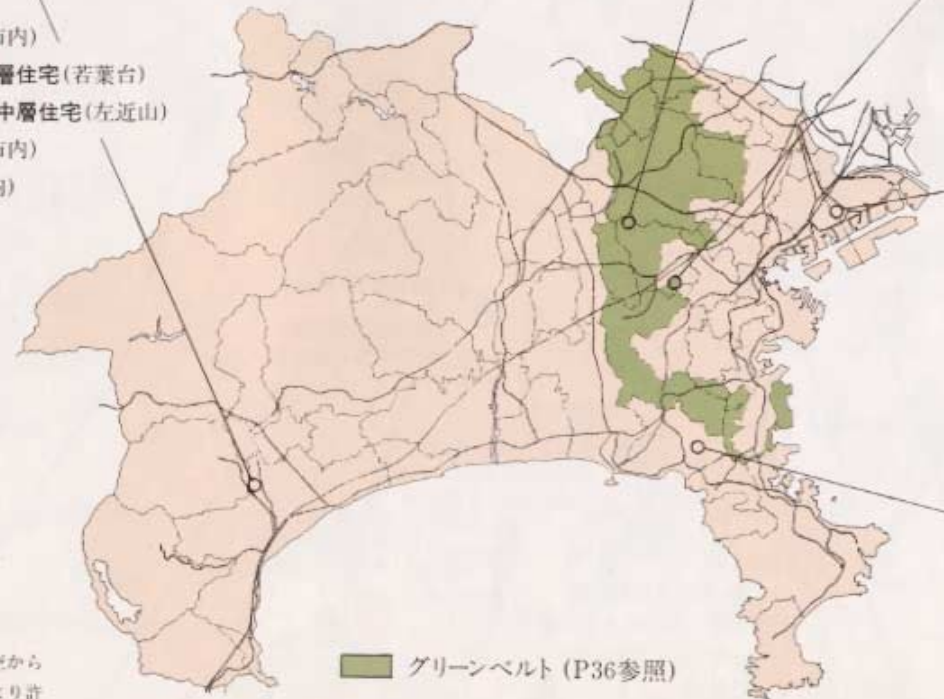


● 神奈川の住宅地—そのさまざまな形態



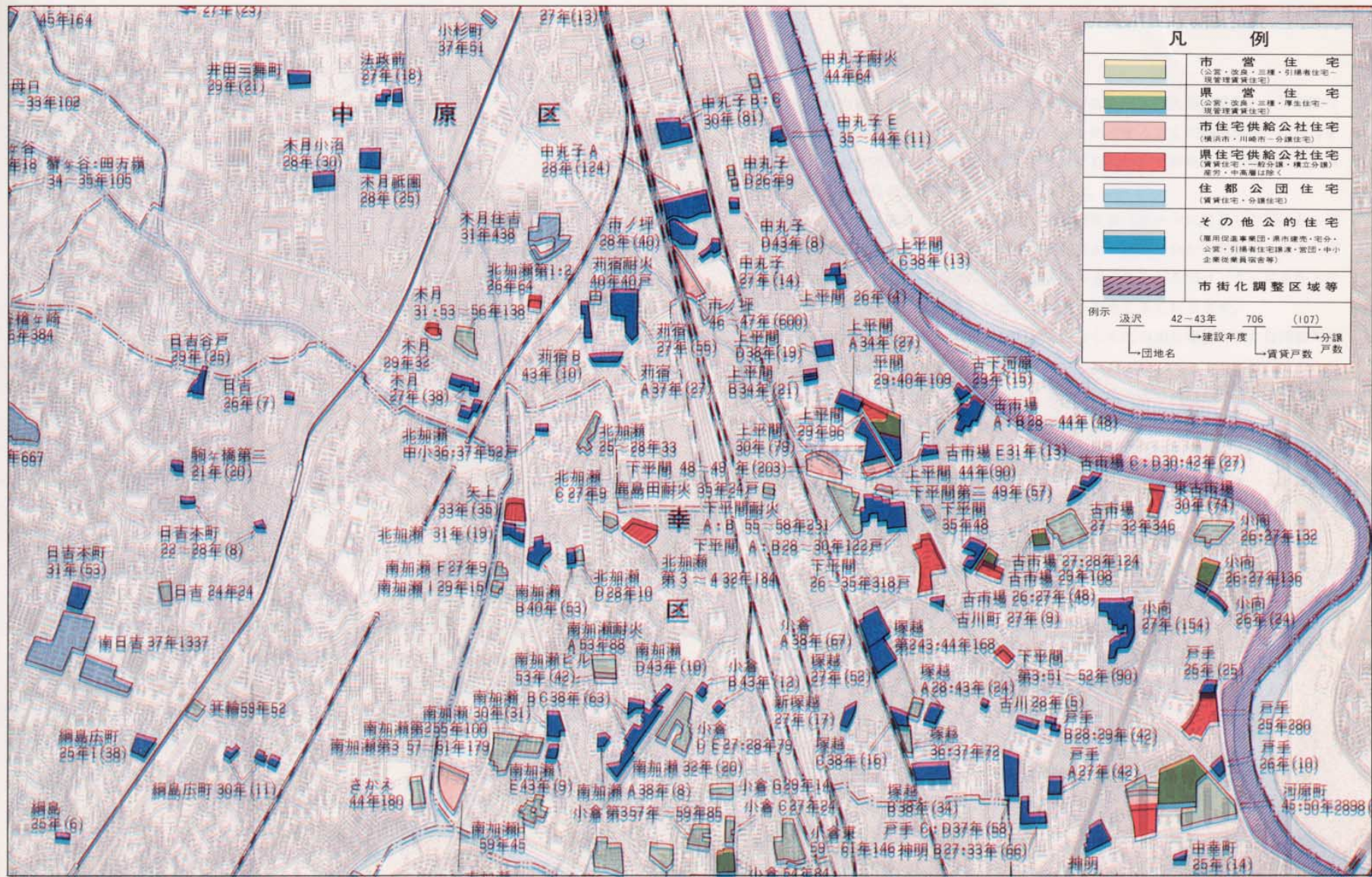
- ① 田園と住宅 (小田原市内)
- ② グリーンベルト内の高層住宅 (若葉台)
- ③ グリーンベルト周辺の中層住宅 (左近山)
- ④ 木質密集住宅 (川崎市内)
- ⑤ 谷戸と住宅 (鎌倉市内)



■ グリーンベルト (P36参照)

※ここに掲載する写真は「空から神奈川」(神奈川新聞社)より許可を得て転載したものである。

●川崎における公的住宅の立地状況



昭和60年「神奈川県下公的住宅団地立地図」住宅建設課(研究チームC 原稿作成)より抜粋

研究チーム制度について

神奈川県自治総合研究センターでは、地域並びに自治体行政の基礎的かつ長期的な課題に係る調査研究を通して、職員の資質向上をめざすとともに政策形成への寄与を図るため、毎年研究テーマを複数選定し、それぞれについて研究チームを設置し、自治体職員による研究事業を実施してきております。

研究チームは、県職員の中から応募した公募研究員、テーマに関連した部局から推薦された部局研究員、そして市町村及び公共機関から推薦された研究員により8名程度で構成され、研究員はそれぞれの部局で業務を遂行しながら当センターに兼務となり、原則として週1日、1年間にわたって研究を進めてきております。

研究活動においては、既存の制度や制約をのりこえた自由な発想と新たな問題提起が最も重要な視点となります。

これらの共同研究の成果は報告書としてまとめ、県・市町村の各部課及び関係機関に送付しており、行政運営等の参考として活用されています。

昭和59 - 60年度においては、A , 高齢化社会における社会システム、B , 地域社会と住民運動、C , 神奈川の都市環境と住宅の3テーマについて研究チームが編成され、このたびその研究報告書がまとめられましたのでお届けします。

なお、この報告書は、C , 神奈川の都市環境と住宅の研究チームに係るものです。

おわりに、この研究活動に御支援と御協力をいただいた関係各位に対し、心から感謝の意を表します。

昭和60年9月

神奈川県自治総合研究センター所長

目 次

口絵・かながわの住宅地 そのさまざまな形態	.....	X
・川崎における公的住宅の立地状況	.....	XX
研究の概要	.....	2
本文	.....	4
あとがき	.....	137

I . かながわの「住まい」とまち

1. 神奈川の住宅地構造	.....	4
(1) 神奈川の住宅と沿線イメージ	.....	4
(2) 神奈川の住宅地構造(その1)	.....	7
(3) 神奈川の住宅地構造(その2)	.....	12
2. 住宅地形成の歴史	.....	18
(1) 高度経済成長以前の住宅地形成	.....	20
(2) 高度経済成長期の住宅地形成	.....	29
(3) オイルショック後の住宅地形成	.....	34
3. 開発と保全の経過と争点	.....	36
(1) 住宅地形成と緑地保全	.....	36
(2) 開発手法上の特徴	.....	40
(3) 宅地開発指導要綱	.....	43
4. 神奈川の住宅地形成のもたらしたもの	.....	47
(1) その成果と限界	.....	47
(2) 地域別の課題	.....	48

II . 「住まい」の政策の歴史と現状

1. 国の住宅政策の形成と展開	.....	50
(1) 戦前・戦中の住宅政策	.....	50

(2) 戦後の住宅政策	52
2. 神奈川の住宅施策の推移	58
(1) 戦前の住宅施策	58
(2) 戦後の住宅施策	71
3. 神奈川における住宅政策の理念と今後の課題	78
(1) 総合計画にみる住宅政策の推移	78
(2) 現行住宅施策と問題点	83
(3) これからの住環境整備手法	85
(4) 公的住宅団地の現状と課題	87

III. 「住まい」の現状と課題

1. 住まいの現状と新しい供給方法への模索	94
(1) 政策効果からみた神奈川の住宅事情	94
(2) 県民から見た住まいの現状	98
(3) 新しい供給方式への試み	105
2. 「住まい」を取り巻く最近の意識と動向	111
(1) 住まい手側からみた「住まい」へのアプローチ	111
(2) 住まいづくりへの新しい試み	118

IV. 新たな住まい政策の確立に向けて

1. 視 点	124
2. 提 言	127
提言 1 地域住宅文化圏の創造	128
提言 2 住宅地景観の形成	129
提言 3 緑と共存する住宅地開発	130
提言 4 まちづくりと連動した公的団地更新	131
提言 5 都市型賃貸住宅の供給	132
提言 6 住宅ノーマライゼーションの確立	133
提言 7 住まいセンターの設立	134
提言 8 住環境教育の展開	135
提言 9 住生活文化の集積・創造と地域生活産業の活性化	136

研究の概要

1. 研究の視点

「住まい」は人々の暮しの場であり、広さや環境など「住まい」の質は人々の性格や行動パターンにまで影響を与えられている。また、「住まい」は、街並みをつくるなど「まち」の重要な構成要素であり、住宅地の形成は都市に様々な表情を生み出してきた。その意味で「住まい」は、都市の文化と人々の生活を結ぶ原点とも言える。

一方、人口移動の鎮静化と定住化、人々のニーズの高度化・多様化・人口構成の成熟化などの波は、確実に神奈川の「住まい」と「まち」にも押し寄せてきており、「住まい」をとりまく状況も変化してきている。

研究チームでは、「住まい」をめぐる様々な問題とどのように取り組むべきか、当初の問題意識を次のような視点に整理した。

- (1) 定住化・成熟化に対応して、地域ストック（社会資産）としての魅力ある「住まい」づくりを重視すべきではないか 住まいの持つ地域性への視点
- (2) 住宅・住環境の改善がすすむ以上に住宅価格の高騰が続き住宅取得困難層が広く潜在的に存在することから、「住まい」取得と環境確保への公的責任の再定立を図るべきではないか 住まいの持つ公共性への視点
- (3) ニーズの高度化・多様化に対応し、住まい手側の視点から住まい方や住機能を考える方が必要ではないか 住まいの持つ市民性への視点

2. 研究活動の内容

(1)の視点については、神奈川の住宅地形成の歴史や地域特性の現状分析がこれまでほとんど行われていないことから、これらのデータ・文献の収集を行い、神奈川ではどのようにして住宅地が形成されてきたのか、今後はどう形成・整備されていくべきかを中心に分析を行った。

(2)の視点については、住宅政策及びその主流をなした公的住宅団地建設のこれまでの総括が充分に行われていないことから、政策の歴史的推移を明らかにし、公的住宅団地立地図を作成するとともに、住宅問題を政策的側面から捉えることを試みた。

(3)の視点については、政策的にはやや行詰りの状況にあるとはいえ、中でも「住まい」づくりについて各方面で様々な模索が行われていることに注目し、神奈川の「住まい」の現状を政策効果や意識面から分析するとともに、ヒアリングを中心に新しい動向を調査した。

調査の具体的内容は次のとおりである。

住宅地形成の歴史と現状分析

- * 沿線イメージ調査の把握とヒアリング
- * 住宅統計調査等のデータの地図化及び多変量解析による住宅地の分析
- * 文献・現地見学による住宅地形成史の作成
- * 開発パターン等の整理・分析
- 住宅政策とその結果の検証
- * 行政関係者・有識者へのヒアリング
- * 住宅政策に関する文献・行政資料の整理と県外調査（石川県）

* 現行住宅施策の把握と新しいまちづくり手法の検討

* 公的住宅団地立地図（神奈川県1/25,000）の作成と分析
住宅事情及び「住まい」づくりへの新しいアプローチの把握

* 政策効果からみた神奈川の住宅構造の分析

* 住宅需要実態調査の詳細分析

* 各種アンケート調査からみた「住まい」意識の把握

* 住宅関連研究機関・建設職人組合・先進自治体へのヒアリング

なお、研究活動の中で、御指導・御助言・御協力いただいた方々は次のとおりである。

（敬称略・順不同）

早稲田大学理工学部教授	戸沼幸市
” 助教授	佐藤 滋
東洋大学工学部教授	牛見 章
産業能率大学地産科学研究所	斉藤 進
” 情報科学研究所	牛沢賢二
金沢大学工学部助教授	川上光彦
金沢工業大学助教授	石原清行
前建設省住宅局住宅建設課長	藁原 敬
(株)集住計画研究所	富永昌佑・中林由行
(株)工業市場研究所	田中善彦
(株)リクルート住宅情報事業部	吉田一彦
(株)東急不動産コミュニティ事業本部・コンサルティング事業本部	志和義則・鈴木和俊
三菱信託銀行業務部	塚原嘉一郎・井田浩男

全国建設労働組合総連合	荒井春男
東京土建一般労働組合	川口 清
神奈川土建一般労働組合	澤田長明
江戸川区役所区民部経済課	島村忠夫
石川県土木部建築住宅課	大島武・河村武人
石川県住宅供給公社業務部	山本康夫
〃 建設部	照田繁隆
金沢市役所住宅課	小牧愛彦
住宅都市整備公団関東支社	舟見紘一

また、資料提供に御協力いただいた機関及び職員は次のとおりである。

(社)都市開発協会資料室・(株)長谷川工務店
 東京支社・日経広告研究所・(株)第一勧銀ハウジングセンター・(株)東洋信託銀行・(財)不動産適正取引推進機構・(財)日本老人福祉財団・(株)相模鉄道 ほか

神奈川県都市部 長田喜樹・越沢 明・
 水田秀子・高橋 聡 ほか

3. 報告書の構成

〔第 I 章〕神奈川の住宅地イメージと地域特性を分析し、地域別住宅整備の方向性を模索した。また、多摩丘陵に大規模団地が形成された経過や首都圏整備法のグリーンベルト計画の経緯を追うことにより、緑地保存と宅地開発の存りかた等今後の住宅地開発の課題を取り出した。

〔第 II 章〕国と県の住宅政策の歴史、本県の現状をふまえて、従来の住宅政策の問題点を洗い出した。特に公的住宅団地の立地分析を行うことにより、まちづくりと連動した団地更新

の存り方について方向性を提示した。

〔第 III 章〕本県の住宅構造や住まいを取り巻く最近の動向を各種調査から分析するとともに、「住まい」づくりに向けての新たな取り組みについてのヒアリングをふまえて、住宅供給の新しい方向と「住まい」づくりの存り方についての課題を検討した。

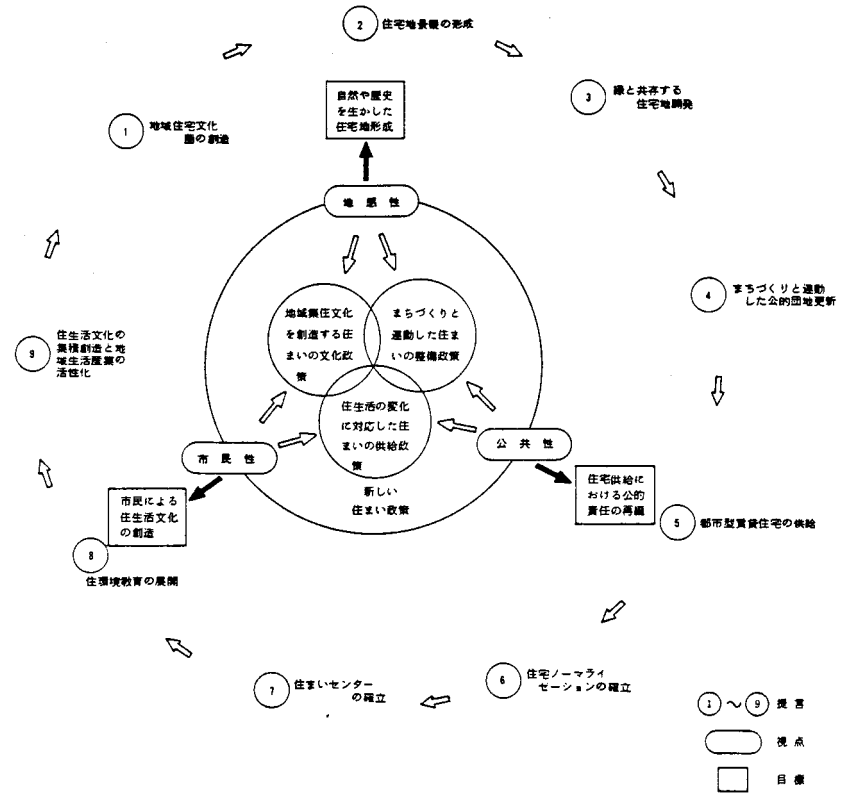
〔第 IV 章〕第 I 章～第 III 章を受けて、これからの「住まい」政策の在り方を考えるための視点を提示するとともに、その実現のための 9 つの提言をまとめた。

4. 提 言

第 I 章から III 章の分析に基づき、当初の研究の視点（問題意識）を新しい住まい政策の確立に向けて新たに位置づけ、9 つの政策提言を行った。

- 提言 1. 地域住宅文化圏の創造
- 提言 2. 住宅地景観の形成
- 提言 3. 緑と共存する住宅地開発
- 提言 4. まちづくりと連動した公的団地更新
- 提言 5. 都市型賃貸住宅の供給
- 提言 6. 住宅ノーマライゼーションの確立
- 提言 7. 住まいセンターの設立
- 提言 8. 住環境教育の展開
- 提言 9. 住生活文化の集積・創造と地域生活産業の活性化

9つの政策提言



I. かながわの「住まい」とまち

～ 神奈川の住宅地形成

1. 神奈川の住宅地構造

(1) 神奈川の住宅と沿線イメージ

神奈川は早くから住宅地・別荘地としての歴史を持つ。海水浴が別荘の始まりとも言われるが、明治時代の伊藤博文・山県有朋を初め、日本の政治を動かした政治家で、湘南の地に別荘や居宅を構えたものは少なくない。湘南は、京都と首都東京を結ぶ東海道線上にあって東京に近く、箱根・小田原といった観光地・保養地にも便利であった。政治家と密切に関係する大資本家なども、つながりを求めて、その近くに住宅を構えてきた。戦後でも、吉田茂などは、湘南大磯に居を構えたことで有名である。

また、戦後の住宅立地には「時計まわり」の法則とか、「西高東低」といったことがいわれている。これは、住宅地開発において当初西が先行し、その後も優勢であることを意味している。例えば、首都圏では東京の西にあたる神奈川に住宅建設が集中し、地価の上昇を招き、それを避けるように埼玉・千葉へと新規開発が「時計まわり」に進められてきた。近畿圏でも、大阪府への人口集中をひとまず西の兵庫でうけとめ、京都・奈良へと進んだと言われている。もともと神奈川や兵庫は、戦前から鎌倉、横浜、芦屋というように良質の郊外住宅地が開けてきたところである。神奈川については住宅開発のやや低迷する今日でも開発のポテンシャルの高いところだと考えられている。両県に共通することは、穏やかな海岸線を有し、身近な行楽地

を控え、気候・風土・交通の利などに恵まれていることであろう。

神奈川の海岸線は、東京寄りの川崎・横浜北部にかけては人を寄せつけない臨海工業地帯となっているが、横浜の中心部に入ると山下公園や大栈橋など海を見渡すことのできる快適な空間が開け、洋風住宅地の山手、景勝の金沢八景などが続いている。また、リアス式海岸と遠浅の海岸を持つ三浦半島は首都圏の手頃なレジャー基地として親まれているが、早くから鉄道が敷設され、東京からの通勤圏内に入っている。

このように、神奈川は人々が住まいを求めらるにあたって、海をはじめ、地理的、歴史的に恵まれた条件を備えている。このような好条件は戦後の住宅地形成の中でどのように受けとめられてきたのであろうか。ここでは、沿線イメージや住宅地評価の視点から、みていきたい。

神奈川の沿線 イメージ 住宅地の展開は、一般に中心地（首都圏では東京都区）から同心円状に広がるとされるが、鉄道の新設・延伸によって、駅周辺を中心に住宅が立地し、これが連担して沿線ごとに放射線状に住宅地が形成される。沿線開発が住宅地開発を中心に進められることから、開発のパターンや地域の特性が共通するところでは、行政区域を越えて沿線状に一つの地域イメージが生み出されていく。今日、銀行、新聞社、市場調査会社など、ディベロッパー向けに住宅開発のデータ分析や調査

を行っている機関は様々であるが、価格設定や住宅の仕様など開発の基本戦略を考える上で、この沿線イメージは共通して重要な判定要素となっているようである。

まず、日経新聞社が行った「首都圏地区ビジネスマンの住宅実態調査」の中から沿線イメージに関する項目をみてみよう。この調査では、表I-1-2に示すように、首都圏の鉄道を29に分類し、沿線のイメージを13項目に分けて、それぞれの沿線のイメージを尋ねている。表I-1-1は関連の高いイメージを因子分析を用いて分類したもので、三つの主要なファクターが示されている。第I因子は「田園イメージ」、第II因子は「温暖」、第III因子は「高級感」ととらえることができる。図I-1-1は、それぞれの因子でトップだった沿線を図にしたものである。神奈川の海岸線を走る国鉄三線（京浜東北（南）・横須賀・東海道線）が「温暖」を、東急（東横・新玉川・世田谷線）が「高級感」

表I・1・1 沿線イメージの三大ファクター

第I因子 (田園)	田園的な 広々とした 空気のすんだ	0.935 0.903 0.885
第II因子 (温暖)	暖かい 景色が美しい レジャータウン	0.933 0.861 0.373
第III因子 (高級感)	高級な 由緒のある レジャータウン	0.876 0.682 0.480

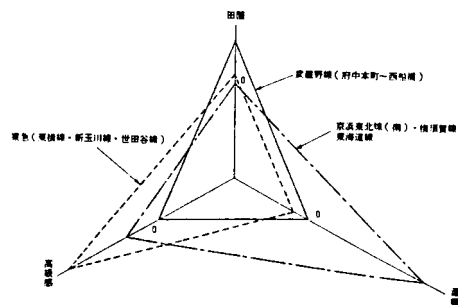
出典：『首都圏地区ビジネスマンの住宅実態調査』日本経済新聞社企画調査部 1983年 調査対象者首都圏地区の上場企業 350社より 1,050人を抽出回収率 822(78.3%)

感」を代表している。

更に、表I-1-2により神奈川を走る沿線のイメージを追ってみると、横浜線、南武線、相模鉄道は「都市郊外の感じ」「田園的」といった数値が高く、本県以外の郊外型沿線の一般的傾向と一致しているが、京浜急行線は先の国鉄三線と同じく「景色が美しい」「暖かい」といった数値が高くなっている。同じく海岸線を走る総武線東西線には、この要素はほとんどみられない。先に述べたように、神奈川の沿線イメージに「親しみやすい神奈川の家」の持つプラス要素が非常に大きいことがうかがえる。また「高級感」では、東急のもう一つの沿線（田園都市・大井町線）でも高い数値となっている。

次に、情報産業の大手である日本リクルートで実施した「首都圏における住宅購入意向に関する調査」で沿線イメージをとりあげているのでみてみたい。

図I・1・1 沿線別のイメージ構造



出典：前掲書と同じ

表I・1・2 沿線別イメージ

主な沿線地域	鉄道	回答者数	景色が美しい	暖かい	静かな	都市の郊外の感じ	都会的な感じ	レジャータウンの感じ	由緒のある	にぎやかな	広々とした	田園的な	通勤に便利な	高級な感じのする	空気の澄んでいる
神奈川県	京浜東北線(南)・横須賀線・東海道本線	822	22.3	25.5	9.0	41.7	9.4	8.4	13.4	9.0	9.1	13.0	28.6	15.1	14.5
	横浜線(横浜～八王子)	822	4.5	0.5	16.1	36.5	1.9	1.1	0.0	2.1	16.1	42.7	2.3	0.7	19.6
	南武線(川崎～立川)	822	3.8	1.6	10.3	34.9	2.1	1.5	0.4	7.7	11.6	36.3	4.0	0.1	10.0
	相模鉄道(横浜～海老名)	822	5.8	2.2	14.7	37.0	2.2	1.2	0.7	1.6	13.7	37.2	1.6	1.3	17.3
	京浜急行電鉄線(品川～三崎口)	822	20.6	21.3	6.4	28.1	7.4	11.1	1.9	16.3	4.1	11.9	18.2	2.1	17.0
	小田急線(新宿～小田原)	822	16.1	7.5	14.8	37.2	13.7	10.9	5.0	4.6	10.6	27.9	21.8	24.1	17.6
東京都内	東急(東横線・新玉川線・世田谷線)	822	4.1	2.4	17.2	25.2	27.0	4.9	9.6	8.2	4.0	13.5	32.3	36.5	6.3
	東急(大井町線・田園都市線)	822	6.6	3.0	23.4	35.3	13.7	3.3	5.7	4.6	6.9	30.2	23.1	33.5	11.7
	東急(池上線・目黒線)・都営浅草線(戸越～西馬込)	822	0.4	1.6	7.1	11.4	20.8	3.0	7.4	30.2	0.9	5.1	33.1	7.3	1.7
	山手線	822	0.1	0.7	0.4	1.1	62.3	11.8	6.1	49.8	0.1	0.4	72.1	8.3	0.1
	銀座線・都営浅草線・京成押上線	822	0.0	1.2	0.7	5.6	37.7	11.7	9.6	34.1	0.6	2.3	35.5	1.7	0.2
	都営三田線(西高島平～三田)	822	0.1	0.1	2.6	14.4	27.5	2.3	1.2	15.0	1.3	3.8	38.0	2.2	2.3
東京都外	都営新宿線(新宿～東大島)	822	0.1	0.6	2.8	7.9	29.8	4.1	2.1	1.1	2.8	33.8	0.7	0.4	
	京王井ノ頭線(渋谷～吉祥寺)	822	2.9	1.8	15.2	17.0	33.8	15.0	8.5	14.7	1.8	5.0	35.9	30.9	3.3
	丸の内線(荻窪～池袋)	822	0.0	0.5	1.3	3.3	51.8	10.8	2.3	30.7	1.0	0.5	47.0	5.6	0.2
	京王線(新宿～京王八王子)	822	6.4	1.2	12.3	39.5	11.1	6.0	2.1	5.0	8.6	24.2	23.2	8.2	13.6
埼玉県	中央線(東京～高尾)	822	6.4	0.2	10.2	34.9	20.6	5.6	6.3	11.2	9.1	16.2	37.0	10.5	12.9
	西武新宿線(新宿～本川越)	822	3.5	0.9	13.4	41.7	6.3	2.4	0.7	4.7	10.8	33.5	13.1	2.3	15.2
	西武池袋線(池袋～飯能)	822	9.0	1.6	16.2	41.1	4.5	4.0	1.1	3.5	11.3	38.4	11.9	1.5	19.8
	東武東上線(池袋～森林公园)	822	9.2	0.9	17.5	35.8	2.8	4.1	1.1	2.6	13.1	40.1	6.3	0.4	23.0
群馬・茨城県	京浜東北線(田端～大宮)・赤羽線	822	0.4	0.5	2.9	22.1	11.4	2.6	0.9	24.6	2.7	9.1	29.2	0.1	3.0
	日比谷線・東武伊勢崎線	822	1.8	0.2	5.8	25.3	11.2	2.8	1.7	7.7	9.2	28.5	15.3	1.3	9.1
千葉県	常磐線(土野～取手)	822	4.3	1.1	9.0	31.3	1.7	1.1	0.6	5.5	13.5	38.3	10.0	0.2	16.8
	東武野田線(船橋～大宮)	822	4.0	1.2	14.4	27.0	1.7	0.7	0.6	3.4	12.0	33.8	1.9	0.2	17.3
	武蔵野線(府中本町～西船橋)	822	6.0	0.9	17.9	31.6	1.3	1.8	0.4	2.4	18.6	12.3	4.7	0.5	19.1
	京成本線(京成上野～成田空港)	822	4.5	1.1	7.7	29.6	2.4	1.8	1.1	5.0	11.7	36.3	4.3	0.4	13.9
	新京成線(京成千葉線)	822	3.0	1.6	10.1	28.1	1.9	1.3	0.4	4.6	10.9	33.7	5.1	0.1	11.3
千葉県	東西線(中野～西船橋)	822	0.2	1.1	2.9	16.4	21.8	4.1	1.9	16.8	3.2	5.2	15.9	0.9	1.8
	総武線(東京～御茶の水～千葉)	822	1.9	3.0	3.9	25.1	16.2	3.3	1.9	17.0	4.1	12.8	37.2	1.7	3.0

(注) 印は、イメージの強いベスト3 出典：前掲報告書より作成

表I・1・3 沿線別イメージ

	京浜急行線	東横線	京浜東北線	東横線	小田急線	田園都市線	京王線	中央線	西武新宿線	西武池袋線	東武東上線	京浜東北線	東武東上線	常磐線	京成線	総武線	東西線	有楽町線
空気がよい	8.2	14.8	2.7	9.7	31.3	30.9	15.5	11.8	9.2	13.9	13.2	10.5	10.1	13.3	4.8	8.8	2.0	10.1
海や川など水辺が多い	34.2	41.0	7.4	4.9	14.0	5.2	4.3	2.8	2.0	4.5	1.4	12.3	1.6	5.9	3.6	11.8	6.1	15.0
自然や緑にめぐまれている	9.3	15.7	3.4	6.5	25.5	25.3	13.9	12.2	7.7	13.0	12.8	7.6	9.3	11.1	3.5	5.7	1.5	14.9
公園や寺社など憩いの場が多い	5.4	19.6	2.7	7.2	12.6	10.1	11.8	14.4	5.0	6.0	4.3	3.8	3.8	3.1	4.2	3.8	1.0	22.6
車窓の風景がよい	10.5	24.1	3.5	8.1	21.3	16.4	8.8	8.0	2.4	5.3	4.6	4.0	4.2	4.7	1.3	3.0	1.0	20.7
都心への連絡が便利そう	14.2	14.2	7.6	29.6	31.6	14.2	22.8	40.4	18.8	14.2	4.4	6.8	1.7	3.4	3.9	12.3	17.6	10.5
スーパーなど日常買物施設が多そう	11.0	5.5	5.5	27.7	26.9	11.3	18.8	21.3	21.0	20.2	5.5	4.8	2.7	2.2	4.7	9.4	4.3	16.0
高級品の買物に便利そう	1.9	5.9	2.5	28.4	23.1	18.1	14.5	23.1	17.1	12.9	0.9	1.8	0.9	1.0	1.1	3.0	4.0	19.8
物価が安そう	10.3	3.6	4.0	6.1	6.9	2.3	2.9	4.5	4.6	8.8	15.7	11.3	14.4	17.9	16.9	7.2	6.6	19.2
沿線が計画的に開発されている	4.9	3.7	2.1	12.1	18.6	25.9	9.4	7.3	10.6	12.6	4.9	2.6	2.8	4.4	3.7	5.8	8.8	22.1
スポーツ施設が多そう	4.8	4.4	2.5	11.7	19.0	14.6	8.8	16.4	13.5	14.2	2.8	1.8	1.3	1.1	1.3	4.5	2.1	23.8
娯楽施設が多そう	7.8	5.5	3.8	11.3	20.1	6.2	10.7	18.2	19.9	18.1	3.0	2.1	1.6	1.2	2.4	3.9	2.5	22.6
教育文化施設が多そう	2.8	6.1	3.8	18.2	17.5	14.3	10.2	24.8	6.6	4.7	1.1	2.4	1.7	0.5	1.1	2.5	2.0	25.0
日帰りレジャーに便利そう	25.3	25.6	4.1	6.2	27.0	3.2	14.8	18.5	10.8	15.8	7.0	3.5	4.1	4.0	5.0	11.4	3.2	14.7
沿線に落ち着いた感じの街が多い	3.5	10.2	3.0	28.6	27.5	42.7	13.7	10.9	5.7	6.5	2.5	1.3	1.1	1.8	2.1	3.2	1.4	15.6
沿線に活気のある感じの街が多い	10.4	9.3	5.7	17.2	15.7	7.1	10.1	29.3	15.9	11.8	2.0	3.2	1.4	1.4	2.5	6.9	3.9	18.9
沿線に高級な感じの街が多い	2.0	5.3	2.8	35.4	25.9	42.9	10.8	10.1	5.8	3.9	1.5	1.0	0.7	0.8	2.2	1.7	1.6	18.1
沿線に庶民的な感じの街が多い	16.3	6.0	8.3	6.3	7.0	3.7	4.5	6.4	9.3	11.5	12.6	8.2	10.2	16.9	19.2	21.1	8.8	20.9
沿線にセンスのある感じの街が多い	1.7	4.9	2.6	33.2	29.2	29.1	14.6	15.5	9.0	4.4	1.0	0.6	0.9	0.7	1.1	1.0	0.5	18.7
沿線に文化的な感じの街が多い	4.0	10.8	2.3	23.2	18.5	20.4	11.8	19.8	6.5	5.9	1.4	2.0	1.6	0.7	0.8	1.8	1.5	22.5
古くからの住宅が多そう	8.8	22.4	6.6	15.0	9.0	10.1	4.5	17.4	3.0	4.2	6.4	7.3	7.8	10.6	9.9	11.5	2.8	19.8
新しい住宅が多そう	6.2	3.8	3.1	11.4	18.1	29.3	9.4	4.3	13.0	14.9	9.0	3.4	4.7	6.6	7.2	8.4	16.1	20.2
風紀がよさそう	3.1	6.6	2.4	23.4	23.2	32.6	13.2	10.1	4.4	6.0	1.3	1.6	2.5	2.1	2.0	2.7	1.3	22.1
この沿線には家族・親戚が住んでいる	8.9	12.4	6.1	11.5	11.7	6.6	7.2	13.4	6.7	7.9	5.2	8.9	5.4	7.8	6.8	12.8	4.2	21.1
この沿線には友人・知人が住んでいる	13.4	16.2	8.1	20.0	21.8	11.8	14.3	21.1	10.8	13.6	8.0	9.1	5.5	11.4	10.6	17.8	10.4	17.3
この沿線には住みなれている	5.0	7.0	5.3	11.4	9.8	3.6	4.2	11.2	4.5	5.4	3.1	8.2	4.8	6.4	4.5	15.9	2.2	19.2
この沿線には親しみがある	6.1	9.1	4.9	14.9	13.9	6.9	7.5	10.9	5.5	6.9	2.1	7.9	4.7	5.3	5.8	12.8	2.7	18.3

出典：『首都圏における住宅購入意向に関する調査』リクルート住宅情報事業本部 1984年4月
 調査対象者：住宅購入意向のある964世帯
 首都圏50km内に居住する普通世帯14,075世帯を無作為抽出した中からスクリーニング

表I-1-3にみるように、神奈川方面にある鉄道沿線では、他と比べ、多くの項目で平均的にみて高い数値を示している。特に、東急沿線については「高級感」「センスのある感じ」「落ちついた」といった特色が強く出ている。これに対し、首都圏北部、東部の沿線では全体的に数値が低く特色も読みとりにくい。「物価が安そう」「庶民的な感じ」といった住みやすさがうかがえる程度である。

地域イメージ 以上の2つの沿線イメージの調査を通じて特筆しなければならぬのは、田園都市線の高級感ではないかと思われる。この沿線は後述するように、東急電鉄の新線開発に伴い昭和40年代に形成された比較的新しい住宅地である。企業の住宅地づくりのコンセプトが明確に表われており、戸数供給中心の高度経済成長下の開発であるにもかかわらず、積極的に質を意識した開発が行われてきたことがうかがえる。

先に述べたように、沿線イメージの形成にあたっては、神奈川の場合「海」が大きな要素であった。しかし、これは自然の地形、明治以降の歴史によるもので、どちらかという戦後の住宅地開発にとっては所与の先天的要素である。これに対して、田園都市線の沿線イメージは、後天的にディベロッパーによって作られてきたものであり、神奈川の住宅地にとっては新しいイメージの創出であったと言える。

本チームでは、住宅地のイメージ形成に開発

側が与える要因の大きさに注目し、民間ディベロッパーが地域開発を行う場合に地域の特徴をどのように把握し、それをいかに受けとめながら開発戦略を組んでいるかといった点について住宅開発に携わる関係者からヒアリングを行った。

その一つの東急不動産では、田園都市線の開発について「住宅開発の場合、基本戦略を考える前に土地が手当てできているかどうか重要なファクターであり、東急が田園都市線の開発に成功したのは、土地をゾーニングできるだけ大量に確保し、その土地の素材の持ち味(地形・環境)を生かした開発を進めることができた点にある。それがユーザーのニーズに合い、沿線に新しいイメージを形成していった原因といえるのではないかと述べている。

また、独自の立地評価システムで住宅地評価を手がけている工業市場研究所では、こうして創られた地域(住宅地)イメージが大きく価格に反映していることを明らかにしている。これは、NHKのテレビ番組「首都圏」(60年6月21日)で取りあげられたもので、千葉県と東京都町田市内の住宅を例に、住宅の広さやグレード、都心への通勤時間距離、商店街のにぎわいや生活関連公共施設へのアクセス等でほとんど同等の条件でありながら、1,400万円の販売価格の差が出来ていることが当研究所の立地評価システムをもとに紹介されている。番組の中では「この大きな住宅価格の差は.....結局まか不思議なイメージ代」とであると問題を投げかけた。当研

究所では、一見信じ違いこのイメージ価格が、むしろ拡大再生産傾向にあることを指摘している。

ちなみに田園都市線については、二次取得者（買い替え層）にターゲットを絞り、敷地面積の大きい設備の整った戸建住宅の開発を進めたところ、結果として高級イメージの住宅地となったもので、購売層も年令 50 才台中心、年収 1,000 万円以上で、世田谷区あたりからの転入（買い替え）が目立っている（東急談話）など、かなりハイクラスの住宅地として販売が可能となっている。

ディベロッパーにとって、開発の基本戦略はしばしば価格戦略である。通勤限界等をにらみながらその値段で「売れる住宅」を作ることが死活問題となる。多くのディベロッパーでは、今後神奈川で住宅開発を行う際、集合住宅を中心に一次取得の可能な価格設定を行いたいと考えているようであるが、その際、価格限界・通勤限界を規定するものは、結局「土地」であるという。「地味の悪い所に、いくら良い上物を作っても相応の価格では売れない」というのは開発側の真理であり、「素材の良いところで良質の住宅地を創りながら、販売価格を高め設定する」というのは最もオーソドックスな販売戦略であろう。従って、まとまった沿線開発などとは逆に、住工混在地域の工場跡地開発などでは、価格を下げることによってしか住宅地の開発を行うことはむずかしく、その結果、その地域は全体として質の低いストックが集積され

ることになりがちである。また、それを購入する層も限られてくる。

このようにみえてくると、高度成長期以降、神奈川では大量の流入人口を迎え入れ、次々に新しい住宅地が開かれてきたが、地域特性を生かした良質の住宅地開発が行われる一方で、強力な開発戦略のとれない地域では開発が控えられたり、価格引き下げによるマンションのスポット建設が行われるなど、その過程を通じて一種の居住地階層性（地域によって住宅のストックと住む人の収入・職業などが限られてくること）が新たに創られてきたことも事実であろうと思われる。「西高東低」は神奈川の中にも存在するのである。

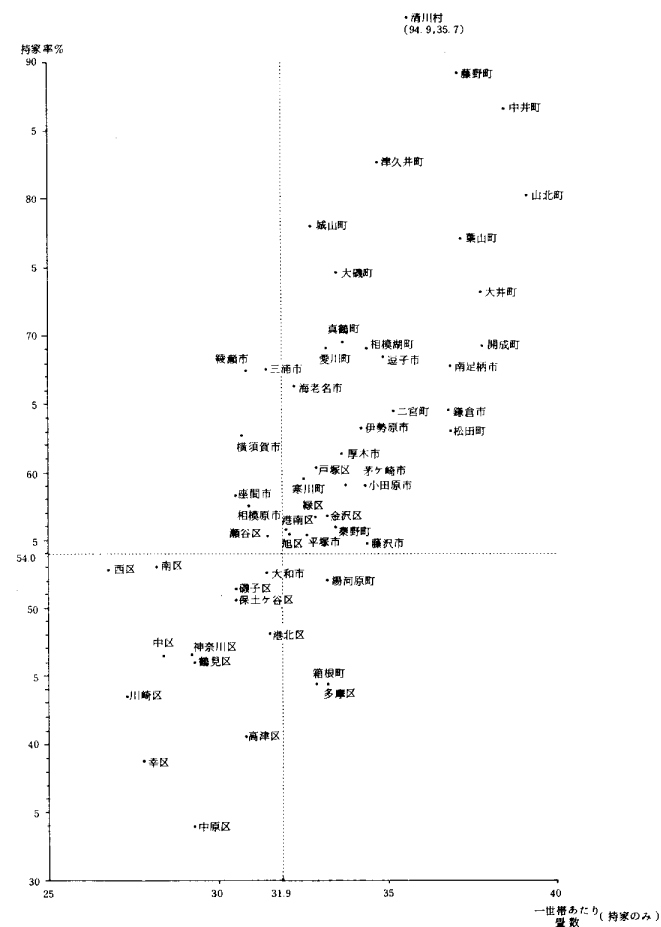
また、トータルとしてみた神奈川は、これまでみてきたように住宅地として恵まれた条件を備えており、このことが反面で住宅価格を押し上げ、神奈川の地を住宅の求めにくい県としてしまっている面もある。

本チームでは、神奈川の住宅地イメージをめぐるこのような「光」と「影」をデータ的に裏づけ、これまでの住宅地開発のもたらしたものを県域全体の中で捉えてみることにした。

(2) 神奈川の住宅地構造 その1

図 I - 1 - 2 は神奈川県内の各市区町村の持家についてその割合と世帯あたりの畳数を、図 I - 1 - 3 は同じく民間借家について、その関係をみたものである。持家率が高い市町村程、

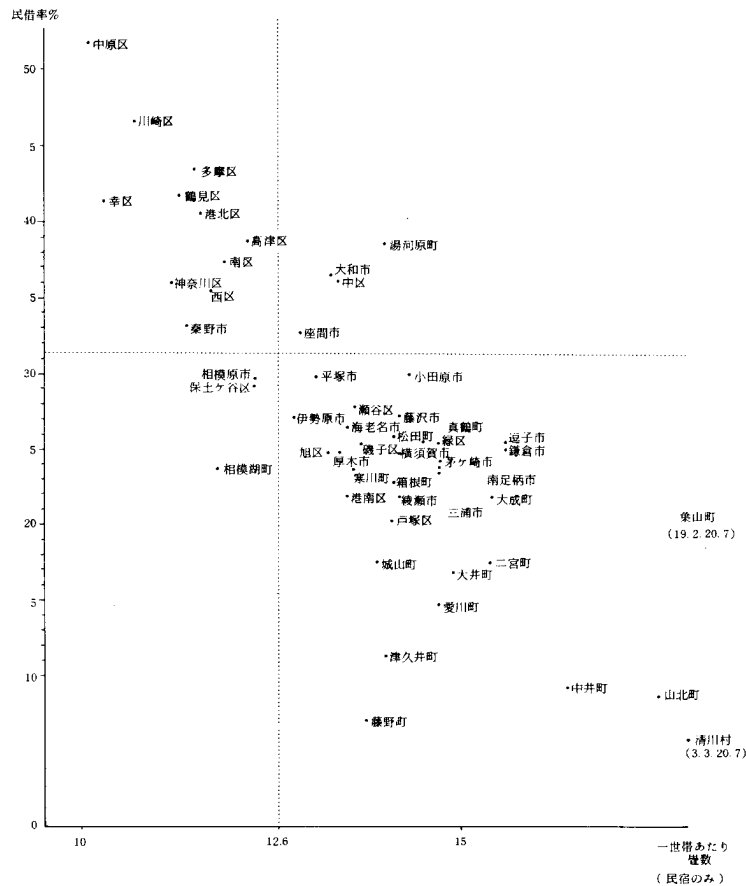
図 I・1・2 市町村別持家率と世帯当り畳数



出典：55 年国勢調査から作成

持家の広さが広がっており、逆に民借率が高いところ程、民間借家は狭くなっている。どちらも都市地域と周辺市町村では、所有関係、ストックの質の双方ではっきりした違いがでており、更に同じ都市地域でも県平均を上回るとこ

図 I - 1 - 3 市町村別民借率と世帯当り畳数



出典：55年国勢調査から作成

ろと下回るところに分かれている。神奈川は東京のベッドタウンとして発展してきたと言うものの、その結果には地域によってかなり差があることがわかる。

そこで、まず、最新の住宅統計調査の結果(昭和58年度)を神奈川県の地図にプロットし、そこから読み取れるものをみていくこととする。

* * *

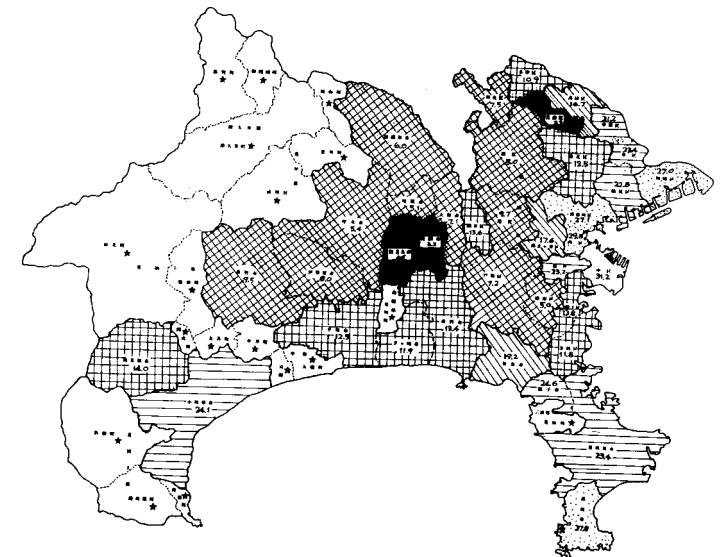
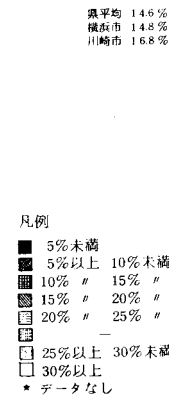
神奈川県は、昭和30年代後半より急激な人口増にみまわれたが、これを住宅の建設時期でみたものが図 I - 1 - 4である。36年以降の住宅が全体の9割を超える地域は、小田急沿線の県央地域と横浜・川崎の郊外部である。逆に35年以前建設の住宅が2割を超える地区は、小田原市、三浦市及び横浜・川崎の中心部(北から中原区、幸区、川崎区、鶴見区、神奈川区、西区、

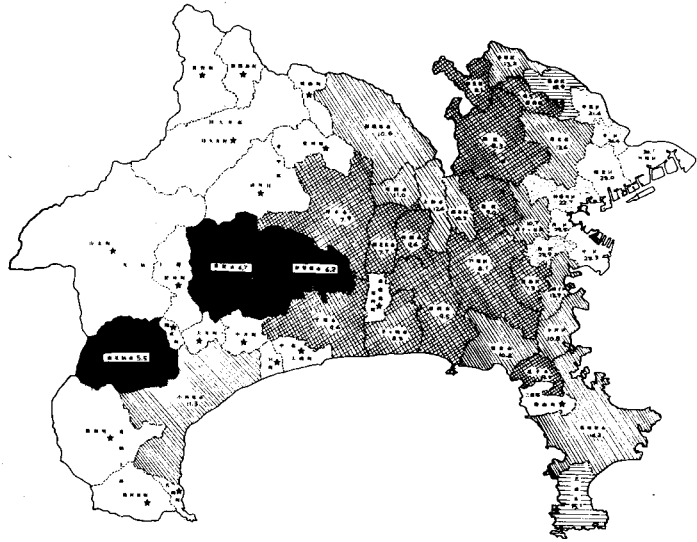
南区、中区)である。

横浜・川崎の中心部は、日照時間でみてたいへん低い水準にある地域である。図 I - 1 - 5は、日照時間3時間未満の住宅率をみたものであるが、この地域は3時間未満が2割を越えている。日照時間に恵まれているのは、県央、横浜の南部を含めた広い意味での湘南地域である。図 I - 1 - 6は日照時間5時間以上の住宅率をみたものであるが、沿線イメージでみた湘南の明るいイメージがこんなところにも表われている。

次に、持家と借家の平均居住水準についてみると、図 I - 1 - 7、図 I - 1 - 8 のとおりで、持家の平均居住水準以上の世帯が6割を超えるのは、鎌倉・逗子、茅ヶ崎・藤沢、横浜の金沢区と川崎の麻生区、及び厚木・南足柄となって

● 図 I - 1 - 4
—— 建築時期昭和35年以前
住宅率

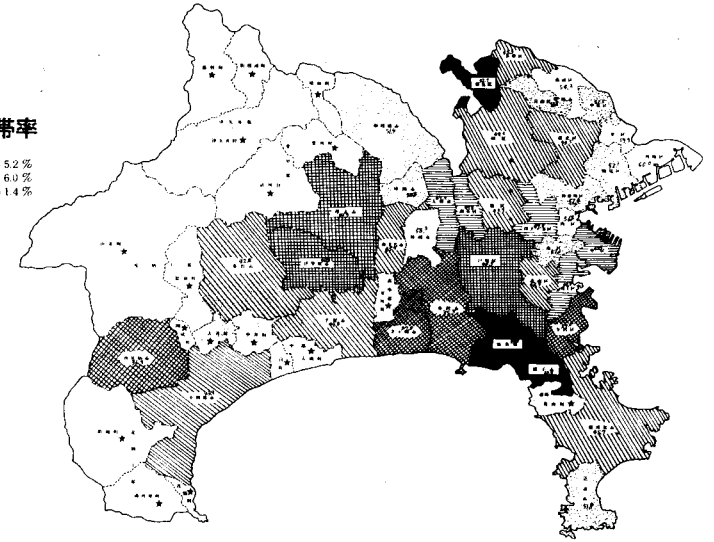




●図 I・1・5
—日照時間
3時間未満住宅率

県平均 13.3%
横浜市 14.3%
川崎市 19.2%

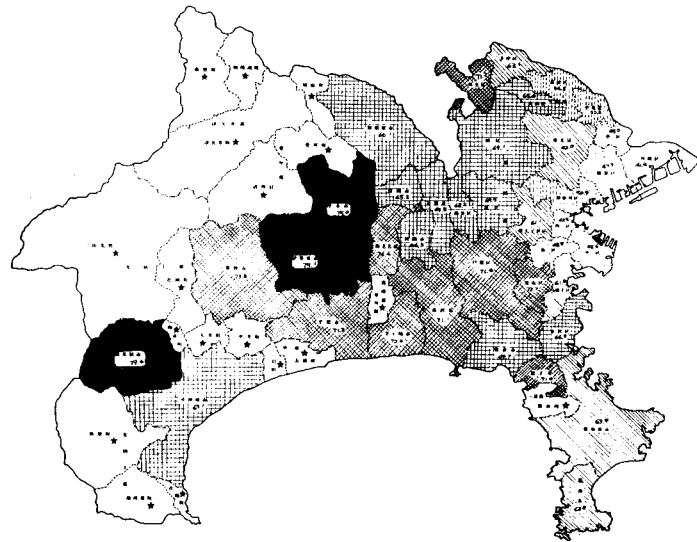
凡例
 ■ 7%未満
 ▨ 7%以上 10%未満
 ▩ 10%以上 15%未満
 ▪ 15% " 20% "
 ▫ 20%以上 25%未満
 □ 25%以上
 * データなし



●図 I・1・7
—持家
平均居住水準未満世帯率

県平均 45.2%
横浜市 46.0%
川崎市 51.4%

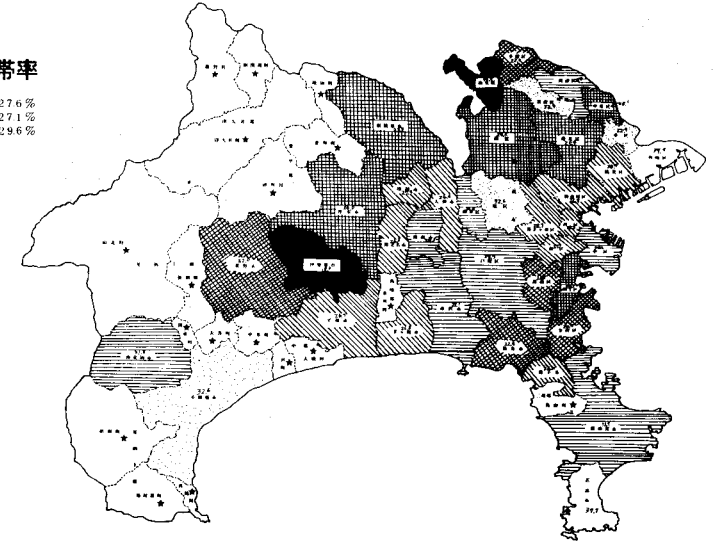
凡例
 ■ 34%未満
 ▨ 34%以上 38%未満
 ▩ 38% " 42% "
 ▪ 42% " 46% "
 ▫ 46% " 50% "
 □ 50% " 54% "
 □ 54% "
 * データなし



●図 I・1・6
—日照時間
5時間以上住宅率

県平均 64.1%
横浜市 61.8%
川崎市 54.7%

凡例
 ■ 75%以上
 ▨ 70%以上 75%未満
 ▩ 65% " 70% "
 ▪ 60% " 65% "
 ▫ 55% " 60% "
 ▬ 50% " 55% "
 □ 45% " 50% "
 □ 45%未満
 * データなし



●図 I・1・8
—借家
最低居住水準未満世帯率

県平均 27.6%
横浜市 27.1%
川崎市 29.6%

凡例
 ■ 20%未満
 ▨ 20%以上 23%未満
 ▩ 23% " 26% "
 ▪ 26% " 29% "
 ▫ 29% " 32% "
 □ 32% " 35% "
 □ 35% "
 * データなし

● 図 I・1・9

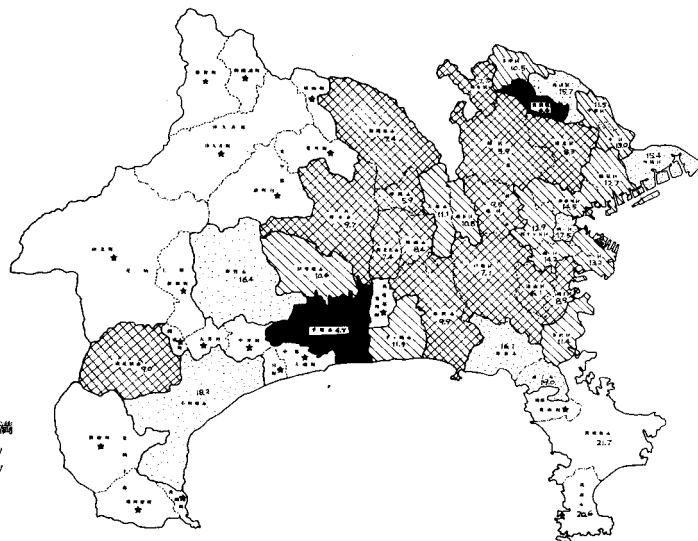
— 2 M未満道路

接道住宅率

県平均 11.4 %
横浜市 10.2 %
川崎市 11.6 %

凡例

- 5%未満
- 5%以上 10%未満
- ▨ 10% # 15% #
- ▨ 15% # 20% #
- 20% #
- * データなし



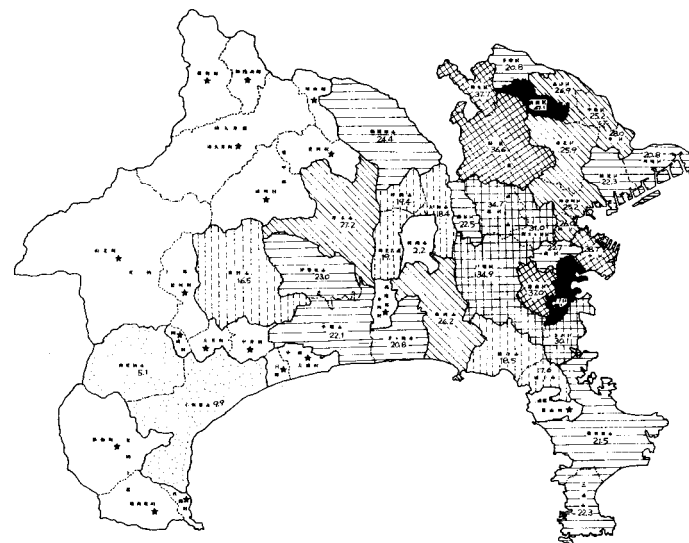
● 図 I・1・11

— 非木造住宅率

県平均 26.0 %
横浜市 31.4 %
川崎市 28.2 %

凡例

- 45%以上
- ▨ 35%以上 40%未満
- ▨ 30% # 35% #
- ▨ 25% # 30% #
- ▨ 20% # 25% #
- ▨ 15% # 20% #
- 5% # 10% #
- 5%未満
- * データなし



● 図 I・1・10

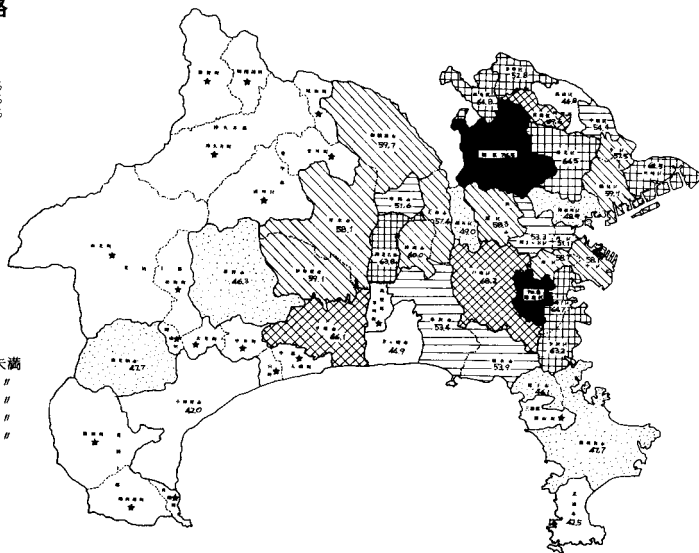
— 4 M以上道路

接道住宅率

県平均 57.6 %
横浜市 62.2 %
川崎市 57.4 %

凡例

- 70%以上
- ▨ 65%以上 70%未満
- ▨ 60% # 65% #
- ▨ 55% # 60% #
- ▨ 50% # 55% #
- ▨ 45% # 50% #
- 45%未満
- * データなし



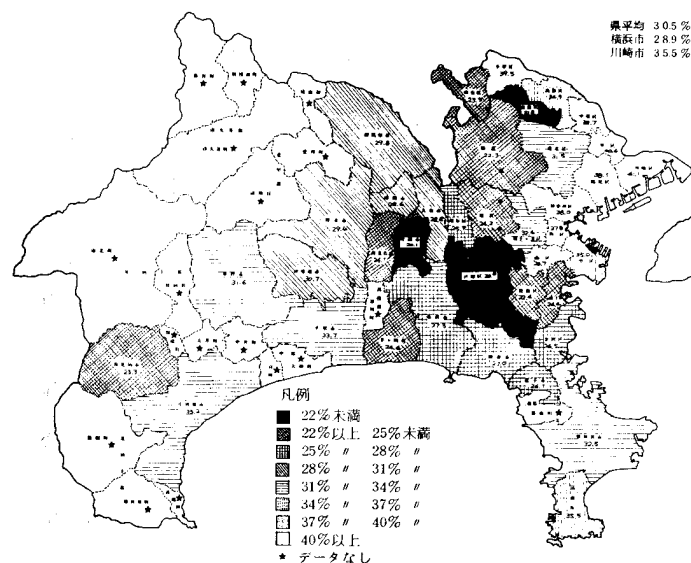
いる。5割以上でみると、多摩丘陵、湘南、相模川以西及び三浦市となっている。相模川以西は、都市化の進展が緩慢で地価も安いいため住宅ストックも一定水準が確保されやすい。相模川以東の別荘地開発からの流れを汲む湘南と、戦後の大規模開発の行われた多摩丘陵の水準の良さが注目される。また、北部を除く川崎と、横浜臨海部で水準が低くなっているが、これは、35 年以前建築住宅率の高い地域とかなり重なっている。借家では、川崎臨海部他、宮前、旭、小田原などで水準が低くなっている。

図 I - 1 - 9 は 2 m 未満道路接直住宅率、図 I - 1 - 10 は 4 m 以上道路接道住宅率を示したものである。接道状況でみる限り、相模川以東に較べ相模川以西では相対的に水準が低くなっ

ている。ただし、平塚市は戦災復興区画整理が広く行われた地域であり、例外といえる。4 m 以上接道でみると、港南区と緑区で 70% を越え、たいへん高い割合を示している。この二つの地域は、区画整理事業による電鉄系、公団系の大規模開発が行われたところである。60% 以上でみると、川崎西部から横浜北部の一带と、横浜南部の一带がそれぞれ入っているが、これに旭区の 58.3% を含めると、この地域は、後に述べるグリーン・ベルト地帯にあたり、戦後神奈川の代表的計画開発地域と言える。これは、図 I - 1 - 11 の非木造率からも裏づけられる。

さて、こうして開発された新しい住宅地域の特色をかなりはつきりと表わしているのが、図 I - 1 - 12 と I - 1 - 14 である。世帯収入 700

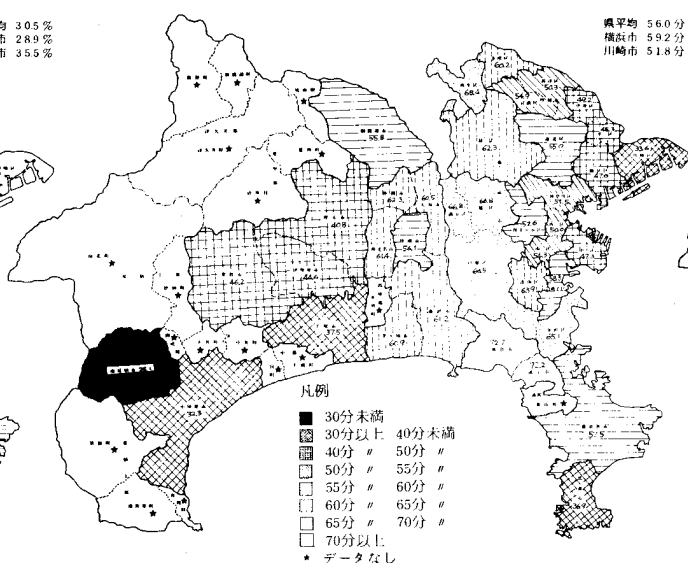
● 図 I・1・13—世帯収入300万未満世帯率



万円（年間）以上の世帯率が 18%を越えているのは先に述べたグリーン・ベルト地帯と鎌倉・逗子であり、通勤時間中位数（持家）が65分を越える地域もほぼ同様である。グリーン・ベルト地帯と鎌倉・逗子は、住宅地として新旧の違いはあるものの、ともに多摩丘陵に位置しており、今日では高額所得階層の住む東京通勤地帯となっていることがわかる。

反対に所得階層の低い地域を図 I - 1 - 13でみると、収入300万円未満の世帯率が35%を占めている地域は、先にみた35年以前建築住宅率の高い地域であり、居住水準も持家・借家ともに低かった地域である。この地域は高度成長期の初期に建てられた木質住宅がその後改善がすすまないままに残された地域ではないかと推察

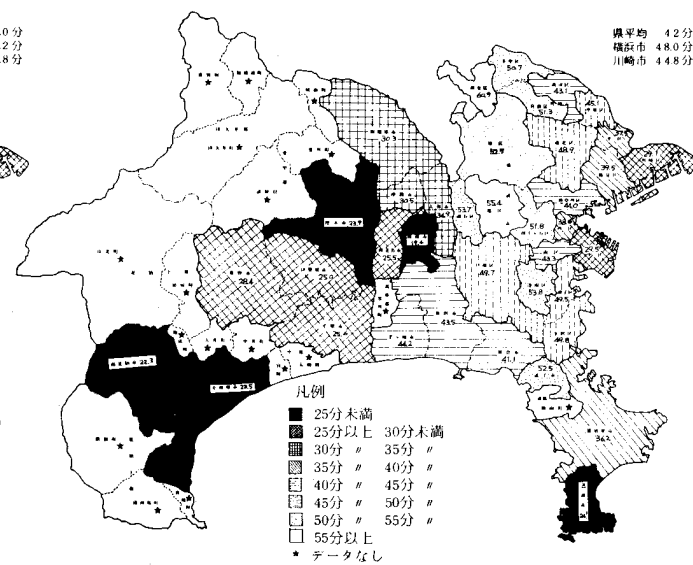
● 図 I・1・14—通勤時間中位数（持家）



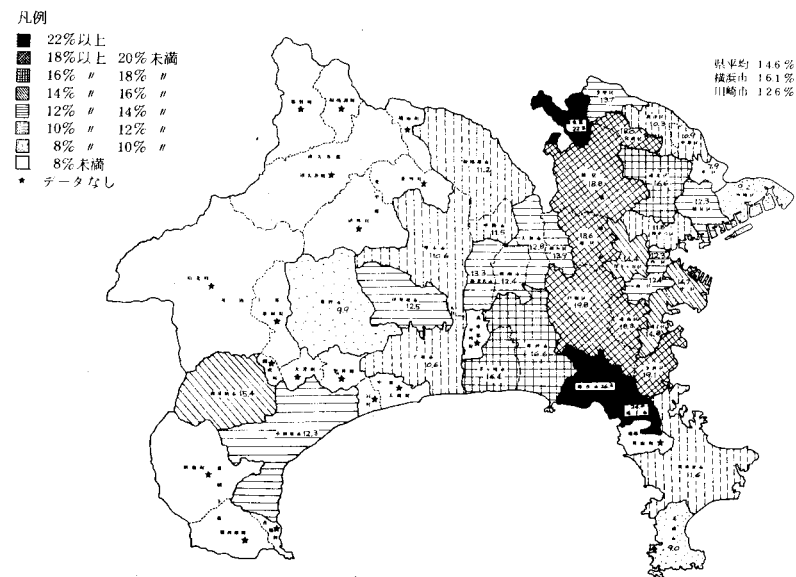
される。さらに、この地域の通勤時間は、多摩丘陵地帯に較べ極端に短くなっており、自住地就業率の高いことが予想される。また、このことは、東京通勤圏が単純に中心部から広がってきたのではなく、低地（臨海）工業地帯を越えて飛地的に丘陵部へと展開したことを意味している。

なお、借家の通勤時間中位数を図 I - 1 - 15にあげたが、15分程度短くなるだけで持家のそれと同じ傾向が読みとれる。持家・借家とも相模川以西と三浦市では通勤時間が短くなっており、この地域が地域として自立度が高いことを示している。

● 図 I・1・15—通勤時間中位数（借家）



● 図 I・1・12—世帯収入700万以上世帯率



(3) 神奈川の住宅地構造 その2

次に、チームでは神奈川の住宅地構造を全体的に捉えるため、関係統計データを用いて数量分析を試みた。

分析は、58年度住宅統計調査の数値を中心とした住宅ストックの分析と、それに各地域に住む人々の属性データを加えて行った分析の二種類である。それぞれ、因子分析によって相関の高い指標同士を分類して共通する因子を取り出し、各地域ごとにその因子得点をみるかたちで行った。

当初用意した変量は、住宅・住環境21指標、土地利用関係等13指標、人口・世帯関連21指標産業・就業関連13指標であったが、分析の過程でそれぞれ20指標程度に絞っている。住宅統計調査を基本に分析を行った関係から、対象地域は町村を除く県内19市である。ただし、横浜・川崎については行政区別とした。従って、19区17市が対象となっている。

なお、この分析は、産業能率大学地域情報研究室の協力を得て行ったもので、同研究室の斉藤、牛沢両氏に御指導いただいた。

* * *

住宅ストックの状況 分析の対象とした変量は**から見た住宅地構造** 表I-1-4にかかげる20の指標である。これらの指標は、すべて構成比及び平均値に換算している。なお、住宅統計調査以外から用いた項目は、戸数密度、平均地価、農地比、宅地比であり、戸数密度は工業系地域を除いた市街化区域内の数値である。

表I・1・4 分析に用いた20指標

指 標	平均	標準偏差
1 持家率 (%)	56.361	8.396
2 民借率 (%)	29.555	7.047
3 非木造率 (%)	24.728	9.037
4 昭和35年以前建設住宅率 (%)	14.994	8.347
5 昭和51年以降 "	29.608	7.450
6 4m以上道路接道率 (%)	56.503	7.907
7 2m未満 "	11.672	4.252
8 日照3時間未満住宅率 (%)	13.425	6.744
9 戸数密度 (%)	31.455	12.914
10 日照5時間以上住宅率 (%)	63.953	10.222
11 容積率 (%)	48.575	9.983
12 敷地面積 (m ²)	188.972	44.846
13 建ぺい率 (%)	33.569	5.156
14 戸建率 (%)	56.097	14.508
15 世帯あたり平均畳数 (畳)	23.811	3.041
16 平均居住水準以上住宅率~持家~ (%)	54.055	7.459
17 平均居住水準未満 " ~借家~ (%)	27.597	4.629
18 平均地価~昭和59年~ (千円/m ²)	165.280	38.245
19 農地比 (%)	15.616	11.313
20 宅地比 (%)	23.138	8.236

表I・1・5 因子行列

	F(1)	F(2)	F(3)
母任ツ	0.634	0.624	-0.075
ミシヤカツ	-0.690	-0.346	-0.082
ビカヅ	-0.049	-0.693	0.298
S.35 佗ノケセ	-0.355	-0.182	-0.830
S.51 イウケセ	0.295	0.407	0.671
妙ドウ ... 4M イゾ	-0.098	-0.387	0.689
妙ドウ ... 2M ミン	-0.044	0.082	-0.861
コソヨ ... 3ジカ ミン	-0.788	-0.328	-0.456
コソ ミツ	-0.702	-0.542	-0.225
コソヨ ... 5ジカ イゾ	0.824	0.383	0.380
ヨセキツ	-0.727	-0.571	-0.291
洋子地付	0.755	0.458	0.128
ケハ イツ	-0.739	-0.486	-0.387
ヨテツ	0.525	0.778	-0.086
タミ	0.815	0.459	0.038
イキヨ コソ イクイ イゾヨ	0.865	-0.062	0.003
サテイ コソ イクイ イソマン (ソ)	-0.451	0.279	-0.395
イキヨ 弁 ... S.59	-0.519	-0.693	-0.015
ノル	0.260	0.699	0.387
効ル	-0.192	-0.638	-0.027

(A) 掃リヨ	6.806	4.939	3.424
(B) ビンソソ 掃リツ (%)	34.029	24.697	17.122
(C) 掃リツ (%)	41.335	29.999	20.798
(D) 掃リツ (B) (%)	34.029	58.727	75.849
(E) 掃リツ (C) (%)	41.335	71.334	92.132

分析の結果、表I-1-5のとおり神奈川の住宅地の性格を共通に規定する主な因子として、次の3つの因子(F(1)~F(3))を求めることができた。

第I因子... 良質 - 低質 因子この因子は全体の変量の4割を規定しており、住宅地の質の程度(良質 - 低質)をあらわすものと考えられる。正の相関が高い指標は、平均居住水準以上の持家率、日照時間5時間以上の住宅率、平均畳数、平均敷地面積、持家率であり、負の相関の高い指標は、日照3時間未満、建ぺい率、容積率、戸数密度、民借率となっている。前者は、日当たりが良く、住宅・敷地共にゆったりとした持家の多い住宅地を、後者は、日当たりが悪く建て込んだ、民間借家の多い住宅地を意味する。

(図I-1-16)

第II因子... 農村 - 都市 因子この因子は全体の変量の3割を規程しており、農村的性格、都市的性格の程度をあらわす因子と考えられる。正の相関の高い指標は、戸建率、農地比、持家率であり、負の相関が高い指標は、平均地価、非木造率、宅地比、容積率、戸数密度などとなっている。後者は、都市的性格を表わすと同時に、市街化がすすみ、集合住宅が多くなっている状況も示すものと考えられる。(図I-1-17)

第III因子... 整備 - 未整備 因子この因子は全体の変量の2割を規定しており、都市基盤の整備状況や、住宅地の新旧の度合を表わすものと考えられる。正の相関が高い指標は、4

図 I・1・16 第 I 因子 (F 1) の因子行列

ハイキ ンキヨシ"ユウスイシ"ンイシ"ヨウ (	0.865	|*****|
ニワシヨウ ... 5シ"カン イシ"ヨウ	0.824	|*****|
タタミ	0.815	|*****|
シキチメンセキ	0.755	|*****|
モチイェリツ	0.634	|*****|
ユダ"チリツ	0.525	|*****|
S.51 イコウ ケンセツ	0.295	|*****|
ノウチヒ	0.260	|*****|
ヒツト"ウ ... 2M ミマン	-0.044	|**|
ヒモクツ"ウ	-0.049	|**|
ヒツト"ウ ... 4M イシ"ヨウ	-0.098	|**|
タダチヒ	-0.192	|*****|
S.35 イセ"ン ケンセツ	-0.355	|*****|
ウイチイ キヨシ"ユウスイシ"ンミマン (シト	-0.451	|*****|
ハイキ ンチカ ... S.59	-0.519	|*****|
ミンシトクリツ	-0.690	|*****|
ユスウ ミツト"	-0.702	|*****|
ヨウヒキリツ	-0.727	|*****|
ケンハ"イリツ	-0.739	|*****|
ニワシヨウ ... 3シ"カン ミマン	-0.788	|*****|

図 I・1・17 第 II 因子 (F 2) の因子行列

ユダ"チリツ	0.778	|*****|
ノウチヒ	0.699	|*****|
モチイェリツ	0.624	|*****|
タタミ	0.459	|*****|
シキチメンセキ	0.458	|*****|
S.51 イコウ ケンセツ	0.407	|*****|
ニワシヨウ ... 5シ"カン イシ"ヨウ	0.383	|*****|
ウイチイ キヨシ"ユウスイシ"ンミマン (シト	0.279	|*****|
ヒツト"ウ ... 2M ミマン	0.082	|***|
ハイキ ンキヨシ"ユウスイシ"ンイシ"ヨウ (	-0.062	|**|
S.35 イセ"ン ケンセツ	-0.182	|*****|
ニワシヨウ ... 3シ"カン ミマン	-0.328	|*****|
ミンシトクリツ	-0.346	|*****|
ヒツト"ウ ... 4M イシ"ヨウ	-0.387	|*****|
ケンハ"イリツ	-0.486	|*****|
ユスウ ミツト"	-0.542	|*****|
ヨウヒキリツ	-0.571	|*****|
タダチヒ	-0.638	|*****|
ヒモクツ"ウ	-0.693	|*****|
ハイキ ンチカ ... S.59	-0.693	|*****|

図 I・1・18 第 III 因子 (F 3) の因子行列

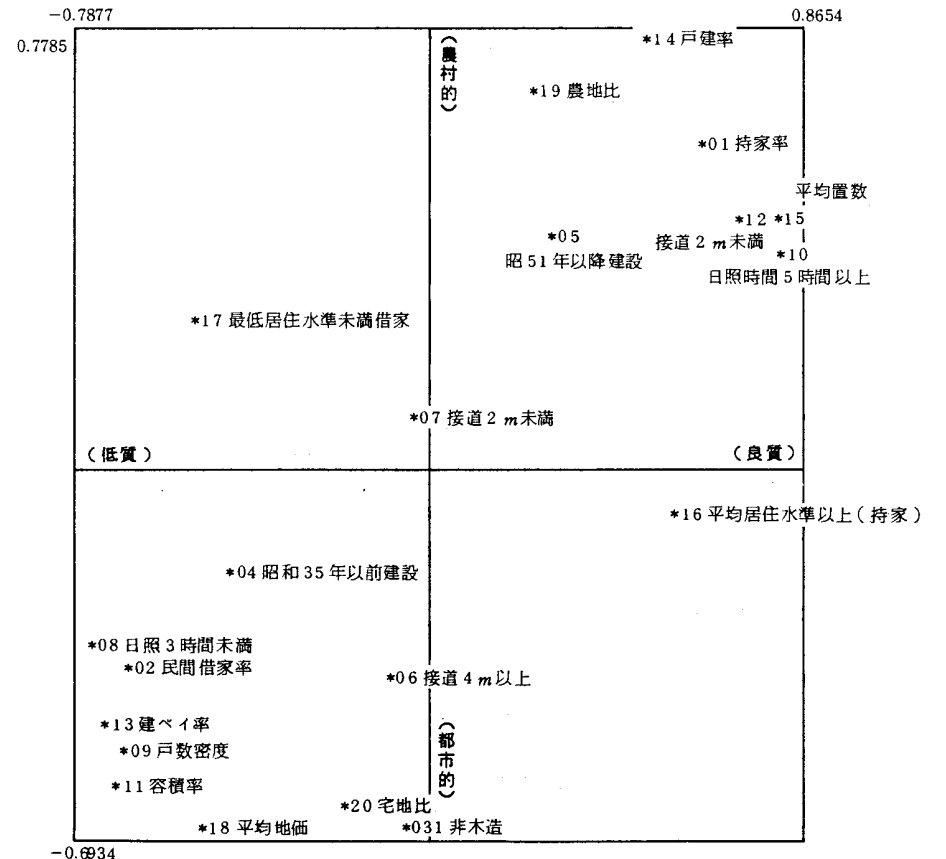
ヒツト"ウ ... 4M イシ"ヨウ	0.689	|*****|
S.51 イコウ ケンセツ	0.671	|*****|
ノウチヒ	0.387	|*****|
ニワシヨウ ... 5シ"カン イシ"ヨウ	0.380	|*****|
ヒモクツ"ウ	0.298	|*****|
シキチメンセキ	0.128	|****|
タタミ	0.038	|*|
ハイキ ンキヨシ"ユウスイシ"ンイシ"ヨウ (	-0.003	|*|
ハイキ ンチカ ... S.59	-0.015	|*|
タダチヒ	-0.027	|*|
モチイェリツ	-0.075	|***|
ミンシトクリツ	-0.082	|***|
ユダ"チリツ	-0.086	|***|
ユスウ ミツト"	-0.225	|*****|
ヨウヒキリツ	-0.291	|*****|
ケンハ"イリツ	-0.387	|*****|
ウイチイ キヨシ"ユウスイシ"ンミマン (シト	-0.395	|*****|
ニワシヨウ ... 3シ"カン ミマン	-0.456	|*****|
S.35 イセ"ン ケンセツ	-0.830	|*****|
ヒツト"ウ ... 2M ミマン	-0.861	|*****|

m以上の道路接道率と昭和51年以降建設住宅率であり、負の相関が高い指標は2m未満の道路接道率と昭和35年以前建設住宅率である。

(図 I - 1 - 18)

以上の因子を図に表現したものが図 I - 1 - 19 と図 I - 1 - 20 である。

図 I・1・19 因子構造図 (I 因子×II 因子)



次に、第 I と第 II 因子軸を用いて、対象市区の因子得点を位置づけたものが、**図 I - 2 - 21** である。(なお、第 III 因子のスコアも参考にするため、各市区名の右上に第 III 因子の得点が 0 以上であるものについて + 印を、1 以上

のものについて ++ 印をつけている。)これにより類似の構造を持つ市町村を幾つかにまとめられる。

A〔三浦市・小田原市〕 農村的性格が強く、基盤整備があまり進んでいない古い住宅地
 B〔海老名市・秦野市・厚木市・茅ヶ崎市・横須賀市〕 どちらかというともまだ農村的性格が残っているが、住宅地として質は良

好な地域、ただし、茅ヶ崎・横須賀・海老名はこの特徴が薄れるが、便宜上 B に含めた。

C〔南足柄市・伊勢原市〕 大きくは B に分類されるが、その中でも住宅地の質がかなり良好な地域

D〔逗子市・鎌倉市〕 戦前からの別荘地で、都市的性格をもちながら県域全体の中で住

図 I・1・20 因子構造図 (I 因子×III 因子)

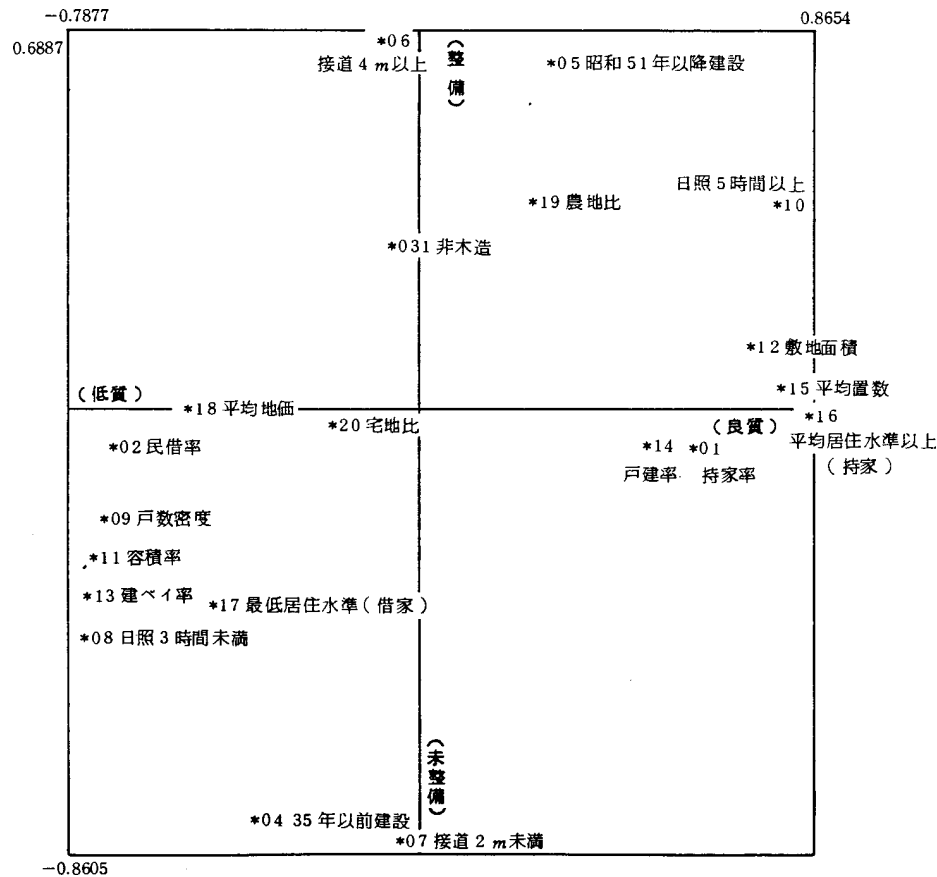
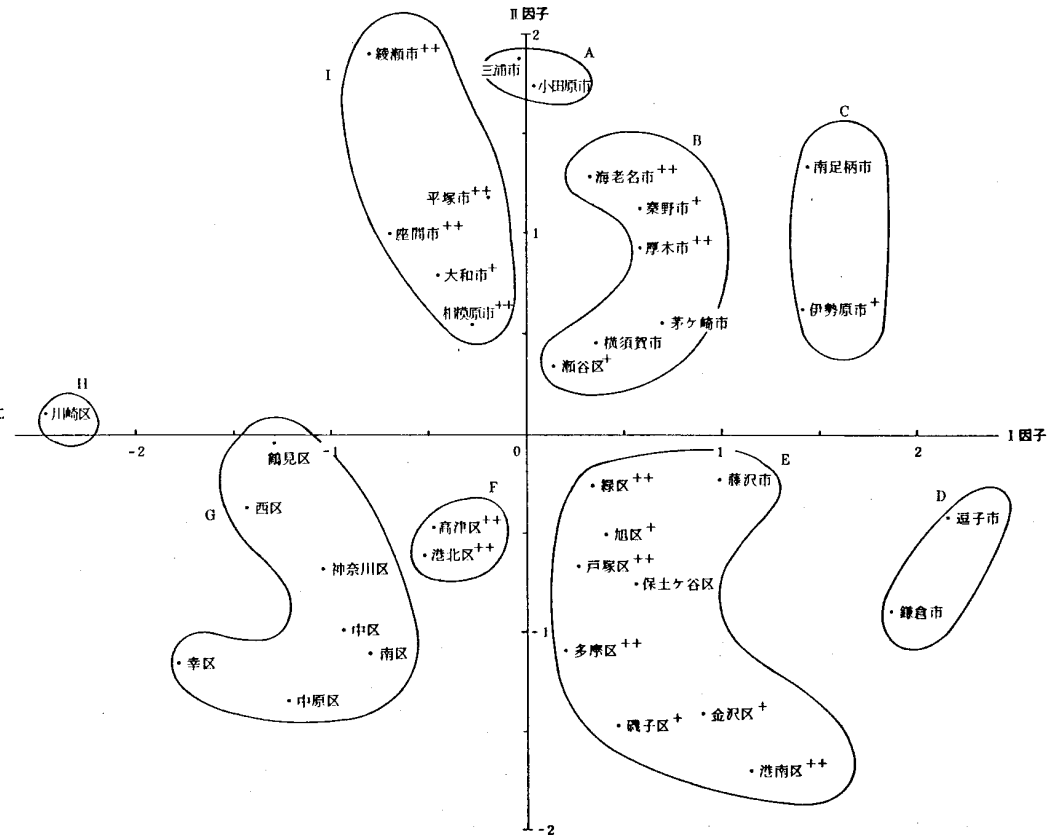
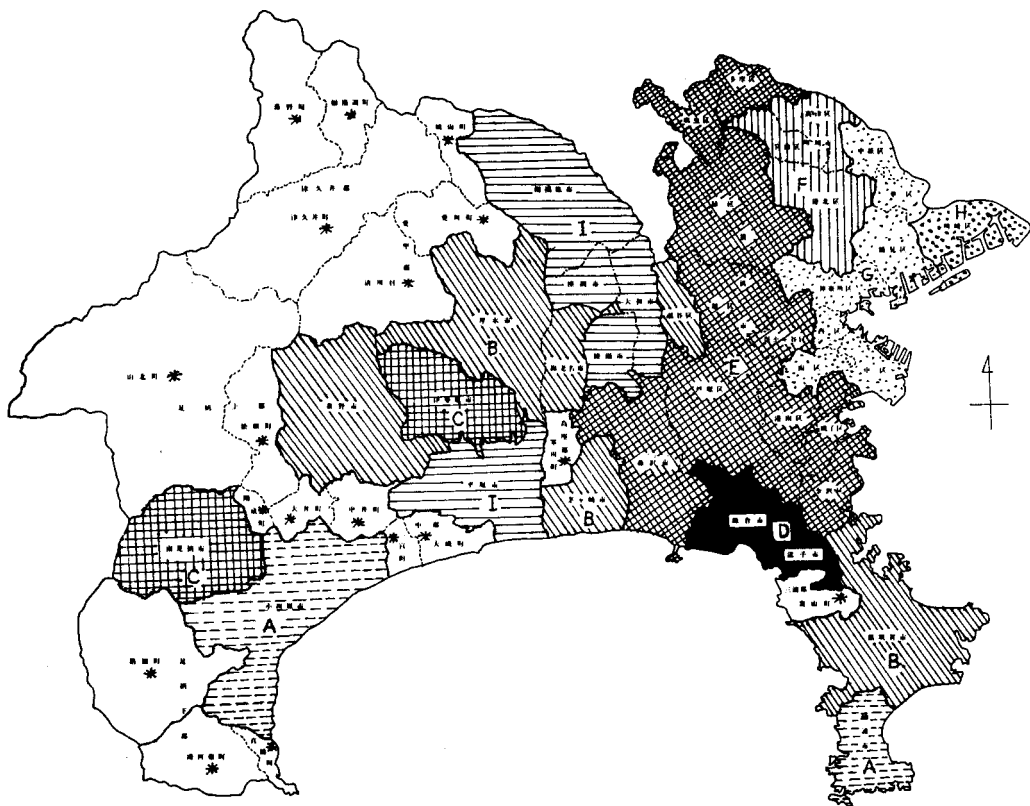


図 I・1・21 市区別因子得点の構造図 (I 因子×II 因子)



図I・1・22



宅地としての質がきわめて良好な地域

E〔緑区・旭区・戸塚区・多摩区・磯子区・金沢区・保土ヶ谷区・港南区・藤沢市〕 横浜の郊外部と藤沢市で、都市的性格をもった良好な住宅地。新しい住宅地が多い。この中では藤沢市はDに近い要素をもっている。藤沢市を別として、戦後の丘陵部大規模開発が集中的に行われた地域。

F〔高津区・港北区〕 都市的性格を持つ地域であり、基盤整備も進みつつあるが、住宅

地の質としてはもう一息の地域

G〔鶴見区・西区・神奈川区・中区・南区・幸区・中原区〕 臨海工業地帯とその周辺に展開した市街地密集地。戸数密度が高く、民借率も高い。しかも35年以前の住宅が多く戦後の住宅地開発からややとり残されている感がある地域。

H〔川崎市〕 大きくはGに分類されるが、住宅地としての質がかなり低質な地域

I〔綾瀬市・座間市・平塚市・大和市・相模原

市〕 やや農村的性格の残る地域だが、新しい住宅が多い。Bと性格が似ているがミニ開発、スプロールなど都市化の波を多く受けた分、住宅地の質が幾分劣る。

以上を地図に表わしたものが図I - 1 - 22である。

属性データを加 次に、住宅地の質と、そえた住宅地構造 かに住んでいる人々の属性にどういった関連があるかを見るために、表I - 1 - 6に掲げた指標を使って因子分析を行った。5を除く1~13までは58年住宅統計調査の、15~24は55年の国勢調査の数値である。分析の結果、第II因子まで求めたところ、それぞれ全体の4割を規定する因子が得られた。

(表I - 1 - 7)

表I・1・6 分析に用いた24指標

指	標	平均	標準偏差
1	持家率(%)	56.361	8.396
2	民借率(%)	29.555	7.047
3	非木造率(%)	24.728	9.037
4	日照3時間未満住宅率(%)	13.425	6.744
5	戸数密度(%)	31.455	12.914
6	日照5時間以上住宅率(%)	63.953	10.222
7	容積率(%)	48.575	9.983
8	敷積(㎡)	188.972	44.846
9	建ぺい率(%)	33.569	5.156
10	収入700万以上世帯比(%)	14.294	4.037
11	収入300万未満世帯比(%)	29.786	5.868
12	通勤時間中位数~持家~(分)	53.928	11.433
13	〃 中位数~借家~(分)	39.069	11.201
14	核家族世帯比(%)	70.328	5.616
15	教育程度初等比(%)	26.258	6.012
16	〃 高等比(%)	21.344	5.553
17	出生時から居住者比(%)	16.708	4.536
18	専門・管理職比(%)	16.475	4.091
19	専務・サービス業従事者比(%)	43.630	5.202
20	農林・技能・生産工程従事者比(%)	39.944	7.142
21	自市町内就業率(%)	45.605	13.343
22	県外就業率(%)	19.830	10.309
23	従業員上の地位~雇用者率~(%)	83.703	2.768
24	〃 ~自営業者率~(%)	10.789	1.438

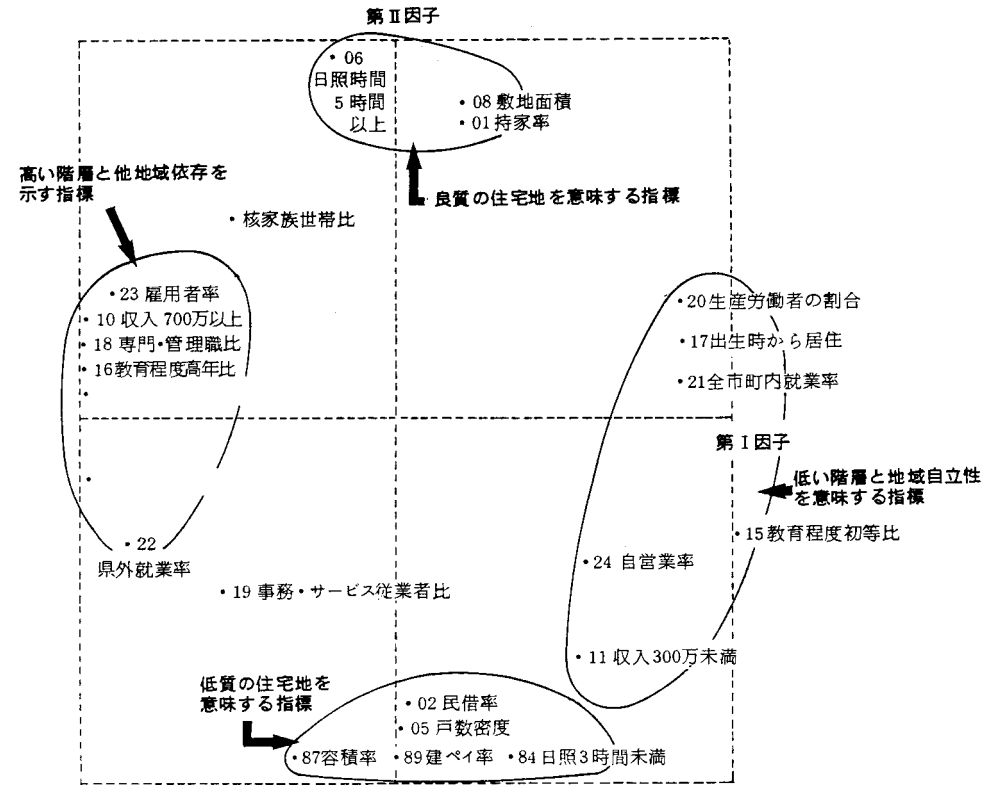
表 I・1・7 因子行列

	F(1)	F(2)
仔任リツ	0.165	0.818
ミシヤケリツ	0.118	-0.785
ヒモケリツ	-0.510	-0.320
ニツヨリ ... 3ジカミマ	0.246	-0.937
コウミツ	-0.031	-0.888
ニツヨリ ... 5ジカイヨ	-0.147	0.961
ヨセリツ	-0.086	-0.953
シチメンキ	0.173	0.856
ケバイリツ	0.029	-0.945
シウニウ ... 700マンイヨ	-0.759	0.301
シウニウ ... 300マンミン	0.506	-0.725
ツキジカ(仔イ)	-0.875	0.100
ツキジカ(シツカ)	-0.834	-0.238
カガクセ化	-0.473	0.587
キヨウイテドシトセ	0.898	-0.213
キヨウイテドコトセ	-0.871	0.173
キヨウイテド ... ショトセカ	0.824	0.187
シヨクシヨ ... センシ...	-0.825	0.238
シヨクシヨ ... ジム...	-0.379	-0.556
シヨクシヨ ... ナリ...	0.756	0.308
ジニシヨウイシヨクシヨリツ	0.802	0.097
ケガイシヨクシヨリツ	-0.735	-0.333
イ ... コヨシ	-0.682	0.313
イ ... シイイヨ	0.592	-0.353
(A) キヨリヨウ	8.580	8.452
(B) ゼンブツン 率 (%)	35.750	35.218
(C) キヨウツン 率 (%)	41.177	40.565
(D) 率 (%) (B)	35.750	70.968
(E) 率 (%) (C)	41.177	81.742

因子の性格を解釈するため、第 I 因子を横軸に、第 II 因子を縦軸に、因子の構造図を作成したものが、図 I - 1 - 23 である。

この図でみると、第 I 因子は、そこに住む人々の階層性と、その地域の自立度といったものを表わす因子と考えられる。教育程度初等比や生産労働者の割合や、収入 300 万円未満等の係数が正で大きく、教育程度高等比や専門管理職比収入 700 万円以上等の係数が負で大きいことから、正の相関が高い程、階層性が低いことにな

図 I・1・23 第 I・第 II の因子構造



る。また出生時からの居住や自市町内就業率、自営業の係数が正で大きく、通勤時間中位数、県外就業率、雇用者率が負で大きいことから、正の相関が高い程、地域の自立度が高いことになる。

第 II 因子は、住宅地の質を表わす因子と考えられる。日照時間 5 時間以上、敷地面積、持家率等の係数が正で大きく、日照時間 3 時間未

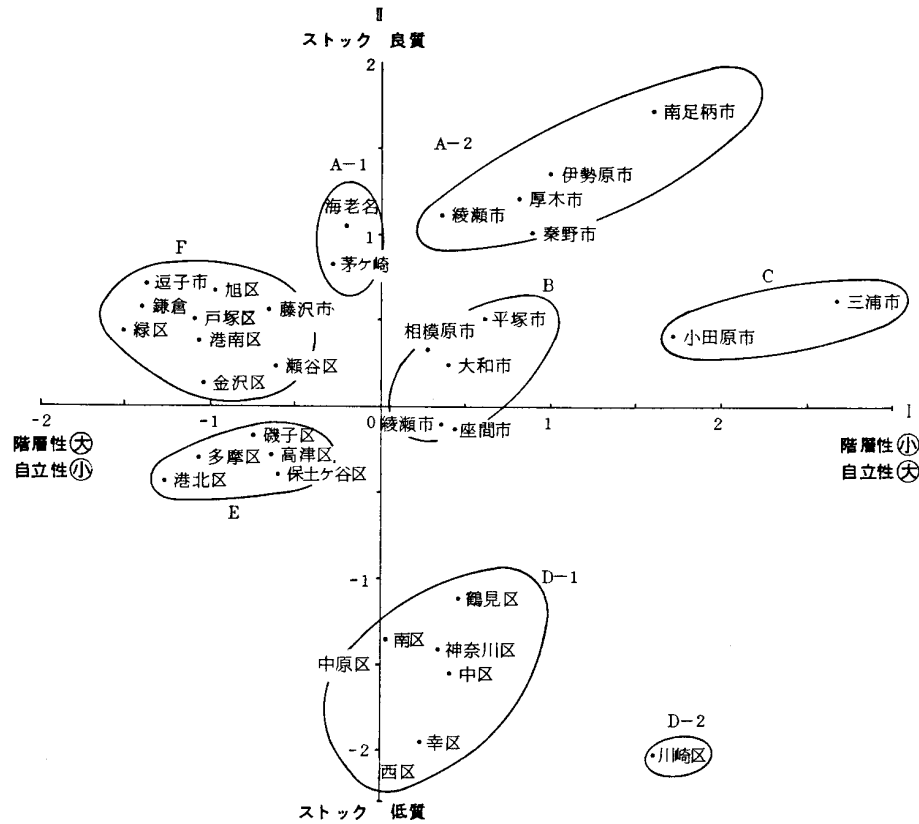
満容積率、民借率の係数が負で大きいことから、

正の相関が高い程住宅地の質が良いことを意味する。

先の因子軸を用いて、対象市区の因子スコアを位置づけしてみたものが、図 I - 1 - 24 である。

A_{1,2} 住宅ストックの B と C にほぼ重なる。住宅地の質は最も良いグループであるが、

● 図 I・1・24——市区别因子得点の構造図（I 因子×II 因子）



- 住んでいる人の階層性は、それ程高くない。地域としての自立性は高い。
- B 住宅ストックのIにほぼ重なる。住宅地の質は横浜郊外部のFと同程度であるが、階層性は平均より幾分低くなる。
- C 住宅ストックのCに同じ、農業従事者や自市町内就業率が高く、自立性が高い。階層性は低く出ている。

- D 住宅ストックのGにほぼ同じ、住宅地の質が非常に悪い。階層性はやや低く、自立性はやや高くなる。
- E・F 住宅ストックのE・Fにほぼ同じ、横浜郊外部、逗子・鎌倉・藤沢等の湘南地域の市区で、階層性と他地域依存性が高い。典型的なベッドタウンで、住宅地の質はやや良質のFと、やや低質のEに分かれる。

以上の結果から、横浜・川崎・湘南地域（D₁ E・F）は階層性が高い程、住宅ストックの質が高く、県央から相模川以西地域（B・A₁・A₂）では、地域自立性が高まる程、住宅ストックの質が高まっていると考えることができる。

いずれにしても、階層性があまり高くなく、住宅ストックの質が非常に低い横浜・川崎の中心市街地（D₁・D₂）は自力では住宅改善をすすめていく住宅沈没層の割合が高いのではないかと思われる。

小田原と三浦の両市は、自立性が高いにもかかわらず住宅の質はあまり良くなく、住宅面で高度経済成長の恩恵をあまり受けてこなかった地域と考えられる。

また、先に述べた住宅ストックの質を中心とした分析による地域区分が、属性を含めた分析の結果と重なることから、住宅地の質とその地域に暮らす人々の生活状況等には、密接な関係があることが推測される。一般に「住宅地イメージ」と言う場合も、その中には、その住宅地の住宅の質だけでなく、そこに暮らす人々が創りだす地域イメージといったものが大きく作用しているものと思われる。

このことは、逆に住宅や住宅地の改善、新たな住宅地開発においても、単に形態としての「住まい」に注目するだけでなく、そこに「住まう」人々の生活状態や収入、職業といった様々な要素をトータルに考えながら行っていく必要があることを意味する。

2. 住宅地形成の歴史

前節においては民間調査機関による神奈川県内各所の住宅地イメージ分析を提示し、さらに住宅統計調査等の市区数値を用いて、住宅地の市区による差異を見、因子分析により住宅地の地域性を浮きだたせて見た。

この結果は、ほぼ我々が漠然と描いていたイメージを裏づけたものが多かった。そしてどの地域に、どのような住宅施策が必要であるかをさし示すものとも考えられる。また良好な住宅

表 I・2・1 東京大都市圏における都市化の時期区分

時期	年代	時期名	特色
第1期	～1923 (関東大震災まで)	都市化 明期	山手線内の充填時期 江戸以来の旧市街地をかこむ 周辺農村地域が徐々に住宅化 交通は市街電車のほか全国的 鉄直網および都市間交通の蒸 気鉄道など
第2期	1923～1945 (終戦まで)	戦前の都市化期 (周辺部浸型)	山手線外区部への拡大時期 住職分離の促進、ホワイトカ ラーを主体とする郊外住宅地 の発展 西南郊と東北郊との差異顕著 交通は郊外高速電車建期
第3期	1945～1955 (昭和20年 代)	戦後の都市化期 (郊外拡散型)	区部の充填と都下および隣接 県への拡大時期 戦前への復帰と個人住宅地の 発展 交通は車両の大型化、長大化 始まる。
第4期	1955～1965 (昭和30年 代)	団地都市化期 (飛地型)	公団、公社、大企業等による 団地の飛地的住宅化の時期 西南郊と東北郊との格差減少 交通は車両の大型化、長大 化完成 地下鉄、高速直路、バス網の 発達
第5期	1965～1975 (昭和40年 代)	大規模開発進展進期 (ニュータウン 面開発型)	外方へは大規模なニュータ ウンの造成、丘陵地への進出 内部は面開発・マンションな ど、高層化、再開発の進展 交通は新線建設、在来線の線 増など
第6期	1975～1985 (昭和50年 代)	開発規模縮少期 (ミニ開発・ 都心マンション型)	大規模開発の終えん 保有地開発と売れ残り ミニ開発とミニ戸建 郊外マンションから都心マン ションへ 交通は私鉄の延線、国鉄在来 線強化・新交通システムなど

出典：山鹿誠次著「都市の研究と診断」昭48年大明堂P48に、第6期を追加

地イメージの維持が必要な地域も多い。すなわち全国一律、県下一律の住宅施策は問題となろう。

本節では、何故そのような住宅地が、また住宅地イメージが形成されてきたかを歴史的にふりかえり、主として大規模な団地開発を中心に概観していきたい。

なお、本節では住宅地の形成について次の三つに整理して検証した。

高度経済成長期以前の住宅地形成

明治から高度成長のはじまるまでの住宅地形成は次の五つのパターンに分けることができる。

横浜開港による外国人居留地の形成

大磯、江ノ島などの海水浴場の整備、箱根から葉山への御用邸の東進などを契機とする湘南別荘地の形成

ホワイトカラーを対象とする東急東横線沿線及び小田急江ノ島線沿線における戦前の郊外住宅地形成

軍事、殖産興業等の国策による横須賀、相模原の開発に伴う住宅地形成

相鉄線、京浜急行線沿線における昭和20年代の郊外住宅地形成と公営住宅の誘致

ここでは、神奈川の住宅地形成の源流が、開港 海水浴場 別荘地 郊外文化住宅地という開発の流れの中で形成されたことがうかがえる。

高度経済成長期の住宅地形成

昭和30年代～40年代の高度成長期の住宅地形成の特徴は、大きく二つのパターンに分けることができる。

京浜工業地帯の形成に伴う後背地の密集住宅地形成

ホワイトカラーを対象とした多摩丘陵中心の大規模宅地開発

ここでは、高度成長による人口集中が、2つの典型的な住宅地を形成したことで、首都圏整備計画でグリーンベルトと想定された多摩丘陵が大規模開発によって住宅地と化していった経緯が大きな特徴となっている。

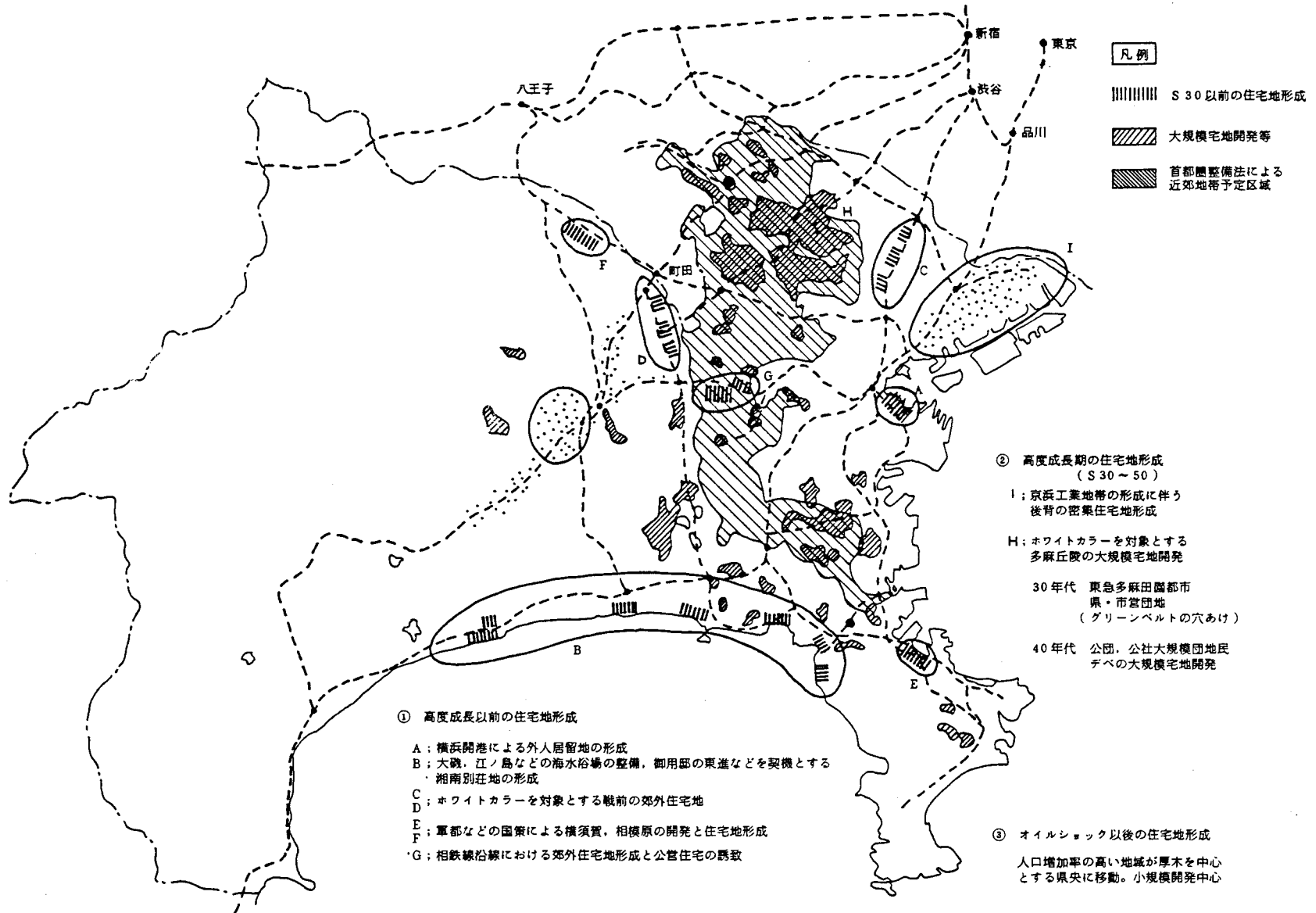
オイルショック後の住宅地形成

高度成長期に用地取得されていたところの大規模開発や公団によるニュータウンの開発といった大規模開発の残り火はあるが、主体は、小規模開発の進行である。人口増加率の高い地域も厚木を中心とする県央地域に移動し、郊外スプロールの形で、小規模開発が進行中である。

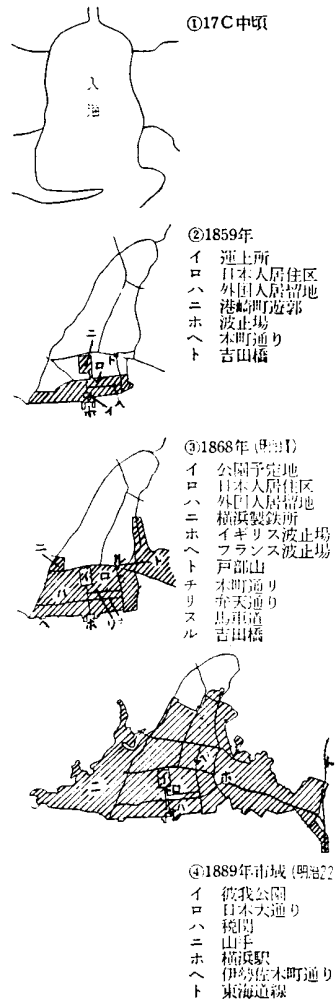
一方、多摩丘陵では、残された斜面緑地にマンション建設などが行われ、緑地保存と開発の是非が争点となっている状況である。

以上の流れを、県土の中に落したものが図 I - 2 - 1 である。また、本県の住宅地の形成は東京大都市圏の展開の一部として行われたものであり、その性格は、首都圏における都市化の進展に大きく規定されていたと考えられる。表 I - 2 - 1 は東京大都市圏における住宅地の展開と都市化の状況をまとめたものである。本県の住宅地形成の背景をなすものとして参考までに掲げた。

● 図 I・2・1 — 神奈川の住宅地形成



● 図 I・2・2 ― 横浜市街地の変遷



神奈川県建築士会「神奈川県建築史図説」
1962年2月発行より

(1) 高度経済成長以前の住宅地形成

横浜開港と関内ニュータウン

神奈川の都市化及び都市イメージの形成は、1858年の日米修好通商条約等に基づく1859年7月の横浜港開港に始まる。当時の横浜村は、山手から西方に突き出た舌状の砂洲で100戸程度の寒村であった。関内駅周辺は埋立地で、年代順に、現伊勢佐木町・羽衣町周辺が吉田新田、現中華街が横浜新田、現横浜球場周辺が太田屋新田と呼ばれていた。

幕府は条約に基づき、貿易商を中心とする来航外国人を居住させるため、外国人居留地を設けなければならなかった。開港をひかえて、横浜村の中央では、運上所(税関)役宅、波止場の建設が行われ、本町や南仲通、北仲通では商家の建設が盛んで、日本人商人の町が形成されていった。(市街地の変遷は図I-2-2のとおり)

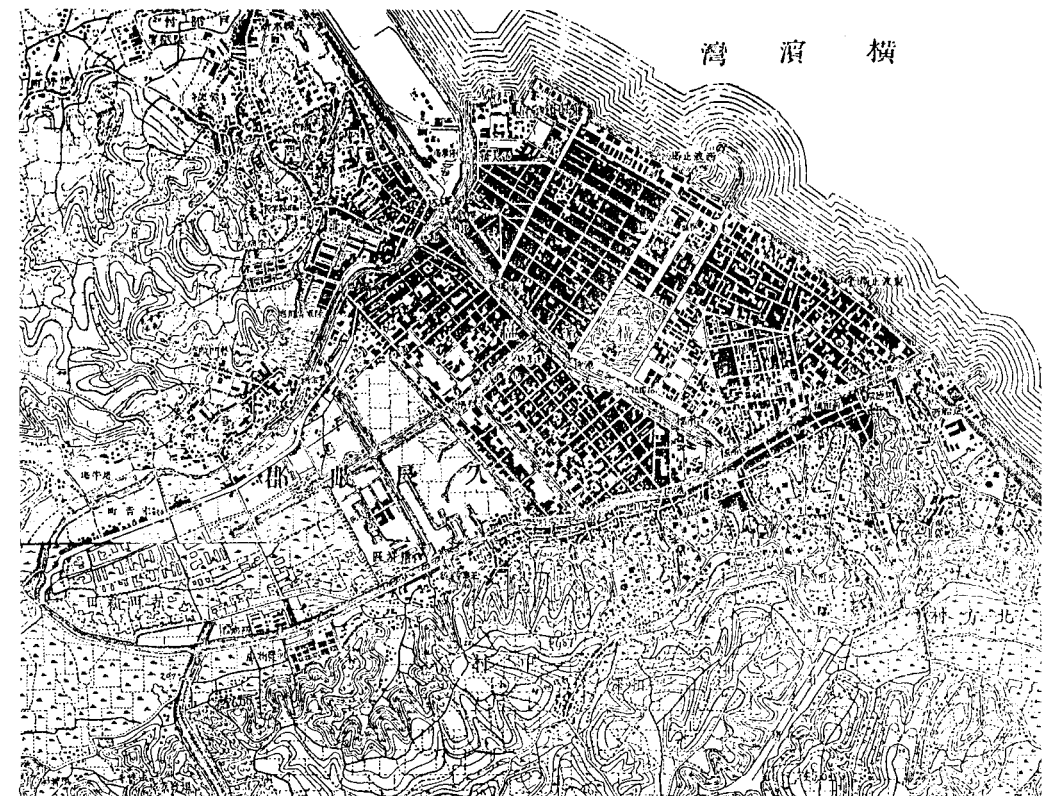
一方、開港後の1860年ジャーディン・マジソン会社の「英一番館」が居留地内に建てられて以来、洋風建築が次々と建設されたが、実質は日本人大工による在来の木造建築であった。従って火事には弱く、特に1866年の大火で、居留地の1/4、日本人町の1/3が焼失し、運上所や英一番館、港崎町遊廊等の建物が灰となった。

この大火をきっかけに、同年12月横浜居留地覚書の改訂がなされ、関内局辺の都市計画の原型が決められた。すなわち、港崎町遊廊の移転と跡地の公園建設(現横浜公園)吉田橋から

北方向への幅18mの道路建設(現馬車直)防火を目的とした公園予定地から波止場への幅36m道路の建設(現日本大通)と下水の整備、首路に面する建物の構造制限、山手居留地の入札開始と山手公園の開設、太田屋新田沼地(現尾上町、住吉町周辺)の早期埋立と下水整備等の内容がおり込まれていた。県では、1869年1月、関内の家は今後瓦葺とし、在来の板葺は1年以内に改修するよう布達を出し、続いて隣接する吉田町・野毛町についても翌年に同様の

布達を出した。
1874年(明7)の調査によると、(当時の地形は図I-2-3)横浜外国人居留地の面積は関内居留地41ha、山手居留地83haであり、当時の外国人は約2,400名で、そのうち半分が清国人であった。1890年代には借増し約5千人が居留地に住んでいた。そのため欧米に発達した近代文化は居留地を通して横浜に伝えられ、ついで首都東京に伝わったものが多く、文明開化の「ことはじめ」はおおむね横浜に発したと言

● 図 I・2・3 明治18年(1885年)の地形図 S 1/20,000



える。例えば洋式競馬場（1866 年根岸）鉄橋（明治 2 年吉田橋）洋風劇場（明治 3 年ゲーテ一座）ガス事業（明治 3 年瓦斯社中）ビール醸造（明治 2 年）日刊紙（明治 3 年横浜毎日新聞）などである。

そして、外国人の風習も影響を受け、目的もなく街を歩く遊歩は当時の日本人には異様と思えたらしいが、それも取り入れ、また外国人の海水浴の流行（県史年表、明治 15 年本牧海岸）も後年の日本最初の海水浴場の開設につながっていく。

別荘地開発

日本最初の海水浴場は大磯町照ヶ崎海岸とされている。1885 年（明 18）軍医總監・松本順が水質や地形の良さ、海水浴の効能をとして、町の有力者に海水浴場の施設（茶屋や砂場、海の危険の目印の旗等）をつくらせたものである。さらに明治 20 年には、東海道線が国府津まで開通し、大磯の海水浴場は年とともににぎわっ

ていく。また当時の海水浴は日帰りではなく、その地に滞在することが多かったため、旅館が出現し政財界の有力者は別荘を営むようになる。この海と別荘との結びつきが、後年の神奈川の住宅地イメージをある程度決定づけていったものと考えられる。（大磯の別荘分布は図 I - 2 - 4）

県史年表等から拾ってみると、

- 明治 19 年 芦ノ湖畔に箱根塔ヶ島離宮
- 20 年 金沢夏島に伊藤博文の別荘葉山に医師ベルツ、伊公使マルチーノ有栖川宮・北白川宮の別荘
- 明治 23 年 小田原御幸ヶ浜に伊藤博文の「滄浪閣」
- 27 年 葉山御用邸
- 28 年 宮の下御用邸
- 大磯の地価高騰、山県・陸奥・樺山・徳川・宍戸等の別荘並ぶ。
- 明治 29 年 大磯に伊藤博文の「滄浪閣」完成
- 金沢に後藤昌文・佐々木東洋・京

極高典・井伊直憲の別荘

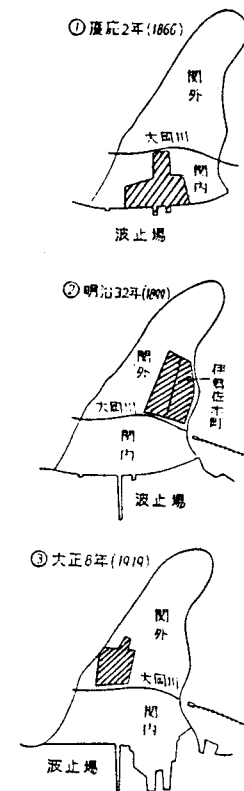
33 年 茅ヶ崎小和田に市川団十郎の「孤松庵」

御用邸や明治の元勳の別邸の周辺には顯官や富豪が集まって、いわゆる高級住宅地を形成したのである。1930 年（昭 5）の「葉山町誌」には当時の別荘分布が載せてあり、浦賀 5 戸・北下浦 22 ・三崎 12 ・武山長井 17 西浦 46 ・葉山 328 ・逗子 295 ・鎌倉 250 片瀬 42 ・藤沢 550 ・茅ヶ崎 200 ・平塚 30 大磯 235 ・国府 10 ・二宮 30 ・国府津 8 下府中 4 ・小田原 88 ・大窪 26 ・温泉 21 宮城野 110 ・仙石原 11 ・箱根 3 ・吉浜 35 湯ヶ原 12 戸となっている。

開港の影響のもう一つは外国の軍事力への恐怖であった。幕府は、国力の強化のため本格的ドックの建設を企画し、立地は自然の湾形に恵まれ水深のある横須賀とし、維新後の明治 3 年に完成した。明治 5 年には、海軍の管轄となり、軍都、横須賀の歩みが始まる。そして軍の要請により横須賀線が、明治 32 年に開通する。

横須賀線の完成は、造船や軍施設関係者の移住を促進し、軍と取引をする商人等の往来も増え、横須賀の町全体を活性化することとなった。そして明治 40 年には、人口 6 万 2 千人を数え、県下二番目の市制をひくことになる。一方途中駅である逗子・鎌倉も恵まれた自然条件と史跡の魅力で、別荘地として、観光地として大きく発展をとげていくことになった。

● 横浜 3 大火焼失区域

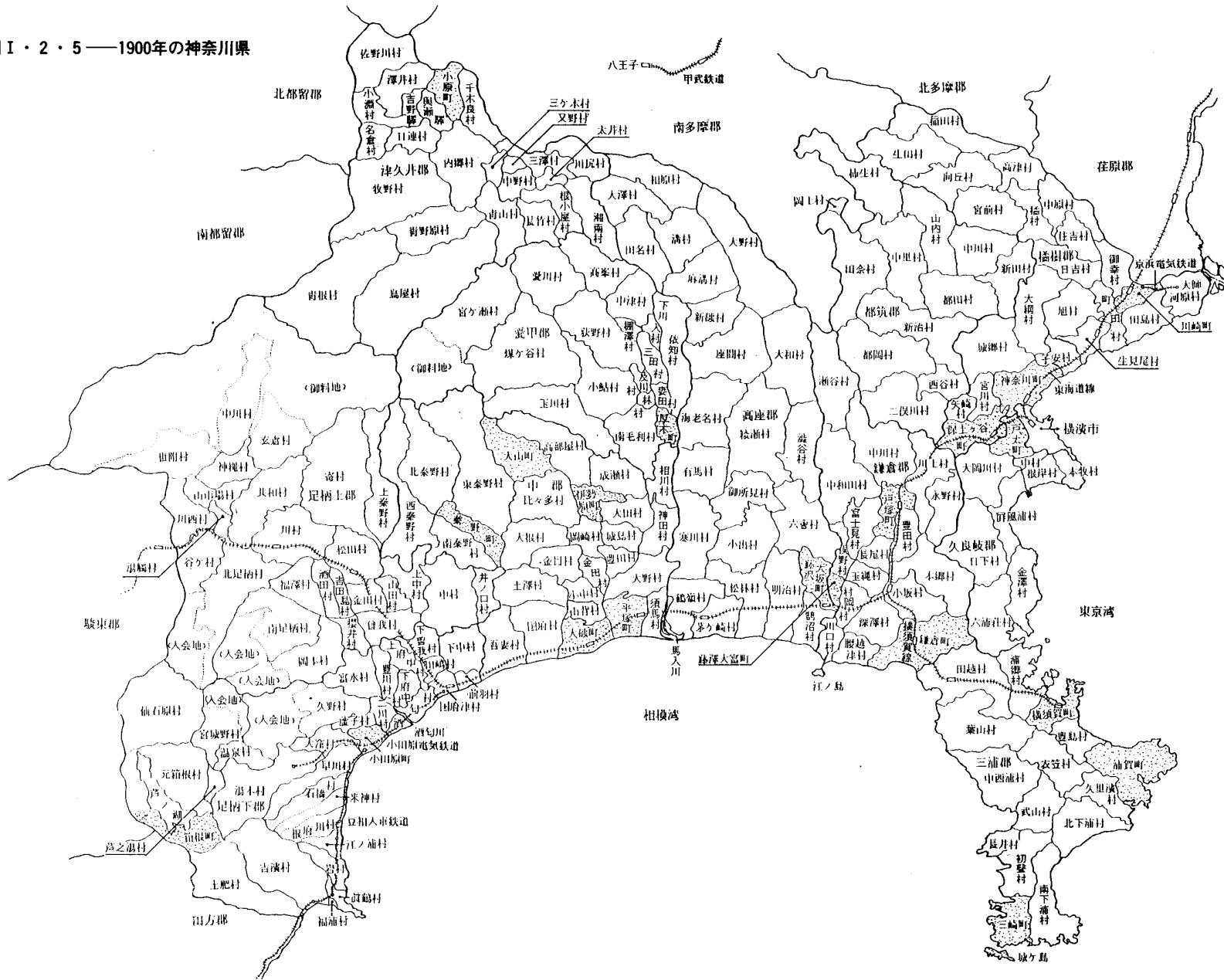


神奈川建築士会
「神奈川建築史図説」
1962 年 2 月発行より

● 図 I - 2 - 4 —— 大磯の別荘地分布



● 図 I ・ 2 ・ 5 — 1900年の神奈川県



京浜工業地帯と沿線開発の芽ばえ

20世紀初頭、すなわち1900年(明33)の県下の市町村は図I-2-5のとおりであるが、鉄道の開通は、地域によっては、必ずしもプラスの要素にならず、宿場町川崎は、横浜～新橋間の鉄道開通により、六郷川渡船権という有力な財源を失い、東海道53次の一駅としての街道筋の活気を失うこととなった。しかしながらこの地図にある京浜電気鉄道大師線の開通による、久根崎火力発電所の電源が、以降の川崎の再生のカギとなった。

この時期の人口増加は、1887年(明20)から1917年(大6)の間をとれば全国44%に対して、本県は86%にのぼり、流入人口による社会増が多かったことがわかる。地域別には表I-2-2のとおり橘樹・都筑・久良岐の旧武蔵の国が圧倒的に多く、当時の流入人口が東京湾臨海部に集中したのが伺い知れる。

この人口集中は、前半は主として商業会社の集積によるもので、目ぼしい工場は、明治26年横浜船渠(MM21地区)明治29年の横浜電線製造(高島町)等であるが、1900年代に入り、大資本の大工場進出が人口集中の主要因となった。保土ヶ谷では、図I-2-6のとおり明治36年富士瓦斯紡績、明治39年大日本麦酒、40年宝田石油製油所、そして、明治38年京浜電気鉄道の品川～神奈川間開通もあり、水陸交通の便に恵まれ、前記の久根崎火力発電所の電力を持つ川崎には、図I-2-7-8のとおり、昭和39年横浜製糖、41年東京電気、42年日本

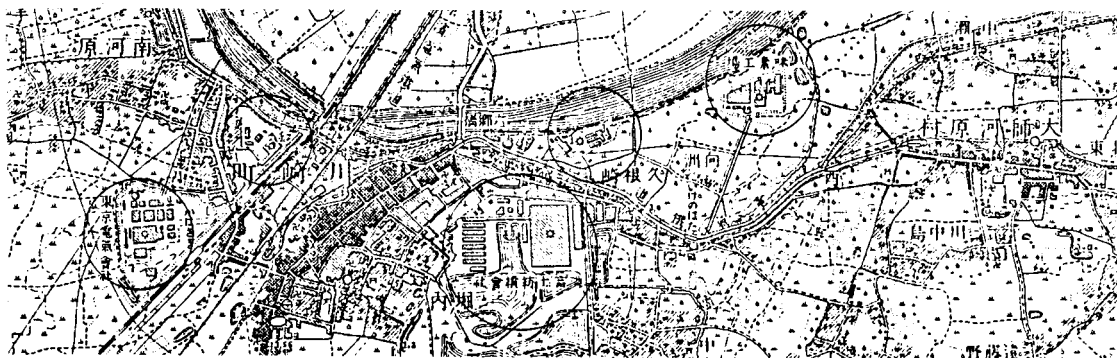
表I・2・2 県内地域別人口増加率

地 域	1887 -	1897 -	1907 -
	1897年	1907年	1917年
	%	%	%
橘樹・都筑・久良岐	39.00	40.16	20.80
三浦・鎌倉・高座	13.22	26.35	17.76
津久井・愛申・中・足柄上・下	14.93	13.42	11.04
全 県	23.58	28.40	17.41
全 国	10.64	12.93	15.39

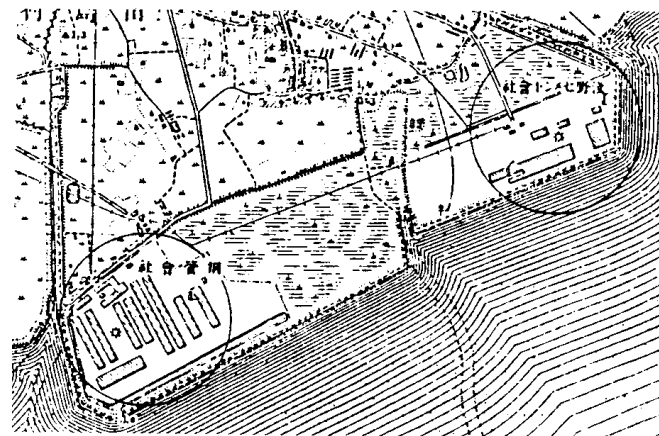
図I・2・6 保土ヶ谷



図I・2・7 川崎



図I・2・8 大島新田



図I・2・9 鶴見埋立地

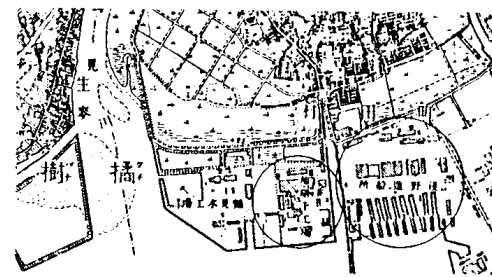


図 I・2・10 一生麦分譲地

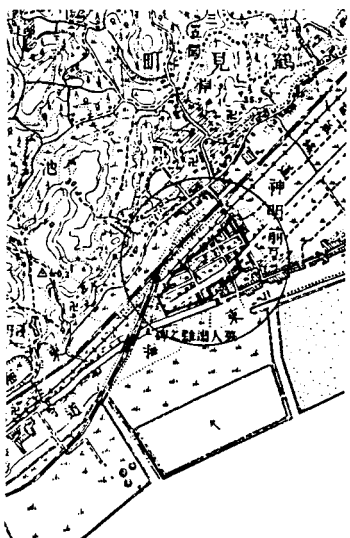


図 I・2・11 八丁畷分譲地



蓄音機製造、45 年日本電線、大正 2 年味の素、3 年富士瓦斯紡績、そして大島新田の埋立地に、大正 3 年日本鋼管、6 年に浅野セメントが進出し操業を開始した。また大正 4 年末に鶴見埋立が完成すると翌年、浅野造船所及び旭硝子が進出した。(図 I - 2 - 9)

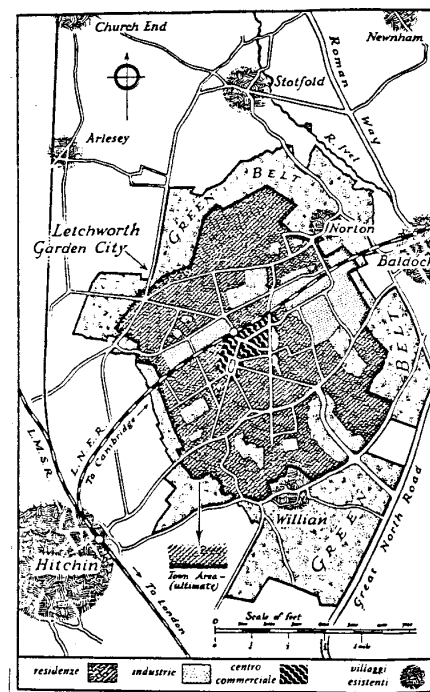
このように、鉄鋼、造船、化学など重化学工業が臨海部に集積し、工業地帯を形成して行ったわけであるが、この時期、この近くで関東地区で最初の電鉄系の沿線住宅地開発が行われている。すなわち図 I - 2 - 10 の京浜電気鉄道、生麦住宅地、約 5 ha の開発であり、大正 3 年 5 月に約 100 区画の分譲が開始されたが、その後の(大正 15 年)京浜第一国道の完成により、現在は分譲地が二分された形になっている。関東大震災の前年大正 11 年には、同じく京浜電気鉄道により、図 I - 2 - 11 のように、運河の開削とあわせた八丁畷分譲地 92ha の開発が行われている。現在までに宅地の細分化は進んだが、道路区画はほとんど変更なく、運河はテニスコートに、荷揚場は小学校等に変っただけである。

田園都市と沿線開発の展開

イギリスでは、産業革命による工業化が進み資本家と労働者の階級対立や大量の労働者の都市流入による劣悪居住等、新たな社会問題が発生し、人間的生活を求める声は、ユートピアン運動や模範工業村の提案となって現れてきた。このような時代背景にあって、エベネザー・ハ

ワードは、田園地帯に工業と文化を定着させることにより工業都市の吸引力に打ち勝って人々を田園に引き戻し、農村的自然環境豊かな居住形態を実現するという、田園都市を提唱し、1902 年には「レッチワース」(図 I - 2 - 12) 1920 年には「ウェルウィン」を建設した。この田園都市も交通機関の発達等、社会経済情勢の変化により、実現したのは 2 つだけだったが、田園都市の理念は戦後の世界のニュータウンに引き継がれていったことは歴史が証明している。

図 I・2・12 最初の田園都市「レッチワース」



この田園都市を日本で実現したのは渋沢栄一秀雄の親子であった。欧米における見聞をもとに、理想的な郊外住宅地の建設を求めて、1918 年(大 7)田園都市株式会社を設立し、荏原郡碑衾村、馬込村、池上村、調布村、玉川村にかけて用地買収を開始、一人施行の耕地整理手法により整備し、目黒蒲田電鉄と共同で、大正 11 年 6 月には、洗足地区の分譲を行った。土地の区画は 100~500 坪、一部には洋風住宅を建てる地域を指定し、電車の沿線には桜が植えられた。最終の換地処分面積は約 26ha であった。分譲後まもなく関東大震災に見舞われたため、京浜地区より移り住む人が増えたと言う。

田園都市の計画は次に造成された調布村で—そう美しく理想的につくりあげられた。図 I - 2 - 13 の通り駅舎を中心に、パリのエトワール広場周辺の道路形式(図 I - 2 - 14)を真似て、放射状と同心円状に巾 4 m~13m の道路を配置し、街路樹を植え、駅前のロータリーと相まって、街ぐるみ公園という雰囲気を実現させた。当時の公園・道路面積比(対総面積)が一般では 5% に対し、18% と高率であった。この並木道の美しさと平均 1000m² の宅地割りにより、田園調布はわが国を代表する環境のよい住宅地となり、東横線の沿線イメージ「高級感」「美人線」を現在までリードしてきている。田園都市会社は、用地購入者に住宅建設の条件を提示したと言われている。それは

他人の迷惑となる建物を建造しないこと
障壁を設ける時は、しゃれたものとする

図 I・2・13 田園調布



図 I・2・14 エトワール広場

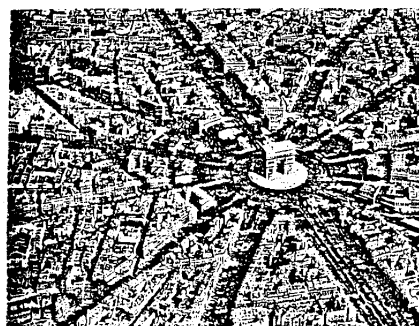


図 I・2・16 日吉台分譲地



建物は3階以下とする
建物敷地は宅地の5割以下とする
道路と建築線の間隔は道路巾の1/2とする
住宅工費は120円/坪以上とする
であり、この条件は比較的守られたと言う。

東京～横浜間の電気鉄道を計画していた、東京横浜電気鉄道は、その工事と平行して、田園都市会社と共同で、新丸子駅・日吉駅予定地周辺の土地買収を行い、1926年(大15)丸子多摩川～神奈川間の開通後、田園都市(株)の名で新丸子・日吉台の分譲を開始した。

新丸子は、図 I - 2 - 15のとおり、全体6.7haのグリッドプランであり、区画は180m²～530m²で単価は18～40円/坪・日吉台は、全体約62haで道路は田園調布と同様の放射状になっている。区画は260m²～1200m²、単価は12～29円/坪であったという。(図 I - 2 - 16参照)

同時に東京横浜電鉄では、大正14年末より、小杉9.4ha・新神奈川1.3ha・元住吉8.1ha(図 I - 2 - 17)・綱島5.9ha(図 I - 2 - 18)・太尾6ha・菊名7.8ha(図 I - 2 - 19)・日吉村1.2ha・大綱村3.4haと次々に横浜方面の沿線社有地の未開発地を整地の上、売り出したが、必ずしも予期した売上げを得られなかったようで、社史でも当時の五島専務の言葉として「横浜という所は元来が自給自足の町であります。自分の勤めの近所に家を建てて住んでおるといような町で、遠くに勤め口があって通うとか、商店があって通うという人は極めて少ない。一人の交

図 I・2・18 綱島分譲地

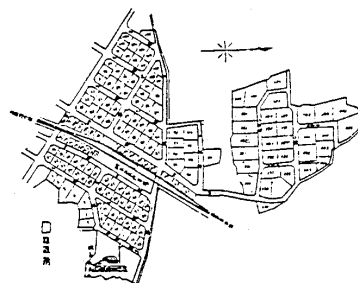


図 I・2・19 菊名分譲地



通量というものは東京に比して横浜は半分以下だったと思います。それを東京とほぼ同じような考えであんな分譲地を作ったところがさっぱり売れない……」と菊名分譲地の売行き不振を嘆いている。

昭和2年8月、渋谷～丸子多摩川間が開通し、渋谷～神奈川間の直通運転が開始され、その名も東横線と銘名された。しかし沿線に見るべき

図 I・2・15 新丸子分譲地

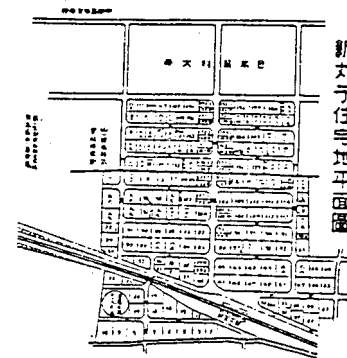
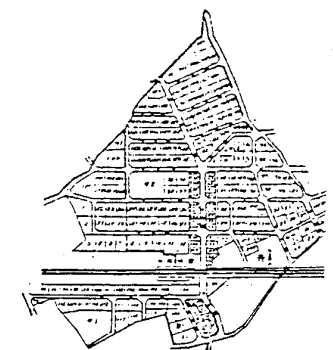


図 I・2・17 元住吉分譲地



出典：図 I - 2 - 15～21までは、都市政策課 越沢明氏提供。当時の電鉄会社のパンフレットによる。

施設もなく、畑や竹やぶばかりで、急激な運輸収入の伸びは期待できなかった。当時沿線に1軒の家が建てば、年間100円の運輸収入が増えるとされていたので、契約書に土地引渡後1年半以内に住宅を建築することという条項を入れ半年以内に住宅を建築した場合、1年有効の無賃乗車証を交付し、昭和4年からは住宅資金の低利貸付（工事費の7割以内3000円を限度・年利8%）を行って住宅建設の促進を図った。

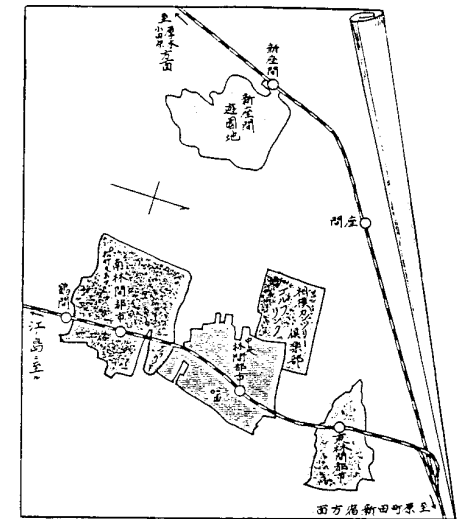
また目黒蒲田電鉄及び東京横浜電鉄は協力して、大学の誘致を行い、昭和4年から8年の間に、慶応大学、現都立大学、昭和女子薬科大、日本医科大、東京学芸大学等の沿線への誘致に

成功した。この間土地の無償提供や買収あつ旋を行い、慶応大学の日吉台移転を例にとれば、土地の売行き状況は、移転確定前1.6ha、確定後13haと急上昇し、旅客増のみならず、東京横浜電鉄の田園都市業にも大きく貢献した。

一方、小田原急行電鉄(株)は1923年(大12)に設立され、昭和2年4月新宿～小田原間が開業し、続いて相模大野信号所～片瀬江の島間の江の島線の敷設にとりかかるわけであるが、社長・利光鶴松は、田園都市の成功に刺激され、敷設にあわせて、江の島線沿い264haに林間都市の建設計画を立案した。すなわち、現在の大和市南林間、中央林間及び相模原市東林間にまたがる林間都市づくりで、地区内を貫通する江の島線に、東・中央・南林間都市の3駅を設け南林間・中央林間は住宅都市をめざし田園調布にならって駅前広場を中心に放射状の整然とした道路を配置し、公園・テニスコート・ラクビー場・野球場を設け、教育施設等を計画した。第二段階では、東林間に会社工場を誘致して工業都市をつくり、新座間には、遊園地を予定し、林間都市遷都構想まで描いていた。(図I-2-20、図I-2-21参照)

昭和4年南林間西地区74haの分譲を4円/坪～12円/坪で開始し、翌年には東地区16ha、昭和6年には中央林間21haと次々に分譲を開始したが、おりからの経済恐慌に遭遇し、10年間の販売面積は、宅地総面積200haのうち約50haであった。施設誘致についても、同社系列の大和学園と相模カントリークラブが目立つ

● 図 I・2・20——林間都市配置図

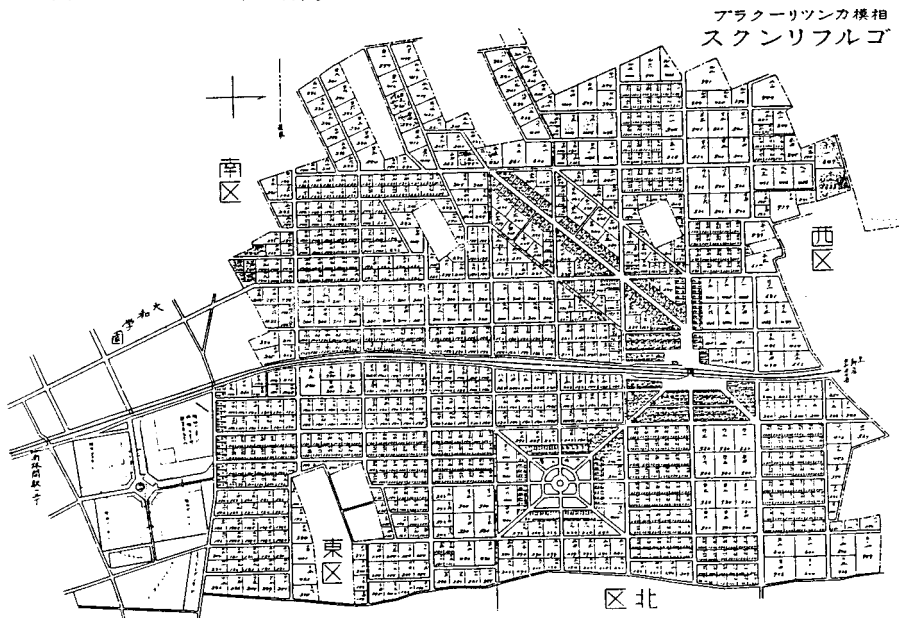


程度である。1939年には、南林間都市住宅地の分譲を東京横浜電鉄に委託した。

戦時下の開発

以上述べてきた通り、電鉄系による沿線開発は、第一次世界大戦による好況時、大正7年の田園都市会社の設立から、昭和大恐慌の昭和5年までがピークであり、それ以降は、さしもの東京横浜電鉄も、受託事業が中心となり、地価高騰土地の投機対象化に対処するため「宅地建物等価格統制令」が昭和15年に公布され、宅地分譲価格が許可制となり、田園都市業は衰退してしまう。戦前の不動産業の役割分担は、かなり判然としており、都市開発協会10年史では宅地開発(沿線開発) 民営鉄道ビル経営 財閥・大手不動産会社

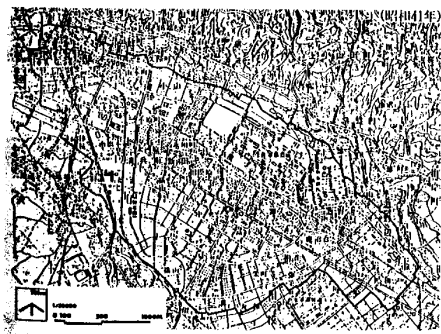
● 図 I・2・21——中央林間



小規模分譲仲介 信託会社・中小不動産会社
小規模建売 中小不動産業者
と整理している。

戦時下の宅地開発には、軍都計画がある。昭和13年から14年にかけて、陸軍士官学校、臨時東京第三陸軍病院、相模兵器製造所、陸軍工科大学が現相模原市内に集積し、軍の強い要望もあって、約1700haに及ぶ都市計画相模原土地区画整理事業が立案された。施行者は神奈川県、計画区域は図I-2-22のとおり、期間は昭和20年までの7ケ年、事業費575万円で、内務大臣の施行命令の公示を受け、昭和15年12月に起工した。一年後に太平洋戦争が始まり、事業は大幅に遅れたが、幹線・補助線街路の土木工事は完了した。現在、相模原市内に入ると幹線道路が広がるのは、この軍都計画による所が大きい。

●図I-2-22—相模原土地区画整理事業区域



また、この時期、住宅営団により、古市場 35ha、上平岡 7.4ha、新城駅前 30ha、新作高免 7.6ha、上大岡 7.7ha、六浦三艘 6.7ha、平塚浜岳 12ha、

相模原 16ha 等の住宅地開発が行われ一部は賃貸住宅として、一部は分譲住宅として供給された。(図I-2-23参照)

●図I-2-23—住宅営団古市場



昭和20年代の住宅地形成

空襲や建物疎開等により、敗戦時の県下の住宅不足は23万戸にのぼり、住宅営団や市によって、学校敷地等に応急簡易住宅が作られ、同胞援護会等の民間団体により、軍施設等を利用して転用住宅が作られた。

東急電鉄の戦後初の分譲地は、鶴沼中藤ヶ谷 2.5ha・30区画の分譲地で区画は660m²以上、57~65円/坪の高級分譲地として昭和21年2月に売り出された。

一方、「自作農創特別措置法」が同じく21年公布され、戦時中農地化されていた分譲予定地東林間、綱島大曾根、久里浜等は農地として買上げ対象地になり、地目が畑のため宅地に変換

することが困難となり、販売の出来ない土地と なってしまった。

また、建築資材の不足に対処し、小住宅の建設促進を目的とし臨時建築等制限規則が制定され、木材・鉄板・ガラス・釘・セメント等の主要資材は割合証明による配給となり、手持資材による場合でも不要不急の用途には使用を禁じた。相模鉄道(株)は県下唯一の建設省住宅供給神奈川県代行業者の資格と年間200戸建設の認証を得て、昭和22年50戸、23年80戸(土地330m²/戸・建物40m²/戸)を建設し、希望ヶ丘駅開設にあわせて売り出された。同時に大和に県営住宅(大和第一~第六)を誘致し、希望ヶ丘には県立第一中学校(現希望ヶ丘高校)を誘致した。相模鉄道では、本格的沿線開発をはじめにあって次の基本方針を立てている。

横浜~西谷間は、既成工場地帯が相当の範囲を占めているので、これを整備拡張の方向に育成する。

西谷~二俣川間は、既成住宅地帯なので自然開発の促進に協力する。

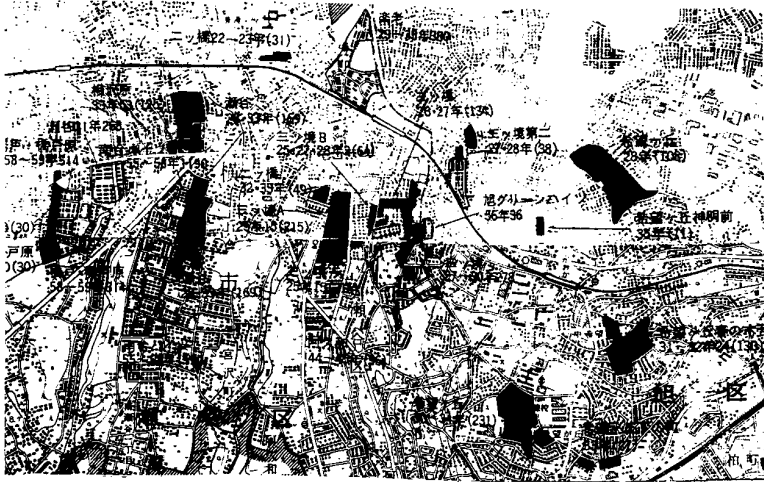
二俣川~大和間は、未開発地帯なので住宅地化を図るよう積極的に計画開発を行う。

大和~海老名間は、工業地域が相当の範囲を占めているので住宅地域と工業地域にわけて開発し、特に工業地域の開発に主力を注ぐものとする。

このうち による20年代の開発は、24年希望ヶ丘18ha、25年三ツ境66ha、28年瀬谷南台45ha、

29年楽老43haがあるが、市営住宅や県営住宅、県建売住宅用地となった部分も多い。

● 図 I・2・24—相鉄沿線の公的開発の状況



出典：「神奈川県下公的住宅団地立地図」神奈川県住宅建設課
 なお、この立地図の原稿は、当研究チームが
 研究の一環として、早稲田大学都市計画研究
 室と共同で作成した。

(図 I - 2 - 24)

東急電鉄では、26年綱島吉田口1.9ha、27年鎌倉笹目1.3ha、綱島新田中学校前4ha、28年鶴沼太平台5ha を売り出しているが、いずれも規模はそれ程大きくない。しかしこの時期に、多摩田園都市と共に大船地区（駅の西側）開発を東急の衛星都市建設計画の一環として開発することを計画中であった。すなわち玉縄城址周辺100万 m^2 を買収し、住宅・商店街・学校・病院・文化施設を完備した理想的な衛星都市建設を目ざすものであった。この計画は、結果的には後年、鎌倉市の区画整理への参画という形に変わるが、大船観音の修復や清泉女学院・栄光学園の誘致等、東急のはたした役割は大きなものがある。(図 I - 2 - 25)

昭和25年の住宅金融公庫設立以来、県は積極的に建売住宅の建設を行ってきたが、住宅不足は著しく、民間の協力も必要と国に働きかけた結果29年公庫法が改正され、計画建売住宅の事業主体として、昭和29年から東急電鉄、小田急電鉄、住宅公社、30年からは横浜・川崎市耐火建築助成公社、横須賀市住宅公社、相模鉄道、京浜急行が加えられ、公庫資金による建売住宅の大々的建設がはじまる。

昭和 20 年代の公的住宅開発を地域別に見ると次のとおりである。

- 川 崎 市 古市場平間地区・新城駅周辺
京町・平安町（鶴見区）地区
 - 横 浜 市 神奈川区栗田谷・神大寺地区
妙蓮寺・菊名周辺
綱島駅西側地区
希望ヶ丘～三ツ境～瀬谷沿線
 - 相模原市 横浜線矢部～相模原の南側地区
- スポット開発としての市営金沢文庫、県営瀬谷

● 図 I・2・25—大船駅西口



(細谷戸) 市営追浜住宅

その特徴としては、利便性の高い既成市街地隣接地区と言える。

● 写真——市営瀬谷（30年初期）



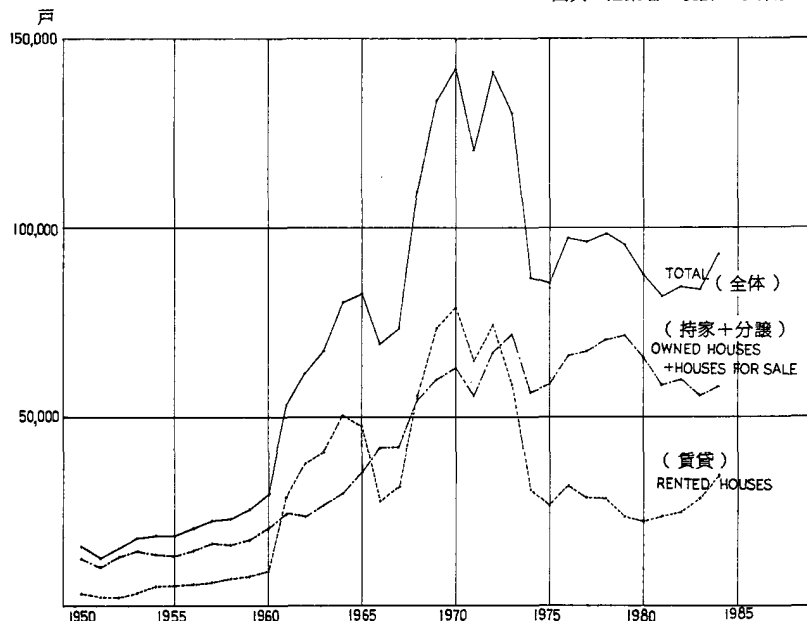
● 写真——市営追浜（30年初期）



(2) 高度経済成長期の住宅地形成

前節において、昭和20年代までの住宅地形成を見てきたが、20年代から30年代の初めまでは人口増も年間9～10万人程度で安定しており、建築着工統計を見ても図I-2-26のように年間2万戸前後で、そのうち7割が持家や分譲住宅の建設であった。30年代に入り、公庫資金を利用した計画建売住宅も電鉄系デベロッパーや公社の参加を得て順調に推移し、公営住宅は年間2千戸、公団住宅は3千戸前後の建設を行い、公的施策の3本柱強化に民間自力を加え、住宅不足は数年後には解消すると思われた時期であった。

● 図I-2-26——着工新設住宅数の年次推移



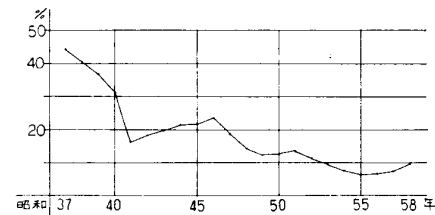
出典：建築着工統計より作成

ところが、昭和33年頃から人口増に拍車がかかり、建築着工統計においても、昭和36年は前年の倍に近い153千戸と急上昇をする。そして、その中味は貸家建設の急増であり、木造共同住宅の増加であった。建築着工統計の建て方別・構造別分類は37年よりはじまるが、図I-2-27のとおり、木造共同住宅の着工戸数に占める割合は、37年44%、38年40%、39年37%、40年31%と、この時期の京浜工業地帯の発展や内陸部への工場進出に伴う人口増を木賃アパートが受け止めたと言える。住宅統計調査(43年実施)の36～40年建設木造長屋建・共同住宅167千戸のうち市部が98%、人口集中地区内が78%を占め市街地内部での立地が裏づけられる。こ

うした都市への人口集中は、粗悪な木賃アパートの増加ばかりでなく、宅地価格の高騰や郊外へのスプロールを呼んだ。

40年代に入ると、これらを制御し、圧倒的な人口増を受け止めるため、大規模な宅地造成による合理的市街地形成への動きが活発化することになる。『神奈川県における住宅地の需給に関する報告書(44年6月)』によれば、昭和41年度の新規宅地着工予定面積は表I-2-3のとおりで神奈川県では、住宅用地の占める割合が90%を越えている。これは南関東全体の住宅用地予定面積の43%を占めており、本県における住宅地開発の盛況を物語っている。これを事業主体別に見ると表I-2-4のとおり、民間主体による開発が7割を占めている。特に不動産・建設業・私鉄に限れば5割となっており、他都県にくらべ、神奈川が開発が民間主体で行われていたことが読みとれる。また公的主体のうち、公団の開発を見ると南関東の半数が神奈川県内で行われている。

● 図I-2-27——着工住宅に対する木造共同建住宅の割合



出典：建築着工統計より作成

この傾向は41年から43年までの住宅団地立地調査の集計結果からも裏づけられる(図I-2-28)。なお、事業主体別・開発規模別団地数を同集計結果から見ると、図I-2-29のとおり、大規模開発主体は、民間では私鉄が、公共部門では公団及び区画整理組合が高い割合を占めてい

る。この調査は5千 m^2 以上の開発を対象としているため、それ以下の小規模開発は含まれていないが、5千 m^2 以上に限れば、図I-2-30のとおり、総開発面積のうち、50ha以上の開発が42.7%(10ha以上では81.9%)を占めており、40年代初期の大規模開発の進展が推察できる。

大規模開発のピークは、着工数で見ると、この後の昭和45~6年頃に訪れ、オイルショックによって急速に収束することになる(図I-2-31参照)

ここでは、昭和30年代から、昭和40年代後半の石油ショックに至るいわゆる高度成長期における住宅地開発の経過を年代別に記述する。高度成長期は大規模宅地開発の全盛期であり、本県の住宅地形成にとってきわめて大きな影響をもたらしたといえる。

● 図 I・2・28—事業主体別、供給内容別団地数

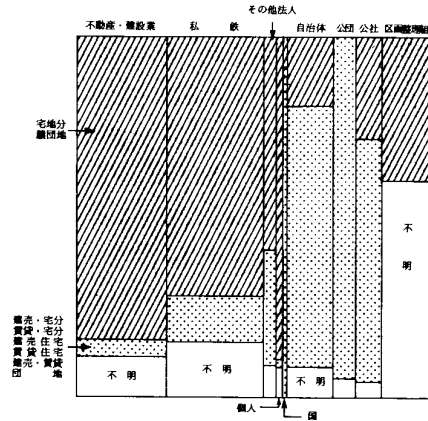


表 I・2・3 昭和41年度新規住宅地着工・都県別、用途別造成予定面積

	総数		住宅用地		工業用地・その他	
	造成予定面積	構成比	造成予定面積	構成比	造成予定面積	構成比
東関東計	1,754.1	100.0	1,366.6	77.9	387.1	22.1
神奈川県	647.6	100.0	592.8	91.5	54.7	8.5
東京	273.1	100.0	172.5	63.2	100.5	36.8
千葉	667.2	100.0	482.0	72.2	185.1	27.8
埼玉	166.2	100.0	119.3	71.8	46.8	28.2

出典：「新規宅地造成工事着工統計年報」(昭和41年度建設省)
(『神奈川県における住宅地需給に関する調査報告書』(昭和44年神奈川県)より転載)

表 I・2・4 昭和41年度新規宅地着工・事業主体別・都県別造成予定面積

	計		埼玉		千葉		東京		神奈川県	
	造成予定面積	構成比	造成予定面積	構成比	造成予定面積	構成比	造成予定面積	構成比	造成予定面積	構成比
総計	1754.1	100.0	166.2	9.5	667.2	38.0	273.1	15.6	647.6	36.9
民間計	1004.4	100.0	96.3	9.6	272.3	27.1	188.2	18.7	447.6	44.6
不動産、建設業、私鉄	590.5	100.0	45.7	7.7	102.5	17.4	116.3	19.7	326.0	55.2
その他の法人企業	385.6	100.0	45.1	11.7	156.9	40.7	71.3	18.5	112.3	29.1
個人、その他	22.7	100.0	1.6	5.3	12.7	45.8	1.9	0.4	9.3	33.6
公共計	749.7	100.0	69.9	9.3	394.9	52.7	84.9	11.3	200.0	26.7
国	7.7	100.0	6.0	77.9	-	-	0.1	1.3	0	0
都道府県市町村	215.0	100.0	24.5	11.4	64.8	30.1	9.7	4.5	76.5	35.6
公団	143.6	100.0	-	-	61.8	43.0	9.3	6.5	71.9	50.1
公社	275.5	100.0	35.5	12.9	204.2	74.0	30.6	24.9	10.9	4.0
区画整理組合	107.1	100.0	3.8	3.6	63.9	59.6	9.6	0.5	38.9	36.3

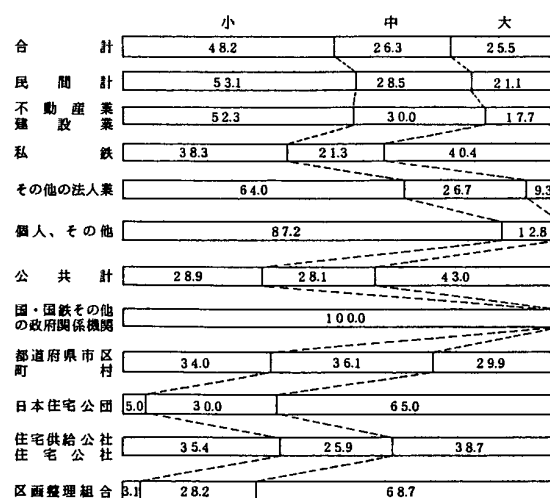
出典：前掲書

図 I・2・30 開発規模別開発面積

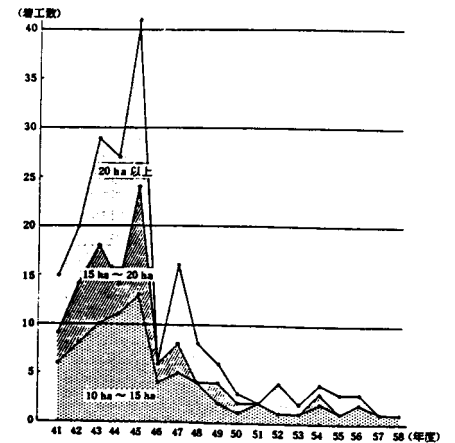
N=8,349.2ha				
0.5~5ha	5~10ha	10~50ha	50~100ha	100ha以上
8.7%	9.4%	39.2%	14.8%	27.9%

出典：図I-2-28~30は、「神奈川県における住宅団地立地調査集計報告」昭和40年4月~43年6月(前掲書収録)より転載又は作成

● 図 I・2・29—事業主体別、開発規模別団地数



● 図 I・2・31—規模別住宅団地着工数の年次推移



出典：『住宅団地立地調査報告書』昭和60年神奈川県企画部

昭和30年代～大規模開発への胎動期

日本住宅公団が昭和30年に発足し、住宅政策の中心的存在として集合住宅の建設を推進し、「団地族」の流行語に象徴される都市生活者イメージが定着した時代である。この時期は、民間における戸建住宅団地の開発では総開発面積100haを越える大規模なものもあったが、集合住宅では大きなものでも60ha程度に留まった。いずれにしても、この時期の団地開発は、東京大都市圏の発展に伴う住宅地の飛地的展開・抗動の一担として、水はけのよい高燥台地を中心にすすめられたものである。

この年代の後半になると、昭和39年の東京オリンピック開催を契機として、同年の東海道新幹線、根岸線の開通、東急田園都市線の延伸、東名自動車道等の高速道路網の整備が進み、経済活動の激的な拡大につれて人口の都市集中が始まり、この人口の社会増を吸収するための大規模開発がいよいよ開発されようという時期であった。

この時期の代表的な住宅団地は次の通り
集合住宅では

- 川崎市多摩区生田（34年住宅公団 60ha）
- “ “ 東生田（38年 “ 56ha）
- 横浜市緑区十日市場（34年横浜市 39ha）

戸建住宅では

- 横浜市金沢区富岡（30年京浜急行 125ha）
- “ 旭区万騎ヶ原（33年相模鉄道 48ha）
- 海老名市国分寺台（37年 “ 108ha）

となっている。

この時期は、建物面積は不十分であるが、敷地面積は余裕を持ったものが多く、環境的には良好なものが多い。この状況については、代表例としてこの時期に積極的に沿線開発を進めた相模鉄道の資料（50年史）から、相模鉄道が分譲した公庫住宅の土地・建物の平均面積を表I-2-5にまとめた。

また、この時期の開発を地形上で見ると、いくつかの特徴的なパターンがある。（財）日本地域開発センターの『東京都市圏における宅地化の構造』によれば、横浜市西部における昭和

表I・2・5 年次別分譲住宅の戸当り面積の推移

年次	分譲回数	1戸当り面積(m ²)		主たる団地名
		土地	建物	
30	100	225	39.7	希望ヶ丘、釜台
31	95	228	43.3	“、”
32	150	241	48.6	“、万騎ヶ原、楽老峰
33	106	254	51.7	万騎ヶ原、楽老峰
34	106	291	54.0	“、”
35	100	291	56.5	“、希望ヶ丘
36	120	288	61.6	“、”、楽老峰
37	150	266	62.6	大谷、”、”、”
38	140	256	58.3	万騎ヶ原、楽老峰、白根
39	170	220	57.0	大谷、”、”
40	100	228	60.9	国分寺台
41	78	221	56.6	”、白根
(参考) 51	250	175	65.4	南瀬谷、上今泉、小関

出典：30～40年は相模鉄道50年史公庫融資住宅分譲実績であり51年次分は相模鉄道資料である。

30年代末から40年代にかけての開発パターンを次のように分類している。

- a．東海道線沿線の低地の水田部分に戦後立地した大規模工場群と関連住宅地の開発
- b．京浜急行線沿線の低地部分の一般住宅地開発
- c．相模鉄道線沿線の丘陵山林部分における大規模開発とそれに伴う周辺スプロール
- d．国鉄根岸線沿線の大規模団地開発とそれに伴う周辺スプロール

（*注：dは40年代に入る）
これを開発段階別に類型化すると次のようになる。

第1段階では、谷津田における小規模開発と大工場が埋立立地した周辺におけるスプロール開発

第2段階では、丘陵端、段丘端における小規模住宅の片斜面型開発

第3段階では、鉄道・道路からの至近距離における緩斜面・平坦面の中規模住宅団地

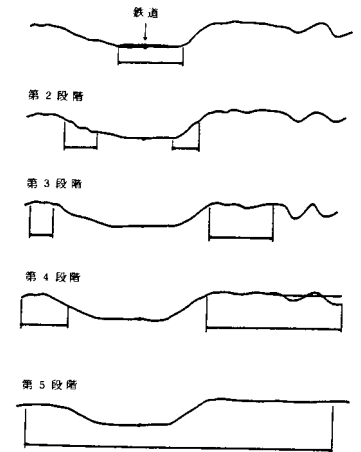
第4段階は、緩急斜面の平坦化による大規模開発

第5段階においては、開発残余地の中小規模住宅建設

（*注：4～5段階は40年代に本格化する）

各段階を模式図化したものを図I-2-32に示したが、開発がすすむにつれ、開発パターンが、水田＝低地部分から、斜面＝樹林部分へと移り大規模化していったことが示されている。

●図I・2・32—地形と開発段階

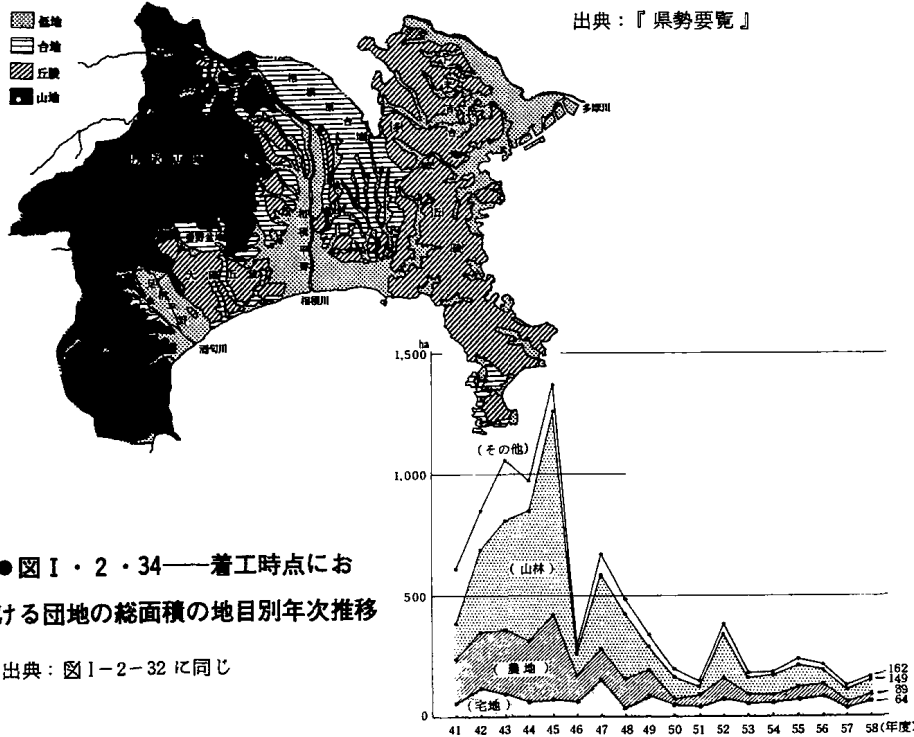


昭和40年代～大規模開発と都市圏拡大

昭和40年代に入り、本県産業の発展に伴って産業立地は臨海部から内陸部へと拡大したが、それ以上に産業資本の首都への集中が進み、それに伴う人口急増の受け皿として本県が東京のベッドタウンとならざるを得ず、中小規模の開発も含めて最も開発圧力の強い時期であった。

しかし、人口の急激な社会増のため都市基盤の整備が追いつかず、さらに大規模開発に伴う周辺スプロール開発によって都市構造はゆがめられていった。

● 図 I・2・33——神奈川県地形



i 前半期

45年をピークとして大手デベロッパーや公共主体が大規模開発を進めたこの時期の地域の特徴を上げると、開発の中心となったのは多摩丘陵で、本県を南北に縦断する形で丘陵の計画開発がすすめられた。(図 I - 2 - 33参照)

先に見たように、本県の住宅地開発が、主として、相模川以東の丘陵地(多摩丘陵、相模原台地)を中心として行われたのは、比較的起伏の少ない丘陵台地のため住宅適地として地形的に恵まれていたことにもよるが、土木技術の発達と農地法による転用規制のある農地よりも、手続きのやさしい山林・原野が民間デベロッパの主な開発対象となったことも見逃せない。特に、多摩丘陵は川崎市、横浜市北部から、横浜市西部、南部を通って鎌倉市、三浦半島へ抜ける地域であって、東京からの至近距離にあること、良好な景観、自然環境等を求める住宅需要に対応したものと見える。40年代初期の開発が山林中心に行われた状況は図 I - 2 - 34のとおりである。

この時期の開発地域の主なものを挙げると、

田園都市線沿線	(35年～東急電鉄)	5,000ha
鎌倉市西鎌倉	(40年 西武鉄道)	77ha
横須賀市湘南鷹取台	(44年 ")	131ha
鎌倉、逗子ハイランド	(45年 ")	94ha
日本住宅公団の開発によるものでは、		
横浜市旭区左近山	(41年)	54ha
" " ひかりが丘	(43年)	24ha

横浜市磯子区洋光台 (44年 207ha)
 県住宅供給公社が開発を行ったものとして、
 横浜市緑区竹山 (44年 45ha)
 がある。



ii 後半期

この時期は、前半期が相模川以東を中心とする開発であったのに対し、開発範囲が相模川以西へと広がってきたことが特徴的である。

40年代前半に川崎市で初めて制定された宅地開発指導要綱(宅開要綱)は、急速な都市化による都市基盤整備に悩む各都市で相次いで制定され、これが一定の開発規制的役割を持つこととなった。

また、自然環境に対する乱開発を批判する住民運動が各地で起こり、多摩丘陵の開発もペースダウンし、40年代末期以後は鎌倉・逗子・葉山地区の開発はほとんど進まず(図I-2-35)、開発は横浜南部が中心となったが、総じてこの時期の開発規模は小さくなっており、新たな大規模開発は公共主体となっているのが目立つ。

主な開発地としては

- 横浜市港南区港南台 (46年住宅公団 298ha)
- 〃 〃 野庭 (47年横浜市公社 97ha)
- 〃 〃 緑区すすきの (47年住宅公団 19ha)
- 〃 〃 旭区若葉台 (48年県公社 90ha)

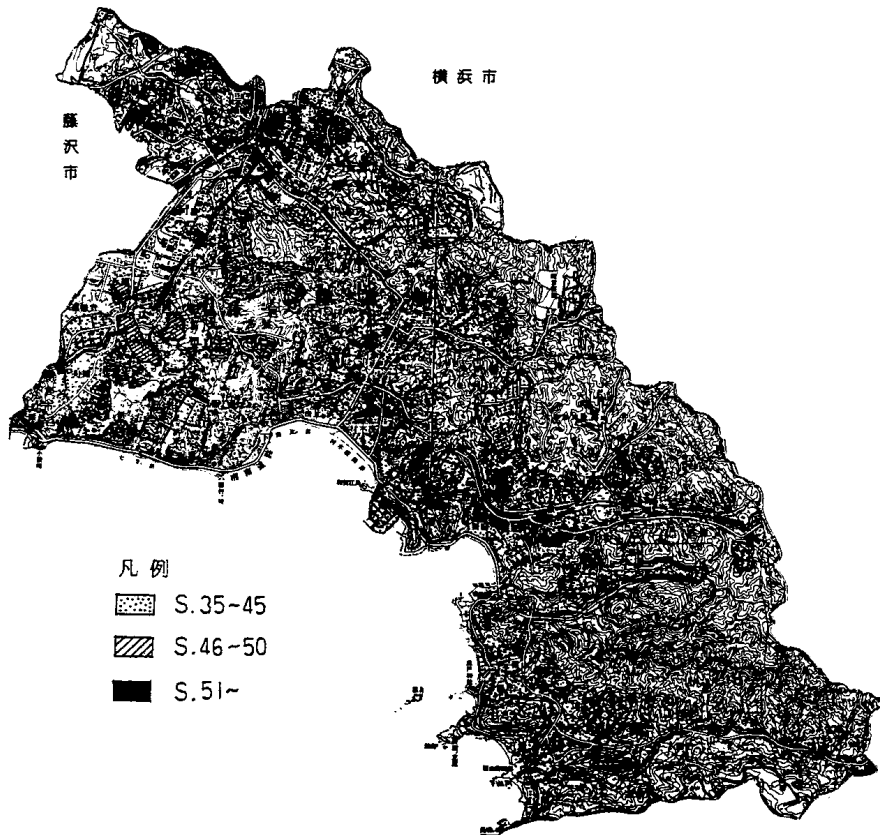
なお、50年代に入ると公共開発による住宅団地が、いわゆる高遠狭(高価格・都心から遠い・間取りが狭い)で敬遠され、売れ残りが表面化する。このような住宅ニーズの変化もあって、大規模開発は数が大幅に減り、施工されたものは、その用地取得や計画が40年代に行われたものが多い。

この時期の開発は、今なお継続しているもの

もあるが、代表例は次のとおりである。

- 横浜市戸塚区いずみ野 (50年相鉄 354ha)
- 厚木市鳶尾 (50年住宅公団 87ha)
- 横浜市緑区霧ヶ丘 (51年住宅公団 112ha)
- 川崎市麻生区栗平 (52年小田急電鉄 33ha)
- 横浜市港北区鴨志田 (54年住宅公団 56ha)
- 〃 〃 港北ニュータウン (56年住宅公団 1,316ha)
- 〃 〃 金沢区能見台 (58年京浜急行 180ha)

● 図 I・2・35——鎌倉・逗子・葉山地域の開発状況



(3) オイルショック後の住宅地形成

～小規模開発の進行～

オイルショック後の住宅地開発の顕著な傾向は、図I-2-36 からわかるとおり、開発規模が小さくなっていることである。

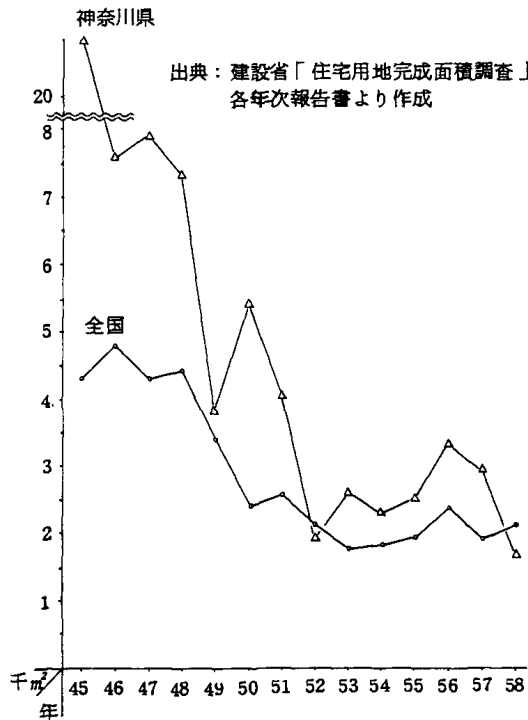
小規模開発は、都市圏の外延的發展の過程でとり残された未利用地や既存宅地の利用更新に伴って発生するが、開発単位の小規模化と同時に敷地単位も 100m²前後と狭小なものが主体である。発生パターンとして、農地転用型、宅

地細分割型などがあるが、神奈川の場合、農地転用型が代表的な形態であろう。(図I-2-37)

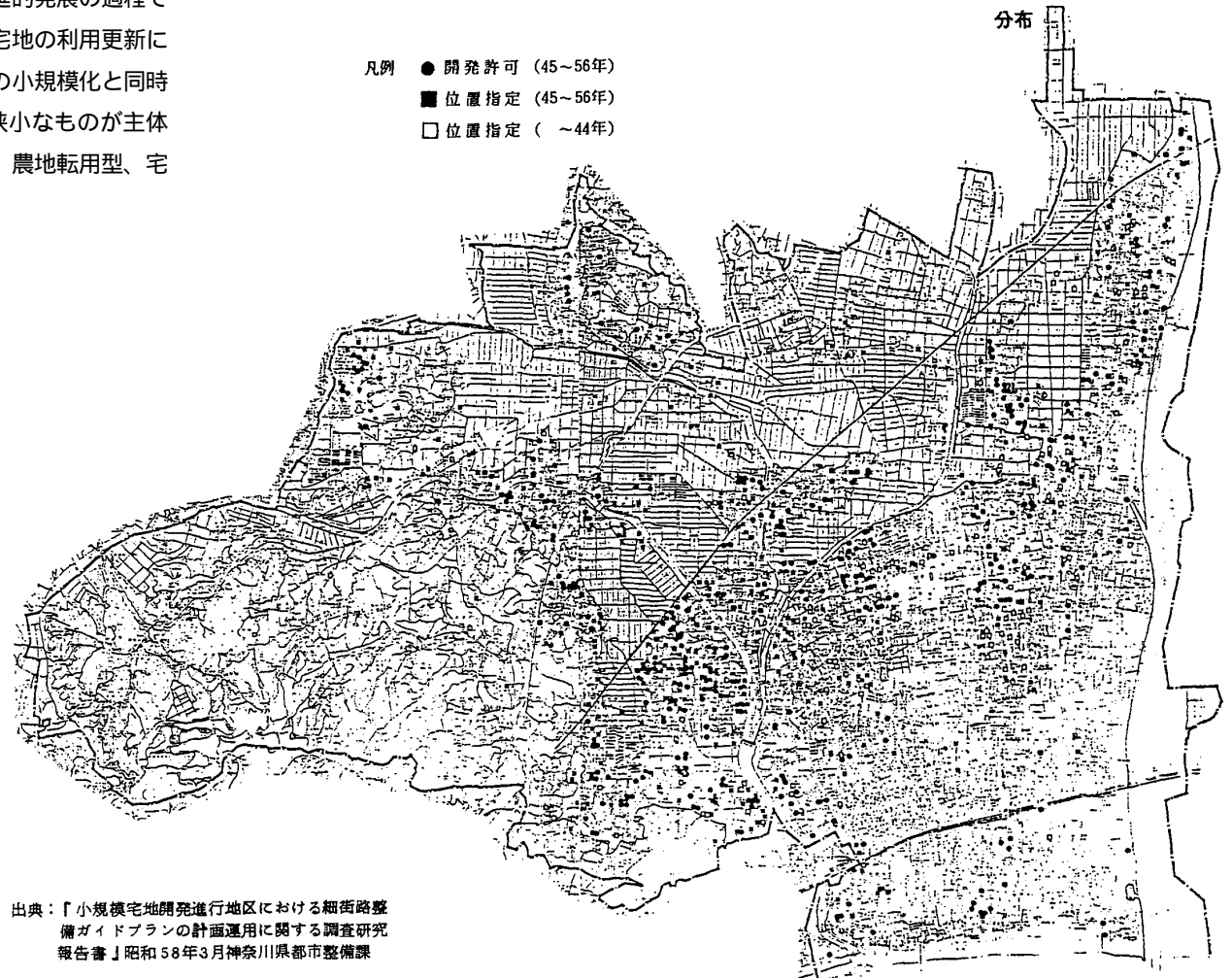
いわゆる「ミニ開発」という用語が最初に登場したのは、昭和50年11月17日の日本経済

新聞であると言われているが、小規模開発は、オイルショック後の住宅地開発の展型と言えるであろう。これが宅地供給全体に占める比重が

●図I・2・36——住宅団地1件あたりの完成面積

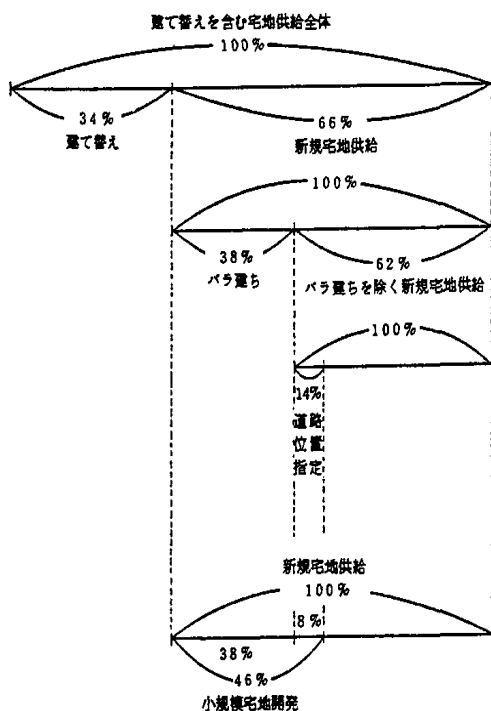


●図I・2・37——都市周辺の小規模開発の分布



どの程度であるかということについては、十分なデータがないが、補足する制度として、都市計画法による開発許可、建築基準法による道路位置指定及び建築確認がある。(財)日本住宅総合センターの「小規模宅地開発の実態とその量的把握手法に関する調査」(昭和59年11月)によると、図I-2-38のように、バラ建ちと道路位置指定の宅地供給量全体に占める比重を推計しており、これに開発許可による小規模開発を加えれば全体の過半数を小規模開発が占めることは明らかである。

神奈川の人口増加率を地域別にみると、昭和



50年を境に、それまで高かった横浜、川崎の多摩丘陵地域の増加率が低下したのに対して、厚木を中心とする県央西部の増加率は依然として高い状況である。小規模開発を主体に宅地開発の波の中心が多摩丘陵、相模台地から西に移動していることを示しているといえよう。

小規模開発は、既存の生活関連施設に頼らざるを得ないので、その立地パターンには次のような特徴がある。

既成市街地の未利用地や宅地の細分割によるもの

都市周辺の既存集落のまわりに立地するもの

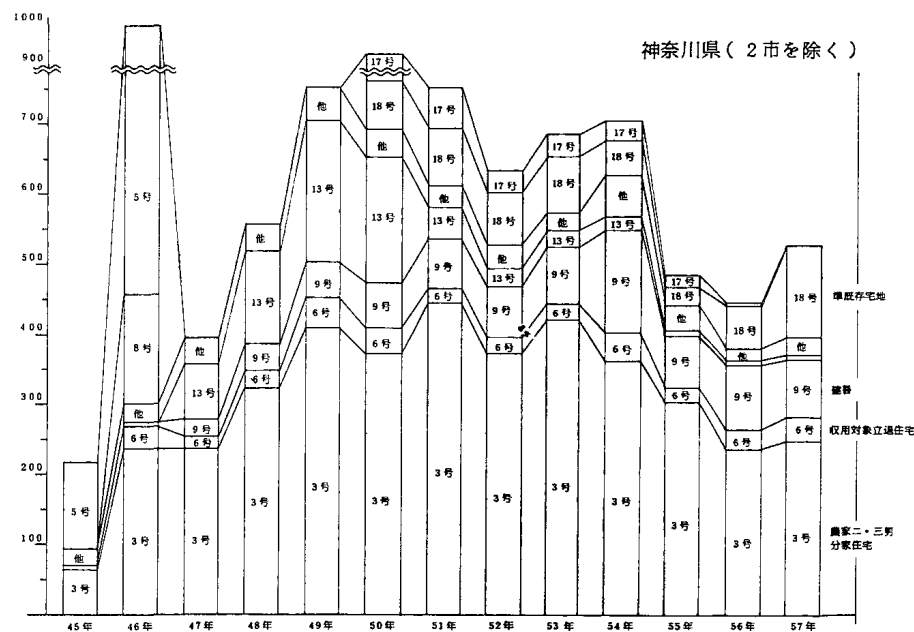
大規模団地のまわりに立地するもの

都市周辺の既存集落のまわりには、市街化区域内だけでなく市街化調整区域においても、いわゆる農家の二三男の分家、既存宅地確認など都市計画法の例外規定によるバラ建ちが進んでいる(図I-2-39)。住宅建設総数に占めるこれらの調整区域の住宅建設数は数パーセントにしかすぎないが、はみ出しスプロールは将来の市街地整備に大きな問題を残すことになる。

小規模開発は、開発許可制度の不備、すなわち1000m²未満のすそ切り、既存宅地確認などの例外規定が多いこととその許可基準があいまいであることなどが大きく影響している。小規模開発の問題は生活環境としての住宅・宅地の問題もさることながら、地区街路、公園等の地区施設の整備が開発と同時に進まないことが大きな問題である。このような問題に対応するた

めに地区計画制度が昭和55年に誕生したが、5年を経過してもこのようなスプロール地区での適用例は神奈川では1件もない状況である。これは、地区施設の整備負担を公平化する制度を合わせもたないことが大きな原因であると考えられる。自治体を主体とする整備負担のルール化が必要であり、抜本的には、都市計画法の改正が望まれるところである。

● 図I-2-39——開発許可建築許可申請件数の提案基準別推移(法34条10号口)



3. 開発と保全の経過と争点

2節では住宅地形成の大筋を追ってみた。特に、高度成長期の宅地開発の進行は、本県の土地利用区分の変化に明確に現われており、昭和40年・50年・58年の3点を取ると図I-3-1のとおりとなる。

横浜・川崎の東部地域と、それ以外の西部地域に分ければ、東部の農林地が半減したことがきわだっている。宅地開発の歴史は、人口増や住宅ニーズを受けとめるため、自然緑地を開発してきた歴史であり、今後も開発の小規模化の

進行が予想されるとは言え、自然破壊が継続すると考えられる。

また、大規模開発の関連公共施策費増大や、乱開発の防止のため、自治体側の対応として宅開要綱が定められたが、現在のミニ開発やストック改善としての建替えに、うまく適応できなくなっている面もある。

そこで本節では、グリーンベルト多摩丘陵の開発経過や開発をめぐる最近の紛争例を示し、緑と開発の争点と課題を探り、次に、グリーンベルトの開発手法の代表例を紹介することで今日の開発技術の成果と限界を示した。また、供給者側の論理に対して、自治体側の論理である宅開要綱の成立過程と内容を記述し、今後の方向を示していきたい。

ける今後の住宅地開発のあり方を考えるうえで、この地帯の開発と保存の経緯をフォローしておく必要がある。

近郊地帯は、「優良農地地域」「緑地系地域」「市街地許容地区」(すでに市街地形成が進んでいる地域)からなり、公営住宅等の大規模な集団住宅等は建設しないとする方針であった。計画的には、当初から市街化を許容する地区(いわゆる穴あけ地域)を認めていたが、この地区の開発計画の周辺に与えた影響は大きい。神奈川の場合、東急多摩田園都市開発による穴あけが、近郊地帯予定区域における開発に影響を与えると同時に、その後の制度の変質にも大きなインパクトとなったように思われる。

近郊地帯は、用途指定しないで、行政指導・農地転用規制で対応することになっていたが、区域内の農民など、近郊地帯の指定による土地の用途規制を恐れて反対が強かった。例えば、「政府は一方向的に地区指定を行なおうとしてもその地区内でどうしても売らざるを得ない農家ができたとき、国家がこれに対して正当な地価で賠償するという保障なしに地価の上昇を抑制することになるような政策には納得できない。」(神奈川県「農地転用に関する調査」34年2月、156頁)として近郊地帯の指定に当初から反対していた。

このような実態から、近郊地帯として保全すべきところを空地地区(建築基準法)として指定したところもある。神奈川では、川崎市が昭和38年12月に空地地区指定を行っている。し

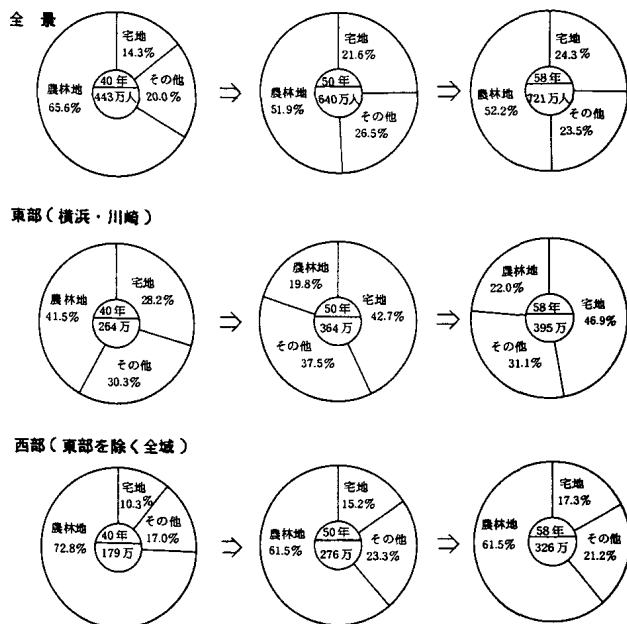
(1) 住宅地形成と緑地保全

首都圏整備計画における近郊地帯の経緯

「近郊地帯」とは、昭和33年の首都圏整備計画の中で打出された構想であるが、いわゆるグリーンベルト計画と言われている。首都圏整備計画では、「既成市街地の秩序ある発展を図るために緑地地帯を設定する必要がある既成市街地の近郊で政令で定める区域」とされている。実際には、予定区域はあったものの、政令で定められることはないままに終わった計画である。しかし、昭和30年代の住宅地開発を考えるうえで無視し得ない計画であり、その後の緑地計画などにも大きな影響を与えていると言えよう。

神奈川の東部と中央部を分ける多摩丘陵にお

● 図I・3・1——土地利用区分別面積比率(全県・東部・西部)



出典：「国土利用計画土地統計資料」昭和60年3月神奈川県企画部

かし、これは結果的には近郊地帯で用途地域指定が行われることになり、性格が大幅に変更されることになった。

昭和38年の首都圏基本問題懇談会の答申において、これまでに住宅供給、特に公共住宅建設の6割以上がこうした周辺地域に立地し、工場も100余に及び市町村に無秩序に誘致されたとして、今後は市街化と緑地系統の確保を計画的に行う方向に転換し、田園的住宅都市をめざすことになった。ついに昭和40年にいたり、首都圏整備法改正により、近郊地帯は解消され、近郊整備地帯が設定された。しかし、緑地保全に対する学者等の議論も強く、昭和41年に近郊緑地保全法が制定され、近郊緑地保全区域の指定が各地で行われた。

神奈川の近郊地帯予定区域と開発の経緯

図I-3-2は、神奈川での近郊地帯予定区域及び穴あけ地域を示したものである。横浜市及び川崎市の区域内で多摩丘陵地域が予定されていた。近郊地帯予定区域の面積及び人口は、表I-3-1のとおりであった。

穴あけ地域となっていたのは、前述した東急多摩田園都市開発区域の他に、中山・長津田の工業地帯、県市営団地等の集積する瀬谷区・旭区の一部の区域、本郷台駅周辺の区域などである。一部を除いて住宅地が主役となっている。

近郊地帯予定区域開発の経緯を見る場合、東急資本による宅地造成が穴あけの既成事実をどんどんつくっていったことに加え、公共住宅団地の開発による穴あけも無視し得ない先導役で

あった。例えば、県営瀬谷団地（1509戸）のように当初の穴あけ地域に立地したもの他に、横浜市営十日市場団地（2278戸）、県営千丸台団地（1040戸）などがある。

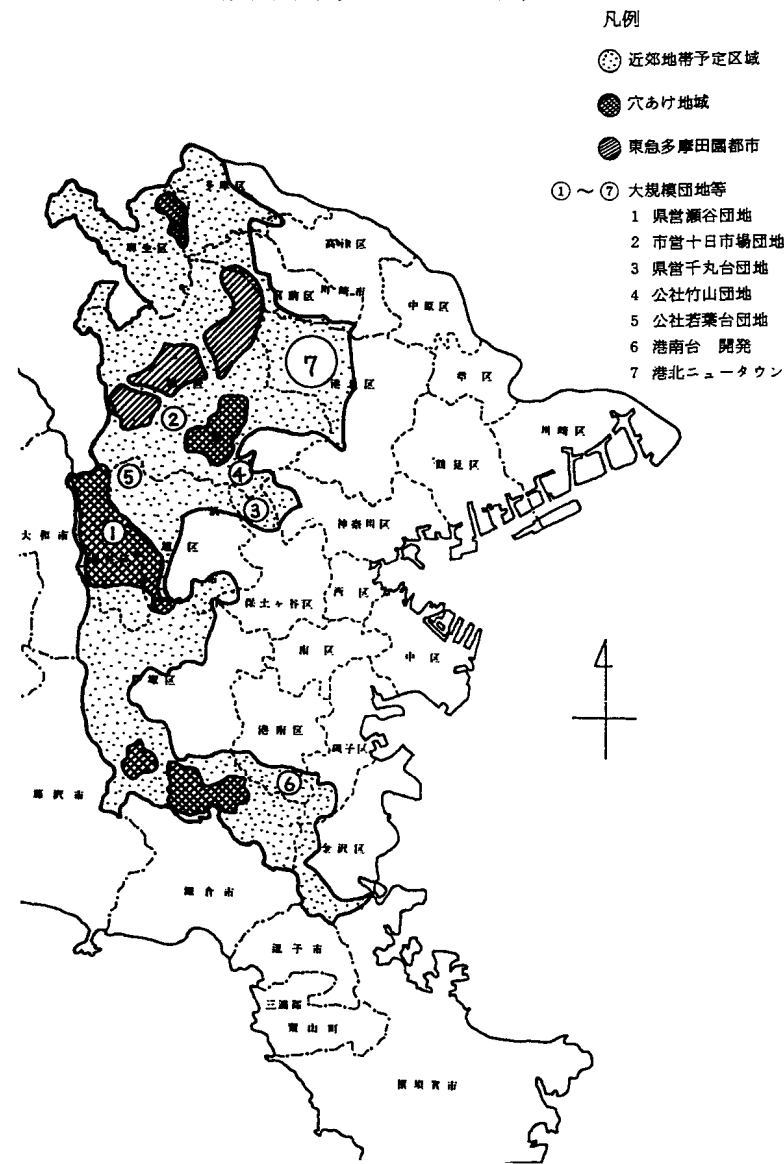
近郊地帯の解消された昭和40年以降、この地域の多摩丘陵の開発にさらに拍車がかかることになるが、この中核となったのは、40年代から50年代にかけての公団・公社の大規模団地造成であった。例えば公団では、すすきの団地、港北ニュータウン、港南台、洋光台の開発などがある。公社では、竹山団地、若葉台団地などがある。民間では、相鉄いずみの線の延伸による開発など、大手デベロッパーの開発が多い。

このように、近郊地帯多摩丘陵は、大規模開発が主流となって開発されてきたことが特徴であり、公共住宅のストックも多い地域である。

多摩丘陵の緑地保全と緑の争点

多摩丘陵は、近郊地帯（グリーンベルト）の

● 図I・3・2——近郊地帯予定地域と穴あけ地域



表I・3・1 近郊地帯の面積人口

区分 市別	面積 ha	人 口		
		30年	35年	38年
横浜市	18,944 (47%)	98,486 (9%)	148,211 (11%)	185,960 (12%)
川崎市	4,332 (35%)	20,642 (5%)	31,985 (5%)	52,711 (7%)

(注) 1. 市調べ 39.1.30 日現在による。
2. () 内は、行政区域面積及び総人口に対する構成比を示す。

資料：『神奈川県における首都圏整備の概要』昭和43年1月 神奈川県企画課

予定区域にされただけあって、現在でも主要な緑被地が分布している。円海山近辺の緑地、三

保、新治、長津田の緑地など、大規模開発にとり囲まれる形で残った緑地は貴重な存在である。

緑地保全対策として、横浜市では、近郊地帯解消後に制定された近郊緑地保全法により円海山、北鎌倉保全区域が指定されているほか、横浜市独自の制度として昭和46年から「市民の森」制度がスタートして「三保市民の森」などが指定されている。しかし、全般的には緑地保全策が十分とは言えず、開発が行われる度に緑地保存運動がおきているというような状況である。近郊地帯（グリーンベルト）多摩丘陵の住宅地のイメージは、大規模開発とこれらの緑地で形成されており、緑地保存が今後の大きな課題となっている。横浜の主な緑被地分布は図I-3-3のとおりである。

また、開発と保全の軋轢は、グリーンベルト地帯にとどまらなかった。本県における住宅地開発の様々な展開の中で、今日においてもなお多くの緑をめぐる紛争が起きてきている。早いものでは、昭和39年に、鎌倉鶴岡八幡宮の裏山の開発計画が表面化し、住民の激しい反対運動が起きている。これが通称「^{あやつ}御谷騒動」と言われるものだが、騒動は県の裁定により解決し、さらに古都保存の法的裏づけとしての古都保存法制定への契機となっていった。

これは、時期的に大規模開発が次々と開始される初期にあたり、デベロッパーに与えるインパクトは大きかったといえる。

しかし、住宅の絶対量の不足していた当時の状況では、住宅の大量供給は社会正義であり、

必然であった。

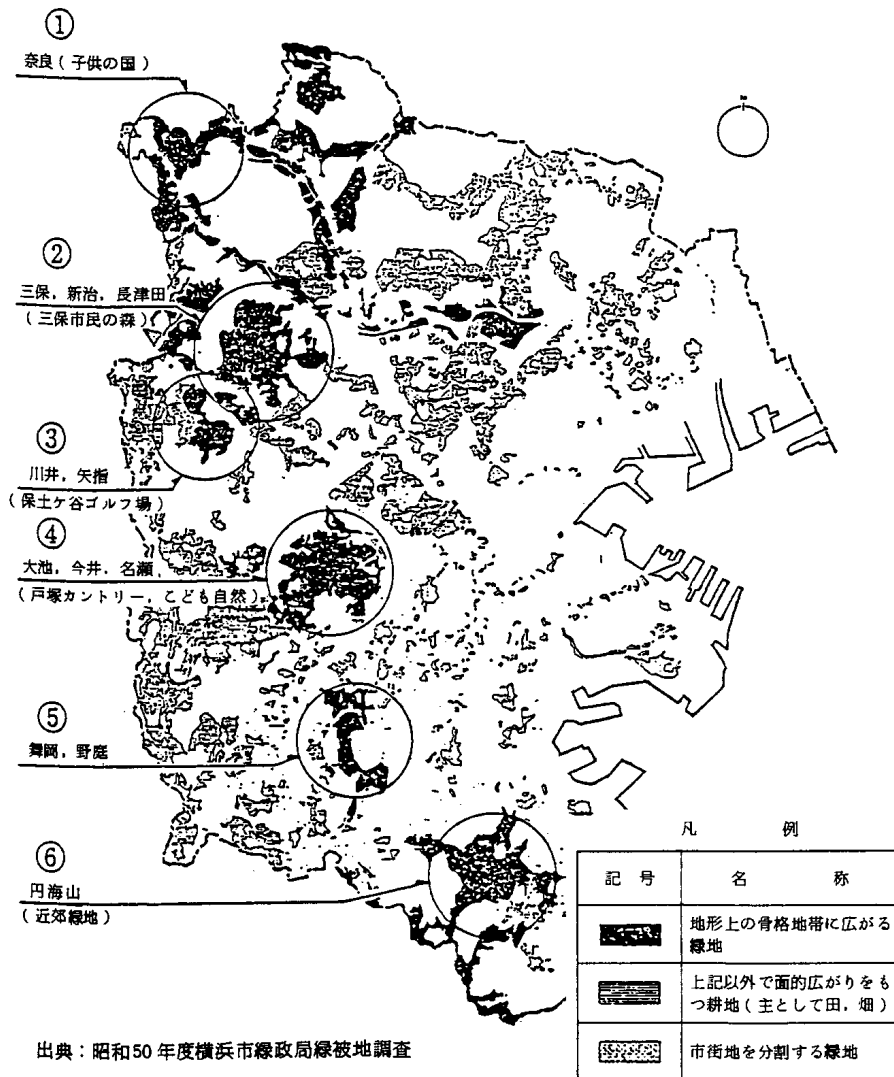
時代が進み、住宅供給が需要を上まわるようになると、地域社会を良好な環境に形成した住宅の供給が要求され、一方で開発規模の中小化から「まちづくり」まで至らず、公園等の公共用地や1区画あたり面積の狭小化から、次第に開発された宅地の環境の悪化が目立ってきた。

また、既成市街地においては、開発残余地といえる斜面緑地が開発されるに及び、周辺住民が開発に反対して紛争が生じるようになった。

これは、周辺住民にとって生活の一部として共有している自然が、私権の対象でありながら社会的・公共的存在になってしまったために生じたものであり、私権を制約するか、買収するか whichever によってしか解決し得ず、行政のイニシアティブを最も必要としているものといえる。これらの紛争事件は、ナショナルトラスト・シビルトラストの提起まで発展しているものもあり、買収が解決の一方策となっていることを示しているが、市街地の買収は高額となり容易ではなく、必要に応じて行政施策による買取りや、他の環境保全施策の適用等により合理的私権制限が可能かどうかの検討が必要な時期といえる。

なお、最近において開発をめぐる紛争が生じたものを表I-3-2にまとめたが、既成市街地と周辺部では、既成市街地において、より緑に対する欲求が強く、失われた場合にもはや代替するものがないことへの危機感が感じられる。また、玄海田地区でも見られるように、周辺

●図I・3・3——主な緑被地分布



地区においては開発をめぐる評価に動揺があり、既成市街地における自然環境保全の紛争が大きく影響しているものと考えられる。

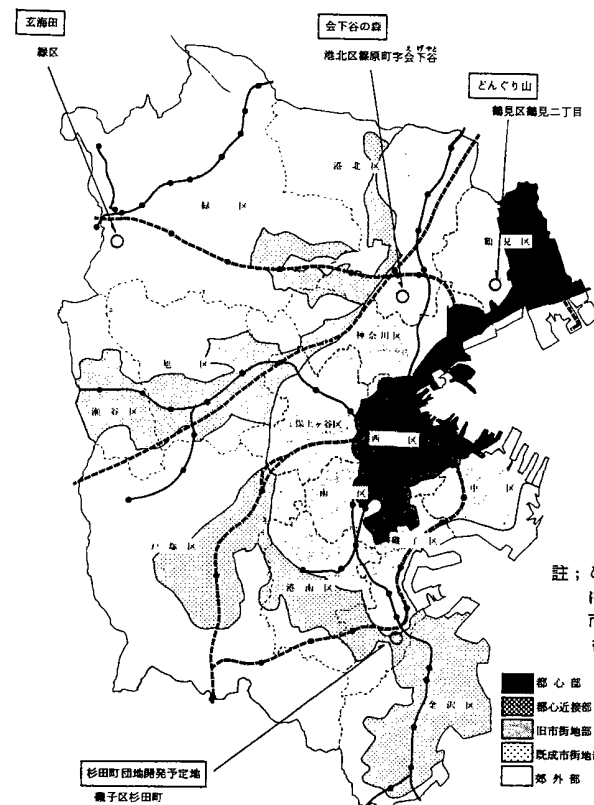
これらの状況が示しているものは、都市においては「緑」が生活の重要なキーワードになってきており、自然環境への対策を抜きにした開発は考えられないものとなってきていることである。従って、自治体の施策は都市の自然環境保全へ力点を置くものとならざるを得ないといえる。(なお位置は図I-3-4のとおり)



表I-3-2 最近の紛争例

	会下谷の森	どんぐり山	杉田町開発予定地	玄海田
1. 開発予定地	横浜市港北区篠原町	横浜市鶴見区鶴見町2丁目	横浜市磯子区杉田町	横浜市緑区長津田
2. 位置	新横浜駅南東約0.8km	鶴見駅西約0.7km	京浜急行杉田駅南約1km	長津田駅南約1km
3. 形状及び内容	丘陵地の山林 約1ha 自然度の高い雑木林で周辺を草原が包み一体となって都市の自然緑地を形成している	総持寺北側山林 約0.4ha 総持寺境内と一体となった自然林の緑地である	丘陵地の山林 約17ha 雑木林中心の山林であるが、中央の坪呑池はホタルや水生動物や昆虫・野鳥が自生している	国道246号南側から、東名高速道路までの山林 約100ha 雑木林中心の自然林
4. 開発者及び開発内容	ニチモ(株) マンション建設	丸善建設(株) マンション建設	住宅都市整備公団 住宅団地建設	住宅都市整備公団 住宅団地建設
5. 反対運動の経緯	会下谷の自然観察を永年続けてきた地元の研究者が、林の開発を知ってアピールを行い地域住民が共鳴して市民運動へ発展した	どんぐり山の開発計画が表示されて、緑のなくなることにより危機を感じた住民が自然発生的に運動を始めた	開発計画が公表されたところ開発地中心部の坪呑池を埋め立てることが判明したため、計画を変更するよう市へ要望した	土地区画整理促進区域へ都市計画決定するため市街化区域への編入を行おうとしたところ、開発に対する賛否両論が表面化した
6. 趣旨	都市において自然度の極めて高い会下谷の林は、環境指標林として貴重であり、市民の生活に密着した自然の公園である。一層破壊されれば回復不可能であり、私権にかかわらず保護する方が考慮されるべきである	京浜工業地帯に残された極めて少い照葉樹原生林であり、学術的文化的に高い価値を持ち保存の必要がある地域住民にとっても、毎日の生活のいこいの場として、子供達の自然観察、教育の場として欠かすことのできない緑である	開発地内にある坪呑池は、歴史的に由緒ある名称とともに数多くの昆虫・野鳥の自生する自然池として貴重であり、又子供達の自然の遊び場として日常生活に欠かせない緑である	開発反対者は、市街化区域へ編入した場合、開発が進むこと及び都市には貴重な緑を保全すべきであるとしており、一方賛成者は公園の計画開発により良好な環境を造りながら地域住民の利便が図れるとしている
7. 特長	運動の過程でシビルトラストが生まれた	運動の過程でナショナルトラストが提起されており、進行中		既成市街地周辺地域においては、道路・都市施設等の未整備な地域があり、玄海田地区もこの典型として、秩序ある開発を歓迎する住民と、都市防災や自然環境保全等の面で不安を表明する住民で見解がわかれている

●図I-3-4—緑の争点位置図



註：この図は、「今後の住宅施策について」(昭和59年横浜市)P65の図を元に作成したものである。

(2) 開発手法上の特徴

多摩丘陵における代表的な大規模開発の理念は、計画開発による良好な住宅地の形成と周辺環境の保全にあった。結果的には、大半の自然破壊をもたらしたとは言え、ここで展開された大規模開発の手法は、当時及び今日の開発技術の成果と限界を示すものと言える。ここでは公社・公団・民間デベロッパーのそれぞれの方式を紹介してみたい。

開発手法は、土地の買収形態により全面買収方式と部分買収方式に大きく二分される。

全面買収方式による開発手法は、地形を残したり公共施設の配置等については比較的自由度があり、特に丘陵地の開発は豊かな空間構成が可能であって、しかも建築速度が明確である。

手法としては、都市施設として都市計画決定する一団地の住宅施設（本県では汐見台、若葉台、明神台等の各団地）と、都市開発事業として行う新住宅市街地開発事業法（本県では適用例なし。東京の多摩ニュータウンや大阪の千里、泉北ニュータウンが代表的）、開発許可を得て任意の住宅地開発を行う事業等がある。本県の住宅地は開発許可によるものが大半を占めている。

次に、部分買収方式による開発手法として、土地区画整理事業があるが、複数の土地所有者があるため土地の評価の公平性、減歩率等から、どうしても碁盤の目のような住宅地を造らざるを得ず、土地区画整理の場合は、その目的が碁盤整備と土地の利用増進にあるため、建築物に

ついては、所有者が自由に建築計画を立てることから計画的、一体的な住宅地形成が困難である。

このため、近年では建築協定、地区計画等の法的規制を併せて行い、一定のルールを設定して質の良い住宅地形成を図っている。

全面買収方式による団地造成例

県公社は昭和34年に横浜市磯子区で開発を行った汐見台団地を始め、二宮団地、伊勢原団地等、大規模な住宅地開発を進めてきたが、土地区画整理法で施行者に位置づけられていなかった公社は、当時から全面買収方式を採用してきた。（57年の法改正で追加された）

特に、県公社が開発した汐見台団地と若葉台団地は、中層団地と高層高密度団地の違いはあるものの、その住宅地形成の基本は変わらなず前者が昭和30年代を代表する公社団地であるなら、後者は昭和40年代の代表である。

若葉台団地は、横浜市旭区の北西部の丘陵地に開発面積約90ha、住宅建設戸数約6,500戸、計画人口23,000人の高層住宅地として計画され、開発手法は都市計画法による一団地の住宅施設で、昭和48年～63年度を目標としている。

計画のコンセプトは、丘陵地における高層高密度住宅地開発を前提に(ア)自然を尊重し、計画区域内の自然度の高い緑地を公園として現状のまま保存する。(イ)住宅都市としてふさわしい人間尊重の計画として歩車道の分離を行う。(ウ)余暇時間の増加に対応した施設づくり。(エ)

丘陵部に高層高密度の住宅地を創造する意義を検討し、十分な都市施設を整備する。(オ)造成計画の段階で建築計画を同時に検討する。以上の基本方針を策定したが、これらの構想の実現は全面買収方式によってしか実現できないものであった。

若葉台団地の造成手法の特徴としては図I-3-5に示すような造成と、植物生態的に自然度の高い地区を中心とした山林部分9.5haを公園として保存・整備し、宅地造成以前に土工事が予想される部分について、あらかじめ0.5～1m程度の表土をはぎとって開発地区内に堆積して、将来必要となる客土として保存することになった。

また、汐見台団地と同様に、一部を除き電線の地下埋設を行うなど景観的な配慮も見られる。

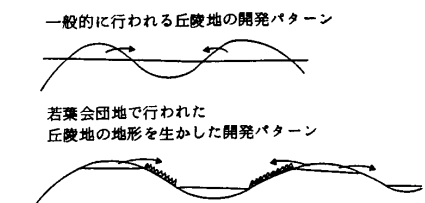
部分買収方式による土地区画整理事業例

神奈川における区画整理事業は、港北ニュータウンを始めとして多くの事例があるが、ここでは東急電鉄による多摩田園都市開発と、日本住宅公団による開発手法をとりあげる。

東急方式

電鉄系デベロッパーによる開発の典型例として、新線建設に伴って周辺開発を並行して行っ

●図I・3・5—造成手法の違いによる開発パターン



た田園都市線沿線の開発は、次のような手法により行われ、これはその後の小田急電鉄による多摩線沿線開発や、相模鉄道のいづみ野線沿線開発等に同一手法がとられており、電鉄系開発の代表例といえるものである。

戦後混乱期を脱して人口の都市集中が目立ち始めた昭和28年に東横線、小田急線、南武線に囲まれた多摩西南部を開発すべく「城西南開発趣意書」が東急から発表されたが、その内容は鉄道を軸として4つの新都市を建設し、各都市規模を人口7万人程度とし、各都市の連担を防止するために周囲を緑地で囲むというものであった。

新線は、当初溝の口～長津田間、最終的には中央林間まで全線 20.1km の建設計画が進められた。これに合わせて進められた開発用地の買収は、当初農地中心のため転用許可を停止条件とする契約によっていたが、当時農地法は転用を厳しく制限しており、転用許可が得られずに買収が円滑に進まないことがしばしばあった。

加えて昭和31年に制定された首都圏整備法によって、開発予定地が近郊地帯（グリーンベルト）に予定されて開発が不可能となってしまった。東急は、当初計画を実現すべく関係機関と折衝し、鉄道敷設免許を条件に駅から概ね1kmの範囲内を近郊地帯の市街化許容区域とすることで合意が得られ、昭和33年に川崎市内、同36年に横浜市内の計画区域が住居地域の指定を受けて、ようやく計画は動き出した。

ここで特徴的なのは、東急方式と呼ばれる一

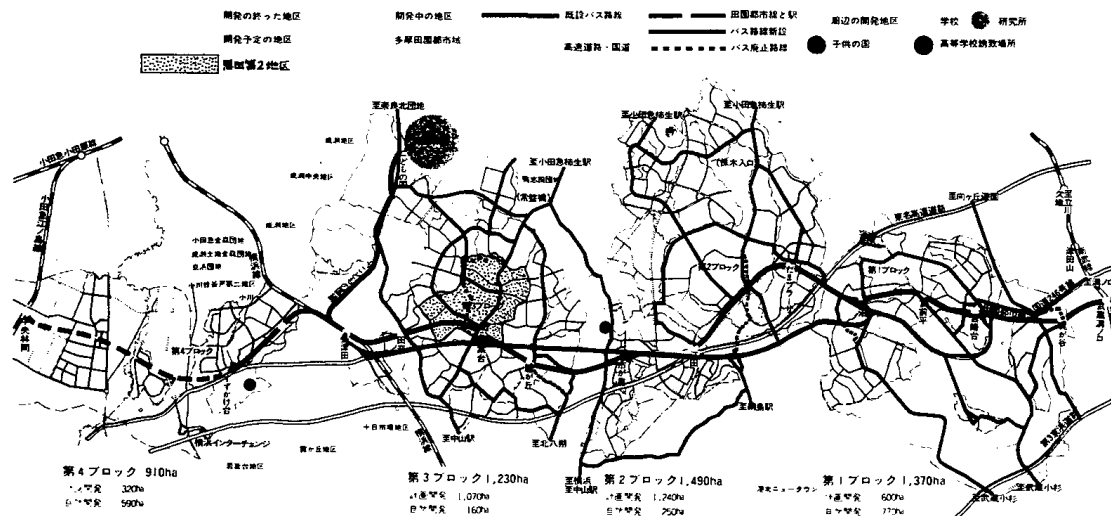
括代行方式（組合事業の一切を東急が受託し、事業費も東急が立替える代償として一定の保留地を東急が引取る方式）がとられたことであり、事実上街づくりの計画から完成まで、東急のイニシアティブによって作られることとなった。

開発計画によれば、計画総面積 4,300haのうち施行計画面積 2,005ha（計画人口 200,000人）で、施行計画以外の地域は土地区画整理組合方式によらず自由な自然開発に委ねるものである。

土地区画整理組合は、昭和34年の川崎市野川第一土地区画整理組合を皮切りに、溝の口から中央林間までの間に20組合設立し、鉄道新線の進行状況に合わせて次々に施行されていった。

この手法による土地利用の転換については、青葉台の恩田第二地区の種目別施行前後対照表が残されているので、位置図とともに参考までに掲げておく。（表I-3-3・図I-3-6）

図I・3・6 多摩田園都市全体計画図



出典：「アメニティプラン多摩田園都市」1973年6月東京急行

表I・3・3 恩田第二地区の種目別施行前後対照表

			施行前		施行後	
			地積(m ²)	割合(%)	地積(m ²)	割合(%)
公共用地	国有地	道路	55,674.55	3.22	75,959	4.39
		水路	4,333.00	0.25	7,712	0.45
		土手	3,250.00	0.19	0	-
		計	63,266.55	3.66	83,671	4.84
	地方公共団体所有地	道路	621.61	0.04	208,262	12.05
	公園	0	-	54,697	3.16	
	計	621.61	0.04	262,959	15.21	
	合計	63,888.16	3.70	346,630	20.05	
宅地	民有地	田畑	34,383.31	1.99	0	-
		畑	503,042.27	29.09	431,065	24.93
		宅地	20,153.41	1.16	19,887	1.15
		山林	770,387.27	44.55	601,468	34.78
		原野	13,954.00	0.81	883	0.05
		墓地	187.21	0.01	218	0.01
	国有地	鉄道用地	15,610.61	0.90	25,634	1.48
		雑種地	618.22	0.04	1,383	0.08
		公衆用道路	0	-	13,522	0.78
		計	1,358,340.30	78.55	1,094,060	63.25
	普通財産	18,981.00	1.10	15,109	0.88	
	雑種財産	775.00	0.04	707	0.04	
	計	19,754.00	1.14	15,816	0.92	
	合計	1,378,094.30	79.60	1,109,876	64.18	
保留地		0	-	272,727	15.77	
測量		287,250.54	16.61	0	-	
総計		1,729,233.00	100.00	1,729,233	100.00	

出典：『都市的土地利用と農業的土地利用との調整に関する調査』昭和43年 神奈川県企画調査部

公団方式

電鉄系の土地区画整理のほか、これより以前から同様の手法により開発を進めていたのが日本住宅公団（現住宅都市整備公団）である。

（図 I - 3 - 7）

公団は、昭和32年以来主として公団施行による区画整理事業を進めており、開発方式は実質的には東急の多摩田園都市と大差はない。しかしながら、自ら鉄道新線を敷設し、住宅地開発による開発利益を相乗的に受けることのできる電鉄系に対して、原則として公益活動のみを行う公団では、開発に伴う補償問題等で違いが生ずることは当然といえる。

このような条件のなかで、公団は住環境についてのモデル的な配慮を行っている造成地が多く見られるが、代表的な団地の公園・緑地面積

は表 I - 3 - 4のとおりである。この表から、公団開発地の公園・緑地率は平均 8 % と高く、民間開発団地と単純比較はできないが、（社）都市開発協会「宅地開発実態調査」によれば、昭和45年当時の公園・緑地率の平均は 3 % となっており、これに比べて極めて高く、環境面での配慮がうかがえる。

開発手法の比較

全面買収方式による住宅地形成は、計画のコンセプトと施行主体がしっかりしていれば、住環境の良好な住宅地を形成することができるが、適地の減少と素地価額の高騰のため、地価と金利のアンバランスから現在は極めて困難な開発手法となっている。

一方、東急や公団が行っているような、買収地の周辺を含めて行う区画整理事業方式は、単

独では、区域の 20 ~ 30 % 程度しか開発できないところを周辺を含めて基盤整備を行ない、トータルな都市形成を行なえるという点ではメリットがある。しかし、素地価格の高騰は同様に、区画整備事業を難しくしている現状である。また、計画の策定における地権者などの住民参加や基盤整備後のビルドアップをコントロールする手法などが重要な課題となっている。

● 図 I - 3 - 7 — 洋光台・港南台周辺公団団地



出典：『神奈川県下の公的住宅団地立地地図』神奈川県住宅建設課

表 I - 3 - 4 県内公団施行大規模団地（50ha 以上）の公園・緑地見積比較

地区名	開発年度	施行面積 m ²	計画人口 人	公園・緑地面積 m ²	緑地率 / (%)	1人当り 緑地面積 / m ²
生 田	30	608,225	7,000	33,286	5.5	4.8
東 生 田	35	561,582	8,000	33,580	6.0	4.2
洋 光 台	37	2,075,231	33,000	117,291	5.7	3.6
港 南 台	38	2,985,781	47,000	179,575	6.0	3.8
鷺 尾	41	876,653	12,000	73,502	8.4	6.1
霧 が 丘	41	1,127,140	24,000	72,008	6.4	3.0
鴨 志 田	42	559,474	8,300	91,596	16.4	11.0
西 菅	43	841,259	11,000	44,000	5.2	4.0
港北ニュータウン	43	13,168,500	220,000	1,177,330	8.9	5.4
9 団 地 合 計		22,803,845	370,300	1,822,168	8.0	4.9
港北除く 8 団地計		9,635,345	150,300	644,838	6.7	4.3

出典：『日本住宅公団史』日本住宅公団 昭和 56 年より作成

(3) 宅地開発指導要

昭和40年代になって各自治体で制定された宅地開発指導要綱（以下宅開要綱という）は、宅地開発要綱・開発指導要綱・開発施行基準等名称はさまざまであるが、いずれも高度経済成長期以降の住宅建設ラッシュによる自治体の公共投資と財政負担及び都市のスプロール・乱開発等に対する都市づくり法制の立遅れへの解決策として、緊急避難的に生まれた「自治体の知恵」である。現在神奈川県では37市町村のうち32市町村が要綱による指導を行っている。

ここで川崎市の「団地造成事業等施行基準」（昭和40年8月制定）と横浜市の「宅地開発指導要綱」（昭和43年8月制定）の成立過程を例にあげて、宅地開発が今日まで都市整備をしていくうえでどのような役割を果たしてきたか、そしてそれが町づくりをしていくうえでどのような問題をかかえているか、その方向性について考えてみたい。

宅地要綱の成立

川崎市の場合

宅地開発指導要綱が全国で初めて成立したのは、川崎市における「団地造成事業等施工基準」と言ってよいであろう。川崎市の場合「要綱」という名称はついていないが、実質的に直接法律・条例等によらないで、宅地開発にともなう基本的都市環境の整備を、成文による市の基準を示して事業者求めた点では、川崎市のものが最初であると考えてよいであろう。

この基準は、事業者の社会的責任に依拠して

自治体をお願いするという形式で制定されたものだが、この「お願い」は、どうして生まれたか、川崎市の事情をみていきたい。

川崎市の場合、我国の高度成長期の中で、日本の経済成長をささえた重化学工業地帯をかかえ、さらに首都東京に隣接するという交通・立地等の好条件から全市的な人口急増をみることとなった。まず、昭和30年から40年にかけて全国の政令都市でどのように人口が増加したかをみると、表I-3-5のように昭和30年を100とすると川崎市は昭和35年には142、昭和40年には192と全国一の伸びを示しており、昭和30年から昭和40年のわずか10年間に昭和30年当時の人口とほぼ同じ人口が増加したことになる。また、これらの人口増加は市内の住宅数の増加にともなっており、（表I-3-6）そしてこの人口・住宅数の増加の過程は、他方で農地山林の減少の過程でもあった。表I-3-7によると、昭和35年から昭和50年まで住宅地が各5年間で600～800ha増加し、農地山林は同じ5年間で900haずつ減少している状況である。この住宅地の増加、農地山林の減少は主に宅地開発によってであるが、当時の急激な宅地開発が引き起こした問題点は、

局所的な人口増加による交通手段をはじめとする社会資本の急激な不足により都市問題が発生し、これに対して地元自治体の力では解決できなかったこと。

地元自治体の総合計画と合致しない無秩序な、無計画な団地造成が各所で発生したため、

広域的な総合計画事業の適正な執行ができないおそれがあったこと。

団地に対する地元自治体の公共投資額の増大にひきかえ、固定資産税の軽減などにより財政面での圧迫が強まり、また団地居住者と在来市民との融和に欠け、市民意識は希薄でありながら市政への要望の大きい団地がいわゆる「お荷物」的存在になりつつあったこと。

これらの問題の中で、とりわけ重視されたのは、の財政面の負担であった。例えば、市域における土地区画整理事業第1号となった日本住宅公団（現在の住宅・都市整備公団）施行の百合丘団地の例について、その造成当時における公共投資及び造成後の追加的公共投資をみると併せて7億7,554万円の投資総額となっている。このうち事業者の負担は27%でしかも上水道、道路、公園といった公共施設に限られており、残り70%強については公共施設等とその額5億3,850万円とその3分の2以上を市

表I-3-5 政令都市等の人口増加指数

昭和 都市名	人口増加指数		
	30年	35年	40年
札幌	100	123	186
東京	100	119	128
川崎	100	142	192
横浜	100	120	156
名古屋	100	119	145
京都	100	107	113
大阪	100	118	124
神戸	100	114	124
広島	100	121	141
北九州	100	114	120
福岡	100	119	137

表I-3-6 人口、世帯数、住宅数の推移

昭和 年	人口 (指数)		世帯数 (指数)		住宅数 (指数)	
	人	世帯	世帯	戸	戸	戸
28年	402,148	100	90,801	100	76,000	100
33年	509,959	126	118,032	130	116,000	152
38年	734,455	182	195,450	215	189,000	248
43年	911,069	226	264,805	292	253,000	332
48年	995,106	247	297,727	328	302,700	398
53年	1,033,732	257	330,502	364	353,900	465

表I-3-7 地目別面積の推移

(単位 ha)

昭和 区分	年					年			
	35	40	45	50	55	40-35	45-35	50-35	55-35
宅地	3,100	4,200	4,800	5,800	6,000	1,100	1,700	2,700	2,900
うち住宅地	1,400	2,100	2,700	3,500	3,700	700	1,300	2,100	2,300
農地・山林	5,500	4,600	3,700	2,800	2,200	900	1,800	2,700	3,300

出典：表I-3-5～7 川崎市団地白書

が負担せざるを得なくなり、財政の圧迫の大きな要因ともなるものであった。この中で事業者負担のまったくないものとしては、小・中学校、保育所、消防施設、清掃施設、行政センター用地等公益施設に係るものになっている。他の土地地区画整理事業ほど大規模開発等についても、これに伴い必要となる法定外関連公共施設の整備について同様なことが言えた。

以上のように、大規模団地に伴って必要となる公共投資額は膨大なもので、短期間に集中して開発が行なわれた場合、限られた市の財政のもとでは、開発事業者における協力態勢もしくは国における何らかの措置なくしては、市としてもどうも対応できるものではなかった。こうした現実の経験によって、宅地開発に対する何等かの防衛的措置が必要だったのである。

横浜市の場合

横浜市の場合も川崎と同様高度経済成長の波から「宅地開発指導要綱」が生まれた。昭和35年からオイルショックの昭和48年までをみると、昭和35年の総人口を100とすると昭和48年には

表Ⅰ・3・8 横浜市新都市計画法以前の宅地開発事業許可の状況

昭和	件数(件)	面積(ha)	1件当り面積(ha)
37	96	73	0.76
38	292	228	0.78
39	356	303	0.85
40	418	458	1.09
41	424	291	0.67
42	459	698	1.52
43	482	1,097	2.27
44	588	1,335	2.27

出典：田村 明『宅地開発と指導要綱～成立過程と効果』

181.3になり、その激増ぶりは年平均8万6千人で、中でも昭和43年、44年、45年には純増10万人に達するという膨大なもので、その主要内容は東京などからの人口流入による社会増であった。

このような人口増加は、当然急激な宅地開発をとまなうことになる。これらを宅地造成等規制法および住宅地造成事業法による開発許可件数でみると(表Ⅰ-3-8) 最初の昭和37年に対し、7年後の昭和44年には、件数にして6.1倍、面積にして18.3倍に達している。

このような情勢に対して、川崎市と同様の問題が発生したのは必然であり、こうして横浜市でも宅開要綱が生まれるべくして生まれたのである。

宅開要綱の内容

要綱の内容についてみると、川崎市から横浜市まで、一貫してもらっているのは公共公益施設の負担である。細かくみると、

公共施設の整備 道路、河川、水路、上水道、下水道、調整池および広場・公園等の公共空地などについて、それぞれの整備水準を定めている。道路については、開発区域内は当然のこととし、開発区域外の道路との連絡道路についても事業負担とすることとなっている。

公益施設の整備 学校、消防、清掃、公益施設整備負担金等について、それぞれの整備水準、提供水準等を設定している。

その他 農地・山林保全の問題、緑地の確保の問題、造成工事・建築工事に伴う工事公害、

近隣住民との調整、電波障害防止のための措置、駐車場の確保、市民への優先入居・優先分譲のための措置、防犯灯の設置など多岐にわたっている。

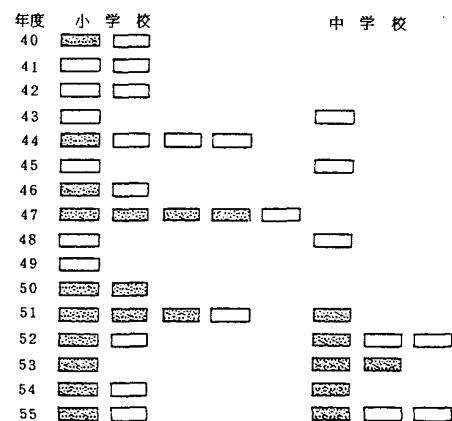
このように宅開要綱は、法の規準を補足したり強化したり都市整備に必要な項目を付け加えることで、時代の情勢に即応し得る「町づくりの指針」として位置づけられるようになっていったのである。

宅開要綱がまちづくりに果した効果(役割)

ここで、宅開要綱がまちづくりに果した役割についてみてみたい。

具体的には第1に、宅開要綱が法的には必ずしも設置が義務づけられていない学校、保育所、消防等の公益施設の用地の確保をめざしたことである。中でも、小・中学校用地は面積もまとめて大きく、開発後の地価上昇の影響を受けて、その用地難は極めて深刻であった。それが宅地開発による児童生徒発生前に適地に確保され、しかも大きな財政負担になる用地を無償または低廉で確保されたことである。たとえば、川崎市の団地白書により小学校および中学校の開校状況をみると(図Ⅰ-3-8)、昭和40年度から昭和55年度に小学校が34校開校されているが、このうち16校が公益用地等開発事業の指導の中で用地確保がされている。同じく中学校は13校が開校されており、そのうち6校の用地が確保されている。特に昭和49年度以降をみた場合、小・中学校併せて24校開校されているうち15校が開発事業の指導の中で確保された用地で

図 I・3・8 小・中学校開発状況



(注) 斜線は、閉校された学校のうち、公益用地等開発事業の指導の中で用地を確保したものを示す。

出典：川崎市団地白書

その率は 62.5%となっている。

第2は、要綱行政によって法的には必ずしも明確でない施設および環境整備水準を明確にしたことである。例えば、公共空地、調整地、給水装置、駐車場、清掃における廃棄物保管施設、消防施設等であり、これらの整備水準を要綱が住宅団地という平面で横につなぎ、1つの総合化を図ったことである。川崎市の団地白書によると、昭和40年度から昭和55年度までの施行基準に基づく帰属公園・緑地面積は、約50.9haであり全開発面積584haの8.7%になっている。これは、都市計画法等で開発面積の3%以上の公園・緑地又は広場が設けられるよう定められているのに対し大巾に上回っている。また、施行基準に基づく帰属道路面積は、昭和40年度から昭和55年度までに92.7haで該当開発面積

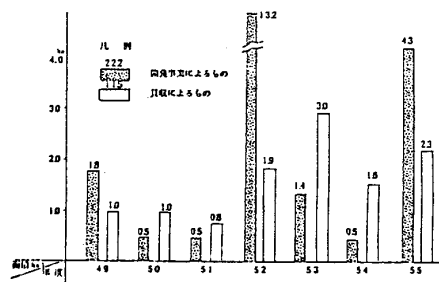
528haの17.6%となっている。図I-3-9は昭和49年度から昭和55年度における道路用地の取得状況を示したものであるが、開発事業による帰属道路面積は22.2ha、買収による道路面積は11.5haでその比率はおよそ2:1となっている。

このように開発事業に伴う市の財政難をカバーし、一定の水準を確保してきた。

第3は開発地域外施設の整備である。開発地域内だけはある程度水準はあっても、一步地域外へ出ると全く未整備というものが存在した。要綱によって取付道路を相当の幅で確保することは一般化したし、また、水路、河川、下水道などの整備の他、ゴミ焼却場、下水処理場についても負担金をとって整備してゆく例も多い。

以上は、宅開要綱の直接的な効果と考えられるが、その他間接的な効果として、1つには、宅地開発問題に対する世論の喚起があげられる。各方面で宅地開発による環境整備負担や実態を

図 I・3・9 年度別道路用地取得状況



出典：川崎市団地白書

調査し、そのあるべき方向を模索するようになってきたことである。法的には規定がない近隣問題についても「中高層建築物の建築指導要綱」のような一応の指針が表われたことは大きな意義がある。

また、乱開発による環境の悪化を防止するのにも役立ったと言えよう。開発事業者にとって昭和30年代半ばから40年代は、まとまった土地さえあればとにかく用地を買収し、地価の上昇と強い要望にささえられて極めて安易な開発を行った時代でもあった。これによりどこでも無秩序な乱開発が行なわれてきたが、要綱によって、開発事業者にも無理な地域や安易な開発を思い止まらせ、宅地開発については、周辺都市施設の状況などを十分調査した上、ある程度の覚悟をもった開発を行なわせるようになったのである。

宅開要綱の課題と今後の方向

先に述べたように、宅開要綱による行政指導が、全体として良好な町づくりと住宅団地開発を誘導したこと、都市基盤整備と人口急増による自治体の財政破綻を防ぐうえで、大きな役割を果たしたことは評価しなければならないが、大都市への人口集中時代は終わり、宅地開発が激減し住宅不況で地価も沈静化した今日において、要綱行政は解決を図っていかなければならない課題をいくつかかかえている。

宅開要綱の法的根拠づけ 宅開要綱は、都市整備を行政指導という方法でコントロールしようとしたもので、あくまでも開発事業者との協

議によるため、法的強制力がない難しさがあることは否定できない。

とくに公益施設の整備、公益用地の確保、整備水準のあり方といった点について、関係法例の改正を含む法的な規定が望まれるところである。

公共公益施設整備負担と開発コストの増大 良好な市街地として備えるべき一定水準の公共公益施設の整備を義務づけることは必要であるが、理想的な都市づくりを求めるあまり、これをこえる水準を要求することになれば、販売対象とならない公共公益施設の面積が増え、その分販売対象となる宅地の面積が減ることとなり、この結果宅地販売単価はアップしてしまう。また一戸当り何万円という形で支払われる負担金は、その分一戸当りの販売価格にはねかえることとなる。さらに、近隣住民との調整条項についても、必要以上の調整はいたづらに手続を遅延させて金利負担を増加させ、あるいは同意書の作成をめぐって金品の授受等の不明朗な事例の存在も指摘されることになるのである。このような形で宅地開発コストが本来の姿よりも増大することは、宅地販売（購入）価格の上昇をもたらし、良質かつ低廉な住宅・宅地に対する国民の欲求に的確に応えていくという政策目標にかんがみ、行政の行き過ぎ負担の強要はさけるべきである。良好な住環境を作るための公共・公益施設の整備に当って、どこまでを開発者負担とし、どこまでを公共負担で実施するか、開発の行われる地域、開発の目的、規模等を考慮した「開発負担のルール化」が必要であろう。

負担金使途の明確化 一定規模以上の開発においては、公園・学校・集会所などの要綱の求める用地または現物負担は、その住宅団地の施設である。従って受益と負担の関係にあいまいさは少ない。しかし開発が小規模となり、公園や公益施設を設けることが難しい場合、金銭換算で負担を求めている自治体が少なくない。こうした場合開発者の負担金が、直ちに環境整備や公共公益施設の整備に使われる保障はない。それは自治体の財政運営の現実からみてもある程度やむをえないと言えるが、やはり関連地域の環境整備に充当すべきであり、そのためには、開発負担金積立金として特別な積立てをすべきであろう。

小規模開発増加への対応 どの程度の町づくりの水準を業者に求めるかは、都市・自治体の自然環境や財政その他諸々の事情によって差があり難しいところであるが、概して大規模なものには厳しい水準の施設負担を求め、小規模な開発には比較的軽い負担で済ませるといった差が生ずる。このため業者はミニ開発に走り、負担を免れる傾向が出て、負担の不公平を招き、また、良好な住環境の形成という当初の目的に反する場合も少なくない。要綱の適用範囲外や開発許可の対象にならないマンション建設やミニ開発が年々増加の傾向にある。したがって、これまでの指導基準をもとに、これから小規模開発あるいは再開発事業にも対応できるよう、質的及び量的変化をも考慮したキメ細かな要綱行政が更に要請されるところである。

人口減少地域対策 これまでの宅開要綱は、開発抑制すなわち人口抑制策の一つとして働いてきたことは前にも述べたが、川崎・横浜地区の一部の地域で、ここ数年人口減少傾向が続き、インナーシティー問題を起こしている。要綱の制定されたころの人口急増の高度成長の時代から低成長期が続く今、地域特性に対応した要綱行政が必要となろう。

開発非適地の開発 宅地要綱を定めることによって、その要綱の条項を充たせばかなり無理な地域の開発が行なわれるということもありうる。無理な開発は、最初から排除できるシステムが必要であろう。

都市の再整備への対応 既成市街地において、計画的に進める必要のある再開発事業をはじめ、土地利用混在地域における工場跡地のマンション建設、あるいは老朽木造密集住宅地における建替事業等の都市の再整備は、今後ますます行なわれる方向にあるため、それへの行政指導としての対応が、これまでとは異なった形で更に必要となってくる。

計画的なまちづくりに宅開要綱を生かす 住宅団地に関連する公共公益施設の整備について、開発計画が出されそこで初めて対応するという受け身の形ではなく、住宅供給についても公共公益施設の整備についても自治体が計画を持ち、それに要綱を役立てていくという能動的な形へと前進していく必要があるのではないかと。低成長時代に入り、要綱行政をめぐっていくつかの論議がなされているその一方で、美しい

町なみと景観づくりについての論議も高まりつつある。これからこそ、町づくりのための積極的かつ本格的な行政の展開を図っていく時代を迎えることになるのではないと思われる。

4. 神奈川の住宅地形成のもたらしたもの

(1) その成果と限界

神奈川県は、昭和26年、戦前のピーク人口250万人を越え、昭和32年には300万人を突破し、オイルショックの48年の人口は600万人を越えた。この高度経済成長期に、現在の横浜市の人口分が増加したことになる。

この圧倒的な人口を受け止めたのは、電鉄系ディベロッパーをはじめとする民間事業主体と公団・公社による住宅地開発であった。ここではこれらの開発の性格を簡単にふりかえってみよう。

東急は、戦前の田園都市構想の流れの中で、企業としての開発コンセプトを持って良好な開発を行ったが、結果的にみると、この地域に公営住宅の立地はなくホワイトカラーの住宅地として純化され、東京のベッドタウンとしての性格を強めている。

相鉄は、区間別の基本方針のもとに県や市と共同で沿線開発を行い、中堅クラスの住宅地を幅広く提供してきているが、住宅地イメージとしては、特色に乏しいところがある。

公団は、首都圏レベルのフレームで量的供給を果すべく画一的に大量・大規模な計画開発を行い、不燃性の共同住宅を提供してきた実績は大きい。パターン化された団地建設は、地域の個性から見ると問題を残したと言える。

公社は人口急増期の開発圧力の中で、個々

の良好な住宅地形成への努力を行ったが一団地開発の限界の中で、交通アクセスに難のある大団地が多い。

これらの大規模開発は、スケールを生かして区域内に良好な環境を作ってきたことが特色だが、周辺を含めた地域全体の住環境の向上には結びつかず、むしろ周辺のスプロールを誘発した。

ところで、この時期、神奈川県はこうした開発に対してどのような対処を行ったのであろうか。この時期の開発の代表的なものに、前節で述べた首都圏整備計画における近郊地帯指定予定区域（多摩丘陵）内の開発があるが、「神奈川県における首都圏整備の概況～企画広報課36年11月」の中では「横浜・川崎両市は既成市街地の範囲の拡大とともに近郊地帯の範囲の縮小を首都圏事務局に強く要望した」と記述されているだけである。県の地域開発に対する理念はこの時期あまり積極的に提示されていないことがわかる。すなわち、イギリスの大ロンドン計画を参考とした首都圏のグリーンベルト構想に対し県は予定地区内の大規模開発を傍観していたに過ぎなかった。

しかし、結果的には1節に述べたとおり、この多摩丘陵部の開発は、鎌倉・逗子に次ぐ、新しい神奈川の良好な住宅地を形成してきたことも事実である。また住宅統計調査の持家居住者の通勤時間中位数は、いずれの区も1時間を越え、神奈川都民が多く住んでいることが推察される。(P.11 図I-1-14参照)

表I・4・1 入居時期・前住地

		昭39年以前	昭50年9月	左のうち
		出生時から	以降	市区町村内
A ₁	茅ヶ崎市	31.3%	37.3%	37.7%
	海老名市	27.2	44.3	19.4
A ₂	秦野市	33.8	37.1	36.3
	厚木市	27.9	47.1	29.8
B	伊勢原市	35.2	33.2	30.7
	南足柄市	42.1	23.7	43.7
C	綾瀬市	17.8	43.6	16.4
	横須賀市	33.7	35.6	52.8
D ₁	平塚市	35.8	35.4	49.1
	相模原市	22.1	42.9	40.2
D ₂	大和市	23.0	41.8	30.8
	座間市	20.5	43.0	21.9
E	小田原市	45.2	26.9	56.3
	三浦市	49.6	24.0	52.7
F	鶴見区	37.9	35.2	40.4
	神奈川区	38.4	33.3	30.7
G	西区	48.5	27.9	28.4
	中区	40.0	30.3	36.1
H	南区	38.8	32.3	33.6
	幸区	37.4	32.3	38.0
I	中原区	34.1	41.6	28.9
	川崎区	41.5	31.9	54.2
J	保土ヶ谷区	33.7	34.4	25.3
	磯子区	26.3	37.0	25.1
K	港北区	26.9	41.6	28.6
	高津区	21.9	45.7	27.8
L	多摩区	23.0	46.8	25.5
	金沢区	26.5	40.9	25.9
M	戸塚区	20.9	41.6	30.0
	港南区	18.4	45.7	20.0
N	旭区	25.0	35.7	26.1
	緑区	19.2	47.1	22.8
O	瀬谷区	28.8	34.8	26.5
	瀬戸市	29.8	39.7	39.8
P	鎌倉市	30.7	33.8	31.7
	逗子市	36.5	29.7	30.5
Q	県下	30.2	38.1	33.3

出典：住宅統計調査より作成
A₁～FはP.17 図I-1-24を参照されたい

(P.49よりつづく)

『神奈川県における首都圏整備の概要』
神奈川県企画調査部企画課 昭和43年
『国の大都市圏施策』(『都市問題』東京市政調査会 昭和36年5月)
『アメニティプラン多摩田園都市』東京急行開発事業本部 開発環境委員会 昭和48年
『都市的土地利用と農業的土地利用との調整に関する調査』神奈川県企画調査部 昭和43年
篠原はじめ『市街地の小さな斜面林保存への課題』(『地方自治通信』1984年6月)
行武経夫・他『市民の緑保存活動』(『調査季報』'84年9月)
菅野昌一・斉藤祐『どんぐり山合戦記 ナショナルトラストまでの遠い道』(『公害研究』1985年VOL.14 No.3 岩波書店)
『川崎市団地白書』川崎市建築局 昭和57年
田村明『宅地開発と指導要綱～成立過程と効果』
『宅地開発実態調査』都市開発協会
住田昌二編著『日本のニュータウン開発』都市文化社 昭和59年
『神奈川県における首都圏整備の概況』
神奈川県企画広報課 昭和36年
『CRI首都圏版』No.65～No.84(株)長谷川工務店CRI 昭和59年1月～昭和60年8月

一方、55年の国勢調査によると1節で指摘した、住宅ストックの比較的悪い地域、三浦市・小田原市・川崎区・幸区・鶴見区・神奈川区・西区・中区・南区の人居時期・前住地を他市区と比較すると、いずれも昭和39年以前（出生時からを含む）の割合が高く、また昭和50年10月以降の移動も自市区内での移動の割合が高い。すなわち古くからの市街地に居住地限定層、いわゆる沈殿層が集積しているのが読み取れる。

(表I-4-1)

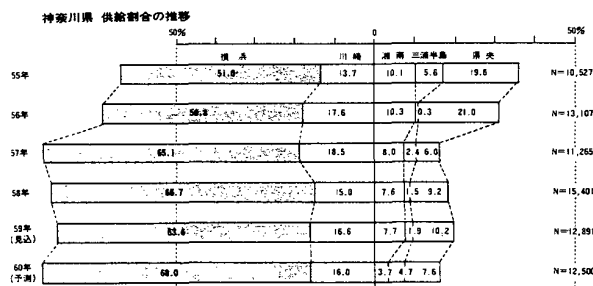
従って、高度経済成長期の大規模計画開発は人口の社会増の受け皿にはなったが、既成市街

図I-4-1 地域別供給割合の推移 首都圏マンション立地

年	神奈川県		都内23区				千葉県	N
	川崎・横浜	その他	都心等3地区	下町等4地区	都下	埼玉		
54年	13.9	6.5	21.8	31.2	3.8	12.7	10.3	53,772
55	14.1	7.6	18.8	25.6	8.4	15.9	9.6	48,471
56	16.4	7.6	22.6	23.8	6.0	14.8	8.8	54,672
57	18.0	3.9	23.6	23.0	4.7	17.1	10.1	52,465
58	23.0	5.2	23.0	18.3	7.9	15.6	7.0	54,521
59	23.8	5.8	19.0	22.8	7.8	13.5	7.3	43,839
60 (1-7月)			37.0	33.8	10.1	11.6	7.5	24,483

出典：「変化をみせはじめたマンション立地」
『C R I』No.72(株)長谷川公務店C R
Iより作成

図I-4-2 神奈川県供給割合の推移



出典：「昭和60年首都圏マンション供給予測」
『C R I』No.76より転載

地の住宅沈殿層とでも言うべき住宅困窮層の受け皿としては機能しなかったと言える。

オイルショック以降は、人口の社会増も沈静化し、それに伴い開発圧力も低下した。港北ニュータウンや公社若葉台団地の売れ行き不振や空家の発生が見られるように、大規模郊外開発時代は終わったと考えられる。戸建開発を中心に神奈川に新しい住宅地イメージを形成してきた東急不動産も戸建住宅の新規用地取得を行わない方針を明らかにしている。

そして最近の動向としては、住宅地開発の時計廻りの法則が一巡し、首都圏におけるマンション立地が神奈川県にシフトしてきていること(図I-4-1)それも横浜、川崎にシフトしてきていること(図I-4-2)があげられる。

事実、京浜急行や相鉄沿線の横浜市内の既成市街地にレンガタイル貼りのマンション建設が目立ってきている。これらは確かに、住居系の建替による不燃化には役立っているが敷地ぎりぎりの立地であり、部屋の大きさ、天井の高さ、住環境等の面で市街地の整理にはつながらない。また、自力更新の能力の低い地域では、居住水準・住環境水準の低下が見られ、大規模開発の終焉とあわせて、市街地整理に対する新しい理念づくりの必要な時期に来ていると考えられる。

新しい住宅地開発の理念と方向を提示するには、なお多面的な研究、検討が必要なので、本報告書では、1節で行った地域分析の結果をもとに、地域別に、いくつかの課題を述べていく

ことにする。

(2) 地域別の課題

横浜・川崎の既成市街地 京浜工業地帯として日本を支える工業生産活動の中心地帯であるが住宅地としては、全般的に水準が低く、戦後の高度成長前期に大量の労働者を受け入れたところから、過密化も進んでいる。老朽率や木造率も高く、一部でインナーシティ現象も見られる。そこに住む人々の自力更新力は弱く、また職住近接を生活上要求される、いわゆる居住地限定層が多く住んでいると考えられる。実際に川崎市では、建設省・県を含めて委員会を設置し、地域住宅(HOPE)計画を推進しているが、今後一層、公的団地の建替え等とあわせた公的セクターの積極的介入や民間自力更新の支援による住宅地改善が望まれる。

横浜・川崎の丘陵部 官・民・双方のデベロッパーによって計画的住宅地開発が進められた地域である。当初は計画開発によって無秩序な市街化を押し進めようとした意図もあったが、逆に周辺スプロールを呼んでいるところもある。電鉄系デベロッパーによる開発は沿線にそって進められ、生活上の利便性は確保されたものの、東京のベッドタウンとしての性格は、これによって更に強化され、自立性の低い地域となっている。地形的には起伏に富み、水はけの良い台地上に作られ、階層的には、ホワイトカラー層の住まいとなるなど、住宅地としては恵まれている。今後は、住宅地としての成熟を助けるための方策、特に建築協定や公益信託によるまち

づくりなど、住まい手側からのアプローチに、公的セクターが上手にかかわっていくことが望まれる。

旧別荘地 鎌倉・逗子（分析からは落したが、おそらく葉山・大磯町）は敷地面積も広く、県下で最も良質な住宅地が確保されている。宅開要綱等によって、一定水準以下の開発や大規模緑地破壊はくい止められているが、宅地の細分化等によるストックの質の低下、谷戸周辺での小規模開発等に十分対策をたて、現在の水準を維持するための努力が望まれる。住まい手の学歴、収入、地位も極めて高く、本県の住宅地イメージの良さは、この地域に負うところも多いと考えられる。

相模川東岸地域 横浜・川崎丘陵部と似た様相をもつが、住宅ストックの質、住まい手の階層等がやや低くなっている。多摩丘陵大規模開発と平行してスプロール・ミニ戸建て建設や農地との境では調整区域へのにじみ出しなどが進んだと見られる地域である。地区レベルでの細かい住宅地改善のプラン（補修型地区計画、建築協定など）が必要な地域と考えられる。またベッドタウンとして東京への依存性も高いことから、住まい手の地域への愛着を育てる施策が望まれる。

相模川西岸地域 農村的性格が強く、都市地域に比べ、住宅ストックの質は非常に高い、しかし集住のための都市的魅力に欠けることから、最近では分譲住宅が売れ残るなど、将来性で問題をかかえている。地域の自立性は高いので、

開発圧力が低下した今日、無理なベッドタウン開発を考えるのではなく、厚木森の里に見られるような産業立地とタイアップし、教育文化施設を含めた住宅地開発を各地域の状況に合わせて展開する必要がある。その場合、自然との共存、緑を生かした開発など、守るべき自然環境を地域的に十分おさえておく必要がある。

小田原・三浦地区 古い住宅が多い地域である。住宅問題としては、他の都市地域程、深刻化していないかも知れないが、ストック改善の問題が近い将来表面化する可能性がある。相模川西岸地域と同様、地域振興とあわせて住宅地開発が考えられなくてはならない。またもともと自律性が高く観光資源なども豊富な地域なので、その特色を生かした個性ある住宅地の形成が望まれる。

参考文献・資料

- 『東京都市圏における宅地化の構造 地域と主体の関連分析』(財)日本地域開発センター 昭和50年
- 『首都圏地区ビジネスマンの住宅実態調査』日本経済新聞社企画調査部 昭和58年
- 『首都圏における住宅購入意向に関する調査』リクルート住宅情報事業本部 昭和59年
- 『昭和55年国勢調査報告・第2巻その2-14 神奈川県』総理府統計局 昭和57年
- 『昭和58年住宅統計調査報告・第3巻その14 神奈川県』総務庁統計局 昭和59年
- 『神奈川県における農地事情』神奈川県農政部
- 『神奈川県地域統計指標』神奈川県企画部 昭和60年
- 『神奈川県都市整備資料集1984』神奈川県都市部
- 山鹿誠次著『都市の研究と診断』大明堂 昭和48年
- 横浜商業会議所編『横浜開港50年史』昭和6年 名著出版復刻 昭和48年
- 『横浜商工会議所100年史』横浜商工会議所 昭和56年

- 神奈川県建築士会『神奈川県建築史図説』昭和37年
- 神奈川県史編集室『神奈川県史』通史編4~7、各論編2~3、資料編21、別表3
- 毎日新聞社横浜支局『神奈川の百年』有隣堂 昭和43年
- 読売新聞社横浜支局『神奈川の歴史』有隣堂 昭和41年
- 「最近調査神奈川県管内図」(『横浜貿易新報』第3485号 附録、明治44年)
- 『神奈川県町村合併誌』昭和33年・34年
- 『横須賀市の地名変遷資料』
- 『80年の歩み』京浜急行電鉄 昭和53年
- レオナルド・ベネーヴォロ著『図説都市の世界史-4』佐野敬彦・林寛治訳・相模書房 昭和58年
- 『東京横浜電鉄沿革史』東京横浜電鉄 昭和18年
- 『東京急行電鉄50年史』東京急行電鉄 昭和48年
- 『街づくり五十年』東急不動産 昭和48年
- 平井聖著『図説日本住宅の歴史』学芸出版社 昭和55年
- 『小田急五十年史』小田急電鉄 昭和55年
- 『図説かながわの県土』神奈川県都市政策課 昭和59年
- 『住宅建設10年の歩み』神奈川県 昭和33年
- 『戦後の神奈川県政』神奈川県 昭和30年
- 『相鉄50年史』相模鉄道 昭和42年
- 『神奈川県下公的住宅団地立地図』住宅建設課 昭和60年
- 『建築統計年報』建設省 昭和36年~59年
- 『神奈川県における住宅地需給に関する調査報告書』神奈川県企画調査部 昭和44年
- 『神奈川県住宅団地立地図』神奈川県企画部 昭和60年
- 『日本住宅公団史』日本住宅公団 昭和56年
- 『都市開発協会十年史』(社)都市開発協会 昭和60年
- 『最近10年の歩み』(株)東急不動産 昭和59年
- 『住みよい暮らしを創る』神奈川県住宅供給公社 昭和46年
- 『神奈川県住宅団地立地図調査結果報告書』神奈川県企画部 昭和60年
- 『小規模宅地開発進行地区における細街路整備ガイドプランの計画運用に関する調査研究報告書』神奈川県都市整備課 昭和58年
- 『小規模住宅開発の実態とその量的把握手法に関する調査』日本住宅総合センター 昭和59年
- 延藤安弘「なぜミニ開発か」(『平凡社世界大百科年鑑1980』)
- 『国土利用計画土地統計資料』神奈川県企画部 昭和60年
- 『戦後首都圏計画の経緯に関する調査』日本建築学会関東支部都市計画部会 昭和59年

(P.47 へつづく)

II. 「住まい」の政策の歴史と現状

～政策的総括のために

年表（明治期）

年	事 項	備 考
明治 21 年 (1891 年)	東京市区改正条令	道路等の公共施設の整備
42 年 (1809 年)	大阪府建築取締規則	建築物の若干の単体規定
	建物保護に関する法律	内務省所管

年表（大正期）

年	事 項	備 考
大正 6 年 (1917 年)	都市研究会設立	官僚識者による都市経営に関する交流・啓蒙機関
大正 7 年	6 月 救済事業調査会設置	内務省地方局救護課内
	7 月 都市計画調査会設置	内務省内
	11 月 小住宅改良要綱	救済事業調査会による
大正 8 年	4 月 都市計画法公布 市街地建築物法公布	
	6 月 住宅改良助成通牒	地方長官あて
	9 月 「都市住宅政策と本会の決議」発表	都市研究会『都市公論』
大正 9 年	8 月 内務省社会局誕生	初代局長 池田宏
大正 10 年	1 月 社会事業調査会	救済事業調査会を組織改正
	4 月 住宅組合法成立 借地法・借家法成立	
	11 月 住宅会社法案答申（未成立）	

1. 国の住宅政策の形成と展開

本節では、明治期以降からの、わが国の住宅政策や都市政策の歴史をたどり、今日の都市・住宅政策がどのように形成されてきたかを、簡単に述べていくこととする。

(1) 戦前・戦中の住宅政策

明治期

幕末から明治期にかけての社会・経済情勢の一大変革は、初めて都市問題を発生させた。農村の潜在的過剰人口の都市集中、武士社会や旧体制下の手工業の没落は、都市貧民を生み、貧民社会とスラム地帯の発生をもたらした。

こうした状況の中で、明治21年に「東京市区改正条例」が交付された。その内容は「道路・河川・橋梁の新設改良、耕地整理、公園の整備、火葬場墓地の整理、水道下水建築条例」となっている。当時の東京府知事の上申書に「道路・橋梁・河川は本なり、水道・家屋・下水は未なり」とあるように、住宅についてはほとんど見るべき政策がなく、産業基盤整備への投資が最重要施策となっていたことがうかがえる。

明治の終りにかけ、地方的な建築取締が法制化されはじめ、建築物の計画を細かく規定した「大阪府建築取締法」等が制定された。また、借地人や借家人の保護を目的とした「建物保護に関する法律」も制定されたが、住宅・都市政策に関する本格的な法整備は、大正期を待たなければならなかった。

大正期～都市住宅政策の成立

第一次世界大戦（大正3年～7年）は異常な好景気をもたらしたが、これに支えられて、産業、特に商工業が急成長し、これらを担う労働者の都市への集中と新中間層（ホワイトカラー）の出現が見られた。このため市街地は市域を越えて広がり始め、一方都市内部では、低所得者層の高密度住宅地が発生した。

こうした状況の中で、当時の内務省は都市を計画的にコントロールするための法制を検討し、大正8年に都市計画法・市街地建築物法の公布を行った。この中で都市の発展を規制するため地域制を設定し、これらに併せて建物の配置構造等についての最低条件を示した。

また、都市問題の発生や経済情勢の変化に伴う社会不安に対処するため、内務省は救済事業調査会を大正7年6月に設置した。この中で都市の深刻な住宅難対策として小住宅改良要綱を定めたが、この要綱には、今日に致るまでのわが国の住宅政策の基本方針のほとんどが盛り込まれていると言ってよい。

すなわち、スラム改善、公営住宅・公益的住宅会社や住宅組合による住宅供給、従業員住宅の奨励、郊外化の促進などである。この要綱に示された方針は大正8年6月に示された公営住宅についての通牒をはじめとして、大正10年4月の住宅組合法、11月の住宅会社法案（未成立に終わったが、震災後の同潤会で実現された）昭和2年の不良住宅地区改良法として次々に実現実施されていった。更に、公営住宅通牒は昭和

26年の公営住宅法へ、住宅会社法案は公団・公社法へ、住宅組合法は、昭和25年の住宅金融公庫法へとつながっていく。なお、住宅組合法は中所得階層の持家取得促進策であり、住宅会社法案は低所得者向の貸家供給とあわせて一団地経営を行うという、共に民間資金を生かした住宅政策の両輪として立案されたものである。

一方、借家争議の頻発を背景に、司法省のもとで、大正10年借地借家法が成立し、今日まで続いているが、先に述べた都市計画法、市街地建築物法についても、それぞれ昭和43年の新法成立、昭和25年の建築基準法成立まで生き続けた。

こうして見ると、この時期は、わが国の都市住宅政策の基本的諸制度が整備された、特筆すべき時期と言えよう。

また、都市計画法成立を推進した都市研究会などによって住宅政策と都市計画の一元的実現という構想が提起(大正9年『都市公論』～「都市住宅政策と本会の決議」)されたが、結局、別々の法律と機関、別々の概念のもとに制度化されたことは、現在の住宅問題の性格を大きく規定することになった。すなわち、住宅政策は応々にして「いかに安く」「いかに大量に」供給するかに終始し、「いかなる所に」建設するかは、あまり問題にされない。都市計画と住宅供給の接点であるこのような「立地的観点」の欠如は、今日の住宅建設計画法を中心とする住宅政策体系にある種の限界をもたらした。

しかしながら、都市計画に基づく可住通勤可

能地の拡大促進を主軸とした宅地供給増大が住宅問題解決の鍵であるという都市研究会の基本的考え方は、都市計画法施行令の規定する一団地住宅経営や都市計画諸事業の施行機関としての公益的住宅会社構想の中で、ある程度、受け止められたのである。

関東大震災～戦時下

大正12年9月1日、南関東を中心に大震災が起った。昼食時と重なって、当時の密集市街地が木造家屋であったことから延焼が3日に渡り東京・横浜等の相当部分が焦土と化した。

国は、罹災者の生活を安定させるため、内外からの義損金の一部により、財団法人「同潤会」を設立した。この同潤会は、先に述べた廃案となった住宅会社法案による住宅会社の実現であり、表11-1-1のとおり応急住宅をはじめとして、普通住宅、鉄筋コンクリートアパート等の建設、経営を行うとともに、小住宅の集団的配置やアパートの囲み型配置等、住宅計画の先駆的試みを数々行った。

一方、震災後の応急措置を終えると、大正14年、不良住宅の密集する地域の実態調査を行いこの調査結果をもとに、社会事業調査会の答申を得て、昭和2年「不良住宅地区改良法」を制定した。(同法に基づいて施行された改良事業は表11-1-2のとおり)

昭和4年の世界恐慌は、翌年日本にも波及し失業者の続出、米価の下落となり、昭和6年の満州事変をきっかけとして、2・26事件、日中

表11-1-1 同潤会住宅建設経過一覧表

年度	建設戸数							累計	撤廃焼失 其減	年度未 現在	
	仮住宅	普通住宅	アパ ート	共同住宅	勤人向 分譲住宅	戦工向 分譲住宅	受託住宅				合計
大正13年度	2,160	3,420	-	-	-	-	-	5,580	5,580	-	5,580
同14年度	-	73	-	-	-	-	-	73	5,653	860	4,790
同15年度	-	-	288	-	-	-	-	288	5,941	799	4,242
昭和元年度	-	2	288	-	-	-	-	290	5,943	799	4,244
同2年度	-	23	1,061	-	-	-	-	1,084	7,027	537	4,831
同3年度	-	-	241	140	60	-	-	441	7,468	8	5,264
同4年度	-	-	424	114	100	-	-	638	8,106	-	5,902
同5年度	-	4	208	288	52	-	-	552	8,658	-	6,454
同6年度	-	-	11	-	36	-	-	47	8,705	17	6,484
同7年度	-	14	11	-	75	-	-	100	8,805	187	6,397
同8年度	-	-	-	-	82	-	-	82	8,887	260	6,219
同9年度	-	50	260	-	30	94	-	434	9,321	123	6,530
同10年度	-	38	1	-	-	96	-	135	9,456	29	6,635
同11年度	-	-	1	21	44	66	-	132	9,588	4	6,764
同12年度	-	-	1	82	26	183	-	292	9,880	17	7,039
同13年度	-	-	-	162	2	73	-	237	10,117	16	7,260
同14年度	-	5	-	-	-	223	190	418	10,535	13	7,665
同15年度	-	131	1	-	-	145	440	717	11,252	444	7,938
同16年度	-	-	-	-	-	242	491	733	11,985	126	8,545
合計	2,160	3,760	2,508	807	507	1,122	1,121	11,095	-	3,440	-

(注) 1. 独身室は1室を以て1戸と計算せり。
2. 受託住宅は建設後経営の受託をなざるものは減の欄に算入せり。
(資料) 『同潤会18年史』より

表11-1-2 戦前旧不良住宅改良法に基づいて施行された改良事業

施行者	所在地	地区 面積	地区 人口	地区 世帯	国軍補 助有無	改良住宅戸数	改良事業費	施行年度
1 東京府	東京府北豊島 郡三河島町	4,358	1,617	世帯 432	有	中層耐火 木造 310 199	1,337,190	昭和 2年～8年
2 東京府	東京府北豊島 郡西巢鴨町	2,354	917	234	〃	中層耐火 木造 228 50	879,930	〃
3 大阪市	大阪市天王寺 区下寺町	18,796	6,072	1,688	〃	中層耐火 木造 1,388 145	5,916,867	2年～17年
4 財団法人愛 知県社会事 業協会	名古屋市中区 奥田町	13,930	2,459	537	〃	中層耐火 木造 203 334	1,880,786	3年～5年
5 同潤会	横浜市中区 南太田町	6,449	1,117	258	無	中層耐火 木造 0 246	2,753,759	〃
6 神戸市	神戸市吾妻通 5丁目	10,289	3,563	701	有	中層耐火 木造 702 0	2,369,015	6年～15年
7 同潤会	東京市荒川区 日暮里町	3,112	940	305	〃	中層耐火 木造 0 189	740,127	8年～12年
合計		60,288	16,685	4,172		中層耐火 木造 2,381 1,164 計 3,995	13,705,594	-

(資料) 『住宅地区改良事業について』

年表（関東大震災～戦中）

年	事項	備考
大正12年 (1923年)	9月 関東大震災 11月 小住宅建設の通牒	
大正13年	5月 同潤会発足	
大正14年	6月 不良住宅集団地区調査	
昭和2年	3月 不良住宅地区改良法公布	
昭和12年 (1937年)	鉄鋼工作物築造許可規制	
13年	木造建築等統制規則	建築資材の配給統制 厚生省社会局所管
14年	労務省住宅供給3ヶ年計画	
16年	地代家賃統制令 厚生省社会局住宅課 工業都市住宅調査 大都市住宅調査 住宅営団法 貸家組合法	
19年	建物疎開	
20年	終戦	

年表（昭和20年代）

年	事項	備考
昭和20年	戦災復興院設置	
11月	住宅緊急措置令公布	兵舎・社寺・学校等の住宅転用
21年6月	改正	余裕住宅の開放
3	10万以上の都市への転入制限	
5	建築制限令	
8	罹災都市借地借家臨時処理法公布	
8	戦災都市における建築物の制限に関する件（勅令）	
9	地代家賃統制令	
特別都市計画法		120都市の区画整理
11	住宅営団閉鎖	

戦争、国家総動員法、大平洋戦争と続く、暗くて長い時代を迎える。

戦時下の軍需産業の能率向上と従事者の住宅対策のため、国は「労務者住宅供給3箇年計画」を定め、県や六大都市、軍需工場が、工場労働者のために住宅を建設する場合、国の低利資金を利用できる等の便宜を図った。

しかし、労務者住宅は、軍や大工場中心の供給となったため、一般庶民の住宅に対し、特別の方策が必要となった。その方策として、国は同潤会の規模を拡大し、特別の権限を付与した「住宅営団」を昭和16年に設立し、同潤会は発展的解消となった。

住宅営団は、住宅経営財団の略称と言われ、その主な特典は、土地収容や税の免除であり、事業範囲は広く、理想的住宅経営が可能な組織とされたが、戦時下のこともあって、実際は住宅建設に終始した。その中で、住宅設計の基本的考え方（寝食分離・独立性のある寝室等）を示した営団型平面図や近隣住区制、パネル式組立住宅の研究等については、戦後に引き継がれたものもある。

(2) 戦後の住宅政策

昭和20年代

戦後の住宅不足は、空襲による焼失、強制疎開による建物除却、海外引揚者による需要など約420万戸（表II-1-3）に達し、戦後の住宅対策は、越冬対策から始まる。昭和20年9月「罹災都市応急簡易住宅建設要綱」を閣議決定し、6帖・4帖半の6.25坪簡易住宅30万戸の建設が企画されたが、11月までに全国で建設されたのは2万戸に過ぎなかった。

戦災地復興計画については、内務省で審議されてきたが、11月に戦災復興院が設置され、同院を中心として、更に検討が加えられ、12月に「戦災地復興計画基本方針」として閣議決定を見た。この方針では、都市の美観まで含めた特色ある都市の建設を目標として、街路巾、緑地率、建築制限等を定めたが、自然災害やインフレのため予算化がはかどらず、計画過大論の前に、大巾縮小されてしまった。（24年6月）しかし、この戦災復興院は、建設院を経て、

表II・1・3 終戦直後の住宅不足数

（昭和20年8月 420万戸）

戦争による不足	
イ. 空襲による焼失	2,100,000戸
ロ. 強制疎開による除却	550,000
ハ. 海外引揚による需要	670,000
ニ. 戦争中の供給不足	1,180,000
計	4,500,000
戦災死による住宅需要減	300,000
- = 終戦時の住宅不足数	4,200,000

（資料） 戦災復興院発表

昭和23年の建設省発足につながる事となる。

その建設省により、20年代後半には、現在の住宅政策の根幹となる三法が制定されている。すなわち、住宅金融公庫法、公営住宅法、日本住宅公団法である。

住宅金融公庫は、公庫法により「国民大衆が健康で文化的な生活を営むに足る住宅の建設及び購入に必要な資金で、銀行その他一般の金融機関が融通することを困難とするものを融通することを目的とする」という中堅所得者層を対象とする持家政策を推進する機関として位置づけられた。

これに対し、公営住宅は、公営住宅法により「国及び地方公共団体が協力して健康で文化的な生活を営むに足りる住宅を建設し、これを住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃で賃貸することにより国民生活の安定と社会福祉の増進に寄与することを目的とする」とされ、低所得者層を対象とする社会福祉的性格を持つが、当時は、事務次官から中卒まで入居できる住宅建設を標榜していた。

一方、日本住宅公団は「住宅不足の著しい地域において、住宅に困窮する勤労者のために耐火性能を有する構造の集団住宅及び宅地の大規模な供給を行うとともに、健全な市街地を造成し、又は再開発するために土地区画整理事業等を行うことにより、国民生活の安定と社会福祉の増進に寄与することを目的とする」とされた。日本住宅公団は、公営住宅と公庫住宅の間に位置する住宅供給機関であり、中堅所得者層が主

たる対象とされた。

住宅公団によって建設された郊外の鉄筋コンクリート造りの団地や市街地の高層住宅は、当時の勤労者のあこがれの的であり、「団地族」「ダイニング・キッチン」などの新しい流行語を生み出し、住様式の変革をもたらした。

このように我国の住宅政策の基本的方向づけは、昭和30年までにあらかた整備された感があるが、それと連動すべき土地政策はなかった。

昭和25年に国土総合開発法が土地政策の基本法として制定されているが、同法の中ではもっぱら産業基盤整備が主体となっており、宅地の供給については殆んどふれられていなかった。その後制定された土地収用法、土地区画整理法などの法律も土地問題や土地利用計画の根幹的政策とは言えない。住宅政策と密接に関連する宅地政策の欠如のため、現在も増高した宅地価格（土地価格）に苦しむ結果となっている。

昭和30年代

朝鮮戦争の勃発による特需景気で日本経済は大きく発展し、昭和31年の経済白書は「もはや戦後ではない」と戦後の経済復興にピリオドが打たれたことを宣言した。しかし、住生活の水準については回復が遅れた。

昭和30年代前半はほとんど目新しい政策はなく、昭和35年に住宅地区改良法が制定されるにとどまっている。この法律は、「不良住宅が密集する地区の改良事業に関し、事業計画、改良地区の整備、改良住宅の建設その他必要な事項

について規定することにより当該地区の環境の整備改善を図り、健康で文化的な生活を営むに足りる住宅の集団的建設を促進」とあるように、住宅のストック対策が主で、戦後初めての住環境整備に関する法律であった。

昭和30年代後半は、池田内閣の所得倍増計画のスローガンに象徴されるように高度経済成長の幕明けである。産業、特に重化学工業の発展に伴う人口の爆発的都市集中によって、20年代からやや上向いてきた持家率の増加も、30年代をピークに再び下降をはじめ、戦後の住宅難の真の解決ははかれないまま、新たな高度経済成長に伴う住宅難時代に突入したのである。

こうした大都市への人口集中は、公共住宅の建設がはかどらないこともあって、既成市街地内の木賃住宅の急増や都市周辺部の宅地化（スプロール）等の現象となって現われてきた。スプロールによる田・畑・山林の無秩序な宅地化は、安全面や機能面等に問題をもたらし、技術的な基準や住宅地としての整備基準の制定が必要になってきた。

こうした状況の中で昭和36年には、崖崩れや土砂の流出など都市周辺の宅地造成工事の災害を防止するための「宅地造成等規制法」が公布され、また昭和39年には、宅地造成事業を行う場合の道路・排水施設、公園等の整備を義務づけた「住宅地造成事業に関する法律」が公布されている。この住造法は当時としては画期的内容を持っていたが、その後都市計画法の改正とともに開発許可に切りかわっていった。

一方、住宅問題の深刻化、社会問題化への対応策として、「一点豪華主義的」ニュータウン建設という政策志向が急浮上してきた。すなわち、人口集中の著しい市街地の周辺の地域に住環境の良好な住宅地の大規模な供給を目的に、昭和38年「新住宅市街地開発法」が制定されたのである。

この法律に基づき、大規模なベットタウンの建設が全国で着手された。大阪の千里ニュータウン・泉北ニュータウン、東京の多摩ニュータウン、千葉ニュータウンはその例である。またこの時期、日本住宅公団では土地区画整理事業により、名古屋の高蔵寺ニュータウン、横浜の港北ニュータウンなど大規模宅地開発の計画立案に着手している。

また、高度成長政策の推進を積極的に図る国は、昭和45年までに「一世帯一住宅」を実現することを目標に、10年間で1000万戸の住宅建設をすることとし、昭和30年度を初年度とする住宅建設5ヶ年計画を策定した。しかし、都市への人口集中や世帯の細分化は予想をはるかに越えたものとなり、ここに30年代の住宅建設5ヶ年計画は破たんした。

昭和39年11月に成立した佐藤内閣は、高度経済成長政策の歪みを是正し、「社会開発政策」をスローガンに社会資本の整備と均衡のとれた経済成長をめざして出発した。経済成長の旗手であり歯車となって働いている中堅所得者層を対象に、持家の夢と希望を持たせる政策が前面に押し出され、この時期から住宅政策は、

年	事 項	備 考
昭和22年2月	臨時建築等制限規則	建築基準法まで(25年11月)
12	都会地転入抑制法	
23.7	建設省発足	
24.5	住宅対策審議会令	
25.5	住宅金融公庫法公布	25年6月 設立
5	建築基準法公布	
7	地代家賃統制令改正	
	国土総合開発法	
26.6	公営住宅法公布	
6	土地収用法公布	産労住宅建設始まる
27.7	第一期公営住宅3ヶ年計画策定	ゲタバキ住宅建設始まる
28.7	産業労働者住宅資金融通法公布	
29.5	土地区画整理法公布	
30.4	住宅建設10ヶ年計画策定	共同住宅形式による分譲住宅建設始まる
7	日本住宅公団法公布	設立(7月)
7	第二期公営住宅建設3ヶ年計画策定	
8	住宅事情調査実施	

年表(昭和30年代)

年	事 項	備 考
昭和31年4月	首都圏整備法	初の高層住宅(晴海)
33.3	第3期公営住宅建設3ヶ年計画	
4	下水道法公布	
35.5	住宅地区改良法公布 住宅需要実態調査	
8	住宅建設5ヶ年計画策定	
36.3	新住宅建設5ヶ年計画策定	
	第4期公営住宅建設3ヶ年計画	
6	防災建築街区造成法公布	
11	宅造成等規制法公布	
37.10	全国総合開発計画	
38.7	新住宅市街地開発法公布	イギリスの新都市法を参考
7	近畿圏整備法公布	

年	事 項	備 考
昭和 38.10	住宅統計調査実施	
12	生活環境施設整備緊急措置法公布	
39. 3	第5期公営住宅建設3ヶ年計画策定	
7	住宅地造成事業に関する法律公布	
12	新産業都市建設基本計画	
40. 6	地方住宅供給公社法公布	

年表（昭和40年代）

年	事 項	備 考
昭和 41. 6	住宅建設計画法公布 首都圏近郊緑地保全法	
7	第1期住宅建設5ヶ年計画	一世帯一住宅
	日本勤労者住宅協会法	
9	住宅需要実態調査実施	
43. 6	都市計画法公布	
10	住宅統計調査実施	
6	都市再開発法公布	
8	住宅需要実態調査実施	
45. 4	第1回地価公示	
6	「中層プレハブ住宅規格統一要綱」の制定	
46. 3	第2期住宅建設5ヶ年計画	一人一室
4	農地所有者等賃貸住宅建設融資利子補給臨時措置法	
6	勤労者財産形成促進法	
48. 9	都市緑地保全法	
10	住宅統計調査実施	
12	住宅需要実態調査実施	
49. 6	国土利用計画法公布	
50. 7	大都市地域における住宅等の供給の促進に関する特別措置法公布	
9	宅地開発公社法	

持家政策の色あいを深めた。このため、国は日本住宅公団と共に、地方住宅公社に持家推進機関としての役割を担わせることとした。

もともと地方住宅公社は、住宅金融公庫の設立と同時に、大半の都道府県に設立され、地方独自の住宅施策や都市施策の実施機関としてその役割を果たしていたが、昭和40年に制定された地方住宅供給公社法によって住宅供給公社に改組され、「住宅不足の著しい地域において住宅を必要とする勤労者の資金を受け入れ、これをその他の資金とあわせて活用し、これらの者に居住環境の良好な集団住宅及びその用に供する宅地を供給」するものと位置づけられた。その本来業務は、住宅を必要とする人々に住宅建設費の一部を一定期間計画的（1～3年程）に積み立てさせ、これを頭金相当額とし、住宅金融公庫の融資等とあわせて、住宅を取得するいわゆる積立分譲住宅事業であるとされた。

昭和40年代

昭和40年代に入って48年のオイルショックまでの期間は、GNP が2桁の伸びを維持し、人々の住宅への意識は、物価上昇・賃金上昇により、借金をしても早く取得した方が得だという雰囲気であった。住宅を投資対象と考える者もあらわれ、「住宅は作れば売れる」とする売り手市場の絶頂期にあったといつてよい。

また急激な人口増加に悩む自治体は、自らの防衛策として宅地指導要綱を制定し、住宅供給主体に公共公益施設整備の負担を求めた。その

負担は住宅価格・家賃に上乗せされ、最終的には入居者にそのつけがまわったとも言える。

これに対し国は、昭和42年、建設・大蔵・文部・厚生・自治省の事務次官名で「宅地開発又は住宅建設に関する利益施設の建設及び公共施設の整備に関する了解事項」のいわゆる五省協定を締結し、公団等が行う大規模開発等についての小中学校等の利益施設、道路公園等の公共施設の整備並びにその財源措置を明らかにした。これによって、いわゆる関連公共施設の開発主体による立替施工の道が一部開かれた。

住宅政策面では、国は昭和41年6月に住宅建設計画法を公布し「住宅の建設に関し総合的な計画を策定することにより、その適切な実施を図り、もって国民生活の安定と社会福祉の増進に寄与すること」を目的に、「国及び地方公共団体は住宅の需要及び供給に関する長期見通しに即し、かつ住宅事情の実態に応じて住宅に関する施策を講ずるように努めなければならない」として、国や地方公共団体の責任を明らかにした。この5箇年計画において民間自力建設住宅を含むすべての住宅の建設目標を決めるとともに、公的資金による住宅建設の事業量を明らかにし、住宅建設計画の一元化が図られたが、同時に、これにより住宅政策は戸数主義と後に批判される量的政策の体系化を確立したことになる。住宅建設計画法に基づいて現在までに4つの5箇年計画が策定されている（表II-1-4参照）。40年代は、1期2期あわせて約1400万戸の住宅を建設してきたが、このうち2/3は

公的資金が全く投入されていない民間自力建設であった。

一方、大正8年に制定された都市計画法は、都市地域における地価の高騰、土地利用の混乱無秩序な市街地の拡散、それに伴う公共投資の非効率化等の問題に対応する必要に迫られていた。そのため昭和43年6月、新しい都市計画法が公布された。その主な特色の一つは、都市地域を市街化区域と市街化調整区域の二つに地域区分することにあった。当初の宅地審議会の答申では、都市地域を 既成市街地 市街化区域 市街化調整区域 保存地域の4区分であったが、財産権との関係や具体的指定の困難性から結果的には現在の2区分となった。二つ目は、

表II・1・4 1期～4期の住宅建設5箇年計画の比較

背 景	1 期 (昭和41年-45年度)	2 期 (昭和46年-50年度)	3 期 (昭和51-55年度)	4 期 (昭和56-60年度)	
	残存する住宅難を解消するとともに、高度成長に伴う人口の大都市集中等による住宅需要に対処する。	残存する住宅難を解消するとともに、ベビーブーム世代の世帯形成による住宅需要に対処する。	住宅の量的充足を背景に長期的視点に立った居住水準の向上を図る。	大都市地域に重点を置いて引き続き居住水準の達成に努めるとともに、戦後ベビーブーム世代の持家取得需要等に対処する。	
計 画 の 目 標	住宅難の解消「一世帯一住宅」の実現	住宅難の解消「一人一室」の規模を有する住宅の建設	居住水準目標の設定	引き続き居住水準目標の達成を図る。「住環境水準」を別途設定する。	
建 設 戸 数 (千 戸)	計 画	6,700	9,576	8,600	7,700
	公 積	2,700	3,838	3,500	3,500
備 考	総建設戸数 公的資金による住宅	6,739.3 (100.6)	8,280 (86.5)	7,697.5 (89.5)	6,120 (79.5)
	公的資金による住宅	2,565.3 (95.0)	3,108 (81.0)	3,648.5 (104.2)	(実績見込み) 3,309 (94.5)
	(43年住調) 全国的には住宅数が世帯数を上回る	(48年住調) すべての都道府県での住宅数が世帯数を上回る	(53年住調) 全体としての居住水準は着実に改善する。		

*注 ()内は達成率

開発許可制度の創設で、都市地域における一定の開発行為を行う場合、都道府県知事の許可制とした。これにより昭和39年に制定された「住宅地造成事業に関する法律」が都市計画法に吸収されることになった。三つ目は、都市計画決定主体の地域化で、旧法では全て建設大臣に決定権があったが、新法では原則として都道府県知事及び市町村が決定することとなった。（新法でも上位者の承認・認可は必要だが……）

翌年（昭和44年）都市再開発法が公布された。この法律は、市街地改造法と防災建築街区造成法が面的に都市整備を行う場合の強制権や権利調整規定がないことから、都市の総合的な再開発を行うためのものとしては不十分なので、両法を統合して制定されたものである。（表11-1-8参照）

列島改造ブームによる地価高騰の中で、地価対策として、土地利用計画の作成、土地取引の規制等を行い、総合的かつ計画的な国土の利用を図る目的で、昭和49年国土利用計画法が公布された。

更に、国はオイルショック以後の住宅・宅地供給量の増大を図るため、昭和50年「大都市地域における住宅地等の供給の促進に関する特別措置法」を公布した。この法律は、大都市地域における大量の住宅地の供給と良好な住宅街区を整備することを目的とした宅地開発協議会の設置、土地区画整理促進区域及び住宅街区整備促進区域の創設等に、特色がある。

その他の諸立法の中で「農地所有者等賃貸住

宅建設融資利子補給臨時措置法」は大都市近郊地域等の住宅不足の著しい地域における住宅難を緩和し、あわせて休田の宅地化を目的として農地の所有者が、その農地を転用して行う、良好で家賃が適正な賃貸住宅の建設を促進するために制定されたものである。

このように、昭和40年代は、列島改造やオイルショックをはさみながらも、住宅建設計画法、都市計画法、都市再開発法、国土利用計画法等が制定され、今日の都市・住宅政策の大枠が固まった時期である。そして住宅ストックについても、全ての県で住宅数が世帯数を上回り、まがりなりにも量的に住宅は充足することとなった。また、首都圏レベルで考えれば、2500万人の人口をとにかく受け入れて巨大都市を誕生させた。

しかしながら、全国一律の住宅の大量供給による戸数主義によって、全国に画一的な都市がつくられ、マッチ箱式の都市環境など、都市の没個性化がもたらされる結果となった。

昭和50年代

50年代に入って急激な都市への人口集中も鈍化し、Uターン・Jターンなどが見られるようになった。

このような状況下で、昭和40年代の住宅政策が、逼迫する都市の住宅需要に追われた住宅の戸数供給主義であったとすれば、50年代のそれはオイルショック以後の日本経済の回復・活性化を図る経済政策として捉えられつつあった。

表11・1・5 住宅建設5箇年計画と建設戸数

（単位 万戸）

期 年度	公 的 資 金 よ る 住 宅						民間自 力建設	合 計	
	公営住宅	公団住宅	小 計	公庫住宅	そ の 他	計			
第 一 期 （ 41 ～ 45 期）	計画戸数	52.0	35.0	87.0	108.0	75.0	270.0	400.0	670.0
	建設戸数	47.9	33.5	81.4	108.7	66.4	256.5	417.4	673.9
	同上割合	(18.7)	(13.1)	(31.7)	(42.4)	(25.9)	(100.0)	(61.9)	(100.0)
第 二 期 （ 46 ～ 50 期）	計画戸数	67.8	46.0	113.8	137.0	133.0	383.8	573.8	957.6
	建設戸数	49.4	28.4	77.8	166.4	66.6	310.8	517.2	828.0
	同上割合	(15.9)	(9.1)	(25.0)	(53.5)	(21.4)	(100.0)	(62.5)	(100.0)
第 三 期 （ 51 ～ 55 期）	計画戸数	49.5	31.0	80.5	190.0	79.5	350.0	510.0	860.0
	建設戸数	36.0	16.3	52.3	254.7	57.8	364.8	404.9	769.7
	同上割合	(9.9)	(4.5)	(14.3)	(69.8)	(15.8)	(100.0)	(52.6)	(100.0)
第 四 期 （ 56 ～ 60 期）	計画戸数	36.0	20.0	56.0	220.0	74.0	350.0	420.0	770.0
	建設戸数	25.9	11.0	36.9	246.3	47.7	330.9	281.1	612.0
	同上割合	(7.8)	(3.3)	(11.2)	(74.4)	(14.4)	(100.0)	(45.9)	(100.0)

- （注） 1. 公営住宅には改良住宅をふくむ。
2. 公団住宅は分譲をふくむ。
3. 第四期の建設戸数は見込み戸数（一部計画戸数をふくむ）

年表（昭和50年代）

年	事 項	備 考
昭和 年月		
51. 3	第3期住宅建設5ヶ年計画	
52. 2	公団住宅問題対策委員会設置	
11	第3次全国総合開発計画	
53. 5	住宅宅地関連公共施設整備促進事業制度発足	
	貸家組合法の廃止	
10	住宅統計調査実施	
12	住宅需要実態調査実施	
54. 9	特定住宅市街地総合整備促進事業制度発足	
55. 5	幹線道路の沿道の整備に関する法律	
56. 3	宅地需要長期見通し	
	第4期住宅建設5ヶ年計画	770万戸
56. 5	住宅・都市整備公団法	10月 設立
9	木造賃貸住宅地区総合整備事業制度発足	

昭和50年、政府は巨額の国債発行とともに積極的な景気対策を打ち出したが、その柱は住宅建設であった。既に述べたように30年代の終りから住宅政策は、持家重視へと政策転換が図られ、40年代に入ると公社・公団も賃貸から分譲へシフトするなど、国民のマイホーム願望は次第に拡大されてきていた。50年代の住宅建設は高度成長期を通じて発展してきた住宅産業・住宅市場に依拠し、公庫融資の画期的拡充を中心に人々の購買力を「底上げ」しながら、一方では公的住宅建設を抑える方向で行われた。（表11-1-5）この結果、一時安定していた住宅価格・土地価格は、オイルショック後の過剰流動性を抱える大企業が土地買い占めに走る中で

表 II - 1 - 7 住宅供給関係
の事業制度の特徴

ストック対策	事業制度	創設年度	階層的
●	土地担保貸付住宅融資制度	昭和25年	●
●	公営住宅建設事業	26	●
●	公営住宅建設事業	26	●
●	公営貸付住宅	30	●
●	公営分譲住宅(普通分譲)	30	●
●	公団・給付住宅向特定分譲住宅	30	●
●	住宅地区改良事業	35	●
●	新住宅市街地開発事業	38	●
●	公社貸付住宅	40	●
●	公社分譲住宅	40	●
●	一団地の住宅施設整備事業	44	●
●	開発許可制度による宅地造成事業	44	●
●	市街地再開発事業	44	●
●	小集落地区改良事業	45	●
●	特定貸付住宅建設融資利子補給	48	●
●	過密住宅地区更新事業	49	●
●	民間貸付住宅特定分譲住宅	49	●
●	特定街区整備事業	50	●
●	特定土地区画整理事業	50	●
●	既設公営住宅改善事業	51	●
●	住宅地関連公共施設整備促進事業	53	●
●	住環境整備モデル事業	53	●
●	特定住宅市街地総合整備促進事業	54	●
●	地域特別分譲住宅	56	●
●	市街地住宅供給促進事業	56	●
●	水邊貸付住宅地区総合整備事業	57	●
●	市街地住宅総合設計制度	58	●
●	市街地住宅等共同整備事業	58	●
●	地域住宅計画制度(HOPE)	58	●

図 II - 1 - 1 全国市街地価格指数
(六大都市住宅地)

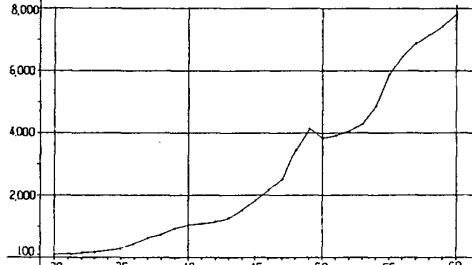


表 II - 1 - 6 公営住宅予算と公庫補給金

年度	(A) 住宅対策費		(B) 公営住宅予算		B/A	伸率	(C) 公庫補給金		C/A	伸率	貸付実績 千戸
	百万円	%	百万円	%			百万円	%			
47	150,572		111,617	74.1	23.5	14,397	9.6	33.7	302		
48	203,420		141,957	69.8	27.2	18,298	9.0	27.1	309		
49	245,525		169,118	68.9	16.1	33,080	13.5	80.8	396		
50	294,630		189,424	64.3	12.0	55,060	18.7	66.4	401		
51	363,200		213,989	58.9	13.0	84,665	23.3	53.8	367		
52	437,475		245,121	56.0	14.5	107,032	24.5	26.4	475		
53	586,436		271,184	46.2	10.6	111,280	19.0	4.0	599		
54	715,159		312,228	43.7	15.1	132,471	18.5	19.0	572		
55	754,323		285,808	37.9	8.5	195,894	26.0	47.9	538		
56	761,323		279,020	36.6	2.4	217,435	28.6	11.0	508		
57	769,114		253,585	33.0	9.1	281,350	36.6	29.4	558		
58	769,649		251,824	32.7	0.1	281,450	36.6	-	481		
59	766,381		241,442	31.5	4.1	286,250	37.4	1.7	462		
60	757,721		233,061	30.8	3.5	341,250	45.0	19.2	(454)		

高騰を続け、50年代後半の高価安定へと突入することになる(図 II - 1 - 1)。

その後、財政赤字に苦しむ政府は、公共事業のゼロシーリングや第一次臨調による行革路線の中で、公庫融資の拡大と公営住宅建設の削減(表 II - 1 - 6)によって切り抜けようとしたため低所得者層の住宅難はむしろ悪化せざるを得なかった。この当時、公営住宅は地価高騰のため建設適地の確保が難しく、低所得者層の流

入を嫌う地元自治体の建設回避もあって、次第に建設自身が難しくなっていた。これ以降、公営住宅の建設は、新規建設から建替中心のストック対策に移行していく。

一方、土地価格の高騰は、公社・公団住宅の分譲価格へはね返り、民間建設住宅との価格差は縮少し、完全な競合関係に入ようになってしまった。

こうして、カバー率の拡大しない公営住宅と、高騰する公社・公団住宅の間には政策的欠落を生じ、無理なローンを抱えて持家を講入したり、居住水準の低い民間賃貸住宅に住まざるえない実質的住宅取得困難層を大量に生み出し、低中所得層の住宅難は自助努力による持家政策の中で、非常に厳しいものとなっていった。50年代のミニ住宅の建設ブームなども、このような階層を対象に発生したと考えられる。

このように経済政策として推進された50年代の住宅政策は、持家偏重・民間住宅偏重路線の中で、量的供給政策が当初予定していた階層別供給体制(公営・公団・公社・民間)そのものに、ゆがみをもたらす結果となった。

しかも、住宅土地価格の高騰は結果的に住宅の売れ残りを生み、民間自力建設は政府の当初の思惑をはずれて低迷した。これを打開するため政府は昭和53年、住宅・宅地の供給を特に推進する必要がある地域において道路・公園等の公共施設整備に特別枠で補助を行う住宅地関連公共施設整備促進事業制度を創設したが、5箇年計画の3期から4期を通して住宅建設の伸

びは、表 II - 1 - 6のとおり民間自力建設の不振に終わっている。住宅建設は必ずしも、景気回復のリーディング・インダストリーになりえなかったのである。

しかし、50年代の住宅政策は、量的供給政策の見直しを図る中で、中古住宅市場の整備や人々の住要求の多様化にあわせてリフォーム産業の育成など新しい側面を生み出しつつある。昭和57年の産業構造審議会の答申「住宅産業の長期ビジョン」は、大企業中心の傾向はあるものの住宅が地域の文化形成に寄与し得る点や、都市・コミュニティにおける住宅の公共的側面への連携を指摘し、借家供給の必要性、耐久性社会資本としての住宅ストックの改善・形成といった方向を示唆している。

特に、「量から質」が強く意識される中で、居住環境が問題とされるようになり、「フローからストック重視」への政策転換が行われつつある。表 II - 1 - 7 は住宅関係の事業制度の特徴を年次的に見たものであるが、「住宅政策の大きな流れが階層的フロー対策から地域的ストック対策へと向ってきたこと」が示されている。

五箇年計画においても、第3期では、住宅の量的充足を背景に「居住水準」という考え方を採用し、今後の住宅建設の目標を最低居住水準以下の住宅の解消と平均的居住水準の確保に置いている。更に第4期では、大都市地域に重点を置いて引き続き居住水準の達成に努めるとと

該当する場合 やや該当する場合(例えば三大都市圏に適用などの場合)
出典：塩崎賢明「地域住宅政策に関する一考察」(『都市計画』昭和59年4月)

もに、「住環境水準」を新しく設定した。こうして、良質な住宅ストックの確保と良好な住環境へのニーズに応えるための政策目標が計画の中に明示されたのである。

しかし、量的確保の時代にあつては、効率的側面から画一的諸水準の設定も意味があつたかも知れないが、量的充足の時代にあつては、全国一律の居住水準・住環境水準の設定では対処できず、大都市や地方都市等々の実情にあわせて、地方毎の基準の設定が必要となつてきている。この様な状況から、第5期5箇年計画では、

都市居住型誘導居住水準と一般型誘導居住水準の二つを新たに設定しようとしているが、ストック対策の必要が高まるにつれ、自治体レベルでの主体的な地域別水準の設定が求められてくるものと思われる。

また、全国的規模で住宅及び宅地の供給を行つてきた日本住宅公団と宅地開発公団は、昭和56年、国の行政改革を契機として住宅・都市整備公団として生まれ変わった。住宅・宅地の供給と都市整備を相互に関連させ、これらを総合的・一体的に推進していこうとする新しい市街

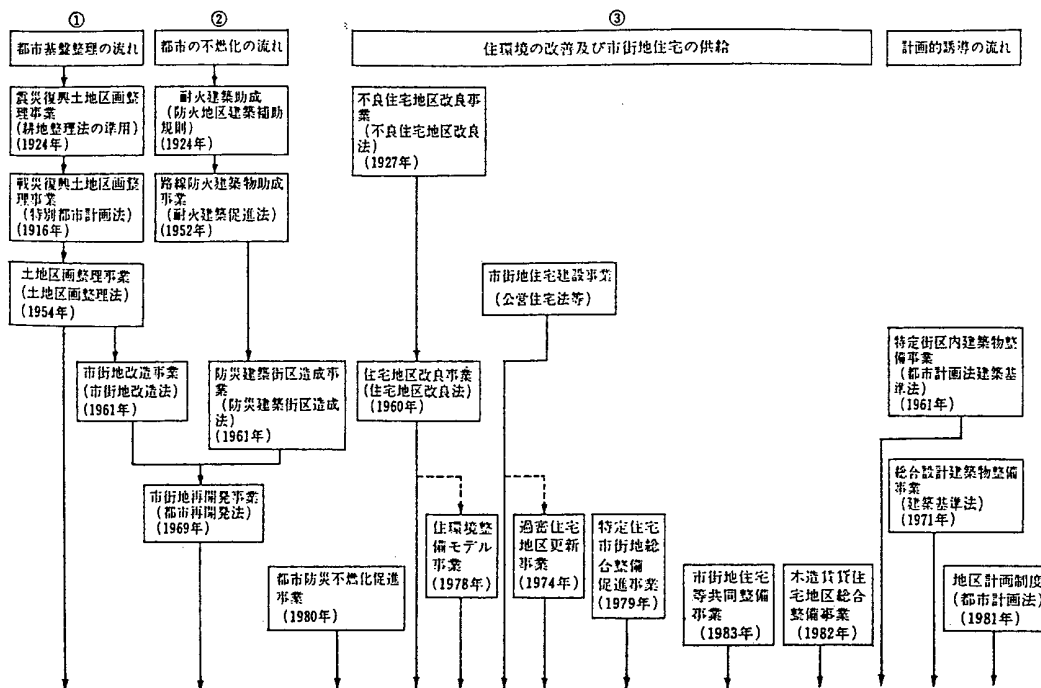
地開発への課題に応えようとしたものである。

この他、表 II - 1 - 8 のように既成市街地の住宅供給促進を図るものや、住環境整備、密集市街地の整備・改善など、都市再開発と住宅供給を結びつけて推進する制度が整えられてきている。今後の政策の課題が大都市、しかも既成市街地の住宅整備を含めた都市環境面へと向つていることがうかがわれる。

このような情勢の中で、今後の住宅政策としては 居住水準の低い住宅に住んでいる世帯への多様な支援対策 既成市街地の整備と住宅供給 昭和40年代の公的住宅ストックの改善 高齢化社会に対応する住宅供給・都市整備のあり方等々があげられる。

しかし、このような政策を実現させるためには 現行の住宅建設5箇年計画のような全国一律の視点からではなく、地域に即したきめ細かい施策が必要であり、地域密着型の住宅政策への転換が必要となつてきている。

■表 II・1・8——都市計画開発関係制度の変遷



2. 神奈川の住宅施策の推移

前節において、国の住宅政策の流れを追ってきたが、県レベルになると、結局は、たて割行政の中で国の政策に追従して来たものが多い。特に戦前はその傾向が強く、資料も少ないためか、はたして県に住宅政策があったのかどうか疑問である。ただし市レベルとなると、身近かな、さしせまった問題として、国の施策を先取りして実施した例もある。

従って本節では、国の施策が本県の中でどう展開されていったかを中心に記述していきたい。

(1) 戦前の住宅施策

戦前の住宅施策については、厚生省(内務省)所管で、建設省も誕生しておらず、体系的に整理された参考文献は数少ない。まして神奈川の住宅施策についての文献は、皆無に等しいので、各市史や同潤会 18 年史、県市社会事業概要等により判明した範囲で、具体的な建設地や建設内容にまで立ち入ってできる限り詳しく記述していきたい。

市営住宅の芽ばえとその背景

日清戦争(明治27年)前後の人口集中は、横浜市・横須賀町・小田原町を中心に進行し、その後の三市町の戸数・人口と県下全数の割合は表 II - 2 - 1のとおりで、この人口集中により、住宅・食料品市場等の、市民の日常生活に欠くことのできない問題が、個人の能力を越え、

表 II・2・1 横浜・横須賀・小田原の
戸数人口合計

年次	戸数	人口
1893	41,674 (29.5%)	214,013 (26.9%)
1897	43,670 (29.8%)	253,105 (29.4%)
1902	68,003 (41.3%)	370,797 (37.2%)
1907	92,049 (48.8%)	477,846 (43.1%)
1912	109,006 (52.3%)	562,502 (44.4%)

『神奈川県統計書』から作成。市域編入の町村は対象とせず、対象年次の三都市の戸数、人口のみを集計した。ただし神奈川・浦賀は集計に加えてある。()内は全県にしめる比率を示す

社会的に解決せざるをえない規模に達しつつあった。

また「富国強兵・殖産興業」を旗印とした築港や交通網の整備等にかかる建設労働者の集中は石川町・中村町・吉浜町・松影町・三吉町や横須賀の逸見・吉倉といった地域に「下層社会」の形成を促し、いわゆる「スラム」が各所に散在することとなった。

人口の集中による木造家屋の密集は、火災被害を大きくし、県史年表を見ただけでも

明治 19 年 9 月	横浜福富町より出火	焼失 615 戸
同 21 年 1 月	横浜野毛町より出火	焼失 1140 戸
同 22 年 2 月	横須賀港町より出火	焼失 367 戸
同 23 年 11 月	横須賀町浴場より出火	焼失 847 戸
同 27 年 6 月	横浜元町より出火	焼失 1110 戸
同 32 年 8 月	横浜市大火	焼失 3200 戸
同 34 年 2 月	三崎入船町より出火	焼失 592 戸

同 35 年 5 月 横浜石川町より出火 焼失 235 戸
12 月 中郡大磯町より出火 焼失 640 戸
同 36 年 12 月 横浜羽衣町より出火 焼失 139 戸
同 39 年 7 月 横浜根岸町より出火 焼失 595 戸
同 42 年 5 月 横須賀若松町より出火 焼失 589 戸
同 43 年 3 月 横浜野毛町より出火 焼失 520 戸
大正 2 年 3 月 横浜福富町より出火 焼失 246 戸
と大規模な火災が記録されている。

そんな背景の中で、明治40年に市制施行をした横須賀市で市営貸家の建設が行われた。横須賀市史によると「たまたま明治42年5月23日市内大滝・若松に大火があり、過去数次にわたる同様の被災のにがい経験から、防火設備の充実と不燃性家屋建設の必要を痛感し、同年7月13日市営貸家建築臨時委員を設置し、16万1千円の市債を起して道路の改修、防火用井戸の堀さく及び石造市営貸家の建築を計画実施することとなった。しかし、市営貸家は43年度において工費36,058円をもって、わずかに18棟30戸、292坪^{ころと}879を建築したのみで鴻図むなく終わった」とあるが、この時期に石造2階建の市営貸家を計画しただけで意義のあることと思われる。これを裏づける資料としては、大正4年発行の第一回横須賀市統計書があるが、それによると建設地は、大滝町・若松町、建坪は13.75~65坪、貸付開始は明治44年7月~45年1月、賃料は10円~69円となっている。その後、この市営貸家は売却処分されたいが、関東大震災でどうなったかは不明である。

第一次世界大戦(大正3~7年)のさなかに、

横浜市において、住宅難が顕在化してくる。すなわち、大正4年10月の調査では、空家が7764戸も認められたものが、3年後には、市内には空家らしいものが見当らず、二世帯同居や間借りが目立ち、しかもこの間、住宅数は約4千戸増加しているのである。こうした住宅難は、地代や家賃の値上げをめぐる紛争を引きおこしたが行政側の直接供給としての住宅対策を引きおこすきっかけにはなりえなかった。

都市計画面では、大正7年市会は横浜市改良調査委員会の設置と東京市区改正条例等の準用を決議し、翌年には、市区改正事業局を設置し、市区改正事業がはじめられようとした。その4月関外埋立地の住宅密集地千歳町より出火し、8か町6万坪、3757戸を焼失した。市は大火の善後策を検討し、本来第2期であった罹災地域の市区改正事業を第1期にくりあげ、道路幅の拡張・道路の新設等の事業を進めることとなった。

一方、大火の罹災者救助費として各地より寄附された義損金20余万円の一部をもって、永く義損の趣旨を記念すると共に、市の住宅供給施設の実現を期すために、南太田町庚耕地及び西戸部町富士塚の2837坪の敷地において市営住宅の建設に着手した。大正9年版日本社会事業年鑑によると、第1期分42戸（中産階級向住宅39戸・店舗用貸家2戸・管理員公舎1戸）は大正8年9月28日に完成し、この住宅は1棟2戸を越えないで防火と衛生上の見地から、各棟毎に適当な距離を置き、各戸に桧葉の生垣をめくら

した。部屋の広さは3室11帖（玄関2帖・座敷6帖・勝手3帖）家賃は1ヶ月6円50銭・貸付は大火罹災者を優先し、余裕があれば一般希望者にも使用させる予定で、26戸を罹災者に、15戸を一般希望者に貸付けた。この横浜市営久保山住宅は、2期を含め74戸が大正9年3月までに完成し、集会倶楽部・遊園地も設けられた。（当時の地形は図11-2-1のとおり）

国の融資と市町営住宅の活発化

当時の住宅難の状況について、同じく日本社会事業年鑑（大正11年版）において「我邦で重大な問題として宣伝されている住宅問題の中心は、ほとんど量的方面に関するものであって、その質的方面に関する問題は、一部の人々の間に研究されているに過ぎない。住宅の払底を来たした主なる原因は、最近の産業の発展に伴う人口の都市集中である。また資本家の投資が借家建設から他の有利な事業に変わったためにもよる。住宅難の叫びが一般に烈しくなったのは、大正8・9年の頃であった。内務省が大正10年末に発表した所によると、全国住宅不足概数は12万余戸となっている。（以下略）」と説明されており住宅の量と質の問題を当時から取りあげていたことをうかがい知ることができる。

内務省においては、都市住宅問題解決の一策として、大正8年6月11日、地方長官あてに住宅改良助成の通達を出し、低利資金を公共団体に貸与し、御料林・国有林の払下げや公設住宅用木材の鉄道運賃の無料化等の便宜を図ること

となった。なお通達要項の中味は

1. 公共団体に対し相当条件の下に住宅改良に供する土地の収容権を認め官公有地の譲渡貸付につき便宜を図る。
2. 住宅建築及び用地買入その他必要ある場合には公共団体の起債を認める。
3. 住宅巡視員を設置して改良進歩を図る。
4. 公共団体、公益団体に対し低廉宿泊所設立を奨励する。
5. 官公署は、なるべく従業員住宅を建築する。
6. 住宅改良を目的とする公益団体・建築組合等を奨励し一定の条件の下に保護を与える。
7. 会社工場等に従業員の住宅の供給を奨励する。

図11・2・1 横浜市営「久保山住宅」周辺



図 II・2・3 横浜市営
「斉藤分住宅」



図 II・2・4 横浜市営
「柏葉住宅」



図 II・2・2 横浜市営「中村町住宅」



図 II・2・5 横浜市営「古井戸住宅」



8. 住宅普及を奨励するため住宅建築資金の融通を図る等、保護方法を講ずる。

9. 市外の小住宅所在地に対する交通機関の普及を図り、その賃金の割引をすること。

という内容であった。これを受けて、県内のいくつかの市町で、市営住宅の本格的建設がはじまる。

横浜市では、大正8年8月の市会で、政府低利資金と神奈川県救済協会からの寄付を資金として、市営住宅約千戸を建設する議案が可決されたが、実際に建設されたのは、以下の496戸であった。(図 II-2-2~図 II-2-5)

中村町字池ノ下 502 他 156 戸 ・完成 T10 年 5 月
 神奈川町齊藤分 3057 他 188 戸 完成 T10 年 6 月
 根岸町字柏葉 3443 51 戸 完成 T11 年 4 月
 西戸部町古井戸 1633 101 戸 完成 T12 年 5 月

なお神奈川県建築史図説の解説によると、このうち中村町住宅は 2~3 階建の鉄筋入ブロック造共同住宅 44 棟 156 戸 2358 坪で水洗便所も採用しており横浜市最初の共同住宅としている。

また、同じ中村町住宅敷地内に下級俸給者、独身者のための共同住宅館(61 室)を建て、居室を貸与した。

横浜以外の市町村でもこの時期市営住宅の建設が行われたが、資料によって数字がまちまちなので以下出典を明らかにして列記する。

(横須賀市史) 深刻な住宅難の社会状態に対処して本市では大正10年度において木造亜鉛葺平家二戸建、建坪17.5坪の住宅を100棟200戸の建設を計画した。

建設地	第1次 (大正10年9月)	第2次 (11年4月)	第3次 (12年1月)
佐野	25棟	15棟	39棟
逸見	5棟	-	6棟
不入斗	27棟	17棟	-
公郷	-	-	4棟
計	57棟	32棟	49棟

これらの住宅の利用者の主なものは、もち論海軍軍人軍属や海軍工廠工員であった。なお全てが2戸建てであれば276戸の建設が行われたことになる。

(川崎市市勢要覧~昭和2年6月発行)

宮前	20 戸	Z型三間二戸建、貸付開始・大正11年4月、家賃14円
貝塚	38 戸	丙型二間二戸建、貸付開始・大正11年4月、家賃9円50銭

(藤沢市史)

南仲通	大正10年4月	12棟21戸
辻堂土打	大正10年4月	7戸
南仲通一丁目	大正11年6月	11戸
馬の窪	大正11年6月	7戸

(神奈川県社会事業概要・大正14年)

潮田町営住宅	大正11年4月完成	54戸
鶴見町営住宅	大正11年1月完成	35戸

国の住宅施策の展開

このように、各地に公営住宅が建設されたが住宅難は依然として止まる所を知らなかった。この解決の一方策として、政府は大正10年4月住宅組合法を公布し、7月より施行すること

となった。日本社会事業年鑑（大11年版）では「この法律は住宅の供給を容易にする目的であるが、その恩恵をこうむるのは中流以上の人々で、労働者階級者にとって是用をなさない感がある。また政府の供給する低利資金が所要額の1/10にも当らない所から見ても、同法が果して現在の住宅難を緩和しえるかは疑しい。」と書いている。この法律の骨子とする所は、互助的組織により住宅の所有権を取得させようとするもので、住宅組合は7人以上で組織し、事業の範囲は住宅用地の取得造成、住宅の建設、購入譲渡、管理等とし、事業の執行・管理等は産業組合及び民法の法人に関する規定を準用した。住宅組合に対しては、住宅は35坪、用地は70坪以下のものに限り登録税を免除し、地方税を課さず、公有地の売払い・貸付を随意契約で行う等の特典を認めたと、大蔵省預金部資本を公共団体を通して融資をした。（年利4.8%）

その第一回の融資先の住宅組合は

組合名	住 所	員数	貸付額
正久共同	本牧町大島1598	7	14,000
協立	南太田町字谷原耕地2069	7	15,700
桜木	桜木町2丁目1番地	7	18,600
鉄行集会所員	本町6丁目84番地	7	17,500
金港	西戸部町字塩田1191	7	16,500
横浜文化	根岸町鷺山3680	8	17,500
横浜相互	磯子町字間坂1038	7	17,500
七福	青木町本軽井沢171	7	17,500
親友	滝頭町字広地772	7	12,000
大正	青木町字栗田谷1271	7	11,000

興信	不老町2丁目138番地	7	17,500
横浜絹業	青木町字反町497	7	17,500
瓦斯	南太田町字露耕地1957	7	13,000
根岸	根岸町字相沢3149	7	14,700
公民合同	西戸部町西ノ前1110	9	16,500
辛西	平沼町3-40	7	16,000
横浜	西戸部町字石崎393	7	17,500
田島	川崎町大島2695	18	21,000
大磯	大磯町大磯992	9	15,000
サラリーマン	鎌倉町大町872	8	18,000
平塚	平塚町平塚新宿1195	23	42,000
互助	横須賀市山王54	13	32,500
平安	鎌倉町扇ヶ谷597	7	33,000
小田原	小田原町一丁目21	17	48,500

神奈川県議会史によると、住宅政策上は都市においては公営住宅主義、農村においては住宅組合主義と考えていたが、その実状は第一回の融資先を見てもわかるように、都市部の施策として機能していた。その理由としては持家所有者の組合加入を認めておらず、農村部においては、粗末ながら持家所有者が多いということであった。

住宅組合法が中流以上の人に対する持家施策として社会事業調査会（内務大臣の諮問機関）の審議に附されている時、下層階級向貸家供給施策として同時に審議されていた法案があった。それこそが住宅会社法案であった。

〔住宅会社法案要綱抜粋〕

1. 住宅会社は小額所得者に住宅の供給をすることを目的とする。

2. 住宅会社の組織は株式会社組織とする。
 3. 住宅会社は一営業区域に一会社限りとし、原則として道府県の区域を一営業区域とする。
 4. 住宅会社の業務の種類及び範囲は次の通り
 - イ. 住宅用地の造成賃貸又は売却
 - ロ. 住宅の建築賃貸又は売却
 - ハ. 住宅の管理
 - ニ. 必要な公益的設備の建設・管理又は請負
 6. 内務大臣は必要と認める時は住宅会社に対して期間を指定して住宅の建築を命ずることができる。
 7. 道府縣市町村が引受ける株式を甲種株式、一般の引受ける株式を乙種株式とする。
 9. 住宅会社に対して次の特典を与える。
 - イ. 払込資本金の10倍に限り住宅債券を発行できる。
 - ロ. 会社成立後10年間、国及び道府県は各払込資本金の3/100を限度とし、配当率年6%に達するまで、乙種株式に対し等分の割合をもって補給をする。
 - ハ. 一団地の住宅経営をする場合に限り、土地収用法により、必要な土地を収容できる。
 - ニ. 一団地の住宅経営をする場合は、国及び公共団体は会社の供給する土地建物に対し課税は行ない。
- この法案における配当補給については社会事業資金特別法で手当することとなったが、その特別法が大蔵省との交渉難や原敬首相の不慮の

図 11・2・6 大正 12 年の行政界

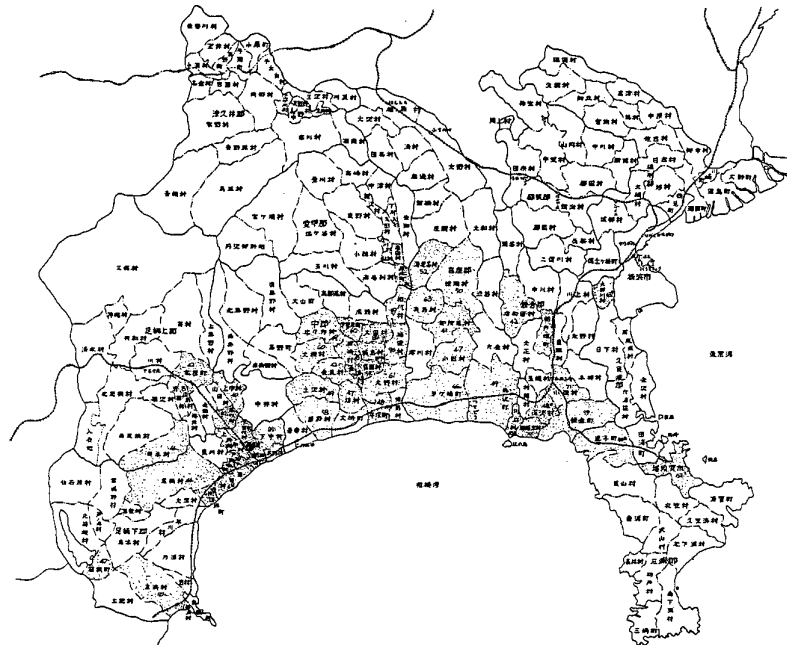


表 11・2・2 関東大震災被害状況

市 郡	震災当日 の世帯	被 害 世 帯								
		総 数	全 焼	半 焼	全 潰	半 潰	流 出	破 損		
総 数	274 300	237 338	68 634	146	46 719	52 859	425	68 555		
横 浜 市	99 840	94 883	62 608	-	9 800	10 732	-	11 743		
構 須 賀 市	17 010	14 288	2 094	-	1 761	4 375	-	6 058		
久 良 岐 郡	3 370	3 113	-	-	875	777	-	1 461		
橘 樹 郡	33 190	24 129	-	128	4 829	6 609	-	12 473		
都 筑 郡	7 130	5 334	6	-	383	786	-	4 159		
三 浦 郡	20 570	13 252	135	5	2 571	3 133	88	7 320		
鎌 倉 郡	13 990	13 559	670	-	4 021	3 716	105	5 047		
高 座 郡	19 200	17 501	-	-	5 549	3 766	-	7 186		
中 郡	21 950	20 071	284	10	7 705	7 021	105	4 946		
足 柄 上 郡	8 500	8 370	19	-	2 075	3 915	-	2 367		
足 柄 下 郡	16 930	16 787	2 561	-	6 127	5 861	97	2 141		
愛 甲 郡	7 130	4 281	257	3	931	703	30	2 262		
津 久 井 郡	5 490	1 764	-	-	87	285	-	1 392		

出典：『神奈川県史』

死等により議会に提出されずに終わったため、この住宅会社法案は陽の目を見ずに終わった。

この1919年（大8）から1922年（大12）の時期は、住宅政策にとって画期的な時期であることは先に述べたが当時の関心事を建築学会大会のテーマに拾うと

- 大正8年4月「都市と住宅」に関する講演会
住居問題と建築法規 吉田享二
- 都市の住宅地域 笠原敏郎
- 米国のアパートメントハウス 伊藤文四郎
- 今後の都市住宅 保岡勝也
- 住宅に対する我々の態度 田辺淳吉
- 細民住宅に就て 片岡 安
- 規格統一 佐野利器 ほか7編

また大正11年博覧会と同時に実物住宅展示会が開かれ、14棟の住宅が展示されたが、そのうち12が洋風椅子式居間中心住宅であり、大正文化主義の所産としての洋風都市住居の誕生を知らせるものであった。大正の資本主義の発達は都市に多くのプチブル階級を生み出した。一定の学歴と知識を有し一般労働者より上の所得を得ている中間階級は、社会安定と新しい身分秩序形成の中で、明治のような立身出世が難しくなり、楽しく安定した家庭生活や消費と娯楽の街頭生活へ志向が移行していった。すなわち生活の文化的内容の充実を求めて文化生活・文化住宅にあこがれを強く持っていたと思われる。

関東大震災とその被害

この文化生活の夢や住宅政策の展開を押しつ

ぶしたものが関東大震災であった。1923年（大12）9月1日午前11時58分、関東地方南部を大地震が襲った。震源地は酒匂川と大島を結ぶ線上の海溝の陥没と隆起によるもので、震度6、マグニチュード7.9、激しい上下動に続き水平動が続き、歩くことはおろか、立っていることすらできなかった。当時の県の行政界は図11・2・6の通りであるが、家屋の倒壊率40%以上の市町村を□で示した。地震が火災を誘発し、都市の弱さをさらけ出した。また各地で大小さまざまな規模の崖崩れ、道路崩壊があり、鎌倉や真鶴には津波が押し寄せた。総人口1,362,856人に対し、死亡29,614人、行方不明2,245人、重傷6,187人、軽傷13,336人で罹災者は51,382人にのぼった。郡市別の被害世帯数は表11・2・2のとおりであるが火災による被害は横浜市・横須賀市・鎌倉町・厚木町・小田原町等密集市街地に集中している。また市町営住宅の被害は次のとおりである。

	戸数	全焼	全潰	半潰	破損
久保山	74		52	6	16
中村町	156		73	48	35
斉藤分	188			35	153
柏 葉	51		51		
古井戸	101				101
中村町共同館	74		42		32
柏 葉 "	55	88	55		
翁 町 "	88				
横須賀市営	200				90
川崎市営	48				20
潮田町営	54		26	28	
鶴見町営	35		1	34	
藤沢町営	40		40		

出典：『神奈川県社会事業概要』

神奈川県小住宅の建設

震災後の住宅対策を横須賀市史に見ると、「大震災は一瞬にして全市の大半を焼失潰滅し、住むに家なき惨状を呈した。他家に身を寄せあるいは堀立小屋などの生活も永続するものでなく、また借家を求めても到底そのあてもなく、また新築するにも資力なく、たとえ資力がある者とても区画整理の必要上ただちに新築することが許されなかった。

このような状態にあえぐ市民を何とか収容しようとして半永久的の設備の必要を痛感した市は、ただちに大滝町の埋立地と田戸埋地にバラックを急造することにし、青森や福島方面から木材、亜鉛板、鉄板等を買入れ、各府県から徴募した350人の職人を督励し、その年の10月末に72棟432戸のバラック長屋を建設した。この長屋は一棟2間×12間でこれを6戸に仕切り、一戸4坪のうち3坪に床板を張った粗末なもので、一戸最低6人と限定し、見ず知らずの他人同志も雑居する状態であった。」

このように急造されたバラック住宅は、風致上・衛生上問題があり、都市復興上も支障があった。しかも私的住宅の復興は進まず、借家の家賃は高額で罹災者には、負担が困難であった。そこで内務省は、これら震災地の罹災者救護のために震災義損金の一部で、バラックに代る住宅の建設を企画し、本県にも建築費784,200円借地料半年分14,400円を交付し、1,500戸の小住宅の建設を委託してきた。(大12年11月の通達)

県では、直ちに罹災状況及び罹災地の特殊事情を考慮し、種々検討した結果、横浜市内に1千戸(700戸は4帖半・3帖の2間で建坪6.5坪、300戸は4帖半一間で建坪3.75坪)横須賀市他に500戸(6.5坪型)の建設を計画し、用地の選定に時間を要したのものもあったが、1924年(大13)の8月までには全戸完成し、バラック居住者を優先して入居させた。これが県による住宅の直接供給の最初であった。その建設地等は表11-2-3のとおりである。この小住宅は市に無償貸付をして、市に経営させていたが、大正15年には市に無償譲渡した。その後借地のため、撤去したものも多いが、横浜市や横須賀市の小住宅の一部は敗戦後まで継続して賃貸されていたものもある。

同潤会の設立とその後の事業展開

内務省の外郭団体、財団法人同潤会は、廃案となった住宅会社法の実現であり、日本で最初の公的な住宅供給機関であった。

関東大震災の復興事業の一環として、庶民生活の復旧再生の方策を講ずるため、政府は震災の義損金5,900万円のうち1,000万円を支出して、1924年(大13)5月に同潤会を発足させた。

当初の住宅建設計画は、震災後における小住宅の不足に対して、木造住宅7,000戸、アパートメントハウス1,000戸の計8,000戸を東京・横浜を中心に大正13~14年の2ヶ年で供給する予定であった。そのうち木造普通住宅は13年度3,000戸、14年度4,000戸であったが、アパート

表11・2・3 神奈川県小住宅一覧表

都市	建設地	戸数	建坪	着工	完成	貸付開始
横浜市 (1,000戸)	蒔田町会下	133	6.5	T13.2.6	T13.8.20	T13.7.21
	〃 〃	67	3.75	〃	〃	〃
	〃 八反田	18	6.5	〃	〃	〃
	〃 〃	30	3.75	〃	〃	〃
	〃 雑色	46	〃	〃	〃	〃
	〃 榎木坪	24	6.5	〃	〃	〃
	〃 〃	9	3.75	〃	〃	〃
	西戸部町大松久保	6	6.5	〃	〃	〃
	〃 〃	22	3.75	〃	〃	〃
	神奈川町齊藤分3,095	48	6.5	〃	〃	〃
	〃 〃 3,099	48	〃	〃	〃	〃
	〃 〃 3,102	37	〃	〃	〃	〃
	〃 〃 2,948	38	〃	〃	〃	〃
	〃 〃 〃	8	3.75	〃	〃	〃
	岡野町120	36	6.5	〃	〃	〃
	〃 〃	16	3.75	〃	〃	〃
	〃 73	71	6.5	〃	〃	〃
	根岸町字下	30	6.5	〃	〃	〃
	〃	48	3.75	〃	〃	〃
	北方町天沼	18	6.5	〃	〃	〃
大岡町	145	6.5	〃	〃	〃	
〃	54	3.75	〃	〃	〃	
久保町字宮ノ下	48	6.5	〃	〃	〃	
横浜市 内計	1,000					
横須賀市 (170戸)	公郷	46	6.25	T13.3.12	T13.7.31	T13.6.28
	公郷	24	〃	〃	〃	〃
	佐野	100	〃	〃	〃	〃
三浦郡 (50戸)	浦賀町芝生	27	〃	T13.4.24	T13.7.20	T13.8.14
	〃 新井	6	〃	〃	〃	〃
	〃 鴨居	17	〃	〃	〃	〃
鎌倉郡 (85戸)	鎌倉町今小路	41	〃	T13.4.18	T13.8.4	T13.8.30
	〃 泉ヶ谷	19	〃	〃	〃	〃
	腰越津村 28	5	〃	T13.4.22	T13.7.26	T13.8.4
	〃 220	6	〃	〃	〃	〃
	〃 72	8	〃	〃	〃	〃
〃 601	6	〃	〃	〃	〃	
足柄下郡 (145戸)	小田原町新玉一丁目	8	〃	T13.4.23	T13.8.21	T13.8.24
	〃 〃 二丁目	18	〃	〃	〃	〃
	〃 山王	16	〃	〃	〃	〃
	〃 十字四丁目	20	〃	〃	〃	〃
	〃 幸	48	〃	〃	〃	〃
	真鶴村丸山	29	〃	T13.4.15	T13.7.28	T13.9.1
〃 学校前	6	〃	〃	〃	〃	
愛甲郡(25戸)	厚木町	25	〃	T13.4.14	T13.7.12	T13.8.1
中郡 (25戸)	秦野町曾屋御門	9	〃	T13.5.14	T13.8.3	T13.9.1
	〃 曾屋小宮	16	〃	〃	〃	〃
都部計		500				
合計		1,500戸				

図11・2・8 同潤会
「滝頭住宅」



図11・2・9 同潤会
「大岡住宅」



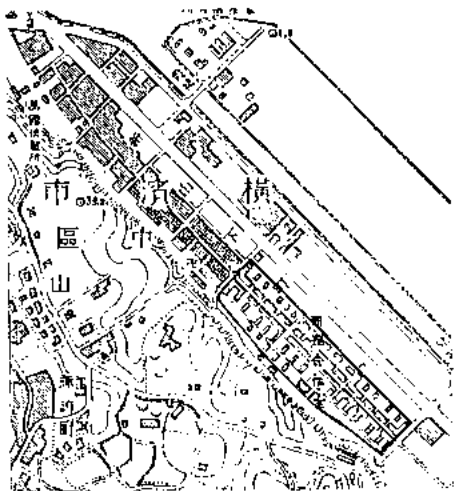
図11・2・10 同潤会
「井戸ヶ谷住宅」



表11・2・4 同潤会普通住宅

井戸ヶ谷	大岡	滝頭	新山下町	住宅名
四谷区井土本 町坂中	〇五〇 五枚大岡 区下町中	町子横濱市 四三三 五五五	町二区横濱市 ノ三新山下 ノ三	所在地
九〇六五	三三六三	三七四二	六六九四	敷地坪数
四〇八	二二四	一八四	二八〇	戸数
三四二	九二	二二七	一一三	戸数現在
住宅	住宅	店 住 舗 宅	店 住 舗 宅	舗/住宅 別/店
二階	二階	二階 階	二階 階	階/平屋 別/二
六八六 四三三	六八六 四三三	六 三三三 三三三	六六六 三三三	家 敷 数
下上下上 二一八七 七六六五	下上下上 二二九八 八七七	下上 八三三二 〇八	下上 三二一八 〇八	家 賃 月
五〇五〇 〇〇〇〇	五〇三〇 〇五〇	五五五五 〇三〇	〇五五〇 〇九	家 賃 月
八八七六 八六九	九八八七 七九七	一〇〇一 九四四	一〇七二 九四	家 賃 月

図11・2・7 同潤会「新山下町住宅」



メントハウスの用地難や14年度の市内の住宅復興等の状況変化により13年度は3,420戸、翌14年度は73戸の建設結果となった。普通住宅の計画画面では、当初、理想的な郊外都市計画のもとに、公共施設・利便施設・交通施設を備えた大規模ニュータウン方式を検討したが、地域的偏在により、広域分布する罹災者へのきめ細かい対応の困難性や所在市町村の教育費等の負担増大の問題により、300戸程度の小集団を各所に散在させることとなった。

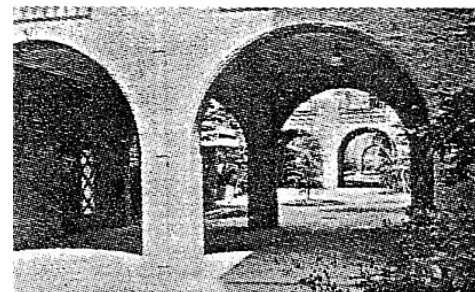
横浜市内には4ヶ所建設され、その建設地・年度・家賃等は表11-2-4、位置は図11-2-7～図11-2-10のとおりであるが、いずれも、2階建てで、道路はグリッド配置となっている。団地関連施設としては、児童遊園、娯楽室の他井戸ヶ谷住宅では託児所、医院、日用品売場が併設された。

この住宅の着工当時は一般罹災者の期待は大きく、羨望的であったが、完成し貸付開始頃（大正4年1月～5月）になると、経済の不況による労賃の低下、失業者の続出の状況となり、また、市内住宅の復興も進み、多額の交通費のかかる郊外住宅が供給過剰の傾向が見出した。したかつて、交通不便な住宅地には、空家が発生したという。

アパートメントハウスの建設は、用地難から14年度に延期されたが、郊外の普通住宅に上記のような問題があるため、普通住宅の建設費をアパートメントハウスに振り向け、市街地または、市街地同様の交通至便地に2,000戸を計画

所在地	建設当時 / 横浜市中区山下町168 現在 / 横浜市中区山下町	
建設年次	着工 / 大正15年 完成 / 昭和2年9月	
敷地面積	1,274坪	
規模	3階建2棟	
戸数158戸	住宅	6畳, 3畳 30戸 6畳, 4.5畳 6戸 6畳, 8畳 2戸 7畳, 3畳 6戸 8畳, 3畳 8戸 8畳, 4.5畳 6戸 6畳, 4.5畳, 3畳 4戸 8畳, 4.5畳, 3畳 8戸
	独身室	4.5畳 } 6畳 } 80戸 7.5畳 } 8畳 }
	店舗	6畳, 4.5畳, 土間5坪 4戸 8畳, 6畳, 土間8坪 1戸 8.5畳, 土間5坪 1戸
	その他	2戸
	付帯施設	娯楽室 食堂

所在地	建設当時 / 横浜市神奈川区平沼町1ノ18 現在 / 横浜市西区平沼町	
建設年次	着工 / 大正15年12月 完成 / 昭和2年12月	
敷地面積	754坪	
規模	3階建2棟	
戸数118戸	住宅	4.5畳, 3畳 18戸 6畳, 3畳 84戸 6畳, 4畳 6戸 6畳, 4.5畳 8戸
	その他	2戸
	付帯施設	娯楽室



建設当時の中庭 出典：『都市住宅』7207

図 11・2・11 同潤会「山下町」



図 11・2・13 同潤会「平沼町」



することとなった

耐震性・耐火性があり、ガス設備・水洗便所・調理台・ダストショート等を備えた新しい住宅は、文化都市における市民生活の実際に最も適応した理想的なものとして、都会人から想像以上の好評を博した。

県内には、山下町と平沼にアパートメントハウスが建設されたが、いずれも中庭を囲うとい

図 11・2・12 同左平面図

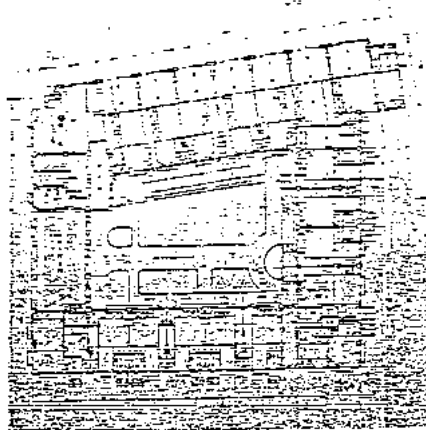
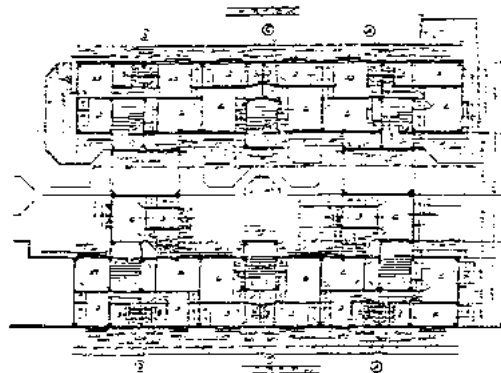


図 11・2・14 同左平面図



う同潤会アパートの特徴を持っている(図11・2・11~図11・2・14)。この中庭には、ある程度の自然風景を引き入れ、根なし草同士が周辺の地域から隔離されたところで生活を干渉しあうことなく精神的に連帯を得るといふねらいがあったと思われる。3階の建物に囲まれた中庭は市街地の中に、息抜きの空間を作り、中庭への出入口は美しいアーチ構造になっていた。普

通住宅より家賃が高いこともあって、入居階層は高く、銀行員等会社員・官公吏・医師等が6割を占めていた。

不良住宅地区改良事業と同潤会分譲住宅

アパートメントが比較的、経済的に余裕のある階層を対象にして建設されたのに対し、この事業は社会の底辺層を対象としていた。不良住宅地区の存在は、震災前から問題になっており、震災がその問題解決の絶好期であるにもかかわらず、放置されたままとなっていた。

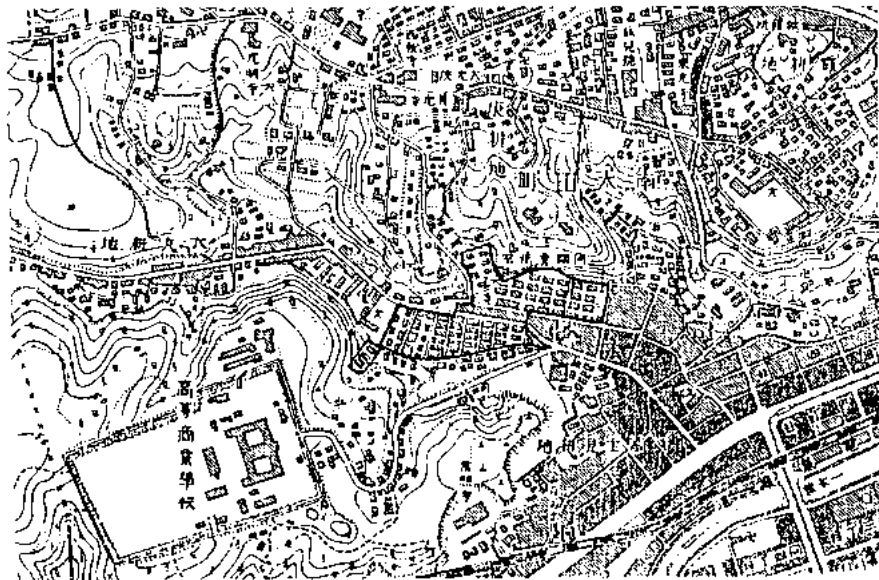
大正14年に至り、国は、同年6月現在の人口5万人以上の市における100世帯以上の不良住宅が密集する地域の調査を各県に依頼した。それにより判明した県下の不衛生地区は、10ヶ所55,300坪、1,649棟、2,814世帯、12,268人と記録されている(「吾等の神奈川県」)。全国では、217地区、約72,600世帯、31万人に及び、この調査結果をもとに社会事業調査会の答申を得て国は昭和2年3月に不良住宅地区改良法を制定した。

同潤会では、法制定の前年より、東京深川猿江裏町の地区改良事業に着手していたが、地区改良法によって施行したのは、南太田地区改良事業が最初であった。この地域は震災により多くの建物が半壊し、拾い集めた古トタン・古板により修復した窓のないような掘建小屋が並んでいた。また、三方を丘陵に囲まれた窪地でも下水設備がないため、汚水が道路に氾濫し臭気が鼻につき、前述の猿江裏町よりはるかに

劣悪な状況であったと言う。地区総面積は6,958坪、地区内総世帯が285世帯、総人口が1,123人うち不良住宅居住世帯が257世帯（90%）この人口が999人（89%）有職者の職業は屑拾い32%、常備職工24%、自由労働者13%、物品販売業12%の割合で、地区内総戸数は307戸、うち不良住宅戸数276戸、そのうちの借家は175戸家賃は平均4円82銭（89銭 / 1帖）であった。

この地区の改良計画は、5,982坪の土地及び地上物件を買収し、盛土をして道路・下水とともに住宅地を造成し、普通住宅、店舗向住宅、屑物問屋の62棟246戸を建設するほか、近くに137坪の土地を借りて24棟128戸の仮住宅を建設するものであった。

図 11・2・15 庚台住宅



昭和3年5月地区指定の公告を受け、用地買収し着手し、仮住宅も17棟90戸が昭和3年7月に、9棟38戸は昭和4年1月に完成し、貸付けを行った。それに伴い、同年4月に改良住宅の建設に着手し、昭和5年5月には全工事が完成した。

その位置図は図11-2-15の通りで戸数等は、
住宅 独身向 3棟24戸
世帯向 2K・3K 48棟192戸
店舗 2K又は3K+土間（3～6坪）6棟20戸
屑物問屋 2Kor 3K+土間+倉庫工場 5棟10戸
標準家賃は1帖当り45銭～55銭であった。

一方、同潤会では、普通住宅建設費の残金により昭和3年勤人向の分譲住宅の供給に着手した。この契約は賃貸借契約とし、一定期間賃料を納付した場合にその住宅の所有権を移譲するものであった。分譲年限は原則20年で、分譲月賦金（賃料）には、初めて住宅経営の思想を導入し、建設費実額に利子を加え、地代・公課・火災保険料・事務費を含めたが、その額は附近の貸家の家賃とほぼ同様であった。

規模は3室～5室、平面計画的には、従来の住宅が接客本位であったのを、家族本位に改め各部屋の独立性を高め、敷地は建坪の4倍程度とし、将来の増築に備えて空地を確保した。また配置的には、画一化を避け、間取りや玄関へのアプローチ、屋根の形式に変化を持たせた。この募集は、一般中産階級に人気を呼び、事業は、昭和13年まで続いた。

この時期県下での供給は、

住宅名	構造	戸数	敷地規模	貸付開始	
斉藤分町	2階建5K	3戸	74～85坪	S3.7	
	4K	3戸			
	平家 4K	6戸	76～84坪	〃	
	〃	3K	8戸	55～69坪	〃
山手町	2階建5K	5戸	88～114坪	S4.4	
	平家 4K	5戸	76～112坪	〃	

この事業は、住宅組合に比べて、集団的で快適な住宅地形成が可能で、個人的嗜好によらないだけ建物に市場性があり、専門技術者による設計監督、集団化に伴う給排水ガス引込費や用地費の低額化等の利点があった。

昭和恐慌と市町営住宅

1929年（昭4）10月世界恐慌がおこり、翌年には、日本に波及し、米価や糸価が大暴落した。昭和6年には、満州事変がおこり、軍国主義の道をまっしぐらに突き進んで行く、そんな中で、東北地方は冷害や凶作が続き、婦女子の身売り問題が発生していた。

神奈川県勢概要で公設住宅の管理戸数を拾うと、表11-2-5となる。横浜市・川崎市を例に取るとその団地は表11-2-6～表11-2-7の通り、また県の決算書によると、市町村への住宅建設費貸付金や住宅組合監督費は、1933年（S8）以降は0となっている。横須賀市史では、震災後の住宅建設資金貸付金・住宅月賦売払金・稲楠交換土地代金等のこげつきが年々累積し、市財政は毎翌年度歳入の繰上充用によって帳尻をあわす状況にあり、昭和7年7月には、市会に

表Ⅱ・2・5 神奈川県勢概要による公設
(公営)住宅管理戸数

発行年月日	年 度	公設住宅	共同宿泊所
昭和4年3月	大正10年度	291戸	3
"	" 11年度	記載ナシ	記載ナシ
"	" 12年度	291	3
"	" 13年度	1,908	3
"	" 14年度	2,027	4
"	昭和1年度	4,092	7
"	" 2年度	4,121	8
昭和6年3月	" 3年度	4,121	8
"	" 4年度	4,870	14
昭和7年3月	" 5年度	4,085	16
昭和8年3月	" 6年度	4,076	15
昭和10年3月	" 7年度	4,314	15
"	" 8年度	4,515	15
昭和12年3月	" 9年度	3,614	14
"	" 10年度	3,958	14
昭和14年3月	" 11年度	1,852	14
"	" 12年度	2,131	10

表Ⅱ・2・7 川崎市営住宅一覧表

年度	名 称	戸数	貸付開始	家賃	備 考
T.10	宮前	乙20	T11.4	14円	
	貝塚	丙28	"	9.5円	
T.11	"	丙10			
T.13	榎町	甲7	T13.7	35円	10年月賦償還
	並木町	甲8	"	"	
	東二丁目	乙12	"	15円	
	旭町	丙26	"	14円	
T.14	戸手	丙4	T14.4	12円	
	榎町	乙12	T14.8	15円	
	"	丙8	"	10円	
	川中島	乙12	"	14円	
	"	丙8	"	9円	
	戸手	丙20	T14.9	9円	
	北東	丙20	"	"	

年度	名 称	戸数	貸付開始	家賃	備 考	
T.15	境 町	甲6	T15.9	27円		
	"	乙3	"	18円		
	久根崎	乙8	"	17円		
	"	丙11	"	12円		
	中 瀬	乙24	"	15円		
	南 東	甲4	"	25円		
	戸 手	乙16	"	15円		
	南河原	乙8	"	16円		
	上平間	丙12	T15.8	10円		
	中丸子	10	"	10円		
	下沼部	12	"	10円		
	T.14 田島町 とS.4 合併増	中 島	甲1	T14.9	19.5円	
		"	乙4	"	12.5円	
		"	丙6	"	10円	
大 島		甲3	"	19.5円		
"		乙16	"	12.5円		
"		丙10	"	10円		
渡 田		甲7	"	19.5円		
"		乙12	"	12.5円		
"		丙32	"	10円		
小 田		甲3	"	19.5円		
"		乙8	"	12.5円		
"		丙8	"	10円		
下新田		甲1	"	19.5円		
"		乙4	"	12.5円		
"	丙4	"	10円			
S.3	境 町	乙6	S4.4	18円		
	"	丙3	"	12円		
S.4	田島学校前	丙1	T9.4	13円	S.4.9月 教員住宅引継	
	"	丙1	"	11円		
	"	丙2	"	9円		
以 上 計		441戸			川崎市要覧 公設住宅441戸	
S.6	貝塚(新)	乙4	S7.2	14円		
S.7	"	丙20	S8.9	12円		

表Ⅱ・2・6 横浜市営住宅一覧表

横浜市社会事業概要(S14.6.20発行)より

住 宅 名	所 在 地	棟数	戸数	敷地坪数	使 用 料
七 島 住 宅	神奈川區七島町14	31	31	坪 3,672・306	円 17・00 - 27・00
子 安 住 宅	神奈川區七島町121	2	4	76・700	10・00 - 13・00
小 松 原 住 宅	中區老松町53	1	2	29・000	10・50 - 9・50
齋 藤 分 住 宅	神奈川區齋藤分町36	37	71	5,186・000	11・50 - 24・00
三ッ 澤 住 宅	神奈川區三ッ澤下町18	33	34	2,045・685	6・50 - 15・50
西 戸 部 住 宅	中區藤棚町2 - 198	12	101	844・000	3・80 - 8・00
南 太 田 住 宅	中區境ノ谷97	38	71	2,557・580	8・00 - 12・00
豆 口 住 宅	中區豆口台132	86	96	6,959・172	13・00 - 27・00
柏 葉 住 宅	中區柏葉98	27	38	2,781・210	6・00 - 17・00
北 方 泉 住 宅	中區北方町1 - 46	5	5	486・850	20・00 -
中 村 町 住 宅	中區睦町1 - 133	28	50	3,890・000	8・00 - 18・00
井 土 ケ 谷 住 宅	中區井土ヶ谷中町106	132	149	10,535・200	11・00 - 25・00
豊 岡 住 宅	鶴見區鶴見町345	8	8	439・220	16・50 -
生 麥 住 宅	鶴見區生麥町300	10	18	544・810	10・00 - 14・00
富 士 見 住 宅	鶴見區市場町字富士見1741	8	15	389・640	7・00
堀 ノ 内 住 宅	鶴見區潮田町字堀ノ内2166	16	32	700・000	7・00
大 東 住 宅	鶴見區潮田町字大東603	20	40	1,059・000	7・50 - 16・50
日 ノ 出 住 宅	鶴見區潮田町	9	18	659・000	7・50
市 場 住 宅	鶴見區市場町664	18	18	1,023・000	12・00
潮 田 住 宅 丙	鶴見區潮田町字日ノ出14	14	14	471・000	12・00
菅 澤 住 宅	鶴見區菅澤町183	16	16	657・000	16・50
潮 田 住 宅 乙	鶴見區潮田町字大東606	10	10	353・000	16・50
貝 助 住 宅	鶴見區生麥町字貝助758	5	5	319・000	18・00 - 32・00
神 戸 上 住 宅	保土ヶ谷區神戸上町600	5	5	344・540	26・00
宮 田 町 住 宅	保土ヶ谷區宮田町1129	5	5	399・150	16・00 - 21・00
峯 岡 住 宅	保土ヶ谷區峯岡町2064	5	5	422・000	23・00
保 土 ヶ 谷 町 住 宅	保土ヶ谷區保土ヶ谷町340	5	5	384・000	25・00
星 川 町 住 宅	保土ヶ谷區星川町626	10	20	840・000	7・50 - 8・50
峯 岡 町 住 宅	保土ヶ谷區峯岡町2067	10	18	800・000	7・50 - 8・50
保 土 ヶ 谷 住 宅	保土ヶ谷區	10	20	635・000	9・50 - 10・50
	保土ヶ谷町433				
計		616	924	49,499・513	

において「市営住宅及び住宅資金滞納整理及びに稲楠交換土地処分案」が成立し、市営賃貸住宅は財政上維持することが困難なため売却処分することとなった。

一方、昭和6年前後の不況は、都市借家階級の生活を困難なものにし、同潤会の滝頭普通住宅は、周辺の民間貸家と共に空家が増え、近い将来にも充足する傾向もなく、家賃の値下げを行っても、単に一時的に付近の借家人を奪うに過ぎず、建設当時の目的は、大体達成したとして全部を整理撤廃してしまった。

この時期、賃貸住宅の需要は低かったが、分譲住宅への需要は強く、横浜市においては、昭和4年より供給住宅（花ノ木町・中村町・星川町・神戸上町・潮田町計93戸）昭和8年には清風荘分譲住宅（東寺尾字寺谷41戸）昭和10年には荘心荘分譲住宅（鶴見区馬場町8戸）昭和11年には石川島自強組合分譲住宅（鶴見区矢向町76戸）等を建設した。

労務者住宅建設と住宅営団

県人口は、昭和10年を100とすると、同15年は118と増加したが、なかでも横浜市は100から121（鶴見区は152）、川崎市は100から157と増え、実数では、昭和14年横浜市の人口は対前年に比べ、15,000世帯、9万人が増加している。全国空家調査による、昭和11年と14年の空家を比較すると、横浜市6.9 1.7%・川崎市2.3 0.7%・横須賀市3.5 0.02%と当時の住宅難を顕著に示している。

このような、人口増加は、京浜工業地帯の拡大と軍需産業の急成長が背景にあったが、住宅難とこれに伴う通勤難は、満州事変下の生産拡充の阻害要因となり、国家にとっても、企業にとっても放置できない社会問題となっていた。

同潤会では、前述の勤人向分譲住宅24戸を川崎市大島町に昭和12年に完成させていたが、この分譲住宅を、熟練職工階級向に応用し、彼等の生活環境を改善し、労働能率向上を図るとともに生活と思想の安定を目的として、職工向分譲住宅事業を開始する。この事業に先立ち、素人設計の懸賞募集及びアンケートを実施したが、家族数は4人、年齢は25～35才が多く、現家賃負担額から3室分譲月賦金の負担にたえうることが判明した。勤人向分譲では、ほとんどが借地方式であり、所有権移転後、地代の値上りによる地代負担に苦勞することが多かったため、この事業では、用地買収方式を取り入れた。県下での職工向分譲住宅は次のとおり

川崎第二	大島町4 - 49	72戸	昭和13年
〃 第三	〃 4 - 48	87戸	〃 14年
鶴見	鶴見区小野町27	30戸	〃 13年
鶴見末吉	上末吉町	57戸	〃 13年
鶴見第二		68戸	〃 16年
川崎塚越		135戸	〃 15年
元住吉		166戸	〃 16年

また、普通住宅も職工向住宅として復活し、昭和14年に六浦町字内川4842に131戸を建設した。（図11-2-16）

一方、川崎市では住宅難解決のため、予算の

制約を受ける市事業とは別個に、市内各会社の豊富な資金の協力の下に、住宅供給を目的とする会社の設立計画を進め、日本鋼管・東京電気日本光学・三菱重工業等8社の賛同を得て、昭和14年5月、川崎住宅株式会社（資本金2百万円）を発足させた。その実績は、川崎市史によ

図11・2・16 同潤会六浦住宅



表11・2・8 川崎住宅(株)分譲住宅

住宅名称	所在地	敷地	戸数	備考
新城住宅	新城200番地	坪 20,000	戸 338	このうち2戸建が30棟60戸
小杉住宅	小杉209番地	2,081	30	
中丸子住宅	中丸子735番地	5,880	107	
井田住宅	井田175番地	5,677	94	
今井南町住宅	今井南町422番地	1,948	28	このうち2戸建が12棟24戸
計		35,586	597	

昭和4 - 18年 分譲住宅建築戸数

表11・2・9 工員用共同宿舎

宿舎名称	所在地	棟数	建築延坪数	総部屋数
中原共同宿舎	小杉3丁目262番地	10	坪 1,700	260
古市場共同宿舎	古市場1752番地	8	1,360	208
塚越共同宿舎	塚越2丁目159番地	4	680	104
計		22	3,740	572

（昭和17年 - 19年）

ると表II-2-8～表II-2-9のとおり

国では、まず昭和13年度、大蔵省預金部資金を融資して、労務者の共同宿舍19ヶ所を建設させることとなった。これを受けて、本県では、特別会計で軍需労務者共同宿泊所資金を昭和13年度に設け、建設費20万円で同潤会に委託し、前述の六浦住宅の隣接地に2階建190室の「六浦寮」を建設した(昭和14年7月～15年3月)。

翌14年に、国は労務者住宅供給三箇年計画を樹立し、その第1期計画として、住宅3万戸・共同宿舍200ヶ所を産業地帯を擁する12府県に建設することとした。第1期計画の配分は表II-2-10の通りだが、これが国における全国レベルの住宅供給計画の最初であった。

この施行要領では、建設資材中、木材及び統制品(鉄・銅・亜鉛・鉛・錫・ゴム・麻等)の配給は厚生省で斡旋することとし、川崎住宅株式会社の例をあげて、特殊な住宅会社の設立をすすめている。

本県の建設計画は表II-2-11の通りである。また県営住宅を必要とする理由は以下の通り

陸海軍作業官公庁工員の住宅が多数必要であるが、最下のところ県以外にこれを施設する能力がない。

住宅難地帯は川崎・横浜・横須賀の三市にわたり、会社や工場で住宅を所在市以外に建設するのは支障があり、将来的にも市との軋れきを生じやすいので、この緩衝方法として、行政区画に関係なく大局的に動ける県が一部事業を実施する必要がある。

川崎市においては、特に用地取得難であり、市営は六大都市以外を認めない方針のため、県営によりその1/3を実施する必要がある。

指導的に一部公営が必要である。

用地取得が比較的容易である。

住宅供給の公平を期すことができる。

この建設については、昭和15年2月(財)同潤会と契約し、建築・施工を委託(16年5月住宅営団に継承)したが、戦争の進展と伴に、建築用資材の獲得困難と建築費高騰のため計画は大巾に遅れ、17年8月までに完成したものは、わずかに53戸、昭和18年3月で598戸であった。

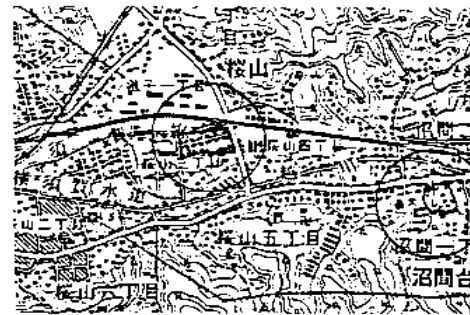
そして19年7月17日付の庶務課長あての文書では「県営労務者住宅事業は預金部資金の融資を抑ぎ、県債5,378,900円を発行し工事完成を成したところ、当時の分譲計画は15年ないし20年賦をもって分譲いたすために、それぞれの住宅を分譲いたすことにあい成りおりたるも、時局の要請に鑑み、即時払いの方法により住宅営団及び重要工場に対し、譲渡したるをもってここに繰り上げ償還をなす次第なり」と借入額の約75%をこの時期に償還している。労務者住宅の建設地は図II-2-17～図II-2-23の通りである。

この労務者住宅の建設・経営にあたった住宅営団は、16年4月労務者その他庶民の所要住宅を計画的に供給し時局の要請に適應するため1億円の全額政府出資によって設立された住宅営団法に基づく特殊法人で「住宅経営財団」の略称と言われている。業務は同潤会の事業を引継

表II・2・11 労務者住宅建設計画の推移

期別 (年度)	方面	建設名	方面別 計画	当初 計画	年一次 変更	第二次 変更	備考
1期 (14)	横浜	西ヶ谷戸	346	60	60	60	
		大 道		84	80	80	4 敷地の関係による
		川		92	92	92	
		六 浦		66	-	-	66 建築費高騰による
	横須賀	沼 間 台	346	40	40	40	
		桜 山		90	90	90	
		平作小矢部		172	220	-	220 建築資材獲得困難
	相模原	相 模 原	436	360	376	376	+16 敷地の関係による
		計		1,128	964	958	738
	2期 (15)	横浜	泥 亀 町	218	212	196	196	6 建築費高騰による
平 間			258		258	258	
川 崎		井 田 杉 山	736	160	160	160	
		宮 内		28	25	25	3 敷地の関係による
		南 加 瀬		13	13	13	
計			954	928	652	652	
合計		2,082	1,892	1,610	1,390		

図II・2・18 労務者住宅「桜山」「沼間台」



図II・2・20 労務者住宅「泥亀町」



表II・2・10 労務者住宅計画

計	長	福	山	廣	兵	大	京	愛	神	東	埼	群	府	別	世	共	同	住	宅	計
三〇〇〇〇〇	一〇〇〇〇〇	一〇〇〇〇〇	一〇〇〇〇〇	一〇〇〇〇〇	一〇〇〇〇〇	一〇〇〇〇〇	一〇〇〇〇〇	一〇〇〇〇〇	一〇〇〇〇〇	一〇〇〇〇〇	一〇〇〇〇〇	一〇〇〇〇〇	府	別	世	共	同	住	宅	計
三〇〇〇〇〇	一〇〇〇〇〇	一〇〇〇〇〇	一〇〇〇〇〇	一〇〇〇〇〇	一〇〇〇〇〇	一〇〇〇〇〇	一〇〇〇〇〇	一〇〇〇〇〇	一〇〇〇〇〇	一〇〇〇〇〇	一〇〇〇〇〇	一〇〇〇〇〇	府	別	世	共	同	住	宅	計
三〇〇〇〇〇	一〇〇〇〇〇	一〇〇〇〇〇	一〇〇〇〇〇	一〇〇〇〇〇	一〇〇〇〇〇	一〇〇〇〇〇	一〇〇〇〇〇	一〇〇〇〇〇	一〇〇〇〇〇	一〇〇〇〇〇	一〇〇〇〇〇	一〇〇〇〇〇	府	別	世	共	同	住	宅	計

図II・2・21 労務者住宅「平間」



図II・2・22 労務者住宅「井田杉山」

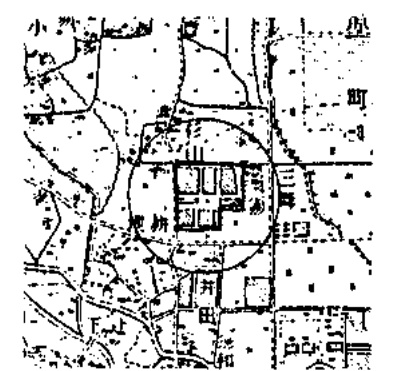


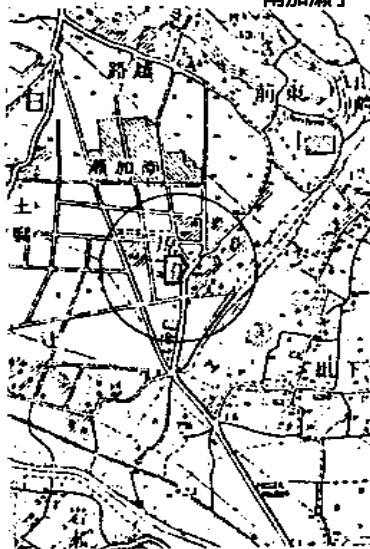
図 11・2・19 労務者住宅

「相模原」



図 11・2・23 労務者住宅

「南加瀬」



いた他、融資・売買仲介等まで含み、主務大臣の監督のもと、免税・土地収用、住宅債券の発行等の特権を持っていた。そして戦時下の悪条件下であったが、住居の最低限規定、量産化規格化、近隣住区制の導入（300戸一集団を提唱）等、進歩的な試みをしたと言う。

住宅営団の県下での建設状況を示す資料は少ないが、県の行政資料室に昭和18年5月現在の工事箇所を管内図に記入した地図が一枚残されている。そこには、団地名、戸数、坪数、竣工・工事中・用地決定の区分が明記されており、一覧表化すると表11-2-12~表11-2-13のとおりとなり、工事中・完成の地域別戸数では、横浜市2,433戸（同潤会時代のものを除く）、川崎市4,070戸、その他2,415戸となっており、地域的にも軍事色の強いものとなっている。

図 11・2・17 労務者住宅「西ヶ谷戸」

「大道」「川」



表 11・2・12 住宅営団建設中団地

(昭和18年5月現在)

市	団地名	敷地	戸数	備考
横浜市	芦穂崎	2,277坪	76	工事中
	大曽根	13,467	270	〃
	大倉山	2,863	96	一部完成
	菊名	3,908	52	〃
	妙蓮寺	15,955	215	〃
	鶴ヶ嶺	15,264	168	工事中
	新橋	7,908	150	〃
	中田町	20,735	361	〃
	上大岡	23,594	342	一部完成
	泥亀	13,020	196	工事中
	大道	5,853	80	〃
	西ヶ谷戸	3,808	60	完成
	川	7,582	92	〃
	六浦三艘	20,517	275	工事中
川崎市	池上新田	6,287	148	〃
	桜本町	2,100	38	〃
	古市場	106,330	1,400	〃
	上平間	9,265	152	〃
	(県)	13,465	258	〃
	南加瀬	13,779	271	一部完成
	〃(県)	612	13	完成
	今井仲町	1,883	46	工事中
	元住吉	7,454	166	一部完成
	井田杉山	9,147	160	工事中
	宮内	1,414	25	〃
	北見方	2,955	58	〃
	新城駅前	90,245	1,000	〃
	新作高免	23,269	335	〃
横須賀市	池上	9,071	140	〃
	平作	18,165	226	〃
	衣笠	4,350	76	〃
鎌倉市	植木	2,942	50	〃
	川名	3,454	68	〃
藤沢市	鶺沼	4,132	88	〃
	羽鳥柏木	6,031	120	〃

市	団地名	敷地	戸数	備考
逗子市	沼間台	3,780坪	40	2月完成
	桜山	5,578	90	〃
茅ヶ崎市	茅ヶ崎浜竹	4,530	88	工事中
	西石神	8,515	162	〃
平塚市	平塚浜岳(1)	19,168	311	一部完成
	〃(2)	17,033	208	工事中
小田原市	網一色	2,093	40	〃
	町田	1,484	30	完成
	前沢	1,985	30	〃
相模原	相模原	18,981	252	工事中
	〃(県)	29,000	376	一部完成
座間市	座間	2,152	20	完成

出典：行政資料室地図より作成

表 11・2・13 住宅営団計画団地

市	団地名	敷地	戸数	備考
横浜市	馬場町	5,609坪	120	
	西寺尾	1,959	40	
	浦鳥ヶ島	38,209	300	戦後買収
	矢部町(1)	2,505	28	
	〃(2)	2,483	52	
	笹下	3,543	70	
川崎市	江川町	11,404	220	
	出来耕地	6,175	26	
	大師河原町	5,696	88	
	藤崎町	6,185	130	
横須賀市	中島町	8,694	200	
	平作	10,040	200	戦後買収
	浦賀池田	8,329	164	
鎌倉市	馬堀	3,244	46	
	岩瀬	2,362	40	
藤沢市	小袋谷	2,877	66	
	戸ヶ崎	3,918	58	
茅ヶ崎市	羽馬打越	3,421	70	
	東原	2,000	50	
小田原市	井細田	2,293	46	
	山王森	4,900	102	
	北窪	1,622	30	

出典：行政資料室地図より作成

(2) 戦後の住宅施策

戦後の県の住宅政策は、戦前と同様、国の政策の大枠の中での展開であったが、住宅営団の閉鎖により、公営住宅法の中で、地方自治体が住宅建設の事業主体として位置づけられ、その後の住宅建設計画法において、自治体も、住宅事情の実態に応じて、住宅に関する施策を講ずる責務を負うこととなった。

ここでは、年代ごとの背景、施策の概要を公営住宅30年史（建築部住宅企画課）より引用して示すとともに、施策の結果としての住宅建設実績戸数を提示し、かつその年代の特徴的な施策や事項を、県勢要覧や建築部事業概要等から捨い出し、その当時の住宅施策への考え方を探っていくこととする。

昭和20年代

この時期の住宅政策のとるべき方向は状況によってほとんど決定されていたとも言える。焼跡を前にして、例えば道路は、戦災復興区画整理による壮大な構想を描けたが、住宅は、その日の住まいにも事欠く、圧倒的多数の声に答えなければならず「簡素にして大量生産に適する住宅」を供給していかねばならなかった。従って、県市町村による賃貸住宅の建設は、政策の選択の結果というよりも、人々の住居費負担能力が低く、住宅営団が閉鎖機関に追い込まれ民間貸家の大量供給が全く期待できない状況の必然的な帰結であった。

経済復興に伴って、民間自力建設の機運が高まった時が次の節目となった。この時、公的賃

貸住宅の供給だけでは、住宅不足の解消は不可能であり、どうしても公的融資により持家建設のエネルギーを引き出す必要があるという判断に立って、住宅金融公庫が設立され、公的借家と持家の2本立て、という戦後住宅政策の枠組が作られる。しかし、この枠組の中で、公的借家が住宅難に対処するための一時的措置なのか恒久的に供給されていくべき形成なのかは明確でなかった。

一方、戦前からの重化学工業地帯の復興という課題は、終戦直後の混乱の終息に伴い神奈川の住宅施策に色濃く反映し、県の住宅施策は、京浜工業地帯の労働者に対する住宅確保を通じて、産業復興に動員された。県営建売住宅や県住宅公社による賃貸住宅、産労住宅はその好例である。

この間の建設実績の推計は表II - 2 - 13のとおりである。

本県における空襲による被害は表II - 2 - 14のとおり、横浜・川崎市では約50%、平塚市では66%の住宅が焼失してしまった。そして県議会史によれば、昭和20年末、焼けトタンで囲った戦災バラック居住者は横浜25,000人、川崎3,000人、平塚3,000人等、合計32,000人にのぼったと言う。

昭和24年の県勢要覧によれば、当時の県下の住宅の所有関係別割合は

	持家	借家	給与住宅
ストック	58.95%	35.25%	5.80%
フロー	76.79%	16.09%	7.12%

表II・2・13 住宅建設実績

出典：神奈川県住宅手帳

区 分	20～21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	計		
公的資金による住宅	国庫補助 公営住宅	10,677	2,024	2,271	1,678	1,650	1,751	1,833	2,599	2,664	2,558	29,705	
		小計	10,677	2,024	2,271	1,678	1,650	1,751	1,833	2,599	2,664	2,588	29,705
	住宅金融公庫	分譲住宅	* 302	* 123	* 200	* 52	161	217	804	869	568	1,010	4,306
		賃貸住宅					440	176	310	481	412	315	2,134
		産労住宅								317	408	815	1,540
		個人住宅					2,780	1,812	1,841	2,827	886	1,232	11,378
		小計	302	123	200	52	3,381	2,205	2,955	4,494	2,274	3,372	19,358
		賃貸住宅											997
		分譲住宅											384
		小計										1,381	1,381
その他	厚生年金 住宅他						256	511	449	438	1,654		
合計	10,979	2,147	2,471	1,730	5,031	3,956	5,044	7,604	5,387	7,749	52,098		
民間自力建設住宅	19,000	22,000	25,000	25,000	16,000	13,000	10,000	10,000	13,000	20,900	173,900		
合計	30,000	24,100	27,500	26,700	21,000	17,000	15,000	17,600	18,400	28,600	225,900		

(注) 公営住宅には、簡易住宅・転用住宅を含む。*印は県単建売住宅、民間自力は推計値

となっており、「戦前大都市においては80%まで借家であった。このような数字が現れていることは戦後の変則な住宅事情を示している」と記述されている。

そして昭和23年から24年にかけて、県では住宅復興10ヶ年計画を立案したが、正確な資料がないので、残されている住宅懇談会資料(案)により当時の住宅建設計画をふりかえって見る。

〔神奈川県住宅需要数〕

戦前における住宅不足数	8,000戸
戦争開始～23年度末の滅失戸数	205,000戸
同期間の需要増加戸数	32,000戸
同期間に建設された戸数	146,000戸
23年度末不足数 + + -	99,000戸
今後毎年必要戸数	
災害1,200 + 自然増	
社会増	15,800
	17,000戸

表II・2・14 空襲による被害

都市名	空襲による焼失区域面積	空襲による焼失戸数	強制疎開破壊戸数	計
横浜市	(5.7%) 2,280ha	(49%) 98,770戸	20,143戸	118,913戸
横須賀市	-	-	4,186	4,186
川崎市	(9.4%) 1,160ha	(49%) 35,114	8,860	43,974
平塚市	(29.6%) 310ha	(66%) 7,214	405	7,619
小田原市	(0.1%) 60ha	(24%) 402	1,838	2,322
その他	-	82		
計	-	141,582	35,432	177,014

(注) 戦後の神奈川県政(5.30.3月)県のあゆみ(30年)及び小田原市は戦災復興誌より作成

〔住宅建設計画〕
 計画住宅10年間に7万戸（半額が国庫補助）
 一般住宅10年間に20万戸（表II-2-15参照）
 〔課題〕
 高家賃と勤労階級賃金ベースとの矛盾
 高家賃と地代家賃統制との矛盾（市町村経営住宅はこの適用あり）

国庫補助住宅量の限度と住宅自力建設促進策の必要

重要産業の振興と労働者住宅の必要（3,000戸以上の要望があるが各会社とも資金面より建設不能の状況）

住宅不燃化の必要

10ヶ年計画に基づく当初3ヶ年計画は表II-2-16のとおりである（昭和24年県勢要覧）

注意書きでは、「本計画中、計画住宅については資材土地等具体的な成案を得て政府の承認あり次第実施に移るよう万全を期している。今後の見通しとしては公共事業費の削減に鑑みて従来の国庫補助依存の方式を切替えて県の自立的な住宅政策を樹立すべく努力している」とある。

いずれにしろ、需要戸数の算定方法等は、その後の五箇年計画まで踏襲されていったことがわかる。

昭和21年11月、住宅営団は閉鎖機関に指定され、翌年9月その業務の一部を県が引継いだ。21年度の県営住宅186戸、建売住宅302戸はこの引継住宅である。ここに至って、公的住宅供給

主体は地方公共団体のみとなってしまったわけである。

昭和22年度以降は、公的賃貸住宅としての国庫補助庶民住宅と公的分譲住宅としての建売住宅の2本立の施策を行ったが、資材や資金の制約で建設戸数は少なく、限られた当選者だけが恩恵に浴するという不公平を招いた。

昭和25年5月住宅金融公庫法が公布されたが公庫は「自ら家を建てる者」への融資のほか「住宅を建てて賃貸する法人」にも融資することになっていたため、県では25年9月、県の出資により（財）神奈川県住宅公社を設立し、一般会計の中で、県公社貸付金を予算化し、賃貸住宅

表II-2-18 自主財源率

年 度	自主財源	国 庫 依存財源
	%	%
昭和20年度	24.17	75.83
昭和21年度	21.29	78.71
昭和22年度	24.77	75.23
昭和23年度	39.91	60.09
昭和24年度	51.76	48.24
昭和25年度	55.17	44.83
昭和26年度	69.52	30.48

表II-2-15 住宅建設諸画

年次	需 要			供 給			年度未 不足数	備 考
	年度当初 不足数	年 間 需要増	計	計画住宅	一般住宅	計		
24	99,000	17,000	116,000	4,500	20,000	24,500	91,500	
25	91,500	17,000	108,500	5,300	20,000	25,300	83,200	
26	83,200	17,000	100,200	6,200	20,000	26,200	74,000	
27	74,000	17,000	91,000	7,500	20,000	27,500	63,500	
28	63,500	17,000	80,500	9,000	20,000	29,000	51,500	
29	51,500	17,000	68,500	10,500	20,000	30,500	38,000	
30	38,000	17,000	55,000	12,000	20,000	32,000	23,000	供給量最大
31	23,000	17,000	40,000	8,500	20,000	28,500	11,500	
32	11,500	17,000	28,500	5,000	5,000	25,000	3,500	
33	35,000	17,000	20,500	1,500	20,000	21,500	1,000	住宅不足 解消
計	99,000	170,000	269,000	70,000	200,000	270,000	-	

表II-2-16 当初3ヶ年計画

種別	計 画 住 宅					一般住宅	計
	木造賃貸	鉄筋コン クリート	木造分譲	重要産業 労働者住宅	小 計		
年度							
24	2,500	500	500	1,000	4,500	20,000	24,500
25	2,750	700	600	1,200	5,300	20,000	25,300
26	3,000	1,000	700	1,500	6,300	20,000	26,200
計	8,250	2,250	1,800	3,700	16,000	60,000	76,000

表II-2-17 昭和26年住宅調査結果表

（神奈川県）

所有の関係	住 宅 困 窮 世 帯 数									
	困窮理由別	計	立退請求	家が狭い	勤務地が遠い	別居生活	同居生活	仮非小住屋家	老朽	宅地が無	その他
合計	111,049	16,747	38,007	7,592	5,788	16,920	6,314	6,769	2,615	10,297
市 計	95,833	14,495	33,647	5,742	5,254	15,058	5,195	5,776	1,986	8,693
郡 計	15,216	2,252	4,373	1,850	534	1,862	1,119	993	629	1,604
横浜市	48,048	6,835	17,601	2,308	2,249	7,056	3,007	3,219	1,228	4,545
横須賀市	12,770	2,134	4,411	1,602	429	1,726	271	994	119	1,034
川崎市	22,140	2,829	7,650	737	2,268	4,431	1,019	909	298	1,999
平塚市	2,217	319	744	118	55	369	313	94	82	123
鎌倉市	3,927	944	1,116	330	81	640	160	182	71	403
藤沢市	3,095	590	977	314	88	427	164	159	79	307
小田原市	2,106	625	641	143	47	212	173	95	58	112
茅ヶ崎市	1,530	219	494	190	37	197	98	124	51	120
三浦郡	3,153	614	921	305	82	506	102	284	66	273
高座郡	4,398	469	1,282	696	177	548	264	322	141	505
中 郡	3,173	495	837	360	99	374	351	142	178	337
足柄上郡	1,125	94	333	126	45	115	144	39	107	122
足柄下郡	1,984	429	590	202	59	197	135	88	67	217
愛甲郡	802	90	280	65	35	80	59	72	40	81
津久井郡	581	62	130	102	37	42	64	46	30	69

の供給を分担させた。

昭和26年には、県により住宅調査が実施され当時の住宅困窮世帯は約11万世帯と集計され、全世帯の1/5が住宅に困窮していることが判明した。(表II-2-17)

県の財政事情は、年末手当の原資にもこと欠いた時期もあったが、朝鮮戦争による特需景気の法人事業税の増収に伴い、県単独の建設的事業を予算化して計画的に実施できるようになっていた。(表II-2-18) 昭和27年度の重点事業では住宅建設事業の促進がトップランクされ、住宅復興事業貸付金(県公社貸付金)とともに、産業振興勤労者住宅建設事業(県建売住宅)の中で、住宅資金の貸付が制度化された。年利5.5%、10年元利均等償還で、木造にあっては、建設費の10%が県により貸付けられた。

また昭和28年度から産業労働者住宅金融通法にもとづき会社の自己資金と公庫及び県の融資により共同住宅を建設して出資会社に一括賃貸する産業住宅も公社が建設するようになるが、住宅政策が、産業復興の中に位置づけられていたことは明確である。

昭和30年代

特需景気を経て、復興の軌道に乗り、来るべき高度経済成長の下地を形成していた30年代にとって、人口の都市集中それ自体に対する疑いの念は、まだ生じていない。従って、都市周辺地域の開発を、都市計画的に整然と進行させることができる。あるいは、工業地開発を進めな

がらもう一方で住宅地開発も同時に展開するという、楽観的な見通しが生まれることとなった。この時期、住宅公団が設立され、県下第一の公的住宅供給主体となった。また、公社の産労住宅がピークをむかえるとともに、県施策の中小企業従業員宿舍の建設が行われ、若年労働者の受入れ体制の一翼を担った。

この間の建設実績の推計は表II-2-19の通りである。

昭和30年の総選挙によって成立した鳩山内閣は30年度予算案の4つの基本方針の一つとして「住宅建設の拡充」を掲げ、表II-2-20のような住宅建設10箇年計画を立案した。そしてその最大のポイントとして住宅公団の新設を打ち出したのである。その意図は、住宅難の激しい地域に行政区画を越えた住宅供給をすることであり、政府・民間の資金を動員して不燃構造のアパートを集団で建設・経営することであり、宅地開発を大規模に行うことであった。公団の設立は在来施策を階層別施策としてより明確化することとなった。当時の階層分布は表II-2-21のとおりである。すなわち公営・公庫による中層耐火による大都市の中産階級向け住宅を、全て公団に振り向け、公営は社会政策面を強化し、二種住宅の充実強化を図る。また本来持家供給策として、かなり上位の階層に向けられている公庫施策だけでは、中産階級を全てカバーし得ないので、公団住宅は、公営住宅と公庫施策の中間に位置づける。この結果公営住宅は、床面積の小さい二種住宅中心の供給となり、小

家族向住宅という小規模住宅を供給したり、簡易耐火構造中心の供給という質的低下の影響を受けた。

表II・2・19 住宅建設実績

区分		31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	計
公 的 資 金 に よ る 住 宅 公 団	公 営 住 宅	1,961	2,038	2,089	2,071	2,091	2,050	2,012	2,500	2,230	3,408	22,450
	改 良 住 宅					184	310	220	176	176	90	1,156
	小 計	1,961	2,038	2,089	2,071	2,275	2,360	2,232	2,676	2,406	3,498	23,606
	分 譲 住 宅	1,102	1,292	1,031	1,194	994	984	1,535	1,481	905	2,038	12,556
	賃 貸 住 宅	209	205	174	133	170	190	230	738	573	500	3,122
	産 労 住 宅	940	1,062	842	1,629	2,481	3,825	4,291	2,975	3,670	1,746	23,461
	個 人 住 宅	1,650	2,428	2,766	3,411	3,652	4,428	3,586	3,991	4,000	5,308	35,220
	小 計	3,901	4,987	4,813	6,367	7,297	9,427	9,642	9,185	9,148	9,592	74,359
	賃 貸 住 宅	1,845	3,497	2,427	2,479	3,114	1,151	1,319	5,777	2,654	1,395	25,658
	分 譲 住 宅	562	537	410.5	626	871	1,152	967	1,282	1,304.5	2,695	10,407
	小 計	2,407	4,034	2,837.5	3,105	3,985	2,303	2,286	7,059	3,958.5	4,090	36,065
	その他	厚生年金住宅他	649	439	456.5	478	358	380	904	998.5	2,364.5	1,570	8,597.5
計		8,918	11,498	10,196	12,021	13,915	14,470	15,064	19,918.5	17,877	18,750	142,627.5
民間自力建設住宅		22,100	20,600	26,800	24,600	38,100	44,500	54,800	60,400	71,000	77,000	439,900
合 計		31,100	32,100	37,000	36,600	52,000	59,000	70,000	80,300	88,800	95,800	582,700

表II・2・20 住宅建設10箇年計画

(単位:千戸)

	昭30年度	31	32	33	34	35	36	37	38	39	計
前期不足分	2,718	2,548	2,351	2,130	1,885	1,614	1,321	1,008	684	348	2,718
新規需要増	250	236	226	215	202	193	186	187	188	188	2,071
計	2,968	2,784	2,577	2,345	2,087	1,870	1,507	1,195	872	536	4,789
建 設	420	433	447	460	473	486	499	511	524	536	4,789
差 引 不 足	2,548	2,351	2,130	1,885	1,614	1,321	1,008	684	348	0	0

表II・2・21 1ヵ月収入隔級別世帯数

(総理府統計局)

30年1月~11月平均

収入階級	合計	8,000以下	8,000~11,999	12,000~15,999	16,000~19,999	20,000~23,999	24,000~27,999	28,000~31,999	32,000~35,999	36,000~39,999	40,000~47,999	48,000~55,999	60,000以上
世 帯 数	28,315	1,311	1,752	3,199	4,069	4,147	3,343	2,651	1,953	1,489	1,860	1,417	1,124
世 帯 %	100	4	7	10	14	15	12	9	8	5	7	5	4
階層別 %	100	A 21%			B 50%				C 29%				

A階層 第2種公営住宅必要階層(当時の収入基準による)

B階層 第1種公営住宅必要階層(")

C階層 公庫、公団住宅必要階層

一方、不燃建築等、公団が果たした良質な住宅ストック形成への寄与は決して小さくないが、団地開発の計画性が、その区域内にとどまり、県土レベルでの計画的な住宅地形成に結びつかなかったこと、言い換えれば、どの地域に開発が必要かと言う必要性の論理よりは、どの地域で可能かという可能性の論理で開発が進められたことは、40年代以降に大きな悔いを残した。このことは年度ごとの建設戸数に顕著で、この時期2,200戸～7,000戸の間を上下した。

昭和35年、住宅地区改良法が制定され、住宅政策の中に面的整備手法が位置づけられた。しかしながら、都市再開発手法を取り入れたスリムクリアランスという理想からは少し外れ、当初は公有スラムの整備を中心とし、その後民有地へと事業を展開してゆく予定であった。本県においては、ほとんど公有スラム（旧軍の転用住宅他）の改良事業に終始したが、市の行う改良事業に対し、事業の複雑性・困難性やその他関連事業との調整難等を考慮し、事業の促進を図るため県費助成（国庫補助の1/2）を行ったことは特筆すべき事項であろう。

また昭和36年度からは、中小企業従業員の雇庸促進、福利厚生を目的とし、厚生年金還元融資制度に県費を加え、男子単身用宿舍を建設し、中小企業従業員に賃貸した。

この当時の県営住宅の状況を県勢要覧を見ると「最近の傾向としては在来の小規模に分散された団地建設が、大規模な団地を重点として、集約的な地区計画に移行しつつある。これは公

営住宅の建設が住宅困窮者への供給と合わせて都市計画の一環としてのニュータウンの建設に進展しつつあるものと言える。～33年」「近年都市における宅地事情は、宅地価格の上昇により用地取得は極めて困難となり、公営住宅の建設地も次第に市街地を離れつつある現況にある～34年」「総合住宅団地の開発は、近年宅地の高騰に伴ない、都市周辺の農地の無計画な宅地化による上下水道・交通等都市計画上口の多い現状を打開し、大規模な宅地造成による合理的新市街地の形成が目的である。～35年」これらの例として県営瀬谷・万騎ヶ原・市営谷津田原・十日市場・横須賀立野団地等の名があがっている。また、昭和35年度から、公営住宅は一般会計に位置づけられ、住宅対策の総合化が図られた。住宅事情では「本県の住宅事情は、終戦以来の諸施策により除々に緩和されてきているが、近年の高度経済成長は人口の都市集中による住宅需要の都市偏差 世帯細分化による住宅の新規需要の増大 所得水準の上昇に伴う居住水準向上の欲求 建築費、地価の高騰に伴う持家建設の伸び悩み 粗悪な民間木造アパートの増加 都市市街地周辺部のスプロール化等多くの困難な問題を提起しており、ただ単に住宅を建設するだけでは解決できるものではなく、都市再開発・宅地対策等の広い視野にたった都市問題の一環として対処すべき時期にきている～39年」と記載されている。

一方、木造アパート建設は、1章で述べたように、37～39が最盛期であったが県は民間アパ

ートの質の向上を図るため、昭和40年に民間アパート建設資金融資制度を創設し、アパート建設者に対し金融機関を通し建設費の一部を融資した。この制度のピークは45年の136件739戸であるが、オイルショックにより申込件数も減り制度は廃止に追い込まれた。

昭和40年代

都市への人口集中は高度経済成長の大きな要因であり、その必然的な結果でもあった。地価の高騰やスプロール化により、住宅建設や計画的な市街地整備が困難となったのも、高度経済成長それ自体に、その基本的な原因を含んでいたと言える。しかし政策において、高度成長や都市化の方向を疑うよりは、住宅建設・宅地開発の規模をひたすら拡大し、物量作戦で乗り切ろうとする方向が支配的であった大量の社会増は、建てても建てても足りないという切迫した需要を生み出し、住宅政策を量の問題に封じこめた。

しかし、40年代の住宅建設を通じて、住宅ストックの質や住宅地の環境に決定的に影響したのは、膨大な民間自力の活動である。民間自力建設も含めた住宅政策の必要性は40年代以前からも提起されていたが、この時期、有効かつ強力な施策の展開には至らなかった。県では、民間アパート建設資金貸付や市街地再開発に対する助成等、民間の建設活動への独自の助成、誘導措置を講じたが、大勢を決することはできなかった。

環境問題に関する世論の高まりや土地ブームの高揚と急落等、40年代末期にあたって住宅政策に及ぼした要素は多いが、中でもオイルショックによる建設活動の落ち込みは決定的であった。しかし建てられないという外的事情による方針変更であって、必要性の論理による政策の変更ではなかった。

昭和40年代の建設実績は表II - 2 - 22のとおりである。

昭和41年住宅建設計画が施行され、県は昭和41年度から45年度にわたる第一期住宅建設5箇年計画を次のような基本方針のもとに策定する。

住宅を自ら建設したり賃借することが困難な人々と都市勤労者などの低中所得層を対象に住宅を供給したり、資金上の援助を行う。また公的機関によって持家を建設する人々に宅地を供給するとともに適正な指導を行う。

少くとも2～3人の小世帯については9帖以上、4人以上世帯については12帖以上の居住水準を確保する。

既成市街地では、過密状態を解消するとともに、住宅地の合理的利用を図るため市街地の再開発と住宅の高層化をすすめる。

新たに市街地として開発する地区では、良好な居住環境と生活の利便を確保するために、関連公共施設整備の整備につとめる。

5箇年の計画総戸数は381千戸、そのうち公的資金によるものが152千戸であった。

そして40年6月の地方住宅供給公社法公布に

伴い、41年6月、県住宅公社は特別法人神奈川県住宅供給公社に改組し、12月には、横浜市住宅供給公社、44年5月には、川崎市住宅供給公社が設立された。公社法により、公社の本来業務は積立分譲と規定され、県公社は従来の「産労公社・賃貸公社」から「分譲公社」へとその性格が変ることとなり、政令市の公社の設立により、県公社の役割分担がおかしなものとなった。公団との関係では、賃貸住宅の入居資格としての月収制限を見ると公団は家賃の4倍以上公社は4.5倍（46年までは5.5倍）以上と公団より上の賃貸階層を対象としていた。また公団が土地区画整理事業の施行者になれたのに対して公社は施行者に位置づけられず、全面買収方式の住宅地開発に頼らざるを得なかった。このノウハウの蓄積の差が50年代以降の事業展開に大きな差を生むことになる。

公社が持家にシフトしてきたが、県の持家施策の一環である建売住宅は、民間ディベロッパーの躍進と、プラン要求の多様化・住宅適地の不足から制度廃止に追い込まれ、37年度から行っていた宅地分譲も47年度で廃止してしまった。上記に伴い、分譲住宅、土地購入者を対象にしていた個人住宅建設資金の融資制度を44年度から公営住宅明渡し者及び一般県民まで枠を広げ、48年度からは、持家購入者の初期利子負担を軽減する目的で住宅建設資金利子立替制度をスタートさせた。

43年度の事業概要では、「本県の直面している住宅問題としては、地価高騰による用地取得

表II・2・22 住宅建設実績

区 分	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	計	
公的資金による住宅	公 営 住 宅	3,182	3,664	4,213	4,972	6,119	7,215	5,784	4,004	1,660	1,690	42,503
	改 良 住 宅	252	376	282	333	220	186	273	49	40	40	2,051
	公 庫 住 宅	9,085	10,472	12,017	13,950	14,080	11,449	13,155	11,078	12,197	13,445	120,928
	うち県公区分	2,784	2,763	2,588	3,234	3,715	5,570	5,850	3,995	3,012	1,587	35,098
	公 団 住 宅	8,345	7,592	8,224	7,522	6,317	6,392	3,287	5,637	1,766	4,929	60,011
その他の住宅	7,169	5,600	5,680	6,000	6,100	7,160	6,480	5,141	4,386	4,152	57,868	
小 計	28,033	27,704	30,416	32,777	32,836	32,402	28,979	25,909	20,049	24,256	283,361	
民間自力建設住宅	66,430	63,700	64,000	88,600	97,000	100,500	117,000	99,400	63,700	71,500	821,830	
合 計	84,500	91,400	94,400	121,400	129,800	132,900	146,000	125,300	83,800	95,800	1,105,300	

(注)民間自力建設住宅の実績は、推計数字

難問題をはじめとして多岐にわたっており、まず居住性については、居室や宅地の狭小なものが目立ち、特に民間木造アパートの増加による居住水準の低下が問題視される。また都市計画的には、地価高騰の結果、住宅は安価な土地を求めて郊外地へ無秩序に蚕食する傾向にあり、この結果、道路下水直など居住環境施設の整備のおくれが目立ち、健全な都市建設とその機能の維持を行う上で大きな障害となっている」とあり「住宅対策の基本方針は、低所得者を対象とする公営住宅の供給を根幹とし、中堅勤労者に対する持家政策の推進を図るとともに改良住宅の振興、民間アパート建設資金の融資、中小企業従業員共同宿舍の建設を行う等、第三次総合計画及び住宅建設5箇年計画にのっとり、これら施策の着実な推進に努めている」となっている。またこの年は河原町高層住宅の基本計画に着手し、県営住宅高層化時代の幕明けとなった。

44年には、用地取得難対策として、県下全域

にわたって新住宅団地の開発適地と既成市街地における住宅地の再開発適地調査に着手し、45年には身体障害者向公営住宅の建設を開始し、46年には、横浜駅西口に「住まい相談コーナー」を設置した。

49年度の事業概要では、「住宅対策の面では、新総合計画が指向する流入人口の抑制策などを受けて、その基本方針を従来の量的な戸数確保主義から、質的な住環境を含めた住宅の総合的な質の向上対策へと転換し、施策の実施にあたっては、その時の社会情勢に応じて、住環境の整備、快適な住宅の建設、宅地開発の指導と規制の強化に必要な諸施策を講じる」とあるが、実際の施策面では、県営住宅団地の緑化事業と市街地再開発適地調査等が目新しい施策として位置づけられているだけであった。

昭和50年代

オイルショックを経て、人口の急激な都市集中が沈静化し、人々の目がようやく、自分の家や街並に行くようになり、周辺環境との調和・家族形態やライフステージに応じた住戸型式、関連公共施設への配慮、住環境整備の一環としての住宅建設等、様々なニーズを充足することが住宅政策に求められるようになった。

一方住宅宅地審議会答申では、住宅政策の必要性について「住宅は本来、市場で供給・配分される財・サービスであるものの、市場メカニズムにまかせていたのではそもそも市場が成立しない場合や市場が十分に機能しない場合など（中略）住宅の供給・配分等に適切に政策介入する必要がある」とあり、50年代の住宅政策は、居住水準・住環境水準による目標設定と公的住宅供給・既存ストックの活用・住宅生産の合理化を軸とした施策の組み立てが行われた。

しかしながら、施策面では財政事情の悪化が大きく影を落とし、公社賃貸住宅の不調、そして、住宅建設資金利子建替、民間アパート建設資金融資、宅地建物相談所費等が制度廃止や予算打ち切りとなり、多面的展開をしていた県の住宅施策は、県営住宅建設に純化されてしまった。この間「これからのすまい」の調査研究や「住宅問題懇話会」において、新たな施策の模索を行い、住宅センター構想や住宅困窮者入居登録制度の実現化をめざしたが、多くの障壁の前に挫折した。わずかな光明は、昭和45年度より苦悶を続けてきた公営住宅の建替事業がよう

やく軌道に乗ったことであった。

いずれにしろ、この落ち込みの間の秘められたエネルギー・調査研究を礎に、住まい手側に立脚した地域に根ざした住宅政策の再構築を行い、昭和60年代につなげる必要がある。

昭和50年代の建築実績見込みは、表11-2-23のとおりである。

52年度の事業概要では、「今後の住宅施策の目標を、全ての県民が居住する地域の特性に応じて良好な環境のもとに、家族構成に見合った良質な住宅を、適正な住居費負担で確保できるようにすることに置き、第3期住宅建設5箇年計画の推進に努めるとともに、将来、住宅困窮度に応じた適正な入居と県民のニーズを把握してキメ細かな住宅配分計画の確立を図ることとする。また施策の推進にあたっては、住宅問題を自然環境の保全と都市改造の視点にたち『住みよいまちづくり』と『豊かな住まいづくり』をも指向し...」と『まちづくり』の中に初めて住宅施策を位置づけた。しかしながら具体的施策化のフォローは少なく、県営住宅の建替の中でも、せいぜい周辺道路の整備・緑化程度にとどまっている。

また、この時期、国において、過密住宅地区更新事業、住環境整備モデル事業、特定住宅市街地総合整備促進事業、市街地住宅供給促進事業、木造賃貸住宅地区総合整備事業等、次々に住環境整備の事業手法が制度化されたが、県はまちづくりを理念として掲げているのにもかかわらず一つも実施出来なかった。これは採択条件

表11・2・23 住宅建設実績

区 分	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60 (見込)	計	
公的資金による住宅	公 営 住 宅	1,409	1,501	2,261	1,321	2,142	1,886	2,234	2,399	2,035	(1,969)	19,157
	改 良 住 宅	50	0	0	0	0	0	0	0	0	0	50
	公 庫 住 宅	16,535	17,449	22,197	25,649	19,491	21,815	26,261	21,145	25,833	(26,000)	223,375
	うち住宅供給公社住宅	1,500	1,988	2,109	1,943	2,043	2,093	1,603	916	779	(1,342)	16,316
	公 園 住 宅	747	3,218	4,227	2,851	3,935	2,249	2,115	2,343	1,594	(1,644)	24,923
その他の住宅	3,836	4,317	3,696	4,585	5,475	2,879	3,000	3,150	3,000	(3,000)	36,938	
小 計	22,577	26,485	32,381	34,382	31,073	28,829	33,610	29,037	32,462	(32,613)	303,449	
民間自力建設住宅	78,944	75,337	67,507	66,216	58,993	53,068	54,580	57,250	66,588	(55,000)	633,483	
合 計	101,521	101,822	99,888	100,598	90,066	81,897	88,190	36,287	99,030	(87,613)	936,932	

(注)公庫住宅、民間自力建設住宅の実績は、「建設統計月報」による。

等できなかつたものもあるが、ほとんど検討をしていない事業も多い。これからは、補助制度にあわなくとも、県単で実施するといった事業への取り組み姿勢が熱望される。

なお、市町村レベルの住宅施策として、参考までに県内各市の住宅資金の融資制度を整理し、表11-2-24に掲げた。

表11・2・24 神奈川県内各市の住宅資金の融資利子補給等

自治体名	制度名	方式	貸付対象	利率	期間	貸付限度額	備考
横浜市	個人住宅建設資金融資	横浜市建築助成公社を通して融資	市内3ヶ月以上在住・在勤	年7%	10年 15年 20年	木造650万円 簡耐650万円(750万円) 耐火650万円(750万円)	()は防火地域内
	個人住宅建設資金融資(増改築)	全上	全上	年7%	10年	木造270万円 簡耐300万円(390万円) 耐火330万円(420万円)	全上
	賃貸共同住宅建設資金融資	全上	住宅金融公庫の一般土地担保賃貸住宅、一般中高層耐火建築物の融資を利用しているものに対して資金のたりない場合 DIDの住居系地域で容積率100%以上の区域(中・高層は近隣商業も可)	土地担保年6.5% 中高層年7% 木造から耐火への建替6%	25年 20年	300万円 500万円	
川崎市	住宅資金融資要綱	預託	市内に1年以上居住又は、市内の同一事業所に3年以上勤務 年収800万円以下	年6.72%	15年間	600万円 増築300万円	
	住宅修繕資金融資要綱	全上	市内に1年以上居住 年収500万円以下	年7.2%	7年間	50万円以上 150万円以下	
横須賀市	勤労者住宅資金利子補給(増改築等を含む)	利子補給	市内に3年以上居住、又は、市内に3年以上同一事業所に勤務	年3%	3年間	600万円	
平塚市	勤労者金融対策事業(増改築等を含む)	全上	市内に1年以上居住。 県内の同一事業所に引き続き3年以上勤務	年2%	3年間	300万円	
藤沢市	勤労者住宅資金の利子補助制度(増改築等を含む)	全上	申請時に市内在住のもので県内事業所等へ勤務のもの	年3%	3年間	300万円	
小田原市	勤労者住宅資金利子補給金(増改築等を含む)	全上	市内に1年以上居住するものであって、県内の事業所に1年以上勤務	年2%	3年間	200万円	
茅ヶ崎市	全上	全上	申請時に市に居住し、住民登録をしており県内の事業者勤務のもの	年3%	3年間	300万円	
相模原市	勤労者住宅資金利子補給事業(増改築等を含む)	全上	勤労者であること	年2%	3年間	300万円	
三浦市	勤労者住宅資金利子補助要綱(増改築等を含む)	利子補給	市民となって3年以上経過又は、市内同一事業所に5年以上勤務している者	年3%以内	3年間	500万円	
大和市	住宅改良資金融資	預託	市内に一年以上居住しかつ同一事業所に3年以上勤務のもの 総所得200万以上～600万未満	年8.1%	5年間	150万円	
伊勢原市	勤労者住宅取得資金利子補給(増改築等を含む)	利子補給	市民であること、かつ、3年以上同一事業所に勤務	年約3%	3年間	300万円	
海老名市	勤労者住宅資金利子補給(増改築等を含む)	全上	市内に居住し、かつ3年以上同一事業所に勤務	年2%	5年間	300万円	
座間市	勤労者住宅資金利子補助金(増改築等を含む)	全上	市内に居住し県内事業所に勤務のもの	年2%	3年以内	400万円	
南足柄市	勤労者住宅資金利子補助金交付制度(増改築等を含む)	全上	市内に3年以上居住し、かつ県内の同一事業所にひきつづき3年以上勤務	年2%	3年間	300万円	
綾瀬市	勤労者住宅資金利子補給(増改築等を含む)	全上	申請時に市内に居住するもの	年2%	3年間	200万円	

3. 神奈川における住宅政策の

理念と今後の課題

神奈川の住宅施策の推移はこれまで述べてきたとおりである。ここでは県の総合計画の中で住宅問題がどのように捉えられてきたか、また県の計画理念との対比の中で住宅施策がどのように位置づけられてきたか等について振り返ると共に、従来施策の流れを整理する中から、今後の課題を述べてみたい。

また、新しい方向として、まちづくりとの連携が重要になってくると思われるが、ここでは住環境整備手法を都市改造の中で積極的に生かすための問題提起、及び近年活発になってきた公的住宅団地の建替え・更新に着目し、住宅建設とまちづくりとの連携の具体例として公的住宅団地更新と市街地整備の課題をとりあげた。

なお、後者については、更新計画の前提として、団地の立地的特色や規模、老朽度を総体として把握の必要がでてくるが、このための「公的住宅団地立地地図」の作成を、早稲田大学都市計画佐藤研究室の協力により当チームで行っている。

また、(4) - 団地更新と市街地整備の課題以下の記述は本チームの委託により行われた同大学研究室の研究報告書から抜粋して掲載したものである。

(1) 総合計画にみる住宅政策の推移

ここでは、神奈川県内の住宅政策の推移を総合計画の推移から読みとることを試みる。

総合計画別住宅政策

神奈川県総合開 発計画(第一次) この計画では、昭和50年までの増加人口推計及びそれに伴う必要住宅数について、低く設定し過ぎた点は別として、財政的・経済的に困難な状況で、住宅不足数を公共事業住宅によって着実に解消しようとする姿勢が見られる。住宅計画のスタイルがまだ確立していない原初的な模索段階と言えよう。

土地及び水資源に 関する総合計画 高度成長期に突入しようとする時期に、今後の開発に備えて土地利用を考えた計画としてユニークな存在である。人口フレームが結果的にその後の人口増加を低く設定していたことは別にして、人口フロムから、市街化予想区域を用途地域別に想定し、既成市街地の改良と集団住宅地開発計画からなる住宅地整備計画を策定したことは時機にかなったものとして評価できる。特に集団住宅地開発計画では、集団住宅造成適地を設定し、公共事業主体による積極的な実施をうたったことは、以後活発化する宅地開発を誘導しようとした点で評価できるが、県施策として実施したのは、万騎ヶ原団地のみである。首都圏整備計画の既存市街地・近郊地帯は土地フレーム面では一応考慮しているが、住宅地整備計画には土地利用区分は表示されず、都市改造事業、集団住宅地造成事業、周辺部一般土地区画

整理事業の計画区域を表示しているのみである。現在からみると、その後のスプロールで、区画整理が行われなかった地区もあり、計画に対して県の事業が対応できなかったこと、当時としては土地利用を誘導する線引などの制度手法がなかったことなどが計画の実現を困難にしたものと思われる。

第三次総合計画 この計画が策定された昭和40年は、高度成長による人口の都市集中と、それに伴う社会増による住宅問題が本格化した時期である。

総合計画における住宅計画も国の住宅建設計画法の施行を翌年にひかえて建設計画としてのスタイルが確立した時期である。住宅政策は、住宅供給計画、宅地供給計画、住宅地区改良の3つからなるが、住宅供給計画では、所得階層別地域別の対応をうたい、借家需要、持家需要に対して階層別に対応する施策が計画されているのが大きな特徴である。増加する民間借家住宅対策も含めて、県の住宅政策が一応体系化された計画とみることができる。しかし、宅地供給計画は、主体別地域別につくられてはいるが、土地及び水資源に関する総合計画での住宅地整備計画のスタイルと違って土地の造成量を表示することにとどまっている。

第三次総合計画(改訂版) 住宅計画とその施策部分は基本的に前計画と同じスタイル、体系を踏襲している。

神奈川県新総合計画 この計画では、住宅整備の基本方針として、住宅総数が世帯数を上回

り、県民の住意識も所得の向上とともに変化しているとして、従来の戸数主義から「県民の住宅の質を向上させる施策」へと発想の転換をうたっている。施策の方針として、㊦住環境の整備、㊧快適な住宅の建設、㊨宅地開発等における指導と規制の強化、を上げている。しかし、住宅の計画として、建設計画にかわる質の向上のための計画のスタイルは提示しえず、課題に対して若干の施策の計画を並べたにすぎない。基調として流入人口の抑制があり、県民優先措置や宅地開発等の指導と規制に重点がおかれている。また県営住宅の建替え計画が登場している。

新神奈川計画 計画の枠組は前計画と同じである。施策の柱立ても、㊦居住環境の整備、㊧公営、公社住宅の供給、㊨民間住宅の指導、と前計画と基本的に変わらない。新しい施策として、入居登録制度や住宅センターの設置がうたわれているが、いずれも現在までに実現していない。

総合計画における住宅計画・施策の問題点

以上みてきたように、住宅計画の推移という点で、土地及び水資源に関する総合計画と第三次総合計画は注目に値する。前者は、高度成長を目前にして、宅地整備計画として住宅地造成の計画をつくり、公的主体によりこれを積極的に実施させようとした点に特徴があるが、県として実施できたのは万騎ヶ原団地の造成だけであり、事業主体としての能力に欠けたことが

計画の実現性を困難にした。また、首都圏整備計画の既成市街地や近郊地帯の計画は、土地フレームの検討では考慮しているが、この計画では、住宅造成適地を面積的に表示し、整備計画区域を表示したにとどまり、近郊地帯のような土地利用コントロールは考えられていない。これらの制度的不備もこの計画の実現性を別の面で困難にした要因であった。

後者は、住宅建設計画としては、計画のスタイルが確立し、住宅施策の面でも所得階層別体系が一応確立する計画である。その意味では住宅計画、住宅施策の最盛期であったともいえよう。しかし、宅地供給計画もあったとはいえ、建設中心の計画であって、宅地整備計画という視点が欠けていたことが上げられる。昭和40年には首都圏整備法の改正により近郊地帯の計画も解消され、宅地整備計画という視点を欠いたまま大規模宅地開発が進行していった。

第三次総合計画改訂版も同じ枠組で考えられ住宅・宅地開発の大量建設時代をむかえることになる。

昭和45年に都市計画法の改正による線引制度と開発許可制度が施行され、無秩序なスプロールと乱開発には一定の歯止めができるようになったが、このような開発の進行にこりて、神奈川県新総合計画では、自然の尊重と人間性の回復をうたい、開発抑制政策に移行することになる。住宅施策においても戸数主義から質の向上施策への転換がうたわれ、居住環境の整備、宅地開発等における指導と規制の強化、快適な住

宅の建設、が目標とされた。しかし、従来の計画、施策にかわる新たなパラダイムは用意されず、その後、地価の高騰による用地取得難により公営住宅建設は伸び悩み、公社、公団住宅は分譲住宅にシフトして、住宅建設計画と所得階層別施策の体系は有名無実となっていった。

新神奈川計画は、このような背景で登場したが、基本的に前計画の枠組を踏襲しており、入居登録制度など目新しい施策も見られるが、実現に至っていない。

なお、県の総合計画における住宅計画を表II - 3 - 1に示した。

表 11・3・1 県総合計画における住宅計画

計画名	策定年月	目標年次	人口フレーム	住宅事情・住宅建設状況	住宅問題の課題認識	住宅計画	
						住宅計画	住宅施策
神奈川県総合開発計画（第一次）	昭和30年3月	昭和29年～33年（5ヶ年計画）	318万人	(1)昭和29年6月現在で住宅不足数 126,600戸（居住密度、同居世帯数、住宅老朽朽度をかん案して一定規準を下廻るもの） (2)県下の住宅建設戸数は、およそ、18,000戸/年	終戦時6割までが滅失し、加えて戦後の産業復興、人口の急激な集中により、本県の住宅事情は、産業労働者住宅問題に加え、大都市、衛星都市住宅問題、農林住宅問題など多様性を集約的に背負っている。	(1)住宅不足 126,600戸を向う20年間で解消する。5ヶ年で25%達成を目標。 公営住宅 17,822戸 公共事業住宅計画 県住宅公社 1,992戸 (29～33年度) 産業労働者住宅 1,770戸 計 33,584戸 一般住宅金融公庫 9,000戸 県分譲住宅 3,000戸 これを東部、中部、西部の三地域に配分。 (2)向う20年間の必要建設戸数推計 昭和50年ほどの増加人口推計1,684,000人 人口増加による世帯数 366,000世帯 20年間に必要とする住宅数 546,000戸 必要住宅数 329,400戸(同居1割) 29年6月の住宅不足数 126,600戸 年間必要建設戸数は、27,300戸/年18,000戸/年を27,300戸/年に引き上げる計画	
土地及び水資源に関する総合計画	昭和34年3月	昭和34年～50年	447万人	(1)昭和30年10月現在で住宅不足数 111千戸	2つの住宅問題 県自体の問題と東京への住宅供給	(1)住宅地整備計画の策定 既成市街地の改良（都市改造事業） 集団住宅地開発計画（市街地の周辺部における計画的な都市造成のための積極的な土地造成計画） (2)住宅地整備計画図の作成 市街化予想区域の想定を受けて、集団住宅地造成適地を、主要市町別に認定し、公共事業主体による積極的な計画の実施をうたう。 例示として、万騎ヶ原団地（県）、生田団地（公団を上げている。なお、首都圏整備計画との整合性は考慮。	
第三次総合計画	昭和40年10月	昭和40年～50年	600万人	(1)住宅事情 昭和38年10月現在同居を含めた一定水準以下の住宅数 <非住宅建物、老朽住宅に住む世帯、また同居、過密居住の世帯の数> 185千戸<普通世帯の20%> 転入人口の急激な増加 20歳代中心の準世帯の増加 昭和25年1.6% 昭和35年6.6% 新世帯の増加 1世帯あたりの世帯人員 25年 30年 35年 38年 人 4.96 4.67 4.22 3.96 昭和33年あたりを転機として持家比率が減少し、借家特に民間借家の比率が増大 借家の居住水準は微増、1人あたりの畳数	(1)住宅需要に即応した供給の問題。 地域別、所得階層別にみあった需要と供給のバランスがならずしもとれていない。 (2)住宅地の値上がりによる持家建設の伸び悩み。 (3)民間住宅の建設におけるスプーロール現象の存在。 (4)最近の狭小な民間借家アパートの増加がいちじるしく、居住水準の低下をもたらしている。	(1)住宅建設の計画 基本計画 需要に適應した住宅供給 地域別、所得階層別対応 質の向上 公営住宅の不燃化、中高層化 住宅建設費の安定化 公営住宅、県分譲住宅のプレハブ化の促進 整備計画 昭和40～50年の間に約75万戸の建設が必要 内、公的援助戸数は、約32万戸 供給計画（計）323,000戸 ・公営住宅 72,000戸（県営29,000戸） ・改良良住宅 5,000戸 ・公庫、公団賃貸住宅 62,000戸 ・分譲住宅及び公庫個人住宅 97,000戸 ・給与住宅 87,000戸 これを6地域に配分 (2)宅地供給計画 昭和40～50年の間に約14,000haの宅地が必要 究給計画（計）14,000ha	<県の施策> (1)借家需要対策 県営住宅29,000戸の建設 県住宅公社に、頭金の一部を貸付けることによって、公庫融資による賃貸住宅供給を行う。 12,000戸の中高層アパート (2)給与需要対策 公庫産労住宅の建設について、公社に対し、建設資金の一部貸付を行う。 15,000戸の中高層アパート 中小企業従業員共同住宅の建設 県が、厚生年金還元融資を受けて共同住宅または宿舍2,000戸を建設 (3)民間アパートの不良化防止のため、民間共同住宅建築助成融資を行う。

計画名	策定年月	目標年次	人口フレーム	住宅事情・住宅建設状況	住宅問題の課題認識	住宅計画	
						住宅計	住宅策
第三次総合計画	昭和40年10月	昭和40年～50年	600万人	<p>23年 38年</p> <p>持家 3.1畳/人 4.5</p> <p>借家 2.7 2.9</p> <p>給与 2.7 3.7</p> <p>総数 3.0 4.0</p> <p>(2)住宅建設状況</p> <p>公的資金による住宅建設 35年以降5ヶ年に 約 85,000戸建設</p> <p>(ア)公営住宅 2,000戸/年</p> <p>(イ)金融公庫融資住宅 35年 以降5ヶ年に約 44,500 戸建設</p> <p>(ウ)公団住宅 同5ヶ年に約 233,600 戸建設</p> <p>民間住宅建設 年々著しく増大、借家が 約40%</p>	<p>所得階層別、地域別に需要と供給のバランスのとれた住宅対策をいかに効果的に実施するかが課題である。</p>	<p>県 420ha</p> <p>市の町村 500ha</p> <p>住宅公園 1,100ha</p> <p>公社、協会 800ha</p> <p>民間によるもの 11,700ha</p> <p>これを6地域に配分</p> <p>(3)住宅地区改良</p> <p>昭和39年9月現在、指定基準該当不良住宅地区は、22地区(25.8ha)約2,555戸(地区戸数)実質的スラム化の著しいものを含めると、38地区約5,000戸に達する。(計画 県432戸、市町村4,523戸)</p>	<p>(4)持家需要対策</p> <p>住宅供給公社に対して、建設用地取得費の一部貸付を行うことにより、勤労者分譲住宅の建設を促進する。</p> <p>約 30,000戸</p> <p>県施策住宅 88,000戸</p>
第三次総合計画改訂版	昭和44年7月	昭和44年～50年	600万人	<p>(1)住宅事情</p> <p>昭和35年から5年間に987,567人の人口増加があり、その72.2%にあたる744,000人は社会増である。普通世帯の平均規模は昭和40年に3.76人まで細分化した。</p> <p>人口の都市集中と世帯規模の細分化が同時にかつ急激に進行し、そのため住宅需要はますます増大し、この傾向は今後とも持続するものと推測される。</p> <p>(2)住宅建設状況</p> <p>昭和35年から5年間に346,155戸(48.2%増)が建設され、この間における普通世帯数の増加を上回り、住宅の増加率では全国最高であった。増加戸数の大半は借家であり、適正な居住水準の住宅の供給は十分とはいえず、住宅難がなお解決できない状況である。</p> <p>昭和44年4月現在で住宅不足数 176,000戸</p>	<p>所得階層別、地域別に需要と供給のバランスのとれた住宅対策をいかに効果的に実施するかが課題である。</p>	<p>(1)住宅建設の計画</p> <p>基本計画</p> <p>需要に適応した住宅供給</p> <p>居住水準の向上</p> <p style="margin-left: 20px;">〔 3人以上世帯 9畳以上〕 〔 4人以上 " 12" " 〕</p> <p>住宅建設費の安定化 プレハブ化</p> <p>整備計画</p> <p>昭和44年～50年の間に約57万戸の建設が必要内、公的援助戸数は、約257,000戸(45%)</p> <p>供給計画 (計) 257,000戸</p> <ul style="list-style-type: none"> ・公 営 住 宅 60,000戸(県営30,000戸) ・改 良 住 宅 5,600戸 ・公庫公団賃貸住宅 42,200戸 ・分譲住宅及び公庫個人住宅 88,700戸 ・給与住宅 53,500戸 ・その他住宅 7,000戸 <p>これを6地域に配分</p> <p>(2)宅地供給計画</p> <p>昭和44年～50年の間に約6,100haの宅地が必要</p> <p>公的機関によるもの 2,700ha</p> <p>民間によるもの 3,400ha(計)6,100ha</p> <p>これを6地域に配分</p> <p>(3)住宅地区改良</p> <p>昭和43年8月現在、指定基準該当不良住宅地区は、26地区(90.7ha)3,407戸である。実質的スラム化の著しいものを含めると、58地区約5,600戸が存在する。</p>	<p>(県の施策)</p> <p>(1)借家需要対策</p> <p>県営住宅30,000戸の建設</p> <p>県供給公社による公庫賃貸住宅10,000戸の中高層アパート</p> <p>(2)給与住宅需要対策</p> <p>県供給公社による公庫産房住宅13,600戸の中高層アパート</p> <p>中小企業従業員共同住宅 1,400戸</p> <p>(3)民間共同住宅建築助成事業</p> <p>(4)持家需要対策</p> <p>県供給公社による積立分譲住宅 23,200戸</p> <p>県供給公社による長期分譲住宅 2,100戸</p> <p>県施策住宅 80,300戸</p>

計画名	策定年月	目標年次		住宅事情・住宅建設状況	住宅問題の課題認識	住宅計画	住宅施策	
		人口	フレーム					
神奈川県新総合計画	昭和48年11月	昭和48年	昭和60年	730万人	住宅総数が、世帯数を上回り、一応県民全てが一戸の住宅を確保できるようになってきた。 居住水準の低いものが相当数存在している。 住環境の整備が立遅れている。 住宅建設のあい路は、用地の取得難である。	従来の戸数主義から、「県民の住宅の質を向上させる施策」へと発想を転換する。	(基本計画の構成) 施策の方向として 1. 住環境の整備 2. 快適な住宅の建設 3. 宅地開発等の指導と規制 を上げている。	1.住環境の整備 県営住宅の建替え30団地1,600戸の木造住宅を、約3,200戸の中層住宅に建替える。 市町村土地区画整理事業費補助 団地関連施設の整備 2.快適な住宅の建設 県営住宅の建設(24,000戸の住宅建設)用地300haの確保 障害者向け(500戸)、老人同居世帯向住宅(3,000戸)の建設 分譲住宅の建設促進 個人住宅の建設に対する助成(住宅建設資金利子立替制度) 民間賃貸住宅の建設に対する助成 市町村の「特定賃貸住宅建設融資利子補給」事業を促進する。 3.宅地開発等の指導と規制 市街化調整区域の開発行為の抑制 県民優先分譲の要請
新神奈川県計画	昭和53年2月	昭和53年	昭和60年	750万人	居住水準の低い住宅がなお改善されない状態にあり、今後狭小住宅、老朽住宅の建替えの必要性世帯の独立などによって相当数の住宅需要が予測される。 このような住宅事情のなかで、公営、公社住宅は土地取得、環境、財政などの問題が大きなあい路となっており、供給が低下してきている。	住宅の規模、設備などの質の向上、居住環境の改善に対する県民の要望が高まっている。	(基本計画の構成) 施策の方向として 1. 居住環境の整備 2. 公営、公社住宅の供給 3. 民間住宅の指導 を上げている。	1.居住環境の整備 開発行為の指導と規制(中高層住宅の戸数密度指標) 建築物に関する指導(特殊用途建築物防災施設改善資金) 市街地整備の促進(再開発事業の研究、助成) 2.公営、公社住宅の供給 県営住宅の建設及び建替(実施計画、建設戸数5,500戸、増築による住宅改善3,600戸、耐火構造住宅の建設720戸) 公社住宅の建設促進(建設資金等の貸付け、賃貸住宅1,170戸(実施計画)) 県営住宅等の管理システムの開発(入居登録制度) 3.民間住宅の指導 住宅センター(仮称)の設置 個人住宅の改善(個人住宅増改築資金の利子補給)

(2) 現行住宅施策と問題点

先に総合計画の中の住宅施策を述べたが、総合計画に示された県の理念と、個別施策との比較を行ってみたい。

計画人口面で見ると、「土地及び水資源に関する総合計画（昭和34年）」では、首都圏整備計画の昭和50年の既成市街地人口をそのまま受け入れ、かつ積極的工業開発、積極的住宅開発による想定追加人口を上積みし、県の理念は、完全に開発指向であったことが伺われる。

それが、昭和40年の「第三次総合計画」になると、人口・産業集中の利益よりも、過密の弊害が目立つようになり、自治体の存立目的は、住民福祉の向上にあり、住民の住みやすさを確保することであると明記して、首都圏整備委員会事務局の昭和50年推計人口732万人（未公表）に対し、人口・産業の調整・抑制が正しい行政姿勢であることわり、50年人口を600万人とした。すなわち県の理念は、人口抑制へとシフトしたのである。

昭和48年の「新総合計画」になると、この姿勢はなお強いものとなり、流入人口の抑制を節を設けて、強く主張している。そしてこの人口抑制基調は「新神奈川計画」に受け継がれ現在に至っている。

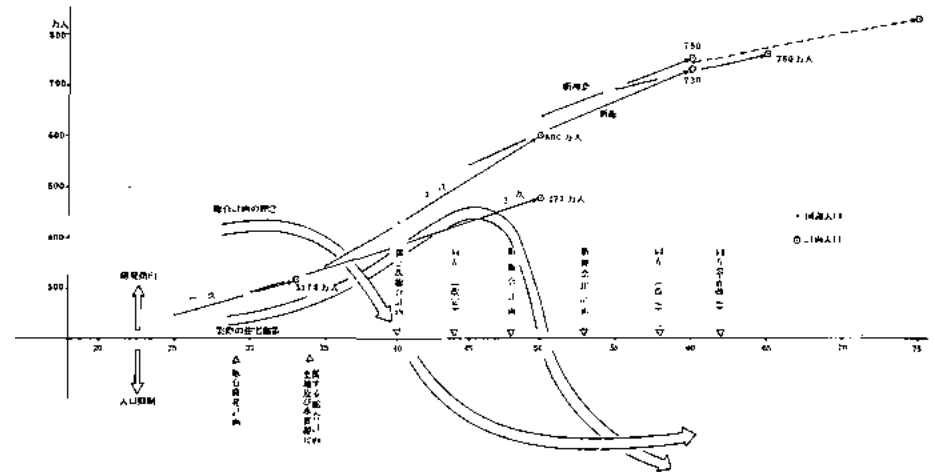
一方、県の住宅施策面では、「土地及び水資源に関する総合計画」の時代にそのほとんどが確立されており、「第三次総合計画」時代もそれが踏襲されたと言ってよい。この時代は、理念としての人口抑制が住宅不足の前に色あせ、

11年間の住宅需要75万戸に対し、県施策住宅11万6千戸を計画するなど、積極的な建設計画がすすめられた。高度経済成長という事情もあったが、結果的にはこの時期、最も多くの住宅を建設し、大量の流入人口を受け入れたのである。

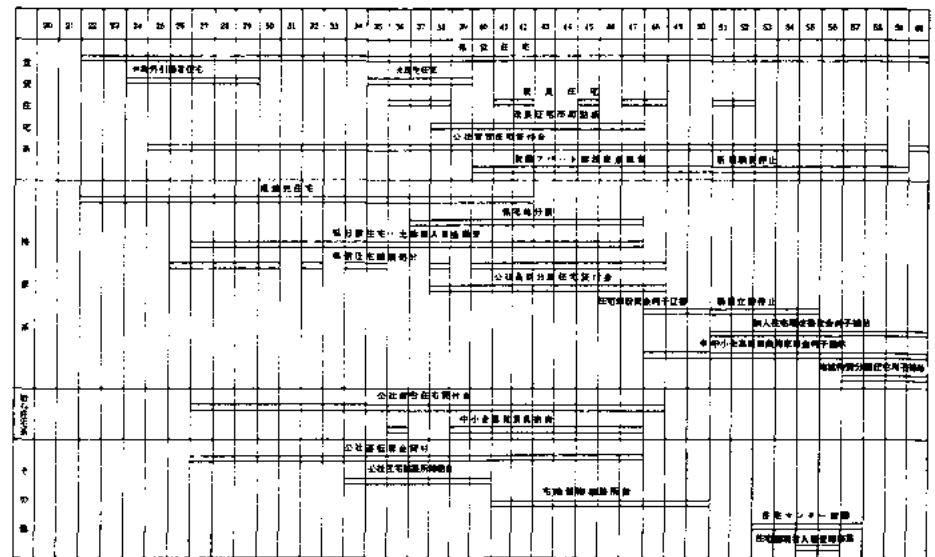
「新総合計画」の時代となると、住宅戸数が世帯数を上回り、逼迫した住宅需要も量的には一息つく状態となるが、反面人口抑制策のもとで住宅建設の必要性は軽視され、住宅政策はその土台を失い、混迷の時期に突入することになる。すなわち、「第三次総合計画」では、戸数主義の中でまがりなりにも、県下の住宅全ての計画戸数が提示されていたが、「新総合計画」では、量から質への転換を図るとは言え、県営住宅の8ヶ年の計画戸数しか提示しえなかったのである。そして施策面でも、昭和50年までに、民間住宅対策としての、民間アパート建設資金融資や住宅建設資金利子立替、宅地建物相談所費等が姿を消し、県営住宅建設と公社賃貸住宅貸付金のみ状況に追い込まれた。しかも、県営住宅は、51年度300戸という戦後最低の建設戸数となり、公社賃貸住宅も50.52.57～59年度と建設戸数0となっている。

図II-3-1は、総合計画の理念と実際の住宅施策を模式図化したものだが、社会情勢を理念的に受けとめることはできても施策として実現されるまでには約10年のタイムラグがあり、このずれの中で県の住宅への姿勢・責任が不明確化していったように思われる。図II-3-2により戦後の住宅施策をみると、高度経済成長期に

■図II・3・1——総合計画の理念と実際の住宅施策



■図II・3・2——戦後の県の住宅施策



(注) 図中、日付欄は、都庁管内の県の専定である。

人口抑制を掲げながら住宅施策がフル回転していた状況がわかるが、その後、県は人口抑制策を推進する過程で、結果的には住宅政策まで放棄してしまったと言えるのではないだろうか。

さて、高度成長も終って安定成長の定着した神奈川の現行住宅政策はどのような状況にあるのだろうか。図11-3-3は、昭和60年度の住宅関連施策を示したものである。県独自のフロー対策は戸数でわかるように弱く、ストック対策も県全域にわたる住宅改善の決め手のなるものにはなっていない。

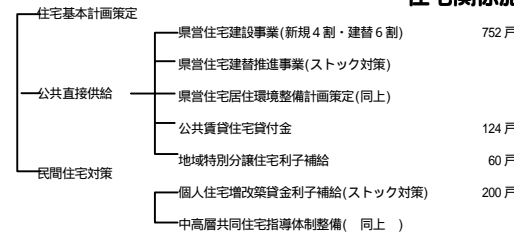
一方、今日、住宅取得困難層が中低所得者層を中心に大量に存在し、地域的にも多くの問題をかかえていることは、先に述べたとおりである。住宅政策の必要性は決して薄らいではない。

しかし、「質」や「地域」重視の視点が要求されている現在の住宅施策は、必ずしも従来施策の復活 高度経済成長期の建設中心の量的供給政策やその後の人口抑制方針下での施策の縮少撤退とは、また違ったものでなくてはならないだろう。

それは、フロー・ストックの両面から住宅の公共的側面に光をあて、生活の基盤としての住宅を、県民各層が無理なく取得または賃借できるよう、立地的視点を持った各種施策を展開し、まちづくり施策との運動のもとに都市ストックの質を高めていくものでなくてはならない。

ちなみに、東京都の住宅関係施策を、昭和60年度の事業概要で見ると、公営住宅関係では、

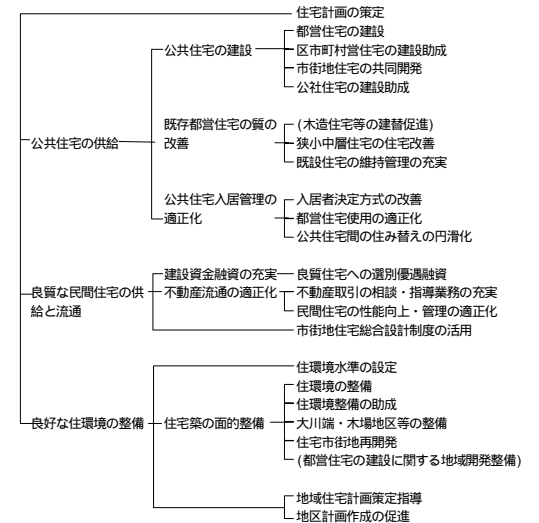
図11・3・3 神奈川県昭和60年度住宅関係施策



区市町営住宅建設への補助金があり、住宅管理面では、環境整備基本方針を持ち、明渡請求に先だって東京都営住宅高額所得者審査会の意見を聞くこと等、本県より一歩先んじており、民間住宅対策では住宅建設資金融資あっせん制度(自己用5千戸、賃貸用5千戸)住宅センター、東京都不動産相談室(都内デパート2ヶ所~不動産取引契約前相談や公営住宅入居案内、融資案内等)を持ち、本県が廃止したものや、計画倒れとなったものを着実に施策化している。また、まちづくり施策面では、百人町の公営住宅総合建替モデル事業、グランドハイツ跡地の都営・公社・公団の混合団地事業、京島の住環境モデル事業、ペンシルビルの共同化のための優良再開発建築物整備促進事業等に取り組んでおり、ソフト面でも住環境測定18指標を5段階評価したものを500mメッシュで地図におとした「とうきょう住まいの環境'85」というパンフレットを作成し、都民に住環境の現状をPRするとともに都の住環境水準設定、住環境整備計画策定の基礎資料としている。(都の総合計画における住宅施策体系は図11-3-4のとおり)

神奈川においても、現状分析と基本理念の

図11・3・4 東京都の住宅関係施策



とに、県の住宅政策の再構築を行うことが今、求められている。その意味で、昭和60-61年度の2ヶ年をかけて検討される住宅基本計画の策定とあわせて住宅施策の多面的展開が望まれるが、今後の住宅の計画と施策のあり方として、次の点を指摘しておきたい。

住宅の計画には、その前提として、土地利用計画に基づく地域毎の住宅地整備計画が必要である。

従来の戸数中心の住宅建設計画や、すでに意味をなさなくなった所得階層別の施策体系から脱皮する新たな計画のつくり方と施策のあり方が確立される必要がある。

それは、住宅の質に関わる計画をどのようにしてつくっていくかという問題でもあろう。

(3) これからの住環境整備手法

今後の住宅需要が、郊外部から再び市街地へもどりつつあることは第一章に述べたとおりである。また、市街地における老朽住宅や密集住宅の改善も緊急の課題となってきた。先に述べた住宅地整備計画の必要や、戸数主義・階層主義を脱した新しい施策展開の重要性などからみても、都市の修復・改造と連動して住環境の整備を総合的に行い、住宅ストックの質の向上へつなげていく努力が求められている。

前章3節開発と保全の経過と争点の中では、高度成長期における大量な宅地開発によって生じた自治体の財政負担をカバーし、都市基盤整備の促進を図るため、宅地開発要綱が生まれた経緯とその問題点について述べた。しかし、宅開要綱の効力は、新市街地の都市施設の整備をコントロールするうえで大きいかもしれないが、既成市街地の住環境整備にどれだけの効力を発揮出来るであろうか。宅地要綱は既成市街地の個別の更新に対応するもので、個々の開発事業に対して受け身であり、町づくり総体からの積極的な働きかけを可能とするものではないからである。

ここでは、より積極的な都市・住宅政策を推進するものとしての住環境整備手法のあり方について考察してみたい。

全面改造型から部分修復型へ

戦後、不良住宅が密集している等により、劣悪な住環境下にある住宅地の整備改善を図るための住環境整備事業が、我が国において本格的

に推進され始めたのは、昭和35年に制定された住宅地市改良法に基づく「住宅地区改良事業」であると言われている。たしかに、神奈川県下でも住宅地区改良法施行以降今日までに、41の地区において事業に着手し、その合計面積は約37.5haにたっし、3,257戸の改良住宅等の建設を行ってきた。

この住宅地区改良事業は、不良住宅が密集している地区の保安・衛生等環境を改善するための全面クリアランス型（全面改造型）事業として登場したものである。従って事業の対象となる地区要件も、面積0.15ha以上、不良住宅戸数50戸以上、不良住宅率8割以上、住宅戸数密度80戸/ha以上というように、不良住宅が多数密集していることを条件としている。また、事業の内容は、不良住宅の除却、基盤施設の整備、改良住宅の建設となっている。これは、昭和35年当時、戦前からの焼け残りのスラム地区、戦災者・引揚者のための応急仮設住宅、兵舎等の転用住宅等を、スラムクリアランスすることを目的としたもので、今日このような地区は都市の中ではほとんど見ることがなくなった。

一方、住宅地区改良事業の地区要件ほどは住環境の状況が悪くなくとも、周辺地区に比較すると相対的にかなり住環境の状況が劣っており何らかの整備が必要と考えられる地区は相当数存在している。このような不良住宅地区に準ずる地区における住環境の整備、改善が、今日の住環境整備の大きな課題となっている。このような背景を受けた形で実現をみたのが、昭和53

年の「住環境整備モデル事業」である。この事業は、対象地区要件を、面積1ha以上、不良住宅戸数50戸以上、不良住宅率5割以上、住宅戸数密度55戸/ha以上としており、前述の住宅地区改良事業の対象地区要件と比較すると、地区面積については若干厳しくなっているが、不良住宅率が8割に対して5割、住宅戸数密度が80戸/haに対して55戸/haとそれぞれ大巾に緩和されている。これは住宅地区改良事業が極度に住環境の悪化しているいわゆるスラムを対象とした全面クリアランス的な事業制度として考えられているのに対し、住環境整備モデル事業はより広範な地域における全体的な住環境のレベルアップを事業の目的とした部分修復型の事業のためである。したがって、事業の内容としても住宅地区改良事業とは異なり、例えば、不良住宅についても全てを除却するのではなく、積極的に改修工事に対応したり、受け皿住宅としてのモデル住宅の建設にかわり地区内においても自力建設を推進する等地区の状況に応じた柔軟な事業の実施が可能となっている。

このように、様々な住環境の状況にある広範な地域において、適時適切に住環境の整備を推進していくためには、住宅地区改良事業のような全面クリアランス型の事業制度よりも、住環境整備モデル事業のような部分修復型で、民間の自力更新を助けながらまちづくりをするような整備手法の用意が必要であろう。

表11・3・2 基本整備手法の課題対応と考えられる補完整備手法

手法区分	整備課題		オープンスペースの拡大		沿道の整備		建築物		有効利用		住工混合の解消				住宅等の整備								
	主	中	歩行者・自転車専用直等	公園・プレイロット	敷地内直路側空地	避難路沿道等の不燃化	道路・店舗街整備	道路・建物の一体的整備	沿道整備に伴う良建築の移築	共同化	土地利用・建物の防止	不適合工場の買取	用地分譲	分譲	賃貸	移住	不良住宅の買取・用地買取	不良住宅の除却と新築	代住賃貸	代替資産(権利交換)	経営の高度化		
	要	街	路	地	地	ル	備	化	化	取	取	取	取	取	取	取	取	取	取	取	取		
基本 面 整 備 手 法	全面リノベーション型	総合型	特定住宅市街地総合整備促進事業																				
			市街地再開発事業																				
	修繕型	住主体公共施設整備法	住宅地区改良事業																				
		住主体型	過密住宅地区更新事業																				
		公共施設	居住環境整備事業																				
		上地区画整備事業																					
補 完 整 備 手 法	上記の整備手法が、対応しがたい整備課題の解消を図るために、併用の考えられる整備手法	街路事業	街路事業	街路事業	街路事業	街路事業	街路事業	街路事業	街路事業	街路事業	街路事業	街路事業	街路事業	街路事業	街路事業	街路事業	街路事業	街路事業	街路事業	街路事業	街路事業	街路事業	
		地区計画	地区計画	地区計画	地区計画	地区計画	地区計画	地区計画	地区計画	地区計画	地区計画	地区計画	地区計画	地区計画	地区計画	地区計画	地区計画	地区計画	地区計画	地区計画	地区計画	地区計画	
		公園事業	公園事業	公園事業	公園事業	公園事業	公園事業	公園事業	公園事業	公園事業	公園事業	公園事業	公園事業	公園事業	公園事業	公園事業	公園事業	公園事業	公園事業	公園事業	公園事業	公園事業	
		総合設計	総合設計	総合設計	総合設計	総合設計	総合設計	総合設計	総合設計	総合設計	総合設計	総合設計	総合設計	総合設計	総合設計	総合設計	総合設計	総合設計	総合設計	総合設計	総合設計	総合設計	
		総合設計・特定街区・高層利用地区・壁面緑・建築協定・地区計画	総合設計・特定街区・高層利用地区・壁面緑・建築協定・地区計画	総合設計・特定街区・高層利用地区・壁面緑・建築協定・地区計画	総合設計・特定街区・高層利用地区・壁面緑・建築協定・地区計画	総合設計・特定街区・高層利用地区・壁面緑・建築協定・地区計画	総合設計・特定街区・高層利用地区・壁面緑・建築協定・地区計画	総合設計・特定街区・高層利用地区・壁面緑・建築協定・地区計画	総合設計・特定街区・高層利用地区・壁面緑・建築協定・地区計画	総合設計・特定街区・高層利用地区・壁面緑・建築協定・地区計画	総合設計・特定街区・高層利用地区・壁面緑・建築協定・地区計画	総合設計・特定街区・高層利用地区・壁面緑・建築協定・地区計画	総合設計・特定街区・高層利用地区・壁面緑・建築協定・地区計画	総合設計・特定街区・高層利用地区・壁面緑・建築協定・地区計画	総合設計・特定街区・高層利用地区・壁面緑・建築協定・地区計画	総合設計・特定街区・高層利用地区・壁面緑・建築協定・地区計画	総合設計・特定街区・高層利用地区・壁面緑・建築協定・地区計画	総合設計・特定街区・高層利用地区・壁面緑・建築協定・地区計画	総合設計・特定街区・高層利用地区・壁面緑・建築協定・地区計画	総合設計・特定街区・高層利用地区・壁面緑・建築協定・地区計画	総合設計・特定街区・高層利用地区・壁面緑・建築協定・地区計画	総合設計・特定街区・高層利用地区・壁面緑・建築協定・地区計画	総合設計・特定街区・高層利用地区・壁面緑・建築協定・地区計画
		沿道環境整備事業	沿道環境整備事業	沿道環境整備事業	沿道環境整備事業	沿道環境整備事業	沿道環境整備事業	沿道環境整備事業	沿道環境整備事業	沿道環境整備事業	沿道環境整備事業	沿道環境整備事業	沿道環境整備事業	沿道環境整備事業	沿道環境整備事業	沿道環境整備事業	沿道環境整備事業	沿道環境整備事業	沿道環境整備事業	沿道環境整備事業	沿道環境整備事業	沿道環境整備事業	沿道環境整備事業
		沿道防火不燃化促進助成制度	沿道防火不燃化促進助成制度	沿道防火不燃化促進助成制度	沿道防火不燃化促進助成制度	沿道防火不燃化促進助成制度	沿道防火不燃化促進助成制度	沿道防火不燃化促進助成制度	沿道防火不燃化促進助成制度	沿道防火不燃化促進助成制度	沿道防火不燃化促進助成制度	沿道防火不燃化促進助成制度	沿道防火不燃化促進助成制度	沿道防火不燃化促進助成制度	沿道防火不燃化促進助成制度	沿道防火不燃化促進助成制度	沿道防火不燃化促進助成制度	沿道防火不燃化促進助成制度	沿道防火不燃化促進助成制度	沿道防火不燃化促進助成制度	沿道防火不燃化促進助成制度	沿道防火不燃化促進助成制度	沿道防火不燃化促進助成制度
		公団市街地住宅制度・中小企業事業団高度化事業	公団市街地住宅制度・中小企業事業団高度化事業	公団市街地住宅制度・中小企業事業団高度化事業	公団市街地住宅制度・中小企業事業団高度化事業	公団市街地住宅制度・中小企業事業団高度化事業	公団市街地住宅制度・中小企業事業団高度化事業	公団市街地住宅制度・中小企業事業団高度化事業	公団市街地住宅制度・中小企業事業団高度化事業	公団市街地住宅制度・中小企業事業団高度化事業	公団市街地住宅制度・中小企業事業団高度化事業	公団市街地住宅制度・中小企業事業団高度化事業	公団市街地住宅制度・中小企業事業団高度化事業	公団市街地住宅制度・中小企業事業団高度化事業	公団市街地住宅制度・中小企業事業団高度化事業	公団市街地住宅制度・中小企業事業団高度化事業	公団市街地住宅制度・中小企業事業団高度化事業	公団市街地住宅制度・中小企業事業団高度化事業	公団市街地住宅制度・中小企業事業団高度化事業	公団市街地住宅制度・中小企業事業団高度化事業	公団市街地住宅制度・中小企業事業団高度化事業	公団市街地住宅制度・中小企業事業団高度化事業	公団市街地住宅制度・中小企業事業団高度化事業
		都市防災不燃化促進助成制度	都市防災不燃化促進助成制度	都市防災不燃化促進助成制度	都市防災不燃化促進助成制度	都市防災不燃化促進助成制度	都市防災不燃化促進助成制度	都市防災不燃化促進助成制度	都市防災不燃化促進助成制度	都市防災不燃化促進助成制度	都市防災不燃化促進助成制度	都市防災不燃化促進助成制度	都市防災不燃化促進助成制度	都市防災不燃化促進助成制度	都市防災不燃化促進助成制度	都市防災不燃化促進助成制度	都市防災不燃化促進助成制度	都市防災不燃化促進助成制度	都市防災不燃化促進助成制度	都市防災不燃化促進助成制度	都市防災不燃化促進助成制度	都市防災不燃化促進助成制度	都市防災不燃化促進助成制度
		高層利用地区・地区計画・特定街区・総合設計制度・建築協定	高層利用地区・地区計画・特定街区・総合設計制度・建築協定	高層利用地区・地区計画・特定街区・総合設計制度・建築協定	高層利用地区・地区計画・特定街区・総合設計制度・建築協定	高層利用地区・地区計画・特定街区・総合設計制度・建築協定	高層利用地区・地区計画・特定街区・総合設計制度・建築協定	高層利用地区・地区計画・特定街区・総合設計制度・建築協定	高層利用地区・地区計画・特定街区・総合設計制度・建築協定	高層利用地区・地区計画・特定街区・総合設計制度・建築協定	高層利用地区・地区計画・特定街区・総合設計制度・建築協定	高層利用地区・地区計画・特定街区・総合設計制度・建築協定	高層利用地区・地区計画・特定街区・総合設計制度・建築協定	高層利用地区・地区計画・特定街区・総合設計制度・建築協定	高層利用地区・地区計画・特定街区・総合設計制度・建築協定	高層利用地区・地区計画・特定街区・総合設計制度・建築協定	高層利用地区・地区計画・特定街区・総合設計制度・建築協定	高層利用地区・地区計画・特定街区・総合設計制度・建築協定	高層利用地区・地区計画・特定街区・総合設計制度・建築協定	高層利用地区・地区計画・特定街区・総合設計制度・建築協定	高層利用地区・地区計画・特定街区・総合設計制度・建築協定	高層利用地区・地区計画・特定街区・総合設計制度・建築協定	高層利用地区・地区計画・特定街区・総合設計制度・建築協定

よく対応できる
対応できる

対応の可能性はある
対応できるが公的住宅建設地等の地区内にほぼ限られる

出典：「密集市街地の整備手法の開発研究」
S57.0NIRA.(株)アーバン・プランニング研究所

これからの住環境整備手法

我国における住環境整備は、昭和35年の住宅地区改良法の制定を契機に急速に進展し、その時々時代の要請に応じて、住環境整備の事業手法も着実に改善、拡充が図られてきた。しかしながら現行の住環境整備手法は、未だそれぞれに難かしい課題を抱えており、これまで以上に更に広範に住環境整備を推進していくためには、なおいっそうの制度の改善・拡充が望まれる。

整備手法の組み合わせ 通常、地区において整備すべき課題があるとき、その解決のためには、整備手法は単独に適用されるのが普通である。したがって整備対象が複合、重複して存在する地域においては、手法運用上は困難とされてきた。このような状況に対応するため、近年いくつかの手法を組み合わせ地区の総合的な改善を図る運用がなされてきている。例えば、基盤整備を制度目的とする土地区画整理事業と、上もの整備である住宅地区改良事業、住環境モデル事業などの組み合わせなどが代表的な例としてあげられる。これは、国の補助制度をまちづくりによく活用した例と言えよう。表11-3-2は基本整備手法の複合的な組み合わせ、あるいは補完整備手法の同時併用を想定した組み合わせの研究例であるので紹介しておきたい。

整備手法体系の改善・確立と民間活力導入

一口に住環境水準の低い地区と言った場合でも地区毎の実態や改善すべき内容は多様である。地区の実状に適確に対応し総合的に住環境整備

を行える既存の事業手法を包含した手法体系の確立と改善が必要である。

特に今後は、住環境整備モデル事業のところでも述べたように、事業の対象地区が広範なものとなってくると、全ての地区を地方公共団体の責任および負担で整備することは困難なことから、民間の建設活力と公的援助がうまくかみ合った形での事業実施の方向が必要と考えられており、適切な公民の役割分担の上に立った事業手法の確立が重要と考えられる。

共同化促進と部分修復の連担化 密集地域の整備にあたっては、公共団体等による整備事業とともに重要なのは、民間の建替等をいかに共同建築に誘導するかが大きなポイントとなってくる。それは、公共施設の未整備、敷地規模の狭少さ等から、個々の建替においては環境改善が困難であり、どうしても敷地利用単位の拡大策が必要な状況にあるためである。こうした建築物の共同化・敷地の統合化により、建物囲りのオープンスペースを生み出し、コミュニティーの場を確保し、都市施設を整備することができる。広範な問題市街地、低質住宅地を小規模な部分修復の積み重ねにより、長期間かけ徐々に改善してゆき、部分修復を連担化させ、面的に拡大し、地区レベルの住環境を改善していくことが重要であろう。

住環境整備に関するマスタープランの策定

多様な整備手法が用意されている中で、それらを最大限に活用し計画的・効率的な整備を進めていくためには、個別の要整備地区に関する

整備計画だけでなく、ある広がりを持つ地域(市町村域程度)について、地区毎の住環境の状況を的確に把握し、住環境整備の基本的方針を定めるとともに、整備が必要とされる地区の抽出、整備手法の設定、整備プログラムの策定等を計画的な内容とした住環境整備に関するマスタープランの策定が必要であろう。

すでに形成され、多様な問題を抱えた市街地全体を短期間に改変することは困難である。時間をかけ、住民の協力を得ながら「できるところ」から整備するという発想を転換し、市街地全般のなかで「必要なところ」から整備するという基本的視点のもとに、良好なまちづくりを進めるべきであろう。

(4) 公的住宅団地の現状と課題

公的住宅団地の建設は、戦後の住宅不足への対処から今日の持家推進に至るまで、住宅の供給を直接公的責任で行うという意味で、住宅政策の根幹をなすものであった。しかし、その階層別戸数供給主義は、今日に至って多くの問題に遭遇している。コミュニティ形成や周辺環境との調和に十分な配慮がされてこなかったこと、開発主体相互間の連携が不十分であったことなど、住宅建設を住まい手の生活や都市づくりの側面から複合的に捉える視点が弱かったことが指摘できる。公的住宅団地、特に公営及び公社公団賃貸住宅団地の更新問題は、今日あらためて住宅団地建設のもつ地域社会性や、都市ストック形成に果たす役割の重要性を提起している。

ここでは、本県における公的住宅団地建設の経過と現状及び更新にむけての今後の課題について整理した。

公的住宅団地の立地の特色と課題

先に述べた神奈川の公的住宅団地立地図により、公営住宅、公社住宅、公団住宅の戦後から現在に至るまでの立地の特色を分析する。表II-3-2はこれらの特色を示したものである。

公営住宅 昭和20年代は、横浜、川崎、横須賀など、戦前から形成されていた市街地の周辺を中心に木造の中小規模団地の建設が行われた。この時期の特色として、川崎下野毛団地、横須賀久里浜団地などのように、県営、市営の団地が隣接あるいは近接するものが多い。

昭和30年代から40年代の初めにかけての特色

は、横浜、川崎の郊外部での中規模団地の建設である。中には、県営瀬谷団地、横内団地、市営十日市場団地のように、この時期を代表する大規模団地もある。

横浜では、保土ヶ谷区、旭区、瀬谷区に、川崎では、高津区、多摩区にそれぞれこの時期の中規模団地が集積している。昭和45年に行われた市街化区域、市街化調整区域の線引に際して、これらの団地が市街化区域の先端部を形成していることが大きな特徴となっている。

昭和45年から50年にかけての特色は、県営河原町団地、いちょう団地、横浜市営野庭団地のように、大規模な公営住宅団地が建設された時期である。河原町や野庭のように、公営、公社の併存が特徴である。

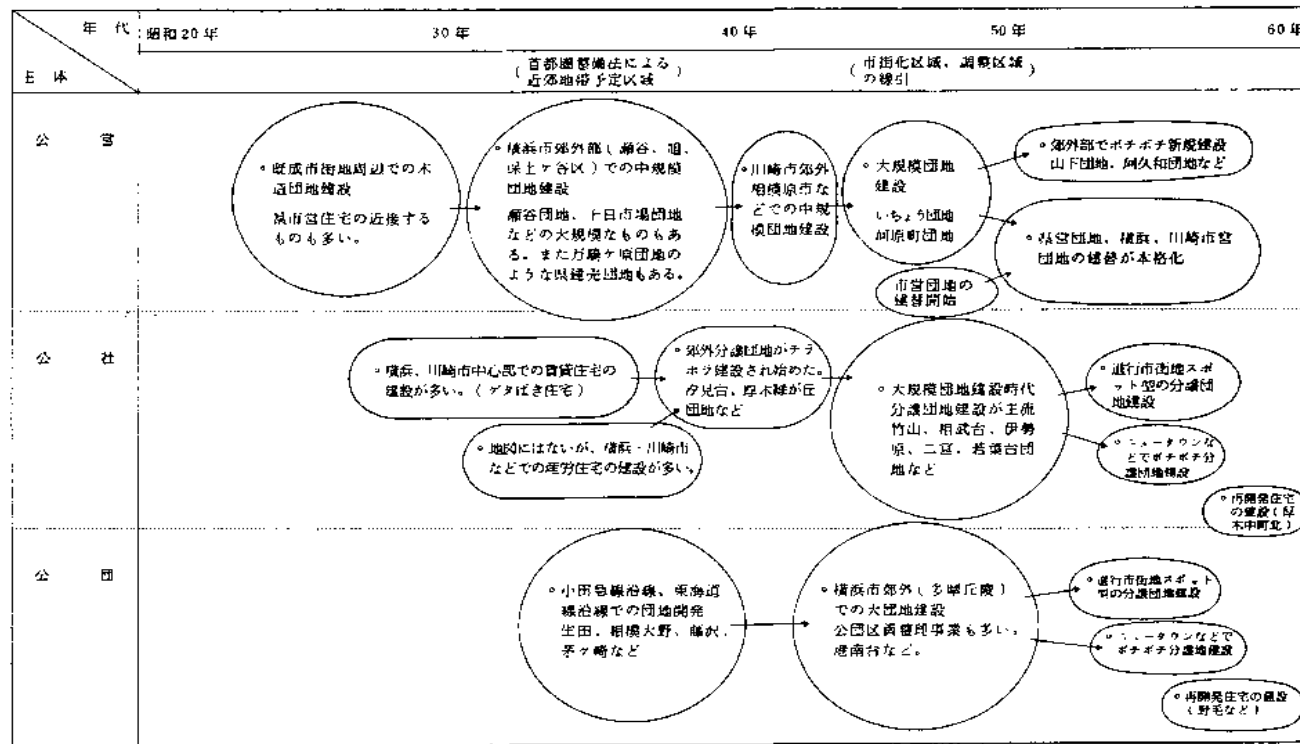
昭和50年代の初めは、前期のずれこみで、県営阿久和団地、山下団地のような比較的規模の大きい団地も見られるが、公営の新規団地建設はほとんど見られなくなる。50年代後半は、20年代の老朽団地の建替が中心となっている。

公社住宅 昭和25年から30年にかけては、川崎の幸区、横浜の中区などで、県住宅公社が小規模な賃貸住宅を中心に建設を行っている。

昭和30年代は、立地図には収録していないが産労住宅を中心に建設が行われるとともに、横浜汐見台、厚木緑が丘など、郊外分譲団地がちらほら建設されるようになる。

昭和40年代の特色は、県公社を中心に、竹山、相武台、春日台、伊勢原、二宮、若葉台、野庭などのような、大規模分譲住宅団地が建設され

■表Ⅱ・3・2——公的住宅団地立地地図に基づく団地建設のパースペクティブ



たことである。

昭和50年代に入ってから、県市3公社とも進行市街地スポット型の中小規模団地建設が中心になる。その他の特色としては、湘南ライフタウン、森の里、港北ニュータウンなどのニュータウン内の建設、厚木中町の再開発住宅が見られる程度である。

公団住宅 昭和30年代は、小田急線沿線の西三田、相模大野団地・東海道沿線の辻堂、浜見平団地などの団地開発と、横浜中区などでの市街地内での小規模住宅の建設が特色である。

昭和40年代の特色は、横浜郊外部、特に多摩丘陵で、左近山団地などの大規模団地が建設されたことである。公団住宅の大部分はこの時期に建設されたといえる。港南台、洋光台などのように区画整理事業によるものも多い。

昭和50年代に入ってから、スポット型の団地やニュータウンでの住宅建設が中心となっている。

以上公的住宅団地の建設を年代的に見てきたが、大きな特色として、昭和20.30年代は、公営住宅が公的住宅団地開発をリードし、40年代

は、公社、公団の大規模開発がリードしてきたと言える。50年代は、40年代の余波で動いている部分と再開発住宅の建設など新たな動きもあった。60年代は、これらの経過をふまえて、公的住宅建設の模索期に入ったと言えよう。

公的住宅建設の今後のあり方としては、第一に、昭和30年～40年の初めにかけて、団地スプロールとも言える中規模団地の集積によって形成された地域の整備を団地更新に合わせて行うことがあげられる。この団地更新と市街地整備については現時点で非常に重要なテーマであるので、次に詳述する。第二に、公的分譲住宅が伸び悩んでいる中で、市街地再開発と合わせて住宅を建設する再開発住宅が建設され始めており、住宅を単独に建設するだけでなく、まちづくりと運動して行うことが今後の方向と言えるであろう。

団地更新と市街地整備の課題(註)

(1) 戦後の公的住宅団地建設がもたらした問題

公的住宅の供給は、戦後の住宅難時代から昭和40年代の高度経済成長期・第二次ベビーブーム期に至るまで急激に増加し、住宅の規模と構造は、30年代まで主流であった木造・簡平の数十戸程度の団地から、中層耐火の百戸を越える中規模、更に大規模団地へと変わっていった。

こうした中から、既に昭和20～30年初期建設の木造住宅は、構造上の老朽化から建て替えに入っているが、40年代建設された住宅の更新も段々迫ってきている。

ハード面の耐久力の問題以上に重要なものは、

団地の社会的問題である。この問題は団地の成立時から現在も、そして将来に渡って続き、街としての成長と共に問題の対象と範囲を変えてゆく性質のものである。以下特に問題となっている2点についてとりあげてみよう。

単一社会階層の集積による社会的問題

短期間（3 - 4年内）に大量の同一規格住宅を建設し、入居完了した団地に顕著にみられるのが、居住者の年齢・家族構成・年収・生活スタイル等の近似である。団地居住者のほとんどが単一社会階層によって構成されることで団地を支える消費構造、厚生、医療、教育等の行政サービス、団地内住民どうしの近隣関係、団地外住民の受ける印象に重要な影響を与えている。入居後の家族成長からみて必要となる施設は、幼稚園、保育園、遊び場確保から小学校、中学校と変わり、最後に住民の高齢化対策があらわれる。これに伴い住民側の不利益又は各種サービス機関の経済的不利益が表面化するわけで、結果として地域社会の環境の向上に結び付いてゆかない。

住戸一戸当たりの床面積・設備レベルは、住民の家族構成を限定し、転居の主な動機となるものだが、老化に重なり現在の居住水準に適合しないため長期間入居した世帯の転居が増し、入れ替わりに、最低居住水準世帯が集中する傾向が現われる事になる。こうした事は、良好な近隣関係を形成する上で問題である。

団地内部の環境・景観の均質性は、住民に対し、居住環境の向上意欲や愛着を持たせにくく

している。住民は、団地が大きくなればなる程、その巨大さに対して無力感を覚えるだろう。

団地近隣の住民は、団地に対してただでさえ、その住棟配置が既成住宅地とは異なっている上に、単一社会階層が集積する事で自分達とは違うその生活像を描き易いため違和感を覚える。そのうえ団地内に何らかの形で共有できる施設を持たないと団地内へ入る機会もなく、なじみにくい地域だと思ってしまう。

周辺市街地のスプロールの誘発

これは都市郊外に宅地開発してつくった巨大団地に顕著に見られるものである。人口集積地は即巨大消費地であり、もし計画的にこの消費に対する供給がされなければ、団地周辺に商店が並ぶであろう。

大団地が郊外に建設されると、その道路・交通・電機・ガス等の生活基盤が整備され、結果として今までは住宅を建設できなかった団地周辺地域が、住宅地になり易くなる。

こうして団地周辺にスプロール地域が誘発されるのであるが、ここに建てられる住宅は、戸建としては老朽化し易く低レベルのミニ開発が多く、個々の住宅地はもちろん、地域としての緑地確保や、社会施設等の整備は考えられていない。故に、団地建設に伴い外部環境の質の低い地帯が形成され、団地の外部環境の良さがここで途絶えてしまうのである。

(2) 公的住宅団地をめぐる新たな住宅需要

神奈川県において、人口増加は、昭和30 - 40年の社会増主導期と、42年以降の第二次ベビー

ブームによる自然増主導期を経て現在増加傾向は沈静化している。しかし、42年以降生まれた世代が独立期を迎える昭和65年以降は、世帯分離とそれに伴う住宅需要が予想される。現在の公的住宅は核家族を単位としており、団地で育った世代はほとんどが親と別居の形で新しい家庭を持つ事になるからだ。

この住宅需要への対応と、団地に住みつけ最初の入居者達が高齢期を迎える時の対応が迫られている。

(3) 公営住宅供給の目的とその具体的方法についての見直し

戦後の公的住宅は、量産低廉価格住宅による戸数確保を優先したものであり、公営住宅はその入居者の所得制限からわかるように最低限の質にのみ関心があつた。しかし、現在公営住宅で20年程経たものは、緑地・緑道・専用庭において木が茂り、周辺既成市街地やスプロール地域より充実した外部環境を持つものが多い。

こうした利点をもっと積極的に街づくりに生かす方法を団地の更新に際して提案できるのではないか。つまり、貴重な公的ストックとして街づくりの戦略拠点として考えられるのではないだろうか。

団地更新と市街地整備のあり方

(1) 公的住宅団地整備基本計画の必要性

団地の整備は単に住宅の戸数と関係する諸施設を配置する事ではなく、ある環境と住生活を支える諸活動を整理し、系統づけて円滑化し、環境の向上をはかるものである。ゆえに、団地

註 以下の記述（p88 - 93）は、公的住宅団地立地地図の作成に当たり、神奈川県公営住宅の立地と今後の課題に関する調査に協力していただいた早稲田大学理工学部都市計画佐藤研究室の「かながわの公的集合住宅の更新と市街地整備に関する調査」報告書から抜粋し加筆したものである。なお報告書の執筆者等は次のとおりである。

総括	
佐藤 滋	早稲田大学理工学部助教授
執筆	
佐藤 哲也	早稲田大学理工学部 都市計画 佐藤研究室
有賀 隆	同
大村 藤子	同
作業協力	
市川 均	同
野中 勝利	同
細川 忠政	同

の立地条件を決定する周辺地域を含めて考えるべきもので、ただ単に敷地で限定された内部のみを考えた対象にすれば良いものではない。又、団地の立地条件・規模によって更新の手法に違いがあるが、それも単独の団地のみで決められるものではない。ゆえにあらかじめ、広域的な市街地整備を視野に入れた、団地整備の基本計画が必要とされるのである。

団地整備基本計画は、団地の管理主体と基礎自治体である市町村の共同作業で進められるべきである。現在行われている団地の建替基本計画の方式は、この点について不十分なものであり、今後のあり方が検討される必要がある。

(2) 団地の特性に応じた市街地整備のあり方 数十戸程度の小規模団地の点在地域

現在、川崎や横浜等の既成市街地には、数十戸程度の小規模団地が点在する地域がある。これらは、多くが昭和20年代、30年代に建てられた木造、又は簡易耐火住宅で当時の既成市街地の周辺に位置し、戦後の住宅難や、昭和30年代からの労働者の社会移動による住宅需要を背景に生まれたものだが、現在は既成市街地内に、老朽化した防災上危険な極小住宅地域として、周辺の町の発展の中で、異質な景観を示し、町並を分断している。一部は、既に改善の段階に入ってきているが、これらの住宅地は、市街地に残された重要な居住地であり、建て替えに際しては、都市型住居を指向し、周囲の市街地における既存住宅の建て替えを誘導できる程度の、インフィル型公的集合住宅を目ざす。こうした

団地を拠点として、周辺市街地の街並み形成をはかる。

数百戸の団地の集積地域

昭和30年代から40年代前半にかけての高度成長期に、増大した住宅需要を満たすため、当時まだ農地など未整備地域で、いわば市街地の最前線であった場所に、規模が数百戸程度の団地が多くつくられた。現在では、これらの団地が、狭い範囲の中に無秩序に集積する形になっており、その周辺に民間の宅地が貼り付く様に連続して分布している。このように増大した周辺地域の居住人口に比べ、直路や商店、公営施設などの市街化の骨格となるべき施設の整備は、後手にまわっており、貧弱な状態である所が多い。

今後の団地の更新の際には、内部の整備だけでなく、公園や、周辺の団地との間の緑道計画という形で、地域社会に団地の持つストックを還元し、地域全体の整備も並行して行なう必要がある。周辺と有機的に一体となった、団地同志のネットワークを中心とした街づくりが、今後の求めるべき姿であろう。

1,000戸をこえる大規模団地と周辺地域

戦後の住宅難や、その後の高度経済成長期に建設された大規模団地は、現在その周辺の地域社会に空間的、社会的ひずみをもたらしている。それは、実際、団地周辺の無秩序な宅地スプロールや、団地の高齢化、又、単一居住者階層による地域社会との隔離という現象に見ることができる。

この様な大規模団地の更新に当たっては、単に団地だけの建て替えをするのではなく、周辺地域における生活道路や緑道の整備、また公園などの都市施設の充実を図る。そして、それらを有機的に結び付けることが必要であり、さらに団地居住者の活性化等、団地を核とした周辺のまちづくりを考えていかなければならない。

まちづくりと連動した公的団地整備

以上述べたように、神奈川県内の公的団地の立地は次のとおりである。

A．小規模団地が市街地に分布している形

川崎市川崎区周辺、横浜市中心部、横浜市金沢区南部と横須賀市北部、座間市南部、厚木市中心部など

B．中規模団地が群を形成している形

横浜市瀬谷区から保土ヶ谷にかけて、横須賀市、川崎市高津区周辺など

C．大規模団地が単独で存在する形

横浜市戸塚区、藤沢市、平塚市など、湘南地域、東京に隣接する座間市など

そこで、神奈川県内に分布する公的住宅の分布状況を、団地更新とまちづくりという今後の計画にあたっての視点から考察する。

まず、それぞれの団地を建設時期から分類すると、大きく、現在あるいは近い将来に更新が予定される団地、また、建設されてから余り時期を経ていない団地の二つに分けることができる。われわれは、前者を昭和40年代半ばまでに建設されたもの、後者をそれ以後、主に昭和50年代に建設されたものとして基準を置いた。

後者は、前述したように団地を含めた周辺の計画的基盤整備が完備しているものがほとんどで、建物自体の耐久性も確保されているものと考えられる。したがって、今後の計画的再整備にあたっては、建設後時間を経て、現在いろいろな問題をかかえている前者を主な対象に据えて考察することとする。

また、前述の様に、規模別により分布に関してある程度の傾向が見られるので、このことを踏まえて、立地条件の上から共通性や類似点のある団地を一つの群としてとらえ、計画上の統一的な視点として考えられるものを提案することとした。

以上の様な点から県内に分布する団地を再編成すると、次に述べる様な群を形成することがわかった。

(1) 既成市街地に分布する小規模団地を中心としたまちづくりが考えられる地区

川崎市川崎区、幸区周辺は昭和30年代に建てられ小規模団地が数多く分布する地域で、団地を核としたインフィル型のまちづくりがもっとも適応しやすい計画地域といえる。かつては、海浜地区の大工場群を控え、その労働者の近郊居住地としての役割を果たしていた地域であり、小工場と住宅が混在する状態にあった。現在では、大工場の減少に伴ない、それに依存していた街の構造が、東京に近接する郊外住宅地の姿へ、次第に変化を見せている。

更新にあたっては、変貌する周辺環境にあわせ、新しい住宅のモデルとなるような建物に建

て替えたり、周囲に不足する緑を補うために、公園化したり、公共施設とするなどのことが考えられる。周辺地域に適応し、その住環境レベルを維持、向上させるように、老朽化の目立つ現在の団地群を、有効に活用することを考慮すべきである。

同様に、横浜市中心部も既成市街地内のインフィル型更新によるまちづくりが考えられる。

また、厚木市中心部では、付近を流れる相模川の自然環境と一体となった計画、また、横浜市金沢区の付近では、起伏の多い地形を利用した景観計画を伴うなど、地域的な特色を把握した上での、インフィル型の更新によるまちづくりを推進すべきである。

(2) 中規模団地のネットワークを中心とした包括的まちづくりの考えられる地区

相模原市には、中心市街地に、中規模と小規模の団地が混在する形で数多く分布している。この地域も、比較的古い歴史を持つ市街地で、付近の工場地帯の近接住宅地域であり、東京のベッドタウンとなっている点でも川崎に類似した条件にある。

比較的大きな規模の団地が分布している点を利用し、緑道などで団地間を結び、ネットワークをつくり、これを中心として周辺地域も含めた包括的地域計画を考える。公共施設など、比較的まとまったストックの地域への還元は中規模団地がおこない、散在する小規模団地は、インフィル型の更新をしながら、ポケットパーク等を受け持ち、それぞれの役割分担をしながら

地域計画に対応するというような、周辺地域も含めた総合的なまちづくりが期待される。

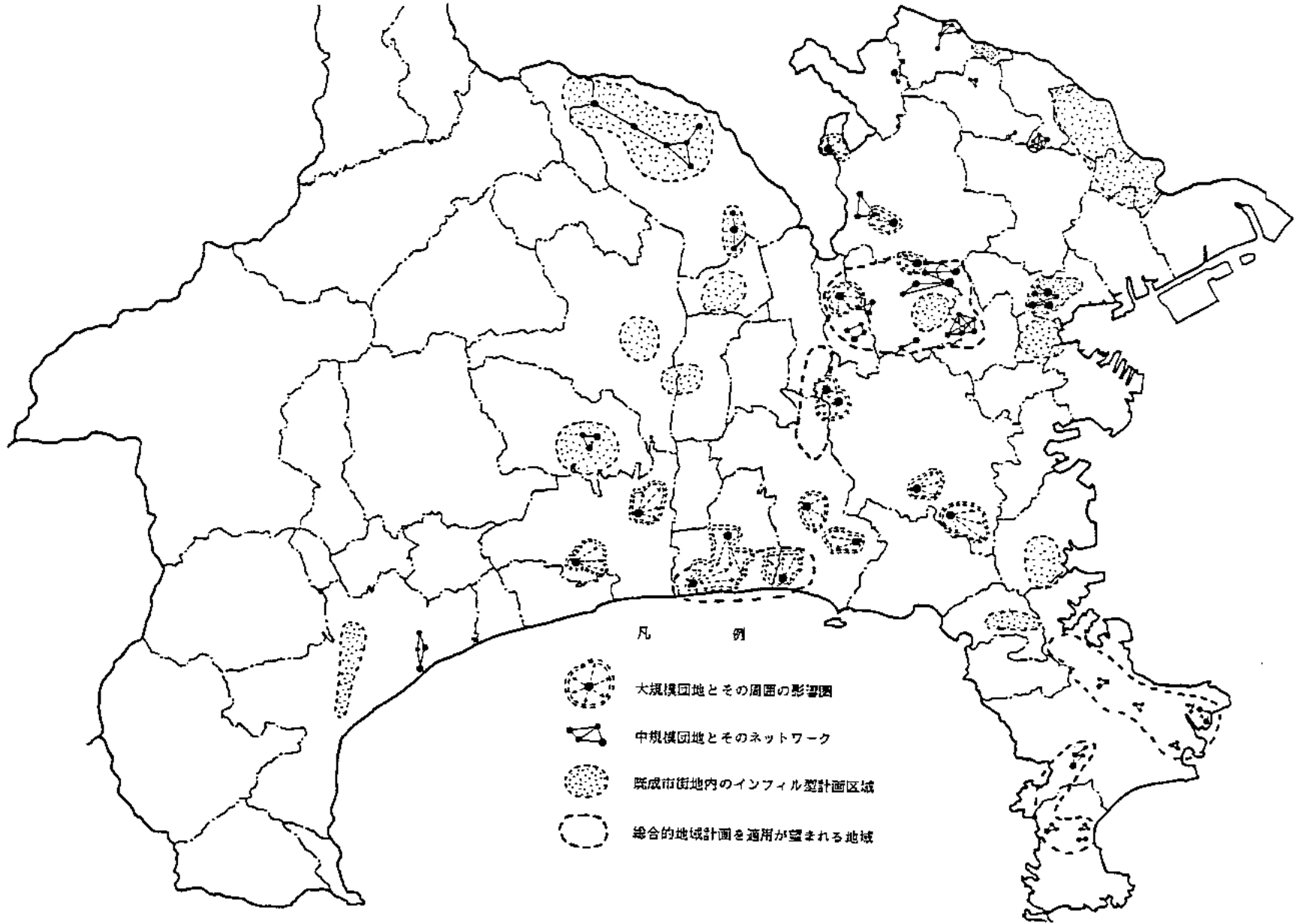
(3) 集積の著しい団地群を骨格とした地域整備のまちづくりが考えられる地区

横浜市旭区の東部、および保土ヶ谷区の西部には、左近山団地に代表される、昭和40年代までに建てられた団地が数多く集積している。この付近は、いわば、団地で占領された丘という状態であるが、道路などの都市基盤は完備されておらず、今後の地域の整備の鍵を、分布する各々の団地が握っているといえる地域である。

改善の方策として、緑道などで各々の団地のネットワークを形成しながら、これを地域の骨格とし、団地毎で地域内での機能の役割分担をすることが有効と考えられる。また、団地間に分布する民間住宅地も含め、地域全体のレベルを維持、向上させながら、着実に発展していくことが可能な、将来を見据えた総合的な地域計画を設定することが必要である。

また、横須賀、三浦地区は、崖地形が多いところであるが、その谷戸など年小規模の団地が数多く立地している。ここでは、防災上の観点から、多くは老朽化したこれらの多くの団地を建て替え、同時に、災害対策の有効な避難場所として機能するように計画することが必要である。この点でも、地域の総合計画を設定し、防災道路などで団地間のネットワークを形成し、個々の団地の地域の中での機能を位置付けるなど、団地更新計画をその一環として扱い採り入れることが、有効であると考えられる。

● 図Ⅱ・3・5——神奈川県下の公的住宅用地分析図（計画提案）



(4) 単独で存在する大規模団地と周辺の一
体改善型まちづくりが考えられる地区

前節で大規模団地が単独で分布している状況が指摘されているが、このような団地の存在はその外周に民間の低質な住宅群が無秩序に発生することの誘因となっている。この点に関しては、でくわしく触れた通りである。現在の様に周辺地域と団地との間の空間的、社会的歪みをもとで、地域全体のレベルが低下するのを防ぐため、周囲の地域と一体になったまちづくり、すなわち団地を核とする地域計画が必要なことが、これらの団地に指摘される点である。

以上、現在の団地の持つストックを、どのように今後の計画の中に位置付けるかという点について、計画上の団地の再編成という視点から考察・提案した。なおこの再編成の際の、計画の単位の分布については、**公的住宅立地分析図** (図11-3-5) に示した。

参考文献・資料

『戦前の住宅政策の変遷に関する調査(II)(IV)(V) 日本住宅総合センター』昭和56・58・59年
本間義人『現代都市住宅政策』三省堂 昭和58年
住田昌二『住宅供給計画論』勁草書房 1982年
牛見章『解説 住宅・宅地・都市問題』ドメス出版 1983年
五井直美・丸尾直美『都市と住宅』三嶺書房 1984年
早川和男・他『住宅政策の提言』ドメス出版 1979年
牛見章・他『自治体の住宅・都市政策』ドメス出版 1981年
「現代の住宅問題」(『ジュリスト増刊総合特集』No.7 1977年

『現代日本の住宅改革』(『ジュリスト増刊総合特集』No.30 1983年
「全国市街地価格指数」日本不動産研究所 昭和30年～
『住宅ハンドブック(昭和59年版)』日本住宅協会
『公営住宅の建設』日本住宅協会
塩崎賢明「地域的住宅政策論に関する一考察」(『都市計画』日本都市計画学会 昭和59年4月)
神奈川県県史編集室『神奈川県史』通史編4～7、別表3
横須賀市史編纂委員会『横須賀市史』昭和32年
『横須賀市統計書』大正4年、昭和2・5・10年
『横須賀案内記』大正14年
大原社会問題研究所『日本社会事業年鑑』大正9～15年版 昭和8～14・15年版 文生書院復刻 昭和49～50年
『横浜復興誌～11』大正7年
『横浜の復興概要』大正15年
『横浜市勢要覧』横浜市勢要覧出版部 昭和2年
『横浜市社会事業概要』横浜市社会部 昭和14年
『横浜市統計書』第20～22・24・27～33回 大正15～昭和15年
神奈川県建築士会『神奈川県建築史図説』昭和37年
『川崎市要覧』昭和2年・4～7年・9年
藤沢市史編さん委員会『藤沢市史』第6巻 昭和52年

『神奈川県社会事業概要』県社会事業協会 大正14年
『神奈川県社会事業便覧』社会事業協会 昭和3年・6年
『県勢図集第一号』神奈川県知事官房 大正14年
神奈川県議会事務局『神奈川県議会史』第5巻 昭和32年 第6巻 昭和34年
『神奈川県震災誌』昭和2年
『横浜市勢概要』昭和12年
『横須賀市勢要覧』昭和15年・22年・24年版
『吾等の神奈川県』神奈川県 昭和3年
『同潤会18年史』
「生活史・同潤会アパート」(『都市住宅』昭和47年7月 鹿島出版会)
「現代集合住宅の展望」(『新建築』昭和52年6月 臨時増刊 新建築社)
『神奈川県勢概要』昭和4・6～8・10・12・14年
『神奈川県歳入歳出決算報告書』大正6年～昭和22年

『川崎市史』昭和43年
『2Kから4DKへ～神奈川の公営住宅30年』神奈川県建築部住宅企画課 昭和57年
『神奈川県勢要覧』昭和24・33～35・39年
『神奈川県住宅手帳』神奈川県建築部
『建築部事業概要』昭和43・49・52年
『戦災復興誌(1)』建設省 昭和34年
『県のあゆみ』昭和30年
『KANAGAWA戦後10年のあゆみ』昭和30年
『戦後の神奈川県政』昭和30年
『神奈川県社会事業要覧』社会事業協会 昭和24年
『住宅建設10年の歩み』神奈川県 昭和33年
『神奈川県住宅年報』昭和40～48年
『日本住宅公団史』昭和56年
『東京都住宅局事業概要』昭和60年
『とうきょう住まいの環境'85』東京都住宅局 昭和60年
『市民の住宅需要と町づくりの基本的方向に関する調査研究』堺市開発調整部 1981
白笠端『地区計画 都市計画の新しい展開』共立出版 1981
「特集・住環境と法制度」(『建築と社会』日本建築協会 1984・5)
『住環境整備調査研究報告書』神奈川県都市部 昭和58年
小林重敬「これからの住環境整備」(『住宅』日本住宅協会 昭和59年7月)
後藤隆之「住環境整備の現状と課題」(『住宅』日本住宅協会 昭和59年7月)
『住環境整備'84』全国市街地再開発協会 昭和59年
『既成市街地のリニューアルと計画手法に関する研究』河中自治振興財団 昭和55年
『密集市街地の整備手法の開発研究』アーバン・プランニング研究所 昭和57年
『街づくりガイドブック～その事業手法の解説と実践例』都市計画協会 昭和58年

III. 「住まい」の現状と課題

～「住まい」への新しいアプローチを求めて

1. 住まいの現状と新しい供給方法への模索

前章までに、神奈川の住宅地の実状をおさえ更にそれを支えてきた政策・施策を述べてきたが、本節では、その政策的効果や残された問題、また県民自身の住宅への満足感など、住まいそのものに着目して、その現状を住宅統計調査・住宅需要実態調査により分析する。また、その結果明らかになった住宅供給政策上の問題点について、各種ヒヤリング、文献等から、住宅供給方式の新しい試みを紹介することとする。

(1) 政策効果からみた神奈川の住宅事情

ここでは神奈川の住宅事情について、フロー面では建築着工統計、ストック面では住宅統計調査の数値を使用して分析を試みる。特に、収入階層、住宅の所有関係、世帯構成、建て方、新規・建替区分等に着目し、これらへの政策効果の状況を中心に分析を試みている。

住宅建設5か年計画以降の住宅供給の特徴

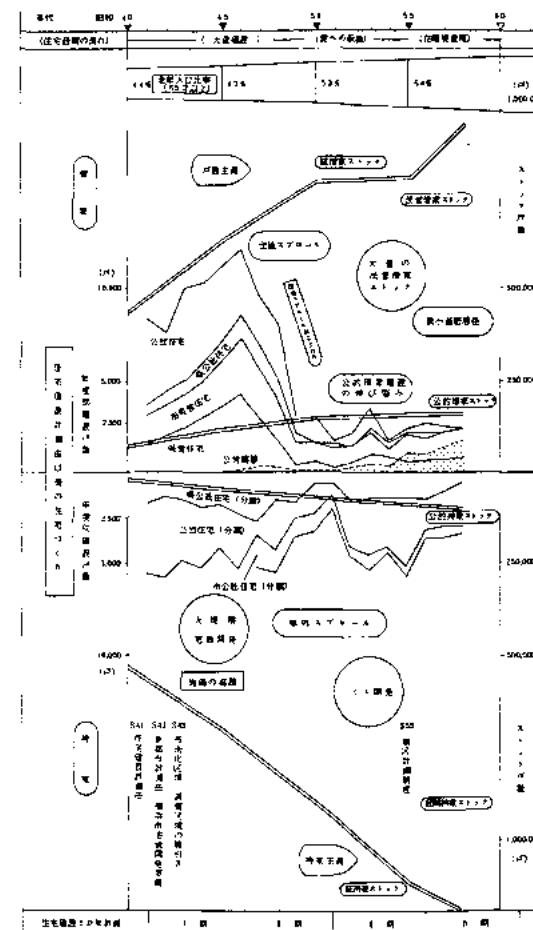
住宅建設計画法に基づく住宅建設5か年計画がスタートした昭和41年以降の神奈川の住宅建設の動向を持家・借家別に示したのが図III-1-1である。

第1期5か年計画から第2期5か年計画の初頭にかけては、持家・借家を問わず大量に建設された時代である。住宅地開発の形態も大規模開発の時代で、公的住宅部門でも大団地建設が行われた時代である。しかし第2期中頃から石油ショックのあおりを受けて急激に落ち込ん

でしまい、特に公的住宅部門ではこの傾向が顕著である。

第3期の特徴は、持家建設の割合が増大し、フローの持借率では持家が70%前後と高率となっている。政策的には公庫融資住宅の増大が特

図 III・1・1 住宅建設の動向



徴で、持家優先の時代であった。この傾向は公的部門においても顕著で、公団・公社住宅は分譲住宅に完全にシフトし、賃貸住宅の供給はほとんど行われていない。

第4期の中頃から後半にかけて顕著な傾向は民間部門での借家建設の増大と持家建設の伸び悩みである。特に公的部門の伸び悩みが目立っている。

持家優先供給の政策的効果

持家供給とストック形成

表III-1-1-2は、持家優先供給が目立ちはじめた昭和49年から昭和58年までの持借別の建設動向と昭和48年から昭和58年までの持家ストックの増加を示したものである。

この間のフローは持家が70%前後を占め、持家優先供給は明確である。持家ストックも昭和48年から58年までに397,000戸増加し、これは全住宅ストック増の81%を占め、持家率も7.5%増加して、55.5%になっている。2つの統計調査の調査時点及び建設の実態的なずれはあるが、昭和49年から58年までの持家建設総数629,256戸に対して、持家ストックの増加397,000戸は63.1%となり、フローの30%以上は建替などに回り、持家の住宅改善にはつながっているが、ストックの増加にはつながっていないことがわかる。

持家供給の政策的効果に関する試算

表III-1-3は、昭和49年1月から昭和53年9月までと、昭和54年1月から昭和58年9月までの持家入居世帯数と同期間に建築された持家

表 III・1・2 持家ストック増

年	48年(10月1日)	58年(10月1日)	ストック増
持家 (持家率)	798,800戸 (48.0%)	1,195,800戸 (55.5%)	397,000戸 (81.0%)
総住宅ストック	1,663,100戸	2,153,000戸	489,900戸

出典：住宅統計調査

数を示したものである。

その間の持家入居世帯数（主世帯）は、それぞれ262,400世帯、293,400世帯であり、その内買替層（持家 持家）は、それぞれ57,200世帯（21.8%）79,000世帯（26.9%）ある。

またその間の持家の建築数はそれぞれ252,500戸、259,700戸あり、その内建替はそれぞれ55,600戸（22.0%）52,200戸（20.1%）ある。

持家入居世帯の従前の居住地が県内であるものは、それぞれ78.8%、80.7%である。

いま仮に、この期間の持家の売れ残りが無いものとし、従前の居住形態の構成は県内外を問わず一定と仮定すると、この期間の建築持家数の内建替層、買替層以外の層にまわる持家戸数

表 III・1・3 建築持家数と入居世帯数

期 間	昭和49年～53年 (1月1日)(10月1日)	昭和54年～58年 (1月1日)(10月1日)
建築された持家数	252,500 戸	259,700 戸
建 替	55,600戸(22.0%)	52,200戸(20.1%)
持家入居世帯数	262,400 世帯	293,400 世帯
従前の居住形態が持家 (買 替)	57,200世帯(21.8%)	79,000世帯(26.9%)
持家入居世帯の従前 の居住地が県内のもの割合	78.8%	80.7%

出典：住宅統計調査

表 III・1・1 持借別建設戸数

年	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	計
持家 (持家率)	56,273 (64.8)	58,779 (69.0)	66,020 (67.6)	67,292 (70.0)	70,289 (71.2)	71,657 (75.2)	65,528 (74.7)	58,374 (71.2)	59,737 (70.7)	55,307 (66.1)	629,256戸 (70.1)%
借家 (借家率)	30,602 (35.2)	26,469 (31.0)	31,715 (32.4)	28,840 (30.0)	28,408 (28.8)	23,674 (24.8)	22,169 (25.3)	23,563 (28.8)	24,761 (29.3)	28,319 (33.9)	268,520戸 (29.9)%
計	86,875	85,248	97,735	96,132	98,697	95,331	87,697	81,937	84,498	83,626	897,776

出典：建築着工統計調査

は、それぞれ153,975戸（60.1%）、151,682戸（58.4%）となる。さらに県内の建替層、買替層以外の層にまわる戸数は121,332戸（48.1%）、122,407戸（47.1%）となる。

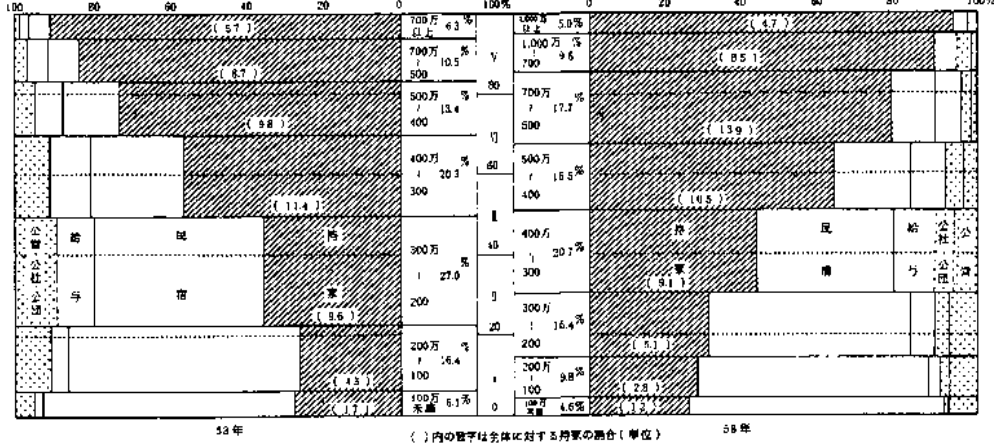
この試算結果から言えることは、持家建設の約40%は、すでに持家を持っている層の建替や買替にまわっており、県内の建替層、買替層以外の層にまわるのはその50%に満たないということである。

これは、持家優先政策が、持家層の住宅改善には役立ってきたが、借家層などの県内のより一層住宅改善を必要とする層に幻して十分貢献してきたとは言えないことを示しており、持家建設の伸び悩みの現状から考えても、これらの層に対する別の政策が必要なことを示唆するものであろう。

住宅階層図の変化からみた持家供給の効果

図III-1-2は、住宅統計調査から、昭和53年と昭和58年について、世帯の収入階級別に住宅の所有関係別割合を示したものである。53年から58年の間に収入の伸びがあるので、収入の5区分を中心にこれを比較すると、次のような

図 III・1・2 住宅階層図



出典：住宅統計調査より作成

ことが言える。

53年と58年を比較すると、持家の全体に占める割合は51.2%から55.8%へと増加しているが、5区分で見ると第IV分位あたりを中心に増加していることがうかがえる。これに対して第II分位くらいまでは、民間借家が主要な割合を占め持家の増加は、微増である。

これは、持家の優先供給の結果、所得の高い階層の持家取得に大きな影響を与えたことを示すものであり、第I～第III分位あたりの階層に対して別の効果ある施策が必要である。その点で図からも公的借家の役割は大きいと言える。

また、現在の持家建設の伸び悩みは、住宅価格の高さに高い階層でもだんだん手が出なくなってきたことを想像させ、持家供給優先の政策では住宅問題の解消が難しくなっていることを示すものであろう。

公社・公団の分譲住宅重視と

賃貸住宅ストックの未改善

図III-1-3~4は、住宅統計調査によって、公営住宅、公社・公団賃貸住宅のストックについて、室数分布を見たものである。

公営住宅の場合、53年と58年を比較すると、2室・3室のものの割合が減少して4室の割合が増加している。これに対して、公社・公団住宅の場合、このような改善の傾向が見られない。2DK主体のストックと言える。

公営住宅は、図III-1-1でもわかるとおり、昭和55年あたりから建替による建設量が増加しており、この建替によるストックの改善がこのデータに表れているものと考えられる。

公社・公団住宅は、図III-1-1でもわかるとおり分譲住宅にシフトしており、このデータからわかるとおり賃貸住宅ストックは未改善のまま残されていることがわかる。

図III-1-2の住宅階層図から見られるように所得の第I・第II分位の層にとって、公社・公団賃貸住宅のもつ役割は大きく、今後の賃貸住宅ストックの改善と新たな供給が大きな課題となるであろう。

低い4~5人世帯借家の居住水準

図III-1-5~6は、住宅統計調査によって、世帯人員別に居住水準未達世帯をみたものである。水準未達世帯の人員構成をみると、最低、平均両居住水準ともに、4人世帯の水準未達世帯率が高い。また、世帯人員別総世帯数に占め

図 III・1・3 公営住宅ストックの室数分布

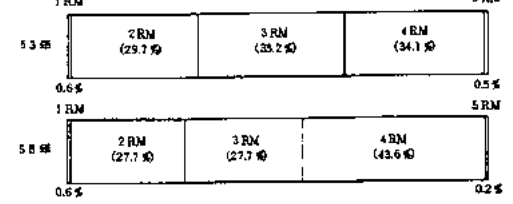


図 III・1・4 公社公団賃貸住宅ストックの室数分布

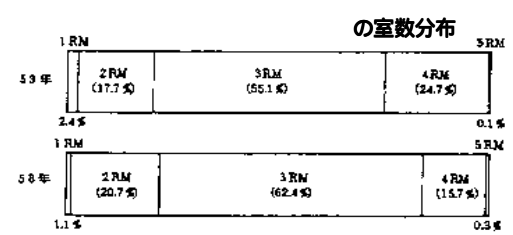


図 III・1・5 水準未達世帯の人員構成

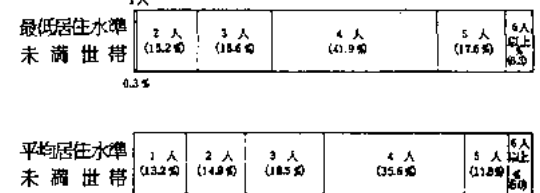
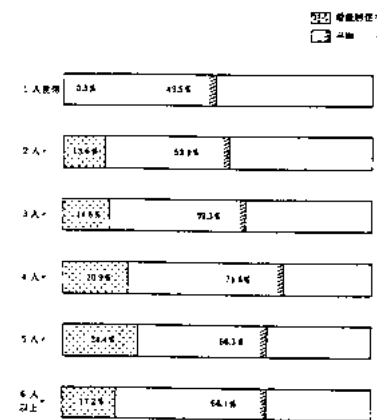
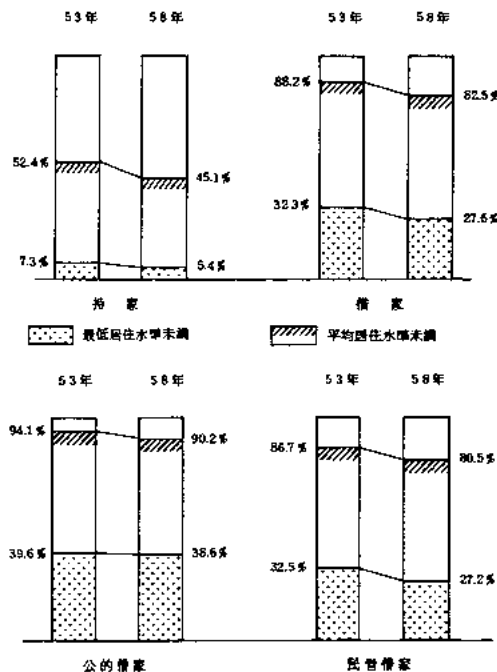


図 III・1・6 世帯人員別居住水準の状況



● 図Ⅱ・1・7——住宅タイプ別居住水準未達世帯数



表Ⅲ・1・4 建て方別建設動向

年度	共同住宅		戸建・長屋	
	戸数	戸当床面積	戸数	戸当床面積
52	32,620戸	55.11 m^2 /戸	64,338戸	90.5 m^2 /戸
53	36,223	62.30	59,224	94.1
54	36,337	68.55	61,526	98.1
55	34,491	70.08	48,925	100.9
56	39,718	70.15	43,242	101.7
57	39,001	66.16	46,033	101.0
58	44,905	61.78	39,286	104.0
59	59,225	60.02	38,536	106.4

る割合でみると、最低層住水準では5人世帯が、平均居住水準では4人世帯の水準未達世帯率が最も高くなっている。

また、図Ⅲ-1-7は、これを住宅タイプ別にみたものであるが、持借別では、借家が圧倒的に水準未達世帯率が高く、借家の中では、民間借家よりも公的借家の水準未達世帯率が高くなっている。

以上のことから、4～5人世帯の居住水準、特に借家の居住水準が低いことがわかる。これは、4～5人世帯向けの借家建設やストック改善が必要なことを示しており、居住水準の低い公的借家の改善と新たな役割の必要性が感じられる。

最近の住宅建設の動向

～共同住宅の規模の減少

表Ⅲ-1-4は、建築動態統計調査から、最近の住宅建設の動向をみたものである。共同住宅と1戸建長屋建住宅を比較すると、共同住宅戸数が最近増加する傾向にあるのに対して、1戸建長屋建住宅数は減少する傾向にある。しかし、1戸当たりの床面積を比較すると、1戸建長屋建住宅は、着実に増加する傾向にあるのに対して、共同住宅は、昭和56年をピークに減少する傾向が見られる。

これを構造別に見てみると、表Ⅲ-1-5のとおり木造のものは、戸当たり床面積がさほど変化していないのに対して、非木造のものは、55年をピークに減少していることがわかる。非

表Ⅲ・1・5 構造別共同住宅の建設動向

年度	木造		非木造	
	戸数	戸当り床面積	戸数	戸当り床面積
52	10,361戸	37.47 m^2 /戸	22,259戸	63.32 m^2 /戸
53	8,734	36.87	27,489	70.38
54	6,653	39.44	29,684	75.08
55	5,329	41.75	29,162	75.26
56	5,607	41.16	34,111	74.91
57	6,420	40.89	32,581	71.14
58	8,427	41.23	36,478	66.53
59	-	-	-	-
5				

表Ⅲ・1・6 利用関係別共同住宅の建設動向

年度	持家・分譲 共同住宅		貸家・給与 共同住宅	
	戸数	戸当り床面積	戸数	戸当り床面積
52	7,717戸	76.49 m^2 /戸	24,903戸	48.49 m^2 /戸
53	12,834	80.88	23,389	52.10
54	16,141	85.52	20,196	54.99
55	16,473	82.04	18,018	59.15
56	18,743	83.84	20,975	57.91
57	18,153	81.32	20,848	52.96
59	17,467	79.43	27,438	50.54
59	-	-	-	-

木造の共同住宅の戸当たり床面積の減少が共同住宅全体の戸当たり床面積減少の要因となっていることを示すものである。さらに、これを持家・分譲住宅と貸家・給与住宅の利用関係別に見ると、表Ⅲ-1-6のとおり、持家・分譲住宅、貸家・給与住宅の両方とも戸当たり床面積が減少する傾向にあるが、戸数では、前者が減少傾向であるのに対して、後者は増加する傾向がうかがえる。

持家・分譲の共同住宅の戸当たり床面積の減

出典：図Ⅲ・1・3～7 住宅統計調査

表Ⅲ・1・4～6 建築動態調査

少傾向は、価格の高騰と支払い能力の限界による床面積の切りつめが要因と思われる。また貸家の共同住宅の戸当たり床面積の減少傾向は、最近の世帯の動向として1人、2人世帯の伸びが高く、このような1～2人世帯の小規模世帯の貸家需要が増加しているのが要因と思われる。

非木造共同住宅では、ワンルームリースマンションなどの形態も現われて、社会問題化するものもあり、都内の自治体では規制要綱を設ける動きもある。

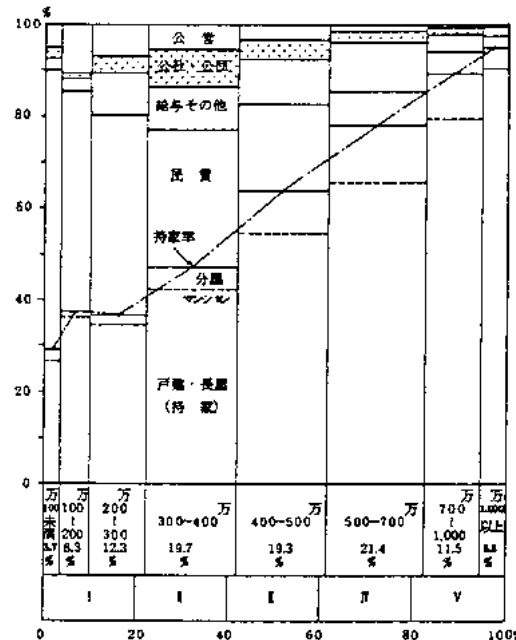
しかし、共同住宅をめぐる規模減少の動きは都市における主要な住宅タイプにおこっている問題であり、居住水準の向上をめざす政策目的からみて憂慮すべき問題である。現在における住宅政策の対応すべき最重要課題と言えるであろう。

(2) 県民から見た住まいの現状 ～住宅需要実態調査より

先に、神奈川の住宅事情について、フローとストックの両面から政策対応の必要な問題状況を見てきた。ここでは、住宅需要実態調査を用いて、県民の意識面から住宅需要の構造や問題点を考察し、より効果的な住宅政策を検討する手がかりを探してみたい。

なお、住宅需要実態調査による所有関係別・所得階層別住宅数の全体像は図III-1-8のとおりで、収入300～400万世帯がほぼ所得五分位の第二分位、収入400～500万世帯が第三分位と

● 図Ⅲ・1・8——所有関係別・所得階層別住宅数の割合



なり、持家率も2分位と3分位の間で50%を超える状況にある。

ここでは、公営住宅には入れないが、安定成長期の今、オイルショック以後価格の高騰した住宅を取得することが難しくなっている中間階層に特に重点を置いて分析を行ってみたい。

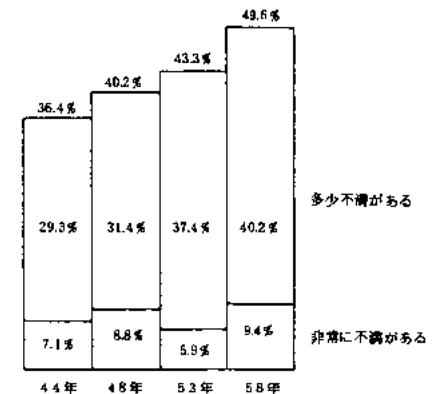
住宅の不満感

最初に県下の住宅に困窮している世帯の割合をみると、年々上昇を続け、58年には半数に及んでいる。(図III-1-9)

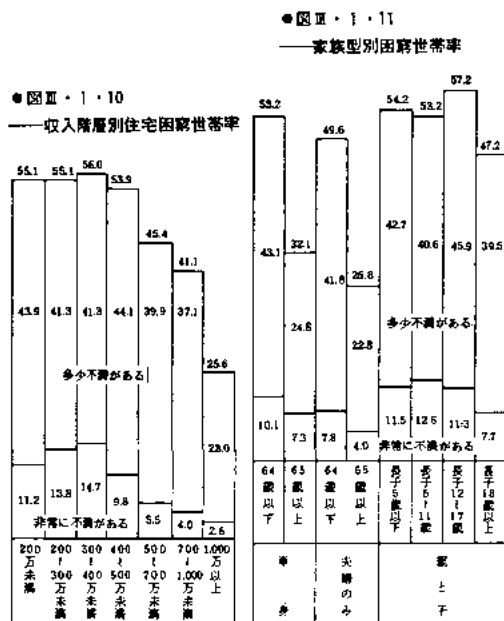
収入階層別にみると図III-1-10のとおり、収入の低い層の方が不満率が高く、収入500万までは50%を超えている。中でも300～400万が最も高く、非常に不満がある世帯も14.7%になっている。

家族型別では図III-1-11のとおり、長子が12～17歳の親と子の家族が最も高い不満率を示しているが、子供のいる世帯は一般的に高く、

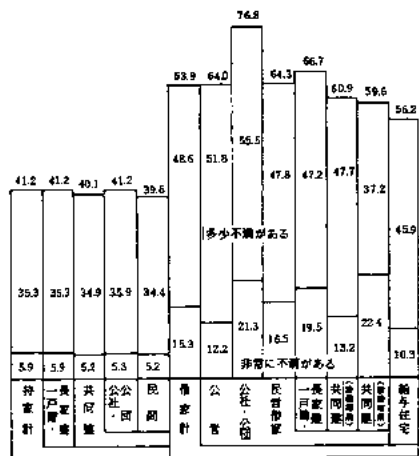
● 図Ⅲ・1・9——住宅困窮世帯率の推移



夫婦のみ世帯も単身世帯も64歳以下ではかなり高い数字がでている。

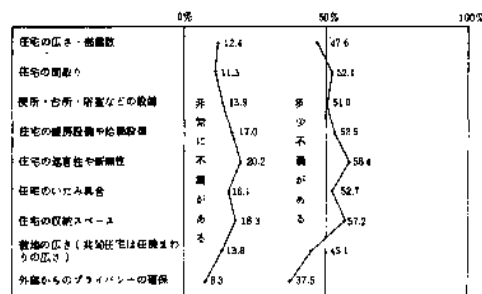


●図Ⅲ・1・12 住宅タイプ別住宅困窮世帯率

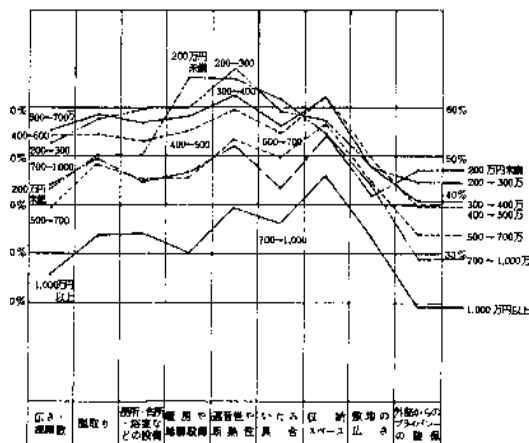


また住宅タイプ別の不満率では、図Ⅲ・1・12のとおり持家は概ね40%程度であり、非常に不満がある世帯も全て5%台で、困窮度は比較的低い。それに対して借家は、持家平均より20%以上高く、非常に不満のある世帯も持家平均の3倍近くになっている。借家の中でも公社・公団がきわだって高く、非常に不満がある世帯についても、設備共用住宅に近い不満が示されている。

●図Ⅲ・1・13 住宅の各要素に対する不満程度



●図Ⅲ・1・14 収入階層別不満程度



不満の内容は、図Ⅲ・1・13のとおりであるが、収入階層別にみると図Ⅲ・1・14のとおり収入の高い層ほど不満が少ない傾向があり、特に収入1,000万円以上の階層は全ての項目で最も低い率を示している。これに対して収入300～400万、400～500万円といった勤労者階層は不満率が高く、200～300万及び200万円未満よりも不満率の高い項目が少なくない。

家族型別では、表Ⅲ・1・7のとおり「遮音性や断熱性」が1位を占めている傾向の中で、長子が11歳以下の家族では「広さ部屋数」が、長子が12～17歳の子供のいる家族では「収納スペース」がそれぞれ1位であり、家の狭さが起因していると思われる。

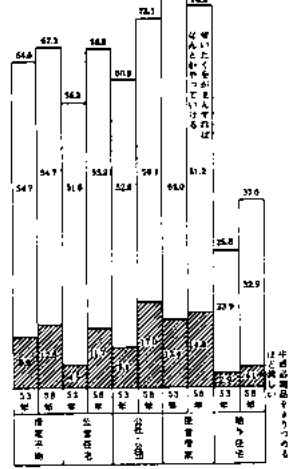
このようにみえてくると、住宅への不満は、階層では年収300万～400万世帯、家族型別では、子供が成長過程にある家族形成期の世帯で非常に高くなっており、住宅型別では公社・公団賃貸住宅で民間賃貸以上の不満がみられる。

表Ⅲ・1・7 家族型別不満要素

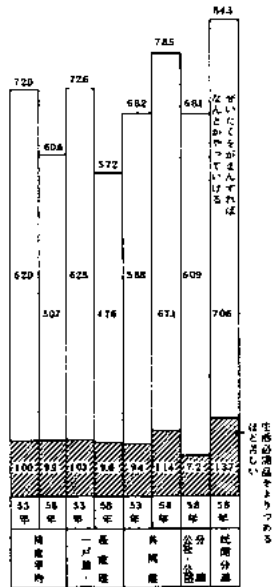
項目	順位			
	第1位	第2位	第3位	
単身	64歳以下	遮音性や断熱性 73.5	暖房や給湯設備 66.7	便所・台所・浴室などの設備 57.5
	65歳以上	いたみ具合 55.8	収納スペース 41.9	遮音性や断熱性 41.8
夫婦のみ	64歳以下	遮音性や断熱性 60.0	" 57.8	暖房や給湯設備 52.1
	65歳以上	" 42.3	" 40.3	いたみ具合 38.4
親と子	長子5歳以下	広さ部屋数 60.8	" 60.3	遮音性や断熱性 59.8
	" 6～11歳	" 58.3	" 58.1	" 56.8
	" 12～17歳	収納スペース 66.1	間取り 59.6	広さ部屋数 59.3
	" 18歳以上	遮音性や断熱性 58.4	収納スペース 57.4	いたみ具合 51.8

● 図Ⅲ・1・15——借家タイプ別

家賃困窮率



● 図Ⅲ・1・18——住宅タイプ別
ローン負担感



家賃負担・ローン負担感

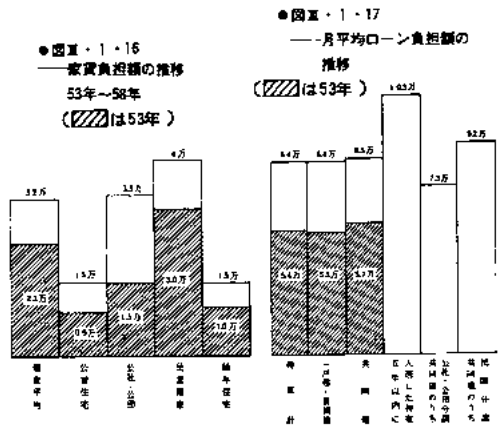
次に、家計の面から住宅の負担感をみていることにする。

借家タイプ別に53年と58年の家賃困窮率を較べると図Ⅲ-1-15のとおり、民間借家が低下しているのに対して、「公社・公団」と「公営住宅」は困窮率が上昇しており、特に「生活必需品を切りつめるほど苦しい」と答えている割合が、倍以上になっている。

なお、この間の家賃額の推移は図Ⅲ-1-16のとおりである。家賃額の高騰が公社・公団住宅の負担感の上昇を裏づけているものと思われる。

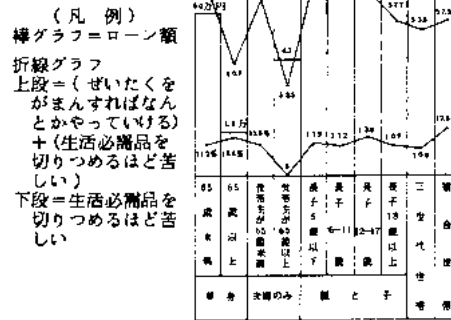
持家について、ローン負担の状況を見ると、53年と58年では毎月のローン返済月額が3万円前後上昇しており、最近5年間に入居した世帯だけみると、10万3千円という高額になっている。(図Ⅲ-1-17)

住宅タイプ別にローン負担困窮率をみると図Ⅲ-1-18のとおり、持家平均が低下している



なかで、共同建住宅は53年を上回っており、特に「民間分譲住宅」は84.3%が困窮を訴えている。更に13.7%は、「生活必需品を切りつめるほど苦しい」と答えており、深刻である。なお、民間分譲のローン返済月額は9.2万円と、公団・

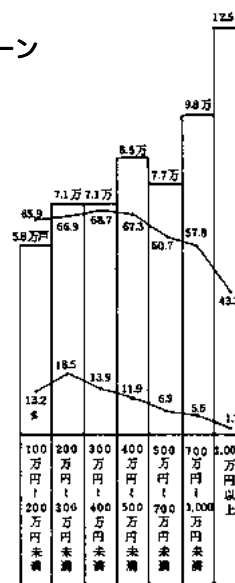
● 図Ⅲ・1・19
——家族型別住宅ローン
月額と困窮率



図Ⅲ・1・20

収入階層別住宅ローン
月額と困窮率

(凡例)
図Ⅲ・1・19に同じ



公社の7.3万に較べ、やはり高額である。

家族型別にみると、図Ⅲ-1-19のとおりローン負担額が1番大きいのは、「長子6～11歳の親子」である。また親子の世帯では、子供が大きくなるにつれて困窮率が低くなっていく傾向がある。

収入階層別にみると、図Ⅲ-1-20のとおり返済額、負担感等から400～500万世帯で、住宅ローンが相当負担になっているものと思われる。また、負担感の割合が最も高いのは、300～400万の世帯であるが、これは先にみた住宅への不満の最も高い層でもある。

このように収入300～500万、家族形成・拡大期にある世帯では、住宅への不満が高く、あえて分譲住宅を購入しても今度はローン負担に苦しむという厳しい住宅事情がみられる。また、この階層が多く入居している公社・公団賃貸住宅の高家賃・高負担感も、無理をしてでもマイホームを求めて住改善を行う動きを加速しているのではないかと考えられる。

住み続ける意向と住改善要求

ここでは、県民各階層の住み続ける意向と改善計画についてみることにする。

住み続ける意向を住宅タイプ別にみると、図Ⅲ-1-21のとおり持家では住み続ける意向が強く、特に「一戸建」で強い。借家は住み続ける意向が弱く、持家の半分程度しかないが、その中で「公営住宅」は住み続ける意向が強く、持家の「共同建」を上回っている。

図 III・1・21 住宅タイプ別住み続ける意向

		10	20	30	40	50	60	70	80	90	100
全 県	住み続けたい	27.5		21.2		26.7		14.6		10.0	
	どちらかといえば住み続けたい										
	どちらかといえば住み続けたくない										
	住み続けたくない										
	持 家	38.4		23.8		19.4		10.1		4.9	
	借 家	7.7		17.1		33.4		21.8		18.3	
	うち	4.1		2.3		2.9		9.2		4.1	
	一戸建・長屋建	4.1		2.3		2.9		9.2		4.1	
	共同建	17.5		24.7		30.0		17.5		10.2	
	うち	2.1		2.6		3.0		1.6		9.9	
公団・公社分譲	1.5		2.6		2.9		1.8		10.3		
民間分譲	1.5		2.6		2.9		1.8		10.3		
借 家	住み続けたい	21.0		27.8		27.6		17.3		9.7	
うち	公 営	7.5		15.6		36.2		23.2		15.5	
公団・公社	4.5		14.2		33.1		23.6		20.5		
民間借家	1.8		1.4		1.5		3.5		2.1		
うち	一戸建・長屋建	6.9		14.3		31.4		25.4		22.4	
共同建(設備共有)	4.3		10.4		28.4		26.6		30.2		
民間分譲	5.5		2.1		36.3		19.5		17.7		
給与住宅											

図 III・1・22 収入階層別改善計画率

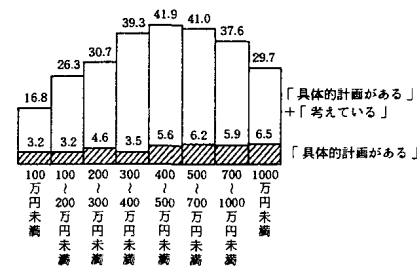


図 III・1・25 収入階層別改善計画内容ベスト3

収入階層	改善計画内容	割合
200万円未満	家を借りる	5.4
200~300万円未満	家を購入	15.2
300~400万円未満	家を借りる	13.2
400~500万円未満	新築	14.7
500~700万円未満	新築	2.0
700~1000万円未満	増改築	2.3
1000万円以上	増改築	2.8

図 III・1・26 家族型別計画内容ベスト3

家族型	改善計画内容	割合
一戸建・長屋建	増改築	31.9
公団・公社	家を購入	61.7
民間分譲	新築	13.7
公営住宅	新築	18.8
公団・公社	新築	19.6
民間借家(一戸建・長屋建)	新築	22.5
民間借家(設備専用)	家を借りる	23.7
民間借家(設備共有)	家を借りる	34.3
給与住宅	家を購入	47.2

図 III・1・24 住宅タイプ別改善計画率

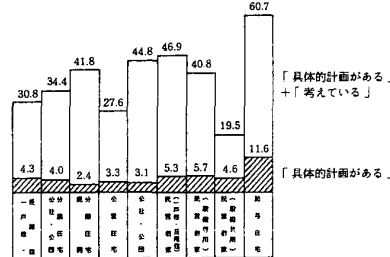
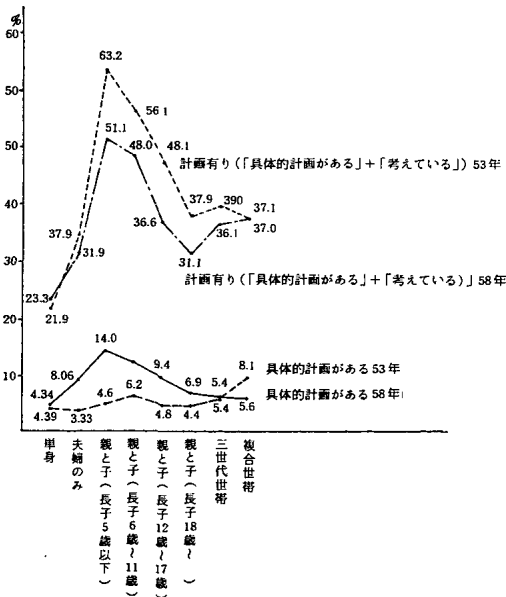


図 III・1・27 住宅タイプ別計画内容ベスト3

家族型	住宅タイプ	改善計画内容	割合
身	64歳以下	家を借りる	43.8
	65歳以上	増改築	35.2
夫婦のみ	64歳以下	新築	17.2
	65歳以下	増改築	22.8
親子	親子5歳以下	家を購入	47.6
	親子6~11歳	新築	18.4
	親子12~17歳	増改築	19.5
三世代世帯	増改築	29.3	
	建て替え	25.7	

● 図 III・1・23 家族型別改善計画率



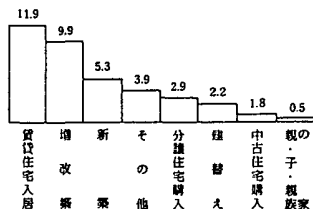
一方、改善計画の有無についてみると図 III-1-22~24 のとおり、世帯収入では400~500万世帯で、家族型では、5才未満の長子を抱える若い親子世帯で多い。住宅タイプ別にみると、給与住宅をトップに、民間借家、公団・公団賃貸、民間分譲住宅が40%台で並んでいる。

更に、これらの改善計画の多い世帯について、図 III-1-25~27 より改善計画の内容をみると、収入、家族型、住宅タイプ別のいずれにおいても「住宅を購入する」とするものが多い。住宅購入、すなわち分譲方式による持家取得は住宅改善を望む世帯の最もオーソドックスな改善計画となっている。

しかし、実際の居住状況の変化はどのようにして行われているのだろうか。次に、居住状況の変化についてみることにする。

図 III - 1 - 28

居住状況の変化内訳



居住状況の変化

最近5年間で居住状況に変化のあった世帯は42%で、かなりの割合になるが、その内容をみると図 III - 1 - 28 のとおり、「賃貸住宅入居」が最も多く、所有関係別にみると図 III - 1 - 29 のとおり「借家から借家」が4割を越えている。これを収入階層別にみると、図 III - 1 - 30 のとおり年収500万円未満では賃貸入居が最も

図 III - 1 - 29 所有関係別の変化

借家から借家	43.9	借家から持ち家	31.1	持ち家から持ち家	18.7	持ち家から借家	6.3
--------	------	---------	------	----------	------	---------	-----

図 III - 1 - 30 収入階層別の居住状況変化ベスト3

収入階層	10%	20%	30%	40%
~100万円未満	賃貸住宅入居 22.3	その他 12.3	増改築 5.3	
100万円~200万円未満	"	19.6	その他 7.4	増改築 6.7
200万円~300万円未満	"	24.0	その他 7.6	増改築 6.1
300万円~400万円未満	"	17.4	増改築 6.6	" 5.6
400万円~500万円未満	"	9.9	増改築 7.5	分譲住宅購入 6.6
500万円~700万円未満	増改築 10.4	分譲住宅購入 8.3	賃貸住宅購入 7.8	
700万円~1000万円未満	"	16.4	分譲住宅購入 6.1	新築 4.4
1000万円以上	"	18.5	新築 9.4	建て替え 7.4

図 III - 1 - 32 家族型別の変化理由ベスト3

家族型	10%	20%	30%	40%	50%
単身者	64歳以下 賃貸住宅入居 37.8	その他 14.5	1.5		
夫婦のみ	64歳以下 賃貸住宅入居 19.6	増改築 6.8	その他 6.5		
親と子	長子5歳以下 賃貸住宅入居 32.0	その他 10.6	分譲住宅購入 8.6		
3世代世帯	"	17.1	新築 8.2	建て替え 6.6	
複合世帯	"	18.6	新築 7.2	賃貸住宅入居 4.9	

多く、収入が上がるにつれて賃貸住宅入居の比率が減少し、増改築が増加する傾向がある。持家取得は、分譲住宅取得が400~500万円未満で3位に顔をだしている。

家族型別では、図 III - 1 - 31 のとおり「長子5歳以下」で賃貸入居が最も多く、65歳以下の単身者、夫婦のみでも賃貸入居が多くなっている。その理由は、図 III - 1 - 32 のとおり「結婚などの世帯の独立」「就職・転職・転勤など」、新生活のスタートに伴うものが多いが、「長子

6~11歳」の先にみた住宅不満層では「住宅が狭かった」が最も大きな理由となっている。

このように、居住状況の変化でみるかぎり、持家取得は少なく、賃貸住宅の比重が高いことがわかる。なお、前住宅タイプから持家取得の状況を見ると、図 III - 1 - 33 のとおり持家は持家から、公社・公団分譲住宅は給与住宅から、民間分譲住宅は民間賃貸住宅から移っている世帯が多い。一方、賃貸入居では公営住宅及び公

図 III - 1 - 31 家族型別居住状況の変化ベスト3

家族型	10%	20%	30%	40%	50%
単身者	64歳以下 賃貸住宅入居 37.8	その他 14.5	1.5		
夫婦のみ	64歳以下 賃貸住宅入居 19.6	増改築 6.8	その他 6.5		
親と子	長子5歳以下 賃貸住宅入居 32.0	その他 10.6	分譲住宅購入 8.6		
3世代世帯	"	17.1	新築 8.2	建て替え 6.6	
複合世帯	"	18.6	新築 7.2	賃貸住宅入居 4.9	

図 III - 1 - 33 住宅タイプ別の前住宅タイプベスト3

前住宅タイプ	10%	20%	30%	40%	50%
持家	持家(一戸建・長屋建) 35.7	民間借家(一戸建・長屋建) 20.0	給与住宅 13.0		
借家	民間借家(一戸建・長屋建) 29.9	給与住宅 21.6	民間借家(一戸建・長屋建) 10.5		
家	民間借家(一戸建・長屋建) 37.3	民間賃貸(設備専用) 21.0	親または親族の家 10.6		
給与住宅	給与住宅 45.9	民間賃貸(設備専用) 14.0	持家(一戸建・長屋建) 12.1		

社・公団賃貸住宅の前住宅タイプは、民営賃貸が多く、公的賃貸住宅がある程度、民営借家からの受け皿になっていることが読みとれる。

公社・公団住宅の現状

これまでみてきたように、公社・公団賃貸住宅世帯の不満率や住宅改善計画率はたいへん高い。一方では民間分譲住宅のローン負担が、たいへん苦しい状態にありながら、民営賃貸住宅から民間分譲住宅に移る層がかなりあり、公的住宅の役割があらためて問われる状況がみられる。ここでは、住宅需要実態調査にあらわれた公社・公団住宅の現状について以下述べてみたい。

まず、公社・公団入居者の住宅困窮理由は、分譲では、図 III - 1 - 34のとおり、広さ、部屋数及び便所、浴室、台所等の設備への不満が他の住宅タイプに比べ高くなっている。これは建築時期が古いものが多い、公的主体として価格をあまり高くできない、民間に比べ住宅ニーズの先取り面での小回りがきかない等々によるものと思われる。賃貸住宅では、図 III - 1 - 35のとおり、広さ、部屋数、収納スペース及び暖房・給湯設備面での不満がきわだっている。これは、建築時期が古いものも多く、かつ建替・住戸改善を行っていないことによる。公的賃貸住宅が本格的に3DKを建設しはじめたのは昭和47～48年のことで、それ以降の建設が少ないことを端的に表わしている。構造の違いもあって建替・改善の進む公営住宅と3DKストック

図 III・1・34 住宅タイプ別不満(持家)

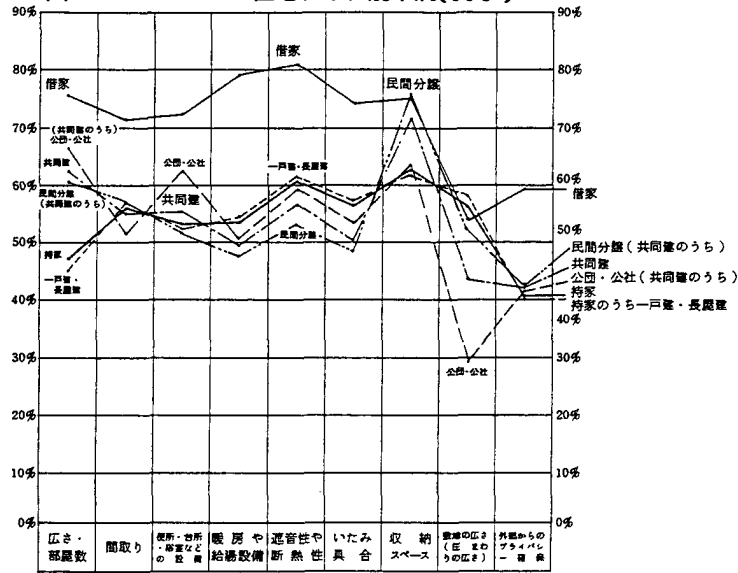


表 III・1・8 県下公的賃貸住宅比較 (58.5)

	戸数	3DK以上のストック	その割合
県営住宅	36,775戸	22,253戸	60.5%
市町営住宅	45,329戸	19,640戸	43.3%
公社賃貸住宅	12,880戸	2,476戸	19.2%
公団賃貸住宅	59,239戸	21,687戸	36.6%

を比較すると表 III - 1 - 8 となる。また一人当り量数では表 III - 1 - 9 のように、公社・公団は最低となっている。そして、対象階層である300～400万円世帯も同様となっている。

次に住環境面での不満は、図 III - 1 - 36 の

図 III・1・35 住宅タイプ別不満(借家)

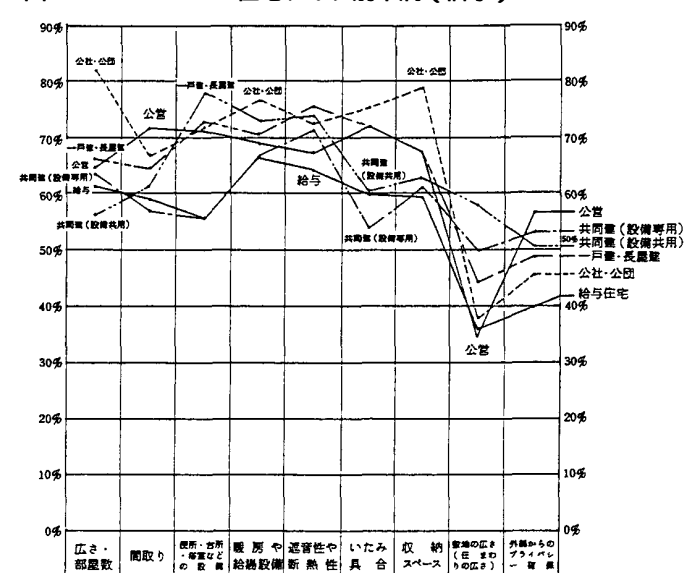


図 III・1・36 住環境各要素に対する不満度

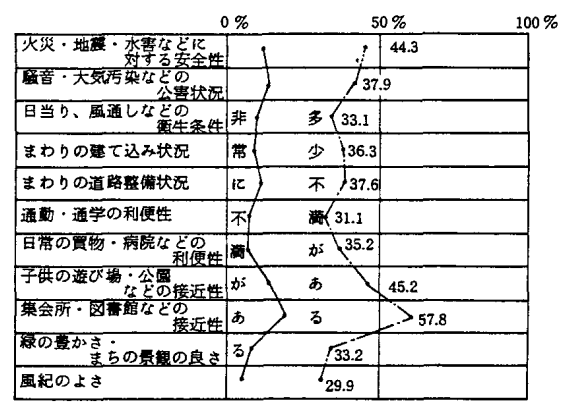


表 III・1・9 一人当り居住室量数

(所有関係別)	
持家(小計)	9.4
一戸建・長屋建	9.5
共同建(小計)	8.6
公団・公社分譲	8.3
民間分譲	8.8
借家(小計)	
公営住宅	5.1
公団・公社賃貸住宅	4.9
民営借家(小計)	6.3
一戸建・長屋建	6.0
共同建設備専用(小計)	6.6
木造	6.3
非木造	7.3
共同建設備共用(小計)	5.8
木造	5.8
非木造	6.6
給与住宅	5.9
(年収別)	
～100万円未満	10.5
100～200万円未満	9.2
200～300万円未満	7.6
300～400万円未満	7.0
400～500万円未満	7.6
500～700万円未満	8.2
700～1,000万円未満	9.0
1,000万円以上	10.6

図 III - 1 - 37 住宅タイプ別住環境への不満 (持家)

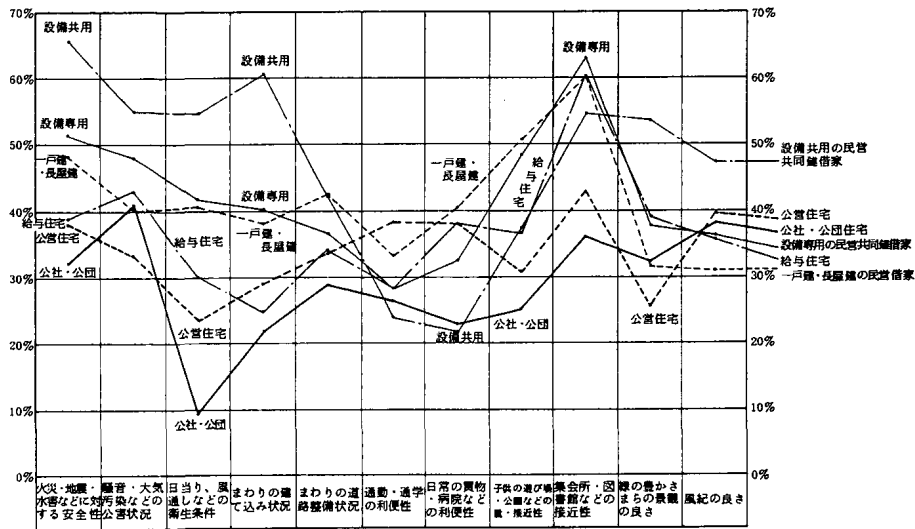
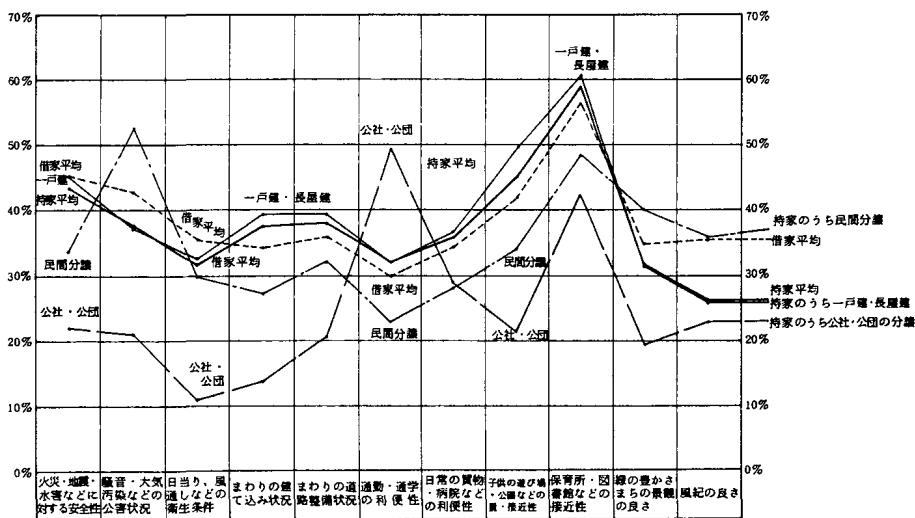


図 III - 1 - 38 住宅タイプ別住環境への不満 (借家)



とおり全体では、集会所・図書館との接近性、公園・遊び場、防災面での不満が高いが、公社・公団入居者を見ると、図 III - 1 - 37 ~ III - 1 - 38 のとおり、他の住宅タイプに比べ不満は少なく、公的主体として十分に環境面での配慮を行ってきたことがうかがい知れる。ただし、「遠・高・狭」の一端はこの調査でも現れており、公社・公団分譲住宅の通勤・通学の利便性への不満は他を圧している。

この通勤時間の推移は、図 III - 1 - 39 のとおり、30分~90分の間に集中する傾向にあるが、長時間通勤者の割合を住宅の所有関係別に見ると図 III - 1 - 40 のとおり、公社・公団住宅に長時間通勤者の割合が高い。しかしながら、通

勤時間の不満率を図 III - 1 - 41 のように三分類すると、戸建・長屋持家居住者の不満の割合が高くなっている。

図 III - 1 - 39 通勤時間の年次推移

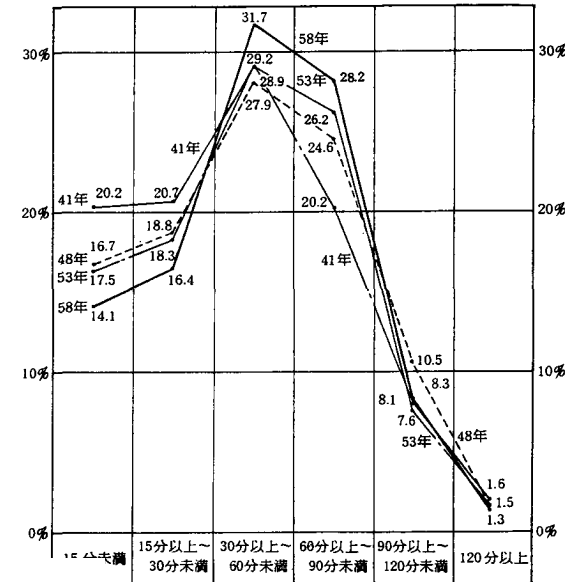


図 III - 1 - 40 住宅タイプ別長時間通勤者の割合 (1時間以上)

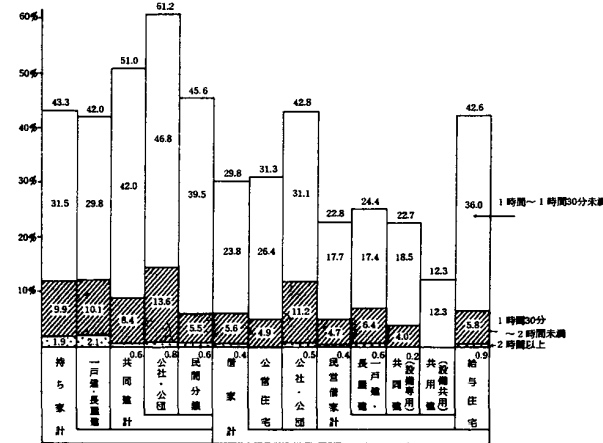


図 III - 1 - 41

所有関係別通勤時間不満率

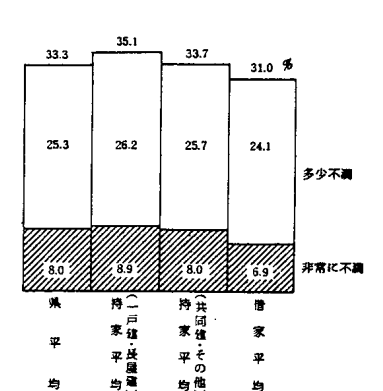
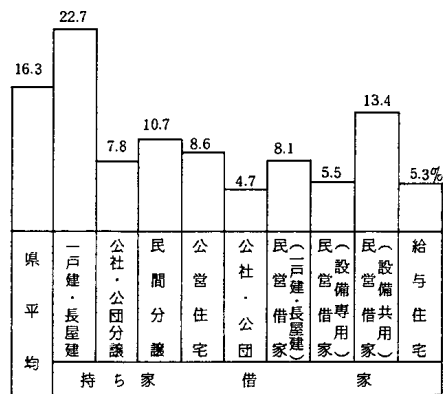


図 III・1・42
親と同居している世帯率

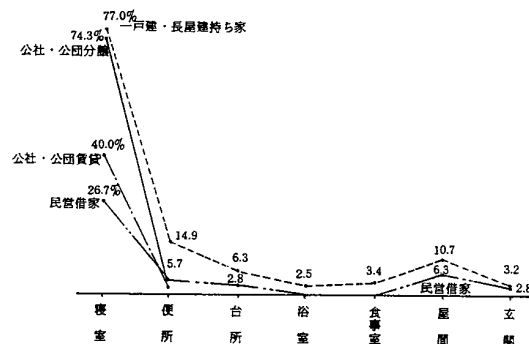


公社・公団住宅の家賃が上がり、生活をきりつめる程苦しいという世帯の割合が増加していることは先に述べたが、一方では入居希望者は多く、特に家賃が安く、交通便利性の高い空家募集には希望者が殺到し、公社を例にとれば、5年間で10回応募して、やっと空家が出れば入居できるという状況である。

そして、新築の賃貸住宅は、用地費の高騰により、傾斜家賃という不思議な制度で、当初家賃は7万円、最終的には10万円以上となり、月収制限のために、年収では、当初378万円、最終的には540万円以上（公社の場合）でないと入居資格がないということになる。

最後に、親との同居している世帯率を見ると図 III - 1 - 42 のとおり、公社・公団の賃貸住宅は最低の率となり、住宅が狭いことを物語っている。また、現に親と同居している世帯について見ると、ほとんどの世帯が親と寝室はもち

図 III・1・43 住宅タイプ別親専用の
室設備の設置率
(親と同居している世帯)



論、便所、台所、居間なども別にすることを望んでいるが図 III - 1 - 43 のとおり、公社・公団賃貸住宅は、これらの要望をほとんど満たしていない。また公社・公団の分譲住宅も、寝室を除いて同じ状況にある。

高齢化が急速に進行する現在においては、親との同居や近居を可能にする住宅作りを、公社・公団及び公営住宅が、先頭に立って進めていく必要があると思われる。

(3) 新しい供給方式への試み

これまでの分析から、持家政策の推進にもかかわらず、この10年間借家層の持家取得は順調に増加してこなかったこと、一方公的賃貸の新規供給が落ち込み、しかもストック改善が行われてこなかったことから、公的賃貸住宅の居住水準が低い状況にあること、そしてこれらへの不満が公的賃貸住宅階層に存在していることなどが確認された。

こうした現状のため、公営住宅入居収入基準を超えているが、持家を取得するだけの十分な収入の無い中間層にとって、公社・公団の賃貸住宅は有効な対策になっておらず、現在居住している者にとっても魅力あるものでなくなっている。

持家推進のもとに、公的賃貸住宅は低所得層を中心とする公営住宅が中心となってきたが、住宅価格高騰の中で、中間層に対する良質で適正家賃の公的住宅の供給は今、都市ストック整備の観点からも強く求められている。特に、住環境等では一定の成果をあげてきた公的住宅の利点を生かし、ミニ住宅や市街地内の無秩序なマンション乱立需要に対処するためにも、新たな公的賃貸住宅供給の方向が模索されなくてはならない。

そうしたことを踏まえここでは、住宅をめぐる最近の新しい動きのうち、家賃を下げることを期待できる「借地方式の公団住宅」と、低家賃の公的住宅供給の方法としての可能性がある「土地信託制度」、そして家賃を下げることも

に入居者の好みに合せた内装ができ、定住性にも結びつく「スケルトン賃貸住宅」などを紹介する。また、高齢化のすすむなかで老人住宅、老人同居住宅の供給動向を紹介し、公的機関の住宅供給における役割について提起した。

借地方式による公的賃貸住宅の供給

公社・公団及び公営住宅などの公的賃貸住宅の新規建設においては、高い用地費が家賃を押しあげている。特に、国庫補助金の入らない公社・公団の賃貸住宅の家賃は、同規模の民間賃貸に較べて、あまり変らなくなっている。

また、都市近郊の交通の便利なところは、まとまった土地の新規供給も少なく、公的賃貸住宅の用地取得自体が難しい状況にある。

こういった事態を打開するための方法の一つとして、借地による土地の手配が考えられるが実際には、地主側が住宅用地として貸すのを好まないため、なかなか借りられないというのが実情である。その理由としては、高度成長以来の地価の高騰により、土地は持っているだけで資産価値が上がってきたため、土地は売り易いように借地にしない方が得だと考えている地主が多かったこと、借地法によって借主の借地権が保護されているため、地主側は土地を一度貸すと返して貰えないのではないかと、地代の値上げも難しいのではないかとという心配があったことなどがあげられる。

確かに大都市では、借地権に地価の6割以上といわれる値段が付き、その結果、必然的に借地権の設定されている土地の価格が値下がりし

ている。

しかし最近では、地価が高いため固定資産税も高く、固定資産評価額の見直しによる税負担の増加もあり、土地を運用して利益をあげたいと考える傾向がでてきた。また、アパート経営などにより安定した収入を望む地主も多く、その中には土地はあるが資金の無い者も少なくない。

こういった中で、借地の上に公的住宅を建設しようとする動きがでてきている。ここでは住宅・都市整備公団が昭和58年度に新設した「特別借地制度」を例に、新しい借地制度を紹介する。この「特別借地制度」は、新設以来今年の春までに全国で12件の借地契約を成立させており、神奈川県では厚木市にある「テラス長谷」が、この制度によって建設されている。

この制度の特色としては(図 III - 1 - 44参照) 建築期間(約2年) + 70年の借地期間が終了したら土地を返還する。また、借地期間20年経過後は、地主が希望すれば住宅を時価で譲渡する。

3年毎の固定資産評価替時における固定資産税額の上昇率に応じて、15%の範囲内で地代を改定する。

借地契約締結日から5年間は「土地の買い取り特約」ができる。それ以後も、公団が土地買い取りの協議に応じるようになっており、地主は何かで資金が必要な時には、売却できる。

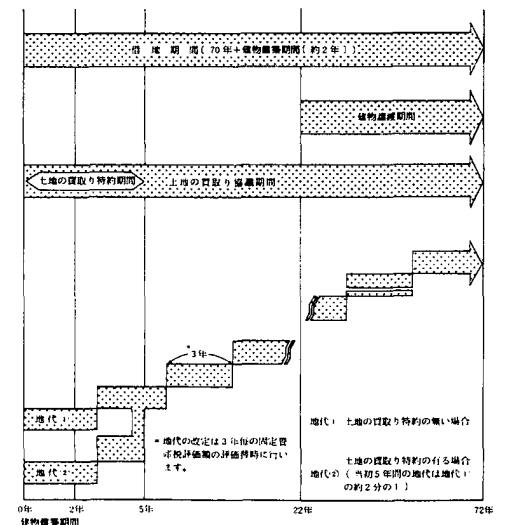
返還を確約しているため借地権利金を支払わないので用地費が低く、家賃が安くなる。

この制度によって土地を貸すことによって、小規模住宅用地として、固定資産税額が通常の4分の1になり、相続税も貸宅地として借地権割合が控除されるため相当の評価減があるほか、小規模宅地として200 m^2 までの部分の課税価格の減額があるという、税金対策上の効果が得られる。

このように、地主の不安を取り除くだけでなく、地主にとって魅力有るものにして、新規借地の供給を計るとともに、借地権利金を払わないことによって、家賃を下げる制度になっている。

先程述べた、「テラス長谷」を例にとると、立地は小田急線本厚木駅からバスで13分の所にあり、3LDKの2階建テラスハウスが77戸の

● 図 III - 1 - 44 — 住都公団特別借地制度



団地である。今年の6月に第1期の入居者募集が有り、40戸が募集されたが、その中で20戸と最も戸数の多い、住宅専用面積70.20 m^2 、バルコニー面積3.70 m^2 で、専用庭が約34 m^2 付いたタイプの家賃をみると、5年間の傾斜家賃になっているが入居当初は、月額76,300円～76,890円である。傾斜が終わる昭和65年4月以降の家賃をみても、96,900円～99,500円であり、専用庭付き2階建ということを考慮すれば同規模の公団賃貸マンションの家賃に比べ割安になっている。

このように借地方式は、家賃を下げる有効な手段として機能しており、公社住宅や公営住宅への導入を積極的に検討すべき時期に来ていると思われる。

ただし、導入にあたっては、公社・公営住宅それぞれの性格に応じた制度化が必要であることはもとより、仲介不動産業者の借地あっせんの場合の報酬規定を早急に整備する必要がある。

土地信託導入の可能性

土地信託とは、土地所有者＝委託者が、土地を受託者＝信託銀行に信託し、受託者は建物を建設して賃貸又は分譲するなど土地を有効活用し、そこから得た利益を信託配当として、受益者に交付する制度である。委託者＝受益者である場合を自益信託と言い、受益者が委託者以外の場合を他益信託と言う。

土地信託の手続を自益信託を例にとって説明すると、土地所有者＝委託者は、信託銀行＝受

託者と信託契約を締結して土地を信託することによって、「土地信託受益権証書」を取得し、信託配当及び信託財産を受け取る権利を得ることになる。土地の所有権及び土地の管理運営権は、信託によって土地所有者から信託銀行に移るので、信託銀行は所有者として、その土地にビルを建て、テナントに賃貸するなどの有効活用を行って利益をあげ、それから必要経費と自らが受け取る信託報酬を差し引いた残額を信託配当として、受益者である土地所有者に交付する。信託期間が終了したときには、信託銀行は信託受益権証書と引き換えに、土地を建物の建った現状の状態土地所有者に返還して、信託は終了する。

土地信託は、昭和58年10月の自由民主党政務調査会の「民間活力導入のための方策についての第1次報告」でその活用がいわれ、それ以後活用策が検討されだし、すでに動きだした事例も出ている。

こうした背景には、地価上昇率が減少して地価が安定してきたため、かつてのように土地所有者は土地をただ所有していれば、資産価値が増加するということがなくなったこと、そのため固定資産税などの税負担、土地を管理するための経費を考えると、土地をただ持っているだけでは引き合わなくなり、土地所有者は建物を建設するなど土地を有効利用して、利益をあげることが必要になってきたことなどがある。

土地所有者にとって、土地信託には次のようなメリットがある。

ビル建設及び賃貸・分譲の知識がなくても、ノウハウの蓄積のある信託銀行が、事業を行ってくれる。

賃貸する場合、信託銀行がテナント募集から管理まで全てを行うため、賃借料の徴収や値上げなどでわずらわされることがない。

信託銀行が事業を行うため、資金を集めやすい。

受益権は、信託財産そのものの評価額で譲渡することができ、土地の売却よりも受益権の売却のほうが、手続き的に簡単である。

一方、社会的にも、所有権の形式的移転はあっても実質の売買取引がないため地価が顕在化しない形で連結状態にあった土地を有効利用できるなど、都市再開発に生かせる面が大きい。

しかし、信託した土地に借地権や借家権が生じた場合には、信託期間が終了した時にそれがついた土地が返還されることになる点や、土地信託で都市再開発事業を実施したとき信託銀行が政府系金融機関を利用することができるのか、また土地所有者は第1種都市再開発事業として、租税特別措置法の特典を受けられるかなどについて法律の解釈が確定していないなど、今後、この制度が普及する中で解決されていかなければならない点も多い。

ところで、土地信託は事業が失敗した場合、土地所有者は信託配当が得られなくなり、土地自体を失う危険性もあるため、信託銀行は採算性のある土地しか信託を受けないという限界がある。採算性の問題は土地信託を利用していく

上でのポイントであるが、逆に、採算性のある場所なら様々な新しい試みが可能となるとも考えられる。ここでは公有地を利用した土地信託による公的賃貸住宅供給を考えてみたい。例えば市街地において収益性のある施設とあわせて公的賃貸住宅を建設し、施設からあがる収益

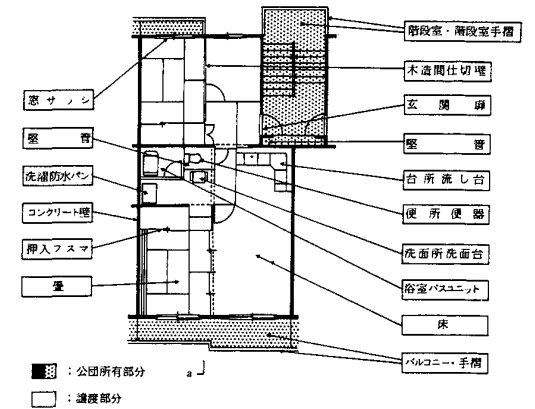
で家賃の一部を補うことにより、低家賃住宅の供給が可能になるのではないかと。現在、土地信託の実施事例は、表 III - 1 - 10 のとおり、民有地によるものがすべてであり、住宅建設については高級マンションや独身寮など特殊な集合住宅が多くなっている。しかし、国・公有地における土地信託についての法整備が現在進められており、今後土地信託事業の公益性・公共性を追求する中で、住宅供給の手法として検討されていくことが期待される。

表 III・1・10 土地信託の委託概況

項目	受託概況				
1. 受託件数	101件(管理運用型) (基本協定契約もしくは、信託契約ベースによる。うち信託契約締結済件数は43件)				
2. 委託形態	単独委託 — 個人(58件) — 事業法人(25件) — その他法人(1件) (84件)		共同委託 — 個人(11件) — 個人と事業法人(4件) — その他(2件) (17件)		
3. 信託目的	土地に建物を建設し、賃貸を目的とするものが多い。				
4. 信託期間	10年～20年の契約月面が多い(59件) 最長35年 最短1年				
5. 土地所在地	東京都特別区 47件 (渋谷区14件、港区8件、中央区9件、千代田区3件、その他) 東京近郊 16件 (横浜市、川崎市、茅崎市、柏市、土浦市、筑波郡、その他) その他主用都市 38件 (札幌、仙台、静岡、名古屋、京都、大阪、高知、福岡、その他)				
6. 用途	賃 賃 (94件)				分譲(7件)
	多目的ビル(14件) 事務所・マンション 店舗・マンション 寺院・事務所ビル など	業務用ビル(36件) オフィスビル レジャービル 店 舗	居住用建物(28件) 集合住宅 戸建住宅 その他(独身寮・ 看護婦寮)など	その他(16件) 研究所 量販店 店 舗	マンション(3件) 戸建住宅(1件) 宅 地(1件) その他(2件)
7. 土地面積(m ²)					
300未満	4件	13件	6件	1件	1件
300以上 500未満	3件	13件	4件	1件	-
500件 1,000件	2件	8件	10件	3件	1件
1,000件 2,000件	4件	2件	5件	4件	-
2,000件	1件	-	3件	7件	5件
最大規模	(2,170m ²)	(1,668m ²)	(3,493m ²)	(16,527m ²)	(5,495m ²)
最小規模	(117m ²)	(132m ²)	(178m ²)	(278m ²)	(265m ²)
8. 建設予定建物面積(m ²)		(未定2件)	未定3件		
300未満	-	1件	2件	-	-
300以上 500未満	1件	3件	4件	3件	-
500件 1,000件	2件	4件	5件	3件	-
1,000件 3,000件	4件	17件	13件	9件	2件
3,000件 5,000件	4件	6件	-	1件	-
5,000件 7,000件	1件	2件	-	-	-
7,000件 10,000件	1件	1件	1件	-	-
10,000件	1件	-	-	-	2件
最大規模	(10,000m ²)	(8,336m ²)	(7,368m ²)	(24,023m ²)	(14,616m ²)
最小規模	(420m ²)	(132m ²)	(247m ²)	(396m ²)	(1,034m ²)
9. その他	上記事例の他、民営管理信託、等価交換方式、地上げ方式などがある。				

出典：(社)信託協会

● 図 III・1・45 — フリープラン賃貸住宅所有区分概念図



スケルトン賃貸住宅

スケルトン賃貸住宅とは、耐火構造共同賃貸住宅の基礎・壁・床等の主要構造部分(躯体)及び土地・屋外付帯施設は、貸主が所有・管理して借主に賃貸するが、内装・間仕切・設備等は入居者が所有・管理するという新しい形の賃貸住宅につけられた名称である。

住宅・都市整備公団が現在、昭和61年3月入居の予定で、東京都練馬区の光が丘パークタウンの一角で「フリープラン賃貸住宅」という名前で全国初の試みとして、事業を進めている。(図 III - 1 - 45 参照)

事業化に先立って、住宅・都市整備公団が、東京都及び埼玉県の一部で約900戸の借家居住世帯を対象に実施した「需要意向調査」の結果では、好みにあう内装の選択や変更が自由にできることが評価され、賛成者が比較的多かったと言われる。

期待される効果としては、内装部分が入居者

の所有になり、家賃算定から内装費用が除かれるため、家賃をその分、引き下げることができることである。光が丘の例では、73m²の3LDKの住宅で、従来家賃9万円のものが、7万6千円となり、額にして1万4千円、率にして15%軽減できる計算になっている。

また、普通の賃貸住宅と違い、入居者の志向を生かした内装のアレンジができるほか、子供の成長や結婚、親との同居などの家族構成の変化にも、間仕切等の変更面での対応が可能で、持家感覚で生活ができ、定住志向にもつながると考えられる。

公団のフリープランの例では、分譲マンションと同様の管理組合を入居者に結成して貰い、日常の共同生活維持に必要な入居者相互の調整業務、建物内の清掃等を管理組合が行うことになっている。

問題点としては公団の例示では、入居者の負

担する標準的な内装等の価格が、約450万円となっており、一定の貯えのある世帯でないと入居が難しい。また450万を投資して、家賃が1万4千の軽減というのは、経済的にみるとあまりメリットがないと考える人も多いと思われることである。

また、入居者がスケルトン賃貸住宅から退去する場に、内装等をどう扱うかが問題になってくる。公団のフリープランでは、公団が募集した入居希望者と入居者との間で内装等の譲渡契約を締結することになり、その譲渡契約が成立したときに公団は、当該入居希望者とその住宅の賃貸借契約を締結することになっている。この場合、次の入居者の応募が無いことも考えられ、借家法第5条の造作買取請求権に従い公団が、内装等を買取ることが必要になってくる。

しかし、内装等の経済的価値は、工事完了後年数を経るに従って減少しており、退去時の価格を客観的に算定することが難しいので、トラブルの原因になることが考えられる。

また、スケルトン賃貸住宅というのは、日本では例の無い制度のため、法律がその出現を予想しておらず、内装の所有権等に関する法律の定めが無い。そのため賃貸住宅及び分譲マンションについての法律を適用することになるが、内装等が入居者の所有であるスケルトン賃貸住宅には不十分である。

その他、スケールメリットが働かないため、同じような水準の内装の場合、普通の賃貸住宅よりも割高になる可能性もある。

このように問題点はいくつかあるが、地価の高騰、安定成長による所得の伸び悩みなどのために、一戸建持ち家の取得が難しくなり、持ち家政策の見直しが迫られている現在、永住に適している持ち家感覚の賃貸住宅であるスケルトン賃貸住宅の必要性は、高まってきている。

公団・公社などの公的住宅はもちろん、民営の賃貸住宅についても導入が考えられるので、住宅空間の利用権の創設など、スケルトン賃貸住宅に関する法律や融資制度を整備することが必要とされている。

また、退去時の内装価格を算定する標準的な基準作りをはじめとする、内装譲渡の手続きについてのマニュアルを作成して、トラブルの無いスムーズな入退去システムの確立も重要な課題である。

さらに内装工事費を下げるため、豊富なプランメニューを用意するとともに、入居者全員が同じ業者を利用することにより、ある程度のスケールメリットが生かせるように誘導することも必要であろう。

高齢者向住宅の供給方法

ヨーロッパでは、100年かかって到達した高齢化社会を、約20年間で迎えた日本は、今後急速に高齢社会に近づいていくことになる。平均寿命の伸びにより世界有数の長寿国になったため、人生80年時代に突入しているため、定年退職後の人生を真剣に考えなければならなくなっている。

その際、老人が生活する場所である住宅は、老人の生きがい、医療、ケアサービスなどとともに重要な課題になっている。そして住宅問題解決の方法として、現在行われているのは、一つは、各種サービスの完備した老人向集合住宅を新たに作ることであり、もう一つは老人が社会の中で普通に暮らしていけるように、既存の住宅の広さや設備を改良することである。

前者の方法では、色々なタイプがでてきているが、代表的なものは次の3つである。

有料老人ホームタイプとしては、財団法人日本老人福祉財団の「ゆうゆうの里」が有名で、湯河原のほか浜松、伊豆高原、神戸に有り、今年の10月には大阪にも開設の予定である。湯河原を例にみると、1K(30.9 m^2)から2LDK(64.6 m^2)までの型があり、60歳以上の老人を対象としており、夫婦の場合は片方が60歳以上であることが、入居条件になっている。この住宅は購入したり家賃を払うのではなく、入居時に入居金を払い、毎月管理費を払うシステムになっている。このシステムでは寝たきりになっても退居させられることなく、介護の終身提供を受けることができ、入居金には専用住居の終身利用権のほかに、寝たきり介護料などが含まれている。また各住居に台所も浴室も付いているが、共同の大浴場や食堂も有り、管理費にはそれらの共同施設の維持管理や職員の人件費などが含まれている。

入居金は、1人入居で1,577万円～2,827万円、夫婦入居では2,298万円～3,548万円となっていて、管理費月額も、それぞれ39,000円～62,000円ということで、誰もが手軽に入居できる住宅とは言い難い面がある。

また分譲マンション形式のものでは、名古屋市東区にあるコーポラティブ方式で建設された「シニアハウム・レジデンス大松」の例がある。老人の1人住いまたは夫婦だけの住宅で、共用の娯楽室や集会室のほか、保健婦等による健康相談サービスなどが付いている。更に、この住宅では、1階に店舗があって、入居者が、ここで働いたり、経営に参加するという面での魅力を備えている。

一戸建てで、老人の町といった感じのものとしては、ミサワホームが伊豆高原に作った「プライム・コミュニティ伊東」がある。大都市か

ら2～3時間の距離のところ、住民相互の暖かなふれあいのある「コミュニティ」をつくろうと計画されたもので、水耕栽培の温室があって現金収益が見込まれているのが特徴である。各住宅には、熱川温泉から温泉を引き込み家庭温泉を実現しているほか、CATVやセントラルクリーナーなどの先端技術を取り入れている。

続いて後者の方法では、ショートステイ、デイサービスを行う施設の増設、ホームヘルプサービスの充実などが前提であるが、住宅サイドから見ると、残念ながら老人世帯専用の台所、風呂、便所などの設備を持つ老人同居の可能な公的賃貸住宅はまだ存在しない。その意味では、住宅が原因となって老人を施設に追いやることのないようにする必要があり、住宅の広さや設備の改善が望まれるところである。

現在神奈川県では、福祉部が中心になって、高齢者が地域との交流の下で自立性を確保し、安心して住めるよう、地域の老人福祉施設や医療施設と連携した「グループハウス」の実現に向け各種検討を行っている。なお老人福祉法を受けた、設置運営要綱等による老人福祉施設等の所要室は、表III-1-11のとおりであるが、収容型の施設の設置には限界があることから、居室部門を住宅施策として位置づけ、共用部門（各種サービス部門）の対象者・地域を広げて、その活用を図る必要がある。

いずれにしろ、このような各種サービス付公的住宅供給はまだ行われておらず老人夫婦、または1人で暮らすことを望んでいる人達のため

に、各種サービス付きのマンションや寝たきりになっても安心して住んでいられる有料老人ホーム等を公社・公団が供給することが、真剣に検討されるべき時期に来ている。そしてその立地にあたっては、既存の福祉施設の活用や家族ととの近居を考慮して市街地供給を重視すべきである。

また、老人が家族と同居するためには、公営だけでなく公社・公団も老人同居世帯向けの賃貸住宅及び分譲住宅が求められており、この場合、浴室・台所・便所が独立したタイプも考える必要がある。

このような状況にあって、ディケアー、ショートステイ、ホームヘルプサービスなどを利用できる住宅を、賃貸・分譲を問わず、公的責任において供給することが、新しい住宅供給の大きな目標の一つであろう。

参考文献・資料

- 塚原嘉一郎「出番を待つ「土地信託」開発手法」(『開発』 昭和58年12月)
- 山内敏嗣「信託による住宅供給手法の提案」(『土地住宅問題』 1985・5)
- 「特集・土地信託」(『新都市開発』 昭和59年12月)
- 「高齢者向け民間施設の動向について」(『DKB調者月報』 1985年8月)
- 『調査時報』日本債券信用銀行調査部 昭和60年7月
- 林玉子「高齢社会に向けての住宅・住環境」(『住宅』 1985年6月)

表 III・1・11 老人福祉施設所要室一覧

施設	居室	洗面所	浴室	洗濯室	食堂	静養室	娯楽室	面談室	相談室	美容室	医務室	訓練室	寮母室	調理室	事務室	管理室	備考
特別養護老人ホーム	⑧	○	⑤	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	基準
養護老人ホーム	④	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	・
軽費老人ホームA	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	・
〃 B	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	・
公営有料老人ホーム	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	通知
有料老人ホーム	○				△		○	○	○	○	○	○	△			△	指針
老人福祉センター特A		○				○	○	○	○	○	○	○		○			・
〃 A		○				○	○	○	○	○	○	○		○			・
〃 B						○	○	○	○	○	○	○			○		・
デイサービス施設		⑤			○	○					○				○		・
老人憩の家										○							基準

2. 「住まい」を取り巻く最近の意識と動向

前節では「住まい」を政策的側面及びその結果から考えてみた。そこには、民間借家階層、公的賃貸階層等を中心に幾つかの政策的課題が存在する。しかし、これらが解決されたとしても、最終的に「住まい」を作り上げるのはそこに住む人々自身であることは言うまでもない。

「住まいづくり」は、そこに住まう人々の日常生活の積み重ねや選択の中で行われるからである。

神奈川では現在、最低居住水準未達の世帯15.3%、平均居住水準未達を含めて61.6%と、住まいの質の面でまだまだ改善の余地が残されている。一方、所得水準の向上、平均寿命の伸長、平均子供数の減少等がもたらした生活環境や価値観の変化は、住宅にも及び、住まいに対するニーズは、高度化・多様化・個性化してきている。これらの変化や質の充足への要求に対応して住宅供給の有り様もまた様変りを見せてきている。このような中での、新たな「住まいづくり」の可能性を「住まう」側から考えていくこともまた重要であろう。

住宅政策は、ある意味でこの視点を持ちえないうえきたため、住環境施策以上には質の問題にとりくめないうえきたのではないだろうか。

本節(1)では、「住まい」の選択・改善を取り巻く多様なニーズ、様々な動向を、主として住まい手側の立場から視点を向け、各調査機関が

行ったアンケート調査等を参考に述べるとともに、(2)では、コーポラティブ・ハウスや公益信託、住宅改善相談、集合住宅の維持・管理について事例や状況を紹介し、住まい手側からの「住まい」づくりへのアプローチを助ける、ソフトな「住まい」政策の必要を提起したい。

(1) 住まい手側からみた「住まい」へのアプローチ

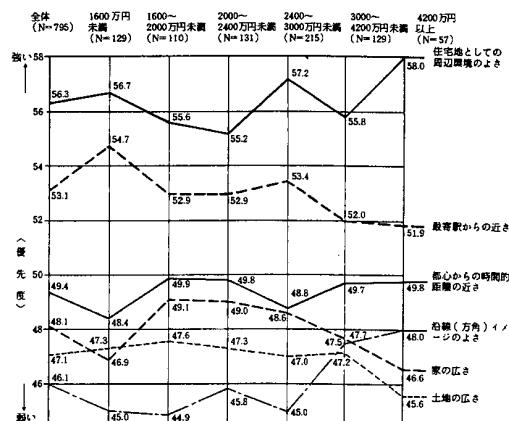
「住まい」が人々の生活の基礎である以上、「住まい」を建てること、また選ぶこと、そして「住み続ける」ための工夫を行うことは、誰もが各々に試みる体験である。ここでは、住まい手側からの問題把握を試みる。

住選択の要素と住宅評価

住まい選択の条件 日本リクルートセンターの「首都圏における住宅購入意向に関する調査」によると、図 III-2-1~2 のとおり一戸建購入の場合とマンション購入の場合とは住まい選択の優先度に明らかな違いが現われている。

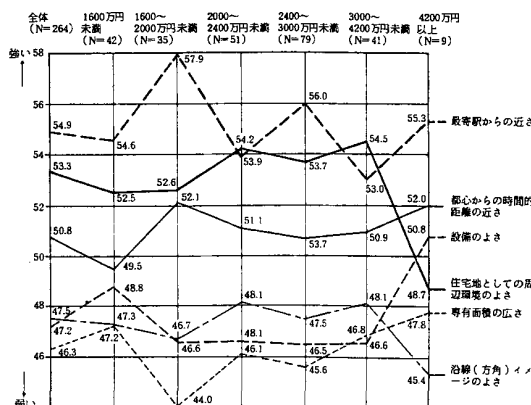
一戸建購入の場合には、「住宅地としての周辺環境のよさ」が他の要因を抑えて最優先されているのに対して、マンション購入の場合には「最寄駅からの近さ」が最優先条件となっている他、「都心からの時間的距離の近さ」が重要視されるなど、「利便性」がその選択に大きく影響しているのが読みとれる。しかし、マンションの場合でもただ単に「利便性」のみを重視するのではなく、「住宅地としての周辺環境のよさ」が優先条件の第2位に挙げられることが

● 図Ⅲ・2・1——購入予算別一戸建選択の重視条件の相対的優先度(偏差値変換)



出典：表 I・1・3 に同じ

● 図Ⅲ・2・2——購入予算別マンション選択の重視条件の相対的優先度(偏差値変換)



出典：表 I・1・3 に同じ

注目される。

これを購入予算額ごとに見てみると、一戸建購入の場合にはどの区分でも「住宅地としての周辺環境のよさ」と「最寄駅からの近さ」を重視しているが、マンション購入の場合には、その順位が微妙に入れかわっている。1,600~2,000万円未満では、「最寄駅からの近さ」「都心からの時間的距離の近さ」など、利便性が最

図 III・2・3 住宅購入の決め手となる住宅の特性

も重視されているのがわかる。「住宅地としての周辺環境のよさ」が重視されているのは、2,000万~3,000万円台の場合で、ファミリー

価格のマンションでこの傾向が強い。4,200万以上になると「周辺環境のよさ」が非常に低くなり、利便性や「設備の良さ」が重視されるようになる。これは、都心型高価格マンション購入層の意識が反映されているものと考えられる。

「利便性」を優先するという、マンション購入希望者の傾向には変りはないものの、「住宅地としての周辺環境のよさ」を重視し、場合によっては「利便性」よりも「環境」を求める動きのあることは、マンションが定住のための住まいとしてとらえられ始めていることの現われといえるかもしれない。

次に、購入時の意向と購入後の満足度を中古住宅の調査により比較してみたい(図 III-2-3)

まず、住宅の購入時における重視要素としては、「日当たり、風通しがよい」が全体の73.8%と重視されている。これに続くのが利便性の要素で「通勤に便利」64.6%、「日常の買物の便がよい」60.0%、「最寄駅まで徒歩でいける」60.3%、「交通の便がよい」61.2%となっている。その他には、「間取りがよい」50.3%、「緑に恵まれている」50.7%、「騒音、振動などが無い」52.3%などが重視されている。では、このようにして選んだ住まい、実際に暮してみるとどうであろうか。

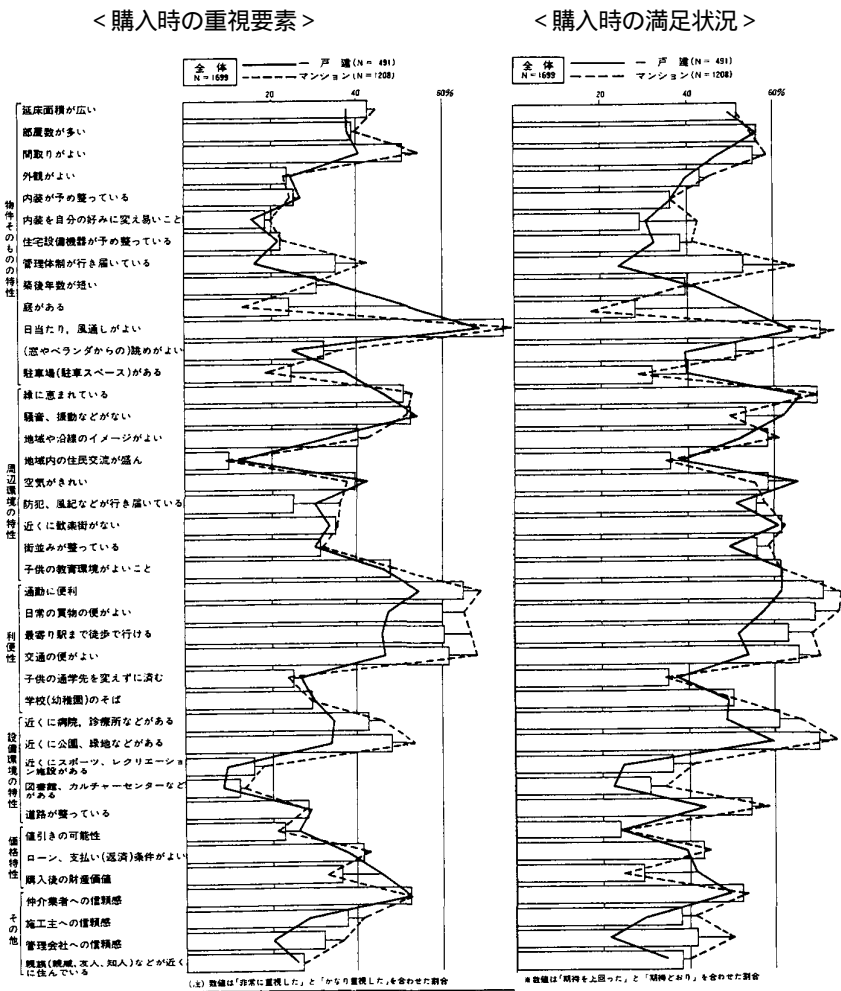
住宅購入時に重視した要素については、その後の満足度も高い数値が現われているが、周辺環境の特性、設備環境の特性の各要素にその傾向が強く現われ、環境に関する満足度が予想外に高いことが読みとれる。これは住まいにとっ

て、それを取り巻く環境がいかに大切であるか、また、住まい手が、良好な環境をも含めた形での“住まい”を欲していることの現われであると考えられる。

住む側の住宅選択の要素をいろいろと見てきたが、実際に住まいを供給する側は、これを、どのように扱っているのだろうか。長谷川工務店が発行するCRIの、販売結果に係る票素に対する重要度認識表(図 III-2-4)では、ユーザーにとって重要なのは間取り 戸当り面積 方位 融資条件であるとしているが、一方、地域イメージや立地要素についても平均より高い重要度認識がみられる。

購入後の満足要素として周辺環境、設備環境が重視され、定住傾向もうかがわれることから、

図 III・2・4 販売結果に係る要素に対する重要度認識



出典：『中古住宅に関する調査』リクルート住宅情報事業部本部 1984年10月
調査対象：昭和56年2月1日より59年1月31日まで中古住宅を購入した世帯主または購入予定者 設定数2000サンプル回収1,699サンプル

要素	重要度	平均
計画地の地域イメージ	3.92	
利用用途のイメージ	4.00	
駅から最寄駅までの距離(通勤時間)	4.00	平均
駅のイメージ及び駅周辺整備度	3.62	3.95
駅からのアプローチ(距離及び整備度)	4.21	
全般的住環境(住居系、商業系、工業系等)	4.18	
騒音状況	4.18	
大気(煙、排気ガス、臭気等があるかどうか)	4.31	
日照(逆日影があるかどうか)、風通し	4.31	平均
眺望	3.37	4.06
近くに危険、不快感があるかどうか	4.00	
学校、幼稚園	3.87	
公園、遊び場、運動場	3.44	平均
商店街、スーパー、デパート	3.97	3.51
その他利便施設(区役所あるいは市役所、銀行等)	2.77	
全体	4.54	
ブロックアラン	3.05	平均
外装	3.10	3.58
駐車場設置割合	3.26	
アプローチ、植栽、遊具等	3.21	
エントランス、開放感、集合室等共用部分	3.33	
キッチンアラン、仕様	4.72	
その他内部仕様	4.13	平均
収納スペース	3.56	4.19
収納スペース	3.90	
収納スペース	4.63	
地域がデベロッパーに対し、適正な規模かどうか	3.84	
その他	4.51	
販売時期	3.62	平均
販売手法	3.64	3.82
他社との関係関係	3.36	
売り手のイメージ、信頼度	3.92	
施工会社のイメージ、信頼度	3.82	

出典：「デベロッパー各社に聞く60年マンション市況と今後の事業展開」長谷川工務店『CRI』No. 80

供給にあたっては環境要件の重視が望まれるが、マンション建設自体が市街地に移ってきていることから、建設時における周辺環境との調和、周辺施設の配置等について、まちづくりの観点から、地元や行政との連携が工夫されていく必要がある。

住まいの評価への基準 今日住宅選択は、“家”を単体として捉えるのではなく、それを取り巻く生活・環境すべての要素をも含めた「住まい」として行われているといえる。そして、その「住まい」に対する評価は、個人の好みや他物件との比較、それまでの様々な情報等によって行われているが、すべて主観的な判断に頼ることになる。しかし、専門家ならばいさ知らず、一般の人が住宅選択の経験を積むことは難しい。しかも住宅選択が、施工者・仲介者等への信頼を基に行われていることや、住まいに関する知識が一般的に欠けていることから、住宅選択は“手探り”で行われているといわざるを得ない。そこで、ここでは、住宅選択に関する評価基準として2つの例を紹介してみたい。

第I章で紹介した工業市場研究所では、住宅の「立地評価判定基準・物件ランク判定基準」として、交通・教育文化・医療保健といった9分類32の小分類について、+2点から-2点までの5段階評価で採点をしている。これは、分類毎の平均点を算出し、各分類毎の重要度数を乗じて「重みづけ」を行い、その合計で物件の客観的な評価を知ろうとするものである。「重みづけ」は、物件の立地条件、分類毎に異って

表 III・2・2 都心部ファミリー分譲マンションの立地条件評価式

$0.13 \times (\text{教育文化}) + 0.07 \times (\text{医療保健}) + 0.04 \times (\text{通信事務}) + 0.1 \times (\text{日用品購買}) + 0.13 \times (\text{通勤通学}) + 0.02 \times (\text{自動車交通}) + 0.18 \times (\text{地域環境}) + 0.22 \times (\text{将来性}) + 0.11 \times (\text{公害}) = (\text{総合評価})$
 ・各項目ごとに大変よいから悪いまで、+2~-2までの評価点を入れて、総合評価を求める。
 <計算例>
 ・良い学校が近くにある……………(教育文化) } +2
 ・日用品購買申し分なし……………(日用品購買) }
 ・自身の通勤、子供の通学は至便……………(通勤通学) }
 ・市民病院はこむが近い……………(医療保健) } +1
 ・あとの5項は普通……………0
 このマンションは
 $0.13 \times 2 + 0.07 \times 1 + 0.1 \times 2 + 0.13 \times 2 = 0.79$ となり、ややよい+1より少し劣ると評価される。
 <参考>
 郊外型分譲マンションの立地条件評価式
 $0.08 \times (\text{教育文化}) + 0.02 \times (\text{医療保健}) + 0.08 \times (\text{通信事務}) + 0.28 \times (\text{日用品購買}) + 0.16 \times (\text{通勤通学}) + 0.05 \times (\text{自動車交通}) + 0.13 \times (\text{地域環境}) + 0.1 \times (\text{将来性}) + 0.1 \times (\text{公害}) = (\text{総合評価})$

る。(表 III-2-1)
 また、小林清周大阪工大教授は、マンションの評価に関して「マンション立地条件の総合評価の数式」を提案している。これは、大阪市中心部のマンション居住者に対するアンケート調査から導き出したものである。教育文化・医療保健・通勤通学といった9項目について、+2~-2の5段階に採点し、それぞれに重みづけの係数を乗じて総合評価を下す。係数は、都心型ファミリーマンションと郊外型マンションでは異なり、それぞれの数式にあてはめることによって個々のマンションの総合的な評価を知ることができる。(表 III-2-2)

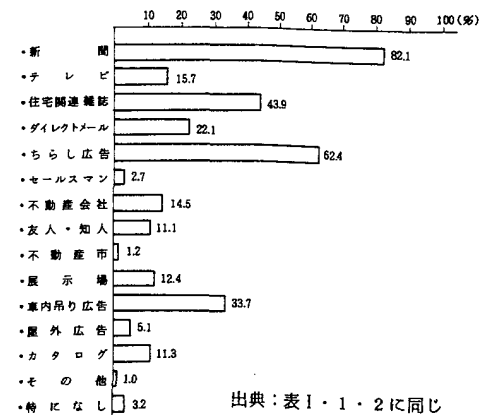
この二つの例から、あらためて「住まい」選びがいかに総合的な観点から行われるものかということがわかる。家族の年齢構成や好みによって、どの項目を重視するかはまた異ってくるであろうが、このような日常生活と密着した視点から「住まい」の在り様にアプローチするこ

■表Ⅱ・2・1 郊外型開発地の立地評価チェックリスト

分類	小分類	重みづけ	分類	小分類	重みづけ
交通通学	東京(都心)への時間(通勤時)	×0.20	地域環境	沿線(駅)イメージ	×0.12
	交通機関の充実度・駅の格			土地柄	
教育文化	最寄駅からの時間	×0.10	日照・眺望	隣接環境	×0.10
	自動車交通の便性			公園・緑道路状況	
医療保健	小学校	×0.08	公害	日照・採光	×0.13
	中学校			眺望風通し	
通信事務と施設	その他の学校	×0.06	将来性	騒音	×0.08
	教育施設(図書館、スポーツ施設など)			排ガス	
商業施設	総合病院	×0.13		悪臭	×0.08
	開業医院・保健所など			風紀・治安	
区・市役所・出張所		×0.06	資産価値・値上がり		×0.08
郵便局・電報電話局			周囲環境保全		
その他の公的施設		×0.13	将来変化		×0.08
酒店・商店街					
スーパー		×0.13			×0.08
百貨店					
総合評価			分類評価合計		ポイント

資料：工業市場研究所

図 III・2・5 不動産情報の収集手段

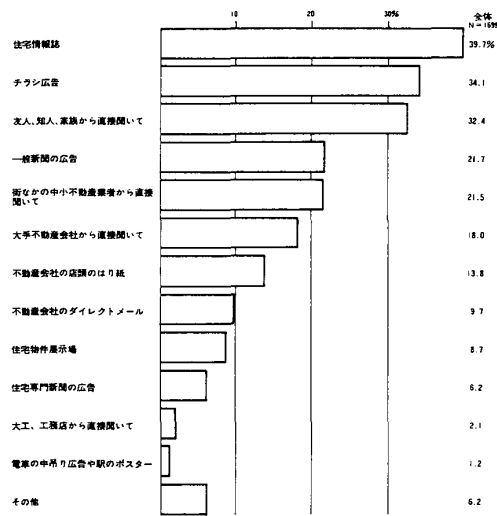


とが、ある意味では、「住まい」づくり、「まち」づくりの第一歩とも言えるのではないだろうか。
住宅選択のための情報源 住宅の選択は種々の要素を判断基準として行われている。で

は、判断の基準となるべき情報は、どのようにして収集されているのだろうか。不動産情報を収集する媒体としては、新聞、チラシ広告、住宅関連雑誌等が挙げられるが、これらの情報の多くは、新築住宅の購入時において利用されているものと思われる(図 III-2-5)。一方、中古住宅購入時の情報源はというと、住宅情報誌、チラシ広告、友人・知人から、新聞、不動産業者等と様々である。(図 III-2-6)

各種の住宅情報誌が、住宅購入のための情報源として利用され、それ以前のような情報量の不足を補ってはいるものの、まだまだ需要者側の要求に追いつけないのが現状ではないだろうか。今後、ライフサイクルに合った“住み替え”がより活発化することが予想されるな

図 III・2・6 住宅購入のための情報源



出典：表 III・2・3 に同じ

ど、住宅情報の必要性はより高まってくると思われる。多様な住宅情報システムの整備が望まれる。

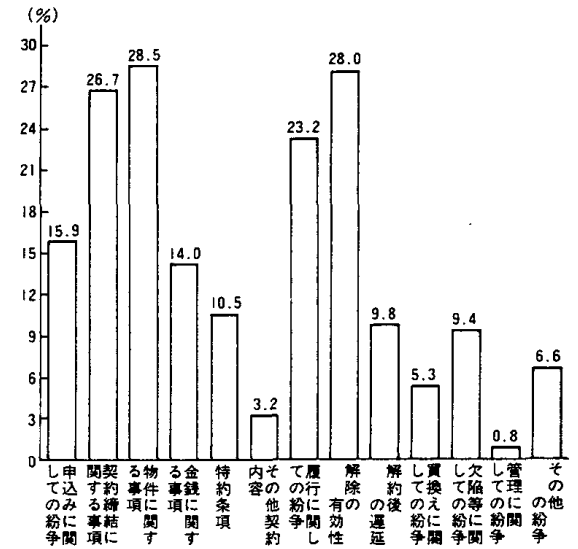
不動産取引におけるトラブルの防止 不動産の取引にあたって、消費者側は多くの知識を必要とされる。しかし、住宅の建て物、土地利用規制、売買及び賃貸借契約などについて、消費者側の知識は不十分である。そして、そのためにトラブルが生じることも少なくない。

財団法人不動産適正取引推進機構では、住宅取引等の紛争の未然防止システム開発の基礎資料として、昭和59年8月より昭和60年1月までの期間内に、建設省・各都道府県の宅建業法所管課窓口には持込まれた苦情・紛争について、アンケート調査を行っている。以下、この報告書にそって、不動産取引の紛争について見ていきたい。

紛争内容では、契約内容の説明事項に係わるものが多く、物件、金銭に関する事項、特約事項、その他で合計 56.2%にも達している。また契約締結、解除の有効性、履行に関する紛争で20%以上の比率となっている。(図 III-2-1)

また、苦情や紛争を持ち込んだ人のうち66.7%に不動産売買経験がなく、75.2%は、取引前の準備を行っていない。また、39.8%が物件選定時の調査を行っていない。そして、業者の信用調査についても、93.8%の人が行わなかったと回答している。重要事項説明書・契約書を「読まなかった」者は、前者 15.2%、後者 13.7%もあり「理解できないところがあっ

図 III・2・7 紛争内容

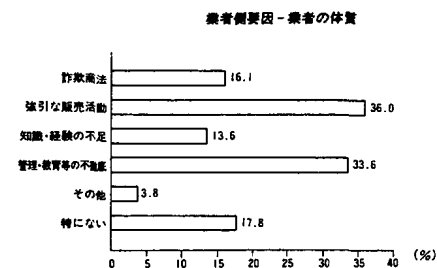


出典：『紛争防止実態調査集計報告書』(財)不動産適正取引推進機構 昭和60年7月

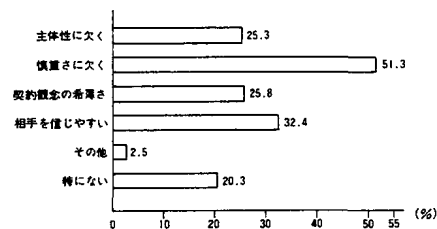
た」者は各々半数を上回る。契約や、物件などの調査が不十分であるために紛争が生じていることがうかがえる。

このような紛争発生の原因について、調査では相談者側、業者側に分けてその問題点をさいている(図 III-2-8)が、相談者側では「慎重さに欠く」「調査不十分」「契約理解不十分」が、業者側では「強引な販売活動」「管理教育の不足」「配慮の不足」が高い要因である。そしてこれらの問題を未然に防ぐ対策としては、「消費者への啓蒙・啓発」「業者の監督・指導の強化」など消費者・業者双方への働きかけが強く求められている。(図 III-2-9)

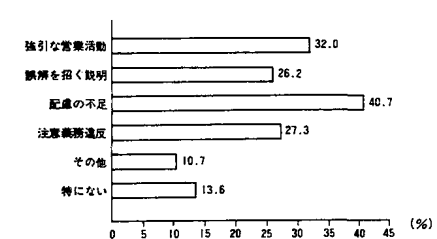
図 III・2・8 紛争発生の問題点



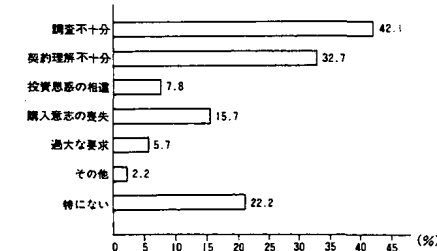
相談者側要因 - 当事者における問題点



消費者側要因 - 販売員の行動

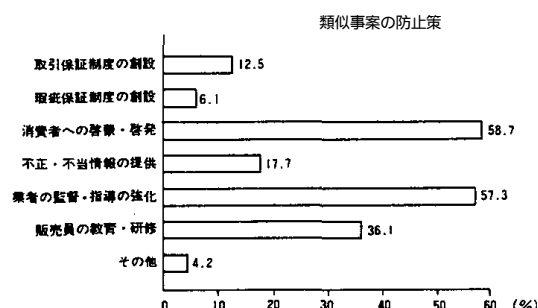


相談者側要因 - 行動における問題点



出典：図 III・2・7に同じ

図 III・2・9 類似事例の防止策



出典：図 III・2・7に同じ

住宅改善要求と住宅供給の多様化

住宅改善要求の動向 前節(2)でみたように、昭和58年神奈川県住宅需要実態調査によれば、五割近い世帯が現在の住宅に対して何らかの不满を持っている。不满を感じる要素としては、遮音性や断熱性・収納スペース・暖房や給湯設備等々があり、それぞれに50%以上の世帯が不满としている。(前節の図 III - 1 - 9,13参照)

では、実際に住居を改善する意志のある世帯は、どのくらいあるのだろうか。「具体的な計画がある」世帯と「具体的なではないが考えている」世帯を合わせて「改善計画のある」世帯は36.4%にもなる。その内容は、「家を購入する」「新築する」「増築する(模様替・修繕を含む)」などで、これを年次推移でみたものが図 III - 2 - 10 である。「新築」等が減って「購入」計画が増えたのが最近の特徴である。しかし、これを実際の居住状況の変化でみると、すでにみたように「賃貸入居」や「増改築」の比率が高い。(図 III - 1 - 28 参照)

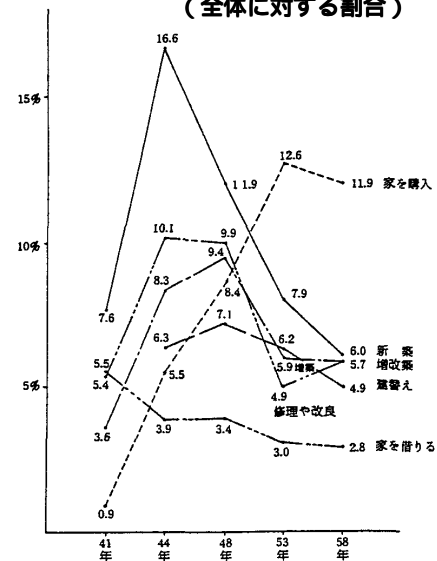
また、「増改築」に絞ってその詳しい状況を

みると、改善計画、居住状況の変化のいずれにおいても「増改築」が多いのは、収入では収入の高い層、家族型では二世帯同居や複合家族、また世帯形成期にある若い夫婦と子供の世帯となっている。家族の拡大、収入の伸びが「増改築」による住改善へつながっていることがわかる。(前節の図 III - 1 - 25.26.30.31 参照)

では、実際に住改善を行うケースでは、どのような問題があるのだろうか。増改築の場合について、各種アンケートからみてみよう。

日経新聞社の調査によれば、増改築を予定・希望する箇所は、実に様々である。「屋根」や「風呂場」の修繕や「台所」・「トイレ・洗面

図 III・2・10 改善計画内容の推移 (全体に対する割合)



出典：住宅需要実態調査より作成

図 III・2・11 工事タイプ別増改築の希望場所・部分

増改築場所・部分	台所	風呂・洗面所	玄関・廊下	居室	子供部屋	書斎	壁(内・外)	天井	収納場	窓	ドア・建具・サッシ
a. 広くする											
b. 設備を整える など水準を高める											
c. 雰囲気を変える											
d. 修繕・補修する											

出典：表 I・1・2 に同じ20%以上,10%以上

所」といった水まわりの設備改善・内装の変更から、「居間」や「台所」の増築と多岐にわたる。(図 III-2-11)

それでは、実際にその作業を行うのは誰になるのだろうか。第一勧銀ハウジングセンターの調査^(註)によれば、「業者に依頼して修理・修繕をしたことがある」25.8%、「家族で修理・修繕をしたことがある」26.8%となっている。また、D. I. Y (DO IT YOURSELF) についても 14.8%の世帯で実行されている。しかし、住改善が何の問題もなく行われているわけではない。この調査によれば、業者に修理・修繕を依頼する場合「気軽に頼める業者がいる」とする主婦は 39.8%である。これに対し「いない」とする主婦は 60.2%と、6割以上の方が、修理・修繕の依頼業者に困っていることがうかがわれる。

また、図 III-2-12~14は、自治体の協力を得ながら地元の大工・工務店の組合が自主的に地域で「増改築フェア」を開催し、その中で増改築希望者をつのり、アンケートを行ったものである。建築・購入後3~12年にかけて改善

要望が出ており、この調査をまとめた東京土建一般労働組合では「昭和40年以後、急速に宅地開発がすすんだ地域では共通する現象ではないか」と分析している。

以上のように、住宅のメンテナンスに関する要求は、潜在化したまま根強く存在している。

図 III・2・12 新築後の年数

図一 新築後の年数

3~12年経過の住まいが52.6%、12~21年で24.3%、30年以上と答えた人も8.6%もいる。

昭和40年代初めから50年代初めまでの約10年間に建った建物が全体の52.96%(4~7の合計)と半分以上を占めている。

回答者 625名

質問	0	5	10	15	20	25	30	35年
1. 1年以内	0.32%(2名)							
2. 3年以内	8.80%(55名)							
3. 3~6年未満	17.76%(111名)							
4. 6~9年 "	16.48%(103名)							
5. 9~12年 "	18.40%(115名)							
6. 12~15年 "	7.20%(45名)							
7. 15~18年 "	10.88%(68名)							
8. 18~21年 "	6.24%(39名)							
9. 21~24年 "	1.60%(10名)							
10. 24~27年 "	2.72%(17名)							
11. 27~30年 "	0.96%(6名)							
12. 30年以上	8.64%(54名)							

図 III・2・13 増・改築したい理由 (多項目回答)

図二 増・改築したい理由 (多項目回答)

「したい理由について上位3位まで上げてみると」

第1位が間取りを良くしたいと答えた人で 39%
第2位が台所・浴室を広くしたいと答えた人で 28.7%
第3位が子供の成長による部屋の確保と答えた人で 25%となっている。

回答者 426名

質問	0	5	10	15	20	25	30	40	50年
1. 家の広さがほしい	19.01%(81名)								
2. 設備が古くなった	18.08%(77名)								
3. 間取りを良くする	38.97%(166名)								
4. 台所・浴室を広くしたい	28.64%(122名)								
5. 部屋の確保、ゆとりある住い	22.07%(94名)								
6. 住上り材が古くなった	7.28%(31名)								
7. 雰囲気を変えたい	19.72%(84名)								
8. 親の同居	9.62%(41名)								
9. 家族の減少	2.82%(12名)								
10. 子供の成長	25.12%(107名)								
11. 住宅を売り換える	2.58%(11名)								
12. 断熱性をよくする	9.62%(41名)								
13. 防音工事	8.22%(35名)								
14. その他	5.16%(22名)								

こうした要求に対応して、最近、大手企業を含め増・改築市場が次第に拡大してきているが、細々とした内容が多いだけに、より「住まい手」の側に立った、地域におけるサービス体制の充実が望まれる。

図 III・2・14 増・改築しようとする時の問題点

図三 増・改築しようとする時の問題点

かなりまんべんなく問題点が出されているが、そのうち第1位が「費用の目安が立たない」、第2位が「設計・費用等の相談相手」、第3位が「工事費が高い」となっており、この3つが他に比べ高い比率となっている。その他には「見様子をすることがない」(15%)と感じている人が多いこと、「既述上増改築困難」と思っている人が15%いること、「増改築融資が少ない」という人も14%であることなどが注目される。「敷地が狭すぎて」という人は10%でそれ程多くないといえる。

回答者 682名

質問	0	5	10	15	20	25	30	35	40	45	50年
1. 費用の目安が立たない	31.23%(213名)										
2. 設計・費用等の相談相手	27.27%(187名)										
3. 工事費が高い	25.46%(174名)										
4. 見様子をすることがない	18.57%(128名)										
5. 構造上増改築困難	15.25%(104名)										
6. 増改築費用が少ない	13.49%(92名)										
7. 依頼先が見つからない	11.73%(80名)										
8. 増改築後、全体の寿命不安	11.29%(77名)										
9. 敷地の狭すぎる	10.85%(74名)										
10. 材料部品の選択が困難	8.80%(60名)										
11. 仕様説明がきびしい	8.50%(58名)										
12. 工事中住むことがなし	8.06%(55名)										
13. 住上りになり不安	7.62%(52名)										
14. 道路狭く工事用の車入れが	5.81%(40名)										
15. 自衛工でできるものが多い	5.52%(38名)										
16. 近隣の人の反対	2.49%(17名)										
17. その他	12.02%(82名)										

住宅供給の多様化 今日住宅供給は「量から質へ」と大きな転換をみせた。各供給主体は住宅面積の拡大化だけでなく、設備の充実、間取りの変化等、規格面での多様化・個性化を企り、バラエティーに豊富な住宅供給を行っていると言える。しかし、住宅供給のこの多様化は住宅の需要者側の要求に対応できているのだろうか。京都大学助手の高田光雄氏は、「住宅の『多様性』に関する研究」の要約紹介の中で、今日の住宅の多様性について、次のように分析

している。

在来的な住宅様式が、洋風の住宅様式の導入によって規範性を失い、様々な住宅が生まれている。

居住の最低水準の保障が不十分であり、その上建設活動に高い自由度が与えられているため、住宅の質的格差による多様が生じている。

材料や技術が豊富になり、多様な選択が可能になったが、適切な選択の基準や方法が確立していない。

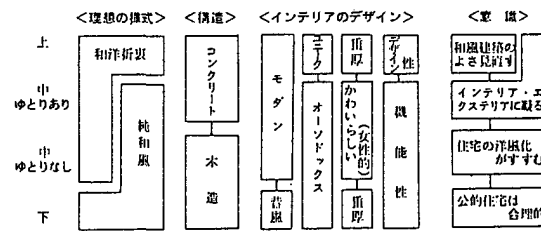
住宅の商品化の進行に伴って、商業的な多様性の演出がみられる。

そして住宅は、「個々の需要者の諸属性や住要求に対して、適度な多様性を備えていなければならないが、同時に、生産・供給上の理由から一定程度の一様性も必要とされる。また、特定の地域において、住宅が集合し街を形成する上からは、個々の住宅は多様性を持つと共に、全体としての秩序性が求められる。」とし、「住宅及び住宅地には『望ましい』あるいは『必要な』多様性や一様性が存在すると考えられる」と述べている。

確かに、最近の住要求を市場調査等からみると、理想の家のタイプは「和洋折衷」が主流で、和風建築などのよさを取り入れた、新しいタイプの家が望まれ、インテリアデザインは、シンプル・モダンかつ日本風、機能的で人間味のあるもの、といったように、人々の好みも多様化し、豊富になっている。(図 III - 2 - 15)

一方、供給側も、木造建築が当然という時代

● 図 III・2・15——最近の住要求住意識



から、RC 造り、プレハブ造り、ツーバイフォーと、建築素材や工法が多様性を増してきた。この結果、住宅を個人の好みにあわせて造ることがより容易となり、街には様々な色、様々な型の住宅が建ち並ぶようになった。しかし、反面、商品としての住宅は、規格化された中での多様性・個性を持つのであり、供給者側が意図し用意した住宅の多様性の演出に、需要者側があてはめられている面もある。

また、「書齋」や「インテリア・エクステリアに凝りたい」など、「ゆとり」のある層では所有することの次のステップに向けての趣向がみられ、住生活へ的高級指向が一般化しつつある。

このような中で最近の住宅供給市場の話題は住宅に様々な機能を加味した“付加価値マンション”の登場である。これは、住宅を単体として扱うのではなく、住宅まわりに附随する種々の機能や良好な自然環境、社会環境といった“付加価値”を加え、住宅を供給していこうとするものである。住宅供給は、居住空間としての“住まい”を売る時代から、“住まい”を、それを取り巻くあらゆる環境をも含めたものとして売

る時代へと、大きく変化してきたといえる。

“付加価値マンション”には、様々な試みが見られる。自然環境を生かした街並やプロムナード、シンボルツリーや植栽など、緑の扱いも多彩である。また、室内のインテリアだけでなく、建物全体のデザインや住棟の配置にも気が配られている。その他、日照・通風を考慮した“ライトコート”、住まい手のライフステージに応じて間取りの変更が可能な“住戸可変プラン”“屋根裏サービスルーム”“専用庭”と、その試みは多岐にわたる。こうした、住宅のハード面での工夫がなされたプランの他に、生活や住まい方にかかわるソフト面での工夫がなされたプランもみられる。例えば、文化施設としての“カルチャーセンター”や“ピアノルーム”、スポーツ施設としての“テニスコート”“アスレチック”、“ジョギングロード”に“サイクリングロード”と様々である。そしてこれらのプランは、マンション購入世代である「ヤングミセス」を、そのターゲットとしていることが窺える。また、少しタイプの変ったプランとしては、主婦を対象に、自宅のできる仕事「在宅パート」を紹介するサービス付きのものなどもある。

以上のように、今日のマンション供給は、「住まい」を売るために、「住まうこと」を補うような、あらゆるサービスを加味して行われている。そしてこれは、マンションだけではなく1戸建の住宅についても言えることと思う。しかし、こうした「住宅の多様化」は、その付加価値

値の由に住宅単価を押し上げることとなり、用意された環境の中で、意図的な「住民の均質化」を生み出すことにもつながってくる。先に述べた「住宅の多様化」とそれに伴う問題が、住環境・住生活にまで及んできているわけで、利便さや快適性とひきかえに、格差と規格化・管理化が進むことのないよう、住まい手側の主体性がより問われることとなろう。住環境は、住民達が環境に働きかけ、環境が住民達に働きかけることによって、徐々に築き上げられ、成熟していくものである。そうした要素を生かした「まちづくり」が続けられることによって、住環境や住生活の真の豊さが実現されるのではないだろうか。

- 参考文献・資料
- 『中古住宅に関する調査』リクルート住宅情報事業本部 1984年10月
 - 小林清周 阪大教授「マンション立地条件の総合評価の数式」(『朝日新聞』 昭和58年1月13日)
 - 『住まいのメンテナンス一戸建て居住者500人に聞く』(株)第一勧銀ハウジングセンター 昭和60年3月
 - 高田光雄・調査報告「住宅の「多様性」に関する研究」(『住宅』 1984年4月)
 - 『紛争防止実態調査集計報告書』(財)不動産適正取引推進機構 昭和60年7月
 - 年2月号(通巻17号)
 - 中村幸安『マンションライフを快適にする実例100章』鹿島出版会 昭和60年3月
 - 嵐山ロイヤルハイツ・マナー集編集委員会『とびらの外も私たちの住まい』学芸出版社 昭和58年9月
 - 延藤安弘『こんな家に住みたい!、絵本にみる住宅と都市』晶文社 1983年12月
 - 住環境教育研究会『住教育 未来へのかけ橋』ドメス出版 1982年

(P.123 よりつづく)

(2) 住まいづくりへの新しい試み

先に「住まい手」側からの住まいを取りまく様々な問題状況をみてきたが、「住まい手」側からの「住まい」へのアプローチはすでに始まっているとあってよい。ここでは、その幾つかの例を紹介し、その中で行政の役割を考えてみたい。

コーポラティブ住宅の試み

コーポラティブ住宅は、住宅を求める人たちが集って住宅建設組合を作り、建物のプラン、自分の住宅の位置と間取り、共有部分のあり方などを自分達でまとめて住宅を建設するもので、「参加」や「共同」の精神が基礎となる。従来公的セクター(自治体、公社・公団)や民間ディベロッパーによる住宅供給に対し、第三の住宅供給と言われる以故である。

その特性としては、「建物や間取り、環境に自分達の希望が生かせる。工夫してつくり上げるので創造の喜びが味わえる。組合の会議などを通じて良いコミュニティが育ち、入居後の管理もスムーズにいく。質に応じた納得のいく価格になる」などがあげられる。

歴史的には、1844年にイギリスの地方都市ロッチデールの28人の紡績工で組織されたのが最初で、その後欧米で広まり、現在西ドイツが一番多く、スウェーデンをはじめとする北欧諸国、アメリカなどで実績がある。日本では、大正10年に制定された「住宅組合法」(II章1の(1)参照、7人の需要者が集って住宅組合を結成できた)に形式的にはその性格がみられたが、本

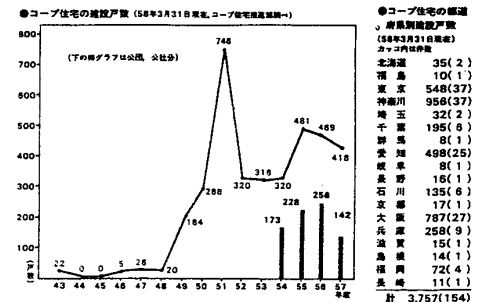
格的なコーポラティブ住宅建設は、昭和43年にはじまり、昭和49年ごろから数が多くなっている。

昭和58年3月31日現在、(図III-2-16のとおり)154件、3,757戸の実績があり、神奈川県が数では最も多いが、関東地方では公団などのプロジェクトが多く公共主導であるのに対し、関西では自分達の手作りによる本来の意味でのコーポラティブ住宅が、数多く建設されている。

コーポラティブ住宅は、十分な時間をかけて、話し合いながら自分達でプランを作っていくため、納得のいくものが建設でき、定住志向も強いと思われる。歴史が新しいためまだデータが少ないが、「大都市におけるコミュニティ形成に関する研究II(日本住宅総合センター、昭和57年)等によれば、完成時には、一緒に住宅を作ってきた経緯から連帯感のある良好なコミュニティが形成されていることがうかがわれる。

しかし、調整に長い時間がかかるため、金利

図III・2・16 コープ住宅の建設戸数



出典:『NIKKEI ARCHITECTURE』1984年8月13日号

がかさみ、またプランをまとめるコーディネーターの苦勞も相当なものがある。コーポラティブ住宅を支援する「専門家集団(リソースグループ)」として横浜市内に設立された「集住計画研究所(株)」によれば、建設にあたってはまだまだ設計者のボランティア精神に支えられている面が多いという。一方、関東で草の根的なものが少ない原因の一つは、関西にくらべてコーディネーターが育っていないためであり、権利調整を初め、単なる設計以上の能力が要求されることから、コーディネーターの研修機会の整備も必要と思われる。

そして、コーポラティブ住宅が伸び悩んでいる一番大きな原因は、土地の手当ての難しさであり、それに時間がかかるための経済負担増と参加者集めの難しさが、加わっている。

今後の課題としては、土地取得のための保証制度の設立、参加者をまとめるコーディネーターの育成、名前だけの不正コープの排除などともに、公的機関においても良好な地域コミュニティの形成を評価し、公的低金利融資、補助制度の整備なども考えられる必要がある。

すでに、石川県においては、右のような「石川県都市型住宅共同施設整備費補助金実施要綱」によりコーポラティブ住宅の共同施設部分への補助を行っていた経緯があり、最近では住都公団がグループ分譲という形でコープ方式をとり入れ、東京都でも特別融資を行うことを決めるなど、先進的事例がある。法人化に向けての制度制定要求の動きも活発であり、住まい手

からまちづくりへ向けて自治体レベルでの独自の受けとめが待たれるところである。

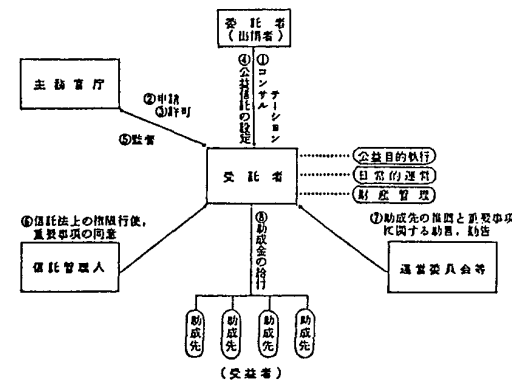
公益信託とまちづくり

公益信託は、財団法人とともに民間公益活動のための制度として創設されているものであるが、財団法人に比べて設定手続きが簡便で、運営の弾力性・効率性でまざっている。

一定の公益目的のため委託者(出捐者)が、一定の財産を信託して受託者に公益目的の達成をゆだねるもので、委託者と受託者は「公益信託契約」を締結し、財産の所有権は受託者に移転する。(図 III - 2 - 17 参照) 受託者はほとんど信託銀行であるが、信託された財産を公益目的のために管理・運営するにあたり、信託財産は受託者の固有財産および他の信託財産と分別して管理する義務を負っている。

まちづくり公益信託の場合、2つ以上の都道府県にわたるものは建設大臣、それ以外の上は知事の許可が必要である。事業内容としては、

図 III・2・17 公益信託の仕組み



石川県都市型集合住宅共同施設整備費補助金交付要綱

(趣旨)

第1条 県は豊かなコミュニティ及び健全な市街地の形成を促進するため、共同施設を有する集合住宅の管理団体に對し、石川県都市型集合住宅共同施設整備補助金(以下「補助金」という。)を交付するものとし、その交付については石川県補助金交付規則(昭和34年石川県規則第24号)に定めるもののほか、この要綱に定めるところによる。

(補助対象)

第2条 補助金の交付は、次の各号に掲げる要件を備える集合住宅の区分所有者で構成する団体を対象として行うものとし、当該団体は、建物の区分所有権に関する法律(昭和37年法律第69号)第23条に基づく規約を定め、当該規約又は当該規約に基づく規定中に、共同施設の開放利用に関する規定を設けなければならない。

- 1 一団地を形成し、その戸数が原則として10戸以上であるもの。
- 2 団地内に、別表第1に掲げる割合の空地を確保し、第3条に掲げる共同施設を設置するもの。
- 3 日本住宅公団又は住宅金融公庫の制度を利用して建設したもの

(補助対象施設)

第3条 補助対象施設は、次に掲げる共同施設のうち計画が良好なものとして知事が認めたものとする。

- 1 幼児遊園、緑地、広場、歩行者専用路線
- 2 集会所、運動施設等
- 3 植栽、街灯、ストリートファニチャー等

(補助金の額)

第4条 補助金の額は、予算の範囲内において当該補助対象施設の建設に要した工事費の2分の1以内の額とする。ただし、別表第2に掲げる金額を限度とする。

(補助金の交付申請)

第5条 補助金の交付を受けようとする管理団体(以下「申請者」という。)は、別記様式第1号の補助金交付申請書を知事に提出しなければならない。

(補助金の交付決定)

第6条 知事は、申請に係る補助対象事業の内容が適正であると認めるときは、別記様式第2号の補助金交付決定通知書により申請者に通知するものとする。(事業の変更または中止の申請)

第7条 前条の交付決定を受けた申請者(以下「補助事業者」という。)は、補助対象事業の内容を変更し、又は、中止しようとするときは、あらかじめ別記様式第3号の承認申請書により知事の承認を受けなければならない。

(補助金の変更交付決定)

第8条 知事は、変更申請に係る補助対象事業の内容が適正であると認めるときは、別記様式第4号の変更承認及び補助金変更交付決定通知書により、補助事業者に通知するものとする。

(実績報告)

第9条 補助事業者は、補助対象事業が完了したときは、別記様式第5号の実績報告書を作成し、知事に提出しなければならない。

(補助金の額の確定)

第10条 知事は、前条の報告を受けたときは、提出された書類の審査及び必要に応じて現地調査等を行い補助事業の成果が、交付決定の内容及びこれに附した条件に適合すると認めるときは、交付すべき補助金額を確定し、別記様式第6号の確定通知書により当該補助事業者に通知しなければならない。

附 則 この交付要綱は、昭和56年9月1日から施行、昭和56年4月1日から適用する。

別表 第1
敷地面積に対する空地の割合

住宅形式	集合住宅	タウンハウス
空地の敷地面積に対する割合	10分の4以上	10分の45以上
建築延べ面積の敷地面積に対する割合	10分の15以上	10分の10以下

別表 第2
補助金の限度額

団地住宅数	限度額
20戸未満	2,500 千円
20戸以上30戸未満	5,000
30戸〃40戸〃	7,500
40戸〃	10,000

緑化推進、水空間の保全・美化、都市景観の改善、歴史的まちなみの保全などが予想できる。公益性の条件が、受益者が不特定多数ということから、受託者=受益者はもちろんのこと、受益者の対象範囲が限られている場合も、公益性は認められない。

同じ公益事業を営む財団法人と比較すると、財団法人は法人格を有し便利だが、登記や事務所が必要で、基本財産も最低1億円で、設立が難しく、基本財産を取りくずさず果実で運営される。これに対して公益信託は、主務官庁への許可申請も受託者が行うなど手続が比較的簡単で、また信託財産を取り崩して、期間を定めて事業を運営することも可能である。

昭和60年3月現在、公益信託は110件の例があるが、奨学金と研究資金が6割を占めており、自然保護とまちづくりを合せて1割弱となっている。受託者は、信託銀行以外では、個人と公益法人が1件づつしかない。

信託銀行が受ける場合、信託財産の1,000分の5を手数料として受けとっているが、「赤字であり、企業の社会的責任として信託を受けている」のが実情であるという。

また、公益信託の先進地イギリスでは、まちづくりを目的としたものが多く、奨学金は少ない。

本県でも、今年の4月に「ヨコハマ中区まちづくり本牧基金公益信託」が、知事の許可を得て発足している。これは、本牧の旧米軍住宅跡地の「新本牧」の再開発にあたり、ベンチャモ

ニュメントなど街の化粧を行うもので、地権者で組織する「新本牧地区土地管理組合」が2,000万円を三菱信託銀行に信託し、その元金及び運用利益によって、事業を行うものである。

全国的にみて、まちづくりといえそうなものには、千葉県の「佐倉街づくり文化振興白井基金」、東京都の「遠藤記念三多摩自然環境保全基金」、愛知県の「豊が丘コミュニティ基金」などがある。

今後の問題としては、税制の整備があげられる。現行の法制度では、信託の生んだ利益には課税されないが、信託の基本財産に出捐しても税金の控除対象とはならない。これは、公益法人に対する寄付金と同様の性格をもつと考えられ、控除の対象になるよう税制上の措置を講じる必要があると思われる。

また、まちづくり公益信託は現在、建設省と信託協会が中心になって推進を図っているが、地域の実情に即した有効な事業を行うためには、自治体の主体的なまちづくり政策への位置づけが必要であろう。なお、現在の地方自治法では自治体が公益信託を受託することができないが、公益を目的とするものであり、公的団地内のまちづくり等場合によっては、公社・公団・自治体等公的機関が受託することも考えられてよいのではないだろうか。多くの事例が試みられる中で、より柔軟な制度の改善・整備が望まれる。

住宅改善への支援

先にみたように新聞の不動産広告、住宅情報誌など住宅に関する情報はあふれているが、消費者の住宅についての知識は十分でなく、情報の選別が難しい状況にある。また、売買に関する情報は媒体の種類も豊富で、量も多いが、住宅の修理や小規模増改築についての情報は、以外に少ない。そのため、いざ家を修理しようと思ったときに、どこの業者、場合によってはどんな業種の人に依頼すれば良いのか、誰に頼めば良いのかがわからず、また費用の相場もわからないのが実情である。

これに対して、修理や小規模改築についての相談及び業者のあっせんをしている自治体は、表III-2-3のとおり、東京都内の区や市でかなり広範囲に行われている。

直接ヒアリングを行った江戸川区のケースを例にとると、生活相談室で区の職員が区民の住宅相談を受け、大工・左官などの業者をあっ旋するというもので、制度に参加している東京土建江戸川支部など6つの組合に連絡し、受注・施工はすべて組合の責任で行ない、工事が完了すれば区に報告するようになっている。(図III-2-18参照) 需要はかなりあり、昭和58年度の相談件数383件、あっ旋件数380件を数えている。(表III-2-4参照) また江戸川区では、修繕相談の需要喚起の一環として、生宅改善資金あっ旋融資制度を設けており、金融機関を通じて年6.5%の低利率融資を修繕・増改築等を対象に行っている。(表III-2-5参照)

表III・2・4
相談あっ旋実績

		月	57年度	58年度
相談内容	修繕		310	264
	改装		74	40
	増改築		28	28
	その他		75	51
	計		487	383
あっせん			479	380

また、神奈川県内では、表 III - 2 - 6 のとおり、各建設（労働）組合の組合員が直接市役所や町役場に出かけて行って市民の相談にのると

**表 III・2・3
自治体による住宅相談・受注あっせん事業
(江戸川方式)の実施状況**

自治体	実施年月	受注団体	相談窓口	その他
江戸川区	57年4月	東京土建江戸川支部・東建従江戸川支部・小岩建築協組・小松川建築組合・東西建築組合の6団体	江戸川区生活相談室	労金保健加入義務づけ
世田谷区	58年7月	東京土建世田谷支部・土建産業・東京建設・玉川建築・第一建築協組・世田谷建設協会・世田谷建築組合・建組協組・中小建、の9団体で「連絡協議会」を構成	世田谷区サービス会社	資金1万5千円を協定2ヶ月に1度公報で宣伝
豊島区	58年4月	東京土建豊島支部・築駒建設・豊島土建・目白建設・豊島建設、以上で「豊島区住宅相談連絡会」を構成	区民部管理課庶務係	58.10.2 連絡会で「増改築フェア」を実施(池袋西口公園)
中野区	58年5月	東京土建中野支部・野方建築組合・城西建築組合・中野建設・民商建設共同センター・西部建設の6団体	毎週全曜日6団体持ちまわりで相談受付(区役所内)	
武蔵村山市	58年6月	東京土建村山大和支部・武蔵村山民主商工会西部建設・武蔵村山太子講組合の4団体	産業課	
町田市	58年8月	東京土建町田支部・土建産業・東京建設塀建設・町田造園の5団体	市商工課	造園工事を含む
墨田区	58年10月	東京土建墨田支部・本所建設の2団体	墨田つくり公社	
品川区	58年12月	東京土建品川支部・東京建設・南部建設・土建産業城南支部の4団体	区民相談室	4月に会員全員(70名)で独自広告(折込)5万枚、反響大
大田区	59年6月	東京土建大田支部・大森建設・東京建設・大建設・南建・新大田建設業組合・東調布建設組合・昭南建設組合・蒲田建築組合・大森建設組合・大田建設組合・大田区 建築組合計 12団体	区民部経済課	公報(6/1付)で宣伝開始
目黒区	59年4月	東京土建目黒支部・碑文谷建築・関東建設・目黒建築・東京建設・土建産業の6団体で「目黒区リフォームセンター協会」を設立	経済課商工係	連単会で受持ち
杉並区	59年4月	東京土建杉並支部・杉並土建・西部建設・土建産業・民商・建築組合の6団体で「連絡会」を構成	毎週土曜日各団体5人づつ出て相談活動を行う(中野方式)	
港区	59年度左中	東京土建港支部・港建設 左官組合で検討中	各団体持ちまわりで相談活動を行う(中野方式)	
江東区	59年秋	東京土建江東支部・東建設・城東建築組合・本所建設の4団体	区民部管理課	区民部にて内容について検討中
東村山市	59年5月	東京土建東村山市部・西部建設・北建労・土建産業・東村山産業組合の5団体で「住宅サービス協力会」を構成	産業経済課	最低賃金15,000円
東大和市	59年4月	東京土建東大和支部・西部建設・民主商工会・東大和商工会の4団体	経済環境課	公報に毎月けいさい
三鷹市	59年6月	東京土建三鷹支部・北建労・武蔵野建設・地区労・西部建設・土建産業の6団体	市民相談室	

という形で住宅改善相談が行われている。この中で最も制度化されているのが川崎市であるが、53年度から58年度の6年間で計1,358件の相談があり、このうち工事受注に結びついたのが275件となっている。川崎市では、相談員に対し1日6,000円の報酬を支払っているが、他では組合員のボランティアで行われている。

これらの制度は、そのほとんどが地元建設（労働）組合の地道な地域サービス運動（「住宅デー」や「増改築フェア」、地区調査活動など）や工事受注のための窓口設置要求の中から生まれてきている。これらの制度化に取り組み東京土建一般労働組合等へのヒアリングによれば、建設業界の不況や大手のリフォーム市場への新規参入に対抗し、地域重視・地緑回復の視点から町場仕事の確保・掘起しを図り、需要者に喜ばれる仕事をしていきたいとしている。

一方、地元の市区町でも、市民の増・改築・修理・修繕の問い合わせの多くが業者紹介を望むところから、市民サービスの立場で制度化に踏みきったものである。同時に、江戸川区の相談事業の正式名称が「不況業種従事者就業相談」であるように、不況業種対策・地場産業育成という側面ももっている。しかし、いずれにしても住まい手と住まいを造る側を結ぶこれらの試みには、地域を媒介にして住まいづくりを考える新しい視点がみられるのではないだろうか。

また、住宅の増改築部門の市場が拡大するにつれ、リフォーム産業そのものが急成長してきており、建設省では(財)日本住宅リフォーム

センターを59年度より発足させている。住宅改善にかかわる市場の発展が、より豊かな住まいづくりにつながっていくためには、地域・生活の実情に即した情報提供・サービス体制の充実が望まれるとともに、住まい手側、業者・業

**図 III・2・18 家屋等修繕相談の仕組み
(江戸川方式)**

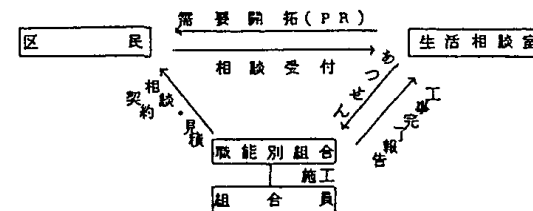


表 III・2・6 神奈川県における住宅相談運動について

市町名	発足	相談場所	相談日	構成組合員	市町報酬
平塚市	52.5	市役所	毎月第3火曜	湘中央建設組合	無
藤沢市	53.5	"	"第1・第3木曜	湘南建設組合 神奈川県土建湘南支部	"
大和市	53.6	"	"第4火曜	大和建設総合組合 神奈川県工建大和支部	"
座間市	53.66	"	"第3火曜	高相建設業組合	"
愛川町	53.77	町役場	"	愛川建築職組合 川崎北部建職連合組合	"
川崎市	53.9	区役所7ヶ所	"第1・第3土曜	川崎中部建設労働組合 川崎建築労働組合 川崎建設一般労働組合 神奈川県土建川崎支部 *東京土建産業労組神奈川支部(都連) *中原建設連合(全建連)	有
秦野市	53.10	市役所	毎月第3火曜	湘中央建設組合 秦野地区建設組合	無
相模原市	56.12	市役所南庁舎	毎月第3木曜 毎月第1木曜	相模原総合建設組合 相模大野建設組合 相模中央建設組合 相模建職労働組合 神奈川県土建相模原支部	"

(注) このあと、大磯町、葉山町などでも実施

資料；神奈川土建一般労働組合

表 III・2・5 住宅改善資金状況

相談内容	月		計
	件数	金額(万円)	
申込	56	6,180	
決定	45	5,168	
不承認	7		
取消	1		

資料；江戸川区役所

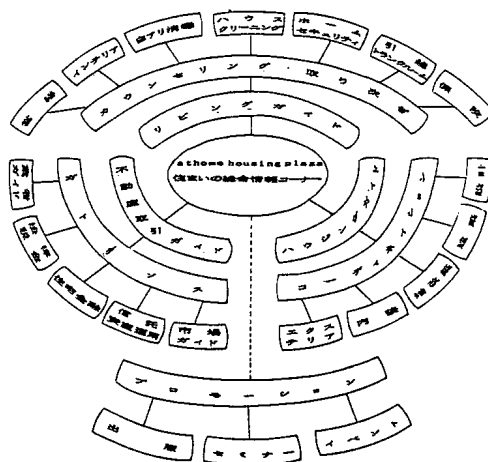
界双方がリフォーム時代にふさわしい住まいづくりのルールと文化を確立していく必要があるだろう。

また、新築や住宅購入は何といっても住宅改善の基本であるが、これらにかかわるトラブルが多いのも(1)でみたとおりである。神奈川においても、県民相談の一環として宅地・建物相談が行われているが、最近この方面でも民間部門の進出は著しい。横浜市内でも不動産ニュース株式会社によって住まいの総合情報コーナー「アットホームハウジングプラザ」が開設される予定になっている。その業務内容は図 III - 2 - 19 のとおり、ハウジングや不動産取引の初歩的ガイダンスや相談、専門家や業者へのコーディネートを行うなどきわめて多面的である。

今後、公的セクターにおいてもこれらの民間

図 III・2・19

at home housing plaza 業務内容



の動向をみきわめながら、公的住宅を中心に分譲情報・賃貸募集案内等を行う総合窓口が必要とされているのではないだろうか。また、直接的な相談のほか、住宅セミナーを開設して、不動産取引の法律知識、建物の建築知識と経費、土地及びマンションの価格などについて住宅に関する知識を広めていく必要があり、住宅融資のあっせんや住宅設計などを有料で行うとともに、新築や増改築の見積りなどのコンサルタント的業務、公社・公団の分譲中古住宅の売買の仲介も有料でやるシステムが検討されてよいと思われる。

集合住宅の維持・管理と住まい方

現行の「建物の区分所有等に関する法律」では、分譲の集合住宅には管理組合の設置が義務づけられておらず、公社・公団の分譲住宅の場合には、公社・公団が管理組合の結成を分譲の条件としているため管理組合があるが、民間の分譲マンションには管理組合の無いものも少なくなく、自治会すら無いところもある。

管理組合のあるところも管理組合の定款及び規約は、分譲した業者が作成したものがほとんどで、公社・公団住宅についても同様である。その管理規約に従い、民間の分譲マンションの場合は管理会社、公団の場合は団地サービス、県住宅供給公社の場合は神奈川県住宅保全協会に、それぞれ管理業務を委託しているのが実情で、管理組合が自主管理している例は少ない。

また、設立当初の役員も分譲した側が推薦し

た人が設立総会で選任されるのが通例となっている。定款及び規約は区分所有者が自分達で作成し、役員も自分達で選任するのが理想だが、せめて定款及び規約の案を十分検討し、不合理なものは修正するなど積極的に管理問題と取り組む必要がある。

管理組合は建物及び敷地、附属施設の維持管理を主たる目的とする区分所有者の共用財産を管理する組織で、自治会は居住者の地域生活の向上と福利のための自治活動組織である。そのため管理組合の構成員は区分所有者であるが、自治会は居住者であれば賃借人であっても加入することができる。

規模の大きな団地では管理組合と自治会の両方が有るのが一般的だが、自治会が無く管理組合が自治会の仕事までしている例も少なくない。この場合賃借人は管理組合の構成員で無いため、賃借人にも議決権の一部を認めるという形で問題を解決している例もある。しかし、形式的にでも管理組合と自治会は、両方結成する方がのぞましいであろう。

昭和58年、区分所有法が改正され、建物が老朽化した場合等に区分所有者及び議決権を持つ者の各5分4以上の賛成で、建替え決議ができるようになった。建替えに反対の者は敷地利用権を時価で管理組合に売り渡すことになり、住宅のスラム化を防止する道が、改正前よりは広げられた。また30人以上の区分所有者が有る場合には、法人格を有する管理組合法人を設立することができるようになり、管理組合として法

律行為を行う道が開かれている。

このように集合住宅に関する法制度は十分ではないが、一定の改善がなされた。しかし、現実には管理組合のないところや有効に機能していないものも多く、自主管理をして頑張っている組合も役員の成り手が無くて困っていることがおおうにしてある。そのため、修繕費の積立て額が少なすぎて、計画的な修繕が出来ずに、外壁の塗装などの場合に多額の追加徴収が必要になることも少なくない。

こうした事態を打開するためには、管理組合の相談相手となり、積立て金の資金運用や住宅の修繕に関するアドバイスを行い、専門的知識の無い人でも役員が努まるように、自主管理を援助する公的機関が必要である。それにより、管理組合の結成を誘導し、形だけの管理組合の活性化も可能となるであろう。

また、自主管理が望ましいが、希望しない場合は、公的機関が管理委託を受けることも考えられる。

更に、住宅が老朽化してきた時には、公的機関が経済的に建て替えが出来るように計画を作成し、管理組合の意見をまとめるコーディネーターの役割を果たすことによって、集合住宅をスラム化から救うことも可能となる。

なお、このような視点から、金融機関・損害保険会社・建設関係団体が出資し、昭和60年秋よりマンション管理センターが建設される予定である。同センターは、大規模修繕計画のモデルづくり、住宅管理組合の修繕積立金の効率的

運用などの事業を行うことになっており、全国分譲マンション住民による管理組合22,000の大半が加入するのではないかとみられている。今後に向けて修繕費借入れ債務保証などが検討されており、これらのソフトな施策はますます重要になってくると思われるが、具体的な修繕等になると全国一律のセンターでどこまで対応できるかという問題もあり、地域レベルでの対策も必要である。例えば公営住宅をはじめ、公社賃貸住宅の保全・修理は、先に述べたように神奈川では住宅保全協会が行っているが、このようなノウハウを生かして、地域の民間分譲住宅のメンテナンス対策にも連携を図るといった新たな試みが望まれるところである。

また、集合住宅においてメンテナンスと並んで重要な点は、住まい方の問題である。

「住まい」の集合化の進展に伴い、古くからの居住ルールはややその存在感が薄れてきているように思われる。京都嵐山のロイヤルハイスマナー集編集委員会では、管理組合理事会が行ったアンケート調査のとりまとめに端を發し、『とびらの外も私たちの住まい～快適なマンションライフのために』というマナー集を作成した。これは、マンション管理を維持管理、運営管理、共同生活管理、住みこなしの態度、に分けた上で については類書が出ているとし、 を中心に生活者の立場から、望ましい集住のスタイルと心配りのあり方を示唆しているもので、「生活騒音問題」「安全性の問題」「ペットや駐車等の問題」「子供のしつけと

住環境」など、様々な角度からマンション居住のあり方に触れている。そして、固い文章化(制度化)されたルールだけではなく、人と人との心を通わせるという、「生活者のやわらかい知恵を重視した」ソフトな“まなざし”で、住まい方のマナーを見つめ、より次元の高いコミュニティルールを生み出すことをめざしている。

このような視点は、実は集合住宅のメンテナンスやマネジメントを成功させる土台であり、これらの住まい手側の主体的アプローチを通じて、都市居住の新しい文化が生み出されていくものと思われる。初めにも述べたように、住宅の質の問題は、このような市民文化の中からこそ解決されていくものではないだろうか。

また、その基本として我国ではあまりにも軽視されてきた住教育・住環境教育の必要性を指摘しておきたい。

参考文献・資料

特集「コープ住宅10年の軌跡」(『日経アーケテクチュア』1984年8月)

中林由行「諸外国のコーポラティブハウジングと日本における展望」(『GLASS & ARCHITECTURE』1981年8月)

『まちづくり公益信託』建設省、(社)信託協会 昭和59年7月

『まちづくり公益信託II』建設省、(社)信託協会 昭和60年1月

『住宅情報機能に関する調査研究報告書』神奈川県建設部 昭和53年度・昭和54年度

『神奈川県住宅センター(仮称)構想』神奈川県建設部 昭和55年度

特集「集合住宅と法」(『法律時報』日本評論社 昭和56年10月号(通巻第650号))

特集「集合住宅」(『ジュリスト増刊号』有斐閣 昭和55 (P.118につづく))

IV. 新たな住まい政策 の確立に向けて

I章において、住宅地形成の歴史と今後の課題を整理し、II章において、住宅政策の歴史をふりかえった上で、現在の住宅施策の問題点を指摘し、今後の公的住宅整備の方向性を示すとともに、III章において住まい手側の意識と状況、住まいをめぐる新しい動向を整理してきた。

本章では、当チームの考える住宅政策再編への視点を示し、それに基づく、いくつかの提言を行っていききたい。

1. 視点

住まいをめぐる今日までの状況は、表IV-1のとおりである。住宅政策は社会事業政策として始まったが、その後の戦時経済政策、戦後復興政策、労働力政策（主要工業地帯の労働力確保とそのため住宅の手当）、そして今日の景気浮揚策、民間活力活用策というように、むしろ産業・経済政策の視点から推進され、必ずしも住みよい住宅・住環境づくりの視点からは取り組まれてこなかったと言ってよい。従来の住宅政策が、人々の住まいと環境にもたらした問題点は、第I章～第III章で述べてきたとおりである。住宅問題が量から質の時代に入るにもなって、政策自体も大きな転換期にさしかかっている。

本チームでは、これまでの分析をふまえて住宅政策再編の視点として、「地域性」「公共性」「市民性」の3つの視点を提起したい。

地域性の視点……主として第I章の分析から神奈川における大規模計画開発は、自然破壊を伴ったものの、大量の良質な住宅を供給し、多摩丘陵を中心に新しい住宅地イメージを形成した。しかし、大規模開発は、基本的には量的供給政策と表裏一体をなすものとして展開され、人口圧力の低下とともに、その役割を終了した。

今後は、開発から取り残された地域や、改善が必要とされる既成市街地を中心に、再開発を含め新しい住宅地開発の方向が模索されなければならない。開発規模そのものもスポット開発など小規模化が予想され、開発のスケール・メリットの働かないところで、どのように環境創造を図っていくかが課題である。

このため、自然・風土や歴史・文化など地域の潜在的な魅力と活力を生かしながら、そこに住む人々の生活状況に即した、地域からの住まいづくりが重要になってくる。

一方、全国一律の公営住宅補助基準の見直しや自治体レベルでの独自の住宅・住環境水準の設定など、住まいづくりにおける地域的基準の形成が望まれる。

また、これまでの住宅供給は、都市計画や土地利用とリンクされないまま戸数主義による大量供給として進められてきたため、建てやすいところに建てるという、立地政策の伴わない住宅建設が繰り返され、交通計画や生活・文化・商業施設等の配置計画などと一体になった、総合的な住まいづくりの視点が見失われてきた。今後、住宅地形成とその地域特性を県土構造の

表 IV・1 住宅史の図解

	明治 1905	大正 1915	昭和 一桁 1925	昭和 10 年代 1935	昭和 20 年代 1945	昭和 30 年代 1955	昭和 40 年代 1965	昭和 50 年代 1975	1985	
社会経済	日露講和条約 東京株式市場暴落	東京株式市場暴落 世界大戦始まる 東北大凶作	関東大震災 軍縮造船不況 戦後恐怖 戦後ブーム 休戦反動不況	金融恐慌 満州事変 昭和恐慌 世界恐慌	第二次世界大戦 日中戦争事件 2・26事件 東北地方冷害 国際連盟脱退	太平洋戦争開始 ポツダム宣言受諾 学徒出陣 空襲	改正民法公布 朝鮮戦争 公営住宅法 公庫法 建設省	戦後事情はまだ 戦後ではない ベトナム戦争 いざなぎ景気 都市再開発法 新住宅市街地 住宅計画法 住宅建設法 公社法	不況対策10項目 オイルショック 土地ブーム 国土計画法 地方の時代 地方の時代 円急騰 木賃総合 住都公団 関公促進事業	H O P E 計画
住宅政策の流れ			住宅改良助成 住宅組合法	同潤会 住宅地区改良法	労働者住宅 住宅営団	復興政策 公営住宅法	労働力政策 公社法	大量建設政策 住宅計画法 住宅建設法	産業政策 = 景気浮揚策	
住宅地開発	別荘地開発		別荘地開発	別荘地開発	別荘地開発	別荘地開発	別荘地開発	別荘地開発	別荘地開発	別荘地開発
自治体の対応	横須賀市営貸家	横須賀市営住宅 横浜市営住宅 横浜市営住宅	横須賀市営住宅 横浜市営住宅 横浜市営住宅	川崎住宅株式会社設立	神奈川県住宅公社設立	民間アパート建設資金融資制度	住宅相談所設立	住まい相談コーナー設置	マンション要綱	
住形式・住まい方	居室通り抜け型	中廊下の成立	文化住宅 洋風居間中心型	中廊下型・茶の間の両面化(団らん)	臨時日本標準規格	団地コンクリートブロック 公庫・標準設計図書	住宅用アルミサッシ普及 鉄骨系プレハブ	2×4工法 900モジュール	LD+K方式へ	ニュータウン モンロー主義

一環として位置づけることが重要であろう。

ここでは、これらを住まい政策における「地域性」の視点として位置づけたい。

公共性の視点……主として第II章及び第III章第1節の分析から

これまでの住宅政策は、住宅建設五箇年計画に象徴されるように量的充足が主眼だったとはいえ、これが初めて策定された当時は、供給対象を公営住宅階層から公団・公社賃貸・分譲、民間持家とある程度、国民各階層に対応して過不足なく供給がすすむよう考えられていた。しかし、40年代初めからの持家政策への切り換えにより、公社・公団住宅が分譲にシフトし、更にオイルショックを経て、土地費・建設費が高騰し、分譲価格も全く民間分譲とかわらないという状況が生じ、公営住宅に入居できなかった公営住宅階層や、その少し上の階層に対する住宅政策が欠落するようになった。これらの階層は50年代以降の住宅価格の高騰で持家入手もままならないまま、狭い公社・公団賃貸住宅や民間アパートに多くが居住し、神奈川における状況は第III章1節で分析したとおりである。

住まいは人間の最も基本的な生活手段であり、これらの階層への適切な住宅供給がすすまないかぎり、無理な持家取得による生活破壊を招くばかりでなく、ミニ戸建建設、都市基盤未整備地区のバラ建ち、市街地の過密居住など都市構造、都市ストックの観点からも多くの問題を生み続けるであろう。

この点から、県の住宅政策をみると、そのほとんどが国の政策に基づくものであり、公営住宅の建替えを除いて独自の対策はみるべきものがない。県は、住まいに関する県民への責任を果たすため、第III章で提起したいいくつかの手法を組み合せながら、公営住宅以外にも独自の公的賃貸供給を考えるべき時期にきていると考えられる。

しかし一方、県民一般の住生活改善にインパクトを与えるだけの廉価な公的住宅の供給という正面からの取り組みには限界がある。このため、入居できない人との格差を逆に拡大する場合もあり、これが公的住宅政策をいきづまらせ、広範な県民各層の支持を得られない原因ともなる。今後は、公的住宅団地の敷地や施設を公共的都市ストック、都市空間として積極的に位置づけ、周辺をふくめたまちづくりに利用していくという、開かれた展開が望まれる。

住宅政策の再編に向けて、ここではこれらの問題を住まい政策における新たな「公共性」定立の視点として位置づけたい。

市民性の視点……主として第III章第2節の分析から

今日の住宅政策の最も大きな課題は住宅の質的水準の向上であると言われるが、現実の住宅政策はその決め手を見い出せないでいる。

一方、住宅産業の発展は著しく、住宅情報産業やリフォーム産業の台頭の他、ケア付老人マンション、スポーツ・文化施設付マンション、

主婦のパート職場付団地など、住まいを生活総体の中で捉えて供給しようとする新しい動きがみられる。家の間取りやインテリア・エクステリアなどもここ最近目立って改善されてきている。

今後、都市化が進むとともに住生活の要求は更に多様化・総合化することが予想され、家族のライフサイクルの変化への柔軟な対応も必要であり、住宅産業の展開もそれを見越したものと見えるが、恵まれた条件・内容の住宅の多くは高価格であり、また、あらかじめ用意された環境が住民の均質化をもたらすこともある。

むしろ、住まいが生活の場であることに注目するならば、住まいの質＝住み良さ・快適性こそ、住まい手や住まい手同士のコミュニケーションの中から創られるものであることを重視すべきであろう。リフォームやメンテナンス、住み替え等の市民による住改善行動がスムーズに行われてはじめて、住まいの質が高まり、住まいの文化が形成されると言ってもよい。

住宅政策は、一方で公的主体としての供給責任の再編を図るとともに（の視点）質の問題に対しては、「市民性」＝「住まい手」中心の政策へと大きく方向転換を図り、市民による住生活文化の創造を新たな課題としなければならない。住宅関連市場の動向をみながら、市民への住宅情報の提供、リフォーム・メンテナンスの支援、また住宅・住環境教育の確立などソフトな政策が模索される必要がある。

ここでは、住まい手側からの住まいへのアプ

ローチ支援を、住まい政策における「市民性」の視点として位置づけたい。

以上、各章の分析をもとに、3つの視点を確認した。これらの視点から考えられる住宅政策の目標は、次のようである。

- 地域性の視点 自然や歴史を生かした住宅地形成
- 公共性の視点 住宅供給における公的責任の再編
- 市民性の視点 市民による住生活文化の創造

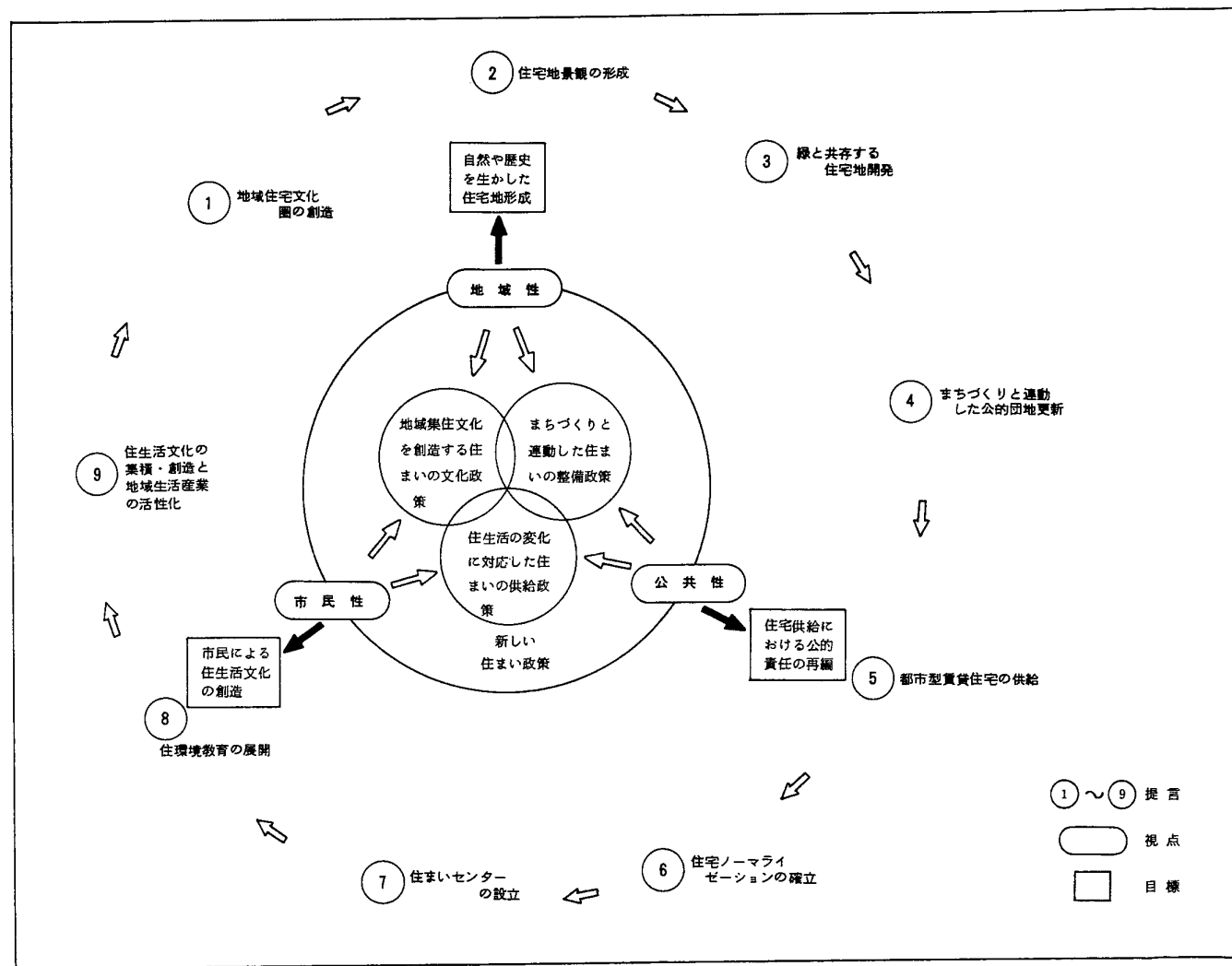
また、地域性と公共性、公共性と市民性、市民性と地域性の各視点の組み合わせから、例えば、
 A まちづくりと連動した住まいの整備政策
 B 住生活の変化に対応した住まいの供給政策
 C 地域集住文化を創造する住まいの文化政策
 など様々な政策を位置づけることができる。

ここでは、これらをふまえて、当面の住宅政策の課題を当チームの提言として次にまとめた。

2. 提言

新しい住まい政策の視点と提言の関係は図 IV - 1 のとおりである。

図 IV ・ 1 新しい住まい政策確立への視点と提言



提言 1

地域住宅文化圏の創造

これからの「住まいづくり」は、「住まい」を通じた、ディベロッパー、市民・自治体による集住文化の創造として捉えるべきである。この視点から、自然や歴史など地域特性を生かした「住宅文化圏」とでも言うべき住宅地イメージの創出を、地域ごとに試みることを提言する。

都市は集住の地であり、気候・風土等に適応しながら独自の生活様式が生み出され、住まいや街のたたずまいを初め様々の集住の文化が形づくられてきた。

戦後の画一的な住まいの大量生産方式によって、全国いたるところで同じような都市開発・住宅建設がすすめられてきたが、地理的・歴史的条件によって開発の進展が異なり、第1章でみてきたように、市区レベルでも実際の住宅地には地域差や地域性が存在する。住宅水準の地域格差については、ある程度県下一定の水準まで改善される必要があるが、多摩丘陵のベッタウン開発が、既成市街地の住宅密集地区の居住水準の改善に結びつかなかったように、住まいが近隣や生活、収入の状況と密接に関連している以上、住まい手と地域の関連を無視して単に良質な住宅単体の供給を図っても問題の解決にはならないであろう。

むしろ、住宅地の特性は、そこに居住する人々

の社会階層や生活様式によって大きく左右されており、また、人々はそうして形成された住宅地イメージや住文化によって住まいを求め、集住化し、定住してきている。このように定住化し、集住化する人々が存在してこそ、地域環境の改善や保全が可能となり、地域の独自性も醸成されると言ってもよい。

これらの「住まいづくり」は、地域環境の改善も含めて、地域ごとに「住まい」の有り様についての意識の共有化を図り、集住空間・集住文化としての住宅地イメージの創出を「住まい手」、開発者、自治体等々が共同して展開していく新しい戦略が必要である。

今回は地区レベルでのケーススタディを提案することはできなかったが、市区レベルでの住宅地構造のスケッチと、神奈川の住宅地形成の経緯をふり返ることで、ある程度、神奈川の住宅地イメージを支える諸要素の大まかな輪郭を描くことができた。この中で特に重要と考えられるのは、気候・風土や歴史といった自然的・文化的要素と開発のコンセプトである。これらをうまく組み合わせながら、今後の住宅政策の展開の中で、「住宅文化圏」とでも言うべき新たな住宅地イメージの創出が試みられることを提案する。

また、これを推進する上で、市区町村レベル、地区レベルの多様なデータの蓄積が何よりも必要となってくる。データは必ずしも数量的なものだけを意味しないが、現在のところ住宅関係の基礎的統計数値も決して整備されているとは

言い違い。現在実施されている住宅統計調査、住宅需要実態調査の県単上乘せ実施及び、独自の住宅・土地に関する住民意識調査・ニーズ調査の実施をあわせて提案したい。さらに、文化財や史跡データの整理、景観調査の充実を期待したい。

提言2

住宅地景観の形成

人々の日常生活の原点である「住まい」からの景観形成は都市景観の中でも最も人間的な空間を創り出す可能性をもっている。ここでは住宅地景観形成のため「都市施設としての自然の導入」「中間領域の整備」「街並みの形成」に取り組むことを提言する。

提言の1を実現するためには、人々の定住化と地域性を重視した「住まいづくり」が平行して進んでいく必要がある。これは換言すれば、都市を「ふるさと」としていく試みでもある。

「ふるさと意識」を仮に、「場所への象徴的愛着」と定義すれば、都市を「ふるさと」にしていく試みとは、すなわち都市の中にそういった情緒的共感を創り出すことだといってもよい。

今日、都市景観が大きく取りあげられ注目されているが、人々の日常生活の原点である「住まい」からの景観形成は、都市景観の中でも最も人間的な空間を創り出す可能性をもっている。

ここでは、提言1に関連して、住宅地景観形成のため、以下の課題に取りくむよう提言する。

都市施設としての自然の導入

住宅地開発において、都市計画で整備される都市公園はややもするとあまりにも人工的で、広場、植栽、ベンチ、噴水等々の施設計画が優先されている場合が多い。しかし、開発の中で自然の山、森林、疏水を都市施設として位置づ

け積極的に保全したり、また密集市街地を再生する際に、ある程度の規模の「都市施設としての自然」を創り出すといったことが考えられてよい。開発は人工的行為であるが、住宅地を人間集住の場と捉えれば、必ずしも人工的なモチーフだけで構成される必要はないからである。

中間領域の整備

住宅地の景観は、「公」と「私」の中間的な領域を生かすことによって、より豊かな空間を生み出すことができる。例えば、前庭と道空間の相互乗り入れを図って「公」「私」の境界領域を広げ、街路樹や敷地内の植栽を統一的なデザインで配置したり、車の通行を止めてプレイロットや昔ながらの路地の再生を図るなど、その整備の方式によってより充実した空間構成が考えられる。

しかし、これらの中間領域は責任主体がはっきりしないため、ともするとメンテナンスが伴わず、長期的に生かされない場合がある。第三章で取り上げた公益信託をはじめ、管理組合による維持・管理など、メンテナンス手法も同時に考案されなければならない。これらの中間領域の整備にあたっては、自治体側でも助成制度などの援助体制をとる必要がある。

街並みの形成

住まいの様式や屋根の勾配、建物の高さや壁面線、屋根瓦・塀の色などは、建築基準法等に合致すれば、個人の自由裁量が許されている。しかし、それらが集って街の景観を形成し決定づける以上、住民同士の合意によって一定のル

ールが定められることが望しい。計画開発によってある程度統一のとれていた敷地でも、そのままでは細分化されることも多い。個人の領域に属する部分であっても、人々の目にふれる部分には公共的側面があるという認識のもとに、建築協定や保全型の地区計画を導入しながら、街並み形成がすすめられるべきである。これに対しては、コーディネーターの派遣・育成などが自治体政策に位置づけられる必要がある。

(注) F.レンツローマイス『都市はふるさとか』
鹿島出版SD選書

写真 西ドイツ・ケルンの街並み



提言3

緑と共存する住宅地開発

市街地に残る斜面緑地等の身近かな緑地は、宅地開発の波からわずかに守られた貴重な緑地である。最近では、第1章でみたように、このような緑地にも開発の手が延びている。今後は、緑地行政の視点だけでなく、開発の視点から緑と共存する方策を確立することを提言する。

これまで都市の緑地保全制度としては、都市緑地保全法の緑地保全地区や都市計画法の風致地区などの地域制緑地制度、公園緑地などの施設緑地制度、またこれらの中間的な制度で、横浜市などが行っている「市民の森」制度などがある。またこれらを補完するための緑化基金制度や市民参加を盛り込んだトラスト制度など多様な緑地行政が展開しつつある。それぞれの制度は不十分であるが、総合的に運用されるならばかなりの効果が期待できるであろう。ただ、これらは当然ながら緑地の保全を目的とする緑地行政の視点からの発想であり、今後は、開発の視点の中に緑地保全を取り込むこと、開発と保全を統一的に理解する考え方についてもその可能性が検討されなければならないだろう。

そのような発想の事例として、都市計画法の開発許可制度や建築基準法の総合設計制度を柔軟に運用する方法がある。開発許可制度では、0.3ha以上の開発行為に対して区域の3%以上

の公園緑地を設ける義務付けがあり、貴重な緑地が区域内にあるならば、その部分を残すように誘導することは可能である。また総合設計制度では、公開空地を設ける見返りにボーナスとして容積率などの上のせを認めている。この公開空地として貴重な緑地をあてることも可能であり、現に横浜市、名古屋市等でそのような事例がある。

このような考え方をより広範に導入した事例として、アメリカのTDR制度(Transfer of Development Rights)がある。これは、自治体が、自然保全地区と開発促進地区を定め、前者の地区の地権者にその土地の開発権を後者の地区を開発する者に売ることを認める制度である。開発権を取得した者は、法定容積率の上のせ許可が得られることになる。この場合、問題となるのは、保全される自然が、どの程度公共の福祉に貢献するものとなるかであろう。

これらの制度の根拠となる理念は、開発利益の公共還元ということである。総合設計制度では、公開空地が公共の福祉に貢献するから容積率等の上のせという開発利益が与えられると理解できる。開発利益という用語は、一般的には公共側が道路などを造ったために周辺の地価が上がるというような場合に使われてきた。開発利益の公共還元ということも例えば土地増価税というような税制で還元することが検討されてきたが、技術的に難しいとされている。また戦前には道路建設に対して受益者負担を求めた事例もあるが、現在の都市計画法では行われてい

ない。非常に難しい問題であるが、開発利益の公共還元を考える場合、基本的な考え方として開発される現地周辺で、現物の公共的施設として還元されるのが望ましいあり方であろう。宅開要綱の負担金なども公共還元的一种と考えられるが、やはり現地周辺の公共的施設に使われないのでは問題が残る。その意味では、土地区画整理における公共施設のための土地の減歩などはかなり優れた制度と言えるであろう。

以上のような考え方から次のような緑地保全と開発とを共存させる手法を提案したい。

まず、残すべき緑地を含んで適切な規模の地区を指定する。(仮称)開発保全調整地区

緑地は保全緑地として指定し、保存樹林制度、市民の森制度など緑地保全手法を総合的に運用し、当面地権者にも助成や固定資産税の減免などでメリットがあるようにする。

地区内のその他の土地が開発される場合、3%の公園緑地は買収や土地交換で保全緑地内に確保するよう誘導する。宅地要綱の負担金も保全緑地の買い取りに使えるようにする

保全緑地に隣接する土地などでは、保全緑地の一部を公開空地として確保する場合、総合設計制度が適用できるようにして開発者を誘導する。

さらに、この制度にのる開発で建てられる住宅については、利子補給や融資を行う。このような手法を行うには、既存制度を柔軟に総合的に運用すること、また制度の一部改正を国に要求していくことが必要である。

提言4

まちづくりと連動した公的団地更新

成立時に、別々の法律と機関、別々の概念のもとに制度化されてしまった住宅政策と都市計画は、60年を経て「まちづくり」の名のもとに歩み寄りつつある。現在・更新の時期のせまっている多くの公的団地は、都心部においても、郊外においても、当時の住宅施策の先兵として建設され、団地の敷地内はそれなりの整備水準にあるが、周辺を含めた地域としてとらえた場合、それぞれに問題をかかえている地域が多い。

そこで、公的団地の更新にあたっては、住環境改善の種地として公的団地を位置づけ、地域や地区のまちづくりの視点からの計画づくりを提言する。

第11章で検討したように、公的住宅団地開発は、多摩丘陵などの開発で大手民間ディベロッパーとともに郊外化の先導的役割を演じてきた。45年の線引きの結果や当チームで作成した公的住宅団地立地地図からみても、これらの団地が市街化区域の先端に位置していることがわかる。

昭和20年代から30年代にかけての公営住宅団地は、中規模なものが散在しながら地域的に集積しているところが多く、基盤整備及び生活関連施設の整備が不十分な地区が多い。周辺には、これらの団地建設が引きがねとなってスプロ-

ルを誘発し、無秩序な市街地がさらに連担したところも多い。これらの団地建替では個々の建替だけでなく、全体の建替を総合的に考え、周辺も含めたまちづくり計画のもとに進める必要がある。

また、大規模な公営住宅団地などでは、居住者のライフサイクルが似かよっているため、施設需要などが画一化する傾向があり、更に団地居住者のほとんどが単一社会階層によって構成されることで、団地周辺住民に異和感や特異な印象を与える場合も多い。建替にあたっては、団地内の既存のコミュニティの維持に配慮しながら、形態的にも「公営住宅団地」として地域で浮びあがらせることのないような、周辺と融和した「見えない団地」づくり及び団地内施設の地域開放などが必要である。公社・公団を含めて多様な主体による住宅を建設し、団地の活性化を図る必要もあろう。

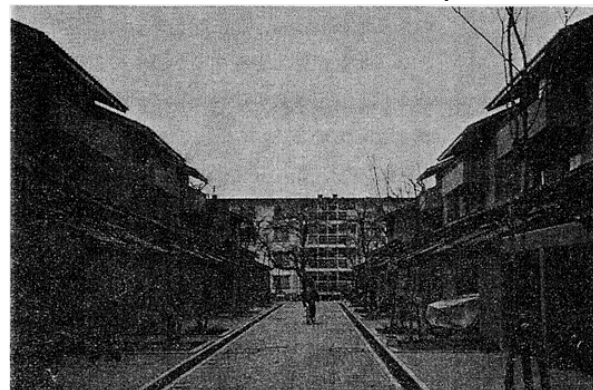
一方、昭和30年代は、県公社などを中心に既成市街地内に賃貸住宅が建設され、周辺が木賃住宅で密集化している中で貴重な公的ストックとなっているものも多い。これらの建替にあたっては、地区の住環境整備や再開発に貢献するような建替を行う必要がある。

以上のように、郊外部、中心部などで住宅地の住環境の改善に対して、公的団地の建替がはたす可能性と役割は大きく、これからの公的団地整備は、戸数確保だけが中心課題ではなく、地域のまちづくりと連動して考えていくことが中心の課題となる必要がある。そのためには、

公営住宅建設に係る補助基準の見直し、例えば、建替基本計画の計画区域を一定のまとまりのある周辺地域にまで含める等も行われなければならない。また、多様な主体の参画や周辺住民の協力を得るため、県独自で団地更新を核としたまちづくり計画を策定することが必要であり、県の公的住宅政策の主要な柱にこれらの地区別整備計画を位置づけることを提言したい。

さらに、今回の公的住宅団地立地地図は、従来の住宅政策に立地的観点が欠落してきたことへの反省から、せめて公的住宅団地の整備にあたってはその視点を導入できるように総括的なデータ整理を行ったものであり、この見直しフォローが3年程度のローリングで行われることを期待したい。

写真 石川県営平和町団地（リハビリ計画に基づく公務員宿舎等との共同建替え）



提言5

都市型賃貸住宅の供給

神奈川県の住宅事情を見渡した時、居住水準が低く、現行の住宅施策の、恩恵を受けていない中間層の存在がきわ立ってきている。一方、都心部のマンション需要の高まりに見る通り、都市居住が見直されてきているが、古くからの市街地は住宅の老朽化や接道・日照等の問題をかかえている地域が多い。これらの問題に対処するため、公的主体による適正な家賃の都市型賃貸住宅の供給と誘導を提言する。

第III章で述べた通り、良質で低家賃の賃貸住宅の絶対量の不足は、やむを得ない持家取得を助長し、郊外住宅化を促進し、ローン地獄、遠距離通勤、建てづまりのミニ戸建を生んでいる。一方、既成市街地の中には、都市施設の完備、交通の利便性、商業施設の利用など都市的魅力のある地域が多く、職住近接あるいは下町意識といった定住性も存在するが個々の世帯の住宅水準は低く、今後の住宅施策の最優先すべき地域となっている。

ところで、県の住宅公社は、昭和28年度より45年度まで関内地区や県内各地の駅前等に「市街地共同住宅」という名で、借地による地主の買取権付ゲタばきアパートを供給してきており、この時代の都市居住の一つの方向を示してきた。2DK以下の狭い賃貸アパートであるが現在で

も空家入居の希望者は多い。

郊外大規模開発が終えんし、人々の目が都心部へ戻ってきた現在、新たな都市居住にフィットした良質で低家賃の賃貸住宅の供給システムの確立とその普及に力を入れるべき時期にきていると考えられる。

今回の報告書の中で、借地方式により家賃をさげ公的住宅を供給する公団の特別借地制度、土地所有者が建築・賃貸経営といったノウハウの蓄積のある信託銀行へ土地を信託し、利益を受け取る土地信託方式など、民間の土地所有者がうまく財産を活用でき、あわせて都市への良質な賃貸住宅を供給する手法、また、廉価でかつ内装・間取りを自由にアレンジでき持家的感覚で居住ができる定住志向型のスケルトン賃貸住宅などを紹介してきた。

また、横浜市では、市住宅供給公社が土地所有者から建設・管理を受託した賃貸住宅の一部に家賃補助をし、公営住宅入居階層を入居させようとする地域特別賃貸住宅制度を確立し、9月から7戸に対して家賃補助を開始している。

こうした新しい賃貸住宅の供給方法は、家賃をさげ居住性を増すといった大きな可能性をひめている。

このところ民間では、土地の高値安定の中で土地を手放さずに安定した収入を得られるとして、地主による賃貸住宅経営が増加してきている。この民間の活力に協力を求め、新しい供給システムと市街地住宅供給促進事業や土地担保賃貸住宅融資制度等をうまく活用することに

より、良質な低家賃の住宅を都市に供給することが可能となろう。

都市の再整備がさげばれている今、この都市型賃貸住宅の供給が、地域改善の芽になっていく可能性もある。今後、住宅政策をふまえるうえで、今までのような土地を買収して住宅を建設するという方法だけでなく、既存ストックの再生と併せて、民間活用を利用した借地方式、家賃補助等の新しい都市型賃貸住宅の供給システムが必要なのである。

事業主体としては、市街地共同住宅の建設経営に実績があり、収入階層の限定のない住宅供給公社の活用が望まれる。

提言6 住宅ノーマライゼーションの確立

これからの「住まいづくり」は住まい手の立場に立った住生活需要の変化への着実な対応が求められている。今後予想される最大かつ緊急な課題としての高齢化に対し、住宅全体のノーマライゼーションと公的住宅による先導普及を提言する。

第III章において、老人向住宅の最近の動向を述べたが、県施策としては、公営住宅の中で、昭和45年度より身障者世帯向住宅（車椅子対応）、昭和47年度より老人同居世帯向住宅（4DK）、昭和56年度より単身身障者向住宅を建設してきているが、総数で860戸程度であり、65才以上の人口が2割を越すことを考えると、今後倍増させたところで、これらがどれだけの機能を果せるかは疑問である。

現在の戸建住宅では、玄関のたたきと玄関ホールの高差は大きく、和室と洋室や廊下との間は敷居による段差があり、高齢者には住みづらいものとなっている。また中層アパートは、プライバシーの関係で階段室タイプが好まれ、コンクリート製で段差が大きく手摺もない階段は、健常者でも身の危険を感じる時がある。

今後は、ノーマライゼーションの思想を住宅についても取り入れ、高齢者や障害者に対する住宅政策上の基本理念を確立した上での施策化が必要である。

施策としては、イギリスのモビリティハウジング（可動性を獲得した住宅）の考え方を導入したい。すなわち 平担部もしくは1/12以下のスロープで住戸へのアプローチができ 主な部屋への廊下・出入口の内法を90cm以上とし 浴室・便所・台所と一つの寝室が同一レベルという三つの条件を満たしておれば、少くとも車椅子利用者の5割以上・身体障害者の9割以上が十分に生活可能とされている。この実現化・普及の面では、建築基準法の見直しや住宅金融公庫の融資条件による位置づけが早道だが、今の所、国の扱いは冷たいので、自治体による要綱整備と差額融資等を突破口としていきたい。なお、この実現には、3尺モジュールを考え直し上記に対応した建具や家具の開発の促進も必要である。

住宅全体のノーマライゼーションとともに、それを支えるケアシステムやサービス施設の整備も緊急の課題である。民間では、ケアサービス付老人マンション等の建設が盛んであるが、その入居金や月々の管理費から見て、一部の高額所得者のための住宅でしかない。誰もが安心して老後を迎えられるよう、住宅行政と福祉行政のタイアップが今、求められている。

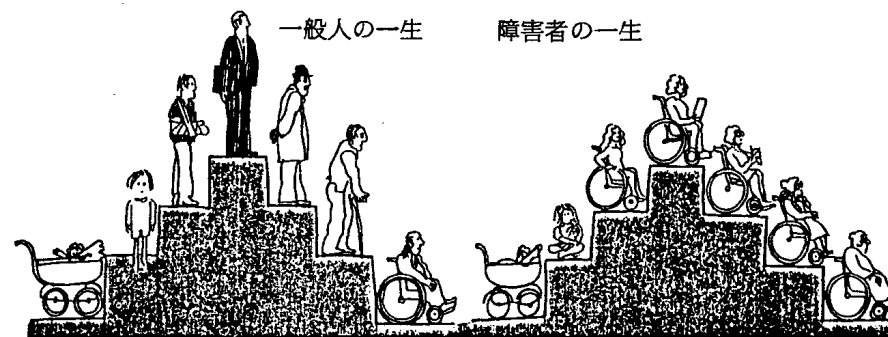
例えば、公営住宅では、昭和56年度より単身者の入居が認められたが、高齢化を考えた時、介助者や各種サービス施設等、福祉行政との連携が必要不可欠となってくる。そして福祉行政側では、収容型施設の大巾増設による高齢化社会対応を半ば、あきらめており、その意味では

住宅行政と福祉行政の連携のバック・グラウンドは揃っている。

ケアシステムやサービス施設の整備は、その性格上、公共主導でやらざるをえないとすれば住宅部門も公共住宅での実現化をめざすべきである。そして住宅団地の計画から入居まで少くとも2年以上かかる実体から言えば、行政の縄張り意識を捨て、少くとも公共住宅では、モデル団地を選定すべき時期に来ている。

公営住宅では、集会所の大型化、設備費の上乗せ等、県単費の若干の上乗せで施策化が可能である。また周辺から嫌われる傾向を、ケアシステムやサービス施設の地域への拡大により弱めるメリットもある。

公社住宅については、グループハウス検討委員会においてモデルスタディを行っているが、公社の性格上、今後何年間かは、高齢化対策住宅を専門に建設し、県もその建設費の一部を貸付ける等、思いきった方向性を打ち出す必要がある。

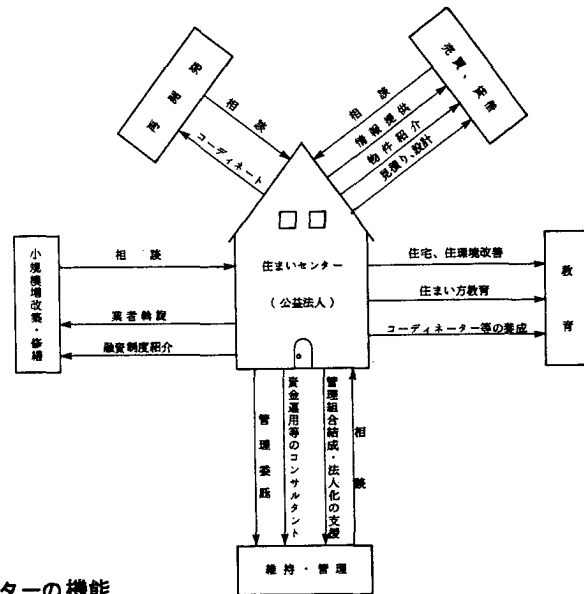


出典：『みんなの建物』Mate Beckmn, 1976

**提言7
住まいセンターの設立**

住宅の量的充足をみた今日、住宅問題はリフォームとメンテナンスの時代に入ったと言ってもよい。ここでは、住まい手による住改善等への主体的なアプローチを支援するため、住宅情報の提供や、リフォーム・メンテナンス・リニューアル等々の相談・あっ旋・受請などを総合的に行う公共的性格をもつ機関の設立を提言する。

一般の市民にとって、住宅の売買をはじめ、増改築・修繕・改装に必要な情報や知識が不足していることは第III章で述べたとおりである。また、集合住宅の維持管理は、管理会社にまか



住まいセンターの機能

されることが多いが建替えや住まい方のルール化など、管理会社のサイドだけでは対応できない問題もある。今日、これらの分野への住宅関連産業の進出は著しく、その適切な発展が望まれるが、住まい手側からの主体的な取り組みも重要である。このためこれを支援するための公共的性格をもった機関が地域に設立される必要があると考えられる。ここでは、「住まいセンター」(仮称)という名称で、次のような機能をもつセンターを提案したい。

住宅・宅地相談 売買・貸借に関する法律、土地利用規制や災害の危険性、自治体・金融公庫・銀行等の各種融資制度や自治体の利子補給制度、住宅・土地の価格などについて相談を受けアドバイスを行う。 県営・市営住宅、公団・公社の賃貸及び分譲住宅また中古物件について、募集・あっ旋を総合的に行い、入居資格募集時期などの相談にのる公的住宅の総合窓口となる。 民間住宅についても、民間機関との連携・役割分担を行いながら、センター登録企業のモデルハウスの紹介、新築・大規模増改築の見積り・設計についてアドバイスを行う。

小規模増改築及び修繕 経費や工法などの相談を行い、自治体の助成制度や融資を紹介する。 必要に応じて、職人組合等を通じて工事のあっ旋を行う。

集合住宅の維持・管理・更新 マンション等の維持管理について、管理組合の結成やその法人化を援助したり、相談相手となり、維持管理の仕組や方法、積立金の保管・運用などにつ

いてアドバイスを行う。場合によっては、有料で維持管理を受託する。 老朽化したマンションについては、建替えのためのコーディネーターを引き受け、スラム化を防止する。特に公的分譲住宅の建替え更新については、積極的に働きかけを行う。

住宅・住環境教育と人材養成 住まいや住まい方、住環境についてのセミナーを開催し、地域教育の一環として気軽な料金で、不動産知識を得たり、まちづくり制度への理解を広める機会を提供する。 コーポラティブ住宅や再開発住宅のコーディネーターの養成や派遣制度を行政とタイアップして行う。 住まいに関する情報提供の場、市民や関係者の交流の場として活用する。(提言8参照)

センターの運営 センターは特に利益をあげることが目的とはしないが、事業の運営経費は独立採算でまかなうため、公益法人とすることが望ましい。設立にあたっては、県や市町村の出損だけでなく、公団・公社(県・市)、住宅関連の業界団体、銀行等金融機関、住宅建設関係の職人組合などに、資金提供を含め幅広い参画を求める。 住宅相談など市民サービスの分野については、自治体からの委託、補助、その他の分野については、利用者の料金の他、紹介・あっ旋によって利益を得る団体からの負担金等によって運営する。募集事務については、公社・公団からの手数料徴収等も考えられる。

なお、住まいセンターの事業の概念図は左に掲げたとおりである。

提言8

住環境教育の展開

“住まい”は、住宅とそれを取り巻く環境、家族と近隣社会すべてを含めてはじめて、“住まい”としての機能を全うすることができる。また、住環境は住民一人一人の手によって作り上げていくものである。こうした住宅・住環境に関する認識は“住まい”を扱う専門家たちだけが持てば良いというものではない。本当に必要なことは、不特定多数の人々が、“住まい”づくり・“まち”づくりに関心を寄せ、自らの手でそれを行っていく姿勢を持つことであろう。

こうした住環境に対する意識の醸成は、息の長い、しかし不可欠の取り組みであると考え、住環境教育の展開を提言する。

学校教育の場 家庭科や社会科などの個別教科の中では、既に住まいや住環境学習の実践が見られる。しかし、総論や一般論にとどまらず、住まい・まちづくりの担い手を育てて行くという視点が、現行の教科や指導要領の枠内で十分保証されているとはいえない。“住む”という総合的なテーマにふさわしいカリキュラム、とりわけフィールドワークを含んだその開発が望まれる。

一方、建築家やプランナーによる副読本づくりなど、学校教育に対する実務側の働きかけ・支援も始まっているが、こうした協力関係を築く

ことも必要である。

社会教育の場 暮らしの中から健全な住意識を育てていくことは、“住まい”の選択という大きな意志決定や、住環境を守り改善する営みの上で大切なことである。消費者教育や市民のまちづくり運動も、広い意味での住まい・住環境学習といえるが、生涯学習の重要な要素として、更に発展させる必要がある。

このために“住まい”に関する情報の提供や市民・行政・教育関係者の相互交流を行う場づくりが求められる。

家庭 住環境に対する感性は子供の頃から養うことが大切である。そして、この感性は、大人になってからの住選択につながり、それは次代へと引継がれていく。子供達が、自然や身のまわりの住環境の多様さ、美しさに気づくためには、様々な生活体験を通じて、住環境に対する感性を自分自身で身につけていなければならない。そのためには、小さい時から家庭や地域において、住環境から学ぶ機会を与えていくことが大切である。子供達の感性は遊びの中で培われる。

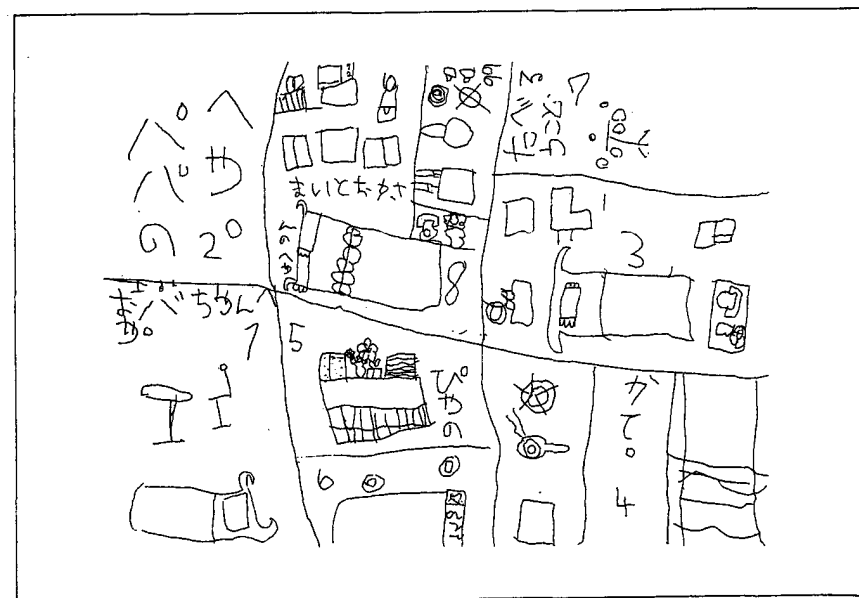
遊びながら学ぶ、という視点で近年、住まいや住環境を題材とした絵本が注目されているが、日本における蓄積はまだ不十分である。優れた絵本や遊具が、続々と作られることを望みたい。

以上の課題について、行政が具体的にどのような役割を果たすべきか、例示すれば次のようなことが考えられる。

1. 住宅・住環境の学習や交流の場＝すまいセンター（仮称）の設立（提言7参照）
様々な情報を収集・整理し市民に提供する他教材の開発や貸出し、フィールドワークの拠点、市民・教師・行政関係者の交流の場の機能も担う。

2. 行政内の連携体制確立・人材育成
教育現場と住まいや住環境に関わる行政部局の連携をすすめるため、例えば行政側に専任の窓口・スタッフを設ける。

また、実務担当者の中に、住教育・住環境教育への意欲と能力を持った人材を育てる。



子供の見た“住まい” 住まいに対する
感覚と創造力を養うために何が必要か

提言9
住生活文化の集積・創造と
地域生活産業の活性化

今日の住宅産業は巨大化し、地域の生活とは離れたところで住宅供給が行われるようになったため、かつては住まいや庭の様式屋根瓦や塀のつくりなどにみられた地域性が次第に喪われてきている。コンクリートやプレハブ住宅の開発は人々の住宅入手をより容易にし、多種多様な住宅形態を可能としてきたが、その結果、全国どこにでも同じような住宅がみられる反面、一つの街区の中に色とりどりの形の家が立ち並ぶという結果に至っている。ここでは、地域文化のアイデンティティを生活の器である住まいにも求める立場から、地域生活産業の文化化・活性化を提言する。

生活文化とは、生活そのものと言ってもいいわけであるが、その質は、住まい手や住まい手の属するコミュニティのライフスタイル、生活文化を支える生活産業の質、基盤としての地域風土等によって規定されてくる。

現在、消費者の需要は大衆化から分衆化の時代と言われるが、生活文化はやみくもに多様化・分裂化するのではなく、地域という個有の基盤の上に立って多様化しながら地域特有のものを産み出す方向に向かう必要があるだろう。

これまでの住宅建設は、全国共通・量的供給の視点から行われてきたため、廉価で大量に建

設できるコンクリートの集合住宅やプレハブ住宅の開発がすすんできた。しかし、住まいが人々の生活の器である以上、定住化時代にある今日の住まいづくりは、地域の生活文化の集積・創造の一環としてすすめられなければならない。

住宅・街づくりの中で考えても、生活文化を支える要素は限りなくある。住宅の様式、屋根材等の住宅資材、家具、庭の様式、樹木草花、道の舗装材料等である。工務店、造園業など住宅街づくりを支える生活産業も数多い。

街の景観をとり上げても、生活産業が貢献している例は多い。例えば、京都伏見の酒蔵のある町並が酒蔵の解体とマンションの建設によって崩れはじめているが、伏見の酒蔵や町家による特有の町並は、酒造業という生活産業によって形成され、酒造業の不振とともに崩れようとしていると言ってよい。

住宅・街づくりは、生活産業と切っても切れない関係にあるのであり、住宅・街づくりにおける生活文化の集積とは、人々のライフスタイルと相互作用で密着した生活産業を守り、育て、開発しながら地域個有の町並や住まいを創っていくことではないかと思われる。

これらの実現のためには、地場産業の育成と住まいづくりへの反映など、長い時間をかけた総合的地域振興が必要であり、ここではそれを提言することはできないが、住宅政策の視点から、自治体が主催する建築コンクールの中に地場産業の産品を生かした住まいづくりをテーマにとりあげることや、公的住宅建設・更新の中

で文化の1%システム等によって導入を図ること、地域の工務店や職人組合等関係者に地域住宅文化の研究を奨励することなどを提案したい。

あとがき

一年余の研究チーム活動を振り返ると大変感慨深いものがある。

参画したメンバーの問題意識は「県にどれだけの住宅政策があるのか」「公営住宅についても、与えられた敷地に最大何戸入るかばかりにこだわるのはおかしい」「所得と住宅取得価格の乖離の中で、社会の中軸となって働いている中間層が良質な住宅に住めないのは、おかしい」「最低居住水準未満世帯が、15%、30万世帯も残っており、県はこれに対しどういった対策を持っているのか」等々、住宅政策に対する噴りに似たものが多かった。

「住まい」は、日々皆が暮らしていて身近なものなのだが、いざ「政策を」と論議をはじめると奥が深く、また各自が問題があるとイメージしている住宅地や階層・施策の重点等が少しずつずれていたりして、なかなか方向性をつかむことができなかった。

学識経験者や関係調査機関等のヒヤリングを参考に議論を重ね、手探りの中で打ち出したのが「地域定住文化圏」構想と、それに基づく「住宅マスタープラン」づくりであった。確かに概念的には、例えば横浜には港ゾーン・川崎には煙突ゾーンとでも表現できる地域イメージがありそうな気がした。従って、地域の特性を生かした住宅マスタープランの必要性については、全員の意見が一致したのである。

「地域定住文化圏」を求めて、我々の苦悶が始まる。県民のイメージ調査や意識調査等の文献を当たったが、地区行政センター単位の集計が

多いこともあって、我々が思い描く定住文化圏を明確化する裏づけにはならなかった。

一方、住宅政策の歴史や現状をおさえておくことに異論はなく、従来の政策に立地的観点が欠けていたことから、住宅地形成史を追う必要性を皆が痛感していた。ところが調べて見ると、県営・公社・公団等の公的団地の位置図でさえ事業主体毎であり、10万分の1程度の地図への点によるプロットでしかなかった。それでは、本チームの研究活動の一環として公的団地立地図を作ってしまうと軽く考えた人が中にいて、早大の佐藤研究室の協力を得て神奈川県下の本格的な公的住宅団地立地図の原稿を作成することとなった。2万5千分の1の地形図に公的団地をプロットし、名称と建設年度・戸数を入れていく作業は多くの労力を要し、5時からの早大理工学部通いは、深夜にまで及んだ。しかし、この作業は都市部住宅建設課「昭和60年神奈川県下公的住宅団地立地図」の原稿となり、印刷されて陽の目を見ることとなった。

立地分析の基礎となる地図はできたが、依然として「地域定住文化圏」の糸口はつかめない。再び原点に戻って住宅統計調査の市区データを県の管内図に落とす作業を行って見た。すると、ただの数値であったものが、地域的なつながりや差異、データ相互の連関性が見えてきて文化圏とまでは言えないが、県下の市区の住宅地構造に地域的特色があることがわかった。これをヒントに、産業能率大地域科学研究所の協力を得て、住宅地構造の因子分析を行うことができ

た。しかし結局、我々の当初の問題意識は「地域住宅文化圏の創造」からはじまる提言の中で、今後に夢を託すこととなった。経過分析と現状分析という地道な作業が我々の研究の中心となったのである。

また、このチーム研究活動の間に、メンバーに中古住宅やマンションを購入した者が3名、結婚等による転居が2名も生じた。身近かな問題として、住宅の法律問題・契約内容・登記・改修等々の面で苦勞し、「住まい」のソフト政策の重要性を皆が痛感した。これからの住まいづくりは「住まい手」の立場が生かされなくてはならないという認識である。

このような背景・事情を踏まえて、ヒヤリングや文献調査をもとに筋道を整理したのが本報告書であるが、なにぶんにも住宅問題に関して全面展開したため、突っ込みの足りない部分も多い。各方面からの御批判・御指導をお願いしたい。また、我々の急なお願いを快く受け入れ御協力下さった方々に、この場を借りて心より御礼申し上げたい。

なお、神奈川県都市部において60年度～61年度「住宅基本計画」の策定が行われている。この時期、本格的な住宅政策への取り組みが始まったことは、チーム員一同にとってたいへん嬉しいことである。この計画策定を通して、県の住宅政策の再構築が図られることを願ってやまない。本報告書の地域分析や政策史、提言等がその一助となれば幸いである。

(昭和60年9月)

「神奈川の都市環境と住宅」に関する研究チーム

深田安之	横浜労働センター・前農業経済課	サブ・リーダー
浜崎大	川崎地区行政センター県民部	
高橋よし子	川崎高校(旧姓・安藤)	
鈴木恵	都市総務室	リーダー
薮健夫	都市政策課・前県央地区行政センター建築部	
飛弾良一	川崎市建築局住宅企画課・前住宅建設課	
大門洋文	神奈川県住宅供給公社総務部	
山田直子	自治総合研究センター	コーディネーター