No.8418

財団法人新住宅普及会
住宅建築研究所報1985

持家所有に関する日・英・米の比較研究(1)(梗概)

住田 昌二
檜谷 美恵子　多治見 左近

1　序論

1－1　研究の目的

本研究は，戦後を中心とした持家所有の推移過程と持家の社会ストック構造に関して，日本と欧米の共通性と差異性を比較社会論的に検討することから，今後のわが国の住宅所有形態（Housing Tenure），とりわけ持家所有の帰趨について知見を得ようとするものである。

一般に都市化がすすむと，賃貸住宅居住がすすむといわれる。戦前の都市化プロセスでは，賃貸住宅はコンスタントな伸びを示したし，未曽有の都市化がすすんだ高度経済成長期にも，賃貸住宅は顕著な増加をみた。しかし長期的にはわが国の持家率は，1940年の50%前後から1983年の62%へ確実に上昇しており，戦後の住居状態の推移は，「庭つき戸建」に先導される持家の普及プロセスであったと概括される。この点は，わが国だけが例外でなく，アメリカでは同期間に持家率は44%から65%に上昇しているし，イギリスは，もう少し長期的にみるなら1914年10%から1981年55%へという上昇ぶりである。〈持家所有の大衆化〉は，戦後の先進資本主義国の住宅事情に共通する特徴点であるといえよう。

これまでは住宅問題といえば，借家を中心とした住宅事情論，住宅政策といえば公共借家を軸とした供給論に主な関心が向けられ，戦後住宅研究は，かなり借家サイド寄りに寄りに展開してきたきらいがある。持家の普及については，「持家主義」の結果であるとする総論的な域をでていない。ところでこの持家フローも，持家の住宅形式や所有形式の多様化・幅湊化が進行するなか，持家率も限界に達し，今後は持家の中味が変質していくとみれなくもない。

本研究は，このような問題認識にもとづき，わが国の持家所有の普及過程を国際比較の形で分析整理するものである。持家所有は，資本主義社会の高度化に伴う必然的産物すなわち住宅の商品化と，人間本来の営巣欲求の発現の結合物であるとの視点に立ち，資本主義社会構造の高度化と持家所有の発達との関係を，主としてイギリス，アメリカとの比較において分析する。

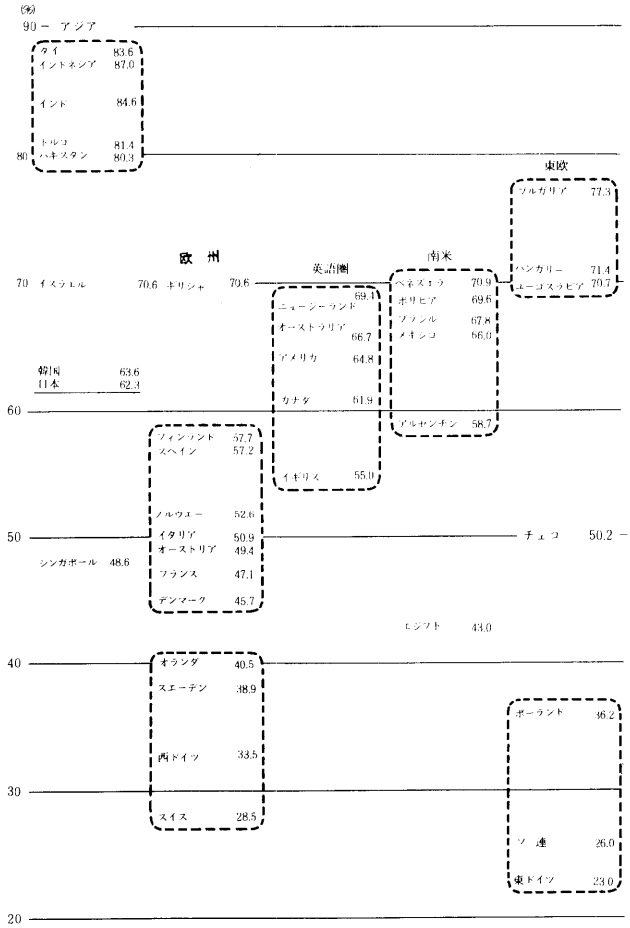
1－2　研究の視点

(1)　持家率の国際比較

図1－1は持家率の国別比較を一覧したものであるが，持家の普及は国によって大きく違うが，およそつぎのような傾向が読みとれる。

1）アジアの発展途上国は，概して持家の普及率は極めて高率である。これらの持家はセルフ・ビルドのものが多いと推察される。

2）社会主義国の持家率は，20%台から70%台まで分布の巾が広い。生活の社会化，私有制の止揚が目標とさ



注1）資料は『国連統計』各年度による持家率の調査年度にばらつきがあり，1970年代から80年代前半におよんでいる。
2）東欧圏ではコーポラティブ形式のためる割合が概して高いが，これらも持家のカテゴリーに含めている。

図1－1　地域別国別の持家率分布

れる経済体制にあっても，持家率70％台の国があるのが注目される。

3）先進資本主義国では，英語圏諸国の持家率が概して高率である。日本もこのグループに入る。[1)]

4）ヨーロッパは，持家率の比較的高い国と極めて低率の2つのグループに分れる。

全体的にみて注目される点は，先進資本主義国はもちろん，発展途上国，社会主義国含めて，持家率は概して高く，持家普及が世界的傾向と認められることである。スェーデン，西ドイツ，スイスなどヨーロッパの一部の国で持家率は40％未満と低いが，これらは明らかに例外的位置を占めている。ヨーロッパに借家の普及している国が多いため，ついそれが住宅所有の「先進的」な形態と受け取っている面がありはしないか。

さらに歴史的にみると，近代以前の農業社会では，借家形式は，環濠都市などの高密居住にみられる程度でグローバルには少数ではなかったか。イギリスにはじまる産業革命の進行過程で，膨大な借家ストックが析出されたが，資本主義的な住宅市場の形成のなかで，そのストックは，必ずしも拡大・定着していっていない。また南米など後発の資本主義国の都市化では，持家化プロセスの方が勝っているのは，図から明らかである。つまり借家の普及は，先進資本主義国の本源的蓄積期に限定される「特定」の現象ともみなされるのである。

本研究は，このような問題意識に立って，先進資本主義国における戦後の〈持家の大衆化〉のプロセスを明かにしようとするものである。比較する国としては，日本と普及率が似通っている英語圏のイギリス，アメリカを取り上げる。住宅政策の展開からみると，イギリスは公共住宅政策の実績が高いのに対し，アメリカは持家政策一辺倒の政策をすすめてきており，日本はちょうどその中間に入るからである。比較をより徹底させる意味では，先進資本主義国で，持家がさほど普及していない国について，それは何故か，逆に言えば，借家が発達しているのは何故かの検討が重要である。そのような意図から，借家率の高い国として西ドイツ，やや高い国としてフランスを取り上げ，補論として検討する（次年度）。

持家化のプロセスは世界的傾向である点からいうと，先進資本主義国の検討と並行して，第三世界と社会主義国の持家化プロセスをそれぞれ検討することが重要であり，この研究は，当然その方向にすすめていきたい。

(2) 研究の視点と方法

この研究は，昭和59年度と60年度の2年にわたる継続研究としてすすめる。まず，初年度は，時間軸の視点から，戦後に重点をおきつつ，今世紀における持家所有の推移プロセスの日・英・米の三国間の比較を行なう。次年度は，空間軸の視点から，持家の社会ストック構造の三国間の比較を行なう。

本年度の研究は，人口・住宅に関する政府統計のマクロな分析を通じて，各国の持家所有の変容過程を特徴化し，それら特徴点を顕在化させた要因を明らかにするという形ですすめる。

1）Kemeny, J., 'The Myth of Home Ownership', Routledge and Kegan Paul, London, 1981, p. 4.

2　近代日本における持家の普及過程

2－1　戦前の持家所有のマクロな推移

幕末の日本の階層構成は，木村徳国によれば百姓80～85%，武士6～9%，町人5～6%，神宮僧侶1.5%，その他1.5%であったとされる。[2] この中で借家層は，農民の3割，町人の9割程度とみなすと，借家率は，およそ全戸数の3割程度であったと推される。住宅の量的構成では，農家の形の持家が主体を占めていた。

明治初年の日本の人口は，「地方沿革略誌」（明12）によれば3495万人，住宅数は737万戸であった。所有関係別の住宅戸数は不明であるが，基本的には幕末と変化ないものと考えられる。

国勢調査が最初に実施された大正9年の総人口は5596万人，推定住宅戸数は1030万戸であった。この時期の就業人口を社会階層構成に組み替えると，表2－1のごとくである。労働者はすでに34%に達しており，貧農27%を上回っているのが注目されるが，前者で7割，後者で1割，さらに下層の自営層で5割程度が借家とすると，全体でやはり3割強が借家層とみなされる（所有関係別住宅数の推移を図2－1に示す）。

戦前の国勢調査では持家所有の動向は不明であるが，それを知る唯一のものとして，昭和16年厚生省が全国の人口20万以上の都市，24都市を対象に行なった「大都市住宅調査」がある。これによると，明治，大正は持家基調に推移してきていたが，昭和に入って都市化・工業化がすすむにつれ，借家ストックが増大する傾向が顕著になる。持家率は，金沢市で5割，浜松市や岐阜市で4割，東京で2.5割，大阪市，神戸市になると1割前後に過ぎず，かなり地方差がでてきている。

国調によると，大正9年の都市人口は18.4%であったが，昭和15年には37.7%に伸びている。郡部人口は約4500万人でほとんど動いていない。増加分は都市が吸収していたわけで，この増加人口分の住宅に借家が多かったと推察される。残余の地域では農村住宅をバックにした持家が支配的であったであろう。

2－2　戦前戦後の持家所有の変動と要因

(1)　問題の限定と分析の方法

戦前は都市部において，借家がコンスタントにストックを伸ばしていた。昭和16年の大都市住宅調査では対象24都市の平均持家率は22.4%まで下っていた。ところがわずか7年後の実施された昭和23年の住宅調査では，同比率が41.3%になっており，この間に急激な住宅所有関係の変化を生じたのがわかる。

戦後の住宅所有形態は，マクロにはわが国の経済変動

2）木村徳国「明治時代の都市住宅」太田博太郎編，『住宅近代史』雄山閣，1969，p. 83.

表2－1　明治・大正期の階級構成

	1888（M21）		1920（T9）	
	階級構成	借家層試算	階級構成	借家層試算
計	100.0 (6,291)	27.5%	100.0 (13,903)	33.3%
Ⅰ 支配階級	1.3		4.0	
皇族・貴族・勅奏任官	0.4		0.3	
地主（5ha以上所有）	0.7		1.2	
資本家（資本金10万円以上 5人以上使用）	0.2		2.3	
恩給生活者（勅奏任官以上）	0.0		0.2	
Ⅱ 中間層	37.0		24.8	
判任官	1.0		1.0	
農民（5ha以下・自作農）	22.9		10.9	
漁民（営業税納税）	2.8		1.9	
商工自営（営業税納税）	3.7		4.6	
独立技能者（医師・教員・技師 神官・僧侶・自由業）	6.6	×0.2	5.7	×0.2
恩給生活者（旧判任官）	-		0.7	
Ⅲ 被支配階級	61.7		71.2	
貧農（小作・自小作）	47.0	×0.3	27.3	×0.1
自営業（営業税免税）	11.5	×0.8	6.6	×0.5
労働者	2.2	×0.9	33.6	×0.7
下級公務員（雇以下）	1.0	×0.9	3.7	×0.7

（出典）大橋隆憲編著『日本の階級構成』1971年，岩波書店 26－27頁

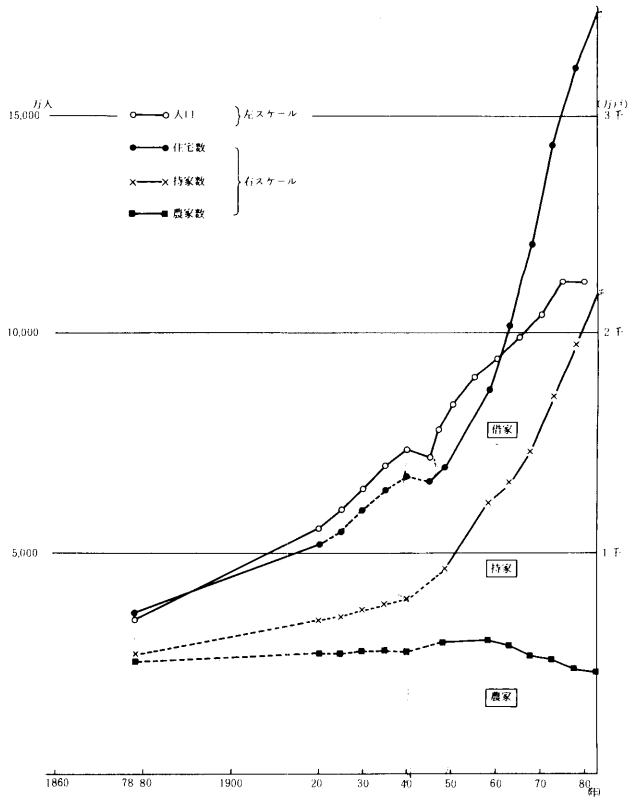


図2－1　住宅所有形態別住宅戸数の推移

とかかわりながら推移しており，高度経済成長期には一時借家率が若干上昇するものの，トータルには今日まで持家数は一貫して上昇する傾向をみせている。

このようにみると，戦前から戦後直後にかけての所有形態の著しい変動の解明が重要であり，以下本節はこの問題に限定する。研究の対象は，戦前戦後の住宅事情を通して把握できる24都市とし，住調，国調各市統計書などの資料を用いる。24都市を都市の性格，都市化過程の違いなどで一応分類すると，表２－２になる。

(2) 住宅所有形態の変動要因の検討

昭和16年と23年の持家率を比較すると（表２－３），総じてこの間に持家率が著しく上昇しているのがわかる。この要因を検討する上で，興味深い示唆を与えてくれるのが，表２－４に示す各市の被戦災状況である。戦災で大量の住宅を失った浜松，岐阜，岡山，広島などの諸都市はいずれも16年から23年にかけ持家率が激変している。一方戦災を免れた京都や金沢などの変動巾は小さい。表２－５に23年の住宅総数に占める戦後建設住宅の割合，およびそのうち持家として建設された住宅の総数に占める割合を示したが，この表から明らかなように，23年の急激な持家率の上昇は，戦災による既存ストックの破壊と戦後の急激な持家建設に負う所が大きい。

23年までに建設された持家の内容をみると，そのほとんどが借地に建設されたもので（持家総数に占める借地持家の割合は24都市平均で67.5%），住宅規模も狭小な応急住宅であった（16年持家の１戸当り平均畳数26.4畳に対し，23年は19.9畳に低下）。これは戦後直後の持家化が持家セクターの中で起っていることを示している。

また持家率を上昇させた間接的な原因として，敗戦直後，新規の借家供給が皆無であったことがあげられる。公共住宅は制度整備がすすまず，結局は自力で建設する方途しかなかった。23年の持家率の上昇こうした背景から生まれたものと考えられる。

(3) 都市類型別にみた持家所有の規定要因の検討

上述のマクロな分析を踏まえつつ，都市単位でみた住宅所有形態の変化がどのような要因に左右されているかミクロレベルの検討を加えよう。

分析に先立ち，16年と23年の変化を同一の条件で比較できるよう，この間の町村編入の影響が少なくなるよう調整する。さらに市域のなかに農村地域を多く含む都市については，農家が持家と数えられて持家率が高くでる場合があるから，非農家世帯の持家率を推計し，これによって24都市の比較を行なう（表２－５参照）。

この推計値を用いて16年と23年の持家率の変動を検討すると，戦後の持家建設が持家率の上昇とほぼ対応しているのが読みとれる。またそれ以外に，既存の借家の持家化が持家率の上昇に貢献した都市がある。例えば大阪市で戦後建設住宅の住宅総数に占める割合は15.8%で，

表２－２　対象24都市の種型化

	六大都市	地方中核都市	地方産業都市	新興軍工都市
都市名	東京 横浜 名古屋 京都 大阪 神戸	札幌 函館 仙台 金沢 岡山 福岡	新潟 岐阜 浜松 広島 小倉 長崎	川崎 横須賀 尼崎 呉 八幡 佐世保
歴史性	明治初期より大都市として発展。（神戸・横浜は，日露戦争を契機に港湾都市として発展）	北海道の２市を除くと，近世に大城下町として発展。（札幌は計画的な人口移入）	近世，城下町あるいは港町として，いずれも地方の中心地として発展。	近代に入ってから発展。新興時局産業都市として急成長。
人口	東京 670万 大阪 320万 他は 100万程度	20-30万	広島 35万 長崎 25万 他は15-20万	20-30万
産業	広域政治経済の中核地 工業比率50%弱	地方政治経済の中核地 ３次産業比が高い	地方産業の中核地 工業比率，工業生産高が大	軍需工業都市 工業比率が突出

表２－３　24都市の昭和16～28年の住宅事情

	住宅総数			持家率			1住宅当畳数	
都市名	S16	S23	S28	S16	S23	S28	S16	S23
東京	1,218,655	794,508	1,227,000	25.2	48.5	60.1	18.23	14.67
横浜	182,678	142,372	202,000	35.1	57.9	62.9	16.58	14.57
名古屋	255,635	170,851	224,000	18.2	37.5	50.4	20.90	17.30
京都	215,741	212,135	230,000	19.9	23.9	40.0	20.43	18.93
大阪	605,160	331,569	472,000	9.2	24.9	44.1	17.14	14.72
神戸	197,206	117,333	186,000	10.4	38.9	50.5	16.33	14.13
平均	445,846	294,794	423,500	19.7	38.6	51.3	18.3	15.7
札幌	36,936	41,883	61,000	27.7	35.4	45.9	23.02	21.28
函館	35,730	35,978	43,000	27.7	36.8	48.8	19.77	18.08
仙台	44,836	48,322	61,000	31.7	41.0	52.5	20.23	20.23
金沢	35,745	41,385	46,000	49.9	59.4	65.2	29.21	25.06
岡山	34,330	28,393	41,000	26.9	55.9	68.3	19.72	15.00
福岡	56,694	56,979	75,000	31.4	41.7	48.0	20.42	17.89
平均	40,712	42,157	54,500	32.6	45.0	54.8	22.1	19.6
新潟	26,808	33,410	39,000	28.6	42.2	53.8	23.34	22.66
岐阜	34,237	31,393	45,000	39.6	69.9	80.0	24.00	17.54
浜松	31,199	24,671	34,000	39.4	72.2	79.4	20.77	15.18
広島	66,418	49,029	69,000	25.9	55.2	56.5	20.38	14.82
小倉	31,157	32,566	42,000	33.4	39.9	52.4	18.28	16.37
長崎	47,471	37,779	50,000	28.8	41.0	54.0	16.72	14.01
平均	39,548	34,808	46,500	32.6	53.4	62.7	20.6	16.8
川崎	53,959	45,957	72,000	34.1	45.7	58.3	16.00	14.02
横須賀	36,269	50,730	51,000	34.4	45.4	54.9	16.05	15.91
尼崎	35,232	48,401	66,000	10.7	23.4	37.9	15.41	17.09
呉	58,304	37,706	43,000	29.1	42.1	51.2	17.45	16.86
八幡	49,980	34,864	46,000	22.4	27.7	41.3	14.68	13.33
佐世保	37,619	33,678	42,000	28.9	41.1	52.4	16.04	15.99
平均	45,227	41,889	53,333	26.6	37.6	49.3	15.9	15.5

その63.4%が持家として建設されているから，戦後の持家建設による持家率の上昇は10%程度に対し，16～23年間に持家率は15%以上上昇しており，この間に生じた持家化は，借家の持家への転換を含むと考えられる。

次に都市類型別に住宅所有の変化をまとめてみよう。

a）6大都市：総じて戦前の持家率が低く，戦後の急激な持家化が明瞭である。関西の大都市，とりわけ大阪市では，はやくから貸家経営が発達しており，戦前の低い持家率はそれを反映していた。戦前持家建設が活発に行なわれたことと，零細家主が家賃統制や財産税の賦課などで貸家を手放すという条件が重なり，持家化が進行した。京都は戦災を免れたため，23年の持家率は16年とほぼ似た値をとるが，その後活発な持家建設が展開され（20年代のフローに占める持家のシェアは6～7割），28年の持家率は28%に上昇している。

b）地方中核都市：これら都市群では，札幌市を除くと，昭和15年までの人口の増加速度は総体的に緩やかである。戦前の住宅事情はおおむね良好で，1住宅当り平均畳数は4類型中もっとも大きい。所有形態では金沢の持家率がとび抜けて高い。金沢は加賀百万石の城下町として武士住宅（持家）のシェアが高かったこと，また明治以降ゆるやかな成長を示し，借家供給を要請する社会的条件が少なかったことが，戦前から高い持家率を示す一因であったと考えられる。他の5都市も借家のシェアは，戦前戦後とも相対的に低い。

c）地方産業都市：戦前工業都市として発展した都市群であるが，近世から城下町あるいは港町として成長したものが多い。6市共通して昭和に入ってからの人口増が著しい。工業の発達に伴ない，周辺人口を大量に受け入れる一方で，町村編入により，市街地と農村を同時に取り込み，都市としての性格を弱めたことが無視できない。16年，23年の持家率と各年の修正持家率との差が大きいことが，この点を裏づけている。岐阜，浜松，広島など，いずれも戦災の激しかった都市が含まれており，戦後直後の持家建設が23年の持家率を規定している。岐阜，浜松の戦後の住宅復興について，戦災復興誌から当時の状況を調べると，両市とも罹災者に対して，応急簡易住宅の分譲や資材の提供を大量に行なっており，この施策が戦後の持家化に果した役割も見逃せない。

d）新興軍事工業都市：これらの都市はいずれも，軍需工業に特化して急激に発展し，短期間に大量の人口が流入して，戦前から住宅難が顕著であった。その分の人口が借家に吸収されているためか，借家率が他都市に比しやや高い。昭和16年の調査では，持家の規模が4類型中もっとも小さい。戦後は，京浜，阪神の各工業地帯の核をなす川崎，尼ヶ崎が急成長を遂げ，高度成長期には借家が急増した。八幡市は戦後の所有形態の変動のなかで給与住宅のシェアの高いのが特徴的である。

表2－4　24都市の被戦災状況

24都市の類型＊戦災	
都市の性格	0%←――― 被戦災度 ―――→100%
六大都市	京都　東京　横浜　大阪　神戸　名古屋
地方中核都市	札幌　仙台　金沢　函館　福岡　岡山
地方産業都市	小倉　新潟　長崎　岐阜　浜松　広島
新興軍工都市	横須賀　尼崎　佐世保　呉　川崎　八幡

(注) 第一復員省資料課編『日本都市戦災地図』原書房1983年の各都市の戦災図より算定。

表2－5　修正持家率と戦後の持家建設の関係

都市名	16年	23年	変動率	戦後持家率	戦後建設	同比率
東京	20.3	43.6	23.3	23.5	252,120	31.7
横浜	26.0	48.8	22.8	24.9	43,767	30.7
名古屋	15.7	35.0	19.3	15.8	36,851	21.6
京都	16.1	20.1	4.0	0.2	1,238	0.6
大阪	8.6	24.3	15.7	10.0	52,242	15.8
神戸	7.5	34.2	26.7	15.7	28,318	24.1
平均	15.7	34.3	18.6	15.0	69,089	20.8
札幌	17.0	24.7	7.7	1.9	2,102	5.0
函館	24.0	33.1	9.1	1.9	1,168	3.2
仙台	13.3	22.6	9.3	9.0	9,372	19.4
金沢	39.3	44.8	5.5	0.8	1,415	3.4
岡山	18.7	47.7	29.0	33.8	13,166	46.4
福岡	13.0	23.0	10.0	10.2	10,004	17.6
平均	20.9	32.7	11.8	9.6	6,205	15.8
新潟	26.9	37.8	10.9	3.3	2,013	6.0
岐阜	26.7	57.0	30.3	39.1	14,366	45.8
浜松	30.6	63.4	32.8	44.0	12,793	51.9
広島	21.5	50.8	29.3	33.9	23,626	48.2
小倉	20.1	23.2	3.1	2.0	1,456	4.5
長崎	20.5	32.7	12.2	12.9	7,681	20.3
平均	24.4	44.2	19.8	22.5	10,323	29.5
川崎	24.5	36.1	11.6	17.1	12,146	26.4
横須賀	32.5	37.9	5.4	1.5	1,519	3.0
尼崎	9.4	15.4	6.0	3.0	3,105	6.4
呉	26.2	39.2	13.0	5.8	3,621	9.6
八幡	17.4	20.5	3.1	2.4	3,386	9.7
佐世保	22.2	28.9	6.7	4.7	2,805	8.3
平均	22.0	29.7	7.6	5.8	4,430	10.6

注）16年，23年は各年の修正持家率
戦後持家率は，戦後建設持家の住宅総数に占める割合

修正持家率推計式
昭和16年修正持家率：
（16年持家率）－（15年農業就業人口率）－（15年10月から16年10月編入普通世帯率）
昭和23年修正持家率：
（23年持家率）－（15年農業就業人口率）－（15年10月から23年8月編入普通世帯率）×0.5
（尼崎市，横須賀市については，×0.2）
農業就業人口率，普通世帯率については，昭和15年国勢調査時の数値を使用して算出

2－3　戦後の持家率の変動分析

(1)　対象都市の類型化

前節では戦前から戦後直後にかけての持家所有の動向を分析したので，本節では引き続き，戦後の持家所有の推移を検討する。戦後の持家率の推移を経年的に追える108都市（昭和38年時点で人口10万人以上の都市）を対象とし，[3] 1）都市類型別の持家率の推移パターン，2）復興期，高度成長期，低成長期の各時期別の持家率の規定要因を各市の統計データから分析検討する。

分析に先立ち，都市化と借家率の増大の関係に注目して，対象都市を類型化する。まず大都市圏都市と地方圏都市に二分する。さらに前者については，中心都市群と衛星都市群に，地方圏都市群については，地方各県の政治・経済活動の中心となる県庁所在地都市群，工業活動のウエイトの高い工業特化都市群（第2次産業就業者比率の高さに特徴をもつ），それ以外の地方都市群の，全部で5つの都市群に分ける。

図2－2は，この5つの都市群別に平均持家率の推移をみたものである。全体共通して，高度成長期までは持家率を伸ばし，昭和30年代後半から40年代にかけては一旦低下，53年で再び上昇する傾向をみせている。大都市圏都市と地方圏都市を比較すると，前者は持家率が低いところで変動しているのに対して，後者は50％以上の高いところで動いている。とりわけ地方圏の県庁所在地都市群と地方都市群の変化は変動巾が小さく，戦後高い持家率を維持してきている。工業特化都市群の持家率の推移パターンは，大都市中心都市群のそれとよく似た鋭敏な反応を示しており，両都市群の経済事情の変化をより強く受けてきたためと推測できる。全国市部計ともっとも近似しているのは，地方都市群の推移で，高度経済成長期の持家率の落ち込みがきわめて小さい。

(2)　戦後の持家率変動の規定要因の検討

戦後の都心における持家率変動の規定要因を，先の3つの時期別に検討する。分析の手順は，最初に各時期の持家率と何らかの関連をもつと考えられる変数をいくつか選び，それらの変数を因子分析により少数の因子に集約させる。次に抽出された因子ごとに各都市の因子得点を求め，この因子得点と持家率の関係を重回帰分析および数量化1類によって分析する。[4] 場合によっては変数をそのまま回帰方程式に投入し，持家率との関係をみる。

a）復興期：敗戦直後の3年間に建設された住宅は，

3）住宅統計調査は昭和23年以降5年毎に行われているが，年度ごとに調査対象や調査項目に違いがみられる。戦後の住宅所有形態の推移を都市単位で経年的にみるという研究の主旨から，可能な限り多くの都市を選ぼうとすると，昭和38年の住宅統計調査で結果が公表されている108都市が条件をみたしている。

4）いずれもSPSS統計パッケージによる，数量化Ⅰ類については因子得点を6つのカテゴリーに分け，各カテゴリーごとに持家率を数量化する方法をとった。

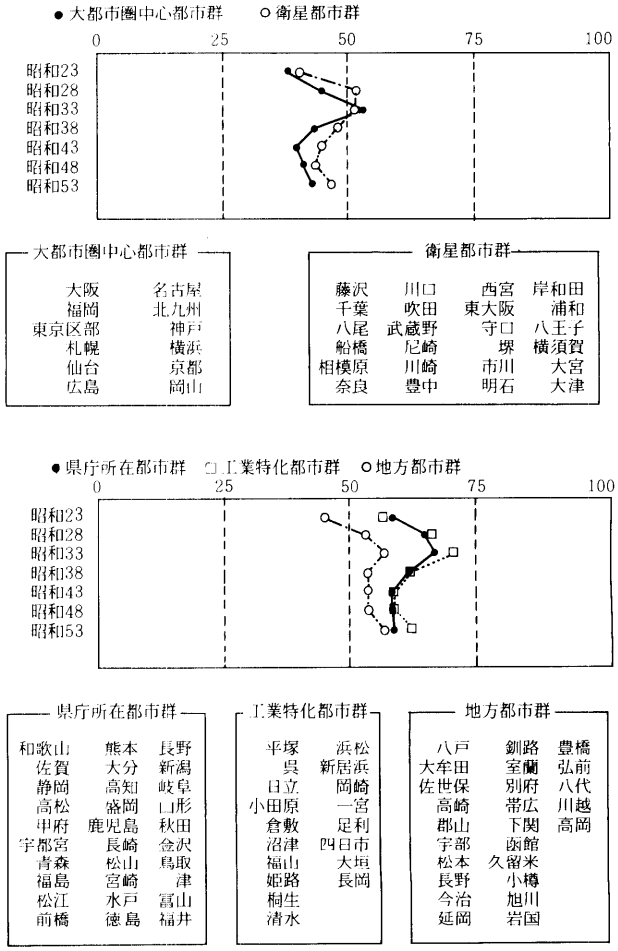


図2－2　都市類型別108都市の持家率の推移

表2－6　因子分析使用変数リスト1

昭和25－35年ベース因子分析	昭和45年ベース因子分析
・市制施行年数	・市制施行年数　・積雪日数
・積雪日数	・歴史性（近世）・6月平均降水量
・歴史性（近世）	・昭和45年DID人口
・6月平均降水量	・昭和45年DID人口比率
・昭和35年DID人口	・昭和45年核家族世帯率
・昭和23年持家数	・昭和45年核家族世帯率／単身，非親族世帯率
・昭和35年DID人口比率	・昭和45年2世帯以上居住世帯率
・昭和35年DID人口密度	・昭和45年1世帯当人員
・昭和35年1世帯当人員	・昭和35-45年DID人口増加率
・昭和25-35年人口増加率	・市域拡張状況
・昼間人口率	・昭和28-48年住宅増加率
・昭和35年3次産業就業者に対する2次産業就業者比率	・昭和25-35年DID人口増加率／
・昭和35年2次産業就業者比率	・昭和35-45年同増加率
・戦災被災人口率	・昭和45年2次産業就業者比率
・昭和23年戦後建設住宅率	・昭和45年1次産業就業者比率
・昭和23年持家率	・昭和45年2次産業就業者に対する3次産業就業者比率
・昭和38年1戸当畳数	・昭和45年昼間人口率
・昭和35年給与住宅率	・昭和35-45年3次産業就業者増加率
・昭和35年農家率	・昭和45年農家率
・昭和35年3次産業就業者比率	

全国で164万戸であり，そのうち96万戸が23年当時の市部で建設されている。この新設住宅の所有関係は，持家72％，借家20％，給与住宅8％（全国市部計による）で，持家のシェアが著しく高い。この点を踏まえ，昭和20年

代の持家率と因子分析により抽出された因子との関係をみると(図２－３)，昭和23年，28年の持家率ともっとも強い相関を示すのは第３因子（戦災復興性）で，偏相関係数はそれぞれ0.655，0.621と突出した値をとる。同様の分析を重回帰分析で行なうと，例えば28年持家率の場合，第３因子だけで変動の半分以上（寄与率0.57）が説明でき，さらにこれに第１因子（都市化先進性）を加えると，重相関係数は0.76となり，この２つの因子で28年持家率の変動がおおむね説明できる。なお直接変数を投入した場合では，23年持家率との相関が高い変数から順に，戦後建設住宅率（23年住宅総数に占める20～23年建設住宅率の比率）0.709，罹災住宅率0.541，昭和25年農業世帯率0.524が目立つ（表２－７参照)。

昭和20年代の持家率を規定する有力な因子は，戦災による既存ストックの破壊と戦後の復興速度であり，このことは昭和25年の非農家持家居住世帯率により明確にでている。同比率と先の第３因子との偏相関係数は0.81ときわめて高い。これらの因子は43年の持家率にまでその影響を及ぼしており，とくに非農家持家世帯率との相関が比較的高くでている。

b）高度成長期：大都市圏への若年労働力の急激な大移動とこれに伴なう住宅需要の増大が借家供給を再び活性化させた時期である。持家も分譲住宅を中心に着実な伸びをみせた。

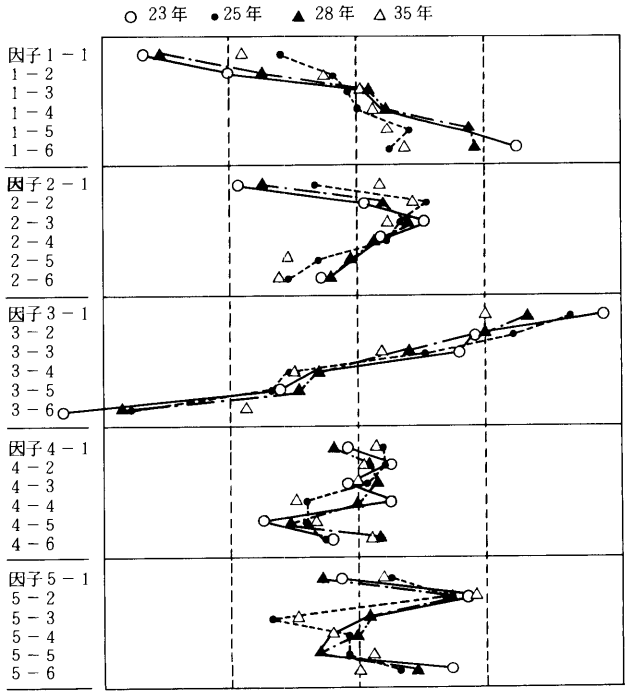
この時期の持家率の変動をみるために，昭和45年をベースにして因子分析を行ない(表２－６)，因子を抽出すると，１）都市化後進性，２）都市発展の急激性（因子得点の高いのは大都市圏の衛星都市)，３）第２次産業都市性，４）中心都市性（市制施行年が古く昼間人口率が高い)，５）自然風土性で，43年，48年の持家率ともっともよく相関するのは，第１因子（偏相関係数は0.86)，第４因子であり，これら因子で持家率の変動の８割以上が説明できる(図２－４)。38年持家率も，都市化とかかわる因子との相関がもっとも高く(表２－７)，住宅所有形態が都市化と密接な関係があるのがわかる。

なお変数を直接投入した重回帰分析では，２世帯以上同居世帯率がもっとも有力な説明変数で，この変数だけで43年，48年持家率の８割以上が説明できる。これは家族の型が所有形態と密接に関連することを意味しており，世帯分離が活発化して生じる住宅需要が借家に吸収されやすいこと，あるいは別の観点からみると，核家族世帯の比率の増大が人口移動の激しさを示しているのに対して，２世帯以上同居世帯率が安定した人口動態と結びついているからと考えられる。

c）低成長期：昭和53年の持家率の分析では，昭和55年の国勢調査をデータベースとする因子分析から抽出された１）都市化後進性，２）都市発展の急激性，３)第２次産業都市性，４）農村性，５)自然風土性のうち，持家率ともっとも高い相関を示すのは，第１因子（偏相関係数0.87)，ついで第２因子である。第２因子は，30年代から急激な人口増，とりわけ核家族の急増をみた大都市圏衛星都市群で因子得点が高く，逆に古くから大都市である東京，京都，大阪，名古屋，金沢などで低い。これと持家率とは逆相関の関係にあり，近年急成長した都市ほど持家率は低くなるという傾向がみられる。

表２－７　昭和25年，38年，23年持家率の重回帰分析結果

VARIABLE	重相関係数	寄与率	単純相関係数
・昭和２５年非農家持家率			
FACTOR３－戦災復興性	0.79652	0.63445	0.79652
FACTOR１－都市化先進性	0.85218	0.09175	－0.27909
FACTOR４－歴史性	0.85552	0.00570	0.19215
FACTOR５－自然風土性	0.85593	0.00070	－0.04393
（CONSTANT）			
・昭和３８年持家率			
VARIABLE			
FACTOR１－都市化先進性	0.79398	0.63040	－0.79398
FACTOR３－戦災復興性	0.86808	0.12315	0.32717
FACTOR４－歴史性	0.87812	0.01754	0.24845
FACTOR５－自然風土性	0.88046	0.00411	0.04842
（CONSTANT）			
・昭和２３年持家率			
昭和23年戦後建設住宅率	0.70936	0.70936	0.50320
昭和35年１次産業就業者比率	0.77964	0.44413	0.10464



注）25年，35年については，非農家持家居住世帯率
●昭和25－35年ベース因子分析
因子）１－都市化先進性　２－２次産業性　３－戦災復興性
４－歴史性　５－自然風土性
注）グラフは，持家率を因子得点により数量化したものである。各因子について，因子得点の小さいものから順に６つのカテゴリーにグルーピングし，各カテゴリーごとに持家率を数量化した。変動の巾の大きい因子ほど持家率との相関が高い。図３，図４についても同様である。

図２－３　昭和23～35年持家率と各因子との関係

このことは，都市化の段階が現在の持家率をもっとも強く規定するが，加えて都市化のすすみ方，その速度も都市の住宅所有形態を規定する大きなファクターであることを意味している。都市の成長時期が早く，安定した成長を遂げた都市では，持家が着実にストックとして蓄積されており，持家率をそれほど下げないように機能しているといえよう。変数を直接投入した重回帰分析では，53年持家率ともっとも高い相関を示すのは，2世帯同居世帯率，1世帯当り人員で，この2変数で持家の変動の36%が説明される。また58年持家率と1住宅当り畳数との高い相関（0.79）が注目される。20年代，30年代に比べ，持家率と住戸規模との相関が著しく上昇した。住戸規模は自然風土条件と高い相関を示す変数であり，この変数との相関が高くでる背景には，40年代後半から50年代にかけて，地方圏を中心とする持家建設が活発に行なわれたことが関連している（表2－8，図2－5）。

2－4　まとめ

1）明治・大正期の住宅所有構造は，都市部より農村部が多い人口分布を背景に，農家を主体とした持家優勢の傾向が続いた。しかし増加分の人口は専ら都市部に吸収し，都市部での住宅増は主に借家によっていた。

2）わが国の住宅所有構造に激変が起きるのは，太平洋戦争をはさんでの時期であり，それは，戦後直後の持家急増という形をとってあらわれた。都市部での戦後の持家化への変動パターンを整理すると，イ）戦災で大量の住宅が滅失し，戦後の急速な持家建設が持家率を上昇させたタイプ(例，浜松)，ロ）戦前借家が戦後持家化されることで，持家率が高まったタイプ（例，大阪），ハ）戦前から比較的高い持家率を示し，戦後もそれを引き継いだタイプ（例，金沢），に分れる。

戦後の所有形態の変動をもたらした最大の要因は，敗戦直後の持家建設の激増である。この時期に建設された持家の特徴は，借地に建設された狭小な応急住宅が大部分を占めていた。これら20年代に蓄積された持家ストックが今日の持家化を方向づける役割を果した。

この点，イギリスの戦後住宅政策の展開は，わが国と著しい対照をなしている。イギリスでは1945年から50年にかけ，公営住宅のシェア拡大がまことに顕著である。これがその後の公共賃貸住宅の増加を方向づけたが，同様の意味で，戦後直後のわが国の急激な持家化が，その後のわが国の住宅所有の動向を支配したともいえる。

3）戦後通じての都市の持家率を規定してきた要因は大きく3つある。1つは，戦災および敗戦直後の持家建設，2つめは，都市化の進行度，3つめは，都市の発展プロセスである。戦後，都市で持家のシェアの伸びた背景には，20年代の戦災復興時の持家建設が効いており，持家がひとたびフローで増大すると，これがストックとして着実に蓄積され，ストック全体のなかで持家のシェアを確実に高めていくのがわかる。住宅所有形態を規定するのは，ストックでみれば，持家の蓄積量であり，一方，都市化との関係でわかるように，フローでは，借家の供給量が効いている(図2－6)。しかし戦後マクロにみれば，一貫して持家化プロセスを辿ってきている。

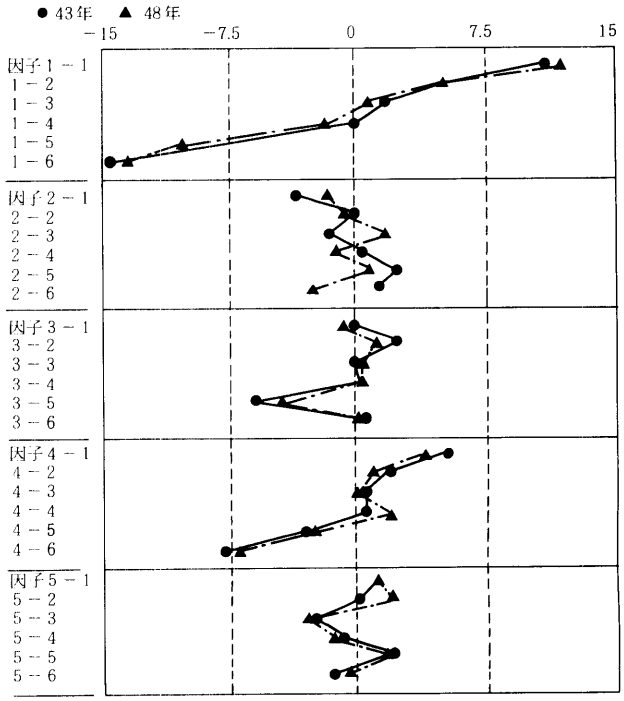
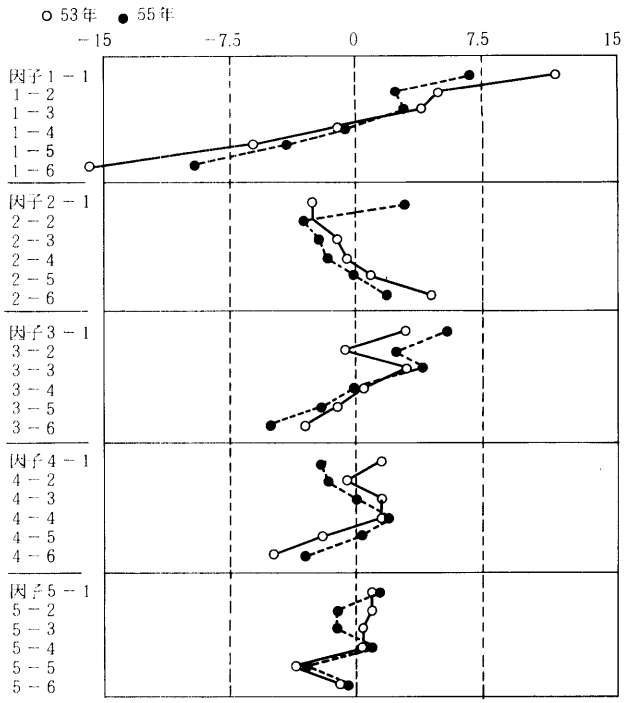


図2－4　昭和43年，48年持家率と各因子との関係



注）55年については，DID地区非農家持家居住世帯率
●昭和55年ベース因子分析

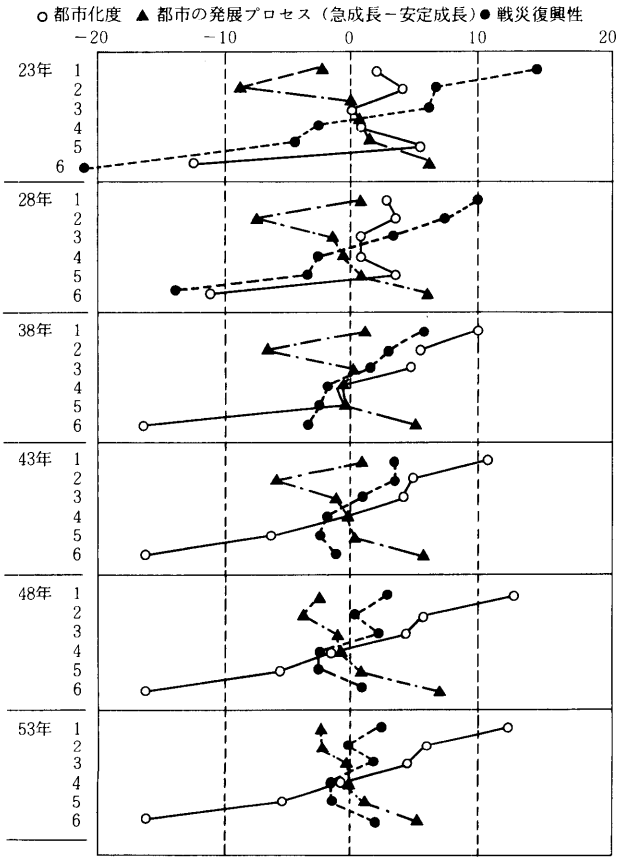
因子）1－都市化後進性　2－急成長－安定性　3－2次産業性
4－農村性　5－自然風土性

図2－5　昭和53年，55年持家率と各因子との関係

表２－８　因子分析使用リスト２

昭和５５年ベース因子分析

- 昭和55年DID人口
- 昭和55年DID人口密度
- 昭和55年DID人口比率
- 昭和55年核家族世帯率
- 昭和55年核家族世帯率／単身，非親族世帯率
- 昭和55年１世帯当人員
- 昭和35-55年DID人口増加率
- 昭和55年１次産業就業者比率
- 昭和55年２次産業就業者比率
- 昭和55年昼間人口率
- 昭和55年２世帯以上居住世帯率
- 市制施行年数
- 積雪日数
- ６月平均降水量
- 昭和55年2次産業就業者に対する３次産業就業者比率
- 昭和35-55年３次産業就業者増加率
- 昭和53年１戸当畳数
- 昭和55年農家率
- 昭和35-55年農家増加率
- 昭和25-35年；35-45年人口停滞度



注）昭和55年ベースの因子分析により抽出された①都市化後進性（○都市化度）②都市発展の急激性（▲都市の発展プロセス），昭和25年－35年ベースの因子分析により抽出された③戦災復興性●の３因子について，因子得点のカテゴリーごとに各年の持家率を数量化したものである。

図２－６　３因子と各年の持家率との関係

３　イギリスの持家所有の推移過程

３－１　イギリスの都市化と人口推移

イギリスは世界に先駆けて産業革命をすすめた国であり，その結果として人口の都市集中，住宅問題を最初に経験した国である。その意味において資本主義国間の住宅問題を比較する場合の原点になる国であり，本テーマについても，イギリスの住宅所有形態の推移プロセスをとらえておくことが，きわめて重要である。

分析のはじめとして，まず人口の推移と都市化の動向をみてみよう。なお本論では，分析の対象をイングランドとウエールズの範囲とし，とくに断わらない限り，イギリスという場合は，上記の地域を指すものとする。

イギリスでは，1801年に最初の国勢調査が行なわれているが，そのときの人口は889万人であった。以降人口はコンスタントに増加を続け，第１次大戦前の1916年には，3600万人，第２次大戦後の1951年には4376万人に達した。前世紀では，とくに1831年，41年頃の伸びが大きかったが，それを除くと10年間ごとの増加率は11～14％の間で推移した。このペースは第１次大戦後今日まででは４～６％の増加率に低下している。増加傾向は20世紀より19世紀の期間中の方が大きかったといえる。

1801年には人口の約３分の１が都市部に住んでいた。これが50％ラインを越えるのは1851年で，都市化がこの段階に達するのは，アメリカより70年早かった。以後も速い速度で都市化はすすみ，1901年の都市部人口は77％に及んでいる。しかし今世紀に入って都市化は急速に鈍り，1961年までで僅か10％前後しか増加していない。

都市化の核にあたるロンドン大都市圏（以下GL）についてみると，1801年では，全人口の12.6％を占めていた。これも前世紀通じて定常的に増加し続け，1901年には20.2％に達しているが，それ以後の増加傾向は鈍化する。図３－１によると，前世紀と今世紀通じて農村地域の人口はほぼ800万人台のレベルで変らず，増加分は専ら都市部で受けもっているのが明瞭にうかがえる。都市部の人口は前世紀では急激に伸び，今世紀で伸び率が鈍化し，増加の変曲点が1900年頃にあるのがわかる。また同図によると，今世紀に入って都市部の伸びが低下したのは，GLの人口が1939年873万人でピークに達し，以降人口の諾対数がマイナスに転じていることが原因している。つまりイギリスでは戦前すでに膨張の極に達してしまった大都市圏が存在したわけである。

前世紀における活発な都市化の進行は，図３－２の農業人口率の推移が傍証している。イギリスの農業人口率は1811年35％で，すでに過半数をはるかに割っていたが，以後も離農化は急速にすすみ，1870年代には10％ラインを割り，以後今日まで，微減傾向を続けてきている。

ちなみに日本は，1947年農業人口率はまだ50％で農業

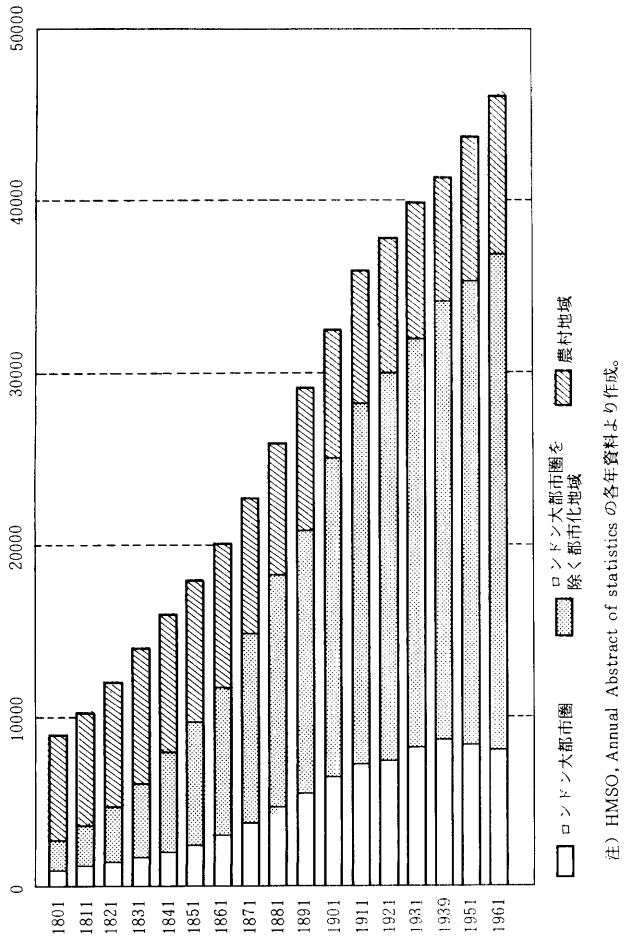
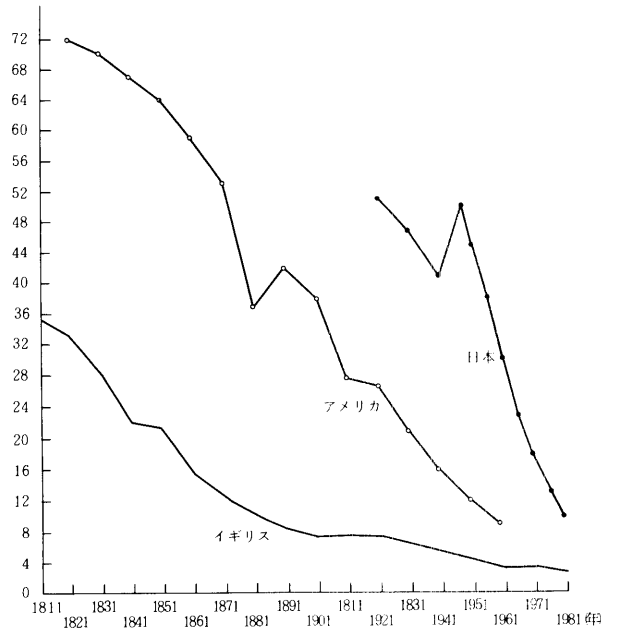


図3－1　イングランドとウエールズの人口推移



注）イギリスのデータは，Phillips, Dand Williams, A.,"Rural Britain, "Basil Blackwell, 1984, P. 38による。アメリカはU.S Bureau of the Census, "Histrical statistics of U.S.のデータをもとに算出。日本は「国勢調査」より算出。

図3－2　農業就業人口率の推移の日・英・米比過

国家であった。1960年が33%で，ようやくイギリスの1811年の段階に達している。1980年が11%であるから，20年間で20%減らしていることになる。イギリスは20%減らすのに60年間かかっているから，逆に日本の高度成長期の都市化が如何に地滑り的であったかが推察される。

3－2　前世紀の都市化と住宅供給

都市化の波が世界を覆うのは，今世紀に入って，それも多くの地域では第2次大戦後である点からみると，イギリスが前世紀のうちにほぼ都市化を終えてしまったことは，その先駆性においてまことに注目すべきものがある。しかし今世紀の都市化速度からみると，前世紀のイギリスの都市化のテンポは，相対的には緩やかであったとみられる。一例をあげると，都市レベルでは1800年から1850年にかけてのマンチェスターの成長率がもっとも速かったといわれるが，[5] それでも年率2.1%で，1960年前後の大阪府の4%，1970年代のラテン・アメリカの都市の5%以上，に比べると，かなり低い。

その理由の1つは，アメリカおよび周辺諸国への移住が，都市への人口流入を薄めたことである。1840年から1910年の間に660万人が移住しており，その8～9割は成人であった。いま1つは，都市部における子供の死亡率が高かったことである。1850年代，5才未満の子供の死亡は都市全体の死亡の8割を占めた。これが都市の自力成長を弱めた。

したがって，高度成長期の日本の大都市が経験した住宅不足からみると，19世紀のイギリスの都市に顕在化した住宅需要圧は，相対的には下回ったものであったと推察される。当時のイギリスには，投機的性格の民間の住宅供給業者が雨後のたけのこのように現われてくるが，供給のボリューム的な対応力という点では比較的問題は少なく，むしろ供給の質的コントロールの方が社会的課題としては重大であったと考えられる。

さて，前世紀における持家所有であるが，所有関係からみた住宅調査がなく，どの程度の持家普及であったか明確ではない。1914年の時点で，全英で持家90万戸，民間借家750万戸，したがって持家率は10%であったという記録がある（公営借家は2万戸であったとみられる）。[6] このデータからいうと，前世紀の持家率は10%以下であっても，それを越えることはなかったに違いない。つまり民間借家が圧倒的部分を占めていた。内容的にはbyelaw住宅と呼ばれる長屋住宅がほとんどであった。

表3－1は，グレード・ブリテン（以下GBと略）の範囲について，1841年以降今日までの職業構成の推移を

5）Mellor, R., The Urbanization of Britain-a Review, "International Journal of Urban and Regional Research, Vol. 7, No. 3, 1983, p. 389.

6）DoE, 'Housing Policy, Technical Volume, Part I', HMSO, p. 37.

表３－１　職業別就業者構成の推移の国際比較

国別	年度別	就業者総数	%	農林・漁業関係	生産・運輸関係	販売・サービス関係	事務・技術管理関係
イギリス（グレート・ブリテン）	1841	6,908,000	100.0	22.3	47.2	26.2	4.3
	1851	9,373,000	100.0	21.9	52.9	20.7	4.5
	1861	10,523,000	100.0	18.8	54.4	21.9	4.9
	1871	11,752,000	100.0	15.5	53.4	25.3	5.8
	1881	12,731,000	100.0	13.3	55.5	23.9	7.4
	1891	14,499,000	100.0	10.7	55.9	24.6	8.2
	1901	16,280,000	100.0	8.9	60.1	21.4	9.6
	1911	18,286,000	100.0	8.5	60.6	19.8	11.0
	1921	19,357,000	100.0	7.7	44.5	25.3	22.6
	1931	21,055,000	100.0	6.6	42.6	25.8	25.3
	1951	22,610,000	100.0	5.5	40.4	24.6	29.4
	1961	24,014,000	100.0	4.0	45.4	16.8	33.8
	1966	24,856,000	100.0	3.5	43.4	17.2	35.9
日本	1930	29,619,640	100.0	47.5	24.3	18.1	7.3
	1940	32,482,516	100.0	44.2	28.5	16.2	11.1
	1947	33,328,963	100.0	52.7	24.6	7.9	14.7
	1950	35,625,790	100.0	47.8	25.3	12.7	14.2
	1955	39,261,351	100.0	40.4	27.7	16.7	15.2
	1960	43,691,069	100.0	32.4	32.9	17.2	17.4
	1965	47,633,380	100.0	24.5	35.1	18.8	21.5
	1970	52,110,190	100.0	19.2	36.6	19.7	24.5
	1975	53,015,430	100.0	13.8	35.9	21.7	28.6
	1980	55,811,309	100.0	10.8	36.4	22.9	29.7
アメリカ	1900	29,030,000	100.0	37.5	35.8	13.5	13.2
	1910	37,291,000	100.0	30.9	38.2	14.3	16.6
	1920	42,209,000	100.0	27.0	40.2	12.7	20.1
	1930	48,686,000	100.0	21.2	39.6	16.1	23.1
	1940	51,742,000	100.0	17.3	39.8	18.4	24.4
	1950	58,999,000	100.0	11.8	41.1	17.5	29.6
	1960		100.0				
	1970		100.0				

(注) 1) イギリスは，Census及びAbstract of Histrical Statisticsのデータを日本の国調職業分類に合わせて集計しなおした。
2) アメリカはStatistics Abstract of U.S.A.のデータを上と同様に集計しなおす。
3) 日本のデータは国勢調査による。

日本との比較でみたものである。これによると，1841年で労働者層（〈生産運輸〉と〈販売サービス〉の計）は73%であるのに対し，中間層以上（〈管理事務〉の項）はわずか４%しかない。持家資産の所有が可能なのは，中間層以上であると考えられるが，この層が当時はほとんど形成されていなかったことからみて持家層が１割未満であったことは，充分うなづける。1916年で中間層は11%で，この時期の持家率１割とほぼ一致する。

〈販売サービス〉は前世紀通じて４分の１を占めるという構成に大きな変化はない。農業からの転換では，主に〈生産運輸〉が受け皿になっていたのがわかる。第１次大戦後，〈販売サービス〉と〈生産運輸〉が漸減し，その分，中間層が増加していくという構造になる。

19世紀の住宅所有を総括すると，まず18世紀後半から19世紀はじめにかけ，農村部のenclousureが爆発的にすすみ，その結果，農民の都市流入と労働者化が急激にすすむが，住宅の受け皿は，専ら民間借家であったといえる。その中味は，労働者層が無権利状態におかれた19世紀前半は，back-to-back houseに代表される低質借家であったが，1875年の公衆衛生法公布後，bye-law（建築条例）をどうにか満たす借家に改善されていった。

３－３　今世紀における持家所有の推移

前世紀から今世紀前半にかけての住宅についてのセンサス上の主たる関心は，過密問題にあり，この点については詳細なデータの積み上げがあるが，住宅所有関係については，借家居住が大勢を占めた状態では，調査の必然性はなかった。戦後持家供給が目立ちはじめるが，1960年になって，これが調査項目に組み込まれる。

そんなわけで，今世紀の住宅所有関係の推移は概数的にしかつかめないが，いまそれを，1938年，60年，75年の時点で比較すると，表３－２のようになる。38年には，

表３－２　テニュア別住宅ストックの推移

（単位：100万戸）

		持家	公共借家	民間借家	計
実数	1914	0.8	—	7.1	7.9
	1938				
	1914年以前	1.9		5.7	7.6
	1914年以後	1.8	1.1	0.9	3.8
	計	3.7	1.1	6.6	11.4
	1960				
	1914年以前	2.9	0.2	3.9	7.0
	1914～44	2.4	1.2	0.6	4.2
	1945年以後	1.1	2.2	0.1	3.4
	計	6.4	3.6	4.6	14.6
	1975				
	1914年以前	3.4	0.3	2.2	5.9
	1914～44	2.7	1.2	0.3	4.2
	1945年以後	3.8	3.7	0.4	7.9
	計	9.9	5.2	2.9	18.0
増減	1914～38				
	新規建設	+1.8	+1.1	+0.9	+3.8
	購入(+)，売却(-)	+1.1	—	-1.1	0
	除却・転用	—	—	-0.3	-0.3
	純増（減）	+2.9	+1.1	-0.5	+3.5
	1938～60				
	新規建設	+1.3	+2.3	+0.1	+3.7
	購入(+)，売却(-)	+1.5	+0.2	-1.7	0
	除却・転用	-0.1	—	-0.4	-0.5
	純増（減）	+2.7	+2.5	-2.0	+3.2
	1960～75				
	新規建設	+2.6	+1.6	+0.3	+4.5
	購入(+)，売却(-)	+1.1	+0.1	-1.2	0
	除却・転用	-0.2	-0.1	-0.8	-1.1
	純増（減）	+3.5	+1.6	-1.7	+3.4

（出典）Housing Policy, Technical Volume, Part I, PP., 38～39.

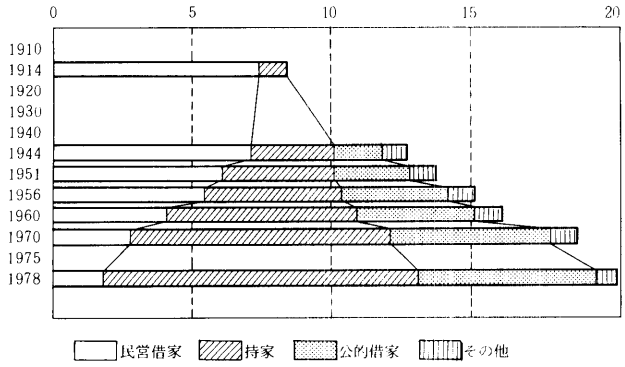


図３－３　イギリスの住宅所有関係別住宅ストックの推移

住宅総数は1140万戸，その約３分の１の370万戸が持家であった。1914年以降1938年までの持家の純増は290万戸で，この内180万戸は，新築によるものであり，この期間の全新築の約半分を占めている。公借の増加も110万戸に及んでいるのが注目される。

1960年には住宅総数1460万戸，その44％にあたる640万戸が持家である。38年から60年にかけての持家増加分の内，借家買取りが150万戸で，新築増130万戸を上回ったのが目立つ。この期間では新築増加分の主体は公営で230万戸に達している。

1975年の住宅総数は1800万戸，持家は990万戸で持家率55％である。65～75年の間では，持家が再び活発な増加を示しているのが注目される。この期間の新築増450万戸のうち６割弱の260万戸が持家によるものである。借家の買収も110万戸ある。

1914年から1975年までの住宅所有関係の推移をみると，持家と公共借家がそれぞれ910万戸，520万戸の増加であったのに対し，民間借家が420万戸減少したのが対照的である。今世紀における住宅所有形態の推移は，前世紀に蓄積された全ストックの９割に及び民間借家が，持家と公共借家に分極化していくプロセスであったと概括される。

３－４　持家所有化の要因

表３－２の３つの時期（大戦間・復興期・成長期）における住宅所有形態の変化の特徴とその要因を指摘すると，つぎのようである。

大戦間では，1919年と1923年の住居法により公営住宅制度が固まり，以後，公共借家のストックが着実に増加していくが，それにも増して注目されるのが，持家所有の増加である。その背景としてまず指摘されるのは，持家の担い手としてのミドルクラスの成長である。表３－１によると，〈管理事務〉は，1911年の11％から31年の25％へと顕著に増加している。さらに「大不況」以後の30年代が持家建設に経済環境をつくり出したことが注目される。ひとつは設備投資のだぶつきから金利が低下した住宅ローン借入れに有利に働いたこと，いまひとつは建設労働者の賃金が低下し，それが住宅価格低下の要因になったことである。ロンドンなどの大都市圏郊外は，セミデタッチを主とする戸建持家のスプロールが広範囲にすすんだ。なお大戦間には借家からの所有転換による110万戸の持家増があるが，これは労働者上層の所得と貯蓄の増加による所得が主体をなしていると考えられる。

復興期は，端的にいえば，公共借家増加の時代であった。図３－４は住宅所有関係別に住宅のフローの推移をみたものであるが，公共借家の新築が1945年から10年間くらいに集中して多いのが注目される。戦争に起因する莫大な住宅不足に対し，1946年と49年の住居法で公営住宅制度を強化し，機敏に公共借家の供給をすすめた。46年から51年までの労働党政権化で約70万戸の供給を行ない，保守党に政権が移っても50年代前半は毎年20万戸前後のペースの供給がつづいた。イギリスの公共借家率上昇には，復興期の大量供給が大きく寄与している。

60年以降の成長期は，持家成長の時代とみなされる。ビルディング・ソサエティの強大な資金集めを背景とする持家融資制度の拡充，保守党の持家取得に対する税財政制度の蓄積が，この時期の持家所有の発展に貢献している。需要形成からみると，表３－２のごとく66年の〈管理事務〉が就業層の３分の１強に達したこと，つまり持家層の主力をなすミドルクラスが大きなウエイトを占めるに至ったことが見逃せない。

（出典）Wynn, M. (ed.), Housing in Europe, Croom Helm, 1984, P.85.

図３－４　住宅所有関係別新築着工住宅戸数の推移

4　アメリカの持家所有の推移過程

4－1　アメリカの都市化と人口推移

アメリカは南北戦争後あたりから工業化を内容とした都市化を活発にすすめる。総人口に占める都市人口の割合は，1860年には20%（354万人）であったが，1920年には50%（5415万人）にまで上昇した。第2次大戦後は都市化の傾向は一段とすすみ，1980年には総人口の73%に相当する1億6700万人に達している（図4－1）。

総人口の伸びについてみると(図4－2)，増加が顕著なのは1870～1930年と1950～1980年の時期であるのがわかる。前者では，人口増加に対する移民の寄与率の高いのが注目される。ピーク時（1900～1914）には，人口増加の5割以上が移民によっている。これらの移民の圧倒的部分は雇用の機会を求めて都市に流入したのであった。戦後の人口増は，旺盛な世帯分離とそれにともなう出生増によるものである。

都市部の人口推移では，今世紀における郊外化現象が注目される。表4－1は，メトロポリタン地域の市街部と郊外部に分け，人口増加率の推移をみたものであるが，1920年代と1950年代に活発な郊外化がおこっているのがわかる。1970年代になると，市街部は人口減を起しているが，郊外部も人口の伸びは急速に落ちてきている。

4－2　住宅のフローの推移

19世紀末から今日までの長期的な住宅のフローをみると(図4－3参照，図は非農家戸数のもの)，建設戸数は年度ごとに景気変動に対応して振幅しながらも，十年くらいのまとまりでみると，段階的に増加している。1890年代は20万戸台，1900年，1910年代は40万戸台であったものが，1920年代の好況期には一挙に70～80万戸台にはねあがった。20年代は，前項でみたごとく，大都市圏の郊外部が急成長するが，フローの急増はそれと対応している。1930年～45年は，大恐慌の影響，人口の伸びの鈍化，戦争への突入によって，住宅建設は大幅にダウンし，20～30万台を低迷した。しかし戦争直後の1946年には，早くも戦前の水準を追い越し100万戸の大台に達する。さらに1950年代は130万戸前後の戸数を維持した。建設が集中したのは，大都市圏郊外で，20年代に拡大した郊外はさらに一層の膨張をみた。60年代は，年度によって建設には振幅はあるものの，建設量は，さらに高い段階には移行し150～160万戸台に達している。

4－3　住宅ストックと持家所有の推移

1890年頃，イギリスの農業人口率はすでに10%を割っていたが，アメリカのそれはまだ42%であり，農村部の居住者は総人口の65%を占めた。持家率は全国平均で48%であったが，それは農家の7割が持家所有であるこ

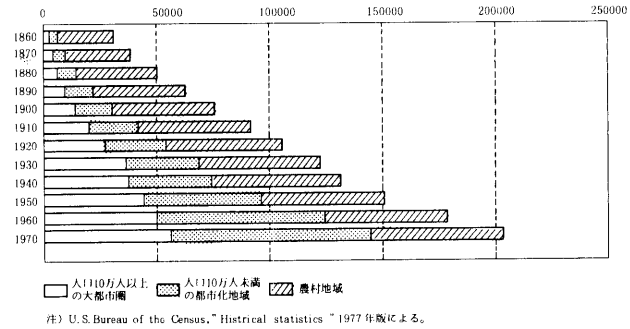


図4－1　都市・農村別人口の推移

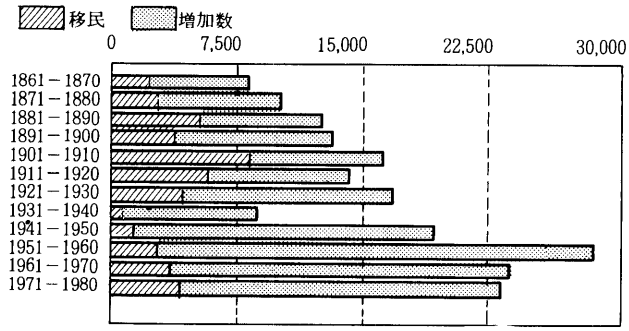


図4－2　人口増加数に占める移民数の推移

表4－1　メトロポリタン地域の人口増加率

	計	市街部	外部
			%
1900-1910	31.6	41.9	0.7
1910-1920	24.2	25.6	21.5
1920-1930	26.7	22.5	34.8
1930-1940	8.3	5.3	13.3
1940-1950	21.2	12.9	34.4
1950-1960	24.7	7.0	48.3
1960-1970	16.6	6.5	26.7
1970-1978	4.4	-5.0	12.3

（出典）　Golden, H. H., "Urbanization and Cities", D.C. Heath, 1981, P.323.

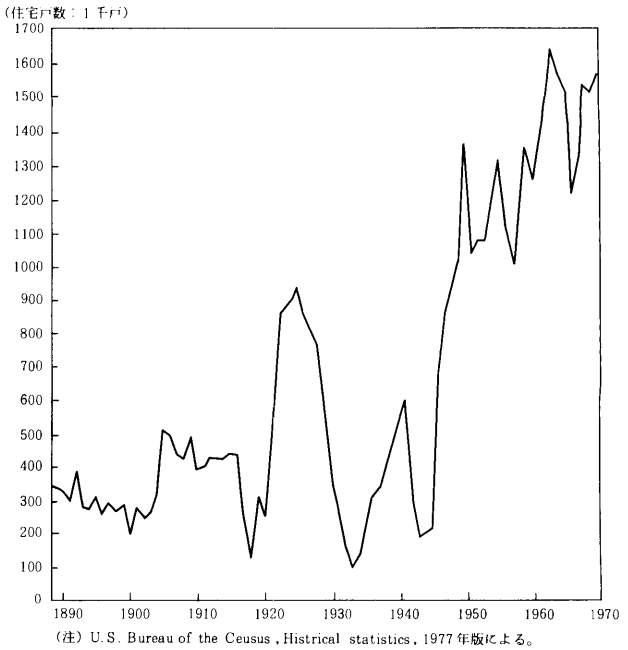


図4－3　住宅着工戸数の推移（非農家）

とに負う所が大きかった。

1890年から1940年までの住宅ストックの推移は，図4－4，図4－5のごとく，農家数の落ち込みとは対照的に，非農家のストックが著しい増加を示した点が特徴的である。借家数が持家数をやや上回りつつコンスタントな増加を続けている。結果として，この時期持家率は40%台を行きつ戻りつしている。

前項でみたごとく，1910年前後アメリカの移民はピークに達しており，これら移民のほとんどは都市に流入して借家居住者となったとみられるが，都市部における住宅ストック全体からみると，持家のストックが小さくない。また住宅フローを戸建，2戸1，共同建（テネメント）に分けてみると，図4－6のごとく，戸建住宅の供給が過半数を占めている。ニューヨークのように借家率が高率で，テネメント中心の住宅ストックというのは，むしろ例外であったといえる。[7] アメリカの都市化を住宅次元でとらえると，すでに前世紀から戸建持家がペースメーカーになっていたことが推察される。

戦後の住宅ストックの推移は，借家が相対的な伸び悩むのに対し，持家戸数の急上昇が特徴的である。その結果アメリカ全体の持家率は，1940年44%，1950年55%から1980年64%へと着実に増加している。

4－4　持家所有の推移の階層差

図4－7は，持家率の推移を階層別にみたものである。

まず農家と非農家に分けてみると，第2次大戦前は，1890年以降1940年まで持家率の低下が起きている。農村から都市への人口流出が続くのとは逆に，農業労働者の農村流入が一定程度あり，彼等は借家に吸収されたため，農家の持家率低下現象が生じたものと考えられる。アメリカは農業就業人口率を，1870年53%から1950年12%までほぼコンスタントに減らしてきて，戦後は10%未満の状態が続くなかで，農業経営は自作農化，大農化がすすみ，住宅の持家化も急上昇を遂げた。

非農家層の持家率の推移は，1890年から1930年までは農家の持家率の減少とは対照的に，3割台から4割台まで持家率を漸増させている。それ以後今日まではアメリカ全体とほぼ一致した変化をたどっている。とくに戦後直後から1960年までの急上昇が注目される。非農家総数に占めるモーゲジ融資を受けた非農家持家数の比率の推移をみてみると，非農家持家率の推移とほぼ同じ変化をとげているのがわかる。戦後，VA保証やFHA保険などを内容とする連邦政府の公的住宅金融制度の充実を背景に，その利用者が急増し，それが結果として持家率の急上昇を促したことが充分考えられる。

7）Barrows, R. G., Beyond the Tenement, Pattern of American Urban Housing, 1870～1930, 'Journal of Urban History,' Vol. 9, No. 4, 1983, p. 402.

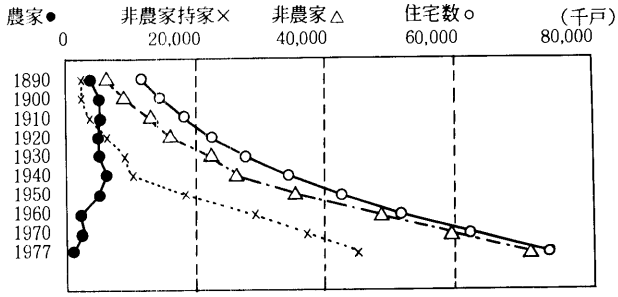


図4－4　農家・非農家別住宅ストック数の推移

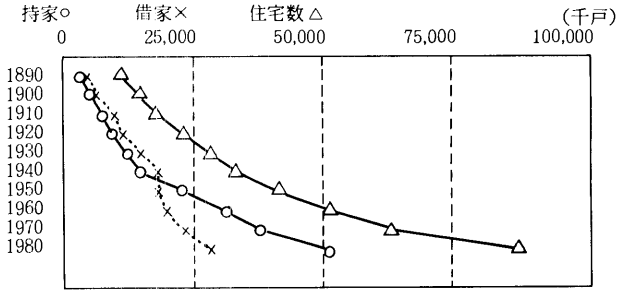
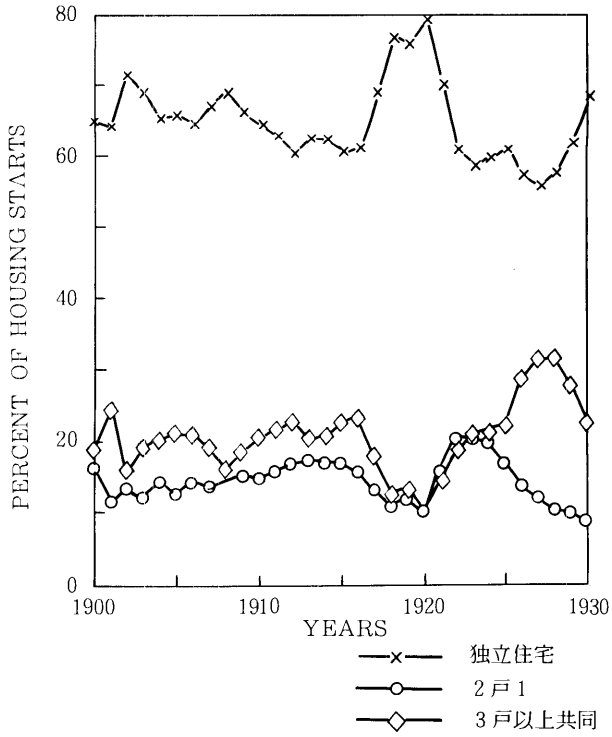


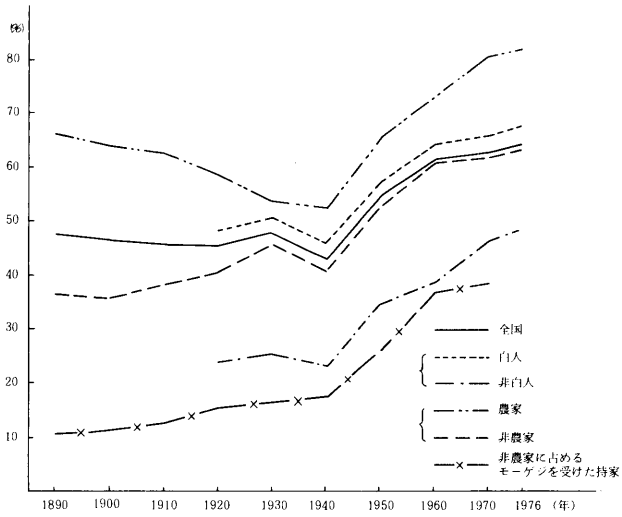
図4－5　持家・借家別の住宅ストック数の推移



（出典）Blank, D. M., The Volume of Residential construction, 1889－1950. (National Bureau of Economic Research, Studies in Capital Formation and Financing, Technical paper, New York, 1954). P.68.

図4－6　住宅形式別新築着工戸数の推移

持家率の変化を白人層と非白人層に分けてみると，両層の持家率の推移は完全に同じカーブを辿っており，どの時期をとっても，ほぼ25%程度の格差がついてまわっている。1976年をとってみると，白人層では持家率68%に達しているのに対し，非白人層では44%で，1940年の白人層の持家率のレベルでしかない。



注）U.S.Bureau of the Census," Histrical Statistics " 1976年版による。

図4－7　階層別持家率の推移

以上から，農家層と非農家層，白人層と非白人層の階層差は，基本的には戦前戦後通じて変っていないことが明らかである。

4－5　持家所有の地方差

以上において，アメリカ全体での住宅ストックと持家率の推移をみたが，地方，州，都市の各段階ブレークダウンしてみると，表4－2に示すごとく，持家率の推移にはかなり地方差がある。表から読みとれる結果を要約すると，つぎのようになる。

1）戦前の持家率は，住宅事情の悪い大都市と，黒人の比重が高い南部で低く，一方，北部の比較的人口の安定した州，戦前には都市化がまだそれほどすすんでいなかった西部で高い。

2）戦後の持家率の地方差は，基本的には戦前の地方差と変わらないが，戦前持家率の低かった地方で持家が増大したため，格差は縮まる傾向にある。

3）各地方とも戦前に比べて戦後の持家率の伸びが著しい。ただ都市化が急速にすすんだ西部では，借家フローの増大によって，持家率の伸びが抑えられる結果になっている。

4）1910年から1980年の間の持家率の推移を，どの地方またはどの州でみても，戦前持家率の高かった地方・州は，戦後も持家率高く，逆に戦前低かったところは，戦後も相対的に低い（図4－8）。

4－6　アメリカの持家所有の推移の特徴

これまでの検討をもとに，第1次大戦後，大戦間，第2次大戦後の各時期の持家所有の特徴を概括すると，つぎのごとくである。

1）南北戦争後，都市化と西部開拓による国土発展が活発になる。両者の開発で，都市住宅と農村住宅という

表4－2　地方別・典型州別持家率の推移

(%)

Area	1910	1920	1930	1940	1950	1960	1970	1980
U. S.	44.8	44.6	46.8	43.6	55.0	61.9	62.9	64.4
NORTHEAST	36.0	37.3	44.8	38.2	48.4	56.1	57.6	59.0
NORTH CENTRAL	53.8	52.7	53.3	49.1	60.7	67.0	68.0	68.8
SOUTH	41.0	41.0	48.6	48.7	53.7	62.0	64.7	67.0
WEST	53.3	49.1	49.6	48.5	57.8	61.3	59.0	60.3
NEW ENGLAND	39.3	39.2	46.2	42.8	50.9	59.1	60.9	61.7
MIDDLE ATLANTIC	34.8	36.6	44.3	37.1	47.7	55.2	56.6	58.1
E.N. CENTRAL	51.9	51.4	53.4	49.8	60.0	66.7	67.5	68.2
W.N. CENTRAL	56.9	55.0	53.1	49.3	62.2	67.8	69.3	70.4
SOUTH ATRANTIC	40.1	40.8	41.8	40.5	52.1	61.0	63.5	66.6
E.S. CENTRAL	41.5	41.6	40.7	40.2	53.6	61.8	66.7	69.8
W.S. CENTRAL	41.8	40.7	39.8	41.3	55.8	63.7	65.3	66.0
MOUNTAIN	56.5	53.4	51.4	52.0	59.4	65.2	65.5	67.2
PACIFIC	51.3	46.6	48.9	47.2	57.2	60.2	57.1	57.9
MAINE •	61.6	57.7	60.6	57.3	62.8	66.5	78.1	70.9
MICHIGAN	60.7	57.8	58.1	55.4	67.5	74.4	74.4	72.7
MINNESOTA •	60.3	59.2	57.7	55.2	66.4	72.1	71.5	71.6
UTAH •	62.3	57.7	60.0	61.1	65.3	71.7	69.3	70.8
WASHINGTON •	55.1	53.2	57.8	57.8	65.0	68.5	66.8	65.6
MASSACHUSETTS	32.7	34.3	43.0	38.1	47.9	55.9	57.5	57.6
NEW YORK	30.4	30.2	36.6	30.4	37.9	44.8	47.3	48.6
GEORGIA ◄	29.7	29.7	29.8	30.8	46.5	56.2	61.1	65.0
ALABAMA ◄	34.1	33.7	33.5	33.6	49.4	59.7	66.7	70.2
LOUISIANA ◄	31.1	37.9	34.1	36.9	50.3	59.0	63.1	65.6

• 1980年時点で黒人の比率が3％以下
◄ 黒人の比率が25％以上
＊図・表は，米国のハウジングセンサスとSTATISTICS ABSTRACT OF THE UNITED STATESにより作成した。

差はあるものの，広大な土地とセルフ・ヘルプ方式を背景に，戸建持家が住宅供給の中で大きな比重を占めた点で共通していた。

2）大戦間，とくに1920年代は，第1次大戦後の空前の好景気が続くなか，増大したホワイト・カラー層の大量住宅需要が戸建持家に向い，大都市圏の郊外部が急成長を遂げた。

3）第2次大戦後，復員軍人の住宅需要が引き金になって，未曽有の住宅需要が顕在化したが，連邦政府によるVA保証やFHA保険などの公的住宅金融制度の早急な整備拡大によって，1950年代には持家取得層は急激な増大をみ，その傾向は60年代，70年代も持続した。

4）借家，とくにテネメント形式のテニュアは，アメリカの都市化の歴史のなかで，主流たり得なかった。住宅供給は一貫して戸建持家を中心に展開してきている。

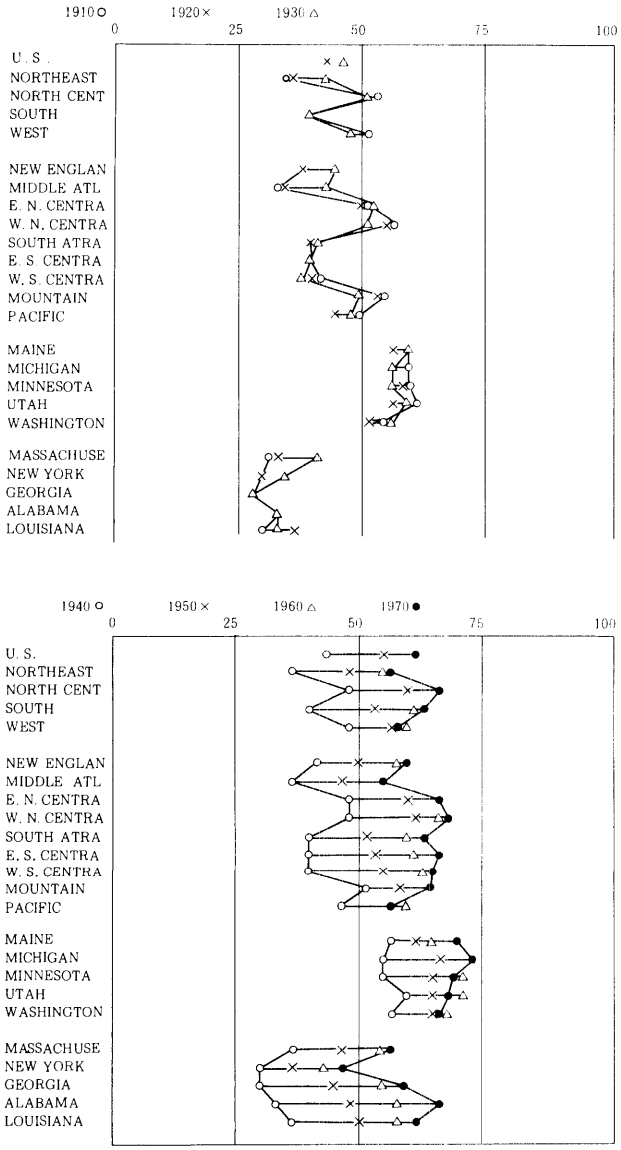


図4－8　地方別・典型州別持家率の推移

5　小括

本研究は，このあと，持家階層の現状分析，持家の住宅形式の発展分化のトレース，ロンドン・ニューヨーク・大阪都市圏の持家立地のケーススタディを行なう予定であるが，以下，一応の中間のまとめを行なっておく。

1）借家の持家化はあっても，その逆の例はみられない。持家化は非可逆的なプロセスである。借家は住宅フローの変化に大きく寄与するが，ストックの変化には影響を与えていない。その結果，日・英・米三国の住宅のテニュアの推移には次の共通点がみられる。

イ）前世紀から今世紀にかけ，持家は，徐々にあるいは急激にそのストックを増大させてきている。

ロ）三国とも持家所有の推移には地域差が存在し，またそれは縮小の方向に向ってきたが，戦前持家率が相対的に高かった地域は今日も高く，相対的に低かった地域はいまも低く，その傾向に入れ替わりは起きていない。

2）日本は太平洋戦争をはさんで，都市部で持家の急激な増加現象が起き，これが今日の高い持家率の基因をなしている。戦後直後の持家率の上昇は，戦災による借家の大量滅失，既存借家の持家化，自力持家による応急復興などが重なった現象であり，イギリスがこの時期大量の住宅需要を公営住宅に誘導したのと対照的である。アメリカも戦後直後の持家金融政策の整備が，今日までの住宅政策の方向をほぼ決めてしまっている。

3）借家がある時期大量供給された事例としては，19世紀初頭のイギリスの工業都市，1960年代のわが国の大都市圏があるが，これら二つの事例は，低質高家賃をバネとした早期資本回収が借家経済を成立させていた点で共通している。民間借家市場の存立はこのような形以外ではあり得ぬように考えられ，この点は次年度の分析の主要テーマの一つとしたい。

〈研究組織〉

主　査　住田　昌二　大阪市立大学生活科学部教授
委　員　檜谷美恵子　大阪市立大学院生活科学研究科後期博士課程
　　多治見左近　大阪市立大学生活科学部助手