

既存住民・新住民の生活満足度を考慮した 賃貸住宅団地の活性化

鈴木 翔太¹・佐藤 徹治²

¹学生会員 千葉工業大学大学院工学研究科建築都市環境学専攻(〒275-0016 千葉県習志野市津田沼2-17-1)
E-mail:s1024182GF@s.chibakoudai.jp

²正会員 千葉工業大学教授 工学部建築都市環境学科(〒275-0016 千葉県習志野市津田沼2-17-1)
E-mail:tetsuji.sato@it-chiba.ac.jp

近年、高度経済成長期に建設された住宅団地では、エレベーターの未設置、空室の増加、類似した世帯構成や同一世代が一斉に入居したことによる年齢層の極端な偏り等の問題が顕在化している。本稿では、団地活性化の方向性の検討に際しての評価尺度として、都市計画分野でも近年多くの研究の蓄積がある生活満足度に着目し、賃貸住宅団地の既存住民および潜在的な新住民の生活満足度の評価軸、評価項目を既存研究を参考に設定し、新旧住民に対するアンケート調査および共分散構造分析を用いて生活満足度の要因を分析する方法を提案する。また、千葉県習志野市の袖ヶ浦団地を対象に生活満足度を考慮した団地活性化の方向性について示す。

Key Words : *life satisfaction, residential estate, covariance structure analysis*

1. はじめに

我が国では、高度経済成長に起因した都市部への人口集中による住宅不足の解決のため、1950年代から1970年代にかけて、全国の都市で多くの住宅団地が建設された。築40年以上が経過した現在、これらの団地では建物の老朽化、エレベーターの未設置、空室の増加等の問題が顕在化している。また、高度経済成長期に建設された住宅団地では、類似した世帯構成や同一世代が一斉に入居する傾向が多く見られたため、居住者の高齢化や単独世代の増加した近年では、年齢層の極端な偏り、他者とのつながりの希薄化、地域のコミュニティ活動の低下といった問題が散見される。

これらの問題に対処するため、都市再生機構（UR、旧・日本住宅公団）では、2009年以降、ハード、ソフトの両面から既存住棟を有効に活用するための実験的な試みであるルネッサンス計画を進めている。ルネッサンス計画には、ルネッサンス計画1とルネッサンス計画2がある。

ルネッサンス計画1は、階段室型住棟のバリアフリー化、現代の生活にふさわしい内装・設備への改修、景観に配慮したファサードの形成等のハード面の改修技術の開発を行うもので、2009～2010年にひばりが丘団地（東京都東久留米市）、向ヶ丘第一団地（大阪府堺市）における解体予定の住棟を対象として、実証試

験が行われた。一方、ルネッサンス計画2は、団地を住棟単位で民間事業に賃貸または譲渡し、民間の創意工夫を活かして住棟を子育て・高齢者施設等に改修し、団地や周辺地域の魅力向上を図るソフト面の取り組みで、2011年に多摩平（東京都日野市）で複数の街区が竣工している¹⁾。

また、その他の地域活動、住民の交流の促進に向けたソフト面の取り組みとしては、愛知県豊明市の豊明団地、兵庫県西宮市の浜甲子園団地、千葉県千葉市の西小中台団地などの事例がある。豊明団地では、藤田保健衛生大学と協力し、団地内の空き店舗を改装し「まちかど保健室」を設置し、学生と住民の交流を促進している²⁾。浜甲子園団地では、地域のコミュニティ活動、自治活動の活性化を目的に団地内での共同菜園を実施している³⁾。西小中台団地では、入居した千葉大学の学生に対し、地域活動への参加を義務づけることで地域の活性化を図っている⁴⁾。

海外における大規模な開発によるハード、ソフト両面からの住宅団地の再生事例としては、カナダのトロント市のリージェントパーク団地再開発事業⁵⁾が挙げられる。この団地は、1950年代に住宅団地として開発されたが、1970年以降、多数の移民の居住が増加したことで住民同士が衝突して治安が悪化し、荒廃が進んだ。このため、1995年以降、住棟の建て替えや公共施

設の新設など再開発を進めるとともに、団地内イベント実施などによる地域活性化に取り組んでいる。

本研究では、団地活性化の方向性の検討に際しての評価尺度として、都市計画分野でも近年多くの研究の蓄積がある生活満足度に着目する。上述した国内外の団地の事例において、住民の生活満足度に着目して再開発や活性化の方向性を検討したものは見当たらない。

本研究は、賃貸住宅団地の既存住民および潜在的な新住民の生活満足度の評価軸、評価項目、評価指標を設定し、共分散構造分析を用いて生活満足度、生活満足度の評価軸、評価指標の関係を分析する方法を提案し、分析結果を用いた団地活性化の方向性の検討可能性を示すことを目的とする。さらに、実際に既存住棟・共有施設を活用した活性化を検討している団地を対象に、データ収集のためのアンケート調査および共分散構造分析を行い、その結果を用いた団地活性化の方向性について検討する。

2. 生活満足度の評価軸・評価項目・評価方法

(1) 評価軸

WHO（世界保健機関）は、QOL を「一個人が生活する文化や価値観のなかで、目標、期待、基準、関心に関連した自分自身の人生の状況に対する認識」と定義し、QOL 構成要素を身体的側面（例えば、痛みと不快など）、心理的側面（例えば、肯定的感情など）、自立のレベル（例えば、移動能力など）、社会的関係（例えば、人間関係など）、生活環境（例えば、安全と治安、居住環境など）、精神性（宗教、信念）の 6 つに分類している⁶⁾。さらに WHO は住環境の理念として、利便性、快適性、安全性、保健性の 4 つを指標として挙げている⁷⁾。これらの指標は、QOL の構成要素である生活環境の分野の細分化であると考えられる。

Myers (1998)⁸⁾ は、QOL を都市計画の観点から住みよさ (livability) に限定し、「コミュニティの生活の質は、居住者が体験する同一の環境特性とそれに対する居住者の主観的評価によって構成される」と定義している。これは、同一の特性を仮定できる地区程度の広がりを対象として、環境の物理量と個人の主観的価値の両面から計測可能な住みよさの尺度と言い換えることができ、WHO の QOL 構成要素の生活環境に対応していると考えられる。

国内においても近年、都市計画分野において WHO の住環境指標および Myers (1998) に基づき都市住民の QOL (生活満足度) を分析した研究が数多く行われている。吉田ら (1998)⁹⁾ は、近隣環境の生活の質を表す潜在変数として利便性、快適性、安全性の 3 つを仮定し、山形県山形市を対象に分析を行っている。また加

地ら (2006)¹⁰⁾ は、交通利便性、住居快適性、災害安全性の 3 つの要因を仮定し長野県飯田市 (旧飯田市区) の生活環境質を分析している。

一方、内閣府の平成 19 年度国民生活白書において、「現代の全体的な生活満足度の低下は、家庭や職場、地域での関係の希薄化に起因している可能性がある」と述べられている。家庭や職場、地域での関係は、WHO による QOL 構成要素の 1 つである社会的関係に該当すると考えられる。

以上から本研究では、利便性、安全性、快適性、社会的関係性の 4 要素を生活満足度の評価軸とする。

(2) 評価項目

本研究では、各評価軸について、団地の活性化により改善される可能性のある評価項目を検討する。

利便性については、生活施設へのアクセスのしやすさが重要であると考えられる。国土交通省の「住生活基本計画」¹¹⁾ において、居住環境水準の項目に「日常生活を支えるサービスへのアクセスしやすさ」が挙げられており、日常生活を支えるサービスへのアクセスしやすさは高齢者、子育て世帯等が日常生活を支える各種サービスに容易にアクセスできることと述べられている。また大橋ら (2013)¹²⁾ は、生活関連施設へのアクセスの重要性を世帯構成別に分析している。本研究では、「各生活施設まですぐ行ける」を評価項目とする。

安全性については、日常生活および災害時における安全性の両面を考慮する必要がある。日常生活の安全性については、交通事故件数の少なさ、犯罪件数の少なさが必要であると考えられる。本研究では、「犯罪に巻き込まれない」、「交通事故に遭わない」を評価項目とする。一方、災害時の安全性については、我が国は地震、台風、豪雨、土砂災害などによる被害が多い国であること、今後、首都圏直下型地震や南海地震が想定されていることから、本研究では、「大規模地震時に倒壊被害および液状化被害を受けない」、「大雨等による浸水被害に遭わない」を評価項目とする。

快適性については、居住空間、団地内外の周辺環境の快適性が重要であると考えられる。国民生活時間調査¹³⁾によると、2010 年の国民全体の家で過ごす平均時間 (在宅時間) は、平日で 15 時間 13 分、土曜 16 時間 33 分、日曜 17 時間 21 分であり、1 日の半分以上の時間を家で過ごす人が多い。また Healthy People (1979) は、健康に影響を与える各種要因の寄与率を分析し、不健康な生活習慣・行動様式が 50%、環境要因 (自然環境・社会環境) が 20%、人間遺伝的要因が 20%、保健医療の不適切さが 10%との結論を得ている¹⁴⁾。本研究では、居住空間の快適性の項目として「居住スペースが広い」、「居住スペースの日当たりがよい、風通し

表-1 生活満足度の評価軸・評価項目・評価指標

評価軸	評価項目	評価指標(満足度を除く)	
利便性	生活施設への アクセス利便性	食品スーパーにすぐ行ける	食品スーパーまでの時間(分)
		コンビニエンスストアにすぐ行ける	コンビニエンスストアまでの時間(分)
		食事ができる店にすぐ行ける	食事ができる店までの時間(分)
		カフェ・喫茶店にすぐ行ける	カフェ・喫茶店までの時間(分)
		日用品の販売店にすぐ行ける	日用品の販売店までの時間(分)
		銀行・ATMにすぐ行ける	銀行までの時間(分)
		郵便局にすぐ行ける	郵便局までの時間(分)
		診療所・医院にすぐ行ける	診療所、医院までの時間(分)
		バス停にすぐ行ける	バス停までの時間(分)
		保育所・幼稚園にすぐ行ける	保育所・幼稚園までの時間(分)
		屋内スポーツ施設にすぐ行ける	屋内スポーツ施設までの時間(分)
		屋外スポーツ施設にすぐ行ける	屋外スポーツ施設までの時間(分)
		市役所・支所にすぐ行ける	市役所・支所までの時間(分)
		団地内公園にすぐ行ける	団地内公園までの時間(分)
団地内コミュニティスペースにすぐ行ける	団地内コミュニティスペースまでの時間(分)		
団地内集会所にすぐ行ける	団地内集会所までの時間(分)		
安全性	日常生活における 安全性	犯罪に巻き込まれない 日常生活圏の犯罪発生件数(件/年)	
	災害時における 安全性	交通事故に遭わない 日常生活圏の交通事故発生件数(件/年)	
快適性	居住空間の快適性	大規模地震時に倒壊被害を受けない 耐震対策有無	
		大規模地震時に液状化被害を受けない 液状化しやすさ(5段階評価)	
		大雨等による浸水被害に遭わない 予想最大浸水深(m)	
		居住スペースが広い 一人あたりの住居面積(m ² /人)	
		居住スペースの日当たりが良い -	
		居住スペースの風通しが良い -	
		部屋からの眺めが良い -	
		室内設備が良い -	
	騒音が少ない -		
	室内の音が外に漏れない -		
住居の周辺環境の 快適性	バリアフリーに住居にアクセスできる -		
	緑が多い 緑地面積比率(%)		
社会的 関係性	人間関係	家族との関係に満足している -	
		団地の人との関係に満足している 団地の人との交流(会話)頻度(回/年)	
		職場・学校の人との関係に満足している 自治会・町内会活動(祭りなど)頻度(回/年)	
		その他の友人・知人との関係に満足している -	
		心配事や悩み事を相談する人がいる 有無	

が良い、眺めが良い」、「室内設備が良い」、「騒音が少ない」、「室内の音が外に漏れない」、住居の周辺環境の快適性の項目として「バリアフリーに住居にアクセスできる」、「緑が多い」を評価項目とする。

社会的関係性については、上述した内閣府の平成19年度国民生活白書では、家庭や職場、地域での人間関係は生活満足度に関係していること、相談できる人の存在は重要であることが述べられている。本研究では、「家族、団地の人、職場・学校、その他友人・知人との関係に満足している」、「心配事や悩み事を相談する人がいる」を評価項目とする。

(3) 評価指標

各評価項目に対応する満足度(5段階評価)を評価指標とする。また、評価項目を直接表現する定量化可能な指標がある場合には、該当する指標を評価指標に加える。生活満足度の評価軸、評価項目、評価指標を表-1に示す。

(4) 生活満足度の評価方法

本研究では、共分散構造分析を用いて生活満足度、生活満足度の各評価軸、各評価指標の因果関係を分

析する。

共分散構造分析は、直接観測できない潜在変数を導入し、潜在変数と観測変数との間の因果関係を観測された現象に基づいて明らかにする統計的手法の1つで、因果関係・構成概念はパス図で表現される¹⁵⁾。共分散構造分析の特徴として、調査計画段階で検討した仮説を基に自由にモデルを形成して分析できることが挙げられる。想定される団地住民の生活満足度のパス図を図-1に示す。

3. 対象団地

対象団地は、千葉県習志野市の袖ヶ浦団地とする。袖ヶ浦団地は、1967年に入居開始された都市再生機構(UR、旧・日本住宅公団)の団地で、64棟(2990戸)の賃貸棟、8棟の分譲棟で構成される。東京湾を埋め立てて造成された敷地に、南面の5階建て階段室型の中層住宅が東西に細長く広がり、中央には近隣公園や店舗が位置している。しかし、近年では、空室の増加、団地住民の高齢化の問題が顕在化しつつあり、団地内商店街の店舗も半数近くが空き店舗となっている。

このような状況下で、千葉工業大学は習志野市、都

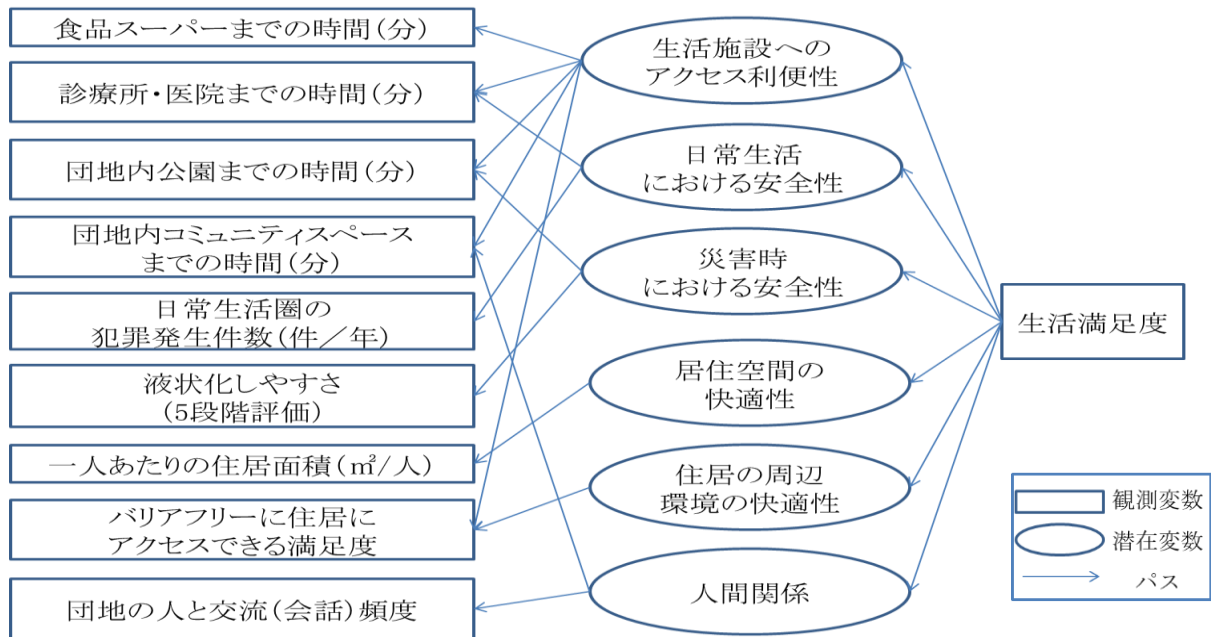


図-1 想定される団地住民の生活満足度のパス図

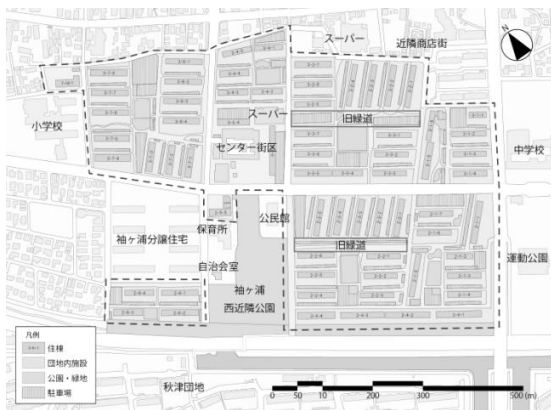


図-2 袖ヶ浦団地および周辺

市再生機構と協力し、2014年に袖ヶ浦団地プロジェクトを立ち上げ、学生の入居を前提とした空室のシェアハウス化（千葉工業大学第二寮の設置），商店街の空き店舗を利用したコミュニティスペースや食堂等の設置，居住学生と既存住民の交流による活性化を検討している。毎年約2000人の新入生が入学する千葉工業大学から袖ヶ浦団地へのアクセスは比較的容易であるため，袖ヶ浦団地への入居希望者は安定して確保できると考えられる。

4. アンケート調査

共分散構造分析の分析用データの収集のため，袖ヶ浦団地住民（全世帯）および潜在的な新住民である千葉工業大学の学生を対象にアンケート調査を行う。調査では，生活満足度（5段階評価），各評価項目に対応

する満足度指標の現状の満足度および重要度（5段階評価），その他の定量指標の実態（但し，犯罪発生件数，液化しやすさなど全住民共通と考えられる指標は除く），個人属性について尋ねる。各生活施設までの所要時間については，利用頻度を併せて尋ねる。

5. おわりに

今後，収集した総合的な生活満足度，各評価軸の満足度，各評価指標のデータを用い，共分散構造分析により，生活満足度の要因分析を行う。分析結果から，生活満足度が向上する可能性のある団地活性化に向けた団地内の施設配置およびコミュニティ活動のシュミレーション分析を行う予定である。

参考文献

- 1) 独立行政法人都市再生機構，ルネッサンス計画：<http://www.ur-net.go.jp/rebuild/m2/plan/>（最終閲覧 2015.7.20）。
- 2) 藤田保健衛生大学，地域包括中核センター <http://www.fujita-hu.ac.jp/~chuukaku/8504/hokenshitsu/index.html>（最終閲覧 2015.7.29）。
- 3) 西明日香：団地の共同菜園におけるコミュニティ形成に関する研究，生活環境学研究，No.2, pp66-67, 2014.
- 4) 大友景祐・丁志映・木下彰子・小林秀樹：千葉市西小中台団地におけるシェア居住事業の実態，2013年度日本建築学会大会学術講演概要集，2013.

- 5) Toronto Community Housing HP :
<http://www.torontohousing.ca/regentpark> (最終閲覧 2015.7.23) .
- 6) 吉川明守・宮崎隆穂：重度・重複障害者における QOL 評価法の検討，新潟青陵大学短期大学部研究報告，第 38 号，2008.
- 7) 国土交通省，健康維持増進住宅研究委員会：
http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/torikumi/kenkozoushin/dai2kai/080321_siryu09.pdf (最終閲覧 2015.7.29) .
- 8) Myers, D : Building Knowledge about Quality of Life for Urban Planning, APA journal, pp347-359, 1998.
- 9) 吉田朗・鈴木淳也・長谷川隆三：近隣環境における「生活の質」の計測に関する研究，第 33 回日本都市計画学会学術研究論文集，pp37-42, 1998.
- 10) 加地範康・加藤博和・林良嗣・杉本雅史：余命指標を用いた生活環境質（QOL）評価と市街地拡大抑政策検討への適用，土木学会論文集，Vol.62, No.4, pp558-573, 2007.
- 11) 国土交通省，住生活基本計画：
<http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/torikumi/jyuseikatsu/hyodai.html> (最終閲覧 2015.7.29) .
- 12) 大橋幸子・竹谷修一：世帯構成別での生活関連施設の必要性の分析，国土技術政策総合研究所レポート，pp74, 2013.
- 13) 国民生活時間調査，国民生活時間調査報告書：
<http://www.nhk.or.jp/bunken/yonon/lifetime/>，2010.
- 14) 国土交通省，新都市における健康と環境：
<http://www.mlit.go.jp/kokudokeikaku/iten/service/kankyo/pdf/kenkou.pdf> (最終閲覧 2015.7.23) .
- 15) 田部井明美：SPSS 完全活用法 共分散構造分析 (Amos) によるアンケート処理 (第 2 版)，2011.