

江東区深川地区の住民を対象とした住宅と居住環境及び定住の意向に関する意識調査

下町 居住環境 定住意向
アンケート調査正会員○山 田 高 志*¹
同 星 容 介*²
同 三 浦 昌 生*³

1. はじめに

現在、東京都心部では超高層集合住宅が建設され、都心居住が推進されているが、一方では江戸時代から寺社を中心に発達した伝統ある下町も数多く残されている。本研究ではそうした下町の一つである江東区深川地区を対象にアンケート調査を実施し、住民が住宅や居住環境についてどのように考えているのかを調べた。また、環境、利便性、伝統やコミュニティ性を比較し、定住の意向にどのような影響を与えているのかを考察した。

2. 対象地区の選定

2000 年度の転入者数を 2001 年 1 月 1 日付けの人口で割った値を転入率、同年度の転出者数を 2000 年 1 月 1 日付けの人口で割った値を転出率として東京都 23 区の値を算出した (図 1)。江東区は、転入率・転出率共に区部平均より約 1% 少なく、東京区部では 4 番目に人口の出入りの少ない区である。

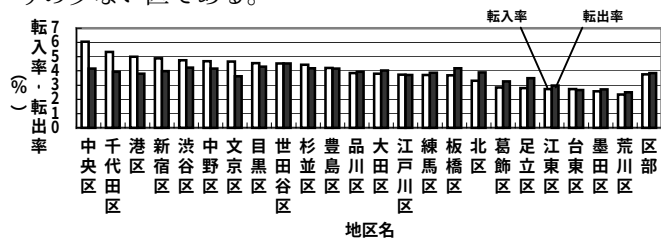


図 1 東京都 23 区の転入率・転出率 (平成 12 年度)

本調査では、江東区の西よりに位置する深川地域の門前仲町 2 丁目と富岡 1 丁目の 2 地区を調査対象地区とした。江戸時代に門前町として栄えた深川地域の中で、この 2 地区は現在、商業・コミュニティ・交通の面で中心的な地区である。両地区内では、現在、65 歳以上の人口の割合が高く 15 歳未満の人口の割合が低く、また、人口は減少しているものの世帯数の変化が小さい。2 地区合計で、世帯数は約 1200 世帯、人口は約 2300 人である。

3. アンケート調査方法

上述の江東区深川地区の門前仲町 2 丁目及び富岡 1 丁目の全世帯を対象とし、アンケート票を配布した。アンケート票では、住宅と居住環境について選択肢式質問で聞いたのち、定住の意向を同様の形式で聞いた。これは、環境に対する意識を明確にしたうえで定住の意向について考えさせるためである。なお、アンケート票は、2001 年 12 月に各住戸の郵便受けに直接投函し、同封した返信用封筒によって郵送回収した。

4. アンケート調査結果

アンケート票は、約 1200 世帯のうち調査許可を得られ

なかった世帯を除く 890 世帯に配布し、192 世帯から回答を得た (回収率 22%)。回答者は、65 歳以上の女性が 35 名 (18%) で最多であり、男性が 43%、女性が 57% であった。

(1) 住宅に関するアンケート結果

居住開始年次を聞いたところ (図 2)、平成 7 年以降から住み始めた回答者が最も多かった。昭和 20 年代から住み始めた回答者は昭和 30～50 年代と比べて多い。これは昭和 20 年の終戦直後に深川地区に移り住んだ人が多いためである。また、回答者の建物種別は、持家一戸建が 38% で最も多く、次いで賃貸マンションが 29% であった。住宅の広さに関する回答は、満足との回答が 61%、不満との回答が 39% であった (図 3)。

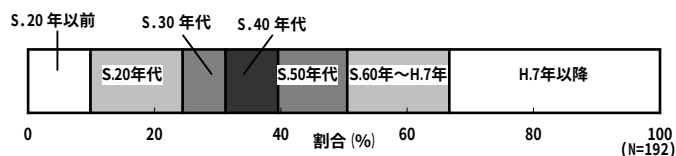


図 2 居住開始年代別の回答者の割合

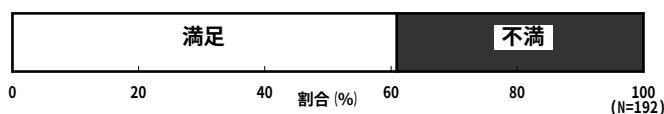


図 3 住宅の広さに関する回答

(2) 居住環境に関するアンケート結果

居住環境に関するアンケート結果を図 4 に示す。騒音や空気に関して特に不満側の回答が多く、「とても気になる」と「気になる」を合わせた回答は、騒音で 57%、空気の汚れで 69% であった。一方、日照、周辺の緑に関しては、「非常に悪い」と「悪い」を合わせた回答が 30% 未満で満足側の回答の方が多かった。風通しに関しては対象地区のグロス建ぺい率が約 40% と高密度で風通しが悪いと予想されるにもかかわらず、不満側の回答は 11% と低かった。

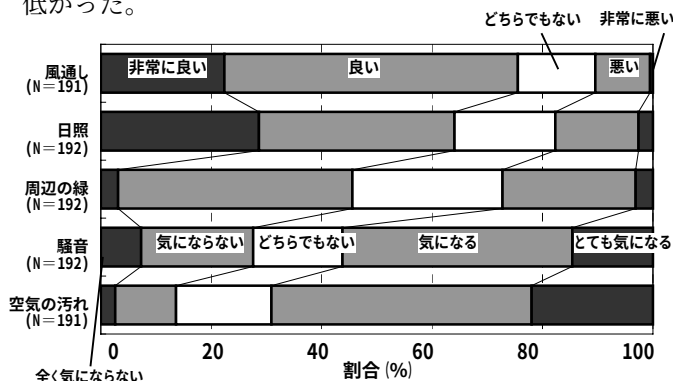


図 4 居住環境に関する回答

(3) コミュニティに関するアンケート結果

図 5 は、コミュニティに関するアンケートの結果を示している。本対象地区では、2000 年 12 月に都営大江戸線が開通したが、この大江戸線開通後の町の活気の変化については、「活気が出た」との回答が 46%で、鉄道の開通による地域の活性化の効果がみられる。近所づきあいでは、半数近くの回答者が近所とあまり親しくないと回答している。しかし、人情や気風に関しては、昔よりは感じなくなったとの回答者も含めて 73%の回答者が感じると回答している。また、町に対する愛着に関しては 69%が「ある」と回答した。「人情味ある下町」のような地域特性は薄れてきてはいるものの、町に対する愛着は非常に強いといった傾向がうかがえる。

(4) 定住の意向に関するアンケート結果

住宅や居住環境と定住の意向に関して聞いたアンケート結果を図 6 に示す。この図は、定住の意向として「住み続けたい」と「引越したい」の 2 つに分類し、さらに各々を「住宅・居住環境ともに不満はない」「住宅にのみ不満がある」「居住環境にのみ不満がある」「住宅・居住環境ともに不満がある」の 4 つの環境評価に分類して表している。全体で、「住み続けたい」との回答が 82%、「引越したい」との回答が 11%で定住意向は強い。次に、「住み続けたい」と回答した回答者を上記の 4 つ評価別に分類すると、回答者 82%のうち、36%は住宅にも居住環境にも不満はなく、残りの 46%は住宅や居住環境に何らかの不満があるとの結果となった。この設問の直後に、住み続けたい、または引越したいと答えた理由を自由記述形式で聞いた。自由記述では、「住み続けたい」と回答した理由の半数以上が交通の利便性についてふれ、また、下町の人情や気風などについてふれたコメントも多かった(表 1)。

(5) 居住開始年次と定住の意向の関係

定住の意向に関するアンケート結果(図 6)を居住開始年次別に示す(図 7)。上記の通り、全体的には定住意向は非常に強いものの、戦前(昭和 20 年以前)から住んでいる回答者と、近年(昭和 60 年以降)に住みはじめた回答者において、引越したいとの回答の割合が比較的高くなっている。アンケート票末尾の自由記述式回答から、この理由として、昭和 20 年以前から住んでいる回答者は戦前の環境との違いに特に住みにくさを感じ、また、最近住みはじめた回答者は下町独特の気風に逆に付き合いくさを感じる場合があると推察される(表 1)。

5. まとめ

本調査では、住宅や居住環境に関しては、住宅の広さや騒音、空気の汚れに対する不満が高かった。住宅と居住環境及び定住の意向に関する質問でも、住宅や居住環境に何らかの不満を持つ回答は約 6 割と多かったが、全

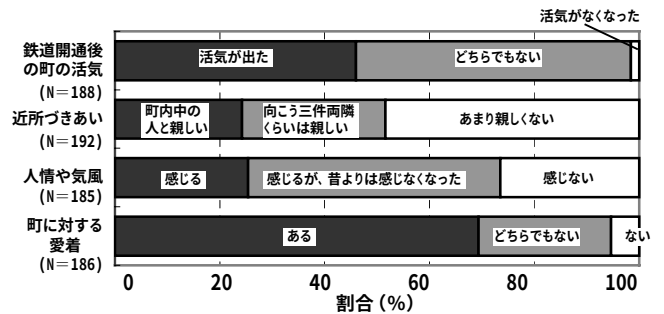


図 5 コミュニティに関する回答

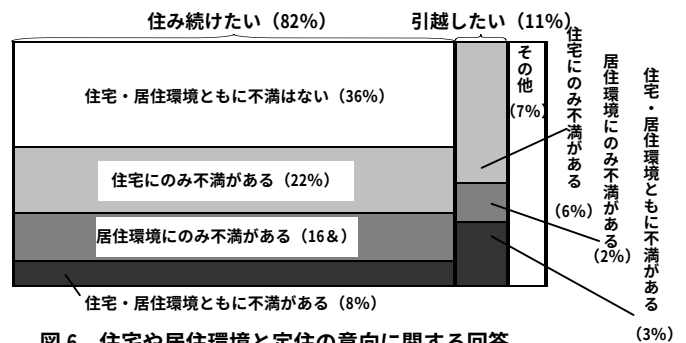


図 6 住宅や居住環境と定住の意向に関する回答

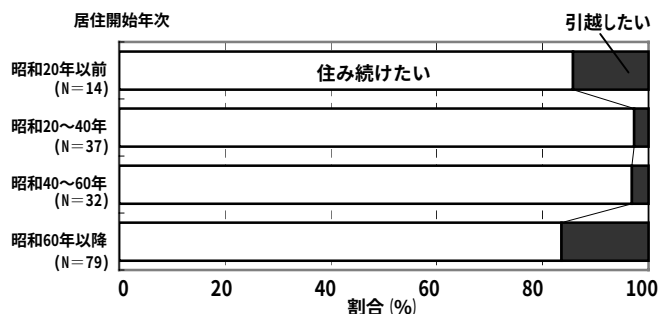


図 7 居住開始時期別の定住の意向

表 1 自由記述抜粋

住み続けたい理由	引越したい理由
交通について - 交通の便も良くどこに行くにも便利である。 - 通勤、生活するのに大変便利。 コミュニティについて - 人がいい。明るさがある。いつも何かしらのイベントで賑わっている。 - 下町独特の人情・祭りなどがあり、人間味を感じる。 居住環境について - 周辺に寺社が多く緑も多く子供の教育環境もよい。 - 神社・公園・川など環境がいい。 その他 - 店が多く、買い物や食事にも便利。 - 長く住んでいるので愛着がある。	居住環境について - 高速のすぐ隣で騒音がひどい。空気が汚い(洗濯物が黒くなるほど)。 - 家賃の割に広さがなく、風通し悪い。 - 短期間ではいいが 10 年単位で考えれば引越したい。便利ではあるが住環境がよくないので(空気・水)。 - 戦前と環境が変わりとても住みにくくなった。 - 住んだ当初はあまりの騒音に驚いたが今は慣れた。 コミュニティについて - 下町の人の気風がつかいにくい。 - 自分勝手な建物が街を駄目にした。 その他 - 住みたい場所がある

体の 8 割を越える回答者が住み続けたいと回答しており定住意向は非常に強かった。これは、下町という地域への愛着の強さや都心居住による交通の利便性などが定住の意向に影響したためと考えられる。すなわち、騒音や空気の汚れなどの健康性に関する居住環境要因は地域の愛着や利便性に対し、軽視されがちであると考えられる。

* 1 芝浦工業大学大学院修士課程

* 2 株式会社第一ビルディング (当時芝浦工業大学学部生)

* 3 芝浦工業大学システム工学部環境システム学科教授 工博

Graduate Student, Shibaura Institute of Technology

Daiichi Building Co. Ltd.

Prof., Dept. of Architecture and Environment Systems, Shibaura Institute of Technology, Dr. Eng.