都公社住宅における居住者の人口構造に 関する調査・研究

正 会 員 上 野 淳*

1. 本研究の目的

本研究は、先に報告した文献(1)(都営住宅における居住者の人口構造に関する調査・研究(1)・(2))に続くもので、①首都における公的集合住宅の主要な供給主体の一つである東京都住宅供給公社注(1)を対象として、その賃貸及び分譲住宅における居住人口の構造を明らかにする事。②これによって得られた結果と、文献(1)の都営住宅についての類似の研究報告注(2)、及び文献(2)の首都圏における公団住宅についての研究報告とを比較検討する事により、首都及び首都圏における3つの主要な公的集合住宅における居住人口の構造のそれぞれの特質及びその相違点を明らかにする事。を目的として行ったものである。

調査・研究の動機、既往の地域人口関係の諸研究に対する位置づけ、及び調査・分析の具体的な方法などは、おおむね文献(1)に従うものである。

表一 調査戸数

階層	賃 賃			分 譲		
	A: 調査戸数	B: 調査戸数	A/B (%)	A: 調査戸数	B: 調査戸数	A/B (%)
1階層	64	1DK	64	2K	400	13.7
2階層	5059	2DK	2436 (4-1)	17788	13.7	400
3階層	1170	3DK	2623 (1-8)	17431	15.1	2DK
4階層		3K	994 (6-6)	4467	22.3	3K
		3DK	176 (1-1)	574	30.1	3DK
				1992	30K	984 (2-3)
				3DK	326 (1-1)	
				80.4	K	80 (1-1)
				2472	(3-4)	1526*
				6293	(33-15)	4108*
				15.32*		15.60*

(注) ① 調査戸数は、調査対象団地の調査戸数に、調査対象団地の調査戸数を加算したものである。

2. 調査・分析の概要

調査・分析は、耐火造共同住宅形式の賃貸及び分譲住宅注(3)について行なった。調査対象を抽出するに当たっては、①賃貸・分譲別又は住戸型別の戸数配分、②建設年度の新旧、③地理的分布、などに留意した。調査対象団地数及び住戸型別調査戸数などを表一に、調査団地の所在を図一に示した。

調査は、当該調査対象団地の全住戸分の住民登録票及び除票を全数採集する事で行なった注(5)。調査期間は、昭和 49 年 6 月から同年 11 月までである。

集計及び分析は、賃貸・分譲別、住戸型別(一部は寝室型別)に行なう事を原則とした。又本研究において用

図一 調査対象団地の分布

表二 家族型分類

家族型	大 小 型 別		略 号
	夫婦のみ	主婦年40才未満	
単 独 住 居	夫婦のみ	40才以上	C ₀
	夫婦のみ	0 ~ 2才	C ₁
	夫婦のみ	3 ~ 5才	C ₂
	夫婦のみ	6 ~ 8才	C ₃
	夫婦のみ	9 ~ 11才	C ₄
	夫婦のみ	12 ~ 14才	C ₅
	夫婦のみ	15 ~ 17才	C ₆
複 住 居	夫婦のみ	18才以上	C ₇
	夫婦のみ	18才以上	C ₈
複 住 居	夫婦のみ	18才以上	C ₉
	夫婦のみ	18才以上	C ₁₀
複 住 居	夫婦のみ	18才以上	C ₁₁
	夫婦のみ	18才以上	C ₁₂
複 住 居	夫婦のみ	18才以上	C ₁₃
	夫婦のみ	18才以上	C ₁₄
複 住 居	夫婦のみ	18才以上	C ₁₅
	夫婦のみ	18才以上	C ₁₆
複 住 居	夫婦のみ	18才以上	C ₁₇
	夫婦のみ	18才以上	C ₁₈
複 住 居	夫婦のみ	18才以上	C ₁₉
	夫婦のみ	18才以上	C ₂₀
複 住 居	夫婦のみ	18才以上	C ₂₁
	夫婦のみ	18才以上	C ₂₂
複 住 居	夫婦のみ	18才以上	C ₂₃
	夫婦のみ	18才以上	C ₂₄
複 住 居	夫婦のみ	18才以上	C ₂₅
	夫婦のみ	18才以上	C ₂₆
複 住 居	夫婦のみ	18才以上	C ₂₇
	夫婦のみ	18才以上	C ₂₈
複 住 居	夫婦のみ	18才以上	C ₂₉
	夫婦のみ	18才以上	C ₃₀
複 住 居	夫婦のみ	18才以上	C ₃₁
	夫婦のみ	18才以上	C ₃₂
複 住 居	夫婦のみ	18才以上	C ₃₃
	夫婦のみ	18才以上	C ₃₄
複 住 居	夫婦のみ	18才以上	C ₃₅
	夫婦のみ	18才以上	C ₃₆
複 住 居	夫婦のみ	18才以上	C ₃₇
	夫婦のみ	18才以上	C ₃₈
複 住 居	夫婦のみ	18才以上	C ₃₉
	夫婦のみ	18才以上	C ₄₀
複 住 居	夫婦のみ	18才以上	C ₄₁
	夫婦のみ	18才以上	C ₄₂
複 住 居	夫婦のみ	18才以上	C ₄₃
	夫婦のみ	18才以上	C ₄₄
複 住 居	夫婦のみ	18才以上	C ₄₅
	夫婦のみ	18才以上	C ₄₆
複 住 居	夫婦のみ	18才以上	C ₄₇
	夫婦のみ	18才以上	C ₄₈
複 住 居	夫婦のみ	18才以上	C ₄₉
	夫婦のみ	18才以上	C ₅₀
複 住 居	夫婦のみ	18才以上	C ₅₁
	夫婦のみ	18才以上	C ₅₂
複 住 居	夫婦のみ	18才以上	C ₅₃
	夫婦のみ	18才以上	C ₅₄
複 住 居	夫婦のみ	18才以上	C ₅₅
	夫婦のみ	18才以上	C ₅₆
複 住 居	夫婦のみ	18才以上	C ₅₇
	夫婦のみ	18才以上	C ₅₈
複 住 居	夫婦のみ	18才以上	C ₅₉
	夫婦のみ	18才以上	C ₆₀
複 住 居	夫婦のみ	18才以上	C ₆₁
	夫婦のみ	18才以上	C ₆₂
複 住 居	夫婦のみ	18才以上	C ₆₃
	夫婦のみ	18才以上	C ₆₄
複 住 居	夫婦のみ	18才以上	C ₆₅
	夫婦のみ	18才以上	C ₆₆
複 住 居	夫婦のみ	18才以上	C ₆₇
	夫婦のみ	18才以上	C ₆₈
複 住 居	夫婦のみ	18才以上	C ₆₉
	夫婦のみ	18才以上	C ₇₀
複 住 居	夫婦のみ	18才以上	C ₇₁
	夫婦のみ	18才以上	C ₇₂
複 住 居	夫婦のみ	18才以上	C ₇₃
	夫婦のみ	18才以上	C ₇₄
複 住 居	夫婦のみ	18才以上	C ₇₅
	夫婦のみ	18才以上	C ₇₆
複 住 居	夫婦のみ	18才以上	C ₇₇
	夫婦のみ	18才以上	C ₇₈
複 住 居	夫婦のみ	18才以上	C ₇₉
	夫婦のみ	18才以上	C ₈₀
複 住 居	夫婦のみ	18才以上	C ₈₁
	夫婦のみ	18才以上	C ₈₂
複 住 居	夫婦のみ	18才以上	C ₈₃
	夫婦のみ	18才以上	C ₈₄
複 住 居	夫婦のみ	18才以上	C ₈₅
	夫婦のみ	18才以上	C ₈₆
複 住 居	夫婦のみ	18才以上	C ₈₇
	夫婦のみ	18才以上	C ₈₈
複 住 居	夫婦のみ	18才以上	C ₈₉
	夫婦のみ	18才以上	C ₉₀
複 住 居	夫婦のみ	18才以上	C ₉₁
	夫婦のみ	18才以上	C ₉₂
複 住 居	夫婦のみ	18才以上	C ₉₃
	夫婦のみ	18才以上	C ₉₄
複 住 居	夫婦のみ	18才以上	C ₉₅
	夫婦のみ	18才以上	C ₉₆
複 住 居	夫婦のみ	18才以上	C ₉₇
	夫婦のみ	18才以上	C ₉₈
複 住 居	夫婦のみ	18才以上	C ₉₉
	夫婦のみ	18才以上	C ₁₀₀

図二 新規来住家族型構成など

* 東京都立大学・大学院・博士課程 (昭和 51 年 9 月 18 日日本稿受理・討論期限昭和 52 年 5 月末日)

いた家族型分類は、表一2 に示すとおりである注(6)。

3. 新規来住集団の人口構成

ここでは、団地が建設され管理が開始された時点に新規来住注(7) してくる人口集団の、新規来住時点注(8) における人口構造を、家族型構成・人口構成などによって分析する。

3.1 新規来住家族型構成

賃貸・分譲別、住戸型別の新規来住家族型構成注(9) と、新規来住時点に居住する世帯のうち、その家族型が単純家族である世帯の主婦年令の平均($\bar{x}$) 及びその分布の標準偏差 σ は、図一2 に示すとおりである。

賃貸・分譲とも(特に分譲において明瞭なように) 住戸面積の広い住戸型(以下「大きい住戸型」と略す) 程、家族型構成は成長した家族型の占める割合が高い構成(以下「成長型の家族型構成」と略す) となっており、主婦年令の平均も高くなっている。又賃貸と分譲の差異は顕著で、同じ住戸型では分譲における方が、家族型構成では著しく成長型の構成となっており、主婦年令の平均も高い。以上から、一般に新規来住時点では、賃貸より分譲の方が、又大きい住戸型程、成長・高令化した人口構造となっている事がわかる。又賃貸では、両住戸型とも Co⁺、Cb の最も若い2つの家族型で全体の55% 以上を占めているなど、その家族型構成に分譲にはみられない著しい偏りがある点も重要である。

以上のうち、賃貸の2住戸型(2DK 及び3K) の新規来住家族型構成を、文献(1) による都営住宅1・2種、及び文献(2) による公団住宅(賃貸) の同住戸型のそれぞれの新規来住家族型構成と比較してみる。ここで公社両住戸型の家族型構成を F とし、都営・公団の家族型構成を f として、それぞれの $\chi^2 = \sum \frac{(f - F)^2}{F}$ 値を求めたものを表一3 に示した。これによると、有意水準を5% とした時、公社両住戸型の新規来住家族型構成は、公団同住戸型のそれとは有意な差がなく、都営

表一3 新規住家族型構成の比較

住戸型	χ ² = Σ (f - F) ² / F		
	都営1・2種	公団住宅(賃貸)	公社両住戸型
2DK	30.87	63.54	11.01
3K	16.92	93.64	17.65

とは、公社3K と都営1種の関係のみが有意な差がない事となる(χ² 分布による検定。自由度は11。有意水準 α=0.05 の時 χ²_{0.05}=17.68)注(10)。この事から、一般に公社賃貸の新規来住時点における住戸型別の人口構成は、公団賃貸のそれと、その傾向においておおむね類似しているものと推察できる。又公社(賃貸)3K は、その住戸型が大略3DK となっている都営1種と、新規来住時点ではその傾向においておおむね類似の人口構成となっていると考える事ができるのに対し、その住戸型が大略2DK となっている都営2種は、公社2DK 及び3K のいずれとも、著しく異なる人口構成となっている事がわかる。ちなみに、文献(1) によれば、新規来住

時における都営1種の家族型構成は、公団賃貸3DK のそれとおおむね類似したものとなっているのに対し、都営2種のそれは、公団のどの住戸型のそれとも類似していない事となっている。以上の結果から、都公社(賃貸)・都営・公団(首都圏・賃貸)のそれぞれの住戸型別又は種別の新規来住時点における人口構造のうち、都営2種における人口構造のみが、他と著しく異なるものとなっている事がわかる。

3.2 新規来住時の人口構成

新規来住時点における人口構成(男女別・3才階級) は図一3 に示すとおりである。家族型構成によって考察した賃貸・分譲の別及び住戸型による人口構造の差異がここでも当然同様に表われており、分譲より賃貸における方が、又3寝室より2寝室における方が、より若い年令層に、より著しい偏りがある人口構成となっている。特に賃貸では、両寝室型における0~5才(未就学児童該当年令層) 児数の全人口に対して占める割合はいずれも20% を越え、これに成人男女それぞれの最も高い構成率を示す2つの階級(両寝室型とも男:27~32才の階級、女:24~29才の階級) 人口を加えるといずれも50% を越える事となっており、若い夫婦世帯が新規来住世帯の過半を占めている事を示している。

図一3 新規来住時点の人口構成(男女別・3才階級)

又、新規来住時点における、居住全人口・児童生徒数・老人数注(11) (いずれも人/世帯) などの住戸型別の実態は、図一2 に併記した通りで、いずれも賃貸より分譲における方が、又大きい住戸型程、その出現数は多い。

4. 人口構造の変動指標

3. で示した新規来住時点における人口構成は、その後、転出入や継続居住する世帯の成長・高令化などによって経年的に変動する。ここではこのうち、1) 残留率、2) 転出入の内容、3) 家族型変化について以下おのおの都公社住宅における実態进行分析する。

4.1 残 留 率

残留率とは、ある時点に居住していた世帯が、一定期間(ここでは3年間) の後にも継続して居住している確率(従って、逆に転出する確率) の事で注(12)、その高低

が人口構造の経年変動に与える影響は大きい。

文献(1)によれば、都営住宅における残留率は経年的には著しい変動をしていない(すなわち、新しい団地における残留率も、古い団地のそれも著しい差異はない)事となっているが、都公社においても、この点では同様の傾向にある。従って団地の新旧にかかわらない調査対象全経年平均注(13)によって、そのおおまかな実態をみると、賃貸の(3年間)残留率は、1寝室(1DK)-66.7%、2寝室(2K+2DK)-83.4%、3寝室(3K+3DK)-89.8%となっており、室数が増す程、高い残留率となっている。又、住戸型別にみても表一4に示すとおり大きい住戸型ほど高い残留率となっている傾向がある。

表一4 賃貸・分譲別・住戸型別残留率(3年間・単位%)

	賃貸	分譲
1寝室	66.7 DK 10座	—
2寝室	83.4 K 83.1 DK 84.9 (94.3)	K — DK (10座)
3寝室	89.8 K 90.4 DK (87.4)	K (81.0) DK (82.5)
4寝室	—	(89.4) K (10座)

図一4 立地と(団地別)残留率(%)—賃貸・2寝室

図一5 家族型別残留率(賃貸)

更に(賃貸の)2及び3寝室における家族型別残留率の実態は図一5に示す通りである。これによれば、若い家族型の残留率は成長した家族型のそれに対して一般に低い傾向がある。文献(1)による都営住宅における家族型別残留率の分析結果でも同様の傾向がある事から、一般に公的集合住宅においては、若い世代の世帯ほど、高令化した世代の世帯より転居を起しやすいものと推察される。

以上の、賃貸の住戸型別残留率を、文献(1)及び(2)による都営・公団(首都圏・賃貸)の種別又は住戸型別残留率の報告結果と併せて、図一6に示した。前述の新規来住家族型構成においてみられた関係と同様に、都公社の住戸型別残留率は、公団のそれとおおむね近似したものとなっている。ちなみに、都営両種の残留率は、公社・公団のい

図一6 公社・公団・都営一住戸型(種)別残留率(賃貸)

ずれの住戸型のものよりも高く、3つの公的集合住宅の中では最も転出が起きにくい住宅となっている事がわかる。又、公社・公団では一般に大きい住戸型程残留率は高くなる傾向があるのに対し、都営では、1種に比して、これより住戸面積が1寝室相当狭い2種の残留率の方が高く、他とは特異な存在となっている。

分譲の残留率については、得られたサンプル数が少なく、的確には判断しにくい。いずれも都心及び都心近傍に立地する分譲2寝室の残留率が、いずれも郊外地に立地する分譲3寝室の残留率を上回る結果となっている。

こうした残留率に従い、一般にある年度に来住した世帯集団は、経年と共に一部は転出し、残りが通減しながら残留する事となるが、この各経年時点で居住する世帯の、来住してからその時点までののおおのの継続居住年数の平均と、来住年度別世帯数の構成を図一7に示した(賃貸2・3寝室)。2寝室(残留率=83.4%)において新規来住の時点から継続して居住している世帯の全居住世帯数に対する割合は、管理開始時点から5年目経過時点の住宅で67.3%、同10年目で47.4%、同15年目で31.7%、同20年目で21.0%となっており、経年を重ねる程著しく減少している。文献(1)によれば、これよりも残留率が高い都営1種(残留率=91.4%)では、この割合が20年目経過時点の住宅でも60%程度の割合を占める事となっており、著しい対照を成している。このように残留率の高低によって、来住時期別世帯数の構成には、著しい差異が生ずる事がわかる。

4.2 転出入について

賃貸における転出世帯の経年別転出時家族型構成は注(14)、図一8に示すとおりである(ここでは管理開始

図一7 来住年度別世帯数の構成(%)と平均継続居住年数(年)・賃貸

図一8 経年別・転出時家族型構成(賃貸)

図—9 途中来住家族型構成（賃貸）

時点からの経過年数5年毎にまとめて示した)。この転出時家族型構成は、その時点における全体の居住世帯の家族型構成によって当然強い影響を受けるので、一般に同じ住戸型では経過年数が多い時点のもの程、又同一経年時点では大きい住戸型におけるもの程、成長型の構成となっている。

同じ賃貸の、途中来住世帯集団の来住時点における家族型構成（図—9）注(15)は、これとは異なり、団地の経過年数によっては著しい影響を受けていない（すなわち、新しい団地に途中来住する世帯集団も、古い団地のそれも質的に著しい差異が認められない）が、3.における分析結果と同様に、大きい住戸型のもの程成長型の構成となっている。又この途中来住家族型構成は、3.に示した新規来住家族型構成とは顕著な差異があり（ χ^2 分布による検定結果を図—9に併記した）、途中来住の方がより成長型の家族型構成となっている。都公社においては、新しく建設された団地（賃貸）への「新規入居」には、公開抽選によって入居者を決定する方法を採っているが、これに対し、「空家入居」（賃貸）には、入居希望者を公募して申込者の登録を行ない、申込実績の高い者から順次入居させる（従って、連続して数回以上—通常2~3年間以上—申込んだ者が入居できる事になるが、この待機する期間に家族型成長が起っていると推察される）方法を採用している。上述のように、両者の来住時点における家族型構成に著しい差異があるのは、こうした入居者決定方法の相違に原因があるものと考えられる。

以上の転出世帯集団の転出時家族型構成（経年別）と、途中来住世帯集団の途中来住家族型構成とを比較してみると、賃貸2Kにおいては、6~10年目の間では、 Co^+ 、 Cb は転入の方が多く（以下「入超」と略す）、 Ci 、 Ck_1 、 Ck_2 は転出の方が多い（以下「出超」と略す）事となっており、以下同様に、11~15年目では Co^+ 、 Cb 、 Ci が入超、 $Ck_1 \sim Ck_4$ が出超、16年目以降では Co^+ 、 Cb が入超、 $Ck_1 \sim Ck_m$ 及び Co^- が出超、とそれぞれとなっているので、6年目以降では転出入によっては、継続居住する世帯による高令化に対して、全体の家族型構成に「若返り」が起っている事になる。同様に（賃貸）2DKでは、0~5年目の間では（転出入によっては）若干の高令化、6年目以降では若返りとなり、（賃貸）3Kでも6~10年目の間では若返りとなっている事などから、一

般に（1寝室を除く）賃貸では、おおむね5年目以降では転出入によって全体の居住人口の構造に若返りが起っている事になる。

4.3 家族型変化率について

家族型変化率注(15)は、主に継続居住する世帯の成長・高令化の実態を表わす。

文献(1)によれば、都営住宅においては、家族型 Co^+ の型変化率は、① $Co^+ \rightarrow Cb$ と子供を産んで（3年間で）型変化する確率は、新規来住開始当初55~60%程度と高率であるのが、経年と共におおむね20%程度となるまで一様に減少する。② $Co^+ \rightarrow Co^+$ とそのままとどまる確率は、当初30%内外と低いが、以後経年と共に55%程度となるまで一様に増加する。③ $Co^+ \rightarrow Co^-$ と子供を生まないまま高令化する確率は、当初10%未

満と低いが、10年以上経過した時点では20%程度となる。などの著しい経年変動をする事がわかっている。都公社（賃貸・2寝室）においても、図—10に示すとおり、これと傾向においてほぼ類似した経年変動をしている。この事から、一般に公的集合住宅（賃貸）においては、家族型 Co^+ の型変化率は（特に管理開始後5年以内程度では）著しい経年変動をすると思われるべきであろう。

図—10 家族型 Co^+ の型変化率の経年変動

その他の単純家族型の型変化の大部分は、一般に単純な成長・高令化による（3年間での）次の家族型への移行であると考えてよいが、この移行の率のみをとりだして図—11に示した（賃貸・2・3寝室）。これによってわかるように、おのおの単純家族が次の家族型に3年間で移行する確率は、成長した家族型程低くなるが、2寝室

表—5 家族型変化率マトリックス・賃貸（上2寝室，下3寝室）（単位%）

転入時 家族型	3年後・家族型												
	Co^+	Co^-	Cb	Ci	Ck_1	Ck_2	Ck_3	Ck_4	Ck_m	CC	B	S	
Co^+	（経年変化率、図—10参照）												
Co^-	0.1	87.4	0.7							2.8	1.5	0.8	6.7
Cb			0.4	98.1		0.2				0.3	0.5		
Ci				0.4	96.9					0.2	1.1	1.1	
Ck_1	0.1				0.2	96.7				0.4	1.7	0.3	
Ck_2	0.3	0.2				0.2	94.9			0.7	1.3	1.8	
Ck_3	0.1						0.4	93.6		0.9	4.2	1.1	
Ck_4	0.2					0.2	0.9	0.7	92.2	0.7	4.7	0.2	
Ck_m	11.8				0.3		0.1	0.6	79.8	0.3	5.3	0.7	
CC	0.8	1.8	2.2	2.8	4.4	5.2	1.3	2.0	74.8	1.5	1.3	3.2	
B	3.2	0.8	2.4	4.8	4.0	7.2			72.8	0.3	3.2		
S	1.5	0.5	0.4	0.4	1.1	1.4	1.5	0.6	1.8	4.4	6.3	3.7	
	8.2	1.6	1.1	2.5	1.2	0.7	2.5	1.4	0.6	0.6	1.3	60.5	
												18.4	41.2

及び3寝室のこうした傾向には、ほとんど差異が認められない。又同様に、家族型CC, B, Co-などの型変化率についても両者の間には特に著し

図-11 単純家族型の移行(高令化)率(賃貸)

い差異は認められないが、家族型Sの型変化率において、Sが→Sととどまる確率は、2寝室における方が高いという相異点がある。この点は、家族型別残留率(図-5)において、家族型Sの残留率が、3寝室では他の家族型に比して著しく低いのに対し、2寝室では、おおむね全平均に近い比較的高いものとなっている点と対応しており、一般に2寝室(又はこれ以下の)型住戸では(これより大きい住戸に比べて)単身世帯がそのまま単身世帯ととしてとどまりやすいものと推察される。

以上の都公社(賃貸)における家族型変化の実態を、文献(1)による都営のそれと比較してみると、図-11に併記した通り、都公社における単純家族の次の家族型への移行率は、全体として都営1種よりはやや低く、同2種よりはやや高いものとなっている。又この他に、家族型Bが→Bととどまる確率、及びB以外の家族型から→Bと型変化する確率は、いずれも都営における方が高いという相違点がある。

5. 人口構造の経年変動の実態

ここでは、3.による新規来住開始時点の人口構造が、4.に示した転出入や家族型変化などによって、その後どのように経年変動しているかについて、実態を分析する。一般に家族型構成や人口諸実数などの経年変化は、各団地別(各分析単位別)には5年間一除票保存期間一がその実態であるが、本研究では、建設年度のそれぞれ異なる団地及び分析単位毎の、こうしたおのおのの経年変化を仮に一連のものとして扱う事により、都公社住宅全体の(賃貸2寝室では20年間以上の)人口構造の経年変化を概観する事とした。

5.1 家族型構成の経年変化

各経年時点における家族型構成と、居住世帯のうちその家族型が単純家族である世帯の主婦年令の平均を、図-12に示した(賃貸・2・3寝室)。これを一連の経年変化として仮にみなすと、家族型構成は当然経年とともに

図-12 家族型構成の経年変化(賃貸)

成長型の構成となっており、主婦年令の平均も高くなっている(すなわち人口構造の成長・高令化が起っている)。しかし(賃貸)2寝室では、ほぼ17~18年目以降で、こうした家族型構成の成長・高令化は非常におだやかなものとなっており、主婦年令平均の変動も微小なものとなっている。一般に公的集合住宅地における人口構造の経年変動は、継続居住する世帯の成長・高令化と、転出入による(5年目程度以降の)若返りによるものと考えられるが、4.2で検討したように、途中来住集団の家族型構成は著しい経年変動をしないのに対して、転出せ帯集団のそれは経年と共に成長型の構成となっていくので、この両者の差すなわち転出入による若返りは、経年と共に著しいものとなっている事になる。従って、来住開始当初から10~15年目程度までは、転出入による若干の若返りに対して継続居住する世帯の成長・高令化の方が上回る事となり、全体の家族型構成に成長・高令化が進行する事になるが、(賃貸2寝室では)17~18年目以降では、転出入による若返りが著しいものとなり、継続居住世帯による成長・高令化とバランスしはじめるものと考えられる。文献(1)によれば、残留率が91.4%とこれより高く、20年目経過時点の住宅でも新規来時からの継続居住世帯が全体の60%程度の高い割合を占める都営1種では、20年目以降でも家族型構成の成長・高令化は依然として進行する事となっており、都公社(賃貸・2寝室)の場合とは著しく傾向を異にする。これは当然、都公社におけるよりは転出入が少なく(残留率が高いので)、これによる若返りが都公社よりは小さい割合でしかおきないためであると考えられるが、以上のように残留率の高低が人口構造の経年変動に与える影響は大きいといえる。

図-13 5年目の家族型構成(賃貸分譲別・住戸型別)と χ^2 分布(賃貸)

(賃貸) 2 寝室と 3 寝室の各経年時点における家族型構成の差異は著しく、いずれの時点でも 3 寝室における方が成長型の構成となっており、主婦年令の平均も高い。これを更に、賃貸・分譲別及び住戸型別にみるため、5 年目経過時点における各家族型構成を図-13 に示した。これによって明かなように、賃貸より分譲が、又大きい住戸型程、成長型の構成となっている(すなわち、新規来住時における差異がそのままひつがれている)が、賃貸では住戸に 1 寝室の差があると、その構成には有意な差がある事になる(χ^2 分布による検定・有意水準 5%)。こうした、賃貸・分譲別及び住戸型別の傾向の差異は、いずれの経年時点においても成立しているものと推察される。

5.2 人口諸実数の経年変化

賃貸の各経年時点における、居住全人口の平均(人/世帯—住戸型別)と、全経年平均の成員数別世帯数の構成(%—寝室型別)は図-14 に示すとおりである。どの経年時点においても、一般に大きい住戸型ほど居住全人口は多い。文献(1)による都営との比較では、1 種は 3 寝室両住戸型の居住全人口より多く、同様に 2 種は、2 寝室両住戸型より多いという結果となっている。

教育施設計画に関連の深い、各分析単位毎の児童・生徒数などの経年変化の実態は以下に示すとおりである。

未就学児童(学令 0~5 才児)数の経年変化は、図-15 に示すとおりである。賃貸・2 寝室における未就学児童数は、おおむね 3~5 年目の間に、0.8~1.0 人/世帯程度のピークを成して以後、減少に転じている。この 2 寝室においては、分譲における出現数は賃貸のそれを下回っており、賃貸では、2K における出現数が 2DK のそれをおおむね上回る事となっている。3 寝室(賃貸)における未就学児童数は、2 寝室におけるそれより、5~10 年目の間では少ない。

図-14 居住人口の経年変化(人/世帯)と成員数別世帯数の構成(%)-賃貸

図-15 未就学児童数の経年変化

図-16 小学校・児童数の経年変化

図-17 中学校・生徒数の経年変化

小学校児童(学令 6~11 才児)数の経年変化は、図-16 に示すとおりである。賃貸・2 寝室では、9~11 年目の間に 0.55~0.75 人/世帯程度のピークをなすまで著しく増加し、以後減少に転じている。未就学児童数の経年変化の場合とは逆に、ここでは 2DK における児童数の方が、2K のそれを上回っている。賃貸 3 寝室では、3K における出現数は、2K のそれを(8 年目までの時点では)いずれの時点でも上回る事となっている。

中学校・生徒(学令 12~14 才児)数の経年変化は、図-17 に示すとおりで、賃貸 2 寝室ではおおむね 13~15 年目の間に、0.2~0.35 人/世帯程度のピークをなすまで増加をつづけ、以後減少に転じるという変動をしている。ここでも児童数の場合と同様に、2DK における出現数は、各経年時点において 2K のそれを上回り、賃貸 3 寝室のそれは、同寝 2 室のそれを上回る事となっている。

以上の、児童・生徒数の経年変化の実態は、文献(2)による公団(首都圏・賃貸)におけるそれと、ピーク時点及びそのピーク値、又各経年時点における出現数などのそれぞれの点で、各住戸型ともおおむね近似したものとなっている。又、文献(1)による都営における児童・生徒数の経年変動の傾向と比較してみると、都営 1 種における未就学児童数及び児童数のピーク時点は、都公社各住戸型におけるより 1~2 年程度早く、又このピーク値は都公社のそれをおおむね 0.10 人/世帯程度以上上回る例が多くなっているが、このピーク値以降の両出現数の減少のし方は、都営 1 種におけるの方がより著しくなっている。

5.3 都公社住宅(賃貸)における老人の居住

各経年時点における、老人(本研究では満 60 才以上のものとする)出現数の平均(人/世帯)と老人が居住

図-18 老人数(人/世帯)及び老人世帯数(%)の経年変化・賃貸

する世帯（以下「老人世帯」と略す。一居住老人数別・及び老人の続柄別）数の全居住世帯数に対する割合（％）は、図—18 に示すとおりである。

新規来住時点における両寝室型の老人出現数及び老人世帯数は、おのおの 0.1 人/世帯未満及び 10％ 未満と低い。以後経年と共に一様に増加し、2 寝室では 15 年目以降で老人出現数は 0.2 人/世帯を上回り、16 年目以降で老人世帯数は 20％ を越える事となっている。各経年時点における 3 寝室の老人出現数及び老人世帯数の割合は、2 寝室のそれを上回る事となっている。

次に、老人の老人世帯における続柄及びその居住のし方を、① 老人が世帯主又は妻（夫）として、世帯の中心的存在として居住している場合と、② 父又は母として、子供又は子供夫婦世帯に同居している場合の 2 つに大別してみると、いずれの寝室型においても、新規来住時点から数年の間では、② の老人世帯の方が① のそれよりも多いが、その後経年を重ねる過程で① が増加し、2 寝室では 15 年目以降で、① の老人世帯の方が② を上回る事となっている。なお、老人世帯のうち、両寝室型とも老人が 1 人のみ居住する世帯が、いずれの経年時点でも最も多いが、老人が 3 人以上同一世帯（住戸）に居住している例は非常に少ない。

以上の、都公社（賃貸）における、両寝室型の各経年時点における老人出現数及び老人世帯数の全居住世帯数に対する割合は、文献（1）による都営両種のそれよりは、いずれも低いものである。

§ 6. ま と め

以上に渡って都公社住宅における居住人口の構造について考察を行ってきたが、このうち都営住宅及び公団住宅（首都圏・賃貸）におけるそれとの比較検討によって明らかとなった、首都及び首都圏における 3 つの主要な公的集合住宅（賃貸）のそれぞれの人口構造の特性及び相違点について主なものをまとめると、

- ① 都公社（賃貸）における居住人口の構造は、公団のそれと、新規来住家族型構成・残留率・児童生徒数などの経年変動の傾向などにおいて、おおむね近似したものとなっている。
- ② 都営 1 種の新規来住家族型構成は、公社賃貸 3 寝室及び公団同と、その傾向において著しい相違はないが、残留率が都営 1 種における方が高いなどの点から、その後の家族型構成の経年変動の傾向及び児童生徒数や老人数の経年変動の傾向などにおいて、著しい差異がある。
- ③ 都営 2 種の新規来住家族型構成及び残留率などは、都公社・賃貸及び公団同のいずれとも、顕著に異なるものとなっている。

などである。

謝 辞

本研究をまとめるにあたっては、全般に渡って、東京都立大学教授、長倉康彦博士のご指導を得た。未筆ながら深甚なる謝意を表します。

なお、本研究は、日本建築学会・学校建築委員会・第 2 小委員会・都公社分科会が、昭和 49 年度に東京都住宅供給公社から委託された研究のうち、筆者が分担した部分について、新たに 2, 3 の調査・分析事項を追加してとりまとめたものである。関係諸機関のご協力に感謝する次第である。

参 照 文 献

- (1) 上野 淳：都営住宅における居住者の人口構造に関する調査・研究(1)・(2)：学会・論文報告集第 250・251 号
- (2) 日本住宅公団・建築部・調査研究課（学会・学校建築委員会・第 2 小委員会・受託研究）：団地における児童・生徒数の経年変化の実態とその予測方法に関する研究：昭和 49 年 6 月
- (3) 長倉康彦・上野 淳・小下博行：都公社住宅における居住者人口構造に関する研究 その 1・その 2：学会学術講演梗概集。昭和 50 年 10 月
- (4) 吉武泰水、土肥博至他：住宅地における人口構造(1)～(5)：学会論文報告集第 106・108・109 号

注

- (1) 地方住宅供給公社法（昭和 40 年法 124 号）に基き、財団法人・東京都住宅公社と 同・東京都宅地開発公社を統合して、昭和 41 年 4 月に設立された。住宅公社は、昭和 25 年から賃貸住宅、同 28 年から産業労働者住宅、同 29 年から分譲住宅の建設を開始している。宅地開発公社は、昭和 34 年から宅地分譲事業を行っている。現在の事業内容はこれを受け継ぎ、賃貸住宅（現在までに 49 000 を建設済）。分譲住宅（同 15 935 戸）。産業労働者住宅（同 2 244 戸）の建設管理と、宅地分譲事業（同 6 711 区画）を行っている。
- (2) 本研究における調査分析の諸方法及びに諸用語・指標の定義などは、すべて文献（1）におけるものと同一である。従って本報告においては、諸定義の詳細な記述は避け、おおむね注による事とした。その他は文献（1）に従うものとする。
- (3) 分譲住宅には一般分譲住宅と積立分譲住宅とがある。募集方法、住宅譲渡価格の算出方法、分譲割賦金の構成要素、住宅の管理等については全く同様であるが、前者においては頭金一括払いであるのに対し、後者ではこれを積立方式により支払うという相違がある。本研究では、居住人口の構造分析を行う上では、一応区別しないで取扱う事とした。
- (4) 分析単位：団一団地内に、住戸型・管理開始年月などの異なる住戸・住棟群が存在する場合は、これ毎に分類して「分析単位」と呼び、これを集計分析の最小単位とした。
- (5) 調査上、同一住戸に住民票上で複数の世帯が居住している場合は、これを一世帯としてまとめて集計した。従って一住戸一世帯の対応となっている訳である。
- (6) この家族型分類は、文献（1）におけるものと全く同一である。文献（2）におけるものとも、おおむね類似するが、ただ文献（2）では、家族型 CC（複合家族）は、[夫婦+子供+(夫婦の)両親]のもののみを CC とし、夫婦の片親（父又は母のみ）のみが同居しているものは CC とは分類しない事としている。本研究及び文献（1）では、家族型分類の基本精神（文献（4））にのっとり、後者も CC として分類しているが、一般に公的集合住宅（賃貸）においては、家族型 CC の世帯（本研究の分類による）は極めて小さな割合を占めるにすぎない。

いので、この分類の差異による影響は、非常に小さいとみていい。

- (7) 一般に、公的集合住宅地への来住には、大別して、団地が建設され管理が開始された時点での来住と、その後経年を重ねる過程で発生した「空き住戸」への来住がある。本研究では、前者を「新規来住」、後者を「途中来住」と呼び、区別して扱った。
- (8) 新規来住時点とは、管理開始時点より12ヶ月経過した時点と言う。この理由については文献(1)を参照されたい。
- (9) 新規来住家族型構成とは、注(8)による新規来住時点における家族型別世帯数の総居住世帯数に対する割合の事で、文献(1)における定義と同一である。又、文献(2)では、管理開始時点(すなわち経年数0.0年目)における家族型構成を「新入居時家族型構成」と呼んで分析しているが、図-2には、経年数1.0年目における公団各住戸型の家族型構成を、掲げる事とした。
- (10) この場合は「観察度数(f)の期待度数(F)への適合度に関する χ^2 分布検定」によっており、構成比率(100%)によるこの検定を行う事には若干問題があるとも思われるが、文献(1)には実度数などを表示していない事などを考慮して、ここでは、両集団から100世帯づつを任意抽出し(これは上述の100%表示とほぼ同義となる)。この両100世帯に対して検定を行うものと考えている。因に、この他に厳密には「分布間又は比率間の一様性に関する χ^2 分布検定」による方法を考えられるが、これによっても同様の検定結果を得る事ができる。なお、階級数は12(家族型分類は12)で、期待度数(F)を得るのに統計量として総度数を一つ用いている事となるから、自由度は11である。
- (11) 本研究では、居住人口の量は、当該人口の居住世帯数

に対する割合(世帯当り人口・人/世帯)によって表す事とした。注(5)により、これは「空き住戸」数を除いた、実際に居住している住戸数に対する割合でもある。児童・生徒などの分類には、学令(当該時点の直前の4月における年令)によっている。老人とは、ここでは満年60才以上のものとした。

$$(12) \text{ 残 留 率 } = \frac{\text{時点 } t \text{ に居住し } (t+4t) \text{ まで継続居住した世帯数}}{\text{時点 } t \text{ における居住世帯数}} \times 100\%$$

(ただし、本研究では $4t=3$ 年)

$$\text{家族型 } i \text{ の残留率} = \frac{\text{分母のうち、時点 } (t+4t) \text{ においても継続居住している世帯数}}{\text{時点 } t \text{ において家族型 } i \text{ で居住している世帯数}} \times 100\%$$

(同 上)

- (13) 全経年平均とは、古い団地における値も、新しい団地のそれも、経年数にかかわらず、平均した値をいう。
- (14) 転出をした世帯の転出時点から6ヶ月前の時点における家族型を転出時家族型と定義し、団地の管理開始後($t-1$)年目から t 年目までの1年間に転出した世帯の、転出時家族型別世帯数の総年間転出世帯数に対する割合を t 年目の転出時家族型構成と呼ぶ事とする。
- (15) 団地の管理開始時点後($t-1$)年目からの t 年目までの1年間に途中来住した世帯の t 年目の時点における家族型を途中来住家族型とし、この家族型別世帯数の年間途中来住総世帯数に対する割合を途中来住家族型構成と定義する。
- (16) 家族型 $i \rightarrow j$ への変化率 = $\frac{\text{分母のうち、時点 } (t+4t) \text{ で家族型 } j \text{ の世帯数}}{\text{時点 } (t) \text{ において家族型 } i \text{ で居住し、時点 } (t+4t) \text{ でも継続して居住している世帯数}} \times 100\%$
(ただし $4t=3$ 年)

SYNOPSIS

U.D.C. 711.13:728.1

ON THE POPULATION STRUCTURE IN THE HOUSING ESTATES (BY TOKYO METROPOLITAN HOUSING SUPPLY CORPORATION)

by JUN UENO. Graduate Student of Tokyo Metropolitan University. Member of A.I.J

This is a study on the population structure in the housing estates by Tokyo Metropolitan Housing Supply Corporation. The contents of this paper are as follows;

- 1) method of investigation.
- 2) the population structure of incoming households.
- 3) the ratio of number of immigrated family and the changes of family types.
- 4) the yearly changing of population structure.