

## 集合住宅地の居住人口の構造に関する調査・分析(2) (梗概)

上野 淳

### 1. 研究の目的と構成

#### 1. 1 研究の目的

本研究は、公団・公営・公社による集合住宅地および宅地分譲等による計画住宅地における居住人口の構造を詳しくとらえることを目的とするものである<sup>註1)</sup>。これらの集合住宅地・計画住宅地における最近の居住の実態を人口構造の側面から分析するとともに、筆者による10数年前の既往研究(参考文献1)、2)、3))との比較・検討を行うことにより、集合住宅居住の時代的变化をとらえることもねらいの1つにしている。

地域人口構造に関する研究は、建築計画学のなかでも非常に基礎的な分野であり、継続的な蓄積をはかる研究者が少ない現状にあるが、その研究の系譜とこれに対する本研究の位置付けは前年度報告に詳しく述べたところである。今日、あらためて組織的な調査・分析が必要であると考えたのは、

- ① 既応の研究は、その時代的背景もあって、賃貸住宅・1DK~3DKの(今日からみれば)比較的小規模な住戸に主たる研究の対象をおいてきた。これに対し、公的住宅でも、近年、分譲住宅を中心に3LDK~4LDKの大型住戸が多く供給されるようになってきており、これらにおける居住の実態について資料の整備をはかる必要がある。
- ② たとえば、1家族当たりの子供数の減少など、公的住宅への入居実態がこの20年近くの間質的な変化を起こしている徴候がある。住戸計画に資するという目的からみても、こうした居住構造の変化について、あらためて詳しく把握しておく必要がある。などの点からである。

#### 1. 2 研究の構成と本年度研究の内容

本稿は、2年間継続研究の2年目に当たる報告である。前年度では、首都圏の公団住宅を対象を限定したうえで

- ① 公団住宅への来住世帯の人口構造を、居住者住民票調査によって詳しくとらえる。分譲住宅・大型住戸を含め、賃貸・分譲、住戸型ごとに居住の構成についての近年の傾向を示すとともに、既応研究との

比較検討によって約20年間の居住構造の変化について論じる。

- ② 首都圏を分析の対象として、団地の立地条件が入居者の階層・属性に具体的にどのような影響を与えているかについて分析する。

の2つの内容について研究を実施した。

今年度はこれを受けて、

- ③ 対象を、公営住宅、住宅供給公社による集合住宅、および公団による宅地分譲地住宅に拡大し、この人口構造を詳しくとらえる。前年度の公団住宅に関する分析結果ともあわせて考察し、住宅供給主体や開発形態の相異によって居住の構造がどのような様相をみせるかを把握する。また、公営・公社についても筆者による10数年前の既応調査があるので、これとの照合により、集合住宅居住の約20年間の時代的变化を総合的にとらえる。

当初の研究計画には上げていなかった宅地分譲地に関する調査を本稿で追加することとしたが、これは近年の大規模な住宅地開発では開発適地や住宅需要の動向などからみて集合住宅建設よりもむしろ宅地分譲地開発の方が相対的に大きな比重を占めるようになり、こうした現状に対してこの入居階層に関する体系的な調査の蓄積が乏しく、早急な資料整備をはかる必要を痛感したからである。また、異なる開発形態によって、入居階層にどのような差異がみられるかを把握することは興味深い課題である。

- ④ 前年度は、首都圏の公団住宅について、立地セクターの分類を含めて、立地条件が入居者属性にどのような影響を与えているかを分析したが、広く国土的スケールで見ると、首都圏、関西圏など圏域の違いによっても居住者構成は一定の差異をみせるものと推察される。公団住宅を対象として、こうした圏域ごとの集合住宅居住の構造の相異をとらえる。

の2点からの調査・研究を行うこととした。以上から、前年度報告とあわせ、近年の計画住宅地における居住人口構造を体系的かつ総合的に分析・把握しようとするものである。

## 2. 計画住宅地における来住世帯の人口構造

### 2.1 目的と方法

本章では、昭和55年以降に入居が実現した公団・公社・公営による集合住宅地、および公団による宅地分譲地を取り上げ、これらの計画住宅地に来住する世帯集団の、主として入居時点<sup>(\*)</sup>における、人口構造の実態を詳しく比較・分析する。

公団住宅については、前年度調査に基づき本章では引き続き首都圏を取り上げるが、調査世帯数をその後追加している。公営、公社については、公団との比較検討を行ううえで、東京都・都営住宅、東京都住宅供給公社住宅を取り上げた。宅地分譲地については、その開発主体は、公団によるものから民間小企業に至るまで多岐にわたるが、公的集合住宅との比較のうえで公団による施行のものを選び、首都圏、関西圏から5地区を調査対象とした。

調査は、対象住戸・住棟の居住者住民票を全数転記す

表2・1 調査対象住宅地一覧

住宅地名	所在地	管理分譲開始	調査世帯数						
			公団	公社	公営	公団	分譲	分譲	
光ヶ丘団地	東京・練馬	5803	1,462	1,684	973	332	1,417	148	-
品川八潮団地	東京・品川	5903	-	-	110	212	351	62	-
昭島つつじヶ丘地区	東京・昭島	5603	369	201	-	-	-	-	-
川越鶴ヶ島地区	埼玉・川越	5708	-	548	-	-	-	-	222
光明台団地	大阪・泉	5604	146	162	-	-	-	-	980
武庫川団地	兵庫・西宮	5403	187	172	-	-	-	-	-
竜ヶ崎ニュータウン	茨城・竜ヶ崎	5804	-	-	-	-	-	-	1,200
多摩ニュータウン聖が丘	東京・多摩	5804	-	-	-	-	-	-	384
平城ニュータウン	奈良・奈良	5304	-	-	-	-	-	-	250
合計	(11,562)		2,164	2,767	1,083	544	1,768	210	3,036

表2・2 家族型分類

	分類	略号
単純家族 *1	夫婦のみ (主婦年齢 40才未満)	Co+
	" (主婦年齢 40才以上)	Co-
	最年長子の年齢 0~2才	Cb
	" 3~5才	Ci
	" 6~8才	Ck <sub>1</sub>
	" 9~11才	Ck <sub>2</sub>
	" 12~14才	Ck <sub>3</sub>
	" 15~17才	Ck <sub>4</sub>
	" 18才以上	Cm
複合家族 *4		CC
欠損家族 *2		B
単身家族 *3		S

\*1 - (核家族が) 夫婦とその子供のみのも

\*2 - 単純家族の夫または妻または両方の欠けたもの

\*3 - (核家族が) 1人のみのもの

\*4 - 上記以外のもの

る方法で行い、表2・1に示す計9団地で実施した。この2年度間調査で収集した住民票は約11,000世帯分に及び、近年の計画住宅地居住の実態を分析するうえで必要・十分なデータを収録できたものと考えている。世帯ごとに、家族成員全員の続柄・性別・生年月・転入年月を収録してあるので、個々の世帯内容に踏み込んだ多角的な分析が可能となっている。

### 2.2 計画住宅地における来住時の人口構造

#### (1) 家族型構成・主婦年齢分布からみた計画住宅地における来住時人口構造

公団・公社・公営および公団宅地分譲地における賃貸・分譲別および住戸型別の来住時家族型構成の実態を集計した結果は図2・1に示すとおりである。いずれも昭和55年以降に入居が実現した住戸・住棟についての結果である。集合住宅については、ここでは首都圏のもののみを集計してある。各タイプとも、最低100世帯以上の集計となっている。

公団では、賃貸1DKから3LDKまで、分譲2LDKから4LDKまで、各住戸型ごとに集計が得られている。公社住宅については、近年賃貸3DK、分譲3LDKを中心をおいた供給がなされているので、この2つを中心とした分析となった。公営は、周知のように1種と2種に分けて募集・入居がなされているが、住戸型・住戸面積ともほぼ類似しており、主として収入階層によって区分がなされている。宅地分譲地については、入居世帯の年齢階層に段階性があり、種々分析の結果、調査対象団地を3つにグルーピングすることができた。これは主として前年度報告による立地クラスターの相異等によるものと考えられ、首都圏では遠隔地の住宅地ほど入居者の年齢段階が若く、都心に比較的近く利便性が高い(したがって分譲単価も相対的に高い)住宅地は、年齢段階が高いという結果となっている<sup>(\*)</sup>(図2・4参照)。

また、これらの賃貸・分譲、住戸型別の来住時の主婦年齢分布の実態を集計した結果を図2・2~2・4に示した。家族型構成についての結果とあわせて考察すると、計画住宅地における来住世帯の人口構造の概要は次のように整理できる。

(i) 一般に、大きい住戸型ほど、成長高齢化した家族の入居の割合が高くなり、特定の家族型への偏りの度合いが低くなる。家族型分布の相対エントロピー<sup>(\*)</sup>の集計結果から判断すると、3DK以上の住戸型では一般に各家族型ともほぼまんべんなく入居しているといえる。

(ii) 賃貸1DK・1LDKでは、入居世帯の大半が単身世帯および若い夫婦のみの世帯で占められている。また、都営2種は、欠損家族が全体の50%近くを占めており、この2つのタイプは、入居の階層という点

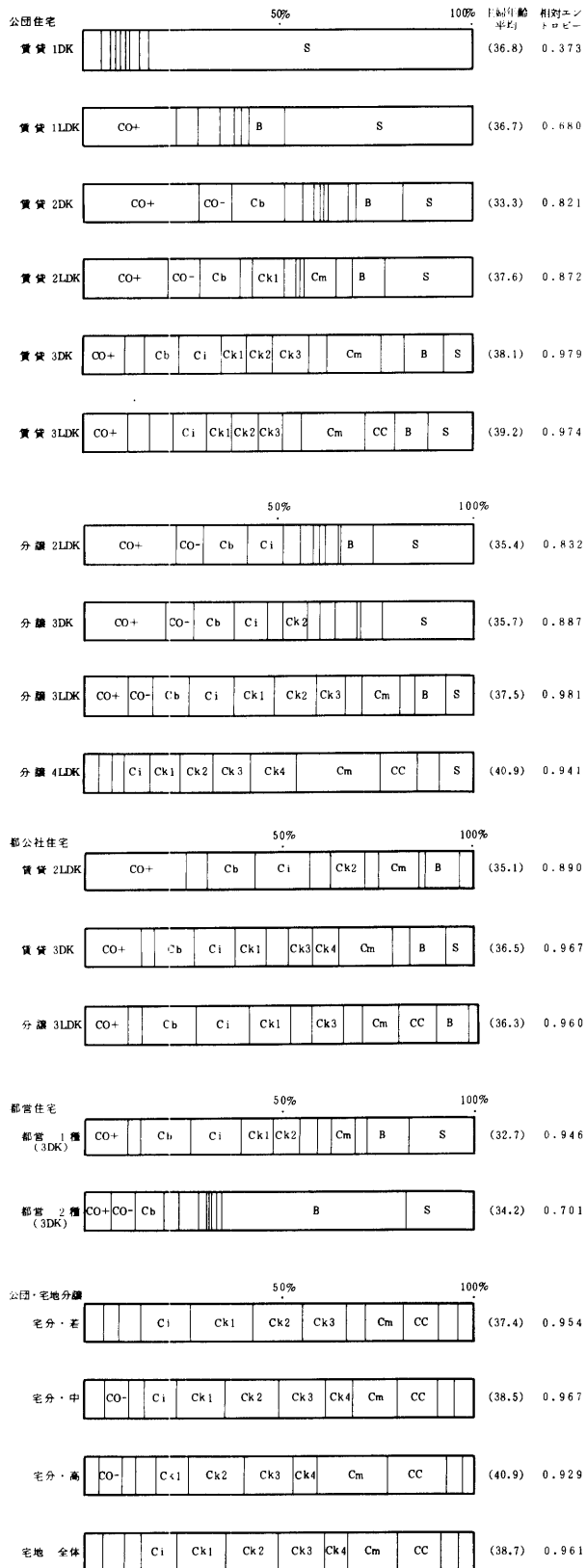


図 2・1 来住時家族型構成 (供給主体別・賃貸分譲別・住戸型別)

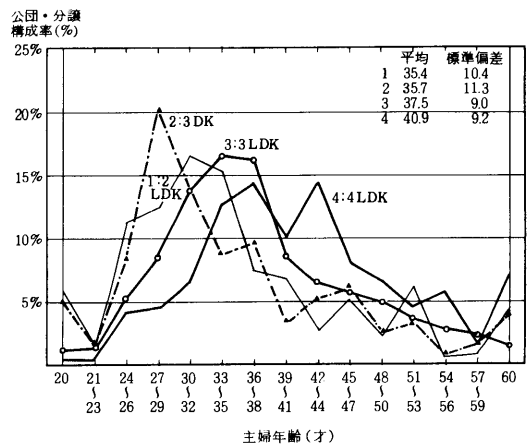
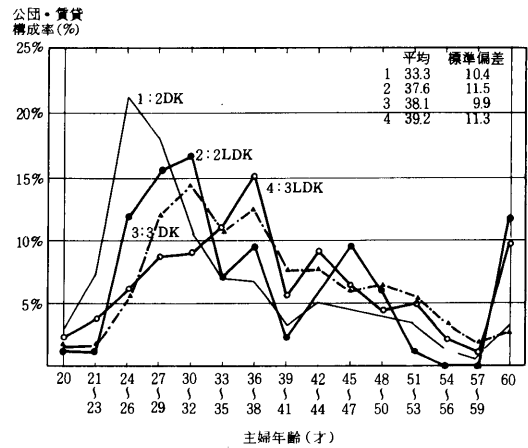


図 2・2 来住時主婦年齢分布(公団・集合・賃貸分譲)

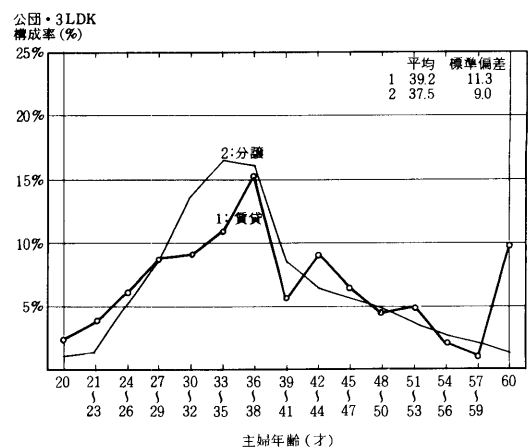
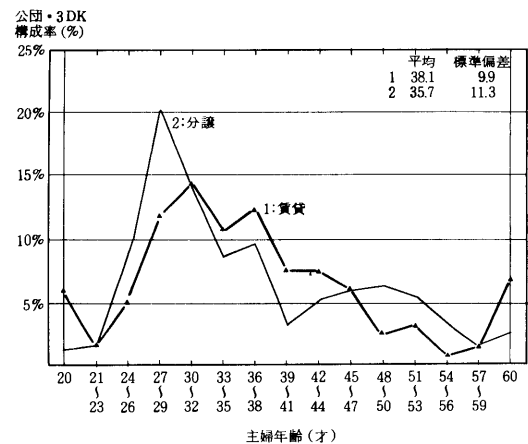


図 2・3 来住時主婦年齢分布の賃貸・分譲比較 (3DK・3LDK)

で他と大きく様相を異にしている。

- iii) 公団住宅について、各住戸型間の家族型構成の差異に関する $\chi^2$ 検定を行った結果は、表2・3に示すとおりである。これによると一般に、近傍の住戸型では統計的に有意な差がないことが示されるが、住戸型に1寝室以上の差がある場合は、家族型構成には有意な差があるものと検定される。
- iv) 同様に、各住戸型とも集計が得られている公団住宅について、賃貸・分譲の同じ住戸型を比較してみると、家族型構成では顕著な差異はなく、主婦年齢では、分譲の方が、平均2才ほど若い階層が入居しているという実態になっている(図2・3)。

(2) 住宅供給主体による相互比較

賃貸3DKについては、公団・公社・公営(都営1種……2種も3DKであるがこれについては入居構成がほかと大きく異なることは前述した)の3者が、分譲3LDKについては公団・公社の2者が、集計として得られている。これらについて来住時家族型構成と来住時主婦年齢分布を比較して示したものが図2・5および図2・6である。

これによると、賃貸3DKの来住時家族型構成の実態は、公団・公社・公営1種の3者で、有意水準1%で相互に有意な差異がないものと検定される。主婦年齢分布

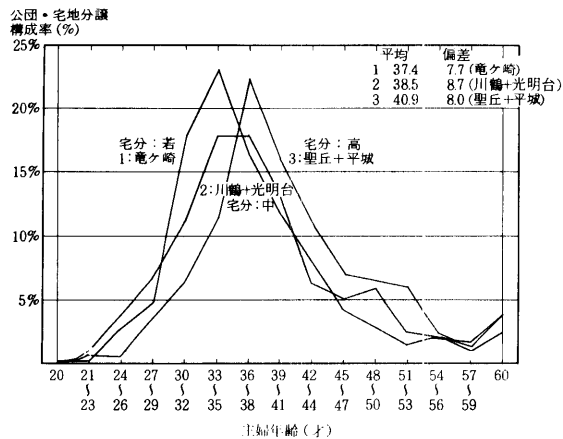


図2・4 来住時主婦年齢分布(公団・宅地分譲地)

では公団の平均がもっとも高く、都営1種が低い結果となっているが、しかし、分布の全体的な傾向はほぼ近似しているといえよう。公団・公社の分譲3LDKについてもほぼ同様の結果が得られる。

来住時家族型構成について、20年前の実態を相互に比較分析した(前掲参考文献2), 3)では、都営1種は公団・賃貸3DKにほぼ類似した入居構成であり、また、公社住宅の住戸型別傾向は公団のそれにほぼ近似している、という結論を導いている。今回あらためて組織的な調査を行った結果でも、公的住宅供給主体に限り、賃貸・分譲、住戸型の供給条件が同一であれば、ほぼ同一の階層が入居してくると結論付けることが可能と考えられる。

公団宅地分譲と、公団集合住宅分譲を比較したものが図2・7である。宅地分譲住宅の来住時家族型構成は、有意水準1%で分譲4LDKのそれと有意な差がないものと検定され、主婦年齢分布では、分譲3LDKと同4LDKの中間に位置するものと認められる。これらから、

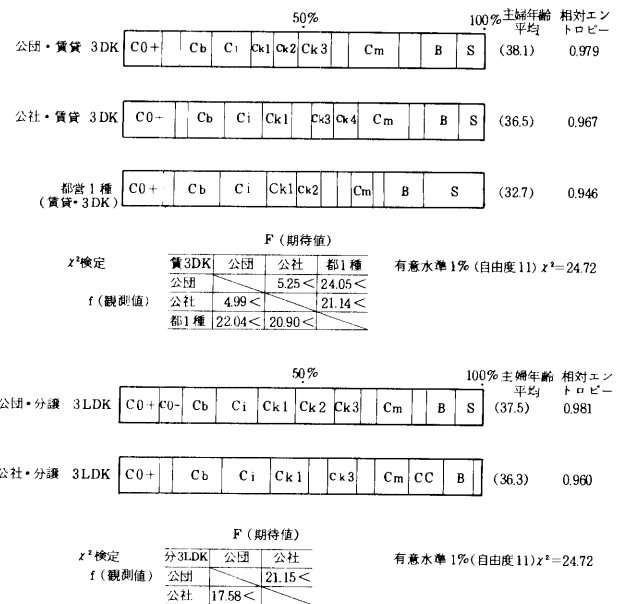


図2・5 来住時家族型構成—供給主体別比較

表2・3 来住時家族型構成の比較 ( $\chi^2$ 検定)(公団集合住宅 賃貸・分譲, 住戸型別)

公団・集合		F 期待値										
		賃 貸					分 譲					
f 観測値	賃 貸	1DK	1LDK	2DK	2LDK	3DK	3LDK	2LDK	3DK	3LDK	4LDK	
		1DK										
		1LDK										
		2DK				13.5<			16.0<	24.7<		
		2LDK			20.8<				32.4			
		3DK						6.3<		69.3	7.5<	
	3LDK					5.9<				15.6<		
	2LDK			16.0<	21.7<				6.9<			
	3DK					51.2		11.8<				
	3LDK					8.4<	14.1<					
4LDK						24.4<						

有意水準1%(自由度=11)  $\chi^2=24.72$

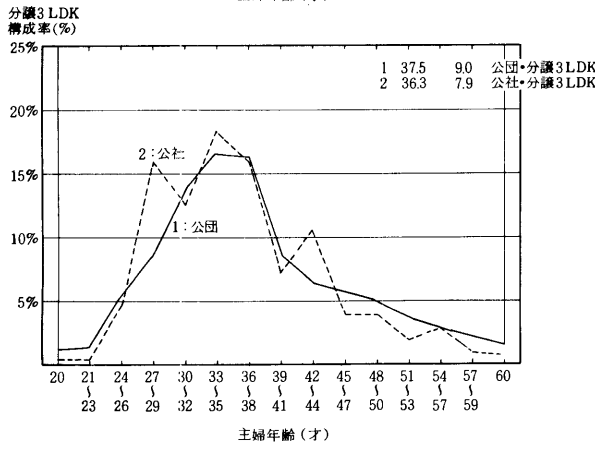
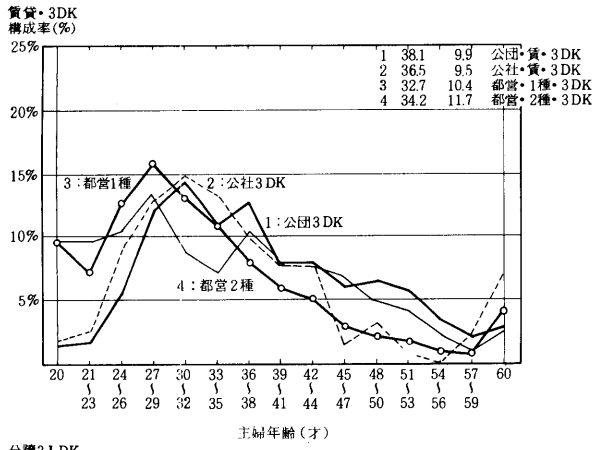


図2・6 来住時主婦年齢分布一供給主体別比較

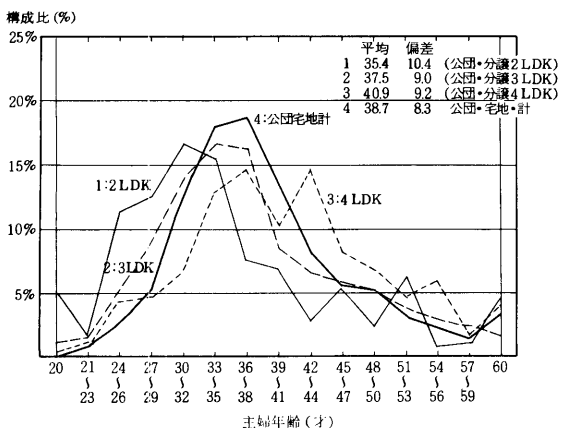
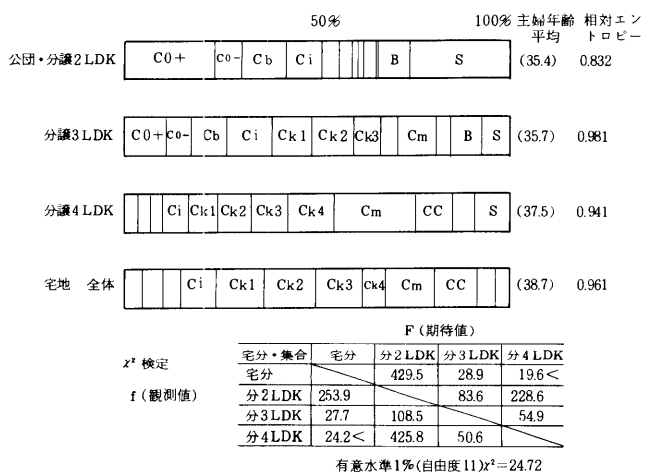


図2・7 公団集合と公団宅地分譲の比較

公団宅地分譲地の来住世帯の年齢段階は、集合住宅・分譲の3LDK以上にはほぼ類似したものとなっているとみなすことが可能である。

(3) 来住時家族型構成の20年間の変化

次に、公団・公社・公営の3つの供給主体について、既応の調査結果と、本研究による近年の傾向の比較・検討を行う。この3つの供給主体についての既応の調査・研究は(前掲参考文献1)~3))昭和45~48年にかけて行われたものであるが、昭和30年代後半からの各供給主体ごとの来住時家族型構成を調査・分析している。したがってちょうど20年を経過した両時点での比較ができることになる。結果は図2・8に示したとおりである。要約すると

- (i) 各住宅供給主体、各住戸型とも〈旧〉と〈新〉では高い有意水準で来住時家族型構成に差異があると検定される。
- (ii) 公団・賃貸2DK, 3DKでは、20年前はCo+, Cbなど若い家族型に著しい偏りをもっていたものが、近年では入居世帯が相当程度高齢化しており、特に3DKの近年の傾向では若い家族型から高齢化した

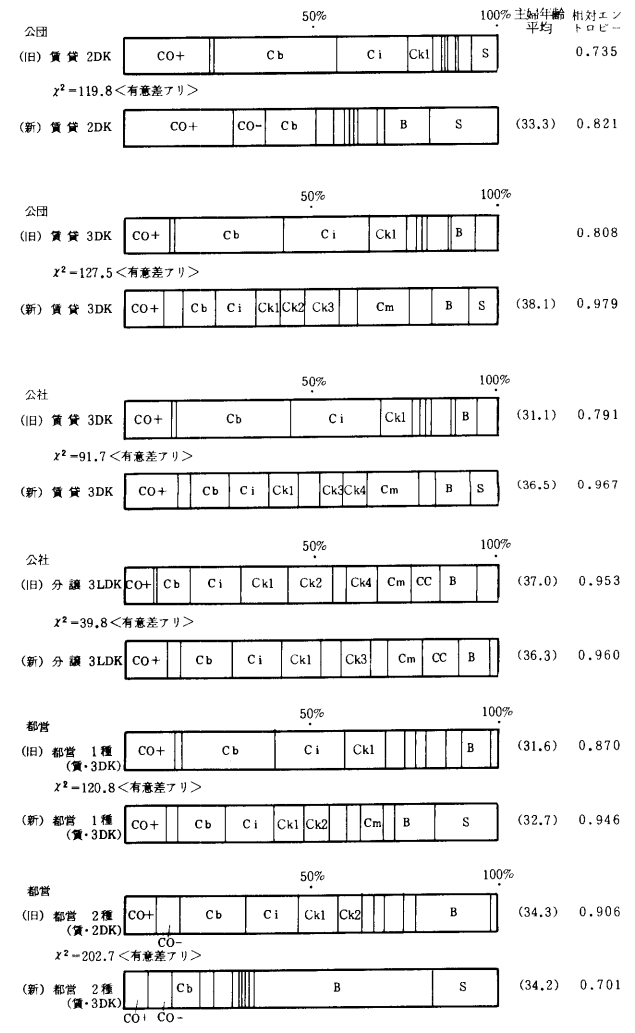


図2・8 来住時家族型構成の新・旧比較

家族型までほぼまんべんなく入居している。公社・賃貸3DK, および都営1種についても同様の傾向を示している。すなわち, これらの賃貸住宅では, 一般に入居階層に高齢化・多様化の現象が起きているものとまとめることができる。

(iv) 公社・分譲住宅についての比較では, 近年の傾向の方が, 若い家族型への偏りの度合いが著しく, 主婦年齢平均も低い。公団・分譲住宅に関するこのような過去の調査・分析例はないが, 公社住宅について賃貸・分譲の比較を行った例として図2・9を上げることができる。これによると20年前の実績では, 同じ住戸型では分譲の方が成長・高齢化した家族型で占められる割合が高く, 主婦年齢平均でも3~5才分譲住宅の方が高いという結果が示されている。賃貸・分譲の相互関係がその後逆転したことになるが, 賃貸住宅の高家賃化の反面, 分譲住宅が相対的に入手しやすくなってきたことのあらわれと考えられよう。賃貸住宅における高齢化・多様化, 分譲住宅における若返りの傾向として, この間の変化の概要をとらえることができる。

(v) 近年の都営2種では欠損家族の割合が著しく高くなり, 特定の階層に対応する特目住宅としての性格がはっきりしてきたといえよう。

などにまとめることができる。

以上のように, 公的集合住宅への来住世帯の階層がこの20年間に, 大きく変容している実態をとらえることができた点は重要である。

## 2. 3 計画住宅地居住世帯の家族像

### (1) 家族人数の構成について

住宅供給主体別, 賃貸・分譲, 住戸型別に来住時点の家族人数構成の実態を求めた結果を図2・10に示した。前年度報告では, 公団住宅についてこのデータを求めたが, 公社住宅のこの賃貸・分譲, 住戸型別の傾向は公団のそれにほぼ近似しているため, ここでは2者をあわせて

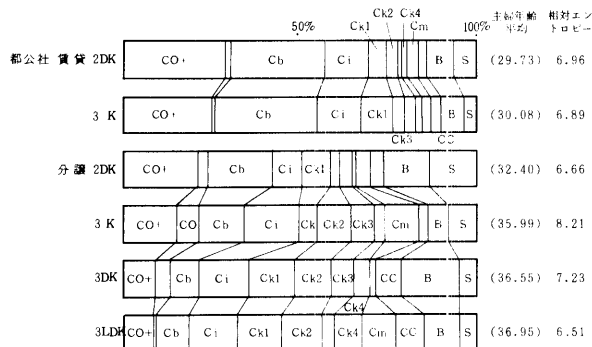


図2・9 賃貸・分譲 来住時家族型構成の相違  
—旧調査(20年前)  
(東京都住宅供給公社 参考文献3)

て集計してある。当然, 大きい住戸型ほど平均居住人数は多くなるが, 公的集合住宅のなかでもっとも家族人数が多い分譲4LDKでも, 全体の80%を4人家族までで占めている。5人以上の家族は20%未満であり, 4人家族は全体の40%を占めるにすぎない。賃貸・分譲では有意な差は認められない。都営1種(賃・3DK)は平均家族人数が3.05人と公団よりやや少ないが, 家族型構成が公団に比べて若干若いことによるものと考えられる。都営2種は, 欠損家族が多いことから, 3人家族までで全体の80%を占める。公団宅地分譲は集合住宅に比べ, 平均家族人数が3.81人と多いが, それでも4人家族の占める割合は50%未満, 全体の8割を4人家族までで占める。以上から, 計画住宅地の居住世帯はその大半が4人家族まで, すなわち夫婦に子供2人までの家族で占められていることがわかる。

同様に, この家族人数構成を, 家族型別に求めた結果を図2・11に示した。公団・公社は, 相互に有意な差異がないので, あわせて集計してある。前年度報告で, 家族型別の1家族当たり居住人口は, 20年前に比べ平均で11%ほど減少しており, 1家族当たり子供数は平均4%減少していることを報じたが(図2・12), 本年度研究で追加した調査データに基づいてあらためて分析した結果

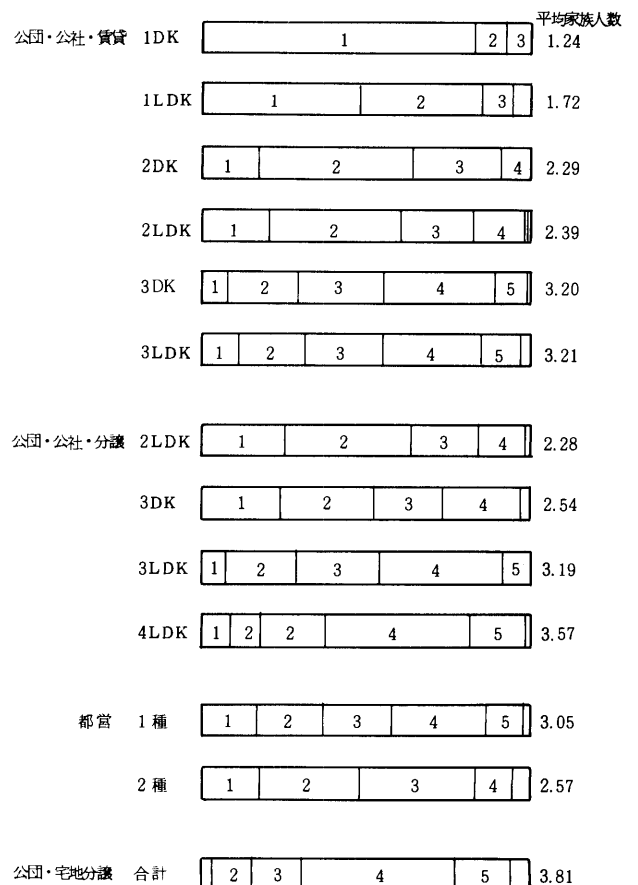


図2・10 家族人数構成  
(供給主体別・賃貸分譲別・住戸型別)

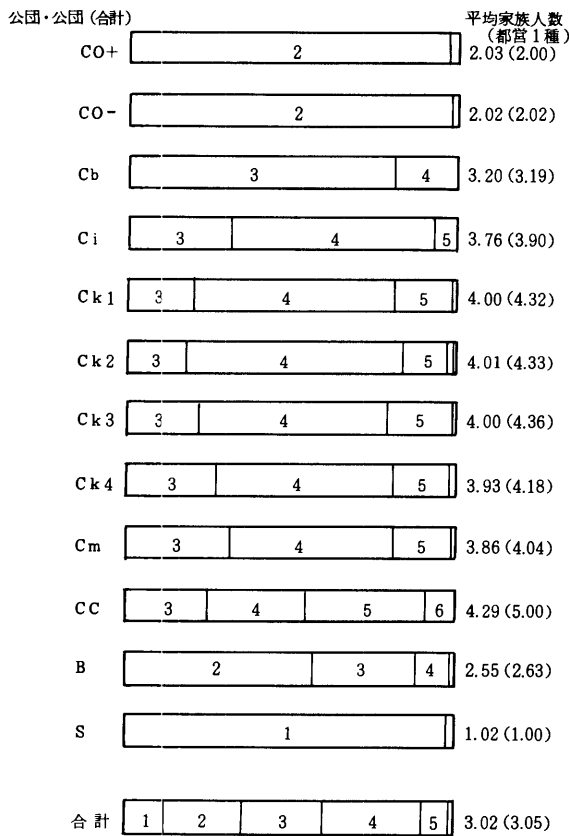


図2-11 家族型別・家族人数構成

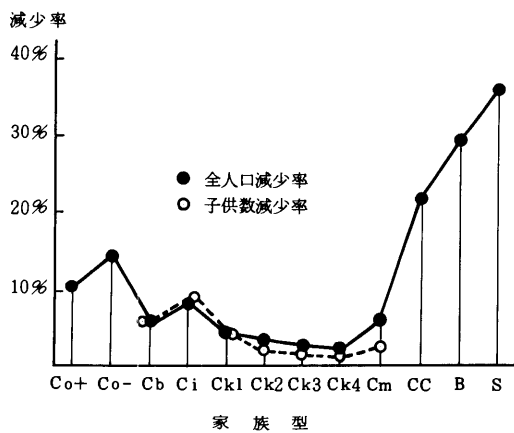


図2-12 [20年前—今回調査] (前年度報告再掲)  
(家族型別) 1家族当たり居住人口の減少

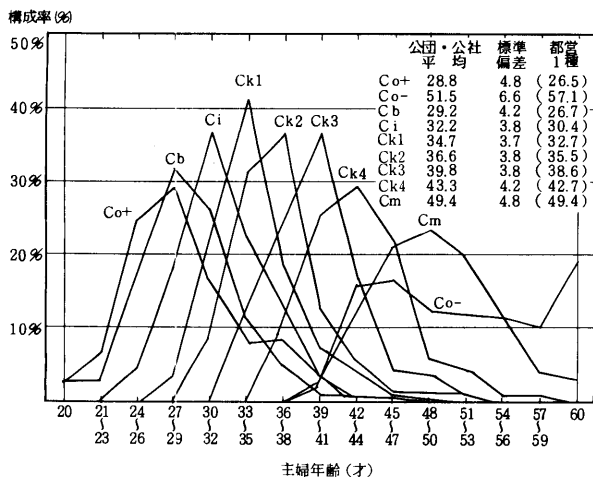


図2-13 家族型別・主婦年齢分布

からも、この全体的傾向は、公団・公社・公営で共通であることが確認できた(11%と4%の差は、複合家族等の傍系成員の減少によるものである)。もっとも家族人数が多いCk3で4.0人/世帯であり、4人家族までで80%を占める。公団・公社と都営1種を比較すると、家族型別の平均家族人数は都営の方が10%ほど多い。この点は20年前の調査と同様の傾向を示している。同様に公団宅地分譲の家族型別平均家族人数は、公団・集合・分譲に比べ、平均5%ほど多い。すなわち、家族当たり平均居住人口は、供給主体、供給形態によって若干の差がみられ、公団・公社集合<公団宅地分譲<都営の順に多くなるがその差は10%内外である。

(2) 家族型別の主婦年齢、世帯主年齢の分布について

公団・公社(集合住宅)について、家族型別の主婦年齢分布を求めた結果は図2-13に示すとおりである。都営1種の平均値もあわせて示した。各家族型とも主婦年齢の分布はほぼ正規分布にならうものとなっており、家族型が1段階上がるごとに主婦年齢は平均3才ずつ規則正しく高齢化する。都営住宅の平均値は、各家族型で公団・公社のそれに比べ平均2才ほど若い。すなわち、都営住宅居住者は、公団・公社に比べ2才ほど若い年齢で子供を儲け、全体として10%ほど子供数が多いということになる。なお、既応調査では、都営住宅について家族型別の主婦年齢分布を求めた結果が示されているが、これとの比較を試みると、家族型別の主婦年齢平均値にはほとんど差異が認められない。

主婦年齢の段階ごとに、子供の年齢分布、世帯主の年齢分布を求めてみると、図2-15に示すとおりとなる(公団・公社集合住宅計)。子供の年齢分布、世帯主の年齢分布とも、正規分布にならうものとみなすことができ、主婦年齢の段階ごとに規則正しく平均値が上がっていく。世帯主年齢分布と主婦年齢分布の平均値の差は約3才である。すなわち、集合住宅居住者の場合、最年長子の年齢区分による家族型や、世帯の主婦の年齢などによって

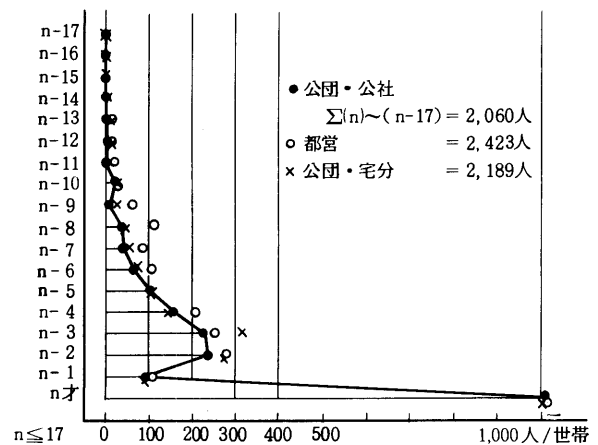


図2-14 各才別子供出現率のモデル  
(公団公社計・都営1種・公団宅地)

家族像を求めると、その構成は全体として非常に均質的であるといえることができる。

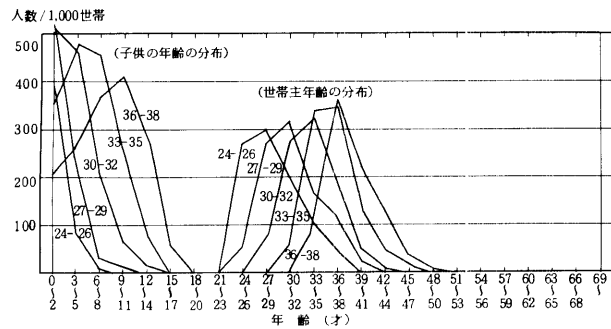


図2・15 主婦年齢別・子供・世帯主年齢分布

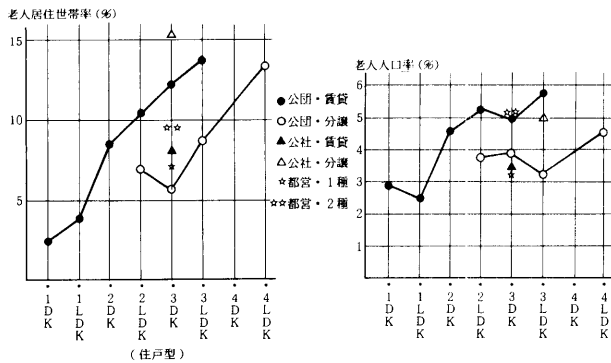
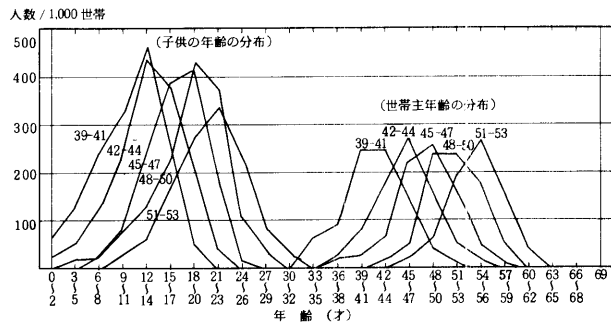


図2・16 老人居住世帯率と老人人口率  
(供給主体別・賃貸分譲別・住戸型別)

表2・4 老人居住世帯—老人の続柄と家族型  
(公団・公社・公営計)

公団・公社・公営	家族型						合計
	Co-	Cb-Ck <sub>4</sub>	Cm	CC	B	S	
世帯主	27.7	0.9	13.8	1.6	4.6	3.9	52.5
続柄				34.5	10.2	0.6	45.3
父・母							
兄弟	0.3	0.1	0.1				0.5
その他		0.1	0.5	0.1	0.7	0.3	1.7
合計	28.0	1.1	14.4	36.2	15.5	4.8	100.0

表2・5 老人居住世帯—居住老人数と家族型  
(公団・公社・公営計)

公団・公社・公営	家族型						合計
	Co-	Cb-Ck <sub>4</sub>	Cm	CC	B	S	
1人居住	10.3	0.6	9.9	31.8	15.5	5.5	73.6
2人居住	12.6	0.4	4.3	6.2	2.1	0.2	25.8
3人以上				0.6			0.6
合計	22.9	1.0	14.2	38.6	17.6	5.7	100.0

### (3) 集合住宅地における老人居住の実態について

来住時における老人(65才以上)の居住している世帯の全居住世帯に対する割合および、老人数の全居住人口に対する割合を供給主体別、賃貸・分譲の別、住戸型別に求めた結果を図2・16に示した。公団住宅では、住戸型が大きくなるに従って、老人居住率が高くなり、分譲に比べ賃貸の方が老人数が多い結果となっている。公団・賃貸の2LDK以上では、10戸に1戸以上に老人居住がみられるという結果となっている。これは、来住時点の傾向であり、団地の経年とともに老人居住世帯の割合は当然増加するものと考えられる。

老人の居住している世帯の家族型と、世帯における老人の続柄の関係をみたものを表2・4に、および老人居住世帯についてその家族型と居住老人数との関係をみたものを表2・5に示した。老人が世帯主または妻として居住しているケースが全体の半分で、残りが父または母として、すなわち2世代居住をしているケースということになっている。また、老人居住世帯のうち全体の3/4が老人が1人だけの世帯、1/4が老人が2人で居住している世帯となっている。

都営住宅についての既応の調査と比較してみると、都営住宅に限っては老人居住世帯率や老人居住の家族型、続柄等について目立った変化は認められない。

## 2.4 公的集合住宅地における転居・残留と家族型変化の傾向

住宅地における居住人口構造の経年変動を推計しようとする場合、以上で詳しく述べてきた来住時の構成を供給主体、賃貸・分譲の別や住戸型の別によつて的確に把握することのほかに、世帯来住以降の転居・残留の割合や、家族型の変化の実態を知ることが必要になる。既応研究では、供給主体別にこれらについての詳細な分析結果がある。本研究は、その研究の規模からいって、主として来住時点の人口構造を詳しく分析することに目標をおいてきたが、調査対象のうち光ヶ丘団地(東京練馬、公団・公社・公営 全6,000戸)については全数調査で、かつ除住民票(転居・転出者の除籍住民票)の調査も行っているため、初入居から調査時点までの4年間の居住変化のプロセスが追跡できる。ここでは、この光ヶ丘団地について、転居・残留および、家族型変化の実態を分析した結果について報告し、その傾向の概要を把握することとしたい。

ここで残留率とは、  
(n年間)残留率

$$= \frac{\text{分母のうち時点}(t+n)\text{年目に継続して居住している世帯数}}{\text{時点}t\text{に居住している世帯数}} \times 100\%$$

で示されるもので、住宅地における世帯定着の割合を示



す指標として用いられているものである。通常n=3年がとられる。

光ヶ丘団地について、供給主体別、賃貸・分譲、住戸型別にこの3年間残留率の実態を求めた結果は図2・17に示すとおりである。一般に住戸型が大きくなると残留率は高くなり、賃貸よりも分譲の方が高い傾向にあることがわかる。公団・公社の差は顕著とはいえないが、都営は両種とも公団・公社に比して高い。

これらの全般的傾向は、図2・17に併記したように、既応調査による結果とほぼ一致している。調査団地数が1つに限定されており、しかも、管理開始後4年しか経過していない時点の集計なので、あくまでも参考値としての意味にとどめておきたいが、全体的な傾向に著しい変化がないことが確認できた点は重要である。

家族型変化率マトリックスの近年の傾向値としての集計を求めた結果は表2・6である。既応のデータとほとんど変わるところはない。

## 2.5 まとめ

以上、主として来住時の人口構造についてさまざまな角度から分析を行ってきたが、前年度の結果を含め、以下に要約を行う。

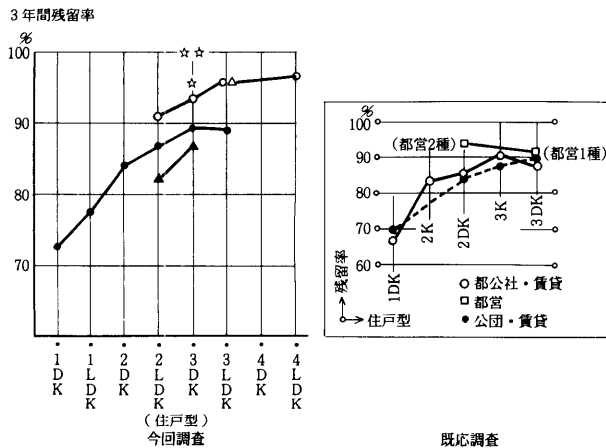


図2・17 3年間残留率  
(供給主体別・賃貸分譲別・住戸型別)

表2・6 家族型変化率行列の実態(東京・練馬 光ヶ丘団地)

単位:(%)

公団・公社 都営 合計	時点 ( t + 3 ) 年の家族型											
	Co+	Co-	Cb	Ci	Ck <sub>1</sub>	Ck <sub>2</sub>	Ck <sub>3</sub>	Ck <sub>4</sub>	Cm	CC	B	S
時点 t の家族型	Co+	49.9	3.7	43.9		0.2		0.2	0.2	1.2	0.2	0.6
	Co-		97.2						1.4			1.4
	Cb			7.4	91.3				0.2	0.4	0.2	0.4
	Ci				98.2			0.3		0.8	0.3	0.5
	Ck <sub>1</sub>	0.3	0.3			98.0					1.4	
	Ck <sub>2</sub>				0.4		97.7		0.4	0.8	0.4	0.4
	Ck <sub>3</sub>							96.8	1.4		1.8	
	Ck <sub>4</sub>		0.6						97.0		1.8	0.6
	Cm		2.6				0.3	0.3	0.3	91.4	0.3	1.7
	CC	2.0	1.3	2.0	2.0	0.7	0.7	1.3	1.3	84.2	3.9	0.7
	B	1.3	0.3	0.3	0.8	0.5	0.3	0.5	1.0	1.0	89.5	3.1
	S	12.7	0.5	7.1	0.5	0.2	0.5	0.3	0.2	0.7	5.9	71.5

- ① 公団・公社・公営および、公団宅地分譲住宅の来住時家族型構成等の実態を把握した。特に既応の研究では体系的な調査がなされていなかった、分譲住宅および3LDK以上の大型住戸に関する近年の傾向をとらえることができた点に本研究の意義の1つがある。一般に住戸型が大きくなるにつれ、入居家族は高齢化するが、近年の傾向として3DK以上の住戸型では、若い夫婦のみの家族から、成長・高齢化した家族までほぼまんべんなく入居が実現している。
- ② 1寝室型住戸は、その居住世帯の大半が単身家族で占められ、都営2種の居住世帯の多くは欠損家族である。この2つのタイプ以外では、賃貸・分譲の別、住戸型の計画条件が同一であれば公団・公社・公営の公的住宅供給主体における入居階層はほぼ類似しているものとみなすことができる。この点は20年前の傾向と同じである。
- ③ 同じ住戸型では、賃貸よりも分譲住宅の方が一般に年齢段階が若い入居構成となっている。賃貸と分譲のこの関係は、20年前に比べ逆転しているように思われる。
- ④ 逆に賃貸住宅では、20年前のデータと比較すると、入居階層の高齢化・多様化の現象が著しい。
- ⑤ 公団宅地分譲地については、住宅地を入居階層からみて年齢段階の若いものから高いものまで、3つにグルーピングできるが、全体としてその入居構成は集合住宅分譲の3LDK以上にほぼ類似したものとなっている。
- ⑥ この20年ほどの間に、集合住宅居住における1家族当たり居住人口の減少が起こっており、1家族当たり子供数にして平均4%、全体では平均11%ほどの減少がみられる。
- ⑦ 集合住宅居住の大半は4人家族までであり、もっとも大きい住戸型、もっとも成長・高齢化した家族

型でも、5人以上居住は20%未満である。宅地分譲住宅もほぼこれにならう。

- ⑧ 公団・公社および公団宅地分譲の1家族当たりの子供数や家族型別年齢構成はほぼ類似している。ただし、これらに比べ、都営の1家族当たり子供数は10%ほど多く、主婦年齢からみて平均2才ほど早く子供を儲ける傾向となっている。
- ⑨ 来住段階で、3DK以上の住戸では10戸に1戸以上に老人居住がある。老人が世帯主または妻として居住しているケースと、父または母として2世代居住しているケースとがほぼ半々となっている。
- ⑩ 賃貸・分譲、住戸型別の転居・残留の傾向、および家族型変化の実態は、既述研究のデータとほぼ一致している。

### 3. 公団住宅居住者階層の地方性

前年度報告では、首都圏の公団住宅を対象として、入居者属性による住宅団地の立地セクターの分類を試み、立地条件が入居階層に対して賃貸・分譲の別を上回る影響を与えていることを明らかにした。

ところで、計画住宅地における地域人口構造に関する調査・分析は、これまで歴史的にみて、主として首都圏を対象にして蓄積がはかられてきたといえる。前章では、首都圏における各公的供給主体ごとの近年における来住時人口構造を詳しく分析してきたが、これらは国土のスケールでみた場合、すなわち、首都圏・関西圏・中部圏といった地方ごとにみた場合、はたして同様の傾向を示すかを検討しておく必要があると考えた。地域性により、住宅の需給構造等に差異があると思われ、これが公的集合住宅の入居階層に一定の影響を及ぼしていることが考えられるからである。本章は、公団住宅を対象として、入居者階層・属性の地域性による実態の概要をとらえることを目的とする。

#### 3.1 少数詳細調査による首都圏・関西圏の比較・検討

本年度では、公団住宅について関西の2団地を住民票調査による対象に加えている(表2・1参照)。調査規模の関係から賃貸・分譲各3LDKについての抽出調査となったが、このそれぞれの来住時家族型構成および、主婦年齢分布の実態について関東の調査結果(前掲)とあわせて示したものが図3・1、3・2である。賃貸3LDKについてみると、関西の2団地は関東に比べCb~Ck1の若い家族型に相当の偏りがあり、主婦年齢分布も平均値で2~3才ほど若くなっている。分譲3LDKについては、その差異は必ずしも顕著ではないが、やはり関西の2団地の方が若い家族型への偏りの度合が高く、主婦年

齢分布も平均で1~3才ほど若い。

このように、関東・関西では、賃貸・分譲、住戸型の供給条件が同じでも、入居階層に一定の差異があるように見受けられる。なお、1家族当たりの家族人数構成や家族型別人口構成について差異があるか否かを統計的に検定してみたが、これらについてはほとんど差がないことがわかっている。

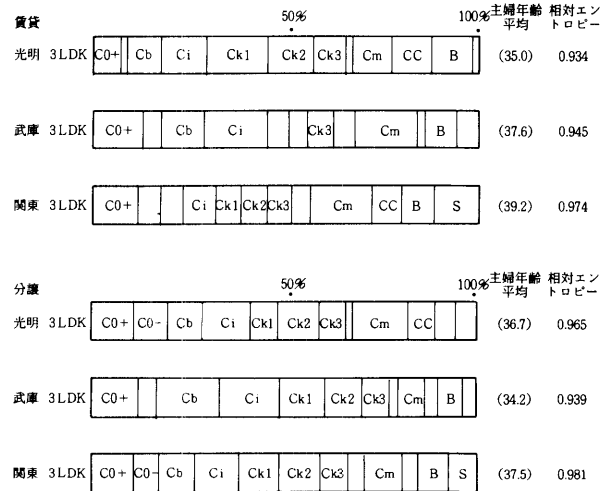


図3・1 来住時家族型構成の比較—関西2団地と関東

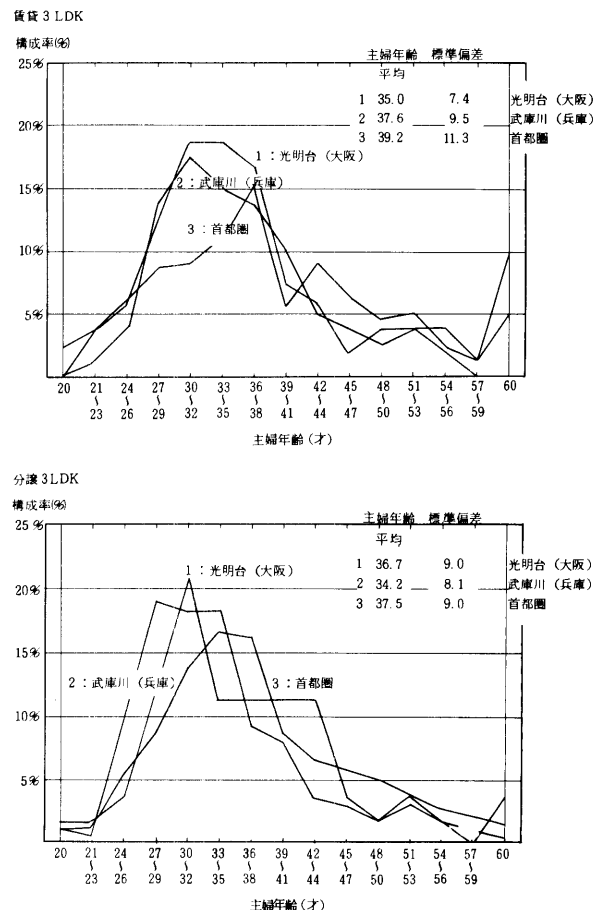


図3・2 来住時主婦年齢分布の比較—関西2団地と関東

### 3. 2 公団住宅入居調査報告による入居階層の地域性分析

前節では、住民票調査データによる関東・関西の比較を試みたが、少数例調査であり、全体像を把握しにくい。そこでここでは、前年度報告にならい、「公団住宅入居者調査報告書」の大量調査データにより、公団住宅入居者階層の関東・関西・中部・九州の4圏域別実態を比較・分析することとする。分析の対象は、(新規)賃貸住宅3DK, 分譲住宅3LDKの2タイプであり、前年度報告と同じように昭和56~60年の5年度間の各圏域別合計を求め、分析を行った(支社別集計編を用いた)。

両タイプの入居時家族型構成および、同世帯主年齢分布(同報告書には主婦年齢分布についての集計項目はなく、ここでは「主な働き手の年齢」分布を世帯主年齢分布に読み替えている)の圏域別集計結果を図3・3、3・4に示した。

賃貸3DKでは、家族型構成、世帯主年齢分布とも圏域による差異が比較的顕著にみられ、家族型構成では関東に比べると関西、特に中部で若い家族型への偏りが著しく、年齢分布でも3~5才の差異がある。すなわち、4圏域では関東がもっとも年齢段階が高いと考えることができる。分譲3LDKは、賃貸ほど差異が顕著でなく、むしろ全体として近似しているといえるが、しかし子細に観察すると、関東がもっとも年齢段階が高いことは共通している。

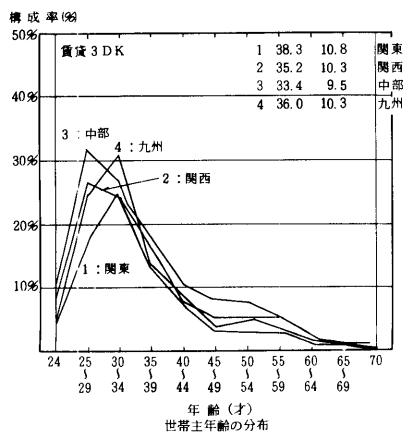
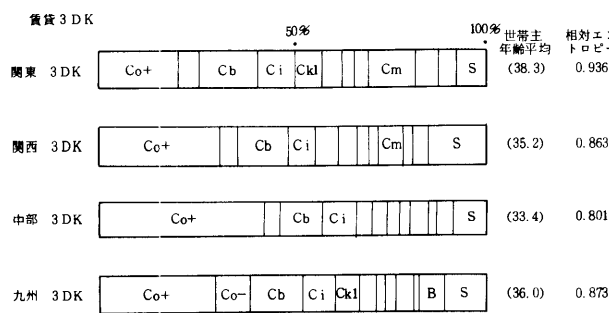


図3・3 来住時構成の圏域別比較 — 賃貸3DK

前節での検討とあわせると、特に賃貸住宅を中心として、公団住宅(集合)への入居階層は、関東がもっとも年齢段階が高く、次いで関西、中部と低くなると結論付けることが可能と思われる(九州圏については調査母数が少なく、参考値ととどめておきたい)。

あわせて、世帯属性等についても若干の分析を補足しておく、結果は図3・5に示すとおりである。世帯収入平均は関東でもっとも高く、ほかとはそれぞれ6万円/月以上の差がある。入居した住戸に継続して居住を希望する度合(永住希望率)は賃貸において顕著な差がみられ、関東以外では一般に低い。すなわち関東以外では公団賃貸住宅は一時的な居住のための住戸として受け止められている傾向が強いようである。分譲住宅での永住希望率は圏域による差はみられない。その他、職業構成、通勤時間等の世帯属性にも、圏域によって一定の差が認められる。

### 3. 3 まとめ

計画住宅地入居者の年齢階層は、賃貸・分譲の別や住戸型の別によって影響を受けることはもちろんのことではあるが、圏域の違いや、同じ圏域に属す場合でも立地条件によって一定の影響を受ける。前年度報告とあわせ、これらの概要をまとめておく。

- ① 国土的スケールでみると公的集合住宅居住者の年齢階層は圏域によって差があり、特に賃貸住宅での傾向は顕著である。関東がもっとも年齢段階が高

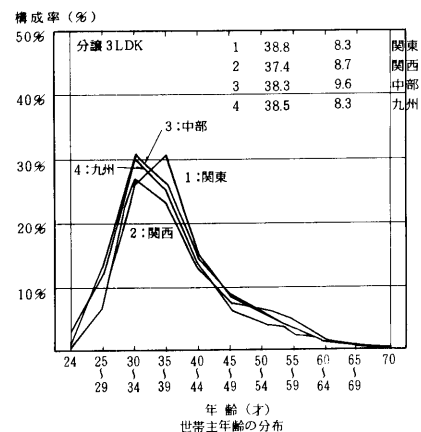
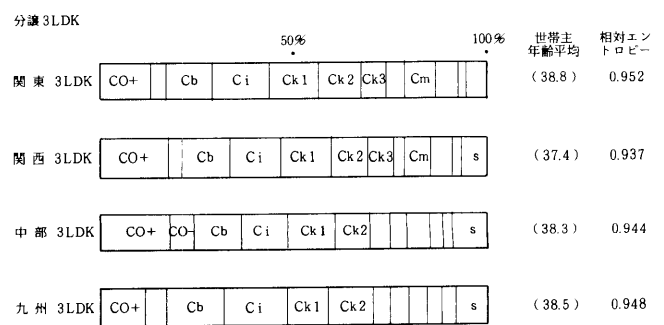


図3・4 来住時構成の圏域別比較 — 分譲3LDK

く、次いで関西、中部となる。

- ② その他、収入、職業構成、当該住戸への永住希望の度合等にも一定の差異がみられる。これらは住宅の需給構造の差や、地価（ひいては家賃・分譲価格）が要因となっていよう。
- ③ 同一の圏域でも、都心からの距離や方面（セクター）の別などの立地条件によって入居者や属性は影響を受けている。首都圏の場合この立地要因は、入居階層に対して賃貸・分譲の別を上回る影響をもち、住戸型要因の1/3～1/4程度の影響力をもつことがわかった。
- ④ その他の成果として、公団住宅入居者の諸属性を表わす指標によってクラスタ分析を行い、この結果首都圏の住宅団地立地に関するセクター分類を導いた。

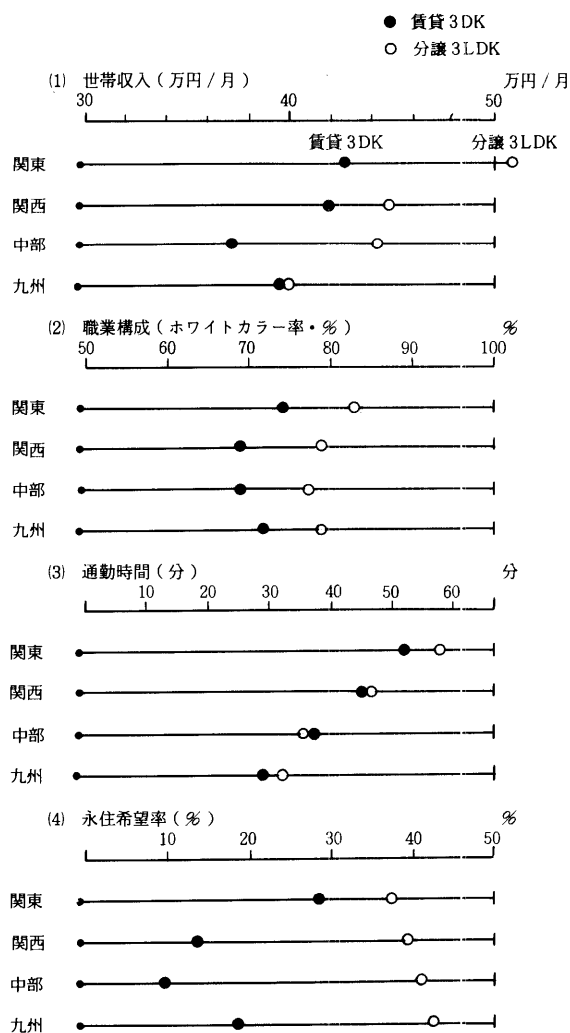


図3・5 世帯属性指標の圏域別比較

#### 4. 結 語

2年間にまたがって続けさせていただいた研究を総括すると以下ようになる。

- (1) 公団住宅を対象として、国土的スケールでみた場合の、集合住宅入居者階層の圏域による差異について論じた……本年度・3章
- (2) 首都圏の公団住宅を対象として、住宅団地立地に関するクラスタ分析を行い、立地セクターの分類を行うとともに、重相関分析によって立地要因が入居者属性に与える影響の度合を分析した……前年度・3章
- (3) 公団住宅について、住民票調査による詳細な解析を行い賃貸・分譲別、住戸型別の近年の入居の実態をとらえるとともに、20年前の同様データとの比較・検討を行うことにより、集合住宅居住に質的な変化が起こっていることを示した……前年度・2章
- (4) (3)に、公社・公営、および公団宅地分譲住宅についての調査・分析を追加し、供給条件が同じであれば入居階層もほぼ類似することを示し、かつこれらについてもこの20年間で公団と同様に入居階層の質的な変化が起こっていることを示した……本年度・2章

以上、計画住宅地居住の近年の傾向を人口構造の側面から総括的に明らかにすることができたと考えているが、こうした計画住宅地居住の実態を、人口構造の側面のみからでなく、社会的・経済的背景との関連で多重的な分析を試みると、その構造を一層明快に解くことができたかもしれない。これは筆者の非力によるところであり、今後の課題としたい。

なお、蛇足ながら、研究の遂行の半ばで、住民基本台帳の閲覧にかかわる法律の改正があり、それまで比較的自由に望むデータを収集できていたところを、多大な困難を伴うことになるという状況の変化があった。今後、本研究のような組織的かつ体系的な調査は行えないことになろう。本研究がまがりなりにも当初の目標調査を達成できたのは、公団・公社・都営の各関連部局の御理解・御援助が得られたからにはほかならない。記して深甚なる感謝の意を表する次第である。

#### 〈注〉

- 1) 研究計画当初、民間による集合住宅も調査対象とする予定であったが以下の理由により断念した。その代わり公団宅地分譲地を研究対象に加えることとなった。理由は論文末尾にも述べたように、研究実施半ばで住民票閲覧にかかわる法律の改正があり、それまで許されていた住民票原票の閲覧ができなくなり、住所・氏名・性別・生年月日の記載されたりリストのみが許されることになったことによる。来住時点や続柄が収録できないと人口構造分析には意味のないデータとなり、調査の継続は困難に直面した。幸い、公団・公社・都営については関連部局の御理解・御協力を得られ、公的機関からの紹介によって調査を実施することができたが、このような手段のない民間住宅については調査の実施を断念せざるを得なかった。

- 2) 本研究でいう「入居時点」とは、世帯成員のうちの最初の来住が実現した時点で6カ月を加えた時点としている。  
住宅地への来住は、しばしば、最初の世帯来住が限定された世帯成員によってまず実現し、その数カ月後以内に残りの成員が来住するケースが多いためである。なお、この分析方針は既応研究においても同じである。
- 3) 調査対象とした公団宅地分譲地は、各住宅地とも土地区画面積200~220㎡内外、家屋延床面積80~120㎡の間に分布しており、全体としてほぼ均質とみなし得る。  
なお、宅地分譲には、土地区画のみを譲渡するものと、家屋付きで分譲するもの(共同分譲)とがあるが、両者の間には入居階層等に顕著な差がみられず、ここでは一体に扱って集計してある。
- 4) すべての家族型が等分布であるときのエントロピーを最大とし、これとの各住戸型ごとの家族型分布のエントロピーの比をとったものを相対エントロピーと定義した。すなわち、家族型*i*の構成比を*P<sub>i</sub>*とすると、エントロピー*H*は、 $H = -\sum P_i \log(1/P_i)$ で、 $H_{\max} = \log 12$ である。相対エントロピーは  $e = H/H_{\max}$  で計算される。家族型構成の偏りの度合を定量化する指標として用いた。

#### <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：昭和49年6月：日本住宅公団・日本建築学会学校建築委員会
- 2) 都営住宅における居住人口の構造に関する調査・研究(1)・(2)：日本建築学会論文報告集250・251号：上野 淳
- 3) 都公社住宅における居住人口の構造に関する調査・研究：日本建築学会論文報告集252号：上野 淳

#### <研究組織>

主査 上野 淳 東京都立大学助教授  
委員 木村信之 東京都立大学助手  
山崎俊裕 東京都立大学非常勤講師