

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6章 結論（各章の要約、及び対策）

◆ 謝 辞

◆ 研究発表等の記録

第6章 結論（各章の要約、及び対策）

第1章の序論で本研究の問題の所在、目的および方法ならびに既往の研究概要について述べ、本研究の位置づけと構成を示した。

第2章では、住宅統計に関する調査報告書及び解説書、並びに住宅政策あるいは住居基準等に関する文献・年表等を基礎資料とし、我が国における近代以降の全国規模の住宅統計と住宅政策の相互関係を概観し、第3章以降で検討対象とする「居住水準」指標の住宅統計における位置付けを行った。

住宅統計における居住水準に関わる事項に注目し、調査項目、集計処理方法等の変遷を検討したが、以下の様に大きく3つに時期区分が可能であることが明らかとなった。従って、この時期区分に従い、主な検討結果を要約するとおよそ次のようになる。

第1期・住宅統計の始まり及び確立期：昭和28年住宅統計調査以前

我が国で初めての住宅に関する全国規模の統計調査は、昭和5年（1930年）に実施された第3回国勢調査においてである。「住居の室数」が調査され、その調査報告書では、「世帯人員別の室数」や「1室当たり人員」が、居住水準の指標として集計・表章されている。

第1次世界大戦に起因する好景気等を背景とし、大都市への労働人口の急激な流入が住宅問題、都市問題を激化させるなかで、昭和2年（1927年）に「不良住宅地区改良法」が制定されるなど、住宅問題が政策上の課題となり、全国の居住状況の把握が必要になったことが、この調査の背景にあったと考えられる。

その後、全国を網羅した調査ではないが、厚生省生活局において、昭和16年（1941年）1月に人口10万以下の14工業都市を、同年11月に人口20万以上、及び15万以上の数都市の合計24都市において、住宅のほか、アパートや下宿屋を含む住居用建物の全数を対象に、住宅調査が行われている。これも、戦時経済体制が軍需工場の拡充拡大となって現れ、インフレーション進行の影響と工業人口集中にともなう住宅の供給不足に対し、都市部における住宅政策立案の基礎資料を得ることを目的とし、特に居住密度を明らかにすべく実施された調査である。

調査項目は居室数のほか、居室の畳数、延坪、所有種類（所有関係）空家か否か、などで、「1人当たり畳数」を指標とした居住水準など、8種類の内容が、24都市全体、6大都市全体、18都市全体、各都市について集計・表章されている。

これ以降は、大戦中の厳しい状況下で、大規模な住宅調査は実施されず、昭和5年（1930年）第3回国勢調査以降の全国規模の住宅統計調査は、太平洋戦争終結後3年経った昭和23年（1948年）の全国「住宅調査」まで行われていない。

この住宅調査は、当時生活必需品配給の基礎人口の資料をえるために行われた「常住人口調査」に附帯して実施された調査ではあるが、我が国で始めて、単独で住宅調査を目的として行われたものであり、しかも悉皆調査で実施されている。

調査項目は居室の畳数、住宅の所有関係、建築中・空家・船舶の別、等の7項目で、

住宅の種類別、及び所有の関係別等につき、住宅数、世帯数、「1住宅当たり畳数」のほか、

「1人当たり畳数」を指標とした居住水準など、5種類の内容が、全国、都道府県、及び全市・区について集計・表章されている。以後、悉皆調査から標本調査に、また調査名を「住宅調査」から「住宅統計調査」に変更して、5年毎に実施されて現在に至っている。

昭和23年住宅調査の2年後の昭和25年に、終戦後最初の本格的な国勢調査が行われている。この調査事項における注目すべき特色は、「国民の教育程度」、「出産力」、及び「居住状態」に関する3事項が国勢調査として始めて本格的に採りあげられたことである。

「居住状態」に関する調査項目は、住居の種類、住宅の所有関係、居室の畳数の3項目で、集計の内容は、住宅の種類別、所有関係別、「1人当たり畳数」など4種類である。

これらの調査は、深刻な住宅不足の状況下、厳しい居住事情を明らかにするものであった。

これに続く昭和28年住宅統計調査は、全国市部全域を対象に、およそ1/6の標本調査で行われている。この調査は、当初、前回の昭和23年調査と同様に、全国についての悉皆調査として計画されていたが、予算の都合、及び住宅不足が郡部より市部に甚だしく、住宅問題が特に都市において深刻であったことから、調査を都市のみに集中し実施された。当時は、昭和25年に住宅金融公庫法が、昭和26年には公営住宅法が公布されるなど、住宅不足政策が本格化するなか、この昭和28年住宅統計調査においても、調査項目は、構造、腐朽破損の程度、居室数、延べ床面積、及び台所・便所の専用・共用の別のほか、借家に対し家賃・間代の項目が追加されるなど、充実したものとなっており、加えて「住宅」の定義が厳密化している。これらの住宅に関する調査項目や「住宅」の定義は、以降の住宅統計調査においても、現在に至るまで基本的にはほとんど変わっていない。

この他、昭和28年住宅統計においては「1人当たり畳数」の算出方法（集計処理方法）が改善されている。それは、昭和25年国勢調査報告までの、集計対象地域の総畳数を総世帯人員で除して、すなわち集計対象地域を一つの集団として平均値を算出する集計処理方法（「総数方式」）ではなく、各世帯の「1人当たり畳数」を算出し、その値に基づき集計対象地域の平均値を算出するという集計処理（「個別方式」）が採られている。この「個別方式」の方が、実態の状況により即したものであり、大きな改善といえよう。

以上、我が国で始めて、全国規模で住宅に関する統計調査が実施された昭和5年国勢調査から昭和28年住宅統計調査まで、5つの住宅統計を詳細に検討してきたが、この第1期最後の昭和28年住宅統計調査においては、調査対象の定義の厳密さ、調査項目の内容、集計表の種類、集計処理方法、調査結果報告書における「調査の概要」等の記述内容など、あらゆる面で充実しており、また、以降の住宅統計においても基本的な事柄は変更されず継承されていることなど考え合わせると、正に、住宅統計の基礎がここに確立したと言えよう。

しかし、後述するようにこれを居住水準の計測という観点からみると、この第1期は「1人当たりの畳数」、すなわち居住密度を単に計測する段階に留まり、次期のように一定の基準を設定し、計測した居住密度をその基準に基づき判定するという方法で居住水準を計測するというものではなかった。

第2期・「居住水準」の揺籃期：昭和33年～48年住宅統計調査

この昭和33年住宅統計調査から昭和48年住宅統計調査の時期は、この時期以前の、単純な「1人当たり畳数」の段階と比較すれば、「住宅難世帯」や「居住密度Ⅰ、Ⅱ、Ⅲ、Ⅳ」のように一定の項目を組合わせて居住水準の計測尺度を設定するなど、居住水準に関する集計処理において、新たな展開がみられる。この「住宅難世帯」という居住水準指標は、昭和27年度を初年度とする第1期公営住宅建設三箇年計画の立案における、住宅不足戸数の算定に際し、一定の居住水準を前提にして推計する方法が採られるが、その前提とした居住水準の住宅難要因をそのまま継承したものである。

また、この第2期の後期においては、当時、居住水準の指標として採用されていた「住宅難世帯」の世帯数が、昭和33年が478万世帯で普通世帯の26.2%、38年が431万世帯で同20.4%、43年が360万世帯で同14.6%と減少してきており、48年では248万世帯で同8.5%と1割を下回る状況下にあった。従って、住宅政策において新たな居住水準の指標が模索されていた時期であり、「食寝分離」及び「分離就寝」の住まい方による、居住室の使用を想定した「居住水準」の設定に先立ち、これらに関する住まい方の実態を把握することが意図された住宅統計となっている。すなわち次期の「居住水準」形成につながる「居住水準」の揺籃期と言えよう。

第3期・「居住水準」の形成・充実期：昭和53年住宅統計調査以降

現行のような「居住水準」という一定の内容をもった用語が、住宅政策レベルに始めて登場するのは、昭和50年8月の住宅宅地審議会答申においてであり、これを受け昭和51年度から始まった第三期住宅建設五箇年計画に、この「居住水準」が織り込まれた。その後、この五箇年計画が策定されて初めての住宅統計調査が、この第3期最初の昭和53年住宅統計調査である。この調査報告書には、第三期住宅建設五箇年計画設定の「居住水準」に対応させ、「最低居住水準」、及び「平均居住水準」という集計項目が初めて採用され、それぞれの「居住水準」について水準未達の世帯数、水準以上の世帯数が表章されている。

次の昭和58年住宅統計調査では、第四期住宅建設五箇年計画において、第三期の「居住水準」の中に含まれていた「住宅の環境について」の項目が、「住環境水準」として独立したことに照応し、日照時間や、敷地に接する道路の幅員の状況などの住環境に関する集計の充実が図られている。

続いて昭和63年住宅統計調査では、集計内容では、従来の「平均居住水準」に変わり、新たに「誘導居住水準」という集計項目を設け、「都市居住型」、「一般型」別に表章されている。これは、昭和61年度から始まる第五期住宅建設五箇年計画において、昭和58年住宅統計調査の結果に基づき、「平均居住水準」は昭和60年までに半数の世帯が確保するという目標は、ほぼ達成されたとして、「平均居住水準」に変わり新たに「一般型誘導居住水準」、「都市居住型誘導居住水準」を設定したのに照応させたものである。

以上のように、この時期の住宅統計、すなわち第三期住宅建設五箇年計画に「居住水準」が初めて設定された以降の住宅統計調査は、住宅建設五箇年計画の「居住水準」の形成、変更

対応させながら、「居住水準」指標を形成・充実させてきた時期だと言えよう。

なお、最も新しい平成 10 年調査は、統計調査の名称を「住宅・土地統計調査」に変更し、現住居以外に所有する住宅・土地に関する項目を大幅に充実させているのが特色である。

この様に、国が実施する住宅統計は、昭和 5 年に開始された当初から、住宅政策の検討・立案の基礎資料を得るといふ、明確な目的を持った調査である。そして、住宅統計の初期の主要な調査項目は、住宅の室数、畳数など規模に関するものであり、また、調査結果の主な集計は「1 世帯当たりの室数」、「1 住宅当たりの畳数」など住戸規模に関する集計のほか、「1 室当たりの人員」、「1 人当たりの畳数」など、居住水準について行われていたことが明らかとなった。

さらに、第 1 期・住宅統計の確立期、第 2 期・「居住水準」の揺籃期、第 3 期・「居住水準」の形成・充実期の全過程を通して、住宅統計の調査項目、及び集計内容は、住宅政策の課題に大きく影響を受けながら変化していることが分った。また、その中で、住宅建設五箇年計画で設定された一定の内容を持つ「居住水準」が、現在に至る重要な居住水準の計測尺度であることも分った。すなわち、公営住宅建設三箇年計画あるいは住宅建設五箇年計画における建設計画戸数算出の基礎として居住水準指標は用いられ、その指標が住宅統計における居住水準に関する集計処理に影響を与え、その計量結果が、また国の住宅建設計画に使用されているという相互関係にあることが、公表されている住宅統計の集計結果等の検討を通して明らかとなった。

ところで、第 1 期最後の昭和 28 年住宅統計調査をもって、調査対象の定義の厳密さ、調査項目の内容、集計表の種類、集計処理方法、調査結果報告書における「調査の概要」等の記述内容など、あらゆる面で充実しており、以降の住宅統計においても基本的な事柄は変更されず継承されていることから、住宅統計の基礎がここに確立したと述べたが、これを居住水準の計測という観点からみると、この第 1 期は「1 人当たりの畳数」すなわち居住密度を単に計測する段階に留まっている。これに対し第 2 期・「居住水準」の揺籃期においては、「狭小過密」あるいは「居住密度Ⅰ、Ⅱ、Ⅲ、Ⅳ」という一定の基準を設定し、計測した居住密度をその基準に基づき判定し居住水準を計測するという進展がみられる。しかし、この段階は居住世帯の世帯人員に基づき必要とする畳数を基準とする段階であり、次の第 3 期における基準の内容に比べ未だ粗く厳密性を欠いている。第 3 期の「居住水準」の形成・充実期においては、一定の内容をもつ「居住水準」という基準が採用されている。この「居住水準」という基準は、居住世帯の世帯人員ではなく世帯構成、すなわち年齢、性別、続柄を考慮して必要とする畳数を設定し、その基準に基づき居住水準を計測するという方法がとられている。居住水準の計測がより厳密化しているといえよう。しかし、この段階においても第 3 章、第 4 章で詳述しているように、住宅建設五箇年計画設定の「居住水準」の基準と比較すれば、各居住室の広さや住戸専有面積の基準などが欠如しているのである。

従って、第 3 章においては住宅建設五箇年計画設定の「居住水準」の基準に沿い、各居住室の

広さや室数の条件を判定基準に加えて居住水準を計測した場合と、第3期の「居住水準」の形成・充実期における住宅統計調査の判定基準で居住水準を計測した場合では、その計測結果にどの程度の差が現れるのかを、実在する住宅集団を対象に検討した。また、第4章では分譲集合住宅を対象に、住宅建設五箇年計画設定の「居住水準」で住戸型別に設定されている居住室面積と住戸専有面積を判定基準とし、その充足状況を検討している。

第3章では、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」の計測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ーを使用し、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㎡（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畳未満の部屋が在ったり、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、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。

すなわち、国の住宅宅地審議会の答申や住宅建設五箇年計画策定において、居住水準の実態把握に使用されている、住調や住需調の調査報告書に載っている「最低居住水準」未満世帯比率は、住宅宅地審議会答申あるいは住宅建設五箇年計画策定の当事者が設定した、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り、現実の居住水準は計測結果より未だかなり低い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、実態を忠実に捉えい得る尺度とはいえないことが分った。

第 4 章では、住宅建設五箇年計画設定「居住水準」の住戸型別に設定されている「居住室面積」と「住戸専有面積」を計測尺度とし、実際に供給・販売されている住戸平面について面積構成の実態調査を行い、設定値の充足状況を分析・検討した。

昭和 51 年度を初年度とする、第三期住宅建設五箇年計画設定の「居住水準」には、「住宅規模の目標」において、居住室面積と、それに便所・浴室・収納・通路などの面積を加えた住戸専有面積が、「最低居住水準」、「平均居住水準」別に、かつ居住世帯人員別に対応させた室構成（住戸型に相当）別に設定されている。これは第四期、および第五期、第六期計画の「最低居住水準」（新「最低居住水準」）、「都市居住型誘導居住水準」、「一般型誘導居住水準」の 3 つの「居住水準」においても同様に設定されている。

一方、昭和 53 年、58 年、63 年のいずれの住宅統計調査結果（住調）においても、住戸専有面積は「居住水準」の計測基準としては考慮されていない。しかし、実際に建築されている住

戸平面では、居住室面積は「居住水準」設定値に達していても住戸専有面積は達していない場合や、その逆の場合などがあり、住戸専有面積を「居住水準」の計測基準として考慮するか否かで、計量結果は異なってくる。

このような問題意識から、第三期、及び第五期住宅建設五箇年計画設定の「居住水準」に、住戸型別に設定されている「居住室面積」と「住戸専有面積」を計測尺度とし、実際に供給・販売されている住戸平面について面積構成の実態調査を行い、設定値の充足状況を明らかにするとともに、「住戸専有面積」設定の基礎となった「収納」、「衛生」、住戸内「通路」などの面積との比較を通して、それらの面積構成の現状分析を行った。

本章での対象は、福岡市において昭和46～61年の16年間に供給、販売された民間分譲集合住宅で、住戸平面1,515タイプ・16,969戸であり、同期間に本市において建設された民間分譲集合住宅戸数のおよそ4割強に相当する。これらのうち住戸タイプ数が50タイプ未満の例えば2K型・2LDK型などの住戸型は分析対象から除いた結果、分析対象は、1,208タイプ・8,032戸となった。なお、昭和58、63年住調における全国の「持ち家・共同住宅・非木造（専用住宅）」と、分析対象住戸の住戸規模ランク別比率を比較し、今回分析対象とした住戸の規模が、特異なものに偏ってはいないことを確認した。

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) 「最低居住水準」における居住室面積と住戸専有面積の両設定値を共に充足する住戸数は、2DK型、3DK型（「居住水準」では3DK型は4人居住の場合と5人居住の場合を想定し、それぞれについて居住室面積と住戸専有面積を設定しているが、このうち4人居住の場合の設定値で判定した結果）、4DK型、4LDK型では7、8割を占め、各住戸型全体でも約半数が充足していたが、これに対し「平均居住水準」の両設定値を共に充足するのは、1DK型で3割、1LDK型と4LDK型（同5人の設定値で判定した結果）で1割を超えるに過ぎず、2LDK型、3DK型、3LDK型、4DK型などは1～7%と少なく、全体ではわずか7%であった。

さらに、「最低居住水準」、新「最低居住水準」、「平均居住水準」、「都市居住型誘導居住水準」の4つの「居住水準」すべてで、住戸専有面積、及び居住室面積の設定値を充足する住宅タイプは、棟の角部、または妻部に位置するものが多く、中間部に位置するものはわずかであり、また、間口・奥行の関係では、奥行よりも間口を広げることで、専有面積を広くした住戸タイプが多く、共同住宅の住戸平面計画上、好条件下で計画されたものが多いことが分かった。

(2) 住戸専有面積設定値の基礎になっている「収納面積」、「衛生面積」、「通路面積」の設定基礎値の充足状況をみると、「最低居住水準」では、「衛生面積」はほとんどが、「通路面積」は住戸数、タイプ数ともに約半数が充足しているが、「収納面積」を充足しているのは住戸数比で15～25%（タイプ数比20～30%）と少ない。一方、「平均居住水準」では、1DK型、1LDK型、2DK型の小人員世帯（1～2人）向けの住戸型を除けば、3部門とも約35%（タイプ数比約40%）以下の充足率で、特に「通路面積」の充足率は15%（タイプ数比20%）以下と低い。

(3) 住戸専有面積と居住室面積の設定値、および「収納面積」、「衛生面積」、「通路面積」の3部門すべての設定基礎値を充足するのは、「最低居住水準」では住戸タイプ数・住戸数ともに全体の10%強で、「平均居住水準」では、住戸タイプ数でわずかに2%、住戸数ではさらに少なく1%と、極めて低い充足状況であった。

このうち、まとめ(3)は、(1)に(2)を加味した内容であり、まとめ(2)の「収納面積」、「衛生面積」、「通路面積」の設定基礎値を充足しているか否かは、その住戸が専有面積設定値を充足していれば、住戸内の面積配分の問題であり住戸平面計画上の問題に帰されよう。したがって、注目されるのはまとめ(1)であり、居住室面積と住戸専有面積の両設定値をともに充足する住戸が少ないことである。住宅建設五箇年計画の「居住水準」では両面積基準が設定されているにもかかわらず、昭和53年、58年、63年のいずれの住調においても、「居住水準」の計測尺度は居住室面積(畳数)のみが使用され、住戸専有面積は使用されていない。

ところが、昭和60年6月の住宅地地審議会答申では「昭和60年までに半数の世帯が確保することが望ましいとする平均居住水準については、これに達しない世帯が主世帯総数の50.9%まで減少しており、目標達成は確実となっている。」と、昭和58年住調結果を用いて「居住水準」の達成状況にふれている。しかしその計測尺度に、住宅建設五箇年計画設定の「居住水準」に、より忠実に住戸専有面積基準も考慮したならば、本章で実態が明らかになったように「平均居住水準」に達しない世帯の比率は、昭和58年住調結果よりも多い結果となることは想像に難くない。

かつて、戸建が多く「畳数を坪数に読み換えれば延坪の見当がつく」といわれていた戦前においては、居住室面積(畳数)は、計測も比較的簡便であり全国レベルの居住水準(居住密度)を計測する尺度としては適切なものであったと思われる。しかし、共同住宅居住が増加し、まとめ(1)に述べたように居住室面積とともに住戸専有面積も計測尺度にした場合、それを充足する住戸が少ない状況下では、居住室面積に加え、住生活の多様化と水準向上に伴い今後ますます重視されてくるとと思われる「収納」、「衛生」、「通路」などの面積が加算された住戸専有面積も合わせて「居住水準」を計測する尺度として使用されることが望まれる。すでに住宅統計調査では、昭和28年の第2回調査以来、毎回「住宅の延べ面積」(「居住水準」の住戸専有面積に相当)が調査されているのである。

また、住戸専有面積も「居住水準」の計測に使用する場合、共同住宅居住を想定して設定されている現行の「都市居住型誘導居住水準」の住戸専有面積は、住戸内のダクトスペースやパイプスペース・給湯器庫、さらには販売資料でほとんど住戸専有面積に算入されているメーターボックスの面積が考慮されていないので、これらも考慮して住戸専有面積の設定値を再検討する必要があると思われる。

第5章では、「居住水準」判定の集計処理方法ではなく、住宅統計全般に関わる集計処理方法の問題を採り上げた。

全国レベルの住宅ストックの状況を把握する主な統計資料として、「住宅統計調査報告」及

び「国勢調査報告」がある（以下、それぞれ住調、国調と記す）。国調が悉皆調査で行われているのに対し住調は標本調査で、住調は従来から小規模人口の市、町、村レベルの集計結果は、実態とズレが生じる問題があることが指摘されていた。では大都市ではどうであろうか、という問題意識から、これらに関する実態分析として、政令指定都市、及び中規模都市を対象に、国調と住調との差の大きさを、住宅の状況に大きく影響を与える基本項目である「住宅の所有関係」別に分析を行い、次の様な仮説を立てその検証を行った。

「住宅の所有関係」別の結果表章に、「住調」では「不詳」が表章されているが、国調には「不詳」が表章されていない。これは国調においては、調査票で記入されていない項目については他の欄の記入内容との関連で補記・訂正する「関連審査」や「補定」処理（以下、「補定処理等」と記す）により、出来る限り「不詳」を少なくした後、「不詳」を除いた数を「総数」として表章しているためである。

従って、住宅「総数」においては国調と住調では「不詳」を除くか、含むかで内容が異なるが、その内訳である「住宅の所有関係」別数値については、共に「不詳」が除かれ、内容は同じであるにも関わらず、標準誤差を考慮してもその数値には差が生じている。これは前述の「補定処理等」の違いによるものと考えられる。すなわち国調においては「住宅の所有関係」の「不詳」が多かった地域（市区町村等）では、「不詳」を少なくするためには「補定処理等」をより多くせざるを得ず、その結果「補定処理等」を極めて慎重に行う住調と乖離が生じたと推察される。

これらのことから、住調で「住宅の所有関係」の「不詳」が多い地域は、国調と住調の差が大きい、との仮説を立て、その差の大きさの比率、すなわち平成 2 年、7 年国調を基に算出した平成 5 年「推計値」と、平成 5 年住調の標準誤差を考慮した推定値との差（「推計値との差」）の「推計値」に対する比率である「差の比率」と、「不詳」の住宅総数に占める比率である「不詳率」との相関状況をもとに、検証を行った。

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) 12 大都市を対象とし、「推計値との差」（平成 2 年、7 年国調を基に算出した平成 5 年「推計値」と、平成 5 年住調の標準誤差を考慮した推定値との差）について検討したが、これをまず住宅の所有関係別にみると、「持ち家」、「持ち家（一戸建）」、「持ち家（長屋建）」、「公団・公社の借家」、「民営借家（長屋建）」では、標準誤差内（信頼水準約 68%、以下同じ）の大都市数はわずか 2～3 都市であり、標準誤差範囲を外れている都市が約 8 割（9～10 都市）と多く、また、住調の推定値は、国調による「推計値」よりも、小さい傾向がみられた。これは、「関連審査」や「補定」処理による影響と思われる。

(2) これを都市別にみてみると、11 の住宅所有関係型のうち、標準誤差内であった住宅型は、仙台市、千葉市が 8 つの型、北九州市が 7 つの型で、他の都市に比較し多く、逆に東京特別区は 2 つの型、川崎市、札幌市、名古屋市、福岡市では 3 つの型と少なく、都市により大きく異なっていた。

(3) 都市により、「不詳率」（住宅の所有関係不詳が住宅総数に占める比率）は 0.3%～6.7%

と異なるが、この「不詳率」と住宅所有関係別「差の比率」（「推計値との差」が「推計値」に対する比率）の絶対値の平均値には、かなり強い相関（相関係数：0.68）があり、住調で「住宅の所有関係」の「不詳」が多い地域においては、国調と住調の差が大きいという仮説を裏付ける結果となった。

（4）「差の比率」が最も大きい東京特別区が属する東京都、最も小さい仙台市が属する宮城県を取り上げ、都県下の市・区レベルの「差の比率」を分析し、その地域環境要因について検討を行なったが、仙台市及び宮城県下の市・区では「不詳率」が低く、「持ち家」、「民営借家」においては、標準誤差内の市・区数の割合が東京都下に比べ高いのに対し、東京都下の市・区においては逆に「不詳率」が高く、両住宅型の標準誤差内の市・区数の割合は低いという結果となった。従って、その他の住戸型においては大きな違いはみられないものの、「差の比率」及び「不詳率」には、地域居住者の社会的属性（職業の内容や学生か否か等）や調査に協力的か否かの対応の差、また調査員の資質や努力の差など、地域環境要因があると考えられる。住宅の所有関係条件による影響については、比較できる住宅型が少なく結果もさまざま、明確な傾向は見出せなかった。

以上、大都市、及び市・区レベルにおいても、「不詳率」の高い地域においては標準誤差範囲を外れる住宅型が多い傾向があることが明らかになった。すなわち、これには「補定処理等」の違いが大きく影響していると考えられるが、この「補定処理等」は集計主体である国の統計担当官が、処理が必要と判断される各調査票について実施し、処理内容を決定するものである。従って、この処理を行った調査票数は住宅の所有関係別に計測可能であり、このことは後で述べるように重要な事項である。

ところで、住宅統計調査報告書に掲載の「標準誤差率」は、推定値の大きさ別に表示された表のみであり、「不詳」を含む「住宅総数」と、その内訳の「不詳」を含まない住宅数との区別はなく、また、「持ち家（一戸建）」と、例えば「民営借家（共同住宅）」では、「不詳」の量も大きく異なると推察されるのであるが、推定値が同一なら、誤差の範囲は同じという問題がある。この問題に関しては、全国レベルにおいては「主要項目別標準誤差率」表にて、住宅の所有関係別に「標準誤差率」が掲載されているが、都道府県編では掲載されていない。都道府県編においても同様の「主要項目別標準誤差率」の掲載が不可欠である。

さて、以上のように、住宅建設五箇年計画で設定された「居住水準」の尺度と、住宅統計調査報告（住調）で使用されている計測尺度には、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大きな違いがあり、「最低居住水準」未満世帯の計量結果には10～20%の開きがみられた。昭和58年住調によれば、全国の「最低居住水準」未満世帯は395万世帯で、主世帯全体の11.4%を占めていたが、以後、昭和63年は355万世帯で9.5%、平成5年は319万世帯で7.8%、平成10年は230万世帯で5.2%と、漸減してきている。しかし、住調の計測尺度、すなわち「居住水準」の集計方法は昭和53年以来改善されておらず、もし本来の「居住水準」尺度で計量したならば、平成10年時点の「最

低居住水準」未満世帯は、15～25%で658万世帯～1,097万世帯と推計され、未だ多くの世帯が過密居住を強いられていることが推察されるのである。

また、平成10年住調によれば、「都市居住型誘導居住水準」未満世帯は、共同住宅に居住する世帯の約6割の969万世帯であるが、本研究で明らかになったように、「都市居住型誘導居住水準」設定値の居住室面積と住戸専有面積を共に充足する共同住宅は、わずか2%であり、当実態調査以後の共同住宅における住戸規模の3～4㎡の増大を考慮しても、この6割より格段に大きな比率となることは間違いなからう。

ところが、現行の第七期住宅建設五箇年計画の指針である、住宅地審議会の答申では、従来とおりの住調の計量結果に基づき、「居住水準」の達成状況を『着実に向上してきており』と述べ、住宅政策の重点を住宅の規模から、立地や価格などに移すことを提言しており、目標尺度と同時に住宅政策の効果計測尺度でもある「居住水準」と、実態把握尺度のずれの問題を露呈している。

ところで、住宅建設五箇年計画設定の「居住水準」は、一定の住まい方、すなわち食寝分離及び就寝分離の住まい方を想定し、各居住室の広さやその構成が設定されているが、現実の住まい方は多様であり、また変化していくことも考えられる。例えば近年、高齢者世帯の増加と共に、多様な住まい方が登場してきており、血縁関係のない人々が共同で住まう「コレクティブ・ハウス」と称される住居形式もその一つである。このような多様な住居形式における生活の質を測定する尺度としては、必ずしも対応しているとは言えない事態が起こることも考えられる。「居住水準」の内容の問題については本研究の対象ではないが、多様な住居形式に対応した「居住水準」尺度の検討が必要であることは指摘しておきたい。ただし、その場合にも、本研究で採り上げたような尺度の乖離の問題発生を避けるため、単に住宅政策の目標尺度としてだけでなく、同時に政策効果の計測尺度、すなわち全国規模の実態把握尺度の機能も担いうる現実に計測可能な「居住水準」尺度であることが要件となる。

また一方で、多様な住居形式にも共通する基本的な居住水準計測尺度として、居住者の構成と、居住室面積や住居専有面積との対応関係、すなわち住調で第1回目の調査以来報告書に表章されている「1人当たり居住室の畳数」や、国調で平成2年の調査報告以来表章されている「1人当たり延べ面積」など、従来からの計測尺度の継承と、継続可能な尺度の設定を、諸外国との比較も視野にいれ、検討していくことも必要と思われる。

以上、統計は集計の処理方法によって結果は大きく異なることが、住宅政策の主要な指標である「居住水準」あるいは住宅の所有関係別住宅数を対象に、現実に広く利用されている主要な住宅統計の実態分析を通して明らかとなった。

これらの分析結果を踏まえ、現実的対策として次のことが考えられる。

「居住水準」については、住宅建設五箇年計画設定の計測尺度を忠実に適用するには、各住

戸の間取りの採集が必要で、全国規模の調査では不可能である。従って、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判定する住調方式が妥当であり、それに設備基準及び従来から住調で調査されている住戸専有面積を計測尺度に組入れるよう改善すべきである。この改善で住宅建設五箇年計画設定の計測尺度に、より忠実でかつ現実的な計測尺度が得られる。

国勢調査と住宅統計調査の差については、両調査結果の乖離を縮め、より統一性のある統計資料にするために、全国編には掲載されている『主要項目別標準誤差率』表、すなわち「住宅の所有関係」や「建て方・階数」などの主要項目についてそのカテゴリー（例えば「住宅の所有関係」でいえば「持ち家」や「公営住宅」等）別に標準誤差率をまとめた表を、補定処理等を行った住宅の所有関係別調査票数を考慮して作成し、その様にして作成した『主要項目別誤差率』表を、住調の全国編の報告書だけではなく都道府県編など各報告書に掲載することが必要である。

さらに、基本的事項として、各報告書に集計処理方法の忠実・平易な記載を必須とすべきである。すなわち、国勢調査報告においては、「調査票で記入されていない項目については、他の欄の記入内容との関連で補記・訂正する『関連審査』や『補定』処理を行い、出来る限り『不詳』を少なくした後、報告書には『不詳』を除いた数を『総数』として表章している」ということを明確に記述することが不可欠である。

また、住宅統計調査報告においては、その「用語の解説」の「居住水準」の説明をさらに詳細、平易な解説に改善することが必要である。例えば、「この調査では、居住室（寝室、食事室、居間等）と世帯人員別住宅規模（居住室の面積）の二つの基準を用いて、家族構成に応じた居住室の広さ（畳数）を算出し、各世帯がそれぞれの『居住水準』を確保しているかどうか判定した。」としているが、世帯人員別住宅規模の基準の適用方法が明確ではない。その他「最低居住水準」の場合で言えば、「満5歳以下の子供のうち一人は夫婦の寝室（6畳）に同室就寝可」としているが、片親と満5歳以下の子供一人の場合、同室就寝可となる寝室の広さが明らかではなく、また「二人以上の世帯については食事室兼台所（いわゆるDK）を確保する」としているが、DKが無い場合の判定処理方法が明確ではない。さらに「中高齢単身世帯」とは何歳以上からかも不明である。

調査項目の単なる単純な集計に留まらず、調査項目を高度に組合わせて指標を設定し、それを計測尺度として使用することがますます増加する現代において、集計処理方法は統計の本質に関わる問題であり、統計の本質の実体化すなわち報告書等に、集計処理方法を忠実・平易に記載することで集計処理方法が社会化され、その改善を促す可能性が確保されるものと考えるのである。