

住宅統計における「居住水準」等の集計に関する基礎的・実証的研究：集計処理方法の違いによる差の実態を対策

飯田，利彦

<https://doi.org/10.11501/3181896>

出版情報：九州芸術工科大学，2000，博士（工学），論文博士
バージョン：
権利関係：

第3章 住宅建設五箇年計画の「居住水準」判定方式と、 「住調」方式、「住需調」方式との比較検討

- 3-1. 問題の背景と研究の目的・方法
- 3-2. 2つの全国調査
：「住宅統計調査報告」と「住宅需要実態調査結果報告」の比較
- 3-3. 分析対象の概要
- 3-4. 「居住水準」の判定方法
- 3-5. 結果と分析
- 3-6. まとめ

3-1. 問題の背景と研究の目的・方法

居住水準、住居水準あるいは住宅基準に関する既往研究をみる時まず取り上げられるのは、昭和16年に日本建築学会住宅問題委員会がまとめた「庶民住宅の技術的研究」^{注1)}であろう。この「1. 規模について」では一定の就寝条件を設定し、家族構成と室構成の関係を示している。これに対し庶民住宅の実態把握不足とする批判的立場から、西山卯三氏等は昭和17年「住宅設計基準と規格平面に就いて」^{注2)}を発表している。これらはいずれも住宅の計画的建設に当たり一つの基準を示したものであり、国民全体の規範的住宅基準を示したものではなかった。

一方、当時国民の居住水準^{注3)}の実態把握の指標として国勢調査では昭和5年に室数が、昭和16年の「大都市住宅調査」では室数、畳数、延面積が調査され、戦後は、昭和23年の第1回住宅調査結果報告で畳数が示され、昭和28年の住宅統計調査結果報告（以下住調と記す）からは室数が追加された。昭和26年に前川喜寛は、当時の極端な住宅不足を背景に、「住居水準の最も直接的な比較は1人当たり畳数である」^{注4)}とし前述の「大都市住宅調査」と昭和23年住調結果の1人当たり畳数を比較し居住水準の低下を指摘している。また三輪 恒も「さしあたって、（中略）『1人当居住面積』を中心とした『住宅の居住性』（中略）あたりが住居水準を論ずる焦点となってよいであろう」^{注5)}と述べており、当時の諸状況下では居住水準の実態把握指標として、1人当たり畳数が現実的だったのであろう。その後、三輪は、住宅の規模分布を取り上げ、平均畳数と平均延面積の関係を分析し、さらに「平均値を中心とする分析だけでは不十分で、分布の型」^{注6)}についても検討を進めている。

その後、昭和42年には居住水準に関する提案がなされている。いわゆる「本城提案」^{注7)}といわれるもので、建設基準としてではなく「一般的な目標としての水準」^{注8)}で、一定の就寝条件等を設け、世帯人員に応じて室構成、住戸専有面積を設定している（資料3-1参照）。この提案に基づき昭和50年8月の住宅宅地審議会答申^{注9)}に「居住水準」が設定され、第三期住宅建設五箇年計画（以下、三期計画と記す）に織り込まれ、第四期計画においても継承されているが、その特徴を規模条件についてみると、「年齢、性別、続柄を考慮した世帯構成」が必要とする「部屋ごとの規模と部屋数」を設定したことであり、昭和40年代の住宅政策の目標であった「一世帯一住宅」、「一人一室」という流れのなかで「一室の規模」を条件として設定したことは、住宅政策史上大きな意義があるといえよう（資料3-2参照）。その後、昭和53年、昭和58年の住調および住宅需要実態調査結果報告（以下、住需調と記す）では、それまでの「狭小過密」に替わる新たな指標が設けられ、居住水準状況と表して最低、平均の項目で掲載されている。そして、昭和55年7月、および昭和60年6月の住宅宅地審議会答申^{注10)}では三期計画設定の「居住水準」の達成状況を住調に基づき述べている。

さて、住宅政策の目標水準として設定された「居住水準」は、同時に政策の効果を測定するための基準尺度、すなわち実態把握尺度としての機能も求められる。しかし、三期計画の「居住水準」と住調、住需調で使用された尺度は、住戸規模にかぎっても同じとは言い難い内容である。すなわち、目標尺度と実態把握尺度が異なっているのである。住調、住需調はいずれも全国レベルでの実態調査であり、「居住水準」で設定された規模基準を適用するには、対象住

資料3-1 本城和彦提案・家族構成別住宅規模（その1 平均水準値）

家族数	1人	2(3)人	3~4人 (3~5)	4~5人 (4~6)	4~6人 (4~7)	5~6人 (5~7)	5~7人 (5~8)	6~7人 (6~8)	6~8人 (6~9)
室構成	1K	1L・DK	2L・DK	3L・DK	3L・DK	4L・DK	4L・DK	5L・DK	5L・DK
居室数	1	1	2	3	3	4	4	5	5
寢室	9.72	12.96	12.96 9.72	12.96 9.72 7.29	12.96 9.72 9.72	12.96 9.72 7.29 7.29	12.96 9.72 9.72 7.29	12.96 9.72 7.29 7.29	12.96 9.72 9.72 7.29 7.29
L DK	7.29	12.42 4.80・4.80	14.04 5.67・4.80	16.20 7.83・6.00	16.20 7.83・6.00	16.20 7.83・6.00	16.20 7.83・6.00	17.28 9.72・7.20	17.28 9.72・7.20
衛生ユニット (脱、洗濯、洗面、浴、便)	3.84	3.84	6.80	6.80	6.80	6.80	6.80	6.80	6.80
収納 (押入・物置)	1.44	2.16	3.60	4.32	5.04	5.04	5.76	5.76	6.48
住戸内玄関通路 (10%)	2.47	4.55	6.40	7.90	8.25	8.79	9.60	10.14	10.50
Net 計	24.76	45.53	63.99	79.02	82.52	87.92	96.05	101.45	104.96
RC壁真面積	27.97	51.44	72.30	89.27	93.24	99.34	108.53	114.63	118.60
本提案の採用値	28	52	72	91	104	104	117	117	117

出典：「公団住宅住居基準の法定に関する研究」
住宅公団・調査研究報告第14 昭和44年

資料3-1 本城和彦提案・家族構成別住宅規模（その2最低水準値）








家族数	1人	2(3)人	3(4)人	3~4人 (3~5)	4~5人 (4~6)	5~6人 (5~7)	6~7人 (6~8)
室構成	1K	1DK	2DK	2DK	3DK	4DK	5DK
寝室数	1	1	2	2	3	4	5
寝室	7.29	9.72	9.72	9.72	9.72	9.72	9.72
			7.29	9.72	9.72	9.72	9.72
					7.29	7.29	7.29
						7.29	7.29
							7.29
D・K	2.16 1.20×1.80=2.16	7.29	8.91	8.91	9.72	9.72	9.72
衛生ユニット (脱、洗濯、洗面、浴、便)	1.60 共同浴室 0.8×2.0=1.60	3.84	3.84	3.84	3.84	3.84	3.84
収納 (押入・物置)	1.44	2.10	2.88	3.60	4.32	5.04	5.76
住戸内玄関通路 (8%)	1.12	2.00	2.83	3.11	3.87	4.57	5.27
Net 計	14.11	25.01	35.47	38.90	48.48	57.19	65.90
RC壁真面積(Net×1.13)	15.94	28.26	40.08	43.96	54.74	64.62	74.46
本提案の採用値	16	29	42	55	65	75	75

出典：「公団住宅住居基準の決定に関する研究」

住宅公団・調査研究報告第14 昭和44年

資料3-2 「居住水準」住戸規模の内訳

(1) 最低居住水準

世帯人員	家族型	住戸型	寝室	食事室兼台所	その他	NET住戸 専有面積	CROSS住戸 専有面積	「居住水準」設定値
1人	 単身	1K	7.5㎡ (4.5畳)	2.16㎡ (1.5畳)	衛生ユニット1.60㎡ 浴室なし 収納 1.44㎡ (2U) 住戸内通路 1.12㎡	13.82㎡	15.62㎡	16㎡
			居室計 7.5㎡ (4.5畳)		その他計 6.32㎡			
2人	 夫婦	1DK	10.0㎡ (6畳)	7.5㎡ (4.5畳)	衛生ユニット3.84㎡ 収納 2.16㎡ (3U) 住戸内通路 2.00㎡	25.5㎡	28.82㎡	29㎡
			居室計 17.5㎡ (10.5畳)		その他計 8.00㎡			
3人	 夫婦と子供	2DK	10.0㎡ (6畳)	7.5㎡ (4.5畳)	衛生ユニット3.84㎡ 収納 2.88㎡ (4U) 住戸内通路 2.83㎡	34.55㎡	39.04㎡	39㎡
			7.5㎡ (4.5畳)	居室計 25.0㎡ (15.0畳)				
4人	 夫婦と子供	3DK	10.0㎡ (6畳)	7.5㎡ (4.5畳)	衛生ユニット3.84㎡ 収納 4.32㎡ (6U) 住戸内通路 3.87㎡	44.53㎡	50.32㎡	50㎡
			7.5㎡ (4.5畳) 7.5㎡ (4.5畳)		居室計 32.5㎡ (19.5畳)			
5人	 夫婦と子供 同室就寝	3DK	10.0㎡ (6畳)	10.0㎡ (6畳)	衛生ユニット3.84㎡ 収納 4.32㎡ (6U) 住戸内通路 3.87㎡	49.53㎡	55.97㎡	56㎡
			10.0㎡ (6畳) 7.5㎡ (4.5畳)		居室計 37.5㎡ (22.5畳)			
6人	 夫婦と子供 同室就寝	4DK	10.0㎡ (6畳)	10.0㎡ (6畳)	衛生ユニット3.84㎡ 収納 5.04㎡ (7U) 住戸内通路 4.57㎡	58.45㎡	66.05㎡	66㎡
			10.0㎡ (6畳) 7.5㎡ (4.5畳) 7.5㎡ (4.5畳)		居室計 45.0㎡ (27.0畳)			
7人	 夫婦と子供 同室就寝	5DK	10.0㎡ (6畳)	10.0㎡ (6畳)	衛生ユニット3.84㎡ 収納 5.76㎡ (8U) 住戸内通路 5.27㎡	67.37㎡	76.13㎡	76㎡
			10.0㎡ (6畳) 7.5㎡ (4.5畳) 7.5㎡ (4.5畳) 7.5㎡ (4.5畳)		居室計 52.5㎡ (31.5畳)			

- 注) 1. 「その他」の面積は、「本城案」に同じ。
 2. GROSS面積=NET住戸面積×1.13。
 3. 収納U=0.72㎡ (0.9m×0.8m)。
 4. 住戸内通路は「本城案・NET住戸面積」の8%。
 5. 1人世帯の「その他計」の面積には、台所面積 (2.16㎡) が含まれている。

資料：建設省住宅局住宅計画課 浅野宏・他
 「居住水準の向上と基本的体系について」
 住宅1976年2月を基に作成。

資料3-2 「居住水準」住戸規模の内訳。

(2) 平均居住水準

世帯人員	家族型	住戸型	寝室	居間、食事室、台所	その他	NET住戸専有面積	GROSS住戸専有面積	「居住水準」設定値
1人	単身 ●	1DK	10.0㎡ (6畳)	7.5㎡ (4.5畳)	衛生ユニット 3.84㎡ 収納 1.44㎡ (2U) 住戸内通路 2.47㎡	25.25㎡	28.53㎡	29㎡
			居室計 17.5㎡ (10.5畳)		その他計 7.75㎡			
2人	夫婦 ● ●	1LDK	13.0㎡ (8畳)	10.0㎡ (6畳) 居間 5.0㎡ (3畳) 食事室 5.0㎡ (3畳) 台所	衛生ユニット 3.84㎡ 収納 2.16㎡ (3U) 住戸内通路 4.55㎡	43.55㎡	49.21㎡	50㎡
			居室計 33.0㎡ (20.0畳)		その他計 10.55㎡			
3人	夫婦と子供 ● ● ●	2LDK	13.0㎡ (8畳) 7.5㎡ (4.5畳)	13.0㎡ (8畳) 居間 5.0㎡ (3畳) 食事室 5.0㎡ (3畳) 台所	衛生ユニット 6.80㎡ 収納 3.60㎡ (5U) 住戸内通路 6.40㎡	60.30㎡	68.14㎡	69㎡
			居室計 43.5㎡ (26.5畳)		その他計 16.80㎡			
4人	夫婦と子供 ● ● ● ●	3LDK	13.0㎡ (8畳) 7.5㎡ (4.5畳) 7.5㎡ (4.5畳)	16.50㎡ (10畳) 居間 7.5㎡ (4.5畳) 食事室 5.0㎡ (3畳) 台所	衛生ユニット 6.80㎡ 収納 4.32㎡ (6U) 住戸内通路 7.90㎡	76.02㎡	85.90㎡	86㎡
			居室計 57.0㎡ (34.5畳)		その他計 19.02㎡			
5人	夫婦と子供 ● ● ● ●	4LDK	13.0㎡ (8畳) 7.5㎡ (4.5畳) 7.5㎡ (4.5畳) 7.5㎡ (4.5畳)	16.50㎡ (10畳) 居間 7.5㎡ (4.5畳) 食事室 5.0㎡ (3畳) 台所	衛生ユニット 6.80㎡ 収納 5.04㎡ (7U) 住戸内通路 8.79㎡	86.13㎡	96.20㎡	97㎡
			居室計 64.5㎡ (39.0畳)		その他計 20.63㎡			
6人	夫婦と子供 ● ● ● ● ● 同居就寝	4LDK	13.0㎡ (8畳) 10.0㎡ (6畳) 7.5㎡ (4.5畳) 7.5㎡ (4.5畳)	16.50㎡ (10畳) 居間 10.0㎡ (6畳) 食事室 7.5㎡ (4.5畳) 台所	衛生ユニット 6.80㎡ 収納 5.76㎡ (8U) 住戸内通路 9.60㎡	94.16㎡	106.40㎡	107㎡
			居室計 69.5㎡ (43.5畳)		その他計 22.16㎡			
7人	夫婦と子供 ● ● ● ● ● ● 同居就寝	5LDK	13.0㎡ (8畳) 10.0㎡ (6畳) 7.5㎡ (4.5畳) 7.5㎡ (4.5畳) 7.5㎡ (4.5畳)	16.50㎡ (10畳) 居間 10.0㎡ (6畳) 食事室 7.5㎡ (4.5畳) 台所	衛生ユニット 6.80㎡ 収納 5.76㎡ (8U) 住戸内通路 10.14㎡	102.02㎡	115.49㎡	116㎡
			居室計 79.5㎡ (48.0畳)		その他計 22.70㎡			

- 注) 1. 「その他」の面積は、「本城案」に同じ。
 2. GROSS面積=NET住戸面積×1.13。
 3. 収納1U=0.72㎡ (0.9m×0.8m)。
 4. 住戸内通路は「本城案・NET住戸面積」の10%。
 5. 世帯人員6人の場合の居室面積合計は、「居住水準」設定値では69.5㎡であるが、各居室を合計すると72.0㎡となる。畳数は設定値と同じ。

資料：建設省住宅局住宅計画課 浅野宏・他
 「居住水準の向上と基本的体系について」
 住宅1976年2月を基に作成。

戸すべての間取りの採集が必要となり、大量調査では不可能に近いことであろう。したがって、実際の計量においては、簡便な方法が使用されたものと思われる。しかし、目標尺度である「居住水準」と、簡便な方法が使用された実態把握尺度との違いを、同一視する混乱は避けねばならない。したがって本研究では、この違いに着目し、三期計画「居住水準」の規模基準および設備基準による計量結果と、住調、住需調で使用された尺度による計量結果の違いが、どのように異なって現れるかを検討目的とした。

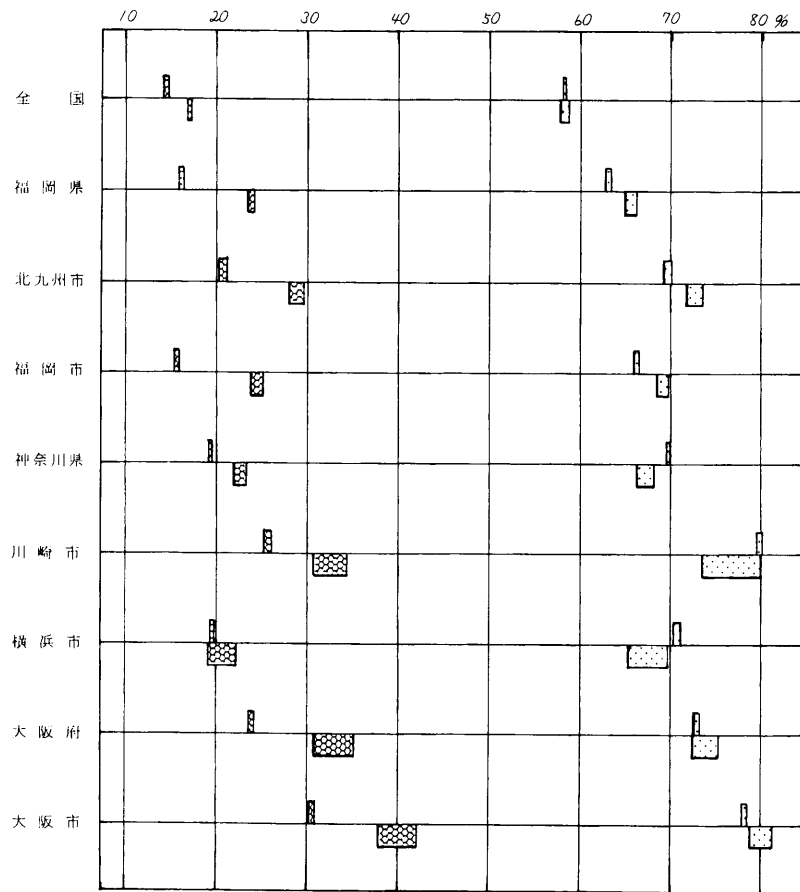
その方法として第三期計画設定の「居住水準」の内容と、2つの全国調査（住調、住需調）の判定方法および調査結果を比較検討し、さらに特定の住宅集団を取り上げ、そこに住む世帯構成と空間構成との関係を実態調査を通じて分析し、「居住水準」に沿った判定方法、および住調、住需調の判定方法による判定結果の違いを検討していく。特に「居住水準」に沿った判定方法では、その大きな特徴である「一室の規模」条件も考慮し「居住水準」の判定を試みている。

全国レベルの統計資料を用いて住宅事情を測る方法の研究としては前述の三輪のほか、玉置伸吾氏等^{注11)}や渡辺光雄氏等^{注12)}の研究がある。このうち、玉置氏等は室数と世帯人員との関係から余剰室数分布を考察しているが、これに対し、本研究では約1万8千世帯の実態調査に基づき、各住戸の「一室の規模」を検討し、その結果を「居住水準」の判定に加味していることが特徴といえよう。

3-2. 2つの全国調査、「住宅統計調査報告」と「住宅需要実態調査結果報告」の比較

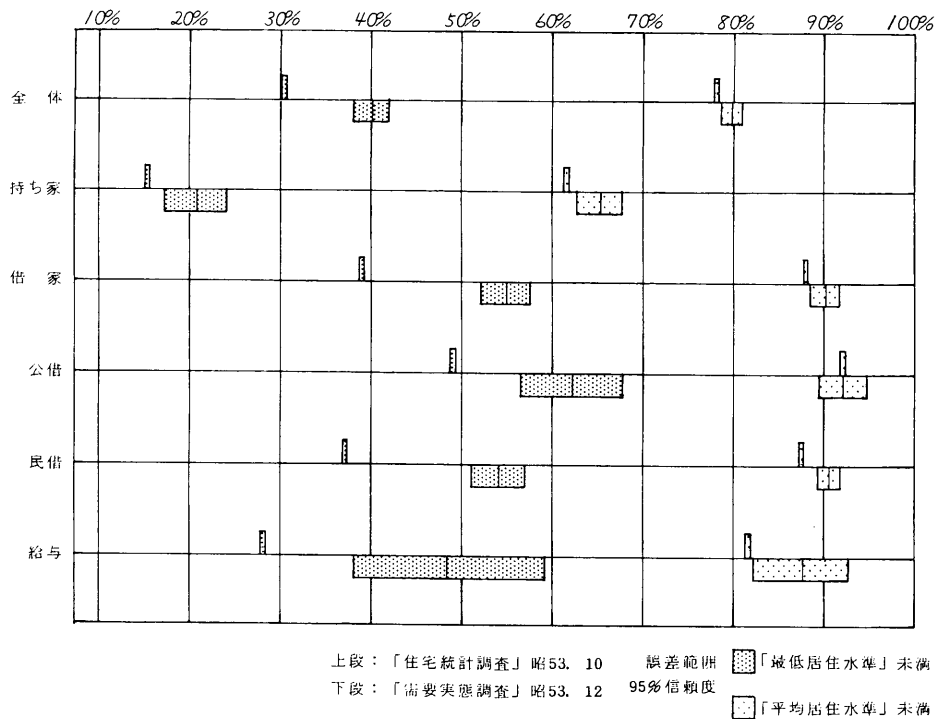
昭和53年、58年に行われた住調および住需調に「居住水準」の判定結果が「最低水準」、「平均水準」の項目で掲載されている。これらの結果報告の解説によれば、住調では、「第四期住宅建設五箇年計画では①居住室（寝室、食事室等）、②設備（便所、洗面所等）、③住宅の環境^{注13)}、④世帯人員別住宅規模（室構成、居住室面積、住戸専用面積、住宅総面積）の四つの基準で最低、平均居住水準を設定しているが、このうち①居住室、④世帯人員別住宅規模の居住室面積（畳数）の二つの基準を用いた^{注14)}とし、住需調では「家族構成と居住室畳数の関係^{注15)}」で区分したとしているが、両報告書とも、より詳細な判定内容については触れていない。

昭和53年、58年の両調査は、10月と12月でわずか2ヵ月のズレで行われ、ともに抽出調査である。昭和58年調査でみると住調が約1/10~1/12の世帯を抽出しているのに対し、住需調はそれより1/30倍程少なく、およそ1/350の抽出率となっている^{注16)}。この抽出率の違いは、推計値の誤差範囲の大きさの違いとなって現れる。図3-1は入手し得た昭和53年住需調の国、大阪府、ほか8府・県^{注17)}・市のうち、誤差範囲を明記した主な地域について、住調と「居住水準」の調査結果を比較したものである。信頼度95%の誤差範囲を考慮しても違いがみられ、特に「最低居住水準」未満世帯の構成比において違いが著しく、住調結果より住需調の結果が示す「最低居住水準」未満世帯構成比が、全国レベルで約2%、府・県・市レベルで10%ほど高い。このうち、大阪府では住需調でも所有関係別に調査結果が掲載されており、大阪市



上段：「住調」 下段：「住需調」
 誤差範囲、信頼度95%。 昭53. 10 昭53. 12

図3-1 「居住水準」未滿世帯構成比比較



上段：「住宅統計調査」昭53. 10 誤差範囲 95%信頼度
 下段：「需要実態調査」昭53. 12

図3-2 「居住水準」未滿世帯構成比比較、所有関係別、大阪市

について2つの調査結果の比較を図3-2に示す。「最低居住水準」未満世帯構成比は、いずれの所有関係においても住需調結果が高い。また、大阪府レベルにおいても同様の結果であった。前述したように詳細な判定内容は不明であるが、住調では「居住室」についての条件が加味されており、住需調より厳しく判定されているように思われるが、結果は逆に現れている。

昭和58年住需調報告書が入手できた全国、16都府県^{注18)}および北九州市、福岡市について、昭和53年調査の場合と同様に住調と住需調の「最低居住水準」未満世帯構成比の差を比較検討したが、昭和53年調査の場合に比べその差は大幅に縮まり、都府県および市レベルの全体で約2%、所有関係別にみても約5%程となっている。

他方、両調査結果は、所有関係別構成比率に大きな違いがみられ、昭和53年、58年ともに、住調に対し住需調の方が、「民間借家」が少なく「持ち家」が多い傾向がみられる。これは、「持ち家」の「居住水準」が一般に高いことを考慮すれば、「持ち家」の構成比率が多い住需調の方が「全体」の「居住水準」未満世帯構成比は低く現れると思われるが結果は逆である。

では、このようなことがどのような事情で起こるのであろうか？。その主なものとして次の3つのことが考えられよう。

[1] 調査対象の抽出方法による違い。

[2] 調査内容による違い。

[3] 資料の集計・整理方法による違い。

である。[1]に関することのうち、抽出率については前述したように、統計的には誤差範囲の問題に帰せられよう。また[2]に関しては、調査票および報告書の解説等から読みとれる範囲では、次のことを除いては、違いが見当たらない。それは昭和53年調査における同居世帯のある主世帯の取り扱いである。住調においては「同居世帯が使用している室も居住室として含めるのに対し、住需調では除かれた資料となっている。すなわち、住需調より住調の方が、同居世帯のいる主世帯の総世帯数は多く現れ、「居住水準」未満世帯は少なく現れることになる。しかし同居世帯の総世帯に占める割合は11大都市レベルや全国人口集中地区レベルで1%前後であり、前述のズレに大きく関係しているとは思われない。したがって、本論では2つの調査結果の違いに関しては、主に[3]の「資料の集計・整理方法による違い」にかかわる点についての検討を試みるものである。

3-3. 分析対象の概要

今回の検討対象は、福岡県営住宅および北九州、福岡両市営住宅のうち長期経過の住宅である。一般に長期経過の公営住宅は「居住水準」の低さが指摘され、建替えや2戸を1戸に改造する「2戸1」等の住戸改善等が進められてきている。

ここで、昭和58年住調結果を使用し、公営住宅の「最低居住水準」状況を概観し、検討対象の位置付けを行っておこう^{注19)}。住調結果によれば、福岡県下の「最低居住水準」未満世帯構成比は29.4%で、全国レベルの35.3%より若干少なく、また、全国人口集中地区の36.7%、11大都市全体での37.5%に対し、北九州市は26.2%、福岡市は28.0%と「最低居住水準」未

満世帯構成比は少なく、比較的水準が高い。しかし、長期経過（昭和45年以前建設）の公営住宅に限った場合、福岡県下は45.2%で、全国レベルの48.2%と差がなく、全国人口集中地区の48.2%、11大都市全体での50.7%に対し、福岡市は50.7%とほとんど同じであり、北九州市は42.8%で若干水準は高いものの大きな開きは見られない。さらに、これらの地域における公営住宅の1住宅当たりの平均畳数、および平均世帯人員を比較しても大差はなく、したがって、今回調査対象とした公営住宅が、ほかの地域の公営住宅に比較し、特異な状況下のものではないと考えられる。

調査は表3-1に示すように3回に分けて行った。調査対象は、昭和44年度以前建設住宅のうち、入居世帯の比較的現在に近い世帯構成がわかる「収入調査」^{注20)}が行われている住宅とした。なお、建替え済み、ならびに建替え計画等で入居制限が行われている団地は除いた。また、北九州市営住宅調査では、10戸以下の小規模団地も除いている。分析対象は、この調査対象住戸のうち、住戸平面図等「居住水準」の判定に必要な資料が入手できた住宅であり、福岡県営は7,557戸（昭和44年度以前建設住戸の約81%）、北九州市営は5,745戸（同じく約57%）、福岡市営では4,295戸（同じく約66%）であった。使用した基礎資料は、各管理主体の基本管理台帳^{注21)}、収入調査票、および住戸平面図から一定の調査項目を転写したものである。基礎資料転写作業の都合で、資料時期が福岡県とほかの2市とは2年間のズレがあるが、今回の検討目的に照らし、大きな問題はないと考える。

表3-2は、管理主体別に構法・構造別、呼称住戸型の内訳戸数を、また、図3-3は同じく世帯人員別構成比を示した（福岡県営は北九州市内と福岡市内を別掲した）。福岡県営では簡易耐火造平家が半数以上を占めるのに対し、両市営では耐火造中層が半数近くを占めている。呼称住戸型では、いずれの管理主体においても2K型と2DK型で大半を占めているが、福岡県営では2Kが、両市営では2DKが多い構成となっている。平均世帯人員は（図3-3参照）、北九州市営の2.80人から福岡県営・北九州市内の3.05人までとあまり大きな開きはない。世帯人員は、4人、2人の世帯が多く、5人以上はごくわずかとなる。世帯構成は、いずれの管理主体においても「夫婦+子」が約半数を占め、「单身」、「夫婦」、「片親+子」がそれぞれ10~20%を占める構成となっている。

3-4. 「居住水準」の判定方法

三期計画で設定されている「居住水準」の内容と、住調および住需調の「居住水準」に関する解説を踏まえ、表3-3に示すような3つのケースで「水準」判定を行い、判定方法の違いによる結果の相違について検討を試みる。

ケース1. これは、住戸の間取り、および浴室の有無と、世帯構成に応じて必要とされる居住室の広さ（畳数）に基づく判定である。住戸の間取りとは三期計画設定「居住水準」の「居住室について」にかかわるもので、例えば「最低居住水準」の内容は、2人以上4人以下の世帯が居住する場合、7.5㎡（4.5畳）以上のDK（食事兼台所）が必要であり、また、夫婦の寝室は10㎡（6畳）、最も狭い居住室でも7.5㎡（4.5畳）必要とされている。したがって、例

表 3-1 調査別分析対象団地数・住戸数等一覧表

上：団地数、下：住戸数

調査名	管理総数	昭和44年度以前建設住宅	調査対象	分析対象	調査時期	備考 (資料時期)
福岡県営住宅調査	201 ^{※1} 21,858	165 9,309	162 9,041	162 7,557	昭和59年5月	※1 昭和58年7月集計 (昭和58年6月現在)
北九州市営住宅調査	388 ^{※2} 32,444	129 10,173	78 7,555	64 5,745	昭和61年7月	※2 昭和60年4月集計 (昭和60年6月現在)
福岡市営住宅調査	148 ^{※3} 27,321	46 ^{※4} 6,559	21 5,162	18 4,295	昭和61年5月	※3 昭和61年3月集計 ※4 昭和60年10月集計 (昭和60年6月現在)

- 注) 1. 調査対象は、昭和44年度以前建設住宅のうち、入居世帯の「収入調査」が行なわれている住宅である。なお、建替計画等による入居制限が行なわれている団地は除いた。
又、北九州市営住宅調査では10戸以下の団地は調査対象から除いた。
2. 分析対象は、調査対象住戸のうち、住戸平面図等「居住水準」判定に必要な資料が入手できた住戸である。
3. 備考欄の()内年月は資料の時期で、分析に使用した「収入調査」が実施された時期。
「収入調査」は公営住宅に引き継ぎ約2年以上入居している世帯を対象におこなわれている。

表 3-2 管理主体別、構法・構造別、呼称住戸型別、住戸数内訳

構法・構造 呼称住戸型 管理主体	木造平家			簡易耐火造平家			簡テラス・耐テラス				耐火造2階建			耐火造中層			合計				
	2K	2DK	3K	1K	2K	2DK	3K	3DK	2K	2DK	3K	3DK	2K	2DK	3K	1K		2K	2DK	3K	3DK
福岡県営	373	24	70	30	2717	871	689	-	792	694	-	60	138	-	5	413	509	121	51	7557	
小計	467			4307			1486				198			1099							
北九州市営	-	-	-	37	340	425	62	92	-	1164	515	37	75 [※]	8	34	-	658	1507	218	573	5745
小計	-			956			1716				117			2956							
福岡市営	76	114	-	321	195	-	-	102	1475	-	-	-	-	-	-	132	1880	-	-	4295	
小計	190			516			1577				-			2012							

※ 簡易耐火造2階建7戸を含む。

注) 簡テラス：簡易耐火造テラス。耐テラス：耐火造テラス。

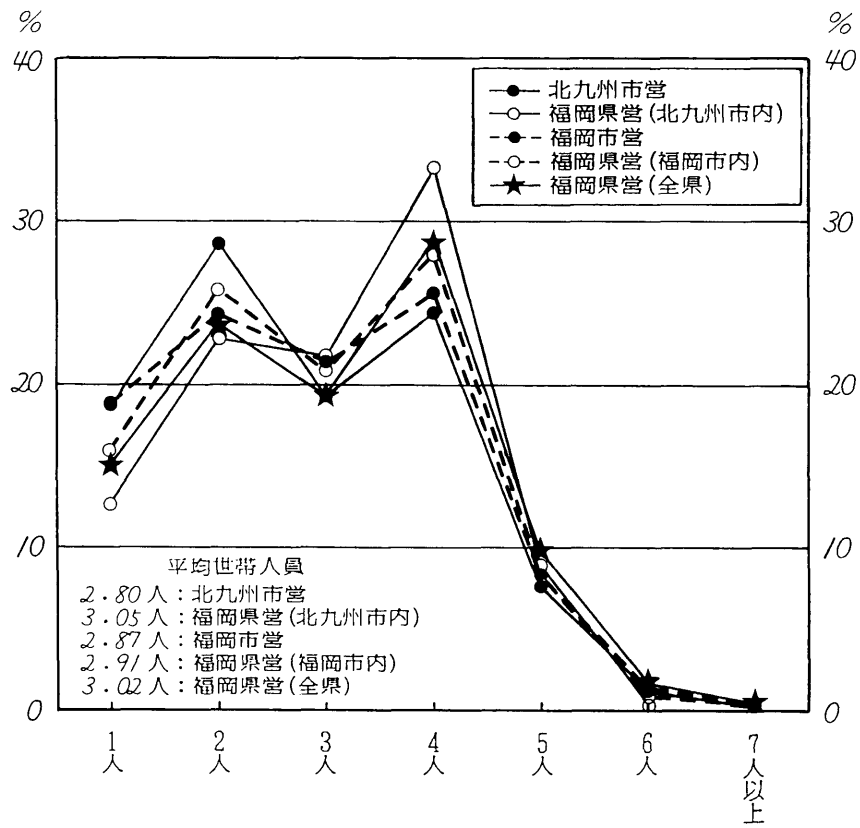
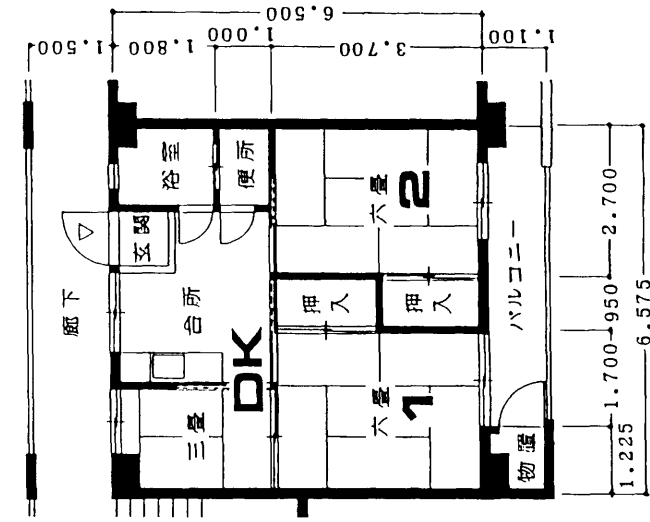


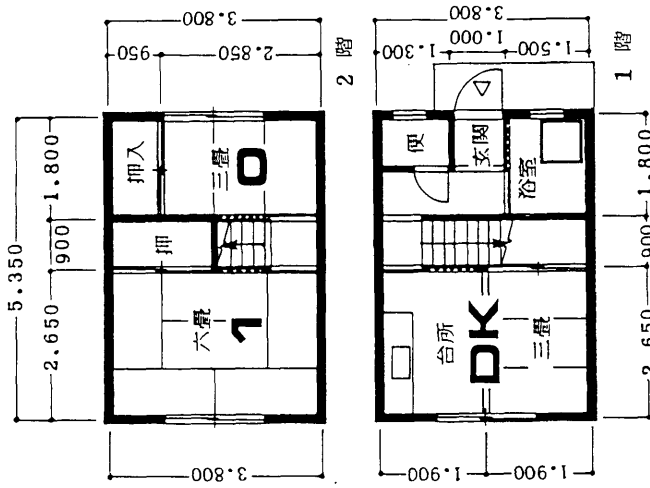
図3-3 世帯人員別世帯分布比較、北九州市営・福岡県営(北九州市内)・福岡市営・福岡県営(福岡市内)・福岡県営(全県)

表3-3 「居住水準」判定ケースの内容

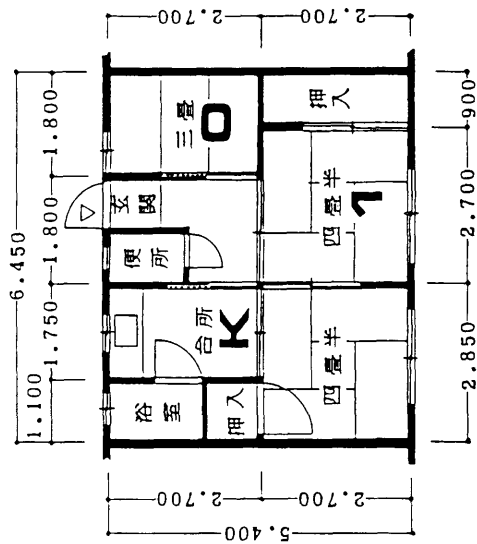
ケース	間取り (各居室の 広さ・構成) 浴室の有無	世帯構成に 応じて必要 な居室の 広さ(畳数)	世帯人員 相当の「 標準世帯」 が必要 な居室の 広さ(畳数)
ケース1	●	●	
ケース2		●	
ケース3			●



C 専有面積：44.08 m²
 「最低居住水準」対応住戸型：2DK-B
 S42, 43 建設 福岡県呼称住戸型：3DK



B 専有面積：40.66 m²
 「最低居住水準」対応住戸型：1DK
 S41～43 建設 福岡県呼称住戸型：3K



A 専有面積：34.83 m²
 「最低居住水準」対応住戸型：1K
 S38, 39 建設 福岡県呼称住戸型：3K

図3-4 住戸平面図・福岡県営・呼称住戸型 3K、3DK。

例えば福岡県営住宅に事例をとると、図3-4のAは呼称住宅型では3Kであるが、三期計画設定の「居住水準」に基づけば、3畳の部屋は居住室として認められず、またKは4畳半未満のため、隣接する4畳半を併せてDKとし、残りの4畳半を居住室として1DKとして扱うことになる。しかし三期計画設定の1DKの1個室は6畳であり、これより小規模住戸型は単身者向けの1K以外にない。よって1K型と読み換えざるを得ない^{注22)}。同様にBの県呼杯テラスの3K型も、Cの中層耐火造の3DK型も、それぞれ1DK型、2DK-B型(表3-4の注参照)となる。このように三期計画設定の「最低居住水準」の内容に沿って住戸型を分類整理した住戸型を「最低居住水準」対応住戸型とする。(以下、対応住戸型と略記。なお特記なき場合は呼称住戸型を意味する)また、「最低居住水準」の設定では、2人以上の世帯には専用の浴室を確保することとされている。表3-4は、今回分析対象の福岡市営住宅について、対応住戸型と呼称住戸型および浴室の有無の関係を整理したものであるが、全体の約85%を占める2DK型の内、対応住戸型では1DKと読み替えざるを得なかった住戸が約30%、また、対応住戸型1Kと読み替えざるを得なかった住戸が約31%であった。北九州市営、福岡県営についても同様の割合をみると、2DKを対応住戸型1DKと読み替えたのが各々約57%、約43%、1Kと読み替えたのが各々約20%、約45%であった。以上のように、同じ呼称住戸型でも部屋同士の組み合わせによっては、異なる「居住水準」対応住戸型に読み替えることになり、このような読み替えは三期計画設定の「居住水準」に基づく判定を行おうとする時、見落とすことのできない重要な条件である。しかし、このように住戸型の読み替えを行うためには、調査対象すべての住戸について、間取りの調査が要件となってくる。

ケース2. 間取り、および浴室条件を考慮せず、居住する世帯の世帯構成(年齢、性別、続柄)に応じて必要な居住室の総畳数での判定。(住調の判定方法は、その解説等から、このケース2の方法に相当。)

ケース3. これは、ケース1、ケース2で用いた、そこに居住する世帯の世帯構成ではなく、その世帯人員相当の「標準世帯」^{注23)}に必要な居住室の総畳数に基づく判定である。これは、昭和53年住需調で入手できたもののうち、大阪府、愛知県、鹿児島県、沖縄県の報告書で、「居住水準」に関する集計を、同一地域について「標準世帯と畳数」と「住調型」という二つの表題で、別々に集計結果が掲載されていたことによる。このうち大阪市と鹿児島市の場合について、二つの集計結果と、住調の結果とを比較して示したのが図3-5であるが、いずれの都市においても住需調の「住調型」結果の方が、住調の結果に近い構成比となっている。

ところで、三期計画設定の「居住水準」では、前述したように、居住室の広さを例えば、10㎡を6畳に、7.5㎡を4.5畳に対応させ設定している。これは、昭和42年12月の住宅対策審議会(住宅宅地審議会の前身)の基本問題部会による「適正な居住水準についての中間報告」^{注24)}の中で、居住室の広さを90cmをモジュールとしたネット面積で設定し、各々9.72㎡、7.29㎡としていたものを拡大側にラウンド・ナンバー化し、それを6畳、4.5畳と換算した結果によるものと思われるが、今回対象の公営住宅では図3-4の住戸平面でもわかるように、いわゆる「寸づまり」の部屋が多い^{注25)}。表3-5は、両市営住宅について、部屋レベルの広さを検討

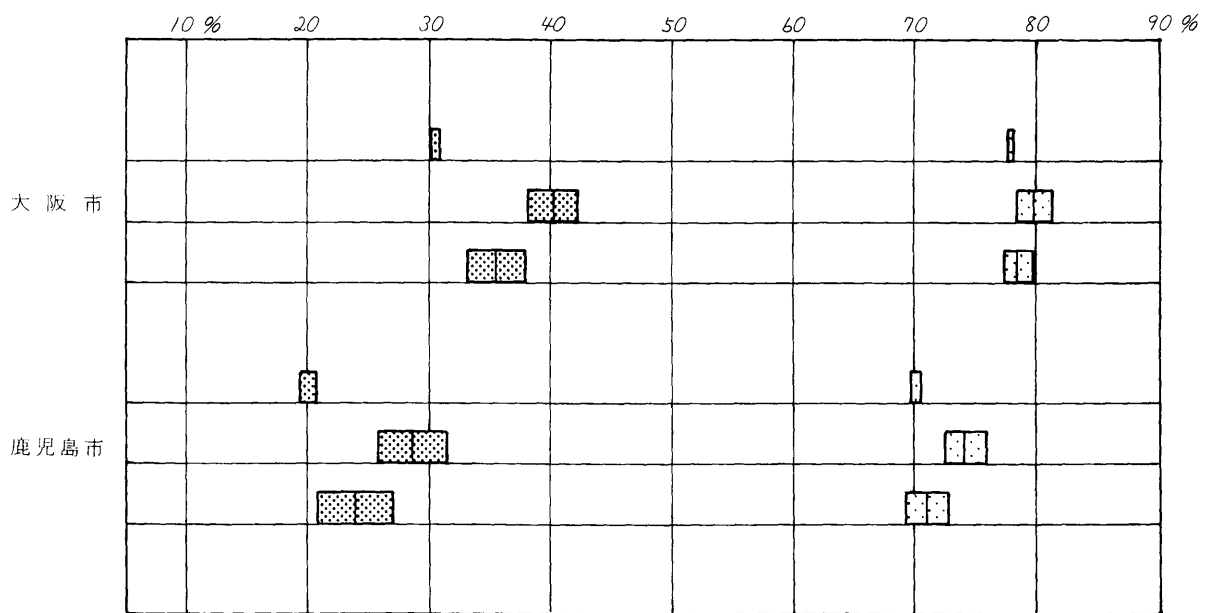


図3-5 「居住水準」未済世帯構成比較 上段・「住宅統計調査」昭53. 10 「最低居住水準」未済
 「需要実態調査」昭53. 12 「平均居住水準」未済
 中段・(標準世帯と畳数)
 下段・(住調型) 誤差範囲95%信頼度

表3-4 「最低居住水準」対応住戸型別、呼称住戸型別、浴室の有無別住戸数・構法・構造別
 : 昭和60年6月現在
 福岡市営住宅・昭和44年度以前建設
 昭和58年9月以前入居

構法・構造	対応住戸型	1K		1DK		2DK-A		2DK-B	合計	
	呼称住戸型	2K		2K	2DK	2K	2DK	2K		
	浴室の有無	無	有	有	有	有	有	有		
木造		—	76	1	—	39	—	74	—	190
簡耐・平家		—	294	164	27	—	—	31	—	516
簡耐・テラス		—	20	419	82	1056	—	—	—	1577
耐火・中層		14	80	538	—	11	17	1331	21	2012
浴室の有無・計		14	470							
呼称住戸型・計		484		1122	109	1106	17	1436		
対応住戸型・計		1606			1215		1453	21		4295

注) 住戸型不明 173 戸を除く。
 1K: 4.5畳+K。1DK: 6畳+4.5畳。2DK-A: 6畳+4.5畳+4.5畳。2DK-B: 6畳+6畳+4.5畳。

表3-5 部屋レベル「最低居住水準」設定値 適、不適 内訳。

管理主体別	項目	1K	2K	2DK	3K	3DK	合計	比率
北九州市 市営住宅	総戸数	65	1326	3634	950	802	6777	100%
	A1	65	257	85	0	0	407	6
	A2	65	354	85	0	0	504	7
	B	0	484	600	385	754	2223	33
	C	-	-	1236	-	0	1236	18
	D	0	488	1713	565	48	2814	42
福岡市 市営住宅	総戸数	-	714	4230	-	-	4944	100%
	A1	-	141	663	-	-	804	16
	A2	-	471	663	-	-	1134	23
	B	-	216	91	-	-	307	6
	C	-	-	2412	-	-	2412	49
	D	-	27	1064	-	-	1091	22

凡 例 A1：全室居室基準に適合(4.5畳2室の住戸型を除く)。

A2：全室居室基準に適合(4.5畳2室の住戸型を含む)。

B：全室居室基準に不適合。

C：DKを除く全居室、不適合。

D：その他(総戸数=A2+B+C+D)

(注)1.「居住水準」設定では、6畳を $10m^2$ 、4.5畳を $7.5m^2$ に対応させ、NET値で各居室面積を設定しているが、ここでは壁厚を15cmと仮定し、6畳は $10.19m^2$ 、4.5畳は $7.7m^2$ を壁心面積とし、これを判定の基準値とした。

2. K型住戸は居室のみで、DK型住戸はDKの基準値を $7.7m^2$ として判定した。

3. 住戸型は、呼称住戸型である。

4. この内訳戸数は、居住年数が2年未満のため「収入調査」の対象にならなかった世帯の住戸を含む。

したものである。ここでは、90cmモジュールのネット面積に、壁厚を15cm（片側のみ）と仮定し、6畳は10.19㎡、4.5畳は7.7㎡を壁心面積（グロス面積）として判定の基準値とした。なお、K（台所）は、居住室に含まれないため考慮していない。表3-5からわかるように全室基準値に適合するものは（A1）、北九州市営はわずか約6%、福岡市営でも約16%と少なく、4.5畳2室の住戸型を含めても（A2）、それぞれ約7%、23%である。これらの条件も、三期計画設定の「居住水準」の内容を忠実に判定条件とした場合、加味されるべき内容であるが、以上のような状況であるため、今回の判定条件には含めていない。このように、畳6枚敷いてあればネット面積にかかわらず6畳と判定する場合を「畳数判定」、モジュール寸法を基準にしたネット面積で判定する場合を「面積判定」とし、本研究では区別している。

また、三期計画設定の「平均居住水準」では、主寝室は13㎡（8畳）としているが、今回分析対象の住戸で8畳以上の居住室をもつものは皆無であった。したがって、今回の公営住宅では「最低居住水準」についてのみ検討することとする。

3-5. 結果と分析

ケースごとに管理主体の「最低居住水準」未満世帯構成比を図3-6に示す。いずれの管理主体においてもケース1の場合が「最低居住水準」未満世帯構成比が最も高く、約60~80%を占める。ケース1の判定で使用した「最低居住水準」対応住戸型の構成比を図3-7に示したが、「夫婦+子供1人」の3人世帯が「最低居住水準」をクリアする対応住戸型の2DK-A以上が少なく、かつ平均世帯人員も3人を超える福岡県営・北九州市内と福岡県営・全県は「最低居住水準」未満世帯構成比がそれぞれ、78%、73%と他と比較し高い。逆に、対応住戸型の2DK-A以上が比較的多く、かつ平均世帯人員も3人以下の福岡市営は「最低居住水準」未満世帯構成比が60%で最も低い。

次にケース1とケース2の結果の違いをみると、北九州市営を除く管理主体においてはケース1よりケース2の方が「最低居住水準」未満世帯構成比が約10~14%低くなり、北九州市営の場合、約22%も低い結果となった。ケース2では、浴室条件が無視されることと、4.5畳未満の居住室の畳数が復活加算されるため、一般に「最低居住水準」未満世帯構成比は低くなる。それにしても、北九州市営の場合、このように約22%と大きく低下したのは、表3-6に示すように、2人以上の世帯で浴室のない住戸に居住する世帯が全体の約20%を占めていたこと、また、図3-7の「最低居住水準」対応住戸型の構成比は福岡市営等と大差はみられないものの、4.5畳未満の居住室がある住戸が、福岡市営では全体の約37%、福岡県営・福岡市内は約27%であるのに対し、北九州市営の場合、半数近くの43%を占めていたこと、さらに、総畳数が16.5畳（ケース2では「夫婦+子供2人（同性）」型世帯の「最低居住水準」を満たす）^{注26)}以上の住戸が福岡市営は約2%、福岡県営・福岡市内は約1%に対し、北九州市営では約23%と比較的多い構成比となっていること等、これらのことが主な理由と考えられる。

さらにケース2とケース3の結果の違いをみると、北九州市営、福岡市営、福岡県営・全県は、「最低居住水準」未満世帯構成比がケース2よりケース3の方が2~3%減少し、逆に、福

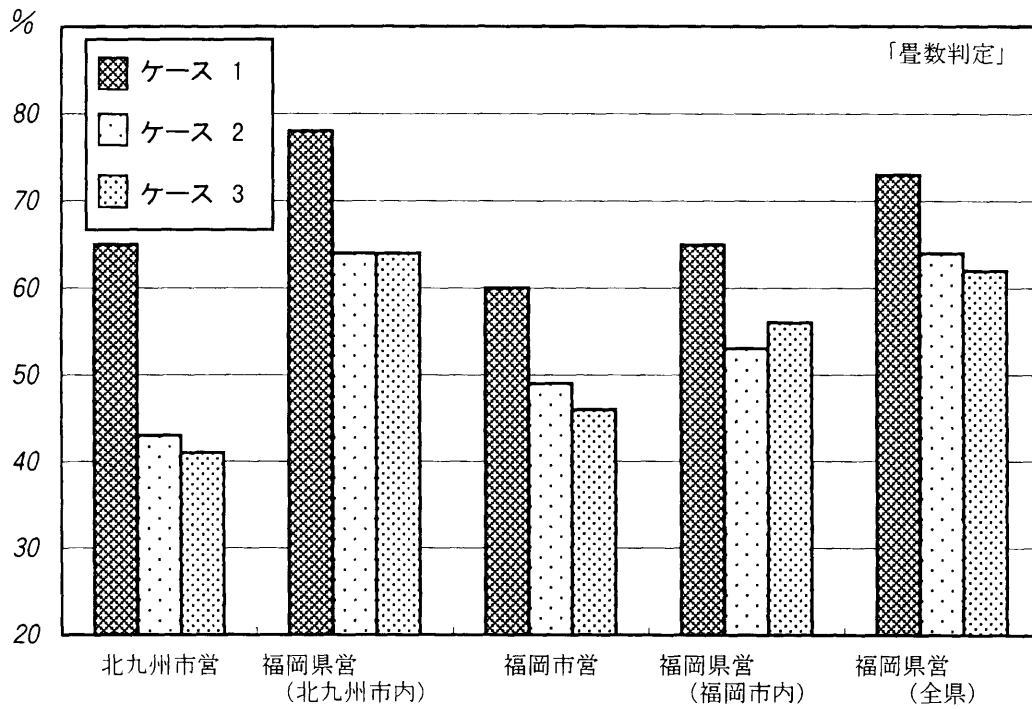
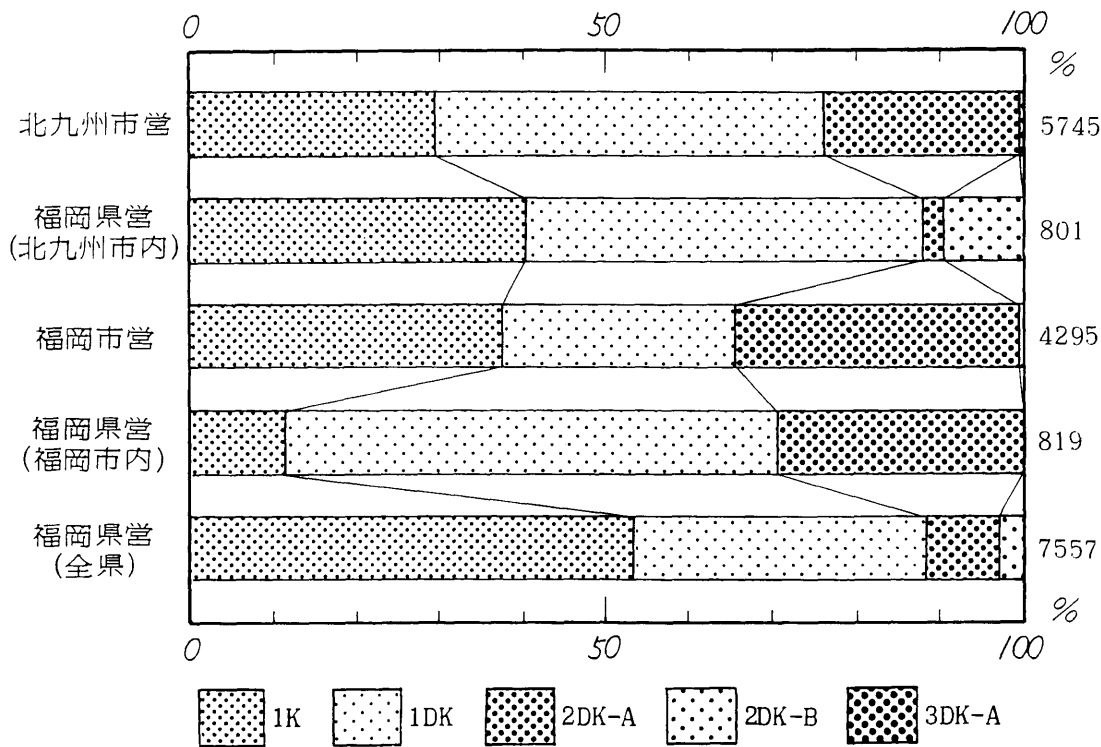


図 3-6 「最低居住水準」未満世帯構成比比較、
北九州市営・福岡県営(北九州市内)・福岡市営・福岡県営(福岡市内)・福岡県営(全県)

北九州市営:昭和60年6月現在
昭和44年度以前建設・昭和58年10月以前入居
福岡市営:昭和60年6月現在
昭和44年度以前建設・昭和58年9月以前入居
福岡県営:昭和58年6月現在
昭和44年度以前建設・昭和56年9月以前入居



注) ケース1の判定で使用。2DK-A:6+4.5+4.5, B:6+6+4.5, 3DK-A:6+4.5+4.5+4.5

図3-7 「最低居住水準」対応住戸型別住戸数構成比比較、
北九州市営・福岡県営(北九州市内)・福岡市営・
福岡県営(福岡市内)・福岡県営(全県)

表3-6 浴室の有無内訳比較、
北九州市営・福岡県営(北九州市内)・福岡市営・
福岡県営(福岡市内)・福岡県営(全県)

管理主体	浴室有無等 浴室有	浴室無		合計
		単身世帯	二人世帯以上	
北九州市営	4218	296	1095	5609
福岡県営(北九州市内)	605	27	162	794
福岡市営	4123	9	5	4137
福岡県営(福岡市内)	622	27	140	789
福岡県営(全県)	6482	104	650	7236

注) 図7の住戸で居住世帯の世帯構成が判明している世帯数の内訳を示す。

岡県営・福岡市内では、構成比が約 3%高くなった。一方、福岡県営・北九州市内では変化がみられなかった。

ケース 2 とケース 3 で結果が異なってくる理由を、表 3-7 に世帯人数 2 人と 4 人の場合で示したが、ケース 3 では、世帯人数相当の「標準世帯」が居住しているものとし、2 人は「夫婦」で 10.5 畳、4 人は「夫婦+子供 2 人（同室就寝不可）」で 19.5 畳以上必要、として判定されるのに対し、ケース 2 では、実際に居住する世帯の構成（年齢、性別、続柄）で必要畳数を算定するため、ケース 3 より必要畳数が少なくなる世帯や、その逆の場合がある。すなわち、ケース 2 とケース 3 での結果の違いは、判定対象集団の世帯構成の分布状況で異なってくる。この間の事情は、「最低居住水準」の判定結果を、公営住宅に特有の第 1 種、第 2 種の区分で整理すると特徴的に現れる。図 3-8 は、各管理主体について種別にそれぞれのケースの判定結果を示したものであるが、福岡市営と福岡県営・全県の場合、ともに第 1 種ではケース 2 よりケース 3 が「最低居住水準」未済世帯構成比が 5~6%高く、第 2 種ではそれとは逆に 6~7%低い結果となっている。これは、両管理主体において第 1 種と第 2 種の世帯構成状況に違いがあることが大きく関係している。両管理主体の主な世帯構成型は、第 1 種、第 2 種ともに「夫婦+子」、「夫婦」、「単身」、および「片親+子」である。このうち最も比率が高いのは両種とも「夫婦+子」であるが、その比率は第 1 種は福岡市営が約 55%、福岡県営・全県が約 63%に対し、第 2 種では各々 39%、41%と比較的少ない。一方、「片親+子」は第 1 種では各々約 10%、約 9%に対し、第 2 種では各々約 17%、約 16%と比較的多い比率となっている。（「夫婦」および「単身」は、ケース 2 とケース 3 の「水準」判定結果は同一であり、ケース間の判定結果の違いには影響しない。）さて、「夫婦+子」のうち、夫婦と同室就寝が認められる 6 歳未満のいる世帯や、同室就寝が認められる兄弟・姉妹（6~17 歳の同性）のいる世帯では、ケース 3 においては表 3-7 の 4 人世帯の場合にみるように「標準世帯」に置換されることにより、ケース 3 の方が必要畳数が多くなる。このような世帯が「夫婦+子」に占める比率は、第 1 種では福岡市営が約 57%、福岡県営・全県が約 55%に対し、第 2 種では各々 31%、40%と比較的少ない比率となっている。このようにケース 2 よりケース 3 の方が必要畳数が多くなる世帯が全世帯に占める比率は、第 1 種では福岡市営、福岡県営・全県とも約 30%で、このうち居住住戸の畳数不足で「水準」以上から「水準」未済に変化した世帯は、福岡県営・全県で約 25%、福岡市営では約 41%もあった。これに対し、第 2 種では、必要畳数が増加した世帯が両管理主体とも全世帯の約 10%で、その約 15%が「水準」以上から「水準」未済に変化したに過ぎない。

一方、逆にケース 3 で必要畳数が減少する「夫婦のいない世帯」の構成比が、第 1 種では福岡市営が約 16%、福岡県営・全県が 12%であるのに対し、第 2 種では、各々約 25%、20%と比較的多い構成比であったことが、このように第 1 種と第 2 種で、ケース 2 とケース 3 の判定結果の関係が異なって現れてきたものと思われる。他方、北九州市営の場合、種別によるこのような逆転現象はみられなかった。

さて、表 3-8 は、北九州市の昭和 53 年、58 年の「住宅需要実態調査」の原資料を利用する機会を得たので、その資料を使いケース 2 とケース 3 の判定方法で「最低」「平均」の両「居

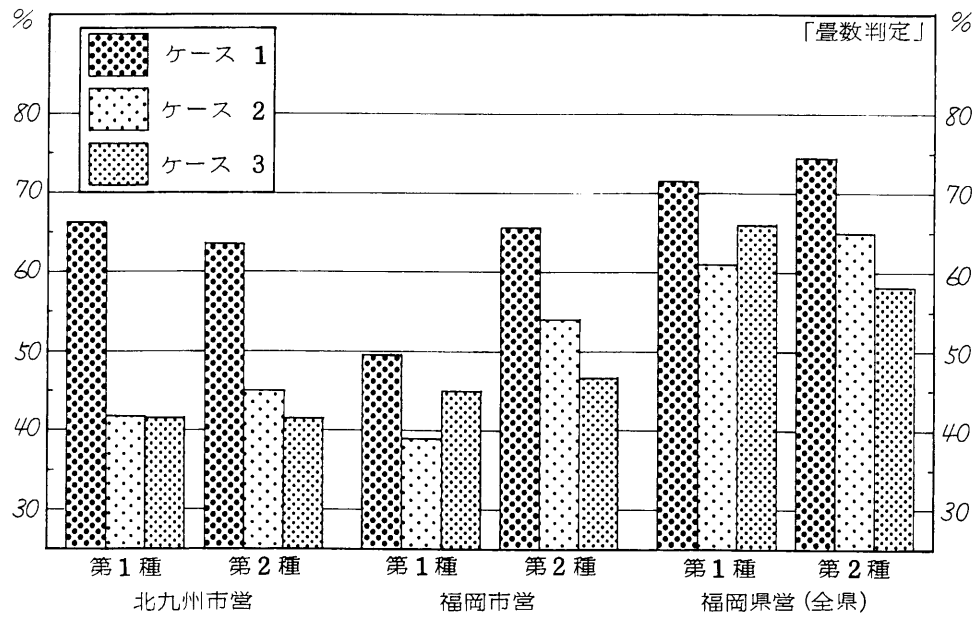


図 3 - 8 「最低居住水準」未済世帯構成比比較・種別、北九州市営・福岡市営・福岡県営(全県)

表 3 - 7 「最低居住水準」判定におけるケース別必要畳数の比較

世帯人数	世帯構成	ケース.2	ケース.3
2人	(夫婦)	10.5畳	10.5畳
	(本人+親) (兄弟・姉妹)	15畳	
	(本人+子)		
4人	(夫婦+子)	15畳	19.5畳
	(夫婦+子)	16.5畳	
	(夫婦+子)	19.5畳	

凡例 夫婦 未就学児 (6才未満)
 成人 (18才以上) 子供・同性 (6才~17才)

表3-8 「居住水準」未済世帯構成比の比較・「住宅需要実態調査結果報告」とそのデータを使用したケース別判定結果、北九州市

調査年	居住水準	所有関係	調査結果報告書※			ケース2			ケース3		
			世帯総数	水準未済世帯		世帯総数	水準未済世帯		世帯総数	水準未済世帯	
				世帯数	構成比		世帯数	構成比		世帯数	構成比
昭和53年	「最低」	全体	321100	93100	28.99	3441	798	23.19	3441	1005	29.21
	「平均」	全体	321100	234200	72.94	3441	2505	72.80	3441	2515	73.09
昭和58年	「最低」	全体	345052	57995	16.81	5594	941	16.82	5594	1200	21.45
		持ち家	171252	11493	6.71	2835	202	7.13	2835	237	8.36
		民借	91796	25483	27.76	1544	429	27.78	1544	529	34.26
		公共借	48416	14096	29.11	695	205	29.50	695	272	39.14
		給与	29008	2506	20.02	506	102	20.16	506	158	31.23
	「平均」	全体	345052	213874	61.98	5594	3558	61.82	5594	3605	64.44
		持ち家	171252	73706	43.04	2835	1234	43.53	2835	1308	46.14
		民借	91796	73843	80.44	1544	1239	80.25	1544	1266	81.99
		公共借	48416	39428	81.44	695	557	80.14	695	586	84.32
		給与	29008	23927	82.48	506	422	83.40	506	439	86.76

※ 昭和53年「住宅需要実態調査結果報告」福岡県建築部住宅課 昭和55年3月
 昭和58年「北九州市住宅需要実態調査結果報告(統計表編)」
 北九州市建築局 昭和60年3月

注) 全体には所有関係が不明のものも含む。

住水準」の判定を試みた結果と、住需調報告書とを比較したものである。原資料は回収票数であり、他方、住需調報告書は推計値で表章されているため、「水準」未満世帯の構成比率を比較してみる。昭和 53 年調査結果は、所有関係別には公表されておらず全体での比較しかできないが、「平均居住水準」では、報告書とケース 2、ケース 3 との差はともに 0.15%程で違いはみられないものの、「最低居住水準」ではケース 2 との比較では、その差が 5.80%あるのに対し、ケース 3 とでは 0.2%とほとんど同じである。これは、ケース 2 を住調方式、ケース 3 を住需調方式とした場合、図 3-1 の北九州市の場合と同様の傾向といえる。これに対し、昭和 58 年調査結果は逆の傾向をみせ、ケース 3 が「最低居住水準」で 4.6%、「平均居住水準」で 2.5%差があるのに対し、ケース 2 は「最低居住水準」、「平均居住水準」ともにほとんど同じであり、所有関係別に比較しても同様の傾向がみられる^{注 27)}。したがって、昭和 58 年調査報告では、「標準世帯」ではなく実際に居住する世帯構成で判定したのではないかと推察している。これは北九州市の場合の検討結果ではあるが、今回入手した昭和 58 年住需調報告書の大半は、その集計作業を北九州市と同一の社団法人に委託しており、ここでの推察は北九州市の場合にとどまらず、3-2 の住調結果と住需調結果の比較で述べた、昭和 53 年調査結果より昭和 58 年調査結果のズレが小さいことを裏付けるものと考えられる。

ところで、当実態調査を実施しておよそ 15 年が経過している。従って、最近の平成 5 年住調を使用し、全国、及び 13 大都市における現在の「居住水準」の状況をみておこう。図 3-9 ~23 は、専用住宅の公営借家の「居住水準」の状況を、「最低居住水準」未満世帯、「最低居住水準」以上で「誘導居住水準」未満世帯、「誘導居住水準」以上に 3 区分し、建築時期別に図示したものである。図 3-24~38 には、参考に専用住宅全体について同様に図示した。

まず、公営借家全体についてみると、全国の「最低居住水準」未満世帯は 20.3%で、未だ 1/5 を占めている。これを都市別にみると、最も多いのが川崎市で 31.2%、次いで東京特別区（28.2%）、横浜市（27.9%）で、これらの 3 都市では 1/4 を超えている。逆に最も少ないのが札幌市で 9.9%、その他 名古屋市（12.9%）、北九州市（14.1%）などが少ない。

次に、建築時期別の状況を全国についてみると、「昭和 36 年~45 年」に建築された公営住宅において「最低居住水準」未満世帯が最も多く 31.5%を占め、以降最近に建築された住宅ほど「最低居住水準」未満世帯の比率は減少している。これを都市別にみても同様の傾向がみられ、「昭和 36 年~45 年」、「昭和 46 年~50 年」に建築された公営住宅において「最低居住水準」未満世帯が多く、以降最近に建築された住宅ほど「最低居住水準」未満世帯の比率は減少している。「最低居住水準」未満世帯が最も多い川崎市を「昭和 36 年~45 年」に絞ってみると、43.0%と半数近くを占め、横浜市（43.8%）や千葉市（42.4%）においても、この時期に建築された公営住宅の「居住水準」は低い。一方、「最低居住水準」未満世帯が最も少ない札幌市では、最も多い「昭和 46 年~50 年」でも 16.4%と少なく、都市により「居住水準」の状況は大きく異なっている。

参考に専用住宅全体の状況を、全国についてみると、「最低居住水準」未満世帯は7.9%、「誘導居住水準」以上は40.3%で半数には至ってはいない。これを都市別にみると、仙台市や札幌市では、「誘導居住水準」以上がそれぞれ60.9%、50.1%と半数を超え、平成12年までに半数の世帯が「誘導居住水準」を確保するという目標を既に達している。

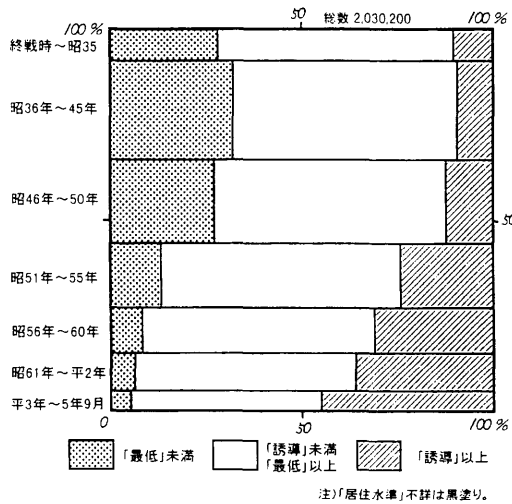


図 3-9 建築時期別「居住水準」状況 専用住宅・公営の借家
〔全国〕平成5年「住調」

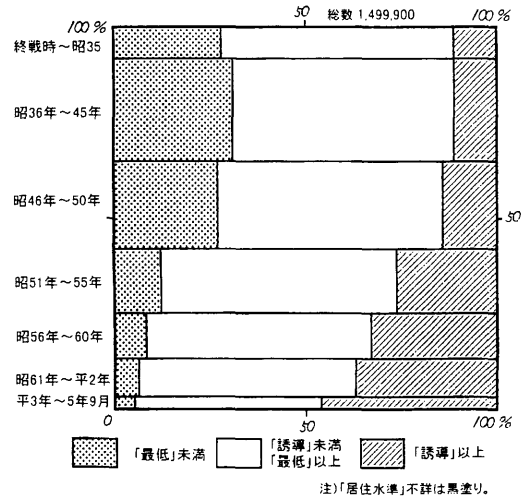


図 3-10 建築時期別「居住水準」状況 専用住宅・公営の借家
〔全国DIOS〕平成5年「住調」

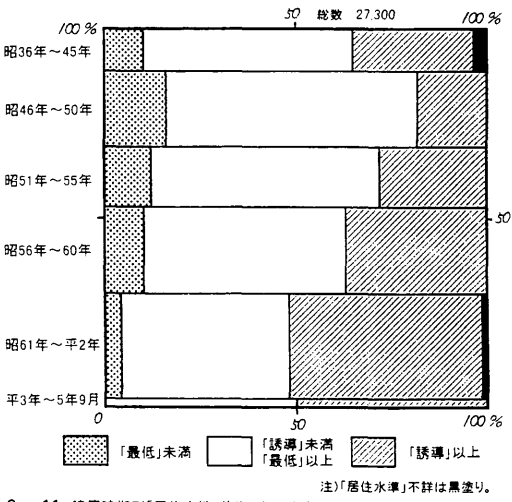


図 3-11 建築時期別「居住水準」状況 専用住宅・公営の借家
〔札幌市〕平成5年「住調」

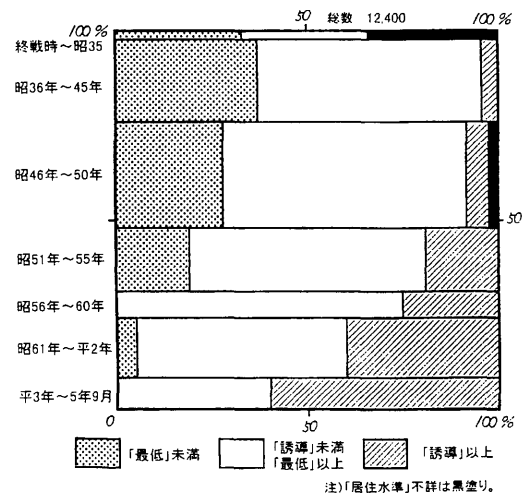


図 3-12 建築時期別「居住水準」状況 専用住宅・公営の借家
〔仙台市〕平成5年「住調」

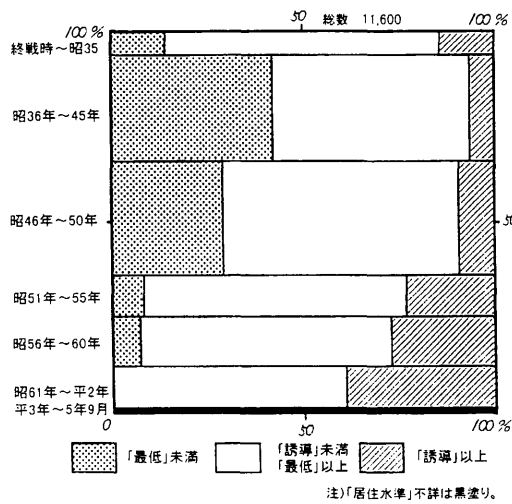


図 3-13 建築時期別「居住水準」状況 専用住宅・公営の借家
〔千葉市〕平成5年「住調」

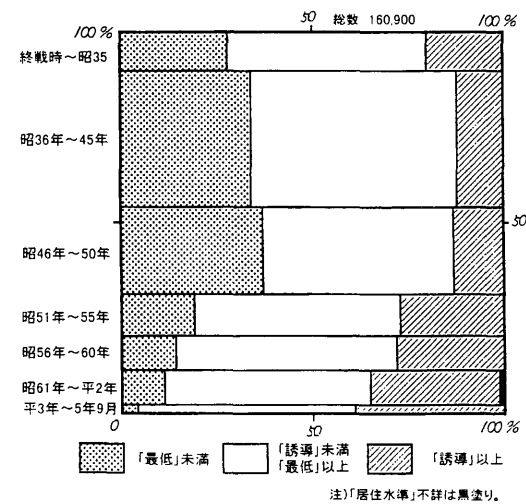


図 3-14 建築時期別「居住水準」状況 専用住宅・公営の借家
〔東京特別区〕平成5年「住調」

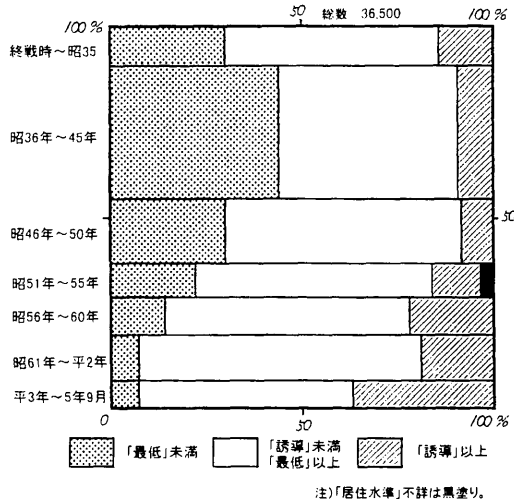


図3-15 建築時期別「居住水準」状況：専用住宅・公営の借家
〔横浜市〕平成5年「住調」

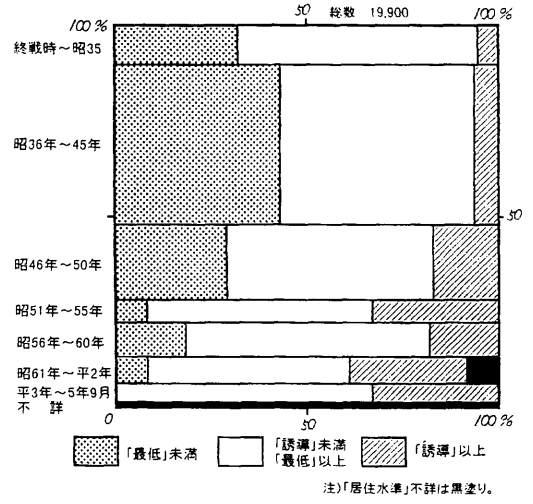


図3-16 建築時期別「居住水準」状況：専用住宅・公営の借家
〔川崎市〕平成5年「住調」

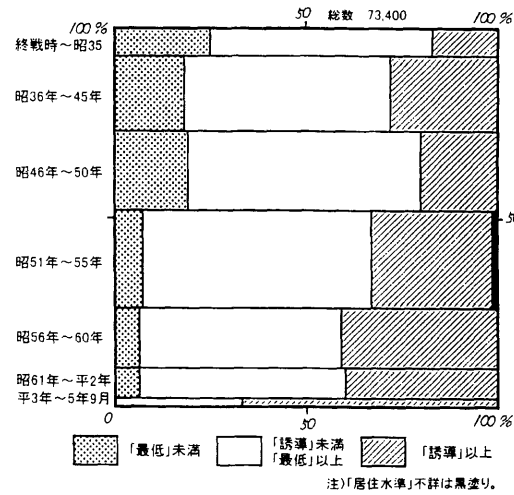


図3-17 建築時期別「居住水準」状況：専用住宅・公営の借家
〔名古屋市〕平成5年「住調」

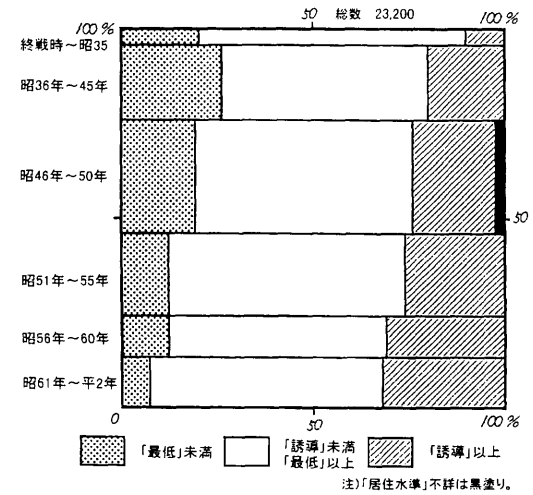


図3-18 建築時期別「居住水準」状況：専用住宅・公営の借家
〔京都市〕平成5年「住調」

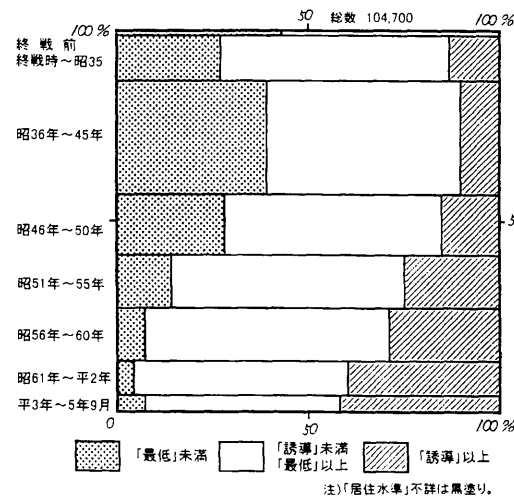


図3-19 建築時期別「居住水準」状況：専用住宅・公営の借家
〔大阪市〕平成5年「住調」

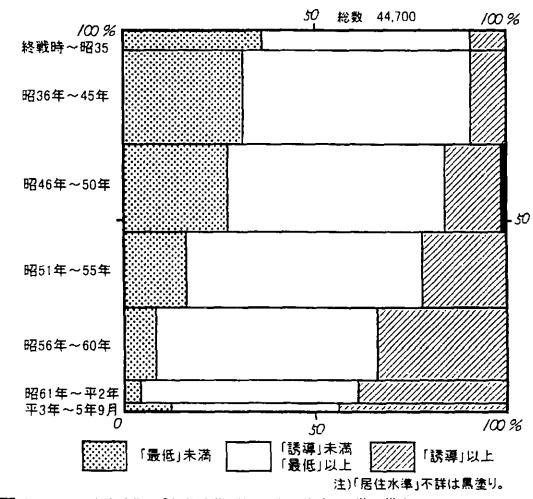


図3-20 建築時期別「居住水準」状況：専用住宅・公営の借家
〔神戸市〕平成5年「住調」

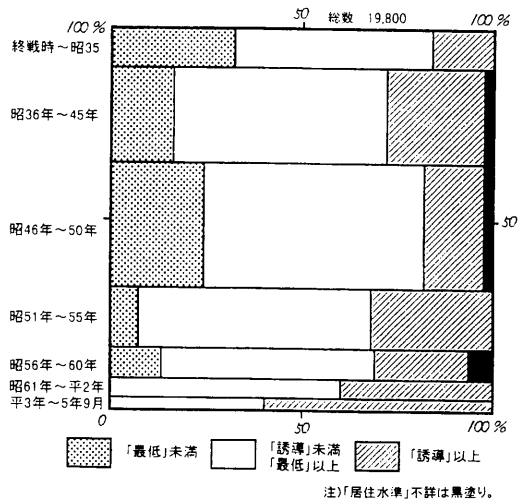


図 3-21 建築時期別「居住水準」状況：専用住宅・公営の借家
〔広島市〕平成5年「住調」

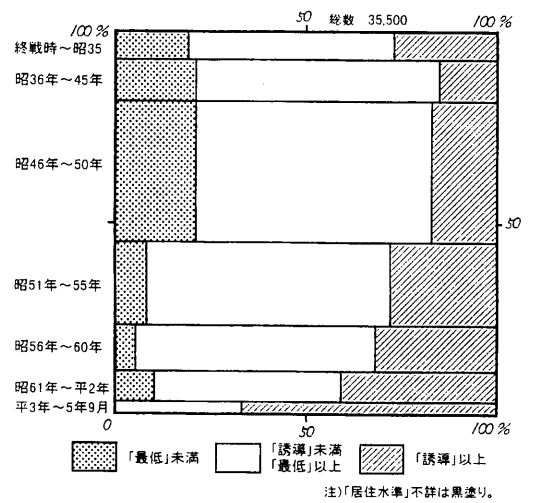


図 3-22 建築時期別「居住水準」状況：専用住宅・公営の借家
〔北九州市〕平成5年「住調」

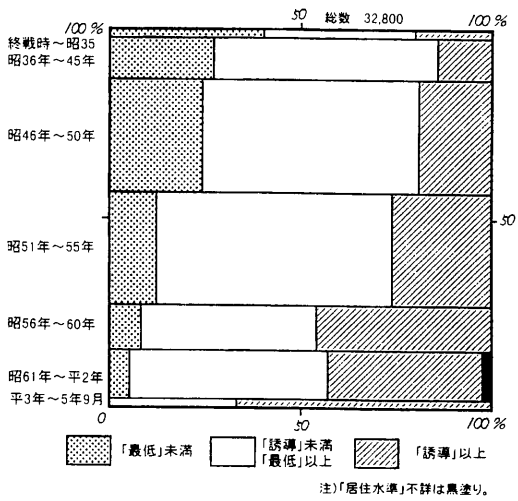


図 3-23 建築時期別「居住水準」状況：専用住宅・公営の借家
〔福岡市〕平成5年「住調」

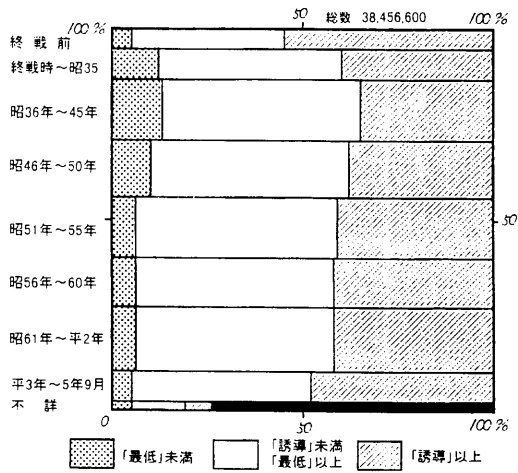


図 3-24 建築時期別「居住水準」状況：専用住宅・総数
 (全国)平成5年「住調」

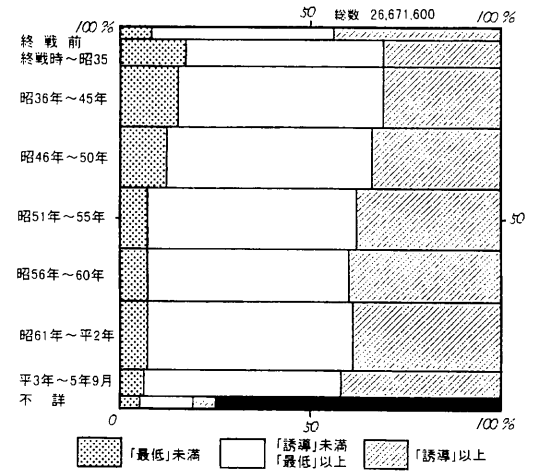


図 3-25 建築時期別「居住水準」状況：専用住宅・総数
 (全国DIDs)平成5年「住調」

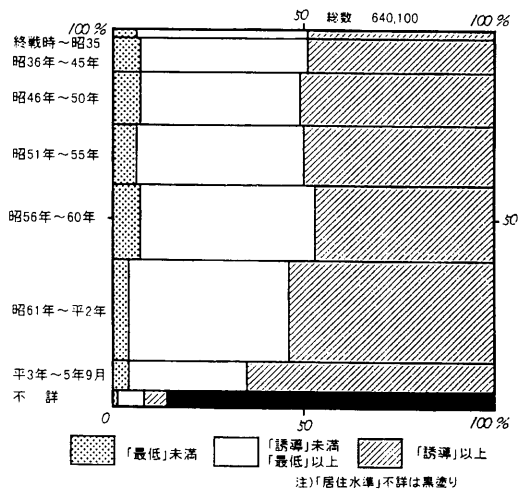


図 3-26 建築時期別「居住水準」状況：専用住宅・総数
 (札幌市)平成5年「住調」

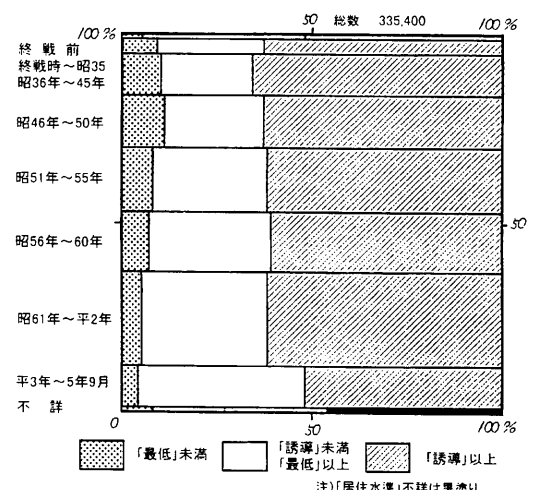


図 3-27 建築時期別「居住水準」状況：専用住宅・総数
 (仙台市)平成5年「住調」

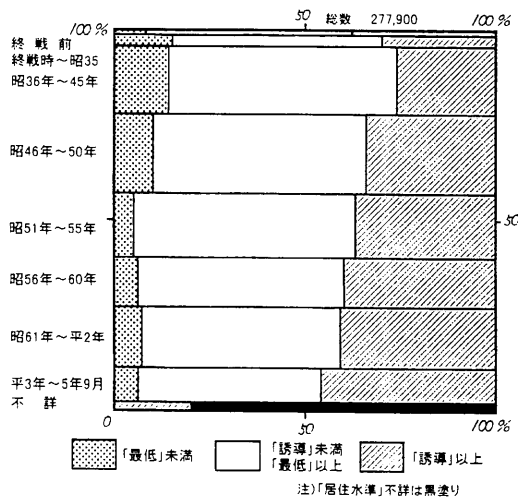


図 3-28 建築時期別「居住水準」状況：専用住宅・総数
 (千葉市)平成5年「住調」

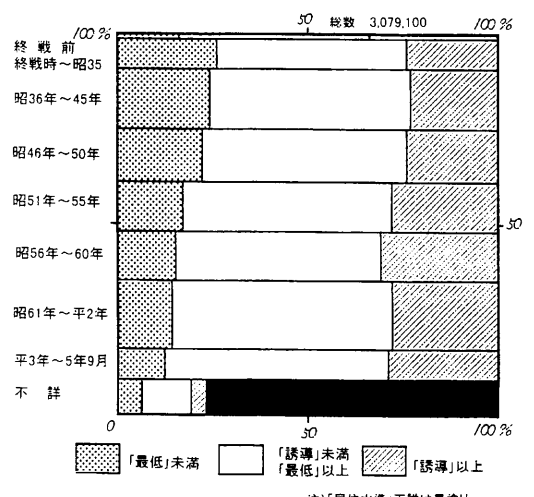


図 3-29 建築時期別「居住水準」状況：専用住宅・総数
 (東京特別区)平成5年「住調」

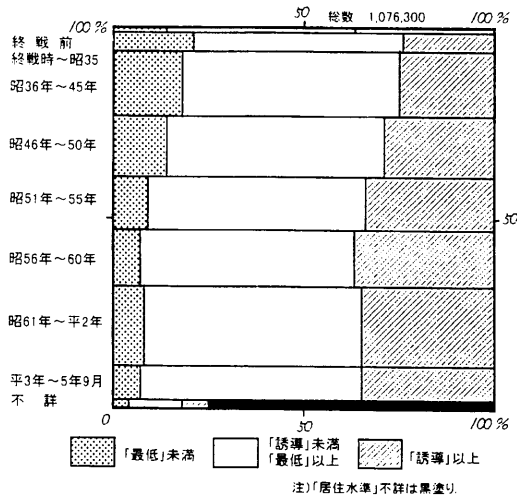


図3-30 建築時期別「居住水準」状況・専用住宅・総数
(横浜市)平成5年「住調」

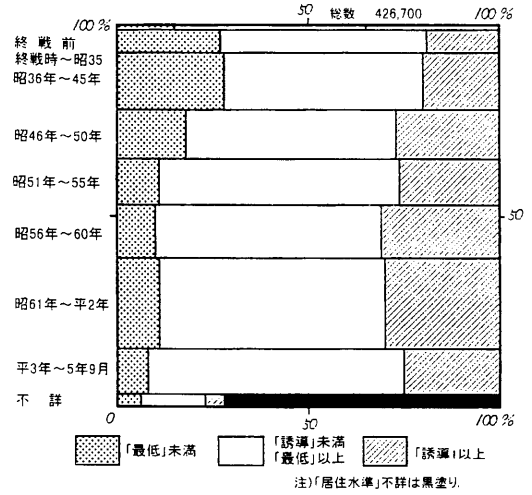


図3-31 建築時期別「居住水準」状況・専用住宅・総数
(川崎市)平成5年「住調」

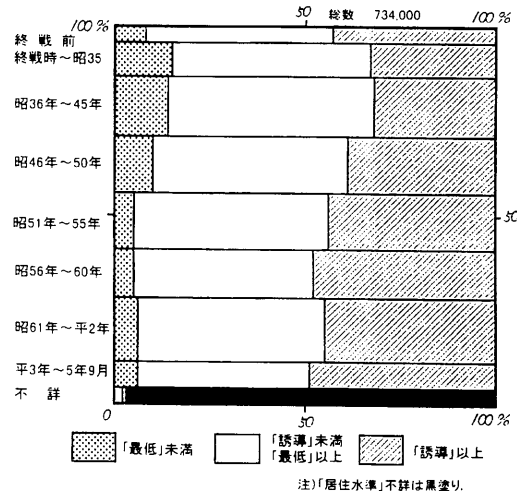


図3-32 建築時期別「居住水準」状況・専用住宅・総数
(名古屋市)平成5年「住調」

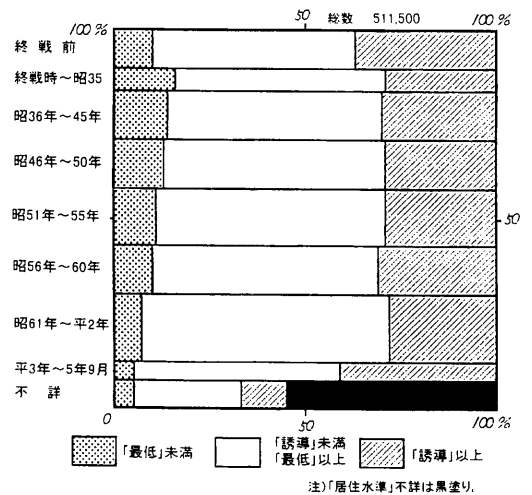


図3-33 建築時期別「居住水準」状況・専用住宅・総数
(京都市)平成5年「住調」

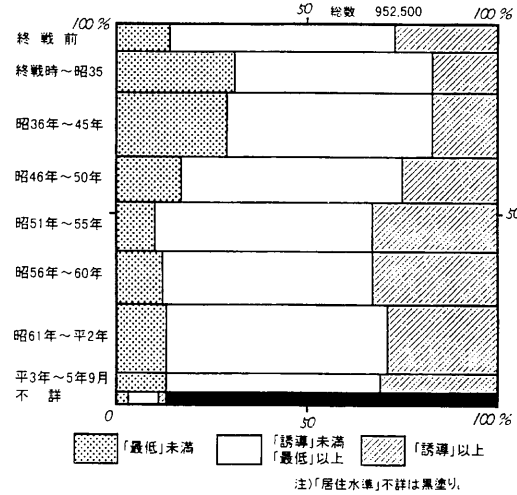


図3-34 建築時期別「居住水準」状況・専用住宅・総数
(大阪市)平成5年「住調」

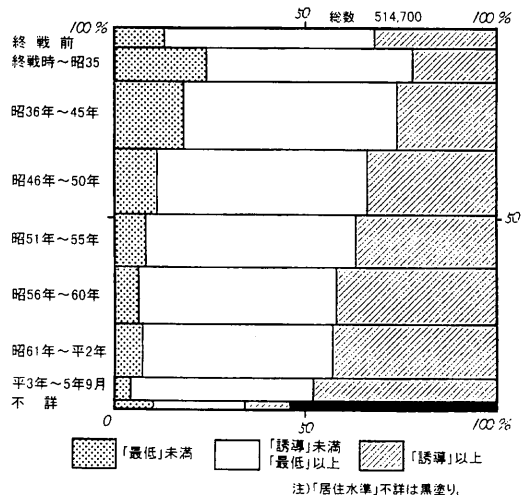


図3-35 建築時期別「居住水準」状況・専用住宅・総数
(神戸市)平成5年「住調」

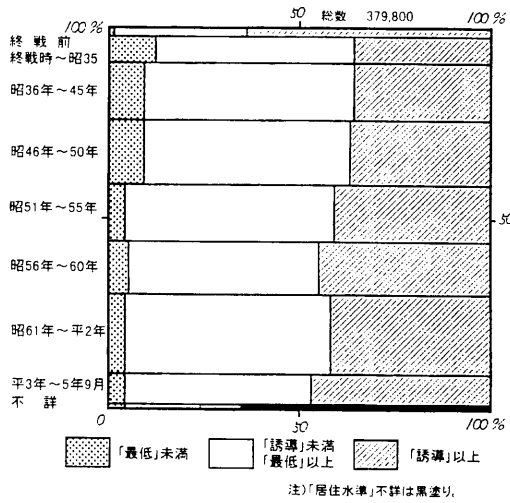


図 3-36 建築時期別「居住水準」状況・専用住宅・総数
〔広島市〕平成5年「住調」

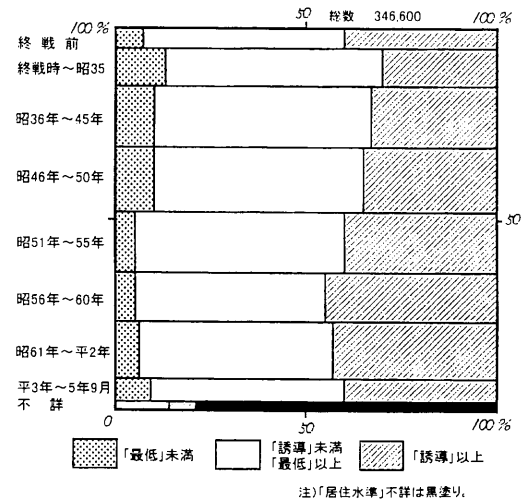


図 3-37 建築時期別「居住水準」状況・専用住宅・総数
〔北九州市〕平成5年「住調」

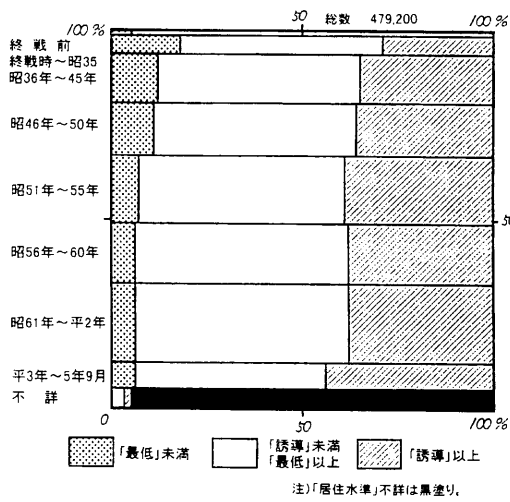


図 3-38 建築時期別「居住水準」状況・専用住宅・総数
〔福岡市〕平成5年「住調」

3-6. ま と め

昭和 51 年度から始まる第三期住宅建設五箇年計画で設定された「居住水準」（以下、三期計画の「居住水準」と記す）と、昭和 53 年、58 年住宅統計調査報告（以下、住調）および昭和 53 年、58 年住宅需要実態調査結果報告（以下、住需調）の検討を踏まえ、これら 3 者による「居住水準」の計量尺度の違いを明らかにし、続いて、三期計画設定の「居住水準」の規模基準および設備基準による計量結果と、住調、住需調で使用された尺度による計量結果の違い、即ち、集計処理方法の違いによる判定結果の違いが、どの様に異なって現れるかを検討した。対象は福岡県下の公営住宅（昭和 44 年度以前建設分）、福岡県、北九州市、福岡市の 3 管理主体、244 団地、17,597 世帯であり、そこに住む世帯構成と空間構成との関係を、実態調査を通じて分析した。使用した基礎資料は、各管理主体の基本管理台帳、収入調査票、および住戸平面図から一定の調査項目を転写したものである。

分析・検討の結果、明らかになった主な内容は、およそ次のとおりである。

(1) 三期計画の「居住水準」の尺度と、住調や住需調で使用されている尺度には、設備基準（専用の便所、単身世帯以外は専用の浴室）のほか、住戸の規模要因のみを取り上げても違いがみられた。即ち、三期計画の「居住水準」では、便所・浴室の有無と、年齢、性別、続柄も考慮した世帯構成に応じて必要とされる居住室の広さ（畳数）、及び住戸の間取りに基づく判定であり（ケース 1）、住調では、三期計画と同様の世帯構成ではあるが、畳数の合計だけで住戸の規模を測り（ケース 2）、昭和 53 年住需調では、「標準世帯」という一定のカテゴリを使用し、例えば 3 人世帯はすべて夫婦と子供 1 人という仮定の世帯構成とし、住戸の規模は住調と同じ畳数の合計で測る（ケース 3）という内容であった。

(2) ここで、ケース 1 の住戸の間取りとは、三期計画設定「居住水準」の「居住室について」にかかわるもので、例えば「最低居住水準」の内容は、2 人以上 4 人以下の世帯が居住する場合、7.5 m²（4.5 畳）以上の DK（食事兼台所）が必要であり、また、夫婦の寝室は 10 m²（6 畳）、最も狭い居住室でも 7.5 m²（4.5 畳）必要とされている。

しかし実在する住戸においては、4.5 畳より狭い DK や、3 畳の部屋など 4.5 畳未満の部屋があったり、夫婦の寝室用として必要な 6 畳以上の広さがある部屋が無いなど、多種多様である。従って、各住戸の部屋の広さや組み合わせなど間取りを検討し、各住戸を「居住水準」対応住戸型に、即ち三期計画設定の「居住水準」において世帯構成に対応して設定されている室構成（各室の畳数と室数）の住戸型に読み替えざるを得ない。今回分析対象とした 17,597 戸においても最も多く、約半数を占める呼称 2DK 型住戸は、その約 43% は単身世帯あるいは夫婦世帯しか「最低居住水準」を満たさない 1DK 型に、また約 31% は単身世帯のみ「最低居住水準」を満たす 1K 型に読み替えざるを得なかった。

このような読み替えは三期計画設定の「居住水準」に基づく判定を行おうとする時、その「居住水準」の大きな特徴が「一室の規模」を条件としていることからすれば、見落とすことのできない重要な条件である。しかし、このように住戸型の読み替えを行うためには、調査対象すべての住戸について、間取りの調査が要件となってくるのである。

(3) 長期経過の公営住宅における「最低居住水準」未満世帯の比率は、目標尺度であるケース 1 は、簡便な方法として実態把握に用いられたケース 2、およびケース 3 より、約 10～20% 程多く「最低居住水準」未満世帯と判定された。即ち、住調方式（ケース 2）や、住需調方式（ケース 3）による計量結果より、本来の三期計画設定の「居住水準」尺度で計量（ケース 1）した「最低居住水準」未満世帯比率の方が、10～20% 多いことを示している。新聞や雑誌の記事では、住調や住需調の調査報告書に載っている「最低居住水準」未満世帯比率が用いられているが、現実にはケース 1、すなわち本来の「居住水準」とは乖離した尺度で計量された、かなり少な目の結果であることが明らかとなった。

(4) ケース 2（実際に居住する世帯構成が必要とする居住室の総畳数で判定）と、ケース 3（居住する世帯人員相当の「標準世帯」が必要とする居住室の総畳数で判定）の比較では、対象集団の世帯構成の分布の違いによって判定結果の差が異なった。例えば、福岡市営住宅と福岡県営住宅・全県を種別に判定した場合、同室就寝がゆるされる 6 歳未満の子供や、同性の兄弟・姉妹（6～17 歳）のいる世帯の比率が比較的多い第 1 種では、ケース 2 よりケース 3 の方が「最低居住水準」未満世帯の比率は 5～6% 多くなり、逆にケース 3 での「標準世帯」への置換で、必要畳数が減少する「夫婦のいない世帯」（「片親＋子」等）が比較的多かった第 2 種では、ケース 3 の方が 6～7% 少なく現れる結果となった。すなわち、第 1 種と第 2 種では逆転現象がみられた。従って、世帯人員に基づき「標準世帯」に置換する判定方式も、実態を忠実に捉え得る尺度とはいえないことが分った。

注

- 1) 文 1) に掲載。
- 2) 西山卯三等は、日本建築学会住宅問題委員会がまとめた「庶民住宅の技術的研究」を、庶民住宅の実態把握の不足、そこから生まれてきたあやまった住空間の構成理論と批判し、文 2) を発表している。
- 3) 本城和彦は文 3) p.333 で、「基準」は「規範的な内容をもつものであるのに対し」、「水準」は「ある時点における一般的な状況を標示するもの」、また「居住」とは「住居と居住者との対応関係でつくり出される状況を示すもの」で「住居」とは「住居の物的状況そのものを示している」として区別している。本論でもこの区別に従い論を進める。
- 4) 文 4) 、 p.66。
- 5) 文 4) 、 p.82。
- 6) 文 5) の住宅の規模分布 (3) p.50、No.119、昭和 41.1。
- 7) 住宅対策審議会基本問題部会「適正な居住水準についての中間報告」昭和 42.12、文 6) 、 pp.373～387。
- 8) 文 6) 、 p.373。
- 9) 住宅宅地審議会答申「今後の住宅政策の基本的体系について」昭和 50.8。
- 10) 住宅宅地審議会答申「新しい住宅事情に対応する住宅政策の基本的体系について」昭和 55.7。「新しい住宅事情に対応する住宅・宅地政策の基本的体系について」昭和 60.6。

- 11) 玉置伸悟等は、調査対象集団の性質を伝達する段階では、平均値は有用であるが、実際の施策検討においては常に全体の分布性状に留意が必要であるとして、文7) を発表している。
- 12) 文8) 、近年の「多家具現象」に着目し、居室の「残余面積」の経年変化等を分析している。これは「居住水準」の各室規模の設定値を検討する要素として重要であろう。
- 13) 第四期住宅建設五箇年計画以後、住環境水準として別途に設定されている。
- 14) 総務庁統計局：日本の住宅、p.647、昭和61.6。
- 15) 建設省住宅局：昭和58年・住宅需要実態調査結果報告（統計表編）、p.14、昭和59.3。このほか、入手した地方公共団体の昭和53年、58年住宅需要実態調査結果報告も同様である。
- 16) 建設省住宅局：昭和58年・住宅需要実態調査結果報告（統計表編）、p.3、昭和59.3。拡大調査を行った地方公共団体ではこれより高い抽出率となっている。
- 17) 青森県、神奈川県、愛知県、京都府、福岡県、大分県、鹿児島県、沖縄県。
- 18) 青森県、山形県、福島県、茨城県、栃木県、埼玉県、東京都、神奈川県、山梨県、愛知県、大阪府、兵庫県、高知県、福岡県、大分県、沖縄県。
- 19) 「居住水準」（規模要因のみ）の状況は、住戸の規模と同時にそこに住む世帯構成の状況によって異なる。住戸の規模については、昭和58年住調結果によれば、昭和45年以前建築の公営住宅の延面積の分布状況は、ほかの住宅利用形態（持ち家、民営借家等）に比べ、特定のランクに集中傾向がみられる（全国レベルで、30～49 m²のランクに約80%が含まれている）。これは、公営住宅では、従来から構造別に「一戸当たりの標準床面積」を設定しており、このことが大きく影響していると思われる。一方、世帯構成については、「昭和45年以前建築の公営住宅」という条件では、住調、住需調、国調等では集計されておらず、全国レベルの状況は把握し難い。したがって、ここでは昭和58年住調結果を使用し、住戸規模とそこに居住する世帯構成の結合状況である「居住水準」の状況を、全国レベルと、福岡県レベルおよび北九州市、福岡市を比較し、分析対象の位置付けを試みた。
- 20) 「収入調査」は、公営住宅法により、毎年1回公営住宅に引き続き約2年以上入居している世帯に対し実施されるもので、入居世帯の収入のほか、調査時点における同居者全員の氏名、続柄、生年月日等が調査されている。
- 21) 管理主体によって、「入居者管理カード」、「請書」等呼称が異なる。
- 22) 昭和51年の第三期住宅建設五箇年計画で設定された「居住水準」は、昭和42年12月の住宅対策審議会の基本問題部会による「適正な居住水準についての中間報告」を理論的基礎にしているといわれている。また、その内容を詳しく述べたものとして、「公団住宅住居基準の設定に関する研究⁹⁾」があり、それによれば、「寝室」は、ふとんによる就寝を前提とし、寝室内で個人の生活活動が可能のように家具配置も考慮して、部屋の広さが設定されている。したがって、3畳と4畳半が隣接し、かつふすま等で仕切られ、簡易に取りはずせ、一体として使用可能である場合は（そのためには、1間以上の開放が必要と思われる）2室を合計し7畳半の居室と認める判断方法も考えられるが・当平面（図-4のA）住戸の場合壁で仕切られており、2室を合わせて1居室とするには使用上無理があると判断し・独立した3畳の部屋は考慮していない。
- 23) 三期計画設定の「最低居住水準」、「平均居住水準」それぞれに、「住戸規模の目標」の中で規定さ

れている。

- 24) 文 6) 、 pp. 373～387、昭和 46.4。
- 25) 今回対象の公営住宅に限らず、都市住宅では一般にみられる傾向であり、民間分譲集合住宅（福岡市）について、これらに関する分析を第 2 報で触れる予定である。
- 26) 「最低居住水準」設定では、12 歳以上～17 歳以下の子供については性別就寝が条件であるが、同性の場合、同室就寝が認められるため、この世帯構成の場合、夫婦寝室 6 畳＋子供寝室（2 人）6 畳＋4 畳半の DK で合計 16.5 畳以上の広さがあれば、「最低居住水準」を満たすことになる。
- 27) まったく同一の構成比にならないのは、三期計画設定の「居住水準」の内容には明記されていない、「夫婦」と同室就寝可能な未就学児が 2 人以上いる場合や、片親と未就学児の場合の寝室条件等の処理方法の違いによるものと思われる。

主な参考文献・資料

- 1) 住宅問題委員会：庶民住宅の技術的研究、建築雑誌、Vol.55、No.671、pp.1～29、昭和16.2
- 2) 西山卯三・ほか：住宅設計基準と規格平面に就いて、建築学会大会論文集、No.25、pp.126～133、昭和17.4
- 3) 本城和彦：住居水準の国際比較、住宅問題講座1・現代住居論・第8章、有斐閣、昭和46.9
- 4) 住宅問題研究会：住宅問題、相模書房、昭和26.11
- 5) 三輪 恒：住宅の規模分布(1)～(5)、日本建築学会論文報告集、No.112、115、119、120、124、昭和40.6、40.9、41.1、41.2、41.6
- 6) 丸山良仁編著：日本の住宅計画－新五箇年計画の解説－、住宅新報社、昭和46.4
- 7) 玉置伸悟・ほか：住宅室数分布と世帯人員分布の対応に関する考察及び世帯当り剰余室数分布の正規分布化、日本建築学会論文報告集、No.299、pp.147～154、昭和56.1
- 8) 渡辺光雄・ほか：住空間における家具占有面積の分析、その1、2、日本建築学会論文報告集、No.352、pp.48～58、No.362、pp.103～112、昭和60.6、61.4
- 9) 本城和彦・ほか：公団住宅住居基準の設定に関する研究、住宅公団・調査研究報告集14、pp.45～80、昭和44年
- 10) 谷 重雄：住居水準と住宅政策、pp.2～7、住宅、Vol.23、No.5、昭和49.5
- 11) 住田昌二：居住水準のとらえかた－住宅・環境整備の戦略概念として－pp.8～13、住宅、Vol.23、No.5、昭和49.5
- 12) 鈴木俊夫：居住水準設定の行政的役割について、pp.14～20、住宅、Vol.23、No.5、昭和49.5
- 13) 三宅 醇：「狭小過密」指標の再検討、pp.21～27、住宅、Vol.23、No.5、昭和49.5
- 14) 厚生省生活局：昭和16年大都市住宅調査統計表
- 15) 総理府、総務庁：昭和23年～58年住宅統計調査報告
- 16) 建設省：昭和35年～58年住宅需要実態調査結果報告
- 17) 建設省住宅局住宅政策課監修：住宅地審議会答申集、日本住宅協会、昭和56.6
- 18) 建設大臣官房広報室編集：日本の住宅と建築、建設広報協議会、昭和57.10
- 19) 建設省住宅局：新たな居住水準の検討のための調査報告書、昭和57.3
- 20) (財)日本住宅総合センター：居住水準の実態と予測に関する調査、昭和57.7
- 21) 日本建築学会建築経済委員会：これからの社会と住居水準、昭和60.10
- 22) 飯田利彦・ほか：「居住水準」判定の問題について、福岡大学工学集報、第31号、昭和58.9
- 23) 飯田利彦・ほか：「居住水準」判定の検討－公団住宅(九州支社)、福岡県営住宅の場合－福岡大学総合研究所報、第86号、昭和60.10
- 24) 飯田利彦・ほか：「居住水準」判定の問題について(その3)福岡県営住宅(初期)の場合、日本建築学会大会学術講演梗概集(計画系)pp.575、576、昭和60.10
- 25) 小泉重信：住宅政策論、新建築学大系14・ハウジング・3、彰国社、昭和60.10