

愛媛大学 正 柏谷増男

1. はじめに

住宅の立地点は、建て物のタイプによって大きく異なる。したがって、都市モデルでの居住世帯数推定は、1本のモデルを用いるよりも、住宅タイプ別の複数のモデルを用いてその推定値の合計が表わす方がよい。ところが、住宅に対する基本統計である国勢調査や住宅統計調査は、所有関係を基本分類としており、土地利用強度に着目した分類を行なう住宅立地理論やモデルとは直接対応しない。このことは、住宅立地に関する理論やモデルの検証を困難にしている。こうしたあい路を打開するためには、ともかく、そのデータ整備を進めねばならない。

本研究は、そのためのひとつの試みである。ここでは土地利用強度の点に着目して住宅を3つに分類し、既存の統計資料を加工することにより、それぞれの年度別、地域別戸数を推定する方法を提案し、推定結果について述べる。なお、以下では、国勢調査、住宅統計調査をそれぞれ、国調、住調と略称する。

2. 建て物タイプ別住宅戸数の推計法

2.1. 基本方針

推計のために使用するデータはすべて、通常入手しうる公開資料とし、主として国調と住調の結果を用いた。

住宅のタイプは、建て物に着目し、高層アパート、低層・中層アパート、1戸建・長屋建住宅に分け、それぞれをタイプ1, 2, 3で表わす。各タイプの基本的な概念は、タイプ1は6階以上の共同住宅、タイプ2は5階以下の共同住宅、タイプ3は1戸建住宅と長屋住宅とを表わすものとする。

対象年度は昭和30年から50年までとし、国調実施時の建て物タイプ別住宅戸数を算出することとした。対象地域は、昭和50年時点での東京都23区への通勤率5%以上の地区およびその周辺の189市区町村である。市区町村の合併、分割については、合併後または分割前の地区を1ゾーンとした。このため、対象地域内のゾーン数は181となる。

2.2. 推計方法

図-1は、ここで提案する推計方法の手順を示したものである。

この方法のおおまかな手順は以下のとおりである。まず、住調の最近年である昭和53年を推計作業の基礎年度とし、所有関係と、本推計で使用する建て物タイプとの対応をはかるために、所有関係別、建て物別住宅戸数を、各市区町村別に算出する。次に昭和53年住調結果から、建て物別の年次別住宅戸数割合を算出し、この割合と先に求めた昭和53年住宅戸数とをかけあわせて、各年度の建て物タイプ別住宅戸数を推計する。

推計時の主要な問題点は、所有関係別戸数をいかにして建て物タイプ別戸数に変換するかという点と、住調データの建設年次別戸数に含まれている「建てかえ」の影響をいかに取り除くかという点である。

住宅タイプの変換は、以下のように行なった。昭和53年住調から、所有関係と持家、その他、建て方を1戸建・長屋建、共同とする4分類の住宅戸数を算出する。ここで、持家の共同住宅の戸数が、その地区の6階以上の共同住宅の戸数と同数となるという仮定をおき、これをタイプ1の住宅戸数とした。したがって、持家以外の共同住宅戸数がタイプ2の住宅戸数となる。また、1戸建・長屋建住宅はそのままタイプ3に対応させた。

「建てかえ」については、以下のよう考えた。タイプ1では、昭和53年までに建て替えられた住宅は存在しない

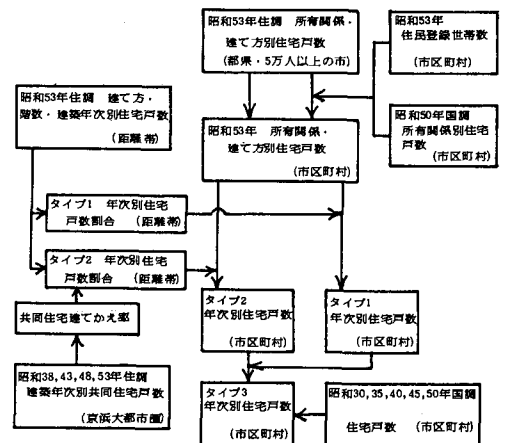


図-1 建て物タイプ別住宅戸数の推計手順

ものとした。タイプ2、すなわち低・中層の共同住宅では、ほとんどが昭和30年代以後に建てられ、建てかえ戸数はさほど多くないと考えられる。タイプ3では、各年度の建設住宅戸数に、かなり多くの建てかえ住宅が含まれていると思われる。そこで、タイプ1については、昭和53年住調の建て方別、階数別、建築年次別戸数の割合をそのまま採用した。タイプ2については、昭和38、48、53年の各住調結果から、まず、建てかえを含めて何らかの形で除却された共同住宅戸数の建設住宅に対する割合は、22%であると推計された。次に、この除去率は圏域で一定とし、昭和53年住調の共同住宅全体に対する建て方別、階数別年次別住宅戸数の修正を行ない、その結果から、タイプ1に概当する戸数を差し引いた。そして、この数値を用いて、タイプ2に対する年次別住宅戸数割合を算出した。タイプ3については、全戸数からタイプ1、2の戸数を引いたものとなるため、この割合の値を算出していない。

昭和53年ごのタイプ1、2の市区町村別住宅戸数に、それぞれの年次別住宅戸数割合をかけて、タイプ1、2それぞれの国調年次ごの地区別住宅戸数を算出した。タイプ3の住宅戸数は、国調年次ごの地区別住宅総戸数より、さきに算出したタイプ1、2の戸数と引いて得た。

3. 推定結果

図-2は、各タイプの住宅について、増加戸数の密度を、都心からの時間距離に関して示したものである。高層分譲マンションを主体とするタイプ1の住宅が都心近くに多いこと、民営借家を主体とするタイプ2の住宅が都心周辺部に根強く立地し、郊外移動がさほど見られないこと、1戸建住宅の立地が郊外に向って急速に移動開始していること、

していることなどがわかる。これらは、所有関係別結果のみを示す国調結果、また、建てかえ戸数を含む住調結果とをそのまま示した場合にくらべて、住宅立地に関する種々の定性的事実をよりよく表わしていると思われる。各地区の経年変化や同時点ごの分布状況については、各都府県ニュータウンの建設地区のように変化が激しかった地区を除けば、さほど大きな問題となる点はない。これは、この推定法が、実際の変化よりもゆるやか、あるいは平均的な値を算出する傾向を持ったためと考えられる。表-1は、この方法で推計したタイプ1の昭和53年ごの住宅戸数と昭和53年住調における6階以上の共同住宅の戸数とを距離帯別に示したものである。都心部では、推定値は実績値を下まわり、郊外部では、その逆となっている。高層住宅の多い都心近くでの誤差は約2割である。

表-1 距離帯別の推定戸数と実績戸数

距離帯 (km)	共同住宅6階以上戸数	タイプ1推定戸数
0 ~ 10	137000	121000
10 ~ 20	110800	124000
20 ~ 30	38400	57000
30 ~ 40	40200	72000
40 ~ 50	10300	17000

4. おわりに、

推定精度に対する定量的考察ができません。その意味ではこの推定自体に問題があるともいえる。しかしながら、データ不足のために研究が進まない場合には、こうした加工データを作る試みも必要と思われる。今後は、推定法の改良にさうに努めるとともに、住宅タイプ別住宅立地モデルを作成し、それを媒介とした居住世帯推計モデルを

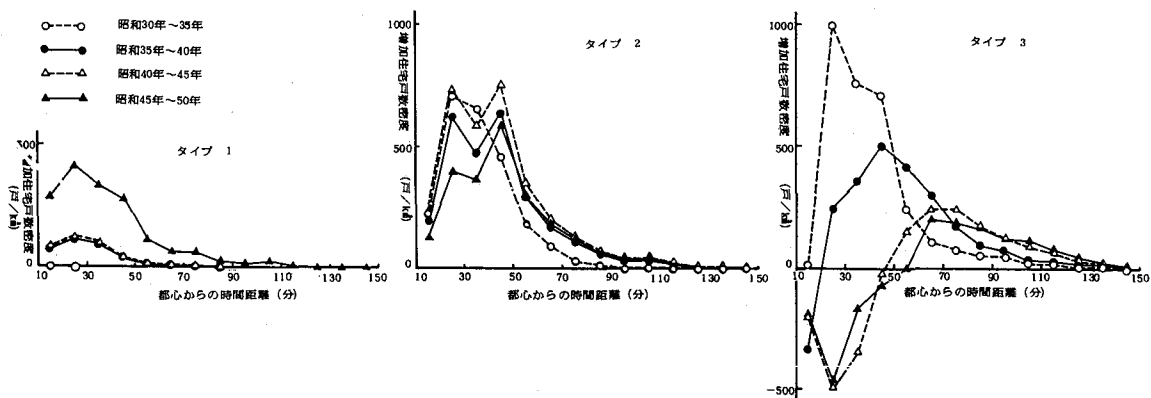


図-2 タイプ別増加住宅戸数密度と都心からの時間距離