

郊外住宅団地の建替え前後に対する住民の評価比較

金 由羅^{*}, 藤岡 泰寛^{**}, 藤沢 直樹^{***}, 糸長 浩司^{***}, 大原 一興^{**}, 神藤 迅^{***}

Comparison of residents intention between Pre and Post-rebuilding of suburban area

Yura KIM^{*}, Yasuhiro FUJIOKA^{**}, Naoki FUJISAWA^{***}, Koji ITONAGA^{***},
Kazuoki OHARA^{**} and Jin KANTO^{***}

(Received March 15, 2017)

This report analyzed the results of a questionnaire given to a suburban area in a rebuilding process and compares how residents' intention of daily life has changed after rebuilding the area to how it was before. The findings of this analysis can be useful in effective redevelopment planning for suburban areas where aging and population decline are an issue.

Keywords: Sururban area, Residents intentions, Rebuilding

1 研究の背景・目的

昭和 40 年代の高度成長期に大都市周縁部で開発された郊外住宅団地においては、高齢化や建物の老朽化などの問題を抱え、どのような更新・再編の方法を探るかがこれらの住宅地に重要となっている。郊外住宅団地の更新は長年住み慣れた環境が変わることに対する不安も大きく、高齢者にとっては建替えのための転居等も大きな負担となる。^{文1)}

本稿では、建替えを経験した郊外住宅団地を対象とし、建替え前後の団地に対する居住者の意向を検討したものである。

2 研究・調査の方法

対象地である浜見平団地は神奈川県茅ヶ崎市に位置し、都市再生機構（旧住宅公団）によって昭和 39 年 10 月に管理開始された総住棟数 93 棟、3407 戸の大規模郊外住宅団地である。当該団地は都市再生機構によって平成 16 年度に建替え事業着手団地に指定されて、第 1 期の 521 戸が平成 23 年 3 月より入居が開始、第 2 期の 349 戸が平成 27 年 10 月より入居が開始さ

れた。現在、浜見平団地には建替えを終えた新建物の住民と建替え待ちの既存建物の住民が混住している状態である。[図 1] は平成 27 年 4 月時点での状況である。現在は生活拠点ゾーンの北の方（計画中となっている所とその北の敷地）は建替えが完了している。[図 2] は生活拠点ゾーンの計画の詳細と開発時期を現したものである。

新建物と既存建物の居住者に対して [表 1] のごとく全戸配布アンケート調査を実施し、建替え後の団地内での生活実態を把握するとともに、建替え前後の団地に対する居住者の意識と調査を行った。

3 調査結果

[図 3、4] より開発当時から住み続けている人が多く、回答者の年齢は 65 歳以上が団地全体では 77% を占めている。また、建替えが済んだ新建物居住者の約 83% が戻り入居であっ^{注1)}て、年齢 65 歳以上が 81% と高齢化の進行が顕著な地域であった。

居住者の評価として建替え前後で団地内での暮らしへの満足度の変化を見ると、[図 5] の戻り入居者は「住

* 建築学科 (Department of Architecture)

** 横浜国立大学 都市イノベーション学府 (Institute of Urban Innovation, Yokohama National University)

*** 日本大学 生物資源科学部 (College of Bioresource Science, Nihon University)

環境全般」については建替え後の満足度が上がっている。しかし、「社会的交流」についてはほぼ変化がない。[図6]で既存建物居住者は全項目において「満足」、「やや満足」が建替え後で下がっている。「住まい（住宅の性能）」は既存建物では建替えが済んでいないため建替え後に関する回答が分析ができない）

さらに[図7]で新建物居住者において団地への満足度を戻り入居と外部からの入居で分けてみると、全体的に外部からの入居の方が満足度が高い。その中「生活の安全性」、「交通安全対策」、「保険・医療サービス」、「公園・緑地・広場」の項目では「満足」の割合に大きな差が見られる。

岡村^{文2)3)}によって平成18年に建替え前の団地において全棟アンケート調査を行っている。[図8]は平成18年アンケートで調査した「建替え後団地に期待するもの」と平成28年のアンケートで「どのような団地になりつつあるか」を比較した図である。建替え後の評価の中で「高齢者支援や子育て支援の施設が充実」、「緑豊かで散歩できる広場や遊歩道がある」が期待値より低いことが分かる。

3 調査結果

以上より、当該団地に以前より住んでいた居住者は外部から引っ越してきた者より団地に対する評価が低く、それは建替えによりインフラは一新しているが、以前の生活パターンとあわないことなど、以前の生活との比較や建替えに対する期待とのずれが関係していると思われる。高齢者率の高い郊外住宅団地においては、建替えによる一定の団地環境変化は避けられないとしても、建替え後の生活を円滑に移行するためには居住者が団地内でどのように既存の環境を利用しているか把握し、それを配慮した計画が必要であると考えられる。

表1 アンケート概要

所在地	茅ヶ崎市
実施主体	浜見平団地自治会 浜見平団地再生支援研究会 (横浜国立大学建築計画研究室、 日本大学建築・地域共生デザイン研究室)
配布日	平成28年9月16日
配布・回収方法	郵送（ただし配布は直接投函による）
配布数	1674（既存建物824、新建物850）
回収数	388（既存建物169、新建物219）
回収率	23.2%（既存建物20.5%、新建物25.8%）



図1 浜見平団地（平成27年4月1日 進行状況）^{注2)}

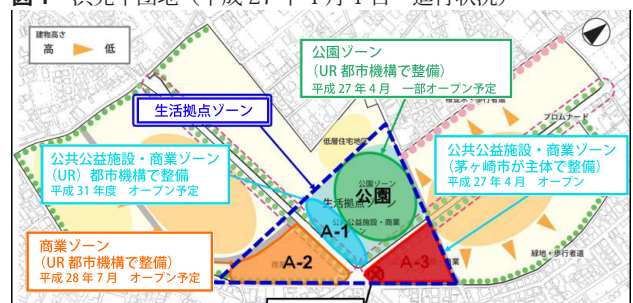


図2 浜見平団地 生活拠点ゾーン計画詳細^{注3)}

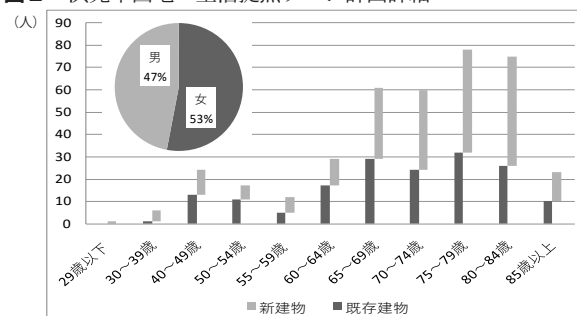


図3 回答者の属性（年齢、性別）

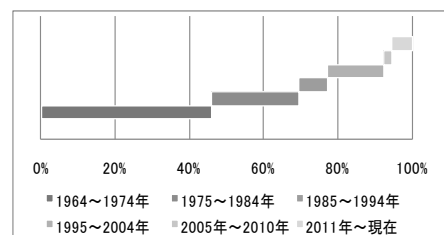


図4 回答者の浜見平団地への入居時期

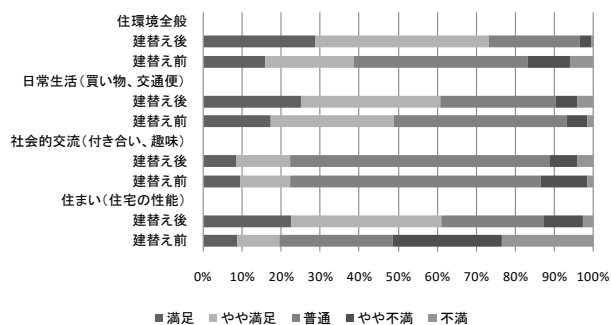


図5 新建物居住者のうち戻り入居者の暮らしへの総合的満足度

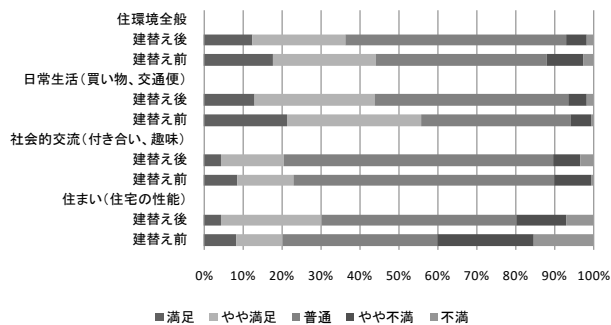


図6 既存建物居住者の暮らしへの総合的満足度

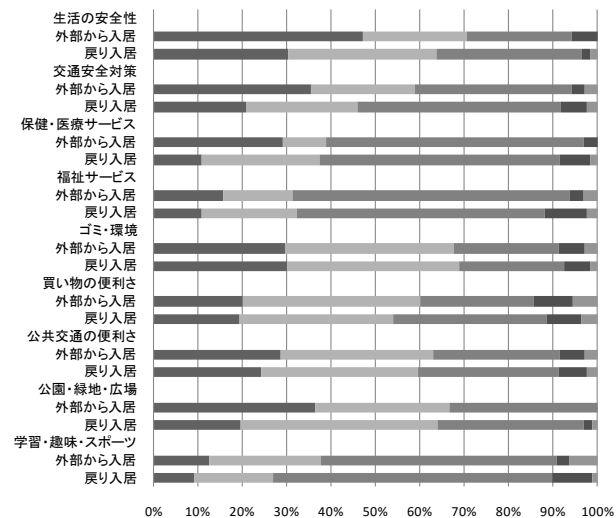


図7 新建物の外部からの入居者と戻り入居者の満足度

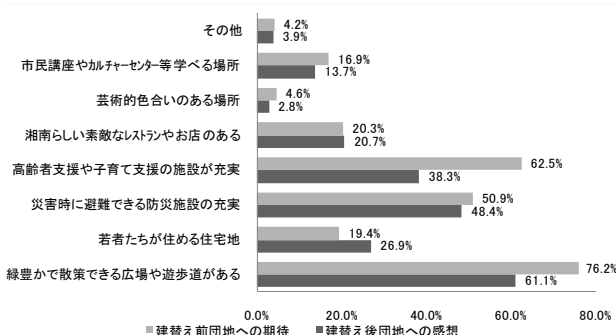


図8 建替え前の期待と建替え後の感想の比較

【注釈】

- 1) 建替えのために除去された棟の住民の中、建替え後に入居することが決まった世帯で、UR都市機構がの団地内既存建物の空き住戸、またはURの別団地の住戸に仮住まいをしてから新建物に入居
- 2) 茅ヶ崎市ホームページ参照
<http://www.city.chigasaki.kanagawa.jp>
- 3) 茅ヶ崎市ホームページ内浜見平地区のまちづくり資料参照

【参考文献】

- 1) 工藤禎子：都市部に引越した独居高齢者の危機管理，北海道医療大学看護福祉学部学会誌 9(1), pp.43-53, 2013.03
- 2) 岡村 遼 他：建替え計画団地における世代間交流の場に関する研究 その1：居住者による近隣交流の実態，日本建築学会大会学術講演梗概集・E-2, pp.269-270, 2007
- 3) 入村 誠 他：建替え計画団地における世代間交流の場に関する研究 その2：世代別にみた交流実態とコミュニティカフェの実験的取り組み，日本建築学会大会学術講演梗概集・E-2, pp.271-272, 2007

【謝辞】

本調査研究は2005年度より継続して行っている浜見平団地再生支援研究会（日本大学建築・地域共生デザイン研究室と横浜国立大学建築計画研究室の協同研究）によるものである。研究に際しては、浜見平団地自治会の協力を得た。ここに記して謝意を表す。