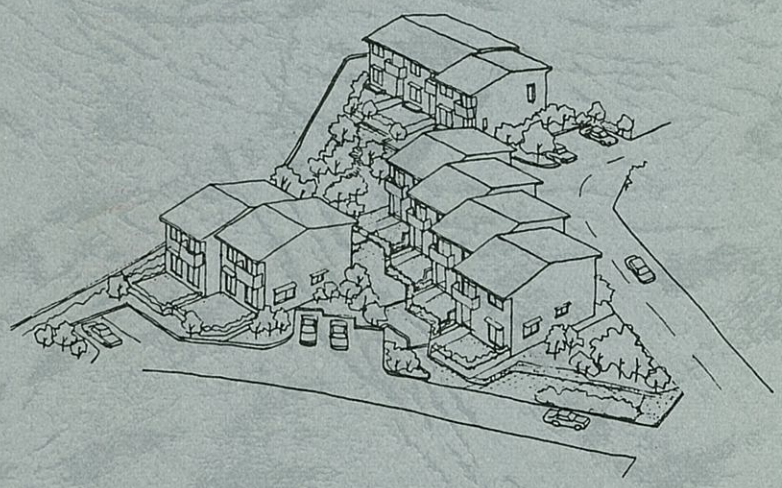
港北地区住宅・宅地供給方策の検討
（その1）

報告書

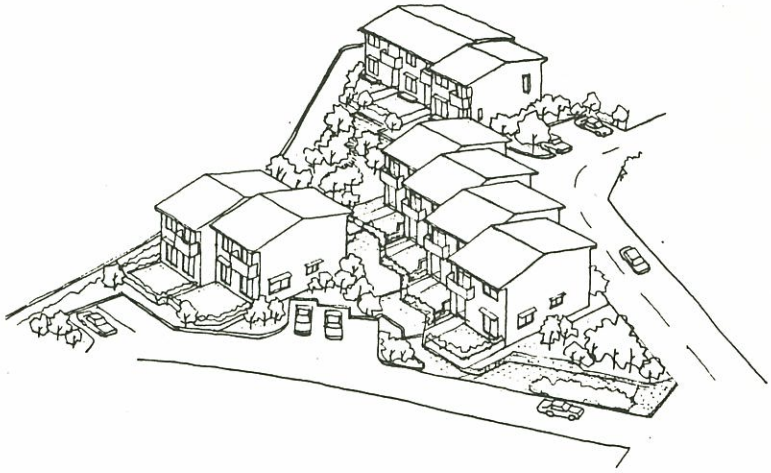


昭和59年2月

住宅・都市整備公団港北開発局
㈱目白都市・建築研究所

港北地区住宅・宅地供給方策の検討
（その1）

報告書



昭和59年２月

住宅・都市整備公団港北開発局
㈱自白都市・建築研究所

はじめに

港北ニュータウンは、昭和４４年の事業着手以来約１５年を経て、昭和５８年度から民有地の第１次供用開始，集合住宅の第１期入居が行われている。ここに致って、これまで様々に調査・検討されてきた“まちづくり”計画が具体的に動き始めるとともに、社会状況や市民生活の変容に即した、より詳細計画の検討もまた求められてきている。特に、住宅の需要と供給バランスからみた港北地区の役割と、住要求の変化に対応した供給形態のあり方を求めることは、今後の供給施策を定める上に重要な課題であり、また港北地区の特徴となっている、小規模に分散する宅地分譲対象の公団取得地をどのように計画的に活用するかが、ニュータウン活性化のための問題であり、その具体的な検討を迫られている。

今日の住宅事情は、昭和４０年代末のドル・ショック，オイル・ショックを初めとした経済状況の低迷を反映した停滞期を、一見抜け出たかのようにみえるが、一応の量的充足感による質的要求が強まるなどの性格的変貌を遂げつつある。その意味では、ある程度の質を備えた住宅は、未だに不足しているとみるべきなのであるが、特に首都圏においては、市街化地域の拡大と郊外進攻を伴いつつ、その傾向を強めてきていると言ってよい。

このような状況の下で、港北地区は、位置的にも量的にも、また時期的にも、首都圏における様々な住宅事情を受けとめる最先端にあると言えよう。ここでは、それをふまえて、港北地区およびその周辺の住宅・宅地需要の動向を予測するとともに、港北地区公団取得地の供給形態とその供給方策を検討するものである。

調査研究の方法は、図に示したフローチャートに従って行うが、基本的には次の５つの大きな柱で作業を進めることとする。第１は港北地区およびその周辺圏域の地域特性と都市化の動向を把握することによって、住宅・宅地需要の量的予測を試みるものである。第２は、首都圏を中心とした公的機関・民間デベロッパーの開発事例を収集することで、港北地区およびその周辺圏域の開発・住宅宅地供給の実態をより詳細に把えることと、フィジカルな供給形態およびソフト面を主体とした供給方策を整理し、参考資料とするものである。第３は、港北地区内の宅地分譲対象となる公団取得地を整理・分類することで、供給形態・方策検討の基礎資料となるものである。第４は、供給方策の検討で、主としてソフト面の供給方式を長期的・短期的供給戦略の中で考察し、港北地区の状況に即した提言を行うものである。第５は、住宅・宅地供給形態の検討で、各種の参考事例を基に、港北地区内の宅地分譲用地のいくつかを使って、具体的，即地的に供給メニューのモデルを提示するものである。

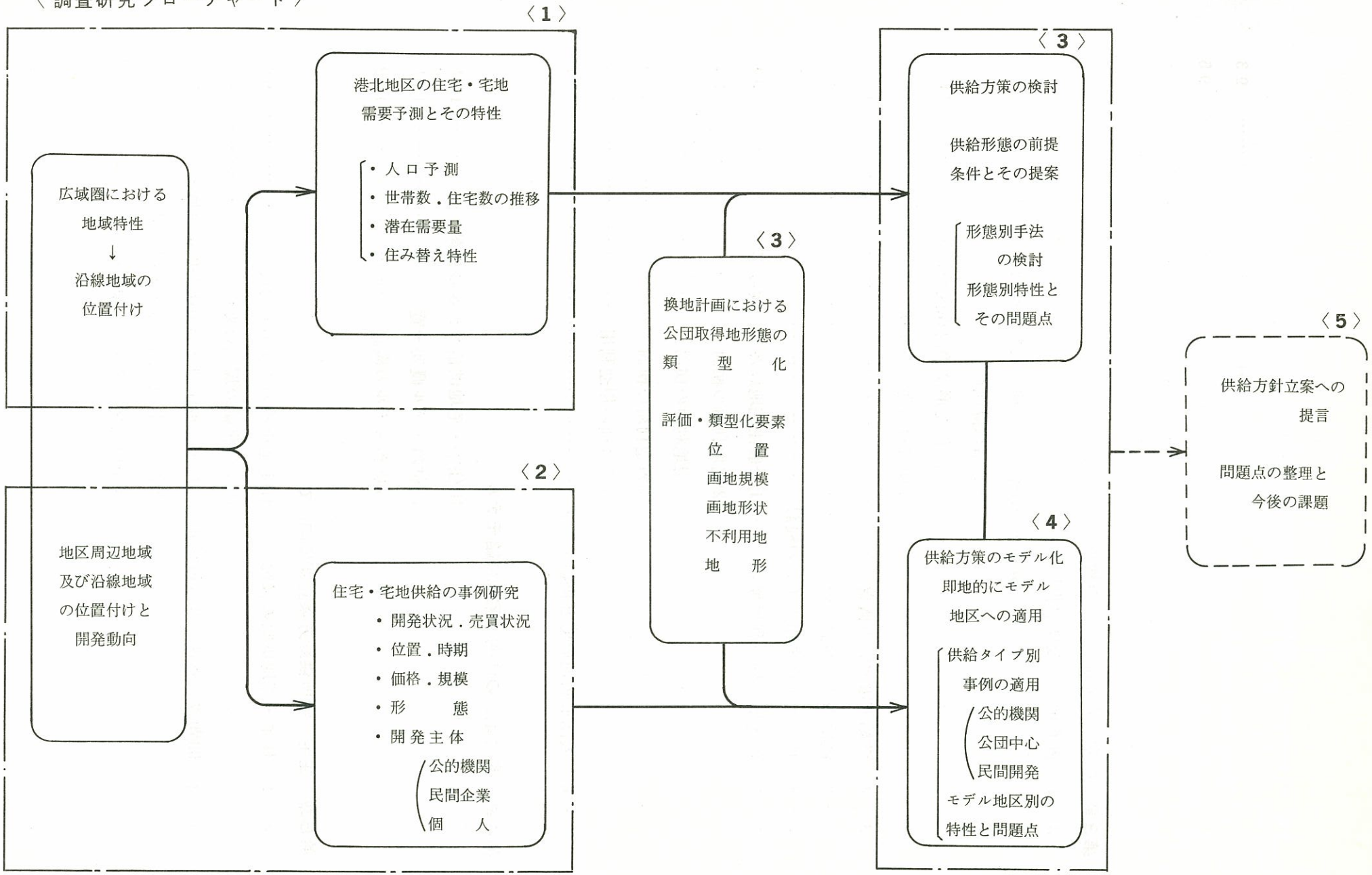
以上の５つの柱は、言うまでもなく供給戦略上は相互に深く関連する事柄であるが、ここでは基礎的な調査研究として住宅・宅地供給に関る諸要素を全体的に概括することを目的としている。従って、個々のより詳細な、具体的な検討、および相互関連によって生じる様々な課題に対する検討は、今後の調査研究を待ちたい。本報告書が、そのための有益な資料となれば幸いである。

昭和５９年２月

㈱　目白都市・建築研究所
池田亮二
岡　利実
大場光博
西沢浩一
小林芳明

目　　次

〈調査研究フローチャート〉



第１章
港北地区の住宅・宅地需要動向

１－１　住宅・宅地需要予測の方法

港北地区の住宅・宅地需要の予測は、図１－１に示すフローチャートに沿って行うが、その方法は、基本的には次の４つの柱によって行うものとする。ここではまず、住宅・宅地需要を大きく「潜在需要」と「顕在需要」に分け、「潜在需要」については、①対象圏域の世帯増に伴う需要量と、②在住世帯の住みかえ需要量の合計で算定し、これを受けて推計する「顕在需要」は、③増加住宅数推計と、④所得と価格による住宅取得数推計の比較検討によって求める。

①世帯増に伴う需要量予測では、対象圏域の人口動態，地域構造を把握し、世帯数の動態と将来増加数を予測するもので、算出された増加世帯数が必要住宅数の潜在量とみるものである。ここでは、さらに、世帯数と住宅数の関係の中で、需要量を住宅所有関係別，建て方別に整理する。

②在住世帯の住みかえ需要量は、建て替えや移住による買い替え，新築によって生ずる住宅数推計で、転入や世帯分離等によって発生するものとは異る潜在需要量である。これは、住宅所有関係別に得られる住みかえ発生率によって算定し、①と同様に、住宅所有関係別，建て方別に整理する。

①，②で算出された需要量を、住宅所有関係別，建て方別にそれぞれ合計したものが、対象圏域の総住宅潜在需要量となる。

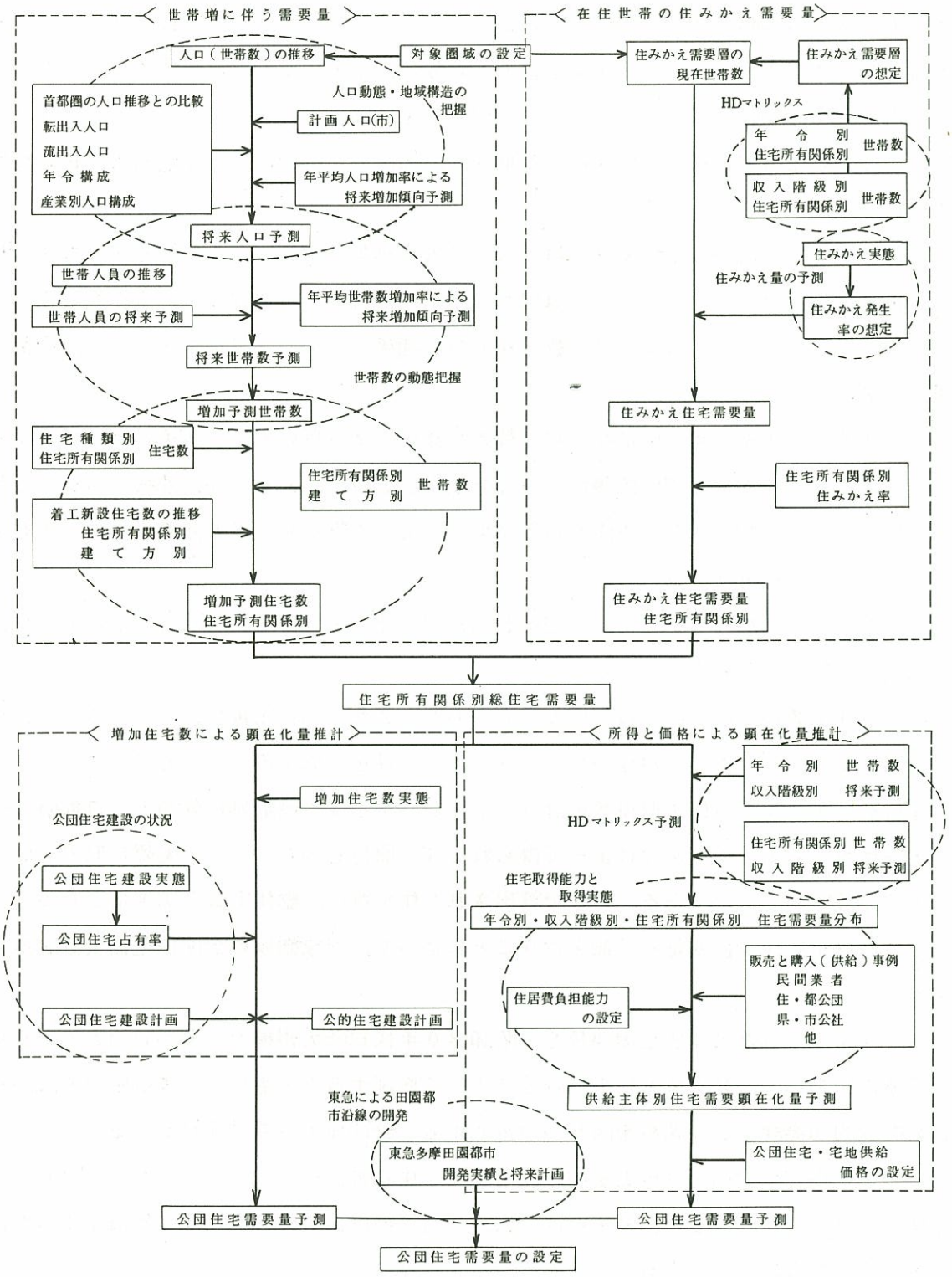
③増加住宅数推計は、住宅数の増加実態から推計される顕在化量で、これをさらに、実態的な公団住宅占有率から対象圏域の公団住宅需要量を予測するものである。

④所有と価格による住宅取得数推計は、潜在需要量を収入段階別に分類し、首都圏の住宅・宅地販売と購入の事例等によって得られる住宅取得能力によって、実際に取得される住宅数を算定するものである。ここで算出された住宅数は、総住宅顕在需要量となるが、さらに、供給主体別需要量の予測を行うことによって、対象圏域の公団住宅需要量を推計する。

③，④で得られた公団住宅需要量を、昭和３０年代以降大規模な開発が行われている東急多摩田園都市の開発実績と将来計画等によって検証するとともに、対象圏域内の公団を含めた公的開発計画との調整を図りつつ港北地区の公団住宅需要量を算出する。

なおこの場合、公団が今後とも中・高層住宅を中心に供給を行うか、タウンハウス・戸建住宅の供給巾を広げるか、あるいは、供給価格等の供給条件をどのように設定するか、などの基本施策によって異るシェアをもつことになろう。

図1—1　住宅・宅地需要予測フローチャート

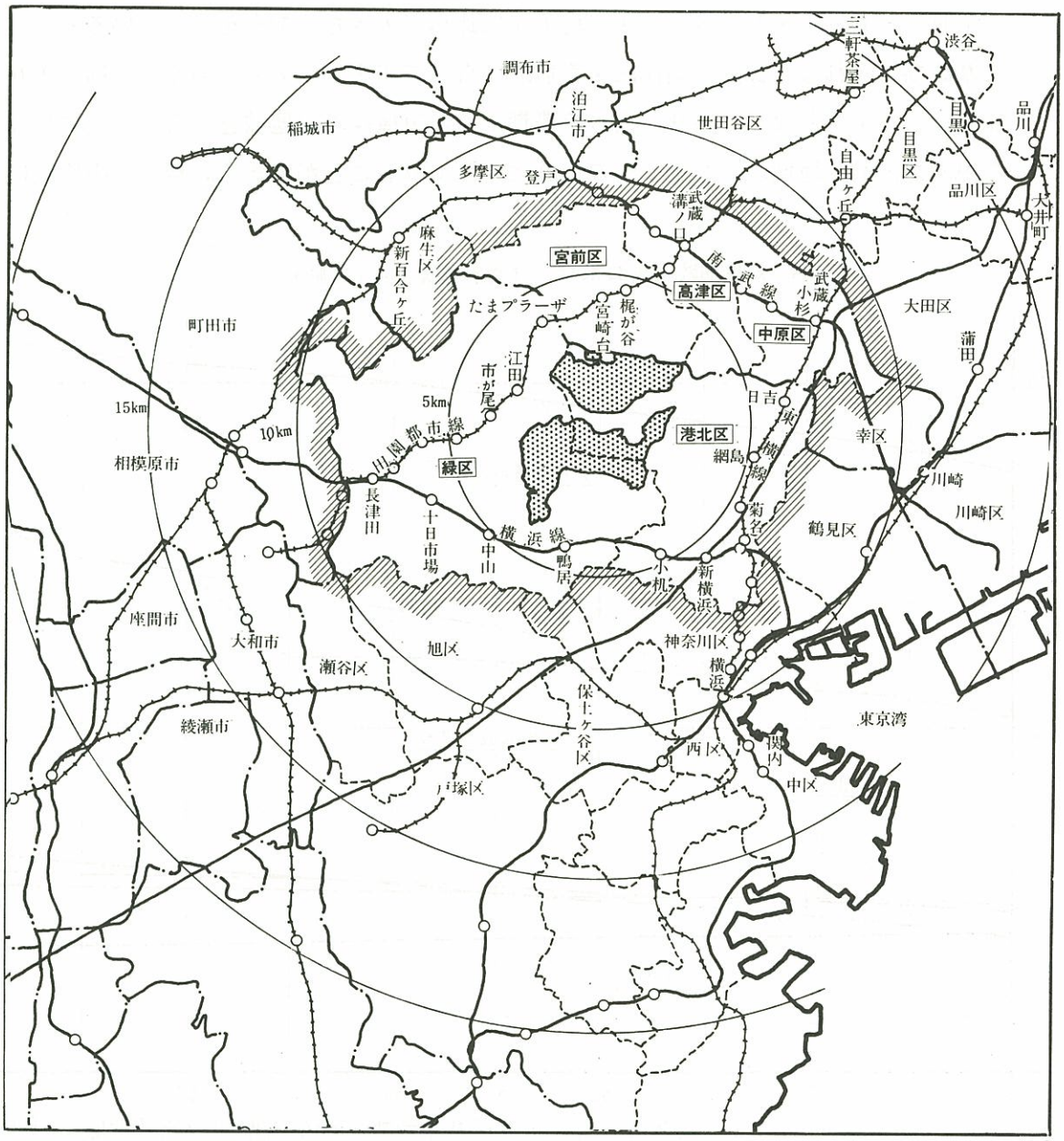


1－2　対象圏域の設定

港北地区の住宅・宅地需要予測を行うための対象圏域を設定する。これは、港北地区だけを対象とした場合に、住宅需要および供給の実績が得られないため、また港北地区開発による影響圏がかなり広範囲に及ぶと予想されるためである。

従って、対象圏域は、詳細な統計データを得易い区レベルで切ること、直接的な影響が及ぼされる交通網，すなわち、東急田園都市線・同東横線・国鉄南武線・同横浜線の４鉄道路線が含まれる地域とし、横浜市港北区，緑区，川崎市中原区，高津区，宮前区の５区に設定する。（ただし、川崎市高津区と宮前区は、昭和５７年７月に分区されたもので、それ以前は高津区として統合されている。）

図１－２　対象圏域図



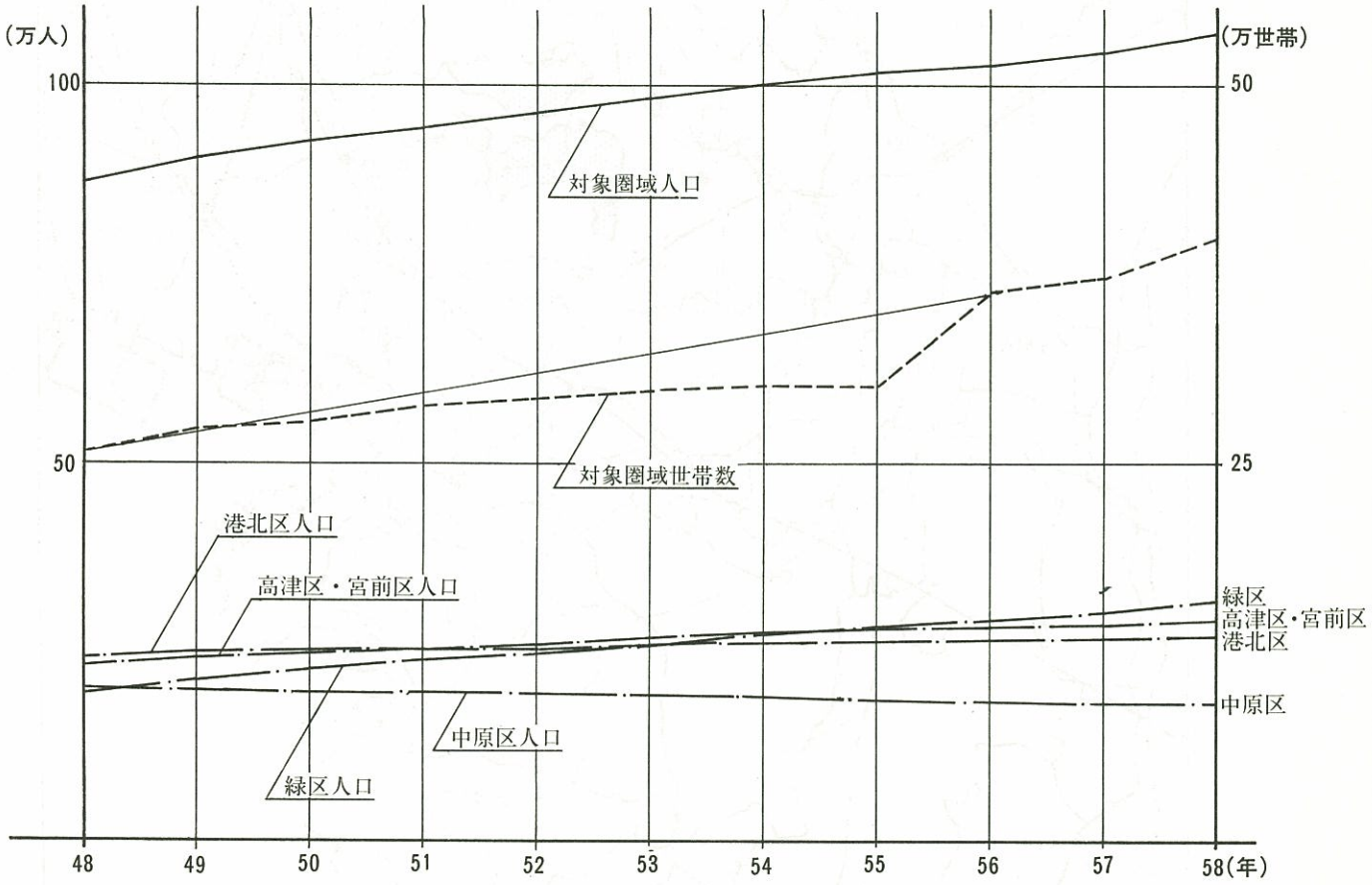
1－3　対象圏域の人口

(1) 人口推移

対象圏域の人口は、昭和48年の871,857人から、昭和58年の1,069,914人へ、この10年間で約20万人の増加をみせているが、これは昭和48年人口に対して22.7％，年平均2.1％の増加率に相当する。その内訳は、自然増が約70％，社会増が約30％となっており、近年の傾向では、自然増の方により傾きつつある。つまり、対象圏域においては、全国平均や首都圏平均に比べて、より高い人口増加率を維持しているものの社会増は次第に減少しつつあるということである。これは、昭和40年代に急増した転入超過が昭和50年代に入って、社会的・経済的低迷を背景として大きく変化し、対象圏域の都市構造の動向が転換期に入ったことを示していると言えよう。

対象圏域内の地域別人口推移では、横浜市内（港北区・緑区）が年平均3％と、川崎市内（中原区・高津区・宮前区）の年平均1％に比べて大きな増加率を示しているのであるが、より詳細にみれば、緑区と高津区・宮前区が合計で年平均3.7％、中原区が同－1.0％、港北区が同1.1％となっており、人口停滞期にある東横線沿線地域と、著しい人口増加期にある田園都市沿線地域の大きな2つの地域に分けてみることができる。特に、中原区は昭和40

図1－3　対象圏域の人口推移　（資料編表1－1参照）



横浜市・川崎市住民基本台帳、神奈川県地域統計指標、国勢調査

年代後半から大巾な社会減になっており、トータル人口も昭和50年以降一定した減少傾向に入っている。また、港北区でも、トータル人口では依然増加しているというものの、昭和50年以降は社会減に転じている。

対象圏域の世帯数推移は、増加傾向に関しては人口推移とほぼ同様なのであるが、10年間の増加率が48.9％（年平均4.1％）にも達していることは、単身世帯の増加，核家族化の進行をうかがわせる。この傾向は、特に、市街化が進んでいる中原区・港北区に強く表われており、緑区・高津区では核家族による新興住宅地化が進展していることを示していると考えられる。

表1—1　対象圏域の人口動態

各年1年間の人口増減

昭和・年		48	50	53	55	56
港北区	社会増	1,068	△ 879	△ 1,385	△ 485	△ 350
	自然増	5,114	4,106	3,383	3,061	2,945
	増加数	6,182	3,227	1,998	2,576	2,595
緑区	社会増	11,451	6,417	7,914	5,516	7,564
	自然増	4,858	4,134	3,814	3,901	3,907
	増加数	16,309	10,551	11,728	9,417	11,471
中原区	社会増	△ 3,452	△ 5,384	△ 5,145	△ 4,694	△ 4,318
	自然増	4,083	3,670	2,816	2,365	2,133
	増加数	631	△ 1,714	△ 2,329	△ 2,329	△ 2,185
高津区	社会増	10,229	2,231	4,402	999	1,855
	自然増	5,058	5,020	4,167	3,969	3,692
	増加数	15,287	7,251	8,569	4,968	5,547
合計	社会増	19,296	2,385	5,786	1,336	4,751
	自然増	19,113	16,930	14,180	13,296	12,677
	増加数	38,409	19,315	19,966	14,632	17,428

横浜市・川崎市統計書

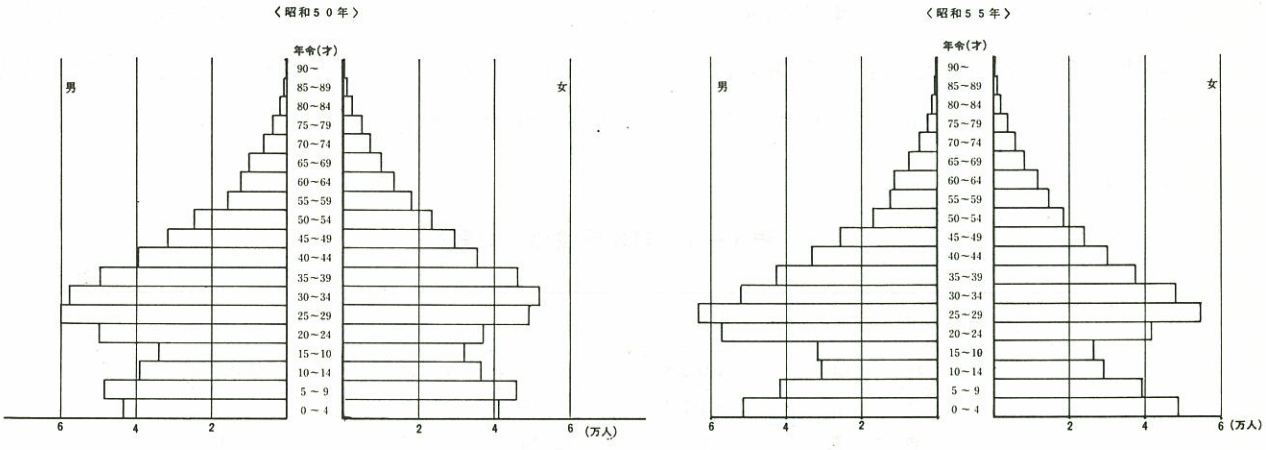
なお、図1－3に示した世帯数推移で、昭和55－56年間の間に大きな変化がみられるのは、それまでの市町村統計では普通世帯数のみを集計対象としていたものを、昭和55年を契機に国勢調査の集計方式に変えたために生じたものである。

⑵ 人口構成

対象圏域の年令別人口構成の変化は、図1－4に示した昭和50・55年の人口ヒストグラムの変化に表わされる。これによれば、昭和50年において25～39才および10才以下の年令層が特化した構成から、昭和55年の10～24才，40才以上が若干膨んだ構成へと変わってきていることが読みとれる。つまり、新興住宅地の構造を示すニュータウン型（あるいは団地型）から都市熟成型へ移行しつつあることを示していると云える。この傾向は、特に緑区・高津区において著しく、港北区・中原区は、既に昭和40年代から都市熟成型になっている。従って、東横線沿線地域に市街化進行度合が強く、田園都市沿線地域に新規開発

地域が多くあったことを示していると云える。今後は、より都市熟成度の高い横浜市・川崎市の人口構成（資料編図１－１参照）に近づいていくものと予想される。

図1－4　対象圏域の年令別人口構成　（資料編図１－１参照）

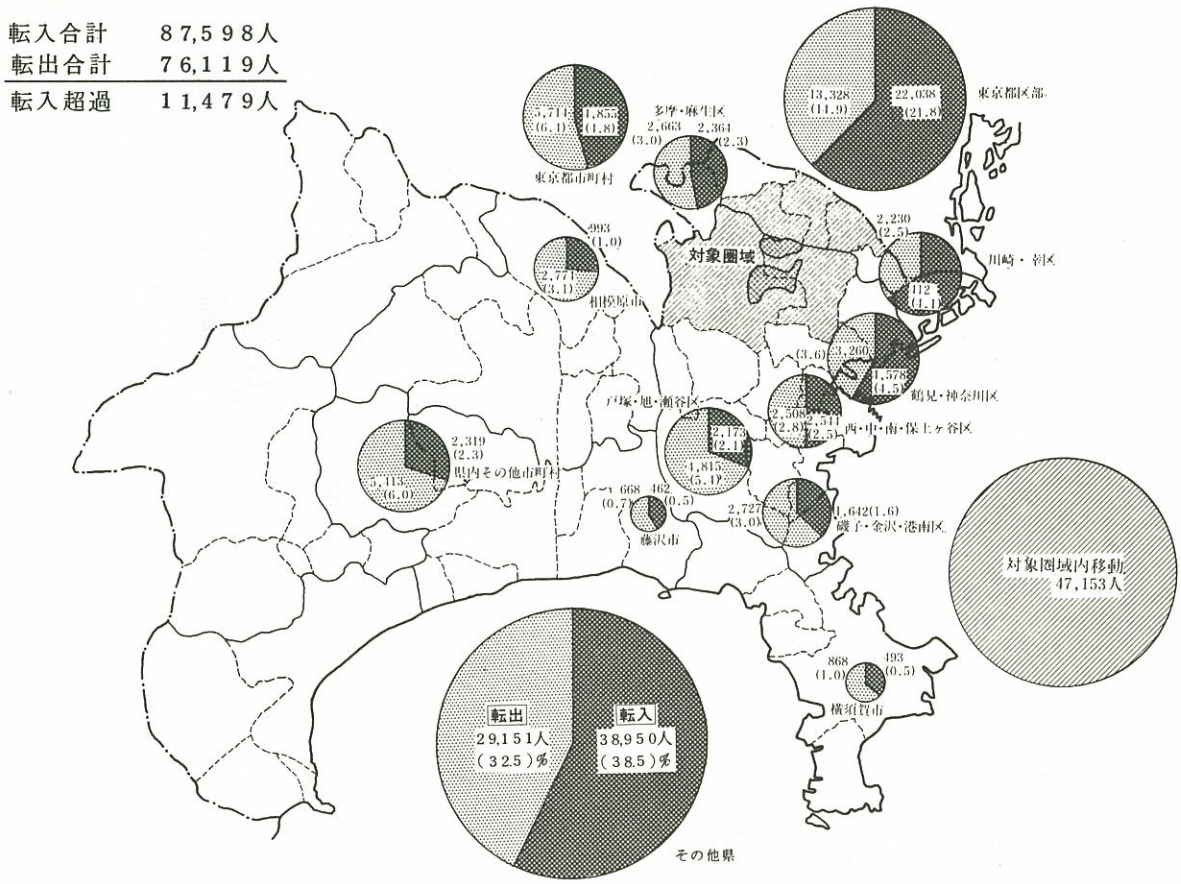


③　転出入人口

対象地区の社会増による人口動態は、図１－５に示した地域別の転出入人口（昭和 55 年）によって概そみることができる。これによれば、対象圏域の１年間の転出入は、転入87,598人，転出76,119人で、11,479人の転入超過となっている。転入超過の主な地域は、神奈川県・東京都以外の県が最も多く9,799人であるが、近隣の地域では、東京都区部が8,710人と圧倒的に多くなっている。その他は、川崎市他区の1,598人を除いてほとんどが転出超過である。転出超過の最大の地域は、横浜市・川崎市以外の県内市町村で、5,456人となっている。これを対象圏域内の区別にみると、緑区と高津区がそれぞれ5,432人，4,706人の大巾な転入超過であり、中原区は逆に162 人の転出超過となっている。

以上から、東京近郊に位置する対象圏域は、既成市街地から郊外開発地への人口移動の中間的な地域になっていると言え、中原区・港北区の東横線沿線地域の転出傾向と、緑区・高津区の田園都市線沿線地域の転入傾向が、今後しばらくは持続するものと考えられる。

図1－5　対象圏域の転出入人口《昭和５５年》



(4) 流出入人口

対象圏域の通勤・通学者による流出入人口は、図１－６～９に示すようになっている。これによれば、昭和 50 年における通勤・通学者数は、 456,651 人で、このうち対象圏域内通勤・通学数は186,358 人（ 40.8 ％）圏域外への流出数は、 270,293 人（ 59.2 ％）であり、昭和 55 年においては、総数が509,307 人で、圏域内通勤・通学数が205,016 人（ 40.3 ％）、圏域外流出数が304,291人（ 59.7％）となっている。これに対して、対象圏域外からの通勤・通学による流入者数は、昭和 50 年で119,431 人、昭和 55 年で、145,455 人となっており、流出超過数は、昭和 50 年150,862 人、昭和55年158,836 人となる。この流出超過状況は５年間にほとんど変化がみられず、東京都心近郊の典型的な後背住宅地域になっていると云うことができよう。

流出超過の地域は、東京都区部が最大で、全体の 90 ％以上を占めており、次いで川崎市横浜市が 10 ％未満となっている。また、流入超過の地域は、横浜市・川崎市を除く県内市町が最大となっているが、東京都市部及び郡部もひき続き転入超過傾向を保っている。対象圏域は、東京都心だけでなく横浜市中心・川崎市中心部にも比較的近い位置にあるのであるが、流出入人口でみる限り、東京都心への指向性が非常に強い地域であると言うことができよう。圏域内の区別には、学校や就業機会の少い緑区・高津区での流出超過が大きく、両区で総流出超過数の約７割に達している。

図1—6　流出人口《昭和50年》

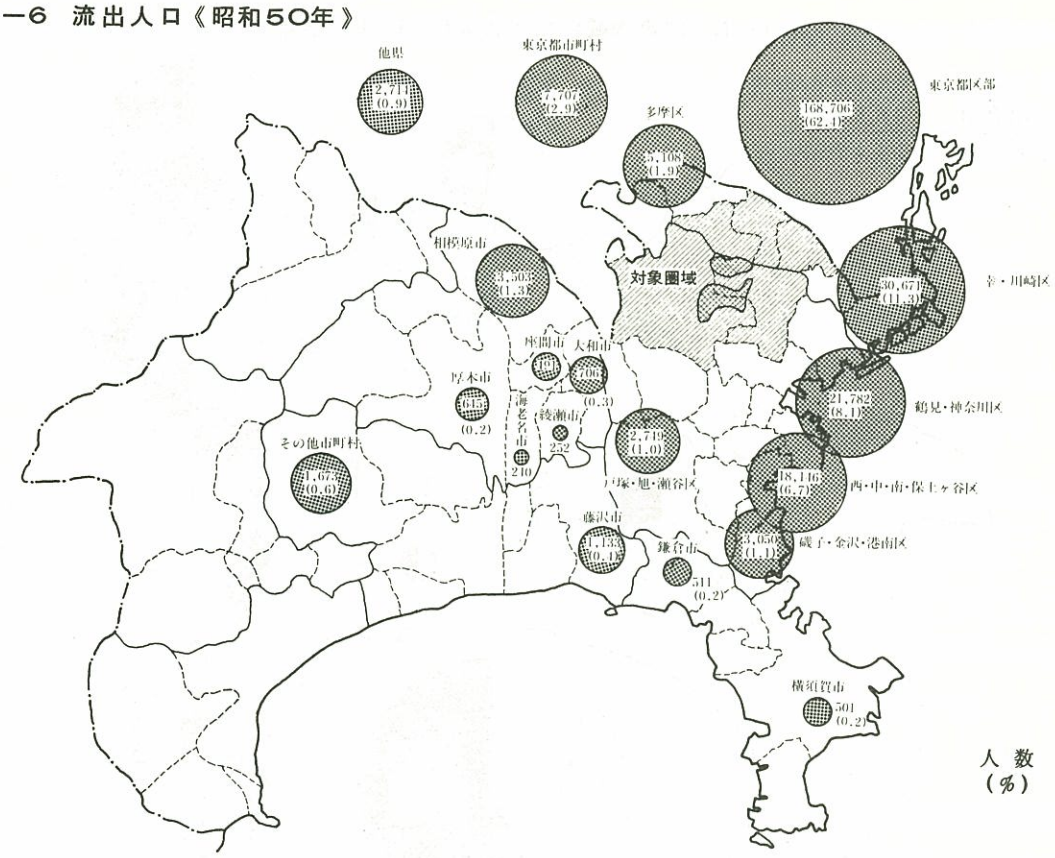


図1—7　流入人口《昭和50年》

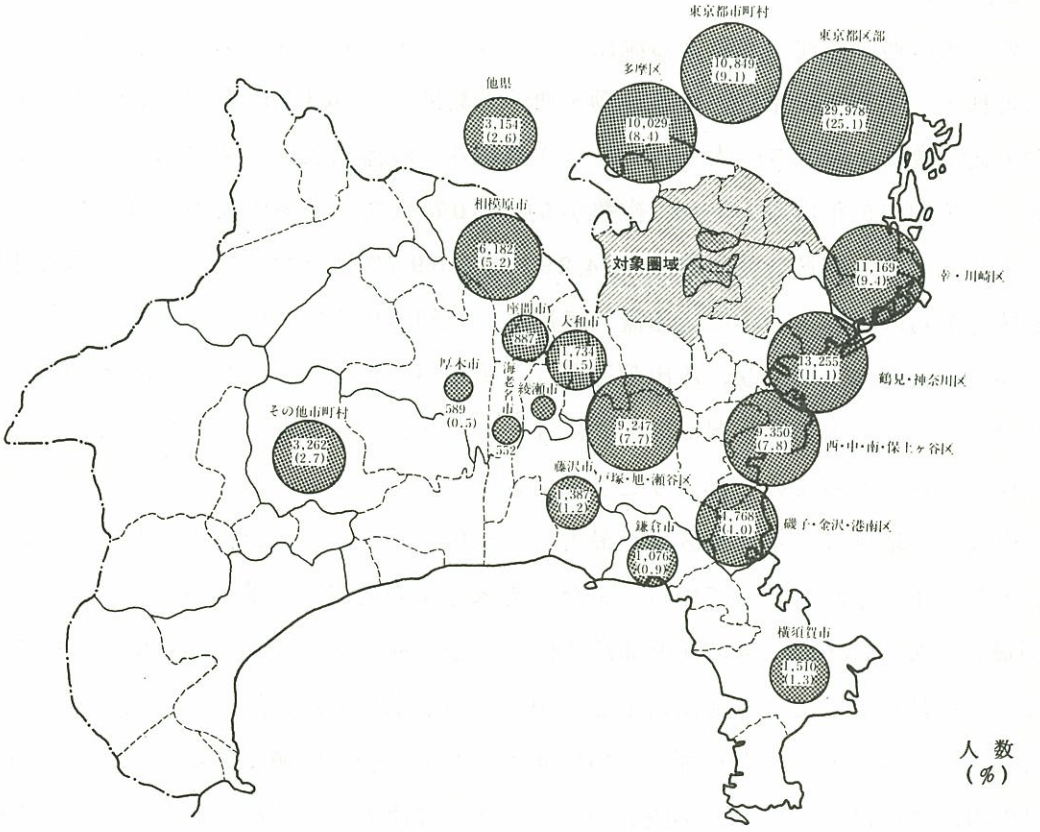


図1—8 流出人口《昭和55年》

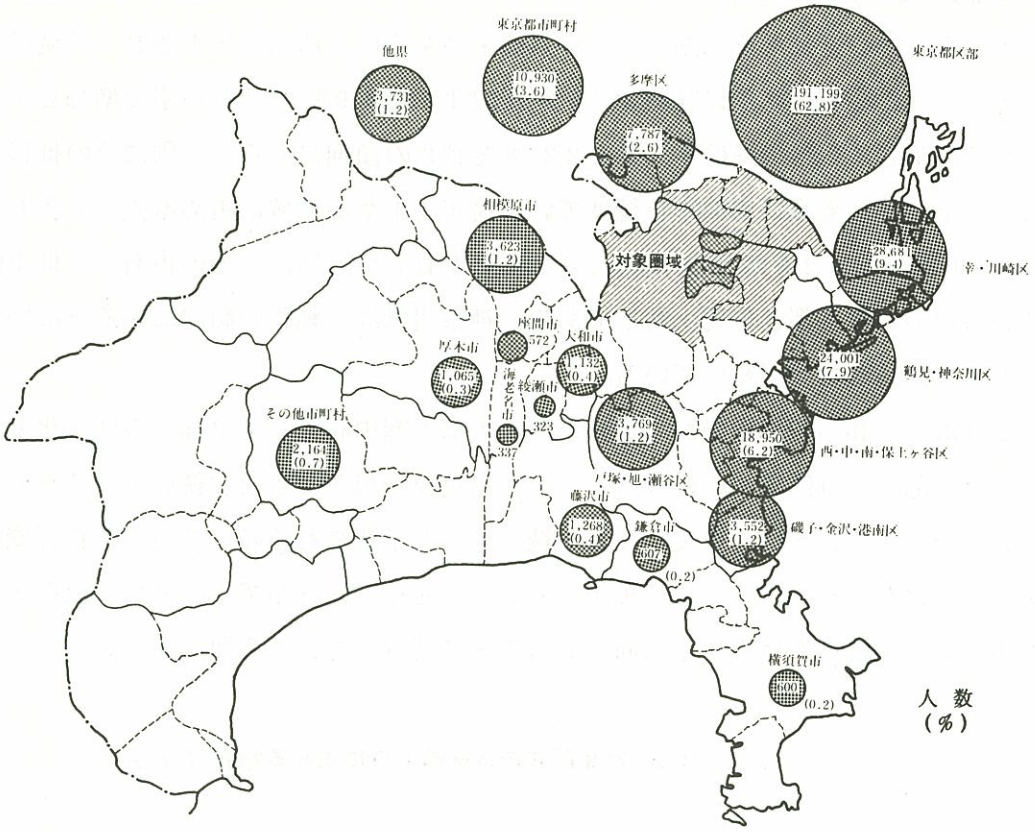
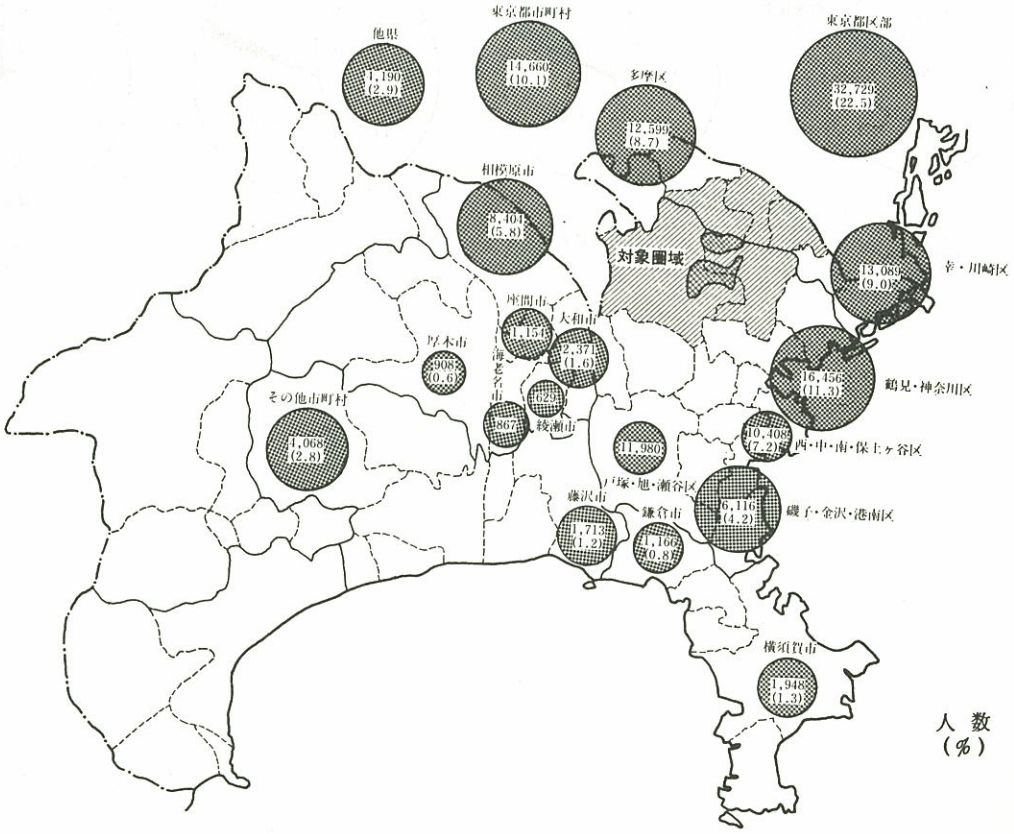


図1—9 流入人口《昭和55年》

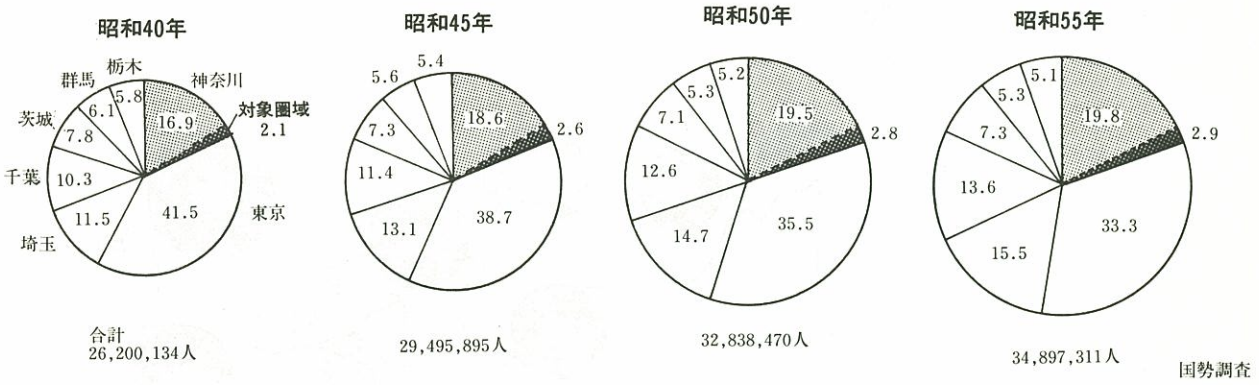


⑤ 首都圏人口と対象圏域人口

東京都を中心とした首都圏人口（東京都・神奈川県・埼玉県・千葉県・茨城県・群馬県・栃木県）は、昭和40年以降昭和55年まで年平均1.93％の増加率で増加してきているが、それでも昭和50年以降は年平均1.22％と鈍化の傾向にある。県別にその推移をみると、近年、全国的にも高い増加率を続けている埼玉・千葉が圏域に占める割合（占有率）を合わせて21.8％から29.1％へと高めていることが目立つ。逆に、その占有率の低下傾向を強めているのが、東京都と群馬・栃木である。神奈川県は、鈍化の傾向にあるとはいえ、未だに占有率を高める状況が続いている。

これは、昭和30年代末から始まった、大都市圏中心部（東京都）の空洞化と近郊部の成長・縁辺部の人口停滞、いわゆるドーナツ化現象が現在でもなお続いているということだろう。このような状況は、今後しばらく続くものと予想されるのであるが、首都圏の人口増加傾向が鈍化を見せ、ドーナツ化現象も一応の安定化へ向う中で、郊外部に位置する対象圏域の占有率増加は依然増大する方向にあることは留意しておく必要がある。

図1－10 対象圏域の首都圏人口に占める割合（％）



1－4　将来人口予測

(1)　将来予測人口

対象圏域の横浜市・川崎市による昭和75年までの計画人口は、表1－2に示すとうりである。この計画は、横浜市では〝よこはま21世紀プラン（昭和56年12月）〟、川崎市では〝2001かわさきプラン（昭和58年8月）〟で設定されているものであり、昭和58年末の段階では、各区別にみても無理のない計画になっていると考えられる。従ってここでは、将来予測人口として両市設定の計画人口を用いることとする。

図1－11　将来予測人口《計画人口》

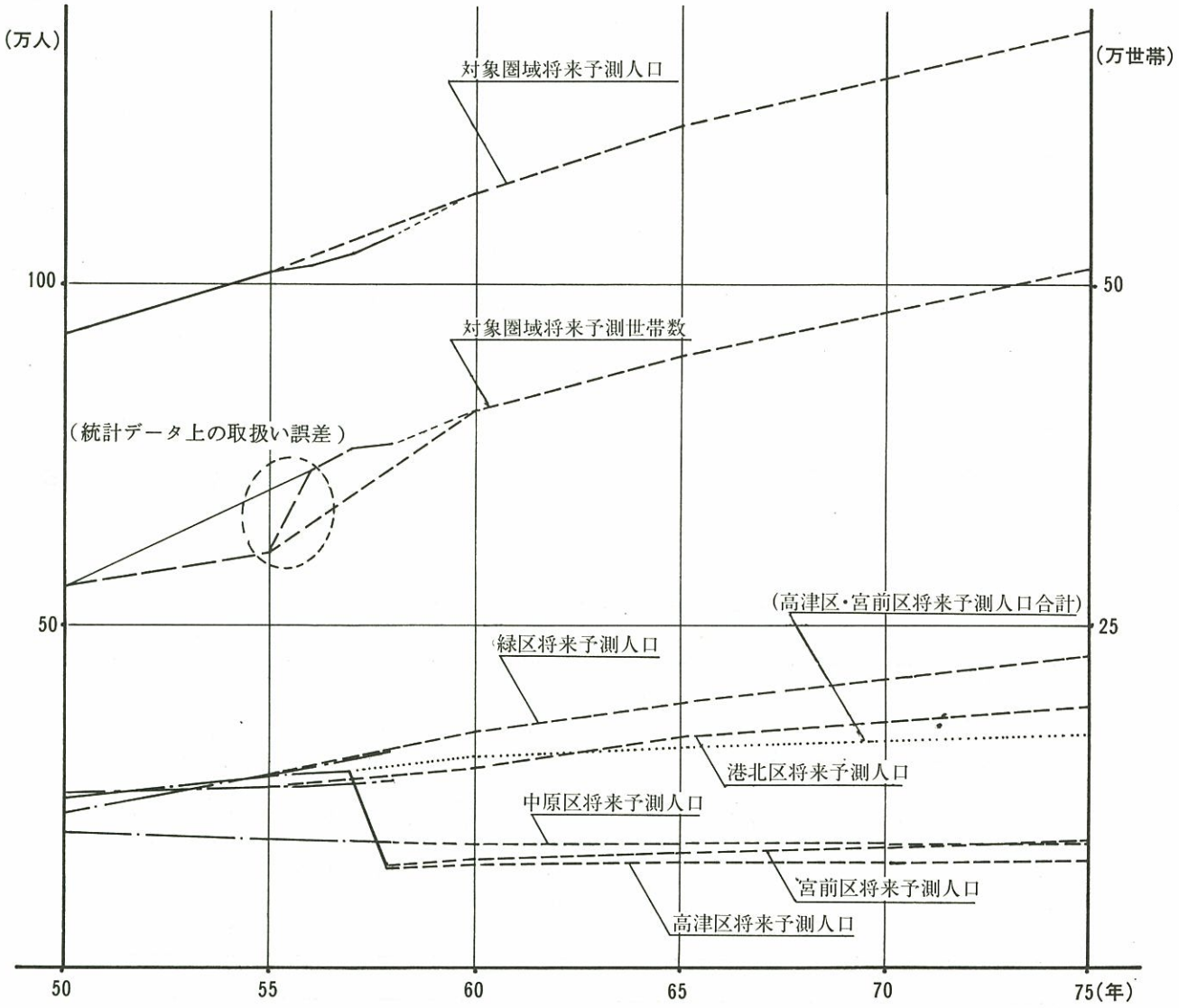


表1—2 計画人口

		昭和・年	55	60	65	70	75
横浜市	対象圏域	港北区	265,474 (84,308)	295,000 (109,300)	339,000 (128,000)	362,000 (139,200)	385,000 (151,000)
		緑区	283,292 (75,346)	346,000 (113,400)	389,000 (129,700)	425,000 (144,100)	460,000 (158,600)
		計	548,766 (159,700)	641,000 (222,700)	728,000 (257,700)	787,000 (283,300)	845,000 (309,600)
		年平均増加率	3.16 (6.88)	2.58 (2.96)	1.58 (1.91)		1.43 (1.79)
	その他区		2,225,056 (764,615)	2,290,000 (777,600)	2,340,000 (800,300)	2,392,000 (832,100)	2,434,000 (861,500)
		年平均増加率	0.58 (0.34)	0.43 (0.58)	0.44 (0.78)		0.35 (0.70)
	合計		2,773,822 (924,269)	2,931,000 (1,000,300)	3,068,000 (1,058,000)	3,179,000 (1,115,400)	3,279,000 (1,171,100)
		年平均増加率	1.11 (1.59)	0.92 (1.13)	0.71 (1.06)		0.62 (0.98)
川崎市	対象圏域	中原区	187,985 (63,826)	181,000 (75,400)	182,000 (75,800)	183,000 (76,300)	184,000 (76,700)
		高津区	280,855 (83,115)	151,000 (56,700)	155,000 (59,600)	157,000 (61,600)	159,000 (63,600)
		宮前区		160,000 (52,500)	170,000 (56,700)	179,000 (60,700)	188,000 (64,800)
		計	468,840 (146,941)	492,000 (184,600)	507,000 (192,100)	519,000 (198,600)	531,000 (205,100)
		年平均増加率	0.97 (4.67)	0.60 (0.80)	0.47 (0.67)		0.46 (0.65)
	その他区		576,242 (189,102)	581,000 (212,900)	603,000 (226,800)	623,000 (240,700)	644,000 (255,700)
		年平均増加率	0.16 (2.40)	0.75 (1.27)	0.65 (1.20)		0.67 (1.22)
	合計		1,045,082 (336,043)	1,073,000 (397,500)	1,110,000 (418,900)	1,142,000 (439,200)	1,175,000 (460,800)
		年平均増加率	0.53 (3.42)	0.68 (1.05)	0.57 (0.95)		0.57 (0.96)
対象圏域合計			1,017,606 (306,595)	1,133,000 (407,300)	1,235,000 (449,800)	1,306,000 (481,900)	1,376,000 (514,700)
		年平均増加率	2.17 (5.84)	1.74 (2.00)	1.12 (1.39)		1.05 (1.33)

※ よこはま21世紀プラン
2001かわさきプラン

表1—3 世帯人員の推移 《参考》

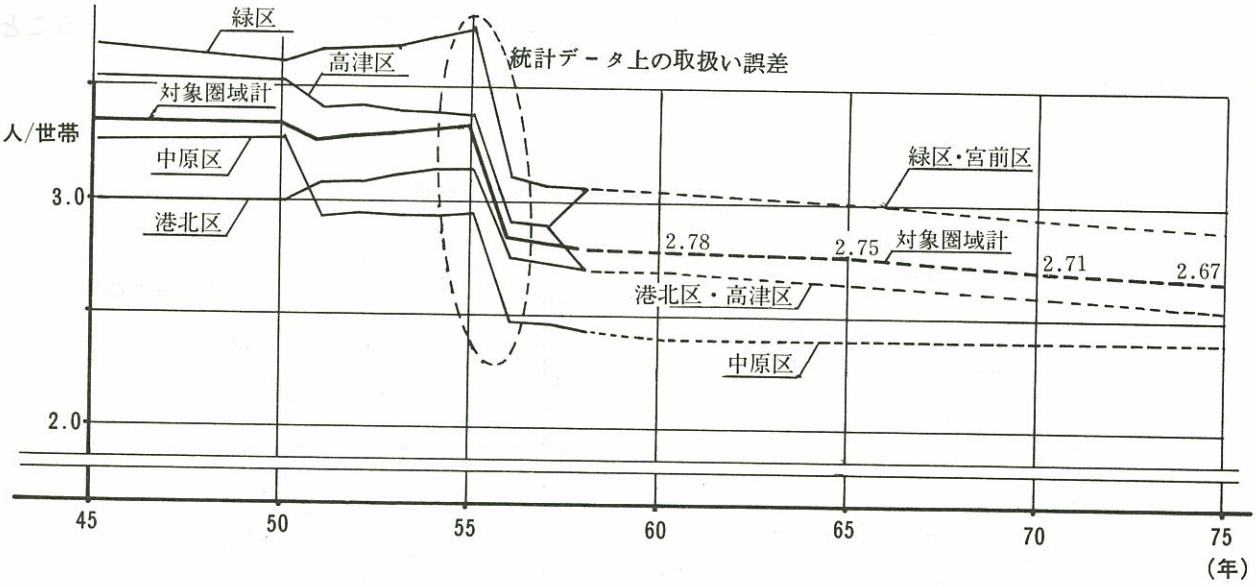
人／世帯

昭和・年	45	50	51	52	53	54	55	56	57	58
港北区	3.00	3.00	3.08	3.09	3.12	3.14	3.15	2.75	2.73	2.70
緑区	3.68	3.62	3.67	3.68	3.69	3.73	3.76	3.11	3.07	3.06
中原区	3.27	3.28	2.93	2.95	2.94	2.94	2.95	2.47	2.46	2.43
高津区	3.54	3.53	3.41	3.42	3.40	3.39	3.38	2.91	2.89	2.69
宮前区										3.06
合計	3.34	3.33	3.26	3.28	3.29	3.31	3.32	2.83	2.81	2.79
〈参考〉										
横浜市	3.48	3.29	3.30	3.32	3.34	3.34	3.00	2.98	2.98	2.93
川崎市	3.24	3.34	3.12	3.13	3.13	3.12	3.11	2.77	2.75	2.72
神奈川県	3.08	3.07					3.07			
首都圏		3.24					3.09			

⑵ 世帯人員の推移と将来予測

将来予測人口から将来予測世帯数を算定するのであるが、その推計根拠は世帯人員の推移とそれによる将来予測を用いることとする。対象圏域の世帯人員の推移は表１－３に示すとおりであるが、緑区と中原区を比べるとわかるように、各区で大きな差がみられる。従ってここでは、対象圏域全体として昭和 70 年に 2.7 人／世帯となるように各区の将来世帯人員を調整設定した。その結果は図１－１２に示す。

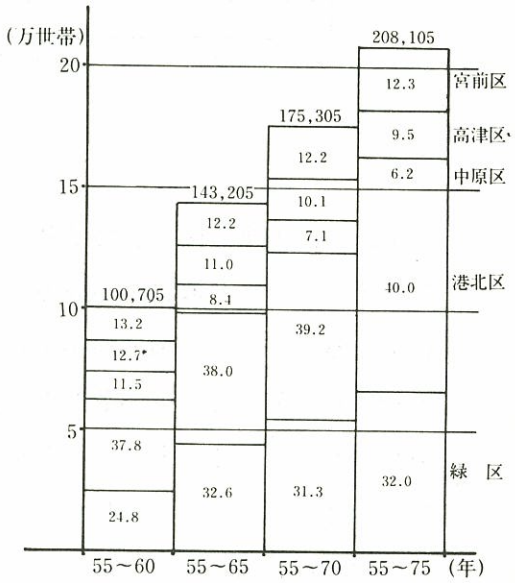
図１－１２　世帯人員の推移と将来予測



⑶ 増加世帯数予測

以上から算出された将来世帯数の昭和 55 年現況に対する増加数を図１－１３に示す。これによれば、対象圏域の将来増加数は、年平均 7,000～10,000 世帯で推移するものとみられ、年平均 2.5 %前後の増加率をもつものと予測される。各区別には、港北区・緑区のシェアが 60 %から 70 %へと伸び、中原区・高津区のシェアが 25 %から 15 %へと低下してゆき、横浜市内の比重の大きさが今後増々強くなると考えられる。一方、人口の増加予測動向と比べて、世帯数増加動向の特徴としては港北区の増加加速傾向と高津区の増加低減傾向があげられる。

図１－１３　増加世帯数予測

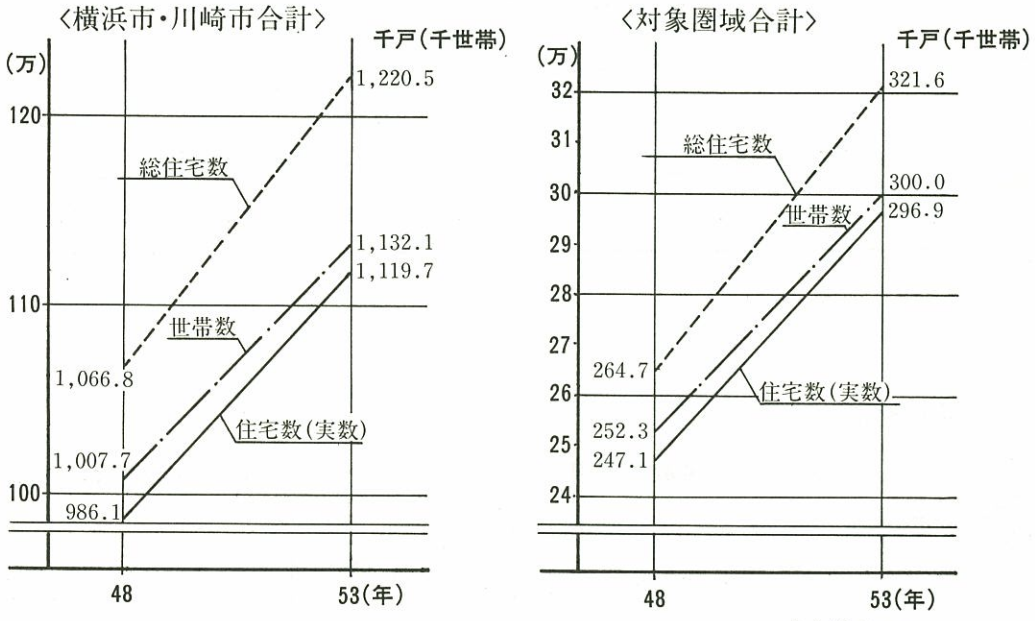


１－５　世帯増に伴う住宅需要量予測

(1)　世帯数の増加と住宅数の推移

対象圏域の世帯数と住宅数の推移をみると、図１－１４のようになっている。これによれば、昭和５３年で既に総住宅数が世帯数を約７％以上上廻っていることがわかる。これは、横浜市・川崎市をはじめとして全国的な趨勢であり、しかもその差はさらに拡がりつつある。一方、居住世帯のある実数としての住宅数は、依然として約１％程度低い値となっている。もちろん、住宅実数が居住世帯数を大きく上廻り、空屋が多く発生するということは新住宅地が多い当圏域では考えにくいのであるが、それでも同居世帯が 3,000　世帯以上あることは留意しておくべきだろう。

図１－１４　住宅数と世帯数の推移



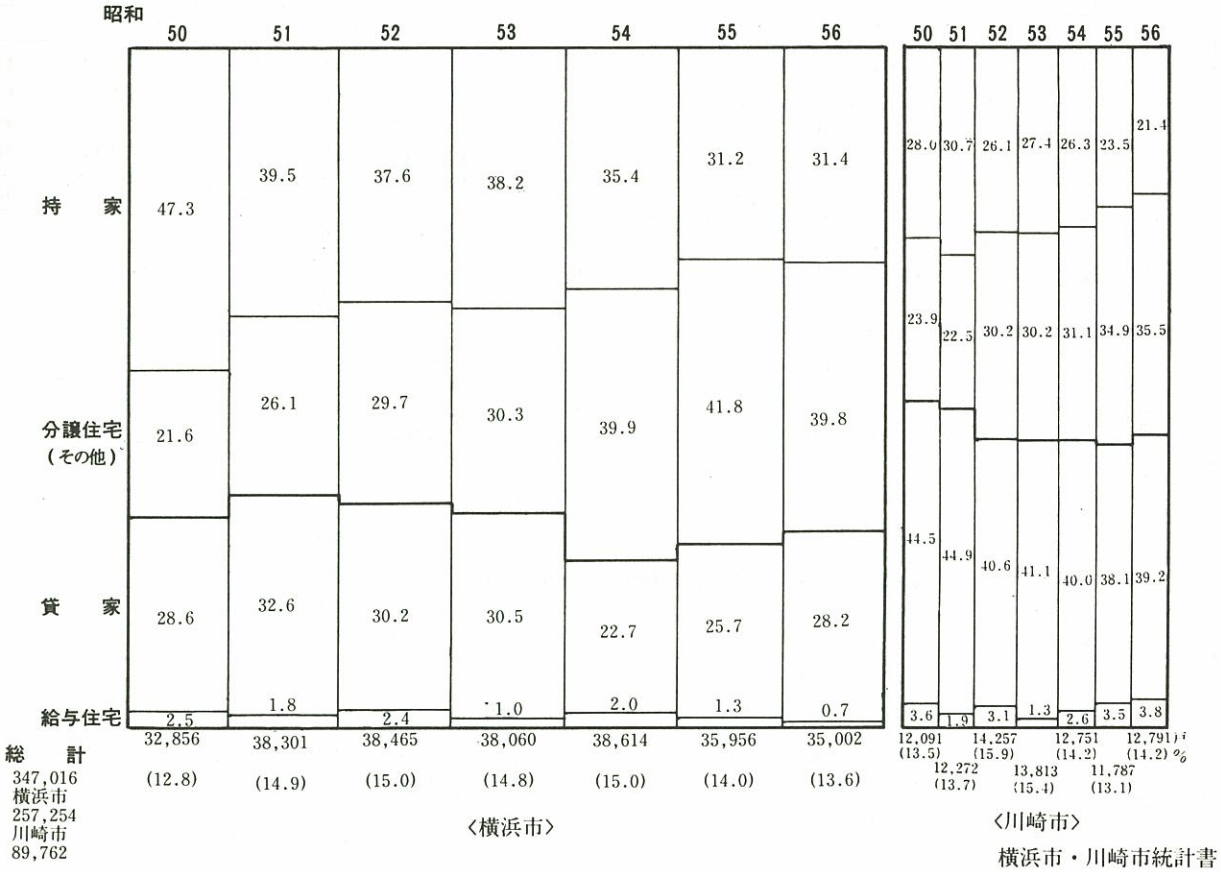
住宅統計調査

次に、住宅所有関係別に昭和５３年以降の住宅着工状況についてみる。（表１－４）ここでは統計データの取扱いが異るため、住宅統計の数値と必ずしも整合しないのであるが、これで見る限り、世帯増加が年平均約 18,000世帯であるのに対し、住宅着工数が１４,０００～１５,０００戸とかなり少い数となっている。これは、人口・世帯の伸びに比し、住宅数の増加がかなり低滞気味であることを示していると云えよう。同じことは、横浜市・川崎市についても云え、図１－１５に見えるように、全国的な傾向ともなっている。

地域別の着工数推移では、市街化の進んでいる中原区・港北区が停滞傾向にあるのに対し、人口密度が低く都心からの市街化前線にある緑区・高津区（宮前区）が若干増加の傾向にあ

る。特に、緑区が対象圏域内着工数の半分近くを担っていることがわかる。また、所有関係別には持家（戸建・分譲住宅）が昭和50年代前半の50％台から後半の60％台へと漸増傾向がみられ、さらに、持家に占める分譲住宅比が増大していることは特徴的である。しかし、分譲住宅に売れ残りの住戸が相当数あることを考慮すると、住宅数の伸びがより一層厳しい状況にあると云わねばならない。

図1－15　着工新設住宅戸数（横浜・川崎全市）住宅所有関係別構成比の推移



横浜市・川崎市統計書

表1—4 着工新設住宅戸数

単位：戸（%）

昭和・年			53		54		55		56	
横浜市	港北区	持家	982 (29.8)	*		*	949 (28.4)	*	1,078 (35.0)	*
		貸家	1,311 (39.8)				834 (25.0)		1,104 (35.8)	
		給与住宅	36 (1.1)				103 (3.1)		66 (2.1)	
		分譲住宅	962 (29.2)				1,452 (43.5)		836 (27.0)	
		計	3,291 (100.0)				3,338 (100.0)		3,084 (100.0)	
	緑区	持家	1,988 (32.4)				1,500 (27.9)		1,499 (20.9)	
		貸家	2,501 (40.8)				1,488 (27.7)		1,956 (27.3)	
		給与住宅	37 (0.6)				102 (1.9)		26 (0.4)	
		分譲住宅	1,601 (26.1)				2,289 (42.6)		3,690 (51.5)	
		計	6,127 (100.0)				5,379 (100.0)		7,171 (100.0)	
	計	持家	2,970 (31.5)	20.4			2,449 (28.1)	21.8	2,577 (25.1)	23.4
		貸家	3,812 (40.5)	32.8			2,322 (26.6)	25.2	3,060 (29.8)	31.0
		給与住宅	73 (0.8)	18.3			205 (2.4)	43.6	92 (0.9)	39.0
		分譲住宅	2,563 (27.2)	22.3			3,741 (42.9)	24.9	4,526 (44.1)	32.5
		計	9,418 (100.0)	24.7			8,717 (100.0)	24.2	10,255 (100.0)	29.3
川崎市	中原区	持家	541 (25.4)		472 (25.7)		447 (26.9)			
		貸家	1,060 (49.9)		876 (47.6)		737 (44.4)			
		給与住宅	43 (2.0)		88 (4.8)		6 (0.4)			
		分譲住宅	482 (22.7)		403 (21.9)		470 (28.3)			
		計	2,126 (100.0)		1,839 (100.0)		1,660 (100.0)			
	高津区・宮前区	持家	1,040 (24.5)		878 (21.3)		707 (20.7)			
		貸家	1,623 (38.2)		1,401 (34.0)		1,302 (38.0)			
		給与住宅	65 (1.5)		199 (4.8)		70 (2.0)			
		分譲住宅	1,520 (35.8)		1,648 (39.9)		1,343 (39.2)			
		計	4,248 (100.0)		4,126 (100.0)		3,422 (100.0)			
	計	持家	1,581 (24.8)	41.7	1,350 (22.6)	40.3	1,154 (22.7)	41.6		
		貸家	2,683 (42.1)	47.3	2,277 (38.2)	44.6	2,039 (40.1)	45.4		
		給与住宅	108 (1.7)	60.3	287 (4.8)	87.2	76 (1.5)	18.7		
		分譲住宅	2,002 (31.4)	48.0	2,051 (34.4)	51.7	1,813 (35.7)	44.1		
		計	6,374 (100.0)	46.1	5,965 (100.0)	46.8	5,082 (100.0)	43.1		
合計		持家	4,551 (28.8)	24.8			3,603 (26.1)	25.7		
		貸家	6,495 (41.1)	37.6			4,361 (31.6)	31.8		
		給与住宅	181 (1.1)	31.4			281 (2.0)	32.0		
		分譲住宅	4,565 (28.9)	29.1			5,554 (40.2)	29.0		
		計	15,792 (100.0)	30.4			13,799 (100.0)	28.9		

＊ 単位：%＝各市全体に占める割合

横浜市・川崎市統計書

増加世帯数	港北区	123	663	12,584	1,666
	緑区	2,406	2,599	18,614	4,794
	中原区	− 897	− 884	10,943	19
	高津区・宮前区	2,758	1,463	14,767	1,949
	合計	4,390	3,841／8,231	56,908／65,139	8,428／73,567

18,392世帯／年

⑵ 対象圏域の住宅状況

a. 住宅の所有関係別世帯数

昭和 55 年における対象圏域の住宅所有関係構成は、表1－5に示すようになっており、持家率が 45.4 %、公的借家率が 6.8 %、民営借家率が 38.6 %である。この構成は、横浜市・川崎市合計に比べ、持家・公的借家率がそれぞれ 3.8 %、 1.3 %低く、民営借家率が 4.2 %高い値であり、周辺地域に対して、公的開発よりも民間開発が先んじていることを示していると云えよう。特に、中原区については、持家率 34.0 %と公的借家率 2.7 %がとりわけ低く、その傾向が顕著な地域となっている。逆に、緑区は、持家率 56.6 %と公的借家率 7.8 %が高く、民間借家率 25.4 %が極めて低い値となっている。近年の住宅着工状況の動向からみて、借家が主体である中原区型よりは、持家の比重が高い緑区型への移行が進むものと考えて良いだろう。

一般に、持家率は、都市部それも都心部に近ずく程低くなる傾向を持つのであるが、近年の全国平均が 60 %前後で推移しているのをみても（図1－16）、また、東京圏・大阪圏の距離別平均をみても（ 50 %以上）、対象圏域における持家率の低さが目立つ。それでも、特に持家率の低い川崎市を含めて、横浜市や神奈川県全体の持家率上昇が認められ、さらに、前述した中原区の人口・住宅数の増加低滞などによって対象圏域の持家率は増加するであろうことは予測に難くない。

表1－5 住宅の所有関係別世帯数（昭和55年）

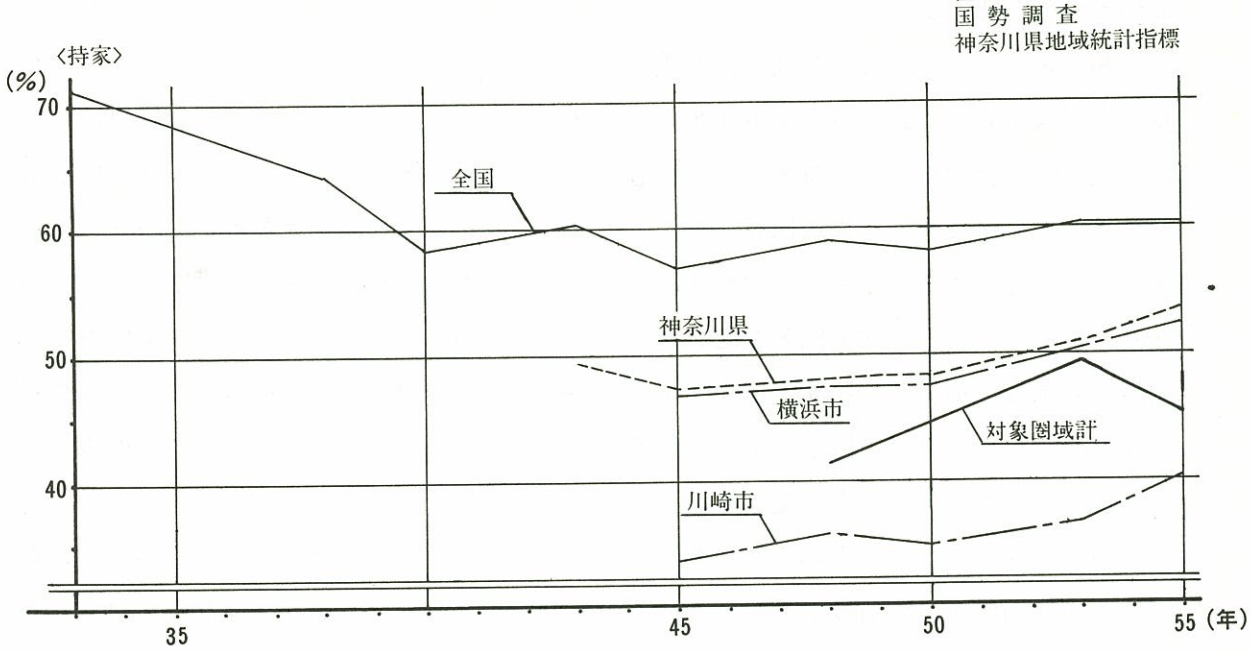
世帯

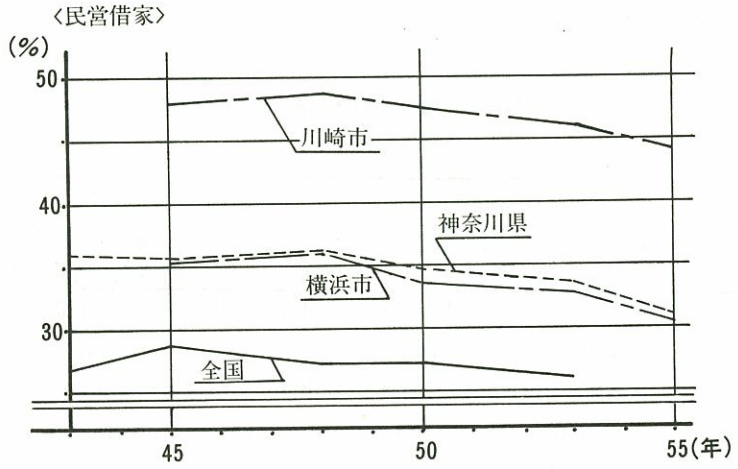
所有関係	合計	持家	合計	借家		
				公営・公団・公社	民営	給与住宅
港北区	86,527 (100.0)	41,653 (48.1)	44,874 (51.9)	3,822 (4.4)	35,413 (40.9)	5,639 (6.5)
緑区	80,831 (100.0)	45,753 (56.6)	35,078 (43.4)	6,305 (7.8)	20,512 (25.4)	8,261 (10.2)
中原区	64,239 (100.0)	21,818 (34.0)	42,421 (66.0)	1,762 (2.7)	33,353 (51.9)	7,306 (11.4)
高津区	85,476 (100.0)	34,573 (40.4)	50,903 (59.6)	9,783 (11.4)	33,146 (38.8)	7,974 (9.3)
合計	317,073 (100.0)	143,797 (45.4)	173,276 (54.6)	21,672 (6.8)	122,424 (38.6)	29,180 (9.2)

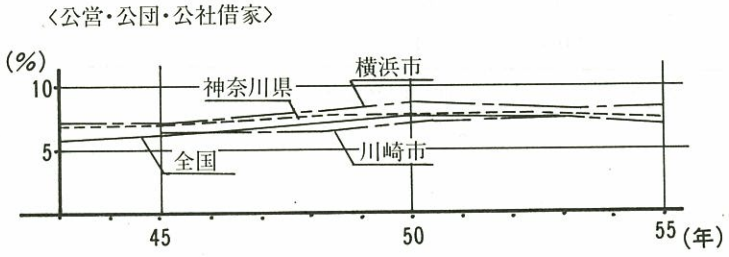
＊ 普通世帯のうち主世帯のみを集計している。　　国勢調査（S55）

図1—16 住宅所有関係構成比の推移

住宅統計調査
国 勢 調 査
神奈川県地域統計指標







b　住宅の建て方別世帯数

昭和 55 年における対象圏域の住宅建て方別構成は表1－6に示すうになっており、圏域全体で一戸建が 41.7 %、長屋建が 4.3 %、共同住宅が 53.3 %である。総じて、一戸建が少く（横浜・川崎合計よりも 4.4 %減）、共同住宅が多い（同じく 4.8 %増）地域と云える。共同住宅のうち、1・2階建（いわゆる木賃アパート）が多いのも特徴と云えよう。しかし、建て方別分類の場合も、所有関係別で見たのと同様に、中原区と緑区が地域的性格で対照をなしている。すなわち、共同住宅が圧倒的に多い中原区（ 63.1 %、しかも1・2階が 46.7 %を占める）と、一戸建率が最も高い緑区（ 48.8 %）であるが、これもまた同様に、近年の趨勢としては、圏域全体の緑区型への移行がみられる。

表1—6　住宅の建て方別世帯数（昭和55年）

世帯

	合計	一戸建	長屋建	計	共同住宅			
					1・2階	3～5階	6階以上	その他
港北区	86,527	39,738	3,449	42,879	27,032	9,509	6,338	461
	(100.0)	(45.9)	(4.0)	(49.6)	(31.2)	(11.0)	(7.3)	(0.5)
緑区	80,831	39,460	4,615	36,161	12,727	18,274	5,160	595
	(100.0)	(48.8)	(5.7)	(44.7)	(15.7)	(22.6)	(6.4)	(0.7)
中原区	64,239	21,095	2,218	40,557	29,990	8,749	1,818	369
	(100.0)	(32.8)	(3.5)	(63.1)	(46.7)	(13.6)	(2.8)	(0.6)
高津区	85,476	31,960	3,495	49,466	26,526	19,039	3,901	555
	(100.0)	(37.4)	(4.1)	(57.9)	(31.0)	(22.3)	(4.6)	(0.6)
合計	317,073	132,253	13,777	169,063	96,275	55,571	17,217	1,980
	(100.0)	(41.7)	(4.3)	(53.3)	(30.4)	(17.5)	(5.4)	(0.6)

＊　普通世帯のうち主世帯のみを集計している。　　国勢調査（S55）

c　住宅所有関係別・建て方別世帯数

対象圏域の一戸建・長屋建について住宅所有関係状況をみると、表1－7のようになっている。この中では、持家が最も多く 74.8 %を占めている。圏域全体の総住宅数に占める割合としては、戸建持家率は約 32 %に相当する。地域別には、予想に反して中原区の戸建に占める持家率が 75.8 %と比較的高いこと、高津区では逆に意外に低い割合（ 67.5 %）であることが特徴的である。これは、高津区においては、公営住宅・給与住宅が他区に比べて集中していること、中原区においては、個人あるいは民間小規模開発主導の市街化が進展してきたことを示していると云ってよい。

次に、横浜市・川崎市の状況をみてみると（図1—17）、全体では戸建持家が最も多く 39.6 %で、次いで民営借家の1・2階建共同住宅（いわゆる木賃アパートが多い）が 23.1 %、持家共同住宅3階以上が 7.3 %の順となっている。この構成は、対象圏域においても同様の状況にあると云ってよいのであるが、戸建持家率が若干低く、民営借家共同住宅率が若干高い傾向にあることは前述したとおりである。なお、横浜市・川崎市の昭和 50 年以降

の入居分についてみると、住宅建設とは直接関連しないのであるが、民営借家への傾斜が色濃く反映されていることがわかる。

表1—7　住宅所有関係別・一戸建・長屋建住宅数

戸

	一戸建・長屋建					
	合計	持家	公営借家	公団・公社借家	民営借家	給与住宅
港北区	41,300 (100.0)	32,400 (78.5)			7,200 (17.4)	1,700 (4.1)
緑区	41,100 (100.0)	31,400 (76.4)	1,800 (4.4)		7,100 (17.3)	800 (1.9)
中原区	21,100 (100.0)	16,000 (75.8)			4,300 (20.4)	800 (3.8)
高津区	31,700 (100.0)	21,400 (67.5)	1,000 (3.2)		7,200 (22.7)	2,100 (6.6)
合計	135,200 (100.0)	101,200 (74.8)	2,800 (2.1)		25,800 (19.1)	5,400 (4.0)

住宅統計調査（S53）

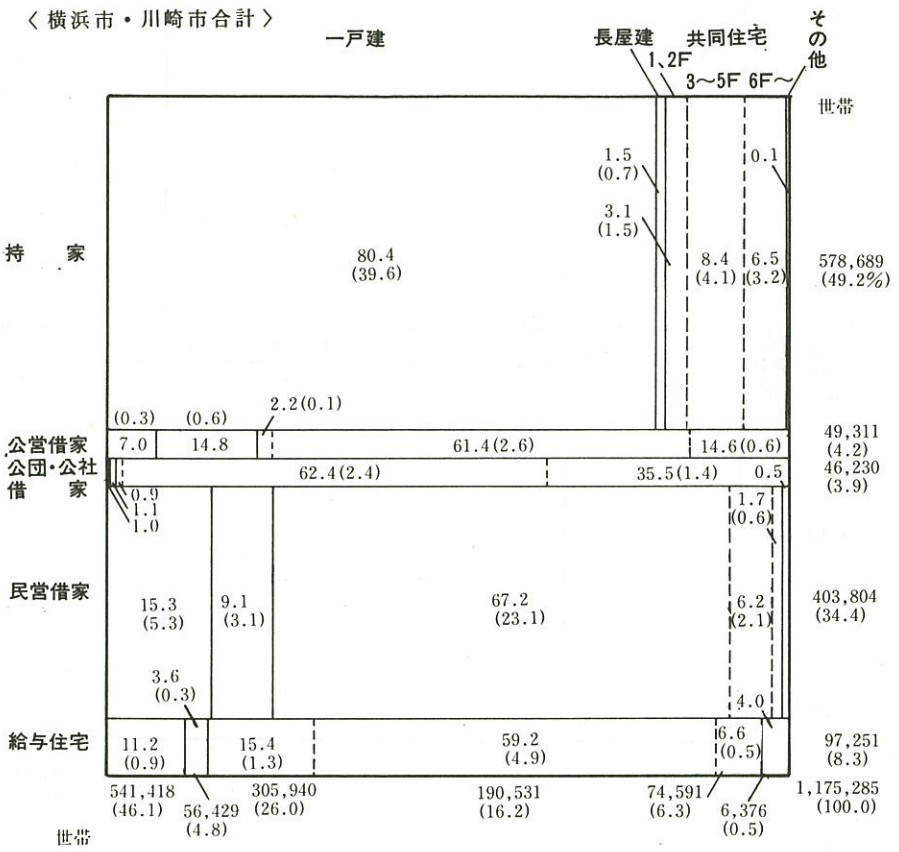
③ 対象圏域の世帯増加と住宅需要量予測

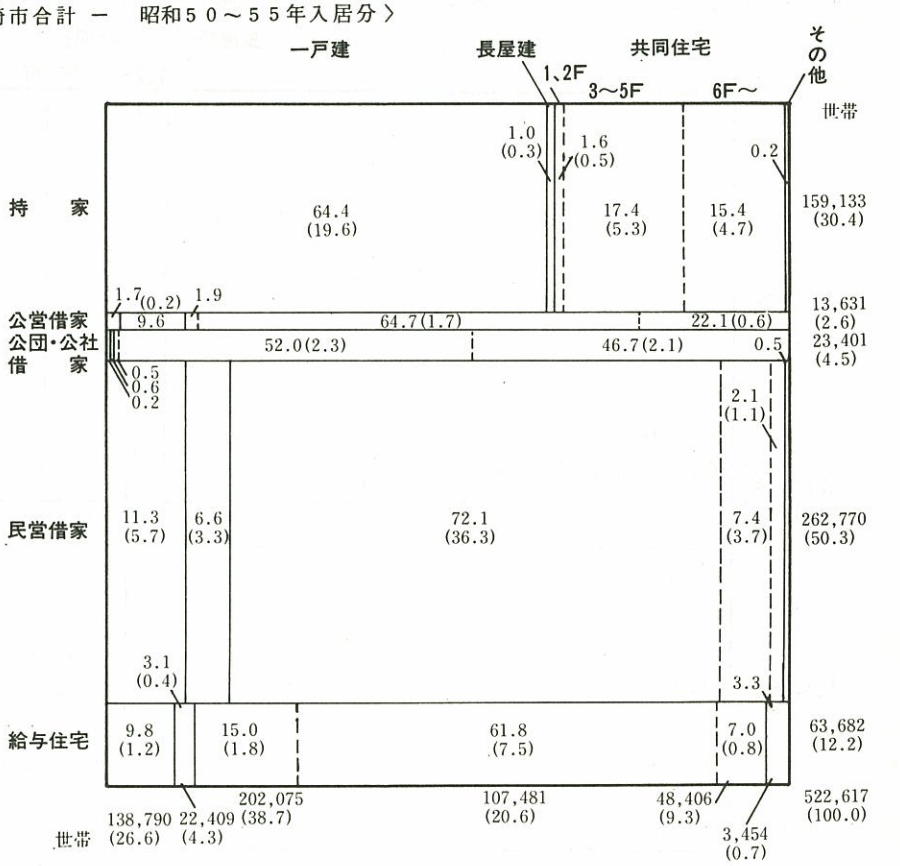
前項の住宅所有関係と建て方の状況から、昭和55年における対象圏域の〝住宅所有関係—建て方マトリックス〟を構成すると図1－18のようになる。これをさらに、昭和70年において設定したのが図1－19である。ここでの設定は、持家が50％、民営借家が35％へ移行していくことを前提とし、それぞれの所有関係別に建て方別構成比を設定している。基本的には、上昇傾向を持つのは戸建持家，持家共同住宅，公団，公社借家、低減傾向を持つのは公営借家，民営借家，給与住宅とした。将来的には、大都市圏近郊の比較的市街化の進んでいる地域（横浜市等）の平均値に近づくものと予測している。

以上から、昭和55～70年の15年間の増加世帯の住宅所有関係別、建て方別構成、すなわち、世帯増に伴う住宅需要量を算定すると表1－9のようになる。なお、ここでは、例えば給与住宅のように、現在よりも減少していくと予測される部分については数値上表われてこない形となっている。

推計結果は、総住宅数が約170,000戸で、うち持家が過半を占める約96,000戸と推計され、公団・公社借家は約23,000戸増加するものと見積られる。建て方別には、共同住宅が最も多く約94,000戸，一戸建は約73,000戸となった。個々の種類別には、戸建持家が最大で約4割を占める約70,000戸となる他、中層（3～5階）共同住宅が比較的多く、公団・公社借家で約15,000戸、民営借家で約18,000戸となっている。現在大きな部分を占めている民営借家の低層（1・2階）共同住宅は約17,000戸と次第に減衰していくものと考えられ、中・高層（6階以上）の持家共同住宅、いわゆる分譲マンションは、それぞれ約12,000戸と、若干シェアを拡大していく増加が見込まれる。また、公団公社借家は、これまでの実績から共同住宅のみの増加となり、長屋建はほとんど増加が見

図1－17　住宅の所有関係別・建て方別普通世帯数





国勢調査

図1—18　住宅所有関係—建て方．マトリックス（世帯数構成比推計）　—昭和55年ベース—

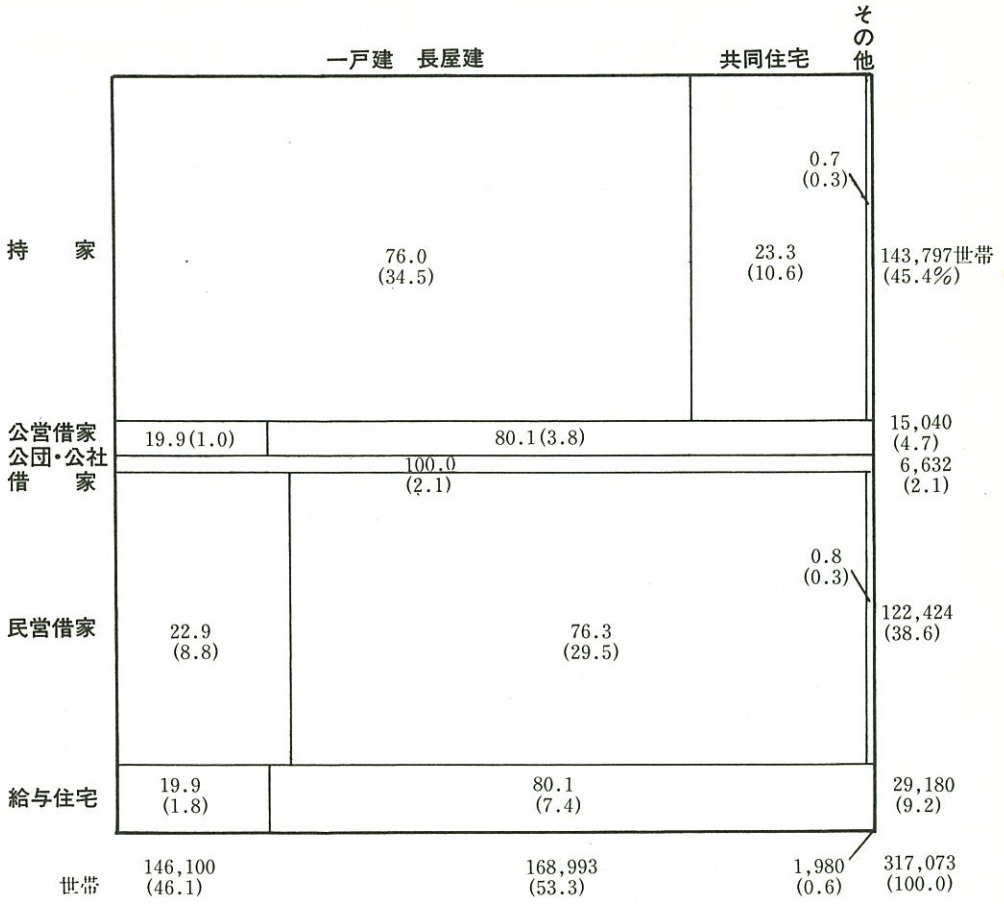
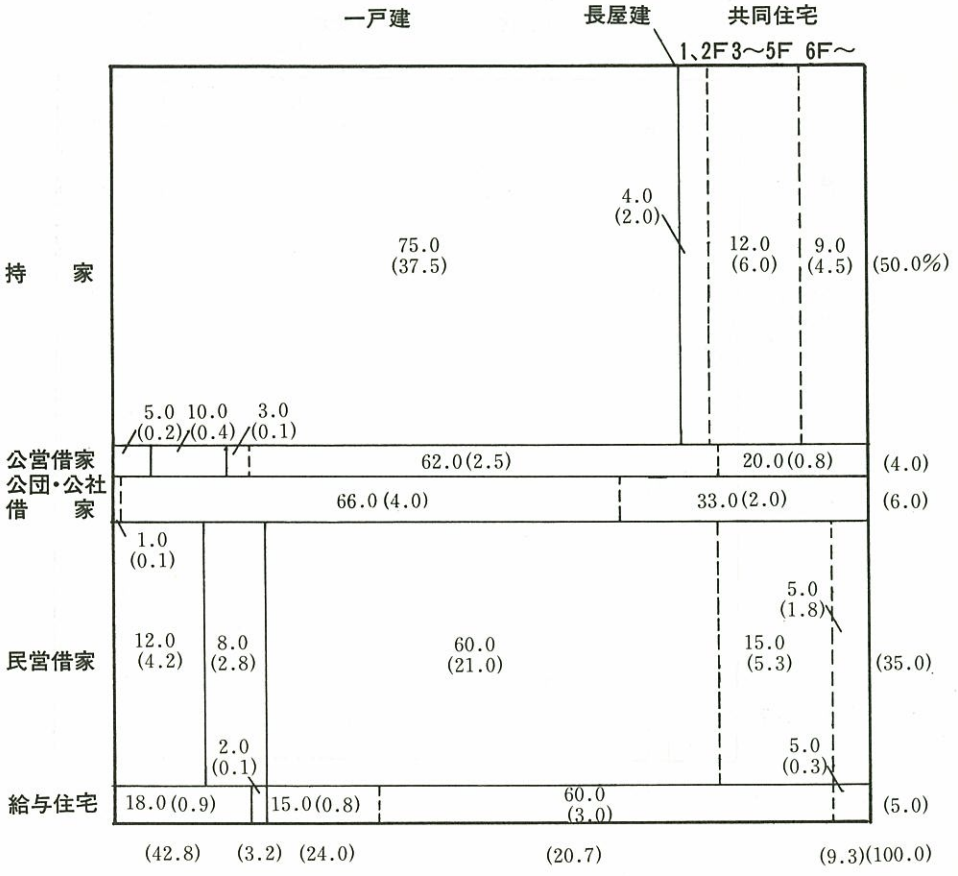


図1—19　増加世帯に対する住宅所有関係—建て方．マトリックス将来予測（入居ベースによる昭和70年設定）



込めない結果となった。

以上を総括的に概観すれば、所有関係別には、持家が増加するとともに、公団・公社借家が大巾にシェアを伸ばすものと予想され、建て方別には一戸建はほぼ横ばいであるが、中・高層の共同住宅がさらに増加するものと考えられる。つまり、戸建持家と中・高層共同住宅借家を両極とした多様化が進行していくと思われ、中・高層共同住宅持家と民営の低層共同住宅借家がその補完的な役割を担っていくものと予測される。

表１－８　昭和７０年計画人口による住宅所有関係－建て方．世帯数構成推計（対象圏域）

世帯

所有関係＼建て方		合計	一戸建	長屋建	計	共同住宅		
						１・２階建	３～５階建	６階建以上
持家		240,950 (50.0)	180,710 (37.5)	(0.0)	60,240 (12.5)	9,640 (2.0)	28,910 (6.0)	21,690 (4.5)
借家	公営	19,090 (4.0)	960 (0.2)	1,930 (0.4)	16,200 (3.4)	350 (0.1)	12,000 (2.5)	3,850 (0.8)
	公団公社	29,260 (6.0)	(0.0)	(0.0)	29,260 (6.0)	350 (0.1)	19,280 (4.0)	9,630 (2.0)
	民営	168,810 (35.0)	20,240 (4.2)	13,300 (2.8)	135,270 (28.1)	101,150 (21.0)	25,500 (5.3)	8,620 (1.8)
	給与住宅	23,790 (5.0)	4,340 (0.9)	300 (0.1)	19,150 (4.1)	3,650 (0.8)	14,250 (3.0)	1,250 (0.3)
	計	240,950 (50.0)	25,540 (5.3)	15,530 (3.3)	199,880 (41.6)	105,500 (22.0)	71,030 (14.8)	23,350 (4.9)
合計		481,900 (100.0)	206,250 (42.8)	15,530 (3.3)	260,120 (54.2)	115,140 (24.0)	99,940 (20.8)	45,040 (9.4)

表１－９　昭和５５～７０年（１５年間）増加世帯の住宅所有関係－建て方構成推計（世帯増による潜在需要量）

世帯

所有関係＼建て方		合計	一戸建	長屋建	計	共同住宅		
						１・２階建	３～５階建	６階建以上
持家		96,364 (56.5)	69,734 (40.9)		26,630 (15.6)	3,289 (1.9)	11,706 (6.9)	11,635 (6.8)
借家	公営	4,255 (2.5)	718 (0.4)	—	3,537 (2.1)	—	1,648 (1.0)	1,889 (1.1)
	公団公社	22,628 (13.3)			22,628 (13.3)	284 (0.2)	14,688 (8.6)	7,656 (4.5)
	民営	47,421 (27.8)	2,806 (1.6)	3,082 (1.8)	41,533 (24.3)	16,940 (9.9)	17,730 (10.4)	6,863 (4.0)
	給与住宅	—	—	—	—	—	—	—
	計	74,304 (43.5)	3,524 (2.1)	3,082 (1.8)	67,698 (39.7)	17,224 (10.1)	34,066 (20.0)	16,408 (9.6)
合計		170,668 (100.0)	73,258 (42.9)	3,082 (1.8)	94,328 (55.3)	20,513 (12.0)	45,772 (26.8)	28,043 (16.4)

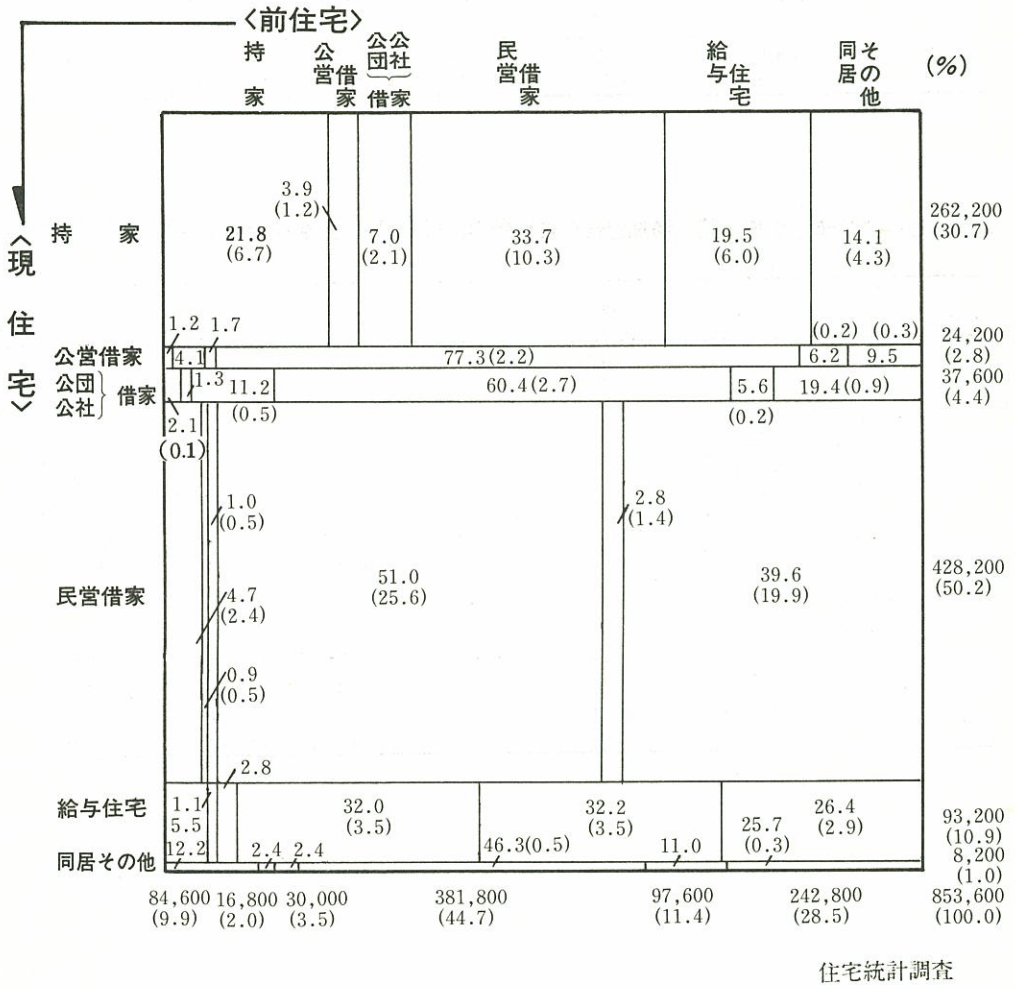
1－6　在住世帯の住みかえ住宅需要量予測

(1)　住みかえ発生率の推計

昭和48・53年の神奈川県住宅統計および昭和49～53年の神奈川県の住みかえ実態（図1－20）から、神奈川県における昭和48年在住世帯の5年間の住みかえ状況を住宅所有関係別に算定する。

神奈川県の住みかえ実態では、持家への移住が30.7％、民営借家へが50.2％となっており、これで全体の約8割を占め、特に民営借家への移住が非常に高い。逆に、住みかえる世帯の前住宅では、民営借家が44.7％、同居他が28.5％、給与住宅が11.4％となっており、この3種で約85％を占める。個別にみると、民借―民借が最も多く25.6％を占め、次いで給与―民借が19.9％、民借―持家が10.3％、持家―持家が6.7％、給与―持家が6.0％の順となっている。全体に、持家への住みかえ志向がうかがえるが、現実的には借家―借家、同居その他―借家の住みかえが大勢を占めていると云うことができ、なかでも民営

図1－20　神奈川県の住宅所有関係別住みかえ実態（昭和49～53年）



住宅統計調査

借家と給与住宅が住みかえの主体となっているようである。公的借家についてみると、絶対量が少いために、それほど大きな役割を担っているとは云えないのであるが、前住宅よりも現住宅が増大していることから、また、前住宅の大部分が民間借家であることから住みかえ対象としての期待は大きいものがあると考えられる。

この神奈川県の実態から住宅所有関係別に住みかえ発生率を算定したものが表１－１０である。ここで留意しておくことは、図１－２０の住みかえ数には、前節で検討した増加世帯数が含まれているため、これを除いた在住世帯の住みかえ数で算定することである。算定結果は、持家世帯の住みかえ発生が非常に少く（８.６％）、民営借家（６２.７％）、給与住宅（６２.８％）が高い値となった。公的借家からの住みかえは２９.４％で、在住世帯の約⅓となっている。

表１－１０　在住世帯の住みかえ発生率の算定（神奈川県）

	昭和４８年 普通世帯数 A_1	昭和５３年 普通世帯数 A_2	昭和４８～５３年 増加世帯数 $A=A_2-A_1$	昭和４９～５３年 住みかえ世帯数 B	昭和４９～５３年 在住世帯住みかえ $C=B-A$	５年間の在住世帯住みかえ発生率 $\alpha=C/A_1$
持家	798,800	992,100	193,300	262,200	68,900	0.086
公営公団公社借家	127,400	151,800	24,400	61,800	37,400	0.294
民営借家	602,000	652,500	50,500	428,200	377,700	0.627
給与住宅	134,800	143,300	8,500	93,200	84,700	0.628
合計	1,663,000	1,939,700	276,700	853,600	576,900	0.347

住宅統計調査

⑵　住みかえ発生量の推計

前項で算出された住みかえ発生率によって、昭和５５年を在住世帯とした対象圏域の将来住みかえ発生量を算定すると表１－１１のようになる。

ここで、住宅所有関係別の住みかえ発生率を、持家９.０％、公的借家３０.０％、民営借家６０.０％、給与住宅６０％（いずれも５年間）と予測設定した。その結果、昭和５５年、６０年、６５年を起点とした昭和７０年までの住みかえ発生量合計は約３７３,０００世帯と推計される。

表1－11　対象圏域の住みかえ発生量

世帯

	昭和55～60年	昭和60～65年	昭和65～70年	昭和55～70年合計	設定（5年間）住みかえ率
持家	12,940	15,830	18,720	47,490	9.0％
公営・公団・公社借家	6,500	9,190	11,880	27,570	30.0
民営借家	73,450	82,940	92,420	248,810	60.0
給与住宅	17,510	16,390	15,280	49,180	60.0
合計	110,400	124,350	138,300	373,050	—

(3) 住みかえに伴う新規住宅需要量推計

算出された住みかえ発生量は、持家・借家を問わず、中古住宅への住みかえも多く含まれている。従って、在住世帯の住みかえ発生によって生ずる住宅数増加を、さらに予測推計しなければならない。しかし、実態的には、借家建設量を予測することは非常に困難であり、また、この場合、大部分が世帯増に伴う借家の増加に含まれるため、ここでは、住みかえ量から直接算定することのできる新築持家への住みかえ量を新規住宅需要量として推計することとする。その結果、昭和55～70年の15年間で発生する、住みかえによる新築持家は107,820戸と推計される。

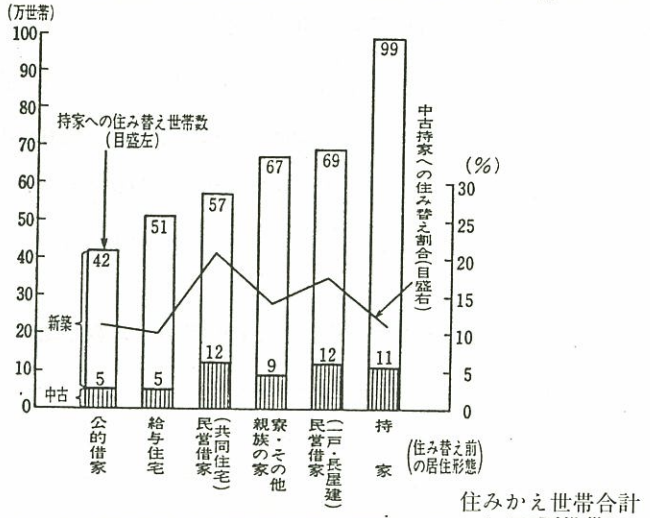
表1－12　対象圏域の在住世帯の新築持家への住みかえ世帯数

世帯

	昭和55～60年	昭和60～65年	昭和65～70年	昭和55～70年合計	住みかえ発生量に占める割合
持家	7,760	9,500	11,230	28,490	60.0％
公営・公団・公社借家	2,920	4,130	5,340	12,390	45.0
民営借家	14,690	16,580	18,480	49,750	20.0
給与住宅	6,120	5,730	5,340	17,190	35.0
合計	31,490	35,940	40,390	107,820	—

図1－21　住みかえ世帯に占める新築持家住みかえ率

新築持家住みかえ率　48.7　38.8　15.2　16.9　32.8　61.7%
持家住みかえ率　55.3　43.0　19.3　19.5　39.7　69.4%



(備考)　1.　総理府統計局「住宅統計調査」(53年)による。
2.　住み替え世帯は主世帯であって，同居世帯を含まない。
3.　住み替え期間は49年1月～53年9月。
4.　期間中に2回以上住み替えた世帯は最後の1回のみが計上されている。

国民生活白書(S56)

(4) 住みかえ住宅需要量

算出された、住みかえ住宅需要量を、世帯増に伴う住宅需要量推計と斉合させるために、さらに建て方別に分類する。

ここでは、住宅所有関係が持家のみを対象としているため、図1－17の横浜市・川崎市で昭和50～55年に持家に入居した世帯の建て方別分類を参考にして推計した。結果は、戸建が約70,000戸、共同住宅が約38,000戸となり、長屋建は建設されないものとした。(表1－13)

表1－13　対象圏域の昭和55～70年の住みかえによる新規住宅需要量

	合計	一戸建	長屋建	計	共同住宅		
					1・2階建	3～5階建	6階建以上
持家	107,820	70,080	—	37,740	2,160	19,410	16,170
*構成比%	100.0	65.0	0.0	35.0	2.0	18.0	15.0

＊　昭和50～55年建て方別持家入居割合(横浜市・川崎市合計参照－図1－17)

Ⅰ－7　対象圏域の潜在総住宅需要量予測

１－５〝世帯増に伴う住宅需要量予測〞と１－６〝在住世帯の住みかえに伴う住宅需要量予測〞で算出されたそれぞれの住宅需要量推計の合計が昭和５５～７０年の１５年間に対象圏域で発生する潜在的な総住宅需要量となる。

結果は、表１－１４に示すが、総計で約２８０,０００戸，個別には戸建持家が約５０％をを占める約１４０,０００戸、中・高層共同住宅持家が約５９,０００戸、民営借家が約４７,０００戸と算定された。なお、公団・公社借家は全て共同住宅で約２３,０００戸である。これを年平均需要量とすると、表１－１５に示すように、総計で１８,５００戸／年になると推定される。

表１－１４　昭和５５～７０年（１５年間）対象圏域の総住宅需要量

戸

所有関係＼建て方		合計	一戸建	長屋建	計	共同住宅		
						１・２階建	３～５階建	６階以上
持家		２０４,１８４（７３.３）	１３９,８１４（５０.２）	—	６４,３７０（２３.１）	５,４４９（２.０）	３１,１１６（１１.２）	２７,８０５（１０.０）
借家	公営	４,２５５（１.５）	７１８（０.３）	—	３,５３７（１.３）	—	１,６４８（０.６）	１,８８９（０.７）
	公団公社	２２,６２８（８.１）	—	—	２２,６２８（８.１）	２８４（０.１）	１４,６８８（５.３）	７,６５６（２.７）
	民営	４７,４２１（１７.０）	２,８０６（１.０）	３,０８２（１.１）	４１,５３３（１４.９）	１６,９４０（６.１）	１７,７３０（６.４）	６,８６３（２.５）
	給与住宅	—	—	—	—	—	—	—
計		７４,３０４（２６.６）	３,５２４（１.３）	３,０８２（１.１）	６７,６９８（２４.３）	１７,２２４（６.２）	３４,０６６（１２.２）	１６,４０８（５.９）
合計		２７８,４８８（１００.０）	１４３,３３８（５１.５）	３,０８２（１.１）	１３２,０６８（４７.４）	２２,６７３（８.１）	６５,１８２（２３.４）	４４,２１３（１５.９）

表１－１５　昭和５５～７０年（１５年間）の年平均住宅需要量（概数）

戸／年

所有関係＼建て方	合計	一戸建	長屋建	計	共同住宅		
					１・２階建	３～５階建	６階以上
持家	１３,６００	９,３００	—	４,３００	４００	２,１００	１,８００
借家	４,９００	２００	２００	４,５００	１,１００	２,３００	１,１００
合計	１８,５００	９,５００	２００	８,８００	１,５００	４,４００	２,９００

１－８　潜在住宅需要の収入階級別分類

潜在的に存在する住宅需要が顕在化してくるには、様々な要因が考えられるのであるが、現実的には世帯の収入と住宅価格との関係が、最も重要な要素として働いていることは確かであろう。その住宅取得能力と取得の実態から顕在化需要量を予測する推計は後述するが、ここでは、推計を行ううえで基礎データとなる潜在住宅需要の収入階級別分類を行っておく。

分類の基礎指標としたのは、住宅総計調査（昭和５３年）の〝住宅所有関係別・収入階級別世帯数（資料編参照）〟であるが、ここで行われている収入階級分類は、世帯年収の５分位階級で世帯分布を表現しているものである。従って、世帯分布を均等に分類した家計調査年報にみられる５分位階級とは視点の異る分類であるが、ここでは、設定年収の変化（経年的な所得の伸び）に左右されない家計調査年報の分類概念を用いつつ、昭和５３年の住宅統計調査の世帯分布を原単位として採用することとする。つまり、昭和５３年の住宅統計調査分類を年収設定値と見ずに、将来的にも同様の構成比で推移していくと仮定した５分位階級として把えるということである。

以上の考え方で、潜在住宅需要の収入階級分類を試みたものが表１－１６である。なお、建て方別収入階級分類の基礎指標が得られないため、それぞれの所有関係別収入階級構成で建て方別分類も算定している。

１－９　所得と価格による顕在化量推計

(1)　住宅取得能力

世帯の収入と住宅価格の関係から得られる住宅取得能力は、一般に敷地・建物状況や住宅ローン等の各種指数によって算定する経済企画庁の算式が参考となる。これによれば、近年の住宅取得能力は、住宅価格の著しい増加にもかかわらず昭和５３年までは徐々に上昇してきたが、昭和５４年以降は低下の傾向に移ってきている。この間の住宅取得能力の最高値は昭和５３年の８０％若であるが本来１００％に達しなければ計算上取得できないことを考えると、近年は特に、厳しい状況にあると云わなければならない。ただし、実際にはこの算定には貯蓄以外の保有資産や贈与などを考慮に入れていないこと、あくまでも平均能力をみていることから、必ずしもその水準だけで判定できるものではなく、むしろ時系列的変動に注目することがより有効となろう。すなわち、住宅取得者は、平均以上の所得や貯蓄残高をもっているであろうし、資産売却による資金調達や将来の所得上昇を期待することも可能であろう。その意味では、昭和５５年以降、取得能力の上昇が見られることは明るい材料と云える。（資料編参照）

地域的には、大都市勤労者の取得能力は、高地価によって町村勤労者の約半分しかなく、（資料編参照）特に京阪神・京浜大都市圏での取得能力低下は著しいものがある。これは、対象圏域が京浜大都市圏に位置することを考えると大きなマイナス要因と考えざるを得ない。

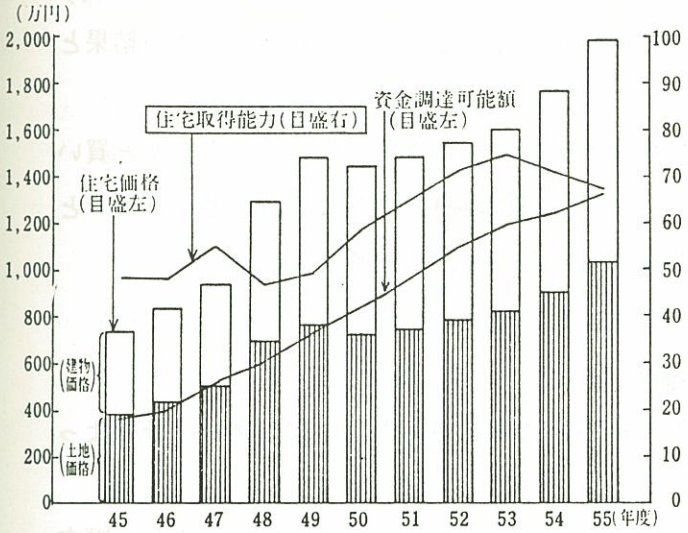
表1—16 対象圏域の総住宅需要量—収入階級別マトリックス—《昭和55～70年》

戸

所有関係		収入階級	合計	一戸建	長屋建	計	共同住宅 1・2階建	共同住宅 3～5階建	共同住宅 6階以上
持家		Ⅰ	4,900 (2.4)	3,400		1,500	100	700	700
		Ⅱ	14,100 (6.9)	9,600		4,400	400	2,100	1,900
		Ⅲ	34,500 (16.9)	23,600		10,900	900	5,300	4,700
		Ⅳ	82,000 (40.2)	56,200		25,800	2,200	12,400	11,200
		Ⅴ	68,500 (33.6)	47,000		21,600	1,800	10,500	9,300
		計	204,000 (100.0)	139,800 (68.5)		64,200 (31.5)	5,400 (2.6)	31,000 (15.2)	27,800 (13.7)
借家	公営	Ⅰ	300 (7.5)			300		100	200
		Ⅱ	1,200 (27.4)	200		1,000		500	500
		Ⅲ	1,600 (38.4)	300		1,300		600	700
		Ⅳ	1,000 (24.7)	200		800		400	400
		Ⅴ	100 (2.1)			100			100
		計	4,200 (100.0)	700 (16.7)		3,500 (83.8)		1,600 (38.1)	1,900 (45.2)
	公団・公社	Ⅰ							
		Ⅱ	2,600 (11.5)			2,600		1,700	900
		Ⅲ	8,200 (36.1)			8,200	100	5,300	2,800
		Ⅳ	10,000 (44.3)			10,000	200	6,500	3,300
		Ⅴ	1,800 (8.2)			1,800		1,200	600
		計	22,600 (100.0)			22,600 (100.0)	300 (1.3)	14,700 (65.0)	7,600 (33.6)
	民営	Ⅰ	5,000 (10.6)	300	300	4,400	1,800	1,900	700
		Ⅱ	13,700 (28.9)	800	900	12,000	4,900	5,100	2,000
		Ⅲ	17,100 (36.1)	1,000	1,100	15,000	6,100	6,400	2,500
		Ⅳ	9,900 (20.8)	600	700	8,600	3,500	3,700	1,400
		Ⅴ	1,700 (3.6)	100	100	1,500	600	600	300
		計	47,400 (100.0)	2,800 (5.9)	3,100 (6.5)	41,500 (87.6)	16,900 (35.7)	17,700 (37.3)	6,900 (14.6)
	計	Ⅰ	5,300 (7.1)	300	300	4,700	1,800	2,000	900
		Ⅱ	17,500 (23.6)	1,000	900	15,600	4,900	7,300	3,400
		Ⅲ	26,900 (36.3)	1,300	1,100	24,500	6,200	12,300	6,000
		Ⅳ	20,900 (28.2)	800	700	19,400	3,700	10,600	5,100
		Ⅴ	3,600 (4.9)	100	100	3,400	600	1,800	1,000
		計	74,200 (100.0)	3,500 (4.7)	3,100 (4.2)	67,600 (91.1)	17,200 (23.2)	34,000 (45.8)	16,400 (22.1)
総計		Ⅰ	10,200 (3.7)	3,700	300	6,200	1,900	2,700	1,600
		Ⅱ	31,600 (11.4)	10,600	900	20,000	5,300	9,400	5,300
		Ⅲ	61,400 (22.1)	24,900	1,100	35,400	7,100	17,600	10,700
		Ⅳ	102,900 (37.0)	57,000	700	45,200	5,900	23,000	16,300
		Ⅴ	72,100 (25.9)	47,100	100	25,000	2,400	12,300	10,300
		計	278,200 (100.0)	143,300 (51.5)	3,100 (1.1)	131,800 (47.4)	22,600 (8.1)	65,000 (23.4)	44,200 (15.9)

＊ 収入階級は「家計調査」における5分位を参考としている。従って経年的な所得の伸びには左右されないこととする。ちなみに昭和55年の平均年収はⅠ：191万円，Ⅱ：295万円，Ⅲ：376万円，Ⅳ：482万円，Ⅴ：791万円である。

図1—22　住宅取得能力の推移



1.　総理府統計局「家計調査」,「貯蓄動向調査」, 建設省「建築統計年報」, 日本不動産研究所「全国市街地価格指数・全国木造建築費指数」, 国土庁調べ等により作成。

2.　住宅取得能力は次の算式によって求めた。

$$V=\frac{W\cdot a\cdot((1+b)^c-1)/(b\cdot(1+b)^c)+X}{Y\cdot d\cdot e/f+Z\cdot g\cdot h/i}\times 100$$

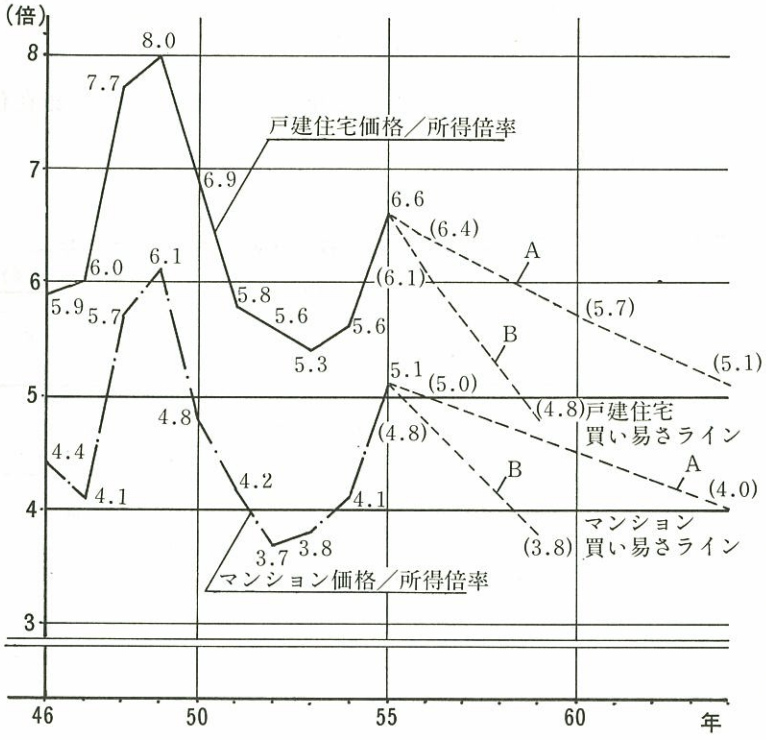
分子は資金調達可能額, 分母は住宅価格である。

V；住宅取得能力	d；敷地面積
W；年間可処分所得	e；宅地価格指数
a；住宅ローン返済負担率	f；基準時点の宅地価格指数
b；住宅ローン金利	Z；基準時点の建築単価
c；住宅ローン返済期間	g；建物床面積
X；貯蓄残高	h；建築費指数
Y；基準時点の宅地単価	i；基準時点の建築費指数

▶(1)年間可処分所得・貯蓄残高は勤労者世帯の数値とする。
(2)返済負担率は25%とする。
(3)住宅ローン金利・住宅ローン返済期間は民間金融機関の条件とする。ただし金利は年度間平均金利とし, 返済期間は最長とする。また返済方法は元利均等年賦返済とする。
▶(4)基準時点の宅地単価は39,300円/m²（53年7月都道府県地価調査による宅地地価（全国平均））とする。
▶(5)敷地面積は209.6m²（建物床面積104.8m², 建ぺい率50%）とする。
(6)宅地価格指数・基準時点の宅地価格指数は全国市街地価格指数（各年9月, 基準時点53年9月）とする。
▶(7)基準時点の建築単価は68,400円/m²（50年度の着工建築物における木造建築物の床面積当たり平均工事費予定額）とする。
(8)建物床面積は104.8m²（50年度の着工新設住宅における持家の平均床面積）とする。
(9)建築費指数・基準時点の建築費指数は全国木造建築費指数（各年9月, 基準時点50年9月）とする。

国民生活白書（S56）

図1—23　住宅価格と所得（年収）の倍率推移



A＝住宅価格年5%増
年収年8%増　で推移した場合
B＝住宅価格は横ばい
年収年8%増　で推移した場合

年収：総理府「家計調査」勤労者世帯第4分位平均年収
戸建住宅価格：首都圏建売住宅平均価格(MRC)
マンション価格：同郊外平均価格
買い易さライン：東急不動産調べ

（資料編参照）

住宅所有関係別には、給与住宅，持家居住者の取得能力が非常に高くなっているが（資料編参照）、貯蓄率や資金調達能力が高いこと、資産があることを考え合せると当然の結果と考えられる。

なお、住宅取得能力については、主として民間業者で使われている価格／所得倍率と買い易さラインの設定もわかり易いのであげておく。（資料編参照）ただし、買い易さラインと実際の倍率の関係については、ほぼ前述した状況と同じ読み方が成り立つ。

⑵ 収入階級区分による住宅需要顕在化量の推計

表１－１６の潜在住宅需要量から、住宅取得能力をもつと想定される収入階級区分によって、住宅所有関係別に顕在化需要量を推計する。

持家は、Ⅳ，Ⅴ分位のみで、１５０,５００ 戸である。うち約 ７０ ％は戸建と見込まれ、顕在化率は７３.８ ％である。これは年平均１０,０００戸／年に相当する。

公営借家は、中間から低位側のⅡ・Ⅲ・Ⅳ分位で３,８００戸となり、 ８０ ％は共同住宅である。顕在化率は ９０.５ ％と最も高く、年平均は ２５０戸／年である。

公社・公団借家は中間から高めのⅢ・Ⅳ分位で１８,２００戸、年平均１,２００戸／年である。全て共同住宅と想定され、顕在化率は８０.５ ％である。

民営借家は、ほぼ中位のⅡ・Ⅲ・Ⅳ分位で４０,７００戸、年平均２,７００戸／年である。共同住宅が約 ９０ ％を占めており、顕在化率は ８５.９ ％と比較的高い。

合計では、２１３,２００ 戸となり、年平均約１４,０００戸／年と見込まれる。全体の顕在化率は、持家が ７０ ％を占めるため ７６.６ ％となった。

表１－１７ 対象圏域の総住宅需要顕在化量《収入階級区分による》－昭和５５～７０年－

戸（%）

		合計	一戸建	長屋建	計	共同住宅 1・2階建	共同住宅 3～5階建	共同住宅 6階以上	備考
持家		150,500 (70.6)	103,100 (48.4)		47,400 (22.2)	4,000 (1.9)	22,900 (10.7)	20,500 (9.6)	収入階級 Ⅳ，Ⅴ
持家	年平均	10,000	6,900		3,100	200	1,500	1,400	73.8 %
借家	公営	3,800 (1.8)	700 (0.3)		3,100 (1.5)		1,500 (0.7)	1,600 (0.8)	Ⅱ，Ⅲ，Ⅳ
借家	公営	250	50		200		100	100	90.5 %
借家	公社公団	18,200 (8.5)			18,200 (8.5)	300 (0.1)	11,800 (5.5)	6,100 (2.9)	Ⅲ，Ⅳ
借家	公社公団	1,200			1,200		800	400	80.5 %
借家	民営	40,700 (19.1)	2,400 (1.1)	2,700 (1.3)	35,600 (16.7)	14,500 (6.8)	15,200 (7.1)	5,900 (2.8)	Ⅱ，Ⅲ，Ⅳ
借家	民営	2,700	140	160	2,400	1,000	1,000	400	85.9 %
借家	計	62,700 (29.4)	3,100 (1.5)	2,700 (1.3)	56,900 (26.7)	14,800 (6.9)	28,500 (13.4)	13,600 (6.4)	
借家	年平均	4,150	190	160	3,800	1,000	1,900	900	84.5 %
合計		213,200 (100.0)	106,200 (49.8)	2,700 (1.3)	104,300 (48.9)	18,800 (8.8)	51,400 (24.1)	34,100 (16.0)	
合計		14,150	7,090	160	6,900	1,200	3,400	2,300	76.6 %

1—10　対象圏域の住宅需要量推計

(1) 供給主体別分類

1－1～9で行った昭和55年までの需要と供給実績による「対象圏域の総住宅顕在化量将来予測（昭和55~70年）」（表1－17）を、昭和57~58年の近年供給実績によって検証するとともに、算出された将来予測の修正を試みる。

まず、昭和57年度の新設住宅着工戸数をみると、（表1－19）総着工数が16,657戸と、昭和50年以降の漸減傾向から若干上向き、着工数の安定化若しくは多少の増加傾向への転化の兆しが見られる。地域別には、緑区が43.7％とさらにシェアを伸ばすとともに、中原区のシェア減退がなお進行していることが特徴と云える。また、住宅種類別には、分譲住宅が最も多く、以下貸家・持家・給与住宅の順となっており、シェアも分譲住宅が35～40％、貸家が30~35％、持家が25~30％、給与住宅が2％前後と、ほぼ安定した構成を保っている。

次に、同じ新設住宅着工戸数を建て方別にみると、表1－20のようになっている。ここでは、戸建住宅・長屋建住宅がシェアを下げるとともに、共同住宅、その他住宅（寄宿舎・併用住宅）が大きくシェアを伸ばしている状況がうかがえる。共同住宅の増加は、特に緑区において著しい。なお、約9％を占めるその他住宅を除いて、将来予測と同様に戸建・長屋建・共同住宅のみの構成で、住宅種類別着工数を修正すると表1－18のようになる。これによれば、昭和57年度の住宅着工戸数は15,146戸となり、算定された将来予測合計とほぼ合致する数値となる。また、持家・借家数・構成比も、持家9927戸、65.5％、借家5,219戸、34.5％と大巾な相違は認められない。一方、建て方別には、戸建が50％の予測に対して実績値30％、あるいは共同住宅が50％の予測に対して実績値57％と全体的に共同住宅への強い傾斜が見られる。

以上から、1－9で算出した住宅需要将来予測の総数および住宅種類別（所有関係別）戸数に関しては、ほぼ予測通りであると見ることができるが、建て方別予測はその組み換え修正が必要と考えられる。

表1—18　住宅種類別新設住宅着工戸数（その他住宅を除く）

住宅種類	合計		公的機関		民間・個人	
持家	3,776	(24.9)	532	(3.5)	3,244	(21.4)
貸家	4,898	(32.3)	911	(6.0)	3,987	(26.3)
給与住宅	321	(2.1)	11	(0.1)	310	(2.0)
分譲住宅	6,151	(40.6)	1,317	(8.7)	4,834	(31.9)
合計	15,146	(100.0)	2,771	(18.3)	12,375	(81.7)

表1—19　昭和57年度 着工新設住宅戸数

			合計	国・県・市	公団・公社	民間	個人
横浜市	港北区	持家	1,276(35.3)	2 (0.1)	7 (0.2)	38 (1.1)	1,229(34.0)
		貸家	887(24.6)	2 (0.1)	46 (1.3)	53 (1.5)	786(21.8)
		給与住宅	66(1.8)	3 (0.1)	0	55 (1.5)	8 (0.2)
		分譲住宅	1,382(38.3)	0	34 (0.9)	1,237(34.3)	111 (3.1)
		計	3,611(100.0)	7 (0.2)	87 (2.4)	1,383(38.3)	2,134(59.1)
	緑区	持家	1,979(27.2)	21 (0.3)	1 (0.0)	32 (0.4)	1,925(26.4)
		貸家	2,717(37.3)	1 (0.0)	567 (7.8)	109 (1.5)	2,040(28.0)
		給与住宅	131 (1.8)	7 (0.1)	0	117 (1.6)	7 (0.1)
		分譲住宅	2,454(33.7)	0	828(11.4)	1,431(19.7)	195 (2.7)
		計	7,281(100.0)	29 (0.4)	1,396(19.2)	1,689(23.2)	4,167(57.2)
	計	持家	3,255(29.9)	23 (0.2)	8 (0.1)	70 (0.6)	3,154(29.0)
		貸家	3,604(33.1)	3 (0.0)	613 (5.6)	162 (1.5)	2,826(25.9)
		給与住宅	197 (1.8)	10 (0.1)	0	172 (1.6)	15 (0.1)
		分譲住宅	3,836(35.2)	0	862 (7.9)	2,668(24.5)	306 (2.8)
		計	10,892(100.0)	36 (0.3)	1,483(13.6)	3,072(28.2)	6,301(57.8)
川崎市	中原区	持家	473(25.7)	215(11.7)		258(14.0)	
		貸家	855(46.5)	58 (3.2)		797(43.3)	
		給与住宅	96 (5.2)	0		96 (5.2)	
		分譲住宅	415(22.6)	68 (3.7)		347(18.9)	
		計	1,839(100.0)	341(18.5)		1,498(81.5)	
	高津区・宮前区	持家	704(17.9)	286 (7.3)		418(10.6)	
		貸家	1,294(33.0)	237 (6.0)		1,057(26.9)	
		給与住宅	28 (0.7)	1 (0.0)		27 (0.7)	
		分譲住宅	1,900(48.4)	387 (9.9)		1,513(38.5)	
		計	3,926(100.0)	911(23.2)		3,015(76.8)	
	計	持家	1,177(20.4)	501 (8.7)		676(11.7)	
		貸家	2,149(37.3)	295 (5.1)		1,854(32.2)	
		給与住宅	124 (2.2)	1 (0.0)		123 (2.1)	
		分譲住宅	2,315(40.2)	455 (7.9)		1,860(32.3)	
		計	5,765(100.0)	1,252(21.7)		4,513(78.3)	
合計		持家	4,432(26.6)	532 (3.2)		3,900(23.4)	
		貸家	5,753(34.5)	911 (5.5)		4,842(29.1)	
		給与住宅	321 (1.9)	11 (0.1)		310 (1.9)	
		分譲住宅	6,151(36.9)	1,317 (7.9)		4,834(29.0)	
		計	16,657(100.0)	2,771(16.6)		13,886(83.4)	

(2) 新築住宅の中の宅地分譲

ここでは、昭和57・58年の2ケ年で供給・販売された分譲住宅を供給主体別・住宅種類別・建て方別にみることによって、住宅需要将来予測の検証および修正の参考としたい。その供給実績概要は表1－21に示すが、資料収集上の関係から昭和57年だけでも、全着工戸数の約65％の新規供給戸数についての実績であることを留意しておく。

これでみると、戸建率が昭和57年14.3％、58年7.9％、2ケ年合計で10.1％と予想に比して極めて低い値であり、なお年々そのシェアを下げつつある状況を示している。従って、共同住宅率が約90％前後を占めているのであるが、これをさらに供給主体別にみると、公団29.1％、公社5.6％、民間55.2％という構成比が得られる。それぞれの2ケ年合計の契約率が公団82.4％、公社100％、民間89.5％であることから、公社住宅の需要が若干伸びる可能性を示しているとは云え、概ねそれぞれの供給量と需要量のバランスを反映したものと考えられる。

なお、当資料以外の供約戸数約35％（約2,000戸）の大半は、その販売上の性格から、小規模で開発される民間戸建分譲住宅と予想されることを付記しておく。

表1－20　昭和57年度 建て方別着工新設住宅戸数

	合計	戸建	長屋建	計	共同住宅			その他（寄宿舎併用住宅）
					1・2階	3～5階	6階以上	
港北区	3,605 (100.0)	1,272 (35.3)	161 (4.5)	1,747 (48.5)	515 (14.3)	647 (17.9)	585 (16.2)	425 (11.8)
緑区	7,272 (100.0)	2,349 (32.3)	226 (3.1)	4,188 (57.6)	1,113 (15.3)	2,539 (34.9)	536 (7.4)	509 (7.0)
中原区	1,839 (100.0)	405 (22.0)	55 (3.0)	1,195 (65.0)	643 (35.0)	276 (15.0)	276 (15.0)	184 (10.0)
高津・宮前区	3,926 (100.0)	1,060 (27.0)	118 (3.0)	2,355 (60.0)	589 (15.0)	1,373 (35.0)	393 (10.0)	393 (10.0)
合計	16,657 (100.0)	5,086 (30.5)	560 (3.4)	9,485 (56.9)	2,860 (17.2)	4,835 (29.0)	1,790 (10.7)	1,511 (9.1)

表1－21　昭和57・58年 対象圏域内分譲住宅供給実績

			前年度までの残戸		昭和57年				昭和58年				合計			
			物件	戸数	物件	販売数	契約数	残戸	物件	販売数	契約数	残戸	物件	販売数	契約数	残戸
民間戸建建売住宅			9	191	19	582	526	56	16	523	342	181	31	1,049	868	181
共同住宅	公団	1・2階	0	0	1	24	24	0	0	0	0	0	1	24	24	0
		3～5階	0	0	5	1,180	1,146	34	3	1,843	1,312	531	8	2,989	2,458	531
		6階以上	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		計	0	0	6	1,204	1,170	34	3	1,843	1,312	531	9	3,013	2,482	531
	公社	1・2階	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		3～5階	0	0	0 (1)	0 (39)	0 (39)	0 (0)	2	402	402	0	2 (3)	402 (441)	402 (441)	0 (0)
		6階以上	0	0	0 (2)	0 (471)	0 (471)	0 (0)	2 (3)	174 (434)	174 (434)	0 (0)	2 (5)	174 (905)	174 (905)	0 (0)
		計	0	0	0 (3)	0 (510)	0 (510)	0 (0)	4 (5)	576 (836)	576 (836)	0 (0)	4 (8)	576 (1,346)	576 (1,346)	0 (0)
	民間	1・2階	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		3～5階	10	152	37	960	802	158	60	1,687	1,414	273	88	2,489	2,216	273
		6階以上	10	277	27	1,323	1,216	107	38	2,004	1,678	326	57	3,220	2,894	326
		計	20	429	64	2,283	2,018	265	98	3,691	3,092	599	145	5,709	5,110	599
計			20	429	70 (73)	3,487 (3,997)	3,188 (3,698)	299	105 (106)	6,110 (6,370)	4,980 (5,240)	1,130	158 (162)	9,298 (10068)	8,168 (8,938)	1,130
合計			29	620	89 (92)	4,069 (4,579)	3,714 (4,224)	355	121 (122)	6,633 (6,893)	5,322 (5,582)	1,311	189 (193)	10,347 (11,117)	9,036 (9,806)	1,311

＊（ ）内は、緑区に隣接した神奈川県公社の大規模開発団地「若葉台」地区（横浜市旭区）を含めた戸数　不動産経済調査月報

⑶ 供給主体別持家住宅需要

以上の近年における住宅供給実績から、持家・借家それぞれの供給主体別・建て方別の構成比を大まかに整理すると、表１－２２のようになる。これでみると、１－９で算出した将来予測と比べて、持家では戸建指向（７０％）から大きく共同住宅へ傾斜した傾向が示され、借家では建て方別構成には変化が見られないが、供給主体別で公社公団が半減し、民営が膨らむ傾向を示している。また、持家で住宅市場内に顕われる住宅（分譲住宅）が６０％と若干予測（７０％）よりも少くなっていることと、共同住宅における中層・低層指向が進みつつあることは留意しておく必要があろう。

表１－２２　供給主体別・建て方別住宅需要構成

％

		合計	戸建	長屋建	共同住宅
持家	公的機関	10	—	—	10
	民間	50	20	—	30
	計	60	20	—	40
	その他持家	40	30	—	10
	計	100	50	—	50
借家	公営	5	—	—	5
	公社	15	—	—	15
	民営	80	5	5	70
	計	100	5	5	90
合計		100	35	5	60

⑷ 対象圏域の総住宅需要予測

表１－１７で推計した「総住宅需要顕在化量」を、以上みてきた昭和５７・５８年供給実績から、持家住宅をさらに供給主体別に分け、個々の予測値の修正を行うと表１－２３のようになる。

これでみると、総住宅需要量が１４,１５０戸から１５,０００戸へ、若干増えたものの大巾な変更はなく、また、持家・借家比もほぼ推計値に近い実績値が得られている。修正が加えられたのは、持家・借家それぞれの建て方別構成比が戸建から共同住宅へ比重を移したこと、借家の民営比重が高くなったことにより、これを中心とした構成比の組み換えである。従って顕著な変更を行ったのは、戸建持家の減少、共同住宅持家の増加、民営借家の増加、公的借家の減少である。

表１－２３　対象圏域の総住宅需要顕在化量《昭和５７･５８年実績による修正予測》

戸／年（％）

所有関係 供給主体 ＼ 建て方			合計	戸建	長屋建	計	共同住宅		
							１・２階	３～５階	６階以上
持家	分譲住宅	公的機関	1,300 (8.7)	300 (2.0)	—	1,000 (6.7)	—	800 (5.4)	200 (1.3)
		民間	4,900 (32.7)	1,700 (11.3)	—	3,200 (21.3)	900 (6.0)	1,300 (8.7)	1,000 (6.7)
		計	6,200 (41.3)	2,000 (13.3)	—	4,200 (28.0)	900 (6.0)	2,100 (14.0)	1,200 (8.0)
	その他持家		3,800 (25.3)	2,900 (19.3)	300 (2.0)	600 (4.0)	400 (2.7)	200 (1.3)	—
	計		10,000 (66.7)	4,900 (32.7)	300 (2.0)	4,800 (32.0)	1,300 (8.7)	2,300 (15.3)	1,200 (8.0)
借家	公営		200 (1.3)	—	—	200 (1.3)	—	200 (1.3)	—
	公社・公団		800 (5.3)	—	—	800 (5.3)	—	500 (3.3)	300 (2.0)
	民営		4,000 (26.7)	200 (1.3)	200 (1.3)	3,600 (24.0)	1,600 (10.7)	1,700 (11.3)	300 (2.0)
	計		5,000 (33.3)	200 (1.3)	200 (1.3)	4,600 (30.7)	1,600 (10.7)	2,400 (16.0)	600 (4.0)
合計			15,000 (100.0)	5,100 (34.0)	500 (3.3)	9,400 (62.7)	2,900 (19.3)	4,700 (31.3)	1,800 (12.0)

第２章
住宅・宅地供給の事例分析

2－1　首都圏における住宅・宅地供給の現況

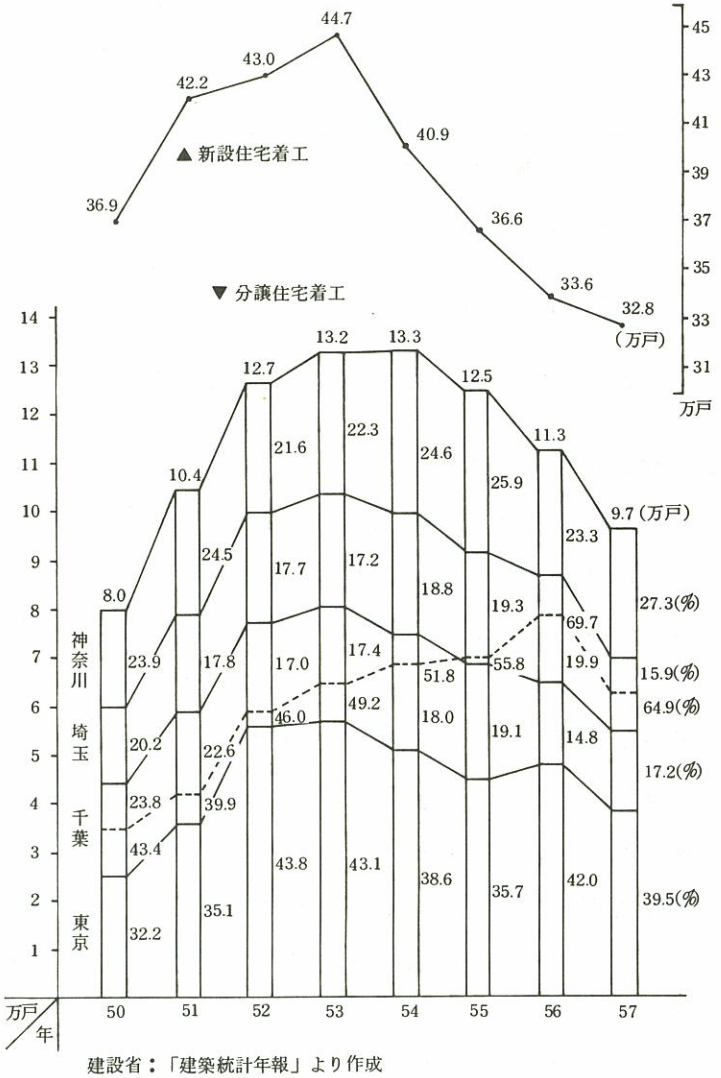
(1)　住宅の供給量

首都圏４都圏（東京・千葉・埼玉・神奈川）における、昭和５０年以降各年の住宅着工戸数は、昭和５０年の約３７万戸から漸増して、昭和５３年に約４５万戸とピークに達し、以後漸減して昭和５７年には約３３万戸となっている。このうち、分譲住宅は昭和５０年の約８万戸から増加して、昭和５４年に約１３万戸と同様にピークとなり、以後漸減して昭和57年に約１０万戸となっている。この増減傾向は総着工数とほぼ軌を一にしているとみなせるのであるが、分譲住宅の総着工数に占める比率は、昭和５０年の21.6％から次第に大きくなり、昭和５５年には34.3％と全体の約３分の１を占めるに到っている。

首都圏分譲住宅の最大の特徴は、共同住宅比率、供給戸数の飛躍的拡大である。オイルショック後の５０年には３万4000戸台で全分譲住宅の43.5％であった比率は、５４年で一戸建を逆転し、５６年には69.7％と約７割が共同住宅という状況になった。５７年には売れ行き不振から、着工戸数も6万3000戸に激少したものの、比率的には64.9％を占めている。

一方一戸建住宅は、５０年に４万5000戸、56.5％から５２年には６万8000戸とピークに達し、それ以降減少の一途をたどり、５６年以降は３万4000戸と大幅に減少をみせた。５７年はそのままの状況で推移し、３万4000戸を示し、35.1％にとどまっている。このように、共同住宅が都市型住宅として定着したことを示す反面、戸建住宅の供給不振を如実に現わしている。原因として考えられることは、ａ、消費者ニーズに合致した良質戸建住宅の立地の遠隔化、ｂ、ミニ開発物件の供給減少、ｃ、土地価格の高騰があげ

図２－１　首都圏住宅着工推移



建設省：「建築統計年報」より作成
－－－－－－－はマンション

られる。各都県別の５７年の戸建と共同住宅の供給割合をみると、千葉、茨城県では戸建が上回り、東京、神奈川、埼玉県では共同住宅が上回っている。５０～５７年までの推移をみると戸建では千葉県のウェートが相対的に上がったのに対し、東京の激減ぶりが目立つ、反面東京では共同住宅が５０年５６％から、５６年には８５％に達している。このように今後の首都圏の供給動向は、マンション中心の供給体制が確立され、都心部までの通勤時間１時間圏内はマンション主流、１時間以上圏での建売分譲というパターンが定着しそうである。

表2－1　（%）

昭和（年）		50	51	52	53	54	55	56	57
総着工戸数	首都圏／全圏	27.2	27.8	28.5	28.9	27.5	28.9	29.3	28.7
分譲住宅	首都圏／全圏	33.6	34.8	35.8	38.3	38.1	38.7	42.3	43.3
首都圏	分譲住宅／総着工	21.6	34.4	29.5	29.7	32.4	34.3	33.9	29.5
首都圏	一戸建、長屋建	56.5	60.0	54.0	50.8	48.1	44.2	30.2	35.1
	共同住宅	43.5	40.0	46.0	49.2	51.9	55.8	69.7	64.9

表2－2　（%）

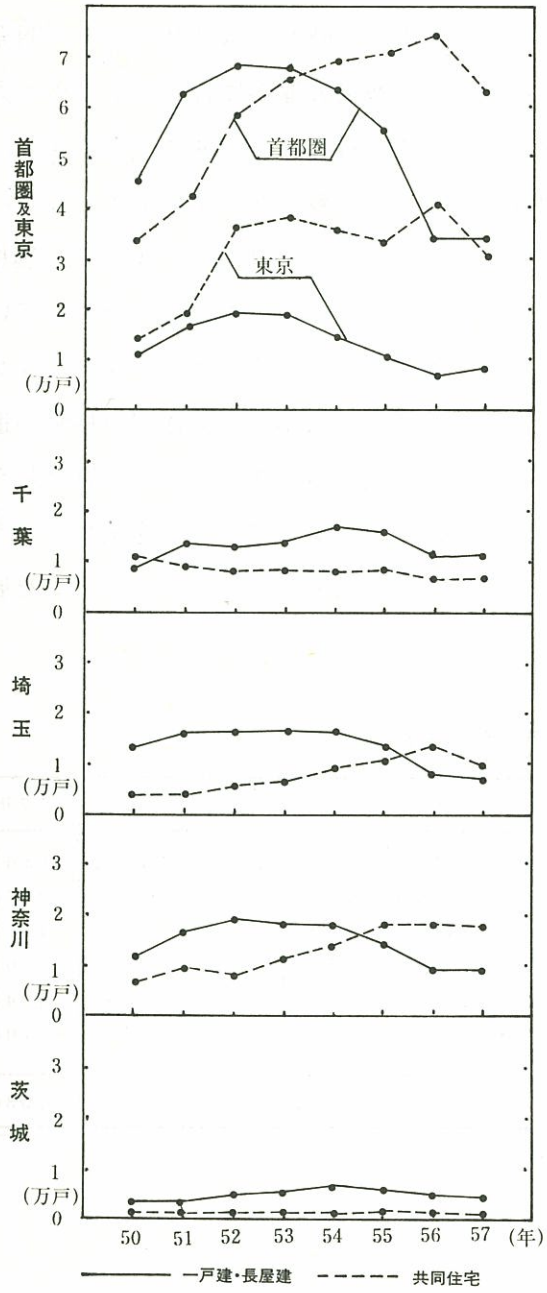
昭和（年）		49	50	51	52	53	54	55	56	57
平均価格	共同／建売	80.6	72.8	85.7	73.5	77.7	77.4	81.3	75.8	71.2
建物面積	共同／建売	70.0	66.9	67.5	61.8	61.5	62.4	62.4	58.8	57.7
契約率	共同／建売	131.0	122.9	123.7	138.6	122.7	106.8	112.2	120.3	110.0

⑵　供給内容の比較

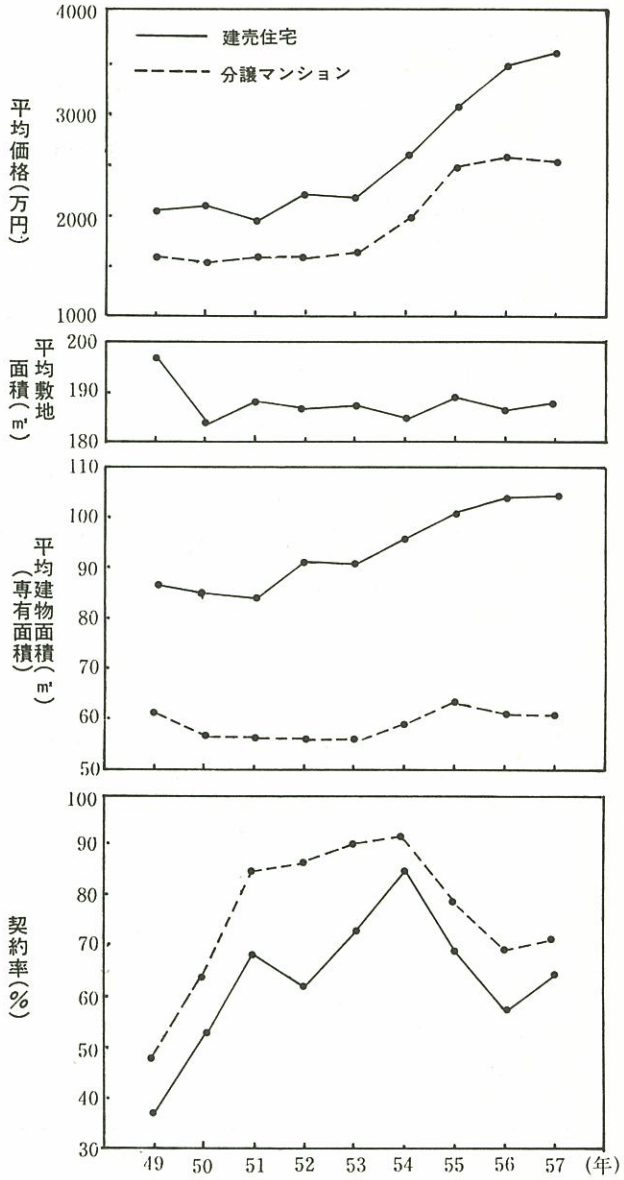
一戸建住宅と共同住宅の内容について比較したのが表２－２，図２－２である。平均価格、平均建物面積（専有面積）は、常に一戸建がまさり、契約率は常に共同住宅が一戸建を上回っている。４９年と５７年の２時点で比較すると平均価格は、４９年、一戸建は2055万円、共同住宅は1657万円に対し、５７年では一戸建は3622万円、共同住宅は2578万円となり、（共同住宅／一戸建住宅）価格の比率は、４９年80.6％から、５７年には71.2％と価格のひらきが拡大している。一方建物面積（共同住宅は専有面積）についてみると、一戸建は拡大しているのに対し、共同住宅は６０㎡程度にとどまっている。このため、４９年には共同住宅専有面積／一戸建住宅建物面積は、70.0％から、５７年には57.7％へと規模の格差がひろがっている。年間累積契約率（年間総供給に対する年間総契約戸数）は、５４年がピークであり一戸建84.9％（共同住宅90.7％）から、５７年には64.0％（同70.4％）となっている。共同住宅の在庫数は、５８年６月末現在２万890戸であり、一戸建・長屋建分譲住宅戸

数は、５７年末には約１万９０００戸程度であることから、合計４万戸近くの在庫数が推定される。つまりここ１０年間では、５４年に売れゆきのピークがみられ年々売れゆき不振が続いている。

図2—2 分譲住宅着工推移



首都圏．建売住宅・分譲マンション推移



(3) 住宅価格と調達可能資金の乖離

三井不動産では、首都圏の所得と価格の乖離状況を調査している。マンションについて、取得能力指数（調達可能資金の住宅価格に対する比率）が最も高かったのは、５３年であり９７.5。それが５７年には８７.1に下がっている。つまり５３年にはマンション価格と調達可能資金との開差は４２.8万円で５６㎡（３ＤＫ程度）、１７１１万円のマンションが手に入ったが、５７年には、開差は３３２.6万円に拡大し、６０.2㎡程度のものが２５７８万円となり、価格は、

５０％の上昇をみている。一戸建住宅になると、さらに厳しい。ここ１０年間で取得能力指数が最も高かったのは５３年で69.7であるが、５７年には60.0に下がった。つまり調達可能資金と、住宅価格との開差は５３年の681.1万円から５７年で1439.4 万円住宅価格の年収に対する比率は5.45倍 から6.74倍となっている。一戸建住宅は、貯蓄額が相当高いか、買い替えによる自己資金でもなければまさに「高嶺の花」である。一時ブームとなったミニ開発はマンションなみの価格で、戸建指向を満足させるという消費者の期待に答えるひとつの方策であった。しかし、その後の規制の強化、質向上を求める消費者のニーズに対応できず、主流の座から離れてきた。一方、質、価格とも消費者ニーズに合致した戸建住宅は、立地の遠隔化から敬遠される事態に直面している。しかし、マンション市場は、５７年に平均価格が７年振りに下落し、取得能力も55、56 年に比し若干上向くなど好転のきざしをみせている。総じて、住宅の需要構造は、戸建て持家層は、建て替えあるいは買い替え。マンション持家層は買い替えへ。１次取得層は中古住宅や新築マンションの取得へと、住宅の移動が進展しよう。これは中古住宅市場と密接な関係をもち、中古住宅の流通が止まれば、買い替えに伴う新規需要も減少する。首都圏の分譲住宅市場は、マンション増加、建売減少という傾向がこのまま続きながら、年間建設戸数１０万戸（５７年97206 戸）というラインを展開してゆきそうである。

表2—3　首都圏民間分譲マンション推移

	49年	50年	51年	52年	53年	54年	55年	56年	57年
新規供給戸数	32,301	25,873	25,816	47,799	54,700	53,772	48,471	54,672	52,465
平均価格（万円）	1,657	1,530	1,630	1,640	1,712	1,998	2,479	2,616	2,578
3.3 m^2 単価（万円）	89.9	88.9	95.2	96.5	101.3	110.8	129.8	141.9	141.5
平均専有面積（m^2）	60.8	56.8	56.6	56.4	55.9	59.6	63.1	61.0	60.2
契約戸数	15,715	16,680	21,681	41,011	48,871	48,784	37,859	37,897	36,945
契約率（％）	48.6	64.5	84.0	85.8	89.3	90.7	78.1	69.3	70.4
年末在庫	19,230	17,263	9,157	8,714	6,665	5,082	10,872	19,233	21,336

資料：　不動産経済研究所「全国マンション市場動向」

表2—4　首都圏建売住宅推移

	49年	50年	51年	52年	53年	54年	55年	56年	57年
新規供給戸数	9,945	5,952	6,948	9,160	9,673	9,867	11,155	9,188	8,016
平均敷地面積（m^2）	197.2	183.2	187.9	186.6	186.9	185.0	189.3	186.7	186.8
平均建物面積（m^2）	86.8	84.9	83.8	91.2	90.9	95.5	101.2	103.8	104.4
平均価格（万円）	2,055	2,101	1,903	2,232	2,204	2,583	3,051	3,453	3,622
契約率（％）	37.1	52.5	67.9	61.9	72.8	84.9	69.6	57.6	64.0

資料：　不動産経済研究所「全国マンション市場動向・建売編」

表2—5　住宅価格と調達可能資金との乖離

（単位：千円，％）

		昭和47年	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57
	① 勤労者世帯平均年収（対前年比）	2,008	2,386 (18.9)	2,826 (18.3)	3,270 (15.7)	3,608 (10.3)	3,998 (10.9)	4,122 (3.1)	4,418 (7.9)	4,927 (10.8)	5,163 (4.8)	5,359 (3.8)
マンション	② 調達可能資金（対前年比）貯蓄＋公庫＋民間ローン	7,000	8,714 (24.5)	10,708 (22.9)	12,654 (18.2)	14,004 (10.7)	15,492 (10.6)	16,682 (7.7)	18,080 (8.4)	19,885 (10.0)	21,320 (7.2)	23,454 (5.3)
	③ 住宅価格（対前年比）市場価格	7,690	11,710 (52.3)	16,570 (41.5)	15,300 (▲7.7)	16,300 (6.5)	16,460 (1.0)	17,110 (3.9)	19,920 (16.4)	24,770 (24.1)	26,160 (5.5)	25,780 (41.5)
	④ 住宅価格の年収に対する比率（倍）③÷①	3.83	4.91	5.86	4.68	4.52	4.12	4.15	4.48	5.03	5.07	4.83
	⑤ 取得能力指数 ②÷③ 調達可能資金の住宅価格に対する比率	91.0	74.4	64.6	82.7	85.9	94.1	97.5	90.8	80.3	81.5	87.1
一戸建	② 調達可能資金（対前年比）貯蓄＋公庫＋民間ローン	6,783	8,344 (23.0)	9,963 (19.4)	11,629 (16.7)	13,023 (12.0)	14,587 (12.0)	15,669 (7.4)	16,689 (6.5)	18,323 (9.8)	29,558 (12.2)	21,606 (5.1)
	③ 住宅価格（対前年比）市場価格	10,760	16,340 (51.9)	21,170 (29.6)	21,100 (▲0.3)	20,070 (▲4.9)	22,270 (11.0)	22,480 (0.9)	25,950 (15.4)	31,430 (21.1)	34,690 (10.4)	36,000 (3.8)
	④ 住宅価格の年収に対する比率（倍）③÷①	5.36	6.85	7.49	6.45	5.56	5.57	5.45	5.83	6.38	6.72	6.74
	⑤ 取得能力指数 ②÷③ 調達可能資金の住宅価格に対する比率	63.0	51.1	47.1	55.1	64.9	65.5	69.7	64.3	58.3	59.3	60.0

三井不動産調べ
注：　年間返済額は年収の25％として計算

(4) 建売住宅供給内容の分布状況

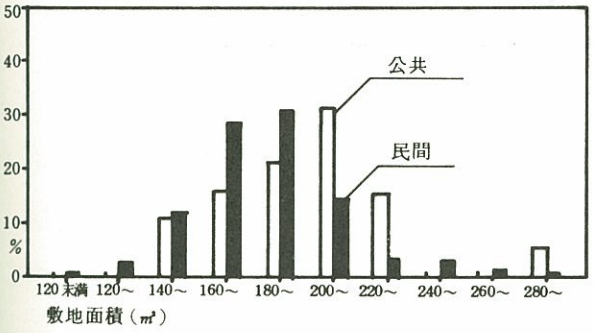
a.　戸建て分譲住宅の敷地規模

56年の首都圏における戸建て分譲住宅の戸当り平均敷地面積は、民間192.6㎡／戸、公共201.2㎡／戸である。（図2－3）公共の場合は、比較的均質な規模（標準偏差30.2）で分布しているが、民間の場合は、大小規模巾広く分布（標準偏差111.9）している。また、首都圏における平均敷地規模は、図2－4のように推移している。

都心からの距離と敷地規模

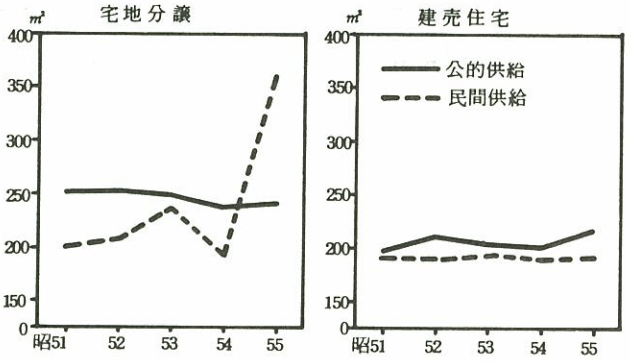
都心からの距離が遠くなり、単価が低くなれば、その分宅地規模の設定にはゆとりがでるはずであるが、実際には宅地規模と距離圏との間には、有意の相関はない。〔r＝－0.35（民間）、0.26（公共）〕

図2—3　敷地面積分布（昭和56年）



＊昭和56年1年間首都圏供給の戸建分譲住宅民間231物件7,548戸、公共19物件1,312戸。

図2—4　首都圏における敷地面積の推移



＊「不動産経済調査月報」首都圏の住宅宅地物件．宅地分譲50～55年21,067区画．建売住宅50～55年49,867戸
図は50年略

＊宅地分譲．民間昭和55年は、年間7物件（221区画）と供給量少ない。

b.　首都圏における公団・宅地規模の分布

昭和５４～５７年度に住宅・都市整備公団が首都圏で供給した宅地分譲の宅地規模分布は、２００～２１９㎡がピークで、全体の１／３，宅地規模が拡大するにつれてなだらかに減少している。同一期間中の公団宅地規模の平均値は２３４.０６㎡，１／４分位は２１１.２４㎡，中央値は２２９.９６㎡，３／４分位は２３４.０６㎡である。また各地区の傾向をみると、２００～２１９㎡にピークのあるものと、２００～２７９㎡まで、なだらかなピークのあるものに分かれている。住宅都市整備公団が、昭和５４～５７年度に供給した宅地を首都圏について概況をまとめたのが表２－８，図２－７である。首都圏では、昭和５４～５７年度の４年間に、１５地区２００５画地（平均５０１画地／年）を供給しており、公団が全国で供給した量の１／２に該当する。この内容を年度別にみると、昭和５４、５６、５７年度の平均値は２３１～２３２㎡、昭和５５年度がやや広くなり２４３㎡を示している。４年間の総数を２０㎡単位に度数分布をまとめると、２００～２１９㎡がピークで全体の１／３、宅地規模が拡大するにつれてなだらかに減少し、２２０～２３９㎡が１／４、２４０～２５９㎡が１／５、２６０㎡以上が１/５と、２００㎡を越えるものが９割を示している。

図２－５　首都圏　宅地規模分布　（公団）

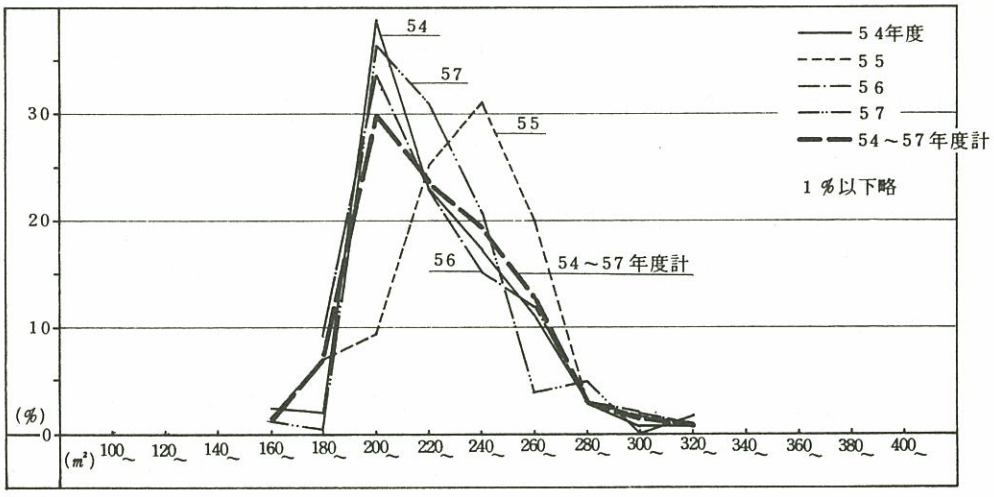


図2—6　首都圏（公団）
宅地規模分位分布

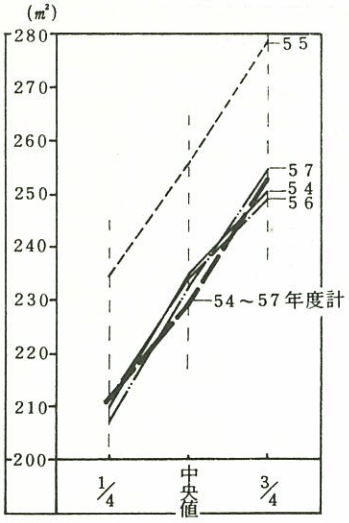
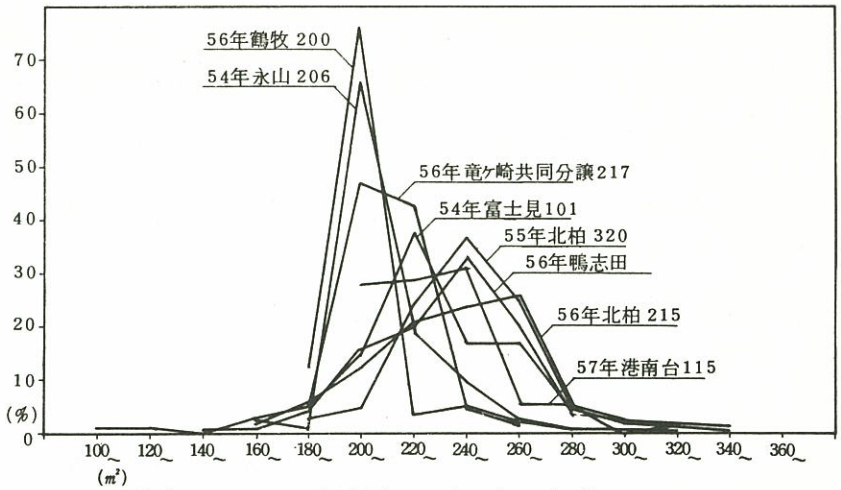


図2—7　首都圏　宅地規模分布　（昭和54～57年度）



＊１分譲時あたり１００画地以上、地名の右は画地数

反面２００㎡未満は８.１％に過ぎない。また昭和５４～５７年の公団住宅規模の平均値は２３４.０６㎡，標準偏差は２９.５３であるので、首都圏供給量の６８.％は２０５～２７３㎡に分布し、同じく９５％に該当するものは、１７５～２９３㎡に分布していることになる。また４年間の中央値は２２９.９６㎡、１／４分位は２１１.２４㎡、３／４分位は２３４.０６㎡である。なお、一分譲時あたり１００画地を越えるものは、昭和５４～５７年度の３年間首都圏において８回あり、これを図示したのが図２－５である。これによると、２００～２１９㎡にひと山のピークがあるものと、２２０～２７９㎡まで、なだらかなピークがあるものに分かれるようである。

表2—6　公団宅地供給実績（全国）

	地区数*	画地数
計	36	3,930
昭54年度	12	1,185
55	7	880
56	15	1,697
57	2	168

＊　同一地区で数次に渡った供給は複数にカウント

表2—7　首都圏宅地規模分位分布

	$\frac{1}{4}$ 分位	中央値（$\frac{1}{2}$）	$\frac{3}{4}$ 分位	平均値
54～57年度合計	211.24	229.96	253.54	234.06
54年度	209.72	234.67	250.35	231.62
55	234.13	255.37	278.90	242.48
56	211.20	234.45	248.61	232.60
57	207.22	232.26	254.30	232.80

表2—8　首都圏　宅地規模分布一覧

昭和	年度	地区名	（画地数）計	（㎡）100～	120～	140～	160～	180～	200～	220～	240～	260～	280～	300～	320～	340～	360～	380～	400～	平均値	標準偏差
首都圏	54～57年度	合計	2005 100.0	1 0.05	1 0.05	4 0.2	25 1.2	132 6.7	597 29.9	480 23.9	385 19.2	255 12.7	61 3.0	30 1.5	20 1.0	9 0.4	3 0.1	1 0.05	1 0.05	234.06	29.53
	54	54年度　計	388 100.0	1 0.3	1 0.3		9 2.3	8 2.1	151 38.9	89 22.9	66 17.0	44 11.2	11 2.8	3 0.8	3 0.8		1 0.3		1 0.3	231.62	27.95
		富士見（坂戸市鶴ヶ島町）	101	1	1		3	5	15	38	17	17	4							232.09	30.50
		新検見川　（千葉市）	50				1	1	2	2	23	17	2	1	1					254.20	25.28
		平　沼　（久喜市）	20							4	5	5	2	1	2				1	274.10	58.75
		狭山台　（狭山市）	11							7	1		2				1			252.21	42.21
		永山（多摩ニュータウン）	206				5	2	134	38	20	5	1	1						217.86	19.52
	55	55年度　計	409 100.0				6 1.5	28 6.8	38 9.3	103 25.2	127 31.1	82 20.0	13 3.2	7 1.7	4 1.0	1 0.2				242.48	28.96
		北　柏　（柏市）	320					9	15	77	116	79	13	6	4	1				249.78	23.89
		霧が丘　（横浜市）	89				6	19	23	26	11	3		1						215.79	24.73
	56	56年度　計	1040 100.0			4 0.4	8 0.8	95 9.1	347 33.4	236 22.7	157 15.1	123 11.8	29 2.8	20 1.8	10 1.0	8 0.8	2 0.2	1 0.1		232.60	32.21
		北　柏　（柏市56.3）	73				2	6	7	18	9	11	9	6	2	2		1		252.75	44.05
		霧が丘　（横浜市）	90			1		29	16	22	6	8	1	1	1	3	2			225.95	43.22
		鶴牧（多摩ニュータウン）	200					25	151	7	10	4	1	1	1					209.39	19.77
		北　柏　（柏市56.9）	215				4	12	26	45	51	55	10	5	4	3				246.05	33.29
		鴨志田　（横浜市）	200			1	2	8	31	40	66	40	7	5						243.0	27.62
		竜ケ崎ニュータウン宅地分譲	45			2		4	15	12	5	2	1	2	2					229.56	38.53
		竜ケ崎ニュータウン共同分譲	217					11	101	92	10	3								220.14	14.51
	57	57年度　計	168 100.0				2 1.2	1 0.6	61 36.3	52 31.0	35 20.7	6 3.6	8 4.8		3 1.8					232.80	26.69
		港南台　（横浜市）	115				2	1	29	19			2							236.08	32.85
		北守谷（常総ニュータウン）	53						32	33	35	6	6		3					218.07	19.19

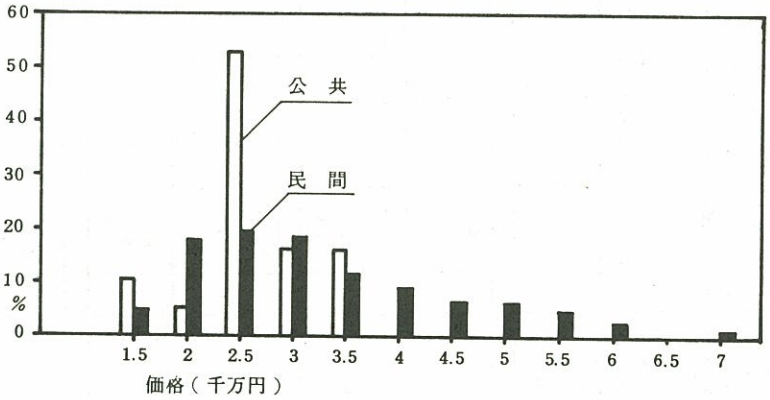
c.　戸建て住宅の供給価格

○　戸建て住宅の供給価格

５６年の首都圏における戸建て分譲住宅の平均供給価格は、民間供給３４５２万円／戸、公共供給２７７４.５ 万円／戸であり、公共は民間に比して平均敷地規模で大きく、平均価格で低廉となっている。価格分布も公共では比較的均一（標準偏差４７４.５ ）であるのに対し、民間では巾広い価格帯に分布（同１２０６.８ ）している。図にみるように公共の供給価格帯は２５００～３０００ 万円 が５０％を越える一点集中型の価格帯であるのに対して民間は５００万円きざみの価格帯にまんべんなく分布している。これは公共の場合、マクロな需要量に対して供給ポリシイを定めるのに対し、民間では多様な所得層、需要層に

対して多様な供給内容供給価格を設定し、価格帯別の需要をきめこまかく掘りおこしていることと関連する。

図2－8　価　格　（千万円／戸）



○　都心からの距離と供給価格

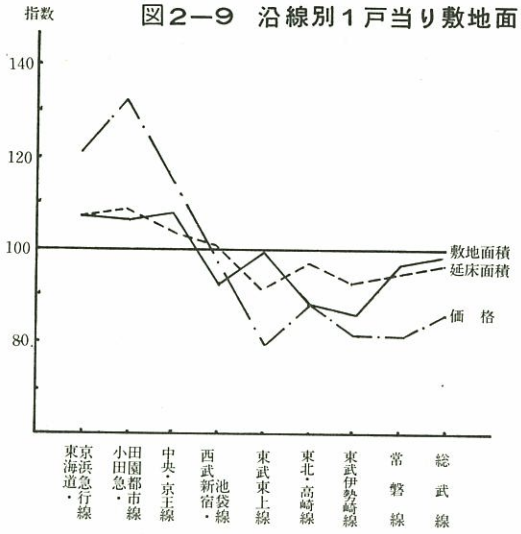
距離と供給価格については、民間供給のものは有意な相関関係がみられ（r＝－0.759）時間距離１０分にほぼ570万円の割合いで低減している。公共供給のものは、価格と距離圏とは有意な相関はみられない。（ r＝－0.269）

2－2　沿線別民間供給の推移

(1) 建売住宅

昭和５１～５５年までの５年間について首都圏における民間建売住宅全体の平均値を100とした指数表示であらわし、沿線別１戸当り敷地面積、１戸当り延床面積、１戸当り価格をあらわしたのが図２－９である。東京湾に向って右岸である小田急・田園都市線、東海道・京浜急行線、中央・京王線での指数が全般に高く、西部新宿・池袋線以東が低くなっている。

図2－9　沿線別１戸当り敷地面積，１戸当り延床面積，１戸当り価格



注）首都圏全体を100とした指数表示。
１戸当り価格は、地価公示の東京圏の変動率及び建築着工統計・居住専用建物・木造の１m²当り価格（東京都・千葉県・埼玉県・神奈川県・茨城県）の平均変動率により基準化してある。

図2—10　建売住宅の沿線・年別特性

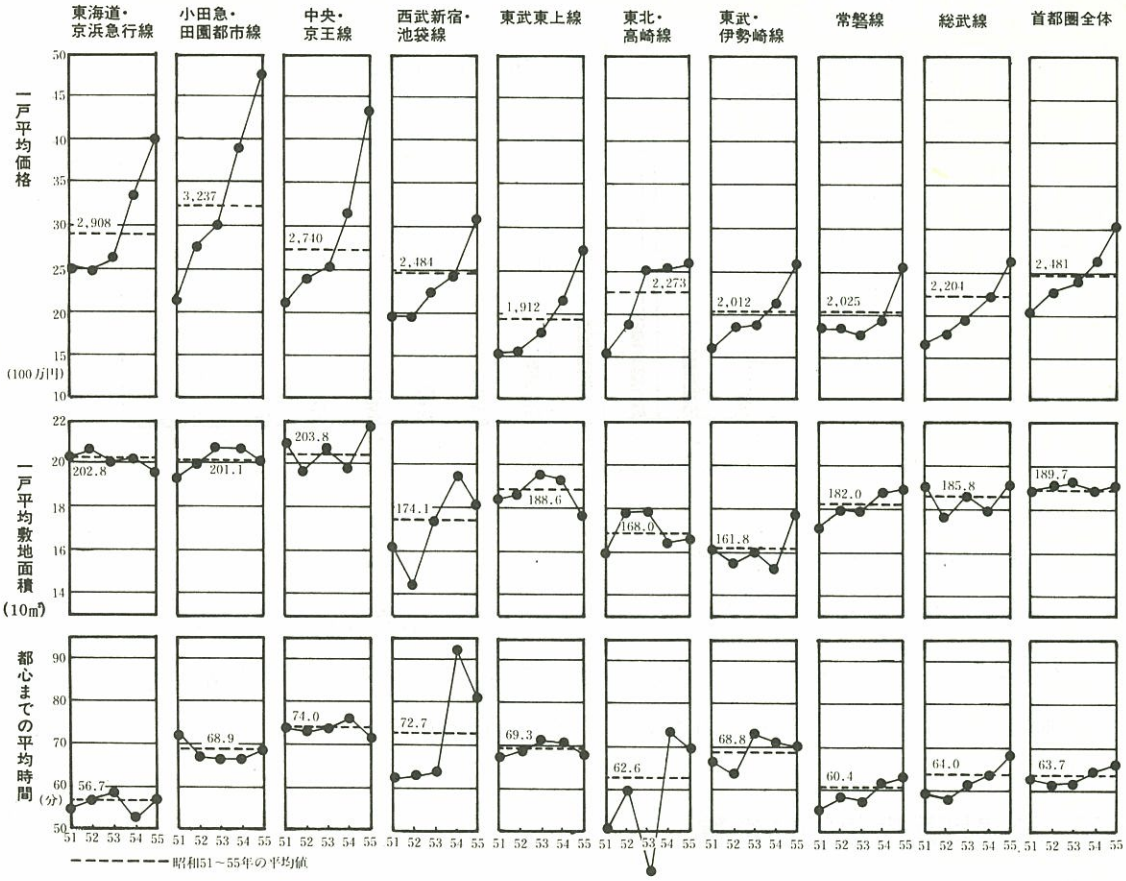


表2—9　建売住宅（1戸建）の年別・沿線別物件の属性と契約率

区分	物件数（分譲）戸数	1戸平均 敷地面積（㎡）	延床面積（㎡）	価格（万円）	平均時間（分）	都心までの時間 物件数（構成比） 39分以内	40～59分	60～79分	80分以上	計	徒歩のみ 時間（分）	バス利用 利用率（%）	徒歩時間（分）	バス時間（分）	3ヶ月後契約率（%）
合計	1,016（44,182）	189.7	93.3	2,481	63.7	54（5.3）	339（33.4）	473（46.6）	150（14.8）	1,016（100）	12.8	52.7	4.8	11.4	801
〔年別〕															
51年	160（6,935）	188.7	84.5	2,012	62.4	6（3.8）	68（42.5）	72（45.0）	14（8.8）	160（100）	13.0	42.5	5.7	11.1	751
52年	188（8,464）	189.7	89.9	2,249	61.5	9（4.8）	76（40.4）	85（45.2）	18（9.6）	188（100）	11.9	60.6	5.1	10.4	749
53年	183（8,645）	191.7	91.2	2,262	61.8	17（9.3）	57（31.1）	87（47.5）	22（12.0）	183（100）	12.8	64.5	4.5	11.9	820
54年	208（9,475）	187.7	96.1	2,594	64.2	9（4.3）	63（30.3）	102（49.0）	34（16.3）	208（100）	12.7	48.1	4.3	12.2	910
55年	277（10,663）	190.7	101.0	3,048	66.7	13（4.7）	75（27.1）	127（45.8）	62（22.4）	277（100）	13.1	48.7	4.5	11.2	762
〔沿線別〕（51～55年）															
東海道・京浜急行線	214（7,917）	202.8	99.0	2,908	56.7	5（2.3）	143（66.8）	58（27.1）	8（3.7）	214（100）	12.9	59.8	4.8	13.4	833
小田急・田園都市線	127（6,136）	201.1	100.8	3,237	68.9	-（-）	37（29.1）	73（57.5）	17（13.4）	127（100）	13.1	54.3	5.3	9.7	844
中央・京王線	71（3,894）	203.8	96.7	2,740	74.0	2（2.8）	4（5.6）	53（74.6）	12（16.9）	71（100）	12.8	59.2	3.6	13.5	823
西武新宿・池袋線	31（1,548）	174.1	93.7	2,484	72.7	2（6.5）	4（12.9）	12（38.7）	13（41.9）	31（100）	9.9	35.5	5.1	11.8	761
東武東上線	20（1,263）	188.6	84.9	1,912	69.3	-（-）	-（-）	20（100）	-（-）	20（100）	14.7	50.0	2.2	14.3	919
東北・高崎線	38（1,330）	168.0	90.3	2,273	62.6	2（5.3）	16（42.1）	16（42.1）	4（10.5）	38（100）	18.2	44.7	5.9	9.9	829
東武伊勢崎線	51（2,274）	161.8	86.2	2,012	68.8	-（-）	7（13.7）	44（86.3）	-（-）	51（100）	10.3	7.8	6.8	9.0	812
常磐線	186（8,195）	182.0	88.8	2,025	60.4	8（4.3）	69（37.1）	102（54.8）	7（3.8）	186（100）	14.5	48.4	3.0	10.3	836
総武線	278（11,625）	185.8	90.2	2,204	64.0	35（12.6）	59（21.2）	95（34.2）	89（32.0）	278（100）	11.4	59.0	5.9	10.5	712

a. 建売住宅の敷地面積、延床面積

５年間の平均値をみると、敷地面積は中央・京王線、東海道・京浜急行線、小田急・田園都市線沿線が２００㎡を越え、その他の沿線はいずれも１９０㎡以下である。中でも東武伊勢崎線（１６１.８㎡）、東北・高崎線（１６８.０㎡）が狭い。東武東上線は、平均１８８.６㎡であり５３年をピークに狭くなり、５５年は１８０㎡を下廻ってしまった。（首都圏５１～５５年の５年間平均値は、１８９.７㎡）

次いで延床面積は、全体の年次別の平均でみると昭和５１年８４.５㎡から昭和５５年１０１㎡へと約２０％程度規模が大きくなっている。その５年間の沿線別の平均規模をみると、小田急・田園都市線沿線が１０１㎡で最も広く、次に敷地面積同様、東海道・京浜急行線９９㎡、中央・京王線９６.７㎡と比較的広くなっている。

b. 建売住宅の価格

全ての沿線で著しく上昇しつつある。全体について年次別の平均価格は、昭和５１年の2,012万円から、昭和５５年の3,048万円へと約1.５倍に上昇している。５年間の平均値で最も高価なのは、小田急・田園都市線で3,237万円、これに次いで東海道・京浜急行線沿線（2,908万円）、中央・京王線沿線（2,740万円）、西武新宿・池袋線沿線（2,484万円）となっている。この他の沿線は2,000～2,300万円台に分布している。

c. 建売住宅の都心までの平均時間

最寄り駅から都心までの平均時間は、昭和５１年の６2.4分から昭和５５年の６6.7分へと除々に遠隔化の傾向がうかがわれる。この５年間平均を路線別にみると、東海道・京浜急行線沿線が５6.7分で最も短かく、中央・京王線沿線、西武新宿・池袋線沿線が７０分台と最も長い。

d. 建売住宅の最寄り駅からの交通条件

最寄り駅からの交通条件をみると、バスの利用率は東武伊勢崎線沿線が7.８％と最も低く、東海道・京浜急行線沿線、中央・京王線沼線、総武線沿線が約６０％と高い。これ以外の沿線では、西武新宿・池袋線沿線（３5.5％）を除くと、５０％前後の利用率となっている。

e. ３ヶ月後の契約率

３ヶ月後の契約率をみると、全体を年次別にみると昭和５１年の７5.1％から昭和５４年の９１％へと好調に上昇しているが、昭和５５年には７6.2％へと落ちこんでいる。５年間平均で路線別に平均契約率をみると、首都圏全体の５年間の契約率平均は８0.1％である。総武線沿線（７1.2％）、西武新宿・池袋線沿線（７6.4％）が８０％を割って低くなっているほかは、８０％を越える契約率を示している。中でも東武東上線沿線では９1.9％と最も高くなっている。

② 宅地分譲

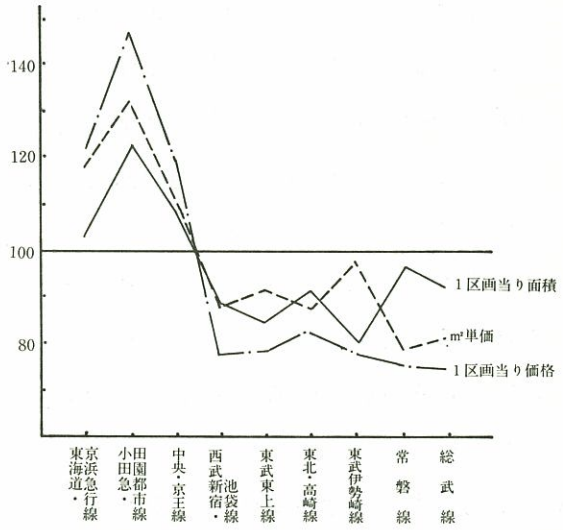
５１～５５年までの首都圏全体の平均値を１００とした指数表示による１区画当りの面積・㎡単価・１区画当り価格を路線別にあらわしたものが図２－11である。ただし、近年の宅地分譲の件数は極めて少いので、この資料からみられる統計値は誤差が大きいとみなければならない。これによると東京湾に向って右岸の東海道・京浜急行線、小田急・田園都市線、中央・京王線の評価が高く、時計廻りに評価が下がり、常磐線、総武線に至る左岸においても１区画当り面積はやや上向きになるものの㎡単価、１区画当り価格の評価は低い。

つまり、中央線・京王線よりも以西の敷地面積は広く、価格は高く、西武新宿・池袋線以東では狭く、安く、住宅内容の水準が両沿線の東西で明確にわかれていることになる。

a. 宅地分譲の区画面積

首都圏における宅地分譲全体の年次別平均面積をみると、昭和５１～５５年の間に１９０～３６０㎡と振幅の大きい状況があらわれている。しかし、５年間の平均は、２０８.３㎡であり、建売住宅の平均敷地面積よりはやや大きい。これを路線別の平均面積でみると、最も広いのは小田急・田園都市沿線が２５５㎡以下中央・京王線沿線、東海道・京浜急行沿線常磐線と２００㎡以上が続くが、これ以外の沿線では２００㎡を下廻っており、中でも東武伊勢崎沿線は１６６㎡と最も狭い。

図２－１１　沿線別１区画当り面積，㎡当り単価，１区画当り価格



注）首都圏全体を 100とした指数表示。
㎡当り単価、１区画当りの価格については、地価公示（東京圏）の変動率により基準化してある。

b. 宅地分譲の価格

昭和５１～５５年の５年間の首都圏における平均宅地分譲価格は、1,248万円である。同じく５年間の路線別の平均価格は、最も面積が広い小田急・田園都市沿線が1,832万円と最も高く、中央・京王沿線、東海道・京浜急行線沿線が1,500万円程度で続き、他の沿線は1,000万円前後である。

㎡当り単価も、小田急・田園都市線沿線が８万円と最も高く、以下東海道・京浜急行線沿線（ 7.1万円）、中央・京王線沿線（ 6.8万円）と続き、その他の沿線では、５万円前後であり、常磐線沿線（ 4.7万円）が最も安い。

表2—10　宅地分譲の年別・沿線別物件の属性と契約率

区分	分件数（区画数）	1区画平均 面積	1区画平均 ㎡単価	1区画平均 価格	都心までの時間 物件数（構成比） 平均時間	39分以内	40～59分	60～79分	80分以上	計	徒歩のみ 徒歩時間	バス利用 利用率	徒歩時間	バス時間	3ヶ月後 契約率
		(㎡)	(千円/㎡)	(万円)	(分)					(%)	(分)	(%)	(分)	(分)	(%)
合計	199 (11,185)	208.3	60.5	1,249	67.3	5 (2.5)	63 (31.7)	91 (45.7)	40 (20.1)	199 (100)	13.1	46.2	6.5	11.5	58.9
（年別）															
51年	106 (6,433)	200.8	62.7	1,260	63.2	4 (3.8)	39 (36.8)	51 (48.1)	12 (11.3)	106 (100)	12.4	40.6	5.8	10.9	60.0
52年	51 (3,029)	206.4	61.0	1,262	68.1	－(－)	18 (35.3)	23 (45.1)	10 (19.6)	51 (100)	11.7	56.9	7.4	12.7	59.9
53年	22 (927)	238.4	55.1	1,249	71.7	1 (4.5)	4 (18.2)	12 (54.6)	5 (22.7)	22 (100)	14.8	50.0	9.1	9.1	72.0
54年	13 (575)	193.2	44.9	845	78.8	－(－)	2 (15.4)	3 (23.1)	8 (61.5)	13 (100)	18.0	38.5	2.0	11.5	61.0
55年	7 (221)	361.4	56.1	1,839	89.0	－(－)	－(－)	2 (28.6)	5 (71.4)	7 (100)	20.0	57.1	2.5	15.8	66.1
（沿線別）（51～55年）															
東海道・京浜急行線	50 (2,281)	214.1	70.6	1,501	61.2	1 (2.0)	26 (52.0)	18 (36.0)	5 (10.0)	50 (100)	12.2	62.0	7.2	11.8	71.5
小田急・田園都市線	21 (1,559)	254.5	79.5	1,832	68.3	－(－)	7 (33.3)	11 (52.4)	3 (14.3)	21 (100)	12.3	23.8	4.8	11.6	76.2
中央・京王線	21 (1,192)	226.2	67.5	1,510	77.6	－(－)	－(－)	15 (71.4)	6 (28.6)	21 (100)	17.3	71.4	5.1	13.0	68.7
西武新宿・池袋線	6 (347)	185.2	52.6	951	75.3	－(－)	1 (16.7)	2 (33.3)	3 (50.0)	6 (100)	10.0	16.7	3.0	10.0	66.0
東武東上線	8 (405)	174.5	55.0	970	69.8	－(－)	－(－)	7 (87.5)	1 (12.5)	8 (100)	10.0	12.5	7.0	11.0	87.7
東北・高崎線	12 (749)	190.8	53.1	1,033	71.9	－(－)	5 (41.7)	5 (41.7)	2 (16.7)	12 (100)	14.7	41.7	10.6	6.8	36.9
東武伊勢崎線	8 (375)	165.7	57.9	956	63.1	1 (12.5)	－(－)	7 (87.5)	－(－)	8 (100)	9.3	12.5	7.0	7.0	40.5
常磐線	33 (1,538)	201.5	47.2	938	64.1	－(－)	16 (48.5)	15 (45.5)	2 (6.1)	33 (100)	12.8	48.5	6.4	11.5	51.5
総武線	40 (2,739)	191.3	50.3	951	69.6	3 (7.5)	8 (20.0)	11 (27.5)	18 (45.0)	40 (100)	15.9	42.5	5.5	11.4	42.6

c．宅地分譲の都心までの平均時間

最寄り駅から都心までの平均時間は、中央・京王線沿線が７８分と最も長く、以下西武新宿・池袋線沿線（７５分）、東北・高崎線沿線（７２分）と続く。これ以外の沿線では６０分台であるが、中でも東海道・京浜急行線沿線では６１分と最も短い。

いずれにせよ、各線の平均値をみると、６３分～７７分の幅にそれぞれ分布し、宅地分譲は都心から１時間～１時間２０分程度に分布していることになる。

d．宅地分譲の契約率（３カ月後）

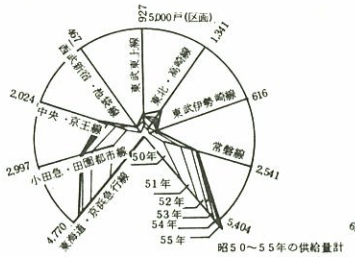
昭和５１～５５年の５年間の首都圏における３カ月後の平均契約率は６１.８％であり、建売住宅の同８０.１％よりかなり低い。自前で住宅を建てなければならない宅地分譲より、即居住できる建売住宅の方が「使いやすい」ということであろう。

５年間の３カ月後の契約率を路線別にみると、東武東上線沿線で８８％と最も高く、以下小田急・田園都市線沿線，東海道・京浜急行線沿線が７０％台、中央・京王線沿線，西武新宿・池袋線沿線が６０％台で続き、それ以外の沿線では常磐線（５２％）を除き、４割前後である。

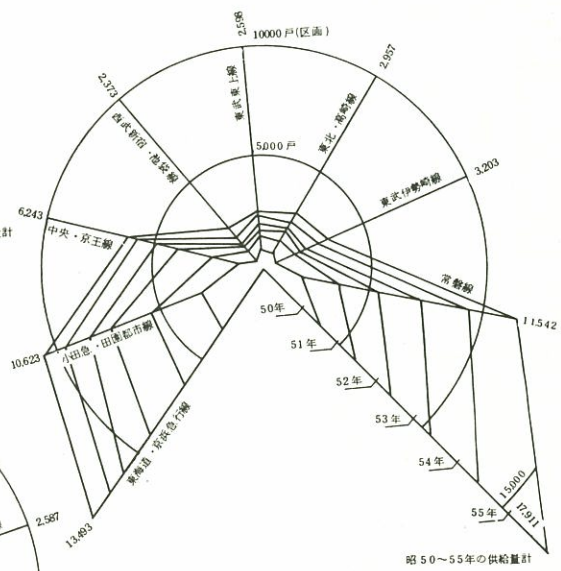
③ 沿線別民間供給量の推移

首都圏を９路線に分け、６年間の宅地分譲及び建売住宅の供給量を加えると、総武線沿線が１７,９１１戸(区画)、ついで東海道・京浜急行線沿線１３,４９３戸(区画)、常磐線沿線１１,５４２戸(区画)、小田急・田園都市線沿線１０,６２３戸(区画)の順になり、いずれも東京湾に沿って東西の供給量が多く、東武東上線，西武新宿・池袋線など西北部の供給量が少ない。

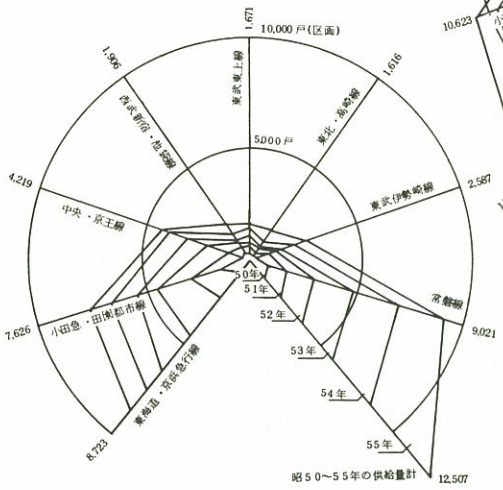
図2—１２　沿線別供給量の推移宅地分譲



沿線別供給量の推移
宅地分譲及び建売住宅（１戸建）



沿線別供給量の推移
建売住宅（１戸建）

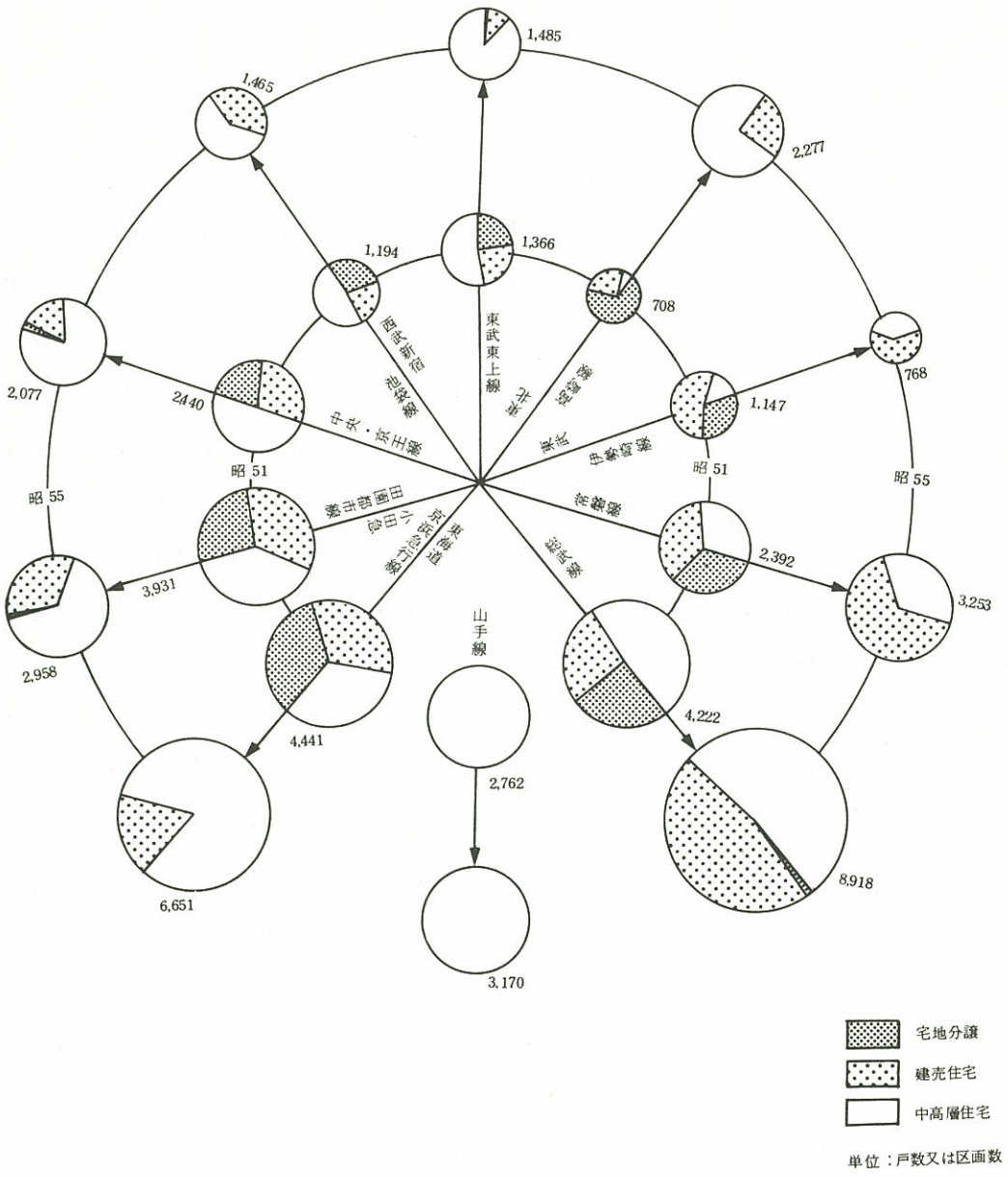


宅地分譲は全ての路線で供給量の減退を示している。

また、建売住宅の供給量は、常磐線と総武線の両沿線で顕著な増加を示しており、これら以外の沿線ではほぼ横ばいとなっている。この結果、建売住宅の沿線別構成比は、常磐線と総武線の両沿線が５０年には全体の３割であったが、その後激増して、５５年には６割を占めるに至っている。

図２－13は、昭和５１年と５５年の２時点に限って、宅地分譲，建売住宅，中高層住宅の供給量を比較したものである。供給量は、５１年２4,６０３戸(区画)に対し55年３３,０２２戸(区画)であり、約1.３倍の供給を示しているものの、それぞれの沿線における割合はいずれも中高層の供給が著しく増加し、建売住宅は６路線で増加、３路線では減少している。

図2—13 昭51，55年の宅地・建売住宅・中高層住宅の供給量比較



2－3　港北地区周辺の民間供給について

当ニュータウン周辺において、昭和５７～５８年の２年間に行われた民間供給の事例を分析した。不動産経済調査月報によると、この期間に横浜市緑区，港北区および川崎市高津区，宮前区，中原区で供給されたものは、中高層集合住宅及び建売分譲であり、宅地分譲、低層集合住宅には該当がなかった。

(1)　建売住宅の需要と供給

建売住宅供給は、横浜市緑区，川崎市高津，宮前区のみで行なわれ、港北区，中原区では該当がなかった。物件は、東急田園都市線沿線上にあり、事業主体は東急不動産によるものである。調査地区（横浜市緑、港北区，川崎市高津、宮前、中原区）における２年間の総供給数は、３０物件1,012戸である。（同一地名でも供給時期が異なるものは1物件として算出した。）この内５７年以前からの継続物件は８物件１９１戸であり、新規は２２物件821戸となる。年間平均１１物件４１１戸が新規供給（１物件平均３７.３戸）されていることになる。ちなみに新規物件は５７年１０物件３５４戸、５８年は１２物件４６７戸の供給があった。これを月平均になおして、供給・販売状況をみたのが表2—11，図2—14である。５７～５８年における調査地区平均供給数は１２４戸／月（新規３５.８戸／月，継続８９.１戸／月）であり、販売数は、３８.２戸／月（新規１８.５戸／月，継続１９.７戸／月）である。これはおよそ３０.８％／月の販売率（新規５１.７％／月，継続２２.１％／月）となる。新規物件は、４月と１０月の年２回でありこの両月は平均２０５.３戸／月の供給があり、即月に105.5戸／月が販売済となる。両月の新規平均販売率は51.4％/月となる。つまり図2—14に示した供給と販売の推移に示したごとく、新規物件の月は新規供給の½が当月中に販売済となるのに対し、翌月は極端に売れゆきが低減しており、そのままの状況が次回の新規物件供給月（約６カ月後）まで継続していることになる。なお、地区別にわけると、表2—12，13図2—15,16のように、横浜市の緑区では月平均102.5戸/月が供給（新規２９.９戸／月、継続７２.６戸／月）され、川崎市の高津，宮前区では２１.５戸／月（新規5.9戸／月、継続１６.５戸／月）が供給されている。また販売数は緑区が平均３３.１戸／月、高津，宮前区が平均6.1戸／月である。横浜と川崎の供給量は５：１であり、販売量も５：１となる。また完売期間については、５７～５８年に１９物件が完売しており、最短は即月、最長は１８カ月となり平均8.7カ月かかっている。つまり１物件平均３８戸新規物件を９カ月かかって売りつくしているということになる。

＊資　　料：不動産経済調査月報（昭和５７年１月～５８年１２月供給事例）
対象地域：神奈川県緑区，港北区
対象タイプ：集合（中高層，低層）、戸建，宅地分譲

図2—14　民間建売住宅の供給・販売推移（横浜市 緑・港北区　川崎市 高津・宮前・中原区）

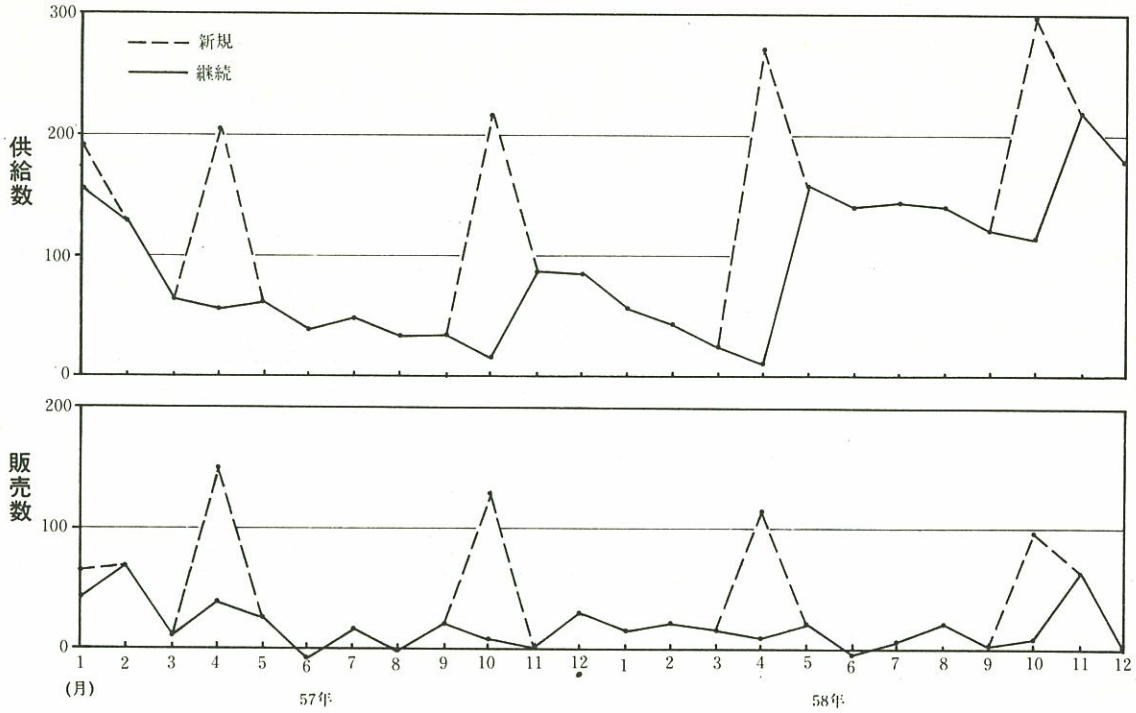


表2—11　建売住宅の供給・販売推移（横浜市 緑・港北区　川崎市 高津・宮前・中原区）

(戸)

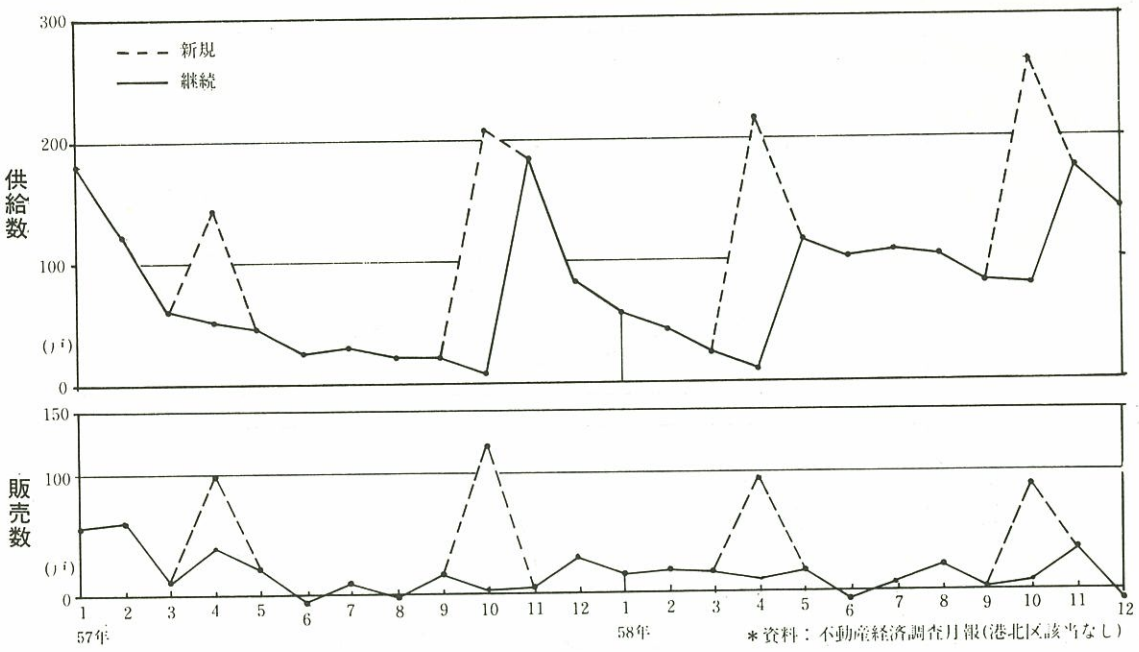
		57年 58年 月平均	57年 月平均	57年 1月	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	58年 月平均	58年 1月	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
供給数	計	124.0	98.3	191	128	62	204	61	37	46	32	33	214	87	84	149.7	56	43	25	273	159	139	144	139	118	298	221	181
	新規	35.8	32.6	37	−	−	153	−	−	−	−	−	201	−	−	38.9	−	−	−	263	−	−	−	−	−	204	−	−
	継続	89.1	65.7	154	128	62	51	61	37	46	32	33	13	87	84	112.5	56	43	25	10	159	139	144	139	118	115	221	181
販売数	計	38.2	44.3	63	66	11	147	24	−9	14	−1	20	129	3	28	32.1	13	18	15	114	20	−5	5	21	3	98	63	0
	新規	18.5	20.8	21	−	−	109	−	−	−	−	−	119	−	−	16.2	−	−	−	104	−	−	−	−	−	90	−	−
	継続	19.7	23.5	42	66	11	38	24	−9	14	−1	20	8	3	28	15.9	13	18	15	10	20	−5	5	21	3	8	63	0

表2—12　建売住宅の供給・販売推移（川崎市 高津・宮前・中原区）*

(戸)

		57年 58年 月平均	57年 月平均	57年 1月	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	58年 月平均	58年 1月	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
供給数	計	21.5	12.1	12	5	−	61	14	12	15	10	10	6	−	−	30.9	−	−	−	59	40	37	37	37	37	37	47	40
	新規	5.9	5.1	0	0	0	61	0	0	0	0	0	0	0	0	6.7	0	0	0	59	0	0	0	0	0	21	0	0
	継続	16.5	7.0	12	5	0	0	14	12	15	10	10	6	0	0	26.0	0	0	0	0	40	37	37	37	37	37	47	40
販売数	計	6.1	6.6	7	5	−	51	2	−3	5	−	4	6	−	−	5.6	−	−	−	19	3	−	−	−	−	11	30	4
	新規	3.4	4.3	0	0	0	51	0	0	0	0	0	0	0	0	2.5	0	0	0	19	0	0	0	0	0	11	0	0
	継続	2.7	2.3	7	5	0	0	2	−3	5	0	4	6	0	0	3.1	0	0	0	0	3	0	0	0	0	0	30	4

図2—15　建売住宅の供給・販売推移（横浜市 緑・港北区）*



＊資料：不動産経済調査月報(港北区該当なし)

図2—16　建売住宅の供給・販売推移（川崎市 高津・宮前・中原区）*

＊該当なし

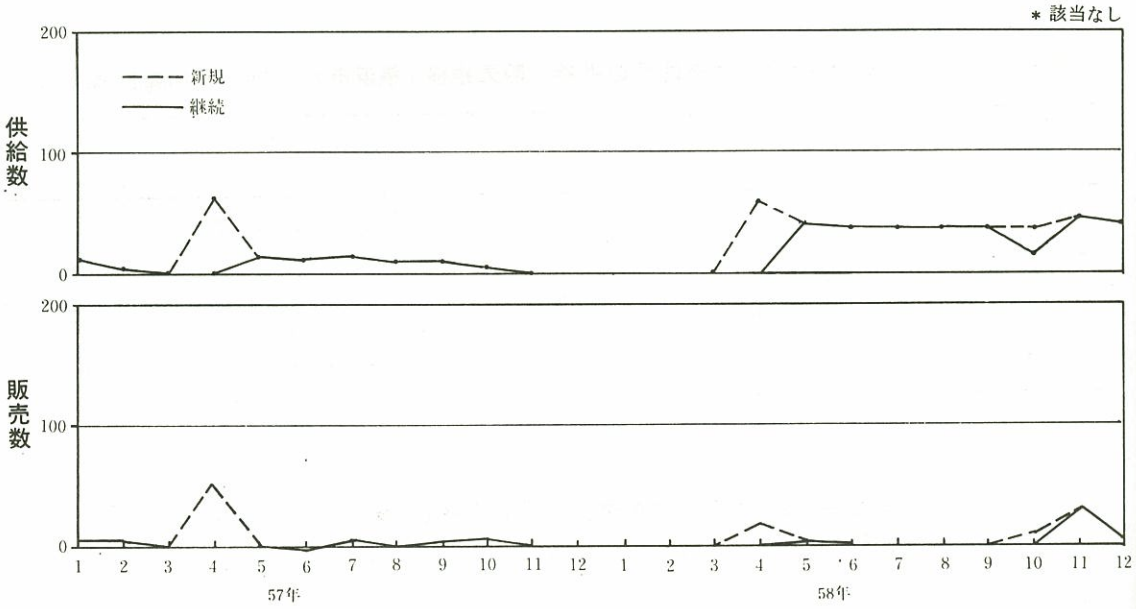
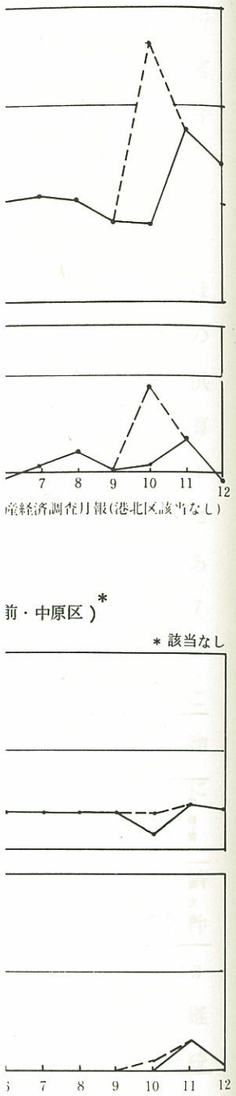


表2—13　建売住宅の供給・販売推移（横浜市 緑・港北区）*

		57年 58年 月平均	57年 月平均	57年 1月	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	58年 月平均	58年 1月	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
供給数	計	102.46	86.17	179	123	62	143	47	25	31	22	23	208	87	84	118.75	56	43	25	214	119	102	107	102	81	261	174	141
	新規	29.88	27.50	37	0	0	92	0	0	0	0	0	201	0	0	32.25	0	0	0	204	0	0	0	0	0	183	0	0
	継続	72.59	58.67	142	123	62	51	47	25	31	22	23	7	87	84	86.50	56	43	25	10	119	102	107	102	81	78	174	141
販売数	計	33.13	37.25	56	61	11	96	22	-6	9	-1	16	121	3	28	29.00	13	18	15	95	17	-5	5	21	3	87	33	-4
	新規	15.09	16.50	21	0	0	58	0	0	0	0	0	119	0	0	13.67	0	0	0	85	0	0	0	0	0	79	0	0
	継続	17.83	20.33	35	61	11	38	22	-6	9	-6	16	2	3	28	15.33	13	18	15	10	17	-5	5	21	3	8	33	-4

区）*



産経済調査月報(港北区該当なし)

前・中原区）*

＊該当なし

北区）*

(戸)

5	6	7	8	9	10	11	12
119	102	107	102	81	261	174	141
0	0	0	0	0	183	0	0
119	102	107	102	81	78	174	141
17	-5	5	21	3	87	33	-4
0	0	0	0	0	79	0	0
17	-5	5	21	3	8	33	-4

図2—17　民間・建売住宅

● 57年供給物件　○ 58年供給物件

1：60,000

⑵ 建売住宅の販売価格と面積分布

昭和５７～５８年に調査地区で供給された建売住宅は、３０物件1,012 戸が該当する。この２年間の特徴は次のとおりである。

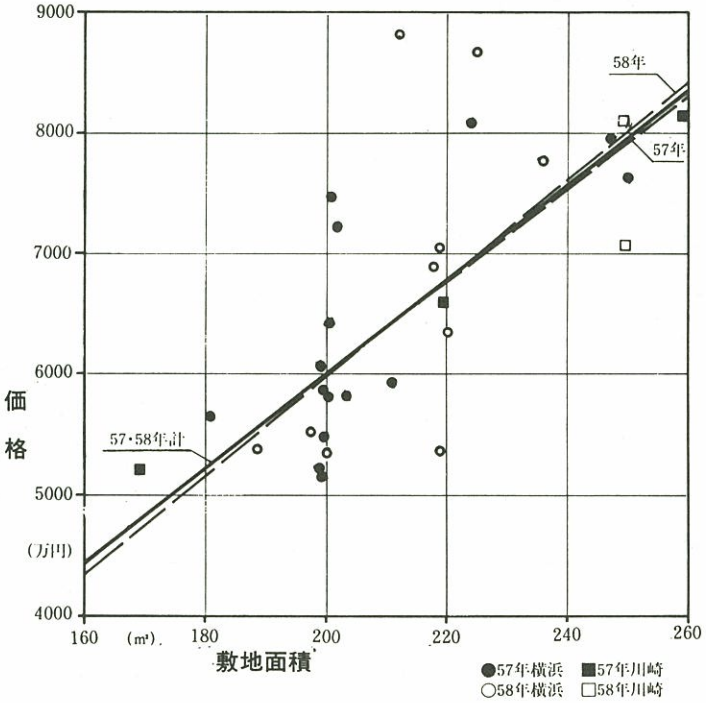
表2－14

敷地面積 (m²)			建物面積 (m²)			総額 (万円)		
最小	最大	平均値*	最小	最大	平均値*	最低	最高	平均値*
152.3	527.1	214.7	93.8	243.6	120.8	4,250.0	12,895.0	6,584.8

＊ 全戸数平均（n＝1,240）による算出

５７．５８年に供給された平均的なモデルは、敷地面積２１４.７ m²，建物面積１２０.８ m²，総額は ６５８４.８万円となる。また価格ランクをみると５００１ 万円以上が９４.０％をしめてお

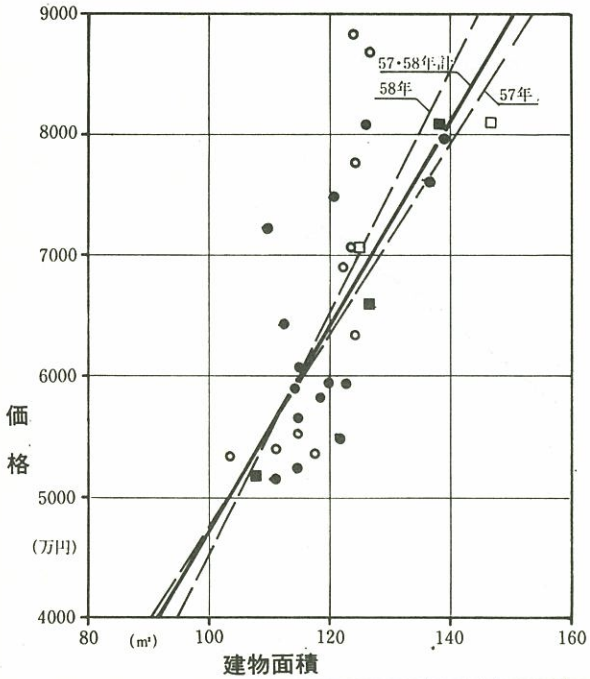
図2－18 建売住宅・敷地面積（X）と 価格（Y）の相関



年	専有面積 $\bar{X}$ (m²)	価格 $\bar{Y}$ (万円)	グラフ式	相関係数	単価 万円／m²	n
昭５７年	211.7	6,430.9	Y＝38.72X－1,766.5	0.86285	30.4	53
58	219.9	6,861.5	Y＝40.87X－2,125.2	0.59236	31.2	79
57＋58	215.0	6,603.1	Y＝39.82X－1,957.5	0.75025	30.7	141

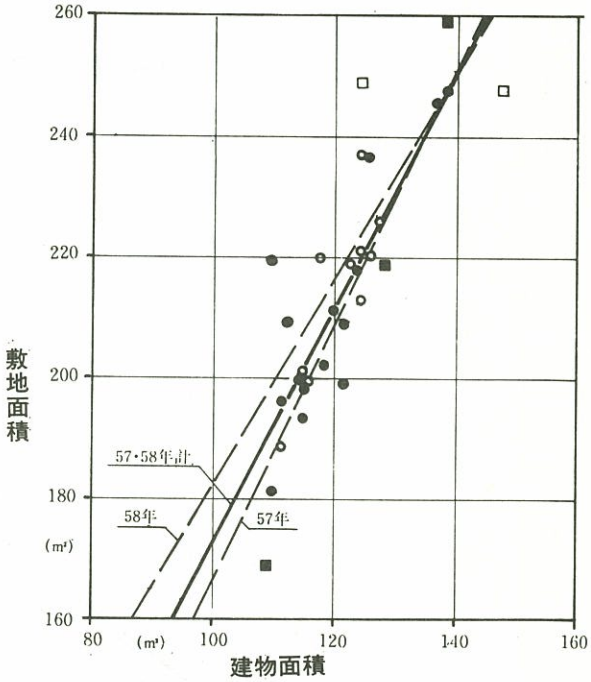
り、当地域は、高額物件供給地帯と云えよう。土地の価格を求めるため、建物単価については、４０～４５万円／坪が平均的な価格相場との資料（民間大手企業，横浜営業担当者談）にもとずき、ここでは13.6万円／㎡（４5万円／坪）を想定値とすると、敷地価格は４９３７.5万円（２１4.7㎡）、建物価格１６４７.3万円（建物面積１２０.8㎡）敷地単価は７1.3万円／坪（２1.6万円／㎡）となる。また建築単価を１２.１万円／㎡（４０万円／坪）とすると敷地価格は５１２０.6万円（２１4.7㎡）、建物価格１４６４.2万円（建物面積１２０.8㎡）敷地単価は７８.７万円／坪（２３.９万円／㎡）となる。総額にしめる敷地と建築との価格比は、およそ３：１である。（建築単価４５万円／坪のとき、敷地価格７５.０％，建築単価４０万円／坪のとき、敷地価格７７.８％，建物価格２２.２％）

図2—19　建売住宅・建物面積（X）と価格（Y）の相関



年	専有面積 X (m²)	価格 Y (sm)	グラフ式	相関係数	単価 sm／m²	n
昭57年	121.1	6,430.9	Y＝ 79.37X－3,178.2	0.71912	53.1	53
58	123.5	6,861.5	Y＝100.13X－5,506.9	0.71055	55.6	79
57＋58	122.1	6,603.1	Y＝ 88.70X－4,222.9	0.71624	54.1	141

図2—20　建売住宅・建物面積（X）と敷地面積（Y）の相関



年	専有面積 X (m²)	価格 Y (sm)	グラフ式	相関係数	単価 sm／m²	n
昭57年	121.1	2117	Y＝2.11X－44.12	0.85915		53
58	123.5	219.9	Y＝1.60X＋22.26	0.78335		79
57＋58	122.1	215.0	Y＝1.95X－22.40	0.83356		141

a．敷地面積と価格

１物件を１サンプルとして、敷地面積．建物面積．価格．それぞれの相関を分析したのが図2—18,19,20である。５７＋５８年について有意な相関が認められた。（図2—18有意水準0.001）によると推定値は、敷地面積が２０㎡増加すると約７９６万増額（敷地＋建物）となる。

各物件の平均値をみると、敷地面積は１５２～５２７㎡に分布し、価格は4250～12895万円に分布している。

表2—15 推定値

57＋58年のグラフ式	Y＝39.82X－1,957.5 n＝30				X：敷地面積（m^2） Y：価　格（万円）	
敷地面積（m^2）	160	180	200	220	240	260
価　格（万円）	4,413.4	5,209.8	6,006.1	6,802.5	7,598.9	8,395.2

b．建物面積と価格（図2—19）

57．58年の相関を求めると、有意水準0.001で有意と認められた。価格が上れば、それに伴なって建物面積も伸びている。57．58年の平均価格帯（5100～8800万円）では、建物面積は100～150m^2に分布していることになる。専有面積の平均値は122.1m^2である。

c．建物面積と敷地面積

図2—20をみると、敷地面積によって、建物面積にも変化がみられる。敷地面積180～220m^2では、建物面積は110～125m^2であり、このグループ内では敷地面積が大きくなっても、建物面積は110m^2程度にとどまっている例がみられる。次に敷地面積220～250m^2に対しては、建物面積は125～140m^2程度と拡大している。平均建物面積122.1m^2に対し、平均敷地面積は215.0m^2である。

(3) 中高層集合住宅の需要と供給

a．供給数と販売数

調査地区（横浜，川崎*）内で57年1月～58年12月までに供給された中高層住宅は、56年よりの継続物件19件，301戸昭和57年新規物件43物件，1815戸、昭和58年新規物件79件3396戸であり、これは年間になおすと平均70.5物件，2756戸となる。これを月平均になおすと新規・継続あわせると57年は463.1戸／月、58年は709.7戸／月が供給（新規は翌月になると継続物件として算出した。したがって重複して算出した。）されていることになる。（57～58年586.4戸／月）これに対して販売数（契約）は57年1998戸，58年3097.2戸であり、これも月平均になおすと毎月212戸が販売済となっている。これを月平均供給数と比較すると2年間の平均販売率（月）は36.2％となる。また2年間で最大の供給量を示した月は、58年10月で、1086戸（新規686戸，継続402戸）販売戸数は559戸（新規454戸，継続105戸）である。さらにこれを新規物件と、継続物件にわけてみると、表2—17に示すごとく、平均新規供給数は、219.1戸／月新規の販売数は140.6戸／月に対し、月平均の継続は、供給数が367.4戸／月、販売数は71.8戸／月である。契約率は新規が64.2％に対し、継続は19.5％と、新規物件は当月中に過半数が販売済になるのに対し継続物件は、提示物件戸数の約2割弱

しか契約に至らない。なお新規１物件あたりの戸数は、最少９戸,最大２０５戸,平均４２.７戸である。

＊　横浜市　中津・宮前・中原区，川崎市　港北・緑区

２年間の供給戸数は５５１２戸、うち横浜市は４４％、川崎市は５６％であり、５７年に比して、５８年は両市とも増加したものの、やや川崎市内の供給数が勝っている。物件を地図上におとしてみると、東急田園都市沿線、なかでも川崎市内の同沿線に物件が集中している。

b．販売期間

調査期間（５７年１月～５８年１０月）内に、販売完了したのは６９物件、最少１カ月、最長２１カ月、平均すると7.６カ月となる。つまり１物件４０～５０戸の中高層集合住宅を半年以上かけて完売に結びつけているのが平均像となる。

表2—16　57～58年　民間中高層集合住宅の供給戸数

	56年 継続****				57年 新規				58年 新規				計			
	物件	%	戸数	%	物件	%	戸数	%	物件	%	戸数	%	物件	%	戸数	%
横浜**	10	57.6	135 13.5*	44.9	16	37.2	683 42.7	37.6	33	41.8	1,588 48.1	46.8	59	41.8	2,406 40.8	43.7
川崎***	9	47.4	166 18.4	55.1	27	62.8	1,132 41.9	62.4	46	58.2	1,808 39.3	53.2	82	58.2	3,106 37.9	56.3
計	19	100.0	301 15.8	100.0	43	100.0	1,815 42.2	100.0	79	100.0	3,396 43.0	100.0	141	100.0	5,512 39.1	100.0

＊　１物件平均戸数　＊＊　港北・緑地　＊＊＊　高津・宮前・中原区　＊＊＊＊　５７年１月売り出し中のもののみ

表2—17　中高層集合住宅の供給・販売推移（横浜市 緑・港北区　川崎市 高津・宮前・中原区）

		57年58年月平均	57年月平均	57年 月 1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	58年月平均	58年 月 1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
供給数	計	586.4	463.1	483	548	462	581	698	295	369	311	603	406	462	339	709.7	316	593	431	671	896	847	634	569	721	1086	952	800
	新規	219.1	151.3	54	173	130	296	327	19	104	19	353	151	166	23	286.9	104	312	163	364	444	375	112	48	245	686	380	210
	継続	367.4	311.8	429	375	332	285	371	276	265	292	250	255	296	316	422.9	212	281	268	307	452	472	522	521	476	402	572	590
販売数	計	212.3	166.5	108	216	176	211	387	79	80	59	348	110	146	78	258.1	88	325	132	208	426	321	73	87	317	559	310	251
	新規	140.6	94.7	9	73	104	153	292	4	10	8	260	101	105	17	186.5	44	264	104	182	288	311	56	16	179	454	250	90
	継続	71.8	72.0	99	145	72	58	95	75	70	51	88	9	41	61	71.6	44	61	28	26	138	10	17	71	138	105	60	161

図2—21　民間中高層集合住宅の供給・販売推移（横浜市 緑・港北区　川崎市 高津・宮前・中原区）

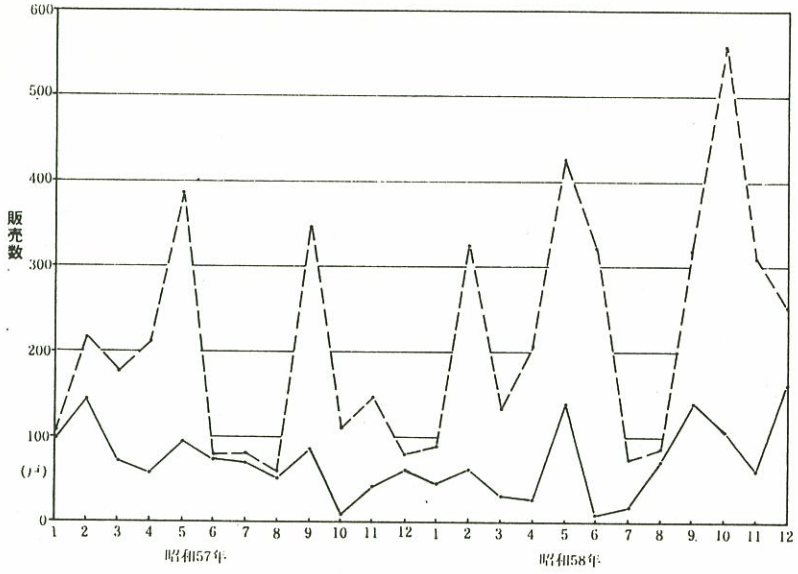


図2—22　民間中高層集合住宅の供給・販売推移（横浜市 緑・港北区　川崎市 高津・宮前・中原区）

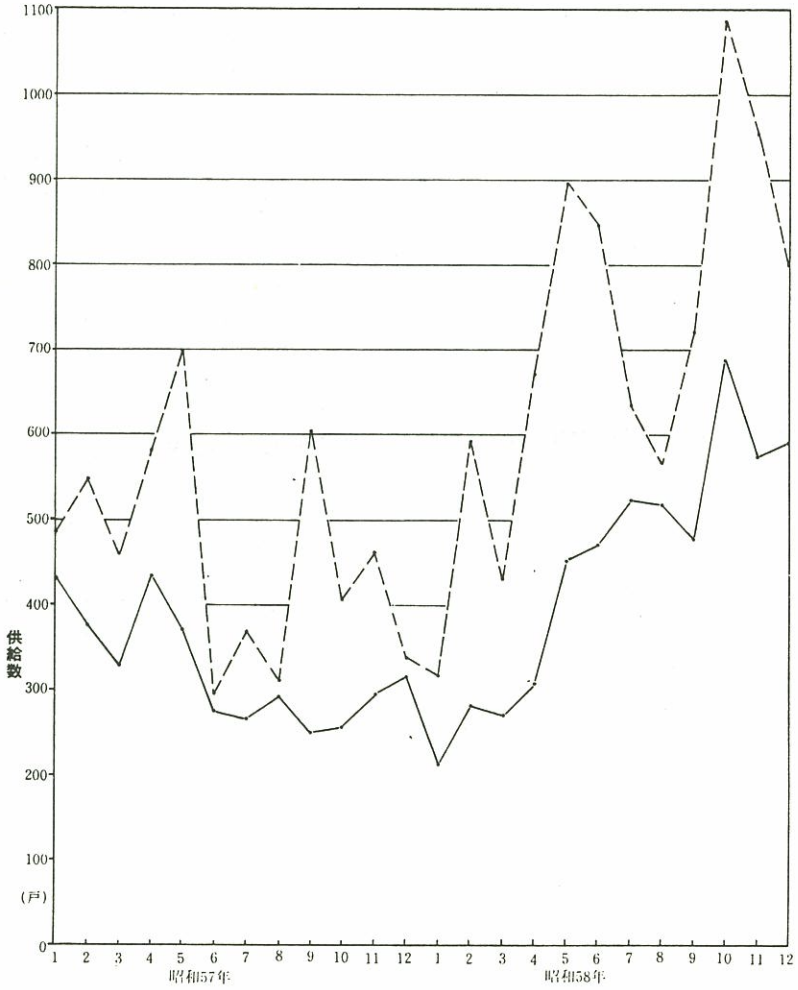


図2－23　中高層集合住宅の供給・販売推移（横浜市 緑・港北区 ）

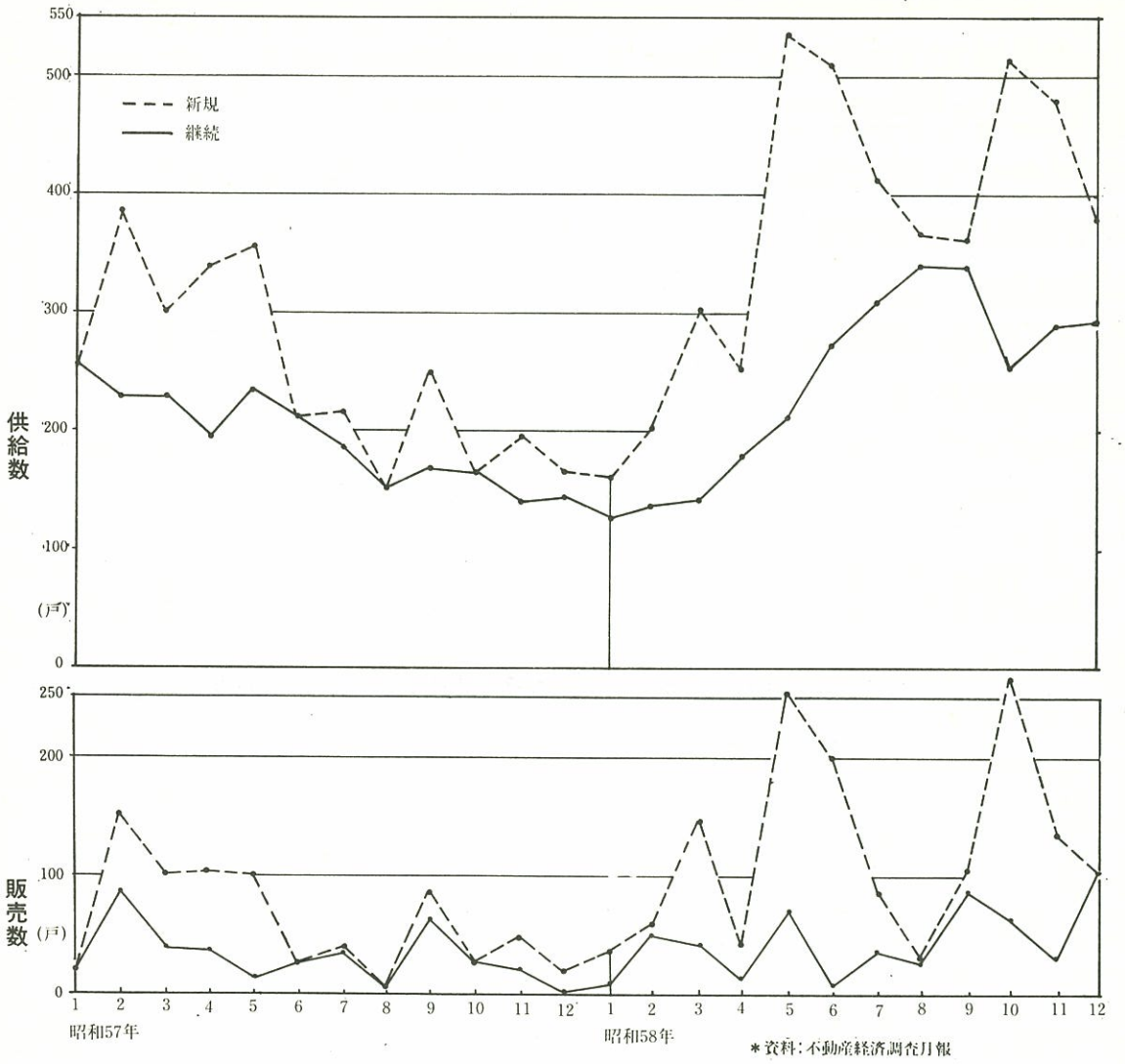


表2－18　中高層集合住宅の供給・販売推移（横浜市 緑・港北区 ）

(戸)

		57年 58年 月平均	57年 月平均	57年 1月	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	58年 月平均	58年 1月	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
供給数	計	312.67	251.42	263	381	300	338	357	212	214	176	249	167	193	167	373.92	166	201	303	252	532	513	418	367	361	514	481	379
	新規	94.63	56.92	0	158	71	144	122	0	30	0	79	0	56	23	132.33	34	67	163	73	322	235	105	29	24	260	192	84
	継続	218.13	194.50	263	223	229	194	235	212	184	176	170	167	137	144	241.75	132	134	140	179	210	278	313	338	337	256	289	295
販売数	計	93.13	66.67	40	152	105	103	145	28	38	6	82	30	49	22	119.58	35	61	124	42	254	200	80	30	105	266	134	104
	新規	53.88	29.0	0	65	61	65	87	0	4	0	24	0	25	17	78.75	6	53	104	28	183	193	49	4	17	204	104	0
	継続	39.25	37.69	40	87	44	38	58	28	34	6	58	30	24	5	40.83	29	8	20	14	71	7	31	26	88	62	30	104

図2—24　中高層集合住宅の供給・販売推移（川崎市 高津・宮前・中原区 ）

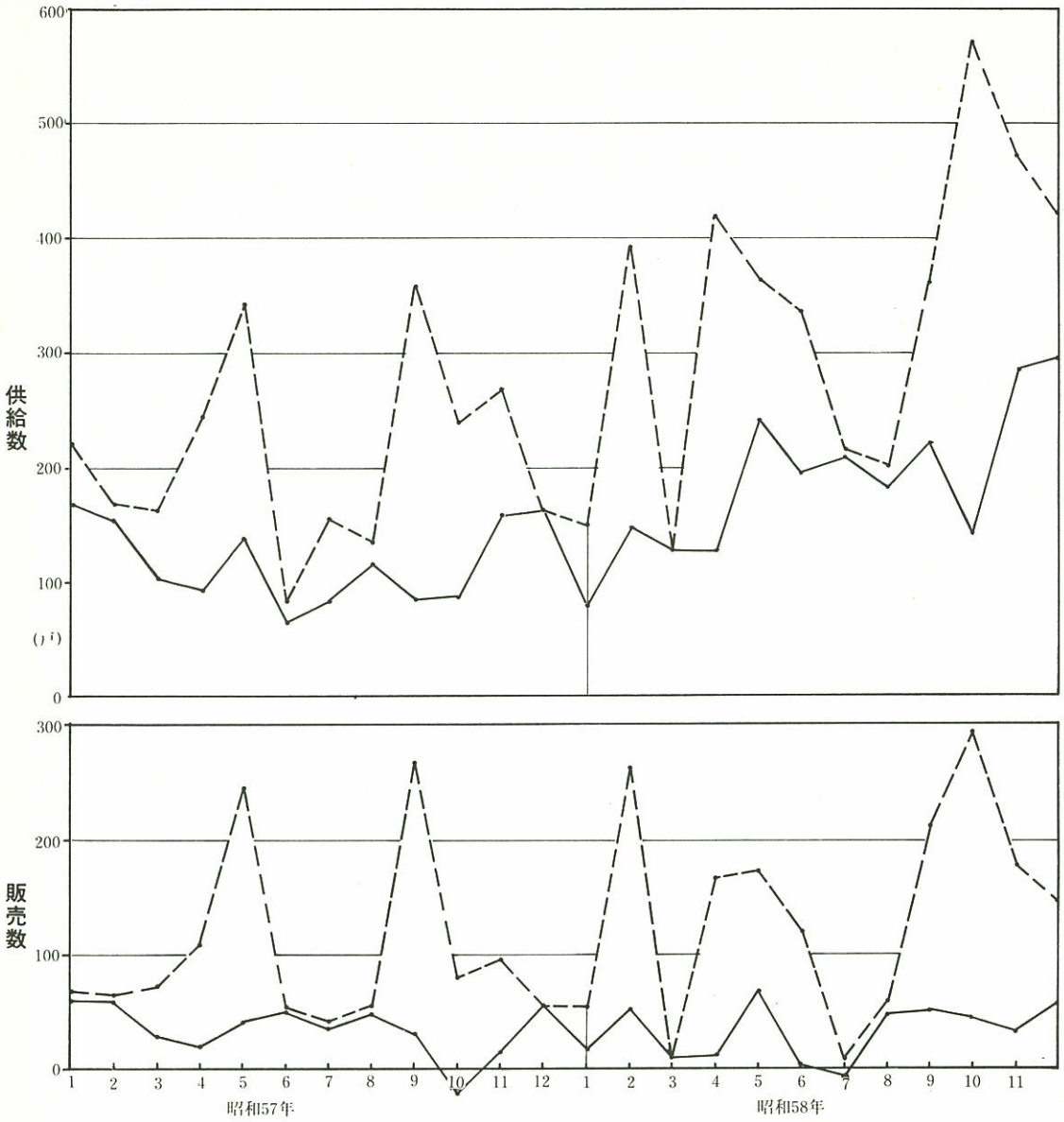


表2—19　中高層集合住宅の供給・販売推移（川崎市 高津・宮前・中原区 ）

		57年 58年 月平均	57年 月平均	57年 1月	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	58年 月平均	58年 1月	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
供給数	計	273.8	211.7	220	167	162	243	341	83	155	135	354	239	269	172	335.8	150	392	128	419	364	334	216	202	360	572	471	421
	新規	124.5	94.3	54	15	59	152	205	19	74	19	274	151	110	0	154.6	70	245	0	291	122	140	7	19	221	426	188	126
	継続	149.3	117.3	166	152	103	91	136	64	81	116	80	88	159	172	181.2	80	147	128	128	242	194	209	183	139	146	283	295
販売数	計	124.2	99.8	68	64	71	108	242	51	42	53	266	80	97	56	148.6	53	264	8	166	172	121	-7	57	212	293	176	147
	新規	90.1	72.3	9	8	43	88	205	4	6	8	236	101	80	0	107.8	38	211	0	154	105	118	7	12	162	250	146	90
	継続	33.9	36.7	59	56	28	20	37	47	36	45	30	-21	17	56	31.0	15	53	8	12	67	3	-14	45	50	43	30	57

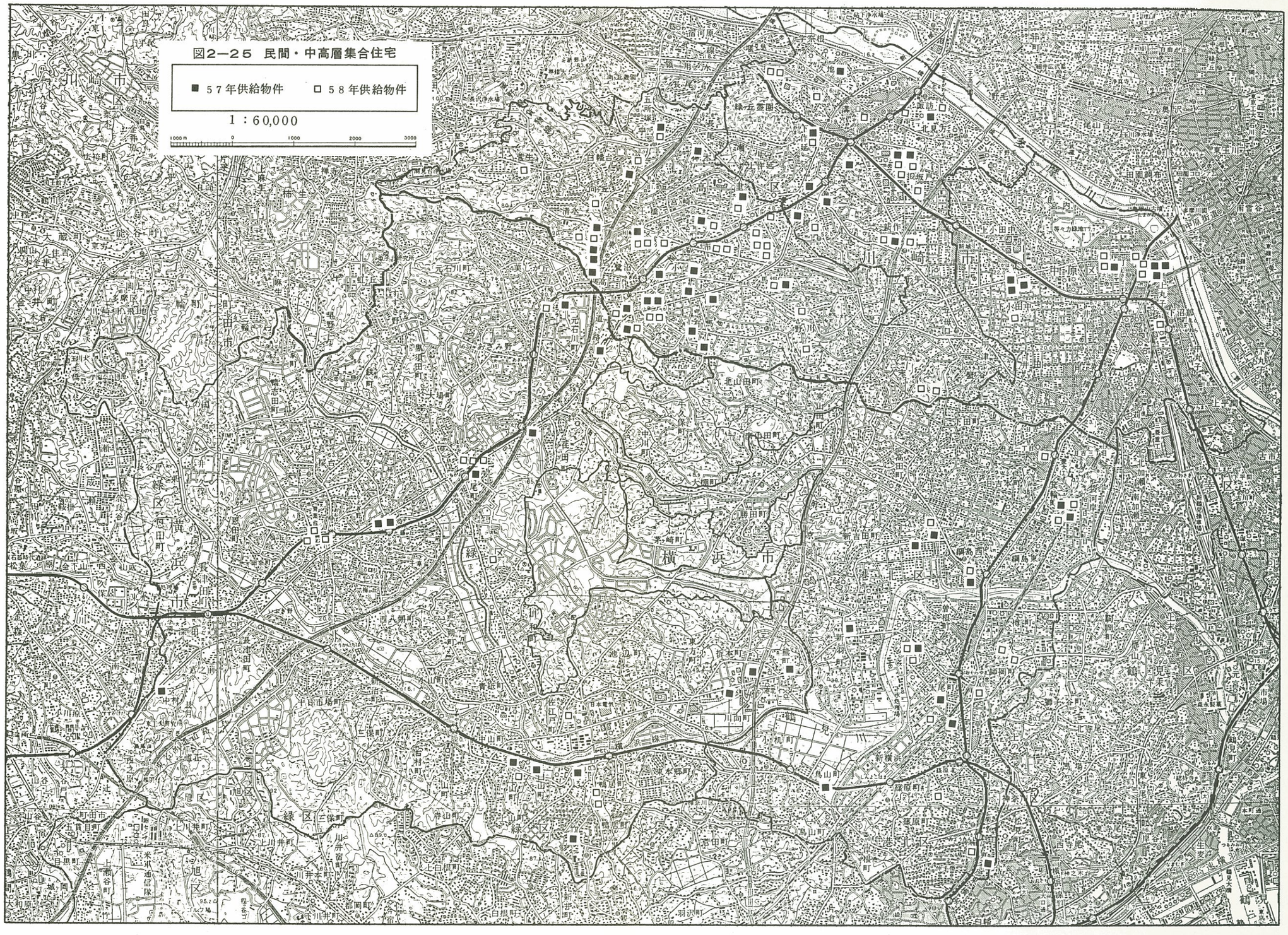


図2—25 民間・中高層集合住宅

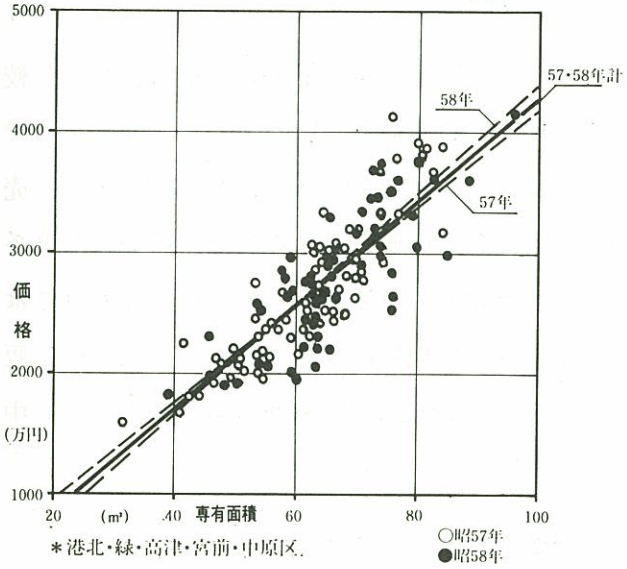
(4) 中高層集合住宅の販売価格と面積分布

昭和５７～５８年の２年間に調査地区で供給された中高層住宅は、１４１物件５５１２戸になる。１物件を１サンプルとして専有面積と価格の相関を求めると図 2－26 のとおりとなる。５７＋５８年の専有面積（Ｘ）と価格（Ｙ）の関係は、有意の相関が認められた。Ｙ＝４3.2７×－４8.0（ｎ＝１４５　相関係数0.８４５２５＊＊＊）推定値を求めると次のとおりとなる。

表2－20 推定値

専有面積（m^2）	７０	７５	８０	８５	９０
価格（万円）	2,９８0.9	3,１９7.3	3,４１3.6	3,６３0.0	3,８４6.3

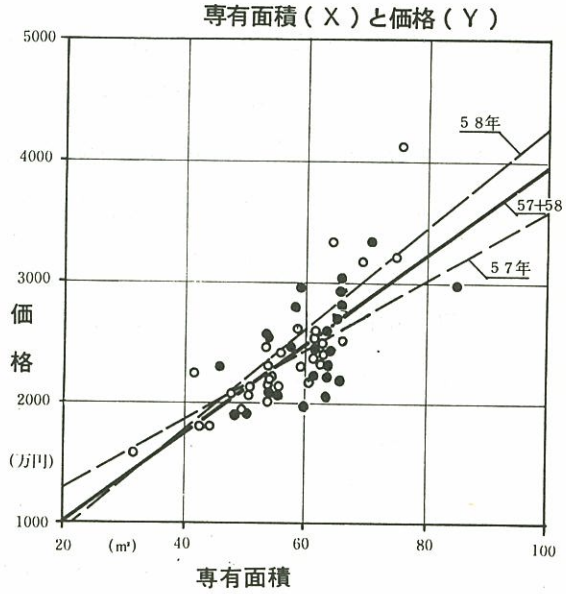
図2－26　中高層集合住宅・専有面積（X）と価格（Y）（横浜・川崎）*



＊港北・緑・高津・宮前・中原区

年	専有面積 X̄（m^2）	価格 Ȳ（sn）	グラフ式	相関係数	単価 sn／m^2	n
昭５７年	6.6.2	2,8.0.3.2	Y＝4.0.4.5X＋1.2.4.1	0.8.1.9.5.1	4.2.3	6.4
5.8	6.2.3	2,6.5.8.3	Y＝4.5.9.6X　2.0.3.6	0.8.6.1.0.7	4.2.7	8.1
5.7＋5.8	6.4.0	2,7.2.2.2	Y＝4.3.2.7X－　4.8.0	0.8.4.5.2.5	4.2.5	1.4.5

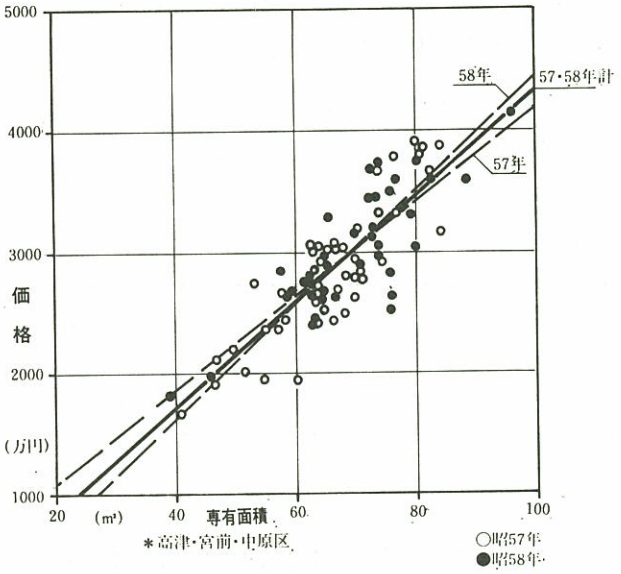
図2－27　中高層集合住宅・民間（横浜市）専有面積（X）と価格（Y）



年	専有面積 X̄（m^2）	価格 Ȳ（sn）	グラフ式	相関係数	単価 sn／m^2	n
昭５７年	6.0.8	2,4.8.0.7	Y＝2.8.5.1X＋7.4.8.6	0.6.1.5.6.7	4.0.8.0	2.7
5.8	5.6.6	2,3.9.2.4	Y＝4.3.3.8X　6.3.0	0.7.9.7.8.5	4.2.2.7	3.3
5.7＋5.8	5.8.5	2,4.3.2.1	Y＝3.6.7.6X＋2.8.2.8	0.7.3.1.9.6	4.1.5.7	6.0

これによると、専用面積が１０m^2拡大すると、２１６万円価格上昇することとなる。２年間の推移をみると専用面積は、５７年66.2m^2から、５８年６2.3m^2へと3.9m^2の減少を示し、価格についても５７年２８０３万円から、５８年２６５８万円と１４4.9万円（5.2％）低価格となっている。一方単価をみると５７年４2.3万円／m^2，５８年４2.7万円／m^2であるからほぼ変化がみられない。次に、横浜市と川崎市の相違をみると、専有面積は川崎市が9.4m^2広く、かつ、価格も４９５万円高い。単価については、横浜市４1.6万円／m^2，川崎市４3.1万円／m^2と3.6％程川崎市の物件が割高となっている。

図2—28　中高層住宅・専有面積（X）と価格（Y）（川崎市）*

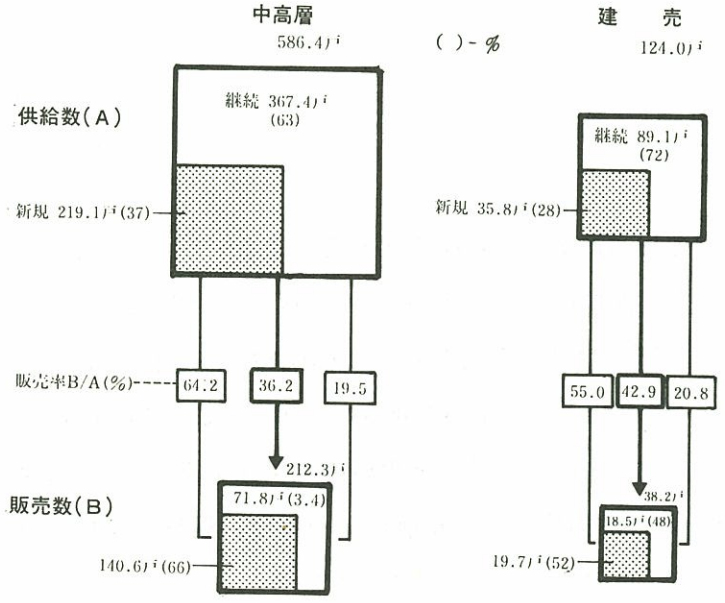


年	専有面積 $\bar{X}$（m²）	価格 $\bar{Y}$（万円）	グラフ式	相関係数	単価 万円／m²	n
昭57年	70.2	3,038.5	Y＝39.04X＋296.8	0.82997	43.3	37
58	66.2	2,841.1	Y＝47.07X－273.1	0.85425	42.9	48
57＋58	67.9	2,927.0	Y＝43.43X－23.1	0.84656	43.1	85

(5) 供給形態別の月平均供給量と販売数

57～58年における横浜市，川崎市の1カ月平均の建売・中高層別の供給販売数を比較したのが図 2－29 である。供給数は建売が124戸／月に対し、中高層は586.4戸／月であるから、1：5の比である。販売数は、建売38.2戸／月に対し、中高層は212.3戸。売れるのは1：6程度の比となる。ついで販売率（販売数／供給数）をみると、建売42.9％に対し中高層は36.2％であるから、建売は中高層と比して戸数は少ないものの売れゆきはやや良いとみることができる。また新規，継続別では、新規物件はいずれも½が当月中に販売済（建売55.0％，中高層64.2％）になるのに対し、継続は2割程度（建売20.8％，中高層19.5％）にとどまり、はるかに売れゆきが悪くなっている。

図2—29　1か月平均供給数と販売数　（横浜・川崎）



２－４　東急多摩田園都市開発の概要

(1) 開発実績

東急多摩田園都市開発は、横浜市・川崎市・大和市などにわたって、東急田園都市線沿線に拡がる約5,０００ｈａに及ぶ開発である。開発は昭和３４年から始められ、これまでに（昭和５８年１０月）４３地区の土地区画整理事業が完了しており、開発完了面積は約2,８００ｈａに達し、昭和５７年時点で既に３４３,０００人を超える人口を擁している。開発は今後約１０～１５年以上続けられる見通しで、現在実施中の区画整理事業が６地区，３２２ｈａ，近い将来開発が実施される計画事業が３地区，１６４ｈａとなっている。従って、現在進行中の計画も含めて、昭和６６年時点での開発実績を予測すると、５２事業地区、約3,３００ｈａの事業が完了することとなる。しかも、昭和５８年時点における完了地区のうち、宅地利用率が約４０％程度（清和＝昭和５８年１０月）であると云われていることを考え合せると、今後の人口増加に占める役割の大きさがうかがえる。

(2) 人口・世帯の増加状況

開発地域内の開発状況と人口の関係は、概観すると次のようになっている。昭和４７年の開発完了地区（１８地区），１０１８.９ｈａにおける人口は、１２２,０００人で１２０人／ｈａであったのが、１０年後の昭和５７年には、開発完了面積が、２４４８.４ｈａ（４１地区）２９８.０００人，１３０人／ｈａ（いずれも対象圏域内分）になり、この間約１７６,０００人が増加している。これは、対象圏域内の全人口増加数１９８,０００人（ただし、昭和４８～５８年の１０年間）の実に８８.９％を占めるものである。一方、同時期の世帯数の増加をみると、東急開発地区が７３,０００世帯増，対象圏域が１２６,０００世帯増で、その割合は５７.９％となっている。このことから、東急開発地区内には、２人以上の家族世帯が、それ以外の対象圏域内には単身世帯が多く増加していることがわかる。

(3) 人口・世帯の増加予測と住宅需要

以上の開発実績および人口・世帯の増加状況から今後の人口・世帯の増加予測を試みる。その期間は、とりあえず、開発計画が明確になっている昭和５９～６６年の８年間とする。

まず、開発完了地区増加分については、完了後の期間が短いことから、昭和６６年においての人口定着を１３０人／ｈａとすると、約６４,０００人の増加が推計できる。これは、約２６,０００世帯（２.５人／世帯と設定）の増加になる。

次に、昭和５８年時点における既開発地区の増加分を想定すると、昭和５８年１３０人／ｈａから昭和６６年１４０人／ｈａになるとして、約２５,０００人，同様に約１０,０００世帯の増加になる。

従って、合計では、８９,０００人，３６,０００世帯の増加になると見込まれ､年平均に換算すると約１１,１００人／年，約4,５００世帯／年となる。これは、対象圏域の住宅需要顕在化量の約３０％を占めるものであり、民間開発による住宅需要量8,２３０戸／年（建売・分譲住宅4,５００戸／年，宅地分譲1,０５０戸／年，賃貸住宅2,７００戸／年）の約５５％を占めるものである。これは、これまでの対象圏域内の東急開発が占めてきた比率よりも低いものであるが、多摩田園都市開発が終息期を迎えつつある中で、実施地区の減少，初期開発地区の市街化熟成といった要因によって生ずる結果であろうと考えられる。

図2—30　多摩田園都市（東急）の開発状況

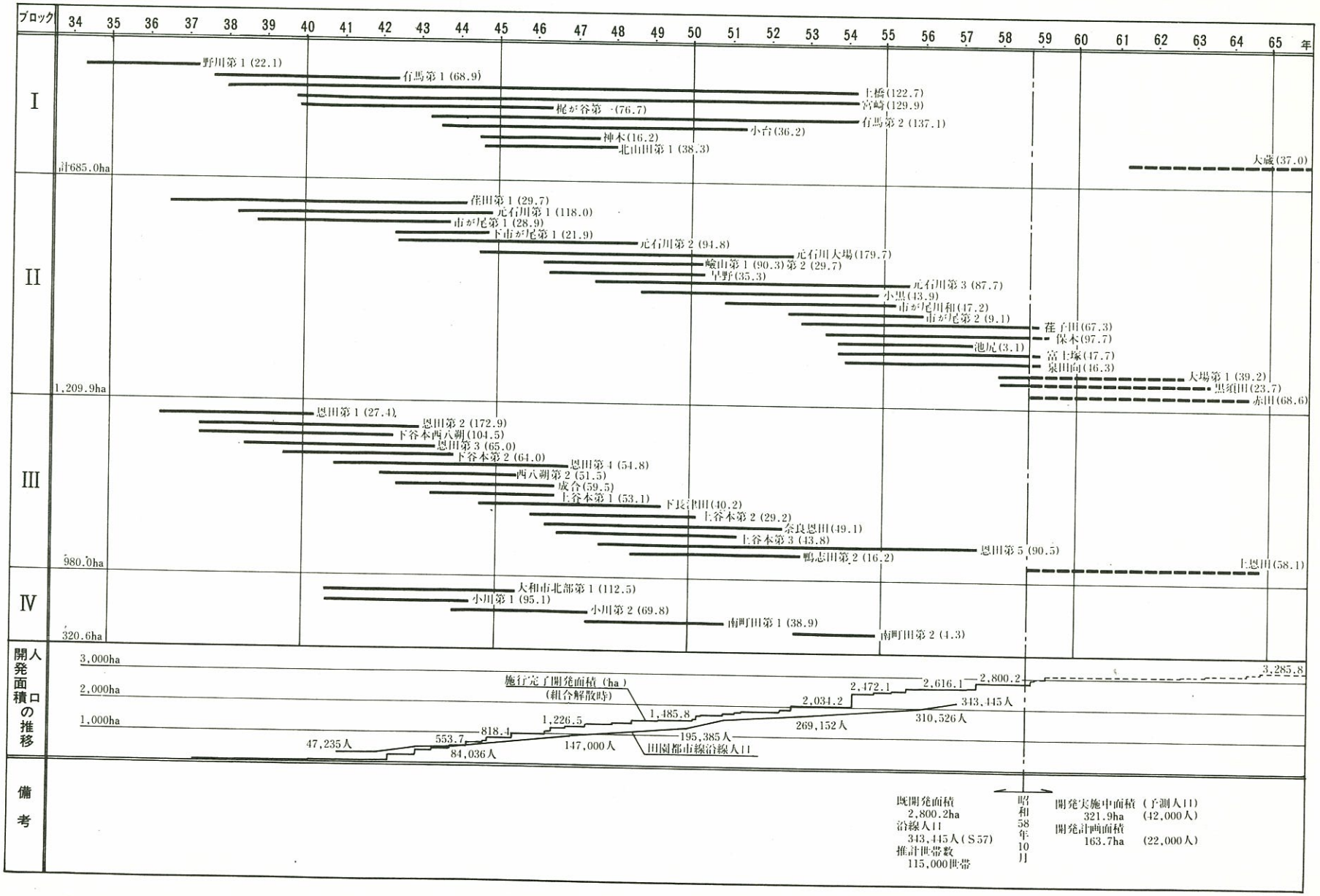
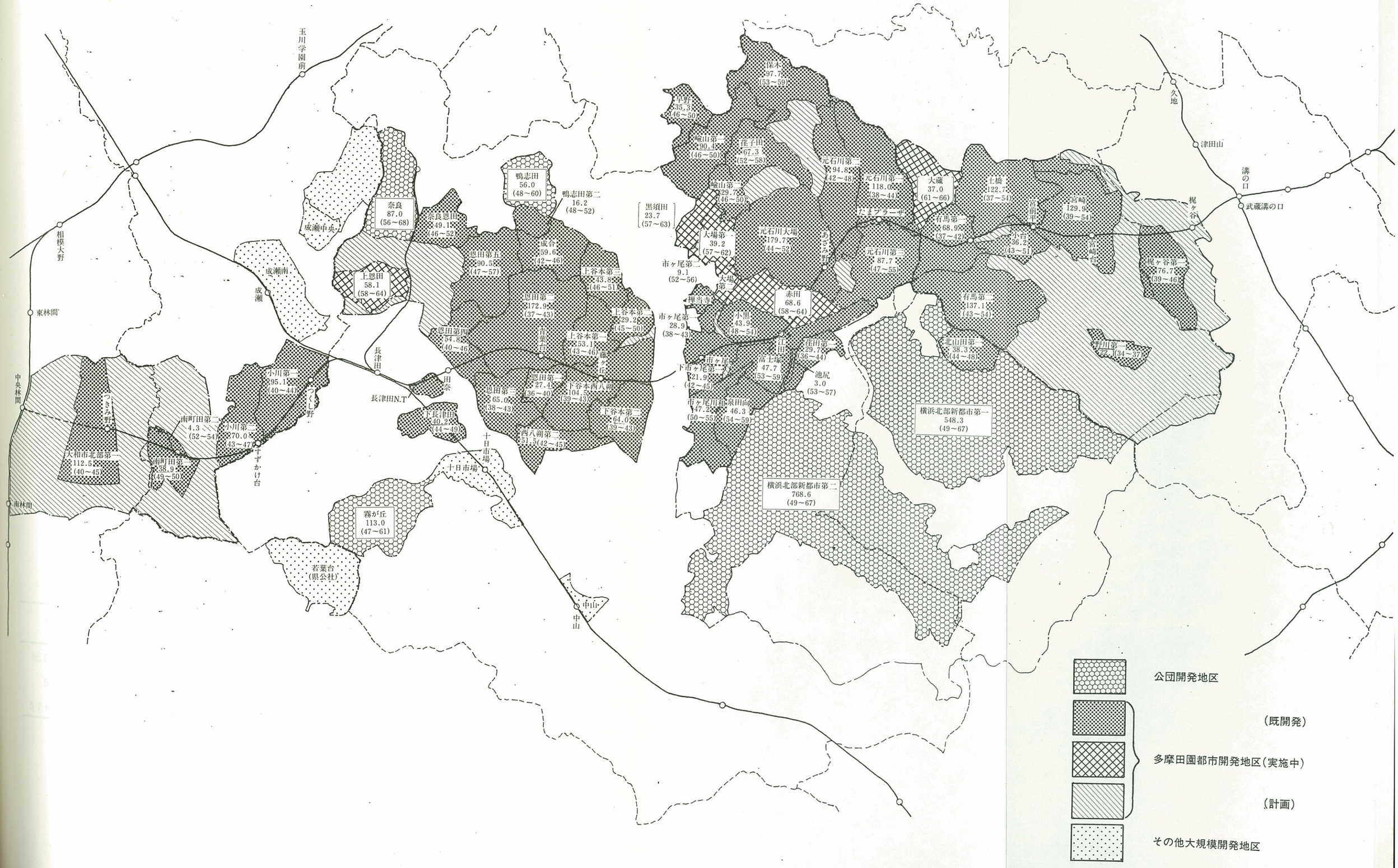


図2－31　多摩田園都市開発（東急）の地域概要



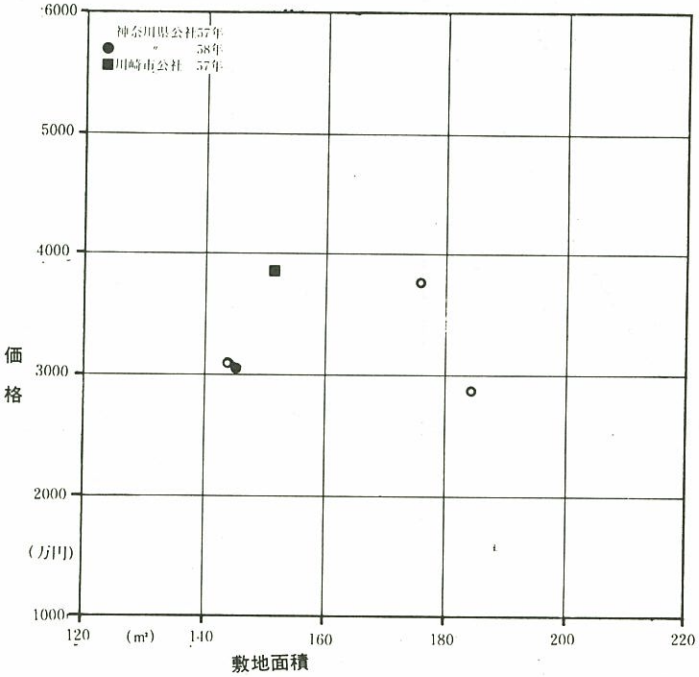
2－5　神奈川県内の住宅供給公社の供給状況

昭和５７，５８年に神奈川県、横浜市、川崎市の住宅供給公社が供給した住宅は表４２，４3,４５,４７のとおりである。建売住宅は５７～５８年 で5物件１６８ 戸、中高層住宅は23物件３０６９戸である。

(1) 建売住宅の供給状況

５７，５８年とも調査地区内での供給事例はない。表４２，４３に示したとおり、県内の 他の地域では、県公社が４物件１５６戸、川崎公社が１物件１２戸である。川崎市公社は、市内多摩区であり、調査地区に近いが県公社の４物件は、相模原市、茅ヵ崎市、開成町と調査地区から離れており、都心への利便性や地価にも相違点がある。

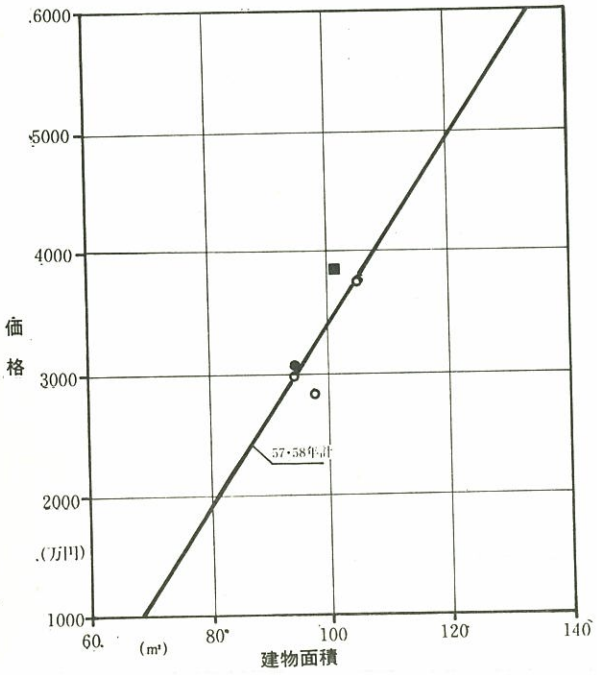
図2－32　公社建売住宅・敷地面積（X）と価格（Y）



年	敷地面積 $\bar{X}$ (m²)	価格 $\bar{Y}$ (万円)	グラフ式	相関係数	敷地明積あたり単価 万円／m²	
昭５７	１４８.６	３４０６.１	Y＝１２４.２０×－１５０５０.５３	1.0	２２.９	n＝2
５８	１６７.７	３２４１.６	Y＝2.３４×＋２８４９.１３	0.１０５４５	１９.３	n＝3
５７+５８	１６０.１	３３０７.４	Y＝0.６７×＋３２００.２３	0.０２７７８	２０.７	n＝5

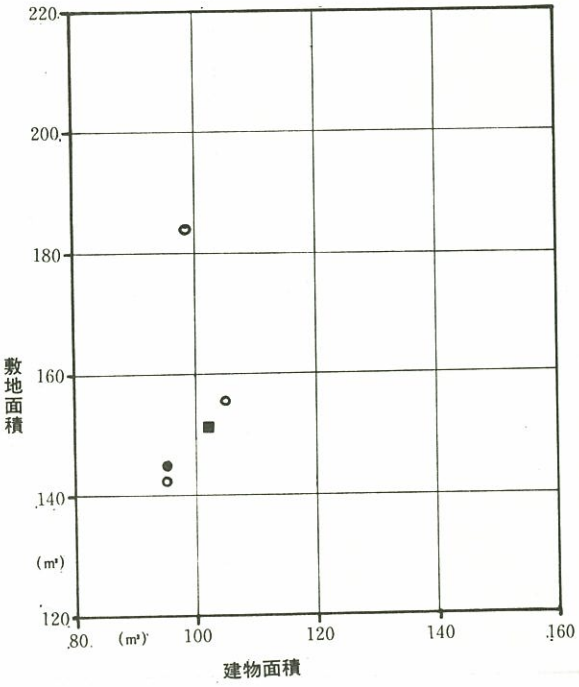
比較的調査地区に近い川崎市公社（野戸呂住宅、昭５７年）の平均値は敷地面積１５１.8㎡建物面積１０３.3㎡、総額3,8０3.5万円である。これを民間建売供給（昭５７年、敷地面積２１１.7㎡、建物面積１２１.1㎡、総額６４３０.９万円）と比較すると民間がはるかに高額物件へ指向している。一方県公社（５７～５８年）の平均値は、敷地面積１５５.8㎡、建物面積９７.3㎡、総額３１８５.6万円であり、民間供給と比較すれば、川崎市同様低額物件となろう。それぞれの相関を求めたのが図2－32, 33, 34であり、57～58年の公社全体の平均像は次のとおりである。敷地面積は１４０～２５９㎡に分布し、平均値は１６０.１㎡。建売面積は８２～１４８㎡に分布し、平均値は９９.１㎡。価格は２５２７～４７５１万円に分布し、平均値は３３０７.4万円である。これは、５７～５８年の民間平均値（敷地面積２１４.7㎡、建物面積は１２０.8㎡、価格６５８４.8万円）と比較すると、敷地面積は５４.6㎡、建物面積は２１.7㎡小さく、価格は３２７７.4万円安いことになる。

図2－33　公社建売住宅・建物面積(X)と価格(Y)
（神奈川県・川崎市）



年	建物面積 X̄ (㎡)	敷地面積 Ȳ (㎡)	グラフ式	相関係数	
昭５７	９８.９	１４８.６	Y＝0.72×＋77.52	1.0	n＝2
５８	９９.３	１６７.７	Y＝2.29×－60.10	0.58676	n＝3
57＋58	９９.１	１６０.１	Y＝1.78×－15.96	0.47823	n＝5

図2－34　公社建売住宅・敷地面積(X)と建物面積(Y)
（神奈川県・川崎市）



年	専有面積 X̄ (㎡)	価格 Ȳ (万)	グラフ式	相関係数	専有面積当り単価万/㎡	
昭５７	９８.９	３４０６.１	Y＝89.31×－5422.70	1.0	３４.４	n＝2
５８	９９.３	３２４１.６	Y＝75.21×－4229.36	0.86712	３２.６	n＝3
57＋58	９９.１	３３０７.４	Y＝79.62×－4586.42	0.88995*	３３.４	n＝5

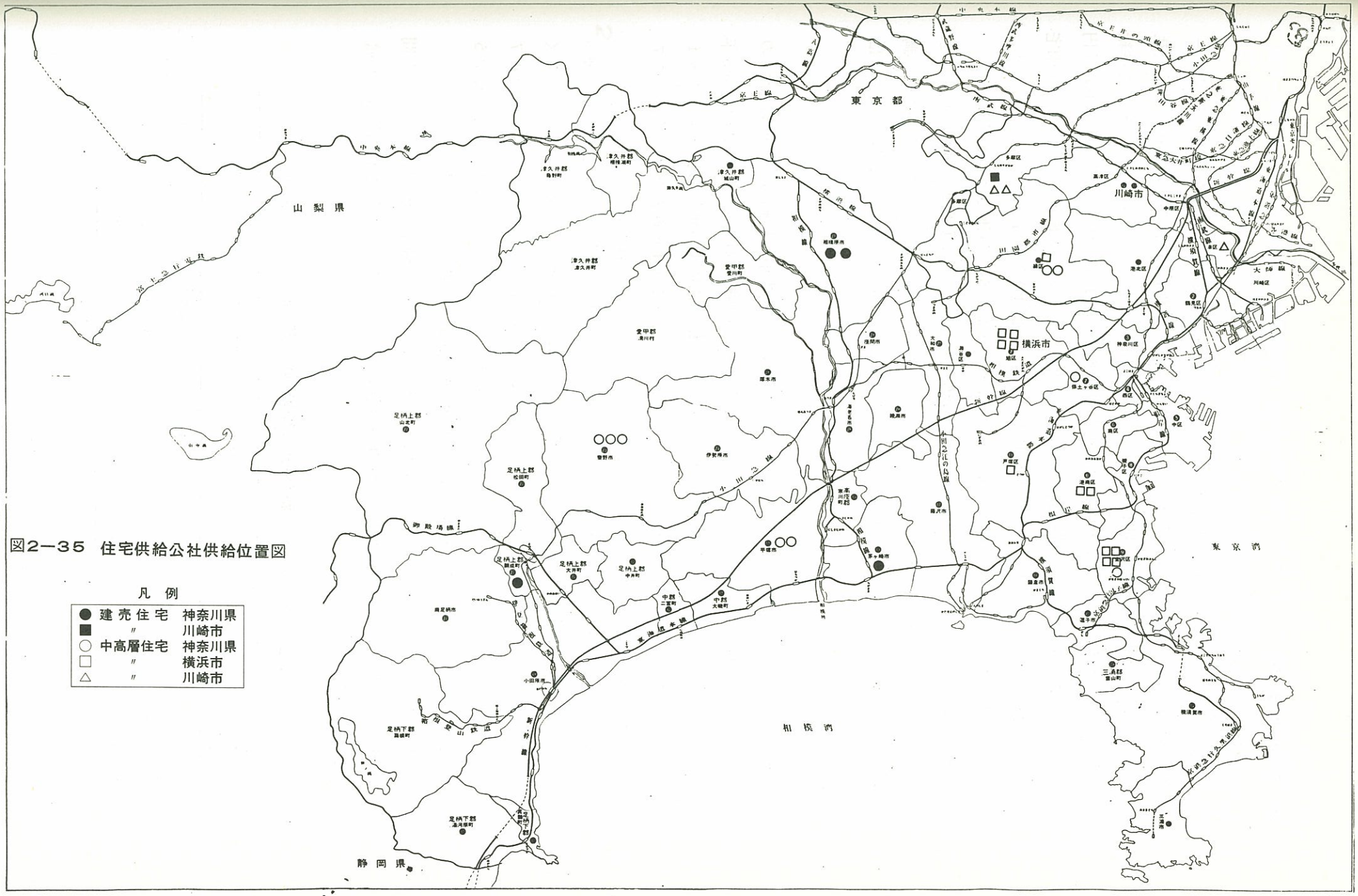


図2—35 住宅供給公社供給位置図

⑵ 中高層集合住宅

a. 港北ニュータウン内の供給物件

昭５７～５８年に供給された港北ニュータウンの事例としては、３物件が該当する。表２－２１のように横浜市住宅供給公社の「しいの木台ハイツ」３１０戸、神奈川県住宅供給公社の「かしの木台ハイツ」第１期１８０戸、第２期８６戸、計５７６戸が、５８年に緑区で供給された。平均価格は３２６８.５万円、平均専有面積８４.９㎡、１㎡あたりの価格は、３８.５万円である。昭和５８年供給の民間中高層（図２－26）と比較すると、５８年の民間・中高層住宅は、平均価格２６５８.3万円、平均専有面積６２.３㎡、単価４２.７万円に対し、公社供給は、面積で２２.６㎡広く、価格では６１０.２万円（２３.０％）高いが、単価では4.2万円／㎡（10.9％）安いことになる。住宅タイプは３LDK（３４.４％）と４LDK（６５.６％）の２タイプのみ、価格帯は、３００１～３５００万円が７２.０％としぼり込んでいる。また、調査地区内で供給された５８年の中高層の供給量は新規３３９６戸であるから民間の１７％に該当する。

b. 公社、中高層住宅の特徴

神奈川県および横浜市・川崎市住宅供給公社の５７年～５８年の供給量及び供給物件の特徴は図2－36,37表2－21のとおりである。３公社の住宅供給戸数は、５７年１４２７戸、５８年１６４２戸である。このうち、川崎市と横浜市住宅供給公社による供給は、５７年４８１戸、５８年８２７戸が供給されたことになる。表2－21のとおり１物件あたり戸数は、５７～５８年平均で１３３.４戸であり、これは民間（４４.６戸）のおよそ３倍となる。

平均価格は５７年２８６６.７万円から、５８年は２９６１.４万円と９４.７万円（３.３％）の上昇であり、専有面積は５７年８５.９㎡から５８年８０.６㎡と5.3㎡（6.6％）狭くなっている。また専有面積／㎡あたり単価は、５７年３３.４万円／㎡から、５８年３６.７万円／㎡とやや上昇している。これを５７～５８年の平均について民間供給例と比較すると、公社は専有面積あたりの単価は7.1万円程安く供給（公社３５.１万円／㎡、民間４２.２万円／㎡）しているが総額では１２１.５万円高く（公社価格２９１７.３万円、民間２７９５.８万円）その分専有面積は１６.９㎡程広くなっている。（公社専有面積８３.２㎡、民間６６.３㎡）

表2－21　公社・中高層集合住宅の特徴　（神奈川県,横浜市,川崎市）

年	物件数	戸数	物件あたり戸数	平均価格（万円）	専有面積（㎡）	１㎡価格（万円／㎡）
昭５７	１３	１４２７	１０９.８	２８６６.７	８５.９	３３.４
５８	１０	１６４２	１６４.２	２９６１.４	８０.６	３６.７
５７＋５８	２３	３０６９	１３３.４	２９１７.３	８３.２	３５.１

図2—36　公社・中高層集合住宅・専有面積（X）と価格（Y）
（神奈川県・横浜市・川崎市）

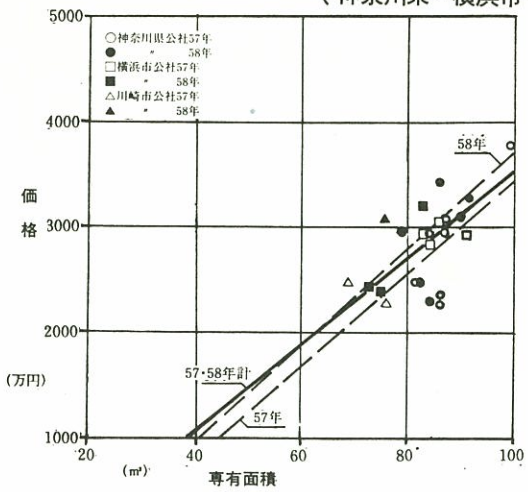
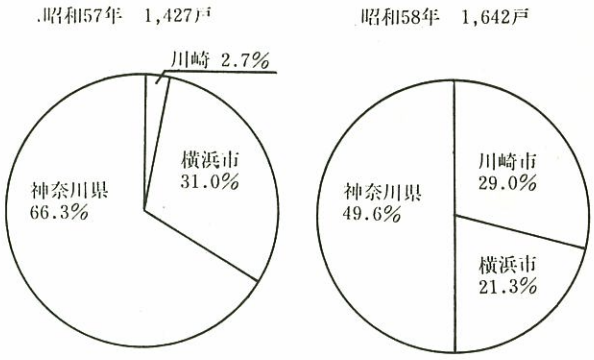


図2—37　住宅供給公社の供給量



年	専有面積 X (m²)	価格 Y (万)	グラフ式	相関係数	単位万／m²	n
昭57	84.9	2805.5	Y=43.80×−913.50	0.75396		n=13
58	81.7	2883.0	Y=46.11×−884.50	0.66450*		n=10
57+58	83.5	2839.2	Y=40.57×−548.65	0.66938***		n=23

一般に総額が3000万円になると50％が買い替る層、又5000万円になると80％近くが買い替え層になる傾向にあり、200万円台に、民間が公社よりも120万円程安く提供していることは、比較的若い世帯や、第1次購入者層を、民間がより強くイメージしているためではないだろうか。

2—6　住宅・都市整備公団（中・高層集合住宅）の供給状況

港北ニュータウン内では、建売住宅については該当がないが、58年に2回中高層集合住宅の募集が行なわれた。港北ニュータウン「けやきが丘」440戸（昭56.6）、同「みずきが丘」264戸(昭56.6)計704戸である。平均専有面積は80.4 m²、平均価格は3141.5万円、単価39.1万円／m²である。58年に横浜、川崎の調査地区で供給された民間中高層住宅の平均が専有面積62.3 m²、価格2658.3万円、単価42.7万円／m²であるから専有面積では18.1 m²（29％）広く、価格は483.2万円（18.2％）高いが、単価については若干（3.6%）安いということになる。つまり、住宅の質的な側面を加味すれば、相対的には公団住宅は民間住宅よりも低価ということになるが、絶対額において民間2660万円に対し、公団3140万円は、第1次購入者にとっては、大きな障壁といえよう。一般に民間大手営業担当者によると、3000万円の物件に対し、買い替え層は50％、5000万円になると80％と云われており、下取り、仲介システムをもたない公団はハンディを負うものと思われる。住宅タイプは3LDKと4LDKのみで、3LDKが84.1％である。また価格ランクは、2800万円以上～3200万円未満が6～7割を占めている。

図2—38　港北ニュータウンけやきが丘価格分布

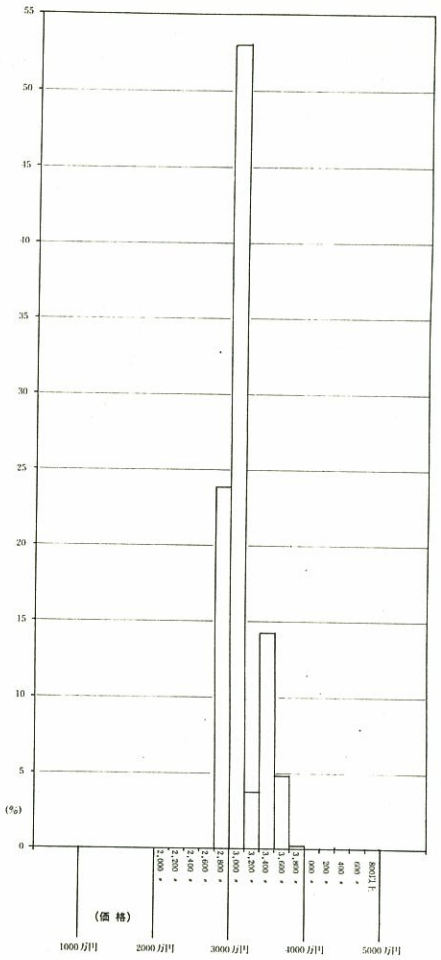
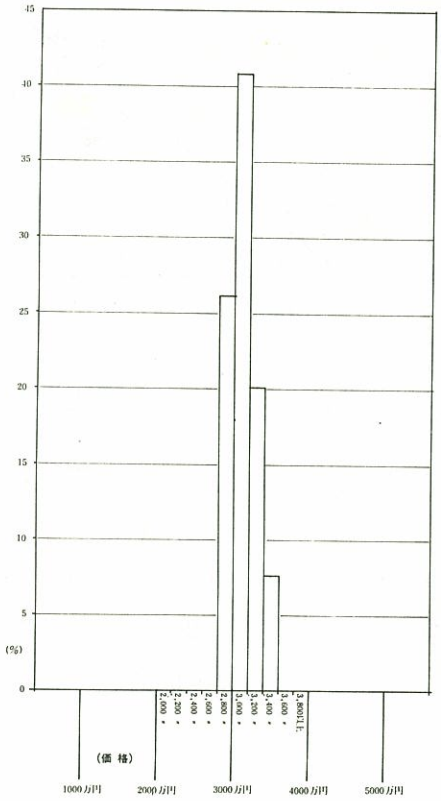


図2—39　みずきが丘価格分布



2—7　民間住宅宅地供給面からみた港北地区周辺の特徴

港北地区周辺における民間住宅・宅地の供給実態の特徴的な事項を整理すると次のようになる。

(1)　高級イメージ・高価格指向

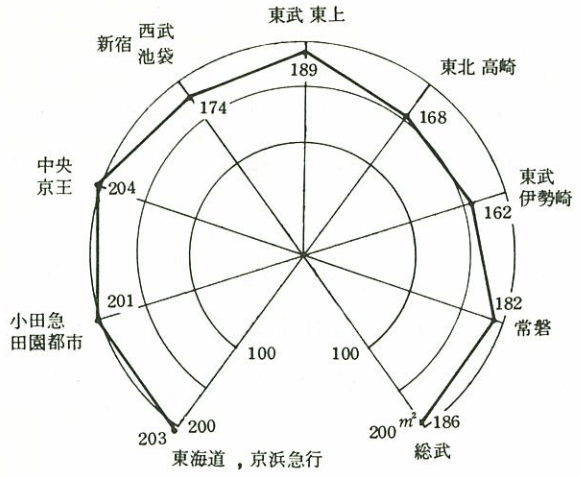
図2—40でみるように、宅地価格、総価格とも小田急・田園都市線沿線の供給内容はあきらかに〝高級指向〟とみることができる。

他沿線に比して51～55年の建売り住宅の敷地面積についてみると、中央、京王線、東海道、京浜急行沿線と並んで小田急・田園都市線が広面積であるが（平均201 m^2）、宅地分譲については、北、東、東南部が1000万円前後であるのに対し、田園都市線沿線は平均1,800万円と開きは更に大きい。民間宅地分譲の単位面積当り価格についてみても、小田急、田園都市線沿線が79.5万円／m^2ときわだっている。

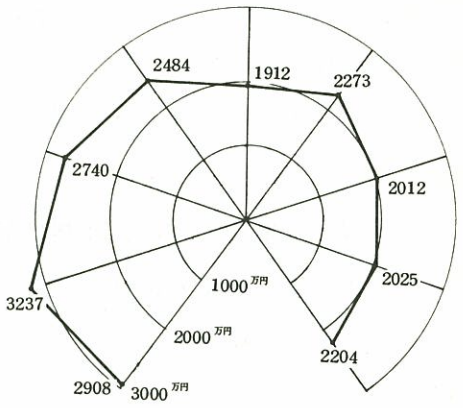
これは、本来東京圏における西方指向に加えて、東急電鉄による新線の設置と、計画的な大規模開発への好感があって、この地域のイメージが格段に上ったことを意味するものと思われる。

図2－40

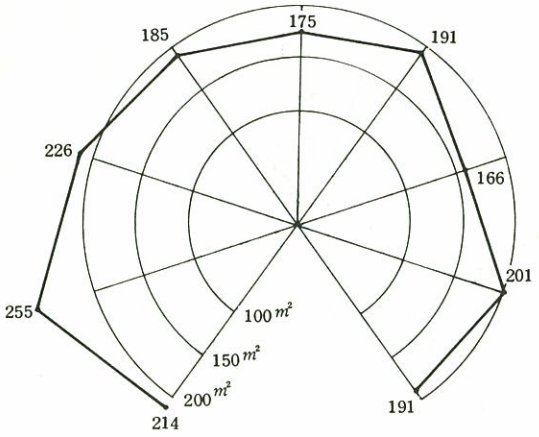
建売り住宅（昭和５１～５５年）　A－1
敷地面積



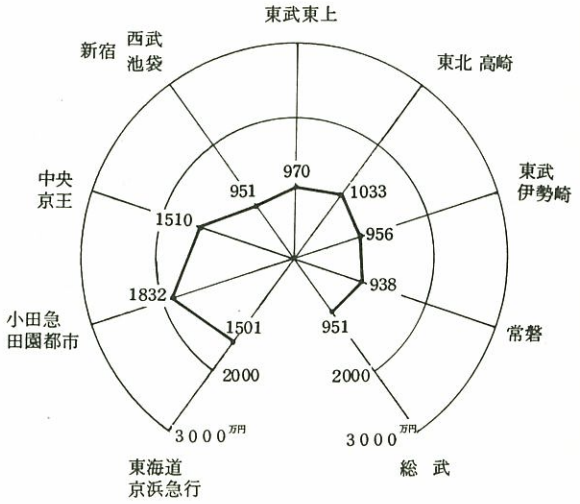
価　格　A－2



宅地分譲（昭和５１～５５年）　B－1
敷地面積



価　格　B－2



② 公団住宅および宅地の供給上の問題点

① 戸建て住宅について

５７年における緑区、港北区の民間戸建て分譲住宅、分譲マンションの価格分布、及び敷地面積分布を示したのが図２－３９及び図２－４０である。

ここでみられるように、この地域の戸建て住宅の平均敷地面積２１９.６ ㎡平均価格6,３００万円で一段と高級色を鮮明にしているようにみえる。これらの３カ月平均契約率は７０％であり、概ね順調な売れ行きをみているように思われる。これに対して、港北地区において供給する公団の分譲宅地については、表２－２２で想定したように、住宅建設費を含めて4,０５０～6,３００万円であるとすれば、民間供給の物件に比して低価のイメージで供給が可能であると思われる。

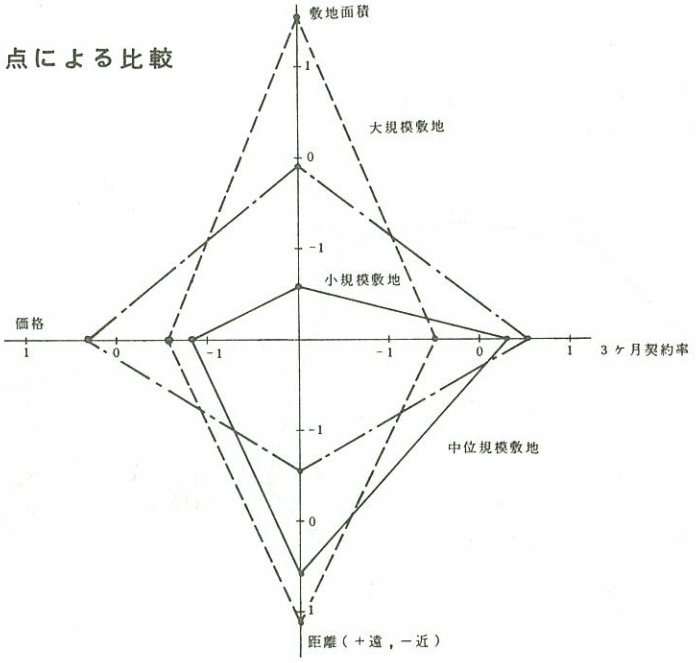
図２－４１は緑区、港北区における５７年民間戸建て住宅について敷地面積価格、最寄り駅、契約率の諸要素に関連して基準化して対比したものである。

これによって全般的な傾向をみると、

- 小規模敷地の物件は価格も低く、契約率も高い。
- 大規模敷地の物件は、価格は必ずしも高くないが契約率は相対的に低い。大規模物件の価格が中規模物件よりも低いのは、最寄り駅から遠く、建物床面積も小さいことによる。
- 中規模敷地の物件は、価格は最も高いが、最寄り駅には近く、契約率も高い。

このように、要素別には一見して矛盾した傾向がみられるが、これは異なる企業がそれぞれの販売施策や事業内容によって商品企画をたてた結果として、このようなバラエティのある供給内容になったものとも思われる。

図2—41　基準点による比較



基準点からみた民間建売分譲住宅の性向（港北区、緑区）

1. 小規模敷地（１６９ ㎡～１９０ ㎡）、価格は低価、最寄駅距離はやや遠い。３ヶ月契約率は高めである。
2. 中位規模敷地（２１３～２２０ ㎡）　価格得点は高く、最寄駅距離は近い。３ヶ月契約率は高い。
3. 大規模敷地（２５０～３０４ ㎡）　価格得点は中規模より低く、最寄駅距離は遠い。３ヶ月契約率は高い。
4. 大規模敷地の物件が必ずしも中位規模物件より高くないのは、最寄駅から遠いことによる。
5. 大規模敷地の住宅床面積は、中、小規模敷地のそれより小さい。

② 集合住宅（マンション）について

一方、同じ57年における緑区、港北区の民間分譲マンションの価格は、図2－42にみるように平均2,477万円であり、価格分布からも平均価格からも戸建住宅とはかなりの落差がある。分譲マンションの3ヶ月契約率は平均54.7％であり、価格にかかわらず、販売状況は良好とはいえないようである。

公団の最近の中層分譲住宅の例としては、けやきが丘住宅の価格を図に示したが、専有面積及び価格面では公団の中層分譲住宅は、民間マンションよりは上位に位置している。一方、宅地分譲における敷地面積については、図2－43に見るように、ほぼ民間戸建分譲と同レベルであるが、価格については、これまでの経験上からみてかなり低価であるとみることができよう。したがって、港北地区における公団住宅・宅地の位置づけは、民間のマンションと高級戸建住宅の間の大きな欠落部分を埋めることを意味し、その低位部を集合住宅・上位部を戸建て住宅（宅地分譲）がうけもつこととなろう。

この場合、戸建住宅については、民間戸建てと対比すれば、同規模・低価格ということから販売については楽観視することができると考えられるが、集合住宅については、民間供給とのかなりの競争があろうと思われる。

公団の中層分譲住宅と民間分譲住宅との差は、価格については平均値で、500～900万円程度高いが、一方専有面積については平均値で17～30㎡大きい。

つまり、公団住宅と民間マンションにかかる購入者の選択枝は、高くとも広いスペースをとるか、せまくとも安い価格をとるか、ということになる。公団の「中間層指向」の巾の中で適正な住宅タイプの組み合わせと価格配分をおこなうことによって、質のよい、相対的に価格の安い住宅供給による供給成果をあげることは十分可能であると考えるのである。

③ 分譲マンションの要素別にみた販売状況

図2－44は緑区、港北区における民間分譲マンションについて、要素別に基準化して対比したものである。

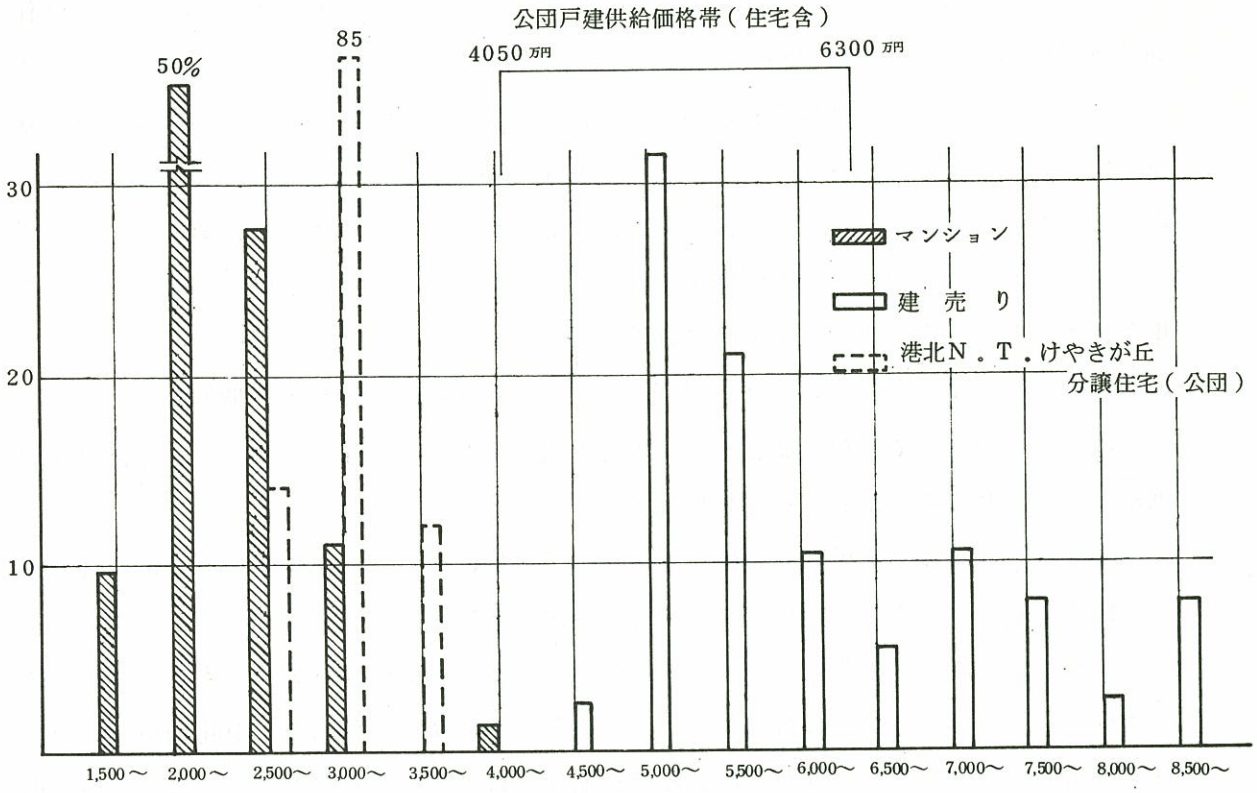
これによって全般的な傾向をみると、

- 専有面積大、高価格のマンションは最寄駅近くに位置するが、契約率は低い。
- 専有面積小、低価格のマンションは最寄駅から遠く位置するが契約率はやや高い。
- 専有面積中位、価格中位のマンションは、立地性向は高価格マンションとほぼ同じ位置であり、契約率も、高価格マンションと同様、高くない。

これからみると、マンションについては、一般に立地、専有面積を犠牲にしても、低価格指向であるようにうかがわれる。

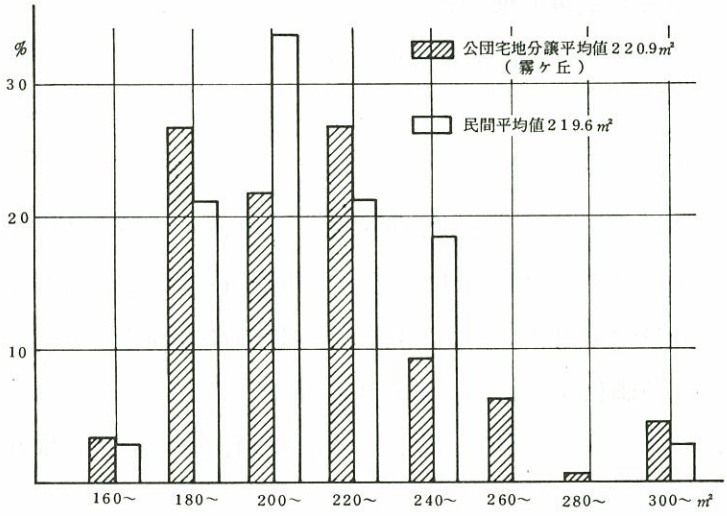
ちなみに、住宅公団が八王子市において昭和５６年におこなったタウンハウス寺田地区については、応募倍率について住宅タイプ別に大きな差がみられなかったが、入居率は、低価格（2,640 ～ 2,660 万円）のものが高く（入居率８９％）高価格のものほど低い入居率（７０～７８％）となっている。

図2－42



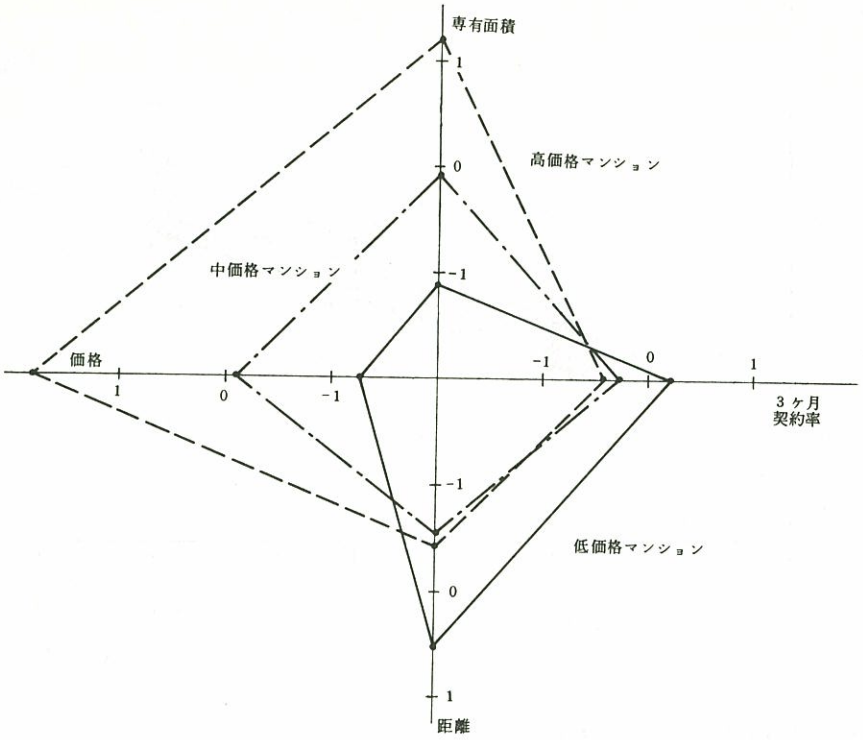
港北区，緑区における民間分譲マンション，戸建分譲住宅の価格分布
平均値．マンション2,477万円，建売り6,302万円　（S57.1～12）

図2－43



港北区，緑区戸建て分譲住宅の敷地面積分布（S57.1～12）

図2－44



基準得点からみた民間分譲マンションの傾向（港北、緑区）

○　高価格マンション：専有面積大、1件当り戸数少、3ヶ月契約率低、近距離物件大（2986～4152万円）

○　中価格マンション：専有面積中位、1件当り戸数やや多、3ヶ月契約率低、近距離物件（2375～2452万円）多、

○　低価格マンション：専有面積小、1件当り戸数中位、3ヶ月契約率やや大、遠距離物件（1660～2060万円）多、

(4) 宅地供給物件にかかる価格面からの検討

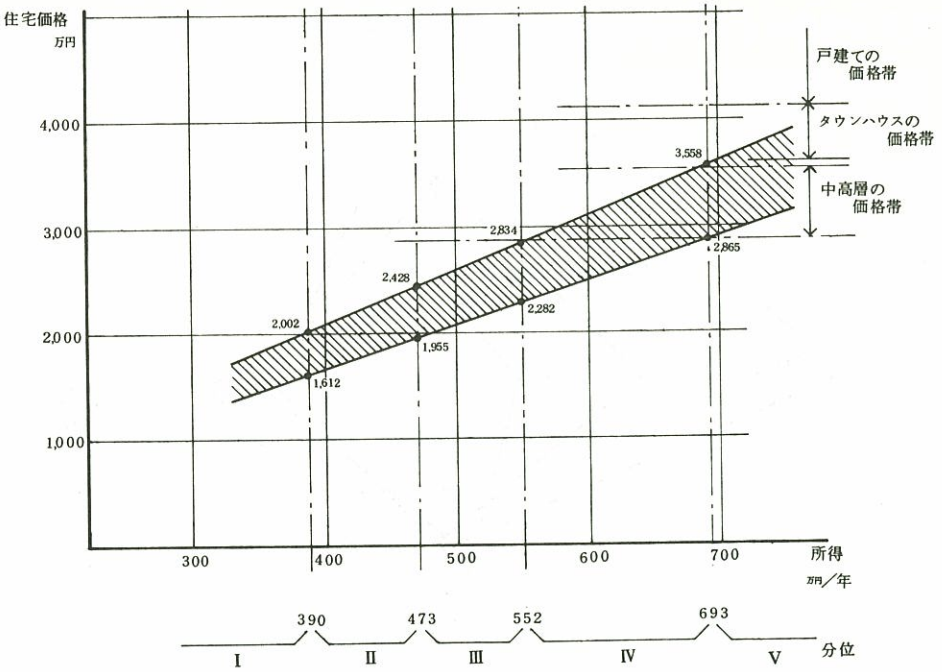
港北地区の造成地の販売原価は概ね、16万円／㎡～18万円／㎡と想定される。これをこれまでの一般的な計画規模（戸当り敷地面積、戸当り床面積）により住宅価格を算定すると次のようになる。

表2－22

	宅地規模（想定）	価格	住宅規模（想定）	価格 ㎡当り15万円	総価格
戸建て	150㎡	2,400万円～2,700	110㎡	1,650	4,050～4,350
	200㎡	3,200～3,600	110㎡	1,650	4,850～5,250
	250㎡	4,000～4,500	120㎡	1,800	5,800～6,300
連続住宅	150㎡	2,400～2,700	80～90㎡	1,200～1,350	3,600～4,050
中高層集合	120㎡	1,920～2,160	90㎡	1,350	3,270～3,510
	120㎡	1,920～2,160	80㎡	1,200	3,120～3,360

注）　58年6月募集けやき台分譲住宅（集合4～5F）の場合
3LDK　77㎡　即金譲渡価格　2,800～3,200万円
4LDK　91㎡　〃　3,400～3,500万円

図2－45



所得と住宅取得能力に関する算式

$$V = W \cdot a \cdot [\,(1+b)^c - 1\,] \div [\,b \cdot (1+b)^c\,] + X$$

V ： 住宅取得能力

W ： 可処分所得

a ： 返済負担率，２５％とする。

b ： 金利，7.3％とする。

c ： 返済期間，３５年とする。

X ： 貯蓄残高，最低年所得担当、最高２年所得担当とする。
所得分位は昭５７年家計調査による。

これらの想定される価格帯に対して前章でのべた想定される住宅取得能力により所得階層を対応させると図２－４５のようになる。

港北地区で供給中、あるいは今後供給する中高層住宅～宅地分譲の価格と現在の勤労世帯の所得からみた取得力との間には、かなりの落差があるといわざるをえない。

a. 住宅取得力に関する一般論からは、このように所得と価格との間に落差があるが、実際面においてはどうか、公団の一般宅地分譲応募者調査（ ５7.3 ）によれば、首都圏の霧ケ丘地区応募者の場合、住宅・宅地の平均全資金 3,4５2 万円中、自己資金（預貯金、有価証券、不動産処分、贈与他）の占める割合は、 1,7２2 万円、 4９.9 ％ を占めている。つまり、平均的な貯蓄残高よりははるかに大きな額を自己資金として用意しているのである。

先の取得能力式において、価格の49.9 ≒ 50 %が自己資金によって調達されるとすれば、

住宅・宅地価格×0.5 ＝V－X

となり、取得可能価格は各分位毎に

Ⅰ分位世帯　　2,444万円まで

Ⅱ分位世帯　　～ 2,964万円まで

Ⅲ分位世帯　　～3,460万円まで

Ⅳ分位世帯　　～4,344万円まで

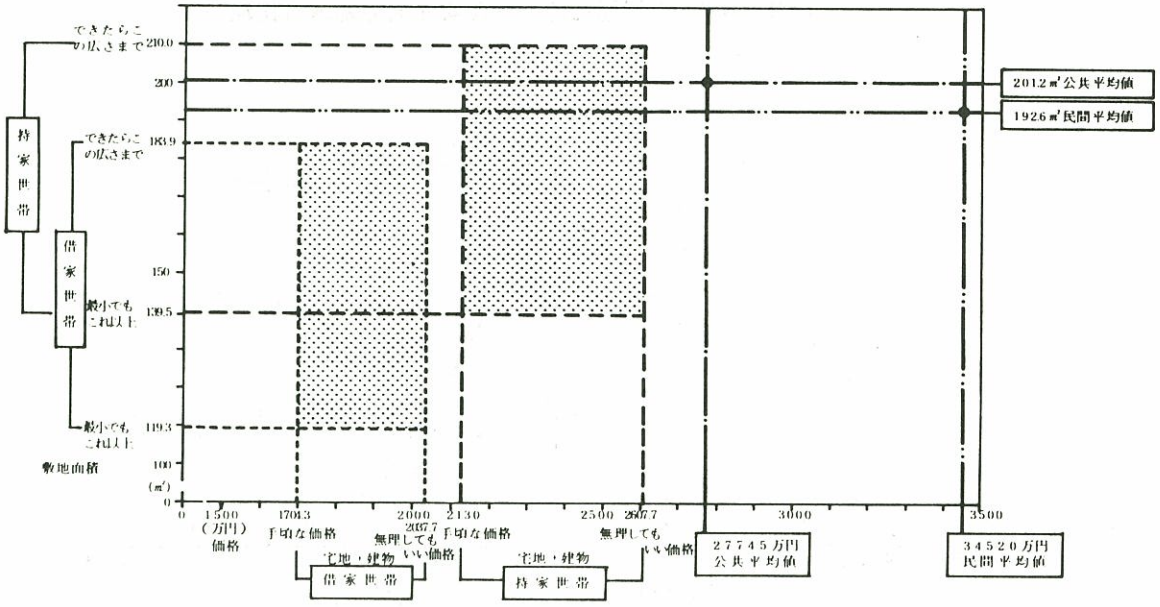
の物件が取得可能ということになる。つまり、当地区において供給する住宅宅地については、ほぼ価格の½程度までを自己資金でまかなうこととして、タウンハウス、中高層住宅についてはⅢ分位階層以上、宅地分譲についてはⅣ分位層の上、あるいはⅤ分位階層が対応するのであろう。

（参考）

千葉東南部地区における、供給モデル住宅についての市場調査において、購入者側からの期待する規模、価格の範囲は図2－46のようになった。

借家世帯、持家世帯ではあきらかに求めるものの条件は異るが、ここでも期待する価格と実際の供給物件の価格との間には落差がみられたのである。

図2－46



⑤ 具体的な購入行動力

平均的な住宅取得能力と実際価格との間に落差があることから、個々の販売宅地に対する応募には大きなバラツキが生ずる。応募の際の選択行動は単に価格だけでなく、宅地の位置、形状、規模等多様な要素を総合化して判断されるが、これらを公団のこれまでの宅地分譲地の応募状況から類推してみる。

図2—47　霧ケ丘地区宅地分譲の基準値の比較

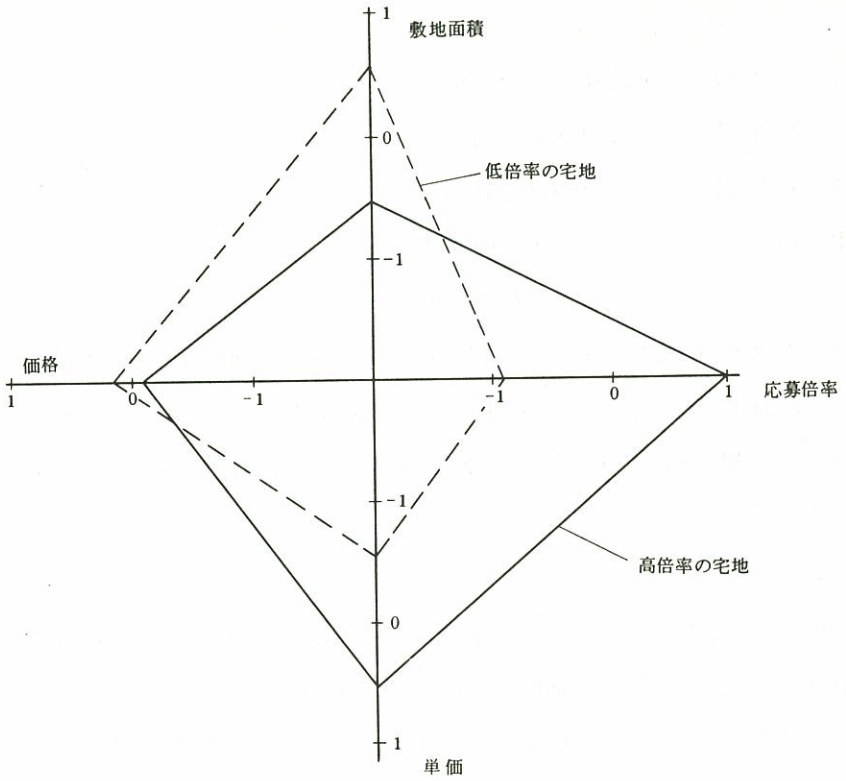
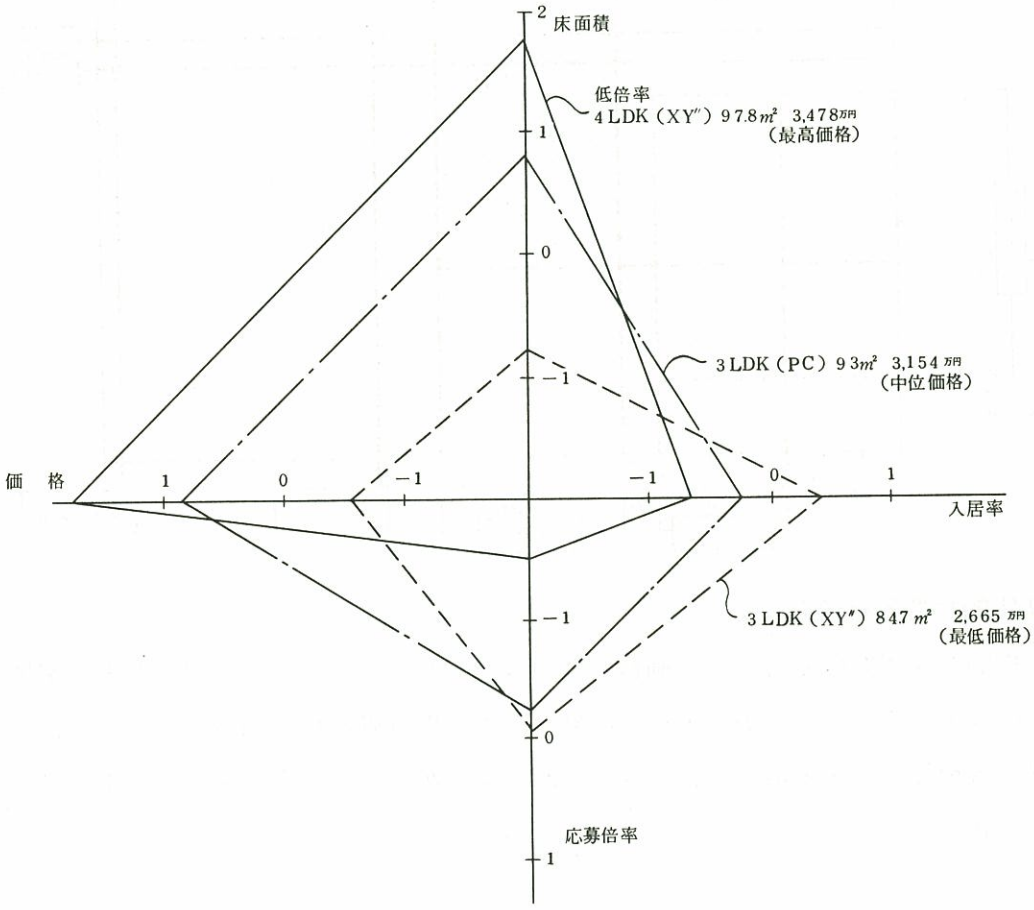


図2—48　寺田団地庭付き連続住宅の基準点比較



昭和57年度研究「宅地分譲および宅地の供給形態に関する調査」（その1）によれば、宅地分譲における応募倍率を高める要件として相対的に○価額低い、○単価高、○規模小、○方位南入り‥‥という傾向がみられている。つまり、絶対額が低ければ規模が小さく、単価が高くとも応募率は高くなる、ということである。

港北ニュータウンに近い霧ケ丘地区における宅地分譲の応募倍率と諸要素とについて基準化したものが図2－47であるが、ここでも、面積は小さく、単価は高くとも低価格のものに高い応募がみられるようである。ただし、霧ケ丘の場合、応募倍率の高さと価格の高低との間に強い関連はみられないようで、倍率はむしろ他の要素（方位、位置等）に関連すると想像される。

〈参　考〉

なお、庭付き（一部はルーフガーデン付き）の連続住宅（タウンハウス）の分譲について同様の検討をしたのが図2－48である。ここでも高価格、広面積となれば、応募、入居の意向は落ちこむ傾向がうかがわれる。

これらから、当地区における宅地分譲の方策としては、

○　民間建売りの高級指向に対して、それをやや下廻る所得層（Ⅳ分位階層）にターゲットを求める。

○　そのため、個々の宅地規模は従来よりも小規模化することはやむをえない。宅地の小規模化にともなう環境保全の問題は、別途の方策（緑化協定等）によってカバーする。

○　宅地の位置、形状、方向等によってバラエティある（価格設定をすることで平均的な好応募状況をつくりだす。

等が考えられる。

⑥ 住宅の質と市場の範囲

住宅が量的に不足していた時期には、供給地の如何にかかわらず、東京圏の広い範囲からの応募が期待された。質的により良い住宅・環境を求める時代に入ってからは、購入者の立地選択指向は強くなる。たとえば、現住宅と同一沿線、同一市内、同一県内、という指向が強いことが知られる。一方、特定の地域イメージによっては、かならずしも、同一沿線、同一市等にとらわれずに広い応募市場を得ることもある。公団の宅地分譲物件の諸要素と応募者の構成要素等について主成分分析をしたのが表2－23である。

これから供給物件と応募者の広がりとをかなり大担に把握すると次のようになろう。

第1グループ

これは一定レベル以上の年令、月収、自己資金を有するもので、前住宅は持家であるグループである。その現住宅は、首都圏の広範囲にわたる。宅地供給についても高価格感をもたない。対照的に前住宅借家の層は、かなり疎外されている。これが公団分譲宅地応募

の主枢となる。これを、仮に「住宅ステイタス指向層」と規定する。その寄与率は約60％である。

第2グループ

地元市、地元県に居住するグループで、必ずしも年令、所得は高くなく、より広い宅地に指向するグループで、現住宅は持家層がやや多い。これを仮に「地域定住指向層」と規定する。その寄与率は約22％である。

第3グループ

地元市居住者が主体でより広い住宅へと指向する。年令、所得は高くなく、宅地規模についても必ずしも大きいことに指向しない。これを仮に「地域安定指向層」とみなす。寄与率は約9％である。

表2—23 主成分表

項目 ＼ 主成分		主成分 I	主成分 II	主成分 III	主成分 IV
1	自己資金	−0.3776	−0.0065	−0.1596	−0.0445
2	宅地価格	−0.3743	0.0337	−0.1679	0.0031
3	持家率(前住宅)	−0.3723	0.2008	−0.0462	0.1663
4	年令	−0.3610	−0.1227	−0.2756	0.0584
5	世帯月収	−0.3573	−0.1793	−0.2428	−0.0817
6	建築予定面積	−0.3505	−0.0126	0.6181	0.2644
7	地元市	−0.1913	0.4290	0.5115	−0.5372
8	宅地面積	0.0728	0.5602	−0.0250	0.7082
9	地元県	0.0956	0.6376	−0.3996	0.3097
10	借家率(前住宅)	0.3788	−0.0826	0.0724	0.0662
	国有値	5.7678	2.2168	0.8794	0.6813
	寄与率	0.58	0.22	0.09	0.07
	累積寄与率	58％	80％	89％	96％

これは一面では地元優先などの制度の反映をも含む傾向であるが、需要対象を単に所得や資産からの住宅取得力の面からだけでなく、このようないくつかの指向特性をもつ集団として把握し、あるいは、そのような集団の所在を前提とした供給ポリシィを立案することも、今後の供給方策として意味があるのではないかと考えられる。

第３章
住宅・宅地供給方策の検討

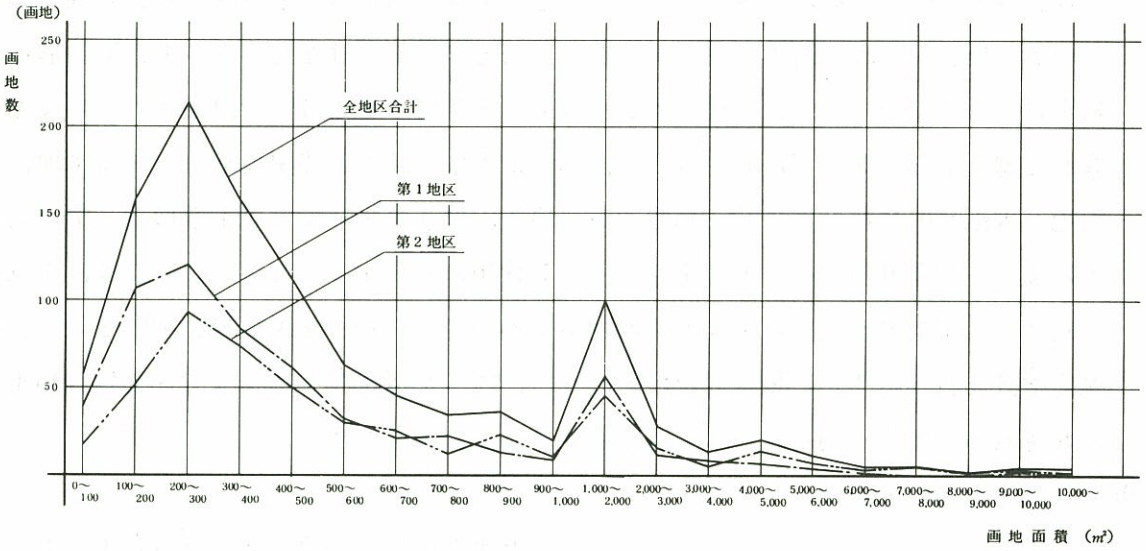
３－１　港北地区の公団取得地分類

(1)　公団取得地の宅地規模別分布

昭和５８年１０月時点の換地計画による港北地区の公団取得地は、集合住宅用地（第１地区：１３ブロック、６４.３ｈａ、第２地区：２１ブロック、９４.１ｈａ）を除いて、第１地区で７９８筆、第２地区で５５３筆、合計1,３５１筆がある。面積は、第１地区４２.７ｈａ、第２地区５２.１ｈａ、合計９４.８ｈａであるから、１筆当りの平均面積は、第１地区５３５㎡、第２地区９４２㎡で、両地区合計７０２㎡となる。これを、いくつかの筆のまとまり、すなわち２筆以上で一つの宅地を形成するものを１ヶ所としてみると、第１地区で６３４ヶ所、第２地区で５２２ヶ所、合計で１１５６ヶ所となる。従って、実質的には、１ヶ所当り平均面積が、第１地区６７４㎡、第２地区９９８㎡、合計で８２０㎡となる。この宅地の規模別分布を図３－１に示す。

これでみると、２００～３００㎡を中心とした附近が最も多く、それ以降、面積が大きくなるに従って漸減する傾向にある。つまり、比較的小規模の宅地が非常に多く、まとまりのある宅地分譲用地が確保できる面積をもつ宅地が極めて少いということである。中でも、１宅地としてはほとんど成立不可能な１００㎡以下の宅地が約２割もあることは、これを含めた４００㎡に満たない宅地が５割以上であることと併せて、宅地分譲供給に非常な困難が伴うものと予想される。

図３－１　公団分譲宅地　画地規模別分布



⑵ 公団取得地の供給形態検討地区の選定

a. 検討対象地区の分類方法

港北地区の公団取得地は、前述したように、地区全域に渡って小規模に分散している。これらの中には、一般住宅地以外の土地利用で計画されているものや、規模・地形・形状等で住宅地として不適当なものも多く含まれている。従って、ここでは、住宅・宅地供給方策の検討対象となる公団取得地を選定することと、選定された公団取得地をさらに地形・形状等によって分類しておくこととする。

検討対象地区の選定・分類は、図３－２のフローチャートに従って行うが、大きくは「検討除外地区の選定」と「検討対象地区の分類」の２つのフィルターリングによって分類を行う。

検討除外地区の選定は、公団取得地のうち、明らかに住宅・宅地供給の対象とならない宅地を除外するもので、①商業・諸施設用地等の一般住宅地以外の土地利用に供されている宅地、②アパート・マンション地区内の宅地、③高圧送電線下で建築制限エリアとなる宅地、④計画鉄道・計画道路用地、⑤大規模な造成法面が発生する宅地および既存地形を保全する必要のある宅地、⑥まとまりある宅地としても、１５０㎡以下となる過小宅地、の６種類を要素としてあげた。この結果は、「住宅・宅地供給検討対象地区」、「利用が明確でない空地として残される不利用地」、「用途が確定しており、検討対象から除外する宅地」の３種類に分類される。

検討対象地区の分類は、選定された「住宅・宅地供給検討対象地区」を、規模（面積）・地形・形状・造成計画等の要素によって、宅地の性格づけを行うもので、①整形地－面積別にさらに分類する－、②擁壁（３ｍ以上）・外構が造成計画で決定されている宅地、③高圧線下地部分を一部に有する宅地、④鉄道用地・計画道路用地沿いにある宅地、⑤傾斜地（勾配２０％以上）、⑥三角地・短冊地等、形状が矩形でない不整形地、⑦周辺状況等によって利用可能性のある過小宅地、の７種類に分類する。なお、ここでは、不利用地選定された宅地のうち、線下地の宅地利用や過小宅地の利用を復活検討地区として、再度選定検証を行う。また、検討対象地区のうち、極端な形状などによって住宅地利用不適とみなされる宅地を不利用地として選定することも併せて行う。

b. 検討対象地区の選定

前述のフローチャートに従って、全公団取得地を選定・分類したものが表３－１、および図３－３、４である。結果は、1公団取得地から2検討対象除外地区を除いた3検討対象地区が９６８筆４８６,４１８㎡となった。ただし、いくつかの筆のまとまりから得られる宅地数では、７７３ヶ所である。

ここで除外された2検討対象除外地区は、前述した６種類であるが、それぞれの面積・筆数は、①土地利用２３９,１５５㎡、１７１筆（第１地区７２,９５０㎡、５２筆、第２地区

166,205㎡、119筆）、②アパート・マンション地区71,125㎡、102筆（第1地区41,119㎡、52筆、第2地区30,006㎡、50筆）、③線下地部分18,905㎡（第1地区10,854㎡、第2地区8,051㎡）、④鉄道・道路用地部分88,606㎡（第1地区3,986㎡、第2地区84,620㎡）、⑤大規模造成法面および、既存地形保存部分36,055㎡（第1地区13,338㎡、第2地区22,717㎡）、⑥過小宅地7,879㎡、81筆（第1地区6,360㎡、68筆、第2地区1,519㎡、13筆）、であり、除外地区合計で461,725㎡、383筆（第1地区148,607㎡、182筆、第2地区313,118㎡、201筆）となる。なお、③線下地部分、④鉄道・道路用地部分、⑤造成法面、については、大部分が宅地の一部分にかかる場合であり、この部分のみの面積集計を行っている。従って⑥過小宅地の選定に当っては、部分除外された残りの面積を一宅地とみなして選別を行った。

以上の選定から、検討対象地区として抽出された公団取得地は、第1地区が278,514㎡、616筆（452ヶ所）で、平均宅地面積は452㎡／筆、（616㎡／宅地）、第2地区が207,904㎡、352筆（321ヶ所）で、平均宅地面積は591㎡／筆（645㎡／宅地）となり、全地区平均宅地面積は502㎡／筆（629㎡／宅地）となった。

図3－2　公団取得地検討対象地区の選定フローチャート

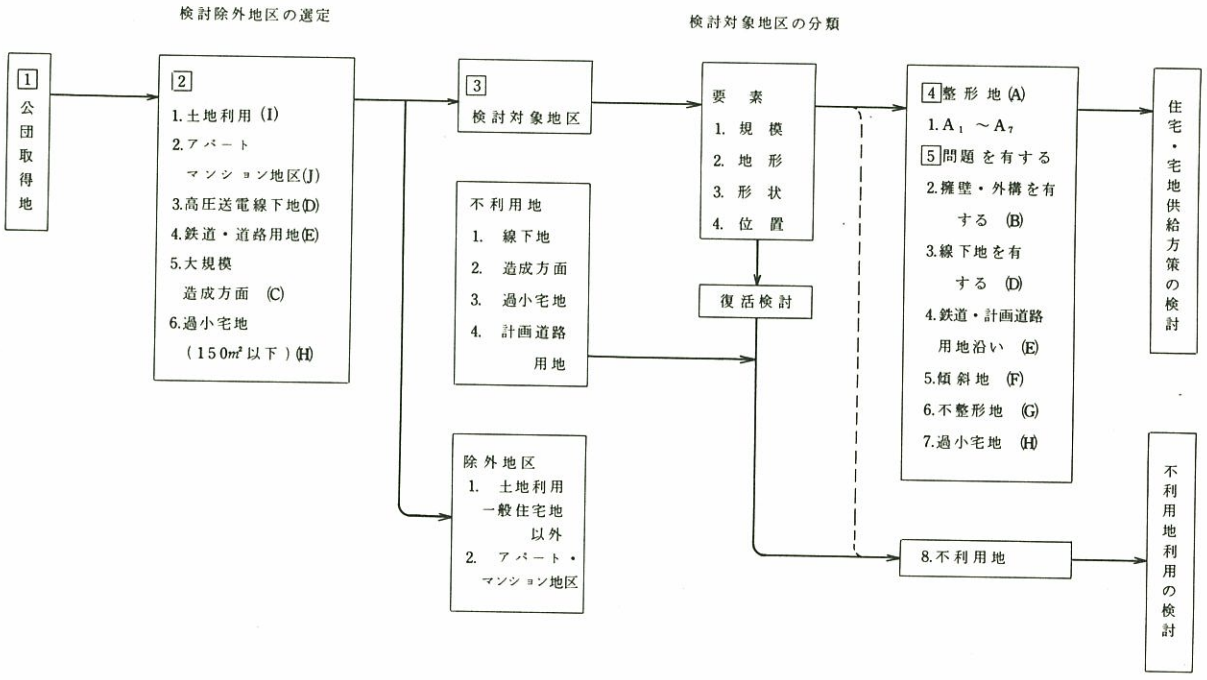


表3—1　公団取得地の検討対象選定

地区	住区	1 公団取得地 筆数	1 公団取得地 面積 m²	2 検討対象除外地区 m²(筆) 土地利用	アパートマンション地区	高圧送電線線下地	鉄道・道路用地	造成法面	過小宅地(150m²以下)	3 検討対象地区	筆数	画地のまとまり ケ所	検討対象地区 m²(筆)	4 計	A 整形地 150～200m²	200～300 m²	300 m²以上	5 問題を有する地区	復活検討地区(線下地の宅地利用)
第一地区	1	58	25,949	I 9,325 (9)	J 261 (1)	D 1,001	E	C (2,612)	H 742 (10)	14,620	38	25	15,621 (38)	4,928 (17)	A_1	A_2 742 (3)	A_3～$_7$ 4,186 (14)	B.D.E.F.G 9,692 (21)	D 1,001
	2	137	64,973	10,569 (7)	3,191 (4)	2,076		1,271 (5)	1,659 (22)	46,207	99	76	48,283 (99)	22,352 (59)	526 (3)	3,251 (13)	18,575 (43)	23,855 (40)	2,076
	3	58	50,067		2,974 (4)			(7,312)	100 (1)	46,993	53	36	46,993 (53)	14,525 (39)	321 (2)	1,029 (4)	13,175 (33)	32,468 (14)	
	4	62	36,486	3,105 (6)	3,327 (4)		2,015		460 (4)	27,579	48	37	27,579 (48)	18,561 (33)	691 (4)	701 (3)	17,169 (26)	9,018 (15)	
	5	70	30,531	1,581 (1)	1,101 (10)			10,980 (2)	563 (4)	16,306	53	42	16,306 (53)	12,727 (42)	1,075 (6)	2,342 (9)	9,310 (27)	3,579 (11)	
	6	112	50,300		15,228 (6)	7,777		699 (1)	627 (5)	25,969	100	62	33,746 (100)	10,094 (36)	1,714 (10)	2,202 (9)	6,178 (17)	15,875 (64)	7,777
	7	50	23,966		3,855 (6)		1,931		127 (1)	18,053	43	38	18,053 (43)	8,137 (22)	520 (3)	1,504 (6)	6,113 (13)	9,916 (21)	
	8	23	40,944	40,944 (23)			(820)												
	9	17	11,666		3,273 (4)		(600)	(3,103)	139 (1)	8,254	12	9	8,254 (12)	1,719 (6)	360 (2)	543 (2)	816 (2)	6,535 (6)	
	10	92	43,654	4,393 (2)	4,530 (7)				118 (1)	34,613	82	50	34,613 (82)	13,257 (49)	1,532 (9)	1,886 (8)	9,839 (32)	21,356 (23)	
	11	91	27,611	3,033 (4)	3,379 (6)				1,579 (17)	19,620	64	57	19,620 (64)	13,302 (48)	1,346 (8)	6,026 (24)	5,930 (16)	6,318 (16)	
	12	28	20,974				40	388 (2)	246 (2)	20,300	24	20	20,300 (24)	4,255 (15)	553 (3)	778 (3)	2,924 (9)	16,045 (9)	
	計	798	427,121	72,950 (52)	41,119 (52)	10,854	3,986	13,338 (10)	6,360 (68)	278,514	616	452	289,368 (616)	123,857 (366)	8,638 (50)	21,004 (84)	94,215 (232)	154,657 (250)	10,854
第二地区	1	55	75,059	21,135 (26)	506	(3,936)	21,771 (4)	(10,796)	429 (4)	31,218	21	20	31,218 (21)	5,806 (8)		443 (2)	5,363 (6)	25,412 (13)	
	2	15	13,410		265 (1)		8,766 (2)	(3,397)	75 (1)	4,304	11	9	4,304 (11)	993 (4)	153 (1)	489 (2)	351 (1)	3,311 (7)	
	3	16	9,271			2,141		156	239 (1)	6,735	15	15	8,876 (15)	1,279 (4)	521 (2)		758 (2)	5,456 (11)	2,141
	4	31	23,592	16,543 (19)	1,374 (4)		3,807 (2)	(1,593)	130 (2)	1,738	4	4	1,738 (4)	724 (2)		260 (1)	464 (1)	1,014 (2)	
	5	19	22,536		2,992 (4)	1,976	9,106 (1)			8,462	14	14	10,438 (14)	1,097 (3)		527 (2)	570 (1)	7,365 (11)	1,976
	6	27	19,919		1,433 (2)			1,044 (1)	106 (1)	17,336	23	23	17,336 (23)	3,669 (11)	518 (3)	664 (3)	2,487 (5)	13,667 (12)	
	7	15	15,072	3,541 (7)	1,496 (3)		7,947 (1)			2,088	4	3	2,088 (4)	2,088 (4)		269 (1)	1,817 (3)		
	8	1	642							642	1	1	642 (1)	642 (1)			624 (1)		
	9	32	54,886	54,886 (32)			(9,452)	(8,436)											
	10	11	19,992	15,721 (1)	1,478 (4)					2,793	6	6	2,793 (6)	2,793 (6)		208 (1)	2,585 (5)		
	11	29	29,025	21,157 (9)	2,633 (2)	358	(7,340)			4,877	18	13	5,235 (18)	2,459 (10)	197 (1)	222 (1)	2,040 (8)	2,418 (8)	358
	12	35	41,562	15,116 (9)	2,928 (3)		2,839	7,813		12,866	23	22	12,866 (23)	2,685 (8)		933 (4)	1,752 (4)	10,181 (15)	
	13	20	7,826	1,080 (2)	1,314 (2)					5,432	16	16	5,432 (16)	3,471 (12)	366 (1)	1,375 (6)	1,730 (5)	1,961 (4)	
	14	23	30,796		1,702 (3)		20,227 (3)		70 (1)	8,797	16	16	8,797 (16)	3,770 (10)	330 (2)	466 (2)	2,974 (6)	5,027 (6)	
	15	50	21,145	8,295 (11)	3,456 (9)					9,394	30	21	9,394 (30)	7,354 (21)		2,306 (9)	5,048 (12)	2,040 (9)	
	16	31	10,848		1,594 (5)					9,254	26	22	9,254 (26)	4,888 (18)	321 (2)	1,354 (6)	3,213 (10)	4,366 (8)	
	17	41	12,361		642 (2)	600				11,119	39	31	11,719 (39)	5,753 (24)	1,514 (8)	1,964 (8)	2,275 (8)	5,366 (15)	600
	18	69	76,532	8,731 (3)	6,193 (6)	2,976	10,157 (2)	5,517 (3)	470 (3)	42,488	52	52	45,464 (52)	6,517 (20)	538 (3)	2,028 (8)	3,951 (9)	35,971 (32)	2,976
	19	33	36,548					8,187		28,361	33	33	28,361 (33)	6,098 (17)	157 (1)	1,377 (5)	4,564 (11)	22,263 (16)	
		553	521,022	166,205 (119)	30,006 (50)	8,051	84,620 (15)	22,717 (4)	1,519 (13)	207,904	352	321	215,955 (352)	62,086 (183)	4,615 (24)	14,885 (61)	42,586 (98)	145,818 (169)	8,051
		1351	948,143	239,155 (171)	71,125 (102)	18,905	88,606 (15)	36,055 (14)	7,879 (81)	486,418	968	773	505,323 (968)	185,943 (549)	13,253 (74)	35,889 (145)	136,801 (330)	300,475 (419)	18,905

③ 検討対象地区の分類

前項で除外・選定された公団取得地を、供給方策検討のためにさらに地形・形状・規模を要素として分類すると、表３－２に示すＡ～Ｊの１０種類に分けられる。このうち、公団宅地分譲の対象となるものはＡ，Ｂ，Ｃ，Ｄ，Ｅ，Ｆ，Ｇの６タイプで、合計７５７宅地（９６６筆）、公団宅分が困難と考えられる不利用地はＣ，Ｅ，Ｈ，Ｉ，Ｊの５タイプで、合計３７０宅地（３８５筆）である。ただし、Ｄは線下地の宅地利用を検討地区として復活させ、また、Ｅは、鉄道・道路として除外する部分（１筆内で分かれる場合が多い）と、宅地として検討する部分をそれぞれ別途に抽出している。Ａ～Ｊの分類内容は次のとうりである。

Ａ：地形・形状に特に問題がなく、通常の画地割によってそのまま供給することのできる整形地で、宅地規模別（いくつかの筆のまとまりによって一体とみなされる宅地）にA_1～A_7の７種類に分けられる。ここで、A_1（１５０～２００m^2）、A_2（２００～３００m^2）は、１宅地で１画地供給となるもので、合わせて２２１宅地、（第１地区１３４宅地、第２地区８７宅地）ある。これは、宅分対象宅地の２９.２％に相当する。A_3～A_7は１宅地で２画地以上供給できるもので、合わせて２４１宅地（第１地区１５９宅地、第２地区８２宅地）となり、A_1～A_7合計は４６２宅地（５５０筆、全宅分対象の７２.７％）である。

Ｂ：現造成計画で既に、擁壁・外構整備が計画されている宅地で、周辺民有地の造成計画上、整合性を検討しなければならない宅地である。全地区で５８宅地（第１地区２４宅地、第２地区３４宅地）となっている。なお、擁壁は３ｍ以上の場合を対象とする。

Ｃ：計画変更のできない大規模造成法面や、現況地形を保存しなければならない宅地で１５宅地（第１地区６宅地、第２地区９宅地）ある。ただしこのタイプの場合、１筆の中でいくつかの平場が形成されることが多く、検討対象宅地を部分的に発生させる場合があるため、ここでは、除外する部分のみを抽出している。

Ｄ：高圧線下建築制限エリアを部分的に有している宅地で、線下地部分の宅地利用を図る意味から、全てを検討対象地区とした。公団取得地全体の中で線下地となる部分は、２２,８４１m^2であるが、線下地部分を有する宅地で宅分対象となる宅地は３９宅地（第１地区１８宅地、第２地区２１宅地、計４８,３４７m^2）である。

Ｅ：計画鉄道用地（地下鉄）、計画道路用地（第２外環道路、東京－厚木線）にかかる宅地で、地区全体で２９筆（９６,１６２m^2）ある。このうち、計画用地部分は１５筆（88,606m^2－一般住宅地内－）で、残りの部分は１４筆（7,556m^2）である。ここでは、計画用地部分を不利用地、残りの部分を宅地対象用地として分類することとする。

Ｆ：変更可能な造成法面がある場合も含めて、周辺との高さ関係から傾斜地となる宅地で、地区全体で１６宅地（第１地区８宅地、第２地区８宅地）である。なお、ここでは勾配２０％以上の場合を対象としている。

G：土地利用や地形などには特に問題はないのであるが、三角地・台形地・短冊地等、整形な画地を得るのが困難と考えられる不整形地で、地区全体で１７０宅地（第１地区８４宅地、第２地区８６宅地）である。

H：宅地面積が１５０㎡以下で、住宅用地として供給するには不適当と考えられる過小宅地である。地区全体で８２宅地（第１地区６８宅地、第２地区１４宅地）あるが、後述する供給方策の中で住宅用地として復活検討する場合がある。ただし、大部分は不利用地として分類される。

I：公団宅地分譲の対象となる一般住宅地以外の土地利用が指定されている宅地で、主に商業用地・工場用地内にある。地区全体では９１宅地（第１地区４２宅地、第２地区４９宅地）であるが、ほとんどが、第１地区８街区、第２地区９街区のセンター地区に集中している。

J：一般住宅地区内でも幹線道路沿いに設定されているアパート・マンション地区（共同住宅地区）内の宅地で、地区全体で９１宅地、（第１地区４２宅地、第２地区４９宅地）ある。

表３—２　検討対象地区の分類

			第１地区			第２地区			合計		
			㎡	筆	宅地	㎡	筆	宅地	㎡	筆	宅地
A	1	整形地　150～　200㎡	8,638	50	50	4,615	25	26	13,253	75	76
	2	200～　300	21,004	84	84	14,885	61	61	35,889	145	145
	3	300～　500	38,607	119	98	23,474	68	59	62,081	187	157
	4	500～　1,000	32,063	83	47	12,475	25	19	44,538	108	66
	5	1,000～　2,000	15,122	26	12	4,597	4	3	19,719	30	'15
	6	2,000～　5.000	2,616	2	1	2,040	1	1	4,656	3	2
	7	5,000～10,000	5,807	2	1				5,807	2	1
			123,857	366	293	62,086	184	169	185,943	550	462
B		擁壁・外構付宅地	21,303	28	24	42,126	34	34	63,429	62	58
C		造成法面・現況地形保存	13,338	10	6	23,325	7	9	36,663	17	15
D		線下地部分を有する宅地	28,312	51	18	20,035	22	21	48,347	73	39
E		鉄道・道路用地を有する宅地	11,542	9	8	84,620	20	20	96,162	29	28
F		傾斜地	35,029	13	8	33,703	8	8	68,732	21	16
G		不整形地	73,311	149	84	57,397	98	86	130,708	247	170
H		過小宅地（150㎡以下）	6,360	68	68	1,519	13	14	7,879	81	82
I		一般住宅地以外の土地利用	72,950	52	47	166,205	119	119	239,155	171	166
J		アパート・マンション地区	41,119	52	42	30,006	48	49	71,125	100	91
合計			427,121	798	598	521,022	553	529	948,143	1351	1127

也等、整形
し地区８４

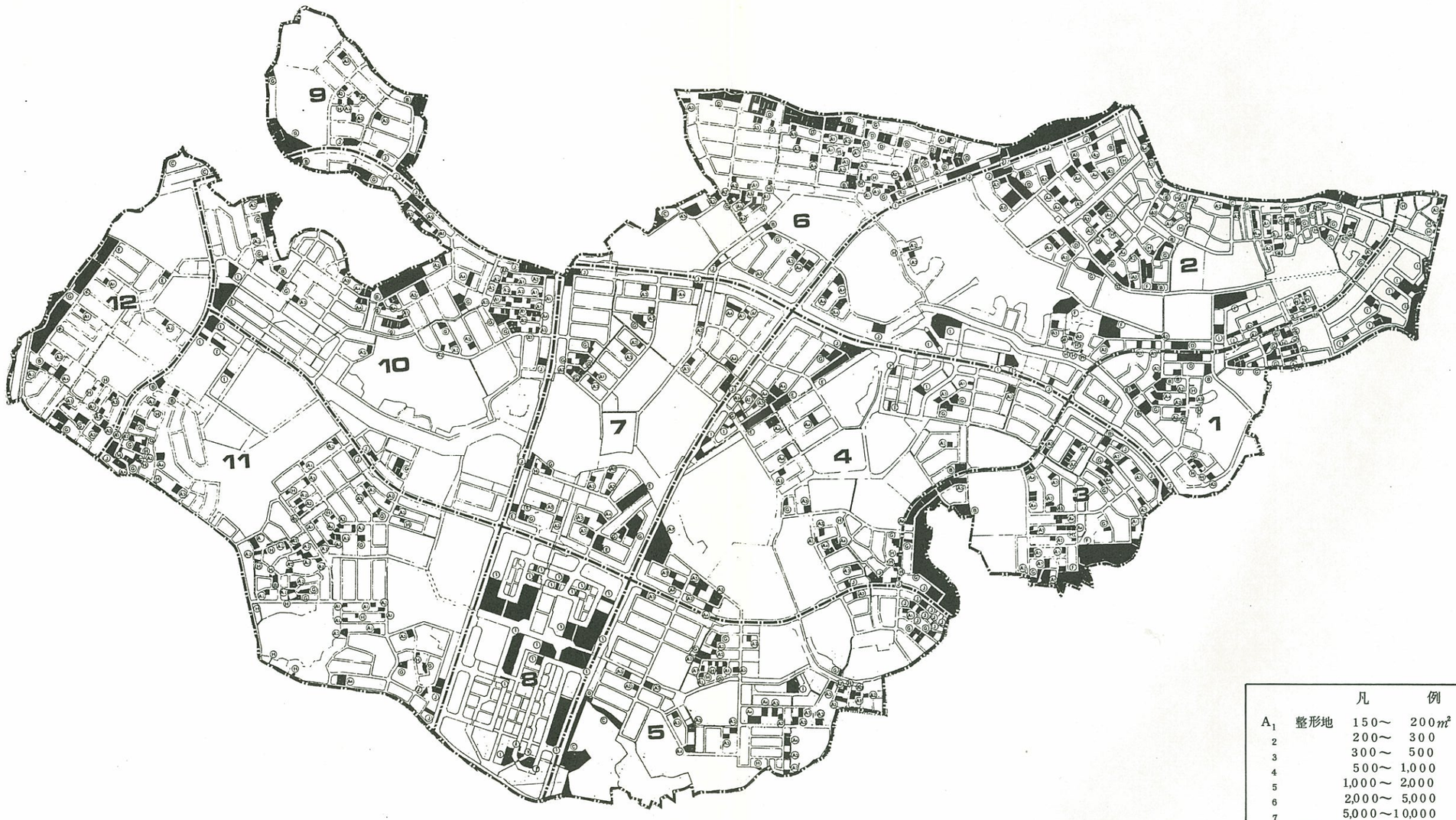
る過小宅地
が、後述す
は不利用地

で、主に商
２地区４９
他区に集中

区（共同住
４９宅地）

計	
筆	宅地
75	76
145	145
187	157
108	66
30	'15
3	2
2	1
550	462
62	58
17	15
73	39
29	28
21	16
247	170
81	82
171	166
100	91
1351	1127

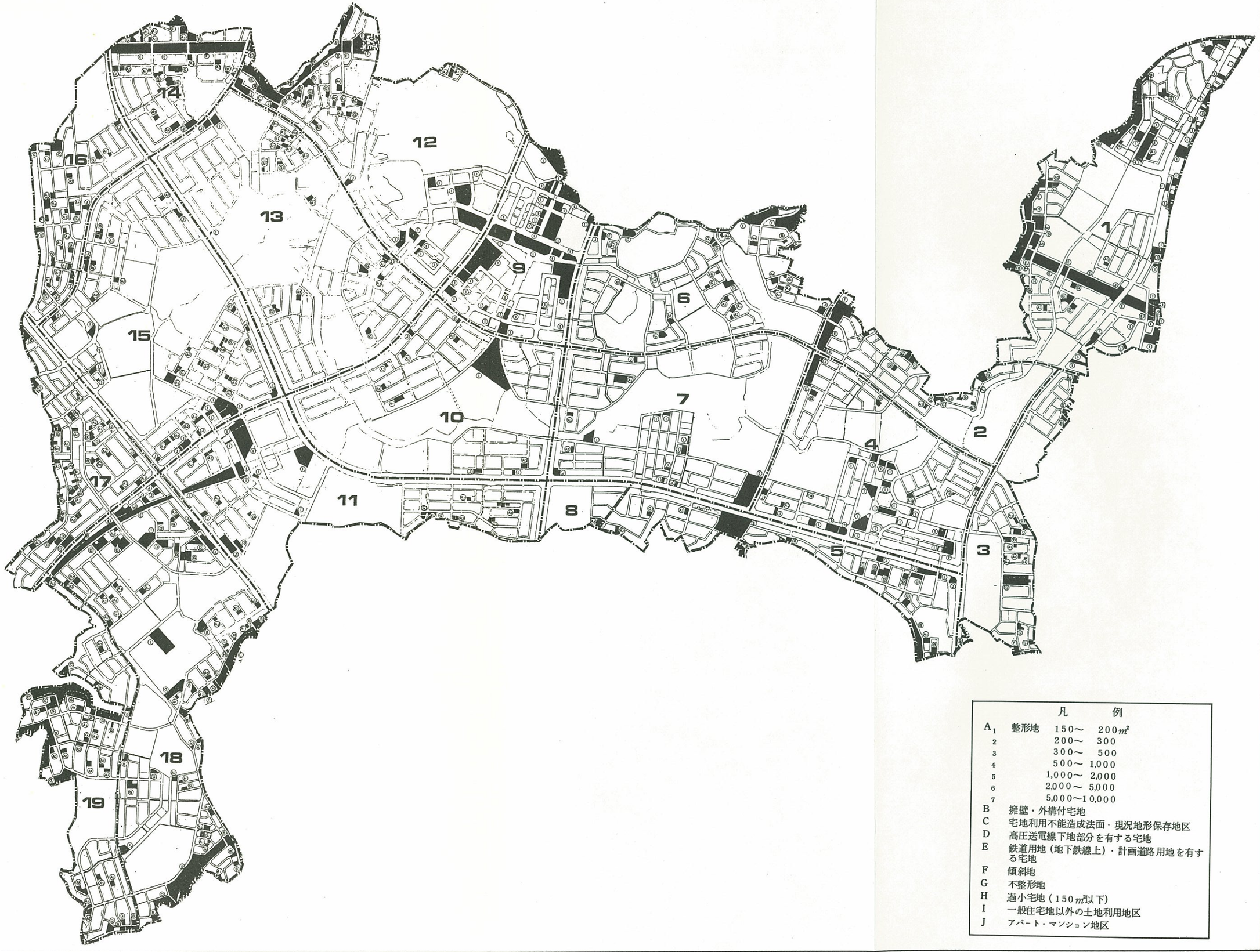
図３－３　検討対象取得地の分類（第１地区）



凡　例

A_1	整形地	150～　200㎡
2		200～　300
3		300～　500
4		500～　1,000
5		1,000～　2,000
6		2,000～　5,000
7		5,000～10,000
B	擁壁・外構付宅地	
C	宅地利用不能造成法面・現況地形保存地区	
D	高圧送電線下地部分を有する宅地	
E	鉄道用地（地下鉄線上）・計画道路用地を有する宅地	
F	傾斜地	
G	不整形地	
H	過小宅地（150㎡以下）	
I	一般住宅地以外の土地利用地区	
J	アパート・マンション地区	

図3－4　検討対象取得地の分類（第2地区）



凡　例

A_1	整形地	150～ 200㎡
2		200～ 300
3		300～ 500
4		500～ 1,000
5		1,000～ 2,000
6		2,000～ 5,000
7		5,000～10,000
B	擁壁・外構付宅地	
C	宅地利用不能造成法面・現況地形保存地区	
D	高圧送電線下地部分を有する宅地	
E	鉄道用地（地下鉄線上）・計画道路用地を有する宅地	
F	傾斜地	
G	不整形地	
H	過小宅地（150㎡以下）	
I	一般住宅地以外の土地利用地区	
J	アパート・マンション地区	

3－2 供給方策検討の概要

〔公団取得地の分類〕

＜形状分類＞

1. 矩形地
   - 150 ～ 200 ㎡
   - 200 ～ 300
   - 300 ～
2. 三角地
3. 台形地
4. 短冊地
5. その他の不整形地

＜地形分類＞

1. 傾斜地（勾配20％以上）
2. 擁壁（3 m以上）

＜位置・周辺状況分類＞

1. 線下地沿い
2. 鉄道用地（地下鉄）沿い
3. 造成方面（既存緑地）沿い
4. 幹線道路沿い
5. 接道幅員の小さい宅地（10 m以下）
6. 商業地域周辺
7. 地区境界付近

＜規模による分類＞

1. 過小宅地
   - 0 ～ 50
   - 50 ～ 100
   - 100 ～ 150

＜不利用地＞

＊ 上記分類と重複

〔住宅・宅地供給方策〕

＜ハード面＞

1. 画地割
   - 通常の画地割
   - コモン付画地割
   - 私道付画地割
2. 外構整備
3. 擁壁・階段整備
4. 植木（植樹）・菜園整備
5. 人工地盤整備
6. 戸建住宅建設
   - 通常の画地割
   - コモン付画地割
   - 私道付画地割
7. 連続住宅建設（2～数戸）
8. 共同住宅建設（小規模集合住宅）
9. 緑地として整備
10. プレイロット・運動施設整備
11. 歩行者路として整備

＜ソフト面＞

1. 設計図付販売（機能的制約条件の解答例）
2. 過小宅地とのセット販売
3. 借地権方式の採用（過小宅地を含む）
4. 購入者の共同化（コーポラティブ方式の導入）
5. 各種協定（建築協定・緑化協定等のまちづくり協定）
6. 地区計画制度
7. 民有地との交換分合
8. 地権者（隣接）への優先分譲制度（特約分譲の復活）
9. 建築義務制度の緩和
   - 建築義務年限の延長
   - 保有年数指定による転売認可
10. 地区境界部分の上乗せ造成事業
11. 土地・建物の情報センター設置（民有地の開発指導と公団取得地・民有地のセット開発＝コーディネーターとしての公団）
12. 民間業者・公的機関への特約付払い下げ、販売代行
13. 計画画地規模の再検討
14. 線下地利用
15. 地下鉄用地の上部利用

〔住宅・宅地供給タイプ〕

A 宅地分譲

1. 通常の宅地分譲
   - 1区画
     - 150 ～ 200 ㎡
     - 200 ～ 3000
   - 2区画以上
2. 外構付宅地分譲
3. 擁壁・階段付宅地分譲
4. 樹木付．菜園付宅地分譲
5. 異形画地の宅地分譲（旗竿型・三角地等）
6. コモン付宅地分譲
7. 私道付宅地分譲
8. 別途小宅地付宅地分譲（駐車スペース・物置等多目的スペース付）
9. 敷地利用（建物位置・外構部分等）指定宅地分譲
10. コーポラティブ宅地分譲（共同所有）
11. 借　地

B 建売住宅

1. 戸建建売住宅
2. コモン付戸建建売住宅
3. 私道付戸建建売住宅
4. 連続住宅（テラスハウス）
5. 共同住宅（タウンハウス）
6. 傾斜地住宅
7. 人口地盤住宅
8. 別途小宅地付建売住宅
9. コーポラティブ共同住宅（共同所有）
10. 借地建売住宅

C その他用途利用

1. 駐車場
2. プレイロット
3. 運動公園
4. 緑　地
5. 歩行者路等サービスヤード
6. 店舗（自販機・コーナーショップ等の仮設店舗を含む）
7. 物置・倉庫・資材置場等仮設建築物による利用
8. 家庭菜園等の空地利用（借地もあり得る）

3－3 供給方策の検討

港北地区の分譲対象となる宅地の供給方策には様々な形態が考えられるが、ここでは、それを行う手だて（手法）として〝ハード面〟と〝ソフト面〟の大きな二つの側面に分けてその方策を検討する。

〝ハード面〟での方策は、最終的なアウトプットの形態、すなわち販売される住宅，宅地のフィジカルな形態を造り出すためのものであるが、港北地区の特徴として、公団換地は「整形」「不整形」「群としての換地のまとまり」など多様である。従って、住宅地としての利用形態について以下のようなバリエーションを考えて、最も有効な利用方策を追求することとしたい。その方策は、概ね次の11項目に分けられる。

〔ハード面の方策〕

1. 画地割

公団が一般的に行っている宅地分譲の画地割を想定すれば良いが、この中でもさらにフィジカルな整備，あるいは利用形態の指定等によって次の3種に分けて考えられる。

a．通常の画地割

背割・旗竿宅地等、通常の画地割によって供給する形態。

－対象となる宅地形態－は、地形・形状等で問題のない比較的整形な宅地が対象となる。面積は、最低画地規模が確保できれば特に問題はない。

b．コモンスペース付画地割

通常の画地割を行うのであるが、その際、いくつかのまとまりある画地群のサービスヤード部分をコモンスペースとして指定する。この場合、コモンスペース内の駐車場やアプローチ道路等を整備しておく方式と、コモンスペースの位置指定のみで供給する方式が考えられる。

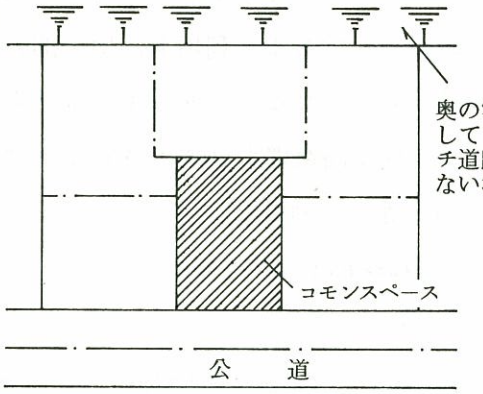
－対象－は、通常の画地割と同様の整形な宅地で、間口×奥行関係等で通常の画地割が困難な宅地の他、不整形地への対応策としても有効である。ただし、数画地以上とれるまとまりある面積が必要。

c．私道付画地割

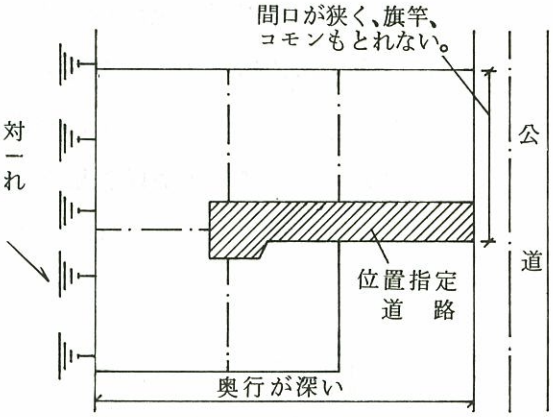
bのコモンスペースに替る位置指定道路を取り付ける場合で、基本的考え方はコモンスペース付画地割と同じである。

－対象－はbと同じであるが、コモンスペースの確保（例えば間口が狭い等）が困難な場合に有効となる。

図3－5 《コモン付宅分》



《私道付宅分》



2. 外構整備

駐車スペースや石積み等の外構部分を整備しておくもので、高擁壁の埋込み駐車場（ボックスカルバート方式）なども含まれる。

－対象－は、比較的小規模で、画地内の土地利用が困難な場合，その他緩傾斜地，低擁壁が必要とされる宅地，雛段造成が必要とされる宅地等である。

3. 擁壁・階段整備

一種の外構整備であるが、高擁壁と専用階段（共同もあり得る）を、宅地内の利用形態を想定（あるいは指定）しつつ整備しておくものである。

－対象－は、急傾斜地・高擁壁が必要とされる宅地である。

図3－6 《外構付宅分》

4. 樹木（植樹）・菜園整備

宅地内の植樹・現存樹木の保存，あるいは菜園として利用可能なように整備しておく。

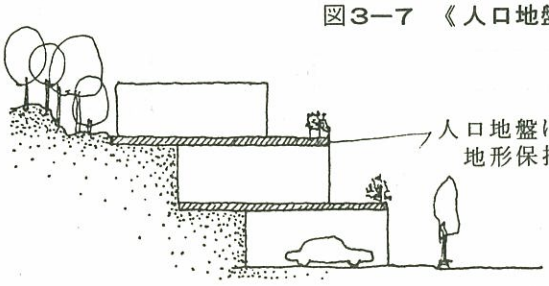
－対象－は、宅地内で利用不能な部分をもつ不整形宅地や、住宅地利用が不可能な過小宅地，高圧線下地や鉄道用地沿いの建物建設が不適当な部分，あるいは、利用が困難な造成法面や、現況地形を保全しておく必要のある地区である。

5. 人工地盤整備

高さ関係や周辺状況から、地盤面を上げておく必要のあるとき、擁壁処理や傾斜地にせず、構造物によって地盤をつくっておくものである。利用上、地下部分が使用可能となるメリットをもつが、整備費が高価なものとなるデメリットも併せもつ。

－対象－は、擁壁・階段整備と同様の急傾斜地，高擁壁が必要とされる宅地であるが、特に、逆法面となる宅地や、間口が狭い場合等に有効となる。

図3－7 《人口地盤整備》



6. 戸建住宅建設

いわゆる戸建建売住宅となるもので、戸建住宅の建設まで行う。

敷地の利用形態は、1の画地割と同様の、a.通常の画地割，b.コモンスペース付画地割，c.私道付画地割が考えられるが、単なる宅地分譲が困難となる場合に適用することとなろう。ただし、住宅需要予測によれば、宅地分譲に比べて需要量が多く見込まれているため、住宅供給方策における販売戦略上の有効な手だてとなることは特記しておきたい。

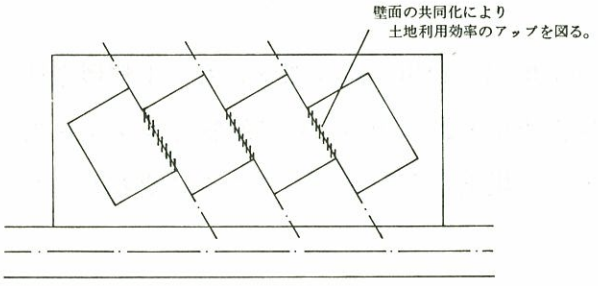
－対象－は、1画地割，2外構整備，の他、画地割のみでは宅地利用が不利になる整形地および不整形地を中心に、その適用範囲は広い。

7. 連続住宅建設

公団等の公的住宅に多くみられるテラスハウス（長屋建）の建設を行うもので、2戸～数戸の連続住宅形式がある。

－対象－は、基本的には、中規模以上の宅地に適用するのが望ましいが、小規模（1画地以上）であっても、面積的に画地割が困難である宅地や、高路線価すなわち住戸密度を上げる必要がある宅地に有効である。

図3－8 《連続住宅》



8. 共同住宅建設

共同住宅の形態がもつ範囲は広いが、ここでは、宅地分譲用地（基本的には戸建住宅の建設）からの利用転換という観点から、低層，すなわち1～3階建の接地型あるいは準接地型の、いわゆるタウンハウスの建設を想定している。建設に伴う応用範囲は広いのであるが、問題は比較的小規模（集合住宅用地に比べて）の宅地において適用するかどうかの基本的な政策ポリシーにかかる部分が大きい。

－対象－は、中規模以上の宅地が望ましいが、画地割が困難な宅地，連続住宅以上の住戸密度が要求される高路線価地があげられる。ただし、他の手だてと合体させて適用することは可能である。

9. 緑地として整備

公共緑地，緩衝緑地として利用する場合、植樹等の整備が必要となる。このとき、4.樹木・菜園整備と異るのは、宅地内緑地としての利用が困難である場合に限っていることである。

－対象－は、過小宅地，法成法面や既存緑地を抱えた宅地，鉄道用地沿いや線下地部分で宅地利用が困難となる宅地が主体となる。

10. プレイロット・運動施設整備

空地利用の手だてとなるもので、遊び場，あるいは運動設備を整備する。

－対象－は、過小宅地，線下地，鉄道用地，将来土地利用までの暫定空地等、宅地として利用困難な不利用地。

11. 歩行者路として整備

現行計画の歩行者ネットワークに上乗せして指定できる歩行者路を整備する。

－対象－は9.10.と同様、宅地として利用困難な不利用地であるが、歩行者路として利用価値のある宅地に限る。

〝ソフト面〟での対応方策は、様々な制約条件や事業手法との関連から、次の16項目を提案したい。

1. 設計図付販売

宅地分譲を行う場合、画地が小規模である，不整形である，線下地部分をもつ等々で、画地内の建物配置や駐車スペースの位置などの敷地利用が困難を伴う場合、あるいは、街区やまちなみとして統一のとれたデザインや良好な環境の保全などを推進したい場合に有効となるもので、供給者（公団）が敷地利用等の設計図を付けて販売する方式である。設計図には、単に敷地利用だけのもの、垣根や植樹位置，外構部分などのエクテリアの仕上げまで、さらには、建物形態から建築図面に至るまで各種考えられる。設計内容を担保するために、いわゆる「売り建て」方式により工事代行，施

行業者の指定などが考えられるが、よりゆるやかに設計審査を義務づけるなどの方策もあろう。ただし、基本的には、強制力や制限を加えるためのものではなく、画地の機能的制約条件に対する解答例として用いるものである。

2. 過小宅地とのセット販売

港北地区には、一般住宅地内に独立して存在する150㎡以下の過小宅地が87筆（約1割）もあるため、これらの宅地の取り扱いが非常に重要となる。ここでは、過小宅地を近接する分譲宅地とセットで販売する方式を提示したい。分譲宅地には、建物建設で販売する場合も含めて、様々なタイプがあるが、駐車スペースや物置などに利用するフレキシブルな用地を分離して配置することは充分可能であろう。特に、150～200㎡程度の小規模宅地や、共同住宅形式の集合駐車場用地に利用されれば有効な措置となろう。

ただし、この場合セットされる用地間の位置関係，セットした場合の面積状況と販売価格などに検討する余地を残している。

3. 借地権方式の採用

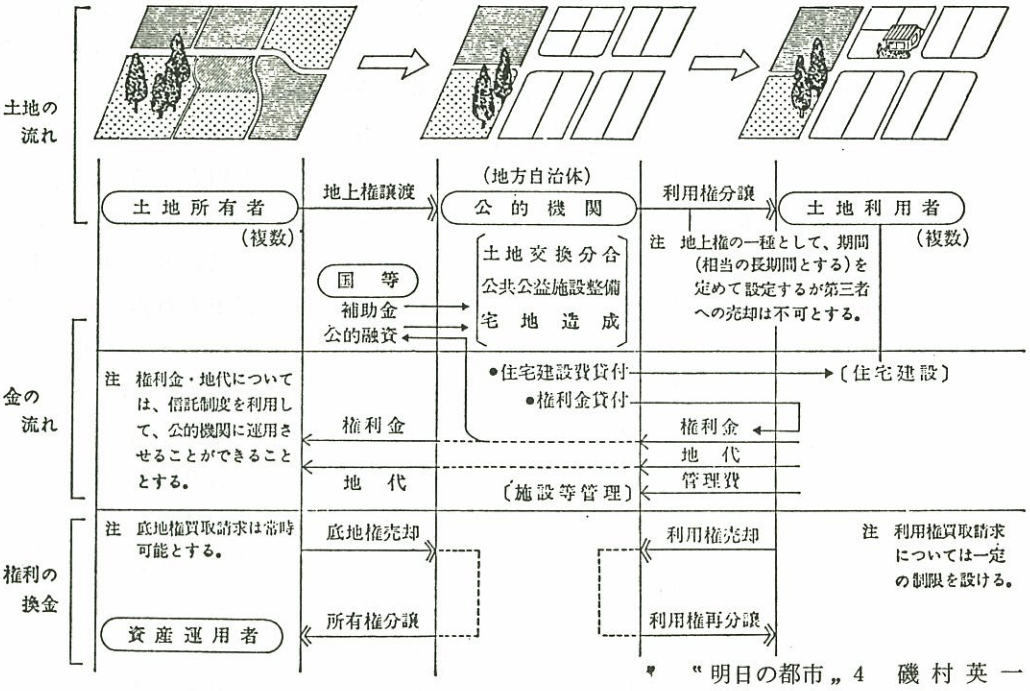
借地権方式は、ヨーロッパ諸国では法制度として一般的になっているのであるが、わが国においては、現在ではほとんど現実的な施策とはなっていない。これは、市街地での異常な地価上昇に起因していると考えられ、その原因として、住宅需要者である市民も土地所有者である農民も、いずれもが、土地を「利用すべきもの」としてよりも「資産として保有すること」を指向しているためにほかならない。従って、このような一般的通念を打ち破ることが施策として重要になる。

そのためには、①開発利益を公共還元する制度を設け、土地を所有しているだけでは儲からず、税金がかかるだけむしろ損になるという仕組みが必要で、②土地保有税・土地譲渡所得税を強化して、遊休地化や土地投機を防止し、③所有本位でなくなった宅地について、所有権以外のものの利用が促進されるような借地方式を打ち出すことが必要となる。

これを進めるための方策としては、イギリスのリース・ホールド（永代借地権）制度が参考となる。これは、自治体が農地所有者（地権者）から農地（宅地）の信託を受け（99年期限付き）、これを利用者（居住者）に三世代99年間の期限で土地利用権のみを分譲するもので、模式化すると図3－9のように表わすことができる。

ただし、この制度を用いた場合も、いくつかの問題が生じるのであるが、次の特約を結ぶことによって解決が可能と考えられる。①住宅用地としての用途指定と建築期限の指定（5年程度）、②宅地利用権の譲渡・転貸の禁止、③住宅の増・改築の際、地上権者としての自治体の許可を受ける、④宅地利用権者からの買収請求に応じて自治体が買い取る、などである。

図3—9　借地権方式による住宅用地供給事業模式図（民—公—民の場合）



〝明日の都市〟4　磯村英一

なお、借地権方式で考えられている〝土地賃借権付き〟と〝地上権付き〟の比較検討は次表に示すとおりである。

表3—3　借地権方式の検討

価格低減化方策の内容	考　　察	事例の紹介
1.　借地権方式 売れゆき不振のため、完成在庫となっているものは販売促進には値下げ断行以外にない。しかし、すでに入居者のある団地では、値下げは好ましくない。 まして大手デベロッパーになると簡単にはできない。 そこで考えられたのが借地権方式である。 借地権方式には2通りあり、「土地賃借権付き」と「地上権付き」である。 「地上権付き」の方が安心感があると評価されている。 (1) 土地賃借権付き 住宅価格と購入力との乖離の縮小，新しい供給方式	総価格では、所有権付きの8掛程度まで安く供給で	土地賃借権付き ◦昭和56年9月交通公社不動産「杉並天沼分譲住宅」の再販物件，価格5970～7420万円の物件を借地権方式に切り替えた。総額は2割引き下げられ、価格は4610～5760万円になった。 ◦昭和56年11月京王不動産「平山住宅地」価格5908～6678万円，平均価格6200万円の物件が平均価格で1500万円前後低くすることが可能となった。しかし地代が重いという。つまり4790万円，敷地面積234.03

価格低減化方策の内容	考　　察	事　例　の　紹　介
の定着をねらい考えられた。 需要者は所有権では「ちよっと手が届かない」者を対象に近い将来底地権を買いとることを原則としており、価格は2割程度の低減となり、その結果購入者層の拡大，需要の堀り起こしが顕著となった。	き、需要者の拡大をうながすことができる。東急不動産の場合底地権の購入時期が5年以内，10年以内，その後によって地価上昇率を年5％，8％時価と変えている。5年以内に購入してもらえればプロジェクト収支は成功としている。しかし購入者全員が「一生、借地でよい」と判断した時は、赤字の危険がある。 また、5000万円を超える高級物件，1億円もする建売住宅では「賃借権」ということで敬遠されることになり、全ての価格帯には応用がきかない。	㎡，建築面積135.36㎡の5LDKの場合、地代は35670円／月となる。この他自己資金を3000万円とすると、提携ローン約1500万円だと毎月の返済約8万円，計11万円以上の負担は大きく販売に結びつくのは難しいといった声もある。 ◦東急不動産では力を注いでおり、「柏ビレヂ」「こま武蔵台」「ほんだ千葉東」「こまがわ」などで供給された。 「柏ビレヂ」の場合、平均敷地面積191.4㎡,建築面積120.59㎡価格は所有権付4256万円,土地賃借権付（60％)は3372万円と、880万円安い。このため世帯主年令は41.7才から36.5才と5.2才若く平均年収も695万円から611万円と84万円低くなっている。顧客の半数が賃借権付きを選び、この需要層の拡大をうながした。
(2)地上権付き 地上権は「物権」登記，抵当権の設定，転売も自由にできる。このため賃借権よりも安心感を与えることができることから、信用面で大手に劣る中小企業で行なわれている。	地主，購入者，開発業者それぞれにメリットがある「土地利用面の技術革新である」としている。今後市街化区域内の農地と区画整理事業地内で「地上権付き」供給が増えていくものと思われる。 地代は、マンションからの移転者が多い為、駐車場料金，管理費がふりかわる等、さほど重荷とは感じて	地上権付き ◦日本新都市開発の「市原国分寺台」では、平均敷地面積204.4㎡,建物94.82㎡に対し、所有権付は価格2500万円，地上権付は1900万円と600万円程安くなっている。このため年収対応も所有権付が420万円以上，地上権付が340万円以上と80万円の差である。年収80万円の差は5～7年かかると

価格低減化方策の内容	考　　察	事例の紹介
	いないようだ。	考えられ、購入者はその年数分早めに住宅が取得できることになる。

宅地分譲及び宅地の供給形態に関する調査　昭和57年　目白都市建築研究所

なお、公団では昭和59年度から、借地方式による2種類の新住宅供給方式を創設することとしている。これは「スケルトン賃貸方式」と「借地権分譲方式」で、その概要は以下に示すが、土地流動が停滞し住宅供給者の素地取得が困難化していること、低経済成長下において住宅取得が困難化していることに対する一つの妥開策として注目される。

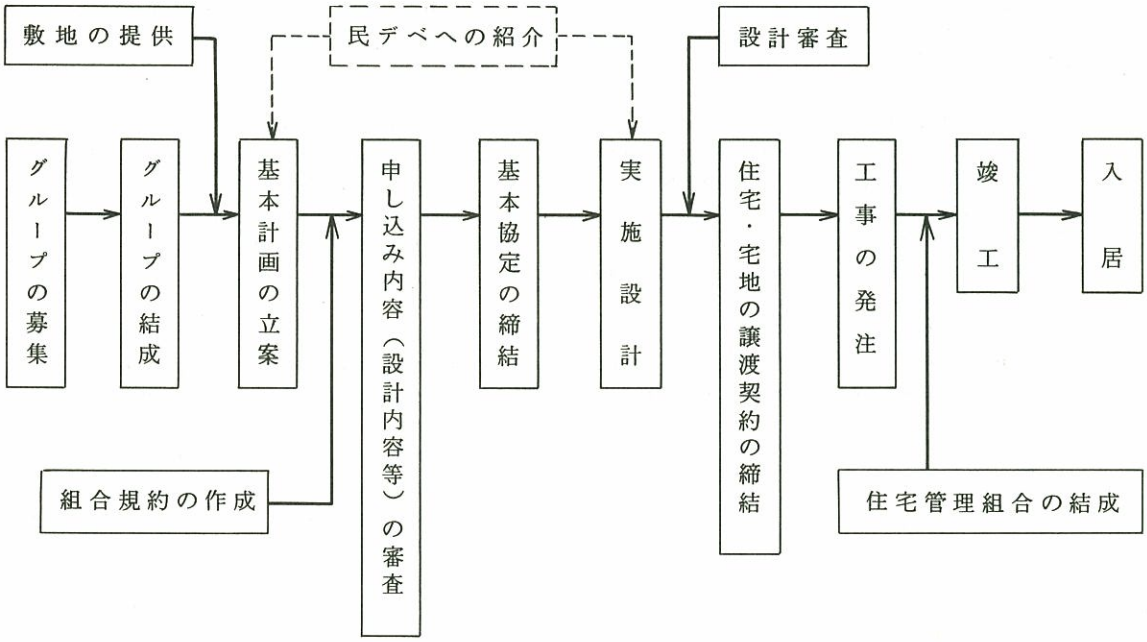
表3—4　新住宅供給方式の概要

スケルトン賃貸方式による住宅の供給	借地権分譲方式導入による新しい団地経営
入居者のライフスタイルに応じて間取り、模様替え等が自由で、比較的低廉な価格の住宅を供給するため、公団が建設する住宅のうち、土地及び住宅の躯体等は公団が所有・管理し賃貸するとともに、住宅の造作・内装等は入居者が所有・管理するスケルトン賃貸方式による住宅を供給する。また、管理組合を導入し、入居者の管理意識の向上を図る。 1　建　物 (1)　躯体は、公団が所有し、入居者に賃貸する。 (2)　内装等（屋内造作、建具、内装仕上材、屋内設備等）は、入居者の希望を生かし公団が建設し、入居者に譲渡する。 2　土地及び屋外附帯施設 公団が所有し、管理する。 3　建物の賃借権は、公団の承認を得て、入居者が他に譲渡できる。 4　家賃及び割賦金 入居者の希望により内装等が異なるが、間取り、仕様等が公団の分譲住宅程度の場合は、現行の賃貸住宅に較べ、初年度においてほぼ同程度の負担となる。（このほか、入居者は、一時金200万円を負担する。）	住宅需要者のニーズの多様化に対応しつつ、土地の合理的活用を図るとともに、将来にわたって良好な住環境を保持するため、住宅所有様式等にバラエティーを持たせながら、土地及び共用施設は公団が一体として所有・管理する借地権分譲方式の導入による新しい団地経営により、賃貸及び分譲住宅の一体的かつ弾力的な供給を行う。 1　分譲住宅の建物 公団が建設し、譲渡する。 2　分譲住宅にかかる土地及び屋外附帯施設 (1)　建物の専用敷地部分 借地権分譲とする。（底地権は公団が所有し、借地料をとる。） (2)　共用敷地部分及び屋外附帯施設 公団が賃貸住宅にかかる敷地と一体として所有・管理し、使用料をとる。 3　分譲住宅等の譲渡条件 分譲住宅の建物部分及び専用敷地部分の借地権の譲渡代金は、現行の長期特別分譲住宅と同様の支払い条件とする。 4　賃貸住宅 現行の賃貸住宅と同様、公団が所有・管理する。 5　分譲住宅にかかる借地料、使用料及び割賦金 現行の分譲住宅に較べ、初年度において約1割（約10,000円）程度の負担軽減となる。

4. 購入者の共同化

いわゆるコーポラティブ方式（グループ分譲）の採用であるが、共同分譲宅地と共同分譲住宅の２つに大きく分けて考えることができる。グループ分譲は、あらかじめ入居予定者が協議して計画に参加することから、親愛感のあるコミュニティの形成が期待される。また、画地線なしで分譲可能なことから、不整形地や通常の画地割による分譲が困難な場合に非常に有効となる。一方、問題となるのは、①購入者の共同化、②宅地として提供した場合の共同建設方式、③所有権と買売・増・改築等に関る諸問題が将来生じる可能性、などがある。①については、より広義の共同化として把えれば、三世代，二世代住居や、友人，知人，親族などの共同化も考えられるが、基本的には、共同化していくためのとりまとめ方策が問題となろう。②の共同建設方式は、例えば宅地開発公団で検討された方式（〝共同分譲の実施に関する調査〟昭和５６年３月）、すなわち、建物建設に民間デベロッパーが参加する方式は参考となろう。③については、マンションの分割所有等で問題となったように、極めて根の深い問題であり、法制度上の整備が必要である。

図３―１０《グループ分譲方式の流れ》



5. 各種協定

建築協定・緑化協定等のまちづくりに関する各種協定を設定することによって、環境水準を高める方策である。良好な環境水準が保全されることは、ともすれば居住者への制約条件となって敬遠される可能性をもつが、逆に、地域のイメージ・アップによって購買層を獲得する手だてともなる。

6. 地区計画制度

地区計画制度は、必ずしも市街化を促進するための手法ではないのであるが、実質的にはビルトアップの進んだ既成市街地の再開発手法としては限界もあることから、新規開発が行なわれた時点で採用しておくことが有効な措置となる。また、地区計画で定める事項についてみると、敷地利用や建物についてより詳細な事柄を定めることができ、1.設計図付販売や5.各種協定などを推進していく一つの手法として把えることができる。従って、計画地区内の過小宅地等の利用についても何らかの供給する手だてと考えられる。

表3—5　地区計画の概要

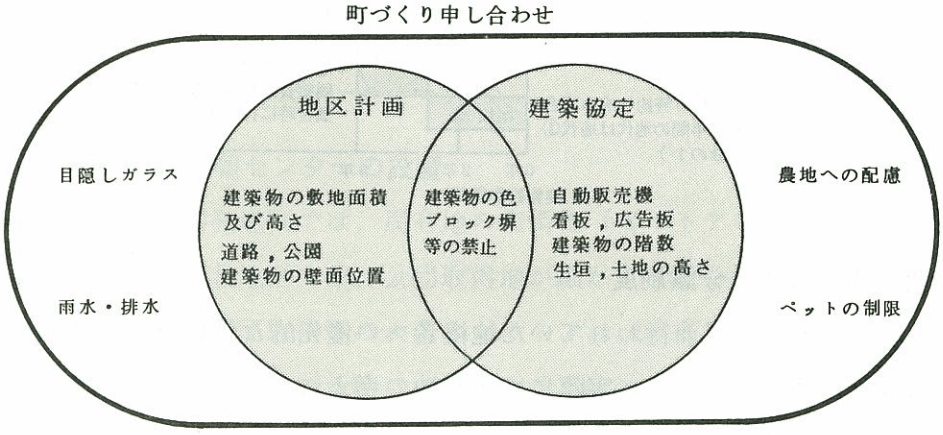
●地区計画で定める事項

①計画の種類，名称，位置，区域，区域の面積
②計画の目標，区域の整備・開発及び保全に関する方針
③主として街区内等の利用に供せられる道路・公園，都市計画施設以外の施設である道路・公園・緑地・広場・その他の公共空地（＝地区施設）
④建築物その他の工作物の整備・土地の利用に関する計画（＝地区整備計画）

●地区整備計画で定められる事項

①地区施設の配置及び規模
②建築物等の用途の制限，容積率の最高限度（十分の五以上），又は最低限度建ペイ率の最低限度（十分の三以上），敷地面積の最低限度，建築面積の最低限度，壁面の位置の制限，建築物等の高さの最高限度又は最低限度
③建築物の屋根・外壁の形態・意匠の形状又は材料による制限，建築物に附属する門・へいの高さ・形状・材料の制限
④良好な樹林地・草地等を保全するための制限

図3—11　清水市北矢部地区計画と建築協定等の関係図

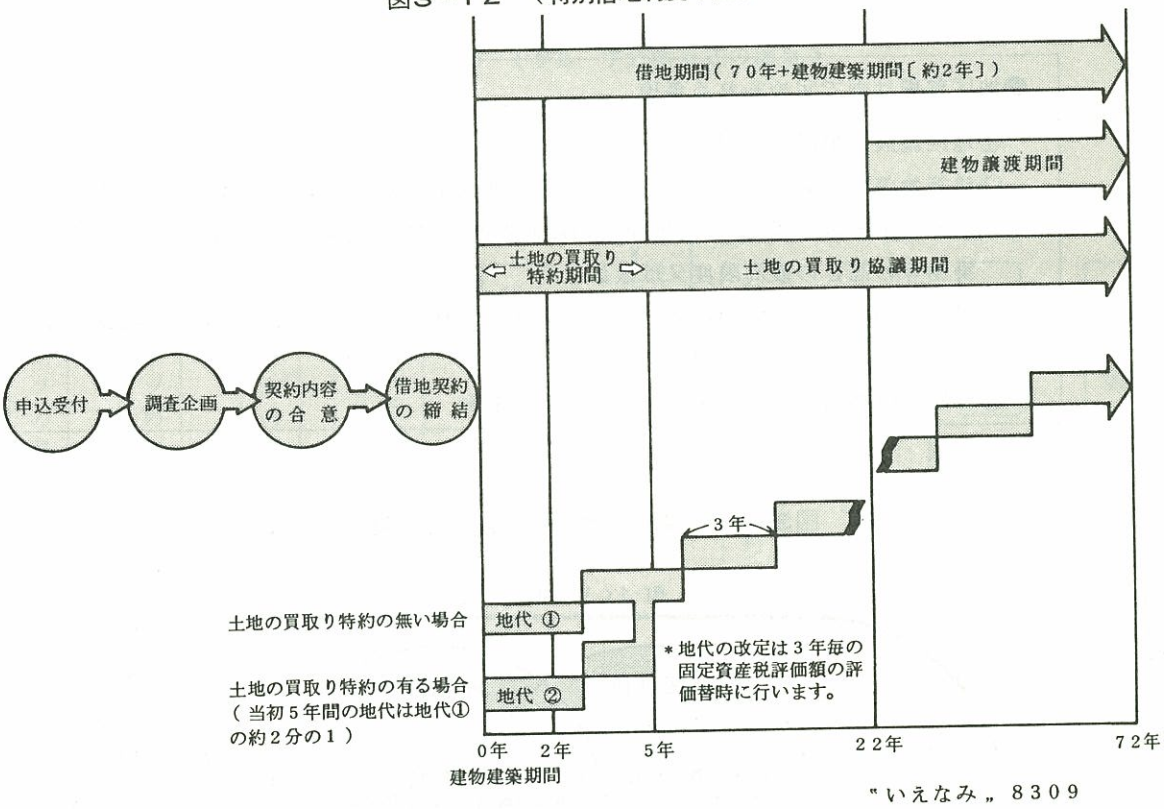


7. 民有地との交換分合

特に過小宅地や不整形地について、隣接する民有地との交換分合を図りたい。それによって、住宅地として不適当な過小宅地をなくすと同時に、あるまとまりをもった整形な宅地分譲用地を確保する。これを行ううえで考えられる問題点は、①既に決定している換地計画を変更することと同じである　②従って、地権者の同意が得られにくい，③金銭による変更のための保障は、公団取得地を増やすことと同義であり、現在では不可能である，などである。しかし、一部の換地計画の見直しが可能であるならば、試みる意義は大きい。

なお、同様に未利用地となる公団取得地だけでなく、ある程度のまとまりをもった公団宅分用地を確保するために、昭和58年度から制度化されている「特別借地制度」を活用することも考えられて良い。この制度は、民有地を公団が借地して公団住宅を供給するものであるが、港北地区の特質となっている分散化した公団取得地を充分活かすうえで、また地区内のビルトアップを促進していくうえで有効な措置となろう。

図3—12　〈特別借地制度の流れ〉



"いえなみ" 8309

8. 地権者への優先分譲制度

公団開発地区で以前行われていた地権者への優先的な特約分譲制度の復活で、制度上の問題はない。しかし、実際には民有地の増大になることであるから、過小宅地や不整形地の一部についてのみ対象とし、不利用地の改善を図りたい。また、市街化促進の手だてとなる特約を結ぶことが可能であれば、これを行うことが望ましい。

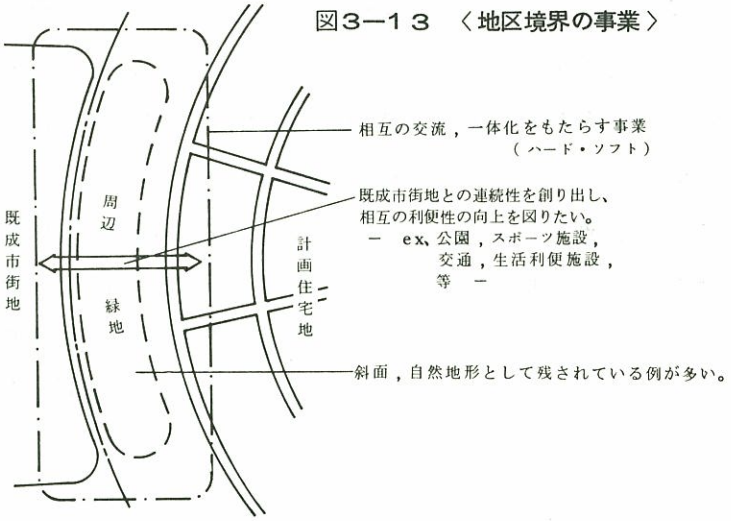
9. 建築義務制度の緩和

停滞する市街化の促進と購入者の建築資金確保のために、現行建築義務年限を3年間から5～6年間に延長する。これは、実質的には宅地需要層を拡大することにつながり、長期的にみれば市街化を促進する有効な措置となろう。また、保有年数指定による転売認可も検討する価値がある。これは、公団取得地の民間業者への払い下げを可能にするもので、例えば何らかのフィジカルな加工を必要とする特約をつけるなどして公団取得地としての環境保全を図ることは必要である。

10. 地区境界部分の上乗せ事業

地区境界部分には、造成法面や既存緑地保存の斜面などが多く、このほとんどが公団取得地となっている。このような宅地は、大部分が不利用地とせざるを得ず、何らかの利用を図るとすれば、長期的展望に立った検討が必要である。ここでは、現在行っている事業終了後、再度上乗せ事業を行うことを提案したい。港北地区周辺は東急田園都市開発を中心とした開発事業が連続して集中しており、これらとの連担した市街地を形成すること，公団施行地区境界からさらに広いエリアがニュータウン地域として計画されていること，これまでの公団開発では、周辺にとり残された地権者が強い開発意欲をもつようになること，などから積極的に検討していく意義は大きいと考えられる。

図3—13 〈地区境界の事業〉



11. 土地・建物の情報センターの設置

一般に公団の開発地区では、民有地の市街化（ビルトアップ）が最も遅れる傾向をもつ。しかし、港北地区では、公団取得地が細かく分散していることから、民有地にとり込まれた形で公団取得地の大巾なビルトアップ停滞が懸念される。また、公団宅地分譲用地がまとまっている時には、それが市街化を促進させる重要な要因として機能することが期待できるのであるが、このような状況も現在のところ望めないであろう。従って、ビルトアップを促進させ早期の市街化を進展させるために、公団がコー

ディネーターとしての役割をもった〝住宅・宅地開発センター〟を設置してはどうか。

そこでは、①民有地の開発について地権者の相談に乗ること，②様々な民有地開発に係る情報を収集・提供すること，③公団取得地と民有地のセット開発を推進すること，④乱開発・粗悪な開発による環境悪化を防ぐこと，などが主な業務として行われる。

12 民間業者の活力導入

今日の住宅産業は、第２次産業から第３次産業への転換が進んできていると云ってよい。つまり、住宅は、需要と供給の量的関係に起因する数合せの時代から、流通産業の中での商品へとその性質を変えつつあるのである。民間業者が中古物件の下取りを目玉とし大量に発生する買い替え層をターゲットとし、または買い替え層をつくり上げていくことにエネルギーを費しているのはこの良い例と云えよう。

これに対して、公団をはじめとした公的機関の住宅建設は、現在でもなお〝供給〟することを原則としているが故に、その対象者が激減してきている。しかし一方で、本来居住者が求めている質の高い住宅・良好な環境を提供してきているのも公的機関による住宅建設であろう。

このような状況の中で、需要者サイドからみれば、一方が一方の領域に固執することなく、低廉で、良質の住宅・環境を保ちつつしかもライフサイクルに合わせた住宅流通システムの中で、住宅供給がなされることが求められているのである。そのためには、現在住宅地開発と住宅建設について、制度的にも技術的にも最も力をもっている公団と活力ある民間業者の協力関係が必要なのである。

両者の協力関係では、相互に欠点を補完できる最も効率の良い関係をつくり上げることが必要であるが、基本的には、公団住宅の質を保ちつつ、民間業者の活力を導入することが必要であろう。そのため、公団・民間それぞれの得意な分野を分担し融合するなど、いくつかの複合・協調した事業の組み合わせを工夫することが望ましいと考える。つまり、現行の公団手法の開発システムの中に、いかに民間業者をとり入れるかが問題となる訳である。

現行の公団開発のシステムは、模式化すれば図３－14－Ａのようになるが、前述した基本理念に沿って新たなシステムを考えると、公団宅地部門が基盤整備を行うことは従来方式を変えず、公団住建部門・販売部門と民間業者の住宅建設・販売部門の関係でいくつかの異るフローが生み出せる。ここでは、より単純化した模式であるが図３－14－Ｂに示す４つの方式を考えたい。

[1]は、公団が住宅建設まで行う、いわゆる民間業者による販売代行方式であるが、販売価格が高くなることは避けられず、需要者には歓迎されない方式である。

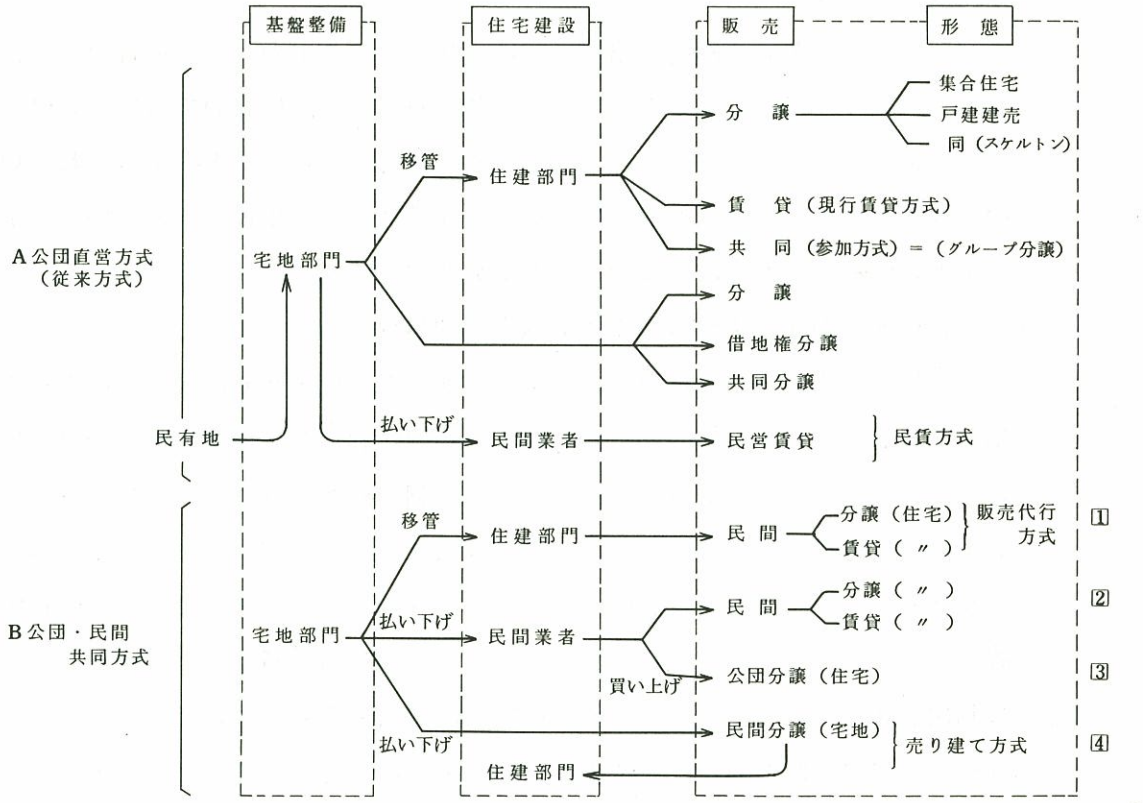
[2]は、住宅建設・販売を民間業者が行うもので、現行制度の中では最もリアリティ

をもっている方式である。ここでは、公団取得地価格の安さと宅地整備済の土地を利用できるところに民間業者側のメリットがあり、公団側には、強力な販売力をもつ民間販売部門をフルに活用でき、開発地区全体の市街化（ビルトアップ）が促進できるメリットをもつ。しかし、いくつかの問題点もある。１つは、民間建設による住宅が、公団取得地としての質を保つことができるかという懸念であり、もう一つは環境・住宅の質をある程度維持するために特約を結んだ場合、共同する民間業者があるかどうかという不安である。

3は、住宅建設のみを民間業者が行うもので、住宅建設費の低廉化を図るための方式である。しかしこの方式は、現行公団の理念に反する点が多く生じ、現実的な方策にはなり得ない。

4は、民間業者による宅地分譲後、公団が住宅建設を行うもので、いわゆる〝売り建て方式〟と呼ばれるものである。この方式は、民間業者では最近増えてきているもので、基本理念からみれば、より詳細な検討を行うべきであろう。それは、〝設計図付宅分〟や〝保有年数指定による転売認可〟等他の様々な手法や協定と併用することによってより一層有効な方式となるであろうからである。ただし、分譲後の居住者の意向に大きく左右される要素をもっていることから、公団住建部門にある程度の注文

図3—14　公団・民間による住宅・宅地供給システム（模式図）



住宅にも応じられる体制づくりが必要とされるだろう。

以上、詳細をここで検討するゆとりはないのであるが、公団・民間共同方式の概要を述べた。いずれにしても、公団が民間と共同していく場合最も問題となるのは、民間業者の取り組む姿勢である。公団としては、市街化に関る民間活力の導入を積極的に検討したい。そのためには、住宅金融公庫との連携による、ビルダーに対する資金提供，債務保証など公的機関としての立場をフル活用する必要もあろう。

これらの方策について検証するために、民間企業へのアンケート調査を行うことを提案したい。公団と共同可能と思われる大手デベロッパーと地元ビルダーに対して、いくつかの共同メニューを提示して、それへの対応を知ることは有効な手がかりとなろう。

13. 計画画地規模の再検討

港北地区の公団取得地の平均画地規模は250㎡で計画されている。これは、良好な環境維持と良質な住宅建設を行うためであって、その意味での効用は大きい。しかし、公団取得地が細分化されモザイク状に分散されている現在の換地状況では、まとまりある街区あるいはブロックを形成することは難しく、単体としての効果を期待するに止らざるを得ない。また、個別の宅地についても、過大な画地，過小な画地が生じることは避けられず、必ずしも計画に沿った画地提供を行うことはできない。そこで、路線価や宅地係数等による宅地の評価基準に従って、平均画地規模の小さい、あるいは戸数密度の高い地区を設定してはどうか。

一般に、民間業者の販売戦略の中では、購入者サイドのニーズに合わせて、フレキシブルに物件を対応させることが重視されており、公団においても数多い供給メニューを取り揃えることによって、様々な住要求に対応していくことが求められている。このようなことから、小規模共同住宅から大規模独立住宅用地まで、広い巾の中で個々の宅地の供給形態を検討してゆくことが必要であろう。

14. 用途地域・地区カルテによる住宅以外の利用検討

一般住宅地内の公団取得地には、過小宅地や線下地・造成法面などによって不利用地となるところが多く発生する。これらを有効に利用し、かつ地域住民の多様な要求に応えるために、公団取得地の住宅地以外の利用も検討されるべきである。個々には、あまりにも規模が小さくなるため、地区計画など一部を除いて法的，制度的コントロールは難しい。そこで、自販機コーナーやランドリー，仮設店舗あるいは倉庫，資材置場，展示場から家庭菜園利用まで、幅広い空地利用を図りたい。あまりにも計画的な利用形態は、かえって住宅地を面白味のない固定化したものにしてしまうし、逆に計画から逸脱した形態が民有地内に自然発生的に生ずる光景はよく見かけるところである。多様な住要求の先取りは、公的機関であっても必要不可欠と考える。

15. 線下地利用

港北地区内には高圧送電線がいくつかあるが、これによって建築物の規制が行われる線下地部分が多く発生する。公団取得地だけでも１・２地区合わせて約1.9 *ha*にも達しているこの線下地部分は、様々な計画的障害をひき起している。これに対応するために、原則的には線下地の宅地利用を提案したい。宅地内においても、庭や駐車場・サービスヤードなどの空地が多く存在しているのであり、この部分を線下地に利用することは、支障を少くし、利用効率を上げることにつながるだろう。ただし、敷地利用形態の指定やアドバイス，画地規模増大による不利益改善など、居住者に対するサービス，アフター・ケアが必要とされる。

３－４　住宅・宅地供給タイプの検討

住宅・宅地を供給する場合、物件状況，価格，制度などによって様々なスタイルが考えられるのであるが、港北地区においては、これまで述べてきた港北地区公団取得地の状況（３－１）と供給方策に関る様々な方法・アイデア（３－３）の２つの軸の関係によって、その供給タイプを検討する。このとき、敷地利用形態として表れる供給タイプと敷地所有関係等のソフトな対応策として表れる供給タイプが想定できる。一方、供給者側の政策的対応によって左右される形態として、宅地のみの分譲なのか、建物（住宅）を建設して分譲するのか、の２つの大きな方法が考えられる。これらを統合して、港北地区の住宅・宅地供給タイプを整理すると次のような形態分類となる。なお、ここでは、敷地利用上は重複する部分もあるのであるが、供給戦略上その位置付けが異るため、宅地分譲（A）と建売住宅（B）に分けて掲げることとした。

A　宅地分譲

A－1　通常の宅地分譲

公団がこれまで行ってきた宅地分譲が、そのままのスタイルで行えるもので、宅地面積によって１画地のみを単独で供給するタイプ（150～300 m^2＝公団取得地分類A1，2），２画地以上を画地割して供給するタイプ（300 m^2以上＝A3～7）がある。対象は、公団取得地分類で得られた〝整形地（Aタイプ）〟の全てがあげられる。ただし、２画地以上の宅地は、画地割の仕方，例えば面積的に中途半端な画地が生ずる場合、あるいは画地形状に無理が生じる場合など、その形態に困難があるときは他のタイプとして詳細な検討を行う必要がある。

A－2　外構付宅地分譲

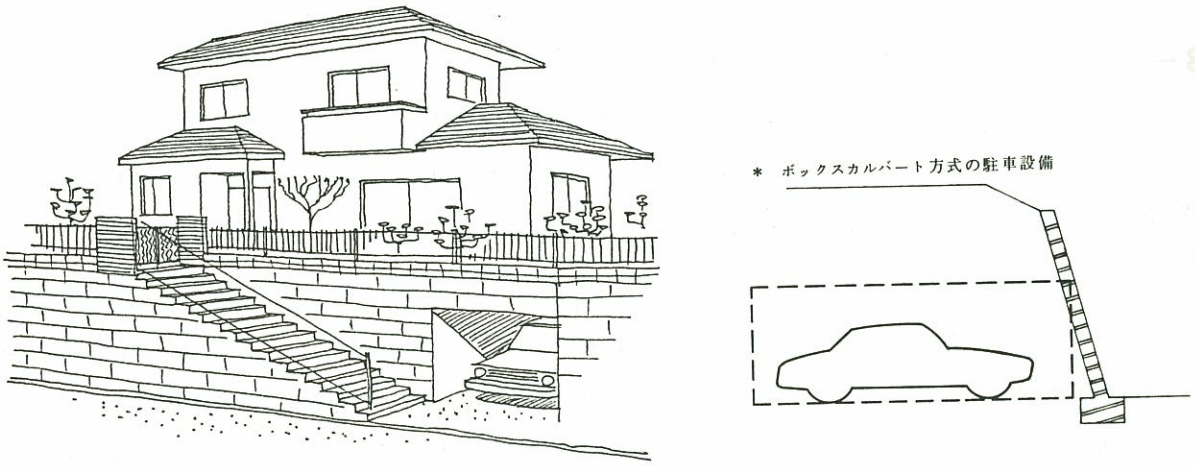
通常の宅地分譲に近い形態であるが、石積み，カーポート，生垣などの外構部分を整備したうえで行う宅地分譲で、他のタイプと併用されることも多い。形態的にはA－３（高擁壁・階段付）との仕分けが難しいのであるが、ここでは、勾配20％以下の緩傾斜地，高さ３ *m*以下の低擁壁地，雛段宅地，に適用されるものとし、その他に

も、敷地利用がある程度限定される小宅地，整備水準を上げて供給する必要のある宅地，などが対象となる。

A－3　高擁壁・階段付宅地分譲

A－2の外構整備部分がより大規模なものとなる場合で、高さ3m以上の擁壁とアプローチのための階段，その他の外構を整備して供給する宅地分譲である。整備内容は、擁壁・階段をはじめとして、ボックスカルバート方式を含めた駐車設備，門，柵，植栽など多彩で大がかりなものとなる。対象は、勾配20％以上の急傾斜地，高さ3m以上のレベル差をもつ宅地が主なものとなり、その範囲は限定される。

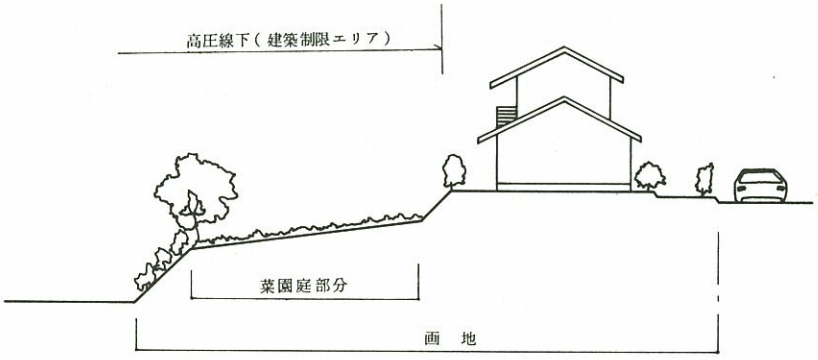
図3－15　高擁壁・階段付宅地



A－4　樹木付・菜園付宅地分譲

良好な樹木の保存，あるいは植樹，宅地内家庭菜園を整備して供給する宅地分譲で、高圧線下の建築制限エリアの宅地利用や不整形地などで宅地内不利用地が生じる場合などに適用される。従って公団取得地の不利用地利用を図る手だてとして有効なものと考えられるが、宅地面積が比較的大きくなることが予想され、そのために供給価格の低減化措置が必要とされることが多い。

図3－16　菜園付宅地分譲

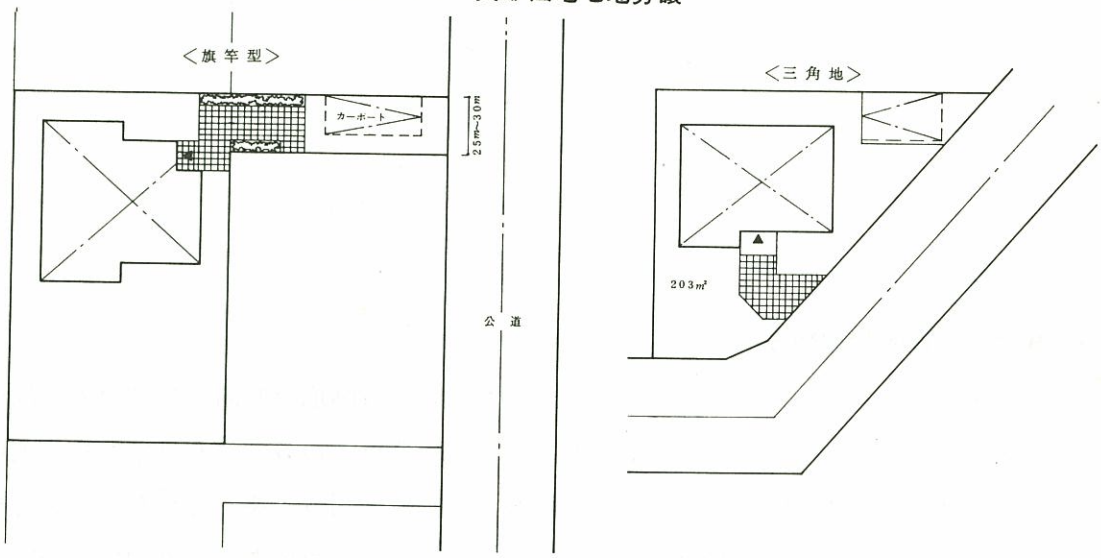


なお、菜園付宅地を公団が行っている事例では、現在施行中の南台地区における鉄道沿い傾斜地の菜園利用がある。また、これは小宅地の不利用地利用にもなるが、団地の家庭菜園設置が試みられている例としてくずは団地がある。

A－5　異形画地の宅地分譲

小規模なものは、宅地そのものの形態が大規模な宅地では画地割を行う中で生じた画地形態が三角地，台形地，短冊地や旗竿画地などの不整形な状態で供給しなければならない宅地分譲である。

図3－17　異形画地宅地分譲

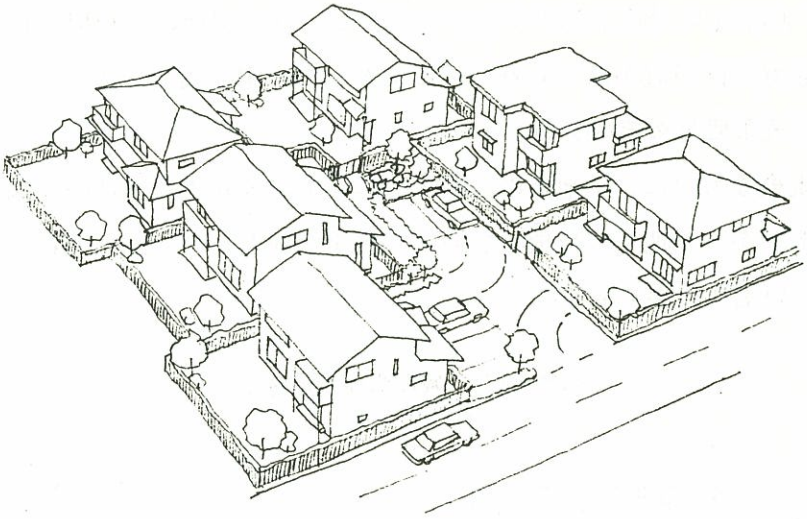


対象となるのは、不整形地の他２画地以上の画地割が必要な整形地のうち、その形状（間口×奥行など）から画地割困難となる宅地があげられる。問題は、面積・方位や形状から利用不能の部分が生じたり、建物位置などが限定されることなどで、敷地利用に工夫が必要とされる点である。従って、単なる宅分だけでなく外構整備や設計図による敷地利用指定あるいは、建売住宅など他の供給タイプとの併用がより有効な措置となる。なお、様々な形態事例は公団，民間共に数多くある。

A－6　コモン付宅地分譲

数画地が共同して利用するコモンスペースをあらかじめ設定したうえで画地割，供給する宅地分譲で、整形地であっても中規模以上で全画地を接道させるのが難しいなど通常の画地割が困難な宅地に適用される。また、不整形地や宅地内画地規模が過小・過大となる場合などにも有効となる。ただし、専有画地面積が小さくなること，コモンの維持・管理を共同で行う必要があることなどの検討されるべき問題点ももっている。なお、事例は公団・民間共に多い。

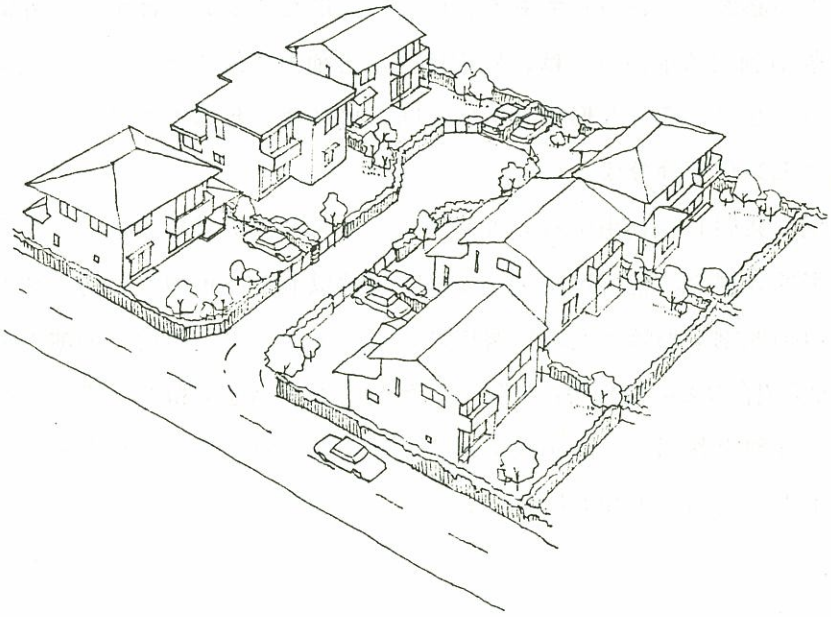
図3—18　コモンスペース付宅地分譲



A—7　私道付宅地分譲

A－6のコモン付宅分と同様の形態であるが、数画地が共同して利用する位置指定道路を設定したうえで、画地割・供給する宅地分譲である。その対象となる宅地もコモン付宅分とほぼ同様なのであるが、例えば宅地の間口が狭く奥行が深い場合など、コモンスペースがとり難い宅地形状にも適応できるものである。事例は、民間の開発地区に多くみられる。

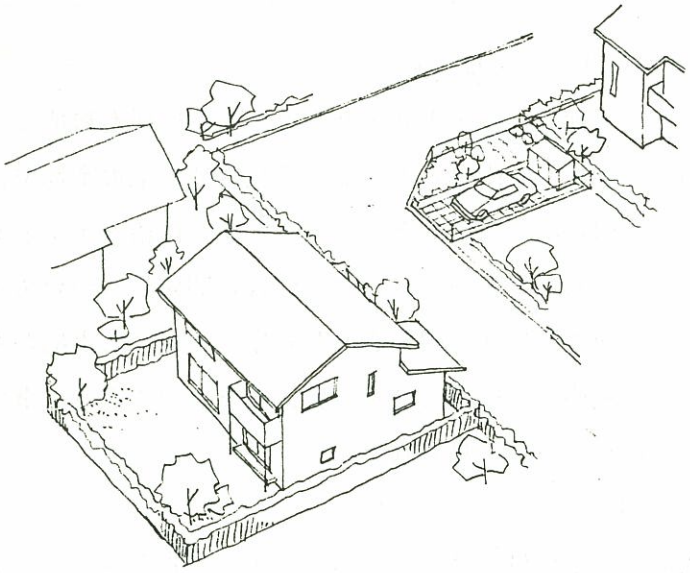
図3—19　私道付宅地分譲



A－8　別途小宅地付宅地分譲

住宅用地として供給することのできない過小宅地を、最寄りの宅地分譲用地とセットで分譲するものである。このとき、過小宅地は駐車スペース，物置などのユーティリティ・スペースとして利用されることを想定しており、あるまとまりをもった宅地の共同利用地としても有効となろう。対象地区は過小宅地と近隣の宅地であるが、その位置関係や規模・形状などセットする宅地の選定に難しさがある。また過小宅地の価格低減措置など、購入者側に立った特典も必要となろうが、小規模宅地の有効利用，不利用地の減少など、そのメリットも多い。なお事例は、民間によく見られる共同駐車場などの他はあまり見られない。

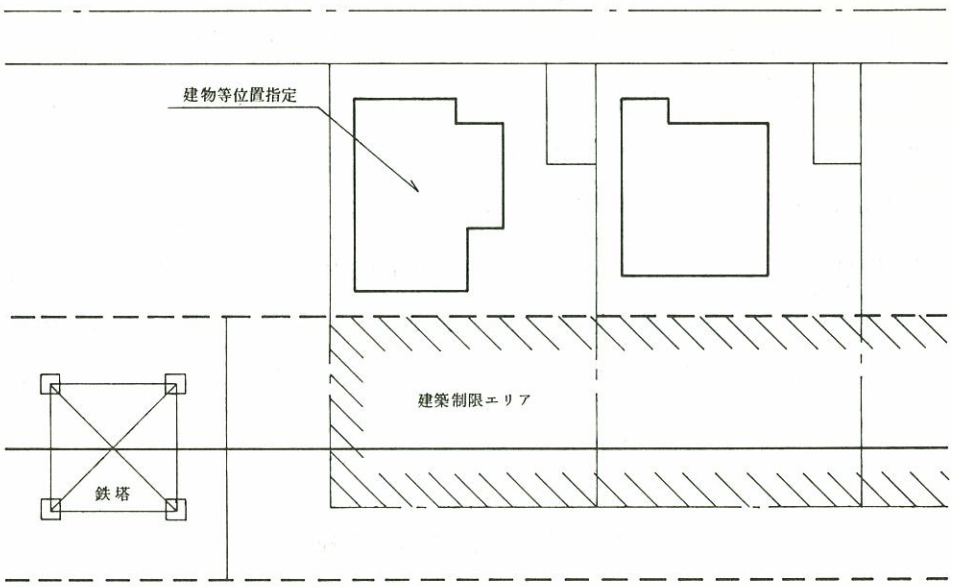
図3－20　別途小宅地付宅地分譲



A－9　敷地利用指定宅地分譲

供給する段階で画地内の利用形態をある程度指定して行う宅地分譲で、各種の機能的制約条件を解決する方法を設計図などで指定して販売するものである。具体的には、建物や駐車スペースなどの配置や規模（建築面積・延床面積・階数等），門・柵・植栽などの外構部分の形態指定等が考えられ、宅地の規模・形状から敷地利用が非効率的になる恐れがある場合、線下地や傾斜・擁壁によって敷地の一部分に利用制限が加えられる場合、壁面線指定や建物・エクステリアのデザイン協定などのまちづくりに関する形態的誘導が必要な場合などに有効な措置となる。云わば、更地の宅地分譲と建売住宅の中間的な供給形態と考えられ、販売後の外構整備・住宅建設にアフターケアが要求される。対象は、敷地利用に困難が予想される小宅地・不整形地・線下地部分を有する宅地・擁壁・外構付宅地が中心となろう。

図3—21　敷地利用指定宅地分譲



A—10　コーポラティブ宅地分譲

数画地以上の宅地を、購入者をとりまとめた共同所有形態で行う宅地分譲である。対象は、通常の画地割が困難と考えられる数画地以上の宅地で、地形・形状に左右されることなく、巾の広い対応策として考えたい。供給タイプとしては、形態的（ハード面の）提案にし難いのであるが、その内容と問題点については3－3〝供給方策の検討〟のソフト面の方策4〝購入者の共同化〟で述べた事柄があげられる。従って、供給上の政策・戦略での位置付けが重要になると云えよう。事例としては、民間開発を中心として近年いくつか見られる。

A—11　借　　地

借地方式による宅地供給は、コーポラティブ方式と同様に形態として表現することが困難であり、3－3〝供給方策の検討〟のソフト面の方策3〝借地権方式の採用〟で述べた政策的対応が中心的課題となる。

B　建売住宅

B—1　戸建建売住宅

宅地分譲の供給タイプのA－1～5に戸建住宅を建設して供給するもので、宅地の利用効率を高める，住宅地としての良好な水準を保つ，各種のまちづくり協定を卒先して行うことができる，地区全体のビルトアップを促進する，などの利点をもつ。しかし、一方で供給価格が高くなり対象者が限定される恐れがある，宅地分譲を前提とした供給計画の中で政策的転換が必要とされる，などの検討されるべき課題も多い。いずれにしても、供給タイプとしては当然あり得べき形態であり、その実施方策も特に困難な点は見られないのであるが、公団の住宅供給ポリシーにおける明確な位置付けが最も重要となろう。

B－2　コモンスペース付戸建建売住宅

宅地分譲の供給タイプのA－6に戸建住宅を建設して供給するもので、その内容はB－1と同様であるが、各画地の敷地利用形態とコモンスペースの整合性を計画的にとりまとめることができ、その利点は多い。

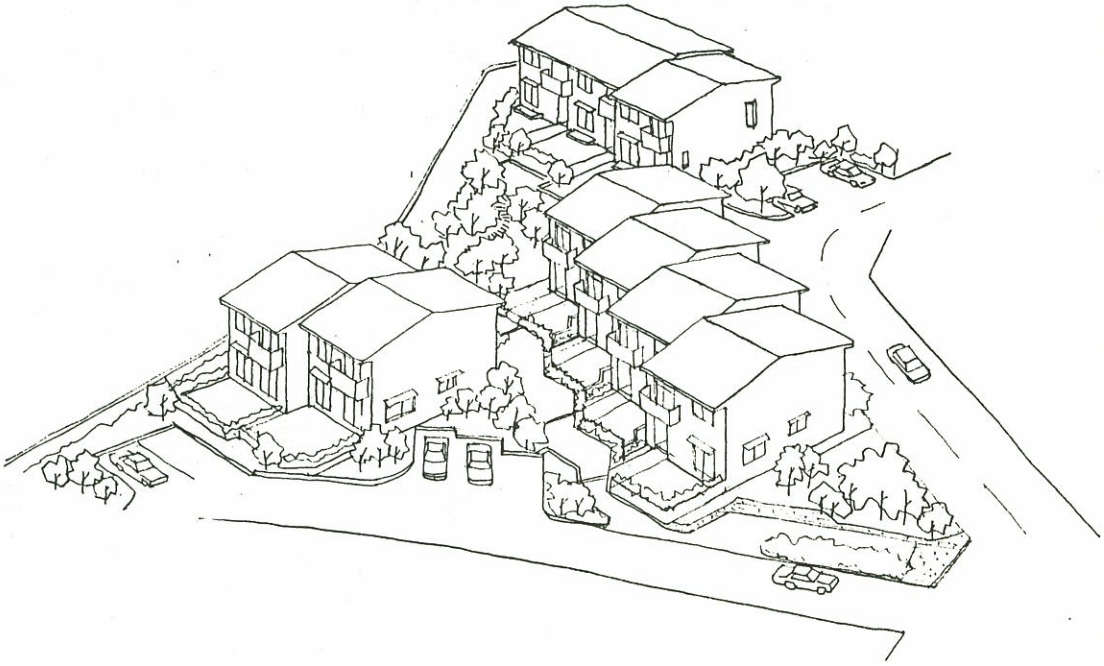
B－3　私道付戸建建売住宅

宅地分譲の供給タイプのA－7に戸建住宅を建設して供給するもので、その内容はB－1，2と同様である。

B－4　テラスハウス

接地型の連続住宅を建設して供給するものであるが、公団がこれまで行ってきた集合住宅地として大規模に建設する形態ではなく、数戸～十数戸レベルのまとまりで建設しようとするものである。云わば小規模集合住宅地開発の一形態として把えられるが、小規模に公団取得地が分散されている港北地区では、その効果は大きなものが期待できる。対象は、整形地であっても画地割が困難となる宅地，不整形地で異形画地が多く発生する宅地，センター附近などの高路線価地区で住戸密度を上げる必要のある宅地，などが有力である。ただし、独立住宅用地としての宅分用地を小規模とは云え集合住宅地とすることについては、B－1～3と同様に公団の住宅政策上の見直しが必要となろう。

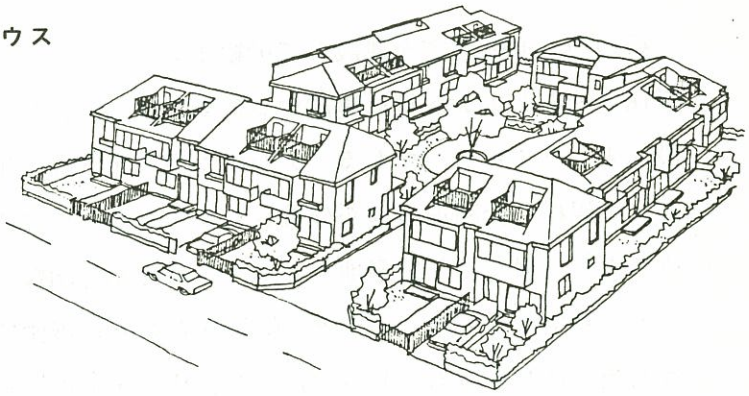
図3－22　テラスハウス



B－5　タウンハウス

接地型・準接地型の低層集合住宅を建設し供給するもので、その利点や問題点，対象となる宅地の考え方は、B－4テラスハウスと同様である。ただし、敷地の所有形態がテラスハウスのように明確に分割されたものとはならず、共同所有形態となり、共用庭あるいはコモンスペースが形成されることから、それらの維持・管理についても詳細な検討が必要とされる。従って、テラスハウスよりも高密でコンパクトな計画住宅地を形成することができるが、反面、集合住宅地色を強めることになり、その対応もより困難な点が多くなる。

図3－23　タウンハウス

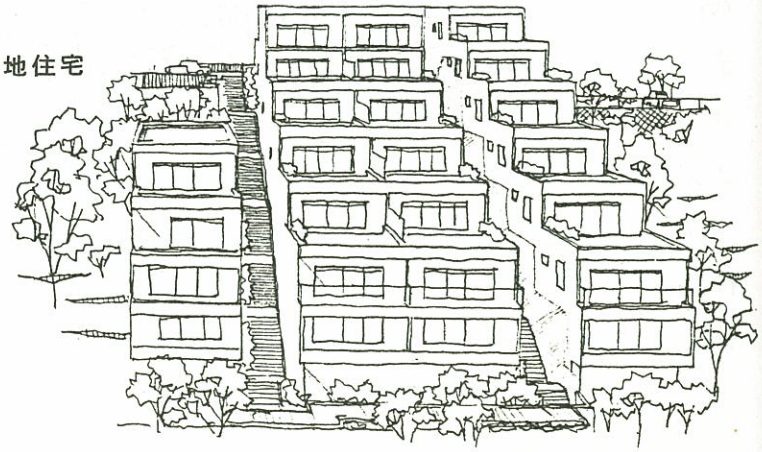


B－6　傾斜地住宅

勾配20％以上の傾斜地に低層集合住宅を建設し供給するもので、独立住宅地としての画地割が困難な傾斜地，あるいは、レベル差が大きく、大規模な擁壁や落差の大きい雛段造成が発生し、周辺住宅地との調和を保つことが難しい宅地に適用される。従って、対象は急傾斜地，高擁壁宅地で、ある程度のまとまりある規模をもった地区となる。ただし、一般に傾斜地住宅の対象とされる勾配15％以上の傾斜地も対象として考慮に入れたい。このとき、15～20％の傾斜地は他の供給タイプの検討も行う中で選定することが望ましい。

なお、傾斜地住宅は独立住宅地として不適当な地形の一つの解決策として位置づけられるのであるが、公団宅分用地としての役割や住宅政策上の問題点は、B－4，5と同様に考えられる。

図3－24　傾斜地住宅



B－7　人口地盤住宅

A－3〝高擁壁・階段付宅地分譲〟あるいはB－6〝傾斜地住宅〟の特殊タイプとして、人口地盤による住宅地供給が考えられる。これは逆法面となる宅地や傾斜地が対象となるが、通常の造成では周辺宅地との整合性を保つことが困難であり、また住宅地としての良好な環境を保全することが困難となる場合により有効な措置となる。また、宅地を立体的に活用することが可能となり、効率の良い宅地利用が図れる利点をもつ。しかし一方で、工事費増大による分譲価格の高騰につながる恐れもあり、対象地区の選定，整備形態の立案には慎重な配慮が必要である。

B－8　別途小宅地付建売住宅

A－8〝別途小宅地付宅地分譲〟に戸建あるいは共同住宅を建設して供給するもので、その基本的考え方はA－8，B－1と同様である。従って、150㎡の過小宅地の住宅地利用を目的として、B－1，4，5に併用させた供給形態と考えることができる。

B－9　コーポラティブ共同住宅

宅地購入者が共同して住宅を建設するもので、宅地の販売から購入者の共同化，住宅の建設までを一貫して公団が行う供給タイプである。宅地の共同購入形態という点ではA－10と同様であるが、ここでは、さらに住宅建設にまで公団がコミットしていくという点で他の供給タイプとは大きく異る。小規模なものでは、2世代・3世代住宅，親族共同住宅から、数世帯～十数世帯の共同住宅まで多様な形態が考えられるが、住宅供給政策上の新たな位置付けと、実施に到る詳細な検討が必要とされる。

B－10　借地建売住宅

公団が地主となって宅地を賃貸し、住宅を分譲する供給タイプである。その考え方は、3－3〝供給方策の検討〟のソフト面3〝借地権方式の採用〟で述べたが、公団が行う方式としては昭和59年度から創設される「スケルトン賃貸方式」と「借地権分譲方式」があるので、これの活用を期待したい。

3－5　住宅地以外の利用検討

(1)　一般住宅地以外の宅地分類

港北地区の集合住宅用地を除いた公団取得地は、「宅地分譲用地」「住宅地以外の用途利用地」の２種類に分けられることは既に述べたが、これを再度、住宅地として利用できない、あるいは利用不適である地区で整理すると次のようになる。

まず、３－１“港北地区の公団取得地分類”で得られた分類肢によって、その整理対象となる地区をあげると表３－６に示した６種類で、合計４６2.３３３㎡（第１地区１４8.６０７㎡、第２地区３１3,７２６㎡）、４７１筆である。

次に、これらの公団用地を利用形態別に整理すると、「宅地利用」「空地利用」「暫定利用」「その他の用途利用」の４種類に分けられる。以下、利用形態別にこの用地利用の検討を試みる。

表3－6　一般住宅地以外の宅地分類

分　　類	第１地区	筆	第２地区	筆	合　計	筆
造成法面・現況地形保存（C）	13,338	10	23,325	7	36,663	17
高圧線下地（D）	10,854	51	8,051	22	18,905	73
計画鉄道・計画道路用地（E）	3,986	9	84,620	20	88,606	29
過小宅地（150　以下）（H）	6,360	68	1,519	13	7,879	81
一般住宅地以外の土地利用（I）	72,950	52	166,205	119	239,155	171
アパート・マンション地区（J）	41,119	52	30,006	48	71,125	100
合　計	148,607	242	313,726	229	462,333	471

(2)　宅地利用の検討

不利用地として分類された中で、復活検討地区として住宅地利用が検討される地区は、「高圧線下地」と「過小宅地」である。「高圧線下地」については、既に述べてきたように、付随する宅地と一体化させて住宅地として利用することが最も効率よい利用形態と考える。建築制限エリアの活用法等、その実現方策も種々に考えられ、それらについても既に述べた通りである。

「過小宅地」の住宅地利用は、３－３，３－４　でその方策を揚げたように、単独で利用するのではなく、他の宅地と共同させるセット開発によって有効な活用が図られる。一般に、過小な敷地はいかなる利用に際しても、小規模なるが故の困難がつきまとう。そのため、全く利用不能となる危険もあり、出来得る限りの宅地利用を図りたい。

③ 空地利用の検討

一般住宅地内で宅地利用を図るのが困難な場合、その他の用途利用によって無駄のない用地利用を図る必要がある。対象となるのは、「造成法面・現況地形保存地区」「高圧線下の建築制限エリア」「過小宅地」であるが、いずれの用地も一般住宅地内にあること、比較的小規模なものが多いことから、将来住宅地として利用できる可能性を残す、あるいは、住宅地内の憩いの場となる、住宅地に必要とされる多彩な用途に利用できる、「空地利用」を提案したい。

「空地利用」は、仮設的なものを除いて建築物の建設は制限されることになるが、その用途には、「駐車場」「プレイロット」「運動公園」「緑地」「家庭菜園」「歩行者路等サービスヤード」「自販機・コーナーショップ等の仮設店舗」「物置・倉庫・資材置場等、仮設建築物利用」などが考えられる。いずれの用途も、ある程度熟成した住宅地内に自然発生的に多く見られるもので、それを事前に計画的に取り込むことは試みられて良いだろう。ただし、一部公共用地への土地利用変更、維持管理問題、等々詳細な検討を要する課題は多い。

④ 暫定利用の検討

当面は空地となるが、将来的には用途が決定している公団取得地は、港北地区では、「計画鉄道・計画道路用地」がある。この用地は、地下鉄軌道用地、第２外環道路、東京－厚木道路、のための用地であるが、地区全体で、８８.６０６㎡と、公団取得地の約１割にも達しており、また、比較的連続した、まとまった形態であることから、計画遂行までの「暫定利用」を積極的に図りたい。

暫定利用の形態は、基本的には、「不利用地の空地的利用」と同様のものが考えられるが、単なる空閑地利用ではなく、地域住民の利用を主眼に置いた利用を図りたい。そのためには「運動公園」や「家庭菜園」など地域コミュニティの形成に役立てる利用形態が望ましい。

なお、利用に際しては、公団による土地賃貸が有力となろうが、その維持・管理に係る賃貸料は以下に示す算定式を参考とされたい。

＜暫定利用地の賃貸料＞

① 地代　　宅地原価

$$\left.\begin{array}{l}\text{用地費（円／㎡）}^{*-1} \times \text{利用地面積(㎡)} \times \dfrac{\alpha}{100}^{*-2} \\ \text{工事費（円／㎡）}^{*-3} \times \text{利用地面積(㎡)} \times \dfrac{\beta}{100}^{*-4}\end{array}\right\} \times \text{評価指数}^{*-5}$$

② 個定資産税　　宅地原価（円／㎡）$\times \dfrac{1.4}{100}$

③ 維持・管理費　　宅地原価（円／㎡）$\times \dfrac{r}{100}^{*-6}$

④ 引当金　　（①+②+③）× 0.05（%）

⑤ 賃貸料$^{*-7}$　　①+②+③+④ 円／㎡・年

＊－１　素地原価（用地費）の償却は、暫定利用後の計画主体への販売によって回収

＊－２　年度別設定によって変化（参考値．7.5％／年）

＊－３　一次造成費として一般宅造単価と同程度とみなして良い

＊－４　整備水準によって変化（参考値8.0％／年）

＊－５　地区内の位置によって設定（平均値1.0．路線価が参考となる）

＊－６　利用形態によって変化（参考値1.7％／年）

＊－７　保証金を加える場合がある。（参考．ｘケ月×６％／年）

＜試算＞　用地費　５万円／㎡
　　工事費　１万円／㎡　｝として参考値で試算すると、11.718円／㎡・年

（約８００円／㎡・月）

⑸　その他の用途利用

一般住宅地以外の用途利用が決定している公団取得地は、「一般住宅地以外の土地利用地区」「アパート・マンション地区」の２種類である。「一般住宅地以外の土地利用地区」は、主に、地区センター内の商業用地、工業用地、都市施設用地、その他の公益的施設用地に指定されているもので、「アパート・マンション地区」は、一般住宅地として用途指定はされているものの、主要幹線道路沿いを中心として、沿線状に民間開発も含めた共同住宅エリアとして指定しているものである。従って、各地区内には一般住宅以外の各用途に従ったビルトアップがなされるので、純粋な不利用地ではないのであるが、それぞれの地区特性に沿った供給形態が、住宅地の場合と同様に今後検討される必要のある地区と云える。

その意味では、「アパート・マンション地区」は、住宅・宅地供給方策の中にとり込んで検討することが可能な地区と云える。むしろ、住宅・宅地供給タイプで検討した、「テラス・ハウス」「タウンハウス」コーポラティブ共同住宅」などの小規模集合住宅の建設には恰好の舞台となろう。

3－6　公団取得地形態と供給タイプ

3－1で分類した公団取得地と、3－4で整理した供給タイプの関連、すなわち、ハード・ソフトの様々な供給方策を介して成立する。現宅地形態と住宅・宅地供給形態の関係は、表3－8に示した供給方策マトリックスで表わすことができる。一般に、ある宅地を住宅地として販売してゆく形態には、極めて多様な組み合かせが考えられるのであるが、ここでは、3－3で述べた供給方策を行うことによって可能となる組合せを表現することとした。また、当然のこととして異なる供給方策を採用することによって、一つの宅地形態が複数の供給タイプを可能とすること、あるいは、一つの供給タイプが複数の対象宅地形態を持ち得ることが考えられるが、ここでは、それぞれの組み合せに対応するハード・ソフトの供給方策を表現するとともに、公団取得地分類の軸をメインとしたマトリックス優先順位で示すこととした。なお、供給タイプにおいては、対象用地の本来の計画形態である宅地分譲を建売住宅・その他用途利用に優先させたものとしている。以上から、A～Jの公団取得地形態に対応する供給形態は、次のように整理することができる。

A：整 形 地

整形地が対応できる供給タイプは、外構や人工地盤などの特殊な整備を必要とされるもの以外は、概そあらゆるタイプが適用できるのであるが、特に、数画地以上確保することができるA－4以上（500㎡以上）の規模の宅地は巾広い対応が可能である。A－3以下の1～2画地程度の規模の宅地についても、過小宅地とのセット販売や敷地利用指定などを含めて対応タイプは広い。ここでは、以上の様々な対応可能なタイプの中でも、前述した前提条件によって、"A－1通常の宅地分譲"と、A－1の小宅地における"B－1戸建建売住宅"と"A－8別途小宅地付宅地分譲"を優先形態として提案する。

B：擁壁・外構付宅地

造成計画における擁壁・外構の種類によって、いくらかその供給タイプに違いが生じるが、基本的には、"A－2外構付宅地分譲"となる。外構部分が多大になったり、宅地規模が小さいことなどによって有効宅地面積が小さくなる場合には、"A－8別途小宅地付宅地分譲"や"A－9敷地利用指定宅地分譲"，"B－1戸建建売住宅"なども有効となろう。

C：造成法面・現況地形保存地区

地区境界などのフリンジ部分に多く存しており、現況地形保存を原則としていることから、"C－4緑地"として利用し、その他用途の利用が可能となった場合に再度その形態を検討することが望ましい。

D：線下地部分を有する宅地

線下地部分の宅地利用を図ることが最も有効と考えられるが、線下地にかかる部分とそれ以外の部分の形態によって様々な供給タイプが適用できる。基本的には"A－1通常の

宅地分譲”を行ないたいが、線下地部分が大きい場合に“Ａ－４菜園付宅地分譲”、有効宅地面積が小さい場合に“Ｂ－１戸建建売住宅”なども適正な宅地利用と云えよう。

Ｅ：鉄道・道路用地を有する宅地

この形態の地区は、鉄道・道路用地部分とそれ以外の一般宅地部分に分けて考えることができる。鉄道・道路用地部分は、原則として不利用地なのであるが、計画遂行までの期間、暫定的に空地利用を図りたい。暫定利用に際しては、期間内の経済的負担に耐え得る賃貸形式が可能な“Ｃ－１駐車場”や“Ｃ－８家庭菜園”として利用することが良いだろう。一般宅地部分については、整形地となるものについては、Ａと同様に考えることができ、“Ａ－１通常の宅地分譲”が中心となるが、形態的な制約が強い場合は、住宅地以外の利用も検討すべきである。

Ｆ：傾 斜 地

宅地分譲を優先させる場合は、大規模な雛段造成が必要となり、“Ａ－３擁壁・階段付宅地分譲”が供給タイプとなるが、住宅建設による供給が可能であれば、その適用範囲は広くなる。その場合、傾斜地としての地形を利用した共同住宅が、宅地利用効率の点からも景観上も最も有効な形態となろう。

Ｇ：不整形地

通常の宅地分譲が原則となるが、その場合“Ａ－５異形画地の宅地分譲”となる可能性が高い。また、画地形状によっては“Ａ－８別途小宅地付宅地分譲”や“Ａ－６・７コモン，私道付宅地分譲”が有効となる場合も多い。ただし、画地割の状況によって不利用地が発生することも考えられるため、空地的利用も考慮に入れておく必要があろう。

Ｈ：過小宅地

この形態は、単独では住宅地として成立し得ないため、他の住宅用地とのセット販売か、供給方策上許されるならば、近隣宅地との交換分合による宅地利用を図らねばならない。宅地利用が困難な場合、“Ｃ－１駐車場”を中心とした空地的利用を行うこととなるが、個々には極めて小規模な宅地であるから、その利用形態にも大きな制約が与えられることとなる。なお、位置や周辺状況から、計画画地規模の見直しを行い、例えば１００㎡以上の住宅地供給が検討されるならば、より有効な手だてとなろう。

Ｉ：一般住宅地以外の土地利用

この地区は、土地利用計画において一般住宅地以外の用途指定がされている宅地であるため、商業あるいは工業などの“Ｃ－９住宅以外利用”が原則となる。従って、ここでは供給タイプの検討は行わない。

Ｊ：アパート・マンション

一般住宅地内でもアパート・マンション地区に指定されている宅地は、基本的には共同住宅建設の上で供給されることが望ましい。すなわち、小規模集合住宅用地の開発であり、

特約付き（共同住宅の建設）宅地分譲を行うよりは、早期のビルトアップが望め、また良好な住宅地形成に大きく寄与することができよう。

表3—7　住宅・宅地供給方策

H＜ハード面＞

1　画地割
- ①通常の画地割
- ②コモン付画地割
- ③私道付画地割

2　外構整備

3　擁壁・階段整備

4　植樹・菜園整備

5　人工地盤整備

6　戸建住宅建設
- ①通常の画地割
- ②コモン付画地割
- ③私道付画地割

7　連続住宅建設（２～数戸）

8　共同住宅建設（小規模集合住宅）

9　緑地として整備

10　プレイロット・運動施設整備

11　歩行者路として整備

12　駐車場として整備

S＜ソフト面＞

1　設計図付販売（機能的制約条件の解答例）

2　過小宅地とのセット販売

3　借地権方式の採用（過小宅地を含む）

4　購入者の共同化（コーポラティ　方式の導入）

5　各種協定（建築協定・緑化協定等のまちづくり協定）

6　地区計画制度

7　民有地との交換分合

8　地権者（隣接）への優先分譲制度（特約分譲の復活）

9　建築義務制度の緩和
- 建築義務年限の延長
- 保有年数指定による転売認可

10　地区境界部分の上乗せ造成事業

11　土地・建物の情報センター設置（民有地の開発指導と公団取得地・民有地のセット開発＝コーディネーターとしての公団）

12　民間業者・公的機関への特約付払い下げ，販売代行

13　計画画地規模の再検討

14　線地下利用

15　地下鉄用地の上部利用

16　暫定不利用地利用

17　住宅以外の利用認可

表3—8　宅地形態と供給タイプ—供給方策マトリックス

住宅・宅地供給タイプ ＼ 公団取得地分類	A 宅地分譲											B 建売住宅										C その他用途利用									備考
	1 通常の形態	2 外構付	3 擁壁・階段付	4 樹木付菜園付	5 異形画地	6 コモン付	7 私道付	8 別途小宅地付	9 敷地利用指定	10 コーポラテイヴ	11 借地権付	1 戸建	2 コモン付戸建	3 私道付戸数	4 テラスハウス	5 タウンハウス	6 傾斜地住宅	7 人口地盤住宅	8 別途小宅地付	9 コーポラテイヴ共同住宅	10 借地権付	1 駐車場	2 プレイロット	3 運動公園	4 緑地	5 歩行者路等サービスヤード	6 店（仮舗設店舗）	7 物置・倉庫・資材置場等	8 家庭菜園等	9 住宅以外（商・工用地）	
A 整形地 1 150～200 m^2	H-1-① ●							▲	S-1 S-5 ◎		S-3 ○	H-6-① ●							△		S-3 H-6 ○										S-2 S-13
A 整形地 2 200～300	H-1-① ●							△	S-1 S-5 ○		S-3 ○	H-6-① ○							△		S-3 H-6 ○										S-2
A 整形地 3 300～500	H-1-① ●				H-1-① ○			△	S-1 S-5 ○	S-4 ○	S-3 ○	H-6-① ○			H-7 ○	H-8 ○			△	S-4 H-8 ○	S-3 H-6 ○										S-2
A 整形地 4 500～1,000	H-1-① ●				H-1-① ○	H-1-② ○	H-1-③ ○	△		S-4 ○	S-3 ○	H-6-① ○	H-6-② ○	H-6-③ ○	H-7 ○	H-8 ○			△	S-4 H-8 ○	S-3 H-6 ○										S-2
A 整形地 5 1,000～2,000	H-1-① ●				H-1-① ○	H-1-② ○	H-1-③ ○	△		S-4 ○		H-6-① ○	H-6-② ○	H-6-③ ○	H-7 ○	H-8 ○			△	S-4 H-8 ○											S-2
A 整形地 6 2,000～5,000	H-1-① ●				H-1-① ○	H-1-② ○	H-1-③ ○	△		S-4 ○		H-6-① ○	H-6-② ○	H-6-③ ○	H-7 ○	H-8 ○			△	S-4 H-8 ○											S-2
A 整形地 7 5,000～10,000	H-1-① ●				H-1-① ○	H-1-② ○	H-1-③ ○	△		S-4 ○		H-6-① ○	H-6-② ○	H-6-③ ○	H-7 ○	H-8 ○			△	S-4 H-8 ○											S-2
B 擁壁・外構付宅地		H-2 ●	H-3 ○					△	S-1 ○			H-2 H-3 H-6-① ○					H-8 ○	H-5～8 ○	△												
C 造成法面 現況地形保存地区																									H-9 ●						S-10
D 線下地部分を有する宅地	S-14 H-1-① ●			S-14 H-4 H-1-① ●		S-14 H-1-② ○	S-14 H-1-③ ○	△	S-1 S-14 ○			S-14 H-6-① ○	S-14 H-6-② ○	S-14 H-6-③ ○	S-14 H-7 ○	S-14 H-8 ○			△			H-12 ○	H-10 ○		H-9 ○	H-11 ○			H-4 ○		
E 鉄道・道路用地を有する宅地	S-15 H-1-① ●			S-15 H-4 H-1-① ○				△				S-15 H-6-① ○			S-15 H-7 ○	S-15 H-8 ○			△			S-16 H-12 ●	S-16 H-10 ○	S-16 H-10 ◎				S-16 ○	S-16 H-4 ●		
F 傾斜地			H-3 ●					△				H-3 H-6-① ○			H-3 H-7 ○	H-3 H-8 ○	H-8 ●	H-5～8 ◎	△	S-4 H-5～8 ○					H-9 ○						S-10
G 不整形地					H-1-① ●	H-1-② ○	H-1-③ ○	▲	S-1 H-1 ◎		S-3 ○	H-6-① ○	H-6-② ○	H-6-③ ○	H-7 ○	H-8 ○			△		S-3 H-6 ○	H-12 ○	H-10 ○				S-17 ○	S-17 ○			S-7 S-8 S-13
H 過小宅地（150 m^2以下）	S-13 ○							S-2 ●				S-13 H-6-① ○							S-2 H-6 ○			H-12 ●	H-10 ○			H-11 ○	S-17 ○	S-17 ○	H-4 ◎		
I 一般住宅地以外の土地利用																														●	
J アパートマンション地区	H-1-① ○								S-1 ○	S-4 ◎					H-7 ●	H-8 ●				S-4 H-7・8 ◎											
備考																															S-5 S-11 S-6 S-12 S-9 S-10

＊マトリックス優先順位：1＝●，2＝◎，3＝○　　＊表内の記号は供給方策：H＝ハード面，S＝ソフト面

＊セット販売対象　：1＝▲，2＝△

第４章
港北地区の住宅・宅地供給モデル

(1) 住宅・宅地供給モデルの提案

第３章で検討した、「公団取得地分類」および「住宅・宅地供給タイプ」さらに、それらの関係を表わした「供給方策マトリックス」を、港北地区の公団取得地において、即地的に住宅・宅地供給形態のモデルを提案する。

モデル地区の選定は、宅地分譲を中心として各供給タイプが典型的に行なわれると思われる地区を対象とし、ここでは９地区を検討した。（ただし、資料編では、この９地区を含めて２２地区のモデル検討を行っている。）

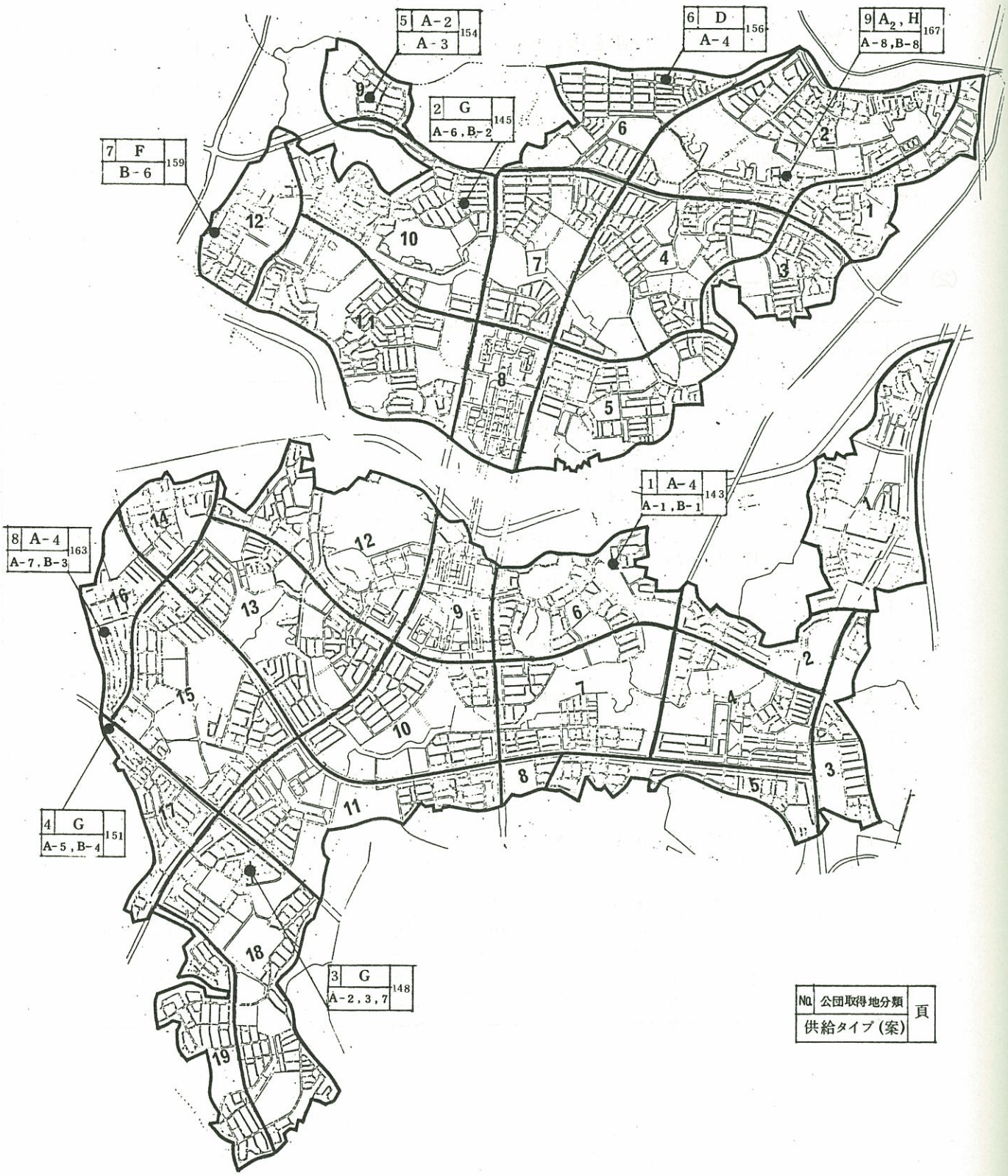
なお、一つの地区についていくつかの供給タイプ適用が可能な場合は、変更モデル案の検討も行っている。

(2) 供給モデル概要一覧

No.	取得地分類	位置 地区	住区	番号	面積 (m²)	供給方策	供給タイプ	備考
1	A_4	2	6	13-⑧	543	H－1－① 通常の画地割 H－6－① 戸建住宅建設	A－1 通常の宅分 B－1 戸建建売住宅	2画地
2	G	1	10	26-2-②	1,256	H－1－② コモン付画地割 H－6－② コモン付戸建住宅建設	A－6 コモン付宅分 B－2 コモン付戸建建売	5画地 ＋コモン（274m²）
3	G	2	18	18-⑩	1,573	H－1－③ 私道付画地割 H－2 外構整備 H－3 擁壁・階段整備	A－2・3 擁壁・階段（外構）付宅分 A－7 私道付宅分	6画地 ＋私道（103m²）
4	G	2	17	4-1-①	799	H－1－① 通常の画地割 H－7 連続住宅建設	A－5 異形画地宅分 B－4 テラスハウス	3画地
5	A_2	1	9	10-⑩	257	H－3 擁壁・階段整備	A－3 擁壁・階段付宅分	1画地
6	D	1	6	15-2 ④⑤	1,156	H－4 菜園整備 S－14 線下地利用	A－4 菜園付宅分	3画地
7	F	1	12	24-③④⑤ 25-①	5,921	H－8 共同住宅建設	B－6 傾斜地住宅	36戸
8	A_4	2	16	23-① ②	954	H－1－③ 私道付画地割 H－6－③ 私道付戸建住宅建設	A－7 私道付宅分 B－3 私道付戸建建売	4画地 ＋私道（90m²）
9	A_2 H	1	2	87-③ 122-4 ⑬	217 79	S－2 過小宅地とのセット販売	A－8 別途小宅地付宅分 B－8 同 戸建建売	1画地 ＋駐車場

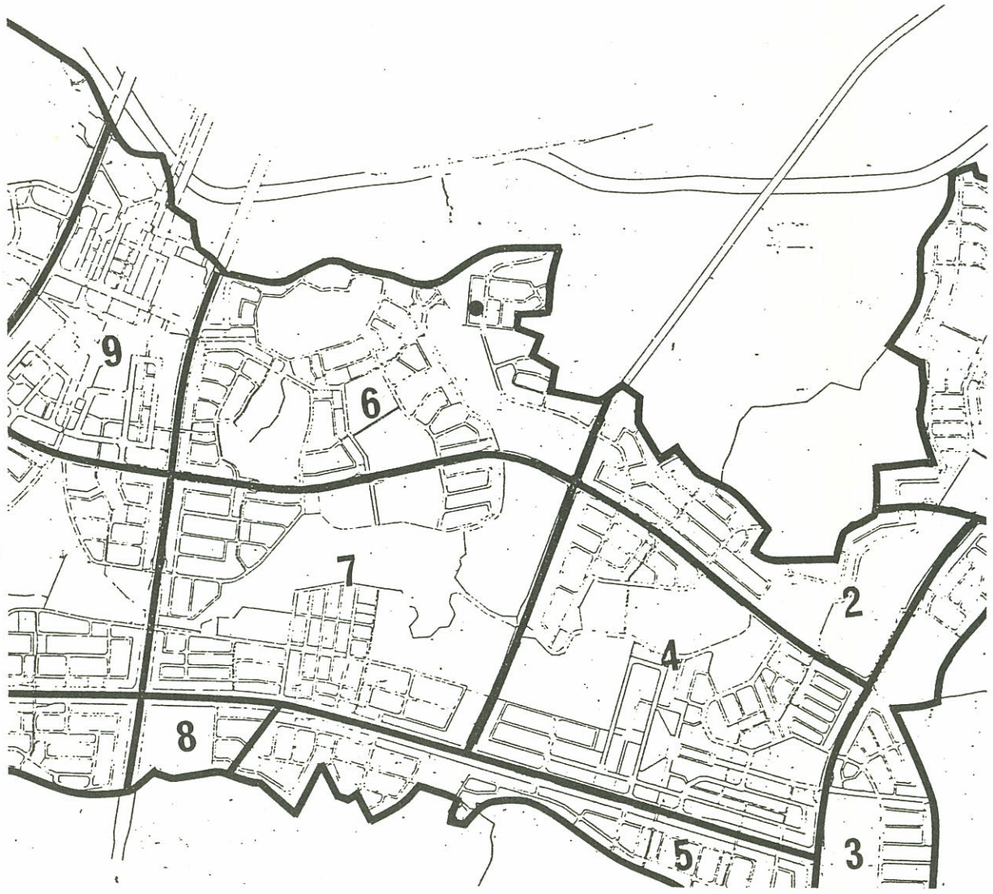
(3) 供給モデルの検討

図4—1　供給モデル検討地区位置図



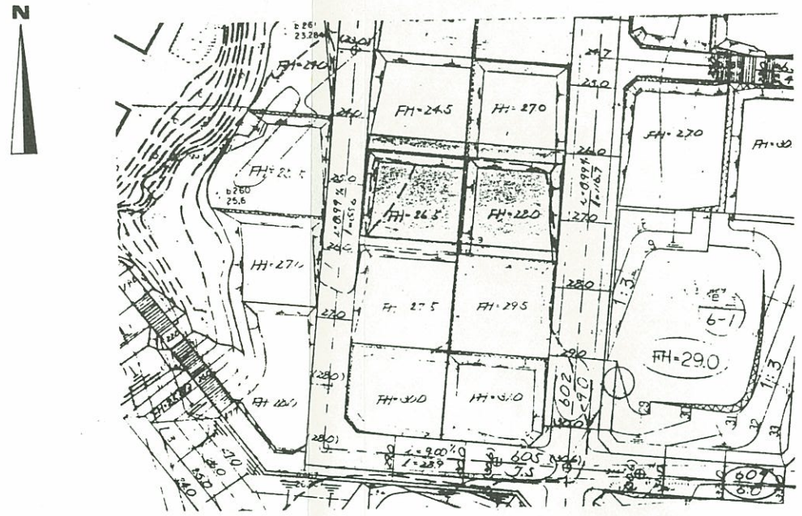
1	A−4	第２地区　６−１３−⑧	通常の宅地分譲（戸建・建売住宅）

＜位置図＞



＜造成図＞

S＝1：1000



〈位置概要〉

地区内において北部のほぼ中央に位置し、付近には、早渕川や丸子・中山・茅ヶ崎線の幹線道路が近い。
近隣には、児童公園があり、集合住宅用地がある。又、最寄りの商業施設との距離は７００ｍ程度となつている。

〈地形・形状概要〉

対象地の東西側面にそれぞれ公道が接している、整形地である。しかし、公道の勾配がそれぞれ９％程度あり、通常の宅分が可能ではあるが、ある程度の外構処理による宅地化を施す必要がある。

〈供給案の方策とその特徴〉

標準的規模の画地が２画地確保可能な宅地である。又、接道状態．画地形状なども一般的といえる。よって通常の供給方法でよいが道路の公配が９％程度あるので、外構処理の必要がある。

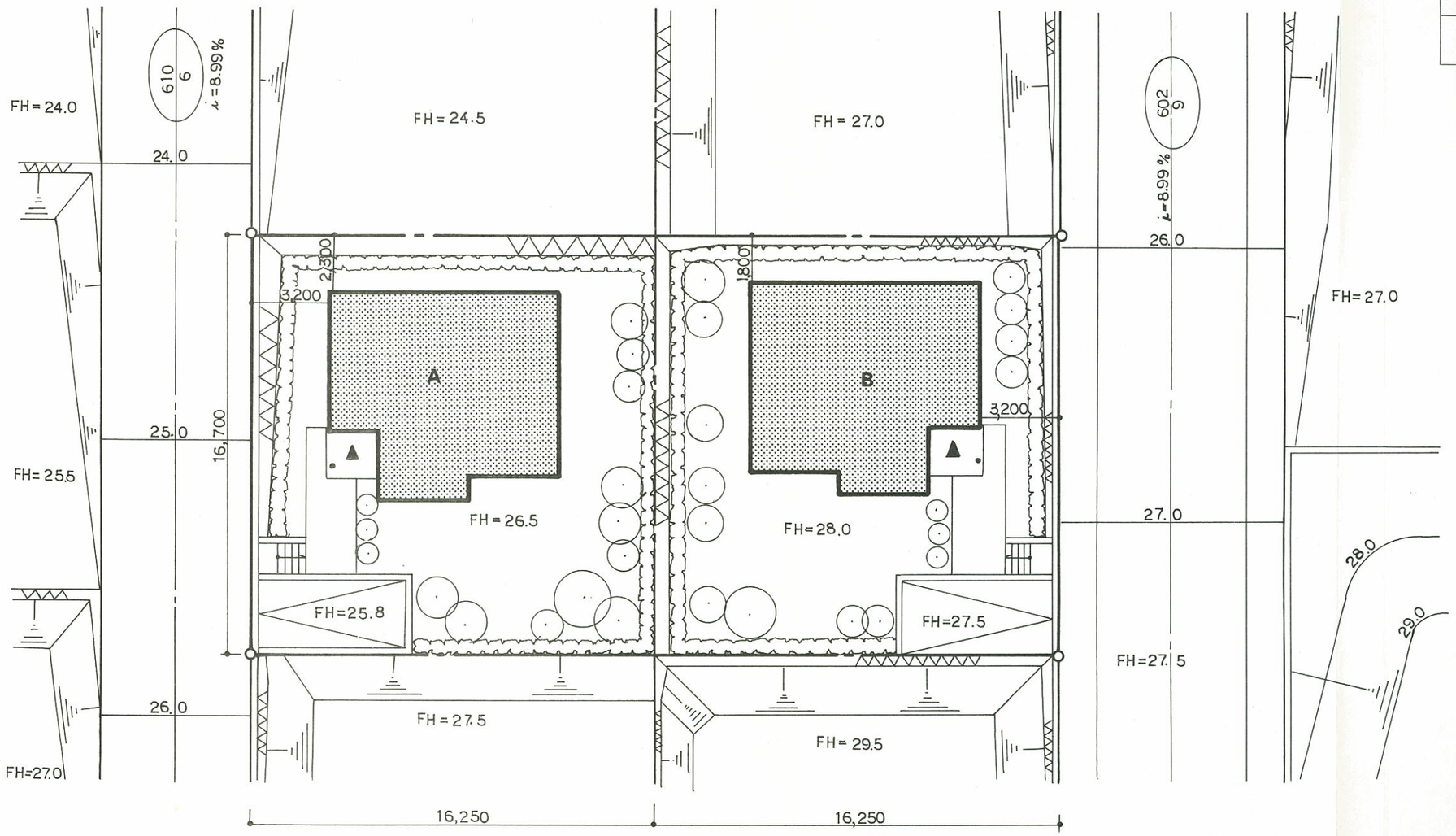
〈供給案の問題点〉

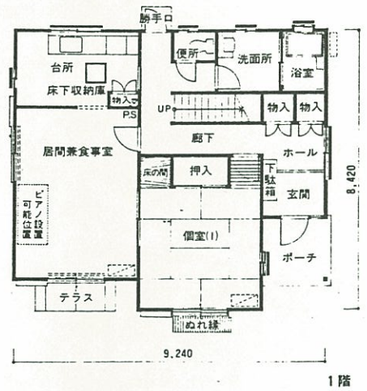
A－1
B－1

第２地区　６－１３－⑧

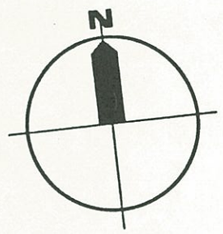
通常の宅地分譲（戸建・建売住宅）

概要	
敷地面積（㎡）	543
画地数（㎡/戸）	2画地　271.5㎡/戸
建築面積（㎡）	A　72.85　B　72.85
延床面積（㎡）	109.81　109.81
容積率（%）	40.44　40.44
建ぺい率（%）	26.83　26.83
住戸タイプ	AB供　木造2階建 4LDK





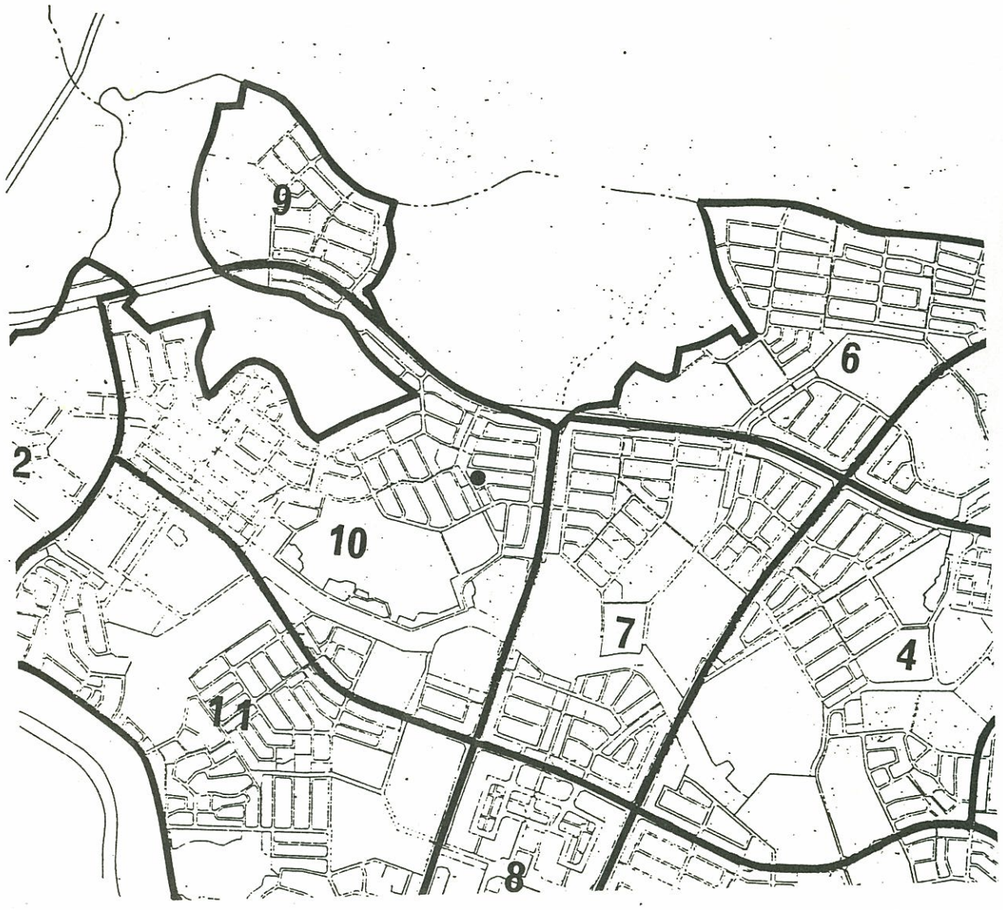
B間取図



S＝1:200

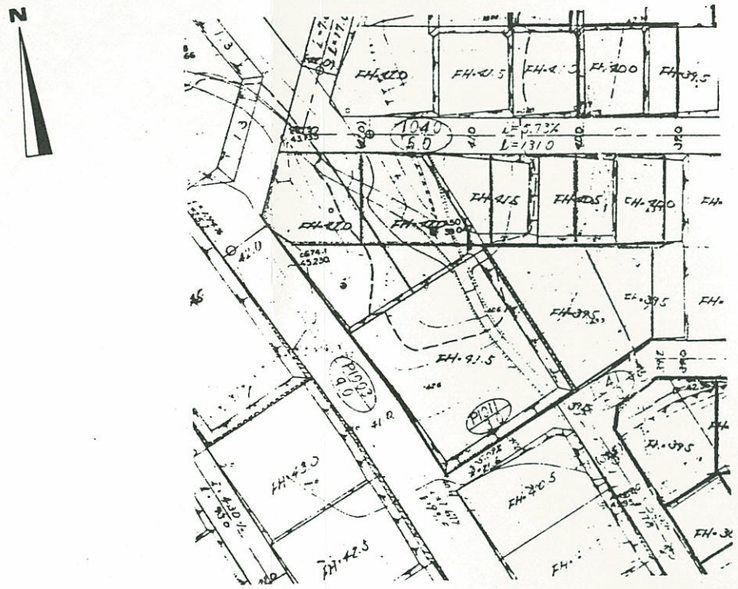
19	G	第１地区　１０－２６－２－㉑	コモン付宅地

＜位置図＞



＜造成図＞

S＝1：1000



〈位置概要〉

地区の北西側に位置し、付近にはすみれが丘団地がある。幹線道路としては、日吉．元石川線、中山．北山田線が近い。近隣には、歩行者専用道路に沿つて、公民館．児童公園．医療施設がある。最寄りの商業施設との距離は５００ｍである。

〈地形・形状概要〉

接道部分が限られており、９ｍベデ及び３ｍベデに接した、三角形の形状をもつ宅地である。
宅地内における高低差は３ｍ程度であるが、規模的にそれほど問題なく吸収できる宅地である。

〈供給案の方策とその特徴〉

宅地に接する道路面がきわめて少ない状態であるため、アプローチの集中化を計る必要がある。よって考えられることは、位置指定道路の延長もしくは、コモン付宅地が考えられる。
この宅地に関しては、両者の画計が可能となるが、宅地内の高低差をもつことから、コモンによるアプローチ方法が有効的で各戸のアプローチの均一化が計れる。
構成としては、５画地＋コモンとなる。

〈供給案の問題点〉

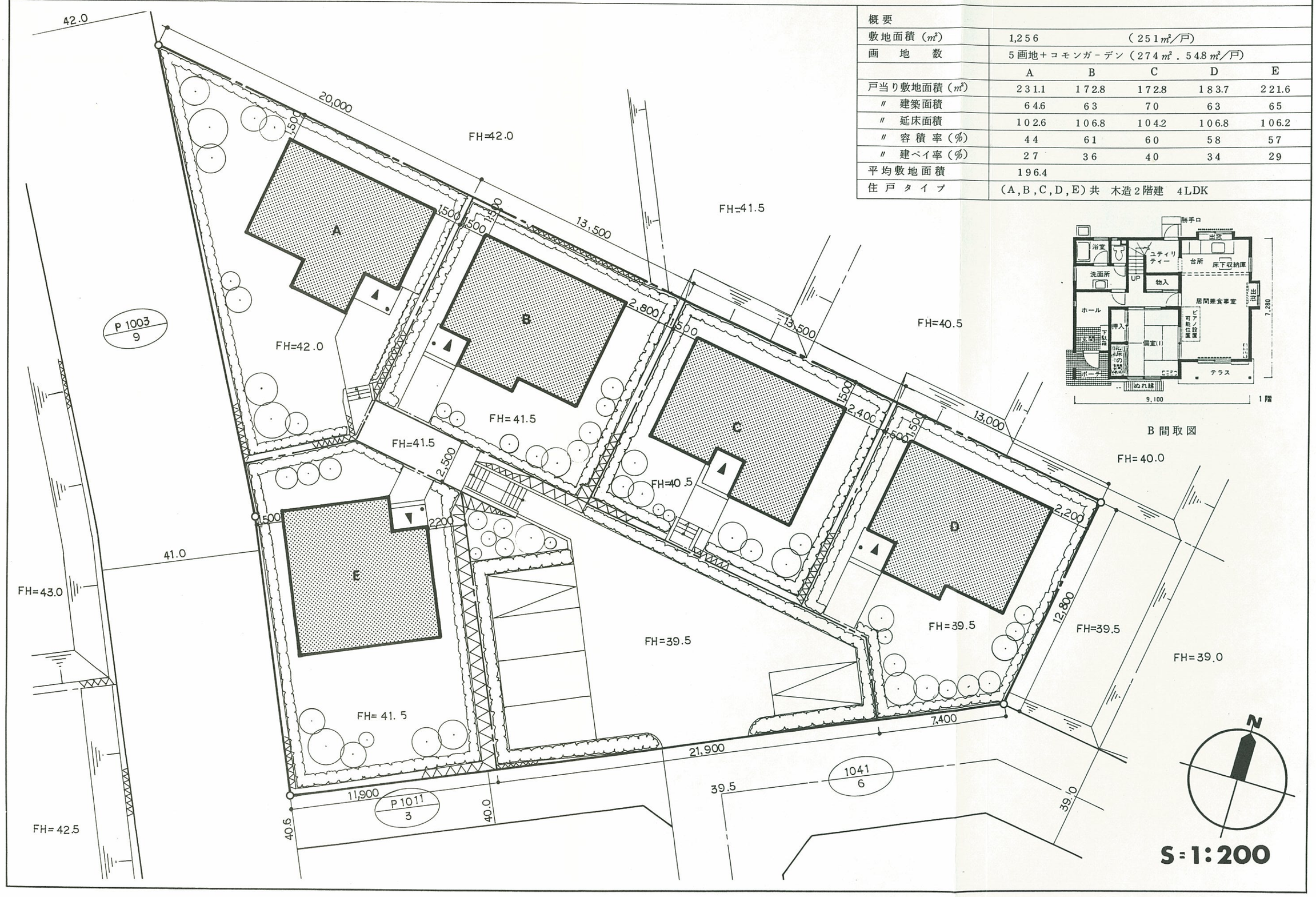
各画地の規模が２３０㎡～１７０㎡と、多少のひらきがあるのは形状上、不整形画地が生じてしまう為であり、一般住宅（戸建住宅）を配置させる上での欠点でもある。

A－6
B－2

第１地区　１０－２６－２－㉑

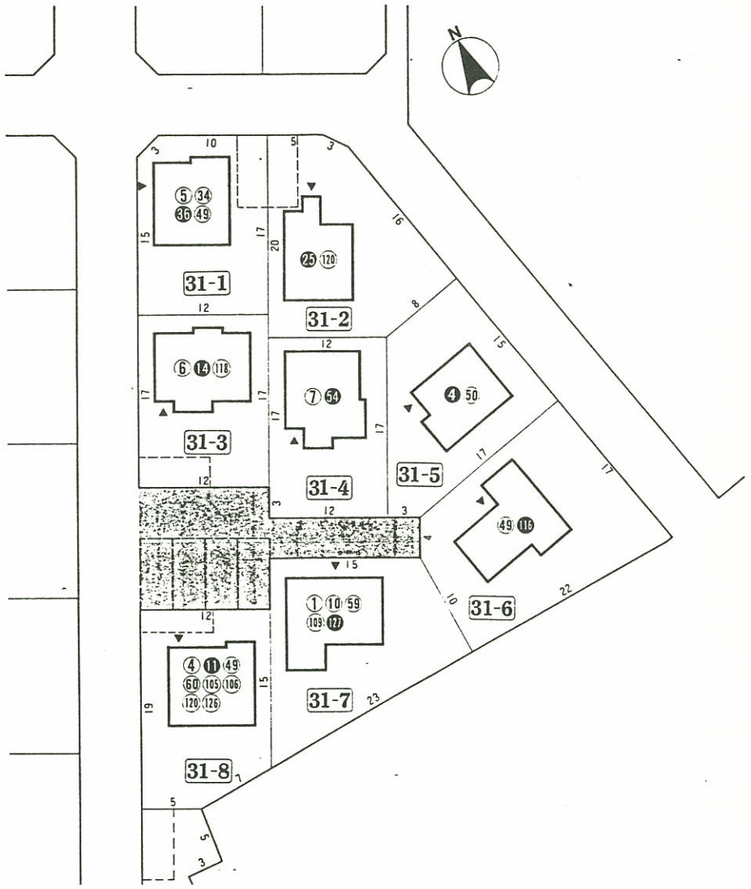
コモン付宅地

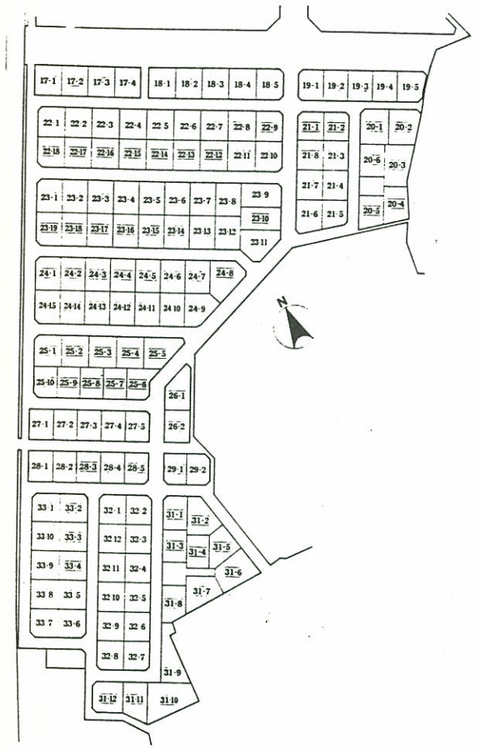
概要					
敷地面積（㎡）	1,256　（251㎡／戸）				
画　地　数	5画地＋コモンガーデン（274㎡．548㎡／戸）				
	A	B	C	D	E
戸当り敷地面積（㎡）	231.1	172.8	172.8	183.7	221.6
〃　建築面積	64.6	63	70	63	65
〃　延床面積	102.6	106.8	104.2	106.8	106.2
〃　容積率（%）	44	61	60	58	57
〃　建ペイ率（%）	27	36	40	34	29
平均敷地面積	196.4				
住戸タイプ	（A，B，C，D，E）共　木造２階建　4LDK				

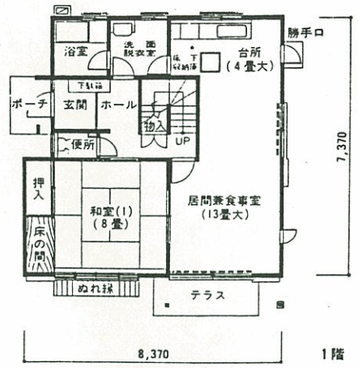


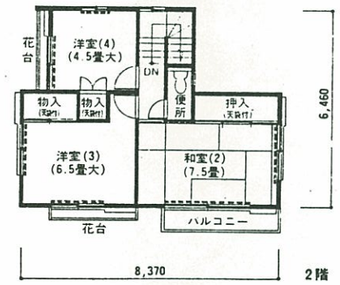
B間取図

A－6	コモン付宅地（戸建住宅）	高坂ニュータウン桜山台	敷地利用形態事例	〈参考〉	建築物及び外観事例









●建築面積／67.07㎡ ●住宅延床面積／109.71㎡ ●1階床面積／65.83㎡

●2階床面積／43.88㎡ ●バルコニー面積／3.49㎡

概要

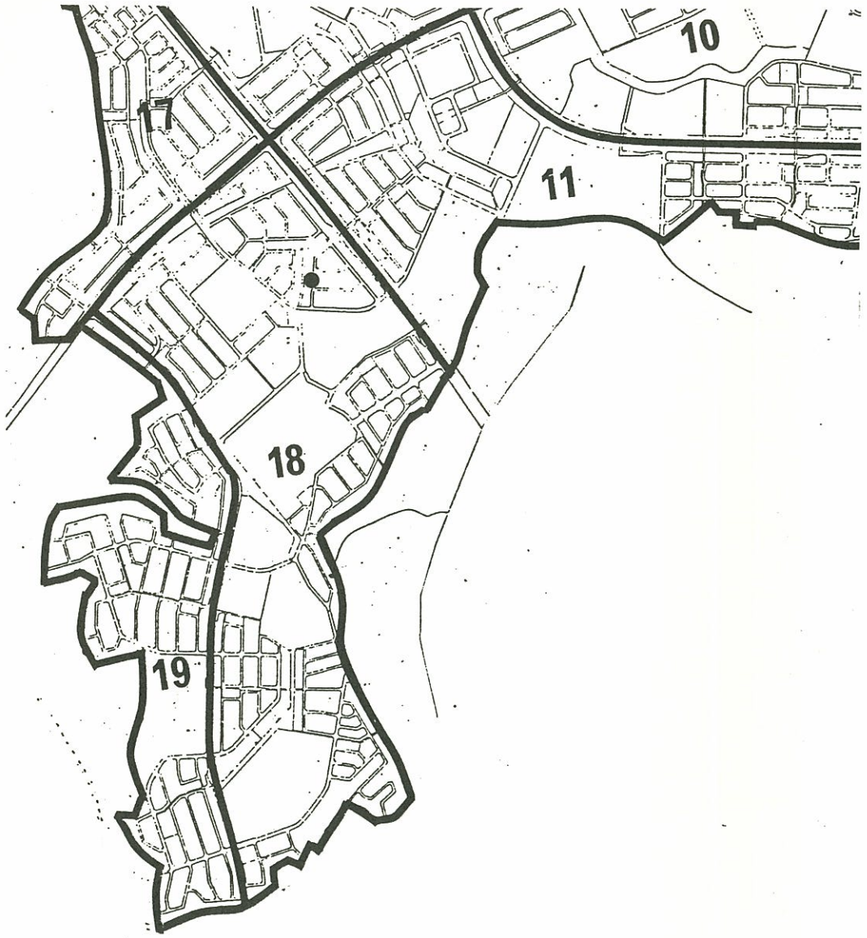
事業主体	住宅・都市整備公団	建築面積（㎡）		備考	
所在地	埼玉県東松山市桜山台17-1	延床面積（㎡）			
供給時期	昭和59年3月		GROSS（%） NET（%）		
用途地域		建ペイ率			
		容積率			
計画戸数	130戸	空地率			
敷地面積（㎡）		戸数密度			
宅地面積（㎡）		その他			
通路面積（㎡）					
駐車場（㎡）					
共用庭（㎡）					

概要

住戸型式（タイプ）	戸建住宅	備考
構造・階数	木造2階建	
敷地面積（㎡／戸）	194.46～437.12	
建築面積（㎡／戸）		
延床面積（㎡／戸）	84.46～109.98	
専用庭		
その他		

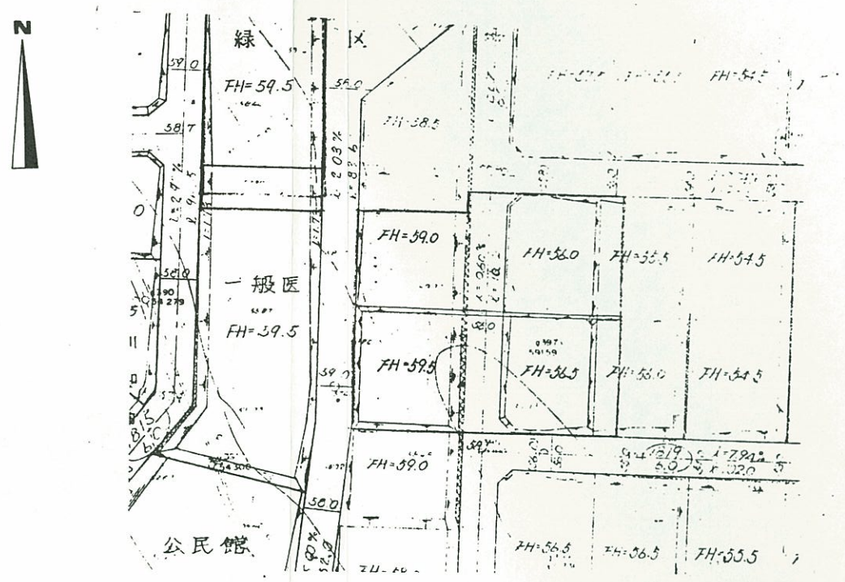
20	G	第２地区　１８－１８－⑩	擁壁・階段外構及び私道付宅地

＜位置図＞



＜造成図＞

S＝1：1000



〈位置概要〉

地区の南西部に位置し、幹線道路として、横浜・上麻生線が近く、商業施設との距離は３００m程度となつている。また近隣には、公民館．近隣公園．小学校などがある。

〈地形・形状概要〉

対象宅地の南・北側面に公道が接しているのだが、両方共、部分的な接道で、宅地規模からみて、少ない接道面である。形状的には、ほぼ正方形で、中規模宅地である。又、宅地の西側面には歩行者専用道路が接している。地形としては宅地内の高低差が３m程度あり、西側宅地が高くなつている。

〈供給案の方策とその特徴〉

中規模な宅地であり、６画地の宅分が確保できる。しかし、接道の関係と高低差の状態から、一般画地形態は実現不可能であるといえる。そこで私道及びコモン付が必要とされる。そこでこの宅地においては、一部私道の導入を考案した。又、宅地の西側が３m高い地盤となつている為、擁壁．階段．及び一部ボックスカルバード型車庫等で構成した。

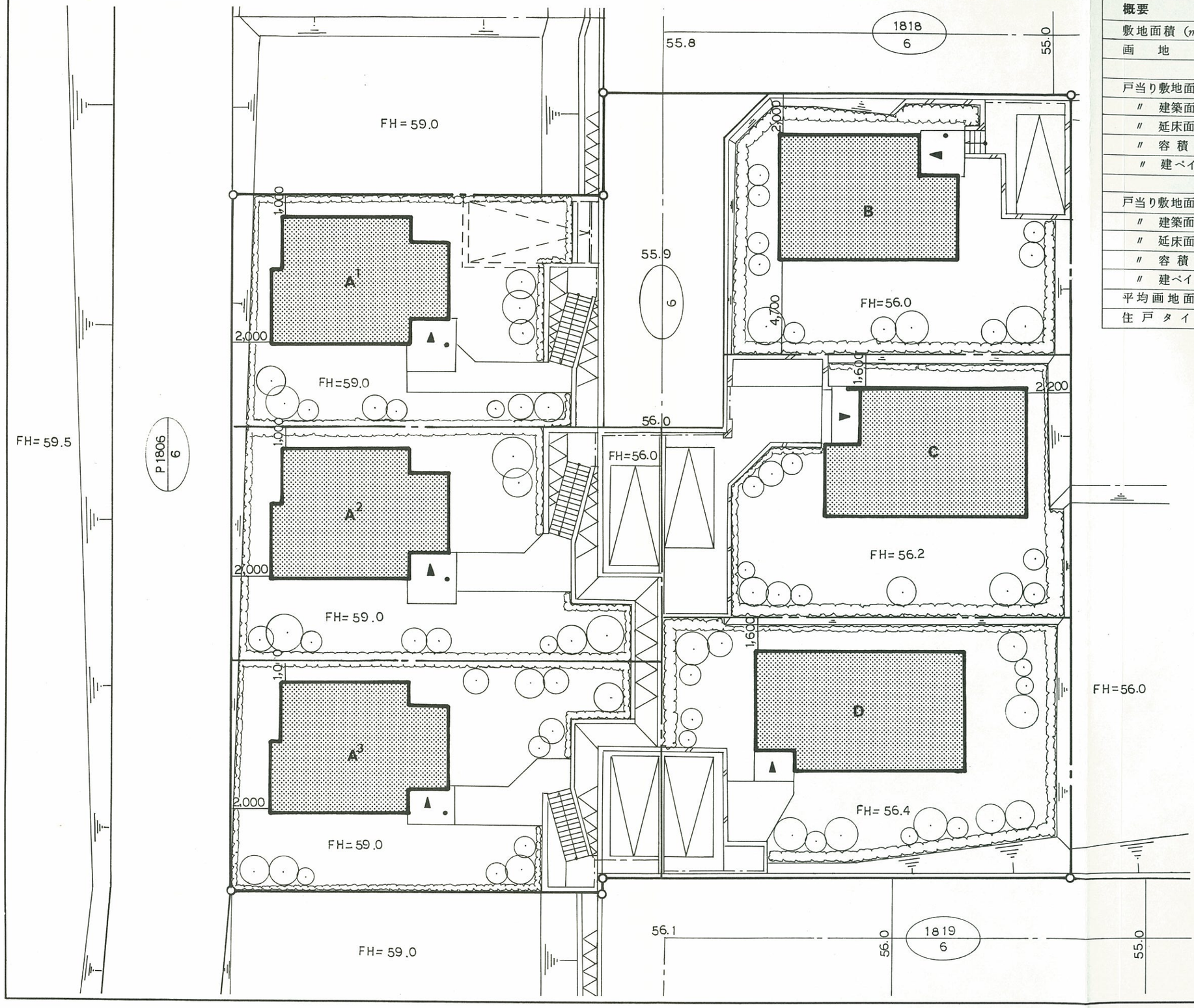
〈供給案の問題点〉

高擁壁を必要とする宅地とそうでない宅地との異差空間が生じてしまうことが問題点として残る。

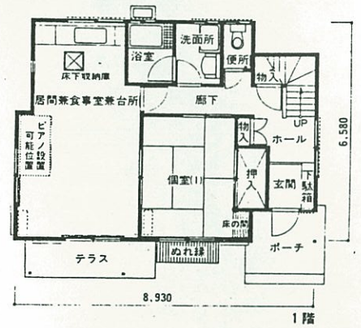
A－3
B－3

第２地区　１８－１８－⑩

擁壁・階段外構及び私道付宅地



概要			
敷地面積（㎡）	1,573（宅地＝1,470㎡ 私道＝103㎡）		
画　地　数	6画地		
	A1	A2	A3
戸当り敷地面積（㎡）	216.5	251.5	249
〃　建築面積	58.5	58.5	58.5
〃　延床面積	99.8	99.8	99.8
〃　容積率（%）	46	39.6	40
〃　建ペイ率（%）	27	23.2	23.5
	B	C	D
戸当り敷地面積（㎡）	228.5	257	267.5
〃　建築面積	58	72.5	61
〃　延床面積	101	108.5	109.9
〃　容積率（%）	442	42.2	41
〃　建ペイ率（%）	25.4	28.2	22.8
平均画地面積	1,573／6＝262　1,470／6＝245		
住戸タイプ	全タイプ共　木造２階建　4LDK		

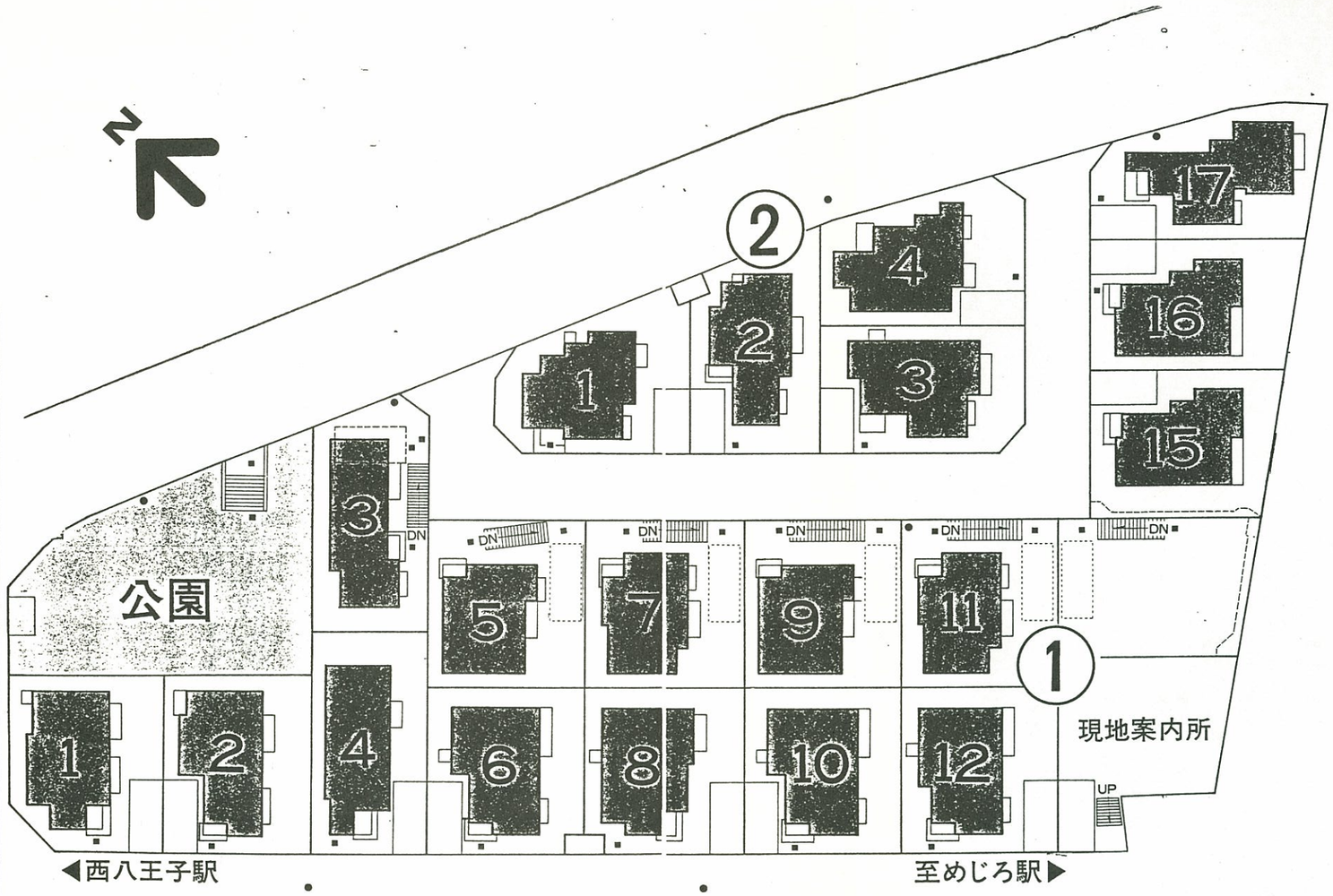


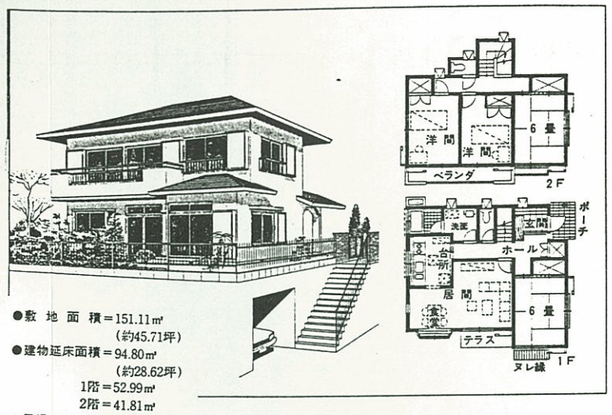
A１～３　間取図

N

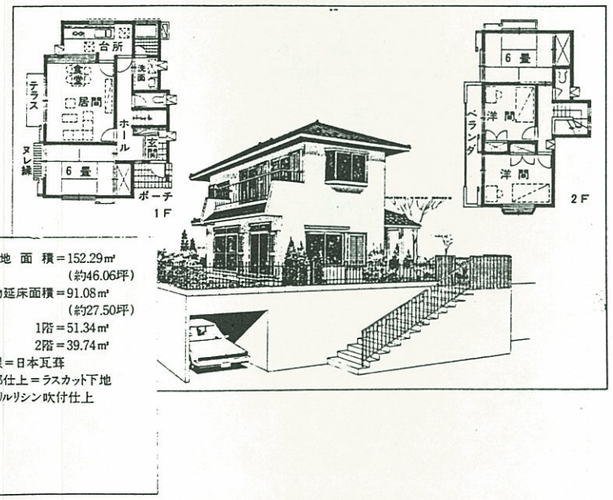
S＝1:200

A－3	擁壁，階段，車庫付（戸建住宅）	八王子めじろ台（民間）	敷地利用形態事例	〈参考〉	建築物及び外観事例





●敷地面積＝151.11㎡
（約45.71坪）
●建物延床面積＝94.80㎡
（約28.62坪）
1階＝52.99㎡
2階＝41.81㎡
●屋根＝コロニアル葺
●外部仕上＝ラスカット下地
スタッコ仕上



●敷地面積＝152.29㎡
（約46.06坪）
●建物延床面積＝91.08㎡
（約27.50坪）
1階＝51.34㎡
2階＝39.74㎡
●屋根＝日本瓦葺
●外部仕上＝ラスカット下地
アクリルリシン吹付仕上

概要

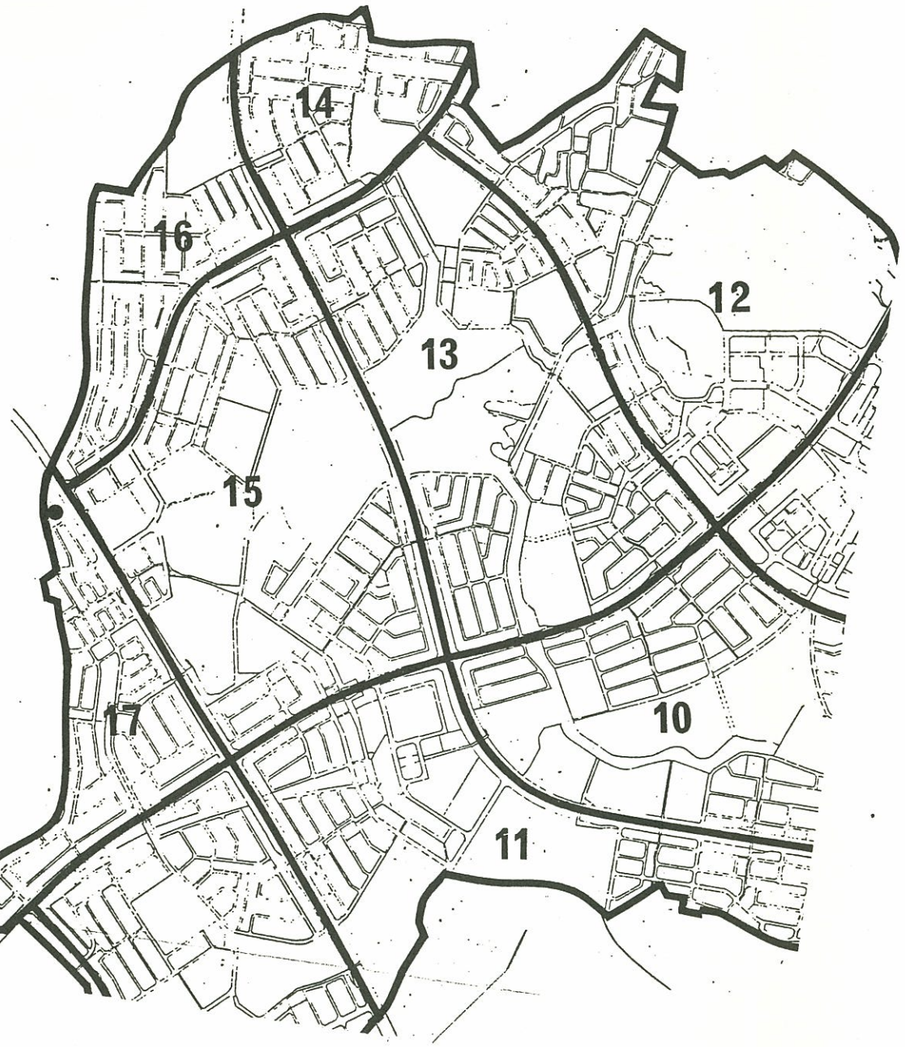
事業主体	日本電建株式会社	建築面積（㎡）		備考	
所在地	八王子市山田町2071－1	延床面積（㎡）		車庫→ボックス	
供給時期	昭和58年7月末日		GROSS（%）　NET（%）	カルバート方式	
用途地域	第1種住居専用地域　第1種高度地区	建ペイ率			
	建ペイ率40%　容積率80%	容積率			
計画戸数	総数21区画	空地率			
敷地面積（㎡）	〃　4,034.44	戸数密度			
宅地面積（㎡）		その他			
通路面積（㎡）					
駐車場（㎡）					
共用庭（㎡）					

概要

住戸型式（タイプ）	戸建住宅	備考
構造・階数	木造2階建	
敷地面積（㎡／戸）	152.29	
建築面積（㎡／戸）	51.34	
延床面積（㎡／戸）	91.08	
専用庭		
その他		

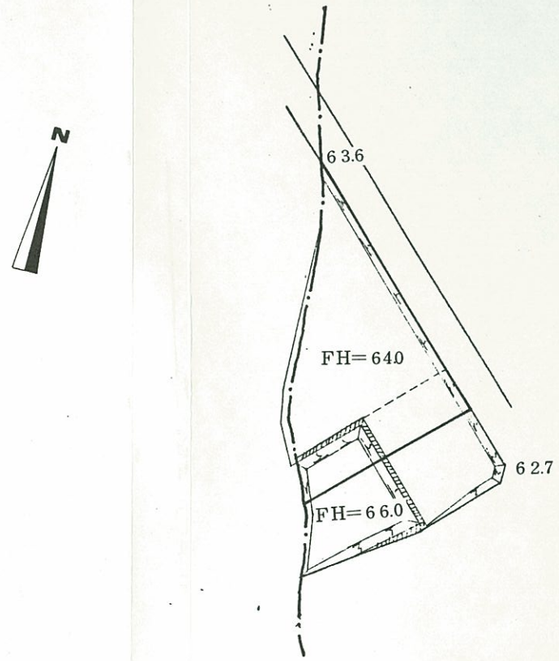
17	G	第２地区　１７－４－１－①	不整形宅地

＜位置図＞



＜造成図＞

S＝1：1000



〈位置概要〉

位置・地区の西側境界に接し、横浜・上麻生線付近に位置する。近隣には都市運営施設（バス送車場）や工場用地がある。又、この対象宅地は境界線上が既存道路となつており、この道路に接する形になつている。

〈地形・形状概要〉

地区境界（既存道路）と計画街区道路にはさまれた形で狭い三角状になつている不整形地である。敷地内高低差としては、２ｍで部分的に擁壁処理が施されている。計画街区道路（公道）は宅地より0.4ｍ～1.3ｍ低く、1.57％の勾配をもつ。又、既存道路としては宅地に沿う高さとなつている。

〈供給案の方策とその特徴〉

戸建住宅

不整形宅地ではあるが、画地割をする際の面積配分は比較的基準規模になり、一部旗竿画地の利用を要する画地が面積的に大きくなつてしまうが、竿部分を除けば基準規模と同等となる。

しかし、この旗竿画地も、既存道路との接続が可能となるならば、一般画地になり得る。

低層集合住宅

戸当り２層の連続住宅を配置することにより、５戸分の供給が可能となる。

この際の土地利用としては、三角頂点部分にコモンガーデンスペースを置き、パーキングスペースの集中化を施すことにより、各戸の専用庭の均一確保が可能で住宅配置による採光上の問題はない。

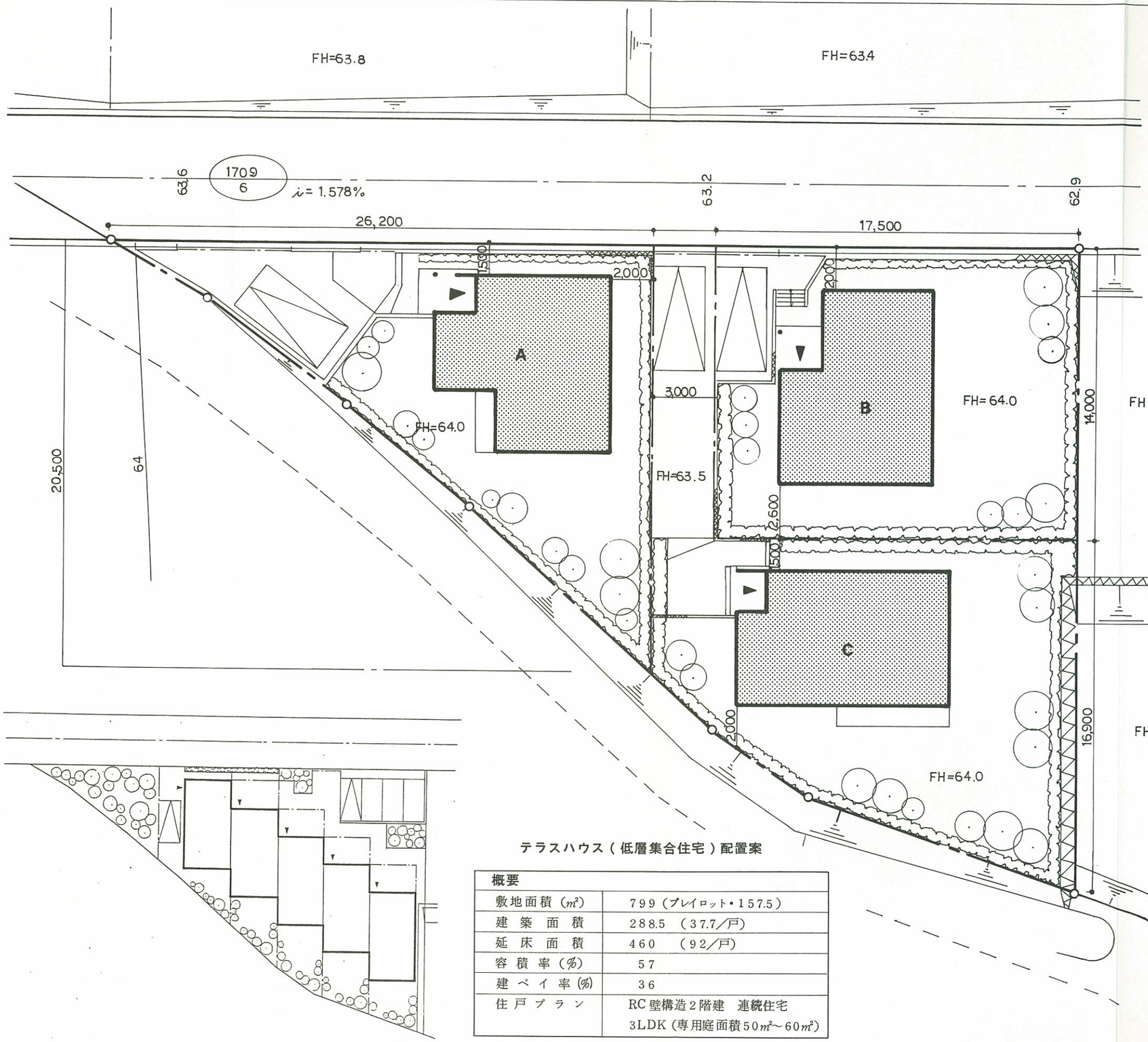
〈供給案の問題点〉

異形宅地である為、一部の画地に利用上不利な部分が生じてしまうことが問題点として上げられる。

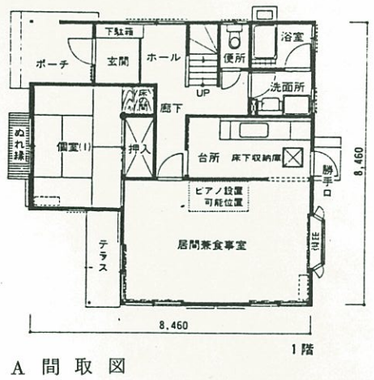
A－5
B－1

第２地区　１７－４－１－①

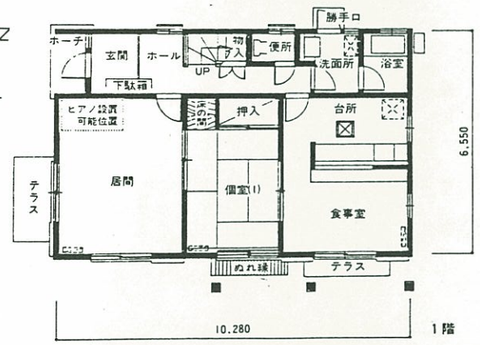
不整形宅地



概要			
敷地面積（㎡）	799（3画地）		
	A	B	C
戸当り敷地面積	248	245	306
	＊ Cの竿部分（42㎡）		
戸当り建築面積	63.61	65.21	72.57
〃 延床面積	107.79	102.67	108.49
〃 容積率	43.4	41.9	35.4
〃 建ペイ率	25.6	26.6	23.7
住戸タイプ	A，B，C共　木造2階建 4LDK		



A 間取図



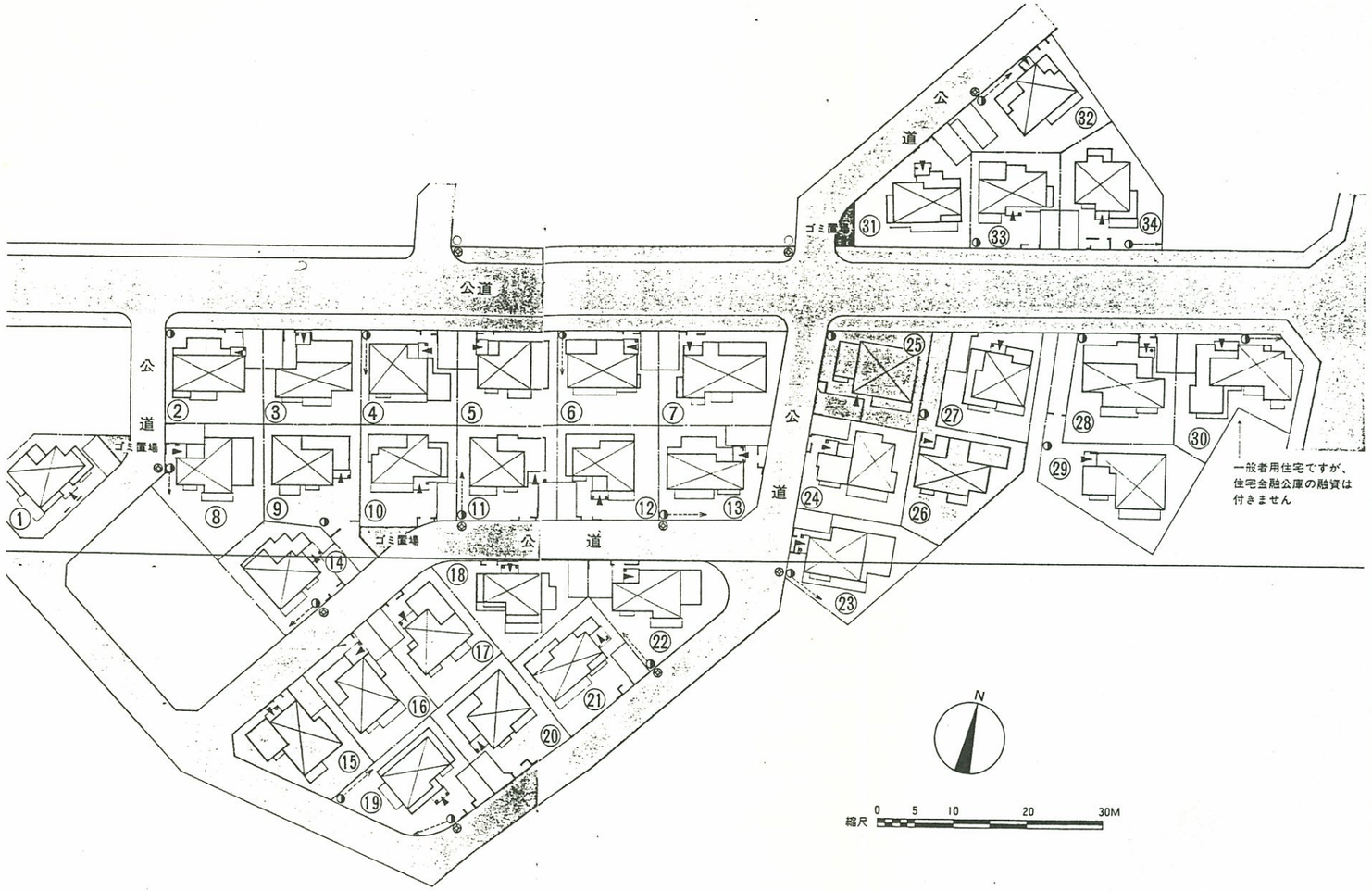
C 間取図

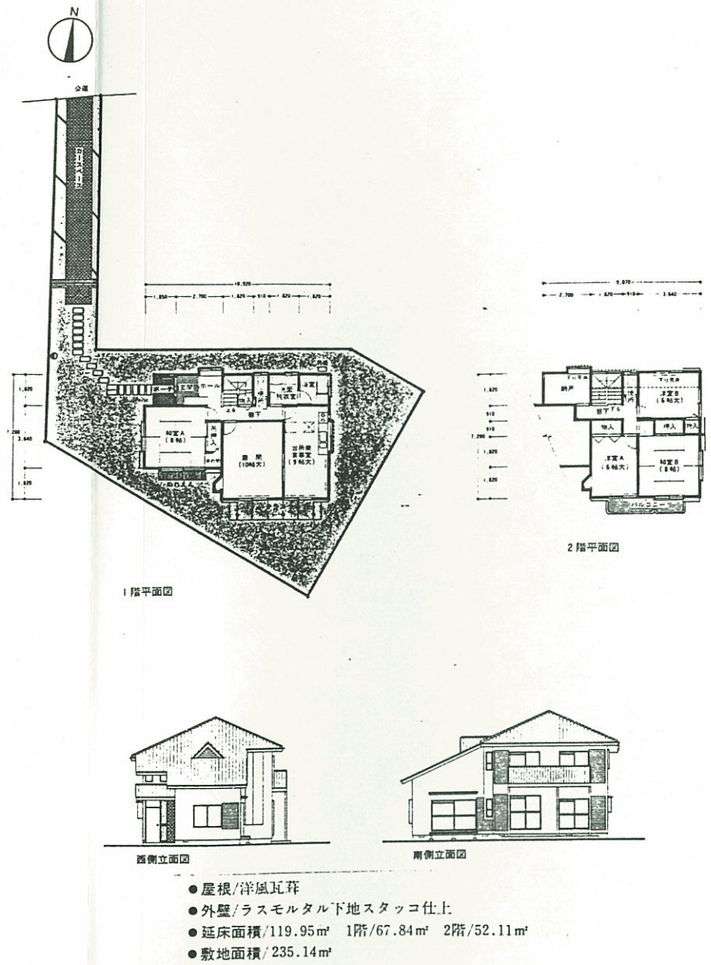
テラスハウス（低層集合住宅）配置案

概要	
敷地面積（㎡）	799（プレイロット・157.5）
建築面積	288.5　（37.7／戸）
延床面積	460　（92／戸）
容積率（%）	57
建ペイ率（%）	36
住戸プラン	RC壁構造2階建　連続住宅 3LDK（専用庭面積50㎡～60㎡）

S＝1:200

A－5	異形・旗竿画地（戸建住宅）	茅ケ崎海岸南湖	敷地利用形態事例	〈参考〉	建築物及び外観事例





概要

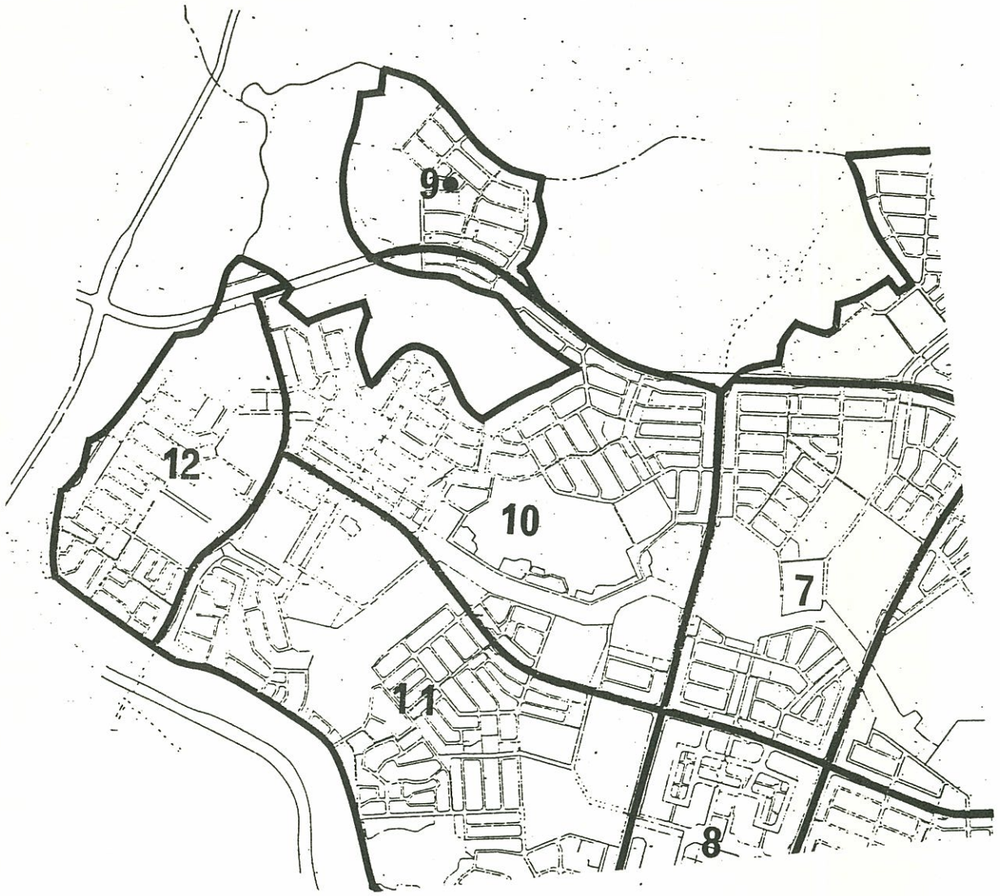
事業主体	神奈川県住宅供給公社	建築面積（㎡）		備考	
所在地	茅ケ崎市南湖5-3961-2	延床面積（㎡）			
供給時期			GROSS（%） NET（%）		
用途地域	第1種住居専用地域建ペイ率50% 容積率100% 第2 〃 〃 60% 〃 200%	建ペイ率 容積率			
計画戸数	34戸	空地率			
敷地面積（㎡）		戸数密度			
宅地面積（㎡）		その他			
通路面積（㎡）					
駐車場（㎡）					
共用庭（㎡）					

概要

住戸型式（タイプ）	4LDK～5LDK・納戸	備考
構造・階数	木造 2×4工法 2階建	
敷地面積（㎡／戸）	152.59～235.14	
建築面積（㎡／戸）		
延床面積（㎡／戸）	99.36～148.21	
専用庭		
その他		

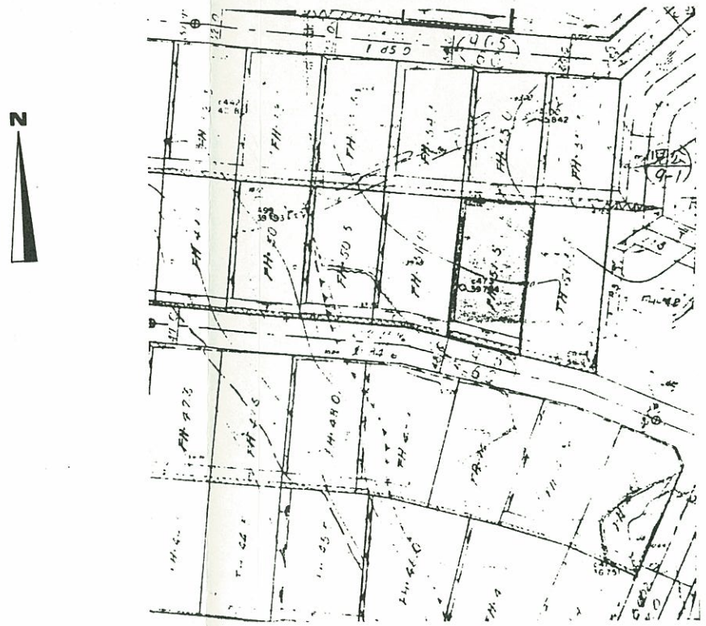
3	B	第１地区　９－１０－⑩	擁壁・階段外構付宅地

＜位置図＞



＜造成図＞

S＝1：1000



〈位置概要〉

地区の北西部に位置し午久保農業専用地区とすみれが丘団地にはさまれた地区で、幹線道路としては日吉・元石川線が近く、近隣には、高校用地や児童公園などがある。又、最寄りの商業施設との距離は６００ｍ程度である。

〈地形・形状概要〉

この宅地は、接道（前面道路）に対して３ｍ以上の高低差をもち、形状としては、接道に対して奥行の深いほぼ長方形の宅地である。又、規模的には、一画地分となっている。

〈供給案の方策とその特徴〉

接道面との高低差をもつた宅地である為、アプローチを階段外構、車庫をボックスカルバード型を採用した。車庫上部を庭として利用できるので、この宅地の形状に適したものと考えられる。

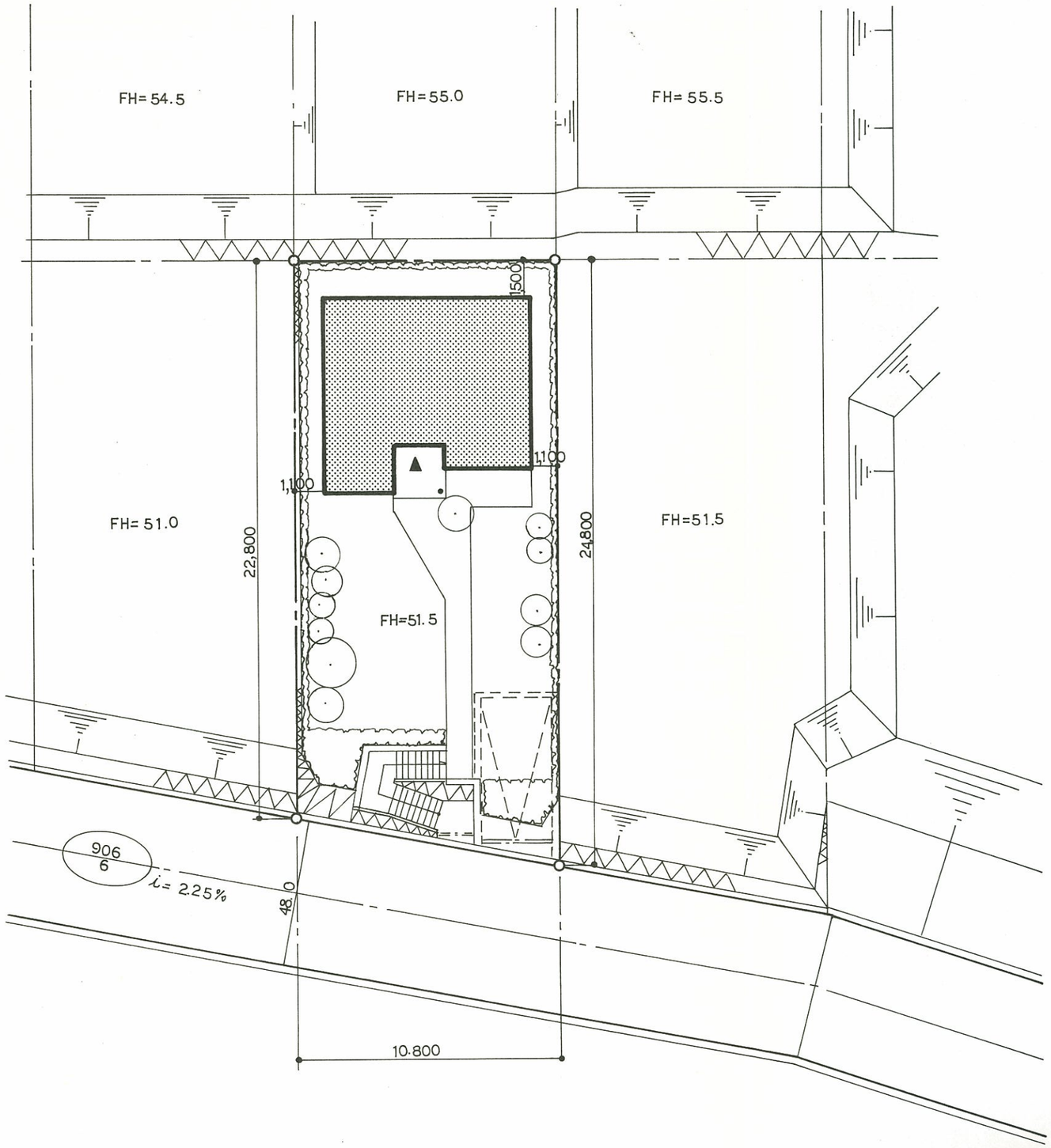
〈供給案の問題点〉

宅地の形状から巾が１０ｍ８００とせまいため、建物の規模や配置がある程度、限られてしまう。しかし南北方向に長い宅地であることから住環境の不便はない。

A－3
B－1

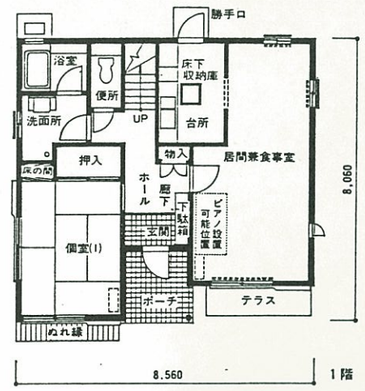
第１地区　９－１０－⑩

擁壁，階段外構付宅地

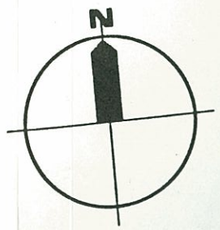


概要	
敷地面積（㎡）	257
画地数（㎡/戸）	1画地
建築面積（㎡）	63.49
延床面積（㎡）	108.98
容積率（%）	42.4
建ぺイ率（%）	24.7
住戸タイプ	木造2階建　4LDK

※車庫＝ボックスカルバート方式
（車庫上部は人工地盤による庭利用とする。）



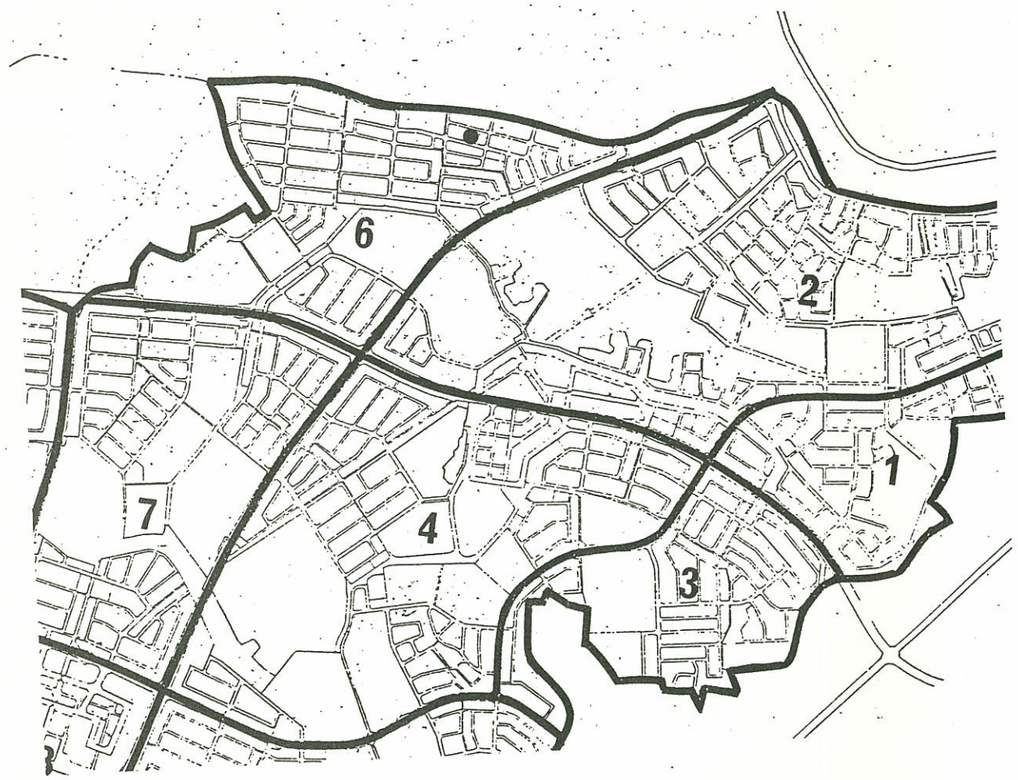
間取図



S＝1:200

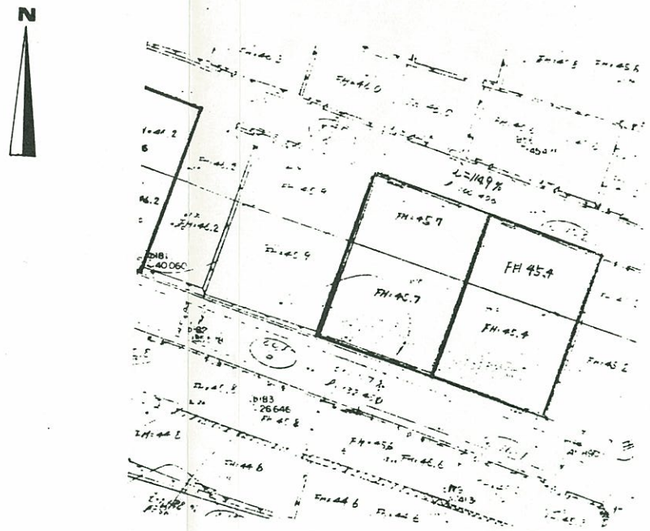
7	D	第１地区　６－１５－２－④，⑤	菜園庭付宅地（線下地利用）

＜位置図＞



＜造成図＞

S＝1：1000



〈位置概要〉

地区の北側、ほぼ中央に位置し、幹線道路．佐江戸．北山田線が近い。又、地区公園が南側にある。

〈地形・形状概要〉

９ｍ道路と６ｍ道路の公道に平行にはさまれた整形地で、宅地の高低差も少なく安定した宅地である。しかし宅地上部に高圧線が平行して走つており、建築制限部分が６０％程度を占める宅地となつている。

〈供給案の方策とその特徴〉

この宅地は線下地部分（建築制限部分）の利用を第１に考慮するべき宅地で、当案としては、菜園庭利用を導入した宅分化を提案した。構成としては、３画地を確保し１画地当り宅地が２５０㎡で菜園庭130㎡程とし、線下地部分だけをみた場合、１画地当り２２０㎡程度を占めその内９０㎡を宅地とし、残り130㎡を菜園庭で構成した。

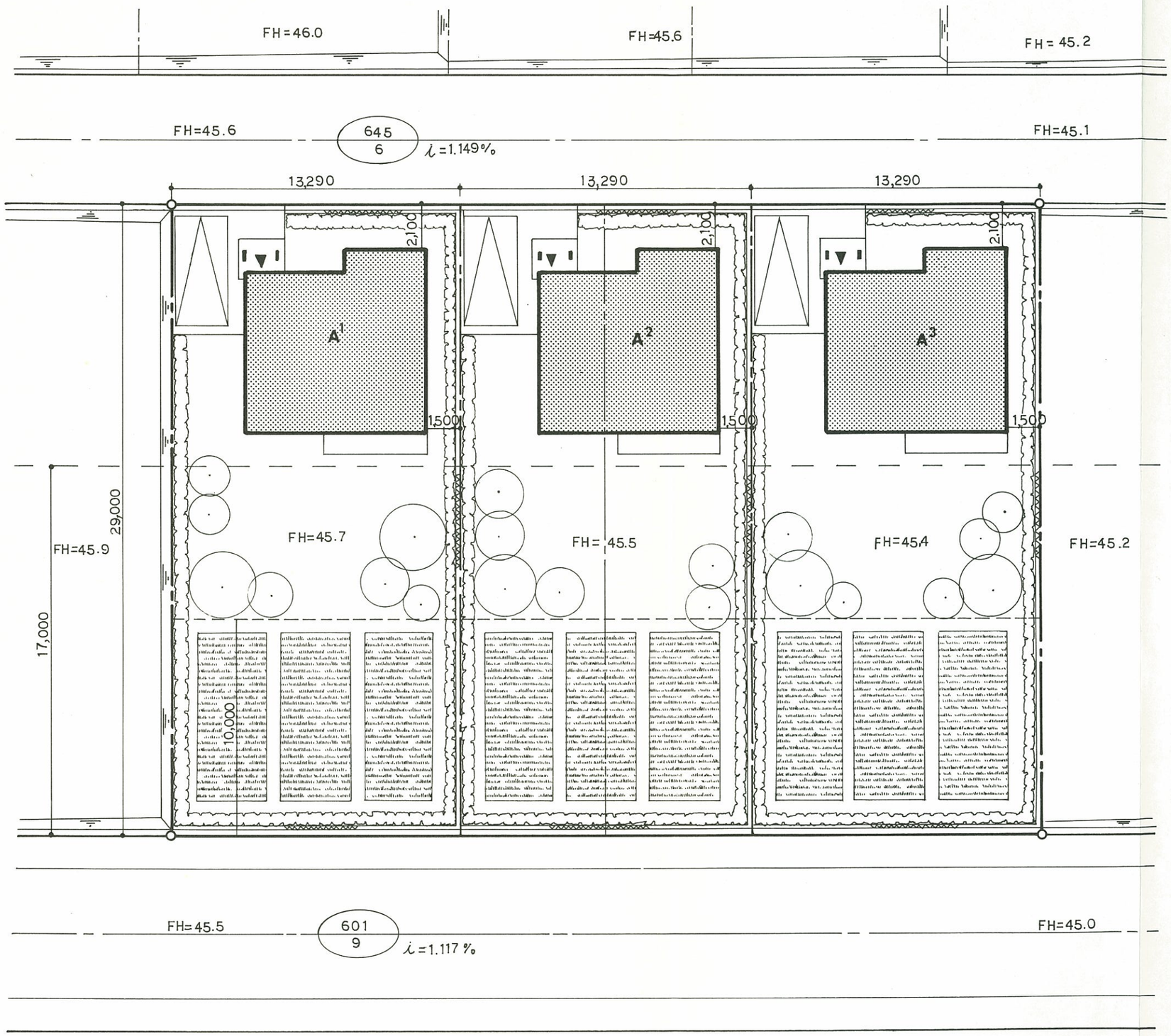
〈供給案の問題点〉

建築可能部分が１６０㎡をきる為、建築位置がある程度制限されてしまう問題がある。やはり、１画地当りの規模が３８０㎡程度と過大になつてしまう為、供給上の不利はさけられない。

A－4
B－1

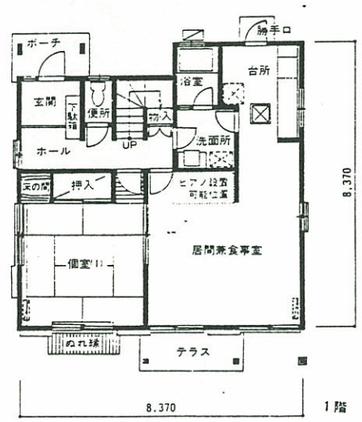
第１地区　６－１５－２－④，⑤

菜園庭付宅地（線下地利用）

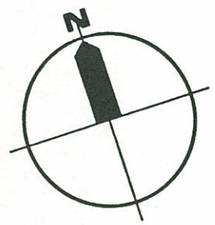


概要

敷地面積（㎡）	1,156（578×2宅地）
（線下地部分）	656（328×2宅地）
画地数（㎡／戸）	3画地　385
建築面積（㎡）	71.83／戸
延床面積（㎡）	107.23／戸
容積率（%）	27.8
建ぺイ率（%）	18.6
住戸タイプ	木造2階建　4LDK
設定宅地面積（㎡／戸）	（252.5）
〃 菜園面積（㎡／戸）	（132.9）

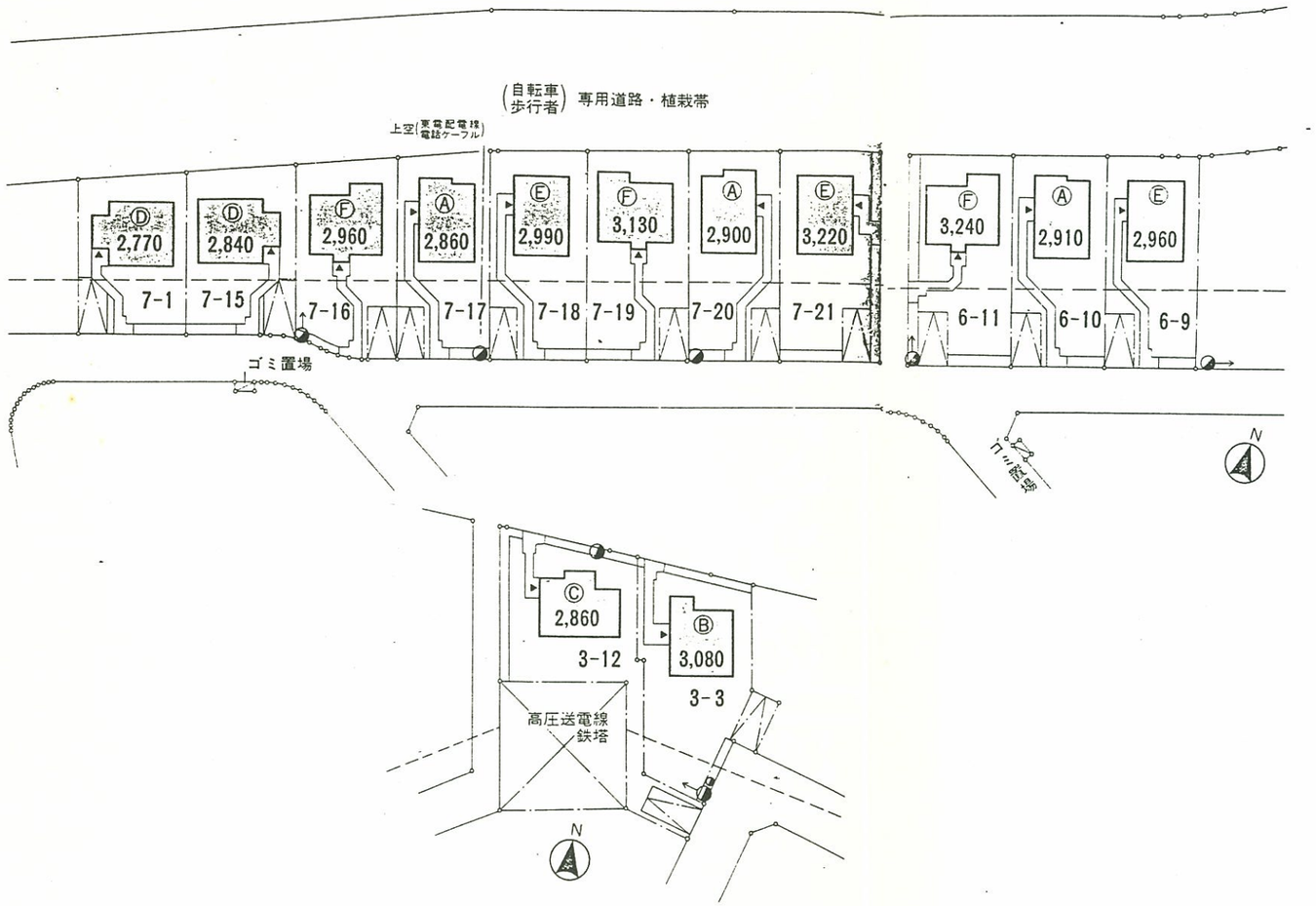


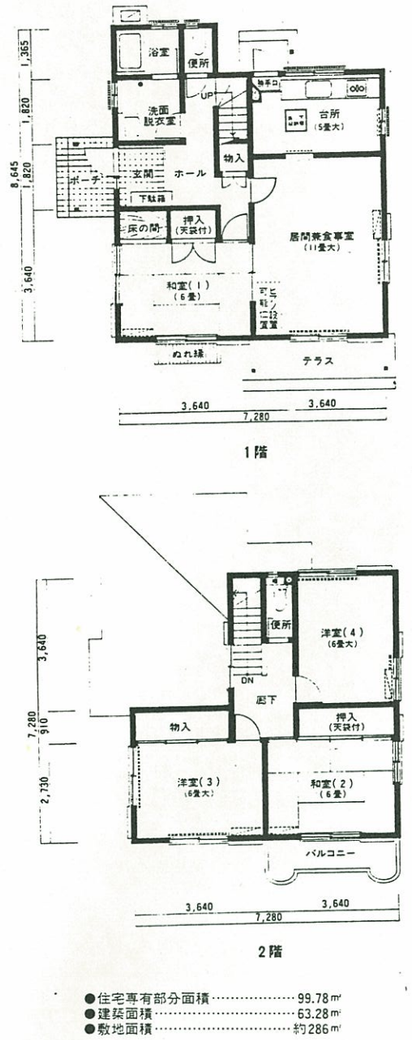
間取図



S＝1:200

A－4	高圧線沿い宅地（戸建住宅）	常総ニュータウン守谷・御所ケ丘	敷地利用形態事例	建築物及び外観事例





概要

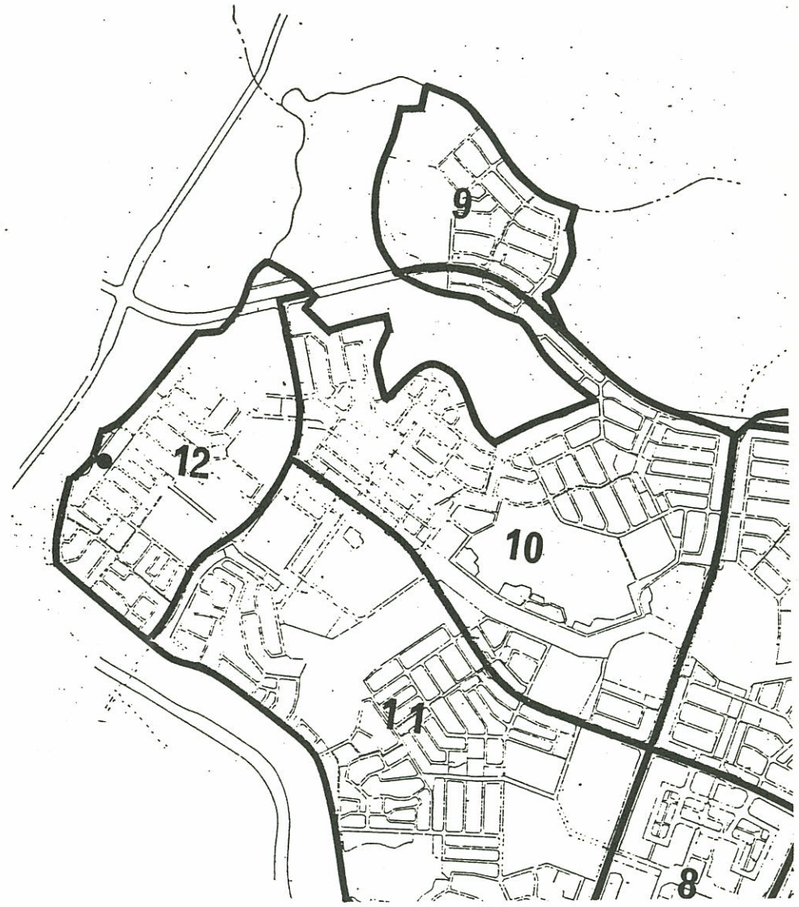
				備考
事業主体	住宅都市整備公団	建築面積(㎡)	815.83	
所在地	茨城県北相馬郡守谷町大字立沢	延床面積(㎡)	1308.67	
供給時期	昭和58年8月		GROSS(%)　NET(%)	
用途地域		建ぺイ率	26%	
		容積率	42%	
計画戸数	13戸	空地率	74%	
敷地面積(㎡)		戸数密度		
宅地面積(㎡)	3.144	その他		
通路面積(㎡)				
駐車場(㎡)				
共用庭(㎡)				

概要

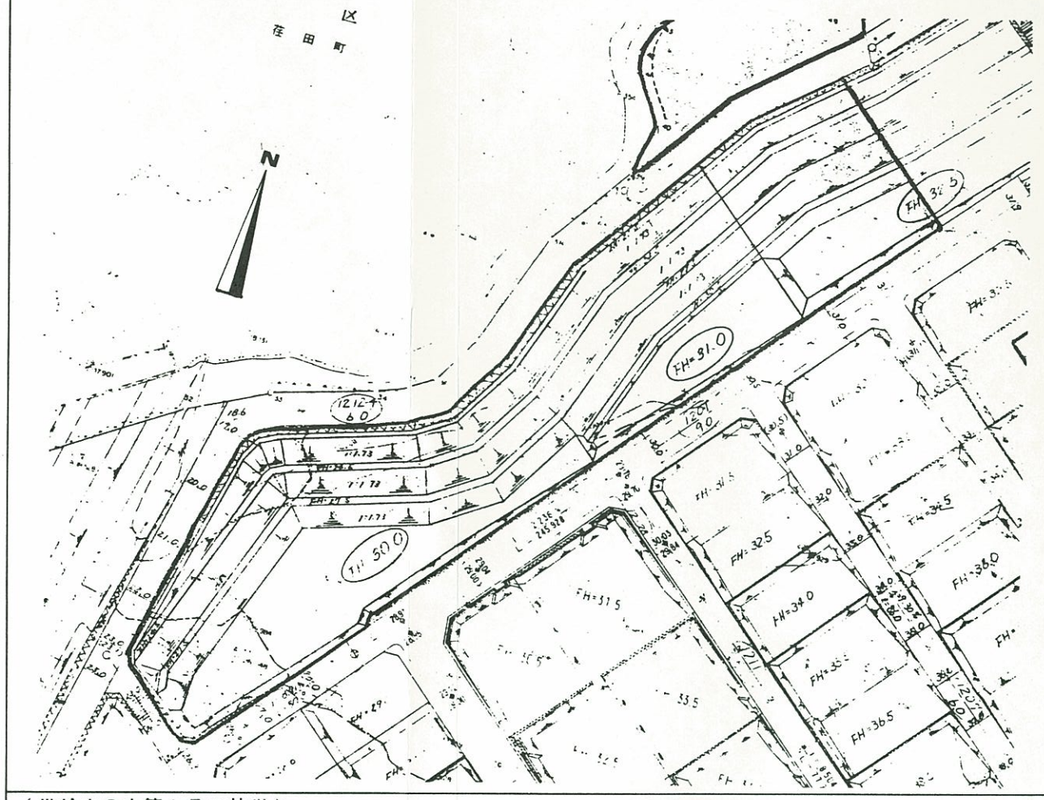
		備考
住戸型式（タイプ）	戸建住宅	
構造・階数	木造2階建	
敷地面積（㎡／戸）	201～287	
建築面積（㎡／戸）	61.29～66.78	
延床面積（㎡／戸）	98.12～102.67	
専用庭		
その他		

14	F	第１地区	１２－２５－① １２－２４－③，④，⑤	傾斜地宅地（集合住宅）

＜位置図＞



＜造成図＞



〈位置概要〉

位置・地区内において西側地区界に接している宅地で、地区外には早渕川が接近している。最寄りの幹線道路としては、牛久保．中川線がある。

〈地形・形状概要〉

計画街区道路と地区境界沿いの既存道路にはさまれ、各道路間の高低差が平均１２ｍある傾斜地で、平均斜度２４°をもつ西北斜面である。形状としては南北方向に長尺な形で、傾斜面方向（西北）が平均３０ｍの奥行と、長手方向が約１８０ｍとなつている。

〈供給案の方策とその特徴〉

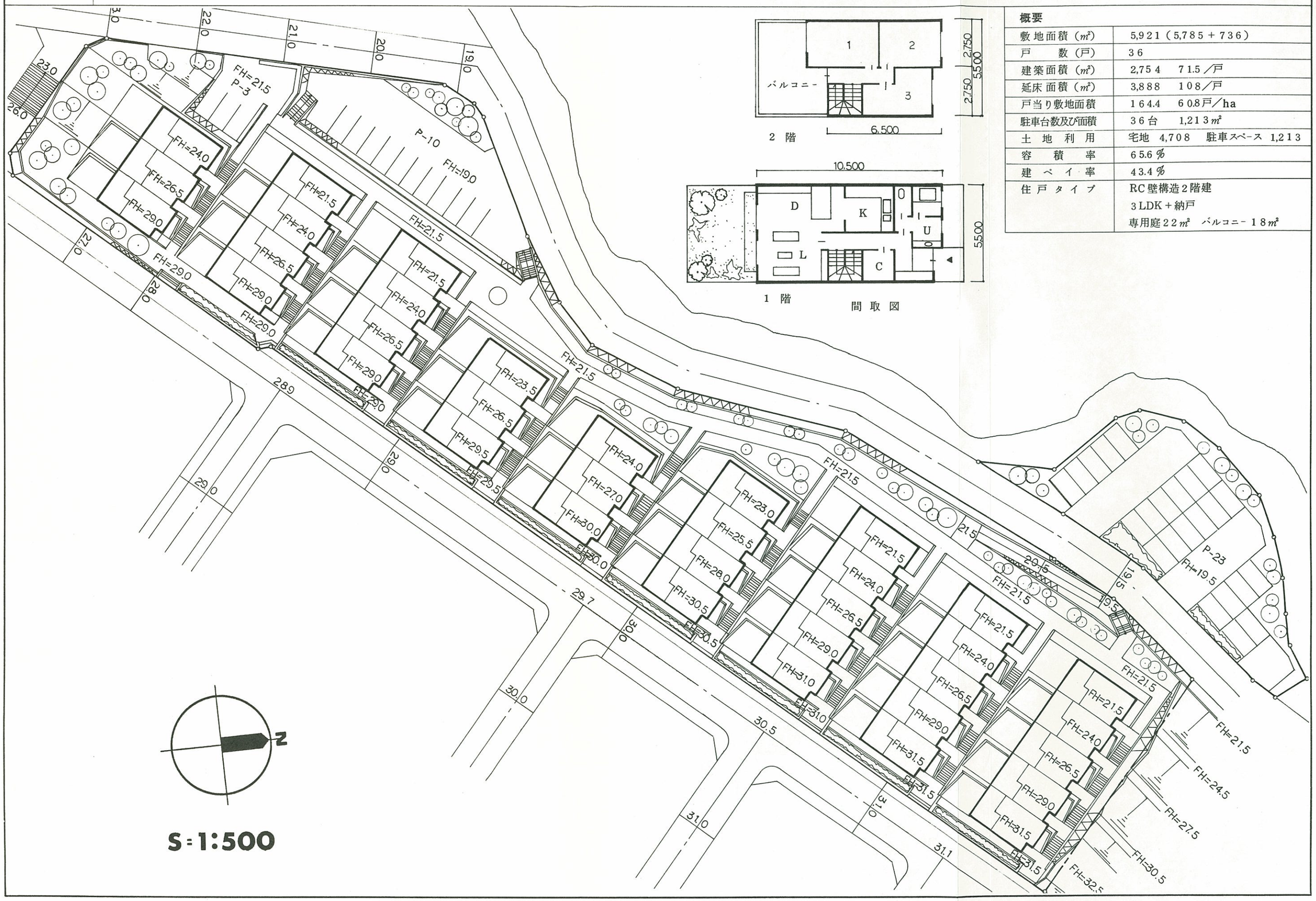
西北斜面であり、２４～２５°の傾斜角がある宅地であるため、日照．採光の問題を生じる宅地となる。よつてここでの傾斜宅地としては、南面居室の確保の均一化を計るためコンタ直行．階段型を採用し、各戸２階建で２階の南側セットバックによるルーフガーデンを設ける事により、日照・採光の問題を解決させる。

〈供給案の問題点〉

斜面方向の奥行がせまく、傾斜角が大きいことと、北西斜面となつていることから住宅配置がある程度、限られてしまうことが問題点として上げられる。

B－6　第１地区　１２－２４－③④⑤．１２－２５－①

傾斜地宅地（集合住宅）



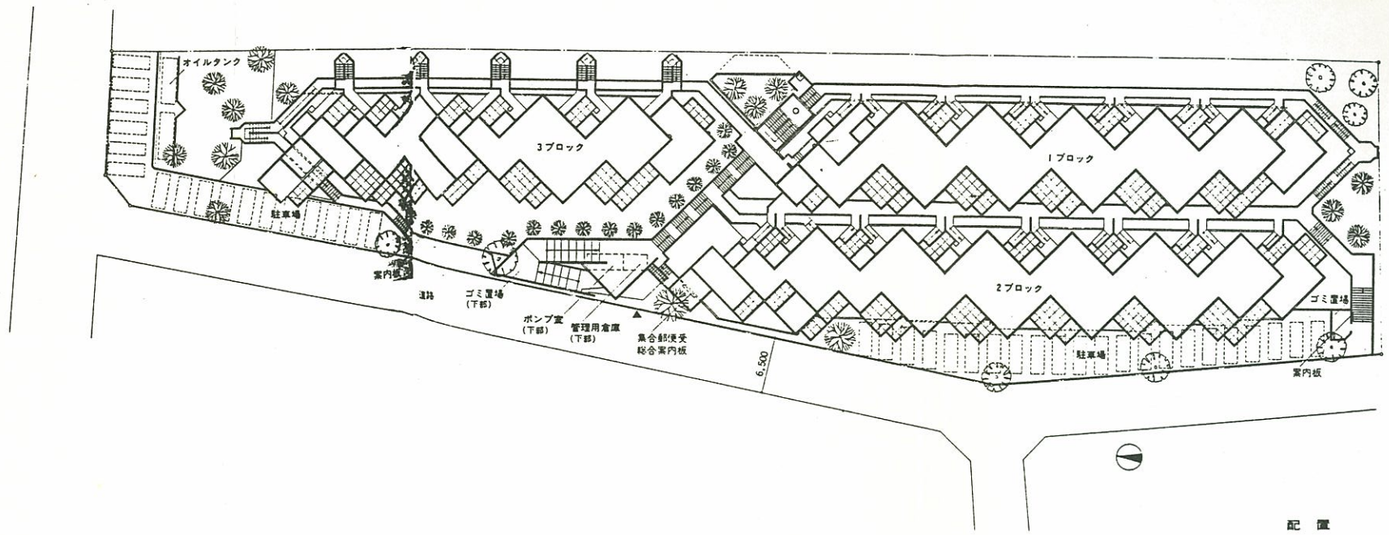
2 階

1 階　間取図

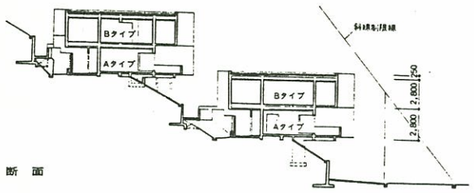
概要

敷地面積（㎡）	5,921（5,785＋736）
戸　数（戸）	36
建築面積（㎡）	2,754　71.5／戸
延床面積（㎡）	3,888　108／戸
戸当り敷地面積	164.4　60.8戸／ha
駐車台数及び面積	36台　1,213㎡
土地利用	宅地 4,708　駐車スペース 1,213
容積率	65.6％
建ぺい率	43.4％
住戸タイプ	RC壁構造2階建 3LDK＋納戸 専用庭22㎡　バルコニー18㎡

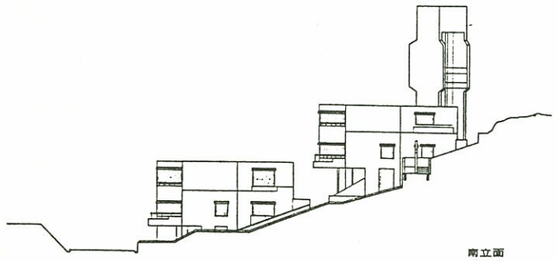
B－6	傾斜地集合住宅（タウンハウス）	桜台コートビレッジ	敷地利用形態事例	〈参考〉	建築物及び外観事例



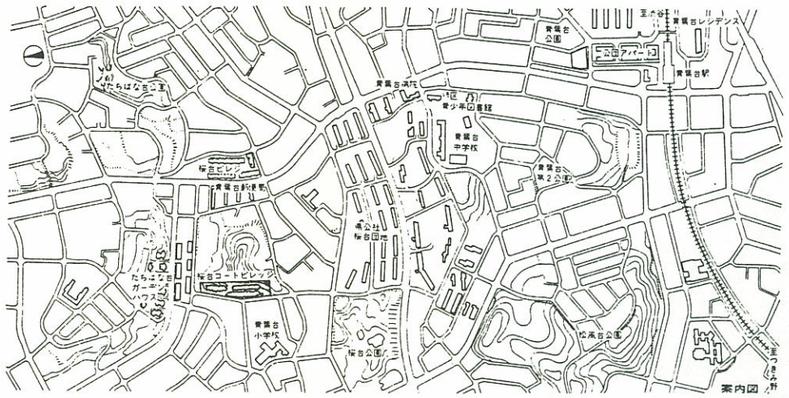
配置

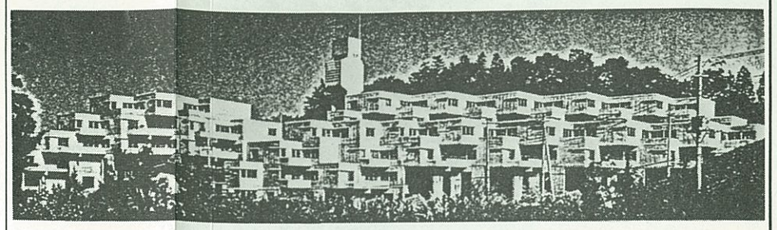


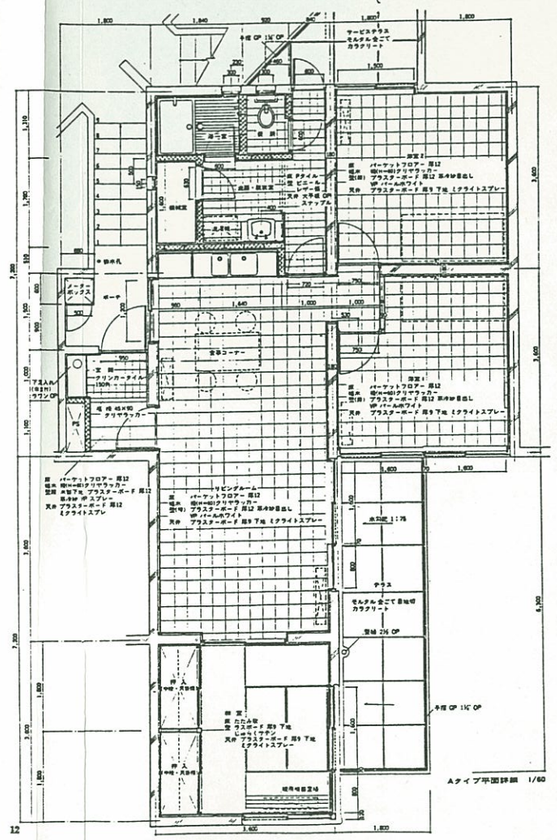
断面



南立面







概要

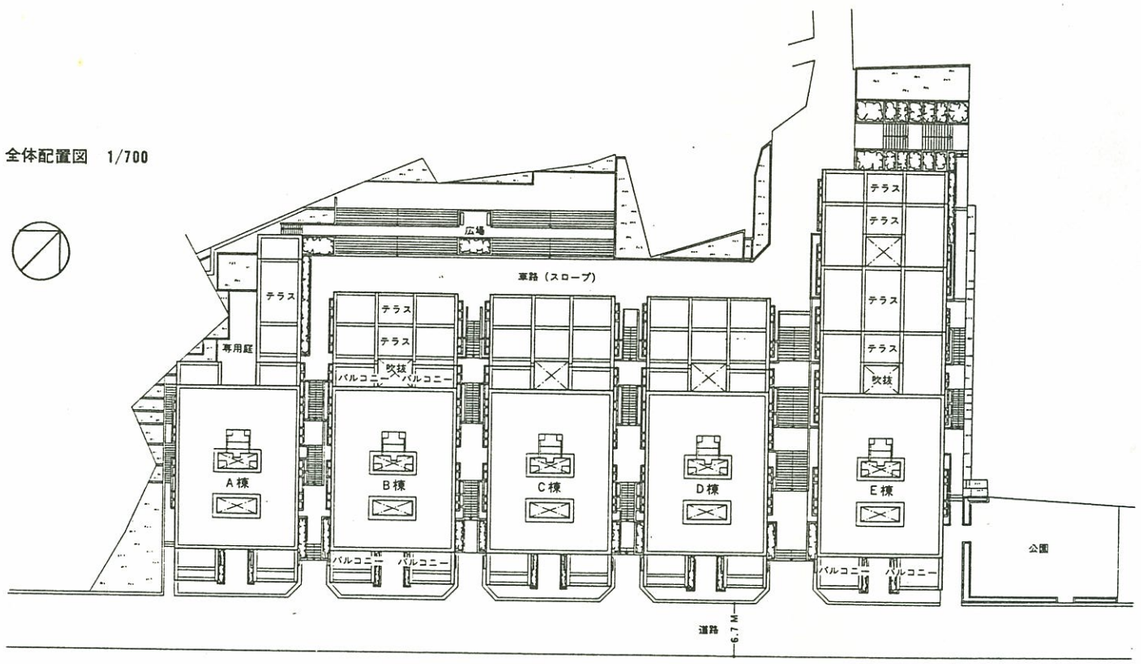
事業主体	東急電鉄田園都市事業部	建築面積(㎡)	1,817.5	備考
所在地	神奈川県横浜市緑区桜台	延床面積(㎡)	3,969.3	北下りの西斜面
供給時期	昭和45年9月		GROSS(%)　NET(%)	平均24度の急斜面
用途地域	住居地域	建ぺい率	37.05	
		容積率	80.93	
計画戸数	40戸	空地率		
敷地面積(㎡)	4,905.5	戸数密度	81.55（戸／ha）	
宅地面積(㎡)	1,817.5			
通路面積(㎡)	849.4			
駐車場(㎡)	445（40台）			
共用庭(㎡)	——			

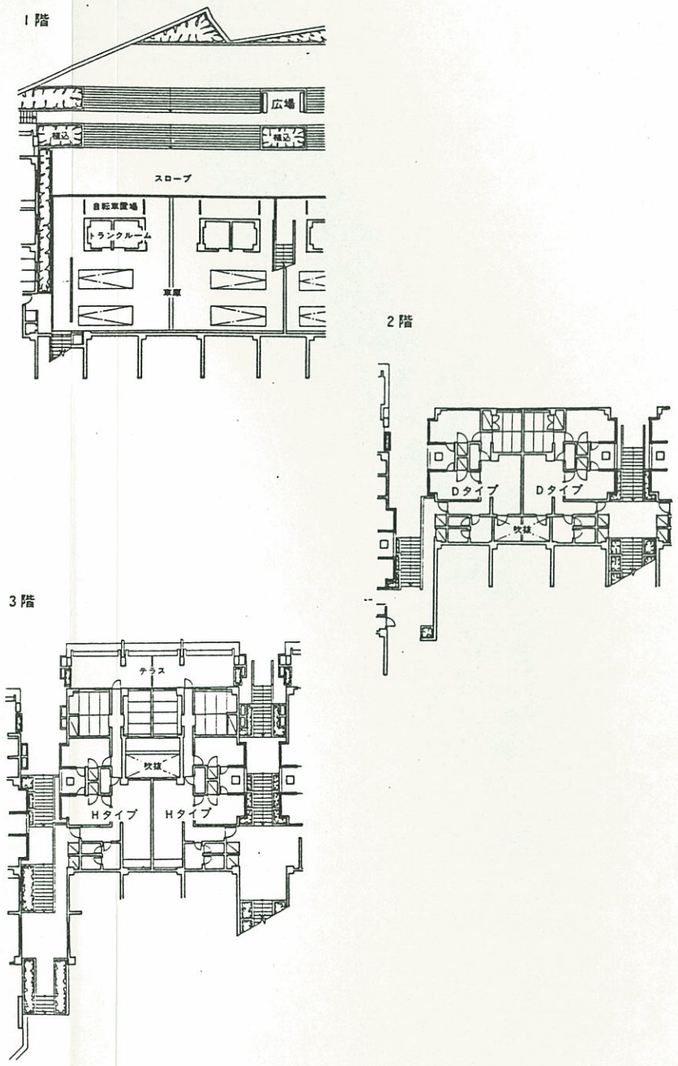
概要

住戸型式（タイプ）	2LDK～4LDK	備考
構造・階数		
敷地面積（㎡／戸）	122.62	
建築面積（㎡／戸）		
延床面積（㎡／戸）	68.8～94.8	
専用庭	（テラス）22.4～23.0	
その他		

B－6	傾斜地集合住宅	箕面リリーヴィレッジ（民間）	敷地利用形態事例	〈参考〉	建築物及び外観事例

全体配置図　1/700





概要

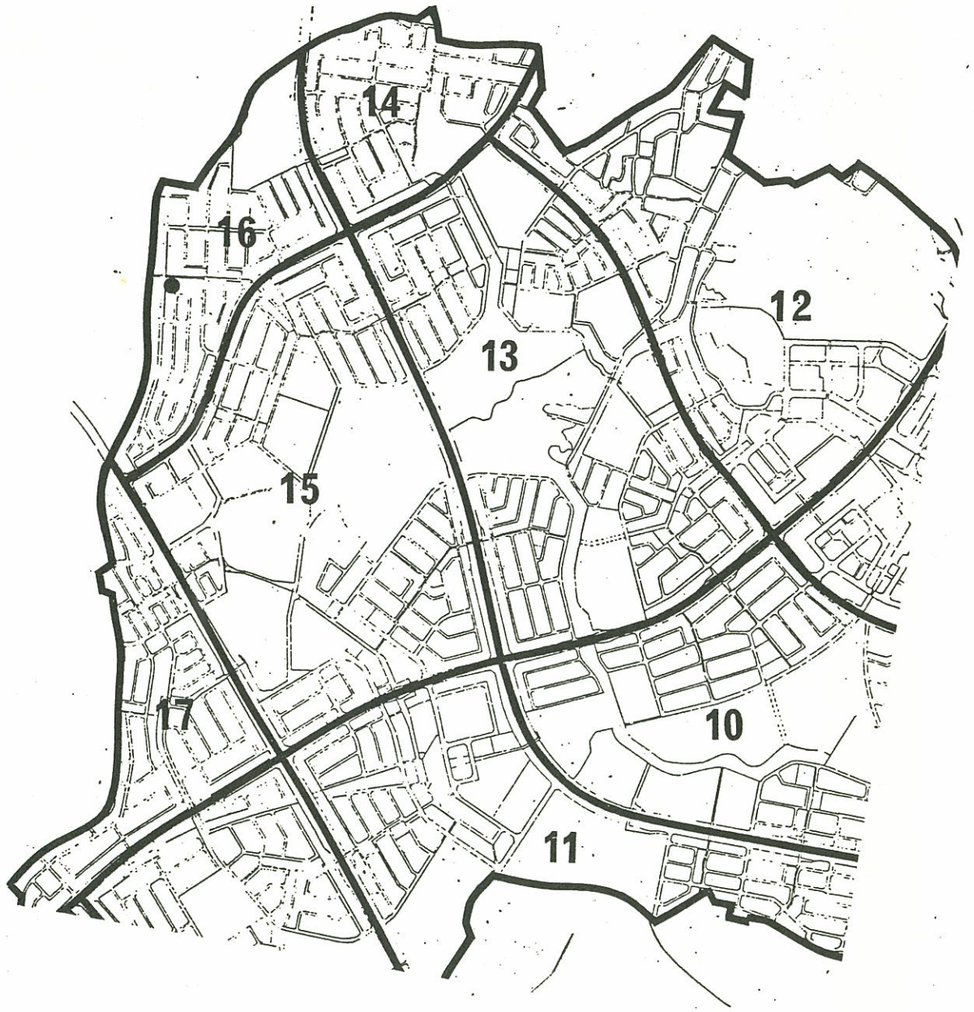
事業主体	萬栄興業株式会社	建築面積(㎡)	2,185.44	備考	
所在地	大阪府箕面市牧落5丁目	延床面積(㎡)	5,367.03	集会場．公園	
供給時期	昭和51年3月末日		GROSS(%)　NET(%)	広場	
用途地域	第2種住居専用地域　第2種高度地区	建ペイ率	50.8		
	建ペイ率60%　容積率200%	容積率	196.4	所有形態	
計画戸数	48戸	空地率	0.293	土地：共有	
敷地面積(㎡)	4,294.01	戸数密度	111.78戸／ha	建物：区分所有	
宅地面積(㎡)	〃	その他			
通路面積(㎡)	26.04%				
駐車場(㎡)	32台				
共用庭(㎡)					

概要

住戸型式（タイプ）	3LDK～5LDK（フラット）	備考
構造・階数	鉄筋コンクリート造	
敷地面積（㎡／戸）		
建築面積（㎡／戸）		
延床面積（㎡／戸）	68.32～112.98	
専用庭		
その他		

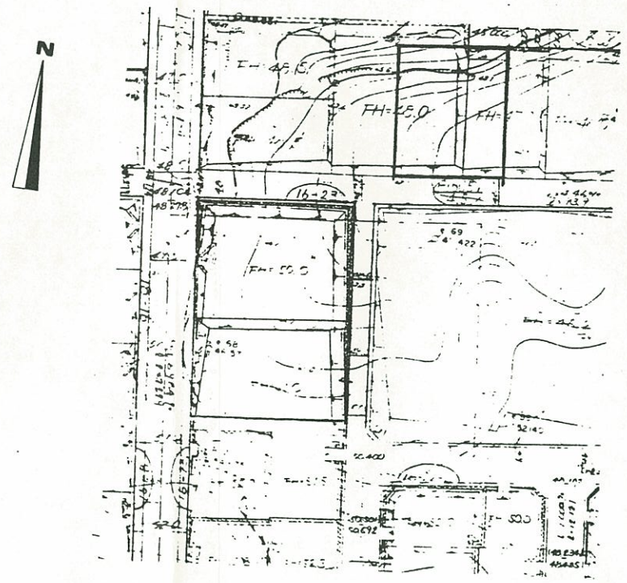
5	B	第２地区　１６－２３－①，②	私道付宅地

＜位置図＞



＜造成図＞

S＝1：1000



〈位置概要〉

地区の北西部に位置し、田園都市線江田駅及び東名高速道路に近い、又地区内においては新羽・荏田線があり近隣には児童公園がある。

〈地形・形状概要〉

中規模な整形地である。この宅地の北側と東側にベデが接している。また西側の公道（前面道路）が７％の勾配をもち、宅地との高低差が３ｍ程度の落差をもつ部分がある。

〈供給案の方策とその特徴〉

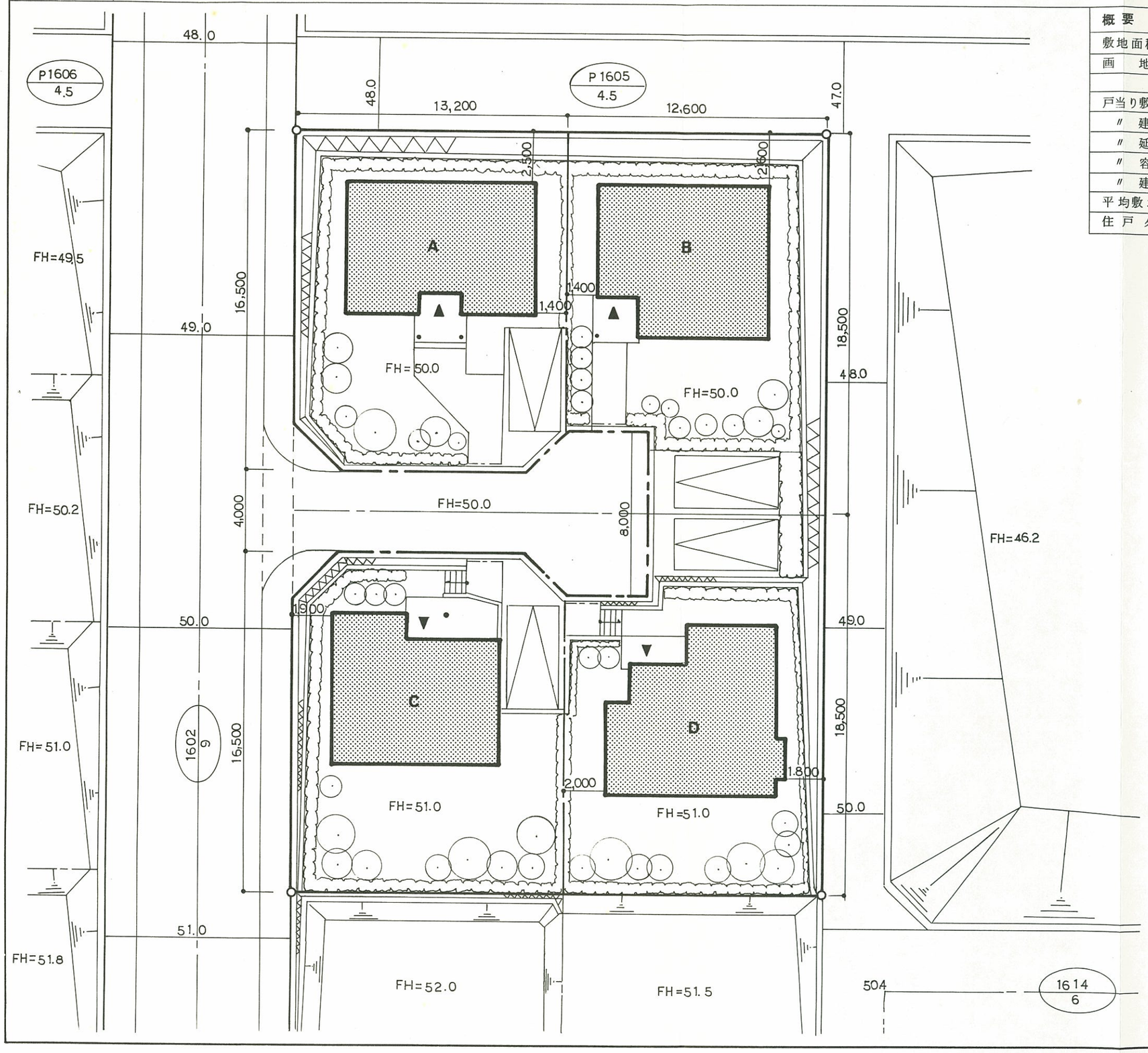
宅地の規模が中規模で４画地の宅分が可能である。しかし接道部分が限られている為、旗竿画地の利用もしくは私道の利用が考えられる。この宅地の場合、前面道路が歩道付であることや７％の勾配がある為、アプローチの集中化が好ましい、よって私道付宅地を採用した。　これにより、アプローチを小用地で成り立つ為、宅地の有効利用が可能となり、宅地間のまとまりにも効果的となる。

〈供給案の問題点〉

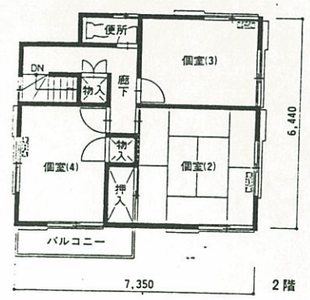
東側の児童公園に擁壁面がある程度多く露出してしまうことが問題点として上げられる。よつて、建物による高低差の緩和や植栽の導入などにより、公園に対しての景観の配慮を施す必要がある。

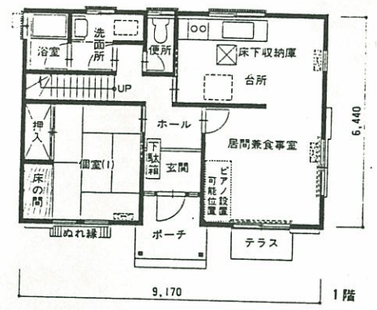
B－3　第２地区　１６－２３－①，②

私道付宅地



概要				
敷地面積（㎡）	954			
画　地　数	4画地（864㎡）＋私道（90㎡）			
	A	B	C	D
戸当り敷地面積（㎡）	215	217	215	217
〃　建築面積（㎡）	60.7	62.0	58.2	68.4
〃　延床面積（㎡）	103.1	105	109.7	104.6
〃　容積率（％）	47.9	48.3	51.0	48.2
〃　建ペイ率（％）	28.2	28.5	27.0	31.5
平均敷地面積	216㎡　（私道を含む場合238.5㎡／戸）			
住戸タイプ	A，B，C，D共　木造2階建　4LDK			



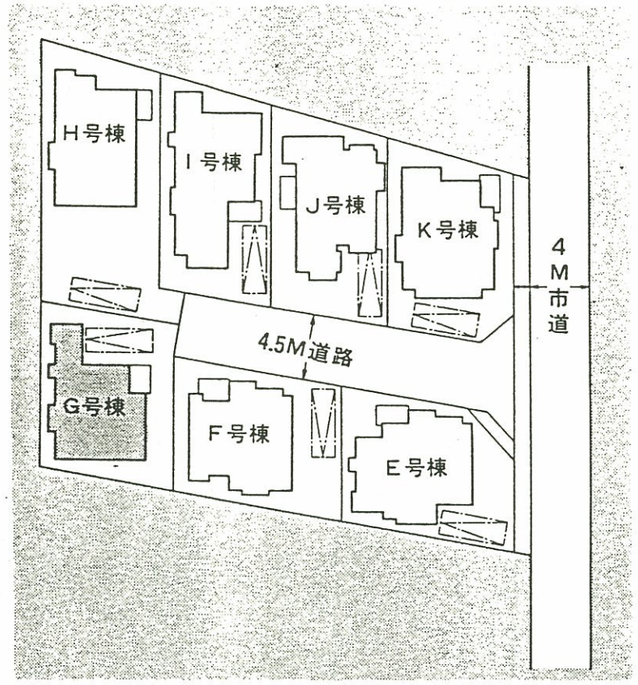


A 間取図

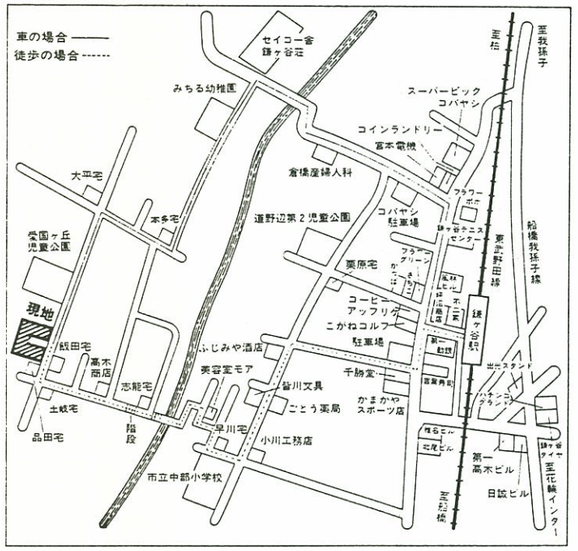
N

S＝1：200

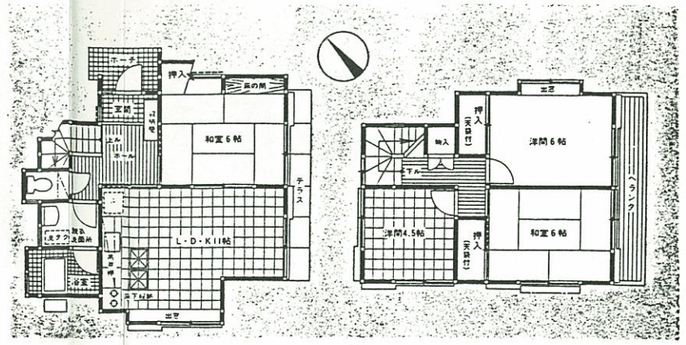
A－7	私道付宅地（戸建住宅）	鎌ケ谷（分譲住宅）	敷地利用形態事例	〈参考〉	建築物及び外観事例



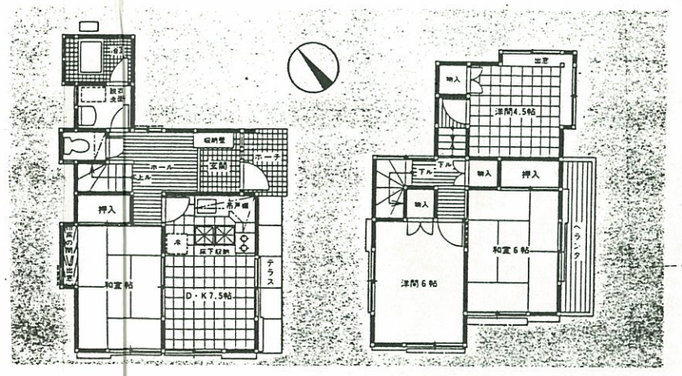
配置図



案内図



1階　　2階



1階　　2階

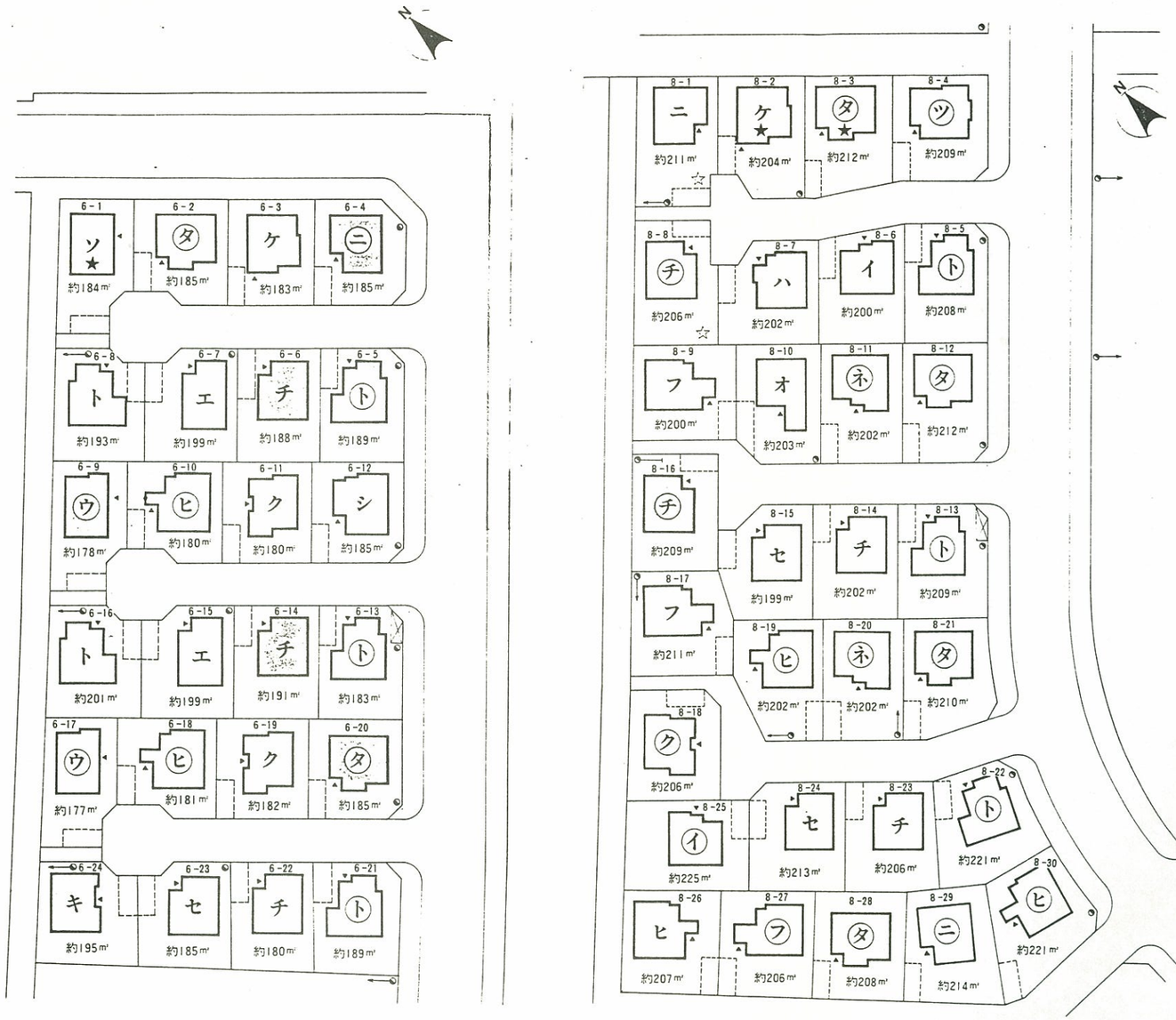
概要

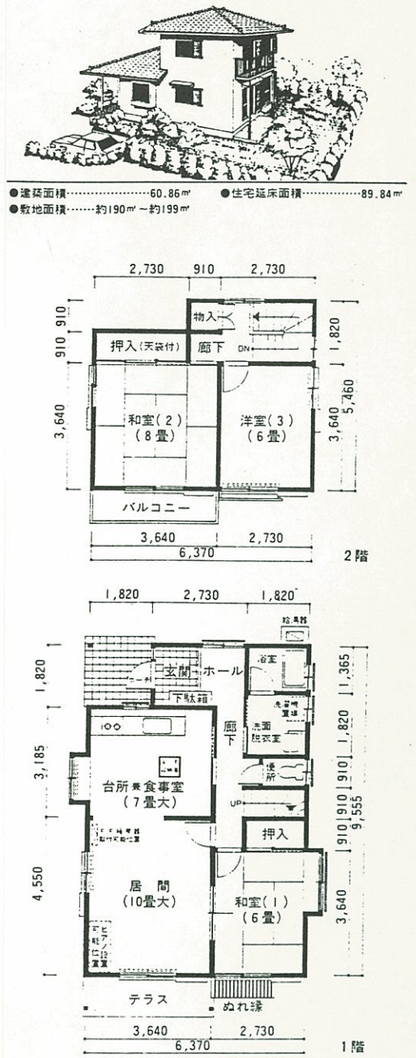
事業主体	興和地所株式会社	建築面積(㎡)	GROSS(%)　NET(%)	備考	
所在地	鎌ケ谷市中沢字向原１２６０－９	延床面積(㎡)			
供給時期	昭和５８年３月				
用途地域	第１種住居専用地域 建ペイ率５０％　容積率１００％	建ペイ率			
		容積率			
計画戸数	７画地	空地率			
敷地面積(㎡)		戸数密度			
宅地面積(㎡)		その他			
通路面積(㎡)					
駐車場(㎡)					
共用庭(㎡)					

概要

住戸型式（タイプ）	戸建住宅	備考
構造・階数	木造２階建	
敷地面積（㎡/戸）	１０１.０４～１３８.４２	
建築面積（㎡/戸）		
延床面積（㎡/戸）	７４.６４～８４.７３	
専用庭		
その他		

A－7	私道付宅地（戸建住宅）	高坂ニュータウン桜山台	敷地利用形態事例	〈参考〉	建築物及び外観事例





概要

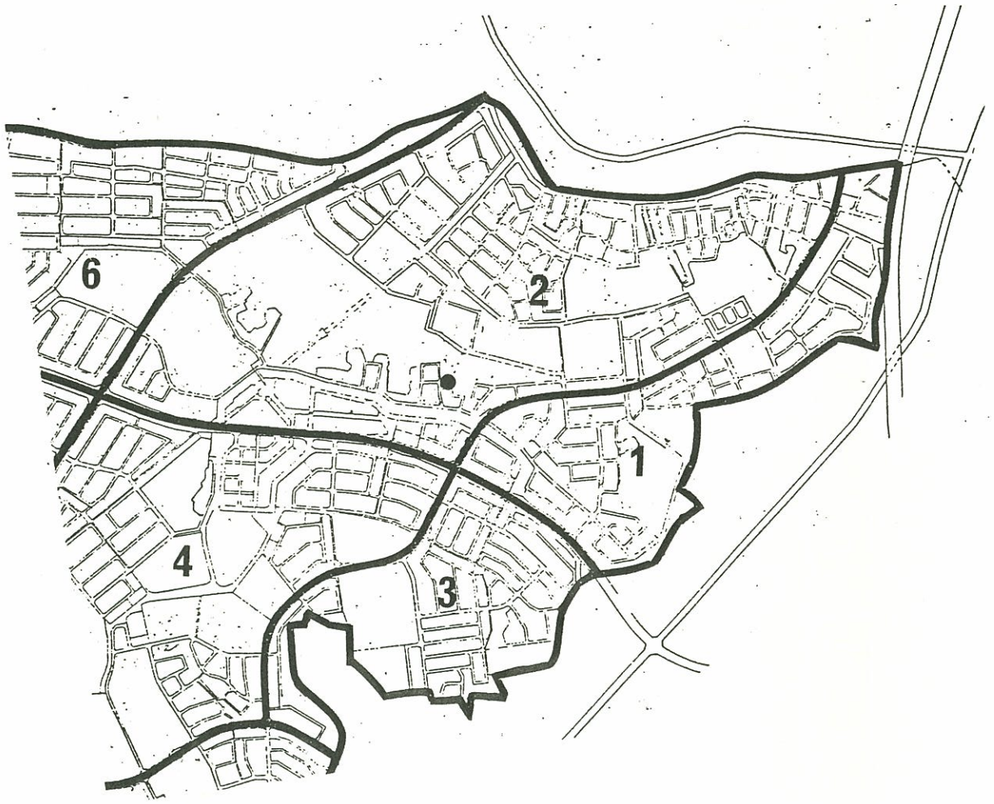
事業主体	住宅．都市整備公団	建築面積（㎡）	GROSS(%) NET(%)	備考	
所在地	埼玉県東松山市桜山台１８－１	延床面積（㎡）			
供給時期	昭和５９年４月				
用途地域		建ぺイ率			
		容積率			
計画戸数	６２戸	空地率			
敷地面積（㎡）		戸数密度			
宅地面積（㎡）		その他			
通路面積（㎡）					
駐車場（㎡）					
共用庭（㎡）					

概要

住戸型式（タイプ）	戸建住宅	備考
構造・階数	木造２階建	
敷地面積（㎡／戸）	１７７～２２７	
建築面積（㎡／戸）		
延床面積（㎡／戸）	８３.４３～１０９.９８	
専用庭		
その他		

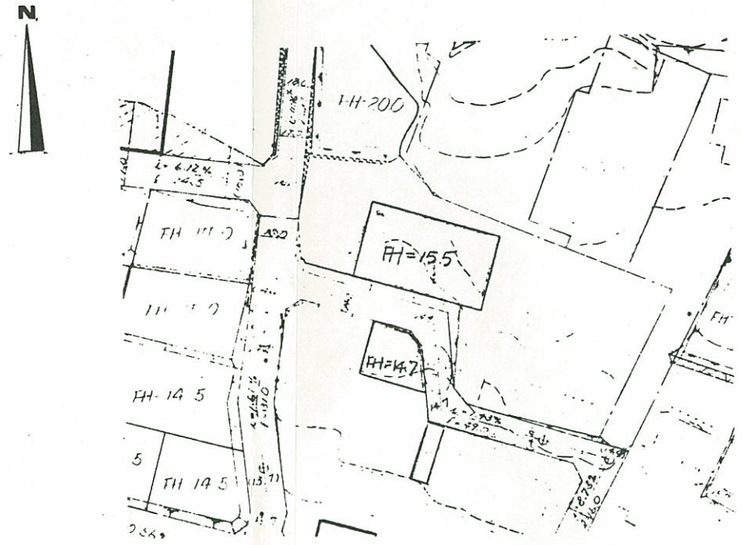
9	A₂ H	第１地区	2－122－4－⑬ 2－87－③	別途小住宅宅地

＜位置図＞



＜造成図＞

S＝1：1000



〈位置概要〉

地区の東部に位置し、地区外には第三京浜道路が近く、地区内においては、集合用地．地区公園などがあり、商業施設との距離は２５０ｍ程度となつている。

〈地形・形状概要〉

６ｍ公道をはさんで、ほぼ整形な宅地で大小の２宅地を対象地としている。２宅地供、地形・形状的にほぼ安定した宅地となつている。

〈供給案の方策とその特徴〉

一画地当り、標準的規模をもつ宅地と至近に存在する過小宅地とを、一体で提供させることを目的に選出し、供給案を考えたものである。この際の過小宅地の土地利用としては、車庫・物置場・別途小屋（日曜大工用．ポビー用．その他）等の利用が考えられる。

この対象宅地においては、戸建住宅案と２戸連住宅案が配置可能であり、この場合の過小宅地としては、戸建住宅の場合、２台分の車庫スペースを必要とし、さらには、物置を設置できることに適した場合を想定し、それに対応できる土地利用とした。２戸連住宅の場合、個々の車庫と物置を設置できるスペースとした。

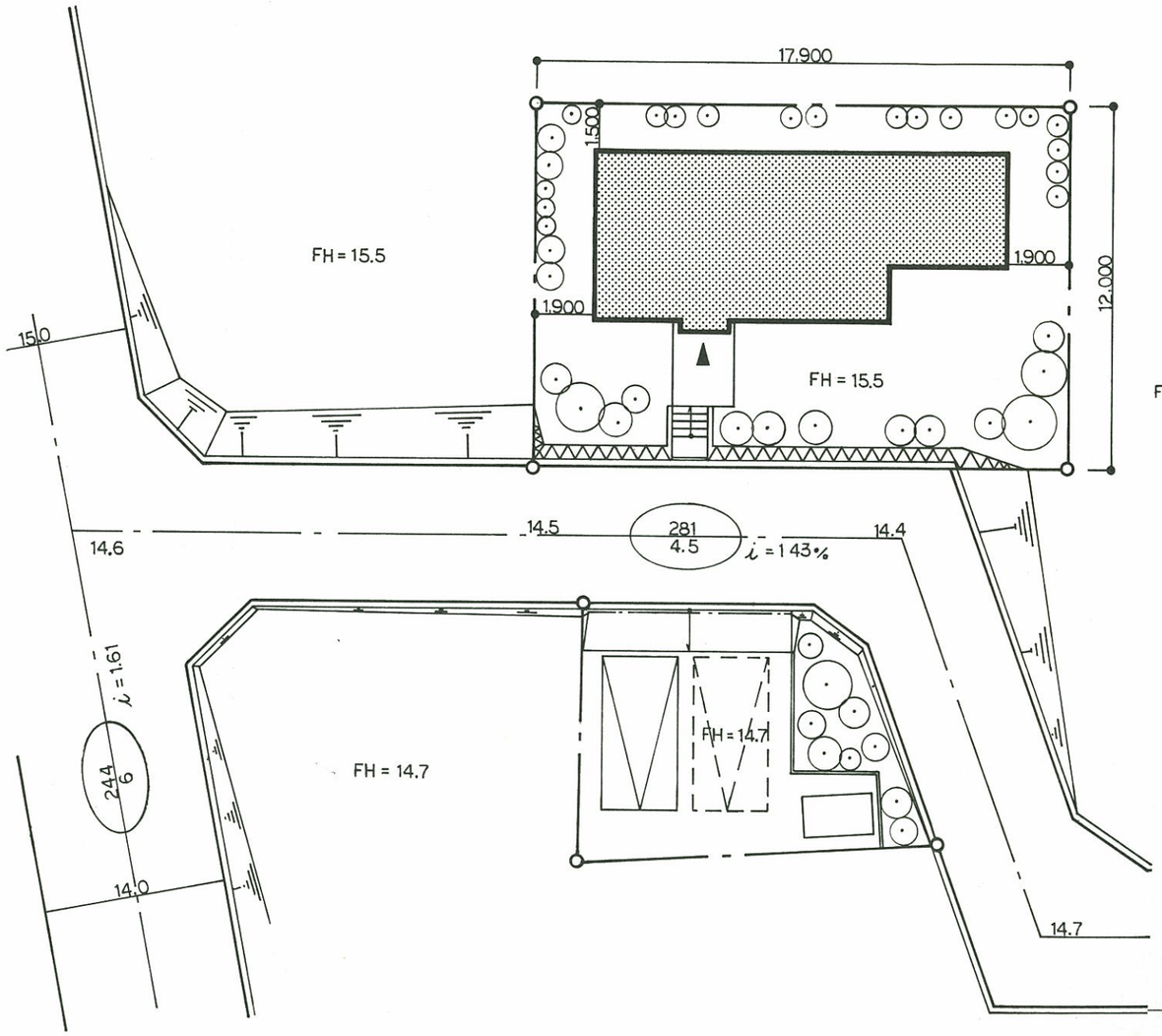
〈供給案の問題点〉

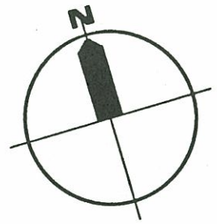
２宅地が道路をはさんで向い合つた形ではあるが、離れたものである。よつて使い勝手の上で戸惑いを生じ、多少の不便さを感ずるものと思われる。そこで、両宅地の外構を統一性のあるものを施す工夫が要求される。さらには、両宅地間のアプローチに安全性を考慮した外構が望ましい。

A－8
B－8

第1地区　2－122－4－⑬，2－87－③

別途小宅地付宅地



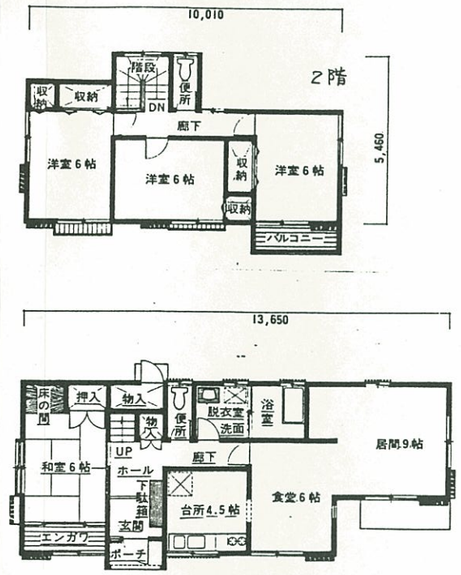


S=1:200

概　要

	住戸側	車庫側	合計
敷地面積（㎡）	217	79	296
敷地面積	67		
延床面積	111		
容積率	51 %		
建ぺイ率	30.8 %		
住戸タイプ	木造2階建　4LDK		

＊ 別途小宅地には物置及び2台分の車庫が設置可能



間取図

2戸連住宅配置案

	住宅側	パーキング側
敷地面積（㎡）	218（108.5／戸）	79（39.5／戸）
建築面積	100（50／戸）	
延床面積	148（74／戸）	
容積率（%）	68	
建ぺイ率（%）	46	

第５章
住宅・宅地供給方策立案に向けて

５－１　住宅・宅地供給の状況

(1)　宅地供給のあり方（前提）

日本経済全般がやや回復基調にあるにもかかわらず、住宅建設にはまだ本格的な回復の兆しはみられない。むしろ、住宅不況の感が依然続いていると云えよう。このような状況の背景・原因については、次のような指摘がなされている。

①　あり余った住宅（住宅ストックの量的充足）

②　潜在需要の低下（婚姻件数の減少）

わが国の婚姻件数は、団塊の世代が適令期を迎えた昭和４６～４７年頃年平均１１０万件でピークを迎え、その後は年８０万件へと大巾に減少している。

③　都市への人口移動の低下

大都市の人口社会増はストップし、むしろ減少傾向にある。大都市における世帯と住宅の状況は、

○単身居住の住宅は、就学・就職などにより増大傾向にあるが、近い将来横ばいとなる。

○三人以上の世帯は大都市から地価の安い郊外へと脱出。この傾向は今後も続くと思われるが、これは大都市近郊へのスプロール化と地価の高騰の波及を意味する。

④　住宅取得能力の伸び悩み（住宅取得能力と住宅価格との乖離）

○高度成長期には、住宅を持つ能力のある多くの人は持家希望を達成した。

○これからは持ちたくても持てなかった人にどのように応じてゆくか。あるいは、住宅に困窮している若い世代に質のよい住宅をどのように提供するかが課題となる。

⑤　建設環境の悪化（住宅価格高騰の要因）

○地価の高騰

○建設コストの高騰

(2)　宅地供給の環境の変化

このような住宅供給の前提条件の変化に伴って、今後の計画的住宅地供給のあり方について、次のような仮説がたてられる。

①　量より質の時代に入って、これからは単に「住める家」からよりよい環境・良い隣人と暮したいという願望へと移る。住宅地や住宅にではなく、「まち」や「すまい」のもたらすベネフィットへの期待に全が支払われる。

②　公団の供給の場合も、単に安く・質のよい住宅という漠然とした目的を掲げることをやめて、より具体的に供給対象を明確にし、多様化するニーズのどの層に対応するかを明らかにするとともに、きめ細かな計画を実現する必要がある。

③　公団の場合、住宅・住宅地としてよりも「まちづくり」という面で、民間のつくるまちとの差別化を図るべきであろう。

④　脱画一化の願望が強まる中で、人々は心理的・潜在的に自分なりのささやかな「刺激」を見近な暮しの中で捜し始めている。これまでのように、ベッドタウンの発想でまちをつくったのでは人々の潜在的心理に適合し得ない。ベッドタウンからマイライフタウンへ、自己実現欲求が満たされる何かが発見でき、つくり出せるまちに住まうことが人々の住宅地選びの基準となる。

⑤　公団はまちづくりに何か新しい「カンフル」を開発し、人々の潜在的に抱くベネフィットを総合化し、ミックスして提供しなければならない。

（参考：都市開発事業における初期入居及び戸建住宅建設に関する調査――公樹会――）

以上のような仮説にたてば、今後、開発・供給の最盛期に向う港北ニュータウンについても、種々の面から検討すべき事柄は多いように思われる。

ニュータウンの建設は、単に住宅地に対する不満を解消するだけでなく、住生活における新しいニーズに応え、あるいは、新しいニーズを引き出すことでもあろう。今回の研究は、ニュータウンに広範に散在する公団用地における住宅・宅地の供給方策の検討がテーマであったが、これも基本的には単なる供給に止まらず、地域環境の整備・向上のための引き金となるような有効な利用を目指したい。

5－2　問題点の整理と今後の課題

(1)　住宅需要予測と周辺住宅供給事例

a．対象圏域設定の問題

近年の住宅建設動向は、横浜市緑区，川崎市高津区，宮前区が中心となって推移している。この傾向は、既にビルトアップが終息しつつある川崎市中原区・横浜市港北区を含めてみた場合、今後はさらに加速される状況と云える。従って、今回の予測の対象とした4鉄道路線（東急田園都市線・東横線・国鉄南武線・横浜線）のうち、緑区および高津区・宮前区にかかる東急田園都市線沿線にしぼって再調査することは有効となろう。

b．住宅・宅地供給事例の再調査

その際、今回の供給事例調査で明らかとなった東急田園都市開発等の大企業による開発との連携・調整・競合等に留意する必要がある。すなわち、宅分・戸建建売・マンションのいずれにおいても東急による区画整理事業地区内の供給物件が大きなシエアを占めており、これらの開発構想による影響が多大と考えられるためである。

これら民間開発と港北ニュータウン開発との関連は、競合関係にあるというよりは相互補完の関係にあるとみるべきであろう。つまり、供給対象とする階層、供給する住宅・宅地の内容等について異なるシエアがあり、全体として調和のある地域形成がなされるべきであると考える。このような関係を前提として、再度港北地区の住宅・宅地需要予測を行うことが必要となろう。

c．住宅需要予測について

本来、住宅需要は、潜在的には購入者の指向として存在するのであるが、それが顕在化する際には購入者の意向を反映しているとはいうものの、供給主体の戦略に大きく左右されることとなる。つまり、過去の実績による単純トレンドで将来の住宅動向が予測されるのではなく、公的機関や民間開発主体の量的・質的なあるいは建設場所（供給対象エリア）・時期などの開発意志が介在するということである。それによって顕在化する需要は、地域的な偏差や質的な変化が生じ、需要者は否応なくそのフレームの中で選択せざるを得ないのである。従って、住宅需要予測を行う際には、単に実績のみによって予測するのではなく、住宅需要顕在化を決定づける因子の様々な対応を予測することが必要である。

② 住宅・宅地供給方策と供給モデル

a．対象となる公団取得地の問題

港北ニュータウン計画は、一つのコアをもった「まち」をつくるという点で、周辺民間開発とは異なる意義をもつ。つまり、民間開発は等質的に拡がる住宅地であるのに対し、ニュータウンは「まち」としての核をもち、多様な居住者による多様なライフステージを満足させる環境をつくるということである。その意味で、ニュータウンの各地点が特徴ある性格をもって全体の構成に寄与するようハード・ソフト両面での方策が立てられなければならない。

現在、港北ニュータウン内の宅分対象となる公団取得地は、平均600㎡で985ヶ所（1180筆）にも分散されているが、公団取得地の供給を検討する場合、これらの小規模に分散した個々の宅地について、ニュータウン全体の総合的な視野からそれぞれの対応方策、すなわち供給形態の検討が必要となるのである。

b．供給方策立案における公団の位置付け

個々の宅地に対応する供給形態は、そこで行われる供給方策の設定によって様々に成立することは既に述べたが、重要なのはそれぞれの供給方策に対する供給主体としての公団の位置付けであろう。特に、各種政策に左右されるソフト面の供給方策に対する位置付けは明確にしておく必要がある。具体的には、

① 戸建住宅の建て売りあるいは売り建ては可能か。

② 不利用地の空地的利用（特に暫定利用地において）も含めて借地方式は行えるか。

③ 地区内の市街化（ビルトアップ）を促進させる役割を公団取得地にもたせるために、建築義務制度や特約分譲制度などの諸規定の緩和とそれに伴う環境低下を防ぐための誘導方策の設定、等制度上の変更が可能か。

④ 民間企業の活力を公団取得地に対して導入するための制度的改変・資金的優遇措置の制定は行えるか。

⑤　民有地も含めた地区内住宅用地の市街化を促進し、あるいは良好な住宅地形成を推進するためのフオローアップを公団がひき続きリーダーシップをとって行うことができるか。

等々が考えられる。

これらに対する公団の対応の仕方で個々の公団取得地の役割と供給形態が決定してゆくものと思われる。

c．供給タイプに対する考え方

現実的には、個々の宅地毎に供給方策を変え、個々の供給形態を生み出していくことは不可能と考えるが、あるまとまりあるエリアを設定し、その中で数タイプの供給方策と供給形態を生み出してゆくことが、個々の宅地をより有効に供給してゆくためにも、地域別に特色あるまちづくりを推進してゆくためにも、あるいは公団取得地の販売戦略上も望ましい形となろう。

d．供給モデル検討への提言

今回の調査では、設定した供給タイプと地形・形状を中心とした公団取得地分類の関係から、それぞれの典型例としての供給モデルを提案しているが、①基本的に宅地分譲を優先させた計画としている、②個々の宅地を独立した用地として計画している、ことから提案した宅地の見直しも含めてさらに詳細な検討が必要となろう。つまり、

①　港北地区全体の中での地域別特性を明らかにすること。

②　それぞれの地域の特性に応じた各公団取得地の位置付けを明確にすること、

③　その上で、地域別に供給時期・供給量・供給スタイルを設定し、対応する供給方策に従った形態を検討すること、

が今後の課題となる。

③　市街地プログラムの検討へ

集合住宅・宅地分譲の供給が開始された現在、住宅需要予測から設定される量的な住宅・宅地供給スケジュールを長期・短期に分けて持つことは必要であるが、一方で、どのような「まち」をどのように造ってゆくのかという市街化（まちづくり）プログラムをもつことは重要となろう。これは、フィジカルには人口定着予測から求められる市街化成長曲線に整合させた各種公共公益施設の段階整備計画で、もう一つは、まちづくりを進める上で重要となる地域特性の把握である。地域特性とは、ビルトアップが進行していく過程で生じる「市街化特性の予測」と云えるが、市街化の促進、まちづくりの地域的誘導、等を行ううえでぜひとも検討しておきたい事である。住宅・宅地供給方策の検討も、この市街化プログラム設定後に再度詳細に検討することが最も有効となろう。