

科学研究費助成事業 研究成果報告書

平成 26 年 6 月 4 日現在

機関番号：24402

研究種目：基盤研究(C)

研究期間：2010～2013

課題番号：22560623

研究課題名(和文) 地域住宅市場における公的住宅・施策の役割と機能

研究課題名(英文) The function of public housing in local housing market

研究代表者

多治見 左近 (TAJIMI, Sakon)

大阪市立大学・大学院生活科学研究科・教授

研究者番号：10163461

交付決定額(研究期間全体)：(直接経費) 3,100,000円、(間接経費) 930,000円

研究成果の概要(和文)：本研究は公的住宅の機能や役割を地域住宅市場の中で位置づけようとするものである。主に住宅・土地統計調査を用いて地域住宅市場の特徴を明らかにし、そのなかでの公的住宅とりわけ公営借家の位置づけを明確にした。

都市域では全体に若年者が多いが公営借家居住者は他地域に比して年齢層が高い。また地方に比べて収入格差も大きい。地方部では収入はやや低い若い居住者が居住している。住宅については都市域の公営借家は住宅水準の低さに比べて家賃はさらに低い、北陸などでは住宅水準は持家などに比べて著しく低いものの家賃はさほど低くない。以上から都市域と北陸などの地方部、南日本地域などの類型が認められた。

研究成果の概要(英文)：The aim of this study is to find the position of public housing in local housing market. I got the grasp of the feature of local housing market by the use of HOUSING AND LAND SURVEY OF JAPAN, and clarified the positions of public housing in the local housing market. The results are:

The population in urban area is young but the residents of public housing in urban area is older than the residents of other area. The residents of public housing in rural area is lower in income but younger than the residents of public housing in urban area. The rent of public housing in urban area is lower than other housing type with respect of the floor area. But in Hokuriku region the rent of public housing in urban area is not so lower than other housing type. As seen from them, I could figure out some types of the position of public housing in local housing market, such as urban area, rural area and South Japan.

研究分野：工学

科研費の分科・細目：建築学、都市計画・建築計画

キーワード：住宅市場 公的住宅 公営住宅 地域性 住宅・土地統計調査 偏差

1. 研究開始当初の背景

公営住宅においては、例えば平均所得や物価水準の高い都市圏と低い地方圏とで入居基準が一律であるために、本来想定していた入居者が入居しない事態や、民間借家との水準対家賃の逆転現象が起きている。さらに地域によっては人口定着など公的住宅に対する固有の目的を掲げ、公営住宅法に基づかない「公営住宅」を供給した自治体もある。設立当初、公営住宅は低所得者向け住宅、公団住宅は不足する都市住宅供給という目的があった。高度経済成長期、バブル経済期を経て社会経済環境は大きく変わり、公営住宅や公団住宅等の公的住宅の役割および住宅施策の意義はかわってきた。従来型の公的住宅・施策を見直し、再編成する必要性が生じていると思われる。

本研究はこのような現状認識のもとに、公営住宅をはじめとする公的住宅の位置づけ、役割を、客観的データをもとに確認することを目的にしている。

2. 研究の目的

本研究では具体的な施策を提示することは目的とせず、施策検討のための客観的基準の提示を行うことを目的としている。そのための基本的視点は、一つには地域性に代表される住宅事情や住宅市場環境の相違、二つには住宅市場構造自体の相違、とりわけ公的賃貸住宅の位置づけと意義、三つには公的住宅の機能である。これらの視点について本研究では次の三点を明らかにする。

【住宅市場環境の解明】 住宅市場の前提となる人口構造等について、おおむね都道府県単位によるマクロ的解析を行い、住宅や住宅市場をとりまく地域的社会経済環境のポイントを把握するとともに、住宅市場、住宅供給の立場からの地域の類型化や性格づけを行う。これによって住宅が地域社会の中で占める意義を確認し、公的住宅・施策に求められている機能を検討する手がかりを得る。

【住宅市場における公的住宅・施策の位置づけ】 例えば公営住宅は低所得者向けとされているが、地域によっては実情とのミスマッチが指摘される。例えば都市部のように住宅水準が全般に低い地域では民間借家との居住水準の逆転現象が生じがちであるし、非都市地域では安価で一定水準を保つ住宅があるため、公営住宅が必ずしも必要とされていないという実態がしばしば指摘された。まず公営住宅等の公的住宅居住者と民間借家や持ち家居住者との比較検討を行い、現状として公的住宅の住宅市場における位置づけを明らかにする。

【公的住宅・施策の機能】 大都市郊外自治体には、低所得者の集積を恐れて公営住宅の受け入れに難色を示すところも多い。公営住宅は単に住宅施設を提供するだけでなく、居住者の多様な生活側面をサポートする必要を生じる。初期の公営住宅は若年者が入れ替

わって入居することを想定し、そのような必要はさほど問題とされなかった。しかし民間借家や持ち家などで一定水準をもつ住宅ストックが蓄積し、若年世帯の住宅需要が縮小するにつれてそのような役割は縮小してきた。さらにその後、人口増加対策や雇用対策などの本来の公営住宅で想定しない地域的必要も生まれてきた。そのような具体的事例や公的住宅・施策に対する自治体の意向を調査し、公的住宅の多様な機能を整理するとともに、その背景としての住宅市場環境や公的住宅の位置づけとの関連性を明らかにする。

3. 研究の方法

平成 22 年度は、住宅市場環境をマクロに把握して、研究全体の枠組みを形成するとともに、2 年目以降のための基礎的情報と研究方針を作成する。平成 23 年度は 22 年度の分析を深化させるとともに、住宅・土地統計調査の分析により住宅市場の全体像と、そのなかでの公的住宅の位置づけ役割を検討する。平成 24 年度は引き続き、住宅・土地統計調査の分析を行い、住宅市場、及び公的住宅との関係性を明らかにする。あわせて特徴的な地域を抽出し、インタビュー調査等を行う。平成 25 年度は、インタビュー調査等の分析とそれまでの分析とあわせて公的住宅・施策の機能を考察する。なお住宅・土地統計調査は統計センターの匿名データも用いた。

4. 研究成果

(1) 都道府県別の人口と住宅事情

高度経済成長期を中心として都市圏に人口が集中したがそのことは地域の社会経済構造に大きな影響を与えている。図は 1950 年時点の 0-4 歳人口の各都道府県別推移である。この年齢層はいわゆる団塊世代を含んでいる。

1970 年の前から東京都などの都市圏に移動していることが確認できる。また東京都は 1970 年にピークとなるが、その後は減少しており、その人口は首都圏の郊外県に移動したことが容易に推測できる。一方で鹿児島県などでは団塊世代は都市圏に転出したまま帰っていないことが確認できる。

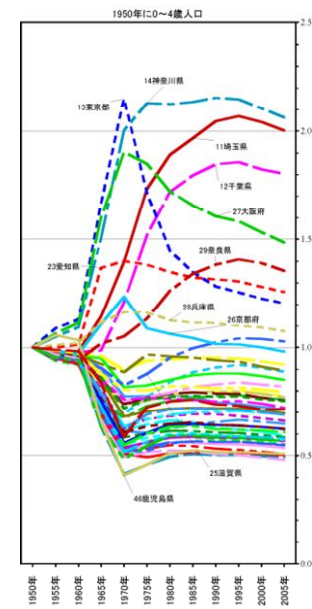


図 1950 年時点 0-4 歳人口の推移(1950 年を 1 とするコーホート)

公営住宅の地域住宅市場における客観的位置づけを提示するために、住宅種別の主齢・年収の平均を都道府県別に示した。

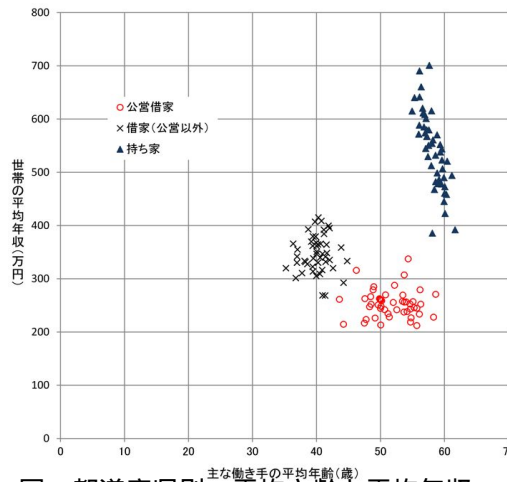


図 都道府県別、平均主齢と平均年収

年齢と年収の関係に関しては、域別傾向は全住宅種類や持ち家では比較的明瞭な関係があり、都市部ほど主齢は若く、年収は高くなる傾向が認められる。しかし公営借家においては全住宅種類平均にみられる傾向とは異質の状況にあり、地域によって固有の条件にあって、それぞれの地域の住宅市場のなかで公営借家が得ている位置づけが多様であることがこのことからもうかがえた。さらにいくつかの分析から公営借家の役割・意義が地域によって異なっていることを確認することができた。すなわち、主齢や年収が地域によって異なり、住宅市場のなかで固有の位置づけが可能であろうということや、他の住宅との関係についても地域によって異なるという点である。また、長期に居住し高齢化している世帯や親族の家から住みかえてきた比較的若い世帯、低所得で水準の低い民間借家から移り住んできた世帯などが、都道府県別分析からもうかがうことができた。

(2)住宅建設と住宅事情(図等省略)

公営住宅が属する住宅市場は地域の諸条件の影響を受けるが、一方で住宅建設活動も住宅事情の影響下にある。と同時に住宅建設は住宅の構成を変化させるという意味で住宅事情に影響を与える側面を有する。

それらのことから住宅建設が住宅市場にどのような影響を与えるかという観点からの考察を行った。分析は住宅種別に詳細に行ったがここでは概要のみを記す。

住宅建設活動が住宅市場に与える典型的な影響は、建設数がストック住宅数にどの程度の増加に寄与するかである。地域によっては建設の一方で取り壊されるために、置き換えになりストック増加につながらない場合もある。傾向性として確認できるのは、郊外住宅地の展開がみられる埼玉県や千葉県などでは住宅建設がストック増加に影響しやすく、それ以外の地域では大差がないという

ことである。

さらに賃貸住宅については、1998～2003年の間に、東京都や大阪府では賃貸住宅建設が行われているにもかかわらずそのストック戸数は減少しており、一方で沖縄県や福岡県では増加につながっているというような相違が認められた。

このようなことは、地域によって、および住宅種類によって住宅市場の飽和状態や独自性が存在することをうかがわせるものでもある。

(3)主齢・年収に「相違度」を用いた公営住宅の位置づけ

以上の検討から住宅市場に、とりわけ都市と地方との定性的相違を認めることができるが、そのことが公営住宅の位置づけにいかなる効果を生んでいるかを把握するために「相違度」という指標が有効でないかと考えた。すなわち、例えば主齢などの指標について、住宅種類別の分布形状の重なりが小さければ住宅市場としては異質であり、重なりが大きければ類似性が高いと判断できると思われる。

ここでは、公営住宅を住宅市場のなかで、とりわけ公営住宅以外の借家との関係で、居住者の主齢・年収の重複がどの程度であるかに着目して都道府県別に比較し、その位置づけを行おうとした。「相違度」は以下によって算出する。

$$DD_{ab} = |m_a - m_b| / (s_a + s_b - |m_a - m_b|)$$

DD_{ab}: 住宅種類 a と b の相違度
m_a, m_b: 住宅種類 a と b の主齢等平均値
s_a, s_b: 住宅種類 a と b の主齢等標準偏差

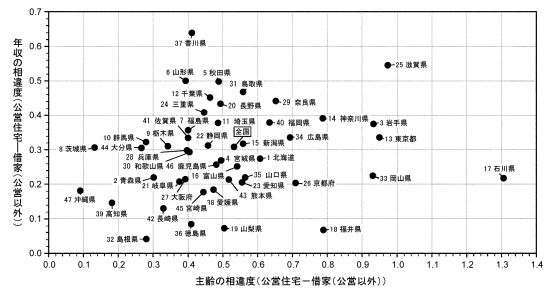


図 都道府県別、主齢と年収の相違度 (公営住宅 - 公営以外の借家)

公営借家と借家(公営以外)について主齢と年収の相違度を示す。主齢では0.4から0.5、年収では0.3前後にかたまりがある。逆数では主齢では2から2.5、年収では3.3である。このかたまりが公営借家と借家(公営以外)の平均的な関係になる。これから主齢方向に相違度が強いのは石川県、東京都、岩手県、岡山県である。滋賀県は主齢、年収双方に相違度が大きい。また福井県は、年収はきわめて近似しているが、主齢はやや相違度が強いといえる。また香川県は、主齢の相違度は標準的であるが、年収については相違している

とみることができる。

一方で相違度が小さい県は沖縄県と高知県であり、二つの住宅分類が、主齢・年収のいずれでも重なり合いの幅が大きい。また茨城県は主齢について、島根県は年収について重なり合いが大きい。

以上から、借家（公営以外）に対する公営住宅の相違度あるいは独立性は、滋賀県では主齢と年収の双方で強く、石川県や東京都、岩手県、岡山県などでは主齢に関して強いことがうかがわれる。また香川県では年収に関する独自性がうかがわれる。一方で、沖縄県や高知県、島根県などでは両者が重なり合う傾向が強く、公営借家固有の役割がやや薄い可能性がうかがえる。

都道府県別の傾向性概要を把握するために、4つの対比自区に関する相違度と借家率、公営住宅率にクラスター分析を施してみた結果が下図である。それによりA~Fのそれぞれに妥当と思われるグループに分けることができた。

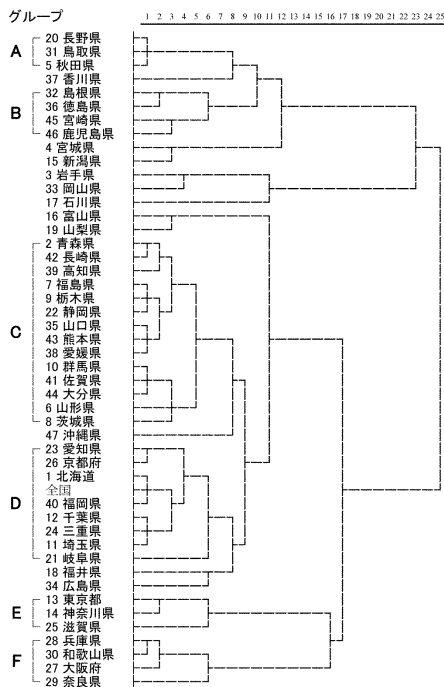


図 相違度等によるクラスター分析

住宅分類間の関係性を表現するには平均差の方が直接的である。しかし絶対値にしろ平均差にしろ実際には分布が重なり合っており、その重なり合いを度外視しては関係性を的確に把握することはできない。相違度は平均差と比較しても違和感が少なく、簡便な分布指標として一定の有効性を持つと思われる。

相違度がどの程度であれば独自性や有効性があるとするかは政策的判断になるが、公営借家と借家（公営以外）の相違度では、滋賀県や石川県、香川県で相違度が高い。そのことは公営借家の固有の役割があることを示唆しているといえる。しかし一方で3県の

公営借家率は低く、その役割は限定的であるともいえる。相違度による検討は、住宅市場の地域性を理解するに一定の有効性を示していると評価される。とはいうものの公営借家率の高い都道府県の相違度が小さいとは限らないなど、住宅市場が相違度だけで説明できるわけではない。関係性や要因についてはさらに検討を深める必要はある。

(4) 都道府県住宅市場の特性

それぞれの住宅市場の特性を主成分分析によって概略把握することとした。

主成分分析は、都道府県別の住宅種別構成と種別住宅ごとの住宅指標としては床面積、畳数、室数、家賃、世帯指標としては主齢、年収、世帯人員の平均値をベースとし、さらにそれら指標の都道府県別平均値から種別住宅の偏差を新たな指標として設定した。この偏差は本研究の重要な指標とすることになる。

まず単純に、種別構成と種別住宅ごとの床面積、畳数、室数、家賃の平均値に関する主成分分析から得られた第1主成分（一戸建て持ち家と家賃とを対比する成分）と、主齢、年収、世帯人員の平均値に関する主成分分析から得られた第1主成分（年収と戸建て借家率を対比する成分）との関係を散布図に示す。

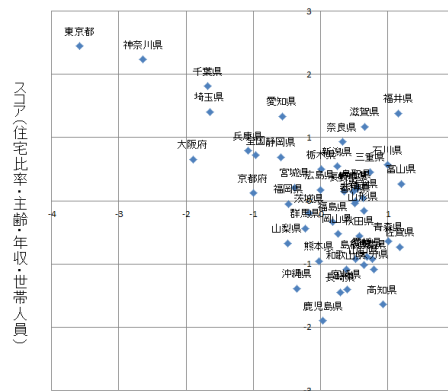


図 主成分分析スコア分布（住宅・世帯）

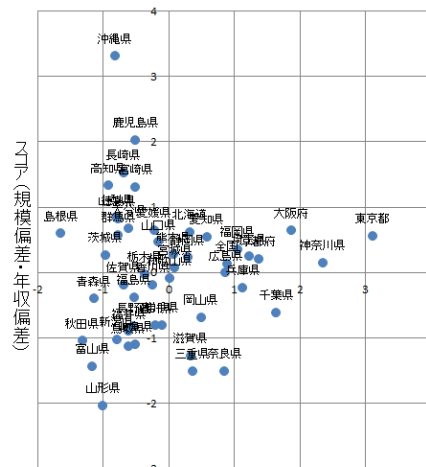


図 公営住宅だけの主成分分析

さらに公営住宅だけについて、世帯と住宅の平均と（都道府県平均からの）偏差指標を用いた主成分分析を行った。

これらの主成分分析によって、住宅事情に関する分析は通常は平均値によって行われるが、地域的な住宅市場を考察するためには都道府県平均を基準とすることが適切な場合もあるのではないかと示唆しているとも考えられる。

(5) 都道府県別平均からの偏差による考察

住宅市場は地域別に成立している。通常用いられる平均値からは地域住宅市場の影響は間接的にしか得られない。一方本研究における偏差は地域住宅市場の傾向をかなり明確に示し、それぞれの住宅種別の位置づけを直截的に示すと考える。限界もあるが、以下では偏差を用いた検討を試みる。

まず基本的ないくつかの指標ごとに特徴を確認した。住宅床面積の図をあげる。右上図の横軸が都道府県の平均値、縦軸が各都道府県の住宅種別偏差である。

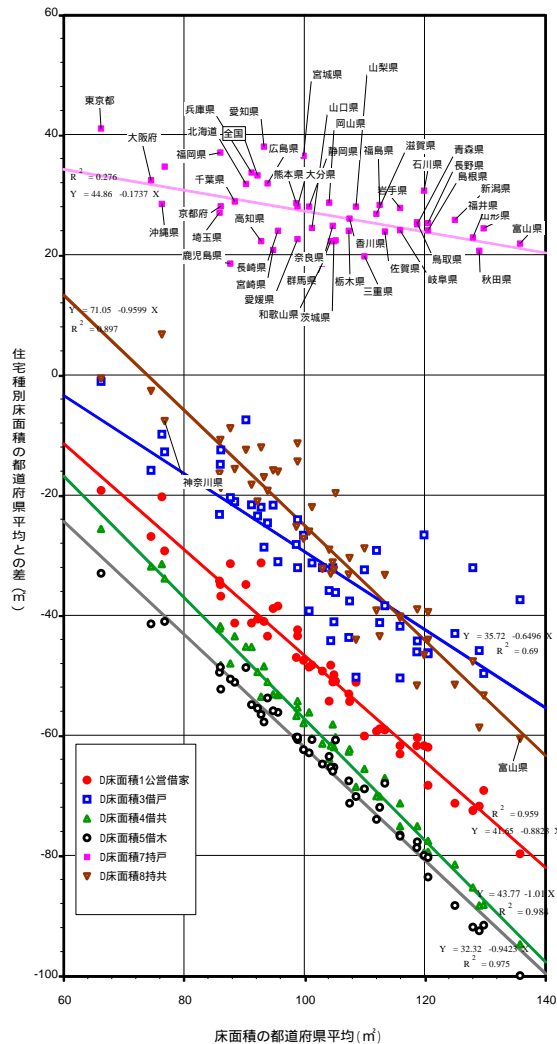


図 床面積の都道府県平均と偏差

公営住宅は下から3本目の回帰線の周辺に分布している。最上部の分布は一戸建て持ち家である。

偏差であるので、その値が直接床面積を表してはいないことは確認しておく。公営住宅はどの都道府県でも民間借家よりも床面積が大きいことは確認できる。また都市部では偏差はマイナス 20 m²程度であるが、北陸地方などではマイナス 40 m²にもなる。ただ沖縄ではマイナス 20 m²にとどまっている。

主齡や床面積、家賃などについても同様の分析を行った。

以上のような検討を重ねて、公営住宅に再度焦点を当てて地域住宅市場における位置づけを行う。

まず公営住宅自体の指標として床面積と家賃の偏差を図に示す。偏差はいずれもマイナス側である。

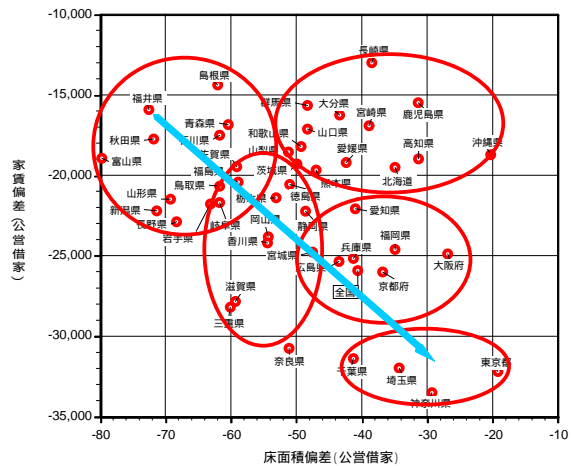


図 公営住宅の床面積偏差と家賃偏差

沖縄や長崎県・鹿児島県などは偏差が比較的小さくそれぞれの県の平均的水準に近いことがうかがわれる。一方で、東京都・神奈川県・埼玉県などでは、床面積の偏差は比較的小さいが家賃の偏差は他の道府県から突出している。逆に、島根県・福井県などでは家賃偏差はさほど小さくなく、床面積が突出して小さいことが示されている。

公営住宅の家賃や床面積には全国的基準があり、上記のことは各都道府県の住宅市場に差があることを示しているともいえるが、そのことは同じ公営住宅であっても都道府県によって位置づけが異なることも示している。家賃偏差が小さいことはその道県の平均家賃自体が低いことに背景があるが、同時に競争する位置づけになりやすく、民間借家に対する公営住宅の意義が問われる。一方で家賃偏差が大きいところは、民間借家との競争にはまったくならないが、逆に役割の明確化が強く問われることになる。

公営住宅の主齡偏差と年収偏差の関係を図に示す。主齡偏差はプラスとマイナスとに分布し、年収偏差は-100万円から-300万円のあたりに分布する。床面積と家賃の偏差分布に比べて、主齡については0を挟んでいることが特徴である。なお公営住宅居住者の年収については、基準があるために都道府県による差が小さいことに注意が必要である。

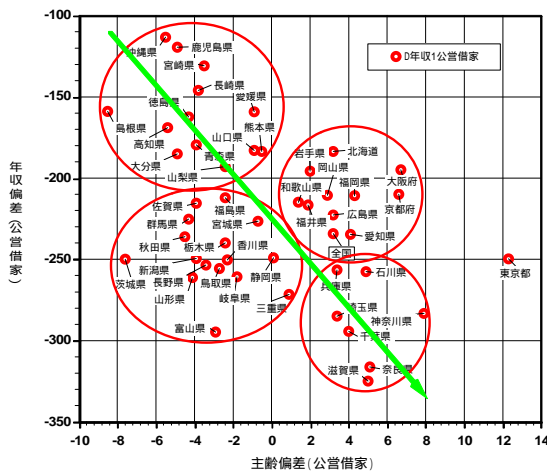


図 公営住宅の主齢偏差と年収偏差

(6)まとめ

住宅市場における公営住宅の位置づけを行うために人口構成や住宅建設動向などさまざまな指標を試みたが、住宅関係指標以外は、影響を明確にすることは難しい。結果的に住宅とりわけ公営住宅に関わる住宅指標と世帯指標とが、当然とはいえるものの、住宅市場における公営住宅の位置づけを理解するに適当な一群の指標であることは確認できた。

結果として(5)の分析からの知見が、住宅市場、とりわけ地域住宅市場における公営住宅の位置づけを判定する上で、現時点ではもっとも効果的であると考えられる。最後の二つの図によれば、公営住宅の位置づけからみて都道府県は、それぞれ4ないし5のグループに分けることができる。さらにその二つの図、あるいはそれぞれの図のグループはかなりの程度類似性がある。

同図は、一つは住宅の床面積と家賃との偏差、もう一つは主齢と年収との偏差である。それぞれの図のグループに類似性があることから、さらに、住宅床面積と、世帯指標である主齢・年収、および家賃と主齢・年収との関係を確認してみた。その結果、家賃偏差と年収偏差との間にかかなり強い相関があり、家賃偏差と主齢偏差との間にもかなり強い相関が認められた、一方で床面積偏差と主齢偏差・年収偏差との間には相関はほとんどなかった。この事実は、公営住宅の家賃が全国共通の基準であるにもかかわらず、地域的な事情、とりわけ入居世帯の年齢と年収を反映していることを強く示唆するものである。

それを踏まえて二つの図をみると、床面積偏差、家賃偏差、主齢偏差、年収偏差からおおむね4つのグループを認め得る。

第1のグループは、もともと床面積指標からみた状況が厳しい住宅市場のなかで公営住宅には居住条件の厳しい世帯が入居していることがうかがわれる。第2グループは、住宅規模がさほど大きくない市場条件があり、公営住宅と民間借家との相違は比較的小さい中で、若年の収入がまだ低い世帯が入居

しているとみられる。第3グループは第1グループと近似しているが、全体的な家賃水準はやや緩く、年収条件もやや緩やかであるとみられる。第4グループは、市場全体として規模水準が大きいなかで、地域住宅市場の中で借家自体の存在が小さく、公営住宅はその一角を担っているともいえる。若い世帯を中心として年収が低い世帯が居住しているとみられる。

5. 主な発表論文等

〔雑誌論文〕(計 9件)

多治見左近(2013):主齢・年齢に「相違度」を用いた公営住宅の位置づけ,日本建築学会近畿支部論文報告集・計画系・53号, pp.705-708(査読なし)

陳俊憲・多治見左近(2013):首都圏における人口移動の地域特性,日本建築学会近畿支部論文報告集・計画系・53号, pp.701-704(査読なし)

多治見左近(2011):都道府県における公営住宅の市場特性,日本建築学会近畿支部論文報告集・計画系・51号, pp.681-684(査読なし)

呉昶錫・多治見左近(2010):住宅供給の動向からみた都道府県における地域特性に関する研究,日本建築学会近畿支部論文報告集・計画系・50号, pp.681-684(査読なし)

佐藤由美・多治見左近(2010):住宅と福祉の連携施策に対する評価と課題,日本建築学会計画系論文集・651号, pp.1191-1198(査読あり)

多治見左近(2010):大阪市における住宅更新活動,日本建築学会近畿支部論文報告集・計画系・50号, pp.677-680(査読なし)

〔学会発表〕(計 0件)

〔図書〕(計 1件)

多治見左近(2013):経済事典第5版(住宅市場など32項目),有斐閣, p.1622

〔産業財産権〕

出願状況(計 0件)

取得状況(計 0件)

〔その他〕

なし

6. 研究組織

(1)研究代表者

多治見 左近(TAJIMI, Sakon)

大阪市立大学・大学院生活科学研究科・教授

研究者番号: 1016461

(2)研究分担者

なし

(3)連携研究者

なし