

東京圏の住宅事情



三宅 醇

東京圏<1都3県>の人口は戦前<昭和15年>にすでに1,200万人をこえており、当時から日本の政治・経済・文化の中心地であった。第2次世界大戦の戦災で、東京・川崎・横浜など、は工場地帯・住宅地ともに大打撃を受け終戦時人口は900万人にまで減った。朝鮮戦争による経済の回復、30年代以降の高度経済成長政策によって、東京圏は年々急速な膨張をとげてゆき、昭和45年には2,400万人、戦前の2倍の人口に達した。今後の予測も当面人口増は継続し、昭和60年には3,200万人にも達するものとされている。<人口問題研究所>

東京圏は京浜・京葉の巨大なコンビナートとその関連産業、伝統的な中小の軽工業、さらに内陸部へ進出する工場などの第二次産業をもち、都心部は全国の情報管理中枢としての機能を強め第三次産業人口の比重も高い。資本の大都市への集中・集積が地方からの人口の巨大な吸引力として作用している。都心の業務地化とその面積の拡大につれて、住宅地はむしろ外へ外へと市街地を広げ、いわゆるドーナツ型の人口分布を示しそのドーナツの輪を拡大している。人口減が東京の都心3区から16区に増え、30~40km圏で最大の人口増を示している。

大都市へ吸引された労働者が、企業から、あるいは公的機関から住宅を保障されるのはまれであって、自力の解決を計ったことの全体がこういう動きとして生じてきているということである。

住宅問題は、全般的な低所得によって住要求を個人的に解決することが出来ないという古くて新しい貧困の問題を基礎にして、職場と住宅を含めた全生活体系の中での生活困難の問題として現象している。この解決は、都市圏の土地利用をどう作りかえるかという課題と深く結合しており、現

在前提とせざるを得ないいわば無政府的な企業の立地，集中集積の過程にどう対処し得るかという根本的な課題につながっていく。

ともあれ全体として巨大化しドーナツ化した東京圏は，一方で都心部及びその周辺での過密化と，それに伴う住環境悪化の問題，他方でスプロールによる遠隔地化の問題をかかえることになる。

表1——東京の指標

人口<45.7.1>	1,155万人<全国の11%>
面積	2,100km ² <〃 0.57%>
資本金10億円以上の本社支店	640 <〃 56%>
管理的職業従事者	28万人<〃 22%>
工業製品出荷額等	5兆3,964億円<〃 13%>
卸売業年間販売額	21兆5,678億円<〃 34.2%>
都市銀行数	801 <〃 36%>
全国銀行預金残高	12兆8,367億円<〃 34%>
全国銀行貸出残高	15兆3,348億円<〃 43%>
都内純生産	7兆9,399億円<〃 18.8%>
都民1人当り所得	65万4,523円<全国平均の1.57倍>
大学生数	53万人<全国の44%>
中小企業従事者数<製造業>	104万人<全体の74%>
生活保護世帯	6.7万世帯<13万人>
交通事故死者数<年間>	864人
〃 負傷者数<年間>	10万6,000人
住宅不足数	47万戸
住宅難世帯数	83万戸

資料：「東京都政概要45年版」<東京都>

2——住宅事情の階層性

現在の住宅政策の基調は，民間自力中心と持家政策である。個人的な努力で解決し得ぬ層に対する公的借家をはじめとする様々な手段は数多くあり現に関係者の多大な努力が払われている。しかし住宅事情全体にとって位置づけてみればあくまで補完的なものとなっている。

住宅という商品の売買である民間自力の住宅市場にあっては，高所得層は高水準の住宅を高額で購入し，所得の低減に従って使用価値の長期の分割購入の形態が多くなり，木賃アパートに代表される低質なものが中心となる。高価格・高水準の住宅は先行投資も大きい利益も大きいから，より大企業が供給の担い手になり，低質，低水準の住宅は低価格のため大量の需要に支えられるが，一件当りの利益は少ないため木賃アパートに見られるような一般持家層の家主への転化や，農家の住宅経営などの零細経営によって供給される。建売住宅でも小業者は低価格住宅の早期販売による自転車操業である。同じ住宅経営といっても木賃アパートは数百万円の投資で家主となるが，高層マンションであれば億の単位での投資の可能な者でないと経営主体にはなり得ない。

こうして，現代の都市の住宅は，概して大企業—高価格—高水準—高所得層，零細企業—低価格—低水準—低所得層という対応の中で需要供給が決められている。ここで価格の高低とは一時に支払う額のことであって，例えばドヤの如く日額支払いのため短期的には低価格だが長期的に見れば極めて高い家賃となるものも存在する。

いずれにせよ住宅供給の側にとってその目的は利潤にあるから，投資の対象は居住者の支払い限界いっぱいが高額化しより高利潤を得る方向に働らく。例えば木賃アパートにしても4畳半や6畳の1室木賃は建設が見合わされ，初期投資はそう変わらないが利益がやや多く管理の手数がはぶける2室木賃に中心が移行している。このため単身労働者が1室アパートを探そうとしてもなかなか見つからず，売手市場の中で高家賃化している。このため既存の相対的低家賃住宅からはますます出にくくなる。また，従来の借家層に対して住宅ローンなどの形で，借家と類似の支払い形態をとりつつ低水準だが支払い限界内で住宅入手を可能にし

住宅を売っていくのも企業の側からの戦略である。さらに大都市周辺部に大量の安価な山林などを買収し数年間ねかせてから宅地として売却することで一挙にばく大な利潤を得る不動産の戦略も同様に、需要者に最大負担を強いるものである。

この中であって公的借家は中間層以上に対応する公団住宅・公社住宅、低所得層を対象とする公営住宅<1種・2種>があるが、全体としては、比率はまだまだ少なく公的借家によって住宅市場が動くといったメカニズムにはなっていない。地価の高騰による住宅用地取得難の中で直接建設型よりも、むしろ金融政策による制限の考え方が優先され始めてきている。

こうした住宅の供給型の反映である所有関係と居住者の所得の対応を見ると図1の如くであって持家—高所得層、民間借家<特に設備共用>—低所

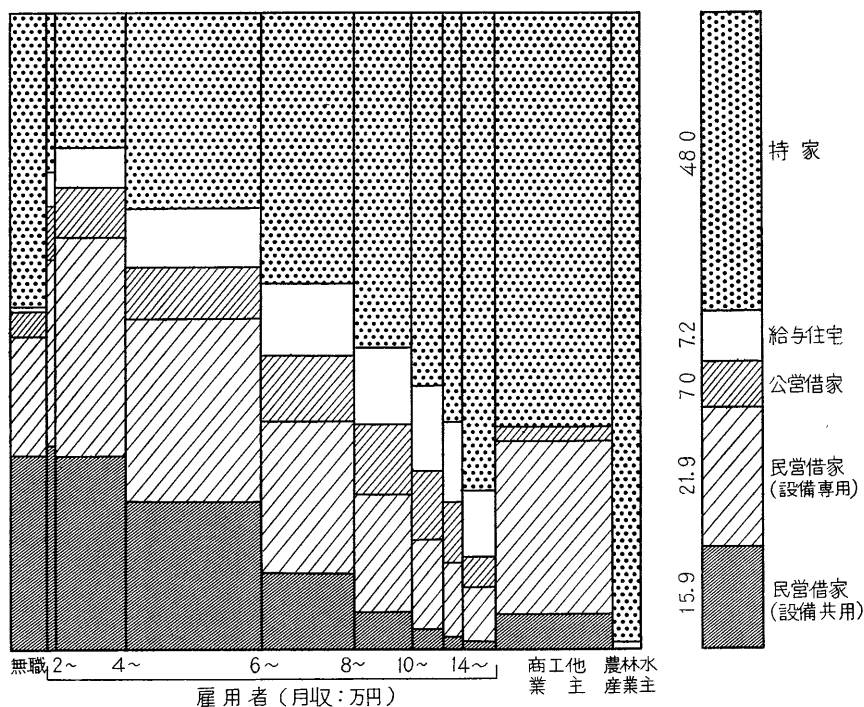
得層という階層性が明らかである。しかもこの傾向は目下助長されており、持家層と借家層の階層分化は大きくなってきている。

また給与住宅・公営住宅とも中の上の部分でやや厚い。これは企業の住宅対策が、より中堅層、管理職に偏ってきていること。公的借家層にとつてすみかえは民間自力の範囲内ではとても不可能であり、入居後所得が上ったとしても公的借家に止まらざるを得ないことや、最近の公団住宅の3万円・4万円家賃の出現に見られるように入居者自体が当初から相当の高所得層に限定されることなどがこうした構成の理由となっている。

3——— 東京圏の住宅の型の分布

ここで、東京圏の住宅がどんなものかざっと概観

図1 社会階層別住宅所有関係<京浜大都市圏>



資料：昭和43年住宅調査

注> 京浜大都市圏とは中心市<東京・川崎・横浜>への通勤・通学者が1.5%以上<昭40国勢調査による>で中心市と連接している市町村で、ほぼ一都三県に近い。

しておこう。図2は東京圏の各地域の住宅の型を
図示したものである。これからいくつかの特徴が
あげられる。

まず、東京都区部の比重の大きさがあげられる。
1都3県の住宅577万戸に対して4割強の重みも
持っている。東京都区部の住宅事情の推移は周辺
部へ何らかの形で必ずはねかえっていく。

次に、住宅の型構成が、東京都区部—**A地域**、
東京都<区部外>・横浜市・神奈川県<横浜市以
外>—**B地域**、埼玉県・千葉県—**C地域**の3
地域に大別できよう。順に特徴を述べる。

A地域ではすでに農林漁業併用住宅は皆無に近く
店舗その他併用住宅が13.7%と多い。最も目立つ
のは、木賃アパート<専用住宅・民間借家・木造
・共同住宅>が設備専用<2室型が多い>で9.4
%、設備共用<1室型がほとんど>で24.3%あわ
せて33.7%と実に全住宅の3分の1を占め、専用
住宅・持家・一階建の25.5%をはるかにこえてい
ることである。

B地域は早くから東京の郊外として開発されたと
ころで、ここでも農家は激減して専用住宅中心で
ある。持家一階建は4割前後であるが、木賃アパ
ートの1.5~2割の量に対して2倍以上の存在で
まだ持家主導型の住宅地となっている。東京都

<区部外>の公的借家は16.9%と他地区を圧して
多い。この地域の民間借家は、一戸建<設備専用
>、木賃アパート<設備専用>、同<設備共用>
が同程度の存在であるが、この三者の構成が住宅
事情の深刻さの程度を示しているようである。

C地域はこの10年位の間急速な住宅地化の波に
洗われている地域であるが、まだ農家がかかなりあ
ること、持家一戸建が5割前後を占めるなど伝統
的な農村や地方都市の名残を残している。しか
し木賃アパートも1割弱ではあるが現われてお
り、民間借家<設備専用>一戸建・長屋建も1割
をこえており、農業を借家経営に切りかえつつあ
る農家の姿をイメージさせる。

4-----住宅需要層

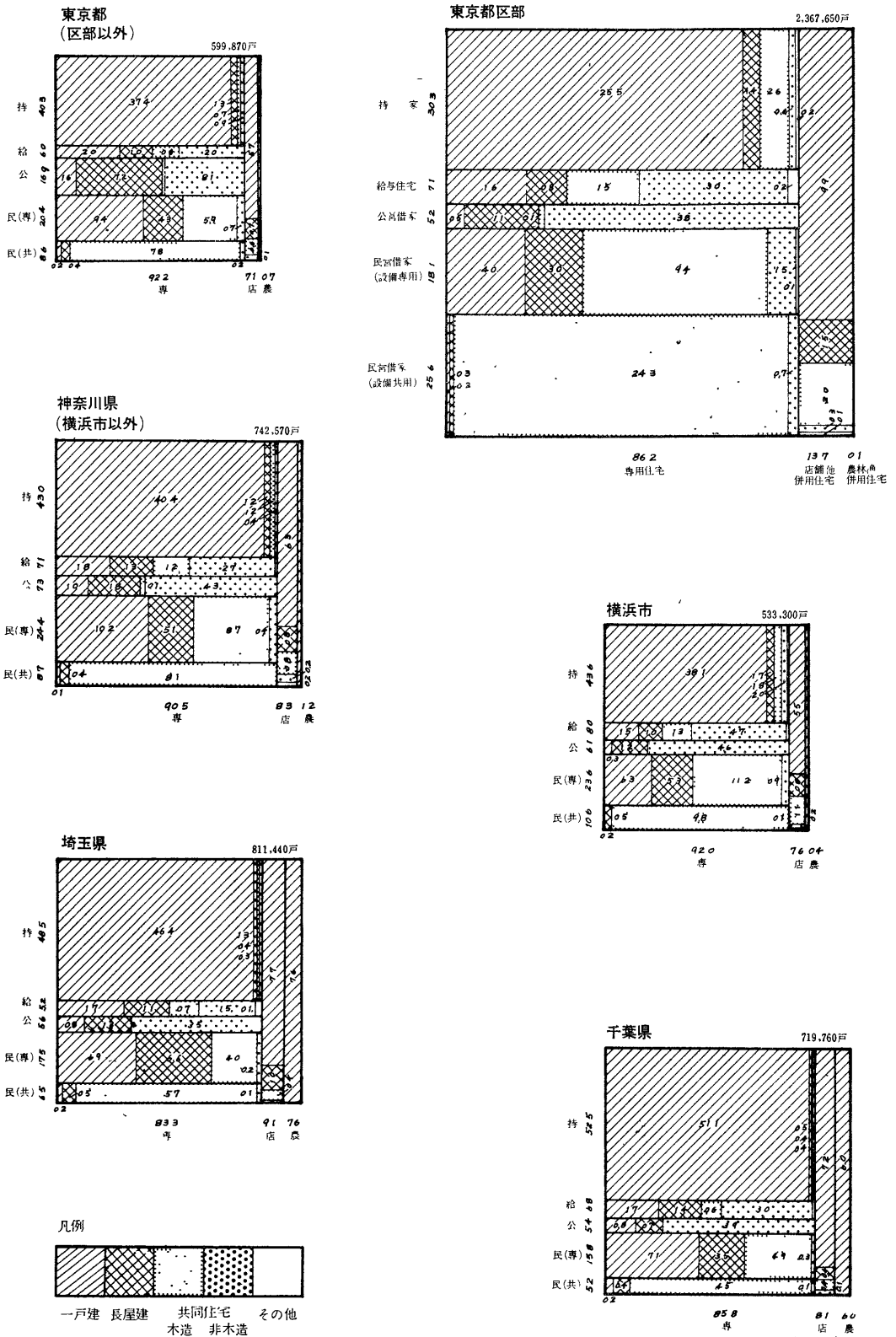
地方から東京圏への人口移動と核家族化の進行は
併行しており、小家族の住宅需要が増加するが、
住宅の狭小さがそれに輪をかけ、人口増に比べて
世帯増はさらに早い。例えば、昭和40~45年の人
口増は埼玉28.2%、千葉24.6%、神奈川23.5%、
と全国での上位1~3位を占めるが、世帯増では
42.5%、37.1%、33.4%と極めて高い比率であ

表2——地域別・主要な住宅の型の比率

		農林漁業 併用住宅	店舗その 他併用住 宅	専 用 住 宅					
				持 一 戸 家 建	給与住宅	公営・公 社・公団 の借家	民間借家<設備専用>		民<設共> 木 造 アパ ート
							一戸建	木 ア パ ー ト	
A	東京都区部	0.1	13.7	25.5	7.1	5.2	4.0	9.4	24.3
B	東京都 <区部以外>	0.7	7.1	37.4	6.0	16.9	9.4	5.9	7.8
	横浜市	0.4	7.6	38.1	8.0	6.1	6.3	11.2	9.8
	神奈川県 <横浜以外>	1.2	8.3	40.4	7.1	7.3	10.2	8.7	8.1
C	埼玉県	7.6	9.1	46.4	5.2	5.6	6.9	4.0	5.7
	千葉県	6.0	8.1	51.1	6.8	5.4	7.1	4.9	4.5

資料：昭和43年住宅統計調査 単位：%

図2 地域別住宅の型構成<種類・所有関係・建て方・構造>



資料：昭和43年住宅調査

る。東京都は人口では4.9%の増加であるのに世帯増は15.4%にも達する。

人口増が世帯増・住宅需要増に関係していく状況をみてみよう。〈図3〉人口構成を有配偶者と未婚者に区分することで、世帯もちと単身者が区分されるのがポイントである。有配偶者は男子のみを見れば良く、5年毎に5歳だけ年令が上っていくから人口の実質増加はこのスライド分を差引いて考えねばならない。昭和40年までの調査しかないが、ここでもA・B・C地域による差異が示されている。

A地域では人口増は全体として止ってきていることがうかがえ、特に未婚男子でその傾向が強い。昭25~30~35年にかけて急増した単身労働者が昭30~35年にかけては有配偶<男子>の増加に見られる世帯もち用住宅需要に転じたが、昭35~40年ではやや停滞ぎみとなっている。

B・C地域では、未婚者、有配偶者ともに急増している。特に最近の5年間の急増は驚くべき程に高い。B地域とC地域の差は未婚者の部分で顕著に示される。つまりC地域では未婚15~19歳が同20~24歳よりも多いがB地域では逆であり、Aでは15~19歳が減少させている。このことは、中・高卒の若年労働者の住宅が会社の寮であれ、木賃アパートであれ、比較的地価の安い埼玉・千葉により多く立地しているということであり、逆にいえばより都心部では高家賃でこうした若年層ではとても住めないということである。

数年前までは、都心での住みこみや、間借り、下宿などの形が若年単身労働者の東京圏での生活の始まりであったものが、周辺地域に住居をもち都心への遠距離通勤、または都心から移転した周辺地域の工場への勤務という形におきかわってきている。つまり東京で昭和30年代を通じて木賃アパートの大量化を支えた需要層と同類の層が周辺地域に蓄積されてきていることを示している。図3の

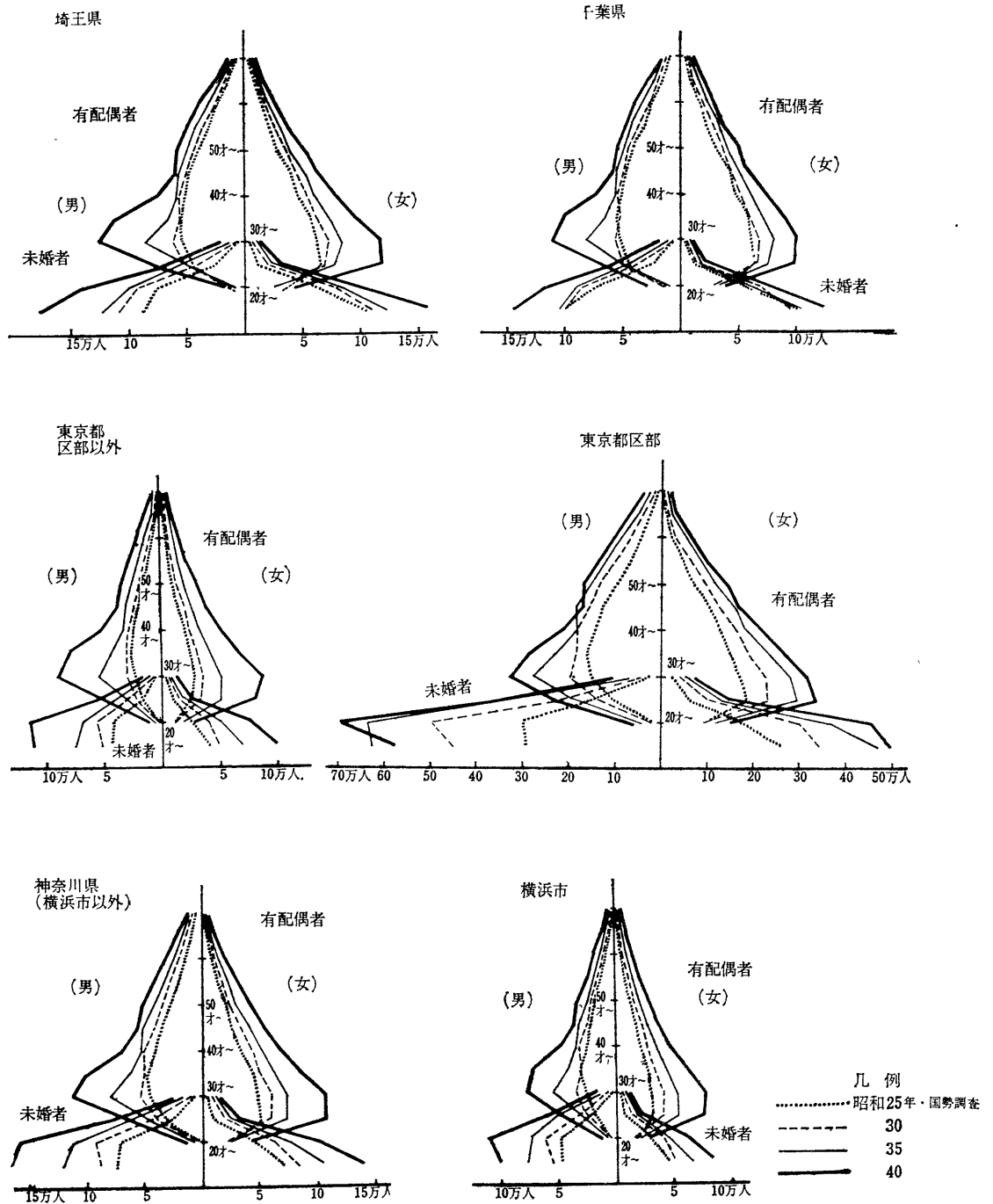
有配偶25~39歳の周辺地域での急増や、図4に見られる周辺地域での寮・寄宿舎の急増、木賃アパートの急増は、今後周辺地域が都内からのすみかえ需要の受け入れだけでなく、地域で成長してきた層の需要をも引き受けることになること、従って、ますます東京に類似の問題住宅地が東京圏全域に形成されていくことを予想させるのである。

5———高密度化・木賃アパート化する東京

東京都区部の住宅事情の最大の特徴は何であろうか。一言でいえば高密度化、木賃アパートの大量化と住環境の悪化ということになるであろう。例えば図5に示すように、京浜東北線と山手線の沿線にそって北・荒川・豊島・新宿・中野・渋谷・目黒・品川・大田の各区にまたがる巨大な木賃ベルト地域が形成されている。この木賃アパートが空地や田畑を埋める形から一戸建持家の庭先や、建てかえに際して2階に上乘せさせられてあるものへと中心を移してきており、密集市街地内ほど建てかえ木賃が増加している。この関係は、図6の如くであって、都心部で業務地化している千代田・中央の2区を除いては、たてかえ持家が増えるほど、木賃アパート入居者比率がふえる。つまり木賃アパートの建設がふえるという関係を示している。

都市内のたてかえは、木賃アパートに限らない。地価の高騰は敷地の細分化をもたらし、敷地の効率化のために平家が2階に変わり、増築がふえる。区部では昭38~43年の5年間に34.3万戸の住宅が増加したが、木造アパートが27.9万戸、鉄筋アパートが9.5万戸の増加で、一戸建・長屋建住宅は4.1万戸だけ減少している。つまり一戸建・長屋建住宅の敷地が木賃アパートなどに変わったわけである。一戸建・長屋建住宅は1階が13.7万戸ヘリ

図3 人口構成の変化比<1都3県>



資料：昭和25～40年国勢調査

図4 単身者の増加と居住形態の変化

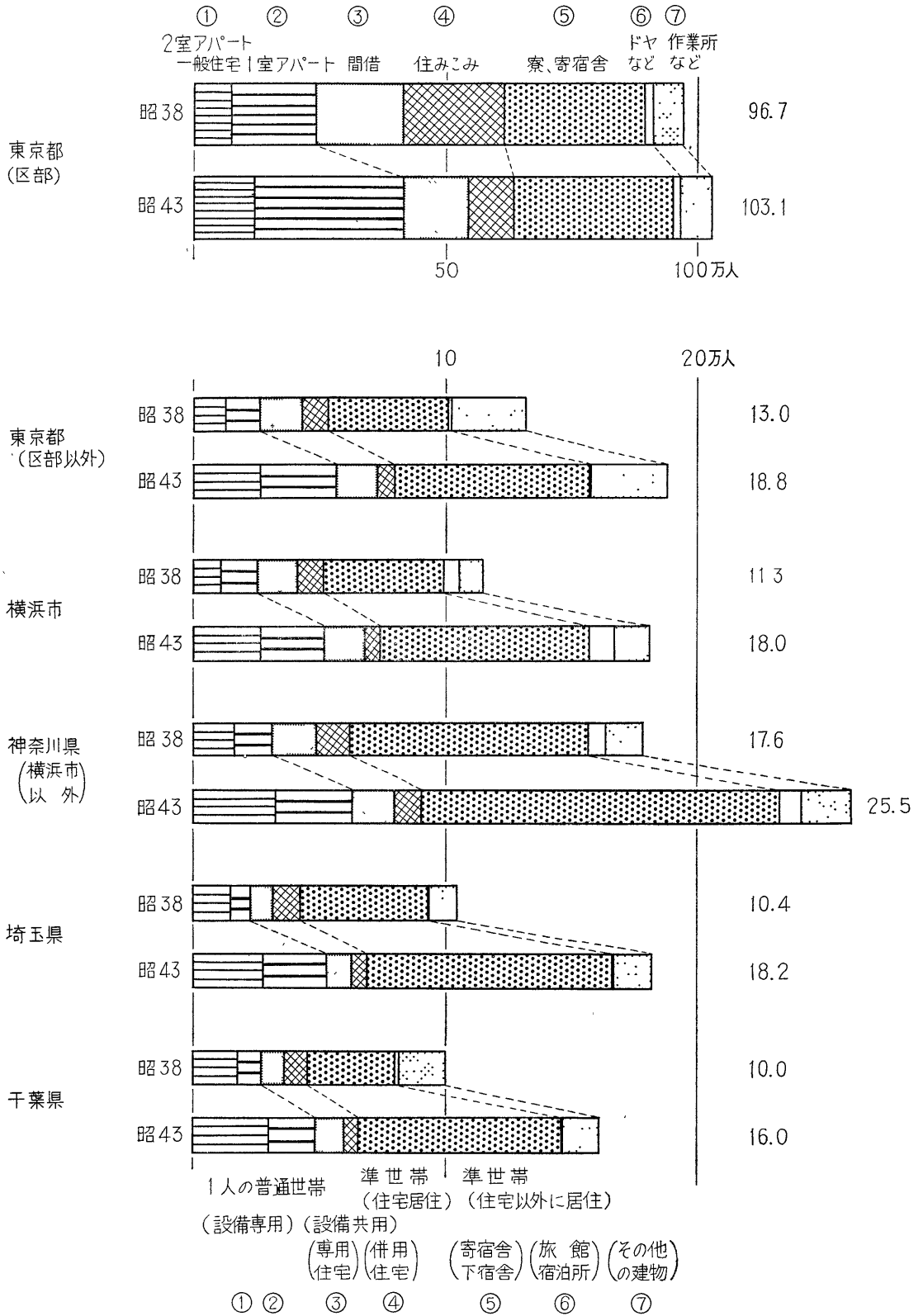
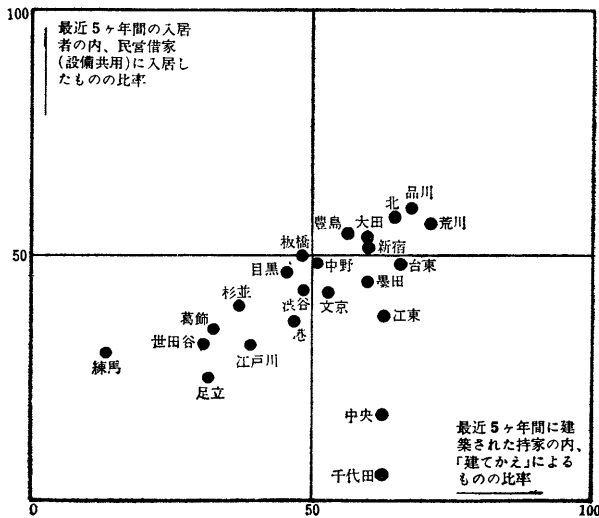


図6 持家の建替えと民間アパートへの入居



2階以上が9.5万戸増えた。つまり2階化が併行して進んだということである。この間に1戸建・長屋建住宅の敷地面積は平均で140m²から135m²に減じ、30坪以上と9坪以下は減り10~29坪が増加している。つまりバラック敷地程度の極小部分は整理されると共に、一般住宅地はどんどんと分割される傾向が、大敷地はマンションに小敷地は木賃アパートという動きと一緒に生じてきていることを示す。また、持家の15.3%に当たる14.4万戸が増築をし、その増築部分は平均24.17m²<7.3坪>に及び、居住室の畳数が増加した13.7万戸では平均9.63畳を増加させている。この結果は必然的に私的なオープンスペースである庭部分のくいつぶしにつながる。東京の住宅地形成の過程で

的な公園や緑地を社会的共有物としてつくりあげるのではなく、個々人が庭をとりこむことで一定の環境水準をやっと保ってきたといえる。それが、こうした住宅の建て込みと公害の激化、僅かなオープンスペースのマンションなどの中高層建築による借景の居住者にとっての脱景への転化、等々の諸条件が重なって、高密度化、悪環境化がますます進行している。

木賃アパートベルト地域に輪をかけた地域が江東デルタ地域である。準工業・工業地域であるこの地域は、元来が中小工場と労働者住宅の狭小過密な混合地として形成さ

れたが、様々の公害の集中攻撃にあっている。地下水の汲みあげによって地盤沈下ははげしく、地域を縦横に走る水路はカサ上げに次ぐカサ上げでやっと維持されており、水害・地震に対しては極めて弱い地域と化している。日常の生活環境悪化が一大危険地域に転化してきた例としてみる事が出来る。

6 東京圏の住宅の住みかえ

市街地内の高地価、高家賃化と同時に進む高密度化、悪環境化によって、郊外への住みかえが合理化、目的化される。東京都区部内の居住者であっ

表3 構造・建て方別の住宅増加数<東京都区部>

	総数	1戸建		長屋建		共同住宅		その他
		1階建	2階建以上	1階建	2階建以上	1階建	2階建以上	
総数	343	△ 117	109	△ 22	△ 1	△ 30	403	0
木造	△ 33	△ 118	26	△ 23	△ 5	△ 15	103	△ 2
防火木造	268	2	70	2	4	△ 12	203	△ 1
非木造	109	0	12	1	0	△ 2	97	3

資料：昭和38、43年住宅調査 単位：千戸

て最近5ケ年間に住みかえた世帯の現住地・現住宅は表4のようになる。5年間に130万世帯がそれに相当している。東京都区部の住宅数が237万戸、京浜大都市圏内の住宅が567万戸であるからこの住みかえの大きさが分る。このうち7割が区部内であり、中心は民営借家<設備共用>や民営借家<設備専用>で合わせて7割を占める。区部内では1室木賃・2室木賃を軸とした住みかえである。

持家への住みかえは、区部を出ることで1.5割から約4割の比重に高まる。しかし同時に民営借家<設備専用>も3割と高い。公的借家にはいる例<13.1%>が民営借家<設備共用><9.5%>・給与住宅<8.2%>よりも高いのも郊外すみかえの特徴である。こうしてみると区部から外へ住みかえの場合、公的借家に入る人を1とすれば持家が3、民営借家が3という比率となる。

ところで近郊9市へ住みかえた場合に、持家と民営借家<設備専用>を比べる時、横浜・千葉・船橋への住みかえは持家が多いが、川口・浦和・大宮では両者がほぼ等しく、川崎・横須賀・市川ではむしろ民営借家<設備専用>が持家を圧倒している。川崎市は、民営借家<設備共用>も22.9%と多く、区部の延長的な色あいを強めている。東京都<区部以外>では公的借家による迎え入れが多い。

7——マイホームの夢と現実

こうした住宅の郊外化も地価上昇によって、ますます遠隔化、敷地の狭小化を強いられることになる。建設省の地価公示によれば、この1年間で、標準地の値上りは10~20km圏でm²当り7~10千円、20~30kmで5~8千円、30~40kmで3~8千円の値上りが主たるものであった。全体として5千~

1万円の上げ幅となっているが、仮りに100m²の土地を入手するとしても1年に50~100万円の差となってあらわれるのであり、この分だけさらに遠隔化するか、または敷地の切りつめということになる。

遠距離通勤は、京浜大都市圏で新しく入手した持家・公的借家層で特にきびしい。昭和41~43.9年の入居者では持家で平均56分、公的借家で61分の通勤であり、90分をこえるものが持家で21.4%、公的借家で33.3%にも達している。敷地面積については昭和38・39年の敷地入手の場合は平均175m²であったのに昭和40~43.9年の入手では166m²と、2~3年以内に9m²<3坪弱>もの縮小である。

従来経験的に危険地域であって住宅建設が避けられてきた崖地や低湿地、旧河川敷などの災害危険区域が、より安価であるということで宅地供給の中に入ってくる。

舗装のない道路は晴れれば砂ぼこり、雨ふればぬかるみ、バスは来ない、店はない、医院はない、田畑はあるが子供の遊び場はなく農業用水路での事故が相次ぐ。借金返済に追われて生活はずっと切りつめっ放し、……こうしたマイホームは決して少なくない。

しかし現実には持家指向はどんどんと増加しており、昭和44年の住宅需要調査<建設省>では東京圏の場合、新規住宅入手計画をもつもの8の割が持家指向であった。これに対し同じ調査で5ケ年間の持家入手し得た層は3.7割にすぎない。高所得層では比較的实现性が高いとはいえ、低所得層では夢でしかないものが多い。にも拘らず持家指向が増加するのは何故か。

実際に持家を入手した層に持家理由を問うてみると<表5>、最も多いのが「借家は不経済」、
「持家なら生活が安定」という理由である。庶民の願いは、生活が切りつめられない安価な住居費

表4—東京都区部からの住みかえ

現住地	現在地現在の居住形態 普通世帯 総数	主世帯						同居・住宅以外の建物
		総数	持家	公営借家	民営借家 〈設備専用〉	民営借家 〈設備共用〉	給与住宅	
計	1,305,000 <100.0>100.0	1,269,500 93.3	279,800 21.4	96,800 7.4	382,500 29.3	407,400 31.2	102,900 7.9	35,500 2.7
東京都区部	912,300 <69.9>100.0	882,600 96.6	127,600 14.0	44,500 4.9	268,600 29.4	370,300 40.6	70,900 7.8	29,700 3.3
自区内	556,700 <42.7>100.0	539,200 96.9	80,600 14.5	21,000 3.8	168,400 30.3	234,900 42.2	34,300 6.2	17,500 3.1
他区	355,600 <27.2>100.0	343,400 96.6	47,000 13.2	24,500 6.9	100,200 28.2	135,400 38.1	36,300 10.2	12,200 3.4
京浜大都市圏内	392,700 <30.1>100.0	386,900 98.5	152,200 38.8	51,300 13.1	113,900 29.0	371,000 9.5	32,300 8.2	5,800 1.5
※ 東京都区部外	157,830 100.0	155,480 98.5	47,130 29.8	34,540 21.9	45,620 28.9	17,360 11.0	10,780 6.8	2,310 1.5
横浜市	40,180 100.0	39,510 98.4	17,320 43.1	2,590 6.4	11,170 27.8	3,770 9.4	4,670 11.5	660 1.6
川崎市	27,440 100.0	26,850 97.8	3,920 14.3	580 2.1	12,890 45.1	6,290 22.9	3,670 13.4	590 2.2
横須賀市	1,310 100.0	1,230 93.9	300 22.9	30 2.3	650 48.6	150 11.5	100 7.6	80 6.1
川口市	13,500 100.0	13,350 68.9	5,040 37.3	540 4.0	4,820 35.7	2,400 17.8	570 4.2	150 1.1
浦和市	7,510 100.0	7,280 96.9	2,260 30.1	850 11.3	2,620 34.9	850 11.3	710 9.5	230 3.1
大宮市	5,490 100.0	5,410 98.7	1,980 36.1	110 2.0	2,160 39.4	370 6.7	800 14.6	90 1.6
千葉市	9,170 100.0	9,050 98.8	2,800 30.6	2,130 23.2	2,120 23.1	760 8.3	1,250 13.6	110 1.2
市川市	10,870 100.0	10,670 98.2	3,040 28.0	30 0.3	4,330 39.8	1,870 17.2	1,410 13.0	200 1.8
船橋市	13,630 100.0	13,430 98.6	5,850 42.9	1,760 12.9	3,320 24.4	1,060 7.8	1,450 10.6	210 1.5

注：※区部から市町村への移動だけでなく、市町村間の移動を含む。下段の数値は%。

資料：昭和43年住宅調査

負担で安心して住めることであり、将来にわたって安定した生活の保障が得られることである。持家でなければならぬ理由はない。「持家が当然」という回答は2～4割の幅で所得が上るにつれて形成される意識で、低所得層では、むしろ「経済的」が第一義である。

高くてひどい木賃アパート、遠くて少なくて、収入制限があって入れない公的借家、偉い人に優先順位のある社宅、そしてローンをうけたり買える範囲まで狭小化し、遠隔地化して供給される土地分譲や建売住宅、こういう限定されたメニューだけが出されて、どれかを選べといわれた時に、一般需要者は、持家に○印をつけるだろう。しかし実際には持家のもてぬ層までが、土地の潜在需要として存在する時、地価はそれらの潜在需要をも含めた需要層の支払い可能最大のところまでつり上げられるのは当然である。地価が上るから公的借家もたため、早くしないとよいよ買えなくなるというあせりが生じる。それがまた地価つり上げの基礎となり、悪循環が続く。

8———近郊都市の嘆き

町田市が昨年11月に“団地白書”を出している。これは市内の84団地に83,500人の人が住み市人口の半分にも及ぶという団地都市の実態報告書である。この白書では国や都の責任がすどく追及されているが、民間住宅企業に対する政策では検討が不十分のように考えられる。しかし、東京近郊の都市の問題をヴィヴィッドに描いており、以下に要点を紹介する。

町田市ではすでに603haが団地化しているのであるが用地買収済みや区画整理を含めると、さらに1,289haの宅地化が見込まれ、これは19万人もの人口増になってくると予想される。現状における

問題は、6点にまとめられている。

①通勤難——ラッシュ

②道路の未整備——生活道路、市街地混雑、バス、駅前広場など隘路

③教育環境の低下——小学校23校、中学校7校があるが、文部省の基準を満たす敷地をもつものは小学校3校にすぎず不足分27校の敷地で31haにも達する。プレハブ校舎は19校60学級に及ぶ。しかも既設5団地だけで昭和54年までに小学校15校、中学校7校の必要があり、7校分しか確保されていない。

④進まない下水整備

⑤不足する公園、レクリエーション施設

⑥市民生活の不満——医療、防犯、保育所などこうしたたちおくれがどこから来たか。白書は次の5点をあげている。

①都市施設が未整備のところへ団地が急速大量に建設された。

②団地の施工者が十分な費用を出していない。

③人口集中地区に対する国や都の行政配慮の不十分さ。

④公共的サービスへの投資不足と総合的指導や制御の不足。

⑤地価急騰とそれに対する無策。

こうして混乱し行き詰った財政の原因のうち国の補助金とその運用について、次の如き5つの問題点を提起している。

①義務教育の公立学校用地の取得に国の補助が全くないこと。

②校舎建築の補助対象面積、補助単価が現実に即応せず低い。

③団地での児童生徒算出基準数値が、実態と大幅に違い違うこと。団地建設5～6年後には基準を上まわって就学児童が集中する。

④団地関連事業に金をとられ、在来地域の整備があとまわしになる。しかも補助枠や配分の都合で

表5——持家取得理由<1位+2位>

	計	手頃な借家 がない	借家は 不経済	持家が当然	模様替可能	生活が安定	投資的価値	その他	平均所得
民間戸建分譲住宅<低>	298 100.0	20 6.7	203 68.1	64 21.4	33 11.0	207 69.4	17 5.7	52 17.4	99万円
公団特別分譲住宅	300 100.0	50 16.6	235 78.3	66 22.0	26 8.6	178 59.3	9 3.0	37 12.3	110
公社積立分譲住宅	327 100.0	54 16.5	236 72.1	91 27.8	23 7.0	170 51.9	8 2.4	71 21.7	110
民間戸建分譲住宅<中>	409 100.0	16 3.9	250 61.1	117 28.6	60 14.6	275 67.2	14 3.4	85 20.7	122
公社一般分譲住宅	360 100.0	63 17.5	207 57.5	103 28.6	40 11.1	206 57.2	24 6.6	76 21.1	140
民間一般分譲住宅	226 100.0	22 9.7	148 65.4	60 26.5	23 10.1	147 65.0	8 3.5	43 19.0	141
公団普通分譲住宅	562 100.0	79 14.0	367 65.3	149 26.5	36 6.4	371 66.0	14 2.4	107 19.0	149
民間戸建分譲住宅<高>	193 100.0	6 3.1	98 50.7	60 31.0	18 9.3	136 70.4	12 6.2	53 27.4	178
民間市街地分譲住宅	201 100.0	25 12.4	94 46.7	76 37.8	28 13.9	117 58.2	12 5.9	40 19.9	233

資料：「公共及び民間分譲住宅需要調査 昭和42年」<日本住宅公団>

注：民間戸建<一戸建>分譲住宅の“<低>”は価格260万円未満，“<中>”は260～460万円，“<高>”は、460万円のものであることを示す。

タイムリーには行われにくい。

⑥中高層住宅の優遇措置が入る金も入らなくしている。また、収入と支出のタイムラグが大きすぎる。「高ヶ坂住宅」のモデル計算では元をとるのに37年を必要とする。

9 ————— おわりに

以上、大づかみに東京圏の住宅事情の概要を述べた。このほかに、再開発、日照、農住構想、5ヶ年計画、木賃たてかえ鉄賃への融資、公団家賃値上、等々住宅をめぐる問題は山積している。

一方で住宅産業に一式おまかせ的な考え方があり他方で公的賃貸住宅唯一論的な原則論がある。住宅への要求は多様で多面的であり、持家にしろ借家にしろより有利な条件に向って関係者の努力が必要であろう。生活基盤としての住宅は、その価格が極めて高いものだけに、特に低所得層にとっては商業ベースでは解決不能の問題であることがあらためて認識されねばならない。

<建設省建築研究所研究員>