

社人研ディスカッションペーパー
「誰が厳しい居住環境に直面しているのか？」に関するコメント

2020年10月
国立研究開発法人建築研究所 米野史健

本稿は、居住の剥奪と貧困の関係を住宅・土地統計調査の個票データを用いて実証的に示した興味深い論文である。これに対して建築学分野で住宅政策を研究している立場からコメントする。

1. 居住環境の検討で考慮すべき要素について

本稿では居住環境の剥奪指標として8項目を用い、それらの剥奪割合を世帯類型別に計算し所得水準との関係を検証している。これらの関係では、世帯類型－所得水準－住宅種別－居住環境という形で、「所有関係」や「建て方」等の住宅種別が影響すると思われるが、本稿では扱われていない。

我が国の戦後の住宅政策は、公的借家→民間借家→持家集合住宅→持家戸建住宅という、いわゆる「住宅双六」を想定していたとされており、最終的に「持家戸建」の取得をゴールとしてきた側面が強い。現存する住宅ストックの多くはこのような持家戸建主義の元で建設されてきたため、住宅双六の中間段階として位置づけられる借家や持家集合住宅（分譲マンション）は、持家戸建に比べて住宅性能が（特に面積において）低水準になりがちと言われる。このように、剥奪指標のうち住宅の建物自体の状態を表す5項目については、持家か借家かや戸建か集合かで大きく異なり、このことは持家や戸建を取得できる所得水準であるかでも変わってくる。

また、ゴールである持家戸建に収まると、その後世帯状況や所得水準が変わっても、他の住宅種別に移らない側面もある。特に持家戸建を取得した住民が高齢化して、子供の独立等で世帯規模が縮小し、あわせて退職等により所得が減少しても、元の持家戸建にそのまま住み続けるため、同時に進む住宅の経年劣化や社会的陳腐化に対応出来ず、居住指標が悪くなる状況が想定される。

このように、重要な要素とみられる「住宅種別」についても、考慮が必要と思われる。

2. 地域性の影響について

上記のような住宅種別＝所有関係や建て方の傾向は、立地（駅前か郊外か等）や地域（都市部か地方部か等）で大きく異なってくる。また、「旧耐震基準建設年」＝建築年や「木造」「道路幅員」などについても地域による違いは大きいと思われる。本稿中では「地域類型特有の傾向は見られなかった」とされているが、地域性による違いはより詳細に検討することが必要と思われる。

3. 剥奪指標における建設時期の影響について

建設される時期で住宅の性能は大きく異なるため、8つの剥奪指標において相互の関連性が高い項目もあると思われる。特に建設時期が古い場合には、「旧耐震基準」に該当するほか、建設当時に社会的に求められた住宅性能が低いことから「洋式トイレなし」や「洗面所なし」「浴室なし」である割合が高く、面積も狭いため「最低居住面積水準未滿」となる可能性も高い。さらに経年劣化が進行しているから「腐朽・破損」がある割合も大きくなる。

これより、建設時期が古い住宅では複数の剥奪指標が同時に低水準となりがちであるから、4章での貧困カットオフの判断で2つ3つ以上の指標が剥奪状態と判断されやすく、貧困世帯とみなされやすい状況も想定される。

このように考えれば、住宅の建設時期の影響について検討することが求められる。