

住宅地の居住構造に関する調査研究

上野 淳
黄 世孟

目次

1. 研究の目的
2. 計画住宅地における居住人口の構造の概要
 - 2.1 人口構成・年齢階層別人口の経年変動
 - 2.2 来住時家族型構成
 - 2.3 残留率
3. 調査対象住宅地の抽出
 - 3.1 住宅地の類型
 - 3.2 住宅地のまとまりと調査地区の大きさ
 - 3.3 調査対象地区の抽出
4. 調査・分析の方法
 - 4.1 調査の方法
 - 4.2 分析の方法
5. 調査対象住宅地の居住構造の概要
6. 住宅地の居住密度・居住水準
 - 6.1 住宅地の居住密度
 - 6.2 住宅地の居住水準
7. 住宅地の年齢構成
 - 7.1 世帯当り居住人口の実態
 - 7.2 住宅地の年齢構成
 - 7.3 人口諸指標の経年変化
8. 住宅地の家族型構造
 - 8.1 住宅種別及び持家・借家の別と家族型構成
 - 8.2 住戸規模と家族型構成
 - 8.3 住宅地における転出入の内容とこの家族型
9. 住宅地の住令構造
 - 9.1 一般既成住宅地の住令構造の概要
 - 9.2 住宅種別・持家借家の別と住令構造
 - 9.3 地区条件と住令構造
 - 9.4 住宅地の残留率
 - 9.5 住宅地の年齢構成・家族型構造と住令構造
10. ま と め

1. 研究の目的

本研究は、建築計画学の分野で従来から蓄積が継続されてきた地域人口の構造に関する研究の一環を成すものである。住宅地の地域人口に関する研究は、現在までその主たる対象を住宅団地などの所謂計画住宅地に求めてきた。そして、こうした計画住宅地における地域人口

の構造については、巻末に掲げた参照文献などがその一例としてあげられるように、各住宅供給主体別に詳細な解析結果が蓄積されてきており、この変動のメカニズムも明らかにされてきている。(文献1～7参照)従って現在では、必要な計画上の諸条件が与えられれば、該当する(計画)住宅地の人口構造の将来変動をかなり詳細に、しかも精度高く推計できるところまで至っている。(文献4参照)

これに対して、計画的なコントロールがなされない、所謂一般既成住宅地における地域人口の構造解析については、いまだ充分な蓄積がなされておらず、散発的に登場する関連論文も、地区の人口総量や人口構成のみを単独で扱ったものや、区市町村単位の大規模人口を扱ったものなどに限られている現状と言える。

ところで現在、このような一般既成住宅地における地域人口の構造に関する詳細な知識が、次の理由で次第に必要度を増してきていると思われる。

- (1) 都市内の既成住宅地に対する住宅地環境整備事業や再開発事業の必要性が議論され、又実際に事業の推進が一部で着手されている状況にあるが、こうした計画策定の為には、当該する地域の人口構造・居住構造の実態及びこの変動々向について詳細な知識を得ておくことが必須の条件となる。
- (2) こうした住環境整備事業などに伴って、公共又は民間投資による集合住宅の建設も都市内ですすめられつつある状況にあるが、こうした場合、この集合住宅に来住する居住人口の構造が、周辺既存の住宅地のそれと著しく調和を欠くことのないものとなっていることが求められる。又大規模に開発される計画住宅地の場合でも、この居住集団の人口構造がいわゆる“あたりまえの街”としての一般住宅地のそれと大きくかけ離れたものとならないよう、計画的にコントロールすることが必要であると認識されはじめています。

ところが翻って考えてみると、このモデルとなるべき“あたりまえの街”としての一般住宅地の人口構造が実際にはどのようなものであるかについて、現在のところ具体的かつ詳細には解明できていない状況にあると言える。このことから、いわゆるモデル

ルとなるべき典型的な一般既成住宅地の人口構造・居住構造とはいかなる実体のものであるかを早急に明らかにしておく必要があると思われる。

本研究は以上のような状況を背景としながら、東京都区部にそのフィールドを求め、所謂典型的と思われる一般既成住宅地を抽出し、ここにおける居住人口の構造を詳細に調査・分析し、この実態を明らかにすることを目的として行なったものである。

ところで、本研究を「居住構造」の研究と呼ぶことにしたのは、次の理由によるものである。すなわち

(1) 計画住宅地を対象として地域人口の解析を行なう場合には、住宅の規模・型及び賃貸・分譲の別(言い換えれば持家・借家の別)が住棟又は住区毎にほぼ均一となっているので、居住世帯の構造と住戸条件との関係は、明確な対応関係のもとで解析できる。すなわち、計画住宅地の場合には、住戸の存在形式が地区毎に極めて均質的である。

(2) これに対して、既成住宅地の場合には、個々の世帯の居住する住宅の規模・種類——ここでは専用住宅・併用住宅・共同住宅の別などをさす——持家・借家の別などは一様ではなく、従って人口構造の解析を詳細に行なおうとする場合には、それぞれの居住世帯がどのような住宅に居住しているかの対応関係を明らかにすることを含めて調査・分析する必要がある。

(3) 以上から、こうした地域における人口構造の解析の方法としては、住宅地内のもの<住宅>とひと<居住地域>の対応関係を常に明確にしながら、住宅地における居住のあり様を総合的に解明していく手続きを踏むことになる。

本研究を「居住構造」の研究と呼ぶことにした所以である。

2. 計画住宅地における居住人口の構造の概要

<省略—本文参照>

3. 調査対象住宅地の抽出

本研究では、一般既成住宅地の居住構造の概要を解析するにあたり、いわゆる典型的と思われる住宅地のまとまりを抽出し、ここにおける居住の実態を詳細に調査・分析することを通じて一般住宅地に共通する普遍的な法則性のいくつかを把握したいと考えた。

勿論、一口に一般住宅地といってもその内容は非常に多岐に渡るので、限られた研究期間でその全貌を明らかにすることは到底できそうにない。ここでは、以下の若干の作業によって、都区内から典型的と思われる10の

調査地区を抽出して解析を施すことにより、住宅地の居住構造に関する研究の第一段階に着手せんと試みようとしたものである。

3.1 住宅地の類型

一口に一般既成住宅地といっても、様々なタイプ<類型>のものがある。仮にいくつかのすでに定まった類型といったものがあるとすれば、研究としてはこの代表的な類型に従って調査対象を抽出するという方法が考えうる。しかし、我々の漠然とした住宅地に対するイメージの中にいくつかのタイプが存在するにしても、この住宅地の類型ということについて精緻な論究を試みた著述はいまのところ登場していないと言える。

本研究は、住宅地の類型又は類型化ということについて考察を行なうことを主たる目的としているものではないので、ここでは既応の資料をもとに若干の考察を加え図3-1に示すような基本的な分類を考えることを調査対象抽出の為の作業の第一段階とした。(文献8参照)この概略の類型と(区市単位)の居住密度との関係は図に示したとおりとなっており、これによれば一般に言われている住宅地の類型とその居住密度には一定程度の対応関係があると考えられる。

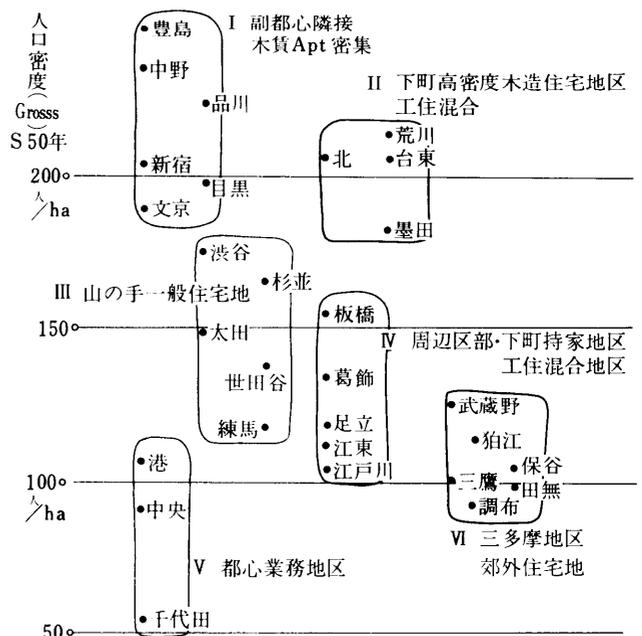


図3-1 住宅地の基本的な類型

(本研究では主にII~IVをとり扱うこととする)

3.2 住宅地のまとまりと調査地区の大きさ

住宅地の居住構造を問題にしようとするとき、対象とする地区の大きさをどの程度の単位とするかは重要である。住宅地とは、もともと一戸の住戸から全体の都市という姿に至るまで連続的なものであって、特に一般既成住宅地の場合、その存在のあり方自身に明確な単位がある訳ではないのは勿論である。

以上)・幼児人口率(0~4才)・若年令層人口率(20~25才)(%)

(V) 単身世帯率(%)

などについて詳しくみた訳だが、3.1で示した概略の類型毎にこれ等の指標値には一定の傾向が見いだされることがわかった。

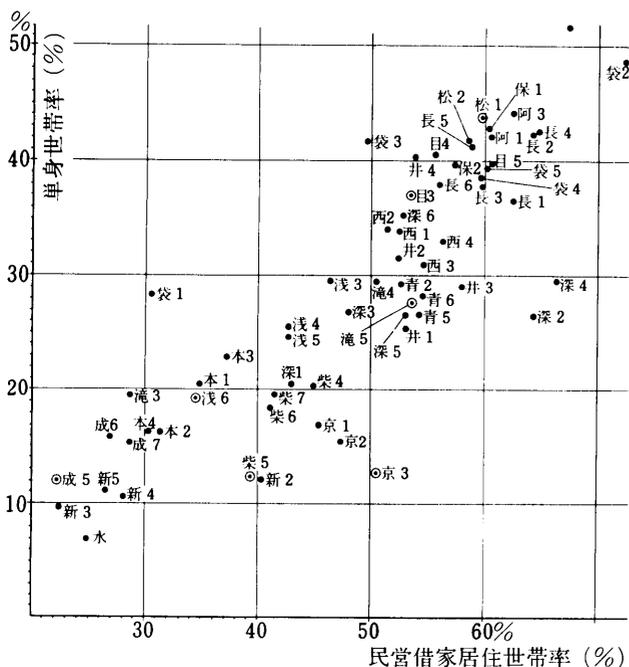


図3-4 単身世帯率と民間借家世帯率

これ等から、(i)~(v)の指標が住宅地の特質を表わすのに都合のよい指標であるという仮説をたて、例えば(i)の人口密度や(iii)の持家世帯率などが高い地区から低い地区まで、まんべんなく抽出するという考え方で、10の調査対象地区を選定した。この結果と、抽出された地区の概要は表3-1に示すとおりである。

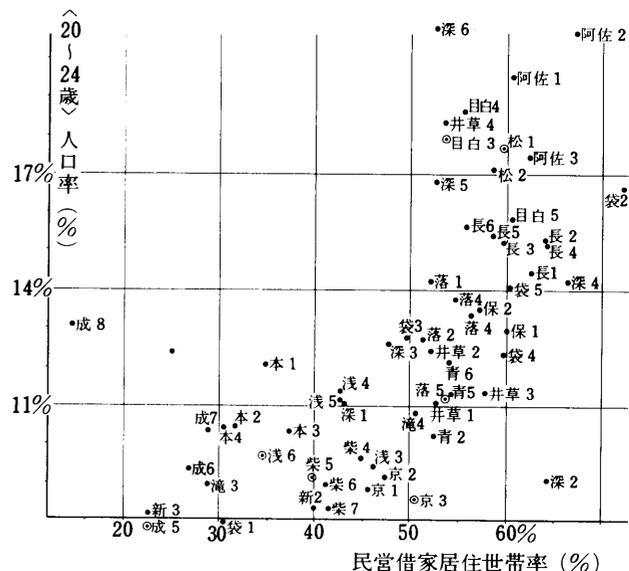


図3-5 若年人口率と民間借家世帯率

表3-1 調査対象地区の概要

地区番号	地区名称	台数	面積	人口密度	持家率	残留率
01	浅草	台東区浅草6丁目25~33	2.45ha	271.8人/ha	52.3%	76.3%
02	海辺	江東区海辺15~18	0.92ha	319.6人/ha	56.9%	86.2%
03	北砂	江東区北砂3丁目7~9	0.80ha	492.2人/ha	59.1%	89.3%
04	京島	墨田区京島1丁目33~43	1.93ha	510.0人/ha	40.6%	86.8%
05	柴又	葛飾区柴又4丁目16~22	2.85ha	234.4人/ha	62.2%	77.2%
06	成城	世田谷区成城5丁目15~22	7.35ha	73.6人/ha	67.0%	82.3%
07	滝野川	北区滝野川5丁目16~22	1.26ha	501.5人/ha	53.4%	78.9%
08	松原	世田谷区松原1丁目39~44	2.00ha	282.0人/ha	36.7%	62.6%
09	目白	豊島区目白4丁目12~16	2.40ha	226.7人/ha	24.0%	59.0%
10	八雲	目黒区八雲4丁目1~10	7.64ha	126.4人/ha	41.8%	73.4%

4. 調査・分析の方法

4.1 調査の方法

本研究では、3で抽出したそれぞれの調査対象地区の全体について

- (1) 居住集団の詳細を把握するために、住民基本台帳を全ての世帯について収録する。(過去5年間の転出世帯について除住民票も併せて全数収録する。)
- (2) 個々の世帯が居住する住戸の詳細を明らかにするため、家屋課税台帳を地区内の全ての建物について収録する。
- (3) それぞれの住戸の位置・建ぺい面積、地区内の道路その他の状況を明らかにするため、1/1000の住宅全図を調査地区について収録し、これに現況調査を踏まえて修正を施し、地区現況図を得る。

の3つの調査を行なった。

調査(1)では、地区内のすべての居住世帯について

- ① 世帯主氏名
- ② 住所
- ③ (世帯の)転入年月・前住地住所
- ④ (世帯の)転出年月・転出地住所—除票について
- ⑤ 個々の世帯成員全員の(i)続柄 (ii)性別 (iii)生年月月 (iv)転入年月 (v)転出年月 (vi)出生・死亡・転出入の別など

を収録した。又調査(2)では

- ① 所在地番
- ② 住宅種別(専用・併用・共同・非住居の別など)
- ③ 延床面積
- ④ 所有者の住所・氏名
- ⑤ 建築年月
- ⑥ 構造・階数

を地区内のすべての建物について収録した。

調査(1)・調査(2)・調査(3)を、世帯主氏名・住所番及び住戸所有者氏名その他を手がかりにしてつきあわせることにより、個々の世帯の居住している住戸を特定することができる訳だが、本研究ではこの作業にできる限りの厳密さを課することとした。

又、本研究では住戸の所有関係の如何、すなわち居住する住戸が持家であるか借家であるかによって、居住構造にどのような差異がみられるかについて解析することを主眼のひとつにしているが、この持家・借家の別については、調査(1)の①と調査(2)の④の姓が一致した場合にその住戸を持家と見做すこととしている。

なお、調査期間は1980年1月～8月である。

4.2 分析の方法

4.2.1 住宅の種別

住宅地には様々な形式の住宅が混在している訳だが、ここでは表4-1に示す分類を設け、これに従って居住構造の詳細を分析することにした。又前述したように、住戸の持家・借家の別も居住構造の解析にとって重要な要因となると思われるので、以下の分析では

- ① 専用住宅・持家層
- ② 同 ・借家層
- ③ 併用住宅・持家層
- ④ 同 ・借家層
- ⑤ 共同住宅・居住者層

の5つに世帯を分類して各分析にあたることとした。

表4-1 家屋種別分類

専用住宅	一戸建・専用住宅 長家建・連続住宅(住居専用)*1
併用住宅	<住居+店舗> <住居+医院> <住居+事務所> <住居+工場・倉庫・作業所>
共同住宅**2	<住居(家主)+共同住宅(2Fなど)> アパート(所謂 木賃A P T) etc 寄宿舎・ ・(集合)社宅
非住居系	オフィスビル・工場・倉庫・車庫 etc

*1 持家主体のもの。低層テラスハウスなどを含む。

*2 本研究では集合住宅規模のものは調査対象としていない。

4.2.2 家族型分類

一般に、住宅地における居住世帯の構造を概観するためには、家族型別世帯数の構成を用いることが多い。この場合、居住世帯の大半を所謂単純家族が占める公的集合住宅についての解析を行なう場合には12種類の家族型を用いることが多い。これに対して、本研究がとり扱う一般既成住宅地の居住世帯の構造解析の場合では、後に明らかにされるように、単純家族以外の家族——特に専用住宅持家層にあってはCC<複合家族>、共同住宅居住者層にあってはS<単身家族>——の占める割合が相対的に高くなり、この12分類のままでは具体的な居住実態を掌握する上で不都合を生じる。そこで本研究ではこの点を勘案して、図4-1に示す家族型分類を新たに設定して以下の分析に用いることとした。

4.2.3 住令構造

本研究でいう住令構造とは、当該する住戸群又は地区に、どの程度の期間継続して居住している世帯がどの程度の割合で存在しているかを示すもので、居住者集団の地区又は住戸(群)への定着・流動の度合を表わしうる概念である。ここで住令とは、個々の世帯又は個人がそ

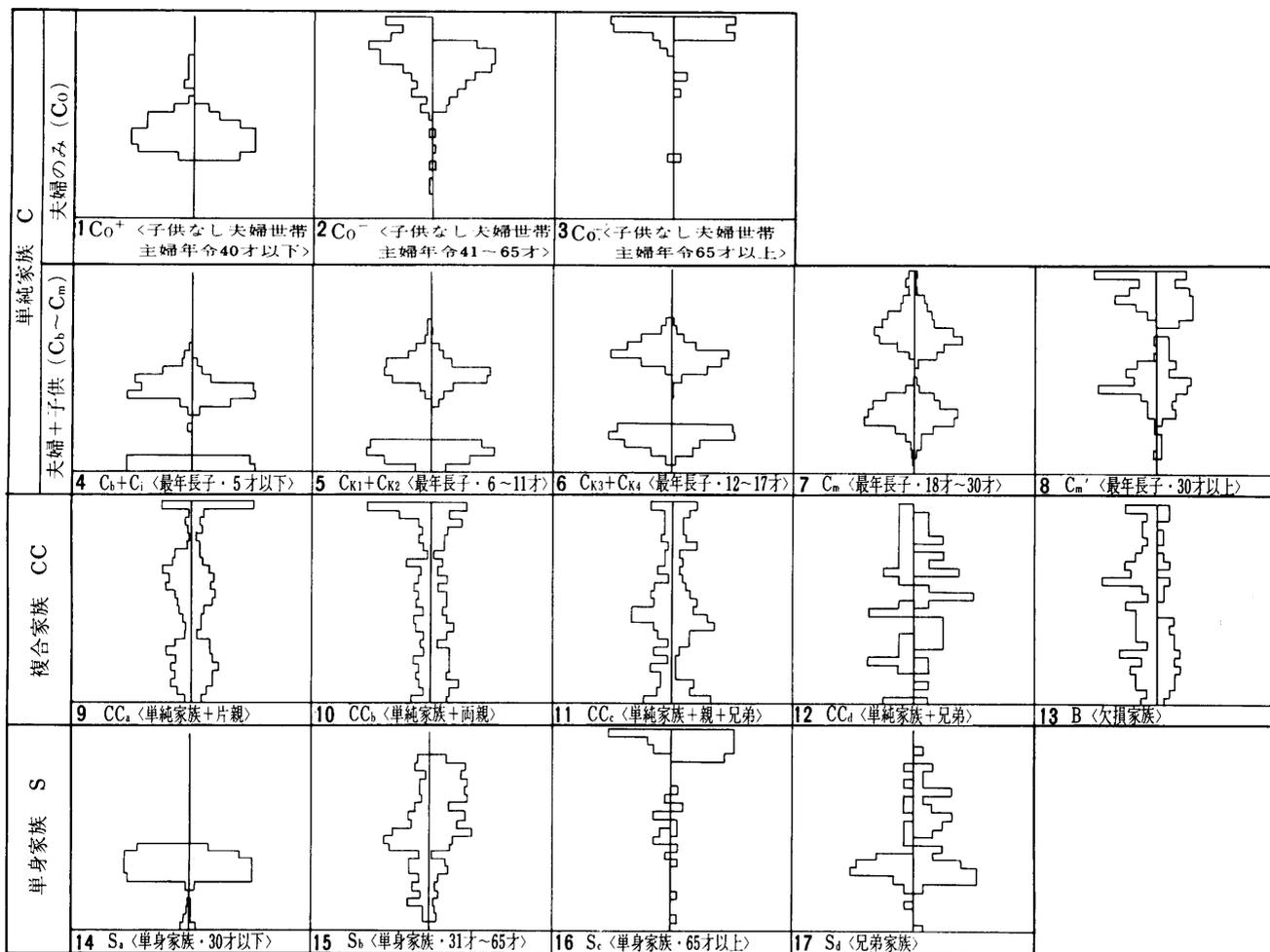


図4-1 家族型の分類と家族型別人口構成 <男女別・3才刻>

の住戸に継続して居住している年数（当該住戸に来住して来た時点又は出生した時点から調査時点までの年数）を指すものとする。本研究ではこの住令構成を

- (1) 住令別世帯数構成
- (2) 平均住令
- (3) 残留率

の3つの指標によって解析することとしたが

- (1)は 各3年間毎の住令別世帯数が総世帯数に対して占める割合
- (2)は 総ての世帯の住令の平均値
- (3)は ある時点で居住していた世帯数のうちt年後（本研究では3年間としている）にも継続して居住している世帯数の割合

を示すものとする。本研究ではこれらの住令構成が、住宅地の様々な地区条件や年齢構成・家族型構成とどのような関係を持っているかについて解析することを主たる目的のひとつにおいている。

5. 調査対象住宅地の居住構造の概要

<省略—本文参照>

6. 住宅地の居住密度・居住水準

6.1 住宅地の居住密度

本研究では、住宅地の居住密度を次の5つの指標によって分析した。すなわち

- ① (地区平均) 建蔽率 (%)
- ② (") 容積率 (%)
- ③ (") 戸数密度 (戸/ha)
- ④ (") 世帯数密度 (世帯/ha)
- ⑤ (") 人口密度 (人/ha)

である。これ等の指標相互の関係の一例は図6-1～図6-3に示したとおりで、いずれも相関は高い。

因に、今回の調査地区における居住密度の上限と下限は、それぞれ

- ① 建蔽率 55.9% <京島>-22.6% <成城>
- ② 容積率 124.4% <浅草>-28.1% <成城>
- ③ 戸数密度 121.8戸/ha <京島>-21.0戸/ha <成城>
- ④ 世帯数密度 176.2世帯/ha <京島>-23.9世帯/ha <成城>
- ⑤ 人口密度 510.0人/ha <京島>-73.6人/ha <成城>

となっており、結果として（通常の住宅地にみられる程度の）居住密度の高いものから低いものまで、ほぼまん

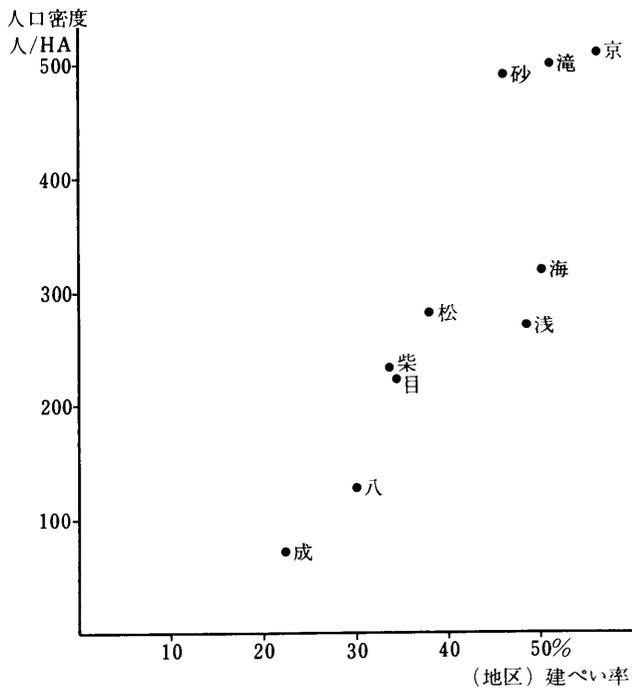


図6-1 住宅地の居住密度(1) 建ぺい率—人口密度

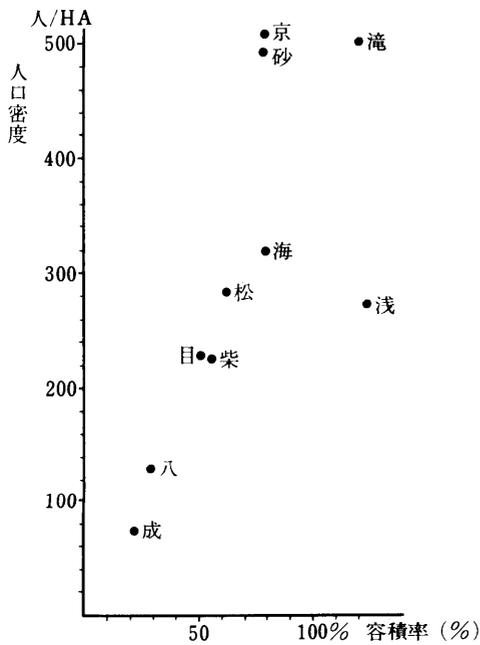


図6-2 住宅地の居住密度(2) 容積率—人口密度

べんなく対象地区を抽出できていると言えよう。
 居住密度によって、今回の10の調査地区の分類を試みると
 A：高密度住宅地〈400人/ha以上〉— 京島・北砂・滝野川
 B：中密度住宅地〈200~400人/ha〉— 浅草・海辺・柴又・松原・目白
 C：低密度住宅地〈200人/ha以下〉— 成城・八雲

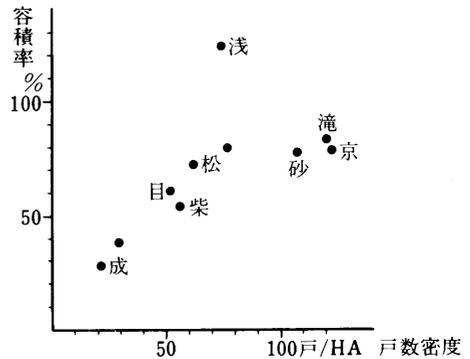


図6-3 住宅地の居住密度(3) 戸数密度—容積率

のグループが可能となると考えられる。Aはいわゆる下町木造密集住宅地、Cは山の手低密度住宅地ということができよう。Bでは更に

- B-1: 併用住宅の割合が高く商住混合住宅地と呼べるもの〔浅草・海辺〕
- B-2: 共同住宅率が高く、木質アパート地区と呼べるもの〔松原・目白〕
- B-3: 都周辺部に立地し、木造専用住宅を主としながらも、住戸の面積が相対的に小さく、Cに比して居住密度が高いもの〔柴又〕

のようにその内容を分けて考えることができよう。

6.2 住宅地の居住水準

ここでは、居住者1人当りの住戸面積 (m²/人)を地区の居住水準と呼ぶこととしたが、これは例えば専用住宅の場合

$$\text{居住水準 (m}^2/\text{人)} = \frac{\text{地区内の専用住宅の延床面積の合計 (m}^2\text{)}}{\text{地区内の専用住宅居住者数の合計 (人)}}$$

を各地区別に求めることで算定した。これによって得られた10地区についての結果を図6-4に示した。

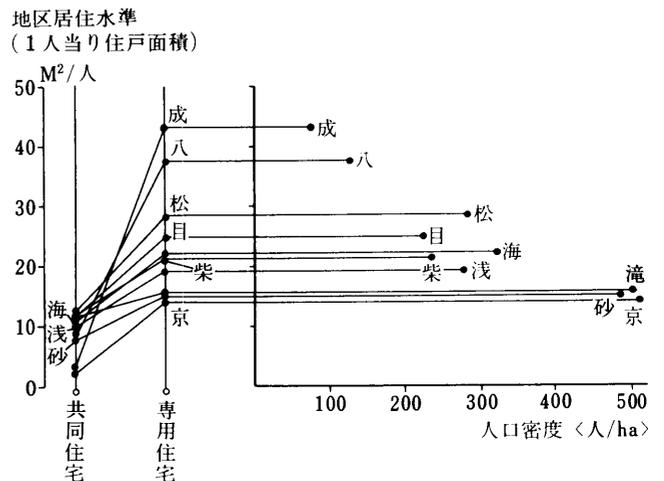


図6-4 住宅地の居住水準及び居住密度との関係

これによれば、共同住宅居住者の1人当り住戸面積は10m²/人程度に集中しており、地区の性格などにかかわらずほぼ一様とみなすことができる。このことから一般に共同住宅居住者の居住水準は、地区の居住密度や居住地類型などにかかわらずほぼ一様となっているものと考えられる。

一方、専用住宅居住者層の居住水準は地区によって著しい相異をみせている。一般に居住密度の低い住宅地における程、居住水準は高く両者の相関は高い。すなわち、一般には、地区の居住密度を知ることができれば、この居住水準のあらましも類推できるものと思われる。又、併用住宅居住者層の居住水準については分析できなかったが、専用住宅と併用住宅の中間的な値をとるものと考えられる。

先に、居住密度によって10地区のグルーピングを試みたが、これは

- A：低水準住宅地 [15m²/人以下]——京島・北砂・滝野川
- B：中水準住宅地 [15~30m²/人]——浅草・海辺・柴又・松原・目白
- C：高水準住宅地 [35m²/人以上]——成城・八雲

の分類として読み替えることもできよう。

なお、この地区の居住水準と地区平均年齢の関係などについて調べてみたが(図6-5参照)、はっきりとした傾向は導き得なかった。すなわち居住水準は、地区の年齢構造等に顕著な影響を与えているとは言えない。

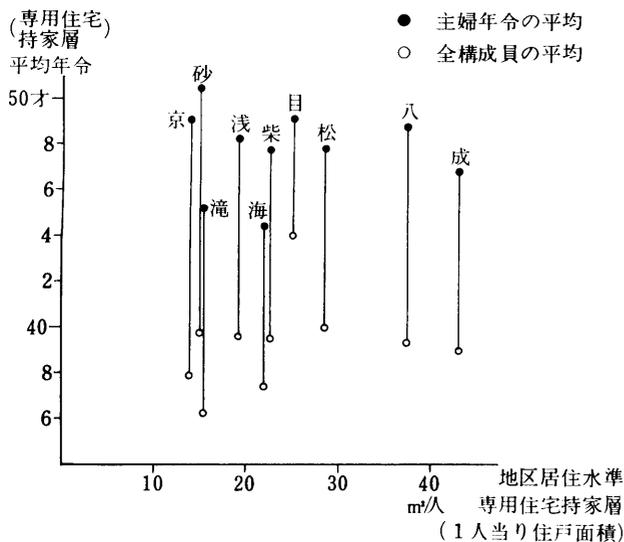


図6-5 住宅地の居住水準と地区平均年齢

7. 住宅地の年齢構成

7.1 世帯当り居住人口の実態

図7-1に住宅種別・持家借家別に求めた、地区別の世帯当り居住人口(人/世帯)の実態を示した。

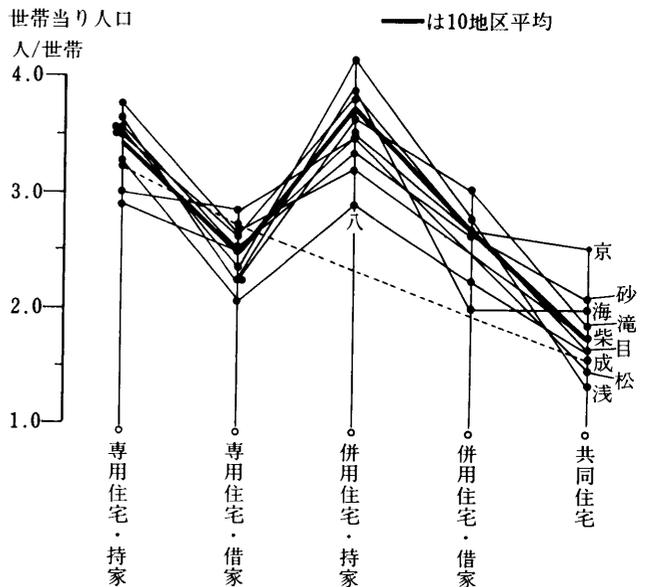


図7-1 住宅種別・持家借家別、世帯当り人口(人/世帯)の実態

一般に、持家層の世帯当り居住人口は借家層のそれらに比して高く、併用住宅居住者層のそれは、専用住宅居住者層に比して若干高くなっている。地区による差異は顕著とは言えず、むしろ住宅地としての性格などにかかわらず一様となっていると見做しうると思われる。以上から、住宅地における居住人口は住宅種別及び持家借家の別による世帯数構成が求まれば概ね類推することができると思われ、大きいものから順に

併用住宅持家層 > 専用住宅持家層 > 専用・併用借家層 > 共同住宅居住者層
(平均3.74人/世帯) (同3.42人/世帯) (同2.59人/世帯) (同1.72人/世帯)

となっているとすることができよう。

7.2 住宅地の年齢構成

本研究の調査対象とした10地区の合計の人口構成の実態は図7-2に示すとおりである。

集合住宅地の人口構成とは著しく異なり、特定年齢層への偏りが少ない、所謂フルファミリーに近い構成となっていることがわかる。

次に、住宅種別及び持家・借家別に人口構成を求めた結果(全地区計)は図7-3に示したとおりである。これによれば、住宅種別及び持家借家の別による差異は顕著で、専用住宅居住者層の人口構成が最も偏りが少なく平準的な構成となっているのに対し、逆に共同住宅居住者層のそれは若年齢層(20代~30代前半)に著しい偏りを持つものとなっている。持家・借家の別では、前者の方がより平準的な構成となっている。又、主婦年齢平均でも図7-4に示すように

専用持家層 > 併用持家層 > 専用併用・借家層 > 共同住宅層
(48.0才) (46.4才) (43.7才) (36.6才)

の順で高くなっている。先に、地区の居住水準・居住密度等は地区の平均年齢（従って人口構成における若年令層への偏りの如何）等には著しく影響を与えているとは言えない、という結果が得られたが、これ等から類推すると住宅地の年齢構造の如何に影響を与えている要因のひとつに、住宅種類別戸数構成又は持家借家別世帯数構成をあげることができると思われる。

又、専用住宅居住者・持家層について、住戸規模別に人口構成を求めた結果（全地区合計）は図7-6に示したとおりである。一見して分かるように住戸の規模と居住者の人口構成の間には明確な関係は存在していない。

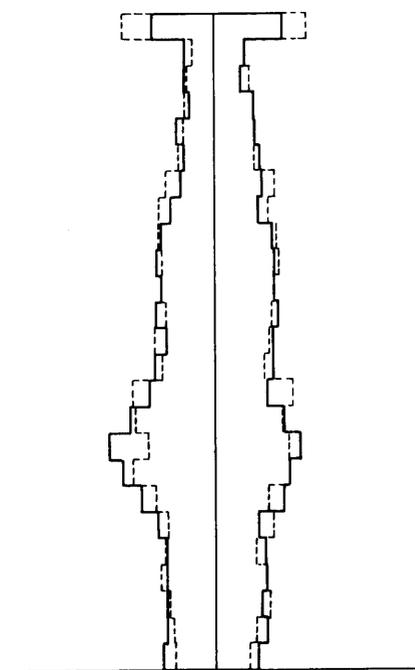


図7-2 調査対象地区計 人口構成(男女別・3才刻み)
 [実線—昭和55年4月・平均年齢36.3才]
 [点線--- " 50 " " 34.6才]

120m²以上の大型住戸ではむしろ60才以上の高年齢層と30~40才層及びこれ等の子供に相当する年齢層などに若干の偏りがみられ、いわゆる二世帯家族の多い人口構成を成しているとも見受けられるが、平均年齢その他では明らかな傾向は見出しにくい。一般に集合住宅地では住戸の規模が大きくなる程、居住集団の年齢構成が高令化していくはっきりとした傾向があることになっているが、本研究の対象としている一般住宅地ではこうし

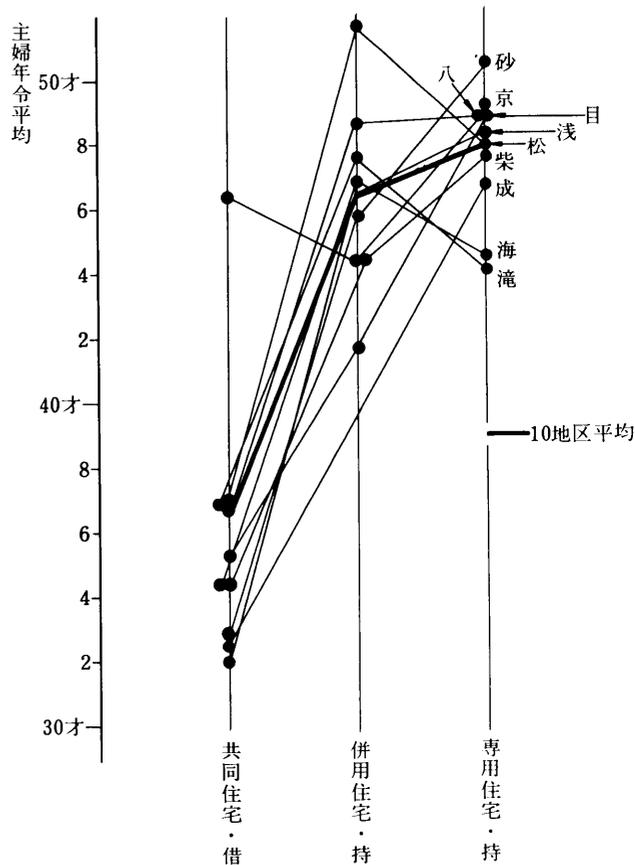


図7-4 住宅種別と主婦年齢平均

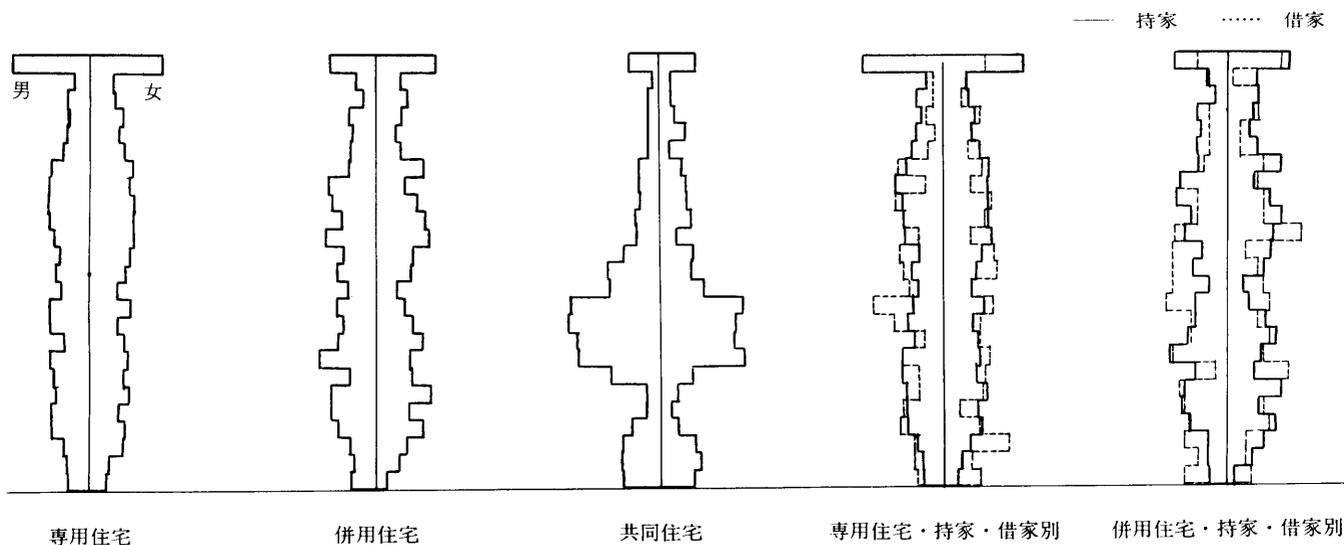


図7-3 住宅種別および持家・借家の別と人口構成〈男女別・3才刻み〉

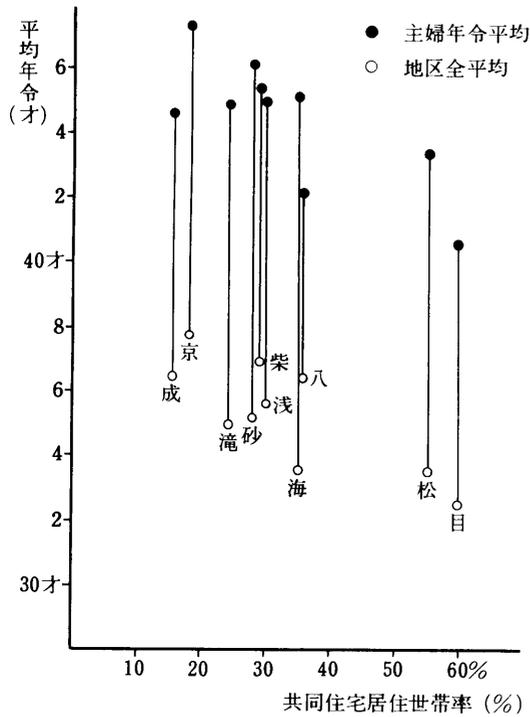


図7-5 地区の共同住宅居住世帯率 (%) と平均年齢

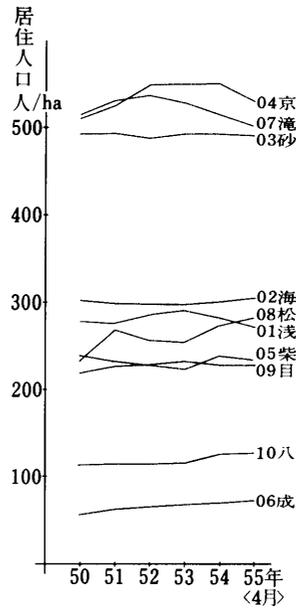


図7-7 居住人口の経年変化

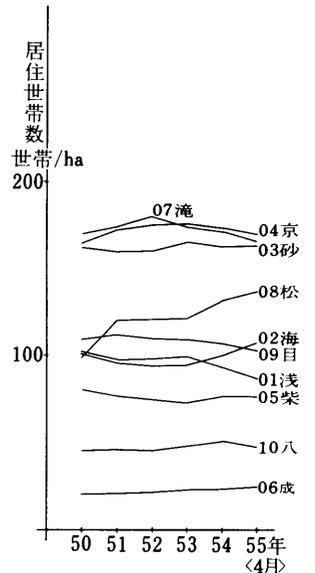


図7-8 居住世帯数の経年変化

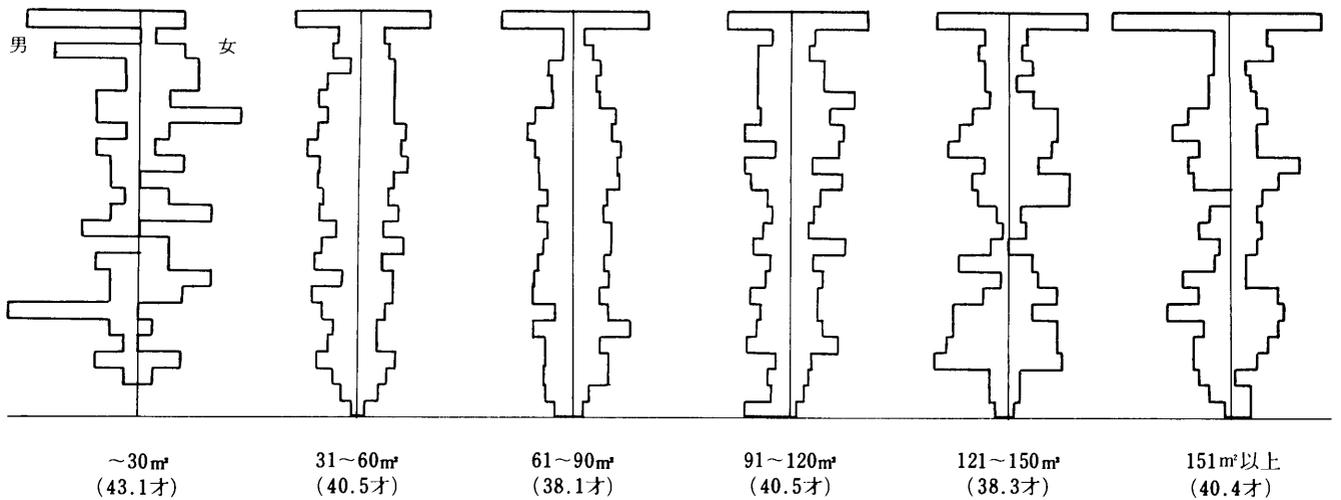


図7-6 住戸規模別人口構成——専用住宅・持家層〈男女別・3才刻み〉 ()内は平均年齢

た徴候はみられない訳である。このことは前述した地区の居住水準（換言すれば1人当り住戸規模）と地区の平均年齢の間にははっきりとした相関がない事実と符合していえると言える。

7.3 人口諸指標の経年変化

図7-7、図7-8に居住世帯数及び居住人口の5年間の経年変化の実態を地区別に示した。総量の経年変動としては、非常に定常的でおだやかな変化傾向となっている。居住密度によって増減の傾向が影響を受けているとするに足る徴候も見受けられない。逆な言い方をすれば、本研究の場合（今回は）結果として人口変動の穏やかな

地区を調査対象として抽出したことになったとすることができよう。

次に年齢階層別人口の経年動向を調べるため、一例として幼児数（0～5才）及び老人数（65才以上）の経年変化の実態を図7-9、図7-10に示した。

世帯当り幼児数（人/世帯）は、概ね0.2人/世帯程度を推移し、全体として微かに減少する傾向にあるが、地区別の差も大きくない。住宅種類別又は持家借家別の傾向の差はさほど顕著ではないが、持家層に比べ借家層の方がやや高い。共同住宅では、概ね0.16人/世帯を平均として定常的な変動をしている。

世帯当り老人数（人/世帯）は、幼児数に比べて多く、

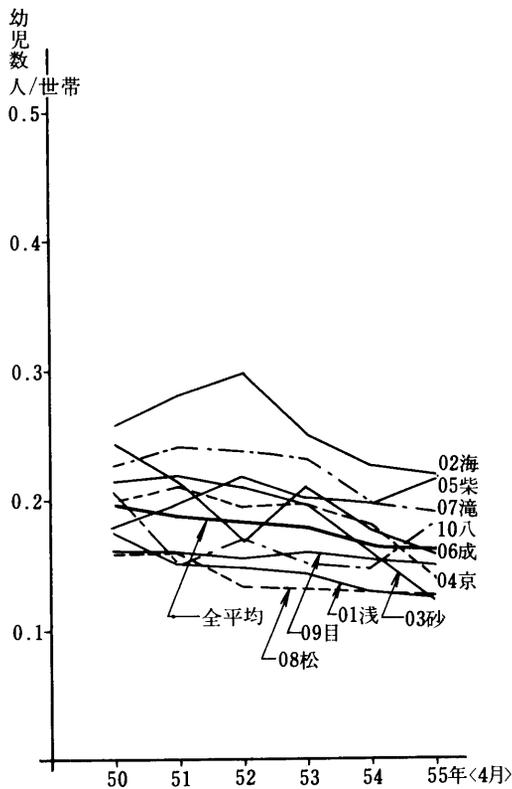


図 7-9 世帯当り幼児数の経年変化

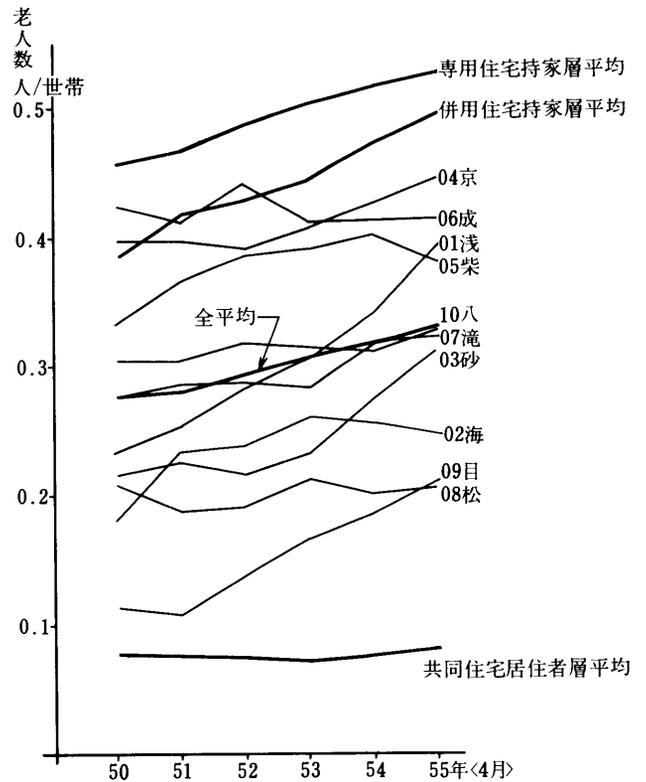


図 7-10 世帯当り老人数の経年変化

0.2~0.5人/世帯(地区全平均では0.3人/世帯程度)の巾を示すが、全体として経年増の傾向を示す。住宅種別による差は顕著で

専用住宅持家層 (0.45人/世帯以上) > 併用住宅持家層 (0.4人/世帯以上) > 共同住宅居住者層 (0.08人/世帯以下)

となっているが、共同住宅居住者層では、0.075人/世帯と特に低く、しかも経年増の傾向を持たない。専用・併用住宅の借家層は、同持家層と共同住宅層の中間的な値をしめす。世帯当り0.4人/世帯以上という持家層における老人率の高さは、集合住宅地などにくらべて特筆されるべきものであると言えよう。地区別にみると、図に示すようにかなりのバラツキがあるが、これは図7-11に示すように、地区の持家層世帯率と一定程度の相関を持つものと言えよう。

8. 住宅地の家族型構造

8.1 住宅種別及び持家・借家の別と家族型構成

本調査で得られた全ての地区居住世帯について、住宅種類別及び持家・借家別に家族型構成を求めた結果(昭和55年時点)は図8-1に示したとおりである。家族型構成には、住宅種別・持家借家の別によって顕著な差異があることがわかる。これ等から導き出すことのできる定性的な傾向のいくつかは、次のとおりである。

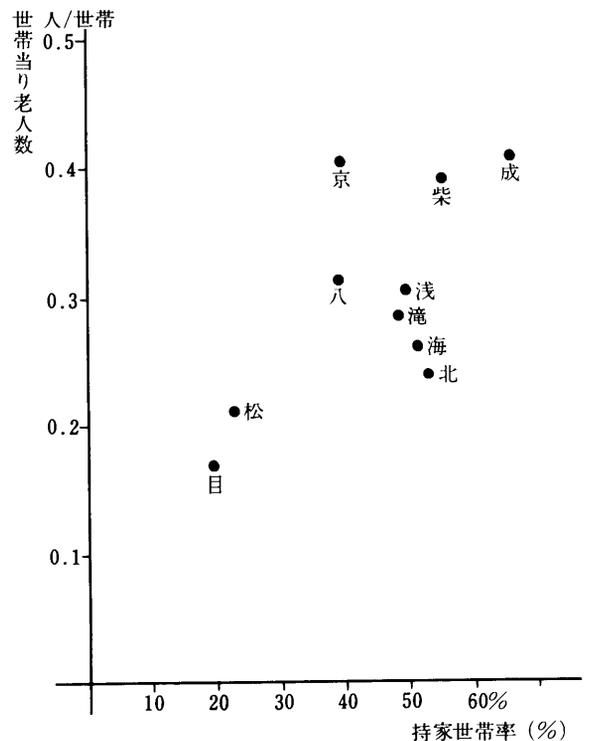


図 7-11 地区の持家世帯率(%)と地区平均世帯当り老人数

- (1) 専用住宅及び併用住宅の持家層では、単純家族の占める割合が高く、60%以上を占める。この中では、最年長子の年齢が18才以上の単純家族や、子

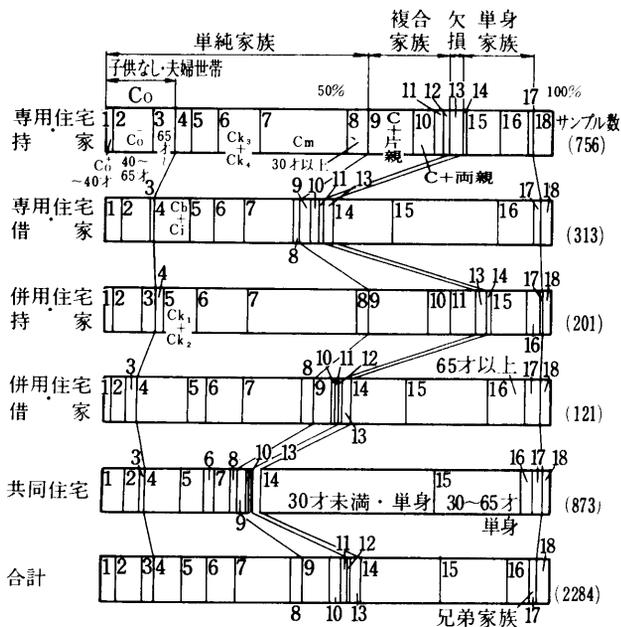


図 8-1 住宅種別・持家借家別家族型構成〈調査時点〉

供のいない夫婦家族のうち主婦年齢が40才以上のものの占める割合が高く、両者を合わせて40%に達する。集合住宅居住者層の家族型構成と比較すると、著しく高令化した構造であるということができよう。

- (2) 同じく、専用・併用の持家層では、これに次いで複合家族CC—一般には2世代家族—の占める割合も高く、全居住世帯の1/5程度にのぼる。この中では単純家族に世帯主又は妻いずれかの片親が加わったタイプのものが半数を占めるが、両方の親と同居しているもの、又はこれに世帯主夫婦の兄弟姉妹等も加わったものなども残りの半数を占めている。
- (3) 共同住宅居住者層では、単身家族Sの占める割合が最も高く、平均で65%に達する。この中では30才未満の若年単身が最も多い。但しく北砂〉・〈京島〉・〈滝野川〉などの下町高密度住宅地では、老年単身もむしろ多く、地区による若干の差異がみられる。
- (4) 専用・併用の借家層でも単身家族Sの占める割合は高いが、全体としては、専用・併用持家層の家族型構成と共同住宅居住者層のそれとの中間的な傾向を持つ家族型構造となっていると言えよう。

8.2 住戸規模と家族型構成

次に、専用住宅居住者・持家層について、住戸規模別に家族型構成の実態を求めた結果(全地区計)は図8-2に示すとおりである。7で人口構成についても考察したように、この場合も住戸規模と家族型構成の間にはっきりとした関係があるとは見受けられない。但し、やや

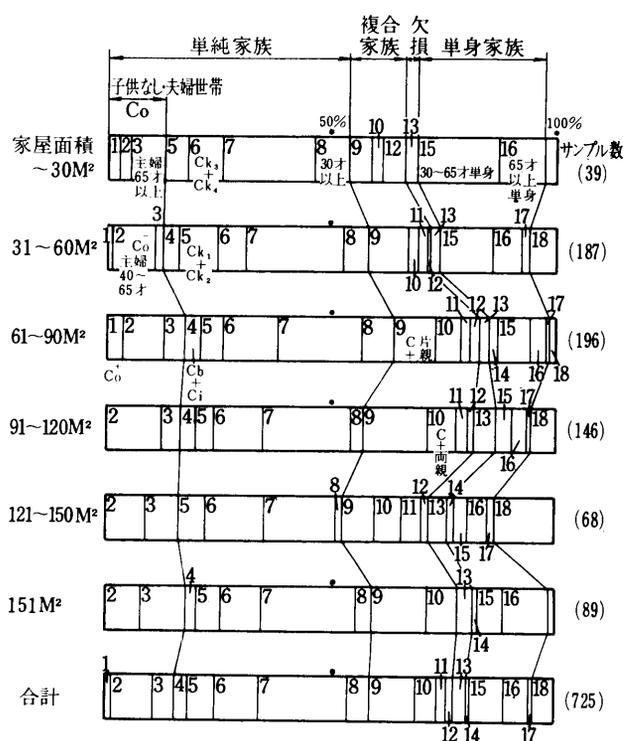


図 8-2 住戸規模別・家族型構成—専用住宅持家層〈調査時点〉

不明瞭ながら

- (1) 成長・高令化したC^{o+}(夫婦のみ家族・主婦年齢40才以上)やCC(複合家族)の割合が住戸規模が大きくなる程、微増する。
- (2) 単身世帯の割合が住戸規模が大きくなる程減減する。

などの傾向が存在していると言えよう。但し、集合住宅地におけるように、住戸規模の大型化と共に、家族型構成の内容がはっきりと成長・高令化してくるといった明瞭な傾向を抽出できるまでには至っていない。

8.3 住宅地における転出入の内容とこの家族型〈省略〉

9. 住宅地の住令構造

9.1 一般既成住宅地の住令構造の概要

図9-1、図9-2に調査対象とした10地区合計の住令別世帯数構成の実態を示した。これによれば、全体として住宅地の住令別世帯数は、住令の短い(即ち居住年数が短い)ものから長いものまで、ほぼ指数曲線的に減衰する傾向を持つものと思われる。但しこの指数曲線的な減衰傾向は、住令35年以上と以下の点で明らかに不連続となり、前者の構成率が急に下がっている。これは戦前から継続居住している世帯が相対的に少ないためと考えられる。

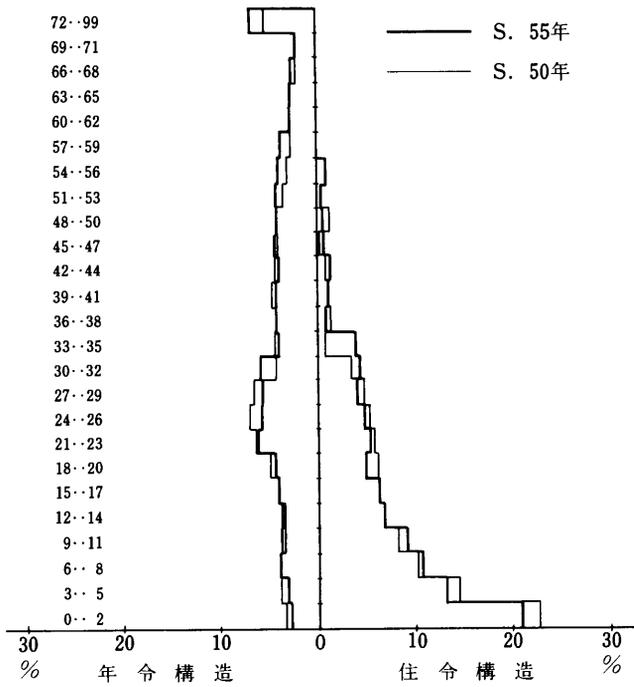
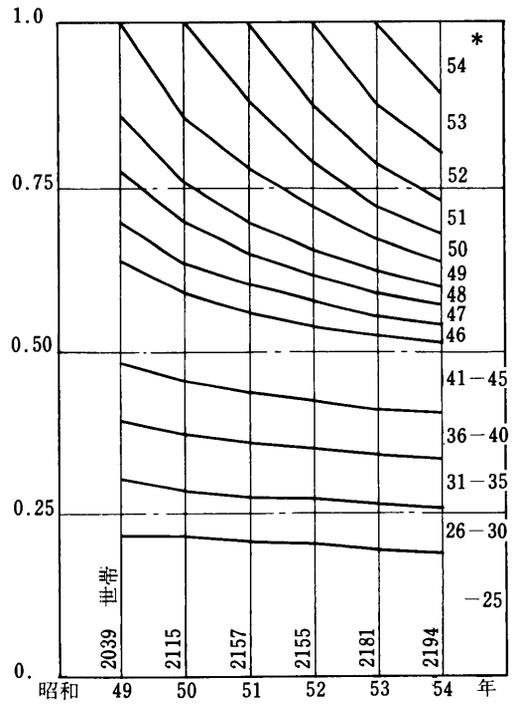


図 9-1 全調査地区の年齢構造と住令構造



(*数字は入居年を表わす)

図 9-2 全調査地区の住令構造の経年変化

調査時点では、住令が5年以内のもの40%、同5～10年のもの25%、同10～20年のもの15%となっているが、住令の短い層ほど経年減衰の傾向が著しい。一般に、地区に定着・沈澱化する層（住令が長く、経年減衰の傾向はおだやか）と、転出入をくりかえす流動層（住令が短く経年減衰が著しい）の大別して2つの階層が存在しているものとも見受けられる。

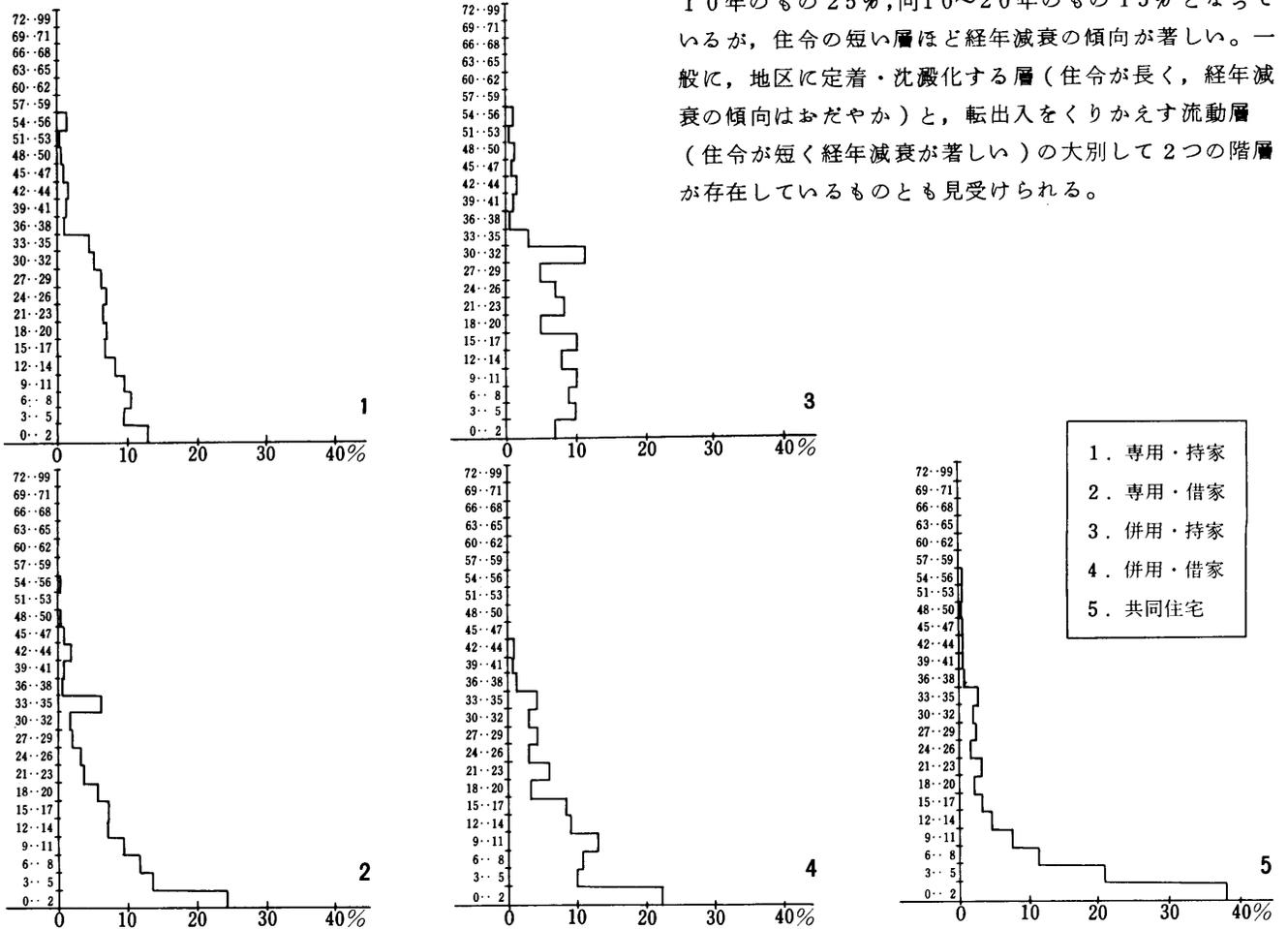


図 9-3 住宅種類・持家借家別の住令構造<調査時点>

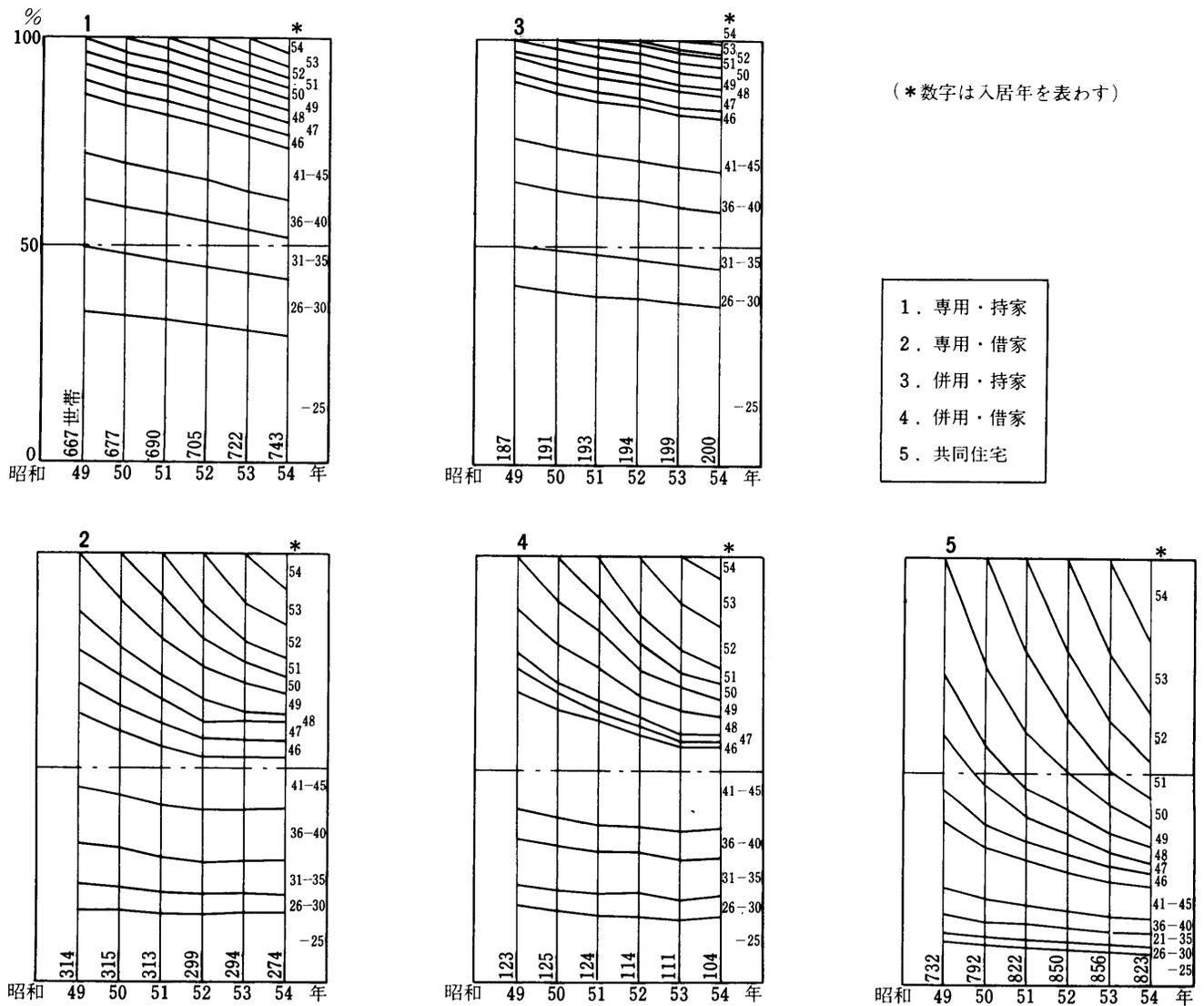


図9-4 住宅種別・持家借家別の住令構造の経年変化

9.2 住宅種別・持家借家の別と住令構造

住宅種別及び持家借家別に住令別世帯数構成を求めた結果は図9-3、図9-4に示したとおりである。
(全地区計)

住宅種類の別、持家借家の別による住令構造の違いは顕著で、持家層では住令の短いものと長いものの構成率の差が少なく、地区に20年以上継続して居住している世帯数が50%を超える実態となっている。これに対して、共同住宅居住者層では、住令の短いものから長いものに至る指数減衰の傾向が著しく、住令5年未満のものが60%を占めるのに対し、同10年以上のものは30%に満たない構成となっている。このことは同居住者層は5年間でその6割の内容が入れ替ることを示している。専用住宅・併用住宅借家層の住令別世帯数構成も、同様に指数減衰的構成となっているが、共同住宅に比べるとこの減衰の度合は相対的に小さい。この専用・併用借家層では20年以上の住令を持つ世帯も30%程度を占めるが、この階層の経年減少の傾向が僅かなことから、

借家のまま地区に定着、沈黙化する層も一定程度存在していることがわかる。

以上、持家・借家別又は住宅種類の傾向の差がわめて顕著なことから、一般に住宅地の住令構造の概要は、これ等の混じり具合を知ることができれば、概ね類推することができるものと思われる。

次に、平均住令とは居住者全体の継続居住年数の平均を示すものであるが、地区別にこれと住令別世帯数構成との関係をみたものは図9-5に示すとおりである。当然ながら両者はよい相関を示す。図9-6、図9-7に地区別の、又は住宅種別、持家借家別のこの平均住令の実態を示した。これによれば地区による若干の差はあるが、持家層の平均住令は18年内外、借家層のそれは7年内外となっており、両者の差は大きい。住宅種類の平均住令は、一般に専用住宅16.9年、併用住宅16.8年、共同住宅8.8年となっている。

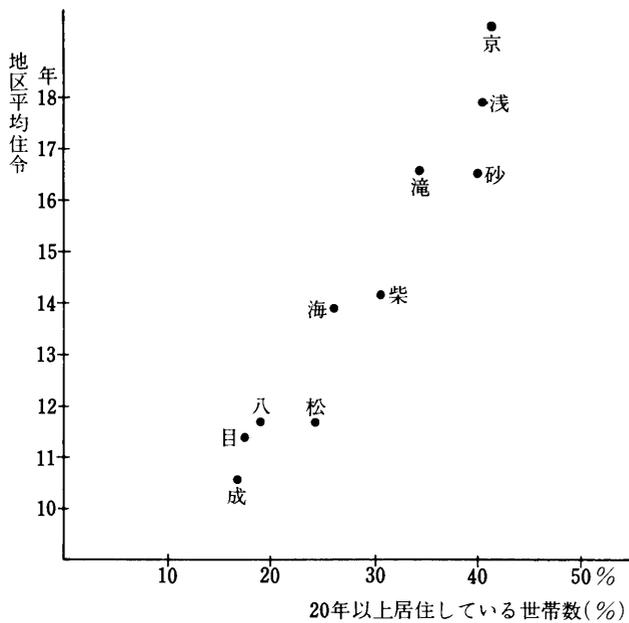


図9-5 住令別世帯数構成と平均住令

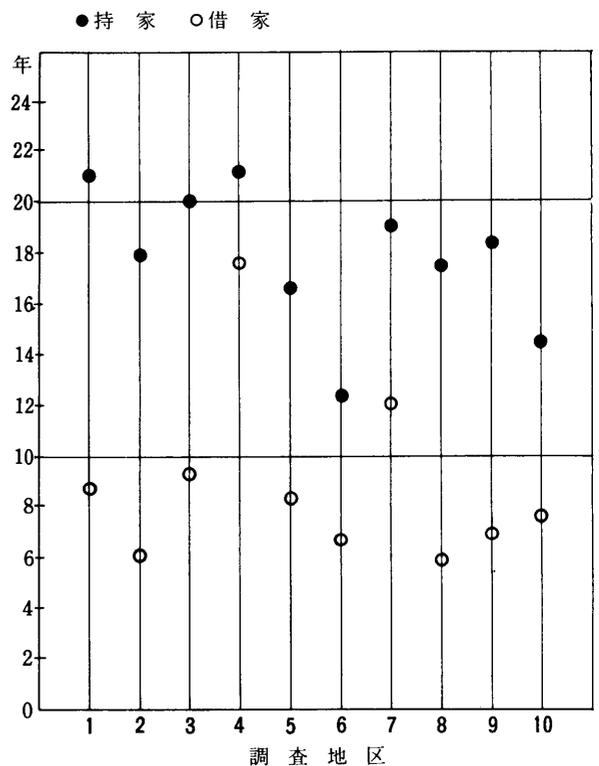


図9-7 持家借家別による平均住令の比較

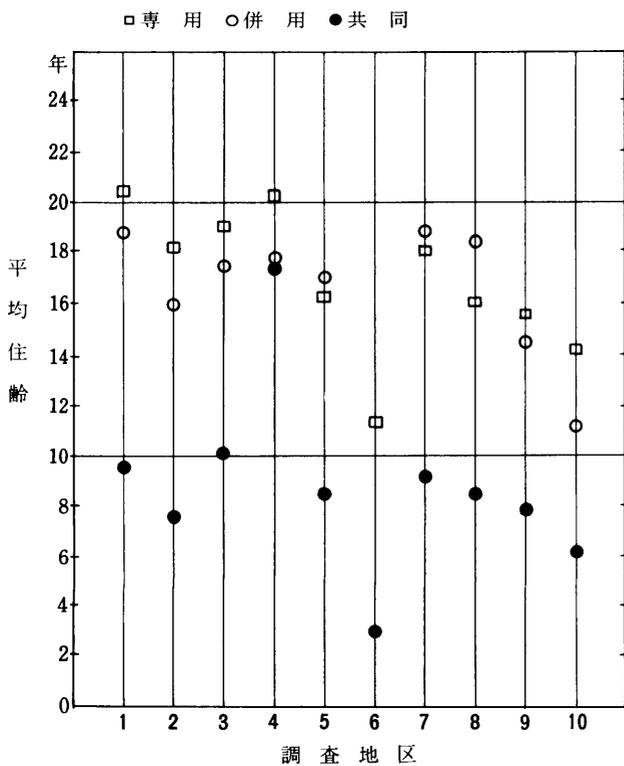


図9-6 住宅種類別による平均住令の比較

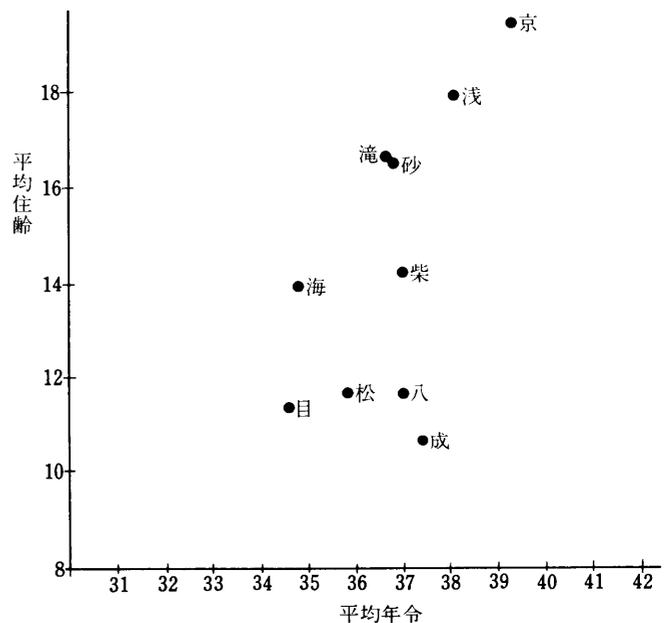


図9-8 (調査地区別)平均年令と平均住令

9.3 地区条件と住令構造

地区の平均住令と平均年令の関係を図9-8に示した。一般に平均住令が高い地区では平均年令が高い。但し、〈成城〉〈八雲〉やく目白〈松原〉などいわゆる山の手方面地区(居住密度が相対的に低い)では、他の下町・木造密集住宅地などに比べて、住令が短いのに対し年令は相対的に高いという関係となっている。即ちこれ等は、年令の高い層が比較的近年来住して形成している

地区であるということができよう。

次に地区の居住密度と住令構造の関係をみると、図9-9に示すように、高密度な地区ほど住令の長い世帯が多く、この両者の関係はほぼリニアとなっている。このことは古くからの居住者が定着・集積化していく過程で、結果として高密度な住宅地となっていくという、一般的な住宅地の変化過程を示しているようでもある。

地区の専用住宅(延床面積)率・持家世帯率・共同住

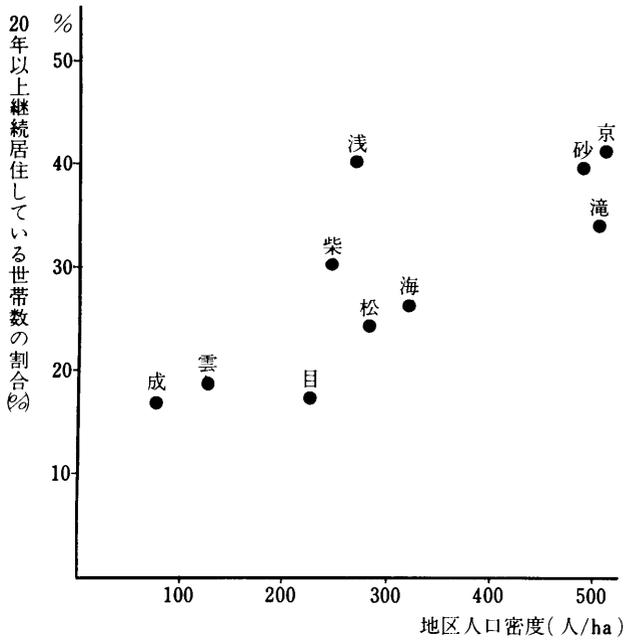


図9-9 地区の居住密度と住令構造

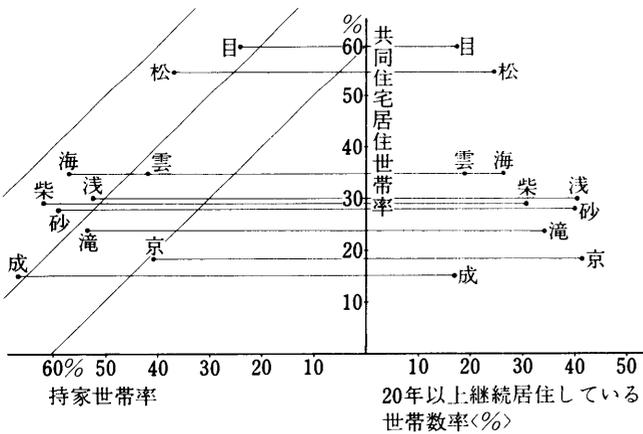


図9-10 地区条件と住令構造(1)

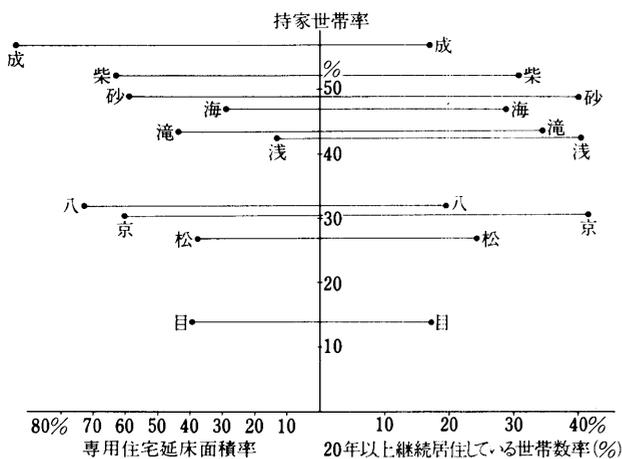


図9-11 地区条件と住令構造(2)

宅居住世帯率などと住令構造との関係を図9-10, 図9-11にまとめてみた。若干不明瞭ながら, 一般に

- (i) 専用住宅率の高い地区は持家世帯率は高い。
- (ii) 持家世帯率の高い地区は住令の長い世帯が多い。
- (iii) 持家世帯率の高い地区は共同住宅居住世帯の割合は低い。
- (iv) 共同住宅居住世帯率の高い地区は住令の長い世帯が相対的に少ない。

などの関係が成立している。

更に6で居住密度又は居住水準等によって10地区のグルーピングを試みたが, これと住令構造との関係を簡単に考察してみると表9-1にまとめたとおりとなる。

表9-1 地区のグルーピングと住令構造

	居住密度	居住水準	平均年令	平均年令	地区名	概要
A	400人/HA以上	15 M ² /人以下	37才	16年	京島・北砂・竜野川	高密度・低水準
B	200-400人/HA	15~30 M ² /人	約35才	14~17年	浅草・海辺	商住混合・中密度 中水準
					柴又	小規模持家
					12年以下 松原・目白	木賃地区
C	200人/HA以下	35 M ² /人以上	約37才	約12年	八雲・成城	高水準・低密度

9.4 住宅地の残留率

残留率の地区別又は住宅種別, 持家借家別の実態を示したものが図9-13~図9-15である。先に住令別

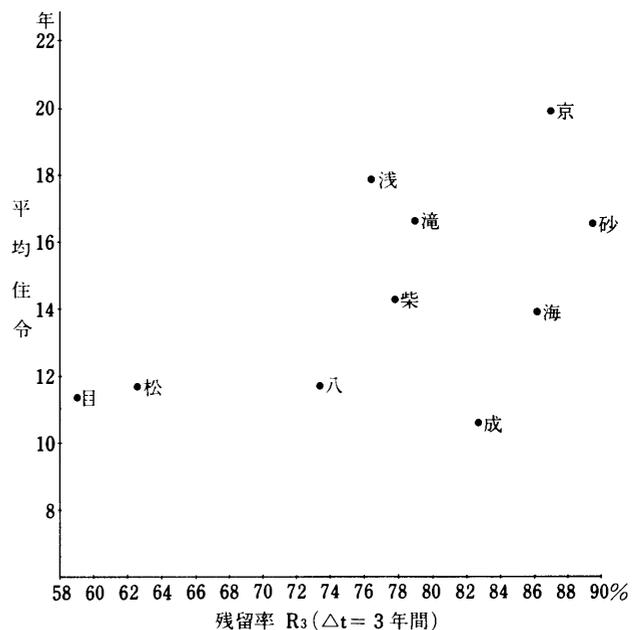


図9-12 調査地区別の平均住令と残留率R₃との相関

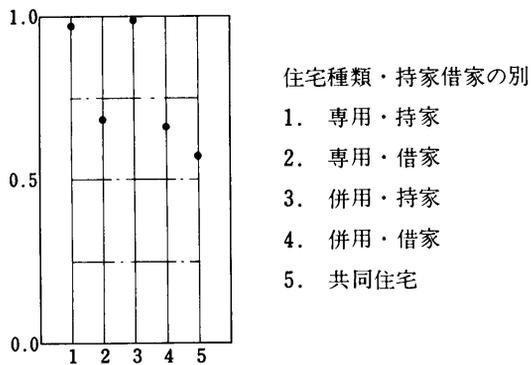


図9-13 住宅種類・持家借家別の残留率(Δt=3年間)

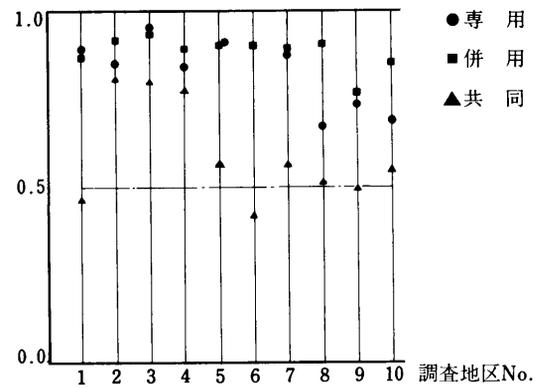


図9-15 調査地区の住宅種類別の残留率(Δt=3年間)

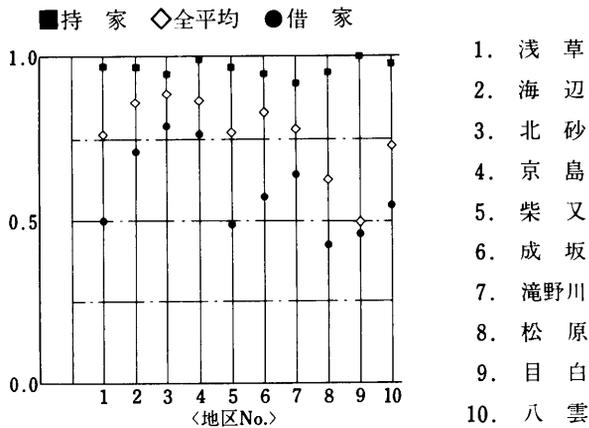


図9-14 住宅所有形態別による残留率(Δt=3年)の比較

世帯数構成などでみた結果と同様に残留率は

専用併用持家層 > 同借家層 > 共同住宅居住者層
(98%以上) (67%) (57%)

の順に高くなっている。一般に公的集合住宅地域では住戸型又は賃貸・分譲の別にかかわらず、残留率が90%を越えることは稀で、これにくらべると一般既成住宅地における持家層の残留率の高さは特筆されるべきものであると思われる。又地区の残留率は、地区の共同住宅延床面積率・持家世帯率・共同住宅居住世帯率などと図9-16などに示すような関係がある。この中では单身世帯率との関係が最も明瞭に表われている。

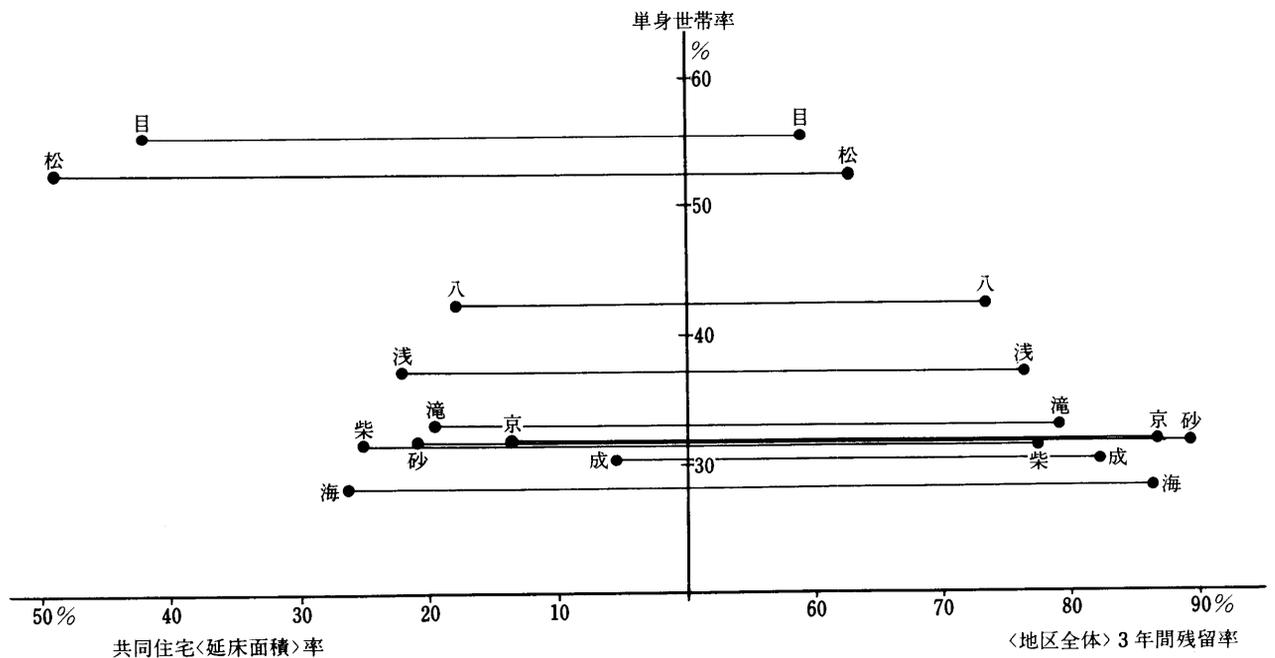


図9-16 地区条件と残留率(1)

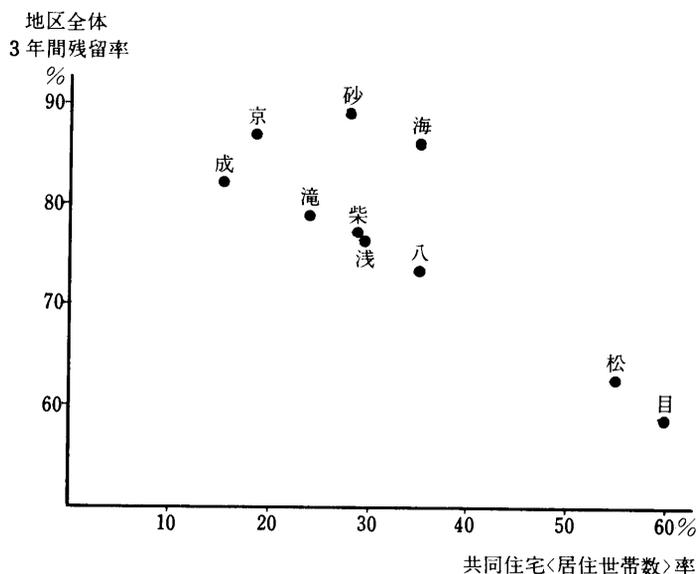
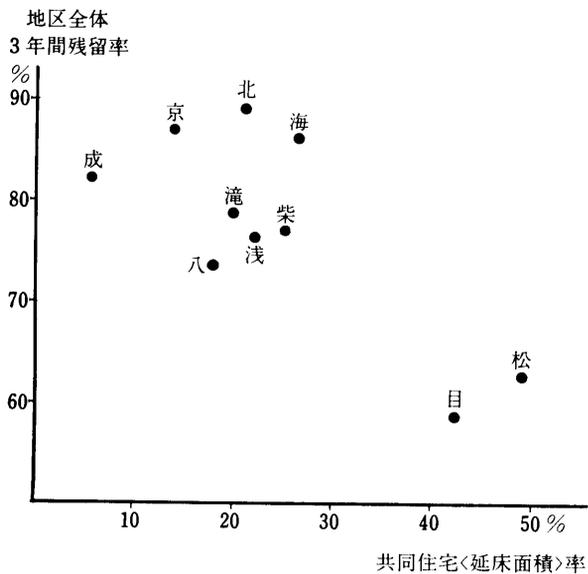


図9-17 地区条件と残留率(2)

9.5 住宅地の年令構造・家族型構造と住令構造

以上、住宅地の住令構造についてやや詳しく検討してきたが、これが住宅地の年令構造又は家族型構造とどのような関連にあるかを、図9-18～図9-20に示してみた。

世帯主の住令別に人口構成をみると、当然のことながら住令が長い世帯ほどこの内容が高齢化しており、

しかもこの関係はきわめてリニアであると言えよう。先に7では住戸の規模別に人口構成をみてみたが、あまりはっきりした関係があるとは認められなかった。こうしてみると、一般に住宅地の年令構造は住戸の規模構成よりはむしろ、住令構成——即ち当該住宅地における住令の長短——とより直接的な関係を持っていると言えよう。

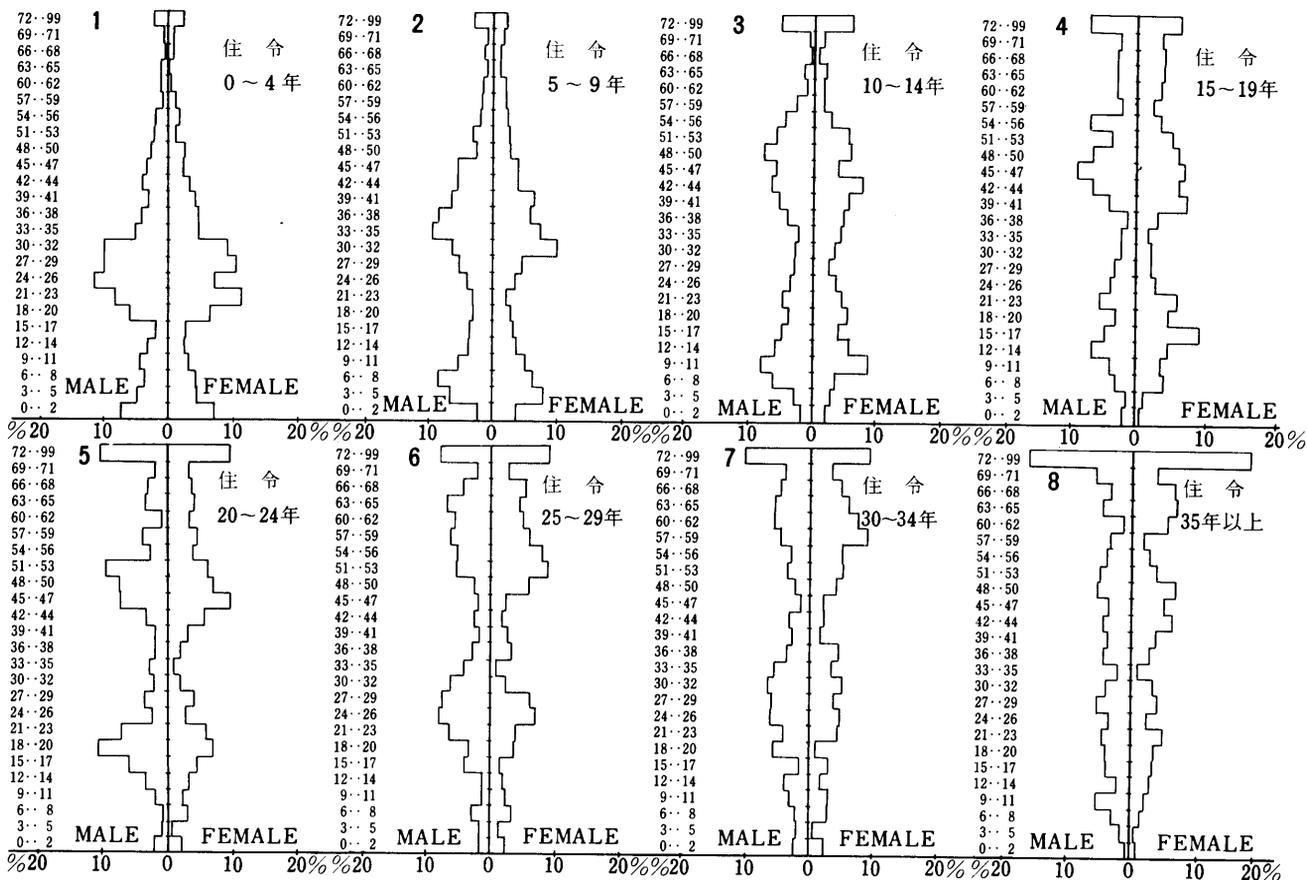


図9-18 世帯主の住令別の年令構造

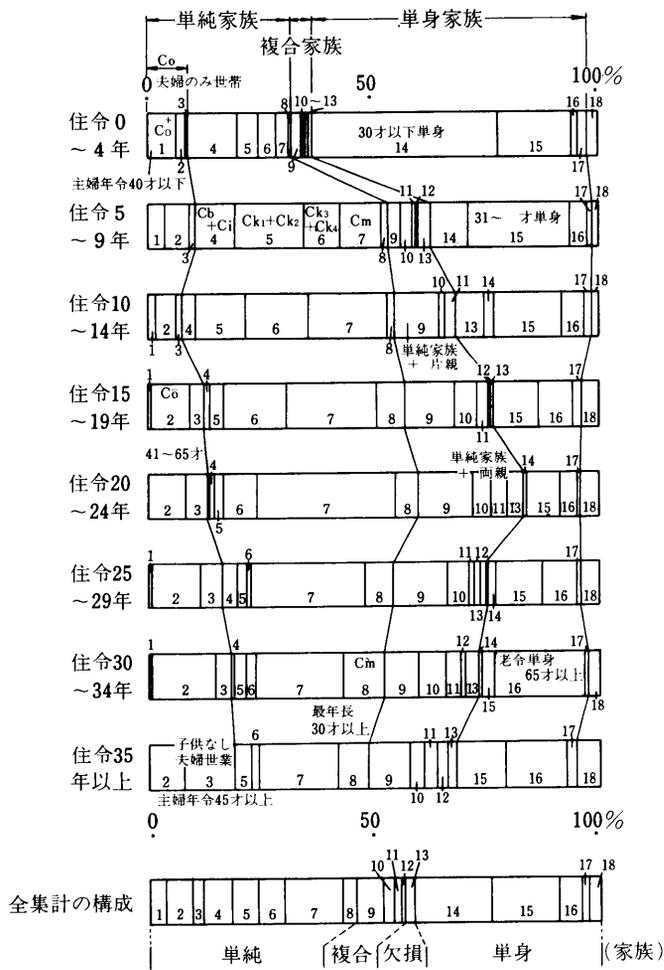


図9-19 世帯主の住令別による家族型の構成 (全調査地区)

同様に世帯主の住令別に家族型構成をみると両者にはやはり明確な関係が存在し

- (1) Co (子供がいない夫婦のみの家族) 及びCC (一般には2世代家族) の構成率は住令が長い世帯ほど高くなる。
- (2) 単純家族の構成率は住令10~25年の世帯において最も高く、これより短いもの及び長いものでは低くなる。
- (3) 逆に単身家族の構成率は住令が長い世帯ほど低くなるが、住令が25年以上の世帯では若干増える。

などの傾向がある。

以上、住宅地の年齢構造、家族型構造と住宅地の住令構造——即ちどの程度その地区に定住している世帯が多いか又はその“街”がどの程度古い街かなど——は明瞭な対応関係があると考えられるのである。

10. ま と め

以上、住宅地における居住の構造について、できるだけ詳細に解析を試みてきたつもりだが、これ等から得ら

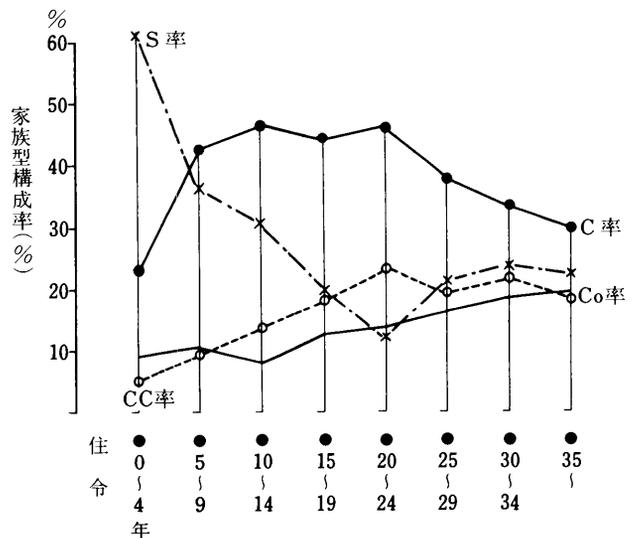


図9-20 住令と家族型構成率

れた結果の主なものをまとめると

- (1) 住宅地の居住密度と居住水準との間には明らかに高い相関々係がある。
- (2) 住宅種別又は持家借家の別によって、居住集団の年齢構造・家族型構造・住令構造は著しく異なる。一般に専用・併用持家層は年齢階層が高くしかも住令の長いものが多い。同借家層及び共同住宅居住者層は年齢階層が相対的に低く、この層の住令別世帯数構成は、住令の短いものから長いものまで顕著な指数減衰の傾向を示す。
- (3) これ等のことから、一般既成住宅地の居住集団は住宅の種別毎及び持家・借家の別毎に、全く性格の異なる階層による集合体と捉えるのが妥当と思われる。そして住宅地の居住構造の概要は、この住宅種別の戸数構成等を知ることができれば類推できると考えられる。
- (4) 年齢構造及び家族型構造と住戸規模の間には、明瞭な関係をみ出すことができない。この点は集合住宅地の居住構造と大きく異なる点である。寧ろ、世帯の住令の長短によって、年齢構造・家族型構造の詳細が決定されていると見做しうる点に一般既成住宅地の居住構造の特徴があると考えられる。

などである。

10.1 居住構造を表わす諸変量の因子構造と住宅地の分類

本研究で用いてきた住宅地の居住構造にかかわる諸変量のうち、この主なものについて相互の相関係数を求めた結果は表10-1に示すとおりである。又これ等に対して主成分分析を施したところ、表10-2に示すとおり結果となった。第一主成分は住宅地の住令構造を表わす因子、第二主成分は居住密度・居住水準にかかわる因子

表 10.1 諸変量間の相関係数行列

	V07	V08	V17	V21	V26	V27	V31	V36
V07人口密度	1.00000	-0.89959	-0.05904	0.22322	-0.19948	0.04761	0.79783	-0.65528
V08居住の居住水準	-0.89959	1.00000	0.04077	-0.17888	0.10704	-0.03873	-0.84347	0.75036
V17持家率	-0.05904	0.04077	1.00000	0.53221	0.25111	0.63966	0.23082	-0.42978
V21平均年齢	0.22322	-0.17888	0.53221	1.00000	-0.27150	0.92719	0.61549	-0.36171
V26幼児率	-0.19948	0.10704	0.25111	-0.27150	1.00000	-0.03883	-0.21516	0.04393
V27老人率	0.04761	-0.03873	0.63966	0.92719	-0.03883	1.00000	0.50240	-0.39858
V31平均住齡	0.79783	-0.84347	0.23082	0.61549	-0.21516	0.50240	1.00000	-0.81832
V36残住者率	-0.65528	0.75036	-0.42978	-0.36171	0.04393	-0.39858	-0.81832	1.00000
V37長住者率	0.79783	-0.84347	0.23082	0.61549	-0.21516	0.50240	1.00000	-0.81832
V40残留率	0.42187	-0.29563	0.67608	0.40127	0.65813	0.44069	0.96232	-0.79712
V50単純家族	0.69469	-0.57911	0.56441	0.52224	0.15293	0.59640	0.54962	-0.69598
V52単身家族	-0.28260	0.23470	-0.80632	-0.51008	-0.38871	-0.65813	-0.48108	0.65954

V37	V40	V50	V52
0.79488	0.42187	0.69469	-0.28260
-0.84449	-0.29563	-0.57911	0.23470
0.31447	0.67608	0.56441	-0.80632
0.60934	0.52224	0.40421	-0.51008
-0.28275	0.15293	0.09107	-0.38871
0.44069	0.59640	0.40127	-0.65813
0.96232	0.54962	0.70538	-0.48108
-0.79712	-0.69598	-0.82451	0.65954
1.00000	0.54838	0.71614	-0.46345
0.54838	1.00000	0.88947	-0.93757
0.71614	0.88947	1.00000	-0.81375
-0.46345	-0.93757	-0.81375	1.00000

表 10.2 住宅地の居住構造にかかわる因子構造

	FACTOR 1	FACTOR 2	FACTOR 3
V07人口密度	0.69494	-0.62143	-0.11407
V08居住の居住水準	-0.67856	0.66139	0.11013
V17持家率	0.56273	0.66046	-0.09084
V21平均年齢	0.66914	0.31652	0.64151
V26幼児率	-0.03903	0.33872	-0.50650
V27老人率	0.63744	0.54133	0.47350
V31平均住齡	0.89514	-0.34938	0.19763
V36残住者率	-0.86574	0.16120	0.17432
V37長住者率	0.89228	-0.35253	0.19748
V40残留率	0.83541	0.35911	-0.24942
V50単純家族	0.89312	0.02646	-0.32348
V52単身家族	-0.79304	-0.51519	0.31607

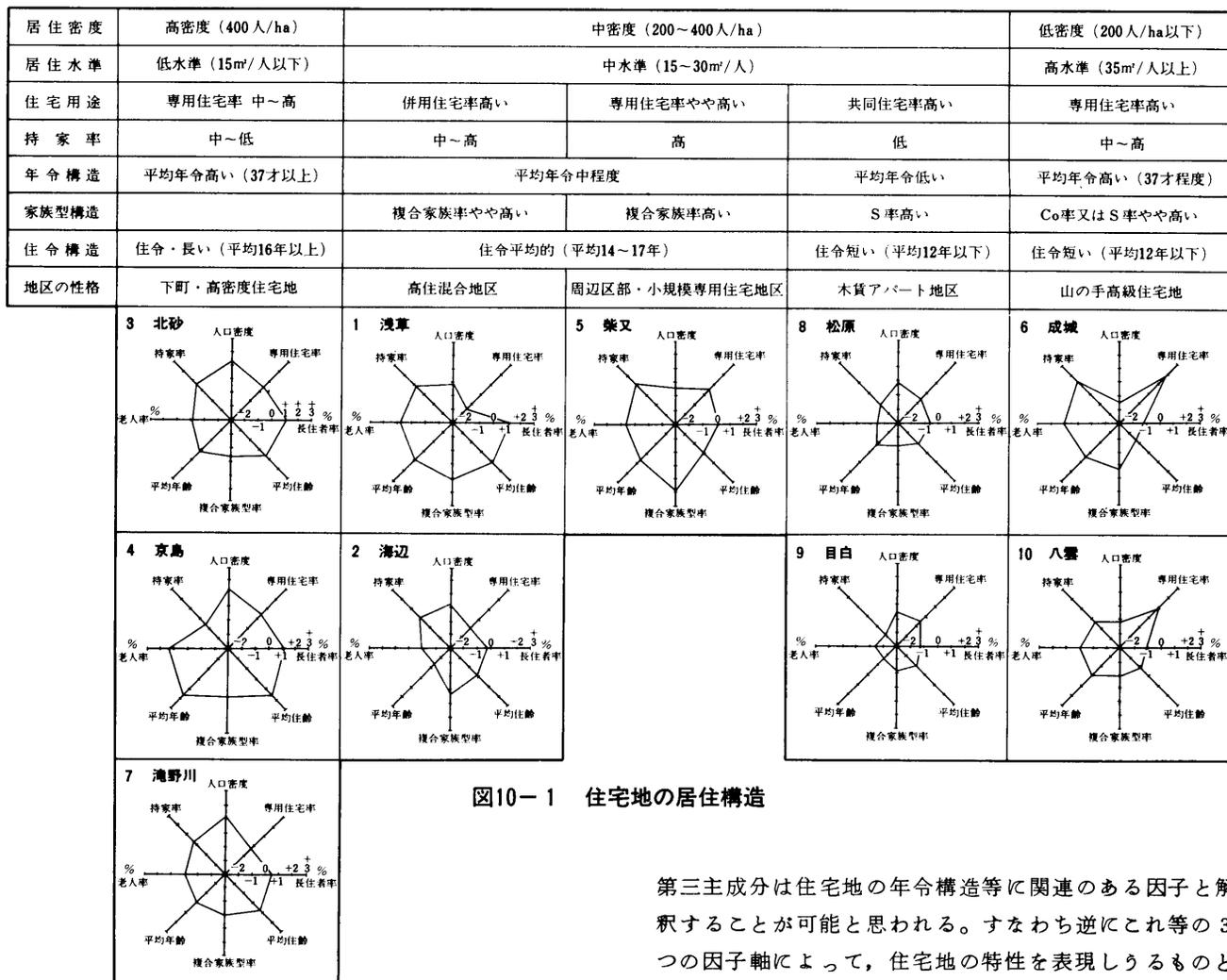


図10-1 住宅地の居住構造

第三主成分は住宅地の年齢構造等に関連のある因子と解釈することが可能と思われる。すなわち逆にこれ等の3つの因子軸によって、住宅地の特性を表現しうるものと考えられる。これ等の結果を今後の研究の展開によって更に深めていきたいと考えている。

又、以上から得られた知見を基に、住宅地の居住構造のあらましを表現する上で最も都合のよいと思われる8

つの指標を抽出して各調査地区の現況を表現し、これによって10地区の分類を試みた結果は図10-1に示したとおりである。今後この結果を居住構造による住宅地の類型化のための考察の手がかりにしてゆきたいと考えている。

10.2 今後の課題

以上かなり通り一遍的な、型通りの考察に終わってしまった。非力を恥じ入ると共に住宅地解析のむずかしさを痛感する次第である。

今後は

- (1) 対象地区を増やす。特に郊外住宅地といわれる都区部以外の所謂新興住宅地などについて解析の対象に加える必要がある。又、今回の対象となった〈柴又〉のような小規模専用住宅が主体をなす地区や都心業務地区の間に散在するような高密度住宅地区などについても事例を加えていく必要があるだろう。
- (2) 本論では、居住構造の経年変動ということに詳しくふくれる余裕がなかった。10～15年間程度のタイム・スパンで、居住の構造という観点から変化を追跡し、ありうべきバタンを整理する必要があるだろう。などの点について研究を継続していく所存である。読者諸兄の厳しい御叱責、御指導をお願いする次第である。

謝 辞

本研究をすすめるにあたっては、特に研究の基本的な方針を定める上で、東京大学教授鈴木成文博士のご指導ご助言を受けた。末筆ながら深甚なる謝意を表する次第である。又、調査・集計作業には岡安典子嬢の多大な協力を得た。記して感謝の意を表する。

参考文献

1. 団地における児童・生徒数の経年変化の実態とその予測方法に関する研究
日本建築学会・学校建築委員会・S49.06
 2. 都営住宅における居住者の人口構造に関する調査・研究
日本建築学会・論文報告集 第250・251号
上野
 3. 都公社住宅における居住者人口構造に関する調査・研究
日本建築学会 論文報告集・第252号 上野
 4. 公的集合住宅地における人口変動の推計方法と人口計画の可能性について
日本建築学会 論文報告集・第268号・269号
上野
 5. 開発住宅地における人口変動に関する調査・分析
1～5
- 日本建築学会・大会学術講演梗概集 S51.10
上野他
 6. 民間中高層分譲集合住宅における居住人口の構造に関する調査・研究
日本建築学会・大会学術講演梗概集 S54.10
上野他
 7. 住宅地における人口計画に関する研究その1, その2 同上・上野他
 8. 東京の住宅地
日本建築学会・関東支部・住宅問題部会・1978

<研究組織>

- 主査 上野 淳(東京都立大学・助手・工博)
委員 黄 世孟(東京大学・大学院・工修)