

中野区における住宅特性からみた居住水準未満足率削減に向けての一考察*

A consideration to reduce a rate under housing standard judging from a house characteristic in Nakano-ku *

落合崇**・中川義英***

By Takashi OCHIAI **・Yoshihide NAKAGAWA***

1. はじめに

(1) 背景と目的

住生活の指針となる居住水準が 3 つ定められているが、東京都には、居住水準に満たない世帯が数多く存在する。世帯規模に見合った住宅規模の住宅が存在せず、各々の世帯規模相応の住宅の確保が困難な状況にあるのである。住宅マスタープラン(以下、住宅 MP)では、居住水準向上の方向性を示しているものの、大きな改善の跡は見られない。このような背景のもと、東京都における住環境を向上させるのは必至であると考えられる。

対象地区の人口、世帯数、世帯規模に対してどれくらいの住宅規模の住宅がどの程度存在するかを調査し、居住水準との比較することで、住宅規模の現状を把握する。次に今までの人口、世帯数の動向から 2015 年における人口、世帯数の予想をたて、将来の住宅規模を見いだす。住宅 MP で定めた方向性と比較検討し、居住水準を満たせる住宅規模の地域分布に向けての施策の具体的な提案を行う。住環境を向上させ、住宅問題を緩和する一助とすることを目的とする。

(2) 既存研究と本研究の位置付け

既存研究は、①住宅規模に関する研究、②居住構造に関する研究、に大きく分けられる。既存研究では住居の現状を分析し、傾向等を明らかにし、その後の提案までは行われていないものが多い。本研究は、居住水準を満たせる地域分布に関して、中野区住宅MPと比較し、その効果を高める為の施策を提案することが目的である。

(3) 居住水準

居住水準は全国一律の水準であり、表-1の通りである。最低居住水準は健康で文化的な住生活の基礎として

必要不可欠な水準、誘導居住水準は住宅ストックの質の向上を誘導するうえでの水準で、共同住宅居住を想定した都市居住型、戸建て住宅居住を想定した一般型がある。

表-1 居住水準(出典：東京都住宅MP⁴⁾)

世帯人員	最低居住水準			誘導居住水準					
	居住室面積		住戸専用面積 (壁芯) (m ²)	都市居住型		一般型			
	(内法) (m ²)	(畳)		居住室面積 (内法) (m ²)	(畳)	居住室面積 (内法) (m ²)	(畳)	住戸専用面積 (壁芯) (m ²)	
1人	7.5	4.5	18	20.0	12	37	27.5	16.5	50
1人 中高年齢身	15.0	9	25	23.0	14	43	30.5	18.5	55
2人	17.5	10.5	29	33.0	20	55	43.0	26	72
3人	25.0	15	39	46.0	28	75	58.5	35.5	98
4人	32.5	19.5	50	59.0	36	91	77.0	47	123
5人	37.5	22.5	56	69.0	42	104	89.5	54.5	141
5人 年齢身を含む	37.5	22.5	56	79.0	48	122	99.5	60.5	158
6人	45.0	27	66	74.5	45.5	112	92.5	56.5	147
6人 年齢身を含む	45.0	27	66	84.5	51.5	129	102.5	62.5	164

2. 対象地区の選定

(1) 対象地区の選定

指標として人口密度、世帯数密度、最低居住水準未満足率、都市居住型誘導居住水準未満足率を用いて選定した。結果を以下の図-1 に示す。色が濃い程、密度、未満足率は高く、円グラフは持ち家、借家の未満足率の状況を示す。

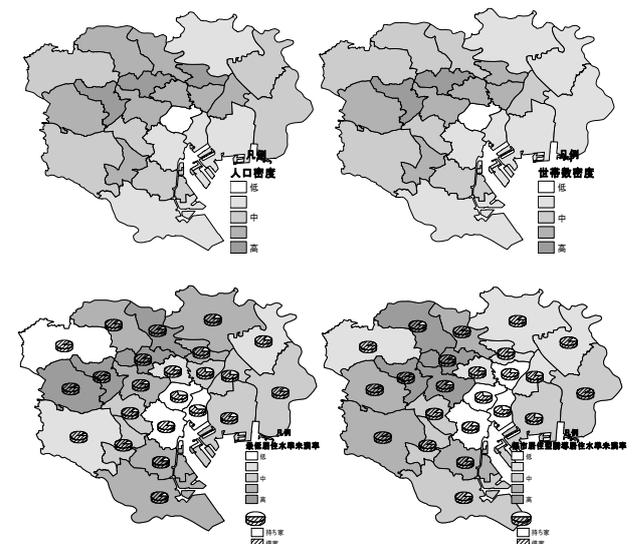


図-1 対象地区選定結果

これらの結果から、本研究における対象地区は、4つの指標ともに数値が一番高かった中野区にすることにした。

*キーワード：住宅立地 人口分析 地区計画

**学生員，早稲田大学大学院理工学研究科建設工学専攻

(東京都新宿区大久保3丁目4番地1 51号館15-11 A,
TEL03-5286-3398, FAX03-5272-9975)

***正員，工博，早稲田大学理工学部社会環境工学科教授
(東京都新宿区大久保3丁目4番地1 51号館15-11 A)

(2) 中野区住宅規模・世帯規模

a) 中野区の世帯規模

世帯人員別主世帯数を以下の図-2 に示す。人口と世帯数の関係から世帯人員の縮小がみられたが、1~3人世帯のみの増加でそれ以上は減少している。

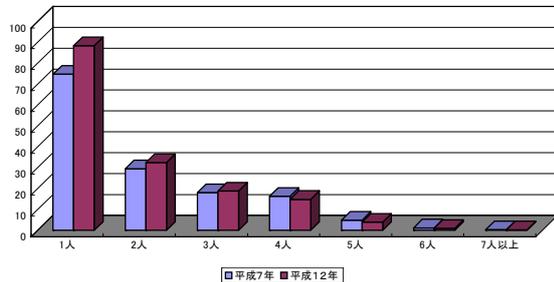


図-2 中野区世帯規模別主世帯数(千世帯)

b) 中野区の住宅規模

年度別の所有関係別住宅規模分布を図-3、建て方別住宅規模分布を図-4 に示す。どちらも住宅規模分布がはっきりと分かれており、住宅規模が小さいのは、民営借家、共同住宅、逆に大きいのは持ち家、一戸建てであり、主世帯数の多いものが住宅規模分布を左右している。

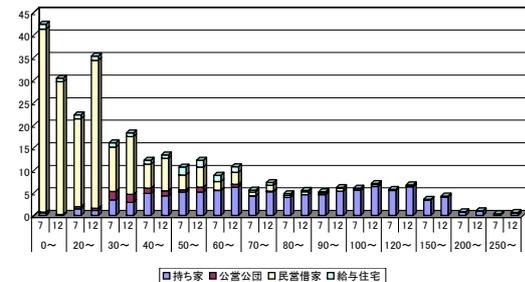


図-3 所有関係別住宅規模別主世帯数(千世帯)

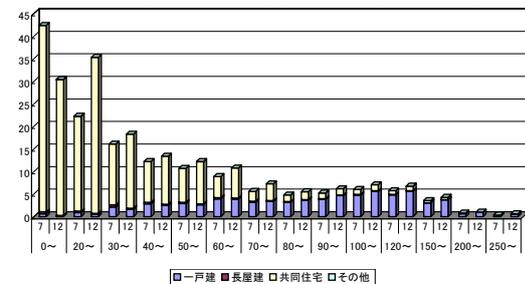


図-4 建て方別住宅規模別主世帯数(千世帯)

(3) 世帯規模と住宅規模のアンマッチ

住宅土地統計調査では、未満率は共同住宅の借家が高く、総数の半分以上の世帯が狭小な住宅に居住しているという統計が得られている。このことから民営借家の共同住宅が居住水準を満足しない世帯が多いと言える。

表-3 居住水準未満率

年度	世帯数	形態	水準未満率					
			最低居住水準		誘導居住水準			
			最低居住水準	誘導居住水準	都市居住型	一般型		
平成5年	150760	合計	26470	17.60%	76860	51.00%	21980	14.58%
		持ち家	3360	2.23%	7030	4.66%	17970	11.92%
		借家	23110	15.33%	69830	46.32%	4010	2.66%
平成10年	155280	合計	26800	17.26%	85580	55.11%	18710	12.05%
		持ち家	1480	0.95%	6240	4.02%	15390	9.91%
		借家	25320	16.31%	79340	51.09%	3320	2.14%

(4) 中野区の主な施策

a) 共同住宅等を建築する際の事前協議

共同住宅の居住水準の維持向上、良好な住宅の確保等を図るため、一定の設計上の基準を定め、建築主に建築確認申請等前の事前協議を行っている。対象は、地上3階以上かつ住戸数12戸以上の建築計画(第1・2種低層住居専用地域及び第1・2種中高層住居専用地域)と地上3階以上かつ住戸数15戸以上の建築計画(その他の用途地域)である。住戸専用床面積の基準は2つ定め、1つ目は、全住戸は第1・2種低層住居専用地域では20㎡以上、他の用途地域に関は18㎡以上であること。2つ目は全住戸数の1/5以上(小数点以下四捨五入)の住戸は、39㎡以上とすること(全住戸数が15未満のもの及び寮又は寄宿舎の用途に供するものである場合を除く)。

b) 最低敷地規模



凡例 建蔽率	導入地域	最低敷地面積 (㎡)
40%	第一種低層住居専用地域	85
50%	第一種低層住居専用地域	70
60%	第一種低層住居専用地域	60
	第一種中高層住居専用地域	
	第二種中高層住居専用地域 第一種住居地域	

図-5 最低敷地規模地域図

ミニ開発や無秩序な開発を防止し、良好な住宅地の形成を誘導するため、各自治体が敷地面積の最低限度を定めたもので、最低敷地面積以下の敷地では建築が認められず、敷地の分割も制限され、図-5の通りである。住宅系の用途地域には全ての地域に敷かれている。

3. 将来予測

(1) 人口予測

a) 予測方法

コーホート変化率法を用いる。変化率は以下の通りである。

表-4 コーホート法各変化率

変化率	算出方法	
出生率	中野区統計資料よりH7年からの出生率に変化はないことから、5年間は一変であると考え、各年度0~4歳を20~54歳で割ったものを前5年間の出生率、今後5年間の出生率とし、再生産女子の人口から5年間の出生数を算出する。	
生残率	中野区町目当たりの予測を行う為、町目ごとの特性を出すことが重要であると考え、生残率、純移動率は以下のように算出した。0~4歳と5歳~で用いる変化率は別であるが、どちらも本研究の人口予測では生残率、純移動率の合計を各コーホートの変化率として用いる。	
	0~4歳	5歳~
純移動率	人口問題研究所の生残率から、H7~H12までの出生数の生残率、純移動率は小さいと考え、出生率よりH7~H12の出生数を算出し、H12の0~4歳までの人口と比較し、変化率を求め、これを生残率、純移動率の合計とする。	H7~H12の各コーホートの変化率を生残率と純移動率の合計とする。
出生性比	人口問題研究所より、女子1に対して、男子1.055とする。	

b) 予測結果

H7年度国勢調査の年齢不詳人口を補正した上で、10年後のH27年までの人口予測を中野区町名別男女別に行った。予測結果を以下の表-6に示す。

表-5 人口予測結果(人)

	H7国勢調査	H12国勢調査	H17予測	H22予測	H27予測
総数	306581	309526	310429	307634	302694
男	152091	154865	156858	156756	155600
女	154490	154661	153571	150878	147094

10月1日現在の住民基本台帳と外国人登録の合計人口と比較したところ、誤差は+1859人で0.602%となった。国勢調査の方が毎回若干多いことが分かることから、今回の予測の誤差、誤差率はもう少し小さなものと言えるだろう。予測によると、今後緩やかな減少傾向に入り、10年後には、約8000人減の302694人になる。

(2) 世帯数予測

a) 予想方法

世帯数は世帯主数に等しいことを利用して、人口に世帯主率(人口に占める世帯主数の割合)を乗じることで、世帯主数、すなわち世帯数を求める手法である。

b) 予測結果

予測の結果は以下の通りである。

表-6 世帯数予測結果

	H7年国勢調査	H12年国勢調査	H17年予測	H22年予測	H27年予測
世帯数	154518	165900	173529	175963	175594

10月1日現在の住民基本台帳世帯数と外国人登録世帯数の合計と比較したところ、差は△3173世帯で1.796%にあたる。しかし、国勢調査の方が若干少ないことが分かることから、今回の予測の誤差、誤差率はもう少し小さなものと言えるだろう。

(3) 世帯人員別主世帯数予測

a) 予測方法

H7年、H12年国勢調査の世帯人員別世帯数から両年の総世帯数における中野区丁目別世帯人員別世帯数の割合を求め、各世帯数に掛け合わせ、世帯総数を算出し、町名別世帯人員別の変化率は一定であると仮定し、各変化率を求め、世帯人員別主世帯数を算出した。

b) 予測結果

予測結果を以下に示す。

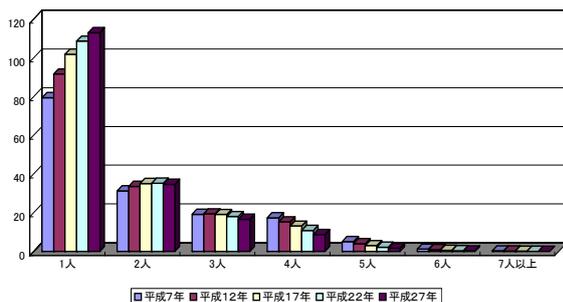


図-6 予想世帯人員別主世帯数(千世帯)

H27年まで増加する世帯人員別世帯は1人世帯のみで、2人世帯はH22年まで増加し、その後減少に転じ、3人以上の世帯はH17年よりH27年まで減少する。

(4) 将来の住宅規模別主世帯数

世帯人員に見合った住宅に居住すると考え、世帯人員別主世帯数の結果と居住水準を用い、将来の住宅規模別主世帯数を算出した。住宅所有関係別建て方別主世帯人員はデータがない為、最低居住水準を満足する住宅規模別主世帯数になる。都市居住型、一般型誘導居住水準の将来の住宅規模別主世帯数は算出できないが、最低居住水準よりも水準が高いため、将来の住宅規模別主世帯数は住宅規模の大きいところに位置するものと考えられる。現状とはH12年における住宅規模別主世帯数を表しており、将来の住宅規模別主世帯数はH12年より5年ごとにH27年まで示している。横軸が住宅規模、縦軸が住宅数になっている。

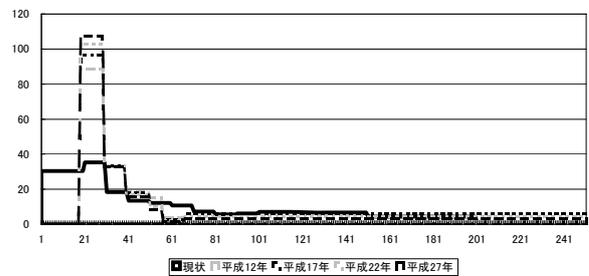


図-7 将来の住宅規模別主世帯数(千世帯)

年々住宅規模別主世帯数は住宅規模が小さいほうへと移っていき、1人世帯用にあたる住宅規模が多くなるという結果になった。

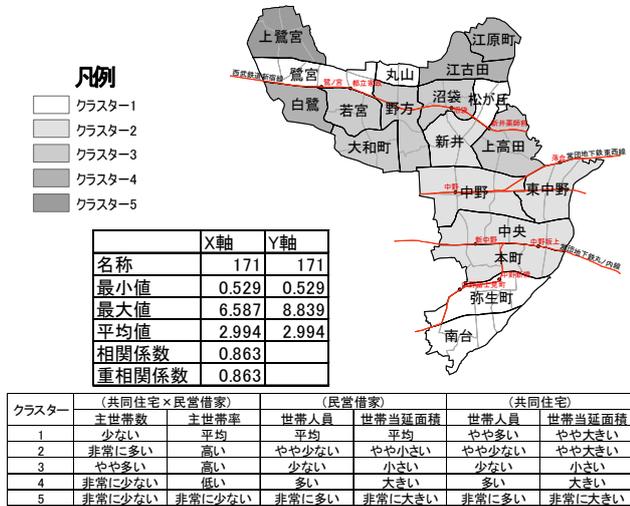
4. 分析

ここまでで、居住水準を満足していないのは民間借家の共同住宅が一番その要因が高いということ、また最低居住水準の現実と算出した住宅規模別主世帯数の相違は激しく、1人世帯の最低居住水準である18㎡以下の住宅規模の住宅が多く、それらも民間借家の共同住宅が多いということがわかった。ここで、各丁目をクラスター分析によっていくつかのグループに分類し、それぞれの特徴を見出す。説明変数は民間借家の共同住宅の主世帯数、率、民間借家、共同住宅の平均世帯人員、世帯あたり平均延べ面積を用いる。

地区のクラスターと住宅特性は以下の表-7に示す。相関係数、重相関係数は0.863と概ね良好な結果となった。各カテゴリーの平均との位置付けを考えると、主世帯数、主世帯率の数値が高く、平均世帯人員、1世帯あたり延べ面積の数値が民間借家、共同住宅共に小さいことから、クラスター3の地区が居住水準未満率の高さを

誘導している可能性が一番高いと言えるだろう。また、逆に主世帯数、主世帯率の数値が高いものの、平均世帯人員、1世帯あたり延べ面積の関係が唯一良好なのはクラスター2の地区であり、これらの地域における居住水準未満率は低いと予想ができるだろう。

表-7 地区のクラスターと住宅特性



5. 居住水準未満率削減に向けての提案

4. まです、居住水準未満率の高さを誘導している住居形態、地域が分かった。また、中野区住宅MPの4つの基本目標の1つとして、居住水準未満率の削減を挙げている。それらを踏まえ、中野区住宅MPで示している施策の方向性と比較検討した上で提案を行う。

居住水準未満率の高さを誘導している可能性が高いと推測できる上高田、野方、沼袋、大和町、若宮のクラスター3地区に対して、住宅MPでは敷地の細分化の抑制を図り、個別建て替えが困難な場合は共同化への誘導、支援を行うこととしている。良好な住環境を守るための第一種低層住宅専用地域であり、1、2階の民営借家の共同住宅の割合が高い。そこで、以下の提案を行う。

①共同住宅等を建築する際の事前協議の基準強化

これは、共同住宅建築時の事前協議の住戸面積を強化するものである。図-7より年々住宅規模が小さい方へと分布が変化しているが、1世帯あたりの都市居住型誘導居住水準は37㎡であり、平成27年を目標に2/3以上の世帯が確保できる水準であることと、クラスター3の特徴から考えて、【地上2階以上かつ住戸数8戸以上の建築計画(第1・2種低層住居専用地域)と...】のように低層住宅圏にあたる第1・2種低層住居専用地域に有効的に働くように基準を大幅に強化すべきである。

また、居住水準未満率は低いと推測できる本町、中央、東中野、中野、新井のクラスター2地区は、基盤整備されていない共同住宅密集地区が多く存在している。住宅MPでは、建築物の共同化を誘導、支援し、低層住

宅と中層住宅が共存する住宅地を目指すこととしている。これらの地域は、中野区の中でも比較的高層の住居が多い傾向にある。そこで以下の提案を行う。

②中高層階住居専用地区の決定

中高層住宅に係る良好な住居の環境を保護するための中高層住居専用地域である。平均世帯人員と1世帯当りの延べ面積から、これらの地域の居住水準未満率は悪くはないと推測できるが、階の高いところへの住居の誘導を行う為に、主に中高層の建築物が多い地域に何階以上は住居専用のように中高層階住居専用地区を設けることが効果的であると思われる。これは都知事の同意で決定できる特別用途地区といい、用途地域の内部において、一定の地区における当該地区の特性にふさわしい土地利用の増進、環境の保護等の特別の目的の実現を図るため、用途地域よりもさらにきめ細かい建築規制を実施するために設定される地区である。市町村の判断により設置するものであり、用途地域、容積率、建蔽率等を変更するよりも現実的で、有効的であると考えられる。

上記のような施策を住宅MPに基づく施策と共に行うことにより、中野区の居住水準未満率が削減の方向に向かうのではないかと考えられる。

6. まとめ

居住水準未満率は民営借家の共同住宅での未満率が著しく高い。分析結果のように、地域により居住水準未満率に相違があるが、居住水準向上の為には地域特性を把握し、施策を練ることが重要である。また居住水準未満率が高いのは民営借家であるから、行政側からの呼びかけが最も有効的な施策になると言えるであろう。

また今後の課題としては、今回は町名ごとでの分類だったが、これを町丁目別に行うことで、よりミクロな分類での特徴がつかめ、居住水準向上の為のより有効的な施策を考えることができると思われる。また、本研究における予測の信頼性は、あくまでも現在から予測年までの間に、大きな変化が起きないことを前提としている為、5. で述べた居住水準未満率削減の為の施策により、人口動向が変化するならば、その変化も考慮し直す必要があると考える。

参考文献

- 1) 東京都(2003年)、第55回東京都統計年鑑、東京都
- 2) 東京都(1998年)、住宅・土地統計調査-東京都特別集計、東京都
- 3) 中野区(1996、2001、2006年)、中野区統計年鑑、中野区
- 4) 東京都、東京都住宅マスタープラン(2001-2015)、2005年6月
- 5) 中野区、中野区住宅マスタープラン(2001-2010)、2005年6月
- 6) 国立社会保障・人口問題研究所、国立社会保障・人口問題研究所HP、<http://www.ipss.go.jp/>、2005年6月