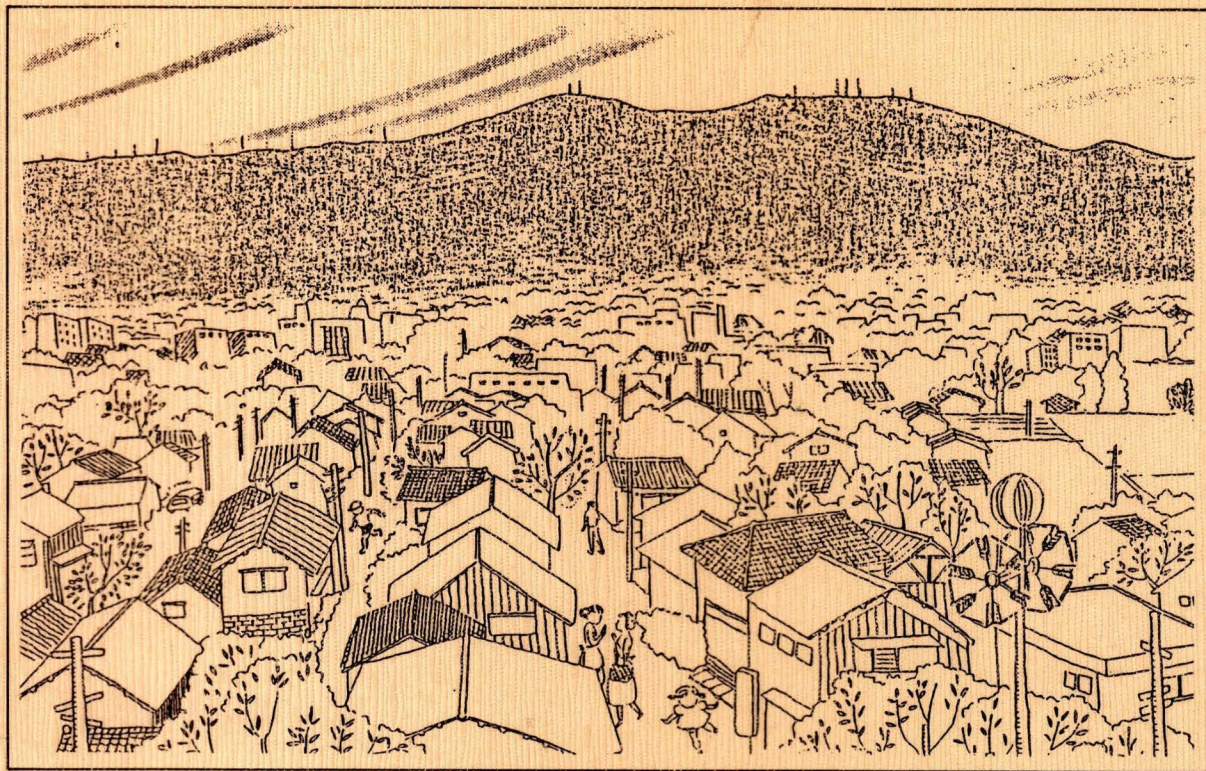


日野市の住宅'78

—昭和53年住宅統計調査の資料と解説—



日野市

日野市立図書館 ☎81-7354



1384817

「日野市の住宅'78」正誤表

訂正

ページ	欄	誤	正
43	付 表 タイトル	付表	付表 12
45	〃	—	付表 13 家賃別に見た借家数

次に記した日までに返して下さい。

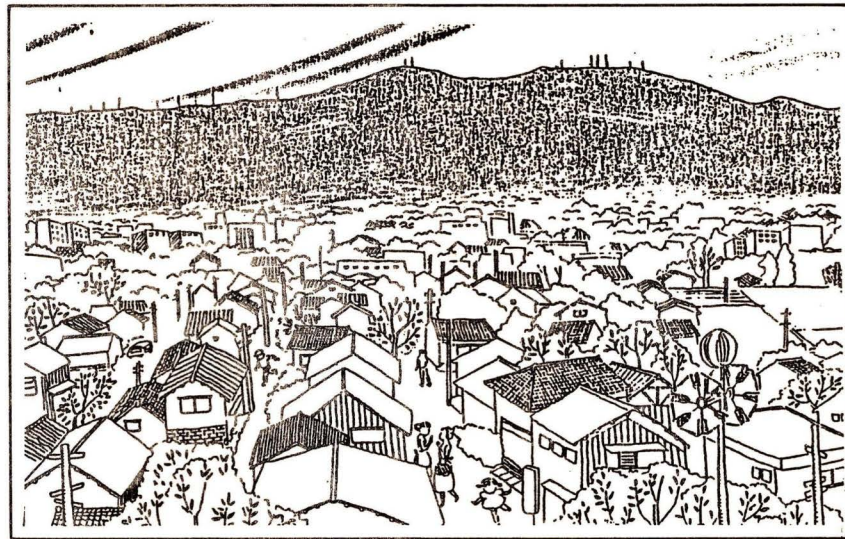
8月 1.25

お問合せ・ご連絡は

中央図書館	電話代	81-7354
ひまわり号		
多摩平児童図書館	電話	81-4744
高幡図書館	電話	91-7322
日野図書館	電話	84-0467
社会教育センター図書館	電話	83-2561
平山図書館	電話	91-7772
百草台児童図書館	電話呼	91-7001
市政図書室(市役所内)	電話呼	85-1111 (内490)

日野市の住宅'78

— 昭和53年住宅統計調査の資料と解説 —



日 野 市

は じ め に

日野市長 森 田 喜美男

「日野市の住宅'78」を、ここに刊行いたします。本書は、昭和53年に全国一斉に行われた第7回住宅統計調査の結果に基づいて、日野市の住宅状況をつかむことを目的としています。

あらためていうまでもなく住宅は、衣・食と並んで、人間の存在条件の第一たるものです。従って住宅統計は、人々の生活条件を示す、最も重要な統計のひとつであります。と同時に、わが日野市のように、高度成長期に人口が急増し、都市化が急テンポで進んだような地域では、住宅問題は特別な意味をもって私達に迫ってきます。

特に近年、日野市の土地価格は、かつての狂乱物価を思わせる急上昇を見せ、国の調査でも、日野市を含む旧南多摩地区は、地価上昇率日本一といわれています。本書でも示されるように、土地価格の動向は、住宅の水準を左右する最も大きい要因になっています。建物を建築するために要する経費よりも、地価のほうが高くなるに高いという状況のもとでは、住宅水準は低下せざるを得ません。これは私的住宅だけでなく、公的な住宅についてもいえることです。

こうした現実があるなかで本書は、日野市民の住生活を客観的に示す資料として、今後の日野市のまちづくりに役立つものと信じます。本書が市職員にはもちろん、各方面に広く用いられますよう、念じてやみません。また本書に対するご意見、ご批判がございましたら、率直にお寄せくださいますようお願いいたします。

最後に、住宅統計調査にご協力くださった調査員のみなさん、本書作成に当り資料提供などのお力添えをくださったみなさんに、あつくお礼申し上げます。

1980年3月

昭和53年住宅統計調査の概要と本書の構成

1. 昭和53年住宅統計調査について

1) 住宅統計調査の目的と回数

住宅統計調査は、わが国の住宅の現状とその推移を明らかにする目的で、昭和23年以来5年ごとに実施されてきた指定統計であり、昭和53年住宅統計調査は第7回めに当る。

2) 調査の時期

昭和53年10月1日午前零時現在で実施。

3) 調査対象の抽出と調査の実施

住宅統計調査は全数調査でなく抽出調査である。抽出は昭和50年国勢調査の調査区を抽出単位とし、全国平均6分の1を抽出した。日野市の場合は抽出率4分の1の地域となり、昭和50年国勢調査の調査区760調査区の約4分の1に当る194調査区を設定、191人の調査員によって調査が行われた。

4) 調査の事項

昭和53年住宅統計調査では、次の事項を調査した

(1) 住宅に関する事項

①居住世帯の有無及び居住世帯のない住宅の種別②建て方（一戸建、共同住宅等の別）③種類（専用住宅、併用住宅等の別）④構造（木造、非木造等の別）⑤腐朽破損の程度⑥階数⑦所有の関係（持家、借家等の別）⑧建築の時期⑨床面積⑩設備（給水設備、炊事用流し、便所及び浴室）⑪日照の状況

(2) 持家である住宅に関する事項

①昭和49年以降に居住室の増築をしたか否かの別並びに増築した場合の増加した居住室の畳数②建替え、購入、新築等の別

(3) 住宅の敷地に関する事項（略）

(4) 住宅以外で人が居住する建物に関する事項（略）

(5) 世帯に関する事項

①世帯の種類②世帯人員と年齢・性別③夫婦の組数④居住室の室数及び畳数⑤食事室の種類⑥世帯の収入⑦家賃または間代

(6) 世帯の主たる働き手に関する事項

①年齢②勤めか自営かの別及び勤め先の企業全体の従業員数③通勤時間④現住居への入居の時期⑤前住居の所在地（現住居への入居の時期が昭和49年以降の場合）⑥前住居の居住形態（同）⑦前住居の居住室の畳数（同）⑧前住居時の世帯人員（同）

(7) 住宅の環境に関する事項

①都市計画の地域区分

2. 本書の構成

本書は3部から成る。それぞれの内容は次の通りである。

<第1部・解説と図表>

第1部は、総理府統計局発行「昭和53年住宅統計調査報告・第3巻・都道府県編・その13・東京都」に基づいている。方法的には、日野市についての調査結果数字を集録するとともに、日野市の住宅状況を特徴づけるために、隣接6市と東京都全体の住宅状況を比率によって比較することとした。

このうち日野市についての実数は、各ページに付表として掲げ、近隣各市との比較はすべて図表によって行った。解説は、この付表と図表の説明となるように心がけているが、数字の社会的背景にもふれた部分がある。

<第2部・日野市の地域別資料>

昭和53年住宅統計調査では、国の許可を受けて日野市としての独自集計を行った。方法は調査区ごとに4分の1ずつの調査票を直接に集計表へ転記、項目ごとに集計を行ったものである。本書第2部には、この独自集計資料のうち、地域別資料を収めた。地域は便宜的に任意に分割してあるが、52ページの地図を参照されたい。

ところで、先にのべた通り昭和53年住宅統計調査における日野市の抽出率は4分の1であった。独自集計ではこれをさらに4分の1にしたのであるから、全体からみると16分の1の抽出率ということになる。一般的に見て、抽出率の高いほうが、調査結果の精度は高い。従って、第2部と第1部の間に矛盾のある場合は、第1部の資料を優先されたい。

<第3部・日野市の人口増減と土地価格>

住宅統計は広い意味では人口統計の一部であり、住宅状況と人口動向は切り離せない関係にある。そのため本書には、近年の日野市の人口動向とそれに関連させた土地価格の動きを示す資料を、参考表として収めた。この資料は、日野市住民基本台帳人口の各年1月1日付人口を基礎として作成されたものである。

3. 抽出調査と集計誤差

抽出による調査は、結果を出す場合、つかんだ数字に基づいて推計をする。単純なやり方でいえば、4分の1抽出なら結果数字を4倍するというように。しかし調査の対象とならなかった残りの4分の3には、いちじるしく異なる傾向をもつものがあるかもしれない。だから抽出調査の結果として出される数字は、どんなやり方でも誤差を含む。もちろんなるべくそれを少なくするように努めるのであるが、昭和53年住宅統計調査結果の推計誤差率がどれほどであるかについては、前出の総理府発行の統計書にくわしいので参照されたい。それによれば、たとえば都全体で50,000と推計される数字の誤差率は0.006である。

4. 符号など

本書第1部の付表に使ってある符号は次の通りである。

「－」 調査したが該当なし。

「0」 推計の過程で、四捨五入などによって切り捨てられたもの。

推計と四捨五入の関係で、比率（％）の合計は必ずしも100％とはならない。

目 次

はじめに 日野市長・森田喜美男	1
住宅統計調査の概要と本書の構成	2
用語の解説	5
第1部 解説と図表	
〈 解 説 〉	
I、日野市の住宅数と空き家	10
II、建築時期別と構造別に見た住宅	12
III、居住室の数と広さ	14
IV、床面積別に見た住宅	16
V、設備状況別に見た住宅	18
VI、日照時間別に見た住宅	20
VII、居住水準別に見た住宅	22
VIII、借家の種類別に見た居住水準	24
IX、食事室を就寝に使うか	26
X、持家率で見た住宅	28
XI、世帯の年収別に見た持家率と借家率	30
XII、雇用者世帯の持家率と借家率	32
XIII、雇用者・自営業主世帯別の通勤時間	34
XIV、住宅の所有関係別に見た雇用者世帯の通勤時間	36
XV、住宅の取得方法別に見た持家数	38
XVI、借家の所有の関係別などで見た世帯数	40
XVII、所有関係別に見た借家の家賃	42
XVIII、家賃別に見た借家数	44
XIX、敷地面積別などで見た住宅	46
XX、都市計画の地域区分と住宅	48
XXI、日野市の住宅の特徴－簡単なまとめ－	50
〈 図 表 〉	
図表1、居住世帯の有無別に見た住宅数の割合	11
図表1-1、2世帯以上が住んでいる住宅の割合	11
図表1-2、空き家住宅の割合	11
図表1-3、各市の住宅数	11
図表2、建築の時期別に見た住宅数の割合	13

図表2-1、住宅の構造別割合	13
図表2-2、構造別・建築の時期別に見た住宅数の割合	13
図表3、1世帯当り人員	15
図表3-1、1住宅当り居住室数	15
図表3-2、1住宅当り畳数	15
図表3-3、1人当り畳数	15
図表3-4、1室当り人員	15
図表4、延べ面積別住宅数の割合	17
図表4-1、1住宅当り延べ面積	17
図表5、炊事用流し専用の住宅数の割合	19
図表5-1、水道使用の住宅数の割合	19
図表5-2、便所が水洗の住宅数の割合	19
図表5-3、浴室がある住宅数の割合	19
図表6、日照時間別に見た住宅数の割合	21
図表6-1、日照時間1時間未満の住宅の日当りの良くない原因の割合	21
図表6-2、日照時間1～3時間未満の住宅の日当りの良くない原因の割合	21
図表7、最低居住水準以上の住宅に住む主世帯数の割合	23
図表7-1、平均居住水準以上の住宅に住む主世帯数の割合	23
図表7-2、持家の居住水準以上の住宅に住む主世帯の割合	23
図表7-3、借家の居住水準以上の住宅に住む主世帯の割合	23
図表7-4、最低居住水準・平均居住水準以上の主世帯のうち 設備専用で浴室のある世帯数の割合	23
図表7-5、住宅の所有関係別に見た借家の居住水準別世帯数の割合	25
図表8、住宅の所有の関係別に見た食事をする室で就寝しない主世帯数の割合	27
図表9、主世帯の持家率	29
図表9-1、主な働き手が自営業主の主世帯の持家率	29
図表9-2、主な働き手が雇用者の主世帯の持家率	29
図表9-3、主な働き手が無職の主世帯の持家率	29
図表9-4、世帯の年収別に見た主世帯の持家率と借家率	33
図表9-5、世帯の主な働き手の雇用別（企業の従業者規模別）主世帯の割合	33
図表9-6、世帯の主な働き手の雇用別（企業の従業者規模別） に見た主世帯の持家率と借家率	33
図表9-7、世帯の主な働き手の雇用別（企業の従業者規模別） に見た借家の所有関係別主世帯数の割合	33

図表 10、世帯の主な働き手の従業上の地位別に見た通勤時間別世帯数の割合	35
図表 10-1、主な働き手が雇用者の世帯を住宅の所有関係・	

通勤時間別に見た世帯数の割合	37
----------------	----

図表 11、住宅の購入・新築・建替えの別などで見た	
昭和 49 年以降に建築された持家数の割合	39

図表 11-1、新築の建売・分譲住宅の購入のうち民間と公団・公社の割合	39
-------------------------------------	----

図表 12、専用住宅の所有の関係別に見た借家数の割合	41
----------------------------	----

図表 12-1、所有関係別などで見た借家の 1 世帯当り家賃	43
--------------------------------	----

図表 13、家賃別に見た借家数の割合	45
--------------------	----

図表 14、敷地面積別・所有関係別に見た一戸建と長屋建の住宅数	47
---------------------------------	----

図表 15、都市計画の地域区分別に見た面積・住宅数・世帯数・世帯人員の割合	49
---------------------------------------	----

〈付 表〉

付表 1、日野市の住宅数	11
--------------	----

付表 2、日野市の建築時期別・構造別に見た住宅数	13
--------------------------	----

付表 3、世帯当りで見ると日野市の住宅	15
---------------------	----

付表 4、日野市の延べ面積別住宅数	17
-------------------	----

付表 5、設備状況別に見た日野市の住宅	19
---------------------	----

付表 6、日照時間・日当りの良くない理由別の日野市の住宅数	21
-------------------------------	----

付表 7、居住水準別・持家借家別に見た日野市の主世帯数	23
-----------------------------	----

付表 7-1、住宅の所有の関係別に見た借家の居住水準状況別世帯数	25
----------------------------------	----

付表 8、住宅の所有の関係別に見た居住室の使用状況別日野市の主世帯数	27
------------------------------------	----

付表 9、世帯の年収と世帯の主な働き手の従業上の地位別	
に見た住宅の所有関係別主世帯数	31

付表 9-1、世帯の主な働き手の雇用別（企業規模別）	
に見た住宅の所有の関係別主世帯数	33

付表 10、世帯の主な働き手の従業上の地位別・住宅の	
所有の関係別に見た通勤時間別世帯数	37

付表 11、住宅の建替え・購入・新築別に見た	
昭和 49 年以降に入手した持家数	39

付表 12、住宅の種類別などで見た借家の普通世帯数と 1 世帯当りの平均家賃・間代	43
---	----

付表 13、家賃別に見た借家数	45
-----------------	----

付表 14、住宅の敷地面積・建て方・住宅の所有の関係別	
に見た 1 戸建・長屋建の住宅数	46

付表 15、都市計画の地域区分別住宅数	49
---------------------	----

第 2 部 日野市の地域別資料（ $\frac{1}{16}$ 抽出による独自集計資料）

〈図 表〉

図表 16、日野市地域分割図	52
----------------	----

図表 17、居住している家屋の建築時期別の世帯数の割合	53
-----------------------------	----

図表 17-1、地域別に見た居住家屋の建築時期別世帯数の割合	54
--------------------------------	----

図表 18、地域別に見た持家率	55
-----------------	----

図表 19、地域別に見た 1 世帯当り畳数と世帯員 1 人当り畳数	56
-----------------------------------	----

図表 20、地域別に見た居住室数と居住室の広さ	57
-------------------------	----

図表 21、地域別に見た住宅の構造別世帯数の割合	58
--------------------------	----

図表 22、地域別に見た居住している住宅の階数別世帯数の割合	59
--------------------------------	----

図表 23、地域別に見た居住家屋の建て方別世帯数の割合	60
-----------------------------	----

図表 24、地域別に見たし尿処理方法別世帯数の割合	61
---------------------------	----

図表 25、地域別に見た就寝する室と食事の場所が同じ世帯の率	62
--------------------------------	----

第 3 部 日野市の人口増減と土地価格（参考資料）

〈図 表〉

参考表 1、人口の推移	64
-------------	----

参考表 2、昭和 38 年を 100 とする人口指数	64
----------------------------	----

参考表 3、対前年増加率の変化	64
-----------------	----

参考表 4、各年増加人口	64
--------------	----

参考表 5、人口密度の推移	64
---------------	----

参考表 6、1 世帯当り人員の変化	64
-------------------	----

参考表 7、自然増と社会増	65
---------------	----

参考表 8、自然増と社会増の構成	65
------------------	----

参考表 9、転入と転出	65
-------------	----

参考表 10、出生率の変化	65
---------------	----

参考表 11、死亡率の変化	65
---------------	----

参考表 12、人口の社会増と土地価格	66
--------------------	----

参考表 13、転入人口、国土庁地価公示価格と宅地面積の指数	67
-------------------------------	----

用語の解説

《住宅》

住宅

住宅とは、普通の一戸建の住宅のほか、アパートのように完全に区画された建物の一部で、一つの世帯が独立して家庭生活を営むことができるように建築又は改造されたものをいう。

ここで、「完全に区画された」とは、同じ建物の他の部分と、コンクリート壁や板壁などの固定的な仕切りで完全に断されている状態をいう。

また、「一つの世帯が独立して家庭生活を営むことができる」とは、次の四つの設備を備えていることをいう。

- (1)一つ以上の居住室
(2)専用の炊事用排水設備
(3)専用の便所
(4)専用の出入口(屋外に面している出入口、又は居住者やその世帯への訪問者がいつでも通れる共用の廊下などに面している出入口)
- したがって、上記の条件を備えていれば、ふだん人が居住していなくても、ここにいう「住宅」となる。

また、住宅を居住世帯の有無別に調査し、ふだん人が居住していない住宅を次のとおり区分した。

一時現在者のみの住宅

床間だけ使用しているとか、交代で寝泊まりしているなど、そこにふだん居住している者が一人もいない住宅。

建築中の住宅

住宅として建築中のもので、棟上げは終わっているが戸締まりができるまでにはなっていないもの(鉄筋コンクリートの場合は、外壁が出来上がったもの)

なお、戸締まりができる程度になっている場合は、内装が完了していなくても、次に述べる「空き家」とした。

また、建築中の住宅でも、ふだん人が居住している場合には、建築中とはせずに人が居住する一般の住宅とした。

空き家

ふだん人が居住していない住宅で、しかも、一時現在者もいない住宅。

なお、空き家のうち、その住宅を生活の本拠として居住する世帯のない住宅で、いわゆる別荘やセカンド・ハウスなどと呼ばれる住宅を「別荘など二次的住宅」とした。

人が居住する住宅以外の建物

住宅以外の建物でも、ふだん人が居住していれば、調査の対象とした。この住宅以外の建物を、次のとおり区分した。

寄宿舍・下宿屋

学校の寄宿舎や会社の独身寮などで、生計を共にしない

単身者の集まりを居住させるために建てられ又は改造された建物。

旅館・宿泊所

一般の旅館や宿泊所・保養所などのように、旅行者など一時滞在者の宿泊のために建てられ又は改造された建物。

その他の建物

上記(住宅、寄宿舍・下宿屋、旅館・宿泊所)以外の建物。例えば、工場・作業所・事務所などや、飯場のように臨時応急的に建てられた建物で、住宅に改造されていないものをいう。

なお、この調査で、「人が居住している」とか「居住している世帯」という場合の居住しているとは、ふだん住んでいるということで、調査日現在そこに既に3か月以上住んでいるか、あるいは最近移って来てまだ3か月になっていないが調査日の前後を通じて3か月以上にわたって住むことになっている場合のことをいう。

住宅の種類

住宅をその用途により、次のとおり区分した。

専用住宅

居住の目的だけに建てられた住宅で、店舗・作業場・事務所など業務に使用するために設備された部分のない住宅。

併用住宅

農林漁業併用住宅

農業・林業・狩猟業・漁業又は水産養殖業の業務に使用するために設備された部分と居住の用に供せられる部分とが結合している住宅。

店舗その他の併用住宅

農林漁業以外の業務に使用するために設備された部分と居住の用に供せられる部分とが結合している住宅。例えば、商店、飲食店、理髪店、医院など、業務に使用するために設備された部分のある住宅がこれに当たる。

住宅の所有の関係

人が居住する住宅について、所有の関係を次のとおり区分した。

持ち家

- 借家
 - 公営の賃貸住宅(都道府県、市区町村営の賃貸住宅)
 - 公団・公社の賃貸住宅
 - 民営借家(又は賃貸アパート)
 - 給与住宅

持ち家

そこに居住している世帯が所有している住宅。最近建築、購入又は相続した住宅で、登記がまだ済んで

いない場合や、分割払いの分譲住宅などで支払いの完了していない場合も「持ち家」とした。

公営の賃貸住宅

都道府県、市区町村が所有又は管理する賃貸住宅で、「給与住宅」でないもの。普通、「県営住宅」、「市営住宅」などと呼んでいるものがこれに当たる。

公団・公社の賃貸住宅

日本住宅公団や都道府県・市町村の「住宅供給公社」、「住宅協会」、「開発公社」などが所有又は管理する賃貸住宅で、以下の「給与住宅」でないもの。普通、「公団住宅」、「公社住宅」と呼んでいるものがこれに当たる。

なお、雇用促進事業団の移転就職者用宿舎もここに含めた。

民営借家

そこに居住している世帯が、国・都道府県・市区町村・公団・公社以外のものが所有又は管理している住宅を借りている場合で、以下の「給与住宅」でないもの。

給与住宅

社宅、公務員住宅などのように、会社、団体、官公庁などが所有又は管理して、その職員を職務の都合上又は給与の一部として居住させている住宅。この場合、家賃の支払いの有無を問わない。

住宅の建て方

住宅の建て方を次のとおり区分した。

一戸建

一つの建物が1住宅であるもの。

長屋建

二つ以上の住宅を一棟に建て連ねたもので、各住宅が壁を共通にし、それぞれ別々に外部への出入口を有しているもの。日本住宅公団などのいわゆる「テラス・ハウス」と呼ばれる住宅もここに含まれる。

共同住宅

一棟の中に二つ以上の住宅があり廊下・階段などを共用しているものや、二つ以上の住宅を重ねて建てたもの。階下が商店で、2階以上に二つ以上の住宅がある、いわゆる「げたばきアパート」も「共同住宅」とした。

その他

上記のどれにも当てはまらないもので、例えば、工場や事務所などの一部が住宅となっているような場合をいう。

建物の構造

建物の構造を次のとおり区分した。なお、二つ以上の構造からなる場合は、床面積の広いほうの構造によった。

木造

建物の主な構造部分のうち、柱、はりなどの骨組みが木造のもの。次の「防火木造」に該当するものは含めない。

防火木造

柱、はりなどの骨組みが木造で、屋根や外壁など延焼のおそれのある部分がモルタル、トタンなどの防火性能を有

する材料でできているもの。

ブロック造

外壁がコンクリートブロック造で、建物の重さをその外壁全体で支えている造りのもの。

鉄骨・鉄筋コンクリート造

建物の骨組みが鉄骨コンクリート造、鉄筋コンクリート造又は鉄骨鉄筋コンクリート造のもの。

その他

上記以外のもの。例えば、鉄骨造(柱、はりか鉄骨のもの)、レンガ造などのものが含まれる。

建物の階数

建物全体の地上部分の階数をいう。(したがって、地階は含めない。)なお、中2階や屋根裏の部屋は階数に含めない。

住宅の建築の時期

人が居住する住宅について、その住宅の建築の時期を調べた。

住宅の建築後、建て増しや改修をした場合でも初めに建てた時期を建築の時期とした。ただし、建て増しや改修をした部分の床面積が、建て増しや改修後の住宅の延べ面積の半分以上であれば、建て増しや改修をした時期を建築の時期とした。

住宅の設備状況

- (1) 炊事用流し及び便所が専用か共用かによって、集計の際に、住宅を「設備専用」又は「設備共用」に区分した。

設備専用

炊事用流し及び便所の両方が専用である場合(主世帯と同居世帯が共同で使用している場合を含む。)

設備共用

炊事用流し及び便所のうち、いずれか一方あるいは両方が共用の場合。

- (2) 給水設備、便所及び浴室について次のとおり区分した。

給水設備

水道……専用水道、簡易水道のほか、導管により2戸以上の住宅に給水している場合を含む。
水道ではない……動力ポンプ井戸、手動ポンプ井戸など。

便所

水洗……自家浄化槽で処理するものを含む。
水洗ではない

浴室

あり……シャワー室だけの場合も「あり」とした。
なし……浴槽があっても浴室がなければ「なし」とした。

建物の腐朽破損の程度

建物の腐朽破損の程度を次のとおり区分した。

程度の判定は、調査の際に調査員自身が「調査の手引」に例示された参考写真などを基にして建物全体としての状態により、客観的に判断した。

修理を要しない

建物の主要部分（屋根、壁、柱、土台をいう。）に少しも損傷のないもの。その他の部分に損傷がある場合でも、しろうとが容易に修理できるものは「修理を要しない」とした。

小修理を要する

建物の主要部分に損傷はないが、例えば、外回りの板がところどころ落ちていたり、一部の壁にひびが入っていたり、かわらが一部はずれていた、また、雨どいが破損してひさしの一部が取れているなど、いずれもちょっとした部分の手入れで修理できるものをいう。

大修理を要する

建物の主要部分に腐朽や破損など不完全なところがあって、大規模な修理をしなければ、建物の寿命に影響があると思われるものをいう。

危険又は修理不能

もはや寿命が尽きていてこれ以上もたないと思われる住宅や災害で大破したままの住宅などで、柱の傾斜、屋根のゆがみ、あるいは建物の主要部分の腐朽や破損がはなはだしく、ちょっとした風雨、地震にも危険を感じる程度のものをいう。

居住室数及び畳数

居住室数

居住室とは、居間、茶の間、寝室、客間、書斎、応接間、仏間、食事室など居住用の室をいう。したがって、玄関、台所（炊事場）、便所、浴室、廊下、農家の土間などや、店、事務室、旅館の客室など営業用の室は含めない。なお、ダイニング・キッチン（台所兼食事室）は、流しや調理台などを除いた広さが3畳以上の場合には、居住室の数に含めた。また、同居世帯がある場合には、同居世帯が使用している室数も含めた。

畳数

畳数は、上に述べた各居住室の畳数（広さ）の合計をいう。洋間など畳を敷いていない居住室も、3.3平方メートル当たり2畳の割合で畳数に換算した。

住宅の延べ面積

住宅の延べ面積とは、住宅の各階の床面積の合計をいう。この延べ面積には、居住室の面積のほか、その住宅に含まれる玄関、台所、便所、浴室、廊下、農家の土間、押し入れなどや、店、事務室など営業用に使用している部分の面積も含めた。しかし、別棟の物置・車庫の面積や商品倉庫・作業場など営業用の付属建物の面積は含めない。アパート

やマンションなど共同住宅の場合は、共同で使用している廊下、台所、便所などの面積を除いた、それぞれの住宅の専用部分の床面積とした。

居住室を増築したか否かの別

「持ち家」について、昭和49年1月以降、その世帯が使用するための居住室の建て増しをしたか否かを調べ、建て増しをした場合には、建て増しにより増加した居住室の畳数を調べた。なお、店・事務室など営業用の室を建て増した場合、台所・浴室など居住室以外の建て増しをした場合、間貸しなどの世帯に使用させるために建て増しをした場合は「建て増しをしない」とした。

また、廊下や押入れなどを居住室に改造した場合は、住宅全体の床面積が増加しない場合でも「建て増しをした」とした。

住宅の建て替え・購入・新築等の別

「持ち家」について、現在住んでいる住宅の取得方法を次のとおり区分した。

新築の建て売り・分譲住宅の購入

公団・公社など……日本住宅公団、都道府県や市町村の「住宅供給公社」、「住宅協会」、「開発公社」などから、新築の建て売り住宅又は分譲住宅を買った場合。

民間……民間の土地建物業者などから、新築の建て売り住宅又は分譲住宅を買った場合。

建て替え

以前にあった持ち家を壊して同じ敷地の中に新しく住宅（持ち家）を建てた場合。

新築（建て替えを除く）

上記の「新築の建て売り・分譲住宅の購入」及び「建て替え」以外の場合で、新しく住宅（持ち家）を建てた場合、あるいは以前にあった住宅以外の建物や施設を取り壊して、そこに新しく住宅（持ち家）を建てた場合をいう。

中古住宅の購入

他の世帯が住んでいた住宅を買った場合。なお、借りていた住宅を買った場合もここに含めた。

その他

上記以外で、例えば相続や贈与によって取得した場合など。

住宅の日照

日照時間

調査日前後の晴天の日の状態により、居住室に日が当たっている時間を次の区分により調べた。

1 時間未満（全く日が当たらない場合も含めた。）

1 時間以上 3 時間未満

3 時間以上 5 時間未満

5 時間以上

この時間は日の当たる居住室が2室以上ある場合は、いずれか一つの室に日が当たり始めてから、どの室にも日が

当たらないまでの時間である。ただし、その間にどの室にも日が当たらない時間がある場合は、その時間を除いている。

室内に日が差し込んでいなくても、室が面している廊下や窓際に日が当たっていれば、居住室に日が当たっている時間に含めた。

日当たりの良くない原因

日照時間が3時間未満の住宅について、更にその原因を

《敷地》

敷地の所有の関係

「持ち家」について、その住宅の敷地の所有の関係を調べた。

所有地

居住している持ち家の敷地をその世帯の世帯員が所有している場合で、登記の有無を問わない。ただし、親の名義の土地に住んでいて地代を支払っていない場合も「所有地」とした。また、共同住宅あるいは長屋建の住宅の場合、その建物の敷地が各住宅に居住する世帯の共同所有になっている場合も「所有地」とした。

借地

その世帯の世帯員以外の者が所有している場合をいう。例えば、兄の所有している土地に妹が住宅を建て地代を支払わずに住んでいる場合でも「借地」とした。

敷地面積

一戸建及び長屋建の住宅について、敷地面積を調べた。

敷地面積は、登記の有無、登記上の地目（宅地、田、畑などの区分）や登記上の土地の区分（1筆）に関係なく、その住宅及び付属建物の敷地となっている土地の面積のことである。工場、事務所などと同じ構内に住宅がある場合には、工場、事務所などの敷地を除いた面積とした。農家などの場合、圃場の中にある付属建物（作業所、畜舎など）の部分の敷地は含めたが、畑などに使っている部分は、登記上の地目に関係なく除いた。長屋建の住宅の場合は、棟の敷地面積ではなく、各住宅の敷地面積である。なお、共同住宅については、棟全体の敷地面積を調べた。

《世帯》

主世帯、同居世帯

1 住宅に1世帯が住んでいる場合はその世帯を「主世帯」とし、1住宅に2世帯以上住んでいる場合には、そのうちの主な世帯（家の持ち主や借り主の世帯など）を「主世帯」とし、他の世帯を「同居世帯」とした。

なお、単身者が友人と共同でアパートの1室を借りて住んでいる場合など、1住宅に2人以上の単身者が住んでい

次の区分により調べた。

北向きの居住室だけだから
近くに高層建造物があるから
周囲の建築物が接近しているから
その他

なお、「高層建造物」とは、3階建て以上の建築物及びそれに相当する広告塔、高架自動車道などの建造物をいう。

敷地の取得の時期

敷地の取得の時期とは、その敷地を買ったり借りたり譲り受けたり、相続した時期をいう。なお、借りていた土地を買った場合には、買った時期をいう。

敷地取得の相手方

「持ち家」について、住宅の敷地の購入先又は借入先を次のとおり区分した。

国・都道府県・市町村

これらの機関からその所有する土地を買ったり借りたりした場合。

公団・公社

「日本住宅公団」や「宅地開発公団」又は都道府県や市町村の「住宅供給公社」、「住宅協会」、「開発公社」などからその所有する土地を買ったり借りたりした場合。

土地・建物業者

宅地の開発・造成や土地建物の取引を行っている会社・個人などが所有する土地を買ったり借りたりした場合。したがって、土地建物業者が他の一般の法人や個人の所有している土地の売買や賃貸借の仲介（あっせん）だけをした場合はここに含めない。

個人

個人から土地を買ったり借りたりした場合をいう。

その他

上記以外の場合。例えば、一般の会社や団体から買ったり借りたりした場合や、相続・贈与によって取得した場合をいう。

る場合は、便宜、そのうちの1人を「主世帯」とし、他の人はまとめて「同居世帯」とした。

普通世帯・準世帯

「普通世帯」とは、住居と生計を共にしている家族などの世帯をいう。家族と一緒に間借りや同居している世帯及び1人で1戸を構えて暮らしている世帯も普通世帯とした。主世帯はすべて「普通世帯」とした。

「準世帯」とは、単身の下宿人・間借り人、屋主と同居している単身の住み込みの従業員や、寄宿舎・旅館など住宅以外の建物に住んでいる単身者又はそれらの人々の集まりの世帯をいう。住宅に住む同居世帯や住宅以外の建物に住む世帯の場合は、家族と一緒に住んでいれば「普通世帯」とした。

世帯人員

その世帯にふだん住んでいる世帯員をいう。したがって、たまたま旅行などで一時不在の人でも、ふだんそこに住んでいればその世帯人員に含めた。

なお、船舶に乗り組んで長期不在の人（自衛隊の艦船乗組員を除く）は自宅に住んでいるものとした。

また、「単身の住み込みの家事手伝い」は雇主の世帯に含めたが、「住み込みの従業員」や「下宿人」、「間借り人」は、雇主や家主の世帯とは別の世帯とした。

夫婦の組数

その世帯にふだん住んでいる夫婦の組数。したがって、配偶者が単身赴任などのため長期不在で世帯人員に含まれない場合は、夫婦の組数には含めない。

世帯の主な動き手

世帯の主な働き手とは、その世帯の働き手のうち家計の主たる収入を得ている人をいう。世帯の主な働き手（主な働き手かいない場合は世帯主）について、年齢、従業員上の地位、企業規模、通勤時間、現住居への入居時期、従前の居住地・居住形態、前住居の世帯人員及び居住室の畳数を調べた。

年齢

調査日現在の満年齢。

従業員上の地位

世帯の主な働き手の従業員上の地位を次のとおり区分した。

自営業主	農林・水産業主
	商工・その他の業主
雇 用 者	会社・団体・公社又は個人に雇われている者
	官公の常用雇用者
	臨時・日雇
	無 職

農林・水産業主

個人で農業、漁業などを営んでいる者。

商工・その他の業主

「農林・水産業主」以外の自営業主。個人経営の店主・工場主、個人で自己の専門技術又は知識を内容とする業務に従事している開業医・弁護士・著述家・画家・公認会計士などが含まれる。家庭内職をしている場合もここに含めた。

会社・団体・公社又は個人に雇われている者

会社、公社・公団やその他の法人・団体又は個人に常

時雇われて、給料・賃金などを受けている者（会社員、団体職員、個人商店の従業員など）また、会社・団体の社長・取締役・理事などのいわゆる役員もここに含めた。

官公の常用雇用者

現業、非現業を問わず、国又は地方公共団体に常時雇われて、給料・賃金などを受けている者。

臨時・日雇

日々又は1年以内の期間を定めて雇われている者。

無職

ふだん仕事をしていないで、仕送り金、雇用保険金、生活保護給付金、年金、財産収入などで生活している者。

企業規模

従業員上の地位が「会社・団体・公社又は個人に雇われている者」について、勤め先の企業全体の従業員規模を調べた。なお、個人商店などの場合、雇われている従業員だけでなく、業主やふだんその仕事に従事している家族も含めた。

通勤時間

徒歩及びバスや鉄道などふだん利用している交通機関による自宅から勤め先までの通常の通勤所要時間（片道）の合計をいう。

なお、農家や漁家の人が自家の田畑・山林や漁船で仕事をしている場合、自営の大工、左官、行商に従事している人などが自宅を離れて仕事をしている場合、雇われて船に乗り組んでいる場合は、便宜「自宅又は住み込み」とした。

入居時期

現在の住居に入居した時期をいう。現在の住宅が入居後に建て替えられた場合には建て替え前の住宅に入居した時期をいう。世帯の主な働き手が出生時から引き続き住んでいる場合は出生時を入居時期とした。

従前の居住地

現住居への入居時期が昭和49年1月以降の者について、従前の居住地を次の区分で調べた。なお、東京都の23区は合わせて1市とした。

自市町村内他所

前住居の所在地が現在と同じ市町村の場合。

県内他市町村

前住居の所在地が現在と同じ都道府県内の他の市町村の場合。

他県

前住居の所在地が現在の都道府県と異なる都道府県又は他国の場合。

従前の居住形態

現住居への入居時期が昭和49年1月以降の者について、従前の居住形態を次の区分で調べた。なお、この区分の内容については《住宅》の項を参照されたい。

親族の家……親・その他の親族の家に同居していた場合。

持ち家

公営の借家

公団・公社の借家

民営借家（一戸建・長屋建）

民営借家（共同住宅）

給与住宅

下宿又は間借り

商店などに住み込み

寄宿舎・寮

その他……上記以外の場合。例えば、病院、学校、旅館、工場など住宅以外の建物に住んでいた場合。

従前の世帯人員及び居住室の畳数

現住居への入居時期が昭和49年1月以降で、かつ従前の居住形態が「持ち家」、「公営の借家」、「公団・公社の借家」、「民営借家」、「給与住宅」の者について、その住居に住んでいた世帯員の合計とその世帯が使用していたすべての居住室の畳数を調べた。

世帯の収入

世帯全員の1年間の収入（税引前額）をいう。

収入には、給料・賃金のほか、ボーナス・残業手当などの臨時収入、内職や副業による収入、年金・恩給などの給付金、配当金・利子・家賃・地代などの財産収入、その他仕送り金などを含む。なお、相続・贈与や退職金などの経常的でない収入は含めない。

また、自営業の場合は、売上げ高ではなく仕入れ高、原材料費、人件費などの必要経費を差し引いた営業利益を調べた。

家賃・間代

「持ち家」以外の普通世帯について、最近支払った1か月分の家賃又は間代を調べた。

この「家賃・間代」には、敷金・権利金・礼金や電気料・ガス代・水道料・電話料・清掃費・外燈の料金などの分担金、管理費・共益費は含まない。

居住室の使用状況

食事する室で就寝するか否かの別

ふだんどの場所で食事をしているかを次の区分により調べた。

ふだん就寝にも使用している居住室

ふだん就寝に使用していない居住室

その他（居住室以外の場所。外食の場合を含む）

また、同居世帯の場合、他の世帯が使用している室で食事をしているときは「その他」とした。

ふだん食事をする居住室（場所）について、上記のとおりに区分して調べたが、次のとおり集約してある。

集計項目	調査項目
食事する室で就寝する	ふだん就寝にも使用している居住室
食事する室で就寝しない	ふだん就寝に使用していない居住室
	その他（外食の場合を含む。）

分離就寝をしているか否かの別

「分離就寝をしている」とは、「就寝に使用している居住室数」が、夫婦の組数と夫婦以外の6歳以上の世帯員の合計よりも大きい場合をいう。

世帯の型

普通世帯を、その世帯員の年齢、夫婦の組数に基づき、次のとおり区分した。

(1)65歳未満の単身

(2)65歳以上の単身

(3)夫婦のみ

(4)夫婦と6歳未満の者
(5)夫婦と6～17歳の者
(6)夫婦と18歳以上の者

夫婦以外の世帯員が2人以上いる場合は年長者の年齢によって区分した。ただし、(7)に区分するものを除く。

(7)夫婦と18歳未満及び65歳以上の者

(8)その他

なお、(3)～(7)については、夫婦の組数が1組の世帯とし、2組以上の場合にはすべて「(8)その他」とした。

居住水準

居住水準とは、各世帯が良好な生活を営むために必要とされる居住室の広さについての基準である。

居住水準については、次のとおり最低及び平均の2種類を設定し、それぞれの水準ごとに、家族構成に応じ必要とされる居住室の広さ（畳数）を算出した。

最低居住水準

(1)寝室は次の条件を満たすものとする。

ア、夫婦の独立の寝室（6畳）を確保する。ただし、満5歳以下の子供（就学前児童）一人までは同室も可とする。

イ、満6歳以上17歳以下の子供（小学生から高校生まで）については、夫婦と別の寝室（共同の場合6畳、個室の場合4.5畳）を確保する。ただし、1室2人までとし、満12歳以上の子供（中学生以上）については性別別就寝とする。

ウ、満18歳以上の者については個室（4.5畳）を確保する。

エ、寝室の規模は、主寝室10平方メートル（6畳）、副寝室7.5平方メートル（4.5畳）とする。

(2)食事室は次の条件を満たすものとする。

ア、食事のための場所を、食事室兼台所として確保する。ただし、単身世帯については台所のみとする。

イ、食事室の規模は、世帯人員に応じ、2～4人世帯の場合は7.5平方メートル（4.5畳）、5人以上の世帯の場合は10平方メートル（6畳）とする。

平均居住水準

(1)寝室は次の条件を満たすものとする。

ア、夫婦の独立の寝室（8畳）を確保する。ただし、満3歳以下の子供（乳幼児）一人までは同室も可とする。

イ、満4歳以上14歳以下の子供（幼稚園児から中学生まで）については夫婦と別の寝室（共同の場合6畳、個室の場合4.5畳）を確保する。ただし、1室二人までとし、満12歳以上の子供（中学生以上）については性別就寝とする。

ウ、満15歳以上の者（高校生以上）については個室（4.5畳）を確保する。

エ、寝室の規模は、主寝室13平方メートル（8畳）、副寝室10平方メートル（6畳）又は7.5平方メートル（4.5畳）とする。

(2)食事室及び台所は次の条件を満たすものとする。

ア、食事室及び台所を確保する。ただし、単身世帯については食事室兼台所（4.5畳）を確保する。

イ、食事室の規模は、世帯人員に応じ、2～3人世

帯の場合は5平方メートル（3畳）、4～5人世帯の場合は7.5平方メートル（4.5畳）、6人以上世帯の場合は10平方メートル（6畳）とする。

ウ、台所の規模は、世帯人員に応じ、2～5人世帯の場合は5平方メートル（3畳）、6人以上世帯の場合は7.5平方メートル（4.5畳）とする。

(3)居間は次の条件を満たすものとする。

ア、2人以上の世帯については、居間を確保する。

イ、居間の規模は、世帯人員に応じ、2人世帯の場合は10平方メートル（6畳）、3人世帯の場合は13平方メートル（8畳）、4人以上の世帯の場合は16.5平方メートル（10畳）とする。

なお、建設省の第三期住宅建設五箇年計画（昭和51年3月）では①居住室（寝室、食事室等）、②設備（便所、洗面所等）、③住宅の環境、④世帯人員別住宅規模（室構成、居住室面積、住戸専用面積、住宅総面積）の4つの基準で最低・平均居住水準を設定しているが、この調査では、このうち①居住室、④世帯人員別住宅規模の居住室面積（畳数）の2つの基準を用いた。

《都市計画の地域区分》

都市計画による地域区分を基に、調査区を次のとおり区分した。なお、一つの調査区が二つ以上の区分にまたがっている場合は、番号の小さい方の区分とした。

A 都市計画区域

I 市街化区域

1 工業区域

(1)工業A区域

①工業専用地域

②工業専用地域とその他

③工業地域

④工業地域とその他

(2)工業B区域

⑤準工業地域

⑥準工業地域とその他

2 商業区域

(1)商業A区域

⑦商業地域

⑧商業地域とその他

(2)商業B区域

⑨近隣商業地域

⑩近隣商業地域とその他

3 住居区域

(1)住居A区域

⑪住居地域

⑫住居地域とその他

(2)住居B区域

⑬第2種住居専用地域

⑭第2種住居専用地域とその他

⑮第1種住居専用地域

II 市街化調整区域

III 市街化区域未設定の区域

B 都市計画区域以外の区域

なお、特掲の防火区域とは、防火地域及び準防火地域をいう。

《利 用 率》

建築面積の敷地面積に対する割合

敷地面積に対する住宅の1階部分の床面積の割合を百分率で表示した。

延べ面積の敷地面積に対する割合

敷地面積に対する住宅の延べ面積の割合を百分率で表示した。

居住室の広さの延べ面積に対する割合

延べ面積に対する居住室の広さ（2畳を3.3平方メートルに換算）の割合を百分率で表示した。

第 1 部 解 説 と 図 表

I 日野市の住宅数と空き家

1. 日野市の住宅数は4万5,100戸

昭和53年住宅統計調査の結果によれば、日野市の住宅数は4万5,100戸、住宅以外で人が居住する建物数は300戸であった(付表1)。

住宅数のうち、居住世帯のあるものが4万1,200戸、ないものが3,900戸となっている。また居住世帯のある住宅のうち、同居世帯があるもの、つまり2世帯以上が居住している住宅は600戸である。居住世帯のない住宅のうちでは、空き家が最も多くて3,000戸を数え、次いで一時現在者のみが500戸、建築中が400戸と続く。空き家の3,000戸が目立つが、これらのほとんどは後に見るように借家であると考えられる。

2. 1.3%が2世帯以上の住宅

居住世帯の有無による住宅数の割合を、他市と比較すると図表1のようになる。これで見ると、東京都が他よりやや低く、多摩市がやや高いが、特に大きな差は見られない。

次に2世帯以上が住んでいる住宅の割合を図表1-1で見ると、日野市は1.3%で八王子、立川、昭島、多摩の各市よりかなり高いことがわかる。

3. 空き家住宅の増加

図表1-2は、住宅総数に対する空き家の割合を示したものであるが、日野市の空き家率は、6.7%で、他市とくらべて大差がない。だが、日野市内の住宅100戸のうち7戸近くが空き家であり、実数にして3,000戸に及ぶことを知ったら、たいていの人が驚くのではなかろうか。

全国的に見ても、空き家率は調査のたびごとに上昇を続けてきた。昭和33年調査で全国の空き家率は20%、38年2.5%、43年4.0%、48年5.5%。

そして53年調査では7.6%、実数にして267万9,200戸を記録するに至った。この数字は、東京都の8.1%よりは低い、日野市の6.7%を上まわっている。

付表1からもわかるように、空き家を含めて居住世帯なしの住宅が存在するのは、世帯数よりも住宅数が多いからである。日野市の場合、同居している世帯を含めても、世帯総数は41,800であるのに対して、住宅数は45,100を数えている。すると、住宅難は解決されたのであろうか。

結論からいえば、住宅難は解決されているとはいいがたい。というのは、こんにち見られる空き家数の増大は、人口移動に対応していると考えられるからである。事実、全国的に見ても、人口移動が激しい地域ほど空き家率が高い。つまり、たえず転出入をくり返す移動人口のために、一定程度の空き家がいつも存在することになっていると思われるのである。ちなみに日野市の場合、昭和54年の1年間に1万2,894人が転入、1万2,572人が転出した。こうした激しい人口移動を可能にする要件のひとつは、明らかに一定程度の空き家住宅の存在であろう。

4. 住宅難は解決していない

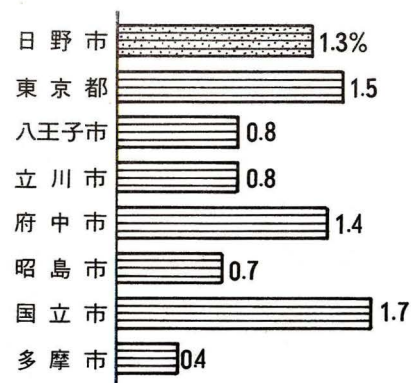
空き家住宅の増大に関して、もうひとつ指摘すべきは、居住不能の状態にある「危険または修理不能」とされる住宅や「大修理を要する」住宅も、1戸として数えられる調査方法の問題がある。これでいくと、腐朽の度合いがいちじるしい住宅が多い地域ほど空き家率が高まることになる。さきに示したように、日野市の空き家率が全国平均より低いのは、主として市街化が新しいこと、つまり住宅の腐朽があまり進んでいないことによると思われる。

いずれにせよ空き家率の上昇が住宅難の解決によるものでないことは、以上のことから明らかだといって良いだろう。移動人口のための空き家にせよ、住宅腐朽の結果による空き家にせよ、住宅難を示す以外の何者でもないからである。

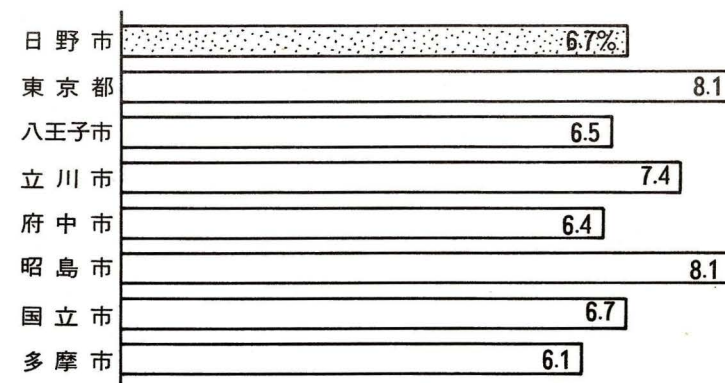
図表 1 居住世帯の有無別に見た住宅数の割合

<日野市>		
居住世帯のある住宅	91.4%	居住世帯のない住宅 8.6%
<東京都>		
	89.9	10.1
<八王子市>		
	91.8	8.3
<立川市>		
	90.7	9.3
<府中市>		
	92.0	8.0
<昭島市>		
	90.1	9.9
<国立市>		
	91.2	8.4
<多摩市>		
	92.8	7.2

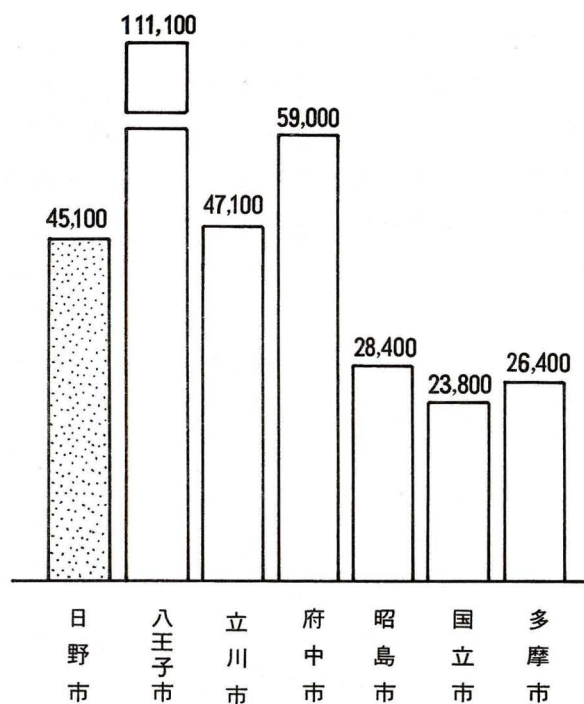
図表 1-1 2世帯以上が住んでいる住宅の割合



図表 1-2 空き家住宅の割合



図表 1-3 各市の住宅数



付表 1 日野市の住宅数

住宅と住宅以外の建物別			住宅・建物数	
住宅数	総	数	45,100	
	居住世帯あり	総	数	41,200
		同居世帯なし		40,600
		同居世帯あり		600
		総	数	3,900
	居住世帯なし	一時現在の		500
		空き家		3,000
		建築中		400
住宅以外で人が居住する建物数			300	

Ⅱ 建築時期別と構造別に見た住宅

1. 4割近くが36年～45年に建築された

図表2では建築時期別に住宅数の割合を見たものである。日野市の場合、昭和36年～45年の10年間に建築された住宅が最も多く、全体の39.3%をしめ、実数にして1万6,300戸を数える(年平均1,600戸。付表1)。次いで46年～50年の29.4%、実数で1万2,100戸であるが、これは5年間の数字なので、年平均では2,420戸の建築ということになり、36年～45年の時期にくらべてかなり多い。また51年～53年9月までは14.6%で6,000戸となっているが、これは終戦～35年までの15年間の全建築戸数より多い数字だ。ここで見る限り、近年に至っても住宅建築のテンポは衰えていないといつて良いだろう。

このように現在の日野市の住宅は、その圧倒的多数(83.3%)が、高度成長期以後に建築されたものであるが、この点は隣接各市とあまり変わらない。もちろん多摩市の例に端的に見られるように、それぞれの時期の建築状況には、かなりのバラツキがあるが。(住宅の建築状況は、当然のこととして人口や宅地面積の増減、あるいは土地価格などと深い関係をもつ。この点については第3部を参照。)

2. 3分の1強が非木造住宅

日野市の住宅のうち、2万7,000戸が木造、1万4,200戸が非木造である。その割合を他市と比較したのが図表2-1であるが、これで見ると日野市は非木造の割合が、比較的高いことがわかる。

まず日野市より非木造の割合が高いところを見ると、多摩市と立川市がある。このうち多摩市については、多摩ニュータウン構想に基づいてつくられた市街地であり、特殊な事情の下にある。また立川市は広い商業地域をもっている点で日野市とはかなり状況が異なる。これに対して日野市は、大企業の工場がいくつも存在することによる地域経済の特徴をもつが、非木造の大半は公営、公団、公社などの公共団地住宅(公

共分譲含む)であり、高度成長期におけるベッドタウン化の進行と共に急増してきたものである。

3. 非木造はすべて戦後に建築

図表2-2によって、構造別に建築時期を見ると、木造住宅のうち終戦前からのものは3.3%にすぎず、35年までを合わせても13.9%ではない。つまり日野市内の木造住宅の約85%が、昭和36年以後に建築されたものということになる。このうち36年～45年の10年間に約40%、46年～53年の8年間に約45%が建築された。このように木造住宅は、むしろ近年の方が高い率で増加しているという特徴をもつ。これは図表1に示された全住宅の建築時期別状況と重なり合っている。

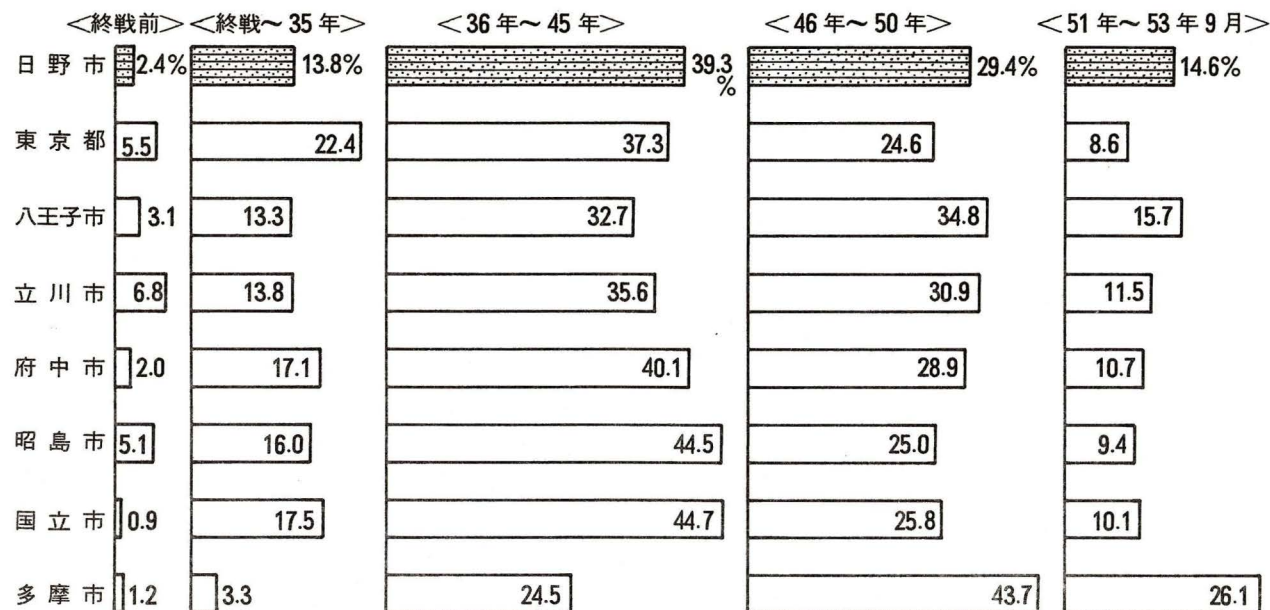
非木造住宅を見ると、終戦前に建築されたものはゼロで、すべて戦後である。ここで注目されるのは、日野市の場合、他市にくらべて、終戦前～35年の間に建築された非木造住宅の割合が高いことである。これは昭和33年に入居を開始した多摩平の公団住宅(総数2,792戸)の建設によるものである。

その後は木造住宅と同じく、高度成長期に急速な増加を見せる。まず昭和36年～45年には38.0%で実数5,400戸、年平均540戸の割合。次いで46年～50年には29.6%で4,200戸、年平均840戸とピークをえがく。51年以後の2年9カ月の間は12.0%、実数にして1,700戸で年平均618戸。46年～50年の間に比べるとテンポはやや落ちるが、36年～45年の時期よりは建築戸数が多い。

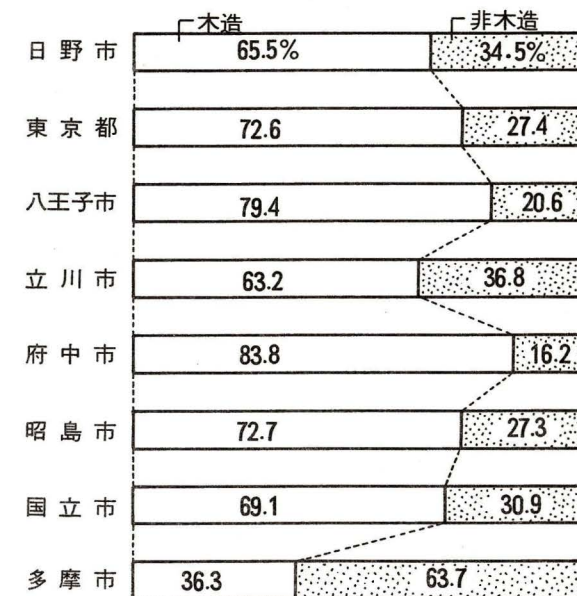
4. 建替え時期との関係

住宅は一定の年月がたてば、建て替えなければならない。木造ならば30年ぐらいたとされてきたが、いわゆる建売住宅はもっと早いといわれている。従って近い将来、日野市で建替えを必要とする住宅がふえてくると考えられるのである。

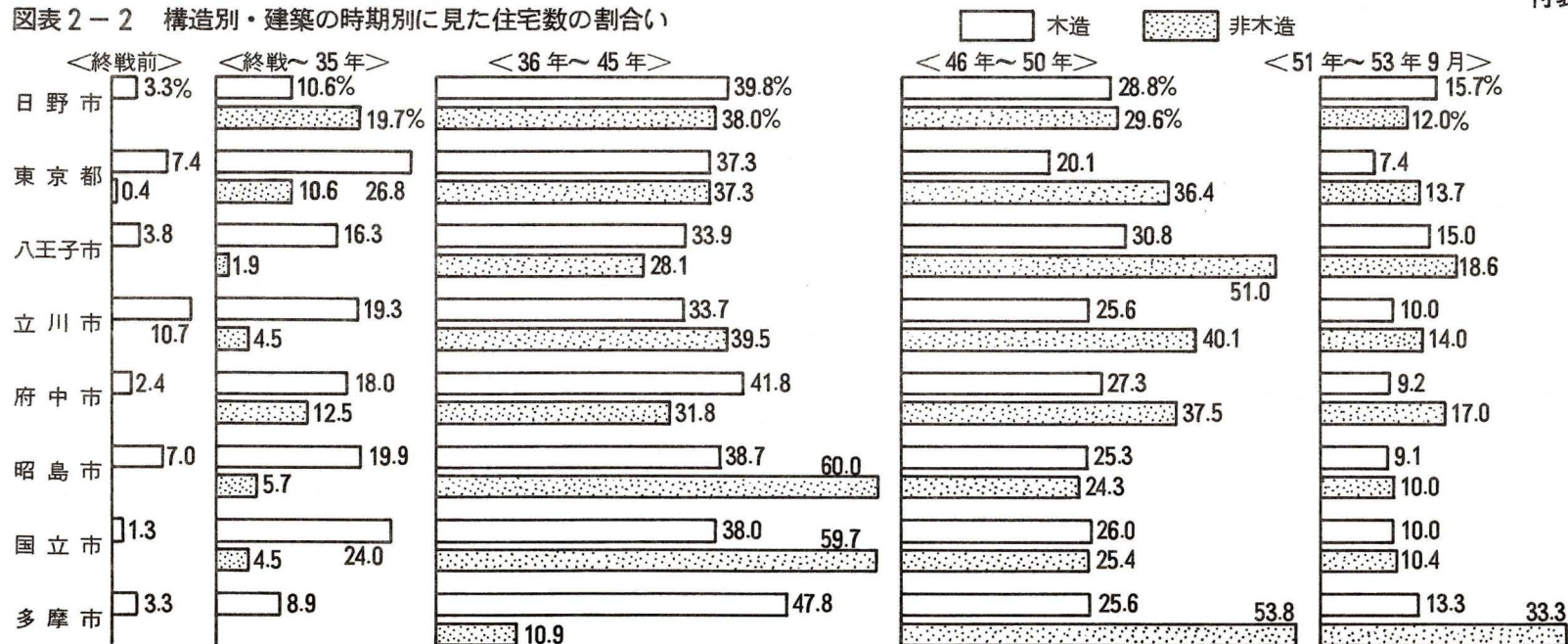
図表 2 建築の時期別に見た住宅数の割合



図表 2-1 住宅の構造別割合



図表 2-2 構造別・建築の時期別に見た住宅数の割合



付表 2 日野市の建築時期別・構造別に見た住宅数

建築時期	木 造	非木造
総 数	27,000	14,200
終 戦 前	900	0
終戦時～ 35 年	2,900	2,800
36 年～45 年	10,900	5,400
46 年～50 年	7,900	4,200
51 年～ 53 年 9 月	4,300	1,700
不 詳	0	0

Ⅲ 居住室の数と広さ

1. 1住宅当り居住室は3.74室

1住宅・1世帯当りの居住室の広さを見るために、世帯当り人員を示しておく。図表3にあるように、日野市の世帯当り人員は3.18人である。本書第3部の参考表6に、住民基本台帳人口による1世帯当り人員をかかげたが、そこでは53年、54年の人員は3.0人と記録されており、住宅統計調査の結果より少い。これは住民基本台帳が学生寮などを1室ごとに1世帯と数えるのに対し、住宅統計調査では寮全体を1世帯と数えるためである。

図表3-1は1住宅当りの居住室数を示すが、日野市は3.74室である。図表3と重ね合わせると、1世帯当り人員と1住宅当り居住室数とは深い関係にあることがわかる。

2. 1住宅当り畳数は21.77畳

図表3-2は、1住宅当りの居住室の畳数をあらわす。当然のことながら居住室数と平行な関係にあるわけだが、日野市の1住宅当り畳数は、21.77畳である。

図表3-1、図表3-2を見て気付くことのひとつは、居住室の広さで見ると、日野市の住宅は比較的高いレベルにあるということだ。これは次の1人当り畳数でもっとはっきりする。

3. 1人当り畳数は6.75畳

図表3-3は、居住室の1人当り畳数をあらわす。外側の円周は日野市のレベルを示しているが、日野市より高いレベルにあるのは八王子市だけである。それ以外は東京都も含めて、いずれも日野市よりレベルが低い。

4. 1室当り人員は0.86人

図表3-4は、1室当り人員を示す。1室当りの人員が少ない方が、住宅のレベルは高い。これも外側の円周が日野市の水準をあらわしている。

これも一見してわかるように、日野市は他市にくらべて1室当り人員の少ない方である。日野市より高いレベルにあるのは、畳数と同じく八王子市で1室当り0.85人。また国立市は日野市と同レベルで1室当り0.86人となっている。

5. 居住室の数、広さと世帯人員

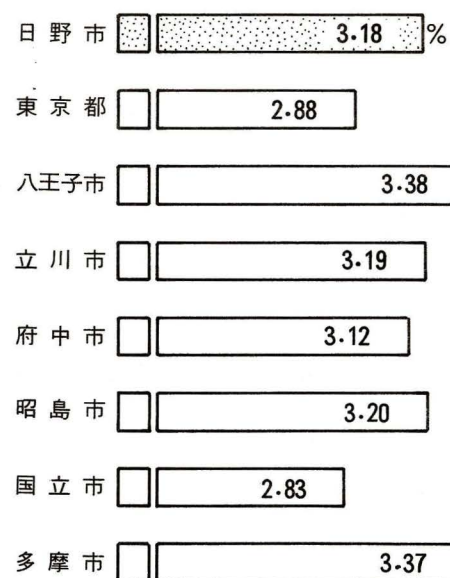
ここに示した図表を一面的に理解されないように、世帯人員と住宅規模との関係を、別の角度から見ておくことにしたい。

第1は図表3-1、図表3-2の関係に見られるような、世帯人員と住宅規模そのものの関係である。全体的には、世帯人員が多ければ居住室数や広さが大きくなるが、現実にはそんなに単純ではない。たとえば昭島市の場合、他市とくらべて世帯人員の割には居住室数も1住宅当り畳数も小さい。実は（後に図表9が明らかにすることだが）昭島市は持家率が低く、借家に住んでいる人の割合が多いまちなのである。一般的に借家のほうが持家より低いレベルにあるため、こうした現象があらわれるのである。

第2は、図表3-3、図表3-4に見られる関係である。1人当りや1室当りに換算して住宅規模を見るやり方は、便利で説得力もあるが、問題もある。たとえば、単身者世帯をとってみると、最近では1DK（6畳＋4.5畳のDK）のタイプがふえている。この場合、居住室はDKから3畳分を取り除いた7.5畳と計算される。だから単身者世帯の比率が高い地域では、1人当り畳数の平均値が高い傾向をもつ。1室当りの人員を見る場合でも似た問題が生じる。単身者で1DK（6畳＋4.5畳）の場合、居住室は2室と数えられるので、1室当りの人員は0.5人ということになり、高水準を記録することになる。

世帯人員別に住宅規模を示すことができれば、この問題を解決できるのだが、国の集計結果公表では、市町村レベルでの世帯人員別データがないために、数字を示すことができない。

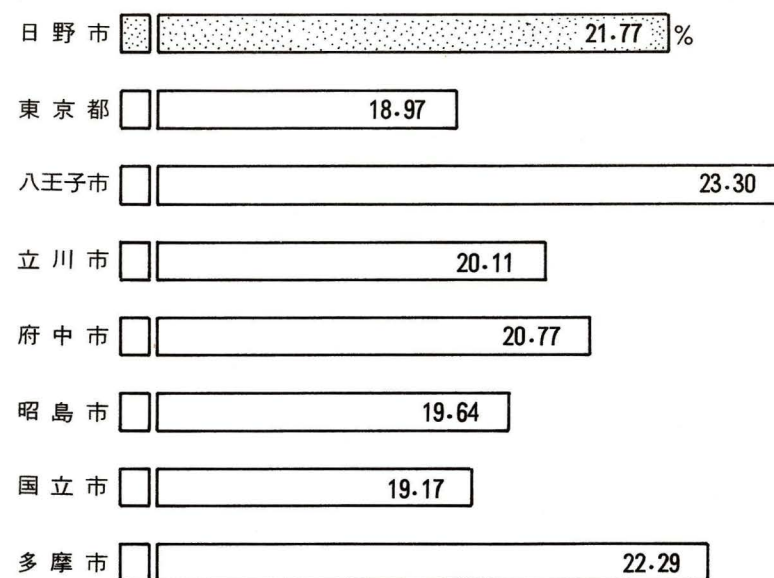
図表 3 1世帯当り人員(人)



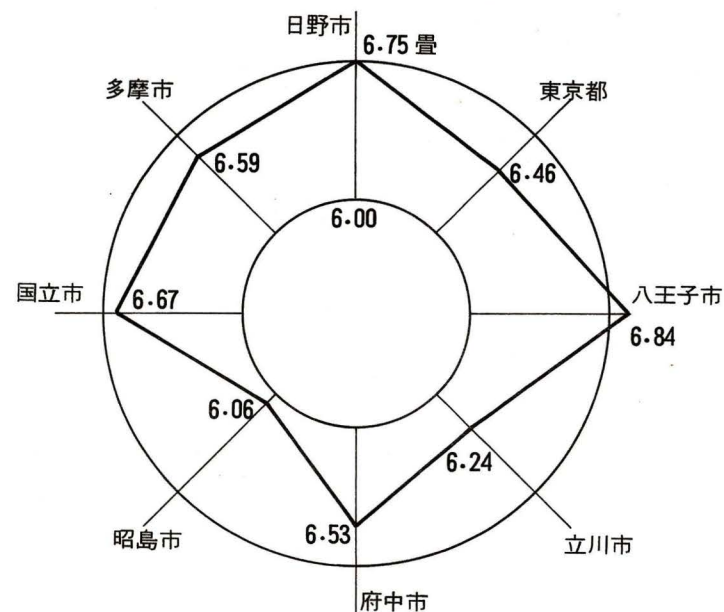
図表 3-1 1住宅当り居室数(室)



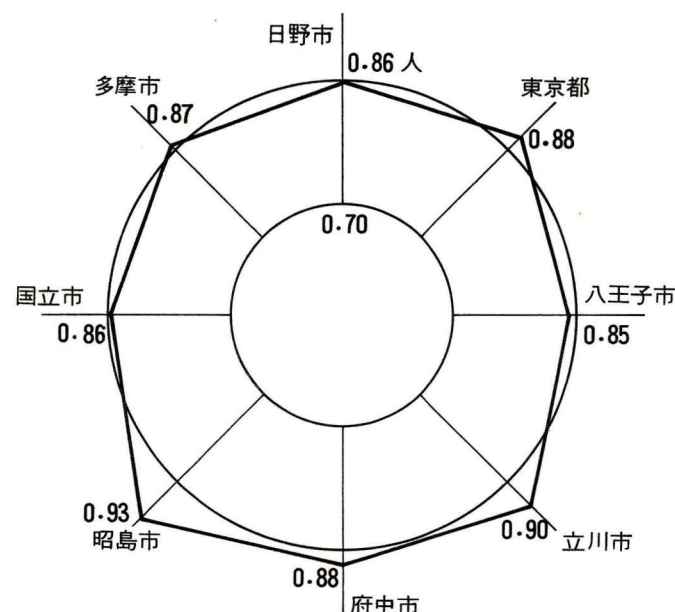
図表 3-2 1住宅当り畳数(畳)



図表 3-3 1人当り畳数



図表 3-4 1室当り人員



付表 3
世帯当りで見ると日野市の住宅

1世帯当り人員	3.18人
1住宅当り居室数	3.74人
1住宅当り畳数	21.77畳
1人当り畳数	6.75畳
1室当り人員	0.86人

IV 床面積別に見た住宅

1. 延べ面積別住宅数

床面積の大きさも、住宅水準を示す最も重要な資料である。図表4は、延べ床面積を6段階に区分し、それぞれの住宅数の割合をあらわしたものである。

30㎡未満の区分では、東京都の34.0%が特に高く、国立市の30.4%がそれに続いている。これは図表3で見たように、東京都と国立市の世帯人員が、他より特に低いこと、つまり単身者世帯を含む少人数世帯が多いことを反映していると思われる。日野市は18.2%で実数にして7,500戸である。

30～49㎡の区分では、昭島市の42.2%がとびぬけて高い比率だが、これはⅢで記したように借家率が高いため、このランクに住宅数が集中していると考えられる。これに対して日野市は28.4%で実数1万1,700戸。昭島市よりずっと低い比率だが、全体にしめる比率が最も高い点は同じである。また30㎡未満と30～49㎡という坪数で15坪未満の床面積しかもたないということになる。

50～69㎡のランクでは、日野市は21.6%で実数8,900戸。他市とくらべて比較的多い比率だ。69㎡は約20坪だから、床面積20坪以下の住宅の比率は68.2%、2万8,100戸ということになる。

70～99㎡のランクを見ると、八王子市の比率が最も高く、続いて日野市の18.7%である。また100～149㎡のランクでも、八王子市に次いで日野市の比率が高く10.7%である。

150㎡以上のランクでは東京都が最も高い数字を示す。日野市は比較的低い比率で2.2%となっている。

70㎡は約21坪だが、これ以上のランクの日野市の住宅数を合計すると1万3,000戸、比率では31.6%と約3分の1をしめる。同じランクで東京都が25.8%（約4分の1）であることを考えると、日野市の住

宅レベルは、比較的高いということになる。また八王子市は40.1%で日野市よりさらに高い比率だが、これは後に見る持家率の高いことの反映である。

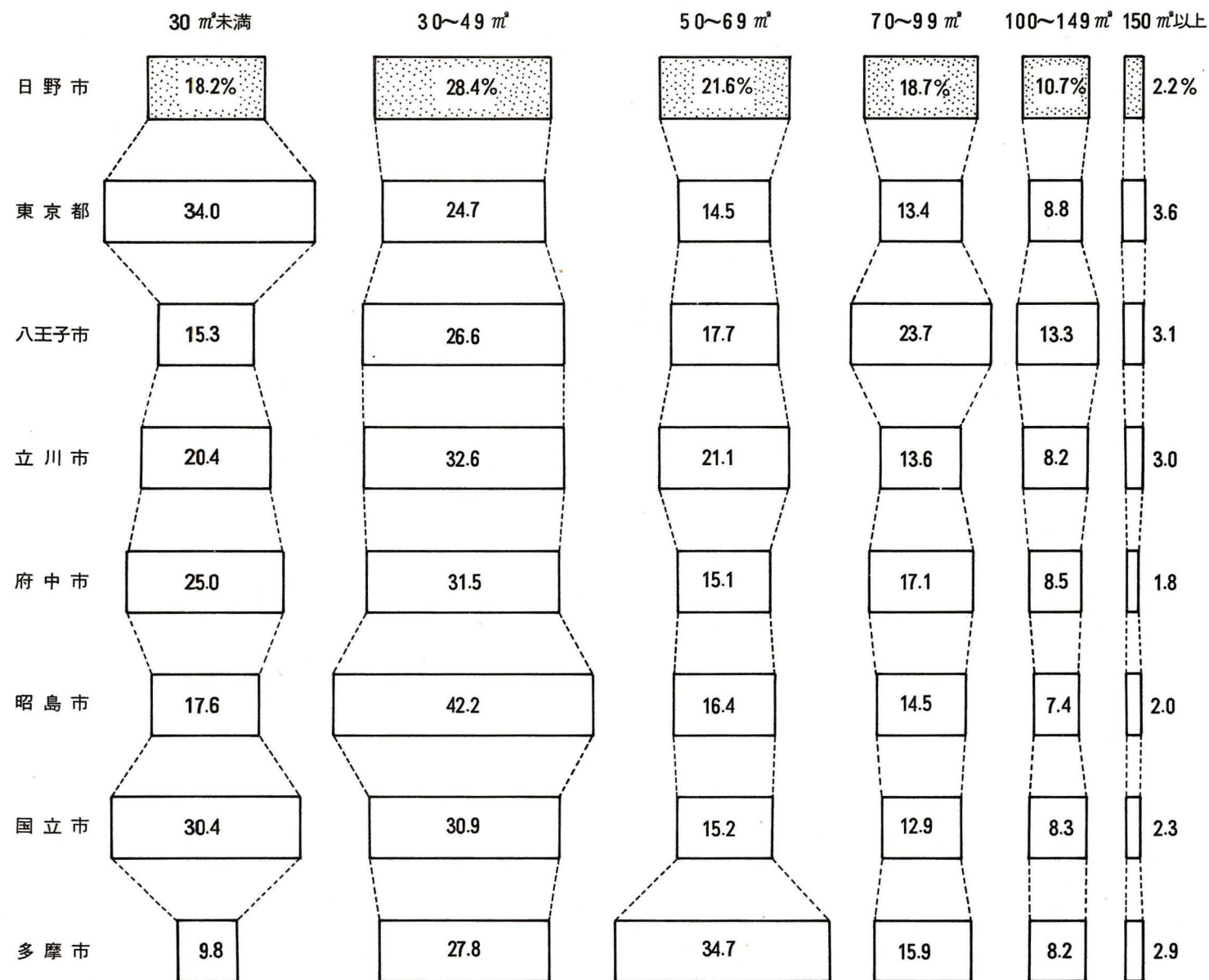
ここで他と大きく異なる構成比をもつ多摩市についてふれよう。多摩市はよく知られるように、借家、持家とも公共的住宅がきわめて多いが、床面積別の構成比を見ると、50～69㎡（約15～20坪）が最も多く、34.7%をしめている。これはだいたい3DKから3LDKの住宅規模の床面積である。また30～49㎡のランクには2DKの規模が多いと見られるが、多摩市の場合、27.8%がこれである。このふたつのランクを合わせると62.5%。つまり多摩市の公共的住宅の多くが、2DK～3LDKの規模であることを、これらの数字が示しているのである。

2. 1住宅当り延べ面積

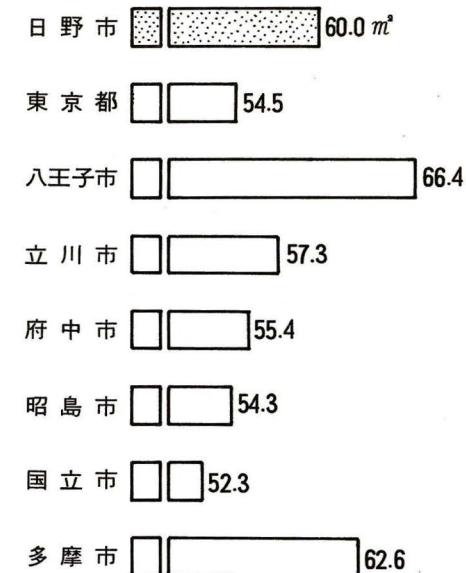
次にすべての住宅を平均した1住宅当り延べ床面積を見る。図表4-1がそれであるが、これで見ると、八王子市が最も大きく、1住宅当り66.4㎡である。これは先にも記したように持家率が高いことによるものと思われる。また多摩市が62.6㎡で比較的高い数字を記録している。同市の場合、持家率はむしろ低い方に属するが、一定レベルを確保した公共的な借家が多いので、こうした結果を生んでいるものだろう。また合わせて思いおこしておきたいのは、図表3で見たように、多摩市の世帯当り人員が他とくらべて多いことである。

日野市の1住宅当り延べ床面積は60.0㎡。坪数になおすと約18坪ということになる。ちなみに世帯人員1人当りの床面積は、日野市18.9㎡に対し、八王子市19.6㎡、多摩市18.6㎡である。

図表 4 延べ面積別住宅数の割合



図表 4-1 1住宅当り延べ面積



付表 4 日野市の延べ面積別住宅数

延べ面積別	住宅数
総数	41,200
30 m² 未満	7,500
30 ~ 49 m² 未満	11,700
50 ~ 69 〃	8,900
70 ~ 99 〃	7,700
100~149 〃	4,400
150 m² 以上	900

V 設備状況別に見た住宅

1. 炊事用流し専用の住宅数

単身者用のアパートなどで、炊事用の流しが共用のところがあるが、図表5は流し専用の住宅数の割合を示したものである。日野市の場合98.5%、実数4万600戸が流し専用の住宅である。図表でわかるように最も低い東京都が97.0%であり、こんにちでは大半の住宅が流し専用となっていることがわかる。

2. 水道使用の住宅数

上水道を使用している住宅数の割合を示したものが、図表5-1である。これで見ると日野市では99.3%(4万900戸)の住宅が、上水道を使用していることになる。日野市以外では八王子市が特に水道使用率が低いほかは、どの地域でもほぼ全数に近い住宅が水道を使用している。

3. 便所が水洗の住宅数

便所が水洗かどうか、住宅レベルを見る上で大きい。図表5-2で水洗化率を見ると、日野市の67.0%(2万7,600戸)の住宅が水洗便所を使用している。この数字は他地域とくらべて高くない。

ここで注意をしておきたいのは、水洗化イコール公共下水道ではない、ということである。つまり家庭用浄化槽の普及と団地の共同浄化施設とによって、公共下水道によらない水洗化が進んできたからである。日野市の清掃課の資料によって、家庭用浄化槽と共同浄化施設の使用人口の割合を見ると、昭和45年度末17.5%、50年度30.3%、53年度53.7%と急速に上昇、半数をこえている。

公共下水道と家庭用浄化槽や共同浄化施設とをくらべると、同じ水洗便所でもレベルの差はきわめて大きい。一般の家庭用浄化槽では、BOD値90 π 程度までの浄化能力しかなく、通常では100 π 以上の汚水をじかに側溝や用水路に放流している(公共下水道は20 π 以下と法律で定め

られている)。そのため住宅のまわりに悪臭が発生するなど、住環境をそこない、河川汚濁の原因ともなる。だから便所が水洗化されたといっても、それによって一様に住宅の水準があがったとはいえないのである。

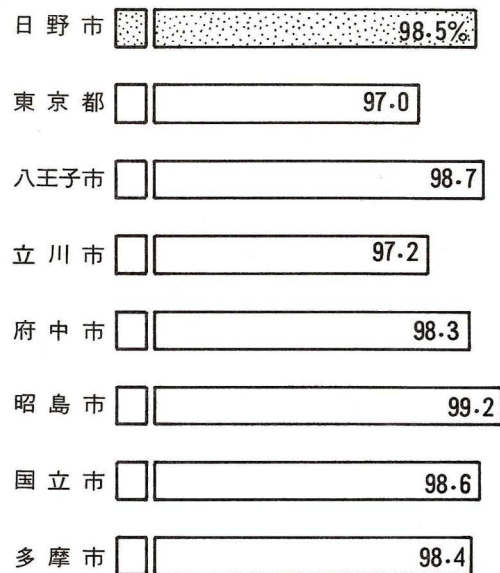
4. 浴室のある住宅数

図表5-3は浴室のある住宅数の割合を示す。これで見ると日野市の90.3%(3万7,200戸)の住宅に浴室が備えられていることがわかる。他市との比較で見ると、日野市は浴室のある住宅の割合が高い方だ。東京都が64.7%と低いが、これは全体として単身者住宅の比率が高いことの反映だろう。国立市も似たような事情にあると思われる。

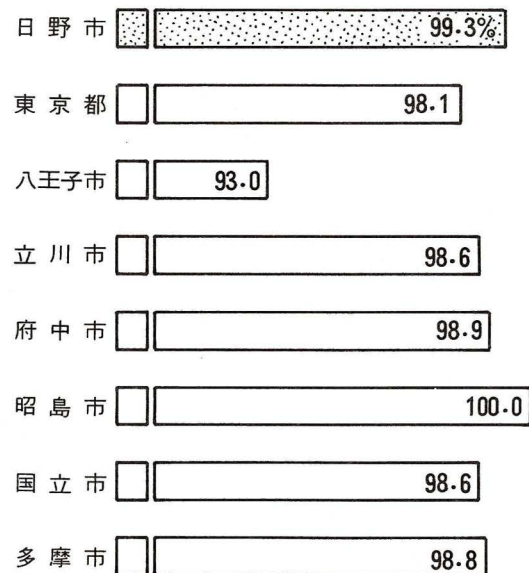
ところで、持家の場合は、ほぼ全数が浴室をもっていると考えて良いだろう。日野市の持家率は46.1%だから、浴室のある住宅の率90.3%からこれを差引くと、残りの44.2%は借家で浴室のある住宅ということになる。これは借家のうちの82.0%に浴室があることを意味している。借家としては高い率だ。これは後に見るように、日野市の場合、全借家の34.2%が公共的な性格をもつ借家であり、浴室を備えている。また10.9%が給与住宅で、これも大半は浴室を備えていると思われる。この両者を合わせると45.3%になるが、借家にしめる公共的住宅と給与住宅の比率としては高いほうである。これが、日野市における浴室のある住宅数の比率が高い原因である。

この点、公共的借家がきわめて多い多摩市において、浴室のある住宅が全体の93.1%をしめているのも同様の理由によるものだろう。

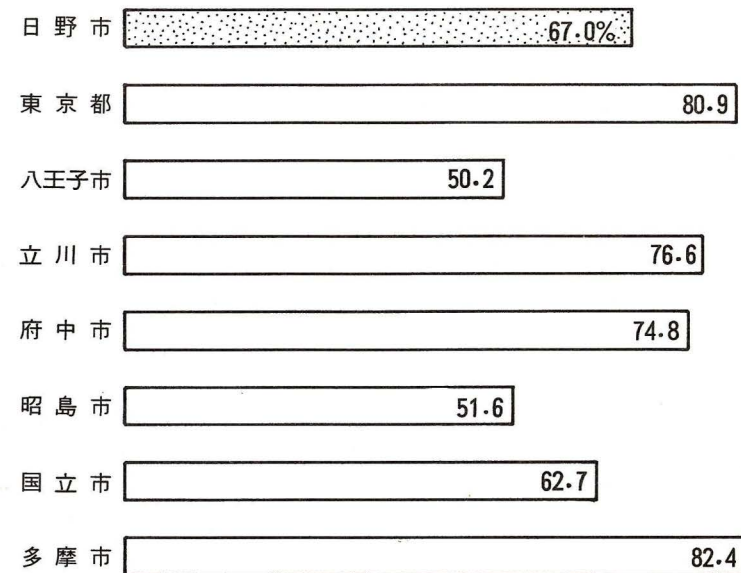
図表 5 炊事用流し専用の住宅数の割合



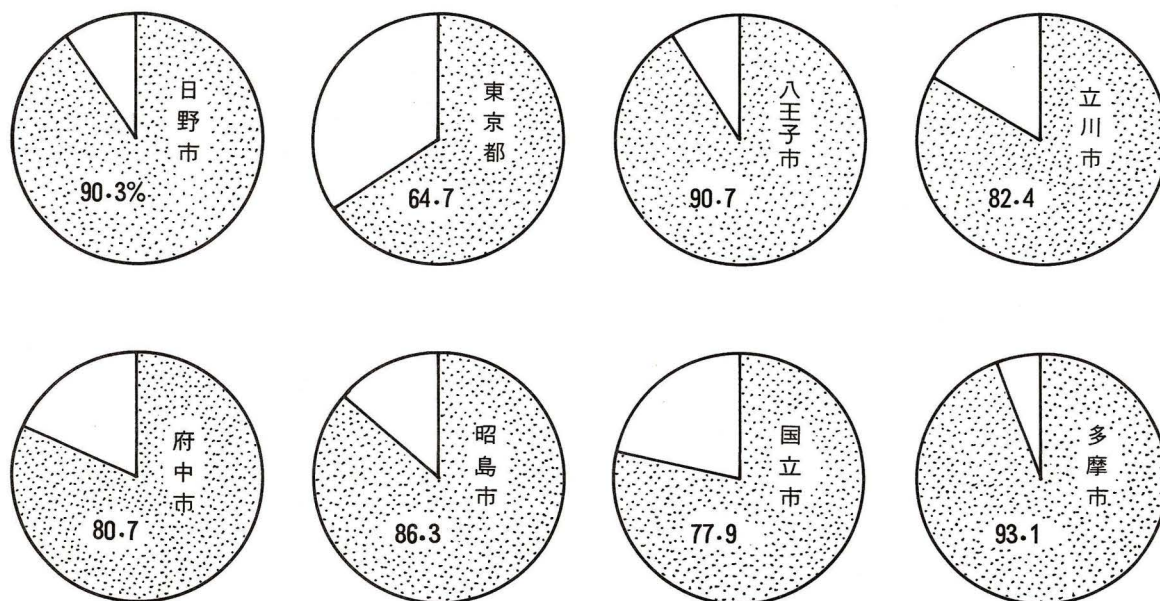
図表 5-1 水道使用の住宅数の割合



図表 5-2 便所が水洗の住宅数の割合



図表 5-3 浴室がある住宅数の割合



付表 5 設備状況別に見た日野市の住宅

設 備 状 況 別		住 宅 数
炊 事 用 流 し	専 用	40,600
	共 用	400
給 水 設 備	水 道	40,900
	水道ではない	200
便 所	水 洗	27,600
	水洗ではない	13,500
浴 室	あ り	37,200
	な し	3,900

VI 日照時間別に見た住宅

1. 日照時間別に見た住宅

都市の過密化にともなって、日照時間と住宅の関係は、最もきびしい問題のひとつとなった。図表6は、日照時間別に見た住宅数の分布を示したものであるが、やはり現状のきびしさを反映していると言って良い。

まず東京都全体について見ると、20.1%が日照時間3時間未満であり、そのうち6.2%は1時間にも満たない。また5時間以上の日照時間の住宅が53.0%と約半数しかないのも、3～5時間の住宅が25.9%（約4分の1）というのも、いずれもきわめてきびしい住宅事情を示すものである。

このように図表6では、グラフの線が長ければ長いほど日照時間をめぐる住宅事情が良いことを示し、短ければその反対である。この見方で全体を見ると、まず多摩市の水準が最も高いことがわかる。公共的住宅のしめる比率がきわめて大きいことの反映だろう。次いで八王子市、国立市、日野市と並ぶが、府中市、立川市が他より低いことが目立つ。これは両市が建物密度の高い商業地域をもっていることの反映であろう。

日野市は、日照時間1時間未満が1.5%（600戸）、1～3時間未満が6.1%（2,500戸）あり、きびしい住宅事情をもつ世帯の存在を示している。両者を合わせると3,100戸だが、世帯人員を3人とする、9,300人が日照時間3時間未満の住宅に住み、うち1,800人は1時間未満の家に住んでいることになるわけだ。また3～5時間未満は22.1%（9,100戸）と2割をこえているが、平均して4時間の日照時間というのは、いかにも少いと言って良いだろう。

2. 日照1時間未満の理由

日照時間1時間未満の住宅について、理由別に住宅数の割合を見えると、図表6-1のようになる。これで見ると各市とも最も大きい理由は「周囲の建物の接近」であり、住宅過密が第1の理由とされている。次いで「北向きの居住室だけ」が多いが、単身者アパートなどの実態を示

しているものといえよう。

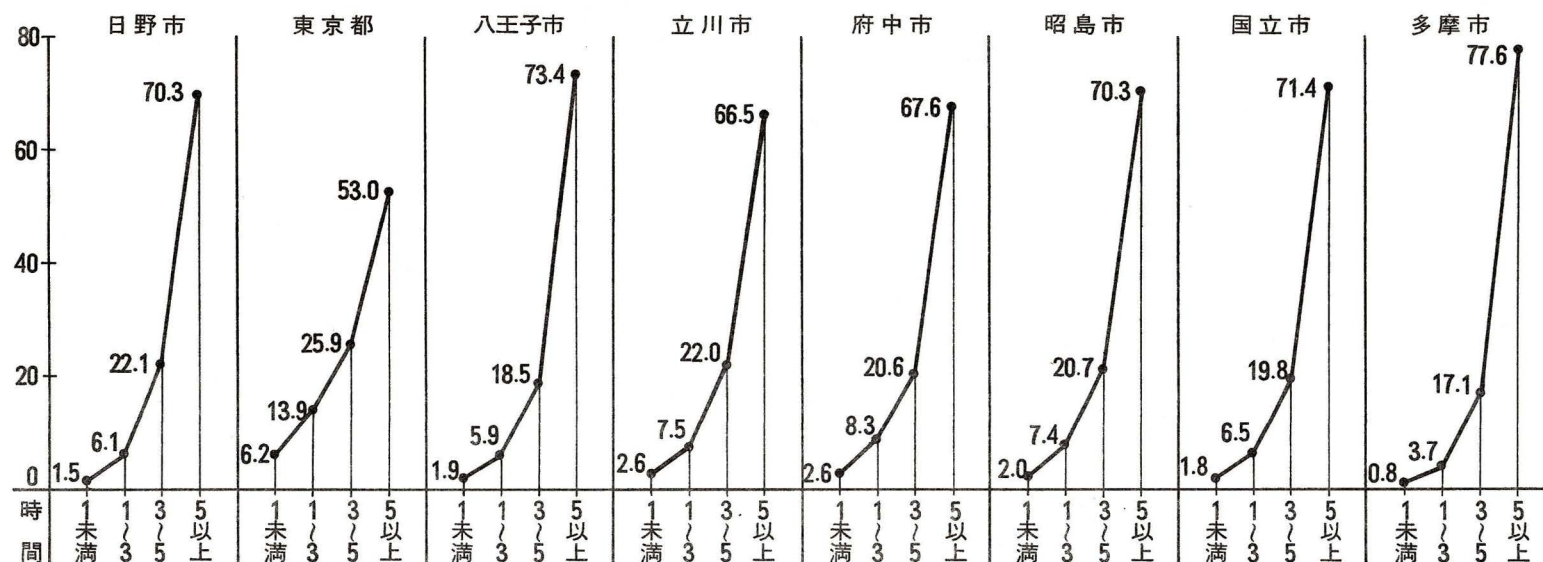
日野市の場合「北向きの居住室だけ」というのは16.7%（100戸）であるが、他よりは少い。また「周囲の建築物が接近」というのは50.0%（300戸）と半分をしめる。この点、過密な商業地域をもつ東京都、立川市、府中市、昭島市などで比率が高いのは当然といえよう。八王子市の場合にも商業地域はあるが、市全体の住宅密度が低いために、42.1%にとどまっているのである。また日野市では「その他」の理由によるものが16.7%（100戸）を数えるが、これは段丘地などの開発による立地条件が原因と思われる。

3. 日照1～3時間未満の理由

図表6-2によって、日照1～3時間未満の住宅の理由を見よう。ここでも、第1の原因に「周囲の建築物の接近」があげられており、次いで「その他」、「北向きの居住室だけ」、「近くに高層建築物」と続く。

まず「周囲の建築物が接近」という理由では、日野市は56.0%（1,400戸）がこれである。この数字は多摩市を除く各市より低い、日野市において住宅過密が進んでいることも反映していると思われる。次に大きいのが「その他」の理由だが、日野市は24.0%（600戸）と比率が高い。これは前記したように、自然地理的立地条件によるものが多いと思われる。「北向きの居住室だけ」は12.0%（300戸）であるが、これも前記同様、単身者用民間アパートなどが該当すると考えられる。「近くに高層建築物」という理由も12.0%（300戸）をしめるが、この数字は他市と大差ないものである。

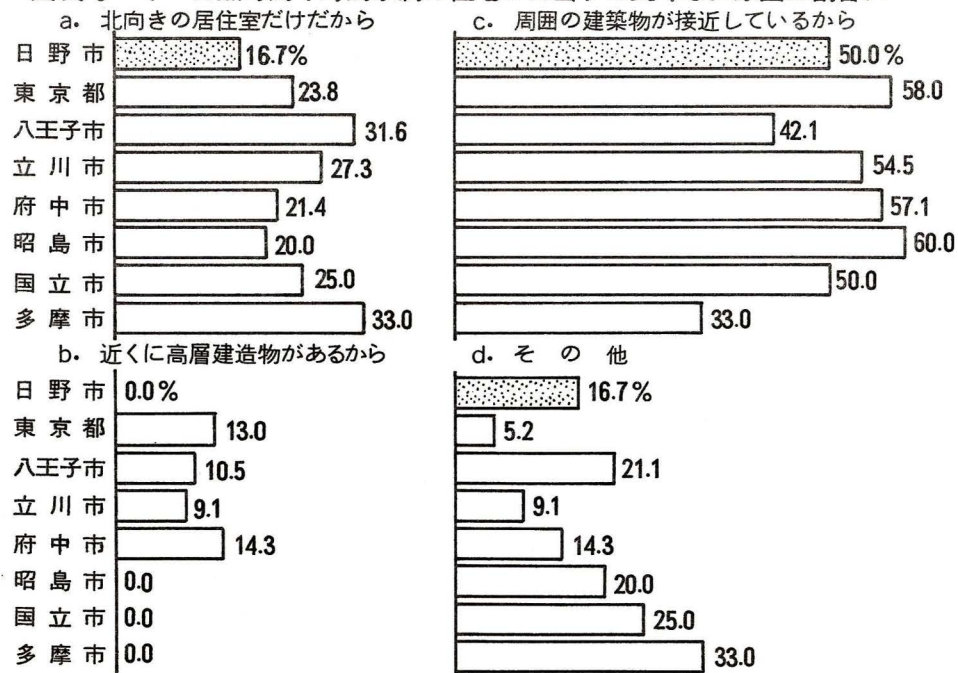
図表 6 日照時間別に見た住宅数の割合



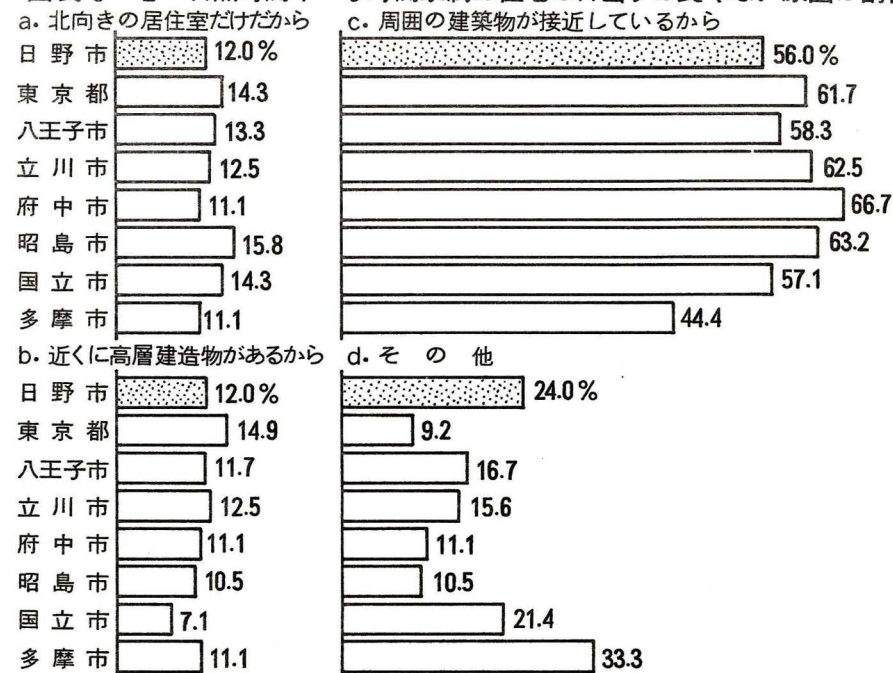
付表 6 日照時間・日当りの良くない理由別の日野市の住宅数

日照時間別		住宅数
日照時間	総数	41,200
	1時間未満	600
	1~3	2,500
	3~5	9,100
日照時間の良くない理由	5時間以上	29,000
	北向きの居住室だけだから	100
	近くに高層建築物があるから	0
	周囲の建築物が接近しているから	300
日照時間の良くない理由	その他	100
	北向きの居住室だけだから	300
	近くに高層建築物があるから	300
	周囲の建築物が接近しているから	1,400
	その他	600

図表 6-1 日照時間1時間未満の住宅の日当りの良くない原因の割合



図表 6-2 日照時間1~3時間未満の住宅の日当りの良くない原因の割合



Ⅶ 居住水準別に見た住宅

1. 最低居住水準以上の住宅数

居住水準には最低と平均の2通りがあるが、基準は「用語の解説」を参照されたい。

まず最低居住水準について見よう。図表7は最低居住水準以上の住宅に住む主世帯数の割合を示す。これで見ると日野市は82.3%(3万3,900戸)が、最低居住水準以上の住宅に住んでいることになる。他市との比較では、レベルの高い方に属していると言って良いだろう。また多摩市の比率が他より高いが、これは、最近つくられている公共的住宅が最低居住水準を確保するように計画され建設されているからである。

2. 平均居住水準以上の住宅数

平均居住水準は最低居住水準にくらべて、かなりレベルが高いので、水準以上の住宅数の割合はぐっと落ちる。日野市は31.1%(1万2,800戸)の比率で、八王子市の31.8%よりは低い、他よりはかなり高いレベルである。これに対して、東京都、立川市、昭島市のレベルの低いことが目立っている。多摩市の場合は、公共的住宅が最低水準を確保することを主眼としていることを反映、平均水準以上の住宅数は特に高い比率ではない。それにしても、日野市内の住宅のうち、平均居住水準以上のものが3分の1にも満たないという点は、しっかり見すえておく必要がある。

3. 持家の居住水準

図表7-2は、持家の居住水準を示す。日野市の場合、最低居住水準以上が95.3%(1万8,100戸)、平均居住水準以上が52.1%(9,900戸)となっている。最低・平均ともに国立市に次いで高い比率だ。また最低居住水準においては東京都が最も低く、日野市と6.8%の差がある。平均水準では昭島市の比率が低く、日野市との差は10.7%も開いている。

4. 借家の居住水準

図表7-3は借家の居住水準をあらわす。一見してわかるように、持家の居住水準よりぐっと低く、特に平均居住水準以上の住宅の比率が低いことが示されている。

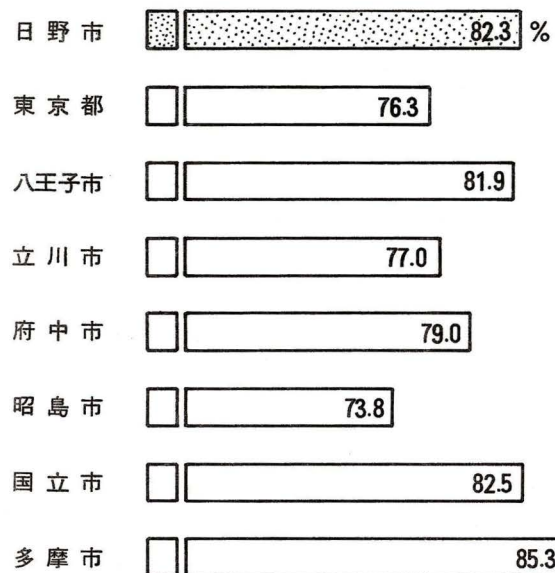
日野市の場合、最低居住水準以上が71.5%(1万5,800戸)であるが、これは多摩市、国立市に次いで高い比率である。特に多摩市が高いのは公共的借家が多いからであろう。また平均居住水準以上の住宅では、日野市の比率が最も高く、13.1%(2,900戸)である。

このように持家、借家別に居住水準を見ると、両者の水準の格差が、きわめて大きいことがわかる。とりわけ平均居住水準以上の借家が、比率の最も高い日野市でさえ1割を少しこえているにすぎないという点は、深く考えさせるものを持っている。また借家に比して高いとはいえ、持家のうち半数近くが平均居住水準以下にあるというのも、直視しなければならない現実である。

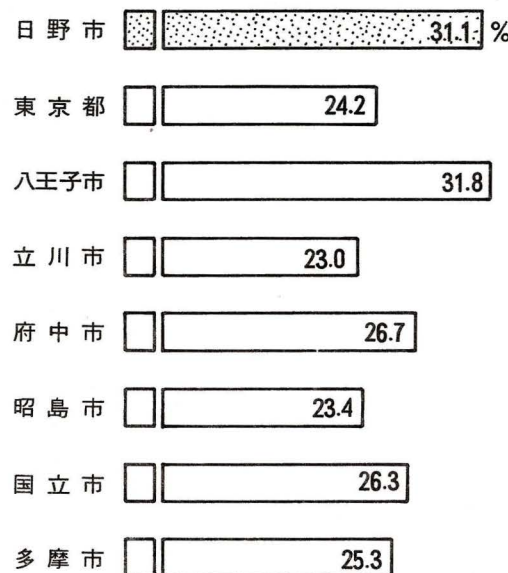
5. 居住水準と設備状況

図表7-4は、居住水準とからめて、炊事用流しなどの設備が専用に浴室のある住宅世帯の比率を見たものである。日野市の場合、最低水準以上住宅世帯のうちの89.7%(3万400戸)が、また平均水準以上住宅世帯のうち96.8%(1万2,400戸)が設備専用に浴室のある住宅に住んでいる。他地区との比較では、日野市の率は高いほうだが、東京都と昭島市の最低水準以上の住宅の率が特に低く、多摩市の率が最低・平均ともに高いことが目立っている。

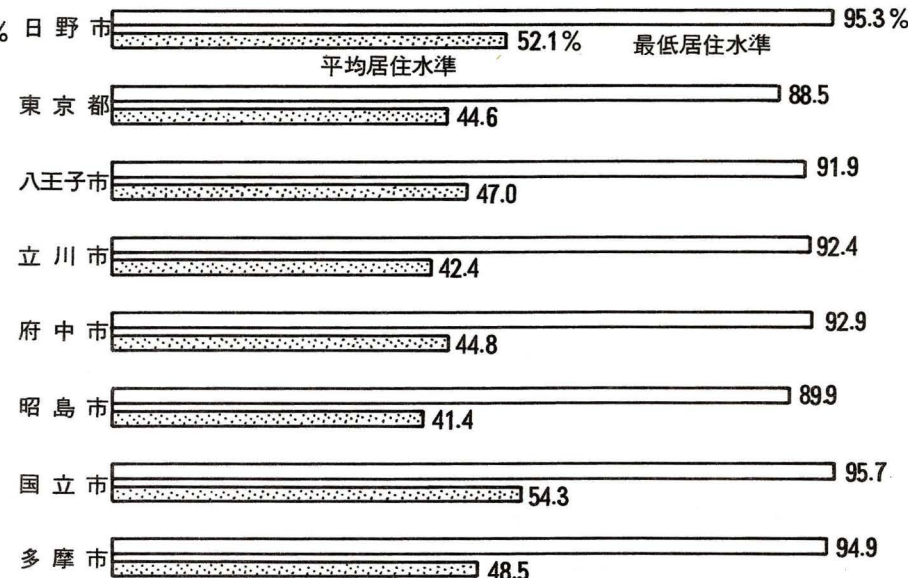
図表7 最低居住水準以上の住宅に住む主世帯数の割合



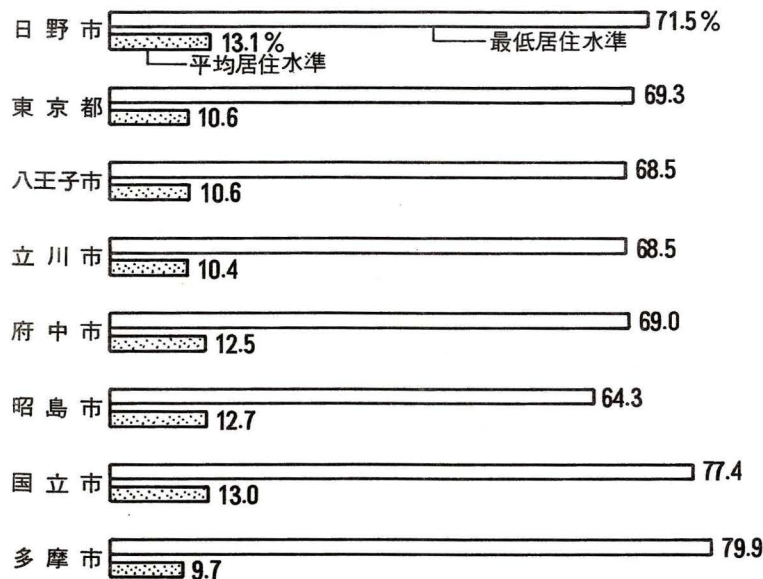
図表7-1 平均居住水準以上の住宅に住む主世帯数の割合



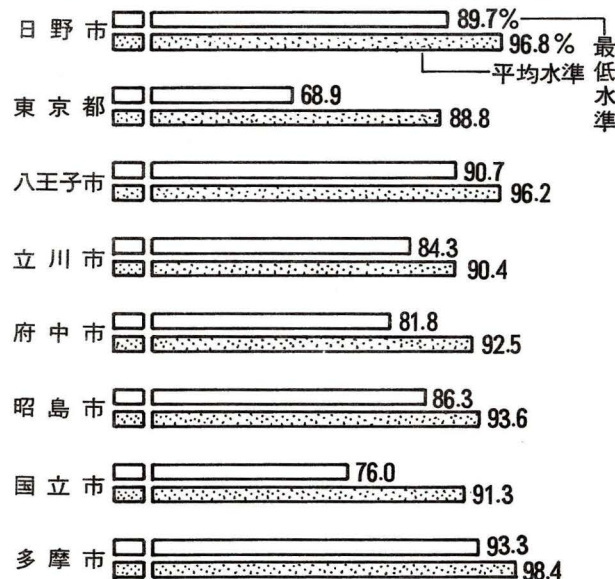
図表7-2 持家の居住水準以上の住宅に住む主世帯主の割合



図表7-3 借家の居住水準以上の住宅に住む主世帯の割合



図表7-4 最低居住水準・平均居住水準以上の主世帯のうち設備専用で室のある世帯数の割合



付表7 居住水準別・持家借家別にみた日野市の主世帯数

居住水準別		総数	持家	借家
最低居住水準	総数	41,200	19,000	22,100
	水準以上の世帯	33,900	18,100	15,800
	うち設備専用浴室あり	30,400	18,000	12,400
平均居住水準	水準未満の世帯	7,200	800	6,300
	水準以上の世帯	12,800	9,900	2,900
	うち設備専用浴室あり	12,400	9,900	2,500
平均居住水準	水準未満の世帯	28,300	9,100	19,200
	水準以上の世帯	12,800	9,900	2,900

VIII 借家の種類別に見た居住水準

1. 公共的借家の居住水準

借家を所有関係別に大別すると、公営・公団・公社などの公共的借家、民営借家、社宅などの給与住宅の3種類に分かれる。それぞれについて居住水準以上の住宅の比率を調べてみよう。(図表7-5)

まず公共的借家の居住水準であるが、日野市の場合、最低居住水準以上の公共的借家は61.8%(4,700世帯)、平均居住水準以上の借家は、9.2%(700世帯)となっている。これで見ると公共的借家の水準は高いとはいえない。事実、日野市を含む多くの市でも民営借家の方が水準以上住宅の比率が高い。これに対して、多摩市の場合は公共的借家のうち最低居住水準以上の比率が特に高い。(ただし、平均居住水準以上の比率は他市よりむしろ低い)これは同じ公共的借家であっても、近年において計画・建設されたものの方が、水準が高いという事情を反映したものである。もともとこの住宅統計調査で用いている最低居住水準、平均居住水準という考え方は、昭和51年3月に建設省が設定した「第3期住宅建設5箇年計画」においていわれている基準である。(用語の解説参照)従って、少なくとも昭和51年度以後に建設された公共的住宅にあっては、最低居住水準以上を確保することを原則としている。そのため、多摩市のように、近年に建設された公共的住宅が多いまちでは、最低水準以上の比率が高いことになるのである。

2. 民営借家の居住水準

日野市の民営借家の居住水準を見ると、最低居住水準以上が74.3%(9,000世帯)、平均居住水準以上が15.7%(1,900世帯)である。この数字は、他市とくらべて高いほうに属する。特に平均居住水準以上の住宅については、日野市の比率がいちばん高い。もっとも高いとはいっても、わずかに15%ほどではあるが。

3. 給与住宅の居住水準

後に図表12で見ることだが、日野市は給与住宅の比率が高いまちである。大企業工場が多いことが反映していると思われる。

借家のうちでは給与住宅の水準は比較的高い。日野市でも、2,400世帯のうち2,100世帯(87.5%)が最低水準以上の住宅である。平均水準では民営借家よりやや比率が落ちるが、それでも公共的な借家より高い12.5%という世帯数の比率である。

4. 居住水準と世帯人員

用語の解説で明らかなように、最低水準、平均水準とも、世帯人員と関わらせた概念である。たとえば最低居住水準では満6歳～17歳の子供については夫婦と別の寝室を確保することになるが、1室2人までということになっているから、該当年齢の子供が3人居れば、もう1室ふやさなければ居住水準以上とはならない。

また平均居住水準でいうと、満15歳以上の者1人につき1個室(4.5畳以上)を確保しなければならないことになっている。

このように居住水準は、世帯人員と関わらせて設定されている。従って、仕様が同じ住宅が並んでいる場合、世帯人員の数が少ない方が居住水準が高い住宅として記録されることになる。これは一面当然のことであるが、反面次のようなことも考慮しておきたい。

①公共的住宅や民間アパートのように、一般的に増築がほとんど不可能な住宅の場合、世帯人員の増加が、直接的に居住水準の低下となる。これは現実性に照らしても正しいとらえ方であろう。

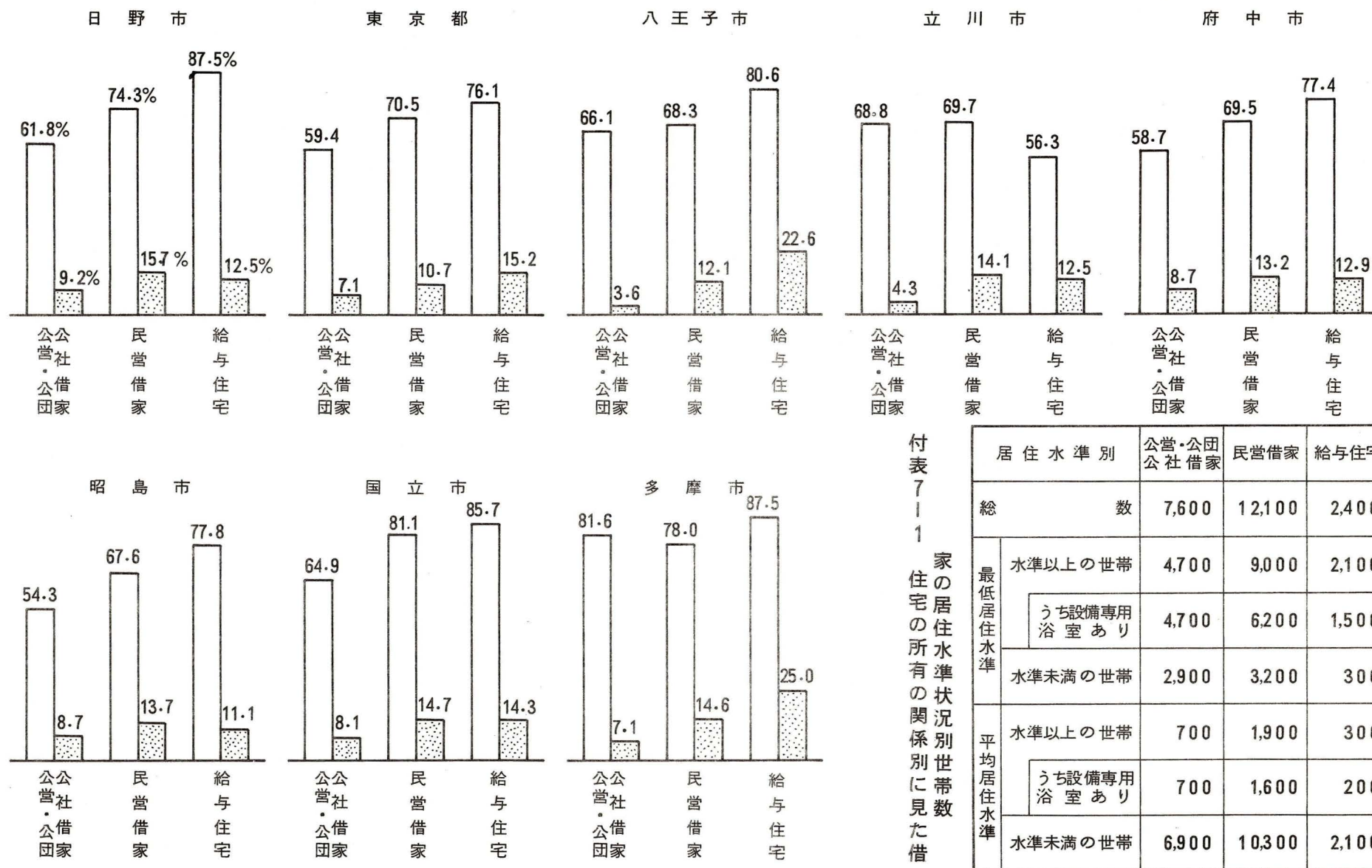
②そうした居住水準低下を防ぐためには、世帯人員をふやさないか、広い住宅に転居するしかない。

③こうして世帯当り人員は全体として少数化する。つまり「居住水準」以上でありながら、低水準の住宅が増加する。そして他方では、絶え間なく住民の転出入がくり返される。

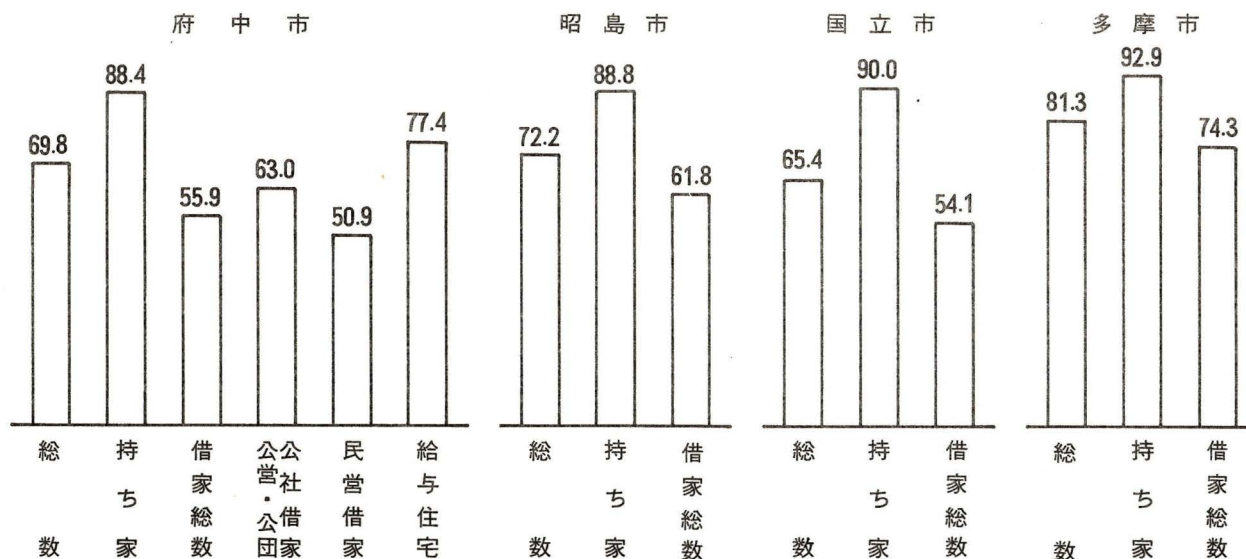
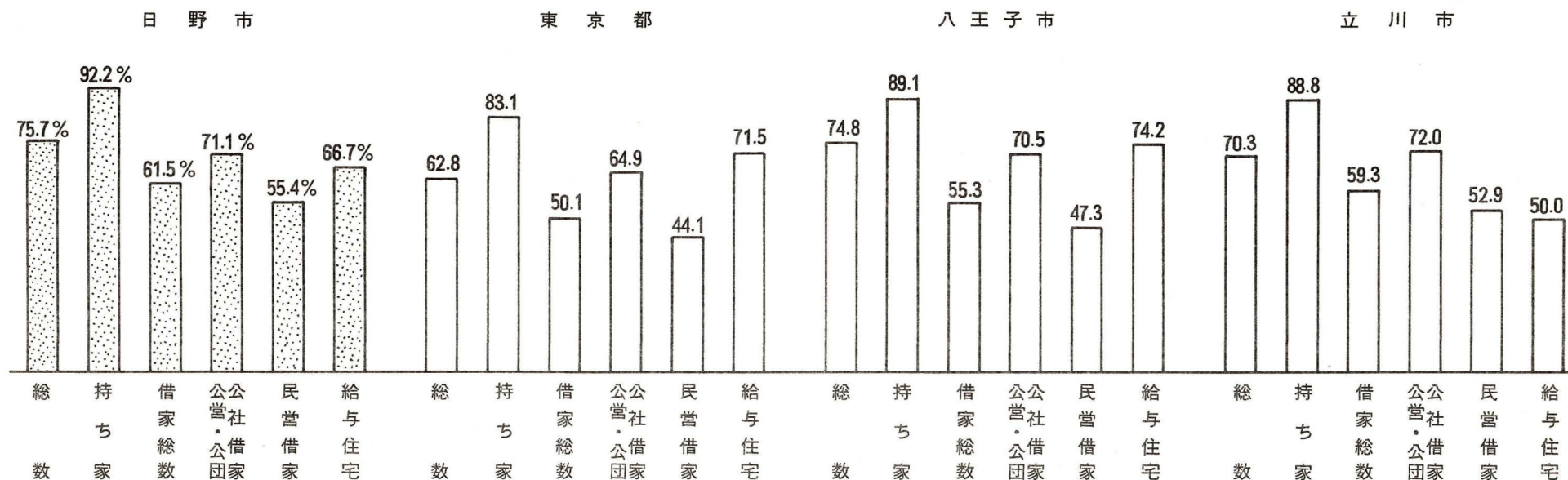
図表 7-5 住宅の所有の関係別に見た借家の居住水準別世帯数の割合

□ 最低居住水準以上

■ 平均居住水準以上



図表 8 住宅の所有の関係別に見た食事をする室で就寝しない主世帯数の割合



付表 8 住宅の所有の関係別に見た居住室の使用状況別日野市の主世帯数

所有関係	総数	食事をする室で就寝しない		食事をする室で就寝する	
		分離就寝	分離就寝なし	分離就寝	分離就寝なし
総数	41,200	24,300	6,900	7,800	2,100
持ち家	19,000	13,500	4,000	1,100	400
借家総数	22,100	10,700	2,900	6,700	1,700
公営・公団 公社借家	7,600	3,700	1,700	1,500	700
民間借家	12,100	5,700	1,000	4,600	900
給与住宅	2,400	1,300	300	700	100

X 持家率で見た住宅

1. 主世帯全体の持家率

主世帯総数の持家率は、図表9に示したとおりである。（実数は付表9にある）これで見ると日野市の持家率は46.1%（1万9,000世帯）であるがこれは八王子市に次いで高い比率だ。ちなみに昭和50年国勢調査結果における日野市の持家率は42.7%であったから、3.4%高いことになる。

また図表9のうち、30%台が3地域、40%台が4地域、50%台が1地域であるが、特に八王子市の58.1%と、国立市の32.3%が目立つ。この両市の持家率の差は25.8%と開いている。

2. 主な働き手が自営業主の場合

世帯の主な働き手が商店主などの自営業主である主世帯の持家率は、図表9-1に示される。これで見ると、日野市は60.8%（3,100世帯）が持家である。これは八王子市の72.6%にはもちろん、東京都の62.7%にも及ばない。特に八王子市の持家率が飛び抜けて高いのは、同市における商工業の歴史が長いことと無関係ではないだろう。

3. 主な働き手が雇用者の場合

図表9-2は、主な働き手が雇用者の主世帯の持家率をあらわす。ここでも八王子市が断然トップで58.4%、次いで日野市の46.0%（1万4,800世帯）と続く。

ところで図表9と図表9-2をくらべると、東京都を除く各市の比率がよく似ていることに気がつく。日野市は図表9において46.1%だが図表9-2では46.0%、八王子市は図表9で58.1%だが図表9-2では58.4%というぐあいである。これは全体的に見て、三多摩地域各市の世帯にしめる雇用者世帯の比率が特に高いことによる。その結果、雇用者世帯の動向が、全体状況に直接的に反映するのである。たとえば日野市の場合、付表9に見るように雇用者世帯は3万2,200世帯であるが、こ

れは、主世帯総数の78.2%に当たる。この結果、雇用者世帯の持家率が、全体の持家率を左右することになるわけだ。

4. 主な働き手が無職の世帯の場合

無職の世帯の持家率が低いであろうことは、当然予想される。図表9-3はそうした状態を示しているが、日野市では27.0%（1,000世帯）が持家である。

住宅統計調査でいう無職とは、仕送り金、雇用保険金、生活保護給付金、年金、財産収入などで生計を立てている人をさす。こうした状態にある人が持家に住むというのは、年金生活などを送る高齢者が世帯主である場合が多いと推測される。もしこの推測が正しいとするなら、人口の高齢化にともなって、無職世帯の持家率は今後あがる傾向をもつことも予想される。

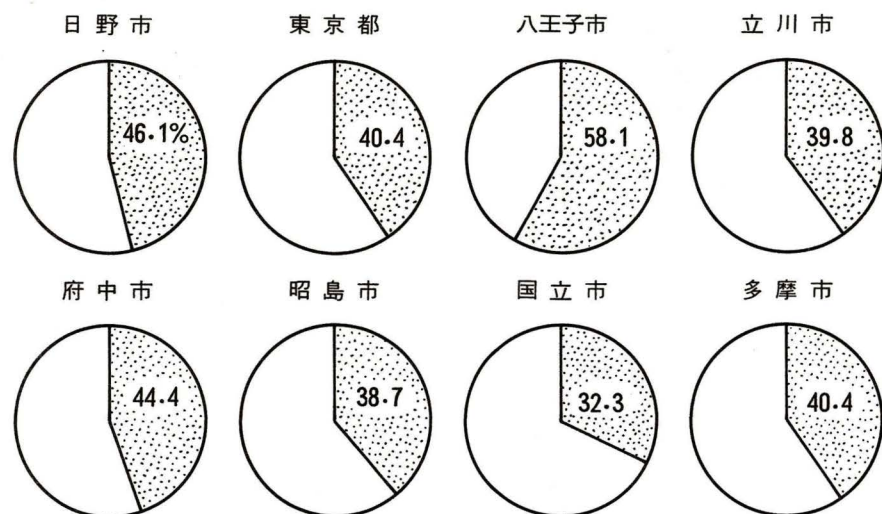
5. 持家と借家をめぐる若干の問題

もともと持家率、借家率というのは、住宅の水準をあらわすものではない。だが現実には、すでにこれまで検討してきたように、持家の方が借家より水準が高いというのが、一般的に見られる現実である。その結果、持家率の高低と住宅水準の高低とが、関係づけて考えられるようになった。

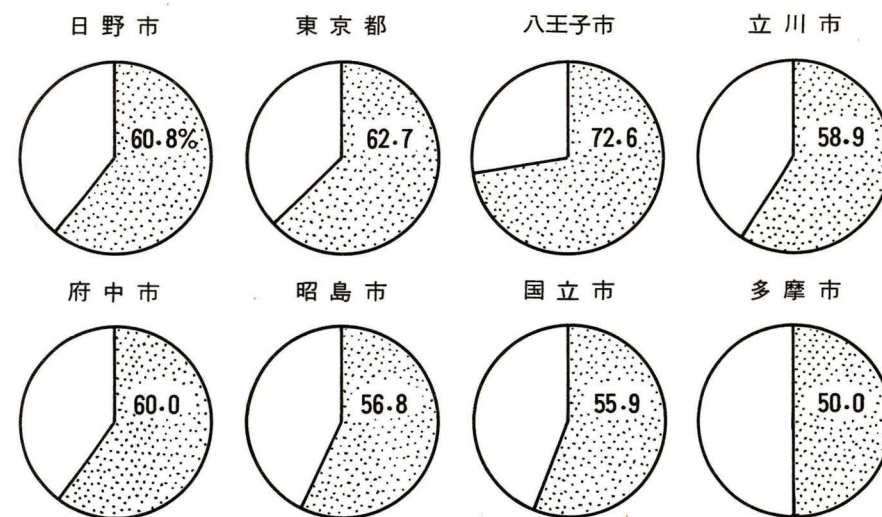
しかし、こうした考え方が一面的に硬直化すると、借家は持家より水準が低いのが当然、という考え方に結びつく恐れがある。これは公共的借家の社会的位置づけなどを考える場合には、ゆるがせにできない問題をもつ。事実、図表7-3あるいは図表7-5などで多摩市の例が示すように、近年における公共的借家の水準はかなり向上している。従って、借家イコール低水準住宅という図式は、一定程度事実によって打ち破られている。全体としてはますますそうした方向に進むだろう。

また土地価格の高騰や、小規模宅地開発の進行によって、逆に持家の水準が低下している現実もある。いずれにせよ、持家率を単純に住宅水準と結びつけるのは、危険をとまなう。

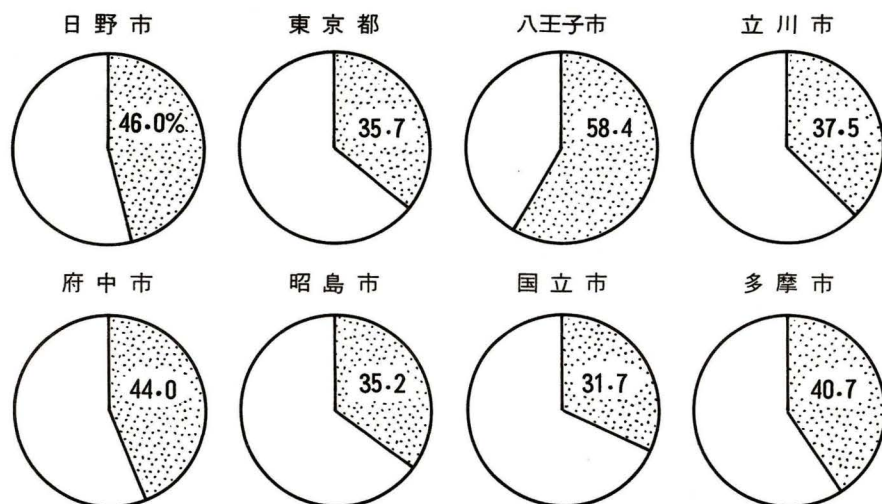
図表 9 主世帯の持家率



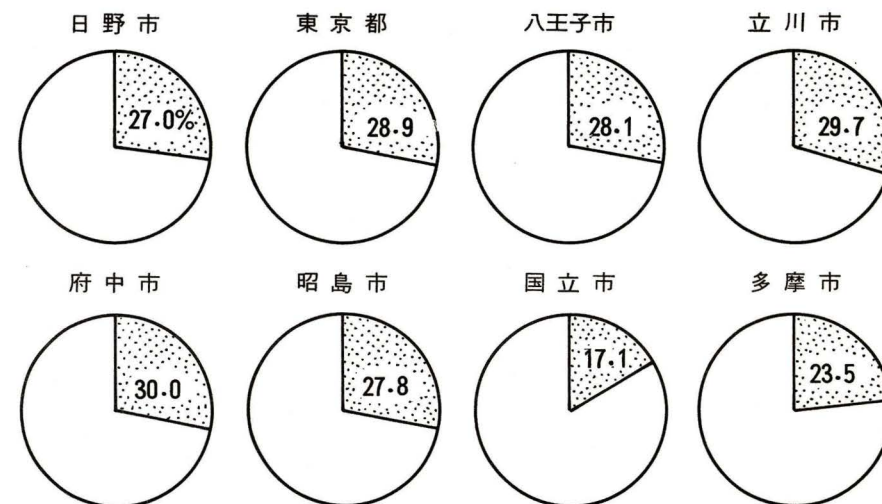
図表 9-1 主な働き手が自営業主の主世帯の持家率



図表 9-2 主な働き手が雇用者の主世帯の持家率



図表 9-3 主な働き手が無職の主世帯の持家率



XI 世帯の年収別に見た持家率と借家率

1. 年収と持家率

年収と持家率、借家率との関係を見たものが図表9-4である。この図表は、世帯全体の年収を5段階に分け、それぞれの区分ごとに持家率、借家率を示したものだ。

この図表によって持家率を見ると、各市とも年収が高くなるにつれて、持家率がしだいに高くなっていることがわかる。

日野市の場合を見ると、年収100万円未満の世帯は3,300世帯だが、持家は600世帯(18.2%)である。100~200万円未満の世帯は6,000世帯で、うち持家は1,300世帯(21.7%)、200~300万円未満では1万500世帯で持家は2,900世帯(27.6%)、300~500万円未満は1万3,900世帯で持家は8,000世帯(57.6%)、また年収500万円以上の世帯は7,300世帯で、このうち6,200世帯(84.9%)が持家である。

このように年収と持家率は、明白な比例関係をもつ。ここで注目しておきたいのは、年収200~300万円未満の段階と300~500万円未満の段階とでは、持家率に大きな開きがあることだ。この点は東京都も含めて、各地域にだいたい共通している傾向である。これは現在の東京都内、あるいは三多摩地域で住宅を入手する際の価格を反映しているものと思われる。この場合、一般的にいえば(建築費をほぼ等しいものと見ると)土地の価格が年収と持家率との関係に、強い影響をあたえていると推測できる。土地価格が低い地域では、年収の低い世帯における持家率が高いというふうに。たとえば100~200万円未満の世帯で見ると、日野市の持家率は21.7%であるのに対し、八王子市は32.3%である。

2. 年収と借家率

年収と借家率との関係では、当然のこととして持家率とは逆の傾向、つまり年収の高さと借家率とが明白に反比例する傾向を示す。

日野市の場合、年収100万円未満世帯のうち、81.8%にあたる2,700世帯が借家に住む。次いで100~200万円未満では78.3%(4,700世帯)になり、200~300万円未満で73.3%(7,700世帯)と漸減する。これ

が300~500万円未満では41.7%(5,800世帯)に急減し、500万円以上では15.1%(1,100世帯)とさらに率を低下させる。こうした関係は、持家率とは逆の関係として、各地域にすべて共通している。

3. 持家世帯と借家世帯の年収別構成

付表9によって、持家世帯と借家世帯の年収別構成を示しておこう。

〈年収別〉	〈世帯総数〉	〈持家世帯〉	〈借家世帯〉
100万円未満	8.0%	3.2%	12.2%
100~200万円未満	14.6%	6.8%	21.3%
200~300万円未満	25.5%	15.3%	34.8%
300~500万円未満	33.7%	42.1%	26.2%
500万円以上	17.7%	32.6%	5.0%

これで見ると、たとえば年収300万円未満の世帯は、世帯総数の48.1%をしめ、持家世帯の25.3%、借家世帯の68.3%をしめることになる。つまり借家世帯の約7割が年収300万円未満の世帯というわけである。

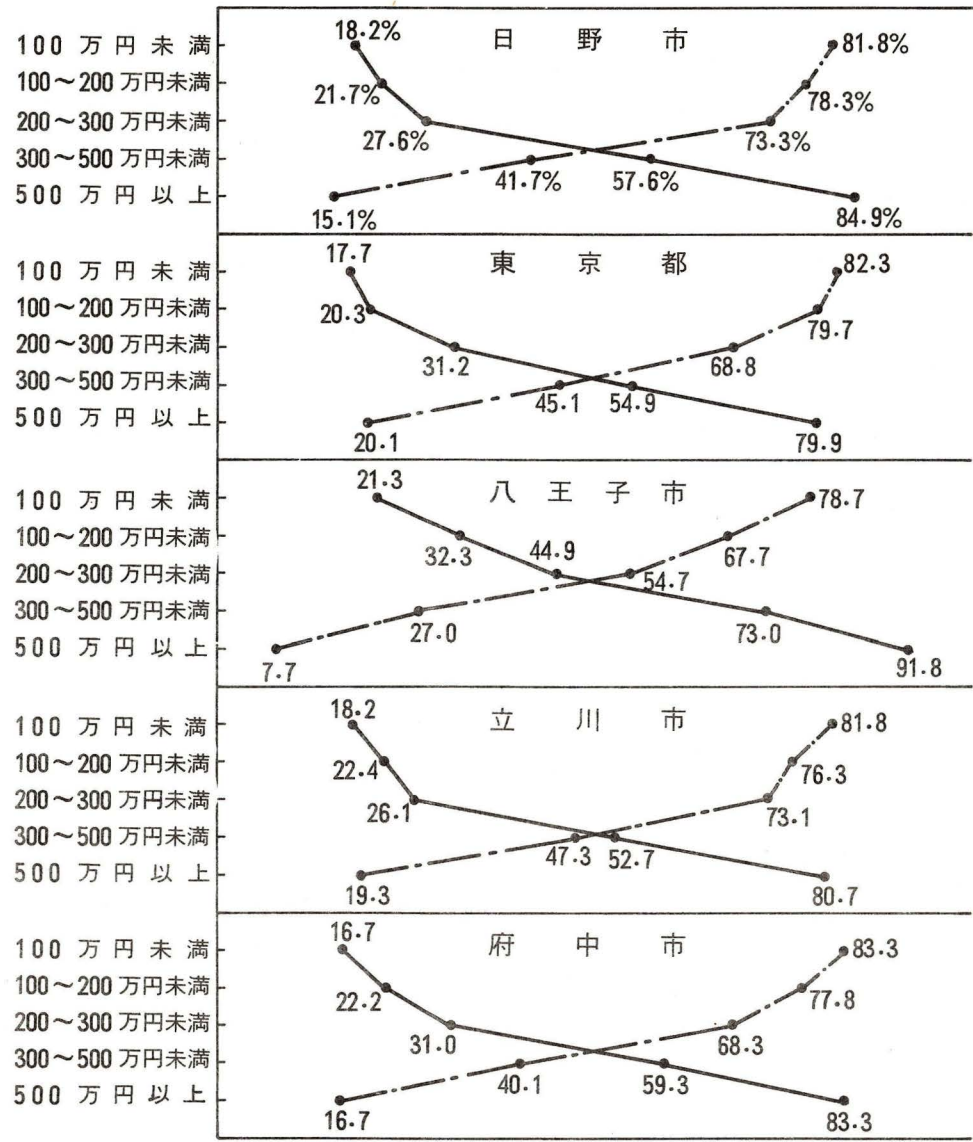
4. 年収と借家の種類別構成

借家の所有別に世帯年収段階ごとの構成比を、付表9によって計算すると次のようになる。

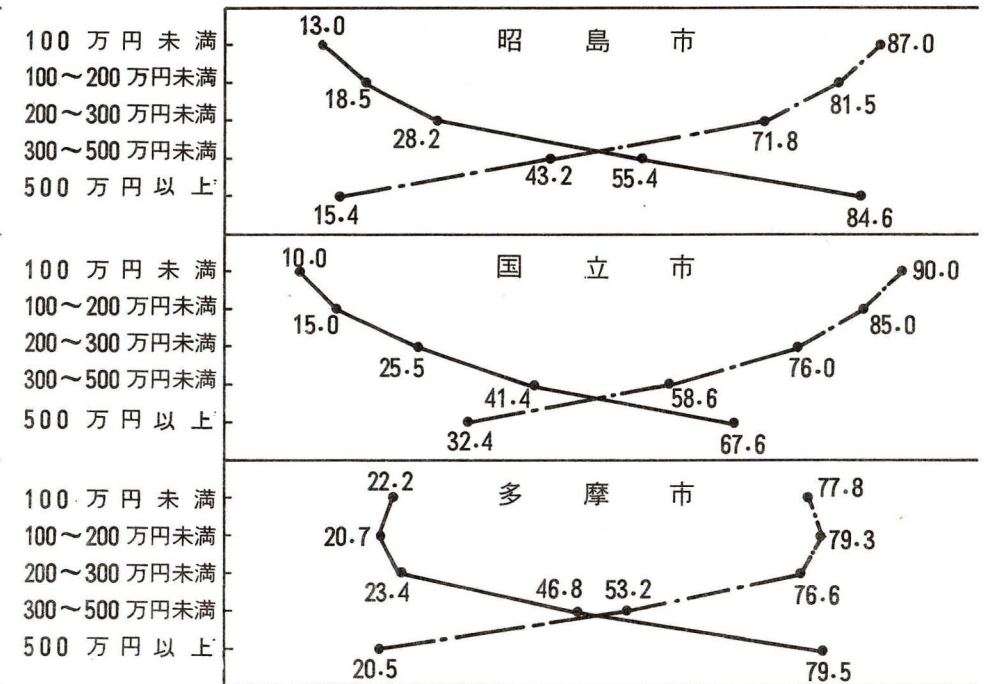
〈年収別〉	〈公共借家〉	〈民営借家〉	〈給与住宅〉
総数	34.4%	55.7%	10.9%
100万円未満	7.4%	92.6%	0.0%
100~200万円未満	23.4%	66.0%	10.6%
200~300万円未満	36.4%	50.6%	13.0%
300~500万円未満	51.7%	39.7%	12.1%
500万円以上	54.5%	27.3%	18.2%

以上であるが、ここで注目しておきたいのは、年収が低い世帯ほど民営借家の比率が高く、その反対に年収が高いほど公共的借家の比率が高いことである。後で家賃問題にもふれるが、公共的借家の社会的使命との関わりで、ゆるがせにできない現象といえよう。

図表 9-4 世帯の年収別に見た主世帯の持家率と借家率



—— 持家率 - - - 借家率



付表 9 世帯の年収と世帯の主な働き手の従業上の地位別に見た住宅の所有関係別主世帯数

世帯の年収と世帯の主な働き手の従業上の地位別		総 数	持ち家	借			
				総 数	公営・公団・公社	民 営	給与住宅
総 数		41,200	19,000	22,100	7,600	12,300	2,400
世帯年収	100万円未満	3,300	600	2,700	200	2,500	0
	100～200万円未満	6,000	1,300	4,700	1,100	3,600	500
	200～300万円未満	10,500	2,900	7,700	2,800	3,900	1,000
	300～500万円未満	13,900	8,000	5,800	3,000	2,300	700
	500万円以上	7,300	6,200	1,100	600	300	200
不 詳		200	0	100	0	0	—
従業地位	自 営 業 主	5,100	3,100	2,100	700	1,300	0
	雇 用 者	32,200	14,800	17,400	6,600	8,300	2,400
	無 職	3,700	1,000	2,700	200	2,500	0
	不 詳	100	—	0	0	0	—

XII 雇用者世帯の持家率と借家率

付表9で明らかなように、日野市の主世帯総数4万1,200世帯のうち、雇用者世帯は3万2,200世帯(78.2%)をしめる。そこで、ここでは日野市の雇用者世帯だけを取り出して、持家率と借家率とを調べてみよう。

1. 雇用の形態

図表9-5は、世帯の主な働き手の雇用の形態別に、世帯数の割合を見たものである。これで明らかなように、民間雇用者は83.9%、官公雇用者13.4%、臨時・日雇2.5%という構成である。また民間雇用者については、勤務している事業所の従業者規模別にも構成を見ておいたが、1,000人以上の規模の事業所に働く雇用者が多いことに気が付くだろう。

2. 雇用別に見た持家率と借家率

図表9-6は、主な働き手の雇用別に持家率と借家率を見たものである。民間雇用者世帯の45.0%(1万2,200世帯)が持家で55.0%(1万4,900世帯)が借家に住んでいる。ここで興味深いのは、主な働き手の勤務する事業所規模による率のちがいである。まず従業者規模30人未満の事業所に勤務する世帯では32.0%(1,600世帯)が持家、68.0%(3,300世帯)が借家に住む。30~99人規模では、持家40.5%(1,500世帯)、借家62.2%(2,300世帯)。100~299人規模では、持家47.2%(1,700世帯)、借家52.8%(2,000世帯)。300~999人規模では持家、借家が半々ずつの50.0%(1,800世帯)。1,000人以上規模では持家50.5%(5,600世帯)、借家49.5%(5,500世帯)である。

ここで明らかなように、民間雇用者世帯の場合、勤務している事業所の規模と持家率は比例する関係にある。ところで先に図表9-5で見たように、世帯年収と持家率は比例関係にあった。そこで主な働き手が小規模な事業所に勤務する世帯の年収は、大規模な事業所に勤務する場合より低いということが予測できる。つまり、主な働き手の小規模事業所勤務=低い世帯年収=低い持家率という図式が浮かび上がってくるのであ

る。

官公雇用者について見ると、58.1%(2,500世帯)が持家で41.9%(1,800世帯)が借家に住む世帯である。民間総数45.0%とくらべると、かなり高い持家率であるが、これは身分上の信用により購入資金が借りやすいなど、住宅購入条件が民間より良いことが作用していると思われる。

3. 雇用別に見た借家の種類

図表9-7は、借家に住む雇用者世帯を、勤務先別と借家の種類別に見たものである。

まず民間雇用者総数を見ると、37.6%(5,600世帯)が公共的借家に住み、49.6%(7,400世帯)が民営借家、12.7%(1,900世帯)が給与住宅に住んでいる。次に、民間雇用者の勤務先事業所を従業者規模に分けて、借家の種類別を見ると、おおよそ次のようになる。

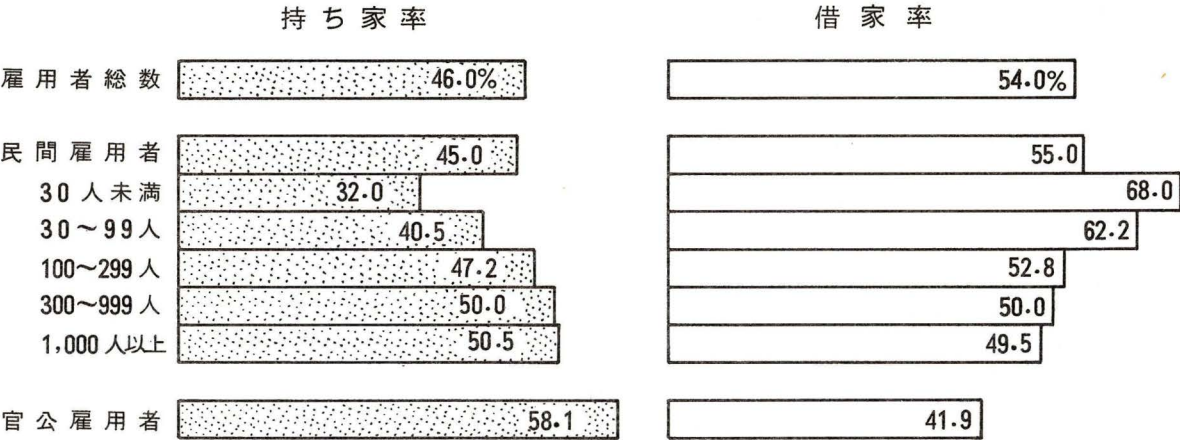
30人未満では民営借家に住む世帯が多く61.8%にもなり、公共的住宅には32.4%の世帯しか住んでいない。30~99人の規模では、民営借家が56.4%と低下し、公共的借家が39.1%と増加するが、両者の開きは大きい。100~299人の規模では、推計上の操作で図表の数字を合わせると105.3%になるが、今はそのままにしておく。42.0%が公共的借家、58.0%が民営借家で、ここでも民営借家が高い。300~999人規模では、公共的借家36.7%、民営借家42.0%と民営借家の率が低下するが、それにかわって給与住宅が15.7%となっている。1,000人以上の規模では、公共的借家38.2%、民営借家40.0%、給与住宅23.6%という割合で、給与住宅の率がさらに高まる。

このように民間雇用者においては、民営借家の率が高いが、官公雇用者は44.4%が公共的借家で、民営借家、給与住宅が27.7%ずつとなっている。

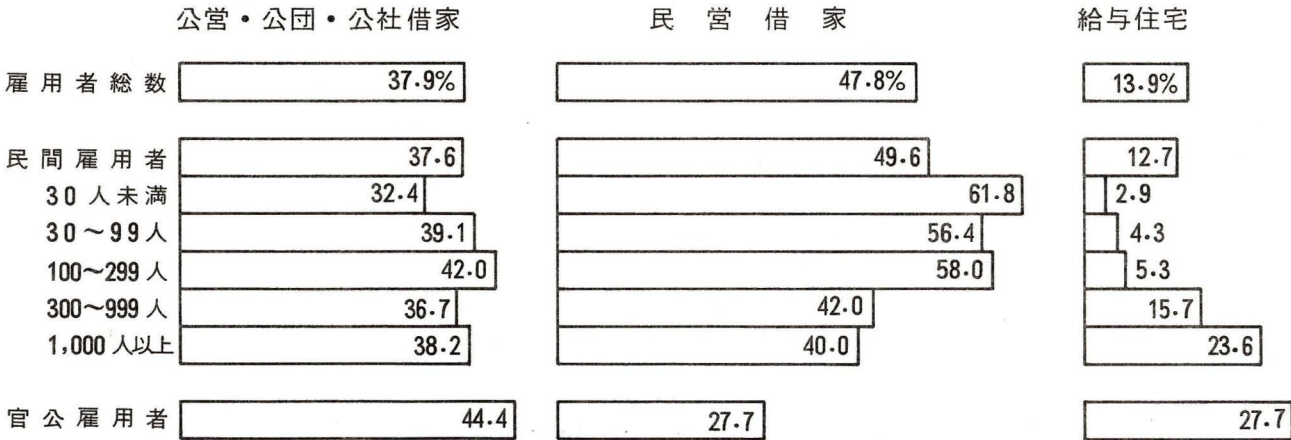
図表 9 - 5
世帯の主な働き手の雇用別
(企業の従業者規模別)主世帯の割合

民間雇用者 83.9%					臨時・日雇 2.5	官公雇用者 13.4
30人未満	30人	100人	300人	1,000人以上		
15.5	11.5	11.5	21.2	34.5		

図表 9 - 6 世帯の主な働き手の雇用別(企業の従業者規模別)に見た主世帯の持ち家率と借家率



図表 9 - 7 世帯の主な働き手の雇用別(企業の従業者規模別)に見た借家の所有関係別主世帯数の割合



付表 9 - 1 世帯の主な働き手の雇用別(企業規模別)に見た住宅の所有の関係別主世帯数

雇用別 企業規模別		持ち家	公営・公団 公社借家	民営借家	給与住宅
民間雇用者	総数	12,200	5,600	7,400	1,900
	30人未満	1,600	1,100	2,100	100
	30～99人	1,500	900	1,300	100
	100～299人	1,700	800	1,100	100
	300～999人	1,800	700	800	300
	1,000人以上	5,600	2,100	2,200	1,300
官公雇用者		2,500	800	500	500
臨時・日雇		100	200	500	—

※ このページの資料はすべて日野市についてのものである。

XIII 雇用者・自営業主世帯別の通勤時間

通勤時間も住宅事情を示す重要な指標のひとつである。図表10は、世帯の主な働き手を雇用者と自営業主とに分け、それぞれの通勤時間別に世帯数の割合を見たものだ。

1. 雇用者の通勤時間

図表で日野市の雇用者世帯を見ると、最も多いのが60～89分の時間帯で、30.5%と3分の1に近い。次に高いのが45～59分で16.6%、15分未満の16.0%と続いている（実数は付表10にある）。また90～119分の時間帯に、10.8%の世帯があることを注目しておきたい。

次に時間帯をやや大きくして比率を見ると、30分未満が30.4%、30分以上69.6%、1時間以上42.5%、1時間30分以上12.0%、2時間以上1.2%という分布になる。

同じ方法で八王子市を見ると、30分未満39.5%、30分以上60.5%、1時間以上34.3%、1時間30分以上14.1%、2時間以上2.1%ということになり、日野市にくらべて30分未満の比率が9.1%多いことがわかる。

また立川市を見ると、30分未満が34.6%、30分以上65.4%、1時間以上34.8%、1時間30分以上9.0%、2時間以上1.3%という分布であり、日野市にくらべて1時間以上の比率が低い。

同じ中央線沿線の国立市を見ると、30分未満25.4%、30分以上74.6%、1時間以上44.6%、1時間30分以上7.6%、2時間以上1.4%であり、30分未満の比率が他よりかなり低く、全体として通勤時間が長い。

これと同じ傾向にあるのが多摩市で、30分未満は15.9%と国立市よりさらに低く、30分以上は84.1%、1時間以上は54.4%と国立市より10%も多い。

2. 自営業主の通勤時間

自営業主の通勤時間は、雇用者のそれとはいちじるしく異なる。

日野市の場合、自宅で働く業主が46.8%で断然トップである。この点はどの地域も同じで、いちばん低い多摩市でも35.7%が自宅である。

次いで多いのが、60～89分で14.9%。これも他市で似たような傾向が見られる。特に多摩市がこの時間帯の比率が高いが、府中市、国立市、も同様の傾向を認めることができる。

このように自営業主の通勤時間は、全体として雇用者よりかなり低いことが示されているが、一方、30分以上が29.9%と約3割に及び、1時間以上だけでも19.2%と2割近くに及んでいる点も、見逃してはならないだろう。

3. 通勤時間をめぐるいくつかの問題

通勤時間が長くなった場合、個人的あるいは社会的に、さまざまな問題が生じることは、すでに多くの人によって論じられてきた。主なものをいくつかあげただけでも、次のようになる。

①通勤のために心身が疲労し、勤務先での労働能率に悪影響を及ぼす。

②健康を害しやすい。

③通勤ラッシュ地域の拡大などにより、鉄道、道路、自動車あるいは自転車を含む都市交通問題をひき起こす。

④通勤時間が長くなると、家族との接触時間が短くなり、いわゆる親子の断絶などの家族問題の一因となる。

⑤地域生活での活動条件が時間的にせばめられるため、近隣関係に悪影響を及ぼす。

こうした問題が1地域、1個人の問題としてではなく、大都市とその周辺都市、さらに地方の中小都市にまで広がっていることに深刻さがある。しかもこの現象は、地価の上昇の影響をうけて、拡大の傾向にある。

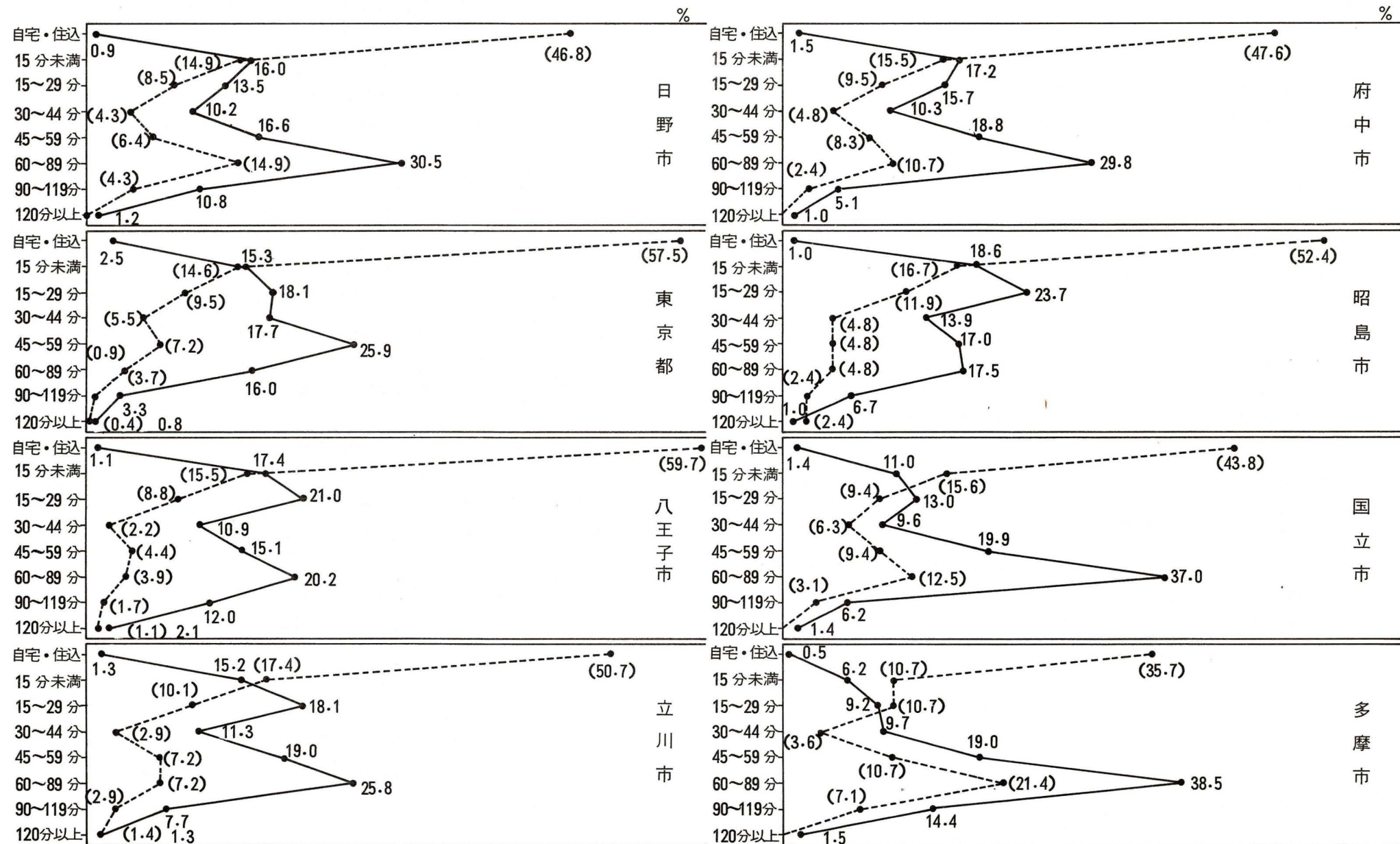
通勤時間の延長がもたらすこうした社会的問題を解決するため、職住近接などの目標も立てられてきた。だが企業の大都市集中に象徴される経済構造や、土地価格の問題を考えると、根は深いというべきであろう。

図表 10 世帯の主な働き手の従業上の地位別に見た通勤時間別世帯数の割合

※ () 内の数字は自営業主

—— 世帯の主な働き手が雇用者

----- 世帯の主な働き手が自営業主



XIV 住宅の所有関係別に見た雇用者世帯の通勤時間

雇用者世帯を持家と持家以外とに分けて、通勤時間別に世帯数の割合を見ると、図表10-1のようになる。(実数は付表10。)

1. 持家の雇用者世帯の通勤時間

持家の世帯の通勤時間は、東京都を含む各地域とも、持家以外の世帯より長い。

日野市の場合を見ると、持家、持家以外ともに60～89分の時間帯が最も多いが、持家36.5%(5,400世帯)に対して持家以外25.0%(4,400世帯)で、11%余持家のほうが高い。これと反対に15分未満では、持家10.8%(1,600世帯)に対し、持家以外20.5%(3,600世帯)と、持家のほうが約10%低い。このように短い時間帯において持家の率が高く、反対に長い時間帯において持家の率が高いのであるが、45～59分の時間帯において、両者の率がほぼ重なり合う。これも各市とも似通った傾向である。

持家世帯の通勤時間を30分ごとの区分で見ると、まず30分未満で22.3%(3,300世帯)30分以上で77.1%(1万1,400世帯)。1時間以上で50.7%(7,500世帯)。1時間30分以上で14.2%(2,100世帯)という分布である。

2. 持家以外の雇用者世帯の通勤時間

ここでいう「持家以外の世帯」とは、借家世帯、同居世帯、住宅以外の建物に住む世帯の総称である。

日野市の場合、持家以外の世帯の通勤時間を、30分ごとに区切って見ると、まず30分未満が36.9%(6,500世帯)で持家世帯より14.6%高い。30分以上では62.9%(1万1,000世帯)。1時間以上は35.2%(6,000世帯)で持家世帯より15.5%低い。また1時間30分以上の時間帯では10.2%(1,800世帯)で持家世帯より4.0%低い、ということになる。

3. 住宅の所有関係と通勤時間の差

これまで見たように、持家世帯のほうが持家以外の世帯より通勤時間

が長い。この理由には、いくつか考えられる。

①すでにふれた土地の価格との関係＝住宅購入費の高低との関係がある。おおまかにいうと、東京都の土地価格は、都心に近づくほど高くなり、離れるほど安い。これは戦前からの傾向であったが、戦後の、特に高度成長期における人口急増→地価高騰がこれを極端なものにした。この結果、都心を起点として通勤距離と反比例する住宅価格の数列が生まれ、あたかも自然現象であるかのごとく人々の観念に定着したのである。

②だが土地価格と雇用者の賃金の上昇とが比例する関係にあれば、問題はなかった。事実は逆で、土地価格の上昇率と賃上げ率とはますます差が開いていったのである。そのため、年を経るごとに、いよいよ都心から離れた地域の住宅需要＝供給がたかまった。

③他方、雇用者の勤める各種の事業所は、相変らず区部に多い。たとえば昭和53年度事業所統計調査結果で見ると、東京都全体の事業所数は74万3,249カ所であるが、このうち区部にある事業所は62万8,540カ所で84.6%に当たる。また従業者は、全体の86.8%が区部にある事業所で働いている。

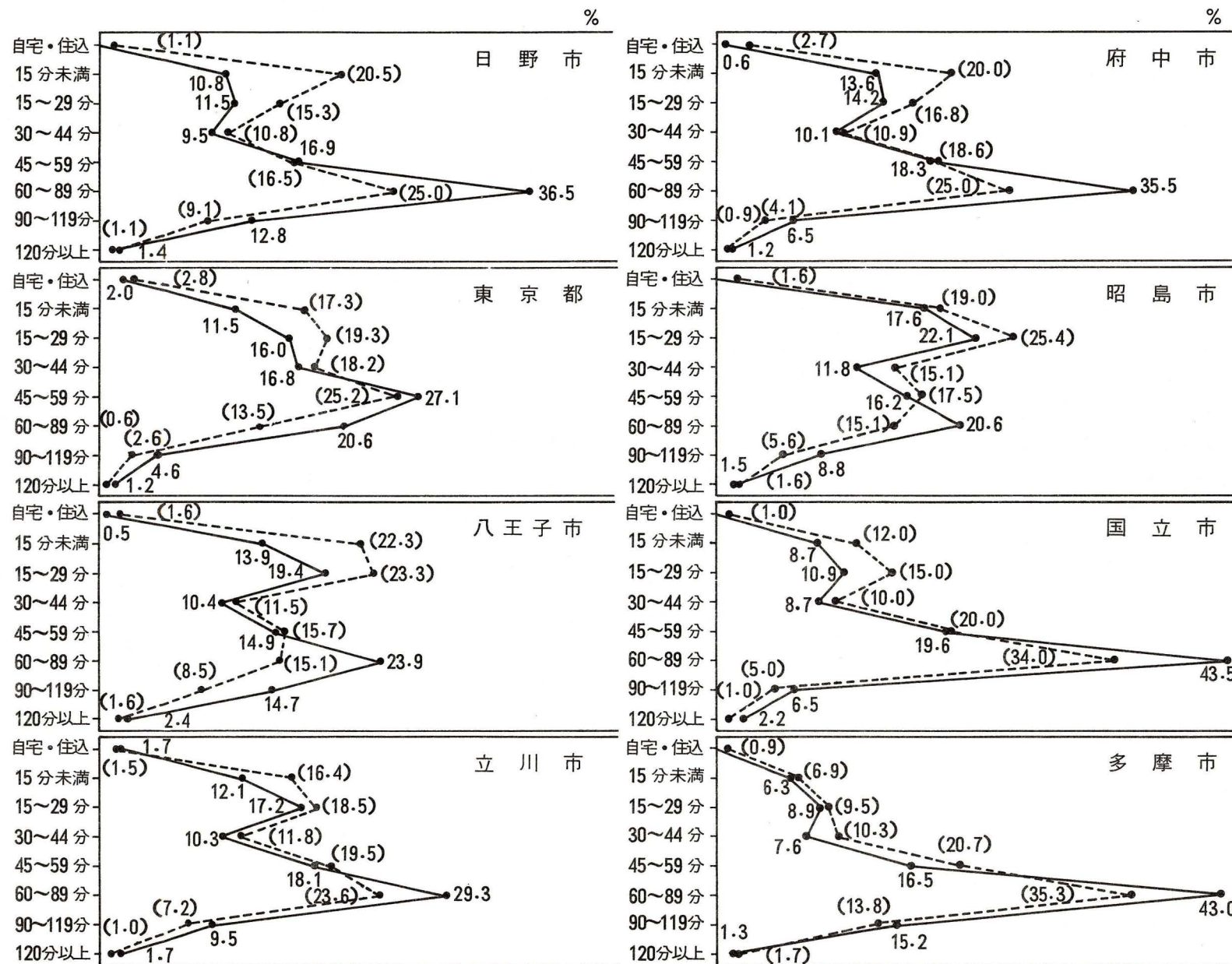
こうしたことが、持家世帯の通勤時間を長くした要因と考えられる。だが近年においても、この要因をくつがえすような社会的・経済的变化はない。たとえば地価は、低成長時代といわれる今日でも、変わらずに上昇を続けている。この限りでは、持家世帯の通勤時間はさらに延びることになるだろう。

持家以外の世帯(その大部分が借家)の住宅水準は、持家世帯にくらべてかなり悪いというのが、Ⅶまでの検討結果であったが、通勤時間については、持家世帯より良い。これは裏返しすると、通勤時間を短くするために住宅水準をぎせいにしているということでもある。それと付け加えたいのは、日野市の持家世帯の平均人員が3.74人であるのに対し借家世帯が2.71人であることに示されるように借家世帯のほうが低水準住宅に「がまんしやすい」家族状況にあることも、現実生活として見なければならないだろう。

図表 10-1 主な働き手が雇用者の世帯を住宅の所有関係・通勤時間別に見た世帯数の割合

※ () 内の数字は持ち家以外

—— 持ち家
----- 持ち家以外



付 表 10

世帯の主な働き手の従業上の地位別・住宅の所有関係別に見た通勤時間別世帯数

従業別	総 数	持ち家	持ち家以外
雇 用 者	総 数	14,800	17,600
世 帯	自宅・住込	0	200
帯	15分未満	1,600	3,600
	15~29分	1,700	2,700
	30~44分	1,400	1,900
	45~59分	2,500	2,900
	60~89分	5,400	4,400
	90~119分	1,900	1,600
	120分以上	200	200
	不 詳	0	100
主 業 主	総 数	2,700	2,000
世 帯	自宅・住込	1,500	700
帯	15分未満	400	400
	15~29分	200	200
	30~44分	100	100
	45~59分	100	200
	60~89分	300	400
	90~119分	100	100
	120分以上	0	0
	不 詳	-	-

XV 住宅の取得方法別に見た持家数

1. 住宅の取得方法と持家

住宅の取得方法を購入、新築、建替え、その他の4つに分け、昭和49年以降に建築された持家数の割合を見ると、図表11のようになる。

日野市の場合、昭和49年以降に建築された持ち家数は6,600戸。このうち40.9% (2,700戸)が新築の建売または分譲住宅の購入、1.5% (100戸)が中古住宅の購入、新築が42.4% (2,800戸)、建替えが13.6% (900戸)、その他1.5% (100戸)という割合である。

これで見ると、1位が新築で2位が新住宅の購入であり、両者を合わせると83.3% (5,500戸)に達する。ここで注目しておきたいのは購入の率である。日野市の場合、新築住宅と中古住宅の両者の購入を合わせると42.4%で、新築の割合と全く同じになる。このように購入の割合が高いのは、大都市とその周辺地域に共通の現象である。この点は、すでに昭和48年の住宅統計調査において、指摘されていたことであった。昭和48年住宅統計調査の結果から、例を示しておこう。

〈地 域〉	〈 購 入 〉	〈 新 築 〉	〈 建 替 〉	〈 その他 〉
全 国	19.9 %	43.3 %	33.6 %	3.2 %
京 浜 地 区	30.6 %	37.6 %	28.3 %	3.5 %
同 中 心 市	31.1 %	26.9 %	37.4 %	4.6 %
京阪神地区	46.7 %	28.9 %	20.6 %	3.8 %
同 中 心 市	50.3 %	19.9 %	24.3 %	5.5 %

このように大都市圏における購入の比率は、全国平均とくらべてかなり高い。従って昭和53年住宅統計調査結果において、購入による住宅取得方法の率が高いのは、こうした傾向が大都市圏で引続き存在していることのあらわれと見るべきであろう。

また日野市の場合、他地域とくらべて建替えが少い点にも注目しておきたい。これは先にⅡでふれておいたことだが、日野市に現存する住宅（特に木造）で、昭和35年以前に建築されたものが少いことと関連していよう。（図表2-2）この点たとえば、昭和35年以前に建築された木

造住宅の比率が高い東京都、立川市、府中市、昭島市、国立市などが、図表11において建替えの率が高いのと対照的である。このことは、日野市の住宅取得方法の構成が、近い将来変ること、つまり建替え件数が増加するであろうことを予測させるものでもある。

2. 住宅購入のうちわけ

新築の建売・分譲住宅の購入を、民間業者から購入した場合と、公団・公社から購入した場合とに分け、それぞれの割合を見ると、図表11-1のようになる。

これで見ると日野市は、民間によるもの92.6% (2,500戸)、公団・公社によるもの7.4% (200戸)で、圧倒的に民間が多い。これは昭和49年以降の約5年間を見たものであるから、これだけで民間と公共の関係を断ずることはできないが、少くとも近年の状況はよく示しているといえよう。この点、東京都全体でそうした傾向（公団・公社5.9%）であることは興味深い。

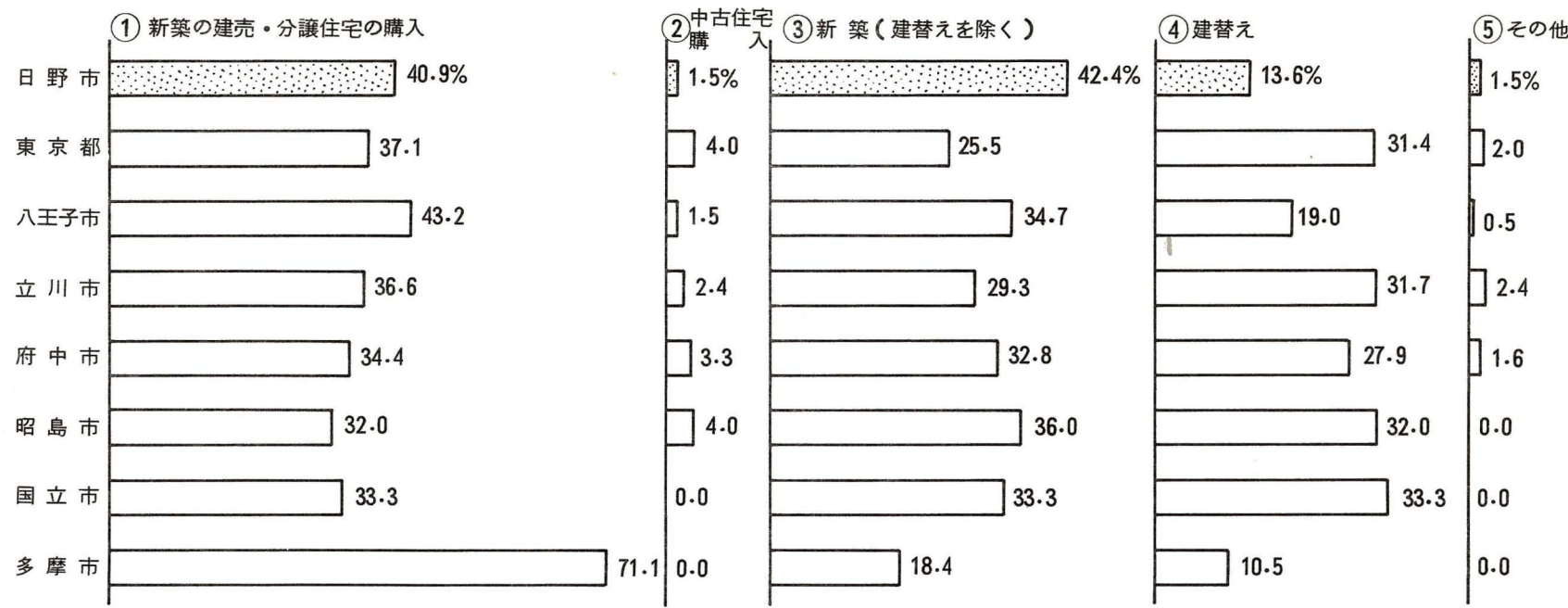
これに対して多摩市においては、77.8%が公団・公社による分譲住宅の購入であり、他市といちじるしく異なる結果になっている。また多摩市ほどではないが、府中市における公団・公社による購入の率が高いことも注目されて良いだろう。

3. 着工統計から見た住宅建築数

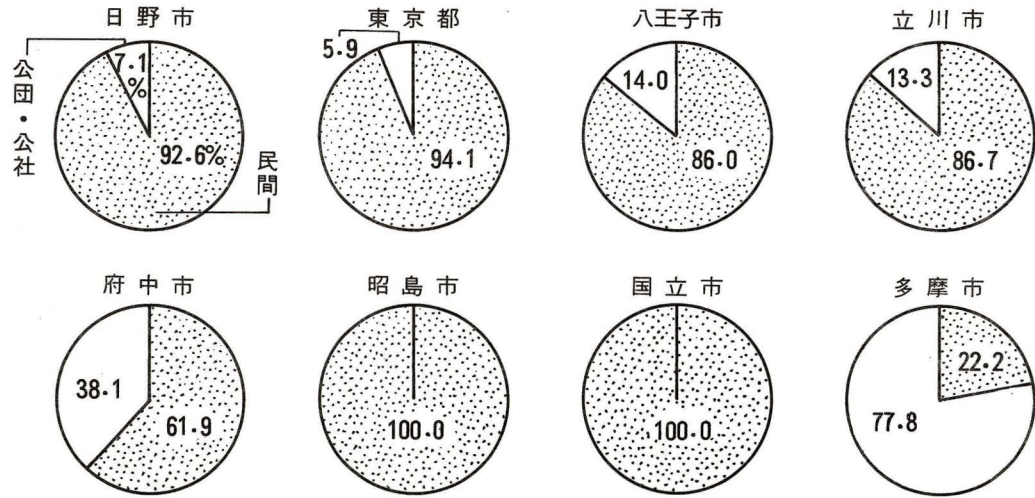
ちなみに日野市内で、昭和49年～53年の間に新設した住宅数（戸数）をここに掲げておく。（建築基準法により建築主が都知事に届出たもの。東京都都市計画局の資料による。）

	〈 総 数 〉	〈 持 家 〉	〈 分 譲 〉	〈 借 家 〉
昭和49年	2,105	955	343	807
昭和50年	2,128	942	436	750
昭和51年	3,266	1,186	758	1,322
昭和52年	2,685	999	579	1,107
昭和53年	2,404	958	546	900

図表 1 1 住宅の購入・新築・建替えなどの別に見た昭和 49 年以降に建築された持家数の割合



図表 1 1-1 新築の建売・分譲住宅の購入のうち民間と公団・公社の割合



付表 11
住宅の昭和 49 年以降に購入・新築した別持家数

総 数		6,600
新築の住宅購入・分譲住宅の建売・入	総 数	2,700
	公団・公社など	200
	民間	2,500
中古住宅の購入		100
新築（建替えを除く）		2,800
建 替 え		900
そ の 他		100

XVI 借家の所有の関係別などで見た世帯数

借家に住む主世帯を、住宅の所有関係、構造、設備状況の別に割合を見たものが、図表12である。

1. 公営の借家

日野市の借家に住む主世帯のうち、市営あるいは都営の住宅に居住する世帯は2,300世帯で、全体の10.6%をしめる。この率は東京都の10.1%よりはやや高いが、近隣各市にくらべると高いほうではない。多摩市の26.8%はやや例外としても、昭島市22.7%、立川市の20.1%あるいは八王子市の18.5%とくらべても、日野市の比率は低いといえよう。

2. 公団・公社の借家

公団・公社の借家に住む主世帯は23.9%で、実数では5,200世帯を数える。この比率は、公営の借家の場合とは逆に、他市にくらべて高いほうである。ここでも多摩市は42.3%と飛び抜けて高い比率だが、日野市はこれに次いで高い。ここで公営の借家と公団・公社借家とを合わせた比率を見ると、日野市34.5%に対して八王子市27.3%、立川市38.5%、府中市16.2%その他となる。このように公共住宅全体から見ると、日野市の比率は他市とくらべて低くない。

3. 民営借家（木造・設備専用）

民営借家を構造別と設備状況別に分け、それぞれの割合を見ると、日野市の木造・設備専用借家に住む主世帯は、実数にして8,500世帯、比率にして39.0%をしめる。この比率は東京都の39.7%に最も近いが、立川市、多摩市を除く各市にくらべて低く、特に八王子市の52.9%、府中市の56.7%とくらべるとかなり低い。

4. 民営借家（木造・設備共用）

木造民営借家で設備共用の住宅に住む主世帯数は、日野市で1,100世帯、比率で5.0%を数える。この比率は他地域より最も低く、特に東京都の19.5%にくらべると14.5%も低い比率である。木造で設備共用というパターンの借家は、単身者アパートに多いと推測される。従って学生が多く居住する地域などでこの世帯がふえると思われる。東京都全体ある

いは国立市で比率が高いのは、そうした事情の反映であろう。

参考までに、木造民営借家の設備専用と設備共用との比率を見ると、日野市の場合、専用80.5%で共用11.5%である。

5. 民営借家（非木造）

日野市で民営の非木造借家に住む世帯は2,200世帯と、借家主世帯の10.1%をしめる。この比率は各市をそれぞれにかなりちがうので、傾向的な比較を単純に行うことはできない。

ちなみに日野市の場合、民営借家を木造と非木造とに分けて比率を見ると、木造81.4%、非木造18.6%で、すでに非木造が2割近くなっている。

6. 給与住宅

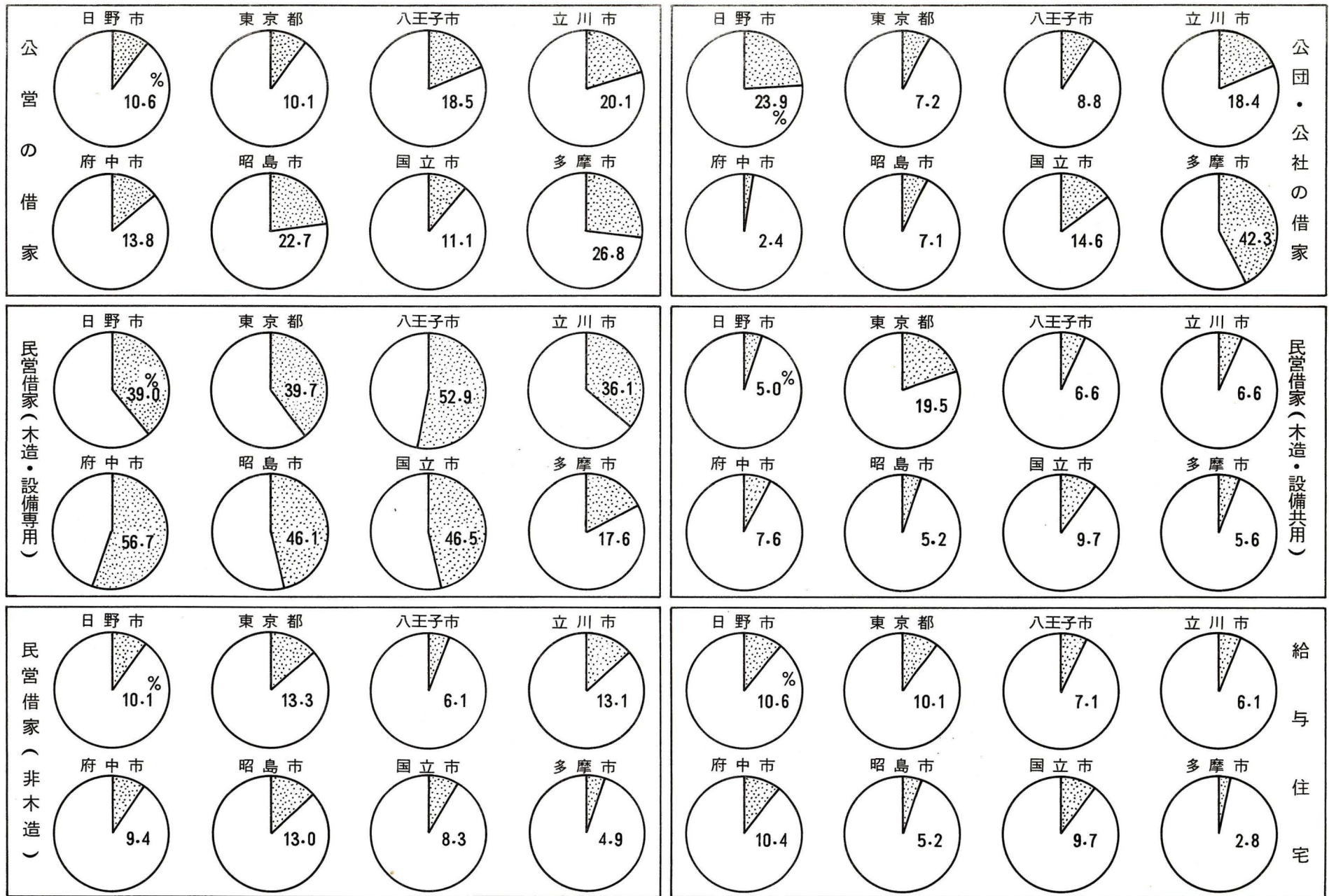
日野市で給与住宅に住む主世帯は2,300世帯で、比率にして10.6%に及ぶ。給与住宅は社宅、官舎その他から構成されるので、大企業や公的機関が集中する地域に多い。日野市と共に東京都が10.1%、府中市が、10.4%、国立市が9.7%と率が高いのは、いずれもこうした事情の反映であろう。

7. 着工統計から見た借家の建築

着工統計（前出）に基づいて、日野市内の昭和49年～53年に新設された一般借家（民営と公共すべてを含む）と、給与住宅の戸数を参考までにかけしておく。

	〈借家総数〉	〈一般借家〉	〈給与住宅〉
昭和49年	807(100.0%)	755(93.6%)	52(6.4%)
昭和50年	750(100.0%)	676(90.1%)	74(9.9%)
昭和51年	1,322(100.0%)	1,310(99.1%)	12(0.9%)
昭和52年	1,107(100.0%)	1,066(96.3%)	41(3.7%)
昭和53年	900(100.0%)	897(99.7%)	3(0.3%)

図表 12 専用住宅の所有の関係別に見た借家数の割合



XVII 所有関係別に見た借家の家賃

借家の住宅事情にとって、家賃のしめるウェイトが高いことはいうまでもない。図表12-1は、所有関係別に見た借家の1畳当り家賃を示したものである。

1. 借家全体の平均家賃

借家総数によって1畳当りの平均家賃を見ると、日野市は1,649円である。(ここでいう1畳当りというのは、居住室の畳数に基づいている。)この金額を2DK=6畳+4.5畳+DK3畳という借家に当てはめると、家賃月額は2万2,260円余となる。これは公営借家に住む世帯には高く感じられ、民営借家に住む世帯には安いものと感じられるだろう。

他市との比較でいうと、日野市の家賃を100とした場合、東京都131、八王子市105、府中市115、国立市109と日野市より高く、立川市98、昭島市89、多摩市95で日野市より低い。

2. 公営借家の家賃

日野市の公営借家の家賃は、1畳当り798円で、給与住宅を除く全借家のなかで最も安い。借家総数の平均的家賃とくらべても2分の1以下だ。これは公営借家が果たすべき役割(低収入者や社会的に弱い立場にある者への低家賃住宅の提供)を考えれば、当然のことといえよう。だが公営借家の家賃も、土地価格や建築費の値上りを理由に、年々引き上げられる傾向が深まっていることも見逃せない事実である。

3. 公団・公社の借家の家賃

公団・公社の借家もまた、公営借家に準ずる役割をもっている。そのため全体としては民営借家の家賃よりかなり低い。日野市の場合を見ると、1畳当り1,148円で、借家総数より501円安い。これを先の2DK規模の家賃に当てはめると月額1万5,498円で、借家総数の平均家賃より6,762円安い。

ところで公団・公社の借家も近年は家賃が引上げられており、特に新築住宅の家賃は高くなっている。図表に見られる各市の家賃のちがいの、こうした事情の反映と見られる。

4. 民営借家の家賃

①木造の設備専用住宅

日野市の木造の設備専用住宅の家賃は、1畳当り2,456円であり、借家総数の平均より807円高い。これを2DK規模に当てはめると、月額3万3,156円で借家総数の平均より1万896円高い家賃だ。また他市との比較で見ると、日野市は東京都、国立市、府中市に次いで4番めであるが、いちばん安い昭島市との差は、1畳当りで545円も開いている。

②木造の設備共用住宅

日野市の木造の設備共用住宅の家賃は、1畳当り2,373円であり、専用住宅と大差はない。これは先にふれたように、設備共用住宅の多くが単身者アパートであると思われるところから、1畳当り家賃が相対的に高いものと推測できる。他市との比較で見ると、日野市の家賃は低いほうに属するが、設備専用住宅ほどの開きは見られない。

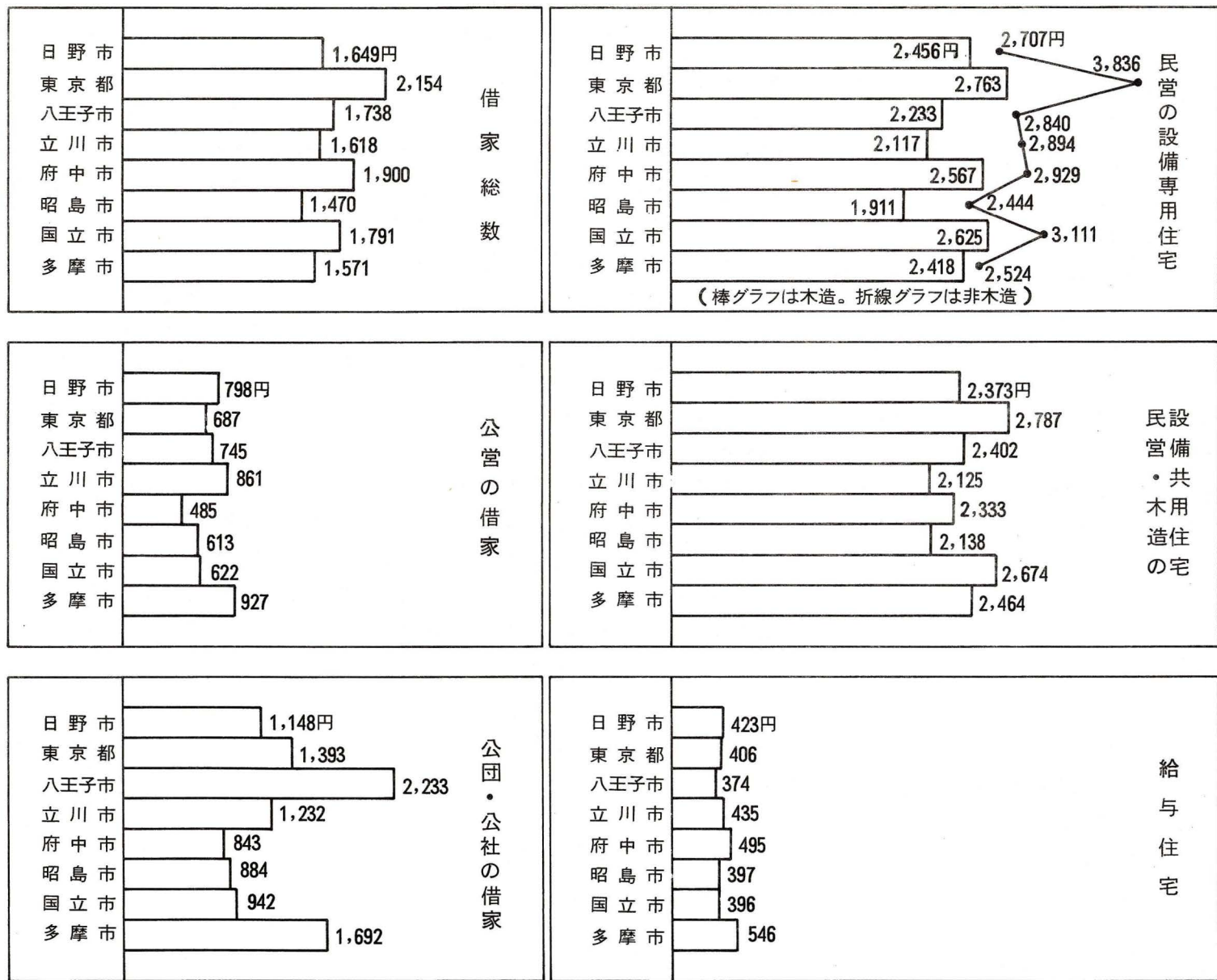
③非木造の設備専用住宅

日野市の非木造の設備専用住宅の1畳当り家賃は2,707円で、木造との差は215円とあまり大きくない。この点は多摩市も似ている。しかしそのほかの地域では、家賃の開きは小さくない。東京都では1,073円の差、八王子市では607円の差、立川市では777円の差といった具合である。立川市の例を使って、先の2DK規模の家賃を計算すると、木造との間に1万489円の差が生ずる。

5. 給与住宅の家賃

給与住宅の家賃は、すべての借家のなかで最も安い。日野市の場合でも、1畳当り423円であり、公営借家の53%でしかない。これは給与住宅が、その名が示すとおり住宅自身が一種の現物給付の形をとっていることからくるものである。

図表 12-1 所有関係別などで見た借家の1畳当り家賃



付表12 住宅の種類別などで見た借家の普通世帯数と一畳当りの平均家賃・間代

(家族・間代は円単位)

建 物 別		世 帯 数
借 家 に 専 用 住 す る 主 世 帯	総 数	22,100 1,661
	総 数	21,800 1,649
	公 営 の 借 家	2,300 798
	公団・公社の借家	5,200 1,148
	民 営 借 家 (木造・設備専用)	8,500 2,456
	民 営 借 家 (木造・設備共用)	1,100 2,373
	民 営 借 家 (非木造・設備専用)	2,100 2,707
	民 営 借 家 (非木造・設備共用)	100 2,516
	給 与 住 宅	2,300 423
	店舗その他の併用住宅	400 2,276
住宅に同居する世帯		200 163
住宅以外の建物に 居住する世帯		100 86

※ 上段が世帯数、下段が家賃と間代

XVIII 家賃別に見た借家数

図表 13 は家賃の段階別に借家数の分布を見たもので、線グラフでは家賃を 16 段階に分け、帯グラフでは家賃を 5 段階に分けた。またグラフが混みあって見にくくなることをさけるため、比較を 5 地域にとどめてある。

1. 最も多い 2 万 5,000 ～ 3 万 5,000 円未満家賃

まず線グラフによって日野市で最も多い家賃段階を見ると、2 万 5,000 ～ 3 万円未満と 3 万円～3 万 5,000 円未満とが同率の 11.8 % で、合わせて 23.6 % である。つまり 2 万 5,000 円～3 万 5,000 円未満の家賃の住宅が、全借家の 4 分の 1 近くをしめていることになる（実数にして 5,200 戸）。これに対し東京都、八王子市、立川市のいずれもが、2 万円～2 万 5,000 円の家賃の住宅がしめる率が最も高い。

ところで先に見た、日野市の民営借家・木造設備専用住宅の 1 畳当り家賃は 2,456 円であった。ここから 2 万 5,000 円～3 万円～3 万 5,000 円の家賃住宅の居住室規模を逆算すると、10.2 畳～12.2 畳～14.3 畳ということになる。

2. 家賃 1 万円未満の借家

こんどは帯グラフと線グラフを重ねて読むことにする。日野市の家賃 1 万円未満の借家は、19.1 % (4,200 戸) であるが、このうち 7.3 % は、5,000 円未満の家賃である。現実の住宅事情に照らすと、このうち 50 円未満の家賃は、施設などに併設された住宅に住む施設管理人であるとか、給与住宅の管理人住宅である場合も含めて、大半が給与住宅であると考えられる。また家賃 5,000 円未満のかなりの部分が給与住宅であろう。

さらに家賃 1 万円未満の段階では、5,000 円～7,500 円未満が 7.7 %、7,500 円～1 万円未満が 4.1 % と合わせて 12.1 % (2,600 戸) になるが、これには比較的古い公営住宅と、公団多摩平団地の一定部分などが含まれていると考えられる。

3. 家賃 1 万円～2 万円未満の借家

日野市の 1 万円～2 万円未満の家賃の借家は、全体の 28.4 % (6,300 戸) をしめる。これは帯グラフに示した 1 万円ごとの区分のなかでは最も高い比率だ。線グラフで見ると、このうち最も多いのは 1 万円～1 万 2,499 円 (2,000 戸) であるが、このランクにも公共的な借家がかかなり含まれていると思われる。また 1 万円～2 万円未満の家賃の借家が多いのは、帯グラフが示すように各地域とも共通の現象である。

4. 家賃 2 万円～3 万円未満の借家

日野市の家賃 2 万円～3 万円未満の借家は、全体の 21.3 % (4,700 戸) をしめる。この家賃段階では、民営借家がかかなりの部分をしめていると考えられる。仮に先の木造民営借家・設備専用住宅の 1 畳当り家賃を当てはめると、家賃 2 万円 = 8.1 畳、家賃 2 万 5,000 円 = 10.2 畳という居住室規模の住宅である。

5. 家賃 3 万円～4 万円未満

日野市の借家のうち、家賃 3 万円～4 万円未満の借家は 20.8 % (4,600 戸) であるが、そのうち 3 万円～3 万 5,000 円未満のランクが 11.8 % (2,600 戸) をしめる。これも民営木造・設備専用住宅の家賃に当てはめると、家賃 3 万円 = 12.2 畳、家賃 3 万 5,000 円 = 14.3 畳で、2 DK からせいまい 3 DK ぐらいの住宅規模である。

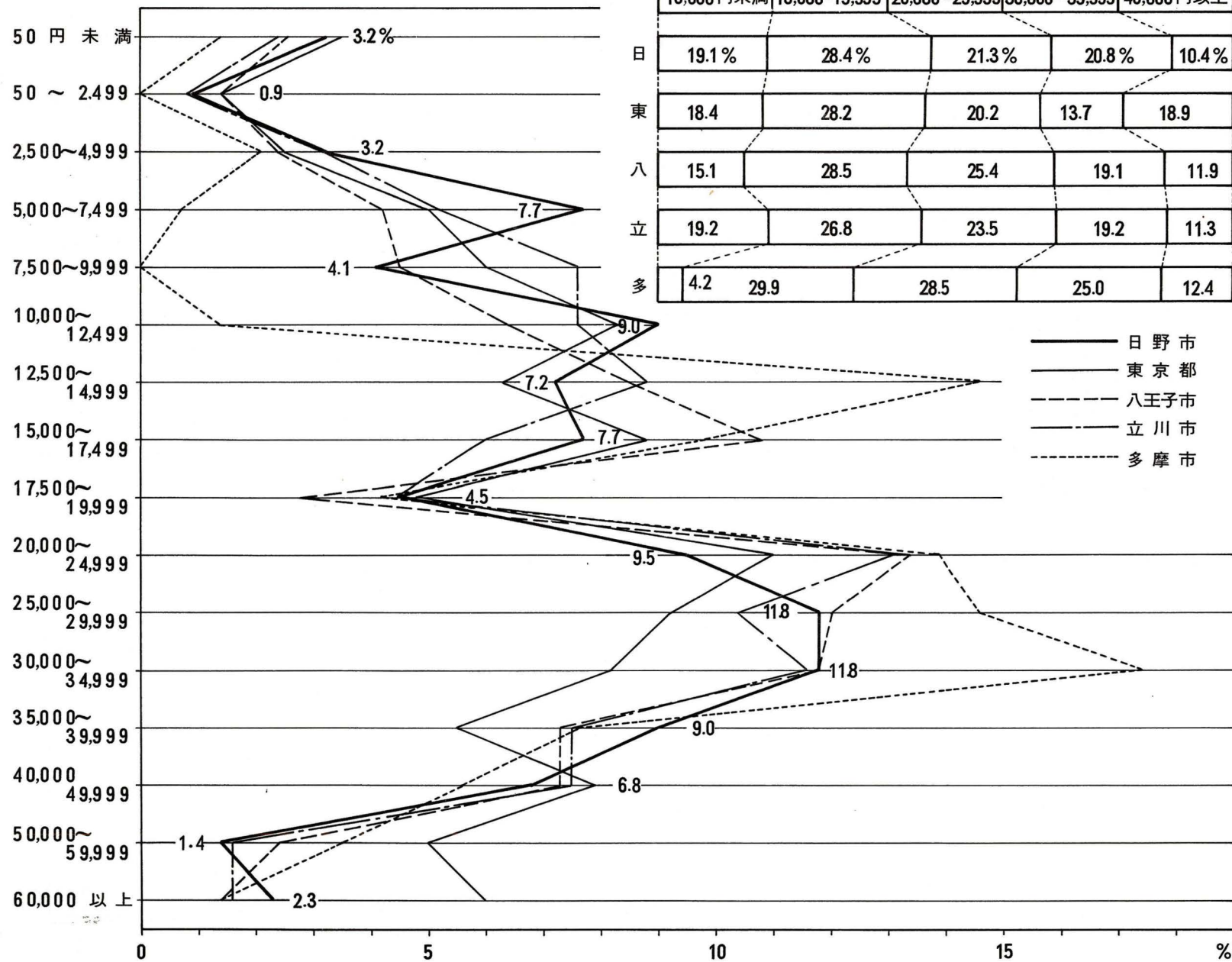
ここで注目したいのは、多摩市の家賃 2 万円から上昇を続け、特に 3 万円～3 万 5,000 円未満の段階でピークをなしているという点である。同市が公共的借家が多いことを考えると、近年の公共的借家の家賃がこのへんに集中していると考えてよいだろう。

6. 家賃 4 万円以上の借家

日野市における家賃 4 万円以上の借家は、全体の 10.4 % (2,300 戸) をしめる。昭和 53 年時で 4 万円とか 5 万円の家賃は、一般家庭で見るとかなりきびしいものと考えられる。しかも、民営木造・設備専用住宅では、16.3 畳～20.4 畳～24.4 畳ぐらいの居住室規模でしかないのである。

図表 13 家賃別に見た借家数の割合

※ 数字は日野市のもの



	10,000円未満	10,000～19,999	20,000～29,999	30,000～39,999	40,000円以上
日	19.1%	28.4%	21.3%	20.8%	10.4%
東	18.4	28.2	20.2	13.7	18.9
八	15.1	28.5	25.4	19.1	11.9
立	19.2	26.8	23.5	19.2	11.3
多	4.2	29.9	28.5	25.0	12.4

付表 家賃別に見た借家数

総 数	22,100
50円未満	700
50～2,499	200
2,500～4,999	700
5,000～7,499	1,700
7,500～9,999	900
10,000～12,499	2,000
12,500～14,999	1,600
15,000～17,499	1,700
17,500～19,999	1,000
20,000～24,999	2,100
25,000～29,999	2,600
30,000～34,999	2,600
35,000～39,999	2,000
40,000～49,999	1,500
50,000～59,999	300
60,000以上	500

XIX 敷地面積などで見た住宅

図表14は、敷地面積の規模別と所有関係別に、一戸建と長屋建の住宅数の分布を見たものである。この図表では東京都を最も左側においてあるが、これは敷地面積の状況が他と大きく異なるからである。

1. 100㎡未満の敷地の住宅

帯グラフで見ると、日野市の総数のうち敷地が100㎡未満の住宅は31.5%と、約3分の1である。100㎡未満といえば30坪未満ということだ。この比率は高いというべきだろう。特に問題なのは、持家の場合でも14.7%もが含まれているし、借家にいたっては、実に76.1%までが100㎡未満である。しかも線グラフが示すように、借家の場合、50㎡(15坪)未満が25%以上、70～74㎡が30%近くもある。また注目しておきたいのは、東京都、八王子市、立川市、府中市のいずれの借家も100㎡未満の敷地の住宅の割合が日野市より高いことである。全体的に見て、借家の敷地がいかにかまやかを、あらためて示すものといえよう。

2. 100～200㎡未満の敷地の住宅

日野市の100～200㎡未満の敷地の住宅は、総数の39.7%をしめ、持家の46.7%をしめている。線グラフで見ると、持家のうちでは、150～199㎡(45坪～60坪)の敷地の住宅が25%以上をしめ、第1位になっている。また、この区分の借家は、15.2%にすぎない。

3. 200㎡以上の敷地の住宅

日野市の200㎡以上の敷地の住宅は、総数の28.8%、持家の38.6%、借家の8.7%である。線グラフで見ると、持家のうち22%が200～299㎡(61坪～91坪)であり、持家でも100坪以上の敷地をもつ住宅はあまり多くないことを示している。これにくらべると、八王子市の持家の敷地は、かなり広いといえよう。

4. 1住宅当り敷地面積

付表14の日野市の1住宅当り敷地面積を、持家を100として見ると、公営借家は40、公団・公社の借家は45、民営借家は39、給与住宅は67である。持家と借家の水準格差は、ここでもきわめて大きい。

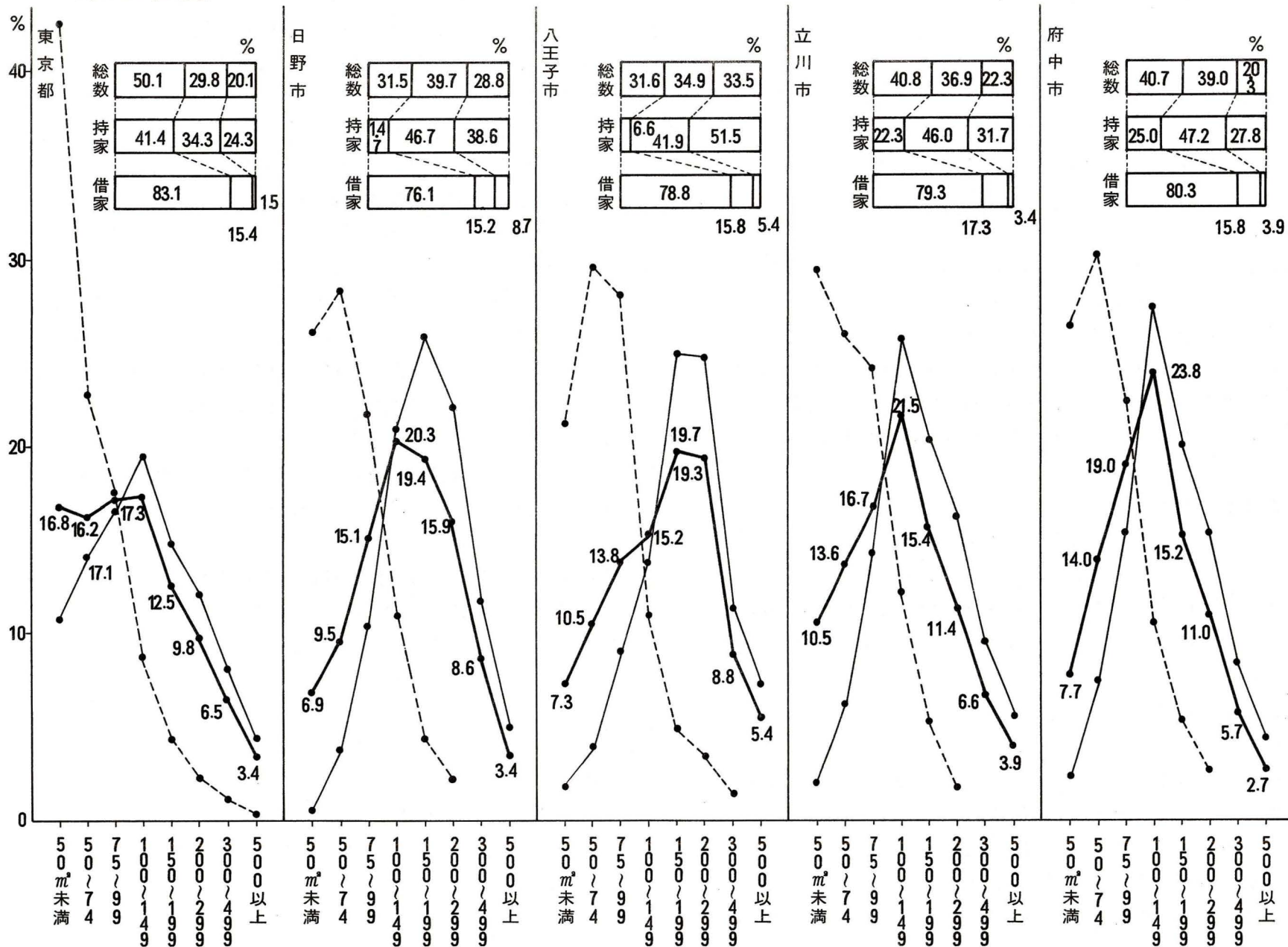
付表 14. 住宅の敷地面積・建て方・住宅の所有の関係別に見た1戸建・長屋建の住宅数

住宅の敷地面積	総 数	1 戸 建	長 屋 建	1 戸 建 ・ 長 屋 建				
				持 ち 家	公営の借家	公団・公社の借家	民営借家	給与住宅
総 数	23,200	19,300	3,800	16,300	1,100	700	4,600	400
50㎡ 未 満	1,600	600	1,000	100	200	—	1,200	0
50 ～ 74	2,200	1,300	900	600	100	100	1,300	100
75 ～ 99	3,500	2,400	1,000	1,700	400	300	1,000	100
100 ～ 149	4,700	3,800	800	3,400	400	300	500	0
150 ～ 199	4,500	4,500	100	4,200	—	0	200	100
200 ～ 299	3,700	3,700	0	3,600	—	—	100	0
300 ～ 499	2,000	2,000	0	1,900	—	—	100	0
500 ～ 699	400	400	—	400	—	—	0	—
700 ～ 999	300	300	—	300	—	—	—	0
1,000 ～ 1,499	100	100	—	100	—	—	0	—
1,500㎡ 以 上	0	0	—	0	—	—	—	0
不 詳	100	0	0	—	—	—	—	—
敷 地 面 積 (㎡)	4,295,000	3,985,100	309,900	3,664,400	100,500	66,600	399,700	63,800
1 住宅当り敷地面積 (㎡)	186	207	81	224	90	101	88	151

図表 14 敷地面積別・所有関係別に見た一戸建と
長屋建の住宅数 (線グラフの数字は総数の比率)

● 総数 ● 持家 ● 借家

※ 帯グラフは左から 100 m²未満 | 100 ~ 199 m² | 200 m²以上の敷地をもつ住宅の比率



XX 都市計画の地域区分と住宅

図表15は、都市計画の市街化区域を工業区域、商業区域、住宅区域の3地域に分け（用語の解説参照）、それぞれの面積、住宅数、世帯数、世帯人員を示すことによって、各地域区分の住宅・人口分布を概観したものである。

1. 工業区域の住宅と世帯

日野市の工業区域は、市街化面積の10.3%である。これに対して住宅数、世帯数、世帯人員はいずれも6.9%である。つまり面積に比して住宅数は少い。立川市、府中市が同様の傾向である。これにくらべると、八王子市の場合は、面積比9.8%の工業区域に29%前後の住宅数、世帯数、世帯人員が存在している。八王子市の場合は、古くからの小規模工場が数多く存在するために、工業区域内の住宅数の比率が高いものと思われる。

2. 商業区域の住宅と世帯

日野市の商業区域は、市街化区域の2.0%をしめる。これに対して住宅数と世帯数は、ともに9.5%で世帯人員は8.7%である。このように工業区域とは逆に、面積に比して住宅数は多い。東京都を含む各地域とも同じ傾向だ。これは商業、とくに小売商業の多くが住宅との併用店舗であることを反映しているものであろう。

3. 住居区域の住宅と世帯

日野市の住居区域は、市街化区域の87.7%をしめている。これに対して住宅数の83.4%、世帯数の83.8%、世帯人員の84.3%が存在している。他地域との比較で見ると、日野市の住居区域の住宅比率は高い。東京都は63.8%、八王子市58.0%、立川市67.3%、府中市76.9%であるから、最も比率の高い府中市とをくらべても日野市が6.5%も高い。

住居区域に住宅が多いのは当然のことではあるが、これには別の事情

も反映している。ここに比較をしている各市と日野市とでは、商工業の発展の歴史にいちじるしいちがいがあり、特に商業については日野市のレベルは低い。そのため商業区域での住宅数が少く、その分だけ住居区域の住宅の比率が高いのである。

4. 地域区分と住宅の立地条件

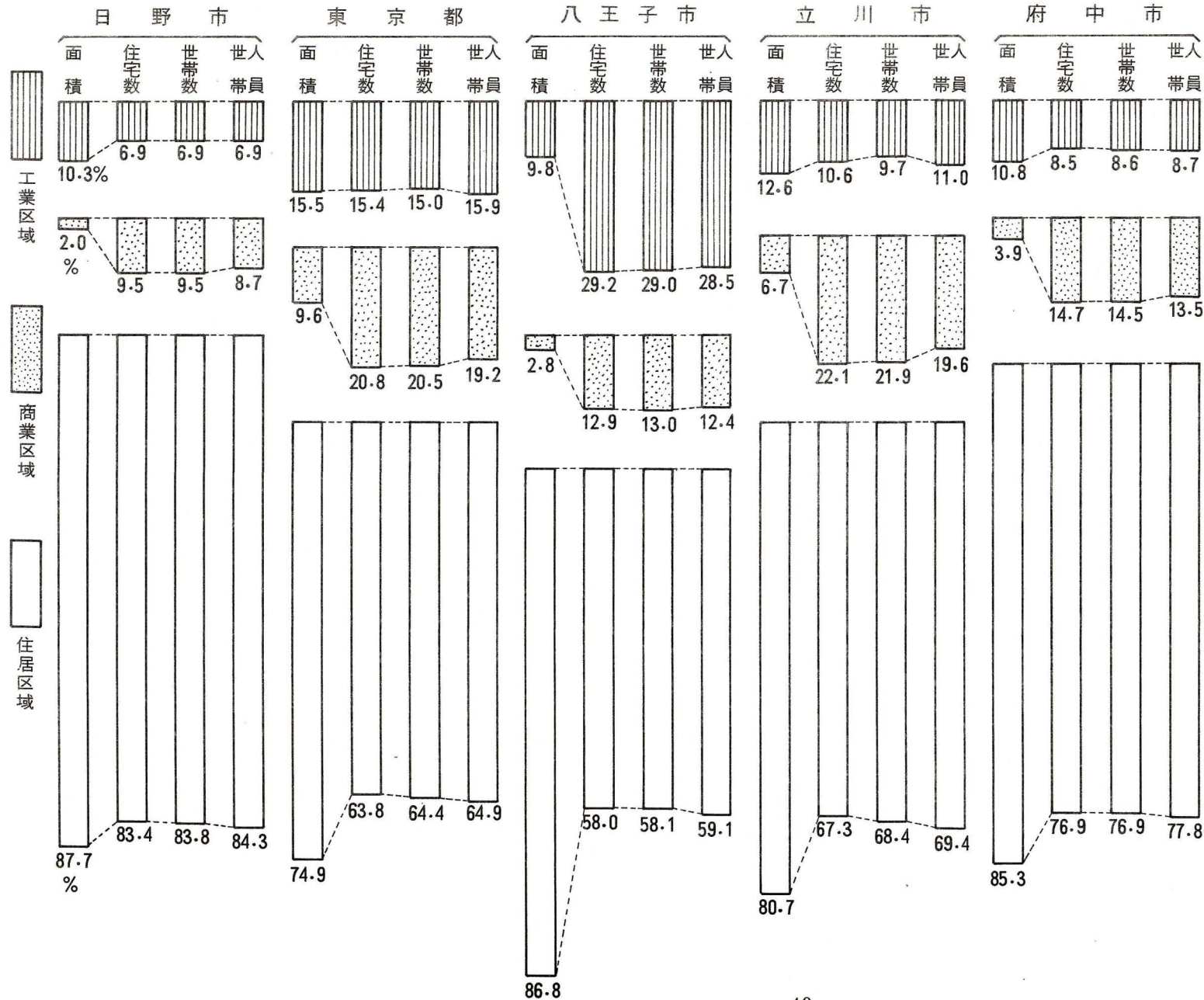
現実に住宅を建築する場合、用地問題に関連して建ぺい率や容積率は、住宅の立地条件として強い影響力を持つ。特に住民の所得に対して地価がきわめて高い、というような現実のもとでは、これは立地条件の第一に数えられる。

建ぺい率も、容積率も、都市づくりをコントロールするものとして設定されたものであるから、都市計画の地域区分と結びついてきめられている。この場合、注意しておきたいのは、商業地域が建ぺい率、容積率ともに最も高く、次いで工業地域が高く、住居に当てられる地域の率は相対的に低くなっていることである。

ところで建ぺい率、容積率は地価に影響する。一般的に言えば、率が高ければ地価も高くなる。商業地域の地価が、多くの場合他の地域より高い原因のひとつがこれである。だが他方、日野市の場合、今後商業の発展が見込まれている。つまり商業地域での住宅が増加することが予想される。地価の高い地域での住宅が不良住宅になりやすいのは、これまでの経験が示しているわけだから、商業地域の発展を、せまい意味での「商業活動」にのみしぼって考えるのではなく、住宅条件もきちんと視野に入れていくことが、絶対に必要である。そうしないと、表側ははなやかだが、住宅としての裏側はスラムに近い状態といった現象をひきおこすことになる。

住宅統計で都市計画の地域区分と住宅状況とを関連させる集計方法は、開発されたばかりであるが、ここで見た建ぺい率、容積率などを考えただけでも、今後は重要なデータとなっていくことと思われる。

図表 15 都市計画の地域区分別に見た面積、住宅数、世帯数、世帯人員の割合



付表 15
都市計画の地域区分別住宅数

全市	住宅総数	45,100
	居住世帯あり	41,200
	居住世帯なし	3,900
	人が居住する以外の建物	300
	世帯数	42,100
工業区域	うち普通世帯	41,500
	世帯人員	140,500
	うち普通世帯人員	132,600
	住宅総数	3,100
	居住世帯あり	2,800
商業区域	居住世帯なし	300
	人が居住する以外の建物	0
	世帯数	2,900
	うち普通世帯	2,900
	世帯人員	9,700
住居区域	うち普通世帯人員	9,300
	住宅総数	4,300
	居住世帯あり	3,900
	居住世帯なし	400
	人が居住する以外の建物	0
住居区域	世帯数	4,000
	うち普通世帯	3,900
	世帯人員	12,200
	うち普通世帯人員	11,800
	住宅総数	37,600
住居区域	居住世帯あり	34,500
	居住世帯なし	3,100
	人が居住する以外の建物	200
	世帯数	35,300
	うち普通世帯	34,800
住居区域	世帯人員	118,500
	うち普通世帯人員	111,600

XVI 日野市の住宅の特徴——簡単なまとめ——

ここまで見てきたことを簡単にまとめ、日野市の住宅の状況に即して、若干の問題点を記しておきたい。

1. 日野市の住宅の特徴

①建築時期別に関連させて

建築時期を見ると、昭和36年以後のいわゆる高度成長期に建築された住宅が圧倒的に多い。成長期の初めの頃に建てられた木造建売住宅などのなかには、すでに改築が必要とされるものがでていいると思われ、今後は建て替えがかなり大きな問題となろう。図表11で示したように、近年の建築状況では建替えがすでに13.6%に達している。

②居住水準に関連させて

図表7で示したように、最低居住水準、平均居住水準を用いて住宅レベルを見ると、日野市の場合、全体的に言えば他市とくらべても悪いほうではない。だが問題なのは、借家と持家の差が大きいことだ。借家の30%近くが最低居住水準にも満たないし、87%が平均居住水準以下の住宅である。借家の水準が低いことは各市に共通した現象であるが、最低居住水準に限って言えば、多摩市の借家水準が良い。同市は公共的借家が圧倒的に高い比率をもつまちだが、今後の住宅政策のあり方に、ひとつの検討材料を与えてくれているものといえよう。

③持家率に関連させて

図表9～10で持家率の状況を示したが、日野市の持家率は46.1%で、2分の1に達しない。ここで問題視したいのは、世帯収入と持家率とが比例関係にあることである。持家率が50%をこすのは、年収300～500万円の世帯からである。また民間企業における賃金状況などを反映して、中小企業に働く雇用者の世帯の持家率はきわめて低い。たとえば従業者1,000人以上の規模の企業に働く雇用者の世帯では持家率が50%以上で

あるのに対し、30人未満の規模の企業に働く雇用者の世帯では持家率は32%でしかない。先にのべたように、一般的に見て借家のほうが持家より住宅水準が低い現実と重ね合わせると、小企業に勤める低収入世帯の多くは、水準の低い借家生活のなかにいるということになる

④通勤時間に関連させて

図表10と10-1で通勤時間の状況を示したが、雇用者の42.5%が1時間以上の通勤時間である。ここで注目したいのは、全体的に見て持家のほうが通勤時間が長いということである。これは都心から離れたほうが地価が安く、住宅を入手しやすいという現実を反映しているものだろう。

⑤家賃に関連させて

図表12-1、図表13で借家の家賃状況を示したが、家賃2万円以上が52.4%と2分の1をこし、家賃3万円以上が31.2%と約3分の1であった。また53年の調査時で、すでに家賃4万円以上の借家が1割以上あったことも注目しておきたい。その後の土地価格を含む物価上昇のもとで、家賃はさらにあがっていると思われる。先にのべたように、借家世帯が相対的に低収入世帯であることを考えると、家賃の上昇はきびしい影響をあたえているものと思われる。

2. 若干の問題点

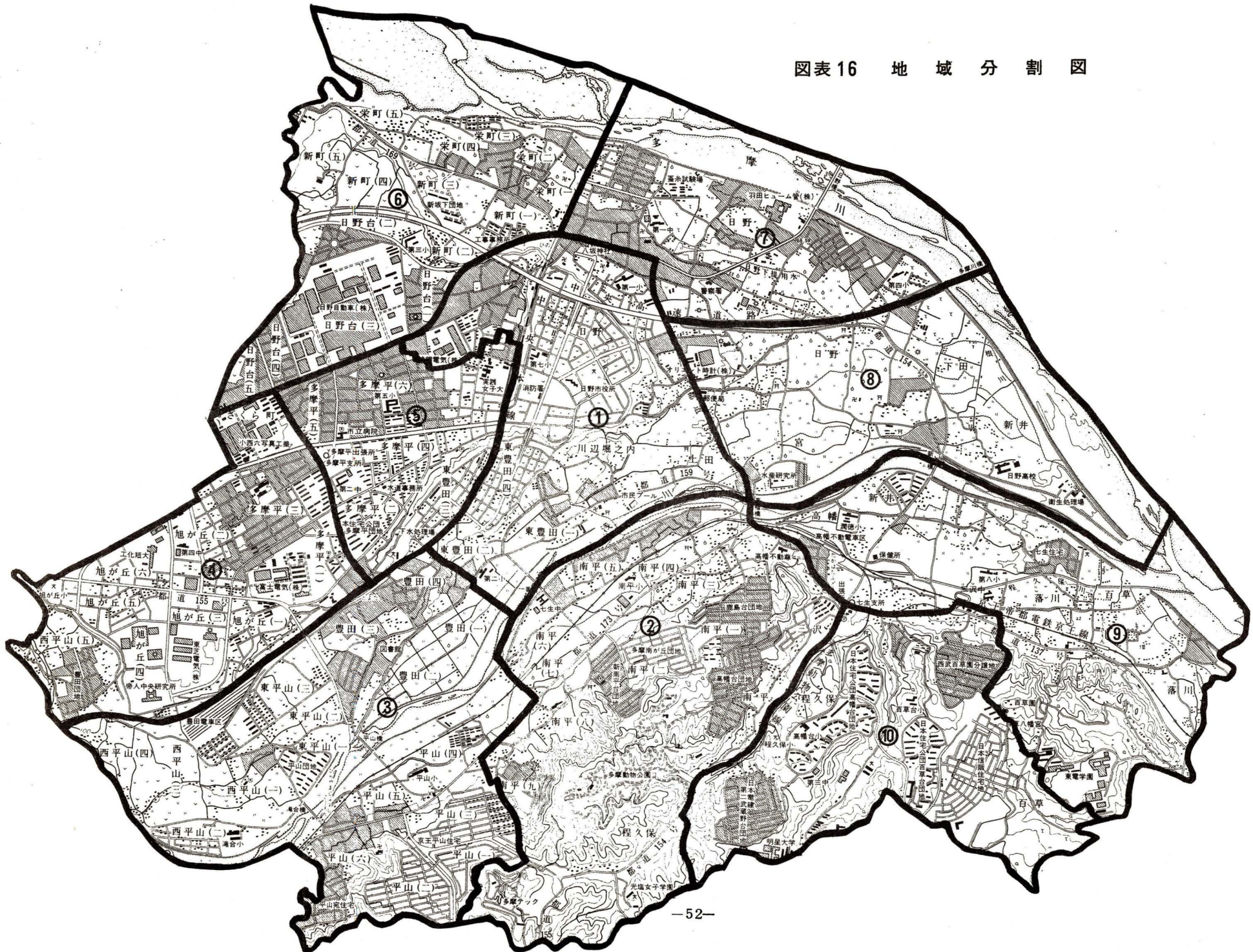
以上検討してきたことからいえることのひとつは、住宅状況の階層化が進んでいるということである。つまり雇用されている企業規模や世帯収入などで、はっきりと住宅水準に格差がでていいるということだ。

これと関連させてもう1点指摘したいのは、後に第2部で示すように、住宅水準の地域格差があらわれているということである。いわゆる「高級住宅地」とそうでない地域とが出現しつつあるということだ。日野市全体のまちづくりを考えると、このことがもつ意味は決して小さくないと思われる。

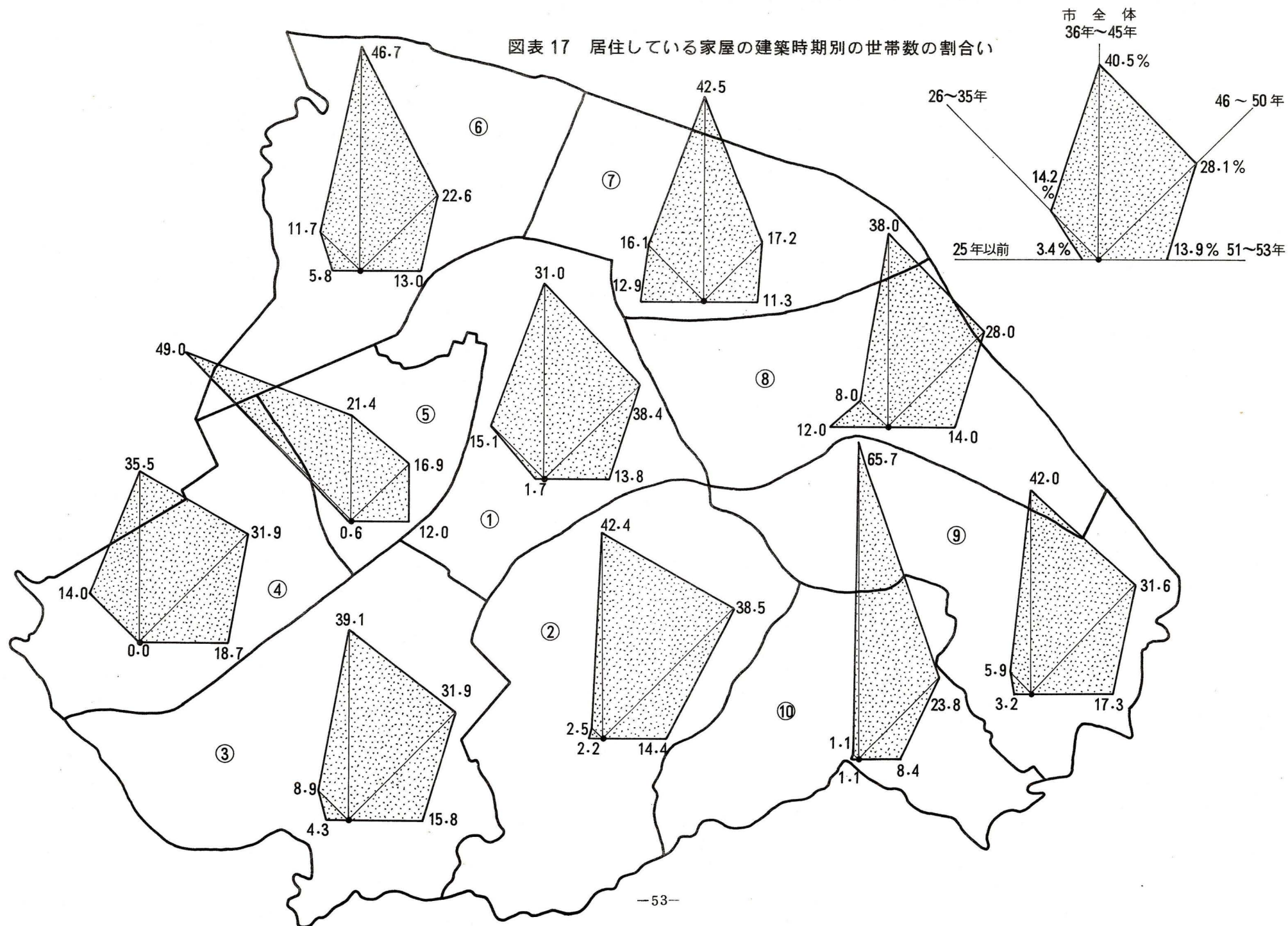
第 2 部 日野市の地域別資料

($\frac{1}{16}$ 抽出による独自集計資料)

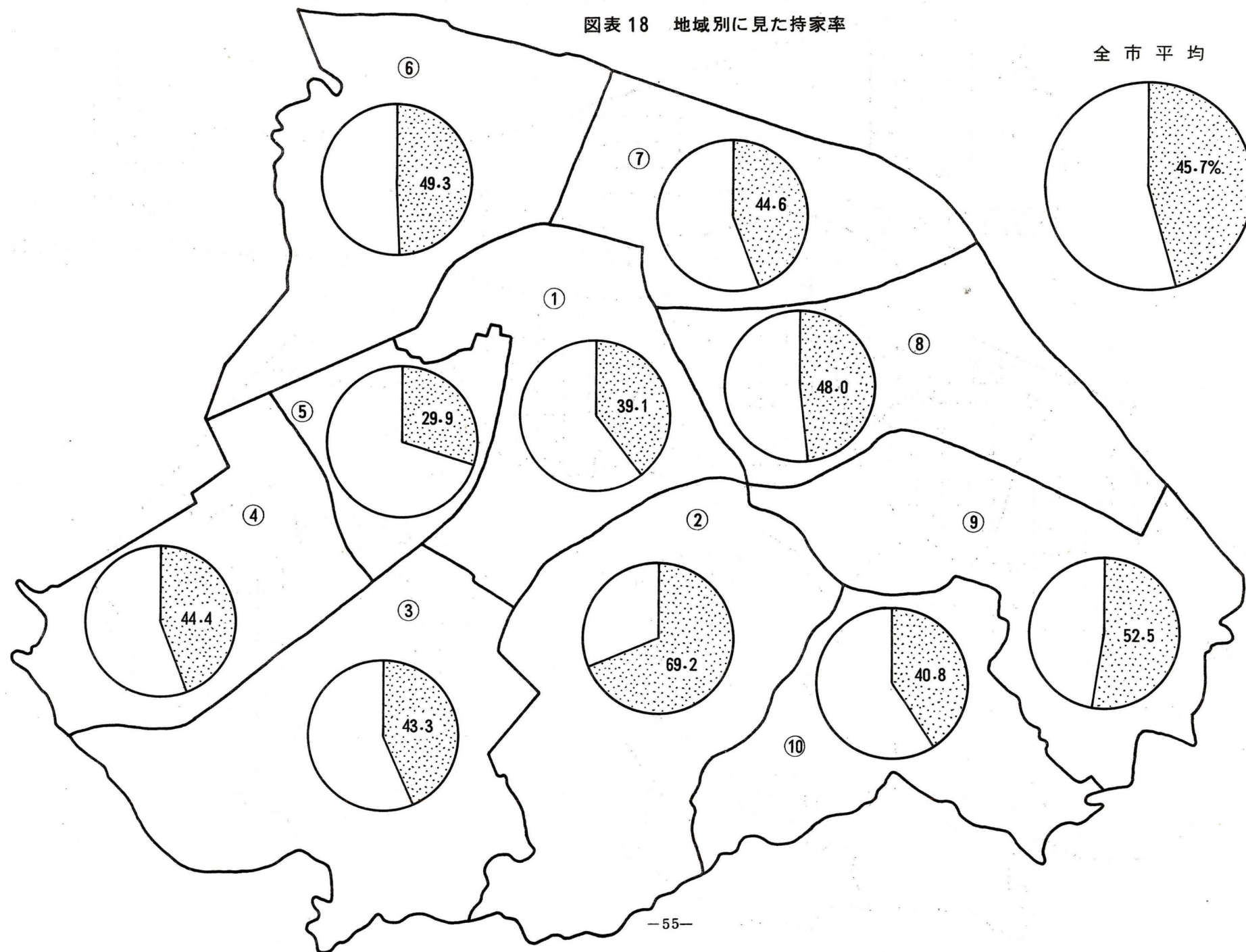
図表16 地域分割図



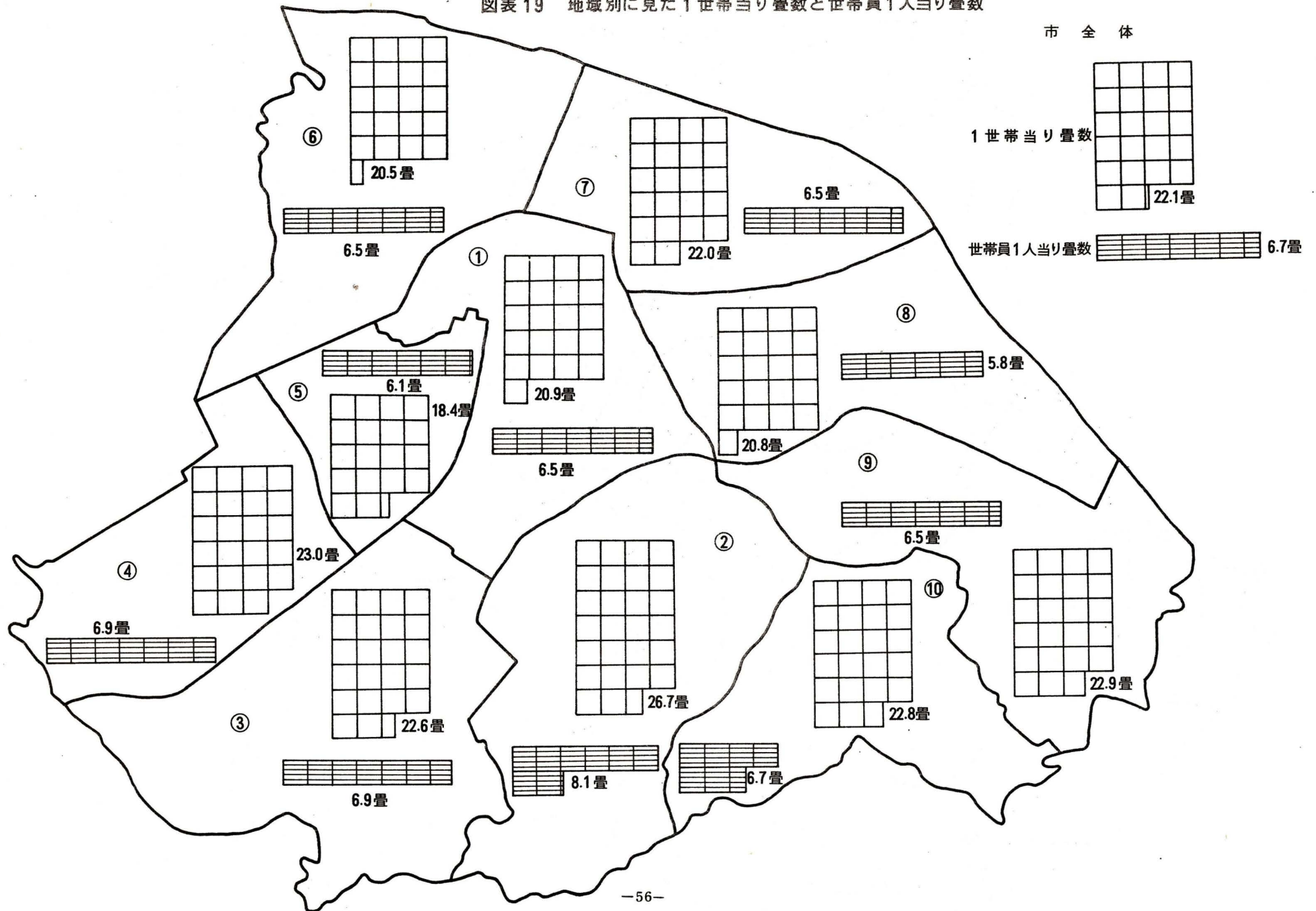
図表 17 居住している家屋の建築時期別の世帯数の割合



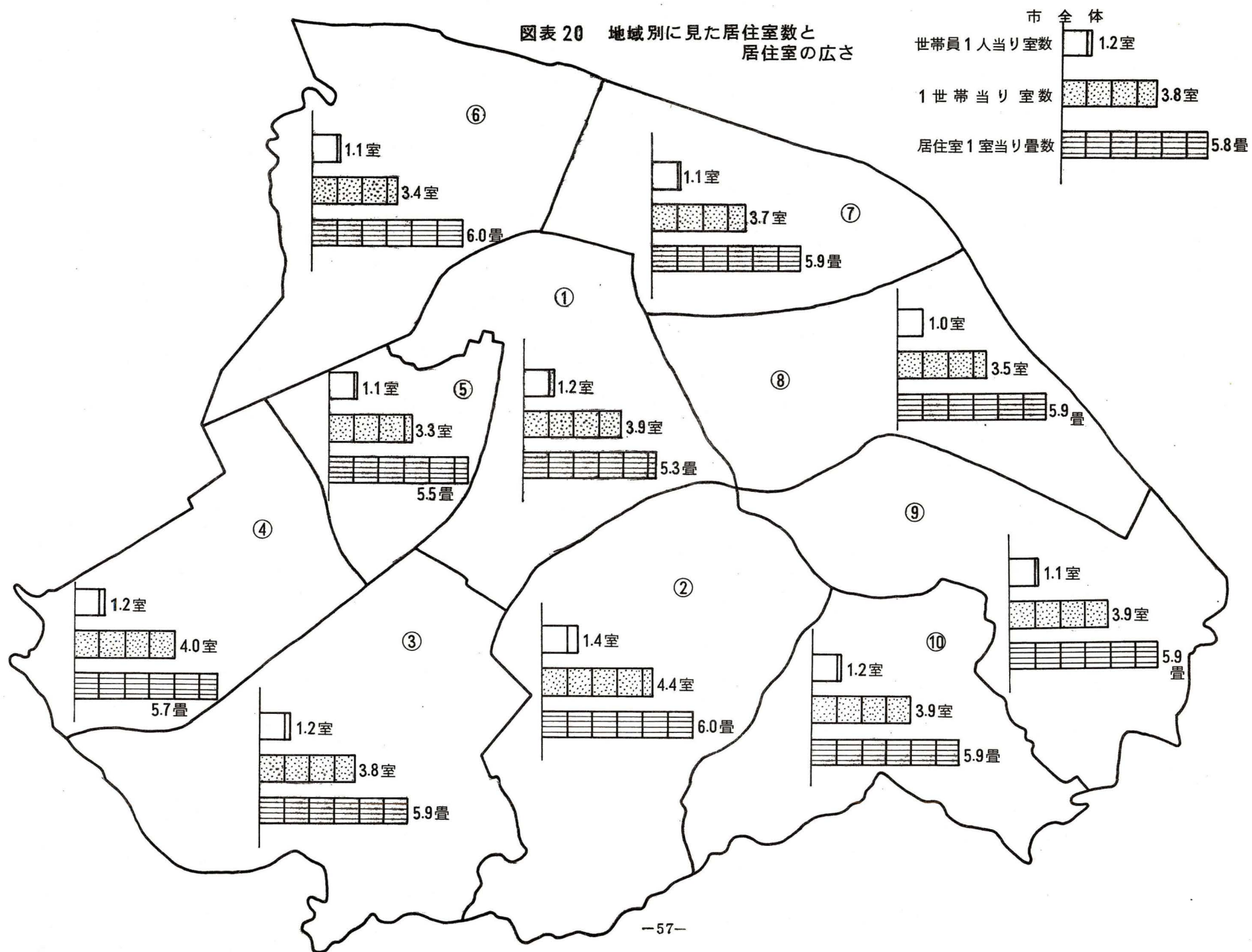
図表 18 地域別に見た持家率



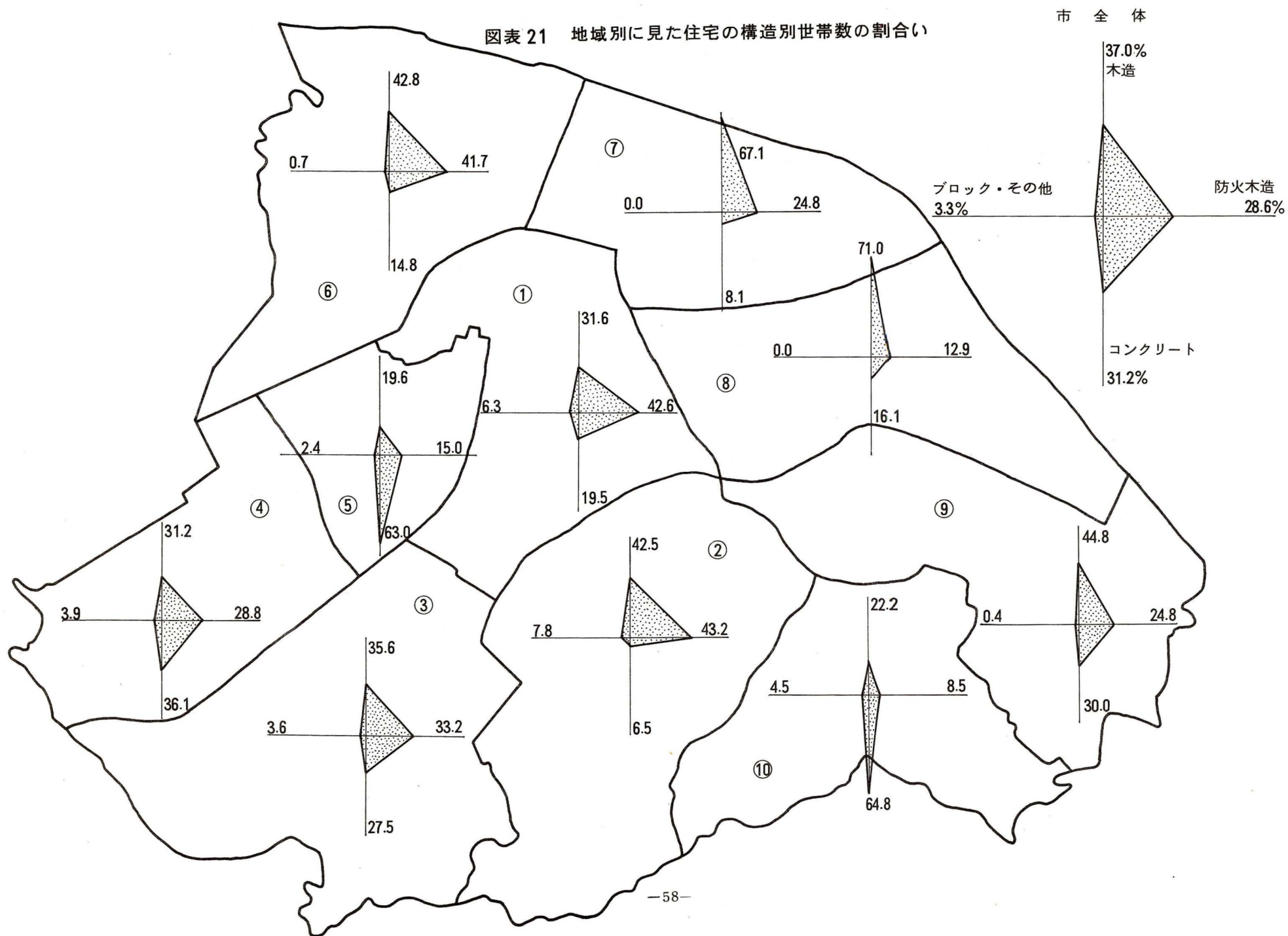
図表 19 地域別に見た 1 世帯当り畳数と世帯員 1 人当り畳数



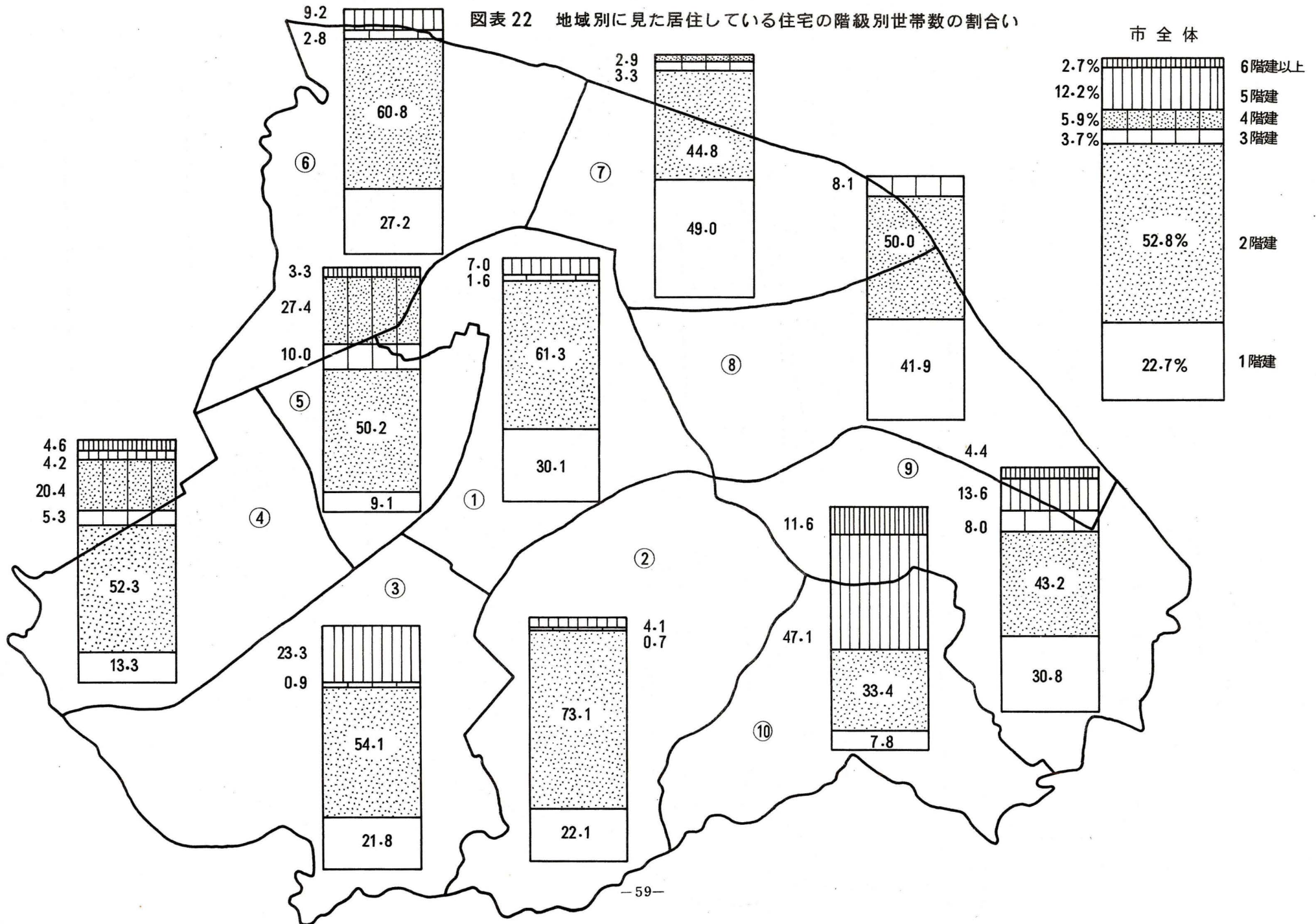
図表 20 地域別に見た居住室数と
居住室の広さ



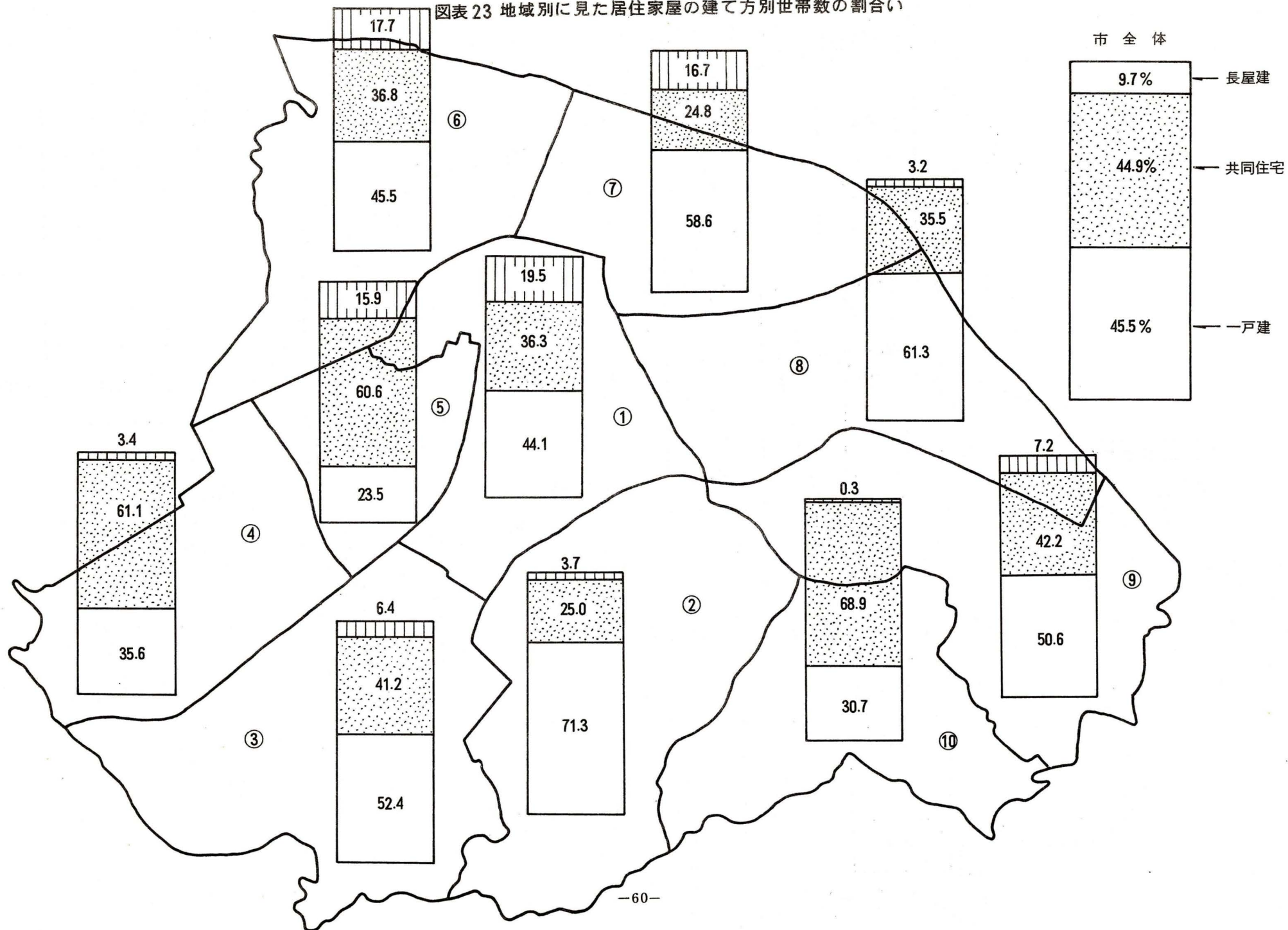
図表 21 地域別に見た住宅の構造別世帯数の割合



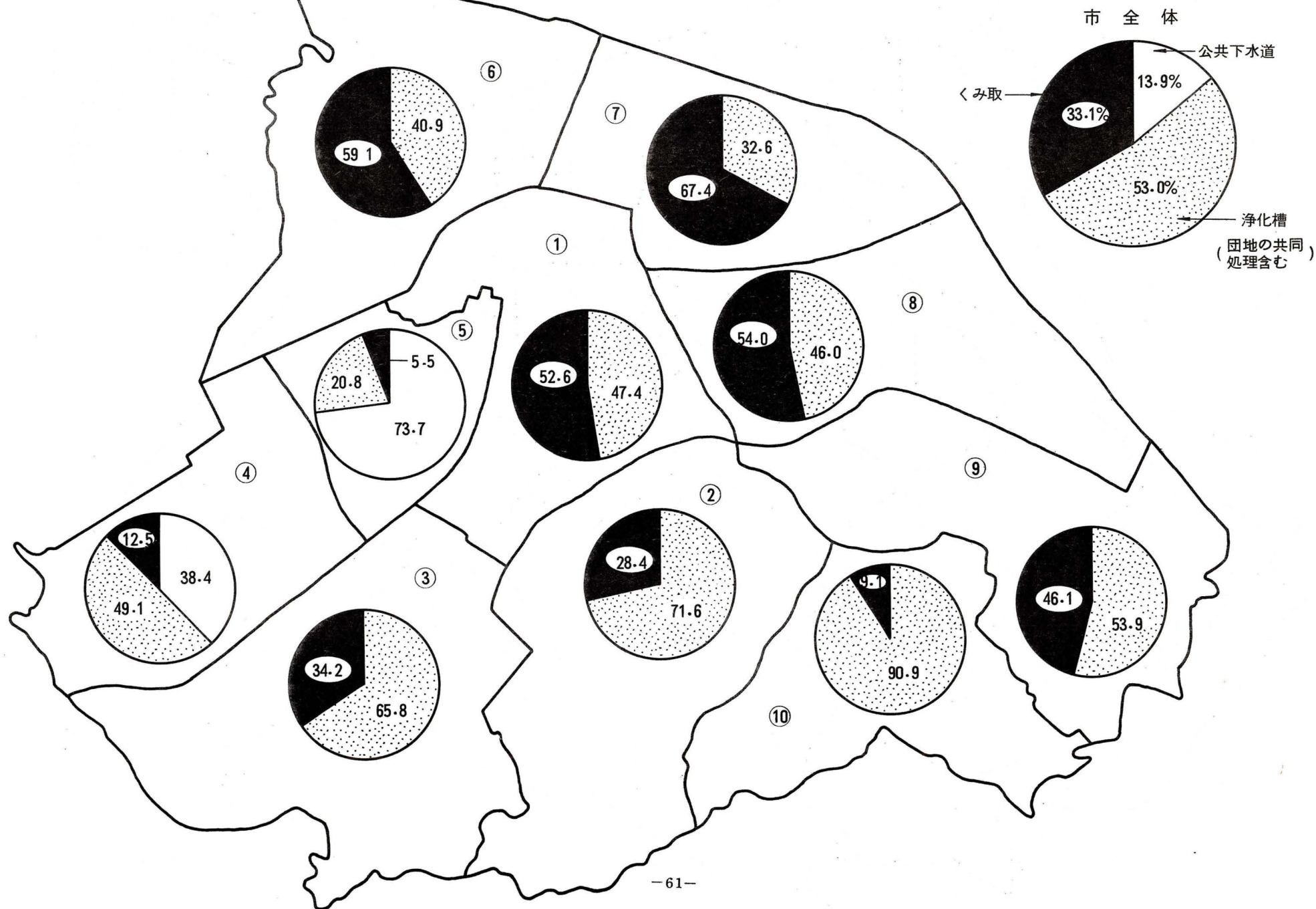
図表 22 地域別に見た居住している住宅の階級別世帯数の割合



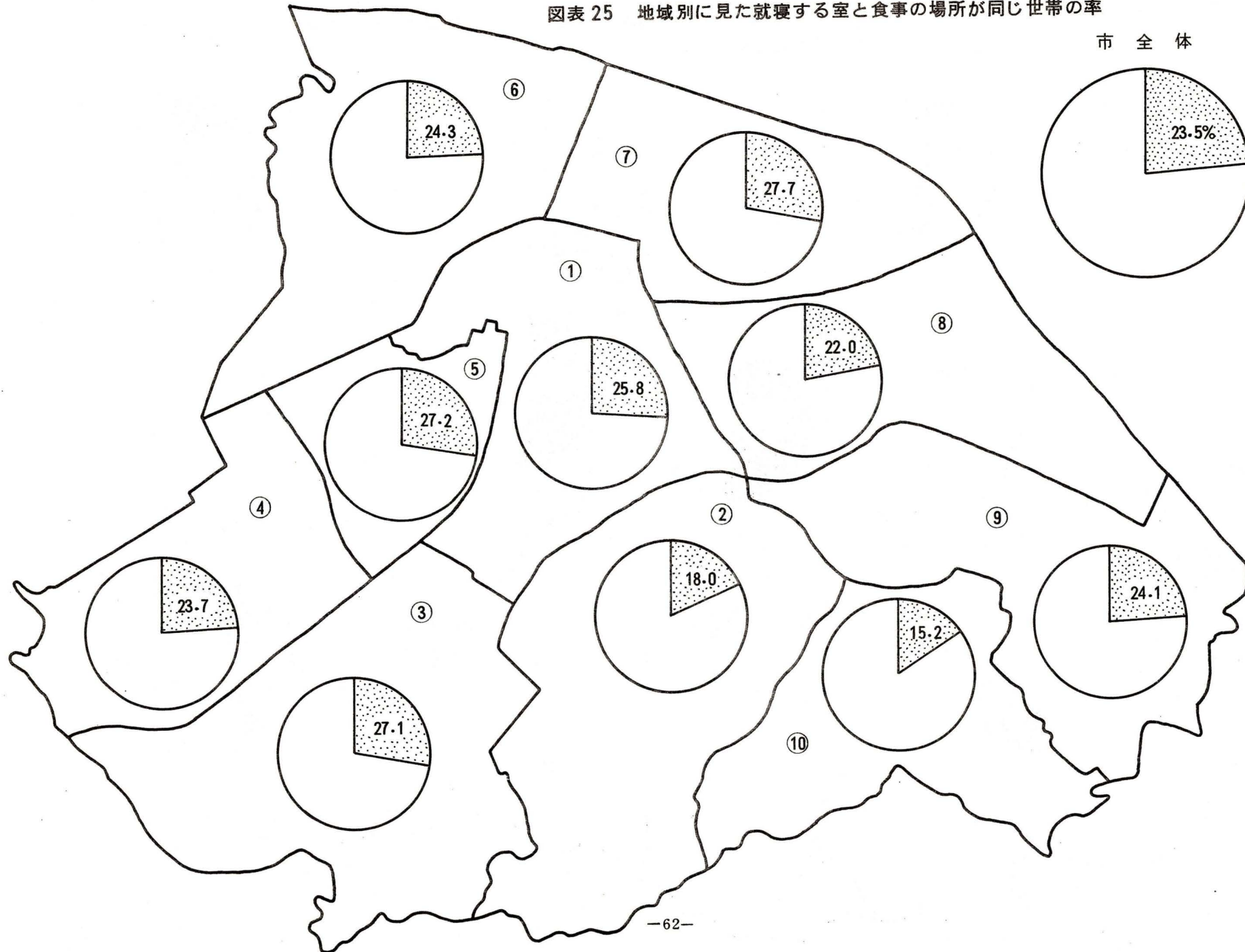
図表 23 地域別に見た居住家屋の建て方別世帯数の割合



図表 24 地域別に見たし尿処理方法別世帯数の割合



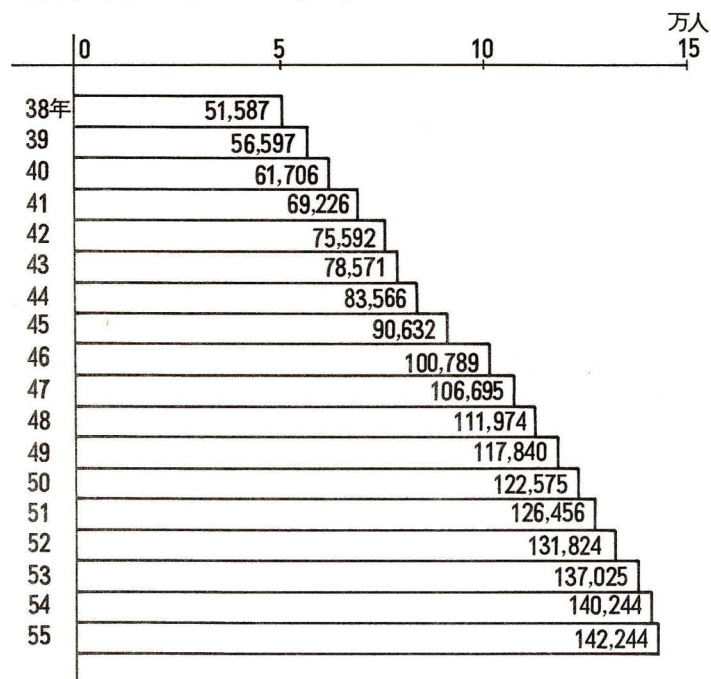
図表 25 地域別に見た就寝する室と食事の場所が同じ世帯の率



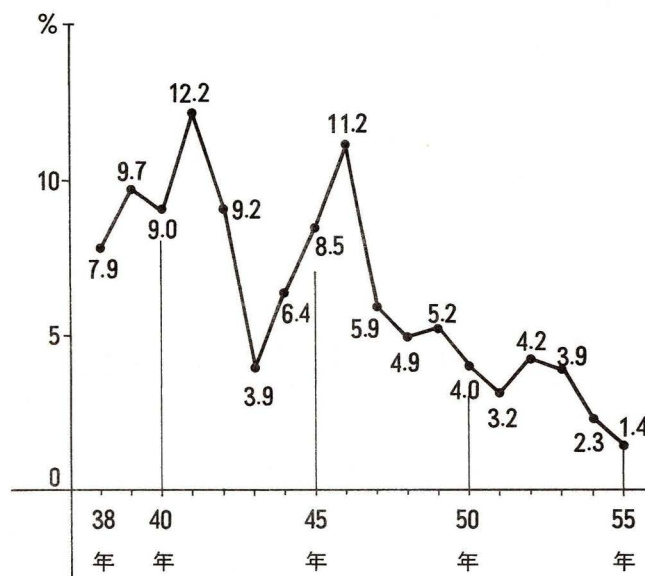
第 3 部 日野市の人口増減と土地価格

(参考資料)

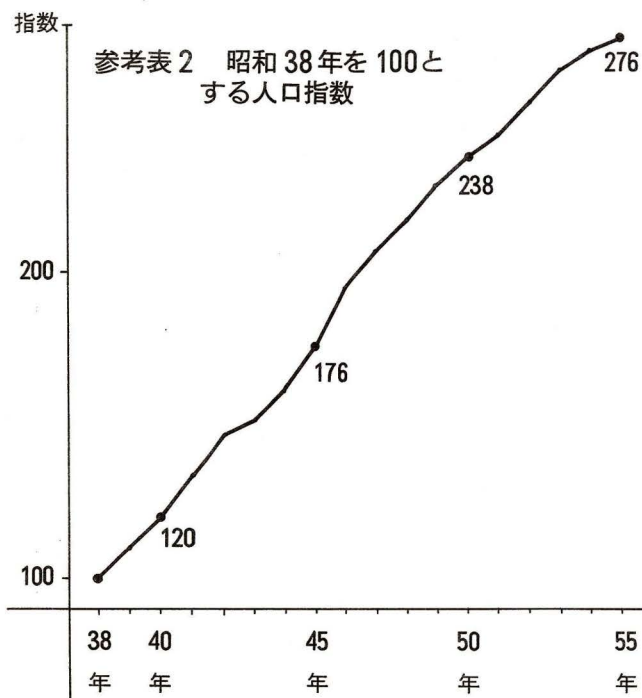
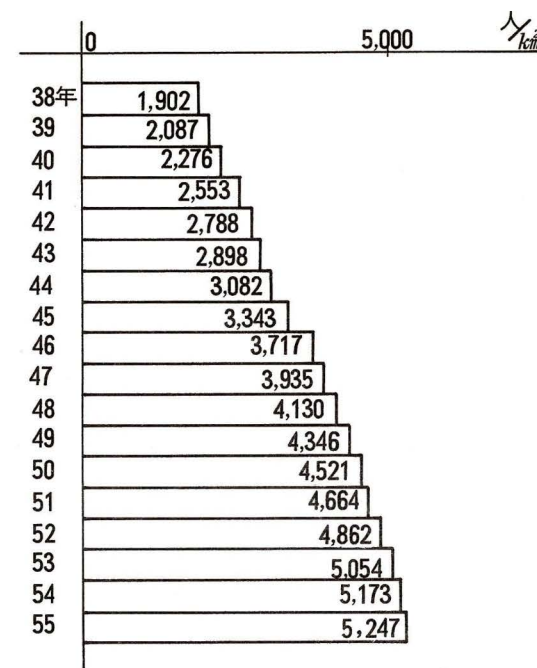
参考表 1 人口の推移



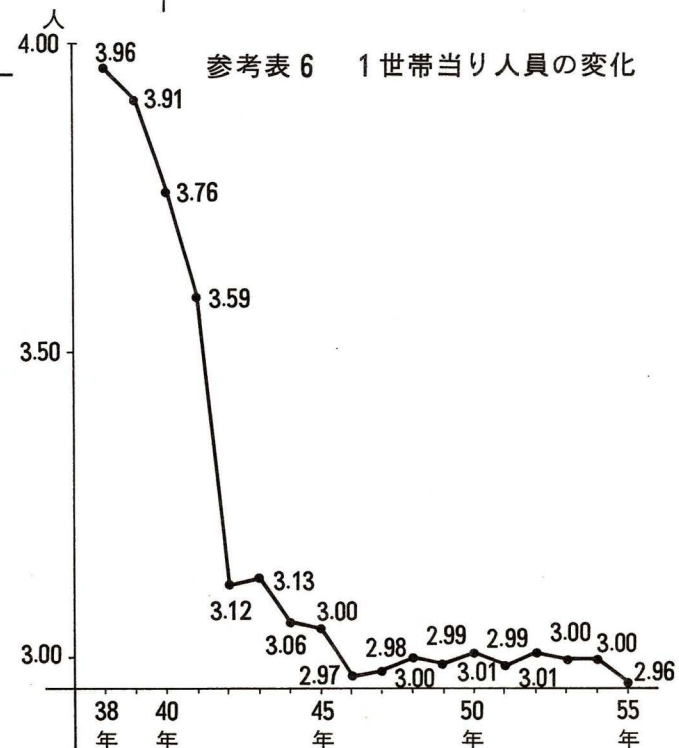
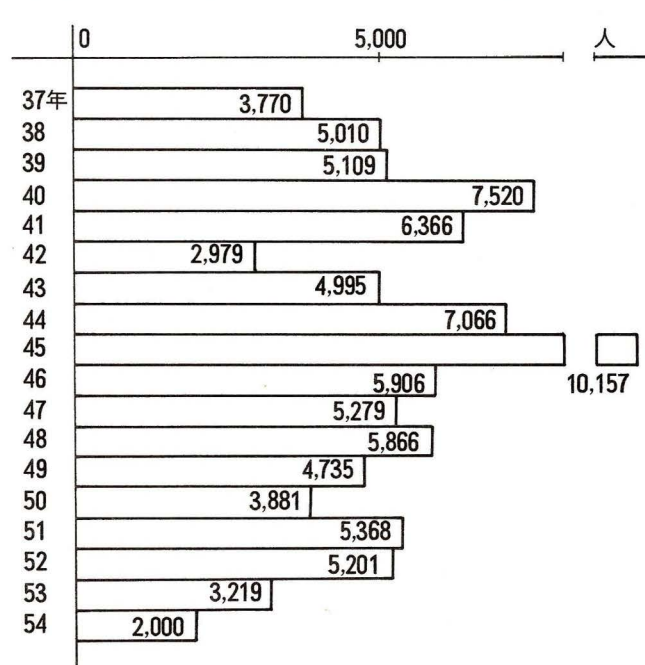
参考表 3 対前年増加率の変化



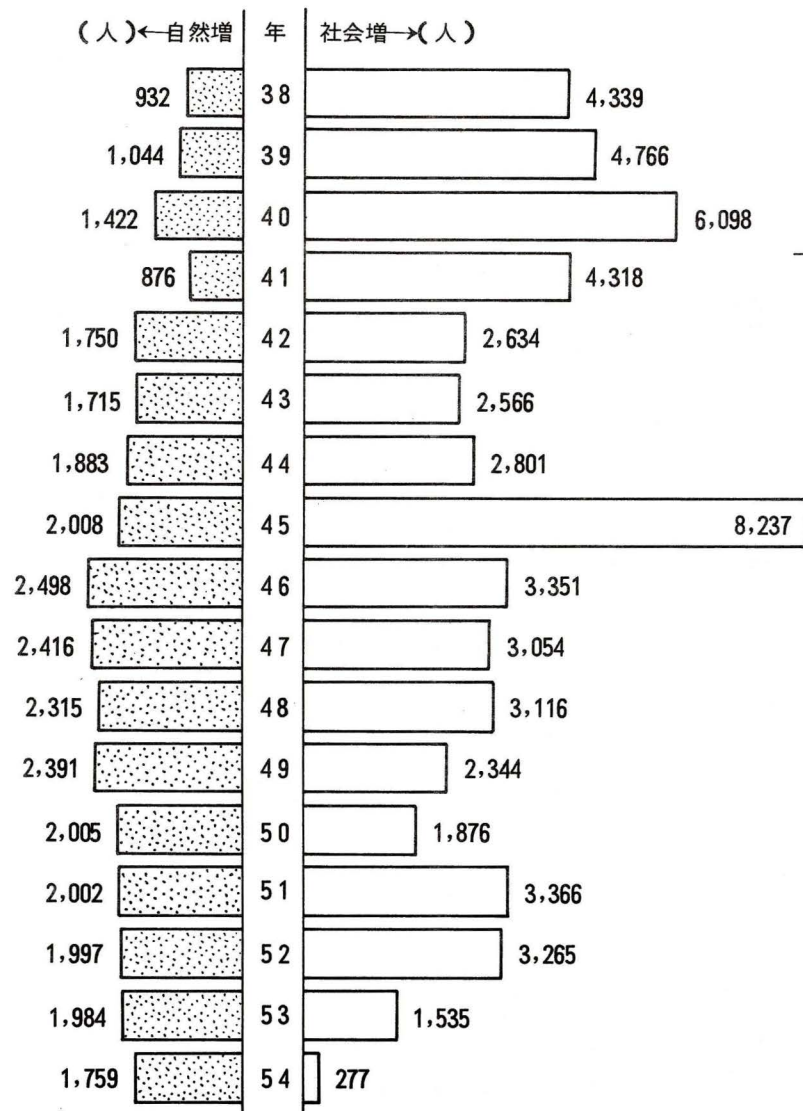
参考表 5 人口密度の推移



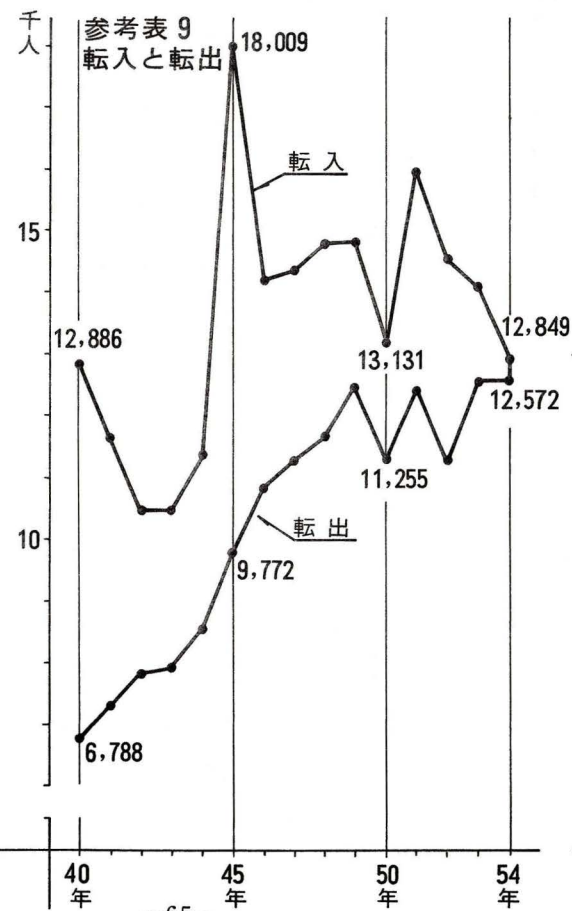
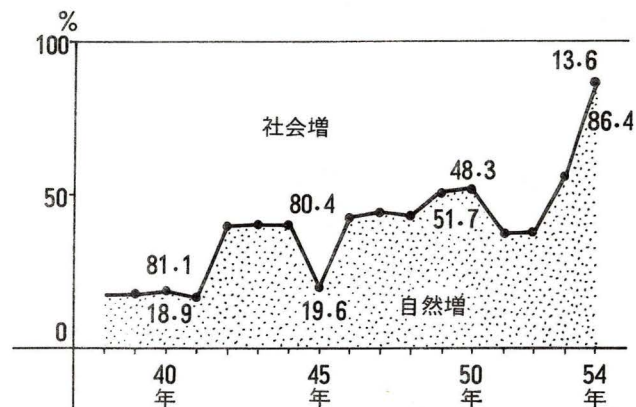
参考表 4 各年増加人口 (各年 1 月 1 日～12 月 31 日)



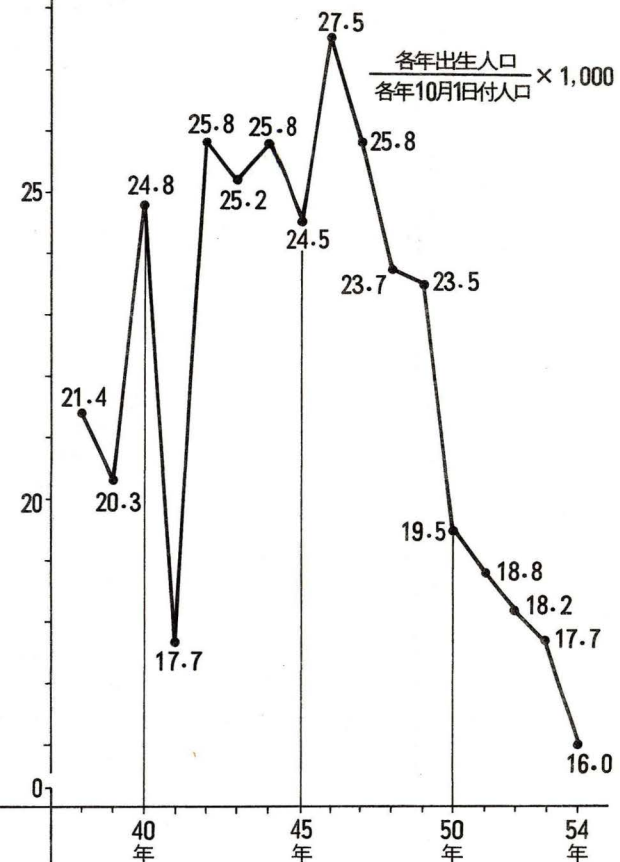
参考表 7 自然増と社会増
 〈各年1月1日～12月31日〉



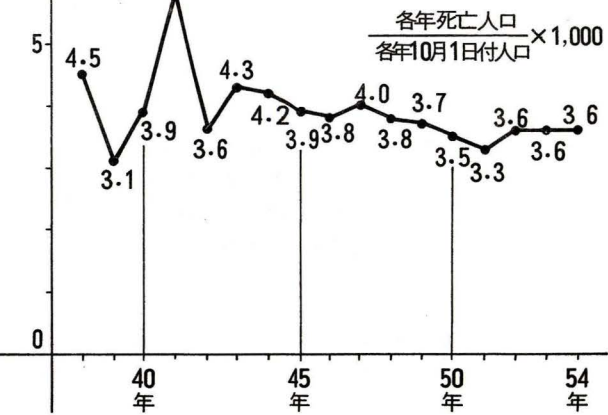
参考表 8 自然増と社会増の構成



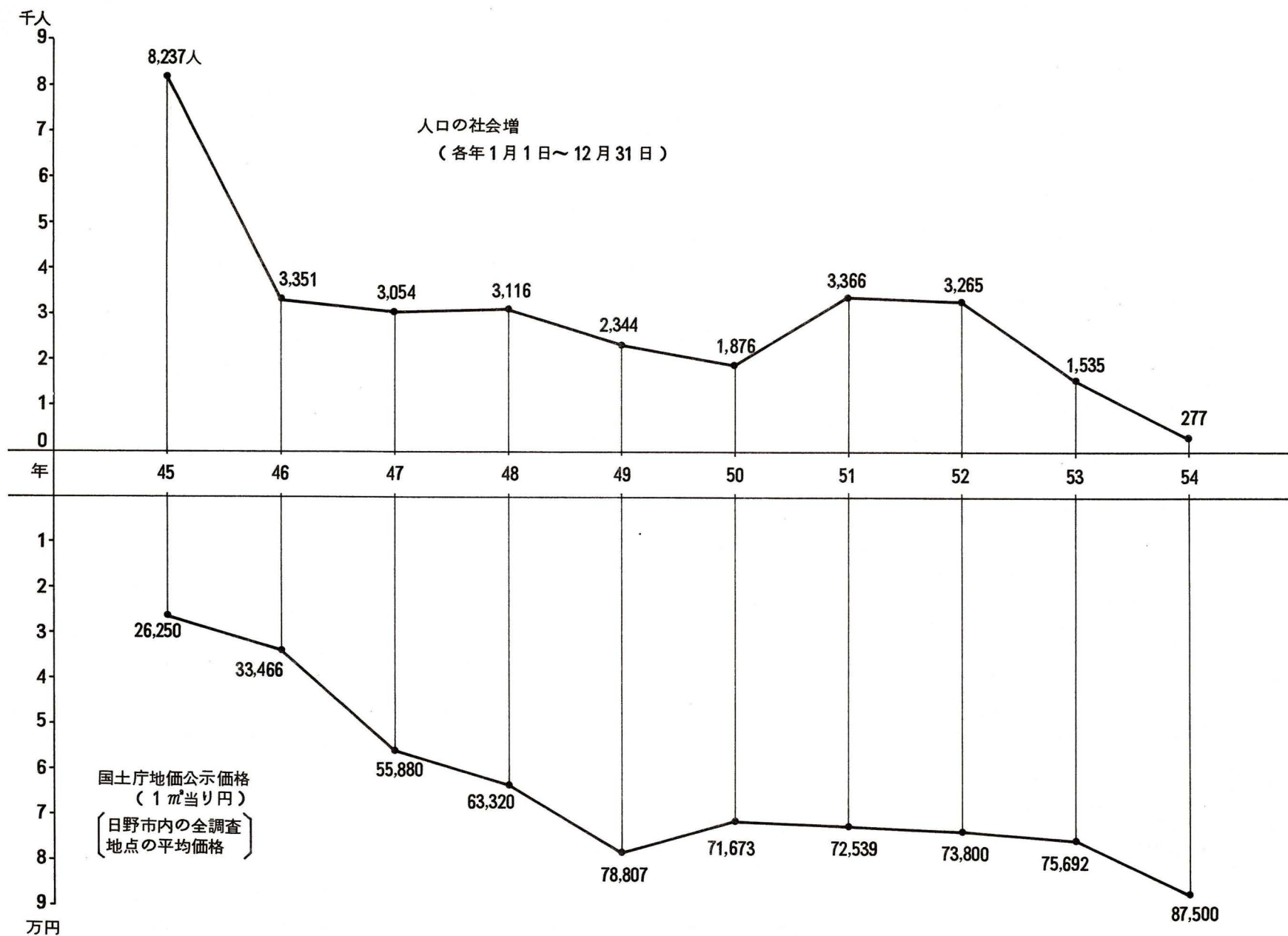
参考表 10 出生率の変化



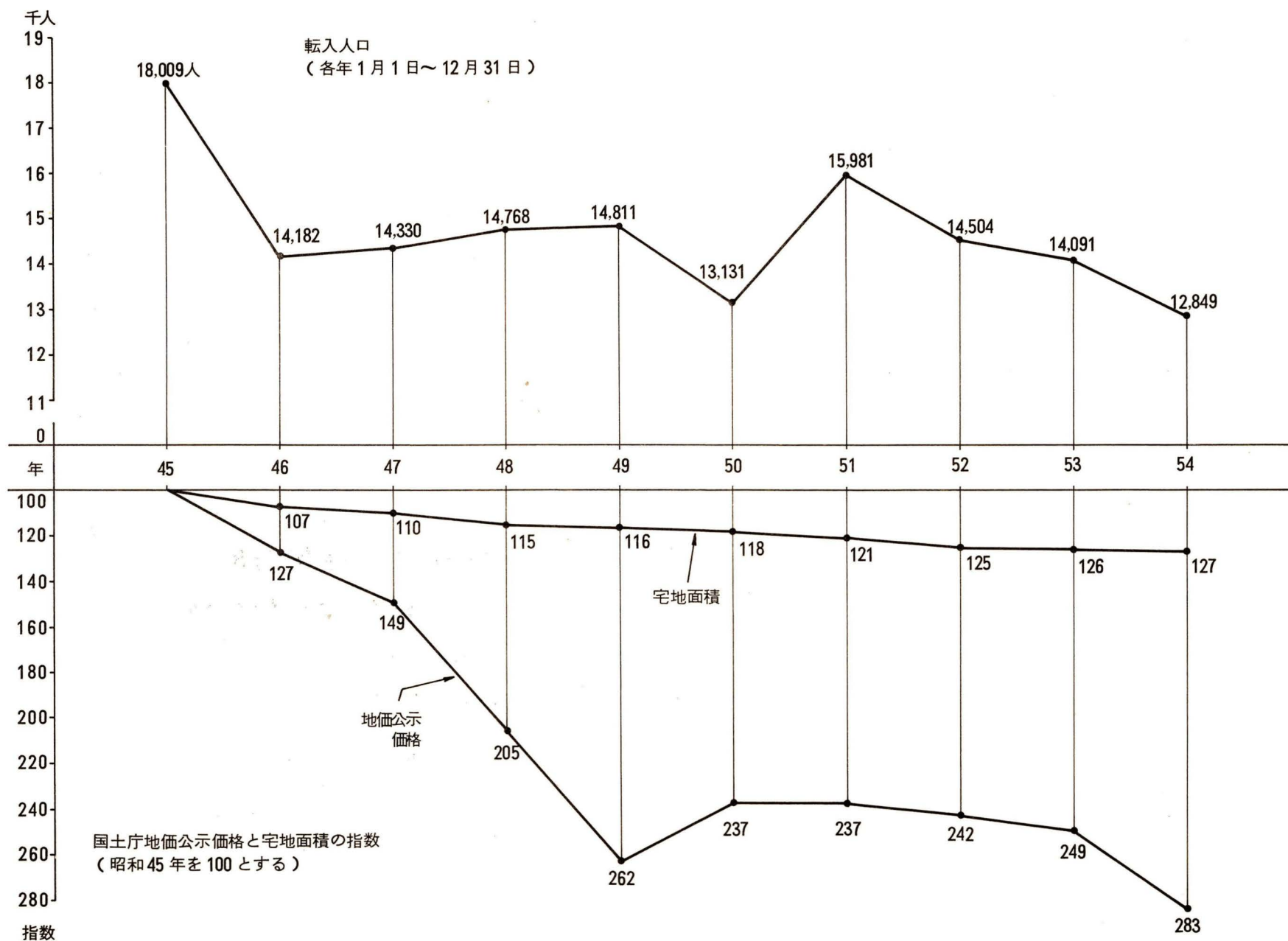
参考表 11 死亡率の変化



参考表 12 人口の社会増と土地価格



参考表 13 転入人口、国土庁地価公示価格と宅地面積の指数



日 野 市 の 住 宅 '78

—昭和 53 年住宅統計調査の資料と解説—

昭和 55 年 3 月 発行

発行 日 野 市

編集 日野市役所企画財政部企画課統計係
〒191 東京都日野市日野 6230
電 話 0425-85-1111〈大代〉

印刷 有限会社 ゆ た か 印 刷

