

基町高層住宅団地における住戸改善事業に関する研究

正会員 ○ 石垣 文*
同 平野 吉信**基町高層住宅団地 再生 住戸改善
規模増改善 住戸結合 居住者評価

1. 背景と目的

広島市営基町高層住宅団地は、戦災により生じた不良住宅の除去と戦災復興事業の終止符として、広島の将来像を指向する構想のもとで計画・建設された。当時、先駆的だった高層の住宅団地はその事業思想や設計手法、建設技術から住まい方に至るまで高い注目を集めてきた。建設から30年以上が経過した近年、団地は建物設備の老朽化や住戸面積等にみる居住水準の低下が著しく居住環境の悪化が否めない状況にある。2009年には高齢者世帯が約6割を占め、また中央ショッピングセンターの活気が低下するなど様々な課題を抱えてきた。広島市はこれまで団地の再生に向けた検討を進め、住戸改善が主体の再整備事業を展開しているが、高層住棟での住戸改善はわが国では稀な取り組みである。そこで本研究は基町高層住宅団地の再整備事業に焦点をあて、実現に至る経緯と住戸改善事業の状況を具体的に把握することを目的とする。

2. 調査方法

調査は、関係資料の整理と分析を通じた事業のフレームワークの構築とその経緯の把握、住戸改善事業に対する住戸改善の構造的把握の二層で構成される(表1)。

3. 住戸改善事業フレームワークの提案とその経緯

3-1. 再生に向けた構想の検討

団地の高齢化や老朽化をうけ、市は1995年度に「基町住宅団地総合再生のための基本方針検討調査」(調査委員会委員長:箕原敬氏・(財)国土開発技術センター(委託先))を、96年度にはそれをベースに「基町住宅団地総合再生基本検討調査」(委員長・委託先:95年度調査と同)を行った。計画は都心居住推進施策のモデル事業と位置づけ、「団地から街へ」を理念に、①公営のみならず多様な住宅の導入、②住み続けを可能に、③家族向け住宅を増加し公共施設の有効活用とコミュニティ活性化を図る、ことを目標に住戸改善や福祉施設の導入、対岸への架橋(図1)などを含む意欲的な提案がなされた。しかし計画案は実現に至らなかった。それは巨額の事業費が予測され、さらに火災やアスベスト問題とバブル後の景気低迷等が相まって、国と地方公共団体における財政状況の急激な変化が生じ、公共事業の見直しを含む行財政改革が始まったためである。

表1 調査の概要

【調査1. 関係資料の整理】

以下の関係資料を整理し、また関係者(設計・行政・研究者等)へのヒアリングを行った。ヒアリング期間は2010年度内である。

資料1) 広島市・(財)国土開発技術研究センター:基町住宅団地総合再生のための基本方針検討調査 調査報告書, 1996

資料2) 広島市・(財)国土開発技術研究センター:基町住宅団地総合再生のための基本方針検討調査 調査委員会報告(要旨)-団地から街へ-, 1996

資料3) 広島市・(財)国土開発技術研究センター:基町住宅団地総合再生基本計画検討調査報告書-団地から街へ(概要版), 1997

資料4) 住宅建設研究会編:公営住宅の整備(平成16年度版), 財団法人ベターリビング, 2004

資料5) 住宅建設研究会編:公営住宅の整備(平成22年度版), 社団法人日本住宅協会, 2010

【調査2. 住戸改善事業に対する居住者評価】

以下、二つの調査を2011年2月に実施。

a) 2011年1月の時点で住戸改善に係る工事と入居が終了している全444世帯に対するアンケート調査。調査内容は、①改善前後の住まいの広さと階数、②住環境の満足度、③世帯の構成、について。調査紙の配布は自治会を通じた郵便受けへの投函とし、回収は各世帯から郵送による。回収数は219、回収率は49.3%。

b) a)世帯のうち、自治会役員を通じて選出された、世帯主年齢ごと(30代、40~50代、60代以上を各3世帯)に9世帯に対する電話によるヒアリング調査。内容は、住戸改善に関する評価と暮らしぶりの変化について。



図1 基町住宅団地総合再生基本計画イメージパース

表2 再整備へのあゆみ

1991 耐火被覆材としてのアスベスト使用が判明

1995 「基町住宅団地総合再生のための基本方針検討調査」の実施

1996 『基町住宅団地総合再生のための基本方針検討調査 調査報告書』

「基町住宅団地総合再生基本計画検討調査」の実施
市営高層第18アパート棟の火災

1997 『基町住宅団地総合再生基本計画検討調査報告書-団地から街へ(概要版)』

96年火災の焼損住戸の復旧とバルコニーのアクリル板除去と不燃材料による目隠しへの交換工事(~1998年度まで)

「広島市行財政改革大綱」の策定

1998 この頃より「現実路線」での基町住宅再整備の方策が模索される

「広島市財政健全化計画」策定による公共事業の見直し等を含む行財政の改革

2000 国による「公営住宅ストック総合改善事業」の創設

「トータルリモデル事業(全面改善事業)」が国庫補助の対象になる
基町住宅再整備事業 前期工事の開始(工事期間は2000~04年度)

2005 基町住宅再整備事業 後期工事の開始

2009 広島市が「市営住宅ストック有効活用計画」を策定

3-2. 住戸改善を通じた再生の枠組み

前章の総合再生計画の趣旨を活かしながら、1998年頃から市は、より現実的な基町市営住宅団地再整備の計画(事業名:基町住宅再整備事業)を進めた

3-2-1. 現実的な住戸改善の方策への模索

課題となっていたのは、①国費(補助)導入を最大限考慮、②入居者の理解が得られる実現可能な計画と実行、③工事期間中の仮住居の確保、である。それを踏まえた当初の計画案の骨子は次の通りである。(1)老朽化の著しい高層住棟は、入居者から強い要望のある設備系の改修(給水管の改修、電気容量の拡大)を先行する、(2)1K住宅は2戸1(2DK)化による改善を行う、(3)高層住棟の後期工事に2DK住戸の2戸1等によるファミリー向け住戸改善を行う。

3-2-2. 基町住宅再整備事業の展開

上記の計画案は2年程度の準備期間をおき、中層棟の改善も併せて前期工事が2000年から進められた(表3)。その過程で、国の公営住宅ストック改善事業において補助メニューの拡大や「全面的改善事業」のメニュー設定がなされたことは事業にプラスの変化であった。また、アスベストの除去については具体的対策への社会的要請が強まった。これらを反映し、現在の再整備事業は、以下七つの枠組みに整理できる。

- (1)「公営住宅等ストック総合改善事業」の補助制度にそった事業計画に基づき、同制度中の「全面的改善事業(トータルリモデル事業)」を適用し主な改善工事を実施。
- (2)そのため本再整備事業の計画は、広島市が定める「市営住宅ストック有効活用計画」(2009年3月策定)に組み込まれたものとなっている。
- (3)全面的改善事業は、①アスベスト住宅^{註1)}の改善、②1K住宅の解消、③非アスベスト住宅の改善、の優先方針のもとで進められる。
- (4)空き家の発生状況、入居者の意向等を勘案・調整しながら、2種類のメニューを適用;①規模増を伴わない住戸の全面リニューアル(戸数減を伴わない)②2戸1、3戸2等、規模増を伴う住戸の再編(戸数減を伴う)
- (5)上記(4)②については、平成30年における4人以上世帯の推計から、規模増改善住宅数が高層棟管理戸数の

表3 基町住宅再整備事業の整備内容

区分	事業期間(年度)	整備内容
中層住宅 (1~17号棟)	平成12~21 (2000~09)	外壁改修等(外部建具のアルミ化、給水管直圧切り替え、屋上防水等)
高層住宅 (18~20号棟)	前期: 平成12~17 (2000~05)	インフラ設備改修が主体の工事 外壁改修 共用部設備改修(給水管取替、電気容量改善、受水槽地上設置) エレベーター改善(停電時自動着床、地震管制装置等)
	後期: 平成17~ (2005~)	住戸改善を組み込んだ工事 住戸改善(アスベスト除去、住戸内給排水管取替、台所等内装リニューアル、2戸1等) エレベーター改善(停電時自動着床、地震管制装置等)

(「広島市市営住宅ストック有効活用計画」(広島市:2009)p.16から抜粋)

7%(約190戸)を計画上の目標とする。

(6)バリアフリー化、住戸内給排水管の取替えおよび浴槽・給湯器設置等を実施。

(7)老朽化したエレベーターの改善

市では、年間250~300戸程度の予定で改善を進め、2019年度内の終了を目標としている。これは、基町高層住宅群が公営住宅の耐用年限(建設後70年)を迎える2038~48年まで、改修後概ね30年以上引き続き管理するという「公営住宅等ストック総合改善事業」の要件に対応したものである。

3-3. 住戸改善事業の実施手順と課題

住戸改善事業の適応メニューと入居者対応を表4にまとめた。住戸改善工事、規模増改善工事ともに入居者の一時移転が伴うため、種々の物理的・法的な制約のもとに行われている事が分かる。

- (1)空き住戸の確保:住戸の結合を実現するためには、一定数の空き住戸確保が必要となる。これには、住民の仮住居に充てるためと、住戸を結合するための「種」となる住戸確保の意味がある。このため市は、公募停止をはじめとする公募の調整を2005年から計画的に行ってきた。
- (2)目標に向けた事業推進の努力:規模増改善住戸の実施状況は、2009年度工事開始のものまでで計36戸である。18年度ごろまでに基町高層住宅全管理戸数の7%(190戸程度)を目標に進められているが、「自然転出により生じた空き家が2戸連続しており規模増改善ができる」例は少ない。そこで市では結合の条件を満たす住宅全てを訪問し、移転の折衝を行っている。しかし入居者側は近隣の仲間意識が強く、そこでの暮らし継続を望む人が多い。入居者にメリットがないと移転は成立せず、例えば40世帯ほど交渉に当たって、移転に応じるのは10世帯にも満たない状

表4 住戸改善事業の適応メニューと入居者対応

■住戸改善の適用メニュー	
【1. 住戸改善工事】(規模増改善工事を伴わないもの)	老朽化への対応と居住環境の改善を図るため、躯体を残しながら間取りは変えず、住戸の内装や設備等を全面的に改善する。
【2. 規模増改善工事】	最低居住面積水準未満の世帯(1K住宅入居者及び4人以上の世帯)の解消と団地活性化対策として新たなファミリー世帯の導入促進を図るため、住戸改善工事に併せて、現存の住戸の規模増改善を推進する。
■入居者対応	
①規模増改善を伴わない場合:工事期間中もその住戸の契約を継続しながら、一時的に他の空き住戸に移転し、工事終了後に従前住戸に戻る。	
②規模増改善を伴う場合	
1K2戸1の場合	1Kの全住戸を2戸1化する。このため、一方の入居者は規模増改善後の住戸に戻る。他方の住戸は用途廃止がなされた公営住宅法の「不良住宅に撤去」として扱われ、入居者は不良住宅の撤去を理由に、他の改善済み住戸へ特定入居する。
2DK2戸1等の場合	既存の空き住戸や従前入居者が住替えや退去により住宅を返還した住戸で、連続した空き家が確保された場合に限り、2戸1等の工事を実施する。従前入居者は一時移転先又は住替え(特定入居)先に移転し、一定条件(4人以上の世帯ほか)を満たす場合に限り規模増改善後の住戸に入居できる。その際、保証人確保、敷金納付、収入基準等への適合等が条件となる。また、高層住宅団地内では、居住環境改善や規模増改善用の空き住戸確保などのため、工事対象住戸以外に入居者でも住替えができるようにしている。

況である。

(3) 規模増改善住宅への入居手続き：2007年度から09年度に整備したものは公募した。しかし事業を円滑に促進するために、不足している空き住戸の確保が必要なこと、また居住環境改善のため、10年度からは整備済み規模増改善住宅の一部を、一定要件を満たす高層棟内の入居者の中から住替えにあてている。他方、住戸改善後の2DKと3Kについては、今後の住戸改善時に一時移転が必要となる数を確保した後、余力分を公募する。規模増改善住戸は住戸改善時の住替え用に確保し、また一部を公募する。

3-4. 住戸改善事業の建築計画の実際

住戸改善事業の建築計画を広島市住宅整備課提供の資料と担当者へのヒアリングによりまとめる。改善の内容は住戸内の全室に及ぶ(表5)。規模増改善住戸の計画図(図2)をみると、住棟が鉄構造の骨組み(スケルトン)と、工場製品で構成される住戸からなる形式が最大限に活用されており、設計者の先見の明が浮き彫りになる。

4. 事業実施後の入居者の評価

ここで、再整備事業に対する入居者の評価を捉えるために、住まいの①住戸改善と②規模増改善の経験のある入居者に対して調査を行った(表1)。

住環境に関する12項目(①家の広さ、②間取り、③部屋の数、④収納場所、⑤日当たり、⑥通風、⑦騒音、⑧湿気、⑨台所の設備と広さ、⑩浴室の設備と広さ、⑪便所の設備と広さ、⑫暖房・給湯設備)を設定し、それぞれについて住戸改善を終えてからの評価を三段階で、さらに自由

表5 住戸の改善内容

		2DK	3K
共通	・玄関扉の取っ手をレバーハンドルに改修	○	○
	・玄関手摺、インターホン設置	○	○
	・壁・天井・床の改修	○	○
	・床の段差解消(玄関、浴室入口除く)	○	○
	・浴室入口天井に脱衣用カーテンレールの新設	○	○
	・ふすまの取替	○	○
	・ガス給湯器の新設、3点給湯(台所・浴室・洗面)	○	○
	・給水管・排水管・ガス管の取替	○	○
	・6帖和室と4帖洋室間の壁をふすまに改修	○	○
	・6帖和室と台所間の扉を引き戸に改修	○	○
台所	・流し台・コンロ台・換気扇の取替	○	○
	・吊戸棚・水切棚・流し元灯の新設	○	○
	・混合水栓(湯・水)の新設	○	○
	・床の木目調クッションシート張り	○	○
和室 3帖	・畳の取替	○	○
	・押入の改修	○	○
和室 6帖	・畳の取替	○	○
	・エアコンのコンセントとスリーブ(あな)新設	○	○
洋室 4帖	・洋室へ改修(床は木目調クッションシート張り)	○	○
	・物入改修	○	○
	・エアコンのコンセント	○	○
洋室 4.5帖	・洋室へ改修(床は木目調クッションシート張り)	○	○
	・物入改修	○	○
	・エアコンのコンセントとスリーブ(あな)新設	○	○
浴室	・浴槽・混合水栓(湯・水)・シャワー・手摺の新設	○	○
	・洗面器・出入口扉の取替	○	○
洗濯機置場	・水栓・コンセントの新設	○	○
便所	・便器・出入口扉の取替	○	○
	・手摺・コンセント・棚の新設	○	○

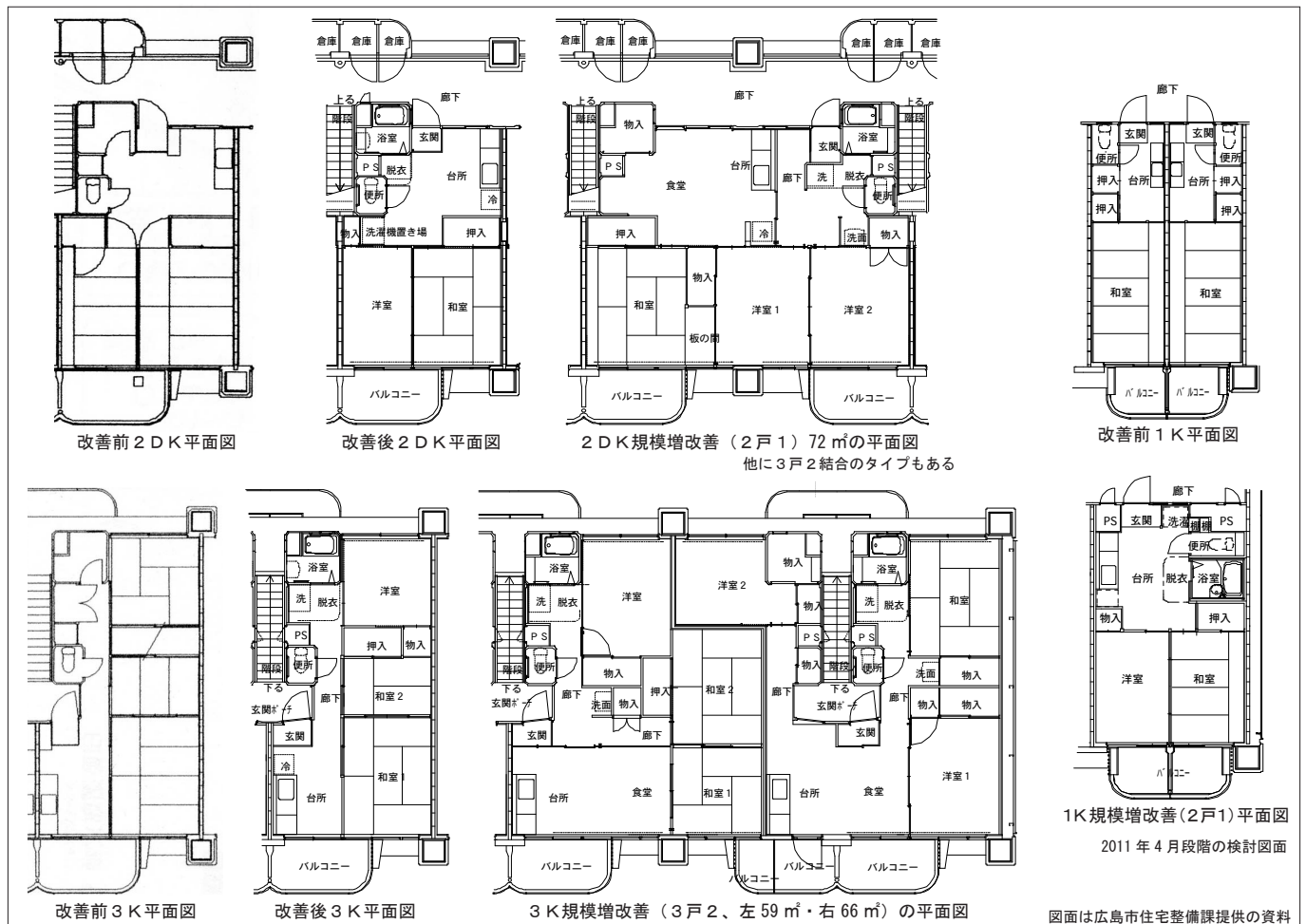


図2 規模増改善前後の各住戸平面図

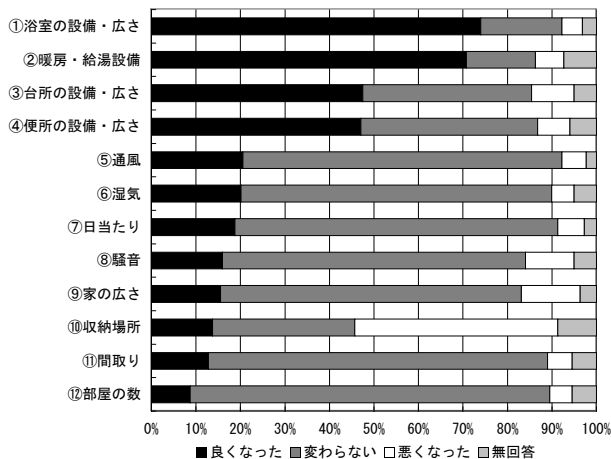


図3 改善住戸の環境評価

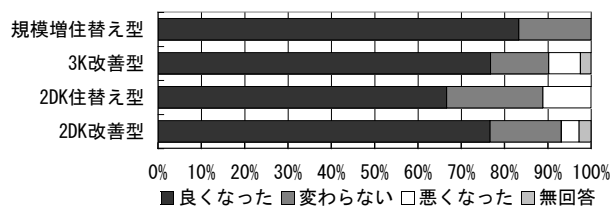


図4 改善住戸の浴室に関する評価^{註2)}

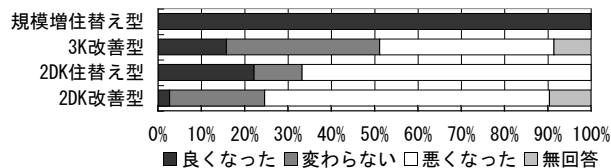


図5 改善住戸の収納場所に関する評価^{註2)}

記述式のコメントを求めた。全回答者による評価結果を図3に示す。最も評価が高いのは、「浴室の設備と広さ」「暖房・給湯設備」で、約7割の人が良くなったとしている。次いで「台所の設備と広さ」「便所の設備と広さ」が挙げられ、今回の事業で改善された設備関係への肯定的評価が捉えられる。さて、再生検討時期に広島市の委託により実施された調査（資料1）では、利便性の良さや緑の豊かさといった周辺環境が概ね高い評価となった一方、住宅について総じて不満評価が5割を超える結果だった。特に不満が高かったのは「広さ・部屋数」「間取り」「収納スペース」「遮音・断熱性」「台所設備、広さ」「浴室設備、広さ」「暖房・給湯設備」だが、そのうち後三項目は、今回の事業で評価が改善されたことが分かる。住戸のタイプ別に浴室と間取りの評価をみると、浴室（図4）は全住戸タイプで高い傾向だが、収納場所（図5）は2DKでとりわけ低く、洗濯機置き場の設置による影響が大きいことが伺える。

次に、入居者の意見を二例取り上げる（表6）。60代単身のA世帯では、きれいな住戸に改善され人々を呼べるようになった点を評価している。四人核家族のB世帯は、

表6 改善住戸での生活実態と住環境評価

<p>【A世帯】 構成：単身（60代） 住戸タイプ：改善前3K、改善後3K</p> <p><良くなったこと> ・浴室がバリアフリーで手すりもありつまづくことがない ・浴室給湯がボタン操作で温度設定もできる点 ・押し入れの使い勝手が良く便利になった ・ベランダの水が流れにくかったが、防水され水はけが良くなった</p> <p><部屋の使い方の変化> ・なし <期待外れだったこと> ・なし</p> <p><気持ちの変化> ・ありがたい、気持ちよい ・きれいになってうれしい。以前は人においてて言ってもきれいじゃなかった。今は人においてて言える <住戸改善に対する意見> ・年をとってみると、階段がないエレベーターの階に下りたい ・2DKに下りても良いが、子どもが帰ってきたら狭いし、押し入れも狭い</p>
<p>【B世帯】 構成：夫婦（30代）、子ども（就学児、未就学児）の四人 住戸タイプ：改善前2DK、改善後2DK規模増改善</p> <p><良くなったこと> ・部屋数が増え、子ども部屋やくつろぐ部屋もできた ・洗面所が独立し、生活が楽になった ・人が来ても困るような狭さではなくなった ・子どももボタン一つでお風呂に入れる</p> <p><部屋の使い方の変化> [改善前2DK] 台所が狭く食事できない 風呂から出たら玄関から見える 洗濯時に浴室の扉は半開き 4畳半に子ども部屋兼机とダンス テーブルを出して食事、上げて就寝 玄関の靴箱と食器棚が並び不衛生</p> <p>[改善後2DK結合] 台所で食事できる 脱衣スペースができた 浴室の扉を閉めて入浴できる 子ども部屋にゆとりがある リビングテーブル利用で配膳など時間短縮 くつろぐスペースにソファを設置 靴箱も食器棚も置けるように</p> <p><期待外れだったこと> ・湿気が結露するため、カビがわくのかなと思う ・すさまじい風が入るので、暖房してもあまり暖かにならない</p> <p><気持ちの変化> ・物に囲まれていないため、とても楽 ・前の生活に比べずっと良い（例えば、来客中も関係なく入浴できる） ・今までは家族に目が行き届きすぎたが、今はいい感じに余裕と安心がある ・気持ち的にも楽になった</p> <p><住戸改善に対する意見> ・なし</p>

規模増改善住宅へ移転したことで生活空間に余裕が生まれ、それが家具購入による生活様式の変化や精神的なゆとりにつながっている様子が捉えられている。

5. まとめ

本研究では、広島市宮基町高層住宅団地の再生事業を取り上げ、数々の検討を行い公的な補助メニューも活用しながら、法的な制約の下で住戸改善と規模増改善を実現させた状況を捉えた。特に規模増改善の実現化に至る種々の検討課題は、今後の各都市での団地再生へ向け、貴重な資料となるであろう。

調査にご協力下さった関係者と住民の方々に心より感謝を申し上げます。なお、本研究は、財団法人アーバンハウジングの助成を受けています。

註1) アスベスト除去は18号棟のうち796戸、20号棟のうち166戸の計962戸
註2) 居住者の分類と回答者数は以下の通り。住替え型(規模増改善住戸へ)6名、3K改善型(3K住戸のまま住戸改善を経験)82名、2DK住替え型(3Kから2DK住戸へ住替え)9名、2DK改善型(2DK住戸のまま住戸改善を経験)73名、ほか(2DKから3Kへ住替え、住戸規模不明)49名

* 広島大学大学院工学研究院 助教・博士(工学)

*Assistant Prof., Graduate School of Engineering, Hiroshima Univ., Dr. Eng

** 広島大学大学院工学研究院 教授・博士(工学)

**Prof., Graduate School of Engineering, Hiroshima Univ., Dr. Eng