

氏名	古賀 蘭子
学位の種類	博士（学術）
学位記の番号	甲第 198 号
学位授与年月日	2017（平成 29）年 3 月 20 日
学位授与の条件	学位規則第 4 条第 1 項該当
学位論文題目	都営戸山ハイツにおける高齢者等の生活行為及び住まい方の 変化からみた都営住宅の今後のあり方に関する研究
論文審査委員	主査 定行まり子 （生活環境学専攻 教授） 副査 佐藤 克志 （生活環境学専攻 教授） 副査 堀越 栄子 （生活環境学専攻 教授） 副査 高田 光雄 （京都大学工学研究科建築学専攻教授）

論文の内容の要旨

日本は高齢化率 26.7%の超高齢社会に突入し、今後も高齢化は進行すると推計され、また単身や夫婦のみの高齢者のみの世帯も増加が予想されている。一方、高齢者の住まいは持ち家が 8 割と多くしめるものの、借家に居住する高齢者は 1998 年約 199 万世帯から 2013 年約 350 万世帯と、約 160 万世帯増加している。なかでも公営の借家である公営住宅に居住する単身高齢世帯は 1998 年約 22 万世帯から 2013 年約 48 万世帯と 2 倍以上に増加し、今後も公営住宅に居住する高齢者が増加すると予想される。

公営住宅は戦後、住宅に困窮する低額所得者を対象に国民生活の安定と社会福祉の増進に寄与することを目的に建設され、2014 年時点で約 216 万戸に達している。高度経済成長期までは住宅不足を解消すべく、特に 1960 年代後半から 1970 年代にかけて大量の住宅が供給され、また建替え事業も推進されていたものの、2000 年よりストック活用に重点がおかれ、公営住宅の長寿命化が計られている。近年では住宅確保困難者に対するセーフティーネットとして公営住宅が位置づけられている。公営住宅の応募倍率は大都市を中心に高水準を推移しており、特に東京都は持ち家より借家の割合が多く、入居希望者は全国の 4 倍以上にのぼる。都営住宅は 2014 年時点で約 26 万戸と、各都道府県のなかで管理戸数が突出しており、大都市のなかに 1000 戸以上の大規模住宅団地が数多く配置されている。特に新宿区は約 7000 戸のうち 1000 戸以上の大規模住宅団地で約 3000 戸を占めている。このように都市内大規模団地は居住者の高齢化が進む一方で、周辺地域よりもゆとりある住棟配置により豊かな広場や自然環境が形成され、周辺地域にとっても貴重な資源と

位置づけられる。

本研究では戦後の復興住宅として建設され、その後の1968年から8年間にわたり建替えられた大規模住宅団地である都営住宅“戸山ハイツ”を対象とし、戦後から現在に至るまでの変化を明らかにし、その多くの特徴を検証することで、戸山ハイツの今後の地域にとっての役割を明らかにすると共に、都営住宅活用のための知見を得ることを目的としている。

第1章では「序論」として研究の背景を述べ、既往研究のレビューを通して本研究の位置づけを明らかにした上で、本研究で取り上げる公営住宅及び都営住宅の概要を説明し、本研究の目的について述べている。更に各章の分析に用いた調査概要を示している。その主な調査は、都営戸山ハイツ居住者に対するアンケート調査及び観察・ヒアリング調査などである。

第2章では「戸山ハイツの概要」として、文献及びヒアリング調査の結果より、調査対象地である戸山ハイツの戦後からの歴史を住宅計画及び施設計画の変遷、人口構造を把握した。結果、戦後直後に入居した戸山ハイツ居住者は自ら住まいの増改築を行い、施設誘致及び運営にも参画する等、より良い居住環境を形成すべく活動していたことが認められた。さらに1968年から8年間にわたり実施された建替え事業においても住民参加が行われ、東京都に意見提出する等、積極的な参加が確認された。建替えにより既存施設に加え、入居者構造を想定し保育園や幼稚園等の子ども施設や新規購入店舗等が計画された。その後、少子高齢化及び保育園の待機児童増加を背景に、2000年には小学校の空き教室を利用した高齢者施設が開設し、2010年以降には既存施設利用による幼稚園の保育園化等が実施された。また建替え前より営業されていた店舗は住棟1階に配置されたものの、次第に営業を停止していることが確認された。

第3章では「高齢者の住生活の実態」として、新宿区等より収集した資料より住宅改善に関わる公的制度の変遷を整理した上で、アンケート調査より高齢者の制度利用実態及び住宅改善の実態を把握し、制度内容を考察した。結果、制度内容の重複が明らかとなり、また制度範囲に含まれる改善の、自費での実施が確認された。次に観察・ヒアリング調査から住宅改善の実態を把握した結果、老朽化した浴室設備の改修や介助や動作空間確保のための改善が明らかとなった。高齢者の居室利用実態は観察・ヒアリング調査により把握し、結果、身体の弱体化に伴い就寝時のベッド利用及び食事時の椅子利用が確認されたものの、家族人数の多い世帯は住戸内の収納位置及び増加する生活用品からベッド設置を断念していることを確認した。生活用品増加の要因は生活用品処分に対する抵抗感であり、そのため収納だけでなく一部屋が生活用品で埋まり、増加した生活用品が室内に溢れ出していることが推察された。

第4章では「施設利用からみた地域生活の実態」として、収集した資料より戸山

ハイツ 1 km 圏の買物及び医療施設の営業数の変遷を整理した上で、アンケート調査より高齢者の施設利用実態を把握し、施設利用変化の要因を考察した。結果、買物施設は戸山ハイツの北部及び東部の食料品店の閉店が相次ぎ、居住地区により買物の利便性に差が生じ、またコンビニエンスストア数は増加しているものの、買物場所の選択肢は減少していることが明らかとなった。医療施設利用はほとんど通院していない身体状態の弱い高齢者の増加が確認され、身体状態の弱い高齢者の交通手段は徒歩が多く、徒歩圏内の医療施設整備が必要性を認識した。一方、戸山ハイツ内外にはスポーツ施設から図書館、公園等の多様な施設が配置され、これら施設を利用する高齢者は健康状態の良い者が多いことが明らかとなった。また趣味等のサークル活動のために地域施設を利用する高齢者は後期高齢者女性に多く、後期高齢者女性は自治会活動の参加も多くみられ、緊急時においても地域の中での相互扶助の関係が認められた。一方、男性は自治会活動に参加意欲がなく、緊急時の相互扶助が得られない者が多く確認された。

第 5 章では結論として、第 2 章から第 4 章までに得られた結果をまとめ、以下①～④を提言した。

- ①現在の入居条件は居住者の高齢化及び世帯の縮小化が進行し、歪んだ人口構造を形成していることから、2,30 代の若い単身世帯及び子育て世帯の入居を条件付き可能とする制度改革を実施すること
- ②単身高齢世帯はゆとりある住戸内環境であるものの、3 人以上の家族世帯は最低居住水準を下回る面積で居住していることから、家族人数に合わせた住戸プランに改編すること
- ③戸山ハイツ内に配置されている購買店舗、図書館、公園等は居住者だけでなく、周辺地域住民の更なる活用を目的に、閉鎖が相次ぐ購買店舗の賃貸・転売の仕組みづくり、図書館及び公園の利用環境を整備し、周辺地域との一体感を高めること
- ④より良い戸山ハイツ内住環境形成のために、居住者間の緩やかな交流や生きがいを創出する、植栽の手入れや子どもによる高齢者との交流等の新しい活動を導入すること

論文審査結果の要旨

戦後、急増する都市人口に対して住宅の量が中心であった住宅政策は、現在、少子高齢化、人口減少社会の到来という人口構造の変化に伴い、住生活の質が問われており、単なる住宅の規模ばかりでなく、一人ひとりの生活に沿った質が必要とな

ってきている。

本研究では1948年に戦後の復興住宅として木造平屋住宅が建設され、その後の1968年から8年間にわたり建替えられた大規模住宅団地である都営住宅「戸山ハイツ」を対象としている。現在約3000戸を有する大規模団地であるが、大都会に位置しながらも、都市公園を内包する自然が豊かな地域であり、一方で、公営住宅であることから入居規制があり、高齢化が顕著に進んでいる住宅地である。この戸山ハイツを対象に、戦後から現在に至るまで、建物の物理的な変化や居住者の高齢化・生活の状況の変化を検証することで、戸山ハイツの今後の地域にとっての役割を明らかにすると共に、都営住宅の活用のための知見を得ることを目的としている。

特に、筆者は、2000年からこの「戸山ハイツ」の高齢者の住まいと生活を研究対象として取り組んでおり、2000年から2014年にかけてアンケート調査を計6回、さらに戸別訪問による住戸内の観察・ヒアリング調査を何度も粘り強く進めてきている。筆者と研究対象となった高齢者との間には緊密な信頼が形成されていることもあって、高齢者一人ひとりの生活が浮き彫りになる分析がなされている。この研究から得られた知見は、既存の他の研究にはみられない筆者独自の成果といえる。

第1章では「序論」として研究の背景を述べている。

第2章では「戸山ハイツの概要」として、調査対象地である戸山ハイツの戦後からの歴史を概観し、住宅、地域施設、人口構造の変遷を分析している。戦後の狭小な木造平屋住宅の住民は、居住者自ら増改築を行ない、施設誘致及び運営にも参画するなど、居住環境の形成に積極的にかかわってきたこと、さらに1970年前後の建替え事業においても、既存店舗の移転計画案を策定するなど、主体的に参加していることを明らかにしている。

また、建替えにより移転する既存施設に加え、新住民を想定した保育園や幼稚園等の子ども施設や新規購入店舗等が設置されたが、近年になって、住棟1階の空き店舗が目立つようになり、また、小学校の空き教室を利用した高齢者施設を開設したり、さらに幼稚園が保育園に転用されたりと、時代の流れに沿った既存施設の転用が進められている状況を明らかにしている。

第3章では「高齢者の住生活の実態」として、住宅改善に関わる公的制度利用と住宅改善の実態および居室の生活行為を分析している。特に、介護認定を受けた高齢者が活用した公的制度内容の重複を明示し、また、自立高齢者は自費による住宅改善が多いことを明らかにしている。住宅改善の内容は、①高齢化対応、②老朽化対応、③快適性向上、④空間確保、⑤趣味好みに分類でき、特に浴室・台所設備の改修や限られた住戸内で動作空間確保が主な改善内容であると述べている。

居室の使い方を食事と就寝から考察し、高齢者の身体の弱体化に伴いベッド利用及び食事時の椅子利用を確認していること、一方、世帯人数が多いと生活用品の置き場によりベッド設置を断念している傾向にあることを指摘している。また、高齢

者の生活用品増加の要因はモノの処分に対する抵抗感であり、そのため一部屋が生活用品で埋まり、増加したモノの隙間で暮らしている様子がかげえ、高齢者の生活においてモノの整理を今後取り組むべき課題として提示している。

第4章では「施設利用からみた地域生活の実態」として、戸山ハイツとその周辺の買物施設・医療施設の変遷を明らかにし、高齢者の施設利用実態を考察している。買物施設は戸山ハイツ内の食料品店の閉店が相次ぎ、居住地区により買物の利便性に差が生じていること、またコンビニエンスストア数は増加しているものの、買物場所の選択肢は減少していることを指摘している。医療施設利用についてみると、バスや地下鉄などの交通手段を容易に利用できない身体の弱い高齢者の増加が確認され、徒歩圏内に医療施設整備が必要と述べている。一方、戸山ハイツ内外にはスポーツ施設から図書館、公園等の多様な施設が配置され、これら施設は高齢者の居場所として機能すると示唆した。また、高齢者の中でも、趣味等のサークル活動や自治会活動への参加は、後期高齢者女性に多く、緊急時においても相互扶助の関係があることを確認している。一方、男性は自治会活動に参加意欲がなく、緊急時の相互扶助が得られない状況にあると述べている。

第5章では結論として、第2章から第4章までに得られた結果をまとめると共に以下、①若い世代を都営住宅に取り込むための制度改革の提案、②世帯構成に適した住戸プランの改修、③周辺地域との一体感を高める地域施設の整備、④地域の住環境を支える活動の実施、の4点について提言している。

以上、本研究の成果は、都営住宅において住宅改善や既存施設の利用などに応用できると共に、今後、戸山ハイツ地域のあり方を考える時に有益で貴重な資料となると明言できる。なお、審査委員会からは、実施した多くの調査の位置づけを明確にすること、また、分析の読み込みをなお一層深めるようにとの指摘があり、それら意見を踏まえて、現代の課題に照らし合わせて、今後活かす提案ができれば、研究の意義・価値は一層高まるとの指導を得た。

以上より、審査委員会は、研究課題としての重要性、研究手法の妥当性、分析・考察の深さ・的確性、さらに、独創性について審査した結果、本論文は、全てにおいて高く評価でき、博士（学術）授与に十分値すると全員一致で判断した。