

地域住宅市場における公営借家の役割： 地域住宅市場内偏差による分析

多治見 左近

Citation	日本建築学会計画系論文集. 80(711); 1179-1188
Issue Date	2015-06-24
Type	Journal Article
Textversion	publisher
Rights	Copyright © 2015 日本建築学会
DOI	10.3130/aija.80.1179

Self-Archiving by Author(s)
Placed on: Osaka City University

地域住宅市場における公営借家の役割

地域住宅市場内偏差による分析

FUNCTION OF PUBLIC HOUSING IN THE REGIONAL HOUSING MARKET

Analysis of deviation of public housing in the market

多治見 左近*

Sakon TAJIMI

The role of public housing has decreased not only practically but also institutionally. However, it is indicated that there are different functions of public housing in the city and local area, or that public housing should be restructured into social housing to provide affordable housing. The aim of this paper is to identify the role of public housing in the regional housing market. In this study, I formulated a statistical analysis by conducting Housing and Land Survey of Japan. Furthermore, I focused on the deviation of public housing from the average value of a Japanese prefecture on certain statistical indicators. The following are the functions of the alternatives to public housing:

- 1) Public housing in the city currently faces a limit; hence, the challenge of public housing is performing diverse roles and functions in the regional housing market.
- 2) In suburbs of large cities, public housing is independent of the regional housing market, and the existence of certain aspects in public housing will aid the welfare of societies in the future.
- 3) In local areas, public housing has a complementary function and is playing a similar role to that of the regional housing market..

keywords: Regional housing market, Public housing, Deviation, Prefecture, Housing and land survey of Japan

地域住宅市場, 公営借家, 偏差, 都道府県, 住宅・土地統計調査

1. 研究の背景と目的

(1) 研究の背景

公営借家^{注1)}は、住宅・土地統計調査によれば2003(平成15)年に戸数がピークとなったが、全住宅に対する比率は、1983(昭和58)年の5.4%をピークとして下降し続け2013年には3.7%となった。また世帯主(家計を主に支える者)の平均年齢は、1973年は全住宅が43.6歳に対して公営借家は39.7歳であった^{注2)}が、

表1 公営借家数等の推移

年次	住宅総数	借家数	公営借家数	借家率	公営率	公営/ 借家比	家計を主に支える者の年齢 —主齢(歳)
1958年	17,432,000	5,013,000	614,000	0.288	0.035	0.122	
1963年	20,372,000	7,279,000	944,000	0.357	0.046	0.130	
1968年	24,197,900	9,603,600	1,402,800	0.397	0.058	0.146	全住宅 公営借家
1973年	28,730,500	11,723,700	1,405,200	0.408	0.049	0.120	43.6 39.7
1978年	32,188,700	12,689,200	1,719,000	0.394	0.053	0.135	44.0 42.0
1983年	34,704,500	12,951,000	1,868,300	0.373	0.054	0.144	45.0 43.0
1988年	37,413,400	14,014,600	1,989,500	0.375	0.053	0.142	48.0 46.0
1993年	40,773,300	15,691,000	2,033,000	0.385	0.050	0.130	49.0 49.0
1998年	43,922,100	16,730,000	2,086,700	0.381	0.048	0.125	50.8 51.9
2003年	46,862,900	17,166,000	2,182,800	0.366	0.047	0.127	52.3 54.5
2008年	49,598,300	17,770,000	2,088,900	0.358	0.042	0.118	54.3 58.0
2013年	52,103,800	18,448,800	1,946,700	0.354	0.037	0.106	56.3 61.2

(資料: 住宅・土地統計調査)

注1) 1968年以前は、沖縄県を含んでいない。

注2) 1968年以前は、「公営の借家」に「公団・公社の借家」を含む。

1993年にいずれも49歳となった後は逆転し、2013年には56.3歳と61.2歳になった。公営借家の供給規模の縮小や居住者の高齢化、入居基準の変更・制限強化などの方向性が「残余化」とも呼ばれている^{注3)}ように、その存在意義が薄れるとともに対象世帯の限定が進んでいるとの認識がある。このようななかで公営住宅ストックを住宅以外の用途に転用し有効利用を図る可能性の検討も行われている^{注4)}。

しかし一方で、玉置や久保園は、公営借家の役割が地域によって異なることを指摘しており^{注5)}、「残余化」現象を地域ごとに精査した場合には、公営借家に従来と異なる役割があり得ることが推定できる。その意味で象徴的であるのは、2012年度から公営住宅の収入基準と整備基準を条例委任することになったことである^{注6)}。地域の実情に応じて基準を適用できることになったことは、地域性を反映することで新たな展開が生まれる可能性をうかがうことができる。

そのような展開の発展型の一つともみられるのは、既存の公共住宅制度を、収入分位50%未満層を対象として3類の社会住宅に再編するという住田の提案¹¹⁾である。すなわち第I類は25%以下の層を対象として公営住宅と公社賃貸住宅を合体し、第II類は25～

* 大阪市立大学大学院生活科学研究科 教授・工博

Prof., Graduate School of Human Life Science, Osaka City Univ., Dr. Eng

50%の層を対象として旧・公団住宅から転換し、第Ⅲ類は公的支援を受けたコーポラティブ住宅やコレクティブ住宅である。これは賃貸住宅のより幅広い需要に対応するとともに居住者と公的住宅との制度的ねじれを是正するという狙いがあると思われる。

地域実情に即した基準を設けるにせよ、住田の提案のように公的住宅制度等を再編するにせよ、その際に、公営借家等が地域の中で具体的に果たしている役割を把握する必要があるが、これを個別に検討することは煩雑であるし、個別性に埋没してバランスのとれた判断ができないこともある。

公営借家に関する研究は、全国を一括りに検討する他、特定の地区や自治体を対象とするものが多い。また住宅計画の分野も多数に及ぶ。しかし地域性や地域差に着目した研究としては、先述の玉置や久保園が都市と地方とに着目して中部圏や近畿圏の自治体を対象として行ったものや谷・三宅の研究¹²⁾があるものの少ない。

(2) 研究の目的

本研究は、地域のなかでの公営借家の特徴を地域の住宅市場^{注7)}と関連づけて把握し、その役割を明らかにすることを目的としている。公営住宅制度は「住宅に困窮する低所得者」のための住宅とされ、1957年以降は引き揚げ者や母子家庭、農村住宅などの特定目的住宅を設定し、1996年には応能応益家賃制度が導入されたが、その間にも入居基準や退去制度に関する何らかの改正があつて今日に至っている。これらの制度は2011年度までは全国一律であるとともに、地域ではそれぞれの住宅市場との関係をもっている。2012年度に条例委任があつたものの、公営住宅には、それまでの全国的基準の性格は残っており、これと地域性とのいわば両面性をもっている。本研究では、両面性をもった公営借家と地域住宅市場との関係性を明らかにすることに焦点をあてる。

その際に課題となるのは、地域住宅市場を分析にどのような方法で反映させるかである。地域住宅市場は地域にある住宅の相互作用のなかで形成されている。単一地域内の分析であれば問題は生じないが、都道府県データを用いる際に単純に指標を集計すれば、公営借家の役割を浮き彫りにすることは困難である。これまでの研究では^{注8)}都市部と非都市部^{注9)}あるいは地域間の違いといった一般的な特徴を把握するにとどまっている。そこで本研究では住宅市場を表現する指標をそのまま使用するのでなく、地域別に平均値を求め、各住宅種類別の平均値と地域平均値との差、すなわち「地域住宅市場内偏差」(以下では単に「偏差」とする)を利用して分析を行う。もともとの指標値は絶対的基準を表現するが、偏差は相対値であり、地域の事情を部分的にでも反映すると考えられる。例えば50歳の人には地域の年齢構成によって社会的位置づけが異なる。絶対的位置づけでなく偏差によって地域的位置づけを行うことが地域住宅市場の検討では有効であるという仮説を検証することがもう一つの目的である。

(3) 研究の方法

分析は都道府県を地域単位として、平成15(2003)年住宅・土地統計調査の匿名データ^{注10)}を用いて行った。2003年から以降に状況は変化しているのは確かであるが、2003年は公営借家戸数がピークとなった年であり最近の変化前の状況を検討することも有意義であると考えた。

匿名データはサンプル数が縮小され、家賃等のカテゴリーに上限

が設定されるなどの限界がある。しかし公開された統計表だけでは必要な情報を得ることができず、得ることができたと整理に膨大な労力を要する。また住宅分類が統計表によって異なる場合には統一的分類による検討ができないという決定的限界がある。そこで本研究では匿名データによる集計分析を基本とし、公開統計表との食い違いが大きいと予想されるとともに公開統計表の数値が利用可能である場合には公開統計表の数値を使うこととした。

使用した指標は、世帯については、主に家計を支える者の年齢(主齢)と世帯全体の年収、住宅に関しては床面積と家賃である。世帯に関しては他に家族構成や家族人数などがあるが、それ自体の評価が困難であるとともに主齢によって部分的には推定できる。また住宅指標には他に畳数や室数、住宅形式などがあるが、畳数・室数は床面積で代表可能であり、形式は住宅分類において一戸建てと共同建てを区別する。また住宅種類は、借家については^{注11)}、公営借家、民営借家・戸建て、民営借家・共同建て木造、民営借家・共同建て非木造、持ち家については、持ち家・戸建てと持ち家・共同建て、とし、公営借家を「公借」、民営借家を「民借」、共同建て木造を「共同木造」などと略して記す。

2. 指標および偏差の特徴

本節では4指標について平均値による検討をまず行い、その後、都道府県別に、平均値から住宅種類別平均の全体平均値からの偏差による検討を行う。偏差の検討は、地域別の住宅市場を概観するとともに偏差の意味を確認するために、公営借家以外の住宅種類を含めて行う。なお図3～図6は横軸の平均値によって都道府県の特徴を表示し、縦軸の偏差によってそのなかでの住宅種類別の性質を表示している。

(1) 都道府県平均と住宅種類平均

本項では4指標について都道府県と住宅種類の平均値を求めて、主齢・年収、床面積・家賃の分布状況を確認する。いずれも、住宅種類ごとのまとまりを容易に確認できるが、そのなかに都道府県間

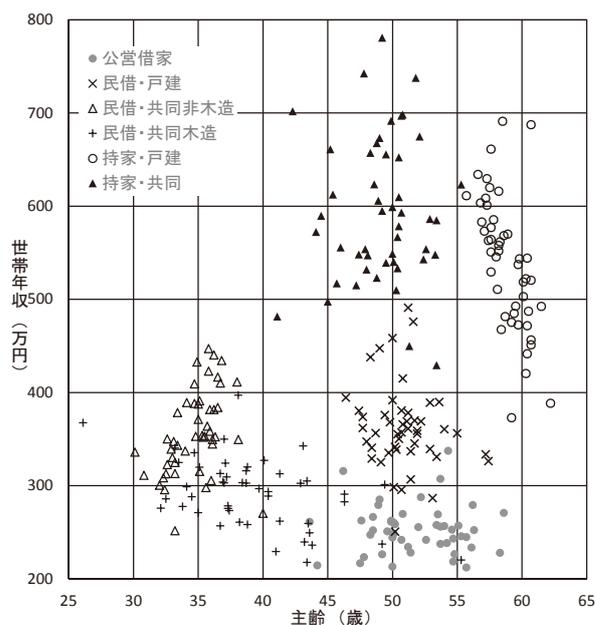


図1 都道府県の平均主齢と平均年収

のばらつきも確認できる。

主齢一年収では（図1）、民借・木造と民借・共同非木造が30歳代で300～400万円前後に分布し、45～55歳で500万円以上に持ち家・共同が、300万円台に借家・戸建て、200万円台に公営借家が分布し、さらに持ち家・戸建ては55歳以上のおおむね400～600万円に分布する。

住宅種類のなかでの都道府県間の分布は、公営住宅は、主齢が44～59歳に分布し、年収は210～340万円に分布しているが、例えば民借・共同非木造などでは主齢が30～40歳に分布し、年収は250～450万円に分布している。公営住宅は他の住宅種類に比較して主齢のばらつきにくらべて年収のばらつきが小さく、入居基準の影響がうかがわれる。民借・共同木造も主齢の分布は幅広いが年収の範囲は狭い。一方で民借・共同非木造と民借・戸建ては都道府県による年収差が目立ち、後者は主齢のばらつきも大きい。持ち家・共同は主齢・年収ともに都道府県の差がもっとも大きい。持ち家・戸建ては、主齢は50歳代後半の比較的狭い範囲に分布するが、年収はばらつきが大きい。また退職後の世代が多いためか、持ち家・共同よりもやや年収が低いところに分布している。

それぞれの住宅種類のなかでの都道府県の平均値は、民借・共同非木造では首都圏などで年収が高く（400万円台）、持ち家・戸建ては東京都と西日本の非都市圏などで主齢が高い（60歳代）などの特徴が確認できるが、住宅種類によって分布の仕方が異なる。またいずれの住宅種類でも同様の位置関係というわけではないので、都道府県ごとに住宅種類の位置関係は異なるとみることができる。

借家の床面積一家賃の関係でも同様である（図2）。公営借家の床面積・家賃は制度的制約から狭い範囲に分布する。それに対して民借・共同非木造と民借・共同木造は、床面積は40㎡前後に集中するが家賃は都市部と非都市部とで大きな差がある。民借・戸建ては非都市部に多いが床面積、家賃ともにばらつきが大きい。このことから、公営借家は全国的には均一であっても、都道府県別にみると他の借家との関係は多様であることが予想できる。

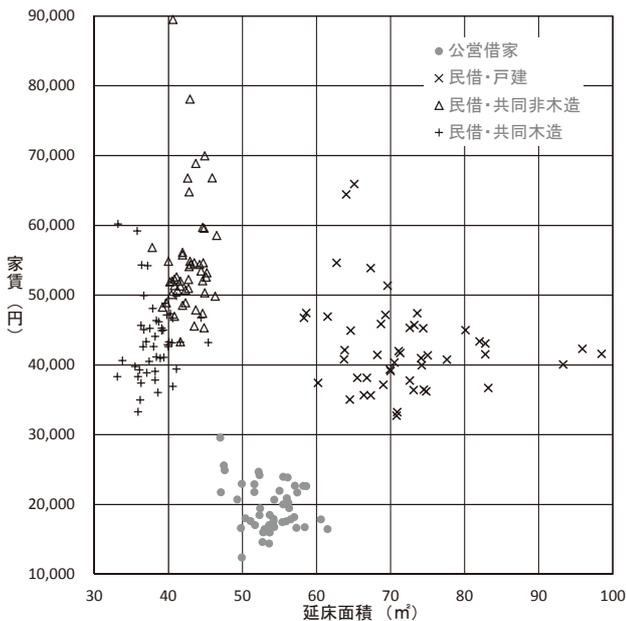


図2 都道府県の平均床面積と平均家賃（借家）

都道府県平均値による分析でそれぞれの地域内の住宅種類間の相互関係を把握するには、例えば図2において、都道府県の位置関係を把握し、その位置関係を都道府県間で比較分析するという手続きが必要である。そのような手続きは複雑であり比較分析結果の評価も難しいと予想される。偏差にはそのような難しさがある程度解消することが期待される。

(2) 主齢の偏差

図3は横軸が都道府県別の平均主齢、縦軸が住宅種類別の偏差である。偏差がプラス方向であれば都道府県別平均よりも高齢であることを示す。住宅種類の主齢偏差は、都道府県平均主齢が高い場合には低い都道府県よりも偏差がマイナス方向（分布の傾きがマイナス）になる傾向にある。このような傾向は、都道府県内のすべての住宅種類で並行的に高齢化が進んでいることを示している。

住宅種類別の偏差がグラフの傾きが-1の直線（右下がり45°線）と平行する一直線上に分布しているならば、その住宅種類の平均値は全都道府県で同じであり^{注12)}、回帰係数は-1となる。さらに、持ち家・戸建て以外の回帰係数は-1よりもさらにマイナス方向である^{注13)}。持ち家・戸建てだけが傾きが緩やかで、かつ偏差がプラス側にある。傾きが緩やかである原因は、住宅種類別の平均値と都道府県平均値との差が小さいこととともに、住宅の全戸数に占める割合が大きいことである。持ち家・戸建てが高齢化要因の一つであり、とりわけ非都市部でその傾向が強いことがわかる。

公営借家の回帰係数は-1.51でもっとも傾きが強い。全体の平均主齢が高い都道府県の公営借家入居者は若く、低い都道府県では公営借家入居者は相対的に高齢に偏っていることがうかがわれる。都道府県平均主齢がもっとも若いのは東京都（46歳）であるが、その公営借家主齢偏差は+12.3歳である。東京都の地域住宅市場のなかで、持ち家・戸建てとともに公営借家の主齢偏差が突出して高い。

図1で公営借家の主齢の分布幅が大きいことが確認できた。図3の偏差分布においても回帰線から上下に大きく離れた都道府県がある。地域によって公営借家入居世帯年齢の相違があることが既往研究で指摘されているが、都道府県平均年齢が同程度であっても主齢偏差に相違のあることを図3は示しており、都市部一非都市部といった対比以外の特徴のあることを垣間見ること

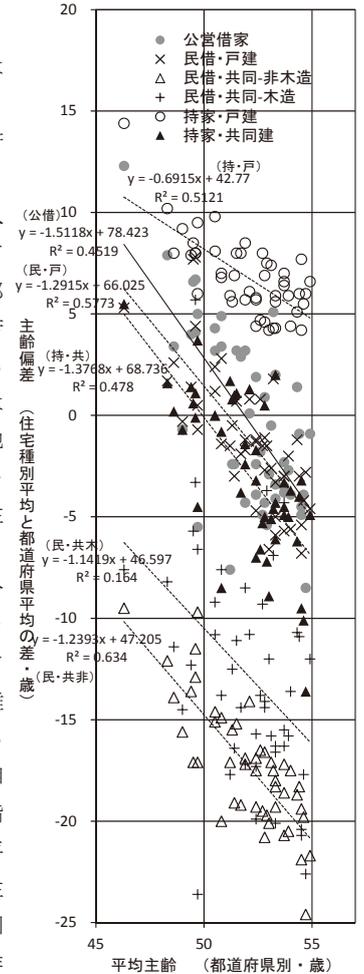


図3 平均主齢と住宅種類別主齢偏差

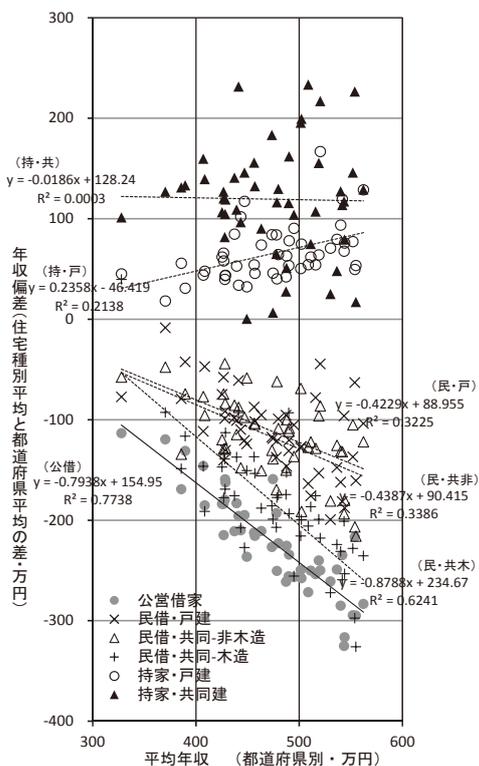


図4 平均年収と住宅種別年収偏差

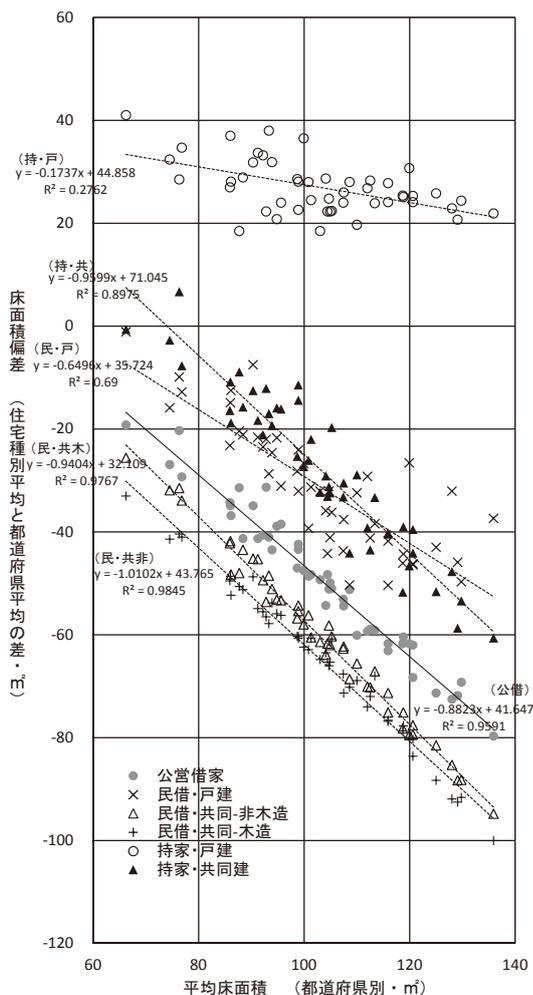


図5 平均床面積と住宅種別床面積偏差

ができる。

(3) 年収の偏差

持ち家系と借家系とで、都道府県平均年収に対する年収偏差の関係が分かれている(図4)。持ち家系は0または弱いプラスの相関関係にあり借家系は負の相関関係を示している。平均年収が低い都道府県では持ち家系と借家系の年収格差は比較的小さいが、高い都道府県では格差が拡大する。

借家系のなかで、公営借家は入居のための所得基準があるために都道府県による差が小さいことは図1から確認できた。そのために都道府県別平均年収とほぼ負相関関係にある。他の住宅種類に比べて分布のばらつきが小さく回帰係数は-0.79である。また民間借家よりも低い位置にある。また都道府県平均年収の高い県で、偏差が大きい県と比較的小さい県とがある。大きい県は都市郊外部であり(偏差は-300万円程度、平均は500万円台半ば)、小さい県は西日本などの非都市部である(偏差は-200万円程度)。公営借家世帯年収のばらつきは小さいものの、そのなかにも意味のある差があるのではないかと推定される。

公営借家に偏差に近いのは民借・共同木造で、ばらつきはやや大きいものの、回帰係数は公営借家よりも-1に近い。また民借・共同非木造と民借・戸建てはいずれもばらつきが大きく、回帰係数も-0.4強である。戸数としては前者が都市部に、後者は非都市部に多いという偏りがあり、単純な比較は難しい。地域性が強く反映されているとみられる。

持ち家系では、持ち家・戸建ての回帰係数が+0.24とならからで、

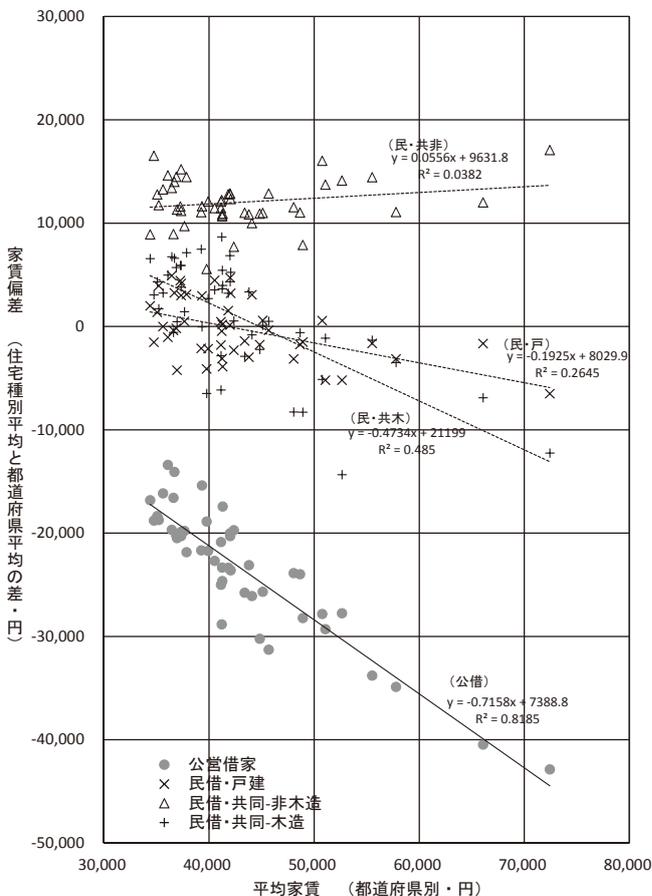


図6 平均家賃と借家種別家賃偏差

都道府県の平均年収に大きな影響を与えていることがうかがわれる。持ち家・共同はばらつきが大きく、都道府県によって位置づけが非常に異なることをうかがわせている。都道府県平均年収が高いのは都市郊外部や北陸地方など（500万円台半ば）で、都心部（500万円程度）がこれに続いている。そのために平均年収の高い都道府県の中でも地域住宅市場にかなりの差があり、そのことが持ち家・共同や民借・共同非木造などの偏差のばらつきの原因となっていると考えられる。またそのことから想像できるように、公営借家の年収偏差は、年収平均が高水準の都市郊外部でマイナス方向にもっとも大きい。

(4) 床面積の偏差

持ち家・戸建てとそれ以外とに分布範囲が分かれている（図5）。持ち家・戸建て以外の住宅種類では、持ち家・共同と民借・戸建ての分布が重なり合い、民借・共同非木造と民借・共同木造とは近接する平行線周辺に分布し、公営借家はその間である。公営借家と、民借・共同非木造、民借・共同木造の床面積が狭い範囲にあることは図2でも確認した。公営借家の床面積は制度的に低くなっているが、これら2種類の民営借家も、床面積が地域住宅市場に影響されるのではなく、規模や間取りが定型化した住宅種類であるとの見方ができる。都道府県平均が大きいところ、すなわち持ち家・戸建ての規模が大きい都道府県では-60㎡以上にも及ぶ偏差となる。

一方、民借・戸建ては床面積が多様で、回帰線の傾きは借家のなかではもっとも緩やかである。規模・間取りを柔軟にできる構法であることにもよるのであろうが、地域住宅市場をやや反映しているともいえる。とりわけ平均床面積の大きい北陸3県で偏差が小さめである（偏差は-26～-37㎡程度、平均は120～136㎡程度）。ただし都市の周辺部などで回帰線よりも偏差の大きいところも存在する。

持ち家・共同の床面積も狭い範囲にあり、同じ持ち家であっても持ち家・戸建ての床面積とは連動していない。一方で民借・戸建てはばらつきが大きい。日本海側などの県の一部では都道府県平均が大きくて（約120㎡以上）、民借・戸建ての平均規模の方が持ち家・共同よりも大きいことが確認できる。また北陸3県では民借・戸建ての偏差が、都道府県平均が同等の他県よりも10㎡程度小さい。

(5) 家賃の偏差

借家の家賃偏差は、公営借家の家賃偏差がもっともマイナス方向に分布し、民借・共同非木造がプラス側、それ以外の民営借家が0周辺に分布する（図6）。しかし平均家賃が4万円前後の地域では、図2の家賃絶対額がそうであったように、3つの民営借家間の偏差も部分的に混じり合っている。一方で都道府県平均家賃が高い地域では民借・共同非木造が平均家賃を引き上げる役割を果たし、それ以外の民営借家はやや抑制する役割である。民営借家が地域によって異なる役割をもっていることをうかがうことができる。

公営借家の家賃偏差は傾き-0.72の回帰線周辺に分布している。このことは、全都道府県で均一ではなく、平均家賃が高い都市部などでは公営借家家賃もやや高めであることを示している。また平均家賃が3～5万円の県では偏差のばらつきがやや大きい。偏差が回帰線より大きいのは都市近郊部の県（平均が40,000円台）、小さいのは一部の非都市部である（平均が40,000円未満）。このことも公営借家の役割の違いをうかがわせるものである。

以上、4指標について、都道府県平均値を基準として住宅種類別偏差を明示し、検討することで、地域住宅市場の状況の中での住宅種類の詳しい位置づけもわかりやすくなり、住宅種類間の関係や住宅種類内部での評価も容易になったと考える。住宅種類それぞれについての検討も課題であると思われるが、本稿は公営借家に絞って検討を進める。

3. 公営借家における偏差の構造

世帯特性と住宅特性について、図1・図2は4指標の住宅種類別絶対値によって表現した。本節では、その絶対値を偏差に置き換え、公営借家についての検討を行う。偏差は地域住宅市場における特性を表す相対値となると考える。

(1) 主齢偏差と年収偏差

図7は都道府県によって主齢偏差と年収年差とにばらつきがあることを示すグラフではあるが、東京都を別格としておおむね右下がり、すなわち地域住宅市場のなかで公営借家世帯の主齢が相対的に高ければ年収は相対的に低くなるという関係があるようにみえる。

便宜的に、東京都を単独扱いにして他をA～Dの4グループに分けて検討する。

東京都は主齢偏差がプラスに突出している。年収偏差はCやA・Bの一部の地域に近いので、東京都の公営借家世帯は、地域内で相対的に高齢であることが大きな特徴である。

Aは、石川県以外は首都圏や近畿圏の都市郊外部である。主齢偏差がプラスで、年収のマイナス偏差も他グループより大きい。都市郊外部の場合は都心に通勤する核家族世帯が多く、全体として年収が高い。そのために公営借家世帯の年収偏差が大きくなると考えられる。ただ公営借家世帯の年収の絶対額は一部の県以外ではBとさほど変わらず（Aは200万円台、Bは200万円台から300万円前後）、神奈川県はむしろ高い方である（280万円）。都道府県平均年収が高いために偏差が顕著になっており、その意味では地域住宅市場のなかで、公営借家は高齢・低所得の性格付けづけがより強い可能性

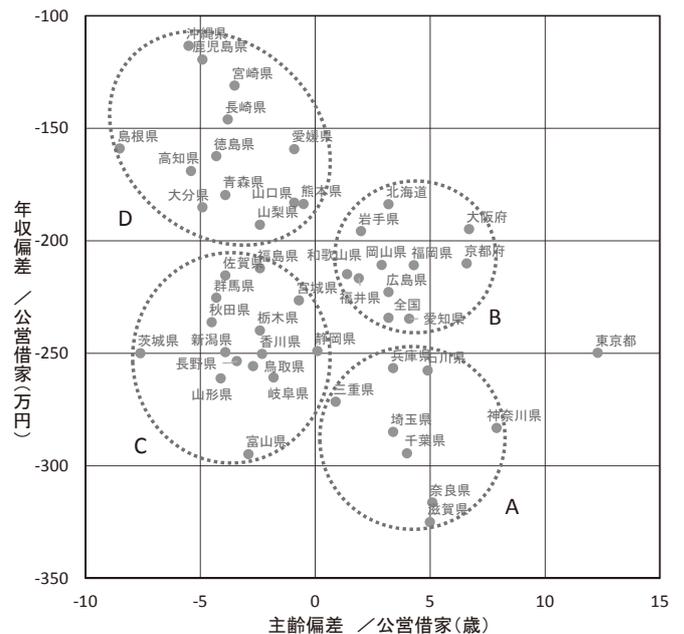


図7 主齢偏差と年収偏差（公営借家）

がある。また年収面からは、AはBや東京都以上に公営借家の福祉的性格が強い可能性がある。

Bには首都圏以外の都市部の府県が含まれる。主齢偏差はプラスである。年収の絶対額平均は幅広く分布しているが、年収偏差の分布範囲は狭く、偏差値も比較的小さい。これらの府県では年収の低い世帯が広範に存在し、結果的に公営借家入居層も年収偏差のやや小さい世帯まで分布しているとみられる。一方で主齢偏差は大阪府・京都府といった大都市で大きい。高齢世帯対策及び定着傾向が強いことが原因であろう。

Cは主齢偏差がマイナスの県で、ほぼ非都市部である。相対的に高齢の世帯が公営借家に入居する必要性が小さい、あるいは施策誘導がされていないと想像される。そのなかで年収のマイナス偏差の大きい世帯が居住しているとみることが出来る。Cのなかで富山県と茨城県とは他県と離れて位置している。富山県の場合にもBで指摘した福祉的性格が強い可能性がある。茨城県では、平均主齢は全国平均に近いに関わらず偏差はマイナス方向に大きい。固有の要因があるのではないかと想像される。

Dは年収のマイナス偏差が100万円以上とはいえ、他グループとくらべてもっとも小さいことと、例外はあるが西日本の県がほとんどであることが特徴である。またCと比較して、年収偏差は明らかに異なるが、主齢偏差についてもDの方がわずかにマイナス側に大きい(相対的に若い)傾向がある。一般に、ある年齢層までは主齢と年収とは比例関係にある。主齢偏差がマイナスであれば年収偏差もマイナスという関係は全世帯に認められる。とすればDは、少なくとも他グループとくらべて、地域住宅市場の中では民間借家の居住世帯に近いといえる。

(2) 床面積偏差と家賃偏差

図8のグラフの偏差はいずれもマイナスである。そのなかで都道府県は右下がりの直線の上方に三角形の形に分布している。右上方向は地域住宅市場の方向である。公営借家は家賃偏差-1.5万円よ

り下に分布しており、その範囲では右下がり直線方向は床面積偏差が小さい地域では家賃偏差が大きくなるという傾向、すなわち床面積が地域住宅市場に近い地域では家賃は市場から遠ざかるという関係を示している。その特徴が強いのは、東京都、神奈川県、埼玉県などの首都圏の都県である。これは市場性に反する傾向であるといえるが、これらの3都県の住宅事情は厳しく、公営借家の制度的役割の帰結ともいえよう。一方で右上方は地域住宅市場に近いとみることが出来る。

グラフの検討を進めるために便宜的に、都道府県をa~eの5グループにわけると。地域住宅市場に着目するのであれば、eを中心として、 $e - c - a$ 、 $e - c - b - a$ 、 $e - d$ のように展開すると理解することができる。しかし公営借家の意義を考慮して、家賃のマイナス偏差の大きいaから検討する。

aは、床面積は地域住宅市場に近いが家賃のマイナス偏差が著しく大きい。市場性からもっとも逸脱しているともいえる。公営借家の床面積と家賃は全国的に同程度である。都県別の平均床面積の狭さと家賃の高さが際だっておれば、その都県の公営借家は、床面積は民間借家と同等以上で、家賃偏差はマイナスに突出する。aの都県はいずれも首都圏の都心地域であり、市場との緊張関係があるものと想像される。

bは東京や大阪、名古屋の通勤圏の県である。古くからの住宅地とともに郊外住宅地が開発されており、良好な住宅地が多い。床面積もそれなりの規模で、家賃は、都心ほどではないが大都市圏であるために比較的高い。そのために床面積のマイナス偏差も家賃のマイナス偏差も比較的大きくみられる。

cは首都圏都心と隣接県以外の都市部などが確認できる。府県平均の床面積が全国平均に比べて小さく、家賃が高い府県では、公営借家の家賃は他県にくらべるとやや高めである。そのために他のグループとの位置関係では中程に位置する。またいずれもが全国平均に近い県もこのなかに位置する。

dは非都市部であり、平均床面積が大きい北陸地方や東北地方が多い。これらの県では床面積のマイナス偏差はもっとも大きい、県の平均家賃が低いために、家賃のマイナス偏差はやや小さくなる。

eは、床面積が小さいことで知られる西日本の太平洋側に所在する県がいくつも位置している。県の平均床面積と家賃がいずれも低く、公営借家の偏差がいずれも小さくなっている。

以上、図7・図8の都道府県の布置は地理的あるいは地域特性が近いとみられる都道府県が近い位置にあり、偏差の妥当性・有意性をうかがわせるとともに、グループの意味づけも妥当性をもつと考えられる。

(3) 地域住宅市場における公営借家の偏差の構造

図7と図8の、Aとb、Bとc、Cとd、Dとeに位置する道府県をそれぞれに比較すると、共通する道府県を認めることができる。また同一グループに位置しなくても隣のグループに位置し、近い関係であると思われるものも多い。前段までは公営借家の偏差をもとに世帯指標と住宅指標について別々に検討を進めた。公営住宅は全国的制度であり、世帯と住宅の指標に関連性があることは予想されるところであるが、地域住宅市場を反映させようとした偏差値に

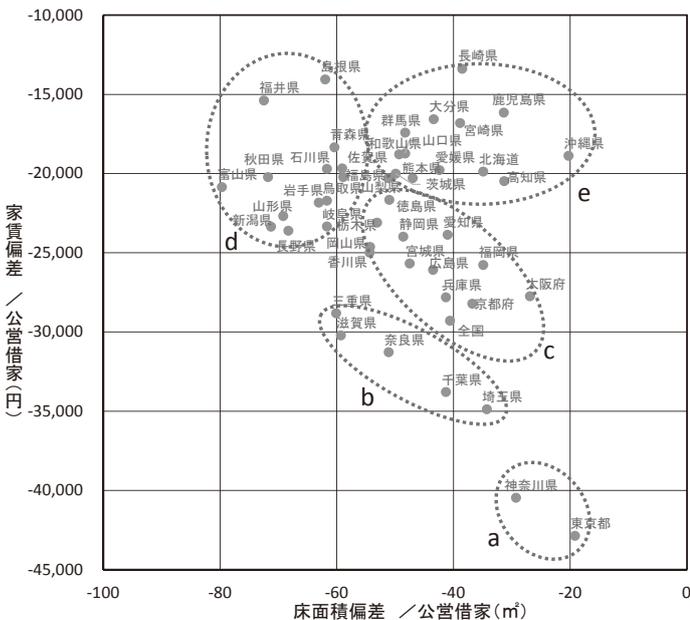


図8 床面積偏差と家賃偏差 (公営借家)

よって関連性の存在がうかがわれる。そこで都道府県別偏差4指標に主成分分析を施して都道府県の特徴の把握を試みる。

表2は成分行列である。得られたのは2成分である。第1成分は主齢偏差がマイナス、家賃偏差がプラス方向に1に近い値である。プラス方向が、相対的に若くて家賃が地域住宅市場に近い性質、マイナス方向がその逆と理解される。第2成分は床面積がプラス1に近い値であるので、プラス方向が、床面積が地域住宅市場に近い性質を表していると理解できる。なお、年収偏差の第1成分は+0.68、第2成分は+0.69である。両成分に部分的な関係をもっており、プラス方向は年収が地域住宅市場に近いという性質を表すとみられる。

都道府県の成分スコアを布置すると(図9)、第1象限から第4象限まで前段の都道府県の特徴が反映されていると判断される。二つの成分値はそれぞれ標準化されている。平均値は0、標準偏差は1であるので、グラフの原点(0,0)を中心として便宜的に半径1の円を描き、その円内の県をTYPE5とし、それ以外の都道府県を象限に対応させて便宜的にTYPE1～TYPE4とする。

TYPE1は前段のD・eに対応する。相対的に若く、床面積・家賃が地域住宅市場にもっとも近い。また年収も地域住宅市場に近い。沖縄県が代表格であり、鹿児島県や宮崎県など九州南部太平洋側、及び四国太平洋側の高知県がTYPE1の特徴を反映しているとみら

れる。

TYPE2はおおむねA・Bとa・cに対応する。人居世帯が高齢で家賃が地域住宅市場から離れているが、床面積は、都市部の特徴である住戸規模が狭いという地域住宅市場に近い。東京都はいずれの成分もこのタイプの性質が強いが、神奈川県、埼玉県は高齢で家賃が市場よりも低いとの特徴は強いが、床面積についてはさほどでもない。逆に大阪府、京都府、福岡県は床面積は地域住宅市場に近いが主齢と家賃に関してはTYPE2の性質が著しいというわけではない。

TYPE3はAとbに対応する。主齢、床面積、家賃、年収のいずれもが地域住宅市場から離れている。都市郊外部の滋賀県、奈良県、千葉県が含まれていることは、すでに指摘した地域住宅市場の性質が反映されているとみることができよう。ただ千葉県は、位置的にはTYPE2の埼玉県に近い。この2県はTYPE2というよりも第2成分の特徴を反映するとみるのが妥当であろう。

TYPE4はおおむねC・Dとdに対応する。相対的に若く、家賃も地域住宅市場に近くて高めであるが、床面積は地域住宅市場よりもかなり小さい。しかしTYPE4は、第1成分+1以上で、かつ第2成分-1以下の県はない。富山県は床面積が相対的に小さくTYPE3に近い。島根県は主齢と家賃とが市場に近いがTYPE1に接近している。山形県、新潟県、長野県、福井県もTYPE3に近い。

TYPE5は、第1成分、第2成分ともに特徴が少ないとみられるタイプである。B・Cやc・d・eの広い範囲に対応する。TYPE5は他都道府県と比較した場合に平均的な位置にあるといえるが、グラフ上の位置によっては1～4のタイプや二つの成分の性質をもっていると考えるのが妥当である。

図9の都道府県の布置は、都市部・非都市部などの圏域でのまとまりを認めることができる。それぞれの地域性ととの関係をもち、地域住宅市場の性質を反映していると考えられる^{注14)}。

表2 4偏差による主成分分析結果

偏差による主成分分析	第1成分	第2成分	共通性
主齢偏差/公営借家	-0.891	0.176	0.825
年収偏差/公営借家	0.684	0.689	0.942
床面積偏差/公営借家	-0.324	0.916	0.944
家賃偏差/公営借家	0.955	-0.018	0.912
分散	2.278	1.345	
分散の%	56.953	33.621	

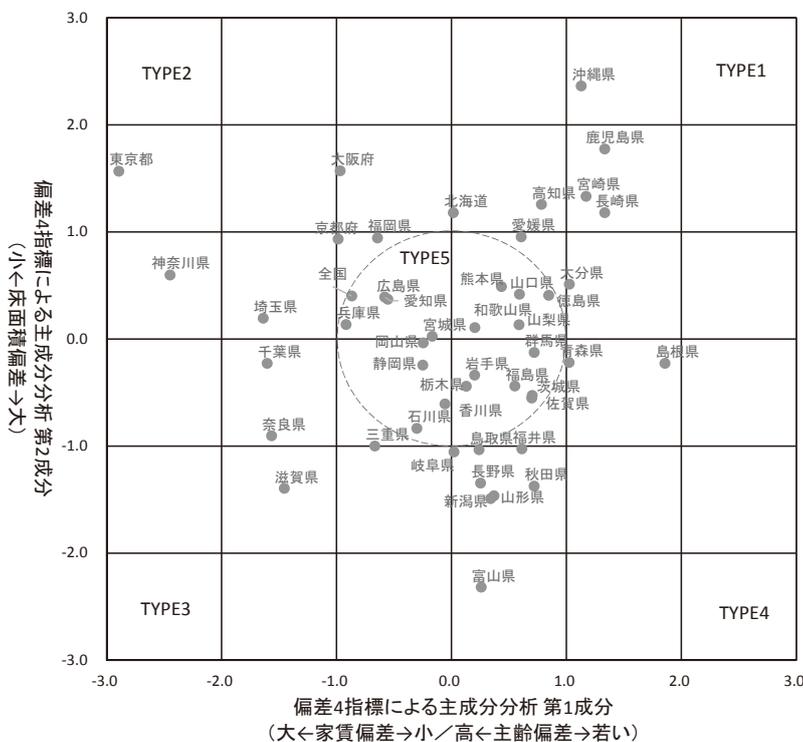


図9 主成分分析による都道府県の布置

4. 結論

前段で示した公営借家の地域住宅市場への位置づけタイプに関してはさらなる検証が望ましいが、少なくとも大都市部と大都市郊外、非都市部では地域住宅市場との差異が小さい場合と大きい場合、あるいは床面積などが地域平均から特に低い地域、などがあることが確認された。細かくみればそれ以外にも都道府県ごとの相違を認め得るが、細かな相違になるほど市町村単位の相違が反映されるようになり、結果が不安定になると予想されるので、都道府県平均による検討は以上程度が限度であると思われる。

公営借家の役割が地域によって異なるとの指摘があることは既述であるが、それらは特定圏域内の地域間比較からの知見を一般化しようとしたものであった。その知見は経験的・直感的に妥当と考えるが、一般化には限界があるともいえる。一方で統計等指標による地域間比較は地域住宅市場の反映方法が難しく、都市・非都市といった概括的なとらえ方にとどまっていた。本研究は地域住宅市場を反映させるために偏差を用いることで全国的な地域間比較と地域住宅市場の位置づけという二面に対応しようとしたものであり、一定の進展を得たと考える。

(1) 地域住宅市場における公営借家の機能

得られた結果により、公営借家に関して以下の点が仮説も含めて指摘できる。都市部から記述する。

TYPE2（東京都や神奈川県、大阪府など）は首都圏、近畿圏の中心的地域であり、住宅水準や家賃等の住宅事情が厳しい。一方で、比率として低くとも絶対数として高齢・低所得の世帯も多い。結果として公営借家に相対的高齢世帯、低所得世帯が集中的に居住することとなり、「残余化」が進むとみられる。またこの地域では住宅水準が全体として低水準にある。そのなかで公営借家供給は、入居できない有資格世帯も多く、水準的に類似する住宅・世帯との不平等感もある。公営住宅入居資格者にとどまらず、住宅事情緩和のための対策が望ましいとの認識は自然なものであると思われる。

TYPE3（滋賀県や奈良県など）は大都市郊外に立地し、大都市通勤者が形成する開発された郊外住宅地と既存地域が混在している。一般的に住宅水準も所得水準も比較的高い。公営借家世帯が開発地域と既存地域のいずれに属するかは不明であるが、公営借家の低所得の住宅困窮世帯は少数派である可能性が高い。「残余化」の度合いがもっとも高いともみられ、地域内の他世帯との相対関係では福祉的対応が必要とされる可能性がある。

TYPE1（沖縄県や鹿児島県、宮崎県、長崎県など）は西日本に立地しており、とりわけ太平洋側の県は非都市部のなかでは持ち家も含めて住戸規模が小さいことで知られている。また家賃水準も高くない。結果的に公営借家と民営借家との差異が小さくなっているとみられる。公営借家世帯の年齢、年収も比較的接近しており、かつての公営住宅がそのような役割をもっていたように、民営借家や地域住宅市場の補完的役割を、部分的であるにせよ、もっているであろう。しかし一方でTYPE2と同様の不平等感が、TYPE2ほど厳しくはないがあり得る。

TYPE4（富山県や新潟県、山形県など）は、持ち家の規模が非常に大きい地域である。そのなかで富山県などの公営借家の床面積はTYPE3と同様に、相対的には突出して小さいとみられる。しかし島根県以外は第1成分値が+1をおおむね下回っており、床面積偏差が大きいという特徴以外にはTYPE5あるいは隣接するTYPE3、TYPE1に近いとみることができる。

TYPE5は他のタイプの平均的な位置にあり、それらの特徴をそれぞれもっていると考えることができる。

(2) 公営借家の地域的役割と課題

以上の検討から公営借家の地域的な役割・課題を要約すると、以下ようになる。

- 1) 住宅事情の厳しい都市部では公営住宅の「残余化」が進み、現在の公営住宅としての限界が生じている。公営住宅が必ずしも十分でないだけでなく、対象階層以外の住宅事情も厳しい。住田は収入分位50%未満を公的施策の対象とすべきとしているが、従来の公営住宅の枠を超えて、世帯条件に対応した多様な住宅を供給することが課題となる。
- 2) 都市郊外部などで公営借家世帯が実態として少数派である場合は福祉的性格が強くなる。ただその場合にも世帯構成の多様性を考慮して1)の展開は必要と思われる。
- 3) 公営借家と民営借家等との差異が小さい場合には、公営借家が地域住宅市場の補完的役割を果たす可能性があると思われる。

その際、いかなる役割を持たすのが適切かの検討が課題となる。

上記1)は将来的な公営借家像と位置づけることが可能である。これらの、多様な供給、福祉的供給、補完的供給という三つの役割は、現実の地域においては相互に関連性をもったり複数の供給役割が併存すると想像され、むしろ理念的な役割であるとも言える。分析からは地域ごとにいずれの役割かがより強いという傾向が明らかになったが、それはそのような役割の混合度合いが異なることを反映していると理解される。全国一律の理念・目的だけでなく、地域ごとの明確な理念・目的と実態とに応じた供給が求められると言えよう。

参考文献

- 1) 駒田栄：公営住宅における世帯構造の特徴，住宅，pp. 7-10，日本住宅協会，1957. 7
- 2) 住田昌二：マルチハウジングー住宅政策の展開，ミネルヴァ書房，2003. 11
- 3) 塩崎賢明：住宅政策の再生ー豊かな居住をめざして，日本経済評論社，2006. 4
- 4) 平山洋介：住宅政策のどこが問題かー（持家社会）の次を展望する，光文社，2009. 3
- 5) 久保園洋一・瀬田史彦・矢作弘：公営住宅の残余化に関する研究ー大都市圏と地方の違いに着目して，日本建築学会計画系論文集，No. 649，pp. 659-666，2010. 3
- 6) 山田信博・藤田忍・辻壽一：公営住宅におけるグループホーム等の使用に関する研究，日本建築学会計画系論文集，No. 650，pp. 897-902，2010. 4
- 7) 久保園洋一・瀬田史彦：人口減少・高齢化期における公営住宅の活用に関する研究ー地域再生計画に基づく公営住宅の目的外使用に着目して，日本建築学会計画系論文集，No. 682，pp. 2825-2831，2012. 12
- 8) 山田信博・藤田忍・辻壽一・下山大樹：公営住宅を活用した高齢者自立支援拠点に関する研究ー兵庫県神戸市における「あんしんすこやかルーム」を中心として，日本建築学会計画系論文集，No. 687，pp. 1095-1101，2013. 5
- 9) 玉置伸吾・朝倉正浩・浪間喜久治：公営住宅階層および需要量の検討試論，住宅，pp. 28-37，日本住宅協会，1980. 11
- 10) 玉置伸吾：公営住宅に関する基礎的研究，その8. 住宅居住者の潜在需要，日本建築学会論文報告集，No. 261，pp. 129-138，1977. 11
- 11) 住田昌二：二一世紀のハウジングー（居住政策）の構図，ドメス出版，2007. 7
- 12) 谷武・三宅醇：家計支持者年齢別に見た公的借家需要の分析ー47都道府県の比較による分析，日本建築学会東海支部研究報告集，No. 35，pp. 701-704，1997. 2
- 13) 多治見左近：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，No. 51，pp. 681-684，2011. 6
- 14) 多治見左近：主齢・年収に「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，No. 53，pp. 705-708，2013. 6

注

- 注1) 住宅・土地統計調査の表記法に従い公営住宅も含んで「公営借家」と呼ぶ。ただし公営住宅制度に関わる場合は「公営住宅」と呼ぶ。
- 注2) 文献1によれば、1950年代の都営住宅居住人口は、一般の人口構成にくらべて、第1種住宅は20歳から35歳人口が極端に多く、第2種では14歳までの少年人口が甚だ多いと記されている。
- 注3) 住田は文献2で戦後住宅政策から疎外された残余階層と残余住宅の存在を指摘した。塩崎は文献3で、公営住宅に障害者・低所得者・母子家庭などが集中する残余化傾向を指摘した。平山は文献4で、公営住宅の供給対象が低所得者などに限定する政策を公営住宅の残余性とした。久保園・他も公営住宅供給対象の限定を残余化と位置づけている。
- 注4) 山田・他は文献6・文献8で、公営住宅の福祉施設への転活用の実態

を研究し、久保園・他は文献7で、地域再生計画や人口動向と公営住宅の目的外使用による活用実態を研究した。

- 注5) 玉置・他は文献9や文献10で名古屋市と福井県を対比し、地方圏では若年層、大都市圏では壮年層への寄与が大きいことやライフステージの中での位置づけが異なることを明らかにした。また久保園・他は文献5で、大都市圏と地方都市とを対比して居住世帯の属性や意向が異なることを明らかにした。
- 注6) 「地域の自主性及び自立性を高めるための改革の推進を図るための関係法律の整備に関する法律」(2011年)による公営住宅法の一部改正が2012年度から施行された。
- 注7) 市場は取引の場でありフローを対象とするが、ここではその動向の背景である住宅事情も含めて住宅市場とする。
- 注8) 谷・三宅は文献12で、都道府県別の年齢構成と公的借家居住との関係を分析した地域による年齢分布の相違などを明らかにした。多治見は文献13で都道府県別の世帯属性や定着性を分析し、文献14では借家種類間の関係を相違度で表して特徴を把握しようとしたが、地域特性はいまいであった。
- 注9) 既往研究では研究対象に応じて「都市」等の用語を用いている。本研究では「都市部」は住宅事情の厳しい地域を想定しており、目安としては国勢調査の「大都市圏」の主要な都府県を想定している。
- 注10) 独立行政法人統計センターから提供された平成15年住宅・土地統計調査匿名データのサンプル数は354,107件であった。集計は、設定された重み付けを施して行った。
- 注11) 公団と給与住宅は戸数が偏っており、全体集計には含めたが住宅種類からは除外した。
- 注12) ある住宅種類の都道府県別平均値を m とし、その住宅種類の都道府県別偏差を y 、全住宅の都道府県平均値を x とすると、 $y=m-x$ である。 x - y 座標上で直線 $y=m-x$ が都道府県で一致すれば住宅種類の平均値が都道府県で同じということになる。
- 注13) いずれの回帰式も決定係数 R^2 は0.5前後であり、弱い相関である。
- 注14) なお、公営借家の4指標の絶対値で主成分分析を行った場合、バリマックス回転後の第1成分はプラス方向に主齢、マイナス方向に床面積、第2成分はプラス方向に年収と家賃が寄与している。第2成分は都市-非都市の傾向性、第1成分も第2成分とは別要因で、都市-非都市の傾向性を表すと解釈される。都道府県の布置も、東京都、神奈川県、大阪府などが大都市のまとまりを形成するが、それ以外の位置づけは難しい。

絶対値による主成分分析	第1成分	第2成分	共通性
主齢/公営借家	0.896	-0.060	0.806
年収/公営借家	-0.041	0.884	0.784
床面積/公営借家	-0.887	-0.153	0.810
家賃/公営借家	0.131	0.881	0.793
分散	1.608	1.585	
分散の%	40.193	39.624	

FUNCTION OF PUBLIC HOUSING IN THE REGIONAL HOUSING MARKET

Analysis of deviation of public housing in the market

*Sakon TAJIMI**

*Prof., Graduate School of Human Life Science, Osaka City Univ., Dr. Eng

The role of public housing has decreased not only practically but also institutionally. However, it is indicated that there are different functions of public housing in the city and local area, or that public housing should be restructured into social housing to provide affordable housing. Many studies concerning public housing examined the national data of Japan and studied specific regions; however, it was difficult to determine the housing characteristics of regional housing markets utilizing the approaches employed in these studies.

This study identifies the role of public housing in the regional housing market. In this study, I formulated a statistical analysis by conducting Housing and Land Survey of Japan. Furthermore, I focused on the deviation of public housing from the average value of a Japanese prefecture on certain statistical indicators. I utilized the statistics concerning characteristics on household and housing in Japan. The analytical indicators are the age of the primary earner of a household, annual income of the household, floor area and house rent.

First, I examined the distribution of housing types based on the four indicators of the prefecture averages. The features of housing types were easy to assess; however, those of the regional housing market were difficult.

Next, I examined the deviations of public housing from the average value of a Japanese prefecture. The relationship between the deviation and average values represents the characteristics of housing type and the regionality of prefectures in the regional housing market.

Concerning public housing, I examined the relationship between age deviations and income and the relationship between the deviations of the area and rent amount. I conducted principal component analysis on the four deviations of public housing. Consequently, I formulated alternatives of public housing in the regional housing market.

One alternative is initiating public housing in the urban area. The current housing situation of this area is severe. Due to the concentration of elderly households and those with low-income earners as residents, many households with tenants cannot shift to public housing. The second alternative is initiating public housing in the suburbs of large cities. The generic level of the housing situation and household income is high in this region. The level of public housing in this region is very low. Public housing possesses certain aspects that will contribute to the welfare of the suburbs. The third is initiating public housing in some prefectures of west Japan. The generic level of housing is not high, and the difference between public housing and rented housing is small. Public housing partly performs a complementary function of private rented housing. The fourth is initiating public housing in some prefectures of Hokuriku and Tohoku districts. The generic level of housing situation and household income is very high in this region. This type resembles type 2 and type 3 in the deviation feature of prefecture.

The following are the functions of the alternatives to public housing:

- 1) Public housing in the city currently faces a limit; hence, the challenge of public housing is performing diverse roles and functions in the regional housing market.
- 2) In suburbs of large cities, public housing is independent of the regional housing market, and the existence of certain aspects in public housing will aid the welfare of societies in the future.
- 3) In local areas, public housing has a complementary function and is playing a similar role to that of the regional housing market.

(2014年10月22日原稿受理, 2015年2月9日採用決定)