

氏 名	三 宅 醇 み やけ じゅん
学 位 の 種 類	工 学 博 士
学 位 記 番 号	論 工 博 第 659 号
学位授与の日付	昭 和 49 年 1 月 23 日
学位授与の要件	学 位 規 則 第 5 条 第 2 項 該 当
学 位 論 文 題 目	住宅需給構造に関する研究

(主 査)
論文調査委員 教授 西山 卯三 教授 巽 和夫 教授 増田 友也

論 文 内 容 の 要 旨

住宅問題は現在の日本の重要な社会問題であるが、住宅計画学はその解決を主要な課題としてとりくんでいる。しかし「住宅計画」という言葉は、従来個々の住宅あるいは集合住宅や団地の設計計画という意味に用いられているものの、例えば住宅建設五ヶ年計画のような「住宅需給計画」としては充分とりくまれてきたとはいえない。これらをふくめた総合的な住宅計画の合理的な策定のためには、住宅事情の現状を住宅の供給態様をもふくめた総合的な視点から把握し、その将来の動向を予測して問題解決のための課題を提起しうよう、住宅事情の全体的・総合的な把握の方法論が求められている。このためには、従来「住居水準」によってこれをつかむというアプローチがあったが、これは複雑な住宅事情の内部構造やそれにまつわって生ずる解決すべき諸問題をみおとすという弱点をもっていた。本論文はこれに対して住宅事情を住宅の需給構造の面からとらえられるさまざまな住宅の型によって構成されているとみる住宅階層論を対置し、その展開によって現状を分析しようところみたものである。

全体の論文は11章よりなっている。

第1章は、研究の目的と方法を取りあげ、住宅階層論の立場にたつ住宅事情の把握の方法として、住宅供給型、住宅需要者階層及び住宅の型に分けてみる場合、三者の相互規定性を把握することの必要性、全体としての住宅をめぐる需給のみならず、その結果生ずる住宅地区の性格とその相互規定性を明らかにし、居住者の不満や住宅の改善要求とこれらとの関係をのべ、各章の位置関係を明らかにしている。

第2章から第8章までは第1部として、住宅需給構造をとりあつっている。

第2章は住宅需要把握の基礎単位として、人口・世帯の動向を分析している。特に世帯としては1人の普通世帯・準世帯としてあつかわれている単身者の住宅需要に及ぼす影響の大きさを明らかにしている。

第3章は既存統計からえられるさまざまな指標によって、住宅の型変化、質変化を追跡し、住宅のもっている指標によって型区分をおこなうことを試みている。

第4章は、東京都区部を事例にとり、行政区別の世帯構造、住宅事情の諸指標により、住宅事情は地区

ごとに性格がことなっていること、それが市街地形成の歴史的背景と産業の構造に関連し、都市全体の中にしめる位置とも関連して相違が生ずることを明らかにしている。そして東京の場合は、いくつかの条件の類似性を勘案することによって、都心、山手線沿線、周辺住宅、南部工業、北部工業、墨東混合、下町周辺といった7つの地区に区分することが妥当であることを提言している。

第5章では、住宅の所有関係を軸とする住宅型と、ライフサイクル及び社会階層との対応関係を明らかにし、さらにライフサイクルと社会階層によって区分される階層区分毎の住宅事情を明らかにしている。この中で、たとえば持家(24畳以上)が高収入、高年齢層に、木賃アパート(4.5畳、6畳)が低収入、若年齢層に対応していることを明らかにし、その他の住宅についてもそれぞれ特殊な需要層をカバーしていることを明らかにしている。

第6章では、住宅の建設によって形成される住宅地の型をとりあげ、住宅地形成とその更新過程について新しい知見を明らかにしている。

第7章では、例えば大量化した木造アパート階層の多くにとって、すみかえ以外には住居の改善の方法がないことからして、住みかえ後に入手できる住宅の可能性によって、住宅事情の状況をしめす指標となしうとして、住みかえの状況を分析している。

第8章では、政府施策における「住宅難」指標の固定性・硬直性について批判し、住宅困窮者の要求にあわせた指標とすることについて、その再検討をおこなっている。その結果、特に狭小過密に関するズレの大きさを指摘し、また高家賃・遠距離通勤・設備の不適當についても、住宅難として考えるべきことを指摘している。なお、住宅に関する不満が要求に転化する際、住宅の改善に結びつく住要求と同時に、住宅のアプレに結びつく要求を明確にすることの必要性を明らかにしている。また住宅要求は住宅運動と結びついて供給改善を推進する力として作用しうるため、住宅需要の一部を有効需要化するのに役立つことを指摘している。

第9章から11章までは、現代の住宅難を体現している典型的な住宅階層の例として民間アパート階層をとりあげて特に論じている。第9章は木賃アパートの建設実態と需要者階層及び住要求とを、第10章は木賃アパートの経営実態と要求を明らかにし、第11章は鉄賃アパートの需給の実態を明らかにしている。

この中で、2室木賃アパート、鉄賃アパートという2つの新しい住宅型がどのような需給メカニズムの中で一つの層として形成されてきたかを明らかにしている。またこの種の木賃アパート・鉄賃アパートは自宅の建てかえを主とする地付資本の建設が主流であって、マンションが外来資本による地区への侵入という性格のつよいとは基本的に異なる特徴をもっている。このことは、木賃アパート、鉄賃アパートの如き地付資本の住宅経営を家主の生活保障、借家人の低家賃への要求に対する保障、さらに住環境整備の目的などに合致した住宅政策の対応によって再構成していくことが大切な課題となっていることを明らかにしている。

論文審査の結果の要旨

住宅問題は、現代の最も重要な社会問題の一つとなっているが、住宅事情の明確な把握は、その解決に資する基本的な課題である。ところが、現在の住宅はさまざまな供給主体の計画にしたがってバラバラに

おこなわれており、それらの総体として現出する日本の住宅事情はきわめて複雑な展開をしめすこととなっている。これを科学的・総合的に解明するには、現実には供給され機能している住宅の状況を把握する手段として、住宅をその特質にしたがっていくつかの型にわけ、それぞれの特質を明らかにし、個々の住宅の型の動向と全体構成の変化を追求することによって、全体の住宅事情を構造的に解明することが必要である。これが著者のとりあげている住宅階層論の基本的な視点である。

著者は本論文において、この数年来著者自身のおこなった住宅調査及びその他の各種の調査、さらに各種資料の再集計にもとづく分析によって、上記の目的のためにばう大な資料を再構成し、住宅階層の分析を通ずる住宅事情の解明をおこなって来た。得られた結果の主なものを示すと次の通りである。

(1) 住宅事情把握のために、住宅の型の全体構成を追求していく住宅階層論が有効であるためには、有効な型区分、型の位置づけ、その運動法則の把握が必要である。この論文では住宅の供給態様が多様化している現状からして、その供給の型を本質的に規定している住宅の所有関係を柱として型区分の設定をおこない、それと居住者の社会階層、住宅の型との対応を追求し、そのよりくわしい位置づけを明確にしていくとともに、それぞれの時系列的及び地域的な変化を追求することによって、住宅の全体構造とその変化を明らかにし、住宅事情の総合的な把握をおこなっている。

(2) さまざまな住宅型のうち、現在の大都市圏における住宅難の実情を集中的に表現しているとみられる日本的なアパートをとりあげ、その解明に有効な根拠をあたえた。その中でたとえば2室木造アパート、鉄賃アパート階層は大量の木造アパート階層の形成を背景として生れてきた相当の高家賃を支払いうる高所得層に対応する住宅の型であることを明らかにし、さまざまな住宅階層の析出していく過程を明らかにしている。

(3) 木賃アパート、鉄賃アパートの建設は東京圏では特に一般住宅の建てかえを契機におこなわれることが多い。しかもこれはまた同時にそのような住宅地が形成され更新されていく過程でもある。即ち、住宅地の形成、更新の過程は全般的な住宅事情の変化と密接な関係があり、大都市圏では広域的に同質の住宅地が形成され、それが特定の住宅の型の広汎な市場を形成することとなる。本論文は住戸——住宅地——住宅地区の間に、住宅の需給をめぐる相互規定性のあることを明らかにしている。

(4) 住宅事情を発展変化させていく基本的な推進力は居住者の住要求であるとし、それは「住宅改善」に関するものと、「住宅アプレ」に関するものとに分解されること、住宅要求は住宅供給システムにも圧力を加え、その構造変化をひきおこすことによって住宅需要を有効化する力をもっていることを明らかにしている。(5) 住宅事情を説明する手段として従来ひろく用いられてきた「住宅難」指標は、住宅計画の基礎数字としてきわめて重要なものであるにも拘らず、十分な検討をへてきたとはいいがたい。この研究では、「住宅難」指標は住宅に対する国民の要求の変化に対応してきめられるべきものであるとし、住宅事情の分析の上にたって、その再検討の上に一定の提案をおこなっている。

以上を要するに本論文は、多岐にわたる住宅調査による実態分析を基礎に、住宅の需要と供給の構造に関する分析をおこない、住宅問題解決の基礎となる住宅計画のために必要な住宅事情の現状把握に対する方法を提起し、その妥当性を立証している。その成果は学術上、實際上寄与することが少くない。

よって、本論文は工学博士の学位論文として価値あるものと認める。