

住意識に関する研究(第1報)

(住要求について)

中 島 一

A Study of the Housing Consciousness (No. 1)

(About the Housing Request)

Hazimu NAKAZIMA

The request, "a house per a household", is one of great importance among the wish concerning with housing in our land.

This paper is a report, especially analyzed and studied the opinioinaire result about the housing request.

1 はじめに

婚約したが家がない。転勤を命ぜられたが、その先での住宅はなく、家族とは当分別居するとの事例はその辺にいくらかもある。また何らかの方法で住宅建設資金が用意されたにしても、敷地購入費の低廉なことを希望するために通勤時間は1時間以上も必要とすること等、私どもの周辺にはざらにある。

政府は絶えず住宅建設計画を改訂して、そのたびごとに一世帯一住宅の実現することを約束してきた。しかし現実には住宅難の度合は相変らずの持続状態であり、或

時	不足戸数
昭 20. 8	420万戸
24. 3	368
27. 4	316
30. 4	284
30. 8	270
32. 2	232
33. 4	208
(33.10)	227)
34. 4	180
36. 4	180
39. 3	278

(注) () 内は住宅難世帯数

いはむしろ定常化にきたと

さえ感じさせる。現在の住宅不足数は建設白書など、なんらかの形で公表されたものをみると表一1のとおりとなっている。この中で不足数を解消する方策としては政府施策住宅(公営住宅、住宅金融公庫融資住宅、日本住宅公団住宅)をはじめ公的資金による住宅建設を促進するとともに、一方一般民間自力建設に相当の期待をもった計画が常に立案されている。

そこで民間自力建設についての住要求の実態を促えそれにとまう要求住宅広

さおよび要求住宅建設予算等の内容を次の分類により解明しようとするものである。すなわち職業別、地位別年令別および月収別に分類した。

2 調査方法

京都府宇治市において郊外土地株式会社が朝日新聞社の後援により住宅展を昭和42年10月22日より11月8日までの20日間開催された。この住宅展は木造平家建、同2階建、軽量鉄骨系プレハブ住宅を各種任意によるモデル住宅を建設し、広く一般京都、宇治市民に開放見学会がもたれた。この機会に見学者にアンケートをとりその結果を解析したものである。

3 調査結果の内容

i) 住宅所有関係

住宅所有関係を追求することは住要求の基本となるべきものである。例えば給与住宅については定年による住宅の明け渡し義務は勿論のこと、転勤においても同様であり、また更には借家においては、家賃支出と持家との経済的相関係、或いは居住床面積と家族成長度などからの持家への住要求は当然考えられるものである。

所有関係を持家、給与住宅および借家に大別してみると持家の45.22%に、借家の41.74%、給与住宅の9.57%の順で、極く僅か持家の方が上位であり、不明が34.8%を占めている。

そこでこれらを前記分類別にまとめてみた。

a 職業別住宅所有関係

表一2は職業別住宅所有関係を示したものである。

持家の内訳をみると、自己資金建設46.15%、住宅金融公庫融資住宅(以下公庫という。)23.08%、親よりの相続13.46%の順となっている。借家においては民間借

表一2 職業別住宅所有関係

職業	持家				借家				他家				その他	計
	住宅		給与住宅		借家		借家		借家		他家			
	自己資金 金建設	住金融 庫融資	住宅 官告	寮	不明	小計	親戚知 人同居	民間 借家	親戚知 人同居	親戚知 人同居	不明	小計		
役員	3 37.50				1 12.50	6 75.00							1 12.50	8 100
管理職	2 12.50	2 12.50	2 12.50			4 25.00	1 6.25	3 18.75					1 6.25	16 100
専門技術職	2 8.00	2 8.00	4 16.00	1 4.00	1 4.00	7 28.00		5 20.00					2 8.00	25 100
事務職	5 21.74	4 17.40			1 4.35	13 56.52		0					5 21.74	23 100
技能職	1 7.14		3 21.43			3 21.43		3 21.43					2 14.29	14 100
個人業主	2 50.00				1 25.00	3 75.00		0					1 25.00	4 100
販売業	2 40.00	1 20.00				3 60.00		0					1 20.00	5 100
サービス業	1 100					1 100		0						1 100
教師	1 25.00	1 25.00	2 50.00			4 100		0						4 100
自由業						0		0					1 50.00	2 100
アパート業	1 100					1 100		0						1 100
主婦	3 49.99	1 16.67	1 16.67			5 83.33		0					1 16.67	6 100
不明	1 16.67	1 16.67				2 33.33		0					1 16.67	6 100
計	24 46.15	12 23.08	3 5.77	3 5.77	7 13.46	52 45.22	1 9.09	11 9.57	4 8.33	1 2.08	25 52.08	0	10 20.83	115 100

(注) 上段は実数，最下欄計の小計下段は合計数との百分率，最下欄計行小計以外は小計との百分率，その他は最右計と当該実数との百分率を示す (以下同じ)

表一3 地位別住宅所有関係

	持家							給与住宅				借家							その他	計		
	自己資金建設	住金公庫融資	借家と	月賦分譲	親より相続	不明	小計	社宅	官舎	不明	小計	公団公社アパート	営団アパート	民間借家	親戚知人間借	他人間借	親兄弟と同居	親戚知人と同居			不明	小計
役員	3				2	1	6				0			1						1	1	8
	37.50				25.0	12.5	75.00							12.50						12.50	12.5	100.0
部局長	1						1				0			2						2		3
	33.33						33.33							66.67						66.67		100
課長		2					2			1	3			3			1		1	5	1	11
		18.18					18.18			9.09	27.27			27.27			9.09		9.09	45.45	9.09	100
係長	3	5		1			9	2			2	1		3	1		1			6		17
	17.65	29.41		5.88			52.94	11.76			11.76	5.88		17.65	5.88		5.88			35.29		100
係員	5	2		2	2	2	13	3			4	2		13					2	21	2	40
	12.50	5.00		5.00	5.00	5.00	32.50	7.50	2.50		10.0	5.00		32.50			10.0		5.00	52.5	5.00	100
経営	4				1		5				0								1	1		6
	66.67				16.67		83.33												16.67	16.67		100
教師	1	1	2				4				0						1			1		5
	20.0	20.0	40.0				80.0										20.0			20.0		100
主婦	3	1	1				5				0	1								1		6
	50.0	16.67	16.67				83.33					16.67								16.67		100
その他	3				1		4	1			1						2		1	3		8
	37.50				12.50		50.0	12.50			12.50						25.0		12.50	37.50		100
不明	1	1			1		3	1			1						2		1	7		11
	9.09	9.09			9.09		27.27	9.09			9.09						18.18		9.09	63.64		100
計	24	12	3	3	7	3	52	9	1	1	11	4	1	25	1	0	10	1	6	48	4	115
	46.15	23.08	5.77	5.77	13.46	5.77	45.22	81.82	9.09	9.09	9.57	8.33	2.08	52.08	2.08		20.83	2.08	12.5	41.74	3.48	100

家52.08%、親兄弟と同居20.83%となり、民間借家住いが略々過半を占めていることがわかるが、親兄弟と同居もやがて核家族型へと移行することによる変化が生ずることとなる。給与住宅についてみると社宅、官舎が81.81%となっていることは当然のことである。

持家を更に職業別についてみると役員事務職専門技術職、管理職の順となっている、また借家については管理職、専門技術職、事務職、給与住宅については技能職、専門技術職、管理職、の順となっている。

b 地位別住宅所有関係

表一3 は地位別住宅所有関係を示したものである。この表でわかるように持家においては経営、主婦、役員の順となっており、中でも自己資金による建設は経営の66.67%、主婦の50.00%、役員の37.5%、公庫融資は係長の29.41%、課長、主婦の18.81%、16.67%となっており、係長クラスの年令および収入、また家族構成が持家を所有する地位と考えてよからう。給与住宅は課長の27.27%で断然上位を占め、次に係長の順となっている。民間借家は52.08%で借家の最上位となっているが、この中で係員の32.50%、課長、係長の27.27%、17.65%と続いていることは、係員クラスから係長クラスへの給与住宅および借家より持家へのアプローチとなることがうかがわれる。

c 年令別住宅所有関係

表一4 に示すとおり持家においては30才の68.42%、37才の47.83%、33才、46.15%となっており、23才未満は0となっている。この中で自己資金による建設は30才

において36.85%を占めているのは、結婚時期に対応するためと考えてよからう。次に43才となっているのは一応収入の面にも家庭生活においても安定してきた年令との考えからきているものと思われる。このことは公庫融資による住宅建設についてはやや年令が低いことは、持家建設希望からくる前記の理由の結果であろう。給与住宅についてみると37才の21.75%、次に33才、30才の順となっている。このことは37才程度となると官公庁、会社とも一応責任ある年令となり、転勤の比較的多い時期であるための結果と思われる。借家については25才の80.00%、23才の66.60%、27才の60.00%の順となっている。これらより37才あるいは25才程度が住宅について最も関係の深い年令と考えられる。

d 月収別住宅所有関係

表一5 に示すとおり持家については月収5~6万円の66.64%、8~9万円の62.50%、9~10万円の50.00%の順となっているが、自己資金建設についてみると5~6万円の41.67%、9~10万円の25.00%の順となり公庫融資住宅については8~9万円の37.50%、9~10万円の25.00%、7~8万円の22.22%の順となっている。従って月収4~5万円より9~10万円程度の範囲内において持家となると考えられる。給与住宅については月収6~7万円の18.75%、次に8~9万円の72.50%、3~4万円、7~8万円の11.11%の順となっている。借家については月収6~7万円の56.25%、月収4~5万円の49.99%、7~8万円、3~4万円の44.44%の順となっている。これらはこの程度の月収を得る階層が借家から

表-6 職業別住要求理由

	設備が悪い	狭い	広すぎる	間取りが悪い	考のため	家族と同居	家族と別居	家族と同居	通勤に不便	通学に不便	日常生活環境に不便	転勤環境が悪い	立退き要	持家がほしい	住居費が高い	近代的な生活をする	結婚	子供の成長	家相が悪い	不明	計
役員	1 6.25	3 18.75		3 18.75		1 6.25					2 12.50			1 6.25	1 6.25	1 6.25	1 6.25	2 12.50		1 6.25	16 100
管理職	3 9.68	6 19.35			1 3.23	1 3.23			1 3.23		1 3.23	2 6.45	1 3.23	1 3.23	7 22.58	1 3.23		4 12.90			31 100
専門技術職	2 5.41	9 24.32		3 8.11	1 2.70	2 5.41			2 5.41	1 2.70	1 2.70	1 2.70		11 29.73	1 2.70	1 2.70	3 8.11				37 100
事務職	4 10.00	8 20.00	1 2.50	2 5.00	1 2.50	2 5.00	4 10.00		1 2.50		1 2.50		1 2.50	8 20.00	1 2.50	1 2.50	3 7.50	3 7.50			40 100
技能職		8 24.24			1 3.03	2 6.06			3 9.09	1 3.03	2 6.06		1 3.03	8 24.24	1 3.03	3 9.09	3 9.09	1 3.03		1 3.03	33 100
個人業主		1 12.50		1 12.50	1 12.50	1 12.50					1 12.50	1 3.03		1 16.66			1 12.50	1 12.50			8 100
販売		3 49.99				1 16.66					1 12.50			1 16.66				1 16.66			6 100
サービス業																					0
教師	1 20.00	1 20.00		1 20.00	1 20.00													1 20.00			5 100
自由業		1 33.33												2 66.66							3 100
アルバイト業																				1 100	1 100
主婦	1 5.88	3 17.65		2 11.76	2 11.76	1 5.88					1 5.88			1 5.88	2 11.76	2 11.76		3 17.65	1 5.88		17 100
不明	1 5.88	4 23.52	1 5.88	1 5.88	1 5.88	3 17.65											1 5.88		2 11.76		17 100
計	13 6.071	47 21.949	2 0.934	13 6.071	9 4.203	9 4.203	4 2.802	2 0.934	6 2.802	2 0.934	9 4.203	4 1.868	2 0.934	3 1.401	42 19.614	9 4.203	12 5.604	16 7.472	1 0.467	5 2.335	214 100

(注) 上段実数、下段は計欄実数との比率を示す。

表-7 地位別住要求理由

	設備が悪い	狭い	広すぎる	間取りが悪い	老朽のめ	家族と同居	家族と同居別居	通勤と通学に不便	日常生活環境が悪い	転勤就職	立退き要求	持家がほしい	住居費が高い	近代的な生活をする	結婚	子供の成長	家相が悪い	不明	計
役員	1 6.25	3 18.75		3 18.75		1 6.25			2 12.50			1 6.25		1 6.25	1 6.25	2 12.50		1 6.25	16 100
部長					1 25.00				1 25.00	1 25.00		1 25.00							4 100
課長	2 9.10	3 13.65		1 4.55		1 4.55	1 4.55	1 4.55	1 4.55		2 9.10	6 27.30		1 4.55		3 13.65			22 100
係長	3 9.38	9 28.13	1 3.13			3 9.38	1 3.13	2 6.25	1 3.13		1 3.13	3 9.38		1 3.13	2 6.25	3 9.38		1 3.13	32 100
係員	3 4.48	16 23.88	1 1.49	2 2.99	2 2.99	1 1.49	3 4.48	2 2.99	2 2.99	1 1.49		22 32.84	1 1.49	4 5.97	5 7.46	2 2.99			67 100
個人業主		2 18.18		1 9.09	1 9.09	1 9.09		1 9.09	1 9.09						1 9.09	2 18.18		1 9.09	11 100
教師	1 14.29	1 14.29		1 14.29	1 14.29	1 14.29						1 14.29				1 14.29			7 100
主婦	1 5.88	3 17.65		2 11.76	2 11.76	1 5.88	1 5.88	1 5.88	1 5.88			1 5.88		2 11.76		3 17.65	1 5.88		17 100
その他		3 23.08		1 7.69	1 7.69	2 15.38	1 7.69	1 7.69	1 7.69			2 15.38			2 15.38				13 100
不明	2 8.00	7 28.00		2 8.00	1 4.00	3 12.00	1 4.00	1 4.00	1 4.00			5 20.00			1 4.00			2 8.00	25 100
計	13 6.071	47 21.949	2 0.984	13 6.071	9 4.203	9 4.203	6 2.802	9 4.203	4 1.868	2 0.934	3 1.401	42 19.614	1 0.467	9 4.203	12 5.604	16 7.472	1 0.467	5 2.335	214 100.0

持家へ、特に月収4万円から8万円の範囲で移行するものと考えられる。

ii) 住要求理由

前項においては一応住宅所有関係を解析したが、ここでは住要求がどのようにして発想されているかを前項同様の項目に従って調査結果を解析した。これによると狭いとの理由によるものが21.949%が最上位、次に持家がほしいの19.616%、子供の成長が7.472%、設備が悪いの6.071%の順となっている。この中で狭いことと、子供の成長は同意語と解すれば約30%にも達し、断然最上位として次の持家がほしいを離してはいるが、衣食生活の向上とともに次に住生活への希望がでてきたことは次位の設備が悪いと訴えていることをみてもうかがわれるものである。

a 職業別住要求理由

表-6は職業別住要求理由を示したものである。狭いと訴えている項目についてみると販売の49.99%、自由業の33.33%、専門技術職の24.32%、技能職の24.24%の順となっている。持家がほしいと訴えているものについては自由業の66.66%、専門技術職の29.73%、次に技能職の24.24%、管理職の22.58%、事務職の20.00%の順となっている。子供の成長のための住要求の訴えをみると教師の20.00%次に主婦の17.65%の順となっている。これらによると自由業に従事しているのが最高位を占め、次に専門技術職、技能職の順となっている。

b 地位別住要求理由

表-7は地位別住要求理由を示したものである。狭いと訴えた項目についてみると係長の28.13%、係員の23.88%、役員の18.75%の順となっている。また持家がほしいについては係員の32.84%が断然群をぬいて最高で、課長の27.30%、部局長の25.00%の順となっている。

子供の成長については個人業主の18.18%、主婦の17.65%で、次に課長の13.65%、役員の12.50%となっている。

以上の地位別住要求をみると狭い、子供の成長においては係長クラスが、持家がほしいと熱意のあるのは係員クラスと言える。

家相が悪いことについては従来よりとかく巷間では話題となっていた事柄であるが、今回の調査においては僅かに0.467%を占め、転勤、就職のための住要求は0.934%とこれ又下位を占め、結婚のための住要求は5.604%となって4位を占めていることは注目すべき事柄の一つである。

iii) 土地購入希望予算

住宅の立地条件としての敷地選定については、一般に次のことがらが肝要とされる。

- a 環境と日常生活の便宜
- b 敷地の広さと形状
- c 高低と道路との関係
- d 土質

しかしながら実際問題として以上のことがらを充足しようとするればその土地購入費用は相当高額なものとなるのは必然のことであり、或いは逆に全建設工事（土地購入費+住宅建設費）の予算立案によりこの中で占める土地購入費を算出し、それに見合う土地を選定することにより、選定条件を多少でも近づけようとするところにその本質的な考慮が払われていることがうかがわれる。或るいはこれら敷地選定条件に対し土地購入予算において、どのあたりで満足感を補足するかということにもなるろう。

調査結果を解析すると100万円以上から300万円程度の範囲に包含されているが、特にこの項目で着目されるのが、不明の件数が多数であるということである。200万円以下が20.24%、150万円以下が19.36%、300万円以下が11.44%の順となっている。

a 職業別土地購入希望予算

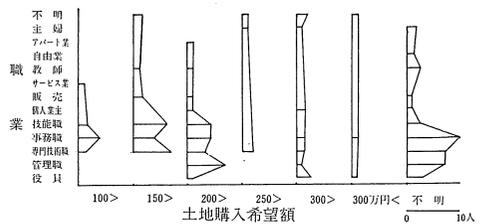


図-1 職業別土地購入希望予算

図-1に示したとおり200万円については、技能職において26.60%、次に個人業主販売の25.00%を占めている。管理職は22.00%、教師の20.00%の順で、150万円については販売の50%、技能職の40.00%、教師の20.00%となっている。一方300万円についてみると個人業主の50.00%、役員の37.50%の順となっているが、これらを概観すると150万円~200万円程度で個人業主、販売、技能職の職業を持つ者、また300万円程度では役員、個人業主といったところが考えられる。

b 地位別土地購入希望予算

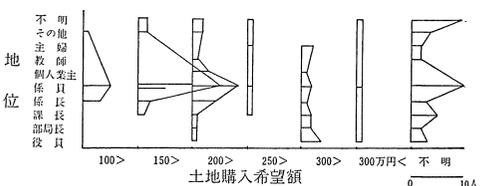


図-2 地位別土地購入希望予算

図-2は地位別土地購入希望予算を示したものであ

る。200万円についてみると、個人業主の75.00%、教師の33.33%、係長の30.70%となっている。150万円については係員35.70%が最高で、以下係長15.40%、課長の10.00%、300万円をみると主婦の40.00%、部局長の40.00%、役員の37.50%の順となっている。300万円程度となると地位の順序となるが、150万円から200万円程度は個人業主、係長クラスの希望的予算ということがわかる。特に係員の150万円程度は断然多いことは注目すべき事柄である。

c 年令別土地購入希望予算

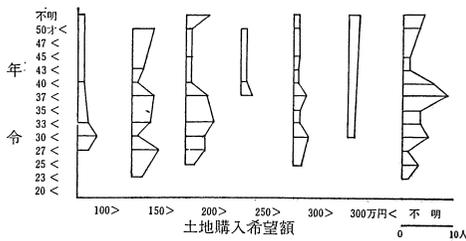


図-3 年令別土地購入希望予算

図-3は年令別土地購入希望予算を示したものである。200万円については33才の35.70%、45才の33.33%、27才の27.20%の順となっており、150万円においては、23才の66.66%次に43才の50.00%、27才の45.40%となっている。また300万円については45才の33.33%、45才、35才の25.50%、25才の20.00%が見当るが、これら土地購入希望予算に対応する年令は詳らかに判別はできないが27才~37才の間において150万円より200万円の範囲内においての希望が集中していることがうかがわれる。

d 月収別土地購入希望予算

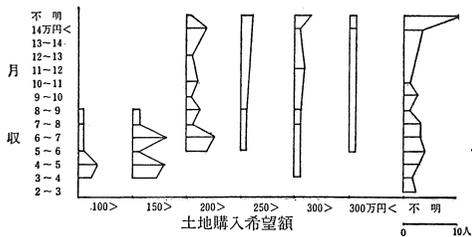


図-4 月収別土地購入希望予算

図-4は月収別土地購入希望予算を示したものである。200万円については、月収10~11万円が66.66%、6~7万円が33.40%、150万円については、月収4~5万円においては50.00%、3~4万円については、44.40%、300万円においては月収12~13万円の66.66%、14万円以上が30%となっている。従ってこれからより150~

200万円の希望予算の対応月収は3万円より8万円の範囲内に包含され、300万円のものについては月収12万円より14万以上に該当することがわかる。

以上の結果よりその平均値を求めてみると月収3~4万円では土地購入希望予算は155.6万円(以下これに準ずる。)4~5万円が133.3万円、5~6、8~11万円が200万円、6~7万円が172.7万円、7~8万円が187.5万円、12~13万円において266.7万円、14万円以上で255.6万円となっていることがわかる。

iv) 要求住宅の広さ

住宅の不足は今日大きな社会問題であり、大きく叫ばれているにもかかわらず土地問題や経済、政治問題を根底に含んでいるので、なかなか急速に解決されそうにない。また戸数の不足を急に回復するため1戸分の広さの基準を下げるとかえって住生活水準の低下をきたすようになり重大な社会的欠陥を生ずるものである。

第1次大戦のあと、ヨーロッパの復興のために世界の建築家が集まったフランクフルト・アン・マインの国際住宅会議の討議では1人当り最小限15m²であった。

ここで要求住宅の広さについてみると26坪(66m²)が23.49%の最高で、次いで25坪(82.5m²)が21.75%、30坪(99m²)が11.31%の順であり、12坪(39.6m²)は0、10坪(33m²)は僅か0.87%を示している。従って国際住居会議の最小限には一応近づいた広さであると言える。

以下前記と同様分類により調査の解析結果を検討する。

a 職業別要求住宅広さ

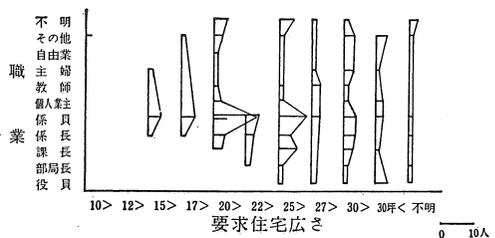


図-5 職業別要求住宅広さ

図-5は職業別要求住宅広さを示したものである。これではうかがわれるように20坪の広さについては販売の50.00%、専門技術職、個人業主の25.00%、事務職の24.00%を占めている。また30坪の広さについては教師、個人業主の25.00%の最高で、管理職の20.00%、技能職の13.30%となっており、25坪については管理職の40.00%、個人業主、専門技術職の25.00%、技能職の19.95%の順となっている。総括してみると役員は28.9坪の広さを要求し最大となり、以下個人業主26.3坪、管理職24.8

坪, 専門技術職 23.7坪, 事務職 23.5坪, 技能職の 21.4坪の順となっている。

b 地位別要求住宅広さ

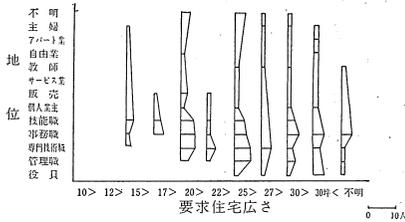


図-6 地位別要求住宅広さ

図-6 は地位別要求住宅広さを示したものである。20坪の広さについてみると個人業者の 33.40%, 係員の 32.50%, 次に係長の 21.40%, 課長, 教師の 20.00%の順, 25坪の広さについては課長の 50.00%, 部局長の 25.00%, 30坪については, 主婦の 40.00%, 部局長の 25.00%, 係長の 21.40%の順で, 総合的にみると, その平均広さは役員で 28.9坪, 主婦の 26.4坪, 部局長, 個人業主, 教席の 25.8坪, 係長 23.2坪, 係員の 22.0坪の順となっている。従っていわゆる地位順に広さが増減することと, 主婦としての要求また個人業主, 教席は一般に広い床面積を要求していることが注目される。

c 年令別要求住宅広さ

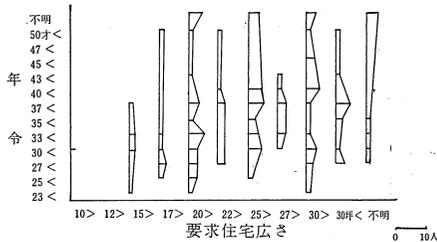


図-7 年令別要求住宅広さ

図-7 は年令別要求住宅広さを示したものである。20坪については 25才において 60.00%, 43才, 33才の 33.33%, 35才の 28.50%, 27才の 24.90%の順で, 25坪については 40才で 45.00%, 37才の 31.70%, 35才の 28.50%, 30才の 23.50%, 30坪については 40才の 36.50%, 30才の 17.80%, 27才の 16.60%の順となっている。従って 30坪については 45才, 25坪の 35才, 20坪の 25才の床面積と年令傾向は, 家族の成長度と一致するものとみてよからう。総合的に年令にともなう要求住宅広さの平均をとると 50才の 23.8坪, 45才の 30坪, 43坪の 25.7坪, 40才の 26.7坪, 37才, 35才の 25坪と漸減し, 23才で 21.7坪となっている。従ってこれらより 45才程度で要求住宅の広さが最大を占めているが, これを離れるに従って漸減して

いることは, 45才よりの若年は家族の成長度に比例して小さいものを要求するものと考えられ, また一方 50才以上となると子供の独立, 分散傾向からの漸減した広さを要求する結果であると考えられる。

d 月収別要求住宅広さ

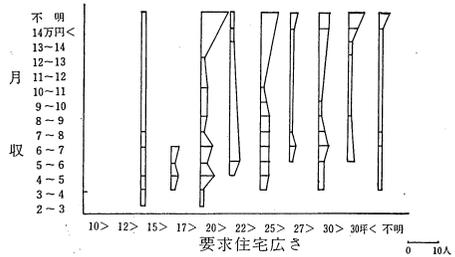


図-8 月収別要求住宅広さ

図-8 は月収別要求住宅広さを示したものである。20坪の広さについては月収 10~11 万円において 67.00%, 4~5 万円で 36.50%, 8~9 万円で, 28.50%, 6~7 万円で 25.00%の順であり, 25坪については, 9~10 万円の 67.00%, 8~9 万円の 42.80%, 7~8 万円および 10~11 万円の 33.33%, 4~5 万円の 27.25%の順であり, 30坪については 9~10 万円の 33.33%, 7~8 万円の 22.25%, 6~7 万円の 18.80%の順となっている。これらからうかがえることは 20坪の広さの要求する月収は 4~7 万円程度, 25坪については 4~9 万円, 30坪となると 5~8 万円の月収所得となっていることがわかる。また月収に対応する要求住宅広さを求めると, 2~3 万円の月収は 17.5坪, 3~4 万円で 21.5坪, 4~5 万円の 20.5坪, 5~6 万円の 24.8坪, 6~7 万円の 23.2坪, 7~8 万円で 24.6坪, 8~9 万円の 25坪, 9~10 万円の 26.7坪, 13~14 万円で 28.6坪 14 万円以上で 23.3坪と平な値としてでてくる。すなわちこれまた要求広さは月収に比例して大となることがうかがわれる。

v) 住宅新築希望単価

住宅新築に要する建築費は住宅の質と内容により著しく変動があるが, 一般には内容よりも質により決定する要因をもっており, 内容の方は流動性を持った考え方が多いようである。またその希望単価はいうまでもなく建設費支出可能範囲より自動的に決まるものである。

この調査した結果を検討すると希望単価(坪当り単価)は全体として 10 万円で圧倒的に大で 43.2%, 次に 8 万円の 18.0%, 12 万円の 10.8%, 9 万円の 8.1%の順となっており, 15 万円以上は 1.8%と極めて小となっている。

以下分類により解析してみよう。

a 職業別住宅新築希望単価

図-9 は職業別住宅新築希望単価を示したものであ

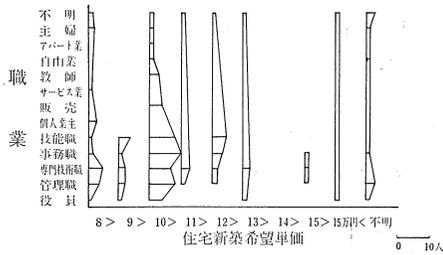


図-9 職業別住宅新築希望単価

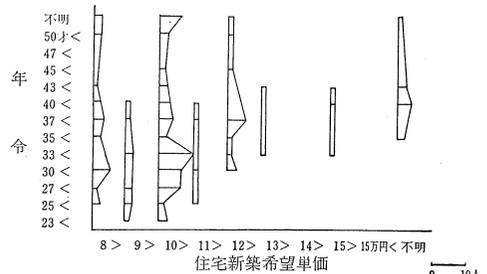


図-11 年令別住宅新築希望単価

る。これらでみられるように希望単価10万円については事務職の55.10%、技能職の50.00%、役員の44.5%、管理職の38.00%の順となっている。また8万円の希望単価については、技能職の62.7%、専門技術職の23.7%、管理職の19.00%、12万円については技能職25.00%、事務職16.60%、管理職、専門技術職の夫々9.5%の順となっている。

各職業別の平均単価は役員の10.6万円、事務職の10.4万円、専門技術職の10.2万円、個人業主、サービス業は8.0万円、その他は夫々10万円となっている。

b 地位別住宅希望単価

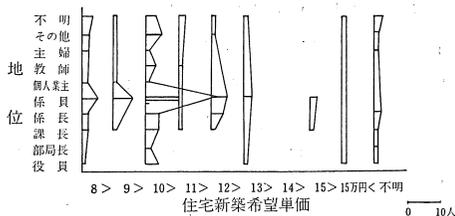


図-10 地位別住宅新築希望単価

図-10のとおり希望単価10万円では部局長の66.66%、係員の51.20%、役員の50.00%、8万円については個人業主の60.00%が断然大で、課長の18.20%、係長の16.60%の順になっており12万円については係長の33.33%、係員の12.20%、課長の9.25%となっている。総括してみると平均希望単価は役員の10.9万円、係長の10.4万円、課長教師の10.3万円、最低は経営の8.2万円となっている。

c 年令別住宅希望単価

図-11に示したとおり10万円については27才の70%、33才の66.5%、43、45才の50.00%の順に、8万円については35才の40.00%、25才の33.33%、30才の29.50%、43才の25.00%の順で、12万円となると37才の26.25%、35才の20.00%となっている。全体的にみて年令別希望単価の平均は、25才で9.17万円、27才で9.6万円、40才で11.25万円が最高で、43才で10.25万円、50才で9.6万円と

40才を頂点としてそれを離れるに従って漸減する傾向がみあたる。

d 月収別住宅新築希望単価

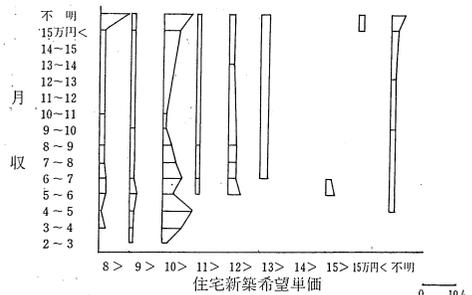


図-12 月収別住宅新築希望単価

図-12に示すとおり10万円の希望単価については月収4~5万円の75.00%、3~4万円の70.00%、7~8万円の57.00%、8万円の希望単価については3~4万円の20.00%、5~6万円の15.40%、7~8万円、8~9万円の14.30%、6~7万円の13.33%の順を示しており、12万円の希望単価については7~8万円、8~9万円については28.60%、6~7万円の13.33%の順となっている。

以上より月収に対応する平均希望単価をみると月収2~3万円、3~4万円の9.5万円、4~5万円の9.72万円、5~6万円の10.84万円と10万円台を超過するが、9~10万円となると9.5万円、10~11万円については9.0万円となることは、注目しなければならない。

vi) 要求住宅建設予算

前項に述べた土地購入希望予算および要求住宅広さとの新築希望単価より要求住宅建設予算を算出することができる。

この調査の項目は前述のとおり個々の部分についての希望予算についての解答を求めた関係で、解答者はこれを総合した予算合計を考慮した上での解答とは言えない。従って住宅建設予算の合計は実際は多少過大となる

ことは考えられる。

以上分類毎に解析してみよう。

a 職業別要求住宅建設予算

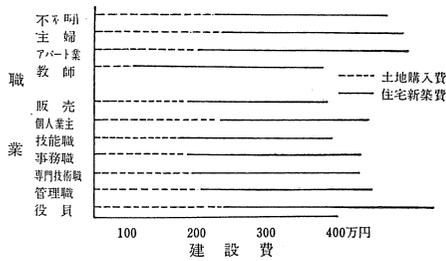


図-13 職業別と建設費

図-13に示すとおり各職業別毎の平均土地購入希望予算と同様住宅新築希望予算を加えたものである。役員のため586.3万円、主婦の513万円が上位で、教師が最下位の389万円となり、その他の職種はすべてこの中に含まれている。その順序は役員、主婦、アパート業、個人業主、管理職、専門技術職の順となっている。

b 地位別要求住宅建設予算

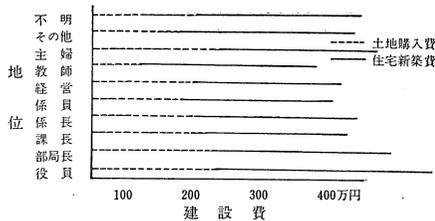


図-14 地位別と建設費

図-14に示すとおり地位別についてみると役員のため586.3万円、部局長の523.7万円、主婦の513万円の順であるが、役員、部局長、課長、係長、係員の職場の地位順にその建設予算が減少していくことは収入と地位との関係からきているからと考えてよからう。

c 年令別要求住宅建設予算

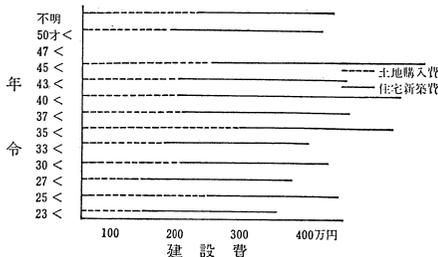


図-15 年令と建設費

図-15に示すとおり45才において586.3万円、35才の417.8万円、40才の500.4万円の順となっているが、37才～45才のグループが最大で、25才～35才がやや同一の建設予算となっていることは月収と家庭支出との相関係からきているものと考えられる。

d 月収別要求住宅建設予算

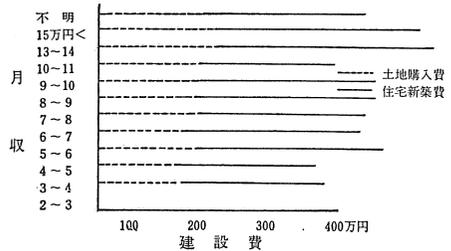


図16 月収別と建設費

図-16にみられるように月収13万円以上は1グループを月収5万以上11万円までがまた1グループを形成していることがわかる。この中月収13～14万円が最高で586.3万円、15万円が549.8万円グループとなり、次のグループ月収5～11万円の中、5～6万円の468.8万円がこれに続いている。当然のことではあるが月収の少ない程建築費予算は小さいことは瞭然とわかる。

vii) 要求住宅に対する考慮点

仮りに建設費がある程度充足された場合、実際建築へと進行することとなるが、これに先立って住宅設計に当り特に考慮すべき点は種々にあるわけである。では一体この考慮すべき点是如何なる個所であるかを具体的に指摘しようとするものである。調査結果をまとめてみると間取りが39.6%で最高で、次に台所の18.9%、居間の9.0%、外観の6.3%となっている。すなわち使い勝手よい、機能性を期待することが主体を占めている。以下分類に従って説明、検討を加える。

a 職業別要求に対する考慮点

表-8は職業別要求に対する考慮点についての表である。

間取りに関しては個人業主および販売の66.66%、自由業の50.01%、アパート業の50.00%で、役員のため27.27%、技能職の32.00%とこの職業においての間取に対する考慮点が下位となっている。

台所についてみると専門技術職の30.77%、技能職の24.00%、教師の22.22%の順で最下位は管理職の15.69%、個人業主の16.67%である。

居間については主婦の16.66%、技能職の12.00%、教師の11.11%、最下位は役員のため4.55%、外観についてはアパート業の50.00%、役員のため13.64%となっているとは

表-8 職業別住宅建築に対する考察点

	外 観	間取り	台 所	浴 室	押入物置	寝 室	居 間	冷暖房	電灯器具	その他	不 明	計
役 員	3 13.64	6 27.27	4 18.18	1 4.55	2 9.09	2 9.09	1 4.55	2 9.09			1 4.55	22 100
管 理 職	3 5.88	21 41.17	8 15.69	5 9.80	4 7.84	3 5.88	5 9.80	1 1.97		1 1.97		51 100
専門技術職	3 7.69	16 41.03	12 30.77		1 2.56	2 5.13	3 7.69	1 2.56			1 2.56	39 100
事 務 職	1 3.03	14 42.42	7 21.21	1 3.03	3 9.09	1 3.03	3 9.09					30 100
技 能 職	1 4.00	8 32.00	6 24.00	1 4.00	1 4.00	2 8.00	3 12.00	2 8.00			1 4.00	25 100
個人業主		4 66.67	1 16.67	1 16.67								6 100
販 売		2 66.66									1 33.33	3 100
サービス業		1 100										1 100
教 師		3 33.33	2 22.22		1 11.11		1 11.11	1 11.11			1 11.11	9 100
自 由 業		3 50.01		1 16.67		1 16.67			1 16.67			6 100
アパート業	1 50.00	1 50.00										2 100
主 婦	1 8.33	2 16.66	2 16.66	1 8.33	1 8.33	1 8.33	2 16.66	1 8.33	1 8.33			12 100
不 明	1 6.25	7 43.75			1 6.25	1 6.25	2 12.50	2 12.50	1 6.25		1 6.25	16 100
計	14 6.3	88 39.6	42 18.9	11 4.95	14 6.3	13 5.35	20 9.0	10 4.5	3 1.35	1 0.45	6 2.7	222 100.0

興味のあることである。総体的にみると専門技術職、管理職が居間、間取り、外観とも格別の考慮をもっているように思われる。

b 地位別住宅建築に対する考慮点

表-9は地位別要求に対する考慮点を示したものである。まず間取りについては、部局長の75.00%、教師の66.66%、個人業主の62.50%の順となっている。台所については係員の27.14%、課長の24.00%、役員の18.18

表-9 地位別住宅建築に対する考慮点

	外 観	間取り	台 所	浴 室	押入物置	寝 室	居 間	冷暖房	電灯器具	その他	不 明	計
役 員	3 13.63	6 27.27	4 18.18	1 4.55	2 9.09	2 9.09	1 4.55	2 9.09			1 4.55	22 100
部 局 長		3 75.00						1 25.00				4 100
課 長	2 8.00	9 36.90	6 24.00	3 12.00	2 8.00	1 4.00	1 4.00			1 4.00		25 100
係 長	1 4.35	9 39.13	2 8.70	2 8.70	3 13.04	2 8.70	4 17.39					23 100
係 員	4 5.71	33 47.14	19 27.14		2 2.86	3 4.29	7 9.99	1 1.43			1 1.43	70 100

	外 観	間取り	台 所	浴 室	押入物置	寝 室	居 間	冷暖房	電灯器具	その他	不 明	計
個人業主	1 12.5	5 62.5	1 12.5	1 12.5								8 100
教 師		4 66.66	1 16.67				1 16.67					6 100
主 婦	1 8.88	2 16.66	2 16.66	1 8.88	1 8.33	1 8.33	2 16.66	1 8.33	1 8.33			12 100
アパート業											1 100	1 100
自 由 業											1 100	1 100
そ の 他		6 24.00	4 16.00	3 12.00	2 8.00	3 12.00	2 8.00	3 12.00	1 4.00		1 4.00	25 100
不 明	2 8.00	11 44.00	3 12.00		2 8.00	1 4.00	2 8.00	2 8.00	1 4.00		1 4.00	25 100
計	14 6.30	88 39.6	42 18.9	11 4.95	14 6.3	13 5.85	20 9.0	10 4.5	3 1.35	1 0.45	6 2.70	222 100.0

表一10 年令別住宅建築に対する考慮点

	外 観	間取り	台 所	浴 室	押入物置	寝 室	居 間	冷暖房	電灯器具	その他	不 明	計
23才<		1 14.29	3 57.13			1 14.29	2 28.57					7 100
25 <		4 57.14	2 28.57								1 14.29	7 100
27 <		7 43.75	4 25.00	2 12.50	1 6.25	1 6.25					1 6.25	16 100
30 <	2 6.25	15 43.73	7 21.88	1 3.13	2 6.25	1 3.13	4 12.50					32 100
33 <	2 8.33	13 54.17	2 8.33		1 4.17	2 8.33	3 12.50	1 4.17				24 100
35 <	2 8.33	4 18.06	4 18.06	3 12.50	4 18.06	2 8.33	3 12.50	1 4.17			1	24 100
37 <	3 7.69	15 38.45	9 23.08	1 2.56	2 5.13	2 5.13	4 10.27	2 5.13	1 2.56			39 100
40 <	2 7.69	9 34.61	5 19.23	1 3.85	1 3.85	2 7.69	3 11.54	2 7.69		1 3.85		26 100
43 <		3 100.00										3 100
45 <		1 50.00	1 50.00									2 100
47 <												0
50 <		3 60.00									2 40.00	5 100
不 明	3 8.33	13 36.10	5 13.89	8 8.33	2 5.56	2 5.56	1 2.78	4 11.11	2 5.56		1 2.78	36 100
計	14 6.3	88 39.6	42 18.9	11 4.95	14 0.30	13 5.85	20 9.00	10 4.50	3 1.35	1 0.45	6 2.70	222 100

%となっているが、主婦の16.66%と小さいことは理解に苦しむ。居間についてみると係長の17.39%、教師の16.67%となっているが、外観を含め係員において最高の考慮をもってることがうかがわれる。

c 年令別住宅建築に対する考慮点

表一10は年令別要求に対する考慮点を示したものである。間取りについてみると50才で60.00%、25才の57.14

%, 33才の54.17%, 台所については23才の57.13%、45才の50.00%、居間は23才の28.57%、30~35才の12.50%、40才の11.54%の順となっており、外観は33才、35才の8.33%、37才、40才の7.69%となっている。

d 月収別住宅建築に対する考慮点

表一11にみられるように間取りについての考慮は月収4~5万円の64.70%、3~4万円、10~11万円、12~

表一11 月収別住宅建築に対する考慮点

	外 観	間取り	台 所	浴 室	押入物置	寝 室	居 間	冷暖房	電灯器具	その他	不 明	計
2~3万円		1 25.00	2 50.00				1 25.00					4 100
3~4 "		7 50.00	3 21.42			2 14.29	2 14.29					14 100
4~5 "		11 64.70	6 35.30									17 100
5~6 "	2 8.00	8 38.00	6 18.00	1 4.00	2 8.00	2 8.00	4 16.00					25 100
6~7 "	2 6.67	13 43.33	7 23.34	1 3.33	3 10.00		1 3.33	1 3.33			2 6.67	30 100
7~8 "	1 5.56	7 44.44	3 16.68	1 5.56		1 5.56	2 11.12	1 5.56			1 5.56	18 100
8~9 "	1 5.88	4 20.59	4 20.59	1 5.88	2 11.76	2 11.76	3 17.65			1 5.88		17 100
9~10 "		2 40.00	1 20.00	1 20.00	1 20.00							5 100
10~11 "		2 50.00			1 25.00		1 25.00					4 100
11~12 "												0
12~13 "		1 50.00									1 50.00	2 100
13~14 "			1 33.33	1 33.33		1 33.33						3 100
14万円<	2 11.11	9 49.99	1 5.56	1 5.56		2 11.11		2 11.11	1 5.56			18 100
不 明	6 9.23	23 35.39	8 12.30	4 6.15	5 7.69	3 4.62	6 9.23	6 9.23	2 3.08		2 3.08	65 100
計	14 6.30	88 39.60	42 18.90	11 4.95	14 4.95	13 5.85	20 9.00	10 4.50	3 1.35	1 0.45	6 2.70	222 100

13万円、14万円以上とも50.00%、7~8万円の44.44%となっている。台所については2~3万円の50.00%、4~5万円の35.30%、13~14万円の33.33%であり、居間については2~3万円、10~11万円の25.00%、8~9万円の17.65%、5~6万円の16.00%、外観については5~6万円の8.00%、6~7万円の6.67%、8~9万円の5.88%となっている。この月収別の考慮点において

も前記同様相当のバラツキがあることがうかがわれる。

4 む す び

以上種々解析検討をこころみだが、この調査対象は前述のとおり住宅展の見学者を対象としたため、住宅建築に関心をもって居る者、特に独立住宅を建築しようと考えて居るか、もしくは改善したいがためにそのよい参考を得んがための見学者と考えられる。

結論としていえることは約半数は借家または社宅、官舎に住んでおり、何らかの融資を得て持家に入居したいと考えていること、その年齢は30才を初めとしていることがうかがわれる。その理由としては住宅が狭いこと持家がほしい、子供の成長などが主たる理由と考えられる。希望する住宅の広さは職業別、地位別、月収別により多少異なるが、25才程度で22坪、35才で25坪、45才で30坪、50才で24坪となっている。また住宅建築の際には間取り、台所、居間などの平面計画を最高点に、更に外

観をも含め夢を実現したいということである。

なお本論文をまとめるにあたり、調査項目の一部については名工大服部先生のアンケートの項目を参考とさせていただいた。調査については山下寿郎建築事務所寺島君、名古屋市住宅建築課江口君、名工大大学院生高橋君、名工大工教中島ゼミ学生諸君の協力を得、資料の整理については本学建築学科鈴木技術員の御協力を得た。またこの調査にあたっては京都市郊外土地株式会社および朝日新聞社の協力を得た。記して謝意を表します。