

建て替えを控えた集合住宅団地と建て替え後の集合住宅団地における住環境に関する意識調査

正会員 山田 高志*1
同 三浦 昌生*2
同 久保田 徹*3

建て替え 集合住宅団地 意識調査

1. はじめに

昭和 30, 40 年代に建てられた公団集合住宅団地は現在建て替えの時期を迎えている。集合住宅団地の建て替えに関する意識調査は数多くあるが、住宅外部の住環境に着目した調査は比較的少ない。本研究では埼玉県下の公団集合住宅団地のうちから建て替えを控えた団地と建て替え済みの団地を選出しアンケート調査により住環境意識を比較検討した。

2. 調査対象団地の選定

ここでは都市基盤整備公団の集合住宅団地を対象とした。02 年現在、埼玉県下の公団集合住宅団地は 213 団地ある(うち分譲 86, 賃貸 111, 分譲・賃貸 16)。このうち、既に建て替えが行われた団地は 11 団地で、これらはいずれも賃貸団地であった。本研究では団地の建て替えに着目する目的から、対象を賃貸団地に絞り賃貸団地 111 団地から比較的大規模な 3 団地を選定した。対象 3 団地の概要を表 1 に示す。S 団地と K 団地が建て替えを控えた団地で、M 団地が建て替え済みの団地である。

S 団地の完成年は 62 年と古く、近く建て替えを実施することが既に住民に告知されている。K 団地の完成年は 71 年であり近く建て替えが予想されるが、現在は建て替えの実施対象ではない。M 団地は 62 年完成の団地を 00 年に建て替えた事例である。建て替えにより建物の中高層化が行われている。

3. アンケート調査方法

調査は 02 年 12 月に実施した。対象 3 団地ごとに 500 世帯を無作為に選び、アンケート票を集合ポストに直接投函し直接訪問により回収した(不在の場合は郵送回収)。その結果、S 団

表 1 調査対象団地の概要

	S 団地	K 団地	M 団地
所在地	草加市	北本市	さいたま市
完成年	1962年	1971年	2000年 (建て替え)
戸数	5926	2097	720
階数	2, 4	5	7~14
分譲・賃貸	賃貸	賃貸	賃貸

地で 94 世帯、K 団地で 111 世帯、M 団地で 110 世帯の計 315 世帯から回答を得た(21%)。アンケート票は主に団地の住環境の満足度を聞く項目で構成し、特に建て替えを済ませた M 団地に対しては建て替えによる住環境の変化について聞いた。

4. 建て替えを控えた団地と建て替え済みの団地の比較

回答者の年齢構成は各団地の完成年に関係した。築年数 40 年の S 団地では 60 才代が全体の 45% と多く、築年数 31 年の K 団地では 40, 50 才代がともに 19% で、60 才代が 27% であった。M 団地では 70 才以上が 34% と多い一方で 30 才代も 21% と多く 2 極分化していた。これは、建て替え前からの居住者(全体の 68%)の多くが 70 才代であり、建て替え後からの居住者(32%)の多くが 30 才代であることによる。

対象 3 団地ごとの調査結果を図 1 にまとめた。外部騒音と日照については各団地で大きな差は見られない。日照についてはいずれの団地とも 8 割以上が「満足」「やや満足」と答えている。夜間照度については団地ごとの差が大きく、建て替え済みの M 団地では 78% が「満足」と「やや満足」を合わせた満足

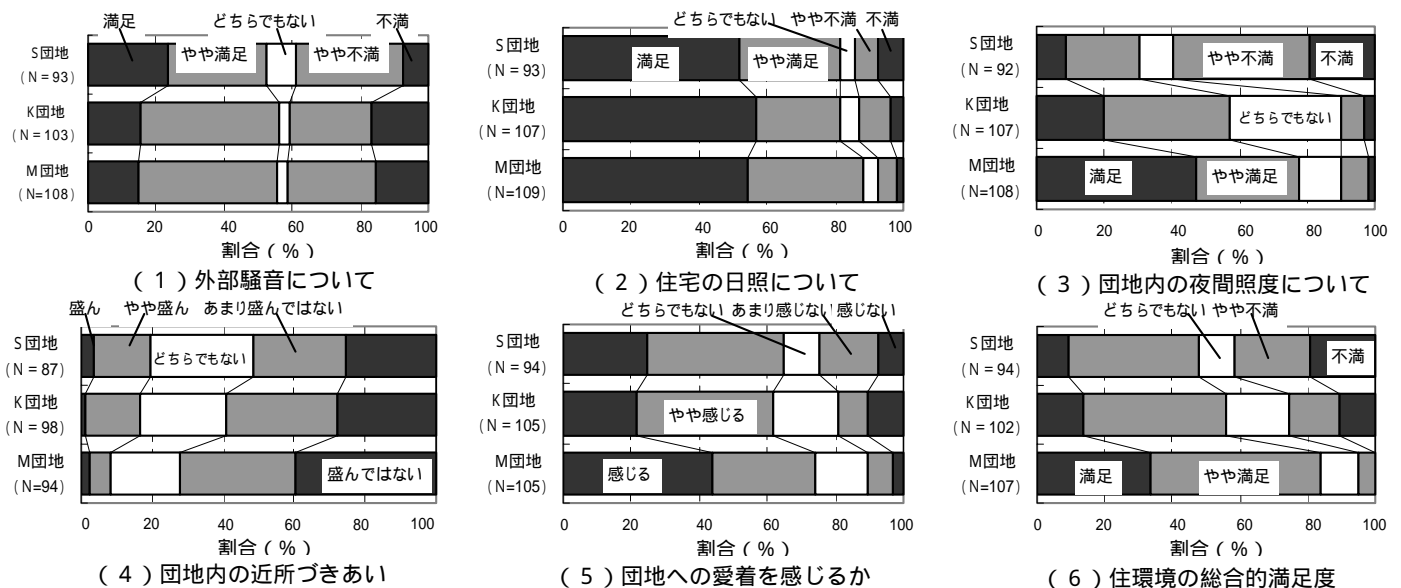


図 1 対象 3 団地ごとのアンケート調査結果

A Survey on the Residents' Consciousness for the Living Environment in the Apartment Houses which are going to be Replaced and the Apartment Houses which have been Replaced

YAMADA Takashi, MIURA Masao and KUBOTA Tetsu

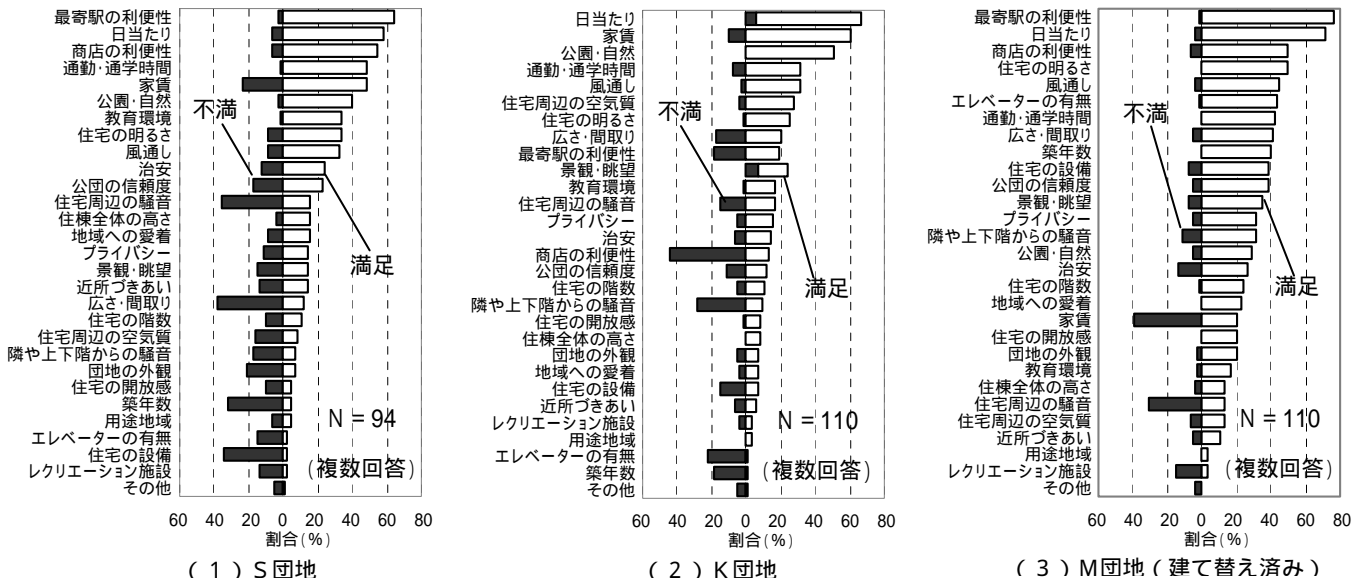


図2 住環境の各環境要因別の満足度

側の回答を選択した。団地内の近所づきあいについて聞いた結果では、完成年が古い団地の方が近所づきあいは盛んとの傾向があるが、完成年の最も古いS団地であっても「盛ん」と「やや盛ん」を合わせた回答は20%と少ない。団地に対する愛着は建て替え済みのM団地が最も高く「愛着を感じる」と「やや感じる」を合わせた回答は74%であった。住環境の総合的満足度は完成年の新しい団地ほど高く、建て替え済みのM団地では満足側の回答が84%であった。

図2は満足・不満に思う項目を図中に示す29項目から選択させた結果である。完成年が古く建て替えを控えたSおよびK団地よりも建て替え済みのM団地の方が全体に満足との回答が多く不満との回答は少ない。S, K団地よりもM団地の方が満足との回答が多くかつ不満との回答が少ない項目は「エレベーターの有無」「広さ・間取り」「築年数」「住宅の設備」「景観・眺望」「隣や上下階からの騒音」「住宅の開放感」「団地の外観」であった。一方でS, K団地よりも建て替え済みのM団地の方が不満との回答が多い項目は「住宅周辺の騒音」、満足との回答が少ない項目は「公園・自然」であり、不満との回答が多かつ満足との回答が少ない項目は「家賃」であった。

5. M団地における建て替えによる住環境の変化

既に建て替えを済ませたM団地で、建て替え前から居住している回答者(全体の68%)に対して建て替えにより良くなった点と悪くなった点を図中に示す25項目から選択させた(図3)。

ほとんどの項目で悪くなったとの回答よりも良くなったとの回答割合の方が高い。悪くなったとの回答が良くなったとの回答を上回ったのは「家賃」「住宅周辺の騒音」「近所づきあい」の3項目のみであった。さらにこのM団地について、建て替え前から居住している居住者と建て替え後に移り住んだ居住者を分け、図1に示す質問の回答をクロス集計した。「団地への愛着」については、建て替え前から居住する回答者の方が満足度は高く、「住環境の総合的満足度」も建て替え前から居住する回答者の方がわずかに高い。

6. まとめ

本報の結果では、建て替えを控えた集合住宅団地よりも建て替え済みの団地の方が住環境に対する満足度は全体に高かった。

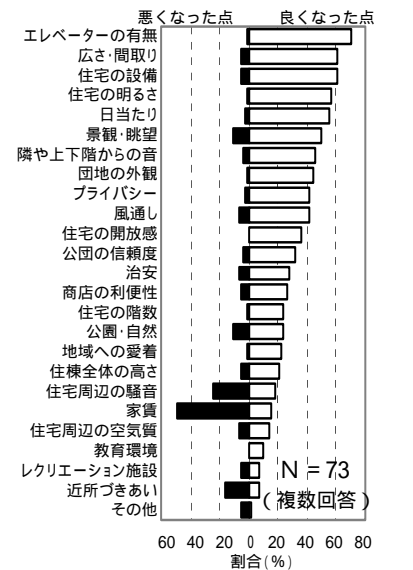


図3 建て替えによって良くなった点と悪くなった点 (M団地)

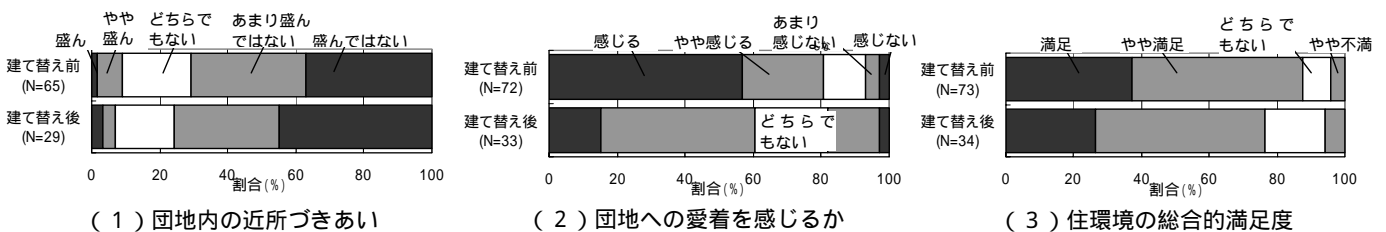


図4 M団地における建て替え前居住者と建て替え後居住者の住環境意識の比較

*1 サンフロンティア不動産株式会社 (当時芝浦工科大学部生)
 *2 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
 *3 マレーシア工科大学 ポストドクター研究員・博士(工学)

SUN FRONTIER Co., Ltd.
 Prof., Dept. of Architecture and Environment Systems, Shibaura Institute of Technology, Dr. Eng.
 UTM Post-Doctoral Fellow, Malaysia University of Technology, Dr. Eng.