

横浜市における 住宅金融公庫 一般個人融資住宅の 実態調査とその分析

内藤亮一

目次

- 1 調査の目的と意義
- 2 調査の方法と項目
- 3 調査の結果とその分析
 - 3-1 土地利用等について
 - 3-2 道路、上下水道等について
 - 3-3 通勤等について
 - 3-4 小学校等地域施設について
 - 3-5 申請者の主観について
- 4 総括<以下次号>
- 5 今後の施策についての考察

1 調査の目的と意義

日本住宅公団の住宅建設については地方行政の立場から千葉、神奈川、埼玉など県当局が批判的な態度をとっていることはすでに周知のとおりである。同公団は原則として大団地主義をとっており、またその団地自体の計画の技術的水準は低いとはいえないが、団地への取付道路、小学校等地域施設はもとより、水資源、通勤のための交通機関に著しい影響をもたらすために地方公共団体は無関心ではありえないであろう。

一方、国の施策による住宅建設の他の一つである住宅金融公庫融資住宅については、それが原則として個々の事

業会社あるいは一般個人を対象としており、その建設は分散的であるために、その影響は地方公共団体に強く印象づけられていないのが現況である。

しかしながら、昭和40年神奈川県建築部事業概要および横浜市建築局事業概要によれば、県下においても横浜市においても公庫融資による住宅建設戸数は公団による戸数を上回っている。すなわち、昭和36年度から39年度まで4カ年間の両者の建設戸数は表1-1の通りである。

表1-1 県下、横浜市における公庫・公団住宅建設戸数

種別	全建設戸数	公庫融資住宅戸数	公団住宅戸数
県下	299,495	37,177(16,005)*	19,565
横浜市	106,320	17,237(5,920)*	4,278

* () 内の数字は一般個人融資住宅を示す。

住宅公団住宅の建設が地方公共団体の一部の区域に都市の計画上の急性的症状を呈するとすれば、公庫融資住宅は慢性的症状を呈するものと判断される。どのような慢性的症状を呈しているのか。

この調査と分析は、この住宅金融公庫の一般個人融資住宅の実態を究明し、さらにこの実態に対する今後の施策について若干の考察をしようとするものである。

前記表1-1によれば、横浜市においては公庫の一般個人融資住宅は全住宅建設戸数の5.6%で、その比率は必ずしも高率ではない。しかしながら、この一般個人融資住宅は公営住宅、公団住宅、公庫融資住宅等政府施策住宅の17.3%と相当の比重を占めている。

しかも、政府施策住宅の多くのものは相当の技術者によって計画的に実施されるものであるが、この一般個人融資住宅は一部の例外を除いてはほとんど無計画に実施されるものである。資金面の政府援助を除けば技術的には一般民間自力建設住宅と同一の範ちゅうに属するものといえることができる。

もともと、民間自力建設住宅には相当の技術者の参画するデラックスな自己住宅あるいは分譲アパートから、小企業による建売住宅あるいは木造アパートに至るまでその質の格差は大きい。公庫の一般個人融資住宅は、民間自力建設の質的な平均水準よりやや上位に該当するものとされているが、それはまた政府施策住宅を含むわが国の都市の全住宅建設の一般的水準を示すに足るものと判

断される。

以上の点からみて、この一般個人融資住宅の調査と分析は、またわが国の都市における住宅建設の一般的水準、とくにその都市計画的な水準を実証あるいは察知するものとしてその意義をもつといえよう。

2——— 調査の方法と項目

昭和40年度一般個人融資住宅の第1回分の申込みは、横浜市内では5,160、抽せんの結果その31%である1,600が当選し、同年7月7日までに設計審査申請を各区建築主事に提出した者はその71%の1,135であった。

要するに残余の29%は資金、用地難等のためか期限内に申請せず失格したのである。

この調査は各区建築主事の協力を得て、前記の設計審査申請の提出に際し、新築住宅調査表——ここでは詳細は省略する——を申請者に配布し、申請者にこの調査表の各調査事項の記入を求め、これを回収し集計したものである。調査表はこの調査が公庫の融資決定に関係のないことを徹底するため無記名とした。

回収した調査表は、後記表3-1に示すように8月末日に各区とも50%を超え、申請件数の57.7%にあたる655に達したので、同日を以って調査表の回収を打ち切った。この655の調査表を予め準備作成したパンチカードに写し取り、これを各項目ごとに集計した。

なお調査の方法としては、その精確を期する上では竣功入居済の住宅およびその居住者について調査することが最も望ましい。しかしながら、この調査を計画した際、たまたま前記設計審査申請の提出時期であったので、その機会を利用して便宜上、上記の方法によって調査を実施した。

つぎに調査の項目の選定については、都市計画関係事項に重点をおくために、アメリカ公衆衛生協会選定の住環境の質の評価項目を参考として、調査項目をつぎの5つに区分した。

A 土地利用等について

B 道路・上下水道等について

C 通勤等について

D 小学校等地域施設について

E 申請者の主観について

Aの土地利用等については、(1)用途地域、(2)敷地面積、

(3)建築面積と建ぺい率、(4)延べ面積と容積率、(5)土地所有関係、(6)土地購入先と購入時の土地現況、(7)土地購入費と土地単価、(8)住宅建築費と土地住宅費係数の8項目とした。

Bの道路、上下水道等については、(1)道路幅員、(2)道路舗装と道路側溝、(3)上水道、(4)都市ガス、(5)下水道、(6)便所の様式の6項目とした。

Cの通勤等については、(1)職場の位置、(2)職場への通勤時間、(3)都心<横浜駅>への時間、(4)最寄り交通施設への時間、(5)夜間通行支障の有無の5項目とした。

Dの小学校等地域施設については、(1)小学校通学児童の有無と幼稚園通園児の有無、(2)小学校への徒歩時間、(3)幼稚園への徒歩時間、(4)通学通園の交通支障の有無、(5)食料品店への徒歩時間、(6)医療施設への徒歩時間、(7)治安機関への徒歩時間の7項目とした。

Eの申請者の主観については、前記**A**~**D**各区分についての申請者の主観調査の4項目とした。

以上合計して調査項目は30となった。これらの項目のうち、**A**の(5)~(8)の4つの項目は住環境の質の評価に直接関係はないが、土地問題とくに土地住宅費係数について若干の分析を試みるため加えたものである。

3——— 調査の結果とその分析

今回の一般個人融資住宅の設計申請件数および調査表の回収件数の各區別ごとの集計は表3-1である。この表によればこの種住宅の立地が戸塚、保土ヶ谷、南、港北の周辺部に全体の81.3%と極度に集中し、とくに戸塚区は全体の34.3%を占めていることが注目される。この理由は土地の価格差にあり、後述の3-1・6土地購入費と土地単価の結果はその一端を示すものといえよう。

表3-1 各區別申請件数および回収件数

區別	申請件数	百分率	回収件数	回収率
戸塚	389	34.3	225	57.8
保土ヶ谷	200	17.6	109	54.5
南	198	17.4	105	53.0
港北	136	12.0	74	54.4
金沢	72	6.3	42	58.3
神奈川	46	4.1	27	58.7
鶴見	30	2.6	30	100
磯子	30	2.6	17	56.7
中	20	1.8	14	70.0
西	14	1.2	12	85.1
計	1,135	100	655	57.7

3-1 土地利用等について

3-1-1 用途地域

申請敷地の用途地域別の調査集計は表3-2である。なお集計は各区分にしたが、以下の表は区分は省略して、全市の表とする。

全体的にみて住居地域が73%を占め、他の地域は商、工業にあわせて4.3%であることは、一応満足すべきであるが、問題は地域の指定されていない区域の敷地が22.7%に達していることである。

とくに戸塚区においては42.7%、港北区においては58.3%が無指定の区域に立地されていることは注目に値する。横浜市のこの無指定の区域は、首都圏整備計画の既成市街地の外にあり、緑地帯設定の必要から近郊地帯として計画指定されている区域である。原則としてその開発が規則されるべきこの区域内において、政府施策による公庫融資が行なわれることは、わが国の都市計画の後進性の一端を示すものといえよう。

3-1-2 敷地面積

敷地面積についての調査集計は表3-3および表3-4である。

各区を通じて、最も百分率の高いのは100㎡～149㎡と

表3-2 敷地の用途地域別百分率

地域別	住居	商業	工業	準工業	無指定	計
実数	478	15	1	12	149	655
百分率	73.0	2.3	0.2	1.8	22.9	100

表3-3 敷地面積規模別百分率

規模別	100㎡未満	100㎡～149㎡	150㎡～199㎡	200㎡～249㎡	250㎡～299㎡	300㎡～349㎡	350㎡以上	計
実数	78	212	221	73	36	17	18	655
百分率	11.9	32.4	33.7	11.1	5.5	2.6	2.8	100

表3-4 用途別地域別平均敷地面積

地域別	住居	商業	工業	準工業	無指定	全地域
平均	173.0㎡	88.2㎡	115.9㎡	133.4㎡	158.6㎡	167.0㎡

表3-5 32年横浜包容人口計画

地域別	面積	包容人口*	グロス密度	ネット密度
母市街地	7,603ha	1,200,000	63㎡/1人	40㎡/1人
衛星市街地	5,370ha	614,550	83㎡/1人*	58㎡/1人
港北特殊開発地域	2,959ha	426,000	70㎡/1人	(25㎡/1人アパート) 79㎡/1人1戸建

* 包容人口は農村人口26万人をあわせて250万人

* 実数は87㎡/1人となるが計画書の数字による

150㎡～199㎡であり、全地域の平均は167.0㎡となっている。問題は各区を通じて100㎡未満の過小宅地のみられることで、全区を集計し11.9%となっている。

わが国において都市の1戸建住宅の最小限敷地をどの程度とするかは論議の余地はあるが、郊外部分において100㎡未満が過小宅地であることはいうまでもない。新開発の場合150㎡は最小限であり、少くとも公庫融資の対象としてはこれを限度とすべきであろう。

つぎに昭和32年横浜国際港都基幹計画によれば、その包容人口計画を表にまとめると概ね表3-5のようなになる。この表の計画ネット密度とこの一般個人融資住宅の敷地面積の平均167㎡1戸4人としてネット密度42㎡/1人を比較した場合、共同住宅の無計画的建設の現況と相まって包容人口計画は再検討の要がある。

現在のわが国の素朴な土地利用計画の制度のもとにおいては、包容人口計画の樹立は本来不可能である。昭和40年横浜国際港都総合計画<案>では、昭和50年の目標人口を235万人としているが、さすがに各地区人口密度計画にはふれていない。ただ一つの例外として、港北区内のニュータウンに2,000ヘクタール20万人の数字をあげている。これはグロス1人当り80㎡である。

問題は、単に1戸建住宅の敷地面積の多少にあるばかり

でなく、むしろ欧米先進国並の土地利用計画の欠如にあるというべきであろう。

なお、住居地域内に比較して他の地域内の敷地面積は予測されたとおり狭小となっている。

3-1-3 建築面積、建ぺい率、延べ面積および容積率

建築面積、建ぺい率、延べ面積および容積率の調査集計はそれぞれ表3-6、表3-7、表3-8、表3-9である。

建築面積30㎡未満のもの実数24はそのうち22まで2階建であり、延べ面積もまた30㎡未満のものは2つだけであった。しかしながら建築面積30㎡未満の実数24のうち、18つまり75%はその敷地面積が100㎡未満、4が100㎡～149㎡であること

からむしろ敷地面積の最小限が重要な意味を有するといえよう。

建ぺい率は40%未満が全体の75%を占めているのでとくに問題はないと思われる。ただ2階建のものが全体の44%を占めていることは予想を超えていた。また2階建のものの容積率は全体の47%が50%を超えている。これらの結果は土地価格の上昇による敷地面積過小化のしわ寄せと判断される。

3-1-4 土地所有関係

土地所有関係については、住宅金融公庫からの融資によって土地を購入するもの、現に自己所有のものおよび借地のものに区分し、さらに自己所有のうち昭和39年7月から40年6月まで、すなわち調査時から過去1年以内の時期に土地を購入したものと過去1年以前からその土地を所有していたものに区分し調査をした。

土地所有関係の調査集計は表3-10である。

購入のため融資を受けようとするものが、13.4%に比して、1年以前の自己所有16.8%、借地のもの24.9%で融資を上回っている。各区のうち融資の比率の高いのは戸塚、港北で約20%、逆に借地の比率の高いのは鶴見、中で50%を超えている。

過去1年以内に土地を購入したものの比率が44.9%で最も高く、また404の自己所有全数に対するその比率は72.5%となる。さらに、これに融資による土地購入のもの88を加えると、全体のうち借地163を除く492の77.6%が過去1年以内に土地を購入あるいは近く購入予定のものとなる。

要するに、土地所有については比較的最近購入のものが大部分を占め、一方相当の借地による比率が認めら

表3-6 建築面積規模別百分率

規模別	30㎡未満	30㎡～40㎡	45㎡～59㎡	60㎡～74㎡	75㎡～89㎡	90㎡～104㎡	105㎡以上	計
実数	24	203	295	97	276	6	3	655
百分率	3.7	31.0	45.0	14.8	4.1	0.9	0.5	100

表3-7 建ぺい率<建築面積/敷地面積>別百分率

比率別	30%未満	30%～39%	40%～49%	50%～59%	60%以上	計
実数	231	262	109	40	13	655
百分率	35.3	40.0	16.6	6.1	2.0	100

表3-8 延べ面積規模別百分率

規模別	60㎡未満	60㎡～89㎡	90㎡～119㎡	120㎡以上	計*
実数	96	152	38	2	288
百分率	33.3	52.8	13.2	0.7	100

* 2階建のものについて調査、回収件数655のうち2階建のものは288

表3-9 *容積率<延べ面積/敷地面積>別百分率

比率別	50%未満	50%～74%	75%～99%	100%以上	計
実数	152	112	16	8	288
百分率	52.8	38.9	5.5	2.8	100

* 2階建のものについての容積率

表3-10 土地所有関係別百分率

関係別	融資	自己所有(1年以前)	自己所有(1年以内)	借地	計
実数	88	110	294	163	655
百分率	13.4	16.8	44.9	24.9	100

表3-11 土地購入先別百分率

購入先別	個人	宅造業者	私鉄関係	公共機関	その他	計
実数	124	109	22	3	36*	294
百分率	41.5	38.4	7.8	1.0	11.3	100

* 戸塚区内の横浜生活協同組合の宅地分譲20を含む

表3-12 購入時の土地現況別百分率

現況別	宅地	農地	山林	その他	計
実数	149	100	44	1	294
百分率	50.7	34.0	15.0	0.3	100

表3-13 購入先個人の土地現況別百分率

現況別	宅地	農地	山林	その他	計
実数	41	64	18	1	124
百分率	33.1	51.6	14.5	0.8	100

れる。これは土地価格の上昇と関連して考察する要があるろう。

3-1-5 土地購入先と購入時の土地現況

土地購入先と購入時の土地現況調査の集計は表3-11、表3-12である。

購入先別で問題は41.5%を占める個人である。そこでこの個人から購入したものについて、その購入時の土地現況を分析集計すると表3-13となる。

この表3-13と表3-12を比較すると、個人から購入したものは農地が過半を占め、農地山林とあわせて66%となる。とくに農地は表3-12の34%を相当上回っている。このことは土地を個人から購入したものには、都市計画上の問題点がより多いということが予測される。なおこの関係の詳細は3-2の道路・上下水道等以下において分析する。

3-1-6 土地購入費と土地単価

土地購入費と土地単価調査の集計は表3-14、表3-15である。

購入費総額は50万円以上150万円未満が65.6%、平方メートル当り単価は3,000円以上9,000円未満が65.7%で、いずれも全体の3分の2を占めている。

この土地単価は土地現況の地目と購入先によって差異のあることが当然予測されるので、これを地目別、購入先別に平均単価を算出集計したものが、それぞれ表3-16、表3-17である。

宅地と農地と山林との間には平方メートル当りそれぞれ平均2,440円、1,960円の価格差がある。これは立地上他の格差とともに宅地造成費つまり、宅地造成の質の格差によるものであって、地目が農地と山林の場合は都市計画の上から問題点が多いといえることができる。

なお戸塚区内は宅地、農地の平均単価は最も低くそれぞれ6,872円、5,391円であり、また山林は金沢区内について低く5,546円である。このことは一般個人融資住宅の立地が

戸塚区内に最も集中している主要な理由でもある。

購入先別平均単価では、私鉄関係が最も高く平方メートル当り1万円を超えている。以下宅造業者、個人との間にそれぞれ約2,000円、1,600円の価格差のあることは、これまた立地上他の格差とともに宅地造成の質の格差によるものである。

なお、購入先その他がその平均単価が著しく低いのは、横浜生活協同組合の戸塚区内における土地分譲単価が平均3,847円であったためである。

3-1-7 住宅建築費と土地住宅費係数

住宅建築費と土地住宅費係数調査の集計は表3-18、表3-19である。

表3-14 土地購入費総額別百分率

総額別	50万円未満	50〃 ~99〃	100〃 ~149〃	150〃 ~199〃	200〃 ~249〃	250〃 ~299〃	300〃 以上	計
実数	27	95	98	38	18	9	9	294
百分率	9.2	32.3	33.3	12.9	6.1	3.1	3.1	100

表3-15 平方メートル当り土地単価別百分率

単価別	3,000円未満	3,000〃 5,999〃	6,000〃 8,999〃	9,000〃 11,999〃	12,000〃 14,999〃	15,000〃 17,999〃	18,000〃 以上	計
実数	16	76	117	58	14	9	6	294
百分率	5.4	25.9	39.8	19.7	4.7	3.1	1.4	100

表3-16 地目別平方メートル当り平均単価

地目別	宅地	農地	山林	その他	計
実数平均単価	149 8,726円	100 6,284円	44 6,767円	1 8,200円	294 * 7,604円

* 坪単価は25,090円となる

表3-17 購入先別平方メートル当り平均単価

購入先別	個人	宅造業者	* 私鉄関係	その他	計
実数平均単価	124 7,006円	109 8,616円	25 10,598円	36 4,501円	294 7,604円

* 公共機関3を含む

表3-18 住宅建築費別百分率

建築費別	* 100万円未満	100〃 ~149〃	150〃 ~199〃	200〃 ~249〃	250〃 ~299〃	300万円以上	計
実数百分率	48 16.3	141 48.0	57 19.4	27 9.2	14 4.8	7 2.4	294 100

* 50万円未満の実数は0

表3-19 土地住宅費係数別百分率

係数別	30%未満	30% ~34%	35% ~39%	40% ~44%	45% ~49%	50% ~54%	55% ~59%	60% ~64%	65% ~69%	70%以上	計
実数百分率	24 8.2	32 10.9	31 10.5	45 15.3	63 21.4	52 17.7	19 6.5	13 4.4	7 2.4	7 2.7	294 100

表3-20 購入先別土地住宅費平均係数

購入先別	個人	宅造業者	私鉄関係	その他	計
実数平均係数	124 44.7	109 47.1	25 53.4	36 35.8	294 45.2

住宅建築費はこの調査の目的からみれば、必ずしも必要な項目でないが、筆者の関心を寄せている土地住宅費係数について分析するための資料として調査集計した。

この土地住宅費係数は、土地購入費対住宅建築費の比であらわすのも一方法と思われるが、ここではこれを土地購入費対土地購入費プラス住宅建築費、すなわち土地を含めた住宅の総経費のなかに占める土地購入費の割合をもって土地住宅費係数とした。

その理由は、一つにはアメリカ合衆国においてこの土地を含めた住宅の総経費に占める土地購入費の割合が問題として取りあげられているからである。アメリカではこの割合が3、4年前は20～25%であったのが、最近の調査によると全国平均35%と相当の上昇を示していることが問題とされている。

今一つの理由は、エンゲル係数が国民の生活水準の一面を表示するように、この土地住宅費係数が国民の住生活あるいは広くその国の住宅問題の水準の一面を表示する資料として、筆者はとくに興味をもっているからである。しかし、エンゲル係数がそうであるように、この土地住宅費係数が50%を超えることは、土地購入費が住宅建築費を上廻り、一つの危機を意味するのではないかと予測してこの調査分析を試みたものである。

集計の結果は表3-19に示されているように、百分率の最も高いのは45%～49%であり、40%以上55%未満が全体の54.4%で過半を占めている。

これをさらに地目別、購入先別に分析することと、全平均係数を算出することが必要であるが、そのうち購入先別平均係数および全平均係数は表3-20である。

表3-20に示されるように、宅地造成の質の比較的良好な私鉄関係では、すでに50%を超えている。その他には既述のように生活協同組合分譲の実数20、その平均係数31.4%を含んでいて平均35.8%となっているが、民間宅造業者の場合も47.1%と50%に接近している。

この土地住宅費係数は、毎年その調査を実施して推移を把握することが必要であるのはいうまでもない。またわが国の各地方別・各都市別さらに住宅の各種形式別にこれを調査し、欧米各国の係数と比較検討されることが期待される。

3-2 道路・上下水道等について

3-2-1 道路幅員、舗装および側溝

住宅敷地の接する道路の幅員、その舗装および側溝種別の調査集計は表3-21、表3-22、表3-23である。

敷地の接する道路の条件は予測された通り不備である。その幅員については4m以下が全体の72.9%を占めている。道路構造令によれば、車道の最小幅員は5.5m、歩道の最小幅員は1.5mである。今後の住宅地においてはたとえ片側にでも歩道を設けることが望ましいが、その可能性のある8m以上は4.2%に過ぎない。4m未満の24%は、建築基準法第42条第2項の規定によるもので、むしろ法の規定とその運用の不備に起因しているといえよう。

舗装については、アスファルト舗装以上のものは全体の18.9%に過ぎず、一方側溝のないものが28.5%に達している。

とくに港北区区内においては、道路幅員4m未満が37.9%側溝のないもの50%とそれぞれ全体の平均を著しく上回っている。またアスファルト舗装以上のもの6.8%とこれは平均を著しく下回っている。一方同区内においては土地購入先の個人のもの67.6%、地目の農地のものが51.4%とそれぞれ全体の平均を上回っている。道路条件と購入先個人、地目の農地との相互関連が推測される。そこで、道路条件を購入先別に分析集計したものが表3-24、表3-25、表3-26である。

道路幅員については、4m以下の百分率の最も高いのが個人で81.5%、最も低いものが私鉄関係で28.0%である。

舗装については、個人の場合は舗装なしが64.5%、砂利敷を含めば91.9%となる。最も良好なのが生活協同組合である。

側溝については、側溝なしは個人の場合が46%で最も高く、私鉄関係と生活協組では0である。

以上を要約して、道路条件について最も劣悪なものが購入先個人であり、宅造業者がこれにつき、比較的良好なものが私鉄関係と生活協組であり、購入先と道路条件と密接な関連性のあることか認められる。

なお、道路幅員の4m未満、舗装なし、側溝なしをそれぞれ土地購入先別に集計し、百分率を算出したものが

表3-
る。
これ
悪の
約80
れる。
3-2
上水
3-3
表に
と比
北区
45.9
を井
%, 3
る。
つぎ
購入
-31,
これ
場合
著しく
もの2
た戸
人より
以上の
水道は
著しく
る。
3-2
道路幅
計審査
た上水
関心を
信頼を
がら下
関心が
設は地
記載の
そこで

表3-27, 表3-28, 表3-29である。

これらの表によれば、道路条件の最悪のものは購入先個人が全体の平均約80%を占めていることが読みとられる。

3-2・2 上水道

上水道施設についての調査集計は表3-30である。

表によれば、直結可能なもの70.8%と比較的良好であるが、戸塚区と港北区区内においては、それが60.9%, 45.9%と低く、この両区内では給水を井戸に頼るものがそれぞれ23.1%, 32.4%と相当の高率を示している。

つぎにこの上水道施設と給水井戸を購入先別に分析集計したものが表3-31, 表3-32である。

これらの表によれば、購入先個人の場合には直結可能なものは48.4%で著しく低率であり、逆に井戸給水のもの28.2%で著しく高率である。また井戸給水の実に87.5%が土地を個人より購入した場合である。以上によって、道路条件と同様に上水道についても購入先個人の場合は著しく劣悪であることが理解できる。

3-2・3 下水道・便所の様式

道路幅員については、融資に伴う設計審査申請書に明記されており、また上水道については申請者は相当の関心を寄せておいて調査表の記載に信頼をおくことができる。しかしながら下水道については、未だ一般の関心が低く、かつ埋設管等下水道施設は地下施設であるために調査表の記載の信頼性が低いおそれがある。そこで申請書の記載事項である便所

表3-21 道路幅員別百分率

幅員別	4m未満	4 m	5 m	6 m	8 m	10m以上	計
実数	157	320	58	92	18	10	655
百分率	24.0	48.9	8.9	14.0	2.7	1.5	100

表3-22 道路舗装別百分率

舗装別	舗装なし	砂 利	アスファルト	コンクリート	計
実数	302	229	102	22	655
百分率	46.1	35.0	15.6	3.3	100

表3-23 道路側溝別百分率

側溝別	側溝なし	U 字溝	L 字溝	その他	計
実数	187	392	39	37	655
百分率	28.5	59.8	6.0	5.7	100

表3-24 購入先別道路幅員百分率

購入先別	幅員別		4m		5m		6m		8m以上		計	
	実数	%	実数	%	実数	%	実数	%	実数	計	実数	%
個人	48	38.7	53	42.8	5	4.0	14	11.3	4	3.2	124	100
宅造業者	4	3.7	73	67.0	17	15.6	14	12.8	1	0.9	109	100
私鉄関係	0	0	7	28.0	11	44.0	7	28.0	0	0	25	100
生活協組	1	5.0	16	80.0	0	0	3	15.0	0	0	20	100
その他	2	12.5	7	43.8	2	12.5	4	25.0	1	6.2	16	100
計	55	18.7	156	53.1	35	11.9	42	14.3	6	2.0	294	100

表3-25 購入先別舗装百分率

購入先別	舗装別		砂利		アスファルト		コンクリート		計	
	実数	%	実数	%	実数	%	実数	%	実数	%
個人	80	64.5	34	27.4	10	8.1	0	0	124	100
宅造業者	29	26.6	62	56.9	13	11.9	5	4.6	109	100
私鉄関係	4	16.0	15	60.0	6	24.0	0	0	25	100
生活協組	0	0	1	5.0	19	95.0	0	0	20	100
その他	8	50.0	6	37.5	2	12.5	0	0	16	100
計	121	41.1	118	40.2	50	17.0	5	1.7	294	100

表3-26 購入先別側溝百分率

購入先別	側溝別		U字溝		L字溝		その他		計	
	実数	%	実数	%	実数	%	実数	%	実数	%
個人	57	46.0	55	44.4	3	2.4	9	7.2	124	100
宅造業者	5	4.6	97	89.0	2	1.8	5	4.6	109	100
私鉄関係	0	0	19	76.0	4	16.0	2	8.0	25	100
生活協組	0	0	20	100	0	0	0	0	20	100
その他	5	31.3	11	68.7	0	0	0	0	16	100
計	67	22.8	202	68.7	9	3.1	16	5.4	294	100

表3-27 幅員4m未満・購入先別百分率

購入先別	個人	宅造業者	私鉄関係	生活協組	その他	計
実数	48	4	0	1	2	55
百分率	87.2	7.3	0	1.8	3.6	100

の様式を利用してこの項目の調査の不備を補うこととした。

下水道と便所の様式についての調査集計は、表3-33、表3-34である。

下水道の様式については、下水道法に規定されている公共下水道、都市下水路等の区分別の調査は困難なために、便宜的に表に示す3つに区分した。しかし、下水道が上水道に比して著しく不備であることは、便所の様式において汲取式が83.8%、浄化槽水洗式が13.9%、とくに直接放流式の水洗便所2.3%の数字が明らかにこれを示している。

もっとも、申請者が汲取便所とする理由を集計すると、下水道不備と経済的な理由がそれぞれ293<53.4%>、256<46.6%>とほぼ半半ばしていることは予想外であった。水洗式とする場合には住宅金融公庫からその資金の一部が融資される制度があるにかかわらず、経済的理由が相当数多くみられることは、下水道施設について一般がむしろ諦観的である結果と思われる。

なお、下水道の様式と様式不明を土地購入先別に分析集計したものが表3-35、表3-36である。

この2つの表によれば、様式不明な個人購入に最も多く、埋設管は私鉄関係が最も高率である。下水道についても土地の個人購入のものが最も不備であり、私鉄関係が比較的に良好であることが理解できる。

3-2・4 都市ガス

都市ガスの供給については、上水道の場合と同様に、直結可能、近接希望、プロパン等に区分調査した。その集計は表3-37である。

表3-28 舗装なし・購入先別百分率

購入先別	個人	宅造業者	私鉄関係	生活協組	その他	計
実数	80	29	4	0	8	121
百分率	66.2	24.9	3.3	0	6.6	100

表3-29 側溝なし・購入先別百分率

購入先別	個人	宅造業者	私鉄関係	生活協組	その他	計
実数	57	5	0	0	5	67
百分率	85.0	7.5	0	0	7.5	100

表3-30 上水道施設別百分率

施設別	*直結可能	**近接希望	***井戸	計
実数	464	104	87	655
百分率	70.8	15.9	13.3	100

* 接する道路に給水管があり給水可能

** 接する道路に給水管はないが、近くまで給水管がきているので、給水を希望

*** 近くに給水管がきていないので、井戸とする

表3-31 購入先別上水道施設百分率

購入先別	施設別		直結可能		近接希望		井戸		計	
	実数	%	実数	%	実数	%	実数	%	実数	%
個人	60	48.4	29	23.4	35	28.2	124	100		
宅造業者	93	86.9	12	12.2	2	1.9	107	100		
私鉄関係	22	88.0	3	12.0	0	0	25	100		
生活協組	20	100	0	0	0	0	20	100		
その他	11	68.9	2	1.2	3	1.9	16	100		
計	206	70.2	46	16.1	40	13.7	292	100		

表3-32 井戸給水・購入先別百分率

購入先別	個人	宅造業者	私鉄関係	生活協組	その他	計
実数	35	2	0	0	3	40
百分率	87.5	5.0	0	0	7.5	100

表3-33 下水道の様式別百分率

様式別	道路側溝	道路埋設管	不明	計
実数	341	134	180	655
百分率	52.1	20.4	27.5	100

表3-34 便所の様式別百分率

様式別	直接放流	浄化槽	水洗式計	汲取式	計
実数	15	91	103	549	655
百分率	2.3	13.9	16.2	83.8	100

表3-35 購入先別下水道様式百分率

購入先別	下水道様式		道路側溝		道路埋設管		不明		計	
	実数	%	実数	%	実数	%	実数	%	実数	%
個人	61	49.2	14	11.3	49	39.5	124	100		
宅造業者	78	71.6	19	17.4	12	11.0	109	100		
私鉄関係	13	52.0	12	48.0	0	0	25	100		
生活協組	19	95.0	0	0	1	5.0	20	100		
その他	8	50.0	4	25.0	4	25.0	16	100		
計	179	60.8	49	16.8	66	22.4	294	100		

都市ガス施設は上水道施設に比し著しく未整備であり、全体の77.3%はプロパン等に頼らざるを得ない。とくに戸塚区、保土ヶ谷区内では直結可能なものはそれぞれ3.8%、6.4%と極めて低率である。

なお、この項目についてもこれを土地購入先別に分析集計すれば表3-38、表3-39となる。

この都市ガスの項において個人より土地購入のものは、その95%がプロパン等に頼ることとなり、私鉄関係のものは直結可能が68%で良好である。

3-3 通勤等について

3-3-1 職場の位置

申請者の職場の位置を横浜・川崎・県内・都内・その他の行政区域別に調査した集計結果は表3-40である。

この表に関する限り、約3分の1は東京のベッドタウンである。職場横浜は全体の45.8%であるが、その最も少いのが港北区内の31.1%で、戸塚区内の37.3%がこれに次いでいる。とくに港北区内、南区内では横浜より都内が多く、それぞれ都内の百分率は47.1%、45.7%に達している。

3-3-2 通勤時間

職場への通勤時間の調査集計は表3-41である。

表によれば、1時間以上が全体の3分の1に達し、50分以上では3分の2となっている。

つぎに、この通勤時間を、職場が横浜のものと横浜以外のものに区分して集計すれば表3-42、表3-43となる。

表3-36 下水道様式不明・購入先別百分率

購入先別	個人	宅造業者	私鉄関係	生活協組	その他	計
実数	49	12	0	1	4	66
百分率	14.2	18.2	0	1.5	6.1	100

表3-37 都市ガス施設別百分率

施設別	直結可能	近接希望	プロパン等	計
実数	120	29	506	655
百分率	18.3	4.4	77.3	100

表3-38 購入先別都市ガス施設百分率

購入先別	施設別		直結可能		近接希望		プロパン等		計	
	実数	%	実数	%	実数	%	実数	%	実数	%
個人	3	2.5	3	2.5	118	95.0	124	100		
宅造業者	39	35.8	2	1.8	68	62.4	109	100		
私鉄関係	17	68.0	3	12.0	5	20.0	25	100		
生活協組	0	0	0	0	20	100	20	100		
その他	1	6.3	1	6.3	14	87.4	16	100		
計	60	20.4	9	3.1	225	76.5	294	100		

表3-39 プロパン等・購入先別百分率

購入先別	個人	宅造業者	私鉄関係	生活協組	その他	計
実数	118	68	5	20	14	225
百分率	52.4	30.2	2.2	8.9	6.2	100

表3-40 職場の位置別百分率

位置別	横浜	川崎	* 県内	都内	その他	計
実数	300	102	27	216	10	655
百分率	45.8	15.6	4.1	32.9	1.6	100

* 横浜・川崎を除く県内

表3-41 通勤時間別百分率

時間別	30分未満	30"~39"	40"~49"	50"~1時間	1時間以上	計
実数	89	47	88	211	220	655
百分率	13.6	7.2	13.4	32.2	33.6	100

表3-42 職場が横浜の通勤時間別百分率

時間別	30分未満	30"~39"	40"~49"	50"~1時間	1時間以上	計
実数	84	38	59	90	29	300
百分率	28.0	12.7	19.7	30.0	9.7	100

表3-43 職場が横浜以外の通勤時間別百分率

時間別	30分未満	30"~39"	40"~49"	50"~1時間	1時間以上	計
実数	5	9	29	121	191	355
百分率	1.4	2.5	8.2	34.1	53.8	100

表3-44 横浜駅への時間別百分率

時間別	30分未満	30"~39"	40"~49"	50"~1時間	1時間以上	計
実数	262	183	149	50	11	655
百分率	40.0	27.9	22.7	7.6	1.8	100

この2つの表を比較すれば、職場が横浜の場合は通勤時間40分未満が40.7%、1時間を超えるものが9.7%に対して、横浜以外の場合はそれぞれ3.9%、53.8%で著しい差異が示されている。

要するに職場が横浜の場合は比較的良好な通勤時間をしているが、それ以外の場合つまりベッドタウンの場合には1時間を超えるものが過半を占め、50分を超える集計は90%近くになっていて好ましくない。

3-3-3 都心への時間

横浜の都心の駅は桜木町あるいは関内駅と思われるが、この調査では便宜上これを横浜駅とした。バス、鉄道を利用して計画住宅から横浜駅までの時間の調査集計は表3-44である。この表によれば、ショッピングその他のための都心への時間は比較的良好といえよう。

3-3-4 停留所および

夜間通行支障

最寄りの鉄道、バスの停留所への徒歩時間および停留所への夜間通行支障についての調査集計は表3-45、表3-46である。

停留所への時間は比較的良好といえよう。

夜間通行支障については、停留所までの道路に街路灯の施設があるかあるいは停留所までの全部又は一部が市街地化しているかどうかによって判定されるべきであるが、この調査では夜間暗くて婦女子の通行に支障のある道路部分が多いか、多少あるか、少いかについて調査をした。

申請者の主観に頼ったものであり、客観性には欠けているきらいはあるが、全体の3分の2が支障を認めて

表3-45 停留所への時間別百分率

時間別	10分未満	10"~14"	15"~19"	20"~24"	25分以上	計
実数	451	109	73	21	1	655
百分率	68.9	16.6	11.1	3.2	0.2	100

表3-46 夜間通行支障別百分率

支障別	多い	多少ある	少ない	計
実数	123	314	218	655
百分率	18.8	47.9	33.3	100

表3-47 小学校通学時間別百分率

時間別	10分未満	10"~14"	15"~19"	20"~24"	25分以上	計
実数	73	36	38	25	22	194
百分率	37.6	18.6	19.6	12.9	11.3	100

表3-48 幼稚園通園時間別百分率

時間別	10分未満	10"~14"	15"~19"	20"~24"	25分以上	計
実数	43	20	13	14	26	116
百分率	37.1	17.2	11.2	12.1	22.4	100

表3-49 通学通園支障有無別百分率

支障有無別	ある	ない	計
実数	122	127	249
百分率	49.0	51.0	100

表3-50 児童小公園徒歩時間別百分率

時間別	10分未満	10"~14"	15"~19"	20"~24"	25分以上	計
実数	68	13	15	13	140	249
百分率	27.3	5.2	6.0	5.2	56.3	100

表3-51 食料品店徒歩時間別百分率

時間別	10分未満	10"~14"	15"~19"	20"~24"	25分以上	計
実数	307	149	123	42	34	655
百分率	46.7	22.7	18.8	6.4	5.2	100

表3-52 医療施設徒歩時間別百分率

時間別	10分未満	10"~14"	15"~19"	20"~24"	25分以上	計
実数	233	124	136	79	93	655
百分率	34.0	18.9	20.8	12.1	14.2	100

表3-53 治安施設徒歩時間別百分率

時間別	10分未満	10"~14"	15"~19"	20"~24"	25分以上	計
実数	168	108	162	91	126	655
百分率	25.2	16.5	24.7	13.9	19.2	100

いることは治安の上からも注目してよいであろう。

3-4 小学校等地域施設について

すでに調査の方法と項目で述べたように、この小学校等地域施設の項目については、住宅が竣功し居住後の生活体験に基いて調査することが望ましい。一部の申請者は土地購入に際してこれらの地域施設の便、不便についてある程度の関心をもち検討したもののある反面において、また一部の申請者は今回の調査によって初めて関心を寄せたものがある。

したがって、申請時の調査としては関心の程度を察知するためにも、下水道の様式と同様に調査の区分として、“不明”を設けておくべきであった。この地域施設の調査の結果は一つの参考資料にとどめ、これらの住宅竣功後に改めてチェックのための調査を要するものであることを付記しておく。

3-4-1 小学校

小学校児童のあるものは、調査件数 655 のうち 194 であり、29.6%であった。

小学校への児童徒歩時間の調査集計は、表 3-47 である。

3-4-2 幼稚園

幼稚園児のあるものは 655 のうち 116 で 17.7%であった。しかし、116 のうち 35 はバス通園であり、徒歩またはバス通園による通園時間の調査集計は表 3-48 である。

小学校の場合 25 分以上 11.3% に比して、幼稚園の場合それが 22.4% と 2 倍となっている。これは小学校に比して幼稚園施設のより不十分であることを示すものといえよう。

3-4-3 通学通園通行支障

通学通園児のあるもの 249 について、自動車交通量の多い道路を通行または横断する要の有無についての調査集計は表 3-49 である。

この表によれば支障の有無は相半ばしているが、戸塚、保土ヶ谷、港北区内では支障あるが少く、その他の区内ではそれが多し。しかし、周辺部も開発がすすめば支障が漸次増加するであろう。

3-4-4 児童小公園

項目をアメリカの play ground つまり子供遊び場とすれば農地・山林の土地を購入したものは、一応は周囲に

子供の遊び場にことかかない。また都市公園法施行令の児童公園とすれば、宅地造成地における小規模の遊び場が含まれない。そこで児童小公園として調査をした。通学、通園児のあるもの 249 について、児童小公園への徒歩時間の調査集計は表 3-50 である。

表によれば、徒歩時間 25 分以上が過半を占めていることは、幼稚園施設に比してさらにこの施設の不十分なことをものがたっている。

10 分未満が 27.3% に達しているのは、附近の農地、山林その他の空地を児童小公園に代えたものが含まれているものと推察される。

3-4-5 食料品店

野菜、肉等生鮮食料品の購入が可能な食料品店、マーケット等への徒歩時間の調査集計が表 3-51 である。

この表に関する限りとくに支障は認められない。

3-4-6 医療施設

内科、小児科の診療可能な医療施設および警察駐在所、派出所等の治安の施設への徒歩時間の調査集計は表 3-52、表 3-53 である。

この 2 つの施設は、土地購入時あるいは申請時において最も関心のうすいものであり、後者の場合は現況ではむしろ赤電話施設に頼るべきものと思われる。

集計によれば食料品店に比して医療、治安と順次その施設が不十分であることを示している。

3-5 申請者の主観について

2 に述べた A、B、C、D の各調査項目についての調査集計の結果は以上の通りであるが、住宅立地に関連するこれらの各項目について申請者がどのような主観をいだいているか、参考のためにその意向を調査した。

3-5-1 土地利用等についての主観

申請住宅敷地の位置、面積、価格等総合して満足している、まずまずと思っている、不満だがやむを得ない、に区分した意向を調査集計したのが表 3-54 である。

満足の率が最も低いのが港北区で 7.6%、最も高いのが金沢区で 29.4% となっている。

なお満足の意向を示しているものについてこれを敷地の用途地域別と購入土地の単価別に分析集計すれば表 3-55、表 3-56 となる。

表3-55によれば、無指定の百分率は表3-2の百分率を8.4%下回っている。無指定の区域内でなお満足意向を示すものが18あるが、このうちの13は戸塚区である。この13件について分析すると過去1年以内に土地購入したもの8件あり、いずれもその土地単価は3,000円～5,999円である。この場合は無指定というよりむしろ土地単価の低いことによって満足の意向を示しているといえよう。

また表3-56によれば、土地単価5,999円未満のもの百分率は表3-15の百分率を8.3%上回っている。要するに、用途地域と共に土地単価が満足の意向の要因と思われる。

3-5-2 道路・上下水道等についての主観

道路、上下水道等の施設を総合しての意向調査の集計は表3-57である。この表によれば、その不満の百分率は表3-54および後述の表3-65、表3-68の百分率に比して16.3%～6.3%高く、道路、上下水道等に対する不満が最も多いことを示している。とくに港北地区内は不満が54%と過半を占めている。

一方満足の意向を示しているものについて、その敷地の接する道路の幅員、舗装、側溝および上水道、都市ガス、下水道、便所の様式別に分析集計すれば、それぞれ表3-58、表3-59、表3-60、表3-61、表3-62、表3-63および表3-64となる。これ

らの諸表と3-2の各項目のそれぞれの表と比較すれば、各々の施設に若干の整備がみられるのは当然であり、とくに井戸給水は0、下水道様式不明が4.3%と著しく低

表3-54 土地利用等意向別百分率

意向別	満足	中間*	不満	計
実数	124	394	137	655
百分率	18.9	60.2	20.9	100

* まずまずとと思っているもの

表3-55 主観満足・用途地域別百分率

地域別	住居	商業	準工	工業	無指定	計
実数	99	3	4	0	18	124
百分率	79.9	2.4	3.2	0	14.5	100

表3-56 主観満足・土地単価別百分率

単価別	3,000円未満	3,000円～5,999円	6,000円～8,999円	9,000円～11,999円	12,000円以上	計
実数	1	18	19	7	3	48*
百分率	2.1	37.5	39.6	14.6	6.2	100

* 124のうち過去1年以内に土地購入のもの

表3-57 道路、上下水道等意向別百分率

意向別	満足	中間	不満	計
実数	117	294	244	655
百分率	17.9	44.9	37.2	100

表3-58 主観満足・道路幅員別百分率

幅員別	4m未満	4m	5m	6m	8m以上	計
実数	16	52	14	25	10	117
百分率	13.7	44.4	12.0	21.4	8.5	100

表3-59 主観満足・舗装別百分率

舗装別	舗装なし	砂利	アスファルト	コンクリート	計
実数	29	34	44	10	117
百分率	24.8	29.1	37.6	8.5	100

表3-60 主観満足・側溝別百分率

側溝別	側溝なし	U字溝	L字溝	その他	計
実数	12	81	21	3	117
百分率	10.3	69.2	17.9	2.6	100

表3-61 主観満足・上水道施設別百分率

施設別	直結可能	近接希望	井戸	計
実数	107	10	0	117
百分率	91.5	8.5	0	100

表3-62 主観満足・都市ガス施設別百分率

施設別	直結可能	近接希望	プロパン等	計
実数	44	10	63	117
百分率	37.6	8.6	53.8	100

率となっている。

しかしながら、なお道路において幅員4m未満が13.7%舗装なしが24.8%、側溝なしが10.3%あり、都市ガス施

設にお
くに便
.6%に
よい。
3-5-
通勤等
査の集
この通
るもの
勤時間
表3-6
表3-
合の満
横浜以
なって
ものの
である
表3-
%ある
とでは
3-5-
ての
小学校
しての
ある。
この表
%であ
ち最も
のもの
港北両
る。こ
ている
<横浜

設においてプロパン等が53.8%、とくに便所様式において汲取便所が72.6%に達していることは注目されてよい。

3-5-3 通勤等についての主観

通勤等の便不便を総合しての意向調査の集計は表3-65である。

この通勤等に満足の意向を示しているものについて、職場の位置別と通勤時間別に分析集計すれば表3-66、表3-67となる。

表3-66によれば、職場が横浜の場合の満足率も28.0%にすぎないが、横浜以外の場合の11.5%、2.4倍となっている。また満足意向を示すものの3分の2は職場が横浜の場合である。

表3-67において1時間以上が13.5%あることは、現在の通勤事情のもとではやむを得ないであろう。

3-5-4 小学校等地域施設についての主観

小学校等地域施設の便、不便を総合しての意向調査の集計は表3-68である。

この表によれば、満足率は13.9%であって、以上の4つの区分についての意向調査のうち最も低率である。各区分では中・鶴見両区内では満足のものそれぞれ50%、30%と高率であるに反して戸塚、港北両区内ではそれぞれ7.6%9.5%と著しく低率である。これは周辺部における地域施設の不備をものがたっている。

<横浜国大教授>

表3-63 主観満足・下水道様式別百分率

様式別	道路側溝	道路埋設管	不明	計
実数	65	47	5	117
百分率	55.5	40.2	4.3	100

表3-64 主観満足・便所様式別百分率

様式別	水洗式	汲取式	計
実数	32	85	117
百分率	27.4	72.6	100

表3-65 通勤等意向別百分率

意向別	満足	中間	不満	計
実数	126	327	202	655
百分率	19.2	40.9	30.9	100

表3-66 職場位置別主観満足率および主観満足・職場位置別百分率

位置別	横浜	川崎	県内	都内	その他	計
満足実数	84	8	5	28	1	126
位置実数	300	102	27	216	10	655
満足率	28.0	7.8	18.5	13.0	10.0	19.2
百分率	66.7	6.3	4.0	22.2	0.8	100

表3-67 主観満足の通勤時間別百分率

時間別	30分未満	30"~39"	40"~49"	50"~59"	1時間以上	計
実数	48	13	19	29	17	126
百分率	38.1	10.3	15.1	23.0	13.5	100

表3-68 小学校等意向別百分率

意向別	満足	中間	不満	計
実数	91	362	202	655
百分率	13.9	55.3	30.8	100