

# 建替え以降の団地内施設の変化に関する研究

～戸山ハイツの歴史的経緯に関する研究 その2～

Research into Changes in Common Facilities within Housing Complexes since Rebuilding  
—A Study on the Historical Development of TOYAMA-HAITSU Part 2—

古賀 蘭子\* 定行 まり子\*\*  
Mayuko Koga Mariko Sadayuki

日本女子大学大学院紀要  
家政学研究科・人間生活学研究科  
第23号

# 建替え以降の団地内施設の変化に関する研究

～戸山ハイツの歴史的経緯に関する研究 その2～

Research into Changes in Common Facilities within Housing Complexes since Rebuilding  
—A Study on the Historical Development of TOYAMA-HAITSU Part 2—

古賀 蘭子\* 定行 まり子\*\*

Mayuko Koga

Mariko Sadayuki

**Abstract** The purpose of this paper is to clarify the actual conditions surrounding the historical development of common facilities within the housing complex TOYAMA-HAITSU. The results are as follows.

1) Predicting the composition of residents, more children's facilities have been constructed after reconstruction, and since 2010, these have been converted into childcare facilities. The children's facilities at TOYAMA-HAITSU are also needed by other residents in the neighborhood, so it is important to understand them as an integral part of the surrounding area.

2) The number of facilities for the elderly has been increasing since 2000 due to Japan's rapidly aging society. Existing facilities were used for these facilities, and the use of existing facilities will continue to be required in the future.

3) The number of vacant stores located on the first floor of the housing complex has increased. The number of stores selling food and daily necessities has decreased, while the number of those related to healthcare and offices has increased slightly. When a store ceases business, there is a need for a system enabling the owner to rent or resell the property to another business operator.

**Key words:** Public housing 公営住宅, Aging Society 高齢化, Stores in Residential Complexes 団地内店舗, Facilities for the Elderly 高齢者施設, Facilities for Children 子ども施設

## 1. はじめに

公営住宅は戦後の復興住宅として建設され、高度経済成長期に大量供給された団地は建物の老朽化・劣化が進んでいる。団地内に計画された団地内店舗も、団地周辺地域の大規模商業施設や生活様式の変化、経営側の高齢化や後継者不足により、営業し続けていくことが困難な状況にある。居住者の高齢化や空き店舗の増加は、団地全体の活気や居住者間交

流の機会の喪失につながる。公営住宅は時代のニーズに対応すべく、住宅や店舗を供給してきたが、今後に向けた転換期がきているといえる。

そこで本研究は戦後復興住宅として建設され、高度経済成長期に高層化耐火を目的に建替えられた都営戸山ハイツを対象とし、公営住宅団地の今後に向けた方向性を探るために、住宅団地の建設及び建替えの経緯を明らかにすることを目的としている。本稿では前報1)に引き続き、建替え以降の団地内施設の履歴を追跡し、建設当初から現在までの経緯を踏まえ、戸山ハイツが居住者や地域のなかでどのような役割を果たしてきたか、都市部における一団地の存在意義について考察し、今後の果たすべき役割を見出したい。

\* 人間生活学研究科 生活環境学専攻  
Graduate School of Human Life Science, Division of Living Environment

\*\* 住居学科  
Department of Housing and Architecture

## 2. 対象地の概要

戸山ハイツは東京都新宿区戸山2丁目に位置し、新宿から北方へ約2 kmに位置する都営集合住宅団地である。南側の大久保通り、西側の明治通りに挟まれた東西600 m、南北580 mの敷地に建設されている。北側には早稲田大学、学習院女子部、都立戸山高校、東側に国立病院医療センター、南側に東京女子医大などが点在するなど、公共施設が充実しているといえる。また、都バスや東京メトロ、都営地下鉄、JRなど最寄り駅が数箇所あり、交通の利便性も良い住環境であるといえる。

この土地は江戸時代、尾張徳川家の下屋敷で、明治に入り陸軍の各種学校用地となっていた。第2次世界大戦中に都市計画公園の決定がなされていたが、GHQの提唱により、米軍の野戦兵舎用の払下げ資材を主建材とし、越冬応急住宅が建設された。経年による老朽化、火災危険度の上昇などの理由から、1960年に中層化・不燃化を図るべく、一団地の住宅経営事業の計画決定を行ったが、居住者との意見のくいちがいや払い下げ要請から、事業は中座となった。その後、住宅需要の増大や市街地開発の必要性の認識を背景に、計画は高層住宅が含まれた計画に変更され、1968年より8年間にわたり、再開発事業が実施され現在に至る。

本報は平屋住宅から中高層住宅へと建替えが実施された転換期からの戸山ハイツ内に位置する地域施設及び店舗に焦点をあて、転換期の施設及び店舗計画手法を明らかにすると共に、建替え後の施設及び店舗の移り替わりを明らかにする。

## 3. 調査方法及び対象地居住者の特性変化

### 3-1. 調査方法

施設の変化については文献調査とした。戸山ハイツ内の店舗については平屋住宅期から中高層住宅への移転期の施設実態及び移転計画は文献2)を、建替え完了後から現在までの施設変化は文献3～6)と参考とした。戸山ハイツ内における施設配置を明らかにするために、文献3～6)より店舗名を抽出し、文献1)による当初計画及び現在の入居状況より店舗配置を想定・把握した。戸山ハイツ内の地域施設については文献7～12)より施設の変化を把握した。さらに団地内施設の変化に合わせ、変化の

一要因と予想される居住者構造の変化についても文献13,14)より人口構造及び家族構成を抽出した。

### 3-2. 対象地居住者の人口構造変化

戸山ハイツは現在、都営住宅32棟、分譲住宅1棟、公務員住宅1棟、民間賃貸住宅1棟の、合計35棟からなる集合住宅団地であり、戸山ハイツが位置する東京都新宿区戸山二丁目は平成22年時点で3184世帯であり、これに対し都営戸山ハイツ3021世帯と、都営戸山ハイツは戸山二丁目の約95%を占めていることから、戸山二丁目の居住者について人口構造および世帯構造の変化をそれぞれ把握する。

戸山ハイツの居住者構造の変化については戸山二丁目の人口構成はFig.1のとおり65歳以上の高齢者が男性31.5%、女性32.7%(2010年時点)と3人に1人が高齢者であり、この高齢化率は全国、東京都、新宿区の15%前後の2倍と非常に高い値で

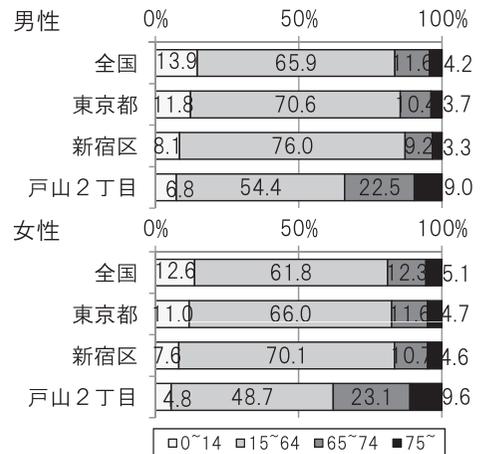


Fig. 1 Population structure by sex

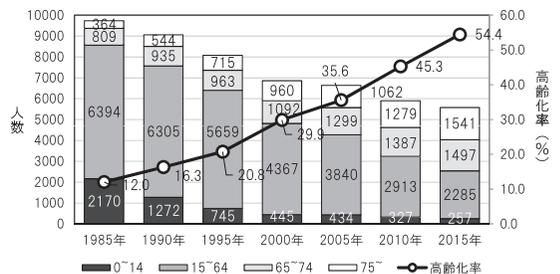


Fig. 2 Population structure by age and changes to the aging rate at TOYAMA-HAITSU

ある。戸山二丁目の人口構成は当初より高齢化率が高い状態だったわけではなく、Fig. 2のとおり、高齢化率は1985年12.0%と現在の全国の値より低い状態であったが、次第に上昇し1995年には20.8%と5人に1人を超え、2005年には35.6%と3人に1人、そして2015年には54.4%と2人に1人が高齢者となっている。この急激な高齢化の原因の一つとして考えられることは総人口の減少といえる。Fig. 2のとおり、戸山二丁目の総人口は1985年で1万人弱であったが、次第に減少し、2000年には7000人を切り、2015年には約5500人と半数近くまで減少している。この減少は64歳以下の人口が大幅に減少したためで、1985年と2015年を比較すると0～14歳は8分の1に、15～64歳は3分の1まで減少し、反対に65歳以上は総人口が減少しているにもかかわらず、3倍まで増加し、結果人口の半数以上が高齢者という歪んだ人口構成を形成している。

### 3-3. 対象地居住者の世帯構造変化

戸山二丁目は極度に高齢化が進行しており、世帯においてもFig. 3のとおり高齢者のいる世帯は約6割と全国約4割の1.5倍にのぼり、世帯人員の1人が多い東京都および新宿区は高齢世帯率が約3割、約2割にとどまっている。65歳以上の高齢者がいる世帯の家族構成はFig. 4のとおり、戸山二丁目は単身が約4割と、全国約2.5割の1.5倍と高いことが明らかである。新宿区も単身4.5割と高いが、夫婦のみが約2割強と戸山二丁目の約3割に比べやや低く、共に世帯人員の少ない世帯構成を形成している。

戸山二丁目における高齢者のいる世帯構成は、建替え直後はFig. 5のとおり、1995年40.3%と半数に満たない状態であり、単身世帯も3割強にとどまり、母子世帯や3世代世帯等のその他世帯が約3割と多くをしめていた。その後15年が経過し、2010年には単身世帯が約4割に増加、その他世帯が約2割に減少し、戸山二丁目は高齢単身世帯の特に多い世帯構成となり、今後も高齢単身世帯の増加進行が予想される。

## 4. 地域施設

### 4-1. 建替え直後の配置

平屋住宅期に運営されていた地域施設は、建替え

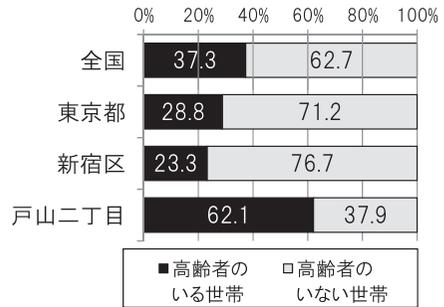


Fig. 3 Proportion of elderly households

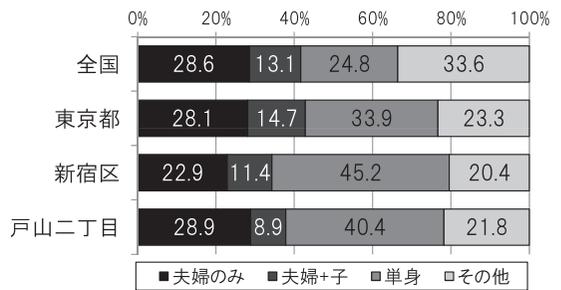


Fig. 4 Family structure of households with elderly members

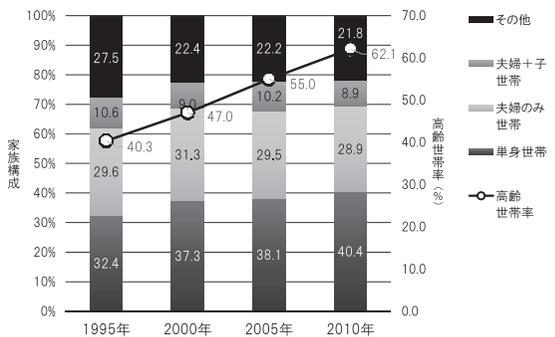


Fig. 5 Transitions in the family structure of households with elderly members at TOYAMA HAITSU

後も存続できるよう調整が行われ、1960年に中層住宅への建替え計画を経て、高層住宅が含まれた計画となり、1968年より8年間にわたり、再開発事業が実施された。地域施設はFig. 6のとおり、引き続き小学校、2つの幼稚園、3つの保育園、警官派出所、管理事務所が建替え・移転等を経て運営され、区民センター、集会室3室、都市計画公園、郵便局、

福祉会館（1階ことぶき館, 2階児童館・学童クラブ）が敷地内に新設された。

子ども施設として幼稚園は平屋住宅期に三か所運営されていたが、ネイバフッド・センターと称するキリスト教無教会派が経営していた幼稚園は、都が代替施設を隣接の住宅棟に計画し教会に提示して経営継続の意向を打診したが、結果的に新団地内での経営は諦め併存店舗内に児童館を設けて活動を存続した。箱根山の山腹に建設された戸山幼稚園は、公園内であり地形にも合っていて景観的にも美しく、住宅団地経営上も移転や建て替えの必要がないためそのまま当分の間は使用され必要に応じて公園事業として対処されることになった。その後建替えは行われたものの、現在も同所に戸山幼稚園として存続している。東戸山幼稚園は団地建て替えに合わせて小学校に隣接する34, 35号棟に住宅との複合建物という形で移転することとなり、1971年に開園された。保育園については1972年に戸山第二保育園が、1973年に戸山第三保育園が新設された。いずれも新宿区によって運営される公立の保育園である。東戸山保育園は他の2園の開園に合わせて戸山第一保育園と名称が変更された。

高齢者施設としては建替え期に初めて高齢者施設であることぶき館が新設され、60歳以上の高齢者が利用でき、サークルでの和室の利用や入浴施設が整備された。

#### 4-2. 中高層住宅期の変化

建替え期以降、地域施設のしばらくの間は大きな変化はなかったが、2000年以降、新設や改修、廃園など、地域施設の改編が進められている。詳細をTable 1に示す。

介護保険制度が開始された2000年に小学校の空き教室を利用した東戸山デイサービスセンターが社会福祉法人により新設され、介護保険認定者による利用が開始された。小学校に隣接して建設された東戸山幼稚園は2014年にはこども園へと運営形態が変更され、運営も区営から民営へと移行した。保育園は戸山第一保育園が2013年に戸山第一こども園へと運営形態が変更され、また東戸山幼稚園のこども園への移行を理由に、戸山第三保育園は2013年に廃園となり、現在、小規模多機能型居宅介護事業所等の整備事業者が公募され、2017年10月開設を目指している。

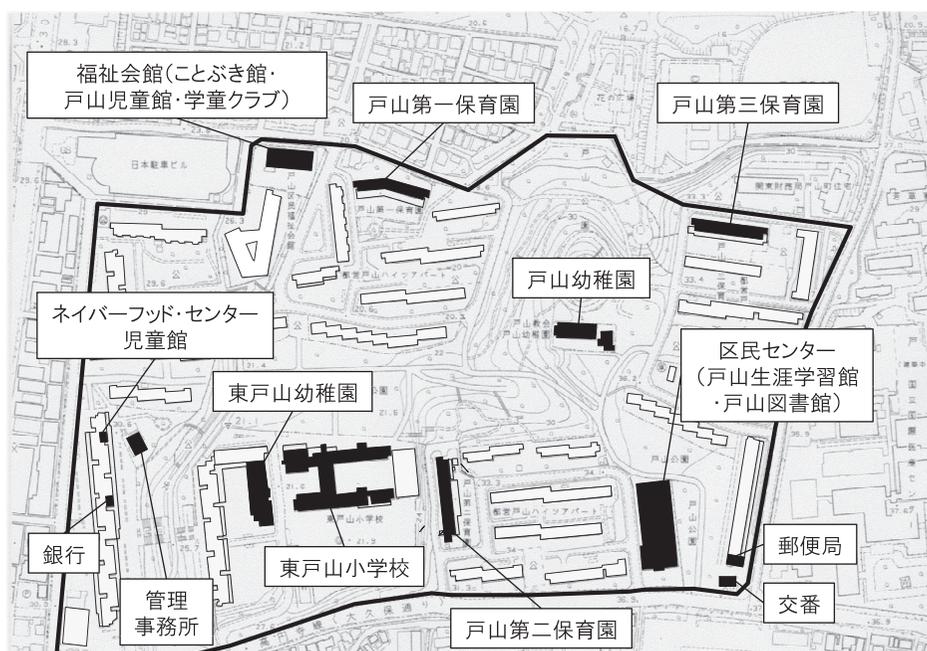


Fig. 6 Position of local facilities immediately after rebuilding



Fig. 7 Final store location

福祉会館は2009年度からことぶき館の機能を拡大し、シニア活動館・地域交流館に転換され、これに伴い、戸山児童館・学童クラブは閉館した。子ども施設の閉館に伴い、東戸山小学校内に学童クラブが、戸山ハイツ南側道路の反対側に子ども総合センターが2011年に新設され、ここに児童館機能が移行している。

## 5. 戸山ハイツ内店舗

### 5-1. 建替え期の調整

1960年の一団地の住宅経営の計画決定を期に、居住者による土地・建物の払下げ運動が再開し、ハイツ内で営業・事業を行っていた居住者も建替事業反対、土地建物払い下げ運動に参加していた。東京都は1970年に商業経営コンサルタントに委託し、居住者の意識、購買状況、周辺購買施設を把握し、これをもとに約41店舗及び生協が団地内に2ヶ所計画された。計画については4つの基本方針が打ち出され、第一に団地人口からみた不可欠な施設、業

種の店舗のうち、団地内で現に営業しているものは、積極的に移転収容し、団地内に存在しないものは新宿区と協議し、新たに他地域から誘致すること、第二に団地内には不可欠でないが、利便業種としての営業者は成立可能業種として併存店舗内に収容すること、第三に、移転場所は西南部店舗32店舗相当2,115㎡及び東南部店舗10店舗相当661㎡とすること、第四に非利便施設営業者は極力、団地外用地のあつせん、他団地への収容を勧誘されたが、戸山ハイツに残ることが生活上の絶対条件となる営業者に対し、移転基準、方針を策定し、団地内2ヶ所約9.5店舗相当約627㎡及び約6.75店舗相当約445㎡を計画することが決定された。

1969,70年と住宅建設が進むにつれて、平屋住宅はまとめて或いは歯抜け的に移転し始めたため、団地内に散在していた営業・事業者は不安を感じ、居住者による住宅対策会議において店舗・営業所の移転計画、具体化の話し合いを始めた。その後住宅対策会議とは別組織として経営者で組織する商工振興会(後の商栄会)を結成し、話し合いが進められた。



#### 【業種の内訳凡例】

食料品	日用品	服飾	★ 外部誘致店舗		
生鮮食品	室内装飾	洋服・洋服			
その他食料品	小家具	雑物			
	寝具				
	生花・園芸				
飲食店	サービス	医療	教育	非利便施設	空室・ 非営業
	銀行・郵便局	医院・診療所	子ども施設	案内工業	
	クリーニング	整骨・はり	習い事	建築・建設業	
	美容・理容	介護事務所		事務所	
	DPE・カメラ	高齢者施設			

Fig. 8 Transitions in stores at TOYAMA HAITHU

1971年7月、東京都による団地東北部3号棟に非利便施設の収容計画発表を受け、3号棟周辺の5,6号棟入居者は東京都に対し、その計画反対の申答書を提出した。これは平屋住宅期に営業を行っていた非利便性施設のうち、周辺住民に騒音、振動、臭気、交通公害を及ぼしていた店舗等が存在していたためである。非利便施設業者に対する居住者の団地外追放等の声もあったが、東京都は平屋住宅期に営業が始まった店舗・事業者については、建設当時の社会情勢及び入居者の事情等を考慮し、可能なかぎり団地内に残す方針とし、新しい団地内店舗に優先的に有利な条件で割当を行うこととしていた。このような優遇措置がとられることに対し、居住者の反感は強まり、1971年7月、居住者代表による店舗対策委員会が発足され、住民参加による検討が開始された。店舗対策委員会は住民団体より12名が選出・構成された。店舗対策委員会は1971年7月から12月までの4か月間、全7回にわたり討議が重ねられ、営業時期、所得制限、公害非発生の業種、非利便施設の条件、従業員数、割当規模等の基準を東京都に提出した。1972年、東京都は店舗対策委員会の答申と、数年前からの営業者実態調査を踏まえ、5月に全戸山ハイツ住民に対し、店舗、事務所割当結果を発表した。居住者から2～3件の意義申し立てがあり、再度事情調査、調整を行い7月に再度Fig. 7

のとおり公表となった。店舗、営業者は1972年9月から1973年12月にかけて入居し、3号棟、10号棟、25号棟、33号棟にて営業が行われることとなった。

最終的な店舗配置はFig. 7のとおり、既存営業者の多い住棟と新しく外部誘致の多い住棟に特徴が分かれた。既存都営住宅内営業者が多い住棟は北東角地の3号棟および北西角地の25号棟、公募等による外部誘致の多い住棟は南東角地の10号棟および南西角地の33号棟であった。

### 5-2. 各店舗の業種変化

1973年の入居後の店舗営業状況について、1972年の計画時より2013年まで、どのように業種が変化していったか、分析を行った。資料としてはゼンリン住宅地図から3号棟、10号棟、25号棟、33号棟の店舗名を抽出し、店舗名から業種を設定した。2013年についてはゼンリン住宅地図及び店舗観察により、営業状況の把握も行った。

戸山ハイツ内には住棟から独立した店舗である生協の他、住棟1階に設置された店舗（以後、ハイツ内店舗という）が配置されている（Fig. 8）。生協は戸山ハイツ内の南西の角地に位置し、ハイツ内店舗は団地の外周に隣接する高層棟の1階に計4箇所位置している。ハイツ内店舗の業種は小売業、理美容院やクリーニングなどのサービス業、工場等と、建

Table 1 History of local facilities at TOYAMA HAITHU

年代	1970年		1980年	1990年	2000年	2010年
時期	平屋	建替え期			中高層住宅期	
高齢者			■福祉会館(ことぶき館)			■戸山シニア活動館
						■若松町高齢者総合相談センター
					■東戸山高齢者在宅サービスセンター	
子ども			■福祉会館(戸山児童館・学童クラブ)			
	東戸山小学校	◆新校舎				
						戸山小学校内学童クラブ
	新宿区立東戸山第一保育園	◆移転	◆[名変]新宿区立戸山第一保育園			◆[形変]新宿区立戸山第一子ども園
			■新宿区立戸山第二保育園			
			■新宿区立戸山第三保育園			▲廃園
	東戸山幼稚園	◆移転				◆[形変]新宿区立東戸山子ども園
私立戸山幼稚園						
		ネイバーフッド・センター内幼稚園 ※新団地内の併存店舗内の児童館へ				
その他	公衆浴場					
	交番		■交番			
	キリスト教会					
			■郵便局			
			■銀行			
			■区民センター	戸山社会教育会館	福祉教育会館	戸山生涯学習館
		■図書館				

替え前から営業していた店舗を含め、1970年前後の建替え時に計画・配置され、現在に至っている。店舗は住棟の1階部分に位置するが、建替え時にそれぞれ分譲されており、都営住宅内にありながら、東京都の管理外におかれている。

建替え当時の店舗業種は入居する棟により傾向が分かれ、北側の3号棟及び25号棟は買物施設以外の業種が半数を超え、特に3号棟は22店舗中9店舗が工場、3店舗が建設関係、3店舗が事務所と約7割が買物施設以外の業種であった。一方、南側の10号棟や33号棟は食料品店や日用品店が多く、10号棟は16店舗中8店舗、33号棟では34店舗中8店舗が食料等の買物施設であった。その後、これら店舗は業種変更、閉店が相次ぎ、88店舗から46店舗と半減した。特に買物施設以外の業種が半数を超えていた3号棟及び25号棟の閉店が顕著で、特に3号棟は22店舗中5店舗のみの営業となり、買物施設は2002年から2013年の間に0店舗となった。10号棟や33号棟も閉店が相次ぎ、特に生鮮食品店や食料品店が閉店し、代わりに高齢者施設や事務所が増加している。

## 6. まとめ

戸山ハイツの総人口は建替え直後の約1万人弱から減少を重ね、2015年現在、約5500人と約半数の規模となっている。ところが高齢化率は約55%と半数以上が65歳となり、若い一般世帯が極端に少ない、歪な人口構成を形成している。高齢化が急速に進んでいる理由として、単身者の入居条件が60才以上であることや世帯収入の制限、居住者の居住の長期化があげられる。入居時に65歳未満の高齢者予備軍と捉えられる年代であった居住者が長期間居住し、高齢者となり、更に後期高齢者となることで、後期高齢者が前期高齢者を上回る、深刻な高齢状態が形成されると推測される。後期高齢者の増加は2010年までは女性に強い傾向が示されていたが、2015年より男性においても増加傾向がみられるようになったことから、男性女性共に、後期高齢者の増加による影響を検討していく必要があるといえる。

戸山ハイツの世帯構成は高齢者のいる世帯が約6割にのぼり、このうち高齢単身世帯が4割と、全体として世帯は縮小化に向かっており、高齢単身世帯

の増加進行が予想される。

建替え後の地域施設は既存施設に加え、幼稚園や保育園等の子ども施設が複数設置され、戸山ハイツに入居する居住者構造を想定し計画されたが、その後、子ども人口の減少及び保育園の待機児童増加を背景に、2010年以降に廃園及び保育園化がなされた。また高齢者施設は居住者の高齢化を背景に、2000年以降に施設の新規開設や既存施設の高齢者向け施設化等、高齢者用施設が増加している。建物は新規開設施設においても小学校の空き教室が利用され、既存施設がおおいに活用されている。また戸山ハイツ内の少子化は著しく、戸山ハイツ内子ども施設は周辺地域に居住する子どもたちに利用されていると想定され、子ども施設以外の戸山ハイツ内施設においても居住者だけではなく、周辺地域居住者にとって、重要な施設となっていると考えられる。今後も周辺地域を一体的に捉え、必要な機能を戸山ハイツ内に配置していくことが重要と考えられる。

平屋住宅期に次々と開始された個人による店舗営業や地域施設は、建替え後も戸山ハイツ内で営業できるよう計画され、居住者参加による店舗対策委員会にてその移転基準が検討・策定され、東京都に提出されるなど、移転計画において住民参加が行われた。住棟1階に配置された店舗は営業者に払い下げられ営業が行われていたが、次第に空き店舗が増加し、特に平屋住宅期から営業していた非利便施設の非営業化が著しいことが明らかとなった。営業している店舗も業種が変化し、この10年間で生鮮食品等の店舗は減少し、反対に医療関係や事務所がやや増加の傾向にある。各店舗は営業者に払い下げられ、個人所有となっているが、団地内店舗は高齢の居住者が負担なく利用できる貴重な施設であるため、営業停止の場合においても所有者が他営業者への賃貸や転売が可能になるようなシステムが求められるといえる。

## 〔要約〕

本研究では戸山ハイツにおける建替え以降の団地内施設の履歴について分析し、都市部における一団地に今後求められる役割について検討する。その結果を以下に述べる。

建替え後の地域施設は居住者構造を想定し子ども施設が複数設置され、2010年以降は幼稚園の保育園化や保育園の子ども園化が計られている。戸山ハ

イツ内施設は周辺居住者にも必要な施設であり、周辺地域を一体的に捉えていくことが重要と考えられる。

高齢者施設は高齢化に伴い、2000年以降に施設が増加している。これら施設は既存施設活用によるもので、今後も既存施設の活用が求められるといえる。

住棟1階の店舗は空き店舗が増加し、営業している店舗も食品等が減少し、医療関係や事務所がやや増加の傾向にある。団地内店舗は高齢居住者が負担なく利用できる貴重な施設であるため、営業停止した場合においても所有者が他営業者へ賃貸や転売が可能になるようなシステムが求められるといえる。

## 謝 辞

本研究は公益財団法人アーバンハウジングよる助成を受けて行っているものの一部です。

## 参考文献

- 1) 古賀繭子, 定行まり子: 1940年代から1970年代における住宅及び団地内施設の実態—戸山ハイツの歴史的経緯に関する研究 その1—, 日本女子大学大学院紀要家政学研究科・人間生活学研究科第20号, pp.61-69 (2015)
- 2) 池添暉: 店舗, 施設移転計画, 住宅, 23, 14-23 (1974)
- 3) 財団法人日本住宅協会: 住宅, 1974年10月号, 14-23 (1974)
- 4) 公共施設地図航空株式会社: ゼンリン住宅地図新宿区, 40-44 (1992)
- 5) ゼンリン: ゼンリン住宅地図2002新宿区, 37-42 (2001)
- 6) ゼンリン: ゼンリン住宅地図東京都新宿区, 39-43 (2012)
- 7) 新宿区立戸山第一子ども園: 平成25年度子ども園要覧 (2013)
- 8) 新宿区立戸山第二保育園: 平成25年度戸二っこ (2013)
- 9) 東戸山小学校: 東戸山小学校の歴史, <http://www.shinjuku.ed.jp/es-higashitoyama/rekisi.html> (参照2016.9.28)
- 10) 東京都新宿区: ニュースリリース2013.1.4, <https://www.city.shinjuku.lg.jp/whatsnew/pub/2013/0104-01.html> (参照2016.9.28)
- 11) 東京都新宿区: 新宿区高齢者保健福祉計画・第6期介護保険事業計画 (平成27年度～平成29年度) (2015)
- 12) 東京都新宿区: 新宿区学童クラブ条例 (平成28年4月1日施行)
- 13) 総務省統計局: 平成27年国勢調査データ
- 14) 東京都新宿区: 住民基本台帳