



## 都市レベルにおける住宅需給構造研究方法試論

メタデータ	言語: jpn 出版者: 室蘭工業大学 公開日: 2014-07-24 キーワード (Ja): キーワード (En): 作成者: 眞嶋, 二郎 メールアドレス: 所属:
URL	<a href="http://hdl.handle.net/10258/3637">http://hdl.handle.net/10258/3637</a>

# 都市レベルにおける住宅需給構造研究方法試論

真 嶋 二 郎\*

## A Study on the Method to Analyze the Housing Circumstances and Housing Demands on the City-wide

Jiro Majima

### Abstract

In this paper, the author tries to consider about the method to analyze the housing circumstances and housing demands as the foundation for the study of the city-wide planning for housing supply. This paper contains following two parts, namely, 1) the orientation of the method of research and the fundamental concepts of the study, and 2) the framework and the preliminary of this study.

The main viewpoints of the author discussed in this paper are as follows ;

1) Different developments shall be made between the housing supply on city-wide and that on national-wide.

2) There are various developments by the locality in many aspects of the housing.

3) The city-wide planning for housing supply shall be well oriented as an important part of the comprehensive planning of the city. The former shall be methodologically related to other parts of the comprehensive planning. Therefore, the comprehensive recognition of the housing environment shall be a prerequisite for the analyses of the housing circumstances and housing demands.

4) The accumulation of research data on the city-wide is insufficient, and also the organizations of research activities are weak presently. Therefore, the comprehensive approach of research is widely required with fully recognizing the above circumstances and viewpoints.

### 1. 諸 言

この研究は、都市レベルにおける住宅供給計画にかかわる基本認識についての方法的考察の1つの試みを行なったものである。これは筆者らがこれまでに行なってきた「地方都市の住宅事情に関する分析的研究」<sup>21)</sup>の方法的意味と枠組について、改めて吟味するとともに、都市レベルにおける住宅計画研究方法の中での位置づけと方法論の一応のまとめを行なおうとするものである。

本研究の問題認識の出発点は、1)都市レベルにおいては、国土レベルとは異なる住宅供給計画・住環境整備計画の計画展開が存在する。2)従来、多くが認識していた、「日本の住宅問題」＝

---

\*建築工学科

「大都市の住宅問題」は誤りであり、「大都市」と「地方都市」の住宅事情の実態の相異、さらに住宅事情の地方的多様性の存在が予想される。これの実態認識は「地方（都市）」の良さを守る論理、「地方（都市）」を発展させる論理の必要条件である。3)従来、住宅供給計画は都市計画において明確な位置づけが欠けていた<sup>注2)</sup>。これは上記1)2)を前提とした場合、当然必要な方法概念であり、「都市基本計画」はまさにこの点で、「市民の日常生活の場をつくり、なおし、守る」という意味での基本的な総合計画としての役割が求められ、その中で都市住宅供給計画はそれとの位置づけと方法的な結び目をもたなければならない。4)最近、「地方都市の見直し」<sup>注3)</sup>が取り上げられつつあるが、現実には、一般的認識として「地方」の軽視<sup>注4)</sup>が残存し、さらに「地方」における研究上の制約<sup>注5)</sup>も大きな壁として存在する。

本報告は以上を出発点とした、都市レベルにおける住宅需給構造研究の方法論の概念構成とその意味、およびこれにもとづく現実的に妥当な分析方法に関する考察を行なったものである。

注1) 文-1, 文-2, 文-3 参照。

注2) 従来の住宅供給計画は、基本的には公共住宅の地方配分計画でしかなく、都市計画との方法上の明確な結節点を持ち得なかった。また、都市計画の場合も、日本のその性格は、松下圭一(文-16)、川上秀光(文-15)、五十嵐富英(文-6)などの説をもとにまとめると、1)国土計画の一環としての役割をもち、2)産業・軍事のための基幹施設整備が中心で、3)開発主義・建設主義にもとづくやり方がなされ、4)都市の自治性および公共性・計画性の伝統が欠如している。従って、「市民の日常生活の場」、特に住環境に対する軽視があり、この面からも住宅供給計画との結び目が欠けていたといえる。この点の計画論的な意味については2-2節で検討を行なう。

注3) 例えば、新全国総合開発計画(1969)の理論的後だてといわれる「新国土計画論」(文-18、関連して文19)などでとりあげられはじめ、大都市対策と裏腹の関係において、政府・政党・その他による議論が多く出はじめる。

注4) これは、例えば、住宅供給における全国一律基準の押しつけが「地方」での矛盾を激化させ、地方におけるよさを減殺し、「中央」(大都市)の悪い状態へ同化させようとする動きがみられること、そしてその前提として住宅事情分析研究の面で「地方(都市)」の住宅事情をよく理解していない面が多くみられることとして把握されよう。分野は異なるが、五十嵐富英(文-6)は中央による地方支配・地方自治の圧殺過程として同様の問題提起をしており、坂井正義(文-7)も同様の問題認識を出発点として、「地方」の立場から「地方学」の提唱をしている。北海道においては、河野広道(文-8)は、北海道文化の伝統的日本文化との異質性と政府の「植民地化」によるみかけの(日本)文化の普遍化の進行、一方で北海道の気候・風土に適した生活文化の確立との2面的発展過程を明らかにしている。

注5) 特に注4)で触れた住宅事情の分析的研究に関し、「地方」における研究条件の面で資料蓄積および研究方法論上多くの問題をもっている。

往々にして「地方」におけるこの種の研究では、住宅需給の構造的把握が不十分の場合が多かった。住調・国調等の地域を大きく扱う大数調査の分析だけでは具体性に欠け、また典型調査がなされても典型的な位置づけを欠くため、住宅事情全体の中での意味が不明となるのである。

## 2. 本研究の方法論的研究的位置づけと基本概念

### 2-1. 本研究方法論の立場

本研究は、基本的には「住宅階層論」のアプローチをとりつつ、都市レベルの方法に着目し、

「地方」の位置づけへの1つの段階を求め（「地方性」）、都市レベルとしての総合的アプローチ（住宅需給論から都市基本計画論への結節点を求める）をとろうとするものである。これに関して最近、都市の住宅需給構造解析および都市住宅供給計画に関する研究方法論の大系化の端緒を求める重要な研究論文—三宅醇・「大都市住宅需給構造論」<sup>#6)</sup>および延藤安弘・「ハウジング論」<sup>#7)</sup>—が提出されている。これらとの共通関心・方法比較を通じて、筆者の研究方法論の立場を明らかにしたい。

三宅醇の「大都市住宅需給構造論」は大都市問題としての先鋭された部分の階層論研究としての1つの集大成をなすもので、その特色は、1)西山卯三「住宅階層論」<sup>#8)</sup>の発展的把握である。2)住宅階層を、住宅の型・需要者層・供給者の3者全体の階層構造として捉え、これを型区分とし、型の位置づけ・型の運動の法則をあわせて住宅の階層構造の全体構成としてとられようとしている。3)さらに、都市（大都市圏）の住宅需給構造把握の方法として、「住宅の供給型」のみならず、「地域」要素をも具体的に取扱う端緒を見出している<sup>#9)</sup>。ここでは「住宅地型」あるいは「小住宅市場」としての型構成を求め、その集積として都市全体の需給構造を求めようとし、その把握の1つの実験を行なっている<sup>#10)</sup>。

延藤安弘・「ハウジング論」は都市住宅供給計画方法と実態分析との結び目を概念的に明らかにしようとするもので、その特色は、1)住宅の需要・供給・生産・環境形成の全過程にわたる構造を把握し、その解析結果から引出される住宅供給の計画化の基本方向を広義の住宅供給としてのハウジング概念の定立の必要性のもとに、都市レベルの住宅供給の計画的・的方法的側面についての基本的認識について論じている。2)ハウジングの論理を規定するポイントを住空間のシステム性と住宅供給プロセスの一貫性とからシステムとしてとらえようとしている。3)このうちの住宅需給構造解析に関しては、住宅供給計画の前提としての住宅需要把握の方法として、需要—供給の連関関係を動的にとらえる方法として、「住宅選択行動」・「住みかえ」<sup>#11)</sup>から住宅需給の階層構造の運動法則の発見を目指している。

筆者は、住宅階層論の本質として「住宅需給関係を需要者（居住者）と住宅および地域（居住地）と供給者のかかわりの中で発生するそれぞれ固有の需給タイプを抽出し、それらの成層過程と、将来への発展方向を解明」<sup>#12)</sup>しようとする点で前2者と共通の問題意識と基本見解をもつものであるが、「地方都市住宅需給構造論」としての研究方法論の立場を以下のように考えている。

それは、都市レベルにおける計画を前提とした住宅需給構造分析として；

1) 住宅階層の全体構造（各階層間の位置づけ）に地方的特色が存在する<sup>#13)</sup>。筆者はこれを「地方性」として、全国的な視点からみた住宅事情の発展段階における位置づけと地方的な独自性との複合体として捉えられるものと考えている。

2) 階層構造における階層間関係に相対性があり、常に全体把握または他階層に対する位置づ

けが住宅階層分析の前提となり、その方法論が常に求められる。

3)需要側からみても供給側からみても、環境要素認識の総合性が求められ、これを計画的見地からみた場合、都市住宅供給計画の「都市基本計画」における位置づけが必要となる。分析における総合性の前提概念がこの点から求められる。

以上が、国土レベルとは異なった次元である都市レベルにおける方法として基本的に求められる要件である。この計画的な意味と関連する基本概念について以下に検討を加えよう。

## 2-2. 都市住宅供給計画方法論の課題と住環境要素の総合的概念

我国の国土レベルの住宅供給計画に関しては1966年の住宅建設計画法制定によりあらたに住宅建設5箇年計画として再編成され、1971年の第2期地方住宅建設5箇年計画において地方の住宅事情・地方生活圏内の住宅の地域的事情に対する配慮<sup>(註14)</sup>が始め、1976年開始予定の第3期住宅建設5箇年計画の前提となる、住宅宅地審議会の「今後の住宅政策の基本的体系についての答申」において「居住水準」規定に関する考え方の積極性<sup>(註15)</sup>がみとめられ、この居住水準確保における、「もの」の質、「人」「もの」の対応、負担の3側面を相補的一体的に把握した施策に関する一定程度の前進<sup>(註16)</sup>がみられるとはいえ、1)従来のいわゆる“戸数主義”計画論の域を出ておらず、2)「居住水準」の目標基準が全国一律で地方の特性が減殺され、3)自治体施策としての立地・周辺環境との関連づけが欠如し<sup>(註17)</sup>、都市レベルの住宅供給計画の方法論として適用するには多くの問題をはらんでいる。つまり1)の問題の場合、現在、住宅供給に関しては公共・民間ベースで多様に行われているが、特に政府の住宅建設計画においては、過半を占める民間建設はその質を問わず（「居住水準」規制または水準向上への確かなコントロール施策の欠除）予想建設戸数として見積っているだけであり、例えば狭小過密居住という住宅難の再生産を行っている場合が極めて多く、公共ベースにおいても建設必要数の算定にあらわれた住宅難要因に対して本質的にその解決としての方法として供給が行われないうえ、建設された戸数は戸数消化にはなっても計画の実現にはならず、今までの結果論的定量的統計処理に立脚した計画論の限界をみせている<sup>(註18)</sup>。これは2)3)の問題展開のための基本領域の問題である。

2)の問題は 大都市地域における居住水準の先鋭化した問題があるとはいえ、それをもとにした「最低居住水準」・「平均居住水準」の考え方を全国にあてはめることは、それが住環境の部分にすぎない側面の基準であるが故に、部分的な低すぎる基準となる可能性があり、全体的見地からは地方のよさを守るという点で問題がある。また、地方によってはその風土・生活伝統等に大都市にはない独自の特色あるいは問題をかかえているため、この基準のみの適用はそれらの特色・問題への不適応をおこしかねず、さらに大都市的悪化状態への同化作用へ向けての大きな引金となる危険がある。この「地方性」に関する概念構造とその意味については次項2-3で触れる。

3)の問題は上記1)2)をふまえた都市住宅供給計画方法論の基本的課題である。都市住宅供給

計画は、住環境の要素間の総合的バランスを地域的な全体的均衡のもとに現実的に求める段階の計画システムの1部を形成する。都市レベルの自治体の住宅供給施策は、このように、立地・環境との関連づけが必要となる<sup>注19)</sup>。現実の住宅政策にはこの面が大きく欠け、一方他の都市公共施設計画・都市供給処理施設計画・土地利用計画・交通施設計画等住環境整備とかかわる計画及び事業は住宅建設とは特に脈絡もなく個別の根拠法にもとづき国の個々のセクションと結びついてなされ、バランスのとれた本質的な住環境の向上へはつながりにくくなっている。

以上の論点から、都市住宅供給計画の課題を検討すると、1)住環境の総合的な概念構造の把握とこれをもとにした居住環境水準の設定—〔住環境の目標水準〕、2)これを実現するための計画の方法的関連の把握—〔都市住宅供給計画と都市基本計画〕：地方的特色をふまえた住宅階層構造把握にもとづく供給方式・供給主体・供給内容の具体的な組織と地域配分としての都市住宅供給計画と、これを含む都市計画関連部門計画の連結概念としての「都市基本計画」のありよう<sup>注20)</sup>、3)目標実現のための自治体が主役となる公共的住宅市場制御手法—〔都市レベルの住宅市場制御手法〕、の諸問題がある<sup>注21)</sup>。都市住宅供給計画における総合性を必要とする基本的要因は、物的サイドの計画の面からみると、住環境要素を総合的に把握することにより(図-1)、従って総合的計画としての「都市基本計画」の一環として都市住宅供給計画を位置づけるところにある<sup>注22)</sup>。住環境を、利用主体の側、つまり、住宅の需給関係を需要者の供給への対応行動としてみた場合、現実には、彼にとっては軽重の差こそあれ、住環境の全要素(住宅条件・周辺環境条件・立地条件、図-1参照)に対する要求をもち、何らかのきっかけにより彼の供給との対応能力(家賃負担能力等)と住宅市場に関する情報認識の限界内で供給と対応する。これが、上記の考え方を示す基本的な立場である。都市住宅供給計画策定に先立ち、その都市の地方的特色をふまえた住宅階層構造の全体像の把握を行なう場合でも、この住環境要素

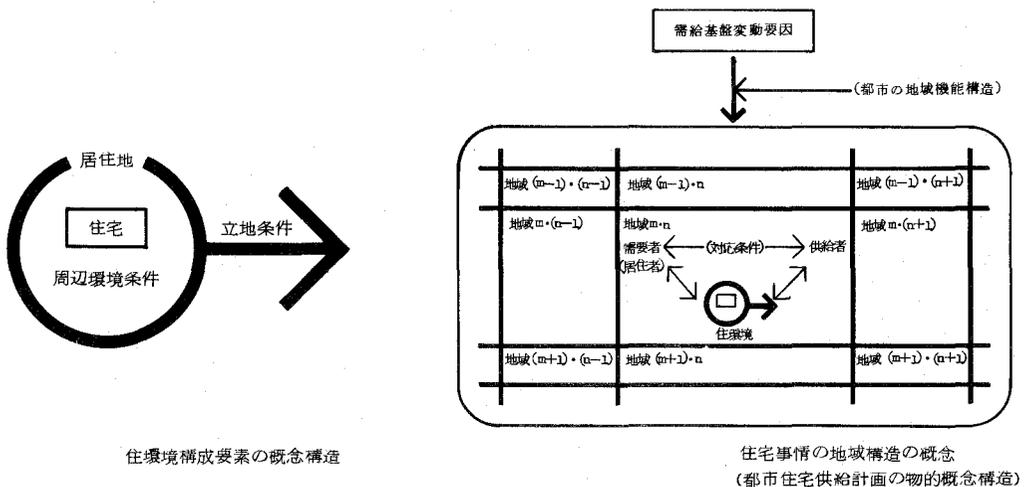


図-1 住環境要素の概念構造およびこれを基とした住宅事情の地域構造の概念

の構造的把握を前提としなければならない。このことは、都市住宅供給計画が都市レベルの住環境整備のための部分計画として他の部分計画との明確な結節点を見つける、つまり「都市基本計画」の一環としての位置づけを行なう点からも重要な考えである。

### 2-3. 住宅事情の「地方性」の概念構造

#### 2-3-1. 「地方性」の概念構造

住宅事情の「地方性」把握とは、「国土レベルにおける住宅事情の全体像に対し、地域的な部分から問題を展開する次元のアプローチ」である。ここでは、今のところ、筆者はこの住宅事情の「地方性」の概念構造を、a)国土レベル全体の流れ・方向（発展段階）における位置づけ一方向性、b)流れ・方向の1時点における断面（個々の時間状況における要素・要因の構造的な位置関係）における共通部分—共通性、およびc)その断面における共通でない部分—個別性、の複合体として考えている（図-2）。

a)の方向性は、その地域社会全体がおかれている政治・経済体制とその発展の段階により規定される。b)の共通性はa)によって規定される面もあるが、さらに気候風土・生活伝統等の共通要因等によって規定される、ある時間状況における、住宅事情の全国または幾つかの地方類型にみられる共通な現象構造としてとられ、c)の個別性はその地方独自の気候風土・生活伝統等の条件によって規定される共通でない現象構造として、その地方の個別な姿を示している。しかしb)の共通性とc)の個別性との関係の多くのものは時間とともに変化する相対的なものであり、それを左右する大きな動きはa)の方向性によって方向づけられるものと考えられる。

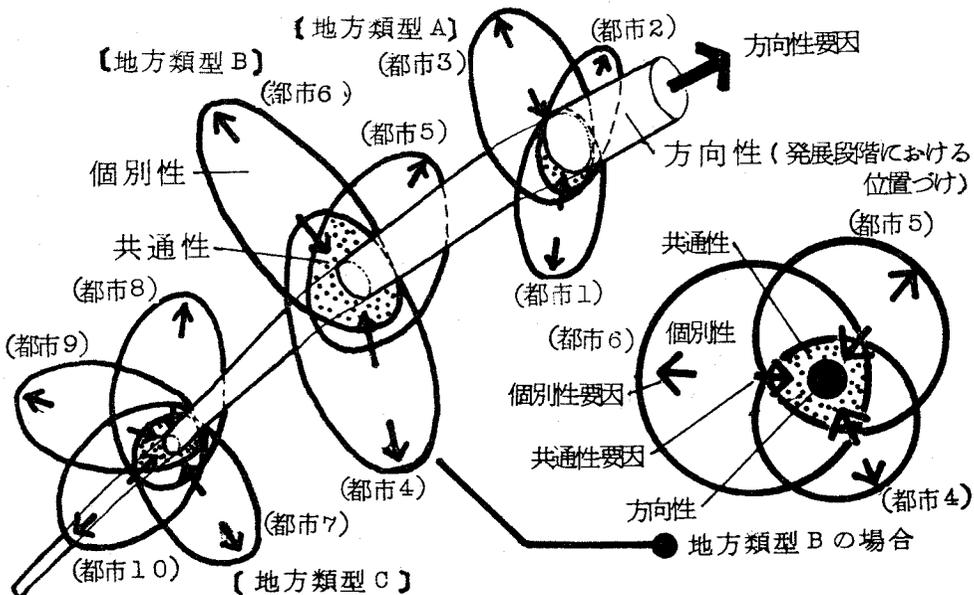


図-2 「地方性」の概念構造

筆者はこれらの3側面の関連において住宅事情の「地方性」の具体像を明らかにしようとしているのである。しかしこの概念構造は現段階の仮説であり、今後さらにつめてゆくべきものであり、同時にその具体像も今後の研究に待たれるものである。

### 2-3-2. 住宅事情の「地方性」把握の意味と必要性

2-1節で述べた如く、住宅事情の「地方性」を言う意味あいには都市レベルにおける方法論に立脚している。この「地方性」把握の意味・必要性は、1)都市レベルでは国土レベルとは異なった要素の扱いが必要であること、従って、2)このレベルにあった認識の方法論—地方的特色を具体的にとらえてゆく方法が必要であること、3)この全体に対する部分の積上げにより、国土レベル全体の住宅事情の具体像を真に明らかにし得ること、にあると考えられる。

1)空間レベルの違い(国土レベルと都市レベル)による要素の質的差:2-2節で明らかにしたように、都市レベルの住宅事情を論ずる場合、a)日常生活により密着した次元の問題として具体的な住生活環境形成とのかかわりあいをもつため、環境要素としては「住戸条件」ばかりではなく、「周辺環境条件」・「立地条件」をもふまえて検討することが求められる。また、b)これらの構造的関係は時間的流れの中でとらえてゆかなければならない<sup>#23)</sup>。このa)b)の2要素をふまえて、需要と供給との関係をとらえることが、住宅需給構造を総合的に明らかにすることにつながる。

2)地方的特色を具体的にとらえてゆく方法の必要性:上記1)をふまえ、次にこの都市レベルにあった認識の方法論が求められる。この立場の基盤をなすのが、「地方」には地方独自の問題展開がある<sup>#24)</sup>ことへの認識である。つまり、「大都市(中央)」の住宅問題は必ずしも「日本全体」のそれではないはずであり<sup>#25)</sup>、「地方」の主体性をどう生かすかという発想が、「地方の良さを守る論理」・「地方を発展させる論理」の基礎となるのである。しかし、この「地方」の独自の姿の追求は偏狭なものであってはならない。前項で述べた「発展段階における位置づけと「地方」の個別性との複合体としてとらえる」ことは現実的に必要な、意味のあるアプローチとなろう。

3)国土全体における本質的な住宅需給構造解明への道程:上記をふまえた「地方」における住宅事情研究の集積が全国の住宅事情の具体像を明らかにすることになると考えられる。この意味において「地方」間の研究の補完関係が不可欠のものとなる<sup>#26)</sup>。また、このアプローチは日本全体の住宅事情の発展方向を見通す現実的なアプローチとしても意味をもとう。つまり、現実に存在しうる発展段階の幾つかの次元を幾つかの「地方」において見ることにより、発展過程の概要を見通し得るわけである。またこれは「地方」が「大都市」のテツを踏まないための有効なアプローチとしてもとられ得よう。このことが、上記2)で触れた「地方」の主体性をより確固たるものとするところになろう。

注6) 文-9 参照。

注7) 文-10 参照。

注8) 三宅醇(文-9)は、西山卯三の「住宅階層論」を以下のように要約して扱っている。

① 居住者の階層分化と住宅の公化の相互関係の中で生れたところの、客観的に相異なるタイプの住宅が現存している。

② この結果生じる居住状態の階層性の、住宅への投影として住宅階層が扱えられる。

③ 各住宅階層の位置関係や、相互規定の法則性によって、全体的相互関連としての階層構成が形成される。

④ 住宅経済の特殊性に基づいて、常に住宅需給の不均衡がある。

⑤ この住宅需給それ自体に内在する均衡を破る要因(アプレと改善要求)により、常に新しい均衡を求める運動が続く。これは、ある1つの住宅階層の運動であっても全体の階層構成を動かす結果をもたらす。

三宅醇はこの考えをもとに、住宅の全体構成を考える際に、①型区分(階層区分)、②型の位置づけ・全体構造、③型の運動法則、の把握が重要課題となり、これが明らかになれば、④将来予測、⑤その対策の検討、⑥効果の測定、が型の目標ないしは改善の方策と全体バランスの問題として把握されるとして、構造分析と計画論との方法的結節点発見への展開を行なっている。

注9) この考えは、2-2節で触れているように、住環境の総合的把握という点で、従来の住宅階層論のアプローチが、後述の絹谷裕規および牛見章の例外を除き、ほとんどの場合、住宅条件とそれにかかわる住宅需給関係に終始していた段階から、大きく1歩を踏出したものである。延藤安弘(文-10)も指摘するように、住宅階層論の本質は「住宅需給関係を、住宅と居住者と地域と供給者のかかわりの中で発生する固有の需給タイプを抽出し、その成層過程と、将来への発展方向を解明することに意味がある」。なお、「地域」への着目に関しては、文献的にみると絹谷裕規(文-11)が最初であるようだ。また観点は異なるが「居住立地限定階層論」(牛見章、文-28)というとりえもある。これは、特に再開発における住宅サイドのアプローチの理論的根拠として(文-25)使われたところから出ている。

注10) 計画的アプローチとして、石原舜介らの「住宅立地予測シミュレーションモデル」の試作(文-29)、岡山市住宅立地計画研究会の「HDマトリックスによる住宅立地計画」の試論(文-30)などがあるが、これらは「地域」の概念を入れた住宅需給構造の解明がなされないならば、その根拠は極めて弱いものとなる。この点から考えると、三宅醇の「住宅地型」の分析実験は評価されるべきものである。

注11) 文献上、これに関する研究としては、「住居経歴」という視点で宮崎元夫・服部干之らが住居取得行動の分析を手がけ(文-31、文-32)、筆者は「居住地選択行動」として住みかえおよび住宅・居住地の探索・選択行動分析(文-34、文-35)を試みている。

注12) 延藤安弘(文-10)による。なお、下線は筆者の観点から組みかえを行なっている。これに関しては、住宅事情の地域構造の概念として図-1に示している。

注13) 住宅事情の「地方性」についての指摘は、恐らく1956年の西山卯三の所見(文-4)が初めてであろう。彼は1957年の日本建築学会大会で論の展開を試みている(文-5)が、住宅需給構造全体に関して包括的に理論化したまとは、氏自身の指摘(文-4)があるように、まだできたものがない。

注14) 小泉重信(文-22)は、これに関する詳しい検討を行なっている。

注15) 三宅醇(文-23)は、この規定の積極面と問題点について詳しい考察を行なっている。

注16) 日本建築学会近畿支部住宅研究委員会のシンポジウム(文-24)でこの評価がなされている。

注17) この点に関しては、上記シンポジウムにおいて、注16と同時にとりあげられている。

注18) 戸谷英世(文-26)によると、これを都市レベルにおける近代経済学的大数観察に基づく統計処理および将来予測方法適用の限界と規定している。

注19) 住宅と環境形成との関連、つまり住環境の総合性に関しては、筆者は(文-13)で明らかにしているが、同様の考え方について延藤安弘(文-20)は住宅供給の側から、川上秀光(文-21)は都市計画の側から指摘している。また、住宅政策の立場から「住宅立地論」の展開を戸谷英世(文-26)・荻原敬(文-27)らが行っており、この考え方の理論的基盤を牛見章が「居住立地限定階層論」(文-28)として展開している。

注20) これに対し、延藤安弘は「住宅基本計画」を提唱している(文-14)。それが都市レベルにおける都市計

画の軸に住環境整備をすえるという考え方に全く異論はないのだが、そのこと自体がまさに都市レベルにおける計画の中心課題であるという意味で、「都市基本計画」そのものである。また一方、住宅計画はその軸ではあってもそのすべてとはなり得ず部分機能を果すのみであるという点で、むしろ「都市基本計画」を確立し、その中における「都市住宅供給計画」の位置づけを明確にするのがより効果的であろう。この点に関しては注22を参照されたい。

注21) 同様の課題に対して、延藤安弘(文-10)は、都市住宅供給の計画化の側面として、1)空間制御：住宅一居住環境形成の計画化(住宅一居住環境形成面の計画化)、2)経済制御：住宅市場への公共介入(住宅経済面の計画化)、3)技術制御：生産・供給技術とその担い手の基準化(生産技術・主体面の計画化)、をあげ、これらのトータルな包括概念を説いている。筆者の考え方との関連を求めると、筆者は1)を基点として、自治体における実践的な施策方法論とそのため基本概念としての論の展開を求め、その中の実現手段の1形態として2)を含めている。筆者の論展開の性質上、3)は触れていない。

注22) 筆者は、「都市住宅供給計画」が「都市基本計画」の中で位置づけられる前提として、「都市基本計画」の考え方を、現在、以下のように考えている。

「都市基本計画」とは、「都市レベルの自治体が責任をもつべき、その市民の日常生活の場をつくり、なおし、まもるための基本的かつ総合的な“処方箋”」として位置づけられるが、都市基本計画の要件を、計画のステータスを定める諸元(文-17)にてらして整理すると、1)日常生活圏としての都市とその市民全体を基本設定として(対象)、2)その日常生活のすべてにかかわる物的計画分野のすべてにわたって(総合性一検討分野)、3)その日常生活環境を守り、向上させてゆく方向性と可能性の道筋を具体的に示すものとして(目標)、4)実現可能性とそのための手立てを含めて(実現性)、5)計画期間毎のありようを明確にし(計画期間)、6)その日常生活圏としての都市とその市民全体に直接的に責任をもつべき地方自治体の責任において市民の参加、および承認のもとに作られるべき基本政策(計画次元・使用目的)を示すものとなる。

この考えのもとに、その内容の1つの考え方を、川上秀光らの考え等(文-15)をもとに、それを、住環境の重視、目標像の具体的なイメージ、そのため基本構成と実施すべき施設環境水準のありよう及びその実現への方策等の諸点に関して再整理・修正したかたちで以下に試案の概要の形で示す。

## 「都市基本計画」

### 0. 基礎資料

a. 計画の対象範囲と責任主体/b. 問題の所在と程度/c. 将来状況の推定とその方法/d. 計画目標(期間を含む)の設定方法及びそのための説明資料/e. 計画成立の前提と修正・廃棄の条件。

### 1. 計画の目標

保証すべき市民生活・住環境の水準(シビル・ミニマム)、そのための都市生活環境の形態・規模水準、生活環境発展の方向;解決すべき問題点と計画達成の程度(段階計画)を明確にわかりやすく示したものの。

### 2. 生活空間構成の基本的考え方

a. 基本説明:目的とする日常生活環境の具体像—計画の目標を具体的な施設環境水準として物的に表現したもので、都市内各地区の主要機能・空間構成の整備水準・規模密度、基本的施設の配置と地区空間の組立てを概念図・ダイヤグラム・説明で表現。

b. 総合基本図—a. を具体的に図面で総合的に表現した基本図で下記内容を含む。土地利用計画/交通計画/主要公共施設のネットワーク/典型地区の空間構成:施設水準モデル

### 3. 各種施設の内容水準・空間配置の詳細水準

上記1, 2, を具体的に実現するための各種施設等の内容整備・空間配置の詳細水準および環境維持のための整備管理水準ならびにその段階計画(計画達成の年次計画)を施設系統別に示すもの。都市住宅供給計画/都市公共施設計画/生産施設計画/交通施設計画/都市供給処理施設計画/その他の環境規準等

### 4. 基本計画にもとづく事業実施への指針

基本計画の勧告的役割を効果的に果し、上記1, 2, 3, の内容を具体的に実現するために各事業計

画への明確な指針を提示するもので、以下の内容を含む。

段階計画(プログラム)／実施計画の種類と適用の仕方(a)規制—地域地区制, b)誘導および補助, c)施設系統別整備プロジェクト, c)各種開発の地区プロジェクト, e)その他環境管理手法とその適用)／事業量算定と資金計画／実施計画への組織化の展望。

なお、「都市住宅供給計画」の物的概念構造は図-1参照のこと。

注23) これに関しては需要者の居住地移動・階層間移動をみるアプローチとして「住みかえ研究」などがあげられるが、これに関しては注11を参照のこと。

注24) 注13参照のこと。

注25) 「『地方』の軽視」に関しては注4参照。筆者の観点にたてば、従来「中央」として位置づけられてきた東京・大阪等の「大都市」は、実は、発展段階における位置づけの異った「地方」の1部分となる。

注26) しかしながら、現在のところ各「地方」における住宅事情に関する分析的研究は、同一の方法で行なう必要はないと考えられる。研究方法自体が試行錯誤の段階であること、「地方」の「個別性」に立脚したアプローチがあり得るからである。だが、この場合も、当然ながら、「地方」間の研究交流は必要不可欠なものである。

### 3. 都市レベルにおける住宅需給構造解析研究方法試論

#### 3-1. 研究の枠組

前項の基本的問題をふまえ、都市レベルにおける住宅需給構造解析研究の枠組についての試論をまとめよう。

都市レベル、特に「地方」の都市を対象とする住宅需給構造・住宅事情分析に関する調査を行なう場合、資料蓄積の乏しさと調査組織の弱体さから、多くの困難が存在する。このため、筆者は、下記の方法により、対象都市の住宅事情全体の構造分析を行なうのが現実的に可能であり、妥当であると考えた。これを概念的に示すと図-3のようになる。

##### A. 住宅事情における対象都市の位置づけ

この段階では、対象都市が全国的視野から見た場合、住宅事情の発展段階においてどのような位置にあり(方向性)、他のどのような地域と共通の要素をもち(共通性)、どのような独自の問題をかかえているか(個別性)、についての概要を、既存統計資料をものに、類型化を行ないながら位置づけを行なう。また、ここでは、次のB段階とのかかわりをもつが、対象都市が広大な日常生活圏の一部をなす場合、どの都市のどのような影響をうけるかを日常生活圏構造分析より明らかにする。

この段階における主要な分析要素は、資料などの関係から、1)住宅需給基盤の特性、2)所有関係を軸とする住宅供給型を対象とする需給関係の変動と、3)その居住水準の分析にある。以上により、対象都市全体の需給基盤の特性を明らかにするとともに、C段階の住宅供給型における典型の抽出を行なうことができる。

##### B. 住宅地形成分析および住宅事情の地域構造分析

この段階の前段は、対象都市内における住宅供給型毎の住宅立地に主視点をあてた、住宅地の形成過程の実態を明らかにし、C段階の住宅地型・立地型における典型の抽出を行なう。

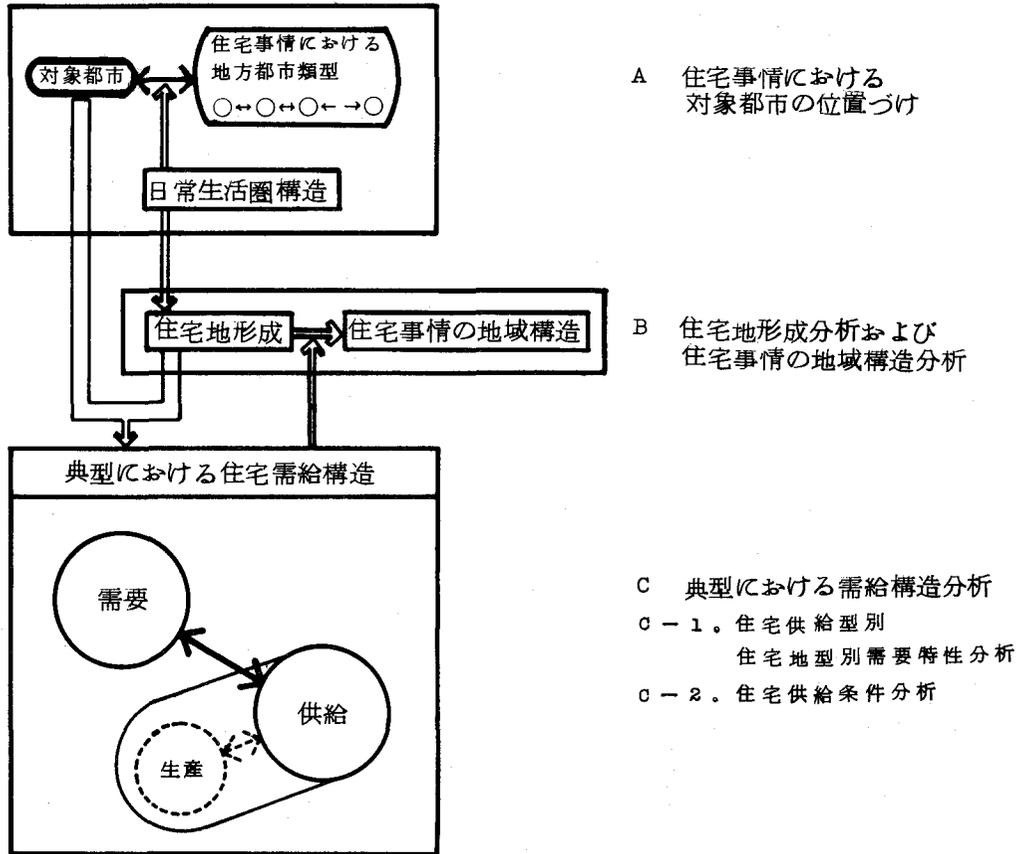


図-3 地方都市の住宅需給構造解析研究の枠組

この段階の後段は（C段階の分析をふまえた方がよいと思われるが）、住宅需給基盤の地域的特性・住宅供給型別の立地条件・住宅地周辺環境条件の全体的側面から、地域的な住宅地型の型分解のありようと全体的な住宅事情の地域構造の実態を明らかにする。これは、究極的には、住宅条件・周辺環境条件・立地条件を包括した住環境概念をもとに、住宅需要と供給、および他の住環境形成条件の地域的な関係として捉えられるものである（図-1）。このことによって、この分析は、積極的に、他の都市計画の分野、特に土地利用計画との共通の基礎認識を明らかにすることができる。

**C. 典型的な住宅供給型・立地型における需要者特性分析、および供給条件分析**

上記A・B段階により位置づけを明らかにした供給型・立地型の典型について、標本抽出した主要な対象の実態調査によって（需要側および供給側の両者について）、全体の詳細な需給構造分析を行なう。この場合、需要者側については、主要な供給型・立地型を網羅し、相互の比較検討・階層間の関連性についての分析が必要である。また、供給側の場合も、多様な供給型・

階層間の競合関係・補完関係を明らかにしなければならない。

この分析により、対象都市における住宅供給の全体構造を特徴的に理解できる。

上記の研究の枠組の意味について、さらに検討を加えよう。

a. 大数調査と典型調査の結合による総合的把握：地方都市における住宅事情に関する従来の調査分析は資料蓄積の乏しさから大きな壁にはばまれ、住宅需給の構造的把握が不十分な場合が多かった。その場合、住宅統計調査・国勢調査等の既存統計結果（大数調査）の分析だけでは具体性に欠け、また典型調査がなされたとしても典型の位置づけを欠くため住宅事情全体の中での意味が不明となるのである。この研究の枠組ではこの両者を結びつけて全体的に総合的にみわたそうとしている。

b. 都市住宅供給計画を前提とした需給構造の総合的把握—住宅型（住宅供給型・立地型）の多様化と多様な住宅型の同時・同次把握：住宅需給・住宅事情の構造的把握とは、階層的・

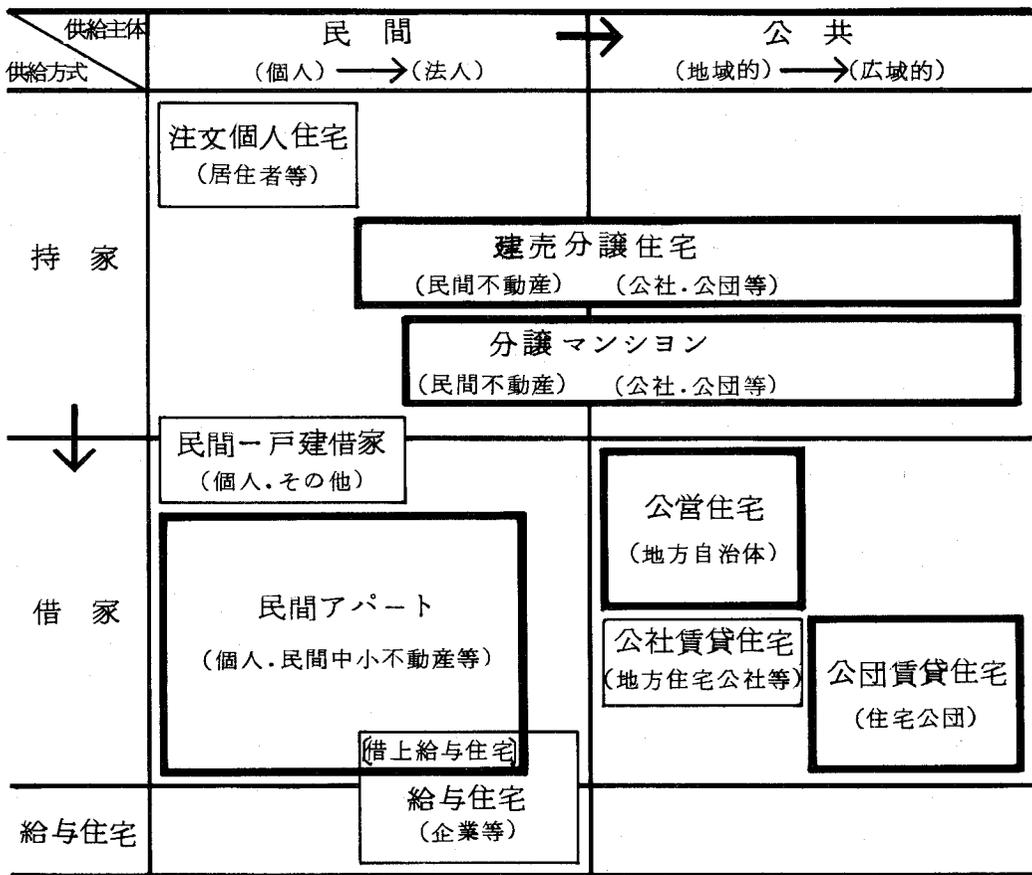


図-4 住宅供給型の基本型

地域の実態とその時間的変化を明らかにすることである。階層の実態とは需要側だけでなく供給主体の階層分化、従って住宅供給型の多様な分解、さらにそれらの相互の構造的関連を含む。地域の実態はこの階層の実態の立地の相違による地域（住宅地）の多様な型分解と、他の都市機能とのかかわりにおけるそれらの地域構造として扱われる。住宅需給の面から見た場合、2-2節に示す住環境要素の総合的把握は、この地域要素として住宅地型の把握により、大きく前進する<sup>註27)</sup>。そしてこれらの関係の現状に至る筋道を正確に扱えば、将来への変化発展の状況をもかなり正しく予測することが可能となるはずである。この場合、ある時点での住宅市場の全体像を見ようとする時、多様な住宅供給型・立地型について同時に把握することはその相互の構造的関係を明らかにする上で重要な前提条件となる。この住宅型の同時・同次の把握については後述（d）する。

さて、ここで住宅型の多様化についてさらに検討を加えよう。

住宅型は住戸プラン等の住戸の物理的条件だけでは判断できず、常に住宅供給型・立地型との対応で認定される必要がある。例えば、公営住宅と公団住宅、あるいは公団住宅と分譲マンションにおいて仮りに同一の住戸型であっても、それらの価格（家賃）・立地・周辺環境等に違いがあり、従って入居階層もかなりの相違を示すことになる。住宅供給型の多様化は、社会の分化・生活形態の高度化と相まって、供給が個人の自力建設から供給サイド主導の社会的性格の強い住宅供給へ転換するなかで進行する（図-4）。この過程で民間に対する公共、持家に対する借家、持家のなかでも個人住宅から建売分譲住宅・分譲マンションへと、供給サイドが需要サイドの経済的能力等に合せて一定の住要求の先取りをする形態が一般化して行くのである。この変化の過程は都市化—住宅需給基盤の変化—とのかかわりをもつ。需要側から見ると、特に都市地域では人口の集中と階層格差によって、住宅取得能力においても、住宅に関する要求においても多様な階層分解をしているし、それがさらに進行する。住宅に関する要求もライフサイクルの過程によって、また、生活様式の大規模な変更によって、さらに、個人の嗜好性などの多様化や居住者の将来の見通し（定着性）などによって多様な分解をとっている。このため、住宅供給側も需要側の経済能力によって、一定の枠をはめつつも多様な住要求を先取りしていくことが要求されることになる。住宅供給型の面から見ても、多様化しつつある供給が住宅市場においてそれぞれの住宅型として設定されていく必然性が存在する。対象都市総体におけるこの側面の分析が枠組A段階の主要な課題となるのである。

立地型の多様化の側面は、次項cで改めて展開する。

c. 立地とその条件変化による住宅型の複雑化—住宅事情の都市構造的把握：住宅は長期の耐久財であり、時間の経過と共に新しい多様な型の住宅市場が形成される。フローとしての新しい住宅供給は常にストックとしての全住宅市場から規定され、同時にストックのバランスを動かす役割をもっている。この場合、都市の発展に伴う市街地の変遷・広がりにつれて同一地

区も歴史的に異った意味をもつに至り、住宅が土地に固定したものである点から考えると、住宅供給型が同じであっても立地の相違によって全く異った居住者階層の住居となることもあり得る。このことは住宅型をさらに複雑化することになる。この意味で住宅立地条件のチェックは極めて重要な課題であり、研究の枠組Bの前段の住宅地形成分析はこの意味からも重要な要素となる。

このような地域の違いを前提としてみると、都市圏全体の住宅市場における需給の均衡は、性格の異なる小地域の住宅市場の均衡の上に成立している。従って個々の住宅建設は大市場・小市場の双方の均衡の上に成立し、または、その均衡をゆり動かす作用をもっている。さらに、この地域の住宅市場（住宅地型）は、各種の都市機能の地域的配置・環境水準の地域的相異とのかかわりのなかで、住宅事情の面から見た都市構造として捉えられる（図-1参照）。これは、従来の住宅供給計画が都市段階において具体的な住環境形成の方法として他の都市計画分野との具体的な結び目をもたなかったことに対する重要な補完作用をなすものである。2-2節で触れているように、これにより都市レベルの土地利用計画・交通計画・都市諸施設配置計画・地区環境基準設定等との共通な認識基盤が可能になるのである。住宅サイドからのこのアプローチは、枠組におけるC段階のある程度の深まりをもとに、B段階の研究の発展系—「住宅事情の地域構造」として位置づけられる。

d. 典型調査の方法的意味：aで明らかにしたように、都市レベル特に“地方都市”においては、現実には全数または大量調査による詳細分析は不可能に近い<sup>(註28)</sup>。このため、時間的・組織的・経済的に限られた力の中で調査研究に最大の有効性をもたせるため、本論では典型住宅供給型・典型住宅地を抽出する試案を提出しているが、その意味は以下のごときものである。1)住宅の型分解については先に触れたが、この住宅型を区分する指標を一般的社会的属性よりも、ある住宅供給型を入手するような人々という階層で取出す方が住宅事情の解明に有効である。ある住宅供給型についてそれへの需要層を1つの成層とみることは可能であり、そうしたいくつかの層の全体構成を捉えるには一般的にサンプルをとるより典型住宅型に限定した方が構造的把握に有効である。2)住宅地についても、住宅型について全市的にばらまかれたサンプルを取るよりも住宅地を典型化する方がよいと考えた。つまり住居の選択要因の最重要項目の1つに「立地」があるが、これは都心から何kmとか何分といった一般的指標が同一ならどこでも同じ条件というわけではなく、もっと様々な個別の要因を含んでいるはずである。この点具体的イメージの可能な具体的立地である方がよいと考えたのである。大量調査による詳細分析が可能な場合とは異り、先に述べた限られた限界の中では住宅供給型・住宅地とも典型化した方が有効となると考えられる。しかし単に達観的な選択では恣意的なものになってしまい、典型たり得ない場合がある。このため常に典型を典型たらしめるバックデータが必要となる。研究の枠組におけるA段階は主として所有関係を軸とする住宅供給型の変動とその居住水準の分析

によって、B段階は住宅供給型毎の住宅立地と市街地形成分析にもとづく住宅地型の把握によって、C-1（需要者階層）、C-2（供給者階層）の典型抽出に根拠を提供するものである。

### 3-2. 研究の枠組における各段階の具体的調査分析方法と資料の検討

以下に、前項の研究の枠組の各段階に応じて、具体的な調査分析方法と資料の検討を試みよう。

#### 3-2-1. 住宅事情における対象都市の位置づけ

国勢調査・住宅統計調査・建築統計年報（住宅着工統計）・住民基本台帳人口移動報告・家計調査年報・所得隔差年報等の既存統計結果を用い、対象都市の住宅事情の位置づけを行なう。ここで、住宅事情とは、1)住宅需給基盤、2)住宅需給関係、3)居住水準の3側面によって把握される。住宅需給基盤とは、a)需要の量的な変化過程・階層的構造とその変質過程、b)供給の経済的背景と市街地形成上の条件、c)対象都市の日常生活圏構造における地域機能上の位置の総体を言う。ここにおける分析手法は、類型化分析によるが、現在のところ、都市化類型—全国的な経済・社会条件の発展過程における住宅事情の発展段階における位置づけ—と地域類型—国土・歴史的な生活様式の伝播過程と地方的独自性を交えた同質性の地域的広がり—の2側面から明らかにできるものと考えられる。筆者の以前経験した研究<sup>(29)</sup>とそのフォローとして現在進めている研究から、この段階の研究に可能な資料と分析指標をまとめると表-1および表-2の如くなる。

日常生活圏構造分析は、市民の日常生活の一体的に考察すべき地域の広がり（より大きな都市圏では複数の都市に及ぶ）と、その中における対象都市の地域機能（主として通勤流動など）上の位置づけを行なうものである。これは、対象都市の住宅事情の一体的に考察すべき地域全体の共通な特性と地域的分担の位置づけを明らかにするもので、次のB段階の分析ともかかわりをもつ。都市単位におけるこの点での分析は、主として通勤流動の面から明らかにし得る。ここでは上記の「位置づけ」分析における「需給基盤分析」における「地域機能分化」の分析に始点がある（表-2参照）。

#### 3-2-2. 住宅地形成分析および住宅事情の地域構造分析

この段階の分析は、対象都市内における住宅地形成・住宅事情を地域構造として明らかにするものである。分析手法はメッシュ・アナリシス<sup>(30)</sup>、ゾーン・セクター分析などの地域構造分析を用いるとよい。この場合、最初の分析単位は小さい方がよく、分析が進んだ段階で大きな地域構造のパターンとして求めていく方法が妥当である。しかし、現在のところ、これを可能にする既存資料は極めて限られている。大都市においては地域資料としてこれらの資料整備が進行しつつあるが、“地方”の中小都市においては極めて遅れている。筆者の経験した研究<sup>(31)</sup>に

もとづき資料の検討を行なった結果が表-3である。このうち一般に公刊または閲覧可能なものは、国勢調査統計区編(1970より)、国勢調査区別人口・世帯資料のみである。住宅統計調査の調査区単位の集計結果、もしくは個票分析が可能であれば<sup>(注32)</sup>、この段階の分析は大きく進行

表-1 都市段階における住宅事情関係資料一覧

資料名	調査目的	調査主体	調査期日	調査対象および標本抽出方法	結果の公刊状況
A. 国勢調査	国政一般 (指定統計)	総 理 府 統 計 局	昭和25年以降は 5年毎の10月1 日	常住人口・全数調査	公刊(基本集計)
					公刊 (通勤・通学)
B. 住宅統計 調査	住宅事情 (指定統計)	総 理 府 統 計 局	昭和23年以降 5年毎	住宅および居住世帯、調査区抽出 による標本調査(平均1/7)	公刊 (都道府県編)
					閲覧(統計局) (都道府県)
C. 建築統計 年報	建築物着工状 況等 (建築基準法)	建 設 省 計 画 局	昭和25年以降 毎年	{ 建築工事届出分全数 (建築着工統計) 建築物除去工事届出全数 (建築物除去統計)	公刊(年報)
D. 住宅需要 実態調査	住宅建設計画 基礎資料	建 設 省 住 宅 局	昭和35・41・44 48年	2段階標本抽出調査 1) 国調一般調査区の1/70抽出 2) 抽出調査区内常住世帯の1/ 5抽出	公刊(結果概要)
E. 住民基本 台帳人口 移動報告	人口移動状況 (住民基本台帳)	総 理 府 統 計 局	昭和22年以降 毎年	転入届提出者全数	公刊(季報・年報)
					閲覧(都道府県)
F. 家計調査	国民生活(家 計収支)の実 態 (指定統計)	総 理 府 統 計 局	昭和21年以降 毎年	消費者世帯、層化3段抽出法 1) 層別市町村抽出 2) 調査単位区抽出 3) 調査世帯抽出	公刊(年報)
G. 所得階差 年報	所得とそれ に関する地方自 治体の基本デ ータ 〔加工計算〕	市 町 村 税務研究会	昭和46年以降 毎年	「市町村税課税状況等の調」の加 工計算	公刊(年報)

注) この他、例えば「地域経済終覧」(東洋経済新報社)などの、市町村の成長力・民力度等をまとめた資料が近年出ている。

するであろう。筆者らが行なった札幌市を対象とした分析研究では、「札幌市地域統計報告書」と「国勢調査・国勢統計区編」、および「建築確認申請個票」と「各種都市計画現況図」を利用して（表-3）ゾーン分析を行ない、室蘭圏の場合は「各種都市現況図」と経年的な「建築確

集 計 単 位					経年変化 市 町 村 組 替 え	集計項目（最近の調査における最小集計単位の場合）
全国	県別	(主要都市)	市	町村		
○	○		○	○	○	人口総数、配偶関係別・年令別人口、入居時期別・前住地別人口、産業別就業者数、年令別就業者数、職業別就業者数、社会経済分類別人口、世帯の種類別世帯数および世帯人員、世帯人員別世帯数、世帯主産業別世帯数、入居時期・住宅所有関係別世帯数および居住水準
○	○	50万以上	×	×	×	住宅所有関係別・室数および畳/人別世帯数
○	○		○	○	○	常住地における従業地別就業人口、従業地における常住地別就業人口、常住地・従業地における産業別就業人口
○	○	10万以上	×	×	×	住宅の種類・所有関係別住宅数、世帯種類別世帯数
○	○		×	×	×	(住宅の種類、建て方、構造、階数、建築時期)*、(腐朽破損の程度)、(住宅の設備)*、(住宅の規模)*、(居住室の使用状況)*、(居住形態)*、(世帯の主な働き手と住居)*、(世帯の住居移動)* (持家の新築と増築)*、(借家の家賃・間代)*、(1戸建・長屋建住宅の敷地)*、(住宅のむね統計)*、(一時現在者のみ・空屋)、(住宅の環境、日照・排水・道路)
○	○	10万以上	×	×	×	昭48の場合、上記のうち * 印のついた項目の1部（但し、昭43の場合は都道府県編に載っているものがある）
○	○		○	×	×	着工建築物構造別床面積・工事予定額、着工建築物用途別床面積、着工新設住宅利用関係別戸数、着工新設住宅種類別数
○	×	大都市圏	×	×	×	(現在の居住状況意識)(今後の居住状況改善計画)、(最近6箇年の居住状況変化)、(住環境)、(その他一収入・通勤時間・通勤方法等)
○	○	(10大市)	×	×	×	転入人口総数、自府県内移動数、府県間移動数
			○注	△注		注) 各府県において各市・町村別の移動数が判る場合がある
○		(地方別)	×	×	×	収入階級別世帯分布および平均収入・支出額
○			△注	△注	×	1世帯当り・1ヵ月平均収入および支出額 注) 抽出された調査対象市町村
○	○		○	○	○	所得隔差、1人当り所得、世帯当り所得、課税対象所得額、小売業年間販売額

これらは、主として上記既存統計等をまとめたものである。

表-2 都市別住宅事情分析指標一覧(“住宅事情の「地方性」に関する類型的研究”の場合)

観 点	判 定 要 素	指 標 名	集計単位(注1)	年 次	資料(注2)	備 考
住宅需給基盤	需要圧・集中度・変動性	人口規模	○	1950,55,60,65,70,(75)	A	
		人口増加率	○	1950-55,55-60,60-65,65-70,	A	
		入居時期別人口構成比	○	1970	A	
		人口移動率	県(○)	1955以降各年次	E	
		入居時期別・前住地別人口構成比	○	1970	A	
		対府県別人口移動率	県	1955以降各年次	E	
		対府県別人口吸着率	県	1955以降各年次	E	
		需要の階層性	平均世帯人員	○	1960,65,70	A
	世帯人員別世帯構成比(単者率等)		○	1960,65,70	A	
	男女別・年齢別人口構成比(若年者率, 老令化率等)		○	1960,65,70	A	
	就 業 率		○	1960,65,70	A	
	就業人口産業別構成比(非1次率, 3次率等)		○	1960,65,70	A	
	取入別世帯構成比		県	1963,68,73	F	
	世帯当り平均収入(全収入)		県, 特殊市町村	1950以降各年次	F	
	世帯当り平均収入(課税対象収入)		○	1971以降各年次	G	
	所得 階 差	○	1971以降各年次	G		
	地域構造 (日常生活圏構造)	滞留就業人口率	○	(1960),65,70	A	
		通勤流出入差率	○	(1960),65,70	A	
		対地別通勤寄与率	○	(1960),65,70	A	
		(市街地形成)	DID率(人口, 面積)	○	1960,65,70	A
DID増加率(人口, 面積)			○	1960-65,65-70	A	
非DID人口増加率	○		1960-65,65-70	A		
	着工建物用途別面積構成比	市	1968以降各年次	C		
住宅需給関係	需給のストック変動	所有関係別住宅構成比	○	1960,65,70	A	
		所有関係別住宅増加率	○	19-65,65-70	A	
	供給のフロー変動	新築住宅供給型別構成比	市	1967以降各年次	C	
		新築住宅資金別・供給型別構成比	県	1967以降各年次	C	
	住みかえ(居住変動)	所有関係別・入居時期別世帯構成比	○	1970	A	
	需給の経済的關係	所有関係別・取入世帯数比	県	1963,68,73	B	
		借家における平均家賃	県, 10万以上市	1963,68,70	B	
家賃別借家構成比		県, 10万以上市	1963,68,73	B		
居 住 水 準	非住宅居住	同居・非住宅居住世帯率	○	1960,65,70	A	
	居住規模水準	所有関係別1人当り平均畳数	○	1960,65,70	A	
		所有関係別1世帯当り平均畳数	○	1960,65,70	A	
		所有関係別1室当り平均居住人員	○	1960,65,70	A	
		所有関係別1世帯当り平均室数	○	1960,65,70	A	
		所有関係別1室当り平均畳数	○	1960,65,70	A	
		所有関係別・室数別住宅別住宅構成比	県, 50万以上市	1970	A	
		所有関係別・畳/人別住宅構成比	県, 50万以上市	1970	A	
	設 備 水 準	流し・給水設備専有率	県, 10万以上市	1963,68,73	B	
		便所専有率	県, 10万以上市	1963,68,73	B	
		水洗化率	県, 10万以上市	1963,68,73	B	
浴室所有率		県, 10万以上市	1963,68,73	B		
住宅の老朽度	所有関係別・建築時期別・老朽度別住戸数比	県	1963,68,73	B		

(注1) 集計単位において ○—県, 市町村単位  
市—県, 市  
県—県のみ

(注2) 表-1による。但し, A—国調・市町村単位集計(○印)以外の市町村単位の結果は, 市町村合併がある場合, 経年変化の分析は不可能である。

表一-3 住宅地形成および住宅事情の地域構造分析に関する資料一覧

資料名	調査主体	調査期日	結果の公表状況	調査対象、集計単位、その他資料状況	使用可能項目
国勢調査・調査区別人口・世帯資料	総理府統計局	昭和25年以降5年毎	総理府 都道府県 市町村	常住人口全数調査、国勢調査区単位の集計結果。各市町村毎に存在	人口総数、男女別人口、年令別人口、従業人口、従業上の地位別就業人口、産業別就業人口、職業別就業人口、世帯種類別世帯数、世帯主産業別世帯数
国勢調査・国勢統計区編	総理府統計局	昭和45年	公開	常住人口全数調査、人口5千人～2万人程度の国勢統計区単位の集計結果 (人口20万以上市又は県庁所在市分のみ)	人口、面積、配偶関係別、年令別人口、入居時期・前住地別人口、産業分類・従業上の地位別就業人口、世帯種類・世帯人員・家族型別世帯数、経済構成、世帯主産業別世帯数、住居の種類・所有関係別世帯数および世帯人員
札幌市地域統計報告書(注1)	札幌市企画調整局	1972年	限定配布	国勢統計区(105)をやや小割にした172の統計区を設定し、既存統計の個票・調査区別集計、その他の資料をまとめたもの。	面積、人口、世帯構成、産業・職業別就業者数、年令別人口、住宅の所関係別世帯数および平均居住水準、産業別事業所数および従業員数、商業概況、業種別小売店数、工業概況、学校種類別生徒数、公園概況、保育所概況、病院・診療所数
建築確認申請	各県または各市建築指導課	随時(1975年)	台帳在 (建築指導行政)	建築確認申請を台帳に一覧表として整理、これにより個票の状況が比較的容易に判る	申請人(建築主)およびその住所、建築場所、建物用途(住宅種別)、工事種別、棟別・階別面積、構造、建築面積、敷地面積、棟数および戸数
家屋台帳	各市町村税務事務所 固定資産税課	随時	台帳在	個票	注) この時同時に提出される「建築工事届」(建築工事統計調査集計原票)は上記の他、建築主種類、工事予定額、住宅の資金、住宅の利用関係、住宅の種類、住宅部分の面積が判る(指定統計のため非公開)
土地台帳	同上	同上	同上	同上	家屋所在、家屋(用途)と種類、建築時期、構造、床面積および1階床面積(建築面積)、所有者および住所、評価額
住民基本台帳	各市町村住民課	随時	台帳在	個票	土地所有、地番、土地面積、所有者および住所、等級・単価、評価額
各種都市計画現況図	各市町村等	不定	公開・閲覧・その他 (図面作成)	図面(都市計画関係調査として作成する場合が多い)	人口・年令・世帯状況、転出入移動状況 注) 近年、自治体において町字別人口・世帯数を集計している場合がある。

注1) 近年、このような統計資料を整備しはじめた都市が増えつつある。  
 注2) なお、住宅統計調査(調査区抽出)が分析できる場合、住宅事情の地域構造分析が可能なこととなる(註32 参照のこと)

認申請個票」によるメッシュ・アナリシスおよびゾーン分析とによって、住宅地形成分析を行なった。なお、この段階の後段の具体的方法については多くの困難な問題をかかえており、ここでは、概念を示すに止めたい。(3-1節における研究の枠組のB段階の説明を参照のこと)。

### 3-2-3. 典型対象における詳細な分析

これは需要側と供給側から、相互の関連を求めつつ、その構造的関連と変動のパターンを明らかにしようとするものである。この場合、需要側に関しては多様な階層を同時・同次的にとらえることが好ましい。供給側からの分析は、需要側の場合のような対象の網羅性は総てにおいて必要とせず、またそれが困難な要因もあるので、全体の構造の変化過程と主要なものより詳細な分析から手掛けることが望ましい。

a) 住宅供給型・立地型別需要特性分析：この場合、住宅統計調査個票の分析が可能であれば<sup>(註33)</sup>、かなりの階層構造分析ができる。しかし、これは現実味が薄いので、ここでは筆者らが行なった典型調査<sup>(註34)</sup>に即して試論を展開しよう。

分析の主観点は、①需要者の階層構造上の特性、②現住宅および居住状況の実態、③住みかえの実態、④住宅・居住地の選好性と取得の実態による供給への対応過程、⑤現住宅評価と将来の需給関係変動への起動要因等の分析にある<sup>(註35)</sup>。これらを、下記項目<sup>(註36)</sup>について自計式アンケート調査として実施した。

- 現住宅および前住宅条件

住宅の所有関係・住宅の規模および設備・住所(前住宅のみ)・1ヶ月平均住宅費(家賃)

- 居住歴および転居動機

室蘭圏(または札幌圏)における居住年数・転居回数・結婚経過年数・転居時期・転居契機・前住宅不満点

- 住宅・居住地の探索選定

住宅供給型の検討範囲・情報入手方法・現住宅供給型の決定理由・居住地探索範囲・居住地選択理由

- 現住宅評価

住みかえによる住宅条件、環境条件および立地条件の変化・現住宅諸条件の評価・住宅費による家計への影響

- 将来計画と定着性等

将来の定着意志・当面の住宅改善要求・改善実現のめど・公的住宅評価

- 居住者の階層性

家族構成・年齢・世帯収入・世帯主の職業条件（職業種別・通勤先・通勤時間・通勤方法）

調査対象は、札幌市の場合、「給与住宅」を除く、「注文個人住宅」・「建売分譲住宅」・「分譲マンション」・「公団賃貸住宅」・「公営住宅」・「民間木賃アパート」・「民間一戸建借家」の主要な7住宅供給型<sup>注37)</sup>にわたり、B段階の「住宅地形成分析」と観察調査をふまえた、15の調査地区を抽出して分析を進めた（調査期日1972・11、および1973・11。調査状況は図-5、表-4）。室蘭圏の場合、1971年に建築確認申請を提出した新築住宅のうち、建築場所が確認でき、かつ調査開始時点（1972・11）に入居者があった、地域的にまとまっているもので、給与住宅を除くほとんどすべての住宅供給型の住宅の居住世帯を対象とした（図-6、表-5）

<sup>注38)</sup>。

表-4 札幌市における居住者調査状況

調査期日：1972・11および1973・11

調査地区は図-5参照

ア ン ケ ッ ト 対 象			配 布 数	有効回収数	有効回収率			
住 宅 供 給 型	対 象 地 域	住 宅 地 型(注1)						
注文個人住宅	A 新札幌 B 西野	④ ③	240	186	77.5			
建売分譲住宅	民間 労住協	C 西野	} 283	107	} 78.5			
	公社	D 篠路 E 北野		④ ④		207 269	92.4 94.1	
分譲マンション	F* -	①, ②, ③	299	188	62.9			
公団賃貸住宅	団地	3DK	} 278	70	} 80.6			
		2DK		174				
	市街地	2DK	I* 大麻園町	151	144	95.3		
		2DK	J* 北24条 K 琴似第1	① ①	128 88	109 76	85.1 86.4	
公営住宅	市営	3DK, 2DK	} 155	142	} 91.6			
		2DK		L* 下野幌 M* 山口東		④ ④	170	150
	改良住宅	N* 光星		①		99	60	60.6
民間木賃アパート		O 北栄	} 269	183	} 68.0			
		P* 琴似八軒		③		120	80	66.6
		Q* 山鼻		①		150	102	68.0
		R* 澄川		②		120	95	79.1
一戸建借家	S-(注2)	③, ④	-	86	-			
* 印：昭和48.11調査分			計	3,060	2,543	83.1		

(注1) 住宅地型の記号は下記の通りである。これはB：住宅地形成分析にもとづく。

- ① 市街地中心住宅地型
- ② 内部住宅地型
- ③ 周辺住宅地型
- ④ 郊外住宅地型

(注2) 一戸建借家は注文個人住宅・建売住宅の地区に混在していた。

表-5 室蘭圏における居住者調査状況

調査期日：1972. 11～1973. 3

調査対象地区図は図-6 参照のこと

アンケート 対象地区	アンケート配布回収状況 (注) 1971年確認申請戸数						有効回収票			
	対象地区所 在ブロック 新築数(注)	アンケート 対象地区 対象子定数	未建築給与 確認戸数	A アンケート 対象確定数	B 有効回収数	回 収 率 B/A (%)	持 家			
							注文個人 住 宅	分 譲 住 宅		
						民間建売		公社建売	分 マ ン シ ョ ン	
11 室蘭市・港南	170	79	12	67	46	68.7	33	0	0	0
12 母恋	209	139	28	111	75	67.6	40	8	0	0
13 蘭東	619	403	81	322	194	60.2	108	17	0	0
14 港北	220	184	29	155	90	58.1	53	16	0	0
15 白鳥台	457	185	4	181	85	47.0	31	0	13	0
(室蘭市全体)	(1675)	( 990)	( 154)	( 836)	( 490)	(58.6)	265	41	13	0
21 登別市・鷺別	156	129	7	122	79	64.8	63	6	0	0
22 幌別	229	170	14	156	68	43.6	27	3	0	0
(登別市全体)	( 385)	( 299)	( 21)	( 278)	( 147)	(52.9)	90	9	0	0
31 伊達市・山下	191	95	2	93	58	62.4	51	0	0	0
32 南穂苅	35	35	2	33	28	84.8	28	0	0	0
33 舟岡	92	92	9	83	47	56.6	27	0	1	0
(伊達市全体)	( 318)	( 222)	( 13)	( 209)	( 133)	(63.6)	106	0	1	0
(室蘭圏全体)	(2378)	1511	188	1323	770	58.2	461	50	14	0

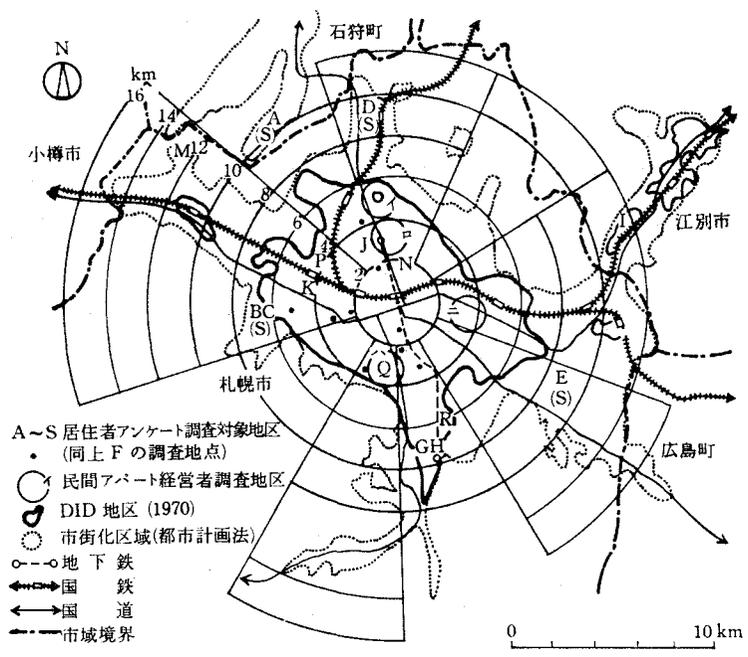


図-5 札幌市における居住者調査および民間アパート経営者対象地区図 (1972-73)

b) 住宅供給条件分析：この段階では、①住宅供給の全体構造の歴史の変遷過程の概要を明らかにする、②これにもとづく主要な供給型について、その階層性・住宅条件・経営条件・需要階層との関連・他の供給型との関連・将来展望等についての詳細な調査分析を行なう、手順で分析を進めていくのが妥当であろう。

①住宅供給の歴史の変遷過程の概要：既存の文献・資料および関係者に対する予備的な面接調査をもとに、対象都市における主要な住宅供給型の発生・展開の歴史の変遷過程を考察する(注39)。

②主要な住宅供給型の供給条件分析：公的住宅供給（公営住宅・公団住宅・公社住宅）の場合は既存資料もかなり存在し、かつ組織主体も少数かつ明確なため調査は容易である。ここで

における住宅供給型				
借家		家		
公的借家		民間借家		
公営住宅	その他の借家	戸建借家	民間アパート	借上給与(民間アパート)
0	0	3	10	0
0	0	0	26	1
0	0	4	53	12
0	0	5	13	3
40	0	0	0	1
40	0	12	102	17
0	0	2	8	0
33	0	0	4	1
33	0	2	12	1
0	0	5	2	0
0	0	0	0	0
16	0	2	0	1
16	0	7	2	1
89	0	21	116	19

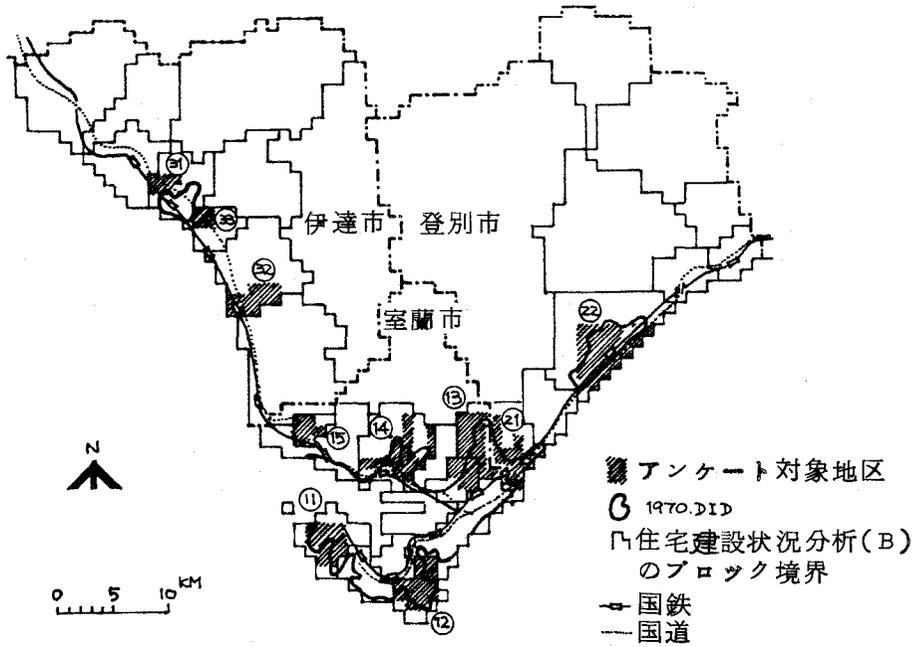


図-6 室蘭圏における居住者調査対象地区図 (1971-72)

は民間ベースに重点をおいてみると、調査対象の階層構造上の位置づけ、特に経営の組織程度および経営規模に応じて多様な方法がある。筆者らが短時間に妥当性を持ちうる方法として行なった例をあげると下記の通りとなる。

○民間建売住宅、および分譲マンション：この供給業者数は比較的少ない。従って、すべての対象を詳細に補足できる場合はアンケート調査方式もよいが、その準備作業として、また主要な条件把握のためには代表的な少数の対象についての詳細な面接調査がその階層の構造的実態を把握する上ですぐれている方法である。札幌で実施した例をあげると、対象抽出方法は、上記①の分析をふまえ、建売分譲住宅供給業者は1971年の建築確認申請台帳より1年間に20戸以上の建築確認申請を出している業者（19業者）のうち経営規模別に標本（5業者）を抽出し、分譲マンション業者は、経営規模・経営主体の経営系列別<sup>40)</sup>に標本を抽出した。調査項目は以下の通りである。

●業者の属性・沿革・組織・経営動機

会社名および経営組織・経営の沿革・資本金・従業員構成・業者登録・所属（企業）組合・住宅経営の開始時期・経営の出身母体・経営の動機・経営内容の変遷状況

●経営内容

供給内容と供給の実績・需要層・宣伝方法・販売状況・販売方法・セールスポイント

●土地入手

土地入手の時期・相手・入手単位（規模）・価格・経営上の入手条件・土地入手の外部条件の把握

●設計・施工・管理の方法および住宅条件

設計組織・設計方針および設計上の留意点・間取りとその変遷・施工組織・施工方法および施工期間

●他の供給型との競合関係

他の民間建売住宅、公的建売住宅、分譲マンション、公団住宅等との競合および影響の程度・他の供給型の評価・他の供給型と比較した場合の特徴およびセールスポイント

●将来展望

経営の拡大縮小の見通し・拡大する場合の方向性・現在の問題点・行政への要望等

○民間木賃アパート：この供給者は、札幌・室蘭等の地方都市の場合、多数の零細・小規模な非専門の経営によるものが多い。従って、過去にこの供給型に対する調査例<sup>41)</sup>もあることから、面接調査よりも定式化した自計方式のアンケート調査の方が合理的である。この対象の抽出方法は、札幌市の場合、1971年の建築確認申請より抽出した木造共同住宅の全数のうち、建築場所・建築主住所の集積の多い地区（図－5参照）を選び、その地区内にある新築アパート

表-6 札幌市における民間アパート経営者調査状況

調査期日：1974.1

調査対象地区図は図-5参照のこと

調査地区	対象数	配布数	有効回収数	回収率
イ. 北 栄	50	39	25	64.1
ロ. 幌 北	50	45	23	51.1
ハ. 山 鼻	100	81	37	45.7
ニ. 白石・豊平	50	45	16	35.6
計	250	210	101	48.1

表-7 室蘭圏における民間アパート経営者調査状況

調査期日：1974.1

調査対象地区は室蘭圏全体にわたるが、民間アパートの多い地区は室蘭市内と隣接の登別市・鷺別地区にはほぼ限定される。(表-5参照)

確認申請による個人名義の木造共同建住宅全数		配布不能 (注)	配布数 (A)	有効回収数 (B)	回収率 B/A(%)
1971年	89	193	148	64	43.2
1972年	109				

(注) 配布不能は未建築および建築場所の確認できなかったもの、又は建主が室蘭圏外居住のもの。

の経営者を任意に抽出した。室蘭圏の場合は1971~72年の建築確認申請の木造共同住宅のうち、建築場所および建築主(=供給者)住所の確認できたものの全数を対象とした(表-7)。調査項目は以下の通りである。

- アパートの建築的特性  
 アパートの所在・住戸型別戸数・アパート規模・設備・間取り
- 入居者の募集方法・入居条件  
 募集方法・募集時期・入居者決定時期・入居条件・現在入居者の構成
- 土地取得・建設経過  
 アパートの企画、着工、完成の時期・土地の所有関係・土地の取得時期・土地取得先・アパート建設前の土地利用状況・アパートの設計施工・建設費(土地費および建築費)・建設資金の調達方法
- 家賃  
 家賃・一時金・入居契約期間・家賃決定方法・家賃による建設費償還と経営採算
- アパートの経営・管理  
 調査対象(新築)以外のアパート経営の数と所在・管理方法・管理経費
- 経営の現状評価・将来計画

経営の現状評価・経営上のポイントおよびアパート経営のコツ・改善すべき点・将来のアパート経営計画・資金等融資制度の利用と評価

●経営主の属性および経営の動機・目的

アパート経営開始時期・経営開始の動機および目的・経営組織・経営主年令・経営主の室蘭圏（または札幌圏）における居住年数・経営主住宅の所有関係・経営主の収入

○注文個人住宅：この場合は、供給者＝需要者であるので、需要者調査（a.住宅供給型・立地型別需要特性分析における自計式アンケート調査）に、持家居住者に対する土地取得および住宅建設取得経過、建設資金およびその取得・返済、現住宅評価と将来改善等の展望等を加えて同時に調査した。（調査例の調査状況は図－5、表－4、図－6、表－5を参照のこと）。

注27) 注9を参照のこと。しかし、住宅需要の側からは、周辺環境条件を実態として明確に型わけする方法は困難であるので、次項のcの認識をふまえて、dで触れているように、「立地条件」と合わせて「住宅地型」として実態的に扱う方法がある。これは単に交通時間等の位置条件ではなく、その場の居住者の階層構成・住宅地変遷の歴史等々による住宅地の風格なども含んだ総合的な捉え方である。これに関する住宅サイドからの端緒は研究の枠組のB段階とC段階の分析の一定程度の進展に委ねられよう。

注28) 現在これを可能にする条件をもち得ているのは、住宅統計調査・国勢調査の個票分析であるが、「指定統計」のため、一般には不可能である。また、住宅に関しては前者が重要な調査であるが、調査区抽出による標本調査であり、またその抽出率も平均より地方の小都市ほど低率となる。従って、全体の正確な構造把握の上で難がある。このことについては3-2-2項および注32を参照のこと。

注29) 文-2を参照のこと。

注30) この手法については文-38に詳しい。

注31) 文-1、文-2および文-3を参照のこと。

注32) 現在これを可能にするのは、1)地方自治体の行政目的にあつて、2)総理府統計局の承認が得られ、3)自治体内部での計算処理が可能（個票データが生のまま外に出ないため）な場合に限られている。なお、この分析の端緒を開いたのが稲谷裕規（文-11）であり、この分析とその意味づけが、注9で触れた彼の「地域概念」の方法的背景となっている。

注33) 注28参照

注34) 文-1、文-2のこと。

注35) この分析の前提として、調査対象に関する住宅供給型・住宅地型による型区分がある。2-2節で触れた総合性認識の課題は、3-1節の研究の枠組の意味づけbにもあるように、この型区分により、かつその型の主要なものを網羅することにより基本的に主要部分が満たされよう。

過去の筆者らの調査例（文-34、文-35）にもあるように、需要者の住宅・居住地の選択過程において、現実には、情報の限定性および供給の地域的限定性から住宅条件・立地条件の選択の幅にかなりの限定をせざるを得ない状況にある。注27で触れているように、周辺環境条件を型として、立地条件と明確に区分した明確な把握は、現実には困難であるので、ここでは居住地選択の幅と、現住地環境の評価（前住地との比較評価を含めて）によって、需要者側からのそれらの認識の程度をみきわめるという方法で、分析の端緒を見出そうとしている。

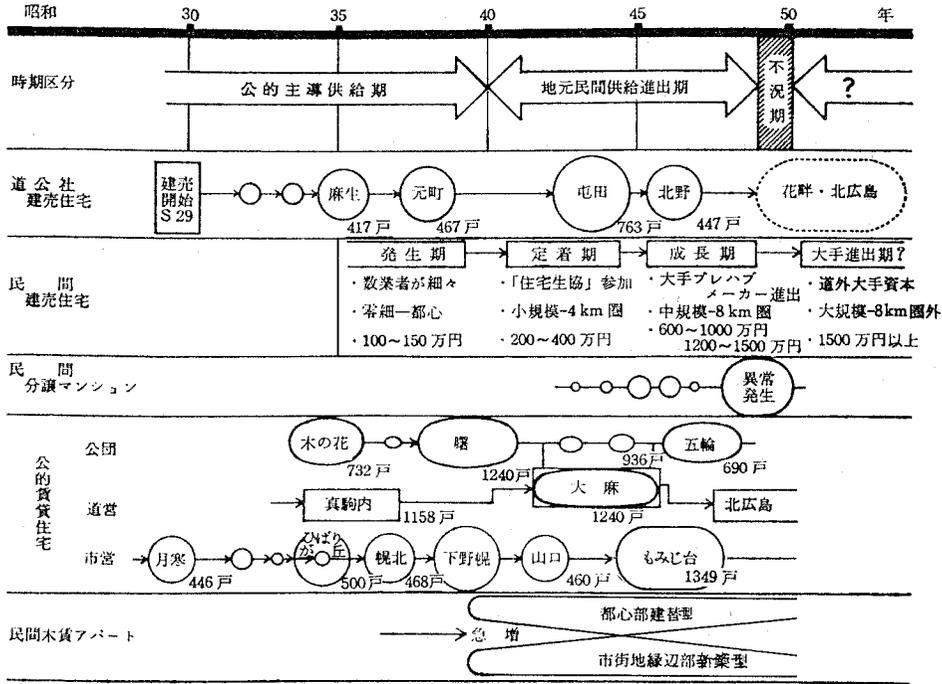
注36) 一般に社会調査の方法としては、自計調査の場合、回答に要する時間は30分以上は禁物とされている（文-37）。この点からみると、このアンケート票はかなり過大なものであるが、サンプルの少なさもあることから、配票・回収作業手順の綿密な計画・調査票の明瞭さを可能な限り検討した。回収の状況は、表-4、

表-5のように、かなり高い。

注37) 次項b)住宅条件分析における、注39に示した様に、この7つの供給型は、主要な社会的性格の強い供給型になっていることが判明しよう。

注38) 室蘭圏の場合の対象抽出方法が、札幌市の場合と異なるのは、B段階の有力な分析資料が、ほぼ「建築確認申請個票」に限定されていたこと(3-2-2項参照)と、対象地域範囲と全体数の小ささによる。

注39) 札幌市の場合、主要な社会的性格の強い住宅供給型の展開は下図のようにになっている。



付図 札幌圏における住宅供給プロセス概略図

注40) ①の住宅供給の歴史の変遷の概要分析と観察調査等を通じて、地元資本と本州の大手資本とに大きな差があることが予想された。

注41) 文-33, 文-34, および文-36を参照のこと。

#### 4. 結 言

以上の研究方法の試論にもとづき、現在までに実施してきた実態把握の要点に関し、室蘭圏と札幌市とを事例としたものについてまとめたものが図-7である。これによると、1)大都市圏の場合<sup>注42)</sup>とは異なり、北海道的特色として把えうる共通要素が伺える。2)しかし両者の間には住宅需給基盤条件・歴史生活条件の違いによる住宅事情・住宅需給構造全体の差異も厳然として存在している。3)これらは札幌市の人口構造・都市構造の高度化・階層構造の多様化の一層の進展による住宅事情の大都市化傾向の強まりにより、また室蘭圏における居住者階層構造およびその他の住宅需給基盤条件の変動の遅延性により、より明確な差異として先鋭化しつつ



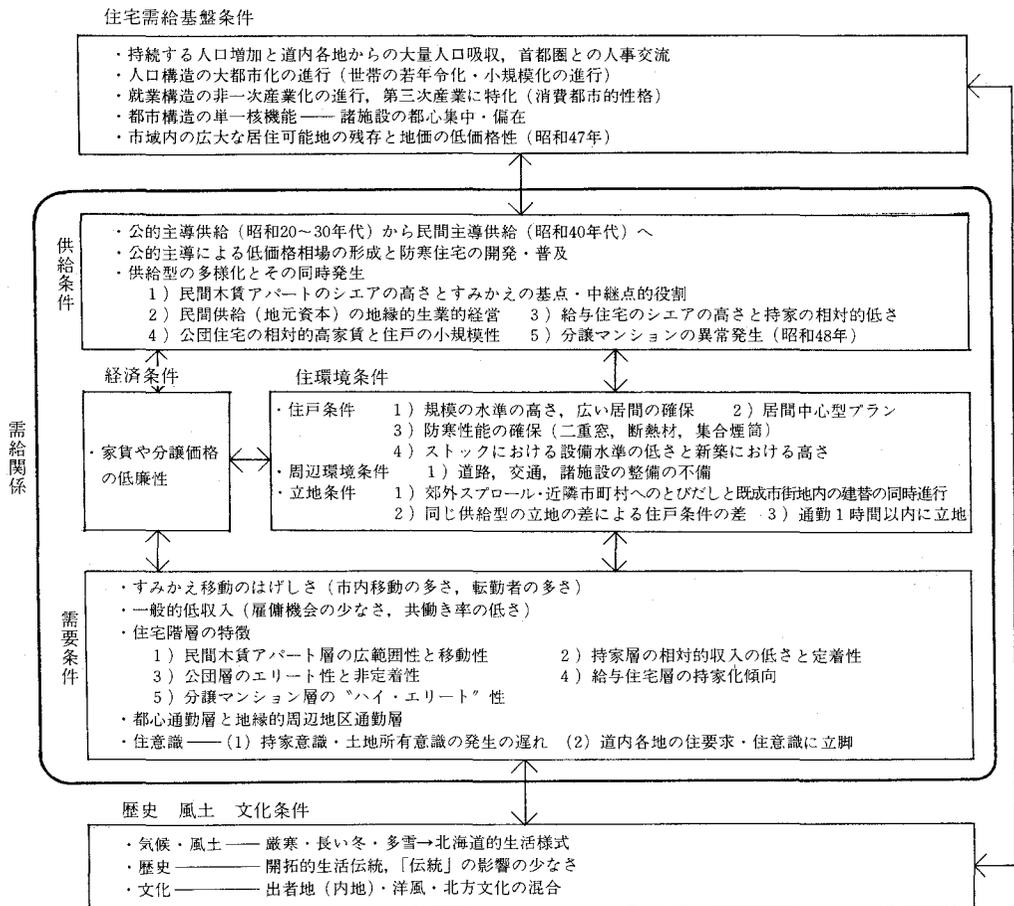
である。この点で、その過程の1課題として、研究の枠組のB段階の発展系として位置づけた「住宅事情の地域構造分析」が「都市住宅供給計画」の方法展開の基盤として重要な意味をもつものと考えられる。

本研究の方法論は大垣直明氏（北海道工業大学）との議論と1部の共同研究に追うところが多い。また、三宅醇博士（建設省建築研究所）にも貴重な示唆をいただいた。そして、この研究展開にあたってはここ数年来の研究室の修士・卒論生諸氏との共同作業に基づくものである。記して謝意を表する次第である。（1976. 4）  
（昭和51年5月22日受理）

注42) 文-9を参照のこと。

注43) 室蘭圏の場合の詳細分析は文-1、札幌市の場合は文-2を参照のこと。

札幌市の住宅需給構造の概要（昭和46~48年）



注1) 個々のファクター間の相互関係は図には表現できないので省略してある。

## 参 考 文 献

- 文-1) 眞嶋二郎, 本間良二, 「室蘭圏における住宅建設および住宅需給構造に関する調査研究」(一連)(その1) ~ (その5), 日本建築学会北海道支部研究報告集 No. 40 (1973, 9), No. 42 (1975, 3), No. 43 (1975, 9)。
- 文-2) 眞嶋二郎, 大垣直明・他「札幌市における住宅需給構造に関する調査研究」(一連), 日本建築学会大会 1973, 1974. 日本建築学会北海道支部研究報告集 No. 41 (1974, 3), No. 42 (1974, 9), 「住宅」1974, 1および2。
- 文-3) 眞嶋二郎, 佐々木隆志, 「地方都市における住宅地形成について—札幌市の場合—」, 日本建築学会北海道支部研究報告集 No. 45, 1976, 3。
- 文-4) 西山卯三, 「地方的伝統」, 「住居論」(西山卯三著作集・2) 第18章, 勁草書房, 1965。
- 文-5) 西山卯三, 「住宅需要の地方性」, 日本建築学会論文報告集 No. 57, 1957, 7。
- 文-6) 五十嵐富英, 「立ちあがる地方」, 日本経済新聞社, 1971。
- 文-7) 坂井正義, 「地方を見る眼」, 東洋経済新報社, 1975。
- 文-8) 河野広道, 「北海道文化について」, 「続・北方文化論」(河野広道著作集II), 北海道出版企画センター, 1972。
- 文-9) 三宅醇, 「住宅需給構造に関する研究」(博士論文), 1973。
- 文-10) 延藤安弘, 「都市住宅供給の計画的な研究」(博士論文), 1975。
- 文-11) 絹谷裕規, 「大阪市における住宅事情の地域構造」, 「大都市圏内の典型地域における居住者の住要求」, 「京阪神地方圏における人口移動」, 「生活・住宅・地域計画」第2編より, 勁草書房, 1965。
- 文-12) 西山卯三, 「住宅階層論」, 「住宅階層と住居水準」, 「公団住宅の需要」, 「関西の分譲住宅」, 「住宅の階層と機能」, 「小住宅における住空間の型」, 「住居論」(西山卯三著作集・2) 所載, 勁草書房, 1965。
- 文-13) 眞嶋二郎, 「都市基本計画における住宅供給計画の方法展開にかかわる計画家の基本認識のありかに関する一考察」, 日本建築学会北海道支部研究報告集 No. 38, 1972, 9。
- 文-14) 延藤安弘, 「「住宅基本計画」の意義と必要性」, 「建築雑誌」No. 1064 (建築年報1972), 1972。
- 文-15) 川上秀光, 「地方中心都市の開発・整備基本計画論」, 「都市開発の展望」(都市開発講座・3) 第IV章, 鹿島出版会, 1967。
- 文-16) 松下圭一, 「都市をどうとらえるか」, 「都市政策の基礎」(岩波講座・現代都市政策・I) 序章, 岩波書店, 1972。
- 文-17) 渡辺俊一, 「計画方法論の科学的根拠に関する若干の考察」, 「日本都市計画学会学術講演会論文報告集」No. 3, 1968。
- 文-18) 宮沢弘, 「新国土計画論」, 有斐閣, 1968。
- 文-19) 宮沢弘, 「地方都市の魅力」(日経新書119), 日本経済新聞社, 1970。
- 文-20) 延藤安弘, 「住宅供給の現代的課題」, 「建築雑誌」No. 1039, 1971, 6。
- 文-21) 川上秀光, 「住宅政策と都市計画の接点」, 「住宅」Vol. 16-9, 1967。
- 文-22) 小泉重信・他, 「第2期地方住宅建設5ヶ年計画について」, 「住宅」Vol. 20-8, 1971。
- 文-23) 三宅醇, 「住宅事情の改革と基本的体系」, 「住宅」Vol. 20-8, 1976。
- 文-24) 日本建築学会近畿支部住宅研究委員会, 「今後の住宅政策の基本体系についての答申」を検討する」, 「住宅」Vol. 25-3, 1976。
- 文-25) 日本住宅協会再開発研究会資料部会, 「都市再開発関係資料」, 日本住宅協会, 1967。
- 文-26) 戸谷英世, 「労働事情と住宅立地の問題」, 住宅 Vol. 16-5, 1967。
- 文-27) 蓑原敬, 「住宅立地論の展望」, 「住宅」Vol. 18-11, 1969。
- 文-28) 牛見章, 「大都市地域における住宅立地計画に関する基礎的研究(居住立地限定階層論)」(博士論文), 1971。
- 文-29) 石原舜介, 熊田禎宜, 「名古屋大都市圏住宅立地予測に関するシミュレーションモデル」, 日本都市計画

学会学術講演会論文集 No. 1, 1966。

- 文-30) 岡山市住宅立地計画研究会, “住宅立地計画の新しい試み”, 「住宅」Vol. 18-11, 1969。
- 文-31) 宮崎元夫, 服部千之・他, “住居経歴の形態”, 日本建築学会論文報告意 No. 76, 1962。
- 文-32) 宮崎元夫, 服部千之・他, “住居経歴の型”, 日本建築学会論文報告集 No. 89, 1963。
- 文-33) 千葉純, 横山尊雄, “民間木造アパートについての一考—札幌市の場合”, 日本建築学会北海道支部研究報告集 No. 29, 1967, 8。
- 文-34) 真嶋二郎・他, “最近の民間木造アパート供給に対する対応世帯の居住地選択要因に関する調査研究”, 日本建築学会北海道支部研究報告集 No. 30, 1968。
- 文-35) 真嶋二郎, “民間木造アパート供給に対する対応世帯の居住地選択行動分析”, 室蘭工業大学研究報告 Vol. 17-1, 1970。
- 文-36) 建設省建築研究所住宅計画研究室, 日本住宅公団, 「民間木造アパートの居住・経営実態調査(東京都における2室木造アパートの場合)」, 日本住宅公団, 1970, 10。
- 文-37) 福武直, 松原治郎(編), 「社会調査法」, 有斐閣, 1967。
- 文-38) UG都市設計(編), 「メッシュ・データシステム」, 日本住宅協会, 1972。