

住宅潜在需要に関する一考察

京都大学工学部 正員 工博 天野光三
大 阪 府 正員 工修 ○ 村陽正武

(I) まえがき

近年大都市への人口集中はめざましく、この結果都市にはさまざまな問題が発生しているが、その中で現在最も深刻になりつつある問題に住宅問題がある。本研究ではこの住宅問題について需要者側の立場から分析を試みた。住宅需要をその発生からとらえ、さらに需要の内容を調べ、住宅市場で潜在化せざるを得ない理由、として潜在需要を顕在化するために各世帯で取っている対策なども明らかにすることにより、住宅問題解決の方法について考察した。

(II) 分析の視点

人は誰れでもその生活をより豊かなものにしたいという欲求を持っている。この欲求はその人のおかれています生活条件あるいは生活状態の違いによってさまざまな形の生活上の要求となり、表面化してくる。これら生活改善を求める要求のうちで、住生活の改善を指向するものが住要求と呼ばれるものである。したがって住要求はまず第1に生活条件あるいは生活状態(特に住宅のおかれています条件や状態)に強く影響され、さらに住生活に対する意識によって方向づけられ、第2に住宅の供給ともなは、たとえはじめて住宅需要にまで発展してくるのである。この住宅需要とはつぎの定義に基づくものである。

個々の世帯にと、その現実の住居水準を基にして、目標とする住居水準があり、この目標水準と現実水準との差のあるものが住宅需要である。住宅需要のうち経済力を考えた上での目標水準を設定し、実現の意思をもって準備を行ないつつあるものが顕在需要であり、いまだ目標水準達成の途についていないものが潜在需要である。さらに住宅需要発生要因には「生活を営む上で住宅は必要不可欠の施設」という意味での絶対的要因と、絶えず生活水準の向上欲求に基づいて住宅を必要とする相対的要因とがある。この住宅需要が住宅市場で顕在需要として現れてくるには各世帯の経済事情や住宅の立地条件(特に地価)や政府の住宅政策などに影響されるところが大きい。この顕在化のプロセスを国民生活に関する世論調査の集計結果を基にして分析を行なった。この調査は7大都市およびその周辺地域に住む世帯約2000戸についてアンケートを行なったものである。

(III) 分析の方法

住宅需要を分析する際に考慮すべき点は所得水準と住宅所有形態である。今までとれた住宅調査で示されたように大半の世帯が将来理想とする住宅は郊外の一戸建て家族住宅であるが、この実現過程は所得水準と住宅所有形態によって違っている。住宅需要が潜在化せざるを得ない最大の理由は経済事情である。図1より生活全般の中で不満に思っている内容を所得水準別に分析すれば、経済的不満(低収入、高物価)が全般に強いとしても、低所得階層ほど住居に対する不満が大きいことは注目される。一方図2によれば、住居改善

は低所得階層ほど低く、この差が顕在化せざるを得ない部分である。それに住宅の場合、住宅供給不足が直接顕在需要に向うのではなく、その多くはいったん賃の低下を経過した後需要として生れてくる。これは図3の住宅に対する不満の内容をみれば低所得階層ほど賃的不満が強いことによっても明らかである。

潜在需要を顕在化するための対策は図4のようにどの所得階層でも対策を第1に考えており、それは所得の高い階層ほどいちじるしい。大半の世帯が郊外の1戸建持ち家住宅を理想としていることを見れば図4の結果はうなずかれるが、図5にみられるようにどの所得階層および住宅所得階層についても対策が一律の強さでみられるのではなく現在の経済事情と住宅所有形態を考え、現実性のある範囲での対策を考えているのであり、ここに潜在需要が顕在化するためには経済事情と住宅所有形態が強く影響していることが明らかである。

この他政府の住宅政策に対する要望についても各世帯の対策の実現をより促進するための政策を強く要望していることから政策実現も顕在化に強く影響していると考えられる。たとえば高所得階層では持ち家対策のための宅地造成、新築増設の融資増額や低所得階層では借家対策のための公営公団住宅の建設、家賃の値上げ防止などを要望している。

(IV) 今後の対策

住宅問題解決の方法には短期的方法と長期的方法とが考えられる。短期的には低所得階層に非常に多い住宅潜在需要を顕在化させるために現在の画一的な戸数主義による住宅政策を改め、低所得者向けの住宅を絶えず多量に建設することである。長期的には住要求の変化と住居経歴に着目して住宅供給を行おうことである。将来の国民所得が向上すれば住宅投資額が増え住生活に生活の重点が置かれると考えられるので住要求の動向をつかみあらゆる階層の要求に応じた住宅建設をすることである。

(V) あとがき

世論調査の結果にのみ基づいて分析を行ひ、たので定性的分析の傾向が強く将来予測をする上でまだ解決すべき問題が多い。今後は住宅需要量を推計する段階まで発展させたい。

