

博士論文（要約）

高度経済成長期以降に開発された住宅団地における  
近居の発生に関する研究

深井 祐紘

高度経済成長期に大量供給された住宅団地では、人口減少・少子化の時代を迎えて急速に高齢化が進みつつある。そういった中で、そのような団地で生まれ育った世代が団地に残り、あるいはUターンをして「近居」をしていることが確認されている。

本研究ではその近居に注目して、今後の住宅団地のあり方を考察する。

まず、近居というものが現在どのように扱われているのかということを経験研究及びに様々な自治体の制度から把握し、それをもとに実地調査を行うことで近居というものがどのような条件のもと発生し、それぞれの団地において居住者がどのように変化しているのかということをも明らかにする。

本研究は全7章で構成される。

第1章では、研究の背景として住宅団地がどのように形成され、どのような状況にあるのかをまとめ、さらに近居に対してどのような研究が行われており、どのように捉えられているのかということをもまとめた。

それをもとに、本研究の全体像を確認し、研究の進め方を確認する。

第2章では、東京圏郊外型集合住宅団地である豊四季台団地の建替えにおける団地内外の居住者の居住状況、近居の状況についてまとめた。本章にて、団地の建替えにかかわらず、長期間居住していく中で、団地内で転居が行われ、その結果近居が発生していること、それが団地の外にまで及んでいることを確認した。

第3章では、東京圏都心近郊型集合住宅団地である赤羽台団地の建替えにおける居住者の居住状況や近居の状況、近所づきあいの状況の変化をまとめた。本章にて、建替えにともなって、近所づきあいは変化するものの、地域活動や頼りにしている家族は変化せずに維持されていることを確認した。

第4章では、東京圏郊外型の分譲集合住宅の一括建替え事例である諏訪2丁目住宅を対象として、建替えによって近居の状況がどのように変化するのかの量的な評価をアンケート調査から、それぞれの家族状況の変化など質的な評価をインタビュー調査から行った。

それにより、分譲住宅であるものの駅に近い物件であったこともあり居住者の入れ替わりが多く、長期間にわたって居住者が入れ替わることによって近居が発生するとともに、建替えによって地縁のある新規の居住者が入居してくることで近居が発生していることが確認できた。同時に、近居の発生のパターンを分類することができた。

第5章では、東京圏郊外型の分譲集合住宅である川崎河原町団地分譲棟を対象として、居住者の変化を把握するためアンケート調査及びインタビュー調査を行った。その結果、建替えという社会的な大きなインパクトがなく、かつ駅から少し離れており居住者の入れ替わりが少ない状態の団地に於いて、居住者がどのように変化し、近居が発生するのかということを確認した。結果、近年入居したまた若い世代ほど近居している人が多く、一般的な流通性の少ない住宅においても

近居を伴った入居需要が多いと考えられる。

第6章では、地方都市郊外の分譲が長期間にわたって継続されている戸建住宅団地(下記)における居住者の変化や近居の発生について、アンケート及びインタビューから確認した。この事例では、分譲が継続していることにより、新規で居住者が入り続けるとともに、家族の変化に応じて団地内で転居する家族が時間経過とともに一定数現われ、その一部は結果として団地内での近居につながっていることが確認された。また、分譲戸建住宅のみの開発であったが、時間の経過とともに発生する空き家を賃貸や中古住宅とすることで、団地へと入居する金銭面のハードルが下がり、近居を目的とした入居を促す効果もあることが確認できた。

- ・桜ヶ丘ハイツ(岐阜県可児市)
- ・湯の山団地(愛媛県松山市)
- ・瑞樹団地(石川県金沢市)

第7章ではそれまでの各章の結果をもとに、それぞれの団地の特徴と近居の発生との関連を確認するとともに、近居の発生パターンを確認しそれがどのような関係になっているのかを整理した。近居の距離に関してそれぞれの団地ごとの特徴よりも個人の特徴のほうが大きく影響をしていることも確認した。また、それぞれの団地において、特徴に応じて居住者がどのように移動を行っているのか、団地内外での人の行き来と絡めて居住者の入れ替わりがどうなっているのかということを確認し、長期間時間が経過したあとの新規の入居者の可能性を考察し、結論づけた。