

住戸規模の地方差とその背景に関する研究 - 多雪地方と南海地方の比較を中心として -
RESEARCH ON REGIONAL VARIANCE OF DWELLING UNIT SIZE AND ITS BACKGROUND
-Focusing on comparison between heavy snow area and south sea area-

阿部成治*, 木内 望**

Joji ABE and Nozomu KIUCHI

In Japan, the size of the dwelling unit still varies between regions. This study tries to analyze the variance of dwelling unit size from the view of satisfaction rating between regions, using Housing Demand Survey. After dividing 47 prefectures into nine areas mainly through unit size, comparative studies were made. The occupant satisfaction rating to unit size is higher in the South Sea Area, which is inexplicable from differences of dwelling density. Through multivariate analysis of ten satisfaction rating elements, these elements were divided into two groups; unit size and housing performance. While rating to both two groups tends to be high in South Sea Area, rating to size is high in Big City Area, and rating to performance low in Heavy Snow Area for owner-occupied dwellings. In Heavy Snow Area, dwellings tend to be inherited among generations. In South Sea Area, dwellings are rather non-inherited, so that the satisfaction rating tends to be higher, thus expansion of floor spaces seems to be controlled under mild climates.

Keywords : Housing Demand Survey, Satisfaction Rating, Dwelling Improvement, Inheritance, Life Style
住宅需要実態調査、満足度、住宅改善、継承、生活様式

1. はじめに

わが国の住戸規模は戦後一貫して拡大し続け、満足度も向上しているが、地方による規模の差は依然として大きい。住戸規模の平均が、北陸など日本海に面する冬季多雪地方で大きく、大都市圏や南九州などで小規模であることは、広く知られている^{注1)}。大都市圏については、人口が密集し、地価が高いことで小規模性を説明できる。一方、北陸と南九州の差は、従来、主に冬季の積雪や台風の脅威といった気候条件によって説明されていた。この問題に本格的に取り組んだのが、玉置伸悟・長谷川洋による北陸地方と南九州地方の比較研究である^{2)~5)}。この研究は、既存統計で両地方の家族類型や住戸規模を比較した上で、福井市と鹿児島市の新築・戸建て住宅の平面を詳しく分析し、どの部分で差が生じているかを明らかにしている。鹿児島市は核家族が主体であるのに対し、福井市は高齢者同居世帯が多いが、家族型の違いより、同一家族型においても住

本論の一部は、日本建築学会大会学術講演会(関東、2006年)で「住宅の広さに対する満足度の地方格差と生活形態」として発表している。

*福島大学人間発達文化学類 教授・工博

Prof., College of Human Development and Culture, Fukushima Univ, Dr. Eng.

**国土交通省 国土技術政策総合研究所 建設経済研究室長・工博

Head, Construction Economics Division, National Institute for Land and Infrastructure

宅規模が異なることの方がはるかに大きく³⁾、福井市における1階続き間座敷への志向³⁾と2階室数の多さ⁵⁾、そして同類型の平面でも室規模が異なることが^{注2)}、地方差の主たる原因とされた。

このように、物的な面では規模の地方差とその要因が解明されたものの、その背景には、両地方の居住者が住宅に対して有している意識の違いがあると考えられる。住宅需要実態調査は、全国的規模で住戸の物理的条件と居住者意識を同時に調査している。報告書には、東北、北陸など地域データも示されている。しかし、住戸規模の背景を解明するための詳細な分析が行われていないことに加え、住戸規模が小さい鹿児島・宮崎県が「九州・沖縄」としてまとめられる等、住戸規模の地方差を検討するデータとして十分でない。

本論文は、1998年および2003年住宅需要実態調査の全国データ(1998年84,603票、2003年87,208票^{注3)})を、独自に地方区分を設定した上で再集計することにより、住戸規模の地方差を、規模への満足度と、居住者の住宅改善行動の面から検討しようとするものである。このため、国土交通省住宅局に調査データ個票の貸与を申請し、SPSS for Windowsで集計した。なお、抽出調査である住宅需要実態調査は、各データに「拡大係数」が示されている。本研究は、物的条件と居住者属性・意識の関連を解明しようとするものであるため、拡大係数を使用せず、各データを同一の重みで扱う。

人口減少社会への入口に立っている現在、わが国の住宅政策は転換点にある。2006年には、これまで住宅建設を導いてきた住宅建設計画法に代わって住生活基本法が登場し、居住環境を含む住宅ストックの質的向上を図る政策への転換が目ざされている。住生活基本計画を地方の実情に応じた計画とするためにも、住戸規模における地方差の背景を探ることは、欠かせない作業であると考えられる。

2. 分析の枠組み

住戸規模の地方差は、主として持家で生じている^{注4)}。そこで、47都道府県を、持家の平均延べ面積と持家率を重視し、三大都市圏と政令指定都市の分布も考慮し、9地方に区分した。1998年住宅・土地統計調査の持家専用住宅平均延べ面積を横軸に、2000年国勢調査の持家率を縦軸にして、都道府県の分布を図1に示した。右から左へ多雪、準多雪、その他、準南海、南海と並び、持家率が低い大都市中心と都市圏が下に位置している。福岡と奈良は都市圏グループから離れているが、福岡には指定都市が2つ、奈良にはないことで位置を説明できるので、本論では都市圏に含めた。一方、北海道と沖縄が下方にあるが、沖縄は指定都市がなく、北海道も札幌の人口比は高くない。両者は地理的に離れ、気候的にも異なる点があるので、各々独立して扱う。以上の結果を、表1と図2に示した。

住戸規模は持家・借家という所有関係で異なり、建て方(一戸建、長屋建、共同住宅の別)も規模拡張の可能性に影響する。そこで、条件を揃えるため、同居世帯のない専用住宅に限った上で、持家の一戸建・長屋建、持家の共同住宅、民間借家の一戸建・長屋建、民間借家の共同住宅、公的借家、給与住宅の6タイプを抽出した(表2)。持家の一戸建・長屋建は大都市中心と沖縄で調査対象の4割、他の地方では半数以上を占め、民間借家共同住宅も6%以上あった。しかし、残り4タイプは調査数が少なく、抽出調査である住宅需要実態調査では、データの信頼性が低くなる。そこで、以下では持家の一戸建・長屋建(以下「持家」と略す)、および民間借家の共同住宅(以下「民借」と略す)の2タイプを分析する。なお、これら6タイプの比率は地方で異なり、持家が最も多いのが多雪地方、最も少ないのが大都市中心と沖縄で、民借はその逆になっている。南海系は平均的な位置にあり、この点では特徴を認められない。

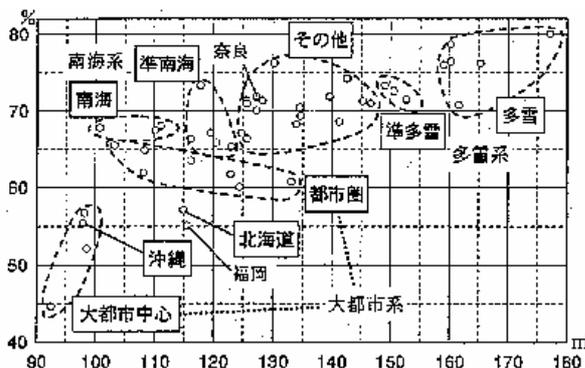


図1 持家の平均住戸規模と持家率

表1 地方区分と住戸規模

| 系 | 地方 | 数 | 都道府県 | 規模(1998 / 2003) |
|----|-------|----|----------------------------|-------------------------------|
| 大 | 大都市中心 | 3 | 東京、神奈川、大阪 | 66.75 / 70.07m ² |
| 都市 | 都市圏 | 9 | 宮城、埼玉、千葉、愛知、京都、兵庫、奈良、広島、福岡 | 89.41 / 92.27m ² |
| | 北海道 | 1 | 北海道 | 86.44 / 89.47m ² |
| 多 | 多雪地方 | 6 | 秋田、山形、新潟、富山、石川、福井 | 135.54 / 137.87m ² |
| 雪 | 準多雪地方 | 3 | 長野、鳥取、島根 | 122.27 / 126.35m ² |
| 南 | 準南海地方 | 5 | 和歌山、愛媛、長崎、熊本、大分 | 95.37 / 99.48m ² |
| 海 | 南海地方 | 3 | 高知、宮崎、鹿児島 | 88.56 / 91.32m ² |
| | 沖縄 | 1 | 沖縄 | 74.86 / 76.16m ² |
| | その他地方 | 16 | 上記以外の県 | 107.80 / 111.78m ² |

注) 規模は、住宅・土地統計調査の専用住宅延べ面積の都道府県平均値。

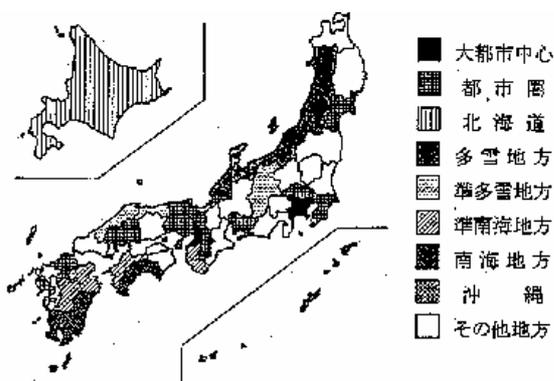


図2 地方区分

表2 検討6タイプの比率 (%)

| 調査年 | 持家 | | 民営借家 | | 公的借家 | 給与住宅 | その他 |
|-------|---------|------|---------|------|------|------|------|
| | 一戸建・長屋建 | 共同住宅 | 一戸建・長屋建 | 共同住宅 | | | |
| 1998年 | 53.5 | 6.1 | 4.9 | 12.6 | 7.4 | 4.1 | 11.4 |
| 2003年 | 56.0 | 6.3 | 4.2 | 12.0 | 6.8 | 3.0 | 11.7 |

3. 広さについての満足度と住戸規模

1998年と2003年の住宅満足度への設問は、「住宅の広さ」が住宅各要素の最初にある点は共通だが、1998年に別項目だった「住宅の広さ」と「間取り、部屋数」が、2003年は「住宅の広さ・間取り」にまとめられた。広さと間取りは微妙に異なり、1998年データによると、「間取り、部屋数」への満足度は「住宅の広さ」よりかなり低い。原因のひとつが「広さは十分だが間取りは不満」という場合で、古い住宅に多い。そこで、2003年調査による広さへの満足度の検討では、1970(昭和45)年以前に建築された住宅を除く^{注5)}。

(1)1998年調査データによる満足度

満足度を図3に、住宅・世帯の属性を表3に示した。

持家:図3上に、平均住戸面積の順に並べて満足度を示したが、「住戸が広がるほど満足度が高くなる」という傾向は認められない。多雪地方は規模が最大にもかかわらず満足度は平均的で、沖縄、南海地方と北海道は、狭い割に満足度が高い。とくに南海地方は規模が狭いにもかかわらず満足度が最も高く、多雪地方等との間で「規模が狭いのに満足度は高い」という逆転した関係にある。世帯人員は多雪地方が最多、南海が最少なので、居住密度(表3の世帯人員1人あたりの面積や畳数)を算出したが、この面でも多雪、準多雪地方の方が恵まれており、満足度を説明できない^{注6)}。

民借:図3と表3のように、地方による規模や世帯人数の差は持家よりかなり少ない。満足度が最も高いのはやはり南海地方だが、住戸規模は大都市中心の次に狭い。南海の満足度の背景には世帯人数の少なさがあるが、居住密度は多雪地方より高い。民借で最も居住密度が低いのは北海道になり(表3)、南海地方と北海道の間における密度と満足度の逆転は大きい。なお、大都市中心と沖縄で「満足」が少ない点は、居住密度の高さで説明できる。

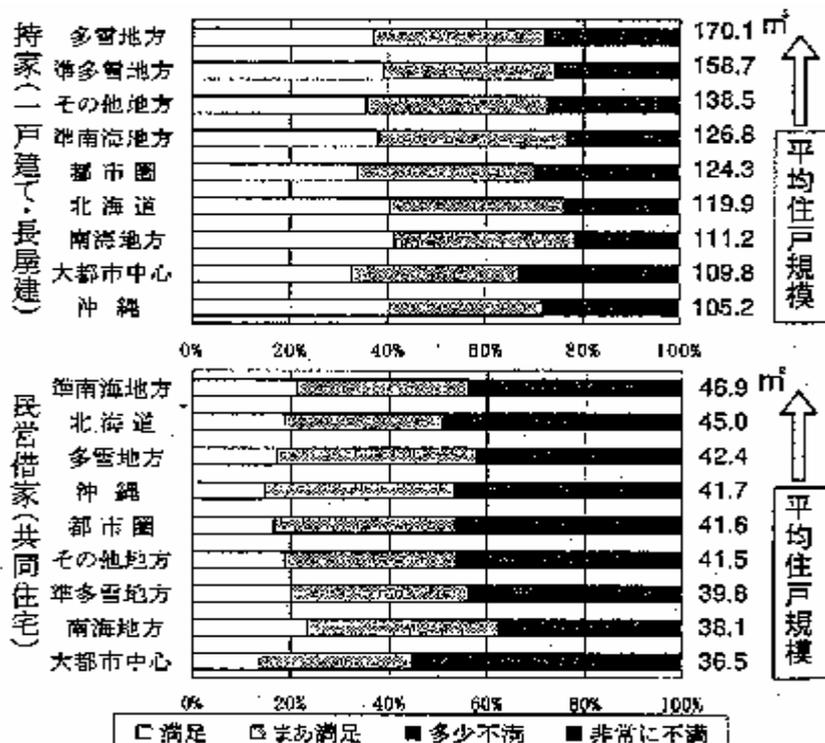


図3 「住宅の広さ」への満足度（1998年）

注）パーセントは無回答を除いた数値である（以下同様）。

表3 1998年住宅需要実態調査による住宅・世帯の属性

| 地方 | 持家（一戸建て・長屋建） | | | | | 民営借家（共同住宅） | | | | |
|-------|--------------|----------|--------|---------|--------|------------|----------|--------|---------|--------|
| | 延面積 m² | 世帯 人数 | 母 室 | m² 人 | 母 人 | 延面積 m² | 世帯 人数 | 母 室 | m² 人 | 母 人 |
| 大都市中心 | 109.8 | 3.25 | 6.3 | 40.0 | 12.6 | 36.5 | 1.95 | 6.2 | 21.6 | 8.3 |
| 都市圏 | 124.3 | 3.34 | 6.6 | 44.5 | 13.9 | 41.6 | 2.04 | 6.3 | 23.9 | 9.0 |
| 北海道 | 119.9 | 2.94 | 7.2 | 49.8 | 16.3 | 45.0 | 1.83 | 7.5 | 29.2 | 11.6 |
| 多雪地方 | 170.1 | 3.76 | 7.2 | 55.2 | 16.1 | 42.4 | 1.90 | 6.6 | 27.2 | 9.9 |
| 準多雪地方 | 158.7 | 3.47 | 6.9 | 55.6 | 15.7 | 39.8 | 2.02 | 6.2 | 25.0 | 8.8 |
| 準南海地方 | 126.8 | 3.23 | 6.1 | 48.5 | 13.8 | 46.9 | 2.28 | 6.0 | 25.4 | 9.0 |
| 南海地方 | 111.2 | 2.81 | 5.8 | 49.0 | 14.1 | 38.1 | 1.97 | 6.4 | 24.8 | 9.5 |
| 沖縄 | 105.2 | 3.51 | 6.5 | 36.9 | 12.1 | 41.7 | 2.52 | 6.4 | 22.2 | 8.9 |
| その他地方 | 138.5 | 3.51 | 6.6 | 48.1 | 14.5 | 41.5 | 2.03 | 6.3 | 24.5 | 9.0 |

注) 1人あたり面積と異数は、各戸について求めた値の平均値である(表4も同様)。

表4 2003年住宅需要実態調査による住宅・世帯の属性（1971年以降建築）

| 地方 | 持家（一戸建て・長屋建） | | | | | 民営借家（共同住宅） | | | | |
|-------|---------------|----------|--------|---------|--------|------------|----------|--------|---------|--------|
| | 延面積 m² | 世帯 人数 | 母 室 | m² 人 | 母 人 | 延面積 m² | 世帯 人数 | 母 室 | m² 人 | 母 人 |
| 大都市中心 | 109.2 (107.2) | 3.28 | 6.9 | 39.6 | 13.7 | 42.4 | 2.17 | 6.7 | 22.5 | 9.0 |
| 都市圏 | 122.2 (122.4) | 3.30 | 7.0 | 43.8 | 14.7 | 44.4 | 2.21 | 6.7 | 23.7 | 9.1 |
| 北海道 | 123.3 (120.1) | 2.89 | 7.6 | 51.0 | 17.7 | 47.3 | 1.94 | 7.5 | 29.0 | 11.4 |
| 多雪地方 | 162.0 (164.0) | 3.58 | 7.3 | 54.7 | 17.0 | 41.6 | 2.01 | 6.6 | 24.6 | 9.1 |
| 準多雪地方 | 143.2 (144.5) | 3.46 | 7.0 | 50.8 | 15.8 | 42.9 | 2.21 | 6.4 | 22.2 | 8.7 |
| 準南海地方 | 130.4 (125.2) | 3.31 | 6.8 | 47.9 | 14.8 | 47.1 | 2.42 | 6.2 | 23.8 | 9.5 |
| 南海地方 | 118.6 (111.6) | 2.87 | 6.5 | 49.9 | 14.9 | 45.7 | 2.07 | 6.5 | 28.1 | 10.2 |
| 沖縄 | 119.1 (110.8) | 3.60 | 7.1 | 41.5 | 13.0 | 41.4 | 2.36 | 6.5 | 18.5 | 8.4 |
| その他地方 | 135.5 (135.0) | 3.42 | 7.1 | 47.5 | 15.6 | 43.6 | 2.15 | 6.6 | 24.9 | 9.3 |

注) 持家延面積のカッコ内は、1970年以前に建築された住宅を含めた値である。

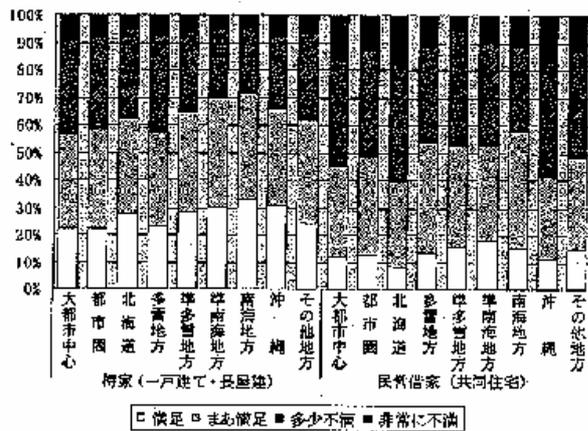


図4 最低～誘導居住水準層の満足度 1998年

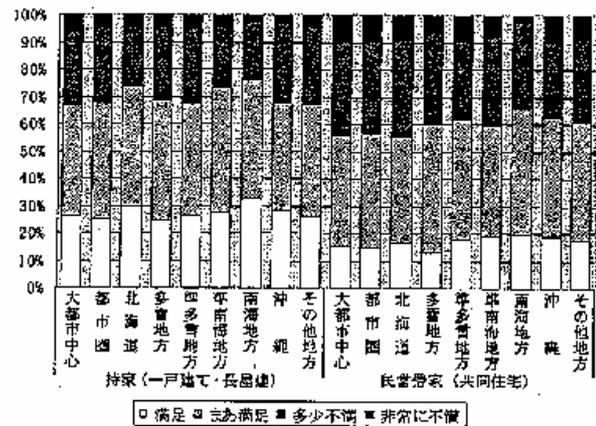


図5 「住宅の広さ・間取り」への満足度 2003年

地方による満足度の違いは、住宅建設五箇年計画で設定された居住水準別に検討すると明確になる。図4は、「最低居住水準以上、誘導居住水準未満」である世帯の満足度である。持家で、南海と大都市中心・多雪の間に「満足」で約10ポイント、「満足」と「やや満足」の合計では15ポイント近くの差がある。民借では「満足」が最も多いのは準南海だが、「やや満足」を含めると南海が上回る。「満足」と「やや満足」の計で多雪地方との差は数ポイントだが、北海道との間に18ポイントもの差がある。

なお、表3に示した室あたり畳数の値から、多雪地方と北海道の持家では部屋の広さが求められ、北海道の民借にも同じ傾向のあることが読み取れる^{注7)}。

(2)2003年調査データによる満足度

1971年以降に建築された持家と民借に関し、図5に満足度、表4に住宅と世帯の属性を示した。

1998年と比較して満足度が全般的に低下しているのは、満足度がより低い「間取り」とまとめて質問された結果と考えられる。持家の満足度が南海地方で最も高いことは1998年調査以上に明確で、多雪系と大都市系で満足度が低い。世帯と住宅の属性は、1998年調査と同じ傾向が見られる。延べ面積と世帯人数で南海地方と多雪地方の差が若干縮小しているが、居住密度と満足度の関係が逆転している点は、1998年と同様である。

民借でも、1998年と同じく、南海地方の満足度が最も高いが、「満足」が最も少ないのは、1998年の大都市中心から多雪地方に変化している。1998年と異なり、南海の1人あたり面積は北海道の次で、多雪より広い^{注8)}。この北海道と南海地方の間で生じている広さと満足度の逆転現象は、1998年と同様にかなり大きい。

4. 地方による住宅満足度の構造

以上のように、南海地方と多雪地方の間には、住戸規模への満足度と居住密度の間に広く逆転現象が存在する。この現象を考えるため、1998年住宅需要実態調査の住宅10要素に関する4段階評価を等間隔尺度とみなして多変量分析を行い、住宅への満足度を全体的に検討する。1998年データを対象とするのは、住宅の広さと間取りを区別して扱っているからである。対象は、10要素の全てに満足度を記入している持家43,245票、民借9,647表である。持家・民借とも、固有値が1以上の成分は2個で、表5に第2主成分(または第2因子)まで係数を示した。

まず持家の主成分分析を検討する。第1主成分は全要素とも係数が大きく、「住宅の総合評価」と考えられる。第2主成分は規模(広さ)に関係する要素の係数が負、設備と広さの両方に関連する要素はほぼ零、性能・設備関係要素は正なので、「規模と性能の対立関係」を示すと考えられる。第2主成分の固有値は第1主成分の

表5 満足度の多変量分析結果 1998年

| 住宅の要素 | 持家（一戸建・長屋建） | | | | 民借（共） | |
|------------|-------------|--------|-------|-------|-------|-------|
| | 主成分分析 | | 因子分析 | | 因子分析 | |
| | 第1 | 第2 | 第1 | 第2 | 第1 | 第2 |
| 広さ | 0.757 | -0.451 | 0.851 | 0.204 | 0.878 | 0.216 |
| 間取・部屋数 | 0.795 | -0.325 | 0.775 | 0.326 | 0.865 | 0.248 |
| 収納スペース | 0.742 | -0.239 | 0.622 | 0.368 | 0.636 | 0.259 |
| 敷地広さ | 0.617 | -0.403 | 0.562 | 0.232 | 0.554 | 0.384 |
| 台所の設備・広さ | 0.782 | -0.068 | 0.554 | 0.501 | 0.544 | 0.438 |
| 浴室の設備・広さ | 0.747 | 0.035 | 0.470 | 0.529 | 0.410 | 0.515 |
| 冷暖房・給湯設備 | 0.705 | 0.305 | 0.312 | 0.638 | 0.210 | 0.662 |
| 高齢者対応 | 0.607 | 0.443 | 0.206 | 0.595 | 0.184 | 0.513 |
| 遮音・断熱 | 0.700 | 0.416 | 0.244 | 0.716 | 0.218 | 0.572 |
| いたみ具合 | 0.685 | 0.405 | 0.251 | 0.678 | 0.213 | 0.663 |
| 固有値/負荷量2乗和 | 5.131 | 1.161 | 2.818 | 2.602 | 2.866 | 2.249 |

表6 持家の入居年と入居・建築後の平均年数 2003年

| 地方 | 現住居への入居年 (%) | | | | | | 平均年数 | | |
|-------|--------------|-------------|-------------|-------------|-------------|------------|---------|---------|------|
| | 1950 以前 | 1951 ~60 | 1961 ~70 | 1971 ~80 | 1981 ~90 | 1991 以降 | 入居 後 | 建築 後 | 差 |
| | 大都市中心 | 11.9 | 8.5 | 14.9 | 18.8 | 17.8 | 28.1 | 26.8 | 22.5 |
| 都市圏 | 13.7 | 5.9 | 12.5 | 20.8 | 20.5 | 26.6 | 26.8 | 22.5 | 4.3 |
| 北海道 | 4.0 | 4.6 | 11.8 | 25.9 | 24.3 | 29.4 | 22.8 | 21.4 | 1.4 |
| 多雪地方 | 23.0 | 7.6 | 14.2 | 19.3 | 16.0 | 19.9 | 32.0 | 24.6 | 7.4 |
| 準多雪地方 | 25.4 | 9.1 | 11.9 | 18.8 | 14.1 | 20.7 | 32.8 | 26.9 | 5.9 |
| 準南海地方 | 20.2 | 8.6 | 11.9 | 18.4 | 16.5 | 24.4 | 30.2 | 26.7 | 3.4 |
| 南海地方 | 13.1 | 8.6 | 12.9 | 18.4 | 21.6 | 25.4 | 27.4 | 25.6 | 1.7 |
| 沖縄 | 9.5 | 5.0 | 12.7 | 19.1 | 23.1 | 30.5 | 24.3 | 21.9 | 2.5 |
| その他地方 | 18.6 | 6.8 | 12.8 | 19.1 | 18.9 | 23.9 | 29.2 | 23.6 | 5.6 |

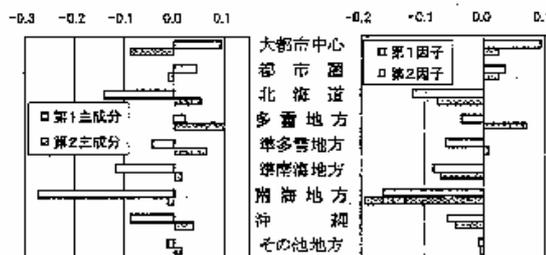


図6 持家の主成分得点と因子得点 1998年

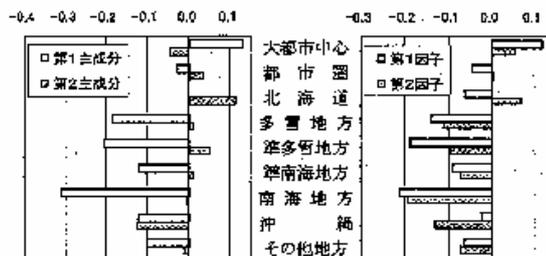


図7 民借の主成分得点と因子得点 1998年

約 1/5 と小さいので、規模と性能が対立関係にあるというより、「一方が良ければ他方も良い」関係の方がはるかに強い。

規模と性能がそれほど対立していないことは、因子分析からも言える。バリマックス回転の係数から、第1因子は規模、第2因子は性能への満足度を示すと判断されるが、0.2未滿の因子負荷量は見せず、両因子の区分はあまり明快でない^{注9)}。住宅への満足度は、規模と性能という2つの面に分かれつつも、現実に存在する住宅では相互関連がはるかに強いと考えられる。

続いて、各データの因子得点を計算し、地方別に平均値を求めた。図6がその結果で、第1主成分、第1・第2因子とも正が不満、負が満足側で、第2主成分は性能への不満が正、規模への不満が負である。図から、持家の住宅満足度には、南海地方、多雪地方、大都市中心という3つの極があることがわかる。南海地方は、規模、性能の両面で満足度が高い。一方、満足度が最も低いのは、第1主成分が最大値を示す大都市中心で、とくに規模への不満が高い。多雪地方は第2主成分と第2因子の値が最大で、規模より性能への不満が高い。それでも、規模・性能両方とも満足度が高い南海地方と比較すると、多雪地方の方が規模への不満が高くなる。

民借でも、第2主成分の固有値が第1主成分の約1/4である点を除き、結果は持家とほぼ共通している。因子分析の結果が表5右端で、第1因子が規模、第2因子が性能への満足度を示す。図7が地方別の因子得点平均で、南海地方の満足の高さと、大都市中心の規模への不満は持家と共通である。しかし、多雪系は規模、性能とも満足側に变化し、性能面への不満が最も高いのは北海道に変化する。北海道は冷暖房・給湯設備と遮音・断熱への不満が高く、冬季の厳しさが不満の高さにつながっていると思われる^{注10)}。

興味深いのが、多雪地方の持家と民借の比較である。図3と表3のように、延べ面積や1人あたりの面積は共に広い方に位置し、その程度は持家の方が大きい。ところが、図6・7によると、規模への満足度は持家より民借の方が高い。南海地方における規模への満足度の高さは持家と民借に共通だが、多雪地方での低さは持家に特徴的な現象だということになる。多雪地方における持家と民借の意識差は、次章で住宅改善や居住

意向を検討するなかで考えたい。

5. 住宅改善歴と今後の改善・居住意向

現在の居住状況は、過去における住宅改善の結果であると同時に、今後の改善への出発点である。そこで、現状を、住宅改善歴と今後の改善意向という流れのなかで検討する。以下では 2003 年の結果をもとに論じるが、持家、民借とも、1998 年調査においても共通する結果が得られている。広さと間取りへの満足度は検討しないので、1971 年以前に建築された住宅を含めて分析を進める。

持家に関し、表 6 に入居年と入居・建築後の平均年数を示した。現住居への入居は、多雪系と準南海が古く、北海道と沖縄が新しく、南海と大都市系はその中間である。多雪地方は入居後の平均経過年数^{注11)}が南海地方より5年近く長い、建築後の年数は逆に1年短い。入居後と建築後の年数を比較すると、南海地方はほぼ同じだが、多雪地方は年数差が最大になっている。住宅需要実態調査では、増改築した部分が現住宅の床面積の半分以上の場合、増改築の時期を建築時期としているので、多雪系では、既存の住宅に手を入れ、同じ敷地に長く住み続けていると考えられる^{注12)}。

この点を、表 7 の最近 5 年間における居住状況の変化で確認しよう。転居した比率は南海系と多雪系でほぼ同じだが、現地改善、とくにリフォームは多雪系がはるかに多い。一方、「変化せず」が最も多いのは南海地方と沖縄で、8 割になる。居住状況が変化した第一の理由を見ると、「住宅が狭い」は大都市、沖縄、南海地方という住戸が小規模な地方で幾分多いが、南海地方と多雪地方で最も違う点は「住宅が傷んでいた」で、10 ポイント以上の差がある^{注13)}。これらの点から、多雪系では既存住宅を改善して住み続ける傾向があることを確認できる。

表 8 左は、持家に関する改善意向である。「計画あり」は大都市系と多雪系で多く、南海地方が最も少ない。計画がない理由として、南海地方では「現在の住まいに満足しているから」が多く、「住みなれている」も他より多い。一方、多雪地方は「資金不足」が多く、資金があれば改善計画がさらに増えると思われる。改善計画の内容では、最近の変化と同じく、多雪系でリフォームが多くなる^{注14)}。

一方、現住宅への満足度が高い南海地方では継続居住の意向が強く、南海地方と沖縄で「住み続けたい」が 7 割を超える(表 8)。南海は、継続居住意向が最も強い単身者世帯^{注15)}の率が最高であると共に、同じ世帯類型間の比較においても継続居住の意向が高くなる。表 8 に夫婦のみの世帯の値を示したが、南海地方では 8 割弱が現住宅に「住み続けたい」と回答している。

表 7 持家の居住状況変化と理由 2003年 (%)

| 地 方 | 最近 5 年間の変化 | | | | 第一の変化理由 | | | | |
|-------|------------|-----------|------------------|----------|----------|----------|-----------|------|------|
| | 転居 新築 | 現地改善 他 | 変化 リフォーム 他 | 変化 せず | 身辺 事情 | 家が 狭い | 傷んで いた | その他 | |
| 大都市中心 | 8.6 | 5.0 | 15.4 | 3.3 | 67.7 | 17.7 | 13.0 | 26.5 | 42.9 |
| 都市圏 | 6.6 | 4.0 | 14.1 | 3.8 | 71.4 | 17.1 | 12.3 | 29.7 | 40.9 |
| 北海道 | 5.0 | 3.4 | 16.3 | 2.2 | 73.1 | 14.8 | 9.7 | 37.1 | 38.4 |
| 多雪地方 | 5.0 | 2.3 | 14.4 | 3.8 | 74.5 | 19.1 | 10.5 | 35.2 | 35.1 |
| 準多雪地方 | 5.3 | 3.0 | 15.8 | 3.3 | 72.6 | 18.0 | 10.3 | 30.6 | 41.1 |
| 準南海地方 | 5.1 | 2.6 | 11.8 | 3.1 | 77.4 | 17.9 | 9.5 | 31.5 | 41.0 |
| 南海地方 | 5.6 | 2.7 | 9.3 | 2.3 | 80.1 | 17.7 | 13.0 | 24.7 | 44.6 |
| 沖 縄 | 5.6 | 2.2 | 7.5 | 4.3 | 80.4 | 15.4 | 13.8 | 33.8 | 36.9 |
| その他地方 | 5.6 | 2.7 | 11.5 | 3.7 | 76.4 | 17.1 | 12.4 | 31.2 | 39.3 |

表 8 持家の改善と継続居住の意向 2003年 (%)

| 地 方 | 改善意向と計画がない理由 | | | | | 住み続けたい | | 相続に居住 | |
|-------|--------------|------|------|------|-------|--------|------|-------|------|
| | 計画あり | 満足 | 資金不足 | 住みきれ | その他不明 | 夫婦のみ | 現 在 | 継 承 | 来 |
| 大都市中心 | 19.7 | 37.3 | 15.2 | 11.3 | 16.5 | 58.5 | 63.6 | 23.8 | 8.8 |
| 都市圏 | 18.5 | 37.1 | 16.5 | 10.3 | 17.6 | 60.4 | 64.3 | 26.0 | 9.6 |
| 北海道 | 14.4 | 42.1 | 18.1 | 10.1 | 15.2 | 65.2 | 69.6 | 10.5 | 3.5 |
| 多雪地方 | 17.2 | 39.5 | 18.6 | 8.6 | 16.1 | 66.4 | 70.9 | 41.4 | 14.2 |
| 準多雪地方 | 19.4 | 38.4 | 16.9 | 8.3 | 17.0 | 69.7 | 72.2 | 47.2 | 16.9 |
| 準南海地方 | 14.8 | 40.3 | 16.4 | 11.4 | 17.0 | 68.3 | 72.3 | 38.6 | 11.2 |
| 南海地方 | 13.4 | 47.1 | 15.0 | 11.3 | 13.2 | 73.8 | 78.8 | 29.4 | 7.0 |
| 沖 縄 | 16.7 | 42.8 | 15.0 | 7.8 | 17.8 | 76.5 | 78.1 | 18.8 | 9.6 |
| その他地方 | 17.8 | 39.6 | 17.0 | 9.3 | 16.3 | 65.6 | 69.0 | 33.4 | 12.5 |

表9 民借の入居年と改善の意向 2003年（%）

| 地方 | 現住居への入居年 | | | 改善意向と計画がない理由 | | | |
|-------|------------|-------------|------------|--------------|----------|----------|--------------|
| | 1990 以前 | 1991 ～00 | 2001 以降 | 計画 あり | 資金 満足 | 住み 不足 | その他 なれ・不明 |
| 大都市中心 | 16.3 | 43.4 | 40.3 | 31.1 | 15.4 | 22.2 | 6.0 25.2 |
| 都市圏 | 11.5 | 43.0 | 45.5 | 30.7 | 13.1 | 19.3 | 4.5 32.5 |
| 北海道 | 11.1 | 43.0 | 45.9 | 26.2 | 20.6 | 23.8 | 3.9 25.5 |
| 多雪地方 | 7.3 | 34.0 | 58.7 | 29.6 | 15.7 | 15.7 | 4.8 34.1 |
| 準多雪地方 | 6.0 | 32.5 | 61.5 | 35.4 | 11.3 | 13.3 | 3.6 36.4 |
| 準南海地方 | 13.3 | 45.0 | 41.8 | 32.5 | 15.1 | 20.3 | 4.2 28.1 |
| 南海地方 | 8.2 | 44.7 | 47.1 | 22.7 | 18.2 | 15.5 | 6.9 36.8 |
| 沖縄 | 13.8 | 45.6 | 40.5 | 26.6 | 21.9 | 25.5 | 5.7 20.3 |
| その他地方 | 8.3 | 42.4 | 49.3 | 31.7 | 13.3 | 18.5 | 3.6 32.9 |

しかし、南海地方の継続居住意向の高さは、相続までは意味しない。相続した住宅に現在住んでいる率と、将来居住する(表8右端)はいずれも多雪系が高く、南海では世代を越えて住宅を受け継ぐ意向が弱い。最近入居した世帯が多い沖縄と北海道を除くと、南海は現住居を相続した比率が大都市系の次に低く、将来相続して住む率も北海道の次に低い。したがって、南海の居住継続意向の高さは、現住者がそのまま居住を継続する「一代限り」の性格を有する。4章で指摘した、多雪系における持家と借家への意識差は、この相続面で説明できる。借家は相続対象とならないので、持家に世代を超える性格がある多雪系では、持家と借家に対する意識が大きく異なることとなる。多雪地方の規模満足度の低さが持家に特徴的なのは、この点が原因だと考えられる。一方、持家に一代限りの性格が強い南海地方は、持家と借家の意識差が少なくなる。

持家と借家への意識差を、民借のデータで確認しよう。1998年、2003年とも、最近入居した世帯は多雪系が最も多く、住宅改善計画のある世帯は南海地方が最も少ない。表9が2003年のデータで^{注16)}、借家の回転は多雪系が最も速い。多雪系の借家は持家に居住するまでの一時的な居住の場と意識されており、先に述べた持家率の高さ(図1)に対応している。一方、南海は改善計画のある世帯が少ない点と、改善計画がない理由で「満足」と「住みなれている」が多い点で、民借居住者と持家居住者の意識が似通っている。

6. まとめ - 住宅への満足度と居留意識

以上、多雪地方と南海地方の持家の間にある住戸規模の地方差その背景を検討してきた。まず、住宅に対する満足度に関して検討した結果は、次の2点にまとめられる。

持家の規模(居住密度)と広さへの満足度の関係において、多雪地方では住戸規模が大きく居住密度が低く、南海地方はその逆であるにもかかわらず、満足度は南海地方が高く、規模(密度)と満足度が逆転した関係にある。民借でも逆転関係が見られるが、逆転の程度は南海地方と北海道の間で最大となる。

住宅各要素の満足度に関する多変量解析結果によると、南海地方では持家・民借とも住宅の広さ・性能の両面で満足度が高い。で指摘した規模と満足度の逆転関係は、持家は多雪地方、民借は北海道と、性能への不満が高い地方との間で最大となる。

続いて、住宅改善歴と今後の改善・居住への意向を検討した。多雪地方の持家世帯は親世代から住宅を相続した割合が高く、性能面を中心に現住居に不満を感じ、リフォーム等で対応している例が多い。一方、南海地方の持家世帯は、現世代が取得した住居に満足し、リフォーム実績は低く、今後の改善を予定しないという世帯が比較的多い。民借では状況が変わり、多雪地方で居住者の回転が速く、持家との意識差が大きくなる。

これらの結果から、多雪地方と南海地方では、居住の継続性に関する意識が違うことがわかる。南海地方の持家は現世代限りのものと意識される傾向が強いのにに対し、多雪系の持家は世代間で継承される性格を強く

有している。この世代を越える継承性が、世帯が成長変化するどの段階にも対応できるように住戸規模を拡大する要求を生み、住戸規模に不満を抱く一因となっている^{注17)}。この点を裏づけるのが、多雪地方の規模満足度の低さは、持家に特徴的な現象だという点である。居住の承継性がない民借では、他地方並みの規模しかないにもかかわらず、満足度が比較的高い(図7の第1因子)。一方の南海地方では、一代限りの性格が持家・借家を問わず満足度を高め、規模拡大にブレーキをかけていると考えられる。

このような意識面の背景には、気候条件の違いを指摘できる。住宅への満足度は広さと性能の2グループに区分できるが、主成分分析の結果から考え、両グループは対立関係にあるというより、「住宅の総合評価」として一体になっている面が強い。気候が温暖な南海地方は性能面の満足度も最高で^{注18)}、継承された多雪地方の持家や、冬が厳しい北海道の民借で不満が高い。性能面の改善にはリフォーム、改築や転居が必要になるが、その場合は性能面以外も同時に改善されるのが通例で^{注19)}、住戸規模の拡大を招く面を否定できない。南海地方との間にある規模と満足度の逆転現象が、持家では多雪地方、民借では北海道で最大となることは、この傍証である。

今回の分析は、住宅需要実態調査の個票を用い、持家の住戸規模と持家率を基礎に、都道府県を9地方に区分して検討することで、従来の住宅需要実態調査結果では把握できなかった地方による住戸規模をめぐる意識の違いをいくつか解明できた。今後は、地方区分をより細かく設定して地方差を的確に把握すると同時に、こうして把握した地方性を生かした計画のあり方を考えていくべきだろう。はじめに述べたように、人口減少時代に入ったわが国の住宅政策は、転換点にある。新たに制定された住生活基本法による計画には、本論文で触れたような住宅への意識面や、それを生み出している背景にまで踏み込むことが期待される。たとえば多雪地方では持家の性能向上を、北海道では借家の性能向上を、また南海地方では住宅の継承をどうするかを考える、等があるだろう。今後、住生活基本計画(都道府県計画)が、地方の実情を踏まえ、充実した計画へと成長していくことを期待したい。

最後に、細部にわたって指摘をいただいた査読者に感謝したい。

注

- 1)北陸と南九州の間にある地方差をはじめて指摘したのは、1930年国勢調査の居住室数を分析した西山卯三だと思われる。文献1)の9章「農家」に、その結果と1970年代までの動向が示されている。
- 2)文献5)によると、室規模の差は、福井市は中京間8畳が多いのに対し、鹿児島市では京間6畳が主流を占めることに起因していた。
- 3)分析を進める中で、データに疑問点が出てきたので、世帯人数と延べ面積の一部について原データを修正している。具体的には、98年調査で世帯人員が12~91名となっていたうち転記ミスと判明した56戸の世帯人員と、室数や住戸規模への満足度から考えて延べ面積の値が極端に大きい賃貸住宅計22戸の延べ面積を訂正(1998年2戸、2003年20戸で、平均延べ面積は682㎡。畳数や同一調査区内にある同一室数の賃貸住宅延べ面積から考え小数点の位置を誤まったと判断され、原則として値を10分の1に縮小)している。
- 4)1998年住宅・土地統計調査の専用住宅平均規模は、持家は東京の92.57㎡から富山の177.16㎡まで約2倍、80㎡以上の差がある(図1)が、借家は東京の36.35㎡から福井の54.32㎡と1.5倍で、差も20㎡に満たない。

- 5)1998 年住宅需要実態調査によると、満足度のうちで最も関連が高いのが「住宅の広さ」と「間取り、部屋数」で、相関係数は 0.791 である。両者の相関係数は、1970 年以前の建築では 0.779、60 年以前は 0.733、50 年以前は 0.691 と、建築年が古くなるほど低下する。一方、1970 年以前の建築を除外すると、0.796 に高まった。
- 6)持家内での住戸規模格差が満足度に影響している可能性もあると考え、延べ面積の標準偏差が平均住戸規模の何パーセントかを算出した。しかし、多雪地方の偏差は 9 地方平均より小さく、最も小さいのも南海地方でなく北海道で、この方法では満足度を説明できないとわかった。
- 7)南海地方と多雪地方の畳数差は、文献 5)の結果(注 2)参照)と共通である。
- 8)住宅需要実態調査は標本抽出率が低いので、戸数が少なく回収困難な単身者が多い民借では、誤差が大きくなる。信頼性の高い 2003 年住宅・土地統計調査の結果をもとに算出したところ、民間借家専用住宅の共同住宅の平均延べ面積は、多雪地方 37.02 m²(世帯人員 1.61 人)、南海地方 37.62 m²(1.70 人)なので、1 人あたり延べ面積では多雪地方がわずかに広い。
- 9)因子分析で求めた因子空間における座標軸のとり方は、任意でよい。パリマックス回転は、解釈のために因子負荷量を最大値(1)と最小値(0)に近づけるものなので、0.1 に満たない係数がいくつか出るのが通例である。
- 10)持家では、遮音・断熱への満足度で北海道は南海の次に高く、冷暖房・給湯設備でも平均的な満足度であった。北海道では、持家と借家で、断熱等の性能に大きな違いがあると考えられる。
- 11)住宅需要実態調査は、入居と建築の時期を 13 段階で調査している。そこで、たとえば 1961～70 年は「38 年経過」とみなし、平均を算出した。
- 12)同じ時期に建築された住宅でも、多雪系では間取りやいたみへの不満が高くなっていたが、これも増改築等を繰り返していることで説明できる。
- 13)第一の理由で「傷んでいた」が最も多いのは北海道だが、第二の理由まで合計すると北海道 43.8%、多雪地方 44.6%と、多雪地方の方がわずかに多くなる。
- 14)持家に関し、改善計画でリフォームが占める比率は、全国では 63.7%であるが、多雪系では 69.9%に上昇する。
- 15)持家の単身者世帯率は、南海の 15.3%が最高で、世帯主年齢も 71.6 歳(全国平均は 69.1 歳)と最も高い。最低は都市圏の 7.0%(平均 68.1 歳)で、次が多雪と大都市中心の 8.1%(平均は 68.9 と 68.8 歳)である。
- 16)表 9 では、南海も 1990 年以前の入居が少ない方に属す。しかし、1998 年データによると、1990 年以前の入居は大都市中心と沖縄に続いて南海が 3 番目に多く、改善計画がある率の低さも 2003 年調査より明確であった。
- 17)文献 6)が論じているように、住宅供給では世帯を成長という変化の相で捉えることが重要である。これに「相続」という観点を加えると、すべてのライフステージが視野に入るため、一住戸規模が拡大せざるを得ない。
- 18)この意味で、南海地方の住戸規模の背景となっている気候条件は、かつて要因だと考えられたこともある「台風」ではなく、「温暖さ」である。
- 19)文献 7)が、1998 年住宅需要実態調査を利用し、居住状況の改善を 8 クラスターに分類している。最も改善が著しいのが 5 クラスターで改善された規模で、「性能面だけを改善した」クラスターは抽出されていない。

参考文献

- 1)西山卯三『日本のすまい』1980.10
- 2)玉置伸悟、長谷川洋「南九州地方県庁所在都市における新築・戸建て住宅の規模及び室構成 北陸地方と南九州地方の比較研究その1」日本建築学会計画系論文集、第453号、pp.113～126、1993.11
- 3)玉置伸悟、長谷川洋「福井市と鹿児島市における世帯構成からみた居住水準比較 北陸地方と南九州地方の比較研究その2」日本建築学会計画系論文集、第457号、pp.177～188、1994.3
- 4)玉置伸悟、長谷川洋「南九州地方県庁所在都市における新築・戸建て住宅の平面類型 北陸地方と南九州地方の比較研究その3」日本建築学会計画系論文集、第464号、pp.161～170、1994.10
- 5)玉置伸悟、長谷川洋「福井市及び鹿児島市の新築・戸建て住宅における住宅平面構成要素からみた住宅規模格差の要因分析 北陸地方と南九州地方の比較研究その4」日本建築学会計画系論文集、第470号、pp.195～204、1995.4
- 6)眞嶋二郎、宇野浩三「世帯の成長段階の型とその住宅事情の変化過程」日本建築学会計画系論文集、第457号、pp.167～175、1994.3
- 7)阿部成治、木内望「居住状況改善のプロフィール比較 1998年住宅需要実態調査の分析」日本建築学会大会梗概集F-1、pp.1209～1210、2002.8
- 8)日本住宅協会『住宅需要の動向 平成15年住宅需要実態調査の結果』2004