸で、従前世帯のみの入居となる。5街区内訳は公営75%、公団25%となっている。併設公団世帯は20代及び30代の成長世帯が中心となって構成されており、団地全体の比率を使用して戻り入居世帯と併設公団世帯による5街区の年齢構成の予測^{注3)}を行ってみると、老年層から若年層へとシフトする図が描け、街区レベルにおけるミックスの有効性が明らかとなる（図4-1-6）。

5) 課題

併設公団によるミックスの有効性は高いが一部街区にとどまっており、量の充足が求められる。また、コミュ

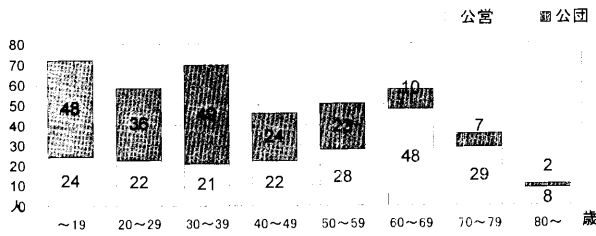


図4-1-6 5街区入居者年齢構成（予測）

ニティバランスの不均衡が継続される現状や、新規公営階層によるコミュニティ活性化が図れない状況下で、公団住宅併設の意義は大きいといえる。

4.2 建替意見とソーシャルミックス

1) 建替意見と現住宅の満足度

建替後団地は、住宅規模が拡大し、設備が整備され居住環境は向上している。したがって建替後住宅の満足度は高い。図4-2-1は世帯主年齢別に満足度を指数⁽⁴⁾で現したものであるが、いずれの項目も+を示し、なかでも住戸規模、台所・浴室、住棟周辺の緑に満足度が高い。

調査票の自由記述欄（建替について）にも、住宅が整備され感謝しているという記述が最も多い点からも、満足の様子がうかがえる。したがって、定住性は高く全体で87%が「住み続ける」と答えている。建替については「建替後住宅に住めて良かった」という意見に対し「そう思う」者が83%、「建替えないほうが良かった」という意見に対しては「そう思わない」が72%と建替を支持している者が多数を占める。年齢階層でみると前者の場合50歳未満で「そう思う」ものが90%とやや多く、50~64歳の向老期で72%とやや少ない。

図4-2-2は収入階層⁽⁵⁾に建替評価をみたものであるが（MA）、「適当な規模設備の住宅に住めた」者が79%と多く、「駐車場ごみ置き場公園等団地全体が整備された」が次に多い。収入階層別に差があるのは「家賃が上がった」とするもので公営原則階層では21%である

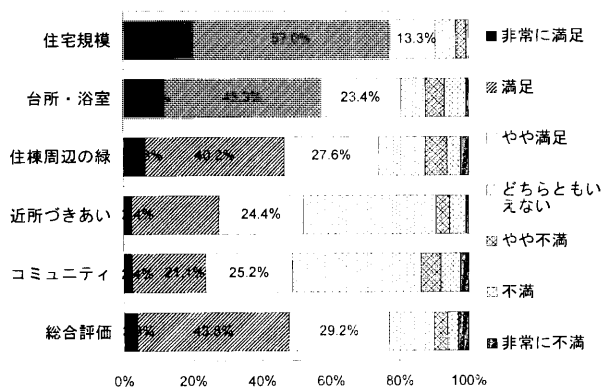


図4-2-1 建替後住宅の満足度

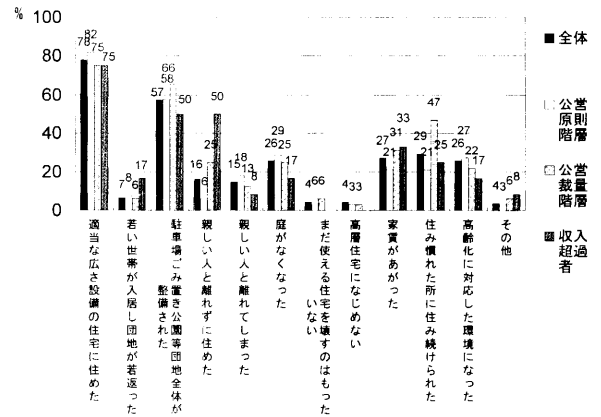


図4-2-2 収入階層別に見た評価（MA）

のに対して、収入超過者では33%になる。建替後間もなく公営住宅法改正による家賃改訂が重なったことも影響していると思われる。

建替の評価内容と、定住性、住宅の満足度との関連をみたものが図4-2-3である。定住化指数⁽⁶⁾の平均は1.77、総合満足度指数の平均は0.7と両者とも高いが、建替の評価項目別に満足度と定住化指数をプロットすると、平均で分けられた4グループの建替評価を知ることが出来る。「高齢化に対応した環境になった」と評価する者が総合満足度指数も定住化指数も最も高いところがあり、次いで「住み慣れたところに住み続けられた」とする者で、満足して住み続けるキーポイントともいえる。この他両指数の平均以上のグループには、「駐車場、ごみ置き場、公園等整備」、「適当な広さ設備の住宅」、「親しい人と離れずに住めた」がある。定住化指数、満足度指数ともに平均以下のグループには「まだ使える住宅を壊すのはもったいない」、「親しい人と離れてしまった」、「家賃が上がった」、「庭がなくなった」などがある。この他「若い世帯が入居し団地が若返った」という積極評価もある。満足度指数は平均より低い定住化指数は高いグループには、「高層住宅になじめない」がある。満

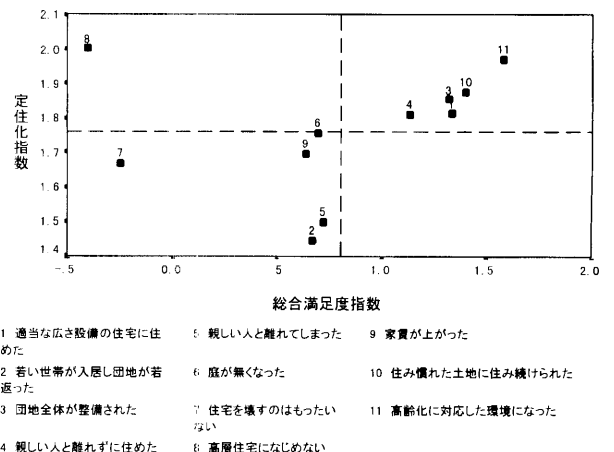


図4-2-3 建替評価と定住性・満足度

足して定住するためには両指数平均以上のグループにある評価内容を考慮する必要がある。

2) 公団併設に対する意見とソーシャルミックス

十日市場建替済み公営980戸に対して、公団住宅68戸が調査時点の5ヶ月前に入居している。この他現在建築中が160戸あり、ミックスは少しずつ進んできている状況にある。公団戸数は少なく入居後間もないこともあって「わからない」と答える者が多いが、公団併設について建築形式・公団世帯・住み替えをどのように感じているかを収入階層別にみたものが表4-2-1である。

表4-2-1 公団併設に対する意見

		単位(%)			
		原則階層	裁量階層	収入超過	全体
建築形式	街区内に混じり合うのが良い	15.5	22.6	33.3	19.8
	街区を分けるのが良い	17.2	12.9	8.9	14.9
	公営団地は公営だけが良い	15.5	32.3	16.7	20.8
	入居者によって公営公団として運用	13.8	19.4	25.0	16.8
	わからない	37.9	12.9	16.7	27.7
公団世帯	若い世帯が増えて活気が出て良い	11.7	27.6	9.1	16.7
	子育てと近居が可能となり良い	3.3	3.4	9.1	4
	戸数が少ないので影響はない	28.3	20.7	18.2	25.0
	生活面が異なるので良くない	11.7	17.2	9.1	13
	わからない	36.7	31	45.5	36
	その他	8.3	0	9.1	6
住み替え	収入基準を超えても居住継続が出来る	20.3	28.0	23.8	24.5
	公営に住み続けるから併設は意味がない	8.5	6.5	0	6.9
	公営公団の別がなく適正家賃で住みたい	32.2	51.6	33.3	38.2
	わからない	37.3	12.9	25	28.4
	その他	1.7	0	8.3	2

住戸の建築形式については、かなり意見が分かれるが、裁量階層は「公営だけが良い」が多いのに対して、収入超過者は「街区内に混じり合うのが良い」、「入居者によって公営公団として運用されるのが良い」が他より多い。公団との住み替えについては、「公営公団の別をなくし適切な家賃で住み続けるのが良い」が多い。これが一般論であるのに対して本人自身の問題として、公営収入基準を超えたときの選択を聞いている。「公営に住み続ける」、「住み続けざるを得ない」とする者が73%に達する。住み慣れたところに住み、居住者の収入階層に応じた適切な管理—住宅に関係なく公営・公団として居住することを要望しているものが多いが、公営に住み続けざるを得ないのが現状である。

住み続ける場合、応能家賃の適用により収入超過者の家賃額は高くなり、4.3で述べるように公団家賃の最低限に接するようになる。分布の広い家賃、したがって収入階層からみて幅広い階層が居住しようとしていることになる。また、併設公団戸数が増加すれば、これらの階層はこれまでより容易に公団に移ることが可能になり、公営・公団ともにより適切な入居階層によるコミュニティが形成される方向にあるといえよう。

4.3 建替事業及び公営住宅法改正による家賃負担変化

横浜市営十日市場団地では、ここ何年かの間に家賃額の改訂が3回なされている。アンケート調査では、①建

替前家賃、②建替後家賃（平成10年3月時点）、③公営住宅法改正後家賃（平成10年7月時点）、④「激変緩和措置」がなかった場合に支払わなくてはならない本来家賃の4つの家賃水準を聞いている。家賃水準の変化は複雑である。経年変化のなかで、建替事業の前後での家賃変化、公営住宅法改正前と後での家賃変化の2つを経験していることになる。

1998年4月の公営住宅法改正により、応能応益家賃制度が導入されて住宅の便益を考慮に入れた応益性だけでなく、所得に見合った家賃負担を実現する応能性に基づき家賃算定がなされるようになった。対象とする世帯は従来の33%から、原則階層は所得分位25%まで高齢者等裁量階層は地方公共団体の裁量により40%まで可能となった。また、所得分位50%を超える場合には近傍同種家賃が適用される。

ここでは、公営住宅法改正直前の1998年3月時点、公営住宅法改正後の1998年7月時点、本来家賃の3つのみの家賃水準の比較を行うにとどめる（図4-3-1）。図中

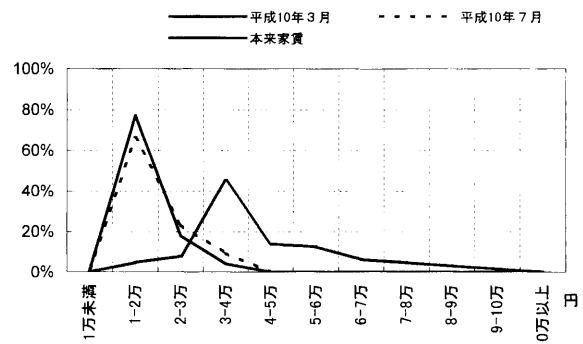


図4-3-1 十日市場団地の各時点における家賃額の分布

には示していないが、市営の建替前家賃はどのタイプも1万円台以下で低い水準であった。改正前の公営住宅では4割を超える収入超過者がおり、こうした階層の他の住宅への移転、あるいは所得水準と見合った家賃負担の必要性がかねてから指摘されていた。建替後は建替前と比較すると、全体的な家賃水準は上がったものの依然低い水準に甘んじている。建替後の家賃を、改正前3月時点と改正後7月時点と比べると、ともに最多値1万円以上2万円未満、分布域は3万円以上4万円未満のカテゴリー以下のところにあり、本来家賃との比較では分布の形状が互いに比較的類似である。これは、建替前後での適用同様、公営住宅法改正前後での家賃の「激変緩和措置」が適用され現段階では改正前家賃との開きが出ていないためである。しかし、本来家賃では、最多値が2万円以上3万円未満と6万円以上7万円未満、分布域10万円以上11万円未満のカテゴリー以下という結果が出ている。所得水準に応じて家賃額が決まる応能応益家賃制度のもとでは、公営住宅でも最終的には家賃額に開きが出

てることが示されている。複合建替団地全体でみると、併設公団の家賃分布は9万8,000円から13万9,000円までで、最小値は9万円以上10万円未満のカテゴリーにあり、公営の最大値は10万円以上11万円未満のカテゴリーにあることから、新しい家賃分布はかつての「公営の上かつ公団の下」階層も含みながら、公営、公団間の垣根を取り払い一体的かつ段階的な家賃分布が実現しているといえる。

5. 結語

本研究は、公団・公営相互乗り入れによる建替団地において、コミュニティ形成・管理、家賃等住居費負担の実態を公営・公団両サイドから考察し、団地全体のミックスドコミュニティのあり方の方向性を検討することを目的とした。コミュニティ問題や住居費の課題と併せて、建替の全体計画に載せるべき幾つかのこととして、①新しく再生される団地のコミュニティバランスの問題、②移転層における居住の安定の問題等がある。

調査結果では、日吉団地は公営戻り入居層で定住性は9割と高いが、公団賃貸戻り入居層では消極的な定住性を含めても5割に満たず、将来の居住不安要素に住居費を上げる世帯が多い。戻り入居（希望）率は、建替説明時、建替着工時と減少し、戻り入居時には4割と減少している。複合建替の公営住宅併設の制度により後工区に併設市営が出来ており、数的な制約はあるが公営併設という新たな選択肢が出来たことは評価されている。ミックスドコミュニティの実現も大きな課題で、建替前より自治会活動が盛んな当該団地では、建替問題対策委員会を結成し、公団と折衝し、幾つかを実際の計画に反映させてきた。自治会は公団、市営単一の自治会で運営されているが、サークル活動等でも、共通の活動の場を持つのが好ましいとする世帯がどの住宅種別でも8割以上を占め、ミックスドコミュニティ実現への方向がみられる。住居費問題では、居住継続のために公団独自に激変緩和措置や特別減額措置が講じられているが、諸条件で施策対象外となる世帯が多く、今後の建替事業で居住継続が難しい世帯の発生が予想され、建替事業の全体的枠組みのなかでの取り組みが必要である。

南日吉団地居住者へのインタビューでは、今後建替対象団地となるが本移転世帯には高齢者世帯が多く、戻り入居の可能性はなく、また高齢のため度重なる引越しもきつという意見が聞かれた。関心事は次の建替の公営併設である。

十日市場団地では建替後の住戸、住環境に対する満足度は高く建替を評価をしている世帯が多いが、ソーシャルミックスについての意見は分れるところである。収入超過層では「住棟が街区内に混じり合うのが良い」、
「モザイク状ミックス」が良いという意見も出ている。

公営建替団地は、平成10年7月調査時点では従前居住者のみの構成で世帯主年齢60歳以上の比率は42.0%である。建替の最初の街区に高齢世帯が集中してしまうコミュニティバランスからみた問題が明らかにされた。しかし、団地全体の長期的視野に立てば、今の併設公団世帯は成長世帯が多く、今後公団併設が進展する過程では年齢構成も若年層へとシフトする図式がみえている。

また、住居費負担については、応能応益家賃制度により、近傍同種家賃まで段階的に家賃が設定され、また併設公団も併せて多様な家賃水準の世帯が居住することになり、家賃面からソーシャルミックスが進むと考えられる。

<注>

- 1) 平成10年度以降建替着手団地では、これまでの急激な傾斜家賃が改められ、10年、20年等長期にわたる傾斜家賃が実行されるようになり、また高齢者等の減額措置も改正され、現状が緩和される方向になっている（1998.8公団発表）。1998.10.には、建替後の傾斜家賃を打ち切る住宅が発表されている。
- 2) 各項目別の満足度を、満足+2、やや満足+1、普通0、やや不満-1、不満-2として加重平均をとったもので表す。
- 3) 5街区における公営住宅202戸に団地全体の入居者年齢構成比率を乗じている。
- 4) 満足度を7段階評価したため、+3から-3までの数値を使い加重平均したもので表している。
- 5) ここでは収入階層を公営原則階層（収入分位25%まで）公営裁量階層（同25~40%）収入超過者（同40%を超えるもの）に分類している。
- 6) 定住性を「住み続ける」+2、「多分住み続ける」+1、「わからない」0、「転居するかもしれない」-1、「近く転居する」-2として加重平均したものを。

<参考文献>

- 1) 加藤由利子他：公団建替事業に伴う移転と戻り入居決定要因についての考察、日本建築学会計画系論文報告集、No511、1998.9、pp.169-175。
- 2) 大家亮子他：公団建替事業に伴う住居費負担変化・傾斜家賃制度についての考察－移転層・戻り入居層別課題－、日本建築学会計画系論文集、No501、1997.11、pp.199-206。
- 3) 瀧波江：建替団地の高齢者世帯の居住実態、明治大学理工学研究科修士論文、1998.3
- 4) 志賀英他：公団建替事業に伴う入居者の生活構造変化、住宅総合研究財団研究年報、No211、1994.3、pp.313-328。