

戦後日本の初期大規模住宅団地における再編に関する比較研究

－千種台団地，香里団地，千里NT，高蔵寺NTにおける特性把握を通して－

主査 原田陽子*1

委員 北岡直子*2，大森直紀*3，石井清己*4

本研究は、4つの初期大規模住宅団地（千種台団地，香里団地，千里NT，高蔵寺NT）を取り上げ、各地区の条件を整理しつつ、再生事業の内容や居住者属性について横断的視点から特性把握を行った。また、昭和40年代以降に開発され、既存住戸活用による再生事業に取り組んでいる高蔵寺NTを対象として、地区別の空き家状況と居住者特性の把握、住み替え世帯の類型化を行った。これらの結果をもとに、今後の大規模住宅団地の再生課題を整理し、その展開可能性を示した。

キーワード：1) ニュータウン，2) 団地，3) 郊外，4) 再生，5) 建替，
6) 土地売却，7) 既存住戸活用，8) 空き家，9) 住み替え，10) 類型化

A COMPARATIVE STUDY ON THE REORGANIZATION OF THE EARLY LARGE SCALE HOUSING DEVELOPMENTS IN JAPAN

—The Characteristics of Chikusadai, Kori, Senri, Kozoji—

Ch. Yoko Harada

Mem. Naoko Kitaoka, Naoki Omori, Kiyomi Ishii

In this study, we clarified the characteristics of renewal projects and residents in the early large scale housing developments in Japan. Kozoji new town which is one of these housing developments was developed after 1965. This new town has been practiced the renewal projects to practical use of original housings. So we studied the situation of vacant houses and the characteristics of residents separated the individual districts, and we also tried to classify the housing relocated families in this new town. Finally, we readjusted about the renewal problems and we indicated the possibility to take a new turn of the large scale housing developments.

1. はじめに

1.1 研究の背景と目的

わが国において、戦後復興期から高度経済成長期にかけて大量に建設された住宅団地は、設備機能、ライフスタイルの変化と共に、居住者の少子・高齢化、家族構成の変化、団地周辺の市街地の進行など、現在、様々な面での更新が求められている。

このような背景のもと、近年、初期に開発された幾つかの大規模住宅団地では、高層高容積の建替により土地を集約し、余剰地を民間に売却する方式がとられている。また、昭和30年代以前に建設された団地の多くが建替事業完了しつつあり、今後はより郊外部に立地し、膨大なストックを抱える昭和40年代以降に建設された団地の再生^{注1)}が重要な課題となっている^{注2)}。そしてこれら昭和40年代以降の団地再生手法は、住戸面積や老朽化の度合い、立地条件などから、建替ではなく既存住戸の活用など新たな再生手法の検討が求められている。

一方、ニュータウン（以下NT）など複数の団地が大規模に集合した住宅団地では、同じNT内でも、建設時期や供給主体、所有形式、立地条件等の異なる団地が混在しており、複数の団地が集合していることを生かした連携的な再生手法の検討も重要であると考えられる。

そこで本研究では、以下の3点を明らかにすることを目的とする。

1) 開発時期、事業主体、空間形態など条件の異なる複数の初期大規模住宅団地（千種台団地，香里団地，千里NT，高蔵寺NT）を取り上げ、各地区の条件の整理と共に、当初計画と現状把握を行い、横断的視点から各地区の特性把握を行うこと。

2) 昭和40年代以降に開発された高蔵寺NTを対象として、地区別の空き家状況と居住者特性、住み替え実態を把握し、その傾向を明らかにすること。

3) 上記2点を明らかにすることにより、今後の大規模集合住宅団地の再生課題を整理しその展開可能性を示すこと。

*1 福井大学大学院工学研究科 助手

*2 (株)都市調査計画事務所

*3 (株)象地域設計

*4 iop 都市文化創造研究所

1.2 既往研究の整理と本研究の位置付け

本研究に関連する既往研究としては、これまでに幾つかの有益な研究が行われている。

まず瀬戸口ら²¹⁾は、建替前の公団賃貸住宅数事例を対象に居住者アンケートを行い、各世帯は個別的な状況のもと、全面建替、既存住戸への継続居住など多様な要求があり、更新計画においては居住者や住環境の特性把握が重要であることを明らかにしている。また三好ら²²⁾は、1980年代に開発され都市圏の最外縁部に位置する2つのNTを対象に、居住者意識の把握を試み、持続的発展方策を考察している。一方、住み替えに関する研究としては、真野ら²³⁾が木造密集市街地における住宅供給実態と地域内の住み替えの関係性についての考察を行っている。

しかし、条件の異なる複数の初期大規模住宅団地について、現状や再生課題を時系列的及び横断的に整理し、昭和40年代以降建設団地における既存住戸活用や地域内での居住の継続を意図して住み替え実態を把握し、その展開可能性を示すような研究は行われていないのが現状である。

1.3 調査対象地の選定

本研究では我国における初期NTの代表的存在であり、地区センターの構成や立地条件、事業期間等互いに特徴的な条件の違いを持つ千里NTと高蔵寺NTを調査対象地とする。さらに我国におけるNT開発の先駆的存在であり、今後の再生課題を考える上で時期的にその問題が先行しているであろうこれら2つのNT以前に開発された大規模住宅団地である千種台団地と香里団地を取り上げることにする。

これら条件の異なる4つの住宅地（以下4NT²⁴⁾）を対象とすることにより、大規模住宅団地の現状と再生課題を時系列的及び横断的に整理することが可能であると考えられる。なお、対象地における当初計画の概要を表1-1に示す。

1.4 研究の方法

本研究では以下の2つの調査を軸に分析を進めた。

1) 4NTの概要把握

当初計画と再生計画、及び現況に関する情報を既存の文献や供給主体へ問い合わせるなどして入手を行うと共に、初期計画者、再生計画者、供給主体担当者、居住者へのヒアリングを適宜行った。

2) 居住者像と居住実態の把握

4NTにおける調査対象地として、千種台団地をA地区、香里団地をB地区、千里NTをC地区、高蔵寺NTをD地区とし、各NTにおいて建設時期や立地、再生手法等に特徴を持つ地区をそれぞれ3～4地区選定し（A-1～D-4、計15地区）、居住者へのアンケート調査を実施した（表1-2）。また高蔵寺NTについては、70世帯へのヒアリング調査を行うと共に、NT内の全公団賃貸住宅8団地・10地区²⁴⁾に公団分譲住宅2地区と戸建住宅3地区を加えた合計15地区を対象とし、居住者へのアンケート調査を実施した（表1-2）。

以上のアンケート調査では、調査票の配布数は3971票、回収数は983票で、回収率は24.8%であった²⁵⁾。

2. 4NTにおける当初計画と再生事業の概要（表2-1）

本章ではまず、4NTにおける当初計画と再生事業の概要を見ていくこととする。

2.1 千種台団地の当初計画と再生事業の概要

1) 千種台団地の当初計画の概要

1949年から1961年にかけて開発された名古屋市の千種台団地は、名古屋市中心部から約7.5kmの場所に位置する。敷地面積は58.6haと他の3NTに比べると小規模ながらも、1954年に総合計画が策定されて以来、道路計画や既存の周辺環境を考慮するなど様々な視点から総合的な計画がなされ、当時、わが国初のNTとして注目を集めた。

具体的にこの総合計画の主な内容としては、2300戸余りの住宅を建設し、地区内には小・中・高校・幼稚園、緑地、商店街、その他病院や野外ステージなどを包含していた。さらに現在の団地北半分の配置計画を市浦建築設計事務所依頼し、ここでは市営住宅と公社住宅（賃貸・分譲）を中心として、供給主体、所有形式、建築形態（板状、テラスハウス、スター形など）など多様な住宅が計画された。ま

表1-1 対象地における当初計画の概要

	千種台団地	香里団地	千里NT	高蔵寺NT
事業期間	1949-61年	1957-1962年	1960-70年	1965-82年
所在地	愛知県名古屋市	大阪府枚方市	大阪府吹田市・豊中市	愛知県春日井市
事業主体	名古屋市	日本住宅公団	大阪府	日本住宅公団
事業手法	名古屋市による個別用地買収	土地区画整理事業	新住宅市街地開発事業	土地区画整理事業
計画人口	不明	22000人	150000人	81000人
計画戸数	2423戸	5850戸	37330戸	20600戸
敷地面積	58.6ha	155.2ha	1160ha	702.1ha
公的集合住宅地の構成 (数字は該当数)	市営21、公社賃5、公社分1	公団賃5	府営10、公社賃13、公社分20、公団賃9、公団分4	公団賃8、公団分20、県営1
NT内付属機能・施設 (数字は該当数)	学校	小1、中1、高1	小13、中7、高4、大1	小10、中4、高1
	鉄道駅	なし	3線・6駅	なし
	その他	店舗併用住宅2地区、野外ステージ	地区センター1、店舗併用住宅地区2	近隣センター14、地区センター3、ホテル、デパート、医者村
地形条件	丘陵地	丘陵地	丘陵地	丘陵地
都心部からの距離	名古屋市中心部から約7.5km	大阪市中心部から約17km	大阪市中心部から約12km	名古屋市中心部から約17km
都心部への交通手段と時間	バス約30分または鉄道約25分	バス10-15分+鉄道21分	鉄道19分(千里中央駅の場合)	バス5-10分+鉄道約27分

表1-2 調査地区の概要 (2006.9.時点)

調査地区名	住宅形態	供給主体・所有形式	戸数	竣工年	間取り	住戸面積	再生内容	鉄道最寄駅までの所要時間	同一団地内の地形	地区センターまでの地形	家賃(円)	空家率	配布数	回収数	回収率
千種台団地	A-1	金児荘 集合住宅(6F)	市営・賃貸 228戸	2003年(当初1954年)	2DK-4DK	52-80㎡ 91㎡(平均)	建替(2003年) 土地売却による新規建設	徒歩3分	起伏に富む	起伏に富む	3500-47800	3.5%	200	37	18.5%
	A-2	シテイコホ自由ヶ丘 集合住宅(14F)	公社・定借分譲 150戸	2004年	2LDK-5LDK	91㎡(平均)	土地売却による新規建設	徒歩1分	平坦地	平坦地	36400-55000		120	33	27.5%
	A-3	鍋屋上野 戸建住宅	宅地分譲 137戸	1956-58年			なし	徒歩5分	傾斜地	傾斜地	38300-64300		120	44	36.7%
香里団地	B-1	みずき街 集合住宅(5-12F)	公団・賃貸 437戸	1998年(当初1958-59年)	1DK-4LDK	36㎡-83㎡	建替(1998年) 土地売却による新規建設	バス8分	平坦地	平坦地	51900-116500	4.3%	200	37	18.5%
	B-2	D's レイフ香里ヶ丘 集合住宅(13F)	民間・分譲 315戸	2003年			土地売却による新規建設	バス8分	平坦地	平坦地	55700-85400		200	35	17.5%
	B-3	けやき中央 戸建住宅	宅地分譲 96戸	2006年			土地売却による新規建設	バス7分	傾斜地	傾斜地	50600-57700	0.0%	78	33	42.3%
	B-4	香里が丘C地区 戸建住宅	宅地分譲 443戸	1958-59年			なし	バス7分	傾斜地	傾斜地	51300-65800		120	40	33.3%
千里NT	C-1	青山台 集合住宅(5-11F)	公団・賃貸 1846戸	1965-68年	1DK-4DK	27.6-67.4㎡ 40.9-67.4㎡	一部増築(1996年) 一部増築	徒歩7分	起伏に富む	起伏に富む	34200-93700	1.0%	200	37	18.5%
	C-2	津雲台 集合住宅(5F)	公団・賃貸 1100戸	1964-65年	2DK-4DK	40.9-67.4㎡	一部増築	徒歩10分	平坦地	平坦地	55700-85400	0.3%	200	45	22.5%
	C-3	竹見台 集合住宅(4-14F)	公団・賃貸 2796戸	1967-71年	1DK-3LDK	31.8-71.9㎡	なし	徒歩3分	平坦地	平坦地	45600-89000	0.6%	200	32	16.0%
	C-4	佐竹台 戸建住宅	宅地分譲 136戸	1962年			なし	徒歩7分	平坦地	傾斜地	59400-114000		120	33	27.5%
高蔵寺NT	D-1	藤山台 集合住宅(5F)	公団・賃貸 3090戸	1967-69年	1LDK-3DK	37.5-51.5㎡	全住戸のリニューアル1998年-	バス10分	平坦地	起伏に富む	35400-47800	2.3%	300	48	16.0%
		岩成台 集合住宅(5F)	公団・賃貸 264戸	1971年	2DK-3DK	38.2-53.1㎡	一部の住戸のリニューアル1998年-	バス5分	平坦地	起伏に富む	36400-50500	4.4%	200	31	15.5%
	D-2	中央台 集合住宅(5-11F)	公団・賃貸 790戸	1972-1974年	1DK-4DK	37.4-77.7㎡	一部の住戸のリニューアル1998年-	バス8分	平坦地	平坦地	38300-64300	6.7%	200	41	20.5%
		高森台 集合住宅(5-11F)	公団・賃貸 1745戸	1973-1976年	1DK-3DK	34.9-51.5㎡	一部の住戸のリニューアル1998年-	バス10分	起伏に富む	起伏に富む	37300-51200	12.4%	200	32	16.0%
		岩成台西 集合住宅(5-11F)	公団・賃貸 192戸	1974年	1LDK-3DK	45.9-61.4㎡	一部の住戸のリニューアル2004年-	バス10分	起伏に富む	起伏に富む	50600-57700	2.8%	200	47	23.5%
		高座台 集合住宅(9-11F)	公団・賃貸 439戸	1978年	3DK-3LDK	55.9-66.1㎡	なし	徒歩8分	傾斜地	起伏に富む	51300-65800	3.2%	198	28	14.1%
		白山台 集合住宅(5-6F)	公団・賃貸 37戸	1988年	1LDK-4LDK	43.8-87.1㎡	なし	徒歩10分	平坦地	起伏に富む	57600-90000	8.1%	33	9	27.3%
		リハビリ中央台 集合住宅(6F)	公団・賃貸 84戸	1992年	1DK-4LDK	41.5-86.0㎡	なし	バス8分	平坦地	平坦地	59400-114000	2.9%	84	19	22.6%
	D-3	高森台(2戸1) 集合住宅(5-11F)	公団・分譲一賃貸 108戸	1973-1976年	3LDK-5LDK+S	80.5-96.12㎡	2戸1化(1986-96年)	バス10分	起伏に富む	起伏に富む	73000-79200	7.8%	100	48	48.0%
		岩成台西(2戸1) 集合住宅(5-11F)	公団・分譲一賃貸 96戸	1974年	4LDK-6LDK	94.5-108.0㎡	2戸1化(1984年)	バス10分	起伏に富む	起伏に富む	74700-84300	2.8%	70	40	57.1%
		高森台(テラスハウス) 集合住宅(1-2F)	公団・分譲 120戸	1973年	4LDK	63.1-80.1㎡	なし	バス10分	傾斜地	起伏に富む			112	45	40.2%
		石尾台(タウンハウス) 集合住宅(2F-3F)	公団・分譲 469戸	1980-81年	4LDK-5LDK	98.0-123.4㎡	なし	バス12分	平坦地	起伏に富む			220	88	40.0%
	D-4	高森台(戸建) 戸建住宅	宅地分譲 131戸	1975年			なし	バス11分	平坦地	起伏に富む			94	34	36.2%
		石尾台(戸建) 戸建住宅	宅地分譲 933戸	1978-79年			なし	バス12分	傾斜地	起伏に富む			120	41	34.2%
		押沢台(戸建) 戸建住宅	宅地分譲 101戸	1982年			なし	バス10分	平坦地	起伏に富む			82	26	31.7%
	合計												3971	983	24.8%

表2-1 対象地における再生事業の概要 (2006.9.時点)

		千種台団地	香里団地	千里NT	高蔵寺NT
再生事業の時期		1991年- (建替)	1993年- (建替) ※20年間の予定	1978年- (増築)、1990年- (建替)	1998年- (増築・改修など)
公的集合住宅の再生状況 (カッコ内の数字は実施中の団地数)	建替	市営20	公団賃2 (1)	府営3、公社賃(6)、公社分1、公団分5	なし
	増築	市営5	なし	府営10、公社賃2、公社分5、公団賃1	公団賃2(2戸1化)
	改修	なし	なし	府営8	公団賃5
	統合・廃止	市営1、公社賃4	公団3 (土地売却のため統合)	なし	なし
新規建設		市営 (特優賃) 1、公社 (定借分譲) 1	なし	なし	なし
地区センター・近隣センターの再生状況		既存店舗の廃止、駅前に大型ショッピングセンターの新設	・地区センター周辺の屋外空間の整備	地区センター (建替1、増築2)、近隣センター (建替1)	地区センター (建替+増築)
その他再生事業の特徴		・公的賃貸住宅は基本的に建替 ・地下鉄駅の新設 (中学校の移転)	・公団賃貸住宅は基本的に建替 ・民間への土地売却による再生	・銭湯や社宅跡地での民間分譲集合住宅としての建替活発	・既存住戸活用による再生

た、団地全体が丘陵地であるため緩やかな起伏を持ち、既存の地形条件をできるだけ生かした上で変化に富んだ配置計画がなされた^{文4)}。

2) 千種台団地の再生事業の概要 (図2-1)

1986年から千種台団地では、名古屋市によって再生基本構想が策定され、1993年には第1期の市営住宅が竣工し、現在では当初計画の環境が全面的に変わりつつある。

具体的には、2003年に団地内に地下鉄駅が開通し、それに伴い中学校の移転による駅前広場の整備と複合施設の新規建設など大規模な事業が行われた (写真2-1)。

そして公的賃貸集合住宅25団地の内、昭和30年代以前に建設された21団地は全て建替又は除却によって更新が行

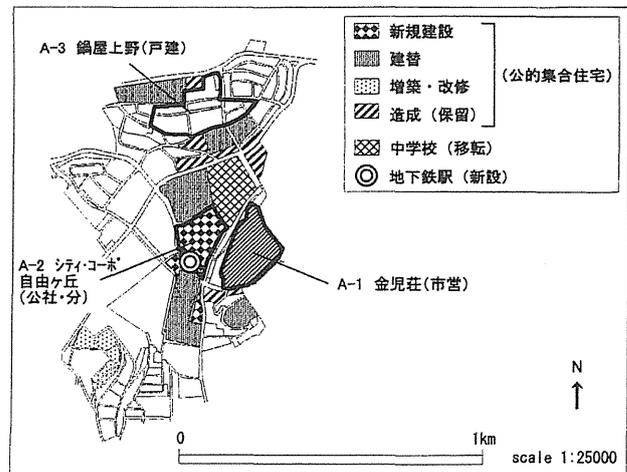


図2-1 千種台団地における再生状況と調査地区の位置

われる方針となっている。その結果現在では、従前居住者はすべて建替住宅への入居が完了しており、保留地として残った土地が点在している状態にある。



写真2-1 再生事業により新設された地下鉄駅と駅前複合施設 / 千種台団地

また千種台団地では、団地内の公的集合住宅の大多数が市営住宅で占めているが、千種台団地内の全市営住宅居住世帯における全居住者の年齢と居住年数をみると

(図2-2, 図2-3), 居住者の高齢化・定住化が顕著に現れている。このような状況の中、公社賃貸住宅であった4団地は公営住宅として建て替えられる一方、定期借地の公社分譲住宅や名古屋市の特別有料賃貸住宅などが新規建設され、徐々に新規世帯の流入が行われている。

2.2 香里団地の当初計画と再生事業の概要

1) 香里団地の当初計画の概要

1958年から1967年にかけて開発された香里団地は大阪府枚方市に位置し、大阪市中心部から東北約17kmにある。当初計画では、開発面積約155ha、計画人口22000人で、団地中央にはタウンセンターが設けられるなど、我が国にそれまでになかった大規模団地で、当時は「東洋一のNT」と言われるなど全国的に注目を集めた。

住宅地は、公団住宅（賃貸・分譲）と戸建住宅から成り、千種台団地同様、多様な建築形態の構成と共に、香里団地全体が丘陵地であるため緩やかな起伏を持ち、地形条件を生かした変化に富む配置計画がなされた。

2) 香里団地の再生事業の概要（図2-4）

香里団地では、1993年からの20年間で再生事業を進めており、全体を6期に分け現在4期が進行中である。公団住宅の大半が昭和30年代以前に建設された賃貸住宅であり、すべて建替を行う方針となっている。そして都市再生機構の財政上の理由から、建替により当初公団賃貸住宅が建っていた土地を集約し、余った土地を民間に売却するという方針をとっており、現時点で表2-2に示す12箇所が事業が進められている。

具体的に売却後の状況を見ると、写真2-2に示すような民間分譲住宅が複数建設されているが、これらはいずれも高層高容積となっている。また写真2-3の高齢者福祉施設は、社会的な機能を入れようとする意図は感じられるものの、空間面で周辺地域に対して違和感がある。このように、土地売却により新たにつくり出された空間の多くは、以前、公団住宅が建っていた頃の密度やスケールと大きく異なり、景観面でも大きな変化を生み出している。

一方、このような中、写真2-4に示す戸建住宅地は、景観や屋外空間のつくり方に一定のルールが設けられ、比較的良好な住環境を形成しているように思われる。

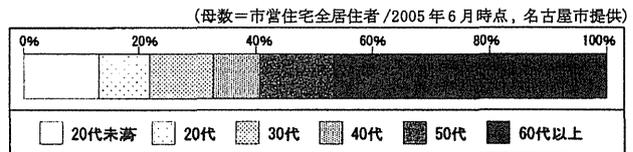


図2-2 千種台団地市営住宅の居住者年齢

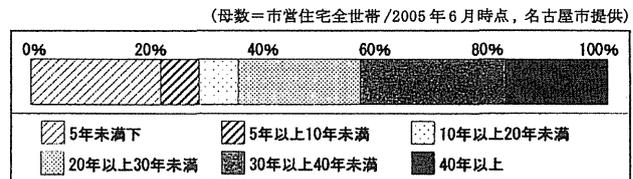


図2-3 千種台団地市営住宅居住世帯の居住年数

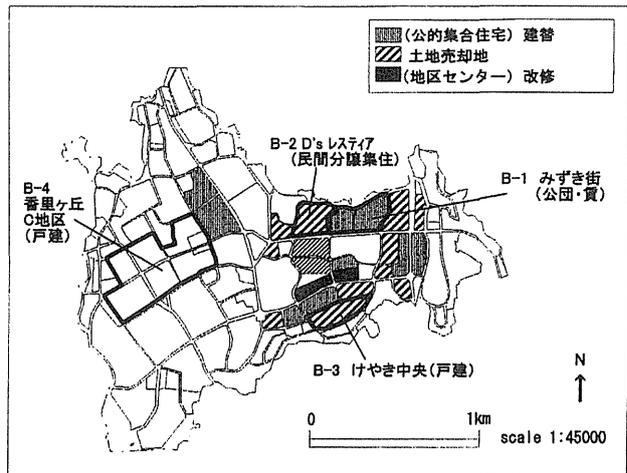


図2-4 香里団地における再生状況と調査地区の位置

表2-2 売却地の概要

敷地面積	譲渡時期	使用内容	現状
① 2.0ha	2001. 9.	民間分譲集合住宅(13F)	入居済
② 0.8ha	2003. 3.	戸建住宅	入居済
③ 0.8ha	2003. 3.	戸建住宅	入居済
④ 0.3ha	2004. 3.	民間分譲集合住宅(10F)	入居済
⑤ 0.9ha	2004. 9.	高齢者福祉施設	入居済
⑥ 0.5ha	2005. 2.	戸建住宅	建設中
⑦ 1.4ha	2005. 3.	民間分譲集合住宅(10F-17F)	建設中
⑧ 1.1ha	2005. 12.	戸建住宅	建設中
⑨ 0.5ha	2006. 2.		
⑩ 1.0ha	2006. 3.		
⑪ 0.5ha	2006. 10.	(土地譲渡予定)	
⑫ 0.8ha	2007. 2.	(土地譲渡予定)	



写真2-2 土地売却後事例① / 民間分譲住宅



写真2-3 土地売却後事例② / 高齢者福祉施設



写真2-4 土地売却後事例③ / 戸建住宅地

2.3 千里NTの当初計画と再生事業の概要

1) 千里NTの当初計画の概要

1961年から1970年にかけて開発された千里NTは、大阪市中心部から約12kmに位置し、大阪府企業局によって新住宅市街地再開発事業で開発が進められ、計画人口15万人

1160haの都市を10年間で開発するという非常に短期間での事業であった。

千里NTの主な特徴として、近隣住区論や段階構成論を採用し3つの地区センターと14の近隣センターから成る。NT全体が丘陵地であるため地区ごとに地形条件は異なるが、NT内には鉄道3線・6駅が存在し大阪市を中心部まで鉄道で約20分と交通面での利便性が高い。集合住宅では、様々な所有形式や供給主体が混在し、公的集合住宅の建築形態としては、1960年代初頭には低層住宅が数地区で建設されたものの、NT全体としては中高層住宅を中心とする。

2) 千里NTの再生事業の概要 (図2-5)

千里NTでは、公的集合住宅の再生事業として、中高層住宅での1部屋増築が進められる一方、低層の府営住宅や公社賃貸住宅において建替が行われている。

また、衰退傾向にある近隣センター内の銭湯や店舗をはじめ、民間社宅や公社・公団分譲住宅の民間集合住宅としての建替が各地で行われており(写真2-5)、特に近年、利便性の高い千里中央駅付近での建設が活発化している。



写真2-5 銭湯から民間集合住宅に建て替えられた事例 / 千里NT・古江台近隣センター

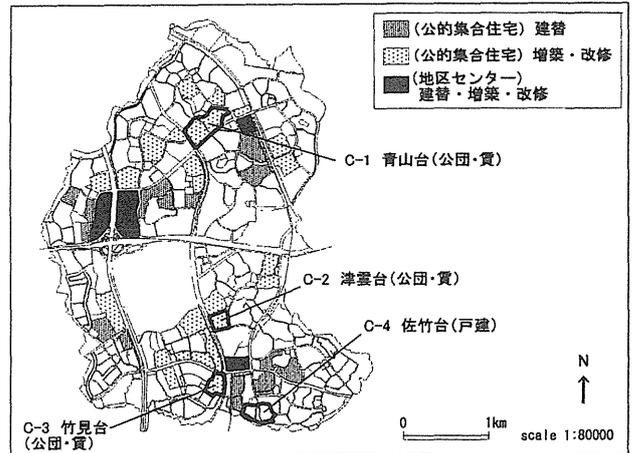


図2-5 千里NTにおける再生状況と調査地区の位置

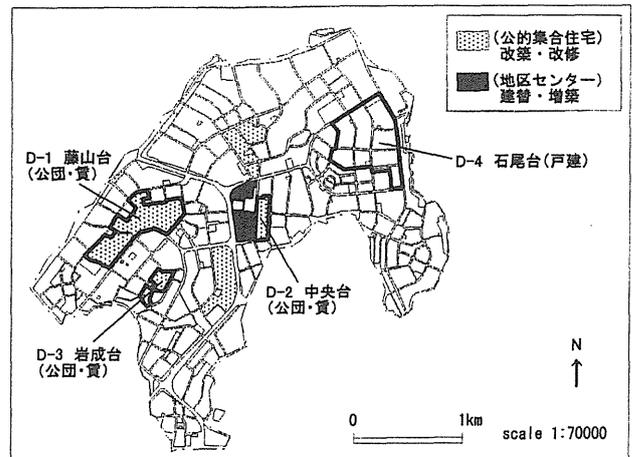


図2-6 高蔵寺NTにおける再生状況と調査地区の位置

2.4 高蔵寺NTの当初計画と再生事業の概要

1) 高蔵寺NTの当初計画の概要

1965年から1982年にかけて開発された高蔵寺NTは、名古屋市中心部より約17kmに位置し、日本住宅公団によって区画整理事業で開発が進められた。他の3NTに比べ、NT全体が起伏に富む丘陵地となっており、千里NTとは対照的にワンセンター方式をとり、NT内には鉄道駅を持たないことを特徴とする。

また、住宅地は主に公団住宅(賃貸・分譲)と戸建住宅によって構成される。事業期間が高度経済成長期以降の17年間であったことから、1960年代後半の初期開発地区では高密度・中高層の詰め込み式がとられたが、70年代後半～80年代前半に開発された地区では、低密度・低層のテラスハウスやタウンハウスが存在するなど、同じNT内においても、空間のつくられ方に差異が見られる。

2) 高蔵寺NTの再生事業の概要 (図2-6)

ワンセンターである高蔵寺NTの地区センターは、これまでに店舗の増設を繰り返すと共に、2003年には中心大型店舗・施設の建替が行われるなど大規模な再生事業が行われ、都市的賑わいを見せている。

NT内の大半を占める公団賃貸住宅の再生事業として、昭和40年代以降に開発された高蔵寺NTでは、建替は一切行われておらず、既存住戸を活用した再生手法に取り組んで

いる。具体的には、1998年から、建設時期が古く空き家率の高い団地を中心に設備の更新や和室のフローリング化が行われると共に、高齢者向け優良賃貸住宅、ペット共生型住宅、住宅の2戸1化などの再生事業が本格化している。



写真2-6 駐車場化された広場 / 高蔵寺NT・藤山台

一方、NT全体が起伏に富み、NT内に鉄道駅がないことから、自家用車を利用する世帯が多く、駐車場不足が深刻な問題となっている(写真2-6)。

3. 4NTにおける居住者属性と居住実態の特性把握

次に本章では、4NTから選定した調査対象地区(A-1～D-4)における居住者属性と居住実態の特性比較を行う。

3-1. 4NTにおける居住者属性

1) 居住年数・世帯主の年齢・家族構成

4NTにおける居住年数(図3-1)と世帯主の年齢構成(図3-2)、家族構成・ライフステージ(図3-3)を表した。

ここから4NT共に他の住宅タイプに比べ、当初計画からの戸建住宅地(A-3, B-4, C-4, D-4)では居住年数が長く、高齢世帯が多いことがわかる。

団地別で見ると、千種台団地の公営住宅（A-1）では、20年以上定住している世帯が6割以上で世帯主年齢も60歳以上が8割以上と著しく高く、「夫婦のみ（世帯主60代以上）」と「単身（世帯主60代以上）」が大半を占めている。

香里団地では、建替が行われた公団賃貸住宅（B-1）で、60歳以上が6割以上を占める一方、新規来住による世帯主30代の若い世帯も約3割存在する。また土地売却により新規建設された民間分譲集合住宅（B-2）と戸建住宅地（B-3）では、いずれも世帯主30代・40代の世帯が過半数を占めると共に、子供のいる世帯が6割以上を占めている。

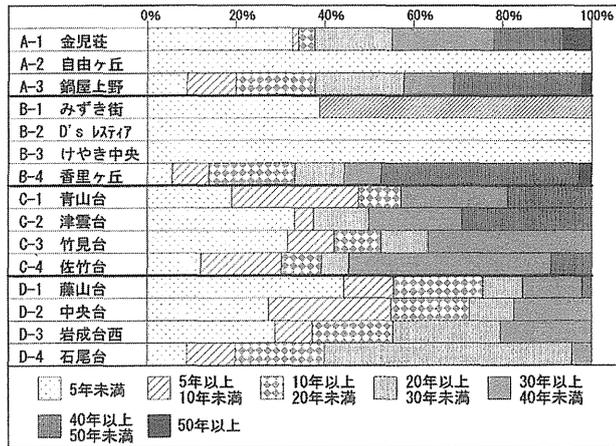


図3-1 居住年数

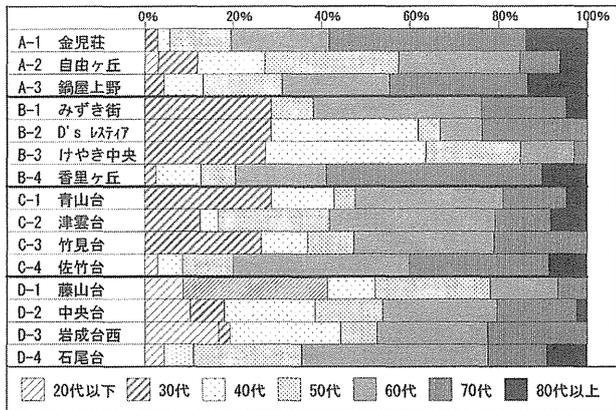


図3-2 世帯主の年齢

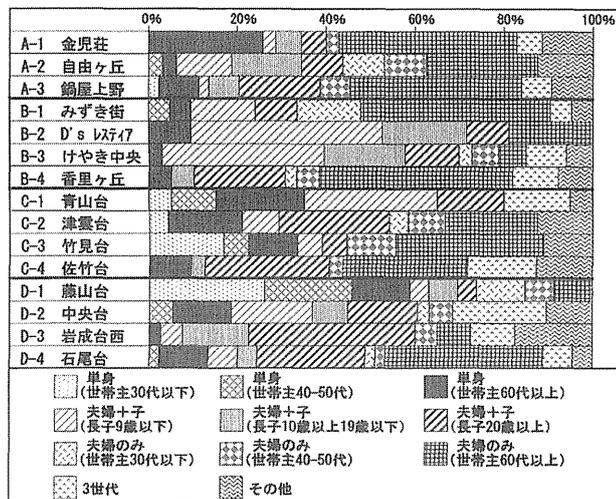


図3-3 家族構成・ライフステージ

千里NTの公団賃貸住宅3団地（C-1, C-2, C-3）では、C-2団地の世帯主年齢と居住年数の高さが目立つ一方で、C-1団地では若い世帯が入居している。

高蔵寺NTの公団賃貸住宅3団地（D-1, D-2, D-3）を見ると、初期につくられたD-1団地において、居住年数の短さと世帯主年齢の低さが目立つ。またD-1団地では単身世帯が約6割に達するなど少人数の世帯が多いのに対し、D-2団地では「夫婦+子供」が約半数で、「3世代」が存在するなど家族数の多さが伺える。

2) 前住地

次に、4NT居住世帯における「前住地」をみると（図3-4）、高蔵寺NTにおける前住地「NT内」の割合が高く、これは、NT内での住み替えが活発であることを示している。

3.2 4NTにおける居住者意識と居住実態

1) 住環境評価

次に「都心やまちへの出かけ易さ」に対する評価をみると（図3-5）、高蔵寺NTと香里団地での評価の低さが読み取れる。また「NT内での移動」に対する評価では（図3-6）、特に高蔵寺NTでの評価が低い。このような背景には、高蔵寺NTにおける起伏の激しい地形条件が関係していると考えられ、自動車保有台数でも（図3-7）、全般的に高蔵寺NTでの保有率・保有台数の高さが目立つ。

一方、「まち並みの美しさ」に対する評価では（図3-8）、全体的に評価は高いが、とりわけ千里NTと香里団地の評価の高さが目立つ。さらに、「自然の豊かさ」に対する評価では（図3-9）、どのNTにおいても評価が高いが、とりわけ千里NTの評価が高く、千種台団地の評価が若干低い。

2) 再生事業に伴う景観の変化への評価

再生事業が先行している千種台団地と香里団地における再生事業に伴う景観の変化への評価をみると（図3-10）、千種台団地では約6割弱が「やや良くなった」以上の評価

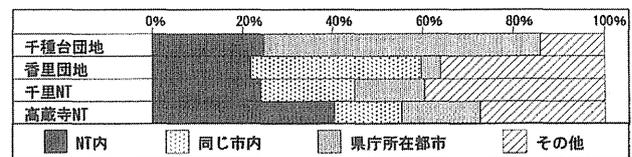


図3-4 前住地^{注6)}

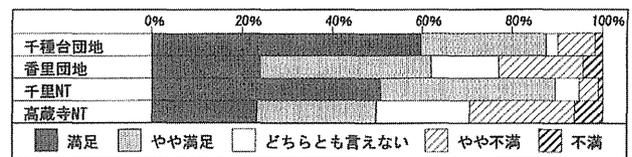


図3-5 「都心やまちへの出かけ易さ」に対する評価

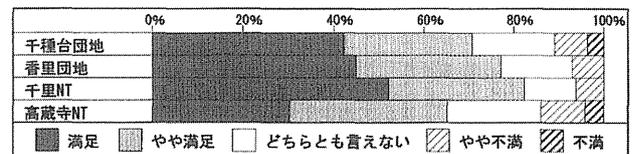


図3-6 「NT内での移動」に対する評価

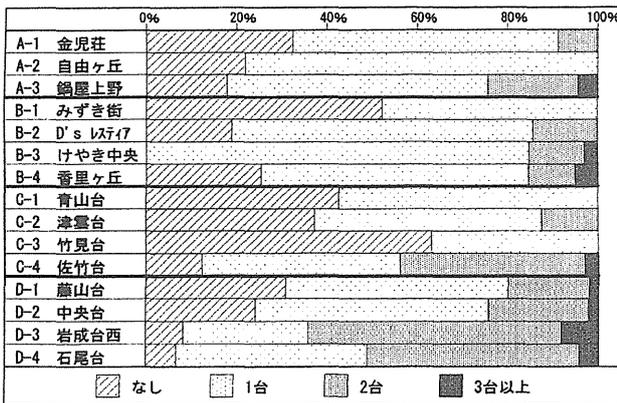


図3-7 自動車保有台数

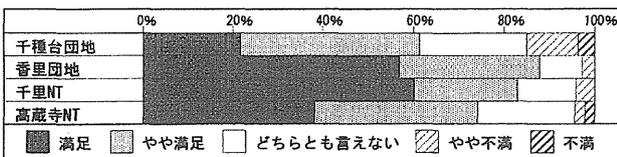


図3-8 「まち並みの美しさ」に対する評価

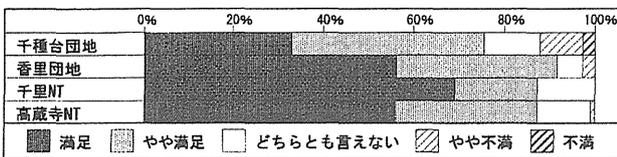


図3-9 「自然の豊かさ」に対する評価

をしているのに対し、香里団地では、約4割以上が「やや悪くなった」以下の評価をしている。このような背景として、香里団地居住者からは、NT内で行われている土地売却等に伴う緑地掘削や高層高容積の住宅建設への批判の声が複数挙げられた。

3) 今後の居住場所の意向

今後の居住場所の意向をみると(図3-11)、4NT共に戸建住宅地での定住意向が高い。また千種台団地での定住意向の高さが目立つが、これはA-1団地が公営住宅であることが背景にあると考えられる。

香里団地・千里NT・高蔵寺NTにおける公団賃貸住宅(B-1, C-1~C-3, D-1~D-3)では、「住宅は変えてもNT内に住み続けたい」とする意見が多く、これはNT内での潜在的な住み替えの可能性を示している。さらに、千里NT内公団賃貸住宅(C-1~C-3)に比べ、高蔵寺NT内公団賃貸住宅(D-1~D-3)での定住意向は全般的に低く、約4割以上がNT外への転出を希望している。これには図3-5「都心やまちへの出かけ易さ」で示したように、両NTの交通面での利便性の違いが大きく関係していると考えられる。

4) 空き家の分布

3NTの公団賃貸住宅の空き家率を見ると(表3-1)、高蔵寺NTの空家率が顕著に高いことが伺える。このような背景として、千里NTでは交通面での利便性の良さが大きく影響していると思われる。また香里団地では、建替に伴う住宅

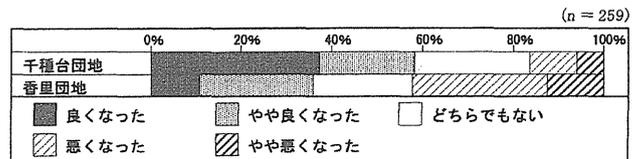


図3-10 再生事業に伴う「景観の変化」に対する評価

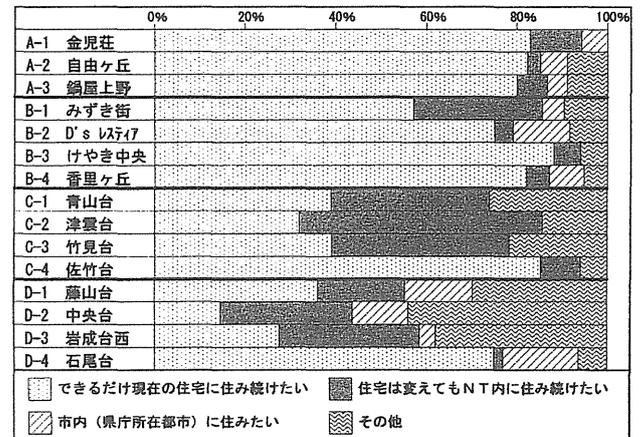


図3-11 今後の居住場所の意向 (複数回答可)

表3-1 公団賃貸住宅の空き家率の比較(2006.9.時点)

団地名	管理戸数	空き家戸数	空き家率
みずき街	437戸	19戸	4.3%
けやき東街	773戸	24戸	3.1%
さくらぎ街	2006年10月管理開始予定		
香里D地区	1504戸	25戸	1.7%
香里E地区	634戸	1戸	0.2%
千里津雲台	1100戸	11戸	1.0%
千里青山台	1846戸	5戸	0.3%
新千里北町	730戸	22戸	3.0%
新千里西町	534戸	16戸	3.0%
千里竹見台	2796戸	17戸	0.6%
千里高野台	218戸	0戸	0.0%
千里桃山台	228戸	0戸	0.0%
新千里東町	1522戸	21戸	1.4%
千里桃山	142戸	0戸	0.0%
藤山台	3090戸	71戸	2.3%
岩成台	1292戸	57戸	4.4%
中央台	790戸	53戸	6.7%
高森台	1745戸	216戸	12.4%
岩成台西	192戸	5戸	2.8%
高座台	439戸	14戸	3.2%
白山台	37戸	3戸	8.1%
パピ7中央台	84戸	2戸	2.9%

の新しさと共に、既存住宅が建替着手までの間、定期借家制度が取り入れられており、家賃の安さが影響しているものと考えられる。

以上の結果から、次章以降において、4NTの中でも特に、交通面や地形条件で課題を抱え、かつ建て替えては再生手法に取り組んでいる高蔵寺NTを対象を絞り、より詳細な考察を行っていく。

4. 高蔵寺NTにおける空き家状況と居住者特性

本章では、NT内の空き家の発生状況と地区別の居住者特性の傾向把握を試みる。

4.1 空き家の発生状況

まずNT内の間取別の空き家戸数を見ると(表4-1)、高森台団地や藤山台団地における2DK, 2LDKの空き家戸数が著しく高いことが読み取れる。このような背景には、高森台団地や藤山台団地が初期に詰め込み式に大量に建設され母数自体が多いことと共に、藤山台団地での立地面での不便

さや高森台団地での起伏の激しい地形条件なども影響していると考えられる。

NT内団地別の空き家戸数の推移(図4-1)をみると、高森台団地での空き家率の高さが際立っており全体的に増加傾向にあることが読み取れる。なお、2番目に空き家率の高い藤山台団地は最も初期に建設された団地であるが、NT内の公団賃貸住宅の中で家賃が最も安く、また近年、藤山台団地のみ全空き家をリフォームしており、これらが高森台団地に比べ空き家戸数を抑えている要因と考えられる。

さらにNT内にはエレベーターの設置されていない5階建の住宅が多いが、NT内の階数別空き家戸数をみると(図4-2)、5階住戸の空き家率が最も多く、これに4階、3階住戸が続いている。一方、エレベーターの設置されている6階以上の住戸の空き家数が少ないことから、階段の上り下りも空き家発生の大いなる要因であると考えられる。

4.2 地区別の居住者像

1) 世帯主の年齢・家族構成

次にアンケート調査を行った高蔵寺NT内の15地区で回答が得られた577世帯の調査結果をもとに、地区別の居住者像の把握を試みた。なお調査地区の位置を図4-3に示す。

世帯主の年齢をみると(図4-4)、全体的に公団賃貸住宅(①~⑩)の年齢が比較的若いのに対し、公団分譲住宅(⑪・⑫)や戸建住宅(⑬~⑮)では年齢が高く、とりわけ⑫石尾台タウンハウスの世帯主年齢の高さが際立っている。

表4-1 NT内の間取別の空き家戸数(2005年3月時点)

	1DK	1LDK	2DK	2LDK	3DK	3LDK	4DK	4LDK	5DK	5LDK	6DK	計
藤山台		4	95	22	15	16						152
岩成台			8	10	33	39						90
中央台	1	1	42	12	20	30						106
高森台	6	9	104	92	56	3		5	2	5		308
岩成台西		2		6	18			1			1	28
高座台				3	13	2						18
白山台		1				6	3					10
R中央台	4					3						7
計	11	17	249	145	194	172	14	3	6	2	5	719

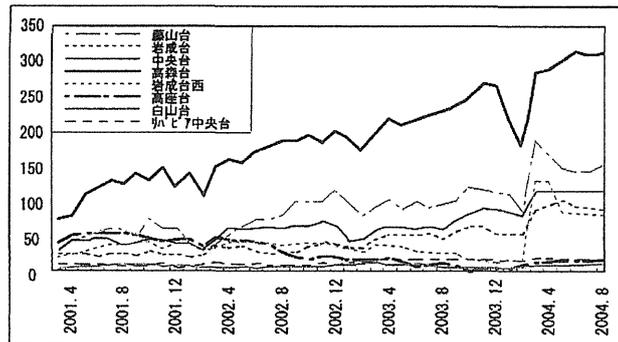


図4-1 NT内団地別の空き家戸数の推移

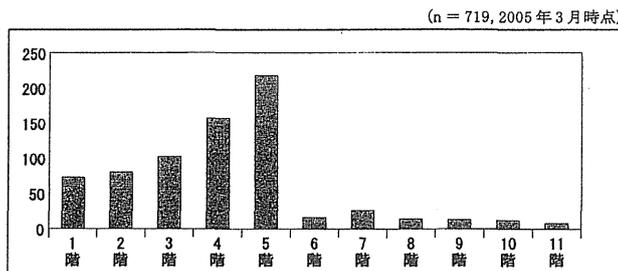


図4-2 NT内公団賃貸住宅の階数別空き家戸数

家族構成・ライフステージをみると(図4-5)、公団賃貸住宅(①~⑩)では、他の団地では多様な構成となっている中、①藤山台で単身世帯が約6割存在することが顕著となっている。また公団分譲住宅(⑪・⑫)と戸建住宅(⑬~⑮)では、夫婦+子(長子20歳以上)と夫婦のみ(世帯主60代以上)が全体の約6割以上を占めている。

2) 世帯主年収

公団賃貸住宅の空き家契約者の年収をみると(図4-6)、①藤山台や④高森台など初期に建設された団地では年収が低く、⑦白山台をはじめ比較的近年建設された団地では年

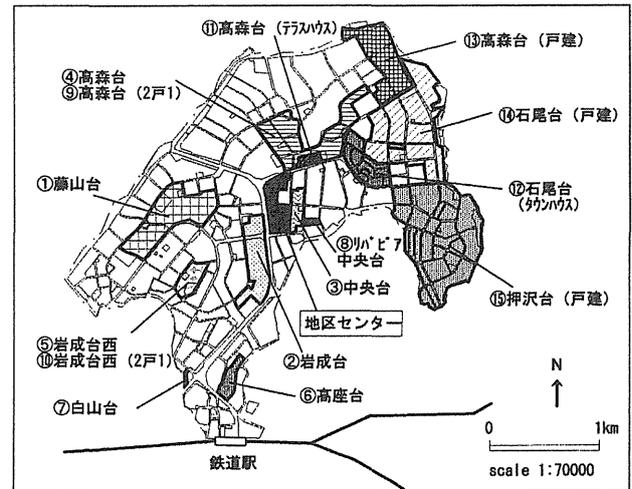


図4-3 高蔵寺NTにおける調査地区の位置

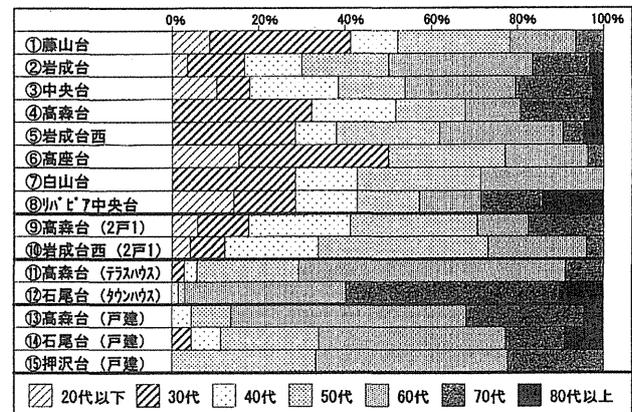


図4-4 世帯主の年齢

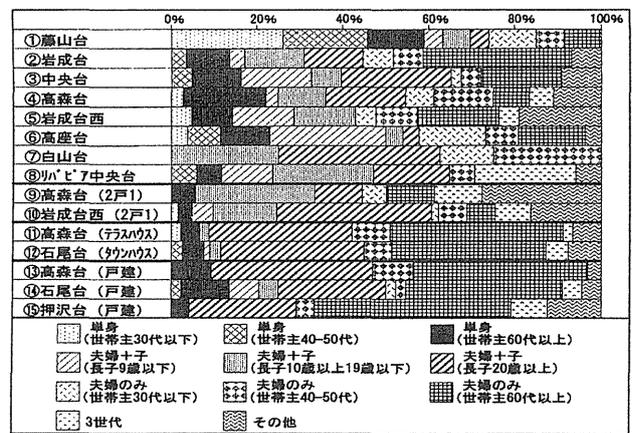


図4-5 家族構成・ライフステージ

収が高い。これは前述の表1-2の「家賃」に示す通り、同じ公団賃貸住宅でも建設時期や住宅面積で家賃が大きく異なることが影響していると考えられる。一方、前述の図4-1, 表4-1, 図4-5とも関連して、藤山台など初期の狭小団地における家賃低減による空き家対策は、単身の低所得者の集中を招きかねない手法であり、他の再生手法の検討も必要であると考えられる。

3) 住み替え割合

次に調査対象地における高蔵寺NT内での住み替え割合をみると(図4-7)、公団賃貸住宅では団地ごとに住み替え割合が大きく異なり、①藤山台、⑥高座台、⑦白山台の割合が低い一方で、⑨高森台と⑩岩成台西の「2戸1住宅」での住み替え割合が6割を超えていることがとりわけ注目される。そして、テラスハウスやタウンハウスである公団分譲住宅(⑪・⑫)での住み替え割合も5割前後と高く、戸建住宅(⑬~⑮)においても3割~4割近くに達している。

4) NT内での親子近居の状況

さらに、NT内での親族との近居の状況(図4-8)をみると、別世帯の親族が高蔵寺NT内に住んでいる世帯が全体の約2割程度存在しており、NT内の特色ある多様な住宅の供給がこれを支えているものと考えられる。

5. 高蔵寺NTにおける住み替え構造

次に、3章1節の「前住地」の項において、高蔵寺NTでの「NT内からの転居」が多かったことから、本章では、既存住戸を生かした持続可能な居住に向けての解決策の1つとして、高蔵寺NTにおける住み替え構造の把握を試みる。

5.1 高蔵寺NTにおける住み替え世帯の類型化

まずここでは、居住者へのアンケート調査を行った15地区で回答が得られた577世帯の内、NT内での住み替えを行った216世帯を対象に、団地住宅タイプや住み替えの仕方によって住み替え世帯を類型化し、類型ごとに特性を明らかにする。住み替え展開の仕方として、「住宅タイプ」、「住宅規模の変化」の2つの視点に着目し、下記の方法で類型化を行った^{註7)}。

- 1) 「a. 賃貸→賃貸(規模拡大)型」は、公団賃貸住宅間で住み替えを行い、住宅規模が拡大したものとする。
- 2) 「b. 賃貸→賃貸(規模縮小)型」は、公団賃貸住宅間で住み替えを行い、住宅規模が縮小したものとする。
- 3) 「c. 賃貸→賃貸(規模同等)型」は、住宅規模が同等程度の公団賃貸住宅間での住み替えを行ったものとする。
- 4) 「d. 賃貸→分譲・戸建型」は、公団賃貸住宅から公団分譲又は戸建住宅へ住み替えを行ったものとする。

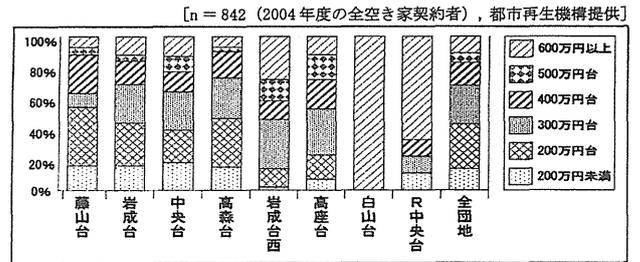


図4-6 NT内公団賃貸住宅の空き家契約者の年収

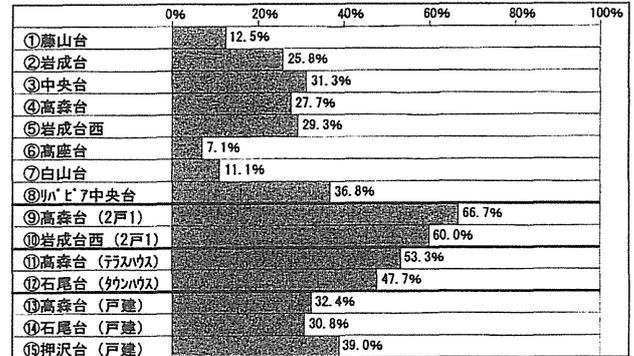


図4-7 NT内での住み替え割合

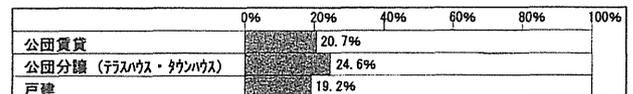


図4-8 NT内に別世帯の親族が居住している割合

- 5) 「e. 分譲・戸建→賃貸型」は、公団分譲又は戸建住宅から公団賃貸住宅へと住み替えを行ったものとする。
- 6) 「f. 分譲・戸建→分譲・戸建型」は、公団分譲又は戸建から公団分譲又は戸建へ住み替えを行ったものとする。
- 7) 「g. その他」は、民間集合住宅との住み替えなど、上記6タイプのどれにも該当しないものとする。

以上の方法を用いて類型を行った結果を表5-1に示す。

5.2 類型ごとの居住者特性の分析

次に、類型ごとの居住者属性の傾向と、どのような志向性によって住み替えを行っているかを明らかにするため、7類型の内、「g. その他」を除く6類型について、類型ごとに、①家族構成・ライフステージ(図5-1)と②住み替えの動機(図5-2)を分析した。また、類型ごとの代表的な

表5-1 団地別の住み替えの類型結果

	a	b	c	d	e	f	g	合計
	賃貸→賃貸 (規模拡大)	賃貸→賃貸 (規模縮小)	賃貸→賃貸 (規模同等)	賃貸→分譲・戸建	分譲・戸建 →賃貸	分譲・戸建 →分譲・戸建	その他	
①藤山台	1	1	2		1		1	6
②岩成台	1	1	4				2	8
③中央台	3		2		3		2	10
④高森台	2		7		3		1	13
⑤岩成台西	2	3	5		1		1	12
⑥高座台					1		1	2
⑦白山台	1							1
⑧R・D7中央台	4		1		1		1	7
⑨高森台(2戸1)	25				4		3	32
⑩岩成台西(2戸1)	24							24
⑪高森台(テラスハウス)				17		5	2	24
⑫石尾台(タウンハウス)				27		13	2	42
⑬高森台(戸建)				5		1	5	11
⑭石尾台(戸建)				5		3		8
⑮押沢台(戸建)				8		6	2	16
合計	63 (29.2%)	5 (2.3%)	21 (9.7%)	62 (28.7%)	14 (6.5%)	28 (13.0%)	23 (10.6%)	216

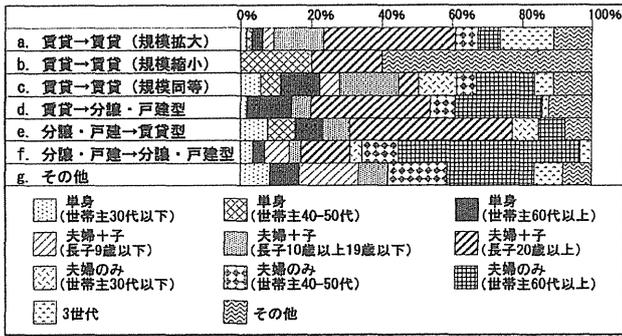


図5-1 類型別の家族構成・ライフステージ

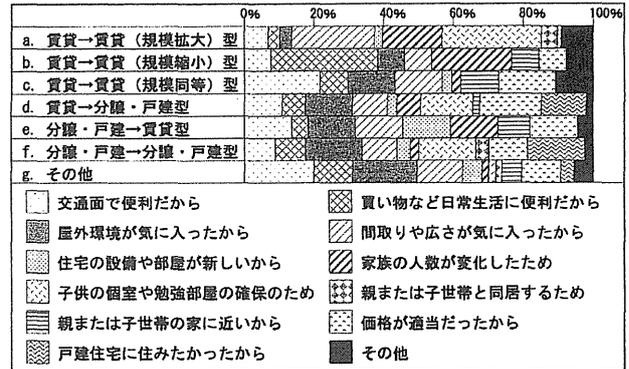


図5-2 類型別の住み替えの動機 (複数回答可)

住み替えを行っている事例を図5-3に示す。

1) 「a. 賃貸→賃貸 (規模拡大) 型」(63世帯, 29.2%)

「夫婦+子 (20歳以上)」など、子供を持つ世帯に多い。住み替えの動機では、「子供の個室や勉強部屋の確保」、「間取りや広さの改善」、「家族数の変化」が多い。

2) 「b. 賃貸→賃貸 (規模縮小) 型」(5世帯, 2.3%)

「夫婦+子 (20歳以上)」や「単身世帯」に多く、住み替えの動機では、「買い物など日常生活に便利だから」や「家族数の変化」が多い。

a. (賃貸→賃貸 規模拡大) 型			
	1976年	1980年	1984年
	中央台団地 (賃貸)	岩成台西団地 (賃貸)	岩成台西団地 (賃貸)
入居年	1976年	1980年	1984年
団地名	中央台団地 (賃貸)	岩成台西団地 (賃貸)	岩成台西団地 (賃貸)
住宅タイプ	3DK	3DK	6LDK (2戸1)
家族構成	6人 [親+夫婦+子2] (世帯主31歳)	5人 [親+夫婦+子2] (世帯主35歳)	5人 [親+夫婦+子2] (世帯主39歳) [現在: 2人 (夫婦)、世帯主61歳]
入居の動機	・高蔵寺NTが気に入った	・屋外環境が気に入った	・子供の個室や勉強部屋確保
b. (賃貸→賃貸 規模縮小) 型			
	(下階)	(上階)	
	1986年	2006年	
入居年	1986年	2006年	
団地名	高森台団地 (賃貸)	中央台団地 (賃貸)	
住宅タイプ	5DK (2戸1)	2LDK (リユ-7M住宅・高齢者優良住宅)	
家族構成	5人 [夫婦+子3] (世帯主46歳)	2人 [夫婦] (世帯主66歳)	
入居の動機	・子供の個室や勉強部屋確保	・家族人数の減少 ・家賃が手頃 ・交通、買物に便利	
c. (賃貸→賃貸 規模同等) 型			
	1972年	2005年	
	岩成台団地 (賃貸)	岩成台団地 (賃貸)	
入居年	1972年	2005年	
団地名	岩成台団地 (賃貸)	岩成台団地 (賃貸)	
住宅タイプ	3DK・3階	2DK・1階 (リユ-7M住宅・高齢者優良住宅)	
家族構成	3人 [夫婦+子1] (世帯主41歳)	2人 [夫婦] (世帯主74歳) [現在: 2人 (夫婦)、世帯主75歳]	
入居の動機	・高蔵寺NTが気に入った	・階段の上り下りの改善	

d. 賃貸→分譲・戸建型			
	1977年	1983年	1991年
	中央台団地 (賃貸)	中央台団地 (分譲)	高森台リノクス (分譲)
入居年	1977年	1983年	1991年
団地名	中央台団地 (賃貸)	中央台団地 (分譲)	高森台リノクス (分譲)
住宅タイプ	3DK	3DK	4LDK (入居後、網部分を増築)
家族構成	4人 [夫婦+子2] (世帯主27歳)	5人 [夫婦+子3] (世帯主33歳)	6人 [親+夫婦+子3] (世帯主56歳) [現在: 2人 (夫婦)、世帯主71歳]
入居の動機	・間取りや広さが気に入った ・高蔵寺NTが気に入った	・価格が適当	・戸建住宅に住みたかった ・親と同居するため
e. 分譲・戸建→賃貸型			
	1980年	2003年	
	藤山台 (戸建・持家)	リハビリ中央台 (賃貸)	
入居年	1980年	2003年	
団地名	藤山台 (戸建・持家)	リハビリ中央台 (賃貸)	
住宅タイプ	6LDK	4LDK	
家族構成	6人 [親+夫婦+子2] (世帯主35歳)	3人 [夫婦+子1] (世帯主58歳) [現在: 3人 (夫婦+子)、世帯主61歳]	
入居の動機	・親と同居するため	・家族人数の減少 ・交通、買物に便利、設備の新しさ	
f. 分譲・戸建→分譲・戸建型			
	1980年	2003年	
	石尾台リノクス (分譲)	岩成台 (戸建・持家)	
入居年	1980年	2003年	
団地名	石尾台リノクス (分譲)	岩成台 (戸建・持家)	
住宅タイプ	4LDK	6LDK	
家族構成	4人 [夫婦+子2] (世帯主46歳)	3人 [親+夫婦] (世帯主69歳) [現在: 2人 (夫婦)、世帯主72歳]	
入居の動機	・以前の住宅が狭すぎた ・子供の個室や勉強部屋確保 ・屋外環境が気に入った ・価格が適当	・親が年老いてきたので、親が住んでいた戸建住宅へ入居 ※石尾台リノクスはリノクスとして所有 (1996年に親世帯が石尾台リノクスの隣戸へ入居)	

図5-3 類型別の代表的世帯の住み替え実態 (scale 1:600)

3) 「c. 賃貸→賃貸（規模同等）型」（21世帯, 9.7%）

「夫婦のみ（世帯主60歳以上）」や「夫婦+子（10-19歳以上）」に多い。住み替えの動機では「交通面で便利だから」など利便性を要因として「場所」を変えたものが多く、地区センターのあるNT中心部に近い団地への志向性が高い。また同じ団地内で「階段の上り下り」を改善するため、下階の住宅へ住み替えた世帯も複数見られる。

4) 「d. 賃貸→分譲・戸建型」（62世帯, 28.7%）

「夫婦+子（20歳以上）」や「夫婦のみ（60歳以上）」など子育ての終わった世帯で多く見られる。住み替えの動機では、「子供の個室や勉強部屋の確保」、「屋外環境が気に入った」、「戸建住宅に住みたい」、「価格が適当」などが多く、テラスハウスやタウンハウスであっても戸建住宅に近づきたい意向が表れているといえる。

5) 「e. 分譲・戸建→賃貸型」（14世帯, 6.5%）

「夫婦+子（20歳以上）」が約半数を占め、住み替えの動機は、多様な内容に分散している。

6) 「f. 分譲・戸建→分譲・戸建型」（28世帯, 13.0%）

「夫婦のみ（60歳以上）」が約半数を占める。住み替えの動機では、利便性や屋外環境の良さなど、より良い場所へ移動することを目的とした世帯が約3割存在する。

5.3 住み替え特性と今後の居住意向

NT内の住み替え回数（図5-4）では、全体的に1回が8割以上を占めるが、中には2回・3回と行っている世帯も見られ、戸建住宅に比べ公団賃貸住宅や公団分譲のテラスハウス・タウンハウスでの住み替え回数が高くなっている。

NT内で住み続けている理由（図5-5）では、「高蔵寺NTの環境が気に入っているから」の割合が最も高く、NT内での移動や交通面での不便性はあるものの、屋外環境の良さが定住に結びついているといえる。

今後の居住意向（図5-6）では、戸建住宅で「できるだ

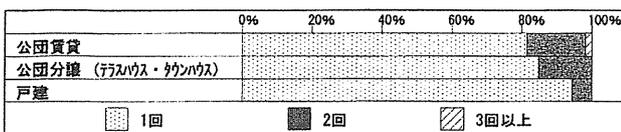


図5-4 NT内での住み替え回数

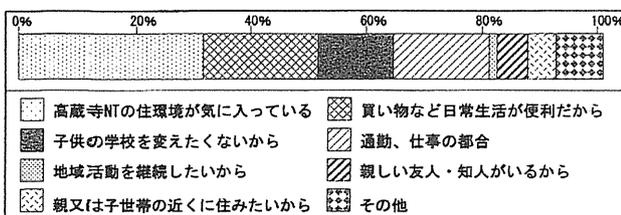


図5-5 NT内で住み続けている理由 (複数回答可)

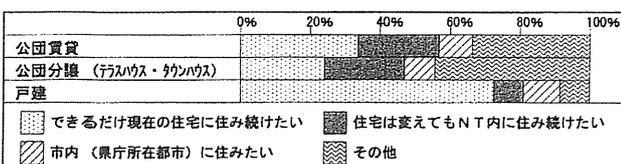


図5-6 住居タイプ別の今後の居住意向 (複数回答可)

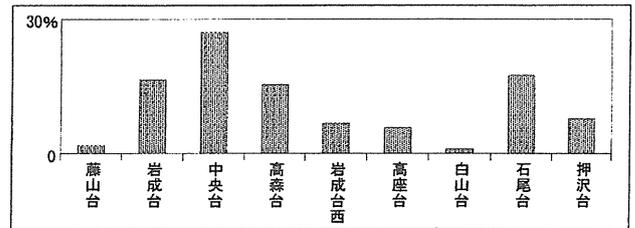


図5-7 NT内での今後の住み替え希望場所 (地区名)

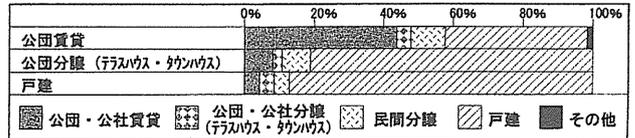


図5-8 NT内での今後の住み替え希望住戸タイプ

け現在の住宅に住み続けたい」の割合が約7割存在する一方、公団賃貸住宅や公団分譲住宅では「住宅は変えてもNT内に住み続けたい」が約2割存在し、これらの世帯は今後NT内での住み替えの可能性を持つ世帯であるといえる。

さらに上記設問において「住宅は変えてもNT内に住み続けたい」と答えた世帯に、NT内での今後の住み替え希望場所（図5-7）と住み替え希望住戸タイプ（図5-8）を尋ねた。

まず今後の住み替え希望場所では（図5-7）、高座台や白山台など鉄道駅に近い地区よりも、中央台をはじめ岩成台や高森台など地区センターに近い地区の人気が高いことが伺える。また鉄道駅や地区センターからは離れているものの2番目に希望の多い石尾台では、屋外環境の美しさやゆとりを評価している世帯が多い。

一方、住み替え希望住戸タイプをみると（図5-8）、公団賃貸住宅居住世帯では、公団賃貸住宅と戸建住宅の希望が約4割ずつとなり志向が大きく2つに分かれている。また公団分譲住宅と戸建住宅居住世帯では、8割以上が戸建住宅を志向していることが明らかとなった。

6. まとめ

6.1 考察結果の整理

以上、本研究で得られた知見を以下の3点にまとめた。
 1) 4つのNTの開発時期の5～10年ごとの違いは、社会的背景として大きな変革の時期であり、立地条件の違いと共に、屋外空間をはじめ低層住宅から高層住宅など当初の空間のつくられ方に差異が見られ、建替や土地売却、既存住戸活用など再生手法としても大きな違いが見られる。
 2) 千種台団地は、市営住宅居住者の高齢化・定住化が著しいものの、近年地下鉄駅が開通されるなど交通面での利便性は高く、建替や移転など大規模な再生事業により当初計画の環境を全面的に変えている。

香里団地は、建替と土地売却により当初計画の環境を大規模に変えつつあるが、景観や長期的な居住の見通しなどの面で課題を抱えている。

千里NTは、近隣センターの衰退が著しいが、交通の利便性と自然の豊かさ等から居住者の評価は高く、民間集合住

宅の建設が活発化している。

高蔵寺NTは、NT内での移動や都心への出かけ易さなど立地面での評価が低く他のNTに比べ空き家率が高いが、近年既存住戸活用による再生事業に取り組んでおり、特に住戸改修や家賃低減に取り組んだ藤山台団地では若年世帯や単身世帯が目立つ。

3) 高蔵寺NTでは、NT内での住み替え世帯が全体の37.4%と活発で、これにはNTの地形が起伏に富み多様な住宅タイプが供給され団地ごとに特徴があることが関係していると考えられる。住み替え世帯の類型結果では、「賃貸→賃貸(規模拡大)型」と「賃貸→分譲・戸建型」が高く、特に2戸1住宅やテラスハウス・タウンハウスなどへの住み替え割合が高い。さらに住み替えの動機では、「子供の成長に伴う住戸の拡大」や「家族構成の変化」が高いと共に、ワンセンターとしてのNT中心部への接近志向や屋外環境の豊かさを重視する傾向が強い。

6.2 今後の課題と展開可能性

以上を踏まえ、郊外大規模住宅団地の再編に向けての課題と展開可能性を以下の4点にまとめた。

1) どのNTにおいても、居住者の多くは自然の豊かさやまち並みの美しさなど屋外環境を評価しており、これが郊外大規模住宅団地に居住している大きな理由の1つであるといえるが、建替や土地売却によるヒューマンスケールを超えた集合住宅・民間施設の建設は、その豊かな屋外環境を大きく変化させうる危険性を孕んでいる。

2) このような背景のもと今後は、景観面での一定のルールづくりなどを行い豊かな屋外環境を守りつつ、大規模住宅団地であることを生かし、同じNT内でも立地や地形条件、住宅タイプなど団地ごとの特性を踏まえた多様な再生手法を考えることが必要である。

3) その際、高蔵寺NTにおける2戸1住宅、テラスハウス・タウンハウスなどの公団分譲住宅、及び戸建住宅地への住み替え割合の高さからも、同じ供給主体のみで再生手法を捉えるのではなく、当該団地をとりまく地域レベルで既存の住宅ストックを連携的に捉えることが重要である。そして同じ地域内でも変化と特徴のある幅広い選択肢を生み出すことにより、結果的に住み替えや親子近居による居住の継続を可能とすることが考えられる。

4) また今後人口減少が予測される中、長期的な視野に立つと、立地条件の良い団地以外では、土地売却により郊外に高層住宅を建設する手法は空洞化現象を招き得る危険な手法であると思われる。一方本調査結果から、NT内の戸建住宅への住み替えを希望している世帯も多く、また高蔵寺NTの藤山台団地や高森台団地のように詰め込み式や起伏の激しいものなど必ずしも良好な既存ストックでない場合もあることから、香里団地の戸建住宅地化の例なども参考に、条件の悪い集合住宅地では段階的に、屋外空間に工夫を持たせた戸建住宅地や緑地に更新することも考えられる。

< 謝辞 >

本研究にご協力頂きました居住者の方々、及び計画者、供給主体の方々を中心に感謝いたします。

< 注 >

- 1) 本論での「再生」という表現は、建替、既存住戸活用、増改築等と共に、既存樹木の継承や居住者参加の計画プロセスなどソフト面を含めた内容を持つものとする。
- 2) 都市再生機構では、公団賃貸住宅の再生手法について、昭和30年代以前に建設された団地については建替の手法をとり、昭和40年代以降に建設された団地については既存ストックの活用という方針をとっている。また公団賃貸住宅建設戸数は、昭和30年代以前に建設のものは32555戸(未建替の入居中の団地のみの数)、昭和40年代に建設のものは306122戸である。
- 3) 千種台団地と香里団地については、通常「ニュータウン」とは呼ばれていないが、本研究では、NT内の「個別の団地」と区別するため、ここでは4地区すべてをNTと呼ぶこととする。
- 4) 再生手法の違いによる比較を行うため、高森台団地と岩成台団地において「2戸1化」が行われている地区を区別して分析することとする。なおこれらの団地は、当初公団分譲住宅であったが、売れ行きが悪く、1980年代に公団賃貸へと変更し2戸1化が行われたものである。また本稿における「2戸1化」とは、もともと2住戸であった住宅を上下あるいは左右につなげ1住戸として改築したものを指す。
- 5) 居住者へのヒアリング及びアンケート調査は2005年11月から12月にかけて行い、補足調査は2006年8月から10月にかけて実施した。調査票は直接配布し不在世帯へは郵便ポストへの投函とし回収は郵送により行った。
- 6) なお、千種台団地は、団地自体が県庁所在都市である名古屋市に立地するため、前住地が名古屋市の場合、「同じ市内」ではなく「県庁所在都市」にカウントしている。
- 7) 住み替え世帯は、当初高蔵寺NTに入居していたがいったんNT外に転出し再びNT内に戻ってきた世帯も含まれるものとし、これらの世帯の類型にあたっては、NT内居住時の住宅を比較することとする。また、NT内で3回以上住み替えを行っている世帯については、現住宅とその直前の住宅タイプとの比較で類型化を行った。

< 参考文献 >

- 1) 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報告集、No. 452, pp. 133-142, 1993. 10
- 2) 三好康隆、柏原士郎、吉村英祐、横田隆司、阪田弘一、川村崇：兵庫県三田市のニュータウンにおける居留意識構造の分析 - 郊外ニュータウンの持続的発展方策に関する基礎的研究 -、日本建築学会計画系論文集、No. 571, pp. 1-8, 2003. 9
- 3) 真野洋介、武田友佑、小林愛佳、佐藤滋：墨田区一寺言問地区における市街地更新、住宅供給実態と地域内の住み替えの関係性 - 木造密集市街地における住環境整備と居住支援プログラムの連携に向けての基礎的研究 -、都市計画学会論文集、No. 38-3, pp. 37-42, 2003. 10
- 4) 原田陽子、土肥博至、福本佳世：名古屋市「千種台住宅」建設期における諸計画の位置付け - 戦後復興期の公的住宅団地の評価・再編に関する研究(その1) -、日本建築学会学術講演梗概集、E-2分冊、p341-342, 2001. 9
- 5) 名古屋市建築局住宅部千種台ふれあいタウン推進室：千種台ふれあいタウン、1998. 11
- 6) 都市基盤整備公団関西支社：香里団地再生事業、2000. 2
- 7) 千里ニュータウン再生研究会：千里ニュータウンの住宅・住環境のあり方に関する調査報告書、2000. 3
- 8) 大阪府住宅供給公社・財団法人生活環境問題研究所：千里ニュータウンの建替事業における「再生地」のあり方に関する調査報告書、2002. 12
- 9) 独立行政法人都市再生機構中部支社：高蔵寺ニュータウンの現状と再生への課題、2005. 3
- 10) 住宅・都市整備公団中部支社：Topika, 1998. 12

< 研究協力者 >

山下真希・中川怜香・馬場麻衣・宮原知沙(以上、福井大学大学院工学研究科)、田付綾・徳永慎也・野村拓司・山上英子(以上、福井大学工学部建築建設工学科)