

東京都区部におけるワンルームマンションの需要とストックに関する一考察*

The comparison of demands and stocks for studio apartments in Tokyo's 23wards*

江澤昂**・中川義英***

BY Akira EZAWA** and Yoshihide NAKAGAWA***

1. はじめに

(1) 背景

ワンルームマンション(以下、ORM)は、昭和 50 年代後半に大都市圏に流入した単身世帯の受け皿として登場したと言われている。他方、供給量の増加に伴って、各地で建設や管理をめぐる紛争が起きた。この紛争を受けて、東京都区部では昭和 50 年代後半から世田谷区や豊島区を皮切りに ORM の建設に関する施策が講じられてきた。

更に近年では、インカムゲインによる安定収入と年金代わりの金融商品としての魅力を前面に押し出して年々供給を増加していた。しかし、それまで東京都各区では法的拘束力の弱い指針や要綱などで対応してきたが 2004 年頃から条例に「格上げ」を行う区が現れたために、供給量は減少している。この趨勢は今後も続くであろう。

これらの条例には、25 m²という最低居住面積が設けられており、原則として 25 m²未満の住宅を建設することが出来ない状況である。

しかし、2005 年の国勢調査によると 20 m²未満の民営の借家に居住する世帯は 310,536 世帯あり、これは民営借家に居住する世帯の 19.47%を占め、25 m²未満の住宅需要も相当量あると考えられる。さらに、2003 年の住宅需要実態調査では「広さよりも立地条件を優先する」世帯が 66.6%にも及び、多少狭くても職場や学校に近い地域に居住したいという人が多いことがわかる。これらのことから、最低居住水準として定められている 25 m²より狭小な住戸に対する需要は根強いことが考えられる。

また、需要があるにも関わらず、住宅は築年数の経過に従って、滅失つまり住宅として存在しなくなる確率が増加する。つまり規制により新規着工はなくなり、住宅は経年的に滅失していくのでストック数は減少するが、需要は存在しているので、将来的に需要がストックを上回ることが考えられる。

キーワード：住宅立地、土地利用

**学生非会員、早稲田大学創造理工学研究科建設工学専攻

(東京都新宿区大久保3-4-1 TEL: 03-5286-3000)

***正員、工博、早稲田大学創造理工学部社会環境工学科教授

(東京都新宿区大久保3-4-1 TEL: 03-5286-3000)

(2) 目的

前項のような背景を受け、本研究では既存研究を参考に ORM の需要予測とストック予測を行い、比較することで果たして、いつごろ需要がストックを上回るのかを予測する。

そして、需要とストックの乖離がどのような事態を引き起こす可能性があるのかを考察し、今後の規制緩和方針の一助となることを目的とする。

2. 研究の概要

(1) 既存研究の整理と本研究の位置付け

ORM に関する研究としては、田中ら(1994)¹⁾が居住者の迷惑行為の有無や地域に対する行動または都心居住に対する考え方は、居住者の年齢や職業などの属性や住戸の利用形態や立地状況により違いがあることを示し、森嶋(1999)²⁾は ORM と地域社会との関係を明らかにしている。また、高見沢(1987,1989)^{3,4)}は当時の施策についての方向性を述べており、規制内容・誘導の方向を即地的条件の考慮とともに、法的な拘束力が必要であるとしている。また、木下ら(2008)⁵⁾は約 20 年間の施策変遷の特徴を明らかにし、区全域を一律に規制するのではなく、地域の特性や実情に応じて、規制対象地域をより細かく指定することなどを課題としている。

住宅需要予測を扱った研究としては、宮本ら(1986)⁶⁾、林ら⁷⁾による非集計レベルのもの、川上ら(1988)⁸⁾による世帯の住替えと住宅供給との関わりを住替え連関モデルとして構築したもの、三宅ら(1984⁹⁾,1985¹⁰⁾,1990¹¹⁾,2002¹²⁾,2003¹³⁾による世帯構造の変化と住宅需要の動向を分析したものなどが存在する。本研究は、新規供給をゼロとして考えるので世帯構造との関連を分析するものに該当する。

住宅ストック数の予測を扱った研究としては、野城(1994¹⁴⁾,1996¹⁵⁾や小松(2000)¹⁶⁾が住宅築年数による寿命の分布は正規分布または対数正規分布にあてはめられるとし、住宅残存率を算出し現存量を求めている。

以上のような既存研究を踏まえ、本研究ではまず各区の website、文献や新聞記事により ORM 施策についての

整理を行う。ORMの需要の変遷を把握し、将来的なORM需要予測と、既存研究を用いORMストック数の予測を行う。両者を比較して、需要とストック数の乖離を見出すことは意義のあることだと考える。また、需要予測・ストック数予測におけるデータ処理段階でいくつもの近似値を用いている。

(2) 用語の定義

- ワンルームマンション(ORM)：専有面積が25㎡未満で非木造の民営借家共同住宅であるものとする。よって、一般的に1Kと称される住宅なども専有面積が25㎡未満であればORMに含まれる。

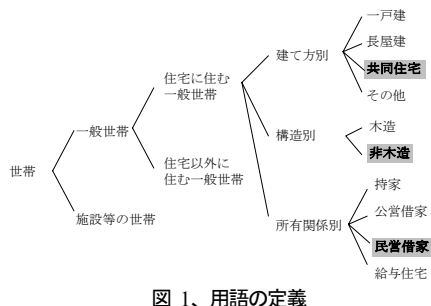


図1、用語の定義

3. ORM 施策の概要

(1) ORM 施策導入の背景

ORM 建設に規制が導入されるようになった背景と近年の動向を新聞記事¹⁾から探る。

マンション業者は、一般のサラリーマンなどを対象に節税効果もある投資物件として売り込んでおり、この結果、マンションのオーナーはあちこちに散らばっているためにアパートや独身寮などと比べて、ORM の場合、管理体制が不十分であり、大半は管理人も置いておらず、トラブルが起きた場合の責任の所在が極めて曖昧になっている。

ORM では、学生や一人暮らしの会社員などが多く、町会・自治会や地域のイベントに参加しないことがコミュニティの衰退につながる懸念がされる。

また、多くのマンション業者は少しでも利益を増やすため、限られた土地に多くの部屋を詰め込んだ設計をする。例えば日影規制のかからないように高さを10mぎりぎりにし、隣との境界いっぱいまで建てる。常識的には3階にするところを天井を低くして4階にするといった例も多い。将来、老朽化した場合、良好な都市づくりの障害となることが懸念される。

以上のように、騒音やごみ収集、駐輪場のような近隣トラブル、得体の知れない入居者とのコミュニティ問題、将来的な不良ストックの問題の3点に大別できることが分かった。

表1、直近10年間のORM及びORM施策に関する問題点

期日新聞	タイトルと内容
2008.08.12朝	ワンルーム規制 賛成？反対？ 賛成：ワンルームの多くは登記・投資用で利回りが優先され、管理や修繕の費用が十分でない。 反対：新築だけ規制するのは無意味。
2008.07.09朝	ワンルーム規制 排除の論理だけでいいの 新築だけを規制して解決につながるのか疑問。
2008.07.08朝	ワンルーム設置？ 規制強化の理由はごみ出し、駐輪、騒音などの生活マナーの問題。 多く狭くてもいいから、都心の新興に安く済みたいという単身者は多い。 自治体はイメージ先行で規制を強めがち。
2005.08.04朝	豊島区・ワンルームマンション税 税分が最終消費者の負担になっているようだ税制の意味も問われない。
2004.06.18朝	ワンルーム進出 揺れる街 課税、ガイドライン…対応探る オーナーは利回りを狙っているため、将来の修繕に責任を持つ者がなく、いずれ廃墟になる。これを防ぐには、長期にわたり維持管理されるような仕組みを作ること。
2004.06.12夕	建設規制 都心で次々 急増するワンルームマンション ワンルームの住民の多くは住民登録をしておらず、仮住まいの意識が強い。防災や福祉など地域の協力関係が崩れるだけでなく、将来の街づくりを支える人がなくなってしまう。 ワンルームが増えると家族層が敬遠して、人口構成がいびつになってしまう。
2003.01.11朝	ワンルームマンション、課税へ 3月に条例全面改正 中央区/東京 入居者が確かならなければ、地域社会づくりに問題がある。
2002.07.06朝	自転車新税は賛成が多勢 豊島区がアンケート/東京 地域に根を張る人を住まわせる努力が必要。 単身者世帯の増加を行政が食い止めるのは勝手な言い分。
2002.04.12朝	豊島区「ワンルームマンション税」構想、影響巡り区民賛否/東京 賃料と古くならぬスラム化しないか。 町会費も集金できない、ゴミの出し方も心配。管理方法を監視しないと環境破壊が心配。 人口が増えれば、若者が住みにくくなる。
2002.01.23夕	放置自転車、ワンルームマンションを課税対象に 東京・豊島区構想 事務所や風俗店などが入ることあり、住民のコミュニティづくりを難しくしている。
読売新聞	
2007.09.26朝	「ワンルーム」建設を制限 豊島区、マンション条例案可決へ=東京 投資的に転売されることで、所有者がめぐるしく変わり、ゴミ捨てなどの地域のコミュニティが維持できない。
2004.03.31朝	東京・豊島のワンルームマンション税 総務省が同意、6月施行 課税によって家賃を高くせざるを得ず、よほど立地が良ければ、建設を控えることになる。ほかの区に新築導入が広がるに困る。 一人暮らしの学生が多くワンルームマンションに住んでいる。新入生を迎えて空きがない状態。ニーズが高いのに、なぜワンルームマンションを規制するのか。 近くのワンルームマンションでも、どのように入居しているのか分からず、結びつきは希薄だった。
2004.03.29朝	「ワンルーム税」10K 全開初、豊島区が6月にも導入 総務省同意書交付へ 導入の背景は、古くから住んでいる住民から騒音、治安などに関する不安の声が寄せられたこともある。
2003.12.09朝	東京・豊島の「ワンルームマンション税」区議会委員会で可決、今日成立へ マンションのせいにするのではなく、家族世帯が転入しやすくなる環境を区が整えるべき
2003.01.29朝	ワンルームマンション税の検討報告書 意見分かれ議論併記/東京・豊島区 ワンルームマンションの新築は土地の有効活用で、公共部門が介入すべきでない。 区に固定資産税の課税権がない現行制度の欠点を補う施策として妥当性がある。
2001.12.07朝	住環境整備条例を制定 マンション建設の指導強化/東京・世田谷 「道路に面した場所に緑地を設けて欲しい」という項目に従わない業者も少なくなかった。
毎日新聞	
2007.11.14	マンション建設規制 緩和の新条例制定へ 江東区長が方針/東京 ワンルームは定住性がなく、街と馴染まない。
2004.03.31	ワンルームマンション税 豊島区が6月施行へ 総務省が同意/東京 この税を実施すれば、単身世帯にもファミリー世帯にも魅力ある質の高い住宅がバランスよく供給できる。 高級な家賃を敬遠して学生が区外に住むようになれば、文化振興を目指す区の方針とも異なる。
2004.02.10	豊島区、単身高齢者向け住宅整備へ ワンルーム新税「対象外」/東京 （実質的に高齢者向けワンルームマンションであることを受け）民間事業者を税で妨害しておきながら、自ら例外を作るのでは都合主義だ。
2003.12.10	豊島の放置自転車税、ワンルーム税成立 賛否両論「見切り発車」/東京 豊島は学生や単身者が多く、ワンルームは需要がある。課税で家族世帯を誘導するという区の住宅政策はナンセンス。
2003.12.09	ワンルームマンション税 議案で条例案可決へ 豊島区/東京 家賃に転嫁され単身者に不利益が生じる。少子高齢化、核家族化の進行で需要は増えている。家族世帯を誘導するなら、保育所や医療施設の充実が必要。
2003.04.10	ワンルームマンション課税制限一ヶ月から中央区旅行/東京 ワンルームに入る単身者は地域コミュニティへの参加に消極的で、「定住人口の維持回復」を掲げる同区の政策とは合致しない。
2002.04.12	ワンルームマンション税「雑社会議」1月内に参事 一初回の区民集会で豊島区/東京 課税制に一回だけ税金を納めればすむことから、業者側は逆にやりやすくなる。行政が今以上に無力化するのではないかと。 若者が住みにくくなり、活力がなくなる。

ORM 施策に関する問題は、新築だけ規制するのは無意味であることやマナーの問題に関しては全住民に対して行うべきであり、専有面積を広くさせることで単身者を排除する施策は問題であると指摘されている。

ある区長は「ワンルームが建つとオレの票が減る」と担当部局に言って規制強化を促したという事態がある。その一方で、当の単身者の意見を取り入れることもない。力の弱い単身者を犠牲にして、票になる既存住民にアピールしやすい施策になっているのではないかとしている。

さらに、高齢単身者に対しては高齢者向け優良賃貸住宅制度などにより建築基準が緩和・無効化される現状がある一方で、若年者に関しては考慮がなされていない。また、名古屋や大阪などの大都市圏でも ORM 規制は存在するが、最低専有面積は18㎡以上となっている。

(2) ORM 施策の現状

ORM 施策は、「ワンルームマンション等の建築及び管理に関し、基本的事項を定めることにより、ワンルームマンション等の建築に起因する紛争の防止を図るとともに、円滑な近隣関係の保持及び良好な生活環境の維持に資することを目的」(文京区施策引用)として制定されている。

2009年2月現在、10区(図2)が最低専有面積を住生活基本計画の最低居住水準である25m²以上としている。それ以外の区は、最低専有面積が20m²であったり、低層住居系の用途地域は25m²以上であったりと様々であるが、今後もORM規制は強化されていくという社会的な流れがあり、最低居住水準面積25m²は国・都ともに推進している基準であるため、多くの区で基準となる可能性が高い。実際に、住生活基本計画が策定された後に改正・施行された施策は全て25m²未満の住戸の建設を禁止している。以上から、本研究では東京都全区が最低専有面積を25m²以上としているものとして論を進める。

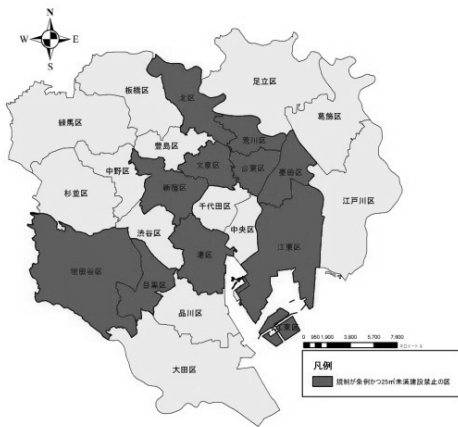


図 2、ORM 建設禁止の区

(3) 各区 ORM 施策の時系列的変遷

東京 23 区の ORM 施策の時系列的変遷を図 3 に示す。現在、23 区中 15 区で条例となっており、平成 19 年から平成 20 年にかけては 6 区もの区が条例化していて、さらに 4 区が条例化に向けて動いている。通常、条例や要綱などの施策は規制緩和されることは珍しく、条例化が進むことにより、規制強化されることが予想される。

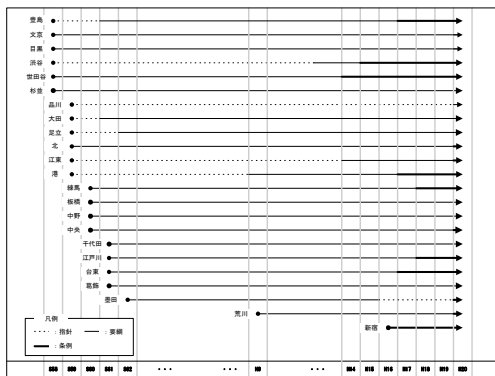


図 3、東京 23 区の ORM 施策の変遷

4. ORM 新規建設戸数・居住世帯の推移

(1) 区間補間

需要予測を行う際に用いる国勢調査のデータでは住宅の規模で 25 m² という区切りが無い (~19 m²、20~29 m² となっている) 為に 25 m² の値を推測する必要がある。そこで、統計データの穴の補正に頻繁に用いられるスプライン関数による区間補間を行う。

スプライン関数(*spline function*)は、多項式を何らかの連続条件を満たすように接続した区分的多項式(*piecewise polynomial*)であり、多項式の一つの自然な拡張であると考えられる。

いま、 x_r における関数値を

$$f_r = f(x_r) \quad (r=0,1,2,\dots,n)$$

と表し、与えられた点を

$$(x_0, f_0), (x_1, f_1), \dots, (x_n, f_n)$$

とする。また、これらの分点により閉区間 $[a,b]$ を分割した小区間を

$$[x_j, x_{j+1}] \quad (0 \leq j \leq n-1)$$

$$a = x_0 < x_1 < x_2 < \dots < x_n = b$$

とする。このとき、分割された各小区間で $f(x)$ を近似する m 次多項式の全体は区分局分多項式と呼ばれる。さらに、区間 $[a,b]$ で 2 回連続微分可能な 3 次の区分局分多項式はスプライン関数と呼ばれ、これを $S(x)$ と表す。このスプライン関数は分割された小区間 $[x_j, x_{j+1}]$ において以下に述べる条件で各係数が決定される 3 次多項式

$$S_j(x) = a_{j0} + a_{j1}(x-x_j) + a_{j2}(x-x_j)^2 + a_{j3}(x-x_j)^3 \quad (0 \leq j \leq n-1)$$

で構成される。

$m=0$ のときは $S(x)$ は階段関数(*step function*)である。1 次スプライン関数は折れ線(*polygonal line*)である。

一般的に、3 次スプライン関数が用いられることが多いため、本研究でも適用する。実際の計算については(参 5)の website を用いた。また、補間によって得られた値はストック数予測でも使用している。

(2) ORM 新規建設戸数の推移

建築統計年報のデータを用いるが、当該データでは 25 m² と非木造が考慮されていないので補正を行った。

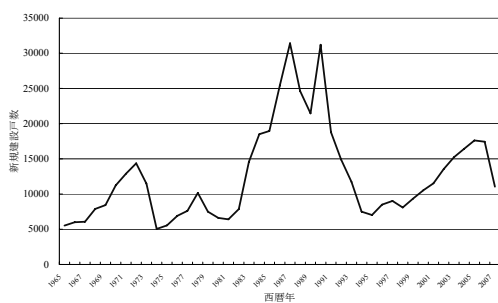


図 4、ORM 新規建設戸数(年度別)

図 4 を見ると、好景気の時に供給量が増加し、不景気の際は供給量が減少している。

5. 将来予測

(1) 需要予測

a) 予測方法

住宅需要の予測については、非集計行動分析を用いたもの、住替え行動モデルを用いたもの、LCM 法を用いたものなど様々な手法が開発されているが、どれも統計データなどの個票を用いて行うものであり、集計済みデータを用いた一般的な予測方法は存在しない。

そこで本研究では、集計済みデータを用いて、以下のように ORM 率を定義し、この値の動向を把握することにより予測を行う。

$$\frac{(\text{ORM 世帯数})}{(\text{一般世帯数})} = (\text{ORM 率})$$

ORM 率を算出したものが表 2 である。

表 2、ORM 率の算出

年度	1990	1995	2000	2005
ORM 世帯数	303767.89	378336.89	362868.76	386928
一般世帯総数	3357728	3474758	3763462	4024884
ORM 率	9.0468284	10.888151	9.6418871	9.6133952

ここで、1990 年はバブル景気の真っ只中で、低所得者が減り ORM を選択する人が少なく、ORM 率が低い値を取っていると考え、1995 年はバブルの崩壊により完全失業率が最も増加している時期であり、厳しい家計状況の下で ORM を選択する人が多く、ORM 率が高いと考えられる。

中期的な予測において、バブル期前後ほどの景気の浮き沈みが起こることはないと考え、以下のように ORM 率を定めることとした。

- 1995 年の ORM 率=10.89(%)を高位
- 1990 年～2005 年の平均 ORM 率=9.80(%)を中位
- 1990 年の ORM 率=9.05(%)を低位

このように定め、幅を持たせた予測を行うこととした。

また、将来の一般世帯総数の値は東京都推計のデータ^{註2)}を用いた。

b) 予測結果

需要予測の結果は図 5 のようになる。

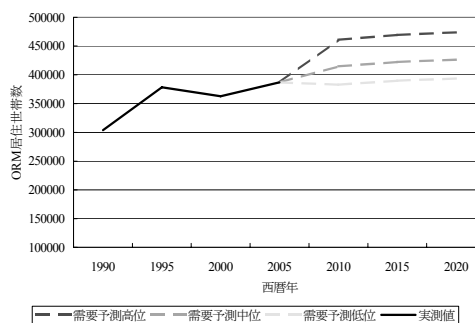


図 5、ORM 需要予測結果

2020 年時点で高位と低位を比較すると約 8 万世帯の差がある。かなり幅のある予測となったが、中期ではこの範囲の中で収まると考えてよいだろう。

(2) ストック数予測

a) 予測方法

ORM のストック数を予測するにあたり参考文献¹⁵⁾をベースに以下のような手順で行うが、まず、本研究において仮定を掲げる。

- ◆ 仮定：ORM 新規供給量を 2008 年以降、無いものとする。
- ◆ 理由：東京都区部では、条例化の動きが強く近い将来に全ての区で ORM の建設を禁止することが予想されるため。

建築統計年報における建設年別新設住宅をその年の新築量とみなし、建設年別のコーホートが、経年に伴ってその現存数を減らしていくと考え、推定を行う。現存数が経年とともに減っていく割合を残存率 $R(t)$ を用いて表す。

$$R(t) = 1 - \int_0^t f(u) du$$

$f(u)$: 新規に建設される住宅の寿命の確率密度分布

推計にあたっては、「建設された年次に関わらず、ある一定の確率寿命分布に従って除却され、その現存数を減少させる」という条件の下に推計する。つまり、建築年次別のコーホート間に残存率 $R(t)$ の差異がないと仮定している。

よって、西暦 y 年に建設された住宅コーホートの t 年後の現存数 $S_k(t)$ は次式で表される。

$$S_k(t) = S_k(0) \times R(t)$$

$(S_k(0))$: 西暦 y 年における新設住宅数

全区で規制が条例化していると仮定しているので新規供給が 2008 年以降は無いものとして推計している。また、建築統計年報で非木造共同住宅の規模別データが昭和 40 年(1965 年)以降しか存在しないため、本来ならばそれ以前の建設数を推計するべきであるが民営非木造共同住

宅が本格的に建設され始めたのは昭和 40 年以降であるので、不問とする。

野城¹⁴⁾によれば、ある年次に建設された建築群が経年に従って減少していく度合いは、正規分布、対数正規分布などの分布関数にあてはめられる。本研究では正規分布関数で表現されるものと仮定した。

$$R(t) = 1 - \frac{1}{\sqrt{2\pi}} \int_0^t \exp \left\{ -\frac{(x-u)^2}{\sigma^2} \right\} dx$$

$\mu=40.55, \sigma=10.23$ とする。言い換えると、平均寿命 40.55 年、標準偏差 10.23 年である。この数値は既存研究¹⁴⁾で得られたものであるが、建物全体としての数値である為に予測精度が落ちる可能性があるが、非木造住宅の標準偏差データが存在しないことと、平均寿命値に大きな差異が無いことから本研究においても用いることとした。

b) 予測結果

築年数別の残存率は図 6 のようになる。70 年経過した ORM はほぼ滅失していることが把握できる。

将来のストック数は図 7 となる。新規建設を無いものとしているため、経年に従い減少する。2007 年から 2020 年までで約 12 万戸滅失する。

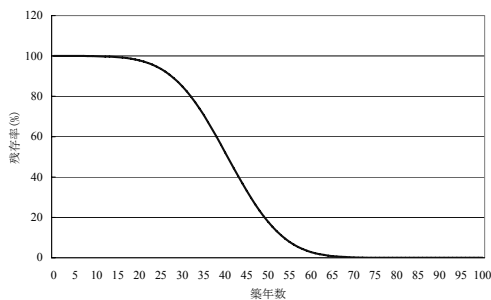


図 6、建設年度別残存率

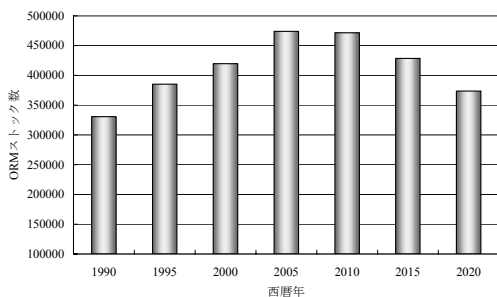


図 7、ORM ストック数予測結果

6. 考察

(1) 需要予測とストック数予測の比較

前章で得られた需要予測とストック数予測の動向を

比較すると、図 8 の様になる。

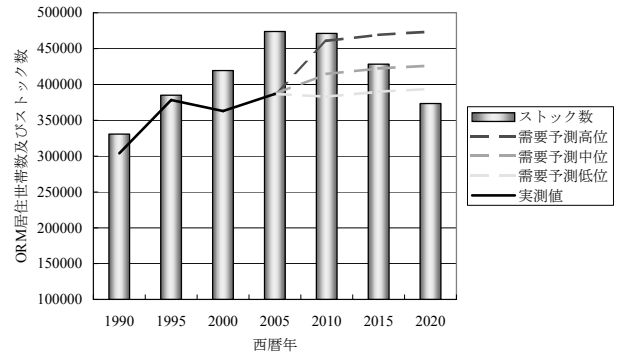


図 8、需要予測・ストック数予測の比較

図 8 によると、高位では 2010 年～2015 年の間、中位・低位では 2015 年～2020 年の間で需要がストック数を上回ることが分かる。

高位では、2015 年時点で 31469 戸分、中位では、2020 年時点で 41026 戸分、低位では、2020 年時点で、8356 戸分需要がストック数を上回っている。

ここで、ORM の減少によって影響を受けるであろう若年者について考察を行う。数値は例として中位のものを用いる。

住宅階層論によると、住宅はある型として商品市場に現れており、ある位置付けでみれば、多様な型が相互にある関連を持ちながら、何重にも重なり合って存在しており、その総体として住宅市場を見るというのが実態に合う。

ある住宅型①がある需要層を対象としているとして、類似ないしは需要層の近い住宅型②～④があるとする。住宅型①は②～④と重なり合って一定の需要量を確保して、ある均衡を保っているとする。そこから住宅型①が消失するとすれば、従来の均衡は崩され、住宅②～④での新たなシェア争いが生じ、何らかの均衡に達するまで続く。

これを ORM にあてはめると、①25 m²未満の非木造共同住宅(ORM)、②25 m²以上の非木造共同住宅、③25 m²未満の木造共同住宅、④25 m²以上の木造共同住宅が考えられる。いま、全て民営の借家であるとする。

すると、①が経年的に縮小していくに伴い、②～④がそれを補うことになる。(図 9)

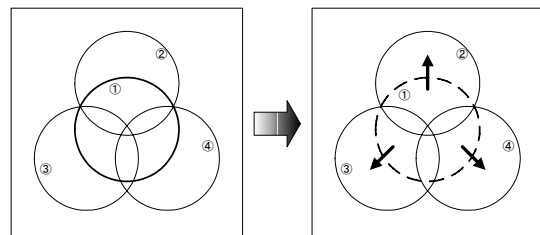


図 9、住宅階層論 (参 7)

②～④のどれにどのように配分されるかを検討することは困難であるので、均等に配分されると考えると、②

④に41026/3=13675(世帯)ずつ居住することになる。この配分は主に収入によると考えられる。つまり、収入が高くない人は家賃の高い②には住むことが出来ないと考えられる。よって、ORMに居住する意志があったとしても需給の差異によって実現しない場合は、安い家賃の③または同額程度の④に居住することになる。木造と非木造の耐久性の違いが生活環境の相違に影響してくる。

次に、木造住宅と非木造住宅の耐久性を比較する為に中央防災会議による算定式を用いる。

300人以上の死者が発生した地震(鳥取地震、東南海地震、南海地震、福井地震、兵庫県南部地震)の被害事例による木造全壊数-死者数の関係式は次式で表されるとしている。

- 木造建物の死者数
 $=0.0676 \times (\text{揺れによる木造全壊棟数}) \times (\text{木造建物屋内人口/木造内夜間人口})$
- 非木造建物の死者数
 $=0.0240 \times (\text{揺れによる非木造全壊棟数}) \times (\text{非木造建物屋内人口/非木造内夜間人口})$

(中央防災会議、2004)

この式によると、 $0.0676/0.0240=2.82$ 、つまり木造住宅の方が約2.8倍も非木造住宅に比べて死亡率が高いということになる。これは、ORM施策の目的である「生活環境の維持に資すること」になっているとは言えない。

また、兵庫県南部地震における年齢別死者数を見ると、年齢が高くなるに従って死者数が多くなるのではなく、20~24歳が多くなっている(図10)。これは、劣悪な住宅に居住していたことに起因すると考えられており、ORMが市場から減少していく事による住替え行動の変化が、近い将来発生するといわれている首都圏直下型地震で兵庫県南部地震の二の舞になることも考えられる。

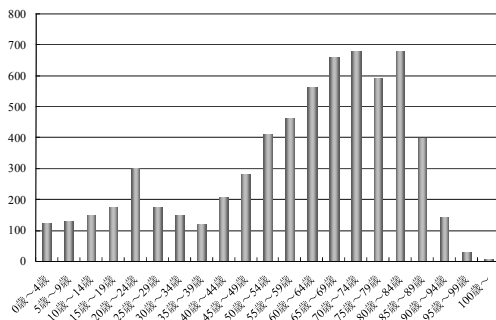


図 10、兵庫県南部地震における年齢別死者数

以上のことから、本稿は以下のようにまとめられる。

- ① ORM に対して法的拘束力の強い条例を導入することで、2020年までに需要とストック数の乖離が生じる。
- ② 足りなくなった住戸数は、類似する住居に依存することになり、25m²未満であっても規制では除外されているアパート(木造住宅)への入居を余儀なく

される人々が出現する。

- ③ 兵庫県南部地震の例からもわかるように、劣悪な居住空間が居住者の生命を脅かしていることがわかる。これは、ORM 施策の目的である「生活環境の維持に資すること」ことにはつながらず、近い将来発生するであろう首都直下型地震の被害を増大させるものである。

7. 総括・今後の課題

統計データを様々な補正方法を用いて、ORMの需要とストック数を予測することが出来、双方を比較することで2020年には需要がストックを上回ることが把握できた。しかし、規制では増改築まで規制を適用しているために増改築によるストック数の減少も考えられる。よって、本研究のストック数予測は過小評価している可能性がある。

一方、ORMと類似の住宅の相互作用を考え、劣悪な住宅へ居住する人が増えることから施策の目的である「質」の考慮とは逆の方向に向かう懸念が示された。

以上から、今後のORM施策の規制の緩和や非条例化が推進されることがのぞまれる。

<註釈・参考文献>

註1) 日本経済新聞 1983年9月18日など、国立国会図書館でデータベースとして保存されている、朝日新聞(掲載ID)、毎日新聞(毎日Newsバック)、読売新聞(ヨミダス文庫館)の3紙について行った。本来ならば、日本経済新聞も調査するべきであるが、時間的制約のため割愛した。また、年度は条例化の動きが始まった1998年から2008年の間で調査した。

註2) 東京都世帯数の予測を用いた。予測方法としては、コーホート変化率法を用いて人口予測を行った後、世帯主率法により算出している。

- 1) 田中みさ子、鳴海邦碩: 都心市街地におけるワンルーム形式共同住宅居住者の意識と行動について、日本建築学会計画系論文集、pp89-97、1994.5
- 2) 森嶋忠司: ワンルームマンションの社会的位置の変遷に関する研究-紛争事例と新聞記事からみたワンルームマンションと地域の関係-, 日本建築学会大会学術講演梗概集(中国), pp1183-1184、1999.9
- 3) 高見沢実: 指導要綱等による小規模開発の規制誘導方針に関する考察-東京23区を対象として-, 第22回日本都市計画学会学術研究論文集、pp409-414、1987
- 4) 高見沢実: 指導要綱等の運用過程に着目した小規模開発規制誘導方針の総合化に関する考察、第24回日本都市計画学会学術研究論文集、pp199-204、1989
- 5) 木下龍二、大月敏雄、深見かほり: 東京23区にみるワンルームマンション問題と対応施策の変遷に関する研究、日本建築学会計画系論文集、pp263-270、2008.2
- 6) 宮本和明、安藤孝、清水英範: 非集計行動分析に基づく都市圏住宅需要モデル、土木学会論文集第365号、pp79-88、1986.1
- 7) 林良嗣、磯部友彦、富田安夫: 非集計手法を用いた住宅需要分析モデル、pp547-555
- 8) 川上光彦、西田康隆、松井重樹: 新規住宅供給による世帯の住替え連関モデル-住替えを考慮した住宅供給計画モデルに関する研究(その1)、日本建築学会計画系論文集報告集、pp86-97、1988.6
- 9) 三宅醇、小川正光、松山明、菊地士一: 住宅事情予測の-方法論(その1、その2、その3)、日本建築学会大会学術講演梗概集(関東)、pp2389-2394、1984.10
- 10) 三宅醇、松山明、菊地士一: 住宅事情予測の-方法論(名古屋市の事例)(その1、その2、その3)、日本建築学会大会学術講演梗概集(東海)、pp417-422、1985.10
- 11) 三宅醇: LCM法による住宅事情予測の-今頃(その1、その2)、日本建築学会大会学術講演梗概集(中国)、pp557-560、1990.10
- 12) 谷武、三宅醇: 世帯構造の変化からみた民間借家需要動向の研究-国勢調査データに基づく愛知県を対象とした分析-, 日本建築学会東海支部研究報告集第40号、pp777-780、2002.2
- 13) 村田龍雲、三宅醇、谷武: 年齢5歳区分別・主世帯数の推計に関する研究-ライフサイクルマトリックス(LCM)セル別住宅事情把握のため-, 日本建築学会大会学術講演梗概集(東海)、pp1211-1212、2003.9
- 14) 野城智也: 建設量と現存量の比較に基づく建物の寿命分布の試算、日本建築学会計画系論文集、pp153-160、1994.10
- 15) 野城智也: 建設ストックの建設年別構成の予測、日本建築学会大会学術講演梗概集(近畿)、pp1199-1200、1996.9
- 16) 小松幸夫: 住宅寿命について、住宅問題研究 Vol.16 No.2、2000.6