

## 愛知県下における居住水準の検討

— 昭和53, 58年住宅統計調査の分析 —

小 川 正 光

Masamitsu OGAWA

### 緒 言

住宅計画の課題が、住宅の供給量を増加することばかりでなく、供給する住宅の質を向上させることに置かれるようになって久しい。その後、社会の平均的な住宅規模の増加にともない、今日では、新規供給の住宅規模ばかりでなく、すでに供給されている住宅ストック全体の水準を見直し、改善・建て替えしつつ向上させていくことが大きな課題になりつつある。

住宅の質を把握する指標として、居住水準が設定されている。現在適用されている居住水準は、①家族構成ごとに食寝分離・就寝分離の原則による居住様式を想定して割り出した住宅規模と、②設備内容、の2指標を用いている。健全な住生活を享受するのに必要な「最低居住水準」と平均的な世帯が確保すべき「平均居住水準」という2段階の居住水準が設けられたのは、昭和51年第3期住宅建設五箇年計画である。その後、住宅事情の向上にともない、昭和61年第5期住宅建設五箇年計画では、「平均居住水準」をそれより若干高く設定した2段階の「誘導居住水準」(「都市居住型」と「一般型」)に改めたが、居住水準の設定と適用は、依然として次のような問題を残したままである。

第1は、住宅改善に効力を発揮するように、現実の住宅事情に対応したものであるかという点である。「最低居住水準」未満層は減少しつつあるものの解消していないためそのまま据え置かれ、「誘導居住水準」との差は開く結果となった。両居住水準の間に含まれる量的に多い層に対して機能する居住水準が必要と考えられる。居住水準の設定は、住宅ストックの状況を把握し、問題となる住宅形式や量を明らかにし、住宅施策の対応に示唆を与えるのに有効であるが、そのためには、住宅事情を経常的に把握しながら、状況の変化に対応して居住水準を適切に修正していくことが必要である。

第2は、現在の居住水準は全国一律であるが、地方による差を考慮した居住水準設定が必要な点である。住生活の様式は、気候条件や生活習慣によって異なり、また、都市の高密化の程度により住宅取得の容易さには差があるため、居住水準には、地方ごとに差が生じるものである。たとえば、住宅の規模水準が全国より高いレベルにある地方についてみると、全国的な居住水準を上回っている住宅といえども周辺の住宅との比較では相対的に低い水準にあると判断せざるを得ない場合も多い。各地方に歴史的に形成されている住宅規模に関する社会的規範を考慮にいった、地域の実情に合致した地域的居住水準を設定し

ていくことが検討・試行されてよい時期である。

愛知県の平均的な住宅規模は、全国的に比較するとほぼ中位にある。この中に含まれる名古屋市も、大都市であるにもかかわらず、他の大都市圏と比べると高い居住水準にある。現在、名古屋市内で「最低居住水準」に満たない世帯は1割程度存在するが、この割合の最近の減少率は低下傾向にある。したがって、これは社会構造的な滞留とみられ、自然に解消しえない層と考えられる。水準未満層が存在することを理由として「最低居住水準」を固定化し、住宅事情に対する誘導・指導機能を低下させるより、名古屋都市圏に限って適用するすべての世帯が達成することを目標とする居住水準を、地域の居住状況に合致させて先進的に設定することが求められよう。居住様式と居室構成は「最低居住水準」と同一とし、居室規模については名古屋圏に立地する住宅の特徴を反映させて設定した「名古屋水準」<sup>1)</sup>を提案したのは、以上のような理由からである。

本研究は、住宅規模が拡大する状況の中で、大都市の中では居住水準が高い名古屋市と愛知県を対象とし、大都市とその周辺地域における居住水準の今後のあり方を検討することを目的とする。住宅・世帯に関して最も大数を扱った統計調査を再集計することを通じて、「名古屋市施策目標水準」を含めた現行の各居住水準を達成している住戸数の量的把握を行ない、居住水準設定上の課題と改善すべき住宅対象を明らかにし、住宅施策のあり方に示唆を与えようとする<sup>2)</sup>。

分析の課題は、①各居住水準に該当する住戸数の時間的な変化、②地域・地区による居住水準の差異、③住宅形式による居住水準の差異、④現在の住宅が各居住水準達成までに不足している規模数、である。

表1 各居住水準の居住室畳数

世帯 人数	最低居住水準		名古屋市施策目標水準		都市居住型誘導居住水準		一般型誘導居住水準	
	(高齢者なし)	(高齢者あり)	(高齢者なし)	(高齢者あり)	(高齢者なし)	(高齢者あり)	(高齢者なし)	(高齢者あり)
1人	4.5	9.0	8.0	12.5	12.0	14.0	16.5	18.5
2	10.5	—	15.0	—	20.0	20.0	26.0	26.0
3	15.0	—	20.0	—	28.0	28.0	35.5	35.5
4	19.5	同	25.0	同	36.0	36.0	47.0	47.0
5	22.5	—	29.0	—	42.0	48.0	54.5	60.5
6	27.0	—	34.0	—	45.5	51.5	56.5	62.5
7	31.5	左	40.0	左	50.0	56.0	62.5	66.5
8	36.0	—	44.0	—	54.5	59.5	68.5	70.5
9	37.5	—	48.0	—	58.0	64.0	70.5	76.5
10	42.0	—	52.0	—	62.5	68.5	76.5	82.5

\*) 「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」は第5期住宅建設5箇年計画で、「名古屋市施策目標水準」は名古屋市内で設定されたものである。ただし、それぞれの水準について7人以上の数値は設定されていないため、本研究で新たに設定した。

### 研究の方法

住宅事情を対象として、5年ごとに全国的に実施される「住宅統計調査」<sup>3)</sup>を、愛知県・名古屋市について再集計した。現在の居住水準の状況を分析するために、昭和58年に実施された「住宅統計調査」を中心にしたが、時間的な推移を検討するために昭和53年の調査についても再集計を行なった。

「名古屋市施策目標水準」は、名古屋市内で適用することを目的として独自に設けたものであるが、この水準設定の有効性を検討するために愛知県についても適用した分析を行なっている。

第5期住宅建設五箇年計画で示している居住水準値では、6人以下の世帯のものに留まっているが、現実的には7人以上の世帯も多く存在し、構成人員が多い世帯が狭小な住宅に居住している可能性を無視できないと考え、家族構成を想定しつつ10人までの世帯に対応した住宅規模を表1のように設定し、各居住水準に該当する住宅量の判断を行なった。

地域による居住水準の差異を検討するために、愛知県下を4地域に(図1)、名古屋市内を5つのゾーン(図2)に区分した集計を行なった。

### 居住水準別、住宅数の時間的変化

昭和53年と58年の「住宅統計調査」のデータを比較することにより、5年間における時間的な変化を検討し、住宅事情の変化の様子を把握し、今後対策を必要とする問題を含んでいる対象を、地域と住宅形式の側面から検討する。

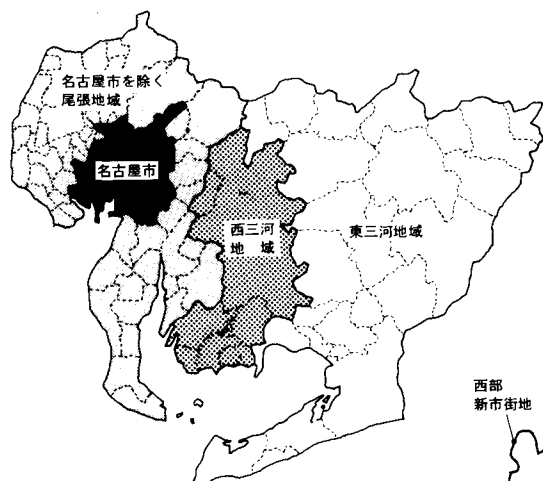


図1 愛知県内、4区分

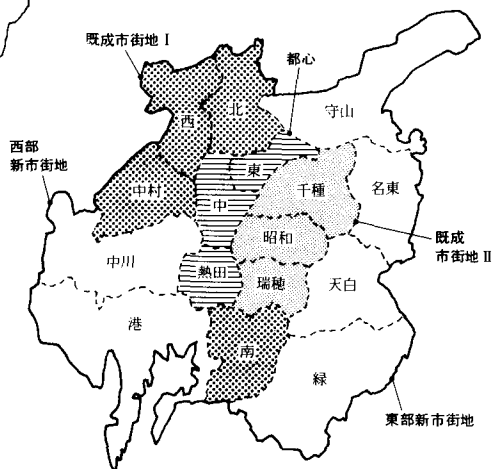
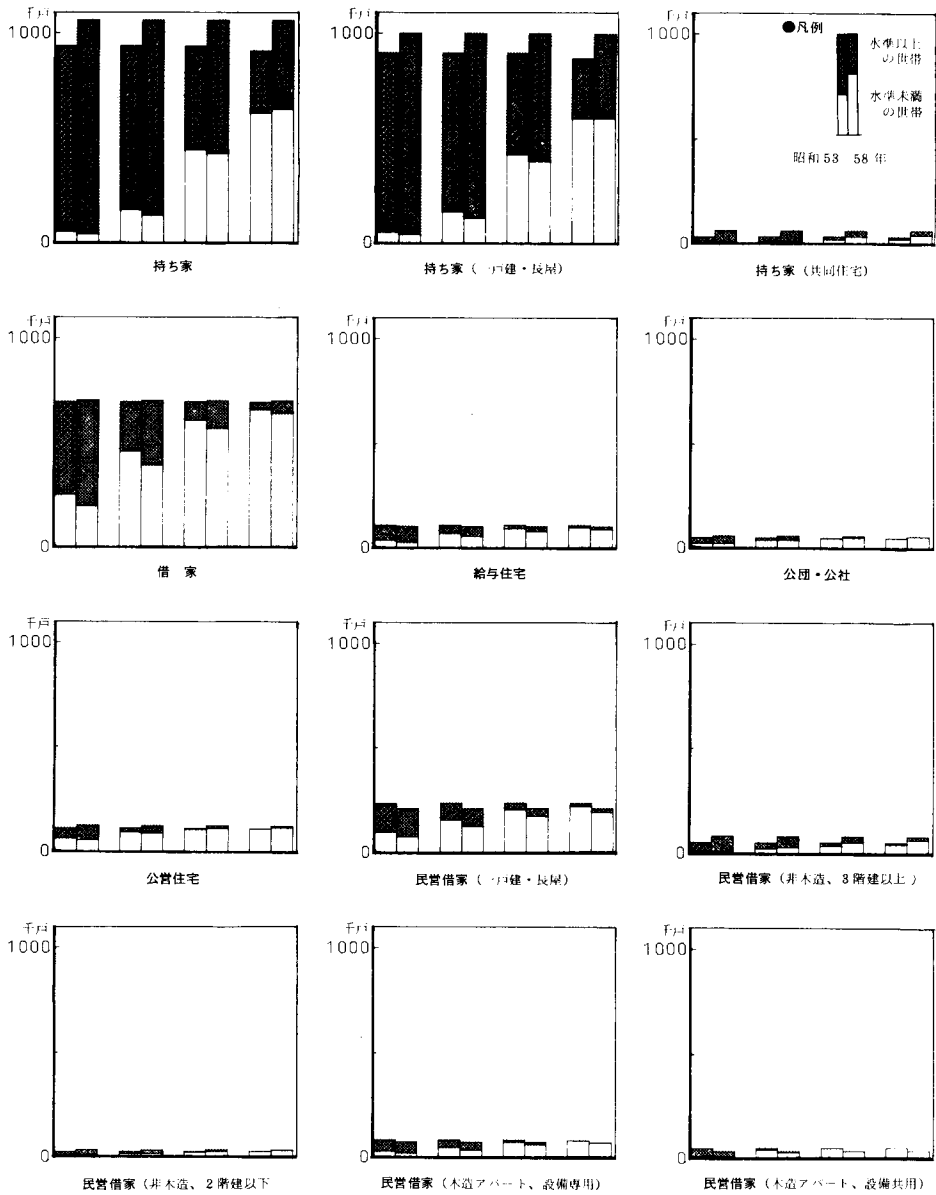


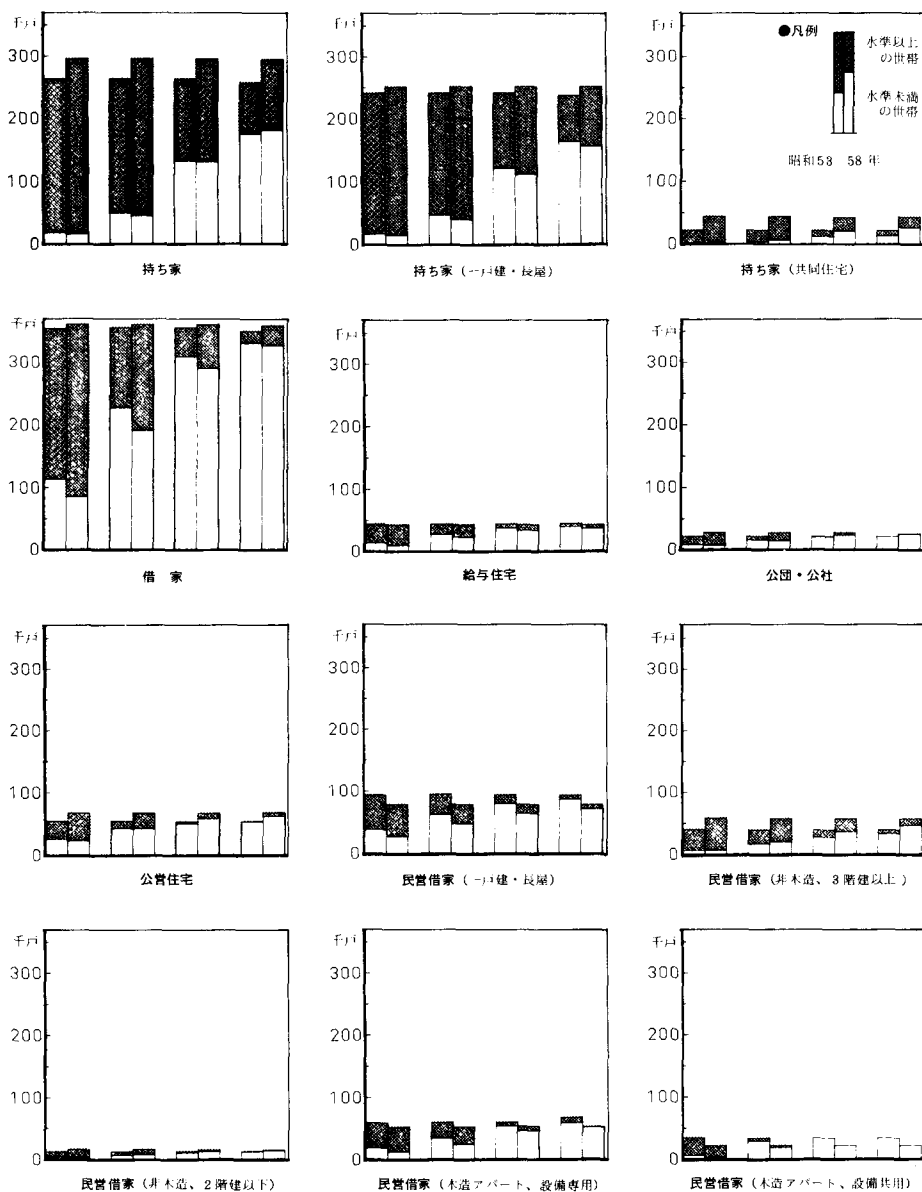
図2 名古屋市内、5区分



\* ) 各住宅型ごとの4組のグラフは、左から「最低居住水準」、「名古屋施策目標水準」、「都市居住型誘導居住水準」、「一般型誘導居住水準」を示す。

図3 住宅の所有関係別、居住水準の変化（愛知県）

愛知県下における居住水準の検討



\*) 各住宅型ごとの4組のグラフは、左から「最低居住水準」、「名古屋市施策目標水準」、「都市居住型誘導居住水準」、「一般型誘導居住水準」を示す。

図4 住宅の所有関係別、居住水準の変化（名古屋市）

## 1. 愛知県と名古屋市の比較

5年間における各居住水準ごとの達成状況の変化を、住宅の所有関係別に示す。図3は愛知県、図4は名古屋市である。時間的な変化を見ると、愛知県でも名古屋市でも、それぞれの居住水準において水準未満層がわずかずつではあるが減少し、水準以上の層が増加することによって、着実に改善している様子が見られる。

愛知県と名古屋市を比較すると、持ち家・借家それぞれについて、水準未満層が占める割合は変わらない。借家では、「最低居住水準」未満の割合は減少しているものの、県・市を通じて半数以上が「名古屋市施策目標水準」を満足しておらず、持ち家に比べると低い。このように低い水準にある借家の占める割合が持ち家に対して高いことが、名古屋市全体の居住水準を県より低くしている要因である。借家の中でも、「都市居住型誘導居住水準」を超える割合がほとんどない民間借家（木造アパート）の占める割合が、市で高いことが注目される。

## 2. 住宅の所有関係による検討

持ち家では、「誘導居住水準」を達成することを追及しなければならない。一戸建・長屋の持ち家では、「誘導居住水準」未満層の割合は減少傾向にあるものの、共同住宅の持ち家を見ると、県においても市においても「都市居住型誘導居住水準」に達しない住宅の量が急速に増加しつつあることは問題である。この種の住宅形式は、市内を中心に立地している量が多いと読みとれるが、少なくとも「都市居住型誘導水準」を満足する規模のものを供給する必要がある。名古屋市の持ち家（共同住宅）で、「一般型誘導居住水準」以上の良好な規模を持つ住戸数が増加していることが特徴的である。市内では、共同住宅居住の形態が定着しつつあるためと考えられる。

借家についてみる。まず、住戸数自体が減少しつつあるタイプの存在が注目される。それは、一戸建・長屋と木造アパートの民間借家である。各居住水準についてみても達成層の量は変化していないことから、水準未満の質の低い住宅が減少しつつあることを示す。低水準の住宅では、かつて供給された住宅ストックが、老朽化し、狭小であるために居住者の要求に対応せず、3階建以上の非木造民間借家に建て替わっている、あるいは撤去されたまま空き地になっている実態が多く発生していると思われる。建て替え後の住宅については、「名古屋市施策目標水準」を満足する規模を確保する必要がある。公営住宅では、「最低居住水準」にも達成していない住宅の占める割合が高く、問題を含む住宅形式である。少なくとも「名古屋市施策目標水準」までの規模を達成する改善を、早急に行なわなければならない。

## 居住水準の地域的検討

住宅の所有関係ごとに、地域間にみられる居住水準の違いを比較し、地域の特性に合致した住宅施策の方向を検討する。

### 1. 愛知県下の地域別検討

愛知県内を地域的な差を考慮して、名古屋市、名古屋市を除く尾張地域、西三河地域、東三河地域の4地域に大きく分け、比較検討した（図5）。

全体的な居住水準を見ると、西三河地域と東三河地域が、その他の地域より高くなっている。これは、持ち家（一戸建・長屋）の居住水準の高さに特徴的に現われているように、

愛知県下における居住水準の検討

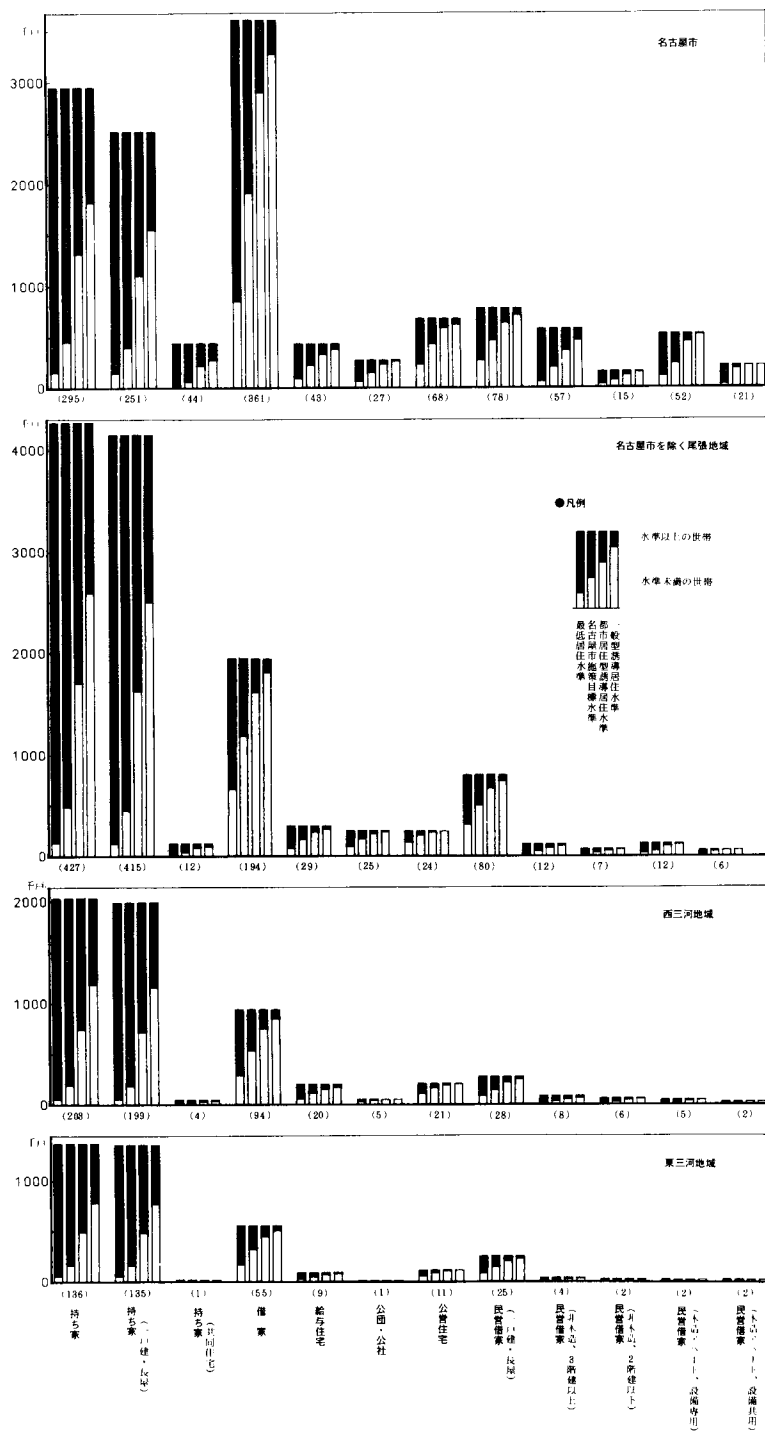


図5 地域別，居住水準（昭和58年）

名古屋市を中心とした大都市圏からの距離が拡大するにしたがい、住宅の取得が容易になるためと考えられる。

名古屋市を除く尾張地域は、名古屋市と似た傾向を示し、外延部を形成していることがわかる。持ち家（共同住宅）の居住水準も、名古屋市と同様に低い。尾張地域では、民間借家のうち、一戸建・長屋の占める割合が木造アパートに比べて高いが、今後、非木造の3階建以上の共同住宅に建て替わる可能性が強いと予想される。その建て替え時に、良質なストックとする施策が必要である。

公営住宅に注目すると、名古屋市は、他の地域に比べて、「最低居住水準」を満足する世帯の割合が高くなっている。これには、市営住宅を中心に実施している住戸改善の効果が出ている側面もあるが、「名古屋市施策目標水準」によって判断すると、他の地域と同様に水準未満層の占める割合は高いので、さらに改善が必要である。

## 2. 市部と郡部による比較検討

愛知県内を、名古屋市、名古屋市を除く市部、それ以外の郡部、の3地域に分けて、住宅所有関係別に比較した（図6）。

名古屋市、その他の市部、郡部の順に借家が減り、持ち家の比率が高くなる。名古屋市の居住水準が他の地域より低くなるのは、借家の占める割合が高いという要因であることが示されている。名古屋市は、持ち家（一戸建・長屋）についてみても、「一般型誘導居住水準」のように高い居住水準を満足する割合は、他の地域より低くなっている。借家の各住宅形式では、居住水準の構成は、地域間で大きく変化していない。

名古屋市を除く市部で、一戸建・長屋の民間借家の割合が比較的高いのが注目される。しかし、その居住水準をみると、木造アパートと同様な水準で、「名古屋市施策目標水準」を半数が割るほど質は低い。これらも木造アパート同様、いずれ建て替えられるだろうことが予測される。

「一般型誘導居住水準」を達成する可能性を検討してみると、過半数が達成している住宅形式は存在しない。比較的規模水準が高い住宅を供給することが可能な郡部においても、「一般型誘導居住水準」を達成している割合は、一戸建・長屋の持ち家でさえ42.9%に留まり、過半数を超えない。したがって、「一般型誘導居住水準」のレベルは、相当厳しく設定されているといえよう。

## 3. 名古屋市内のゾーン別検討

名古屋市内においても、立地する住宅地によって居住水準に差があると思われる。地域の現実に適合するきめ細かな施策をたてるためには、市内をいくつかのゾーンに分け、各ゾーンごとの特徴を把握しつつ適切な対処を講じていく必要がある。ここでは名古屋市内を5つのゾーンに分け（図2）、居住水準の側面から比較・検討した（図7）。

各住宅型を概観して、居住水準が高いのは、既成市街地Ⅱ、東部新市街地の東部地域である。既成市街地Ⅱの持家（一戸建・長屋）における「一般型誘導居住水準」以上の層は45.6%に達している。既成市街地Ⅰと既成市街地Ⅱとを比較すると、既成市街地Ⅰの方は、民間借家の一戸建・長屋や木造アパートといった水準の低い住宅形式が多く立地している。今後、これらの住宅形式は、低水準と老朽化のためにさらに建て替えられていくと予想されるが、そのための援助と、次の住宅の質においては「名古屋市施策目標水準」を達成するための施策が必要である。



愛知県下における居住水準の検討

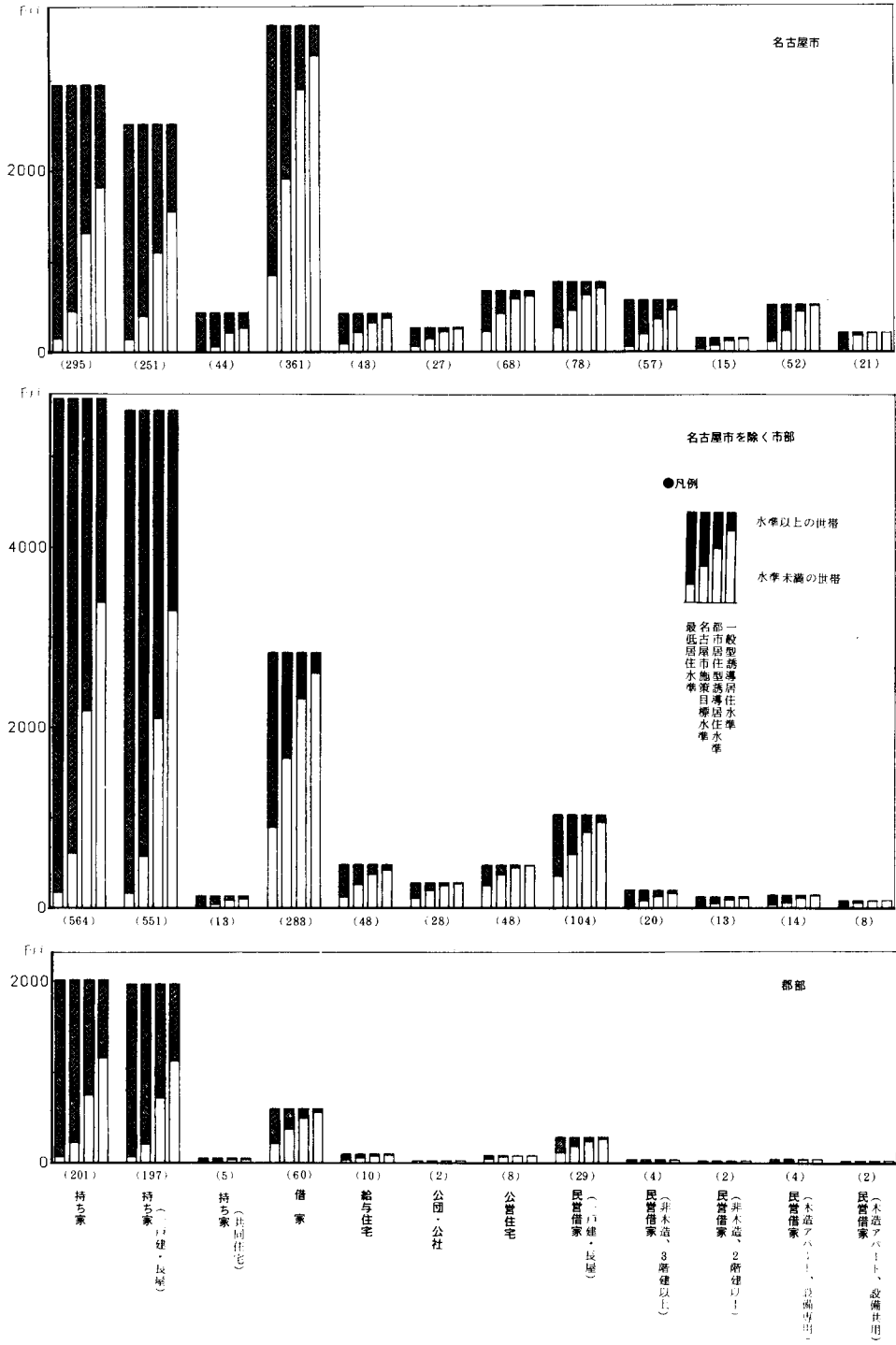


図6 市部・郡部別，居住水準（昭和58年）

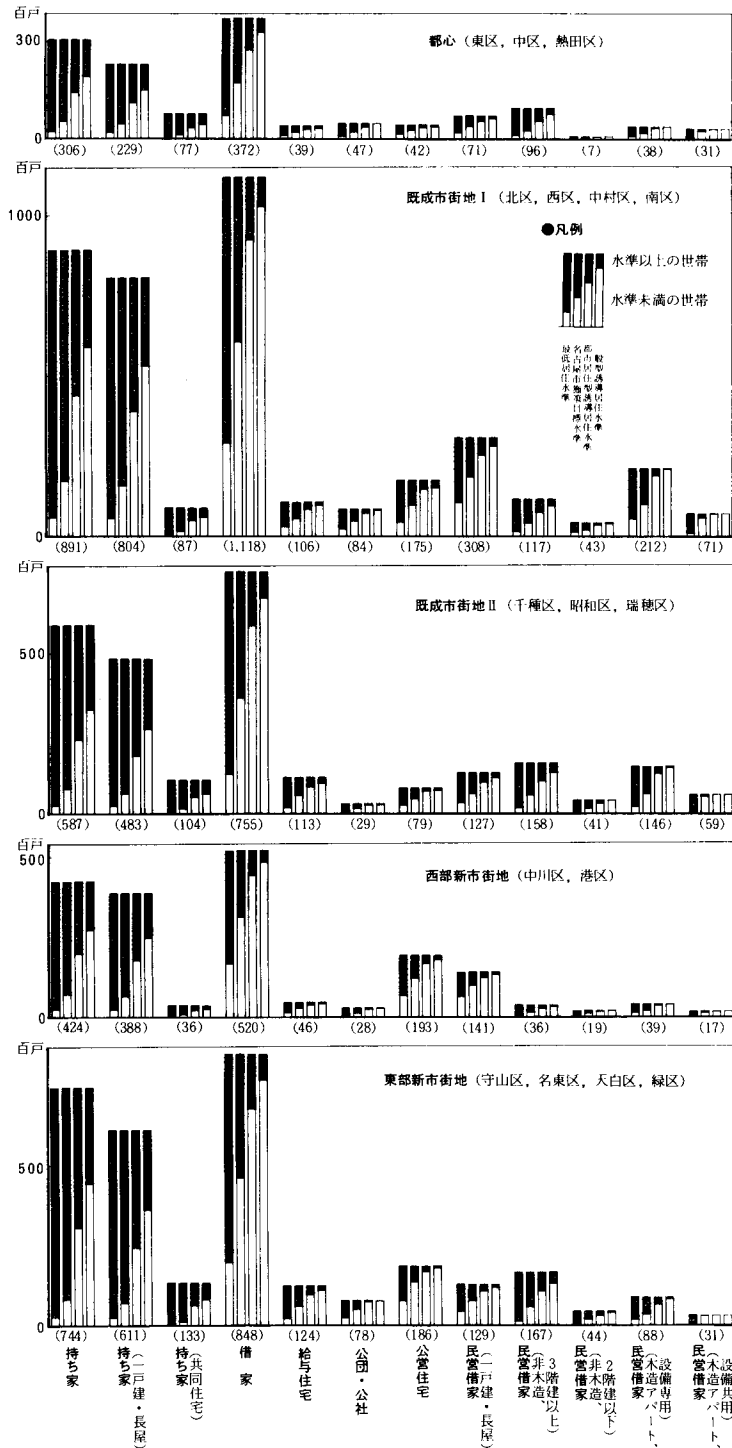


図7 名古屋市内ゾーン別，居住水準（昭和58年）

公営住宅をみると、既成市街地Ⅰ，西部新市街地，東部新市街地での戸数立地が多いが，中でも東部新市街地に立地する場合の居住水準が低く，改善を進めていかなければならない。

### 居住水準達成に要する住宅規模の検討

以上では，住宅形式別・地域別に各居住水準の達成状況を検討し，住宅規模が未だに不足する状況を見たが，現状に対してどの程度の規模拡大が必要であろうか。ここでは，居住水準を達成するために現在の住宅の規模に不足している平均的な規模を，住宅所有関係・建設時期の側面から検討する。

#### 1. 住宅所有関係による検討

持ち家については，4つの居住水準それぞれについて，借家に対しては，当面達成することが必要な「最低居住水準」と「名古屋施策目標水準」をとりあげ，それぞれに対して不足している居住室畳数を住宅所有関係別に示す。

愛知県（図8）と名古屋市（図9）では，ほぼ同様なパターンを示している。

持ち家をみる。「最低居住水準」と「名古屋施策目標水準」では，後者の方がそれぞれの不足住宅規模に該当する住戸数は多いが，不足住宅規模数の増加につれて戸数が減少していく，よく似た曲線を描く。したがって，「名古屋施策目標水準」までを達成するには，小規模な住宅面積の拡大を行なうことで可能になると読みとれる。しかし，「都市居住型誘導居住水準」になると，不足住宅規模が増加しても該当する住戸数が減少する速度は弱まることから，住宅規模が不足する住戸数が多い居住水準であることがわかる。

「一般型誘導居住水準」になると，どの不足住宅規模に対しても一定した住戸数があり，相当数の居室面積の拡大がないと到達できない高い水準設定であることが示されている。この図から読みとると，「一般型誘導居住水準」を達成するには，21.0畳以上も必要とする世帯が多い。したがって，持ち家については，「都市居住型誘導居住水準」を達成することが当面の目標と考えられる。持ち家では，住宅規模を3畳程拡大するだけで「最低居住水準」と「名古屋施策目標水準」を達成する住戸数は大きく，6畳（1室）の拡大で水準未満層は半減する。

借家においても，持ち家とほぼ同様な傾向を示すが，居住水準を達成するためには，持ち家より広い規模の増加を必要とする。住宅規模の3畳程度の増加では，水準未満世帯の減少は多く起こらず，6畳程度が必要である。所有関係別にみると，不足する住宅規模が大きいのは，公営住宅と民営借家（一戸建・長屋）である。そして，民営借家（木造アパート，設備専用）が続く。これらに対して，早急に改善を行なうことが必要である。公営住宅で「名古屋施策目標水準」未満の世帯を解消するために必要な規模を読みとると，15畳程度，すなわち，2室以上の拡大が必要であるが，6畳（1室）でも半減することが期待される。

#### 2. 建設時期による検討

戦後の住宅供給をみると，近年建設される住宅ほど規模が拡大しているという傾向があるため，居住水準に対して規模が不足する割合が高いのは，建設時期が古い住宅に多いのではないかと考え，持ち家（一戸建・長屋）をとりあげて，各居住水準を達成するために必要な住宅規模ごとに該当する住戸数を検討した（図10）。

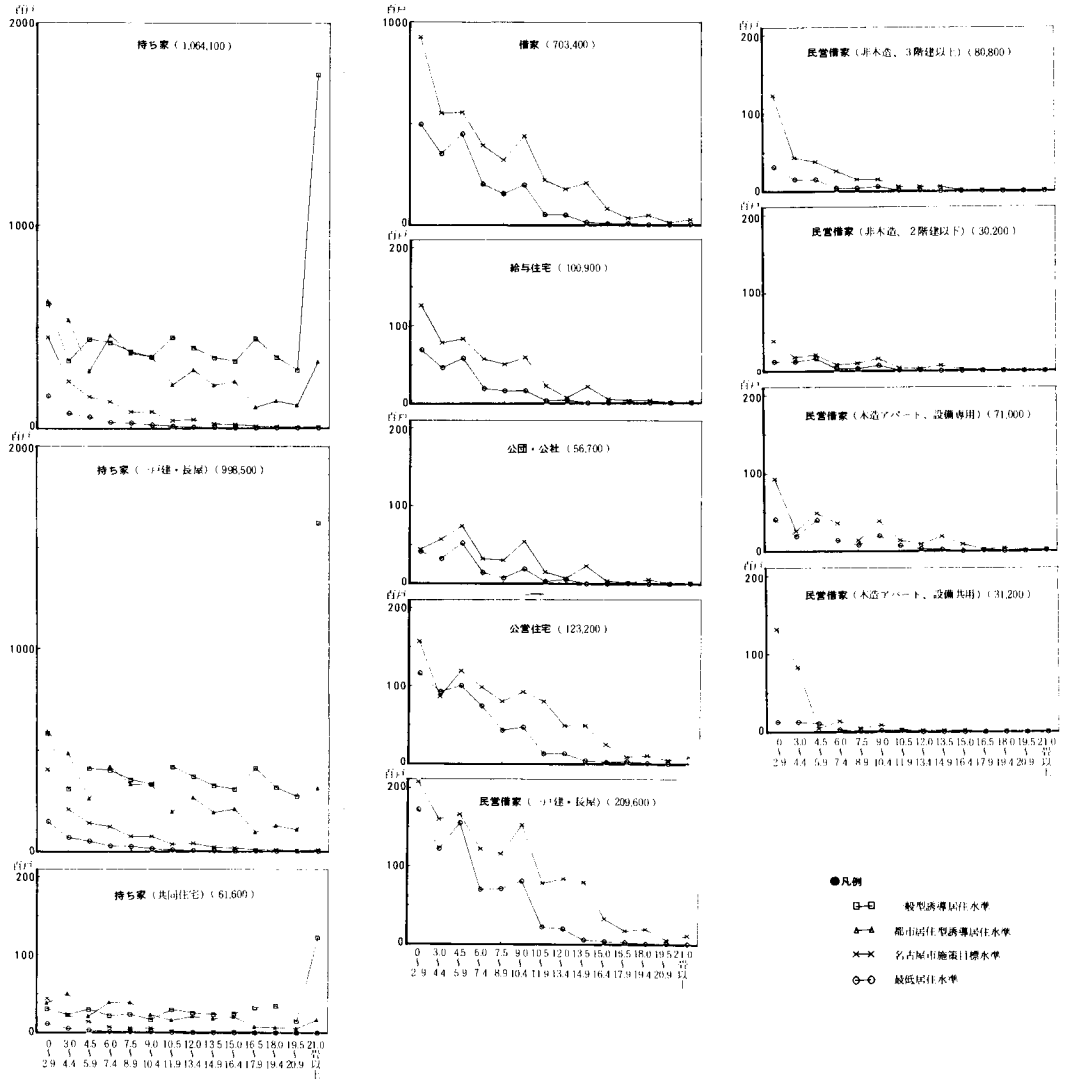


図 8 住宅の所有関係別，居住水準達成に必要な畳数（愛知県 昭和58年）

愛知県下における居住水準の検討

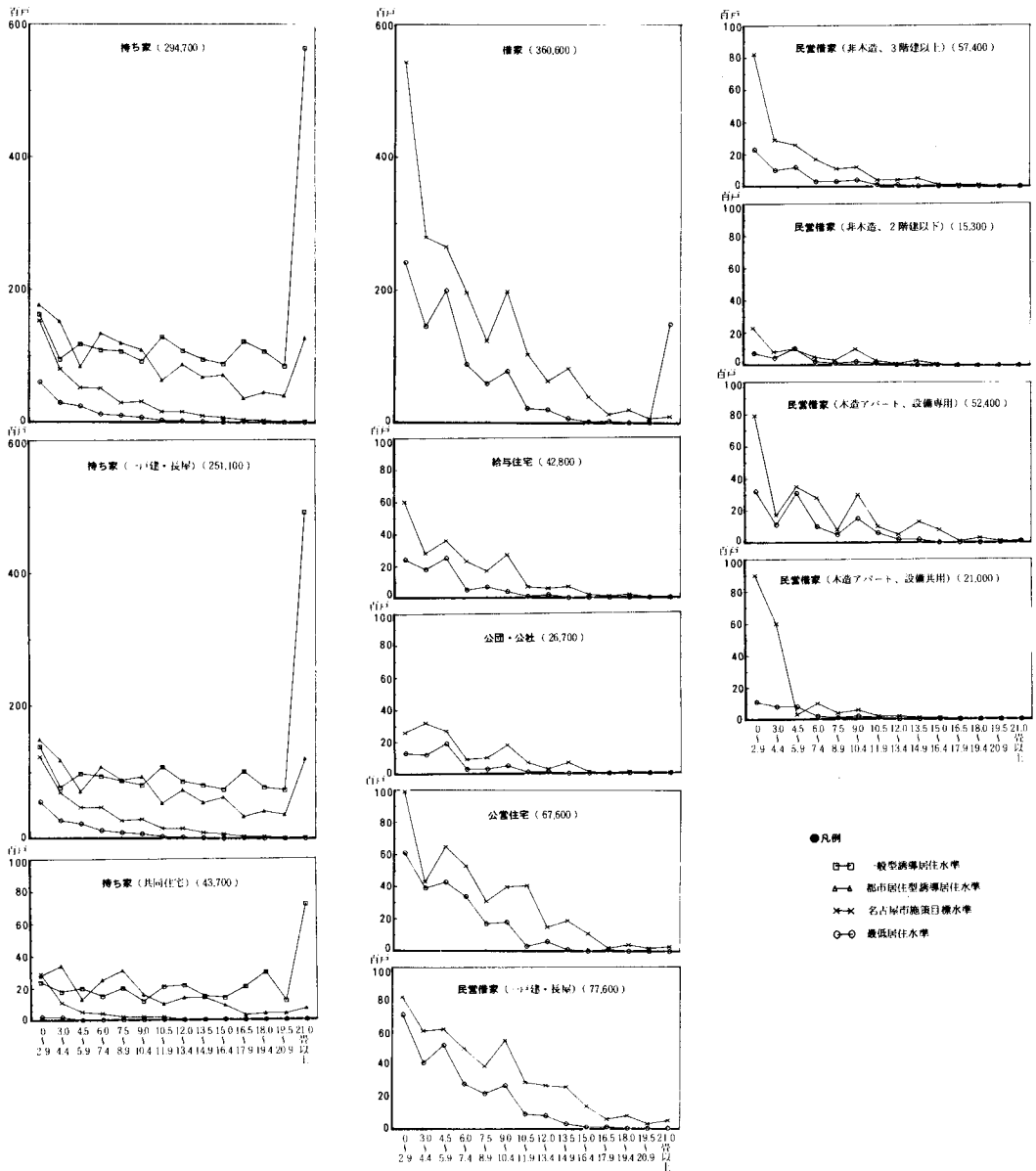


図9 住宅の所有関係別，居住水準達成に必要な畳数（名古屋市 昭和58年）

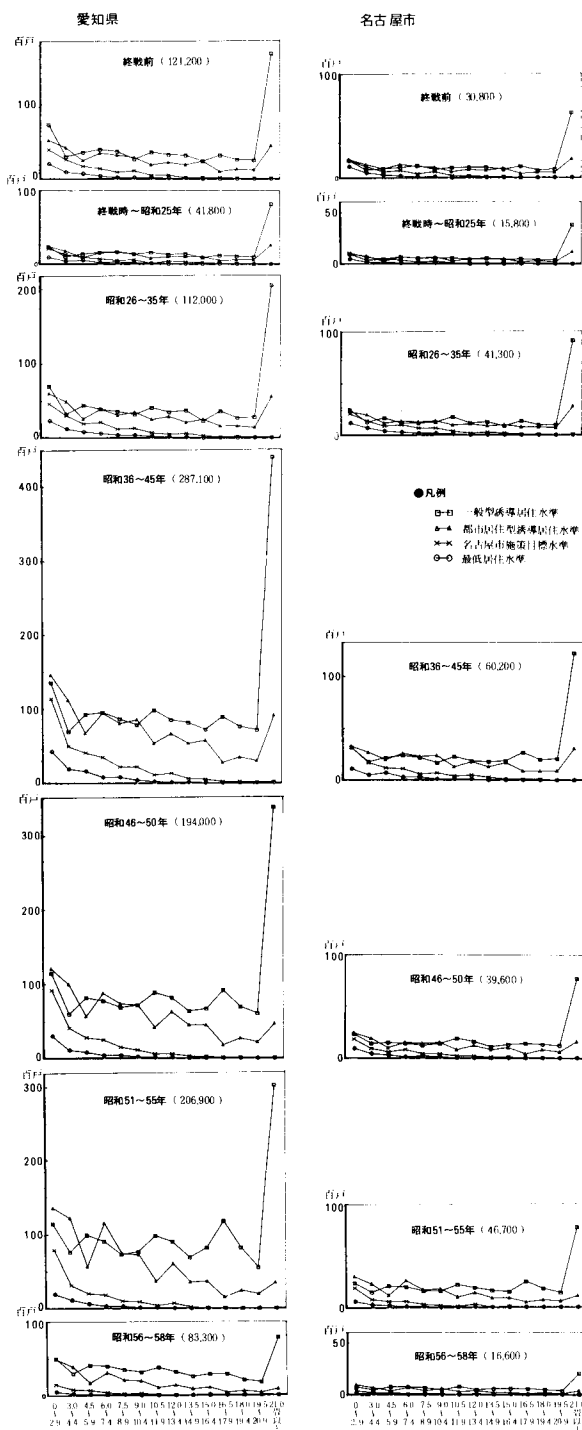


図10 持家（一戸建，長屋）の建設時期別，居住水準達成に必要な畳数（昭和58年）

これをみると、各時期に建設された住戸数の違いによりグラフ相互の間隔に大小はあるものの、パターンとしては類似している。しかし、詳細にみると、各居住水準ごとに規模増加が必要な住戸数には、建設時期別の特徴が読みとれる。「最低居住水準」、「名古屋市施策目標水準」という達成することが必要なふたつの居住水準に対して、未満層を多く含むが、小規模な規模を増加すれば、これらの水準値を達成するのは、昭和36～45年と昭和46～50年に供給された住宅である。1室以上の規模増加を行なうと水準に達する住宅の建設時期は、終戦時～昭和25年と昭和26～35年である。昭和56～58年建設の住宅は、「一般型誘導居住水準」についてみても、不足住宅規模の増加に対して該当する住戸数がなだらかに減少することから、比較的規模が大きい住宅が供給されていると考えられる。

## 結 語

大都市の中では住宅事情に恵まれた名古屋都市圏において、「最低居住水準」と同様な機能を持たせようとして設定された「名古屋市施策目標水準」を含めて、各居住水準に該当する住戸数を検討した。その結果、「名古屋市施策目標水準」は、「最低居住水準」と同様なパターンを描き、「最低居住水準」と「都市居住型誘導居住水準」とのほぼ中間に位置するので、間隔が広がった両水準の間を埋める水準としては適切な設定であったと判断された。また、「一般型誘導居住水準」の設定は高く、現実的に到達可能な住宅の戸数は限られるであろう。

居住水準に達しない住宅は、民営借家の一戸建・長屋と木造アパートに多く含まれていた。現在、これらは建て替えにより減少傾向にあるが、建て替えた結果供給される住宅に対して、居住水準を確保していく施策が必要である。

「最低居住水準」および「名古屋市施策目標水準」を満足していない持ち家では3畳、借家では6畳程度拡大することで、「名古屋市施策水準」の規模に到達する戸数が多くみられた。この規模の拡大を実現することが、当面の課題と考えられる。

## 註

- 1) 名古屋市住宅対策審議会『名古屋市における住宅対策の今後の課題と基本的方向について』昭和61年3月、で提案され、同年から実施された「名古屋第5期住宅建設五箇年計画」で適用されている名古屋市独自の居住水準。
- 2) 本研究で扱ったデータは、愛知県・名古屋市における「住宅統計調査」の地方集計結果による。名古屋市住宅統計調査分析検討委員会『名古屋および愛知の住宅のすがた』名古屋市建築局、昭和61年3月、参照。
- 3) 総務庁統計局が、昭和23年以降5年ごとに実施している「住宅や敷地の状況並びに世帯の居住状況を明らかに」する全国規模の調査である。調査実施は、当該年の10月1日である。