

仙台市及び宮城県の世帯構成と住宅事情

桂 重 樹

Households and dwelling condition of Sendai City and Miyagi Prefecture

Shigeki Katsura*

Summary

In this study, 2005 Population Census of Japan was analyzed and characteristics of households and dwelling conditions of Sendai city and Miyagi prefecture were clarified. Also plans and dwelling space of condominiums build and sold by major housing companies in Sendai were analyzed based on the information provided for sale on the net.

It is found that average members per households are 2.31 in Sendai that means households with one or two members have increased. From the analysis of newly build condominiums, new type of plans with large space with only one or two rooms were found, which were scarcely seen in the past.

Keywords : household, dwelling condition, condominium, room plan

I. 目的

21世紀になり7年が経過し、もはや日本の住宅は「ウサギ小屋」などと揶揄されることはなくなった。最低居住水準未満世帯が多かった公営住宅も、その多くは建て替えられ始め、多くの人々はそれなりの住宅に住まうことができる状況になってきている。また、旧建設省が制定した住宅建設五箇年計画も第八期をもってその役目を終え、多くの都道府県で持家に関しては目標とした誘導居住水準を半数以上の世帯で達成することができた。そして、これに代わるものとして、平成18年6月には住生活基本法¹⁾が制定され、単に面積だけではなく住生活の質が向上できる住宅供給を目指すことになった。このような状況から我が国の住宅はその面積においてもはや拡大する必要はないように思えるが、少

子化の原因の一つとして住宅面積が十分でないことを挙げる世帯も多い。また実際に供給されている分譲住宅を概観すると価格上昇を抑えるために、特に大都市圏で狭小化した住宅が相変わらず供給されている現実がある。

そこで、本研究では平成17年に実施された国勢調査のデータ並びに国土交通省が行っている新設住宅着工統計のデータを中心に分析することにより、11番目の政令指定都市である仙台市並びに宮城県の世帯と住宅の関係を他の政令指定都市並びに東北6県と比較しながら明らかにすることを目的とする。これにより現在の住宅事情が住生活基本法の目指す豊かに住生活を営むのにふさわしい住宅であるかを検証する。

*総合人間科学部 生活環境学科

II. 方法

1. 人口及び世帯の現状分析

日本に居住する全国民を対象として5年に一度実施される国勢調査²⁾が平成17年に実施され、その結果が公表されつつある。このデータを利用し、仙台市並びに宮城県の人口構成、世帯構成、世帯構成と住宅面積などの関係を分析した。

仙台市は1989年に11番目の政令指定都市となり、人口、市域、住宅、世帯構成など大都市としての特性を示すようになってきている。この仙台の特性を分析するために、他の政令指定都市との比較を行った。他の政令指定都市として、仙台より以前に指定を受けている札幌市、東京都、川崎市、横浜市、名古屋市、京都市、大阪市、神戸市、北九州市、福岡市および仙台市が指定された以降、かつ国勢調査が実施されるまでに政令指定都市となったさいたま市、千葉市、静岡市、広島市を対象とした。

2. 住宅のフローの分析

一時は170万戸を超えることもあった我が国の年間の住宅着工戸数であるが、バブル崩壊や不況の影響などもありここ数年は120万戸から130万戸前後となっている。新設される住宅に関するデータは、国土交通省が実施している新設住宅着工統計³⁾に示されているのでこのデータをもとに平成17年、18年、および19年上期の新築住宅の戸数、床面積のデータを分析した。

新設住宅着工統計のデータの分析では新設される住宅の戸数と床面積の情報は得られるが間取りの情報は得ることができない。そこで、大手マンション供給業者が販売資料として提供している資料をもとに間取りと面積を中心に分析した。この方法では現在供給されている住宅の面積と間取りの関係を普遍的に分析することはできない。しかし、不特定多数を販売対象とするマンション業者は、市場動向を分析し人気のある間取りを供給するの

が常であり、人気のない間取りの住戸を設計することはない。その意味で少数の間取りの分析であっても、新設住宅の間取りの一例をとらえることができる。

III. 結果

1. 仙台および宮城県の人口

分析対象とした政令指定都市の人口およびその都市がその都道府県内で占める比率を図1に示す。平成とともに政令指定都市に移行した仙台の人口は約100万人と、他の都市と比較してそれほど多いものではない。宮城県の人口は236万人であるが、仙台市の人口はその43%を占め、東京、京都に次いで高い値を示している。またも仙台市の人口密度は市域面積を周辺の市町村を合併したことにより平方キロあたり1308人と他の都市と比較して多くはないが、実態に合わせた市域面積を考えればその値は3000人近くになり、神戸市や千葉市などと肩を並べることになる。このように仙台市は人口集中が進み、以前にも増して大都市としての様相を呈してきているということが出来る。

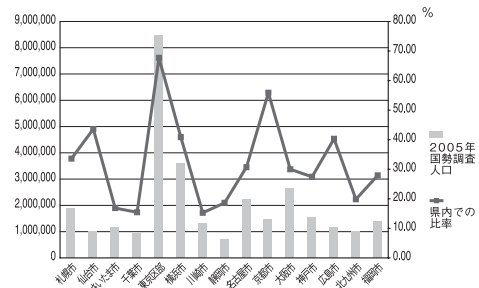


図1 政令指定都市人口とその都道府県の人口に対する比率

一方、東北地方の中で宮城県は東北唯一の政令指定都市、仙台を有しているために、図2に2000年の国勢調査結果と比較した人口の増減率を示すが、ほぼ0である。それ以外の県では2ないし4%の減少と人口減少が続

いており、東北地方の中で人口が仙台市に集中してきていることがわかる。

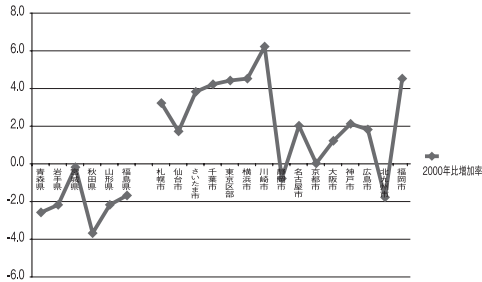


図2 2007年比増加率

2. 世帯構成

2.1 宮城県の世帯人員別世帯数

核家族化および少子化が進行し一世帯あたりの人員は減少傾向にある。我国の一般世帯数は約4800万世帯、その内持家に居住する世帯、すなわち持家率は62.1%となっており、前回の平成12年の調査と比較して1ポイント上昇している。一方、民営借家に居住する世帯は27%、約1300万世帯ありこの両者で約9割を占めることになる。

持家と民営借家について世帯人員別の世帯比率を図3、4に東北各県の場合について示す。

東北各県の持ち家では、3人以下の世帯の比率が山形県を除いて60%以上ある。山形県は5人以上の世帯人員を有する大家族が多くみられる。これは65歳以上の者がいる世帯の比率が山形県の場合高く、夫婦のどちらかの親と同居している世帯が多いためである。民営の借家に関しては1人世帯がいずれの県でも50%を超えている。2人世帯を含めると70%以上となり、民営の借家において子供がいる一般的な核家族世帯が居住している例は少ないといえる。複数の子供を持つ子育て世帯が民営の借家に住むこ

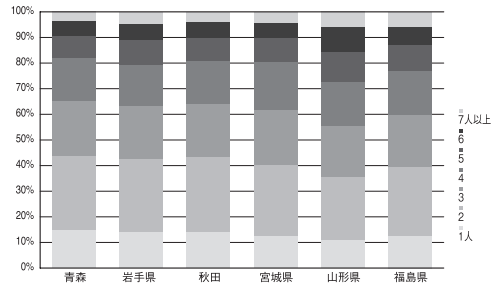


図3 東北6県の世帯人員別世帯比率 持家

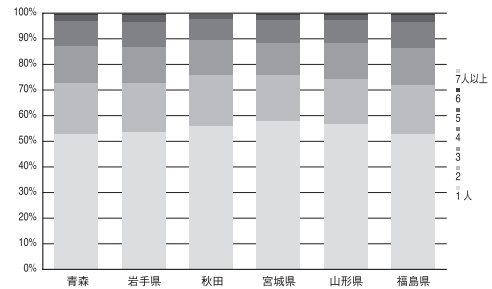


図4 東北6県の世帯人員別世帯比率 民営の借家

とができない、とみることもでき、少子化の一因になっているとも考えられる。

2.2 政令指定都市の世帯人員別世帯数

図5、6に政令指定都市の場合の持家と民営借家について世帯人員別の世帯比率について示す。

政令指定都市の持家率は平均で51%となっているが、仙台市は48.2%と平均以下になっている。

政令指定都市の持家についてみると、4人以上の世帯が30%前後となっている。さいたま市、静岡市で4人以上の世帯の比率が他の都市と比較して多くなっているが、これは政令指定都市としての歴史が浅いことに起因すると考えられる。札幌市、東京都では4人以上の世帯の比率が25%程度しかない。仙台市は横浜市、川崎市、名古屋市と類似の世

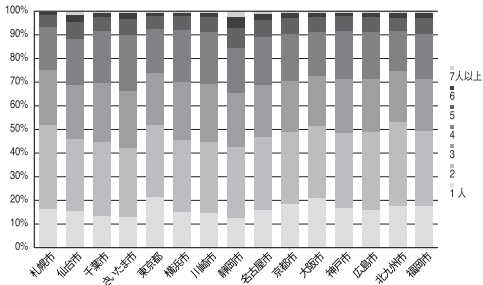


図5 政令指定都市の世帯人員別世帯比率持家

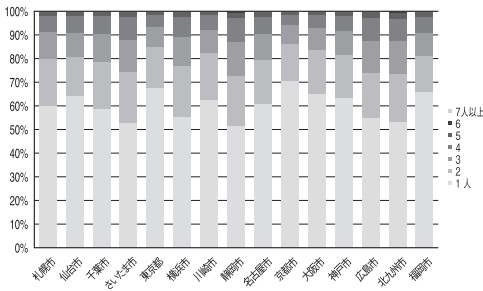


図6 政令指定都市の世帯人員別世帯比率民営の借家

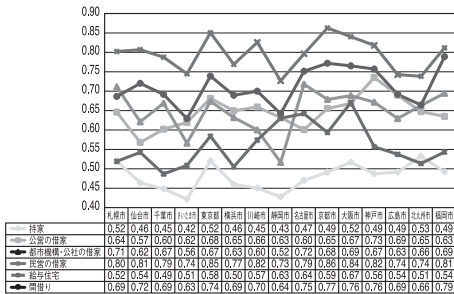


図7 政令指定都市の所有関係別2人以下世帯の比率

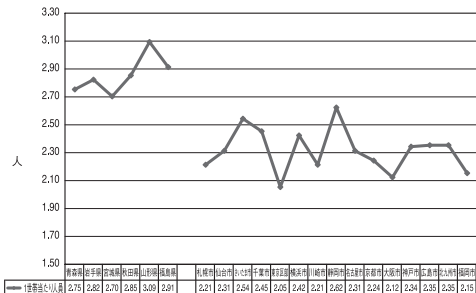


図8 1世帯当たり人員

帯構成となっており、政令指定都市に移行して20年が経過しようとしているが、都市機能のみならず世帯構成の特徴も都市化してきている。民間借家の2人以下の世帯の比率は80%を超えておりこれは、東京都、川崎市、京都市、大阪市、神戸市、福岡市に次いで高い値となっている。この値を見ても仙台市の人口は100万人を少し超えた程度ではあるが、世帯の特徴からは大都市の特徴を持っているということが出来る。

政令指定都市について住宅の所有関係別に2人以下の世帯の比率を図7に示す。これによると、2人以下の世帯の比率はすべての都市において民間の借家が最も高く、持家が最も小さい値となっている。仙台市においては公営の借家や都市機構・公社の借家での比率が他の都市と比較して小さく、この種の住宅に3人以上で居住している世帯が相対的に多いということが出来る。

2.3 世帯人員と平均世帯人員

一般世帯の1世帯当たりの世帯人員、平均世帯人員を図8に示すが、これによると東北の各県は2.7以上の値を示している。3人の世帯の比率が小さかった山形県の平均世帯人員は3.09と大きな値を示しており、これからも山形県では多人数世帯が多いことがわかる。東北の中では宮城県の2.7が最も小さく、仙台市の影響が反映されている。

政令指定都市は東京区部の2.05がもっとも低く、静岡市の2.62が最も高い値となっている。仙台市の平均世帯人員は2.31と名古屋市と同じ値である。これは平成12年の2.36から0.05低下し、核家族化の進行と単身世帯の増加が進行していることを裏付けている。

参考までに2000年の米国の平均世帯人員は2.59人、結婚している夫婦の世帯が51.7%、単身世帯が25.8%、家族ではなく2人以上で暮らしている世帯が6.1%となって

いる。

各政令指定都市の人口がその都道府県の人口の中で占める割合を人口占有率とし、人口占有率と2人以下の世帯の比率の関係を表したものを図9に示す。これによると占有率が大きくなるにつれて2人以下の世帯率も大きくなる傾向があることがわかる。これは、都市に人口が集中することにより相対的に単身者や夫婦だけの世帯が増大することを示している。川崎市、大阪市、福岡市がややこの傾向から外れているが、これは周辺に衛星都市があり、結果的にこれらの都市の人口が相対的に少なくなっているため、都市化は単身者や夫婦だけの世帯の増加を招くということに変わりはない。

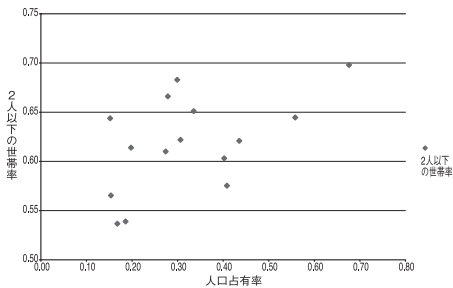


図9 2人以下の世帯率と人口占有率

2.4 高齢者世帯

少子高齢化が進行していることは紛れもない事実であり平成17年の国勢調査によると、全国平均で20.3%と20%を超えている。これを市部と郡部に分けてみると、市部では19.7%であるが、郡部では24.2%と約4分の1が65歳以上である。東北6県についてみると、青森県22.8%、岩手県24.7%、秋田県27.0%、宮城県20.1%、山形県25.6%、福島県22.8%となっており、宮城県以外は全国平均を上回っている。特に秋田県での高齢化が顕著である。

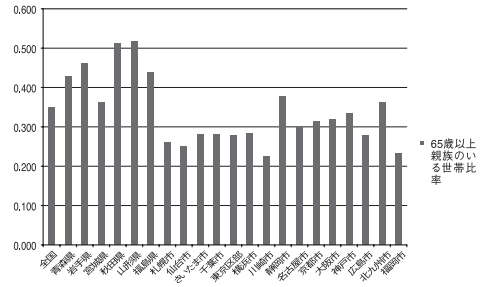


図10 65歳以上親族のいる世帯比率

65歳以上の親族がいる世帯の比率を東北6県および政令指定都市について図10に示す。これによれば人口の高齢者の比率を反映したものとなっており、秋田県、山形県では半数以上の世帯に65歳以上の親族が居住している。65歳以上人口の比率が最も少ない宮城県は36%と東北6県の中で世帯数の比率も最も小さい値となっている。

政令指定都市の中で仙台市は25%と川崎市、福岡市に次いで小さい値となっており、政令指定都市の中では65歳以上の親族がいる世帯の比率が小さく、比較的若い都市であるということが出来る。

次に65歳以上の親族がいる世帯を世帯人員別に図11に示す。これによると、政令指定都市では静岡市を除き60%以上の世帯で世帯人員が2人となっており、高齢者が夫婦だけで生活している世帯が多いといえる。子供世帯と同居していると考えられる世帯は政令指定都市では20から30%であるのに対し東北6県では40%程度と、都市化が進むにつれて子供世帯との同居は少ないことがわかる。東北6県の中では山形県が65歳以上の2人世帯が40%を切っており、また4人以上の世帯も約47%と多く、多くの高齢者が子供世帯と同居している姿がうかがわれる。

政令指定都市における65歳以上の者のみの世帯の家族類型別世帯比率を図12に示す。これによると東京都、大阪市、京都市、名古屋

屋市といったところで単身世帯が多く、他の都市でも単身世帯と夫婦のみの世帯がほぼ半数ずついることがわかる。都会では多くの高齢者が単独あるいは夫婦のみでひっそりと生活している姿がこの数値からもわかり、孤独死や事故死を防止するための支援策を充実していかなければならない。

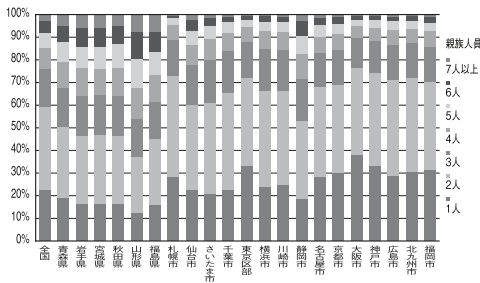


図11 65歳以上親族がいる親族人員別世帯率

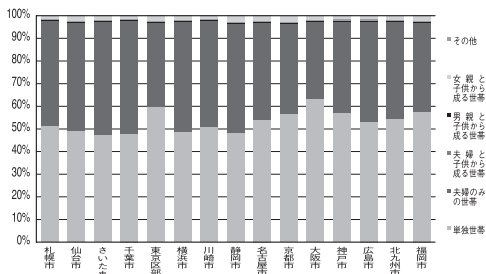


図12 65歳以上の者のみの世帯の家族累計別世帯比率

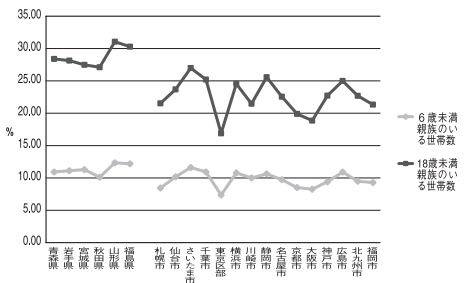


図13 6歳未満および18歳未満親族のいる世帯数の比率

2.5 子供がいる世帯

6歳未満および18歳未満の親族がいる世帯の比率を東北6県及び政令指定都市について図13に示す。東北6県および政令指定都市の間で6歳未満の子供がいる世帯の比率は約10%と大きな差はない。ただし、札幌市、東京都、京都市、大阪市といったところでは10%を下回っており大きな都市において少子化が進んでいることがわかる。また、都市のみならず秋田県でも6歳未満の子供がいる世帯の比率が小さく、高齢化と少子化が同時に進行しているということがいえる。

18歳未満の親族がいる世帯は東北6県と政令指定都市の間で差があり、前者が27%から山形県、福島県において30%を超えているのに対し、政令指定都市では、東京都、京都市、大阪市で20%を下回っており、子供がいる世帯の比率が相対的に小さくなっていく。これは子供がいる世帯が少ないことと単身世帯や世帯人員が2人の世帯が多いことが原因として考えられる。

2.6 まとめ

東北6県及び仙台市を中心として政令指定都市の世帯の特徴を概観したが、子供がいる世帯が少なく単身世帯や2人世帯が多いことが明らかになった。特に2人以下の世帯は若い世帯だけではなく高齢者の世帯でも多く存在している。高齢者の増大を食い止めることは不可能であるが、少子化を食い止めることにより相対的に高齢者の比率を低下させることにより高齢化を阻止することはできる。

少子化の原因と対策はいろいろといわれているが、住宅事情について言及した対策はあまり聞かれない。住宅建設五箇年計画に代わって平成18年に制定された住生活基本法においては良質な住宅のストックを形成することを目標として様々なことが制定されている。そのなかで誘導居住面積水準として戸建てを想定した一般型では基本面積の25平米

に加えて世帯人員1人当たり25平米、都市型では15平米に加えて世帯人員1人当たり20平米という基準が提示されている。これを基に考えれば、子供が一人いる世帯では一般型で100平米、都市型で75平米、子供が二人と想定すればそれぞれ125平米、95平米となる。持家ならばこれだけの水準を達成した住宅を手に入れることは困難ではないが、子育て世代が持ち家を持つことは経済的にはなかなか困難である。また、給与住宅が一般的でないことを考えれば、民営の借家、公営の借家、都市機構・公社の借家においてこれだけの水準を満足した住宅を供給していかなければならない。

また一方で単独世帯、2人以下の世帯が多いという現実もある。2人世帯の都市型の誘導居住面積水準は55平米となり、この程度の面積の住宅はストックとして多く存在している。しかし、間取りが多人数向けに造られているものも多く、単独世帯や2人世帯に対応した間取りとなっているものは少ない。

すなわち、今後は政令指定都市などの都市部における子育て世帯が複数の人数の子供が育てられる良質な借家と、2人世帯向けの間取りの住宅の供給を行っていかねばならない。特に借家は民営の借家に負うところが大きい。しかし、民間に十分な面積を持った良質な借家の供給を求めることは難しいので自治体が供給する公営の借家において、適切な家賃負担でこの種の住宅を供給しなければならない。また単独世帯や2人世帯といった少人数の世帯を意識した住宅づくりも進めていかねばならない。戦後のDKタイプの住宅の縛りから抜け出せないのか、1部屋当たりの面積を小さくしてまで部屋数を増やす間取りが多くみられるが、このような間取りは少人数の世帯にとって必ずしも住みやすいものではない。部屋数を重視した間取りではない新しいタイプの少人数世帯向けの間取りを提案していく必要がある。

3. 住宅の延べ面積と世帯数

3.1 所有関係別1人当たり延べ面積

多人数で生活するためには広い住宅が必要であるが、小人数では広い住宅が維持管理などの点において不都合な場合がある。住生活基本法では良質な住宅の面積の基準として戸建てを想定した一般型では基本面積の25平米に加えて世帯人員1人当たり25平米、都市型では15平米に加えて世帯人員1人当たり20平米という基準が提示されている。そこで、国勢調査結果に基づいて東北6県及び政令指定都市の住宅の所有関係別の1人当たりの面積を求め、図14に示した。

これによれば持家では政令指定都市における面積が東北6県と比較して小さいものの1人当たり25平米という基準は満足していることがわかる。しかし、2人世帯の場合には余裕分25平米を加えて1人当たりの面積を算出すると37.5平米となり札幌市、仙台市、静岡市、名古屋市、広島市および北九州市以外はこの基準を満足していないことになる。

持家以外を都市型住宅と仮定して住生活基本法に示されている基準を適用すると2人世帯で27.5平米となり東北6県の給与住宅以外はこの基準を下回っている。また単独世帯と仮定しても35平米必要でこの基準を満足している住宅に居住している世帯はないということになる。この点からも持家以外の住宅の質の向上、すなわち面積の拡大が望まれる。

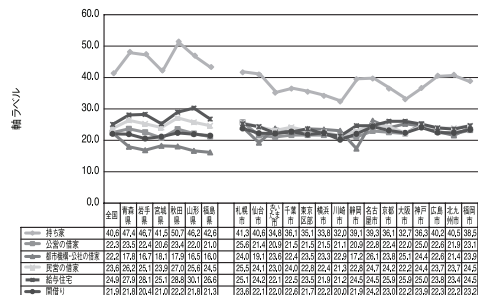


図14 住宅の所有関係別1人当たり延べ面積

3.2 世帯人員別1人当たり延べ面積

持家ではおおむね誘導居住面積水準を満足していることを示したが、さらに、政令指定都市における世帯人員別の面積を持家および供給戸数が多い民営の借家について世帯人員別に示したものを図15及び16に示す。

先に示した住生活基本法の一般型の誘導居住面積水準を基準としてみると3人以下の世帯ではこの水準を満足しているが、4人世帯では1人あたりの面積が31.25平米となり一部の市を除いてこの水準を満足していないことになり、たとえ持家を持ってたとしても子供が3人以上いると十分な広さの住宅が手に入れることが難しいということになる。

都市型の誘導居住水準面積は1人当たり、居住人員が1人、2人、3人、4人でそれぞれ35、27.5、25、23.75平米となるが、この値と民営の借家における世帯人員別の1人当

たりの延べ面積を比較すると、すべての都市、すべての世帯人員でこの水準を満足していないことがわかる。かろうじて1人世帯および2人世帯で、東京都、川崎市を除いて近い水準にはなっている。3人以上の世帯では水準の面積との乖離が大きくなり、民営の借家に3人以上で住むことはかなり窮屈な生活を強いられることになり、これが民営の借家の大部分は2人以下の世帯となっていることにつながる。

これらのことから、3人以上の世帯で生活の質の向上、すなわち十分な空間を持った住居で生活したいと思うならば、経済的な困難を克服してでも持ち家を手に入れなければならないということになる。この経済的困難を克服できない場合には、狭小な空間で生活するか子供の数を制限する、といった行動につながることになり、少子化がますます進むことになる。この観点からも少子化対策の一つとして、良質な借家の供給が効果的な対策として挙げられる。

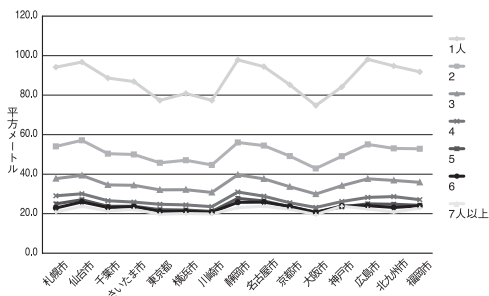


図 15 政令指定都市の世帯人員別1人当たり延べ面積 持家

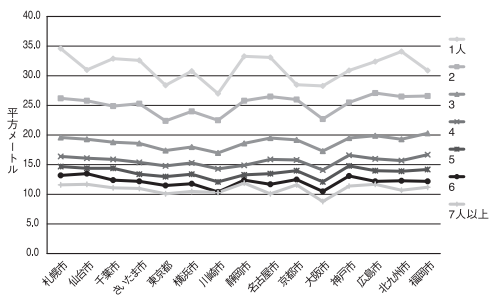


図 16 政令指定都市の世帯人員別1人当たり延べ面積 民営の借家

3.3 延べ面積別世帯数

持家及び民営の借家について世帯人員別、延べ面積別の世帯数を図17及び18に示す。

持家は平均的に見れば誘導居住面積水準を満足しているが、3人以上の世帯でこの水準を満足できていない世帯も数多く存在する。特に4人以上の世帯においてこの水準を満たすことができない世帯が多く存在し、持家だからと言って子供が2人以上いる場合には誘導居住面積水準を達成することが容易でないことがわかる。

民家の借家に至っては70平米以上の住宅に住む世帯は少なく、この水準以上の借家の供給がほとんどないことがわかる。すなわち、この点からも借家に居住するならば世帯人員は3人が誘導居住面積水準を満足しながら居住する限界である、ということがいえる。

4. 新設住宅

4.1 新設住宅着工の分析

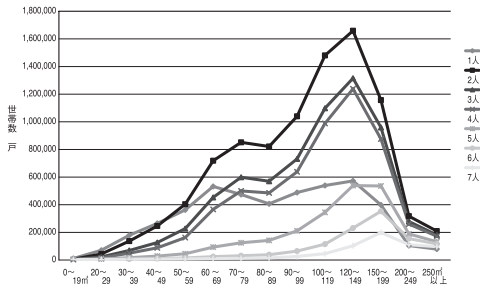


図 17 世帯人員別、延べ面積別世帯数（持家）

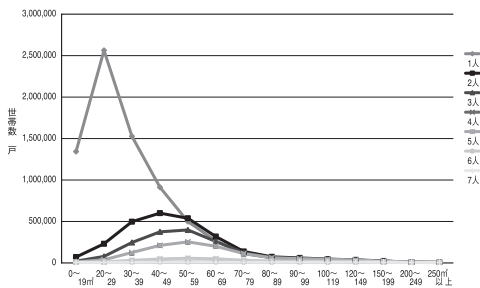


図 18 世帯人員別、延べ面積別世帯数（民営の借家）

平成 18 年には表 1 に示すように 129 万戸余りの住宅が全国で建設された。これは 17 年と比較して 4.4% の増加である。中でも貸家対前年比 7.8% 増と大きく伸びており、全建設戸数の 42.1% を占めている。特に宮城県では対前年比 16.3% 増で、全体の 54.5% が貸家であった。

貸家の建設が増大することは低金利で銀行預金などでは利息が期待できないので家賃収入が利回りとして魅力があるということでもある。人口が減少に転じ始めているので需要の増大が貸家建設を後押ししているとは考えられない。利回りを期待して建設される住宅はいかに低コストで建設して高い家賃を取るか、ということに主眼が置かれるので質のいい住宅供給は期待できない。このような住宅が全体の半数近く建設されているということ

表 1 分譲マンションの特徴

タイプ	戸数	延べ面積 (平米)	LD面積 (畳)	和室数	和室面積 (畳)	個室 1 面積(畳)	個室 2 面積(畳)
2LDK	11	73.4	14.5	3	5.3	7.5	6
3LDK	87	78	13.2	64	5.8	6.8	5.7
4LDK	58	95.7	14.5	51	5.7	7.3	6
5LDK	1	115.9	16.1	1	6	8	6

は、住宅供給において住生活基本法が全く生かされていないといえる。

新設住宅の中で持家の比率は全国平均で 27.8% であり、宮城県もほぼ同じ値の 27.5% となっている。東北の他の県は青森県の 57% を筆頭に 50% 近くが持家として建てられている。持家の場合、施主が予算の範囲内で家族が生活するために十分な規模の住宅を建てるので良質な住宅といえる。関東、近畿といった大都市を抱える地域の持家の着工戸数は 20% 代の前半となっており土地の入手難もあり持家の建設は多くない。このことが大都市で良質な住宅が少ない一因となっている。

給与住宅はいわゆる企業が給与の一部として支給する社宅であるが、この戸数は全体の 0.7% とほとんどないに等しく、この種の住宅の質は全体に影響を与えるものではない。

分譲マンション、建売住宅から構成される分譲住宅は全戸数に対して 29.4% と持家以上に建設されている。このうち、マンションが 18.5% と一戸建の 10.7% を大きく上回っている。特に関東、近畿といった大都市圏では分譲住宅の中に占めるマンションの比率が高くなっており一戸建ての供給が難しくなっていることがわかる。分譲住宅の中でマンションは耐久性もあり長くにわたって使い続けられるだけに、今後の住宅のストックに影響を与えるものであり良質な物件が供給されていく必要がある。

4.2 平均床面積

新設住宅着工統計には着工戸数とは別に着工された住宅の床面積のデータが利用関係別

に提供されている。このデータを用いて新設住宅の1戸当たりの床面積を利用関係別に求め、東北6県及び東京、神奈川、愛知、大阪および福岡の大都市を有する地方について図示したものを図19に示す。データは平成18年のものを用いたが、17年および19年上期と比較して大きな違いはない。

これによれば、持家は東京、神奈川、大阪の大都市を含む地域で平均床面積が120平米を少し上回る程度と小さいが、その他の地域では140平米程度の面積が確保されており、5人世帯であっても誘導居住面積水準を達成できるだけの広さを備えている。特に山形県では高齢者と同居する世帯が多いこともあり160平米を超えている。一方、借家は青森県を除いて40平米代で2人以下の世帯しか住めないといった住宅が多く供給されている実態が表れている。このような狭小な借家では結婚して子供を育てるといことはなかなか難しく、持家を建てるか分譲住宅の購入といったことを考えざるを得ない。資力のない世帯にとっては狭い借家で子供を育てるか子供を持つことをあきらめるかという選択に迫られることになり、少子化の一因になっていることは疑いもない事実である。

分譲マンションは持家同様に東京や大阪といった大都市で80平米前後と面積は小さくなるものの他の地域では90平米前後となっており、都市型の誘導居住面積水準にあてはめれば4人世帯でも生活できる広さである。通勤時間などの立地条件や価格はともかくとして、新規に供給されているマンションにおいては夫婦と子供二人が良質な生活を維持しながら生活できる空間が提供されているといことができる。一方、一戸建てはマンションよりは広いものの、東京、神奈川で100平米、その他の地域では110平米前後と4人世帯が必要とする125平米には程遠い。

新設住宅の1戸当たりの床面積はこれまで述べてきたように、持家、分譲住宅とも東京

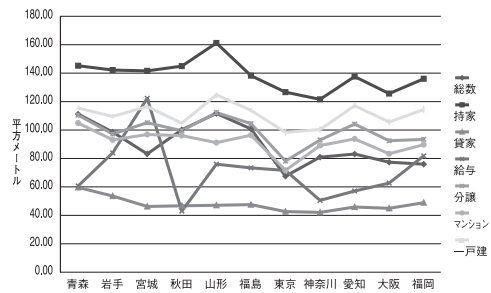


図19 平成18年新設住宅所有関係別平均床面積

と大阪を除き、立地条件や価格を考えなければ子育て世帯であっても子供の数が2人までならば良質な生活を維持できる規模になってきている。今後の課題は東京、大阪といった大都市で良質な分譲住宅の供給と借家の質の向上にある。民営の借家は施主と居住者が別であり、施主は住み手の居住状態よりも投下した資本の利回りを優先して考える。このことは資本主義社会ならば当然のことで、民間の経済原理に任せておいたのでは良質な借家の供給は期待できない。このような狭小住宅が不良ストックとならないためにも、建設戸数を市場原理に任せておくのではなく公的機関が介入して供給戸数の上限を設定するか、住宅の規模や質に不良ストックとならないための下限値を設けることをしなければ、良質な借家はいつまでたっても供給されることはないだろう。

4.3 分譲マンションの特徴

新設される住宅は持家、貸家、給与住宅、分譲住宅に分類されそれぞれの戸数、床面積が統計値として公表されている。そのなかで給与住宅は戸数が少なく、また貸家は単身および2人世帯を想定したものが大部分である。また持家は施主の意向により多種多様なものである。ここでは分譲住宅の間取りと面積を中心に分析を行った。分譲住宅にはマンションと戸建てがあるが供給戸数が分譲

住宅の中で6割を超えるマンションの間取りについて分析を行った。

平成18年には全国で約24万戸の分譲マンションが供給された。全国的には大手のマンション供給業者がそれぞれの地域の状況に合わせて、各戸の床面積、価格および間取りなどを調整しながら販売している。床面積は4.1で示したように、ここでは、地方都市の特性を残しながら大都市の性格も持ち合わせている仙台都市圏で供給されているマンションの特徴を分析した。

大手マンション供給業者は、その時点で販売しているマンションの主要な間取りの多くはインターネット上に公開している。すべての業者が販売している全住戸の間取りを公開しているわけではないので、また調査時点で販売されているものを分析対象としたので、供給されたものすべてではない。従って統計的に正確な数値を算出することはできないが、現在供給されているマンションの特徴を把握することができる。

そこで、平成19年8月時点で住友不動産⁴⁾、三菱地所⁵⁾、三井不動産⁶⁾、野村不動産⁷⁾、大和ハウス工業⁸⁾、Daikyo⁹⁾およびサンシティ¹⁰⁾が仙台圏で販売し、間取りをインターネット上で公開しているマンション157戸を対象として分析を行った。間取りの表示はいわゆるnLDKという形で表示されているが、より間取りを詳細に表すために納戸N、ウォークインクローゼットWIC、といった表記を付加しているものも数多くあるが、すべて基本となっているnLDKの部分で分類して集計した。結果を表1に示す。157戸の中で3LDKが55%、4LDKが37%を占め、この二つのタイプで全体の9割を超えた。これ以外の間取りとして2LDK、11戸、5LDK、1戸、が公開されていた。調査対象が限定されているのでこの比率の値自体に大きな意味はないが、販売されているマンションの大部分は3LDKまたは4LDKであり、これらに加えて

少人数世帯を意識した2LDKがわずかながら供給されてきている、ということができる。また、マンションとしては大規模と言える115.6平米、5LDKのマンションも1戸ではあるが供給されていたが販売開始から時間が大分経過しているようで、一般的に供給されている間取りとは言えない。従って、供給されているマンションの主要なタイプは3LDKまたは4LDKであるといつて過言ではない。

この種の間取りは子供が一人ないし二人いることを前提とした間取りであり、マンション購入世帯として子育て世帯を強く意識したのものとなっている。新規に住宅を取得する世帯の年齢層からすれば当然の結果ではある。しかし、独身世帯や若年、高齢を含めた夫婦二人だけの世帯が増加してきている現状を考えると、これらの世帯がゆとりをもってマンション生活をしたいと思った時には部屋数が多いことが必ずしも最適とは言えない。

延べ面積は2LDK、3LDK、4LDKがそれぞれ73.4、78、95.7平米となっていて4LDKの面積が他と比較して大きくなっている。部屋数が増加した分とクローゼット部分など個室以外の部分が充実しているためである。狭い物件が多かった一時代前のマンションと比較すると4人世帯であっても誘導居住面積水準を満足できるマンションが、価格は別として、増えてきたということがいえ、我が国のマンションの質的向上が図られてきているといえる。また、2LDKは戸数が少なかったが延べ面積の平均値が73.4平米と二人で生活するには不足のない水準になりつつある。LDや個室の面積を大きく取り単身者や夫婦のみの世帯が住むことを意識し間取りが少しずつではあるが供給され始めているということができる。

転用性の高い和室は狭いマンションにはつきものであったが、今回調査したマンションには和室がないものもあった。大部分の和室は6畳であったが、平均値が6畳を下回って

いることからわかるように5畳、中には4.5畳という和室が設けられている例もあった。2LDKタイプでは7割のプランに和室がなかったが、3LDKには73%、4LDKには87%のプランに和室が備わっていた。この点から後者の二つのタイプは多様な生活スタイルを想定し、転用性の高い和室を用意することによりそのことに対応しようとしている。一方で前者はLDと個室だけ、といった構成で和室にこだわらない世帯、あるいは積極的に床座の生活をしない世帯に向けた間取りといえる。

LD、すなわちリビングルームの面積の平均値は3LDKで13.2畳、4LDKで14.5畳となっており、わずかながら前者のほうが狭い。また2LDKでは14.5畳となっている。分析対象が限定的であるのでLDの面積に差があるとは言えない。しかし、すべてに共通して言えることはK、すなわちキッチンがLDと分離されて設けられていたことである。これらのことから、現代のマンションは家族の団らんの場合、ときには接客空間にもなるLDの面積を個室や和室の面積を削ってでもなるべく広くとろうとしているといえる。

個室は面積の大きい順に1、2、3としたが最も面積の大きい個室、すなわち、個室1は主寝室を想定したものである。その平均値は2LDKで7.5畳と1戸しかサンプルがなかった5LDKを除いて最も大きかった。これはこのタイプの間取りに主寝室を大きく取ったものが多かったためで、二つ目の個室の広さも6畳と他の間取りと比較して小さいものではなく、比較的広めの住戸に、部屋数よりは各部屋の広さを優先して考えられた間取りが多いことを示している。3LDK、4LDKの個室1の面積の平均値はそれぞれ6.8、7.3畳となっていて4LDKのほうが若干広めである。2つめの個室も4LDKタイプのほうが広く、今回分析したマンションに限っては部屋数を増やすために各部屋を小さ

くした、といった傾向は見られなかった。全体の延べ面積が約17平米大きく、部屋数を増やすために住戸全体を拡大している。しかしながら、これら個室は洋室でありいす座の生活を前提としている。すなわちベッドを入れて生活するわけであるが、個室1にしても二人分のベッドを入れて生活する空間としては決して十分というわけではない。また個室2もほとんどが6畳で、ベッドと机を入れて生活するには十分な空間ではない。筆者¹¹⁾が以前実施した米国住宅の分析結果をみると一人で使うことを前提とした個室の面積で約7畳、主寝室では10畳程度あり、我が国の住宅においてもいす座の生活がより一般的になりつつあるので今後さらに個室の拡大が続くものと考えられる。

設備関係では分析を行ったプランの中にはメゾネット形式の住戸も1戸あったが、トイレ、浴室はすべての住戸で1か所しかなかった。戸建て住宅では2階建てが多いということもありトイレは2か所あるのが一般的になってきているが、マンションは全体がコンパクトということもあってトイレを含めた水回りは1か所しかなかった。高齢者にとっては寝室とトイレが近いほうが望ましいが、このようなことを踏まえて主寝室の近くにトイレが設けられた住宅が今後増えていくことが望まれる。さらに、できればトイレのみならず浴室も主寝室に隣接して設けられているプランが開発されることが高齢化社会の住宅には求められる。

4.4 まとめ

我が国の住宅建設戸数は一時の低迷から脱出し年間130万戸近く建設されるようになった。景気回復という観点からは望ましいことではあるが、人口規模から考えれば建てては壊し、という傾向も見られ、地球環境に負荷をかけない生活をするという観点からみれば決していいことではない。建設される住宅の

内訳を見ても面積の大きくない貸家の建設戸数が4割を占めており、ストックとして残していきける住宅が多く建設されているわけではない。

しかし、持家に次いで多く建設されているマンションについてみると、4人世帯までならば誘導居住水準面積を達成できる規模の住戸が供給されており間取りや価格、周辺的生活環境を別にすればストックとして残していきける住宅もそれなりに供給されているといえる。

間取りに関しては和室のない住戸が増えてきたことや単身者や子供のいない世帯を想定した規模の大きい2LDKタイプの住宅が、数は少ないものの、見られるようになったことが大きな特徴である。また、以前は面積を切り詰めるために台所をLDの一部に設けたプランも見られたが、今回分析した間取りに関してはこのようなプランは見られず、すべてのプランで台所はLDから独立して設けられていた。またLDの面積も平均で14畳程度と、一般的な3人ないし4人家族の団らんの場合として不足のないものであった。

以上のように、持家、分譲マンションに関しては4人世帯までならば住生活基本法でめざしている水準を満足できる住宅が供給されてきているということが出来る。しかし、供給戸数の4割を占める貸家の水準が低く、この水準向上が今後の課題である。

IV. 結論

政令指定都市になり20年近く経過しようとしている仙台市は大都会としての様相を呈しつつ、東京や大阪などの大都会にはない良質な住宅が数多くある。借家の水準が他の大都市同様に低いものの、単身あるいは2人世帯まで、と割り切ってみれば一概に低いとも言えない。ただし、ある程度成長した子供がいる子育て世帯が居住できるような借家は期待できない。このような借家が少ないことが

少子化の原因の一つと考えられるので、少子化対策のためには単身または二人までと割り切った借家の供給について考え直す必要がある。

単身、2人世帯が増大してきていることも大きな特徴で、このような世帯構成が増大してきていることに合わせた分譲マンションの供給もわずかではあるが行われている。今後はこのような少人数世帯を意識した間取りも増えてくるものと考えられる。郊外の一戸建てから都心のマンションに高齢者が移住するということもあり、この種の間取りの増大は歓迎すべきことである。

一方で供給の大半を占める世帯向けのマンションではLDの面積は充実してきているものの、個室の面積がいす座の生活を快適にするためにはやや狭い。この種のマンションにおいては個室面積の拡大が今後望まれるところである。

文献

1. 住生活基本法
http://www.ron.gr.jp/law/law/juseik_k.htm
2007.8.20
<http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/torikumi/jyuseikatsu/gaiyo.pdf> 2007.8.20
2. 国勢調査2005年 第1次基本集計結果各種統計表
総人口・総世帯数 第1表
<http://www.stat.go.jp/data/kokusei/2005/kihon1/00/hyodai.htm/a001.xls> 2007.8.10
世帯人員 第6表
<http://www.stat.go.jp/data/kokusei/2005/kihon1/00/hyodai.htm/a008.xls> 2007.8.10
住居の状態 第17表
<http://www.stat.go.jp/data/kokusei/2005/kihon1/00/hyodai.htm/a022-1.xls> 2007.8.10
住居の状態 第18表
<http://www.stat.go.jp/data/kokusei/2005/kihon1/00/hyodai.htm/b025.xls> 2007.8.10
住居の状態 第19表
<http://www.stat.go.jp/data/kokusei/2005/kihon1/00/hyodai.htm/a025.xls> 2007.8.10
3. 住宅着工統計

- 都道府県別着工戸数
<http://www.mlit.go.jp/toukeijouhou/chojou/kencha.htm/kenbetu1906.xls> 2007.8.10
- 都道府県別床面積
http://www.mlit.go.jp/toukeijouhou/chojou/kencha.htm/yuka_b1906.xls 2007.8.10
4. 住友不動産
<http://www.ch-sendai-ttt.com/plan/index.html>
2007.8.6
<http://www.ch-mallside.com/plan/index.html>
2007.8.6
5. 三菱地所
http://www.mecsumai.com/search/search_index_roomdetail.php?u=m&bid=14012001&b=no&type=B1&eda=1 2007.8.6
<http://www.s-tower.jp/plan/index.html>
2007.8.6
6. 野村不動産
<http://www.p-tomizawa.com/plan/index.html>
2007.8.6
<http://www.p-kawaramachi3.com/roomplan.html> 2007.8.6
<http://www.m-koizumi.com/room.html>
2007.8.6
7. 大和ハウス工業
<http://www3.daiwahouse.co.jp/mansion/tohoku/15100/dgn/plan.html> 2007.8.6
<http://www3.daiwahouse.co.jp/mansion/tohoku/15100/nagamachiwest/> 2007.8.6
8. 三井不動産レジデンシャル
<http://www.3lsumai.com/yahoo/A7701/>
2007.8.6
9. Daikyo
<http://lions-mansion.jp/MC061013/madori.html>
2007.8.6
10. サンシティ
<http://www.sunduell.com/higashimiyagino/layout/index.htm> 2007.8.6
11. 桂 重樹、住宅規模の日米比較 尚網女学院短期大学研究報告第39集 1992年 pp.345-365