

## 木賃アパート密集地域の形成と変化

——豊島区東池袋地区を事例として——

芝 崎 靖 代

「木賃アパート」とは、民間経営による木造賃貸アパートの略称である。戦後、特に高度経済成長期の人口集中によって生じた住宅難に対応するため、大都市圏ではこのアパートが大量に建設された。昭和43年の住宅統計調査によると、30年代に東京都で建設された住宅数のうち、46%が木賃アパートである。

しかしながら、その多くは、老後の生活費捻出の算段として一戸建住宅の裏庭に建てられたもの、あるいは平家建ての2階に教室を増築したものであった。したがって、住戸は狭小で、構造の低質性が指摘される。1棟の中に入出口・階段・廊下のほか、台所・便所などを共有するケースも多い。また、都市基盤が貧弱で狭隘な土地に、密集立地していることから、日照・通風などの住居性能も低く、地域全体の住環境の悪化も深刻である。さらに、近年では老朽化が進み、住宅としての質は低下するいっぽうである。

昭和48年、量的住宅難は解消された。またオイルショック以降、大都市圏への人口集中が沈静化、ベビーブーム世代の世帯形成がピークを越えたこともあいまって、世帯数・住宅数の伸びは共に鈍化した。このため、住宅事情は空室が発生する事態に逆転したのだが、この空室が多くみられるのが木賃アパートなのである。これは、量的余剰のほかに、国民の住宅選好水準が質的に向上したため、低質性の著しい木賃アパートが淘汰されている、と考えるのが妥当であろう。

この需要の減少は、居住者構成とアパート供給者の経営意識に多大な影響を与えている。

居住者構成については、流動階層と沈殿階層の2極分化が挙げられる。流動階層は若年層と一致し、2～3年で転居するケースが多い。彼らにとって、木賃アパートはステップアップの第1段階、まさに「仮の住まい」なのである。一方、沈殿階層は高齢層と一致する。高い利便性のわりに家賃が安い。しかも、アパート密集地区では、設備不足を補う各公共施設、あるいは单身者向けの食堂、雑貨屋など、生活がすべて区内で済ませ

られるほどに共同化・社会化が進んでいる。高齢者、特に独居老人にとっては、住居性能を除けばきわめて生活しやすい地域となっていることが多い。

供給者にとって、木賃アパート経営はますますわりのあわないものになっている。老朽化の進行に伴い、修善・改築の必要性が高まっているが、もともと最小限の費用内での生活保障的経営であるため、建て替え意欲は薄く、またそれだけの財力を有していないのが実情だ。供給者自身の高齢化も、経営意欲を減退させる一因となっている。よって、木賃アパートの低質化は一層進行し、それに比例して需要が減少する、という悪循環を繰り返すことになるのである。

さて、豊島区はかつて木賃アパートベルトに属し、23区内でもトップの集積率を誇っていた。副都心機能の発展・土地の高度利用・都市再開発などで、年々その比率は下がっているが、それでも昭和63年で26%と、区民4人に1人が木賃アパート居住者というのが現状である。木造賃貸住宅地区整備促進事業など、建て替え促進による地区再生を図っているが、非常にスローペースで行われている。それは細分化した敷地での建て替えは、家主の合意を得ることが難しく、住居機能の向上も達成されない。本来は共同建て替えが望ましいのだが、所有権が複雑になるのを嫌い進展しない、といった事情が重なっているためである。

十分な家賃収入が期待できなくなると、経営意識は「空室をださない」方向に向かう。そのため低家賃でもいいから継続して住んでくれる高齢者の入居を歓迎する、といったケースが生じるのである。これは、近年急増している外国人労働者にもいえるだろう。副都心で就労する出稼ぎ外国人労働者にとって、木賃アパート密集地区は、職場に近い、家賃が安い、匿名性が保たれる、入居を断られることが少ないなど、絶好の条件を与えているのである。

このように、現在、低質性の著しい木賃アパートに、社会的弱者が集中する兆候が現れている。建て替え交渉の難行を背景に、今後、木賃アパートがスラム色を強めていくことが懸念される。