

公営住宅整備計画のための居住水準評価  
- 地域における公営住宅建替え計画支援モデルに関する研究 (その1) -

○正会員 福岡敏成\*<sup>1</sup>  
川上光彦\*<sup>2</sup>  
竹田恵子\*<sup>3</sup>  
富田英明\*<sup>4</sup>

1. 研究の目的

公営住宅における建替え更新の比重が増している。本研究では、都道府県などの地域を単位とする公営住宅の新規供給及び建替え計画の立案を支援するための基礎資料となることを目的に、事例研究として、石川県営住宅における居住水準の評価を行う。

2. 研究の方法

1993年12月現在における5332戸の県営住宅データ、および居住世帯4786世帯についてのデータを用いる。これらから、居住世帯を集計し、次に居住水準を算出する。居住水準は、それぞれの世帯属性から最低居住水準、都市型誘導居住水準（以下誘導居住水準と記す）に基づく必要面積を算出し、実際の住宅の面積と比較し求める。

3. 居住世帯の特性

県営住宅5332戸のうち居住世帯があるのは4876戸であり、空き家は9.7%存在する。世帯人員の構成は2人世帯が最も多く32.9%で、以下4人世帯が24.8%、3人世帯が22.1%、1人世帯が11.6%の順になっている（図-1）。世帯主の年齢については20代、30代、40代が中心で、それぞれ16.6%、30.8%、24.0%である（図-2）。

図-3は世帯人員の構成を、その世帯主の年齢別に示した。世帯主が20代の世帯は、2人世帯が60%以上を占め、全体的に世帯人員は少ない。30代、40代になると3、4人世帯が多く、核家族世帯が中心である。60代以上では、2人世帯が80%前後を占めており、老夫婦もしくは高齢単身者が多い。図-2とあわせて見ると、県営住宅では、若く比較的収入の低い少人数の世帯が多く居住している。

図-4は世帯の入居年別に世帯人員の構成を示したものである。1959年までに入居した世帯は、1、2人世帯が80%を越えており非常に少人数である。1960年以降は入居年が新しくなるにつれて1人世帯の構成比は小さくなり、2人世帯は1980年前半まで減少するが、それ以降多くなる。そして、1990年以降の入居世帯は過半数が2人世帯である。入居後10年から20年経過した1970~80年に入居した世帯は、3、4人世帯が多くなる。このことから、入居の際2~3人世帯であったのが、子供の誕生などで世帯人員が増え3~4人世帯の比率が大きくなる。その後、子供の独立などで世帯人員の減少が起こり、入居後40年近くを経

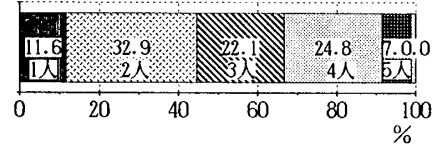


図-1 世帯人員の構成

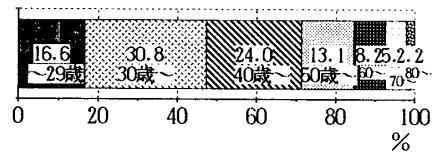


図-2 世帯主年齢の構成

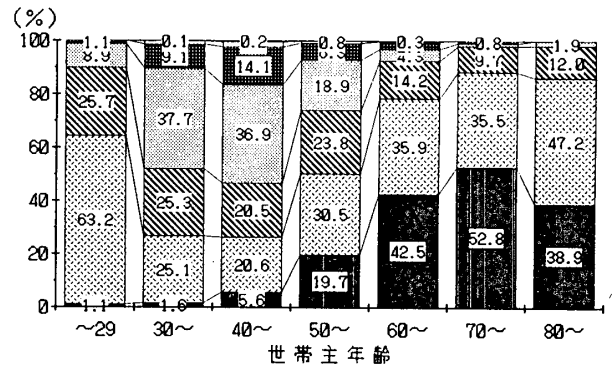


図-3 世帯主年齢別世帯人員構成比  
(凡例は下記参照)

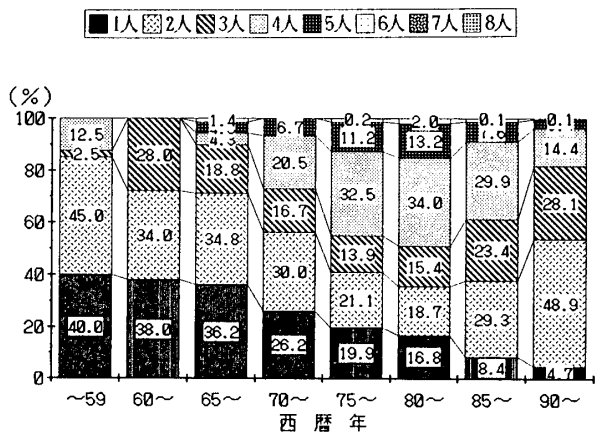


図-4 入居年別の世帯人員の構成比

Assesment of Residential Standard of Rented Houses Owned by Local Government  
- Planning Model for Supporting Rebuilding Policy of Rented Houses Owned by Local Government in Region (Part 1) -

Toshinari FUKUOKA et al.

過した時、老年の1~2人世帯になるというライフサイクルが読み取れる。

#### 4. 居住水準

図-5は世帯人員別の居住水準未満率である。最低居住水準未満率は1人世帯から8人世帯まで順に高くなり、全体で14.2%である。2人世帯が非常に多いため全体として低くなっているが、4人世帯で24.6%、5人世帯で39.8%である。誘導居住水準については4人世帯で99.3%で、それ以上では100%である。

図-6では、世帯主の年齢別に居住水準を示した。比較的世帯人員の多い40代(図-3)で居住水準未満率が高くなっている。30代では、世帯人員が40代と同様に多いが最低居住水準未満率は10.9%とあまり高くない。また、世帯人員の少ない高齢者の世帯ほど居住水準未満率低いが、70歳を越えると高くなっている。

図-7は住宅の建設年別の居住水準である。1980年以降建設の住宅に住んでいる世帯は、最低居住水準未満率が非常に低く、比較的高水準の住宅が建設されていることがわかる。しかし、誘導居住水準未満率は50%を越えている。1970~74年の建設の住宅は現在数多く占めているが24%の最低居住水準未満が存在し、居住水準を引き下げる原因となっている。1960年代とそれ以前建設されたものの居住水準は低いが、戸数自体多くはないので影響は少ない。

図-8は世帯の入居年別の居住水準未満率を示したものである。最低居住水準未満率は、1970~74年をピークに入居の新しい世帯、古い世帯ほど居住水準は良くなっている。1950年代入居の世帯は、基本的に住替えが行われていないから、当然住宅も40年は経過している。しかし、最低居住水準未満が7.3%と全体的にみてあまり悪くない。この理由として世帯人員の構成が1~2人が中心である(図-4)ことが考えられる。同じように1960年から世帯人員の構成が多人数化してゆくと、居住水準は低くなっていく。1980~84年では世帯人員が最も多いが、最低居住水準未満が19.5%と比較的良好なのは、この時期に建設された比較的高水準の住宅に入居しているからだと考えられる。

#### 5. まとめ

最低居住水準未満は4人以上の世帯で20%を越え、標準的な核家族世帯のための住宅ストックとしては十分といえない。また、誘導居住水準の達成状況は全体的に極めて遅れている実態が明らかになった。

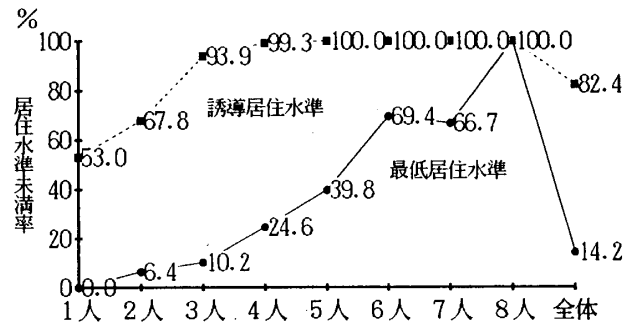


図-5 世帯人員別居住水準未満率

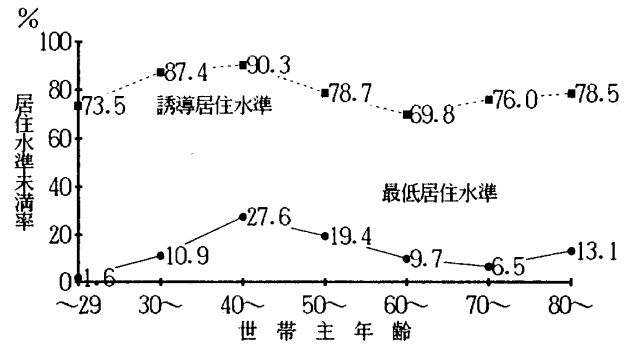


図-6 世帯主年齢別居住水準未満率

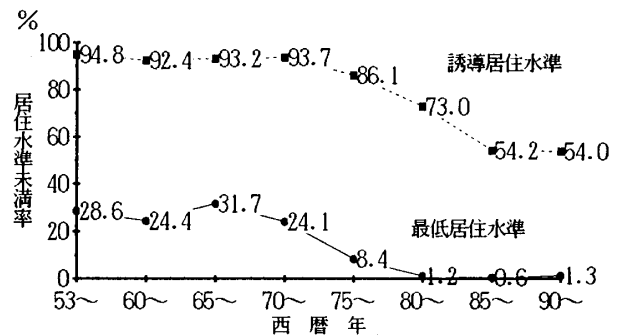


図-7 建設年別居住水準未満率

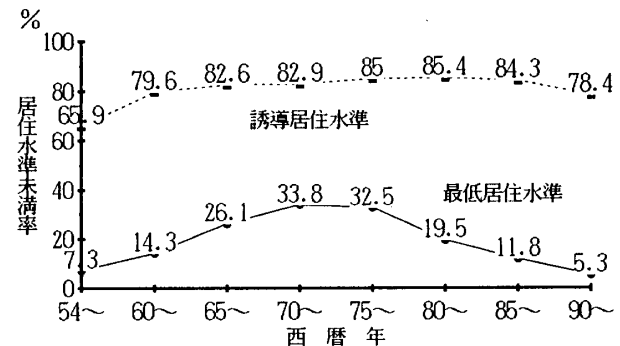


図-8 入居年別居住水準未満率

\*1 金沢大学大学院 \*2 金沢大学教授・工博 \*1 Postgraduate Course, Kanazawa Univ. \*2 Prof. Kanazawa Univ., Dr. Eng  
 \*3 金沢大学助手 \*4 神戸市役所 \*3 Research Assoc., Kanazawa Univ. \*4 Kobe City