



小集団性と協働性を基調とする居住地開発・整備に関する研究

鮫島, 和夫

(Degree)

博士 (工学)

(Date of Degree)

2007-09-07

(Date of Publication)

2008-02-04

(Resource Type)

doctoral thesis

(Report Number)

乙2959

(URL)

<https://hdl.handle.net/20.500.14094/D2002959>

※ 当コンテンツは神戸大学の学術成果です。無断複製・不正使用等を禁じます。著作権法で認められている範囲内で、適切にご利用ください。



神戸大学博士論文

小集団性と協働性を基調とする
居住地開発・整備に関する研究

平成19年7月

鮫島和夫

小集団性と協働性を基調とする居住地開発・整備に関する研究・目次

はじめに

1. 研究の目的と方法
2. 既存研究のレビュー
3. 本論文の構成

序論

1. 居住地開発・整備—居住を中心に都市を考える

- (1) 居住地開発とは
 - (2) [居住地計画]の不在
 - (3) 居住地の捉え方
 - (4) 居住地開発・整備の考え方
- ### 2. この45年間の居住地開発・整備の特徴と問題点

- (1) 大規模住宅団地型開発—モータリゼーションと職住分離の都市構造
- (2) 無秩序住宅市街地をつくった「ミニ開発」

3. 居住地開発・整備の課題と転換方向

- (1) 開発・整備の零細性と小集団化
- (2) 開発・整備単位と生活の基本単位との整合
- (3) 開発単位の集団化による「計画化」
- (4) 協働性を求める居住地開発・整備の主体
- (5) 協働性と小集団性の関連
- (6) 協働性—居住地開発・整備に社会性を付与し、コミュニティ・ビルダーの育成を。そして、コレクティブ・コミュニティの実現へ

第1部 地主の市街化過程への対応と協働的土地利用への展望

第1章 スプロール開発終盤地域における農民の市街化対応—大阪市の場合

- 1-1 はじめに
- 1-2 農地転用からみた市街化の動向と特徴
- 1-3 農民の市街化への対応
- 1-4 まとめ

第2章 公団施行土地区画整理事業地区における地主の土地利用実態と将来志向—八幡、金剛、鈴蘭台団地の場合

- 2-1 問題意識の所在と研究の目的
- 2-2 公団土地区画整理地区における地主調査の概要
- 2-3 地主の属性と区画整理への評価
- 2-4 地主による換地の利用状況
- 2-5 地主別土地所有・土地利用パターン
- 2-6 地主の土地利用将来志向
- 2-7 民有地市街化の計画的秩序化への若干の提言

第3章 土地区画整理事業完了直後における地主の土地利用実態と志向—平城ニュータウンの場合

- 3-1 はじめに
- 3-2 地主の属性と区画整理への評価
- 3-3 土地の売買および土地・住宅経営の実際
- 3-4 平城ニュータウン内所有地の土地利用志向
- 3-5 土地利用の共同組織・共同開発・開発協定等への地主の対応

第4章 市街化区域内残存農地における地主の利用志向と地区計画への対応—堺市の場合

- 4-1 はじめに—調査の目的と方法
- 4-2 市街化区域内農地の現状と典型地区の抽出
- 4-3 地主のプロフィール

- 4-4 農業継続志向
- 4-5 今後10年間の土地利用志向
- 4-6 地区の将来予測と期待像
- 4-7 地区の街づくり計画への参画意向
- 4-8 地区計画制度で定める内容への意向
- 4-9 地主の共同的事業への志向性

第5章 地主の協働的土地利用の条件と展望

- 5-1 地主による土地利用志向の特徴
- 5-2 地主の組織化の基本的条件
- 5-3 地主の協働的土地利用の展望

第2部 地域密着型住宅供給業者の活動実態と経営志向

第6章 ミニ開発住宅供給業者の経営動向

- はじめに
- 6-1 「ミニ開発」の定義と典型地区のミニ開発の実態
 - 6-2 建売業者のタイプ
 - 6-3 開発経営のプロセスと特徴
 - 6-4 ミニ開発の生産組織
 - 6-5 「ミニ化」の構造

第7章 地域密着型住宅供給業者の活動実態と経営志向

- 7-1 本章のねらい
- 7-2 業者のプロフィール
- 7-3 住宅分譲の実績と活動地域
- 7-4 土地取得行動
- 7-5 需要層の設定と販売方法
- 7-6 資金の調達と借入
- 7-7 平均的開発における戸当り原価構成
- 7-8 住宅供給と経営の将来志向
- 7-9 開発指導要綱や地区計画制度への評価

第8章 地域密着型住宅供給業者の経営志向と組織化および共同事業の展望

- 8-1 地域密着型住宅供給業者の経営志向の類型
- 8-2 地域密着型住宅供給業者の組織化及び共同事業の展開への課題
- 8-3 小圏域ごとの土地住宅管理

第3部 小圏域・小規模・分散・多様の地域住宅需要構造

第9章 需要構造にみるミニ開発の必然性と課題

- 9-1 需要者のプロフィールと住宅選択行動
- 9-2 現住宅への評価と将来住宅選択志向
- 9-3 需要構造からみたミニ開発の必然性

第10章 戸建住宅需要者の住宅選択行動と定住志向

- 10-1 斜面居住地の形成
- 10-2 60-70年代斜面開発地戸建住宅居住者の住宅選択行動と定住意向
- 10-3 四半世紀を経た斜面開発地戸建住宅居住者の住環境評価と居住継続志向
- 10-4 まとめ—需要者の住宅選択行動と既存開発団地の将来

第4部 協働的居住地開発・整備の原理と計画論

第11章 わが国における協働的住宅供給方式の歴史的検討…住宅組合法を中心として

- 11-1 日本におけるコーポラティブ方式の歴史
- 11-2 住宅組合法と時代背景
- 11-3 住宅組合法とその実績
- 11-4 住宅組合による住宅建設衰退の原因

第12章 地域密着型業者の協働的事業の経験

- 12-1 はじめに
- 12-2 東京都営協同組合の場合
- 12-3 横浜市住宅建設協同組合の場合
- 12-4 神戸ホームビルダー事業協同組合の場合
- 12-5 おわりに

第13章 農協指導による農民の協働的土地開発と住宅経営…町田南，神戸西農協の事例を通して

- 13-1 はじめに
- 13-2 農協指導による農民の財産管理としての土地開発・住宅経営
- 13-3 地主による共同開発の事業化プロセスの検討…神戸高津橋団地
- 13-4 町田市南農業協同組合の事例検討

第14章 協働的住宅ストック更新の事例的検討

- 14-1 木造住宅密集地区での協調・協同建替
- 14-2 地域密着型不動産業者からみた住宅協同建替
- 14-3 小集团的開発の事例的検討のまとめ
 - (1) 小集团的開発の先進事例の類型化とその考察
 - (2) 先進事例よりの小集団開発への教訓

第15章 低層集合住宅の維持と管理

- 15-1 はじめに…低層集合住宅の今日的展開の背景
- 15-2 低層集合住宅の維持・管理の基本的視座
- 15-3 低層集合住宅の維持・管理上の問題
- 15-4 低層集合住宅での協同生活と居住者組織
- 15-5 維持管理を容易にする空間構成
- 15-6 維持管理と利用と所有
- 15-7 おわりに

第5部 小集団性と協働性を基調とする居住地開発・整備の実践と検証

第16章 地域性と領域性を具現した住宅団地

…島原市営柏野住宅

- 16-1 柏野住宅プロジェクトの特徴と評価
- 16-2 地域に根ざした基本計画の策定
- 16-3 柏野住宅計画
- 16-4 町内会と居住者による住環境管理

第17章 居住者参加によるインフィル型住宅供給

…長崎県営植松団地

- 17-1 はじめに
- 17-2 植松団地建替基本計画
- 18-3 再入居予定者の参加による実施設計の策定

第18章 戸建集団住宅地における共用空間の利用・評価とコミュニティ生成…つきあいを育む住宅地計画

…ウッディヒル矢上

- 18-1 研究の目的と方法
- 18-2 ウッディヒル矢上の概要
- 18-3 居住者の属性
- 18-4 地区計画・建築協定・緑化協定等の評価
- 18-5 共用空間の利用と評価
- 18-6 囲み配置の評価
- 18-7 付き合いの深まり
- 18-8 居住継続意向
- 18-9 まとめ

第19章 支えあって楽しく暮らす高齢者協働のすまい—長崎県営本原すこやか住宅、その協働生活と共用空間利用の展開

- 19-1 本原すこやか住宅の概要
- 19-2 本原すこやか住宅構想の背景とねらい
- 19-3 本原すこやか住宅の企画・計画過程
- 19-4 本原すこやか住宅の入居過程
- 19-5 本原すこやか住宅での暮らし
- 19-6 入居8か月時点での入居者の評価
- 19-7 入居6年後の変化

第20章 地域密着の住宅・住環境づくりと住民の大学

- 20-1 はじめに
- 20-2 居住者参加の県営住宅建替と住環境教育的イベント
- 20-3 生きがいになった一斜面の街づくり協議会の活動
- 20-4 島原市一市民が紡ぐ住まいとまちづくり
- 20-5 まとめ

結論—各章の結論と居住地開発・整備の展開方向

小集団性と協働性を基調とする居住地開発・整備に関する研究

1. 研究の目的と方法

この研究の目的は、ニュータウンや大規模な住宅団地開発とは全く別の文脈で広範な地域と圧倒的な量で事業化され蓄積されてきた無秩序で小規模な住宅供給(居住地更新)＝居住地開発・整備を、住環境を備えた小集団の計画的居住地開発・整備に転換することにある。そのことを通じて、小規模居住地開発・整備の集積である居住地に秩序を付与し、一方で個性と魅力ある住環境・景観・コミュニティを育もうと考えているからである。

より具体的には以下の三点である。

第一に、なぜ無秩序な小規模居住地開発・整備が出現して、居住者に受け入れられているのか。これらに関わる主体(地主、業者、需要者)の住宅供給(居住地更新)における独自の行動メカニズムを徹底的に調査し、その小圏域性、需要の小規模・分散・多様性等とそうならざるを得ない構造を明らかにしながら、協働化や小集団化など秩序化への志向や可能性を検討することである。

第二に、小集団・協働での居住地開発・整備の事例等を多数調査し、それら個々のプロジェクトや制度が持つ優位点と欠陥ないし限界を評価する。それに基づき小集団性と協働性を基調とする居住地開発・整備の原理と計画論を明らかにすることである。

第三は、小集団と協働性を基調とした居住地開発・整備の原理・計画論を、戸建て集団住宅地や公営住宅建て替え、コレクティブやコーポラティブ住宅などで企画・実践し、検証することである。

研究目的の背景を若干敷衍すれば次の通りである。

住宅と住環境は、土地に規定される。だから単に地形的・立地的制約をこえて、独自の文化や志向を持った地主・住宅関連業者・住宅行政・専門家、そして住宅需要者(居住者)によって歴史的に形成されてきた住まいづくりの地域性がある。この地域性と開発(更新)の小規模性を尊重しながら、最終的には居住者が経済的に負担可能な、実現と管理運営可能な住環境を備えた開発(更新)とすることが大切である。その空間形成のプロセス(企画・計画・建設・居住地運営)において、関係する主体相互および主体間相互の協働(コラボレーション)をシステム化することも不可欠である。そのためには、空間と人間の組織において小集団であること、建築敷地を単位とした個別建築コントロールの域をこえて、居住地開発・整備事業の単位が住環境を備えた住戸群の開発コントロールへと誘導され、かつ、それが生活を展開してゆく居住(管理運営)の単位、コミュニティ形成の基本単位となっていることが必要なのである。

地域の住宅需要は、住要求の多様さ、入手経済力の大きな幅、入手の時間的切迫度の緩急などから大きな同一的塊とはなり難いものである。住宅需要者は、入手の後は共に近接して住み暮らす居住者となる。彼等は、生活様式・住環境志向・コミュニティ意識などにおけるある種の同質性を重視して住まいを選考する。それ故、同質的住戸群のまとまりは小集団で、立地的には分散せざるを得ない。同時に、多様な階層と変化に富む住宅形式や住環境とコミュニティの多様性を保持するためには、そうした同質性・同一志向性のある

計画的で秩序立てられた小集団住戸群そのものが多様性を確保し、それらの集積にあたっては類似小集団ばかりを集めない居住地集積システムが必要である。

小集団の居住地開発・整備は、その規模の小ささのために事業の機動性を確保できる。計画の要素が少ないので、かかわる主体である需要者(居住者)、地主、業者などが十分に自らの手の届く範囲との意識で居住地単位としての空間を議論し、思い描き、実施へと踏み込んでいけるのである。空間一主体一時間・プロセス(企画・計画・建設・居住地運営)のコラボレーションが可能なのである。しかし、現実には広く機能するにいたってはいないが、これを居住地開発・整備の仕組みの基本に組み込む必要があるのである。具体的には、建築確認制度において「連坦建築物制度」を展開して、接道義務から接コモン(広場)義務へ、地区計画制度をより身近に引き寄せ「街区計画制度」創設などがイメージされるのである。

上記の目的を明らかにするため、以下のような方法で研究を進めた。

1. 住宅供給(居住地更新)のさまざまな時期、事業手法、規模、主体を通じて、それらの小圏域性、需要の小規模・分散・多様性等の事実とそうならざるを得ないメカニズムを明らかにした。とりわけ、主体(地主、業者、需要者)の住宅供給(居住地更新)における独自の行動メカニズムを克明に明らかにした。
2. その上でそれぞれの主体の協働的事業等への意向を明らかにし、彼等が無理なく協働できる可能性の所在を探った。空間的には小集団で主体が協働せざるを得ない規制的(法的)枠組みと、その成功のための専門的人的支援や制度的支援、資金的支援の内容を検討した。
3. 小集団・協働での住宅供給(居住地更新)の事例等を多数調査し、それら個々のプロジェクトや制度が持つ優位点と欠陥ないし限界を評価した。それに基づき小集団性と協働性を基調とする居住地開発・整備の原理と計画論を明らかにした。
4. 小集団と協働性を基調とした住宅供給(居住地更新)のモデルを、戸建て集団住宅地や公営住宅建替、コレクティブやコーポラティブ住宅などで企画・実践し、その有効性を検証した。

なお、本論では同じように人々が力を併せて目的を実現する意味の用語、「共同」「協同」「協働」について以下のような概念として使い分けた。結合の強度や範囲の限定性で見れば、共同>協同>協働ということになる。

「共同」：特定の空間や物権を、特定の複数人で所有あるいは使用するなどして便益を得ている場合

「協同」：共通の目的を達成するために、複数人が組織をつくり、ハード・ソフトの事業などを行う場合

「協働」：共通の目的を達成するために、個人や組織が幅広く多様に協力しあう場合、協調等も含む

また、「小集団」の概念は、序論で展開しているが、空間的にも人的にも無理なく一体感を得られる「向三軒両隣」から小集落や直接対話可能単位の30-50戸までを意味している。

2. 関連する主要な既存研究や著作等の検討

関連する4分野の主要な既存研究や著作等の検討を、後述のように行った。本論文は、以下の点でそれらとは異なった新たな視座からの接近あるいは論の展開を図り、成果を挙げたといえる。

小集団性に関しては、建築や都市計画からの接近は乏しい。筆者らが著わした『計画的な小集団開発』（学芸出版社延藤・鮫島・立成・杉本 1979）が挙げられるくらいである。本論はこの延長線上に位置付けられる。本研究の地主・開発業者・住宅需要者の行動分析から小集団に組織することの重要性指摘とその具体的計画論の展開は、極めて緻密で独創的な接近方法である。

協働性の分野は、コーポラティブやコレクティブ住宅の研究や実績を背景として、主として需要者（居住者）や企画者・支援者における協働のあり方あるいは居住過程における管理運営については蓄積がある。しかし、地主や事業者の協働や彼等と需要者（居住者）との協働については、ごく少数の事例報告に留まっている。本論文では地主・開発業者・住宅需要者が協同してあるいは協調して事業を行うことへの志向を明らかにするとともに、成功的な具体的な実践事例の調査分析を通して、協働的な組織論・空間計画と運営論を実証的に展開している。また、タウンハウスの居住地管理の分析や戸建集団住宅地の計画から管理への実践を通じて、従前の居住者協働の取り組みが乏しくても、共同利用空間と協同管理運営組織が存在すれば、コミュニティを育む居住地として成熟していく可能性が大きいことを明らかにした。小集団性と協働性を基調とする居住地開発・整備の原理と計画論の重要要件を明らかにできたといえる。

コモンを持つ居住地計画・設計の分野では、規模の大きなニュータウンや区画整理団地での先駆的で魅力的な実践を通じたマニュアルが提示されている。コモンの住環境形成やコミュニティ形成での有効性を検証した論文も多数出ている。しかし、そこでコモンとされている空間は歩路・駐車場・若干の小広場などである。本論文の実践と検証で取り上げた対象は、低層集団住宅では10数（中層集合住宅では30）戸の住戸集団に囲まれた300～500m²の中庭アクセスを基本として、コミュニティの生成と維持管理を評価している。コモンの単位と計画原理を明快にした検証とその有効性を明らかにした点は極めて重要である。

住環境の制御や居住地管理の分野では、建築協定にはじまる良質な住環境保全に関する研究に厚みがある。不良な住環境を改善する住環境整備に関する研究・提言は多いが、住宅供給と結び付けて論じた佐藤圭二の論が目された。しかし、建築協定や地区計画制度などの物的・空間的・法的コントロールは、内容が詳細すぎ、1人協定から始まり継承されるものが多く、居住者の自発的なものが少ない。居住地の管理・運営に居住者自身が無理なく、自然と赴く枠組みがあれば、その内容はもっとそれぞれの計画や地区特性や事情に応じたユニークなものであっていい。本論文では、事例調査と実践検証を通じて、全ての開発・整備において、小集団化と共有・共用空間や施設の保有そして管理組合など運営組織の設置というその枠組み原理を示すことが出来た。

以下、関連する4分野の主要な既存研究や著作等の検討結果を紹介する。

a. 住宅供給(居住地更新)における小集団性

「小集団性」に着目した計画分野の既存研究は極めて少ない。「小集団性」に関心を寄せている分野とし

ては、教育と生産管理がある。いずれも人間(児童・学生)の意欲を引き出し、自発的に目的を立て実施し成果を上げるには小集団が適切であることを、様々な実践報告を踏まえて実証的に明らかにしている。

計画分野では、筆者らが著わした『計画的な小集団開発』(学芸出版社延藤・鮫島・立成・杉本 1979)が挙げられる。ミニ開発の実態を克明に調査分析した上で、そのエネルギーを魅力的な中間領域を持つ戸建てやタウンハウスの小集団開発に誘導する提案をしている。本研究も、この延長線上に位置付けられる。

『すまいろん』(06夏号 特集=スモール・グループの住まい)に2編の小論がある。「[ミニ戸建て住宅群開発]は、世界に誇るべき日本型街づくりシステムである:青木仁」は、敷地や建物の規模が小さいことはその所有者が自ら調達可能な資金で維持管理・更新ができ、その小さな集積が日本的街づくりの仕組みだと論じている。規模の小ささに魅力を発見しているが、小集団という捉え方は明示的ではない。「オープン・コモンをもつスモール・グループ:大橋寿美子」は、家族の実態から個人を居住単位と位置づけた上で、個人と家族や社会を繋ぐ居住空間の仕掛けとして「オープン・コモン(具体的には玄関先や縁側、路地、住戸集合の中庭などを例示)」の概念を提唱し、それを囲む小規模な住戸単位群を示している。

参考文献:「オープン・コモンをもつ住空間の計画論構築に関する研究」大橋寿美子 学位論文 06

b. 住宅供給(居住地更新)における協働性

コーポラティブ住宅やコレクティブ・ハウジングに関する分野に、住宅供給(居住地更新)における協働性にかかわる論考と実践が多い。公営・公団住宅建て替えにおける居住者参加(公的主体と居住者のパートナーシップ)についても事例とその経験分析が出ている。

コーポラティブ住宅についての初期の著作に『新しい住まいとコミュニティ』(神谷宏治・池沢喬・恩田幸夫 ダイアモンド社 78年)がある。わが国初のコーポラティブ住宅である「柿生コーポ」の成立過程を参加者の意識と物的状態を切り口に紹介し、当時の住宅需給の状況でコープ方式の意義を説き、諸外国の紹介や日本の協同組合住宅の歴史についても系統立てて紹介している。

建築学会の大会梗概でも79年以降80年代にかけて、コーポラティブ住宅の実践を踏まえた研究発表がみられる。関西と関東での実践が先行していたのを反映して、「コーポラティブ方式による住宅建設の研究」(住田昌二・延藤安弘・高田昇ら 79年)、「コーポラティブ・ハウジングに関する研究」(神谷宏治・中林由行 80/81)などである。

『コーポラティブ方式による住宅建設の研究』(日本建築学会近畿支部 特別委員会[主査;住田、委員;延藤・岸本・鮫島・安原] 79年)は、当時のコープ住宅の需要層の分析、事例調査、建設プロセスの分析、日本と諸外国の制度・歴史の検討を行い、需要者の組織化や企画者・コーディネーターの育成などコーポラティブ方式による住宅建設の展開課題を提示している。

『コーポラティブ方式の発展に関する調査研究-共有型コープの評価とその実現性について』(財・日本住宅総合センター コープ住宅推進協議会コーポラティブ方式の発展に関する調査研究委員会[委員長;神谷] 83年)は、多数建設されだしたコープ住宅が、社会的資産として長期に保全更新されていく必要があるとして、区分所有型ではなく共有型になっていくべきだとの問題意識で、現行法を土台としながらの検討を加えたも

ので、今日的にも重要な問題提起である。

この文脈での最近のまとまった問題提起は、『すまいろん 05秋号』の特集[住宅組合]の中で、中林由行・早田幸・小林秀樹らが行っている。日本のコープ住宅は、建設時の共同性の強烈さに比較して、区分所有が大半で共同所有ではないため、共同管理は行うが長期的には共同性が薄まりやすい。管理運営過程の共同性を確保するために「住宅組合」による共同所有を検討すべきとしている。重要な問題提起である。

この分野で、理論・実践・啓蒙普及で大きな役割を果たしてきているのが延藤安弘である。その成果を取りまとめたものに『これからの集合住宅づくり』(延藤安弘+熊本大学延藤研究室 晶文社 95年)がある。牛深市営鬼塚団地や北九州市営北方みずき団地など公営住宅、京都[ユーコート]・宇治[あじろぎ横町]・熊本[もやい住宅Mポート]などコーポラティブ住宅、上尾仲町・愛宕地区など密集市街地での共同建替など直接関わったプロジェクトを中心に、〈共に生きる〉住民参加の集合住宅づくりの優れた12事例をとりあげ、計画・建設の過程と生活・空間の質の評価を行っている。そして「これからの集合住宅づくり」は、つくり手と住み手の間の創造的行為としての〈対話性〉、地域と生活に応じた質的〈多様性〉の生成、内と外・人工と自然の互いをふくみあう〈開放性〉の回復・再創造、モノ規定の〈実態論〉から「づくり」という多層的カワリ生成の〈関係論〉が重要であるとしている。

住宅問題・計画についてわが国の論壇をリードしてきた住田昌二と集住のあり方を設計をとおして実践してきた藤本昌也らが著わした『参加と共生の住まいづくり』(住田昌二・藤本昌也+日本建築士会連合会参加と共生の住まいづくり部会 学芸出版社 02年)がある。参加と共生をキーワードとする先駆的な取り組み、コーポラティブ住宅(奈良[つなね]誕生、ヴェルディ秋葉台10年の歩み)、兵庫・神戸の公営コレクティブハウジング、JA広島グループによる多様な農住プロジェクト、地域材を使った家づくりネットワークを構築したTSウッドハウス協同組合、地域に密着した市民・行政・専門家・地元企業・各種NPOの連携によるパートナーシップ型まちづくり組織(山口まちづくりセンター)等を紹介し、住まいづくりへのユーザー参加は、ユーザーの協働によって現実味を帯びてくるとしている。

コウハウジング研究会(露木洋子・山本典子・堀田佐都子)による『コウハウジング』(風土社 00年)は『COHOUSING -Contemporary Approach Housing Ourselves』(キャサリン・ミチコ・マッカマン/チャールズ・デュレ)の翻訳をベースに、助け合いによる暮らしの豊かさを求める共生の住い方の考えと事例、そして日本への適用可能性を探っている。

90年代中頃より都市居住のオルタナティブとしてコレクティブハウジングの海外動向を紹介してきた小谷部育子が、日本での本格的「コレクティブハウジングかんかん森」の誕生を契機に『コレクティブハウジングで暮らそうー成熟社会のライフスタイルと住まいの選択』(小谷部育子編著 丸善 04年)を著わした。その中で、コレクティブハウジングの価値として①安心感、帰属感、生きがいをもたらす居住ネットワークの存在、②生活共同化の合理性と豊かさ、③自己実現可能性を広げる対話と協働、④文化の多様性を持った住コミュニティの生成を挙げている。また、コレクティブハウジングの要件として①プライバシーのある住戸がある、②住戸の延長と位置づけられる豊かな共用室がある、③建物形式と集合形態は多様だが適正規模は20〜30戸、④計画・建設・管理運営への居住者参加を挙げている。同書ではストックホルムの8事例と「か

んかん森」での暮らしや管理運営の状況が詳しく紹介されている。

c. コモンを持つ居住地計画・設計

戸建て集合の計画・設計に、住居設計の肌理細やかさで接近し、コモンによる環境形成を多数実現したのは宮脇檀である。1970年代後半から、道路一敷地など公私二分法的空間形成が醜い戸建て住宅地を生み出しているとして、境界領域はセミプライベートーセミパブリックの中間領域だとの概念を提示し、その部分の計画・設計の重要性を指摘、具体例を生み出していった。北九州市の「高須ボンエルフ(82年、60戸)」はわが国最初のコモンを持った戸建て住宅地として計画、実現された。全体を8〜12戸の住戸群のクラスターに分節し、集合駐車場を含む広場とボンエルフ道路道路、クラスターを繋ぐ歩路とたっぷりな植栽という宮脇檀住宅地設計の基本形が示された。『コモンで街をつくる一宮脇檀の住宅地設計』(宮脇檀建築研究室編 丸善プラネット 99年)に多数の実例とそこでの検討課題を整理している。戸建て住宅地の住環境の良好な形成のために、造成・施設・外構・宅地内・建物のハード5計画レベルと管理計画(建築協定等)レベルの1ソフトを操作可能な要素と捉え、企画者・設計者・販売者・需要者などの共通の理解を得られるものを提示し、住宅地を全体として計画する重要性を指摘している。

同様に戸建て集合の実例を多数手がけた猪狩達夫らは、その実施経験をハードとソフトのマニュアルにまとめている。『戸建て集合住宅による街づくり手法』(住宅金融公庫監修、猪狩達夫・高山登編著 90年)である。コモンの位置づけとその扱い、管理方法など大変良くまとまっている。

斎藤広子は、住宅生産振興財団が関係して開発したコモンのある住宅団地など28の事例、約3200軒への過去10年間におよぶ居住者アンケート調査を通じて、コモンのある住宅地づくりの優位性を検証している。数ある論文をまとめて出版された『コモンでつくる住まい・まち・人-住環境デザインとマネジメントの鍵』(斎藤広子・中城康彦著 彰国社 04年)で詳述している。居住者は、道や広場に代表されるコモンの工夫への評価よりもそこに配された緑の豊かさに良さを見いだし、コミュニケーションの促進効果を評価しているとしている。また、戸建て集合住宅地の管理組織は、区分所有法に基づく管理組合以外の任意組合も含めて組織化される傾向が強く、住環境マネジメントの可能性が広がっているとも指摘している。コモン利用を通じた付き合いの深まりと管理を通じた協働が住宅地のコミュニティを育てているとの指摘は同感出来るものである。

d. 住環境の制御や居住地管理

高見沢邦郎は住環境の制御から地区の計画・修復型まちづくりに関して先駆的な論展開と実践を行っている。学位論文「既成市街地の更新過程と住環境保全のための規制的計画手法に関する研究」77で、既成市街地の良好な住環境をいかにして保全するかに焦点をあて、更新過程を把握して建築協定など既成的計画手法を考察、住環境保全の計画手法のあり方と住民の活動に示唆を与えた。地区計画制度や二項道路など制度的研究の上に狹隘道路や密集市街地の改善の方向を示した。

高橋昭子・梶浦恒男らは、住民発意型建築協定に居住者による住環境の自主的管理運営の展開が見られるとして、その事例調査から、締結、運営、住環境の質などの内容と課題を分析し、行政・専門家支援を含めたまちづくりへの展開を論述している。

高橋昭子・梶浦恒男「住民発意型建築協定の特性と協定締結の阻害要因」(日本建築学会計画系論文報告集 第494号97年) / 高橋昭子・梶浦恒男「住民発意型建築協定に対する行政支援およびコンサルタント派遣制度について」(日本建築学会計画系論文報告集 第538号 00年)

乾康代・梶浦恒男・藤田忍らは、コモン(道路、袋路、歩行者通路、広場など)をもつ戸建て住宅地22例を調査し、コモンと住戸の結合型と付き合いや維持管理への参加、コモンへの居住者評価との関係を考察している。袋路型と歩行者通路型で良好な結果が得られているとしている。大きな管理費用負担を要求するようなコモンへの評価は低く、居住者の参加を阻む要因と指摘している。

乾康代・梶浦恒男・藤田忍・高橋昭子「戸建て住宅地におけるコモンスペースによる空間構成と利用実態」(日本建築学会計画系論文集 第518号 99年)

乾康代・梶浦恒男・藤田忍「コモンスペースをもつ戸建て住宅地における居住者の管理を支える条件」(日本建築学会計画系論文集 第531号 00年)

佐藤圭二は、長年にわたる密集市街地等の住環境の実態調査や改善のための計画づくりを諸論文にして発表してきたが、それらを集大成し住環境と住環境整備を理論化した『住環境整備 街直しの理論と実践』(鹿島出版会 05年)を著わした。この書の最大の眼目は、住環境を「個人が費用を私的に負担する住宅とその周辺環境」と定義し、住環境整備はこの定義に反してこの空間を「公共的資金の投入により改善する公共事業」と、住環境の中身・水準ではなく誰が費用負担するのかという側面から明確に定義したことにある。住環境整備は、居住生活にとって不十分な住宅と周辺環境を改善すること、それを公的資金も投入して行うのは過去の負の遺産を形成した公の責任を社会的に認知するからであるとしている。そして、居住者・住宅所有者の責任にも言及し、住まいが社会的な資産であることを自覚し、街直しの権利があると同時に責任もあり、そのことを社会システムとして確立すべきと提言している。住環境を備えた住まいづくり、即ち街直しに住民が熱心になるための将来像の提示と公的支援・適切な公的資金投入を呼びかけている。住環境の定義と住民の権利・責務の言及は、小さな住戸集団を基礎として無秩序な住宅開発や更新を良好な環境具備のものとしていこうとの筆者の論点にも重なるものである。

3. 論文の構成

本論文は、序論と居住地開発・整備にかかわる主体の動向を解析した1部(地主)、2部(業者)、3部(需要者)と居住地開発・整備の原理と計画論にかかる協同的組織の法制や実践例を分析した4部、その実践と検証を行った5部からなり、全20章で構成されている。

序論

居住地開発・整備を、「アメニティ充実の空間構成と居住システムを確保した居住地を地域に密着して生み出し、居住者による自律的主体的管理運営を促進し、コミュニティの形成・維持・発展継承を行うこと」と定義し、その計画原理として小集団性と協働性を仮説し、ハウジング・ユニットやハウジング・グループなどの空間モデルを提示した。

第1部 地主の市街化過程への対応と協働的土地利用への展望

無秩序・乱雑などといわれる農用地等の都市的土地利用への転換を、地主の側から眺めてみれば、何がそのような現象を引き起こす原因であったのか。周辺の市街化の程度やそのスピード、当該土地の開発手法などによって、対応の違いがあるはずである。対象地区として全都市街化区域で市街化の最終段階にあった僅かに農地が残存する大阪市周辺部(第1章)、公団区画整理で大規模開発された団地のうち市街化が進んだ団地(第2章)と市街化がこれから始まるという団地(第3章)、スプロールが激しく進行する中でまとまった農地の都市的転換が課題となっていた堺市の市街地縁辺部(第4章)を選んで、地区の地主を対象としてアンケートとヒアリング調査を実施、市街化過程への対応と協働的土地利用への展望を市街化の程度と事業手法との関連を踏まえつつ明らかにした(第5章)。

第2部 地域密着型住宅供給業者の活動実態と経営志向

地域と需要に密着して、小規模分散的に、しかし量的には市街地形成に大きな影響を与えるだけの住宅を供給してきたのが、いわゆるミニ開発・建売業者である。彼等は、どのように発生したのか。どのように土地を仕入れ、いかなる住宅を企画・建設し、販売してきたのか、その実態を克明な調査で明らかにした(第6章、第7章)。彼らのバイタリティ溢れる活動は、地域の住宅需要と結びついて、功罪はともあれ、住環境に乏しい独特の街並みを生み出している。この地域密着の住宅建設能力を、良好な居住地開発へと向かわせる条件は何か。コミュニティ・ビルダーへと転換していく意向と可能性はあるのか、業者へのヒアリングとアンケートから分析してみた(第8章)。

第3部 小圏域・小規模・分散・多様の地域住宅需要構造

なぜ無秩序な小規模居住地開発・整備が出現し、居住者に受け入れられているのか。残存農地を埋め尽くしていくような住宅需要が、どのように発生し、いかなる圏域の住宅市場で需給関係が成立しているのか。極めて地域的に特徴ある住宅需要の構造を、ミニ開発住宅の居住者のアンケート調査などを基に検討した(第9章)。長崎の斜面開発地の23年間前と現在の2回にわたる戸建住宅居住者調査を通して、その住宅選択行動、住環境評価と定住意向そして居住継続志向を明

らかにした(第10章)。需要の小圏域性、小規模・分散・多様性という特性と構造が明らかになり、居住地とコミュニティの存続には一定の居住環境と立地の良さが不可欠であることも明らかにした。

第4部 協働的居住地開発・整備の原理と計画論

小集団・協働での居住地開発・整備の事例を制度や組織あるいはプロジェクトなどにわたって多数調査し、それら個々のプロジェクトや制度が持つ優位点と欠陥ないし限界を評価した。それに基づき小集団性と協働性を基調とする居住地開発・整備の原理と計画論を明らかにした。

まず、わが国の住宅供給制度の中で、小集団性と協働性を備えていた住宅組合法の歴史的検討(第11章)である。さらに、地域密着型業者の事業協同組合による協働的事業活動の検討で、東京都営協同組合、横浜市住宅建設協同組合、神戸ホームビルダー事業協同組合を取り上げた(第12章)。農協指導による地主の協働的住宅供給・経営で、町田南農協と神戸西農協の事例も取り上げた(第13章)。そして、既成市街地での自然発生的協働建替の事例を取り上げ、小集団的協働的居住地開発・整備への教訓をまとめた(第14章)。次ぎに、良好な居住地運営は、居住者による住宅・住環境の維持管理の程度に左右される。空間の共・私有や管理運営し易い空間構成、あるいは居住者の集住意識や管理運営組織のあり方などが影響する。これらの点で先進的な取り組みをした低層集合住宅団地を事例に考察した(第15章)。

第5部 小集団性と協働性を基調とする居住地開発・整備の実践と検証

第4部までの調査や研究から得られた小集団性と協働性を基調とした居住地開発・整備の原理・計画論を、戸建て集団住宅地や公営住宅建替、コレクティブやコーポラティブ住宅などで企画・実践し、検証した。

4プロジェクトを採り上げ、その計画のコンセプト、計画の具体的な内容、計画作成への居住者や関係者の参加、地区計画や各種協定など住環境維持のための方策、居住者の計画内容などへの意見等を紹介し、実践結果の評価を行った。

第1は地域性と領域性をコンセプトとした島原市宮柏野住宅(第16章)、第2は基本設計段階での居住者参加とインフィル型住宅供給を課題とした長崎県宮植松住宅建替(第17章)、第3はハウジング・ユニットで構成するクラスター開発による戸建住宅団地・ウッディヒル矢上(第18章)、第4は高齢者を対象とした公営コレクティブハウジングの非震災地域での第1号となった本原すこやか住宅(第19章)である。

最後に、居住者・住民、行政、業者、専門家が、居住地開発・整備やまちづくりに主体的に関わりだすと、その過程でそれぞれが成長し、新たな能力と新境地を切り開いてゆく様子を、長崎県で筆者が関わった事例に即して整理し、主体間の協働の重要性を指摘した(第20章)。

結論

各章の結論をまとめ、小集団性と協働性を基調とした居住地開発・整備の原理・計画論を一般的に実現していくための課題を整理するとともに、コモン広場アクセス(接道ではなく接コモン)などの具体提案を含め結論とした。

小集団性と協働性を基調とした居住地整備

序論—コミュニティの再生をめざす住まいからのまちづくり

キーワード：小集団、協働、居住地、地域密着、コミュニティ再生、脱モータリゼーション

1. 居住地開発・整備—居住を中心に都市を考える 生産・効率ではなく、暮らし・文化が主役の都市づくり

(1)居住地開発・整備とは

居住地の住みやすさ(アメニティ)は、住宅およびその集積様式や住宅の集積の段階に応じた生活関連諸施設・サービスの整備状況(住戸周りの樹木・植栽、住戸群での広場や集会所、小中学校区内での購買施設や学校、公園、医療、福祉、金融、公共交通サービス、職場など)と、そこに住む居住者の居住地維持改善活動の内容や水準によって規定されてくる。

居住地の保全・修復・再開発などの居住地開発・整備とは、居住地の住やすさ(アメニティ)が十分に確保されるように、空間的構成および居住のシステムとしても計画され、自律的・自主的な居住地の維持管理が無理なく図られるように、地域に密着して創造的に仕掛けることといえよう。そして、居住者をして、居住地を生活の基盤として豊かに発展させ、愛着と愛情をもって次世代に引き継いでいこうとの意欲を沸き立たせるものでなくてはならない。居住者が居住地の運営管理の主体となって、コミュニティの形成、維持、発展、継承を空間的に支えるオープンエンドな(終わりなき)作業なのである。

(2)「居住地計画」の不在

居住地は、都市の構想や計画において我が国ではマイナーな扱いを受けてきた。例えば、都市計画法の制定当初から、都市の土地利用(用途地域)決定の方針として、商業地と工業地をまず優先確定した後、残余の部分を住居地に指定するとされたことにもみられるように、<残地><余地>的発想で扱われてきた。都市において、人々をどこに、どのような水準いかなる形態の住宅・住環境で住まわせるべきかを検討し、居住を保証するような「居住地計画」は不幸にして不在であった。そして、個別の物的整備計画はあっても、ストックを評価し、それを活用し、居住地の維持管理・改善を計っていく居住地運営の計画化の側面も、全く脆弱なままで今日に至っている。

(3)居住地の捉え方

居住地を捉える視点として、空間と生活と主体と時間の要素の絡みから、以下の4点を挙げたい。

- 1> 人間活動の再生産・生活過程を支える空間-環境-施設の総体
- 2> 地縁を基礎として自主的、自律的に形成された地域コミュニティによって運営管理、活用される空間
- 3> 居住者のさまざまな記憶が刷り込まれ、四季折々の生活やイベントが新たに積み重ねられていく四次元的空間
- 4> タテ社会に対しヨコ社会として、居住者の人間としての総合的、多面的な能力の発揮あるいは発達を促し、次世代を育てる「場」

さて、居住者からみた居住地の認識度合いを領域論的にみれば、「ほっとする空間」の広がりに対応している。居住者が精神的・肉体的緊張をゆるめて安心・安全な空間が、自室→自宅→向う三軒両隣→街区→通勤・通学・買物道→地区→学区のどこまで拡張できるのか、それが居住地の成熟度を示す指標といえるのではないだろうか。

(4)居住地開発・整備の考え方

居住地を上述のように捉えれば、必然的に協働や協調が居住地の空間形成と運営のポイントであることは明白である。居住の歴史はそのことの重要性を豊富に我々に教えてくれているが、現代の居住地形成はそうした伝統を断ち切ったところで進行したともいえる。そこで、改めて、我々がめざすべき居住地の開発・整備とは何かを考え、定義づけてみたい。

居住地開発・整備とは、居住地のあるべき目標を適切に明確にし、その実現のために「いえ・まちづくり」に関する企画、計画、事業、運営管理の全過程にわたって、その内容の豊富化と主体の形成・組織化に努め、居住地の良好、魅力的で持続的な空間形成を行うこと、と定義づけたい。そして、居住地の開発・整備の主体は「居住者」(居住地に定住する個人世帯や業務活動をする企業や個人)である。自主性と自律性をもって、居住地の共通価値の創造や居住地の空間とコミュニティの運営・改善のため協力、協働していくことになる。

居住地計画はそうしたことを進めていくうえでの合意形成のツール(道具)となる。居住地における一定

時間を限っての目標を定め居住地の諸主体の合意形成と役割分担の明確化を図り、自発的なまちづくり活動を誘発するための計画技術である。

また、居住地の運営は、居住地の空間・文化・伝統などを受け継ぎ、現在を改良し、未来への礎を創り出すことを目的としているから、オープンエンディッドで時間を超えて継続できるシステムとその運営主体の不断の形成を要請する。

居住地の開発・整備は、大きく計画し、小さく着実に実行していくことが肝要である。そして、そのさまざまな過程のどこでも、主体形成、合意形成システム、協働的事業活動、コントロールの多段階的な展開を工夫していくことが求められてくる。主体としての居住者の自律性・自主性を尊重しつつ、居住地開発・整備の相互および都市的位置付けや調整・総合化を行い、あるいは居住地開発・整備のプロモーターや支援者として立ち働く行政や専門家等の役割も大きく、そのシステムの地域対応型への転換も求められている。

2. この45年間の居住地開発・整備の特徴と問題点

1960年代以降この45年間の居住地整備の特徴は、上記の観点とは反対のオーバープランニングな大規模住宅団地型開発とアンダープランニングなミニ開発という二極分化した開発方式(フロー)が長らく主流を占め続けてきたことである。

(1)大規模住宅団地型開発—モータリゼーションと職住分離の都市構造の促進

大規模住宅団地や大規模再開発では、住宅と居住環境の供給が、理論的・経験的蓄積のうえに、総合的・完結的・短期間に行われてきた。量的住宅不足の解消や関連する技術力の飛躍的向上、あるいは我が国の住宅や居住環境の水準向上に積極的な役割を果たしたことは評価される。しかし、その遠隔立地・大規模性・完結性・短期性のため、モータリゼーションとも相まって職住分離の都市構造を促進した。

また、居住者の組織化やさまざまな居住環境維持活動への参加を図るうえでの特別の困難を招来し、時間の経過のなかで発生してくる住居や居住施設への諸要求にうまく対応できない、あるいは、既存集落・市街地とは隔離したコミュニティを形成してしまったりした。

四半世紀をこえて経過した現在ではニュータウンのオールタウン化現象、即ち同一年代層の一時期集中来住による高齢居住者集中地区化といった問題を呈してきている。また、大規模再開発や都心居住地の更新は、住宅価格・家賃の高騰や居住環境施設の減少あるいは他用途の空間支配などを媒介として、都市における居住と居住継続の危機をもたらしてきた。

(2)無秩序住宅市街地をつかった「ミニ開発」—住宅供給の小圏域・小規模・分散性とその地域密着性

市街地外縁部の大半は、民間の小規模零細な「ミニ開発」の累積によって形成され、更新されている。整備面積の小規模化と宅地1区画の零細・細分化を同時に進行させ、過密と混合、そして無秩序な集積によって、居住環境を著しく貧困な状態に追いやってきた。1970年代に2階建てで進行したミニ開発は、90年代3階建ての戸建木造住宅として住環境切り捨てを一層強めつつ住宅地更新を進めている。

ミニ開発(再開発)が普遍的に進行する背景には、次のような住宅・居住地供給上の重要な要因の変化が指摘できる。なお、3階建て狭小戸建住宅は、高齢化に対応できないバリア住宅であり建て替えも困難などの理由から、近年、中古住宅市場では流通困難物件になりつつある。

a. 住宅需要の質的变化

1960～70年代に発生した大都市圏や地方中心都市圏における人口の巨大な社会増や核家族化による世帯分離などを要因とした激しい都市圏全域を覆った住宅需要、すなわち量的にも圏域的にも巨大で広域の住宅需要は、基本的にはなくなった。かわって、家族成長に伴う狭小過密の解消や居住水準・居住環境の改善をめざした住み替えや建て替え・増改築を主要因とした住宅需要が、主流となりつつある。

しかも、この住宅需要は、職住関係や教育環境・生活環境の継続などに規定されて、鉄道沿線別やバス路線別あるいは学区などの小圏域で発生し、かつ現在の住宅市場・住宅供給システムの下では、居住条件の改善が持家取得に繋がらざるをえないため、需要者の資金準備やライフサイクルに規定され、同時発生需要ボリュームも小さく、散在的であるという特性をもっている。

b. 土地供給条件の変化

都市近郊農家の平均耕地所有地面積は約5反と小規模であった。60～70年代の都市化と住宅建設・団地造成ブームのなかで、農家からみて売却可能な土地はほぼ売り尽くされたといつてよい状況である。土地の供給は、空間的にも、量的にも、農家などの主体的条件からも、先細り、小単位分散化の傾向を強めている。市街地の更新に提供される土地の発生は、さらに小規模・分散的である。

c. 住宅供給業者の地域密着化

地場の住宅供給業者が供給対象としている住宅需要は、先述の小圏域で小単位に分散発生してくる需要であり、土地の入手も小地域的な彼らの情報ネットワークを使いながら、短期の整備必要分に絞ってなされて

いる。かれらの開発能力は、数人から20数人の従業員と数千万円の資本金といった状況からみて、土地取得・造成・施工・宣伝販売の能力や資金調達力に限界がある。したがって、必然的に地域密着型の性格を有し、その有利さを強める方向で事業を展開しようとしている。

3. 居住地開発・整備の課題と転換方向

以上のように、居住地開発・整備の状況は、規模において過度に大規模であったり零細であったりして、計画において過度に計画され過ぎ(オーバープランニング)るか、著しい無計画(アンダープランニング)あるいは無秩序である。そして、いずれもが開発時点の個別の物的供給条件の達成に最大の目標をおいた一過性の物的整備主義、供給主義とでもいふべき発想である。

そこには、居住点における地縁的コミュニティの形成という意識は希薄であり、長時間労働や生活の職域管理などによる居住者のコミュニティ無関心症候群とでもいふべき「地バナレ」現象を克服していく提案はみられない。それ故、生活点における住宅・まちづくりの主体の形成を困難にしている。

開発の当初からコミュニティが形成され易い空間と供給方式をとり、時間をかけて居住地を創り上げ、居住者がそのストックを活用・運営しながら、あらたな住居群と住環境や居住施設を付加し、さらに魅力的で暮らし易い居住地に更新してゆくという、居住者主体・コミュニティ形成・時間差ないしは時間概念をもった居住地開発・整備への転換が求められているといえよう。

(1)開発・整備の零細性と小集団化

一 小集団性・協同性の概念

居住地開発・整備の現況でみたように、民間による小規模な(再)開発・整備が、現在の土地条件や需要構造、政策対応の下では、相当持続性のある住宅と居住地の供給パターンであり、個々の業者の一開発・整備単位をもって良好な居住地の形成を望むことは困難である。

そこで、居住環境を計画的に供給し、長期にわたって醸成していくためには、地主・需要者・供給業者それぞれの何らかの集約化・組織化をはかって、その複雑な権利関係や個別性の大きい動機付などからくる土地供給の時間的・空間的分散性や、需給構造の零細性を克服し、整備計画単位そのものを一定規模以上のものに集約・集団化していくことが大切である。

(2)開発・整備単位と生活の基本単位との整合

一 居住地づくりに秩序と多様性と豊かさを

前項で述べた居住地の整備の考え方を生かした居住地の供給ということからいえば、その整備事業の単位を生活の基本単位・コミュニティ形成の単位やそのヒエラルキー(段階構成)と一致させることは、極めて理にかなっている。居住者からみれば空間の有限性が領域の明確化に繋がり、地縁的協同の単位が明示される。居住空間構成のヒエラルヒーとその基本単位のイメージが明瞭になって、生活と空間の自律的管理を可能とする。そのことによって、居住者が愛着をもち、改善と運営に情熱を沸き立たせるような居住地、住めば住み込むほど良くなる居住地とすることができる。

(3)ハウジングユニット→ハウジンググループ→タウンユニット→タウングループ (図-2)

居住空間の整備事業単位としては、さまざまな社会集団や空間形成の単位としての経験を参考に*1、次のような単位とヒエラルヒーを考える。

a. 「ハウジング・ユニット(住環境ユニット)」

基本単位は、ハウジング・ユニット(住環境ユニット)である。向う三軒両隣の近隣生活単位であり、空間的にも6~12戸の住宅およびそれと一体となった植栽・共同庭・駐車場などを具備した住環境の単位でもある。接道および二方向避難は、このユニットとして満足させる。ユニットの周囲は生垣等で囲まれる。緑の縁取りと避難歩路の触手(隣のユニットと握手)と囲まれた共同庭が、空間的特徴である。

集合住宅の場合は1階段室(EV)で構成されるユニットで、階段室ホールやそこへのアプローチ、前庭で領域感が形成される。

b. 「ハウジンググループ」

数ハウジング・ユニットが集まって、集落としての一定の施設と住環境を保持する2次単位はハウジング・グループである。住戸数としては30戸程度となり、日常的な顔を見知ったつき合いが無理なくできる規模であり、一開発・整備事業の単位としてはこのあたりが適正であろう。それは、通過交通を排除した居住地のクラスター整備の1ユニットともなろう。

集合住宅の場合は1住棟で構成され、共同のコモンスペース(集会室や緑地ひろばなど)を備えている。

c. 「タウン・ユニット」

その上位の3次単位としては、3~5ハウジング・グループで構成される「タウン・ユニット」を考える。住宅と住環境を集積して独自の施設や景観を形成することで、街としてのアイデンティティを示せる基本単位である。また、居住者による自律的で直接的な空間管理も、経済的に可能となる規模である。

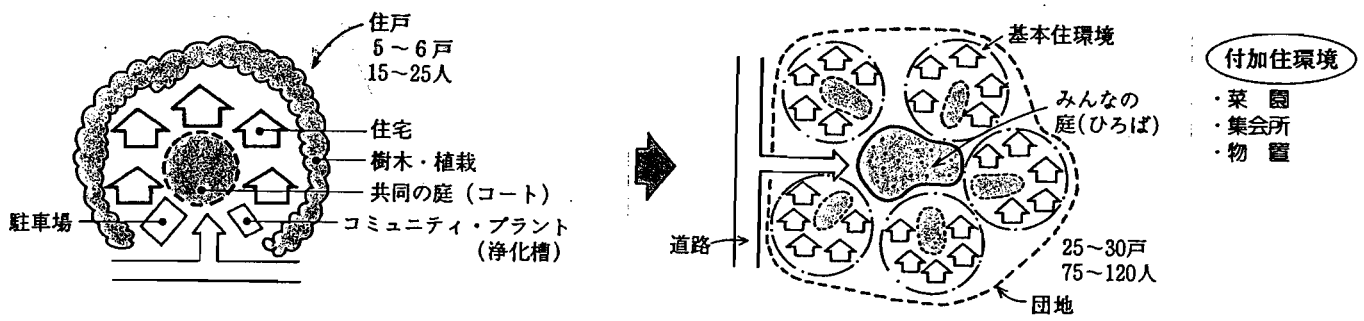


図-2 住環境ユニットの多段階構成

d. 「タウングループ」

3〜5タウン・ユニットによって形成されるのは「タウングループ」である。通過交通や自然条件で分断されない人間歩行を中心としたまちの範囲であり、現実には小学校区の1/3〜1/4である。多様な住宅と居住者、購買施設、学校、医療、福祉、金融、職場など居住のための都市施設と環境を一定水準以上で集積し、公共交通システムの整備とあわせて、都市の大きな骨格に埋め込んでいく住宅市街地の基本単位である。コンパクトシティを形成する基本居住単位となるだろう。

こうした単位とそのヒエラルヒーの明確化は、空間的にも所有・利用関係的にも領域性を明確にし、同時にコミュニティの分節性と連続性を確保することになる。一整備事業単位に要求される生活様式や所得、生活価値の一定の幅での同質性と、整備単位の集積である居住地における多様性確保という二面性も保障できる。さらに、整備の単位化によって、時間的にずらした整備を計画的に組み込むことができることとなるので、持続的で継続可能な居住地計画・運営を実現できる。

(3)開発・整備事業単位の集団化による「計画化」

整備事業単位の集団化は、次の二つの計画化を促進する。一つは、整備事業計画を地区総合計画ないしはその一部として示すことで、都市計画へのより高次の適合を計っていくことが可能となり、個別整備事業を地区総合計画と調整し、居住環境を総合的に、持続的に整備していくことができる。いま一つは、既存の脆弱な都市基盤によりかかって、ともかく法規定ギリギリで住宅だけの塊を供給していくというレベルから、住環境を備えた一団の住宅群として、居住地のアメニ

ティを計画的に盛り込んだ整備に転換できるということである。

整備事業単位の集団化へのアプローチは、都市計画的手段と居住地供給手段の両側面から行われ、個別乱開発への規制の強化と集団化や住宅・居住環境の良質な整備等への援助・助成という形態をとることになる。連坦建築物設計制度や共同建替助成の創造的具體化は、この点からも期待されることである。

巨大需要→戸数主義→大規模短期完結型整備主義から地域密着型の漸進的・循環的整備主義へ、都市計画と住宅供給の分離傾向から結合方向へ、規制的『懲悪』のまちづくりから誘導助成の『勸善』のまちづくりへ、がこれからの居住地開発・整備の基本方向となるだろう。

(4)協同性を求める居住地整備の主体

長らく新規住宅用地提供者であった農家は、土地の売却から自らの土地の収益的利用へと指向を変えてきた。土地建物利用の企画や不動産経営に不慣れた農家は、個別的な事業の困難や破綻など幾多の辛酸をなめることで、70年代後半になると協働的対応への共感を強めている。いわゆる農住事業など、農協による組合員の土地の都市的利用への転換の集約と土地住宅賃貸事業の協働化が広がった。

小圏域で小規模な資本とスタッフで、個別散発的な需要に、価格と需要者の最大の関心事に答える一点特徴主義でグリラ的に対応し、売り抜けることで生き抜いてきた地域密着型住宅供給業者は、転換期を迎えている。住宅の質と住環境の向上を求める需要の変化や、これまでのフロー対応型からストック改善対応型への開発・整備事業の枠組変化の中で、住宅供給事業者としての地域での信頼を、これまでの実績だけでなく、住環境を生み出すだけの企画計画力やコーディネ

イト能力、資金力あるいは供給後のアフターサービスの態勢などの充実を要求されている。同業者の地域的協働によって不足能力を補完・確保して行くことが求められている。この点では、同業者の地域的協会や事業協同組合などの組織化やその協働事業の動きが見られる。

住宅需要者の協働的取り組みとしては、よく知られているように、コーポラティブ住宅運動が大きな成果を上げている。リーズナブルな価格と生活に対応した自由な設計、そして何より人々の間での暮らし方や空間づくりへの信頼と共感の高まりという集住のハードとソフトの共有が評価を得ているようである。

しかし、現在のところ住宅所有を中心としていること、思い入れの強い個性的なプランが多く流通や次代への継承に懸念があること、企画から竣工まで時間と労力が多大であることなどの問題点も指摘されている。これらの問題点を克服し、多くの需要者が容易に協働的な住宅づくりに参画できるようにすることが大切となっている。密集住宅地区での協働・協調建替なども、地域限定型のコーポラティブ住宅づくりである。同種の試みとして、コレクティブハウジングも震災復興公営住宅を切っ掛けに始まってきた。

零細な土地所有者、住宅供給業者、需要者が、より良い住宅と住環境を確保し、魅力的な居住地を創り出していくためには、それぞれが協働的な組織や事業を生み出し、さらに相互に連携して行く以外にない。現在試みられている居住地開発・整備主体の多様な協働を発展させることが重要である。

(5)協働性と小集団性の関連

協働性と小集団性は、スケールメリットとデメリットを補完しあう。協働性は、小零細なものが巨大なものに対抗して、生産や消費の過程でのハンディを相互扶助の精神で克服しようとするものである。同一の地域や職種を基盤に、克服すべきハンディを明確にして賛同する人々によって組織され、その目的達成のため次第に大きな連合組織を生み出して行く傾向がある。

1次的な協働組織は、地域に密着して地域情報には優れているが、資金力や企画・研究調査能力には欠けている。また、しばしば組織そのものが一度きりの目的達成とともに消滅してしまう。例えば、住宅の建設や取得だけを目的とし、維持管理や居住地運営までを視野に入れていない協働事業などがそうであり、そこで得られた経験が継承されない。協働組織がさらに協働しあう連合組織をもつことは、このような欠点を補って協働事業の継承発展を図るうえで欠かせない。資金力や企画・研究調査能力は、組織が大きくなれば

向上しやすいスケールメリットのある部門である。

しかし、組織の巨大化は、フェイス・ツー・フェイスの力をあわせて目的を達成しようとしている協働精神や連帯感を希薄にしやすい。住空間をつくり、生活環境とコミュニティをつくっていくという居住地開発・整備の目的からは、協同精神や連帯感が希薄になることは何としても避けたい事柄である。

協働の単位を、ばらばらな便宜的な集まりでなく、空間的にもひとまとまりの小集団に整えることは、居住地開発・整備の場合とりわけ重要なのである。生活観や経済条件などで極端な乖離のない小集団は、合意形成を図りやすい単位であり、協働性の原点をうまく発現できるのである。協働における1次的なものを、生活空間を媒介にした小集団と結合することで、協働のスケールメリットを一層生かすことが可能となるのである。

(6)協働性—居住地開発・整備に社会性を付与し、コミュニティ・ビルダーの育成を。そして、コレクティブ・コミュニティの実現へ

居住地開発・整備事業は、単に住宅と住環境の供給に止まらず、生活の基盤を社会的に整備することを行っている。本来、その事業に地域の多面的な社会的要請を組み込んで行くことが求められている。

高齢者住宅や障害者住宅、低所得者住宅を一定数確保して、住宅供給の多様性バランス確保の社会的要請に応えることもその一つである。乳幼児や学童の保育所、コンビニエンスストア、デイサービスセンター、医院など地域に密着した社会施設や居住環境施設を共存させ、あるいは提供したりすることも求められている。また、居住地整備や住宅供給によって、地域イメージを向上・一変させるような住環境や景観形成に寄与したりといったことである。

こうしたことを実現して行くためには、居住地開発・整備事業が地域の総合計画に位置付けられるとともに、それ自身が一定の規模と計画性をもっていることが不可欠である。小零細な個別整備を、ハードとソフトを結合させつつ、協働の枠組みに織り込んで行くことが求められる所以である。このような文脈から、居住地開発・整備事業を協働的に行うことに社会的意味付けを与え、公的支援とコントロールの対象に組み込んで行くことが大切である。このことによって、居住地開発・整備を社会性をもったものへと導いて行くことが出来るのである。

居住地開発・整備は、その性格上極めて地域性の強いものである。その地域固有の自然・文化・歴史と生活様式、地域に根付いた建築技術や素材、地域の産業や規模によって異なる住宅需要の性格など、それらが

複雑に絡まって成立している。土地・住宅あるいは住宅建設や住宅供給業者の情報が地域で適切に提供されてこそ、土地・住宅への過剰な投機的需要を抑制し、居住地開発・整備本来のつくり手と住み手の相互の顔が見えるいづくり・まちづくりへと移行できるだろう。

土地と住宅供給における地域密着性、地域での情報と空間の管理および地域流通を基本とする「住宅と居

住地開発・整備の産直システム」とでもいうものを確立することは、地域の住宅や環境改善の要求と地域の「コミュニティ・ビルダー」を結んで、豊かな居住空間を形成するという社会的使命を地域で果たすことにつながるだろう。そして、こうした試みは、居住者がさまざまな分野のサポーターの支援を得ながら自らの力で地域を運営していく「コレクティブ・コミュニティ」へとつながるであろう。

*1 小集団の計画的単位と社会的単位
(「計画的な小集団開発」p160)

No.	小集団単位	提案者・提案の場または主旨	時期	意味または根拠
1	10~20戸	建築学会「庶民住宅技術基準」	1941	幼児の遊び場、防空待避、井戸などの共用単位
2	50戸	秀島乾「集団住居区制」	1943	住居構成の基本単位とし、これが6単位で戸数300戸の隣保住区
3	10~12戸	西山卯三「新日本の住宅建設」	1946	隣組制度を生きた制度として生活の中にとり入れ、1組は10~12戸、町は組×10~15、隣組広場、物置、幼児遊戯場を共用
4	20~40戸	建設省「都市計画・団地住宅経営」	1949	隣保区として、概ね1街区単位の小団地で家庭的友好的な小公共施設を団地内に享有しうる大きさ
5	20~40戸	日笠端「生活行為と施設」	1966	プレイロット、街灯、共同洗濯物干場、ゴミ捨場、掲示板、消防器具置場等を共用する計画単位
6	30~60戸	谷口汎邦「近隣交流圏」	1964	近隣交流の最小単位として
7	10~60戸	絹谷祐規「強制的近隣圏」	1959	RCアパート階段室共同使用の集団のように、近隣関係がうまくいかなければ生活そのものがうまくいかない管理単位
8	10~20戸	鈴木成文「領域性」	1975	他人がここに踏みこむ時、何となく他人の領域に足をふみいれたと感ずる領域
9	30戸	建築学会「低層集合住宅の集合単位」	1977	分節性、居住者の認識可能な範囲、子供の一次集団、公共施設の能率的な使用などの点から
10	20戸	アレクサンダー、シャマイエフ「コミュニティとプライバシー」	1963	休息と談話のスペース、子供の遊びと監視、走行する車と歩行者の分離、都市騒音から住居を保護する配慮などからみた基本的住居群単位(クラスター)
11	10~15戸	ドクシアデス	1975	「ホーム・スクエア」は、プレイ・スクエアでもあり、ゴシップ・スクエアでもある
12	50戸	ランコーン、ワシントン、ピーター・バラ等のニュータウン	1967	クルドサック、共用スペースを囲んだ住宅配置により、社会的接触の増加
13	50戸	「景観単位」(「気仙沼・本吉地域広域市町村計画」)	1972	景観的にひとつのまとまりとして認識できる、連続性のある居住形態の単位
14	20人	グループ・ダイナミックスの集団概念——対面的関係、成員の間に相互作用、成員相互の間に個人的な印象や知覚を有する (ex 1 世界各国の隣保の数は21名以下が圧倒的に多く、英国では18名、日本では21名) (ex 2 オランダの世界的電機会社フィリップス社では、10年間の検討の結果、ベルトコンベアを20人を最大とする小集団にして効率をあげている)		
15	20~30人	ホマンズによるクリーク (clique) - クリークとは、仲間・同志・一味というような意味で私的なグループであり、お互いの対面関係を中心に、かなり密度の高い相互作用によって凝着性のあるグループが形成される		
16	——	チャールズ・クルレイの一次性集団- 家族、子供の遊びの集団、近隣の人々、老人のコミュニティなどの親密なさしむかひの連帯と協力の関係、それは人間性を育くむところのものであって、どのような時代にも本質的に同じである		
17	30人	(消費活動単位) 秋谷重男、消費コミュニティの現状と問題点を討議する際の集合効果は、およそ30人前後が最適		
18	30人	(生産単位) ・大工の集団は、棟梁や組頭を中心にしたグループの単位として30人 ・京都の手工業の生産組織—たとえ焼き物の場合、30人をこえるとつぶれるジグクスあり—30人ぐらいの手仕事をやっている集団だと、経営者がイコール、デザイナーであり、自分でもつくり、その目が十分にゆきとどく		
19	30戸~	(地域管理単位) 共有地の山・田を管理、葬式組にもなる (三重県鈴鹿市旧椿村・山本地区の小字にあるセコの単位)		
20	20~45戸	(農村生活単位) 部落単位として、農協生産組合、部落会、公民館、消防器具置場、火の見櫓などの単位 (秋田県仙北村一、平地散居村一の基礎生活圏)		
21	10~20戸	(自治会、町内会の組織基礎単位) ・ふつう10戸を単位として「組」あるいは「班」がつくられ、会費徴収や情報連絡の基本単位となっている。こうした「組」や「班」が6~20単位集合して自治会あるいは町内会が構成されている(豊中市庄内地域の自治会・町内会の実態より)		

ハード面・住戸の小集団の例と意味

ソフト面・人間の例と意味

(資料)

1. 日本建築学会住宅問題委員会「庶民住宅の技術的研究」建築雑誌、昭16年2月
2. 秀島乾「集団住宅制について」建築学会論文集No.30、昭18年
3. 西山卯三「新日本の住宅建設」新建築第21巻第1号、昭21年
4. 建設省大臣官房公報課編「コミュニティへの道(都市計画-団地住宅経営)」建設省、昭24年
5. 日笠端「都市問題講座7」有斐閣、昭41年
6. 谷口汎邦「近隣交流よりみた住宅団地の計画単位と施設の配置・規模に関する研究」学位論文、昭39年
7. 絹谷祐規「生活・住宅・地域計画」勤草書房、昭39年
8. 鈴木成文「建築計画」実教出版、昭50年
9. 恩賀宗一郎「集合の単位と方法について」都市住宅、昭52年7月号
10. シャマイエフ、アレクサンダー著、岡田新一訳「コミュニティとプライバシー」鹿島出版会、昭38年
11. C. A. Doxiadis "An An thropopolis-City for Human Development" W. W. Norton & Inc. 1975年
12. アーサー・リング編、日笠端監訳・相川友称訳「ニュータウンの環境計画」彰国社、昭51年
13. 「気仙沼・本吉地域広域市町村圏計画」昭47年
14. 田中国夫「社会心理学入門」創元社、昭48年
15. 柳洋子「社会集団論」早稲田大学出版部、昭50年
16. 木村駿「日本人の深層心理」創元社、昭52年
17. 秋谷重男「現代都市の流通政策」中央公論・経営問題、昭51年秋号
18. 菊地誠編著「適正規模論」日本放送出版協会、昭51年
19. 井之口章次「伝統と創造」弘文堂、昭52年
20. 井柳光雄「農村の基礎生活圏の構造について」日本建築学会論文報告集第199号、昭47年9月
21. 豊中市企画部庄内再開発室資料

第1部

地主の市街化過程への対応と協働的土地利用への展望

第1章 スプロール開発終盤地域における農民の市街化対応—大阪市の場合

第2章 公団施行区画整理事業地区における地主の土地利用実態と将来志向—八幡・金剛・鈴蘭台団地の場合

第3章 土地区画整理完了直後における地主の土地利用実態と志向—平城ニュータウンの場合

第4章 市街化区域内残存農地における地主の土地利用志向と地区計画への対応

第5章 地主の協働的土地利用の条件と展望

第1部 地主の市街化過程への対応と協働的土地利用への展望

戦後食糧難の時代、豊かな収入と誇りと確かな未来を信じて疑わなかった近郊田園の農村と農民。高度経済成長の嵐が急速な市街化の進展となって、彼の処・彼等を襲ってきた。大規模な開発は里山の山林原野を団地に変え、零細小規模開発は田畑をミニ開発の乱開発で蝕んでいった。そうした開発地の土地を売却したのは農民である。それまでの営農の中で抱えた借金や自宅の新・増改築費用、子息の結婚資金などを用立てるための切り売りである。農地からの収穫のように、毎年確実な所得を土地から得て、将来の生活資金を確保するために貸家経営を試みた。その資金も土地売却で得た。二次兼業となっても営農へのこだわりは捨てられない。先祖伝来の自宅周辺優良農地は最後まで死守する。それを売るときは集落コミュニティからの退場を意味した。市街地の外延的膨張を担った土地は、農家の個別的資金入用事情を背景として、里山の山林原野はまとまった規模で、田畑は個別・分散・小規模に提供された。

農家は営農という遺伝子を守ることが第一義であったので、自らの所有地の市街化やそこでの住宅経営・生活施設経営などには消極的参加しかしていない。市街化に対してはあくまでも客体であって、主体ではなかった。この40年間日本の都市が計画的な市街化や良好な居住環境の形成を十分に達成できなかったのは、市街化の前提としての土地の提供が農家地主の個別的な事情に左右されざるを得なかったことに基本的な原因がある。

日本住宅公団(当時)の土地区画整理事業による大規模団地開発が60-70年代に実施された。公団団地計画の発展の中で、集合住宅街区やタウンハウス街区あるいは戸建住宅街区の巧みな形成や生活利便施設配置がなされていった。公団の集約換地と対をなす形で、民有地の土地利用希望に基づく飛び換地も行われ、計画的なビルトアップの条件整備はかなり改善された。基本的な居住地としての都市基盤や公園緑地、生活利便施設が整っているのも、ゆっくりとした民有地のビルトアップ(平均20年といわれる)の後にも、居住地としての質に大きな問題は発生していない。本論文で取り上げた鈴蘭台や金剛では、鉄道駅の周辺に民有地を集約し、その先に住宅公団団地を配置しているので、民有地の商業施設利用も含む多様なビルトアップを誘導し得たし、そのスピード加速にも効果的であった。しかし、土地区画整理組合は基盤づくりの組織であって、そこに組織された農民地主がビルトアップ過程をコントロールし、協同の事業を行うための組織化はなされなかった。

ミニ開発等無秩序・乱雑などといわれる農用地壊隘型の開発の場合は、その集積の中に農民地主の生活環境も取り込まれていった。農地等の都市的土地利用への転換を、地主の側から主体的に企画・計画し事業化する等ということはなかった。スプロールが激しく進行する中でまとまった農地の都市的転換が課題となっていた堺市の市街地縁辺部の農民地主が、土地利用転換を主体的に行う地主組合等に大きな関心を示していたことに明らかのように、彼らが個別の事情による土地放出(素材提供者)をこえ、地域の土地運営(継続的な付加価値の創出)の重要な主体となりうるような組織と事業方法を提供できていたなら、日本の居住地開発・整備とその地域密着型運営の形は違っていたであろう。今日の居住地再生の中でも大いに生かしたい視点である。

第1章 スプロール開発終盤地域における農民の市街化対応・大阪市の場合

1-1 はじめに

大阪市における農地の状況をみると、分布箇所数1,770か所、面積約600haである。60年代の市街化によって約1,000haが潰れ、残存する農地も30aを切る小規模農地では擬装耕作や雑草繁茂が目立っている。大阪市という市街化圧力の極めて強力であった地域において、農民がそれに対応してきたのか、今後どのように対応しているのか、彼らの土地利用の履歴と志向を知ることによって、大都市縁辺部における市街化の動向とその課題を明らかにしようとする。この節では、農転の経年的な変化から、大阪市周辺区の市街化の特徴を明らかにするとともに、住吉区・東住吉区・東淀川区の3区の集落単位で農業経営基盤の強い18集落を選んでの対象農家に対する悉皆調査を行ない、市街化への農民の対応を明らかにしようとしている。

調査の概要と結果は次のとおりであった。

〈調査方法〉 留置後回収方式アンケート調査

〈実施日時〉 1974年4月

〈調査項目〉 ・土地売却（経年別、相手別、理由、売却代金使途、将来志向）

- ・転用自営の経験及び将来志向
- ・農耕の状態
- ・諸属性など

1-2 農地転用からみた市街化の動向と特徴

大阪市周辺4区東淀川、城東、東住吉、住吉における昭和33年から昭和45年に至る13年間の農地転用面積（4条、5条農転）は、それぞれ192.5ha、190.2ha、392.7ha、99.7haの計875.1haになり、この他に大臣許可の農転が昭和37年～45年の間に約200ha行われているので、約1,075ha余、つまり現存する大阪市全体の農地600haの約1.8倍にも及ぶ農地が潰され市街地化したわけで、この間の市街

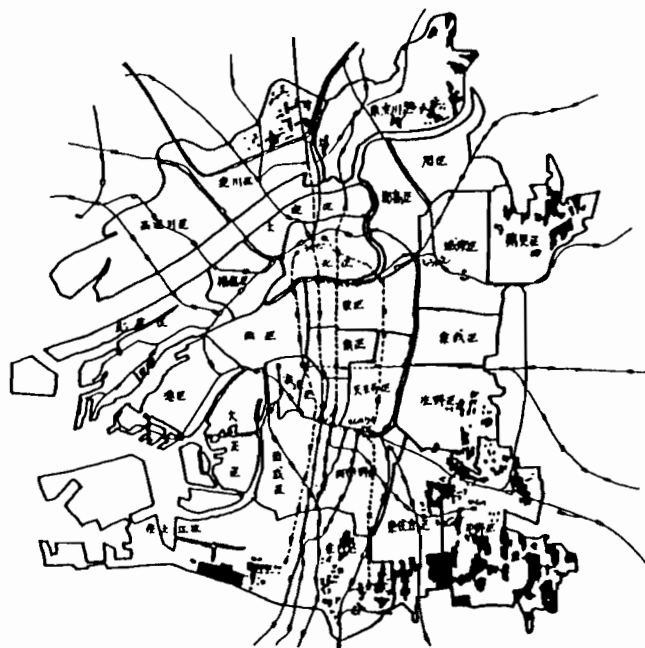


図-1 大阪市内農用地分布

化のすさまじさがうかがい知れるのである。

農地が転用されて市街地化が進行する過程を整理してみると、残存農地の状況によって次の3段階に区分できよう。

第1段階は、比較的農地のまともなまま残っている段階での市街化である。この段階では、公共開発が先行しながら、公共と民間交互に比較的まとまった規模での開発が繰り返される（例えば東住吉区の状況）。

第2段階では、比較的まとまった規模の公共による市街化も少なくなり、民間主導型の市街化パターンへ移行する（東淀川、城東区の状況）。

第3段階では、もはや農地は点的にしか残っていないため、完全に民間中心の市街化過程に入り、個々の農地の転用は単発かつ散在的に行われ、小規模な開発が主体となり、市街化面積は小さな値へと収束し、定常値となってくる（住吉区の状況）。

転用主体別にみると、公共が144.7ha（16.5%）農民229.5ha（26.1%）、民間503.4ha（57.4%）で

表一-1 調査対象農家集落の状況と調査結果

	集落別農業者の特徴										農業の特徴										調査農家の特徴														
	農家戸数					就業者の特徴					就業人口の年齢構成					農家一戸当り経営耕地面積					空間的・農地的特徴					耕作内容の特徴					調査結果				
	一九六〇年	一九七〇年	減少率	専業	第一種兼業	第二種兼業	二〇歳代まで	三〇・四〇歳代	五〇歳代以上	農家一戸当り経営耕地面積	農地分布の集中分散	区画整理実施の有無	用途指定	水田率	いね	野菜類	畜産物販売収入1位部別農家率	養鶏	配票数	有効回収票数	回収率	設問回答農家数	耕地面積	戸当耕地面積											
計	1147	785	31.6	%	%	%	%	%	%	7-ル	32.6	-	-	%	%	%	%	463	344	74.3	196	7375	7-ル	37.6											
東	24	21	12.5	47.6	4.8	47.6	12.2	53.0	34.8	48.6	未	2種住	63.7	14.3	52.4	4.8	4.8	15	11	73.3	6	478	80												
江	53	39	26.4	17.9	10.3	71.8	12.1	32.7	55.2	21.8	未	2種住	88.2	33.3	7.7			20	12	60.0	6	221	37												
辻	34	19	44.1	10.5	5.3	84.2	9.1	36.4	54.5	21.6	未	住	92.7	15.8				13	12	92.3	5	190	38												
大	21	18	14.3	11.1	23.8	88.9	24.3	32.4	43.3	24.4	未	住	100.0	5.6	11.1			8	7	87.5	7	237	34												
能	26	13	50.0	0	7.7	92.3	0	25.0	75.0	18.5	未	2種住	45.8	7.7	7.7	7.7		7	3	42.9	1	16	16												
竹	11	10	9.1	0	10.0	90.0	0	63.7	36.3	27.0	未	2種住	100.0	40.0				8	5	62.5	5	119	24												
野	27	15	44.4	26.7	0	73.3	0	20.0	80.0	22.7	未	2種住	100.0	6.7				7	6	85.7	3	81	27												
我	44	25	43.2	0	0	100.0	0	25.9	74.1	40.8	済	2種住	40.2	72.0				16	9	56.3	3	86	29												
苅	35	29	17.1	0	10.3	89.7	16.0	44.0	40.0	41.7	未	2種住	67.8	17.2	27.6			16	13	81.3	7	444	63												
東	49	46	6.1	4.3	37.0	58.7	2.7	35.1	62.1	32.4	済	2種住	69.8	6.5	41.3			31	24	77.4	16	808	51												
西	73	32	56.2	0	6.2	93.2	0	39.1	60.1	18.1	済	2種住	10.3	3.1	3.1			17	15	88.2	8	227	28												
敷津浦(北島)	96	53	44.8	20.8	15.1	64.2	15.0	45.0	40.0	59.6	済	住・準工	2.2	90.6				13	13	100.0	5	444	89												
今	47	36	23.4	5.6	33.3	61.1	10.4	39.6	50.0	35.6	済	準工	86.7	41.7	25.0			29	18	62.1	13	383	29												
喜	188	137	27.1	10.2	15.3	74.5	5.7	34.8	59.5	31.3	未	2種住	99.3	30.7	5.1			115	83	72.2	46	1455	32												
矢	47	39	17.0	0	17.9	82.1	8.8	38.3	52.9	31.0	耕	2種住	99.2	17.9	20.5	2.6		22	19	86.4	11	302	27												
矢	53	31	41.5	25.8	6.5	67.7	30.4	26.1	43.4	17.1	耕	2種住	92.5	3.2	32.3			14	12	85.7	5	117	24												
右	86	71	17.4	2.8	36.6	60.6	2.6	53.9	43.4	34.4	耕	2種住	98.4	22.5	42.3			40	29	72.5	20	832	42												
田	233	151	35.2	18.5	12.6	68.9	12.0	44.3	43.7	31.6	耕	準工	90.1	19.2	18.5	0.7	13.9	72	53	73.6	29	935	32												
加																																			
美																																			
正																																			
覚																																			
寺																																			

*区制の変更によって、東淀川区と淀川区に住吉区は住之江区に、東住吉区は東住吉区と平野区にそれぞれ区分けされているが、ここでは調査時点での旧区をもって、分析の単位、まとまりとして扱っている。

ある。転用主体別の農地転用動向の特徴は、第1に、昭和30年代初期の道路等の公共施設への重点的投資に誘発された形で、民間による市街地形成が急速大量に行われたことである。第2は、昭和30年代後半以降の市街地形成においても、公共による市街地形成が、民間のそれを誘発してきたということである。第3は、農民による市街地形成に関してである。東淀川区、住吉区など点的にしか農地が残存していない地区では、農民による市街化は、年間一定量の面積でしか進んでいない。一方農地がまとまって大量に残っている東住吉区等では、活発な公共や民間のまとまった市街地形成によって、それらへの用地売却代金の蓄積と市街化のための残存農地の物的余裕や営農環境の悪化などが重なりあって、農民による市街化が急速に進展し、量的にいても、公共や民間と比肩するほどになっているという点である（図2-1~2-4）。

また、住宅地の供給という点での各主体の役割を概観してみよう。13年間に転用された農地のうち住宅用途に転用されたのは495.2ha（56.4%）で、民間256.9ha（51.9%）、農民172.2ha（34.8%）、公共66.1ha（13.3%）となっており、農民によるものが1/3を占めているのが注目される。地域別にみると、まとまった土地を入手しやすかった東住吉区で、公共住宅用地が他区の2~3倍を占めて約2割もあること、農地が小規模点在していた住吉区で民間が63.4%という高い比率を占めていることが特徴である。

その動態をみると、昭和30年代前・中期は民間による住宅建設が大量に行われ、昭和39、40年頃が農民による住宅建設のピークを示し、この時期には農地を転用しての住宅用地供給の約1/2を占めているのである。その後、農民経営によるものは漸減してきている（図3-1~3-4）。

次に転用主体別の転用目的を分析してみよう。公共による農地転用176.5haのうち、6割強の112.5haが公共施設と道路で、4割弱の66.1haが住宅と基盤整備に主要な力が注がれたことが判る。民間による農

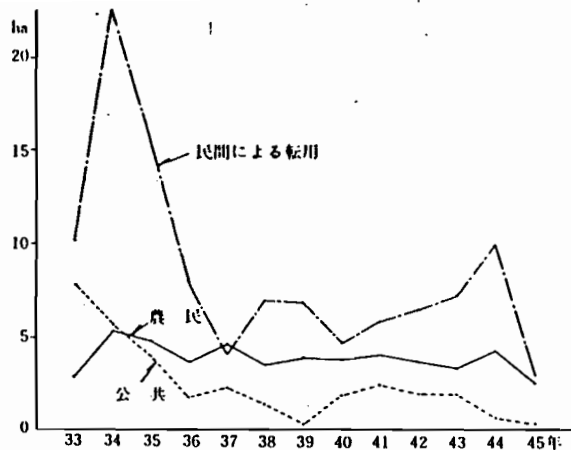


図-2・1 東淀川区転用主体別農地転用面積（全体）

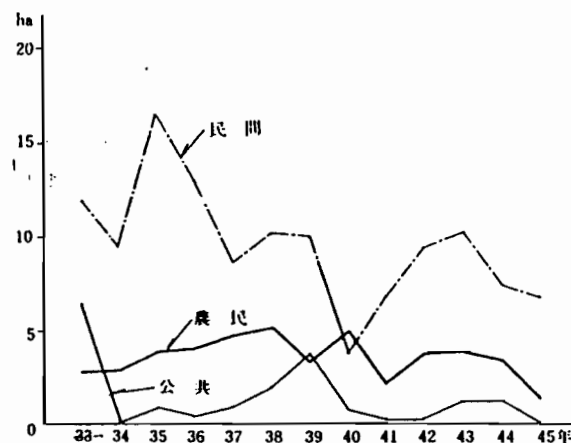


図-2・2 城東区転用主体別農地転用面積（全体）

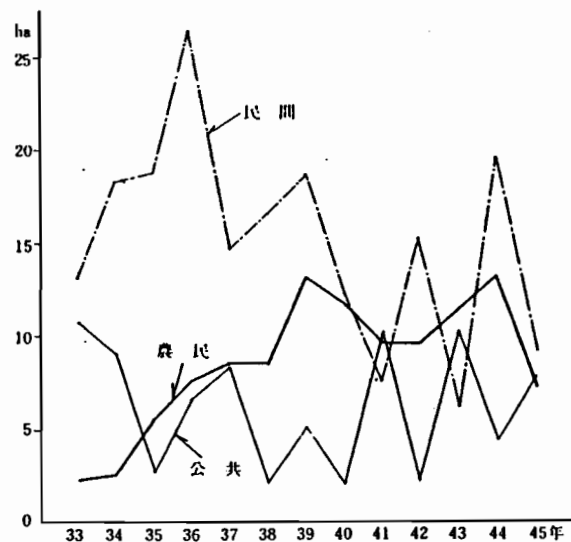
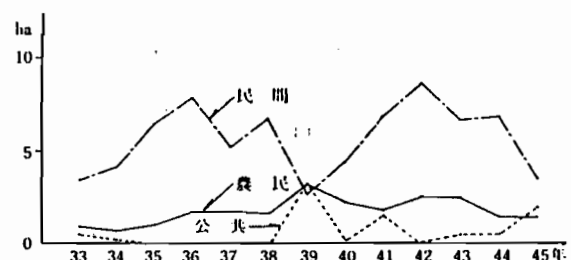


図-2・3 東住吉区転用主体別農地転用面積（全体）



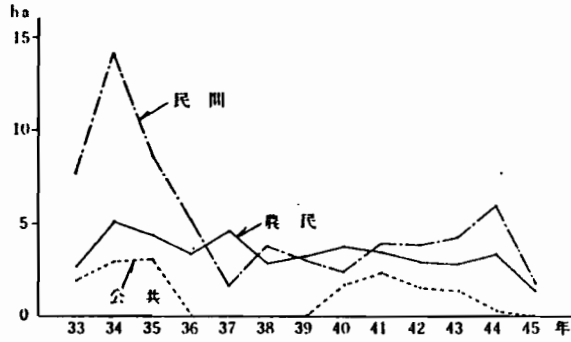


図-3・1 東淀川区転用主体別農地転用面積(住宅用途)

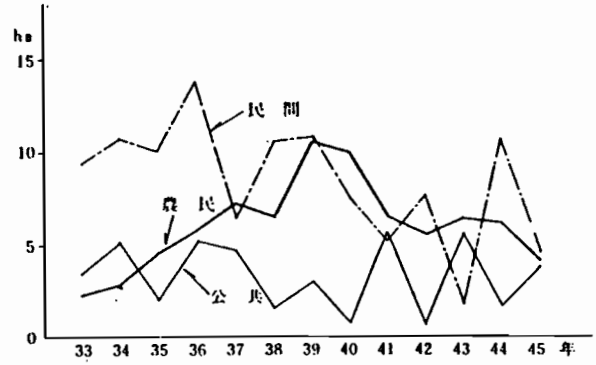


図-3・3 東住吉区転用主体別農地転用面積(住宅用途)

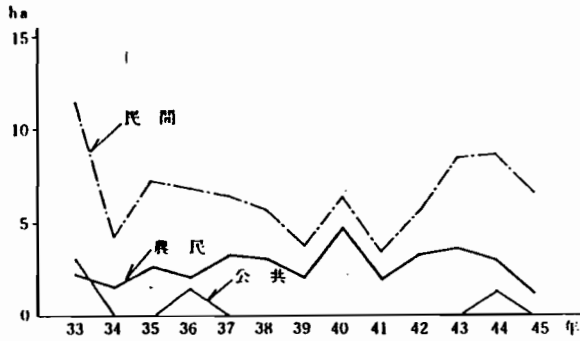


図-3・2 城東区転用主体別農地転用面積(住宅用途)

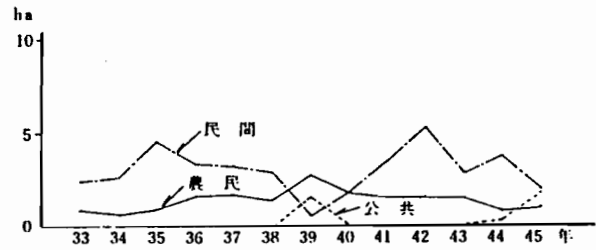


図-3・4 住吉区転用主体別農地転用面積(住宅用途)

表-2 区別転用主体別転用用途

	用途	東 淀 川		城 東		東 住 吉		住 吉		計	
		面積 ha	構成比 %	面積 ha	構成比 %	面積 ha	構成比 %	面積 ha	構成比 %	面積 ha	構成比 %
公共による 農地転用	住 宅	13.7	43.1	5.6	26.2	43.1	51.7	3.7	45.1	66.1	37.5
	公共施設	18.1	56.9	15.8	73.8	40.2	48.3	4.5	54.9	112.5	63.7
	計	31.8	100.0	21.4	100.0	83.3	100.0	8.2	100.0	176.5	100.0
民間による農地転用 (個人も含む)	住 宅	65.2	59.1	44.9	36.5	108.5	55.2	38.3	52.6	256.9	51.0
	工 場	19.5	17.7	41.2	33.5	41.6	21.1	8.4	11.5	110.7	22.0
	そ の 他	25.6	23.2	37.0	30.1	47.1	23.9	26.1	13.7	135.8	27.0
	計	110.3	100.0	123.1	100.0	197.2	100.0	72.8	100.0	503.4	100.0
農地転用による農	住 宅	43.0	86.9	33.5	73.3	77.7	69.3	18.0	81.4	171.2	74.6
	工 場	1.0	2.0	4.0	8.8	9.5	8.5	0.7	3.4	15.2	6.6
	そ の 他	5.5	11.1	8.2	17.9	25.0	22.3	3.4	15.4	42.1	18.4
	計	49.5	100.0	45.7	100.0	112.2	100.0	22.1	100.0	229.5	100.0

転503.4haは、1/2にあたる256.9haが倉庫、駐車場、店舗その他の用地として利用され、非住宅市街地化の主力となっている。農民による農転229.5haのうち75%にあたる171.2haが住宅用地として利用されており、大阪市周辺区部での住宅地形成の重要な一役をになったことが判る(表-2)。転用用途の動向の特徴は、昭和30年代初・中期の住宅や工場への爆発的な転用とその後の漸減傾向とりわけ工場

立地の急減であり、近年における倉庫・駐車場・店舗その他への農地転用の相対的増加である。また、転用用途は地域の土地利用状況(ストックの状況)にも大きな影響をうけている。内陸工業地域的色彩の濃い城東区では、工場への転用が際立っており、住宅地的傾向を持ち、かつ公的住宅供給等によってその傾向を強めてきた他の3区では住宅への転用が圧倒的に多いのである。

1-3 農民の市街化への対応

以上のような市街化過程のなかで農民はどのように対応してきたのか、この点を土地売却と転用自営のそれぞれの実態と将来志向より明らかにしようと思う。

(1) 土地売却の実態と将来志向

①売却の相手

売却相手の時系列での変化は、市街地形成の主体の推移を考察するうえで興味深い。大阪市周辺部の市街

化の初期にあたる昭和35年以前では、農民間の売買が23.6%もあり、営農環境や基盤の確保のための農民相互間での土地流通の健在を示している。しかし、これは以降急速に衰微していく。また、このころ既

に公的団体への売却が5割近くを占め、公共主導型の市街地開発がすすめられたことも判る。市街化がすすむにつれて、不動産業者への売却が比重を増してきており、いわゆる「ミニ開発」によって小零細建売住宅やマンションが供給され、住宅市街地化の主役となりつつある。一方「会社事務所」「個人」が多少の変動をもちながらも一定比率を占め続けている点も、地域的な事業活動の反映として注目される(表-3)。

②売却理由

売却理由としては、「公共事業のため」「市街化で農地として利用できなくなったため」といった理由が過半を超えている。とくに後者が年々増大していることは、公共主導型の市街地開発とそれにひき

表-3 年次別土地売却相手

	農 民	公 団 公 社	市 府 国	不 動 産 業 者	会 社 事 務 所	個 人	そ の 他	合 計
昭和35年以前	30	11	49	4	20	13	0	127
	23.6	8.7	38.6	3.1	15.7	10.2	0.0	100.0
昭和36~40年	14	8	59	11	18	28	2	140
	10.0	5.7	42.1	7.9	12.9	20.0	1.4	100.0
昭和41~45年	9	6	49	14	26	21	2	127
	6.1	4.1	33.3	9.5	17.7	14.3	1.3	100.0
昭和46年以降	6	5	49	20	19	27	3	129
	4.7	3.9	38.0	15.5	14.7	20.9	2.3	100.0
合計	59	30	206	49	83	89	7	523
	11.3	5.7	39.4	9.4	15.9	17.0	1.3	100.0

(注) 不明分は合計から省いている。

表-4 年次別土地売却理由

	公 事 業 共 用	買 収 金 額 が 高 い	市 街 化 で 農 地 として 利 用 不 可	人 手 不 足 で 農 業 で き な い	転 職 の た め	相 続 税 払 支	臨 時 出 費	そ の 他	計
昭和35年以前	54	4	13	14	3	2	21	12	123
	43.9	3.2	10.5	11.3	2.4	1.6	17.0	9.7	100.0
昭和36~40年	60	5	21	7	4	3	21	11	132
	45.4	3.7	15.9	5.3	3.0	2.2	15.9	8.3	100.0
昭和41~45年	49	2	19	13	6	5	15	16	115
	42.6	1.7	16.5	11.3	5.2	4.3	13.0	13.9	100.0
昭和46年以降	49	3	24	8	1	10	14	15	124
	39.5	2.4	19.3	6.4	0.8	8.0	11.2	12.0	100.0
計	212	14	77	42	14	20	61	54	494
	42.9	2.8	15.5	8.5	2.8	4.0	12.3	10.9	100.0

(注) 不明分は合計から省いている。

つづく市街化の進行が農民の農業への展望を失わせ、土地売却に至った過程を物語っている。一方、農民側の事情の変化も興味深い。「臨時出費」の減少とは反対に「相続税支払」が増大してきており、世代交代期に至っていることが判る。「人手不足で農業できない」がほぼ10年周期で現れていることや世帯主年齢が50歳以上で6割以上を占めていることなど

から、相続税に伴う土地売却あるいは宅地並課税に伴う税支払いのための土地売却等が、主要な売却動機となっていく傾向を示しているといえよう（表-4）。

③売却代金の使途

「増改築」「営農資金」への使用は、昭和30年代前半が最高で、以後は急速に減少している。「貸家

表-5 年次別土地売却代金の使途

	営農資金	代替農地購入	貸家アパート	転業資金	増改築	進学結婚	生活費	借入金返済	預金	その他	計
昭和35年以前	12	22	26	4	32	13	20	5	7	3	144
	8.3	15.2	18.0	2.7	27.2	9.0	13.9	3.5	4.9	2.1	100.0
昭和36～40年	6	37	45	4	36	13	10	6	8	2	167
	3.5	22.1	26.9	2.4	21.6	7.8	6.0	3.6	4.8	1.2	100.0
昭和41～45年	4	32	37	2	29	16	13	8	9	9	159
	2.5	20.1	23.3	1.3	18.2	10.1	8.2	5.1	5.7	5.7	100.0
昭和46年以降	3	30	25	2	23	13	13	3	21	21	154
	1.9	19.5	16.2	1.3	14.9	8.4	8.4	1.9	13.6	13.6	100.0
計	25	121	133	12	120	55	56	22	45	35	624
	4.0	19.4	21.3	1.9	19.2	8.8	9.0	3.5	7.2	5.6	100.0

(注) 不明分は合計から省いている。

表-6 所有耕地面積規模別農地売却意向

	有利な買手があれば全部売る	有利な買手があれば一部は売る	当面売らない	これ以上は売らない	わからない	計
10 a 未満	0	0	6	3	3	12
	0.0	0.0	50.0	25.0	25.0	100.0
10 a ～ 20 a	0	10	16	15	5	46
	0.0	21.7	34.8	32.6	10.9	100.0
20 a ～ 30 a	1	5	26	18	8	58
	1.7	8.6	44.8	31.0	13.8	100.0
30 a ～ 50 a	2	4	29	11	9	55
	3.6	7.3	52.7	20.0	16.4	100.0
50 a ～ 70 a	1	7	17	4	1	30
	3.3	23.3	56.7	13.3	3.3	100.0
70 a ～	1	3	11	6	0	21
	4.8	14.3	52.4	28.6	0.0	100.0
不明	1	6	25	21	24	77
	1.3	7.8	32.5	27.3	31.2	100.0
計	6	35	130	78	50	299
	2.0	11.7	43.5	26.1	16.7	100.0

(注) 不明分は合計から省いている。

アパート経営」「代替農地の購入」は昭和35～45年をピークに減少傾向にある。一方「預金」は近年急速に増大してきている。これらの代金使途の傾向が示唆するところは、農民の大部分が自宅の増改築や諸掛など私的な資金需要のいる時期を経て、さらに営農環境の悪化から農業投資を続ける条件と必要性を喪失してきている。急速な市街化のなかで始めた貸家経営も転換期を迎え、新規投資をする展望を持ちえていないなど、事業資金需要としても当面大きなものは必要でなく、預金の増大となって現象している。土地を売らなければならない強い要因は、農民の側にはなくなってきている（表-5）。

④土地売却の意向

農地の全部あるいは一部を売却してもよいと答えた農家は13.7%、これに対し、当面あるいはこれ以上は売らないとする農家が69.6%と、非売却の傾向が強く示されている。所有耕地面積別にみると、強い非売却の意向をもっているのは「10～30a」「70a以上」といった所有規模分布（平均30～40a）における両端の農家である。前者は飯米生産的農家で、「もうこれ以上先祖伝来の土地は売れない」とする地域社会構成員の証としての保有を強く意識してい

る層で、市街化のなかで最終的な形で根強く点在して残る農地を維持しているのである。後者は、大都市の大きな消費を背景にした蔬菜生産をかなり専門的に行い、農家経営を成立させている層である。ただし、30～50aを前後する層では、30aあれば農業経営を最低限維持しようという大阪近郊農業の成立条件から売却余裕地を保持していることもあって、部分的な売却意向は、他の所有規模階層に比して高い（表-6）。

(2) 転用自営の実態と将来志向

①転用自営の内容の変化

6～7割の農家が転用自営の土地利用経営を行っている。その種別の特徴をみると、貸家アパート経営が約半数を占め、駐車場経営、貸工場がこれに続き、これらで9割近くにもなる。その注目すべき変化は、貸家や貸工場、貸店舗といった建築行為と維持管理のウエイトの高い経営が衰退し、駐車場、貸土地、貸倉庫といった土地の裸貸し、あるいはわずかな加工程度での土地経営への推移がみられることである。建築的施設経営についても時期的な変化が見られる。「昭和36～40年」に貸家アパート経営がピークを示したのち、「昭和41～45年」には貸工場や貸店舗の比重が高まり、それ以降はこれらのいずれもが急減し、より利潤率の高い経営タイプへと転移していく過程がみてとれる。さらに、地価の騰貴に見合う収益を期待しうる利用形態を見出せなくなってきて

表-7 転用自営有無

有	無	不明	計
207	95	41	343戸
60.4	27.7	12.0	100.0%

表-8 年次別転用自営種別

	貸家 アパート	貸倉庫	貸駐車場	貸工場	貸事務所	貸店舗	貸土地	その他	計
	(%)								
昭和35年	19	3	2	1	0	2	3	5	35
以前	55.9	8.8	5.9	2.6	0.0	2.9	8.8	14.7	100.0
昭和36～	61	2	1	6	0	3	3	2	78
40年	78.2	2.6	1.3	7.7	0.0	3.8	3.8	2.6	100.0
昭和41～	55	6	10	22	0	8	5	2	108
45年	51.4	5.6	9.3	20.6	0.0	6.5	4.7	1.9	100.0
昭和46年～	19	11	34	10	1	3	10	3	91
	20.6	12.1	37.4	11.0	1.1	3.3	11.1	3.3	100.0
計	154	22	47	39	1	16	21	12	312
	49.7	7.1	15.2	12.6	0.3	4.5	6.8	3.9	100.0

いる事情あるいは長期的な土地利用方針の定立の困難さが、非建築的利用へ向かわせているといえよう(表7~8)。

②転用自営の動機と評価

転用自営の動機は、営農基盤の喪失と農業経営の不安定さや先行き暗さが基本的要因となっており、土地住宅の経営への積極的な参画を意図しているものは極く少数である。「定期収入を得るため」

(40.1%)「市街化による農地としての利用不能化」(33.0%)「農業継続には人手不足」(16.3%)といった理由が、あわせて89.4%と大半を占めることから判るように、農民の自衛的あるいは被強制的転用自営が普遍的傾向を持っていたといえる。こうした転用自営に対する評価をみると、「定期収入によって農業経営を安定的にやっていけるようになっ

た」とするのが農産物販売農家で4~5割あり、転用自営が農業継続の安全弁的役割を果している。これが、特徴の第一である。特徴の第二は、「投資の割に収益が悪い」「雑用が増えた」「借地借家人とのトラブル」「さまざまの権利関係で自由な土地利用ができぬ」といった経営や維持管理の困難さをあげ、

表-11 所有耕地規模別転用自営意向の有無 $\frac{\text{戸}}{\%}$

	有	無	計	不明
10a未満	3	9	12	0
	25.0	75.0	100.0	
10a~20a	16	31	47	1
	34.0	66.0	100.0	
20a~30a	21	38	59	3
	35.5	64.5	100.0	
30a~50a	17	41	58	1
	29.3	70.7	100.0	
50a~70a	16	13	29	1
	55.1	44.9	100.0	
70a以上	7	13	20	2
	35.0	65.0	100.0	
不明	28	40	68	12
	41.1	58.9	100.0	
計	108	185	293	50
	36.8	63.2	100.0	

表-9 経営動機 $\left(\frac{\text{戸}}{\%}\right)$

定期収入を得るため	市街化のため農地として利用不能	人手不足のため	農業よりももうかるため	その他	計
96	79	39	6	19	239
40.1	33.0	16.3	2.5	7.9	100.0

(注) 不明分は合計から省いている。

表-10 転用自営に対する評価 $\left(\frac{\text{戸}}{\%}\right)$

	定期収入を得るための安定した収入が得られていない	手に入る農地が少なくなった	色んな雑用が専念できなくなった	金が少なくなった	借金・借地・借家などが増えた	貸し借り関係が悪くなった	現在の農地も農家がやらない	集落の生活環境が悪化した	その他	計
販売額なし	25	6	11	23	13	8	8	10	7	111
	22.5	5.4	9.9	20.7	11.7	7.2	7.2	9.0	6.3	100.0
20万円未満	16	1	3	5	1	1	1	4	2	34
	47.1	2.9	8.8	14.7	2.9	2.9	2.9	11.8	5.9	100.0
20万~50万円	14	1	3	3	6	2	1	2	0	32
	43.7	3.1	9.4	9.4	18.8	6.3	3.1	6.3	0.0	100.0
50万円以上	24	0	4	6	8	1	9	3	0	55
	43.6	0.0	7.3	10.9	14.5	1.8	16.4	5.4	0.0	100.0
計	79	8	21	37	28	12	19	19	9	232
	34.1	3.4	9.1	15.9	12.1	5.1	8.2	8.2	3.9	100.0

(注) 不明分は合計から省いている。

新たな経営意欲を失っている点である（表9～10）。

③転用自営の将来志向

転用自営の土地利用経営を志向するもの36.8%に対し、志向しないものが63.2%と大幅に上回っている。所有耕作規模との関連をみると、「10a未満」「30～50a」で転用自営の志向性が弱く、「50～70a」で逆に転用自営志向が強い。これは資金調達と自営用地の確保という点からの余力の差もあろう。また、転用自営を志向しない理由としては、「全部の農地を農業としてやっていく」「有利な経営がない」の2つがあげられている。前者を営農志向層、後者を土地利用経営潜在志向層と呼ぶならば、これらはほぼ同比率で存在している。営農志向層にも2つのタイプがあって、1つは耕地面積の大きい専門的営農層であり、いま1つは所有地規模の小さい飯米生産型の農家で、世帯主が自分一代は農地として利用

したいとする消極的営農志向層である。土地利用経営潜在志向層は、貸家、貸工場、貸店舗、駐車場等々とさまざま転用自営を行ってくるなかで、投資の割に収益がよくないあるいは経営管理が大変な仕事だと判るなかで、新たな経営参入を躊躇している状態にあるとってよからう。また、この層は、所有地規模の小さな農家に多く、農家層の分化構造を推察させて興味深い（表11～13）。

1-4 まとめ

昭和30～40年代の高度経済成長に伴う産業、住宅の急激で大規模な立地による強力な市街化圧力を受けた大阪市周辺区の市街化過程の特徴と、それに対する農民の対応と将来志向を要約してまとめよう。

表-12 転用自営意向有りの内容

貸家	貸倉庫	貸駐車場	貸工場	貸事務所	貸店舗	貸土地	その他	計
45	24	15	23	4	6	9	12	138
32.6	17.3	10.8	16.6	2.8	4.3	6.5	8.6	100.0

($\frac{\text{戸}}{\%}$)

表-13 所有耕地面積別転用自営意向無しの理由

	全部の農地を農業としてやっていく	農地を売るのが主に考えている	有利な経営なし	その他	計
10 a 未満	1	1	1	3	6
	16.6	16.6	16.6	50.0	100.0
10 a～20 a	5	0	10	6	21
	23.8	0.0	47.6	28.5	100.0
20 a～30 a	12	1	9	5	27
	44.4	3.7	33.3	18.5	100.0
30 a～50 a	15	1	16	3	35
	42.8	2.8	45.7	8.5	100.0
50 a～70 a	5	0	5	1	11
	45.4	0.0	45.4	9.0	100.0
70 a 以上	7	1	4	0	12
	58.3	8.3	33.3	0.0	100.0
不明	3	1	5	4	13
	23.0	7.6	38.4	30.7	100.0
計	48	5	50	22	125
	38.4	4.0	40.0	17.6	100.0

($\frac{\text{戸}}{\%}$)

①昭和33年から45年までの13年間に、周辺4区のみで1100ha弱もの農地が転用、市街化された。これは年平均85haにも及び、昭和45年現在の大阪市農地全体6000haの1.8倍という膨大さであった。

②市街化は、公共主導型で進展した。

③市街化の過程は、農地の残存態様と公共や民間の開発ボリュームに規定されてきた。地区的にまとまって残存しているところでは、公共や民間の一団の開発がみられるとともに、農民による住宅経営など自営も活発であったが、点的・散在的残存状況のところでは、公共による基盤施設の投資と民間開発というパターンを辿った。

④農地転用による市街地の6割弱が住宅で、内訳は民間5割、農民自営3.5割、公共1.5割であった。点的・散在的農地残存地域では、公共のウェイトはとくに小さかった。

⑤転用用途の変動の特徴は昭和30年代初、中期は住宅、工場への爆発的転用とその後の漸減、最近における倉庫、駐車場といった非建築的利用の相対的増大傾向という点にある。また転用用途は地域の土地利用現況あるいは将来動向に強く影響されている。

⑥農民の所有耕作地面積は平均3～4反であり、最低3反あれば、蔬菜生産によって営農している。3反以下になると休耕や雑草地化が目立っている、また所有地面積の小さいところは、ほとんど第2種兼業であり、市全体でも東住吉区等一部を除いて約90%以上である。

⑦農民の市街化への対応を特徴づけるのは、昭和30～40年へかけての土地売却を転用自営、昭和40年代後半以降の非売却、非転用自営への志向の変化である。

⑧土地の売却は、初期は、農民と公的団体、市街化が進展するにつれ不動産業者等への売却の比重が増してきている。一団地の開発から「ミニ開発」への推移ともいえよう。

⑨売却は、公共事業とそれに伴う市街化の進展で営農環境をなくす形で推しすすめられてきたが、近年は更に相続や宅地並課税などの税支払が大きな要因

になりつつある。また、自宅の増改築や一時的な出費といった資金需要はこれまでの売却や転用自営でほぼまかなわれてきており、土地を売却しなければならぬという状況は農民側にはなくなってきている。

⑩転用自営は6～7割の農家が行ってきている。その内容は、貸家経営が約半数を占めている。初期は貸家経営から始まり貸工場・店舗へと、最近では駐車場・貸土地といった非建築地的利用へ推移してきている。

⑪転用自営の動機は、農業経営の安全弁あるいは営農できぬ市街化状況への渋々の順応といった点にあり、土地住宅経営への積極的な参入ではなかった。

⑫以上、現在大阪市周辺区の農民（地主）は、営農基盤の基本的な喪失過程でもあった市街化のなかで、防衛的、保障的に土地売却と転用自営を行ってきたが、残存する農地は世帯主一代は飯米生産でも最低限保持するという小耕作地所有層、あるいは都市農業として営農発展させたいという大耕作地所有層の両面から、土地非売却の意向がつよまっている。しかし一方で、土地を売却してもよいとするのが10%余、転用自営したいとするものが40%弱あるなど、市街化への意向、とくに非売却型での土地利用転換への志向は根強いとみなければならないだろう。ただ、土地の有効な利用方向が、市街化の動向や自らの企画経営能力などから定立しかねており、一方で相続時期の到来などもあり、苦悶している状態にあるとってよいだろう。

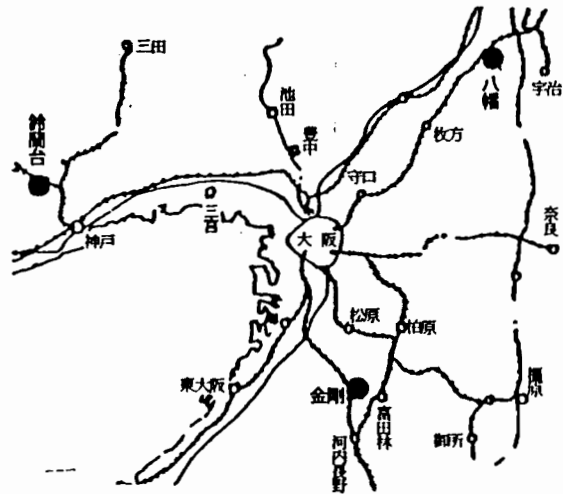
第2章 公団施行土地区画整理事業地区における地主の土地利用実態と 将来志向……八幡・金剛・鈴蘭台団地の場合

2-1 問題意識の所在と研究の目的

事業後の民有地の市街化の特徴の一つは、空地や農地を過半以上残しながら、一方で市街化した部分での細分化と高密度化が進行していることである。いま一つの特徴は、長期間にわたってきわめて個別に市街化が行われることである。そのため公団施行土地区画整理事業の計画性を確保するためには、民有地の市街化過程を計画的で秩序的なものにすることが大切である。つまり、市街化の個別性と散発性を、地主の土地利用志向の実態に基いて克服することが求められている。

民有地の土地利用の矛盾多き実態の原因としては、土地区画整理事業という手法、公団という施行主体、地主の土地利用志向と市街化動機の特性とといった要因が考えられる。本論では、このうち、とくに地主の土地利用志向と市街化動機の実態を明らかにし、その土地利用の構造を把握することとする。さらに、小規模な地主による「土地利用組合」といったものを組織する可能性を、いくつかのオルタナティブの提案に対する地主の反応によって探ろうと試みている。何故なら、基本的に自由な建築活動や市街化の過程を制御していくためには、市街化の主体である地主の組織化を行わない限り不可能だからである。これまでの市街化のための諸制度や手法は、大規模な開発や市街化を目的としており、地主の市街化動機や土地利用志向を基盤としたビルトアップの実態にそぐわない。小単位の地主が、公的援助の下に開発内容を検討し、資金を準備し、計画的に市街化する小集団の計画された開発を、団地の全体計画や地域の整備計画と調整し制御していくといった方向の可能性を明らかにすることが大切である。

2-2 公団土地区画整理地区地主調査の概要



調査対象地区の位置

(1)調査対象

大阪・神戸の都心部まで、地区拠点駅から30分余の公団団地として、金剛団地(大阪府富田林市)、鈴蘭台団地(神戸市)、八幡団地(大阪府枚方市・京都府八幡町)の3団地の民有地所有者のうち、旧農民層を調査対象とした。

金剛、鈴蘭台の2団地は、換地処分がそれぞれ昭和44年、45年であり、公団住宅と宅地債券分譲地のビルトアップは完了している。民有地は市街化過程の段階にあり、市街化率は4割前後である。一方、八幡団地は調査時点では換地処分の直前で、公団住宅の建設と入居が基本的に完了している状態であって、民有地での市街化は始まったところである。各地区とも権利者としての土地所有者は5～60名いるが、いわゆる農民的土地所有をしていた地主は150名前後と推定される(特定する資料がないので、施行者からのヒアリングによる推定である)。この人々が調査対象である(図-4)。

(2)調査方法と日時

民有地の各画地の土地利用(ビルトアップ地か非ビルトアップ地か)と画地規模(所有規模)を考慮し、約3分の1抽出で対象を選定し、配票留置後日

回収時に若干のヒアリングを行っている。調査日時は1975年11月である。

(3) 回収結果

回収結果は次のようであった。所在不明者の多いことが注目される。市街化が目立つ鈴蘭台では「拒否」が多かった。

	サンプル数	非配票		配票数	回収数	回収率
		所在不明	拒否			
金剛	57	14	9	34	28	82.4%
鈴蘭台	49	14	14	21	14	66.7%
八幡	54	11	5	38	29	76.3%

2-3 地主の属性と区画整理への評価

(1) 地主の属性

①地主の主たる職業

農林業従事者が4割、「無職」もこれに近い現状から、農林業関係者は過半をこえる。現地主の職業転換は、事実上おこなわれていない。農林業従事者の占める割合は、換地処分前の〈八幡〉では55%、市街化のすすんだ〈鈴蘭台〉では7%となっており、市街化の進行とともに減少していることも注目される(表-1.)。

表-1 地主の主たる職業

	計	農林業	専門技術職	団管体的職員・業	技能的職業	一般事務職	サービス・販売	商工業自営	公務員	貸家の経営	無職
計	71 100.0	28 39.4	1 1.4	4 5.6	3 4.2	9 12.7	-	7 9.9	5 7.0	2 2.8	12 16.9
金剛	28 100.0	11 39.3	1 3.6	1 3.6	3 10.7	4 14.3	-	2 7.1	1 3.6	1 3.6	4 14.3
鈴蘭台	14 100.0	1 7.1	-	2 14.3	-	3 21.4	-	3 21.4	1 7.1	1 7.1	3 21.4
八幡	29 100.0	16 55.2	-	1 3.4	-	2 6.9	-	2 6.9	3 10.3	-	5 17.2

(注) 表中・上段は実数、下段は%を示している。以下の表では全て同じである。

②地主の年齢

地主の年齢は、50代以上が75%と高年齢である(表-2)。

表-2 地主の年齢

	計	20歳代	30歳代	40歳代	50歳代	60歳代	70歳代	80歳代	不答
計	71 100.0	1 1.4	4 5.6	11 15.5	17 23.9	24 33.8	9 12.7	3 4.2	2
金剛	28 100.0	-	2 7.1	4 14.3	6 21.4	12 42.9	3 10.7	1 3.6	-
鈴蘭台	14 100.0	1 7.1	1 7.1	2 14.3	2 14.3	4 28.6	3 21.4	1 7.1	-
八幡	29 100.0	-	1 3.4	5 17.2	9 31.0	8 27.6	3 10.3	1 3.4	2

③地主の年収

200万円前後と4~500万円前後に分れ、年収と職業、不動産経営との相関はとくにみられない。

(2) 地主による地区外での土地所有状況

〈八幡〉〈金剛〉〈鈴蘭台〉のそれぞれ8割、6割、4割の地主が、地区外に土地を保有しており、その分布は同一市町が大半である。その規模は1000坪前後と3000坪あるいはそれ以上の2層があり、地目は田畑と山林が多い。これらのことから、農業基盤への影響が〈鈴蘭台〉において最も厳しく表れ、他の地区では農業継続のために地区外に農地を確保したとみられ、農業継続志向の強さが推測されるのである(表-3.4)。

表-3 地区外土地所有状況(有無及び箇所数)

	計	有	箇所数					無	不答
			1か所	2か所	3か所	4か所	不答		
計	71 (66)	46 69.7	30 65.2	10 21.7	4 5.6	1 1.4	1 1.4	20 30.3	5
金剛	28 (27)	16 59.3	11 68.8	4 25.0	1 3.6			11 40.7	1
鈴蘭台	14 (11)	6 54.5	2 14.3	2 14.3	1 7.1		1 7.1	5 45.5	3
八幡	29 (28)	24 85.7	17 70.8	4 13.8	2 6.9	1 3.4		4 14.3	1

(3) 地主による地区外での土地・住宅経営の状況

地区外での土地・住宅経営は、約4分の1の地主が行っている。その内容は貸土地、住宅経営等で、その場所は同一市町である。以上のことから、地主はその大半が高年齢層であって、その相当部分が農林

業を職業とし、また、その営農基盤をなお保有して
いて、新たな土地経営の企画・事業化には積極的
とはいえない状態であるといえよう（表-5）。

表-4 地区外所有土地の地目

	計	田 畑	山 林	宅 地	不 明
計	46 (63)	37 58.8	13 20.6	13 20.6	4
金剛	16 (21)	15 71.7	2 9.5	4 19.1	1
鈴蘭台	6 (9)	1 11.1	6 66.7	2 22.2	1
八幡	24 (33)	21 63.6	5 15.2	7 21.2	2

2-4 地主による換地の利用状況

(1) 地主による換地の処分活用現況とその動機・理由

所有権の移転を伴う土地処分としては、更地のま
まの土地売却がほとんどで、換地処分後5~6年の〈鈴
蘭台〉〈金剛〉では地主の4割の換地処分方法とな
っている。宅地分譲・住宅分譲を行うものは、きわ
めて少ない。所有権の移転を伴わない土地利用とし
ては、貸家経営やモータープールがある。とくに注
目すべき換地の利用としては、空地・未利用地や農
林用地の保持が実に7割から8割もあることである。

土地・住宅経営の動機をみると、積極経営の動機
を挙げているのは1/3で、大半は財産保全や生活保
障的な消極的・受動的動機を挙げている。一方「空
地未利用」の理由としては、子供への相続のためと
いう財産継承理由を除けば、きまざまの活用チャン
スをうかがいながらも実現できなかったとするもの
が大半である。つまり、地主は若干の土地売却によ
って当座の資金需要をまかない、生活保障的土地経
営を行ったのちは、市街化の推移や経済情勢の変動
をみながら、より有利な形での土地利用や処分を考
えようとしてきたことが判る（表-6~8）。

表-5 土地住宅経営の有無

	計	1 有	2 無	9 不 答
計	71 (65)	18 27.7	47 72.3	6
金剛	23 (27)	7 25.9	20 74.1	1
鈴蘭台	14 (12)	5 41.7	7 58.3	2
八幡	29 (26)	6 23.1	20 76.9	3

表-6 換地の処分活用現況 (M. A)

	計	土 地 開 発 者 等 に 売 却 す る 住 宅	自 分 で 宅 地 分 譲 を し た	自 分 で 住 宅 を 建 設 分 譲 し た	貸 家 経 営 地	モ ー タ ー プ ー ル	貸 家 経 営 地	自 営 用 地	空 地 ・ 未 利 用 地	農 林 用 地	不 答
計	69	22 31.9	7 10.1	1	3	15 21.7	23 33.3	8 11.6	48 69.6	7 10.1	2
金剛	27	11 40.7	4 14.8	-	-	4 14.8	6 22.2	1	18 66.7	5 18.5	1
鈴蘭台	14	6 42.9	2	1	3	3 21.4	10 71.4	2	9 64.3	-	-
八幡	28	5 17.9	1	-	-	8 28.6	7 25.0	5 17.9	21 75.0	2 7.1	1

表-7 土地・住宅経営の動機 (M. A)

	計	本 格 的 に 事 業 化 し、 自 営 す る た め	土 地 財 産 の た め の 活 用	関 係 の 土 地 利 用 切 り 合 い な い 活 用	財 産 管 理 の し か た と	農 業 継 続 し な い た め に 始 め た と く	農 業 を 止 め た た め に 入 居 し な い と し	老 後 の 生 活 保 障 を 考 え て	そ の 他	不 答
計	39	5 12.8	4 10.3	4 10.3	11 28.2	-	8 20.5	7 17.9	2 5.1	17
金剛	15	-	1	-	4	-	2	-	1	8
鈴蘭台	12	3	-	-	4	-	-	4	-	5
八幡	12	2	3	4	3	-	6	3	1	4

(2) 土地住宅経営の実際

①土地そのものの住宅開発者等への売却

個人や小規模な建設業者・不動産業者に、150坪前後の小画地に細分化して売却されている。これらの売却地が、零細な住宅分譲等を含む民有地の市街化の主力となっている(表-9)。

②モータープール経営

賃料は1台当月額5000円前後で、経営規模としては30~50台が多い。市街化のこれからはしまる(八幡)での経営例の多いことが注目される。資金、経験ともに軽易に開始できる土地経営であることの反映でもあろう。

③貸家経営

マンションや一戸建も一部みられるが、文化住宅や木造アパート、長屋といった高密零細な住宅経営が多い。経営戸数も15戸「60~70万円」の2クラスがあり、家賃は月額4万円前後となっている(表-10)。

2-5 地主別土地所有・土地利用パターン

図5・1~4は、典型と思われる換地後の土地所有関係の変化とその土地利用の変遷を、地主ごとに図化したものである。典型取り出しの要素は、土地の所有関係の細分化の度合とその土地利用が地主自らによるもるか否かで、典型としては、①「営農継続

表-8 空地未利用の理由 (M. A)

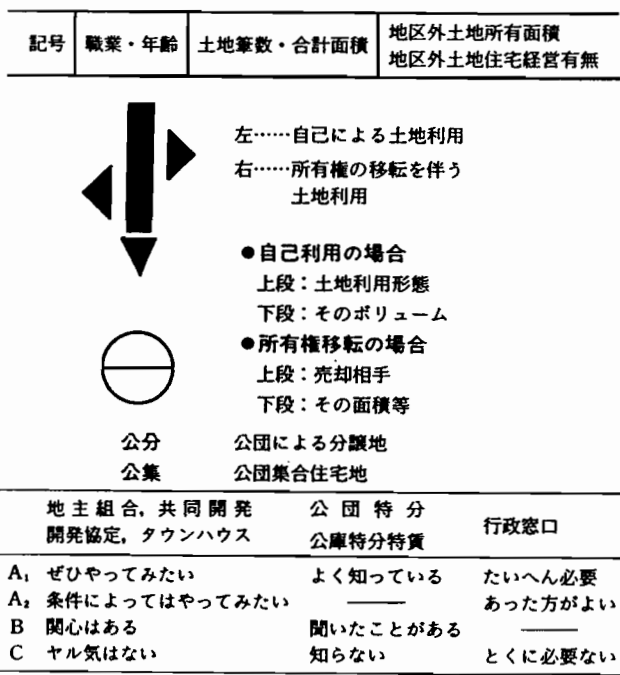
	計	貸土地・住宅経営者	子分譲にゆずれない状態に処	この地区でむかひない家	自出の期手・借り手が	いたるが、資金調達が	時機をみて何かはじ	何も考えなかった	その他	不答
計	47	5 10.6	16 34.0	3 6.4	9 19.1	5 10.6	13 27.7	6 12.8	9 19.1	3 6.4
金剛	18	4 22.2	8 44.4	1 5.6	3 16.7	-	5 27.8	4 22.2	3 16.7	-
鈴蘭台	9	-	1 11.1	1 11.1	3 33.3	1 11.1	4 44.4	-	2 22.2	1 11.1
八幡	20	1 5.0	7 35.0	1 5.0	3 15.0	4 20.0	4 20.0	2 10.0	4 20.0	2 10.0

表-9 売却の相手

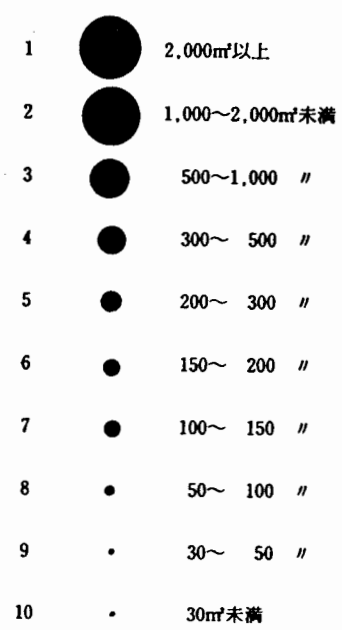
	個人	建設業者	不動産屋	府県や市町	公団や公社	デベロッパ	農協
計	15 68.2	6 27.3	14 63.6	1 4.5	1 4.5	-	-

表-10 住宅種別

	1 アパート	2 文化住宅	3 長屋	4 マンション	5 一戸建	6 貸店舗	7 不答
計	5 16.7	11 36.7	3 10.0	5 16.7	3 10.0	2 6.7	1



●宅地分割進行図面積凡例



型」、②「自己経営型」、③「自己経営・売却混合型」、④「売却型」の4つが挙げられる。土地の細分化は④へ向って激しくなり、所有地の大きさは①を最大として順次小さくなっている。またビルトアップは、④が最も進行しており、その質も問題である。

これら典型ごとの地主の属性とアンケート調査に

よってえられた土地利用の共同化や地主の組織化等の提案への対応も、あわせて表示している。例として取り上げた地主は、①を除いていずれも共同化や組織づくりに積極的である。土地保有量（地区外も含めて）およびその立地位置や土地のまとまり具合のよさがこうした姿勢を支えているのかも知れない。

K6	公務員 農業・48才	9筆 19,295 ²⁵ ㎡	地区外土地所有(田圃) 13,200 ²⁵ ㎡ 地区外土地住宅経営 ナシ
----	---------------	---------------------------	--

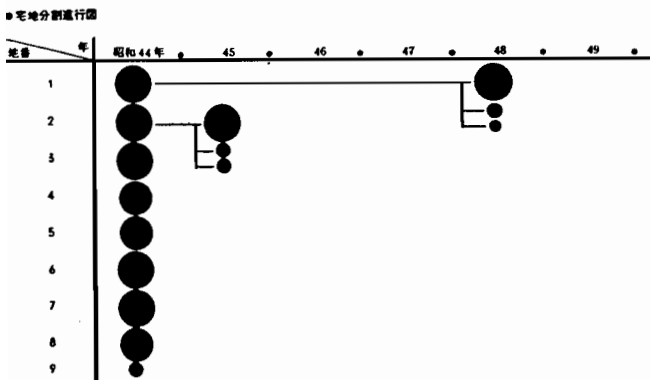
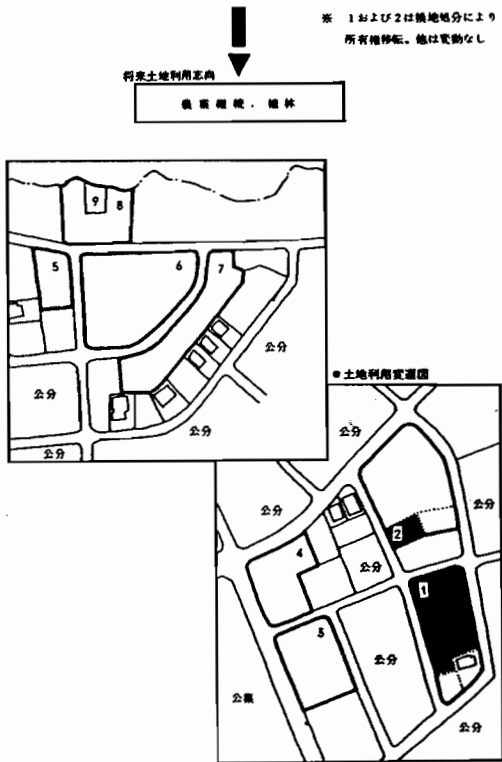
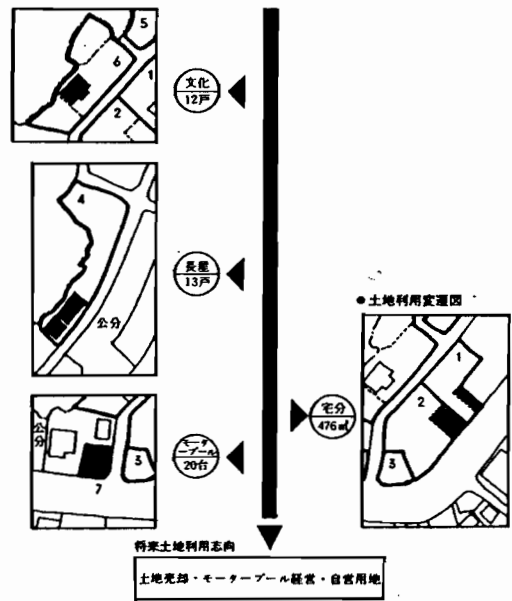


図- 1 地区別土地所有・利用パターン図(営農継続型)

K14	無職・63才	7筆 7,739 ¹⁰ ㎡	地区外土地所有(田圃) 3,300 ¹⁰ ㎡ 地区外土地住宅経営(貸土地) 1,900 ¹⁰ ㎡
-----	--------	--------------------------	---



- 地主組合 A₂
- 共同開発 A₂
- 開発協定 B
- タウンハウス A₂
- 公団特分 C
- 公庫土地担保分譲、賃貸 C
- 行政窓口 A₂

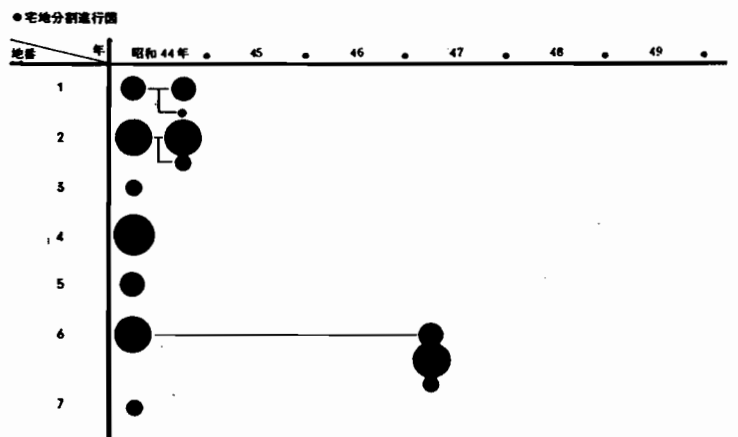
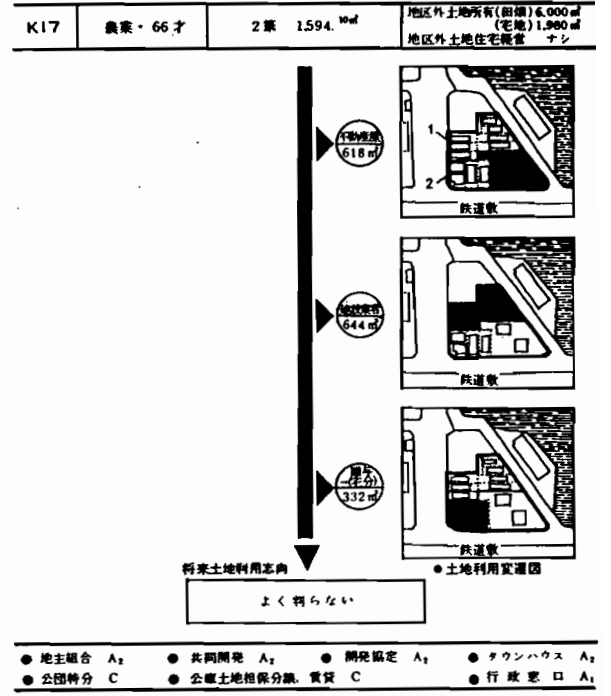
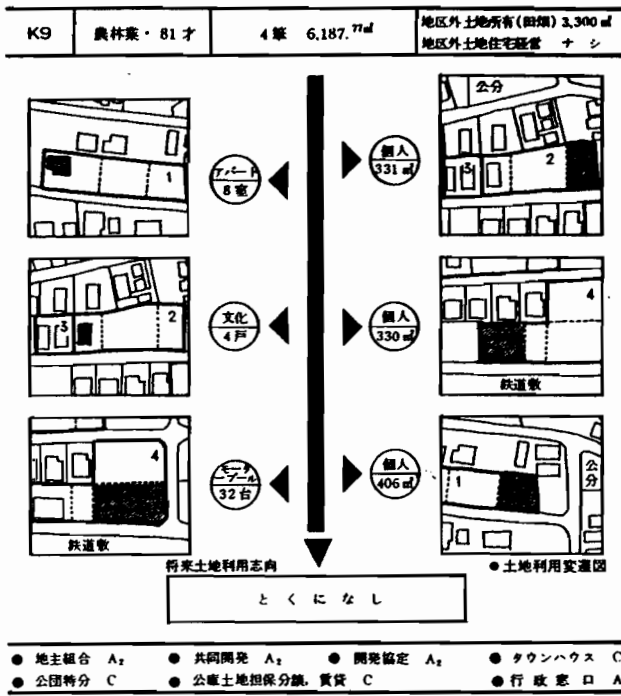
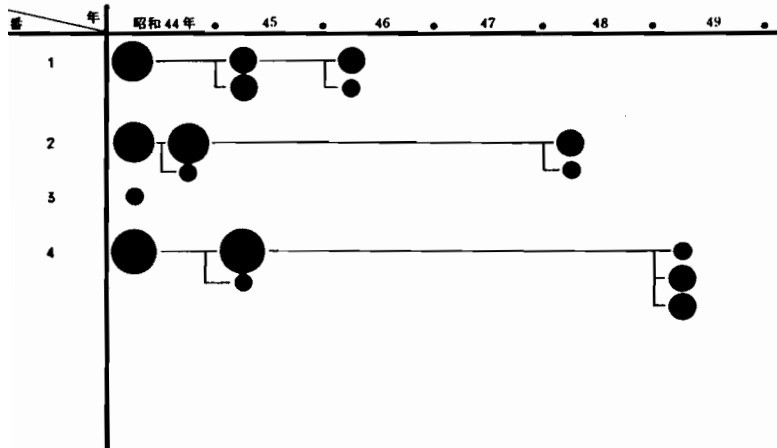


図- 2 地主別土地所有・利用パターン図(自己経営型)



宅地分割進行図



宅地分割進行図

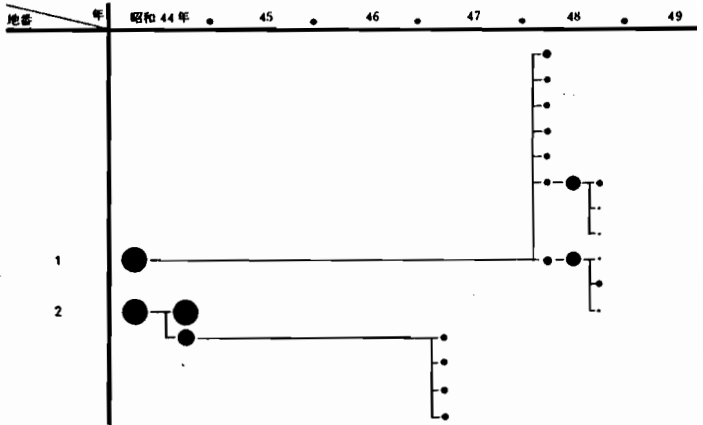


図- 3 地主別土地所有・利用パターン図(自己営業・売却混合型)

図- 4 地主別土地所有・利用パターン図(売却型)

2-6 地主の土地利用将来志向

(1) 地区の将来像についての地主の予測

①市街化のはやさ

「ゆっくりと市街化」「いま以上市街化しない」とする市街化漸進ないし停滞が、大方の予測である。

②住宅地としての水準

「住宅も環境も水準の高い街」になるとする見方と「あまり良くない街」になるとする見方に二分されている。否定的意見の多くは、「公団地区と民有地部分がバラバラのまとまりのない街」になるだろうというもので、現在の公団施行土地地区画整理事業

の計画・設計に対する疑問が示されているといえる。

③良好な住宅地への条件

良好な住宅地になっていくうえで必要な条件としては、地区内の交通利便性と向上と商業核の充実をはじめとするアメニティの充実が大切であるとしている。

(2) 地主による土地利用の将来志向と実現困難点

①地主による土地利用志向

i) 将来土地利用計画の有無

将来の土地利用については、全体の6割余がさまざま構想しているが、具体的計画となっているのは

表-11 計画の有無

	計	具体的計画あり	いろいろ検討している	とくにない	現状のままよい	わからない	不答
計	69 100.0	9 13.0	28 40.6	20 29.0	7 10.1	4 5.8	1 -
金剛	28 100.0	2 7.1	9 32.1	8 28.6	6 21.4	3 10.7	- -
鈴蘭台	14 100.0	1 7.1	8 57.1	4 28.6	- -	- -	1 -
八幡	27 100.0	6 22.2	11 40.7	8 29.6	1 3.7	1 3.7	- -

表-12 土地利用計画の内容 (M. A)

	計	土地を売却	宅地分譲	住宅分譲	貸地	モータープール経営	アパート・住宅文化営	マンションの経営	貸ビル経営	自営用の土地	その他
計	37 21.6	8 13.5	5 2.7	1 10.8	4 69.7	11 21.6	8 24.3	9 5.4	2 48.6	18 10.8	4
金剛	11	2	3	-	-	5	1	1	-	6	2
鈴蘭台	9	-	1	1	3	2	2	5	2	3	-
八幡	17	6	1	-	1	4	5	3	-	9	2

表-13 実現上の困難点 (M. A)

	計	資金調達がむづかし	経費や能力に不安がある	めかぬる必要の動向をみきわめかねる	地価の動向をみきわめかねる	土地の大きさを形状に問題がある	土地の位置がよくな	その他	特になし	不答
計	37 (34)	14 42.4	13 39.4	7 21.2	4 12.1	8 24.2	8 24.2	2 6.1	1 3.0	3
金剛	11	3	5	2	4	1	2	1	-	-
鈴蘭台	9 (8)	5	2	1	-	2	2	-	-	1
八幡	17 (15)	6	6	4	-	5	4	-	1	2

ごくわずかで、市街化がはしまったばかりの(八幡)で2割強あるくらいである(表-11)。

ii) 土地利用計画の内容

土地利用計画の内容の特徴は、土地の所有権の移転を伴うものが2割と少なく、住宅経営やモータープール等の土地経営あるいは自営用地としての利用といった所有権の移転を伴わないものが大半であるということである。土地利用の志向性は、各地区の市街化の程度や現在までの土地住宅経営の経験の程度との相関性が高い(表-12)。

②計画実現上の困難点

計画実現上の困難点の最たるものは、資金調達と経営に対する総合的方向付けについてである。この他に自分の土地の大きさや位置、形状といった物的条件があげられている。このことは、土地利用のあり方や資金等について気軽に相談できるような行政窓口の必要性について強い肯定的評価がなされていることから重ねて確認できるのである(表13~14)。

2-7 民有地市街化の計画的秩序化のための若干の提言

(1) 地主の土地利用志向の特徴

地主による市街化を規定している大きな要因は、第一に、地主の農業経営に対する展望の有様である。地区内外で農業を継続できる条件が存在するかぎり、市街化を強力にすすめるといった志向は示さない。宅地並課税や相続税の支払、農業基盤の喪失といった外的圧力の下での土地売却等を通じてしか、地主による市街化は行われたい傾向をもっている。第二には、地主の市街化についての展望や土地住宅経営に対する経験と能力である。以上のような要因の交錯するなかで、地主の示している土地利用志向の特徴は、土地の所有権を保持したままでの土地活用、すなわち自営用地や貸家・モータープール等の経営用地としての活用を志向しているということである。

しかし、そのような土地の活用をすぐにも行お

してしまっているの、長期的有利さや収益性がよく安定的なものを目指して、じっくり様子を見てというのが現状である。こうした状況なので、公的な指導や援助への期待は大変大きなものがある。

(2) 地主による土地利用の組織化の可能性

地主自身による開発は停滞きみで、どのような方向性をもって開発したらよいのか、彼ら自身も決断しかねている現状であることが判った。どのような開発を、いつごろ、どのようにして実現するのかといった自らの土地利用計画と開発方式、そしてその実現プログラムを公的援助の下に地主たちがもつことの可能性と必要性が、この点に存在しているといえる。地主による土地利用を計画的なものにするためには、「地主そのもの」あるいは、「土地利用志向」の組織化が不可欠である。この点に関してのいくつかの提案に対する地主の反応は次のようであった。

①近隣地主による土地利用組合について

市街化がはじまったばかりの〈八幡〉での積極的反応が注目される。過半の地主が関心を示しており、将来土地利用計画を構想している地主においては、この傾向は強い(表15-1)。

表15-1 〈近隣地主による土地利用組合について〉

所有地をめいめいが勝手に開発利用しては乱雑でいい街にならず、ひいては土地の価値を下げてしまいます。また、個人では資金力や企画力などで限界があって、望む土地利用ができないことも多いものです。そこで、隣りあわせる地主さん数人が共同して「土地利用組合」の

表-14 行政窓口の必要性

	計	たいへん必要	あった方がよい	となく必要と思わ	わからない	不答
計	69 (46)	19 41.3	17 37.0	3 6.5	7 15.2	23
金剛	28 (24)	9 37.5	8 33.3	3 12.5	4 16.7	4
鈴蘭台	14 (9)	3 33.3	4 44.4	0 -	2 22.2	5
八幡	27 (13)	7 58.3	5 38.5	0 -	1 7.7	14

②土地の共同開発について

やってみたいとする地主が3割余いる。また、過半の地主が関心を示している(表15-2)。

③開発協定をつくることについて

ほぼ同様の傾向を示しているが、市街化のすすんでいる〈鈴蘭台〉での6割弱もの地主の参画意思の表明は、市街化過程でのこうした協定が、地主の個別利益と合致するものであることを示しているといえよう(表15-3)。

ようなものをつくり、土地の利用のしかたをきめたり、組合の信用でより豊かな公的資金援助も受けることができるようにしてはどうかという考えがあります。このような小さな地主さんの共同組織をつくることについて、どう考えられますか。

	計	1. ぜひやってみ	2. 条件によってはくわ	3. 関心がある	4. 土地は自分が思うままに処分	5. その他	6. 判らない	8. 関心がない	9. 不答
計	66 100.0	2 3.0	16 24.3	13 19.7	25 37.9	2 3.0	4 6.1	1 1.5	3 4.5
鈴蘭台	14 100.0	1 7.1	1 7.1	4 28.6	4 28.6	-	2 14.4	1 7.1	1 7.1
金剛	26 100.0	-	7 26.9	4 15.4	12 46.3	1 3.8	1 3.8	-	1 3.8
八幡	26 100.0	1 3.8	8 30.9	5 19.2	9 34.7	1 3.8	1 3.8	-	1 3.8

表15-2 〈土地の共同開発について〉

住宅開発などを共同で行うことによって、敷地のムダのない活用をはかったり、質の高い開発、まとまりのある開発、あるいは、公団や公社などに協力してもらって

集合住宅を建設することも考えられます。このような共同開発について、どう考えられますか。

	計	1. ぜひやってみたい	2. 条件によってはくわってもよい	3. 関心がある	4. 開発利用のしかたは自分の思いどおりしたい	5. その他	6. 判らない	8. 関心がない	9. 不答
計	67 100.0	3 4.5	18 26.8	11 16.4	22 32.8	2 3.0	5 7.5	1 1.5	5 7.5
鈴 岡 台	14 100.0	1 7.1	3 21.4	3 21.4	4 28.6	-	2 14.4	-	1 7.1
金 剛	27 100.0	-	6 22.2	3 11.1	13 48.2	1 3.7	3 11.1	-	1 3.7
八 幡	26 100.0	2 7.7	9 34.7	5 19.2	5 19.2	1 3.8	-	1 3.8	3 11.6

表15-3 〈開発協定をつくることについて〉

土地の利用のしかたについて、近隣の地主さんの間で、建物の種類や規模、宅地の大きさや再分割の規制をしたりして、乱開発や日照・環境侵害をあらかじめ防止する

ため「開発協定」のようなものを結んで、土地の最前利用を保障しようという考えがあります。これについてどう思われますか。

	計	1. ぜひやってみたい	2. 条件によってはくわってもよい	3. 関心がある	4. いろいろしぼられたくない	5. その他	6. 判らない	8. 関心がない	9. 不答
計	67 100.0	2 3.0	21 31.3	10 14.9	20 29.8	4 6.0	3 4.5	2 3.0	5 7.5
鈴 岡 台	14 100.0	-	8 57.2	-	3 21.4	-	2 14.3	-	1 7.1
金 剛	27 100.0	-	6 22.2	6 22.2	11 40.8	1 3.7	1 3.7	1 3.7	1 3.7
八 幡	26 100.0	2 7.7	7 26.9	4 15.4	6 23.1	3 11.6	-	1 3.8	3 11.5

第3章 土地区画整理完了直後における地主の土地利用実態と 志向……公団施行平城ニュータウンの場合

3-1 はじめに

(1)問題の所在と研究の目的

公団施行の土地区画整理事業による住宅団地づくりの大きな課題は、公団所有地部分（多くの場合、集合換地あるいは保留地買収による一団の土地）での自己完結的ともいえるような計画にもとづく市街化に比して、私有地部分の散発的、非秩序的な市街化、しかも、その多くが画地の細分化と利用の高密度化を伴いながら進行していることによる団地計画そのものの諸前提の崩壊、計画諸元の後追的修正といった事態への効果的対処のあり方である。

平城ニュータウンは、1969年に事業着手し約10年を経過、奈良県側の事業が進行中で京都府側は1983年より事業着手予定である。そのため、奈良県側の私有地の利用も大半がこれからである。

本論では、ようやく自らの換地の位置、規模等が明らかにされ、その土地利用の検討を迫られつつある奈良県側地主について、その所有地の利用現況や将来土地利用志向を明らかにする。そして共同的あるいは協同的な土地利用や環境の維持・管理についての地主の意向を調べ、そうした方向での事業やコントロールの実現可能性を明らかにする。地主の多くは、農林地としての利用を現在行っており、土地・住宅経営の経験も乏しいので、現存する類似の実例を示し、その利害得失を明記して判断を請うものとした。

(2)平城ニュータウンにおける土地利用に関する地主調査の概要

①調査対象： 平城ニュータウン奈良県側の私有地地主のうち法人を除く個人地主で、奈良市在住かつその所有地が公団宅地債券分譲地2区画分（600

m²）以上のもの全てとした。同一世帯に属する地主については、総じて1対象とし、これら対象世帯への悉皆調査とした。

②調査方法： 調査員による配票留置後日回収方式によるアンケート調査であり、回収時に、若干の補足的ビヤリングを行なっている。

③調査内容： 別添の調査票のように、公団施行の区画整理への評価、土地の売買実績、土地住宅経営の経験と評価、農業従事者の営農意向、平城ニュータウンの所有地の利用志向、共同的開発や協定への意向、土地の所有状況ほか属性について調査を行なっている。

④調査時期： 1978年8月の2週間

⑤回収結果

調査対象 対象全数	配 票			回 収			
	除く不明	拒否	不在等	配票数	拒否	無効票	回収票数
107	101	10	7	84	9	5	70
	100%			88.20%			88.30%

3-2 地主の属性と区画整理への評価

地主の属性を、その年令、職業、収入、家族の状況、土地の所有・利用状態といった点から描きつつ、区画整理に対する評価をきき、これからの市街化への志向や共同的開発、協定等への評価のバックグラウンドを明らかにする。

(1)地主の属性

①地主（世帯主）の年令

30代以下は8.7%と少なく、40代、50代、60代が主要な構成世代で、50代以上で6割強と高年令層への分布が大きくなっている。40代の中堅層の存在（30.4%）が注目される。また、70代以上の老年層が11.5%存在し、相続による世代交代の潜在的部

分と理解してよいだろう。

②地主（世帯主と家族）の職業

世帯主では、農業が約3割、無職（16.2%）の相当部分も飯米生産的労働は行なっているの、約46%が農業あるいは類似的の職業についている。いま一つの主要な職業は、専門的・技術的・事務的職業で、35.3%を占める。他の自営業や技能職、サービス職はごくわずかである。この構成は、家族の職業においてもほぼ同様となっており、ただ、「サービス・保安・販売」が少し高くなっている。

家族の職業と世帯主の職業との関連をみると〔農業—農業〕、〔専技事—農業〕の対応関係が目立っている。つまり、専門的農家の存在の大きいこと、兼業農家の多いことが判る。世帯主職業が「農業」である家族就労者の割合は35.2%、「無職」も含めると過半をこえ、これらが実質的な農家世帯と考えてよいだろう。

③地主（世帯主と家族）の所得（年収）

世帯主の年収の分布は、「250万円未満」で52.7%と過半をしめて低い方に分布の偏りをみせる。しかし、「350—550万円未満」で26.3%と中上位でも相当の割合を占めていること、さらに「550万円以上」が12.3%存在するなど、中・高所得層の比率も低くはない。他の家族の年収は、「150万円未満」で48.1%と半数近く、「250万円未満」31.5%を加えると約8割となり、低い所得階層に分布している。

④地主の世帯構成

世帯人数でみると、4～6人で全体の7割を占め、とくに4、5人で53%と過半を占めており、都市部の平均世帯人員より、一まわり大きな世帯人員となっている。「農村部」の人員数であるといつてよい。一方、2人家族も16.2%あり、年令とのクロスで見ると老令者世帯であることが判る。

世帯構成でみると、「夫婦十第1子16才以上」、「片親十夫婦十第1子16才以上」が多く、成熟した世帯構成となっている。「夫婦のみ」も11.4%と目立っており、世帯分離による老夫婦世帯の増加傾向の一面が窺える。

表 .1 世帯主の年令

年令階層	実数	%
計	69	100.0
30代	6	8.7
40代	21	30.4
50代	17	24.6
60代	17	24.6
70代	5	7.2
60代以上	3	4.3

表 .2 世帯主及び家族の職業

職 種	世 帯 主		家 族	
計	68	100.0	74	100.0
専門的・技術的・事務的職業	24	35.3	25	33.8
技 能 的 職 業	1	1.5	3	4.1
販売、保安、サービス	2	2.9	8	10.8
自由業	3	4.4	0	0.0
自営・個人業主	2	2.9	4	5.4
会社・団体の役員	5	7.4	4	5.4
農 業	20	29.4	20	27.0
無 職	11	16.2	10	13.5

表 .3 世帯主の職業別家族の職業

世帯主職業	計	専門的・技術的・事務的職業	技 能 的 職 業	販 売 保 安 サービス	自由業	自 営 個人業主	会社・団体の役員	農 業	無 職
計	71	14	2	2	5	2	6	25	15
100.0	100.0	19.7	2.8	2.8	7.0	2.8	8.5	35.2	21.1
専門的・技術的・事務的職業	23	6	0	0	1	1	3	9	3
100.0	100.0	26.1	0.0	0.0	4.3	4.3	13.0	39.1	15.0
技 能 的 職 業	3	0	0	0	0	0	0	2	1
100.0	100.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	66.7	33.3
販売・保安・サービス	8	0	1	1	0	1	0	2	3
100.0	100.0	0.0	12.5	12.5	0.0	12.5	0.0	25.0	37.5
自由業	0	0	0	0	0	0	0	0	0
自 営 個人業主	4	2	0	0	0	0	0	0	2
100.0	100.0	50.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	50.0
会社・団体の役員	4	0	0	0	0	0	2	1	1
100.0	100.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	50.0	25.0	25.0
農 業	19	1	1	1	0	0	1	11	4
100.0	100.0	5.3	5.3	5.3	0.0	0.0	5.8	57.9	21.1
無 職	10	5	0	0	4	0	0	0	1
100.0	100.0	50.0	0.0	0.0	40.0	0.0	0.0	0.0	10.0

表 .4 世帯主及び家族の所得分布

年 収	世 帯 主		家 族	
計	57	100.0	54	100.0
150万円未満	18	31.6	26	48.1
150—250	12	21.1	17	31.5
250—350	5	8.8	5	9.3
350—450	7	12.3	3	5.6
450—550	8	14.0	1	1.9
550—700	2	3.5	1	1.9
700—1,000	2	3.5	1	1.9
1,000万円以上	3	5.3	0	0.0

表 .5 世帯人員

人員階層	実数	%
計	68	100.0
2人	11	16.2
3人	6	8.8
4人	18	26.5
5人	18	26.5
6人	12	17.6
7人	2	2.9
8人以上	1	1.5

6 家族構成

家族型	実数	%
計	70	100.0
夫婦のみ	8	11.4
夫婦+第1子5才以下	1	1.4
夫婦+第1子5~15才以下	4	5.7
夫婦+第1子16才以上	14	20.0
片親+第1子16才以上	3	4.3
親夫婦+夫婦のみ	3	4.3
親夫婦+夫婦+第1子5才以下	5	7.1
親夫婦+夫婦+第1子6~15才以下	4	5.7
親夫婦+夫婦+第1子16才以上	3	4.3
片親+夫婦のみ	2	2.9
片親+夫婦+第1子6~15才以下	4	5.7
片親+夫婦+第1子16才以上	12	17.1
その他	7	10.0

表 7 世帯主年齢別家族構成分布

(69/70)

家族構成	世帯主年齢						
	計	80代	40代	50代	60代	70代	80代以上
計	69 100.0	6 8.7	21 30.4	17 24.6	17 24.6	5 7.2	3 4.3
夫婦のみ	8 11.6	0 0.0	0 0.0	4 5.8	3 4.3	1 1.4	0 0.0
夫婦+第1子5才以下	1 1.4	1 1.4	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0
夫婦+第1子6~15才	4 5.8	2 2.9	2 2.9	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0
夫婦+第1子16才以上	14 20.3	0 0.0	5 7.1	5 7.1	4 5.7	0 0.0	0 0.0
片親+第1子16才以上	3 4.3	0 0.0	1 1.4	0 0.0	1 1.4	0 0.0	1 1.4
親夫婦+夫婦のみ	2 2.9	0 0.0	0 0.0	2 2.9	0 0.0	0 0.0	0 0.0
親夫婦+夫婦+第1子5才以下	5 7.2	1 1.4	0 0.0	1 1.4	3 4.3	0 0.0	0 0.0
親夫婦+夫婦+第1子6~15才	4 5.8	0 0.0	0 0.0	0 0.0	4 5.7	1 1.4	0 0.0
親夫婦+夫婦+第1子16才以上	8 11.6	0 0.0	0 0.0	0 0.0	2 2.9	6 8.7	1 1.4
片親+夫婦のみ	2 2.9	0 0.0	0 0.0	1 1.4	1 1.4	0 0.0	0 0.0
片親+夫婦+第1子6~15才	4 5.8	1 1.4	3 4.3	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0
片親+夫婦+第1子16才以上	12 17.4	0 0.0	7 10.1	4 5.8	0 0.0	0 0.0	1 1.4
その他	7 10.1	1 1.4	3 4.3	0 0.0	2 2.9	1 1.4	0 0.0

⑤地主の土地所有状態

1) 平城ニュータウン内での土地所有状態

所有地面積の分布をみると「1-2反未満」「3-5反未満」の2つの山があり、また、3反未満で50.7%と半数をこえる。一方で7反をこえるものが9.8%存在するが、これは山林原野の所有者である。また、その地目をみると水田(49.3%)、山林原野(37.0%)が主要なものとなっている。地目別の面積規模の特徴をみると、水田では「3-5反未満」を中心に1反~7反に分布、畑では3反未満に集中しており小規模である。山林原野は5反以上で4割弱と、規模の大きな方へ分布している。

2) 平城ニュータウン外での土地所有状態

ニュータウン外には、自宅地を除いて、平均2筆、最高5筆の土地を所有している。一筆あたりの面積

は、自宅地の「1反未満」を除けば、「1~2反未満」が最も多く、5反以下で7割を占める。

地目別にみると、「自宅地」を除けば「水田」「畑」が主たるもので7割近くを占める。水田は、5反以上

表 8 ニュータウン内所有地面積

面積ランク	筆数	%
計	71	100.0
1反未満	8	11.3
1-2 "	16	22.5
2-3 "	12	16.9
3-5 "	17	23.9
5-7 "	11	15.5
7-10 "	3	4.2
10-15 "	3	4.2
15反以上	1	1.4

(66/70)

表 9 ニュータウン内所有地地目

地目	筆数	%
計	73	100.0
水田	36	49.3
畑	5	6.8
果樹	1	1.4
山林原野	27	37.0
自宅地	3	4.1
住宅経営地	0	0.0
その他	1	1.4

(67/70)

表 10 ニュータウン内所有地の地目別面積分布

	計	1反未満	1-2反未満	2-3反未満	3-5反未満	5-7反未満	7-10反未満	10-15反未満	15反以上
計	71 100.0	8 11.3	16 22.5	12 16.9	17 23.9	11 15.5	3 4.2	3 4.2	1 1.4
水田	35 100.0	0 0.0	9 25.7	8 22.9	11 31.4	6 17.1	1 2.9	0 0.0	0 0.0
畑	5 100.0	2 40.0	1 20.0	2 40.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0
果樹	1 100.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	1 100.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0
山林原野	26 100.0	2 7.7	6 23.1	2 7.7	6 23.1	4 15.4	2 7.7	3 11.5	1 3.8
自宅地	3 100.0	3 100.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0
その他	1 100.0	1 100.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0

で約4割を占め、近郊農村には稀な、規模の大きな方への分布となっている。畑の耕地面積は小さく、2反未満で7割弱となっている。山林原野は、5反未満と10反以上に2分した分布となっている。ま

た、その位置分布をみると、自宅地、畑地が「ニュータウン縁辺部」に集中しており、水田は一まわり外側にまで分布が拡がっており、さらに外延して分布しているのは、山林原野、住宅経営地である。

表 .11 ニュータウン外
所有地面積

面積ランク	筆 数	
計	169	100.0
1反未満	55	32.5
1-2 "	35	20.7
2-3 "	20	11.8
3-5 "	26	15.4
5-7 "	14	8.3
7-10 "	6	3.6
10-15 "	6	3.6
15反以上	7	4.1

(58/70)

表 .12 ニュータウン外
所有地地目

地 目	筆 数	
計	170	100.0
水 田	51	30.0
畑	34	20.0
果 樹	2	1.2
山林原野	24	14.1
自宅地	46	27.1
住宅経営地	10	5.9
その他	3	1.8

(59/70)

表 .13 ニュータウン外所有地位置

位 置	筆 数	
計	153	100.0
ニュータウン縁辺地(押熊・歌姫・山陵)	107	69.9
周辺地(秋篠・佐紀・木津・精華)	32	20.9
その他奈良市、山城町	12	7.9
そ の 他	2	1.3

(53/70)

表 .14 ニュータウン外所有地の地目別面積規模分布

	計	1反未満	1-2反未満	2-3反未満	3-5反未満	5-7反未満	7-10反未満	10-15反未満	15反以上
計	168 100.0	55 32.7	35 20.8	20 11.9	26 15.5	14 8.3	6 3.6	6 3.6	6 3.6
水 田	51 100.0	3 5.9	7 13.7	6 11.8	15 29.4	12 23.5	6 11.8	2 3.9	0 0.0
畑	33 100.0	11 33.3	11 33.3	7 21.2	3 9.1	1 3.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0
果 樹	2 100.0	0 0.0	1 50.0	1 50.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0
山林原野	24 100.0	2 8.3	3 12.5	3 12.5	6 25.0	0 0.0	0 0.0	4 16.7	6 25.0
自宅地	45 100.0	34 75.6	9 20.0	1 2.2	1 2.2	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0
住宅経営地	10 100.0	4 40.0	3 30.0	2 20.0	0 0.0	1 10.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0
その他	3 100.0	1 33.3	1 33.3	0 0.0	1 33.3	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0

表 .15 ニュータウン外所有地の地目別位置

(実数は筆数)

	計	ニュータウン縁辺部	ニュータウン周辺部	その他の奈良市山城町	その他
計	153 100.0	107 69.9	32 20.9	12 7.9	2 1.3
水 田	46 100.0	29 63.1	14 30.4	3 6.5	0 0.0
畑	30 100.0	25 83.4	4 13.3	1 3.3	0 0.0
果 樹	2 100.0	2 100.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0
山林原野	20 100.0	13 65.0	4 20.0	1 5.0	2 10.0
自宅地	45 100.0	34 75.6	7 15.6	4 8.8	0 0.0
住宅経営地	7 100.0	3 42.9	1 14.2	3 42.9	0 0.0
その他	3 100.0	1 33.3	2 66.7	0 0.0	0 0.0

(実数は筆数)

表 2.16 ニュータウン外農林地面積の戸当計

面積ランク	戸 数	
計	51	100.0
1反未満	4	7.8
1-2 "	1	2.0
2-3 "	5	9.8
3-5 "	8	15.7
5-7 "	9	17.6
7-10 "	11	21.6
10-15 "	6	11.8
15反以上	7	13.7

(51/63)

同宅地面積の戸当計

戸 数	戸 数	
計	50	100.0
33	66.0	
12	24.0	
1	2.0	
2	4.0	
1	2.0	
0	0.0	
0	0.0	
1	2.0	

(50/67)

表 .17 全面積への農林地比

比 率	戸 数	
計	48	100.0
0.5未満	1	2.1
0.6 "	2	4.2
0.7 "	5	10.4
0.8以上	40	83.3

0.4未満はなし

(48/63)

農林地の合計面積でみると、5反以上の所有者が65%を占め、1町歩をこえるものも25.5%ある。関西の平均所有規模以上のものが、ニュータウン外の所有地（農林地）をとってみても、多数存在している。つまり、ニュータウン内の市街化とは独立して、営農を行なっていける土地基盤を保持しているといえよう。

宅地の合計面積は、1反未満で2/3あり、この多くは自宅地である。2反未満で累計9割となり、小規模な所有であることが判る。したがって、農林地比は0.8以上で8割をこえ、地主の所有地の農林地的利用の強固な状況がよく判る。

また、その所在地をみると、ニュータウン縁辺部が7割、周辺部を含めると9割をこえる。山林原野を中心とした丘陵部が区画整理され、それを取り巻くように、地主の所有する田畑が分布している様相が描ける。したがって、ニュータウンの完成とともに、市街化の影響、開発活動の波及が予測され、将来にわたっての土地利用のあり方と制御方法が問題となろう。

(2) 公団施行土地区画整理事業に対する地主の評価

① 当初の態度とその理由

事業当初にとった態度は、「積極的賛成」16.2%、「条件付賛成」45.6%と賛成的態度を表明したのは6割をこえている。これに対し、反対的态度をとったのは13.2%であった。反対的态度では「絶対反対」という強い姿勢を示したものが多いの注目される。賛成的態度の理由としては「区画整理によって土地の利用価値があがり、土地の活用に有利になるから」という開発及び地価上昇期待が強く、約8割ある。その他の賛成理由としては、「基盤のととのった良好住宅地の造出」「公団による事業遂行で有利」がそれぞれ14.7%、11.8%あげられている。反対理由あるいは「条件付」の内容としては、「農林業をつづけたかった」が2割以上あり、これとも関連して「開発にともなう公害や災害のおそれ」（13.2%）の2

つが強調されている。また「地元有力者の介入や地縁・血縁」のため、事業に渋々協力したとする人が11.8%あり、「条件付賛成」「表明せず」といった態度表明となっている。当初態度やその理由をニュータウン内の所有地の地目や面積との関連でみてみよう。当初態度では、“山林原野”で「表明せず」「絶対反対」といった非肯定的態度が目立つのに比して、“水田”“自宅地”では「条件付賛成」「積極的賛成」といった肯定姿勢が目立っている。所有地面積との関連では、小規模な「1反未満」「1～2反

表 .18 当初態度

(68/70)		
当初態度	実数	%
計	68	100.0
絶対反対	6	8.8
条件つき反対	3	4.4
条件つき賛成	31	45.6
積極的に賛成	11	16.2
表明せず	17	25.0

表 .19 当初態度理由 (M.A)

(68/70)		
理 由	実数	%
計	68	100
農林業継続志向	14	20.6
住宅団地による開発否定	3	4.4
開発にともなう公害・災害おそれ	9	13.2
公団の事業手続き問題	6	8.8
区画整理という手法上の問題	1	1.5
土地の利用価値の上昇、有利な活用	20	29.4
基盤のととのった良好住宅地の造出	10	14.7
公団による事業遂行で有利	8	11.8
地元有力者の介入や地縁・血縁	8	11.8
そ の 他	3	4.4

表 2.20 ニュータウン内所有地地目別、面積別当初態度

		計	絶対反対	条件つき 反 対	条件つき 賛 成	積極的に 賛 成	表明せず
ニ ュ ー タ ウ ン 内 所 有 地 地 目	計	69	5	3	32	12	17
		100.0	7.2	4.3	46.4	17.4	24.6
	水 田	35	2	2	20	5	6
		100.0	5.7	5.7	57.1	14.3	17.1
	畑	4	0	1	2	0	1
		100.0	0.0	25.0	50.0	0.0	25.0
山林原野	26	3	0	10	4	9	
	100.0	11.5	0.0	38.5	15.4	34.6	
自宅地	8	0	0	0	3	0	
	100.0	0.0	0.0	0.0	100.0	0.0	
その他	1	0	0	0	0	1	
	100.0	0.0	0.0	0.0	0.0	100.0	
ニ ュ ー タ ウ ン 内 所 有 地 面 積	計	67	4	3	31	12	17
		100.0	6.0	4.5	46.3	17.9	25.4
	1反未満	8	1	0	1	4	2
		100.0	12.5	0.0	12.5	50.0	25.0
	1-2反 未 満	15	0	0	5	4	6
		100.0	0.0	0.0	33.3	26.7	40.0
	2-3 "	12	0	1	9	1	1
		100.0	0.0	8.3	75.0	8.3	8.3
	3-5 "	16	1	1	8	2	4
		100.0	6.3	6.3	50.0	12.5	25.0
5-7 "	9	1	1	4	0	3	
	100.0	11.1	11.1	44.4	0.0	33.3	
7-10 "	3	0	0	2	1	0	
	100.0	0.0	0.0	66.7	33.3	0.0	
10-15 "	3	1	0	2	0	0	
	100.0	33.3	0.0	66.7	0.0	0.0	
15反以上	1	0	0	0	0	1	
	100.0	0.0	0.0	0.0	0.0	100.0	

(実数はいずれも筆数で、地主数ではない)

未満」で賛成的態度が強く、大規模になると反対的態度が強まる。

当初態度理由と地目との関連をみると、「水田」では、否定ないしは条件付の理由として「農林業継続志向」「開発にともなう公害・災害のおそれ」があげられ、肯定理由としては、「土地の利用価値の上昇・有利な活用」「基盤のととのった良好住宅地の造出」「公団による事業遂行で有利」などが1~2割あげられている。これに対し「山林原野」では「区画整理という手法上の問題」「公団の事業手続きの問題」「農林業継続志向」といったことが、否定ないしは条件付の理由としてあげられ、一方、肯定的な理由としては「土地の利用価値の上昇・有利な活用」とともに、「地元有力者の介入や地縁、血縁」といった外的要因があげられているのも特徴的である。

所有地面積との関連でいえば、「3~5反未満」「5~7反未満」で「農林業継続志向」の強いことが判る。また、「1反未満」「1~2反未満」では、「土地の利用価値の上昇・有利な活用」があげられていることが注目される。

このように、当初は、水田や自宅地といった地目で、比較的小規模な土地所有者を中心に、土地の利用価値の上昇による有利な活用を期待して、事業に対し、賛成的態度を表明していたことが判る。山林原野の所有者に、やや否定的傾向があったが、事業後の辞価では、これが逆転していることは興味深いことである。事業後の肯定評価理由として、「自力では開発困難なところが宅地化できた」が大方の支持をえていること、全体評価のうち「なんともいえぬ」という当初の期待とのズレを感じているものが「水田」に多いことから、この間の評価の推移を推しはかることができる。

表 .21 ニュータウン内所有地地目別、面積別当初態度理由

	計	農林業継続志向	住宅団地による	公害災害のおそれ	公団の事業手続き	区画整理という	手法上の問題	土地の利便な活用	基盤のととのった	良好住宅地の造出	公団による事業遂行	地元有力者の介入	その他
ニュータウン内所有地地目	計	97 100.0	18 18.6	3 8.1	11 11.3	7 7.2	13 13.4	17 17.5	11 11.3	7 7.2	8 8.2	2 2.1	
	水田	47 100.0	11 23.4	1 2.1	8 17.0	2 4.3	2 4.3	8 17.0	7 14.9	5 10.6	1 2.1	2 4.3	
	畑	9 100.0	2 22.2	0 0.0	1 11.1	1 11.1	4 44.4	0 0.0	1 11.1	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0
	山林原野	35 100.0	4 11.4	2 5.7	2 5.7	4 11.4	6 17.1	6 17.1	3 8.6	2 5.7	6 17.1	0 0.0	
	自宅地	5 100.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	1 20.0	3 60.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	1 20.0	0 0.0
ニュータウン内所有地面積	その他	1 100.0	1 100.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0
	計	88 100.0	17 20.5	2 2.4	11 13.3	8 9.6	1 1.2	17 20.5	11 13.3	6 7.2	8 9.6	2 2.4	
	1反未満	14 100.0	8 21.4	1 7.1	1 7.1	2 14.3	1 7.1	4 28.6	1 7.1	0 0.0	1 7.1	0 0.0	
	1-2 "	15 100.0	2 13.3	0 0.0	2 13.3	0 0.0	0 0.0	4 26.7	2 13.3	2 13.3	2 13.3	1 6.7	
	2-3 "	14 100.0	2 14.3	0 0.0	3 21.4	2 14.3	0 0.0	2 14.3	4 28.6	0 0.0	1 7.1	0 0.0	
	3-5 "	21 100.0	5 23.8	1 4.8	4 19.0	3 14.3	0 0.0	2 9.5	2 9.5	2 9.5	4 19.0	1 4.8	
	5-7 "	12 100.0	4 33.3	0 0.0	1 8.3	1 8.3	0 0.0	16.7	2 16.7	1 8.3	2 16.7	0 0.0	
	7-10 "	3 100.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	3 100.0	0 0.0	0 0.0	2 66.7	0 0.0	
	10-15 "	3 100.0	1 33.3	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	1 33.3	1 33.3	0 0.0	0 0.0	0 0.0	
	15反以上	1 100.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	1 100.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	

(実数は筆数で地主数でない)

②公団施行に対する評価

普通の区画整理にくらべ、住宅団地やさまざまの施設が計画的につくられたので宅地開発としては大変よかった、とするものが半数近く(46.3%)ある。公団との協力で計画的なよい街ができたとするものは少ない。「公団にうまく利用されたようなもの」とするものも2割強あるが、その中味をみると、「将来の街の姿、ニュータウン計画についてよく知らされなかった」、「地元有力者にムリヤリ土地売却や事業への協力をさせられたが、公団が前面にでて語

表 .22 公団施行に対する評価

評価内容	(67/70)	
	実数	%
計	67	100.0
公団にうまく利用されたようなもの	15	22.4
公団と地主の協力で計画的な街づくり	9	13.4
団地や施設整備された良い宅地開発	31	46.3
その他	12	17.9

表 .23 全体評価

評価ランク	(67/70)	
	実数	%
計	67	100.0
やってよかった	29	43.3
やらない方がよかった	11	16.4
なんともいえぬ	27	40.3

表 .24 肯定評価理由 (M.A)

評価理由	(29/70)	
	回答回数	
計	29	100.0
計画的な住宅地がつけられた	7	24.1
自力開発の困難なところの宅地化	23	79.3
減歩以上の地価上昇への期待	2	6.9
その他	1	3.4

表 .25 否定評価理由 (M.A)

理由	(11/70)	
	回答回数	
計	11	100.0
農業をつづけるべきだった	7	63.6
既存業路への交通公害他の環境悪化	4	36.4
土地が思ったほどうまく処分できぬ	5	45.5
その他	1	9.1

し合ってほしかった”といった、まちづくりへの地主参加の不十分さを訴えるものが多かった。

③事業への全体的評価とその理由

事業に対する全体的評価をみると、「やってよかった」とする肯定的評価は43.3%で、「やらない方がよかった」とする否定的評価16.4%の2.6倍あり、一応の良好な評価を受けているとあってよいだろう。しかし、「なんともいえぬ」とする肯否こもごもの評価をしているものが4割をこえていることに注意

を払う必要がある。「なんともいえぬ」という意見のなかには、まだ自らの換地を確認していないという（使用収益の開始されていない部分も相当存在する）事業の進行段階に原因するものも多い。

肯定評価の理由をみると、「自力開発の困難なところが宅地化できた」とするのが8割あり、開発に対する丘陵部での肯定評価の典型的理由となっている。一方、否定評価の理由は、農業継続という当初態度の否定的理由と同じものが強い他、土地処分の

表 .26 ニュータウン内所有地地目別面積別全体評価

表 .27 ニュータウン内所有地地目別面積別肯定評価理由(M.A)

表 .28 ニュータウン内所有地地目別面積別否定評価理由(M.A)

全体評価	計	評価			計	肯定評価理由					否定評価理由				計
		やってよかった	やらない方がよかった	なんともいえぬ		計画的な住宅地がつけられた	自力開発の困難なところの宅地化	減歩以上の地価上昇への期待	その他	農業をつづけるべからなかった	既存集落への交通公害他の環境悪化	土地が思ったほどうまく処分できぬ	その他		
計	69 100.0	25 36.2	16 23.2	28 40.6	28 100.0	5 17.9	21 75.0	1 3.6	1 3.6	8 34.8	6 26.1	7 30.4	2 8.7	23 100.0	
水田	34 100.0	10 29.4	7 20.6	17 50.0	11 100.0	2 18.2	7 63.6	1 9.1	1 9.1	5 41.7	3 25.0	3 25.0	1 8.3	12 100.0	
畑	6 100.0	0 0.0	4 66.7	2 33.3	-	-	-	-	-	2 66.7	0 0.0	1 33.3	0 0.0	3 100.0	
山林原野	25 100.0	14 56.0	4 16.0	7 28.0	16 100.0	3 18.8	13 81.2	0 0.0	0 0.0	1 14.3	3 42.9	2 28.6	1 14.3	7 100.0	
宅地	3 100.0	1 33.3	0 0.0	2 66.7	1 100.0	0 0.0	1 100.0	0 0.0	0 0.0	-	-	-	-	-	
その他	1 100.0	0 0.0	1 100.0	0 0.0	-	-	-	-	-	0 0.0	0 0.0	1 100.0	0 0.0	1 100.0	
計	66 100.0	25 37.9	14 21.2	27 40.9	28 100.0	5 17.9	21 75.0	1 3.6	1 3.6	8 36.4	6 27.3	6 27.3	2 9.1	22 100.0	
1 反未満	8 100.0	2 25.0	3 37.5	3 37.5	2 100.0	0 0.0	2 100.0	0 0.0	0 0.0	1 16.7	1 16.7	3 50.0	1 16.7	6 100.0	
1-2 "	15 100.0	8 53.3	0 0.0	7 46.7	9 100.0	2 22.2	7 77.8	0 0.0	0 0.0	-	-	-	-	-	
2-3 "	11 100.0	3 27.3	3 27.3	5 45.4	4 100.0	1 25.0	2 50.0	1 25.0	0 0.0	3 75.0	1 25.0	0 0.0	0 0.0	4 100.0	
3-5 "	16 100.0	8 50.0	2 12.5	6 37.5	8 100.0	1 12.5	6 75.0	0 0.0	1 12.5	2 40.0	1 20.0	1 20.0	1 20.0	5 100.0	
5-7 "	9 100.0	2 22.2	5 55.6	2 22.2	3 100.0	1 33.3	2 66.7	0 0.0	0 0.0	2 33.3	2 33.3	2 33.3	0 0.0	6 100.0	
7-10 "	3 100.0	1 33.3	0 0.0	2 66.7	1 100.0	0 0.0	1 100.0	0 0.0	0 0.0	-	-	-	-	-	
10-15 "	3 100.0	0 0.0	1 33.3	2 66.7	0 100.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	1 100.0	0 0.0	0 0.0	1 100.0	
15 反以上	1 100.0	1 100.0	0 0.0	0 0.0	1 100.0	0 0.0	1 100.0	0 0.0	0 0.0	-	-	-	-	-	

表 .29 農業継続意向別全体評価

全体評価 農業継続意向	やらない方がよかった	やってよかった	なんともいえぬ	計
農業をつづける	7 43.8 70.0	5 31.3 31.3	4 25.0 18.2	16 33.3
できればつづけたい	3 16.7 30.0	4 22.2 25.0	11 61.1 50.0	18 37.5
止めるつもりだ	0 0.0 0.0	6 60.0 37.5	4 40.0 18.2	10 20.8
何ともいえぬ	0 0.0 0.0	1 25.0 6.3	3 75.0 18.6	4 8.3
計	10 20.8	16 33.3	22 45.8	48 100.0

表 .30 当初態度別全体評価

全体評価 当初態度	やらない方がよかった	やってよかった	なんともいえぬ	計
絶対反対	5 83.3 45.5	0 0.0 0.0	1 16.7 3.7	6 9.0
条件つき反対	2 66.7 18.2	0 0.0 0.0	1 33.3 3.7	3 4.5
条件つき賛成	3 9.7 27.3	14 45.2 48.3	14 45.2 51.9	31 46.3
積極的に賛成	0 0.0 0.0	7 63.6 24.1	4 36.4 14.8	11 16.4
表明せず	1 6.3 9.1	8 50.0 27.6	7 43.8 25.9	16 23.9
計	11 16.4	29 48.3	27 40.3	67 100.0

し合ってほしかった”といった、まちづくりへの地主参加の不十分さを訴えるものが多かった。

③事業への全体的評価とその理由

事業に対する全体的評価をみると、「やってよかった」とする肯定的評価は43.3%で、「やらない方がよかった」とする否定的評価16.4%の2.6倍あり、一応の良好な評価を受けているとあってよいだろう。しかし、「なんともいえぬ」とする肯否こもごもの評価をしているものが4割をこえていることに注意

を払う必要がある。「なんともいえぬ」という意見のなかには、まだ自らの換地を確認していないという（使用収益の開始されていない部分も相当存在する）事業の進行段階に原因するものも多い。

肯定評価の理由をみると、「自力開発の困難なところが宅地化できた」とするのが8割あり、開発に対する丘陵部での肯定評価の典型的理由となっている。一方、否定評価の理由は、農業継続という当初態度の否定的理由と同じものが強い他、土地処分の

.26 ニュータウン内所有地地目別面積別全体評価

.27 ニュータウン内所有地地目別面積別肯定評価理由(M.A)

.28 ニュータウン内所有地地目別面積別否定評価理由(M.A)

全体評価	.26				.27					.28				計
	計	やってよかった	やらない方がよかった	なんともいえぬ	計	計画的な住宅地がつけられた	自力開発の困難なところの宅地化	減歩以上の地価上昇への期待	その他	農業をつづけるべきだった	既存集落への交通公害他の環境悪化	土地が思ったほどうまく処分できぬ	その他	
計	69 100.0	25 36.2	16 23.2	28 40.6	28 100.0	5 17.9	21 75.0	1 3.6	1 3.6	8 34.8	6 26.1	7 30.4	2 8.7	23 100.0
水田	34 100.0	10 29.4	7 20.6	17 50.0	11 100.0	2 18.2	7 63.6	1 9.1	1 9.1	5 41.7	3 25.0	3 25.0	1 8.3	12 100.0
畑	6 100.0	0 0.0	4 66.7	2 33.3	-	-	-	-	-	2 66.7	0 0.0	1 33.3	0 0.0	3 100.0
山林原野	25 100.0	14 56.0	4 16.0	7 28.0	16 100.0	3 18.8	13 81.2	0 0.0	0 0.0	1 14.3	3 42.9	2 28.6	1 14.3	7 100.0
自宅地	3 100.0	1 33.3	0 0.0	2 66.7	1 100.0	0 0.0	1 100.0	0 0.0	0 0.0	-	-	-	-	-
その他	1 100.0	0 0.0	1 100.0	0 0.0	-	-	-	-	-	0 0.0	0 0.0	1 100.0	0 0.0	1 100.0
計	66 100.0	25 37.9	14 21.2	27 40.9	28 100.0	5 17.9	21 75.0	1 3.6	1 3.6	8 36.4	6 27.3	6 27.3	2 9.1	22 100.0
1 反未調	8 100.0	2 25.0	3 37.5	3 37.5	2 100.0	0 0.0	2 100.0	0 0.0	0 0.0	1 16.7	1 16.7	3 50.0	1 16.7	6 100.0
1-2 "	15 100.0	8 53.3	0 0.0	7 46.7	9 100.0	2 22.2	7 77.8	0 0.0	0 0.0	-	-	-	-	-
2-3 "	11 100.0	3 27.3	3 27.3	5 45.4	4 100.0	1 25.0	2 50.0	1 25.0	0 0.0	3 75.0	1 25.0	0 0.0	0 0.0	4 100.0
3-5 "	16 100.0	8 50.0	2 12.5	6 37.5	8 100.0	1 12.5	6 75.0	0 0.0	1 12.5	2 40.0	1 20.0	1 20.0	1 20.0	5 100.0
5-7 "	9 100.0	2 22.2	5 55.6	2 22.2	3 100.0	1 33.3	2 66.7	0 0.0	0 0.0	2 33.3	2 33.3	2 33.3	0 0.0	6 100.0
7-10 "	3 100.0	1 33.3	0 0.0	2 66.7	1 100.0	0 0.0	1 100.0	0 0.0	0 0.0	-	-	-	-	-
10-15 "	3 100.0	0 0.0	1 33.3	2 66.7	0 100.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	1 100.0	0 0.0	0 0.0	1 100.0
15 反以上	1 100.0	1 100.0	0 0.0	0 0.0	1 100.0	0 0.0	1 100.0	0 0.0	0 0.0	-	-	-	-	-

表 .29 農業継続意向別全体評価

全体評価 農業継続意向	やらない方がよかった	やってよかった	なんともいえぬ	計
農業をつづける	7 43.8 70.0	5 31.3 31.8	4 25.0 18.2	16 33.3
できればつづけたい	3 16.7 30.0	4 22.2 25.0	11 61.1 50.0	18 37.5
止めるつもりだ	0 0.0 0.0	6 60.0 37.5	4 40.0 18.2	10 20.8
何ともいえぬ	0 0.0 0.0	1 25.0 6.3	3 75.0 18.6	4 8.3
計	10 20.8	16 33.3	22 45.8	48 100.0

表 .30 当初態度別全体評価

全体評価 当初態度	やらない方がよかった	やってよかった	なんともいえぬ	計
絶対反対	5 83.3 45.5	0 0.0 0.0	1 16.7 3.7	6 9.0
条件つき反対	2 66.7 18.2	0 0.0 0.0	1 33.3 3.7	3 4.5
条件つき賛成	3 9.7 27.3	14 45.2 48.3	14 45.2 51.9	31 46.3
積極的に賛成	0 0.0 0.0	7 63.6 24.1	4 36.4 14.8	11 16.4
表明せず	1 6.3 9.1	8 50.0 27.6	7 43.8 25.9	16 23.9
計	11 16.4	29 48.3	27 40.3	67 100.0

困難といったこともあげられている。

次に、ニュータウン内所有地の地目別、面積別の事業への全体評価とその理由の特徴をみてみよう。地目別にみると、評価に大きな差が出ている。山林原野で「やってよかった」とする肯定評価が56%と過半を超える一方で、畑では肯定評価がなく、否定的評価が66.7%、水田では「なんともいえぬ」が50%と肯否ともごもの状況である。肯定評価の理由は、山林原野では「自力開発の困難なところの宅地化」81.2%が示すごとく、利用価値の低さと自力開発・利用の困難さという現状に対する裏返しの評価を示している。

面積別では、“1-2反未満” “3-5反未満”といった小規模所有層で「やってよかった」とするものが過半となっており、一方、“5-7反未満”層で「やらない方がよかった」とするものが半ばを超えている。肯定理由の大半は、各面積ランクとも「自力開発の困難なところの宅地化」であり、7反以上では唯一の理由となっている。否定的理由は、“1反未満”といった零細層では「土地が思ったほどうまく処分できぬ」といった期待外れであるのに対し、“2-3反未満” “3-5反未満”といった小規模層では「農業を続けるべきであった」とする営農志向を理由としている。この点は規模としての営農条件の差異が、評価理由に影響していると考えうるデータである。

次に、全体評価に大きな影響を及ぼしていると考えられる現在営農している地主の、今後の農業継続意向との関連をみてみよう。「やらない方がよかつ

た」とするものの内訳は、「農業をつづける」70%、「できればつづけたい」30%と全て営農継続志向者であった。「やってよかった」とする内訳は分散している。「なんともいえぬ」の内訳は「できればつづけたい」が半数を占め、営農継続意向についてもいま一つ明白な熱意の示されない評価となっていて、自らの価値尺度の不明瞭さをみせている。「止めるつもりだ」とするものは、その60%が「やってよかった」と評価し、否定的評価は皆無であって、土地利用の転換、建築地的利用への明白な賛意が示されている。

④当初態度と全体評価との関連

当初態度が「絶対反対」「条件つき反対」であったもので、「やってよかった」とするのは皆無である。同様に「積極的賛成」であったもので、「やらない方がよかった」とするのも皆無である。しかし「条件付賛成」であったものでは、1割弱の「やらない方がよかった」とするのが出ている。そして何より特徴的なのは、「条件つき賛成」であったもので、「何ともいえぬ」という肯否ともごもの評価を与えているのが過半を超え、事業の進展に伴ない否定的評価へと傾斜していることである。その原因としては、先にみてきたように、農業継続志向の強さとも関連して、市街地的土地活用への不安、意欲の乏しさ、あるいは、事業や市街化の現段階とも関連しての、土地のうまい活用、処分への期待外れがあげられよう。

3-3 土地の売買および土地・住宅経営の実際

この節では、地主による土地の売買および土地・住宅経営の実績を、時系列で明らかにし、その傾向を把握する。そして、それらに対する地主自身の評価を求めることによって、ニュータウン内での土地利用に際しての、彼らの経験や志向の傾向といったバックグラウンドを探ることを目指している。

時系列での分析は、3期に区分することによって行なっている。第1期は、都市部での市街化が顕著となった昭和35年より、平城ニュータウンの奈良側事業開始まえの昭和44年までの10年間、第2期はそれ以降建設活動が急激に低下したオイルショックの昭和48年までの4年間、第3期はそれ以降調査時までの約4年間である。

(1) 土地の売却

①売却の有無および売却時期と売却回数

売却をしたことのある地主は、全数の3分2に及んでいる。その時期をみると、売却経験地主の7割強が昭和44年以前、2割弱、1割弱がそれぞれ昭和48年以前、49年以降となっており、平城ニュータウン事業開始まえの売却経験の多いことが注目される。売却件数比でも、6割が44年以前となっており、時期別の傾向としては、売却件数そのものの低下が特徴的である。売却回数をみると、4回売却したものが2例あるが、大半は1回(61.4%)ないしは2回(25.0%)の売却となっている。

②売却土地の地目、面積

売却土地の地目は過半(53.5%)が山林・原野であり、田畑は39.4%となっており、山林地を中心に手放なしたことが判る。このことは、現在のニュータウン内所有地の地目が水田と畑で56.1%、山林・原野37.0%ということからも首肯できる。

売却面積(1回当り)をみると「1~2反」と「5反以上」に低いピークがあるが、規模別には広い分布を示している。面積規模の小さいところで売却回数が多く、小口切り売りの現象も推察される。しかし「5反以上」という大口売りが2割も存在することも注目される。

③売却相手

売却相手は「電鉄会社」「建売・開発業者」「不動産業者」が、それぞれ2割前後を占め、あわせると63.1%となる。「自治体」「公団・公社」がそれぞれ10.8%、4.6%である。このように公的団体への売却よりも、開発関連業者に多量に売られていることは、その売却土地の位置が平城ニュータウン内やその縁辺、周辺部に多いことと考えあわせるならば、民有地部分の市街化に、これら業者の開発内容や開発時期が、大きな影響を与えることは必至といつてよいだろう。

また、売却時期との絡みでみれば、ニュータウンの事業開始前の売却が多かったことから、これら業者が、公団開発と併行して事業経営を展開してきているといつてよく、民有地市街化の方向付けからいって、これら業者への対応のあり方は大切な課題と言わねばならない。

④売却土地の位置

売却土地の位置は、ニュータウン内が46.6%、ニュータウン外が53.4%とやや「外」が上回っている。しかし、その具体的位置をみると、「ニュータウン内及び縁辺地」64.8%、「ニュータウン周辺地」28.2%、あわせて87.5%と、大半がニュータウンやその縁辺である。

表 31 土地売却の有無

売却の有無	件数	割合
有	69	100.0
無	46	66.7
	23	33.3

表 32 土地売却の時期

時期	初めての売却時期	時期別売却件数
計	44 100.0	69 100.0
昭和35-44	32 72.7	41 59.4
〃 45-48	8 18.2	19 27.5
〃 49-	4 9.1	9 13.1

表 33 売却回数

売却回数	件数	割合
1回	27	61.4
2回	11	25.0
3回	4	9.1
4回	2	4.5

表 34 売却地地目

地目	件数	割合
田畑	26	39.4
山林・原野	35	53.0
宅地	5	7.6

表 35 1回当売却面積

面積	件数	割合
0.5反未満	10	16.4
0.5 - 1	4	6.6
1 - 2	18	21.8
2 - 3	9	14.8
3 - 4	10	16.4
4 - 5	3	4.9
5反以上	12	19.7

表 36 売却相手

売却相手	件数	割合
農公団・公社	2	8.1
公共団	3	4.6
電鉄会社	7	10.8
建売業者・開発業者	12	18.5
不動産業者	16	24.6
個人	18	20.0
	12	18.5

表 37 売却土地位置

位置	件数	割合
ニュータウンの内別	58	100.0
ニュータウン内	27	46.6
ニュータウン外	31	53.4
位置	56	100.0
ニュータウン内及び縁辺地	36	64.3
ニュータウン周辺地	18	23.2
その他の奈良市、山城町	5	8.9
その他	2	3.6

※ 縁辺地→押熊町、歌姫町、山腰町
周辺地→佐紀町、秋篠町、木津町、精華町

表 38 売却単価

売却単価	件数	割合
5千円/坪未満	24	46.2
5 - 10	6	11.5
10 - 20	6	11.5
20 - 40	4	7.7
40 - 70	4	7.7
70 - 100	3	5.8
100 - 150	3	5.8
150千円/坪以上	2	3.8

※) 表 3.1~3.8 中の数字は左側が実数、右側が%を表わす。

⑤売却単価

坪当単価が5千円未満で1/3、1万円未満の累計で47.6%と半数近くを占めるように、低い単価で売却されたことが判る。区画整理後の地価が、150~200千円/坪で取引されていることから考えると、減歩率を50%とみても5~10倍の地価上昇を得たことが判る。

⑥売却理由

売却理由としては、公団の平城ニュータウン用地として、あるいは、市街化に伴う農地利用の困難、あるいは人手不足等による農業継続の困難といったことは、大きな要因として作用していない。公共事業用地としての売却が目立つ(17.7%)ほかは、「その他」という地主の個別事情、例えば特別の資金の入用や地元有力者からの働きかけ、といったことによる売却が過半(56.5%)をこえている。

⑦売却代金の使途

売却代金の使途の特徴は、「生活費への補填」、「自宅の新築や増改築」、「子供の進学、結婚、分家のための費用」といった、消費的、一過的資金需

要への支出が、約半数を占めていることである。一方で「代替農地の購入」が2割近くあり、営農意欲の存在を感じさせる。「預金や株式証券等の購入」(10.1%)といった財産保全への支出は、「代替農地の購入」もそれと見なせば、27.5%と3割近い。

「住宅経営資金」といった、新たな事業分野への投資は、まだ極くわずかであり、動きになっていないといってよい。

⑧土地売却の時期別の特徴

まず、売却地目をみると、「35-44年」では「山林原野」が55.0%と最も多く、「宅地」も7.5%みられる。「45-48年」では「田畑」「宅地」が増え、「49年以降」では、「山林原野」が62.5%と増大し、「宅地」はなくなっている。

売却相手についてみると、「電鉄会社」の場合は全てが「昭和35-44」と事業開始まえであることが注目される。また、売却時期が現在に近づくにしたがって、「建売業者・開発業者」「不動産業者」が売却対象の中心的存在となってきていることも注目される。

表 39 売却理由

理由内容	(41/46)	
	実数	%
	62	100.0
公団の平城ニュータウン用地として	4	6.5
公共事業用地として	11	17.7
買収額の高さのため	5	8.1
市街化による農地利用の困難化	2	3.2
人手不足等による農業継続の困難化	3	4.8
相続税や税金支払のため	2	3.2
その他	85	56.5

表 40 売却代金の使途

使途	(40/46)	
	実数	%
	69	100.0
代替農地の購入	12	17.4
住宅経営資金	2	2.9
預金や株式証券等の購入	7	10.1
相続税など諸税の支払	8	4.3
生活費への補填	10	14.5
自宅の新築や増改築	16	23.2
子供の進学、結婚、分家の費用	8	11.6
その他	11	15.9

表 42 売却時期別売却相手

売却相手 時期	計	農民	公団・ 公社	公共団体	電鉄会社	建売業者 開発業者	不動産 業者	個人
45-48	18 100.0	2 11.1	0 0.0	2 11.1	0 0.0	5 27.8	4 22.2	5 27.8
49~	8 100.0	0 0.0	1 12.5	1 12.5	0 0.0	2 25.0	8 87.5	1 12.5

表 43 売却時期別売却単価

売却単価 時期	計	5千円/坪 未満	5-10	10-20	20-40	40-70	70-100	100-150	150千円/坪 以上
45-48	17 100.0	4 23.5	0 0.0	3 17.6	2 11.8	3 17.6	2 11.8	3 17.6	0 0.0
49~	5 100.0	0 0.0	2 40.0	0 0.0	0 0.0	1 20.0	1 20.0	0 0.0	1 20.0

表 41 売却時期別地目

売却地目 時期	計	田畑	山林原野	宅地
昭和35-44	40 100.0	15 37.5	22 55.0	3 7.5
45-48	18 100.0	8 44.4	8 44.4	2 11.1
49~	8 100.0	8 87.5	5 62.5	0 0.0

表 44 売却時期別1件当売却面積

1件当売却 面積 時期	計	0.5反 未満	0.5-1	1-2	2-3	3-4	4-5	5反 以上
昭和35-44	85 100.0	4 11.4	1 2.9	8 22.9	5 14.3	8 22.9	1 2.9	8 22.9
45-48	18 100.0	4 22.2	8 16.7	4 22.2	3 16.7	2 11.1	1 5.6	1 5.6
49~	8 100.0	2 25.0	0 0.0	1 12.5	1 12.5	0 0.0	1 12.5	3 37.5

売却単価は、「35-44年」では7割近くが坪単価5千円未満であったのにたいし、「45-48」「49以降」となるにしたがって「2~4万円」から「4~7万円」へと急上昇を続けたことが判る。

1件当りの売却面積は、年とともに減少の傾向を示しており、単価の上昇と好対照である。「35-44」では「5反以上」も2割をこえており、3反以上の売却が約半数に及んでいた。これが「45-48」では「0.5反未満」の増加をも含め、1反前後へと縮小してくる。そして1反未満で約4割、2反未満では6割をこえるに至っている。「49年以降」はこの傾向を継ぎつつ、「5反以上」での若干の増大（全体に件数が減少しているのので、参考的分析となるが）を示している。

売却位置の時期的変動をみると、「ニュータウン外」から「ニュータウン内」への移動がみられる。即ち、区画整理事業の進行に伴う“宅地”の取引の相対的増加が現われたとみてよいだろう。

⑨売却土地の地目別の特徴

売却相手との関連をみると、次のような点が注目される。「農民」は田畑しか買っていないこと。田畑は「公共団体」「建売業者・開発業者」を主力に、巾広い相手に売られているのに対し、山林原野は「電鉄会社」「建売業者・開発業者」「不動産業者」といった開発関連企業に集中していること。宅地も「個人」に集中していること、などである。逆にいえば、区画整理計画に対応して、これらの開発関連企業が山林原野といった相対的に安価な土地の集中買いに出ていることが判る。

売却単価との関連をみると、山林原野で5千円/坪未満が約6割にのほっていること、宅地が10万円/坪以上していたこと、田畑が5千円/坪未満が4割近くあるが、1~2万円/坪前後にも同等の分布を示していることなど、地目別に明解な差異をもっていたことが判る。と同時に、宅地化するとともに10倍以上もの急激な地価上昇となっていることも窺い知れる。

1件当売却面積も、地目による明白な差異がある。

表 45 売却時期別売却土地位置

時期	位置		
	計	ニュータウン内	ニュータウン外
昭和 35 - 44	34 100.0	14 41.2	20 58.8
45 - 48	17 100.0	9 52.9	8 47.1
49 ~	7 100.0	4 57.1	3 42.9

表 46 売却地目別売却相手

売却相手 地目	計	売却相手						
		農民	公 団 社	公共団体	電鉄会社	建売業者 開発業者	不動産 業者	個 人
田 畑	26 100.0	2 7.7	1 3.8	6 23.1	3 11.5	6 23.1	3 11.5	5 19.2
山林原野	34 100.0	0 0.0	2 5.9	1 2.9	9 26.5	9 26.5	9 26.5	4 11.8
宅 地	5 100.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	1 20.0	1 20.0	3 60.0

表 47 売却地目別売却単価

単価 地目	計	単位 千円/坪							
		5未満	5-10	10-20	20-40	40-70	70-100	100-150	150以上
田 畑	21 100.0	8 38.1	3 14.3	4 19.0	2 9.5	2 9.5	1 4.8	1 4.8	0 0.0
山林原野	27 100.0	16 59.3	2 7.4	2 7.4	2 7.4	2 7.4	2 7.4	0 0.0	1 3.7
宅 地	4 100.0	0 0.0	1 25.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	2 50.0	1 25.0

表 48 売却地目別売却1件当面積

地目	1件当 面積 計	1件当面積						
		0.5反 未満	0.5 - 1	1 - 2	2 - 3	3 - 4	4 - 5	5反 以上
田 畑	25 100.0	3 12.0	4 16.0	6 24.0	2 8.0	7 28.0	1 4.0	2 8.0
山林原野	31 100.0	2 6.5	1 3.2	6 19.4	7 22.6	3 9.7	2 6.5	10 32.3
宅 地	5 100.0	3 60.0	1 20.0	1 20.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0

表 49 売却地目別売却土地位置

位置 地目	計	売却位置	
		ニュータウン内	ニュータウン外
田 畑	23 100.0	9 39.1	14 60.9
山林原野	31 100.0	18 58.1	13 41.9
宅 地	4 100.0	0 0.0	4 100.0

表 50 売却相手別売却単価

売却相手 売却相手	計	単位 千円/坪							
		5未満	5-10	10-20	20-40	40-70	70-100	100-150	150以上
農 民	2 100.0	0 0.0	0 0.0	2 100.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0
公団・公社	2 100.0	2 100.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0
公共団体	5 100.0	1 20.0	2 40.0	0 0.0	1 20.0	1 20.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0
電鉄会社	12 100.0	12 100.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0
建売業者 開発業者	12 100.0	3 25.0	1 8.3	3 25.0	2 16.7	2 16.7	0 0.0	1 8.3	0 0.0
不動産業者	10 100.0	4 40.0	2 20.0	1 10.0	1 10.0	0 0.0	1 10.0	1 10.0	0 0.0
個 人	9 100.0	2 22.2	1 11.1	0 0.0	0 0.0	1 11.1	2 22.2	1 11.1	2 22.2

山林原野では「5反以上」が3割をこえて存在し、2反前後の売却が中心である。田畑では「3-4反未満」が3割弱あり、1反前後の売却を中央値として分布しており、山林原野に比べ、約半分くらいのサイズとなっている。宅地はきわめて小さく、「0.5反未満」で6割を占めている。

売却土地の位置も、田畑が「ニュータウン外」、山林原野は「ニュータウン内」が6割を占め、対照的である。宅地は全て「ニュータウン外」である。

⑩売却相手からみた土地売却の特徴

売却単価との関係でみると、「電鉄会社」「公団」への売却単価が全て5千円/坪未満であることが注目される。これに対して「建売業者・開発業者」「個人」への売却単価の分布は広がっている。

1件当り売却面積からみると、「電鉄会社」で「5反以上」が過半を占めているのをはじめ、「建売業者・開発業者」「公団」などで「3-4反未満」「2-3反未満」を中心に、相当大きめの面積規模とな

っている。これに対し、「不動産業者」は「1-2反未満」で4割と、小規模な面積となり、さらに「個人」になると「0.5反未満」で5割と一層小規模となっている。

また、売却土地の位置をみると、「電鉄会社」「公団」へはニュータウン内あるいはその縁辺地の土地が集中している。「農民」「不動産業者」「公共団体」への売却は、周辺地の土地とニュータウン内あるいはその縁辺地の土地とが半々となっている。

これらから判ることは、「電鉄会社」等にニュータウン内およびその縁辺地の山林原野を中心に、大規模な売却が安い単価で行なわれたこと、そして、全体として開発関連会社の所有地が相当割合を占めるに至っており、これら企業の開発動向、内容が民有地市街化を方向付けるだろうということである。これら業者による開発への制御方針の確立が、民有地の市街化の質とテンポを決め、良好な街づくりの大切なポイントである。

表 51 売却相手別売却1件当面積

売却相手	1件当売却面積	計	0.5反未満	0.5-1	1-2	2-3	3-4	4-5	5反以上
農民	2	100.0	0.0	0.0	50.0	0.0	50.0	0.0	0.0
公団・公社	3	100.0	0.0	0.0	0.0	2.0	0.0	0.0	33.3
公共団体	7	100.0	0.0	42.9	0.0	14.3	42.9	0.0	0.0
電鉄会社	9	100.0	0.0	11.1	11.1	11.1	11.1	0.0	55.5
建売業者 開発業者	16	100.0	6.3	6.3	12.5	18.8	25.0	12.5	18.8
不動産業者	12	100.0	8.3	0.0	41.7	16.7	8.3	8.3	16.7
個人	12	100.0	50.0	8.3	33.3	0.0	0.0	0.0	8.3

(2) 土地の購入

①土地の購入の有無、時期および購入回数

土地を購入した地主は約4割である。その購入時期をみると、「昭和35-44年」が2/3を占め、売却と同傾向を示している。購入回数をみると、4回が1例あるほかは、約7割が1回だけである。

また、土地売却との関連でみると、土地売却者の半数強が購入しており、一方土地売却なしで土地を購入しているものは2例（9.1%）とわずかであり、

表 52 売却相手別売却土地位置

売却相手	位置	計	ニュータウン内 及縁辺地	周辺地	その他の奈良市 山	その他
農民	2	100.0	50.0	50.0	0.0	0.0
公団・公社	2	100.0	100.0	0.0	0.0	0.0
公共団体	6	100.0	50.0	50.0	0.0	0.0
電鉄会社	12	100.0	91.7	0.0	8.8	0.0
建売業者 開発業者	15	100.0	53.3	20.0	20.0	6.7
不動産業者	9	100.0	55.6	44.4	0.0	0.0
個人	11	100.0	63.6	18.2	9.1	9.1

表 53 土地購入の有無

(66/70)		
土地購入の有無	実数	%
有	26	39.4
無	40	60.6

表 54 土地売却の有無別土地購入の有無

土地売却	土地購入	計	有	無
有	44	100.0	24	20
	22	100.0	9.1	20
無	22	100.0	9.1	20
	44	100.0	54.5	45.5

土地購入が土地売却の代替地購入的性格も濃厚であったことを示している。

②購入土地の地目および面積

購入土地の地目は、「田畑」「山林・原野」が相半ばしている。売却土地の地目構成と比較したとき、「田畑」の比率の大きいことが注目される。農業基盤拡充のために、土地購入が行われる傾向の強かったことが判る。

購入土地の面積についてみると、「1-2反未満」「2-3反未満」で過半（54.9%）を占めている。売却土地面積の規模分布に比べてとき、その購入土地の面積単位の小規模さが注目される。売買される農地の減少や山林に比べての単価の高さといった事情が推察される。

③購入土地の位置

ニュータウンの外部に土地を購入しているものが多く（80.6%）、それも「ニュータウン周辺地」や「その他の奈良市」といった少し外延的地域での購入となっていて、売却土地の位置がニュータウン内や縁辺地に多かったことと比較するならば、一回り外側となっていることが判る。

④購入土地の単価

坪単価5千円未満での購入が過半（53.8%）であ

り、しかも全体の購入単価分布も売却単価分布に比して、数段低い方への分布を示し、売却代金で諸々の入用を賄ないつつ、売却地より安くかえる農林地を周辺部に買い求めたことがうかがい知れる。

⑤購入相手

農民からの購入が過半（56.7%）を占めており、農林地の売買については、彼らの間での直接的取引の場が存在していることが判る。また一方で、建売業者、開発業者や不動産業者といった業者の仲介によっても、36.6%（11例）取引されていることは注目してよい。

⑥購入の理由

農林業の拡大継続（37.9%）、代替農地の確保（31.0%）と、農用地の確保と営農への意欲が鮮かに示され、約7割を占めている。事業用地、住宅経営用地等の非農用地的利用への理由は少数であった。

⑦購入相手からみた土地購入の特徴

「農民」からの購入が、比較的面積規模の大きい方へも分布（もっとも最大分布の規模帯は「1-2反未満」の47.1%であるが）しているのに対し、「不

表 55 購入の時期 (23/26)

購入時期	実数 件	%
33	33	100.0
昭和 35 - 44	22	66.7
45 - 48	8	24.2
49 -	3	9.1

表 56 購入の回数 (23/26)

購入回数	実数	%
23	23	100.0
1 回	16	69.6
2 回	4	17.4
3 回	2	8.7
4 回	1	4.8

表 57 購入土地の地目 (22/26)

土地の地目	実数	%
32	32	100.0
田畑	15	46.9
山林・原野	14	43.8
宅地	3	9.4

表 58 購入土地の面積 (21/26)

面積ランク	実数	%
31	31	100.0
0.5反未満	4	12.9
1-2	2	6.5
2-3	11	35.5
3-4	6	19.4
4-5	2	6.5
5反以上	1	3.2
5	5	16.1

表 59 購入土地の位置 (22/26)

ニュータウンの内別	実数	%
31	31	100.0
ニュータウン内	6	19.4
ニュータウン外	25	80.6

(21/26)

位置	実数	%
31	31	100.0
ニュータウン内・縁辺地	6	19.4
ニュータウン周辺地	14	45.2
その他の奈良市、山城町	7	22.6
その他	4	12.9

表 60 購入土地の単価 (18/26)

土地の単価	実数	%
26	26	100.0
5千円/坪未満	14	53.8
5-10	5	19.3
10-20	3	11.5
20-40	2	7.7
40-70	2	7.7

表 61 購入相手 (20/26)

購入相手	実数	%
80	80	100.0
農民	17	56.7
建売業者・開発業者	4	18.3
不動産業者	7	23.3
個人	2	6.7

表 62 購入理由 (20/26)

購入理由	実数	%
29	29	100.0
農林業を拡大し、続けていくため	11	37.9
代替農地の確保	9	31.0
事業(店舗、工場、事務所など)用地	3	10.3
住宅経営用地	1	3.4
自宅建築用地	1	3.4
その他	4	13.8

動産業者」「建売・開発業者」では次第に、その分布する規模帯が小さい方へと変化していることが注目される。また、購入土地の位置との関連をみると、「農民」からの購入が「周辺地」の約6割をはじめ、「ニュータウン縁辺地」など現住地に近いところとなっていること、「不動産業者」も同様の分布を示しながら、やや外延傾向を示している。一方、「建売・開発業者」からの購入は、「その他の奈良市・山城町」「その他」と遠隔化していることが特徴である。

⑧購入土地面積と位置との関係

「ニュータウン内及縁辺地」では3反以上に7割弱も分布するのに対して、「周辺地」では「1-2反未満」、「その他の奈良市・山城町」では「2-3反未満」を中心に分布し、購入土地の規模が小さくなっている。これは、購入相手が近在は農民、遠隔は業者という違いと、それらの取引される土地利用状態・地目が、農林地と宅地といった違いとも重なったことと考えられる。

⑨土地売却と土地購入との関連

まず、単価からその関連をみてみよう。売却も購入も5千円/坪未満というのが最も多く、全体の4割を占めている。売却単価が1万円/坪未満のものでは、購入単価の方が上回っており、逆に売却単価が1万円/坪以上では、全て購入単価の方が大きく下回っている。

1件当面積でみると、売却面積と同量くらいを購入しているのが約4割強、売却面積を上回って購入しているのが22.4%、下回っているのが36.2%と、売却面積に比して購入面積が縮少する傾向がみられる。この傾向は、売却面積2反以上で目立っており、一定規模以上の土地購入の困難さを反映しているといえよう。位置関係でみると、売却位置に比べて購入位置の遠隔化したものも多く、とりわけ「ニュータウン内及縁辺地」売却者にこの傾向が強い。売却にともなう土地購入が、現住地を基点に1まわりないしは2まわり外隔へ、しかし極端に遠隔化はしないところすすむというモードが描けそうである。

表 63 購入相手別購入1件当土地面積

購入土地面積 購入相手(1件当)		購入土地面積							
		計	0.5反未満	0.5-1	1-2	2-3	3-4	4-5	5反以上
農 民	17	100.0	0.0	0.0	8	8	2	1	3
					47.1	17.6	11.8	5.9	17.6
建売業者	4	100.0	2	1	0	0	0	0	1
			50.0	25.0	0.0	0.0	0.0	0.0	25.0
不動産業者	7	100.0	2	0	1	3	0	0	1
			28.6	0.0	14.3	42.9	0.0	0.0	14.3
個人	2	100.0	0	0	2	0	0	0	0
			0.0	0.0	100.0	0.0	0.0	0.0	0.0

表 64 購入相手別購入土地位置

購入相手		立地位置				
		計	ニュータウン内及縁辺地	周辺地	その他の奈良市山城町	その他
農 民	17	100.0	4	10	3	0
			23.5	58.8	17.6	0.0
建売業者	4	100.0	0	0	3	1
			0.0	0.0	75.0	25.0
不動産業者	7	100.0	1	4	2	0
			14.3	57.1	28.6	0.0
個人	1	100.0	0	1	0	0
			0.0	100.0	0.0	0.0

表 65 購入土地位置別購入1件当土地面積

購入土地位置		購入土地面積							
		計	0.5反未満	0.5-1	1-2	2-3	3-4	4-5	5反以上
ニュータウン内及縁辺地	6	100.0	0	1	1	0	1	1	2
			0.0	16.7	16.7	0.0	16.7	16.7	33.3
周辺地	14	100.0	2	0	7	3	1	0	1
			14.3	0.0	50.0	21.4	7.1	0.0	7.1
その他の奈良市山城町	7	100.0	0	1	2	3	0	0	1
			0.0	14.3	28.6	42.9	0.0	0.0	14.3
その他	3	100.0	2	0	0	0	0	0	1
			66.7	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	33.3

表 66 売却単価と購入単価

売却単価 購入単価		(単位 千円/坪)									
		計	5未満	5-10	10-20	20-40	40-70	70-100	100-150	150以上	
計	49	100.0	28	7	6	3	0	1	3	1	
			100.0	100.0	100.0	100.0	0	100.0	100.0	100.0	
5未満	30	61.2	25	1	5	2	-	0	1	0	
			71.4	14.3	83.3	66.7	-	100.0	33.1	0.0	
5-10	12	24.5	7	3	1	1	-	0	0	0	
			25.0	42.9	16.7	33.3	-	0.0	0.0	0.0	
10-20	2	4.1	1	0	0	0	-	0	1	0	
			3.6	0.0	0.0	0.0	-	0.0	33.3	0.0	
20-40	3	6.1	0	3	0	0	-	0	0	0	
			0.0	42.9	0.0	0.0	-	0.0	0.0	0.0	
40-70	2	4.1	0	0	0	1	-	0	0	0	
			0.0	0.0	0.0	0.0	-	0.0	33.3	100.0	

表 67 売却面積と購入面積

売却面積 購入面積		(単位 反)							
		計	0.5未満	0.5-1	1-2	2-3	3-4	4-5	5以上
計	58	100.0	3	5	15	10	9	3	13
			100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
0.5未満	10	17.2	1	1	2	2	2	1	1
			83.3	20.0	13.3	20.0	22.2	33.3	7.7
0.5-1	2	3.4	0	0	6.7	0	0	0	0
			83.3	0.0	46.7	0.0	0.0	0.0	0.0
1-2	17	29.3	1	2	7	5	3	1	3
			83.3	40.0	46.7	50.0	55.6	33.3	23.1
2-3	17	29.3	0	2	3	8	0	0	4
			0.0	40.0	20.0	80.0	0.0	0.0	30.8
3-4	4	6.9	0	0	2	0	2	0	0
			0.0	0.0	13.8	0.0	22.2	0.0	0.0
4-5	2	3.4	0	0	0	0	1	1	0
			0.0	0.0	0.0	0.0	11.1	33.3	0.0
5以上	6	10.3	0	0	0	0	1	0	5
			0.0	0.0	0.0	0.0	11.1	0.0	38.5

表 68 売却土地位置と購入土地位置

売却土地位置		購入土地位置				
		計	ニュータウン内及縁辺地	周辺地	その他の奈良市山城町	その他
ニュータウン内及縁辺地	22	100.0	3	5	3	3
			13.6	36.4	36.4	13.6
周辺地	20	100.0	4	12	3	1
			20.0	60.0	15.0	5.0
その他の奈良市山城町	5	100.0	3	0	1	1
			60.0	0.0	20.0	20.0
その他	2	100.0	0	0	0	2
			0.0	0.0	0.0	100.0

⑩地主（世帯主）の職業と購入相手

農民が農民から土地を購入するという独自の土地市場の存在を示している。「農業」「無職」の大半が「農民」から、そして兼業農家も多く含まれる「技術的・専門的・事務的職業」では、約半数が「農民」から購入している。これら以外の職業の人は、業者等からの購入となっており、農業系の職業とは明白な違いを見せている。

(3) 土地・住宅経営

①土地・住宅経営の有無、開業時期と経営箇所数

土地・住宅経営の実績のあるのは9例で1割強にしからずがない。開業時期に特段の特長はない。経営箇所数は、2ヶ所をもつものが2例、他はすべて1箇所

のみである。複数目の事業開始は、2例とも、ニュータウン事業開始以降である。

②経営の種類

貸家経営が大半である。他には「学習塾など」が例あるだけである。貸家も「一戸建・長屋」という住宅形式に集中しており、「文化住宅・木造アパート」や「3階以上のマンション」は各1例にすぎない。貸店舗、事務所といった非居住用のものは皆無であり、モータープール、貸土地といった非建築地的利用も皆無である。

③経営敷地・のべ床面積

回答例が少ない(4/9、3/9)ので、参考的資料として取り扱う。敷地面積では「300-500坪未満」が3例、のべ床面積では「100-200坪未満」が2例となっており、ゆったりとした建築地となっている。

④経営戸数

20戸未満で大半を占めてしまうが、10戸未満でも過半となるような小零細規模の経営である。敷地条件から考えると、「長屋」の経営、それも1~2棟と

表 69 地主（世帯主）の職業別購入相手

購入相手	計	農 民	兼業農家 両児業者	不動産業者	業 者
技術的・専門的 事務的職業	11 100.0	5 45.5	1 9.1	4 36.4	1 9.1
自 由 業	8 100.0	1 12.5	1 12.5	1 12.5	5 62.5
自営・個人業主	1 100.0	0 0.0	1 100.0	0 0.0	0 0.0
会社・団体の 役員	1 100.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	1 100.0
農 業	12 100.0	9 75.0	1 8.3	2 16.7	0 0.0
無 職	2 100.0	2 100.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0

表 70 土地住宅経営の有無

経営の有無	70	100.0
有	9	12.9
無	61	87.1

表 71 開業の時期

開業時期	10	100.0
昭和 35 - 44	4	40.0
45 - 48	3	30.0
49 -	3	30.0

表 72 経営箇所数

経営箇所数	8	100.0
1ヶ所	6	75.0
2ヶ所	2	25.0

表 73 経営の種類

経営の種類	9	100.0
貸家（一戸建・長屋）	6	66.7
貸家（文住・木造アパート）	1	11.1
貸家（8F以上のマンション）	1	11.1
学習塾など	1	11.1

表 74 経営敷地面積

経営敷地面積	5	100.0
50坪未満	1	20.0
50 - 100 "	1	20.0
300 - 500 "	3	60.0

表 75 経営延床面積

延床面積	4	100.0
50坪未満	1	25.0
100 - 200 "	2	50.0
300 - 500 "	1	25.0

表 76 経営戸数

経営戸数	9	100.0
5戸未満	3	33.3
5 - 10 "	2	22.2
10 - 20 "	3	33.3
20 - 30 "	1	11.1

表 77 経営の動機

経営動機	9	100.0
定期収入を得ながら農業を続けるため	6	66.7
周辺の市街化による農地利用困難	2	22.2
財産保全の方法として適当	1	11.1

表 78 経営の評価

経営の評価	7	100.0
定期収入で安定して農業できる	1	14.3
ラクな現金収入で農業がイヤに	-	-
雑用多くなり、農業に専念できなくなった	-	-
金をかけたわりに収入少なく引き合わぬ	1	14.3
借地、借家権で自分の土地でなくなったよう	-	-
住宅の立地で農業やりずらくなる	-	-
子供に財産・家業として継いでやれる	-	-
本格的に土地住宅経営に乗り出したいくなる	1	14.3
そ の 他	4	57.1

表 79 経営地の位置(1)

ニュータウンの内外	7	100.0
ニュータウン 内	0	0.0
ニュータウン 外	7	100.0

表 80 経営地の位置(2)

位 置	7	100.0
ニュータウン 縁辺地	2	28.6
ニュータウン 周辺地	4	57.1
その他の奈良市、山崎町	1	14.3
そ の 他	0	0.0

いった経営と考えられる。

⑤経営の動機

定期の現金収入を得て農業を継続させるためという、生活保障的側面と農業補強的側面の強い経営動機となっている。

⑥経営の評価

「定期収入による農業経営の安定」「本格的に土地住宅経営に乗り出してみたくなくなった」といった肯定的評価は各1例ずつで、「金をかけたわりに収入が少なく、ひきあわない」とする否定的評価が1例、そ

の他4例となっており、明快な評価をしていない部分が多い。

⑦経営地の位置

すべてがニュータウン外での経営であり、ニュータウン内での経営に至っていない。またニュータウン外でも、近鉄西大寺駅等に近い「ニュータウン周辺部」に多く、ニュータウン開発とは別途の開発要因（西大寺駅勢圏の拡大等）に依っているようである。

3-4 平城ニュータウン内所有地の土地利用志向

3節でみたように「昭和35-44」の平城ニュータウン事業開始以前の時期に、多くの地主が電鉄会社や建売・開発業者あるいは不動産業者にニュータウン内や縁辺部の土地を売り、自宅新築等の消費的代金使用をしてきた。また、一部の地主は、周辺部等外延的地域に農業経営拡充あるいは代替農地としての土地を購入してきていた。こうした傾向は昭和45年以降減退し、土地の所有権の移動は減少してきている。

一方、土地住宅経営は、約1割強の地主が経験しているが、その全てがニュータウン外での長屋形式の貸家経営であり、農業に依拠した家計への補強的側面が色濃い。

こうしたバックグラウンドから、平城ニュータウン内所有地の市街化は、業者による開発が先行し、地主自身による建築地化を軌道に乗せるのはむつかしそうである。この節では、地主の農業継続志向や平城ニュータウンの将来イメージなど、地主の直接的な市街化の動機の背景をさぐりつつ、彼らの土地利用志向を明らかにする。

(1) 農業従事者における農業経営継続の意向

①農業経営継続の意向

農業従事者60人中51人が回答し、明確に農業を続けるとするものが1/3の17人、できれば農業を続け

表 81 農業経営継続の意向

(51/60)		
意向	51	100.0
農業をつづける	17	33.3
できればつづけたい	19	37.3
止めるつもりだ	10	19.6
何ともいえぬ	5	9.8

表 82 世帯主職業別、ニュータウン外農林地所有面積別農業継続意向

世帯主職業	計	農業をつづける	できればつづけたい	止めるつもりだ	何ともいえぬ
計	49 100.0	16 32.7	18 36.7	10 20.4	5 10.2
専門的・技術的 事務的職業	18 100.0	3 16.7	10 55.6	3 16.7	2 11.1
技能的職業	1 100.0	0 0.0	1 100.0	0 0.0	0 0.0
販売・保安 サービス	1 100.0	1 100.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0
自由業	1 100.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	1 100.0
自営・個人業主	1 100.0	0 0.0	0 0.0	1 100.0	0 0.0
会社 団体の役員	1 100.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	1 100.0
農 業	18 100.0	10 55.6	5 27.8	3 16.7	0 0.0
無 職	8 100.0	2 25.0	2 25.0	3 37.5	1 12.5

ニュータウン外農林地所有面積

計	40 100.0	13 32.5	17 42.5	6 15.0	4 10.0
1 反未満	1 100.0	0 0.0	0 0.0	1 100.0	0 0.0
1-2 "	1 100.0	1 100.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0
2-3 "	3 100.0	0 0.0	2 66.7	1 33.3	0 0.0
3-5 "	7 100.0	2 28.6	2 28.6	0 0.0	3 42.8
5-7 "	9 100.0	2 22.2	4 44.4	2 22.2	1 11.1
7-10 "	10 100.0	4 40.0	6 60.0	0 0.0	0 0.0
10-15 "	4 100.0	1 25.0	2 50.0	1 25.0	0 0.0
15 反以上	3 100.0	3 60.0	1 20.0	1 20.0	0 0.0

たいとするものを併せると70%強にあたる36人となり、全般に営農継続意欲が旺盛である。農業を止めるとするものは2割弱（10人）にすぎない。

農業継続の意向と世帯主の職業およびニュータウン外農林地所有面積との相関をみてみよう。世帯主の職業が「農業」とする専業農家では、過半の55.6%が「農業をつづける」とし、「できれば続けたい」を含めて83.4%の多きが、農業経営継続の意向を示している。「専門的・技術的・事務的職業」は、兼業農家の主流であるが、「できれば続けたい」とするものが多く55.6%を占め、専業農家と比べ営農意向に微妙な差がみられる。「無職」に「止めるつもりだ」とするものの比率が高く、4割弱を占めている。

次に、ニュータウン外農林地所有面積という基盤条件との関連をみると、5反以上で営農継続意向が強く、とくに「7-10反未満」「15反以上」で、「農業をつづける」意向が強い。5反未満になると「何ともいえぬ」「止めるつもりだ」など農業継続に否

定的な意向の割合が増大してくる。

以上のように、当然のことながら、主体的意欲の表れとしての世帯主職業および基盤条件としての所有農地面積と、農業継続意向との相関は高い。

②農業継続意向の理由

農業継続意向の理由として7割近くの人があげているのは、「自分の家で食べる米や野菜くらは自給したい」「土地を手放したくない」といったことである。そこには、農家としての歴史を断ち切りたくない、あるいは、農村コミュニティの一員としてあるかぎり土地そのものの放出はできない、といった農家としての歴史性、地域での存立条件と思想

表 83 農業継続意向の理由 (M.A)

		(n/36)	
継続意向理由		回答度数	
		36=100.0	
農業だけで十分生活していける	1	2.8	
農外収入で生活を安定させている	10	27.8	
飯米や野菜くらは自給したい	25	69.4	
転職がきかないし、するとしても不安	7	19.4	
土地を手放したくない	24	66.7	
農業技術をムダにしたり失いたくない	2	5.6	
農業は自然相手の楽しい仕事	14	38.9	
その他	2	5.6	

表 84 世帯主職業別、ニュータウン外農林地所有面積別、農業継続意向の理由

世帯主職業	農業継続意向の理由	計	理由							その他
			農業だけで十分生活していける	農外収入で生活を安定させている	飯米や野菜くらは自給したい	転職がきかないし、するとしても不安	土地を手放したくない	農業技術をムダにしたり失いたくない	農業は自然相手の楽しい仕事	
計		84	1	8	24	7	23	2	13	2
		100.0	2.9	23.5	70.6	20.6	67.6	5.9	38.2	5.9
専門的・技術的・事務的職業		13	0	5	7	2	10	1	6	1
		100.0	0.0	38.5	53.8	15.4	76.9	7.8	46.2	7.8
技能的職業		1	0	0	1	0	1	0	0	0
		100.0	0.0	0.0	100.0	0.0	100.0	0.0	0.0	0.0
販売・保安サービス		1	0	1	1	0	1	0	0	0
		100.0	0.0	100.0	100.0	0.0	100.0	0.0	0.0	0.0
農業		15	0	1	11	5	8	0	4	1
		100.0	0.0	6.7	73.3	33.3	53.3	0.0	26.7	6.7
無職		4	1	1	4	0	3	1	3	0
		100.0	25.0	25.0	100.0	0.0	75.0	25.0	75.0	0.0

(M.A)

ニュータウン外農林地所有面積										
面積	計	1	8	20	5	20	2	13	2	
		100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
計	71	1	8	20	5	20	2	13	2	
	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
1-2反未満	8	0	0	1	0	1	0	0	1	
	4.2	0.0	0.0	5.0	0.0	5.0	0.0	0.0	50.0	
2-3 "	4	0	0	2	0	1	0	1	0	
	5.6	0.0	0.0	10.0	0.0	5.0	0.0	7.7	0.0	
3-5 "	6	0	0	2	0	2	0	2	0	
	8.5	0.0	0.0	10.0	0.0	10.0	0.0	15.4	0.0	
5-7 "	11	0	1	5	2	1	0	1	1	
	15.5	0.0	12.5	25.0	40.0	5.0	0.0	7.7	50.0	
7-10 "	33	0	5	7	8	10	1	7	0	
	46.5	0.0	62.5	35.0	60.0	50.0	50.0	53.8	0.0	
10-15 "	8	1	1	2	0	2	1	1	0	
	11.3	100.0	12.5	10.0	0.0	10.0	50.0	7.7	0.0	
15反以上	6	0	1	1	0	3	0	1	0	
	8.5	0.0	12.5	5.0	0.0	15.0	0.0	7.7	0.0	

(M.A)

に大きく規定されている。

しかし、「農業は自然相手の楽しい仕事」といった仕事内容に対する喜びと誇りを感じている人が4割近くいることは、近郊農家の意識として特筆されよう。

「農外収入で生活が安定しているから」「転職がきかないし、するにしても不安」とする消極的継続意向も2～3割弱ある。この部分は次世代の意向が大きなウェイトをもってこよう。

農業継続意向の理由と、世帯主職業およびニュータウン外農林地所有面積との関連をみてみよう。世帯主職業との関連では、「農業」で「飯米や野菜くらいは自給したい」「転職がきかないし、するにしても不安」といった、農家としての誇りと農業一途からくる職業転換の困難性があげられている。「専門的・技術的・事務的職業」では「農外収入で生活を安定させている」といった奇型的営農現況を示す理由があげられている。また、「農業は自然相手の楽しい仕事」とするものが、「専門的・技術的・事務的職業」「無職」といった兼業ないしは余生の仕事とする部分に多いことは興味深い。さらに「農業」以外では、「土地を手放したくない」とする財産確保や保全への欲求が、営農継続の強い要因となっている。

ニュータウン外農林地所有面積との関連をみると、5反未満では「土地を手放したくない」「飯米や野菜くらいは自給したい」「農業は自然相手の楽しい仕事」といった理由が、ほぼ同ウェイトで並列して出されている。5反以上になると、「農業だけで十分生活していける」（「10-15反未満」）「農外収入で生活を安定させている」「転職がきかないし、

するとしても不安」といった理由が強く前面に打出されてくる。5反以上では、農業として維持継続してゆける条件をもっていたため、農業専業あるいは兼業としても成立しえてきたことを裏付ける回答といえよう。

③農業廃業意向の理由

農業廃業意向の理由としては、半数が「後継がない」ことをあげている。回答数が少ないため統計的有意さの点では問題はあるが、「人手不足で、雇えば高い労賃」（1例）をあわせて、農家の側の主体的条件の崩壊が、大きな要因として働いている。他に「いまの耕地面積では、やっていけない」とする営農基盤不足、「土地・住宅経営への転業」が各1例ある。

(2) 相続の状況と平城ニュータウン内所有地の売却

相続に伴う税支払のための土地売却が、民有地市街化の先兵となり易いので、その動向を調べている。

「相続をしたところ」「5年以内に相続を予定」といった相続を行なったばかりか、直面している人は約2割で、「しばらくは相続はない」とする人が約半数である。「相当以前に済ませた」とする潜在的相続予備部分は約3割存在している。相続を行なったところか直面している人で、ニュータウン内の土地を売却するという人が、4例（33.3%）、売却しないとする人が7例（58.3%）と、売却しないとする意向の方が強いのが注目される。

これまでの土地売却との関連をみると、「相当以前に済ませた」とする部分で売却経験の多いこと、逆に「相続したところ」で売却経験の少ないことが判る。売却時期別の特徴をみると、「相続したところ」「5年以内に相続予定」の部分に、近年における売却経験が乏しいこと、逆に他のものでは、減少しつつも売却のつづいていることが注目される。さらに、平城ニュータウン内所有地の「利用計画なし」「現状維持」の理由の一つ「子供にゆずるため、将来自由に処分できるようにしておく」と、世主年令とのクロスをみると、60代や70代の部分で5割弱～

表 85 農業廃業意向の理由 (M.A)

廃業意向理由	回答度数 (x/10)	
	回数	割合 (%)
あとつぎがない	5	50.0
人手不足で、雇うと労賃が高い	1	10.0
税金(宅地並課税など)が重い	-	-
農業環境が悪化	-	-
いまの耕地面積では、やっていけない	1	10.0
土地・住宅経営に転業のつもり	1	10.0
その他	3	30.0

4割が、これを理由の1つとしてあげている。

以上のことから、相続をひかえては、土地の積極的な利用や売却は行なわれず、相続後もできるかぎり土地売却を避けて、相続税の支払いに備える性向をもっていること、しかし、相続者の世帯の成長や資金需要によって、徐々に端地等が売却されていく、といった図式が描けそうである。

(3) 地主の描く平城ニュータウンの10年後イメージ

平城ニュータウンの市街化予測を含む将来イメージは、地主による民有地の市街化の見通しを知るうえで興味深く、かつ大切である。

「住みよく環境に恵まれてはいるが、まだ建設途上にあって街としては完成していないだろう」とする長期イメージとしては良環境の住宅地をイメージしながらも、10年後の段階では、主として京都側の事業が完了しておらずむしろ建設途中で、街としての完結性を示すに至っていないと考える人が多く1/3をこえる。「住みよい、環境に恵まれたすばらしいニュータウン」と賛える人は2割弱、逆に、「公団部分と民有地部分とが、バラバラのまとまりのない街になっているだろう」「住宅建設があまりすすまず、街として整ってはいないだろう」といった否定的なイメージを抱く人が、合わせて27.9%と3割近くいる。

総じてみるならば、10年後の段階ですばらしいニュータウンができていると思っている人は2割弱に過ぎず、長期的にはよい環境に恵まれた街となると思っている人が約6割弱、他の人たちは否定的イメージを抱いている。

(4) 平城ニュータウン内所有地の利用計画

①平城ニュータウン内所有地の換地面積の分布

換地面積の分布をみると、2000㎡未満で6割近く(58.5%)を占め、そのうち半数近くが1000㎡未満と小規模な換地が多い。しかし、「3000-4000㎡未満」が14.3%と低い頂きをつくり、また5000㎡以上も14.3%存在(うち1haをこえるもの3例、4.3%)するなど、大規模換地所有者の比率も高い。これら

表 86 相続状況

相続状況	(63/70)	
	実数	%
相当以前に済ませた	20	31.7
相続したところだ	5	7.9
5年以内に相続の予定	7	11.1
しばらく相続はない	31	49.2

表 87 相続税支払のためのNT地の売却

売却意向	(12)	
	実数	%
売却するつもりだ	4	33.3
売却しない	7	58.3
判らない	1	8.4

表 88 土地売却の有無別、時期別、相続状況

相続状況	計	相当以前に済ませた	相続したところだ	5年以内に相続を予定	しばらく相続はない
土地売却の有無					
計	62 100.0	19 30.6	5 8.1	7 11.3	31 50.0
有	42 67.7	14 33.3 73.7	3 7.1 60.0	5 11.9 71.4	20 47.6 64.5
無	20 32.3	5 25.0 26.3	2 10.0 40.0	2 10.0 28.6	11 55.0 35.5
計	61 100.0	25 100.0	4 100.0	4 100.0	28 100.0
昭和35-44	37 60.7	14 56.0	3 75.0	4 100.0	16 57.1
45-48	16 26.2	8 32.0	0 0.0	0 0.0	8 28.6
49-	8 13.1	3 12.0	1 25.0	0 0.0	4 14.3

表 89 「子供にゆずるため、将来自由に処分できるようにしておく」(平城ニュータウン内所有地の利用計画なしや現状維持の理由)の年齢別分布

世主 年齢	30代	40代	50代	60代	70代	80代以上
	6=100	21=100	17=100	17=100	5=100	3=100
38	0	2	4	8	2	0
1	0.0	5.8	10.5	21.1	5.3	0.0
100.0	0.0	9.5	23.5	47.1	40.0	0.0

表 90 地主の平城ニュータウン10年後のイメージ(M.A)

10年後のイメージ	(66/70)	
	実数	%
住みよい環境に恵まれたすばらしいニュータウン	13	19.1
住みよく環境に恵れてはいるが、まだ建設途上にあつて街としては未完	24	35.3
公団部分と民有地部分とがバラバラのまとまりのない街となつていよう	10	14.7
住宅建設があまりすすまず、街として整ってはいないだろう	9	13.2

表 91 換地の規模

換地規模	(70/70)	
	実数 70	% 100.0
1000 m ² 未満	19	27.1
1000 - 2000 "	22	31.4
2000 - 3000 "	6	8.6
3000 - 4000 "	10	14.3
4000 - 5000 "	3	4.3
5000 - 7000 "	4	5.7
7000 - 10000 "	3	4.3
10000 m ² 以上	3	4.3

表 92 ニュータウンの10年後のイメージ別土地利用計画の有無

土地利用計画の有無 ニュータウンの10年後のイメージ	計	具体的 計画あり	いろいろ 考えては いる	とくに ない	現状の ままで よい	判らない
計	66 100.0	3 4.5	17 25.8	34 51.5	3 4.5	9 13.6
住みよい環境に恵まれたすばらしいニュータウン	13 19.7	1 7.7 33.3	2 15.4 11.8	7 53.8 20.6	1 7.7 33.3	2 15.4 22.2
住みよく環境に恵まれてはいるが、まだ建設途上で街としては未完	24 36.4	1 4.2 33.3	5 20.8 29.4	15 62.5 44.1	1 4.2 33.3	2 8.3 22.2
公団部分と民有地部分とが、バラバラのまとまりのない街	9 13.6	0 0.0 0.0	4 44.4 28.5	4 44.4 11.8	0 0.0 0.0	1 11.1 11.1
住宅建設があまりすすまず、街として整っていないだろう	9 13.6	1 11.1 33.3	1 11.1 5.9	6 66.7 17.6	0 0.0 0.0	1 11.1 11.1
判らない	11 16.7	0 0.0 0.0	5 45.5 29.4	2 18.2 5.9	1 9.1 33.3	3 27.3 33.3

表 93 土地利用計画の有無

計画の有無	(69/70)	
	実数 69	% 100.0
具体的計画あり	3	4.3
いろいろ考えてはいる	19	27.5
とくにない	35	50.7
現状のままでよい	3	4.3
わからない	9	13.0

表 94 農業継続意向別土地利用計画の有無

土地利用計画の有無 農業継続意向	計	具体的 計画あり	いろいろ 考えては いる	とくに ない	現状の ままで よい	判らない
計	50 100.0	1 2.0	14 28.0	25 50.0	2 4.0	8 16.0
農業をつづける	16 32.0	0 0.0 0.0	4 25.0 28.6	9 56.3 36.0	1 6.3 50.0	2 12.5 25.0
できればつづけたい	19 38.0	1 5.3 100.0	5 26.3 35.7	9 47.4 36.0	1 5.3 50.0	3 15.8 37.5
止めるつもりだ	10 20.0	0 0.0 0.0	4 40.0 28.6	5 50.0 20.0	0 0.0 0.0	1 10.0 12.5
何ともいえぬ	5 10.0	0 0.0 0.0	1 20.0 7.1	2 40.0 8.0	0 0.0 0.0	2 40.0 25.0

大規模換地の市街化の様相は、民有地の市街化の動向を左右するので、特別の関心を払うことが大切である。

②平城ニュータウン内所有地の土地利用計画の有無

土地利用計画をとくに持っていない人が、半数いる。「具体的計画をもっている」人は4.3%、3例であり、「いろいろ考えてはいる」を含めると3割強となる。「具体的計画をもっている」人の計画具体化の時期は、1~2年以内という実行段階のものが2例、3年をこえて先が1例となっている。

土地利用計画に影響すると考えられる、換地の規模、平城ニュータウンの10年後のイメージ、農業継続意向、土地住宅経営の経験などの要素との関連を検討してみる。

換地の規模との関連は、現段階では際立った特徴はみられない。

平城ニュータウンの10年後のイメージとの関係では、「公団部分と民有地部分とがバラバラのまとまりのない街」「判らない」といった否定的ないしは非肯定的なイメージの保有者に「いろいろ考えている」といった計画検討者が多く(45%前後)、逆に肯定的イメージ保有者では、計画ありと計画検討者を含めて25%前後となっている。イメージの肯否と計画の有無とは逆相関の傾向を示している。

農業継続意向との関係では、土地利用計画が「とくにない」「現状のままでよい」とするものが、「農業をつづける」「できればつづけたい」「止めるつもりだ」のそれぞれで、62.6%、52.7%、50.0%となっている。農業継続意向の強いものほど、ニュータウン内所有地の市街地的利用に消極的であることを示している。このことは、「具体的計画あり」あるいは「いろいろ考えている」ものが、「止めるつもりだ」「できればつづけたい」「農業をつづける」で、それぞれ40.0%、31.6%、25.0%であることから、裏付けられる。

また、土地住宅経営の経験の有無との関連をみると、「有」で計画検討中のものが62.5%と高く、逆に「無」で計画なしあるいは現状維持が57.4%とな

っている。土地住宅経営の経験の有無が、市街地的土地利用の意向に大きな影響を与えていることが判る。

③平城ニュータウン内所有地の土地利用計画の内容
土地利用計画の特徴としては、「自営用地として利用」しようとする人が半数近くいることと、貸土地や貸農園といった土地そのものを経営しようという人はごく少なく、建築地としての利用を志向する人が大半であることがあげられる。

建築の内容としては、建売分譲、アパートや文化住宅の経営が3割近くある他、マンションの経営や貸店舗経営がそれぞれ2割近くある。総じて、店舗など自営用地としての利用の他は、住宅経営志向がつよい。建売分譲を除いて、所有権の移転を伴う利用は、あまり考えられていない。

④計画実現上の困難

計画実現上の最大の障害は、資金の調達のようにある。「資金の調達がむづかしい」とするものが半数の多きを占めている。「経営していくうえで経験や能力に不安がある」「需要が十分あるかどうか見きわめかねる」といった、新たな業への転換あるいは開始にあたっての基本的な点での不安も強く表明されている。

また、民有地は全て第1種住居専用地域に用途指定されているという平城ニュータウンの特殊事情から「用途地域の制限等が、利用の巾をせばめている」とするもの、「土地の位置があまりよくない」とするものなど土地そのものの属地的困難要因も強く示されている。

⑤計画なしあるいは現状維持の理由

「子供に譲るために、将来自由に処分できる状態にしておきたい」とする人が半数近くいる。相続人による土地利用志向にゆだね、自らは更地として保持しつづけることに重点をおいている。したがって、相続を契機として、市街化の進展が強まることも考えられ、相続人の利用志向を知る必要がある。一方で、「有利な買い手があれば売るつもり」とする人も1/3をこえて存在しており、ニュータウンの成熟

表 95 土地住宅経営の有無別土地利用計画の有無

土地利用計画の有無 土地住宅経営の有無	計	具体的 計画あり	いろいろ 考えては いる	とくに ない	現状の ままで よい	判らない
有	8 100.0	0 0.0	5 62.5	3 37.5	0 0.0	0 0.0
無	61 100.0	3 4.9	14 23.0	32 52.5	3 4.9	9 14.8

表 96 土地利用計画の内容 M.A

計 画 の 内 容	(x/22)	
	実数	%
	22=100.0	
住宅や建物を建設して分譲	6	27.3
アパートや文化住宅の経営	6	27.3
マンション(3F以上)の経営	4	18.2
貸店舗の経営	4	18.2
自営用地として利用	10	45.5
貸農園にする	2	9.1
貸土地にする	0	0.0
その他	2	9.1

表 97 計画実現上の困難 (M.A)

計 画 実 現 上 の 困 難	(x/22)	
	実数	%
	22=100.0	
資金調達がむづかしい	11	50.0
経営していくうえで、経験、能力に不安	8	36.4
需要が十分あるかどうか見極めかねる	7	31.8
事業開始の時期をきめかねている	1	4.5
用途地域の制限が利用の巾をせばめる	7	31.8
土地の大きさ、形に問題がある	2	9.1
土地の位置があまりよくない	6	27.3
その他	2	9.1

表 98 計画なしや現状維持の理由 (M.A)

計 画 な し、 現 状 維 持 の 理 由	(x/38)	
	実数	%
	38=100.0	
貸土地や貸家経営する気はない	7	18.4
有利な買い手あれば売るつもり	13	34.2
子供に譲るため、将来自由に処分できるよう	17	44.7
何も思いつかず、考えもしなかった	12	31.6
その他	4	10.5

表 99 利用相談窓口の必要性

相 談 窓 口 の 必 要 性	(55/60)	
	実数	%
	55=100.0	
たいへん必要	5	9.1
あった方がよい	29	52.7
とくに必要と思わない	15	27.3
わからない	5	9.1
その他	1	1.8

とともに急速な市街化の一因を構成する勢いをみせている。

「貸土地や貸家経営をする気はない」と市街化へ否定的態度を明解にしている人は2割弱と少なく、上述のように、現在の所有者の間は市街化せずとも、近い将来には相続によって全く様変わりするかも知れない土地、いま少し高値での買い手の現われるのを待っている土地など、たまたま現時点では「計画なしあるいは現状維持であった」ということに、大

半はなりそうである。

⑥土地利用についての公的団体・農協などにおける相談や援助の窓口の必要性

「あった方がよい」とする消極的必要性を表明する人が過半をこえ（52.7%）、「たいへん必要」とする積極的必要性論者とあわせて、6割をこえている。一方、「とくに必要と思わない」とするものは3割に満たず、窓口の必要性については、大方の人たちは認めているといえよう。

3—5 土地利用の共同組織・共同開発・開発協定等への地主の意向

民有地の市街化を計画的で秩序だったものにし、ニュータウンのマスタープランに適合させる一方で、それぞれの開発は魅力的で豊かな空間として実現されていくことが求められている。そのためには、民有地の個別分散的な開発を適切な小集団の開発に組織し、開発の主体である地主の間で「土地利用組合」をつくったり、開発の仕方や形成すべき住環境などの協定を予め結んでおいたりすることが不可欠である。

こうした提案に対して、平城ニュータウンの地主たちは、どのような意向を示すのか、この点を明らかにして、具体的な事例づくりへの展望を探りたい。

(1) 近隣地主による土地利用組合

「所有地をめいめいが勝手に利用しては、乱雑でいい街にならず、ひいては土地の価値を下げてしまいます。また個人では資金力や企画力などに限界があって、望む土地利用が実現できないことも多いものです。そこで、隣りあわせる地主さん数人が共同して『土地利用組合』のようなものをつくり、土地の利用のしかたを決めたり、長期にわたる管理・運営のあり方と方法を考えたり、さらには、組合の信用でより豊かな公的な資金手当や技術援助を受けることができるようにしてはどうかという考えがあります。このような地主さんの小さな共同組織をつくることについて、どう考えられますか。」との問に対

表 100 近隣地主による土地利用組合

(69/70)

意 向	計	
	69	100.0
ぜひやってみたい	1	1.4
条件によっては加わってもよい	5	7.2
関心がある	28	40.6
自分の思うままに処分したい	14	20.3
判らない	21	30.4

表 101 開発協定

協定の内容	意 向						
	計	ぜひやってみたい	条件によって加わる	関心がある	しばらくはたたくない	判らない	
建 築 協 定	建物の高さ	65 100.0	5 7.7	7 10.8	21 32.3	11 16.9	21 32.3
	建物の形式 (戸建か共同か)	63 100.0	3 4.8	4 6.3	15 23.8	20 31.7	21 33.3
	建物の用途 (専用か併用か)	63 100.0	5 7.9	3 4.8	16 25.4	14 22.2	25 39.7
	建物の敷地内での位置	62 100.0	5 8.1	5 8.1	17 27.4	15 24.2	20 32.3
緑 化 協 定	敷地内の緑化の義務づけ	63 100.0	12 19.0	4 6.3	11 17.5	16 25.4	20 31.7
	生垣の設置の義務づけ	62 100.0	9 14.5	6 9.7	11 17.7	17 27.4	19 30.6
	公園・ひろばの緑化	63 100.0	12 19.0	6 9.5	15 23.8	9 14.3	21 33.3
画 地 協 定	最小限画地の設定	62 100.0	5 8.1	6 9.7	15 24.2	12 19.4	24 36.7
	画地の再分割の規制	61 100.0	7 11.5	4 6.6	13 21.3	13 21.3	24 39.3

表 102 土地の共同開発

共同開発のパターン	意 向					
	計	ぜひやってみたい	条件によって加わる	関心がある	やりたくない	判らない
住宅公団民営賃貸 特定分譲住宅制度	65 100.0	3 4.6	7 10.8	13 20.0	17 26.2	25 38.5
住宅街区整備事業 (農住団地事業)	63 100.0	2 3.2	8 12.7	10 15.9	13 20.6	30 47.6
民間業者との共同開発	64 100.0	0 0.0	6 9.4	7 10.9	25 39.1	26 40.6
総合設計による一団地の建築物の扱い	64 100.0	1 1.6	5 7.8	11 17.2	13 20.3	34 53.1

し、「ぜひやってみたい」とする者1人、「条件によっては加わってもよい」とする者5人と、積極的に実行の意思を示した人が6人（8.6%）いる。さらに、「関心がある」とする人が28人（40.6%）おり、強い関心が示されている。一方、「自分の思うままに処分したい」とする人は14人（20.3%）と少ない。ほとんどこれから市街化がはじまるという民有地の現段階における上述のような強い実行意思あるいは関心の表明は注目される。これに対する積極的な地主組織化の働きかけと、それを促進する機関の存在が求められていることが同時に強調されよう。

(2) 開発協定

「土地の利用のしかたについて、近隣の地主さんの間で、建物の種類や規模、宅地の大きさや再分割の規制をしたりして、乱開発や日照・環境侵害をあらかじめ防止するため、『開発協定』のようなものを結んで、土地の最善利用を保障しようという考えがあります。これについて、どう考えられますか。」との建築協定や緑化協定や画地協定の具体的内容に対して、次のような意向を示している。

全項目にわたって「判らない」とするものが、3～4割存在する。相当な割合を占めているといえるが、その理由としては、主として2つありそうなのが調査票回収時のヒアリングから判った。一つは、「換地の位置や周辺状況が工事中でよく判らないので、設問に対する回答が浮ばぬ」というものであり、いま一つは「設問の具体的内容のもつ意味、効果が理解できないので、評価しきれない」とするものである。後者への改善には、具体的な事例や図解等の提示といった設問方法の検討や調査員による面接説明といったことが要りそうである。全般の傾向としては、「緑化協定」に対する積極的参画意思の強さと「建築協定」に対する関心の高さが、あげられる。

「建築協定」では、「建物高さ」への支持の強さと「建物の形式」への支持の相対的弱さが注目される。前者では「ぜひやってみたい」「条件によって加わる」とする積極参加表明が2割近くあり、「関心がある」部分まで含めると過半（50.8%）を占め、

「しぼられたくない」とする否定層（16.9%）を凌駕している。後者では積極参加表明者が1割と少なく、「関心がある」部分を含めると、否定層（31.7%）をわずかに上回るにすぎない。「建物の用途」「建物の敷地内での位置」のいずれも、「関心がある」以上の積極層が、否定層を相当（15～20%）上回っており、全般に強い関心が寄せられている。

「緑化協定」では、「ぜひやってみたい」が2割近く存在し、積極参加の強い表明が特徴的である。「条件によっては加わる」まで含めると、2割5分から3割弱の支持をえている。「公園・ひろばの緑化」（28%）、「敷地内の緑化の義務づけ」（25%）への支持に比べ、より具体的規制の度合のつよい「生垣の設置の義務づけ」（23%）はやや支持の程度が弱い。

「画地協定」については、「判らない」とする割合が4割近くあり、その意味するところが、回答者の地主によく理解されなかったキライがある。しかし、「最小限画地の設定」「画地の再分割の規制」のいずれも2割近い積極参加の意向が表明されており、さらに2割をこえる「関心がある」層が存在し、否定層（2割前後）を大きく上回っている。

以上のように、建築・緑化・画地をその協定の骨子とする「開発協定」は、2～3割の具体的に実行してみようとする積極的な支持と、2～3割の「関心あり層」を得ており、協定などで「しぼられたくない」とする部分をはるかに凌駕している。

(3) 土地の共同開発

「住宅開発（あるいは付帯する店舗経営）などを共同で行なうことによって、敷地のムダない活用をはかったり、質の高い開発、まとまりある環境豊かな開発を実現する。そのために、自治体や公団、あるいは農協や民間優良デベロッパーの援助と協力を得て、集団的な開発にしていくことも考えられます。このような共同開発について、どう考えられますか。」という問いとともに、以下のような事例を示して判断を求めている。事例としては、公団民営賃貸、民間デベロッパーとの共同開発、「住宅街区整

備事業」のモデルとなった農住団地の3種とし、それぞれ公団八幡団地でのSさんの例、浜田山ライブタウン、高津橋農住団地を取り上げ、その事業内容の概要を提示している（調査票参照）。

意向の特徴として、民間との共同よりも、公的制度を活用しての共同の方が強い支持をえていることと、「判らない」とする部分が4～5割あり、共同的開発について判断しかねている状況であることがあげられる。「公団民営賃貸」は、やってみようという意向を15%余の地主が表明し、2割の地主が関心を寄せるなど共同開発方式としては、最も強い支持を得ている。公団施行の区画整理地区でもあるので、この方式の豊かな展開の提示が求められているといえよう。「住宅街区整備事業」も同様の支持を得ている。この2つの方式は肯定層が否定層を上回っている。

一方、「民間業者との共同開発」は、否定的意向が肯定的意向を大きく上回っており、民間業者への不信が存在するようである。また、「総合設計による一団地の建築物の扱い」は、具体的事例の例示がなかったこともあって、その内容の理解が困難とみえて、「判らない」が過半を占めてしまった。1割弱の積極層、2割弱の関心層、2割の否定層という意向分布1となっている。具体化への支持は、「民賃」「住街」に比して弱くなっている。

(4) 諸要素との関連でみた提案への対応

世帯主の職業、区画整理事業への評価、平城ニュータウン内の換地面積、平城ニュータウンの10年後のイメージ、そして土地利用計画の有無といった諸要素と提案への意向との関連を検討してみよう。

まず、世帯主の職業である。「土地利用組合」へは「農業」「専・技・事的職業」での積極的な反応

表103 世帯主職業別、提案への意向

提案	意向	世帯主の職業		専門的・技術的職務的職業		技能的職業		販売・保安サービス		自由業		自営個人業主		会社・団体の役員		農業		無職	
近隣地主による土地利用組合	やってみたい	3	12.5	0	0.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0	3	15.8	0	0.0
	関心がある	11	45.8	1	100.0	2	100.0	1	33.3	2	100.0	3	60.0	3	60.0	3	15.8	4	36.4
建築物の高さ	やってみたい	6	27.3	0	0.0	0	0.0	1	33.3	0	0.0	2	40.0	1	20.0	1	5.9	1	9.1
	関心がある	7	31.8	0	0.0	2	100.0	2	66.7	1	50.0	1	20.0	4	40.0	4	23.5	4	36.4
建築物の形式	やってみたい	2	9.6	0	0.0	0	0.0	1	33.3	0	0.0	2	40.0	1	20.0	1	5.9	1	9.1
	関心がある	5	23.8	0	0.0	2	100.0	1	33.3	1	50.0	1	20.0	2	40.0	2	11.8	3	27.3
建築物の用途	やってみたい	3	14.3	0	0.0	0	0.0	1	33.3	1	50.0	1	20.0	1	20.0	1	5.9	1	9.1
	関心がある	5	23.8	0	0.0	2	100.0	1	33.3	0	0.0	2	40.0	3	60.0	3	17.6	3	27.3
敷内置	やってみたい	3	14.3	0	0.0	0	0.0	2	66.7	1	50.0	2	40.0	1	20.0	1	5.9	0	0.0
	関心がある	6	27.3	0	0.0	2	100.0	1	33.3	0	0.0	2	40.0	3	60.0	3	17.6	3	27.3
敷地内緑化の義務付	やってみたい	4	19.0	0	0.0	0	0.0	3	100.0	1	50.0	1	20.0	2	40.0	2	11.8	4	36.4
	関心がある	4	19.0	0	0.0	1	50.0	0	0.0	0	0.0	2	40.0	2	40.0	2	11.8	1	9.1
生垣の設置の義務付	やってみたい	4	19.0	0	0.0	0	0.0	3	100.0	0	0.0	1	20.0	2	40.0	2	11.8	4	36.4
	関心がある	5	23.8	0	0.0	1	50.0	0	0.0	1	50.0	1	20.0	2	40.0	2	11.8	1	9.1
公園ひろばの緑化	やってみたい	6	28.5	0	0.0	0	0.0	3	100.0	1	50.0	0	0.0	3	60.0	3	17.6	4	36.4
	関心がある	5	23.8	0	0.0	1	50.0	0	0.0	0	0.0	3	60.0	3	60.0	3	17.6	2	18.2
最小限画地の設定	やってみたい	4	19.0	0	0.0	1	50.0	3	100.0	0	0.0	0	0.0	2	40.0	2	11.8	1	9.1
	関心がある	5	23.8	0	0.0	1	50.0	0	0.0	0	0.0	4	80.0	2	40.0	2	11.8	3	27.3
画地の再分割の規制	やってみたい	3	15.0	0	0.0	1	50.0	3	100.0	0	0.0	1	20.0	2	40.0	2	11.8	0	0.0
	関心がある	4	20.0	0	0.0	1	50.0	0	0.0	1	50.0	2	40.0	1	20.0	1	5.9	4	36.4
公団民営賃貸	やってみたい	4	17.4	0	0.0	0	0.0	0	0.0	1	50.0	2	40.0	2	40.0	2	11.8	1	9.1
	関心がある	3	13.0	0	0.0	2	100.0	2	66.7	0	0.0	3	60.0	2	40.0	2	11.8	1	9.1
住宅街区	やってみたい	5	21.7	0	0.0	0	0.0	0	0.0	1	50.0	2	40.0	0	0.0	0	0.0	2	18.2
	関心がある	6	26.1	0	0.0	1	50.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0	3	60.0	3	17.6	0	0.0
民間D.Vとの共同開発	やってみたい	2	8.7	0	0.0	0	0.0	1	33.3	0	0.0	2	40.0	0	0.0	0	0.0	1	9.1
	関心がある	3	13.0	0	0.0	1	50.0	1	33.3	0	0.0	1	20.0	1	20.0	1	5.9	0	0.0
総合設計	やってみたい	2	8.4	0	0.0	0	0.0	0	0.0	1	50.0	2	40.0	1	20.0	1	5.9	0	0.0
	関心がある	5	20.8	0	0.0	1	50.0	0	0.0	1	50.0	1	20.0	2	40.0	2	11.8	1	9.1

「やってみたい」は「ぜひやってみたい」と「条件によって加わる」の両方を含んでいる。
 (世帯主職業の各項の母数は100.0としたときの値 以下表5-8まで同じ)

がある。「自由」「農業」「無職」を除くすべての職種で60～100%の関心が寄せられていることは興味深い。「建築協定」に積極的なのは「専・技・事」「自由業」「会社団体の役員」といったホワイトカラー層である。これらの層は、他の「緑地協定」「画地協定」に対しても、積極的ないしは強い関心を寄せている。「無職」も関心は強い。一方、「農業」は積極性も、関心もあまり示していない。さらに「共同開発」では、「会社団体の役員」「自営・個人業主」での積極性が目立ち、開発経営への職種からくる影響が感じられる。「専・技・事」での積極性、関心度合はやや強いが、「農業」「無職」では、弱い反応しか示されていない。区画整理事業への評価との関連をみてみよう。土地利用組合への積極的反応は、「やらない方がよかった」とする否定評価部分に集中しており(83.3%)、肯定評価部分では皆無である。「関心あり」を含めるとそれぞれ65%

前後以上の肯定意向が示されている。このことは、否定評価部分に、次の市街化の段階ではぜひともよく話しあい検討しあって納得のいくものにしたい、そのための組織が必要だとの認識の強いことを示している。建築協定、緑化協定、画地協定への意向は、「やってよかった」とする部分で、「やりたい」とするものが2～3割、「関心あり」とするものが3～4割を占め、両方で5～6割の肯定意向となっている。逆に「やらない方がよかった」とする部分では、2割ほど(2例)の積極的反応以外やや反応が悪く、肯定意向全体で2～4割程度(建築高さ制限のみ54.6%あり)となっている。協定といったものは、その出発点における状態への満足感、協定で守ってほしいと思う意欲の基点での肯定観が大切なことを示唆している。このことは、共同開発への意向についてもいえよう。

表[04] 区画整理への全体評価別、提案への意向

提案		全体評価		意向				
		やってよかった	やらない方がよかった	なんともいえぬ	関心あり	関心あり	関心あり	
近隣地主による土地利用組合	やってみたい	0	0.0	5	45.5	1	3.8	
	関心がある	19	65.5	2	18.2	7	26.9	
建築協定	建物の高さ	やってみたい	7	25.0	3	27.3	2	8.3
		関心がある	10	35.7	3	27.3	8	33.3
	建物の形式	やってみたい	5	17.9	1	10.0	1	4.3
		関心がある	9	32.1	1	10.0	5	21.7
	建物の用途	やってみたい	5	17.9	2	20.0	1	4.8
		関心がある	9	32.1	1	10.0	6	26.1
敷地内位置	やってみたい	6	21.4	3	30.0	1	4.5	
	関心がある	11	39.3	1	10.0	5	22.7	
緑化協定	敷地内緑化の義務付	やってみたい	8	28.6	2	20.0	6	26.1
		関心がある	6	21.4	0	0.0	5	21.7
	生垣の設置の義務付	やってみたい	7	25.0	2	20.0	6	27.3
		関心がある	6	21.4	0	0.0	5	22.7
公園ひろばの緑化	やってみたい	10	35.7	2	20.0	6	26.1	
	関心がある	8	28.6	1	10.0	6	26.1	
画地協定	最小限画地の設定	やってみたい	5	17.9	2	20.0	4	18.2
		関心がある	11	39.3	0	0.0	4	18.2
	画地の再分割の規制	やってみたい	6	22.2	3	30.0	2	9.1
共同開発	公団民営賃貸	やってみたい	7	25.0	1	9.1	2	8.7
		関心がある	8	28.6	3	27.3	2	8.7
	住宅街区	やってみたい	6	21.4	1	9.1	3	13.0
		関心がある	5	17.9	2	18.2	3	13.0
	民間D.Vとの共同開発	やってみたい						
		関心がある						
総合設計	やってみたい	3	10.7	1	9.1	2	8.7	
	関心がある	9	32.1	2	18.2	0	0.0	

次に、換地面積との関係を検討する。土地利用組合については、2000㎡未満と5000～7000㎡未満で「やってみたい」とする意向が示されている。「関心あり」を含めると、1000～3000㎡未満および4000～10000㎡未満でいずれも5～10割の意向となっており、二極に分れた肯定意向となっている。協定についてみると、全般的傾向として、2000㎡未満で、「やってみたい」とする肯定意向が強い。建築協定では「敷地内位置」については1000㎡未満と2000～3000㎡未満で、「建物の高さ」について1000㎡未満で、「やってみたい」とするものが特に多いことが注目される。これらの協定内容が、敷地の大きさや形態に影響され易い要素であることを考えれば、相互干渉の発生しやすい換地規模の小さな部分での肯定評価の高さは首肯できる反応といえよう。緑化協定では、7000～10000㎡未満をはじめ大

規模土地所有部分でも「やってみたい」とする意向が見られ出す。画地協定は、5000㎡未満で積極意向が示されているが、それ以上では皆無となり、協定の適用対象の範囲を示唆するかのようである。共同開発は、2000～8000㎡未満で強い積極意向と関心が示され、2000～3000㎡未満と3000～4000㎡未満では公団民賃や住宅街区への関心が高いのに、1000㎡未満では民間デベロッパーとの共同開発への関心が強いことが注目される。現行の制度における敷地や建物の規模、構造、経営方式、資金条件等の制約が、ピタリと反映したような対応となっていて興味深い。

平城ニュータウンの10年後のイメージが、どの程度影響しているかを検討してみる。土地利用組合については、悪いイメージを抱いているものの方が関心が高く、66～78%の部分が関心を奇せており、

表105 換地面積別、提案への意向

提案	換地面積 意向	1000㎡未満		1000～2000		2000～3000		3000～4000		4000～5000		5000～7000		7000～10000		10000㎡以上		
		1	5.3	3	13.6	0	0.0	0	0.0	0	0.0	2	50.0	0	0.0	0	0.0	
近隣地主による土地利用組合	やってみたい	1	5.3	3	13.6	0	0.0	0	0.0	0	0.0	2	50.0	0	0.0	0	0.0	
	関心がある	6	31.6	8	36.4	4	66.7	4	40.0	2	66.7	2	50.0	2	100.0	0	0.0	
建築協定	建物の高さ	やってみたい	6	37.5	3	14.3	1	16.7	1	10.0	0	0.0	1	25.0	0	0.0	0	0.0
		関心がある	4	25.0	5	23.8	2	33.3	5	50.0	1	33.3	2	50.0	1	50.0	1	33.3
	建物の形式	やってみたい	3	18.8	4	19.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0
		関心がある	3	18.8	4	19.0	1	16.7	3	33.3	1	33.3	1	33.3	1	50.0	1	33.3
	建物の用途	やってみたい	3	18.8	4	19.0	1	16.7	0	0.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0
		関心がある	5	31.3	4	19.0	0	0.0	3	33.3	1	33.3	1	33.3	1	50.0	1	33.3
敷地内位置	やってみたい	5	31.3	2	9.6	3	60.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0	
	関心がある	3	18.8	5	23.8	1	20.0	4	44.4	1	33.3	1	33.3	1	50.0	1	33.3	
緑化協定	敷地内緑化の義務付	やってみたい	7	43.8	5	23.8	2	40.0	0	0.0	1	33.3	0	0.0	1	50.0	0	0.0
		関心がある	1	6.3	2	9.5	0	0.0	4	44.4	0	0.0	2	50.0	1	50.0	1	33.3
	生垣の設置の義務付	やってみたい	6	37.6	6	28.5	1	20.0	0	0.0	1	33.3	0	0.0	1	50.0	0	0.0
		関心がある	1	6.3	3	14.3	1	20.0	3	33.3	0	0.0	1	33.3	1	50.0	1	33.3
公団ひろばの緑化	やってみたい	5	31.3	7	33.3	4	80.0	0	0.0	1	33.3	0	0.0	1	50.0	0	0.0	
	関心がある	4	25.0	2	9.5	0	0.0	4	44.4	0	0.0	3	75.0	1	50.0	1	33.3	
画地協定	最小限画地の設定	やってみたい	5	31.3	4	19.0	0	0.0	1	11.1	1	33.3	0	0.0	0	0.0	0	0.0
		関心がある	4	25.0	4	19.0	1	20.0	2	22.2	0	0.0	1	33.3	2	100.0	1	33.3
	画地の再分割の規制	やってみたい	4	25.0	4	20.0	1	20.0	1	11.1	1	25.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0
		関心がある	4	25.0	3	15.0	1	20.0	1	11.1	0	0.0	1	33.3	2	100.0	1	33.3
共同開発	公団民賃賃貸	やってみたい	1	5.9	3	13.6	2	40.0	2	20.0	0	0.0	0	0.0	2	66.7	0	0.0
		関心がある	2	11.8	3	13.6	1	20.0	3	30.0	2	100.0	2	50.0	0	0.0	0	0.0
	住宅街区	やってみたい	3	17.7	3	15.0	2	40.0	2	20.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0
		関心がある	1	5.9	3	15.0	1	20.0	2	20.0	0	0.0	2	50.0	1	50.0	0	0.0
	民間D.Vとの共同開発	やってみたい	3	17.6	1	4.8	1	20.0	1	10.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0
		関心がある	2	11.8	2	9.5	0	0.0	0	0.0	1	50.0	1	25.0	1	50.0	0	0.0
	総合設計	やってみたい	2	11.8	2	9.5	1	20.0	1	10.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0
		関心がある	1	5.9	2	9.5	2	40.0	2	20.0	0	0.0	2	50.0	2	100.0	0	0.0

良いイメージの45～50%をはるかに凌いでいる。これは、先にみた事業への評価との対応と似ており、注目される傾向である。協定については、「住みよい環境に恵まれてはいるが、まだ建設途上で、街としては未完」とする肯定的未完イメージを抱く部分での積極的な意向と関心（あわせて約50～60%）が注目される。また「住宅建設があまりすすまず街としては整っていないだろう」「公団部分と民有地部分とがバラバラのまとまりのない街」といった↓否定的イメージ保有者でも同様の傾向を示しており、「住みよい環境にめぐまれたすばらしいニュータウン」とする良いイメージ保有者が最も消極的であった。ニュータウンの将来が未完あるいは街として悪イメージをもっているものほど、当初からの協定等の対策に対して積極的であることを示しており、この意向をニュータウンの長期コントロールに生かしていくことは大切である。共同開発については、「公団

部分と民有地部分とがバラバラのまとまりのない街」とイメージするものが最も消極的であり、他は2～3割の積極意向を示し、公・民の土地の配列の仕方や開発形態、開発テンポの問題が影響することを示している。

最後に、平城ニュータウンの所有地の土地利用志向との関連をみておこう。土地利用組合については、「いろいろ考えてはいる」とする計画検討者での関心の高さが注目される。逆に、「具体的計画あり」とするものでは、「やってみたい」とするのが1例（33.3%）ある外は関心が寄せられておらず、タイミングの問題が提起されているといえよう。「とくはない」とするものでも、「やってみたい」（3例、8.8%）「関心がある」（12例、35.3%）とするものも多く、将来の土地利用をじっくり考え、実行する組織への関心は高い。また、協定については、「とくはない」とするものの方が、「いろいろ考え

表 106 平城ニュータウンの10年後のイメージ別、提案への意向

提案		10年後の平城ニュータウンのイメージ		住みよい環境にめぐまれた、すばらしいニュータウン		住みよい環境にめぐまれているが、まだ建設途上で街は未完		公団部分と民有地部分とが、バラバラのまとまりのない街		住宅建設があまりすすまず、街としては整っていない		判らない	
		意向											
近隣地主による土地利用組合	やってみたい	1	8.3	1	4.2	1	11.1	1	11.1	2	18.2		
	関心がある	5	41.7	10	41.7	5	55.6	6	66.7	1	9.1		
建築物の高さ	やってみたい	3	25.0	3	14.3	3	33.3	2	25.0	1	9.1		
	関心がある	1	8.3	9	42.9	1	11.1	3	37.5	5	45.5		
建築物の形式	やってみたい	2	16.7	3	15.0	1	12.5	0	0.0	1	9.1		
	関心がある	1	8.3	8	40.0	1	12.5	3	37.5	0	0.0		
建築物の用途	やってみたい	2	16.7	2	10.0	2	25.0	0	0.0	2	18.2		
	関心がある	3	25.0	8	40.0	0	0.0	3	37.5	0	0.0		
敷地内位置	やってみたい	2	18.2	4	20.0	1	12.5	1	12.5	2	18.2		
	関心がある	1	9.1	8	40.0	1	12.5	4	50.0	1	9.1		
敷地内緑化の義務付	やってみたい	4	36.4	5	23.8	2	25.0	2	25.0	2	18.2		
	関心がある	1	9.1	5	23.8	1	12.5	2	25.0	1	9.1		
生垣の設置の義務付	やってみたい	3	27.3	5	25.0	2	25.0	2	25.0	2	18.2		
	関心がある	1	9.1	5	25.0	2	25.0	1	12.5	1	9.1		
公園ひろばの緑化	やってみたい	3	27.3	5	23.8	3	37.5	3	37.5	3	27.3		
	関心がある	3	27.3	7	33.3	0	0.0	2	25.0	2	18.2		
最小限画地の設定	やってみたい	2	18.2	3	15.0	1	12.5	3	37.5	1	9.1		
	関心がある	3	27.3	5	25.0	2	25.0	2	25.0	2	18.2		
画地の再分割の規制	やってみたい	2	18.2	4	21.1	2	25.0	1	12.5	1	9.1		
	関心がある	2	18.2	5	26.3	1	12.5	3	37.5	1	9.1		
公団民営賃貸	やってみたい	2	20.0	4	18.2	1	11.1	2	22.2	1	9.1		
	関心がある	1	10.0	4	18.2	2	22.2	3	33.3	2	18.2		
住宅街区	やってみたい	2	22.0	5	23.8	1	11.1	2	22.2	0	0.0		
	関心がある	0	0.0	3	14.3	2	22.2	2	22.2	3	27.3		
民間D.Vとの共同開発	やってみたい	2	20.0	1	4.8	0	0.0	2	22.2	1	9.1		
	関心がある	0	0.0	4	19.0	0	0.0	2	22.2	0	0.0		
総合設計	やってみたい	0	0.0	3	14.3	1	11.1	1	11.1	1	9.1		
	関心がある	2	20.0	4	19.0	2	22.2	2	22.2	1	9.1		

てはいる」とするものより「やってみたい」とする積極的意向がつよくて2~3割存在し、「関心あり」も含めると5~6割になる。そして、この傾向は、とりわけ「画地協定」で著しい。このことは、協定づくりは、地主の将来土地利用の不明確な段階での安全保障を求める心情と、うまく符合したものであることを裏付けているといえよう。逆に、共同開発になると、「いろいろ考えている」とする計画検討中のものの方が、積極的な反応を示している。具体事例をあげての質問であっただけに、検討素材の1つとして積極的な関心が寄せられたとみてよいだろう。

また、提案への反応の仕方と土地利用計画のための相談窓口の必要性との関連をみると、「やってみたい」よりも「関心あり」の方が相談窓口の必要性を訴えている。「やってみたい」との回答者のなかで、「たいへん必要」としているのは、協定関係の事柄である。つまり、キッカケをつくり当事者間を結ぶコーディネーターを求めているとみてよいだろう。全体としては提案の各項目について「関心あり」とし、相談窓口は「あった方がよい」という対応関係が、主となっている。

表 107 土地利用計画の有無別、提案への意向

提案意向	土地利用計画の有無		具体的計画あり		いろいろ考えてはいる		とくにない		現状のまま		判らない	
	あ	り	あ	り	あ	り	あ	り	あ	り	あ	り
近隣地主による土地利用組合	やってみたい	1 33.3	1 5.3	3 8.8	0 0.0	1 11.1	0 0.0	1 11.1	0 0.0	1 11.1	0 0.0	1 11.1
	関心がある	0 0.0	12 63.2	12 85.8	2 66.7	2 22.2	0 0.0	2 22.2	0 0.0	2 22.2	0 0.0	2 22.2
建築協定	建物の高さ	1 33.3	2 10.6	8 26.7	0 0.0	1 11.1	0 0.0	1 11.1	0 0.0	1 11.1	0 0.0	1 11.1
	関心がある	0 0.0	7 36.8	9 30.0	2 66.7	2 22.2	0 0.0	2 22.2	0 0.0	2 22.2	0 0.0	2 22.2
協定	建物の形式	1 33.3	0 0.0	5 17.2	0 0.0	1 11.1	0 0.0	1 11.1	0 0.0	1 11.1	0 0.0	1 11.1
	関心がある	1 33.3	4 22.2	8 27.6	2 66.7	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0
緑化協定	建物の用途	0 0.0	2 11.1	5 17.2	0 0.0	1 11.1	0 0.0	1 11.1	0 0.0	1 11.1	0 0.0	1 11.1
	関心がある	2 66.7	3 16.7	9 31.0	2 66.7	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0
前地協定	敷地内位置	1 33.3	3 16.7	6 20.6	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0
	関心がある	1 33.3	4 22.2	10 34.5	2 66.7	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0
緑化協定	敷地内の緑化の義務付	2 66.7	4 22.2	8 26.7	1 33.3	1 12.5	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0
	関心がある	0 0.0	2 11.1	8 26.7	1 33.3	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0
共同開発	生垣の設置の義務付	2 66.7	3 16.7	8 27.6	1 33.3	1 12.5	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0
	関心がある	0 0.0	3 16.7	7 24.1	1 33.3	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0
共同開発	公園ひろばの緑化	1 33.3	6 33.4	9 30.0	1 33.3	1 12.5	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0
	関心がある	1 33.3	4 22.2	8 26.7	1 33.3	1 12.5	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0
共同開発	最小限画地の設定	1 33.3	1 5.6	9 31.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0
	関心がある	1 33.3	3 16.7	8 27.6	2 66.7	1 12.5	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0
共同開発	画地の再分割の規制	1 33.3	1 5.6	9 32.1	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0
	関心がある	1 33.3	3 16.7	6 21.4	2 66.7	1 12.5	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0
共同開発	公団民営賃貸	1 33.3	4 21.0	5 15.6	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0
	関心がある	0 0.0	3 15.8	7 21.9	0 0.0	3 42.9	0 0.0	3 42.9	0 0.0	3 42.9	0 0.0	3 42.9
共同開発	住宅街区	1 33.3	4 21.1	5 16.6	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0
	関心がある	0 0.0	5 26.3	4 13.3	0 0.0	1 14.3	0 0.0	1 14.3	0 0.0	1 14.3	0 0.0	1 14.3
共同開発	民間D.Vとの共同開発	0 0.0	2 10.5	4 12.9	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0
	関心がある	1 33.3	2 10.5	4 12.9	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0	0 0.0
総合設計	やってみたい											
	関心がある											

表 108 提案意向別相談窓口の必要性

相談窓口の必要性	
たいへん必要	あった方がよい
0 0.0	2 40.0
5 20.8	14 56.3
8 30.0	3 80.0
1 5.9	12 70.6
1 20.0	1 20.0
1 6.7	9 60.0
1 14.3	2 28.6
1 6.7	10 66.7
2 22.2	4 44.4
1 6.3	10 62.5
3 21.4	8 57.1
0 0.0	8 72.7
3 23.1	7 53.8
0 0.0	8 72.7
4 25.0	8 50.0
1 7.7	9 69.2
3 27.3	4 36.4
0 0.0	8 66.7
3 20.0	3 30.0
1 8.8	8 66.7
1 12.5	5 62.5
2 20.0	5 50.0
3 33.1	3 23.1
1 14.3	6 85.7
0 0.0	1 25.0
2 22.2	6 66.7

(5) 提案への意向の相関

提案への意向の相関を、同一系列間と、他系列間の2面で検討してみることとしよう。なお、簡略化のため、提案項目を次の記号を用いて表示する。

近隣地主による土地利用組合…K

建築協定…A 建物の高さ (A1)、形式 (A2)、用途 (A3)、敷地内位置 (A4)

緑化協定…G 敷地内緑化 (G1)、生垣設置(G2)、

公園・ひろば緑化(G3)

画地協定…L 最小限画地 (L1)、再分割規制 (L2)

共同開発…C 公団民賃 (C1)、住宅街区 (C2)、民間D.V(C3)、総合設計 (C4)

①同一系列での相関

同一回答パターンが8割を超えるのは、A1-4, A

2-3, A2-4, G1-2, G1-3, L1-2であって、建築、緑化、画地という開発にあたっての協定への回答に集中している。建物の高さや敷地内位置、形式と用途、形式と敷地など相互規定性の強いものへの類似回答となっていることは、興味深い。こうした開発協定系への意向の相関性の強さに比して、共同開発系の相関は、C2-4を除いて、全て0.6台と低い。

各系列での意向を良好な順序にならべると次のようになる。建築協定では、A1>A4>A3>A2となっている。建物高さへの支持の高さに比べ、形式（戸建か共同か）への規制は賛意が少ない。緑地協定では、G3>G1>G2となっており、公園・ひろばの緑化のように自らの敷地への規制の弱いものへの

積極姿勢にくらべ、生垣の設置のように、具体的かつ各個に対して義務付の強いものは、嫌われている。画地協定では、L1>L2であるが、ほぼ似かよっている。共同開発では、C1>C2>C4>C3と、公団民賃への意向の強いものに対して、民間DVとの共同開発への意向の低さが目立っている。

②他系列間での相関

土地利用組合についてみてみよう。同一回答パターンの割合は、K-A=0.444~0.548、K-G=0.381~0.429、K-L=0.435~0.459、K-C=0.500~0.562となっている。これと回答パターンが、相対的に似ているのは、共同開発くらいで、建築協定、緑化協定、画地協定とは全く異っている。

表 109 提案への意向の相関

同一回答パターンの率 回答パターンのランク上昇率	近地隣地主組による土(K)	建築協定				緑化協定			画地協定		共同開発			総合設計	
		建物の高さ	建物の形式	建物の用途	敷地内位置	敷地内緑化の義務付	生垣設置の義務	公園・ひろば	敷設小定画地の	画地の再分割	公団民賃賃貸	住宅街区	民間DVとの		
近地隣地主による土地利用組合 (K)		0.477	0.492	0.444	0.548	0.381	0.387	0.429	0.435	0.459	0.528	0.508	0.500	0.562	
建築協定 (A)	建物の高さ A ₁	0.088		0.778	0.778	0.806	0.571	0.581	0.603	0.613	0.672	0.429	0.525	0.460	0.435
	建物の形式 A ₂	0.125	0.857		0.841	0.839	0.629	0.726	0.597	0.645	0.705	0.459	0.492	0.525	0.500
	建物の用途 A ₃	0.014	0.214	0.300		0.790	0.629	0.613	0.629	0.629	0.689	0.393	0.475	0.525	0.500
	敷地内位置 A ₄	0.036	0.167	0.200	0.038		0.629	0.645	0.597	0.629	0.639	0.508	0.508	0.525	0.417
緑化協定 (G)	敷地内緑化の義務付 G ₁	0.090	0.019	0.239	0.152	0.152		0.871	0.810	0.694	0.721	0.408	0.417	0.500	0.410
	生垣設置の義務付 G ₂	0.079	0.020	0.206	0.083	0.091	0.250		0.774	0.677	0.721	0.426	0.475	0.508	0.450
	公園・ひろばの緑化 G ₃	0.222	0.140	0.340	0.283	0.260	0.250	0.357		0.645	0.721	0.403	0.583	0.500	0.492
画地協定 (L)	敷設小定画地の設定 L ₁	0.100	0.042	0.227	0.152	0.152	0.132	0.050	0.273		0.886	0.459	0.441	0.508	0.450
	画地の再分割の規制 L ₂	0.076	0.050	0.278	0.182	0.136	0.147	0.029	0.324	0.100		0.417	0.475	0.500	0.508
共同開発 (C)	公団民賃賃貸 C ₁	0.048	0.167	0.045	0.014	0.067	0.095	0.014	0.176	0.045	0.043		0.694	0.625	0.683
	住宅街区 C ₂	0.016	0.190	0.100	0.048	0.052	0.100	0.016	0.179	0.045	0.048	0.026		0.677	0.742
	民間DVとの共同開発 C ₃	0.219	0.324	0.155	0.214	0.214	0.328	0.267	0.371	0.300	0.267	0.208	0.350		0.667
	総合設計 C ₄	0.143	0.243	0.015	0.106	0.118	0.139	0.106	0.274	0.125	0.155	0.214	0.238	0.167	

	j ₁	j ₂	j ₃	j ₄	j ₅
i ₁					
i ₂					
i ₃			R _{ij}		
i ₄					
i ₅					

- 1:ぜひやってみたい
- 2:条件によっては加わる
- 3:関心ない
- 4:判らない
- 5:やりたくない

$$\text{同一回答パターン率} = \sum R_{ij} (i=j) / \sum R_{ij}$$

回答パターンのランク上昇率

$$= \left\{ \frac{\sum R_{ij} (i=1 \sim 4, j=2 \sim 5)}{(\sum R_{ij} - \sum R_{ij} (i=j))} \right\} - 0.5$$

$$= \begin{cases} X & (X \geq 0 \text{ のとき}) \\ -X & (X < 0 \text{ のとき}) \end{cases} \text{ と表示}$$

次に、建築協定についてみると、 $A-G=0.571\sim 0.726$ 、 $A-L=0.613\sim 0.705$ 、 $A-C=0.398\sim 0.525$ と、建築協定と画地協定とは比較的似かよった回答パターンを示し、A1以外は全てL系の方が積極意向である。建築、緑化、画地の各協定間の相関は高いが、共同開発との相関は低い。

さて、緑化協定は、 $G-L=0.645\sim 0.721$ と画地協定との同一回答パターン率は高く、共同開発とのそれは $G-C=0.403\sim 0.533$ と高くない。しかもL系より積極意向が示されている。

最後に、画地協定については、 $L-C=0.417\sim 0.508$ と共同開発との同一回答パターン率は低い。

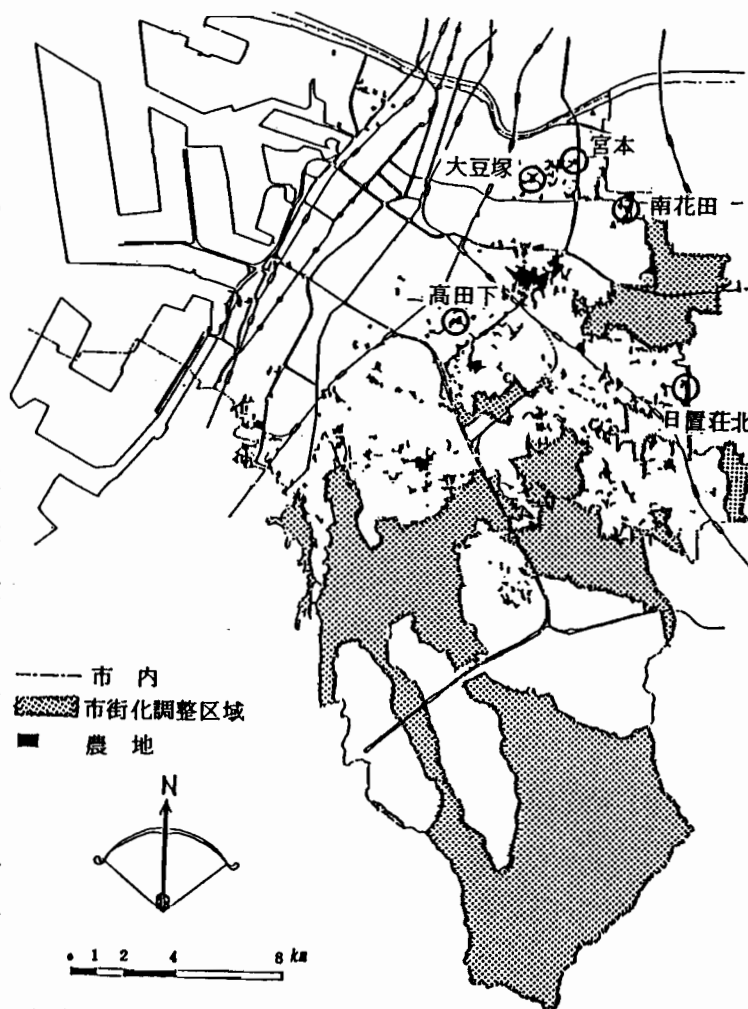
以上のことから、協定相互間の同一回答パターン率は高く、積極的意向の強さの程度からは、 $G \succ L \succ A$ の順となっており、建築物に対する規制が、相対的にむつかしいことを示している。各要素別の順序は、 $G3 \succ G1 \succ G2 \succ A1 \succ L1 \succ L2 \succ A4 \succ A3 \succ A2$ となっている。

土地利用組合は、いずれの提案とも同一回答パターン率の相関が低く、共同開発と相対的に強い程度である。とりわけG系との相関は、全くないといってよいほどである。

第4章 市街化区域内残存農地における地主の土地利用志向と 地区計画への対応

4-1 はじめに——調査の目的と方法

市街化区域内に残存する農地や空地は、何らかの市街化が避けられない。そして、農地や空地が一定のまとまりをもって残存している地区は、スプロールに対抗して計画的に市街化を誘導することの可能な最後の部分といって過言ではない。この可能性を現実のものとしていくためには、地区の空間的特性や市街化の速度、地主の土地利用志向などに合致した計画内容と提示方法および合意形成システムを持ちあわせていなければならない。本章では、このような問題意識に基づいて行なった堺市の市街化区域内の農地所有者への意向調査と地区組織・農業組織との懇談の結果から、主として土地利用志向と地区計画で定める内容への評価からみた地区計画制度への対応について分析し、頭書の目的への方向を示そうと考えている。



堺市土地利用現況図（昭和54年）より作製

図4-1 市街化区域内農地分布

4-2 市街化区域内農地の現状と典型地区の抽出

市街化区域内農地を堺市土地利用現況図にもとづいてプロットしてみると図4-1のようになる。「残存」と呼ぶのにふさわしいような分布状況である。きわめて小さな農地塊として散在し、塊の大きさが5ha以上のものは28ヶ所にすぎない。道路がない、低湿地である等々の理由によって、結果的に市街化の進行から取り残されてきた農地・空地といえよう。

さて、このような農地分布状況を、①集団としての残存度地の規模、②周辺の市街化動向、③基盤整備の実施状況、④地下鉄や道路の新設など市街化促進事業の計画や実施状況などの指標で整理

し、典型的な地区をとり出してみると、以下の5地区が抽出される。

- 1) 宮本…地下鉄延伸に伴う新駅設置。商住地区としての市街化圧力大。
- 2) 大豆塚…周辺で市街化進行。市街地基盤脆弱。
- 3) 南花田…幹線道路（鳳南花田線）新設通過。市街化圧力大。
- 4) 高田下…土地改良事業実施済。地盤低く、市街化圧力はやや小。
- 5) 日置荘北…周辺では市街化進行。市街地基盤脆弱。市街化圧力は小。

なお、南花田と高田下については、市街化へむけての自主的な動きがみられる。

以上の5地区の農地所有者を登記簿よりリストアップし、1982（昭和57）年11月に、土地利用意向等に関する調査を実施した。配票留置後日回収と郵送

を併用したアンケート調査で、その調査票は後掲、その結果は下表4-1のとおりである。

表4-1 調査対象地区の概要と調査の結果

	対象戸数	配票状況			回収時 留守 郵送依頼	回収状況			地区面積 (ha)	筆数 (筆)	平均1筆 当り面積 (㎡)
		直接配票	拒否	郵送依頼 (遠隔地)		総数	現地回収	郵送回収			
宮本	23	13 56.5	3 13.0	7 30.4	4 17.4	10 43.5	9 39.1	1 4.3	2.5	37	692
大豆塚	23	13 56.5	4 17.4	6 26.1	4 17.4	10 43.5	9 39.1	1 4.3	3.1	53	593
南花田	48	31 64.6	8 16.7	9 18.8	4 8.3	28 58.3	19 39.6	9 18.8	5.4	100	540
高田下	37	31 83.8	5 13.5	1 2.7	1 2.7	31 83.8	30 81.1	1 2.7	3.3	54	620
日置荘北	36	23 63.9	5 13.9	8 22.2	2 5.6	21 58.3	20 55.6	1 2.8	7.2	78	930
合計	167	111 66.5	25 15.0	31 18.6	17 10.2	100 59.9	87 52.1	13 7.8			

4-3 地主のプロフィール

(1) 世帯主の職業

農林業が3割で最多、つづいて自営業の2割弱となっている。地区別にみると、農林業の割合の高いのは大豆塚、高田下で、低いのは宮本である。公務員と管理職の割合が高いのは宮本で、両者合せて5割となっている。日置荘北は無職の割合も大きい。

(2) 世帯主の年齢

60代以上の高令層の割合が、一般市街地より高いが、大豆塚と高田下で35~40%と特に高い。一方で、40代以下の割合も、高田下を除けば35~50%と高い。世代交代の進行を推測させるような年齢分布となっている。

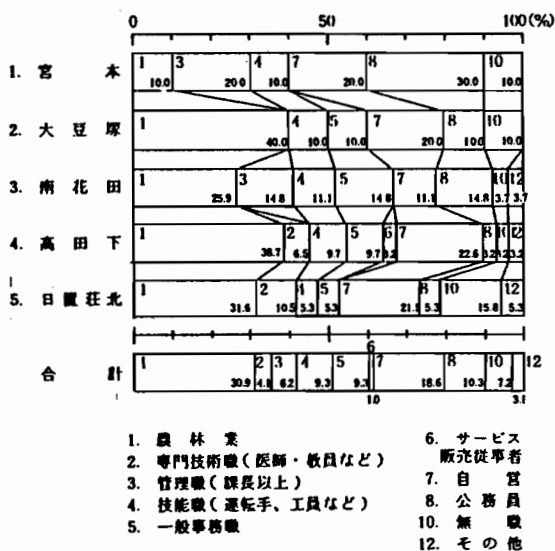


図4-2 世帯主の職業

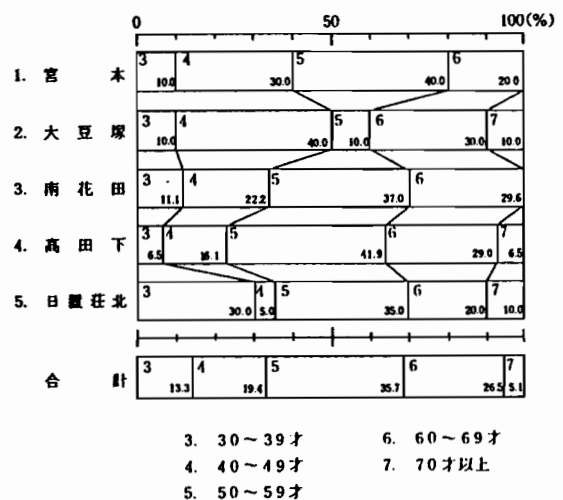


図4-3 世帯主の年齢

(3) 世帯の年間総収入

大豆塚を除けば、500万円以上が過半を占め、全般に高い所得水準にある。とくに、宮本は500万円以上で7割を超えている。

また、300万円以上の中位以上層は9割に及んでいる。宮本と大豆塚は対照的な分布を示し、他の3地区はおおよそ類似の分布を示している。

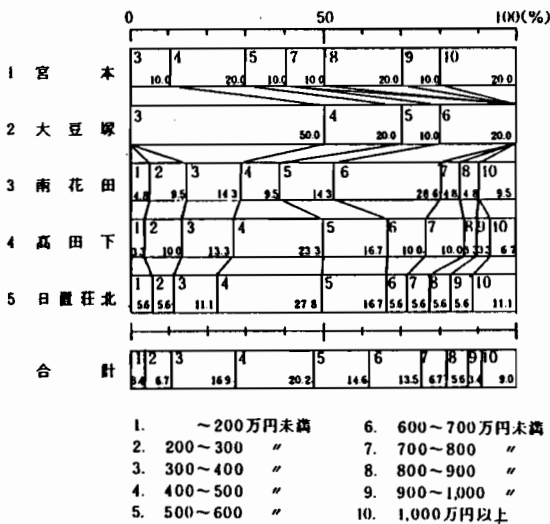


図4-4 世帯の年収

(4) 世帯人員数

6人以上で1/3をこえ、さらに5人以上では過半であり、世帯構成人員数が多い。3世代居住かうかがえる。平均世帯人員数は4.6人だが、宮本では5.3人となっている。

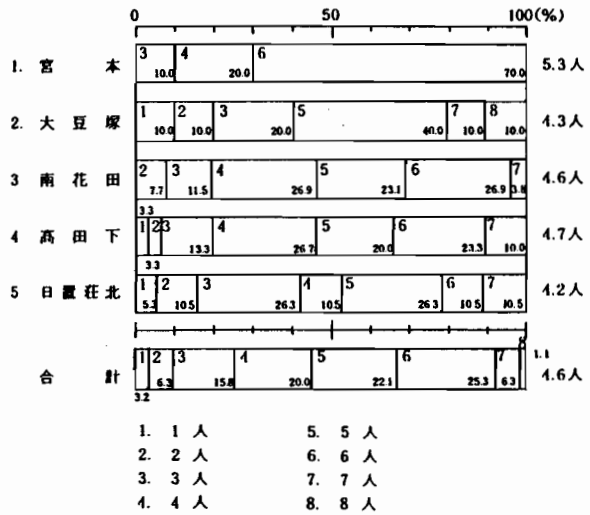


図4-5 世帯人員

4-4 農業継続志向

(1) 農業継続志向

「代々農業を続ける」とする永続型は、日置荘北で5割をこえ、高田下で1/4ある。「自分の代」「この先10年」といった中期継続型が全般に多く、4~6割を占めている。「この先5年」という短期継続型は、南花田と高田下の2地区のみに現れ、税制や基盤整備との絡みを感じさせる。「事情によってはいつでも止める」とする転換志向型は、宮本、大豆塚、南花田にそれぞれ2割ほどみられる。

(2) 農業継続困難とその要因

困難を感じるものが各地区65~90%、全体で70%をこえ、強く意識されている。とくに大豆塚で顕著である。

農業継続の困難要因としては、農業収入の低さと農地周辺の市街化進行に伴う耕作困難が2大要因としてあげられている。また、後継者がいないことや

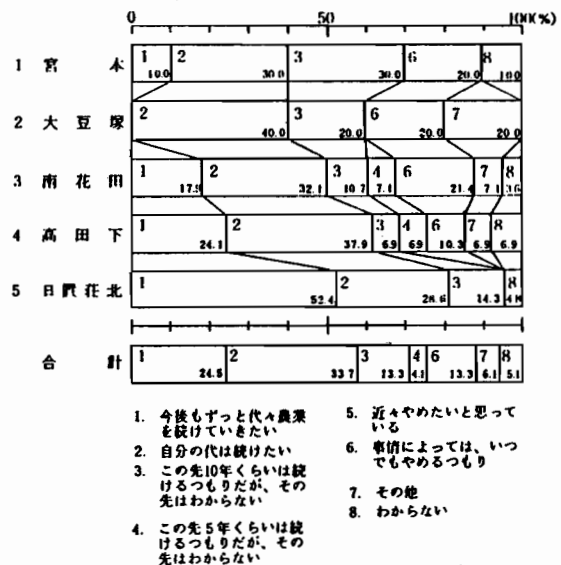
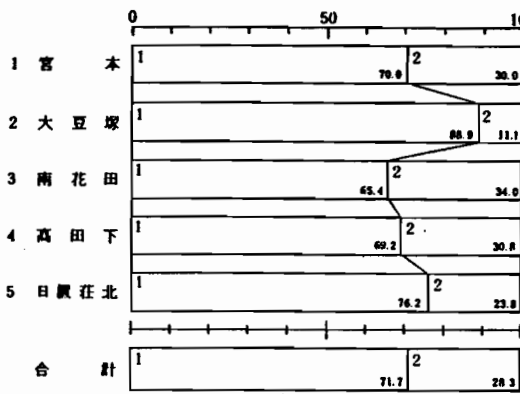


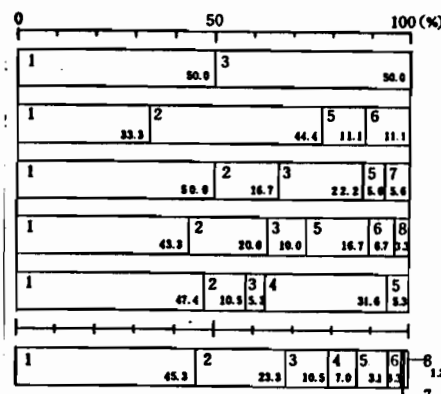
図4-6 農業継続意向

農業従事者の高齢化も、大豆塚や南花田では要因としてあげられている。この点は、農業従事者年令が大豆塚で60代以上が過半を占め、宮本を除いた地区では50代以上が大半を占めていることからもうなずける。



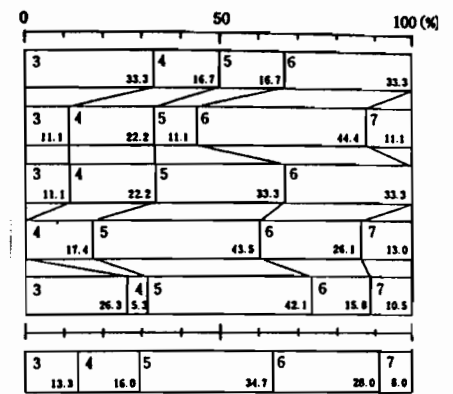
1. 感じている
2. 感じていない

図4-7 農業継続の困難感



1. 0%
2. 1~5%
3. 6~10%
4. 11~20%
5. 21~30%
6. 31~40%
7. 41~50%
8. 100%

図4-8 世帯所得に占める農業所得の割合



3. 30~39才
4. 40~49才
5. 50~59才
6. 60~69才
7. 70才以上

図4-9 農業従事者の年齢

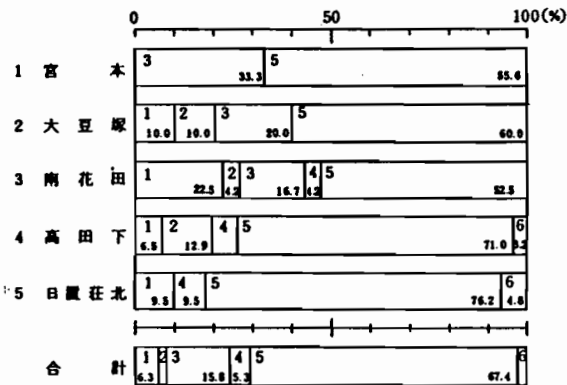
	合計				宮本				大豆塚				南花田				高田下				日置荘北									
	%	0	20	40	60	80	%	0	20	40	60	80	%	0	20	40	60	80	%	0	20	40	60	80	%	0	20	40	60	80
1. 後継者がいない	6.0				12.0	0.0				30.0	10.0				20.0	14.3				17.9	0.0				9.7	4.8				19.1
2. 農業だけでは充分な収入が得られない	31.0				39.0	50.0				60.0	30.0				40.0	14.3				21.4	25.8				35.5	52.4				52.2
3. 周辺が市街化して耕作しにくくなった	18.0				40.0	20.0				50.0	10.0				30.0	25.0				42.9	12.9				25.8	19.0				57.1
4. 土地を売らなければならない理由がある	0.0				2.0	0.0				10.0	0.0				0.0	0.0				0.0	0.0				0.0	0.0				4.8
5. 農業に従事しているものが高齢化している	6.0				19.0	0.0				10.0	20.0				30.0	7.1				10.7	6.5				19.4	0.0				28.6
6. その他	1.0				3.0	0.0				0.0	0.0				20.0	0.0				0.0	0.0				0.0	4.8				4.8

図4-10 農業継続困難理由(最重視理由および重複回答理由)

4-5 今後10年間の土地利用志向

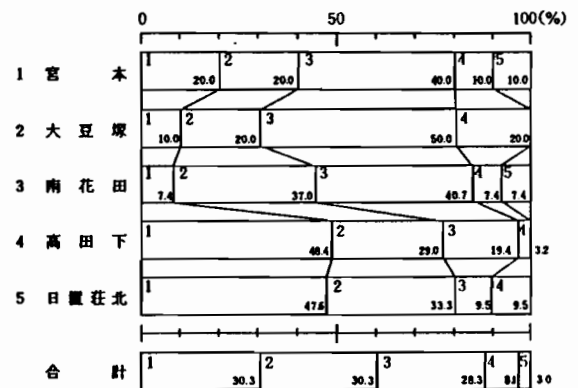
今後10年間の地区内農地の利用についての意向をみると、「現状維持」が7割弱を占め、農用地としての利用志向が強い。非農的利用でも「賃貸経営」等の自己活用が大半を占め、売却の意向は6.3%とたいそう弱い。しかし、地区別にみれば、市街化圧力の強まっている南花田や大豆塚などで売却や自己

経営が高いなど、市街化圧力との関係で土地利用志向が違ってくる。また、土地利用それぞれの内容を見ると、売却は公的団体へ、自己活用では貸モータープールが最も多い。現状維持の理由としては、農業継続のためという理由が最大だが、他に、子への相続や税対策といったこともあげられている。



1. 売却
2. 売却または賃貸経営
3. 賃貸経営
4. 賃貸経営または現状維持
5. 現状維持
6. 売却または現状維持

図4-11 土地利用の意向



1. 現状とあまり変わらない
2. 田畑の間に住宅がバラ建ちしている
3. 住宅がかなり建ち込んでいて、田畑が少し残っている
4. 住宅と駐車場や資材置場などが入り混っている
5. 住宅でビッシリ埋まり、商店やビルなども相当建っている

図4-12 10年後の地区の姿の予測

4-6 地区の将来予測と期待像

(1) 10年後の地区変化予測

農業継続意向の強い日置荘北や高田下では「現在とあまり変わらない」とするものが約半数ある。また、この2地区は「田畑の間に住宅がバラ建ちしている」とする市街化初期と予測するものが3割ほどあり、全般に現状推移ないし市街化のきざしかみえる程度と予測している。

南花田では、市街化初期を予測するものが約4割、「住宅がかなり建てこんでいて田畑が少し残っている」とする市街化中期末を予測するものも4割あり、予測が二分化している。これは、地区内でも、道路が新設され市街化条件が整ったところとそうでないところでの反応の違いといえよう。

大豆塚や宮本では市街化中～末期と予測するものが7～6割あり、市街化圧力の強さを感じているようである。

宮本と南花田では「住宅でピッシリ埋まり、商店やビルなども相当建っている」とする成熟市街地を予測するものが1割ほどある。地下鉄駅の新設や広域幹線道路の開通に伴う市街化のスピードが速く、商業建築の立地がすすむと考えているようである。

(2) 市街化による住宅地イメージ

市街化を予測した人たちの住宅地イメージをみる

と、「建売住宅がバラ建ちし農地と混在した街」という自分たちかこれまで身近に見つけてきた住宅地像が、どの地区でも最も主要なものとなっている。

大豆塚、南花田、高田下では「静かな、緑の多い戸建住宅の街」という中高級住宅地をイメージするものが2割ほどある。宮本では「中高層住宅と戸建住宅のまじりあった街」とイメージするものが44%もあり、最多となっている。これは、地下鉄駅の新設という条件と、地区北隣接地には中高層住宅団地、他方角の隣接地は戸建スプロールという周辺市街地の状況の影響が要因として考えられる。こうした傾向は南花田でも15%みられる。

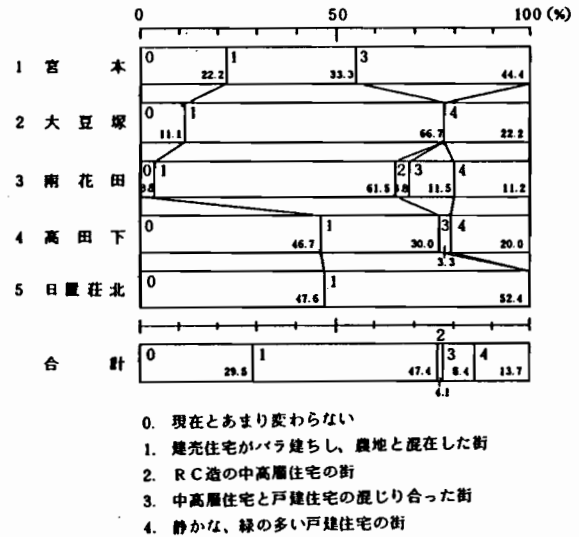


図4-14 市街化による住宅地イメージ

地区	売却		自己経営		現状維持	
	n=9	(%)	n=24	(%)	n=73	(%)
地区内所有地	1. 公共団体、公団、公社	44.4	1. 貸駐車場、貸ガレージ	58.3	1. 農業を続けたいから	34.2
	2. 民間大手開発業者		2. テニスコート、ゴルフ練習場などスポーツ施設	8.3	2. 他に他の利用をする必要がないから	32.9
	3. 建売住宅業者		3. 貸地	12.5	3. 子供への財産だから	26.0
	4. 個人		4. 貸家経営	20.8	4. 宅地等課税免除のため	27.4
	5. 誰でもよい	55.6	5. 貸店舗		5. ずっと農業をしてきたから	8.2
	6. その他		6. その他	12.5	6. その他	5.5
地区外所有地	1. 公共団体、公団、公社	42.9	1. 貸駐車場、貸ガレージ	85.7	1. 農業を続けたいから	41.2
	2. 民間大手開発業者		2. テニスコート、ゴルフ練習場などスポーツ施設	14.3	2. 他に他の利用をする必要がないから	37.3
	3. 建売住宅業者		3. 貸地	14.3	3. 子供への財産だから	23.5
	4. 個人	14.3	4. 貸家経営	21.4	4. 宅地等課税免除のため	23.5
	5. 誰でもよい	42.9	5. 貸店舗		5. ずっと農業をしてきたから	11.8
	6. その他		6. その他	7.1	6. その他	2.0

図4-13 地区内外別所有土地利用の意向・売却相手・自己経営内容・現状維持理由

(3) 市街化と道路・下水道などの公共施設の整備予測

宮本や大豆塚では、「現在とあまり変わらず少し道路ができるくらい」と基盤整備がほとんど進まないと予測しており、市街化が相当すすむとの予測との間にズレを生じている。

日置荘北は、基盤未整備を予測するものとあわせて、「狭く入り込んだ道が多くでき、小さい遊び場ができる」とミニ乱開発に伴う局地的脆弱な環境がつくり出されると予測するものも多い。

南花田や高田下では、上述3地区のような予測とともに、それなりの基盤づくりへの地元努力を反映して「きちんとした道路が通り、下水道や公園も整備される」とするものが1/3いる。

(4) 次世代に託す地区の期待像

次世代において期待される地区の将来像は、「静かで道路・公園が整った住宅地」が大半を占め、自分たちの予測する地区の将来像とのギャップが大きい。また、そこに建つ住宅に対する希望としては、「規模の大きい戸建住宅中心」「規模の中位の戸建住宅中心」で大半を占め、低層の中高級住宅街を期待していることが判る。

4-7 地区の街づくり計画への参画意向

宮本は、条件付参画意向が7割を占め、嫌参画意向が全くないのが注目される。一方、大豆塚は「わからない」層が半数を占めるとともに、嫌参画意向も2割と5地区中最も多く、参画意向の弱い地区である。高田下と日置荘北は「ぜひ参加したい」とする積極参画意向を表明するものが、嫌参画意向を上回っており、条件付参画意向を合わせると6割弱の参画意向を示している。南花田は、条件付参画意向が6割となっている。大豆塚を除けば、約6~7割の参画意向が示され、肯定的な意向が示されているといえよう。

大豆塚——土地利用・最小限敷地、建物高さの3項目でのプラス志向の強さが注目されるとともに、各項目の規定内容に対してまんべんなく積極的な志向

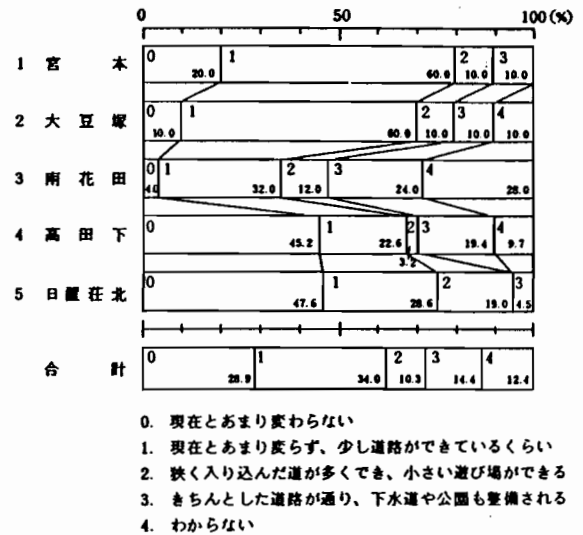


図4-15 道路・下水道などの公共施設の整備程度の予測

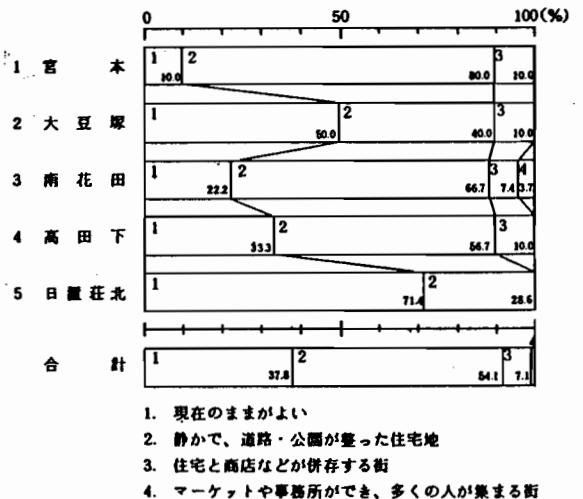


図4-16 次世代に託す地区の期待像

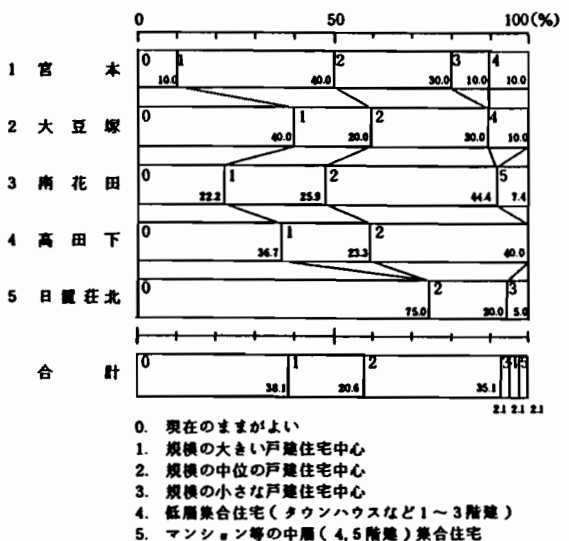


図4-17 地区への立地が期待される住宅の種類

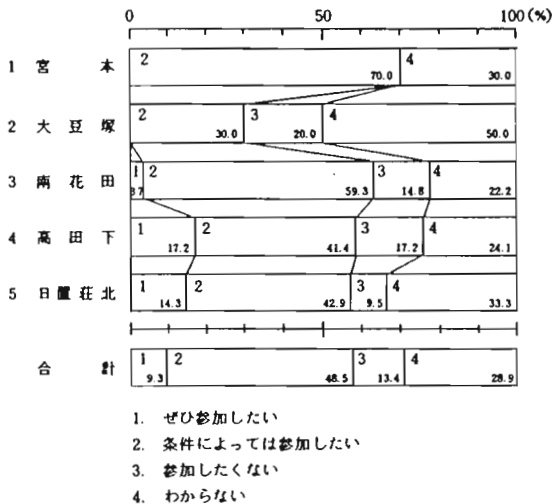


図4-18 地区の街づくり計画への参加意向

4-8 地区計画制度で定める内容への意向

(1) 制定項目への意向の全般的特徴

項目群の特徴をみると、制定意向の強いのは、街路や施設計画あるいは建築物に関するもので、逆に否定意向の強いのは敷地関連項目となっている。つまり、相互規制の必要度の高いものほど制定への意向が強く、個別性の強いものほどその意向が弱くなっている。

最も制定意向が強い項目は「建物高さ」であり、中高級戸建住宅街を期待すべき将来像とする地主た

を示している。

南花田—敷地の3項目についてのマイナス意向の強さが目立っている。全般にプラス志向が強くないなかで、敷地内建築位置に対する意向の強さの突出が注目される。

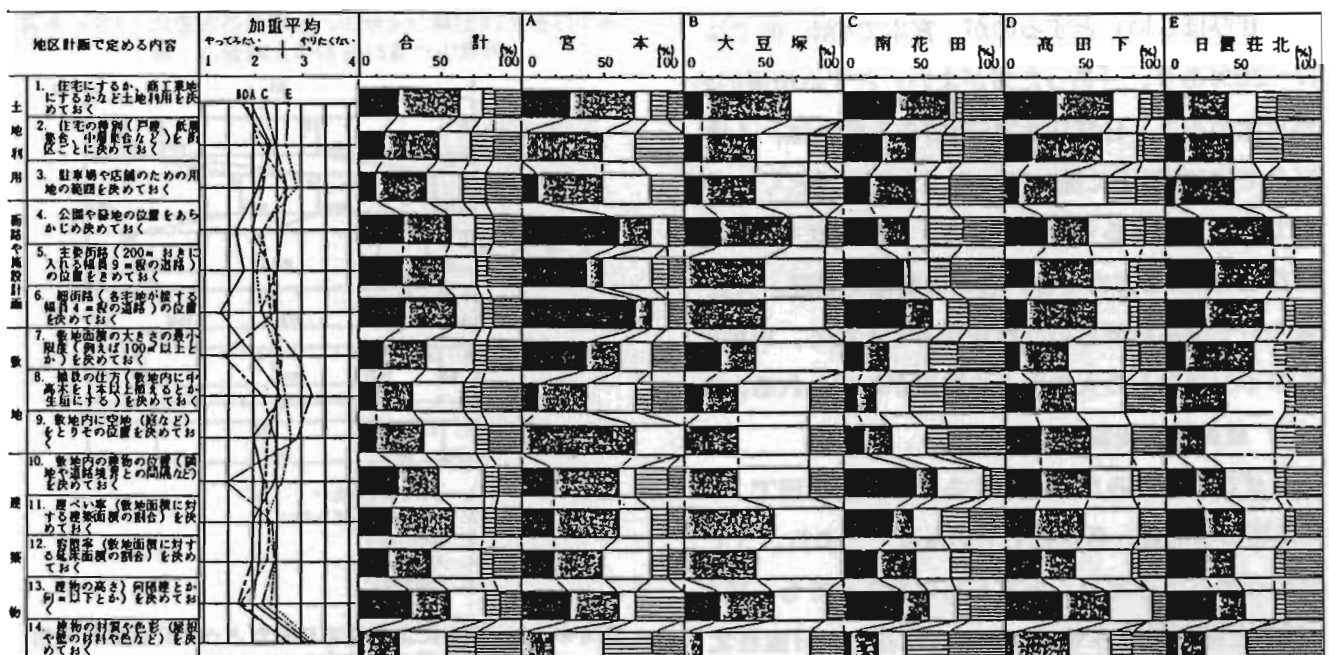
高田下—土地利用、住宅種別、建物高さなど良好な住宅街区づくりへの関心の強さを反映した項目への意向の強さが目立っている。

日置荘北—土地利用関連3項目でのマイナス志向が強いが、これは、農業継続志向の強い地主に市街化を前提とした質問をしたためかも知れない。街路や施設計画3項目でのプラス意向が、やや注意をひく。

ちの思いが反映している。逆に、全く否定的意向ばかりが強く出ている項目は「建物の材質や色彩」となっている。

(2) 意向の地区別特徴

宮本—街路や施設計画の3項目がとりわけ高く評価され、また、最小限敷地規模や敷地内空地の規定にも積極的な意向を示しているのが注目される。全項目にわたって前向きな意向をみせているのか特徴といえる。



(1: ぜひやってみたい 2: 条件しだいやりたい 5: わからない 3: あまりやりたくない 4: やりたくない)

図4-19 地区計画で定める内容への制定意向

大豆塚—土地利用、最小限敷地、建物高さの3項目でのプラス意向の強さが注目され、規定の各ランクにまんべんなく正の意向を示している。

南花田—敷地の3項目についてのマイナス意向が目立っている。プラス意向が全般的に強くない中で、敷地内建築位置への正の意向が突出しており注目される。

高田下—土地利用、住宅種別、建物高さなど良好な住宅街区づくりへの関心の強さを反映した意向表明となっている。

日置荘北—土地利用関連3項目でのマイナス意向が強い。これは、農業継続意向の強い地主にたいして、市街化を前提とした質問をしたためかも知れない。街路や施設計画3項目でのプラス意向がやや注意をひく。

4—9 地主の共同的事業への志向性

(1) 事業の共同の程度

全体的には6割が個別的な事業志向である。宮本は地区全員での事業化への志向が強い。南花田、日置荘北では35%くらいが共同事業への志向をもち、前者は2~3人、後者は街区単位でというものが、それぞれの過半を占めている。

(2) 土地活用への相談窓口

「ぜひほしい」とするのが、宮本で4割、他では17~20%あり、「あった方がよい」とする消極的を含めると、日置荘北で6割であるほかは、4地区全てで7割以上に達している。また、「とくに必要でない」とするものは、宮本、日置荘北で約3割、南花田で2割を占めてる。宮本の積極的要望、大豆塚のやや消極要望という傾向がみてとれる。市街化へのインパクトの大きさととの関係がみてとれる。

(3) 賃貸住宅経営等の研究

「ぜひやってみよう」とするのは、南花田で12.5%ある外は、各地区とも10%以下である。「できればやってみよう」とするものを含めても、宮本で4割と積極性をみせるほかは、南花田、日置荘北の1/4にとどまっている。しかし、関心がある層は

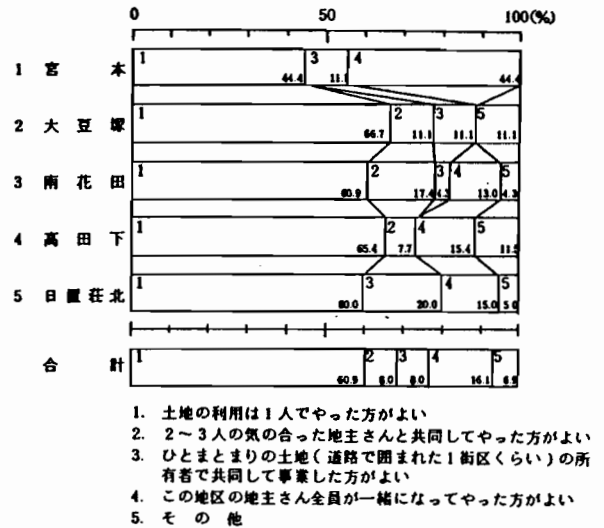


図4—20 地主による共同事業への意向

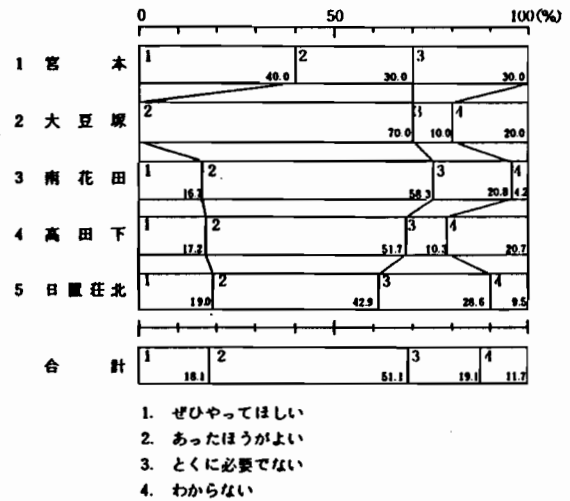


図4—21 公的相談窓口や専門家の援助の必要性

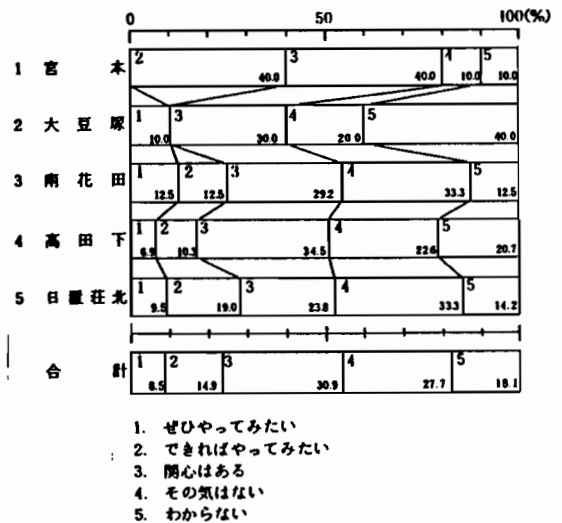


図4—22 地主による住宅経営などへの公的施策の勉強会等の開催意向

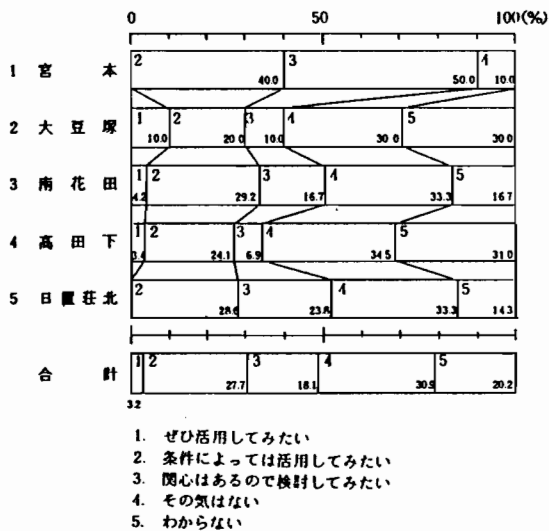


図4-23 地主による住宅経営などへの公的施策の活用意向

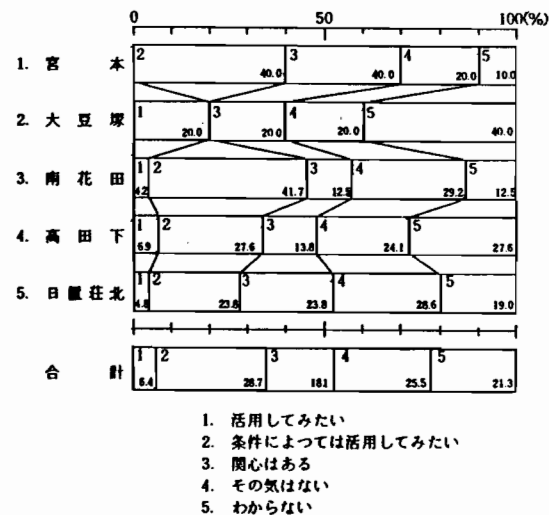


図4-24 良質市街地形成への地主の集団的土地利用事業への税制上の優遇措置への意向

過半数を占めており、今後の地元への働きかけの可能性は十分あるといえる。

(4) 賃貸住宅への低利融資制度や代替建設制度の活用

活用してみたいとする層は3~4割である。宮本は、関心ありの層を含めると9割に及び、きわめて積極的な意向を示している。しかし、宮本を除く各地区では、賃貸住宅経営を考えないあるいはそのための公的制度を活用しない「その気はない」とする部分が約1/3を占めている。

(5) 共同的土地利用への促進策の活用

大豆塚では「活用してみたい」とするのが20%あり、他の諸項目での消極的な意向に比して注目される。しかし同時に、「わからない」とする判断保留層も4割と多い。促進策の活用を考える回答が多いのは、宮本40%、南花田の46%、高田下の35%である。関心を示す割合が高いのは、宮本、日置荘北である。「その気はない」とするのは、全体で1/4、地区別では南花田、日置荘北で約3割というのが多いものとなっている。全体としては、手だての用意の仕方如何では、共同的土地利用の展開の可能性は大きいと考えられる。

第5章 地主の協同的土地利用の条件と展望

5-1 地主による土地利用志向の特徴

これまでの地主による土地利用の特徴を要約してみると、まず初期においては、自宅の増改築や生活上の出費、あるいは相続税支払等をまかなうための土地の売却が現われる。売却された土地は、公的開発や民間の開発の用地となり、急速に市街化された。こうした開発機運に乗じて農民（地主）による土地住宅経営が展開されだす。その経営は本格的に専門化したものではなく、農業継続の支えとしての定期収入源であったり、老後を考えての生活保障的動機に基づくものが大半であった。それ故、60年代に農民（地主）等によって供給された賃貸住宅等は、純粋に住宅経営的にみれば、経営的には成立しえない状態のものである。ただ圧倒的な需要の存在が、彼らをして土地住宅経営に参画せしめたのである。そこで、需要の質が、「狭くても安い賃貸住宅」から「よりましな住宅を求めての住み替えによる持家志向」へと転換する昭和40年代後半（1970年代）に入ると、彼らの住宅部門への参入は大いに減じてくるのであった。住宅経営にかかわって、非建築的土地利用、例えばモータープールや貸土地等の過度的な土地利用形態が増大してきている。

この間の市街化の過程や地価の高騰に続く高値漸騰、あるいは自らの土地住宅経営の経験を通して、地主（農民）の土地利用志向は大きな変化をみせてきている。それは、安易な土地売却や売却代金を元手としての土地住宅経営への参入をやめ、土地を所有したまま、長期的な安定性と相対的に有利な土地利用を図りたいとする傾向の強まりとなって現われてきている。この土地所有への執着は、次のようなことに起因している。

第1は、土地の売却という財産処分の形態が、騰勢下にある地価条件の下では適切ではなく、かつ3-5反といった小規模な土地所有の状況からいって有限性があるという点である。土地を売って、代替地を買って、その「ころがし差益」でもうけるといったことは、市街化区域内の全般的な高地価や代替用地の減少によって不可能になりつつある。土地売却と代替地購入といった方法によって、市街化に対して自衛的対応を図ることは、限界をみせてきている。

第2には、売却可能な土地は売却され、残存する土地の地主にとっては、売る必要もその気持もないという状態に至ったという点である。彼らの属する旧村落社会において、先祖伝来の土地を売却するということは許されないし、あえて売却するということは、旧コミュニティにおける発言権や諸権利を事実上放棄することを意味する。この土地保持の思想と規制は、農村における生産基盤確保という共同体存立の基本条件を支えるものであった。自宅の増改築費、冠婚葬祭費、相続税支払といった出費をまかなうための地域共同体内で認められうる土地売却、それも先祖伝来の土地をさげ、飛地やヤセ地を売却するといったことは、ほぼ終局に近づきつつある。

第3には、譲渡税を支払ってまで売却しても、その代金の使途がないという点にある。昭和30年代後半から40年代前半にかけて行った貸家経営は、地価の高騰という社会環境の変化のなかで、地主にとっては一層ウマ味のない土地住宅経営とうつり、かといって大規模なマンションや事務所ビルを経営するだけの土地、資金や営業企画能力もない。そこで、わざわざ税金を支払うだけの土地売

却はしたくないということになる。しかし一方で、農業経営あるいは未利用状態では、相続税の支払、宅地並課税の実施、課税基準の3年ごとの見直しと年々増大する多額の支払圧力に対応できず、結局土地を売却してしまうことになる状況もある。地主たちはいま、土地の利用の方向を、先述のように所有したままでの長期安定性と軸対的有利性のあるものと定めつつあるが、その具体化については必ずしも展望を持ちえていない。

5-2 地主の組織化の基本的条件

地主の組織化にあたっての基本条件是、これまで分析してきた地主の土地利用志向の特質に合致しながら、その個別分散性を克服し、適切な小無団に誘導しうるものでなければならない。

その第1は、地主による土地利用の時間的、空間的分散性の克服という点である。地主の市街地的土地利用は、相当程度個別の事情を動機として開始されている。しかし、その中味を分析してみると、自宅の新增改築、冠婚葬祭、相続税支払いと、世帯としてのライフサイクルのなかである種の必然性をもって発生してくるものが大半である。ある旧農村集落をとってみれば、このライフサイクルはかなり集団的近似性を持っている。例えば、相続に関していえば、今回の調査でも世帯主年齢は60才以上で5割程度を占めており、数年間のスパンのなかで、相続が集中的に発生すると考えられるのである。ここに時間的分散性を克服するポイントがある。また、いま一つの地主による市街化の大きな動機は、周辺の市街化圧力の強まりである。地主の所有地の総面積は5反前後であったとしても、空間的には1-2反を単位として分散所有していることが多い。そのため市街化へ個別対応している段階では、空間的に分散して市街化されるし、またその土地利用目的もまちまちで、土地建物利用の実際は混合的なものとならざるを

えない。しかし、市街化の圧力は、ある地点をとれば同等の強度でかかっているため、この市街化圧力への共同的な対応なしには、有効で有利な土地利用展開はむづかしい。ここに地主による土地利用の空間的分散性克服の必要性と可能性がある。

第2は、コーディネーターの必要性である。これまでの分析から明らかなように、地主の多くは自らの土地利用について展望を持ち得ていない。その理由としては、これからのより有効な利用方法を見定め、具体化の企画を樹て、その実現のため多くの関連分野との交渉や手配を行うなどというきわめて総合的で専門的な業務について、地主は、これまでの乏しい土地住宅経営の経験だけでは、はなはだ能力不足だと認識していることがあげられる。また、土地を集約集団化していくための主役を担うことも大そう重荷であると感じている。そこで、将来の土地利用へむけて土地を集約集団化し、土地利用の基本構想を描き、企画をたて、事業化を促進するコーディネーターが欠かせない。彼らは、農民に信頼される人々でなければならない。これまで多くの場合、農協等がこの役割を果たしてきている。土地の集約のためには「はしり」といった地元の顔きき、世話役が活躍してきた。コーディネーターは、農協と専門的コンサルタント、行政組織といった複合的な組織であってもよい。あるいは多様な要求と実務に応えられる組織である方がよいかも知れない。

第3の点は、市街化を地主が促進したいと考えるような手法（ノウハウ）の提供である。この点では、既存手法を地主の土地利用志向特性を考慮したものに改善することや税対策で魅力的で有利なノウハウ、将来にわたっての需要動向を見通した手法であることなどが求められる。既存手法は、例えば土地区画整理事業は、基盤整備と上物建設が分離しており、かつ将来の土地利用計画がない

ため何如なる利用にも対応できるように無性格なグリッドパターンを描き、結果的には、用途も住宅形式もまちまちの、住宅地としてはまとまりのない配列の住宅群の現出と混合的な土地利用となってしまう。また、その事業に関わる権利者も多数にのぼり、一層創意性のあるまちづくりを困難にしている。土地担保賃貸住宅建設融資、特定賃貸住宅建設資金融資等々の地主の住宅経営への参画を促進する融資制度、誘導制度も、その適用規模条件が大きかったり、融資対象が個人に限られていたり、構造が鉄筋コンクリート造等でなければならないといった要件によって、分譲住宅やタウンハウス等の新企画、共同開発には利用しにくい状態にある。

5-3 地主の協同的土地利用の展望

前節で取り上げたような基本的条件を満たす最近の動向に注目しながら、地主の土地利用組織についての基本方向を示して、本章をしめくりたい。

地主の共同的な市街地開発行為の経験は、戦前の旧耕地整理法の準用による土地区画整理が最初で、これは以後基本的な手法として普遍化していった。初期の頃、その動機は、小作争議の解消のためといった全く別のところに所在することも少なくはなかったようである。また、土地区画整理後の市街化促進のため、大阪市内の工場や居住者に対して、新天地への移転や移住を呼びかけるチラシなどを、土地区画整理組合等が大量に配布したりもしている。

土地区画整理事業以外の地主による共同開発はこれまでほとんどなかったし、とりわけ上物建設まで行うような開発は皆無といってよい。同時に、水利組合や各種実行組合、土地改良区といった農村社会に根ざした地域の土地の管理運営開発のための組織は発達していたが、市街化にあつ

ては土地利用・開発のための組織は何ら組織されず、スプロールの市街化に対して個別対応に終始した。このことは、わが国の都市縁辺および周辺部の市街地を性格づけた大きな要因といえよう。

昭和40年代後半（1970年代）になって、農村住宅団地建設事業、住宅街区整備事業、特定土地区画整理事業といった基盤整備と上物建設とを一体的ないしは考慮した手法が提示されてきた。農住についてみれば、成功した例の多くは、農協が十分なコーディネーターの役割を果し、事業計画やテナントの確保等を十分に練っており、同時にあまり大規模な組織をつくらず、数人から20人位までの権利者数にとどめ、機動性と集団性を考慮していることである。

また、最近の民間デベロッパーを中心とした地主との共同開発の動きは、きわめて示唆に富むものが多い。地主は土地の利用権を提供して、見返りに地価の7割程の権利金と地代（地価の上昇に適度にスライドする）収入を得るとともに、土地利用や税対策といったノウハウを受け取る。一方デベロッパーは、立地のよい地帯で相対的に安く土地を入手してまとまった開発をすることが可能となり、広範な需要層を引き付けうる有利な開発となる。こういった利害の一致から、この方式は拡がりつつある。この場合には、デベロッパーがコーディネーターとなって、行政手続きや税務ときには諸制度の活用援助までを行い、地主の市街化にあつての不安や能力不足を除去しているのである。

そこで、地主の土地利用組織のあり方は、基本的に次のようにまとめることができよう。

- (1) 市街化を志向したライフサイクルの似た数人から10数人を単位とする。
- (2) 「土地利用組合」といった組織にし、法人格を与える。
- (3) 単に開発だけでなく、所有権を保持すること

によって維持管理・運営の組織の一角をも形成する。

(4) 土地区画整理事業などの基盤整備事業時に、彼らの土地をあらかじめ集約するとともに、その土地利用計画を策定できるように（特定土地区画整理事業等の改善）し、あるいは、ミニ土地区画整理事業ができるように手法を改善する。

(5) コーディネーター組織を、農協、行政、業者、コンサルタント等によって、地域密着型で編成し、地主組織がこれらの援助を得られるシステムをつくる。

第2部

地域密着型住宅供給業者の活動実態と経営志向

第6章 ミニ開発住宅供給業者の経営動向

第7章 地域密着型住宅供給業者の活動実態と経営志向

第8章 地域密着型住宅供給業者の経営志向と組織化および共同事業の展望

第2部 地域密着型住宅供給業者の活動実態と経営志向

地域と需要に密着して、小規模分散的に、しかし量的には市街地形成に大きな影響を与えるだけの住宅を供給してきたのが、いわゆるミニ開発・建売業者である。彼らの業態は商社的である。土地の仕入れと販売層や住宅規模・デザインなど企画を立てると、販売に主力を傾注する。土地造成や住宅建設は関連業者に外注する。土地の仕入れと需要者把握が生命線なのである。この二点を限られた人員と能力で成功的に行うためには、小地域に密着せざるを得ないのである。また、外注する業者も、小地域での実績の中で作り上げたネットワークであり、地域を離れては機能しないのである。

彼等は、建設業や仲介業自営あるいは勤務を経て、60年代初頭に若干の住宅分譲の経験を積んで、建売住宅業界に法人化を行って進出した。資金はできるだけ借入金を少なく押さえ自己資金で回転させようとし、借入れる場合もメインバンクである地元地域の相互銀行から、借入期間12ヶ月以内の短期借入れである。土地の仕入れや建設戸数が小規模となるのは、回転の良さこそが命というべきこの小さな資金力に規定されているからである。土地は地域の口利きや不動産業者からの持ち込み、自社や自社開発地周辺での直接買収であり、情報の面でも地域密着である。

供給住宅の変遷をみると、文化住宅→長屋建売住宅→戸建建売住宅あるいはタウンハウスやマンションと、小地域における需要者の時々の住要求変化に敏感に反応している。販売の仕方も、建売からセミ・オーダーの「売建」や小集団開発地での画地とプランのイージーオーダーシステムなど需要者参加型へと変化してきた。「友の会」などに顧客を系統的に組織し、さまざまな住情報サービス提供によって信頼関係を構築し、営繕や増改築さらには新築などの受注を図っている。

彼らの小地域での資金・情報・建設関連業者ネットワークへの密着と住宅需要への過剰とも思える密着(フィードバック)を基本としたバイタリティ溢れる活動は、功罪はともあれ、住環境に乏しいながらも生き生きとした独特の街並みを生み出してきた。この地域密着の居住地開発・整備能力を少しでも良好な居住環境を備えた開発へと向かわせるには、第一に、売り抜ける事業体質から、地域に定着して新規供給から増改築・営繕まで手がけるコミュニティ・ビルダーに成るとの企業体質転換の決意、第二に「道路位置指定開発」+「乱雑デザイン戸建住宅」から居住環境具備の「コモン位置開発」+「ゼロロットライン採用良好デザイン戸建住宅」など小集団的開発と住宅タイプの積極的空間提案を、業者から地域の需要者や行政に行っていくこと等が考えられる。

第6章 ミニ開発住宅供給業者の経営動向

はじめに

この章では、ミニ開発現象を、住宅供給者である建売業者の側から考察し、建売業者の経営をとりまいている諸状況と経営を左右する諸要因を分析し、それらの諸要因の中で、彼らの住宅供給規模が小規模なものにならざるを得ない「ミニ開発」の供給メカニズムを明らかにする。

1970年代にミニ開発が盛んに行われていた典型地区として高槻市城南地区、寝屋川市田井緑町地区、東大阪市吉田稲葉地区を取り上げた。その市街化の過程と開発状況は1節の通りであるが、この3地区内で住宅供給活動をしていた業者のうち、主要18業者に対するアンケートと経営者へのインタビュー調査を1977（昭和52）年12月に行った。調査項目は、業務領域、これまでの開発実績、開発過程の活動内容、現在の経営環境に対する評価や対応等である。

6-1 「ミニ開発」の定義と典型地区のミニ開発の実態

(1) 「ミニ開発」の定義

「ミニ開発」との呼称は、小規模零細民間建売住宅開発に対するジャーナリズム用語であった。しかし、その後この呼称は、すっかり行政、業者、一般需要者の間にまで普及し一般名詞として定着した。その理由としては、第1に、それが大都市圏の住宅地形成と住宅需要の社会的現実の中で、すこぶる高い市場性を得ているからであり、第2には、敷地単位の極零細化と軒を接した密集戸建住宅群の発生が、防災面や相隣環境の悪化と地価押し上げの要因となっており、これらの問題点への社会的危惧が高まりつつあるからである。

そこで、ミニ開発を次のように定義してみる。定性的には、それは「住環境施設ぬき、密集、敷地零細、木造1戸建建売住宅」、定量的には都市計

画法の開発許可をまぬがれる開発単位1000㎡未満、過小宅地（土地区画整理法施行令）とされる敷地単位100㎡未満のものをいう。

敷地単位100㎡という水準は一応のメドであり、本来、1戸建住宅の敷地水準としては不十分である。しかし、100㎡という水準は、今日の市場における敷地水準としてはかなりましな方だという実態とのズレもある。そこで、1戸建住宅の本来の機能を果たす水準値から、自治体の開発指導要綱に定められたミニマム・ロットの水準、現実の市場にみられる極零細敷地水準に至るまで、ミニ開発住宅の敷地を階層区分すれば次のようになる。

ランク	戸当たり敷地規模
A	130～160㎡未満
B	100～130㎡未満
C	70～100㎡未満
D	50～70㎡未満
E	50㎡未満

本章で取り上げている70年代のミニ開発は、主として、ランクC、D、Eに集中している。敷地水準の決定機構は、住宅の延床面積一定、総価格一定を前提として、地価によって敷地面積を切り下げるとい市場メカニズムによるものである。またその地域分布は、立地条件と自治体の開発指導要綱による規制策との絡み合いで決まってくる。

そこで、ミニ開発の定義とあわせて、その立地別発生態様パターンで補足する必要がある。立地別発生態様には次の4つのパターンがある。第1は「農地転用型」で、田畑を1反（約990㎡、開発許可逃れに好都合の土地単位である）ずつ買収し、そこに道路位置指定による4m道路をはさんで約10軒ほどの建売住宅を建設していくタイプである。第2は市街地内部での「空地充填型」、第3は「邸宅等建てかえ型」である。これらは、従来の比較的良好な住環境に依存しつつ、局地的に高密な住宅群が

建てられていくタイプである。第4は「工場跡地混入型」であり、工場と住宅の混在による住環境悪化を予想させるタイプである。

第1と第2のタイプが新規立地型であるのに対し、第3と第4のタイプは既存ストックの更新型である。また、第1のタイプの「農地転用型」は主として郊外および市街地縁辺地帯で発生し、他の3タイプは主として既成市街地内で発生している。

(2) 典型地区のミニ開発の実態と集積のプロセス

① 典型地区の開発の位置と概要

典型地区として調査対象にとりあげたのは、高槻市城南地区、寝屋川市田井緑町地区、東大阪市稲葉吉田地区である。これらの地区が存在する各市とも、市街化区域面積に占めるD I D地区面積の割合が60～70%に達しており、いわゆる空閑地の割合は25～15%である。1960年代のスプロールの後に残存し、散在する空閑地を埋めつくしていくような開発が特徴となるに至っている。1970～73(昭和45～48)年間の全開発面積に占める道路位置指定の割合は、高槻市が約15%、寝屋川市が約25%、東大阪市が約40%となっており、大阪府下におけるミニ開発の進行の著しい行政区である。各地区の鉄道最寄り駅からの位置、地区内の諸施設の分布等を示したのが図6・1である。城南地区を除いては、鉄道駅よりほぼ500～1000mの間にあり、徒歩限界圏域で開発されている。

対象地区の面積は、それぞれ32、36、45haで、1970～76年上半期までの全開発量は、それぞれ約6.4、6.4、3.3haであって、大半が住居系かつ建売分譲住宅である。

② 典型地区の市街化プロセスの特徴

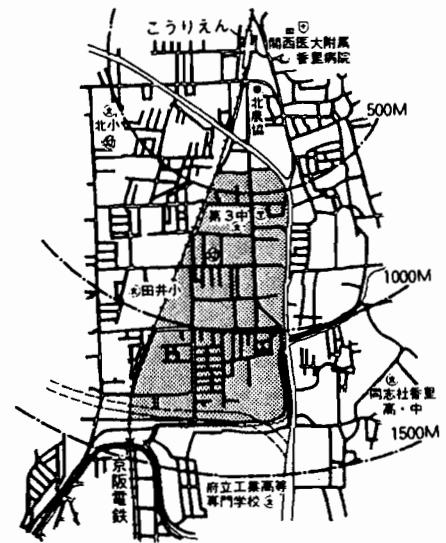
1) 開発の時期・規模・態様

高槻城南地区、東大阪稲葉吉田地区は1971年後半から73年前半にかけて、寝屋川田井緑町地区は74年後半以降に開発されている。開発規模と態様では、地区間の相違が大きい。

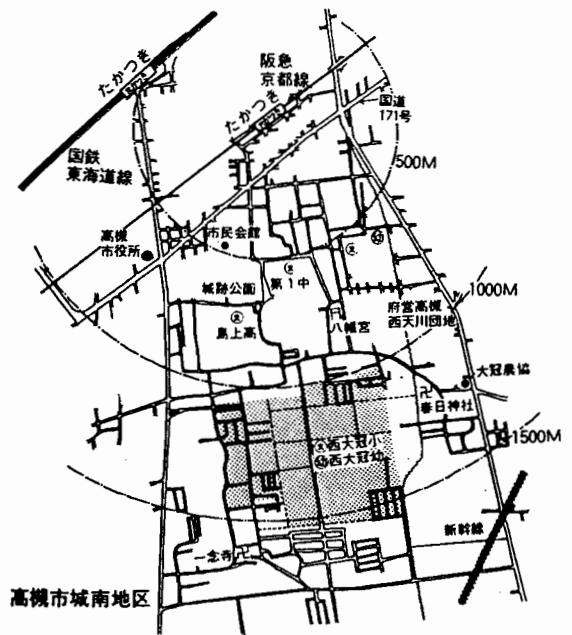
高槻城南地区は、開発単位が2000m²をこえる開発の占める割合が高く、大半が開発許可による開発

である。一つ一つの開発は連続しており、全体としては一応のまとまりを示している。

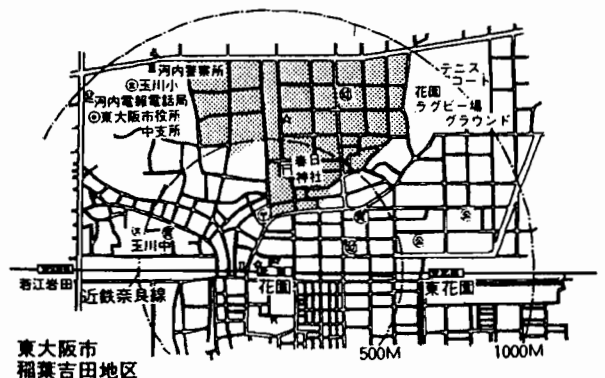
寝屋川田井緑町地区は、開発単位が1000～2000m²で、開発許可と道路位置指定による開発が複合し



寝屋川市田井緑町地区

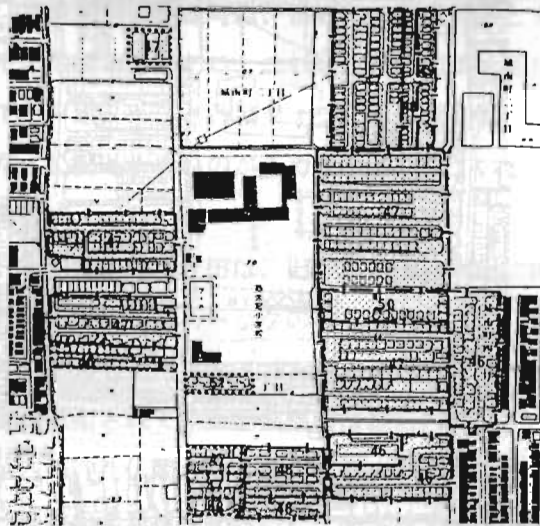


高槻市城南地区



東大阪市稲葉吉田地区

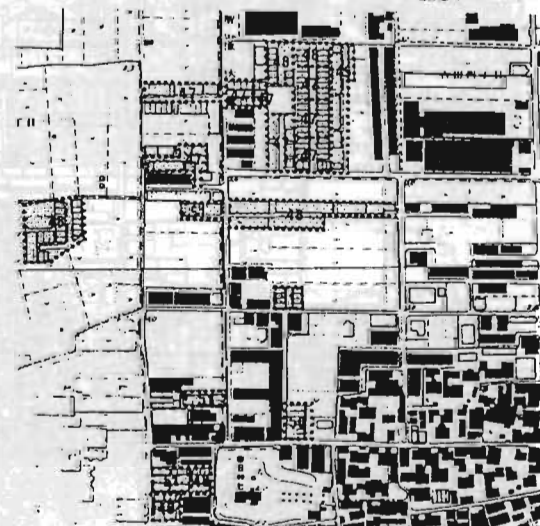
図6-1 最寄り駅からの地区位置図



高槻市城南



寝屋川市田井緑町



東大阪市稲葉吉田

ている。開発許可によるものは連続的に行なわれ、住宅地の一応のまとまりをみせているが、道路位置指定によるものは既存住宅街区の空閑地を充填する形で行われ分散的である。

東大阪稲葉

吉田地区は、開発単位が1000㎡未満の開発がほとんどで、道路位置指定による開発である。開発単位が小さく分散的であるため、道路の形態や連続性という点では、不十分で問題の多いものとなっている（図6・2、6・3）

2) 土地利用および道路状況等

高槻市城南は田畑を壊潰しながら、比較的まとまった住宅地の開発が進んだところである。先行して開発された住宅地では商業施設の立地もみられ出している。地区内の幹線道路および区画街路は、その幅員でもネットワークとしての連絡も、一応の整備をみている。

寝屋川市田井緑町は、1965年前後に立地した文化住宅等の密集地の間に残存するコマ切れの農地や空地を充填する形でミニ開発が行われている。地区の土地利用は、農地・空地、住居、商業が主なものであるが、いずれも大変細かく入り乱れている。道路は地区内幹線を分担しうるものがないため、個々の道路幅員等は一応の水準を確保しているにもかかわらず、ネットワークとして機能しえてない。



図6・3 経年別開発図

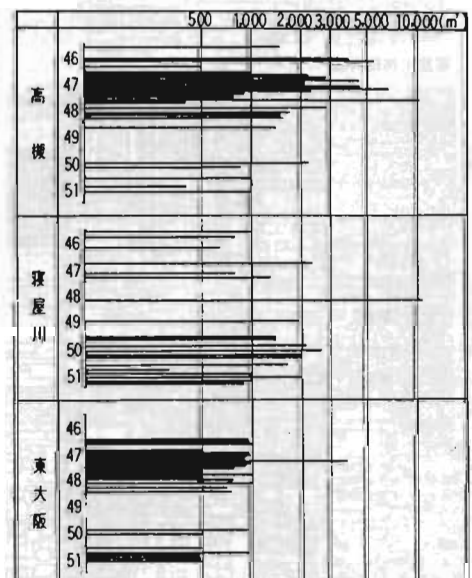
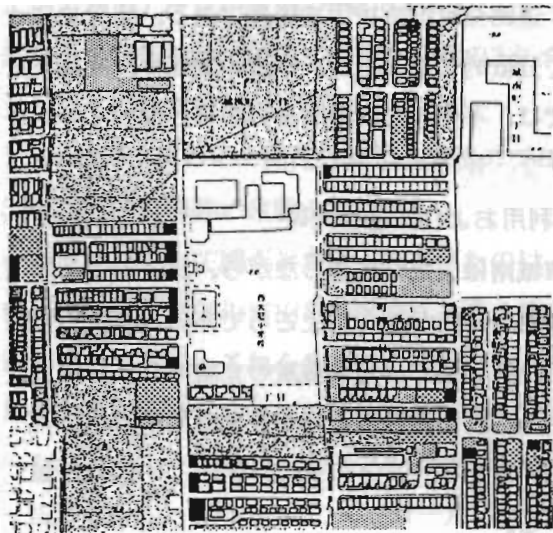


図6・2 地区別・年別1件当たり開発面積

東大阪市稲葉吉田は、旧集落に接し、地区北界をなす大阪枚岡線ぞいには中規模の工場が相当数立地していたところへ、小規模で分散的な開発が農地を点々と潰しながら進んだところである。地区内幹線

は幅員3m以下の府道で、これにぶら下がる形で開発が進んだため、地区の基盤は脆弱である（図6・4、6・5）。



●土地利用現況

住居	居
商業	業
工業	業
畑田	
ガレキ・モータープール	
倉庫、資材置場、空地	
公共施設	

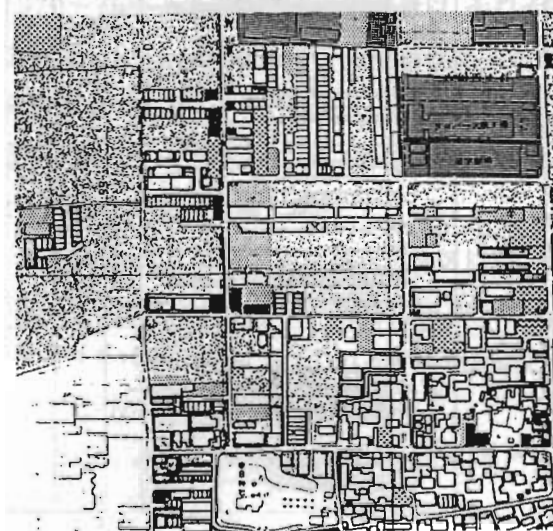
0 50 100 m

高槻市城南

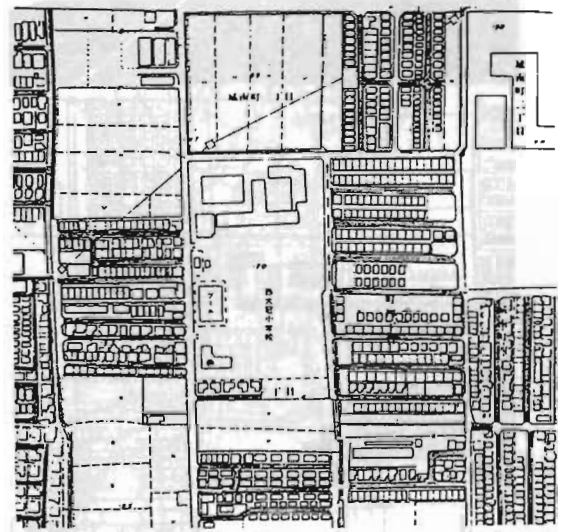


図6・4
土地利用現況図

狭屋川市田井緑町



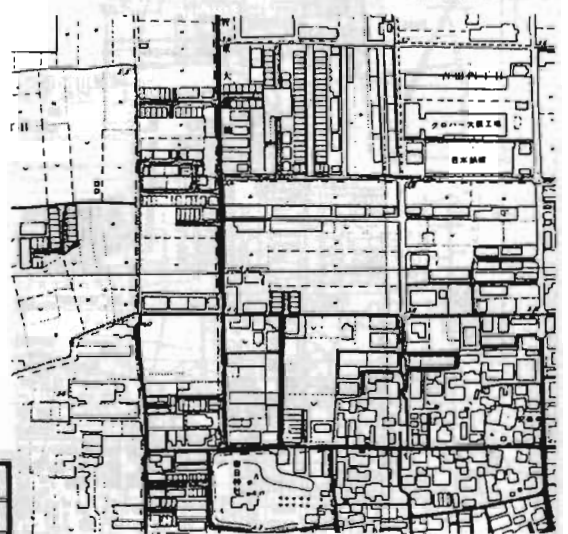
東大阪市稲葉吉田



高槻市城南



狭屋川市田井緑町



東大阪市稲葉吉田

道路幅員別現況

3 m 以下
3 m~5 m 未満
5 m 以上

図6・5 道路幅員別現況図

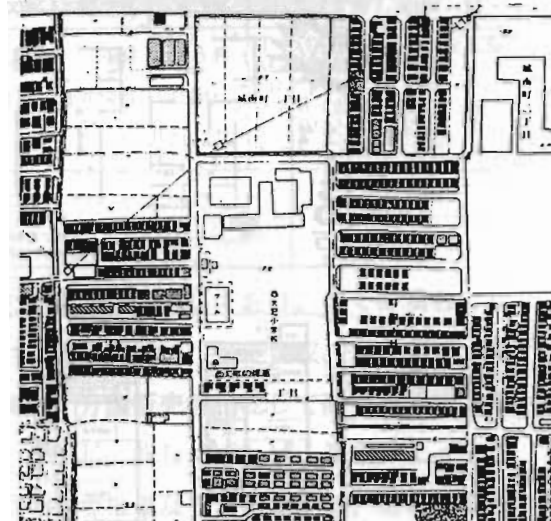
3) 住宅および諸施設整備の状況

高槻市城南は、地区周辺部に戸建住宅の集積があったところで、1970年以降の開発も戸建建売分譲住宅を主体として行なわれ、まとまった開発単位では公園なども確保されている。RCマンションの立地も3棟ほどみられる。

寝屋川市田井緑町は、古いミニ開発街区と文化住宅の集積街区があり、これらの間と田畑を埋める形で、戸建タイプと長屋タイプのミニ開発が行なわれた。公園は小さいのが1カ所つくられているのみである。

東大阪市稲葉吉田は、旧集落とその周辺に供給された長屋住宅のストックの目立つところで、それを外延する形で戸建タイプと長屋タイプの建売分譲住宅が供給されている。公園等は地区内になく、旧集落内の神社仏閣と小公園があるのみである。

施設の整備状況をみると、小学校や幼稚園等の学校教育施設はミニ開発以前に整備されており、購買施設は駅前に既存の大きな集積があり、地区内には小規模なものが立地しだしてはいるものの、全体として既存の施設に依存する形である。つまり、居住地に不可欠の公園や集会所といったコミュニティ施設の整備は、ほとんど放棄されているのも同然である(図6・6)。



高槻市城南



寝屋川市田井緑町

寝屋川市田井緑町



東大阪市稲葉吉田

●住宅形式別現況	
[Solid black square]	1 戸 建
[Diagonal lines /]	長 屋 建
[Diagonal lines \]	文化住宅
[Horizontal lines]	木造アパート、家
[Vertical lines]	マンション、他
[Stippled pattern]	公園・ひろば
[Empty square]	
[Empty square]	
[Empty square]	
[Empty square]	
[Empty square]	
[Empty square]	
[Empty square]	
[Empty square]	
[Empty square]	

0 50 100 m

図6-6
住宅形式別現況図

東大阪市稲葉吉田

③典型地区に供給されている住宅タイプ

価格帯でいうならば、1100万円前後と1500万円前後が主流である。それぞれに対応するプランタイプの例を、業者の「ちらし」より抜粋して示すと、図6・7のようである。前者は3DK、後者は5Kあるいは4DKタイプとなっている。床面積は60~70㎡、

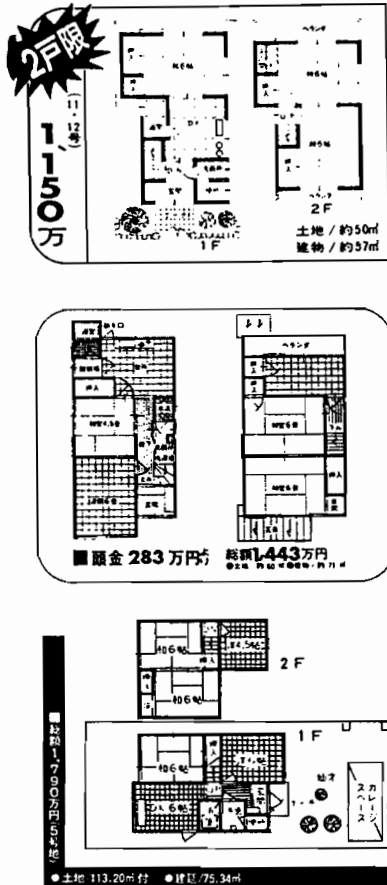


図 6・7 住宅プランタイプ

敷地面積も60~70㎡、建築面積30㎡前後というのが一般的であり、建ぺい率60%（実質これを上まわるものも多い）、容積率100~115%といった筒一杯の過密な住宅地である（図6・8）。

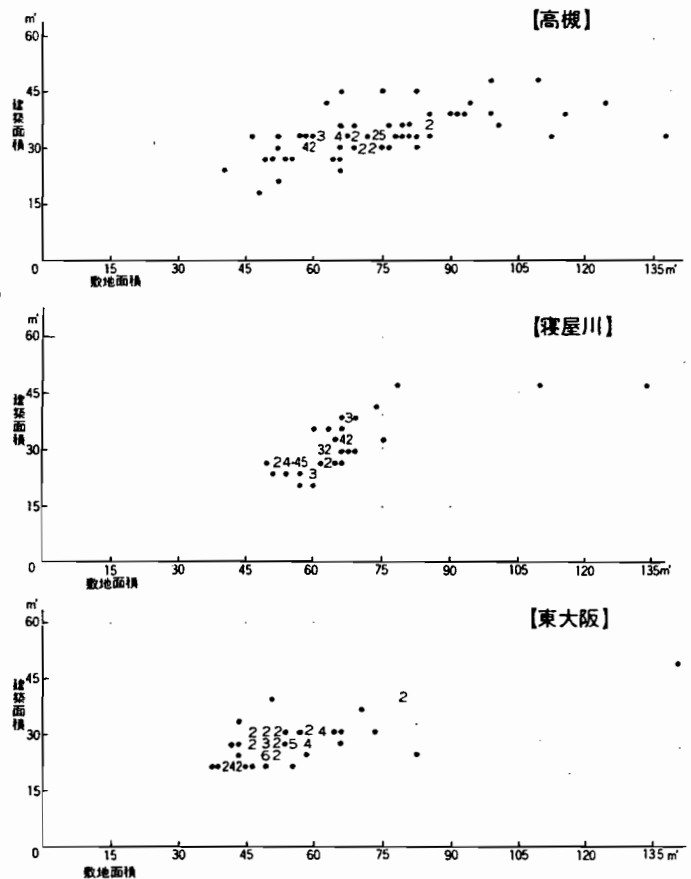


図 6・8 建ぺい率

④建売分譲住宅供給業者による供給実態

住居系の開発の大半が建売分譲住宅であり、そのうち業者によるものが高槻市城南、寝屋川市田井緑町で94~96%、東大阪市稲葉吉田でも80%弱と住宅開発の大部分を占めている。また、各地区での業者の活動をみると、高槻市城南で同一業者による連続的な開発が目立ち、2社で60%にもなる。これに比べて、東大阪市稲葉吉田では多数の業者による小規模な開発が目立っている。寝屋川市田井緑町では、両者の中間的な状態である。

実際の居住地としての市街化およびその成熟に果たす住宅供給業者の役割は大きい。住宅の質と居

住地としての基盤の整い方の違いは、こうした業者の同一地区での供給単位の大きさとその時系列的・空間的連続性に依っていると看做される（表6・1）

表 6・1 地区別・業者別開発件数および開発量

	地区面積 ha A	開発総面積 (昭和45~ 51上半) 件数、面積(B) B / A	住 居 系 開 発			住 宅 分 譲			2件以上地区内で開発した 業者 (件数、面積、比率)
			件 数 面積(C)	開 発 許 可	位 置 指 定	件 数 面 積(D) D / C	業 者 に よ る も の D ₁ / D	非 業 者 に よ る も の D ₂ / D	
				C ₁ / C	C ₂ / C				
高 槻	32	26件 64207m ² 20.0%	26件 64207m ²	17件 57577m ² 89.7%	9件 6630m ² 10.3%	22件 57524m ² 89.6%	9件 55155m ² 95.9%	3件 2369m ² 4.1%	T M (6件) 29128m ² 51% D Y (5件) 5305 9 M G (2件) 8272 14
寝屋川	36	22件 63911m ² 18.0%	21件 38005m ²	14件 33657m ² 88.6%	7件 4348m ² 11.4%	21件 38005m ² 100%	13件 35602m ² 93.7%	4件 2403m ² 6.3%	S A (3件) 13912m ² 37% Y N (2件) 3891 8 H T (2件) 4197 11
東大阪	45	28件 33313m ² 7.3%	26件 22113m ²	1件 3824m ² 17.3%	25件 18289m ² 82.7%	25件 21641m ² 97.9%	15件 17057m ² 78.8%	5件 4584m ² 21.2%	T G (2件) 1764m ² 8% M B (2件) 953 4 M M (2件) 1486 7 I K (2件) 1131 5 O G W (2件) 1228 6 K E (2件) 998 5

6-2 建売業者のタイプ

調査対象業者の諸特徴は、図6・9のようにまとめられる。開業年として、この調査では、本格的に建売業に進出した時期を聞いているが、ほとんどの業者が、昭和40年前半(1960年代後半)の開発ブーム期に、以前の個人経営の工務店や建売業からの進出をはかっている。

資本金や従業員規模は概して小さく、ほとんどの業者が10人前後の小経営体である。これは、彼らの

業務領域の特徴とも関連しており、多くの業者に共通に見られる実務領域は、土地買収、資金調達、開発の企画調整、分譲販売等、総じて商社機能的な業務である。しかし、詳しくみれば、業者によってこの業務領域の重点は異なり、あるいは、この範囲外の業務にむしろ重点をもつ業者もあり、業務領域の重点によって、以下のように本格的に開発経営をしている建売專業型と、そうでもない工務店・建設業

業者名	属性				開業年	資本金 百万円	従業員 人数	業務領域・重点					年間供給 戸数		開発団地の 平均的規模 [㎡] ○昭和49年前 ●49年後					敷地規模 [㎡]					最大 団地 規模 [㎡]		
	種 介 業	個 人 建 売	工 務 店	其 他				土 地 買 収	住 宅 分 譲	企 業 調 整	住 宅 分 譲	土 地 過 渡	50	100	20	40	60	80	100	50	70	90	100	130			
OZ	■				42	300	6						20	●												14	
TI	■				48		3						25	●													10
TT		■			41	500	7						30	●○													25
MM	■				35	1,500	7						35	●○													40
SA			■		42	350	6						25	●○													63
SW				■	42	1,200	8						30	●○													30
M				■	41	4,000	9						40	●○													26
YY		■			42	500	10						35	●○													22
II				■	45	2,500	9						45	●○													420
YN		■			45	500	7						55	●○													63
YG		■			46	1,200	20						40	●○													20
KS				■	42	1,000	25						90	●○													105
DY				■	41	4,500	25						100	●○													127
TM		■			44	2,000	8						100	○													500
TG			■		42	3,000	25						135	●○													40
AN			■		51	55660	700						15	●													6
FS			■		44	500	7						10	●													10
ST			■		45		4						10	●													5

図6・9 調査対象業者の諸属性

進出型や仲介兼業型とに分かれる。建売専門型は土地買収から販売に至る建売業務を一貫して行なっている。工務店・建設業進出型は設計と施工に重点をおいている。仲介兼業型は土地・住宅の販売や情報収集に重点をおいている。業者の諸属性をこのタイプ別に詳しくみれば、以下の通りである。

①建売専門型

建売専門型は、建売住宅供給の主力をなしており、供給の相当部分が彼らによって行なわれている。開業年は昭和40年代初頭から前半であり、それまでは個人経営で細々と建売業をやっていたものが多い。転身組が割に多いのは、40年代前半の開発ブームという時代背景を反映している。この型は、さらに年間供給戸数40戸前後の業者と100戸前後の業者とに分かれ、開発団地規模や資本金規模等からもわかるように、両者の間には明らかに開発力の差がみられる。

②工務店建設業進出型・仲介兼業型

これらの型は、建売販売を始めたばかりか、建設業や仲介業のかたわら新規参入の感触探りに建売を始めている型で、建売業の中では傍系的な存在といえる。年間供給戸数は20戸前後で、専門型よりかなり少ない。開発団地規模もせいぜい10戸ぐらいで、小規模開発を単発的にやってきている。経営の重点

はあくまで、不動産仲介あるいは建設業においている。建売業が本業か兼業かが、のちに述べる経営のメカニズムや経営環境への対応の違いを規定している。次節では、供給量で圧倒的な量を占め、現在のミニ開発の主力であり、スプロール市街地形成の立役者である建売専門型を中心に、分析をすすめよう。

6-3 開発経営のプロセスと特徴

建売業者の開発経営は、一言でいえば、開発の企画調整は自立的に行ないながら、土地買収、施工、販売等、その具体化実行の過程は、他の不動産関連業者（仲介業者、土木建設業者、宅地分譲業者など）との密接な関連の下に進められていく。開発経営の主要なプロセスは、土地取得、造成・施工、宣伝・販売の3段階よりなり、これらを一貫して、企画・開発行為の調整や資金調達業務が付随する（図6-10）。以下にこの3段階の内容について、それぞれの主要事項と特徴をみておこう。

①土地取得

土地取得は、開発過程で最も重視されるところである。取得に際しては、どの業者も入手価格と立地条件を重視し、業者の事務所所在地周辺の2～3市にまたがる比較的広い地域を対象としてさがす。中堅業着の場合、この対象地域はさらに拡大する。取

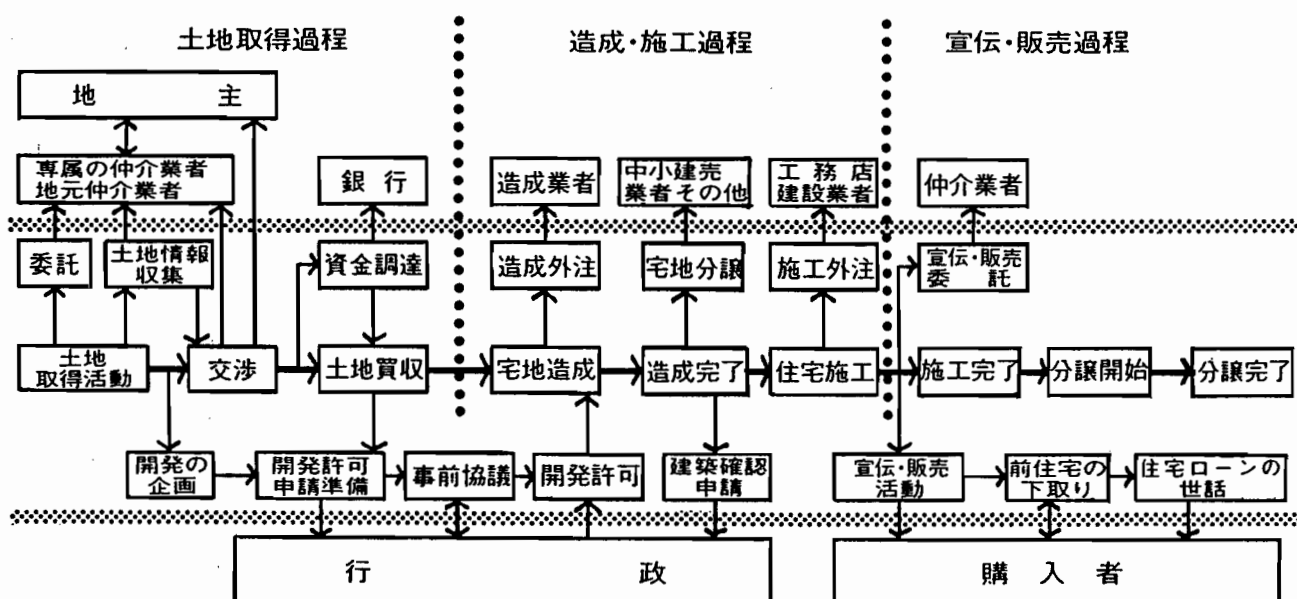


図6・10 開発経営のメカニズム

得ルートは、専属の仲介業者や地元仲介業者に一任するのがほとんどである。小規模業者でも、地元仲介業者を介する機会が多いが、他の建売業者からの開発地の一部購入もみられる。(図6・12参照)

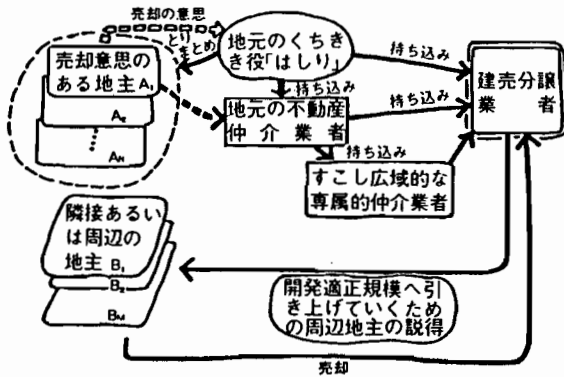


図6・12 建売業者の土地入手メカニズム

②資金調達

資金調達は、土地取得に次ぐ重要事項であるが、ほとんどの場合、入手土地を担保にした銀行融資によって調達されている。小規模業者において特にこの傾向が強く、彼らの必要資金の7~8割がこのようにして調達されている。中堅業者の場合は自己資金の比率が増え、全額を自己資金で賄っている例もみられた。

③造成・施工

造成工事は、業者のほとんどで外注されている。また、建築施工については、工務店・建設業進出型やそこから建売専門型に移行している業者では、一貫施工を行っているのが特徴的である。

④宣伝・販売

宣伝活動は、開発地周辺や沿線の長屋、文化住宅、戸建住宅などの住宅地を対象としたチラシ広告によるのが一般的である。工務店・建設業進出型では、宣伝・販売を仲介業者へ一任しているものが多い。販売対象については、どの業者も、最多購入層の中所得層への供給が中心をなしており、とくに目立った違いはないが、中堅業者になるほど高所得層向けの比重がふえる傾向がある。また、どの業者も、長屋や従前持家の下取りを多く行っており、地域的

に発生してくる住みかえ需要を吸収しているのが特徴的である。

以上の開発経営の主要プロセスの中で、これまで比較的重視されてきたのは、「条件の良い土地取得」であった。土地取得から販売に到る過程は、地価の急上昇や広範な購買層の存在などという経営を取り巻くこの間の好条件の下で、それほど努力を要することもなかったと思われる。いわば、これまでの開発経営のやり方は、きわめて恵まれた条件の下で、借り入れ資金の回転を加速することで、地価上昇分を精力的に吸い上げていくものであった。なお、京阪沿線で開発された事例で、その開発プロセスとコスト構成をみると、表6-2と6-3のようになっている。

6-4 ミニ開発の生産組織

ミニ開発が都市周辺にこれだけ蔓延している背景には、その生産組織、生産技術がきわめてありふれた、誰もが、いつでも、どこでも、容易にとり入れられるものとして存在していることを見のがすことができない。ありふれた材料、ありふれた在来工法、どのような地域にも必ず存在する各種職人、こうした生産のオープンシステム性がミニ開発を支える強さとなっている。

ミニ開発は、地域性の強い住宅開発であるが、その生産をになう職人群も、地域性をもった一定のエリアの中で、お互いにつながりを保ち協力関係に依拠しながら存在している。業者の規模が少し大きくなると、常雇という形で自社で職人をかかえる場合もあるが、小規模零細業者の多くは、そのつど工程ごとに職人と契約を結び、建設施工を進めている。そのことが、地域性という絆の中でなじみの関係となり、業者は職人の技術的な性向を知り、職人は依頼主のやり方や好みを知ることになり、仕事もきわめてスピーディに、適材適所の手配をしながら進めることを可能にしている。

「あれに頼めば何とかやってくれる」「あの人の仕事ならば」といった協力・協同関係は、一発主義

表6・2 開発プロセスの一例

プロセス	月 数															備 考	
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15		
企 画																上段 開発許可による開発 (1 000m ² 程度の場合) 下段 道路位置指定による開発 (500m ² 程度の場合)	まず開発予定地のあたりをつけることから始まる。 「今度はあそこでこんなものを」と、気に入った用地があれば、じっとあたためてイメージをふくらませるといった段階。期間にはケースによって幅がある。
用地買収																	過去においては「魂まで買う」「あとは口出し無用」式のやり方もあったようだが、最近では「地主の協力を求める」といった傾向が強くなり、「地主にも街づくりに参加してもらおうんだ」といった意識変化がおこっており、地域密着型開発業者の持味を生かしている。
設 計																	開発手法が画一的であるためか設計にはあまり時間をかけていないようである。ロットサイズが決まれば、在来手法・工法によってほとんどのものが決められてくる。ただし、需要者のニーズをつかむための努力や工夫は行なわれており、販売意欲をそそるための細部での改善は不断に行なわれているようである。
開発申請または位置指定	事前協議															市町村+府県	申請書類の整備、事前協議等、かなりの日数を要するため、ここをいかに早く切り抜けるかが業者にとって重要なポイントになる。ここで示した期間は、周辺同意、許可・指定条件等でとくに問題がなく、スムーズに運んだ場合のケースの標準的なものである。開発面積が3 000m ² を超える場合は、協議日数は飛躍的に増大する。
	申請															市町村+府県	
造成工事																	用地買収から販売まで、できるだけ期間を短縮することが零細業者の生きのびる大きな条件である。そのため、造成工事の期間も短かく、しかも造成後即建築工事着工というケースが一般的で、不同沈下等によるトラブルを発生させる原因になっている。
建築工事																	着工から完成まで4カ月が標準工期である。最近では多様な建売デザインがあふれており、一時のような画一的ものは少なくなっている。洋風、和風、和洋折衷風等とり揃っており、外観の変化と識別性を求める傾向が強い。
販 売																	着工時 1/3、棟上時 1/3、完成と同時に完売というパターンが理想の販売プロセスとなっているようだ。ノーマルな販売努力で売れない場合には割引セールが行なわれることがあるが、余程の失敗のない限り長期の売れ残りが出ないのが、小規模供給、地域型、「庭付戸建」ミニ開発の強さにもなっている。

表6・3 コスト構成の一例

用地取得価格20万円/坪、戸当たり専有宅地面積24坪/戸(79.2m²/戸)、延床面積24坪/戸、売価1 800万円

費目構成	単 価	戸 当 たり 価 格	備 考
用地費	20万円×1.4* = 28万円/坪	28×24 = 672万円	* 道路等専有宅地外の用地費負担率を加算。
造成工事費	28万円×0.1* = 2.8万円/坪	2.8×24 = 67.2万円	* 用地費の10%程度になる。
建物建設費	25万円/坪	25×24 = 600万円	建築18~20万円/坪、設備7~5万円/坪。
屋外整備費	1万円/坪	1×24 = 24万円	
開発負担金	58万円/戸	58万円	教育負担金40万円、上下水負担金18万円。
金 利	*用地・造成 10%…10カ月 建物・屋外 10%…4カ月	(672+67.2)×0.1×10 / 12 = 61.6 (600+24)×0.1×4 / 12 = 20.8 82.4万円	* 個別の金利負担率は必ずしも明確にならないので、こちらで想定した。一時、用地費は「売れ払い」という制度がとられたこともあったが、最近では交渉成立時に支払われるのが一般的。
小 計		1 503.6万円	
事 務 費	20%	1 503.6×0.2	事務員、人件費、販売宣伝費等、細かな計算はなされていない。利潤突込みで、建設諸費用の20%といったどんぶり勘定の資金運用である。
利 潤			
合 計		1 804.3万円 ⇔ 1 800万円	

の大規模開発では醸成されない。地域に根をはった小さな開発の繰り返しが生み出す人間関係の結びつきをもたらすものである。こういった人間関係の強みは、技術協力関係だけにとどまらず、業者にとっては、情報源の拡大や地主への顔の広がりといった効果をもたらしている。また、職人にとっても、新たな仕事の開拓や仲間への仕事の紹介といった広がりをもつことにもなっている。

また、こうした地域性の強い絆が成立すると、「親方こやしのところへ行ってはダメだ」という言葉があるように、あまりにも悪どい経営は一定の地域の中では長続きせず自然淘汰されていくという歓迎すべき状態を形成してくる。建てれば何でもすぐに売れた時代から、悪いものは売れ残る時代へ向かう中で、こうした傾向は今後より強まってくるだろう。

ミニ開発による建売住宅は、木造2階建の一戸建が圧倒的多数を占める。材料、工法ともに基本的には、在来の木造住宅と全く変わるところがない。居住性は誰もが経験しているところであって間違いはなく、万人の好みに合致し、ありふれた材料を用いて工期も短く、作業スペースも少なくてすみ、単価的には驚くほど対応の幅があってコストダウンが可能であり、法規的にも構造計算が不要となっている。その上、増改築や建替え等も容易である。このように利点を数えあげれば、木造2階建在来工法がミニ開発の主流の座を占めていることがうなづける。もっとも、これらを裏返せば、耐久性のなさやコストダウンというよりは手抜き等々と指摘される建売特有の質への不信感を生み出す要因にもつながっている。こうした網の目のようにはりめぐらされた生産組織と成熟した生産技術に支えられたミニ開発の現状は、これらのことが考慮されていない規制や誘導の提案では、計画的な開発には容易に変わりえないだけの根強さを示している。

6-5 「ミニ化」の構造

(1) 「ミニ化」の実態

図6-9で、昭和49(1974)年を境とした各業者の開発団地の平均規模の変化をみると、大部分の業者において開発規模の縮小化傾向、すなわち「ミニ開発化」が顕著である。とくに、以前20戸/件から50戸/件程度の開発を行っていた建売専門業者が、10戸/件前後へと開発規模を引き下げる傾向が目立っている。

(2) 現在の経営環境

このような動きの背景には、現在の建売業を取りまいてきわめて厳しい経営環境が存在している。しかも、その影響が経営基盤の弱い中小事業者にとりわけ強く否定的に作用しているのが特徴である。経営者インタビューでは、中小事業者の経営困難や「やりにくさ」を訴える声が広く聞かれ、他方で、経営規模の大きな中堅以上の業者では、これまでの実績によって比較的強い経営基盤を確立しており、両者の経営環境への評価は対照的である。

販売状況については、ほとんどの業者が売れゆきの悪化を訴えており、コストを購買力にどう合わせていくか、また、売れ残りによる金利負担の増大をどう抑えるかに苦勞している。これらへの対応として「規制のがれ」や開発単位の小規模化と開発期間の短期化による資金回収の短縮化がみられる。また、一部業者では、高所得層に供給対象を絞ることで対応しようとしている例もある。

開発規制には、どの業者も強い反発を示しており、指導要綱の技術基準、開発負担金によるコスト上昇や土地譲渡重課税制度の適用を避ける傾向が強い。この傾向は、とくに専門型の小規模業者で徹底している。「開発行為」になると開発期間が長期化することも、「規制のがれ」の誘因となっている。中堅業者では、これらの規制に対し、開発過程の諸段階の調整によって対応していく余裕がみられる。

土地取得に関しても困難要因が多い。スプロールが拡大、高密度化するにつれ、まとまった土地が残りに少なくなってきたり、しかも地価や立地条件など

開発条件の良い土地はさらに少なくなっている。また、税制面や開発規制の面からも、小規模取引の条件がそろっている。

資金調達についても、従来の借金経営を支えてきた地価の急上昇という前提が崩れてきているため、業者の側には金利負担がきわめて大きな重圧として作用してきている。

(3) 「ミニ化」の構造

建売業者によるミニ開発化の構造を整理し、図示すれば図6-11のようになる。

まず「ミニ化」の外的要因として、現在の建売業をとりまく経営環境の厳しさがある。それは、①土地取得の困難さと零細取引の傾向、②地価の「高値安定」期への移行とそれに伴う金利負担の相対的上昇、③開発規制、地価抑制政策からくるコスト上昇圧力、④購入能力の低下による売れゆきの悪化等である。次に、内的な要因、即ち建売業経営に内在する要因として決定的なのは、借入資金の回転による

地価上昇分の吸収というこれまでの経営パターンそのものである。このような経営パターンが外的要因悪化への対応を、さらに困難なものにしている。

したがって、業者の対応は、中堅以上の業者にみられるように、経営体質そのものを改善していくか、それができない中小業者の場合には、経営規模を縮小し、ミニ開発化することで資金回転を早くするかである。現行の開発規制や地価抑制政策は、これら中小業者に対し、技術基準や負担金の適用によって、コストの上昇と開発の長期化による金利負担を増大させ、結果的に「ミニ開発」という「解決策」とをらせているといえる。

(4) 今後の動向と対策の方向

これまでの分析により、「ミニ開発」現象は、経営上のさまざまな阻害要因に直面している建売業者の中でも、経営基盤の弱い中小業者の対応策として現れていることがわかる。したがって、業者の側から見る限り、ミニ開発は今後も持続的に進行してい

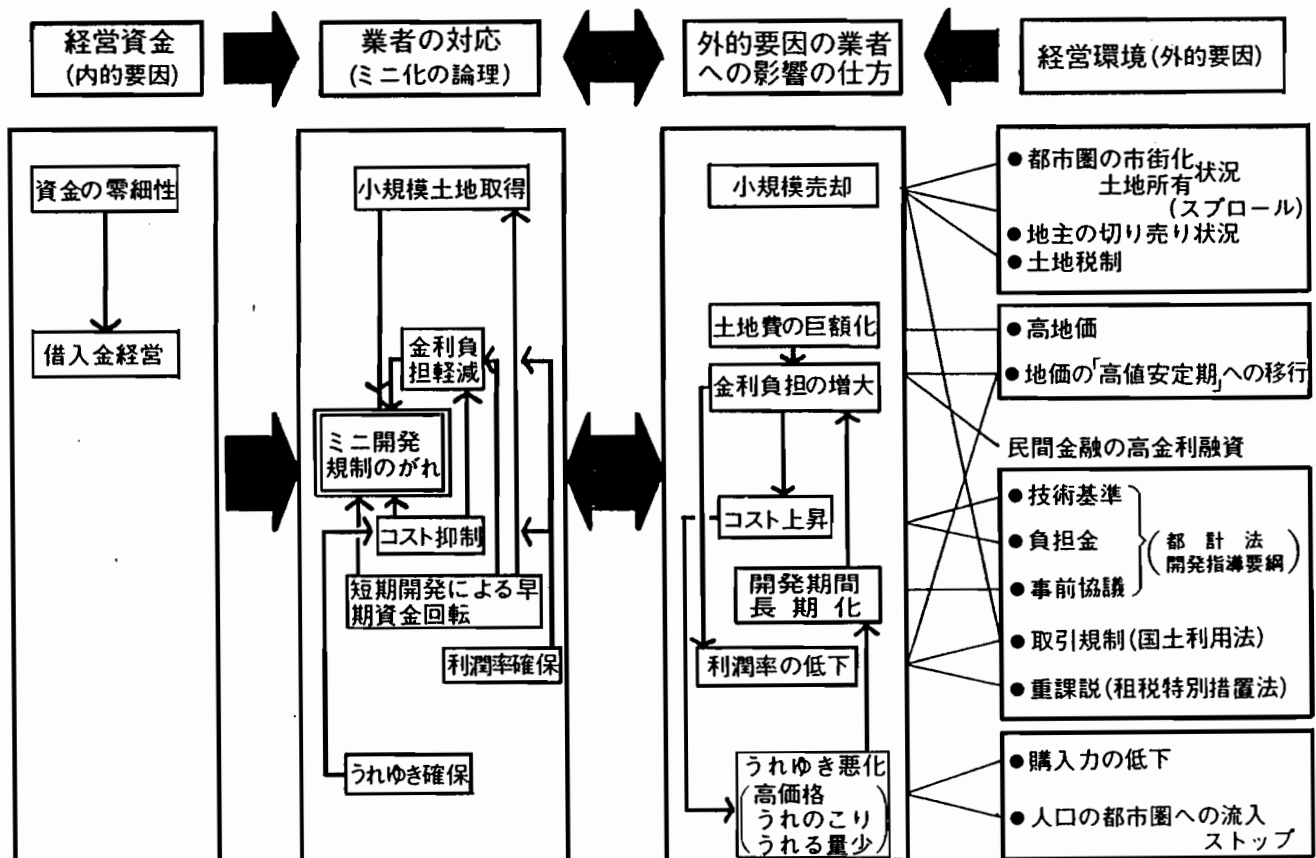


図6-11 現在の経営環境と建売業者の対応（ミニ化の論理）

くと予測される。現行の開発規制が、一定の物的水準を確保する上で評価しうる反面、ミニ開発を促進する一面をもっている以上、単なる規制の強化はさらなる規制逃れや高級住宅しか建たない状況を結果すると考えられる。調査対象のうち、中堅業者が今の状況下でも、一定の計画性をもって住宅地開発を行なえていることから判るように、計画的開発に耐えうる基本条件は、経営基盤の一定以上の強さにあると考えられる。したがって、ミニ開発の計画的誘導策は、経営面での何らかの援助策との結合が必要であり、計画的な小集団開発への開発資金の融資制度等が考えられてよい。その場合、ミニ開発の主要な担い手である中小の建売業者がその対策の中心に位置づけられることが大切である。

第7章 地域密着型住宅供給業者の活動実態と経営志向

7-1 本章のねらい

建売分譲住宅は、需要者および地域に密着し、この20年たらずのあいだにすっかり庶民住宅の主座に坐った感がある。ところが建売業界に今、厳しい転機がおとずれている。核家族化の進行が極限に達し、ある意味での住宅供給の社会的一巡を経て、需要の量の減少と質的变化という事態をむかえている。また「開発適地」の減少、大手資本の参入や行政による諸規制の強化などにより、その経営環境は大きく揺さぶられている。生産や販売の組織、生産技術と住宅の性能（質）や供給後のアフタケアなど、住宅供給と経営のシステムの抜本的な見直しが求められてきている。

本章では、建売住宅供給業者の実態のリアルな把握と彼らのこの間の活動実績や今後の志向の分析を行なう。そして、彼らがこの転期にあたって、新たな地域密着、需要密着型の住宅供給のシステムを開発し、また、協同して地域のホームビルダーとしての地位を確保することが展望できるのかどうか、その現実的可能性や課題について検討する。

建売分譲住宅供給業者に対するアンケート調査を行い、その集計・分析から地域密着型住宅業者の実態や今後の課題を明らかにする。アンケートの主要項目としては、業務領域と経営組織、活動地域、土地取得行動や需要対象の設定、資金運用さらに今後の業界動向の見通しやそのなかでの各社の経営戦略とそのバックグラウンドをなす彼らの供給活動の全経歴などである。

調査対象業者は、この10年間に開発許可や道路位置指定による住宅供給を大阪市と堺市で行なってきた業績上位それぞれ20位以上、10位以上の業者、および両市でミニ開発の集積典型地区として

抽出した各々9地区で住宅供給を行った全業者を対象とした。大阪市上位20社と堺市の全業者には、郵送後直接調査員が出向き回収した。回収時に関連する事項や開発指導要綱等についての聞きとり調査も行った。大阪市残分は全て郵送による回収であった。その結果は表7・0のとおりである。

表7.0 調査結果

		配 票			回 収		回収率(%)
		対象数	所在不明	配票数(N)	拒 否	回収数(n)	
大阪市	直接回収	23	7	16	3	13	81.3
	郵送回収	123	12	111	65	46	41.4
堺市(直接回収)		29	10	19	6	13	68.4
計		175	29	146	74	72	49.3

7-2 業者のプロフィール

業者のプロフィールを、企業形態、資本金、従業員数とその職種内訳、業務領域や住宅分譲開始時期等々にわたって明らかにする。

(1) 企業形態と法人化、住宅分譲開始の時期

株式会社が9割弱、個人企業が1割弱、有限会社は唯1社と、企業形態としては株式会社が大半を占めている(表7-1)。また、その法人化の時期をみると、昭和40年代への集中がみられ6割をこえている。昭和30年代後半から同40年代にかけて大半が企業形態を法人化させたといえる。

法人化の時期と住宅分譲開始時期との関係では法人化以前あるいはそれと同時期に住宅分譲を開始したものが大半(86%)であり、住宅分譲の一定の実績と経験の蓄積のうえに法人化していったと推測される。また、彼らの前身が、建設業や仲介業の自営または勤務が37.6%を占め、建売業の自営または勤務は16.7%にすぎない。これらのことから、前述の住宅分譲の一定の実績、経験の蓄積というのは、これに密接に関連する住宅建設や仲介の分野を通しての住宅分譲のノウハウの獲得

過程と原資の蓄積過程であったことが判る（表7・2、図7・1）。

(2) 資本金と従業員数などからみた企業規模

資本金規模をみると、1千万円未満で1/4、2千万円未満で過半となり、3千万円未満で7割に達する。従業員規模をみると、5人以下で2割、10人以下で過半をこえ、20人以下で3/4に達する。このように、資本金や従業員数からみた企業規模は、小規模なものが大半を占めている。また、資本金規模と従業員規模との間には相関関係が強いことも判る（表7・3）。

(3) 従業員の職種構成

職種別に、各企業内での構成比率がどうなっているのかを検討してみよう。役員では、営業・事務担当の充足状況に比して、技術担当の充足程度が低いことが判る。職員でも、営業職員の比率が最も高く、つづいて事務職員、技術職員、技能職員の順となっている。技術職員のいないところが45.7%、技能職員がいないのが55.7%となっている。これらのことから判るように、商社的部門が充実しており、建設生産的部門の軽量の職員構成である（表7・4）。また、1級建築士と2級建築士の数をみると、全くいないのがそれぞれ75.0、37.5%である。木造小規模建築である建売住宅供給では、2級建築士で十分との判断がありそうである。さらに、住宅設計業務の直営あるいは外注の状態との関係でみると、住宅設計をしないものが、2級建築士すらいないところでは過半をこえ、「1~2人」では85%以上のところが、「3人以上」では100%が直営となっている。専門技術者の存否状況が、住宅の質へのアプローチに明瞭に影響しているといえそうである（表7・5-1、-2）。

(4) 業務領域

①保有する免許

ほとんどの業者が、宅建免許をもち、同時に建設業免許も知事認可を85%、大臣認可を7%が持ちあわせている。このことは、先にみたように、これら業者の前身が建設業や仲介業であったことと深く関

表7.1 企業形態

形態	ケース(%)
個人	7 (9.3)
株式会社	64 (88.9)
有限会社	1 (1.4)
計	72 (100.0)

表7.2 法人化の時期

法人化の時期	(%)
昭和1~19	1 (1.5)
20~29	2 (3.1)
30~39	16 (24.6)
40~44	17 (26.2)
45~49	23 (35.4)
50~55	6 (9.2)
計	65 (100.0)

表7.3 資本金別従業員規模別業者数

従業員数	1000万円未満	1000~2000万円	2000~3000万円	3000~4000万円	4000~6000万円	6000~8000万円	8000~10000万円	10000万円以上	計
1~5人	6(15.3) 5(12.5)	2(20.0) 2(16.7)	2(15.0) 2(20.0)	0(0.0) 0(0.0)	0(0.0) 0(0.0)	0(0.0) 0(0.0)	0(0.0) 0(0.0)	0(0.0) 0(0.0)	13(21.0)
6~10	6(28.6) 4(40.0)	10(47.6) 10(55.6)	3(12.3) 3(30.0)	0(0.0) 0(0.0)	1(4.0) 1(12.5)	0(0.0) 0(0.0)	0(0.0) 0(0.0)	1(4.8) 1(25.0)	21(33.9)
11~20	0(0.0) 0(0.0)	2(23.1) 2(11.1)	4(30.3) 4(40.0)	3(23.1) 3(50.0)	2(15.0) 2(25.0)	0(0.0) 0(0.0)	0(0.0) 0(0.0)	1(7.0) 1(25.0)	13(21.0)
21~30	1(12.5) 1(1.1)	2(25.0) 2(11.1)	1(12.5) 1(40.0)	2(25.0) 2(33.3)	2(25.0) 2(25.0)	0(0.0) 0(0.0)	0(0.0) 0(0.0)	0(0.0) 0(0.0)	8(12.9)
31~50	0(0.0) 0(0.0)	0(0.0) 0(0.0)	0(0.0) 0(0.0)	1(50.0) 1(16.4)	1(50.0) 1(12.5)	0(0.0) 0(0.0)	0(0.0) 0(0.0)	0(0.0) 0(0.0)	2(3.2)
50~100	0(0.0) 0(0.0)	0(0.0) 0(0.0)	0(0.0) 0(0.0)	0(0.0) 0(0.0)	2(50.0) 2(25.0)	0(0.0) 0(0.0)	0(0.0) 0(0.0)	2(50.0) 2(0.0)	4(6.5)
100~	0(0.0) 0(0.0)	0(0.0) 0(0.0)	0(0.0) 0(0.0)	0(0.0) 0(0.0)	0(0.0) 0(0.0)	0(0.0) 0(0.0)	1(100.0) 1(100.0)	0(0.0) 0(0.0)	1(1.0)
計	15(24.2)	18(29.0)	10(16.6)	6(9.7)	8(12.9)	0(0.0)	1(1.6)	4(6.5)	62(100.0)

表7.4 職種別職員数の全職員に占める割合

職種	職員数	0%	20%未満	20~40%未満	40~60%未満	60~80%未満	80%以上	合計						
技術担当役員	28	(40.0)	33	(47.2)	6	(8.6)	3	(4.3)	0	(0.0)	0	(0.0)	70	(100.0)
営業・事務担当役員	18	(25.7)	37	(52.9)	13	(18.6)	5	(7.2)	0	(0.0)	0	(0.0)	70	(100.0)
技術職員	32	(45.7)	13	(32.9)	9	(12.9)	5	(7.2)	1	(1.4)	0	(0.0)	70	(100.0)
営業職員	14	(20.0)	15	(21.5)	23	(32.8)	13	(18.6)	2	(2.9)	3	(4.3)	70	(100.0)
事務職員	9	(12.9)	26	(37.1)	29	(41.4)	5	(7.2)	1	(1.4)	0	(0.0)	70	(100.0)
技能職員(大工など)	39	(55.7)	11	(15.7)	10	(14.3)	8	(11.4)	2	(2.9)	0	(0.0)	70	(100.0)

表7.5(1) 一級建築士数と住宅設計業務の態様

一級建築士数	0人	1~2人	3~4人	5~6人	6人以上	合計
直営	30	12	2	1	0	45
	(55.6)	(85.7)	(100.0)	(100.0)	(0.0)	(62.5)
外注	9	1	0	0	0	10
	(16.7)	(7.1)	(0.0)	(0.0)	(0.0)	(13.9)
行っていない	15	1	0	0	1	17
	(27.8)	(7.1)	(0.0)	(0.0)	(100.0)	(23.6)
合計	54	14	2	1	1	72
	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)

表7.5(2) 二級建築士数と住宅設計業務の態様

二級建築士数	0人	1~2人	3~4人	5~6人	6人以上	合計
直営	6	29	5	2	3	45
	(22.2)	(85.3)	(100.0)	(100.0)	(75.0)	(62.5)
外注	7	3	0	0	0	10
	(25.9)	(8.8)	(0.0)	(0.0)	(0.0)	(13.9)
行っていない	14	2	0	0	1	17
	(51.9)	(5.9)	(0.0)	(0.0)	(25.0)	(23.6)
合計	27	34	5	2	4	72
	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)

表7.6 保有する免許

免許	ケース(%)
宅業	69(95.8)
建設業(知事)	60(84.5)
建設業(大臣)	5(7.0)
その他	6(8.3)

表7.7 主要な業務領域

中心の業務	ケース(%)
仲介業	2(2.8)
建築請負業	6(8.3)
分譲住宅供給	62(86.1)
その他	1(1.4)
計	72(100.0)

係していると思われる（表7・6）。

②主要な業務領域

現在の各業者の主要な業務領域は、大半が「分譲住宅供給」である。「建築請負」「仲介」はそれぞれ8%、3%弱にすぎない。賃貸住宅供給や土木請負、営繕は皆無であった。住宅分譲専業または主業タイプの業者が大半であることが判った（表7・7）。

③住宅分譲関連業務

アンケートでは、18項目の住宅分譲関連業務それぞれについて、業務の実行の有無とその直営・外注の別をきいている。そのうち、「造成地設計」「公共施設整備」「住宅部材生産」「住宅地管理」の4項目についてはほとんど回答が無かったので、他の14項目についてまとめたのが表7・8である。

住宅分譲業務として大半の企業が位置づけているのは、「住宅分譲販売」と「土地の買収」で、8割以上が直営している。ついで直営率が高いのは「開発の企画」「住宅設計」で約6.5割である。これに対して外注率が高いのは「宅地の造成」「住宅設備工事」で、専門工事業の領域が確立している部門である。「住宅建設施工」は主要業務として位置付けられているが、直営・外注の別が企業の体質によって大きく異っている。企業の前身が仲介業や建売業、あるいは従業員10人以下で年間住宅供給戸数50戸未満といった小零細企業において外注率が高く、その他では逆に直営率が高く、際立った対比を示している。「宅地分譲販売」「土地住宅仲介」「修理・増改築」の3業務は過半の業者が行っているが、企業規模が大きくなるにしたがって関与度合、直営率とも高くなっているのが特徴である。これは、土地準備の豊富さ、住宅分譲価格の高額化に伴う需要の買替・下取り要求化や顧客サービスへの対応準備が、企業規模のより大きな層で進行していることを反映しているよう。「住宅金融」「住宅賃貸」「建物管理」「住宅情報の収集提供」といった業務は、約1/3の業者で扱われているのに留まっていて、まだ補完的業務といった色彩が濃い。しかし、企業前身が「仲

介業」「建売業」の場合には、こうした業務のウェイトが高く、相対的に重視されている点が注目される。

以上を整理してみると、住宅分譲業務の核となっているのは、開発の企画、土地の買収、住宅の設計、住宅分譲販売といった、仕入と販売と付加価値を高めるノウハウ部門であり、商社的業務に類似しているといえよう。また、関連業務の直営化は、企業規模や供給規模の大きくなるにしたがって高まり、宅地造成と住宅設備工事、住宅金融を除いて内部業務化している。小零細企業ほど商社的で、住宅建設過程を中心に、他の地域関連業者との結合のなかで仕事をこなしている様子がうかがえる。

表7.8 住宅分譲業務の直営・外注の状況（企業の前別、従業員規模別、住宅供給実績（昭53）別）

	開発の企画		土地の買収		宅地造成		土地住宅仲介		住宅設計		住宅設備工事		住宅建設施工		住宅金融		宅地分譲販売		住宅賃貸		建物管理		修理・増改築		住宅管理取扱提供		計		
	直営	外注	直営	外注	直営	外注	直営	外注	直営	外注	直営	外注	直営	外注	直営	外注	直営	外注	直営	外注	直営	外注	直営	外注	直営	外注			
総計	34	630	3	45	1	10	28	23	6	35	7	5	31	25	19	5	16	21	6	45	6	15	4	19	11	4	54		
仲介業	6	54.5	9.1	81.8	0.0	18.2	63.6	45.5	9.1	7	3	3	6	5	6	0	5	4	1	8	2	6	0	5	0	4	11		
建設業	6	66.7	11.1	88.9	11.1	66.7	44.4	20.0	88.9	0.0	0.0	77.8	33.3	55.6	11.1	44.4	22.2	22.2	88.9	11.1	44.4	11.1	22.2	22.2	22.2	33.3	9		
その他	14	70.0	5.0	90.0	0.0	25.0	50.0	10.0	65.0	10.0	1	12	14	3	3	5	10	2	17	2	5	1	5	0	10	5	20		
不明	3	37.5	0.0	50.0	0.0	12.5	25.0	0.0	37.5	0.0	0	25.0	25.0	12.5	0.0	12.5	25.0	0	7.5	0	0	1	12.5	0.0	12.5	0.0	8		
1~5人	5	83.3	0.0	100.0	0.0	16.7	50.0	66.7	16.7	66.7	16.7	66.7	16.7	66.7	16.7	16.7	50.0	16.7	83.3	16.7	0.0	16.7	0.0	16.7	50.0	33.3	0.0	6	
6~10	4	28.6	0.0	64.3	0.0	0.0	35.7	28.6	7.1	60.0	21.4	7.1	50.0	21.4	42.9	7.1	14.3	28.6	7.1	85.7	7.1	14.3	14.3	21.4	7.1	12.4	0.0	14	
11~20	10	66.7	6.7	86.7	0.0	20.0	53.3	40.0	6.7	66.7	20.0	0.0	53.3	40.0	46.7	6.7	13.3	40.0	13.3	11	3	5	0	5	2	3	15		
21~30	10	83.3	0.0	83.3	8.3	0.0	83.3	66.7	8.3	100.0	16.7	0.0	75.0	50.0	25.0	0.0	50.0	25.0	8.3	100.0	0.0	25.0	8.3	2	3	4	12		
31~50	4	80.0	20.0	100.0	0.0	40.0	60.0	0.0	40.0	100.0	0.0	80.0	60.0	20.0	0.0	60.0	60.0	20.0	4	80.0	20.0	40.0	20.0	60.0	20.0	40.0	0.0	5	
51以上	5	50.0	0.0	100.0	0.0	100.0	0.0	50.0	100.0	0.0	0.0	100.0	50.0	50.0	0.0	50.0	50.0	0.0	5	100.0	0.0	50.0	0.0	50.0	0.0	60.0	0.0	5	
不明	0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	1	
10戸未満	1	12.5	0.0	62.5	0.0	12.5	25.0	37.5	0.0	37.5	0.0	0.0	12.5	37.5	12.5	0.0	0.0	25.0	0.0	7.5	0.0	12.5	12.5	0.0	25.0	12.5	25.0	0.0	8
30戸未満	9	52.9	5.9	76.5	0.0	23.5	41.2	35.3	23.5	64.7	17.6	5.9	64.7	41.2	47.1	17.6	23.5	35.3	17.6	94.1	5.9	23.5	0.0	35.3	23.5	17.6	5.9	17	
50戸未満	3	16.7	1.7	83.3	0.0	0.0	66.7	33.3	16.7	66.7	16.7	0.0	66.7	16.7	50.0	0.0	16.7	33.3	50.0	83.3	33.3	0.0	33.3	33.3	33.3	33.3	0.0	6	
70戸未満	8	88.9	0.0	100.0	0.0	11.1	66.7	44.4	11.1	66.7	11.1	55.6	22.2	11.1	44.4	44.4	33.3	0.0	66.7	11.1	22.2	11.1	22.2	22.2	22.2	33.3	11.1	9	
100戸未満	4	100.0	0.0	100.0	0.0	25.0	75.0	50.0	25.0	100.0	0.0	75.0	25.0	0.0	0.0	0.0	50.0	0.0	75.0	25.0	50.0	0.0	50.0	25.0	25.0	25.0	25.0	4	
150戸未満	5	83.3	16.7	83.3	16.7	33.3	66.7	66.7	0.0	83.3	16.7	66.7	50.0	50.0	16.7	50.0	16.7	83.3	0.0	100.0	0.0	66.7	0.0	50.0	16.7	50.0	16.7	6	
200戸未満	2	0.0	2.0	0.0	0.0	2.0	0.0	0.0	0.0	0.0	1.0	2.0	1.0	1.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	1.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	2	
200戸以上	2	0.0	2.0	0.0	1.0	1.0	2.0	0.0	2.0	0.0	2.0	0.0	2.0	0.0	0.0	0.0	1.0	1.0	2.0	0.0	2.0	0.0	2.0	1.0	2.0	1.0	0.0	2	

7-3 住宅分譲の実績と活動地域

この節では、調査に答えてくれた業者が、どのような住宅を、どの地域で供給してきたのか、彼らの事業の履歴を1965（昭和40）年まで逆上ってながめ、この15年間の変化の様子も検討してみたい。実績を1ケ年でも記入してあったのは54業者で、この54のサンプルについて分析をすすめている。

(1) 供給住宅の種類

戸建住宅を主として供給してきたのが、過半（53.7%）の29業者ある。「戸建+長屋」「戸建+マンション」の2種を供給してきたのは、それぞれ12(22.2%)、7(13.0%)業者である。「戸建+文化+長屋」の3種を供給したのは3業者、マンションを加えて4種を供給したのは1業者であった(図7・1、表7・9)。

供給住宅種の経年的変化の特徴をみると、文化住宅→長屋建分譲住宅→戸建分譲住宅という推移が、この業界の典型であるようである。この業界は、主要な需要層を、60年代に大都市に職を求めて流入して後に世帯を形成していった人々や核家族化に伴う世帯分離を行った人々としていた。その需要層の住要求の変化に対応して、この業界が各種の住宅供給をしてきたという実態と、そのことが、企業体としての原資・技術などの蓄積過程そのものであったという現実を物語っている。地価の高値安定、需要の質的变化という事態の下で、マンションやタウンハウス（実際は洋風長屋）といった新たな分野への挑戦がみられ、一方で「売建」と称するセミオーダーメイド方式など供給方法の変化もみえだしている。

(2) 年間住宅供給戸数

年間住宅供給戸数の全般的変化の特徴をみると、一部の例外を除いて、横ばいから減少の傾向である(図7・1)。また、年間供給戸数が「10戸未満」と「100戸以上」の両端の業者では横ばいなし微増であるのに、これらの中間層の業者では減少傾向が目立つなど、階層差のあることも注視される。

さて、年間供給戸数別の業者分布を1980年についてみると、「10戸未満」「30戸未満」がそれぞれ

表7.9 供給住宅の種類別企業数

供給住宅の種類	企業数	(%)
戸建のみ	29	(53.7)
戸建+文化住宅	2	(3.7)
戸建+長屋	12	(22.2)
戸建+文化住宅+長屋	3	(5.6)
戸建+マンション	7	(13.0)
戸建+文化住宅+長屋+マンション	1	(1.9)
計	54	(100.0)

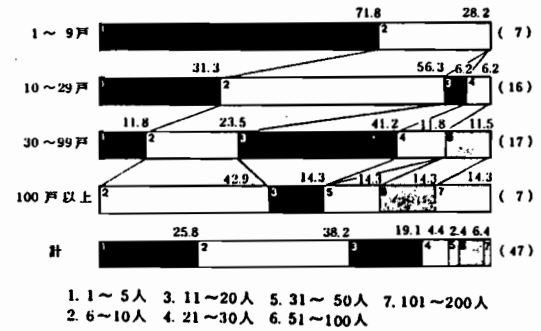


図7.2 従業員規模別年平均供給戸数（昭53～55）

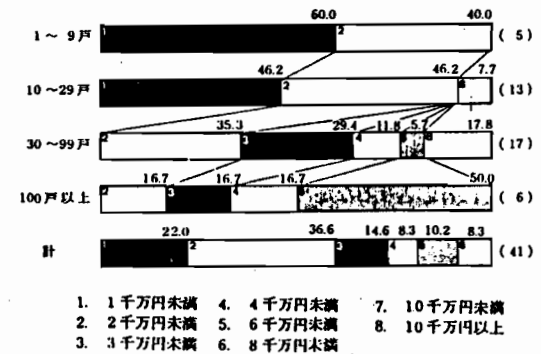


図7.3 資本金規模別年平均供給戸数（昭53～55）

14.8%、31.5%で、あわせて半数近く小零細なクラスが多い。一方、「100戸以上」のクラスは18.5%を占め、30戸以上100戸未満の中堅クラスは、35.2%である(図7・1)。この分布状況は、現実の業界の実態よりやや上方に移動しているのではないかとと思われる。というのは、経営の不安定な小零細と思われる部分の相当数が調査に依拠していないことや、後述する供給住宅の水準が、例えば、大阪市の同期の平均的な住宅開発より高いといった点が指摘できるからである。また、1978～80（昭和53～55）年の平均年間供給戸数と企業の従業員数や資本金との関係を見ると、きわめてそれらの相関は高い。経営規模の小さい企業は年間供給戸数も少なく、逆に経営規模の大きな企業では年間供給戸数も多い。例えば、

年間供給戸数「10戸未満」では、従業員5人以下で7割、資本金1千万円未満が6割であり、逆に、同「100戸以上」では、同30人以上で4割強、同4～6千万円未満で5割といった具合である（図7・2、図7・3）。

(3) 最大経営地の供給戸数（戸建建売住宅団地のみ）

最大経営地の規模は、年間供給戸数のレベルと当然のことながら相関している。1965～74（昭和40年代）には、120戸以上の団地もまま見られたのに、近年（1978～80）は、70～100戸未満クラスが大きな方で、20～30戸クラスへと縮小してきている。これは土地取得の困難化とオイルショック後の需要の停滞の下での健全経営志向等が反映していると考えられる（図7・1）。

(4) 平均的建売住宅の水準

①敷地面積

1965～74（昭和40年代）の60～70㎡台から、近年（1978～80）は80～90㎡台へと増大しつつ移行する傾向がみられる。この理由としては、堺市で開発指導要綱が強化されるなかで最小限画地基準が引き上げられたことや、需要が買替えに移行し規模が一まわり大きな住宅が求められだしたことが考えられる。（*1）

*1 1978～80（昭和53～55）年の平均敷地面積の推移をみれば、上述のことが首肯できる。堺市分が大阪市分を10～18㎡も上回っているのは、地価の差指導要綱の有無の差であろう。また、大阪市分が、1979（昭和54）年度の大阪市平均供給敷地面積57.7㎡より約15㎡上回っていることから、今回調査企業の物件水準が相対的に高いことが推察される。

（図7・4）

②延床面積

敷地面積とほぼ同水準で、かつ同様の変化傾向を示している。また、しばしば敷地面積以上に増大する傾向がみられ、容積の増加が特徴となっている。（*2）

*2 1978～80（昭和53～55）年の平均延床面積の推移をみれば、3カ年で8㎡ほどの増加である。平均容積率でみると、堺市分は100%弱、大阪市分は110%弱となっている。また、両市分の延床面積の差は敷地面積ほどにはなく、住戸規模水準を需要に対応させるなかで、地価上昇とともに高容積率化する様子がかがいがい知れる（図7・5）

③分譲価格

1960年代後半（昭和40年代前半）には750万円

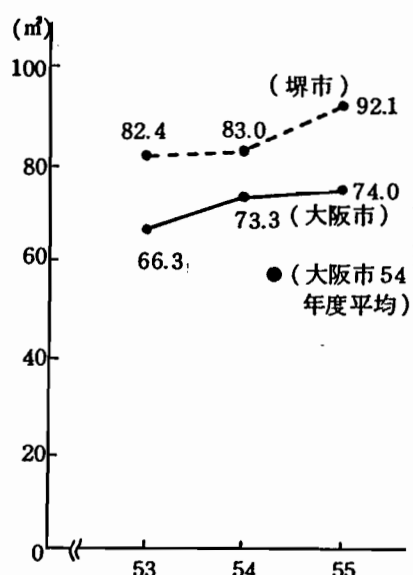


図7.4 平均敷地面積の推移

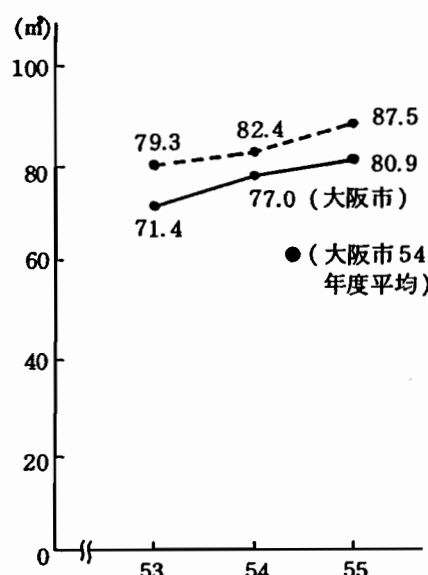


図7.5 平均延床面積の推移

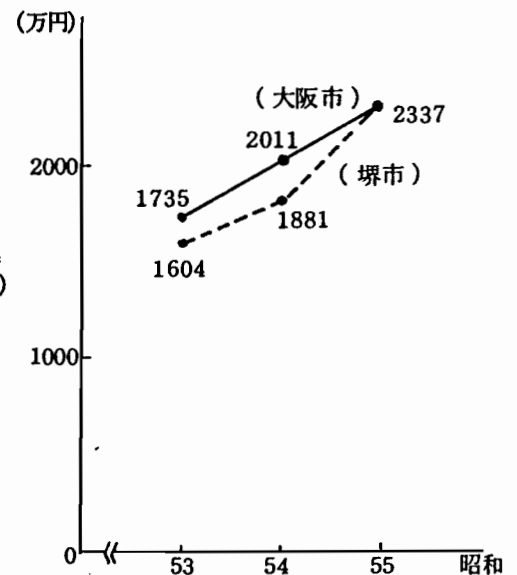


図7.6 平均戸当価格の推移

未満といった価格水準だったものが、急激な上昇を示し、近年（1978～80）は、2250～3000万円といった価格水準になってきている。敷地面積や延床面積のゆるやかな上昇に比べてとき、価格の急騰ぶりにこの間の地価上昇や建設費の増大の激しさが判る。

*3 1978～80（昭和53～55）年の平均戸当価格をみると、この3年間に大阪市分で34.7%、堺市分で45.7%の上昇がみられ、年平均11～15%という高い水準であった。また、堺市分が、開発指導要綱の最小限画地基準の制定によって、敷地が増大した分だけ価格が上り、大阪市分と肩を並べるに至ったことも注目される。（図7・6）

（5）主たる活動地域

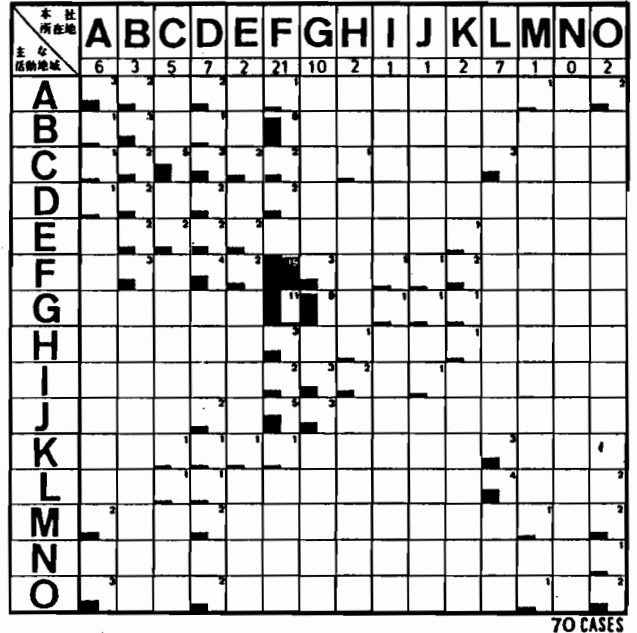
主たる住宅供給の活動地域の広がり、本社所在地との関係、企業の規模との関連などの点から検討するとともに、典型的な業者の実際の活動領域の広がりを即地的に把握してみよう。

①本社所在地と主たる活動地域

業者の本社所在地の分布をみると、開発素地の豊富な大阪市南部、堺市（もっとも調査対象の選び方の影響も大きい）、京阪沿線への立地の集中がみられ、開発の進行と本社立地の関係が推察され、興味深い（図7・7）。

本社所在地が「大阪市南部」の業者による大阪市南部や臨海部あるいは堺市での住宅供給活動の活発さが目立っている。同様に「堺市」の業者の地元への集中ぶりも特筆される。これらの業者は、地元あるいは隣接地域での活動が目立っており、狭領域集中という点が注目される。本社所在地が「大阪市南部」「堺市」の2つほどの集中ぶりでなくても、「大阪市北部」は、豊中・吹田・摂津、茨木・高槻への拡大、「大阪市北東部」「大阪市東部」は地元への集中と、いずれも地域に密着した活動傾向を示している。一方、「大阪市都心部」は、市内、隣接市域への分散的な住宅供給活動がみられるのが特徴的で、既成市街地における売土地発生の分散性の強まりに対応した動きの現れといえよう。いずれにしても、

大きく市域またはその隣接地域という地域のくくり方をすれば、本社所在の市域または隣接地域での住宅供給活動が大半という地域密着度の強さが特徴的である。



INDEX

A 大阪市北部	O 堺市	L 守口、門真、豊中川
B 大阪市臨海部	H 松原、羽曳野、藤井寺	大東、交野、枚方
C 大阪市北東部	富田林	M 豊中、吹田、摂津
D 大阪市都心部	I 高石、東大津、和泉	N 池田、箕面
E 大阪市東部	J 岸和田、貝塚、和泉佐野	O 茨木、高槻
F 大阪市南部	K 東大阪、八尾、柏原	

図7.7 本社所在地と主たる活動地域

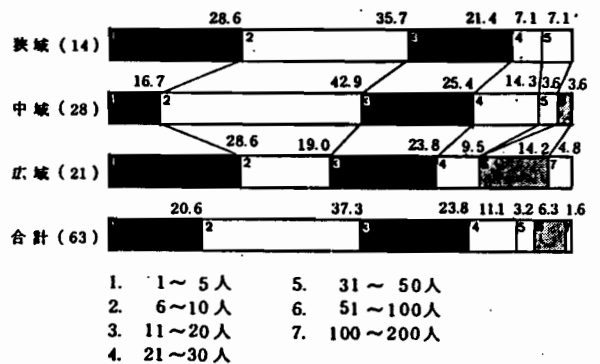


図7.8 従業員規模別活動地域

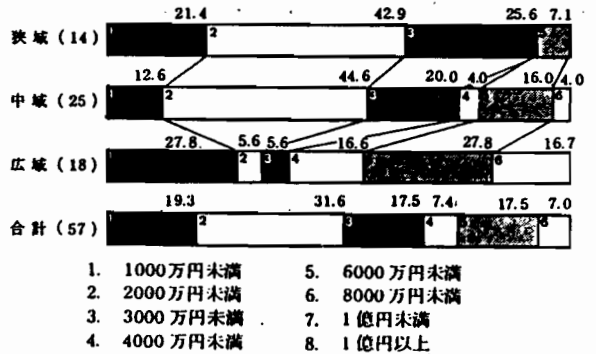


図7.9 資本金規模別活動地域

②企業規模（従業員数、資本金）と主たる活動地域

従業員、資本金のいずれからみても、企業規模が小規模から大規模になるにしたがって、活動地域も狭域から広域へと変化している。地域密着の程度や広がりなど、その多段階性や重層性に改めて注目をしたい。ところで、零細な企業の占める割合が、活動地域が「広域」の方が「中域」よりも増大している。これは、零細ゆえの身軽さを生かして、土地入手ができればどこでも事業化するという企業特性を反映していて、全般的傾向とは逆の特異性を示したものといえよう（図7・8、7・9）。

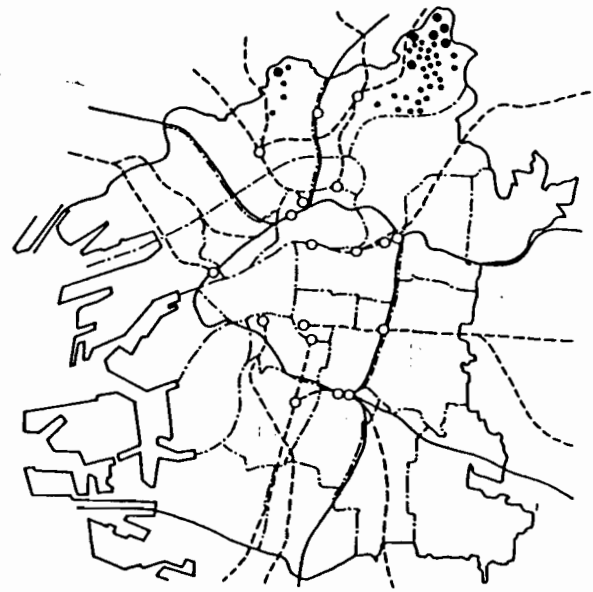
③典型業者にみる主たる活動地域の特徴

大阪市内で、この10年間に開発許可と道路位置指定による住宅開発供給を行なった件数で上位5社について、その開発地点をプロットしてみると図7・10のようになる。

図7・10-1の業者は、東淀川区に隣接する吹田市に本社がある。阪急沿線での活動が多く、とりわけ土地区画整理事業等が行われた東淀川区での新規開発に集中してきた様子がよく判る。図7・10-2の業者は、大阪市内全域にわたって活動し、工場跡地や邸宅跡地など更新型の開発の多いことに特色がある。建売住宅だけでなく近年はマンション供給への進出も目立ってきている。図7・10-3の業者は、開発素地の豊富だった東淀川区ほぼ一区に集中して活動しており、新規開発中心である。図7・10-4の業者は、工場跡地への建売住宅の供給を行ってきた点に特色がある。したがって、市内の工場立地の多い淀川、西淀川、港、大正といった臨海区等での活動が活発なのが注目される。図7・10-5の業者は、地元大正区から南海沿線にそって西成区や住吉区で活動している。小規模な農地や空地や跡地への住宅供給が多く、全て道路位置指定による開発となっている。

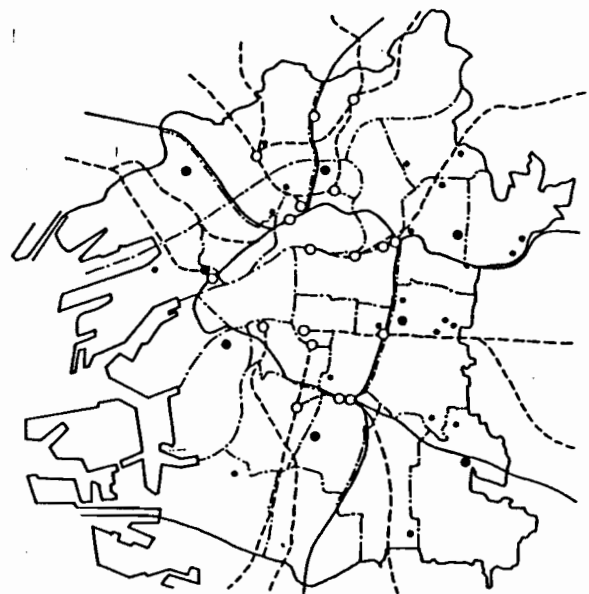
以上の典型業者の活動地域の特徴を検討して判ることは、どのような土地取得方針を採るのか、即ち、更地か跡地か、一団の土地か小間切れの土地か、建売適地かマンション適地か、地域を限定するのかあるいは広域で対応するのか云々によって、きわめて

特徴的な活動地成分布が、結果として形成されていることである。



(1) K建設(KK)
 本社 吹田市岸部南
 供給実績 開発許可 8件
 道路位置指定 33件

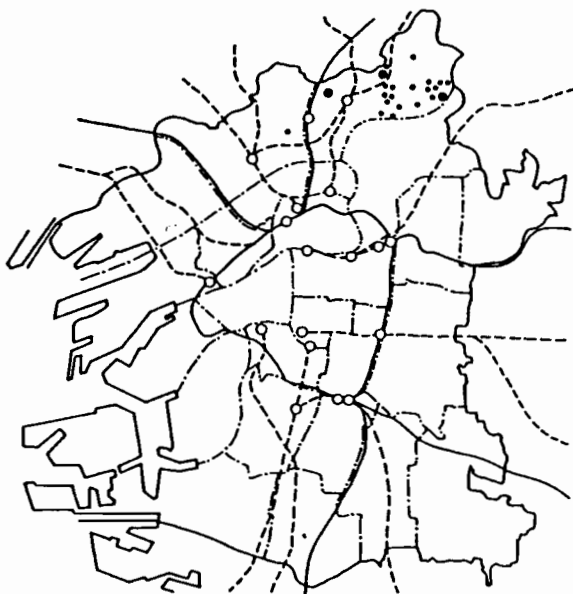
図7.10(1) 典型業者にみる主たる活動地域の特徴



(2) Kビル(KK)
 本社 大阪市天王寺区
 供給実績 開発許可 8件
 道路位置指定 20件

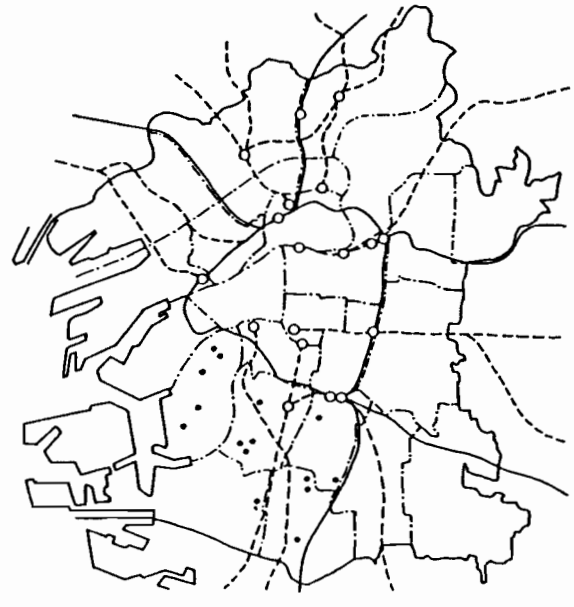
図7.10(2) 典型業者にみる主たる活動地域の特徴

凡	例
● 道路位置指定(建売)	— J R
● 開発許可(建売) 私 鉄
■ 開発許可(マンション)	
■ 大規模建築物の事前協議(マンション)	



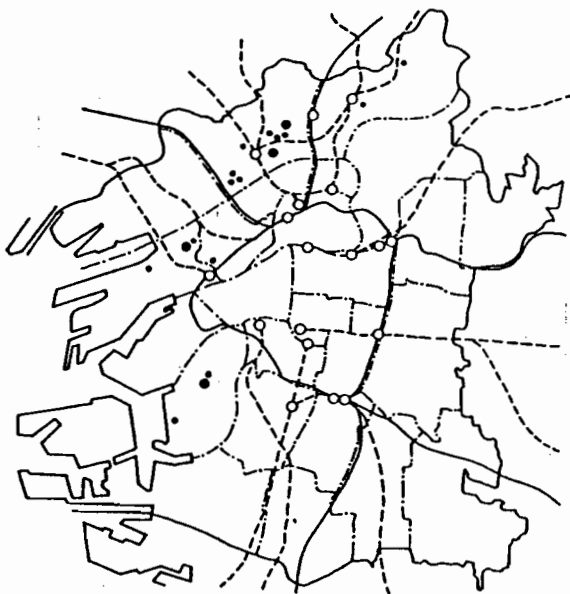
(3) T建設(KK)
 本社 大阪市城東区
 供給実績 開発許可 3件
 道路位置指定 20件

図7.10(3) 典型業者にみる主たる活動地域の特徴



(5) K不動産(KK)
 本社 大阪市大正区
 供給実績 開発許可 0件
 道路位置指定 15件

図7.10(5) 典型業者にみる主たる活動地域の特徴



(4) (KK) D
 本社 大阪市福島区
 供給実績 開発許可 4件
 道路位置指定 14件

図7.10(4) 典型業者にみる主たる活動地域の特徴

7-4 土地取得行動

どのような土地を取得するのは、住宅分譲事業の死命を制するといつて過言でない。どのような情報網を張りめぐらし、どうした条件の土地を取得しているのか、さらに、どれほどの土地準備をしているものなのか、その実態への興味は尽きない。

(1) 土地情報の入手先

土地情報の入手先の主要なものとしては、「地元の不動産業者」が群を抜いている。最大情報源とするのが約1/3、活用する情報源としての部分を含むと7割に達する。業者のもとへは、彼らから日に何件もの土地情報が寄せられ、開発可能性がチェックされ、有望な土地については買収行為へと移行する。こうした関係を持続するなかで、良好物件をよく持ち込み、かつ気心も知れたものが、専属的な仲介業者としての位置を築くことがある。彼らの利用割合も全体として1/3に達し、土地の地域的小情報機構を形成しているのが判る。

地元のくちきき役（「はしり」）の存在も大きい。彼らは地主層に顔のきく有力者や古老あるいは「議員」であったりする。主として利用するものが17.4

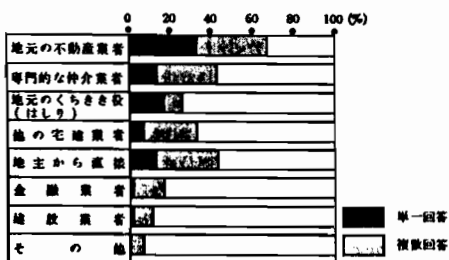


図7.11 土地情報の入手先

%、全体では約1/4の業者が活用している。また、地域生え抜きの企業などの場合は、オーナー社長の繋りで「地主から直接情報を得て土地を取得することも多い。主たるものの13%、全体の43.4%が、この情報ルートを使っている。

以上が主要な土地情報の入手先であるが、最近は、金融機関からのものも増加してきているようである(図7・11)。

土地情報入手先を、開発規模(年間平均供給戸数・1978~80)との関係で検討してみよう。どの開発レベルの業者でも、土地情報入手先の過半は「地元の不動産業者」である。第2位の情報源の違いが興味深い。開発規模「10~29戸」では「他の宅建業者」、 「30~99戸」では「地主から直接」、 「100戸以上」では「地元のくちきき役(はしり)」となっている。土地情報の得方が、開発規模の増大とともに次第に直接的かつ深層部に及んでいく様子が窺える。まとまった、より条件のよい土地を取得するための社会的及び政治的力学の作用が推察される(図7・13)。

(2) 建売住宅用地としての取得土地の種別(5つまでの複数回答)

取得用地の3大種別は、農地、工場倉庫跡地、邸宅や社宅等住居系跡地である。大阪市内や堺市内で活動した業者を調査対象としたことも影響しているだろうが、跡地系の比重の高いのが注目される。山林などが少なく、更地にしても土地区画整理事業後の宅地であったり、全般に熟度の高い市街地での活動が中心となっていることが判る(図7・12)。

(3) 取得用地の立地条件(複数回答3つ以内)

ほとんど全ての業者が、交通利便性を立地条件の3重要条件の1つに入れている。つづいて、学区や学校環境、都市基盤の整備状況、市場や生活利便施設の充足状況が、過半の業者から重要立地条件とされている。自然環境のよさを立地条件とする業者は1/3にとどまっている。

以上から判ることは、日常生活上の利便性を重視しながら、それらへの投資を全く考えないでもよい

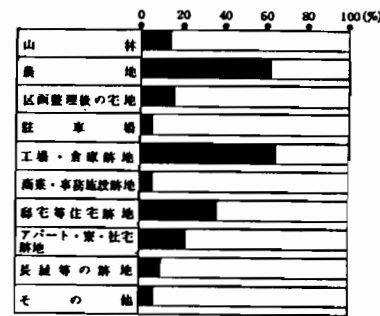


図7.12 取得土地の種別

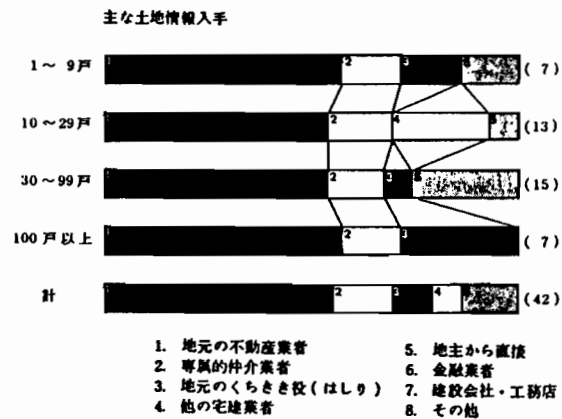


図7.13 年平均供給戸数(昭53~55)規模別土地情報入手先

表7.10 取得土地の立地条件

立地条件	
交通の便のよいところ	61(89.9)
市場や施設の充実	35(51.5)
学区や学校環境	37(54.4)
都市基盤の整備	36(52.9)
公的・民間団地周辺	3(4.4)
自然環境	25(36.8)

熟成したあるいはしつつある土地、いわゆるミニ開発適地そのものだという事である。学区が重視されるのは、教育の歪みが地価にまで影響している現実を反映している(表7・10)。

(4) 隣接地買収の努力

隣接地を買収して開発地の規模や形状を整えることは、住宅開発の計画にありは経営上も有効である。できるかぎり買収努力をするという業者が1/4、一応の努力を払うというのが4割弱あり、何らかの形で努力しているのが6.5割になる。

開発ブームのころは盛んに隣接地、そのまた隣接地というように開発単位の拡大が計られたようであ

るが、開発許可制度や開発指導要綱の整備にもな
って、こうした規模拡大の動きはやや衰えたよう
である。近年（1978～80）は、もっぱら排水系統の
敷地確保等、万止むをえざるの必要性からの隣地取得
が増えてきているのが実情のようである（表7・11）。

(5) 次期開発のための土地準備

次期開発のための土地準備を行っている業者が7

表7.11 隣接地買収の努力

買収の努力	
できるだけ所有者と交渉	18(26.5)
一応の買収努力	26(38.2)
ほとんどしない	24(35.3)
計	68(100.0)

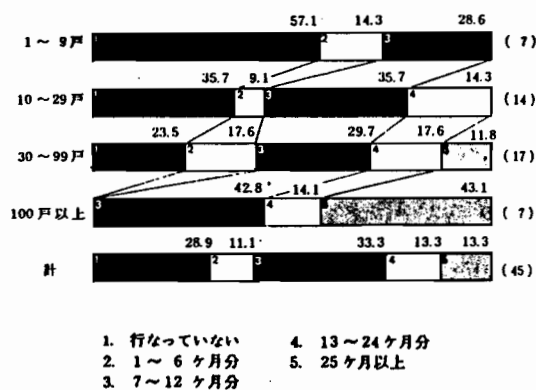


図7.14 年平均供給戸数(昭53～55) 規模別次期開発の土地準備量

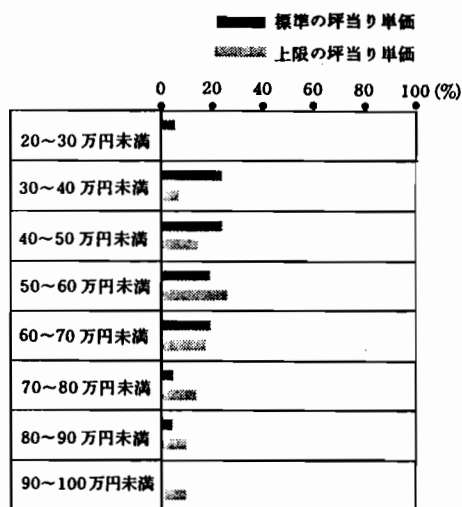


図7.15 標準的または上限の土地取得の坪単価

割、特に行っていない業者が3割となっている。こ
れを開発の規模との関係でみると「1-9戸」では6
割弱が土地手当を特にせず、一工事が終わった時点で
次の仕事を考えるという、零細ゆえの余裕と計画の
なさとそれでもやっていける身軽さの現状を示して
いる。開発規模が大きくなるにしたがって、準備を
行いかつその期間も長くなっている。「10～29戸」
では半年から1年、「30～99戸」では1年から2
年、「100戸以上」では2年以上といった具合である
(図7・14)。

(6) 住宅供給計画や経営からみた適正土地規模

次の3つの目的からみたときの土地の適当なまと
まりを、どの程度がよいと判断しているのか、業者
の回答結果をみよう。

まず、「販売や営業上最も効率的」な規模は、
「1000～1500㎡未満」とするのが最も多く27.1%、
つづいて「2000～3000㎡未満」「500～700㎡未
満」（それぞれ18.8%）と両端への分散を示してい
る。「金利や資金力等から考えて」の規模もほぼ同
様の結果であり、より「1000～1500㎡未満」への集
中度が高くて1/3をこえている。いずれも企業の規
模と開発姿勢との相関の高さを示しており、1戸当
グロス敷地面積を100㎡として計算すると、1開発
単位あたり10～15戸、少なくとも5～7戸、多くても
20～30戸までが適正との判断を示しているとみて
よい。「販売や営業上最も効率的」な規模で、

「500㎡未満」がやや多いのは、最近の需要顕在化
の寡頻性からくる一層のミニ開発化傾向の反映とみ
られなくはない。これに対して、「住環境を含めた
一体的な計画のしやすい」規模は、「5000㎡以上」
だとするのが1/3に達し、3000㎡以上では過半と
なる。つまり30戸から50戸以上の集団が必要だと
している。

以上の結果はたいへん興味深い。つまり、経営上
は10～15戸程度のまとまり（1000～1500㎡）が適
切としながらも、業者自身が、住環境の形成にはこ
れら土地のまとまりの3～4倍の規模の土地が必要だ
と認めていることである。集積コントロールの物的

表7.12 住宅供給の経営や計画からみた適正土地規模

土地利用目的	土地の まとまり	500㎡ 未 満	500～ 700㎡ 未 満	700～ 1000 ㎡未満	1000～ 1500 ㎡未満	1500～ 2000 ㎡未満	2000～ 3000 ㎡未満	3000～ 4000 ㎡未満	4000～ 5000 ㎡未満	5000 ㎡以上	計
販売や営業上最も効率的な土地のまとまり		7 (14.6)	9 (18.8)	3 (6.3)	13 (27.1)	1 (2.1)	9 (18.8)	3 (6.3)	1 (2.1)	2 (4.2)	48 (100.0)
金利や資金力等から考えた土地のまとまり		3 (7.3)	8 (19.5)	2 (4.9)	14 (34.1)	1 (2.4)	7 (17.1)	1 (2.4)	1 (2.4)	4 (9.8)	41 (100.0)
住環境を含めた一体的な計画をしやすい土地のまとまり		2 (5.1)	3 (7.7)	0 (0.2)	9 (23.1)	1 (2.6)	4 (10.3)	7 (17.9)	0 (0.0)	13 (33.3)	39 (100.0)

基礎単位を示唆していて興味深い。(表7・12)。

(7) 土地取得および建築費の標準と上限単価

土地取得費(造成済に置換)および建築費の標準的な坪当単価と経営上の上限坪当単価をみると、興味深い傾向が読みとれる。

土地取得費は、標準的坪単価で30、40、50、60万円台にそれぞれ2割前後分布している。上限坪単価は、この標準坪単価の分布に各々約10万円余を上乗せし平行移動したような分布となっている。取得する土地の所在地によって、単価の絶対額には倍程の幅があるが、上限はどこでもその標準単価に10万円余を加算したものとなっている。この所在地による土地単価の倍ほどの幅の存在と、どこでも上乗せ10万円という上限単価の額が興味深い(図7・15)。

建築費は、標準的坪単価で「25～30万円未満」「30～35万円未満」に集中し、それぞれ40.0%、28.8%で合わせて7割ほどになる。上限坪単価は、それぞれ5万円上乗せした額となっている(図7・16)。

ここで注目すべきは、土地単価が建築単価の1.2倍から2倍もの高さで、建売住宅の価格が土地代に大きく左右されている実態が裏付けされていることである。

7—5 需要層の設定と販売方法

(1) 需要層の設定

各企業は、標準的な開発において、どのあたりに需要層(購入者層)を設定しているのだろうか、需要者の所得と職業の設定についてみてみよう。

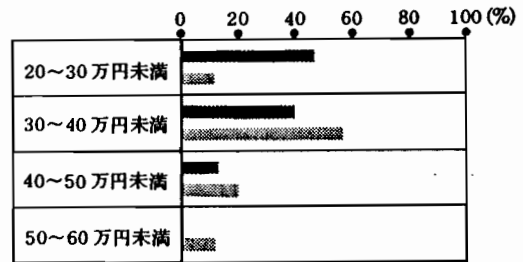


図7.16 標準的または上限の建築費の坪当り単価

表7.13 購入者層の所得

年 収	数	割合 (%)
200万円台以下	1	1.4
200万円台	4	5.8
300万円台	30	50.7
400万円台	56	81.2
500万円台	50	72.5
600万円台	25	36.2
700～1000万円台	14	20.3
1000万円以上	3	4.3

表7.14 購入者層の職業

職 業	数	割合 (%)
自 営 業	48	69.6
医者・弁護士など自由業	7	10.1
会社役員等の管理職	16	23.2
公 務 員	38	55.1
民間大企業勤務者	37	56.5
民間中小企業勤務者	44	63.8
工員・運転手等	7	10.1
サービス業従事者	1	1.4
そ の 他	1	1.4

所得では、年収で400万円台から500万円台に主眼をおいており、7～8割の企業がこのランクに照準を当てている。この2ランクの下方300万円台と上方600万円台への拡がりもみられる。職業でみると、

表7.15 顧客中に占める買い替え層の比率

買い替え層の比率	企業数 (%)
0～10%未満	1 (1.5)
10～20%未満	6 (8.8)
20～30%未満	8 (11.8)
30～40%未満	17 (25.0)
40～50%未満	4 (5.9)
50～60%未満	9 (13.2)
60～70%未満	4 (5.9)
70～80%未満	8 (11.8)
80～90%未満	8 (11.8)
90～100%未満	3 (14.4)
計	68 (100.0)

表7.16 販売件数に占める下取の比率

下取りの比率	企業数 (%)
0～10%未満	9 (13.4)
10～20%未満	11 (16.4)
20～30%未満	13 (19.4)
30～40%未満	17 (25.3)
40～50%未満	2 (2.9)
50～60%未満	8 (11.9)
60～70%未満	3 (4.8)
70～80%未満	3 (4.8)
80～90%未満	2 (2.9)
90～100%未満	0 (0.0)
計	67 (100.0)

表7.17 間取・デザインの決定方法

決定方法	◎	○
社長自らがアイデアを出す	20 (28.6)	21 (30.8)
自社社員に改良案を提出	24 (34.3)	20 (28.6)
他社のアイデアを取り入れる	3 (4.3)	28 (40.0)
設計事務所に依頼	7 (10.0)	15 (21.4)
購入者・居住者の意見参考	4 (5.7)	33 (47.1)
購入者の意見で決定	1 (1.4)	5 (7.1)
その他	5 (7.1)	1 (1.4)

表7.18 広告の方法

広告の方法	◎	○
戸別訪問（セールス）	2 (2.9)	9 (12.9)
新聞広告や折込み	50 (71.4)	13 (18.6)
住宅広告専門雑誌	1 (1.4)	20 (28.6)
不動産の店頭広告	2 (2.9)	11 (15.7)
周辺の立看板の掲示	4 (5.9)	44 (62.9)
専門会社に外注	2 (2.9)	1 (1.4)
テレビ・ラジオ	0 (0.0)	5 (7.1)
その他	3 (4.2)	3 (4.2)

自営業、民間中小企業勤務者をあげる業者が6～7割あり、つづいて公務員、民間大企業勤務者が55%余、以上4職業で大半を占め、業者が想定しているミニ開発需要層の姿をくっきりと浮かび上がらせている。会社役員・管理職や医師・弁護士などの自由業の少なさが、注文住宅や高級分譲住宅の需要層との違いを際立たせている（表7・13、7・14）。

さて、購入者のうちにどれほどの買替え層がいて、また各企業ではいかほどの下取りを行っているのだろうか。買替え層が3割台という企業が最も多く、1/4ある。過半以上が買替え層だとする企業も多く、累計で5割近い。つまり、需要の顕在化が2巡目に入ってきており、しかも相当進展していることが推察される。このことを反映して、下取りの比率も高まってきている。30%台が最も多く1/4を占め、つづいて20%台が約2割、10%台が約1.6割、高い方では50%が1割ある。いずれにしても、中古市場の形成と運営の問題が、いよいよ本格化してきつつあるといえよう（表7・15、7・16）。

(2) 販売方法

販売と直結している間取・デザインの決定方法からみてみよう。主要な決定方法は、中小企業の体質を反映して、「社長自らがアイデアを出す」の比率が高い（28.6%）ことが注目される。「自社社員に改良案の提出を行わせ、いいものを採用する」のが1/3をこえ、最大の方法となっている。以上の2方法、即ち自社内努力を主力としながら、補完的方法として「購入者や入居者の意見を参考にする」（47.1%）、

「他社の住宅で売れゆきのよさそうなものを取り入れる」（40.0%）の2つが重視されている。需要者の動向に極めて敏感に反応し、かつ現実的な手段で対応している。よく言えば需要—供給の生きたフィードバックシステムが機能している、が、悪く機能すると悪しき需要者迎合に落ち入らないとも限らない。設計事務所等の活用が少ないことから、きわめて現実の販売活動と結びついた間取・デザインの決定方法といえよう（図7・17）。

次に広告宣伝の方法をみよう。群を抜いて主要な手段となっているのは「新聞広告や折り込み」

(71.4%)である。利用される新聞は、ほぼ発行されている全紙にわたるが、物件のレベルに合わせて掲載または折り込む新聞を変えている。また、折り込み等の仕方は、対象開発の所在する沿線ぞいの圏域に、数度に分けて反復的に行われるのが一般的である。他の手段はほとんど補完的なものであるが、その中では「開発地およびその周辺での立看板や掲示」がたいそう重視(62.9%)されている。小圏域全体に網を打って、あとは現物展示的な方法で需要者を捕捉するという、地域と需要者に極めて密着した広告宣伝方法をとっている。これは、開発規模がさほど大きくないことや購入者が開発地周辺居住者だという特徴とも良く符合している。(表7・18)

7-6 資金の調達と借入

資金の調達方法は、その企業の体質と経営方針と緊密に結びついて、同時にそれらを規制し、特徴づけている。

(1) 資金の調達方針

不況の時期は借入金減らして凌ぐのが経営の常道だといわれているが、今回の調査対象企業もこの原則的対応をしているようである。「できるだけ自己資金」とするのが1/4、「借入金の割合を押える」とするのが1/2をこえ、合わせると8割近くにもなる(図7・17)。

(2) 資金の借入先とその期間・利率

資金を借入する場合に、どのような金融機関を主たる取引先としているのか。相互銀行はこれら企業のメインバンクで(74.3%)、これを補完するものとして市中銀行(52.9%)と信用組合(44.3%)があるという構造になっている。地域的で中小企業向けの金融機関である相互銀行が彼らの活動の資金的後楯であり、その融資枠をこえる部分を、業績の伸長にともなう信用を背景として市中銀行や信用組合にも融資枠として確保してきているのが現状である(図7・18)。

また、その借入期間をみると、12ヶ月が最も多く4割をこえている。12ヶ月以下のものを累計すると6割をこえ、短期借入が主であることが判る。24ヶ月をこえるものは僅かに5%にすぎない。さらに、その金利をみると9~10%台に集中しており、8割にもなる(図7・19、7・20)。このように短期借入を中心に、低くない金利で資金をまわしているわけだから、いきおい資金回収と資金回転の早い小規模開発や行政的規制が少なく開発手続期間の短い地域における開発へと流れる傾向を生むわけである。

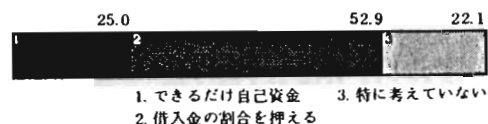


図7.17 資金の調達方法

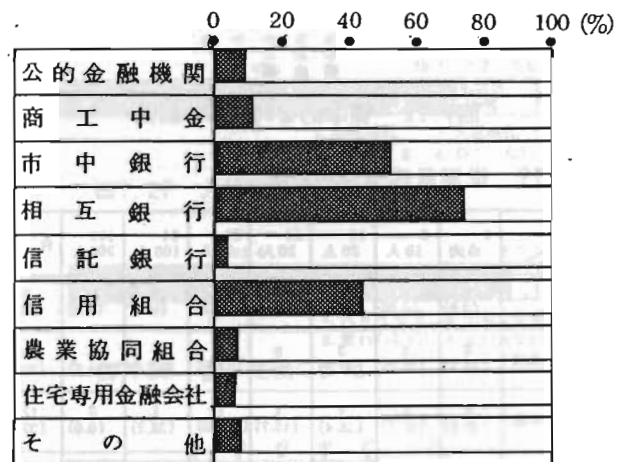


図7.18 資金の借入先(MA ≤ 3)

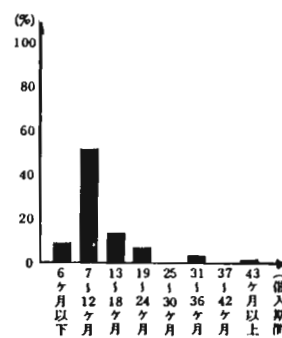


図7.19 資金の借入期間

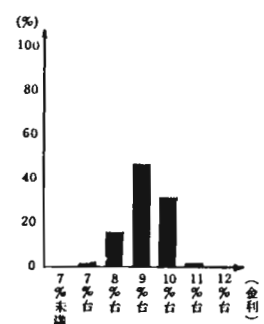


図7.20 金利の割合

敷地面積 90㎡ 延床面積 80㎡
価格 1600万円 利益率 14.3



敷地面積 100㎡ 延床面積 90㎡
価格 2000万円 利益率 12.5



敷地面積 75㎡ 延床面積 82㎡
価格 2800万円 利益率 8.9



敷地面積 50㎡ 延床面積 60㎡
価格 1660万円 利益率 18.1



- 1 土地代
- 2 宅地造成費
- 3 建物建設費
- 4 立伝・事務費
- 5 金利
- 6 開発負担金
- 7 利益

図7.21 典型住戸にみる原価構成

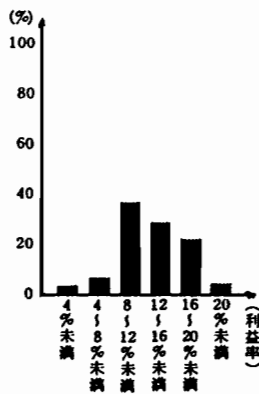


図7.22 標準的な利益率の割合

表7.19 従業員規模別利益率

	1~5人	6~10人	11~20人	21~30人	31~50人	51~100人	100~200人	合計
5%未満	0 (0.0)	0 (0.0)	2 (18.2)	0 (0.0)	0 (0.0)	0 (0.0)	0 (0.0)	2 (4.4)
5~10%未満	2 (18.2)	3 (25.0)	3 (27.8)	0 (0.0)	0 (0.0)	1 (33.3)	1 (100.0)	10 (22.2)
10~15%未満	5 (45.5)	5 (41.7)	4 (36.4)	1 (16.7)	1 (100.0)	1 (33.3)	0 (0.0)	17 (37.8)
15~20%未満	4 (36.4)	3 (25.0)	2 (18.2)	4 (66.7)	0 (0.0)	1 (33.3)	0 (0.0)	14 (31.1)
20%以上	0 (0.0)	1 (8.3)	9 (90.0)	1 (16.7)	0 (0.0)	0 (0.0)	0 (0.0)	2 (4.4)
合計	11 (100.0)	12 (100.0)	11 (100.0)	6 (100.0)	1 (100.0)	3 (100.0)	1 (100.0)	45 (100.0)

7-8 住宅供給と経営の将来志向

業者は、建売業界の将来をどのように予測し、そのなかで自らは如何に活動しようとしているのであろうか。この節では、需要、業者数、業界の再編など業界の今後の見通し、さらには各企業の今後の経営志向を分析している。

7-7 平均的開発における戸当原価構成

この3年間（1978~80）における平均的な開発における戸当原価構成を、住戸の敷地面積、延床面積、価格を主要素として4つのタイプを取り出し、図示したのが図7・21である。

ここから読み取れる興味深いのは、土地代の比率が極めて高いことである。土地代の比率が高いほど、住戸価格が、敷地面積や延床面積など住戸の規模が小さくても、逆に高くなっている。また、Cタイプを除いて、土地代が建物建設費の倍以上の比率を占めている。これらのことは土地代主導で住宅供給が動かされている現実をよく示している。

利益率は、9%弱から18%強まである幅がある。立地と住戸規模から販売総価額がきまると、極端に土地代比率が高くなって、Bタイプのように6割にもなると（宅地造成費含）、利益率が低減しているのが注目される。一方利益率の高いのは、販売総価額が需要との関係で余裕をもって植付されている比較的小額の方で、建物建設費の比率が最も小さい(Aタイプ)。

利益率の分布をみると、「8~12%未満」が最も多く35.6%、「12~16%未満」が28.8%で、これらで約65%を占めている。高い方も20%以上のものは極めて少なく、低い方も8%未満は同様にたいそう少ない（図7・22）。ところで、利益率と従業員数との関係をみると、従業員数が「1~5人」と「21~30人」です利益率が高く、いずれもそれより従業員規模が大きくなるにしたがって利益率のランクが下っている。これは、仕事量と適正人員との関係を推察させて興味深い（表7・19）。

(1) 建売業界の今後

まず、建売住宅の需要の今後の増減についての見通しについて、「減る」とする業者が6割、「変わらない」が1/4で、「増える」とする業者は1割に満たない（図7・23）。こうした需要総量の減少見

通しのなかで、業者数も「減る」とするのが8割に達している、厳しい経営環境の下で、業者の淘汰がすすむだろうと予測している(図7・24)。ところが、建売業界の再編については、「あまり進まない」が6割を占め、「徐々に進む」(29.4%)、「急速に進む」(8.8%)を大きく上まわっている。これは、1973年末のオイルショック後の住宅需要の落ち込みのなかで、業界の第1次の再編が完了しており、今回は第2次の再編期に入ったという受け取り方を業者がしていると読みとれる。そういう意味で、この期の各企業の活動の仕方と内容は、今後の地域密着型住宅供給業者の基本型を生み出すものになるかも知れない(図7・25)。

(2) 今後の経営志向

こうした状況の下で、各企業はどのような経営志向をもっているのか、9項目について検討してみた。

①建売住宅の供給量

供給量は「現状維持」が54.9%、「縮小する」が32.5%で、この間の供給量の縮小傾向を持続する意向を強く示している(図7・26)。

②供給対象

需要者の設定は、主要には大衆層・中堅層を考えたつつも、より中堅層から高級層へと重点を移していく志向が読みとれる(表7・20)。

③供給地域

供給する地域が従来と比べてどう変化するのか、「変わる」と「変わらぬ」とが相半ばしている。「変

表7.21(1) 供給する地域

地 域	
変 わ る	34 (49.3)
変 わ ら な い	35 (50.7)
計	69 (100.0)

表7.21(2) 地域の変化の仕方

変化の仕方	◎	○
狭い特定地域方面	8 (23.5)	1 (2.9)
2,3の地域方面	5 (14.7)	6 (17.6)
広域的に	16 (47.1)	4 (11.8)
そ の 他	0 (0.0)	0 (0.0)
特に決めていない	4 (11.8)	1 (2.9)



図7.23 建売住宅の今後の需要

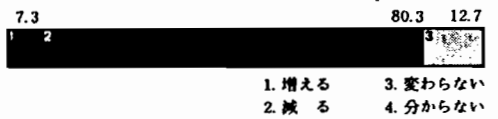


図7.24 建売業者数の変化

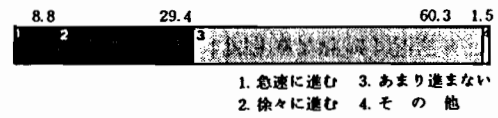


図7.25 建売業界の再編

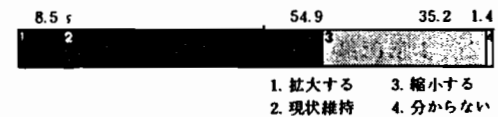


図7.26 建売住宅の供給

表7.20 供給対象

対 象 層	◎	○
大 衆 層	23 (31.9)	17 (23.6)
中 堅 層	24 (33.8)	32 (45.1)
高 級 層	8 (11.3)	15 (21.1)
そ の 他	0 (0.0)	1 (1.4)
特 に な い	2 (2.8)	0 (0.0)

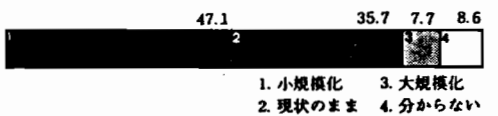


図7.27 入手可能土地の規模

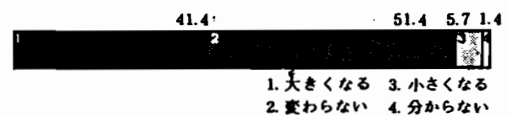


図7.28 住戸面積の変化

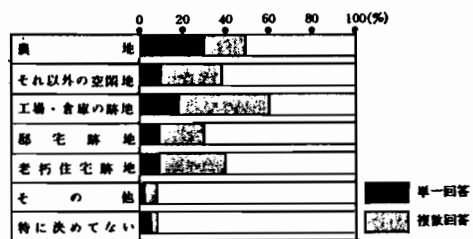


図7.29 入手可能土地の種類

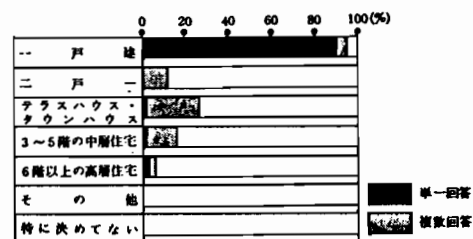


図7.30 供給住宅の形式

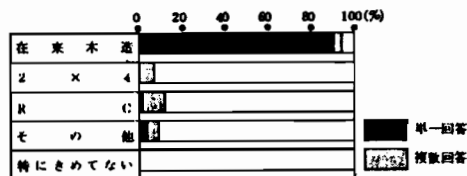


図7.31 供給住宅の構造

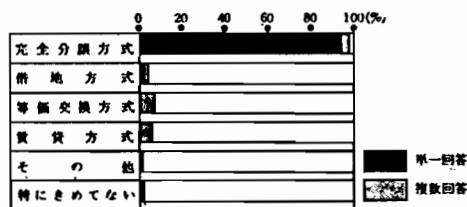


図7.32 供給方式

わる」とするものの地域の変化の仕方としては、「広域的に」とするものが約半数、「比較的狭い特定地域・方面」とするものが約1/4である。前者がより大きな志向だが、広域と狭域へと両極に分化しながら対応しようとしているのが興味深い(表7・21)。前者は、よりまとまった新規開発地を大阪都市圏の外郭地に求め、後者は残存する小規模空地や跡地をていねいに拾い集めて住宅供給を行っていかうとしているといえよう。

④入手可能土地の規模

入手できる土地は、現状程度(35.7%)か、より小規模化(47.1%)するとしていて、開発単位の小規模化は一層進行するとの見通しを示している(図7・27)。

⑤入手可能土地の種類

入手をめざす土地の種類としては、主眼は農地や工場跡地としながら、更地と跡地という点からみればほぼ同率である。複数回答でみれば、老朽住宅や邸宅など跡地の割合も大きく、跡地の方が更地を上回り、更新型の住宅供給へと次第に様相を移していく様子が窺える(図7・28)。

⑥供給住宅の形式

供給する住宅の形式は、今後も一戸建を中心に据えんとするものが9割を占めている。新しく試みていく住宅形式として「テラスハウスやタウンハウス」(24.3%)が重視され、「3~5階の中層住宅」「2戸1」も検討されている(図7・29)。

⑦供給住宅の床面積の変化

「今とあまり変わらない」(51.4%)、「大きくなる」(41.4%)というように、現状から規模拡大への方向性をみせている。これは、需要層の設定が中堅層から高級層へと上昇する動きをみせていることと軌を一にする(図7・30)。

⑧供給住宅の構造

供給住宅の構造は、従来どおり「在来木造」でいくとするものが9割を占め、住宅形式と考えあわせると、一戸建木造の住宅供給を今後も行おうとする業者が大半である(図7・31)。

⑨供給方式

「完全分譲方式」というこれまでの方式をひきつづき踏襲するものが大半(95.7%)を占め、他の方式へはわずかの関心しか示していない(図7・32)。

以上のことをまとめてみると、需要の減退と業者の淘汰・減少という厳しい業界環境の下で、各企業は、供給住宅量をやや減少させ、より高級な需要層への働きかけを強めて、縮小する市場の安定中核部分を捉えようと努力している、といえる。供給単位は小さくなり、土地取得も跡地への比重を高め、更新型あるいは充填型の開発の色彩を強めていく。しかし、そこで供給される住宅と供給方式は従来と変らぬ「一戸建木造の完全分譲」が踏襲されようとしており、新しい住宅形式や供給方式への試みは乏しい。その理由としては、彼らの住宅生産組織と技術体系が、在来工法の大工・工務店に依拠していること、需要者の「庭付き一戸建」という強い嗜好性に順応して計画し、決してそれを改変させていくような指導的供給や冒険をしないという企業体質などがあげられよう。

7—9 開発指導要綱や地区計画制度への評価

(1) 開発指導要綱に対する評価

開発指導要綱に対する業者の評価を一言でいえば、「無いにこしたことはないが社会的情勢と動向から受け入れざるを得ない」ということである。1965（昭和40）年の川崎市「団地造成事業等施行基準」に端を発し、1967年の川西市「住宅地造成に関する指導要綱」以降全国に拡がった開発指導要綱は、15年の歳月のなかで、住宅供給業者のなかでも消極的に受け入れられ、定着したと評価してよからう。要綱のがれのため、開発地域を転々と変えていた業者も、要綱の普及のなかで、各地の要項内容を開発の前提条件として経営に組み込むことが一般的となりつつある。要綱そのものも、開発に伴う急激な行政需要に対する緊急避難・防衛的性格から、計画的で良好な居住環境を創出しようものへの転換を求められつつある。業者へのヒアリングで明らかになっ

た彼らの要綱に対する要望は、要綱の個々細部の問題より、その事務手続きの敏速化であった。同時に、負担の仕方は、できるかぎり物的より金銭負担の方が望ましいというものであった。

市街地の特性に対応した地区計画の策定によって、全ての土地移動と開発を把握しつつ、地区計画の実現のため個別開発をコントロールしていくことが要請されてきている。広く定着してきた開発指導要綱を、地区計画実現のための開発誘導技術規定へと昇華していくことも重要な課題となってきた。こうした良好な開発への誘導のために、望ましい開発内容、開発方式のものに対する事務手続の優先措置や税財政上の特例措置等、ソフトな誘導策の検討も求められてきている。また、こうした誘導策の展開は、業者の評価と志向性からみて現実性、実効性が高いと思われる。

(2) 地区計画制度に対する評価

以上のような脈絡のなかで、都市計画法の改正によって新たに実施されることになった「地区計画制度」に対する業者の認識と評価を、最後にみておこう。

①地区計画制度の認識度

「内容をよく知っている」とする熟知派は1/4で、「内容を少し知っている」「名前を聞いた程度」という浅学派が6割を占め、未だ十分に認識されていると言うには程遠い状況である（表7・22）。

②地区計画制度への評価

地区計画制度そのものが具体化の過程にあり、そのことを反映して業者らの認識もいまひとつという状況であり、評価を求めることそのものが困難で、評価結果も有意性に乏しいきらいがある。「ますます規制が強まってやりづらい」（47.6%）、「やるなら地区計画の中味を守ると同時に、何か開発上の利点（ボーナス）を与えること」（20.6%）という評価にみられるように、我国の都市・住宅の法制度や政策の歴史的経過を反映して、極めて規制や制

表7.22 地区計画制度の認識度

認 知 度	
内容をよく知っている	18 (25.7)
内容を少し知っている	18 (25.7)
名前を聞いた程度	24 (34.3)
知 ら な い	9 (12.9)
そ の 他	1 (1.4)
計	70

表7.23 地区計画制度への評価

評 価	◎	○
統一した町づくりのためには必要	9 (14.2)	12 (19.0)
地区の将来像が決まるとやりやすい	7 (11.1)	5 (7.9)
開発上の利点があること	13 (20.6)	14 (22.2)
ますます規制が強まってやりづらい	30 (47.6)	15 (23.8)
「要綱行政」を法的に認知するものだ	2 (3.2)	3 (4.8)
そ の 他	1 (1.6)	0 (0.0)

約の強固なものとして受け取られている（表7・23）。しかし、「統一した町づくりのためには必要」「地区の将来像が決まるとやりやすい」などの積極的な評価も、あわせて1/4あることにも注目しておきたい。

③最小限敷地規定への評価

現在の土地事情を反映して、「売り値が高くなり、売れにくくなる」という現実的評価が6割を占めている。一方、「住宅・環境の質の面からはあった方がよい」とする積極的肯定評価も相当（16.7%）あるのも注目される（表7・24）。

表 24 最小限敷地規定への評価

評 価	◎	○
住宅・環境の質の面からあった方がよい	11 (16.7)	16 (24.2)
売り値が高くなり、売れにくくなる	39 (59.1)	12 (18.2)
高くなることにあわせて、高級イメージにする	5 (7.6)	9 (13.6)
一戸建から低(中)層集合住宅にする	2 (3.0)	6 (9.1)
決めることは全く不必要	5 (7.6)	3 (4.5)
そ の 他	0 (0.0)	1 (1.3)

第8章 地域密着型住宅供給業者の経営志向と組織化および共同事業の展望

8-1 地域密着型住宅供給業者の経営志向

の類型

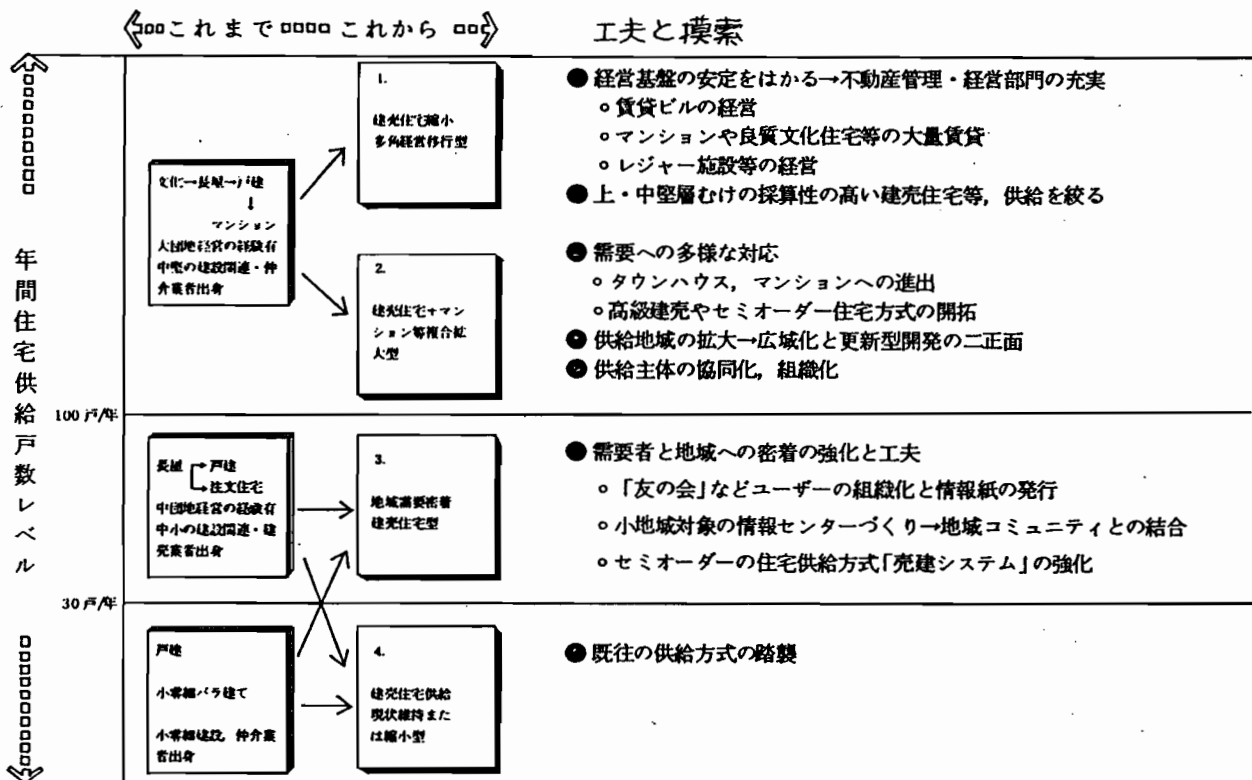
第6章や第7章でその実態や経営行動を分析してきたミニ開発業者、地域に密着した建売住宅供給業者は、これからどのような経営志向を持っているのだろうか。第7章8節などの分析結果をまとめてみると、次の4つのタイプに類型化できそうである。

- ①建売住宅供給現状維持または縮小型
- ②建売住宅+マンション等複合拡大型
- ③地域需要密着売建型
- ④建売住宅縮小多角経営移行型

第①番目は、これまで通りの在来木造工法一戸建の建売住宅供給を続けるとするもので、小零細業者の相当部分がこれにあたる。土地取得環境や需要の厳しさが増すなかで、供給量は現状維持ま

たは縮小にむかい、業界での相対的シェア率を低下させている。

第②番目は、これまでも大量の建売住宅供給を行ってきた中堅以上の業者である。この過程で蓄積した資金とノウハウをもとに、需要の中高級部分には建売住宅の「高級化（セミオーダー化も含）」で対応し、中下級部分には大衆マンションで対応しようとしてきている。前者は郊外地で中短期の見通しの下に手当された土地で、後者は熟成した市街地内部の跡地で展開しようとしている。いずれにしても、まとまった数の住宅を、中短期の見通しのなかで供給しつづける能力を保有しており、戸建住宅・低層集合住宅・中高層集合住宅など多種の住宅を複合的に拡大的に供給していこうとしていて、業界の中核を占めている。*1



*3 建売住宅から多角経営へ…R産業

◆特徴的な活動

- ・初期は建築請負中心であったが、1971（昭和46）年から住宅産業に乗り出し、分譲住宅の供給を始めた。近年は建売分譲住宅だけでなく、注文住宅、タウンハウス、店舗リース等を行っている。特にタウンハウスは、自社が日本ではじめて開発したという堺市内の物件が好評だったため、特に力を注いでいる部門である。
- ・リース部門は、手持の土地の有効利用と資金の回転を円滑にするための手段として用いられている。



ワウランド建設	前身	住宅の譲渡 の期日	貸業規模	資本金規模	業務領域										住宅供給の実績(貸出供給戸数)										事業別の 収入及び の供給戸 の増加			事業別の平均的販売住宅																																																																								
					高層の賃貸	住宅の賃貸	住宅の設計	住宅の建築	住宅の分譲	住宅の分譲	住宅の分譲	住宅の分譲	住宅の分譲	住宅の分譲	住宅の分譲	住宅の分譲	住宅の分譲	住宅の分譲	住宅の分譲	住宅の分譲	住宅の分譲	住宅の分譲	住宅の分譲	住宅の分譲	住宅の分譲	住宅の分譲	住宅の分譲	住宅の分譲	住宅の分譲	住宅の分譲																																																																						
4030		20	30	40	50	60	70	80	90	100	110	120	130	140	150	160	170	180	190	200	210	220	230	240	250	260	270	280	290	300	310	320	330	340	350	360	370	380	390	400	410	420	430	440	450	460	470	480	490	500	510	520	530	540	550	560	570	580	590	600	610	620	630	640	650	660	670	680	690	700	710	720	730	740	750	760	770	780	790	800	810	820	830	840	850	860	870	880	890	900	910	920	930	940	950	960	970	980	990	1000

8-2 地域密着型住宅供給業者の組織化 及び共同事業の展開への課題

このような経営志向性をもった業者に対して、どのような方向付を行い、規制・誘導を準備することが、都市における住宅供給の分野において、彼らが新たな地域密着、需要密着型のホームビルダーとして成長していく展望を拓くことになるのだろうか。第②番目と第③番目の業者類型を中心に検討してみることしよう。いずれも、これまでのところの彼らの活動と経営や開発内容の改良のための努力は、きわめて個別で個別の企業内に留まっている。需要顕在化の範囲、住宅建設関連業者の組織化の範囲、いずれをとっても小圏域性という特徴をもっている。これまで以上にこうした小圏域性を強めつつ、圏域内での需要の多様な特性や内容に対応した供給システム、供給住宅水準と妥当な価格といったことが厳しく求められてくることは、これまでの調査の実態や分析からも明らかである。そこで、各企業の独自性は確保しながらも、住宅の供給にあたっての基本的業務の多くの点で協力協同していく観点なしには、需要者の小圏域ごとの多様な要求に応え、信頼を得

て、地域のホームビルダーとして成長し、確たる位置を占めることは困難であろう。

こうした脈絡のなかで、第②番目の業者群には次のようなことを提案してみたい。これらの業者群は、土地の取得能力にしても、住宅供給能力にしても優れており、パワーに溢れている。こうした優れた能力を凝集させ、より一層社会性をもった住居群の供給へと向わせ、計画的居住地形成と住宅供給の社会化への積極的寄与を行わせたい。中圏域くらいで、住宅供給のための協同組合を組織し、勤労者向の適正価格の住宅分譲を「計画的小集団開発」として行う。行政体は、その社会的、空間的寄与度に応じて、技術や資金や税制、需要者斡旋などの面で援助を行う。個々の企業が、一定水準以上の開発を行っても採算の合うような住宅開発は、個別に行ってもさして問題はない。経済性の追求のみでは歪みが大きかったり、既得の技術力や資金力では困難な新しい試みなどを、法人格をもった協同組合で行い、ここでの経験を個々の企業に反映させたり、あるいは、住宅供給とメンテナンスサービスの自主コードづく

りや相互保障力の増大をはかって、地域における信用力の強力な形成を考えること等が大切であろう。

第⑧番目の業者群には、その小地域への密着、肌理細かな需要者への密着の様々な試みを積極的に評価しながら、その個々の試みを小圏域における協同の取り組みへと発展転化させていくことを求めたい。

「売建」の努力を注文住宅の垂流にするのではなく、より進んで地域需要者の協同住宅建設運動などと結合したコーポラティブ住宅分野への展開を図ることなどで、既に展開している「友の会」活動も社会性をもち、地域住宅情報センターも、真にその名にふさわしいコミュニティづくりの中心となる展望をもちうる。あわせて、各企業がこうした方向に向かうように、行政体による調整や援助が、小圏域ごとに強力に推し進められることが大切である。

8—3 小圏域ごとの土地住宅管理

上述のように展開してきた地域密着型のミニ開発・建売住宅供給業者の組織化と協同的な事業を、うまく現実のものへと結実させていくうえで、行政体に重要な役割が期待されている。その重要な役割の一つが、小圏域ごとの土地住宅の総合管理・対策である。以下に、その内容の骨子を提案して、本章のまとめとしたい。

小圏域、それは都市基盤の整備状況や交通条件あるいは土地や住宅のストック状態等を指標に、市町村をいくつかに小区分したある幅で等質性をもった連続した地域空間である。この小圏域での土地住宅の総合的な管理・対策は、次のような内容をもって構成されたらよいのではないかと考える。

1) 土地住宅情報の総合的管理

良好な住宅地を形成していくうえで、土地や住宅の動きを機敏にキャッチすることは、何よりも第一になされるべきことである。ところが現実には、この分野はきわめて不明瞭な部分で、関連業者間の情報誌で一部流されたりする以外は、何らかの土地利用や建物利用の変更が発生してはじめて気付くことがしばしばである。これを、小圏域ごとに、自治

体と業者が協力して総合的に把握し、地域の将来にふさわしい変更につながるように、地域へ情報を流していくシステムを開発することが大切である。

2) 業者の組織化と協同的事業への援助（8—2で先述）

3) 需要者の組織化と共同的住宅建設への誘導

小圏域ごとに、時間的にも空間的にも散発的に発生してくる需要の顕在化したもののみに対応するのではなく、潜在的需要を、所得や家族構成あるいは希望住宅タイプなどの要素を基にブッキングし、土地住宅情報や業者の活動とうまく結合させ、空間的にも適切な集団となる形で顕在化させていくことが望まれる。こうしてつくられる一団の住宅地は、建設過程が広い意味でコーポラティブ的になり、所有や利用の形態あるいは維持管理の過程でも協同的志向が展開されやすいであろう。

4) 住宅地開発マニュアルの作成と普及

居住地のタイプと開発敷地規模の幾段階かに対応して、それに相応しい住戸形式と住居の集合のさせ方、あるいは、住棟や敷地のデザインとレイアウト等を盛り込んだ住宅地開発マニュアルを作成し、普及することは有効である。というのは、業者調査の分析結果からも明らかなように、彼らのこの分野でのスタッフの不足と、需要者の良い評判をうるものであれば直ぐ受け入れていくという「柔軟性」に、その根拠を見出すのである。こうしたマニュアルの普及によって、新しい良質な都市住宅の実例が増え、経験が蓄積されていくことによって、「良貨が悪貨を駆逐する」ごとく都市の住宅と環境水準の向上が図られていくであろう。それ故、こうした正の住宅供給サイクルが機能するように、マニュアルを活用した開発に対する行政上の優遇措置が講じられることも大切である。

5) 新木造構法の開発等の技術援助

第7章の業者の将来志向の分析でも明らかなように、多くの業者は、今後とも「一戸建木造住宅」の分譲供給に固執している。その背景には、完成した技術と技術者群としては、地場の大工・工務店に依

抛した在来工法しか彼らが持ち合せていない、ということがある。公的援助と彼らの協同組織の努力とで、木造住宅の性能向上や集団・集合の計画技術あるいはRC造等との複合構法の開発など、新しい需要に対応しうる新木造構法を開発していくことが求められている。彼らの脆弱な研究開発力の現状や現有の技術力から出発して、地域に根付いた木造工法の画期的な展開を図っていくことが大切である。

6) 教育研究機関の設立

住宅地開発マニュアルを作成したり、新構法の開発を行ったり、あるいは、これらを地場の業者や技術者さらには小圏域の住宅需要者に、普及・教育していく教育研究機関が、都市レベルで存在することが不可欠である。こうした機関は、行政、業者、需要者、専門家の協力で設立されることが望れ、将来的には、住環境教育の地域センターとなることも考えられる。

第3部

小圏域・小規模・分散・多様の地域住宅需要構造

第9章 需要構造に見るミニ開発の必然性と課題

第10章 戸建住宅需要者の住宅選択行動と定住志向

第3部 小圏域・小規模・分散・多様の地域住宅需要構造

出生地を出て最初の居住地は、進学や就職あるいは結婚を機に決まることが多い。この時は単身なので、大きく動くことも多い。そこでしばらく生活を続けていると、生活と周りの地域空間や生活施設などが馴染んでくる。いつも生鮮食品や日用品を買うお店、行きつけの床屋や美容院、子供かかりつけの医院、顔見知りの人がいる銀行や郵便局や行政機関、何より保育園や小中学校の子供を仲介しての地域コミュニティへの参画と地域での知り合いの飛躍的増加。「住めば都」とは、地域生活空間・施設がまるで自らの体の延長となって、特別の努力なしに暮らしの必要ごとをこなして行ける状況、居住地が血肉化している状態といえる。

血肉化した居住地を脱出する決意は、転勤などを除けば、余程その居住地に重大な欠陥があつて住み続けることが苦痛である時しか現われない。多くの人は、結婚や子供の成長等を契機とした新たな住宅選好を行おうとする時、最初住み着いた都市のその場所の近くで、必要とする住宅を価格・立地・形式・間取りなどの要素を勘案して探し、選んでいる。現住宅の存在するところは、元もと職住関係に規定されて選択されているので、これを改悪するような選択はありえない。子供の友達関係や教育を考えれば学区も変えたくない。需要の小圏域性は、居住という行為の中に基本的に存在するものなのである。家族の成長などに伴う住宅規模の拡大要求など個別的要因によって発生する住宅需要は、この小圏域の中では発生数で小規模、空間と時期で分散、住要求において多様という特性をもっている。

人口減少・高齢社会の進行で、住環境や住宅の質が低いかつての開発地は、新たな需要者から見捨てられる動きがある。空家の増加はその具体的な現象である。居住者による住環境評価の低いところでは定住意向も低く、相続もされなければ中古市場にも登場出来ない。居住地とコミュニティの存続には一定の居住環境と立地の良さが不可欠である。

住宅の新たな供給や更新は、小圏域ごとに住宅事情-住宅ストックと需要の量・質の解析を行い、バランスの良いストック構成へと変化させる目標を持って行われねばならない。民間と公共がさまざまな住宅タイプを供給し、地域の個性ある景観を生み出すような住宅タイプミックスを実現し、地域の居住継続志向を強め、コミュニティの継続発展に寄与しなければならない。

第9章 需要構造にみるミニ開発の必然性と課題

はじめに

本章では、「ミニ開発」によって供給された小規模建売分譲住宅の入居者に対して実施した、住宅選択行動や現住宅への評価あるいは将来志向をたずねるアンケート調査を分析することによって、「ミニ開発」需要の特徴とその需要の大きさや持続性などを検討する。なお、調査対象は、第6章で取り上げたミニ開発典型地区である高槻市城南地区・寝屋川市田井緑町地区・東大阪市吉田稲葉地区に建つ小規模建売分譲住宅の入居者であり、調査結果は表9・1のとおりである。

表9・1 調査結果 (昭和51年11月調査実施)

	配票数 (A)	回収数 (B)	有効回収数 (C)	有効回収率 (C/A)
高槻・城南地区	89	86	81	91.0%
寝屋川・田井緑町地区	75	65	57	75.0
東大阪・吉田稲葉地区	78	76	69	88.5

9-1 需要者のプロフィールと住宅選択行動

(1) 需要者のプロフィール

アンケート回答者の属性から、ミニ開発住宅需要者のプロフィールを全般的に描いてみよう。年令38才前後、大阪市や自市あるいは隣接市への通勤者が多く、年収300~400万円、夫婦と子供2人という核家族である。世帯主の職業は一般事務や技能労務従事者の割合が高く、共働き率は20~25%とやや高めである。地区別の特徴をみると、職業では、高槻城南では大阪へ通勤する管理職や専門的技術的職業従事者が多いのに比べて、東大阪吉田稲葉では地元で勤務する技能的労務的職業従業者が多く、所得では、高槻城南がやや収入階層が高く、東大阪吉田稲葉がやや低くなっている(表9・2)。

(2) 需要者の住宅選択行動

① 需要者の出身地、来阪時期

需要者の出身地は、過半が府外とくに西日本であって、彼らは1965(昭和40)年ごろまでに来阪している。高度経済成長期に職を求めて大阪都市圏に流入し、あるいは狭小な旧市街の住宅から世帯分離

表9・2 需要者のプロフィール

	世帯主 年 齢	住宅購入 時 年 齢	通 勤			職 業	年 収	家族数
			勤 務 地	手 段	通勤時間			
高 槻	38.4才	36才	大 阪 市	阪 国 急 鉄	1時間強	▶技能労務 ▶管理職	400万円	4.01人
寝屋川	37.6才	36.5才	大阪市、守口、門真	京 阪 自家用車	1時間弱 30分	▶技能労務 ▶専門技術▶事務	350	3.92
東大阪	38.3才	35.5才	東大阪、大阪市	自家用車 近 鉄	30分弱 45分	▶技能労務	300	3.91

表9・3 出身地

	計	大阪府		近 畿				西 日 本			その他	
		兵 庫	滋 賀	京 都	奈 良	和 歌 山	滋 賀	三 重	中国地方	四国・九州		
高 槻	81 100	21 25.9	9 11.1	11	13.6	1 1.2	12 14.8	22 27.2	5 6.2			
寝屋川	57 100	22 38.6	3 5.3	3	5.3	4 7.0	8 14.0	14 24.6	3 5.3			
東大阪	69 100	29 42.0	3 4.3	7	10.1	3 4.3	12 14.5	15 21.7	2 2.9			

して、スプロールの中心となった木造賃貸住宅の居住者となった人々だといってよいだろう（表9・3、9・4）。

②前住宅の状態と住みかえ動機

・前住宅の所在地

前住宅の所在地の約半数が、現住宅と同一市域に

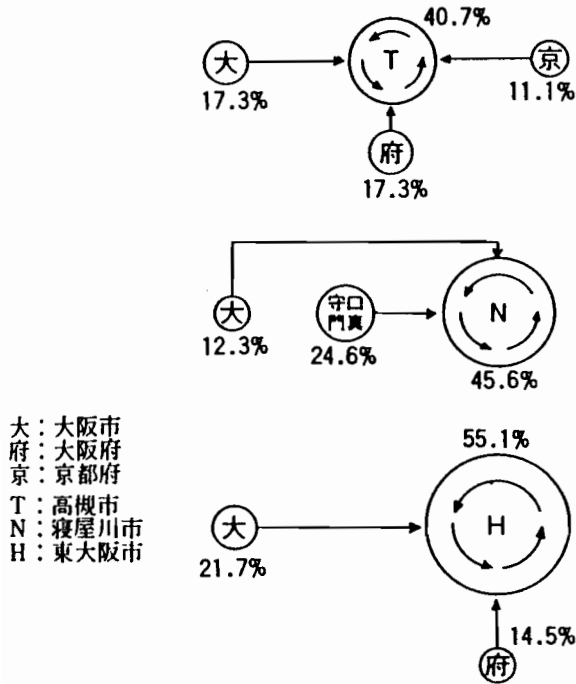


図9・1 前住宅の所在地とその構成比

ある。大阪市内あるいは沿線市からの住みかえも3割ほどあるが、これらも都市圏全体からみればローカルな住みかえであり、きわめて狭域での住みかえ行動が行なわれているとみてよい。（図9・1）

・前住宅の所有関係、形式、広さ

前住宅の所有関係をみると2つの型がある。持家（自己購入）と民間賃貸住宅がそれであり、この違いが購入資金調達力の差となり、現住宅の水準を規定することとなっている。地区的には高槻城南と寝屋川田井緑町で前者、東大阪吉田稲葉で後者の割合が大きい。（表9・5）

前住宅の住宅形式でみると、戸建、長屋、文化住宅が多い。地区別にみると、高槻城南では戸建、寝屋川田井緑町では戸建、長屋（持家の一部もこのタイプ）、東大阪吉田稲葉では長屋と文化住宅の割合が大きい。（表9・6）

前住宅の広さは18～24帖で3寝室というタイプと、12～18帖で2寝室タイプにわかれる。これは形式と対応して、戸建や長屋は前者、文化住宅やRCアパートは後者となっている。（表9・7、9・8）

表9・4 来阪年（大阪出身者をのぞく）

（寝屋川1不明のため総数が変動）

	計	来阪年						
		昭和30年以前	31～35	36～40	41～45	46～49	50～	
高 槻	61 / 100	10 / 16.4	12 / 19.7	15 / 24.6	11 / 18.0	12 / 19.7	1 / 1.6	
寝 屋 川	34 / 100	4 / 11.8	7 / 20.6	12 / 35.3	6 / 17.6	4 / 11.8	1 / 2.9	
東 大 阪	40 / 100	8 / 20.0	13 / 32.5	10 / 25.0	7 / 17.5	2 / 2.5	0 / 0.0	

表9・5 前住宅の所有関係

地区	計	所有関係										
		持家(親)	持家(自)	公賃	賃賃	公賃	団賃	民賃	間賃	下宿	宿舎	社宅
高 槻	81 / 100	6 / 7.4	37 / 45.7	1 / 1.2	1 / 1.2	1 / 1.2	24 / 29.6	1 / 1.2	10 / 12.3	1 / 1.2	1 / 1.2	
寝 屋 川	57 / 100	1 / 1.8	24 / 42.1	1 / 1.8	2 / 3.5	22 / 38.6	1 / 1.8	5 / 8.8	1 / 1.8	1 / 1.8		
東 大 阪	69 / 100	5 / 7.2	6 / 8.7	2 / 2.9	0 / 0.0	53 / 76.8	0 / 0.0	3 / 4.3	0 / 0.0	0 / 0.0		

表9・6 前住宅の居室数

地区	計	平均室数	居室数					
			1 室	2	3	4	5	6 室以上
高 槻	81 / 100	3.12	2 / 2.5	22 / 27.2	38 / 46.9	11 / 13.6	5 / 6.2	3 / 3.7
寝 屋 川	57 / 100	2.89	1 / 1.8	16 / 28.1	32 / 56.1	7 / 12.3	0 / 0.0	1 / 1.8
東 大 阪	69 / 100	2.93	1 / 1.4	30 / 43.5	22 / 31.9	11 / 15.9	3 / 4.3	2 / 2.8

・移転の動機

移転動機の最大のものは「狭さ」である。住宅の絶対面積の狭さに、家族数の増大、子供の成長といった要因が加わって、この狭小感が加重されたことが、住みかえの動機となっている。不動産としての持家の財産性も付加的に評価されている。

③住みかえのための住宅選択行動

・検討対象住宅

ミニ開発住宅居住者は、狭さをはじめとする前住宅の改善要求を満たすために、どのような住宅を検討対象としたのか。興味深いことに、民間分譲住宅（いわゆる建売戸建住宅）を検討したものが圧倒的であり、次いで中古住宅を検討となっている。公的住宅および中高層住宅への志向が弱いことも注目したい。前住宅が持家で戸建や長屋、借家でも文化住宅といった接地型住居であったこと、あるいは、公的住宅情報の入手しにくい、または不得手な層であり、これまでもその恩恵にあずかかったことがないといった居住経歴や公的住宅とのかかわり方の違いか

らなどから、このような接地型かつ民間供給住宅への志向を示しているといえよう（表9・9）。

・住宅選択における重視要素

住宅選択において重視されている要素は、価格、広さ・間取り・設備といった住宅の水準、生活環境の3つがその主たるものである。通勤条件などは、選択にあたっての与件として取り扱われている。相対的に低価格の住宅を選択した者の方が価格条件を重視し、高価格の住宅を選択した者の方が環境条件をより重視している。この違いは、所得および下取りなどを含む頭金調達力の違いによっていると思われる（表9・10）。

・現住宅購入方法および条件

<価格>現住宅の購入価格は、1000万円前後と1300~1500万円前後の2つの価格帯が主となっている。最近の供給は、次第に後者の価格帯以上の方へ移動しつつある。前者は、早い時期の供給あるいは零細な規模のものであり、地区的には東大阪吉田稲葉にこの価格帯のものが多い。

表9・7 前住宅形式

地区	住宅形式		1戸建		長屋		木造アパート		文化住宅		R/Cアパート		その他	
	計													
高槻	80	100	41	50.6	14	17.3	1	1.2	12	14.8	1	13.6	1	1.2
寝屋川	57	100	18	31.6	19	33.3	2	3.5	12	21.1	6	10.5	0	0.0
東大阪	69	100	9	13.0	33	47.8	2	2.9	23	33.3	2	2.9	0	0.0

表9・8 前住宅の全量数

地区	全量数		9畳未満		9 ~		12 ~		15 ~		18 ~		21 ~		24 ~		27 ~		30以上	
	計																			
高槻	81	100	1	1.2	2	2.5	9	11.1	10	12.3	18	22.2	22	27.2	14	17.3	1	1.2	4	4.9
寝屋川	57	100	1	1.8	0	0.0	13	22.8	10	17.5	10	17.5	13	22.8	6	10.5	2	3.5	2	3.5
東大阪	69	100	1	1.4	5	7.2	22	31.9	16	23.2	9	13.0	9	13.0	3	4.3	0	0.0	4	5.8

表9・9 検討住宅（多項目選択）

地区	検討住宅		公団・公社分譲住宅		公団・公社賃貸住宅		公営賃貸住宅		民間分譲住宅		民間分譲マンション		民間賃貸住宅		中古住宅		その他	
	計																	
高槻	81	100	11	13.6	6	6.2	4	4.9	69	85.2	10	12.3	1	1.2	19	23.5	1	1.2
寝屋川	57	100	6	10.5	9	15.8	4	7.0	33	66.7	5	8.8	1	1.8	14	24.6	4	7.0
東大阪	69	100	6	8.7	5	7.2	5	7.2	46	66.7	5	7.2	3	4.3	15	21.7	1	1.4

＜支払方法＞購入費の支払い方法としては、割賦払いが8割をこえる。割賦払いの条件も、以前は頭金30%・15年払いが多かったが、最近では頭金20~25%・20年払いといった条件に移行している。頭金は400~500万円、割賦年額は60~80万円といったところが平均的で、年収の25%程度となっている。資金調達は、自己資金と民間金融機関という形が一般的である。購入者の所得に極端な差がないことから割賦支払能力に大差がないと考えられ、結局、頭金の調達力の差が現住宅のレベルを規定したと考えられる。そこで、頭金と前住宅の所有関係を見ると、頭金は、持家（自己購入）で600万円以上が過半、民間賃貸住宅で200万円台から500万円台まで各100万円台20~10%、あわせて65%となっており、このことが確かに裏付けられている。また、このことは、具体的には、前住宅の「下取り」を通じて機能していた。（表9・11）

(3) ミニ開発需要者とその住宅選択選択行動

ミニ開発需要者とその住宅選択選択行動を分析してきたが、その特徴的な事柄をまとめておこう。ミ

ニ開発住宅の需要者は、1960年代の高度経済成長期に西日本各地から大阪に来住し結婚して世帯を形成した、あるいは大阪市内から流出した核家族で、世帯主年齢30代後半、年収300~400万円の人々が多い。

彼らの一般的な居住住宅の履歴を模式的にみると次のように整理できる。スプロール地帯の木造アパートや文化住宅に単身で居住し、しばらくして結婚、しばらく文化住宅に住まい続けながら子供の出生や成長とともに長屋建分譲住宅あるいは零細建売住宅を購入して、居住条件の改善を図る。そしてさらに、この住宅を下取りさせて、よりましな建売住宅を入手することで、より高度化する住要求を満足させていくというコースをたどっている。

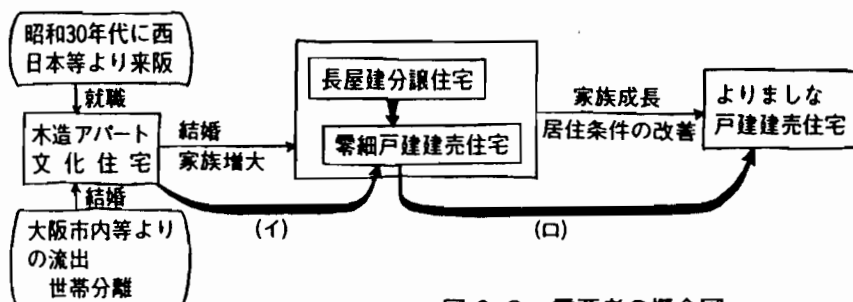
住宅選択行動の特徴は、職住関係等に規定されながら、選択検討住宅がきわめて狭域で供給されている民間建売分譲住宅に集中している点であり、公的住宅や中高層住宅への関心や住宅選好の志向は弱い。これらのことを概念図にまとめてみると図9・2のようになる。

表9・10 選択重視度1位

承継要因 地区	計	供給主体 の信用度	所有関係 形式・構造	広さ・間取 設備	通 勤 時 間	利 便 さ 環 境	価 格	入 手 条 件 (資金支払)	そ の 他	不 明
高 規	81 100	4 4.9	1 1.2	21 25.9	7 8.6	21 25.9	19 23.5	6 7.4	2 2.5	0 0.0
寝屋川	57 100	10 17.5	1 1.8	5 8.8	3 5.3	14 24.6	17 29.8	5 8.8	1 1.8	1 1.8
東大阪	69 100	2 2.9	3 4.3	14 20.3	9 12.0	14 20.3	23 33.3	4 5.8	0 0.0	0 0.0

表9・11 前住宅所有関係別の頭金金額

頭金 所有関係	計	頭金不要 (全額一時払)	200未満	200万~	300~	400~	500~	600~	700~	800万以上
持 家 (自分で購入)	66 100	12 18.2	2 3.0	1 1.5	2 3.0	6 9.1	3 4.5	14 21.2	7 4.2	19 28.8
民間賃貸住宅	95 100	11 11.6	8 8.4	20 21.1	17 17.9	10 10.5	15 15.8	4 4.2	4 4.2	6 6.3



この過程全般にわたって公的住宅への接近は弱く、過程の進行とともにこの傾向はつよまる。

現在進行中のミニ開発には、(イ)と(ロ)の両方があり、今後は(ロ)のウェイトが増し、(イ)の過程は中古市場で充足されると考えられる。

図9・2 需要者の概念図

9-2 現住宅への評価と将来住宅選択志向

向

(1) 現住宅の状態と評価

まず、現住宅の状態すなわちミニ開発住宅の基本的属性を整理してみると次のようである。

①現住宅の状態

・敷地面積と延床面積

住宅の広さは、地区的には均一な分布を示しており、かつ地区間では大きな差がある。敷地面積と延床面積とはほぼ同一値であり、容積率100%の状態である。面積の分布域をみると、高槻城南では60～80㎡、寝屋川田井緑町では50～70㎡、東大阪吉田稲葉では40～60㎡となっている。いずれも、戸当

り規模および開発単位当りの規模の両面で、ミニ開発の典型といえるが、とりわけ東大阪吉田稲葉のものはその極小的典型といえる（表9・12、9・13）。

・居室数と畳数

居室数は、高槻城南および寝屋川田井緑町で4～5室、東大阪吉田稲葉では3～4室となっている。また畳数の分布のモードは、高槻城南で30～33畳、寝屋川田井緑町で27～30畳、東大阪吉田稲葉では24～27畳であり、各居室が順次ひとまわりずつ小さくなっている勘定である。（表9・14、9・15）

これを前住宅と比較してみると、いずれの地区においても居室数で1室、畳数で約10畳ほど拡大され

表9・12 現住宅の敷地面積

地区	計	40㎡～	50～	60～	70～	80～	90～	100～	110以上
高 槻	81 100	4 4.9	13 16.0	22 27.2	19 23.5	9 11.1	7 8.6	1 1.2	5 6.2
寝屋川	57 100	1 1.8	24 42.1	27 47.4	3 5.3	0 0.0	0 0.0	0 0.0	2 3.5
東大阪	69 100	26 37.7	29 42.0	9 10.1	4 5.8	1 1.4	0 0.0	0 0.0	0 0.0

表9・13 現住宅の延床面積

地区	計	40㎡～	50～	60～	70～	80～	90～	100～	110以上
高 槻	80 100	4 4.9	7 8.6	45 55.6	11 13.6	8 9.9	5 6.2	0 0.0	0 0.0
寝屋川	57 100	2 3.5	27 47.4	14 24.6	10 17.5	1 1.8	1 1.8	0 0.0	2 3.5
東大阪	69 100	15 21.7	30 43.5	18 26.1	1 1.4	3 4.3	2 2.9	0 0.0	0 0.0

表9・14 現住宅全畳数

全畳数 地区	計	18畳～	21～	24～	27～	30～	33～	36～	39以上
高 槻	80 100	1 1.2	0 0.0	16 19.8	16 19.8	23 28.4	18 22.2	2 2.5	5 6.2
寝屋川	57 100	0 0.0	4 7.0	6 28.1	19 33.3	7 12.3	5 8.8	4 7.0	2 3.6
東大阪	69 100	3 4.3	11 15.6	28 40.6	14 20.3	6 8.7	3 4.3	3 4.3	1 1.4

表9・15 現住宅の居室数

居室数 地区	計	平均室数	3室	4	5	6	7	8
高 槻	81 100	4.25	14 17.3	34 42.0	32 39.5	1 1.2	0 0.0	0 0.0
寝屋川	57 100	3.74	28 49.1	20 35.1	7 12.3	1 1.8	0 0.0	1 1.8
東大阪	69 100	3.71	32 46.7	26 37.7	10 14.5	1 1.4	0 0.0	0 0.0

たことになり、一応の居住条件の改善が図られたことがわかる。

②現住宅や居住環境に対する評価

住宅そのものや諸施設への接近性、利便性に対しては「普通」という評価がされており、一応の満足を得ているとあってよい。否定的評価が集中しているのは、密集して建てられているミニ開発分譲住宅地の居住環境に対してである。「子供の遊び場がない」「住宅まわりの緑が乏しい」「火災時の延焼危険性」などが、それである。また、「業者のアフターサービスが悪い」と売りっぱなしで維持管理過程にはかかわらないミニ開発の問題点も指摘されている。(図9・3)

(2) 将来の住宅選択志向

①現住宅への定住性

現住宅に住み続けるかどうか、定住性は以下のようにさして強くない。「定住する」は約9%、「すぐ住みかえる」が2-3%と、明確な志向を示しているものは少なく、「当分住み続ける」32%、「いつか住みかえる」36%といった不確定な志向が表明されている。世帯主年齢が30才代以下では住みかえ志向が強く、40才代に入ると定住志向が強まり、住み替え志向を上回ってくる(表9・16)。

前住宅の所有関係についてみれば、持家(自己で購入)層で定住志向、民間借家層で住みかえ志向が強い。また、前住宅(持家)を処分して相当の居住

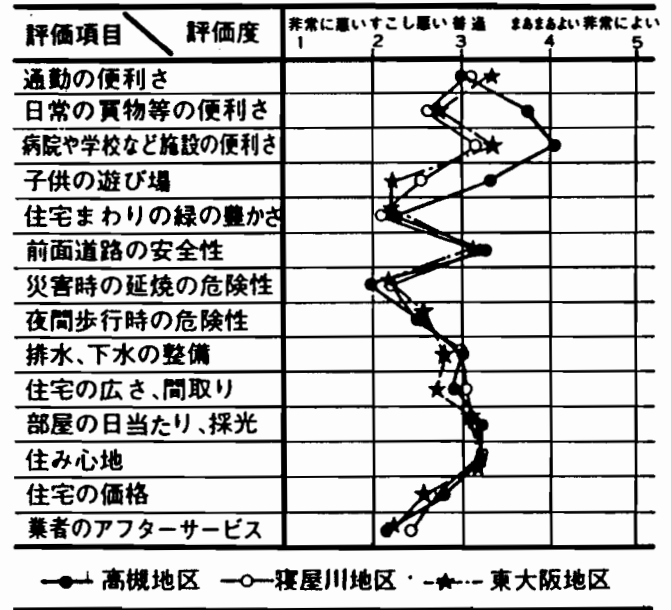


図9・3 現住宅地への評価

条件の改善がはかられたことで定住志向が強い。一方、若年層の民間借家から住み替えた零細建売住宅取得者は、さらに「よりましなミニ開発建売住宅」への住みかえを志向しており、新たなミニ開発潜在需要者として存在しているといえる。

②これからの住宅・住宅地のあり方への評価

これからの住宅・住宅地のあり方への評価を調べるため、住宅条件と敷地広さを同一としたときの住宅および住居集合の次の3つのタイプに対する評価を求めてみた。住宅および住居集合のタイプは、A=戸建街区、B=低層集合住宅街区、C=中層集合

表9・16 世帯主年齢別の将来志向

将来志向 年齢	計	1		2		3		4		5		1+2		4+5		
		定	住	当分定住	当分定住	わからない	わからない	いつか移転	いつか移転	近いうち移転	近いうち移転	1+2	1+2	4+5	4+5	
25才~	20	0.7	3	15	5	25	12	5	9	45	2	10	8	40	11	55
30才~	51	24.6	4	7.8	13	25.5	11	21.5	22	43.1	1	2	19	33.3	23	45.1
35才~	60	29	5	8.3	17	28.3	16	26.7	20	33.3	2	3.3	22	39.6	27	36.6
40才~	38	18.4	2	5.3	14	36.8	9	23.7	13	34.2	0	0	16	42.1	13	34.2
45才~	19	9.2	0	0	9	47.4	5	26.5	5	26.3	0	0	9	47.5	5	26.3
50才~	15	7.2	2	13.3	8	53.3	0	0	5	33.3	0	0	10	56.6	5	33.3
55才以上	4	1.9	2	50	0	0	1	25	1	25	0	0	2	50	1	25
計	207	100	18	8.7	66	31.9	43	20.8	75	36.2	5	2.4	86	41.5	85	41.1

表9・17 地区別選好街区

地区	A 戸建街区		B 低層集合住宅街区		C 中層住宅街区		D その他
	22	27.2	49	60.5	5	1.2	5
高槻	3	22.8	36	63.2	3	5.3	5
寝屋川	2	17.4	49	71.1	2	2.9	6
東大阪							8.6

表9・18 選好街区別の選好理由

最大理由	A 戸建街区		B 低層集合住宅街区		C 中層住宅街区
	11	23.4	10	7.5	
財産的価値	9	19.1	22	16.4	サンプル数が少ないためとくに集計をしていない。
増改築できる	8	17.0	24	17.9	
庭いじりできる	7	14.9	18	13.4	
さまざまなつかえる戸外空間	6	12.8			
プライバシー	2	4.3	23	17.2	
災害時に安全に避難			26	19.4	
子供の遊び場					
計	47	100	134	100	

住宅街区である。B＝低層集合住宅街区が最も好ましいとされ、60～70%の支持を得ている。さらに、A＝戸建街区の17～27%も含めると85～90%となり、ミニ開発住宅需要者は、接地性と住宅・土地の自由な処分性を強く選好していることがわかる（表9・17）。このことは、選好の理由として「庭いじり」「増改築の容易さ」をあげていることからもうなずける。

いま一つ興味深いのは、戸建街区選好者に財産的価値を重視するものが多いのに比べ、低層集合住宅街区選好者に、子供の遊び場や多用性のある戸外空間を求めるといった、現在のミニ開発地の居住環境欠乏問題の改善を期待しているものが多いことである（表9・18）。これらのことから、即断は危険としても、接地性と独自処分性が確保されたより良い住宅地の集団開発、たとえばタウンハウス等が供給されるならば、それを需要者層は十分評価し、選択するのではないかと考えられるのである。

9—3 需要構造からみたミニ開発の必然性

ミニ開発住宅の需要構造の特徴は、次の3点に要約できる。

(1) 需要発生地域性

前住宅所在地が、現住宅の所在地と同一市および沿線隣市で大半を占めていることからわかるように、ミニ開発住宅の需要発生は、きわめて強い地域性、小圏域性をもっている。その理由としては、通勤条件の大きな変化のない範囲で探そうとしていること、教育過程にある子弟をもつ世帯が多いことから教育環境の変化を望まないこと、あるいは1960年代に来阪してからの住みなれた、それなりの地縁を取り結んできた居住地域を動かたくないといった定住意識の形成など、諸々の要因が考えられるのである。

(2) 強力な接地性・独自処分性への志向

ミニ開発建売分譲住宅の需要層は、公営、公社、公団賃貸・分譲といった公的住宅施策の恩恵からは

全く無縁な状態にあったか、結果的におかれてしまった層で、民間賃貸から分譲持家へといった民間住宅供給ルートにのみ依存することになった層である。こうした居住経歴も影響して、ミニ開発建売分譲住宅の需要層には、民間の狭小で密集した賃貸住宅居住からの改善方向として、接地性と自分の要求をある程度自由に満たせる住宅を強く志向する傾向がある。

(3) 需要の階層性

同じミニ開発住宅需要といっても、大きく2つの流れがある。1つは、相対的低所得層で、民間借家居住者などが求めている、低価格の零細な建売分譲住宅需要であり、もう1つは、こうした零細建売の持家からの住みかえによる「よりましな建売分譲」を求めるミニ開発需要である。現在は、これら2つの需要に見合った供給が、地区的偏在をもちつつ進行しているといえる。しかし、将来的には、中古市

場のなかでのフィルタリングが進み、後者へと需要の重点の移行が進もう。

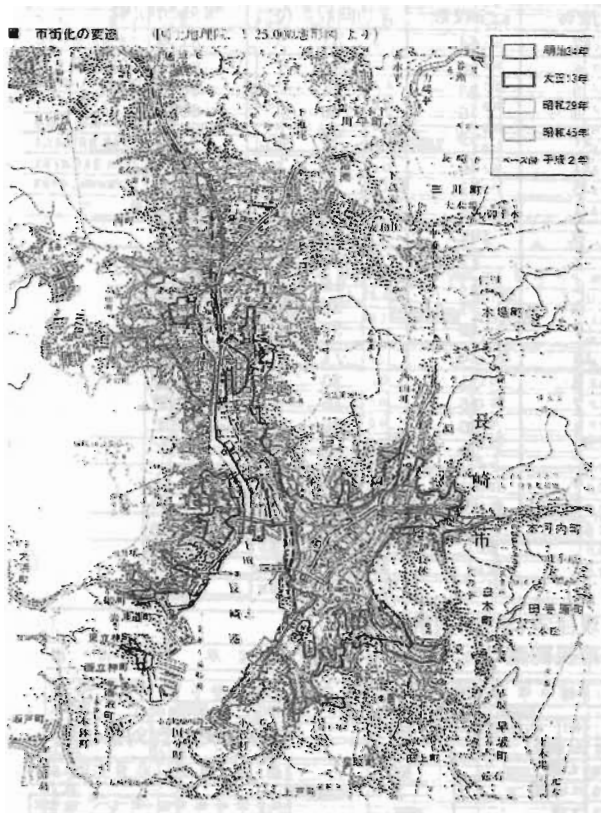
需要者の属性は、先に述べたように、世帯主年齢が30代半端、年収が300～400万円、世帯構成は子供2人の4人世帯、現在居住の住宅は民間借家や零細建売というものである。こうした属性を満たすミニ開発需要者は、現実の住宅事情の下で相当大量に存在するが、しかし、その需要の顕在化は地域性、小圏域性をもっているため、開発の単位や時期は、相対的に小規模で散発的である。

また、ミニ開発住宅需要者は、居住環境を備えた計画的で小規模の集団住宅地が供給されるならば、それを選好するとしており、根強い需要圧を考えるなら、計画的な小集団開発を現実化する努力によって、ミニ開発住宅需要を吸収していくことが求められているし、可能性もあるといえよう。

第10章 戸建住宅需要者の住宅選択行動と定住志向

10-1 斜面居住地の形成

第2次世界大戦後、原爆被害を受けた長崎市北部平坦部と中心市街地の一部は、戦災復興土地区画整理事業によって都市基盤が整備された。1955年に一応事業を完了し、北部市街地の急速な市街化を準備した。60年代に入ると市街地全体が膨張するように市街化が加速され、後半には市街化先端部の斜面で中小規模宅地開発が活発に行われた。段々畑がそのまま宅地に転用され、都市基盤の脆弱な斜面住宅居住地が形成されていった。道路は、密度・幅員・形状(階段道)・系統(網)のいずれもが極端に低い水準である。モータリゼーションの本格化直前の時期であったため、歩行を中心とした開発が行われた。70年代に入ると、市街を取り巻く丘陵丹頂部をすっぱり切り取るような大規模住宅団地開発が進行し、市街と団地を結ぶ開発道路にぶら下がるようなミニ開発も同時進化した。海岸線から2kmの水平距離で標高220mに至る連坦した斜面居住地の出現であった。



10-2 60-70年代斜面開発地戸建住宅居住者の住宅選択行動と定住志向

長崎市における67年度から71年度半ばまでの旧宅造規制法に基づく開発申請145件とその後78年度

までの都市計画法に基づく開発許可申請199件、いずれも1,000㎡以上の開発から立地分布が市内各方面をカバーするように15団地を抽出し、戸建住宅居住者にアンケート調査を実施した(留置後日回収方式、有効回収数315票 80年1月実施)。

(1)居住者のプロフィール

世帯人数3-5人、小学生から高校生の子供をもつ核家族世帯である。世帯主は、年齢30代後半から40代前半で、技能的・労務的職業(1/4以上で最多)や専門技術職や管理職である。年収は300-400万円台、勤務地は都心か居住地あるいはその周辺地区で、通勤時間は30分以内60%、1時間以内で91%と短い。職住近接である。

(2)住み替えの構造と住宅選択行動

賃貸住宅からの住み替えが75%(社宅18%、公営住宅10.5%含む)を超え、初めての住宅取得者が多い。前住宅所在地は、現住地の住区*か隣接住区で、極めて狭い圏域内での住み替えである。住み替えの動機は、狭さ等の居住状態の改善である。住宅選択にあたって、価格や入手条件あるいは立地等を選択重視要素に挙げている。住み替え検討対象住宅としては、[公的宅地分譲地に住宅建設]50.5%、[民間宅地分譲地に住宅建設]29.4%をあげており、分譲宅地に住宅建設を検討していたのが80%にのぼる。

実際の住宅取得は、[民間宅地分譲地に住宅建設]54%、[建売住宅購入]40%である。前者は、造成宅地を市内の業者から60-70年に200万円以下、75年以降は400-600万円の価格で、代金一括払いで購入している。住宅は、600-1,000万円(自己資金2-3割、残り住宅金融公庫融資)の費用で、自己発注し、設計は居住者本人あるいは建設業者との共同で、大工または工務店・建設業者の施工で完成させている。後者は、75年以降に市内開発業者からの購入が多い。支払い方法は、割賦：一括=2：1の割合で、価格は600-1,800万円と幅がある。敷地面積は、建売で50坪弱、[宅地分譲地に住宅建設]で70坪弱である。住宅の延床面積は20-35坪で、居室数は5-6室(3畳以上のDK含む)とやや室数が多い。斜面敷地では1m程度の張り出し(人工地盤)を持つことが多い。

*住区：長崎市独自の行政実務上の区分けで、ほぼ小学校区に対応している

(3)居住者の住環境評価と定住意向

主要クルマ道から開発地への取付道路が細く屈曲してアクセスが悪い上に、各戸へのアプローチも急傾斜の区画街路や階段道であるため、道路幅員や購買、交通や買物利便性、排水や下水整備、防災性や夜間歩行時の防犯性などの住環境要素で、極めて評価が低い。公園の設置義務を逃れた開発規模のものが多く、子供の遊び場不足も深刻である。

居住者の定住意向は、[生活の本拠として定住]41.9%、[当分住替えを考えず]28.4%と定住意向は強い。逆に、住替え意向は[いつか/近いうち/計画中]をあわせて16.8%と低い。しかし、居住者の住環境評価の悪い開発地では、35%ほどが住替えたいとの意向を表明している。



図1 調査対象団地分布
注) 団地名以外は住区名を示す

表1 調査の結果

	配 票				回 収			(B/A×100) 有効回収率
	配票対象	長期不在	拒否	配票数(A)	拒否	回収数	有効回収数(B)	
滑石合計	102	14	12	76	12	64	62	81.6
滑石	45	2	2	41	6	35	35	85.4
山屋	44	10	8	26	3	23	21	80.8
岩屋	13	2	2	9	3	6	6	66.7
本原合計	106	17	13	76	17	59	55	72.3
女の都	44	5	2	37	11	26	26	70.3
善協	47	11	10	26	5	21	17	68.0
農協	15	1	1	13	1	12	12	92.3
城山合計	168	17	41	110	9	101	91	82.7
山田	16	2	2	12	1	11	9	75.0
山口	32	2	12	18	1	17	15	83.3
下釜	48	5	12	31	0	31	30	96.8
大釜	72	8	15	49	7	42	37	75.5
南部合計	116	13	13	90	14	76	71	78.9
星取	48	8	6	34	3	31	30	88.2
田上	26	2	2	22	7	15	15	68.2
戸町	42	3	5	34	4	30	26	76.4
東部小計	56	2	12	42	6	36	36	85.7
レーサイドタウン	32	2	5	25	4	21	21	84.0
大谷	24	0	7	17	2	15	15	88.2
総計	548	63	91	394	58	336	315	79.9

図4 現住宅(宅地)選択重視要素

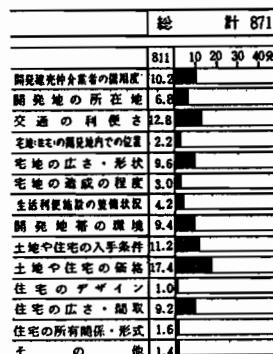


図5 住み替え検討対象住宅

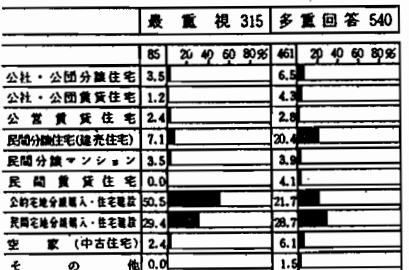


図2 前住宅所有関係

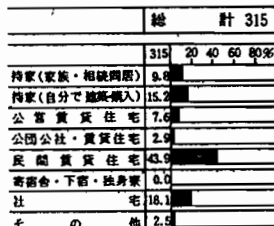


図3 前住宅の形式

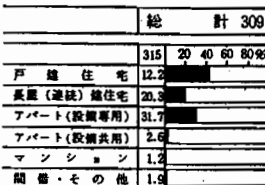


図6 前住宅からの住み替え動機

	最重視 315				多重回答 955			
	10	20	30	40%	10	20	30	40%
通勤に不便	3.4			2.6				
転勤・転職	2.9			2.3				
立ち退き・追い立て	2.9			1.3				
住宅が狭い	27.2			16.8				
間取りが悪い	5.9			8.3				
台所・風呂等の設備不足	2.0			9.1				
所有関係に不満	1.0			2.0				
家賃が高い	2.9			2.3				
親つき家がほしい	9.7			11.5				
家族数が増えた	3.4			6.4				
結婚で独立	3.4			1.3				
病院・買物等生活上不便	1.5			1.3				
夏暑・大気汚染・騒音等の公害	0.5			1.6				
住宅地としての風紀的問題	1.0			1.5				
子供の教育のため	3.4			2.9				
より良い自然環境を	8.8			7.9				
社会的地位として昇格を希望	1.0			2.9				
下働きとしての昇格の希望	9.3			7.0				
将来の為に土地だけでも	5.9			6.3				
近所つきにくい問題があった	0.0			0.9				
その他	3.9			3.6				

図7 現住宅の取得方法

	清石 35				葉山 21				岩屋 6				農協 12				女の都 26			
	10	20	30	40%	10	20	30	40%	10	20	30	40%	10	20	30	40%	10	20	30	40%
親元分譲住宅	41.2				23.6				16.7				90.9				88.5			
分譲宅地を購入・住宅を建築	53.0				64.7				83.3				9.1				3.6			
借地・借家	2.9				5.9				0.0				0.0				7.7			
中古住宅	2.9				5.9				0.0				0.0				0.0			

	丸善 17				山田 9				山内 15				下釜 30				大浜 37			
	10	20	30	40%	10	20	30	40%	10	20	30	40%	10	20	30	40%	10	20	30	40%
親元分譲住宅	73.3				0.0				0.0				17.9				22.2			
分譲宅地を購入・住宅を建築	26.7				75.0				93.3				78.5				75.0			
借地・借家	0.0				0.0				0.0				3.6				2.6			
中古住宅	0.0				12.5				6.7				0.0				0.0			

	総計 315				屋取 30				田上 15				戸町 26				シーサイドタウン 21				大谷 15			
	10	20	30	40%	10	20	30	40%	10	20	30	40%	10	20	30	40%	10	20	30	40%				
親元分譲住宅	39.5				67.8				0.0				52.3				60.0							
分譲宅地を購入・住宅を建築	53.0				28.6				88.6				43.9				13.3							
借地・借家	5.9				0.0				3.6				11.5				4.0							
中古住宅	1.3				0.0				0.0				0.0				0.0							

図8 前住宅の所在地

	清石 35				葉山 21				岩屋 6				農協 12				女の都 26			
	10	20	30	40%	10	20	30	40%	10	20	30	40%	10	20	30	40%	10	20	30	40%
中央・大瀬・空	14.3				14.3				33.3				8.3				26.9			
鶴巻・山	8.6				19.0				0.0				8.3				11.6			
西町・清石	37.0				38.0				0.0				8.3				7.7			
本原・西山・昭和	14.3				4.8				0.0				58.5				38.7			
波石・矢の平	5.7				0.0				0.0				0.0				3.8			
戸町・津瀬	8.6				0.0				0.0				8.3				0.0			
古賀・戸石・日見・矢上	0.0				0.0				0.0				0.0				3.8			
鶴の浦・小瀬	0.0				0.0				0.0				0.0				0.0			
瀬田・小江	0.0				0.0				0.0				0.0				3.8			
小江原	0.0				0.0				0.0				0.0				0.0			
手塚・式見・三重	0.0				0.0				0.0				0.0				0.0			
北部方面(鳴瀬・長等)	2.9				14.3				50.0				0.0				0.0			
中部方面(多良見・瀬等)	5.7				0.0				0.0				0.0				0.0			
南部方面(三津地・津等)	0.0				0.0				16.7				0.0				0.0			
その他	2.9				9.6				0.0				8.3				3.8			

	丸善 17				山田 9				山内 15				下釜 30				大浜 37			
	10	20	30	40%	10	20	30	40%	10	20	30	40%	10	20	30	40%	10	20	30	40%
親元分譲住宅	11.8				12.5				15.4				16.7				11.1			
分譲宅地を購入・住宅を建築	11.8				37.5				59.2				38.8				2.6			
借地・借家	0.0				12.5				0.0				3.3				16.7			
中古住宅	58.7				0.0				0.0				10.0				0.0			
その他	0.0				0.0				0.0				0.0				2.6			

	総計 315				屋取 30				田上 15				戸町 26				シーサイドタウン 21				大谷 15			
	10	20	30	40%	10	20	30	40%	10	20	30	40%	10	20	30	40%	10	20	30	40%				
親元分譲住宅	18.5				29.9				14.3				26.9				30.0							
分譲宅地を購入・住宅を建築	15.3				3.3				14.3				10.0				10.0							
借地・借家	11.4				10.0				0.0				0.0				0.0							
中古住宅	17.0				16.7				7.1				15.4				25.0							
その他	8.4				20.0				64.3				7.7				10.0							

図9 宅地購入価格

	総計 162			
	138	20	40	60 80%
200万円以下	26.6			
400万円以下	16.7			
600万円以下	26.1			
800万円以下	18.1			
1,000万円以下	8.7			
1,200万円以下	2.0			
1,400万円以下	0.0			
1,600万円以下	0.0			
1,800万円以下	0.0			
2,000万円以下	0.7			

図10 宅地購入相手

	総計 162			
	140	20	40	60 80%
地主	14.3			
開発業者(長崎市中心)	55.7			
開発業者(全国的・九州広域)	0.0			
住宅建築業者(長崎市内中心)	17.9			
住宅建築業者(全国的・九州広域)	4.3			
仲介業者	5.7			
その他	2.1			

図 11 住宅建築方式

総 計 176	
	150 20 40 60 80%
自分で注文建築	93.1
プレファブ住宅を購入	6.3
その他	0.6

図 12 建築(購入)時期

総 計 176	
	150 20 40 60 80%
昭和42年～45年	17.0
昭和46年～49年	24.5
昭和50年～54年	58.5

図 16 購入時期(建売分譲)

総 計 123	
	111 20 40 60 80%
昭和42年～45年	2.7
昭和46年～49年	11.7
昭和50年～54年	85.6

図 17 購入業者(建売分譲)

総 計 123	
	115 20 40 60 80%
地 主	0.8
開発業者(長崎市市中心)	38.3
開発業者(全国的・九州広域)	0.0
住宅建築業者(長崎市市中心)	45.2
住宅建築業者(全国的・九州広域)	8.7
仲 介 業 者	5.2
そ の 他	1.7

図 13 施工者

総 計 166	
	148 20 40 60 80%
自 分 で	0.0
大 工 さ ん	51.5
建 設 業 者	48.0
そ の 他	0.7

図 14 設計者

総 計 166	
	148 20 40 60 80%
自 分 で	39.9
設 計 事 務 所	16.2
建 設 業 者	33.2
そ の 他	4.7

図 15 建築費(購入価格)

総 計 176	
	147 20 40 60 80%
200万円以下	3.4
400万円以下	14.3
600万円以下	19.7
800万円以下	24.5
1,000万円以下	25.2
1,200万円以下	6.8
1,400万円以下	2.0
1,600万円以下	2.0
1,800万円以下	1.4
2,000万円以下	0.0
2,000万円をこえる	0.7

図 18 購入価格(建売分譲)

総 計 123	
	111 20 40 60 80%
200万円以下	0.0
400万円以下	0.0
600万円以下	1.8
800万円以下	17.1
1,000万円以下	17.1
1,200万円以下	17.1
1,400万円以下	14.4
1,600万円以下	14.4
1,800万円以下	15.4
2,000万円以下	0.9
2,000万円をこえる	1.8

図 19 現住宅への定住志向

	滑 石 35				山 21				岩 屋 6				農 協 12				女 の 都 26								
	34	10	20	30	40%	20	10	20	30	40%	6	10	20	30	40%	12	10	20	30	40%	26	10	20	30	40%
生活の本拠として定住	47.1				30.0				16.7				50.0							30.6					
当分住みかえは考えず	23.5				30.0				50.0				33.3							34.6					
いつか住みかえる	17.6				15.0				16.7				0.0						15.4						
近いうちに住みかえる	0.0				5.0				0.0				0.0						0.0						
住みかえの具体計画あり	0.0				0.0				0.0				0.0						0.0						
判 ら ぬ	11.8				20.0				16.7				16.7						19.2						

	丸 善 17				山 田 9				山 内 15				下 釜 30				大 浜 37								
	17	10	20	30	40%	8	10	20	30	40%	13	10	20	30	40%	30	10	20	30	40%	34	10	20	30	40%
生活の本拠として定住	29.4				50.0				38.5				40.0							67.6					
当分住みかえは考えず	17.6				25.0				53.8				23.3							11.8					
いつか住みかえる	29.4				12.5				0.0				13.3						8.8						
近いうちに住みかえる	0.0				12.5				0.0				6.7						2.9						
住みかえの具体計画あり	5.9				0.0				7.7				0.0						0.0						
判 ら ぬ	17.6				0.0				0.0				16.7						8.8						

	屋 取 30				田 上 15				戸 町 26				シーサイドタウン21				大 谷 15								
	29	10	20	30	40%	13	10	20	30	40%	26	10	20	30	40%	21	10	20	30	40%	14	10	20	30	40%
生活の本拠として定住	41.4				38.5				46.2				47.6							14.3					
当分住みかえは考えず	31.0				30.8				30.8				28.6							42.9					
いつか住みかえる	10.3				15.4				3.8				4.8						28.6						
近いうちに住みかえる	0.0				0.0				0.0				4.8						7.1						
住みかえの具体計画あり	3.4				0.0				3.8				9.5						0.0						
判 ら ぬ	13.6				15.4				15.4				4.8						7.1						

総 計 315	
	303 10 20 30 40%
生活の本拠として定住	41.9
当分住みかえは考えず	28.4
いつか住みかえる	12.8
近いうちに住みかえる	2.3
住みかえの具体計画あり	2.0
判 ら ぬ	12.9

10-3 四半世紀を経た斜面開発地戸建住宅居住者の住環境評価と居住継続志向

80年に調査した開発地5か所を含む60-70年代開発住宅地8団地の居住者調査を03年12月に実施した。古くからの斜面密集居住地で空家が目立ち出したが、60-70年代開発住宅地はうまく次世代に引き継がれていくのだろうか。居住者による住環境の評価や定住意向、そして世代を超えての居住継続志向はどうなっているのかを明らかにしようとの狙いであった。アンケート面接記入方式で実施し、配票932で、有効回収は262票であった。調査対象とした一戸建住宅は1,858戸であったが、その内45戸(2.4%)が空家であった。調査団地の概要と80年調査団地との重なりはfig. 2に示す通りである。

(1)居住者のプロフィール

世帯の構成人数と年齢構成で、特徴的な二つの団地群に分かれた。世帯人数1-2人で60歳以上年齢構成の世帯が40-50%を占める4団地と、世帯人数2-3人でバランス良い年齢構成の世帯が多数を占める4団地である。立地条件がよく居住環境の良い団地では、若年子育て世帯(30-40代とその子供)の入り込みも見られる。

(2)住宅取得方法

[宅地分譲地に住宅建設]と[建売住宅購入]を合わせて60%と、80年調査の94%とは大いに異なっている。[中古住宅購入]や[相続]あるいは[借家]が登場してきており、40%を占める。四半世紀を経過した開発団地で、居住者の世代交代が始まっていることが判る。世代交代の仕方が団地ごとに[中古住宅購入][借家]と[相続]に二分されていることが、注目される。[中古住宅購入]の割合が多い団地では、敷地規模30-40坪の分布が見られ、敷地分割・過密化の進行を窺わせる。

(3)住環境評価および定住意向とその理由

取付道路や開発地内道路に難点が多い団地では、居住環境に関する要素全般に評価が低く、このことが若年世帯の入り込みや戻りにあたって動機付けを疎外する要因となっている。

定住意向は、[住み続ける][当分住み続ける]を合わせて72%、団地によっては80-90%と強いものがある。[持家]で[長年住み慣れたところ]だからとの理由を挙げるものが殆どである。[生活に便利][良い近所付き合いがある]など積極的理由を列挙しているのは、〈白木〉〈小江原〉くらいである。。

fig. 2 03年居住者調査概要(*80調査地区と重なる)

団地名	西山台	*丸善	*岩見	*下釜	白木	*小江原	*錦町	昭和
地形	丘陵造成	山腹急斜面	山腹急斜面	谷筋山腹急斜面	谷筋斜面	山腹急斜面	丘陵緩斜面	山腹斜面
開発者	市土地開発公社	株・丸善開発	財開発公社等	株・下釜産業	民間	民間	民間	民間
開発年	73~78	75~85	70頃	70以前	70以前	70以前	72~73	77~78
一戸建住宅総数1888	449	817	69	91	262	91	50	59
空家数45(2.4%)	4 0.9	19 2.3	6 8.7	4 4.4	6 2.3	3 3.3	3 6.0	0 0.0
有効回収票数262	61	70	20	19	24	21	25	22
住宅取得割合(%)								
中古/相続+借家	4+8+0	22+0+13	9+18+0	22+0+13	10+0+5	37+0+5	7+20+0	9+9+0
敷地面積分布(坪)	60`、70`	30`40`、50`70`	40`50`	60`	80`	30`40`、60`	40`50`、70`	50`、70`
世帯人数割合(%)								
1+2+3+4人	0+12+45+22	0+49+31+14	10+41+25+15	7+54+16+7	18+37+22+13	15+20+35+10	20+33+13+6	0+27+27+37
年齢構成(%)								
15+30`49+60`	22+32+21	11+24+36	0+15+45	10+13+51	18+21+41	23+38+20	20+20+26	27+33+6
立地・団地アクセス	良い	普通	悪い	普通	良い	良い	悪い	良い
居住環境	良い	やや悪い	悪い	やや悪い	良い	普通	普通	普通
団地内道路状況	良い	悪い	悪い	悪い	良い	やや悪い	普通	やや悪い

所有と長年の居住による生活馴れが、斜面住まいの継続を選択させている

(4)居住継続志向

現在の居住者の高齢化がさらに進んだ後に、現在の住宅をどのようにしようと居住者は考えているのか、四半世紀を超えた中小規模住宅団地の今後を考える上で、興味深い視点である。

[家族の誰かが居住]というのは全体で3割弱、居住環境や道路条件あるいはコミュニティ等で良い評価を得ている<西山台>や<白>でも4割弱である。[売却]が2割強、[貸家に]は6%である。<岩見><白木><小江原><錦>など立地が良好な団地で、売却志向が一定量存在する。[相続者意向不明]と[居住予定なし・処置不明]合わせて35%である。

10-4 まとめ—需要者の住宅選択行動と既存開発団地の将来

需要者の前住宅所在地は、現住地の小学校区か隣接小学校区で、極めて狭い圏域内での住み替えである。若年子育て世帯にとって、子供の教育環境や通勤条件の激変を避け、住み込む中で身体の延長部分ともなった居住環境(買物・医療・金融・コミュニティなど)への習熟を喪失したくない。これらを満足するには、現住地から徒歩圏ともいえる範囲内における住情報の収集や検討となるのである。住み替えの動機は狭さ等の居住状態の改善であるが、住宅選択にあたっては価格や立地等を選択前提条件としての重視要素に挙げていることから判るのである。

60-70年代の開発地は、四半世紀を経て一代目の居住世帯が消えようとしている。居住地として存続できるのか。居住者家族など血縁での居住継続志向は3割弱、立地や居住環境条件の良い団地で4割、それらの悪い団地では1割である。中古市場や賃貸に流通させようというものの2割5分を合わせても半数しか、積極的な継承が計られない。残る半数は居住者からも、中古市場からも見放され、淘

汰され、放置・空家化してしまうだろう。立地や居住環境条件の悪い団地は、一代で消滅してしまう。

居住の継続を図る上で、生活施設を整備充実した生活拠点を整え、都市居住に相応しい居住地をコンパクトに都市内再編、再配置を行っていく必要を示唆している。

fig. 3 定住意向

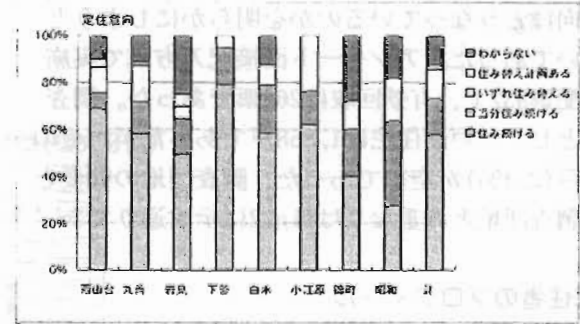


fig. 4 定住理由

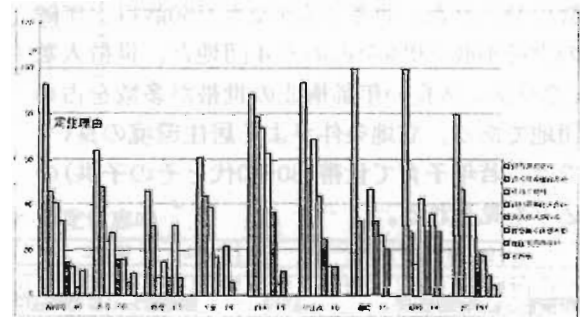
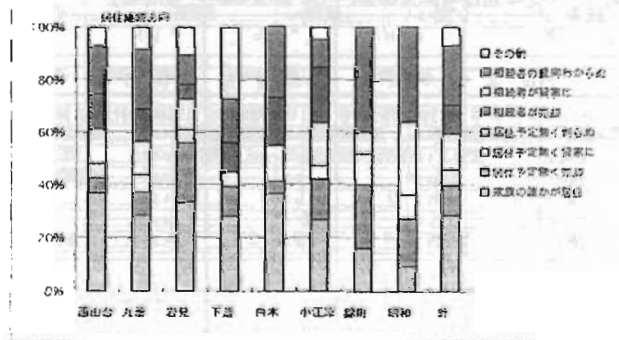


fig. 5 居住継続志向



第4部

協働的居住地開発・整備の原理と計画論

第11章 わが国における協働的住宅供給方式の歴史的検討…住宅組合法を中心として

第12章 地域密着型業者の協働的事業の経験

第13章 農協指導による農民の協働的土地開発と住宅経営…町田南、神戸西農協の事例を通して

第14章 協働的住宅ストック更新の事例的検討

第15章 低層集合住宅の維持と管理

第4部 協働的居住地開発・整備の原理と計画論

居住地開発・整備の原理は小集団性と協働性にある。協働性の発揮・実現のためには協働的組織づくりとその活動内容の両面において豊富化が欠かせない。小集団性を実現するためには、ミニ開発を環境具備の小集団開発に置き換えることを発想すれば良い。建築基準法による個々の規模を問わない敷地の「接道」主義を改め、居住環境を生み出すコモンからアプローチする「接コモン」主義へ転換することが大事である。位置指定道路が広場と緑の空間に変わるように、共用・共有空間の保持を規模の小さな住戸群の開発では義務づけることから転換が始まる。共用・共有空間の保持から、居住地管理・運営の協働も始まるのである。

我が国の住宅供給制度の中で、小集団性と協働性の可能性をもっていた住宅組合法の歴史的検討を行った。低利の住宅金融を得たいために便宜的に組織され、住宅組合でありながら一団の開発・住宅建設の事例は稀で、組合員が個々バラバラな敷地に勝手に注文して住宅が建てられた。空間的に「住宅組合住宅」が認識出来ないだけでなく、居住過程における協同運営等は存在しなかった。このことから、空間的に集団し、かつ共有(部分的でも)部分があつて、できればアメリカのHome Owners Association(H. O. A)のように管理運営にかかわる組織でなければ、住宅供給の法律制度としては欠陥であることがわかった。我が国の今日のコーポラティブ住宅の場合は、建設組合が組織されても任意組合で法人化出来ない。空間的には一体的な計画なのに、所有は区分所有が多い。住宅組合制度の持っていた法的・組織的よさを生かし、住宅づくりの過程と空間の豊かさは今日のコーポラティブ住宅の成果を結合したいものである。

地域密着型業者の事業協同組合による活動の検討で、東京都営協同組合、横浜市住宅建設協同組合、神戸ホームビルダー事業協同組合を取り上げた。社会的認知や信用を高め、共同購入や信用保証の効率を考えれば大きな協同組織にすることが必要である。一方、具体的な事業では、地域に密着し小回りを利かして動かぬばロスが多い。取り上げた事例ではこのスケールメリットと行動単位のコンパクト性を、協同組織の運営の中で絶妙に結合・展開していた。

農協指導による地主の協働的住宅供給・経営で取り上げた町田南農協と神戸西農協の事例は、都市化と両立する農村を目指して地域空間の運営基本指針を個々の地主に代わって立てた先見の明を評価したい。地主を組織しながら協働的な住宅供給を、地域の住宅需要を分析しながら多彩に展開している様は、乱開発で地域の個性を失い、混乱の中に没入した多くの近郊農村の姿とは対比的である。小圏域での土地利用計画を地主とその協同組織がもち、地域空間の運営者として役割を果たすことの重要性を鮮明にしている。

良好な居住地運営は、居住者による住宅・住環境の維持管理の程度に左右される。空間の共・私有や管理運営し易い空間構成、あるいは居住者の集住意識や管理運営組織のあり方などが影響する。これらの点で先進的な取り組みをした低層集合住宅団地の事例は、共有・共用空間の存在、管理運営組織の存在、実際の管理運営の小集団的分節と自主的活動の促進が重要であることを教えている。

第11章 わが国における協同的住宅供給方式の歴史的検討

…住宅組合法を中心として

11-1 日本におけるコーポラティブ方式の歴史 (1) はじめに

わが国におけるコーポラティブ方式の住宅供給の実例としては、住宅組合法（1921年—1971年）による住宅組合、戦前から戦後しばらく行なわれた産業組合法にもとづく住宅建設組合、1948年の消費生活協同組合法にもとづく住宅生活協同組合、さらに労働者福祉運動の一環として展開された日本労働者住宅協会および日本勤労者住宅協会の住宅供給などがある。

本章においては、わが国ではじめての協同的な住宅建設方式として生まれ、戦前の公的資金による住宅供給の4割程度を占め、量的にも重要な役割を果たしながら、戦後住宅金融公庫の拡充の中で、その役割を消滅させてしまった住宅組合に焦点をあてて論述することにする。その誕生の経緯、住宅政策における位置付、具体的な展開の様子、そしてその消滅に至る原因について、戦前の活動に絞って考察する。そのことによって、わが国の住宅供給において、戦後も協同的な取り組みや制度を十分発展させられなかった遠因、そして、これからの住宅の協同的供給を展望していくうえで、基本的な課題がどこにあるのかを歴史的に明らかにすることとなる。

住宅組合についての詳細な検討に入るまえに、他の協同的住宅供給方式の歴史についても、一応の紹介をしておこう。

1>住宅建設組合

産業組合法（1900年成立、ドイツの「産業および経済組合法」を手本としている）による信用購買利用組合の性格をもっている。住宅の購入希望者を組合員として組織し、自ら分譲または賃貸住宅を建設し、組合員に分譲あるいは賃貸していく仕組みで、非営利の組織である。

事業内容としては、a.預金（住宅積立貯金）と貸付金を取扱う信用事業、b.住宅の建築、建具・家具の製作などの建設事業、c.土地、住宅の売買及び斡旋といった不動産事業、d.製材、工作機械施設、倉庫等の共同利用事業、e.住宅相談、家屋管理、設計、測量等の事業、を行なっている。組合としての特典は、f.不動産取得税の免除、事業税及び法人税の軽減、g.統制時における資材の政府より

の優先配給、h.月賦住宅の提供、といったことである。

こうした住宅建設組合は、住宅組合法に引きつづいて住宅建設会社法が制定されようとして果しえなかったため、その代替便法として行なわれていた。事業内容としては、信用事業的側面が強く、一団地の住宅経営を行なっていくほどのものは現われなかった。昭和初期よりこうした月賦住宅制度は拡まりつつあって、これを業とする会社も殖産住宅、日本電建などをはじめとして現われている。資料1に示したのは、戦前に貸家組合法によって設立されていた十三橋貸家組合を母体とし、その諸施設を継承するかたちで組織された住宅建設組合であり、昭和23年設立と戦後間もないものである。その仕組と供給された住宅の水準がよく判る宣伝ビラである。現在では、その大半が修復または改築されてしまっている。

2>住宅生活協同組合

1948（昭和23）年に消費生活協同組合法が成立し、これにもとづいて住宅事業を扱うものを住宅生活協同組合（略称、住宅生協）と呼んでいる。1947～50年に、東京を中心に組織され、20余の組合が集って東京都住宅事業生協連合会をつくっていたが、次第に低調となり1954年には10組合に減じ、1960年3月時点ではほとんど全てが休業状態に陥っている。その最大の理由は、住宅金融公庫の貸出しにあたって組合の地位が認められず、個人貸付けにかざられていたからであった。資金力のもとと小さな需要層が寄り集まって、互助的仕組みで住宅建設を行なっていくには、公的低利融資など公共側の優遇措置の役割が決定的である。住宅組合が、大蔵省預金部の低利融資をうけ、信用事業を行ない得たり、税制面や土地手当ての援助などの優遇措置が制度として保証されているのとは比べ、住宅生協は法人でありながら、公的低利融資など住宅づくりに当たっての法人としての優遇措置は整備されなかったのである。このため1960年時点で住宅事業を行なっていた東京の大和住宅生協の事業内容は、組合員が建築するさい、組合が設計、資材の購入、工事の選定監督をすることに限られてしまっていた。^{*1}

住宅生協の休眠とは反対に、この頃より後述す

る労住協の活動が活発となり、労働者への住宅供給に寄与していた。労住協の活動の問題点とそれを母体とした新たな住宅生協の誕生への展開について、須藤正雄は要旨以下のように述べている。^{*2}

「この事業は、a.本質的には、住宅金融公庫の分譲住宅方式の域を出ない、b.低所得層には手が届かない、c.直接個人を対象とするので、労組参加による住宅運動の組織的な前進をはかることか困難である、d.労金の事務処理が過重となる、といった問題点が指摘された。この指摘に対応するために、つぎのような構想の住宅生協設立の機運が高まってきた。

地域における労組や労金等の労働者団体を中心に、住宅の有無にかかわらず全労働者を結集して、労働運動の一環として、幅広い政府、自治体への要求活動などの住宅運動に取り組む。労住協委託事業や生協独自の住宅建設とこれに伴う諸事業の遂行、さらに、労働者福祉事業団体との協力による運動と事業の一体的な組織をめざすとともに、地域コミュニティの確立に寄与する。

こうしたなかで、1960年の労働者福祉中央協議会（中央労福協）総会の「住宅生協設立助長」の決議、翌61年のILOの「労働者住宅勧告」の採択により住宅生協に対する新たな認識とその設立への刺激が加えられた。また、同年発足した年金福祉事業団の住宅生協への住宅融資制度の実施などは、その機運に拍車をかけて、漸次、労住協支部から自立した住宅生協の設立が相つぎ、労住協発足後7年の1965年まで、21の住宅生協、各種財団、社団法人が設立された。」

このように60年代に労住協を母体として、住宅生協が再び誕生した。その後、立法化をめざして66年「労働者住宅協同組合法案」が提出された（議員立法）が、成立しなかった。しかし、妥協の産物として勤住協法が成立し、労住協は、67年勤住協へ発展的解散をした。

勤住協は、その大半の住宅業務を新たに住宅生協等に委託することとなったため、66年から68年にかけて17の住宅生協が急速に設立され、69年には、全国住宅生活協同組合連合会が組織され、現在47会員で構成されている。厚生省資料では60余組合（75年3月末現在）の住宅生協がある。

事業内容の大半は分譲住宅の供給であり、しかも木造一戸建が圧倒的である。全住連資料によれば、住宅事業専営の1会員の平均組合員数は2900人、平均出資金2752万円、平均自己資本7123万円である。1958年度から1974年度間の全住連会員の事業実績の累計は、住金融資分譲住宅（労住協、

勤住協の委託）51428戸、厚生融資分譲住宅10660戸、労金融資分譲住宅3243戸、計65331戸、宅地分譲30427区画にのぼっている。

*1 この項は、「日本の協同組合運動」本位田祥男著（家の光協会発行）によるところが多い。

*2 「住宅生協の現状と課題——協同組合の原点にたつ運動を——」須藤正雄「住宅」Vol26 No21977

3>日本労働者住宅協会および日本勤労者住宅協会

労働組合と消費組合との両面からの要望によって生れた金融機関が、勤労者信用組合であった。1950年岡山県に創出されたのがはじまりで、同年兵庫県に、翌年には北海道、埼玉県、千葉県に設立された。これらは一般には「労働金庫」と呼ばれていた。これは全国に拡がり、1951年には全国労働金庫協会が設立され、53年には労働金庫法が施行された。この協会が、労働者住宅建設運動の震源地となった。労働金庫は、それぞれ労働者住宅の建設に着手していたが、その性格からいって長期融資にはむいていないため、住宅金融公庫等との関係を密接にしなければ大量建設はむつかしい。そこで、協会や労働4団体等の協力のもとに、1958年労金の寄附行為により、財団法人日本労働者住宅協会が設立された。財団法人としたのは全国的活動をめざしたためであった。

その性格は、労働者の自主住宅建設事業体であり、労働者住宅の建築について種々な調査研究をするとともに、住宅金融公庫融資と労金融資とを結合して住宅を建設し、月賦で譲渡する方式で、住宅を供給している。その運営は、ほとんどの事業を労金を支部として、支部への委託によって行なっている。その事業の拡大のなかで、先に述べたように、労働組合や労働金庫などの組織的協力のもとに住宅生協が多数組織され、その根拠法を制定しようと運動したが果たせず、労住協を法的に認知するかたちで、66年日本勤労者住宅協会法が成立、67年3月に労住協は発展的に解散し、特殊法人日本勤労者住宅協会がその権利義務を引きついで発足し、今日に至っている。

11-2 住宅組合法と時代背景

(1) わが国はじめての都市問題・住宅問題

第1次世界大戦（1914—1918、大正3—7）は、日本に、軍需による未曾有の好況をもたらした。それはこれまでの軽工業主導の工業ではなく、臨海工業地帯を形成するような重化学工業、機械工業を中心とするものであった。工業を中心とする

産業の都市集中と集積は、工場労働者の大量の都市流入を主因とする急激な都市人口の膨張をみせた。工業の発展は、さらに商業や管理中枢業務の興隆を促し、それはいわゆるホワイトカラー層を都市民のなかに生み出したのであった。

都市人口の急増の様を少しみてみよう。1897（明治30）年ごろには総人口のわずかに1割程度であった都市人口が、1919・20（大正8・9）年には2割5分を占めるようになり、その増勢はますます強まるばかりであった。例えば東京市では、約2300万坪の面積に約230万人の人口を有し、1人当り10坪程という密住状態を現出していた。その密度は当時のパリ、ベルリンと並び、ロンドンの2倍にもなっていた。東京市において、1909（明治42）年末から1917（大正6）年末に至る8年間に、人口は162万3千人から234万9千人と約45%も増加した。しかしこれに対して、家屋棟数の増加は僅かに12%、建坪の増加は28%にすぎなかった（表11・1）。1916（大正5）年と17年に於ける人口増加に伴う住宅の増減をみると、坪数は増加しているけれども、棟数においてはかえって減少している（表10・2）。

「これは物価の暴騰による住宅建築の手控えと、成金者流の小住宅買収、大邸宅建設等に依るのではないかと思ふが以上の表に拠っても、住宅の不足と家賃の昂騰に苦しまねばならぬ所以を知るに足ると思ふのである。」^{※3}

大阪市についての状況を瞥見してみよう。

「…当時（大正8、9年：筆者）本市内外の人口は1年あたり10万の増加を見たに反し家屋の増加は約5千内外であったとも伝へられるから、当然そこに人口に対する住宅の不足即ち絶対的意味の住宅難の現象が醸成せられたことは誰しも容易に首肯することが出来る。一方事業界の好景気による労働者の収入増加は彼等の衣食住を漸次向上せしむるに有力であった。従来多くの労働者は飲食のためには相当の支払いを敢えてしながら住宅のためには殆ど何等顧慮せぬ傾向があり一軒の家屋で数家族

が非保衛的な同居生活を営む風習があつたのであるが、近來の自然増収は彼等をしてこの狭苦しい二階生活から平家生活に移り住むだけの余裕を与えたので彼らの多くはその生活を向上せしむるに相当の注意と努力を払ふこととなつた。斯く労働者階級の住居状態が立体的より平面的へ広がったことは単に彼等自身の住宅難を招来したばかりか俸給生活者をもその渦中に投ずることとなつたが、従来俸給生活者のみを常得意とした家主に於いて之等新得意に対しあまりに不用意であつたため住宅払底の問題は更にその切実さを加ふることとなつた。…貸家は全く他と異なり長期に亘る収益を唯一の目的とするものであるから、好景氣来によって一時如何にその需要を増加すればとて直ちに多数の増設を見るべきものでないことは勿論である。而も夫の大戦後に於ける諸物価の昂騰、就中建築材料や地価の驚くべき暴騰は専ら堅実を肯とする家主をして建築投資を断念せしむるに十分であつたから、さらでだに不足がちな住宅は益々払底の度合を高めるに至つたのである。」^{※4}

労働者を中心とした年間10万人をこえる人口流入の急激さと、それに対応できない住宅供給の構造的矛盾、即ち家主による供給対象が俸給生活者（いわゆるホワイトカラーで月給制、ちなみに、当時労働者の賃金は日給制であつた）に照準があわされていたこと、建築資材や地価の高騰といった経済状態と貸家経営の長期資金回収型の安定経営の論理からくる供給量の抑制傾向などが激化し、絶対的（量的）住宅不足が深刻な状態にまで立ち至つていたことが判る。

このように、第1次世界大戦後の未曾有の産業発展とこれに伴う人口の都市集中は、本格的な都市問題や住宅問題を、はじめて日本の都市にもたらしたのであつた。それは、絶対的な住宅不足にこよるものであり、表10・3からも判るように、同居世帯を多数存在させ、日々上昇する家賃、物価のために厳しい住宅難、生活苦が労働者を覆い、その辛苦の度合を深めていた。

住宅難の厳しさを、大阪市住宅年報（第1巻）では次のように述べている。

表11-1 東京市における人口増加と住宅棟数、建坪数の増加

※3

	人 口		棟 数		建 坪 数	
明治42年(1909)	1,623千人	100	308,600	100	5,081,400	100
大正6年(1917)	2,349	145	346,800	112	6,490,900	128

表11-2 東京市における大正5、6年における人口変化と建築状況（住宅）

	人 口		建 坪 数		棟 数	
大正5年(1916)	2,281,421	100.0	6,498,942	100.0	298,315	100.0
大正6年(1917)	2,349,830	103.0	6,504,452	100.1	297,157	99.6
差	68,409	3.0	5,510	0.1	△ 1,158	△ 0.4

「…住宅難の喧しかったのは独り本市だけではない。東京も神戸も人口の密集する大都市は悉く一樣にこの災厄に襲はれたもので、新に他より転じ来れる者の如きは住むに家なくして殆ど路頭に迷ひ永住のものも多くは非道なる家主に不当の家賃を強ひられつゝ言語道断の迫害を堪へ忍ばねばならなかつた…而もこの現象は日を追ふて激増しつゝあつた借家人によって大都市から地方都市へ市内から市外へもち運ばれた観がある。」

大阪では、まず市内において住宅が払底し家賃が急騰するとともに、人口流入の激しさのため、市内には住宅そのものかなくなり、郊外へこの傾向が急速に拡がった。表11・4の大阪市の家屋数と空家数の経年変化で明らかのように、住宅の絶対的不足が急激に進行したのは1916（大正5）年以降である。また、次第に郊外にまで影響が拡大していった様子は、市内外の家賃変動（表11・7）あるいは仲介業者の急増とその郊外での営業数の増大といったことから窺い知ることができる（表11・9）。

こうした極端な住宅不足は、家賃・地代の高騰を止まるところを知らぬものにした。家賃の値上りは、1912（大正元）年から1921年までの10ケ年に2～3倍にまでなった（表11・5、11・7）。また、たんに家賃の急騰だけでなく、敷金か引上げられ、移転にあたってはその数割を取られたうえに高値で雑作を買い取らされる。あるいは法外な権利金を要求されたり、高額の周旋料と移転料を支払わされたのである。それほどしても容易に家

を借りることができなかつたのであつた。

こうした推移のなかで、大正10年ごろより不況の影がさしてくる。収入が増大しないなかで、家賃が引上げられるだけでなく、これに応じない借家人の追出しが行なわれ出す。このため、借家争議が頻発し、借地・借家人団体か多数組織されてくる。これは年とともに増え、第2次世界大戦に突入していくなかで、統制令が出されるまで続くこととなつた。その一端は表10・8に示すとおりである。このころより、絶対的不足から経済的困窮のための住宅難が深刻となつた。住宅はあつても高くて入れないので、同居によって対応するといった事態か進行したため、見かけ上は住宅不足か緩和したかにみえだしたのであつた（表11・4）。

このような住宅問題の発生と推移について、幸島礼吉氏は、「支那事変」（1937年）以降を含めて4期に分け、その内容、起因など各期の特徴づけを次のように行なっている。^{*5}

「わが国に於て住宅問題が社会的関心を高めた時期は凡そ四期に分つことが出来る。第一期は大正7、8年第一次欧州大戦を契機とする好況來の時代であつた。当時大都市においては著しい住宅不足と家賃の暴騰とを見、ここにて初めて近代的意義にて於ける住宅問題とその対策の必要とが識者の関心を要求するに至つたのであつた。第二期は大正12年関東大震災に因る罹災民の住宅復興と之に続く不良住宅地区改善の問題か登場した時期であり、第三期は浜口内閣のデフレーション政策を契機とする家賃値下運動の全国的波及の時代であり、しかして

表11-3 大阪市における家屋数と人口、世帯数（大正9年）^{*4}

区別	現在家屋 (空家を除く)	国勢調査の世帯人口との比較			家屋一棟の世帯及人口	
		世帯数	人口	一世帯に於ける人口	世帯	人口
東区	35,626	41,722	201,465	4.82	1.17	5.65
西区	65,917	81,525	371,257	4.55	1.24	5.63
南区	68,348	83,015	373,933	4.50	1.21	5.47
北区	54,600	66,600	290,059	4.35	1.25	5.33
計	224,250	276,331	1,252,972	4.53	1.23	5.59

表11-4 大阪市における家屋数の表裏別、現住・空家別経年変化^{*4}

年次	表家		裏家		合計		合計
	現住	空家	現住	空家	現住	空家	
大正元年	127,347	6,986	67,158	4,798	194,505	11,784	206,289
2	130,046	7,358	67,996	5,420	198,042	12,778	210,820
3	129,396	9,900	66,856	8,002	196,252	17,902	214,154
4	133,034	6,818	69,981	4,928	203,015	2,746	214,761
5	140,869	1,105	75,007	729	215,876	1,834	217,710
6	143,427	335	75,661	242	219,088	577	219,665
7	144,165	377	77,322	197	221,487	574	222,061
8	145,353	267	77,723	74	223,076	341	223,417
9	144,122	342	80,138	456	224,250	798	225,048
10	147,803	1,396	82,031	424	229,834	1,820	231,654
11	153,977	1,521	82,960	546	236,937	2,067	239,004
12	158,683	1,494	83,379	509	242,062	2,003	244,065

表 11-5 家賃の上昇（大阪市）

年次	指数
大正元年	100
2	102
3	101
4	101
5	103
6	106
7	115
8	142
9	165
10	194

表 11-6 敷金と割引率

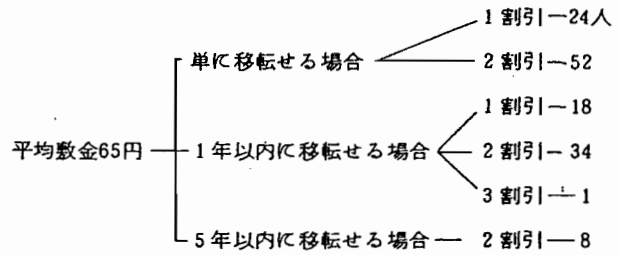


表 11-5 11-6とも、大阪市々営住宅申込者 720 人についての調査^{※4}

表 11-7 大阪市内外における家賃変動（指数：明治 43 年 = 100）^{※4}

	市 周 囲 部					近 郊			
	東 部	西 部	南 部	北 部	平 均	東 郊	南 郊	北 郊	平 均
調査戸数	58	125	128	116		113	289	221	
明治 4 3	100	100	100	100	100	100	100	100	100
" 4 4	108	108	108	108	108	100	100	100	100
大正 元	108	108	108	108	108	120	120	118	119
2	112	111	133	114	119	120	120	123	122
3	112	116	135	114	120	140	138	140	139
4	125	125	154	120	132	140	145	144	143
5	125	125	158	127	135	160	160	159	160
6	152	169	183	150	166	174	162	165	165
7	171	202	185	164	182	176	181	189	181
8	172	204	227	186	202	211	206	201	205
9	236	323	231	257	261	241	245	258	249
10	271	352	256	273	291	276	301	278	288
11	282	362	256	277	296	299	306	297	302

「底無し家」の家賃調査より

今次支那事変に依つてもたらされた住宅問題は即ち第四期を画するものといひ得よう。」

さて、このような都市問題・住宅問題にどのような方策が採られたのであろうか、以下概観してみることにしよう。

*3「東京市営住宅と其一例」東京市技師 福田重義：
「建築雑誌」111.391

*4「大阪市住宅年報（第1号）」大阪市社会部調査課編纂：弘文堂書房発行 大正14年

*5「現下の住宅問題と住宅政策」：社会政策時報第250号「住宅問題特集」昭和16年

(2) 都市問題・住宅問題への対応

わが国が初めて体験する本格的な都市問題、住宅問題に対処するために、欧米諸国とりわけイギリス、ドイツ、フランス、アメリカの政策・技術

の体系および実際の状況にについての研究が盛んに行なわれた。政府では内務省および厚生省が中心となった。その一例として、大正9年6月、内務省地方局発行の「住宅問題」（地方行政資料第15輯）の目次をみると、

- 第1章 英国各都市にて於ける新住宅計画大要
- 第2章 蘇格蘭に於ける住宅改良問題
- 第3章 倫敦に於ける中流階級の住宅
- 第4章 北米合衆国に於ける建築貸金機関
- 第5章 ウェスコンシン州における都市及組合住宅法
- 第6章 独逸に於ける住宅問題
- 第7章 仏国に於ける住宅問題
- 第8章 白国に於ける細民住宅の改善に関する法規に就て

となっており、各国の住宅問題の実態やそれに対する政策の歴史的な展開と効果、制度の紹介を行なっている。

また、大阪や神戸、東京などで、細民住宅およびスラムの実態調査(*6)あるいは改良運動(*7)が行なわれた。イギリスの住宅地区改良の諸法制や事業も盛んに紹介されだした。そうしたなかで、住宅の質と住み方、およびそれを改善していくための行政手段をもった「住居法」の必要性が強調された*8。細民向住宅としては、このころまでに、東京での辛亥救災会玉姫長屋、大阪市の救済事業として行なわれた築港埋立地(大正8~9)、桜宮、今宮、西野田の住宅があり、大阪の4ヶ所には簡易食堂、浴場、職業紹介所、児童相談所などが設けられた。不良住宅地区改善の動きは、先述したように、大正末から昭和初年にかけて展開されるが、「住居法」の制定は時期尚早ということに閣議で否決され日の目をみなかった。

都市問題にこついても盛んな議論が行なわれ、イギリス、ドイツ、フランス、アメリカ等の法制等の紹介、研究がすすめられた。こうしたなかで、土地利用に対する地域制、都市根幹に対する都市計画事業、建築行為との斉合をめざす地区詳細計画、さらには土地税制として、有床地税や投機利益の吸収を目的とした税制の創設やそれを市町村税とすることなどについての検討が行なわれている。日本建築学会でも1918(大正7)年から

1922年ごろにかけて、これらの問題についての特別な取組みをみせている。1918年には、都市計画法の制定のための運動を行ない、1919、20年には「都市と住宅」という主テーマで通常大会を開催したりしている。

1918(大正7)年、第1次世界大戦後のインフレによる生活難から全国的な暴動、いわゆる米騒動となり、軍隊の出動によってはじめて鎮圧された。米騒動などを契機として、都市人口の異常な膨張と無統制、スラム等社会問題の温床の拡大に恐怖を感じた政府は、1919(大正8)年に、都市計画法、市街地建築物法等を制定し、秩序ある都市づくりへの初立法を行なったのであった。

また、先述したように、著しい住宅不足と家賃の暴騰は借家争議を頻発させた。家主の不当な行為からの借地・借家人の保護の必要性から、借地・借家法が1921年4月に、東京、大阪、京都、神戸、横浜の5大市で施行され、4年後には名古屋も追加適用された。それでも激増する争議に対処するために、翌年10月借地借家調停法が6大都市所在府県で実施された。これは、前年制定された借地・借家法が借地・借家人保護にすぎるといふ地主側からの圧力を背景としており、彼らの利益を擁護する傾向がつよいものであった。

表||-8 借地借家訴訟受理件数^{※4}

年 度	借 地			借 家			合 計		
	市 内	府 下	計	市 内	府 下	計	市 内	府 下	計
大正10年	67	45	112	884	468	1,352	951	513	1,464
11	99	52	151	1,066	591	1,657	1,165	643	1,808
12	84	68	152	1,074	715	1,789	1,158	783	1,941

大阪地方裁判所及同区裁判所(堺岸和田区裁判所を除く)扱い

以上の外、大阪裁判所調停室報告では、次のような借地、借家の争議が発生している。

	借 家 争 議	借 地 争 議
大正11年10月-12月	75	7
大正12年	524	62

さらに、大阪供託局に於ける借地借家の供託件数は、大正12年だけで家賃4,547件、地代1,563件、計6,110件の多きに達している。

表||-9 貸家案内業者数の変化

	大正7年 7月~12月	大正8年 1月~6月	大正8年 7月~12月	大正9年 1月~6月	大正9年 7月~12月	大正10年 1月~6月	大正11年 7月~12月	大正12年 7月~12月
大阪府	37	64	87	123	177	292	419	453
大阪市	37	63	86	122	175	285	325	316
市 外	-	1	1	1	2	7	93	135

「貸家案内業者調査」大阪市社会部調査：大正10年12月

さて、このわが国における初めての近代的住宅問題に対してとられた政策は、政府による直接的な住宅供給と運営ではなく、公共団体及び公益団体に「公益住宅」（現在の公営住宅や社宅、官舎等にあたる）を建設させる方策と、互助的仕組みを利用して小額所得者に住宅の所有権を取得させる方策即ち「住宅組合」の方策であった。いずれも大蔵省預金部の低利資金融資によって建設を勧奨するという、社会事業的、任意自発性に依拠する部分的な性格の強いものであった。

どのような政策を採るのがよいか議論は沸騰した。その様子は次の一文でもよく判る。

「…何等か相当の方法を考へて、家屋の供給を豊かにしなければならぬと云ふことは申すまでもないことあります。…渡辺博士の御意見（住宅組合と特殊建築会社による方法：筆者注）に大体に於て賛成を表するに躊躇しません。其外備主か被備者のある家を拵へるのも一つの方法であります。或は配当を制限した公益法人が家を拵へるのも一つの方法であろうと思ひます。是等の方法が相俟つて初めて家屋が豊かにならうと思ひます。其事は列挙する暇がございすせぬから申しませぬが、唯一つこゝで申し上げたいのは公共団体、即ち都市が家屋を自分で所有し貸付けて行くと云ふ政策であります。此政策が必要であるといふことは論を俟たないのであります。併ながら今日の都市に於きまして、家屋の供給を十分にすゝる為には都市が非常に沢山の家屋の建築をやり、年々市に入つて来て増加する人間に対して十分なる家屋を供給することは、私は到底出来ないことではなからうかと思ひます。」

（筆者注：その理由として！大阪でも年々6～7千戸といった小住宅に対する膨大な需要、”市が家屋の経営管理を独占的に行なう財政的、人的条件はない、#景気の変動によって小住宅需要は極めて変動中が大きく安定しないし、またその管理の実務は大変である、といった点をあげている）

「…住宅問題解決の1つの方法として労働者に家を持たせるが善いか悪いかと云ふ問題に就て一言したいと思ひます。之に付きまして、内務省に組織された救済調査会の意見では成るべく労働者に家を持たせる方が宜いと云ふことになつたかに承知いたします。（これはイギリスの建築組合と同じ発想だが、！労働者の勤先変動に対処しにくい、”貯蓄をし借金をして家を持つと、生計を助けるために同居人を置くこととなりオーバークラウディングの現象が起ると述べて）或範圍に於て実行すると云ふことには反対しないのである。併ながら之を以て一般的解決方法であると考へるならば余ほど間違つて居りはしないかと思ひます。…住宅問題解決の方法と致しましては結局立法（住居法等：筆者注）も必要であり、市有市営政策も必要であり、ガーデンシティー、ガーデンサファープも必要であり其他ビルディング・ソサイエティーと

か渡辺博士の言はるる特権会社も善からうと思ひます。併し茲に特に主張したいことは此何れの方法も萬能でありませんことである。此各方法は併途して其目的を達し得るのである。此各種の方法はそれぞれ働くべき領分があらうと思ひます。此領分はどう云ふ風に定めるかと云ふことは、将来に徴さなければならぬことでもありますし、又十分調査も致さなければならぬことでもあります。」（関一、前掲論文*8）

実際、ガーデンシティー、ガーデンサファープの発想は、1909（明治42）年にはじまる箕面有馬電鉄の池田、豊中、桜井といった沿線開発、1912～13（大正元～2）年における東京信託の玉川田園都市事業のうちに先駆的に実行され、大正中期に本格化する。1918（大正7）年ごろ田園調布の地主、畑弥右衛門によって呼びかけられた郊外開発は、1920（大正9）年渋沢栄一の田園都市④の設立、玉川、調布、碑衾、平塚、馬込、池上の六ヶ村にわたる用地買収、1922年よりの売出しで多摩田園都市の広大な開発となった。学園都市を目玉に開発した箱根土地（のちの国土計画一西武系）など、その特徴は、のちの大手私鉄による沿線住宅地の計画的開発であったということである。

公益住宅は、1919（大正8）年、当面の住宅難を緩和するために低所得者を対象として、大蔵省預金部の低利資金（1919年以降4.8%、1930年以降4.2%、1932年以降3.2%）を利用して、公共団体や公益法人が住宅の供給を行なつた。内務省調査（1922年来）によれば、全国で経営団体数261、経営箇所642、総戸数33520、総建築費43520千円に及んでいた。しかし、1939年末の厚生省の調査では、かえつて減少している。その理由としては、不況にともなう家賃滞納にたまりかねた経営団体が、賃貸から月賦販売に切りかえたり、競売に出すものか続出したことなどがあげられる。ところで、1920年の内務省社会局調査によれば、当時全国における住宅不足数は122千余戸といわれていたことから考えると、庶民からの期待の大きかったのに比して、住宅難の緩和に十分な貢献をなすには至らなかつたといえよう。

*6・内務省1911（明治44）年統計によると、貧民は東京20万、大阪14万、神戸7.7万とされており、それぞれ人口の約1割を占めていた。

・内務省 東京・大阪の細民部落調査（1912年）一東京市本所深川細民住戸2880戸、人口1545人、大阪市1680戸、人口7539人についての調査

・内務省1925（大正14）年調査 人口5万以上の都市及隣接市町村における大体100世帯以上の不良住宅集団地

区は、全国で217、その地区内居住世帯72612、同人口309千余人、これに対して、1940（昭和15）年までの実績は、7地区、4千戸弱であった。

・大阪市社会局細民住居調査 1919（大正8）年：西浜、木津、勘助町、東関屋町、日本橋東筋、下寺町などの391戸、人口2498人についての調査→畳1枚1人の居住密度であった。

・「貧民の生活状態に就て」加川豊彦（1919年、建築学会通常講演）も詳しい。

*7 加川豊彦の神戸葺合新川をはじめとするセトルメント活動や川崎セトルメントの活動など。

*8 関一、片岡安は、さまざまなところで都市論、都市計画について述べ、発表している。1920（大正9）年、建築学会通常大会テーマ「都市と住宅」の講演のなかで、「住居法」の必要性を強調している。講演題目は、片岡安「細民 住宅に就て」、関一「都市住宅政策」であった。

(3) 住宅組合法の成立経過

住宅組合法の導入にあたっては、イギリスやドイツなどの制度の影響によるところが大きかった。この間の事情は先述したところでもあるが、こうした互助的システムが強調された背景には、当時が大正デモクラシー（1905—1925）の全面開花の時期であったことも見逃せない。米騒動、普選運動、青踏社、友愛会、農民組合などの運動が、いずれもこの時代に展開をみている。生活協同組合も高揚期を迎え、多くの組合が発足している。片山潜らによる共働店の運動が1890年代後半に行なわれ、1900年には産業組合法が成立し、1920年前後では多数の消費組合が創立され(*9)、海外の消費組合の事情やその思想などもつぎつぎに紹介された(*10)。こうした協同組織の一定の成功が、イギリスの建築組合、ドイツの公益建築会社といった方法の受け入れを容易にしたといえそうである。

住宅組合法の成立する数年まえから盛んにその必要性を説く学者がいた。渡辺鉄蔵氏（法学博士、当時設立まもない東大経済学部の教授）で、「中央公論」1920（大正9）年1月号と9月号でその説をとりまとめて発表している(*11)。また、同年の日本建築学会通常大会でも特別報告を「都市住宅問題の解決方針」と題して行なっている。氏は、これらの中で、都市民と生活難、文化的生活の問題の重要性にふれたのち、生活難の解決のためには「出来る限り営利的経済料を支払う必要の少ないようにして出来る場合には需要者の協同組織を奨励し、且つ国家も公共団体も、立法、行政、財政の力を以って充分な後援をせねばなら

ぬ」として、協同組織の促進とそれへの公的援助の必要性を説く。そして住宅問題の解決方法として、当時の日本の状態からいって、他の各方面への投資が大量に求められていたので、市営事業として全て行なうのは実行不可能であるし、営利事業でやるとすこぶる薄利で資本家はあまりやりたがらない、そこで住宅を建設する経済組織をうまくつくるのが大切だとしている。

日本の住宅のひどい状態は資本を集約しないで個別に建設させたことにあるとし、資本を集約する組織として次の2つをあげている。

第1は「主として建築さるべき住宅に住む人が自分で建築資金を供給するような方法、組織を取らねばならぬ」として建築組合の設置を唱い、これへの国や公共団体からの補助、援助の必要性を説いている。同時に、イギリスでの建築組合の運営方法の実際を、具体的、詳細に検討している。

第2は、「大建築会社を先づ株式資本を以てて成立せしめ、是に割増付の小額債券を発行する特権を与える、此債券では此会社の造る住宅にて住まむとする者或は住まなくても多少投資しうる零細の金の有る人を応募せしめようと云ふのであります。尚此会社の所在地の市をして一部の株主として出資せしめ三方面より資金を集める」「其会社にては税其他の点に付て利益を与へ、又市有地の使用料を安くしてやるとか云うようにして其会社の成立・経営を助けるといふ案」である。

そして、「建築組合は相互的、自治的性質を有するもの」なので、当時の日本の状況ではこうした組織の受入れられる基盤が決して十分ではないが、生命保険の隆昌なることから可能性はあるとしている。その成功のためには「忠実なる管理者と数理的知識を有する経営者を必要とする」とし、この点から急速な普及はむつかしいかも知れぬとしている。また、「建築会社は之を純然たる営利事業として自然に放任する場合は資本家の収益採算のために成立困難となり、或いはたとへて成立するも収益主眼のために」一般個人の供給しているような高賃料のものあるいは粗悪なものとならざるをえないので「公共的の性質を帯びしめ且つ之に特権を与へて近代的に改良せられたる小住宅の建築を奨励すると同時に営利企業の弊害の除去するの必要がある」とその適用及び成立条件を述べている。さらに、これら事業への融資源として、約6億円の残高を示すに至っていた郵便貯金の活用を強く訴え、あわせてドイツで実施されていた若年層での財形強制貯蓄制度等の導入の提案も行なっている。

こうした氏の考え方の基本は、翌1921（大正10）年4月に成立した住宅組合法（法律第66号）に生かされ、結実することとなった。ところが、これとあわせて公益的性格をもった建築会社をもって計画的な住宅団地の供給（一団地の住宅経営）をさせることを目的とした「公益建築会社法」は、用意されながら日の目をみなかった。このことを、内田洋三氏は「政府は昨年議会で建築会社をして住宅を建築せしむる目的の法律を議院に提案することを述べて居り其の後社会事業調査会に於て之に関する調査もし殆んど成案を得た様であります、終に何故か本期の議院に提案せらるるに至らなかつたのは吾々の頗る遺憾とする次第であります」と述べている^{*12}。そして、この法案は以後ついに議院に提案されることなく葬られ去った。

このように、互助的仕組をもった需要者の住宅取得を目的とした「住宅組合法」は成立したが、より計画的で大規模な住宅地を経営するような「公益建築会社法」は成立しなかった。それは、当時わが国では一団の住宅地経営の経験がまだ乏しかったこと、住宅組合よりもはるかに公的介入の度合が強くしかも資金需要の膨大なものへ踏み切るには、軍備と海外投資に財政の主力を振り向けていた当時の政治の流れの抵抗は大きすぎたといったことが原因していたと考えられる。

*9 家庭購買組合(1919)、共働社、共益社（1920）、神戸消費組合、灘購買組合、京都購買組合(1921)、月島共働社(1922)、三池共愛購買組合(1923)、野田購買利用組合(1924)、江東消費組合（1925）など

*10 トトミアンツ「消費組合論」（1902）、ソンニクセン「消費組合論」（1922）、ポッター「消費組合発達史論」、ウエブ「消費組合運動」、ホリヨーク「ロッチディール消費組合の先駆者」（1925）など

*11 「生活難の増進と住宅問題の解決」：『中央公論』374号 1920（大正9）年9月

*12 「大都市に於ける住宅の補給策」1922（大正11）年建築学会通常大会講演

11-3 住宅組合法とその実績

住宅組合法はどんな仕組みをきめていたのか、その具体的な運用と実績はどうであったのか、次に検討を加えることとしよう。

(1) 住宅組合法と関連法

住宅組合法（1921年4月11日、法律第66号）は16条よりなり、同施行規則（同年7月6日、内務省令第21号、33条よりなる）とあわせて、その目的、組合の資格、事業内容、組合員の権利義務、公共団体の援助について定めている。そして、そ

の具体的な組合運営の手続、方法

については、産業組合法（1900年）の関連規定を準用し、法人として組合が活動するための諸手続は民法の関連規定を準用している。それらによって、住宅組合を特徴づける基本的な事項を紹介することとしよう。

1>住宅組合の設立、その目的、性格、事業

住宅組合は、「組合員に住宅を供給する」ことを目的とし、法人としての資格を与えられている（法第1条）。事業としては、用地の取得・造成・借受や組合員への貸付または譲渡、住宅の建設または購入ができることとされている（法第2条）。

住宅組合を組織できる区域は、道府県の行政区内の適切な区域を定める（規則第1条）とし、実際は、組合の登記が事務所々在地の区裁判所又は出張所とされた（産組法附則第96条）ため、これが一つの目安となり、市区町村の行政域をその範囲とした。

住宅組合は、その組織を無限、有限、保証責任の3種とし（産組法第2条）、7人以上で設立でき（同第7条）、その数を限定することはできなかつた。同時に、一旦設立された組合については、組合員の持分の相続または譲受による外は、新たに組合員を加入させることはできなかつた（規則第9、10条）。

設立にあたっては定款と事業方法書の作成が不可欠で（規則第2条）、定款には、組合の名称、目的、組織、区域、事務所、出資1口の金額及びその払込方法、第1回払込金額、組合員の資格、加入と脱退、事業の執行に関する規定、存立の期間又は解散の事由などが記載されねばならない（産組法第9条）とされた。組合の存立期間は、全組合員に対する事業計画の完了時期を目安とすべき（規則第3条）とされ、実際には15～18年くらいのものか多かつたようである。組合は、事務所々在地の地方長官の許可をえて設立され、その監督をうけた。

組合が供給する住宅は、1組合員につき1戸に限定され（法第4条）、その延床面積は50坪を原則として超えないこと（規則第5条）、火災保険に加入すること（法第10条）がきめられていた。また、住宅の設計は出資金額に応じ、組合員の希望をきいて定め、供給の順位は組合員の協議を第一とし、決まらないときは抽選している。

住宅の所有権は、多くの場合、出資金額の1/2以上を払込んだときに組合員に譲渡され、その残余額の払込みが完了するまで、その残余額分だけ

住宅に抵当権が設定された（法第9条など）。さらに出資払込みが完了するまでは、住宅の譲渡を禁じ、使用上も他人の使用、模様替等を禁じ、十分な管理の義務付が行なわれていた。また、組合の経費は、出資金額に応じた組合員の負担とされた。（「住宅組合法」1921年7月20日、官報彙法欄掲載参照）

2>住宅組合の運営、組合員の権利・義務

組合員たる資格としては、出資金を一口以上有し（但し原則として30口をこえることはできない）、かつ、出資金完納の資力があるか、それに適しい保証人かあること（産組法第17条）、他の住宅組合の組合員でないこと（規則第8条）、組合の区域内に居住に適する住宅を所有していないことがあげられている。そして、出資払込の義務を怠ったときや組合の定める使用条件に違反したときは、組合から住宅の所有権の譲渡を請求され（法第7条）、その、所有権を失ったときには組合を脱退しなければならなかった（法第8条）。また、脱退は6ヶ月前の予告を条件に、事業年度末において許された（産組法第50条）。

組合員は、組合の承認なしに持分を譲渡してはならず（産組法第19条）、また持分を共有することもできない（産組法第20条）。持分の譲受人は、その持分についての譲渡人の権利義務を承継する（産組法第21条）。

組合の最高決定機関は「総会」であり、組合員の過半数の出席をえて成立し、組合の解散など特別の場合（2/3以上の賛成必要）の外は、出席組合員の議決権の過半をえて議決する（産組法第36条）。各組合員の表決権は平等（民法第65条）であり、その代理人には組合員しかなれなかった。総会は、新たな事業年度の開始の2月前までに、1回以上開催されなければならなかった（規則第16条）。

組合には、理事と監事がおかれ、両者とも組合員中より選任され、任期はそれぞれ3年、1年である。その解任は総会の決議によって何時でもできるとされていた（産組法第25、26、27条）。理事は、定款と総会の決議に従って事業を執行し、また組合を代表する。組合の事業年度は1ヶ年であり、政府の会計年度にあわせている（規則第15条）。理事は、毎年予算及び事業計画を調整し、財産目録、貸借対照表、事業報告書及び剰余金処分案を監事に提出し、通常総会の承認を求めなければならなかった（規則第16条、産組法第31条）。監事は、法人の財産状況を監査すること、理事の業務執行の状況を監査すること、以上の点に不整

あるときは総会を招集し、主務官庁に報告することか職務であった（民法第59条）。

3>公的な援助および監督

公的な援助は、税制、融資、土地の譲渡又は貸付という三側面から行なわれることとなっていた。

税制面では、住宅組合の住宅の建設、購入もしくは住宅用地の取得または組合と組合員との間における住宅もしくは用地の所有権の移転に関しては地方税が免除され（法第11条）、住宅用の延床面積が35坪以下の住宅、70坪以下の住宅用地については、その登録税が免除された。（登録税法第19条、同施行規則第5条の2、1927年4月11日付社会部長より各地方長官宛「住宅組合員の住宅又は其用地の権利取得登記に関する登録税の件通牒」）。

融資は大蔵省預金部の低利融資が、道府県または市町村を通じて、住宅組合に対して貸付けられた（法第12条）。また、国、北海道地方庁、府県、郡または市町村の所有に属する土地は、随意契約によって、住宅組合にこれを売却又は貸付けることができる（法第13条）とされた。

住宅組合は、主務大臣、地方長官、郡長および市長が監督することとされた（法第14条）。監督の具体的内容としては、住宅組合の予算、事業計画書、決算書及び事業報告書は、総会の決議または承認を経たのち1月内に地方長官に提出させる（規則第18条）ことをはじめ、随時、理事または清算人をして、組合の事業、財産または清算事務に関する報告をさせ、必要な命令または処分を行うこととなっていた（産組法第60条）。また、理事が欠け損害をうけるおそれのあるときの理事の選任（同61条）、事業の継続か困難な状況にあり、定款や法令に背反し公益を害すると認められるときは、理事、監事もしくは清算人の改選を命じ、組合の事業停止または解散をすることができる（同62条）とされた。

(2) 住宅組合法運用の実際と実績

住宅組合法運用の実際はどうであったのだろうか。1921（大正10）年7月28日付の内務次官より地方長官への「住宅組合法施行に関する件依命通牒」では、次のような指示を行っている。組合の事業方法書では住宅建築費の支弁方法、借入金の借入及償還方法、火災等による住宅滅失の際の処理方法等を必ず記すことを強調するとともに、借入金によって事業を行なおうとする組合については、資金調達の見通しと返済の確実なものに限つ

て許可するよう、事業開始後のトラブルへの対処を十分に考えておくよう指示している。

また、「住宅組合監督に関する件通牒」(1924年11月12日、社会局長より地方長官へ)では、組合の設立許可にあたって提出されている定款と事業方法書がたいへん欠陥をもっていると注意したうえで、定款と事業方法書の模範例を提示している。このことから、当初は、多くの組合及び直接許可・監督にあたる地方庁でも、組合運営、事業執行などに不慣れで、トラブルを発生していたこ

とか知れるのである。

住宅組合法の発布とともにその申込みは多数を極め、1922(大正11)年内務省に申請中の住宅組合低利資金所要額総計は、新設31689991円、既設7272525円の計38962516円に達した。しかし、政府の予算緊縮方針のため、約十分の一くらいしか実施されない見通し(「内外産業」所載、1922年8月24日)だという。各府県別の組合数と建築予定戸数、同費用を示すと表11・10,11のようで、組合数では東京、京都、兵庫、福島といったところで

表11-10 住宅組合現在数(大正11年8月)

	新設 (本年度)	既設	計
北海道	38	1	39
東京	124	6	130
京都	86	—	86
大阪	22	2	24
神奈川	29	—	29
兵庫	47	6	53
長崎	19	8	27
新潟	1	4	5
埼玉	—	2	2
群馬	6	2	8
千葉	2	—	2
茨城	—	—	—
栃木	13	5	18
奈良	3	—	3
三重	8	—	8
愛知	5	3	8
静岡	1	—	1
山梨	11	—	11
滋賀	5	8	13
岐阜	17	7	24
長野	28	—	28
宮城	9	7	16
福島	44	—	44
岩手	2	—	2
青森	5	—	5
秋田	4	2	6
福井	7	—	7
石川	11	—	11
富山	4	—	4
鳥取	—	—	—
島根	7	2	9
岡山	4	2	6
広島	12	—	12
山口	6	2	8
和歌山	25	11	36
香川	3	—	3
愛媛	7	2	9
高知	30	—	30
福岡	26	12	38
大分	9	—	9
佐賀	6	—	6
熊本	3	7	10
宮崎	39	1	40
鹿児島	5	4	9
沖縄	10	—	10
合計	743	106	849

表11-11 組合による新築戸数及経費

戸数	1組合あたり 戸数	建設費	1戸あたり 建設費
1,417	36.3	2,673,150	1,886
3,210	24.7	8,500,000	2,648
850	9.9	2,859,220	3,364
404	16.8	969,880	2,401
353	12.2	876,150	2,482
649	12.2	2,314,000	3,565
238	8.8	1,045,900	4,395
20	4.0	35,000	1,750
267	33.4	746,825	2,797
15	7.5	34,000	2,267
24	—	72,500	3,021
139	7.7	370,365	2,664
41	13.7	46,373	1,131
180	22.5	370,000	2,056
128	16.0	259,660	2,029
30	30.0	75,000	2,500
130	11.8	263,500	2,027
65	5.0	105,000	1,615
225	9.4	473,300	2,104
346	12.4	618,000	1,786
117	7.3	326,840	2,794
539	12.3	772,500	1,433
65	32.5	117,200	1,803
48	9.6	96,300	2,006
177	29.5	306,600	1,732
115	16.5	245,500	2,135
114	10.4	246,600	2,163
60	15.0	130,000	2,167
18	—	23,500	1,305
114	12.7	323,900	2,841
93	15.5	304,000	3,269
133	11.1	530,400	3,988
97	12.1	235,712	2,430
501	13.9	1,352,700	2,700
170	56.7	410,000	2,412
105	11.7	377,870	3,599
239	8.0	353,360	1,476
580	15.3	1,554,621	2,680
205	22.8	703,500	3,432
117	19.5	445,000	3,803
68	38	227,500	3,346
436	10.9	923,600	2,118
100	11.1	450,000	4,500
188	18.8	489,850	2,606
13,130	15.5	33,709,876	2,567

多数設立され、全国では849にのぼっている。建設予定戸数の多いのは、東京、北海道、京都などで、全国では131 30戸となっている。1組合あたりの建設戸数は10戸前後が最も多く、香川の56.7、北海道の36.3、群馬の33.4などは特例的である。つまり、住宅組合は組合員数が10人前後といった小規模なものが多かったことをも示している。戸当りの建設費は、長崎4395円、鹿児島4500円といった特例をのぞけば、1800円～2500円くらいのものが最も多かったようである。

華々しく登場しながら、十分には期待に応えられなかった住宅組合の実施状況は、少しばかり先述したが、いま少し詳しくその実情を諸資料によって明らかにしてみよう。

「政府が住宅組合法を公布したまでは可かったが、政府は之に対して、資金と土地を供給するの途を講じないために、折角の住宅組合は、実際の活用を為すことができない状態にあるのは、重ね重ね遺憾千萬のことである。昨年4月住宅組合法の公布せらるるや、早くもこの恩典に浴せんとして、組合の組織に着手したものが極めて多数に上り、府県市町村を通じて、政府に住宅資金の融通を申込むものか、1億2千万円に達した（尤もこの中には幾分他の社会事業資金も雑って居るが）。然るに政府の之に対して貸付けた金額は、僅か十分の一にも足らなかった。（中略）法中には、国、北海道、県、郡又は市町村がその所有地を随意契約で組合に売渡又は貸与し得る旨を規定し居りながら、国自身は不用地を払下げては呉れず、さらばと云って我国の地方団体には不用地のないため之を如何ともすることが出来ず、住宅組合法の土地に関する規定は、全く空文に帰して居るやうな始末である。」（「住宅及土地問題」小川市太郎、1922年p202～203）

「数年以前から低利資金を僅かながら住宅建築の爲めに供給し初め、昨年4月には住宅組合法を出して（中略）所有権移転の際に於ける地方税を免除し、官有地の払下げをやるとか、或は低利資金を貸すとか云うことになって居りますが、其の資金が東京中で年二百萬円とか参百萬円とかの少額でありますから殆んど何にもならないので…」（内田祥三 1922年建築学会通常大会講演）

こうした引用からも判るように、法の成立のころから不況への下り坂をころがり出した経済情勢と海外投資の巨大化、軍備の拡大は、住宅向資金の緊縮となり、政府低利融資の欠乏状況を当初から抱えていた。また、市街地周辺のまとまった不急不用の公有地は陸軍の土地が多く、実際上は、住宅組合への払い下げなど考えられるものでなかった。このように、低利融資や公有地の払い下げなどの法の優遇規定を、十分に生かしうる状況

が現実にはなかなか作り出せなかった。

住宅組合で供給される住宅は、20～25坪くらい延床で、月々の割賦金が25～35円くらいのものか多かったようである。その算定式は表11・12のようであり、他のタイプのものと比較してみると、公的な援助による地方税、登録税の免除、低利融資の部分だけか有利となっている。

住宅の供給は、定款例等からみるかぎり、組合が入手した敷地に数戸くらいを建て、1～2年で全組合員の家を建てるというのか多かったようである。また、大会社等が自らの従業員に組合を組織させ、自らも頭金等を独自に融資して住宅を取得させるという例も、しばしばみられたようである。

こうした住宅組合によって住宅を取得できた人はどのような人々であったのか。次の例は京浜間にある全国的に有名な某電気工場での会社独自の世帯向社宅分譲の例ではあるが、住宅組合取得者の特徴を表わしているといつてよいだろう。

「その具体的計画は、住宅組合を組織し、会社から金融を受ける、金融を受けて家を建てたものは、会社の指定する畳数を会社従業員に間借しすると云ふ条件が付けられる。然し、それに対し会社は補助金を交付すると云ふ仕組みである。即ち…（中略）…組合員は入社後5年を経過したる成年男子、金融額は組合員1名2千円以内とし年3分、貸付期間を10ヶ年半とす。住宅建築奨励金の交付は次のとおり…以上の如き条件にて昭和14年5月以降、住宅建築が開始されたのであるが、その建設事情は組合数23組合、組合員240名、現在建設せる戸数が229戸になって居り、大方家は建て終つたやうな事情である。本規定による住宅建設の事情を検討するに、在社5年以上と云はれて居るか、実際には15～20年以上の在勤者になって居り、年令に於て37.8才～40才以上であるとして、会社に於ける地位は、職員か、又は役付工が全てである。それは、右の如き年令と地位に達しなければ、会社から借りた金を以て家を建て得る財政的ゆとりをもって居ないからである。実際に運用状態を見ても、本人が2、3千円の貯金を持って居り、会社から借りた金を補足として、家を建てるといふ条件に欠ければ組合員にして居ない実状に於ても明である。従つて、本組合による住宅建築の対象は、高級熟練工にして労働貴族と云はれる部類のものだと云ふことが出来る。」（「京浜地方に於ける労働事情と住宅問題」平野 宗：「社会政策時報・住宅問題特輯」昭和16年7月）

このような住宅組合による住宅供給は、戦時体制への突入とともに事実上停止状態となっていくが、戦前における住宅供給のほぼ最終年とみられる1938（昭和13）年12月末での実績は次のようである（*13）。

組合数	3,060 (全累計では 3,191)	住宅建設又は購入費総額
組合員数	32,902人	72,193,000円 (戸当平均2,000円)
住宅の総数	33,009戸 (全累計 約35,000戸)	

表11・12 家賃算定方法 (1923年6月大阪市社会部調査)

公 式	総建築費に対する償還元利金+借地料+家屋税+火災保険料+修繕費+管理費+空家見込=家賃年額
1. 大阪住宅経営会社	千円につき年82.174円+坪数×(1坪につき年132銭)+建坪数×132.6銭+建築費×5/1000+建築費×15/1000+建築費×1/1000+諸経費×5/100=
2. 大阪北港土地会社	千円につき年82.174円+坪数×(1坪につき年180銭)+建坪数×50.5銭+建築費×7/1000+建築費×10/1000+(同上)+(同上)=
3. 安治川土地会社	千円につき年81.279円+坪数×(1坪につき年240銭)+建坪数×108.8銭+建築費×5/1000+(同上)+(同上)+(同上)=
4. 堀川市営住宅	千円につき年64.763円+坪数×(宅地租年10銭)+建坪数×119銭+建築費(用地費含まず)より2割を控除せる金額×7.3/1000+(同上)+建築費×4/1000+(同上)=
5. 天王寺電鉄公社	千円につき年81.945円+坪数×(宅地借年5銭)+建坪数×198銭+建築費(用地費含まず)より2割を控除せる金額×5/1000+用地料(年用地費×6/100)=
6. 鶴町住宅組合	千円につき年83.594円+坪数×(1坪につき年186~204銭)+建坪数×5.66銭+建築費×5/100=

総建築費に対する償還元

例1~3 (大正10年より向う19ヶ年間の償還元利金の年平均額) ÷ 建築費総額

例4 (貸額に対する毎年の元利支払額-用地費に対する元利支出額と借入金償還後の住宅残存価額の年金額) ÷ 建築費総額

例6 (大正11年より向う18ヶ年間の償還元利金の年平均額) ÷ 建築費総額

*13 「都市政策」弓家七郎著 廣文社 昭和26年6月

11-4 住宅組合による住宅建設衰退の原因

住宅組合による住宅建設が、戦前において1930年代の末頃まででほぼ消滅していった原因を考えると、大正デモクラシーから第二次世界大戦突入へと展開していくわが国社会の海外投資、軍備拡大を第一とする政策と財政運営の直接的影響の大きさが第一に指摘できる。同時に、住宅組合の発展を支えるだけの広範な需要の拡大、その仕組と運用の適切な改良の積み重ねと利用の拡大とといった点でも、衰退せざるをえない原因を内包していたのではなかったろうか。以下、こうした視点から考察してみることにしよう。

(1) 住宅組合興亡の概史

住宅問題の発生とその推移を、幸島礼吉が、第1次世界大戦から日中戦争までを4期にわけて各期の特徴づけを行なっていること(*5)は、第2項でのべた。この区分にしたがいながら、住宅組合による住宅建設の興亡を概観しておこう。

第1期は、大戦後の未曾有の好況と産業の勃興によって、都市への人口集中を現象する一方で、ホワイトカラーなどの都市中間層の発生をみた。また、労働者上層部分では賃金の上昇によって、同居々住よりの脱出をはかろうとする力が強まった。独立小住宅への需要が増大し、国の住宅政策が低利融資を基調とする勧奨型のものではあったので、上述のホワイトカラーや労働者上層が住宅組合住宅の対象となったのである。これらの需要が

相当量あったことは、法施行後1年で13千余戸もの融資申込みがあったことから窺い知れる。しかし、低利融資が融資申込みの10分の1くらいしか行なわれなかったとか、国有地や軍所有等の有休土地が住宅組合法の規定にもかかわらず払い下げ活用されないとか、住宅組合法発布のころから覆い出した不況の影と軍事優先の力は、住宅組合法門出のときから、その発展を阻害する基本要因であった。

第2期は、関東大震災に際し全国および世界から寄せられた義捐金のうち1千万円を基礎として、小住宅の建築経営とそれに伴う社会施設の経営を主目的とした財団法人「同潤会」(1924年5月設立)の活動によって特徴づけられる。罹災民のための応急住宅の供給を、第一の役割とし、京浜地方に木造長屋建住宅3400余戸、鉄筋コンクリート造数階建アパート約2500戸を建築し、管理した。そして1928年以降、一般勤労知識階層むけに3~5室、平均25坪程度の小住宅を集団的に建築、月賦分譲の方法で供給した。その実績は、1939年までに20ヶ所、五百数十戸に及んだ。この「勤人向分譲住宅」は、住宅組合住宅とその対象が全く競合するため、同潤会の事業区域において、次第に住宅組合住宅の建設に圧迫を加えることとなった。

第3期は世界恐慌の時代であり、不況のため勤労者、労働者の賃金は切下げられ、物価の高騰のなかでの生活は厳しさを加えていった。住宅の面で

も、家賃が十分払いきれず、小住宅への住みかえや間借り、同居が広く進化した。それは表面的には空家の増加となり、量的住宅問題は一見なくなったかに思わせた。しかしそれは、過密居住を一層激化させたにすぎなかった。ところが、住宅問題は緩和されたとして、住宅組合むけの低利融資は一時中断された。また、勤労者や労働者の賃金切下げは、組合員の支払い滞納をしばしば発生させることとなり、住宅組合の事業継続を困難に陥し、中には組合の解散をするものさえ出てきた。

第4期は、1937年に日中戦争が勃発、戦時体制へ突入し、軍需産業の活発化とそれに伴う若年労働者の大量流入によって、産業集積地帯で深刻な量と質の両側面での住宅難が顕現してきた時期である。戦争遂行のために、労働力対策として、わが国はじめての本格的な住宅政策に着手することになった。そして、その背後には国家総動員体制による経済、生活すべての面での国家統制の力か働いていたのである。1938年夏の政府による独身労働者アパートの建設、関係都市にたいする労働者共同宿舎の建設奨励、1939年3月労働者住宅供給3ヶ年計画の樹立による事業主の住宅供給の促進、同年11月の木造建物建築統制規則による不要不急建設の抑制、一般住宅については原則として30坪以上の木造家屋の建築の禁止、1940年住宅対策委員会官制の布告とその答申に基づく1941年3月の第76帝国議会における住宅営団法、貸家組合法の制定と矢継ぎ早に、政策や方策が展開されていった。とりわけ住宅営団という国家的住宅供給組織による本格的な大量住宅建設、経営の実施は、それまでの資金融資を基調とした勸奨型の住宅政策からの一大転換であった。しかも、貸家組合との供給対象の調整のため、分譲住宅の供給を主体としたこと、その供給住宅が住宅組合住宅と水準が似ていた(*14)うえに、営団は所得税、法人税、営業税、地方税、登録税など全てが免税とされ、さらに資材の優先配分を受けるなどの多くの特権を認められていたため、住宅組合住宅を駆逐してしまう働きに連なっていった。また、住宅流通への統制が、1938年8月4日の地代家賃の値上げ自粛の要望、1939年10月の地代家賃統制令による8・4価格への釘付け、1940年2月の新築住宅に対する適正家賃の制定として行なわれた。深まりゆく戦時体制の下、こうした一連の統制や資材と労働力の大巾な欠除が重なりあって、1940年以降は住宅供給そのものが急減し、ほとんど停止状態となってしまったのである。

*14 住宅営団の分譲住宅の諸元

	敷地 (坪)	建坪 (坪)	畳数	月賦金 (円)
甲号分譲住宅	50	20	20	33
乙号分譲住宅	40	15	15	28

(2) 住宅組合の需要層の問題

住宅組合は「勤労知識階級」と呼ばれた都市中間層を対象として、小規模戸建木造住宅の供給を目的としたものであった。ところで、こうした都市中間層は当時の社会においてどれほどの位置を占めていたのであろうか。

1920(大正9)年の東京市吏員の所得分布をみると、月収50円をこえるものは、約15千人の吏員のうちわずか3.7%にあたる550人にすぎない。当時、米価は1円につき2升4合であったから、平均世帯人員を5人として、1人1日平均3合を食べるとすれば、これだけで月20円が消費されてしまう。例えば、電車従業員は月収35円といわれたから、全く余裕のない食べて行くだけのギリギリ生活であったであろう。*3

昭和はじめの東京市民層について、檜山未喜男氏(渋谷の檜山不動産の創業者)が、住宅を買うのはどんな階層だったかを語っているのを紹介しよう。*15

「そのころ、帝大出の初任給が40円、これが60円になると妻帯できた。丸の内のオフィスに勤めるサラリーマンで、就職後10年もすると、ようやくサラリーが80円ないし100円になった。サラリー100円というのがサラリーマンのいちおうの出世目標ともされた。100円になると妻と子供2~3人をかかえ、女中1人をおいて、門構えの家に住めたものである。」

つぎに、1940年における産業別の労働者の賃金をみると、平均日就労時間10~11時間で平均2.30円~3.10円となっており、月当26~30日働いたとして60~100円の月収である。実際には残業がつく残業をしているので、80~200円くらいの月収(年齢や業種で差異は大きい)となっている(表11・14、15)。また、その収入分布と家賃との関連を、関西の標準的な工場での調査(*16)でみると、100円未満の月収で8割を占め、15~25円の家賃を支払っている(表10・16)。

住居費の収入に占める割合の平均的なところは、大正末から昭和初めにかけて(1925年前後)は10~15%、1935年ごろは15~20%とされていた。それぞれの時期の住宅組合住宅の月賦払込額20円前後、35円前後と比べてみると、都市居住者の大部分を占める労働者の大半がその対象外となるほか、「勤労知識階級」いわゆるサラリーマ

ンでも30代半以降でないとは出ないものであったことが推察される。このことは、1923年の大阪市社会部の貸家貸問係への申込人（需要者）調査の結果（表10・17）にも明瞭に示されている。家賃31円以上の需要者は全体の4分の1で、しかも労働者は皆無、銀行会社員、自由業、物品販売業、商業など的高額所得層に集中しているのである。しかも、サラリーマンの典型たる「銀行会社員」（母数848）でみても、家賃41円以上のものを求めているのはわずか11.3%であり、家賃31円以上の需要でみても25.6%と1/4ほどである。住宅組合住宅潜在需要層は、たかだかこれほどであったといえよう。

当時、切実に住宅難の解決を求めていた都市民の大半は、廉価な家賃の借家供給を期待していたのであり、住宅組合住宅のような月賦分譲方式の住宅取得を希求していたものは、その能力からみて、まだまだ少数であって、この方式を社会的に大展開していくだけの裾野は、十分には広がってはいなかったといえよう。都市部における住宅ストックの所有関係、持家と借家の比率は、1941（昭和16）年の厚生省生活局「大都市住宅調査統計表」によると、全都市で2：8、大阪市などでは1：9となっている。つまり、都市部の住宅ストックは、圧倒的に借家によって形成されていた

表 11-13 東京市吏員の所得分布（大正9年）

種 別	50円以上(人)	50円未満(人)	計	摘 要
市 役 所	405	2,025	2,430	附属庁(病院、消毒所等)吏員とも
区 役 所	145	1,243	1,388	
運転手車掌等 掃除人夫等 常雇人等		7,346	7,346	監督は雇員なるを以て市役所に含む
計	550	14,401	14,951	

出典 ※3

表 11-14 産業別、労務者平均実収賃金（昭和15年5月 男工）

産 業 別	20歳未満	20歳以上	平 均	平均実就業時間
窯業、土石加工業	1,540 ^円	2,816 ^円	2,595 ^円	10.27 ^分
金属工業	1,645	3,535	3,100	10.36
機械器具製造業	1,608	3,300	2,679	10.36
造船業運搬用具製造業	1,507	3,479	2,906	10.41
精巧工業	1,475	3,475	2,676	10.15
化学工業	1,458	2,659	2,409	11.11
紡織工業	1,168	2,010	1,784	10.09
被服身装品製造業	1,484	2,555	2,328	10.57
紙工業、印刷業	1,334	2,708	2,433	11.19
皮革、骨、羽毛品類製造業	1,964	3,730	3,532	10.42
木竹草蓆類に関する製造業	1,352	2,478	2,300	10.31
飲食料品製造業	1,231	2,444	2,236	10.36
瓦斯、電気、水道業	1,444	2,898	2,809	10.48
其の他の工業	1,321	2,413	2,147	10.32
平 均	1,526	3,182	2,714	10.39
小 分 類				
鍛 冶 業	1,467	3,583	3,064	——
鑄 造 業	1,752	3,681	3,129	——
造 船 業	1,541	3,423	2,965	——
鉄道軌道車輛製造業	1,484	3,335	2,793	——

のであり、しかも、その借家の住宅水準も多様で、中所得者向けの水準のものも供給されていた。こうした多様な借家供給の状況や大量の借家ストックの存在が、住宅組合法のような月賦分譲方式の住宅取得を抑制する力としても働いたといえよう。

表 11-15 某工場年令別賃金表

年 令	平均日給	平均実賃月収	
		機 械 工	仕 上 工
20	1.23	74.0	81.0
21	1.27	88.4	80.4
22	1.35	89.0	113.0
23	1.44	95.0	114.0
24	1.47	124.0	115.0
25	1.60	119.0	124.0
26	1.63	124.0	121.0
27	1.73	129.0	140.0
28	1.70	116.0	151.0
29	1.88	155.0	157.0
30	1.91	119.0	166.0
31	2.01	154.0	138.0
32	1.49	159.0	190.0
33	2.08	153.0	173.0
34	2.07	167.0	153.0
35	2.44	177.0	205.0
36	3.43	166.0	186.0
37	2.48	149.0	196.0
38	3.83	194.0	-
39	2.71	175.0	328.0
40	-	-	221.0
41	4.31	-	287.0
42	3.58	-	235.0
43	3.10	-	255.0
44	-	-	288.0
45	3.20	-	364.0
46	-	-	272.0
47	-	-	226.0

京浜地区の某工場の機械工と仕上工469名の平均年令別基本給と過去1年(昭和15年)の月収平均。実収入と基本給の差は長時間労働に対するプレミ

アムや請負手当によって生じている。それは基本給(日給)の60~120倍にもなっているのである。

*15 「日本の不動産業」蒲池紀生著：日経新書P90

*16 「工場労働者の生活事情と産報運動の課題」木村直作、増田富夫「社会政策時報」第250号

(3) 住宅組合の組織形態上の弱点

住宅組合が発足以来困難をかかえ、十分な展開を図れなかったのは、住宅組合法に規定されていた政府低利融資、公有地の随契による売却といった公的援助が、実際には先細りあるいは空文化させられたという点に大きな原因のあることは既に述べた。そして、さらに付け加えるならば、その組織形態において、広く普及していく要素を欠いていたのではないかという点も、その大きな原因の一つにあげられる。

住宅組合は自己完結型の組織形態をとっていた。住宅の取得を目的とする7人以上によって組合は発足できるか、いったん発足すると組合員の持分の相続または譲受によるほかは新たに組合員を加えることができなかった。しかも、組合員への住宅の供給を完了するときに、住宅組合も解散することとされていたため、それは全く1組合、1度きりの自己完結型の事業なのであった。自己完結型ということもあって、ある区域を定めて設立されながら、その区域内さらには府県、国へと住宅組合同士が横に、縦にとつながることも乏しく、それぞれの組合の経験の蓄積が相互に、あるいは次に続く住宅組合に伝えられることも少なかった。

このように住宅組合は、その連合組織やシンクタンクをもたなかった。住宅組合事業の地域的、歴史的経験を蓄積し、それを分析して更なる発展のための諸改善を提案したり、あるいは社会的に啓蒙宣伝したり、新たな住宅組合の組織化や事業運営の援助を行なうような機関をもたなかった。そのため、住宅組合は、時代の変化のなかで十分な対応ができずその活動を衰退させていくことに繋がったといえよう。

(4) 住宅組合による住宅供給上の問題点

同潤会は、1939年に「時局と住宅」という小冊子を発行し、そのなかで、それまでの同会の活動についての解説と成果を述べたうえ、当面する住宅難に対処する方向を次のように提案している。まず、国民の所得階層に対応した住宅供給、即ち「普通の家賃を払いうる階級には分譲住宅を、十円以上の家賃を支払えない階級には公益住宅を、独身職工では共同宿舎を」と階層別の住宅供給を強調している。そして、分譲住宅(勤人向、職工向)の優位性について、とりわけ詳しく述べ

表11-16 月収と住居費 ※16

	70円未満	90円未満	100円未満	120円未満	150円未満	200円未満	200円以上	計	
家族と同居している世帯主	13.1%	19.8%	4.5%	5.5%	4.8%	7.3%	1.0%	56.0%	
家計補助者	17.7	3.4	0.4	0.2	-	0.1	0.1	21.8	
家族と同居していない世帯主	1.6	1.1	0.2	0.2	-	-	-	3.2	
単身者	16.6	2.2	0.2	-	-	-	-	19.0	
計	49.0	26.5	5.3	5.9	4.8	7.4	1.1	100.0	
住居費		%	%	%	%	%	%	%	
家族と同居している世帯主	10円未満	3.5	2.6	0.2	0.1	0.1	0.1	-	6.6
	15 "	10.5	12.8	1.9	2.5	1.3	1.0	0.1	30.1
	20 "	6.1	11.8	3.8	4.5	3.6	4.5	0.3	34.6
	25 "	1.7	4.8	1.6	1.9	1.8	3.6	0.3	15.7
	30 "	0.5	1.1	0.3	0.6	1.0	1.4	0.4	5.3
	35 "	0.2	0.3	-	0.1	0.0	0.3	0.1	1.0
	40 "	-	-	-	0.1	-	0.2	-	0.3
	45 "	-	0.1	-	-	-	-	-	0.1
	持家	0.8	1.8	0.3	0.2	0.7	1.9	0.6	6.3
計	23.3	35.3	8.1	10.0	8.5	13.0	1.8	100.0	
家族と同居していない世帯主	10円未満	22.7	19.5	-	1.6	-	0.8	-	44.6
	15 "	12.2	13.4	0.8	2.4	-	-	0.8	29.6
	20 "	1.6	0.8	-	-	-	-	-	2.4
	25 "	6.5	4.8	-	1.6	-	-	-	12.9
	30 "	6.5	2.4	-	0.8	-	-	-	9.7
	35 "	0.8	-	-	-	-	-	-	0.8
	40 "	-	-	-	-	-	-	-	-
	45 "	-	-	-	-	-	-	-	-
	持家	-	-	-	-	-	-	-	-
計	50.3	40.9	0.8	6.4	-	0.8	0.8	100.0	

ている。そのなかで、勤人向分譲住宅が、住宅組合住宅にまさっていることを、以下のように5点にわたって具体的に指摘し、詳しく説明している。

「勤労知識階層は一般に住宅に非常な執着を持ち、(中略)大体その収入の2割以上の住宅費を支出することを意としないのみならず、快適で安定した自分の住宅を得ようとする熱意は、かの住宅組合法による低利資金の貸出に対する希望者の数をみても明らかです。併し、住宅組合に対する低利資金の貸出は、一般住宅供給の緩和その他の事情により一時中止されてしまったことと、多少の難点もあったので、これに代る施設として、本会は所謂同潤会式なる分譲住宅の経営法を案出し、住宅組合の欠陥を補うと共に住宅事情の安全性を之に求めたのですが、幸に予期の目的を達し、勤労者階級の絶賛を博しています。この分譲住宅が、住宅組合の住宅に比し優れている点は次のようです。

1>住宅組合の住宅は、組合員の欲する場所に、欲する型式の家を建築しうる便があるように見えますが、結果から見ると、処分に当っては経済的価値を減損すること多く、これに反し、同潤会の分譲住宅は、集団的なるがため快適な住宅街を形成し、近隣から脅威を受けることもなく、又型式は多種多様ですから、希望に近いものを選ぶことか出来ます。そうかといって、甚しい個人的な趣好を發揮して居りませんから、売却、譲渡、その他の処分に当り、困難を感じることがありません。

2>住宅組合の敷地々代は、稀には安いものもありますが、同潤会住宅敷地の方は、概して、処女地を、極めて低廉に借入れ、又は買取って居りますから、極めて安値です。

3>住宅組合の住宅の大部分は、素人設計により大工任せにて施工するに反し、同潤会の分譲住宅は、専門技術者の不断の研究に基づく、周到緻密なる設計と工事監督により、責任ある請負者が施工するものですから、出来上

表 11-17 住宅需要者職業調

大正12年 大阪市社会部貸家賃関係申込人調査

職業	工	物	其	銀	商	勞	交	官	軍	教	医	法	其	無	其	計
家賃	業	品	他	行	店	働	通	公	人	育	務	務	他	職	他	
	業	販	の	会	員	者	業	署	及	宗	に	に	の			
		売	商	社				吏	学	教	関	関	自			
		業	業	員					生	家	する	する	由			
											業	業	業			
10円未満	4	5	4	11	9	25	10	5	-	-	2	2	2	15	4	98
11- 15	19	22	18	39	28	40	8	21	1	8	4	-	12	27	13	260
16- 20	33	69	29	189	82	64	18	38	2	16	10	1	32	86	25	694
21- 25	25	50	25	185	39	16	7	24	1	19	3	1	21	51	30	497
26- 30	19	88	42	207	39	8	4	20	4	18	26	3	38	70	20	606
31- 35	7	22	11	52	6	-	-	2	-	4	4	-	7	15	4	134
36- 40	17	20	19	69	10	-	1	6	1	4	9	5	15	31	5	212
41- 45	1	4	1	11	2	-	1	1	1	1	2	1	1	4	-	31
46- 50	9	34	12	36	8	-	-	6	3	1	13	2	9	32	7	172
51- 55	1	3	-	1	-	-	-	-	-	-	-	2	-	3	1	11
56- 60	2	6	8	10	1	-	-	1	-	-	2	3	1	8	1	43
61- 65	1	-	-	1	-	-	-	-	-	-	-	-	1	1	-	4
66- 70	3	1	4	9	-	-	-	1	-	3	6	3	-	5	3	38
71- 75	-	-	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1
76- 80	4	3	1	5	-	-	-	1	-	-	3	1	1	4	3	26
81- 85	-	-	-	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1
86- 90	-	1	-	4	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	-	6
91- 95	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1
96-100	1	7	2	10	-	-	-	-	-	1	7	6	1	10	6	52
101以上	2	3	2	8	-	-	-	-	-	-	3	3	-	3	2	26
計	149	338	179	848	224	153	49	126	13	75	94	33	141	366	124	2,912

りと耐久性に於て勝つて居ます。

4>同潤会の分譲住宅は、集团的に建設するので、敷地の構成、下水の処理上、便宜少なからず、又瓦斯、水道の引用費が低廉です。

5>住宅組合は、その性質上、組合員が相互連帯責任を負いますが、本会の分譲住宅は、何ら他人の責任を負う不安がありません。」

この記述から次のようなことが窺える。第1には、住宅組合住宅は、組合員が独自に手当した土地に個別性の強い住宅を建設することが多く、そのため良好な居住環境を自ら確保することも、また、10人前後の組合員から構成されている場合が多いことともかかわって、スケールメリットをも享受しうる条件になかったといえる。第2には、住宅組合住宅は、従来の地場の大工組織に個別発注して建築されており、企画・建設主体との継続的な繋がりを持っておらず、供給住宅の質の改善

への専門的、技術的追求の乏しいものにとどまりやすかった。また、いたずらに個別的な組合員の居住条件や住宅嗜好に対応したものとなった。第3には、集团的に建設されることか稀であったので、建設された住宅の環境は全く周辺の土地利用や開発状況に左右され、大変不安定であった。第4には、住宅組合が、住宅のより有利な住宅の入手・低利融資の確保などのための便法として利用される傾向が強く、協同した住宅や住宅地づくりやコミュニティ形成への志向は弱かった。そのため、組合の相互連帯責任を重荷に感じる需要者感情も多く存在した。第5には、住宅組合によって供給された住宅の質が必ずしも良くなく、ストックの形成上問題の多いものでもあった。この点について、西山卯三氏は次のように述べている。¹⁸

「この際かつての第一次欧州大戦後の住宅払底の時代、高物価の時代に建設された多くの公営住宅、あるいは

表11-18 用途別所有別戸数

	総 数				専 用 住 宅			
	総 数	持 家	借 家	給与住宅	総 数	持 家	借 家	給与住宅
全 都 市	戸 3,427,999 100.0	戸 764,126 22.3	戸 2,601,851 75.9	戸 62,022 1.8	戸 2,599,360 100.0	戸 553,908 21.3	戸 1,994,130 76.7	戸 51,322 2.0
6 大 都 市	戸 2,675,075 100.0	戸 536,621 20.1	戸 2,097,808 78.4	戸 40,646 1.5	戸 1,982,892 100.0	戸 377,331 19.0	戸 1,573,366 79.4	戸 32,195 1.6
東 京 市	戸 1,218,655 100.0	戸 306,824 25.2	戸 893,387 73.3	戸 18,444 1.5	戸 894,047 100.0	戸 211,178 23.6	戸 669,046 74.8	戸 13,823 1.6
大 阪 市	戸 605,160 100.0	戸 55,685 9.2	戸 539,984 89.2	戸 9,491 1.6	戸 438,892 100.0	戸 38,268 8.7	戸 393,041 89.6	戸 7,583 1.7
名 古 屋 市	戸 255,635 100.0	戸 46,506 18.2	戸 205,276 80.3	戸 3,853 1.5	戸 192,847 100.0	戸 34,829 18.1	戸 154,746 80.2	戸 3,272 1.7
京 都 市	戸 215,741 100.0	戸 43,004 19.9	戸 169,680 78.7	戸 3,057 1.4	戸 150,476 100.0	戸 27,978 18.6	戸 120,025 79.8	戸 2,473 1.6
神 戸 市	戸 197,206 100.0	戸 20,457 10.4	戸 174,100 88.3	戸 2,649 1.3	戸 157,271 100.0	戸 15,829 10.1	戸 139,156 88.5	戸 2,286 1.5
横 浜 市	戸 182,678 100.0	戸 64,145 35.1	戸 115,381 63.2	戸 3,152 1.7	戸 149,359 100.0	戸 49,249 33.0	戸 97,352 65.2	戸 2,758 1.8

昭和16年「大都市住宅調査統計表」 厚生省生活局

は住宅組合の経営が失敗せざるを得なかった主なる原因、すなわち住宅は長期にわたって消費される耐久消費材であるということ、改めて想起することが必要である。すなわち数ヶ月あるいは数年の後に棄却さるべき臨時構築物ならいざ知らず、少なくとも普通一般の住宅として建設されるものにあつては、その質的条件の決定は仮にも一時的状況によって左右されてはならないのである。」

同氏は同論文のなかで、住宅建築の生産および経営の新機構の提案を行ない、全国住宅建設会社（半官半民国策会社）、建築技術工組合と技術工養成機関、地域別住宅経営会社について述べたあと、土地区画整理事業と結合した一団地住宅建設に対する住宅組合の活動への指導奨励にも言及している。

以上みてきたように、住宅組合による住宅供給の衰退は、わが国の政治の展開と住宅政策の変化に基本的原因を求めることができよう。即ち、まず、国政の基本的な展開が軍備拡大と海外投資、侵出であつたということから、住宅組合法等にもられた積極的な公的援助の規定、即ち低利融資、公有地の貸付や売却といったことが弱められ空文化させられた。さらに、事業の展開にあつて生じた諸困難に対して公的機関が積極的な取り組みや介入を行なわないで、むしろ同潤会や住宅営団に分譲住宅事業の主力を荷わせ、これで代替させようとした。そして、戦時の国家総動員体制下の諸統制、とりわけ資材、労働力の管理・統制や30坪以上の木造家屋の原則的禁止といったことによって、最終的に窒息させられたのであつた。

しかし、この衰退を加速させた原因としては、以下のような住宅組合のシステムの持つていた弱点が指摘できよう。第1に、住宅組合が1回きりのプロジェクトで解散するという自己完結型の組織形態をとつていたため、その経験を蓄積し、システムを改良していく場をもちえず、広範な都市民と連帯して運動し、新展開を行なう条件を欠いていた。そして、それは住宅入手のための便宜的手段として使われる傾向があり、共同社会や集団的な居住地の創出への志向に乏しかった。そのため、必然的に相互扶助的システムを桎梏と考え、建売分譲の購入へ走るような需要者層を生み、自らの発展を阻むものとなつたことである。第2には、需要層がまだまだ薄く、加えて、発足後まもなく不況となり、戦争へ突入したことは、対象層の支払い能力すら奪い、一方で貸家経営が多様に展開されたこともあつて、住宅組合による住宅供給が広範な支持をえて発展するには、需要者の拡大条件が成熟していかなかつたことがあげられよう。第3には、住宅組合住宅が、集団的に建設されることは少なく、居住環境の面でも、住宅の質の点でも、そして費用の面でも、必ずしも需要者に十分魅力的なものとはいへなかつたこと、さらに住宅地の良好な形成といった点からもあまりの個別開発のため、公的援助にふさわしいものとはいへなかつたことがあげられよう。

*18 「住宅政策への一展望 建築行政の新展開と建築家の任務」 「都市公論」1939（昭和14）年11月

住宅。社宅にお困りの方へ



建設省認定計画住宅 大阪府指定事業主体



保証責任

十三橋住宅建設信用購買利用組合

大阪市東淀川区十三東之町三丁目一八 (阪急十三駅下車東へ二丁)

免税 (不動産取得税) と 月賦の家 (小型住宅)

◎ 申込・契約 ……………先づ組合に加入して続き (出資金 1口 200円以上 概 2,000円) 後 御契約を致します
(組合法の規定による)

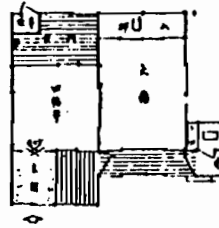
御支拂方法	大型住宅	即時のとき	契約時	2分ノ1	残金	2回拂
	小型住宅	月賦のとき	+	50,000円	+	12回拂

◎ 住宅の一二 (何れも坪数 14,500円 水道・電燈・畳・建具付) 門扉、整地費、電気上下水道外線を含みません

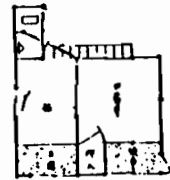
理想住宅 (復興博)
15坪 (217,500円)



大阪人に好かれる型
12坪 (174,000円)



伸びる家 (小型住宅)
(しばらくは狭いが窄狭して静)
(米増量しようとする方へ)
6.5坪 (94,250円)



當組合の概要

沿革	昭和17年	貸家組合法によつて十三橋貸家組合を設立、國家の住宅政策に協力、終戦後は大阪否全國の公益團體にさきかけて政府計画住宅建設に従事、爾來事業繼續
	昭和23年	兼業組合法に基き住宅建設組合を創立、府の認可を得て現在貸家組合の跡施設を繼承し、大阪市内、森中市内に住宅建設中、尙月賦分譲住宅促進のため復金融資を政府に懇請中
性 格	兼業組合法による信用購買利用組合 (大阪府指令第277号)	
事業実績	昭和20年度	終戦後 厚生省型 簡易住宅 83戸
	昭和21年度 昭和22年度	建設省認承 國庫補助貸庶民住宅 100戸
	昭和22年度 昭和23年度	建設省、大阪府認承 計画分譲住宅 250戸
事業内容	① 預金と貸付金の取扱 (住宅積立貯金) ② 製材、工作機械施設、倉庫の利用	③ 建物、建具、家具の製作 土地及建築附屬品の賣却、轉讓 ④ 住宅相談、家屋管理、設計、測量
施設内容	住宅生産能力 1ヶ月約30戸 直營工場 約150坪 事務所 約60坪 資材倉庫 20坪 材料貯場 600坪 住宅經營地 6,000坪 本年度豫定 4,000坪	
組合の特典	① 不動産取得税 (建築費の2割) 免除 (大阪府税第1362號) 事業税及法人税の軽減 ② 政府より資材優先配給 ③ 月賦住宅の提供 (小型住宅)	

資料1-2 どうして組合の家は

安くよく早く出来るのでしょうか？

◎ どうして組合の家は

安く.よく.早く出来るのでしょうか？

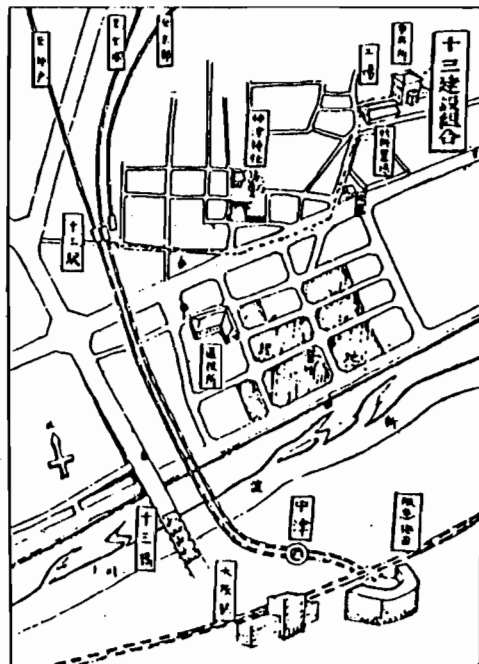
- 安い**.....本組合は非営利団体として数ある事業者の中から特に選定、建設省から計画住宅建設の認承を受け指定事業者として、資材は零段先着渡し配給を受け然しその一部は一般よりその量を多く割當てられ、この點建築費に一定の制限を受け、府の監督下におかれ良心的事業を行つています 更に経営の合理化と資材の活用化のため工事は一切直営とし、最新式機械器具を設備して一大工業化し木材は製材から仕上げ、ホゾ取り、穴あけに至る間機械工程とし余材を以て、建具、家具類を製作しています これだから生産単價は安くつくわけです ですから實際にお建てになつて『よくこんなに安く』と先づ驚かれること請合いです
- よい**.....直営工事であるから労働者は全部組合の専従従事者であり、信用ある優秀な者を集め、資材は成る程度検査済のものを使用し『自分の家を建てる氣持になつて』住宅を建てることを組合の第一主義とし、全員が親切、丁寧を信条に働いています 請負業的利シユンはないわけで、御安心してまかせていただきます
- 早い**.....資材は毎期(3ヶ月毎に)計画数に應じて府より一括割當(40数種類の主要資材の相當数が現物)を受けます ですからこんなインフレ時代の資材の昂騰時でも、いつでも準備はO.K.であり、規格住宅は注文前に出来て居ります 又製材工程が機械化されているので従來の大工さんの仕事とは何十分の一かに時間と努力を縮めています

◎皆さんに喜ばれる

分譲住宅の概要

- ④ 設計.....現下の状況に應じ小住宅として最大限の機能と關西の好みの感覺にマッチさせ、然も狭いながらも楽しい使いよい家と云ふことに主眼を置きました。又日當り、風通しのよい衛生的な家です
- ⑤ 種類.....表にある圖はその一部ですが他にも種々あり御注文の設計にも應じます 又店舗付住宅もあります
- ⑥ 工事.....期: 間 着工より2ヶ月以内
手 續 償方が無料で一切致します
- ⑦ 構造・仕上.....一戸建 本建築 木造 セメント瓦葺
外部押入れ見板張又は杉皮張一部漆喰
内外部土壁仕上 天井竿縁
- ⑧ 建築費.....展示の通り(但し十三橋警察署管外は運搬費として1割増)
- ⑨ 敷地.....用地御希望の方は組合の経営地があります どうぞいつでも現場を御覽下さい
そして評判をお聞き下さい又御手程に御希望地(大阪府内)にもお建てします

十三橋住宅建設組合位置圖



◎信用事業

.....當組合の住宅積立貯金にお入りになれば將來家を建てる際は便利を圖ります

住宅積立貯金

毎月の積立によつて我家を建てる資金を貯金しませう

契約高	2年満期	3年満期	5年満期
10万円	4,040.00	2,650.00	1,530.00
	4,050.00	2,660.00	1,550.00
15万円	6,060.00	3,975.00	2,295.00
	6,075.00	3,990.00	2,325.00
20万円	8,080.00	5,300.00	3,060.00
	8,090.00	5,320.00	3,100.00

◎ 百聞 百見 どうぞ経営地で既にお建てになつた方々の御意見をお調べ下さい
きつと御信用願えること、思います

第12章 地域密着型業者の協同的事業の経験

12-1 はじめに

住宅供給とりわけ民間住宅の大半は、地域に密着した中小零細な建築業者や建売業者等によって行なわれてきた。その業態は、全宅連の1979年版「事業基調調査」によると、従業員5人以下が約8割、その実績平均は、自社売買が1977年度で57件、約7千万円、仲介が6件、約3百万円といった具合である。

業者数の推移を大阪府下にとってみると、建設業者が1970年には約19000業者から1979年9月末には約42700業者と2.2倍化している。宅建業者は同様に7400から12700へと1.7倍化している。それぞれの1979年10月末での1業者あたり世帯数は62世帯、209世帯ときわめて密度高いことが判る。

このような中小零細性とそれゆえの乱立ぎみともいえる密度での活動は、放置すれば、低質な住宅の品評会のような住宅の無秩序な供給と市街地形成を結果するであろう。地域にも、需要者にも密着した活動のなかで蓄積された彼らのノウハウを生かし、よりよき住宅と住宅地の供給へむかわせるには、地域的な彼らの協同と共同的事業への転換しかなく、これへの援助が急務であろう。

ところで、そのために中小企業協同組合法にもとづく事業組合として、建設業協同組合がある。しかし、その多くは、大企業の下請会社の組織であったり、一時期のメリットを求めて結成されたものの長続きせず幽霊化していたりで、十分活動しているところはそう多くない。

本章では、そうしたなかにあつて、協同組合として地域に密着し、中小業者の協同による創意を、住宅供給あるいは維持・管理の面で発揮してきた事例を紹介しつつ、地域に密着して住宅を供給するためのいくつかの原則を引き出そうと試みることとする。

採り上げた組合は、東京都下の営繕事業で成果をあげ、そのユニークなシステムが注目されている東京都営繕協同組合、積立て方式の住宅供給や営繕を地域に密着して行なっている横浜市住宅建設協同組合、ツーバイフォーによる小集団住宅開発をめざして精力的な取り組みをみせる神戸ホームビルダー事業協同組合である。

12-2 東京都営繕建築協同組合の場合

(1) 協同組合設立とその後の経緯

1950年代後半の経済の回復から活況への転換は、巨大な人々の都市集住を生み出し、住宅建設も激しく行なわれた。このため職人の絶対的不足、労賃や資材の高騰といった事態が生じ、一般住宅の改修などは、業者の仕事の対象と見なされなかった。このころはまだ営繕に対する認識が十分広がっておらず、この分野の仕事が業として成立する状況ではなかった。

その後、1960年ごろになると、補修工事等が漸増してきて、片手間ながら営繕業の看板を掲げるものも出はじめ、60年代後半に入って時事問題としてマスコミ等でも注目されだした。これに対応して、協同組合組織による共同事業の企画が構想され、具体化が検討された。

こうした時代背景のなかで、1967年7月に東京都営繕建築協同組合設立発起人会が発足、同年8月に設立総会が開催された。9月には都知事認可そして10月には設立登記がなされた。

営繕事業に関心を寄せていた中小の工務店10社で出発、共同受注を主な事業とした。当初は、ユーザーへの知名度が低く、組合員も少ない、ということで反響はいまひとつという感じだった。杉並に事務局をおいたが、職員は十分にいるという状態ではなかった。この10社は杉並区を中心に

都内に散在していたので、当初は事務局が全体を統轄するという体制ではなく、ひとまとまりの地区の責任者を決め、そこを中心に活動するという体制を採っていた。

1971、72年にテレビ等でその活躍ぶりが報道され、大きな反響を呼んだ。知名度もグンと上って、組合員も増え、工事受注も急増して、協同組合の飛躍と転機を迎えた。72年9月には、参加14組合で「全国営繕建築業団体協議会」が結成され、当組合の理事長が会長に選ばれた。同年12月には「住宅ローン・サービス（株）」と業務提携し、増改修工事のローン取扱いを開始している。そして何よりの大きな転換は、事務局体制の強化や迅速かつ完全な施工体制の強化と意見交流の場として、地域グループ制を1973年より採用したことである。この点が、東京都営繕建築協同組合の基礎を占め、そのユニークさを発揮させることとなったとあって過言でない。

なお、東京都営繕建築協同組合は、1988年3月で解散し、同年4月からは株式会社「トエイゼン」としてその業務を引き継いでいる。

(2) 協同組合の概況

1>所在地 東京都杉並区高円寺北二丁目4番12号

2>組合の地区 定款では、東京都の区域となっているが、実際はその周辺地域も含んで活動している。

3>組合員 組合員の資格を、建設業を行なう事業者で、組合の地区内に事業場を有するものとしている。組合員となるためには、この資格を有し、「協力会員」として3～6ヶ月間組合の仕事をしたうえで、その間の仕事ぶりを評価され、理事会で承認されねばならない。

1979年7月現在の組合員数は110、準組合員（協力会員）は120である。組合員の職種構成をみると、総合請負が87%と大半を占め、残りは大工、左官、鍍金、塗装、建具、タイル、鉄骨、水道工事、電気工事など全職種にわたっている。組合員の規模は、資本金200～300万円クラスの小企業が多く、定款では、資本金が1億円をこえ、あるいは常用の従業員が300人をこえたときは7日以内に組合に届出る

義務が規定されており、中小企業と個人企業の協同組合であることを明確にしている。

4>組合の組織

組合の役員は、理事9名（うち常勤理事は5名）、監事2名の計11名である。組合の職員数は55名で、技術系職員のなかには一級建築士3名、二級建築士17名が含まれている。都下を30地区に分け、これを7つの地域グループに編成し、杉並の本部を中心に、多摩支部、八王子、城南、城東の各支所に3～4人の職員が配置されている。そして各グループでは、グループ長と副長が選出され、工事発注はこのグループゾーンごとに行なわれている。

5>出資金

出資1口の金額は1万円である。1組合員の受持ち口数は、原則として50口とされているが、1979年3月末日時点では表12・1のようになっている。なお79年7月時点では出資口数総数は5700となっている。

表12-1 出資口数のランク別分布

出資口数ランク	組合員数	出資口数
10口以下	5	50
30 "	31	800
50 "	48	2,325
100 "	16	1,200
100口をこえる	2	291
計	102	4,666

(3) 協同組合の事業

営繕工事のための共同受注、適正施工が最大の事業である。そして、これをうまく実現する一環として、資材・機器等の共同購買や共同利用を行ない、測量設計、契約、出願等の工事監理・代行業務や事業資金の借入・貸付などの事業を行なっている。

営繕工事の共同受注と適正施工については、極めてユニークで、地域密着型事業主体が備えるべき条件について示唆に富む活動を展開し蓄積してきているので、別項を設けて述べることとし、他の事業の概要を先ず紹介しよう。

1>共同購入および共同購売に関する事業

この事業は、組合員の取扱う建築資材および工具

表12-2 共同購入(売)事業実績 単位：千円

	年間取扱高	1ヶ月平均取扱高
52年度	157,206	13,100
53年度	190,495	15,875

等の一括購入を行ない、組合員に廉価で供給し、その経営の合理化、効率化に資そうとするものである。取扱品目は、建築材料多種、設備器具各種、照明器具各種、シート、作業衣、作業用品などで、取扱手数料の最高限度を10%としている。建築資材については大手メーカー25社と業務提携し、指定商品として廉価にて一括購入している。その実績は表12・2のとおりである。

2>建売住宅の共同販売に関する事業

1979年度より開始された事業である。組合で優良かつ価格の安定した土地を購入・造成したのち、組合管理の下に、組合員によって建売住宅を建築、これを組合が直接一般需要家に販売する。この事業の狙いは、組合員の意識高揚と事業機会の増大、そしてこれに伴う施工技術および経済的向上にある。79年度には、25棟の建設、分譲が計画されている。

3>共同宣伝に関する事業

受注事業と車の両輪のように位置づけ、重視されている。企画・宣伝の全ては本部で統一的行なわれている。宣伝方法は、重層的に行なわれている。具体的には、組合の地区が広いためテレビ、ラジオ、新聞などマスメディアを活用する一方で、各地区ごとにチラシ折込をしたり、米屋、タバコ屋などに取次店の看板を出してもらったり、ポスターを掲示してもらったりと、キメ細かに地域に密着する宣伝も行なっている。もっとも、取次店はその量の割には受注が少なく、効果は決して良好とはいえないようである。また、組合名入りの諸製品の利用、組合員の車輦への組合名の表示の徹底や統一作業衣の着用など、日常の仕事のなかで組合名を宣伝することも重視している。このほか、各種の催し物や展示場の活用も活発に行なわれている。これら宣伝の大きさの一例を紹介すると、地区別チラシ等の配布枚数は、

1ヶ月150万枚である。さらに、一般需要者向けに、修理、増改築、新築のための多種のパンフレットやハンディな本なども発行しており、長年の蓄積に裏付けられた技術宣伝は注目される。

4>教育情報に関する事業

組合員に対する、組合についての理解の深化やさまざまな知識の修得あるいは技術の研究の機会を準備・実行することによって、事業推進の基盤づくりを狙っている。具体的には、以下の4点などとなっている。

- a.経営、技術、労務に関する講習会の開催
- b.時局、経済に関する講習会の開催
- c.建設業界の市況調査、研究ならびに情報の収集
- d.組合員に対する指導的機関誌の発行

指導的機関誌の発行としては「トエイゼンニュース」が発行され、講習会の開催については、技能研修委員会が中心となって講習会を開いている。

5>福利厚生に関する事業

中小零細企業が多い組合員とその従業員の福利厚生を共同して向上させ、組合員の連帯意識の培養と人的定着性や生産性の向上を計る事業である。具体的には、以下の7事業である。

- a.慶弔見舞
- b.災害見舞
- c.組合員の従業員家族のためにする懇親会、慰安会の開催
- d.共済会の運営
- e.文化教養、娯楽機関等の利用
- f.保養機関等の利用
- g.諸保険業務の代行

6>金融に関する事業

組合に対して次のような条件で事業資金の貸付を行なっている(79年度)。

- | | |
|-------------|--------------------------------|
| a.資 金 量 | 1千万円 |
| b.貸 付 利 息 | 1ヶ年以上 年利12%以内
1ヶ年未満 年利10%以内 |
| c.貸 付 手 数 料 | 10万円以上 1件5000円 |
| d.期 間 | 2年以内 |

e.1 組合員限度額 250万円

7>指導に関する事業

組合と組合員の成長発展のため次のことを行なっている。

- a. 組合法、団体法、および諸法規の普及周知と指導
- b. 経営診断、業務の改善指導および事務代行
- c. 家屋営繕士制度の実施促進と普及徹底
- d. 優良組合員およびその従業員の表彰
- e. 優良組合の推薦および見学
- f. 上部団体および関連団体との交流、諸機関の活用
- g. 技術指導、基準価格の普及
- h. 巡回制度の推進
- i. 各委員会および業務相談員会議の決定事項の徹底および遵守

以上のうち、gについては「営繕工事基準価格表」を発表しており、これは全国的に影響を与えている。hとiについては、次項の適正施工のためのシステムのなかで述べることにする。

(4) 共同受注事業と適正施工——その先進的システム

この組合の発生の背景と動機は、以下のようなものである。1960年代後半になると、新しい持家層が大量に蓄積されてきていたのに、彼らには出入の職人さんが居らず、家の手入、増改築などが思うにまかせないという状態であった。一方、業界は、建てれば売れるという状況の下で、営繕には力を入れようとはしなかった。また、東京オリンピックによる建設業界の活況ということもあって、極度の職人不足であったことが、こうした傾向に拍車をかけていた。まさにこうした状況下で、一般持家層の営繕ニーズに応えることが、将来にわたって重要であるという認識にあった。

この組合は、共同受注事業を唯一の基本的な事業として発足している。組合員は大半が小規模・零細な業者で、その社会的信用や施工能力は劣る。しかし、営繕という仕事は、複雑で手間が掛るわりには、1件あたりの工事費は大きくなく、零細でないと対

表12-3 共同受注事業の実績

	年度	総件数(額)	月平均件数(額)	1件あたり平均額
工事申込受付件数	52年度	11,872 件	989 件	—
	53 "	10,087	841	—
工事受注件数	52 "	6,965 件	580 件	—
	53 "	5,997	500	—
工事受注額	52 "	2,069 百万円	171 百万円	297 千円
	53 "	1,960	163	327

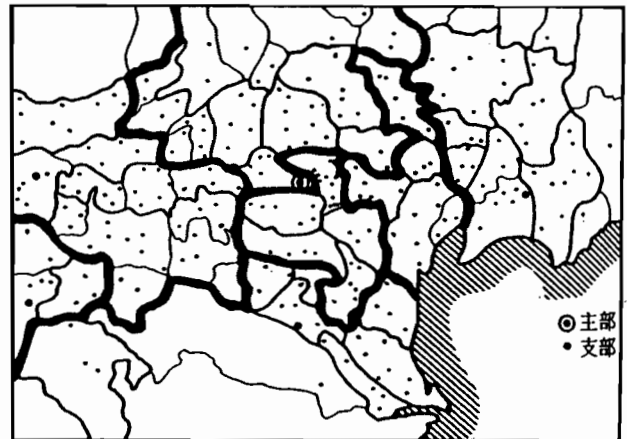


図12-1 組合員の所在地と地区およびグループゾーン

応できないという側面もある。この矛盾を、協同的組織と具体的運営システムの開発によって止揚したところに、この組合の特質と先進性がある。

さて、この点についての詳細に入るまえに、共同受注の実績をみておこう。1967年に発足後順調に業績を伸ばし、71年ごろに飛躍を果し、オイルショック後はやや停滞気味である。79年には、年間1万余件の工事申込受付があり、うち工事受注に結びつくのは7割ほどである。月平均40~50件の工事をこなしており、申込に対してすばやく対応する点が、顧客にたいへん評判がよい。組合員当りの工事量も50件/年と安定してきている。1件あたりの受注額平均は、30万円前後と小額である(表12・3)。

組合運営の安定化のために、収益をもたらす組合事業の拡充を重視しており、1976年には官公需適格組合の許可を受けたのを契機に、官需、民需の入札にも積極的に進出していこうとしている。

それでは、共同受注と適正施工を成功させたシス

テムの概要とその特色をみてみよう。

共同受注と施工の体制の特色は、事務局を強化しつつ受注窓口を本部に一本化し、集約化と省力化そして質の向上と適正価格化をなし遂げた点、および、受注工事の配分問題を工事規制規定の制定と地区制度の確立によって解決した点にある。

1>事務局の強化と役割

1970年2月、本部に直轄工事部を設置し、共同受注体制を確立したことは画期的なことであった。組合発足当初は、事務局に職員も十分おらず、ユーザーから直接組合員に発注されるケースが多かった。都内をいくつかの地区にわけ、組合員から地区責任者をきめ、その人に工事の見積、契約、施工、集金といった仕事を代行してもらっていた。しかし、これでは見積がドンブリ勘定になりがちで、ユーザーとのトラブルも少なくなかったし、業績の拡大には対応できない体制でもあった。そこで事務局を独立させ、恒常的かつ累増的に工事受注をはかるため、共同受注という「窓口の一本化」、工事受付の本部統轄を実現した。このことによって、受け付けた工事は、業務規制規定にもとづいて地域的に分割され、その都度組合員の能力に応じて公平かつ適正に分配された。そのことによって、当初、組合員間にあった工事分配に対する不平不満を解消するとともに、地域的格差やロスをなくし、工事施工の迅速性と適格化をはかることができた。また、共同宣伝の強化で市場を拡大することもできた。ユーザーは組合に申込みさえすれば、営繕についてのすべての工事が充足され、工種によって、大工、左官、建具、電気工事、配管工事のそれぞれの業者に個別発注する必要がない。

事務局は、営業、工事受付、見積、契約、工事管理、代金回収の全てを担当し、組合員は施工部門を担当するというように役割分担がなされている。こうした重要な部署にいる本部工事部の技術職員はどんな人達だろうか。見積が新築に比べてケタはずれにむつかしく、しかもこれが営繕工事の成否を決する。工事量と工種の判断が、なかなか難問で、巧みに

判断するには10年ほどの経験がいる。この組合工事部技術職員の平均年齢は、それ故42才と高い。

2>地区グループ制

この組合は、小規模・零細な異業種の建築業者が、その技術と分野を生かして、社会的要求にあった事業を行なおうとして組織されている点に大きな特色がある。雑多な工種を求める営繕工事に対応するに適切な業種構成ではある。しかし、1工事あたりの工事費が小さいことや即応性を求められることから、移動や仕事の偏在によるロスを吸収して、工事施工の迅速性と適格化という施工体制の強化と意見交流の場をつくるため、地域的にグルーピングするという方策をとった。図12・1のように、東京都およびその周辺を対象地域として30地区に分け、これを7つのグループ・ゾーンにまとめている。工事発注は、グループ・ゾーンを単位として行なわれるのが原則となっている。グループには、組合員からそれぞれグループ長、同副長が選任され、工事施工と業務処理の監理、掌握を行なっている。地区グループ制は、1973年1月より開始され、毎月各グループ別の会議が開かれている。

3>適正施工のためのシステム

適正施工を実現するために、工事規制規定（業務規約）を定めている。以下に、この規定も含めて興味深い点を紹介する。

第1は、組合員以外に、協力会員という準組合員の資格を設けていることである。多くの協同組合は、一時加入的な組合員の出入の頻繁さのために、その基盤と事業が不安定となり、開店休業状態のものも多い。この組合では、協力会員として3~6ヶ月働いてもらい、組合への理解と貢献度を見極めて、組合員にしている。

第2は、工事配分率を、各組合員ごとに、出資口数、組合員年数、顧客化率、組合宣伝への協力度などの指標で点数化し、その施工能力の程度と組合活動への貢献度等もくわえて変動させることによって、組合員の意欲を高めている点である。

第3は、工事基準と標準費用を明確にすることで、

適正施工、適正価格が明示的に理解され、全国的に影響を与えるとともに、ユーザーからの組合全体に対する信頼を大いに高めていることである。

第4は、アフターサービスを兼ねた完工検査を、組合員相互で行なっていることである。2人1組で、1日10件のペースで工事完了現場を訪問し、施主の意見をきき、工事の出来ばえを調べている。手当が必要なのは2~300件にせいぜい1件くらいのものだそうだ。

以上みてきたように、この組合は、本来的に地域に密着して活動せざるをえない営繕工事の特質と、それを担ってきた中小零細な異業種の建築業者を組織し、信用や資金、あるいは技術、研究の分野を、その集団のもつスケールメリットでうまく充実させてきている。同時に、地域グループ制等によって、その具体的活動は、徹底して地域、現場に密着し、そのニーズに即応できるようにしている。自らの仕事についての技術コード、アフタケアシステムを確立して、その声価を高めていることは、地域密着型のいづくり、まちづくりの事業のあり方に示唆するところ大である。

1 2—2 横浜市住宅建設協同組合の場合

(1) 協同組合設立とその後の経緯

協同組合設立は、1964年4月であるが、その前史がある。1947年、所得税一本化と申告納税制度が実施され、税務署の各同業組合への割当て徴税の強化が行なわれ、横浜市内にあった零細な建築請負業者及び大工の集りであった労報や大子講組合の人々は恐慌状態となった。これへの対応のため、1948年11月西区上原の戸部小学校の1室で「横浜建築労働組合」を設立した。組合員の所在地分布は、中区54名、神奈川区30名、保土ヶ谷区20名で、この3区が活動の主舞台となっていく。

以後、日本土建一般労働組合に加盟、名称を横浜土建一般労働組合と変更している。当時の組合の仕事は、税金対策と加配米、衣料品、地下タピ、菓子などの配給が主なものであった。1953~4年になる

と日雇健康保険法を成立させ、建築職人への適用を実現し、これらの活動を通じて、1950年代後半は、職人組合として拡大し、1957~8年には建築士法の改正もあって、組合員は477名にまで増大をした。組合員が膨れ上がると、改めて組合の性格、役割等が問われるところとなった。組合設立以来の目標であった事業活動は1959年の中心課題となっていた。

事業部会を設置、6月に第1回の部会を開催し、次のような運営方針を定めている。

- ①就労の斡旋や組合で直接工事を施工するのは、今のところ無理だ。本年は検討課題にしない。
- ②月賦住宅の方法を研究して、工事代金のこげつき、仕事の安定、工事依頼者の確保等考える。
- ③契約書、見積方法等の講習会の開催を考える。
- ④設計、代願を兼ねた建築相談所を組合内におき、市民への相談と組合への仕事の斡旋をする。

以上のうち、②と④については、具体化の検討をはじめた。とくに、②の月賦住宅という形での住宅供給・金融事業は、この組合の中心的事業として、以後発展させられていく。1960年5月、執行委員会で月払住宅の発足を決定、7月より募集を開始、8月には融資が始められた。加入者は、76名、150口、1500万円で、8名210万円の融資、4件120万円の直営工事の実施と好調なすべり出しをみせた。

事業部活動は、組合青年部にも刺激を与え、「事業グループ研究会」が発足した。1961年の組合の運動中心は「事業部の強化」で、そのために、事業グループの育成、労働者供給事業、資材共同購入、月払建築の拡大、直営工事、運転資金の確保などが課題とされた。この年には、月払建築融資は900万円、直営工事は1000万円をこえ、事業の拡大に対応するため、専任者（現常務理事）を1名配置することとなった。

事業部活動は、月払住宅の発展にもみられるように、資金難に苦しむ一人親方や零細業者の組合員にとっては大切な活動であったが、労組という性格から、それを前面にたてて活動することには限度があった。組合員の構成が、職人、一人親方、職人を多

数抱える親方、あるいは職種が異なるなど複雑であったことも原因している。そこで、事業活動をより発展させるため、労組より脱皮し、事業協同組合設立へ向かうこととなった。

1962年には事業部活動に参加していた者を中心に勉強研修を行ない、63年1月、事業主は協同組合の設立準備へ、職人や一人親方たちは横浜市全域の同業者に呼びかけて横浜建設労働組合へ改組するなど、決を別つこととなった。

1964年4月、横浜土建協同組合の設立は、組合員98名、出資金137万円で行われ、理事7名、監事2名で発足した。当面の事業方針は、労組事業部時代の直営工事は監理面が行き届かないので廃止、月払建築事業の拡充、住宅機器の斡旋、工具の貸出、情報交換や知識集収を行なうとした。

1965年よりは専門部を設置、同年内に第10回～13回まで4回の月払建築を発足させている。63～76名で235～294口といった参加ぐあいであった。月払建築事業の順調な伸び、共同購売事業の定着、各種研修会など教育事業の展開がみられ、67年8月には新事務所を県、市の補助金もえて購入し、移転している。

月払建築の拡大をはかるため、70年6月には5年掛、76年7月には7年掛を発足させている。73年末のオイルショック後は、全般に加入者数が停滞あるいは微減気味となっているため、77年からは共同受注、施工の方向も打ち出し宣伝を強化している。78年から、地域に密着した住宅相談会を開催、地域に奉仕しつつ需要を確保する活動を強めてきている。住宅関連事業が中心であるのに、名称が「土建」のため誤解が多かったため、76年7月に現名称に変更している。

この組合は、当初から、さまざまなレクリエーション、保険関係等の福利厚生事業などが活発に展開され、それが組合員の団結を強めてきている。70年には、優良組合として知事表彰を受けている。

(2) 協同組合の現在の概況

1>所在地 横浜市神奈川区東神奈川1丁目8-7

2>組合の地区 横浜市の区域

3>組合員 組合員の資格は、建設業を行なう業者。組合員となるためには、組合員2名の保証がいる。このことと、もともとの出発が相当地域限定的な組織であったため、組合員の分布は、神奈川区と保土ヶ谷区に集中している。組合員の大半は、町場の工務店であり、全体の1/3強が法人である(表12・5)。組合員数は、79年3月で71名、新規加入が少なく、組合構成員の老令化の進行が悩みとなってきている。

4>組合の組織

組合の役員は、理事10名(うち、代表理事、専務理事、常務理事各1名)と監事2名で構成されている。この下に、金融、資材、教育情報、福祉厚生、受注宣伝の5部会が設けられ、三役と5部長を構成員とした三役部長会が事業推進の中心となっている。

5>出資金

最低出資金は、1組合員10万円としている。組合設立当初は、1口100円でやっていたので組合員が多かった。また、そのころは住宅事業の剰余金が相

表2-4 所在区別組合員数の変化

年月 区	昭和 51 3月	52 3	53 3	54 3
鶴見	8	7	7	7
神奈川	32	31	31	29
西	3	3	3	3
中	5	5	4	4
南	2	2	2	2
港南	0	0	0	0
保土ヶ谷	15	15	14	15
旭	2	2	2	2
磯子	1	1	1	1
金沢	0	0	0	0
港北	7	7	7	7
緑	0	0	0	0
戸塚	1	1	1	1
瀬谷	0	0	0	0
計	76	74	72	71

表2-5 期別組合員数および出資金高

期別 年度	内訳 期別組合員数	期末出資金 (千円)
1 昭和39	127	1,680
2 40	137	2,985
3 41	134	4,440
4 42	106	5,760
5 43	93	11,565
6 44	92	18,565
7 45	92	26,720
8 46	93	30,185
9 47	87	32,540
10 48	83	32,655
11 49	81	36,685
12 50	76	39,710
13 51	74	40,080
14 52	72	41,220
15 53	71	40,365

表2-6 出資金階層別組合員数

出資金階層	10 120万円以下	130	140	150	160	170	180	190	100	110	120	140	160	180
計	1	21	17	3	2	8	4	2	2	5	3	1	0	2

当であったので、これを出資金へ繰り込んでいた。5年目に10万円としたが、この段階で、組合を重視するかどうかの選択となり、相当整理された。出資金の分布は表12・6のようである。出資金総額は、78年度末で4000万円余となっている。

(3) 協同組合の事業

月払建築を軸とした金融事業、住宅設備やサッシ、木材などの共同購売が、組合事業の中心であった。時代とともに民間の住宅金融制度が整備されてきたこともあって、金融事業は停滞気味となり、逆に、住宅建設、営繕関係の仕事が増大してきた。そこで、今後は、地域の住宅需要、営繕需要を掘りおこしながら、共同受注・施工斡旋事業を強化していこうとしている。組合の事業は、各部会で統括されているので、部会活動をまず概観し、そのうち、月払建築システムと共同受注へむけての動きを紹介することとしよう。

1>受注宣伝事業——受注宣伝広告部

第13期以前は、広告宣伝事業として対外宣伝を主として行ってきた。例えば、13期には、組合名称を「横浜土建協同組合」から「横浜市住宅建設協同組合」と変更したため、看板、パンフレットの作成配布を行っている。また、情報の系統的流布のため、横住協の豆知識、建築基準法抜粋、建築に関する相談、横住協友の会、横住協月払システムの文面化を行っている。これらの情報を、シリーズものとしてパンフレットで年3回余発行している。このころまでは、月払建築などの金融事業と連動した宣伝広報が最重視されている。

14期からは、共同受注事業に本格的に取り組むこととなり、そのための事業を開始している。「横住協友の会」発足のキャンペーン、組合員増加運動を中心に宣伝を行い、共同受注事業の第1歩として、「同友祭」（神奈川県中小企業家同友会主催）に、建築相談所を神奈川県産業貿易センターに設け、相談受付とパンフレット配布を行っている。

15期に入ると、組合で仕事を受注し、施工していくためのシステムの勉強を強め、また住宅相談会を

2回開催するに至っている。また、組合名そのものの地域への定着のため、組合員所有車輛への組合名の記入運動を強めている。住宅相談会開催予定地区周辺を重点とした宣伝カーの毎日曜ごとの運行、戸別訪問による宣伝など、地域に密着した宣伝方法を工夫しようとしている。

2>共同購買事業——資材部

住宅設備、アルミサッシ、建材・木材等の共同購入の斡旋を、指定店との間で行っている。小売元値以下で斡旋しているので、住設、アルミサッシは順調に購入高が伸びている。しかし、木材は扱い高が、さほど増えていない。その理由としては、組合員個々の長年の取引関係の繁りから、容易には取引関係を変更できぬという事情がある。

共同購買事業をうまくすすめるためには、商社を厳選し各種資材、道具を安定的に斡旋できるようにすること、代金の回収を早め3ヶ月以内に処理できるようにすることなどが大切である。78年度で売上実績は約1億5100万円という状況である。

3>金融事業——金融部

殖産住宅の行っていた月払住宅金融システムにヒントを得てはじめられた月払建築事業が、金融事業の支柱であった。第1回の募集は、協組設立まへの1960年、横浜土建事業部時代である。その詳しい仕組みは後に述べることとして、実績の推移をみておくと表12・7のようで、3・5・7年ものいずれもが、近年停滞ないしは減退気味となっている。

この他に、77年12月発足の短期貸付金制度と長期貸付斡旋がある。前者は、月払建築未利用積立をしているものに限って、150万円を限度として貸付期間3ヶ月以内の条件で、月払建築や共同購買支払等の遅れを防いだり、施主からの払い込み遅れ等による運転資金不足にあてたりするのに活用されている。後者は、日栄ホームローンとの提携によるもので、新築住宅希望施主への融資斡旋のために、78年より開始している。

4>教育および情報提供事業——教育情報部

毎月1日と19日に、組合員の情報交換の場として

「全体会議」が開催される。その場で、各組合員が当面している問題や、さらには町場工務店のあり方・すゝむべき方向といったことについての情報と意見の交換や勉強を行っている。全体全議への組合員の出席状況は、そのときのテーマによっても異なるが、次第に関心も高まりよくなってきている。第15期には、19回の開催で452名の参加を得ている。

この他に、年3回くらいの1日がかりの研修会が、さまざまなテーマで開催されている。共同受注事業への本格的な取り組みを決めてからは、そのための業務基準—契約—仕様書—積算見積—標準単価—新技術の研修といった一連の内容についての勉強を強めている。また、町場工務店のあり方として、新たな需要者との地縁的信頼関係・結合の再構築をめざそうということで、そのための宣伝や業務基準づくりあるいは標準単価づくりなどの活動を開始している。また、こうしたなかで、共同受注事業を遂行する組合員の登録制を実施し、必要な研究を行っている。

表12-7 月払建築加入等状況の期別変化

期別 年度	36回掛		50回掛		84回掛		積立金 (百万円)	貸付金 (百万円)
	加入人口	加入口数	加入人口	加入口数	加入人口	加入口数		
1 昭和39	160	735					37.9	42.5
2 40	223	811					61.4	87.3
3 41	214	893					78.8	115.7
4 42	262	1,082					89.7	136.5
5 43	310	1,426					109.0	182.1
6 44	266	1,604					133.8	193.5
7 45	206	1,163	125	1,633			155.8	258.6
8 46	208	1,133	78	1,025			175.5	295.3
9 47	156	866	59	809			179.6	338.1
10 48	114	898	57	913			166.1	393.5
11 49	118	722	72	1,197			177.6	406.5
12 50	108	824	64	1,047			168.6	391.4
13 51	91	590	53	885	49	960	171.5	375.7
14 52	100	576	23	288	50	1,294	172.1	429.3
15 53	91	666	25	457	32	997	169.1	467.0

表12-8 月払建築の1口あたり月払金額

1口=10万円

3年満期			5年満期			7年満期		
回次	建築前	建築後	回次	建築前	建築後	回次	建築前	建築後
1~12	2,800	3,450	1~36	1,700	2,300	1~36	1,200	1,700
13~24	2,650	3,300	39~48	1,500	2,100	37~60	1,050	1,500
25~36	2,300	2,800	49~59	1,100	1,700	61~84	850	1,200

る。

ユニークな活動としては「奥様教室」がある。組合員の「奥様」を対象に、組合の事業、町場工務店のあり方、組合員の健康と老後などについて理解を深め、ざっくばらんに話し合ってもらいながら、組合活動をからめ手から活発にしようとの試みである。市内あるいは市外で旅行なども兼ねて行なわれ効奏しているようである。組合員への情報媒体として、組合ニュースが原則として月1回配布され、また「こゝむてん誌」「全建連および各建築新聞」も配布されている。

5>福利厚生事業—福祉厚生部

組合のレクリエーションを通じての団結、親睦の強化を計ってきている。長い歴史をもっているのは、ボーリング大会と釣り大会である。また、県外への視察旅行会や民謡教室などと多彩で活発である。保険事業は、火災、自動車、傷害について扱い、年々契約件数が増加している。75年から企業共済、生命共済にも加入している。

(4) 月払建築のシステムと共同受注・斡旋事業への方向

まず、月払建築のシステムについて説明しよう。その発想は、殖産住宅(株)の月賦住宅システムにあることは先述したところである。しかし、それとの基本的な違いは、この月払建築のシステムは、建築費の全額融資ということではなく、例えば住宅金融公庫や社内融資金の不足分、あるいは附帯工事、空調設備費、インテリア等おもわぬ予算超過に対して融資することを目的としている。住宅の規模、新增改築の別は問わない。1口10万円として返済可能額まで加入でき、3年もの、5年もの、7年ものの3種があって、それらの月払込額は表12-8のようである。これら3種は併用も可能である。

利用しようと思う人は、直接組合員へ、申込書と第1回の月払金を渡せば、組合が受理決定した分には10日以内に第1回掛金受領証を、30日以内に証書(掛金帖)が発行される。この「横住協ローン」の手続の仕組は図12-2に示すとおりである。

このように、月払建築システムは、住宅建築資金の不足分の補完、住宅の質を高めるために利用するのが有効である。融資額の上限を一応1000万円としている。このローンの特徴の一つは、組員が紹介し、保証人となり、集金もすることで、組員自らの営業活動を有利とするバックボーンとなっていることである。だから1960年代後半には3年もの、70年代前半には5年もので急激な伸びを示し、住宅金融制度の不確立の時代に、需要者を引きつけ、町場中小工務店の資金繰りを滑らかにし、大いに活用されたのであった。3年ものは、商店主等のアパート建築の利用が多く、7年ものに入ってから、サラリーマンの利用も増えている。利用者は、組員所在地の近隣の人が多く、全地区的、全市的拡がりはない。

しかし、近年、利用者数は停滞ないしは減退気味である。これへの危機感から、共同宣伝、共同受注・斡旋、施工への本格的取組みの方向を定め、これと金融事業との結合を計っていかうとしている。共同受注事業をすすめていく基本姿勢を一言で表現すれば、徹底した地域密着、地域奉仕型の、かつ企業集団としての中小工務店の信用増幅、技術向上開発型の活動といえよう。

具体的には、地域に根ざした住宅相談活動が、その第1である。活動地域を適当な地区に分け、地区ごとの住宅相談会を開いている。相談会場を中心とした500~1000メートル圏の町内会等の協力を得ながら、また、一戸一戸を訪問して相談会の案内をしながら、15分程度で直せるものはその場で修理し、奉仕している。住宅相談会は祭りの雰囲気をつくりつつ、住民の関心の高い問題についてのスライドや白アリ対策、台風対策の具体的方法の解説をやったり、日用大工の手ほどきをやったりして、地域住民の町場工務店に封ずる評価をあげ、信頼をえていくことに徹している。

第2に、仕事を通じての評価の向上のため、施工基準、業務基準、標準単価・仕様をはじめ、性能保証と信用保証を自律的に行なう方向をめざしている。

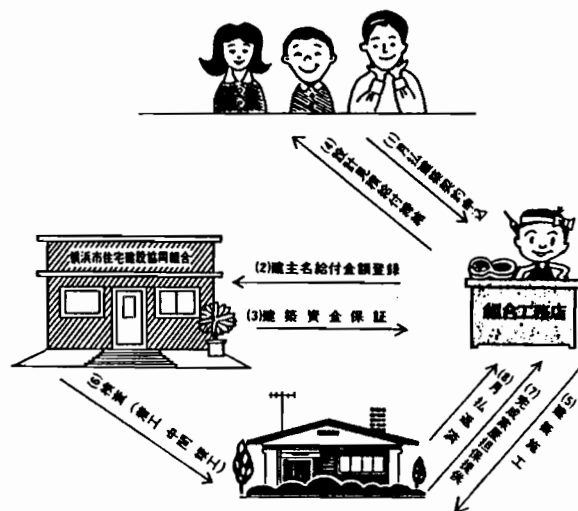


図12-2 横住協ローンのシステム

こうした地域に密着、奉仕しながら需要を掘り起していくために「横住協友の会」を組織しており、この需要者組織に加入すると、土地購入にあたっての適否の無料検照、住宅の新築・増改築のプラン作成援助、組員の会員おっかけ工事店化などの利点があるとの宣伝をしている。こうした一連の活動と方向性は、大いに評価される。

12-3 神戸ホームビルダー事業協同組合の場合

(1) 協同組合設立とその後の経緯

この協同組合の設立は、ツーバイフォー工法を通してアメリカのホームビルダーを勉強し、その住宅供給の社会的システムに共鳴した地場の業者が、地域に根ざした住宅産業の担い手として登場しようとしたところにある。わが国でも地域に密着した地場の業者が、地域での信頼を、企画力や住宅のグレードアップ等を通じて獲得し、地域の「安心産業」として発展させようと考えたのである。

協同組合の設立は、1976年11月設立総会、77年1月正式発足となっているが、その基流には、日本ホームビルダー協会、神戸ホームビルダー協会の活動がある。71年に、東京でツーバイフォー木材業界が音頭をとって、日本ホームビルダー協会は結成されている。その契機となったのは、アメリカ、カナダ、

ニュージーランドなどわが国への主要木材輸出国が、原木ではなく、加工材輸出の方向を強めたことにある。加工材の規格がツーバイフォーであった。神戸ホームビルダー協会の推進役となった熊田工務店では、これは単なる工法の問題ではなく、住宅業界全体のあり方の問題だと捉え、ツーバイフォー工法の普及はホームビルダーの育成と不可分だと認識した。そして、アメリカへ技術者や職人を派遣、研修させ、日本全国11ヶ所でキャラバンフェアを行っている。

N.A.H.Bなどの活動から学んだ点は、業界をあげての住宅政策についての熱心な討論、研究教育部門をもってユーザー、ビルダー、各種職人等々への専門的研修、教育、宣伝を恒常的にやり、住宅性能、施工基準等の自律的コードを保有し、地域にしっかり根を張っていることだった。わが国で、在来工法を軸として、こうした住宅供給システムを考えたとき、職人組織、資材流通の現状から無理があると考えて、ツーバイフォー工法に踏み切っている。ツーバイフォー工法は、資材流通と現場搬入の工程との調整および職人のローテーションを結合して計画的に住宅建設をやっていくときに、その有効性を発揮する。そのためには、それに対応した現場数が適当に存在していなければならない。そこで、ホームビルダー協会の社団化を検討したが、建設省あたりから、地場工務店の体力を強めることを先行した方がよいという助言があり、事業協同組合を結成する方向へ踏み出したのである。現在、協同組合は、熊本、福岡、播磨、神戸、富山、神奈川、仙台の7つがあり、連合会を作ろうとしている。

協同組合は、組合員のための事業をするという内部に目を向けた組織である。神戸ホームビルダー事業協同組合は、組合員予定メンバーが当初から共同して「建売事業」をしようという意図をもっていたので、協同組合ではこの意図が十分生かせないとして、発足を躊躇していた。しかし、事業協同組合で「建売業をしてもよい」という通達が76年に出たのを潮時に、地域ビルダーとして活動するということで、77年1月正式発足したのであった。

(2) 協同組合の概況

1>所在地 神戸市葺合区琴緒町5丁目2-2

2>組合の地区 兵庫県の区域

3>組合員

組合員は、(株)熊田工務店、(株)母倉工務店、(株)大橋組、(株)宮田組、(株)岡工務店の5社である。1社を除いて全て大臣許可の建築・土木工事の建設業で、全てが知事許可の宅建業でもある。資本金は、1億円台1社、4000万円台が3社、2000万円台1社、従業員数は45~206名とバラツキがあるが、中規模中堅のビルダーの集りである。5社に絞った理由は、以下の3点を条件にしたからであった。第1に、同業同規模で、企業体質や能力に大差がないこと、第2に、事務的スムーズさから、あまり大きな組織にしない、上限を10までとしたこと、第3に、適当に気心が知れ、仲間意識があって、共通の事業目標とすすめ方が持てそうなこと、であった。

4>組合の組織

組合員全員が理事で、うち代表理事、専務理事各1名となっている。この理事会の下に販売企画、財務、技術、資材の4委員会があり、組合員各社の関係部長で構成されている。各委員会の役割は、作業の流れに対応している。販売企画は、企画のチェックで、マーケティングリサーチ等は外注している。財務は実施ときめたプロジェクトの資金繰、技術はその確認申請まで、資材は実施にあたっての下請等への発注、といった具合である。

5>出資金

出資金は、1口=10万円とし、全員100口、1000万円の出資(79年4月現在)という状況である。

(3) 協同組合の事業

事業としては、建売分譲を主としながら、ツーバイフォー工法の共同受注事業を行っている。こうした事業を行っていくために、組合として建設業と宅建業の免許をとり、また官公需受注適格組合の指定を受けたり(79年9月)している。

事業実績は、表12・9のようで、ツーバイフォー工法による住宅建設販売、マンションの分譲をそれ

ぞれ2件、1件完了している。それらはまだ小規模なものであるが、今秋（80年）完成予定の「パストラル塩屋ビレッジ」は本格的なツーバイフォー工法によるタウンハウス団地であり、組合結成時よりの念願のプロジェクトである。詳細は後述する。

共同受注事業としては、神戸市住宅供給公社による名谷16団地でツーバイフォー工法住宅72戸のうち38戸分の建設他一式を行っている。他に、明石でツーバイフォー工法住宅のモデルハウス展示をして、共同宣伝・受注を行い、79年2月にオープン以来6件の成約をみている。

事業をすすめていくうえで、組合と組合員各社の競争的事態の調整が1つの課題となっている。5社はいずれもジェネコンだから、各社とも住宅部門が分離独立してこないと調整のつきにくい面がある。また、同じツーバイフォー工法でも、需要層に対応して、高級なものは組合員各社個別の事業とし、大衆的なものは協同組合としてのメリットを生かしての事業として伸していくといった方向が検討されている。協組の活動が各社の活動を刺激し、プラスの方向に働くことが大切である。将来は、公的な大工事やユーザー・コーポ、設計協組との連携をとりつつ、需要の集約化と計画的集団住宅地づくりを受注していきたいとしている。

では、この協組の真骨頂をみせている事業ともいえる「パストラル塩屋ビレッジ」を紹介しておこう。パストラル塩屋ビレッジの概要は、次のとおりである。

住 宅 工 法	ツーバイフォー	
住宅の棟・戸数	15棟、63戸	
土 地 利 用	専用宅地	4879.43㎡
	道 路	2213.12
	通路ほか	1582.20
	駐車場（37台）	425.50
	公 園	758.60
	そ の 他	2844.15
	計	12751.00㎡
総 事 業 費	13～14億円	

土地の元の所有者は、県の住宅住宅供給公社であった。公社が開発を断念したのち、協同組合での事業第1号としてやることとなった。用地買収時に、水路・農道等の調査が不足していたこと、建築専門業者で構成された組合のため斜面地での造成問題への細かい配慮が不足していたこと、これらと関連して周辺住民や権利者対策などの渉外に不慣れであったこと、開発関連事務への熟達不足と民間共同開発への行政庁のやや冷たい対応といったことが重なって、工事着手が遅れ、分譲引渡しは今秋80年10月頃となっている（77年開発申請→79年着工）。

ツーバイフォー住宅団地をつくることに踏み切ったのは、ある組合員の会社が、16戸のタウンハウスを分譲したところ3ヶ月で完売し、その需要の所在に意を強くしたからであった。また、組合員間では、これまでジョイント・ベンチャーの経験が蓄積されてきており、共同事業へ踏み切り易かったともいえる。

土地代3億、造成2億、事務費等1億の計6億円の建設振興基金の保証がついたので、この保証を背景に商工中金より、事業の進行に伴なって融資されることとなった。このため、資金的には、建設資金準備が実質的に不要となり、かつ土地に抵当権がつかないため、資金繰り等は全建設および販売過程を通じて楽となった。

住宅には、公庫の「モデル団地分譲住宅建設資金融資」が行われている。一団の住宅と住環境をつくり、住めば住むほど良くなる住宅地に、ということで、共有庭等をつくり、増改築を禁じた住民協定を結んでもらおうとしている。86条申請も出したが、将来への保証がないとして蹴られ、実際には長屋申請となっている。

表2-9 神戸ホームビルダ事業協同組合の事業実績

事業名	所在地	生駒イートピア	六甲分譲住宅	パストラル本山	パストラル 塩屋ヒレッジ	パストラル岡本	パストラル下畑	工事名	共同受注工事	所在地	モデルハウスの 展示・運営
所在地	奈良県生駒市鹿の台	神戸市灘区菅和町	阪急神戸線六甲駅下車北へ約500m徒歩5～6分	神戸市東灘区本山町	神戸市垂水区東垂水町新ヶ平	神戸市東灘区岡本6	神戸市垂水区下畑町字小坂	名谷(16)団地建設工事A工区	名谷(16)団地建設工事A工区	山陽新幹線(在来線交叉)西明石駅下車北へ500m徒歩6分	明石市小久保往還化
交通	近鉄奈良線学園前駅から団地内までバス15分	阪急神戸線六甲駅下車北へ約500m徒歩5～6分	阪急神戸線岡本駅下車、西へ1.6km徒歩20分または国鉄本山駅下車西へ約1.2km徒歩15分	山陽電鉄塩屋の茶屋駅下車、北西へ約1.8km徒歩22分	阪急神戸線岡本駅下車、北西へ約0.8km徒歩10分	国鉄須磨駅下車バス20分	市営地下鉄谷駅下車北西へ徒歩7分	神戸市須磨区西落合7丁目	市営地下鉄谷駅下車北西へ徒歩7分	1区画24,260㎡を(財)兵庫県住宅建築総合センターから賃借する。	山陽新幹線(在来線交叉)西明石駅下車北へ500m徒歩6分
土地	4区画 計979㎡	4戸分 計627㎡	20戸分 計843㎡	63戸分計13,628.29㎡	16戸分計1,886.97㎡	30戸分 計1,300㎡	2×4工法2階建住宅2戸 計220㎡	2×4工法2階建住宅4戸 計515㎡	2×4工法2階建住宅2戸 計220.01㎡の敷地造成工事、建築電気設備、給排水衛生設備、植栽工事一式	2×4工法2階建住宅2戸 計220.01㎡の敷地造成工事、建築電気設備、給排水衛生設備、植栽工事一式	1区画24,260㎡を(財)兵庫県住宅建築総合センターから賃借する。
建物	2戸 計220㎡	2×4工法2階建住宅4戸 計515㎡	RC造4階建スベイン瓦葺2棟20戸 計1,768㎡ 戸当65～93㎡	2×4工法2階建住宅15棟63戸 計5,294㎡ 戸当77～94㎡	RC造一部地下1階地上3階16戸 計1,615.15㎡ 戸当84～102㎡	P.Cコンクリート造、地下1階地上5階建30戸 計2,600㎡ 戸当74.04㎡	2×4工法2階建住宅2戸 計220.01㎡の敷地造成工事、建築電気設備、給排水衛生設備、植栽工事一式	2×4工法2階建住宅2戸 計220.01㎡の敷地造成工事、建築電気設備、給排水衛生設備、植栽工事一式	2×4工法2階建住宅2戸 計220.01㎡の敷地造成工事、建築電気設備、給排水衛生設備、植栽工事一式	2×4工法2階建住宅2戸 計220.01㎡の敷地造成工事、建築電気設備、給排水衛生設備、植栽工事一式	2×4工法2階建住宅2戸 計220.01㎡の敷地造成工事、建築電気設備、給排水衛生設備、植栽工事一式
販売総額	4区画(うち2区画建物付)計83,350千円	4戸分 計225,753千円	20戸分 計466,737千円	63戸 計1,200,150千円	3棟16戸分 計518,400千円	1棟30戸分 計414,000千円	昭和54、3、6～昭和54、12、30	昭和53年8月5日	昭和53年8月5日	昭和53年8月5日	昭和53年8月5日
販売総額	2区画 計30,200千円	4戸分 計515千円	16戸分 計1,495千円					神戸市住宅供給公社	320,000千円	展示場要員	展示場要員
販売総額	2区画 計486千円	土地建物込み4戸分 計225,753千円	土地建物込み16戸分 計384,517千円	63戸分 計13,628.29千円	16戸分 計1,886.97千円	30戸分 計1,300千円		組合員への配分割合	K工務店 28% 他 4社 18%	来場者数	オープン以来8ヶ月でのべ1,388名
販売総額	2戸 計220千円			63戸分 計5,294.96千円	16戸分 計1,615.15千円	30戸分 計2,600千円				展示場出展業者数	当組合を含め9企業
販売総額	土地建物込み2戸分 計53,150千円		土地建物込み4戸分 計82,220千円	土地建物込み63戸分 計1,200,150千円	土地建物込み16戸分 計518,400千円	土地建物込み30戸分 計414,000千円				成約状況	54年2月専任営業マンを採用 54年11月までで6件成約
備考				現在施工中。 工事は昭和55年10月予定。	目下行政体に開発協議申請中で、着工54年8月 竣工55年3月見込						

12—4 おわりに

建設業協同組合は、76年3月で、大臣許可195、知事認可2797、計2992を数える。しかし、知事認可のうち休眠組合は1431と過半数をこえているのが実態である。また、組合参加企業数は、全体の1/3弱と相当の組織化率であることも事実である。こうしたなかで、活発に活動している組合に共通しているのは、明確な事業目標をもち、組合員教育を行ない、地域に根ざし、地域住民に信頼されながら、住宅づくりと環境づくりに貢献するという方針と行動を積み重ねてきていることである。

先進的事例としてとりあげた3組合は、営繕を中心とした共同受注事業、金融事業を背景とした受注・斡旋事業、ツーバイフォー工法を中心とした住宅の建設販売事業とそれぞれ事業内容は違う。しかし、中小工務店等の地場住宅業者が、協同することによって、信用力をつけ、また技術蓄積を系統的に行なって、住宅供給にあたっての性能保証、信用保証、施工水準・費用の標準化など、地域ビルダーやメイテナンサーとしての自律的コードをもって、地域に深い信頼を築いていっていることが共通した特徴である。こうした、地域空間と生活および地域の需要に密着しつつ、地域とともに歩む姿勢が、これからの居住地開発、住宅供給や維持管理に関わる業者と協同組織のあるべき方向であろう。

第13章 農協指導による農民の協同的土地開発と住宅経営

…町田南農協と神戸西農協の事例を通して

13-1 はじめに

1960年代の高度経済成長に伴う都市化の波は、都市近郊農村を大混乱の渦に巻き込んだ。蚕食開発による農住の混在、農業環境の悪化や土地売却金を引金とした生活破壊の発生など、都市化の波への受身的対応を強いられた近郊農村の荒廃は目を覆うばかりであった。こうしたなかで、農業を守りつつ、都市的土地利用と農業を調和させ、農民の生活安定と地域の環境保全を計るため、主体的に対応しようとした農協の一群があった。1963年には京葉コンビナート建設に対応して木更津市農協の農家地権者集団が、後背地の土地区画整理と住宅団地(中高層賃貸アパート)を計画した。町田南農協や神戸西農協管内でも農民主導、農協指導の土地区画整理事業が進行していた。

これらの動きのなかで1968年2月には、協同組合経営研究所の一楽理事長らのグループによる「近郊農村の村づくりー協同組合による農住都市の建設」即ち農住都市構想の提唱がなされた。その骨子は次のようであった。

a. 農住都市建設の理念は、地域住民が自主的結集によって、時代の要請に適応した新しい地域社会の建設であり、b. 農家経済の安定は、目先の現金ほしさの土地売却に依るのではなく、都市農業の確立、住宅の供給、生活環境づくりの三位一体の追求のなかで達成し、c. 環境づくりは、農民と参入住民とのコミュニティづくりや消費生活面で生協の設立などを強調し、d. 土地所有者としての農民の社会的責任にふれ、土地を儲け仕事的手段とすべきでなく自分達が協同して宅地化し、住宅を建設して都市の住宅需要者に提供し、農家はその賃貸収入で生活の補完とすべきだとしている。

都市周辺のスプロールの抑止と住宅建設の計画的促進というねらいの下に、緑・農・住の調和の

とれた地域開発手法の確立のための建設・農水両省の共同調査が、1969-70に横浜北農協管内と神戸西農協管内で行われ、農住都市構想の具体化が検討された。権能や金融、技術の面でいくつかの展開がなされた。1970年5月には農地法と農協法が改正され、農協は農村でのスプロールを防止し土地の計画的利用を促進するため「農地等処分事業（(3年9月以降宅地等処分事業)」を行うことができることとなった。定款を改正し、宅建免許を取得してこの事業を行う農協が多数出てきた。1970年には、住宅金融公庫は、農住建設に対し「土地担保賃貸住宅資金」の適用と融資枠の拡充を行い、横浜北農協、木更津市農協、町田市南農協、神戸西農協などが、まず利用している。71年には、建設省が住宅難の緩和と農協など民間資金の導入、水田の宅地化（注：減反政策が強化されだした頃だった）に資するためということで、「農地所有者等賃貸住宅建設融資利子補給制度」（71-76までの時限立法、79まで3年延長）が創設され、78までに18千戸が利用している。

さらに、農住建設をすすめる研究・技術指導機関が、系統農協等の出資で1969に(株)全国農住都市協会がつくられ、74年1月には発展的に改組し、(株)地域社会計画センターとして発足している。72年7月全中理事会は土地対策要綱を決定、同年10月第13回全国農協大会で決議された第2次総合3カ年計画では「土地対策と住みよい地域社会の建設」がうたわれ、その具体策として組合員主体の総合的土地利用基本計画の策定を打出している。農業者側から市街化へ積極的に対応する農住建設、その大きな流れを創り出しつつ、現実姿あるものにしてきた先駆区的な農協及び農業者の集団として、横浜北農協、木更津市農協、静岡市農協、奈良三郷町農協、そしてここで事例を検討する町田

市南農協と神戸西農協などがある。

1 3—2 農協指導による農民の財産管理としての土地開発・住宅経営

…町田市南農協と神戸市西農協を例として

(1) 総合戦略の確立

1968年都市計画法改正による線引によって、管轄地域の町田南は全域、神戸西は約1/3が市街化区域に指定されることとなった。近郊農村地域から都市市街地への歴史的転換を地域全体、全地権者が迫られることとなった。既にこの時点で、両地域では大デベロッパーや公的主体によるニュータウン開発が進行しており、一方でミニ開発やアパート建設も急増していた。

スプロールの進行がもたらす弊害を未然に防ぎ、農民の非農化への農協としての組織的対応をとるには、この時点で総合的・中長期的な地域開発と財産管理の戦略をもつことが不可欠だと認識された。良好な市街地と農業との調和ある開発・都市化を、土地所有者自らが担い手となって実現していくための指導的な方針と方策が、町田南では「財産管理指導計画」として、神戸西では「農協長期経営5ヶ年計画」として、それぞれ1969、70年に確立された。

全域の土地条件を勘案して、農業振興と市街地整備の区域に2分し、そのうえで市街地整備のための土地開発と上物整備の基本方針を、土地を売却するのではなく、農業で植物を栽培するかわりに住宅等の経営を行うという視点から決定し、それを実行していく農協の体制を確定している。こうした地域全体の土地利用・管理の総合戦略各を、市街化の初期に確立し、地権者とその協同組織がその実行者になるのだという決意を固めたことは、たいへん重要なことである。

(2) 土地区画整理事業を中心とした土地開発

土地利用の基本方針を、優良な農用地を温存しながら、山林原野や荒地など利用度の低い土地を、きちんと基盤整備された市街地に転換していくことと

し、地権者が主体となって行う事業としては、土地区画整理事業や農住組合方式が適切な手法だとして採用された。この背景には、この時点で組合員の多くが民間大手や公的主体による区整方式のニュータウン開発を体験しつつあったことや、当該地域が社会資本整備の著しく遅れた地域であり、一方で営農希望者も多く区域内にいたことがあると考えられる。

(3) 営農的発想の住宅経営

土地利用は、住宅経営を主軸に据え、購買利便施設や保育所等の社会施設の経営あるいは花卉栽培や貸農園といった都市型農業を、街の環境形成や生活の活性化のための補完部分と位置づけている。いずれも財産管理という視点、即ち、投機的発想ではなく、土地を利用して持続的に収益をあげる、あたかも毎年作物を育てて収穫し、土地条件にあわせ、消費動向にあわせて作物を改良していく喜びのなかで生計をたてるといった営農的発想を基本としているのが特徴である。

住宅経営の方針は、その性格が土地建物への長期固定的費金投下で、その回収は利用収益によるしかなく、賃貸対象は不特定多数の小所得者であるから、収入は硬直的であると分析したうえで、それを克服するために、①長期低利資金を調達すること、②長期的な需要動向を見定めること、③収益計算は長期的視点で行うこと、④財産管理、相続税等税務対策上から、単年度所得でなく総合的資産形成を配慮した経営を行うこと、⑤集団経営によって経営の効率化や維持管理コストの低減をはかることとしている。

具体的な住宅経営をみると、初期は、すでに進行していた区画整理後の換地への個別賃貸住宅供給であり、農協は建築受託や賃貸契約指導や家賃集金委託等を通して非農化する組合員と結びつき、財産管理運営の協同化の方向を強めようと努力していた。

つづいて、農協が主導して地主を組織し、敷地計画から建築や資金の計画をたて、農協組織のノウハウと資金力をそそいで協同的事業を成功させてくる。1973年の町田コープタウン（2.8ha、4階建20棟、2DK-264戸、3DK-224戸 計488戸）や75年の高

津橋団地（1.8ha、5階建5棟、3K-200戸）等がそれである。この時点では住宅の一括借上もあるといった大きな需要も反映して、大規模団地型で、やや画一的な住宅の供給となっているが、共同で環境も整備した多量の集団的な住宅を供給できるまでになったことに注目したい。

その後、住宅需要の多様化と地主の市街化意向の散発在性との結合させるように、数レベルの水準の住宅を、管轄区域内に小単位分散供給し、管理運営を管理組合あるいは管理株式会社といった形で協同化あるいは合理化させる方向へ変化してきている。10余年の経験のなかで、初期の中層集合賃貸や木造賃貸の個別供給から、計画的な一団地供給へ、さらに地域内での借家間住み替えができるように、住宅と環境水準をグレードアップさせたタウンハウスや準接地区型集合住宅の分散供給へとすすんできている。こうした住宅需要の変化に対応しつつ、地域的な貸家ストックの構成を考え、新規供給の内容を変化させてきていることは大いに注目される。

また、いま1つの特徴は、住宅の管理運営のシステムのなかに、またその活動を通して住宅経営者（地主）の協同的組織化が追求されていることである。住宅管理のシステムを農協との関係でみると3タイプほどある。

第1は、個人住宅経営の組織化としての家賃集金入退屈管理等の農協への委託である。町田南では、これが地区別の貸家住宅組合へと組織されていった。

第2は最初から住宅管理組合（町田南）や農住管理株式会社（神戸西）を組織して住宅供給を行い、その運営実務を農協に一括委託している場合である。

第3は、農協が家主から一括して借り上げ、直接管理運営している場合である。農協を軸に、各地主の主体的な参加を引き出しながら、地域全体として多様な賃貸住宅を供給し、一貫性のある協同的管理運営が実現されていることに、地域住宅供給・管理運営システムの有様の重要な要点を見出すことができる。

(4) 総合対応の農協実務組織

町田南の土地住宅課（13名）、神戸西の開発部（20名）のように、基本戦略の確立と同時にその実務組織が整備されたことは重要であった。その活動は財産相続や税対策あるいは土地利用の相談から、土地開発や住宅経営のあり方あるいは事業の啓蒙、農住等具体化したプロジェクトの実施とその後の管理経営と総合的である。

活動の基調には、組合員との密着強化と非農化する地主の組織化の考えがある。両農協とも合併前の単位農協（現支所）を基本とした活動に力を入れており、例えば神戸西では営農指導員制度と同じ発想で、建築や税務に明るい中堅職員を相談員として開発相談員制度を設け、市街化区域内農地をもつ6支所に1～2名、本所を含めて計14名配置している。町田南では4支所に各1名の住宅管理責任者を24時間体制で配している。このように、土地移動や利用転換の動き、住宅管理上の問題を、組合員と地域に徹底的に密着して的確に把握し、それを協同的な事業へと展開し、あるいはよりよい住宅管理運営へと発展させていることは注目に値する。

1 3—3 地主による共同開発の事業化プロセスの検討…神戸高津橋団地

神戸西農協での緑豊かな農住構想に基づく最初の地主による共同開発である高津橋団地を事例として、その事業化プロセスを検討してみよう。

(1) 事業の概要

- ①事業主体 神戸市高津橋土地区画整理組合 組合員数13名で住宅経営参画は12名
- ②面積 1.81ha
- ③事業費 2億4100万円
- ④事業期間 1973年4月～75年3月（建築は73年12月より）
- ⑤土地利用等
 - 1) 地主の共有による賃貸住宅
 - 5階建5棟 200戸（間取は3K、当初賃料

35000～37000円/月)を、スーパーブロックに集合換地した換地上に建設した。

利用資金は、農住利子補給(特定土地担保貸付分譲住宅利子補給制度*1)である。

*1 貸付利率：4.5% 償還期間：35年以内 貸付限度：99.45%

貸付条件：・特定市街化区域内農地(A、B農地)の所有者で、農地を転用して貸付(又は分譲)住宅を建設するもの

- ・3階以上の耐火構造
- ・敷地、のべ面積がともに1000㎡以上

2) ダイワハウスの建売分譲住宅

保留地24区画(一区画平均面積約150㎡)に建てられた土地付独立住宅

3) 個人経営による店舗併用住宅

保留地の一角を店舗用に分譲。周辺地区も対象に立地

4) 公園 1187㎡

⑥減歩率 公共減歩率：24.46%

公共保留地：21.46%

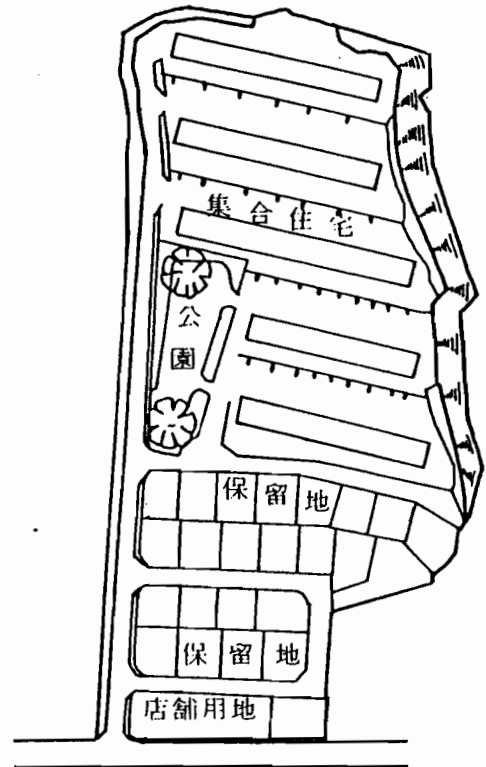
合算減歩率：45.92%

⑦コーディネーター 神戸市西農業協同組合

(2) 事業化のプロセス

高津橋地区は、幹線道路にそってスプロールが進行のきざしをみせつつあった水田地帯(一部山林)で、国鉄・山陽電鉄明石駅よりバス15分ほどのところにある。農協(開発部)がコーディネーターとなって地主を組織し、農住団地をつくることになった。従来は区画整理をして、各権利者の換地上に建物を建設する方式をとっていたが、団地としてのまとまりや土地の有効活用という点で難点があった。

そこで、当地区では、13人の権利者の土地を集合換地し、スーパーブロックを形成するとともに、各人の換地は、道路に対してきわめて細長い画地として、事実上の個別利用のできないものとした(図・1)。そして権利者全員が、農住団地を経営しうるように、集合換地上に共有の中層住宅を建設し、土地持分に対応した建物持分をきめることとした。



地主の意向調査は、神戸市都市計画局の予算で実施されている。西農協が地主の説得、事業への組織化を行なうとともに、事業計画、資金計画、設計、工事監理、経営計画さらには税務対策まで、一貫した面倒をみている。

保留地の売却は、これまで県や公団が相手のことが多かったが、当地区では民間デベロッパーに土地付戸建分譲住宅供給を条件に売却、農協の住宅ローンを斡旋している。こうした売却相手の選定、確保あるいは賃貸住宅入居者の確保も農協が行なっている。区画整理組合の実務担当として、農協開発部の職員が出向して、円滑な事業推進の重要な役割を果たしている。

(3) 賃貸住宅の需要と入居状況

①需要者側から評価されている点の1つは、敷金が月額家賃の3ヶ月分しかいらず、一般の民間賃貸住宅に比して魅力あることである。

②200戸全部が埋まるまでに6ヶ月を要している。当初店舗がなかったため、少し嫌われたようだが、個人店舗の立地によって、急速に埋まった。

③公募が条件であるが(利子補給利用制約条件)、次のような企業の社宅としても活用されている。新

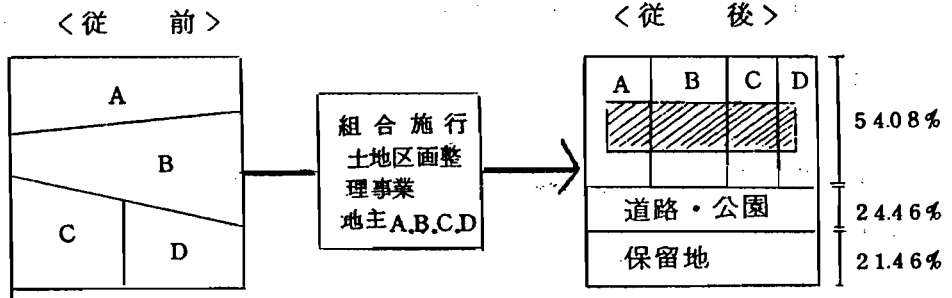
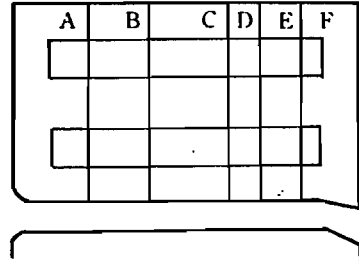
興パードラ20戸、三菱電機40戸、雪印乳業9戸などである。

(4) 経営手法の実際

事業の展開に即して説明すると次のようである。

①土地区画整理事業で宅地造成を行なう。

- ・道路、公園等の公共施設の整備
- ・集合換地によるスーパブロックの形成
- ・宅地分譲（保留地処分）代金で、造成費や整備費、事務費等の事業費を賄う。



②換地上に賃貸住宅の建設を行なう。

建物の持分割合は、換地の持分割合に対応させ、共有とする。例えば、40戸建設したとして

地主	土地持分	建物持分
A	3/10	12戸
B	4/10	16
C	2/10	8
D	1/10	4

a. 建物の配置計画等の団地設計が、敷地の所有権(筆の大きさ)に左右されず、土地の合理的有効利用が可能である。

b. 法人組織を通じての共同経営によって、損益は持分に応じてプールして計算されるため、地主間に不公平が生じない。もし、所有が各戸独立していると、特定の地主のところには空家が集中するといった事態を招くことも起こりうる。

③管理法人の設立

地主(家主)は持分割合にて応じて出資金を出して、管理法人(高津橋農住管理株式会社)を設立する。調査時の管理会社参加は11名である。

c. 管理運営事務が合理化され、ムダが省ける。

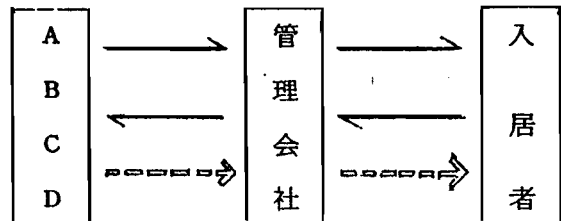
d. 土地、建物の所有権は、あくまで各地主にあるため税務対策上、譲渡税等の対象にてならない。

④土地・建物の貸借関係と管理運営の方式

1) 土地の使用貸借契約

各自が他の地主と相互に使用貸借契約を結ぶ。例えば、地主がA・B・C・Dの4人であるとすれば、AはB、C、Dと、BはA、C、Dといった具合に土地の使用貸借契約を交わすのである。

建物の貸借と管理運営



2) 建物の貸借と管理運営

地主は管理法人(高津橋農住管理株式会社)に一括して賃貸し、管理会社は入居者に転貸し、管理、維持、運営の一切を行なう。

この方式は、次のような利点を持っている。

(5) 地主の組織化のポイント

地主の組織化のポイントを、神戸西農協の担当職員への聞き取り調査からまとめておこう。

①対象地の選定

市街化区域のなかで、市街化が進行して農業基盤を失いつつあるところ、あるいは、土地区画整理の行なわれたところで、地主を組織して農住等を行なっている。

②地主説得のポイント

- 1) 相続税対策：土地を売却しないで、財産保全をはかりながら、相続税支払を極小にする。そのために、事業のために目一杯の借金をさせる。賃貸契約によって、土地、建物ともに評価が下がるので、財産は零に近づくのである。
- 2) 採算限界点は、農業収益 $\pm\alpha$ ぐらいと考え、投機的発想を転換させる。
- 3) 長期にわたる安定収入の源を確保する。

③コーディネーターとしての農協の総合能力

- 1) 市街化区域内組合員とのつながりの強化のために、開発部を設け、系統のかつ緊密な関係を築きあげている。
- 2) 開発部には、「建築」「設計事務所」「土木造園」「地域開発」の4部門があり、事業計画から販売、管理運営まで一貫して、総合的に地主の面倒をみながら、コーディネートしうる能力と体制を農協内部にもっている。
- 3) これまでの開発の蓄積が大きい。ヒアリング時までに、団地型8ヶ所を含めて30余件の地主経営の賃貸住宅供給を組織してきている。農協の市街化への対応がはやかったために、民間デベロッパーに組織されるまえに、農民自らの手による開発が定着し、農協に対する組合員の信頼も高めたといえる。

④地主の組織化の単位

数人（3～5人）くらいの地主の単位が、合意がはやく行なわれ、事業化、進捗もスムーズである。これまでの実績でも個人を除けば（件数では大きな割合を占めてきたが）、2～12人（7件）となっている。

13-4 町田市南農業協同組合の農住戦略

1. 財産管理指導基本計画

市街化の強力な波を受けてきたこの農協管轄区域は、計画的な街づくりと住宅経営を見事に展開し、全国的な先進となった。「財産管理指導基本計画書」を、市街化が本格化する69年6月に策定し、農住構想を下敷きにした基本戦略を明確にしたことが、成功の最大要因であった。基本計画の内容を紹介しながら検討を進めよう。

(1)基本計画策定の目的

農協としての財産管理指導は、第1に信用事業の関連業務として、土地売却等の資産移動に伴う契約・代金一括受領、代替資産取得、税務事務、取得資産保全などについて行われ、第2に土地区画整理事業等の自主的集团的開発の啓蒙や計画立案援助が行われてきた。しかし、それらは市街化への個別的・部分的対応であった。68年の都市計画法改正による線引きで、農協管轄地域は全都市街化区域に指定された。従来都市近郊農業地域から都市市街地への転換を全ての土地所有者と地域全体が迫られることとなった。勝手気ままな市街化を放置することによる弊害を予防し、中長期的な地域開発と財産管理の基本戦略を持つとの基本認識が得られていった。良好な市街化と都市農業の調和ある開発を、土地所有者自らが担い手となって果たす指導的方針と方策を示すものとして「財産管理指導基本計画書」が策定されたのである。

(2)地域の土地利用状況と所有者の利用志向

町田市は東京都心から西方35kmに位置し、南農協はその南端にあり、神奈川県に突き出たようになっている。金森・鶴間・小川の一部地区は相模台地の一部を占める平坦地で、成瀬・高ヶ坂・小川の大部分地区は多摩丘陵に連なる丘陵性の台地である。町田市編入合併(59年)までは南村で、人口3,683人の畑作と養蚕の農業地帯であった。市街化のきっかけは、59年の首都圏整備都市の位置づけと住居系地域及び一部準工業地域の用途指定であった。60年頃から急速に開発が行われ出し、61-62年には工場誘致、続いて都営や市営住宅の誘致によって市街化が進展、61年に金森・鶴間・高ヶ坂地区、65年には成瀬・小川地区が住居系地域の用途指定され、市街化が本格化した。68年頃には東急などデベロッパーによる大規模開発が具体化した。時同じくして、交通インフラの整備が進展した。国道246号の拡幅、東名横浜インターの開

通、鶴間・小川地区を縦貫して田園都市線がつくし野駅まで開通等である。68年と59年の10年間で、人口が10倍の3.5万人、地価は20倍の3万円/坪となった。中小の宅地開発が活発になりスプロールの兆しが見えたため、65年より土地区画整理事業によって秩序ある市街化を図ることとなった。田園都市線沿線での地元土地所有者と東急不動産による土地区画整理事業の経験が影響を与えている。

68年段階の土地利用と市街地の特徴をみると、地域総面積1,316haのうち公共用地率は15%、住宅地は366haである。金森・高ヶ坂地区に3-5ha程度の中規模公営住宅団地がいくつか開発され、平坦都市街化の先駆けをなしている。丘陵部の開発は、59年の東急電鉄33haや小田急電鉄16haの買収に端を発し、田園都市線沿線での東急不動産「一部買収土地区画整理方式(65年)」が定着していった。

56-68年の土地売却面積は約200haその価額62億円である。その内約60%が既に宅地として利用され、残余が工事中もしくは計画中となっている。売却代金の用途を見ると、土地買換え17.3億円で取得面積50ha、その半分が再売却されている。残る25haの所在は地域内外半々となっている。建物買換えをみると、居住用新增築は10億円で組合員の70%350戸、事業用建物は7億円で大部分が賃貸住宅で約1,000戸におよび、その賃料収入は1億3,500万円となっている。賃貸住宅は、80%が木造平屋独立住宅(床面積33㎡)、20%が木造2階建アパート(戸当床面積20㎡)である。66年以降、賃貸住宅の経営規模は1経営当100万円以上と農家収入に占める割合および絶対額において次第に拡大している。

69年の組合員数は525、平均経営農地面積は51aで一種兼業農家は25%、二種兼業農家が75%である。市街化可能地は約750haあり、その地目は丘陵地帯で山林原野60%・農地30%・その他10%、スプロールの激しい平坦地帯で山林原野20%・農地70%・その他10%となっている。山林原野は大半が薪炭用の雑木林、燃料の変化で価値を失った。また、農地も二種兼業農家の増加で粗放利用される傾向が強まった。

住宅経営等組合員意識調査(69年5月実施・サンプル数40)によると、土地売却意向は素地のままでは売らないが70%でその内区画整理後に一部売却可が42.5%となっている。土地を自己経営で活用意向が80%、その前提としての区画整理実施希望

が72.5%でその実施を農協に期待するもの65%、民間デベロッパーに期待するもの35%となっている。農協の提唱する農住構想への基本的賛意も77.5%であった。調査時点で賃貸住宅経営を行っていたのは62.5%で、未実行の人の85%が今後行いたい意向を示した。経営資金の借入については、低利長期であれば利用したい67.5%、利用しない17.5%であった。この調査結果は、10年来の市街化への対応、土地開発や住宅経営の経験をよく反映している。そして、南農協の財産管理指導基本計画の戦略確定のバックデータとして活用された。

(3)財産管理の基本戦略

南農協は、59年以来の当地域の市街化過程を分析し、小規模開発のスプロールが放任された場合、自然や交通等の災害危険が増大し、居住安定性や公共性のない市街地に変貌すると危機感をもった。弊害を未然に防止し良好な市街地を形成することと組合員の財産管理(土地の利活用等)指導を結合させるとの方向を打ち出した。土地の温存と未利用地の協同開発と高度利用を方針化した。

その具体化として、第1に農用地としての利用度が低く傾斜度の大きな山林原野や荒地の多い多摩丘陵地帯については、市のマスタープランと整合させ組合員による土地区画整理事業を推進する。第2に区画整理後の土地を保有したまま利用することを原則として、a. 公庫の長期低利融資を受けた賃貸住宅経営、b. 借入制度融資の早期返還と資産運用収益改善のための分譲住宅供給・非住宅経営、c. 地域居住者と農業者とのコミュニケーションの場・都市環境に適合した農地利用としてのグリーンガーデン施設経営、d. 未利用地を居住者を供給対象とした花卉園芸生産地など住環境と適合した付加価値の高い農用地に転換、e. 準工業地域への流通関連産業の導入とリース用施設の建設、の5項目を挙げている。そして、資産の維持・管理・運用・税務対策の専門的組織の確立を掲げた。

この戦略の特徴は、農協管轄地域の土地利用方針として平坦な農用地に適した地域は保全し、農用不適地の丘陵部を計画的市街化を図ることとした点と、整備後の土地を土地所有者自らが主体となって住宅経営や商店・保育所経営あるいは花卉園芸などに利活用する具体的な方向を示し、その専門的サポート体制を農協に整備するとした点にあった。

(4)土地区画整理事業による土地開発

市の総合マスタープランを基に、地域現況や立地条件そして所有者構成などから、市街化可能未利用地(全域で714ha)の手法別開発を、土地区画整理事業13区域590haと民間宅地造成5区域118haのあわせて708haと描き、土地区画整理事業を中心とした計画的な市街化を図ろうとしていた。そこで、当地域に計画されている都市計画施設*1等の整備費用の負担の明確化と軽減、土地区画整理事業区域と隣接地区の一体的整備、横浜線新駅の設置、土地区画整理事業後の用途地域指定や建築制限の緩和などを市に要望している。土地区画整理事業実施へのソフトな支援も市に要望している。組合設立・施行の手続き簡素化や計画策定助成、事業費調達に融資改善(無利子や利子補給)など、さらには、事業区域内土地所有者の土地譲渡・代替資産購入や賃貸住宅建設に対する収容法並の所得税減免、相続税や固定資産税・都市計画税の課税対象を国債利回りで計算した「収益地価*2」とすること等である。要望時点で4組合が設立されていたが、順次設立される13組合の協議会を設け、行政とのパートナーシップを強めたいと要請していた。

(5)住宅経営を中心とした土地経営

土地利用の基本方向は、農地の維持・生産効率向上と良好な環境を備えた宅地・住宅供給の促進のバランスを考え、経済変化に対応できる長期総合的視野からの資産維持的なものを基調とした。土地区画整理事業の計画設計・換地計画もこうした視点から、事業後の土地利用は住宅経営と居住者を対象とした都市農業や第3次産業を基軸に据え、具体化の方策を示した。土地所有者自らが行う住宅経営は「緑と太陽をあなたの住まいに」をスローガンとする良好な住環境・住宅供給と[緑の生産者]が共存する街づくりでなければならないとした。その具体的モデルとして集合住宅居住者と農業者によるグリーンガーデンクラブ*3が例示された。

供給する住宅は、緑と太陽が確保できるように広い敷地に中高層集合賃貸住宅は位置したものが構想された。賃貸住宅経営は土地建物への長期固定の資金投下で、賃貸対象は不特定多数の少所得者であるため賃料収入は硬直的であると分析し、次のようにその負の要因克服策を検討している。

a. コスト低減のため長期低利資金を調達、b. 長期的住宅需要の見極め、c. 収益計算は長期的視点で、d. 財産管理と相続税等税務対策上、単年度所得でなく総合的資産形成配慮の経営、e. 集団経営

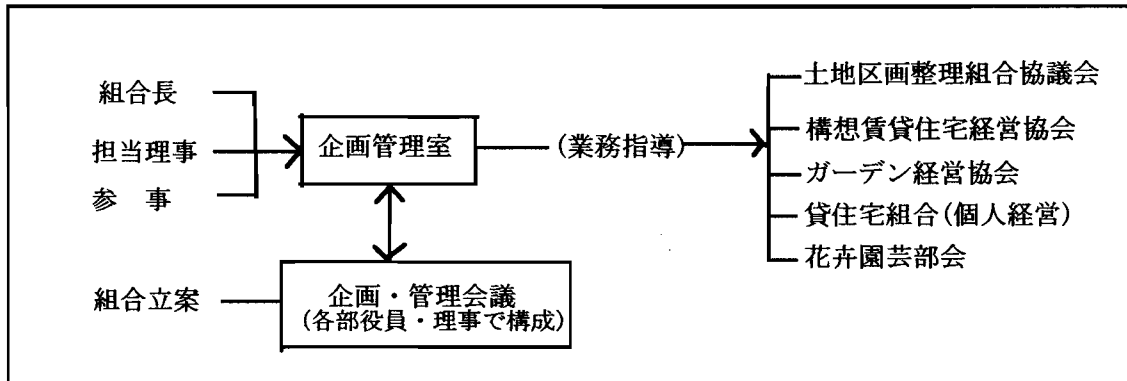
によって経営の効率化・維持管理コスト低減の5点である。具体的には、住宅金融公庫賃貸住宅融資(長期償還)、建物容積率200～300%、住戸の質は建設コスト縮減と所得の漸増を見込み[中]以上、融資と償還条件から耐久建築構造とした。

また、賃貸住宅経営の硬直性を緩和するため、分譲住宅供給の短期実施や店舗・遊戯娯楽施設・ガソリンスタンド・幼稚園経営等の多角経営方策も提言していた。さらに、当面市街化を考えない土地については、居住者の生活需要や公共緑化に

結び付けた花卉園芸、生鮮野菜提供の生産緑地、グリーンガーデニングクラブ用地などの活用を提案している。

(6)土地利用の管理運営機構

賃貸住宅等の所有形態は個人としても、その管理運営は協同の方が資金借入や運用の有利性・安全性が高く、需要の確保や維持管理経費の合理化などで効果的であるとして、農協組織を母体とした管理運営機構を下図のように提言していた。



*1 計画道路(幅員16m以上)12路線、境川・恩田川改修、田園都市線延長、国鉄横浜線複線化と新駅設置

*2 「収益地価」の計算式

・賃貸住宅の場合:

地代=家賃-(管理費+減価償却費+宅造・住宅建築費の利子+適正利潤)

[収益地価]=地代/国債利回

・貸土地の場合:

[収益地価]=(賃貸料-宅造費利子)/国債利回

コープタウン住宅管理組合(20人の地権者で構成)*3 グリーンガーデニングクラブ:

集合住宅地の近くに、花卉園芸や菜園を中心としたグリーンガーデンを設け、集合住宅居住者をクラブ員とし、会費を払って利用する。その管理運営は農業者が担当し土地を保持しながら使用収益を図る。利用1単位33㎡、月額1,000円ほどで自然に十分親しめるという構想

2.町田市南農協の住宅経営

財産管理指導基本戦略における事業の二本柱である土地区画整理事業と住宅経営の内、住宅経営についてその実績と経営の要点を検討する。

(1)住宅経営の実績

先述のように68年段階で土地所有者による賃貸住宅経営は1,000戸、賃料収入1億3,500万円に達していた。農協ではその管理運営の契約指導と家賃集金受託を行い、財産管理運営の協同化を強めようと努力していた。この時点での受託率は35%であった。68年からは地区別に貸家住宅組合を結成し、全員加入での組織強化と運営指導が進み、住宅経営協同事業化の基盤を強めていった。

最初の農協主導土地区画整理事業で農住構想を具体化したのが「町田コープタウン」(73年)であった。画地割と建築物との対応を考慮して、集合換地を行った。2.834haの敷地に4階建20棟488戸<3DK(66.77㎡)224戸, 2DK(55.12㎡)264戸>が、町田

によって供給された。各人の所有地に大小様々各1棟が建てられている。農住に参加できない隣接区画整理地権者には、酒・魚・野菜等の店舗や保育所の経営を勧め、居住者サービスと組合員の収益確保を図った。

農協を事業主として、同様の集合住宅団地「ポプラヶ丘コープ」を75年に供給した。プレキャストRC造4階建を21棟、住戸数512戸<3DK(66.77㎡)244戸, 2DK(55.12㎡)268戸>、敷地面積3.56haである。

76年には個人で「メゾンつくし野」を供給した。プレキャストRC造5階建、3DK(72.798㎡)1棟20戸、2DK(58.587㎡)1棟20戸、敷地面積2480㎡である。

78～81年にかけて農協を事業主として「サンホワイト町田」が、成瀬駅を中心として半径1kmの5地区と南町田駅周辺の地区に計864戸供給された。RCプレキャスト2階建3DK(1F43.74㎡, 2F55.32㎡)91棟698戸、同2DK(1F38.88㎡, 2F49.72㎡)22棟166戸である。同時期に「センチュリーハイツつくし野」

「センチュリーハイツ町田」が多数供給されている。「町田」は「つくし野」の成果を見て、続々と地主さんがやり出したもので、1～15のプロジェクトとなっている。事業主はセンチュリーハイツ町田・つくし野住宅管理組合で、つくし野駅と成瀬駅の周辺に分散立地する2～5階建の30棟である。間取りは3DK(68.2㎡バルコニー共用部分含む)である。

以上のように、コープタウンなど集合賃貸住宅団地型あるいはサンホワイト町田やセンチュリーハイツシリーズのように小集団で鉄道駅近隣に分散立地させる方式で相当数の住宅供給を実施してきた。初期の周辺は農地といった状況から、住宅市街地らしい雰囲気は濃厚になってきた。土地区画整理事業を基盤整備の基本に据えているので、事業費捻出の保留地処分が要である。保留地の取得者は東急不動産等デベロッパーや住宅供給業者である。彼等が供給する低層戸建住宅の購入者が住環境に異質なものとして、農協の主力としてきた集合住宅供給を意識し出した。

そこで方針を一部修正して、タウンハウス型の低層集合賃貸住宅供給も行うことにした。「ロイヤルメゾン」シリーズである。3階建メゾネットで、〈1-2〉住戸は専用面積82.37㎡、バルコニー7.26㎡、専用庭26.40～49.50㎡、〈2-3〉住戸は専用面積90.96㎡、バルコニー15.61㎡で、分譲マンション上クラスの水準となっている。事業主はロイヤルメゾン住宅管理組合である。82年に第1期4地点4棟32戸、83年に第2期6棟48戸、84年に第3期公庫モデル賃貸融資を受けツーバイフォーのタウンハウス団地「ロイヤルタウン」18棟76戸が供給された。

(2)住宅経営のシステム

農協内に住宅経営推進のプロジェクトチームが設置されている。組合長・建設担当理事1名・全農1名・土地住宅課長・同係長・係員1名・(株)全国農協設計1名で構成され、企画立案・資金計画・宣伝・維持管理など事業全般の方向付けを行っている。実務を担当する農協土地住宅課は13名の職員構成で、住宅経営・土地利用・税金対策・財産管理運営全般の業務を担っている。管轄地域内の管理住宅戸数は約2,700戸に及ぶが、小川、ポプラケ丘、成瀬駅前、つくし野の4つの農協支店があって、それぞれに住宅管理組合の管理責任者を配置し、24時間体制で対応している。管理責任者には不動産会社の退職者が充てられている。

住宅管理のシステムを、農協との関係で分類すると次の3タイプになる。第1は個人経営賃貸住宅の家賃集金委託である。68年以降地区別の貸家住

宅組合が組織されていき、現在は地区別の住宅管理組合に整備されている。

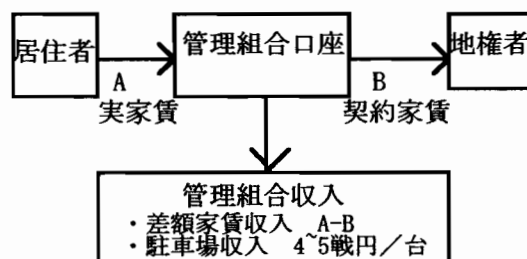
第2は、各シリーズのプロジェクトごとに最初から住宅管理組合を組織しその運営実務を農協に委託している場合である。具体的には、住宅管理組合が各地権者と家賃等について契約を交わし、入居者から得る実家賃との差額および駐車場賃貸料収入を管理組合運営費や建物修繕費等に当てる。

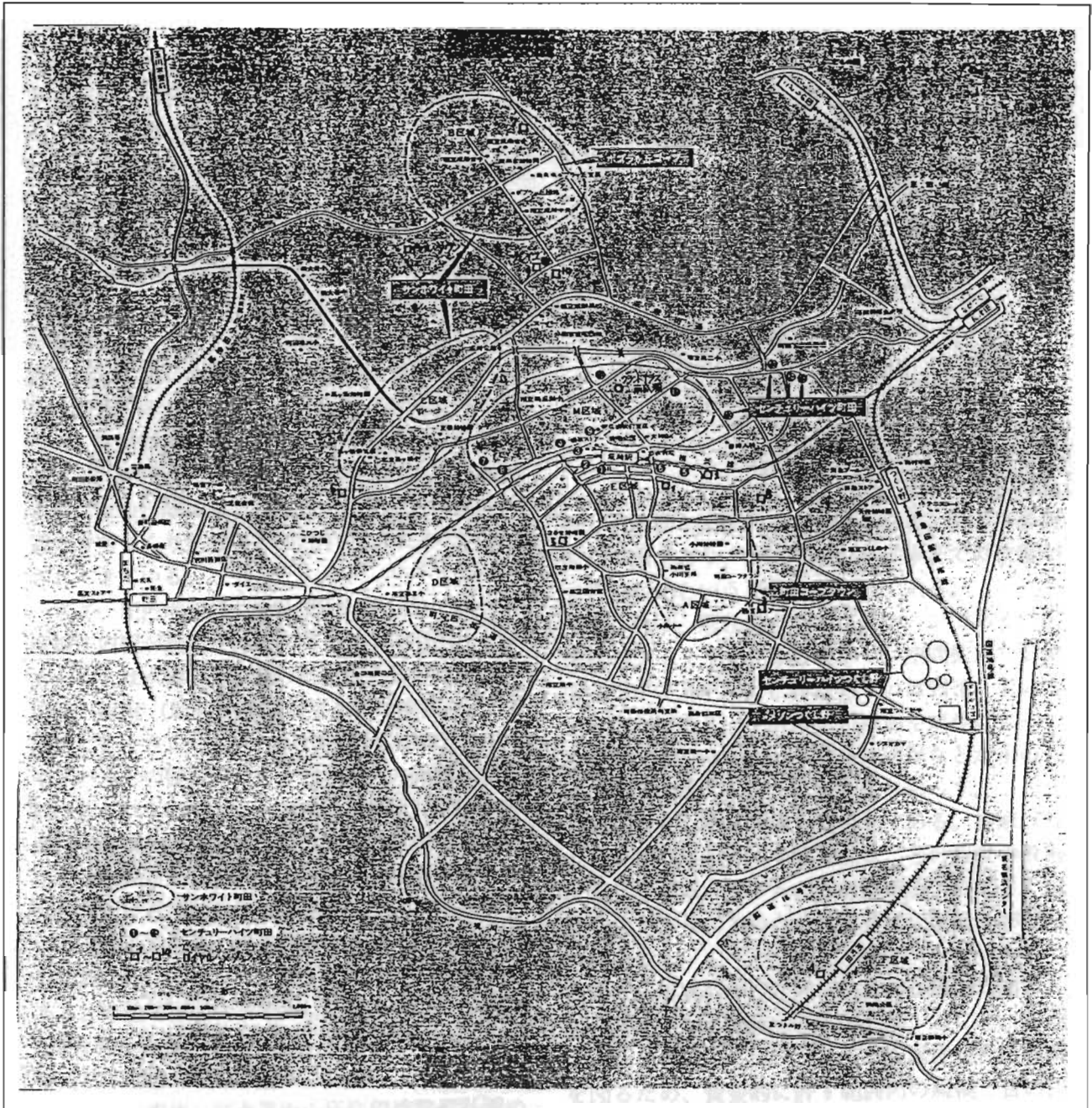
第3は、サンホワイトやポプラケ丘コープのように、農協が各地主から一括借り上げをして、管理組合を介在させないタイプである。

さて、2,700戸の賃貸住宅ストックの稼働率はほぼ100%で、とりわけ3LDKタイプは入居まで3年待ちという人気だそうだ。その理由として、東京や横浜の都心から至便であるという立地、農協が軸になった管理体制の確立、民間や公団の7割といわれる家賃の低廉さ等が挙げられる。ちなみに家賃は、コープタウンで4.5～5万円、サンホワイト5万円、メゾンつくし野6万円、センチュリー7～8万円、持家分譲すれば8,000万円はするといわれるロイヤルメゾンで9～13万円である。

また、供給する多様な住宅のタイプと分散立地的な地域分布をみれば、現在の入居者の住要求変化に対応できるような戦略が、形になっていることが分かる。農協は地権者に対して、土地利用でぼろ儲けを考えるのではなく、これまでの野菜や麦づくりを住宅経営に置き換えただけという農民的経営思想でいこう、と説いている。土地移動のきっかけになる相続が間近になると、農協で税務対策はじめ全般の相談にのり、時には時価で買い取るなどもしてきた。地域の土地利用管理運営者として主導性を発揮し、裏付けある対応を継続してきたことが、組合員の信頼を高め、安定して多様で組織的な住宅経営を発展させてきた要因といえよう。

住宅管理システム





第14章 協働的住宅ストック更新の事例的検討

14-1 木造住宅密集地区での協調・協同建替

(1) はじめに…豊中市庄内地区のまちづくりと住宅の更新

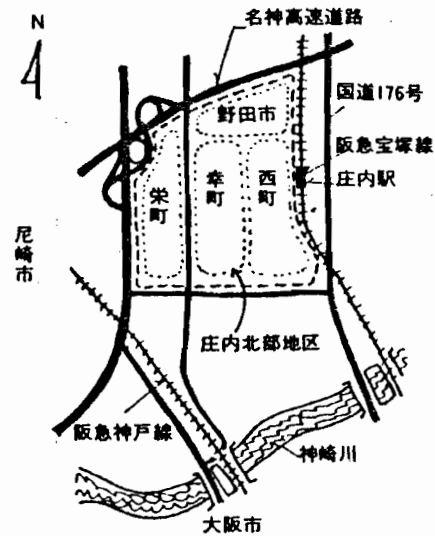
豊中市庄内地域では、いま（1973年以降）、計画段階からの住民参加によるまちづくりが行なわれている。1973年に庄内地域住環境整備基本計画が策定され、これをさらに地区の実状にあった詳細計画とするために、2～3小学校区を計画範囲に東西南北の4つの地区整備計画が、地元住民のまちづくり組織である「地区再開発協議会」を主体として、専門家の作業グループの協力の下に検討され、市の行政検討を経た上で、住民と行政の共通のまちづくり指針として1977～80にかけて確定されてきている。

さて、庄内地域は、1951（昭和26）年に阪急宝塚線庄内駅が設置されて以降急速に市街化した。もともとは水郷稲作地帯の低湿地であったが、1955～60年（昭和30年代前半）には建売住宅が駅周辺にたくさん建設され、1960年代には文化住宅やアパートの建設が激しく行われ、大阪都心まで約15分という利便さもあって、大阪府下有数の木造住宅密集地帯を形成した。地域の南部は大小の工場との混合地帯であり、北部は大阪空港の騒音公害も受ける現代の都市問題が集中的に現われているところである。地域面積は425.5ha、最盛期の1970年人口は約9万人（1987年には6.4万人）である。本論で検討の対象とした北部地区は、面積が約130ha、人口が約4万人、世帯数が約1万6千世帯（1975年）である。

こうした密集住宅市街地の居住環境整備計画の実現を考えたとき、道路や緑道、公園、水路あるいは相当規模の住宅団地や集会施設などの都市基盤や生活基盤施設の整備を公共側が推進しつつも、計画を豊かに肉付け、血を通わせ、町を息づかせるのは個々の住民や企業などが行う住宅や建築の個別更新であり、その水準が住環境整備計画の達成度を規定する。それゆえ、木造住宅密集地区での住宅更新のメカニズムを、具体的に把握して、個別の更新を計画に合致するように有効に誘導する方策を検討することが求められる。

(2) 住宅更新のメカニズム

住宅更新の要因を整理してみよう。第一に、物的要因としては「老朽」と「敷地および住宅の規



模」が重要な要因として挙げられる。前者は必要性の要因であり、後者はどのレベルまでの改善ができるのかという可能性の要因である。

第二には、居住者のライフステージである。居住者がライフサイクルのなかで、空間拡大を要求するライフステージに接近あるいは到達しているかどうかである。子供の数の増加や成長によって、手狭になったり、子供室の確保などが求められ、空間的拡大を伴う更新を引きおこす。

第三には、所有関係と資金力である。持家以外での更新はきわめて少数である。どの程度の改善を図れるかは、その人の資金調達能力に大きく規定されており、この点で住宅更新に階層性が現われてくる。

さて、現実には、これらの要因が複雑に絡み合って更新がなされているのだが、ここで、平均的更新を模式的に描いてみよう。居住条件の改善を図るため、資金的に許す範囲内の規模と質の住宅を入手する。その住宅も建築後15年ともなると老朽化の兆しが随所にみられだし、子供も増え、成長し、独立した部屋を必要とします。一方で、ある程度の貯えと資金調達力もできる。よりましな適当な住宅を物色するが、価格や立地条件などの点で十分魅力的ではない。そこで、現地で思いきって増改築を断行することとなる。空間の拡大を重視した第一次の更新を経ると、次の更新の気運は、さらに15～20年後の主要構造部の老朽化による超過使用が困難になるまで生まれてこないものである。

(3) 住宅ストックと更新の特徴

検討対象とした庄内北部地区の住宅ストックの

状態と住宅更新の特徴をみることにしよう。住宅ストックは、零細かつ低質な木造住宅の巨大な集積と表現してよい。住宅形式をみると「小規模建売住宅」と「文化住宅」「木造アパート」の占める割合がたいへん高い(図14・1)。

更新は「文化住宅」「木造アパート」を除く平家建売住宅、長屋において著しく行なわれている(図14・2)。増改築によって、容積はこの数年の間に倍化、過密化が一層進行し、屋根の高さだけ庄内の地盤がカサ上げされたがごとき観がある。その集積されたエネルギーの巨大さに驚きを禁じえない。さらに興味深いことは、ある家で増改築すると、隣近所で一斉に、しかもわずかのタイムラグをもちながら増改築が集中的に行なわれていることである。

図14・3 全面建替の事例

更新年月：1974(昭和49)年7月～9月
 費用：約900万円
 施工業者：知人の紹介による工務店
 更新理由：子供の成長による狭小化と個室の確保
 改善点：広さの確保、収納スペースの拡充、台所まわりの改良、子供部屋の確保
 所有関係：借地持家
 世帯構成：母+夫婦+子供3人
 庄内への来住時期：15～6年前に母と息子で、現住宅の近所に来住。10年前に息子が結婚し、更新前の現住宅に入居。
 プランの決め方：夫婦で基本プランをまとめ、工務店と相談しながら決定。室は大きくとり、子供の生活様式を考慮した
 更新時の住居：近くのアパート2カ月間移り住む

増改築の具体例は、図14・3、14・4に示している。庄内では、「釣鐘方式」とでも呼ぶべき、2階増築のやり方が一般化し、大量に行なわれている。居住者は、現住居の平家に住みながら、まず2階の屋根と架構をかけ、次に平家の屋根を取り除き、2階の床を張る。1階と2階は全く別構造で、階段でのみ結合されている。ときには、住いを一時2階に移し1階も改造してしまうという、木造過密住宅地区らしい工事方式なのである。

図15-3

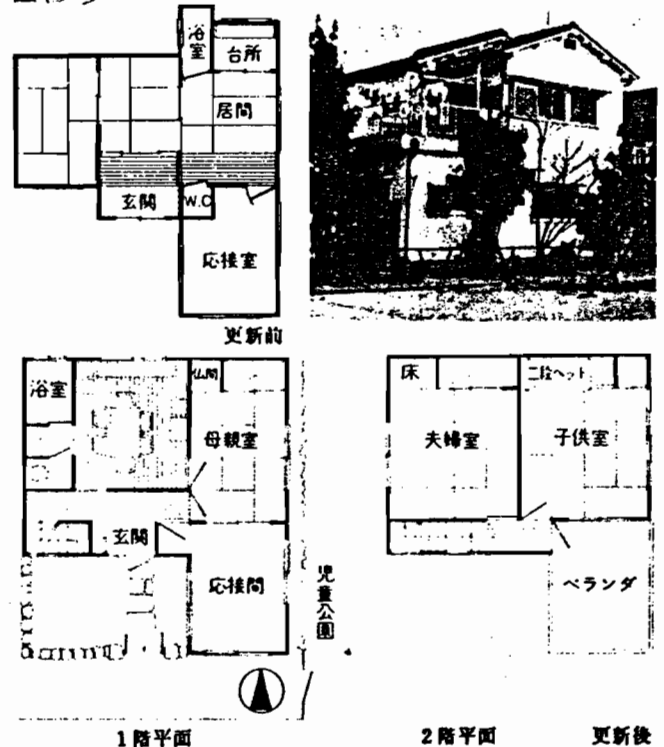
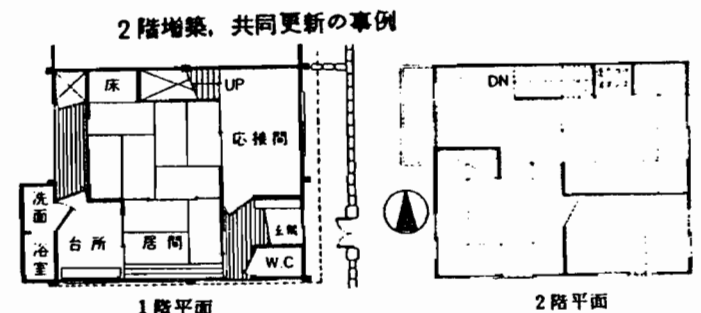


図14・4 2階増築、共同更新の事例

2階増築前は1階のみであった。1階のプランは、階段部分以外変化していない。
 更新年月：1973(昭和48)年6月～9月
 費用：約380万円
 施工業者：これまでも、営繕などをよくやってもらっている大工
 更新理由：子供の成長による個室の確保
 改善点：収納スペースの拡充、子供個室の確保
 所有関係：持地持家
 世帯構成：母+娘+娘の子3人世帯
 庄内への来住時期：10年前に西宮の家を売却して来住
 プランの決め方：プランの中身は、隣同士それぞれ別々につくり、大工さんが調整を行ない、ファサードを統一した
 更新時の住居：1階に住んでいた
 共同化への話合い：1971年ごろから更新を考えていた。しかし、自ら隣家と相談することはなかった。1973

年大工さんが調査に来たときに、隣家から一緒にやりたいとの話があり、大工さんが間にたって、プランやファサードあるいは施工の調整を行った

図15-4



(4) 個別住宅更新集約化の課題

事例などでみてきたように、木造住宅密集地区での住宅の更新は、15年ほどを1サイクルとして行なわれている。わが国では（とくに関西では）同一地域に類似した住宅が、同時的に供給され、市街化がすすめられた。そのため、その更新活動も、類似した内容で、同一の時期と地域に、集中的に発生するのが特色である。増改築などの更新活動は、居住者にとっては資力を傾注した大仕事のため、一度実行すれば、再び実行するには、居住者と住宅の物理的腐朽などそれ相当の改善すべき住宅事情の発生と再度の資金準備に目処を立てなければならないので、相当の時間の経過を要することとなる。つまり、個別住宅の更新を誘導し、集約化して望ましい街づくりを実現していくには、更新メカニズムからみて、この数少ないチャンスを生かすことが決定的に大切である。そのための課題を以下に列記しておこう。

!住民による地区計画の策定とこれに基づく事業や規制・誘導の体系化をはかる。

”個別住宅更新に対する住宅行政の窓口を設置する。そこでは、住民協同による住宅づくりの組織化や共同建替・協調建替への援助を行ったり、土地のプールや斡旋を行う。また、モデル更新プランの開発や普及を図ったり、良心的業者の紹介なども行なう。

#住宅更新のあらゆる相談から建設までを行なえるような「まちの住宅建設コンサルタント」を、大工組織や工務店などの協力で設立する。有利な住宅建設資金を使えるようにし、良好な住宅・住環境水準と小集団性をもつ「新まちや」を建設普及する。

図15-1 庄内北部地区町別住宅ストック

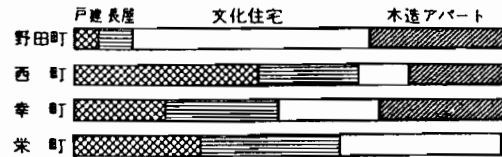


図15-2 建て替え状況



図4-5 庄内北部地区建築動態図（一部）



14-2 地域密着型不動産業者からみた住宅協同建替

地域に密着して活動する町場の不動産業者は、地域の中古住宅市場の動向や建替え・増改築等の情報を的確に把握している。地域の底流に流れる空間更新の動向と協同化への課題を、町場の不動産業者へのヒアリング調査(83年)からまとめた。

(1)地域密着型不動産業者からみた中古住宅市場と住宅更新

戦前長屋住宅は立地条件が良いため、中古市場で売りに出れば即刻売約となるが、まず居住者が売りに出すことはない。現地で居住者が建替えたり修復する機会が多い。高齢居住者も多くて「この家で死にたい」といった声も強く、戦前長屋住宅が中古市場に大量に流通することは考えられない。相続等を契機とした家主から居住者への底地売りや居住者による増改築が主流である。

中古住宅市場に出回っている物件は、55～65年頃に建設された連棟建売住宅が多い。70年頃までは建売住宅のほとんどが連棟式だったとあって良い。築後15～25年経過しているが、手入れをすればなんとか住める。住宅の維持管理状態は従前居住者の手入れ具合で大きな差が生じている。

下取りや仲介された連棟建売住宅は、畳や襖の入れ替えと軽度の修復が行われる。その費用は、戸当50～100万円せいぜい250万円迄である。修復

された住宅は「リフレッシュ住宅」とか「新装住宅」と名付けられ、1,000～1,500万円の値付けで売りに出され、よく売れている。業者にとっては、建替えに比べて確認申請がいらず、仕入れ総額が小さくて改修費用も安く資金負担が小さい割には、利幅が大きく魅力的な分野である。

リフレッシュ住宅の購買層は、売り出し物件の近傍に居住している30代前半の老朽「文化住宅」の住人が大半である。きれいなRC造賃貸マンションに住んでいる人はいない。前者は頭金に充当できる預金を持っているが、後者は家賃支払いに追われ頭金の貯蓄がない。30歳代前半で、持家志向か借家志向かが別れてくるようである。

中古住宅市場における住宅需給関係を図示すれば下図のようである。住宅形式別に中古住宅市場をみると7割が土地付きで3割がマンションといった状況である。いずれも「住みながら売る」という状況なので、たいした補修もされずに流通している。最も良く流通しているのは、土地56～60㎡、建物延床面積66㎡まで、間取り3DK、価額1,500～2,000万円といったクラスの物件である。

また、人口減少のはげしい都心縁辺部の零細住宅密集地区では、他地域からの人口流入もなく、必然的に住宅市場そのものが減退・衰退してきている。

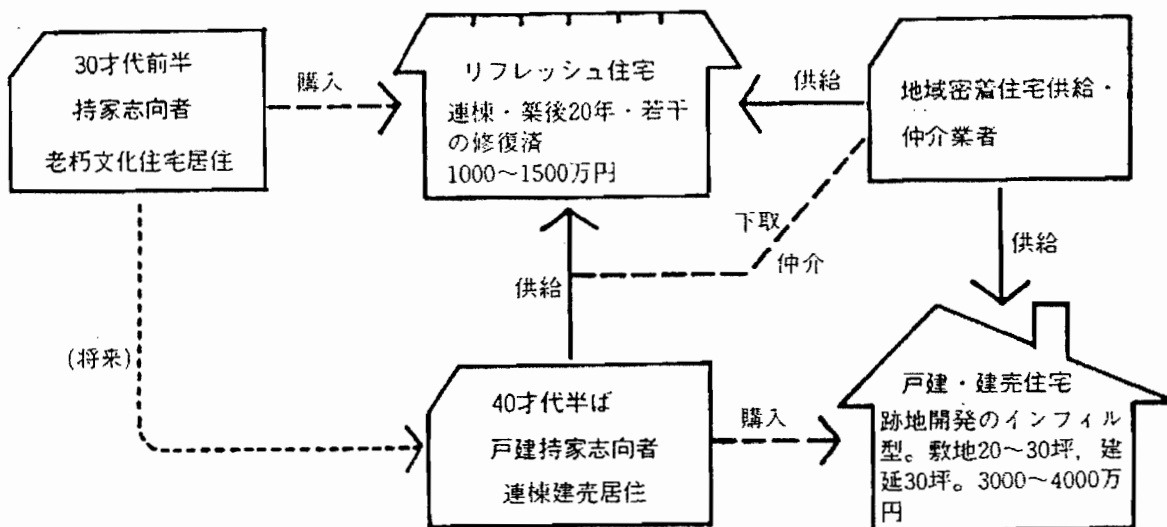


図 中古住宅市場における住宅需給関係

(2)地域密着型不動産業者からみた協同建替や修復の可能性

戦前長屋住宅の場合一戸分でも敷地面積が66m²はあるので、個別の建替等の更新が空間的に可能である。居住者自らが行う場合と業者が買い取って建売に入る場合とがある。敷地面積が66m²以上で公道に面している場合には、建替え容易ということで業者が入ることが多い。土地の平米単価は20〜30万円で、住宅を建替えて売り出すと4,000万円くらいになる。

戦前長屋住宅(貸家)の売却情報は、相続時に家主から店子(居住者)にまずもたらされ、その店子から業者に伝わってくるのが一般的である。それ故、どのような更新が行われるかは、店子の経済条件や居住志向に大きく規定される。家主から店子への底地売りは、その単価が高いことと居住者の資金調達能力の不足(借入困難)から成立しにくい。一方、居住者には居住継続・定住志向が強いため、彼等自身による増改築が進んでいる。

連棟建売は中古市場によく出てくるが、その敷地規模は33〜50m²で、入り組んだ私道などに面していることも多く、個別建替は空間的・法的に困難な場合が多い。そこで、建替えではなく改築改装によって「リフレッシュ」するのが、一般的となっている。

戦前長屋住宅と連棟建売いずれの場合も、更新

に当たっては両隣りへ協同化(土地建物の集約や建替え、売却)の働きかけを行うことが増えてきている。こうした慣習は地域性がある、神戸から阪神間に強いようである。しかし、価格や更新時期あるいは更新内容や居住志向の相違から、話がまとまることは少ないようである。

居住者は、建替えに伴う一時転宅を大変嫌うので建替え話の入り口で不調に終わることが多い。協同開発を成功させるには、居住者とのギャップを埋める会合を頻繁に開き、周辺地区への日照問題への配慮を示すことが突破口になるのではないかと。現実には話のまとまったところだけ両隣り増築修復等が行われ、蚕食的更新が進行している。

また、こうした土地建物を集約して新規住宅等の供給につなげるという考えは、地元工務店等の生き残りの重点事業になりつつあると思われる。密集居住地では、更新時には隣接地の協力が不可欠であるから、更新計画を切っ掛けに土地建物の集約を計り、公的にも支援する方策を考えて良いのではないかと。敷地条件や住宅形式から協同的更新が相応しいと考えられても、居住者のライフサイクルや居住志向あるいは経済力の差異から発生する協同化の不調に終始している。協同的更新を取り持つ調整役が行政・地元密着型業者等に求められるとともに、個別更新を協同へと向かわせる連棟建築制度などの制度的成熟が必要である。

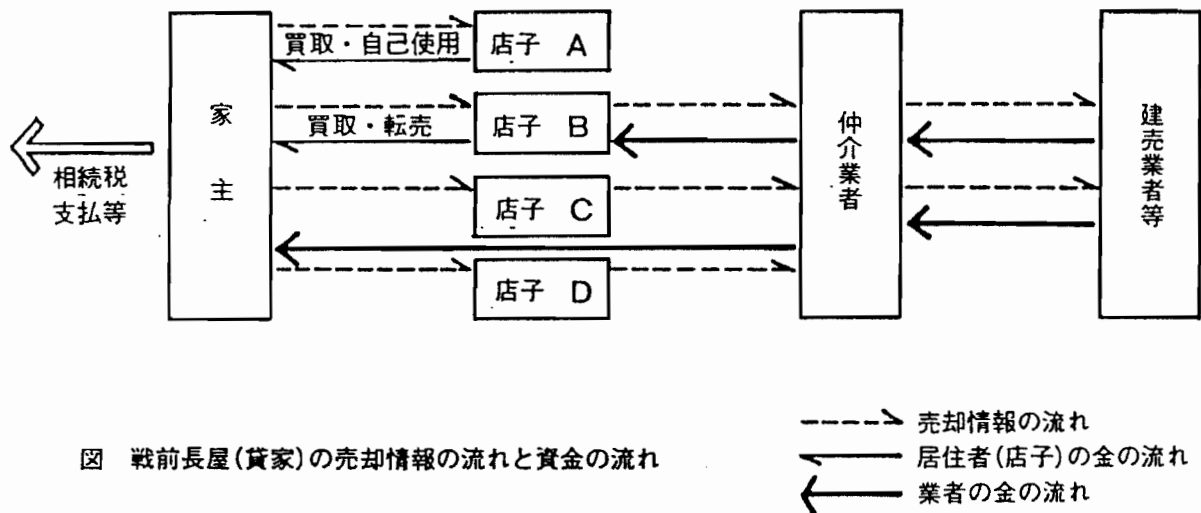


図 戦前長屋(貸家)の売却情報の流れと資金の流れ

14-3 小集団的開発の事例的検討

はじめに

近年、コーポラティブ方式による住宅づくりや地主と開発業者との共同開発など、住宅供給と環境整備についての新しい動きが注目されている。60年代の高度経済成長に伴う都市への人口の大流入に支えられた大量で画一的な住宅供給、低質な居住環境形成への批判を含めた動きであり、都市における住宅供給とまちづくりの方法論転換の“のろし”といえよう。

これらの動きの契機はさまざまであるが、共通した特徴は、需給関係の合理化をはかって、経済的に適正で良好な住宅と住環境を供給・獲得しようとし、そのために共通した志向性をもつ諸主体が小単位に共同するという方向をとっていることである。

これらの試みのいずれもが、決して整った条件の下で実施されているのではなく、むしろ彼らの熟意と努力がさまざまな障壁を取り除きながら成功させているのである。特殊な条件の独自の解決方法も数多くみられる。それらの一つ一つの住宅供給とまちづくりの基本方向に対する先駆性、および現下での限界を明らかにすることは大切である。

(1)小集団的開発の先進事例の類型化とその考察

事例を主体の結合の仕方と、その事業全体を企画し、各主体の協力・共同を仕掛け、事業を促進させマネジメントした「総合的コーディネーター」の性格とによって類型化すると次の4つとなる(表1参照)。

a.需要者主導型

コーポラティブハウジングと呼ばれているのがこれである。その基本的立場は、住宅供給において需要者が主役となって、その全過程に関わっていくということである。その狙いに共通しているのは、第1に、居住者の要求にあった住宅づくりと住環境の高水準での整備によって、画一的お

しせきの住宅と低水準の環境という都市住宅供給の現状を打ち破りたいという住宅・住環境要求への対応である。第2に、高騰した地価や非近代的流通システムからくる住宅価格の高さを、自らが主体となり共同することによって克服しようという経済性への対応である。第3に、住宅づくりを通しての共同意識の強化によって、新しい都市コミュニティを生み出し、住環境を長期にわたって維持管理していこうということである。

コーポラティブといっても、その共同の単位の大きさや組織の仕方によって、具体的ニュアンスは違ってくる。数世帯によるものは、共同建築・建替といった方が適切であり、20~40世帯ともなれば共同開発と呼ぶのが相応しく、共同する世帯の生活様式に、よりフィットした住宅づくりは前者、経済性や住環境の一体的整備という点では後者が優れている。また、住宅を入手したいという人々が、住宅問題や住宅建設にかかわる諸問題をよく勉強するなかから共同建設へ向うという組織先行型と、ある程度土地の手当や開発構想を練ってから共同する人々を募るというプロジェクト先行型がある。運動体の安定性や長期の共同的生活の展開のためには、前者の方が望ましいと思われる。

b.地域密着的業者主導型

地域に密着して活動している業者や農協などが、地主と共同したり、あるいは地主を組織して住宅開発を行なうものである。業者には、本来的に地元の地主と結びついて仕事を行ってきた業者と、地域密着型の活動を強めようとしている大手民間デベロッパーやマンション業者がある。前者が、後者と地主を結合させる役割を担っていることも多い。事業手法としては、等価交換方式やその変形が用いられることが多い。地主と業者の利害の均衡点で成立している開発である。地主にとっては、業者の資金力や企画・建設・事業推進

能力を活用して、良質の開発を行ない長期安定収入の途を拓くことができる。業者にとっては、絶好の立地条件にある土地を、相対的に安く入手して、有利な開発へと展開しうるからである。

農協が中心になって行なわれてきたのは農住団地である。市街化によって変容する土地と組合員に対する組合としての対応の一形態といえよう。元来、農地地主の実情に精通しているし、地主からの信頼も厚い、さらに独自の資金力も豊富であるから、かなりキメ細かい配慮のされた事業となっている。また、この場合の特徴は、組織化から建設、管理の全住宅供給過程に、農協からの人的配置がなされていることである。このことは、開発とまちづくりについて、地域への責任を明確にしているということであり、注目すべきシステムといえよう。

c. 公的団体援助型

住宅供給をめざす地主に対して、一定水準以上の賃貸住宅供給を条件として金利補填による低利融資を行おうとする助成策で、近年利用申込件数が伸びている。住宅公団による制度は、公団が代替施行をして長期分譲する形態をとっており、大阪府等の制度は、共同化等に対する優先規定をもっていることが注目される。いずれも、現実には単体に対する助成となっており、集積に対する配慮が必要である。

d. 生産者主導型

住宅生産過程の合理化を、複数の建設業者と資材流通業者の共同によって、地域別、工程別に、共同仕入や労働力（技能職種ごと）の流動化を行ない、コストダウンにつなげようという狙いがある。

将来的には、需要者、建設業者、部材流通メーカーおよびこれらを総合的にマネジメントするスーパーバイザーの対等な参画によって、住宅供給システムの「近代化」をすすめるようとしている。資本系列化による再編の動きも目立ってきているが、需要者とも結びついた地域型業者の組織

強化が望まれるところである。

以上の各タイプの先進事例は、数多く報告されているが、それらのうちの8例ばかりを採りあげ概要を記したのが、表一である。

(2) 先進事例よりの小集団開発への教訓

先進事例から小集団開発への教訓を引き出してみれば、次の5点くらいに整理されそうである。

a. 需要者の主導性

住み手が、住宅供給・まちづくりに自律的に参画する程度によって、住宅と環境の中味が違い、将来の生活様式も含めての住宅地の維持管理の内容が異なってくる。住み手が、全過程に主導的に参画できるようにすることが大切である。

b. 共通した基盤と志向性をもった共同単位

共同でプロジェクトを成功的に完遂していくには、共同する主体間に、共通の利害関係やプロジェクトに対する共通した志向性を保持していることが大切である。小集団構成員や共同する主体間に極端な能力差や階層差のないことが大切で、このことが長期にわたる住宅地の維持管理成功の重要な要因となる。

c. 地域密着型の総合的コーディネーターの存在

プロジェクトの遂行にあたっては、企画、設計、建設、資金計画、行政手続等さまざまな専門的能力が求められる。地域における住宅づくりに情熱と責任を感じる信頼厚き総合的コーディネーター（単独あるいは集団）の存在は、不可欠である。

d. プロジェクトの特殊解性

小集団的開発は、その主本のもつ要求の独自性や立地条件、周辺環境などに配慮したものであることが求められる。したがって、その方法論の一般化とは反対に、個々のプロジェクトにおいては特殊解としての性格を強めなければ良いものとならない。この点で、住宅市街地づくりへの建築家の積極的な関与が、これまで以上に求められているといえよう。

e. 公的機関の積極的関与

既存の制度は、集団化や協同した組織に対する助成を考慮したものは僅少である。融資対象や開発単位の認定も個か公共に二分され、集団組織は認められない。また、金融公庫融資も、個々にばらまかれ、地域的集中等によって居住地の改善に役立つといった風には機能しておらず、住宅供給と都市計画を結合していく視点も乏しい。このため、多くの先進事例が成功するまでには、辛苦の過程を経なければならなかった。これら政策・制度の改善によって、大開発主義から小集団性と総合化システムへの転換・展開が望まれる。さらにすすんで、先進農協が果たしてきたような一貫した地域づくりへの組織援助を、市町村がその職務としていくことも大切であろう。

表-1 計画小集団開発事例の検討

項目 タイプ	事例	目的と特徴	手法	主体	組織等 コーポネ ーター等	共同の型	立地	開発面積 ㎡	戸数	形式 所有形態	戸当たり平均 戸数(約)	戸当たり平均 面積(約)	事業化の契機	評価と課題	住宅供給プロセスにおける主体のかわり方	
															企画	企画・設計・施工 販売・賃貸時
2 地域型 事業者 主導型	浜田山 ライオン S.52.3	▶ 相模川土壌の非 利用による有効開 発。 ▶ 地主と民間アパ レルの共同による 一戸建ての両立(ア パレルハウスの供 給)。 ▶ 低価格住宅の供 給。	等額交済方式 共同開発	地主 + 農和不動産	地元 不動産業者 + 農和不動産 (農和不動産)	地主と民間ア パレルの 共同開発	東京都杉並区 荻窪より西 約15分、浜田 山駅徒歩5分 既存住宅地 第1種住居	(地) 14,950 (建) 4,290 (民) 9,240	60 (民) 97	農 賃 中層・賃貸 ハウス・分譲	— 67.9~100.6 3,170~3,340	▶ 相模川の支流を迂回していた、 ▶ 所有権を保持したままの土 地の活用を探した。 ▶ 地主と民間アパレルの共同 による住宅の供給。 ▶ 農和不動産が、所有地全体の 体的開発をすすめた。	▶ 地主は、設計・施工・販売の三 者一体で、アパレルと民間地 産業者の両方から、共同開 発のメリットを生かす。民間開 発業者は、地主と民間アパレル の両方から、共同開発のメリ ットを生かす。民間アパレル の立場で、土地の先行売却は ない。民間アパレルの立場で、 民間アパレルの立場で、民間 アパレルの立場で、民間アパ レルの立場で、民間アパレル の立場で、民間アパレルの立 場からの方策が必要。	ユーザー 地主 農和不動産 設計・施工業者 金融	ユーザー 地主 農和不動産 設計・施工業者 金融	
4 生産者 主導型	高津橋団地 S.50.3	▶ 市街化区域農地 の計画的な市街化。 ▶ 生産者の共同開 発。 ▶ 地主と民間アパ レルの共同による 一戸建ての両立(ア パレルハウスの供 給)。 ▶ 低価格住宅の供 給。	農住和立給給 制度。 (業合および 立休給給)	神戸市高津橋 土地区画整理 組合	神戸市西農地 組合	地主による共 同開発	神戸市 町石原よりバ ス15分、市街 化進行地、第 2種住居	18,100	200	中層・賃貸 ハウス・分譲	3K 3.5~3.7	▶ これまでの農住団地の経験か ら、団地の日常活動から地主に合った開発へ 有効活用のため農地活用、共 同開発でいく。 ▶ 市街化区域内の農地の計画的 な市街化と農地の社会と位置づ け、地主を組織した。	▶ スプロールによる農地環境の悪化を防い でいる。 ▶ 農地の日常活動から地主に合った開発へ 有効活用のため農地活用、共 同開発でいく。 ▶ 市街化区域内の農地の計画的 な市街化と農地の社会と位置づ け、地主を組織した。	ユーザー 地主 農和不動産 設計・施工業者 金融	ユーザー 地主 農和不動産 設計・施工業者 金融	
1 民間 主導型	名谷タウン ハウス No.9 S.52.3	▶ 開発業者と地主 の共同開発。 ▶ 地主と民間アパ レルの共同による 一戸建ての両立(ア パレルハウスの供 給)。 ▶ 低価格住宅の供 給。	農材開発と現 在の共同開 発。	神戸市住宅供 給公社	日本ソーバイ システム + 日本ホームビ ルグループ + 日本ホームビ ルグループ	ビルダー(兼 田工務店、成 工務店、ダイ ワゴンホーム) のJV。	神戸市 町石原よりバ ス15分、市街 化進行地、第 2種住居	7,404	50	2X4クワン ハウス・分譲	83.83	▶ 農地活用による農地環境の悪化を防い でいる。 ▶ 農地の日常活動から地主に合った開発へ 有効活用のため農地活用、共 同開発でいく。 ▶ 市街化区域内の農地の計画的 な市街化と農地の社会と位置づ け、地主を組織した。	▶ 農地活用による農地環境の悪化を防い でいる。 ▶ 農地の日常活動から地主に合った開発へ 有効活用のため農地活用、共 同開発でいく。 ▶ 市街化区域内の農地の計画的 な市街化と農地の社会と位置づ け、地主を組織した。	ユーザー 地主 農和不動産 設計・施工業者 金融	ユーザー 地主 農和不動産 設計・施工業者 金融	
3 民間 主導型	OH 八雲ヶ丘 S.52.8~	▶ 地主と民間アパ レルの共同による 一戸建ての両立(ア パレルハウスの供 給)。 ▶ 低価格住宅の供 給。	共同開発	宮の野住宅組 合	宮の野 住宅組合 + ミサワホーム	宮の野住宅組 合 共同開発	町田市 小田急 玉川学園	5,344 (3,904)	16	水造クワン ハウス共有	109 1,800~4,600	▶ 農地活用による農地環境の悪化を防い でいる。 ▶ 農地の日常活動から地主に合った開発へ 有効活用のため農地活用、共 同開発でいく。 ▶ 市街化区域内の農地の計画的 な市街化と農地の社会と位置づ け、地主を組織した。	▶ 農地活用による農地環境の悪化を防い でいる。 ▶ 農地の日常活動から地主に合った開発へ 有効活用のため農地活用、共 同開発でいく。 ▶ 市街化区域内の農地の計画的 な市街化と農地の社会と位置づ け、地主を組織した。	ユーザー 地主 農和不動産 設計・施工業者 金融	ユーザー 地主 農和不動産 設計・施工業者 金融	
3 民間 主導型	レジデンスS S.50.	▶ 所有地の有効活用。 ▶ 地主と民間アパ レルの共同による 一戸建ての両立(ア パレルハウスの供 給)。 ▶ 低価格住宅の供 給。	共同開発	宮の野住宅組 合	宮の野 住宅組合 + ミサワホーム	宮の野住宅組 合 共同開発	町田市 小田急 玉川学園	5,344 (3,904)	16	水造クワン ハウス共有	109 1,800~4,600	▶ 農地活用による農地環境の悪化を防い でいる。 ▶ 農地の日常活動から地主に合った開発へ 有効活用のため農地活用、共 同開発でいく。 ▶ 市街化区域内の農地の計画的 な市街化と農地の社会と位置づ け、地主を組織した。	▶ 農地活用による農地環境の悪化を防い でいる。 ▶ 農地の日常活動から地主に合った開発へ 有効活用のため農地活用、共 同開発でいく。 ▶ 市街化区域内の農地の計画的 な市街化と農地の社会と位置づ け、地主を組織した。	ユーザー 地主 農和不動産 設計・施工業者 金融	ユーザー 地主 農和不動産 設計・施工業者 金融	
3 民間 主導型	レジデンスS S.50.	▶ 所有地の有効活用。 ▶ 地主と民間アパ レルの共同による 一戸建ての両立(ア パレルハウスの供 給)。 ▶ 低価格住宅の供 給。	共同開発	宮の野住宅組 合	宮の野 住宅組合 + ミサワホーム	宮の野住宅組 合 共同開発	町田市 小田急 玉川学園	5,344 (3,904)	16	水造クワン ハウス共有	109 1,800~4,600	▶ 農地活用による農地環境の悪化を防い でいる。 ▶ 農地の日常活動から地主に合った開発へ 有効活用のため農地活用、共 同開発でいく。 ▶ 市街化区域内の農地の計画的 な市街化と農地の社会と位置づ け、地主を組織した。	▶ 農地活用による農地環境の悪化を防い でいる。 ▶ 農地の日常活動から地主に合った開発へ 有効活用のため農地活用、共 同開発でいく。 ▶ 市街化区域内の農地の計画的 な市街化と農地の社会と位置づ け、地主を組織した。	ユーザー 地主 農和不動産 設計・施工業者 金融	ユーザー 地主 農和不動産 設計・施工業者 金融	

第15章 低層集合住宅の維持と管理

15—1 はじめに

…低層集合住宅の今日的展開の背景

タウンハウスと呼称される低層集合住宅が注目を集めている。それは、クラスター型のハウジングで、コモンスペースと呼ばれる共用庭を囲むように、平行にあるいは雁行してよくデザインされた2～3階建の連続建住宅が配されている。集合住宅でありながら、接地性、アイデンティティ、公的領域から私的領域の間に中間領域的空間をもっていたり、あるいは、専用入口と専用庭があるといった一戸建住居のもつアメニティを保有していることなどが、人々に新鮮な魅力を与えているようである。

わが国には、町家、長屋に代表されるような木造低層集合住宅が、都市住居として長い伝統をもち、現存している。今、注目を集めているタウンハウスは、これらわが国の低層集合住宅の深い分析に基づいて、今日的な都市住居の提案として登場してきたと言うよりは、むしろ、モータリゼーションによって、この20余年間郊外へ外延的に伸び続けた一戸建住宅の立地上の限界を契機として、価格・規模・立地の三要素を総合的に満足させるような都市住居のあり方が模索されていた。そこへ、欧米の都市住宅の新しい展開として登場してきた低層集合住宅、PUD（ブランド・ユニット・デベロップメント）とタウンハウス等が注目され、輸入されたというのが実情であろう。しかし、それが真剣に検討されざるをえない、都市に集住することの意味やその方式について根本的に考えざるをえない時点に、今日、我々は立ち至っているのではないかと思う。

農漁村から労働力として都市に、短期間に集中させられた幾千万の人々にとって、都市での生活は、新しい集住生活様式を生み出すヒマもカネもない激烈なものであった。労働だけでなく、本来、精神と肉体を再生すべき居住地、生活過程においても疎外を強く覚えざるをえないものであった。地縁を契機とする共同生活、コミュニティの今日的再生は、都市住民にとって、集住すべき空間の主人公になり、人間性を回復し、豊かな都市生活を展開していく重要な、避けて通れぬ課題である。

この20余年間のわが国の都市住居のつくり方は、短期、自己完結、巨大、画一そして高層化と

いったことばに要約されよう。この間の経験が、われわれにすまいとまちづくりに多くの知見と技術的可能性を示してくれたことは確かである。しかし、その否定的側面は日を追って明らかにされ、深刻さを加えている。既存コミュニティの乱暴な破壊、自然および居住環境の著しい改変、居住地を管理運営していくことを諦観させるような巨大さ、無秩序さ、まるで背番号でしか識別できないような、人々の美的創造能力を麻痺させてやまない住居空間とデザイン、戸数稼ぎと土地の高度利用を口実とした子供の成育や防犯上問題の多い高層住宅の乱立、これらへの反省が今、はじまっている。

土地問題という鉄鎖を曳きずりながらも、都市内で、アーバニティを享受し、経済的条件から高密度に集合させつつも、一戸建住居のもつアメニティを保持し、かつそれを自律的に維持管理していけるコミュニティの育つようなハウジングの豊富な展開が切実な社会的要請となっている。これが今日、低層集合住宅とその一団の空間形成に向けられている期待の背景であろう。

15—2 低層集合住宅の維持・管理の基本的視座

低層集合住宅の空間的特徴は、コモンスペースと呼ばれる共有・共用空間と、これを囲む接地型連続住戸群の建築空間とが一体となって、市街地のなかに、自らのアイデンティティを表現していることである。

このことは、低層集合住宅の維持管理においては、集団としての共同行為が不可欠であることを意味している。居住者集団が、創りあげてゆくべき共同体生活とその空間表現について、共通した志向性とその実現への参画と責任遂行意識を持たないことには、この居住空間は成り立たないのである。

だから、そうしたことが容易に行なえるような居住者集団の構成と単位、彼らの共同生活が展開しやすく維持管理しやすいような空間の構成と拡がり、といったことが研究されねばならない。

そこで、低層集合住宅の維持・管理の基本的視座としては、次の三点が重要である。第一に、将来の居住者を主体とした、企画計画段階から建設、維持管理の過程までの一貫した「いえづくりのシステム」として捉えること。第二に、「つく

る」ことを中心に展開してきたこれまでの法制度・手法を、「すむ」ことを中心としたものに転換していく展望をもつこと。第三に、利用—所有—管理という脈絡のなかで、私的所有から「共」的所有へという所有関係の社会化を成立・拡大させ、空間の利用を所有から解き放つとともに、その利用と管理の内容、主体、費用負担を、明解に空間構成に組み込んでいく方向を探ることが大切である。

15—3 低層集合住宅における維持管理上の問題

本論を展開している1980年時点では、低層集合住宅は供給されて間もないし、その事例も決して多くはないので、維持・管理上の問題を深く考究するにはいささか材料不足である。しかし、いくつかの調査(*1)や筆者の取材等から指摘できる点を整理してみよう。

第一に、共用空間の利用と管理についてである。共同庭のような空間、集会所等を住戸集団で共有することは、戸建志向に凝り固まっていた近來の住宅供給では考えられなかった。公私二分法的発想が定着していて、共有・共用といった概念は馴染みが薄い。専用庭の利用と管理の主体は明確だし、各人も色々工夫を凝らす。ところが共同庭となるとどう使っているのか戸惑う。そこを使う協同生活、祭や四季折々の催し、レクリエーション等の戸外生活などは、協同体の慣習という独自文化の成立が併行して進まねば十分な展開をみせない。管理も共用空間が生活と密着していれば、自律的で自発的な行為を土台として機能しよう。現状はそれ以前のもが多いようである。そのため、コモンスペースが全く利用されず、居住者から無用の長物と思われたり、荒れても放置されたままのものまで散見される。空間的計画の欠点が目立つプロジェクトも多い。敷地から各戸専用部分を切り取って、残余の端地ハギレをコモンと称している、全くコミュニティの育成など眼中にないエセものや長屋建にわずかなフリルをつけただけのマガイモノまでである。

第二は、所有に対する居住者の理解に関する問題である。低層集合住宅は、専用部分と共用部分をあわせて、建物と敷地が一体として計画・設計され、総合的に居住環境を保持・機能しているところに価値があるという点への理解が、まだまだ不十分なようである。そのため、専用庭への増築、全体を考慮しないデザインの付加などが、「専用(有)」だからという独立住宅と全く同じ感覚で行なわれる。ひどいときには、共用(有)

の意義を認めず持分の分割を求めたりする。

第三には、集合住宅という住居形態に起因する各戸の生活の重なりに伴うトラブル、相隣・近隣トラブルである。最も多く発生しているのは「音」で、それも犬・猫の鳴声や子供の歓声、自動車の出入音など、戸外からの空気伝播によるものが目立っている。上下の住戸や隣戸からの話し声、衝撃音などは、三階建以上の住戸形式以外ではほとんど問題となっていない。洗濯物とくに布団などの大物の干し場が予め設計されていることが少なく、居住者も困難を感じ、景観上も問題を起こしている例が多い。また、生ゴミの始末やゴミ焼却に伴うトラブル、自転車や三輪車の放置等のトラブルもみられるが、これらはゴミステーションや自転車置場を10軒程度へのサービス範囲で配置すれば、その管理も防犯問題も解決しうる。ところが、意外とこれらがうまくしつらえられたプロジェクトは少ない。視線等によるプライバシーの侵害問題は、雁行させて各戸のアイデンティティを強調したり、歩道や共用庭を各戸のレベルから一段下げたり、あるいは適切な植栽を施しておくなど、空間的工夫のみられるもので苦情の発生が少ない。こうした、集住に伴う生活の重なりによって発生するトラブルの処理は、空間的工夫で緩和しうることもあるが、むしろ居住者の生活様式がある幅のなかで収まっていたり、新しい慣習を創り出したりといった、強制的集住単位での集住の作法の確立といったことにより多くを求めることになろう。

第四は、管理組織とその運営についてである。大体のところは、管理組合あるいはそれに代わる組織をもっているが、日常的に組合員が、自らの空間の維持管理に参画し、創意工夫のための研究をしている例は多くない。組合規模の適正さ、維持管理の対象の明解性、維持管理の自主性・自律性が確保されているところで、組合員の参画などが良好である。組織はあっても名ばかりで、他人まかせとなっているところでは、各住人が、共用空間を筆頭にアンタッチャブルな空間を多く意識し、いらだちを感じている。

第五は、どのプロジェクトでも、大規模な補修や再建築への住人の心構えが十分整っているとは言い難いことである。維持管理の内容とそのおおよそのタイムスケジュール、準備すべき費用を、各住人が良く理解していない。このままでは、いざ多額の出費を要するときに、コミュニティを揺るがす大騒動となろう。

さて、以上みてきたような問題を踏まえて、具

体例も差しはさみつつ、低層集合住宅の維持と管理における基本的な課題を述べたい。

15-4 低層集合住宅での協同生活と居住者組織

低層集合住宅の維持・管理は、いろいろな組織やキマリを作ったとしても、最終的には、居住者自身がその空間の豊かな展開に、熱意と関心をどれだけ常に向けているのかにかかっている。住めば住み込むほどに良くなる居住空間とは、構成員の基本生活の独立性を相互に認めあいながら、共用空間を舞台に、それをさらに豊かに包み込む協働生活が、時々の構成員の要求に基づいて展開され、集合住宅全体として滲み出るような人格もっている。

宮ノ郷フレッシュタウン（図11・1）は一つの好例である。もと公団分譲住宅の居住者たちによるコーポラティブ方式でのいえづくりで、ランドプランニングをした16戸のツーパイフォー低層集合住宅団地だ。プロジェクト実現への過程で、協働体としての理念の議論がなされ、価値観の異なる人や実現条件の乏しい人が出てきて離脱し、共感する新しい人が参画して協働体としての意思を固めている。家族ぐるみの交流も深まり、全体が一つの家族といった雰囲気をもってきている。

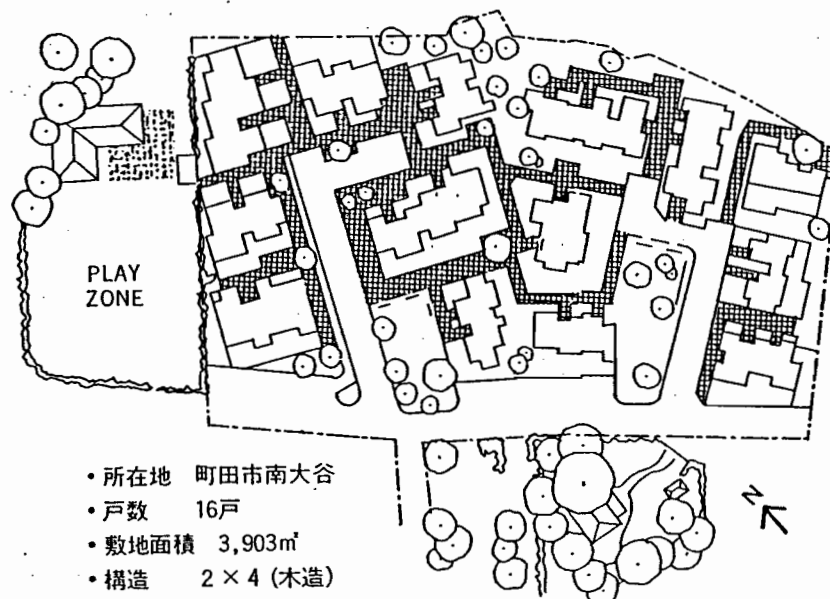
芝をはり、高木を植樹したコモン庭では、30余人の子供たちがのびのびと遊び、大人たちが憩う。夏にはバーベキューパーティが開かれ「まつり」の場と化す。年齢差のある子供たちが、一つ兄弟のように睦みあって、核家族世帯では得がたい子供の成育環境を現出している。住宅づくりの

数年の苦労は、良好な近隣・協働生活の基礎をしっかりと築きあげたようだ。コモン庭や通路の清掃や草とり、散水なども、自発的な行為に支えられて機能している。ここにコーポラティブ方式の住宅供給上の優位性が見て取れる。住宅建設までの過程で、居住者みんなが住宅問題のある意味での専門家になっている。集住することの意味、利点と注意すべき点を了解している。話しあって納得したことが、基本協定として、維持管理をも含めて成文化されている。

大阪府企業局分譲の庭代台タウン・ハウスも興味深い（図11・2）。専用歩路が貫通する中庭に向かって並ぶ一部メゾネット40戸の低層集合住宅である。居住者は、中層分譲住宅に住んでいて、集住生活に慣れた人が多かったようで、相隣トラブルなどは、自らの手で制御しているようである。住宅関係に詳しい人も多い。設計者は、コミュニティの速やかな醸成を考えて、中庭はごくシンボリックな植栽にとどめ、入居者に任せた。この狙いはズバリ的中して、入居者は管理組合をつくり、「何でもやる」ということで活動を開始した。

各戸へのアプローチがこの共用庭からということもあって、この共用庭をどうするかが、管理組合の初仕事であった。造園のプロがいた、建築や都市計画のプロもいた。これらの人々に、管理組合の理事と興味ある人を加えて、研究会を発足させた。住人に諸外国の例をスライド等でみせ、コモンスペース利用のマスタープランを描いて検討した。緑化をしながら、各戸のプライバシー保持を図ろうという基本方針を定め、緑化の方式等に

図1 宮ノ郷フレッシュタウン



についてはアンケートを実施している。植栽は、共有部分に高木、専有部分に低木とし、費用も1年目150万円、2年目100万円を投入している。管理組合は6班に分かれている。共用庭の掃除は月1回、10時から始まり、全戸から参加、掃除のあとは、各戸もちまわりで個人宅で話しあいを開いている。そこで、維持管理上の問題も出され、話しあわれる。管理規定は「美観を損わない利用を」というだけだが、増築問題やアプローチ、擁壁、専一共仕切材料等の問題が出てくると、実際はこうした会合や回覧、個別の話し合いなどで解決していつている。

以上みてきたように、低層集合住宅における協働生活を生々させ、維持管理をうまくすすめている例には共通した特徴がある。

第一は、集団の大きさの適切さである。庭代台の居住者が、「40戸というのはよい単位だ。個人生活に深く干渉しあうでもなく、各戸の夫婦と子供がよく識別できて、領域感がある」といつていた。昔からの町内会の最小単位の組(班)は、10~15戸で構成されていて、この数字に変化はない。日常的に話しあったり、行動を同じくする単位としては10~15戸、まとまった共用空間を確保しつつコミュニティの緊密性を失わないためには30~40戸というところであろう。

第二は、協働生活と共用空間利用への居住者の関心の集中とイメージの統一である。この点ではコーポラティブ方式が大変有効である。分譲方式でも、居住者参加を強め、あるいは居住者の自覚を高める空間構成をとるとともに分譲者による集住への援助も大切である。

第三は、居住者のある幅での階層的な均質さで

ある。維持管理の費用負担能力や、生活様式において極端な差があると、維持管理や協働生活に大変な困難をもたらす。

第四は、日常的な共用空間等の維持管理への居住者の参画が組織され、話し合う場がムリなく組み込まれていることである。共用部分をもった低層集合住宅の維持管理などというのは、経験も浅いことで、何が起こっても不思議でない。そんなときにも、すぐ話しあえる場と雰囲気は居住者みんなに定着していることが一番大切である。維持管理は長期にわたる行為だから、その内容とタイムスケジュール、費用負担などについて、居住者全体として共通した認識を作りあげていくことが大切である。こうした住み手としての、空間の利用と管理の主体としての確立と自律的な行動があつてこそ、諸規約や協定といったものも生きてくる。

15-5 維持管理を容易にする空間構成

居住者が愛着と誇りをもつ低層集合住宅の空間構成とはどんなものだろう。まず、周囲への配慮が行き届きながらも、集団としてのアイデンティティを明確に持っている。そして、住棟と敷地を巧みにデザインして、一戸建のもつアメニティ(専用入口、専用庭、公領域から私領域に至る多段階の空間構成)を十分に実現している。さらに、雁行や前面ポーチ、玄関の表情によって各戸のアイデンティティもうまく強調している、こうした空間構成がそうだろう。

密度高く集住するわけだから、戸建に比べて侵害されやすいプライバシーを巧みに防がねばならない。住戸によって囲まれた中庭的共用空間は、

図2 庭代台タウンハウス

(東側の約半分を省略した)

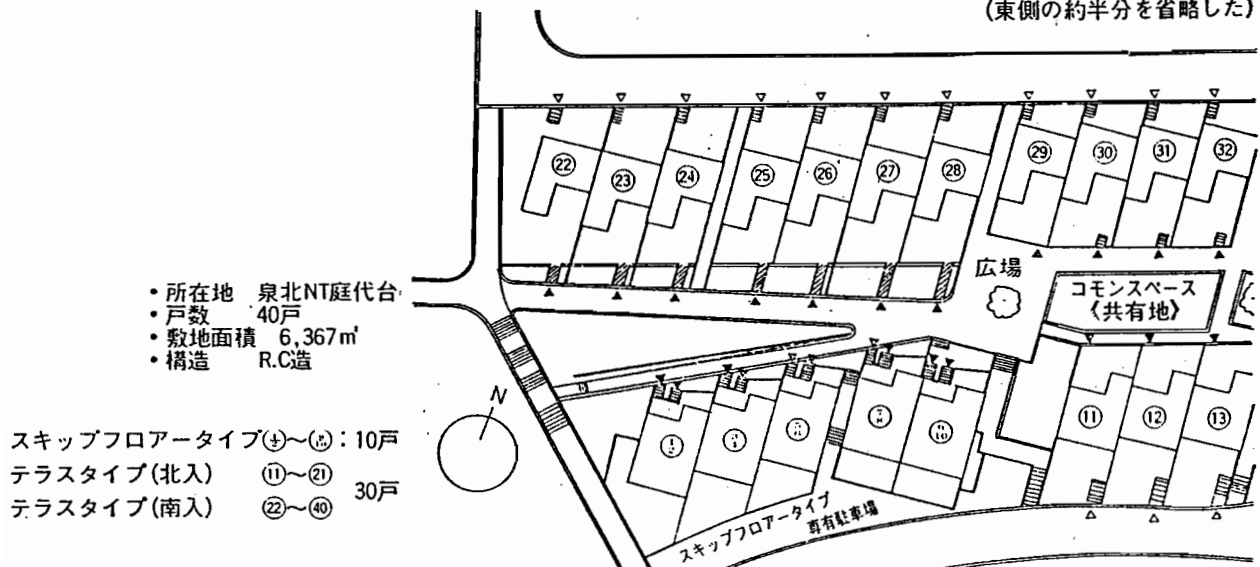
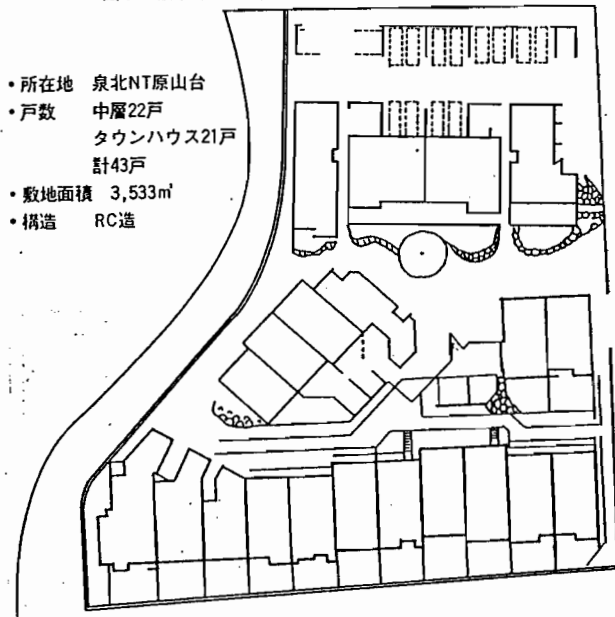


図3 泉北原山台コーポラティブハウス



プライバシーの保持と出会いの創出とともに、監視の行き届いた子供の遊び場となろうし、適当な視線の到達は防犯上も極めて有効である。この「かこみ」の手法と、通路等必要なものを除いて共用空間をここに集中することが大切である。

さて、この共用庭はどれくらいの大きさがいいのだろうか。各戸から視覚的にも、聴覚的にも接触できるような空間の拡がりが良い。そこは、各戸の生活の一部がはみ出してくる「はみ出し生活領域」の交錯する場所でもある。「わが家」の居間から共用庭の緑がみえ、「わが庭の一部」として認識できる。家のなかから、そこで展開されている光景を眼に収めることができる。一声かければ、みんなが顔を出す。「わが領域」として全空間が捉えられる。そこにコミュニケーションが生まれる。だから、専用庭は、生活に密着して必要な最小面積に押し止め、共用庭を豊かにするのがよい。そのことがより一層、人々の関心と熱意を共用庭に向わせ、維持管理に創意工夫がみられることとなろう。

共用庭の大きさは、また、居住者に「くつろいだ」感覚を与える程度がよい。それは視覚的・聴覚的に無理なく捉えうる空間の拡がりであって、現実面では、取得に要する費用とも無理なくすり合う面積であろうし、また自律的・自主的に維持管理しうるひろさなのである。

庭代台では、共用空間の清掃・草ムシりに、当初、各班から二人ずつ出していたが、これでは時間がかかり過ぎて負担感がひどすぎた。そこで、全戸から一名以上出て行なうようにすると丁度具

合いよく、定着したという。

維持管理を容易にする空間構成の条件をまとめてみると、次のようになる。第一に、私的領域と共的領域および公的領域が明解であって、曖昧な部分がないこと。第二に、住戸によって囲まれた共用庭をもち、視覚的にも聴覚的にも容易に捉えられ、自律的に維持管理できる広さであること。第三に、各戸の生活が、専用部分で完了しないで、自然に共用部分に溢れ出すような、専・共の空間配分がされていること、である。

15-6 維持管理と利用と所有

低層集合住宅は、土地や建物の所有形態が専有と共有に分れたり、その利用が専用や準共用、共用と複雑であり、空間的にそれぞれの関係を明確にしておかないと、維持管理上厄介な問題を引き起こすこととなる。

たいていの場合、低層集合住宅の特質を生かすため、建築基準法86条の総合的設計による一団地の建築物の取扱いを受けている。また、非木造の場合は、区分所有法の適用も受けている。それで、管理組合を構成し、管理規約等で土地所有と利用形態と制限、建物の所有、利用形態と制限、そしてその維持管理システムを規定している。さらに、協働生活の仕方を協定したり、建築基準法第69条による建築協定によって補完しているものも多い。しかし、その具体的な形態はさまざまである。

宮ノ郷では基本協定によって、共有財産の持分とその運用および生活協定の基本を定め、現在の居住者のみならず、権利を継承するものにも伝え及ぼそうとしている。土地は借地で、借地権を共有している。利用は、専用、準共用、共用に区分され、専用地は専用の庭、ポーチおよび建物の底地、準共有地は建物の壁面から2|までの敷地、共有地は公園、緑地、道路、通路、擁壁の法面等となっている。借地権取得費および造成費は各戸の上述の利用区分の面積に応じて負担し、それが、借地権持分比となっている。こうした按分共有方式は、全体が全員の財産という考え方に立っており、専用地だけが財産と考え、そこにのみ関心を集中させ、やりたい放題をするといった一部の根強い私的所有観からの脱却を目指している。しかし、このプロジェクトでも、3戸が借地権の分筆を主張して係争中であり、利用中心への価値観の転換は、歴史の流れではあるが、いくつもの障壁を乗り越えねばならないようである。

管理については、つぎのようになっている。専

用地と準共有地については構成員それぞれが管理し、共有地及び共有物については共同管理である。建物については各戸管理を基本とし、棟に係るものについては各棟の責任で、また、駐車場は管理組合の経営としている。居住環境の維持改善のため、現況の土地利用をを不変しないこと、準共有地の使用は、植栽1|り以下、恒常的な私物による占有の禁止、造作の禁止等の制限を設け、あるいは、共有地への私物の放置、専用的利用の禁止、敷地内4|道路の緑道的利用を定めている。建築についても、増築を禁じ、窓の新設、住宅の模様替え、改造、大修理、テラスの新設等については、近隣全員の同意を必要とするなどの制約を課している。また専用地の境界は植栽によるものとし、その費用および管理は共同管理によるとしている点は注目される。

このプロジェクトのようにツーバイフォーによる木質住宅で、建物は専有、土地は共有、そしてその利用と管理を、専・準共・共に区分して、あるいはその境界について、利用と管理の内容を定め、その主体と費用負担を明確にしているのは、一つの典型であろう。

低層集合住宅の多くの場合、「建物の区分所有等に関する法律」（1962年法律第69号）に基づいて、管理組合をつくり、管理規約（組規約）を定めている。例えば、住宅公園の分譲の場合は、この外に、専用庭などの使用に関する協定、建築協定、共同生活の秩序維持に関する協定などの協定（区分所有法第23条に基づく「規約」）で補完している。敷地、建物および住宅地関連施設は共有、各戸内部居住空間が区分所有による専有となっている。各戸の専用庭も、共有地の無償専用という形をとっている。全体としての内容の大筋は、宮ノ郷他のプロジェクトと同様である。これは区分所有という所有形態の下での、維持管理上の利用、管理体系をほぼ網羅したものといえよう。ただ、ハギレ端地コモンや専用地にまわりつくような中途半端な共有地をもつプロジェクトでは、共用でありながら実態的には専用的になってしまっている。物干場やサーピスヤードがうまく設計されていないために、物置や突出物干、簡易底などが専用庭や壁面に現われ、管理規定等も「現実生活の要請」のまえに、腰くだけ骨抜きになっている事例もある。

泉北原山台コーポラティブハウス（図10・3）の場合は、区分所有法第36条の団地への準用を適用して、コーポラティブに建設された中・低層4棟42戸の建物と敷地全体を一体のものとして、所

有・利用・維持管理の対象にしている。さらに、タウンハウスの一部棟に限って庭先より1.8|を限度として、またバルコニーはその先端から1|までは増築できるとし、光庭は部屋の一部として改造可とするなど、いずれも、関係する住戸の合意と管理委員会の建築計画上の指導・援助を条件として、居住者による増改築の可能性ある部分を予めコントロールしている点が興味深い。

庭代台は、専有地とコモンスペースと歩路等の共有地に明解に区分され、所有・利用・管理の対応は明確である。ただ管理規約は、美観を損わない等の原理表現に止め、細部はきめていない。細部については、実際に問題が発生したときには話し合いによる解決と「慣習法」に依っている。このため三戸で発生した増築問題や、各戸の専・共区分の塀や擁壁の扱いなど、適切なリーダーと専門家の存在がなければ今ある様にはうまく処理できなかったであろう。専用庭の拡大要求も調査(*2)等では示されるなど、長期にわたる維持管理過程を考えると、一定の成文化した規定も必要であろう。

低層集合住宅の維持管理における所有・利用問題の基本方向は、所有と利用の分離であろう。建物と敷地の一団の住環境は、それ自体居住者の協同生活の器であるとともに、地域空間への良環境の提供でもある。それは、私的所有されるものでなく共有、一つの社会的所有形態を取るべきものであろう。利用は、そこで展開される生活行為と実際的で有効な管理体系にしたがって、専用・準共有・共用に区分し、さらに利用・管理の主体と費用負担を明確にしておくべきだろう。所有の社会化＝法人化は、維持管理上の多額の出費や困難への公的援助の途も開くことにもなる。

15-7 おわりに

低層集合住宅の維持・管理の問題は、都市での集住のあり方として、現実の都市空間のなかに「新しい協働社会」を定着させていく課題に他ならない。共有の居住環境をもち、それを巧みに演出し、住みこなし、協働して住むことがいかに楽しく、大切なことであるかを再発見することである。町家や長屋に代表されるわが国の低層集合住宅は、間道にそってあるいは路地に面して建てられ、一連の住戸に囲まれたミチ空間は、人々の生活が交錯し、祭空間にもなった。裏長屋の凶子などは庶民の共同生活の場そのものであった。マチには共有の会所があり、地藏盆等の演出空間がしつらえられていた。増改築や生活には、マチの

ルールとシステムが定められていた。モータリゼーションのなかでミチ空間は破壊され、人々の豊かな共用空間は失われてしまった。

コモンスペースをうまく創り出し、維持管理していたわが国の低層集合住宅の空間構成と維持管理のシステムを再評価し、今日的に新しい形をとって生かしてゆくべきであろう。

都市に集住する空間構成の原則として、公と私の間に関の空間を創出することが求められているとするならば、今後、個別開発の小集団化によって、防災上や美観上や特定多数の人々の使用するオープンスペースの提供等の公共性が認められる住宅開発・供給（低層集合住宅もその有力な一員である）に対しては、公的セクターが技術上、税制上等の援助・優遇を強めていくことが求められよう。さらに、国民の住居観や所有・利用観を、集住にふさわしいものへと高めていくためには、多様な住環境教育の展開も大いに望まれるのである。

*1,2 「平城ニュータウンの住宅需給とコミュニティ形成に関する調査研究」（1978年6月、日本建築学会・近畿支部）の第2部『低層集合住宅の計画に関する調査研究』

第5部

小集団性と協働性を基調とする居住地開発・整備の 実践と検証

第16章 地域性と領域性を具現した住宅団地…島原市営柏野住宅

第17章 居住者参加によるインフィル型住宅供給…長崎県営植松団地

第18章 戸建集団住宅地における共用空間の利用・評価とコミュニティ生成

—つきあいを育む住宅地計画…ウッディヒル矢上

第19章 支えあって楽しく暮らす高齢者協働のすまい

第20章 地域密着の住宅・住環境づくりと住民の大学

第5部 小集団性と協働性を基調とする居住地開発・整備の実践と検証

居住地開発・整備を「アメニティ充実の空間構成と居住システムを確保した居住地を地域に密着して生み出し、居住者による自律的主体的管理運営を促進し、コミュニティの形成・維持・発展継承を行うこと」と定義し、その計画原理を小集団性と協働性にあるとした。その具体的な空間モデルとして、序論ではハウジング・ユニットやハウジング・グループなどを提示した。それより上位のアメニティ要請は、住宅供給とかかわって展開するより都市計画的分野で対応すべきだろう。ハウジング・ユニットやハウジング・グループの特徴は、領域性を明瞭にし、小単位で空間帰属意識を共有できるようにし、コモン・アクセスとすることで、自然な出会いとコミュニティの形成が図れることにある。住宅づくりの初期段階から居住予定者が主体的に参画することは、大いに好ましい。しかし、そのことがかなわない場合でも、こうした空間構成と協同運営組織を予定しておけば、コミュニティの形成を助長出来る。

地域性と領域性をコンセプトとした島原市宮柏野住宅、基本設計段階での居住者参加とインフィル型住宅供給を課題とした長崎県宮植松住宅建替、ハウジング・ユニットで構成するクラスター開発による戸建住宅団地・ウッディヒル矢上、高齢者を対象とした公営コレクティブハウジングの非震災地域での第1号となった本原すこやか住宅の4プロジェクトの実践は、小集団性と協働性を基調とした居住地開発・整備の計画論を目に見えるものにしたことで、居住者から直接肯定的な評価が得られ、愛着を生み、コミュニティの確かな形成と発展を検証出来た。

居住者・住民、行政、業者、専門家が、居住地開発・整備やまちづくりに主体的に関わりだすと、その過程でそれぞれが成長し、新たな能力と新境地を切り開いてゆく。このプロセス・プランニングをもっと実践・研究して行きたい。

第16章 地域性と領域性を具現した住宅団地

…島原市営柏野住宅

16-1 柏野住宅プロジェクトの特徴と評価

地域住宅(HOPE)計画の策定とその事業推進の一環としての公営住宅の建設は、1983年の制度創設以来、全国的にみれば相当数に上る。しかし、公営住宅の計画・設計から建設を通じて、地域の特性を生かした持続的ないえづくり・まちづくりへと展開しているものは、そう多くはない。

島原市営柏野住宅の基本計画・設計は、島原市地域住宅(HOPE)計画のモデル事業として構想された。基本計画・設計にあたっては、地域の特性の十分な把握と地域からの発想が汲み出され、住まいからのまちづくりが持続的に展開できるよう留意した。そこで、徹底的に地域に密着して調査・計画・設計を行い、地域のいえ・まちづくりの基本的考えとその空間的モデルを示すこととした。この一連の調査・計画・設計の作業を通して、地

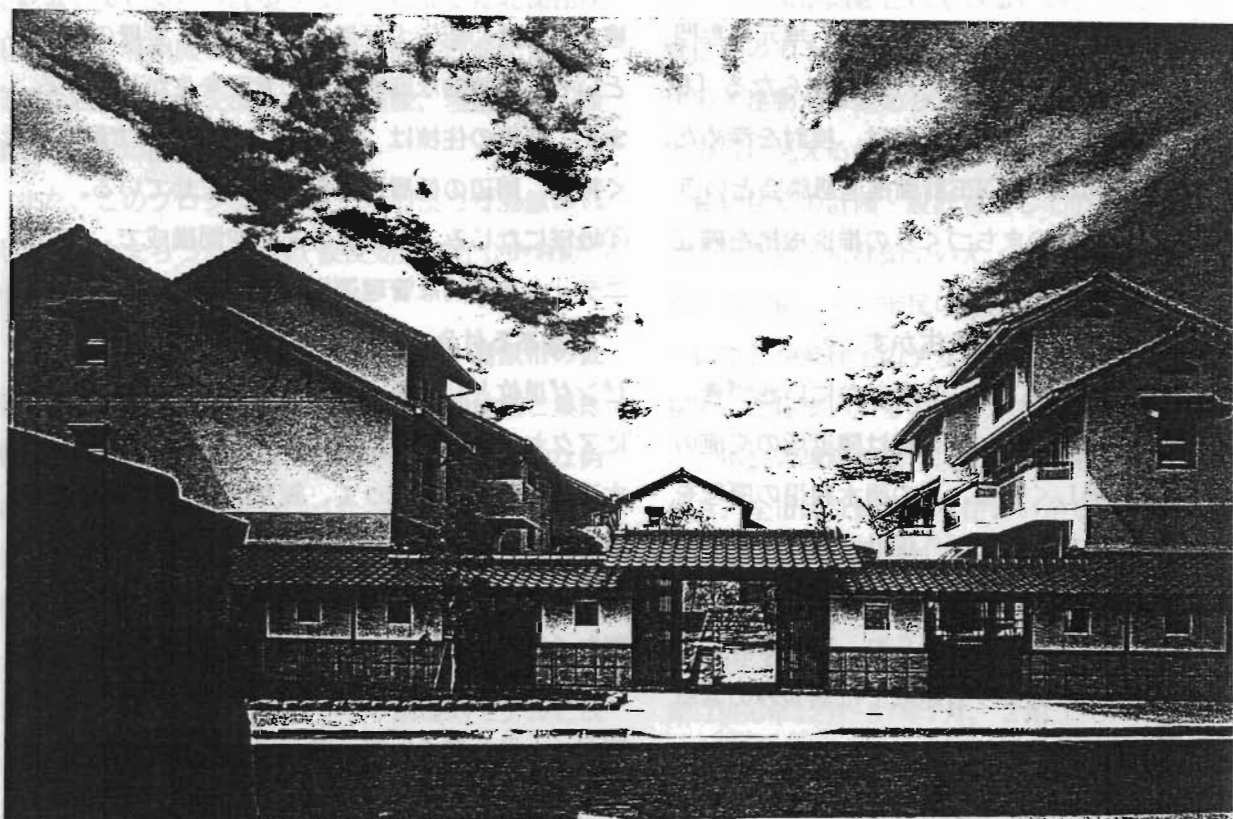
元の関係各界・住民の方々と協働することで、「地域に根差したすまいからのまちづくり」の考え方を共有することができたことは貴重である。

また、このプロジェクトでは、自然なコミュニティ形成と自律的な空間の管理運営を誘発するような領域感ある住棟配置・外構計画とデザインを実現するという今日の重要な課題でも、成功しているのではないかと思う。

このプロジェクトの特徴を要約すれば、以下の5点が挙げられる。

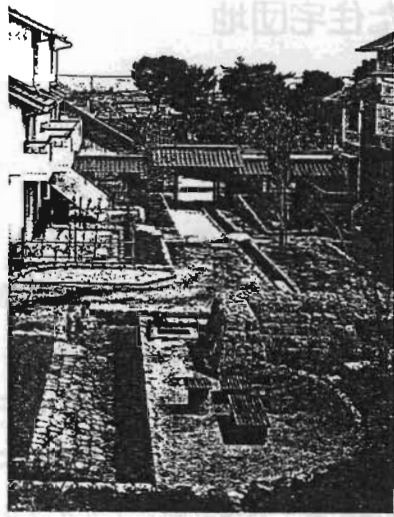
1>地域で共に計画し、創りあげる

島原市は85年に地域住宅(HOPE)計画を策定し柏野住宅を地域固有の環境を生かした住まいからの街づくりのモデル事業として企画した。そこで武家屋敷・商家・農家など伝統的な住宅と街並、石



東側道路より見た南北両棟とそれをつなぐ木造瓦葺の門と下屋 下屋は駐輪場とゴミ集積場です

※1 撮影：新建築写真部



水路はコモンひろば中央で洗い場の親水空間となっています ※1



水路は武家屋敷地区と同じ地場産の安山岩で構築されています ※2 撮影：湧水 道



住戸群の住棟・住戸へはすべてコモンひろばよりアクセスします ※1



東側道路よりの景観 道路に面した住棟は軒高を低く抑え、周辺の低層住宅街に馴染ませ、景観形成に寄与しようとしています ※2



※2

垣や湧水などの地域の個性を明確にする調査研究を行い、あわせて、計画の策定から実施・運営まで地元の目と愛情が注がれるようにと考え、地元の専門家、行政各分野の担当者を含めた18名からなる「柏野住宅基本計画策定研究会」を設け、検討を深めた。この研究会の成功が、HOPE計画推進懇談会という継続的な住まいからのまちづくりの推進機構を確立することに役立った。

②地域の豊かな自然と素材を生かす

島原の豊かな湧水は、暮らしのなかにいきづき、醸造などにも欠かせない。洗い場は隣近所の交流の場、水路は街を美しく彩る。この湧水利用の原理を活用した団地の住棟配置及び外構計画としている。外構を引き締める石垣は、色合いのよい安山岩、その風化土のセレクトが敷き詰められ、生垣のベニカナメや石垣のイタピカズラも地域では馴染みの素材である。

③地域の歴史、伝統、街並に調和する

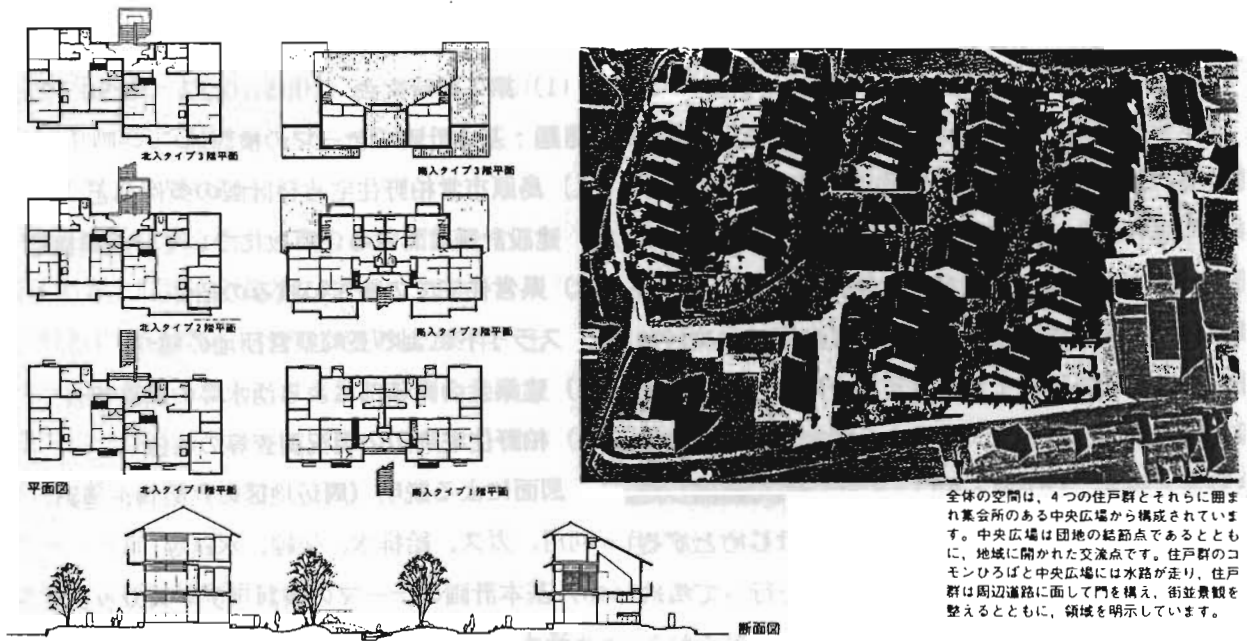
柏野住宅は武家屋敷街並保全地区に続く一角にあ

る。石垣と木造の門・下屋（自転車・ゴミ置場）を巡らして街並景観の連続性を確保した。住棟は三階建てで、五寸勾配の大瓦屋根、漆喰壁、妻壁の飾窓庇といった伝統的な商家と蔵の意匠を生かしている。また、外周の住棟は2～3階メゾネットで軒高を低く抑え、周辺の低層住宅街に馴染ませている。

④地域になじみ、領域感のある空間構成で コミュニティと自律的な管理運営を育てる

面識ある付合のできる30戸前後を住戸のグループ単位とし、湧水の「洗い場ひろば」から各戸にアクセスする囲み配置となっている。外周側には木造の下屋と門があって、視覚的にも心地よい領域感が生まれている。自然な出会いをつくる広場からのアクセスと領域感は、居住者のコミュニティを無理なく育て、自律的な空間管理を誘発している。

4つの住戸群の会合う中央部には、団地全体の玄関ゲイトから続く石垣と湧水路のある中央広場と集会所があって、団地社会の中心となるとともに、周辺地域にも開放されていて、地域との交流点ともな



全体の空間は、4つの住戸群とそれらに囲まれ集会所のある中央広場から構成されています。中央広場は団地の結節点であるとともに、地域に開かれた交流点です。住戸群のコモンひろばと中央広場には水路が走り、住戸群は周辺道路に面して門を構え、街並景観を整えるとともに、領域を明示しています。

っている。

⑤地域の生活と高齢化を考えた住戸を計画する

建替計画でもあるので、居住者の意見・意向を十分調査し、地域の住み方を考えた平面計画である。続間を、DK+6和あるいは6和+6和の形でとり、DK以外は和室としている。住戸内で展開される飲み会や盆・正月などの集まりに対応するためである。収納家具に住面を占拠されないように、タンス置場も設置している。「洗場ひろば」に面した北側住棟1階には、専用庭をもった高齢者向住戸を配して、自然な居住者との交流を、また濡縁、埋込浴槽、段差解消などの配慮をしている。

また、このプロジェクトは、次のような島原のいえづくりやまちづくりへの波及効果や社会的貢献も行い得たと考えている。

柏野住宅の計画・設計を行う過程で、島原市の武家屋敷、町家、農家、漁家などの伝統的住宅と集落景観を調査し、その保全や活用あるいは創造的な街並景観づくりへの提言も行った。このことは、雲仙・眉山の緑と豊かな湧水という恵まれた自然とともに、歴史と景観を生かしたいえ・まちづくりを考える切っ掛けになった。また、柏野住宅の計画とデザインは、そうしたいえ・まちづくりの創造的モデルとなった。

この計画・設計(85年度)を切っ掛けに、「島原市まち並景観賞」という顕彰制度が、87年度から実施

され現在に至っている。この顕彰制度は、島原の自然や歴史、街並に似合う住宅や建物、あるいは一寸した住環境を創り出したり保全している施主や団体、設計者、施工者を顕彰し、市民の自発的な「わが家からの街づくり」を奨励しようという試みである。87～95の8年間、毎年33～55件の応募があり、10点が顕彰されています。年間の建築確認申請は300～400余ですから、その1割以上の応募で、その3～4%が顕彰されているということになる。柏野住宅のある島原城周辺や商家筋には、顕彰された住宅・建物が多数あり、それら一つひとつが、事実上の目に見える景観指針の役割を果たしてきている。

柏野住宅の計画・設計を通じての島原の住宅と街並の再発見・再評価やいえ・まちづくりの考え方は、多くの関係各界と市民の理解を得るものとなってきている。柏野住宅のデザインや空間構成は、地域に根差した住まいからのまちづくりの具体的事例として、市民の理解を助け、まち並景観賞という制度を生み、全市的な魅力的な住まいからのまちづくり、景観づくりへの跳躍台となったと評価している。

なお、基本計画・設計期間は、1985年9月～1986年3月である。施工期間は、5期にわたり、1期:1986年12月～87年7月、2期:1987年12月～88年7月、3期:1988年11月～89年7月、4期:1989年12月～90年7月、5期:1991年12月～92年7月である。92年度建設大臣表彰を受けている。

16-2 地域に根ざした基本計画の策定

基本計画の策定にあたっては、地元島原の建築関連の専門家や関連行政機関の意見や提案を取り入れ、検討を重ねたものとするにしました。そのため、「柏野住宅基本計画策定研究会」を長崎県住宅課1、長崎県島原振興局建設課1、長崎県立島原工業高校建築科2、長崎県建築士会島原支部青年部4、島原市役所（企画・都市計画・建設の3課で4）、長崎総合科学大学3、TEAM-AIO3の計18名で組織した。建替団地であるので、再入居希望者をはじめとする居住者の意向などは、アンケート調査を行って集約したが、計画策定への参加については、見送られた。

計画策定は、長崎総合科学大学+TEAM-AIOで構成される作業グループから計画案とその考え方を提示し、研究会で原案を検討・討議し、結案へと取りまとめて行く方法がとられた。研究会は、1985年10月より86年1月までの間に4回開催された。各回の研究会での検討事項と確定事項は次のようだった。

(1) 第1回研究会 (1985.10.22 18:30~21:45)

議題：基本計画のテーマの検討他

1) 島原市営柏野住宅建替計画の条件など

建設計画における住戸数について→検討課題

2) 県営住宅での新しい試みの紹介

スライドによる長崎県営団地の紹介

3) 建築士会青年部による湧水等の調査報告

4) 柏野住宅周辺の現況調査等の報告

図面による説明（周辺地区の建築物、道路、土地利用、ガス、給排水、架線、水路等）

5) 基本計画のテーマの検討（ディスカッション）

*湧水を利用する。→決定事項

・分校での湧水を利用してはどうか。（ルート：分校～川沿い～柏野～島原城）

・自噴またはポンプアップしているボーリング井戸水の利用も考えてはどうか。

*間伐材などは利用するなら部分的に使う。→検討課題

*石（地場産）はよく吟味して使う。（量的には？）

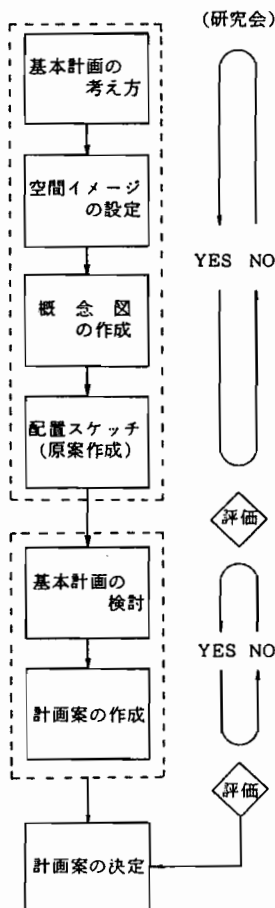
→検討課題

*柏野地区には公園が少ないため、集会所は地域還元として、周辺の人にも利用できるように計画する。

←決定事項

*道路は現道を利用しつつ、新しいルートや拡幅も考える。→検討課題

基本計画の作業フロー



第2回研究会	第3回研究会	第4回研究会
(資料) 作業フロー図 現況調査 町家・農家平面図 HOPE計画提示案 基本テーマ 配置概念図 配置図 平面図 断面図	(資料) 住戸タイプ別分布図 配置図 平面図 断面図 立面図 外部空間コンセプト図 外構レベル図 集会所 建替スケジュール	(資料) 仕上表 配置図(平面図) 断面図(断面図) 立面図(立面図) 外構計画図 イメージバース 工事区分図

(2) 第2回研究会 (1985.11.14 18:00~21:00)

議題：配置計画および住戸・住棟計画など

0) 第1回研究会を振り返って

1) 島原の伝統的住居と街並み調査の中間報告

2) 柏野住宅および周辺隣接地の現況について

図面と資料による説明 (柏野住宅団地の条件、土地利用現況図、建物現況図、世帯数、計画の基本方向、作業フロー等)

3) 柏野住宅基本計画の検討…その1

①基本計画の方針

②配置計画および敷地利用計画

③住戸・住棟計画

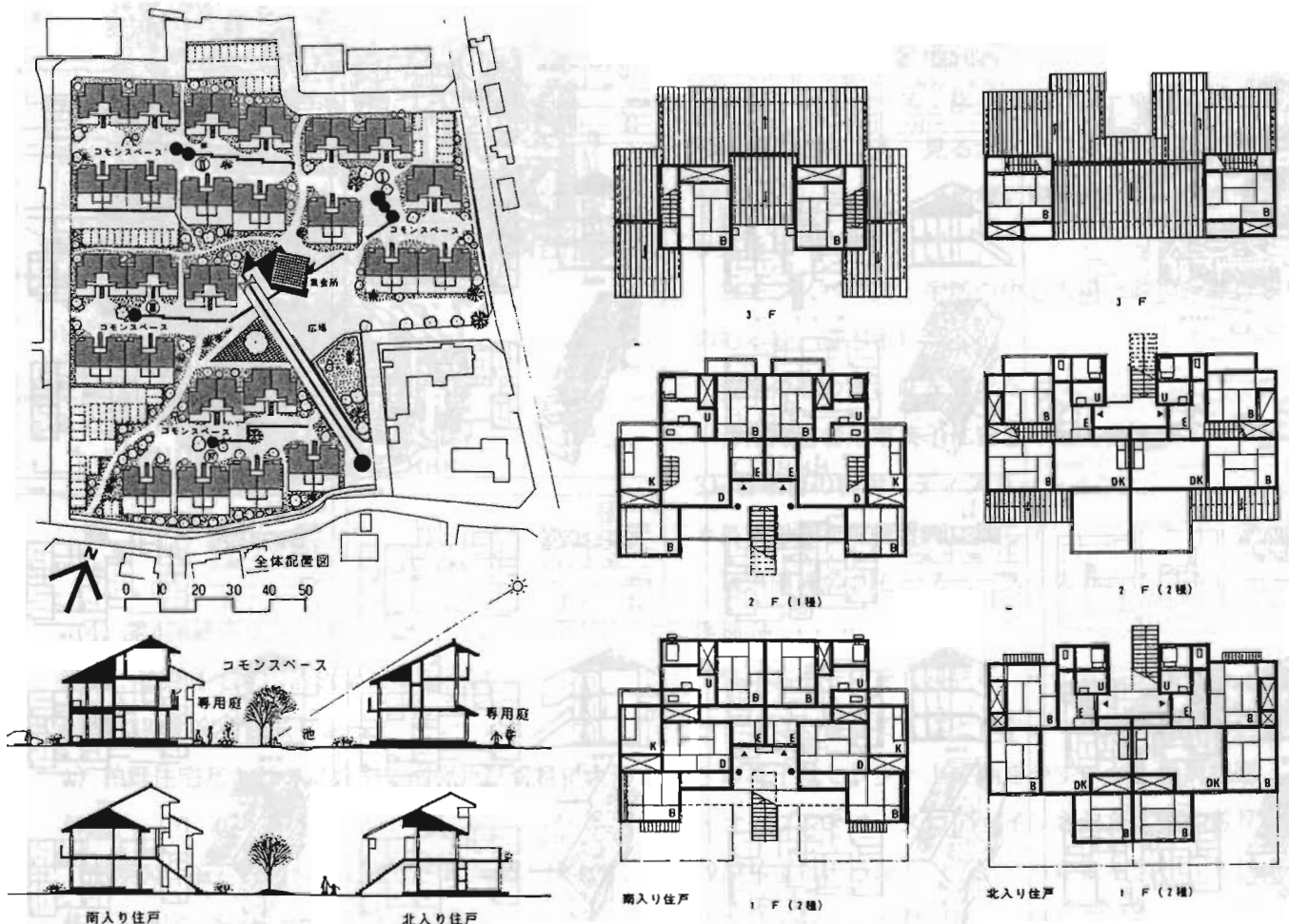
①-③…模型 (S : 1/200)、図面による説明(概念図、配置図、平面図、断面図)

4) デイスカッション

*配置に関して…提案案のコンセプトで計画を進め

るが、今後の検討課題は次の通り。

- ・各ブロックに緊急車輛が入れるよつにする。
- ・来客用駐車場をつくる。→必要性はあるがスペース的にどうか？
- ・タクシーストップを2カ所ほど設ける。
- ・住戸数に対しての駐車台数は60%~70% (目標値80%)
- ・ゴミ収集車の乗り入れについて
- ・透水性舗装を検討する。
- *住戸数について…建設省の感触を確かめたうえで検討していく。→大きな課題
- *住戸計画に関して
- ・提案案の島原らしい住宅としての基本計画を了承する←予算面での検討を要する。
- ・バルコニーの面積にもよるが、干し物は外部から目立たないように考慮してはどうか。



(3) 第3回研究会(1985.12.11 18:00~21:10)

議題：外構計画など

0) 第2回研究会を振り返って

1) 報告書「柏野住宅基本計画の考え方」主旨説明

2) 柏野住宅基本計画の検討…その2

①図面及び資料による解説

(外部空間コンセプト、配置図、立面図、断面図、平面図、住戸構成図、集会所平面図)

②前回研究会での検討課題の改善について

・緊急車両の進入、活動スペースの確保→消防署との事前協議

・駐車台数の増加 (61%→70%)

・ゴミは周囲の道路から収集車が回収

③最新案での外構計画の主要ポイント

・下屋 (ごみ置場、自転車置場、ガスボンベ庫)

・集会所周辺のオープンスペース

・植栽のタイプ別分類

a) 周辺道路沿……リズムのある緑

b) コモンスペース……静けさのある緑

c) オープンスペース……賑わいのある緑

・車両門係

3) ディスカッション

* 植栽に関して

・オープンスペースに島原市の木である梅を植えてはどうか。

・シンボルツリーとしてケヤキはどうか。

* 集会所とオープンスペース (約1350m²) に関して

・集会所はコスト高でも、あそびの空間がほしい。

・多目的に利用できるようにした方がよい。

・集会所の周囲に芝を植えてはどうか。←提案

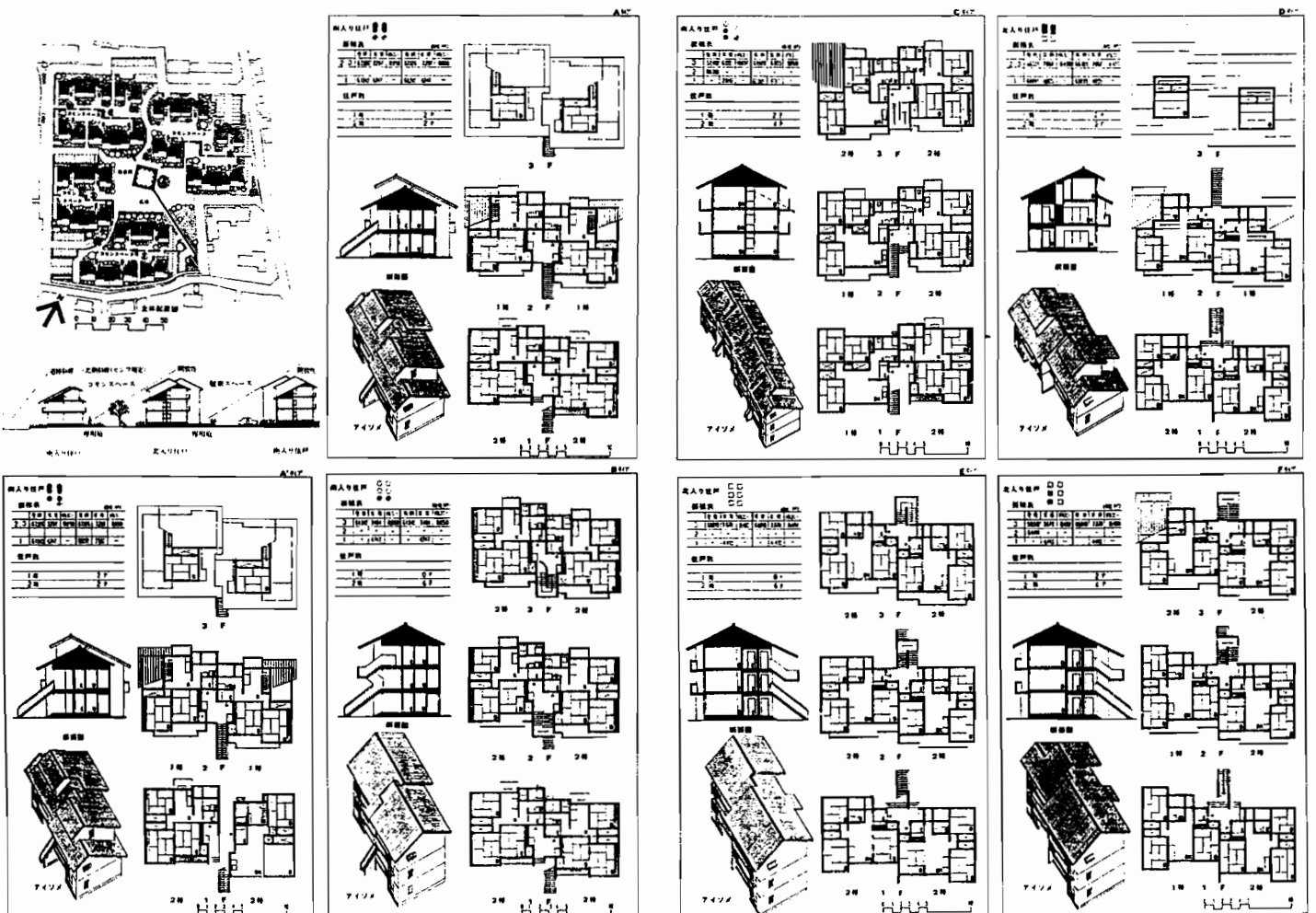
・中央に大きな木を植えて木陰を作ってはどうか。

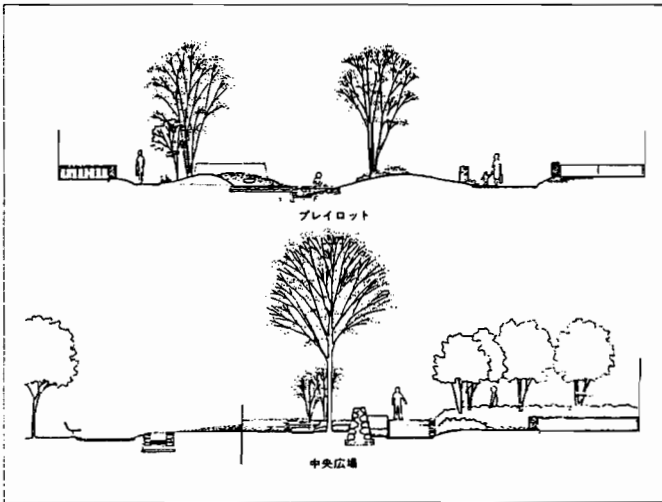
←提案

* セレクトの使用について

・水たまりがたきないように、排水又は勾配を考える必要があるのではないか。→実物での検討

・夏 (乾燥時) には、ほこりがたちやすい。

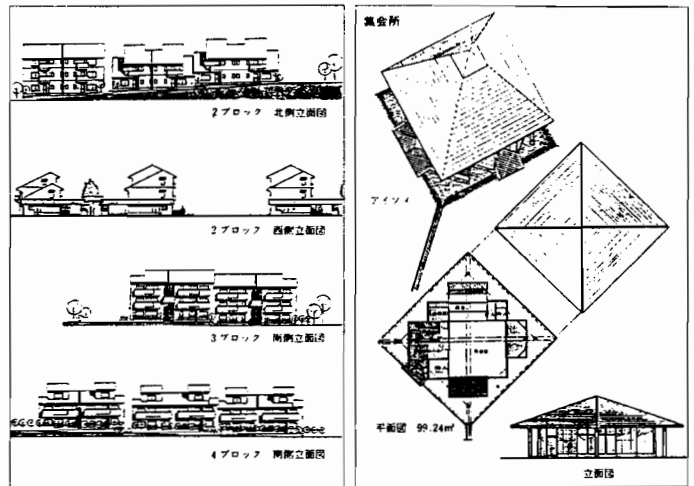




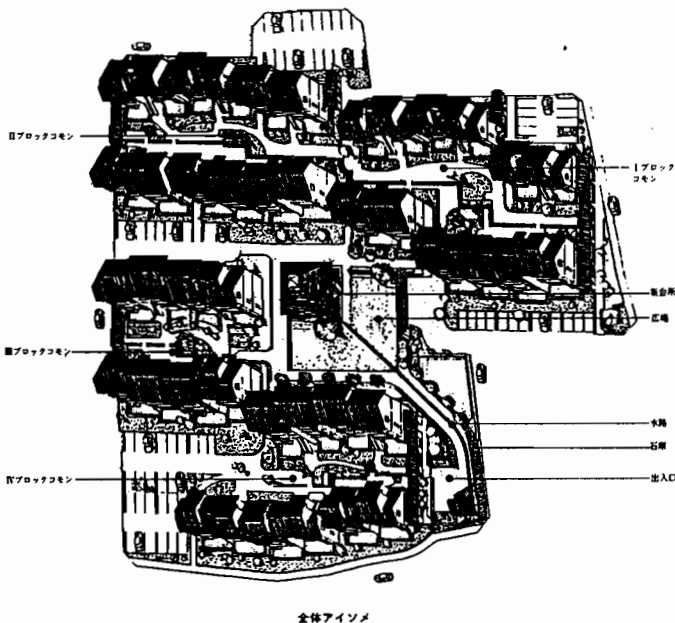
外構断面スケッチ

* 住棟・住戸計画に関して

- ・ 3DK→3K 新しい住戸プランの提案説明
- ・ 白壁の材料はコストに応じて→NSくらかべやNSポンドP等
- ・ 標準工事費と床面積との関連←再度検討



- ・ 2階への直通階段は、子供や老人への配慮から踊場を設けてはどうか。←検討
- * 湧水は使うが、コスト等諸問題との関連がある。←検討課題



全体アイソメ

2) 最終案での外構計画の主要ポイント

- ・ 造園家を加えた外構計画・植栽計画
- オープンスペース：修景（梅、桃、桜等による季節を感じる緑、芝、見る水）
- ：地域に開かれた場（朝市やブックモビール等）
- コモンスペース：生活の中心の場（砂場、静けさのある緑、遊ぶ水）

- ・ 妻側の窓の上に庇を設けた
- ・ 身体障害者用車椅子に留意した外構計画

3) 各項目の検討（ディスカッション）

* 外構計画と配置計画に関して

- ・ 緊急車両のコモンスペースへの進入について→再度検討
- ・ 駐車スペースを有料にし、その収益を植栽のメンテナンスに役立ててはどうか。→検討課題
- ・ 車椅子はセレクト上で動きやすいか←検討課題
- ・ オープンスペースにデザインされた木製の遊具を設置してはどうか。（子供たちによる製作、入居者の希望調査）→それ程広くないのでは？

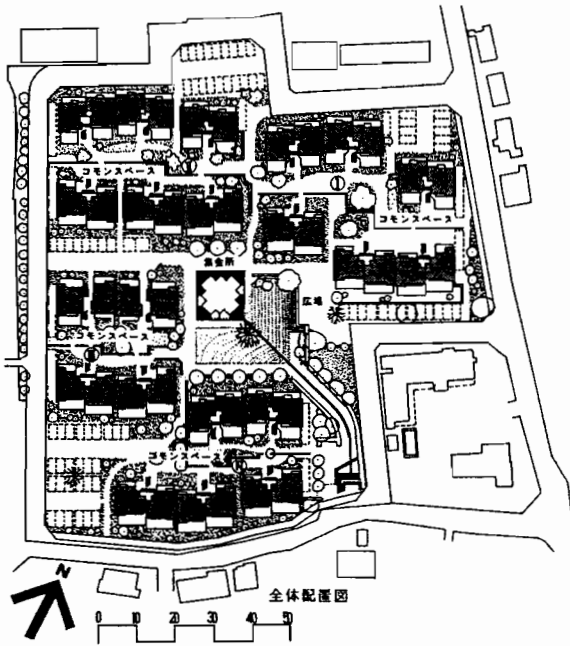
(4) 第4回研究会（1986.1.28 14:00～16:45）

議題：柏野住宅基本計画最終案の検討

0) 第3回研究会を振り返って

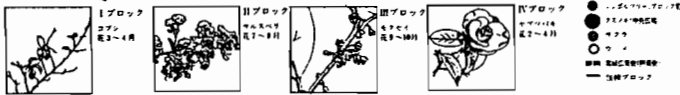
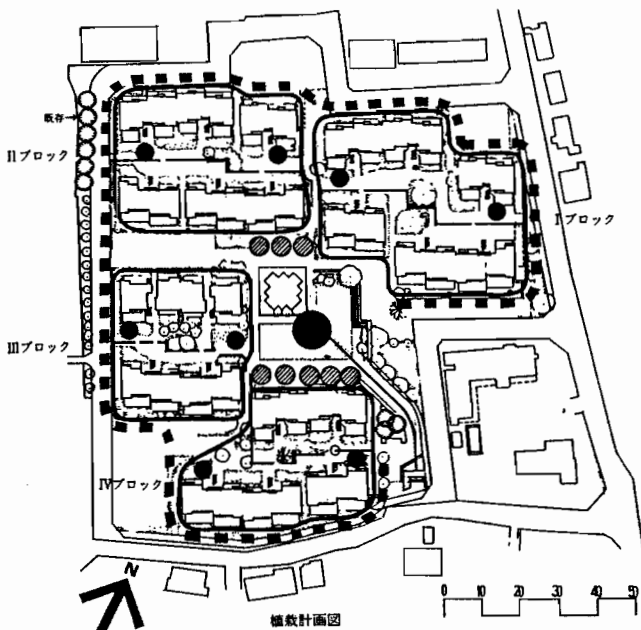
1) 柏野住宅基本計画最終案の図面及び資料による解説

（配置図、植栽計画図、立面図、断面図、仕上表、住戸平面図、スケッチ、アイソメ等）



○第3回案からの変更事項

- 1) 住戸タイプの分布で次のことが変更になった。
 - ・1ブロックの身障者住戸(●)をIIIブロックの高齢者住戸(■)と変更した。
 - ・1ブロックの1種住戸(○)を2種住戸に変更した。
- 2) 水路の設計変更
- 3) 歩行者路の設計変更
- 4) 駐車スペースの取り方の変更



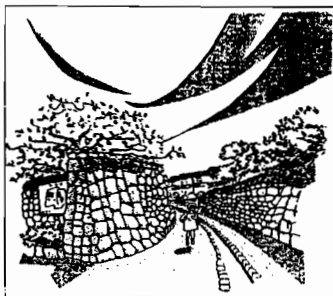
*住戸計画に関して

- ・バルコニーに木製パネルをつけてはどうか。←検討事項
- ・けらばを少し延してはどうか。←検討事項
- ・5寸勾配、庇、日本瓦、メゾネットを採用したことにより充分島原らしい住宅になっている。(良い評価)
- ・メゾネット住棟の屋根について←検討事項
- ・コストについて←検討事項

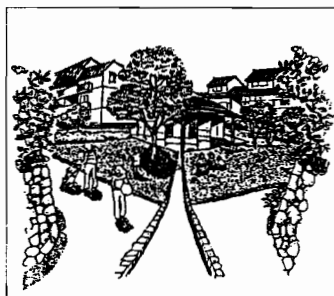
*湧水に関して

- ・水源やルートは決まっていないが、湧水を使用することは確定する。←決定事項

以上のような計画策定段階からの地域の専門家達を交えた研究会での検討は、次のような効果をもたらしたと評価できる。第一は、計画の基本コンセプトである地域性が、計画のテーマや住棟・住戸計画、住棟デザイン、外構・造園計画、使用素材などの空間的・物理的な側面、あるいは居住が始まってからの暮らし方や維持管理の側面からも多角的に検討されたことである。第二は、検討内容や情報をかなりオープンに扱うことにしたので、研究会参加者を通じて関係団体はじめ市民にもモデル的な住宅団地が計画されていることが周知されていくことに繋がったことである。第三は、研究会メンバーの長崎県建築士会島原支部青年部からの4名は、地元の施工会社に勤務していたこともあって、実際の施工にも関係することとなり、計画の主旨を生かす丁寧で適切な施工に繋がったことである。



1 エントランス広場、水路、石橋



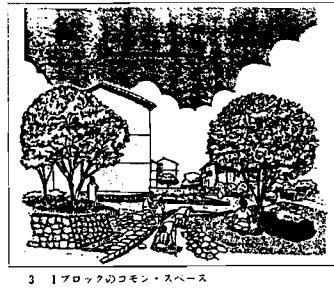
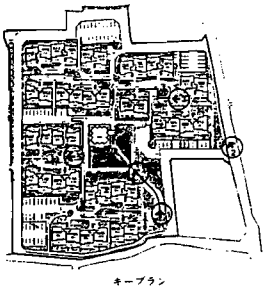
4 中央広場・集会所



2 Iブロック・ポケットパーク



5 IIIブロックのCOMMON・スペース



16—3 柏野住宅計画

前節で述べたように、基本計画は研究会での検討を経ながら策定されていった。そうして確定した計画の基本的な考え方、即ち、計画のテーマ、住戸群の構成原理、住棟・住戸計画とデザイン、外構計画や造園計画、地場の素材の活用などについて、以下に具体的に示すことにしよう。

1. 計画のテーマ

HOPE計画の基本方針・目標を基本的に受け継ぎつつ、柏野住宅計画では次の四つのテーマを計画の基本的な柱として設定している。

(1) 湧水を活用した住宅団地

島原では、昔から湧水を生活や生産に結びつけて極めて多面的に多様な使い方をしていた。水は暮らしのなかにいきづき、水奉行などによって利用がコントロールされてきた。ところが、近年は水路が排水路化し、汚れが目立って見捨てられたようなところも多くなってきた。しかし、水飲み場や洗い場として使われたり、鯉の泳ぐ水路として生活に今も生かされている例や水線都市構想に基づき整備された白土湖や蜚の里などの事業もすすめられ、再び暮らしのなかに湧水を生かすことが真剣に考えられるようになってきた。この計画では、こうした動きへの次のような積極的な提案を行う。

①湧水の活用は柏野住宅内にとどまらず、湧水点から海への放流点までの水系全体の利用を計画し、島原市のアメニティ都市づくりの一環となるものとする。

②湧水の利用方法としては、浜ノ川のような洗い場的な利用と武家屋敷下ノ丁のような流水路的な利用

を、ともに採用する。前者は、コミュニティの出会いの場の重要な要素であり、後者は水と緑と家並で創り出す景観の最大のポイントとなるものである。

(2) 島原の自然や歴史的街並景観、伝統的な様式や技術、地場の材料を生かした住宅団地

島原の街は背後にそびえる眉山、前にひろがる有明海、そして島原城によって特徴づけられる。これらの優れた景観を生かすことは、住宅団地計画の大前提である。島原市は観光の町である。温泉とこうした優れた自然景観や湧水が流れしっとりと落ち着いた街並みが、観光の最大の資源である。島原には、武家屋敷、商家、農家、漁家といった伝統的な住居が群として残っており、街並みを形成している。武家屋敷は、「武家屋敷街なみ保存地区」として指定され、市民ぐるみで景観の保全に取り組んでいる。上の町から白土町へかけては、江戸時代からの商家が数多くのこり、急勾配の大きな屋根とシックい壁の情緒ある街並を見せ、いまでも立派に使われている。農家は、外周を石塀や石垣で囲み特徴ある集落景観をみせている。

そこで、この計画では、こうした街並景観に協調し、さらに魅力を加えるような景観を創り出すため、住棟や外構計画、デザインや色彩の工夫をすることとする。また、このような景観等の特徴を支えている地場のさまざまな材料、例えば安山岩やその風化土であるセレクト、あるいは檜・杉などの木材を活用したり、文字どおり土着的な計画とデザインを追求する。

(3) 地域に開かれ、周辺になじんだ住宅団地

この計画は、団地内の計画にとどめず、この団地をふくむ地区の基本的な構想を描いて、そのなかに位置付けたものとする。屈曲した細い旧道や農道まがいの道が十分なネットワークもつくることなくただ存在するだけで、地区住民の道路整備への要求は強い。また、寺の境内を除いては、まとまった広場がないため、夏休みの朝のラジオ体操も民有地を借りて行われている状態である。地区住民が、自由に様々に使える広場の要求もつよく、緑のマスターブ

ランでもこの地域の都市施設として児童公園が位置付けられている。さらに、この地区は、すぐ隣接して農家集落があり、水田や畑や果樹園など緑豊かな田園的なたたずまいをもつとともに、武家屋敷街とも寺を挟んで連なっている。こうした地区全体の特性と課題に応える道路網や施設あるいは土地利用などの構想をたて、柏野住宅基本計画のなかで受け持つのが望ましいものを、その計画に盛りこんでいく。

(4) 高齢化社会に対応した住宅団地

島原市の65歳以上人口は、1980年の国勢調査によれば12%と高く、日本がこれから迎えようとしている高齢化社会を10年は先取りしている。そこで、住居や住宅計画のなかで、この問題にどのような提案をするかということは大変興味深くかつ重要なことである。この計画では次のような考えを提案している。

- ①高齢者の生活様式にあった住戸プランや居住環境をつくる。
- ②良好なコミュニティの形成をはかり、向こう三軒両隣の温かな近隣の交流のなかで生活できるようにする。

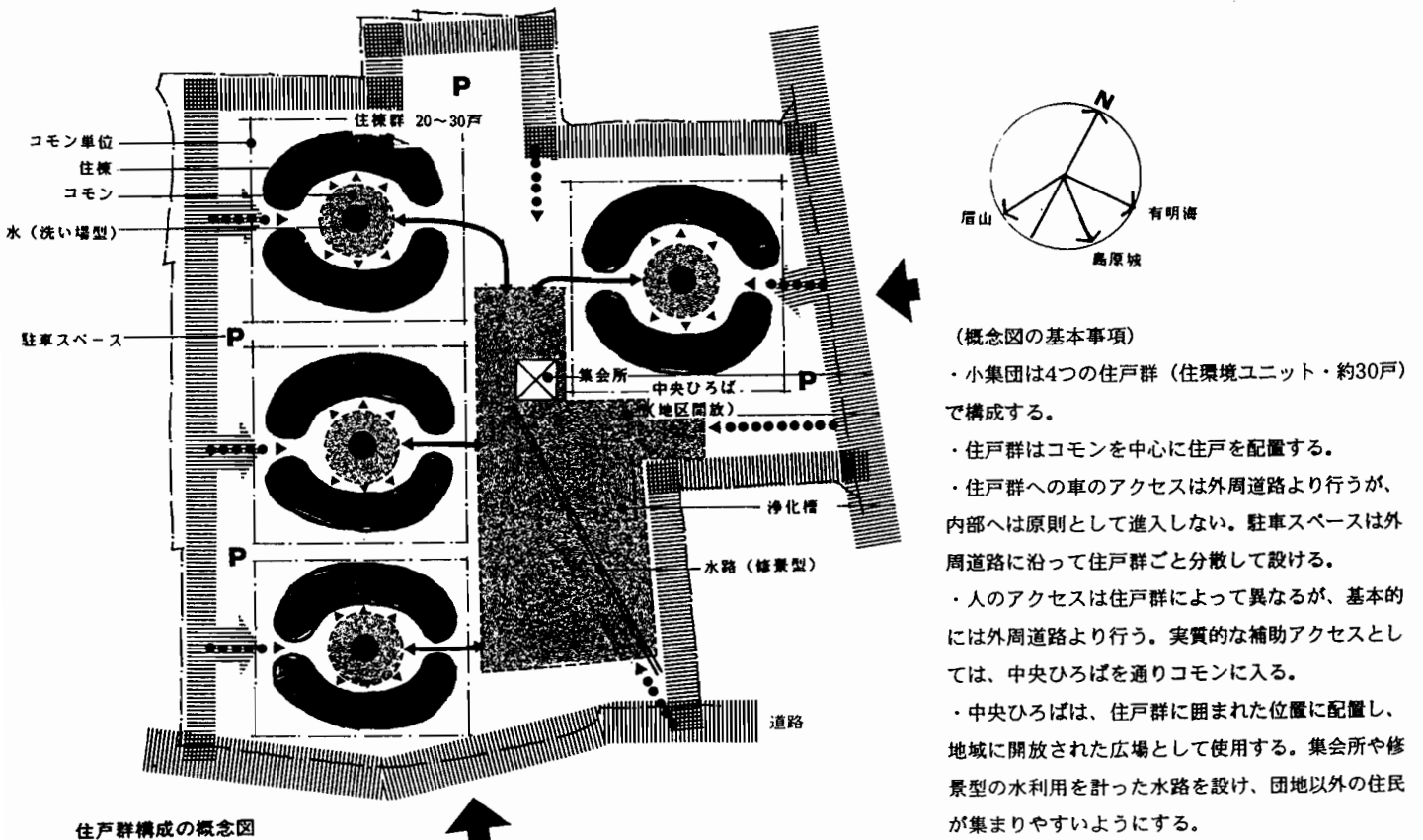
にする。

③団地の植栽や水辺の管理あるいは文化活動の担い手となってもらう、生きがいや積極的な社会活動への参加を、団地づくりのなかに仕掛けておく。

なお、建設計画戸数の設定については、次のように考えた。地方小都市における公営住宅の建設は、周辺地区へ与える影響も大きく、地区の基盤施設の整備状況とあわせ適正戸数を検討して供給するのが望ましいと考えた。そこで、この計画における住戸数は、基本計画の方針として、地区整備の一環としての都市施設用地の確保と住戸密度をおさえた周辺になじんだ住宅団地づくりを目指し、法定最低建替戸数109戸を1戸こえる110戸と設定した。

2. 基本計画の空間イメージと概念図

基本計画のテーマに沿って住宅団地を想定すると、以下のような空間イメージやデザイン要素が考えられる。また、コモンを中心にもつ約30戸の住戸群(住環境ユニット)と小集団(ハウジング・グループ)の構成、アクセスの方法、施設配置、水利用の性格づけを図式化すると図16-1のような概念図となる。



住戸群構成の概念図

基本テーマからの空間イメージを、テーマごとに挙げれば以下の通りである。

①湧水を活用した住宅団地

- ・住戸群（住環境ユニット）では、住戸に囲まれた共同の庭・出会いのひろばに、洗い場型の水辺空間「洗い場コモン」をつくる。
- ・地域に開かれた広場に、流れる水辺空間をつくる。水路は島原産の石でつくり、まわりは土のままの仕上げとする。

②島原の自然や歴史的街並景観、伝統的な様式や技術、地場の材料を生かした住宅団地

- ・住棟配置とりわけクラスターのゾーニングにあたっては、山、有明海、島原城への眺望を考慮する。
- ・住棟は商家の大きな勾配屋根や漆喰壁などのもつイメージを生かす。外構などに、武家屋敷街や農家集落のもつイメージを生かし、その素材には島原の石や樹木、木材や土などをつかう。

③地域に開かれ、周辺になじんだ住宅団地

- ・外周道路を6~8m確保し、地区幹線道にあたる部分には歩道を設ける。
- ・地区で利用できる広場や集会所をもうけ、地区の行事やイベントに大いに活用できるようにしつらえる。
- ・団地の周辺部に建つ住棟は、周辺の街なみや環境と調和させるため軒高を抑えた勾配屋根の架かったものとし、また、地域との自然な交流を妨げるようなフェンス等は設けない。

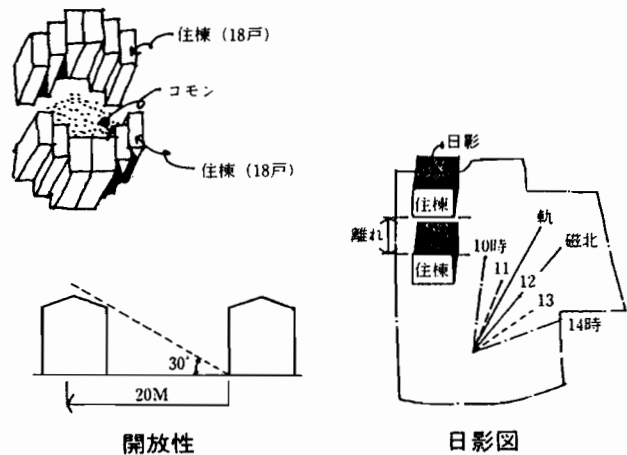
④高齢化社会に対応した住宅団地

- ・高齢者の生活様式にあった住戸プラン、例えば畳敷の食事室、水まわりの使いやすさと安全への配慮のあるものの開発。
- ・接地性を高め、縁側などを設けて住居内外の交流を促進する。
- ・コミュニティが形成されやすい小集団の囲み配置を採用し、その1階南入住戸を主として高齢者向けとする。縁側は洗い場コモンに面し、自然に近隣との交流がはじまるように配慮する。

3. 住棟計画

住棟配置を計画するうえで次の事項を前提条件とする。

- ・住戸数110戸を、囲み型配置で計画する。
- ・工期を4年にし、工期別戸数を約30戸にする。
- ・2期までに現居住者の再入居ができること。（現在59世帯）
- ・住棟の階数は3階建とする。



(1) コモンスペースの大きさ

囲み型配置でのコモン形成にあたっては、公営住宅法にいう開放性と北側住戸の10時から2時までの4時間日照が確保できるようにする。この計画では、敷地条件から規定される住戸の南面方向と10時の影ができる方向がほぼ同じになり、さらにその影の長さが最も長くなるので、この長さをもって住棟間の距離とする。

(2) 住棟形態

団地計画の地域社会へのインパクトを好ましいものとするため、地区整備への貢献として道路拡幅や開放された広場と集会所づくりを位置づけた。団地のボリュームを押えた。さらに住棟の形態についても、囲み配置は外部に対して閉鎖感を与えやすいので、周辺の住宅地になじむように隣接住戸への考慮や住戸密度を低減し、階数も3階にするなど団地のボリューム感を押えた形態を検討して、地区の外部空間や景観と調和を図ることにした。そのため、

屋根の形状は傾斜屋根とする、外周部に建つ住棟は高さを低く押さえる工夫をする、敷地の角地からは建物を離しコーナー部分の空間的広がりをつくる、といった住棟の形態や配置の工夫をする。

(3) 伝統的デザイン

団地全体から受ける印象が、日頃接しているなじみのある空間そのものであるかのように、伝統的デザインを生かし、島原らしさを創出する。そのため次のような要素を取り入れ、住棟配置に生かしていく。

①島原市民に最も親しまれている「水」を住棟配置上の主要な要素に位置づける。

②島原市の伝統的住居として武家屋敷・商家・農家・漁家がそれぞれあげられるが、住棟の規模にみあった建物として商家が最もふさわしいので、商家のデザイン要素を住棟デザインに取り入れる。具体的には、5寸勾配の瓦葺大屋根、妻側窓のデザイン、色彩や素材感（しっくい壁・板壁）、その他工作物についてもできるかぎり伝統的デザインを取り入れる。

4. 住戸計画

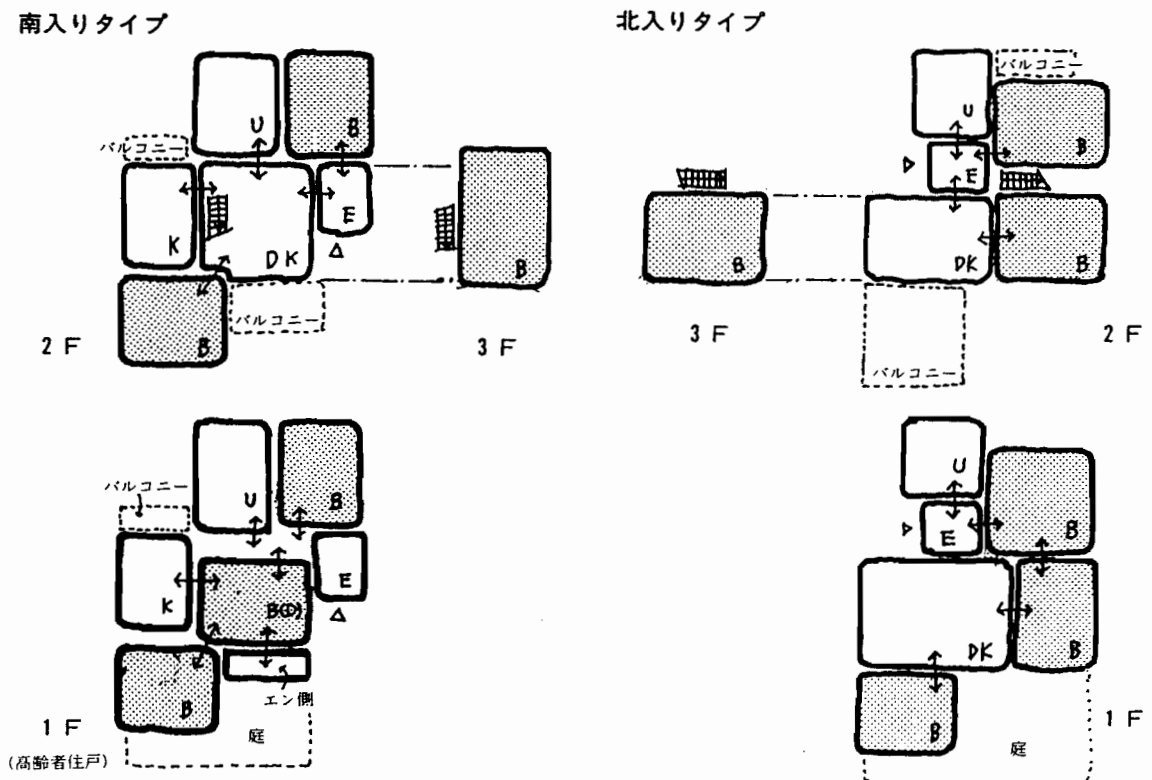
居住者像について次のように考えた。現在の居住者の特徴は、65歳以上の老人世帯が14世帯と全体の24%を占め、このままの状態では計画戸数が110戸になった場合でも約13%と老人世帯の割合が高いことである。このため、住戸計画では高齢者向け住戸の計画をひとつのテーマとする。また目標とする団地像は、定住型の団地であるので、コミュニティが生まれやすい住戸配置とともに、地域の生活になじみ、居住者が愛着をもてるような住戸プランを追求する。

(1) 住戸規模 公営住宅1985年度戸当り標準床面積より第1種住宅71.0㎡、第2種住宅67.7㎡とする。

(2) 型別供給 入居者の世帯構成状況より型別供給を行う。3DK、3K、2DKタイプ及び身障者住戸プランを計画する。

(3) 住戸の構成 2戸連の階段室型を基本に計画する。

(4) 住戸タイプ 住戸平面はフラットタイプとメゾネットタイプを計画し、住戸アクセスの仕方により南入タイプと北入タイプとする。



(5) NPSの採用 NPSの主旨に沿ったモジュールで平面計画を行う。

(6) 住戸計画の主眼点

①高齢者住戸は次の点を考慮する。

- ・畳敷の食事室をつくる。
- ・浴槽は埋込型にする。
- ・1階床高を低くおさえ、接地性を高める。
- ・縁側やぬれ縁を設ける
- ・物干や吊戸棚など高さの寸法について配慮する。
- ・住戸内の安全性に配慮する

②日照・通風の確保

③続き間を設ける（DKと居室、居室と居室）

④台所の独立性を高める

⑤南面3室プランを開発する

⑥住戸の玄関は互いに対面しないようにする

(7) 平面計画

①居室一居室はすべて直接外気に面させる。使い方として、一室は続き間として使えるように、もう一室は独立性が高い部屋になるように計画する。

②DK一食事や団らんの様式は、調査によるとDKでの椅子式より、和室での座式が多いため、計画ではDK型と独立K型の2つのプランを開発する。なお、独立K型の食事は、畳敷の居室を使用することにする。台所の採光や換気は良く取れるように計画する。

③居間一居間は、DK型では続き間の一室を、独立K型は食事室を使用するものとする。居間には家具置場を設け、畳の部分に正味使えるように計画する。

④浴室・便所一浴室・便所は外気に直接面するようにして、自然換気ができるように計画する。

⑤洗面所一洗面所と浴室の間仕切りは引違い戸とし、洗濯のときに使いやすいようにする。

5. 施設計画

(1) 中央広場

中央広場は団地中央に設置する。規模は1,000㎡以上で、仕上は芝生やセレクト仕上など柔かい素

材を使用する。周囲には桜を植え、居住者や地域住民の交流と憩いの場となることを想定する。通常の使い方以外に移動スーパーや朝市、老人会によるオモチャ作りやラジオ体操など多様な使い方ができるようにする。

(2) 児童公園

児童公園は各ブロックごと分散して4か所設ける。児童公園は各ブロックのコモンスペースと兼ねて設けるので、ブロックごとの専用的空間となり、また幼児の遊び場でもあり、ブロックのどの住戸からも見渡すことができる。形状は不整形だが、公営住宅建設基準により規模は戸当たり6㎡以上を確保する。舗装はセレクト仕上とする。設置施設は水路、池、砂場、ベンチ等があげられる。

(3) 駐車スペース

団地は市街地の周辺に位置しているため、駐車台数は計画戸数の80%を目標に78台分を計画する。配置は各ブロックごとに分散集中型で設ける。駐車スペースの寸法は1台当たり2.4×5mとする。舗装は透水性コンクリート仕上とするが、Iブロック南側の駐車スペースと内部に高木を植える部分はグリーンブロック仕上とする。

(4) 自転車置場

各ブロックの出入口に木造の下屋を設け、ここを自転車置場にする。住戸数と同数を設け、収容率は100%である。自転車置場は住棟のデザインと調和させて一体感をもつように設計し、街なみを演出する工夫を施す。

(5) ゴミ集積場

上記自転車置場の一角にゴミ集積場を設ける。普通ゴミは各ブロックごとに1ヶ所、計4ヶ所設ける。粗大ゴミは2ブロックに1ヶ所、計2ヶ所設ける。寸法は1.8×1.8mである。

(6) 集会所

集会所は地区整備の一環として計画し、地域関連施設として位置づける。規模は、公営住宅建設基準第15条により100㎡とする。位置は団地のほぼ中央で、中央広場の一角に建ち、周辺住宅地からの利用

も考慮して設ける。シンボル性を持ったデザインにする。内部は集会室、和室、湯沸室、便所、納戸を設ける。

(7) 消防水利

消防水利として消火栓が必要だが、給水本管が150mm以下であるので、防火水槽を中央広場内に埋設し、半径120mの範囲内に敷地全てが含まれるようにする。容量は40tで鉄筋コンクリート造とする。既設の防火水槽は補強工事を行い同じ位置のままにしておく。

(8) 門

各ブロックの出入口で外周道路に面する部分には、領域性を示すために木造の門を設ける。デザインは上記の下屋と一体に設計する。内部にはベンチを付ける。また、集合郵便受、掲示板、案内板を設ける。

6. 外構計画

(1) 外部空間の考え方

住戸集団の段階構成で述べたように、当計画では快適な居住空間を創出するために、日常生活のまとまりやつきあいの範囲の段階性を住戸構成や空間構成の段階性に対応させるようにした。外部空間は、居住者とその領域性を認識し、維持管理もそれぞれの段階で協力して行えるように計画する。領域性については、住戸、住戸群（ハウジングユニット）、住戸集団（ハウジンググループ）、タウンユニットの4段階を考え、それらの機能と空間的な要素を下表のように整理した。

①住戸集団（ハウジング・グループ）の計画

1) 外周部分の計画

外周部分の計画は、団地と地域環境の調和が図れるようにする。

・団地は閉鎖的にならないように、敷地境界には塀

やフェンスなどを設けず、植栽で境界を明示する。

・植栽は、島原市内に数多く見かける樹種で、日影にも強い常緑樹とし環境緑化を図る。

・団地の景観をつくるうえで、団地入口や自転車置場・ゴミ置場などの工作物のデザインにも十分配慮する。

・市道に面した所には、ひと休みできるような木影やベンチを備えたポケットパークを設ける。

2) 共用部分の計画

団地内部の共用部分の計画は、居住者どうしや地域の人達の交流の場になるようにする。

・中心部には団地全体を象徴し、地域との交流も促進するようなシンボル性の強い樹木、例えばクスノキや桜などを植える。

・集会所もシンボル性を持ったデザインにする。

・広場や集会所まわりには四季の変化とともに、人が自然と集まるように花が咲く木や実のなる木を植える。また夏の本影や冬の日だまりができるようにする。水の利用は修景型として武家屋敷に流れているような水路を設ける。

・外構の維持管理は、自律的に行うという考えに基づき、自治会や老人会組織を中心に管理体制をつくる。運営費については駐車スペースの使用料の一部を運用することも考えられる。


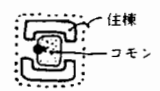
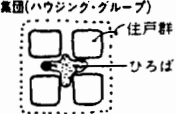

②住戸群（ハウジングユニット）の計画

住戸群内の外構計画は、コモンを中心にした親密な日常生活が成りたつようにする。

・コモンには、各住戸群のシンボルとなるような木、たとえばコブシ、サルスベリ、モクセイ、ヤブツバキなどを植える。

・コモンの中心部には洗い場型の水利用施設を設け、そこにはベンチを置き、木を植え、人が気軽に集まれるようにする。

領域性の要素

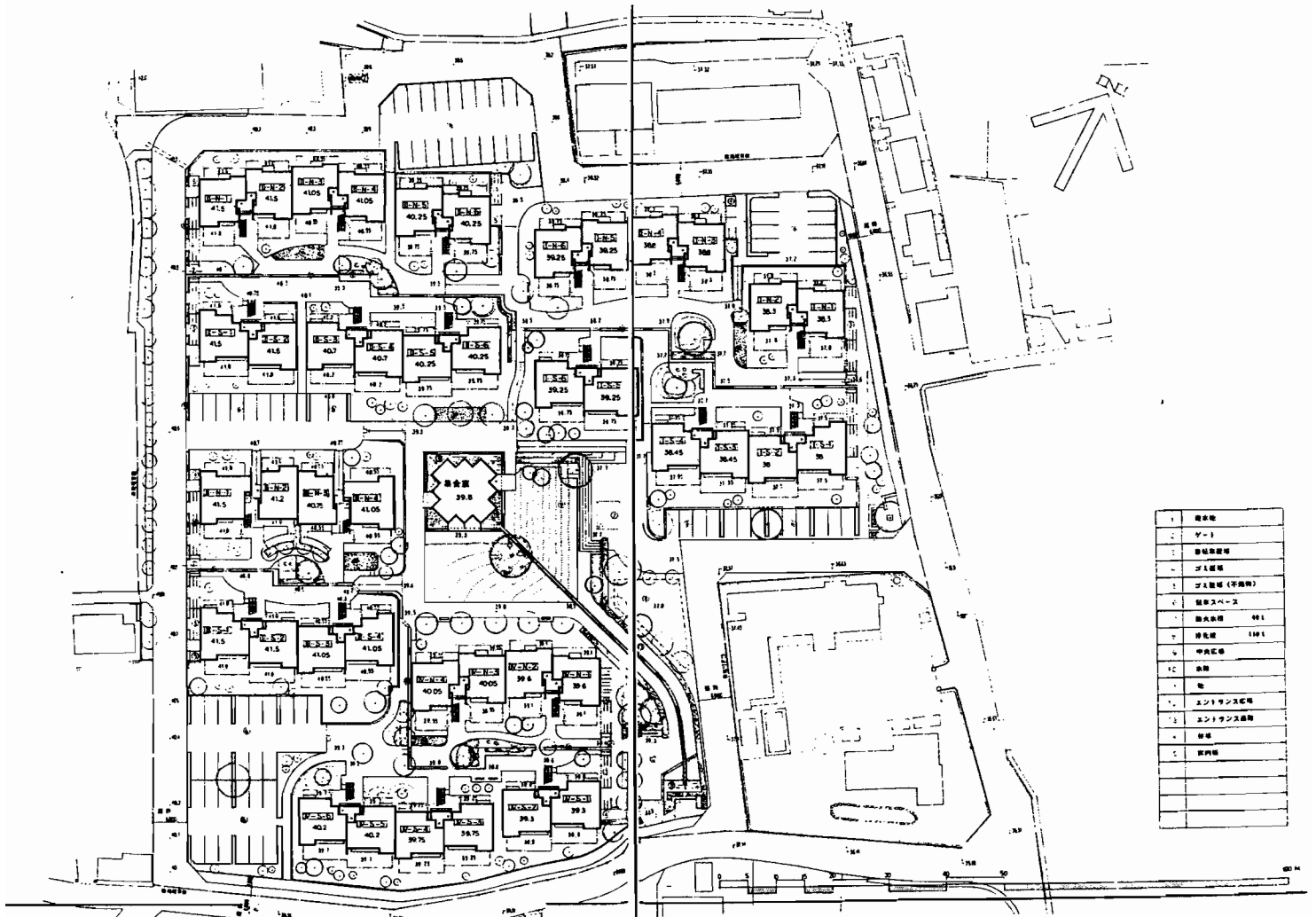
住戸集団(ハウジング・グループ) (外部) 	調和 親しみ	街なみ 家なみ 環境緑化 ポケットパーク	住戸群(住環境ユニット) 	協調性 協力 親睦 自律的管理 (自治会・班単位)	シンボル性 コモン 門 自転車置場 ゴミ置場 洗い場型水路
住戸集団(ハウジング・グループ) 	公共性 交流 利用 安全 公的管理・自律的管理 (市・自治会単位)	シンボル性 ひろば 集会所 駐車場 水路	住戸 	フライバシー 愛着 自己管理	にわ バルコニー 玄関

・コモンを取り巻く住戸の前にはプライバシーを守るために常緑性の生垣を植える。

・コモンの植栽や水路の手入れ、自転車置場、ゴミ置場などの清掃は、団地自治会を住戸群別に分けた班単位の組織をつくり、そこが中心になって運営していく。

(2) 外構デザイン

外構デザインでは、島原市内にある水路、石塀、石垣、石積擁壁、門などを、外構のデザインに取り入れることとする。また舗装材の一部にセレクトを使用する。セレクトは安山岩が砕けて砂になった島原特産の舗装材で、昔から武家屋敷の水路脇の道路に敷き込まれている。適度の堅さと浸透性をもち、色調も数種類そろった美しくて安価な材料である。



16—4 町内会と居住者による住環境管理

柏野住宅には、町内会が組織され、生活各方面の運営と住宅・住環境の管理を行っている。

1987年9月11日の総会において、町内会運営に関する決定を行っている。

町内会の班は、囲み配置の北側住棟（1～2棟）と南側住棟（1～2棟）それぞれに一班を設け、団地の4つの囲み配置全部で8班となっている。

さて、町内会運営に関する決定から、住宅団地の管理に関係ある事項をひらい、その運営状況をみてみよう。

(1) 町内会役員

町内会には、任期1年の町内会員から選出された次のような役員が置かれている。

会長1、副会長2、会計1、書記1、会計監査3、班長8（各班1）

<町内会長兼任>自動車管理組合長及管理人1、自動車駐車場管理人1、浄化槽管理人1、住宅管理人1

<班長兼任>ゴミ置場管理人8、自転車置場管理人8

<各班1名>住宅庭園及び集会所管理人8、企画部8、体育部8、である。

共用空間の管理人が、多くは兼任ではあるが町内会の役員として位置付けられている点が興味深い。住宅管理人は、入退きの事前把握と修理修繕などの敏速な案内を行う。浄化槽管理人は、異常時の市への通報や連絡と、週1回の定期検査の業者からの報告を受ける。班長は、月300円の町内会費の集金やゴミ置場と自転車置場の管理を役割として与えられている。

(2) 自転車・バイク置場

町内会決定は、

- ・自転車とバイクを置くことを原則とする
 - ・一軒当たり、一枠一台とし、ゴミ置場等には置かない
- となっている。自転車・バイク置場は、各班と対応

して分散配置され、かつ、きれいな木造の下屋にあるので、居住者による愛着ある利用もあって、管理がやりやすくトラブルがすくない。

(3) ゴミ置場

町内会決定は、

- ・ゴミは、必ず収集日の朝に出すこと。
- ・ゴミ置場には、ゴミ以外の物を置かないこと。
- ・庭のゴミについては、庭内のゴミ入に入れること。となっている。ゴミ置場も、各班と対応して分散配置され、かつ、きれいな木造の下屋にあるので、居住者による愛着ある利用もあって、管理がやりやすくトラブルがすくない。

(4) 庭園その他の清掃

町内会決定は、

- ・毎月第一日曜日、雨天の時は次の日曜日におこなう。6月から10月は6時30分から、11月から5月までは8時から開始し、終了までとする。
- ・各世帯から1人以上参加のこと。
- ・不足料は1回1000円とする。
- ・子供クラブの管理場所は、上記の日程で子供全員で行う。

となっている。清掃の範囲などは、町内会長が兼任する住宅管理人と班長が兼任する住宅庭園及び集会所管理人が、相談して決めている。子供達は、月1回の清掃日に、集会所を掃除している。

植栽や湧水の管理は特に決めていないが、やはり住宅管理人と住宅庭園及び集会所管理人で相談して決めている。老人会なども自主的に植栽や湧水の管理を行っており、市の担当者によれば、他の市営住宅団地は年2回の市民清掃の時しか切り枝や草の回収要請がないのに、柏野住宅では2カ月半に1度ほどの要請があるとのことである。

(5) 駐車場

町内会決定は、

- ・各世帯一台とする。
- ・車は、普通車まで駐車可とする。
- ・駐車場の数が不足する場合は、抽選を行う。
- ・駐車場が当たらず、車庫証明が必要な人は、軽自

動車の場所を借りて証明を受ける。

- ・車の所有者と車検証の名義が同一であること。車検証のコピーを自動車管理人まで提出すること。

- ・駐車場の使用料は月500円とする。

- ・駐車場には使用者の立札を立てる。

- ・違反駐車の際の所有者に対する罰金は5000円とする。

- ・万一事故が生じても、管理者に責任はないものとする。

となっている。

(6) 団地の全般的評価

島原市の市営住宅団地で、独自の町内会と管理運営のための組織や取り決めを定めているのは、ここ柏野住宅だけである。市の担当者によると、他の団地では個々の居住者と市の住宅管理者との直接的なやり取りが一般的で、団地の居住者組織との関係が、その間に入ることはないとのことである。この建替再入居をきっかけに町内会の結成と同運営に関する決定が行われたのは、領域感とコミュニティを醸成する団地の計画と大きな関係があると考えられる。

また、市営住宅の空き住宅募集でも、いつも人気一番はこの柏野住宅である。その立地の良さとあわせて、団地の住宅と住環境及びコミュニティの良さが評価されていると考えて良いだろう。

第17章 居住者参加によるインフィル型住宅供給

…長崎県営植松団地

17-1 はじめに

長崎県大村市の中心部を少しはずれた住宅街に立地する長崎県営植松団地建替基本計画は、1987年に筆者らによってまとめられていた。91年に至り建替計画の事業化が具体化した。この時期までに入居者に対しては、建替に当たっての転出や再入居などの意向調査が行われ、建替の後の家賃上昇の緩和措置等の説明なども行われて、基本的に建替は了解されていた。

実施設計を策定するに当たって、87年の建替基本計画をベースに、再入居予定者の参加で設計を十分に練ることになった。県営住宅における「借家人コーポラティブ」的発想であった。新しい空間と生活の創造にあたって、従前の暮らしと空間の良さや地縁を継承してもらい、また、住宅と居住地づくりそのものを楽しんでもらう。さらにその後の維持管理・運営の円滑化にも繋げることを意図していた。これは、県内の公営住宅では初めての試みであった。居住者の参加は、後述する建替計画検討懇談会を通して行われた。

建替基本計画策定時の1986年9月現在の居住者は40世帯、113人であったが、実施計画を策定しようという1991年8月1日現在では、居住者は35世帯で、再入居希望が29世帯、大村市南部に建て替えられた県営久原団地への住み替え5世帯、自宅新築による退去1世帯となっており、さらに、懇談会発足時の8月末には転出者が2世帯増えて、再入居予定者は27世帯、68人となっていた。

この章では、小集団性とインフィル型の住宅供給などを課題とした建替基本計画の内容と実施設計段階で行った居住者参加による設計過程を考察して、市街地内での更新型の住宅計画手法と設計への居住者参加について評価している。

17-2 植松団地建替基本計画

1. 植松団地の建替前の状況と計画課題

(1) 敷地状況

敷地面積は、図上計測で5,354㎡で、その利用内訳は以下のようになっている。団地北東隅に児童遊園があり、道路と通路で短棚状に区画された敷地に住棟が建てられている。敷地形状は、南北約60m、東西約95mのほぼ矩形に近い。地形は南北で約2mの高低差があるもののほぼ平坦といえる。

宅地（通路を含む）	2,783㎡（52.0%）
道路（4m以上含緑地帯）	1,213㎡（22.7%）
児童遊園	1,358㎡（25.3%）
計	5,354㎡（100.0%）

(2) 敷地隣接地の状況

敷地南側は巾員6mの道路に接道し、対面する街区は空地と戸建住宅地となっている。西側も空地と戸建住宅に隣接している。北側は市営住宅および児童遊園を隔てて戸建住宅に隣接し、東側は市営住宅と巾員4mの道路を隔てて接している。低層住宅地の一角にはめ込まれた状態である。

(3) 従前住宅の状況

現住宅の住戸プランは、64N-1TN-2Kタイプと名付けられた6帖十4.5帖十台所（2帖大）に便所と1帖大のシャワー室という2Kの間取りで、31.53㎡という狭小なものである。4住戸で平家の1棟を構成し、全体で10棟、40戸が建っている。建設は1965年～67年の3ケ年にわたって行われており、いずれも簡平の法定耐用年数35年の1/2（17.5年）をこえている。また、いずれも2種住宅である。

(4) 居住者の状況

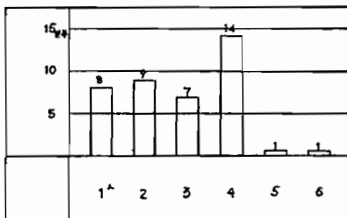
1986年9月現在、居住者は40世帯、113人（男52人、女61人）である。世帯人員は4人が最も多く14世帯であるが、1人及び2人世帯も多く、それぞ

れ8、9世帯の計17世帯と4割強を占めている。5人以上の世帯は2と少数である。

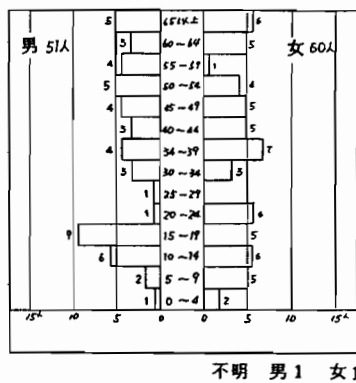
世帯構成と年齢構成をみると、1人世帯は全て62才以上の高齢者で、また、2人世帯は9例中3例を除いて60才以上の高齢婦人である。3～4人世帯は30～40代の標準世帯が多い。

年齢分布をみると、20代と4才以下の幼児の部分が欠落した筒状分布となっている。高齢化した長期居住の1～2人世帯と成熟期へ向かう標準世帯の2極分化構成といってよい状況である。

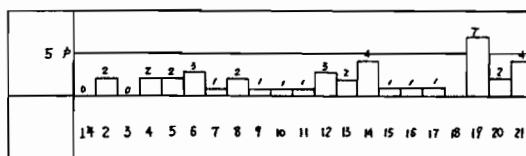
世帯人数別世帯数



男女別年齢構成



入居年月別世帯数



(5) 従前の現況調査からの計画課題

従前の現況調査から、以下の4点の計画課題を抽出した。

- ①戸建住宅を中心とした個別建設、ミニ開発の進行地区なので、住宅と住環境が一体として計画された良好な住宅開発のモデルを示すこと。
- ②すでに中密度に建込んだ住宅地における1/2街区程度の大きさの建替計画なので、この市街地に充填するような発想の計画とすること。
- ③高齢单身ないしは二人世帯が多いので、高齢小規模世帯向けの住戸およびコミュニティの形成への配慮をした計画とすること。
- ④上述のこととも関連して、ライフスタイルやライフサイクルに対応する住戸プランシステムを示す

世帯構成と年齢構成

		○-男 ●-女					
		1人	2人	3人	4人	5人	6人
A	1		○● ○●	○● ●●	○● ○● ○●		
	2	●● ●●			○● ○●		
	3		○●	○● ○●	○● ○● ○●		
	4	○●			○● ○● ○●		
B	1		○●		○● ○●	○● ○● ○●	○● ○● ○●
	2	●●	○● ○●		○● ○● ○●		
	3			○● ○●	○● ○● ○●		
C	1		○●	○● ○●	○● ○● ○●		
	2		○● ○●	○● ○●			
	3	●●		○● ○●	○● ○●		
小計		8	9	7	14	1	1

こと。

2. 基本計画の考え方

従前の現況調査からの計画課題をもとに、以下のよう基本計画の考え方を整理した。

(1) インフィル(充填)型ハウジング計画の展開

この基本計画は、中密度の低層戸建住宅地の一角に、住環境を備えた住戸群を充填するようなものである。自らの敷地内の有様に終始した「自己主張」のみの計画であってはならない。自らの団地を含む一回り大きな地域社会の発展方向を読み取りながら、自らの役割を果たしていくという「共生」の発想が大切である。近隣社会や隣接空間と相互貫入しつつ、巧みに接続していく仕掛けをうまく持ち合わせてい

るような計画方法が求められる。ここでは、そうしたものとして、以下の4点の仕掛（計画システム）を考えてみた。

①まちづくりに位置づける——「地区構想」の提示

こうしたハウジングプロジェクトを一つの動機として、500m四方程度の拡がり（スーパーブロック）で現況を調査して、まちづくりの構想を描き、そのなかにプロジェクトそのものを位置づけてみるのが大切である。住戸数が50戸程度という当プロジェクトでは、地区施設を伴う整備はむづかしい。むしろ、住環境を備えたコミュニティの育ちやすい住戸群計画のモデルとして、充実したものを計画することが期待されているといえよう。当プロジェクトでは、隣接する同様な住棟が建ち並ぶ市営住宅団地との一体的な整備構想を考え、そのなかでより近隣社会にもサービスできるような公園緑地、集会施設なども検討してみることにした。

②街との継手をもつ——「閉じつつ開く」住戸集団

50戸前後という住戸群の規模は、それなりの住環境創出のための共用空間を確保し、緊密なコミュニティを形成するために閉じた空間構成をとり、閉じられた空間から各住棟や住戸にアプローチするのが好ましい。しかし、近隣社会や隣接空間と共生し、巧みに接続していくためには、相互貫入できるような「継手」を備えていることが必要である。「継手」としては、地区の人々と交流できるような施設や通りが考えられる。この計画では、施設としては十分なものは用意できないが、児童遊園や団地広場を周辺住民も気楽に利用できるように配慮することとする。また、コミュニティ・ストリートとでも呼ぶべき、地区の歩行者動線の幹線ともなるような街路をうまく計画し、日常的に団地内外の人々が交流しあえるようにする。

③地縁をデザインする——垣根のない団地づくり

地域と共生していくには、生活のなかに垣根を設けないだけでなく、空間的にも垣根（障壁）を設けないことが大切である。それ故、敷地の周辺部一「縁」をうまくデザインすることが求められてくる。塀や

フェンスで遮らないで、樹木や生垣等で縁取ったり、地区特有の材料や作法を用いてやわらかく区切ったり、あるいはオープンな空間を周辺に提供したりする工夫をしてみることにする。

④周辺になじませる——調和ある居住まい

住居や居住地の計画はヒューマンなスケールで行われることが大切である。インフィル型の計画では、このこととあわせて、周辺の状況のうち肯定的な傾向に、スケールやウォリューム、さらにはデザイン等も馴染ませる配慮がほしい。日照や眺望、プライバシーの確保への検討とともに、「異質」感の排除や地区の文化と伝統への敬意、あるいは、調和ある街並の形成といった観点からの検討が求められてくる。居住まいを周辺と調和させながら、肅然としたものにしていく努力をする。

(2)「住環境ユニット」による住居群開発のモデル提示

当団地を含む地区はミニ開発の進行地区である。位置指定道路にブラ下がったような区画に、ただ住宅が建てられているだけといった開発水準から、住居群としての開発のあり方にふさわしいものへ誘導していくことが都市計画行政等から求められているといえる。50戸前後という住戸規模は、住棟とその間に介在する専用・共用庭や道、駐車場あるいは植栽などによって、それなりにまとまった住環境を形成することが可能である。この住環境は、住戸の内と外を結び住戸内居住性を良好にすると同時に、住戸「群」に相応しい規模と内容で建物と混然一体となった水準の高いものとするのが大切である。住戸の内と外、建物と外構・施設を相互貫入、誘発しあう重複・融合性をもっている。また、領域性を明確に志向することで、コミュニティ形成への空間的な支援ができ、あわせて住環境の管理運営や防犯性能にとっても好ましいものとするができる。

こうした住宅と住環境が有機的連関をもつ単位空間を「住環境ユニット」と呼ぶなら、この住環境ユニットを開発の単位とすることで、開発の水準を高め、個性豊かなものに誘導することが可能となろう。

ここでは、その1つのモデルを提示するという考えで計画をたてた。

(3) ライフスタイルとライフサイクルに対応できる住戸プラン

県営住宅の住み方調査（「住み方調査からみた県営住宅プランの評価」1987・学会九州支部論文集）からの住戸平面計画への重要な課題は、公営住宅という限られた床面積の小住宅であっても、入居者のライフサイクルとライフスタイルに対応できるプランを考え、日照や通風に代表される住戸気候等を配慮した平面プランとしなければならないという点である。また、少なくとも小規模世帯向けと標準世帯向けくらいの複数以上の住戸規模の構成とし、居住者構成の多様性に対応しつつ、複合的なコミュニティ形成が自然とできるように工夫することの大切さである。

ライフスタイルに関連しては、ユカザ型起居様式が非常に強く定着していることや、盆・正月などのハレ的行為に係わってまとまった居室空間が用意できることが求められており、また、冬の期間を除いては建具も開け放たれたワンルーム的使い方が一般的であることに留意する。そこで、居間と続くもう1室をタタミの続き間とすることを考えてみる。

ライフサイクルに関連しては、主寝室以外の個室の確立は子供の成長段階によって大きく左右され、また、多くの場合北側の部屋がそれに充てられるので、この室空間の可変性を考えることがひとつのポイントとなる。

(4) 高齢者向け住宅と住戸計画の自由度確保

居住者の現況調査から明らかなように、1~2人の高齢者世帯が17世帯と40%を越えている。このため接地階に小規模住戸をできるだけ確保することが望まれる。しかし、このことは上層階に標準規模住戸を計画することや、将来の世帯構成の変化への対応に若干の問題を投げかける。そこで、標準世帯向け住戸で一部分削除可能なプランを開発することで、高齢者向け小規模住戸の下階での確保を可能とし、あるいは将来の増築スペースともすることで、住戸

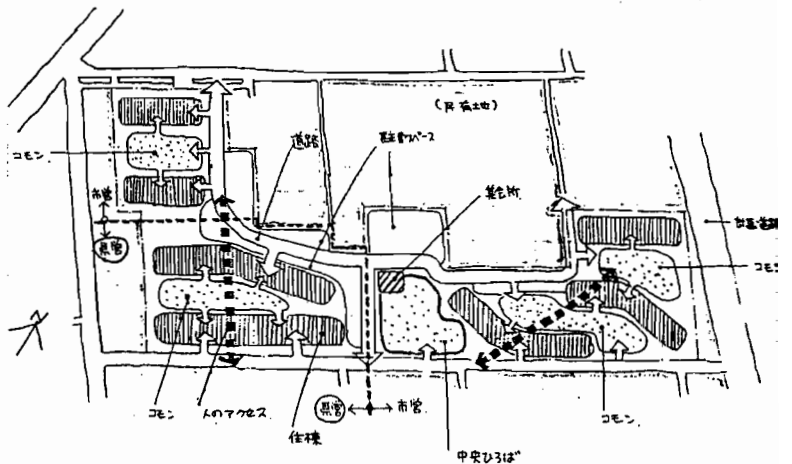
計画に自由度を確保する。

3. 市営住宅団地をあわせた住宅街区整備構想

基本計画の考え方にもとづいて、「地区構想」の一部として、市営住宅団地をあわせた住宅街区の整備構想を考えてみることにした。そして、この構想のなかに当建替基本計画の大筋を位置付けておくことにした。

(1) 住棟ブロックの構成

県営住宅は、市営住宅に図のように挟まれて位置している。この住宅街区を3つのブロックに分け、それぞれが「住環境ユニット」の単位を形成するものとする。それぞれのユニットは周囲に住棟を設け、内側にコモンスペースをもつ住棟配置とする。



(2) オープンスペース計画

①中央ひろば

団地の中心部には、県営・市営住宅の居住者全体の利用および地域の人々の利用をも考えた中央ひろばを設ける。この中央ひろばは、まとまった広さを確保し、一角には県営と市営合同の集会所を設ける。

②コモン・スペース

各住棟ブロックは、それぞれにコモン・スペースを設け、それぞれの「庭」としてしつらえ、居住者のコミュニティ形成を図る。

(3) 動線計画

敷地全体の主要なアクセスは、南側道路よりを考える。構想では、北側には敷地外周に沿った道路を設け、さらに団地を縦断して南側公道に直交するよ

うな道路を設ける。道路の線形は図のようにY字型となる。南側の公道と結ばれる道路は、団地の最も主要な出入口として位置づける。人のアクセスは、団地の形状が道路に沿った横長の形をしているので、車道とは別に複数の歩行者専用のアクセス路を設ける。

4. 敷地利用計画

隣接敷地の配慮条件、住棟の日照・開放条件の確保等から敷地利用条件を明確にした上で、先の街区整備構想ともあわせて、敷地利用計画を検討してみる。

(1) 敷地利用条件の検討

①隣接敷地への配慮条件

隣接敷地への日照時間の確保やのぞき込み・圧迫感の緩和などの配慮条件を明確にし、それにもとづく敷地利用条件図を作成する。

1) 隣接敷地への日照時間の確保

公営住宅建設基準では、住戸の主要室は冬至4時間の日照確保が定められている。そこで隣接敷地に対しては、この基準を2時間以上上回る南中時を基準で6時間以上の日照を確保することとした。「隣接敷地」の概念は、境界線を市営住宅については最寄りの住棟壁面線に、民有地については実際の境界

線から2m入ったラインにとるものとした。建設予定住棟建物高さを10mとして、北側については10時以降、東側については14時までの日照を確保するような範囲を示した。なお敷地間の地形上の段差は無視できるか、影響のないかのいずれかなので特に考慮しない。

2) 隣接敷地への圧迫感の緩和

隣接敷地への圧迫感を緩和する基準は特にはないが、ここでは日照や通風、開放感を確保するうえで、現行（計画策定時）法制上もっとも厳しい規定である第1種住居専用地域の北側斜線の規定を援用することとする。建物高さを10mとしているので、この場合隣地境界から4mの後退線となる。

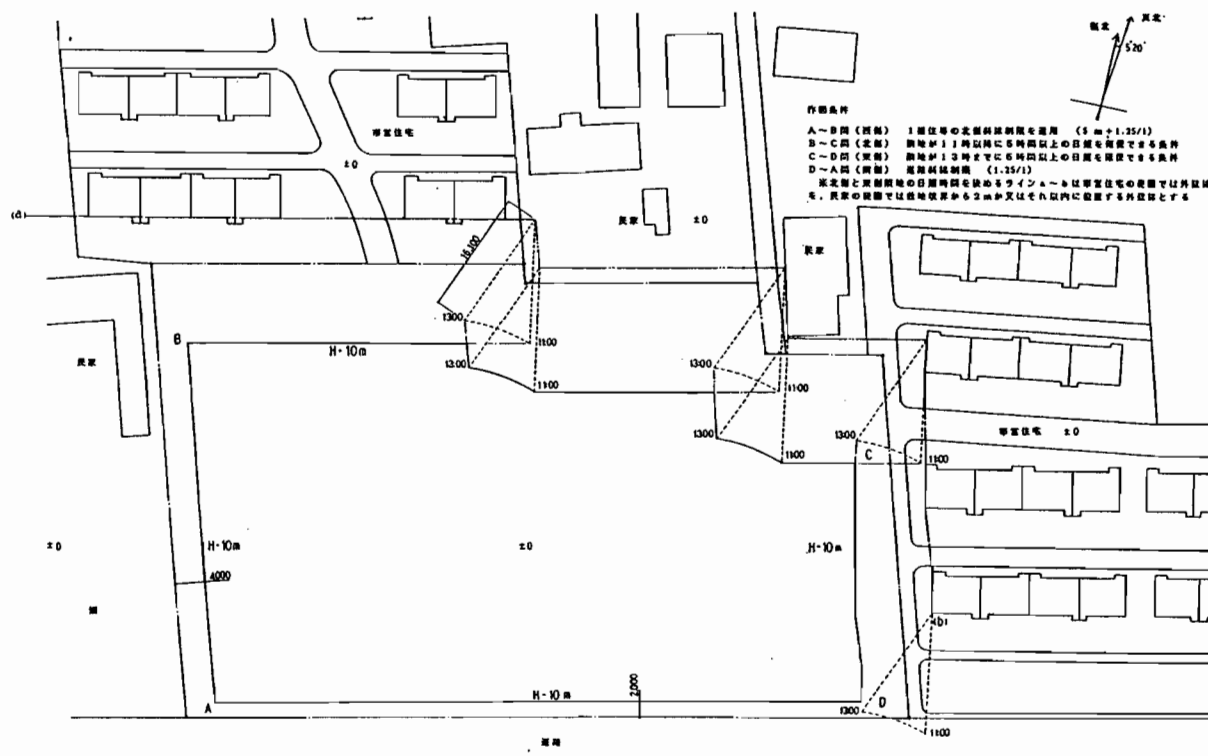
以上の2条件を満たす住棟建設可能範囲は図17・1のようになり、これを敷地利用条件図とする。

②敷地条件の検討

敷地は、南北約60m、東西約95mのほぼ矩形に近い戸建住宅用の1街区分くらいの広さと形状である。南北端で約2m近い高低差があるもののほぼ平坦な敷地である。そこで、ほとんど造成なしの現況のままの宅盤で計画すればよいと考えられる。保存すべき樹木等は特にはない。

(2) 敷地利用のイメージ

まとまりのよい平坦な矩形地なので、全敷地を1



つの住環境形成単位として計画する。歩車を分離し、住棟でゆるく囲まれた内側を広場、コミュニティ交歓の空間とし外側を交通、駐車、緩衝空間とする。また、全体に自然環境が不足気味なので、植栽等を増やす敷地利用計画を考える。

5. 動線計画

敷地が接道したり、敷地内を通過している道路の現況を、変更あるいは撤去の可能性で分類図示したのが図17・2である。敷地南側が長く接道する市道は、その系統性からいって主たるアクセス道とならざるを得ない。これに直交して南北に伸びる図中のA、B 2本の道路（敷地外部分）は、既存の建物等へのサービスからいって変更は不可能である。これら現況の条件をふまえて主要な道路網を検討すると、Aの道路を現道のルートとするか（Ⅰ案）、変更不能な部分から敷地北側に沿って東に伸ばしBと結ぶか（Ⅱ案）の2案が考えられる。敷地の大きさと、住環境形成のことを考えるとⅡ案の方が望ましい動線計画といえよう。

6. 住棟配置計画

(1) 住棟配置の可能性の検討

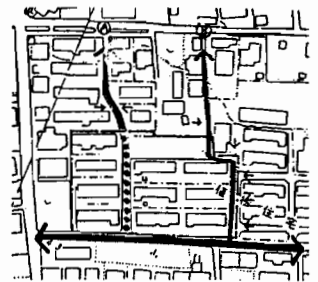
住棟配置の可能性を、先述の敷地利用条件および公営住宅建設基準に基く住戸主要室の4時間日照と開放性の確保という条件から検討する。住棟は3階建（建物高さ10m）、戸当の間口を通常最小と考えられる約7.2mとし、計画戸数を50～60戸という前提で考える。すると南北1列配置では戸数の確保が難しく、同3列配置では日照・開放条件の確保が困難である。つまり南北2列配置しか考えられない。

(2) 囲みと透視性のある住棟配置

住宅と環境が一体になったコミュニティを形成するため、全体が大きなひとつの囲まれた空間となるように住棟を配置する。同時に周辺の街並と調和するようなボリュームとし、周辺との自然な空間的、視覚的交流が図れるようにするため、住棟の階数を3に、また住棟の長さを4戸連程度に押さえる。さ

道路現況と変更の可否

- 変更できない道路
- 変更または撤去できる道路
- 計画地



道路計画 Ⅰ案

A道路とB道路はほぼ現況に近い形で計画する



道路計画 Ⅱ案

A道路とB道路を敷地の北側で結ぶ敷地の中心部には車道を設けない



らに、住棟1階部分には通り抜け通路を設けるなどの工夫をして、街区のこちらとむこうを透視できるようにする。

7. 住棟・住戸計画

(1) 住棟計画

住棟は、インフィル・プロジェクトにふさわしいボリューム、形態、デザインとする。

① 3階建でワンフロア3～4戸とし、できるかぎり住棟ボリュームを抑える。このことによって、周辺に馴染んだ配置計画の自由度も大きくなり、また、透視性も確保できる。敷地隣接地の住宅等への圧迫感の緩和にも役立つ。

② 1階には通り抜け通路を設け、階段室を外部空間的に扱うことで、明るく開放的な住棟エントランスとし、同時に、住棟の彼我の空間を繋ぎ住棟の内外を一体化するドラマチックな場所となる。この階段

室の凹凸と垂直線は、住棟の並びが作りだす街並に変化とリズムを与えるであろう。

③住棟で、街並と戶外空間をデザインしていくうえで、妻面はたいそう重要な要素となってくる。この点を重視した住棟デザインを考える。

④勾配屋根をかける。長崎の多雨という自然条件に対する解答であるとともに、緑が多く戸建住宅が散在するという周辺的环境や景観への対応でもある。

⑤景観にメリハリをつけ、居住者が愛着と快感を持てるようにするため、屋根と最上階の壁面などにカラーリングを施す。

(2) 住戸計画

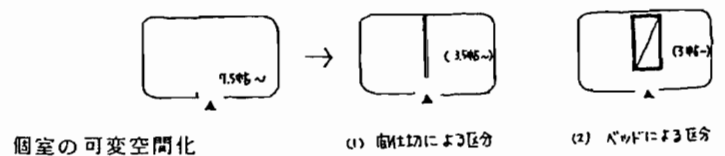
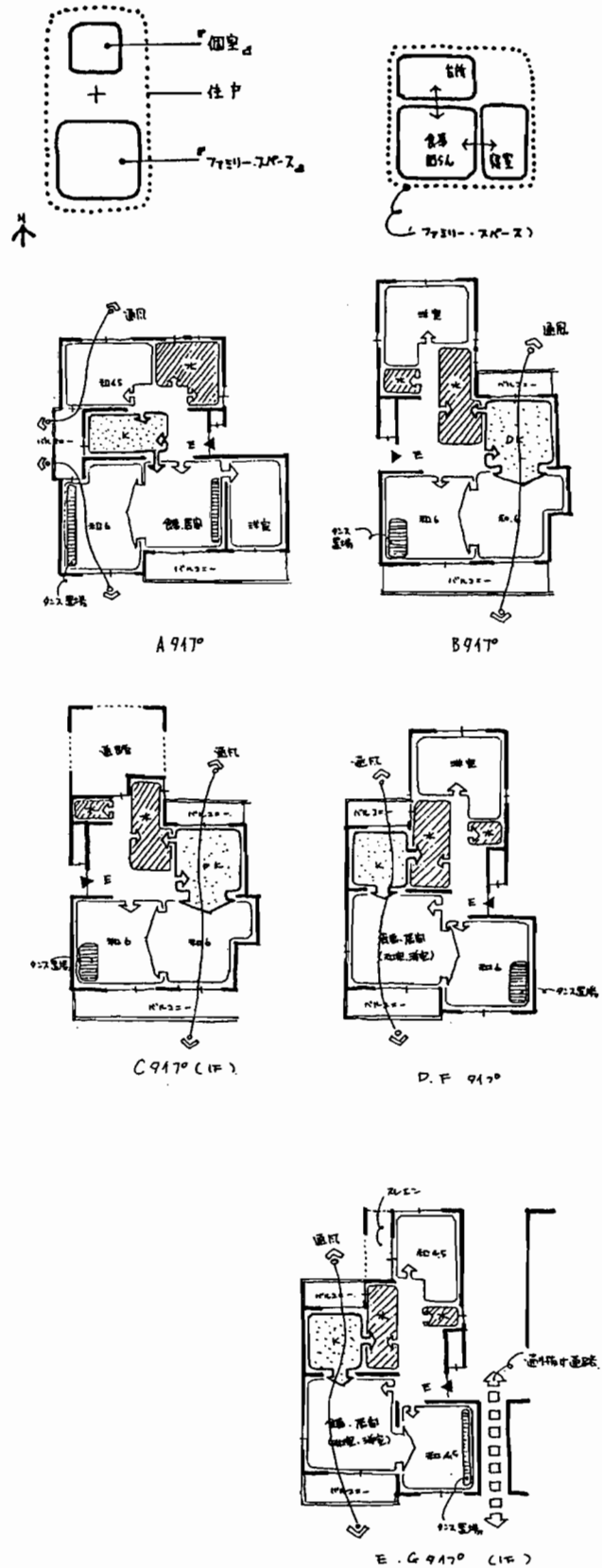
公営住宅ということで住戸規模は限られていても、ライフスタイルやライフサイクルに相当程度対応できる住戸プランを開発してみることにする。

①「ファミリースペース」の提案

県営住宅の住み方調査からは、南面する2室くらいで生活のほとんどが展開されていることが判っている。食事と団らん、接客、家事そして夫婦の就寝室としてすら使われている。これらの室の間の間仕切り建具等は、はずされるか引き寄せられていて、ほとんどワンルーム的にしつらえ直されている。そこで、台所をワーキングキッチン的に扱い、食事・団らんのための「居間」をできるだけゆったりと確保する。この居間と夫婦寝室を続き間として、これらの室々は家族の生活の主舞台として一体の空間、名付けてファミリースペースとする。日常的な気の置けない接客などは「居間」でも十分対応できるけれども、ハレ的空間要請に対しては夫婦寝室も取込んで応えることができるようにする。続き間のあいだの建具の有効開口は1間以上とし、建具を外せば1.5間以上となるようにして、一体感の醸成に役立つものとする。(図17・5)

②個室の最小根の確保もしくは可変空間化

ライフサイクルへの対応は、県営住宅の住み方調査の結果でみるかぎり、多くの場合、子供部屋の分離独立という形でなされている。そこで、前述のファミリースペースから隔離された空間を子供のために確保することで、子供の成長からくる空間要求や



就寝の分離などを図ることとした。子供の成長段階や数に柔軟に対応する方法として、北側の居室を9畳余とし間仕切り等は可変とする方法や、ファミリースペースにつづく一室と隔離された北側に最小限の個室を確保する方法等が考えられる。(図17・6)

③起居様式は住まい方に合った座式を採用

「居間」空間は、冬期にはコタツが持出され、板の間でもカーペットを敷くなどして寝ころがるなど、座式の住まい方が主流である。そこで、「居間」と続間の主寝室をタタミ敷とする。これとの関係で、台所を独立させたり、DKのキッチン部分を必要に応じて緩やかに遮蔽できるような工夫を行う。

④小規模世帯・高齢者世帯を考えた住戸計画

世帯構成の複合化を住棟内で目指すため、各住棟一階の通り抜け通路に面した住戸の一つは、小規模あるいは高齢者世帯向けの住戸とする。2LKあるいは2DKの間取りとし、LまたはDKと1居室は続き間とし、いずれか1室は8畳とすることで、ゆったりとした空間を創りだす。また、接地性の高い住戸を目指す。

⑤日照・通風の良い住戸

住み方調査でも、日照・通風の十分な確保に対しては、強い要求が出されている。とりわけ、水まわりの通風と天空の確保は機能だけでなくメンタルな側面も作用して一段と強い。そこで、南面3室のプランの開発とできるかぎりの戸数確保の追求、各室ごとの自然換気が可能なような二方向開口の確保、

窓は出来るだけハキダシ窓として大きな間口部の確保、台所、フロ、トイレなどは外気に直接面するようにする等のプラン上の工夫を行う。

8. 外構・施設計画

外構・施設計画はインフィル型住環境ユニットに相応しいものとするため、以下のような点にポイントを置いている。

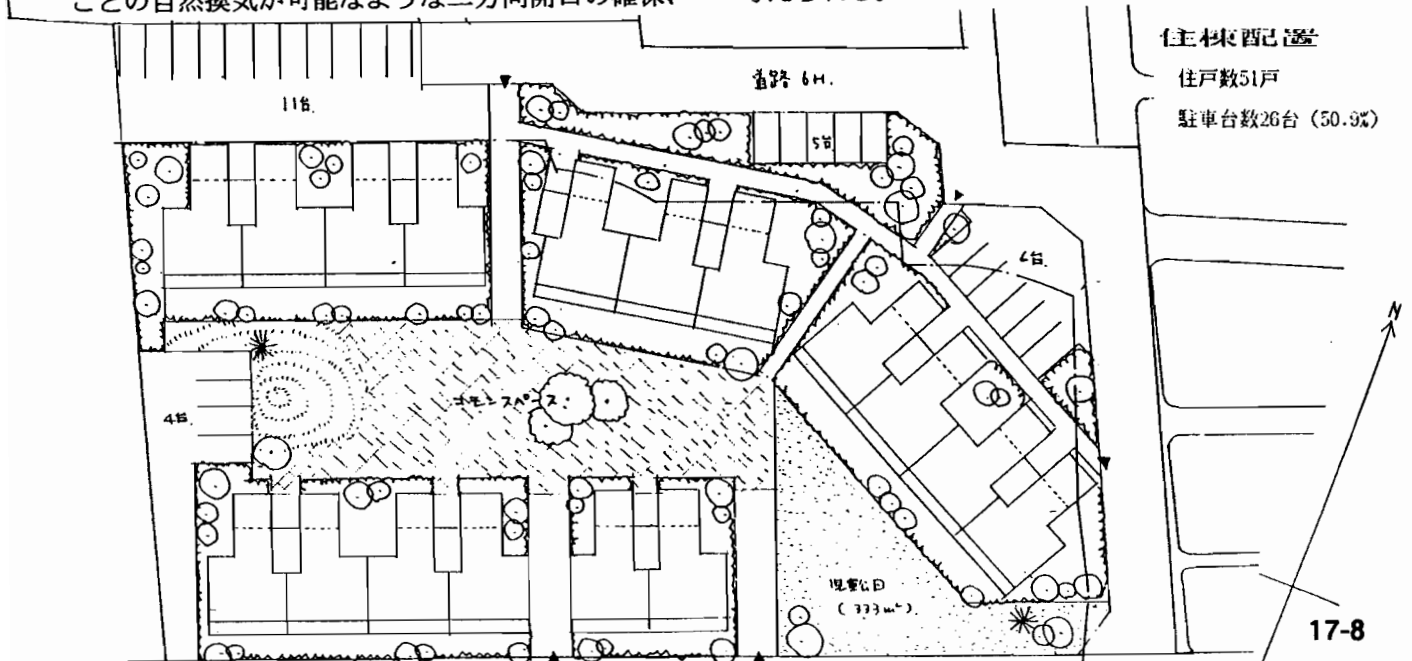
①団地のフリッジ（縁）空間を植栽等で埋め、市街化進行地区で不足しがちな緑の補給をするようなセミパブリックな空間を形成する。

②住棟で囲まれた空間を、コミュニティひろばとして整える。ぐるっと周遊できる歩道を廻らし、このひろばから各住棟へアプローチできるようにする。またシンボルツリーを中央に植え、北側は土を盛り低木を密植して、地面は土のままとすることで自然に囲まれたひろばと感じられるようにつらえる。

③幼児遊園は日当たりの良い場所に確保する。上述のひろばと一体的な空間として設け、外部へ開いたオープンな空間の感じをもたせる。

④駐車スペースは、主として北から東側の住棟足元まわりに配し、植栽等も工夫して、各住棟の前庭のように整えることとする。

⑤集会所は、現在も市営住宅と共同保有・利用しているので、この一体的コミュニティを維持するため特に設けない。将来的には市営住宅の建替とあわせて、先述した街区整備構想のような位置での整備が考えられる。



9. 建替基本設計

(1) 住戸・住棟設計

1>基本事項

構造…鉄筋コンクリート壁式構造とする。

住戸平面・断面の寸法基準…NPSを適用する。階高は2700mmとし、それ以外は図のようにする。

住宅部品…建設大臣認定優良住宅部品（BL部品）を使用する。

2>住棟デザイン

住棟の妻面にはサービスバルコニーや出窓を付ける。また、外壁にはカラーリングを施す。屋根は勾配屋根とし、勾配を3寸5分とする。形状は「奇棟」と「切棟」を組み合わせたもので、軒先のラインをそろえる。軒の出の寸法は600mmとし、切妻の部分は450mmとする。

3>住戸プラン

Aタイプ

- ・南面3室型、独立キッチンと座式の食事堂兼居間
- ・居間と和室の続き間

Bタイプ

- ・南面2室型
- ・ライフサイクルに対応できる北側居室
- ・DKと居間、和室のオープン使用可
- ・DKと洗面脱衣室を連続させて、家事動線の短縮
- ・南北の通風を確保

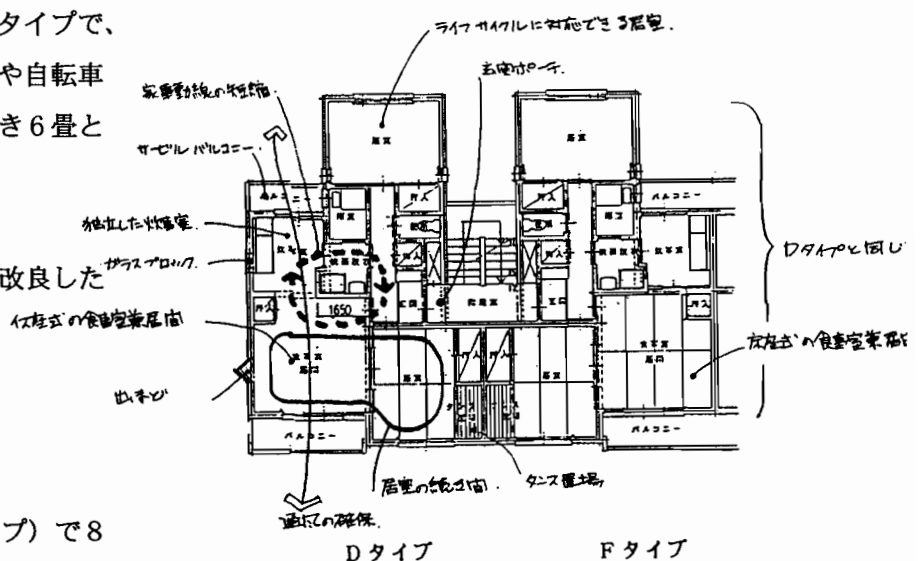
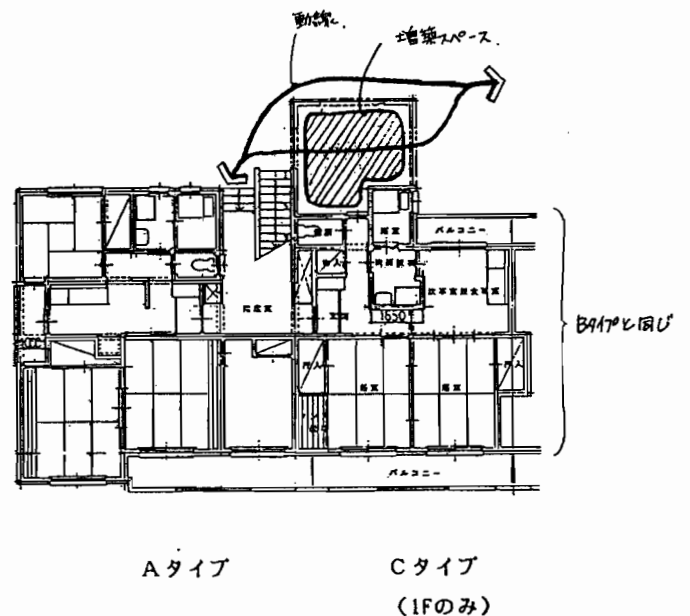
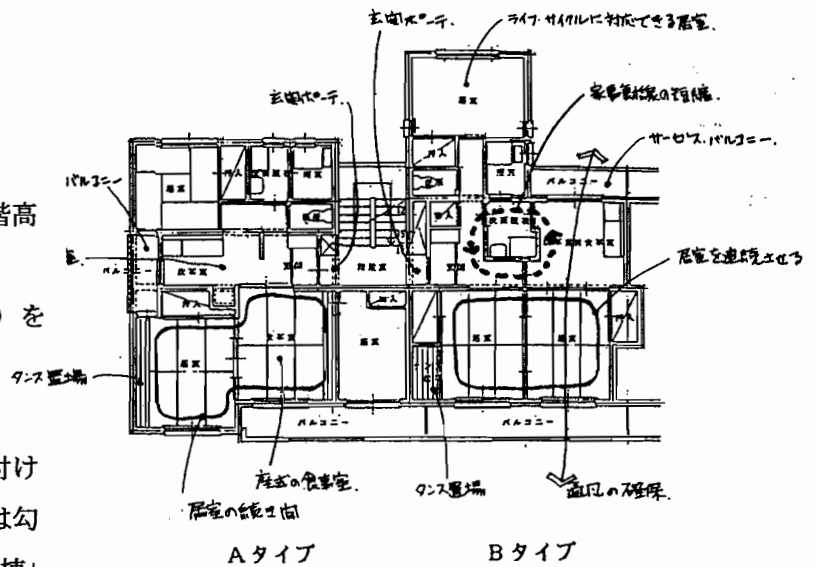
Cタイプ (1Fのみ)

・Bタイプを小規模住戸に対応させた住戸タイプで、北側居室を増築スペースとし、当初は通路や自転車置場等に使用し、必要な場合に押し入れ付き6畳として増築可能

D・Fタイプ

・Bタイプを2種住宅に対応できるように改良した住戸タイプ

- ・南面2室型
- ・ライフサイクルに対応できる北側居室
- ・独立キッチン
- ・イス座式 (Dタイプ)、床座式 (Fタイプ) で8畳の広さを持つ食事堂兼居間



- ・居間と和室の続き間
- ・DKと洗面脱衣室を連続させて、家事動線の短縮
- ・南北の通風を確保

E/Gタイプ (1Fのみ)

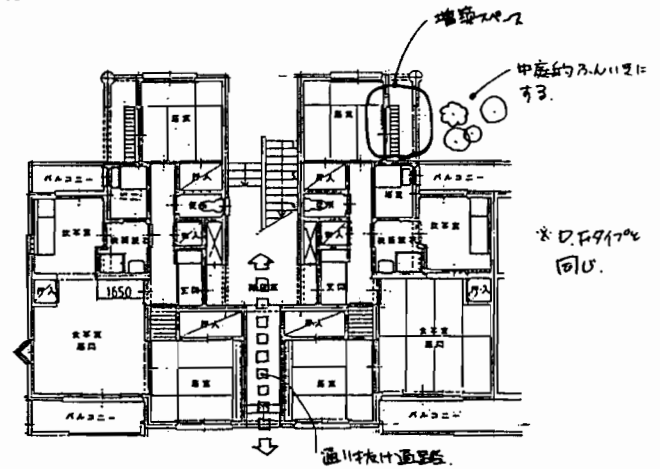
- ・D・Fタイプを小規模住戸に対応させた住戸タイプで、北側居室を4.5畳とヌレ縁として使用し、必要な場合に6畳に増築可能
- ・南側居室をタンス置場付き4.5畳（第1主寝室の有効床面積9㎡以上）として使用
- ・住棟の通り抜け通路

3>内部造作 1階床組は木造とする。また住戸には、最低1箇所の家具置場を設置する。

4>住戸面積 各住戸の面積は表のようである。

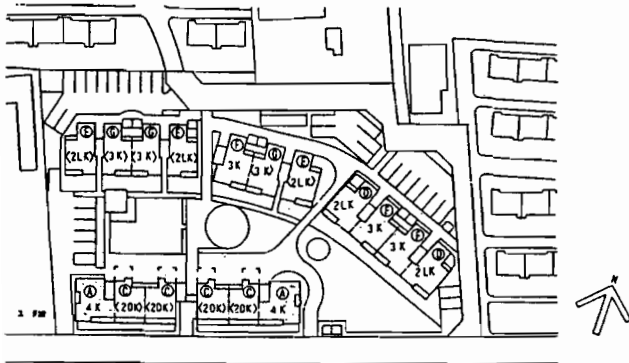
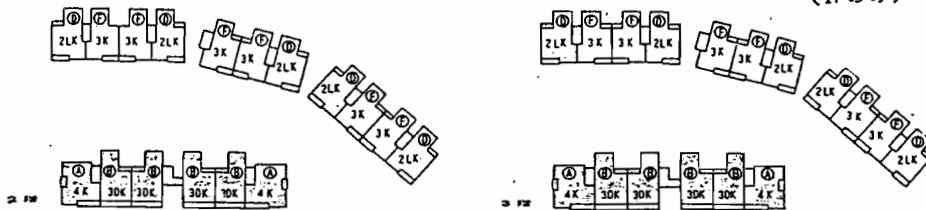
5>種別構成 種別配分は、現入居者の所得より想

定して、1種14戸（27%）、2種37戸（73%）とする。型別供給では、一般世帯向けに4タイプ（4K、3DK、2LK、3K）、高齢単身者などの小規模世帯向けに3タイプ（2DK、2LK、3K）を設け



Eタイプ
(1Fのみ)

Gタイプ
(1Fのみ)



種別タイプ	種別	住戸数	戸数	備考
Aタイプ	4K	6		
B	3DK	8		
C	2DK	4		高齢単身者 専用タイプ
D	2LK	12		
E	2LK	3		高齢単身者 専用タイプ
F	3K	15		
G	3K	3		高齢単身者 専用タイプ
計			51戸	

(2) 敷地設計 (外構、道路、施設)

1>道路設計 配置計画及び全体計画で位置づけた道路は次のようである。

道路の構造……アスファルト舗装

道路の幅員…6m

道路交差部の隅切り……5m

道路面積…約612㎡

2>児童公園 道路に接し、住棟に囲まれ、南側を開放した児童公園を設ける。面積は約338㎡である。遊び型の公園とし、床舗装は土のままで遊具を配置

する。

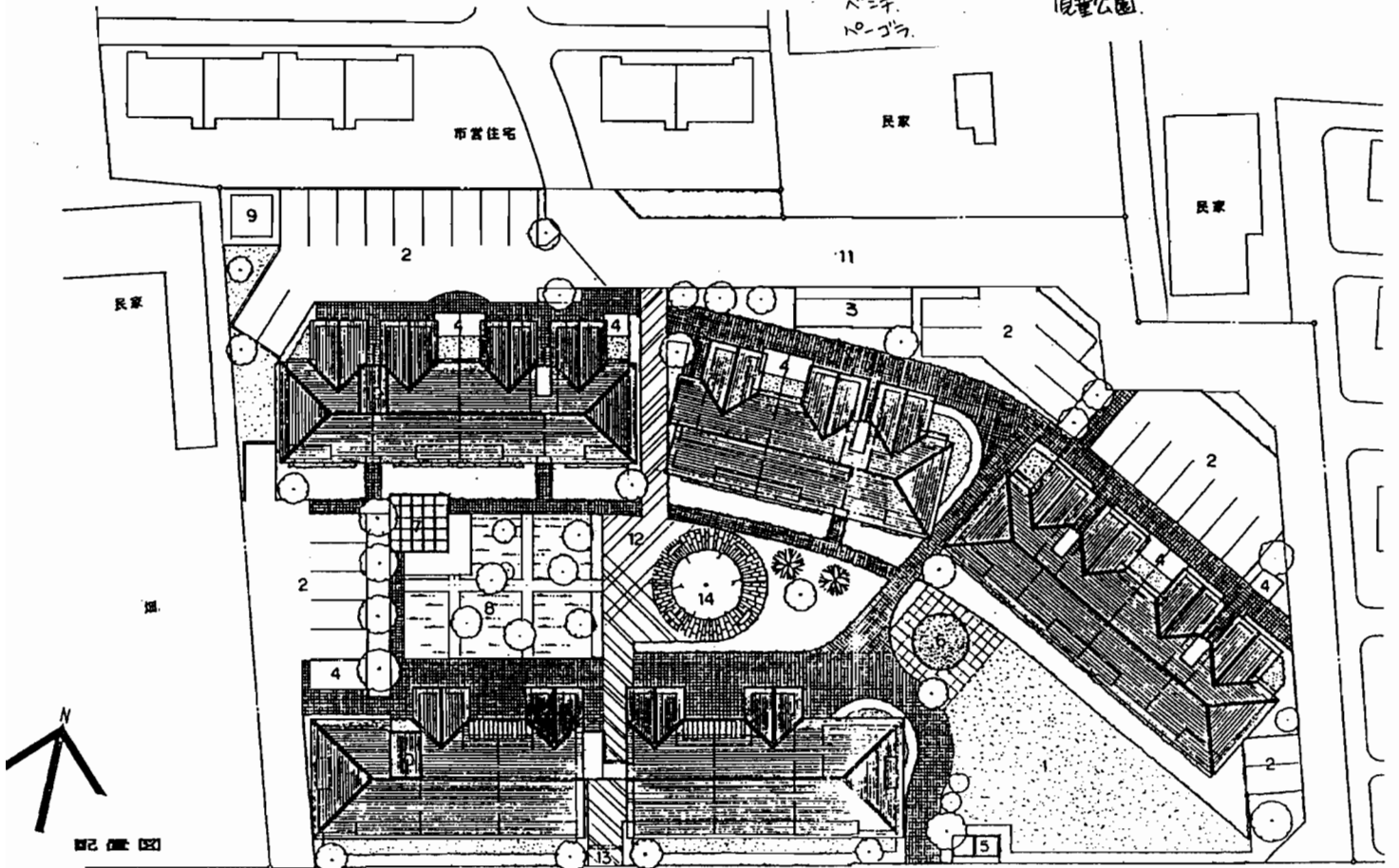
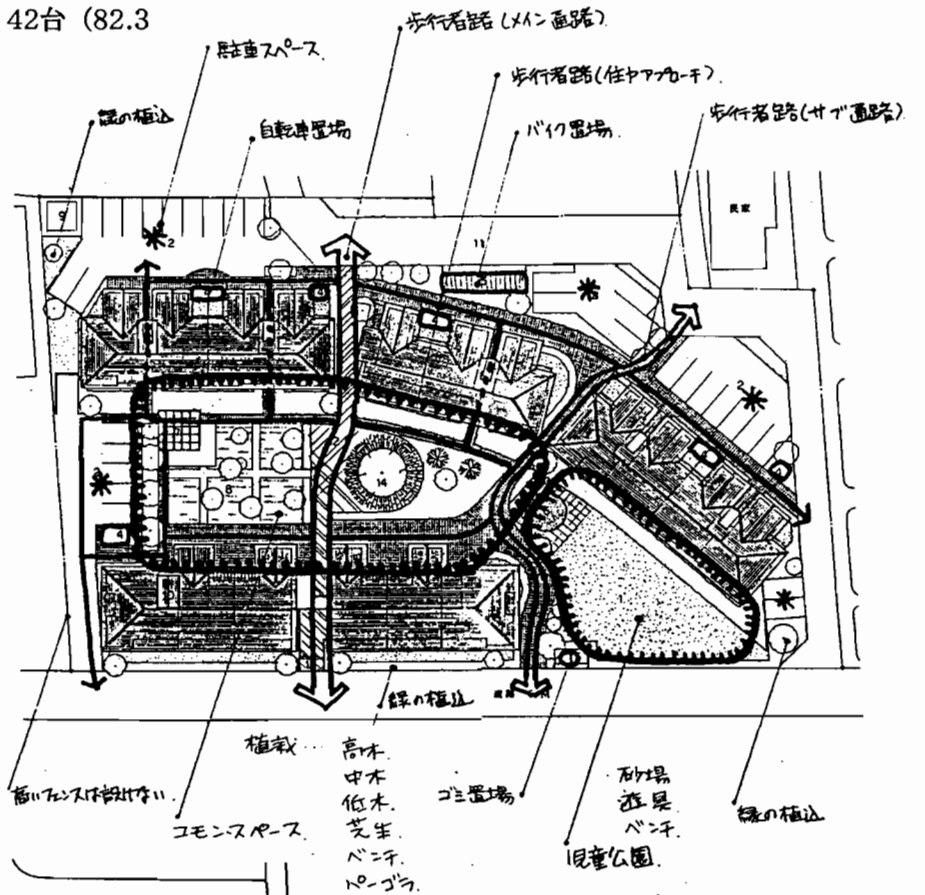
3>COMMONスペース 東側を児童公園に接し、南北の住棟で囲まれたスペースを、COMMONスペースとして設計する。遊び型の児童公園に対し、中庭型の公園として植栽を中心に構成する。

4>駐車スペース 駐車スペースは住棟に接近させた分散集合配置とする。1台当りの寸法は5mX2.5m/台とする。設置数は31台（住戸数に対する確保率60.7%）である。

- 5>バイク置場 専用のバイク駐車スペースを1箇所設ける。屋根付の車庫で、1台当りの幅を1mとして10台分設置する。
- 6>自転車置場 各住棟の近くに分散して設置する。二台当たりの寸法を0.5X2.0mとして、42台(82.3

- %)分設置する。Cタイプの住戸では増築スペースにも設置できるが、台数には含まない。
- 7>ゴミ置場 南側の道路沿に1箇所設ける。寸法は2mX4mとする。

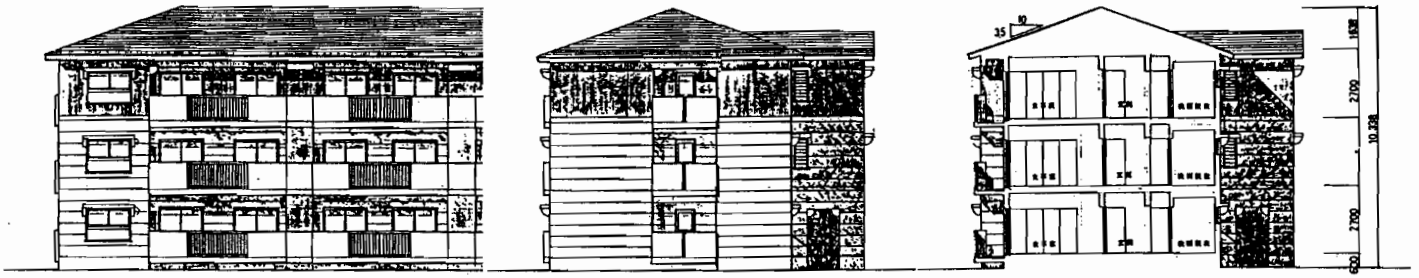
長崎県宮城松園地建管基本計画



道路 6 M



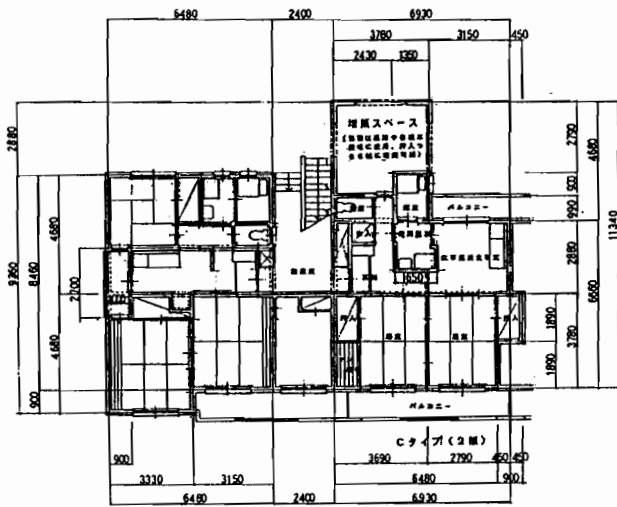
南側住棟立面図



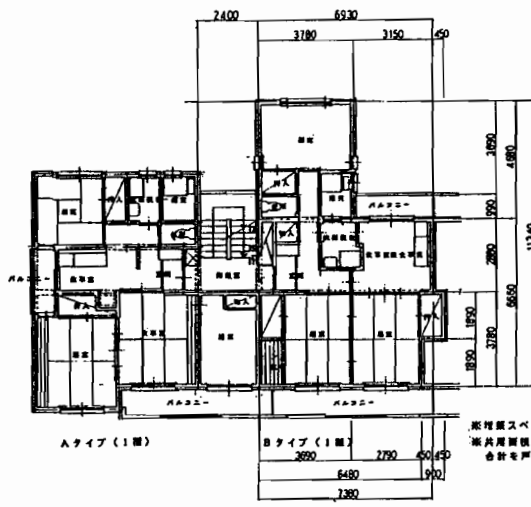
南側立面図

東側立面図

北側立面図



1 階平面図 (A、B、Cタイプ)



2、3 階平面図 (A、B、Cタイプ)

Aタイプ (1棟)	
専用面積	64.45
共有面積	
バルコニー面積	3.34 (1/3)
計	✓

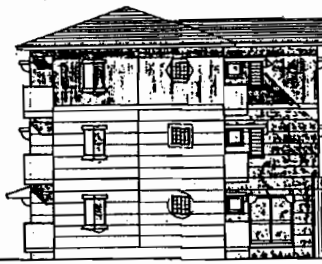
Bタイプ (1棟)	
専用面積	63.84
共有面積	
バルコニー面積	3.77 (1/3)
計	✓

Cタイプ (2棟)	
専用面積	51.11
共有面積	
バルコニー面積	3.77 (1/3)
計	✓

※増設スペースは専用、共有面積とも含まない
※共有面積は1階から3階までの階数面積の合計を戸数で割ったものとする



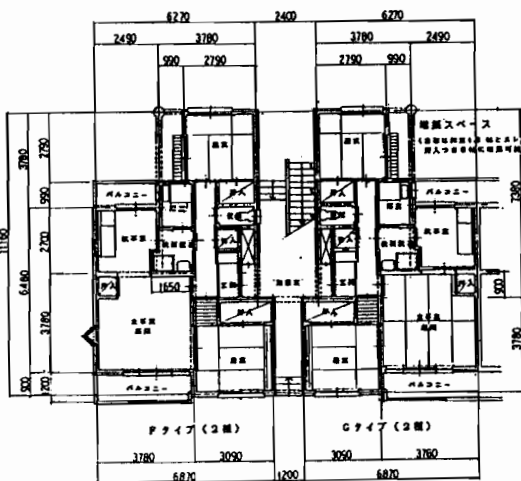
南側立面図



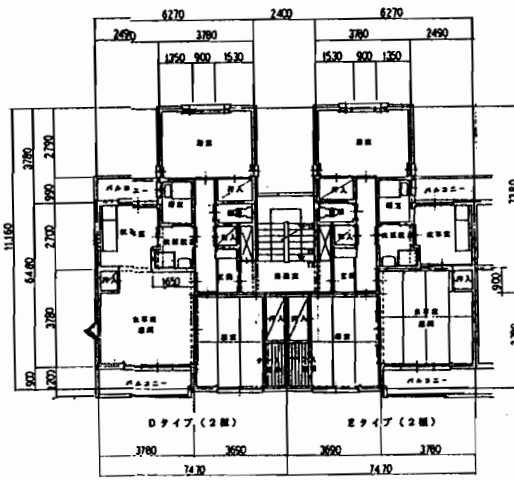
東側立面図



北側立面図



1 階平面図 (F、Gタイプ)



2、3 階平面図 (D、Eタイプ)

D、Eタイプ (2棟)	
専用面積	61.69
共有面積	
バルコニー面積	2.33 (1/3)
計	✓

F、Gタイプ (2棟)	
専用面積	56.66
共有面積	
バルコニー面積	2.33 (1/3)
計	✓

※増設スペースは専用、共有面積とも含まない
※共有面積は1階から3階までの階数面積の合計を戸数で割ったものとする

17-3 再入居予定者の参加による実施設計の策定

1. 植松団地建替計画検討懇談会の設置と目的と検討予定

(1) 植松団地建替計画検討懇談会の設置と目的

再入居予定者による実施設計への参加は、植松団地建替計画検討懇談会を通して行うことになった。その性格などについては、次のような植松団地再入居予定者に対しての1991年8月17日付の「第1回植松団地建替計画検討懇談会のご案内」に示されている。

『植松団地の建替計画の確定にあたっては、再入居予定者を中心とした居住者の参加をえて、内容を豊富で充実したものになりたいと考えています。ここ植松団地での建替計画への居住者参加の試みは、県営住宅で初めての試みなのです。県住宅課では、計画・設計を具体的に議論する場として、再入居予定者と計画・設計専門家（長崎総合科学大学・鮫島和夫+ライト建築設計事務所）および県住宅課の三者で、建替計画検討懇談会を設けることとしました。10月上旬までの2ヶ月のあいだに、3回の検討懇談会を開催したいと考えています。』

さらに、建替計画検討懇談会設置の目的と目標については、1991年8月23日に団地集会所で午後7:30~9:00にわたって開催された第1回植松団地建替計画検討懇談会で、世話役の筆者から以下のように文書と口頭で説明した。

『集合住宅の計画・供給にあたっては、居住者のライフステージ（世帯構成の段階）やライフスタイル（生活様式）に対応できる住戸計画や多様な住戸タイプの供給、居住者のコミュニティを育てるような住戸群構成、住まいと環境を一体に計画する外構・施設計画、さらに地域の自然と文化を反映したデザインや団地計画が重視されてきています。また、入居後の団地の運営や維持管理などが円滑に行えるような工夫も求められています。』

当然、公営住宅においても、こうした点を重視した計画・設計に努めています。こうした考えに基づ

く計画づくりを実りあるものにしていくためには、居住者の参加が計画段階から行われることが大切です。新規事業の場合は居住予定者が不特定のため困難な面が大きいのですが、建替事業の場合は再入居予定者が確定しているので、計画づくりへの居住者参加が可能となります。ところで、ここ植松団地での建替計画への居住者参加の試みは、県営住宅で初めての試みなのです。計画・設計を具体的に議論する場として、再入居予定者と計画設計専門家と県住宅課の三者で建替計画検討懇談会を設けることとしました。

さて、懇談会の目標としては、次の5つのことを掲げたいと思います。

①初めての居住者参加の計画づくりなので、三者の率直で熱意ある協同で、実りある成果を生み出したい。

②この計画づくりを、これまでの植松団地のコミュニティや住環境、暮らし方などの良さを受け継ぎ生かしながら、不都合だと感じたり、なかなか改善できなかったことを一気に改良する機会としたい。

③再入居予定者と新規入居者をあわせた新たなコミュニティが、これまでの植松団地以上に豊かに形成されるような工夫や、周辺の住宅地や大村市営住宅団地ともうまく馴染み交流していける工夫を、計画に盛り込みたい。

④再入居予定者の世帯規模、住まい方、経済的負担などに対応できる住戸・住棟の計画を、公営住宅の諸制約のなかでも、可能なかぎり工夫・研究してみたい。

⑤さらに、以上のような作業を通じて、高齢化社会におけるいえ・まちづくりや住環境を備え地域に馴染む団地づくりといった、現代社会の要請に応える試みの一つとしても取り組みたい。』

(2) 建替計画検討懇談会のすすめ方

同日の懇談会では、その進め方について、日程と検討内容の項目も示した。

『建替の工事発注を今年度内に行うというスケジュールから、実施設計や工事費見積りに要する期間

を考えれば、8月下旬～10月上旬の2ヶ月が建替計画検討に充てられる期間です。短い期間ですが、県住宅課で1987年に作成した基本計画を1つのタタキ台に、3回ほどの懇談会を開催して、建替計画を確定したいと考えています。そのおおよその時期と検討内容を示せば、次のようです。

第1回建替計画検討懇談会…8月下旬

＜検討内容＞……居住者参加の計画づくりと計画の前提条件の確定

- 1) 居住者参加の建替計画検討の目的と目標について
- 2) これまでの植松団地の良さの確認・再発見と改善点を明確にすること
- 3) 「建替基本計画」の概要説明と検討
- 4) 家賃設定の基本的考え方について

第2回建替計画検討懇談会…9月中下旬

＜検討内容＞……建替計画（案）の検討

- 1) 住戸のタイプ（型）の検討
- 2) 住棟計画・デザインと配置計画の検討
- 3) 駐車場、ひろば、自転車置場、植栽などの検討
- 4) 居住してみたい住戸タイプ、住棟、階数などの検討

第3回建替計画検討懇談会…10月上旬

＜検討内容＞……改訂建替計画（案）の検討・確定

- 1) 住戸のタイプ（型）の確定
- 2) 住棟計画・デザインと配置計画の確定
- 3) 駐車場、ひろば、自転車置場、植栽などの確定
- 4) 居住してみたい住戸タイプ、住棟、階数などの確定』

2. 植松住宅建替計画検討懇談会での検討状況

植松住宅建替計画検討懇談会は、予定通り3回開催され、住戸計画を中心に建替基本計画を相当変更することになった。懇談会は、小さな団地集会所で、午後7:30～9:00という夜の短い時間の開催ではあったが、熱心に密度高く行われた。検討状況を各回ごとに紹介しておこう。

- (1) 第1回植松団地建替計画検討懇談会 1991年8月23日

議題

- 1) 居住者参加の建替計画検討の目的と目標について
- 2) これまでの植松団地の良さの確認・再発見と改善点を明確にすること
- 3) 「建替基本計画」の概要説明と検討
- 4) 家賃設定の基本的考え方について

第1議題については、前項で紹介した居住者参加の建替計画検討の目的と目標を鮫島が説明して、居住者と懇談した。居住者の受け止め方は、概ね好意的であったが、本当にどこまで意見が反映されるのかという疑念は抱いていたようである。この点は、これまでの公営住宅の建替事業の進め方からいえば当然かもしれない。

第2議題については、植松団地の良さとして、長年助け合って暮らしてきた気心の知れたコミュニティ、木や花など自然と触れ合う暮らしといった点が挙げられ、建替計画でも大切にしたいことが表明された。改善点としては、なにより狭い住宅の規模拡大と、設備の改善が強調された。

第3の議題については、2節に記した建替基本計画全体の要点をメモと図版で紹介した。隣接する大村市営住宅団地と一体的に考えることや、中庭を囲む住棟配置等については賛同を得た。動線の取り方と駐車場の確保については、団地西端の扱いについての検討が要請された。

一番議論を呼んだのは住戸の大きさと間取りであった。住戸の規模は現住宅が31.5㎡で、計画案が70㎡前後を基本としていたが、居住者からは、平面図から空間の大きさがイメージできないこともあって、「狭い」の声が多数あがった。長年の狭い空間での生活体験が、空間イメージを固定してしまっていた。たまたま集会所の畳敷の部分が70㎡ほどだったので、この大きさだと大きさを実感してもらい、この点は理解が得られた。間取りについては、益暮れやなにかと集まることの多い生活から続き間に対する希望が強かった。そのため、基本計画で提案していたプランのうち、間口2間幅の続き間のあるBタイプは

評判が良く、続き間があっても雁行して間口が1間の他のプランは関心を集めなかった。第4議題については、県住宅課の担当者が、大村市内にあって最も最近建て替えられた県営久原団地での事例を出して説明した。2種住宅で月額家賃が37,000円で、第1年目はその2分の1、以後年々引き上げられて7年間で満額となる傾斜家賃緩和措置をとっている。植松団地でも同様の扱いとなると説明して、了解された。

(2) 第2回植松住宅建替計画検討懇談会 9月20日
議題

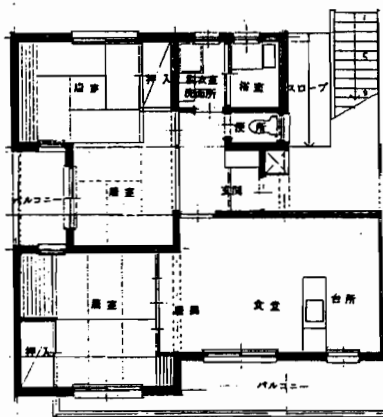
- 1) 住戸のタイプ(型)改良案の検討
- 2) 住棟配置計画、駐車場・植栽など外構計画の検討
- 3) 居住してみたい住戸のタイプ、住棟、階数などのアンケートについて

第1議題については、第1回の建替計画検討懇談会で出された意見に基づき、住宅の間取り案を提示した。基本計画案のAタイプをDKからLDK型に変更し、他のタイプは若干の修正をしたもので、下図のようなA~Gの7タイプであった。第2議題については、住棟の配置は、基本計画の南1棟・北3棟の配置を、南2棟・北2棟の配置とし、また、団地西境界線沿いから北側に道路を巡らし、2方向通行の確保と道路沿いへの駐車場の配置によって、住戸数と同数の駐車台数の確保をはかった。

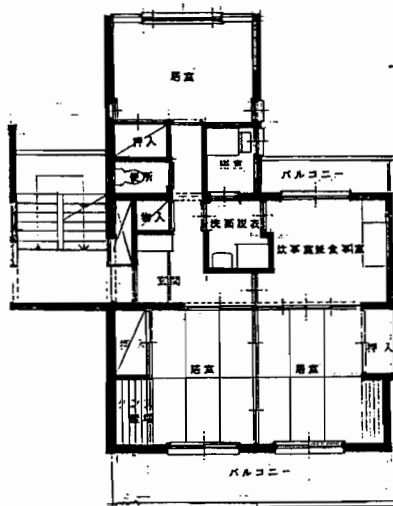
以上の2議題について説明した後、質疑が若干あった。議論の結果、住戸タイプについてはFタイプを修正したHタイプを加えた。居住者の意向をしっかりと調べてたたき台を作成するため、下記のようなアンケートをとること、その回収の方法を確認して、散会した。

植松住宅建替計画アンケート

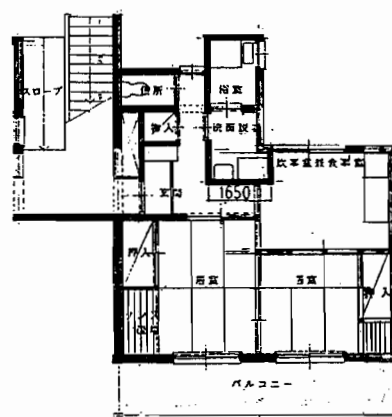
1. あなた(世帯主)の名前は?
2. 希望する住戸のタイプは? 第1希望・第2希望…A, B, C, D, E, F, G, H
→希望する住戸で、間取りや設備で更に改善したいと思うことがあれば、自由に書いて下さい。
3. 駐車場はありますか? 1. 必要 2. いない
バイク置場はありますか? 1. 必要 2. いない
自転車置場はありますか? 1. 必要 2. いない
4. 樹を植えるとしたらどんな樹がいいですか? 提案があれば書いて下さい。
5. 建替計画全体に対する意見や希望があれば自由に書いて下さい。



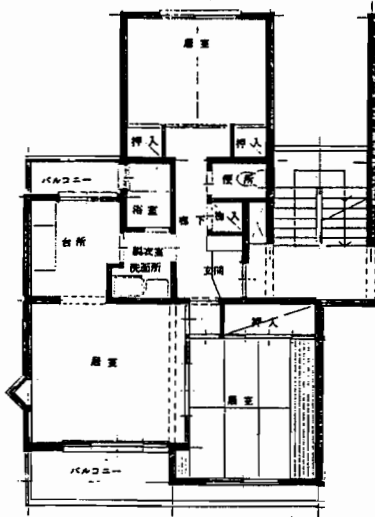
Aタイプ
3LDK



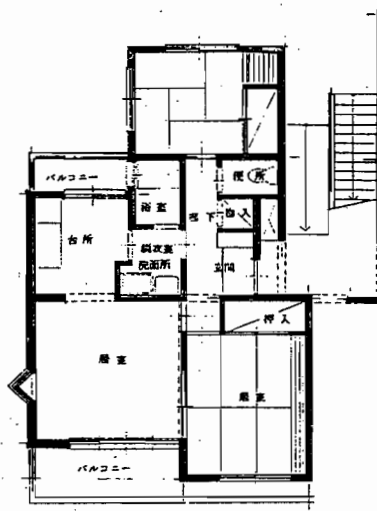
Bタイプ
3DK
17-15



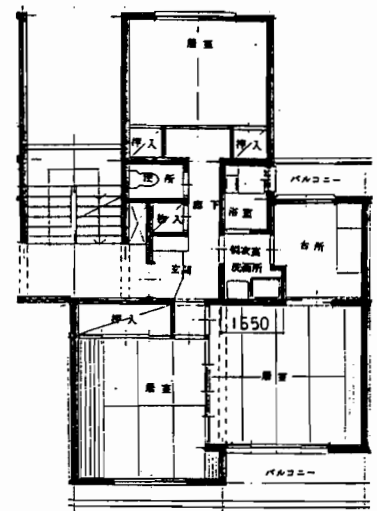
Cタイプ
2DK



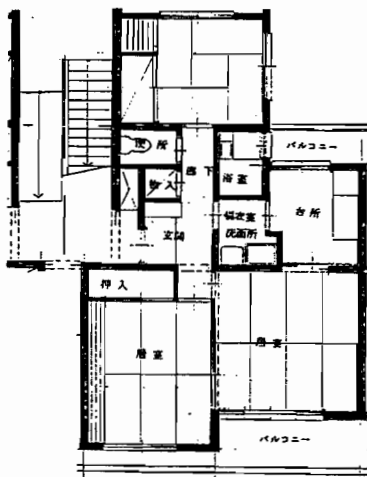
D タイプ
3LK



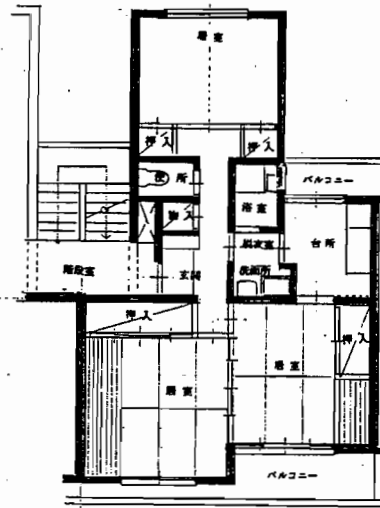
E タイプ
2LK



F タイプ
4K



G タイプ
3K



H タイプ
4K

(3) 第3回植松住宅建替計画検討懇談会 10月25日
議題

- 1) アンケート結果の報告
- 2) 住戸タイプの最終案の説明と意向集約
- 3) 住棟配置計画, 外構計画などの意向集約

住宅のプランや広場の計画についてのアンケートの集計結果を報告し、その結果を参考に最終案を作成した。この案をもとに、居住者の最終的な意向を取りまとめることにした。

①アンケート結果の報告

第1議題のアンケート結果の主要な内容は以下のとおりだった。

住戸プランの希望では、DK+開口2間の続間のBタイプが15世帯 55.6%と過半を占めた。続いてBタイプの小世帯向け変形であるCタイプが5 18.5%で、いずれも開口1.5~2間の和室続間のあることが選考の大きな理由である。LDK+和室のAタイプは3、独立K+DLのDタイプは2、独立K+続き間のF・Gは各1という結果であった。第

2希望を挙げる者はわずか3世帯で、内2世帯がHタイプであった。

希望する居住階数は、1階にしかないC、Gは当然すべて1階、2～3階にあるB、Dタイプは、2階がそれぞれ13、2と大半を占め、1～3階にあるAタイプでは3世帯全てが1階の希望となっている。全般的な傾向として、接地性の高い階を選好している。

住戸計画への自由意見は次のようなもので、生活行為に係わるちょっとした配慮や工夫を求めるものとなっている。

- ・下駄箱を作りつけにしてほしい。
- ・網戸を付けてほしい(4)。
- ・トイレと洗面所に棚を取り付けてほしい(2)。
- ・台所や洗面所に釘の打てる配慮を。
- ・台所に電磁気用のコンセントを付けてほしい。
- ・Bタイプの住戸の北側居室を2分割可能なようにしつらえてほしい。
- ・トイレをできれば和式にしてほしい。

駐車場については、車保有の17世帯全員と非保有の9世帯の内5世帯と、ほとんどの世帯が確保を求めている。バイク置き場については、保有者8世帯の全員と非保有16世帯の内2世帯が確保を求め、非保有者での要求は弱い。自転車置き場については、21世帯と大半が所有し、確保を全員が求めており、一方、非保有の6世帯は確保を求めている。

広場の利用や植栽に対する要望としては、木陰のできる大きな樹木と伸びやかな空間を求めて、次のようなものが挙げられている。

- ・日立のコマーシャルに出てくるような大きな樹を植えてほしい。
- ・楠など木陰のできる大木を何本か植えてほしい。
- ・落葉樹で夏に木陰がほしい(3)。
- ・桜の木も記念に1本くらいいいな(2)。
- ・モクセイなどもいいな(2)。
- ・毛虫などの付かない木がいい(2)。
- ・ピクニックもできるようなきれいな広場。
- ・広場が社交の場となるようにしつらえて。

1. 住宅アテンシアの選好

世帯	A	B	C	D	E	F	G	H	計
A	2							1	3
B		13				1	1		15
C			5						5
D				2					2
E					--				--
F						1			1
G							1		1
H								--	--
計						1	2		27

2. 住宅アテンシアの階数選好

世帯	1	2	3	計
A	3	--	--	3
B	1	13	1	15
C	5	--	--	5
D	--	2	--	2
E	--	--	--	--
F	--	--	1	1
G	1	--	--	1
H	--	--	--	--
計	10	15	2	27

3. クルマ所有と駐車場確保

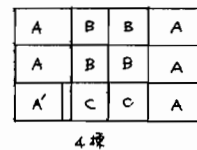
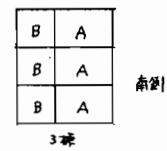
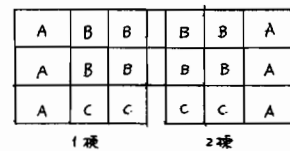
世帯	要	否	不答	計
有	17	--	--	17
無	5	2	2	9
不答	--	--	1	1
計	22	2	3	27

4. バイク所有と置き場確保

世帯	要	否	不答	計
有	8	--	--	8
無	2	11	3	16
不答	--	--	3	3
計	10	11	6	27

5. 自転車所有と置き場確保

世帯	要	否	不答	計
有	21	--	--	21
無	--	5	1	6
不答	--	--	--	--
計	21	5	1	27



- ・ベンチと草花を植えられる花壇があるといい。
- ・子供の楽しい遊び場になるように。

②住戸タイプの最終案の説明と意向集約

アンケート結果をうけて作成した住戸プラン改定案を説明し、改定案についての各居住者の希望を聞いて、住戸選択意向を集約することとなった。

1) 住戸プラン改訂案の説明

<改訂の要点>

a. E、Hタイプの希望はなく、Dは2、F・Gは各1と少数で、続き間としては使いにくいD・E・F・Gタイプについては不評であった。Bタイプが15と過半を占めていた。住棟構成をA-B(C)、D(E)-F(G)という組み合わせで考えていたため、Bタイプが大幅に不足し、Dタイプ以下を取りやめ、

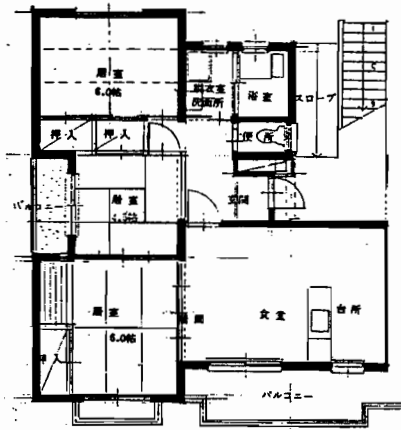
A、Bタイプを中心に考えなければならなくなった。
 b. 和室続間の希望が強くて出ているので、このことを尊重してプランの改訂を行なった。

＜各プランの特徴＞

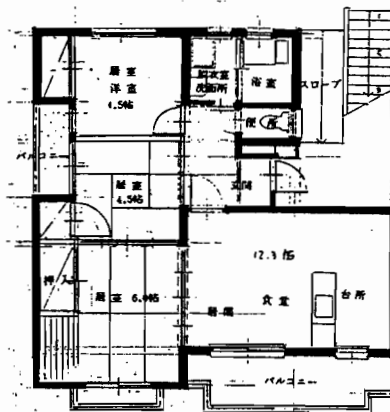
Aタイプ：12畳大のLDKとこれに続くタンス置き場のある6畳の和室。6畳の和室と北の和室も続き間となっている。北側二間を続き間とすることもできる。

Bタイプ：前回のBタイプでは規模が大きくなり過ぎていたので、やや縮小せざるを得なかった。DKが使いづらそうだったので、北に90cm延ばした。面積調整の結果、6畳二間の続間の片方ずつに押し入れとタンス置場を集めることにした。

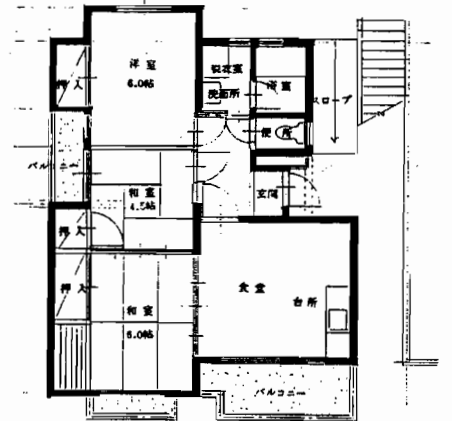
Cタイプ：Bタイプの変更と同じである。



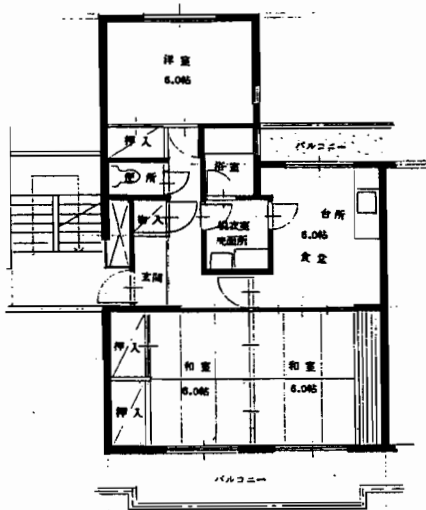
A1タイプ
3LDK



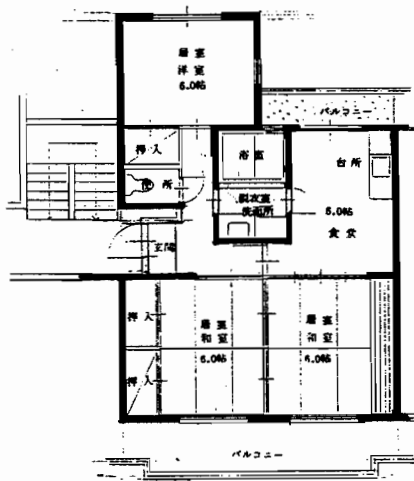
A2タイプ
3LDK



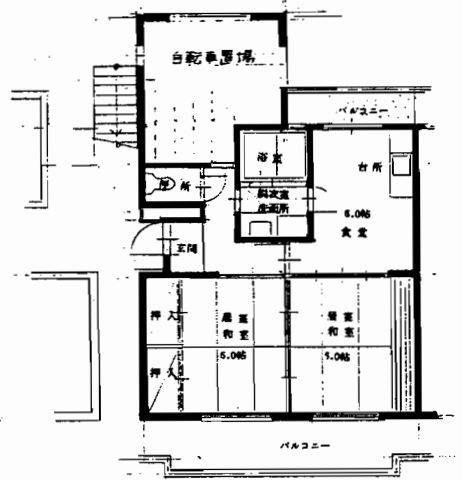
A2'タイプ
3DK



B1タイプ
3DK



B2タイプ
3DK



Cタイプ
2DK

2) 外構計画の改訂の説明

大きな変更はないが、前回確認された変更も含め、主なポイントは以下のようである。

- ・住棟の配置は南(1→)2棟、北(3→)2棟に変更。
- ・駐車場は全世帯 1台確保するように努力した。
希望がなく余裕の出た場合は、来客用として活用できる。計画としては、やや無理をしながら全戸数分の駐車場確保というのが実状である。
- ・広場には大きな木陰のできるような樹を植え、ゆるやかな築山をつくる。

以上の説明の後、改訂された住戸計画や外構計画が了承された。そして、改訂された住戸プランへの希望意向を、アンケートでの意向と対照させたリストを配布して、確定していった。以下の表はその一覧である。

◆植松団地建替計画希望住戸一覧

番号	希望住戸	提示改訂住戸	確定住戸	年齢	世帯人数
1	C	C	C	65	2
2	B	A1, B1	B1	59	4
3	A	A2	C	68	1
4	C	C	C	91	1
5	A	A2	A2	60	2
6	F	A2, B2	B2	43	4
7	B	A1, B1	B1	52	4
8	C	C	C	62	1
9	B	B2	B2	44	2
10	C	C	C	69	1
11	B	A1, B1	B1	52	5
12	B	B2	B2	43	2
13	D	A2	A2	32	3
14	B	B2	B2	46	3
15	G	A1, B1	B1	59	2
16	B	A1, B1	B1	55	2
17	D	A2	A2	40	4
18	C	C	C	63	1
19	A	A2	A2	39	4
20	B	B2	B2	69	2
21	B	B2	B2	42	4
22	B	B2	B2	80	1
23	B	B2	B2	53	2
24	B	A1, B1	A1	30	3
25	B	A1, B1	B1	47	3
26	B	B2	B2	54	4
27	B	B2	B2	70	1

以上のような懇談会の検討結果を受けて実施設計は策定された。

3. 居住者の入居後の評価

団地の建替工事は着工された。そして、竣工した段階で、全員による内見会を実施した。再入居者は総出で、希望した住戸だけでなく、全部の住戸タイプを見て回った。内見では、タイプAのL

DK+続き間が好評であった。対面キッチンと空間的広がりを感じられた点が、好評の原因のようであった。Bタイプからの変更を打診する人もいた。

さて、入居後3年を経ての居住者の評価を、再入居者にヒアリングしてみた。

団地のレイアウトについては、好評であった。住棟で囲まれた低い築山と高木4本が植えられた中庭は、子供達の格好の遊び場になっており、大村市営住宅と共用の小公園より良く活用されている。北側住棟の1階住戸への視線遮断のために高中木と低木が密度高くうえられて、直接的な目的とともに中庭景観の豊かさを醸成している。しかし、わずらわしいという居住者もいる。また、駐車場の配置も、中庭への北側住棟の1階通り抜け通路によって、極めて使い勝手がよいと好評である。各住棟の階段室横の自転車置き場も、便利とのことで、整然と利用されていた。

南側住棟の間に設けられたゲートや北側住棟と駐車場廻りに設けられた工作物は、団地の領域感とアイデンティティを与えている。居住者は、空間の認識を、植松住宅一住棟一自分の住戸と行っている。

住戸プランでは、実施設計をともに作り上げた成果で、続間の評価は、居住してみてやはり良かったと大変好評であった。LDKタイプの対面キッチンプランも良い評価を得ており、住戸プラン全体に居住者の評価は高かった。

第18章 戸建集団住宅地における共用空間の利用・評価とコミュニティ生成 —つきあいを育む住宅地計画に関する研究

1. 研究の目的と方法

思い出と愛着が刻印され、世代を越えて住み続けたいと思える居住地こそ、成熟したコミュニティに育ったまちである。居住者が協働して空間を管理・運営して人の輪を豊かに育て上げた結果であり、居住地が共有する財産である。こうした居住地を生み出していく方法には、協働しようという人を組織して展開するコーポラティブハウジング等[主体形成]型と、良好な住環境と管理を条件に需要者を絞り込んでコミュニティを[誘導形成]する型がある。いずれにしても、多様な需要層から居住地選好の似た集団を析出し、空間に定着させている。協働性を育むという点では前者の[主体形成]型の展開が期待されるが、現実の住宅供給においては後者の[誘導形成]型の方が、戸数や供給単位規模も大きく、その空間形態や管理運営のあり方を具体的に提示していく必要が高い。既存事例の空間形態の特徴は、ボンエルフ街路型やミニ駐車場コモン型が多い。共有あるいは共用空間をもった戸建住宅地に関する研究では、ミニ駐車場コモン型の方が共用空間の管理・利用が良好で、居住者の評価も高いとされている*1。領域性が明確で適切な規模の住戸群においては、空間と人の認識および管理・運営が容易なので、コミュニティが形成され易いという。ウッディヒル矢上は、徹底的に囲み配置コモン内包型の住宅供給を行い、環境形成ルールと管理組合を準備すれば、いっそう共用空間の利用・管理が良好に行われ、つきあい等コミュニティ形成を促進できると考え事業化された戸建集団住宅地である。本論は、こうしたウッディヒル矢上における共用空間の利用や管理、付き合いの深まりや居住継続意向等を調べ、徹底した囲み配置コモン内包型の住宅地計画がコミュニティの形成を促進したかどうかの検証を目的としている。事例的研究のため、同規模の一般的戸建住宅街区との比較など不十分さを残している。研究の方法としては

以下の3つの調査を行い、居住者アンケート調査結果の分析を中心に、他の2つの調査を加味しつつ、考察を行った。

- 1) 居住者アンケート調査 : 管理組合を通じて99年11月16日に調査票配布、26日に集会所ポストにて回収。97軒中69票を回収、回収率は71%
- 2) 管理組合への聞き取り調査 : 運営体制や運営状況、問題点



歩行者専用道路



ミュージックコートを囲む住戸群



共有専用駐車場と自己宅地内駐車

について管理組合理事長他役員にヒアリング
 3)使われ方観察調査：共用空間や施設の利用状況、植栽や
 ガーデニングの状況、子供の遊び状況を観察

2.ウッディヒル矢上の概要

(1)ウッディヒル矢上の空間構成(図-1 計画諸元も)
 ウッディヒル矢上は、長崎県ウッドタウンプロジェクトの具体化として矢上団地の一角に89年に事業化された。ミューズコートと呼ぶ中庭的玄関広場を10~12戸²の戸建住宅が取り囲み、各戸へはここからアクセスする。徹底した囲み配置の住環境単位で、10単位(総戸数97戸)構成である。これを歩行者専用道路を幹にクラスター配置、外周を6m幅員道路が巡っている。ミューズコートは、芝生ブロック舗装の駐車場とインターロッキング舗装のループ状引込区画道路(4m幅ペイント表示)と前庭を一体化した空間で、全体として居住環境化されている。

(2)ウッディヒル矢上の管理運営

住環境確保のため長崎県住宅供給公社の1人協定で、地区計画・建築協定・緑化協定が定められ、分譲時に継承されている。管理運営組織として区分所有法に基づく管理組合がある。全体共有の共有地はミューズコート内の駐車場(97台分/各戸専用)と街区入口隅切植栽帯及び緑地帯で、管理組合が登記主体となっている。生垣は土地と利用は各戸で、所有と管理は全体(管理組合)である。ミューズコート内の植栽と生垣の剪定は管理組合で行い、街区入口隅切植栽帯やミューズコートの利用と清掃などは、各街区の話合で決めている。A-J街区を9班に編成し(EとJで1つ)、管理組合役員選出単位としている。居住者の入居は93年10月からで、現在は一部借家居住者も出てきているので、先の9班構成で自治会を別に組織している。

3.居住者の属性(表-1~5 図-2)

(1)居住年数：3年超6年以下が82.4%、3年位の間
 に集中的に入居し、調査時点では住まいに馴染んだ
 時期と言える。

(2)世帯構成・人数・年齢：夫婦と子供の核家族世帯が75%、世帯人数は4人以上が7割を超えやや多
 めである。年齢構成は、大人が30代後半から40代
 後半、子供が5~14歳と学齢期が多い。

(3)世帯主職業と世帯年収：公務員と事務系や役員



図-1 街区配置

ウッディヒル矢上の諸元

全 面 積：約3.3ha
 外 周 道 路：幅員6m 延長約810m 市に移管
 歩行者専用道：幅員4m以上 延長約280m 市に移管
 (中央広場・ポケットパーク含)
 コモンスペース：約5,660m² 区画街路分は市に移管
 集 会 所：1棟 市に移管、管理組合が管理
 区 画 規 模：166~331m² 最多規模は190m²
 建 物 規 模：120~130m²
 販 売 価 格：(土地+建物) 4000~4500万円
 販 売 方 式：建売72戸 注文25戸
 工 法：在来木造56戸 プレハブ41戸

*コモンスペースは、ミューズコートと
 街区入口隅切植栽帯、フットパスからなる。
 外周道路からミューズコート内をル
 ープする4m幅員の区画街路だけが市に
 移管され、残りは全体の共有である。



表-1

居住年数	件数	%
~1年以下	2	2.9
~2年以下	4	5.9
~3年以下	1	1.5
~4年以下	14	20.6
~5年以下	22	32.4
~6年以下	20	29.4
~7年以下	4	5.9
~8年以下	1	1.5

表-2

世帯構成	件数	%
夫婦	10	14.7
夫婦と子供	51	75.0
三世帯	5	7.4
単身	1	1.5
夫婦と祖母	1	1.5

表-3

世帯人数	件数	%
1人	1	1.5
2人	10	14.7
3人	9	13.2
4人	27	39.7
5人	17	25.0
6人	3	4.4
7人	1	1.5

表-4

世帯主職業	件数	%
自営	8	11.8
公務員	24	35.3
会社員等(事務系)	19	27.9
会社員等(役員・管理職)	7	10.3
その他	2	2.9
無職	4	5.9
その他	4	5.9

表-5

世帯年収	件数	%
300万円未満	2	3.8
500万円未満	1	1.9
700万円未満	9	17.0
900万円未満	14	26.4
1100万円未満	11	20.8
1500万円未満	11	20.8
2000万円未満	4	7.5
2000万円以上	1	1.9

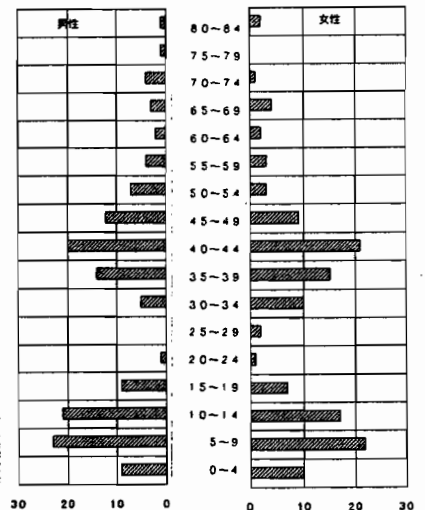


図-2 5歳年齢階層別居住者数

表-6

地区計画等事前認知	件数	%
知らなかった	12	17.4
知っていた(具体的内容も)	23	33.3
同上-具体的内容は知らず	34	49.3

表-7

共有地等事前認知	件数	%
知っていた	54	78.3
知らなかった	15	21.7

表-8

協定内容等評価	69 大切(MA3)		いらぬ(MA3)		評価平均
	件数	%	件数	%	
地区計画	30		21		
建物用途/住宅	6	20.0	1	4.8	3.73
容積率10/10	3	10.0	0	0	3.46
建蔽率5/10	4	13.3	0	0	3.41
最小敷地160㎡	6	20.0	0	0	3.53
1mの壁面後退	13	43.3	0	0	3.44
建物高さ10m	9	30.0	0	0	3.30
勾配屋根	1	3.3	0	0	3.43
落ち着いた色彩	8	26.7	2	9.5	3.48
構造材料の環境調和	4	13.3	4	19.0	3.24
石段等の完工時維持	2	6.7	10	47.6	2.64
法面張出し建築禁止	10	33.3	1	4.8	3.55
生垣・0.8m下透視塀	6	20.0	17	81.0	2.57
地区計画総合評価	0	0	1	4.8	3.09
建築協定	26		14		
地盤高の完工時維持	2	7.7	0	0	3.29
軒高7m 階数2以下	4	15.4	1	7.1	3.21
配線の地下埋設	16	61.5	1	7.1	4.21
玄関等中庭アクセス	8	30.8	0	0	3.44
駐輪の敷地内確保	5	19.2	0	0	3.64
アンテナ屋外設置禁止	7	26.9	3	21.4	3.23
温水器屋根設置禁止	8	30.8	7	50.0	2.77
石積法面上空利用禁止	3	11.5	4	29	3.17
広告自販機の設置禁止	7	26.9	1	7.1	3.70
専用門の0.5m後退	2	7.7	6	42.9	3.03
建築協定総合評価	0	0	1	7.1	3.19
緑化協定	22		17		
風土に合った樹種	8	36.4	1	5.9	3.41
中高木3本敷地内植樹	2	9.1	6	35.3	3.12
H1.2m以上の生垣等	8	36.4	11	64.7	2.69
樹木の良好保護義務	9	40.9	0	0	3.41
自己樹木の育成義務	9	40.9	0	0	3.40
移植・補植義務	4	18.2	6	35.3	2.88
緑化協定総合評価	1	4.5	1	5.9	2.85

表-9

子供の遊び場所	○44		◎19	
	件数	%	件数	%
歩行者専用道路	12	27.3	0	0
ポケットパーク	11	25.0	1	5.3
ミュージズコート	42	95.5	17	89.5
中央広場	6	13.6	1	5.3
外周道路	3	6.8	0	0
表-10	○48		◎20	
利用度の高い施設	件数	%	件数	%
歩行者専用道路	25	52.1	5	25.0
ポケットパーク	5	10.4	0	0.0
ミュージズコート	29	60.4	10	50.0
中央広場	4	8.3	2	10.0
外周道路	16	33.3	6	30.0
表-11	○59		◎20	
住環境形成貢献施設	件数	%	件数	%
歩行者専用道路	39	66.1	7	35.0
ポケットパーク	14	23.7	0	0
ミュージズコート	40	67.8	12	60.0
中央広場	7	11.9	0	0
外周道路	22	37	4	20

表-13

囲み配置の評価	64	件数	%
住んでいるところが明解	14	21.9	
自分達の空間を実感	15	23.4	
みんなの広場の感じがよい	16	25.0	
自然な顔合せでコミュニティ	17	26.6	
駐車場一緒に落ち着かぬ	11	17.2	
なんとなく広いだけ	0	0.0	
全く気に入っていない	3	4.7	
子供を遊ばせていて安心	36	56.3	
ゆるやかな監視で防犯	34	53.1	
その他	9	14.1	

表-12 ミュースコート

利用態様	50	件数	%
子どもの遊び	38	76.0	
屋外での食事	0	0.0	
体操や軽い運動	9	18.0	
夕涼み・日なたぼっこ	2	4.0	
その他	9	18.0	
改善提案	54		
植栽を増やす	6	11.1	
花をうえる	14	25.9	
舗装の一部を土芝生に	6	11.1	
バーベキュー火床設置	2	3.7	
その他	5	9.3	
特になし	27	50.0	

表-14

中庭からの音視線	67	件数	%
全く気にならない	6	9.0	
気にならない	24	35.8	
特になし	16	23.9	
気になる	19	28.4	
とても気になる	2	3.0	

表-15

隣向家からの音視線	68	件数	%
全く気にならない	5	7.35	
気にならない	21	30.9	
特になし	13	19.1	
気になる	23	33.8	
とても気になる	6	8.82	

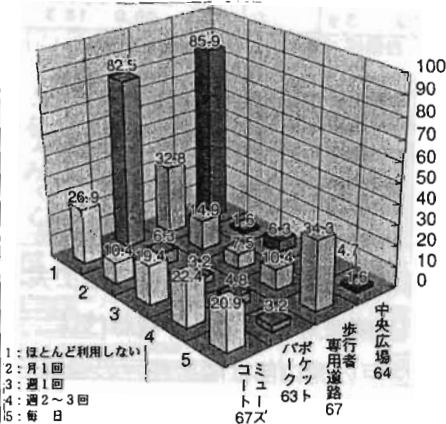


図-3 共有・共用施設利用頻度

等会社員が3/4、収入も1000万円超で半数を占めるなど地元では収入の高い層が多い。

4. 地区計画・建築協定・緑化協定等の評価

(1) 地区計画、共有地等の事前認知：地区計画等は82%以上が知っていたが、具体的内容まで認知していたのは1/3であった。共有地や管理組合があることを事前に知っていたのは78%と、地区計画等に比べ若干低い。(表-6,7)

(2) 評価：「大切」とする項目は、地区計画で[1mの壁面後退][法面張出し禁止]、建築協定では[配線の地下埋設][玄関等中庭アクセス]、緑地協定で[樹木の良好な保護育成]等となっている。逆に「いらな

い」は、地区計画で[石段等完工時維持]、[生垣・0.8m以下透視塀]、緑地協定で[移植・補植義務]等である。一部宅地で敷地石積が1段不足し土壌不足で生垣が根付かなかったが、規定で改善が阻まれたこと等が反映している。意見が分れているのが建築協定[温水器屋根設置禁止]、緑地協定[H1.2m以上の生垣等]である。景観とエコエネルギーやプライバシー確保の調整の議論が必要であろう(表-8)。

「いらぬ」項目については、5段階評価の得点平均でもほぼ同様の傾向が示されている。石垣や植栽(樹種)・軽い視線防御など居住してから改良した方がいいと思っても完成時の状況を改変できない、あるいは温水器や太陽発電など自然エネルギーの活用を否定するような項目への強い批判が出ている。事業者が過剰に規定せず、居住者自身が入居後検討し、規定の細部を決めた方が良い部分を残しておくのも必要であろう。

註：表-8の評価平均は全回答者の5段階評価の平均。3.00が中間値で以上が良評価、以下が悪評価となる。地区計画や協定の規定項目の内、その要・不要をそれぞれ3項目以内で挙げてもらったのが[大切][いらぬ]である。

5. 共用空間の利用と評価

(表-9~11の○は重複回答、◎は最重視回答 / 図-3)
(1) 子供の遊び場所：ミュージズコートに集中して95.5(◎でも90)%である(表-9)。

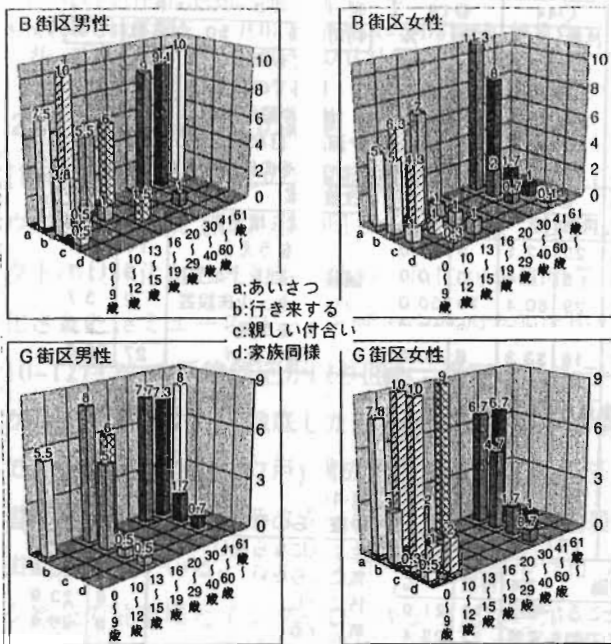


図-4 深い付き合い進行街区の男女別年齢別付き合い行動

(2) 利用度の高い共用空間： 自宅への出入を除いてもミュージアコート60(◎50)%、歩行者専用道路52(◎25)%、外周道路33(◎30)%である。形状と大きさに難があり、範囲の不明瞭なポケットパークや中央広場は利用されていない(図-3)。

(3) 利用頻度： [週2～3回][毎日]利用がミュージアコートは[自宅への出入]を除外して43.3%、歩行者専用道は44.7%と高くなっている(表-10)。

(4) 住環境形成貢献施設：こうした利用状況を反映して、住環境形成に寄与している施設との評価は、ミュージアコート68(◎60)%、歩行者専用道66(◎35)%となっている(表-11)。

(5) ミュージアコートの利用方法：子供の遊び場とリフレッシュ空間になっている。[子供の遊び]78%、[体操や軽い運動]18%である。改善提案としては現状がインターロッキング舗装のため、[植栽を増やす][花をうえる][一部を土芝生に]など自然的要素の付加が挙げられている(表-12)。

6. 囲み配置の評価(表-13,14,15)

肯定的な評価が得られている。[子供を遊ばせて安心][緩やかな監視で防犯]が過半の評価、[自然な顔合わせでコミュニティ][みんなの広場の感じがよい][自分達の空間を実感][住んでいるところが明解]が1/4前後の評価を得ている。囲み配置にすることで、明解な領域感が生まれていることが判る。[駐車場が一緒に落ち着かぬ]17.2%はこの計画の限界を示しているかもしれないが、記述意見で<クルマの走行や駐車マナーに問題のある人がいる>

表-16 街区内付き合いの深まり
(街区内居住者のうち当該付き合い行為をするものの割合%)

	挨拶	行き来	親しい	家族様	表-17 街区内付き合いの密度 (1人が行う当該付き合い行為の街区全住戸に対する割合%)				
					挨拶	行き来	親しい	家族様	
A 計32	71.9	28.1	25.0	*	A 計	73.1	18.2	15.9	*
9/11 男13	76.9	23.1	7.7	*	11 男	80.0	9.1	9.1	*
女19	68.4	31.6	36.8	*	女	68.5	22.7	16.9	*
B 計43	79.1	44.2	30.2	7.0	B 計	74.2	26.3	13.5	8.3
11/12 男24	83.3	25.0	16.7	*	12 男	73.8	25.0	12.5	*
女19	73.7	68.4	47.4	15.8	女	75.0	26.9	13.9	8.3
C 計20	80.0	50.0	35.0	*	C 計	61.9	40.0	16.9	*
5/11 男11	81.8	45.5	36.4	*	11 男	69.7	34.5	13.6	*
女 9	77.8	55.6	33.3	*	女	51.9	45.5	21.2	*
D 計23	60.9	21.7	*	*	D 計	66.4	14.0	*	*
5/10 男11	45.5	*	*	*	10 男	94	*	*	*
女12	75.0	41.7	*	*	女	87.8	12.0	*	*
E 計15	73.3	13.3	*	*	E 計	81.9	37.5	*	*
4/8 男 7	57.1	14.3	*	*	8 男	78.1	37.5	*	*
女 8	87.5	12.5	*	*	女	83.9	37.5	*	*
F 計20	100.0	25.0	*	*	F 計	80.0	10.0	*	*
5/10 男10	100.0	20.0	*	*	10 男	80.0	10.0	*	*
女10	100.0	30	*	*	女	80.0	10.0	*	*
G 計36	69.4	25.0	19.4	11.1	G 計	71.2	56.7	18.6	17.5
9/10 男17	70.6	11.8	11.8	5.9	10 男	71.7	75.0	15.0	10.0
女19	68.4	36.8	26.3	15.8	女	70.8	51.4	20.0	20.0
H 計36	83.3	47.2	38.9	*	H 計	68.8	22.5	20.8	*
9/11 男20	95.0	25.0	15.0	*	11 男	75.1	12.7	21.2	*
女16	68.8	75.0	68.8	*	女	57.8	26.5	20.0	*
I 計30	66.7	16.7	3.3	*	I 計	52.5	24.0	10.0	*
7/10 男17	70.6	23.5	*	*	10 男	58.3	22.5	*	*
女13	61.5	7.7	7.7	*	女	43.8	30.0	10.0	*
J 計 8	75.0	25.0	*	*	J 計	75.0	25.0	*	*
3/4 男 4	75.0	25.0	*	*	4 男	75.0	25.0	*	*
女 4	75.0	25.0	*	*	女	75.0	25.0	*	*
総計 262	76.0	31.7	19.1	2.7	総計	67.5	27.6	17.4	13.2
67 男133	78.2	21.8	10.5	0.8	10.8 男	71.9	24.6	15.2	9.3
/97 女129	73.6	41.9	27.9	3.9	10.8 女	65.9	29.0	18.3	13.9

x/y=回答世帯数/街区内住戸数 右数字：男女別回答者数

が散見されるので、居住マナーの成熟も必要かと思われる。ミュージアコートからの音や視線については[気にならない]が45%に対し、[気になる]も31%ある。コートに南面する住戸で[気になる]が多く、現状の生垣に加えて何らかのプライバシー確保の工夫が必要かもしれない。隣家等からの音や視線[気になる]が43%ある。住戸の開口部は隣接住戸の視線を考慮する決まりなので、音の問題だろう。共有専用の駐車場をコートに確保した分、個々の敷地規模は抑制気味であるが、建物は通常かやや大きめのものが建っている。この影響もあると推察される。

7. 付き合いの深まり

(1) 街区内での付き合い

1) 付き合いの深まり(表-16)

街区内の子供を含めた各個人がどの程度の付き合い行動を行っているかをみた。全街区では、挨拶程度76%、行き来する32%、親しい付き合い19%、家族同様3%であった。女性では行き来する42%親しい付き合い28%と、男性に比べ付き合いの深まりを示している。街區別にみると、A, B, C, G, H 街区

で「行き来する」「親しい付き合い」が高い比率を示しており、特にB、G 街区女性の「家族同様」16%、H 街区女性の「親しい付き合い」69%が注目される。

2) 付き合いの密度(表-17)

1人が行う付き合い行為が、街区を構成する全住戸のどれだけに当たるかの割合で、その深まりを分析した。全街区では、挨拶程度68%、行き来する28%、親しい付き合い17%、家族同様13%であり、ここでも女性の方が高い数値を示した。街區別ではG 街区の深まりの大きさが注目される。

3) 深い付き合い進行街区の詳細分析(図-4)

B 街区では、数は多くはないが30-40才代女性の付き合いがかなり深い程度に達している。あわせて子供達は男女とも付き合いの程度が深まっている。男性でも一部で付き合いが深まる気配が見られる。

G 街区でも、30代女性と10~12歳の子供達で付き合いが深まり、同時に「41~60歳」「13~15歳」男性でも付き合いが深まる様子が見られる。「家族同様」が「10~12歳」女性で、親世代よりも高い数値を示し小学校高学年女子たちの濃密な付き合い=小社会が形成されているかのようである。

(2) 住戸単位でみた街区間付き合い(図-5)

各戸を単位とした他街区住戸との付き合いの深まりを、付き合い行為数を各街区の住戸数に対する割合でみた。外周道路の外側に配置されかつ囲み配置でなくなったEとJ 街区は、他の8街区と比べ付き合い

が浅いものとなっている。

「あいさつ」はE・J 街区を除けば30~50%と高い比率である。相手の顔と居住街区を識別しているので、近隣コミュニティの形成が相当進んでいると言えよう。「行き来する」は全般的には10%程度だが、C 街区は全街区にわたっており、隣接するA、B、E 街区では20~40%である。D、F、G、H、I 街区でも5~6街区への広がりがみられる。「親しい付き合い」は、A、B、C、G、H、I 街区で10%を超えているのが5~7 街区あり、「行き来する」より街区が増え、付き合い戸数も多い。「家族同様」は、B 街区での自街区とG 街区での自街区およびA 街区で見られるのみである。つぶさに見ると、相思相愛もあれば片思いもある関係が見て取れる。

(3) 特徴的街区と親しい付き合いの深まり

街区ごとのコミュニティの状況を反映して、特色が表れている。自街区内での付き合いの深さは、全街区中随一であるB 街区、全街区にわたる深めの付き合いと隣接街区での付き合いの深まりが注目されるC 街区、全街区20~40%「挨拶」と住人認識が広く街区を越えて深い付合もされているG 街区、付き合いの淡白なI 街区、等々である。

自街区での付き合いの深まりは、各戸の出入口がミューズコートに面し自然に接触頻度が高くなることや、子供の遊びがコートで行われ、無理なく繋がりを結び発展させていったことを推察させる。

「親しい付き合い」と「家族同様」という深い付き合いは、居住前よりも、圧倒的に居住後に生成しているのも注目される(表-18)。調査でサークル等への参加状況やその活動場所を尋ねているが、地区内や矢

表-18 親密・家族同様付合の開始時期別世帯数

街区	居住前から		居住後に											
	答数	付合数	答数	計	付合世帯数							付合開始年		
					1	2	3	4	6	7	1	2	3	
A	1	1	4	10	1	1	1	1	*	*		3	1	*
B	2	2	5	9	1	4	*	*	*	*		5	*	*
C	3	3	2	7	1	*	*	*	*	1	*	1	*	1
D	1	1	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
E	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
F	*	*	1	4	*	*	*	1	*	*	*	*	*	1
G	*	*	4	11	1	2	*	*	1	*	*	2	2	
H	1	1	5	13	2	1	1	*	1	*	4	1	*	
I	*	*	3	13	*	*	2	*	*	1	1	1	1	
J	*	*	1	1	1	*	*	*	*	*	*	1	*	
計	8	9	25	68	7	8	4	2	3	1	14	6	5	

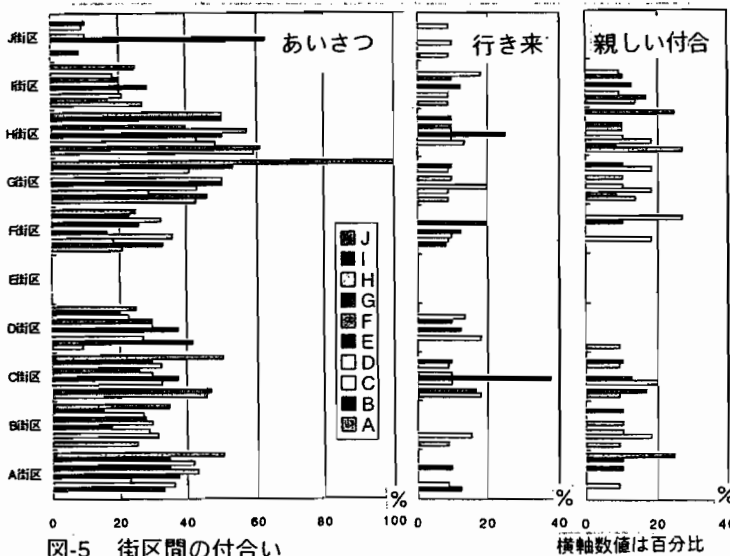


図-5 街区間の付き合い

注1. E 街区の有効回答3の内2サンプルが「出会う人とは誰に対しても挨拶する」との記述であったので、集計から除外した。
 注2. EとJで管理組合の1班を構成しているためJ街区の「あいさつ」がE街区のみ60%超と突出している
 注3. 付き合い程度の算定方法 例:「あいさつ」
 A街区の人がB街区の人に「あいさつ」する数の平均値(世帯単位) *100
 「あいさつ」の程度 B街区の住戸数

上田地内で組織されたバドミントン、ソフト、水泳やピアノ、生花、手芸等のサークルによく参加している。このことも影響しているといえよう。

8. 居住継続意向(図-6 表-19,20,21,22)

現住宅の満足度合は、「大いに満足」満足]あわせて3/4で、不満は約1割である(表-19)。また、全体として居住継続意向は強く、「できる限り住み続ける」と「当然(10年以上)住み続ける」を合わせて73%である。「近いうちに住み替」は全くない。その理由としては、住環境の豊かさや地区計画や協定による保証を挙げている。街区別の特徴をみると、B,G,H,Iで居住継続意向が強く「住み続ける」が78~100%である。共用空間と協定等を評価し、付き合いが深まっている街区であり、居住継続意向との相関をみてとれる。一方、A,C,Dでは「いずれ住替」が40~50%と将来の住替意向を示し、その理由として「転勤」29%他、「地区計画や協定がわずらわしい」43%が挙げられ、住環境やコミュニティの醸成を評価しつつもやや過剰な規定項目に嫌気していると推察される(図-6, 表-20,21)。さらに、外出先から帰ってきてホッとする領域は、「ウッディヒル矢上」[自分の街区]で55%と、住処としての熟成をみている(表-22)。

9. まとめ

1) 地区計画・建築協定・緑化協定等は、全体として良好な住環境を形成・保持するものとして評価されている。しかし、樹種の統一など居住者が話し合って決めれば良かったような項目や屋根への架載禁止などエコ時代への変化に対応できない項目等、規定の柔軟さ不足や微細に過ぎる等の反発が見られる。居住継続意向の弱い人が挙げる大きな理由ともなっており、一人協定の限界を示している。管理組合での実態と目的に合った自主的変更への議論を実らせるため、専門的支援が必要と思われる。

2) 戸建住宅群が囲むミューズコートは、目の行き届く安全な子供の遊び場であり、同時に各戸の生垣で囲まれ、緑化舗装された駐車場や植栽によって住環境形成への寄与度も高いと評価されている。良好な住環境と共通の領域・領有感が得られ、その利用や維持管理を通じて、また自然に顔を合わすことで、無理なく生活コミュニティが形成されていると

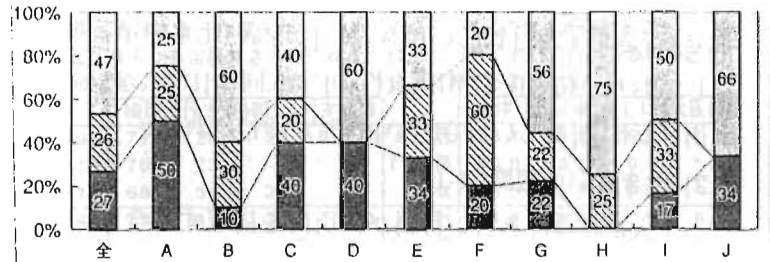


図-6 街区別居住継続意向

□ できる限り住みつづける
 ▨ 当然(10年以上)住みつづける
 ■ いずれ住みかえる
 □ 近いうちに住みかえる

表-19 現住宅満足度 69 件数 %

満足度	件数	%
大いに満足	53	54.6
満足	19	19.6
普通	15	15.5
不満	7	7.2
大いに不満	3	3.1

表-22 ぼっとする領域 67 件数 %

領域	件数	%
矢上団地	12	18
ウッディヒル矢上	18	27
自分の街区	19	28
自分の家の門	10	15
自分の家の玄関	8	12

表-20

住み続け理由 42 MA

理由	件数	%
職場に近い	5	11.9
親兄弟と行き来しやすい	4	9.5
住宅周りの環境が豊か	32	76.2
災害の心配がない	9	21.4
協定等で住環境の質保証	13	31.0
住宅が気に入っている	7	16.7
子ども住み続けたいと希望	5	11.9
その他	5	11.9

表-21

住み替え理由 14 MA

理由	件数	%
転勤	4	28.6
通勤通学に不便	3	21.4
老親の面倒をみるため	1	7.1
台風等の災害危険を感じる	3	21.4
共有あり団地に馴染めぬ	1	7.1
地区計画や協定煩わしい	8	57.1
住宅が暮らし方に合わず	3	21.4
住居関係支払いが負担	0	0.0
その他	4	28.6

いえよう。しかしコートに南面する住戸への視線遮蔽や駐車場の取り方等改善すべき点もある。

- 3) 入居後5年余でウッディヒル矢上の付き合いは相手の居住街区を認識した「あいさつ」が広範に行われ、サークル活動や子供の遊び等を媒介とした「行き来する」「親しい付き合い」などへの展開・深化もみられる。一部の街区ではバーベキューや月見会も行われ、大人男性での付き合いの深まりもみられる。
- 4) 住環境とその保証としての地区計画や協定への評価が高く、付き合いの程度が深化しているほど、居住継続意向は強く示される傾向がある。
- 5) ウッディヒル矢上のように領域性明確な空間構成、中間領域としての共用共有空間の明瞭な存在、それらを利用・管理していくルールと運営組織があると、戸建住宅団地でもコミュニティの形成が促進され、付き合いの深まりが速いことが確認された。

*1 以下の文献著者による他論文も多い。

- ・齋藤広子(2001)「戸建て住宅地におけるコンスペースの空間形態と所有・管理方法」『都市住宅学35号』p93-98
- ・乾康代他(2002)「コンスペースをもつ戸建て住宅地を対象とした居住者によるコモン管理の経年変化」『日本建築学会計画系論文集 第560号』p207~212 等

*2 延藤・鯨島・立成・杉本1979『計画的な小集団開発』学芸出版社 p160~161 表8・3 小集団の計画的・社会的単位 : 21の文献・資料を検討しハード面では10~20戸を有意な小集団の単位として挙げている。本論では、戸建住宅の集団としては10~12戸を妥当と考えた。

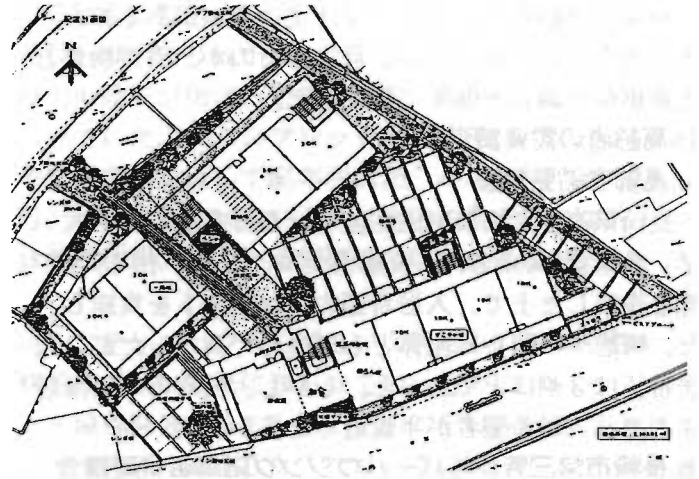
第19章 支えあって楽しく暮らす高齢者協働のすまい

—長崎県営本原すこやか住宅、その協働生活と共同空間利用の展開—

図1 本原すこやか住宅配置図

19-1 高齢者向けコレクティブ・ハウジング(長崎県営本原すこやか住宅)の概要

2001年4月、長崎市中心市街地北部・浦上天主堂近くにある県営本原団地の一角に、「本原すこやか住宅」という名の高齢者向けコレクティブ・ハウジングが誕生した。高齢者が互いのプライバシーを尊重しながらも支え合う協働居住のモデルを創り出そうとの試みである。木造RH構法3階建14戸(単身用12戸、2人世帯用2戸)で、1階玄関そばに「ふれあい団らん室」と宿泊可能な和室、そしてシルバーハウジングでもあるのでLSA生活相談室がある。さらにふれあい団らん室と繋がって、一般棟と一緒に使う集会室がある。一般棟(一般世帯向1棟14戸)とはブリッジで結ばれている。玄関で下足を脱ぎ、廊下を経て各住戸に至るようになっているが、2-3階はエレベータを使って外部から直接各住戸にアクセスすることもできる。単身用は42.5□1D-K、世帯用は57.6□2D-Kで思いの外ゆったりしている。主要な内装が木なので気持ちいいと入居者に好評である。



計画諸元					
	配置住棟	タイプ	間取り	住戸専有面積	戸数
計画戸数	一般棟(北側)	一般住戸	3DK	60.50㎡	14戸
				60.70㎡	
	すこやか棟(南側)	高齢夫婦向け*	2DK	58.45㎡	2戸
		高齢単身向け*	1DK	43.29㎡	12戸
			計		28戸
協働空間	すこやか棟	生活相談室*・団らん室		約52㎡	
団地集会所	すこやか棟			約74㎡	

19-2 本原すこやか住宅構想の背景とねらい

(1) 背景—高齢化の進行と生活環境の悪化

近年、高齢化と世帯分離が急速に進み、高齢者の独居や夫婦のみ居住が広範にみられる。「孤食」ならぬ「孤住」が広がっている。

斜面市街地や過疎化する集落では、買い物・医療などに不便、若者や中堅層が流出し地区のサポーターがいない、福祉サービスを受けにくいなどの理由から、居住継続がますます困難になって空家や空地が目立ってきている。高齢化率が人口で25-35%、世帯数で40-50%、空家率が10-15%という地区が少なくない。空き家増と生活施設や交通手段の消滅など生活環境の悪化は、地区の一層の過疎化を促進し、コミュニティの地域見守り力の減退は加速度的である。

このような状況を受け、長崎県は、住宅マスタープランを高齢社会における住宅対策を充実する方向で改訂(2000年)し、その具体化の一つとして高齢者向けコレクティブ・ハウジングを長崎県すこやか住宅推進計画(98.3)として企画した。

(2) ねらい—安心して住み続けられる住環境の提供

1>すこやか支援—住宅と福祉の連携による安心居住拠点の形成

高齢期を迎えても、安全・安心・快適で、人と地域

に繋がって暮らしていけるような住まいのかたちが切実に求められている。「本原すこやか住宅」は、こうした社会的、時代的な要請に応えようという積極的な試みである。

高齢期の生活における身体的・精神的不安へのサポートという面については、シルバーハウジングという方式で対応している。住宅と住宅廻りのバリアフリー化、緊急通報システム、生活相談員による生活見守りと相談などで、高齢者の安心・安全な住まいと暮らしを支えようとしている。

2>ふれあい居住—相互扶助や地域コミュニティによる集团的自立の支援

「本原すこやか住宅」のさらに積極的な試みは、高齢者の「孤住」を「共住」に変えることにある。高齢居住者たちが、自らの手で自律・自立・自助の協働的集団生活を営むことで、安心とふれあいのある住まいの場を創り出す。閉じこもらないでいきいきと交流し、楽しくすこやかな生活を自らの手で演出してもらおうというものである。遠くの親戚・肉親より近くの知人・隣人という考えで、適度の交流・ふれ合いとプライバシーの確保された協働生活型の集合住宅コレクティブ形式の住まいを提案している。「本原すこやか住宅」は、一般住棟と一体的に団地を形成して

いる。自室に閉じこもらない、「すこやか住宅」だけ孤立しない、もっと地域と交流し地域に馴染む住宅と暮らしをめざしている。

19-3 本原すこやか住宅の企画・計画の過程

(1) コレクティブ住宅計画の可否

長崎で高齢者コレクティブ住宅の需要があるのか、その大きさはどれくらいと見込めるのか。需要調査と先進事例の調査を99年に実施した。

1>高齢者の需要調査

a. 高齢者需要調査

長崎県高齢者福祉財団主催の「高齢者すこやか大学」受講者100余名に、高齢者コレクティブ住宅の構想を説明した上で、入居希望のアンケートを実施した。構想への関心は全体として極めて高かったが、入居希望は3割ほどであった。しかし、長崎市の斜面居住者では入居希望者が半数近くと多かった。

b. 長崎市営三芳シルバーハウジング応募者状況調査

98年に入居がなされていた長崎市営三芳シルバーハウジングの応募者状況を分析することにした。長崎市中心市街地北部にあり、高齢者向け公営住宅であるという立地と住宅の性格が類似しているのが、対象にした理由である。

応募倍率は住戸タイプによって異なるが、5～10倍と高い。応募理由は、高齢者対応のバリアフリー仕様や緊急対応システムも評価されて入るが、何より市街地中心北部に立地していることであった。応募者の住所分布をみると、三芳周辺地区から市内北部と北に隣接する長与・時津町からが大半を占めていた。

以上2つの調査結果と諸統計から本原という生活利便性の高い市街地なら、十分な需要があると判断された。

2>長崎市営三芳シルバーハウジング居住者調査

一住まい方調査(図面採取含む)とLSA活用実態

本原すこやか住宅もシルバーハウジング適用を想定していたので、住戸・住棟計画や生活指導員(LSA)のあり方を検討するために長崎市営三芳シルバーハウジングの住い方調査とLSAの活動実態や課題のヒアリングを実施した。住い方でわかったことは、所有家具などが多いため狭い2DKタイプでは1室が収納庫化している例がしばしば見受けられたことである。そこで、住戸タイプ(1人用)としては、収納に配慮した1LKタイプの方がよさそうだということがわかった。各階住戸とだんらん室などは土足の開放廊下で、2～4階は階段とエレベーターで結ばれている。各室の独立性が高く感じられ、だんらん室の利用頻度も低く、限られた居住者となっていた。住棟、だんらん室、住戸のつなぎ方の工夫が重要であることが判った。

LSAは住み込み型の配置である。1階に入っているデイサービスセンター(受託社会福祉法人)からの派遣となっている。入居者の年齢構成が60歳代が多かったために、業務とされている毎日の安否確認は疎ましがられ、だんらん室に設置されたLSA詰所への来訪者は少なく、その必要性は数年後かと悩んだとのことである。住み込み型か通い型か、入居者の年齢構成の調整をするか、課題が明らかになった。

3>先進事例の調査—兵庫県下の高齢者コレクティブ住宅視察・資料収集—98～99.7

98年より兵庫県や神戸市等の先例を、2回の見学を含め物的側面と入居者の評価を中心に調査研究した。

物的側面は、単身者および2人向け住戸規模、それらの住戸群の適正規模、住棟の規模・構造・階数、だんらん室や食堂など共用室の規模や設備あるいは設置の数、洗濯室と共用洗濯機など共用設備の利用状況、玄関での下足の着脱の有無などであった。これらの点について入居者代表やLSAさんの評価を聞いた。

個室に閉じこもらず、だんらん室など共同スペースへ出てくることを促進するという考えから、各戸の住戸面積を削ってだんらん室面積を確保していたが、居住者からはやや手狭で生活しにくいとの意見が多く、視察した感想とも一致していた。視察対象の住戸群規模は6戸1住棟から4棟120戸までであったが、1住棟6戸から30戸くらいまでが物的にも運営単位としてもうまく機能しているようであった。階数は高齢者も多いので3階程度でエレベーターは不可欠と思われた。構造的にはともかく木質の仕上げが入居者の好感居住評価に繋がっていた。だんらん室の設け方では、各階設置よりも一か所集中が、入居者の全般的交流に効果的であった。だんらん室の厨房設備は、共同調理を想定してやや重装備していたプロジェクトもあったが、実際は簡単な炊き出しや汁物の温め、湯茶サービスに使われ、食中毒などを危惧して夏場などは仕出し弁当を取るなどしていた。高齢化が進んでいくこととも関係がある措置だと考えられる。また、だんらん室と個室の繋がり方では、玄関から各戸への動線と全く無関係に配置されただんらん室は利用されにくいこと、逆にだんらん室を通らねば各戸に行けない配置は、個人の行動の監視につながる恐れがあつて評判が芳しくなかった。これとの関連で、玄関での下足の着脱は、行う方がより共同生活感を居住者が抱いていたことから、重要なポイントだと思われた。洗濯コーナーと共用洗濯機はほとんど使用されず、自宅洗濯機を利用していた。

LSAの配置は通い型が全てであった。コレクティブハウジングは、だんらん室を訪ねれば大半の居住者の様子・安否確認が把握でき、相談を必要とする人との

時間を確保しやすい。一般のシルバーハウジングより遥かに省力できるのに反比例して、居住者との接触密度は高い。個々の対応よりコレクティブハウジングの運営への支援が大事だとのことだった。

(2) コレクティブ住宅計画と運営方針の具体化

1>本原すこやか住宅—シルバーハウジング・プロジェクト事業として基本計画確定 99.12

98年以降コレクティブ住宅を実施するかどうかについて検討を続けてきたが、99年12月に事業計画を策定し、実施に踏み出した。00年5月からは事業計画検討委員会・WGに加わっていた県住宅課、県公社、県長寿政策課、県社協、市高齢者すこやか支援室、市消防局それに筆者が入って運営WGを立ち上げ、同年10月からは運営協議会（県長寿政策課長・市高齢者すこやか支援課長・県社会福祉協議会事務局長・県住宅供給公社賃貸住宅班長・県住宅課長・鮫島で構成）に移行した。

再び兵庫県や神戸市等の先例を2回訪問して、募集・入居者選定や居住者組織・運営、応援団などソフト面から調査研究した。運営協議会で、県市民向けパンフレット作成やシンポジウム開催などのPR、募集や入居者選定方式あるいはLSAの位置づけと派遣方式等を決めた。

2>先進事例の詳細および実施上の技術的調査 00.9

兵庫県下の高齢者コレクティブ住宅を、住戸および住戸集団と共用空間の構成をハード面中心に精査し、計画の概要を確定していった。

→住戸数は20～30戸を限度とする、住戸面積は通常どおり確保

→下足の着脱ラインを設ける

→共同空間は玄関口に設けるが住戸へのアクセスの関所にはしない

→木造を考える、エレベータを設置

→居住者の年齢構成は、LSA派遣を妥当と考えられるものとする

→シルバーハウジングとするが、LSAは住み込みではなく通い型とし、その時間帯・時間数を検討

3>コレクティブ住宅運営方針の具体化

a.本原すこやか住宅運営協議会での協議

00年10月から設置された運営協議会では、協議事項として、運営方針、募集・選考方法、広報、協働居住サポートを挙げ、具体的内容を詰めていった。

関連して、再び兵庫県・神戸市など先進事例の調査を00年8～9月に実施した。兵庫県下高齢者コレクティブ住宅の入居者募集・選考方法について、県・市の担当者へのヒアリングと資料収集を行い、さらに各住宅

自治会役員とLSAさんへの運営実態と課題に関するヒアリング調査を実施するためであった。

募集・選考に関する調査は、公営住宅という住宅の入居対象や供給条件とコレクティブという住宅の運営性格との調整をどのようにつけたのかという点に関してであった。

b.広報活動の強化

県民とりわけ長崎市民にコレクティブ住宅の内容と本原での建設が決まったことを広く知らせることが求められていた。PRパンフレットが作成され、高齢者団体や行政窓口を通して配布された。パンフレットの内容は、コレクティブという助け合いの住まいの性格と具体的な住戸プランと建物概要、応募条件などであった。

コレクティブハウジングという馴染みの無い住宅を本格的に県民・市民に知らせていくために、シンポジウムを開催開催することにした。00年11月9日に以下のような内容で実施した。なお、このシンポジウムが効果的であった証として、賛同した参加者からも入居者が生まれている。

<シンポジウムの概要>

基調講演「高齢者のこれからの住まい」一番ヶ瀬康子

事例報告：兵庫県住宅供給公社入居企画課長 植田昌邦／
長崎県住宅課長 左海冬彦

パネルディスカッション：コーディネータ／ 鮫島

パネラー／ 近江弘子(片山ふれあい住宅)、山本いま子
(県民ボランティア活動支援センター長)、山本主税(県
社会福祉協議会事務局長)、植田昌邦、左海冬彦(前出)

c.コレクティブ住宅応援団の募集

00年11月からは、入居者の初期段階の協働居住サポートをするコレクティブ住宅応援団の募集を行った。兵庫県や神戸市などでのサポーターの果たした役割やその重要性を聞き及んでいたからであった。

地元との良好な関係をスムーズに結んでいくために小峰町団地自治会、建物オール電化との関連で設備使用習熟との関係で九州電力長崎支店、なんでも支援隊として長崎総合科学大学鮫島研究室などから協力の回答があり、担当する内容や企画を練った。

19-4 本原すこやか住宅の入居過程

01年1月に募集開始、4回の説明会を開催し、応募者には自立度と協働生活と共益費負担への自己診断的アンケートを義務づけた。説明会には募集戸数の5倍を超える参加があり、最終応募は3.5倍程度であった。2月には、全応募者を前期高齢者と後期高齢者に分け、運営協議会委員による集団面接を実施し、アンケート内容の確認をした。同月末の抽選を経て入居者が決定した。

(1) 入居者募集・選考

1>説明会の開催 00.12(18, 21, 26日)

コレクティブ住宅の特性を良く知った上で応募してもらうため、12月に曜日を散らせて3回、その補充を含めて総計5回の説明会を開催した。PRパンフレットに基づいて説明がなされた。応募者はこの説明会への参加が義務づけられていた。自立度を見る判断材料とするため、会場まで自力で来れるかをチェックしたのであった。会場で申込書類とアンケートを配布した。

2>応募にあたってのアンケート回答の義務づけ

協働居住への理解と費用負担の現実さを確認するため、関連する質問を中心としたアンケートに回答することを義務づけた。費用負担は、兵庫県の事例調査から、共益費が最大一か月1万円くらいと予想されたので、通常の県営住宅より経済的負担が大きくなることを明記していた。

3>年齢による募集枠の設定

兵庫県の先進事例調査で、コレクティブ・コミュニティを形成するには、相対的に活動的な前期高齢者の割合を高めておくことが指摘されていた。一方、LSAの必要性を明確にするため後期高齢者等の入居を確実にすることも担当する長崎市高齢者支援部署から求められた。最終的には、長崎市高齢者分布に相似させて前期：後期=2：1の割合で募集枠を設けた。

4>運営協議会メンバーによる面接

申込者本人の面接出席による自立度の確認と、アンケート回答とりわけ協働居住への理解と費用負担の現実さを確認するため面接を実施した。その時、各応募者の予想される家賃も応答した。その後、協働生活や費用負担に不安のある申込者からは、若干の辞退者が出た。

(2) 交流会の開催

…入居までのコミュニティ形成の準備

01年2月28日に抽選が行われ入居者が確定した。高齢者が協調して集団生活を行い、楽しくふれあう新たなコミュニティをうまく創り出していけるか、試行的な事業である。そこで、入居者が決まると、4月末の入居までに、一緒に暮らすことになる人たちの出会いとコミュニティ形成の準備を支援することを目的として、3回の交流会を開催した。

1>第1回交流会 01.3.7 本原団地集会所で開催

第1回は「顔合わせ」で、コレクティブ住宅の暮らしの特長を学び、自己紹介をした。

- ・運営協議会からのコレクティブ住宅の説明
- ・入居予定者の顔合わせ・自己紹介
- ・小峰町団地自治会の歓迎挨拶と自治会や老人会等の紹介、その後、団地周辺の生活施設などを見て回るタウン・ウォッチング

2>第2回交流会 01.3.22 本原すこやか住宅/団

らん室・和室・集会所で開催。

第2回は一般棟も含めた食事会と全面電化の設備機器利用説明と講習会を実施した。

- ・九州電力長崎支店の協力と提供による電磁調理器利用講習と食事会
- ・すこやか棟と一般棟の入居予定者の顔合わせ
- ・オール電化に伴う設備機器の利用案内

3>第3回交流会 01.4.12 本原すこやか住宅/団

らん室・和室で開催。

第3回は鍵渡しと生活相談員Wさんの紹介、居住者自治会の会長・副会長の選出と規約案作成を依頼することが確認され、そののち各自自分の住戸に実際に入ってみた。

- ・4月3日の部屋割決定と入居手続きを受けて、鍵渡し式を実施。各自、自分の部屋に入り新居を確認
- ・LSAのWさんと初の顔合わせ。
- ・すこやか住宅自治会の会長にIhさん、副会長にIrさんを選出

(3) 入居と協働居住の始動

01年4月下旬から5月上旬のゴールデンウィークにかけて、全ての入居者が引っ越しを完了した。

月1回、第三日曜日が全員集合の日である。朝、住棟のまわりを掃除、一服して午後がミーティングとなっている。

県営本原すこやか住宅協同室運営及び自治会規則の制定が行われた。4月に居住予定者から委託を受けていた会長・副会長から、5月引っ越し完了後の定例会で原案が示され、6月中の話し合いを受けて決定、7月1日より施行された。役員体制や団らん室・和室の使用、共益費の徴収と使用対象などを決めている。その特徴的な点を挙げると、以下の5点である。

- 1) 協同室(団らん室・食事室)は入居者の協同リビングであり、一般棟や地域の人たちとの交流空間でもあるとの考え方。
- 2) 利用の優先順位を決めつつも、柔軟な対応をとることを明記。
- 3) 運営委員会(自治会)を入居者全員で構成し、月1回第三日曜日に定例会を開催、5名による役員会で運営執行。
- 4) 共益費(運営費、協同室の水光熱費・備品・消耗品、見舞金・弔慰金)当初月1万円、金額についての変更規程があり、現在は5千円に減額。
- 5) LSAの役割規程と「介護・清掃のために派遣されているのではない」との注記。

19-5 すこやか住宅での暮らし

(1) 協働のイベント

1>家具・カーテン選び 01.5.14

引っ越しが一段落した5月14日、入居者最初の協働作業として、団らん室と和室のカーテンとテーブル・イスの選定のためお店を見て回った。居住者委員2名とLSAのWさんそして応援団の筆者で、素晴らしいのを見積もった。

2>初めての食卓会 01.7.9

7月9日、家具が入り、テレビや什器などの購入、鏡や座卓など居住者からの提供、消耗品の整備などを経て、団らん室や和室が本格利用できるようになったのを記念して、初めて全員そろっての食卓会が催された。もう、テレビや食器類、テーブルクロスや小物類もすっかり整っている。料理自慢のメンバーによって、前日から準備・仕込まれたカレーとサラダ、ワインとデザート付きの昼食会である。みんな入居前より顔色が良くなった、心配してたがみんなと馴染めた等と笑い、歓談している。入居者は、最も若い人が68歳で最高齢が84歳だが、みんな10歳は若い感じである。最後に全員の集合記念写真を撮った。

3>電気教室

九州電力長崎支店の応援で、毎月曜日13:30から2時間、オール電化の住宅設備に繰り返し馴染んでいくための「電気教室」が催された。プリントによる説明と、手芸では箸置きやブローチを作成している。

8.6「電気とは何か」+手芸、8.20「請求伝票の読み方」+手芸、9.3「節電の方法」+手芸、9.4「ホットケーキづくり」+手芸 と4回開催された。

4>敬老食卓会 01.9.14

一般棟の有志婦人の方々、ちらし寿司などをつくって、すこやか棟の皆さんを招待。団らん室を使って、初めて本格的な一般棟居住者との交流となった。

5>忘年会 01.12.16

定例会の後、午後5時開始。敬老食卓会の返礼もかねて、一般棟の方を招待した。食事は各自の好みの多様さに配慮して、手作りではなく弁当、刺身、果物、飲み物が用意され、招待客からは酒の差し入れがあった。

(2)協同室の使われ方

a.団らん室：敬老食卓会や忘年会を除けば、現時点

では居住者の使用に限られ、一般棟や地域の人との交流やサークル的な使用はない。普段は、お茶やおしゃべり、紙こよりの籠づくりなどに使用

b.和室：団らん室と一体で使用している。親族

の宿泊に使っていいことになっているが、まだ実績はない。

c.集会所：日常的には、一般棟の利用を優先する

ことになっており、計画にあったような団らん室や和室と一体に利用することとはなっていない。

(3)協同空間の清掃

a.協同室とすこやか棟の周辺：

月1回、第三日曜日の午前8:00から30~40分程度が、ごみ収集と草取りおよび一般棟を含めた団地清掃の日となった。

b.各階の廊下：

各階の廊下・階段・手摺りは、各階居住者の1週間交代の当番制で実施。週2回のきまりだが、ほとんど毎日やられている。モップを使用。廊下・階段のジャロジー窓の掃除用にハンディ掃除機を購入した。

c.団地ゴミステーション鍵管理：

ゴミ収集日の朝6時に開錠、収集後に施錠。一般棟との交代制で、入居者全員の1週間交代制となった。すこやか棟の方が確実な実施状況である。

d.共用玄関・廊下階段窓、街灯の年末清掃：

業者に見積を求め、最安値のところに発注した。仕事の出来具合で来年の発注を検討することにしてしたが、好評につき継続発注の見込みである。

19-6 入居8ヶ月時点での入居者の評価

2001年の暮れ12月に、居住者のみなさんとLSAのWさんに入居後8ヶ月目を迎えるので、これまでのコレクティブ住宅での暮らしと空間の評価をアンケート形で聞いてみたいと提案した。快く了解をいただき、年末の12月下旬に実施した。その主要内容を以下のように取りまとめた。

(1)共用部分の評価

- ・共同玄関→一般棟と履き替え線を持った玄関で分離しているので良い。
- ・内部廊下→すこやか棟の一体感を醸成、上履きで移動できる良さが評価されている。
- ・協同室(団らん室、和室)→広さ・設備については不満はなくまあ満足、備品は自分たちで整えたこともあって「満足」
- ・避難経路・手段→不満が大きい。1階の通路端に避難ドアなど開口部がない。ベランダからの避難梯子は高齢者には使えない。ベランダの界壁を破るのも難しそう。

(2)各戸の使われ方と評価

a.居室の利用：洋室は食事と応接に、和室は居間と

寝室として利用。就寝にはベッド利用が6世帯あり、将来使用を考えている世帯も多い。食卓はテーブル・イスがほとんど。

b.段差解消：全員満足。

c.台所：窓がなく暗いとの意見30%。

d.便所・洗面・浴室：将来の車椅子利用対応から一体的配置となっている。満足7割、これへの違和感から不満3割。しかし、使い慣れて違和感は徐々に薄れていっている気配。

e.収 納：少し不満が3割

f.オール電化：評価高く、十分使いこなしている。

g.安否確認・緊急通報システム：

「あった方がよい」との認識。実際の緊急事態では利用できず、居住者の緊急確認で対応した。

h.周辺環境評価：買い物など利便性・日当たり・風通しは高い評価、砂埃(中学校グラウンドから)・騒音に不満多い。

(3)LSAの評価

a. 必要性：

「ぜひ居て欲しい」が大半で、全員が必要と認識。

b. 交 流：交流の程度や密度は、濃淡様々である。

c. 不在時の不安感：不安、不便に思う人が多い

(4)コミュニティの形成

a. 協働生活への順応：慣れた/まあ慣れたで大半

b. 来 客：子供や孫・親戚・友人とも「たまに来る」のが6〜7割

c. 親しくなった人：

すこやか棟では「親しい」「話をする」人の数がほとんどに対し、一般棟では数人と少ない。

入居時の最年少者で68歳、現在06年末の平均年齢は71歳である。加齢に伴って、完全自立が困難な入居者が出現してきた。06年末で介護サービスを受けている人が4人となっている。

(2)コレクティブ(協働居住)の危機と展望

加齢による高齢化の進行は、高齢者のみのコレクティブ住宅の運営に困難をもたらしている。

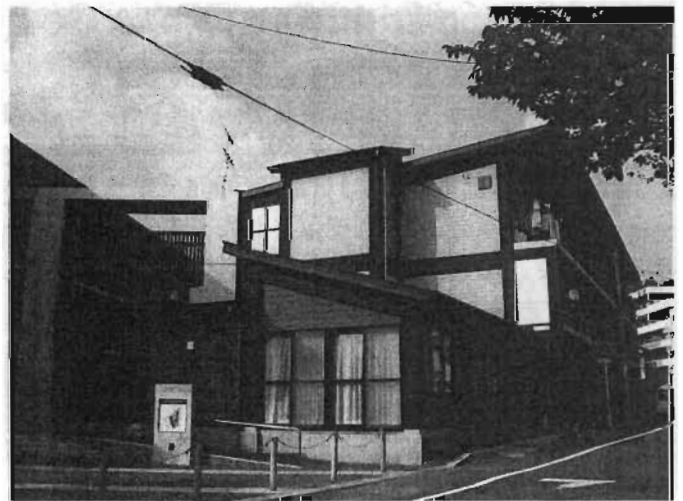
自治会の運営を担える人が、確実に減少していている。自治会会長やサポートするLSAさんに負担やストレスが加重していく。会長は2度の交代で初代の方に戻り、LSAさんは4人目の方である。団地清掃や各階廊下の週交代での清掃当番は、実施が困難となり、外注することとなった。

しかし、すこやか住宅が、快適・安心・安全・安住の場として居住者に評価されている点は確かである。団らん室でのお茶や手芸と語らい、月一度の総会と懇親、敬老の日や忘年会等は開催され続けている。入居者の適切な年齢構成の維持による自立した協働居住の維持、それをサポートするLSAの経験蓄積が少しでも進んできているからである。

19-7 入居6年後の変化

(1)入居者の死亡と高齢化の進行

一番の大きな変化は、入居者の死亡に伴う入れ替えと高齢化の進行による介護サービス利用者の発生と増加である。入居1年半目に二人の方が亡くなった。後期高齢単身の方と夫婦の男性の方だった。入居者の希望は、「若い高齢者」を入居させてほしいというもので、入れ替え入居の選考はこの点を重視して、60歳代前半の方を選考した。



第20章 地域密着の住宅・住環境づくりと住民の大学

1. はじめに

住まいに地域性があるように、住教育も地域にあった多様なアクセスがあつていい。住宅づくりやまちづくりは、住民にとって身近な話題・課題だけに、主体的に参加する切っ掛けをつかみやすい。年齢的にも子供から青年、壮年、高齢者、それぞれ横断的あるいは縦断的に、多様な側面や段階からかかわっていくことができる。自分たちが住み、働き、学び、育つ空間の現状と有様について、十分な情報を獲得し、情報を咀嚼する時間と方法を確保し、意見を交換する場所、そしてそれらを支援する体制があれば、住民たちは地域生活空間づくりのお客さんから主人公に変わることができる。

本論では、こうした地域に密着した多様なアクセスを紹介する。そのひとつ一つの中で子供から高齢者までが、住まいや住環境について主体的に学び、一層高いレベルで地域のまちづくりにかかわり、ついには自ら行動を起こしていく様子から、地域密着の住宅・住環境づくりが、実は住民の学びの場、開かれた住まいの大学であることを論じたい。

2. 居住者参加の県営住宅建替と住環境教育的イベント

長崎県営住宅建替事業における住民参加の経験から、住民の空間認識の変化や空間要求を熟成させて行く方法を考察する。あわせて、毎年数万人が参加する住宅月間のイベントの中から、住教育に直接かかわるような取り組みを紹介する。

(1) 居住者参加による建替…長崎県営植松団地

長崎県大村市の中心部を少しはずれた住宅街に立地する県営植松団地の建替基本計画は、1987年3月に筆者らによってまとめられていた。1991年に至って建替計画の事業化が具体化した。この時期までに入居者に対しては、建替に当たっての転出や再入居などの意向調査が行われ、建替の後の家賃上昇の緩和措置等の説明なども行われて、基本的に建替は了解されていた。建替基本計画策定時の86年9月現在の居住者は40世帯 113人であったが、実施計画を策定に入る91年8月1日現在居住者は35世帯で、再入居希望は29世帯、さらに後述の懇談会発足の8月末には転出者が2世帯増えて、再入居予定者は27世帯68人となっていた。

実施設計に当たって、87年の建替基本計画をベースに、再入居予定者の参加で設計を十分に練ることになった。県営住宅における「借家人コーポラティブ」的発想であった。新しい空間と生活の創造にあたって、従前の暮らしと空間の良さと地縁を継承してもらい、また、住宅と居住地づくりそのものを楽しんでもらいながら、さらにその後の維持管理・運営の円滑化にも繋げることを意図していた。このような試みは、県内の公営住宅では初めての試みであった。

a. 建替計画検討懇談会での検討

計画・設計を具体的に議論する場として、再入居予定者と計画・設計専門家（長崎総合科学大学・鮫島和夫+ライト建築設計事務所）および県住宅課の三者で、建替計画検討懇談会を設けた。懇談会は91年8月23日に団地集会所で第1回が開催され、9月、10月と計3回開催された。懇談会は、小さな団地集会所で、午後7:30~9:00という夜の短い時間の開催ではあったが、熱心に密度高く行われた。検討状況を各回ごとに紹介しておこう。

第1回 8月23日

1) 居住者参加の建替計画検討の目的について

居住者の受け止め方は、概ね好意的であったが、本当にどこまで意見が反映されるのかという疑念は抱いていたようである。

2) 植松団地の良さ確認・再発見と改善点の明確化

植松団地の良さとして、長年助け合って暮らしてきた気心の知れたコミュニティ、木や花など自然と触れ合う暮らしといった点が挙げられ、建替計画でも大切にしたいとされた。改善点は、なにより狭い住宅の規模拡大と、設備の改善が強調された。

3) 「建替基本計画」の概要説明と検討

建替基本計画全体の要点をメモと図版で紹介した。隣接する大村市営住宅団地と一体的に考えることや、中庭を囲む住棟配置等については賛同を得た。

一番議論を呼んだのは住戸の大きさと間取りであった。住戸の規模は現住宅が31.5m²で、計画案が70m²前後を基本としていたが、居住者からは、平面図から空間の大きさがイメージできないこともあって、「狭い」の声が多数あがった。長年の狭い空間での生活体験が、空間イメージを固定してしまっていた。たまたま集会所の畳敷の部分

70m²ほどだったので、この大きさだと広さを実感してもらい、理解が得られた。

間取については、盆暮れやなにかと集まることの多い生活から続き間に対する希望が強かった。そのため、基本計画で提案していたプランのうち、間口2間幅の続き間のあるBタイプは評判が良く、続き間があっても雁行して間口が1間の他のプランは関心を集めなかった。

4) 家賃設定の基本的考え方について (略)

第2回 9月20日

1) 住戸のタイプ (型) 改良案の検討

前回出された意見に基づき改良した間取案を提示した。AタイプのDKをLDK型に変更し、他のタイプは若干の修正をし、Fタイプを改良したHタイプを加えた。居住者の理解を助けるため、1/50の簡単な間取模型を作成、展示した。

2) 住棟配置計画と駐車場・植栽等外構計画の検討

住棟の配置は、基本計画の南1棟・北3棟の配置を、南2棟・北2棟の配置とし、敷地内道路は2方向通行の確保と全戸駐車可能な駐車場の配置に配慮した。

3) 居住希望住戸タイプ、住棟、階数などのアンケート 居住者の意向をしっかりと調べてたたき台を作成するため、下記のようなアンケートをとること、その回収の方法を確認して、散会した。

植松住宅建替計画アンケート (要点)

1. 世帯主の名前
2. 希望住戸タイプ (第1希望・第2希望)
3. 駐車場・バイク置場・自転車置場の要否
4. 植樹の樹種などの提案
5. 建替計画全体に対する意見や希望

第3回 10月25日

1) アンケート結果の報告

住戸プランの希望では、DK+開口2間の続き間のBタイプが15世帯と過半を占めた。続いてBタイプの小世帯向け変形であるCタイプが5世帯で、いずれも開口1.5~2間の和室続き間の存在が選好の大きな理由である。LDK+和室のAタイプは3、独立K+DLのDタイプは2、独立K+続き間のF・Gは各1という結果であった。また、居住希望階は1、2階と接地性の高い階を選好している。

駐車場、バイク置場、自転車置場については、ほとんどの世帯が確保を求めている。広場の利用や植栽に対する要望としては、木陰のできる大きな樹木と伸びやかな空間を求めている。

2) 住戸タイプの最終案の説明と意向集約

アンケート結果をうけて作成した住戸プラン改

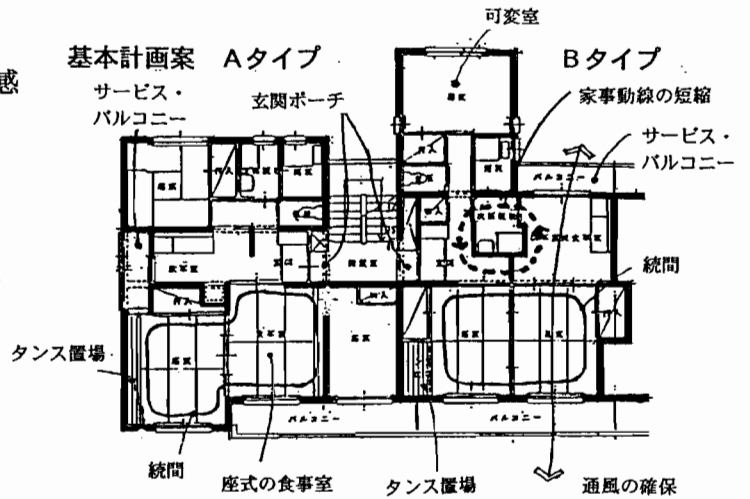


図-1 住戸プランの変化

定案を説明し、改定案についての各居住者の希望を聞いて住戸選択意向を集約することとなった。

改訂案の要点は、希望住戸タイプがBタイプ15と過半だったので、Dタイプ以下を取りやめ、A、Bタイプを中心に住棟構成をやり直したことで、和室続き間の希望が強いたので、それを盛り込んだプランにしたことである。

以上の説明の後、改訂された住戸計画や外構計画が了承された。そして、改訂された住戸プランへの希望意向を、アンケートでの意向と対照させたリストを配布して、確定していった。以上のような懇談会の検討結果を受けて実施設計は行われた。

b. 居住者の入居後の評価

団地の建替工事は着工された。そして、竣工した段階で、全員による内見会を実施した。再入居者は総出で、希望した住戸だけでなく、全部の住戸タイプを見て回った。内見では、タイプAのLDK+続き間が好評であった。対面キッチンと空間的広がりを感じられた点が、好評の原因のようであった。Bタイプからの変更を打診する人もいた。実物を見てみないと判らないものだ、とは居住者の率直な感想であった。

入居後3年を経た時点で、居住者の率直な評価を得るために、再入居者にヒアリングしてみた。

団地のレイアウトについては、好評であった。住棟で囲まれた低い築山と高木4本が植えられた中庭は、子供達の格好の遊び場になっており、大村市営住宅と共用の小公園より良く活用されている。北側住棟の1階住戸への視線遮断のために高中木と低木が密度高くうえられて、直接的な目的とともに中庭景観の豊かさを醸成している。しかし、落ち葉掃除がわずらわしいという居住者もいる。また、駐車場の配置も、中庭への北側住棟の1階通り抜け通路によって、極めて使い勝手がよいと好評である。各住棟の階段室横の自転車置き場も便利とのことで、整然と利用されていた。

南側住棟の間に設けられたゲートや北側住棟と駐車場廻りに設けられた工作物は、団地の領域感とアイデンティティを与えている。居住者は、空間の認識を、植松住宅一住棟一自分の住戸と行っている。

住戸プランは、実施設計をともに作り上げた成果か、続間の評価は、住んでみてやはり良かったと大変好評であった。LDKタイプの対面キッチンプランも良い評価を得ており、住戸プラン全体に居住者の評価は高かった。

(2) 住宅月間の住環境教育的イベント

a. 住まい方教室

1992年10月に、住宅のプランや住棟デザインに工夫を凝らして設計され、入居後数カ月たった県営住宅小江原団地(長崎市)、宇都団地(諫早市)、口之津白浜団地で、公営住宅住まい方教室が開催された。入居者に対して、それぞれの団地の設計者が設計の意図と工夫を話し、筆者が集合住宅における住み方について話した。設計の意図と工夫を直接に設計者から聞くことで自分が住んでいる住宅・団地への理解を深めてもらい、快適な住まい方のノウハウを提供することで入居者が順調に住みこなしていく手助けを目的としていた。来場者には住宅絵本(子供向け)と住宅読本も配布された。

b. 棟上式、モデル住宅見学会

長崎県下の県営、市営、町営住宅の多くで、92年以降10月の住宅月間にあわせて棟上式やモデル住宅見学会が実施されてきた。棟上式は、工事中の安全を祈願するとともに、地域の人々に暖かく受け入れられ、親しまれ愛されることを願っており、餅撒き等も行われている。モデル住宅見学会は、公営住宅の高齢者対応住宅や平面計画に工夫を凝らした住宅、供給公社の戸建集団住宅(ウツディヒル矢上)などを広く市民・町民・県民に紹介し、理解を深めてもらおうというものだ。県下の

各地で実施されるので、住民は身近なところで実際の住宅に入って体験できる。

c. 94まちづくりこどもサミット

(長崎市・街角ページェント実行委員会主催)

長崎市中心部に活気を取り戻すためどうか、子供達の意見や発想を生かそうと小学生に知り組んでもらい、その結果を発表してもらった。自然、坂のまち、道路、遊び場、生活のマナー、わたしたちの街の将来をテーマに、現地調査を行い、班会議・分科会を開催して意見を取りまとめている。その率直な意見は新鮮に受け止められた。

d. 夢の住まい・まちづくり教室

前年のこどもサミットを発展させようと、橘小学校の4年生27名による学習・研究型の取り組みを行った。95年7月に長崎の住まいや生活環境を写真やスライドで事前学習し、後日バスツアー体験として長崎の新旧市街地を探訪、その後20日間ほど作品製作に費やし、作品発表会を開催、各人が夢の住まいを絵画や工作で表現した作品を発表した。

3. 生きがいになった

一斜面のまちづくり協議会の活動

(1) 地区まちづくり協議会結成の経緯と概要

1991年から都心部の典型的な斜面密集居住地22~32haを取り上げ、斜面のまちづくり計画づくりが進められている。谷底に発達した市場・商店街の衰退を何とかしたい、斜面上部を等高線に沿って走る防災道路(通称鉢巻道路)がほしい、老朽住宅を更新し若年層の居住を促進したい等の地元からの要望をきっかけに、長崎市都市整備部まちづくり課の働きかけで地元連合自治会などが中心になって「まちづくり勉強会」が組織された。この勉強会では、住民アンケート調査や現地踏査を実施し、諸資料を含めた学習を行い、地区の住環境整備課題を明らかにし、まちづくり計画を構想・策定していつている。勉強会は、まちづくり計画をまとめる段階で、地区住民への提案の主体を明確にすることと持続的なまちづくり運営組織とするため、「まちづくり協議会」に発展的に解消されている。計画は、協議会と行政と専門家(筆者ら)の協働で策定され、97年度までに7地区に及んでいる。これ以外に任意に4地区でまちづくり勉強会が結成され、まちづくり課が支援を行っている。

a. 協議会委員の構成

協議会の委員は地元自治会の会長と役員1~4

名、商店街や市場のあるところではその代表などを加え総数20~60名位である。職業の有無でいえば半数強が無職、年齢では50代後半から70代前半に分布している。性別では男性が大半であるが、各地区とも1~10名の女性がいる。委員の選出は、自治会や商店街連合会など団体が基本となっている。北大浦地区では、まちづくりの性格や期間からいって若手・中堅層の参加を強めようということになって、公募をしたが応募者がなく、各自治会で若手・中堅層の委員を補強した。

b.委員のまちづくりへの認識

何らかの地元の住環境改善要求を契機に勉強会を結成し、地区の実態と課題を学習してまちづくり計画案の取りまとめとともに協議会を結成しているの、委員のまちづくりへの認識は高い。また、地元での住環境改善の具体的な行動を実行してきた経験も豊富なので、計画の検討へも比較的スムーズに入れている。

c.協議会の財政

会費は、協議会を構成する各自治会の分担金(年間数千円)を基礎とし、結成当初は長崎市市街地整備推進団体補助金(年20~30万円、3年間:5団体)や「街づくり促進事業補助金」(国庫補助事業を目的とした準備組織、補助対象最高150万円円で県市各50万円を限度:7団体)を得ている。

d.協議会の運営

役職は、会長、副会長、理事などで必要に応じて相談役等を設けている。総会が年1回開催され、年間の活動の総括と方針を決定している。計画策定から事業化段階に入った協議会などでは総務広報、住環境、商店街(活性化)などの部会を設け、日常的に研究・活動を強め、その中で活動の幅と深さを増している。協議会の活動状況は、自治会組織を通じて知らされるとともに、各地区でまちづくりニュースが年数回発行されて全戸配布されている。

(2)協議会間の交流・研鑽

1994年12月十善寺地区協議会の先進地視察に同行した。震災1カ月前の真野地区等神戸市内各地のまちづくり視察であった。以後毎年、上尾のコープ愛宕やオクタピヤヒル、門真・寝屋川の密集木造賃貸住宅更新、広島段原や斜面集合住宅など先進事例の視察を、十善寺、稲佐・朝日、江平、北大浦と年々増えていく地区協議会の人達と一緒に出掛けた。96年に初めてのまちづくり講演会が開催され、まちづくり研究所の黒崎氏の講演を聞いた。同年暮には忘年会を兼ねた初めての交

流会が持たれた。他地区の状況は、話や新聞テレビで聞いていても、直接当事者同士が語り、交流するすることで得られるものは違っていたようで、大いに刺激を与えあつて盛会であった。地区を越えた合同の学習機会と交流の場を設けることを継続しようということになった。98年3月には市内11地区のまちづくり協議会・勉強会の共催で、黒崎氏と筆者を講師にまちづくり講演会を実施し、併せて情報懇談会を開催した。100名をこえる盛会であった。翌日には滑石や矢上の斜面住宅や介護モデル住宅、植松団地、戸建の住環境ユニット事例・ウッディヒル矢上などの見学会を実施した。

(3)まとめ

自治会や連合自治会ではさまざまな祭りや伝統行事を主催し、独居老人への食事サービスなどの福祉活動、子供の育成活動も活発である。自治会施行の坂段や小道の改良、集会所の建設や維持、公園ひろばの整備や清掃活動など、地区空間や施設の維持管理に欠かせない役割を果たしている。こうした実績を背景として、協議会の地元での認知度は高い。しかし、当然のことながら活動や問題・課題把握は自治会内に止まっていた。住民アンケートや現地踏査、課題や活動の相互紹介等を通じて、協議会メンバーの認識は地区全体へと広がっていった。短期的で身近な課題での奮闘を、中長期的で地区全体で取り組むべき課題と結合する認識へと変化していった。

十善寺地区では、買取家屋を活用して「まちづくりセンター」を設置、計画や資料の展示と地区住民の交流空間としている。半年間の市職員の駐在の後、地元の会員が常駐して運営している。98年には商店街若手が中心になって、空き店舗対策と連動して「まちづくり展示コーナー」を商店街の一角に開設した。稲佐通商店街では、斜面で高齢化への対応として買物宅配を始めた。十善寺のバンコ設置が評判を呼んだ。先に紹介した協議会間の交流と学習の機会が設けられたことによって、こうした1地区の活動が他地区へ普及し、まちづくりへの取り組み方や地元での議論や周知の方法などを相互に情報交換している。

行政のまちづくり情報の公開と要望や疑問への適切な対応は、住民と行政のパートナーシップを実感させるものに引き上げてきている。協議会メンバーも計画を検討する基礎的学習を重ねて自信を深め、次世代への財産を残す活動だと住民主体のまちづくりを推進することに生きがいを感じてきている。

4. 島原市／市民が紡ぐ住まいとまちづくり

(1) まち並景観賞と市民まちづくりマインドの高揚

1984年度策定の島原市地域住宅(HOPE)計画の一貫として、87年度に始った島原市まち並景観賞は、島原の歴史・自然・まち並に似合う住宅や建物等、あるいは一寸した住環境を創り出したり保全したりしている施主や団体、設計者、施工者を顕賞し、市民の自発的な「わが家からの街づくり」を奨励しようという興味深い試みであった。その特徴としては、!建物だけでなく塀や庭、工作物なども、”新築・建替だけでなく修築や保全も、#施主だけでなく設計、施工者も含めて、顕彰しようとしている点が挙げられる。

選考委員は、HOPE計画推進協議会の委員6名に市内の美術教員や写真家など4名の10名で、事務局はHOPE計画以来建設課が担当している。

87～97年度と実施され、毎年33～60件の応募があり、毎回10点が顕賞された(97年は11点)。年間の建築確認申請が300～400余件であるから、その10～15%以上の応募件数で、3%程の数が顕彰されているということになる。この蓄積は、点から線、線から面へと確実に街並景観を形成し、市民、設計者、施工者の街並景観への意識を啓発している。顕彰建物などの集積する島原城周辺や大手川・県道沿いあるいは商家筋では、事実上の具体的な景観形成指針の提示としての効果を発揮するに至っている。顕彰を受けたものは、当然のことながら街並景観への施主、設計・施工者の意識の高さが反映している。街並みにあった魅力的な建物や工作物などが一つできると、その周辺にはそれをさり気なく意識しながら一工夫を加えた建物や工作物ができている。一人ひとりの市民の「わが街島原」への愛情と思い入れが形となって現れ、街並をつくりだしている。こうして、次第に市民や関係業者の間に、劣悪なもの企画したり、受け請ったりできないという向上的な倫理規範が醸成されてきている。

まわりの環境と景観・歴史などへの思いやりに優れ

た建物等が、年々、市内の至る所に創られ、保全され、維持管理されていくなら、それはまちの持つ品格をいやがうえにも高め、優れた街並を現代に創り出している市民の精神文化の薫りを、このまちを訪れる人々に感じさせずにはおかない。景観賞10周年記念誌に寄せられた受賞者の声3つを以下に紹介しよう。顕彰をきっかけとして、市民のまちづくりマインドが高揚していることが理解できる。

私の「茶屋と庭園」は第2回目の表彰で「奨励賞」を受賞し9年を経過しました。建築当初は出来るだけ目立たないように思っておりましたので少しびっくりしました。しかし受賞した以上は責任を持って環境の整備に心掛け、特に茶花の栽培手入れや、毎年年末には庭園の仕切りの古い竹を新しい青竹に変えて新年を迎えています。(中略)これからも「島原市まち並景観賞」に恥じない様につとめたいと思っています。(富永忠夫)

改修に当たり、設計者から同じ費用掛けるならば、二階建ての建築が可能だがと問われたものだが、このまち並景観にこだわっているのですと、依頼して落成をみたのが、保全賞受賞となった築130年の古家である。外壁を当初の漆喰壁に、腰の平瓦張り、木製の窓格子、低く押さえた軒先に改装したことで評価されたものであるが、壊して造れば街づくりではなくて、周囲の一本一草まで大切に保存しつつ鯉の泳ぐ街に生かしてゆきたい。(島崎徳雄)

わが家は平成7年度を受賞でした。其の時はさほどの感動を覚える事は有りませんでした。時が経つにつれ「自宅計画」の参考にさせてくれと云う訪問客が市内は元より諫早あたりからも見えられ、そんな回数が増す度に御賞の重みを感じ心豊かに成った事を思い出す。今にして思えば契約書すらも取り交わす事なく出来上がった我家が、まち並景観賞と云う栄えある賞を載けた事から感謝を覚え、更には我が想像した家より幾倍もの出来映えに心躍らせた。(後略)(大石一保)

(2) 行動する住民達／島原中心市街地街づくり推進協議会

1994年3月に報告された「島原中心市街地街づくり検討調査」(島原市)を受けて、同年12月地元で島原中心市街地街づくり推進協議会が設立された。協議会の中に、報告書で重点課題とされた事柄に対応して、a.中央公園、b.鯉の泳ぐまち地区、c.森岳地区街づくり協定、d.水頭通り、e.核施設の5研究会が発足し、活動を展開している。研究会のメンバーは、主に当該地区の商店主らである。住民主体で、出来ることから実行する中で、まちづくりの輪を広げ、内容を深化させていっている様子を紹介したい。

a.中央公園研究会

一設計競技と市民参加の事業実施

商店街の十字路に隣接する中央公園(旧第二小学校跡)を湧水をテーマとした都市公園として再整備し、買物客・地区住民・観光客が集い憩えるひろばにすることをめざして発足した。95年11月全国コンペを実施したところ、672名の登録で191点の応募があった。一次審査通過作品39点を商店街の2つの銀行ロビーに12日間展示した後、入選6点を選び商店街にある市民いこいの広場に展示し

た。最優秀作の実施計画は当研究会で練り上げることとなり、設計者と当研究会および島原市都市整備課で96年中に4回開催した。

97年夏から工事が始まり、翌98年3月には「石植えイベント」が開催された。次代を担う子供達に参加してもらおうという企画で、第二小学校の3・4年生135名が、水路際の園路に1人当り安山岩の小石40個をモルタルに植えていく作業を行った。同年6月には、第一期改修工事完成記念行事「湧水と遊ぼう」を実施した。通水式を行い、水路に湧水を導入した。水路には、幼稚園児や市民、推進協議会のメンバー等で水草を植え込み、ハヤ・カワニナ・サワガニを放流した。みんなで作り上げる体験を共有することで、完成後の利用や維持管理にも大いにかかわってもらう基盤を醸成しようとの考えからである。



石植イベント

湧水とあそぼう



写真-1 中央公園づくりイベント

b. 鯉の泳ぐまち地区研究会

—住民発意の街並景観保全の街づくり協定締結

下新町の住民は、町内を流れる湧水の清流を何とか生かして、水と緑の新町を守っていこうと思ひ立ち、1978年7月試行錯誤の上鯉の放流を行った。87年と95年に水路沿いにポケットパークが住民の用地無償提供で、市によって整備された。今ではすっかり観光名所になっている。最初のまち並景観賞協力賞を受け、96年にもポケットパーク整備で同賞を受けている。湧水のまち島原にふさわしいまちなみ環境の充実を図るとして、鯉の泳ぐまち地区研究会と町内会での検討を経て、「鯉の泳ぐまち地区街づくり協定書」を、96年9月に町内の住民・事業所57世帯中51世帯の署名押印で届出、市の承認を得て発効させた。全12条よりな

り、生活排水は湧水路に放流しない等水質の維持管理に心を配り、塀は生垣や板塀に、門扉や塀や屋根の色も街並に調和したものに、建物の高さは10m以下、広告板や看板は認めないなどという内容だ。住民の発意が湧水を生かした観光名所をつくり、それを誇りとして環境保全協定を結んで将来へ繋ぐ活動を実践している、この息長い取組みと展開は注目に値する。

c. 森岳地区街づくり協定研究会

—商店街活性化からまちづくりへ

島原駅前に広がる森岳商店街は衰退の一途を辿っていた。若手後継者を糾合して青年部を結成、第1回の会合は91年6月3日大火砕流の日だった。災害からの復興と商店街再生のために本気の取り組みが迫られた。歴史と文化の香りが漂い、観光客も受け入れる商店街への脱皮を構想した。湯布院、熊本、日田、彦根・長浜など先進地の取組を視察して学んだ。92年秋、降灰の合間をぬって第1回森岳青空文化祭という小さな屋外イベントが、「子供達に伝えたい昔あそび」をテーマに実施され、成功した。続いて、火山災害を記録する「平成島原大変凶」と観光名所案内の「うれっさたのっさ島原道中」の2つの観光みやげイラストマップの製作・販売を行い、好評であった。こうした活動がテレビ放映され、メンバーに自信を与えた。

地域になじんだ活動を展開する手初めに、バンコを設置した。94年、噴火災害からの立ち上がりを元気づけるため、島原城に鯉のぼりを泳がせ、武者ノボりを林立させるイベントを実行した。市民の賛同を得て、今や一大市民イベントになった。組立式の支柱は市が支援した。市の許可や支援を得易いように「森岳まちづくりの会」を結成した。店先に「観光道案内」のステッカーを張り出して、観光客への道案内をかってでた。すると、自分たちのまちをよく知る必要に駆られ、街並ウォッチングを定期開催することになり、街の再発見と愛着を深めることになった。

商店街一帯の街灯が低い石柱風のものに再整備された。この事業にも関与し、街灯は全て住民の敷地内に設置し、道路は通行しやすくした。

以上のほか「生活・空間デザイン研究会」の活動もおもしろい。自分たちが生活しているまちを少しでも住み易く潤いのある空間にしたい、そんな仲間の集りだ。飲屋街の真ん中に4坪ほどのスペースを借り受け、木を植え、足下に飛石とジャリを敷き花をあしらってポケットパークにした。地域の評判も良く、喜ばれて気を良くして、ハロ

ウインのジャンボカボチャに灯を入れ、ベンチを置いた。次は季節ごと変化をということで、クリスマスイルミネーション、正月飾り、竹取物語など、街角ギャラリーとして自分たちも楽しみながらやっている。全てメンバーの自己負担だが、街のあちこちにこんな小空間がもっと作れたら楽しくなるのにと思いを膨らませている。97年のまち並景観賞を受賞した。



景観賞 街かどギャラリー

5. まとめ

私がかかわった長崎の事例の一部を紹介させてもらった。切っ掛けは何であっても住まいづくりやまちづくりに参加し、交流する中で、住民は多くのことを学び、蓄積し、思考の質を高め、行動の幅を広げ、自律性を強めていっている。自主、自律、相互学習の本来の学会の姿をみる思いがする。

アクセスは多様であってよい。しかし、プロジェクトであれば、できれば早い段階からの参加と継続的な情報の提供、理解から思考・行動への十分な時間がほしい。そして企画、計画、実施の各段階で、さまざまな住民の多様な参画を求めるのがよい。

まちづくりは、何よりも住民自身による暮らし易い生活空間の絶えざる創出行為であるから、住民の自発的で主体的なまちづくりの取組み、学習やイベントなどを励まし、支援する体制の整備とそうしたまちづくりマインドの醸成が、社会と行政と学会・専門家に要請されているといえよう。

結論—各章の結論と居住地開発・整備の展開方向

結論—各章の結論と居住地開発・整備の展開方向

1. 各章の結論

第1部 地主の市街化過程への対応と協働的土地利用への展望

第1章 スプロール開発終盤地域における農民の市街化対応—大阪市の場合

全都市街化区域の大阪市では、58—70の13年間に約1100haが市街化され、70年段階では農家は785戸、農地は1770か所600haしか残存していなかった。60年代初頭の道路と団地開発という公共施設投資が開発を主導した。これが、爆発的な民間開発を誘発し、その半分は非住宅系用途であった。農地転用の6割が住居系で、主体別には民間5割、農民3.5割、公共1.5割であった。60年代初頭には農地を売却し、代替農地を購入したり、自宅の新增築や諸係資金として利用し、後に住宅経営に赴いている。転用自営は6～7割で行っている。貸家経営が半数、次第に貸工場や貸店舗にも拡大、その後駐車場や貸し土地など非建築的利用へと推移している。70年代に入ると土地非売却の傾向を強めている。農民は、営農と生活防衛的な範囲での農地転用を行い、地域の土地経営の主役どころか、急激な都市化の中で都市的土地利用への転換を、受動的に受け止めざるを得ない状況であったことが明らかになった。

第2章 公団施行区画整理事業地区における地主の土地利用実態と将来志向—八幡・金剛・鈴蘭台団地の場合

公団住宅の建設と宅地債券分譲地のビルトアップが完了し、民有地の4割が市街化した時点で調査である。土地売却は個人や不動産業者へ150坪前後に分筆して行われ、そこに住宅建設や零細な住宅分譲がなされた。地主の土地住宅経営は、30～50台(5000円/月)規模の駐車場経営と経営規模15戸程度の文化住宅やアパートの貸家経営であった。地主の土地利用志向は、地区内外で農業継続が可能な間は市街化意向は弱い。課税や市街化による営農環境悪化など外圧への自衛的・消極的対応としての土地住宅経営である。それらへの特別なノウハウも蓄積もない。そこで、駐車場経営など非建築的土地利用で市街化の推移を見守っている状況である。近隣地主の土地利用組合や土地の共同開発、開発協定を締結することへの関心や意欲は過半以上の地主が示している。こうした意向を組織する支援システムが求められていることが明らかになった。

第3章 土地区画整理完了直後における地主の土地利用実態と志向—平城ニュータウンの場合

この地区の地主は、比較的所有規模が大きく、地区外の自宅周辺に営農が継続できるだけの水田や畑を所有している。大規模ニュータウン内所有地はいわば余裕地の山林原野や田畑であった。大規模ニュータウンの施行に先立って公共団体、電鉄会社や建売り・開発業者、不動産会社に1～2度土地を売却し、個別事情による資金手当を行っている。農業継続意欲が高く、きれいな形で相続したいと考えているため、地区内の土地は売却せず、上物も建てずとの意向を示している。土地利用の方向が自らはよく判断できないという状況で、相談窓口の必要性を訴えている。土地利用の協働化への評価を見ると、近隣地主の土地利用組合は半数が関心を示し、開発協定では緑化協定に意欲を見せ、土地の共同開発では公団民賃向け特別分譲や農住団地など公的制度への関心が高い。換地処分直前から、土地利用・経営・協働化などで地主の具体的な意向把握とその実現へのサポートが不可欠なことが明らかになった。

第4章 市街化区域内残存農地における地主の土地利用志向と地区計画への対応

79年時点で、堺市の市街化区域内には5ha以上の塊で残存する農地は28か所に過ぎなかった。計画的な市街

化へ誘導するため、地主の意向を探った。多くの地主は、農業継続の困難性を感じ、世帯収入に占める農業収入が皆無かせいぜい1割であるにもかかわらず、現状維持の意向である。農業継続や子供への財産、宅地並み課税対策などがその理由である。止むを得ず市街化する場合でも駐車場経営など非建築・小資金投資のものが思考されている。地区のまちづくりへは6~7割が参画意向を示している。地区計画制度で定める内容は、土地利用や住宅種別、街路など計画的規制の必要な項目は支持が高いが、敷地や建物への規制項目では賛同が少ない。地主の共同事業では4割が関心を示し、市街化が押し寄せてきている地区では地主の6割が地区を挙げて共同事業の意向を示している。2~3人の地主でまとまって、あるいは1街区でまとまってという小集団での共同事業もそれぞれ1割弱ある。融資・税制・建設など関連する公的支援への関心は高く、この分野の立ち後れが逆に明らかとなった。

第5章 地主の協働的土地利用の条件と展望

第1章から第4章までの実態調査分析を通じての地主の土地利用実態、志向と協働的土地利用への可能性をまとめている。わが国の激しい都市化の中で、地主はその用地提供者としての受動的存在であった。初期の土地の売却は、農業継続と自宅の新增改築や相続税支払い他個人的資金需要への対応として行われた。文化住宅や木造アパートなど初期の住宅経営は生活安定資金確保の性格が強く、その後のより質の高い住宅需要へ対応する住宅経営は、地主の専門能力や資金力の不足から行われなかった。もっぱら非売却・非建築・小資金投資の駐車場経営や貸土地へと移行する。売却可能地は売却され、先祖伝来の土地は、旧農村集落構成員としての地位を保全するためには非売却活用へと志向されている。地主の土地利用協働化への基本条件として、以下の5点にまとめている。

- 1>市街化を志向するライフサイクルの似た数人から十数人を単位とする。
- 2>「土地利用組合」といった組織とし、法人格を与える。
- 3>開発で終了せず、所有権を保持することで、維持管理・運営の組織をめざす。
- 4>土地区画整理を骨格と具体利用の二段階的に行い、後者の方で「土地利用組合」による計画と事業を行う。
- 5>地域密着型のコーディネーター組織を農協・行政・業者・専門コンサルタントで組織し、制度の改善とあわせて、支援態勢を強化する。

第2部 地域密着型住宅供給業者の活動実態と経営志向

第6章 ミニ開発住宅供給業者の経営動向

大阪市に隣接する高槻、寝屋川、東大阪で盛んにミニ開発を行っていた建売業者18社へのアンケートと経営者面接調査(77年実施)から、その実態を解剖し、経営構造と動向を解明した。前身は個人経営の工務店や建売業で、60年代後半に開業している。自社事務所から遠くないエリアで、価格と立地を重視して土地を仕入れている。資金は7~8割を土地を担保とする融資で賄っている。住宅建設は地域にありふれた生産・職人組織である大工・工務店等に発注し、宣伝広告も供給現場周辺を中心としたチラシ新聞折り込みが一般的である。供給戸数は、最盛期には20~100戸あったが、調査時には10数戸~30戸に減少していた。需要者の住宅立地選考が狭域で、土地手当は情報も狭域で弱小資金力から小規模になり、住宅タイプは地域の既存木造住宅生産組織である大工工務店が無理なくできるもの、規制を極力避けること、なおかつ供給と資金回収の回転を速くしなければならぬことから、ミニ化が必然とならざるを得ないことが明瞭にできた。

第7章 地域密着型住宅供給業者の活動実態と経営志向

71～80年の10年間に開発許可や道路位置指定による住宅供給を行った業績上位20社(大阪市)・10社(堺市)へのアンケートと面接調査およびミニ開発集積典型9地区で住宅供給をした全業者アンケートによって、その活動実態と経営志向を明らかにしようとした(全72業者)。業者プロフィールとしては、60年代に大半が法人化し、それと同時かそれ以前から住宅分譲を開始している。前身は建設業や不動産業の自営が多い。資本金3000万円以下、従業員20人以下で3/4という中小零細企業である。その従業員も営業社員が中心で、業務形態も土地仕入れ・企画設計・分譲販売が中心で商社的である。供給住宅は、文化住宅→長屋建て分譲住宅→木造戸建て分譲住宅と、地域の住宅需要の変化にきめ細かく対応してきている。住宅間取りやデザインのアイデアは、社長自らか社員からえており、専門家の活用は極めて少ない。年間供給戸数は、小零細企業で30戸未満、中堅で50～70戸、大手で100～120戸であったが、調査時には20～30戸に全体に縮小して来ていた。活動地域は建売住宅主体に供給する企業は特定の地域に狭く集中し、マンションなどにも拡張している業者では主要鉄道沿線に拡散している。土地の入手は、次第に農地原野が減少し、工場や宅地の跡地が増えてきており、市街地更新型へと移行してきている。資金は相互銀行や信用組合からの12か月以下の借入れが大半で、短期資金回収が至上命題となっている。事業の1プロジェクトの規模は縮小しながら、市街地更新型・充填型の開発へ移行しながらも、「庭付き一戸建て木造分譲住宅」供給を主力にするという経営志向が明らかとなった。

第8章 地域密着型住宅供給業者の経営志向と組織化および共同事業の展望

第6,7章の分析をうけ、地域密着型住宅供給業者の経営志向を、1>建売住宅供給現状維持または縮小型、2>建売住宅+マンション等複合拡大型、3>地域需要密着売建型、4>建売住宅縮小多角経営移行型に類型化した。こうした業者の組織化と共同事業の展望を、2>と3>類型の業者について検討した。

2>建売住宅+マンション等複合拡大型は、業界の中核を占め、需要の中高級志向部分へは郊外成熟地での売建などセミオーダー住宅で対応し、中下級部分へは市街地内部跡地利用の大衆マンションで対応しようとしている。まとまった開発能力を持った業者群なので、住宅協同開発組合を組織し、居住環境を備えた計画的集団開発を協働して実現させる。これに対して公的支援を行って、住宅と居住環境のメンテナンスを行うなど地域での信用力増大を図り、地域密着のコミュニティ・ビルダーへと成長させる。

3>地域需要密着売建型は、「友の会」など需要者を組織する活動を行い、住宅団地と住宅のイージーオーダーシステムを実行し、実績を上げている。こうした活動を民間主導の地域的コーポラティブ住宅づくりに成長するように応援することで、社会性向上とソフトを備えた地域密着のコミュニティ・ビルダーへと成長させる。こうしたことを実現していく上での公的役割の強化として、地域における土地住宅情報の総合管理、業者や需要者の組織化・協働住宅づくり支援、住宅地開発マニュアルと許可等行政システムの簡素化の結合、木造住宅技術の開発・信頼性向上への支援などを問題提起している。

第3部 小圏域・小規模・分散・多様の地域住宅需要構造

第9章 需要構造に見るミニ開発の必然性と課題

高槻、寝屋川、東大阪のミニ開発典型地区の居住者調査(76年11月実施、207サンプル)を基にその需要構造を分析した。需要者プロフィールは、住宅購入時年齢が36歳前後、65年頃までに西日本各地から就職で来阪あるいは旧市街から世帯分離し、木造賃貸住宅あるいは狭小戸建住宅の居住者となっていた。狭さの解消が最大の

住宅購入要因で、それを解決できる建売戸建住宅を前住宅の近隣という狭い地区内で探している。通勤利便を大前提に、価格、住宅水準、生活環境を検討要因として選択している。1次取得者は1000万円前後、2次取得者は1300～1500万円前後の価格帯である。頭金400～500万円、20年前後の返済期間で年額60～80万円となっていた。1次取得者では緑や火災延焼危険など住環境不満から「いずれ住み替えたい」賭するものが多く、2次取得者では現住宅へ「当分住み続ける」など定住意向が強い。これからの住宅イメージを同じ敷地規模・同じ住宅面積・戸数で尋ねた回答(M.A.)では、中層集合住宅は数%、戸建街区14%、低層集合住宅街区72%となっており、接地型で住環境を協働で生み出すことへの共感が示されている。

ミニ開発住宅を支える需要は、その発生が極めて狭域、戸建住宅を取得するには限界的な低めの所得層、接地性と独自処分性を重視など極めて特徴がある。しかもこの階層への良質な分譲住宅供給が乏しいことが、ミニ開発業者の活躍を強める要因となっていることが明瞭となった。

第10章 戸建住宅需要者の住宅選択行動と定住志向

長崎市の斜面地開発の中小住宅団地の戸建住宅居住者に対する2度に渡るアンケート調査[80年15団地]と[03年8団地(80年調査5団地含む)]に基づく分析である。立地と価額を規定的条件として小学校区内の住宅を探するという狭域の住宅選択行動が明らかになった。80年調査では賃貸住宅からの住替えが75%の1次持家住宅取得者であったが、03年調査では中古住宅購入や相続が40%と、居住者の入れ替わりが見られる。定住意向は、所有と住み馴れによって高い。しかし、家族の誰かが住み続ける等の居住継続志向は3割を切り、売却希望が2割、貸家化が6%と、残る半分近くが放置・空家になるかもしれない。こうした開発団地が、立地や居住環境あるいは住宅の質が悪ければ、一世代の居住の後に捨てられていく可能性を明瞭にした。

第4部 協働的居住地開発・整備の原理と計画論

第11章 わが国における協働的住宅供給方式の歴史的検討…住宅組合法を中心として

住宅組合法による住宅供給は、戦前の公的住宅供給の4割を占める成果を挙げているが、戦後公的住宅金融制度が充実する中で消滅してしまった。住宅建設組合、住宅生活協同組合、日本勤労者住宅協会・日本勤労者住宅協会などわが国における協働的住宅供給の歴史と実績を概観した後、住宅組合法の誕生背景からその仕組み、その実績を詳述し、消滅してしまった原因と今日への課題を解明した。

住宅組合が対象とした「勤労知識階級」そのものが少数で、かつ月賦金を支払えるのは30代後半から40代以降と需要層が極めて薄かった。住宅組合の組織形態上の弱点として、自己完結型で経験蓄積や組合間連携が出来なかったことがある。住宅組合は協働でもその住宅供給は、実は、組合員が個別に手当てした土地に大工に発注する旧来方式で、協働で集団的に居住環境を生み出す等というものではなかった。また、法律上は規定されていた土地や技術などの公的支援は殆ど実行されなかった。時代が不況と戦争へと変化していくという状況下、住宅組合予算が抑制されていったということを割り引いても、上記のような要因から、広範な国民的支持を得る住宅供給手段とはならなかったこと、同時に、その要因を逆転する方法こそが今日的課題であることを明らかにした。

第12章 地域密着型業者の協働的事業の経験

地域に密着し事業協同組合として住宅供給や維持管理で創意実行してきた東京都営繕協同組合、横浜市住宅

建設協同組合、神戸ホームビルダー事業協同組合を取り上げ、その成功要因と課題を分析した。

東京都営繕協同組合は、東京都区部の小規模請負業者を組合員(230[正110準120])とする営繕工事の共同受注と適正施工を目的とする組合である。営繕工事の地域密着性と工事規模の零細さおよび中小零細な異業種業者の連携という本来の特質のもつ弱点を、協働によってスケールメリットを作り出し、信用や資金、技術や研究の充実を図る一方、地域密着性を都下を30地域に分ける地域グループ制によって克服し、地域の居住者の信頼を得て業績を伸ばした。

横浜市住宅建設協同組合は神奈川区と保土ヶ谷区を中心とした町場の工務店71業者で組織されている。月払建築等の金融事業と住宅設備・部材の共同購入を軸に活動してきたが、共同受注や施工斡旋事業へシフトしてきている。活動の基本姿勢は、徹底した地域密着・地域奉仕型、中小工務店の信用増幅・技術開発型である。活動地域を小分けして住宅相談活動を定期的に行い、「横住協友の会」という需要者組織をつくり、地域のホームドクターの役割を担おうとしている。

神戸ホームビルダー事業協同組合は、ツーバイフォー工法による住宅供給の効果的展開を図るため、一定数量以上の建売事業を協働で行おうとした地場中堅の5社で構成されている。環境込みの計画的集団住宅地供給を地域に密着して実行、共同受注を含め実績を積み上げてきている。

第13章 農協指導による農民の協働的土地開発と住宅経営…町田南、神戸西農協の事例を通して

70年代初頭に、市街化区域内農地の計画的市街化と非農家する地主の組織化を図ろうとする町田南農協や神戸西農協などの先進農協があった。そこでは、優良農用の保全活用と利用度の低い山林原野・荒地の良好市街地転換、土地の総合的利用管理と農業収益+ α の資産運用など総合計画を策定している。戦略的構想としては「農住都市の建設」があったが、実務組織を土地住宅課(町田南13名)や開発部(神戸西20名)のように立ち上げ、支所単位の開発相談員配置で、土地移動や利用転換の動き、住宅管理上の問題などをきめ細かく機敏に把握している。農協組合員に密着して個別の意向を協同化へと誘導し、計画的な住宅団地開発を実現している。1プロジェクトにおける地主の集団は、数人から10数人が適切だとの経験も両農協担当者に共通するのも興味深い。初期には地域の社宅需要に応える中層賃貸住宅建設が多く行われたが、需要の変化に伴ってタウンハウスや戸建てを含む小規模団地を利便地に分散供給、区画整理実施地区では保留地を分譲宅地として供給している。農業自体も、花卉園芸や果実あるいは市民ガーデンなど住宅地に適合するものへの転換をすすめている。農協の素早い市街化への対応が、地域の乱開発を防ぎ、農土地主の市街化への対応を組織的なものに変え、地域空間の管理運営主体に育てている。

第14章 協働的住宅ストック更新の事例的検討

木造住宅密集地区での自然発生的協働建替を豊中市庄内北部地区で事例的に検討した。地区の住宅ストックの6割を占める平屋建売住宅と長屋で、「釣鐘方式」と名付けた居住しながらの2階増築が大量に実施されている。長屋の場合に施工者が調整役となって隣家どうしの共同増改築が多数実現している。街区計画をもち、これらの自然発生的協働建替を計画的なものに柔軟に誘導することの重要性を指摘した。

また、地域密着型の不動産業者からみた住宅更新状況と協働建替の可能性を面接調査し、分析した。戦前長屋や連棟建売では、更新にあたって周辺への挨拶が欠かせないため、その機会に協働更新を探るのが一般的である。敷地条件と建物形式から協働的更新が望ましいが、居住者の意向のズレが障害になって実現しない場合が多い。一時転居一戻り入居という2度引っ越しが最も嫌がられている。ここをクリアする支援措置があれば展

開が望めることが明らかになった。

最後に、小集团的協働的居住地開発・整備への教訓を、需要者の主導性、共通した基盤と志向性を持った協働単位、地域密着型コーディネーターの存在、プロジェクトの特殊解性への理解、公的支援という観点から整理した。

第15章 低層集合住宅の維持と管理

良好な居住地運営は、居住者による住宅・住環境の維持管理の程度に左右される。これらの点で先進的な取り組みをした低層集合住宅団地、宮ノ郷フレッシュタウン・庭代台タウンハウス・泉北原山台コーポラティブハウスを事例に考察した。協働生活を生き生きさせ、維持管理をうまく進めている共通の原理は、第一に集団の適切な大きさと、日常の話し合いや行動の単位として10数戸、まとまった共用空間を確保しつつコミュニティの緊密さを失わないまとまりとして30~40戸である。第二に協働生活と共用空間利用への居住者の関心の集中とイメージの統一で、コーポラティブ方式等が効果的である。第三に居住者の費用負担能力や生活スタイルにおける一定の幅の階層的均質さである。第四に共用空間の維持管理への日常的な居住者参加や話し合う機会の確保である。また、維持管理を容易にする空間構成の条件は、第一に私・共・公の領域が明瞭で曖昧な部分がないこと、第二に住戸によって囲まれた視・聴覚的に容易に捕捉でき、自律的に維持管理できる広さの共用庭を持つこと、第三に各戸の生活が専用部分で終始せず自然に共用部に溢れ出すような専・共の空間配分がなされていることである。良好な居住環境を将来に引き継いでいく上で、利用と所有の関係を明文で規定し、運営主体を確立しておくことも重要である。3事例とも建築基準法86条に基づく総合設計適用のため管理組合が構成され、管理規約で利用と所有の関係を規定している。それでも不足を感じる度に、生活協定などで補充をしている。

第5部 小集団性と協働性を基調とする居住地開発・整備の実践と検証

第16章 地域性と領域性を具現した住宅団地…島原市宮柏野住宅

地域住宅(HOPE)計画のモデルプロジェクトとして計画・設計された。地域に似合う住まいからのまちづくりを基本コンセプトにしたので、構想・計画の段階から地元の関係各界や住民の方々と協働作業を行い練り上げていった。また、自然なコミュニティ形成と自立的な空間の管理運営を促すような領域感ある住棟配置と外構計画をデザインした。約30戸が湧水広場を囲み、ここから各住戸にアクセスする計画は、地域性と領域性をともに満足し、島原市宮住宅団地の中では最も自治会が良く組織され、植栽の剪定や広場の管理も自主的になされている。空家募集をしても、最も人気の高い団地になっていることから、市民的にも高い評価を得ていることが判る。

第17章 居住者参加によるインフィル型住宅供給…長崎県宮植松団地

建替団地の戻り入居予定者とともに、基本計画をベースに住戸計画と配置計画や共用施設を検討するという「借家人コーポラティブ」的発想のプロジェクトを実行した。居住予定者に空間イメージとスケールを正しく認識してもらい、誤解なく議論出来る方法と道具の重要性が判った。図面や模型での認識はかなり困難であった。実物大の空間で説明され体感することで安心と納得が得られ、議論の回廊が築かれた感がある。竣工後の内見会で、当初希望住戸と違う住戸タイプが人気を集めたことで再認識した。また、既成市街地内の団地なので、充填型ハウジングの作法を実践してみた。団地を取り巻く地区構想を示してまちづくりに位置づける、閉

じつつ開く住戸集団で街との継手を持つ、地縁をデザインし垣根を設けず周辺に馴染む、である。入居後の居住者による住戸プランと敷地設計の評価は高く、参加型計画の成果が出ていると判断される。

第18章 戸建集団住宅地における共用空間の利用・評価とコミュニティ生成…つきあいを育む住宅地計画/ウッディヒル矢上

10戸ほどの住戸が囲む中庭(広場)アクセスのハウジング・ユニットで構成するクラスター開発による集団戸建住宅団地は、豊かなコミュニティを形成出来るかという実験であった。コーポラティブ方式のように居住者主体の集団化ではなくても、空間的に、所有関係的に集団的対処を要求し、空間管理運営組織結成を義務づけるものなら、つきあいを育みコミュニティの生成を促進するのかが確認するものであった。中庭(広場)アクセスのハウジング・ユニットは、濃密な中庭利用(住戸出入、子供の遊び、大人の休息など)を媒介して親しい付き合いを促進していた。共有・共用地をもつことで区分所有法に基づく管理組合と管理規約が義務的に(さらには地区計画や建築協定、緑化協定も)設定され、居住者が、居住環境と居住地を運営していく組織と仕組みを身につけ、成長していつている。この集団的な空間形態と所有形態が、戸建住宅地の居住環境と居住地運営にきわめて有効なことが実証された。

第19章 支えあって楽しく暮らす高齢者協働のすまい…長崎県営本原すこやか住宅、その協働生活と共同空間利用の展開

高齢者を対象とした公営コレクティブハウジングで、非震災地域における第1号となった本原すこやか住宅の企画から計画、入居者選考、入居者支援、入居後の見守りを通しての検討である。公営住宅という居住セーフティネットの性格からくる公平性の確保とコレクティブ住宅という暮らし方・住まい方の選好という矛盾する基準を調整するのが公営コレクティブハウジングの全建設過程・入居・居住過程を通じての独特の課題であった。居住における協働性と共益費負担の割高などの執拗な周知を通じ、応募者に入居適否について自主判断を促したことや、入居決定から入居までの期間に3度の交流会を催し、入居者の一体感を高め自主運営の規約や役員を決めたことは、この矛盾の克服に一定の効果があった。入居者の年齢構成には募集時に配慮したが、実際は入居時に最年少68歳で、6年後の現在までに死去2名、介護サービス利用4人と加齢による自立的協働生活維持については困難面も見えてきている。LSAのサービス内容も、規定にないコレクティブ生活組織支援がより重要である、等の点が明らかになった。

第20章 地域密着の住宅・住環境づくりと住民の大学

居住者・住民、行政、業者、専門家が、居住地開発・整備やまちづくりに主体的に関わりだすと、その過程でそれぞれが成長し、新たな能力と新境地を切り開いてゆく。住まいとまちづくりのお客さんから主人公に変わる。地域密着の住宅・住環境づくりは、住民の開かれた住まいとまちづくりの大学なのである。植松団地の居住者参加の建替事例、住宅月間の住環境教育的イベント、斜面再生まちづくり協議会の事例、島原市中心市街地街づくり推進協議会を構成する中央公園研究会・鯉の泳ぐまち地区研究会・森岳地区街づくり協定研究会の事例を紹介し、主体間の協働の重要性を指摘した。

2. 居住地開発・整備の展開方向

居住地開発・整備が抱えるこの40年来の問題点とその解決をめざす小集団性と協働性を基調とした居住地計画原理と方法論の枠組は序論において展開した。地主、業者、需要者のそれぞれの行動分析や小集団による協同的事業等の事例研究、筆者が関わり実践したプロジェクトの検証を総括しつつ、これからの居住地開発・整備の展開方向をキーワード的に列挙し、まとめ及び今後の課題としたい。協働性と小集団性を基調とした大小様々の居住地開発・整備プロジェクトを繋ぎあわせ、地域に密着した行政・専門家・コミュニティ・ビルダーとともに、住民が主役のまちづくり＝コレクティブ・コミュニティの実現に挑戦し続けたいと思う。

1. 住宅需要と住宅供給の地域限定・密着性に着目

住まいづくり、まちづくりは生ものである。居住地開発・整備プロジェクトは3年で目処が立たぬと期待と意欲が凝集から分散霧消に変わる。この短い期間に、需要(居住者)、地主、業者を組織して具体化するためには、プロジェクトの実施単位は小集団が良いのである。同時に、常にこうした主体を結びながら、プロジェクトの企画を準備する地域密着型のプロモート専門家集団の育成が欠かせない。

a. 地域の住宅需要を組織

居住者は、学校・買物・医療・福祉など生活維持サービス利用のノウハウや近隣住民との調和を居住継続の中で修得し、いわゆる住みやすさを獲得している。住み替えも、この住みやすさ獲得領域内で行おうとする。この地域限定・密着の住宅需要を、より積極的に顕在化させ、組織することが大切である。〇〇地区ファンクラブ、△△住宅愛好会、コーポラティブ住宅の会、高齢者・障害者住宅の会等々と地区や対象や供給方式など多彩多重に組織して試みるのが大切である。

b. 地域の地主、業者を組織

住まいとまちづくりの供給側のあるいは土地資源の運営責任者として、限られたパイを奪い合うような個別の利益追求でなく、地域における良質の住宅と住環境の作り手として、その役割発揮を協働して追求しなければならない。

c. 多様な住宅タイプを提供

地域・地区レベルでみると、歴史的な経緯もあって、住宅需要と住宅ストックやフローがうまく適合していない。公共-民間、分譲-賃貸、戸建-連続建-集合住宅、小人数向-多人数向等、地域・地区の需要からみて不足する部分を補充して、コミュニティを発展させるようなソーシャルミックスを住宅の領域からも整えなければならない。

2. 個別零細開発・整備を小集団性と協働性のある開発・整備とするための必須要件

以下の原則を居住地開発・整備のルールとして社会的認知を図る。これまでの敷地規模に関わりなく建築可能で、接道義務のみが強力に働いていた建築コントロールを、自ら住環境を敷地内に確保しうる規模以下については接道よりも「接コモン(共同広場)、コモンが接道」とし、協働して住環境を確保せざるを得ない状態におく。わが国の地主・業者・需要者は、こうした一定の制約の下に置かれた方が、居住環境の協働的確保に順応しやすい。連坦建築物制度もこのような構想の下に、接道型のみならず多様な展開が図られよう。

a. 個別零細開発・整備(例えば戸当300m²以下)の個別開発・整備を禁じ、小集団化を図る。

b. 小集団ごとに管理運営組織設置を義務づける。

c.小集団は共有地・共用地・共用施設をもつ。

d.自主的な管理運営活動を行う。

e.無理のないハード・ソフト・経済的負担とし、[地]についての居住地づくりを即地的独創的に組み立てる。

f.小集団を全体に結びつける近隣住区計画―都市計画への協働的作成主体の一員となる

3. フロー（建設）からストック（蓄積）へ

a. 住宅や住環境のストックを評価し、活用する技術を蓄積

住宅や住環境のストックを、保全・修復・改善・廃棄などと評価し、居住者に納得してもらう力量に不足している。フローのために開発された技術をストックの診断―評価から活用の技術へ移転しなければならない。

b. フローのフォローが仕事になる

これからは、建設→維持管理→修繕→増改築や建替の長いサイクルを居住地開発・整備の仕事と考える必要がある。質を変えながらの「繰り返し需要」が、地域・地区の中でいつも定常量発生しているのを、空間的にも社会的にも、地域に密着して集約しながら対応して行かねばならない。

4. ハードよりソフトな技術を

a. モノづくりに入る前に情報の収集と発信、ヒトとオモイ(想い)の組織化

地域・地区の住宅と住環境に関する情報を収集整理して、居住者の共通の知識となるように発信する。こうしたことを通して、こんなコトしてみたいというヒトと想いの凝集の機会が生まれ、知恵をあつめて形になっていく。コーポラティブ・ハウジングからコーポラティブ・タウンへの展開は、地域密着の住まい・まちづくり情報の相互交流に支えられる。

b. 地区まちづくり計画など居住地ごとの計画づくりを支援

これまでの行政主体の計画は、ともすると事業計画に突っ込んでいってしまう。財政やマンパワーの制約から「これ以上は止めておこう」となりやすかった。しかし、居住者が自らの住むまちのあり方を議論し構想することは、居住権の延長にあるのではないか。居住者がまちの構想計画を持ち、その実現のため努力するのを、行政や専門家は支援していくことが求められている。長崎市で2001年より始まった「まちづくり推進にかかる専門家育成プロジェクト」等は、こうした視点の取組として注目される。

c. 共同/協同/協調建替など個別事業の協働的企画・実施への支援強化

「向こう三軒両隣、一緒に建て替えを考え実行しましょう」というのは、実は<言うに易く行うに難し>の典型である。緊密な日常のつき合いがあるからこそ関係悪化を恐れて、当事者はなかなか言いだし働きかけるのが難しいのである。第三者の介入と協働的事業のメリットが公的に支援される必要がある。

d. 協同性や小集団性にインセンティブ(ご褒美)

連坦建築物設計制度を容積率の割増し的扱いではなく、居住地開発・整備における住環境形成や改善と、協働的・小集団的建替促進あるいは新規開発などに役立てる必要がある。小規模・沿道型区画整理などの活用もある。小集団設計のマニュアル化を図り、連坦建築物設計制度の即地的具体化や道路位置指定に代わるものとして、地域の地形や社会慣習、生活様式に合致したものを多様に開発する必要がある。住戸配置やデザイン、コモンスペース規模や内容および配置、そして隣接小集団との接続方法、さらには管理主体と税負担の有り様等についてである。

e. 土地建物の評価システムや課税システムを、居住や環境改善促進の方向へ改善

協同的事業のため土地区画の整理調整・統合分割を行うと、その作業の度に土地建物の取引があったものと見なされ課税される。税制は協同化に対する壁となって立ちはだかる。また、指定用途地域での最大容積を実現したときしか成り立たない土地建物の取り引き評価を許している。実際の土地建物利用や望ましい住環境・街並みへと誘導するような課税評価、例えば商業地でも上階に住宅を積めばその内容で課税評価額を逡減するなど収益換算方式や住環境の向上に寄与する空間の設置や提供への課税減免などといった計画的観点からの介入が必要である。このことなしに協働的プロジェクトは、従来行われてきた法的市街地開発事業以外に展開できないし、もちろん都心居住や都心活性化も図れない。

5. 効率から高質へ

…「速く・お任せ・廃棄・儲かる」から「着実・納得・愛着・自己負担」の価値観へ転換しよう。

市街地再開発事業を思い浮かべてみよう。多くの場合、補助金の確保・キーテナントの確保・自己負担なしでの床獲得・事業の推進は行政とゼネコン任せで一気呵成になどとなっていたのではなかろうか。そして、現在多くのところで暗礁に乗り上げている。自己責任で、自分たちの思いを込めて納得行くものを造る、その過程に必要な支援を広く求めていくという基本姿勢が大切である。協働的小集团的開発・整備には欠かせない視点である。

6. 居住地ごとのアイデンティティを

まちに魅力がない、仕事がない、地域社会のマイナーなイメージが払拭されない。幸い、日本の多くの都市は、戦後形成してきた居住地の建物も人間も更新期を迎えている。今が、わがまちの歴史を踏またイメージチェンジ、アイデンティティづくりの好機だろう。こうした視座からの協働的小集团的開発・整備の集積でこそ、新たな地区のアイデンティティを生み出せるのである。

7. 暮らしの事業とサービスの地域単位での総合、コンパクト・タウンづくり

…居住者は居住地の総合的質の高さを比較評価して、居住に価するかどうかを判断する。

魅力的な購買施設は整っているか、各分野の医院と信頼に足る中大規模病院があるか、福祉サービス施設と制度が満足いくものか、教育環境は素晴らしいかなど、居住環境の質を地域・地区で評価して、住宅の建設や取得あるいは更新がなされ、居住に至るのである。居住地開発・整備は、こうした他分野との協働事業を構想し、魅力的な居住環境を備えたアメニティの高いコンパクト・タウンづくりでなければ成り立たなくなっている。

8. 脱モータリゼーションのクルマ抑制型居住地のモデルづくり

…中高層住宅8階の居住者は、廊下にクルマを走らせ玄関まで乗り付けることを考えるだろうか？

中高層住宅8階の居住者は駐車場で降車し、歩いて階段やエレベーターで自宅に至ることに疑問や苦痛を感じていないのではないか。また、いざというときの避難を考え、二方向避難の確保は常識になっているのではないか。ところが密集木造住宅地の3階建戸建住宅は、1階をクルマに明け渡し、玄関付近で火が出れば避難も困難である。斜面地に在ればなおさらである。クルマ抑制型の住宅と居住地づくりは、省エネや環境問題と同じく、近代技術の生み出した麻薬のような便利さに対する理性と意志力による我々のコントロールを必要とし、日常生活習慣(文化)の変化・定着をもって現実のものとなっていく。取りあえず、そうしたモデルを新旧居住地の中に多数生み出していくことが求められている。