### 公営住宅制度および設計・計画の発展過程に関する研究

(その1, 名瀬市における公営住宅の役割について)

玉置伸俉 金木 健朝倉正浩

### 目 次

はじめに

- 1. 研究の目的と方法
- 2. 名瀬市の住宅事情
- 3. 公営住宅居住者の社会的属性
- 4. 公営住宅の住宅水準・居住水準
- 5. 公営住宅入居による居住水準変化
- 6. 公営住宅居住者の住意識
- 7. 要約

#### はじめに

公営住宅はその法制定時以来既に 28 年の歴史を持ち、その間、建設戸数において 190 万戸、管理戸数において も 160 万戸を数え、日本の低所得階層に対する中心的住 宅政策として機能してきた。また、需要・供給面という社会的側面だけでなく、標準設計や部材の量産化・団地コミュニティ設計手法などの住宅建設計画という空間的側面においても日本の住空間構成の歴史に少なからぬ役割を果たしてきた。

しかし、その一方では、戦後 30 年を経て住宅供給の 形態はますます多様化しており、公営住宅の位置づけは 相対的に低下の一途をたどっている。公営住宅は今日

- ① 底辺階層に対する福祉的住宅
- ② ストック、フローにおいても5%程度を占めるに過ぎず、住宅需給面での一特殊形態に過ぎない。
- ③ 住宅規模は狭小であり、最低水準以下比率が 60 % を超えるようにフィジカルな面からも低質住宅として認識されるまでに至った。

しかし、公営住宅制度発足時の理念は、公営住宅を普遍的な「国民住宅」として昇華しようとするものであり、 それは、

- ① 国民諸階層を包含する中心的住宅施策(普遍性)
- ② 市民の生活環境整備の中心的施策(空間性)
- ③ 地方自治体による総合的・直接的供給(住民参加)の創造的可能性を内包するものであった筈である。その後の社会的状況と「無作為の作為」とも云うべき住宅行政のあり方の中で公営住宅制度は実質的に変質を余儀なくされてきた。

住宅問題が「量から質」に変化してきたと云われる現在,公営住宅制度も一面,変化・発展を遂げるのは必然であるが,住宅供給が多様化したとはいえ,その階層性はますます顕著に現われており,木賃アパートの蔟生をみるまでもなく,良質の公営住宅供給は依然としてというより,ますますその必然性を増している側面もある。

このような状況認識のもとで、筆者等はこんごの公営 住宅制度のあり方を追求すべく、既に文献1~9のとおり、公営住宅居住者の実態・意識を通して公営住宅制度 のもつ問題点および今後のあり方を整理してきたが、本研究ではその研究の延長上の作業として、奄美大島、名瀬市を取り上げている。名瀬市は日本の中でも最も住宅 貧困地帯の一つであり、そこでの公営住宅の果してきた役割を検討することにより、公営住宅のもつ役割を最も強く浮き彫りにすることができると考えられるからである。またそれは同時に、住宅事情一計画における地方性のあり方を検討することでもあり、本報告№3 住宅事情の地方性(主査・城谷豊)の継続的作業と云う側面も荷っている。

なお、本研究の他の1つの目的は表題にも示すように、公営住宅制度、計画設計過程の研究であり、これまで実施してきた需要者側の分析に加え、供給者側の実態・問題点を整理し、こんごの公営住宅制度のあり方、その創造的発展の可能性を探究することにある。その一部については既に研究に着手しているが、幸い、次年度の継続研究が認められたため、この両者の需要一供給と云う性格の異なる研究を分割し、後者については次年度にまとめて報告することとした。

### 1. 研究の目的と方法

### 1-1 研究の目的・方法

本研究の目的は,日本列島の南方に浮かぶ離島の中心 都市名瀬市において,公営住宅がどのような役割を果し ているかを検証することである。

公営住宅供給を要請する住宅事情は地域によりさまざまに異っている。住宅事情を規定するのは、大きくはその時代の生産力発展段階であり、その時の社会構造との対応において住宅事情は規定される。この時代の推移に伴う変化を縦軸とすれば、いわば横軸として住宅事情の

地域性は現象する。この地域性には二つの側面がみられ、一つは都市化発展段階との対応にみられるようないわば、その地域の他地域との相対的・経済的・社会的発展段階の差に応じて変化する一般性をもつ要因. ここではそれを地域性における一般性要因ーと名付けられるものである。

他の一つはその地域固有の要因による一地域性におけ る特殊性要因があり、これにはさらに、1. 産業形態、 2. 住宅様式, 3. 家族構成, 4. 階層構成, 5. 風土 性,6.文化的背景等が考えられる。なかでも,1の産 業形態,特にその地域の農業や地場産業の形態が5を除 く他の2~6の要因に大きく影響していることが考えら れる。しかし、これはまた、気候や地形、地質等の広い 意味での風土性に支配されてきたのであり, その意味で は,特殊性要因は風土性要因に規定される側面が強いと 云えよう。しかしながら, これらの要因は互いに関連し あっており,かつ,歴史の経過の中で,一つの伝統様式 化-すなわち広い意味の地域"文化"として定着した部 分もあって, それらの関係を独立に分析することは容易 ではない。ともあれ,現実に存在する住宅事情の地域差 は一方で、その地域における住宅需要の現われ方を規定 しているものと考えられる。このようなさまざまな地域 でさまざまな形の住宅難、住宅困窮をかかえた層に対し、 住宅政策はどう対応してゆくべきであろうか。住宅供給 は地域空間計画、さらには地方計画・国土計画の中で明 確に調整されたものでなければならないと同時に、何よ りも地域における住宅需要の在り方, 独自性に適確に答 えるような住宅供給でなければならない。

本研究は,国・地方自治体の根幹的住宅政策である公 営住宅制度に着目し,その地域的対応の在り方を含めた 今後の在り方を探ろうとするものである。

ところで、公営住宅供給においてその根本は、住宅困 窮者に対しその緊急の度合に応じて住宅を供給してゆく ことである。この場合ふたつのステップがある。

- ① 供給対象相互の優先性を明確化すること
- ② 優先性が明確化されたそれぞれの需要者に対しど のような住宅を供給するか

である。①はその需要の妥当性を確認し、行政サービスの優先度、緊急度を峻別することである。②はまさにどのような性能、経済的負担を伴う住宅を供給するかということの計画である。重要なことはこの両者とも、地域ごとにその尺度は独立である必要があるということである。

①の優先性確認段階において、現在尺度として、扶養家族数と世帯収入による全国的基準が用いられている。 しかし地域の中に生ずる公営住宅需要は、まさにその地域固有の住宅事情、さらにはその地域固有の経済レベルを背景として生まれるものである。人間の生活が定着する土地に深く根をおろし、地域の住宅事情および価値観 から、簡単には離脱し難いものと認識するならば、公営住宅需要の優先性の尺度、つまりその地域における住宅困窮の度合いも決して絶対的なものではありえない。それは地域ごとの相対的尺度で評価せざるを得ないものとなる。国家的・普遍的ともいえる抽象的優先尺度を具体的・政策的優先尺度になおすために、まさに地域の中での相対的評価が必要となるのである。

②に関しては、ある地域における住宅需要の質(ただ し妥当な需要と評価される必要がある)に見合った住宅 供給をするという原則についてはほとんど議論を待たな い。しかしながら、公営住宅については従来ともすれば, 「地域需要の性格に対応したもの」ということよりは一 見はるかに説得力をもつ「平等性」という概念のもとに, 全国的に同質な住宅を同一の資格基準にもとづいて供給 する方式がとられて来た。しかし,本来「妥当な地域需 要の性格に合わせた住宅供給」と「平等な住宅供給」と は相矛盾するものではなく、まさに後者達成のための具 体的手段として前者が存在するものと考えられる。単純 なたとえをあげれば, 国民の住宅に快適温度が普遍的基 準として要求される場合、寒冷地域では断熱材仕様を50 mmと決め, 温暖地域では30 mmと決めその結果寒冷, 温暖 両地域とも快適温度が達成されるというようなプロセス に似ている。つまり、ナショナルミニマム的住宅基準が 住宅のもつべき普遍的性能の規定であるとすれば、地域 的条件を考慮に入れたシビルミニマムはそれを具体化す る, あるいは平等化する個別的仕様基準ということであ る。とは云え、個別の物理的基準はともかく、住宅事情 の逼迫度合, あるいは居住水準の地域差と云った社会的, 経済的要因が絡み合った状況に対し、たとえば、住宅供 給比率、居住水準等についてどのような地域的相対的尺 度を用意しうるのか, また, それが可能であったとして も普遍的基準としてのナショナルミニマムを上廻る相対 的基準としてのシビルミニマムに対し, 誰がどのような 負担(保障)をすべきであるのか、といった課題が残さ

このような課題に肉迫するためには多面的な角度からの検討を必要とするが、まず何よりも公営住宅が地域において果してきた役割が実証的に明らかにされなければならない。

本研究は以上の認識のもとにこれまで実施してきた一連の研究の継続として、いわば特殊な住宅事情のもとにある奄美大島、名瀬市を取り上げたものである。そこでの住宅事情と公営住宅事業のもつ役割、効果を測定し、公共住宅政策の相対的位置関係の把握および今後のあり方の検討を目的として表1-1の調査を実施した。調査項目の内容は図1-1のとおりである。

なお,調査にあたっては,表1-1の如く,全住民を対象とする調査と,公営住宅居住者を対象とする調査に

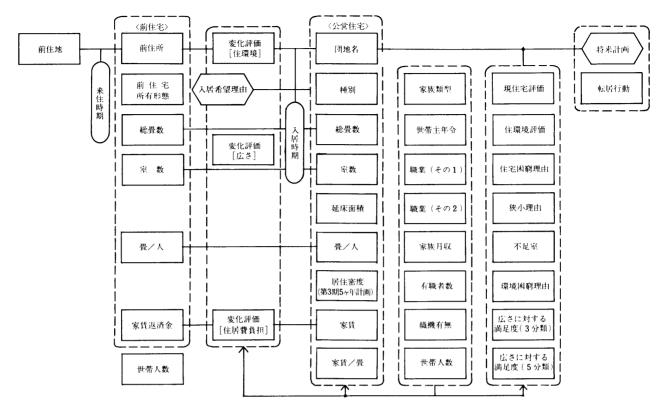


図1-1 名瀬市公営住宅調査項目

表 1 - 1 調 査 概 要

	名瀬市全体調査	名瀬市公営住宅調査
調査対象 および 抽出対象	既成市街地全 23 町 を対象に住民基本台帳 より 1/10 抽出	同左地区内全公営 住宅(一部改良住宅)に ついて無作為½抽出
配布数	1149票	692票
調査時期	1977年8月4日~同12日	同 左
回収票(率)	1027票(89.4)	606票 (87.6)

分かれるが紙数の都合から本報告では公営住宅居住者調査を中心に報告する。

### 2. 名瀬市の住宅事情

### 2-1 奄美群島の位置と特殊性

奄美群島は鹿児島県に属しながらも本土からは 380 km も離れた離島としての地理的特殊性, さらに藩政時代は島津藩の苛斂誅求の対象地であり, 戦後もようやく昭和 28 年12 月 25 日に日本復帰を果すなど, 経済的社会的にも常に特殊な立場におかれてきた。くわえて台風の常襲地であり, 酸性土壌のために建築用木材をほとんど産出しないこと, また離島の常として平坦地の少ないことなどがあいまって, きわめて住宅事情の厳しい地域である。さらに, 大島紬のほか見るべき産業がないためその主産地である群島の中心都市名瀬市へは, 就業機会を求

めての人口移入が続き住宅事情をますます悪化させている。

### 2-2 名瀬市の住宅事情

名瀬市の昭和50年10月1日現在の人口は46,335人,世帯数は14,235である。過去5年間の人口増加率は4.1%であり、全国水準を下廻るのは人口流入の一方、20~40才台の(とくに男子)人口の流出が大きいためである。したがって人口構成上は20才以下の年令構成がそれだけ高く、また50才以上の女子高令人口比率も高い。

表2-1に示すように、持家率は 48.8 % と全国市部 平均を下廻る。地方都市の持家率が一般的に高いという 事情を考慮すれば、人口4万の地方小都市としてはきわめて低いものであろう。それは後の図2-3及び表2-3に示されているように持家比率の低い低所得階層が名瀬市市民の大部分を占めているためである。一方、借家の中では全国市部と比較して公営及び給与の比率が高い。給与住宅比率が高いのは、群島の行政所在地であり、官庁や企業の出先機関が集中していることによる。公営住宅比率が 9.5 % と相対的に高いのは、離島振興事業の一環として、また住宅事情の厳しさに対処する手段として比較的集中して建設されてきたことを示している。なお、公営住宅はそのほとんどが 2種住宅である。

住宅水準及び居住水準についてみると、先の表 2-1 にもみられるように、全国市部平均に比較しても、その

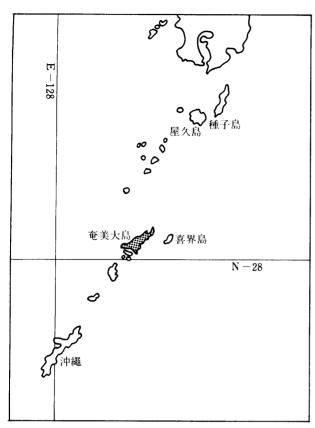


図 2 一 1 奄美大島の位置

表 2 - 1 住宅関係指標

						( 10	和 50 年国
		戸数比率	人員/世帯	室数/世帯	人員/室	畳数/世帯	量数/人
	全住宅	100.0%	3.45	4.28	0.81	25.1	7.3
全	持家	58.2	3.94	5.40	0.73	32.8	8.3
	公 営	7.4	3.27	3.02	1.08	15.2	4.6
	民 借	27.2	2.52	2.50	1.01	13.1	5. 2
围	給与	6.5	3.24	3.29	0.98	18.5	5.7
	間借	0.7	3.12	2.34	1.33	13.6	4.3
	全住宅	100.0	3. 33	4.02	0.83	23.2	7.0
全	持家	51.9	3.87	5.27	0.73	31.6	8. 2
圕	公 営	8.2	3.28	3.03	1.08	15.3	4.7
क्त	民 借	32.1	2.49	2.47	1.01	12.9	5.2
部	給与	7.1	3. 26	3.28	0.99	18.4	5. 6
	間借	0.8	3.12	2.35	1.32	13.5	4.3
	全住宅	100.0	3.17	3.24	0.98	16.0	5. 1
名	持家	48.8	3.36	3.84	0.87	19.2	5. 7
瀕	公 営	9.5	3.50	3.13	1.12	14.9	4.2
市	民 借	31.6	2.85	2.44	1.16	11.9	4.2
部	給与	9.7	3.00	2.93	1.02	14.9	5.0
	間借	0.4	2.92	2.12	1.38	10.6	3.6

### 水準はきわめて低い。

とくに, その水準の低さを特徴づけているのは, 持家 であり全国の一世帯当り 5.27 室、 31.6 畳に対し、名瀬 市では3.84室,19.2畳である。

表 2-2の居住密度をみると全国市部の場合,最低居

住未満は 29.3 %に対し,名瀬市では 48.7 %,である。 所有関係別にみると, 持家の場合, 全国では最低未満は 12.5 %であるのに対し、名瀬市では33.9 %にもなる。 また民営借家においても、全国の 54 %に対し、名瀬市 では 62.9 % が最低居住水準以下であり、名瀬市の住宅 はいずれも全国市部平均よりも低い居住水準にある。

表 2-2 住宅所有形態別居住密度 (第3期5ヶ年計画基準)

	全	国 市	部	名	瀬 市	部
	最低基準	平均基準	平均基準	最低基準	平均基準	平均基準
	未満	未満	以上	未 満	未 満	以 上
全 体	29.32%	41.53	29.15	48.70	34.50	16.80
持家	12.48	42.16	45.36	33.90	37.80	28.30
民アパ	} 54.24	39.40	} 6.36	62.90	33.90	3.20
民 借	34.24	39.40	3 0.30	65. 60	30.50	3. 80
給与	47.33	39.76	12.91	47.40	39. 50	13.20
公 営	38.30	48.54	13.16	67.80	27.00	5. 20

図2-2は家族人数の面からみたものである。名瀬市 の場合、5人以上の世帯ではほぼ80%までが、また3 人,4人世帯でもその6割までが最低水準以下の居住密 度である。すなわち、名瀬市の住宅規模が小さく、とく

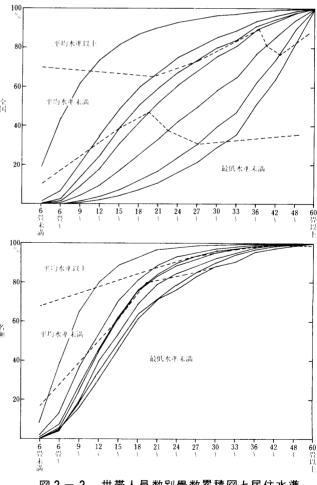


図2-2 世帯人員数別畳数累積図と居住水準

に 5 人以上の世帯には全く対応できないことを示している。 このように名瀬市の住宅事情の悪さは、持家率の低さ とともに、各住宅所有形態全てにわたって水準が低いと いう二重の要素によって規定されている。

### 2-3 住宅水準の低さを規定する要因

収入との関係をみたのが図 2 - 3 である まず、名瀬市では極端に低収入世帯の比率が高い。全国でも最も住水準の良い金沢市の場合、ほぼ平均的に分布しているのに対し、名瀬市では第 I 5 分位階層が 53.1% を占め、第 II 5 分位階層 20.7% と合わせ¾ を占めている。 さらに各階層ごとにみても、金沢市に比べいずれの階層の持家率

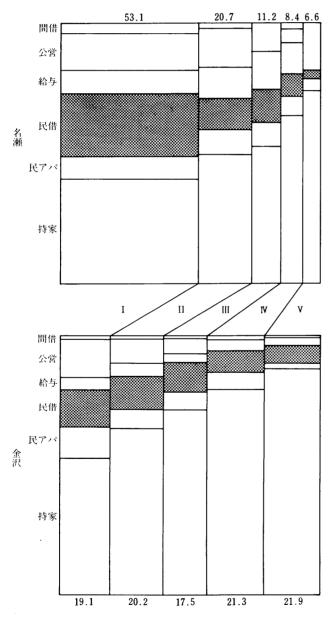


図2-3 収入5分位階層別住宅所有関係

も低い。図2-4は居住密度についてみたものである。 金沢市と比較した場合,同様に同じ収入階層であっても 最低居住水準以下比率は極端に高い。たとえば名瀬市で 過半数を占める収入第 I 5 分位階層の場合,名瀬市ではその 52 % が最低水準以下であるのに対し,金沢市では18.4%にすぎない。

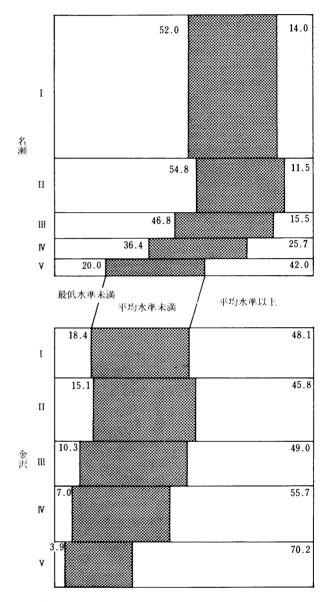
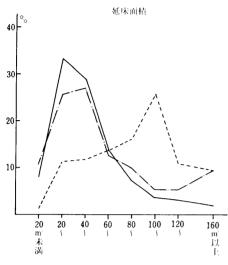


図2-4 収入5分位階層別居住密度(答申案)

以上のように、名瀬市では全国と比較して極端に低所得、すなわち貧困地帯の一つであるという地方性における一般性部分と、さらに、同じ収入階層においても住宅水準が低いという地方性における特殊性部分の二重の要因に支配されている。

図2-5はその特殊性部分を構成する要因の一つとしての敷地(土地)条件についてみたものである。全国と比較して、延べ床面積分布も低いのであるが、敷地事情は極端に相違している。すなわち、名瀬市では敷地 50㎡未満が4割近くに達し、8割以上の住宅は100㎡未満の敷地条件に立地している。このように名瀬市の住宅は狭い市街地に密集しており、大半が木造・過密・狭小住宅である。



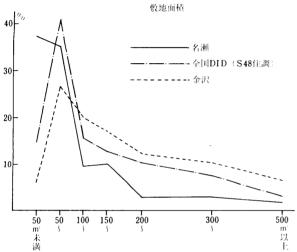


図2-5 延床面積および敷地面積

#### 2-4 公営住宅の位置づけ

このような住宅事情のもとで, 公営住宅は他都市に比 較すれば相対的に多く建設されてきた。昭和52年度末 において総戸数1448戸(詳しくは次節以降)のストッ クがあり、その配置は図2-6のようになる。

全世帯数に占める比率は9.5%となり、比較している 4 都市あるいは全国市部平均と較べても相対的にはかな り高い水準にあるといえよう。そのうち、表2-3の如 く収入第Ⅰ,第Ⅱ5分位階層の低収入層では 13.7%, 14.9%を占め、他都市との比較でも高い。また、公営住 宅が主に影響を持つ借家に対する比率をみると18.6%と なり, さらに第Ⅰ5分位, 第Ⅱ5分位階層では23.5%, 29.7%を占める。このように全国的な位置づけの中では, 公営住宅のウエイトが相対的に高い。また市民の需要も きわめて高いことが図2-7の名瀬市公営住宅の大部分 を占める2種住宅応募率からも理解される。

以下、このような状況のもとで公営住宅がどのような 役割を果してきたか、次節以降でさらに詳しく検討する ことにする。

表 2-3 地域別全国収入 5 分位階層別住宅所有関係 及び対借・公営住宅比率

							単位 %
		I	П	Ш	N	v	計
	公 営	7.5	9.1	9. 5	7.8	4.9	7.7
全	民借(設備共用)	15.4	9.9	5.9	2.4	0.7	6.6
围	民借(設備専用)	30.9	32.7	31.5	23.7	13.9	26.2
市	給与	2.4	5.6	8.4	9.8	8.4	7.1
部	持 家	43.8	42.7	44.7	56.2	72.0	52.5
пρ	対借家,公営 寄与率	13.4	15.9	17.2	17.8	17.5	16.2
	公 営	13.7	14.9	7.3	3.8	_	11.6
名	その他	4.1	2.0	3.7	1.3	_	3. 1
1 11	民間アパート	8.3	9.5	9.1	7.5	4.6	8.3
	民間借家	23.2	11.4	12.7	8.8	3.1	11.2
	給 与	8.9	12.4	14.5	12.5	18.5	17.2
瀬	持家	41.7	49.8	52.7	66.3	73.8	48.6
	対借家,公営 寄与率	23.5	29.7	15.4	11.3	-	18.6
	公 営	11.0	10.2	4.7	5.4	3.1	6.8
kı	その他	5.5	4.0	4.9	5.6	4.3	4.8
名	民間アパート	25.1	24.0	1 5. 3	7.4	2.9	14.7
古	民間借家	29.1	25.4	25.8	24.9	23.3	25.7
	給 与	3.5	6.8	9.5	11.7	7.3	7.7
屋	持家	25.8	29.1	39.8	45.0	59.1	40.3
	対借家,公営 寄与率	14.8	14.4	7.8	9.8	7.6	11.4
	公 営	10.1	9.1	3.8	4.1	0.2	6.1
豊	その他	11.6	6.7	5.4	5.1	2.2	6.7
<u>5</u> .	民間アパート	1 2.1	11.0	11.1	5.0	3.4	9.2
	民間借家	16.3	17.3	12.2	7.3	5. 0	12.5
	給 与	10.2	12.4	11.4	11.3	12.1	11.4
E13	持家	39.7	43.5	56.1	67.2	7 7.1	54.1
	対借家,公営 寄与率	1 6.7	16.1	8.7	12.5	0.9	10.9
	公 営	7.3	6.6	3. 1	1.8	0. 2	3.8
福	その他	<b>6</b> . 0	4.2	2.7	1.9	1.1	3.2
1111	民間アパート	10.4	6.7	3.1	2.8	1. 1	4.9
	民間借家	16.4	16.2	17.0	10.8	10.1	13.9
	給与	2.7	2.8	4.4	5. 2	5.7	4.2
井	持家	57.2	63.5	69.7	77.5	8 1. 3	70.0
	対借家,公営 寄与率	17.1	18.1	10.2	8.0	1.1	12.7
	公 営	5.6	2.7	2.3	0.5	-	2.3
大	その他	3.2		-		-	0.7
	民間アパート	2.8	1.0	2.7	1.2		1.6
	民間借家	18.9	16.2	9.2	8.1	9.9	1 2.5
	給 与	5. 1	5.6	1.6	2.8	1. 3	3.4
野	持 家	64.5	74.5	84.2	87.4	88.8	79.5
	対借家,公営 寄与率	15.8	1 0.6.	14.6	4.0	-	11.2



図2-6 名瀬市公営住宅団地分布図

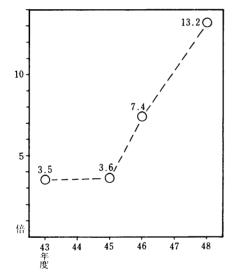


図2-7 公募年度別第2種住宅申込み倍率 (名瀬市資料より)

### 3. 公営住宅居住者の社会的属性

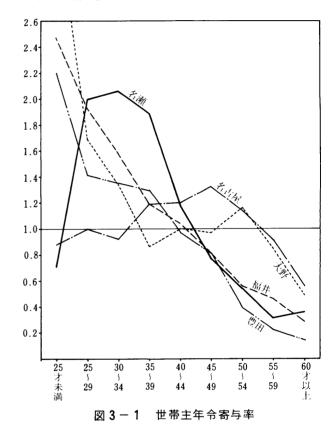
### はじめに

奄美群島,名瀬市における公営住宅居住者の世帯構成 および社会的属性について分析する。また都市類型別に よる他都市との比較分析を行うことにより,社会的属性 からみた名瀬市公営住宅居住者の地域特性を明らかにす る。

### 3-1 世帯主年令

名瀬市公営住宅居住者の世帯主年令は35~39才(19.5

%)をピークに、ついで30~34才、25~29才が各々 1/6 と、これらの層で半数以上を占めている。名瀬市全体では各年令層とも傾ぼ等しい分布を示し、寄与率からも明らかなように公営住宅居住者は若壮年層に多い(図3 − 1)。名瀬市民借(民アパを含む、以下同様)では45才以上の比率が高く、特に60才以上で17.5%と高率を示す。すなわち公営は借家の中で若壮年令層に、民借は高令層に偏る。



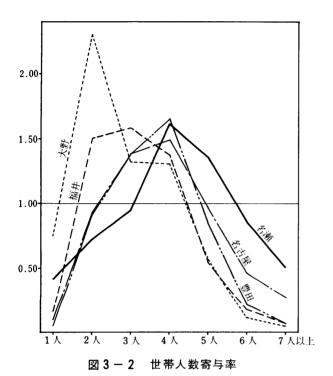
急成長都市の豊田,地方中心都市福井,地方小都市大野の公営居住者では若年令層に集中し,25才未満で特化している。大都市名古屋では40才代の寄与率が最も高く名瀬市は世帯主年令構成において,この中間に位置するといえよう。

### 3-2 世帯人数

名瀬市公営の世帯人員は4人(30.9%),3人(20.9%),5人(19.1%),2人(15.2%)の順になっている。民借では3人が27.2%と最も多い。ついで2人(17.7%),1人(13.0%)と小人数世帯の割合が高く、公営が借家の中で多人数に偏る傾向を示している。

他の4都市でも4人世帯が第1位を占め,30~45%,ついで3人(23~32%)である。各都市いずれも市全体の世帯人数分布と比較して,公営居住者の4人および3人世帯の比率は10%程度うわまわる。また,地方都市ほど小人数世帯において公営住宅居住者の寄与率は高い傾向にある。これに対し名瀬市全体では3人をピークに

2~4人がそれぞれ2割を占めるが、全体的には他都市に較べ小人数世帯が多い。そのため名瀬市公営の寄与率は4人、5人、6人、1.61、1.35、0.86 とそれぞれ高く、他都市と比べ多人数世帯の占める割合が高くなっている。なお、名古屋においても3~5人世帯での寄与率が高めにあらわれ、住宅事情の厳しい地域になるほど、公営住宅の多人数世帯に対する寄与率が高くなる。



### 3-3 家族型

公営世帯の核家族比率は各都市とも高く、名瀬市を含め9割に到る。核家族についてみると、名瀬は豊田、福井、大野と同様「夫婦+長子5才以下」の比率が高い。一方、大都市名古屋では「夫婦+長子15才以上」が多く、やや成長した家族型を示す。また、名瀬市公営では欠損、単身の比率が多く、地方小都市大野と似た傾向にある。この割合は地方都市で高く、名古屋、豊田では低くなっている。寄与率でみた場合、名瀬市公営での「夫婦+15才未満の長子」の世帯が特に高く、欠損、複合・単身などは逆に低くなっている。とくに名瀬市全体でも欠損家族が多いためである。名瀬市民借においては複合および単身が多く、その分核家族の比率が下がっている。

## 3-4 世帯主職業

各都市ともに常用労務的職業が最も多く、寄与率についても同様に高い数値を示す。名瀬市公営では40.0%と比率的には他都市に比べ少ないが、寄与率では1.75と常用労務が最も高い。名瀬市の主要産業が紬であるため都市全体の職業分布が他都市と大きく異なり、商人、職人が特化している。また、地方小都市大野で高い割合を占

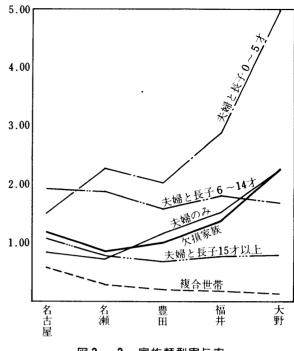


図3-3 家族類型寄与率

める臨時・日雇い・無職といった沈澱化傾向の強い層が 名瀬市にもみられる。

民借では常用労務と官公職員が少なく,逆に商人・職人および個人業主・自営といったその他の階層が 10 %ほど高くなっている。

### 3-5 世帯収入

公営住宅居住者の世帯総収入を収入5分位で表した場合、名瀬市では第I分位74.7%、第II分位19.3%と両者で9割をこえる。第I分位に注目すると、大野市が53.1%、福井・豊田が40%前後、名古屋31%と地方小都市の公営居住者ほど低収入に偏る。しかし、寄与率でみた場合、第I分位で大野市が2.50と公営世帯の低収入への偏りが著しく、名瀬市では1.34とむしろ緩やかである。名瀬市全体の収入分布が低収入層に偏るためで、いちがいに名瀬市公営居住者が地域の中で極端に貧しいとはいえない。一方、大都市名古屋を除けば各都市とも公営住宅居住者の寄与率は第I、第IIに集中しており、その限りでは公営住宅政策の意図を反映している。

一方,名瀬市民借も公営と同じく第 $\mathbf{I}$  分位が  $^2$   $^3$  と集中しているが,公営と比較して第 $\mathbf{III}$  と第 $\mathbf{IV}$  分位があわせて  $^1$   $^6$   $^6$  と  $^1$  割程度多くなっている。

### 3-6 まとめ

名瀬市における公営住宅居住者は,低収入・若年令・ 常用労務的職業など,一般的にみられる公営居住者の特 性を示している。しかし,奄美大島・名瀬市と云う地域 が,上記の特徴に示されるような貧困世帯であるために 地域の中での公営居住者の相対的位置は,むしろ全市民 の平均像に近いものとなっている。その点では,名古屋市などの大都市型と同様の傾向を示していることになる。つまり,公営住宅は市民の全階層に平均的に寄与していると云えるのであるが,一方で,名瀬市の市民が低所得に代表される貧困階層に特化している事実を考慮すれば,名瀬市は公営住宅の「住宅に困窮する低所得者層」に供給すると云う概念に最もあてはまっている対象地域であることを示している。

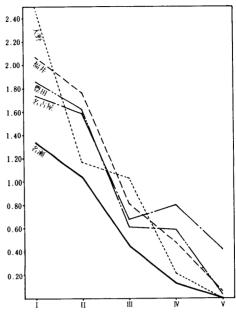


図3-4 収入5分位階層寄与率

表 3-1 家族類型\*\*

単位:寄与率は無元,他はすべて%

							-y-12/2, - 10/1	1年は悪儿, 1	G186.7 - 77:
	夫婦のみ	夫婦と長子 5 才以下の 子供	夫婦と長子 6才以上15 才未満	夫婦と長子 が15才以上	複合世帯	欠 損	単 身	その他	核家族比率*2
名瀬公営計*3	9. 2	28.4	32.2	11.2	2.0	10.3	6.6	_	91.3
// 1種	7.4	51.9	29.6	4.9	1.2	4.9		-	98.7
" 2種	9.7	21.3	33.0	13.1	2.2	12.0	8.6	-	89.1
″ (改良)	10.3	18.2	27.3	15.8	4.8	15.2	8.5		86.8
名瀬市全体	12.8	12.5	17.1	14.4	6.9	11.8	19.0	5.6	68.6
名	0.72	2.27	1.88	0.78	0.29	0.87	0.35	_	1.33
公営充足率	6.8	21.6	17.9	7.4	2.8	8.3	3.3	-	12.6
名古屋公営計	9.7	18.0	28.4	24.5	8.1	7.1	1.4	2.7	87.7
// 1種	8.8	17.3	30.4	29.1	7.4	3.8	0.8	2. 2	89.4
" 2種	11.1	18.6	25.8	18.3	9.0	11.4	2.1	3.6	85.2
名古屋市全体	11.5	12.0	14.8	22.7	14.1	6.0	14.1	4.9	67.0
寄 与 率	0.84	1.50	1.92	1.08	0.57	1.18	0.10	0.55	1.31
公営充足率	5.7	10.2	13.1	7.3	3.9	8.0	0.7	3.7	8.9
豊田公営計	12.7	38.6	28.4	9.6	4.1	3.5	0.8	3.1	92.8
// 1種	14.6	45.3	24.2	8.0	3.6	2.0	0.4	2.2	94.1
" 2種	10.5	30.9	33.5	11.4	4.7	5.4	1.2	2.6	91.7
豊田市全体	11.0	19.0	18.1	14.3	19.5	3.5	11.0	3.8	65.9
寄 与 率	1.15	2.03	1.57	0.67	0.21	1.00	0.07	0.82	1.41
公営充足率	7.0	12.4	9.6	4.1	1.3	6.1	0.4	5. 0	8.6
福井公営計	15.1	29.2	27.8	13.0	4.4	8.6	1.6	0.7	93.7
// 1種	17.0	30.8	23.5	14.3	5.5	7.1	1.3	0.6	92.7
" 2種	10.7	25.6	37.8	9.7	1.9	11.2	2.2	1.0	95.0
福井市全体	10.0	10.1	15.4	17.1	26.8	6.3	9.2	5.2	58.9
寄与率	1.51	2.89	1.80	0.76	0.16	1.37	0.17	0.13	1.59
公営充足率	5. 7	11.0	6.8	2.9	0.6	5. 2	0.6	0.5	6.0
大野公営計	18.6	23.4	22.0	13.1	4.8	13.5	4.5	2.3	90.6
// 1種	20.2	17.1	28.7	10.9	5.4	14.0	3.1	0.8	90.9
″ 2種	17.3	28.4	16.7	14.8	4.3	13.1	5.6	_	90.3
大野市全体	8.3	4.7	13.2	16.8	4 0.7	6.0	5.1	5.1	4 9.0
寄 与 率	2.24	4.98	1.67	0.78	0.12	2.25	0.88	0.45	1.85
公営充足率	5.2	11.5	3.8	1.8	0.3	5.2	2.0	1.0	4.3
五百儿左车	1 0.2	1 ****	1	1	1	1	1	1	1

- \*1 文献-2,その3参照
- \* 2 欠損世帯を含む
- \* 3 1種 2種の計

# 表 3-1 職業(消費実態調査分類)構成\*1

単位:多(ただし寄与率は無元)

		※用労務 臨時・日曜い 民間戦 () 官会野 () 商人およひ そ							
_	≫ H1 27 29	および無職	民間兼自	育会戰員	IA A	その他*2			
(A) 名憲公營計*3	40.0	4.3	13.1	11.1	25.1	6.3			
″ 1 <del>M</del> .	54.9	0.0	12.2	11.0	15.9	6.1			
″ 2 种	35.4	5.6	13.4	11.2	28.0	6.3			
"(改良)	37.2	9.1	9.1	19.4	25.5	4.2			
(B) 名蘭市全体	22.8	6.1	8.8	14.8	31.5	15.9			
(C) " (I+1)	25.6	1.9	7.7	10.0	35.4	19.4			
寄与丰(A/B)	1.75	0.70	1.49	0.75	0.80	0.40			
寄与丰(A/ C)	1.56	2.26	1.70	1.11	0.71	0.32			
公貨売足率	16.6	6.7	14.2	7.1	7.6	3.8			
名古星公賞計	52.0	4.3	24.0	9.8	7.4	2.5			
″ 1 科	47.1	2.5	28.0	12.6	6.5	3.3			
″ 2 种	58.7	6.8	18.3	5.9	8.7	1. 6			
名占属市全体	35.3	7.1	25.8	6.7	15.3	9.9			
寄与丰	1.47	0.61	0.93	1.46	0.48	0.25			
公営充足率	10.0	4.1	6.3	9.9	3.3	1.7			
豊田会営計	73.5	1.4	14.2	3.3	5.8	1.8			
″ 1 ₩	73.2	0.6	16.7	4.1	4.1	1.4			
"2神	74.0	2.4	11.2	2.3	7.9	2.3			
费田市全体	5 2.4	3.2	13.3	6.9	10.3	14.0			
寄与率	1.40	0.44	1.07	0.48	0.56	0.13			
公價充足率	8.5	2.7	6.5	2.9	3.4	0.8			
福井公常計	68.5	2.6	11.8	8.5	6.8	1.8			
″ 1 H	66.3	2.2	13.5	10.4	5.8	1.8			
"2种	74.1	3.7	7.5	3.8	9.2	1.7			
福井市全体	31.0	4.8	21.9	12.4	20.5	10.8			
寄与米	2.21	0.54	0.54	0.69	0.35	0.17			
公替先足率	8.4	2.1	2.1	2.6	1.3	0.6			
大野会營計	69.5	11.5	7.1	4.1	6.7	1.1			
″ 1 M	7 3.5	7.7	6.8	6.8	4.3	0.9			
"2种	6 7.1	14.5	7.2	2.0	7.9	1.3			
大野市全体	37.8	3.9	11.4	11.6	26.4	8.9			
寄与本	1.84	2.95	0.62	0.35	0.25	0.12			
公僧 充足率	4.2	6.8	1.4	0.8	0.6	0.3			
• 1 夕献·	- 2. その1き			L					

- 1 文献 2. その15原
   2 その海は野洋と対する一般世帯のうち手商人および職人」を除く手領人経営者: 「JA 放射者者 「自由支着」「その所」の計である。
   3 1種 2種の計であり収集主は含まない。

# 表 3 一 2 収入 5 分位階層構成\*1

		1			10.10 - 30	( )= /= (, m) ·	手には無元)
	- 1	П	10	N	V	1+1	1+11+10
名鄉公営計*2	74.7	19.3	5. 0	1.0		94.0	99.0
〃 1種	78.0	19.7	1.3	1.0		97.7	9 9.0
″ 2 N4	74.0	19.3	5. 7	1.0		93.3	99.0
" (改良)	77.0	18.1	3.0	1.9		95.1	98.1
名漸市全体	55.9	18.5	11.1	7.6	6.9	71.4	85.5
寄与非	1.34	1.04	0.45	0.13	-	1.26	1.16
公営 充足率	12.7	9.9	4.3	1.2	•	12.0	11.0
名古星公營計	31.3	30.0	13.5	14.8	10.4	61.3	74.8
"1種	23.2	31.0	14.3	16.1	15.4	54.2	68.5
"2種	42.3	28.0	12.4	11.3	6.0	70.3	82.7
名古屋市全体	18.0	18.9	19.8	18.6	24.7	36.9	56.7
寄り半	1.74	1.59	0.68	0.80	0.42	1.66	1.32
公貸充足率	11.8	10.8	4.6	5 4	2.9	11.3	9. 0
表 田 公 常 計	39.0	34.9	13.8	11.8	0.5	73.9	87.7
" 1 種	35.8	34.6	16.6	12.0	1.0	70.4	87.0
″ 2 <b>科</b>	43.5	33.5	11.7	11.3		77.0	88.7
费用市全体	21.0	21.6	22.8	19.9	14.7	42.6	6.5.4
都 与 半	1.86	1.62	0.61	0.59	0.03	1.73	1.34
公寓充足率	11.3	9.9	3.7	3.6	0.2	10.6	8.2
福井公営計	41.3	32.9	13. 6	11.0	1.2	74.2	87.8
″ 1種	37.8	33.7	15.2	11.3	2.0	71.5	86.7
″ 2 種	48.3	31.8	10.0	9.9		80.1	90 1
福井市全体	20.0	18.7	16.8	23.1	21.4	38.7	55.5
寄与丰	2.07	1.76	0.81	0.48	0.06	1.92	158
公賞充足事	7.9	6.7	3.1	1.8	0.2	7.3	6.0
大野公営計	53.1	23.0	18.7	5.2		76.1	94.8
″ 1 ¥€	50.7	24.7	18.6	6.0		75.4	910
"2种	55.3	21.7	18.7	4.3		77.0	95.7
た野 市全体	212	19.7	18.1	25.3	15.7	40.9	59.0
各 与 本	2.50	1.17	1.03	0.21		1.86	1.61
公共无足率	5.8	2.7	2.4	0.5	- 1	4.3	3.7

- \*1 文献 2, その2参照 \*2 1種2種の計

#### 4. 公営住宅の住宅水準および居住水準

### はじめに

本節では,他都市との比較を中心に,名瀬市公営住宅 の住宅水準(構造・規模)ならびに居住水準(居住密度) について分析する。なお,他都市との比較の都合上全戸 数の3割以上を占める改良住宅についてはとくに断わら ない限り含めていない。名瀬市の改良住宅は近年に建設 されたものが多いため、これを含めると名瀬市の公営住 宅はさらに若干規模・水準において上昇する。

### 4-1 種別ならびに構造別管理戸数(表4-1)

他都市に比較して2種住宅の構成比率が非常に高い。 他の4都市においては2種比率30~50%と全般的に種 別構成比は接近しているのに対し、名瀬市においては82.0 %と大きな開きをみせている。さらに、家賃・広さ等の 面において2種住宅に等しい性格を有する改良住宅を含 めるとその構成比は87%に達する。このような特性が 生ずるに到った主な要因は、①離島固有の所得水準の低 さに起因して建設供給される特目公営住宅(低家賃住宅), ならびに、②台風等の風水害の発生に伴って供給されて きた災害公営住宅等の,特別な公営住宅の供給比率の高 さに依る所が大きいとおもわれる。

構造別にみると,公営住宅建設の歴史の新しさを反映 して中層の耐火構造が全体の約70%近くを占めており、 不燃化は他都市と比較して著しく進んでいる。

### 4-2 プランタイプ

表4-2は種別にプランタイプの構成比を示したもの である。他都市においては大野市の76%を筆頭にいず れも2Kないし2DKの構成比率が最も高いのに対し, 名瀬市においては 3 DKが 42.0% を占めて最も多い。こ れに2DKの28%を含めると全体の約70% がDKタイ プによって占められることになり, ここでも公営住宅供 給の歴史の新しさを窺い知ることができる。とくに都市 規模としてはほぼ等しい状況にある地方小都市大野と比 較してその供給状況が全く対照的であることが注目され、 離島の特殊事情を物語るものと言える。

### 4-3 住宅水準(表4-3)

住宅全体の延面積の平均値でみると,名古屋 36 m², 豊田 37 m², 福井 38 m², 大野 35 m²といずれの都市に おいても 40 m²/戸 を下廻っているのに対し、名瀬市の みが 43 ㎡/戸 と大きな開きがみられる。同様にして室 数では他都市 2.2~2.7 室/戸に対して名瀬では 3.3 室/ 戸となり1室近い開きがみられる。居住室畳数では他都 市13~14 帖/戸に対して名瀬では 15 帖/戸 となり約 2 帖大きく, その規模水準は全国的にみてかなり高いも

表 4-1 種別建て方別管理戸数\*1

		名瀬市*1	名古屋市	豊田市	福井市	大野市
	木造		4,733	524	93	188
	簡平		1,481	845	228	
_	簡二		1,568	1,102	4 34	
	特 耐		728			
     種	中耐	190*3	8,487	894	631	
1里	高耐		2,397			
	小 計	190 13.1	19,394 53.9	3,365 56.0	1,386 50.5	188 48.2
	木造		3,238	837	251	114
	簡平	162	2,726	1,130	64	8
	簡 二	161	1,030	512		80
	中耐	545*4	6,184	170	364	
種	高耐		1,090			
	小計	868 59.9	14,268 39.7	2,649 44.0	679 24.7	202 51.8
	木造		$7,971 \\ 22.2$	1,361 22.6	344 12.5	302 77.4
合	簡平	162	$\begin{array}{c} 4.207 \\ 11.7 \end{array}$	$\substack{1,975\\32.8}$	$\begin{array}{c} 292 \\ 10.6 \end{array}$	$\begin{array}{c} 8 \\ 2.1 \end{array}$
	簡 二	161	2,598 7.2	$\substack{1,614\\26.8}$	434 15.8	80 20.5
	特 耐		$\begin{array}{c} 728 \\ 2.0 \end{array}$			
計	中耐	735	14,671 40.8	1,064 17.7	$\frac{995}{36.2}$	
"'	高耐		3,487 9.7			
	小 計	1,058 73.1	33,662 93.6	6,014 $100.0$	2,065 75.2	$\begin{smallmatrix} 390 \\ 100.0 \end{smallmatrix}$
	簡 二		285		16	
改良	中耐	390*4	1, 371		6 6 4	
住	高 耐		648			
宅	小 計	390 26.9	2,304 6.4		$\begin{smallmatrix}680\\24.8\end{smallmatrix}$	
総	計	1,44 8 100.0	35,966 100.0	6,014 100.0	2,745 100.0	390 100.0

- \*1 文献-3,その4参照
- \* 2 昭和 52年度末現在
- \* 3 5 階建 150 戸, 6 階建 (一部併用住宅) 40 戸
- \* 4 すべて 5 階建

### のとなっている。

次に全市レベルの中における相対的な水準を見ると(表中の B/A, G/F, L/K), いずれの規模水準指標においても名瀬市公営住宅の水準は他都市に比較して著しく高いものとなっている。例えば居住室室数においては名瀬1.10とほぼ名瀬市全体の平均規模に相当するのに対し,他地域では1.37~2.40といずれの地域においても公営住宅の規模水準は相対的に低い状況にある。同様にして民間借家との対比でみても(E/A, J/F, O/K), 名瀬市

表 4-2 種別プランタイプ

	,					
	2 K	2 DK	3 K	3DK	その他	計
名瀬公営	30 7.4	113 28.0	78 19.4	168 41.7	14 3.5	403 100.0
1 種				$95 \\ 100.0$		95 100.0
2 種	3 0 9. 7	113 36.7	78 25.3	73 23.7	14 (1K) 4.5	308 100.0
(改良)		79 39.3		122 60.7		201 100.0
名古屋公営	385 47.9	174 21.7	83 10.3	161 20.0		803 100.0
1 種	160 34.6	174 37.6	13 2.8	116 25.1		463 100.0
2 種	225 66.2		70 20.6	45 13.2		340 100.0
豊田公営	453 39.4	623 54.2	74 6.4			1,150 100.0
1 種	174 28.6	360 59.2	74 12.2			608 100.0
2 種	279 51.5	263 48.5				542 100.0
福井公営	1,001 68.3	62 4.2	233 15.9	154 10.5	15 1.0	1,465 100.0
1 種	560 54.9	62 6.1	233 22.8	154 15.1	11(2LK) 1.1	1,020 100.0
2 種	441 99.1			_	4 0. 9	445 100.0
大野公営	224 75.9		71 24.1			29 5 1 00. 0
1 種	131 100.0					$\begin{array}{c} 131 \\ 100.0 \end{array}$
2 種	93 56.7		71 43.3			164 100.0

公営0.83~0.88と借家の中でも極めて高い位置にある。 さらに,実質的な住宅規模水準を示す居住室畳数につい て,その分布状況を考慮に入れた乖離指数を算定した比 較表を表 4 - 4に示している。全市レベルでみると,名 瀬 0.15 とやはり名瀬市公営住宅は当地の平均的な規模水 準を有しており,他地域と比較して地域内における位置 づけは極めて高いものと評価することができる。

### 4-4 居住水準(居住密度)

表4-5 は各都市別に平均居住密度を示したものである。1人当り畳数をみると,他都市4.24~4.47 帖/人に対して名瀬4.89 帖/人と高く(改良を含めると5.21),前節で指摘した名瀬市公営住宅居住世帯における世帯人員規模が他都市に比べて幾分大きいことを考慮しても名瀬市における居住密度水準はかなり高いものといえる。同様にして1室当り人員では名古屋1.58,豊田1.58,福井1.65,大野1.44と4都市は約1.5人/室平均であるのに対し,名瀬1.30と高く改良を含めると1.18となり、この数値は第2期住宅建設5ケ年計画の目標の1つである「1人1室確保」にかなり近づいている。

さらに、S50年度答申案基準(最低水準,平均水準) によって居住密度の大略の分布状況を検討すると(図4

表 4-3 所有形態別住宅平均規模

(A) 公営住宅 42.87 **/** 35.92 36.61 38.30 35.01 1種 50.00 38.45 39.87 40.61 36.82 2種 40.70 33.13 32.97 33.02 34.32 (改良) (50.00)			名瀬	名古屋	豊田	福井	大 野
床 (砂) (砂) (50.00)		(1) a we the de	40.05*1	05.00	00.01	00.00	05.01
床 (改良) (50.00)							
床 (改良) (50.00)		,—					
(B) 全 市 54.33 58.82 95.96 110.76 131.07 (C) 民間 借家 38.73 37.85 46.63 71.65 85.92 (D) 民間アベート 35.27 16.79 35.31 59.75 - 10.00 民間 大学 35.74 33.72 42.43 69.24 - 10.00 日間アベート 0.82 0.47 0.96 1.56 - 10.00 0.82 0.47 0.96 1.56 - 10.00 0.83 0.94 1.16 1.81 - 10.00 0.83 0.94 1.16 1.81 - 10.00 0.83 0.94 1.16 1.81 - 10.00 0.83 0.94 1.16 1.81 - 10.00 0.83 0.94 0.96 0.90 0.90 0.90 0.90 0.90 0.90 0.90				33.13	32.97	33.02	34.32
面 (C) 民間借家 38.73 37.85 46.63 71.65 85.92 (D) 民間アバート 35.27 16.79 35.31 59.75 一	床				05.00		
横 (D) 民間アパート 35.27 16.79 35.31 59.75 一	_					!	1
横 (E) 民借+民アバ 35.74 33.72 42.43 69.24 - B / A 1.27 1.64 2.62 2.89 3.74	血						85.92
B						İ	_
(情) C / A	横	1 ' '					
D / A   0.82   0.47   0.96   1.56   -     E / A   0.83   0.94   1.16   1.81   -     (F) 公 営 住 宅   3.25   2.72   2.60   2.42   2.24     1 種   4.00   2.90   2.71   2.60   2.00     2 種   3.02   2.47   2.49   1.99   2.43     (改 良) (4.00)   -   -   -   -     (G) 全 市   3.59   3.72   4.72   4.72   5.37     (H) 民 間 借 家   2.73   2.78   2.79   3.40   4.18     (I) 民間 アベート   2.70   1.43   2.46   2.45   2.44     (J) 民借 +民アベート   2.72   2.52   2.65   3.15   3.96     G / F   1.10   1.37   1.82   1.95   2.40     H / F   0.84   1.02   1.07   1.40   1.87     I / F   0.83   0.53   0.95   1.01   1.09     J / F   0.84   0.93   1.02   1.30   1.77     (K) 公 営 住 宅   15.36   14.73   15.32   14.00   13.50     2 種   13.85   12.31   12.28   10.46   11.80     (改 良) (18.38)   -   -   -   -     (L) 全 市   18.73   20.43   30.57   28.59   36.74     畳 (M) 民 間 借 家   13.54   14.05   16.14   19.17   26.55     (N) 民間 アベート   14.20   7.21   13.10   14.76   13.69     数 (P) 民借 +民アベート   14.20   7.21   13.10   14.76   13.69     数 (P) 民借 +民アベート   13.55   12.71   14.85   18.01   25.13     L / K   1.22   1.49   2.20   2.21   2.93     M / K   0.88   1.02   1.16   1.48   2.12     M / K   0.88   1.02   1.16   1.48   2.12     M / K   0.92   0.53   0.94   1.14   1.09							
E/A 0.83 0.94 1.16 1.81 -  (F) 公営住宅 3.25*1 2.72 2.60 2.42 2.24 1種 4.00 2.90 2.71 2.60 2.00 2 種 3.02 2.47 2.49 1.99 2.43 (改良) (4.00) (日) 民間借家 2.73 2.78 2.79 3.40 4.18 数 (I) 民間でトト 2.70 1.43 2.46 2.45 2.44 (J) 民借+民アパ 2.72 2.52 2.65 3.15 3.96 日 上下 0.84 1.02 1.07 1.40 1.87 1 上下 0.83 0.53 0.95 1.01 1.09 J 下 0.84 0.93 1.02 1.30 1.77 1.70 (次 会 市 18.73 20.43 30.57 28.59 36.74 (N) 民間でパート 14.20 7.21 13.10 14.76 13.69 数 (P) 民借+民アパ 1.35 12.21 14.85 18.01 25.13 L K 1.22 1.49 2.20 2.21 2.93 M K 0.88 1.02 1.16 1.48 2.12	(m²)	1				1	2.45
(F) 公営住宅 3.25 <sup>*1</sup> 2.72 2.60 2.42 2.24 1 種 4.00 2.90 2.71 2.60 2.43 (改良) (4.00) (公食 市 3.59 3.72 4.72 4.72 5.37 (田) 民間借家 2.73 2.78 2.79 3.40 4.18 数 (I) 民間アパート 2.70 1.43 2.46 2.45 2.44 (J) 民借+民アパ 2.72 2.52 2.65 3.15 3.96 G/F 1.10 1.37 1.82 1.95 2.40 1.87 J/F 0.84 1.02 1.07 1.40 1.87 J/F 0.83 0.53 0.95 1.01 1.09 J/F 0.84 0.93 1.02 1.30 1.77 (次会 度) (1.385 12.31 12.28 10.46 11.80 (改良) (18.38) (以会 市 18.73 20.43 30.57 28.59 36.74 (N) 民間アパート 14.20 7.21 13.10 14.76 13.69 数 (P) 民借+民アパ 13.55 12.71 14.85 18.01 25.13 L/K 1.22 1.49 2.20 2.21 2.93 M/K 0.88 1.02 1.16 1.48 2.12 M/K 0.88 1.02 1.16 1.48 2.12 M/K 0.88 1.02 1.16 1.48 2.12 M/K 0.92 0.53 0.94 1.14 1.09		i ·					_
室 (改良) (4.00)		E/A	0.83	0.94	1.16	1.81	
室 (改良) (4.00)		(F) 公 営 住 宅	3.25*1	2.72	2.60	2.42	2.24
室 (改良) (4.00)		1 種		2.90	2.71	2.60	2.00
(G) 全 市 3.59 3.72 4.72 4.72 5.37 (H) 民間借家 2.73 2.78 2.79 3.40 4.18 数 (I) 民間アパート 2.70 1.43 2.46 2.45 2.44 (J) 民借+民アパ 2.72 2.52 2.65 3.15 3.96 G/F 1.10 1.37 1.82 1.95 2.40 H/F 0.84 1.02 1.07 1.40 1.87 I/F 0.83 0.53 0.95 1.01 1.09 J/F 0.84 0.93 1.02 1.30 1.77  (K) 公営住宅 15.36 1 13.71 13.88 12.92 12.55 1 種 20.32 14.73 15.32 14.00 13.50 2 種 13.85 12.31 12.28 10.46 11.80 (改良) (18.38)		2 種	3.02	2.47	2.49	1.99	2.43
(H) 民間 借家 2.73 2.78 2.79 3.40 4.18 数 (I) 民間アパート 2.70 1.43 2.46 2.45 2.44 (J) 民借+民アパ 2.72 2.52 2.65 3.15 3.96 日子 1.10 1.37 1.82 1.95 2.40 1.07 1.40 1.87 1/F 0.83 0.53 0.95 1.01 1.09 1.07 J/F 0.84 0.93 1.02 1.30 1.77 1.40 1.87 1.77 1.40 1.87 1.77 1.40 1.87 1.77 1.40 1.87 1.77 1.40 1.87 1.77 1.40 1.87 1.77 1.40 1.87 1.77 1.40 1.87 1.77 1.40 1.87 1.77 1.40 1.80 1.30 1.77 1.40 1.30 1.77 1.40 1.30 1.77 1.40 1.30 1.77 1.40 1.30 1.77 1.40 1.30 1.77 1.40 1.30 1.77 1.40 1.30 1.77 1.40 1.30 1.77 1.40 1.30 1.77 1.40 1.30 1.30 1.77 1.40 1.30 1.30 1.30 1.30 1.30 1.30 1.30 1.3	室	(改 良)	( 4.00)	_	_	ender	
数 (I) 民間アパート 2.70 1.43 2.46 2.45 2.44 (J) 民借+民アパ 2.72 2.52 2.65 3.15 3.96 G/F 1.10 1.37 1.82 1.95 2.40 H/F 0.84 1.02 1.07 1.40 1.87 I/F 0.83 0.53 0.95 1.01 1.09 J/F 0.84 0.93 1.02 1.30 1.77 [K) 公営住宅 15.36* 1.371 13.88 12.92 12.55 1 種 20.32 14.73 15.32 14.00 13.50 2 種 13.85 12.31 12.28 10.46 11.80 (改良) (18.38) (L)全市 18.73 20.43 30.57 28.59 36.74 (N) 民間アパート 14.20 7.21 13.10 14.76 13.69 数 (P) 民借+民アパ 13.55 12.71 14.85 18.01 25.13 L/K 1.22 1.49 2.20 2.21 2.93 M/K 0.88 1.02 1.16 1.48 2.12 N/K 0.92 0.53 0.94 1.14 1.09		(G)全 市	3.59	3.72	4.72	4.72	5.37
(J) 民借+民アパ 2.72 2.52 2.65 3.15 3.96 (G/F 1.10 1.37 1.82 1.95 2.40 H/F 0.84 1.02 1.07 1.40 1.87 I/F 0.83 0.53 0.95 1.01 1.09 J/F 0.84 0.93 1.02 1.30 1.77  (K) 公営住宅 15.36*/ 13.71 13.88 12.92 12.55 1 種 20.32 14.73 15.32 14.00 13.50 2 種 13.85 12.31 12.28 10.46 11.80 (改良) (18.38) ( (L)全市 18.73 20.43 30.57 28.59 36.74 (N) 民間 庁パート 14.20 7.21 13.10 14.76 13.69 (P) 民借+民アパ 13.55 12.71 14.85 18.01 25.13 L/K 1.22 1.49 2.20 2.21 2.93 M/K 0.88 1.02 1.16 1.48 2.12 N/K 0.92 0.53 0.94 1.14 1.09		(H) 民間借家	2.73	2.78	2.79	3.40	4.18
日本	数	(I) 民間アパート	2.70	1.43	2.46	2.45	2.44
室     H/F     0.84     1.02     1.07     1.40     1.87       I/F     0.83     0.53     0.95     1.01     1.09       J/F     0.84     0.93     1.02     1.30     1.77       (K) 公営住宅     15.36***     13.71     13.88     12.92     12.55       1 種     20.32     14.73     15.32     14.00     13.50       2 種     13.85     12.31     12.28     10.46     11.80       (L)全市     18.73     20.43     30.57     28.59     36.74       量     (M)民間作家     13.54     14.05     16.14     19.17     26.55       (N)民間アパート     14.20     7.21     13.10     14.76     13.69       数     (P)民借+民アパ     13.55     12.71     14.85     18.01     25.13       L/K     1.22     1.49     2.20     2.21     2.93       M/K     0.88     1.02     1.16     1.48     2.12       M/K     0.92     0.53     0.94     1.14     1.09		(J) 民借+民アバ	2.72	2.52	2.65	3.15	3.96
I / F   0.83   0.53   0.95   1.01   1.09   1.77   0.84   0.93   1.02   1.30   1.77   1.09   1.77   1.09   1.25   1.25   1 種   20.32   14.73   15.32   14.00   13.50   2 種   13.85   12.31   12.28   10.46   11.80   (改良)   (18.38)   -	$\overline{}$	G/F	1.10	1.37	1.82	1.95	2.40
J/F     0.84     0.93     1.02     1.30     1.77       (K) 公営住宅     15.36*1 13.71     13.88     12.92     12.55       1種 20.32 14.73     15.32 14.00     13.50       2種 13.85 12.31     12.28 10.46     11.80       (改良) (18.38)        (L)全 市 18.73 20.43     30.57 28.59     36.74       個人民間借家 13.54 14.05 16.14 19.17 26.55     (N)民間アパート 14.20 7.21 13.10 14.76 13.69       (P) 民借+民アパ 13.55 12.71 14.85 18.01 25.13       L/K 1.22 1.49 2.20 2.21 2.93       M/K 0.88 1.02 1.16 1.48 2.12       N/K 0.92 0.53 0.94 1.14 1.09	室	H/F	0.84	1.02	1.07	1.40	1.87
(K) 公営住宅 15.36*1 13.71 13.88 12.92 12.55 13.85 12.31 12.28 10.46 11.80 (改良) (18.38) (L)全市 18.73 20.43 30.57 28.59 36.74 (M)民間借家 13.54 14.05 16.14 19.17 26.55 (N)民間アパート 14.20 7.21 13.10 14.76 13.69 (P)民借+民アパ 13.55 12.71 14.85 18.01 25.13 L/K 1.22 1.49 2.20 2.21 2.93 M/K 0.88 1.02 1.16 1.48 2.12 N/K 0.92 0.53 0.94 1.14 1.09		1/F	0.83	0.53	0.95	1.01	1.09
## 20.32		J/F	0.84	0.93	1.02	1.30	1.77
## 20.32		(K)公営住宅	15.36*1	13.71	13.88	12.92	12.55
総 (改良) (18.38)				14.73	15.32	14.00	13.50
世 (L)全 市 18.73 20.43 30.57 28.59 36.74 (M)民間借家 13.54 14.05 16.14 19.17 26.55 (N)民間アパート 14.20 7.21 13.10 14.76 13.69 数 (P)民借+民アパ 13.55 12.71 14.85 18.01 25.13 L/K 1.22 1.49 2.20 2.21 2.93 M/K 0.88 1.02 1.16 1.48 2.12 N/K 0.92 0.53 0.94 1.14 1.09		2 種	13.85	12.31	12.28	10.46	11.80
世 (L)全 市 18.73 20.43 30.57 28.59 36.74 (M)民間借家 13.54 14.05 16.14 19.17 26.55 (N)民間アパート 14.20 7.21 13.10 14.76 13.69 数 (P)民借+民アパ 13.55 12.71 14.85 18.01 25.13 L/K 1.22 1.49 2.20 2.21 2.93 M/K 0.88 1.02 1.16 1.48 2.12 N/K 0.92 0.53 0.94 1.14 1.09	総	(改 良)	(18.38)	-	-		_
置 (M) 民間借家 13.54 14.05 16.14 19.17 26.55 (N) 民間アパート 14.20 7.21 13.10 14.76 13.69 数 (P) 民借+民アパ 13.55 12.71 14.85 18.01 25.13		(L)全 市	18.73	20.43	30.57	28.59	36.74
数 (P) 民借+民アパ 13.55 12.71 14.85 18.01 25.13 L/K 1.22 1.49 2.20 2.21 2.93 M/K 0.88 1.02 1.16 1.48 2.12 N/K 0.92 0.53 0.94 1.14 1.09	畳		13.54	14.05	16.14	19.17	26.55
L/K     1.22     1.49     2.20     2.21     2.93       M/K     0.88     1.02     1.16     1.48     2.12       N/K     0.92     0.53     0.94     1.14     1.09		(N) 民間アパート	14.20	7.21	13.10	14.76	13.69
強     M/K     0.88     1.02     1.16     1.48     2.12       N/K     0.92     0.53     0.94     1.14     1.09	数	(P) 民借+民アパ	13.55	12.71	14.85	18.01	25.13
置 N/K 0.92 0.53 0.94 1.14 1.09		L/K	1.22	1.49	2.20	2.21	2.93
		M∕K	0.88	1.02	1.16	1.48	2.12
P/K 0.88 0.93 1.07 1.39 2.00	畳	N/K	0.92	0.53	0.94	1.14	1.09
		P/K	0.88	0.93	1.07	1.39	2.00

\* 1 改良を含まず

表 4 - 4 公営住宅総畳数乖離指数

	名 瀬	名古屋	豊田	福井	大 野
全市住宅	0.15	0.28	0.56	0.58	0.78
民間借家	-0.05	0.16	0.09	0.26	0.53
民間アパート	- 0.04	-0.12	-0.03	0.08	0.05
民借+民アパ	-0.05	0.03	0.03	0.21	0.47

\* 1 改良住宅を含めない場合の数値

表 4 - 5 種別平均居住密度

				名 瀬	名古屋	豊田	福井	大 野
一人当り畳数畳	公	営住 1 2 (改	種種	4.89*1 5.99 4.55 (5.85)	4.24 4.40 4.01	4.30 4.73 3.82	4.29 4.63 3.52	4.47 4.52 4.44 —
一室当り人員人	公	営住 1 2 (改	種種	1.30*2 0.92 1.41 (0.94)	1.58 1.50 1.68	1. 58 1. 45 1. 71	1.65 1.53 1.93	1.44 1.71 1.26

\* 1 改良を含まず。含めた場合は5.21となる。

\* 2 " " 1.18 "

-1)最低水準未満世帯比率において他都市 63.8~72.0 %と各地域において全体の約 2/3 がその中に含まれるのに対し、名瀬 65.7%(改良を含めると 59.9%)とやはり居住密度は幾分良好であることがわかる。しかしこれを種別にみると、名瀬市における1種と2種の水準格差は他地域に較べて著しく、最低未満世帯比率において1種36.8%に対して2種74.9%と 40%近い差が生じている。

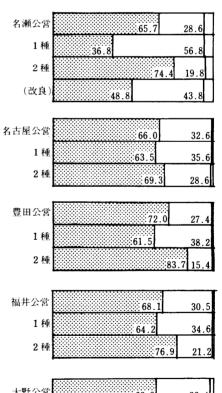
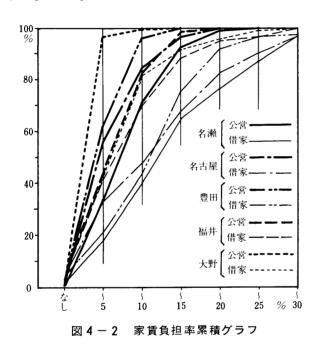




図4-1 種別居住密度 (第3期5ケ年計画基準)

### 4-5 家賃負担率

図4-2は都市別に公営住宅および借家の家賃負担率の累積比率を示したものである。これによると、名瀬市公営住宅は他都市公営住宅に比べ、累積グラフが横にねるが、これはすなわち家賃負担率が大きい方に傾いていることを示す。家賃負担率が20%以内には、ほぼ全体がおさまるものの、負担率10%以内には71%がおさまるにとどまり、他都市より10%以上も比率が低くなる。名瀬市においては2種住宅、さらには特目住宅が大きな比率を占めていながらも、ひとつは建設年度が新しい(規模もいくぶん大きくなるが)ために家賃負担率が高くなっている。



さらに、収入水準が他都市に比べかなり低いことも、 もうひとつの大きな要因となっていると考えられる。

昭和52年時点の市営住宅家賃は昭和37年以前に建設された住宅で約4,000円,昭和39~45年約6,500円,昭和46~48年では1種約12,000円,2種約8,000円程度,昭和49年以降では2種でも14,000円程度となっている。

つぎに、都市の中での公営住宅の位置をみるために借家と公営住宅の乖離指数を求めると、名古屋 0.24、豊田 0.24、福井 0.08、大野 0.13に対し、名瀬では 0.25となる。名瀬では全市レベルの家賃負担率が 5 都市中もっとも高いが、公営住宅についても負担率は高いので乖離指数は名古屋、豊田とほぼ同レベルの値となる。いいかえれば乖離指数でみた場合、名古屋、豊田と同程度に全市レベルと公営住宅の家賃負担率の格差は大きく、市民にとって公営住宅はより家賃の安い有利な住宅ということになる。

### 4-6 まとめ

名瀬市公営住宅は低所得水準,風水害など離島固有の特殊事情によって2種住宅の構成比率が他地域に較べて著しく高い。しかし,それらの大部分は3DKタイプを中心とした建設年代の新しいものによって占められているために,他地域と比較して住宅水準,居住水準(密度)ともに相対的に良好な状態にある。ただし,1種,2種間の密度水準格差は極めて著しい状況にある。また,都市の中での相対的位置づけは,名瀬市の住宅水準が低いためにほぼ全市平均水準にある。借家の中での位置は極めて高く,居住水準面からみて市民にとってその果している役割は大きい。しかしながら依然として公営住宅居住者の3/3は最低居住水準以下であり,公営居住世帯規模の大きい地域での公営住宅供給水準のあり方が問題となる。

#### 5. 公営住宅入居による居住水準変化

#### はじめに

本節では、前住宅から公営住宅への入居動態を経年的 に捉え、名瀬市公営住宅に果してきた役割を明らかにする。

# 5-1 前住宅所有形態および前住宅水準 (表5-1,5-2)

前住宅所有形態について入居時期別の変化をみれば、名瀬では「民間アパート」は増加傾向、「民間借家」は減少傾向にある。この「民間アパート」「民間借家」で3/4 を占め、とくに「民間借家」の割合は、他都市と比べても高い。また「公営」の比率は1.2%,8.3%,1.7%と第Ⅱ期に急増しており、この時期に行なわれた住宅地区改良事業による公営から公営への同一形態の住みかえを反映している。

次にこの前住宅所有形態が、前住宅水準にどう反映しているかをみる。前住宅総畳数では、名瀬市公営全体で

表 5 - 1 公営住宅入居時期別前住宅所有形態\*1\*2

	親の家	持家	社宅·公務	民営アパート	民 営 借 家(アパート以外)	間同借居	公営住宅	その他	計
第 1 期	7.1	4.8	3.6	11.9	64.3	4.8	1.2	2.4	100.0 ( 84)
第 Ⅱ 期 (46~48)	5.6	4.2	8.3	19.4	48.6	5. 6	8.3	1	100.0 (72)
第Ⅲ期(49~ )	6.0	0.9	6.0	38.5	44.4	2.6	1.7	-	100.0 (117)
計	6.2	2.9	5.9	25.3	51.6	4.0	3.3	0. 7	100.0 (273)

- \* 1 結婚のために入居したものを除く
- \* 2 改良を除く

表 5 - 2 種別入居時期別前住宅規模\*1

	総	量	数	室		数
	第Ⅰ期	第Ⅱ期	第Ⅲ期	第Ⅰ期	第Ⅱ期	第Ⅲ期
名瀬公営	10.41	10.86	12.24	1.99	2.15	2.44
1種	_	_	12.00	-	-	2.27
2 種	10.41	10.86	12.31	1.99	2.15	2.49
(外数)改良	11.70	12.69	12.36	2.00	2.51	2.39
名古屋公営	11.25	11.49		2.00	2.18	
1種	11.59	11.97		2.08	2.30	
2 種	10.79	10.84		1.89	2.01	
豊田公営	12.45	13.28		2.22	2.38	
1種	12.24	13.25		2.15	2.35	
2 種	12.14	13.35		2.28	2.45	
福井公営	11.73	14.14		2.02	2.48	
1種	11.87	14.33		2.09	2.49	
2 種	11.49	13.37		1.91	2.40	
大野公営	16.32	16.74		2.65	3.00	
1種	15.05	15.72		2.43	2.88	
2種	17.58	17.64		2.89	3.09	

\* 1 結婚のために公営住宅に入居したものを除く

は年々上昇を示す。しかし、改良住宅は第Ⅱ期が最も高く、先に述べた公営同一形態の住みかえが大きく影響し、前住宅水準を引き上げているものと考えられる。種別による水準格差は、第Ⅱ期(2種10.86畳,改良12.69畳)

で最も大きいが,第Ⅲ期に至ってはその差も縮まってきている。居住室数変化でも畳数変化と同様な傾向を示している。

### 5-2 すみかえ理由(表5-3,5-4)

すみかえ理由をシングル・アンサーによる回答でみると,名瀬市公営は,各時期共通して「狭小」「家賃」「立退」「住宅の欠陥」が主な理由である。これに「老朽」を加えた,いわゆる"住宅上の理由"は約3/4 に達する。他都市で急増している「結婚」を契機とする入居は名瀬では第Ⅲ期においても少ない。このことは,名瀬市公営住宅は依然として一般世帯からの多くの住宅困窮世帯を受容していることを示している。さらに,これを多項目回答でみると「狭小」は,各時期とも半数を越えており,最も高い。多い順に6位までが"住宅上の理由"であり,シングル・アンサーでも述べた住宅困窮が大きな入居理由になっていることがわかる。

表 5 - 4 入居時期別すみかえ理由大別 (S・A)

(%)

すみかえ理由 (大別) 入居時期	① 住宅の質	② 世帯の都合	③ 立 退
第 I 期 ( ~45)	55.7	10.2	25.0
第 Ⅱ 期 (46~48)	60.5	1 5. 7	18.4
第 Ⅲ 期 (49 <b>~</b> )	70.7	1 2.7	11.9

表5-3 都市別入居時期別すみかえ理由 (S•A)

(%)

												(%)
	すみかえ 理由 入居時期		(1) 住宅の 欠 陥	老朽	家 賃	結 婚	転 勤 転 職	立 退	災害	(2) 日常 生活	自然環境	その他
	I	25.0	12.5	3.4	14.8	5.7	4.5	25.0	4.5	/		4.5
	П	18.4	15.8	2.6	23. 7	11.8	3.9	18.4	2.6	/	/	2.6
名 瀬	計	30.2	18.3	2.4	19.8	9.5	3.2	11.9	0.8	/ /		4.0
	Ⅱ	36.8	22.1	1.5	20.6	5.2	1.5	2.9	-	/	/	1.5
	2種	22.4	13.7	3.4	19.0	11.8	5. 2	22.4	1.7		/	6.9
カナロ	I	24.3	10.5	2.2	6.3	10.3	3.1.	23.3	9. 6	2.9		8.1
名古屋	П	38.5	11.9	0.9	11.9	15.0	0. 9	6.6		2.2	4.9	7.0
豊田	I	16.7	11.8	1.5	14.5	16.9	16.2	6.7	1.5	4.4	1.2	8.6
豊田	П	9. 1	13.7	1.0	27.8	28.6	3.3	6.1	0.3	2.5	2.0	5.6
福井	I	22.8	9.7	4.9	13.8	15.1	6.6	14.7	1. 0	3. 4	2.6	12.8
福井	П	16.4	11.1	2.5	15. 1	26.7	3.9	9.8	0.7	5.0	2.5	6.1
+ 185	I	20.5		6.4	9.9	14.0	12.9	12.3	7.6	2.9		1 3.5
大 野	П	16.8		1.8	8.0	23.0	16.8	7.1		6.2		20.4

注.(1) 間取,住宅設備,日照通風問題 (2) 通勤・通学,日常の買物など

### 5-3 すみかえによる住水準変化(図5-1,5-2)

畳数増減をみれば、名瀬市公営では69.5%が公営への住みかえによって畳数が増加しており、他都市よりも高い。これは公営住宅入居により7割の世帯が少なくとも広さの面で住宅改善されたことを意味する。室数増減では「増加」は70.9%とさらに高くなる。他都市では畳数増加が室数増加を上廻っているが、名瀬では逆の傾向を示している。

総畳数変化

名瀬公営

69.5

増加

不変 減少

14.7

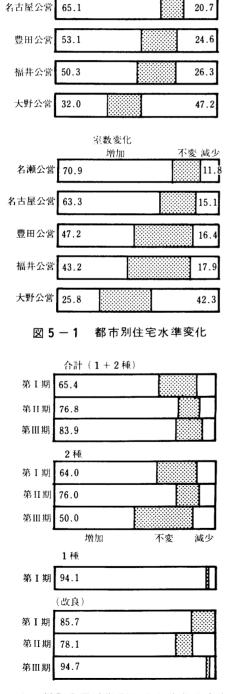


図5-2 種別入居時期別総量数変化(名瀬公営)

次に種別による畳数増減の経年的変化をみる。名瀬市公営住宅全体では,近年建設される公営住宅の規模水準の上昇を反映して「増加」は第1期の65.4%から第Ⅲ期の83.9%と大きく上昇している。ただし,第Ⅲ期の改良1種住宅の増加は,それぞれ94.7%,94.1%と大きな改善がみられるのに対して,2種住宅は50.0%と逆に落ち込んでおり,第Ⅲ期の前住宅水準の上昇が,公営2種住宅水準の上昇を上廻ったことを示している。さらにこのことは,先の前住宅水準で述べた種別前住宅の水準格差が縮少してきていることに相対応するものであり,名瀬市公営住宅における種別水準格差が,大きくなってきていることを示すものである。ともあれ,経年的にみて図5-2が示すように,広さの面における名瀬市公営の全住宅に対する寄与度合は名古屋について大きいといえよう。

### 5-4 すみかえ後の住評価(図5-3)

公営住宅入居によりどのように住改善されたかを,入居者の住評価からみてみよう。「広さ」に対する評価は,各時期とも「住居費」「住環境」の評価よりも高い。「住居費」の"悪くなった"は年々増加しており,第Ⅲ期は第Ⅰ期の1.8倍となり,"変わらない"を加えると49.3%と半数を占める。「住環境」の評価も「住居費」と同様に"悪くなった"が増加傾向にある。このように「広さ」の面は改善されてはいるが,新規供給住宅の家賃が年々上昇し,入居者の家賃負担が重くなっていることを示している。

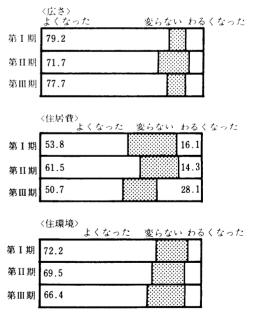


図5-3 入居時期別すみかえによる居住改善評価 (名瀬公営)

### 5-5 公営住宅の残留傾向(表5-5)

名瀬市公営住宅は、住宅地区改良事業による建て替え

により、近年建設されたものが多く、総戸数の ½ は昭和 46 年以降に建設されたものであり、現居住者の約 4 割は昭和 48、49年に入居している。それゆえ、居住年数は他都市よりも比較的短く、入居時年度と建設年度との関連の中でとらえる必要があり、その指標として残留指数を設定した。名瀬市公営の残留指数は 0.810 と他都市と比較して最も高く、公営住宅に比較的新しいものが多いこともあるが、残留傾向の強いことがわかる。

表 5-5 都市別残留指数

	名 瀬	名古屋	豊田	福井	大 野
<del>āl</del>	0.810	0.708	0.638	0.625	0.492
1 種	0.740	0.692	0.575	0.638	0.507
2 種	0.844	0.732	0.703	0.606	0.476

### 5-6 まとめ

厳しい住宅事情を背景とした名瀬市では、公営住宅は 相対的に住水準が高く、公営住宅入居によりかなりの住 改善がはかられることになる。都市での位置づけからみ ても、名瀬市における公営住宅供給の結果は、地方の小 都市というよりも、むしろ、大都市に準ずる効果を発揮 している。したがって、規模水準に対する評価は高く、 住要求としては家賃等制度面に対する要求に集中してい る。入居理由も『住宅上の理由"によるものが大半であ り,公営住宅制度の目的とする「住宅に困窮する世帯」 に対して果している役割は大きい。

#### 6. 公営住宅居住者の住意識

#### はじめに

本節では名瀬市における公営住宅の役割を検討する1つの手段として公営住宅居住者の住意識を取り上げる。公営住宅居住者の住意識を明らかにするために、1.住宅困窮比率 2.住宅困窮理由 3.住宅困窮理由の中の主要因である「狭さ」について一狭小理由 4.潜在需要を取り上げ検討する。分析の方法としては、全国的な公営居住者のマクロな住意識と名瀬市公営居住者の住意識を比較する一方で名瀬市全住宅居住者との住意識比較を行う。

### 6-1 住宅困窮比率

表6-1に示すように全国の公営、民借の困窮世帯比率は過半数を越える。一方名瀬市では公営の困窮世帯比率は全国に比べて低い。また、持家は民借よりも低いが全国と比べてかなり高い。従って、全住宅で全国に比べて高くなっているのは所有関係別の構成比の違いとともに、とくに持家における評価の違いを強く反映しているためである。全国レベルの位置づけを行うために都市ごとの「住宅総合評価点」を表6-3に示す。名瀬市公営

表 6 - 1 全国住宅所有形態別住宅困窮意識\*1

	(1) 満 足	(2)さしあたり 因っていない	(3)困っている 点がある	なんとかしな (4)ければならない ほど困っている	(3) + (4) 困窮世帯比率
公 借	7.3	39.4	44.0	9.3	53.3
民 借	7.1	37.2	41.4	14.3	55.7
寿 家	27.6	46.3	21.1	5.0	26.1
全 住 宅	20.6	44.1	27.9	7.4	35.3
公営/民借	1.03	1.06	1.06	0.65	0.96
公営/持家	0.26	0.85	2.09	1.86	2.04
公営/全住宅	0.35	0.89	1.58	1.26	1.51

#### \* 1 昭和48年住宅需要実態調査より作成

表 6-2 名瀬市住宅所有形態別

	(1) 満 足	(2) 困っていない	(3)なんとも いえない	(4) <mark>困っている</mark> 点がある	なんとかしな (5)ければならない ほど困っている	*1 困窮世帯比率
公 営*2	24.6	41.5	7.9	24.4	1.5	28.8
民借	11.0	29.0	11.0	41.0	8.0	5 5. 4
持家	19.8	34.0	8. 6	32.3	5. 4	41.9
全住宅	17.0	34.1	8.8	33.9	6. 2	44.5
公営/民借	1.77	1.32	0.77	0.75	0.36	0.52
公営/持家	1.24	1.22	0.92	0.76	0.28	0.69
公営/全住宅	1.15	1.12	0.97	0.91	0.47	0.65

<sup>\*1 「(3)</sup>なんともいえない」を(2)(4)に按分して算出した困窮世帯比率 \*2 改良住宅を含む。

は十40.4となり、他都市が全てマイナス評価する中できわだった特徴を示している。一方全住宅については他都市と比べ名瀬市ではかなり評価が低い。また、他都市では全住宅の評価点が公営の評価点を上廻っているが、名瀬市ではこれが逆転している。一般的に住宅評価は、一定市場の相対的比較から生ずるものである。従って、名瀬市公営の評価が著しく高い原因も一部には全住宅の住宅事情が悪いことを反映しているとみるべきであろう。

表6-3 住宅総合評価点

			名	瀬	名古屋	豊	田	福	井	大	野
公	営住	宅	+4(	0.4*1	-24.4	- 2	1.5	-2	1.9	-	3.8
全	住:	宅	+2	1.8	+49.4*2	+4	8.4	+5	6.1	+6	0. 5

- \* 1 改良住宅を含む
- \* 2 S 48 年住宅需要実態調査(中京圏)

### 6-2 困窮理由

困窮理由を持つ比率を都市別に表6-4に示した。名瀬市では約8割の居住者が何らかの困窮理由を示している。住宅困窮理由を持つものを理由別にみると他都市と同様に名瀬市でも「狭小」が第1困窮理由として上がっ

ている。しかし、37.0%とかなり少ない。その他の理由では「間取」「設備」と他都市と類似している。「老朽」については建設年度が昭和40年代後半に集中しているため、ほとんど現われていない。また、「階段の不便」が15.2%もあり特化しているが、これは名瀬市公営がほとんど中高層であり、また先に述べた如く、高令者の比率が高いことに起因している。

### 6-3 狭小理由

狭さに対する理由が住宅困窮理由の中でもとくに高いことは述べた。表6-5では狭小理由がいかなる空間欠如に基づいているのかを示している。名瀬市では,接客空間,子供室,就寝スペース,食寝分離,収納スペースが主な理由となっている。一方他都市では,子供室,客間,収納スペース,食寝分離が主な理由である。とくに収納スペースが主な理由の中で20~30%を占めていて,名瀬市と比べ特化している。さらにこの意味を詳しくみるために表6-6において狭小理由を1人当り畳数と関連づけて第一義的理由と第二義的理由とに分類している。他都市の場合と同様に,第一義的狭小理由を,子供室,就寝スペース,食寝分離としてみると,確かに1人当り

表 6 一 4 困窮理由

単位:%

			1		2		3		4	******	5		とくに困る ことなし
*1 名 瀬	SA	狭	小	37.0	階段不便**	<sup>2</sup> 15.2	間取不良	7.2	高家賃	4.9	設備不良	3.7	2 0. 9
10 /8	M A	狭	小	53.6	階段不便	3 2.6	間取不良	29.0	設備不良	19.3	プライバシー	12.5	_
名古屋	SA	狭	小	44.4	設備不良	11.8	明渡請求	8.6	間取不良	5.3	老朽	2.9	21.0
石百座	МА	狭	小	69.8	明渡請求	28.4	設備不良	28.2	間取不良	14.4	老 朽	12.9	_
<b>#</b> (71	S A	※	小	56.5	明渡請求	6.3	間取設備**	5.1	プライバシー	3.7	高家賃	3.7	16.4
豊田	МА	狭	小	71.6	間取設備	25.9	プライバシー	18.9	明渡請求	14.9	老 朽	11.7	_
福井	S A	狭	小	61.3	階段不便	7.3	設備不良	5.6	日照通風	4.1	老 朽	2.8	10.8
16年 井	МА	狭	小	81.5	設備不良	21.9	階段不便	15.4	老 朽	11.5	日照通風	8.8	
大野	S A	狭	小	5 5.6	老 朽	11.1	間取設備**	5.9	プライバシー	3.1	明渡請求	1.4	19.4
\ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \	MA	狭	小	65.6	間取設備	19.9	老 朽	12.2	プライバシー	7.7	日照通風	3. 5	_

- \* 1 改良住宅を含む
- \* 2 「階段の昇り降りがつらい」名瀬,福井の項目
- \*3 「間取・設備不良」豊田,大野の項目

表 6 - 5 狭 小 理 由

		1	2	3	4	5	6
名	瀬1	接 客 空 間 25	6 子供室:	24.0 就寝スペース 11	8 食寝分離 10.6	収納スペース 10.2	仕 事 場 7.7
名言	古屋	接 客 空 間 (59	(2) 収納スペース (!	54.1) 食寝分離(48	4) 子 供 室 (46.8)	就寝スペース (42.3)	書 斎 (25.3)
豊	田	接客空間 25.	子供室:	22.4 収納スペース 19	2 就寝スペース 12.3	食寝分離 11.9	親・若同居 6.7
福	井	子 供 室 25.	収納スペース :	24.1 接客空間 19	5 食寝分離 15.5	就寝スペース 6.4	親・若同居 2.9
大	野	収納スペース 30.	子供室	18.3 就寝スペース 15	6 食寝分離 15.6	接客空間 13.4	親·若同居 4.3

- \* 1 改良住宅を含む
- \*2 名古屋のみMA比率

畳数の最も低いグループとなり、狭小理由の中でも最も 困窮した状況にするものとみなすことができる。しかし、 他都市との比較ではいずれも 0.5 畳/人 程度高くなって いる。

表 6 - 6 狭小理由別 1 人当り畳数

	狭小理由	畳/人
一 義 的 狭小理由	子 供 室 就寝スペース 食寝分離	3.58 3.78 3.95
二 義 的 狭小理由	収納スペース 仕 事 場 接 客 空 間 親・若同居	3.98 4.01 4.05 4.66

\* 改良住宅を含む

一方,収納スペース,仕事場,接客空間などの他都市において第二義的狭小理由とされたものも,名瀬市の場合,第一義的狭小理由とほとんど差が現われていない。名瀬市の場合の特殊事情として地場産業としての大島紬があり,自宅を仕事場として織工されている。公営住宅においても織機を保有する世帯は半数を占めており,そのことが上記の事情となって現われている。つまり,そのことが上記の事情となって現われている。つまり,そのことが上記の事情となって現われている。つまり,名瀬市では収納スペース,仕事場,接客空間は生活上必要なものであり,他都市の如く第一義的狭小班由の一部とみなされるべきものである。

次に表 6 - 7 において、ライフステージの進行からみた狭小理由をみるために、家族型別狭小理由を示している。家族形態が単純な場合は接客空間への要求となるが、子供が学童期になると子供室、さらに成長すると子供の独立就寝の必要性から就寝スペースへの要求に移ってゆくことがわかる。

表 6 - 7 一義的狭小理由比率および 二義的狭小理由比率

	一義的狭小理 由 比 率	二義的狭小 理 由 比 率
名	48.4 48.2 47.6 48.6	51.6 51.8 52.4 51.4
大 野	5 0.5	49.5

- \* 改良住宅を含む
- \*2 M·A相互比率をSA比率として略算

## 6-4 将来計画 - 将来のすみかえあるいは 定住についての意識 -

入居者の公営住宅に対する評価を知るうえで、将来計

画は非常に大きな意味をもっている。それは直接,地域の住宅事情との関わりにおいて意識されるものであるからである。またそれが,住宅需要の顕在化のための様々な条件に縛られない,より直接的ニュアンスをとらえる指標として位置づけられるからである。表6-8に各都市公営住宅居住者の将来計画比率を示す。〈定住指向層〉(A+B)比率に着目すると,名瀬では約1/2弱(46%)を占める。これは名古屋よりもや低い値であるが,豊田・福井・大野よりは6~16%ほどうわまわり,定住傾向の強い都市といえよう。しかし,その中味をみると名瀬では〈積極的定住層〉が〈消極的定住層〉を上まわり,名古屋における相互関係ときわだった対照を示して

表 6 - 8 都市別種別将来計画・転居希望住宅

(単位:%)

		A 積極的	B 消極的	C 将来転	D 転 居 予 定	C + Dの内訳 転居希望住宅		
		定住	定住	居希望		実家	持家	借家
名 瀬	公営全体	29.6	20.0	37.9	12.5	9.3	86.9	3.8
	1種	33.3	13.8	42.5	10.3	11.4	88.6	-
	2種	28.5	21.9	36.5	13.2	8.7	86.3	5.0
	(外数)改良	40.4	18.0	35.5	6.0	5. 5	87.7	6.8
名古屋	公営全体	23.3	30.5	31.2	15.0	5. 2	80.8	11.5
	1種	23.3	27.8	33.0	15.9	6.7	81.7	9.8
	2種	23.3	34.2	28.8	13.7	2.9	<b>7</b> 9. 3	14.3
豊田	公営全体	13.1	24.6	39.1	23.2	9. 1	85.2	3.0
	1種	11.9	22.4	40.5	25.2	8.1	84.9	4.4
	2種	14.6	27.2	37.4	20.8	10.4	85.7	1.2
	公営全体	10.6	19.8	50.0	19.6	9.0	81.0	8.1
福井	1種	1 1.4	19.1	50.9	18.6	9.7	83.0	5.6
	2種	8.6	21.4	48.1	21.9	7.3	76.2	13.9
大 野	公営全体	1 5.4	24.6	38.5	21.5	9. 1	78.0	4.5
	1種	17.2	25.9	34.4	22.5	4.7	82.9	4.7
	2種	13.9	23.6	41.7	20.8	12.2	74.5	4.4

いる。要するに、名古屋では持家指向挫折型、借家指向 挫折型を含む仕方なしに公営住宅に居住する層が多いの に対し、名瀬では公営住宅を高く評価している層の比率 が高いということである。〈積極的定住層〉のみの比率 をみても五都市中もっとも高い比率を示し、名瀬公営住 宅が入居者にとって相対的に高く評価されていることが 裏付けられる。一方、〈転居指向層〉(C+D)は名瀬 において54%を占める。これは名古屋より高く、豊田・ 福井・大野より低い位置にある。ともかく公営住宅が高 く評価されている名瀬ではあるが、絶対的には〈転居指 向層〉の比率は、〈定住指向層〉比率と同等の大きさを 占める。

なお、 <転居指向層 > の希望住宅比率について、都市 別の差はほとんどみられない。 以上をまとめると名瀬市公営住宅は相対的に〈定住指向層〉が高く、それは〈積極的定住層〉の比率が高いからである。〈積極的定住層〉比率は約3割である。

表6-9は将来の転居指向および指向住宅種類から公営住宅居住者の潜在的住宅需要を分類したものである。 (ただし、名瀬とそれ以外の都市では算定の根拠が異なり直接的には比較できない。しかし大まかには参考となろう。)先に述べたように〈積極的定住層〉が多いほか、公営住宅が借家より優位にあるため借家指向層は極めて少なく、一方持家取得のむずかしさにより持家予定層も極めて少ない。

耒	6 -	Q	法	左	熏	亜
100	U —	3	ΛĦ	4T	7777	-

		積 極 定住層	消 極定住層	借 家 指向層	持 家 挫折層	持 家 予定層	実 家 予定層
	公営全体	29.6	20.0	1.9	15. 4 (39.6)	4.1	4.7
*1 名 瀬	1 種	33.3	13.8		16.8 (44.4)	2.4	6.0
- VIX	2 種	28.5	21.9	2.5	15.0 (38.2)	4.6	4.3
	(多数)改 良	40.4	18.0	2.8	14.2 (34.7)	1.7	2.3
		積 極 評価層	消 極 評価層	借 家 指向層	持 家 挫折層	持 家 予定層	実 家 予定層
	公営全体	22.3	14.3	11.0	42.9	7.0	2.5
名古屋	1種	22.7	11.9	9.6	43.8	8.5	3.5
	2 種	21.7	17.6	12.9	41.5	5. 0	1.3
	公営全体	11.0	1.0	2.9	59.2	19.9	6.0
豊田	1 種	9.1	0.8	3.6	58.1	22.7	5.7
	2 種	13.3	1.2	2.0	60.5	16.6	6.4
	公営全体	6.7	10.2	7.7	57.0	11.8	6.6
福井	1 種	6.8	10.0	5.4	58.9	11.7	7.2
	2 種	6.4	10.4	13.1	52.7	12.0	5.4
	公営全体	16.1	3.0	5. 5	56.8	12.7	5. 9
大 野	1 種	18.1	2.9	4.8	56.2	15.2	2.9
	2 種	14.5	3.1	6.1	57.3	10.7	8.4

\* 1 名瀬持家挫折層の( )内は転居希望未行動層含む数字

### 6-5 住意識についてのまとめ

- 1. 名瀬市公営住宅の住宅困窮世帯比率は29%で,全国 公営住宅値53%に比べ低い。
- 2. またさらに名瀬市全体値45%に比べても低く、全市 平均よりも住宅困窮者の少ない住宅として位置づけられ る。
- 3. 住宅困窮理由については公営住宅一般に共通することとして「狭小」問題が第1困窮理由となっている。しかし、その比率は相対的に他都市より低い。 M·A での「狭小」比率は54%となり、それでもやはり半数を超える。また「階段不便」、「間取不良」なども、30%程度

を占め名瀬市の供給のあり方の特徴や公営住宅一般の問題を背景として困窮率の高い項目となっている。

- 4. いずれの都市でも「狭小」で困っている世帯の半数はよりきびしい一義的狭小理由をあげている。
- 5. 公営住宅居住者の将来のすみかえあるいは定住についての意識-将来計画をみると、名瀬市公営は名古屋と同様、より<定住指向層>比率が高い(46%)。それは名古屋のように<消極的定住層>が多いためではなく<積極的定住層>が多い(27%)ためである。
- 6. 公営住宅居住者の潜在的住宅需要を分類すると、借 家指向層および持家予定層は極めて少ない。

### 7. 要 約

名瀬市において公営住宅が果している役割について論を進めてきたが、ことにその結論の中心となる事柄をまとめることにする。

- 1. 昭和50年10月1日現在名瀬市の世帯数は14,011 戸で,そのうち公営住宅(改良住宅も含める)は約9.3 %を占める。
- 2. 2種率は85.4%と五都市中もっとも高く、それは特目住宅など、低家賃の住宅供給がとくに必要とされた地域の事情によるところが大きい。
- 3. 現在のストックの建設年度は比較的新しく,昭和45年以降建設された戸数は全体の約半数を占める。
- 4. そのためプランタイプは比較的大型で, 3 DK は全体の 48 % を占める。住宅規模水準も五都市中もっとも高く,一戸当り総畳数は 16.37 畳となる。一方,全市レベルの住宅規模水準は逆に名瀬市がもっとも低く,そのため,全市に対する公営住宅の相対的水準は名瀬においてもっとも高くなる。
- 5. 名瀬市公営住宅入居者の 78 % は奄美群島大島郡出 身者である。
- 6. 公営住宅へのすみかえ理由はおもに「狭小」「高家賃」「住宅の欠陥」など住宅の質に関するものが多く, 経年的にこれに関するすみかえが増加しており、世帯上の都合によるすみかえ比率はあまり変化していない。
- 7. 入居者の職業構成は名瀬においても常用労務が絶対的には多数を占めるが,他都市より商人・職人の相対的に多いことが特徴である。また全市の分布に対する偏差はより平均化しており,職業的偏りはより少ないといえる。また,公営住宅内に織機を保有している比率は46%にのぼる。収入階層的には全市の収入水準の低さを反映して低所得層比率が高い。しかし,全市との相対的関係では低所得層に対する寄与率はむしろ低い。
- 8. 家族属性は比較的成熟したライフステージにあり, 世帯主年令平均39.0才で中年層に寄与し,世帯人数平均は3.74人でもっとも多い。

- 9. 平均世帯人数は名瀬が大きいものの,住宅規模も同時に大きいため,居住密度水準はもっとも良好である。
- 10. しかしながら家賃負担率は収入の低さと建設年度の新しさを反映してもっとも高負担となっている。
- 11. 公営住宅入居による居住水準変化をみると,前住宅水準の低さ(五都市中最低)を反映して,住宅の広さが改善された世帯比率は約7割でもっとも高い。しかし住居費の面では高負担化したとするものが多い。
- 12. 公営住宅居住者の住宅困窮世帯比率は、29%で、全国公営住宅、さらには名瀬市全住宅よりも困窮者の少ない住宅として位置づけられる。
- 13. 公営住宅一般に共通する住宅困窮理由-「狭小」の問題は,他都市に比べ相対的には低いが,やはり絶対的にはもっとも大きい (M·Aで54%)問題である。
- 14. 狭小で困っている世帯の半数は一義的狭小理由をあげており、その比率に地域的差はみられない。
- 15. 名瀬市公営住宅は〈定住指向層〉が相対的に多い。 それは公営住宅を積極的に評価して住み続けたいとする ものが多いためである。その点,名古屋は仕方な〈定住 するものが多く,きわだった対照を示している。ただし 名瀬においても〈転居指向層〉は絶対的に半分を占めて
- 16. 公営住宅が民営借家よりも優位にあるため〈借家指向層〉は極めて少なく,持家取得の難しさを反映して〈持家予定層〉も極めて少ない。

以上の如く,名瀬市において公営住宅が居住者に対して果している役割はきわめて大きい。住宅事情が全般的に厳しい状況にあり,かつ,貧困階層が集中しているために公営住宅の供給対象地域として最もその効果を発揮しやすい地域の一つと云える。

しかしながら、需要と比較して供給が少なく、その比率は全体の9.3%であり、他の住宅所有関係の分析からも明らかなように公営住宅供給が地域の住宅事情全般に波及効果を及ぼすほどには至っていない(例えば、名瀬市の民借は居住水準も低くかつ相対的に高家賃である一全体レポート参照)。また、近年供給される住宅規模が上昇してきているにもかかわらず、相変わらず6割の居住者が最低居住水準以下となるように、居住世帯規模の大きな地域での公営住宅供給規模のあり方が再検討されなければならない。

以上の如く,名瀬市においては,こんごとも公営住宅 が量的にも質的にもさらに多く望まれている地域である と同時に,公営住宅の果してきた役割が地域的に大きく 果なることの一つの検証ともなっている。

#### 参考文献

- 1) 玉置伸俉他「奄美群島・名瀬市における公営住宅の効果測定その 1~その5|昭和53年度日本建築学会大会梗概集8024~8028
- 2) 玉置伸俉「公営住宅に関する基礎的研究その1~その3」 日本建築学会論文報告集 第248号,249号,250号
- 3) 玉置伸俉,金木健「公営住宅に関する基礎的研究その4~その6」 日本建築学会論文報告集 第251号,252号,253号
- 4) 玉置伸俉, 林博「公営住宅に関する基礎的研究その7, その8」 日本建築学会論文報告集 第254号, 261号
- 5) 玉置伸俉「公営住宅に関する基礎的研究その9」日本建築学会論 文報告集 第262号
- 6) 城谷豊, 玉置伸俉, 桜井康宏「住宅事情の地域特性に関する研究」 『住宅建築研究所報 1976 』
- 7) 名瀬市『奄美群島の概況 昭和 51 年度』 昭和 52 年
- 8) 京大三村研究室「過疎地域の中心都市における不良住宅地区の形成( 奄美大島名瀬市の場合 )」
- 9) 日本住宅協会『公営住宅必携』
- 10) 日本住宅協会『公営住宅 20年史』
- 11) 小泉重信「住宅の地域差をどう考えるか」『住宅の地方性(住宅問題研究者連絡会論文集 No.1)』 1978.9.
- 12) 福島正人『しろありと住居』 1972年10月

#### <研究担当者>

玉 置 伸 俉 福井大学建設工学科助教授

金木 健 石川工業高等専門学校講師

朝 倉 正 浩 福井大学大学院生