

CSIS Discussion paper No.98

日本における住宅規模水準の存在意義と研究動向

Significance of dwelling size standard and research trends in Japan

上杉昌也^{*1} 浅見泰司^{*2}
Masaya UESUGI, Yasushi ASAMI

- *1 東京大学大学院新領域創成科学研究科社会文化環境学専攻
Department of Socio-Cultural Environmental Studies,
Graduate School of Frontier Sciences, The University of Tokyo
- *2 東京大学空間情報科学研究センター
Center for Spatial Information Science, The University of Tokyo

東京大学空間情報科学研究センター
Center for Spatial Information Science, The University of Tokyo
5-1-5, Kashiwanoha, Kashiwa-shi, Chiba 277-8568, Japan
e-mail: asami@csis.u-tokyo.ac.jp

日本における住宅規模水準の存在意義と研究動向

Significance of dwelling size standard and research trends in Japan

上杉昌也*・浅見泰司**

Masaya UESUGI

Yasushi ASAMI

The purpose of this paper is to reexamine the reasons of setting up the housing size as a standard and contribute the discussion about what Japanese social policy should be, based on the way housing standard is provided. Studies concerning the housing size are reviewed, focusing on the minimum size, the normal size, and the maximum size.

In Japan, through 5-year Program for Housing Construction, quality of dwelling was revised and minimum and targeted housing standard today were arranged. Minimum size standard, necessary area space of dwelling rooms, was often argued from the viewpoint of public health several years ago and external effects of housing size on living environment have been received attention in recent years. Normal size standard or targeted size standard played a large role in the promotion of the improvement of housing conditions. It may be also more important to stipulate maximum value in future for the energy sustainability or the prevention of unsettled market.

Key words : housing standard, dwelling size, minimum size standard, normal size standard, maximum size standard

居住水準、住宅規模、最低規模水準、標準規模水準、最大規模水準

1. はじめに

住生活基本計画において、最低居住面積水準と誘導居住面積水準が定められている。これらはもともと1976年の第三期住宅建設五箇年計画に定められた最低居住水準と平均居住水準に端を発している。

当初、日本で居住水準を定めた背景には、昭和42年の住宅対策審議会基本問題部会における「適正な住居水準についての中間報告」、いわゆる本城提案がある(日本住宅総合センター, 2002)。日本の住宅政策は住宅建設五箇年計画を軸として展開されるようになったが、量的な住宅難が解消していくにつれ、居住水準の向上が主要な課題になってきた(山岡ら, 1976)。こうした状況を踏まえて本城提案では、食寝・就寝分離を原則とした世帯規模に対応する住宅規模の水準が考えられており、平均水準としてLDKシステムをとり(4人世帯では3LDK)、最低水準としてDKシステム(4人世帯では3DK)といったように2段階の基準が示された。この基準は、当時農村から都市への人口の社会的移動によって大量の核家族が形成された

が、その生活様式に対応するとともに、ライフステージ別の型系列が提示された点で画期的であったと評価されている(大本, 1991)。これを基礎として第三期住宅建設五箇年計画において初めて最低居住水準と平均居住水準という概念が取り入れられた。1985年を目途にすべての国民が最低居住水準を確保し、1980年までに平均居住水準以下居住のおおむね2分の1を解消することを目標とし、同時に平均的な世帯が確保すべき望ましい水準が示された。そして1985年の第五期住宅建設五箇年計画では、ほぼ半数の世帯で平均居住水準を確保したことから平均居住水準が見直され、さらに水準向上を誘導するために誘導居住水準が設定された。その後も、住宅建設計画は本城提案を基本とし、住宅事情や国民の意識の変化を反映しながら現在に至っている。

しかしこうした住居水準の規定が難しい理由として、問題のとらえ方によって規定の仕方が全く異なってくるということが挙げられる(住田, 1966)。そこで本稿では住宅規模水準に関する研究をレビューし、規模水準を定める意義について再考し、水準のあり方や水準をもとにした社会政策のあり方の議論に資することを目的とする。

2. 住宅規模水準：最低規模水準

* 東京大学大学院新領域創成科学研究科・院生 Graduate student, Graduate School of Frontier Sciences, The University of Tokyo

** 東京大学空間情報科学研究センター Center for Spatial Information Science, The University of Tokyo

最小規模水準とは住宅の最低限の広さである。人が文化的な生活する上で、最低限必要な広さと考えるのが普通である¹⁾。

最小規模水準を設定する目的にはいくつかある。第一には、その水準よりも小さい住宅を作らせないという規制的な意味での最低水準である。住宅として社会に流通してかまわない水準として、特定的水準を下回ると極めて劣悪な居住になってしまい、心身の健康を乱す恐れがあったり、伝染病の発生など衛生上の問題が生じる恐れがある場合に、住宅としての最低限の広さを決めるものである。イギリスのように住居法によって最低基準が定められており、過密住宅に対して規制がかけられている国もある(早川ら, 1996)。日本では、このような意味での広さ基準はないが、耐震性など住宅の構造上の基準は定めており、建築基準法によって最低限の安全性を確保するための規制がかかっている。消費者からみて自明である住宅の広さについては、自己にとって少なくともある程度の広さを欲することは普通であるため、このような意味での水準の設定は、特に専門的見地から一定面積未満が健康上危険であることが分かっている場合以外には不要であると思われる。第二には、規制目的というよりも、目安として様々な施策に活かすことを念頭においた規模水準がある。日本における以前の最低居住水準や現在の最低居住面積水準はそれにあたる。例えば、公的な施設を計画する際の最低限必要な面積の原単位として利用される。また、目安としての基準として決められても、自治体において狭小なワンルームマンションを規制する根拠として利用されることもあり(豊島区, 2004)、この場合は過小住居の集中を防ぐ目的も含んでいる。一般には目安であるから、規制値ほどの最低限の数値とする必要はなく、本来の意味での適切な最低限度の規模を決めれば良い。ただし、強制しないことを前提に定められた数値をそのまま規制値として使って良いとは言えないことに注意する必要がある。

最低水準を定める意義として、古くから過密居住による休養の障害・労働能率の低下・居住倫理の破壊・道徳的退廃、疾病や罹病に対する生理的環境条件の悪化など主に屋内における障害に目が向けられていた(西山, 1944)。

高度経済成長期以降になってからは、その意義として、まずミニ開発による地域レベルでの資産価値低下の防止が挙げられるようになった。勝又(1993、2004)も指摘して

いるように、高度経済成長期に開発された小規模戸建て住宅地のようなところでは、その住環境、防災性、さらにはインフラなどの問題が累積し、土地や建物の資産価値低下を招くことになる。居住世帯の成熟などに伴う面積拡大ニーズによって高容積化を行えば、いっそう周囲の住環境の悪化につながる。名執(1984)も同様に、個人レベルの住環境改善から起こる外部不経済性による地区環境の悪化を懸念している。

次に挙げられるのが、バリアフリー化などが物理的に困難な住宅が増えることによって高齢者福祉施策予算が必要以上に増える効果の抑止である。バリアフリー化は高齢者や障害者が自立した日常生活を続けるために必要不可欠であるが、空間の狭さが住宅の改築を困難にし、その代わりに介護費や医療費を増大させている。実際に、佐藤ら(2005)はバリアフリー化による負担の軽減効果を検証し、その有効性を確認している。住居の改造だけでなく、ベッドや車椅子などの各種福祉機器の導入も難しいのが現状である。また、狭小過密住宅での事故発生率の高さや、肉体的・精神的な圧迫感に起因する傷病の事例も多く報告されている(伊藤ら, 1981、早川ら, 1993)。とくに小児や高齢者のいる家庭では注意が必要である。居住者のスムーズな行動が制限されることや、家族関係への影響も指摘されており、こうした居住福祉の点からも最低規模を確保することの重要性がうかがえる。

表 1. 日本における最低規模水準の推移

日本建築学会 庶民住宅 基準	公営住宅 3ヵ年計画	昭和30年 建設省 住宅基準	住宅建設五箇年計画			住生活 基本計画
			本城提案	第二期	第三期	現在
1941年	1952年	1955年	1967年	1971年	1976年	2006年
19.5	9	15	*17.2	20	*19.5	
		47	42		50	50

世帯人数4人の場合 上段：住居室畳数(畳)/下段：居住専用面積(m²)

* 台所含む

実際、日本での最低基準値は以下の通りである(表1参照)。1952年の公営住宅三箇年計画での狭小過密住宅基準は1世帯9畳未満とされていたものの、建設省住宅局(1957)は住宅最小限規模の数値を4人世帯で15畳として住宅施策の計画を立てた。しかしそれでも高いとはいえない状況が続いている。最低居住水準が導入された第三期住宅建設五箇年計画(1976～)では、4人世帯での居住面積は3DKで32.5 m²(19.5畳)、住宅専用面積は50 m²であっ

た。この基準はその後、第五期中高齢単身者のための基準が加わり、第七期では単身者世帯に浴室確保が規定されるなど多少の改善があったが、それ以外は変更なく継続されてきた。現在の住生活基本計画(2006～)での最低居住面積水準は、各機能に必要な面積をもとに最低限の生活を送るために必要な面積という意味づけから、「世帯人数に応じて、健康で文化的な住生活を営む基礎として必要不可欠な住宅の面積に関する水準」として、2人以上の世帯では $10\text{ m}^2 \times \text{世帯人数} + 10\text{ m}^2$ (ただし単身者は 25 m^2)のように改められた。

3. 住宅規模水準：標準規模水準

標準規模水準とは、標準的な住宅の広さである。これには、住宅政策として望まれる理想的な規模の目安として定めるもの、特定の集団が供給するときの標準的な広さの目安などの意味がある。前者は、今の誘導居住水準にあたる。過去には1946年に復興住宅基準が戦後の住宅復興にむけて作成された。これはその後、国庫補助住宅の建設基準である昭和22・23年度建設省住宅基準へと発展し、望ましい住宅像を国民に提示した。標準的な水準であるため、平均的な原単位として様々な施策で利用できる。後者の例としては、例えば、公営住宅や公団住宅においては、大量供給を実現するために、標準設計を作ったことがある。これにあたるものとして、戦前では1941年の住宅営団住宅設計基準(住宅営団研究部, 1941)があり、初めて国の施策として規範的基準が定められたものである。戦後では1951年の公営住宅建設基準や1955年の日本住宅公団による公団住宅設計基準などがある。当初の公団住宅の規模は、賃貸住宅が13坪と決められたが、これは標準設計が6畳と4.5畳の2部屋に台所と便所をつけた12坪の公営住宅の大きさに1坪付加し、食寝分離・就寝分離原則を実現させようというものであった(大本, 1991)。ただ、これは規模だけでなくプランまで同じであるという点では規模水準とは呼べないかもしれない。その後、公営住宅ではそれまでよりも上の水準の住宅を供給することになり(新田ら, 1986)、規模の目安を定めている。これらの基準が公営住宅や公団住宅だけにとどまらず、一般のアパートやマンションも模倣するようになったことで、住要求に対応して作られた新しい住宅の型を旧来の住まい方や意識をもつ層に適用して新たな住形式の発展を図ろうという理念は広く普及したといえる(鈴木,

1988)。

標準住宅という考え方に関して、以前から西山(1941a)は住空間の類型化の研究を行い、型計画という手法を唱えている。つまり、さまざまな要求をいくつかの形に整理し、ある程度普遍性のあるタイプをつくって提供するというものである。建設省住宅局(1953)も家族型と住戸規模との対応を具体的に示したが、公営住宅では異なった規模の型の供給は行われていなかった。それらの問題も踏まえながら公団住宅の標準設計を再検討するため、日本住宅公団建築部調査研究課(1968)は公的空間と私的空間とを分けて住居内の部屋構成を考える新しい型系列を提起している。

住宅建設五箇年計画では、通常の居住に求められる機能を抽出し、その機能ごとの面積を算定している(日本住宅総合センター, 2002)。このように適切な原単位があることで、さまざまなタイプの居住形態に対応してその積み上げや重なり方などを設定できる。さらに目標設定による住宅施策の具体化にも標準規模水準を定める意義がある。具体的には、良好な住環境の確保を図る場合の指針や、住宅ストック全体の水準向上を誘導するための長期的目標として使われる。

表2. 日本における標準規模水準の推移

住宅建設五箇年計画			住生活基本計画		
本城提案	第三期	第五期	現在		
1967年	1976年	1986年	2006年		
平均居住水準		誘導居住水準		誘導居住面積水準	
		都市居住型	一般型	都市居住型	一般型
72	86	91	123	95	125

世帯人数4人の場合 居住専用面積(m²)

平均居住水準が導入された第三期住宅建設五箇年計画では、4人世帯での居住面積は3LDKで 57 m^2 (34.5畳)、住宅専用面積は 86 m^2 であった(表2参照)。この基準も第四期まで継続されてきたが、第五期で平均居住水準は、都市の中心及びその周辺における共同住宅居住を想定した都市居住型誘導居住面積水準と都市の郊外及び都市部以外の一般地域における戸建住宅居住を想定した一般型誘導居住面積水準の2種類に改められた。その後、第七期で室構成の記述などが削除されたものの、大きな変更は無かった。現在の住生活基本計画での誘導居住面積水準は、「世帯人数に応じて、豊かな住生活の実現の前提として多様なライフスタイルに対応するために必要と考えられる住宅の面積に関する水準」として、都市居住型誘

導居住面積水準では、2人以上の世帯で20 m²×世帯人数+15 m²(ただし単身者は40 m²)、一般型誘導居住面積水準では、2人以上の世帯で25 m²×世帯人数+25 m²(ただし単身者は55 m²)となっている。

4. 住宅規模水準：最大規模水準

最大規模水準とは、住宅の最大限の広さである。最大規模を定めるのは、むしろ、住宅供給の公平性の確保を目指すことが多い。海外では、例えば韓国においては、一定の公共住宅戸数を85 m²及び60 m²以下にするように義務化している。これは、限定された宅地と財源で住宅問題に対処するため、1990年から小型住宅の建設義務比率制度を導入して、低所得者層のための小型住宅を一定割合で配置することを目的としている(海老塚, 1998)。さらにドイツにおいても、連邦法によって所有形態や家族構成ごとに居住面積基準で上限が定められており、公共助成住宅である第一促進住宅や税制優遇住宅である第二促進住宅に適用されている(日本住宅総合センター, 1994)。

一方日本では、国の施策として一般的な住宅の最大規模水準を定められたことはないが、例えば、公務員住宅や社宅などの供給に際して、最大でも一定規模に抑えるというような配慮がありうる。もしくは、公営住宅の適切な運営や既存ストックの有効活用といった観点から、許容規模以上に住んでいる入居者に割増家賃を課して自主的住み替えを促すことも考えられている(内閣府規制改革会議, 2007)。

また、近年の環境配慮意識の高まりによって、あまりにも大きな住宅を少人数で利用することの非効率性が今後課題になるかもしれない。一般に規模の大きな住宅の方が世帯当たりのエネルギー消費が大きくなる。洪(1993)、Schuler et al.(2000) や三浦(2002)の研究でも、住宅規模の拡大がエネルギー需要に大きく影響することが示されている。これは環境負荷の軽減という持続性の観点からも反するものであり、今後、居住面積の拡大と快適性の追求は省エネルギー性の向上と一体のものとして進められることが望まれている。そのため現在のエネルギー価格が社会に対する外部不経済効果を十分に反映していない価格であるならば、エネルギーを使いすぎる傾向は常に存在し、次善的施策として消費量を抑える必要性はありうる。

また、同様に建設資材を一人当たり過分に使うことの社会的な公平性も問題になりうるかもしれない。日本でも戦時中には臨時日本標準建設規格(工業品規格統一調査会, 1943)が作成され、住宅資材の不足のため建築統制として大規模住宅の建設が制限された。これは少ない資材を効率的に使うという目的が背景にあり、住居水準のためではなく国民生活を抑制する志向をもった基準設定であったといえる(平山, 1950、住宅新指標研究会, 1989)。現代でも利用できる資源は有限であり、環境負荷や資源配分の効率性という観点からは水準に上限を定めることの意義になりうるだろう。

省エネ問題のほかにも最大規模水準を定める意義として市場の不安定化を防ぐことがある。住宅の広さとその価値には一般的に相関があり、規模が大きくなれば価値も上昇する。そのため市場に与える影響も大きく、特に投機的市場の場合には実質的な住宅の供給不足や価格上昇、高級物件の過剰供給につながり、不必要に高所得者用住宅が増えることは是正されなければならない。実際に中国では不動産投資抑止策として、銀行の不動産関連貸出に関する規律を強化し、富裕層向け高級住宅などの開発を緩和し不動産バブルの発生を抑えようとする「宅融資業務の管理強化に関する通知」も発表されている(重並, 2003)。投機的市場に限らず、居住世帯の住み替え需要に適切に対応できるようにするためにも、ストックや住居費の面でもバランスのとれた住宅市場を形成していく必要がある。この場合でも、禁止するという措置よりも一定規模以上について、助成や税制優遇の対象からはずす、あるいは保有税を高めにするなどの措置が妥当となるであろう。

5. 住宅規模水準の定め方

住宅規模水準を定める方法として主流なのは、建築計画的なスタディによる検討である。すなわち、住宅内で行われる人間の数多くの生活行為を考え、それらを行うのに必要な空間を求める。その上で、空間的に兼用できるスペースがどの程度あるかを求めて、規模を求めるものである。以前の居住水準の決定の際には、主としてこのようなスタディを行い、求めている(日本住宅総合センター, 2002)。本城提案を基礎とした第三期住宅建設五箇年計画では、家族構成員の就寝条件を設定し、住空間を公的空間、私的空間、衛生部分、収納部分についてそれぞれを組み合わせ構成しており、しばらくの間はこ

の手法が踏襲されている。

住宅規模基準を求めようとする試みは戦前から行われてきた。住宅問題委員会(1941)は、家族構成、生活様式、空気衛生の各条件を考慮し、居寝室の規模と就寝人数の関係について基準を求めた。ここでは、倫理的立場から(1)夫婦の寝室は原則として6畳以上として、幼児は同室するも児童以上は同室しないこと(2)成人率1以上の夫婦でない異性は同室しないこと(3)児童、老人、子女に対しては、各別に寝室を与えることが望ましいとしている。また生理衛生的立場から、就寝時の炭酸ガスの排気量や部屋の換気量まで査定の対象としている点で特徴的である。これに対して西山(1941b)は同年に、実際の生活過程の分析から所要の住宅面積を算出し、居住人員に対する所要最低居住面積を求めている。戦後にも、庄司(1962)や中島ら(1973)が紹介しているように、学習研究社の健康生活の最低基準研究特別委員会関西分科会による研究(三浦, 1949)などがある。この研究では、衛生学的見地と生活機能的見地から、住居の広さに関しての成年単位ごとの生理欲求の最低限を求め、それに寝室として1成年当たり2㎡を加えて健康住宅の最低基準としている。

しかし近年では、少子化や高齢化の進展だけでなく単身居住や多世代同居などの広がりなど、従来の標準世帯とは異なる多様な居住者層を想定する必要がある(田中, 1994)。そこで、さまざまな家族形態にも対応できるように世帯の規模を居住人数で表し、その人数別に必要となる面積を算出することが求められる(日本住宅総合センター, 2002)。具体的には、最初に就寝や食事などの諸機能ごとに必要な面積が算定される。その一人当たりの面積を原単位とし、その積み上げや重なりなどを住まい方に応じて設定する。さらに、機能面積の積み上げの後、動線空間や公室空間構成補正率などを考慮し居住面積が計算される。「最低」の場合は、居住における最低限の機能は確保するが、必ず住宅内で確保しなくとも、外部化・共同化によって代替が可能な機能を考慮している。単身者居住の場合は、原単位の合計から就寝と食事の一体化、調理の一部外部化、排泄と洗面の一体化などを斟酌する。2人以上の居住の場合は、就寝と収納は人数に比例して増加するが、食事や調理はそれぞれ食卓や台所ユニットの大きさに対応して人数倍より段階的に低減するように設定される。人数との関係が少ない排泄、洗面、入浴、洗濯は世帯人数に関係なく利用者数一定として計算する。

一方で「標準」の場合は、機能を重ねずに住宅内ですべての機能を満たすことが可能な面積の確保を前提としている。2人以上の居住の場合は、人数に比例して増加するものとして就寝と収納のほか、更衣、書きもの・勉強の機能が追加される。そして人数倍よりは低減するものとして、食事、調理のほか休憩・団らん、接客、出入り、ものを干すなどの機能が追加される。人数との関係が少ない訪問者の対応、ゴミなどを置く、設備機器を置く、ガーデニングなどを行うスペースも最低水準にはないものである。

また、居住者の主観的な住宅評価による要求から居住水準設定を提案する研究もある。小川ら(1986)は、住居規模に対する満足度から要求水準を検討した。田中ら(1986)は、住宅の広さおよび部屋数に関する評価の構造を世帯人数別に検討することで、居住者の住宅規模に対する要求水準を求めた。これらの手法は、時間的・地域的差異に対応した水準設定に有効である。さらに Hui(1999)や Follain et al. (1985)のように、住居面積増加に対する支払意思額(WTP)から適正水準を推定しているものもある。

別な方法として、経済学的水準の定め方もありうる。実際、高ら(2000)などにおいても、戸建住宅地区で狭小戸建が供給されることによる外部不経済効果が報告されている。河中(1988)も、敷地面積と日照時間等の住環境との関連について調査し、敷地コントロールで規模を規制する根拠を示した。このように住宅は近隣の地域に対し外部効果を持つことは住宅政策の経済的根拠として挙げられる(丸尾, 1987)。また、大規模な住宅が供給されることによる公共インフラの非効率的な利用、バランスの取れていない住宅の供給による市場における非効率性の発生などをはかることもできる。これらの研究から、外部不経済効果を最小限にする住宅規模のレンジを定めることは可能かもしれない。ただし、外部不経済効果は本来代替市場機能を導入すればよく、税金・補助金などの利用が適切とされる分野である。その適切な実施に要する社会的費用が大きすぎる場合に、セカンドベスト的な施策として規模規制的な手段が正当化される。

6. おわりに

住宅規模水準に関する研究をレビューし、規模水準を定める意義について考えてきた。戦前から戦後間もない頃にかけては、とくに最小規模水準や適正規模水準につ

いて比較的活発な議論がなされたが、その後しばらくは住宅の量的確保に重点が置かれたため停滞し、住宅建設計画が始まって再び住宅の質について考えられるようになったことが今日の最低規模水準や誘導規模水準につながったといえる。

最小規模水準を定めることは、経済的な余裕が無いという理由だけで無く、個人の選択の自由という観念と対立する。しかし、それを認めれば狭小住宅が集中することにより周囲の住環境は悪化し、地域レベルでの資産価値低下が懸念される。さらに、住宅が狭いことによる家庭内事故発生率の高さやバリアフリーの阻害など居住福祉の点からも無視できないといった意義も挙げられる。

標準水準については、公営住宅や公団住宅をつくる際の標準的な規模としての意味だけでなく、誘導居住水準のように平均的な原単位として様々な施策で利用されてきた。さらに必要な面積のスタンダードを示し、国民の住生活の向上を促す重要な役目を担っている。

最大規模を規制することについては、贅沢性や非効率的な資源配分の点から論じられることが多い。実際に公共住宅などでは、目安としての基準が設けられることもある。最低規模水準や標準規模水準に比べてほとんど議論されることはなかったが、持続可能性や市場の安定といった点から意義を見出すことができるだろう。

以上のような住宅の規模水準に関しては、おもに機能ごとに必要な空間の積上げという建築学方法でなされてきた。それ以外にも古くは衛生的視点、最近では経済学手法によって適切な住宅規模を見積もる試みがなされている。

しかし、日本での居住水準は政策の目標ではあっても、基準に満たない居住者を他の住居に移動させるなどの強制力は無い。過去には、居住法を作ろうという動きもあったものの実施にまでは至らなかった。2003年には、誘導居住水準を満たした世帯数が全体の半数を超えたが、未だに水準以下の世帯は少なくない。

とくに最低・最大規模水準に関しては、水準を満たさないことで外部に与える負の影響は大きい可能性もある。単体としての住宅だけでなく周囲の住環境も考慮した水準設定を考えるならば、目標水準といった形で個々の状況を評価することは難しく、一律に規模を規制ないし、税制などで誘導するという手段もありうるだろう。その場合、居住者にとって基準値以下のものが好ましくない

と強く認識され日常生活のメリットに直接影響するようなものであれば、比較的スムーズに住宅の分布は改善方向に向かうが、その重要性について十分認識されていないときにはその基準値ぎりぎりに入ろうとする働きが生じ、バランスが歪むだけでなく長期的にみても問題が生じることもある(新建築学大系編集委員会, 1985)。いずれにしても、居住者の経済的条件によって変動する居住面積に介入するためには、具体的な規模水準を提示し、規制ないし税制などの施策によってどのような効果や弊害があるのかを明確にすることが求められる。

参考文献

- 1) 伊藤豊治・水野弘之・堀内三郎(1981)「ミニ開発住宅の安全性に関する研究」『日本建築学会学術講演梗概集』、pp.879-880
- 2) 海老塚良吉(1998)「韓国の住宅事情と住宅政策の概況」『住宅着工統計』165、pp.13-21
- 3) 大本圭野(1991)『証言 日本の住宅政策』日本評論社、東京
- 4) 小川正光・田中勝・三宅 醇(1986)「名古屋市における居住水準の検討：住宅規模水準について」『日本建築学会大会学術講演梗概集』、pp.505-506
- 5) 高暁路・浅見泰司(2000)「戸建住宅地におけるミクロな住環境要素の外部効果」『住宅土地経済』38、pp.28-35
- 6) 勝又済(1993)「首都圏郊外ミニ開発住宅地における居住実態と住環境整備の方向」『都市計画学会論文集』28、pp. 823-828
- 7) 勝又済(2004)「高度経済成長期に形成された郊外ミニ開発住宅地の現状と課題」『都市住宅学』46、pp.24-29
- 8) 河中俊(1988)「住環境の観点からみた敷地コントロールに関する研究」『建築研究報告』117、pp.1-317
- 9) 建設省住宅局編(1953)『住宅建設要覧』技報堂、東京
- 10) 建設省住宅局編(1957)『住宅総覧』住宅総覧刊行会、東京
- 11) 工業品規格統一調査会(1943)『臨時日本標準規格：居住用建物』
- 12) 洪元和(1993)「集合住宅における住戸特性と年間エネルギー消費量の分析」『日本建築学会計画系論文報告集』445、pp.53-61

- 13) 佐藤信二・近藤光男・渡辺公次郎(2005)「住宅のバリアフリー化に対する需要と負担の軽減効果に関する研究」『日本建築学会計画系論文集』592、pp.193-199
- 14) 重並朋生(2003)「上海不動産市場の現状とバブルに関する考察」『みずほ総研論集』、pp.71-99
- 15) 住宅営団研究部(1941)『住宅設計基準』
- 16) 住宅新指標研究会編『住宅事情をどうみるか』ドメス出版、東京
- 17) 住宅問題委員会(1941)「庶民住宅の技術的研究」『建築雑誌』55、pp.73-101
- 18) Schuler A., Weber C., Fahl U. (2000)“Energy consumption for space heating of West-German households: empirical evidence, scenario projections and policy implications” Energy Policy, 28, pp.877-894
- 19) 庄司光(1962)『住居と環境の衛生学』光生館、東京
- 20) 新建築学大系編集委員会(編)(1985)『新建築学大系14:ハウジング』彰国社、東京
- 21) 鈴木成文(1988)『住まいの計画・住まいの文化:鈴木成文住居論集』彰国社、東京
- 22) 住田昌二(1966)「住居水準研究の歴史的検討」『住宅建設』6、pp.3-13
- 23) 田中勝(1994)「現行居住水準における住宅規模指標の再検討:世帯の型と居住実態の分析」『日本建築学会学術講演梗概集』、pp.777-778
- 24) 田中勝・三宅醇・小川正光(1988)「居住者の住宅評価による現行居住水準の再検討」『日本建築学会計画系論文報告集』385、pp.76-87
- 25) 豊島区(2004)『豊島区狭小住戸集合住宅税条例』
- 26) 内閣府規制改革会議(2007)『規制改革推進のための3か年計画』
- 27) 中島一・高橋大善(1973)『住居学』コロナ社、東京
- 28) 名執潔(1984)「首都圏郊外の小規模戸建持家住宅地の最近の変容とその問題点」『都市計画論文集』19、pp.91-96
- 29) 西山卯三(1941a)「極小住宅における平面基準の問題」『建築と社会』22、pp.12-18
- 30) 西山卯三(1941b)「住居の基本空間に対する一考察」『建築と社会』22、pp.9-15
- 31) 西山卯三(1944)『国民住居論攷』伊藤書店、東京
- 32) 新田浩二・三宅醇(1986)「昭和40年代の高層公営住宅の住宅評価について:名古屋市営住宅居住者調査分析」『日本建築学会学術講演梗概集』、pp.509-510
- 33) 日本住宅公団建築部調査研究課(1968)「公団住宅の新型系列設定のための基礎的研究(昭和39年度委託研究)」『日本住宅公団調査研究報告集』13、pp.71-131
- 34) 日本住宅総合センター(1994)『ドイツ・フランスの社会住宅制度』日本住宅総合センター、東京
- 35) 日本住宅総合センター(2002)『新たな居住指標等検討調査』日本住宅総合センター、東京
- 36) 早川和男・岡本祥浩(1993)『居住福祉の論理』東京大学出版会、東京
- 37) 早川和男・横田清編(1996)『居住と法・政治・経済』東京大学出版会、東京
- 38) 平山崇(1950)『標準住宅論』相模書房、東京
- 39) Hui, E. C. M. (1999) “Willingness to Pay for Better Housing in Hong Kong: Theory and Evidence (of Dwelling Space)”, Urban Studies, 36(2), pp.289-304
- 40) Follain J. R., Jimenez E. (1985) “The Demand for Housing Characteristics in Developing Countries”, Urban Studies, 22(5), pp.421-432
- 41) 丸尾直美(1986)「社会保障と住宅政策との関連に関する理論的・実証的研究」『季刊社会保障研究』23(2)、pp.195-195
- 42) 山岡一男・京須実(1976)『これからの住宅政策:第三期住宅建設五箇年計画の解説』住宅新報社、東京
- 43) 三浦運一(1949)「住宅の広さの衛生学的最低基準」『公衆衛生学雑誌』6(2)、pp.65-70
- 44) 三浦秀一(2002)「全国都道府県庁所在都市の住宅におけるエネルギー消費とCO₂排出量の推移に関する研究」『日本建築学会計画系論文集』528、pp.75-82

【註】

- 1) 宇宙船、戦争時の塹壕、刑務所などであれば、文化的生活ではなく最低限の広さということがありうるが、通常の住宅では「文化的」と書かれるのが普通である。