

都市政策

季 刊 第 32 号 '83・7

特集 都市と住宅

住宅政策の現状と課題	伊 豆 宏
民間マンションの分譲戦略	合 田 耕 平
自治体住宅政策の諸課題	小 西 秀 朋
神戸の住環境の現状と課題	鶴 来 紘 一
神戸市における木質対策の現状について	下 村 繁 弘
人口定着とハウジング・チェーン	神戸・住宅住みかえ システム研究会

住公はいかにあるべきか	宮 田 芳 彦
-------------	---------

神戸／ハウジング・チェーン追跡調査	神 戸 市
-------------------	-------

都市政策

第31号 主要目次 特集 都市と農業	1983年4月1日発行
都市と農業—神戸市の場合を事例として	山本 修
神戸市における農村地域整備	高山 敏弘
都市農協の課題と展望	有働 義人
神戸ワイン・農業公園計画	嘉本 禎夫
六甲山牧場について	坂本 克巳
	福岡 順三
海づり公園について	大野 敬一
<hr/>	
第2 臨調と地方自治 II	高寄 昇三
<hr/>	
新・神戸市農業基本計画	神戸市

次号予告 第33号 特集 コンベンション都市政策	1983年10月発行予定
産業構造とコンベンション	新野 幸次郎
日本における国際会議の諸課題	佐久間 健治
北方圏構想とコンベンション	佐藤 直一
コンベンション・シティとオルガナイザー	松井 澄
ホテル経営とコンベンション	中内 力
都市とコンベンション	是常 福治
コンベンション都市への政策	高寄 昇三
<hr/>	
欧米におけるコンベンション	神戸市コンベンション推進本部
<hr/>	
神戸・コンベンション都市への 政策ビジョン	(財)神戸都市問題研究所 コンベンション・シティ研究会

都 市 と 住 宅

低成長経済の到来は、地方財政、地域福祉などさまざまな分野にあって、高度成長期とは異質の問題点をもたらすことになった。この点、住宅にあっては地価上昇、人口集中、建築費高騰といった現象は鎮静化していったが、逆に、高度成長の情性で伸びつづけてきた住宅供給体制は、大きな軌道修正を求められることになった。

地価の高値安定、給与ベースの凍結などから市民の住宅購入能力は大きく低下し、住宅金融に大きな期待がかけられるようになったが、財政悪化から公的住宅金融も以前よりも条例が厳しくなろうとしている。

民間分譲マンションは、企業・会社を問わず売れ行きは芳しくなく、建設よりも販売へと活動の重点は移行しつつあるが、そのなかで本当に、住宅ニーズに即応した住宅設計は何か、また、より低コストのマンション建築のための建設システムはどうあるべきかが研究されつつある。

都市住宅全般をみても、市街地用地はその周辺も含めて限界に達し、木質アパート、戦前長屋などの改良を政策ベースに乗せない限り、住宅政策の展開はむずかしくなった。さらに戸数主義も、より効率的に目標達成を行うためにはハウジング・チェーンなどの政策発想をとり入れていかない限り、その効果は期待できないようになった。

住宅問題の変化は、さらに宅地開発要綱の見直し、ミニ開発への行政指導、中高層住宅の維持管理問題とさまざまな問題を提起しつつある。

住宅政策の流れは、戸数より環境へ、建設より管理へ、販売より流通へと変りつつあるが、そのような中にあって、住宅ニーズに即応した住宅を安価に提供していくためにはどうすればよいか。

政策は当然、二律背反的な要求の解決を迫られるが、このような要求を新しい発想で解決していくことによるのみ政策としての価値があるのである。住宅政策にあっては、これまであまりにもハードな建設技術中心であったともいえるが、これからはソフトな住宅建設システム、管理のノウハウなど、これまで未解決の分野への先験的実践がのぞまれるのである。

■ 特 集 都市と住宅

住宅政策の現状と課題……………伊 豆 宏 3

民間マンションの分譲戦略……………合 田 耕 平 17

自治体住宅政策の諸課題……………小 西 秀 朋 32

神戸の住環境の現状と課題……………鶴 来 紘 一 45

神戸市における木質対策の現状について……………下 村 繁 弘 61

人口定着とハウジング・チェーン……神戸・住宅住みかえシステム研究会 80

■ 特別論文

住公はいかにあるべきか……………宮 田 芳 彦 96

■ 潮 流

高額退職金問題 (116) 神戸経済会議答申 (118)

無償行為の法的責任 (120) 島根方式—原発公開ヒアリング (121)

サラ金規制法 (123)

■ 行政資料

神戸／ハウジング・チェーン追跡調査……………神戸市 市長室 126

■ 新刊紹介……………161

住宅政策の現状と課題

伊 豆 宏

(住宅金融公庫大阪支所長)

1 住宅政策の目標

(1) 居住水準と住環境

住宅地審議会の昭和54年9月の答申では、今後の住宅政策の目標を「国民がその家族構成、世帯成長の各段階（ライフ・ステージ）、居住地域に応じて良好な住環境の下に安定した生活を営むに足る住宅を確保することができるようにすること」におくべきであるとしている。

昭和56年3月27日閣議決定された第4期住宅建設五カ年計画（計画期間56～60年度）では、この答申にもとづき「昭和60年までにすべての世帯が最低居住水準を、また半数の世帯が平均居住水準^(注)を確保できるようにすることを目標とする」とし、さらに、住宅とその敷地および生活道路、小公園等の地区施設等で構成される住環境について、国民が健康で文化的な住生活を営むに足る住環境の最低の水準を示す基礎水準とともに、良好な住環境に誘導するためのガイドラインとしての誘導水準をきめ、同計画では、この「住環境水準を指針として低水準の住環境の解消および良好な住環境の確保を図ることを目標とし、住環境の水準の向上に努力する」としている。

昭和30年代、40年代までは、大都市地域への人口集中、核家族化の進行等による世帯の急増に対応して、住宅の量的供給に重点がおかれ、国の第1期住宅五カ年計画（41～45年度）、第2期五カ年計画（46～50年度）も居住水準の向上というよりは、量的供給に重点がおかれた。

昭和50年代になって、住宅も世帯数を上回り、量的には充足し、住宅政策の目標は、居住水準の向上におかれ、第3期住宅建設五カ年計画（51～55年度）

も、居住水準の向上を目標とする計画となったが、第4期住宅建設五カ年計画は以上のように、とくに政策の目標を質の向上においた。

(注) 最低居住水準—4人世帯で住戸専用面積50㎡。平均居住水準—同86㎡。

(2) 住宅の適正な立地と適正な負担

また、住宅政策としては、住宅の立地が適正な通勤時間内になされることを目標とすべきであり、これらの目標を国民が適正な負担で実現できるようにすることが重要な課題である。

2 居住水準の現状と向上のメカニズム

(1) 低い大都市地域の居住水準
住宅は、一応、量的には充足し、また、居住水準もかなり向上した。住宅統計調査にもとづく建設省の推計では、最低居住水準に達していない世帯は、48

表—1 地域別・住宅の所有関係別居住水準 (53年)

(単位：千世帯、%)

		総数 (構成比)		うち最低水準未満		平均水準以上	
全 国	計	32,188.7	(100.0)	4,748.4	(14.8)	13,364.7	(41.6)
	持家	19,428.4	(100.0)	1,196.9	(6.2)	11,208.7	(57.7)
	借家	12,689.2	(100.0)	3,551.5	(28.0)	2,155.9	(17.0)
大 都 市 域	計	17,369.1	(100.0)	3,145.1	(18.1)	5,967.1	(34.4)
	持家	9,393.0	(100.0)	688.4	(7.3)	4,903.1	(52.2)
	借家	7,976.1	(100.0)	2,456.7	(30.8)	1,064.0	(13.3)
南関東	計	8,396.8	(100.0)	1,668.6	(20.0)	2,390.2	(28.6)
	持家	4,187.5	(100.0)	381.5	(9.1)	1,912.8	(45.7)
	借家	4,209.3	(100.0)	1,287.1	(30.5)	477.4	(11.3)
東 海	計	3,441.0	(100.0)	404.8	(11.8)	1,656.7	(48.2)
	持家	2,247.9	(100.0)	91.4	(4.1)	1,422.9	(63.3)
	借家	1,193.1	(100.0)	313.4	(26.3)	233.8	(19.6)
近 畿	計	5,531.3	(100.0)	1,071.7	(21.7)	1,920.2	(31.4)
	持家	2,957.6	(100.0)	215.5	(7.3)	1,567.4	(53.0)
	借家	2,573.7	(100.0)	856.2	(33.3)	352.8	(13.7)

住宅政策の現状と課題

		総数 (構成比)		うち最低水準未満		平均水準以上	
その他地域	計	14,819.6	(100.0)	1,603.3	(10.8)	7,397.6	(49.9)
	持家	10,035.4	(100.0)	508.5	(5.1)	6,305.6	(62.8)
	借家	14,784.2	(100.0)	2,094.8	(22.9)	1,092.0	(22.8)
大阪府	計	2,508.0	(100.0)	599.9	(23.9)	664.8	(26.5)
	持家	1,106.4	(100.0)	104.8	(9.5)	496.2	(44.8)
	借家	1,394.6	(100.0)	495.1	(35.5)	168.7	(12.1)
(うち 大阪市)	計	858.3	(100.0)	261.6	(30.5)	185.7	(21.6)
	持家	315.8	(100.0)	49.5	(15.7)	121.1	(38.3)
	借家	542.3	(100.0)	212.1	(39.1)	64.6	(11.9)
神戸市	計	418.4	(100.0)	107.2	(25.6)	111.9	(26.7)
	持家	189.7	(100.0)	21.2	(11.1)	86.5	(45.6)
	借家	228.2	(100.0)	86.0	(37.7)	25.3	(11.1)
京都市	計	434.4	(100.0)	73.3	(16.9)	144.7	(33.3)
	持家	230.2	(100.0)	20.1	(8.7)	110.4	(48.0)
	借家	202.7	(100.0)	53.2	(26.2)	34.3	(16.9)

- (注) 1. 総理府統計局「53年住宅統計調査」による。規模要因によるもので、建設省推計(老朽等を含む)と一致しない。
 2. 大都市地域の借家には、不詳分を含む。
 3. 大都市地域の地域区分は、南関東=埼玉・千葉・東京・神奈川、東海=岐阜・静岡・愛知・三重、近畿=滋賀・京都・奈良・大阪・兵庫、和歌山。

年の980万世帯から53年には、574万世帯に減少し(全世帯に占める割合 33.7%から17.7%へ)、また、平均居住水準未満居住世帯数も48年 2,107万世帯(全世帯に占める割合72.4%)から53年 1,875万世帯(同57.8%)に減少した。

しかし、南関東(1都3県)、近畿(2府4県)では、最低居住水準未満世帯の占める割合は、それぞれ20.0%、21.7%を占め、借家世帯だけに限ってみると、それぞれ30.5%、33.3%を占めている(表一参照)。

また、平均居住水準未満世帯は、それぞれ71.4%、68.6%を占め、借家世帯のほとんどが平均居住水準未満となっている。大都市地域以外の地域にくらべ、大都市地域の居住水準はまだきわめて低い。

- (2) 大都市地域の中心都市及びその周辺
 しかも、大都市地域の中心都市は、借家居住世帯が多く、持家居住世帯割合

は、全国60.4%にくらべ、大阪市36.8%（大阪府44.1%）、京都市53.0%、神戸市45.3%となっている。また、借家居住世帯のうち、木造借家の占める割合が高く、大阪市58.0%（大阪府58.0%）、京都市63.0%、神戸市51.0%となっているが、この木造借家のうち木造共同賃貸住宅（いわゆる「木賃アパート」）の占める割合は、大阪市58.0%、京都市40.0%、神戸市65.0%となっている。東京都においては、それが83%であるのにくらべると、大阪圏の都市では、木賃アパートは比較的すくない。

これは、大阪圏の都市では、戦前に建設された長屋建ての賃貸住宅が多いからである。木賃アパートの住宅が狭小で劣悪なものが多いことはいうまでもないが、長屋建て賃貸住宅も居住面積、敷地面積が狭く（1戸あたりの敷地面積は大阪府平均46㎡、53年住調）、しかも、それが局部的に密集し劣悪な居住環境地域を形成している。

また、持家の居住水準が低い世帯が多いのも、戦前に建設された長屋建て（戦前は賃貸住宅であったものが、戦後、地代家賃統制令、財産税の強化により借家が居住者に売却されて持家になったものが多い。）や、戦後のミニ分譲住宅に居住している世帯が多いためである。この長屋建て持家の1戸あたり敷地面積はかなり狭く（53年の大阪府平均で59㎡）、また1戸建ての住宅の敷地面積も狭い。大阪市における1戸建て・長屋建ての持家で敷地面積が50㎡未満のものが30.2%を占め、100㎡未満のものが74.6%も占めている（53年、東京都39.3%、大阪府57.7%）。このような長屋建てや、狭小な敷地面積の1戸建ては、よりよい住宅へ建て替えようとしても、隣人との共同が必要なので容易でなく、劣悪なまま、沈黙していくおそれがある。

このように大都市地域では中心都市及びその周辺地域に日照、通風などの劣悪な木賃アパートがほとんど減少せず、大阪圏ではとくに戦前に建設された木造長屋建てが大量に存在して、これらが劣悪な居住環境を形成している。

さらに戦後建設されたミニ住宅が劣悪な居住環境地域を形成し、それが敷地いっぱい建設された1戸建てであるため、よりよい住宅への建替えも困難になっている。

大阪圏でいかに建て替えがすすまないかは、住宅金融公庫の個人住宅建設資金利用者のうち、自己の住宅を建替える者の割合は、東京都が昭和50年52.6%から、57年63.1%と高まったのに、大阪府は31.1%から21%へ低下していることからみることができる。

長屋建て賃貸住宅や局地的に密集した木質アパートの建て替えは困難であり、おそらく建替率は低いとみられる。

ところで、大阪圏の都市は、終戦前あるいは戦後昭和35年までに建った住宅の占める割合が高く、大阪市ではそれぞれ、20.7%、26.7%を占め、47.4%が昭和35年前に建設された住宅となっている。近畿（2府4県）ではそれが34.5%だが、南関東（1都3県）では23%にすぎない。

大阪圏では老朽住宅が多いのに建替えがすすまないということは、建替えの困難性を如実に物語っているといえよう。

大都市地域以外の地域では、すでに五カ年計画の居住水準の目標をかなり達成している。しかし、大都市地域、とくに大阪圏では以上のように目標達成はきわめて困難な状況にある。

(3) 居住水準向上メカニズムの変化

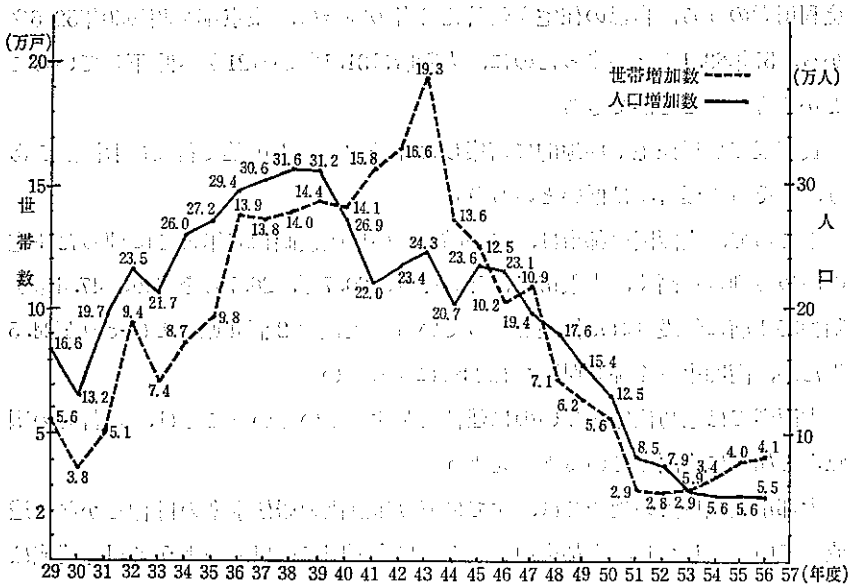
① 昭和40年代までのメカニズム

昭和36～44年の間には、大阪府・兵庫県の1府1県で年間人口増加数は20万人をこえ（最高32万人）、世帯増加数は14万をこえていたが（最高19万）、47年をピークに急減し、56年度には、この1府1県の人口増加数5.5万人、世帯増加数4.1万と、かつての4分の1に近い程度に減少している（図一1参照）。

昭和30年代、40年代の人口・世帯急増期には、大都市の既存の住宅地域の外周部に木質アパートが建設され、また、昭和40年代にはミニ分譲住宅の建設が急であった。また、民間マンションが工場跡地等に建設され、しかも中堅勤労者にも取得可能な大衆マンションとして供給された。他方、公共住宅（公営・公団・公社）は、昭和46年度まで増加しつづけ、これをピークに減少にむかっている。

そして昭和30年代、40年代半ばまでの大都市地域流入人口、新規結婚世帯

図一 人口・世帯増加数の増加推移（大阪府・兵庫県）



出典：住民基本台帳に基づく全国人口・世帯数表、人口動態表（自治省行政局）（数字は万単位）

出典：住民基本台帳に基づく全国人口・世帯数表・人口動態表（自治省行政局）
数字は万単位

は、公営・公団住宅の供給が追いつかないため、劣悪な民間木質アパート居住を余儀なくされた。しかし、これらの世帯はやがて、ミニ住宅や専有面積の狭小なマンション購入をむかう。借家から新築持家を取得する第1次取得が居住水準向上のメカニズムであった。そしてそれは年令構造としては、53～54年頃まで30～34才人口が増加したことに対応する。

② 50年代後半のメカニズム
以上のやや狭い持家を取得した世帯は、昭和50年代半ば頃からより広い住宅を買替える第2次持家取得層となって現われてきた。ところで、この住宅の買替えは、現在の持家が売却されることによって可能になる。その持家の売却を可能にするのは、木質アパート居住者等が購入するからである。すなわち、木質アパート⇒中古持家⇒新築分譲住宅という需要パ

ターンにかわり、新築分譲住宅への買替えが連鎖的に居住水準の向上を可能とするパターンとなってきている。

しかし、このパターンによる居住水準向上のメカニズムを、阻害する要因が強まっている。

⑦ その第1は、狭小なミニ中古等を購入する年齢層30～34才人口が急激に減少していることである。

⑧ さらに、木質アパート等の借家居住世帯のうち、ある程度の収入の安定した者はかなり脱出し、しかも、人口増加がすくなくなっているため、これら借家居住世帯の多くは中古持家を買うことが困難な収入層が多くなっているとみられる。そのことは、中古持家の購入を鈍化させる。

⑨ また、住宅金融公庫融資（土地担保賃貸住宅）等による比較的良好な民間賃貸住宅の供給の増加は、持家でなければ居住水準を高められないという状態から、借家でも居住改善ができるという状況をうみだした。そのうえ、勤め先の住居手当や、地価・住宅価格の安定化によるインフレヘッジ的な持家需要の鎮静化、さらには、低成長経済のもとでの所得の伸び率の鈍化による住宅ローン借入れに対する消極的態度が強まり、これらが中古持家や新築住宅の購入よりも、良質な借家を選択する者をいままでより増加させるにいたっている。

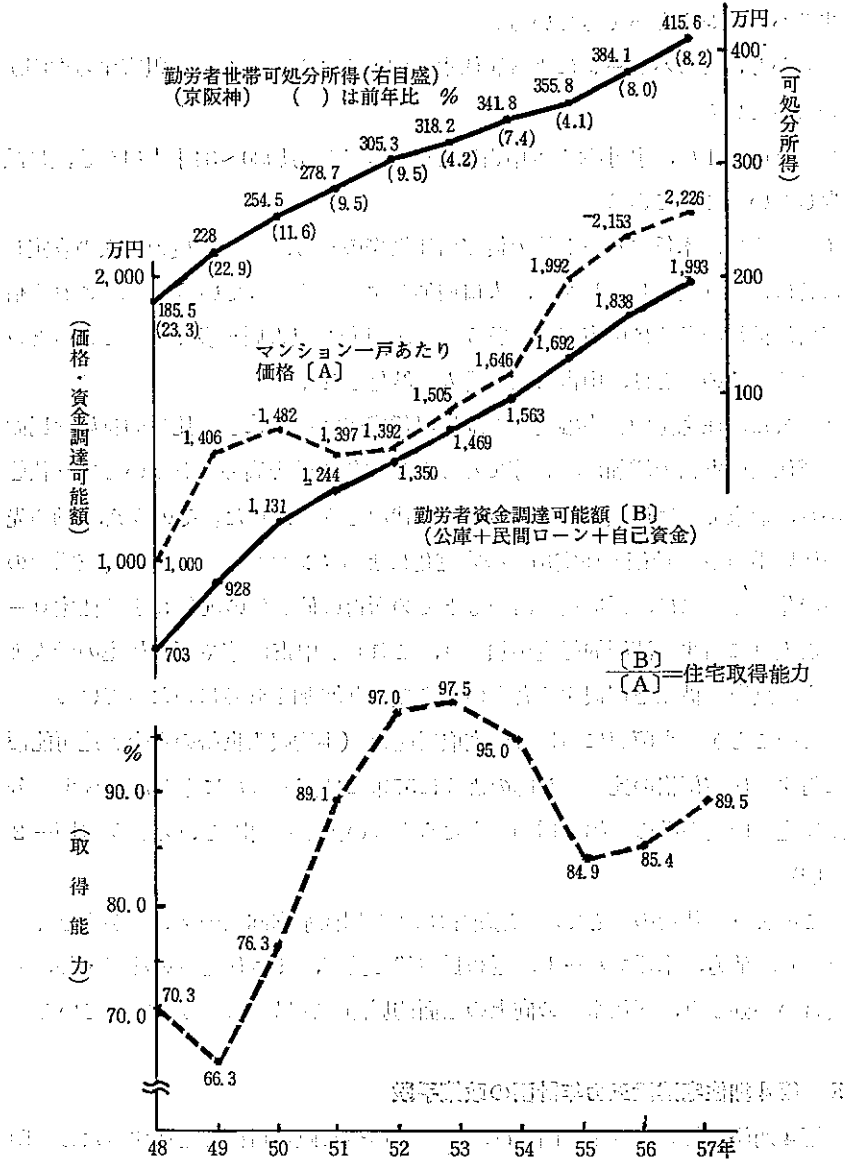
このことが、大阪圏における住宅取得能力（平均収入世帯の資金調達可能額に対する住宅価格の比率）が図のように57年には高まったにもかかわらず、分譲住宅の販売戸数の大幅な増加をもたらさない大きな要因といえよう（図-2参照）。

このような状況のもとで、持家取得による居住水準向上のテンポが大きくダウンし、他方、木質アパート、老朽長屋建て持家、ミニ住宅への沈殿・停滞の度合いが強まり、居住水準の向上の全面的展開は容易でなくなっている。

3 第4期住宅建設五カ年計画の政策手段

第4期住宅建設五カ年計画では、さきにも述べた政策目標を達成するため、昭和56～60年度間の住宅建設戸数を770万戸とみこみ、このうち、公的資金住宅

図一 大阪圏におけるマンション価格・住宅取得能力等



建設戸数（公営・公団・公庫・厚生年金住宅等）を 350 万戸（総建設戸数に対する割合 45.5%）とし、そのうち、公営・公団住宅が第 3 期五カ年計画より大幅に減じ、これにかわって民間住宅を促進する公庫融資住宅が大幅に増加している（表一 2 参照）。

表一 2 第 4 期住宅建設五カ年計画建設戸数

(単位：千戸，%)

区 分	五 カ 年 計画戸数 (A)	建 設 戸 数				進 捗 率 $\left(\frac{B+C}{A}\right)$	第 3 期五カ年計画	
		56 年 度 (実績見 込) (B)	57 年 度 (計 画) (C)	58 年 度 (計 画) (D)	合 計 (B+C +D)		計画戸数	実 績 (みこみ)
公 営 住 宅	360	54	61.3	60.3	175.6	48.8	495	360.5
公 営 住 宅	320	49	55	54	158	49.4	450	332
改 良 住 宅	40	5	6.3	6.3	17.6	44.0	45	28.5
公 庫 住 宅	2,200	508	543	478	1,529	69.5	1,900	2,547
公 団 住 宅	200	23	35	30	88	44.0	310	163
小 計	2,760	585	639.3	568.3	1,792.6	64.9	2,705	3,070.5
その他の住宅	600	103	140	134	377	62.8	620	581
計	3,360	688	779.3	702.3	2,169.6	64.6	3,325	3,651.5
調 整 戸 数	140	—	—	—	—	—	175	
合 計	3,500	688	779.3	702.3	2,169.6	62.0	3,500	3,656.5

- (注) 1. 公庫住宅には、上記の他に既存住宅貸付け及び財形住宅貸付けがある。
 2. 57年度（計画）の公営住宅・公庫住宅の建設戸数は、補正追加等を含む。
 3. その他の住宅には、厚生年金住宅、雇用促進住宅、農地所有者等賃貸住宅、特定賃貸住宅、地方公共団体単独住宅等が含まれる。

この計画では、国及び地方公共団体は、「低所得階層及び都市勤労者等の中所得層のためには、公的機関による住宅建設を促進すること」として、公営・公団・公社の役割を示し、「良質な住宅ストック形成に資するため、住宅建設・取得について、効率的に資金上の援助を行うこと」として、住宅金融公庫の役割を、良質ストックの形成という点に重点をおいている。

そして、宅地開発を促進するとともに、「大都市地域の既成市街地において、適切に土地の高度利用を図りつつ、良質な市街地住宅の供給を促進すること」としている。

4. 今後の政策課題

(1) 住替えの促進

大都市地域、とくに中心都市及びその周辺地域における居住水準の向上、住環境の改善が今後の大きな課題となる。そのためには、第4期計画が示すように良好な新市街地の形成、そこでの良質住宅の供給、さらには既成市街地の高度利用を図る良質な高層住宅の供給が必要である。しかし、大都市地域で、人口、世帯の増加数が大きく減少してきた今日、劣悪な借家や狭小な持家から、よりよい住宅への住替えのために以上のような新規住宅・宅地供給が必要なのであり、居住水準向上のための政策は、この住替えと建替えの促進のための政策が基本となる。第4期計画では、住宅ストックの維持・改善と的確な活用という視点から「世帯構成、世帯成長の各段階等に応じた住替えを促進すること」としているが、この住替え促進策を基本とし、これに連結した建替え、住環境整備をすすめる政策が大きくとりあげられるべきだと思う。

そして、そのためには、以上の新規住宅・宅地供給に加えて、中古住宅金融、適正な家賃の良質な借家ストックの増加等が重要な課題となる。

① 中古住宅金融の拡充改善

狭小な持家居住世帯が、より水準の高い持家への買替えを促進するために、新築住宅購入資金融資の改善のほか、中古住宅購入を容易にする中古住宅金融の改善・拡充が必要である。

57年度から既存住宅（中古）購入資金融資の金利が7.3%から6.5%に引き上げられ、58年度からは、木造中古融資にも拡大された（マンション地域等）。だが、それは敷地面積が100㎡以上、築後7年以内に限定されており、大都市地域とくに大阪圏では、100㎡未満の敷地の戸建て・長屋建てが多いので、現時点以後建築されたものとはともかく、すでに建設された戸建ての中古で居住水準の向上に資するものについては、この敷地面積の制限の緩和や、築後7年をこえるものも対象に加えられることが検討されることが要請される。後述のような老朽住宅等、中古流通が不可能な住宅については、その建替えにより再生を図りつつ、流通可能なものは、できる限り金融面の施策によって流通させてい

ることが必要なのである。①「借家居住世帯の住替え需要への対応策」は、②「借家居住世帯の住替え需要への対応策」である。②「借家居住世帯の住替えには、中古持家、新築持家の取得、より良質な借家への住替えがある。持家の取得については、借家→中古持家→新築持家というパターンと、借家→新築持家というパターンがあり、いままでは後者が主力であった。しかし、良質な持家がふえてくると、買替え需要が中心となり、今後は、前者のパターンの比重が高まってくる。それだけに、今後、狭小な新築持家の供給はマンションを含めてある程度抑制される必要が生じ、その量の限界が明らかにされる必要がある。ただ、良質な中古持家が大阪圏のようにすくないと、住宅面積が狭くても質のよいマンション等の供給がなお必要となる。そして、そのことは、質の悪い中古持家の流通を漸次困難なものにしていく。そのことは、これら中古住宅を後述の老朽住宅等の建替え策によって再生化していく必要に迫られよう。

また、狭小な借家居住世帯には、よりよい借家への住替え需要も多い。しかし、良質な借家がすくない現状では、良質な新規借家の供給が必要となるが、借家居住世帯は、都心に近いところに立地する傾向が強いので、既成市街地及び近接地域での供給、そのための後述の木質アパートの建替えの促進が課題となる。

(2)「老朽住宅等の建替え—タイプ別対応策—」は、①「老朽住宅等の建替え」である。老朽住宅が多いのに、その建替えがさきにもべたようにすまないのが大阪圏の中心都市及びその周辺都市における特徴である。②「老朽住宅等の建替え」のところで、この老朽住宅は、(i)街路等が整備されており、敷地面積も広く個別の建替えが可能なもの、(ii)同様に街路条件もよいが、長屋建てあるいは狭小な敷地面積の住宅であるため、個別では建替えられず、共同化が必要なもの、(iii)街路が不備(狭いなど)で、街路整備とあわせて行わなければ建替えがすすまない劣悪な地域にあるもの、の3つにわけられる。このうち、(i)については、持家は公庫の個人住宅建設資金融資、賃貸住宅は、公庫の土地担保賃貸住宅融資、大阪府・大阪市等の特定賃貸住宅利子補給、公団・民営賃貸

住宅等で建替えが可能であるが、(ii)については、公社等公的機関がある程度介入しつつ、共同化を促進する特別融資などが必要である。(iii)については、次にのべる住環境モデル整備事業による方法等、今後の大きな検討課題となろう。

良質な持家、借家への住替えがすすむと、とくに、(ii) (iii)の持家、借家は、老朽化が進行し、借家については、空家率が20~30%と高まり、借家経営が成り立たなくなり、家主自身も新たな経営への転換を希望するようになり、対応策が急がれねばならなくなってくる。

(8) 土地所有者の参画する住環境整備事業への対応

① 全面クリアランスから部分クリアランスへ

劣悪な住環境地域の改善方法(前述(iii)に対する施策)として市街地再開発法による方法があるが、それは、商店街、駅前再開発など経営採算が成り立つ地域に限定される傾向がある。

また、住宅地区改良事業にかかる方法は、地方公共団体が不良住宅を除却して敷地を全面取得し、街路整備を行い、改良住宅(公営)を建設する方法で、地方公共団体の財政負担も大きく、極端に劣悪な地区に限定される。

これに対して、昭和53年度からスタートした住環境整備モデル事業は、局部的に劣悪な地区を擁して地域全体の住宅も老朽化がすすみ、しかも、街路等が不備で個別的建替えが困難なような地域において、全面的スラム・クリアランス方式によらず、部分的スラム・クリアランスにとどめ、公営住宅(モデル賃貸住宅)の建設、既存住宅の改修を図りつつ、全体として地区の住環境の改善を図る事業である。この事業では、公営住宅の建設のほか、個人住宅の新築、住宅の改修を促進し、融資を公庫が行い、さらに地方公共団体がモデル分譲住宅(公庫が融資)を建設し、地区住民を入居させるという多様な住宅の改善手法を総合的に行うものであり、いままでの地方公共団体による全面買収方式によるスラム・クリアランスから一歩前進した事業手法である。

② 木造賃貸住宅総合整備事業—土地所有者参画方式—

さらに昭和57年度から木造賃貸住宅総合整備事業制度が発足し、木賃アパー

トの密集している地域において、現在の家主による建替えを促進することになった（公庫融資の援助、地方公共団体の除却費補助、共同化に対する一部補助）。この制度の特色は、地方公共団体が直接基盤整備から住宅の建設まで行うといういままでの方法から、民間の活力を最大限活用して、住宅の建替えは民間（家主）が行い、それを促進するための援助を地方公共団体が行うという点にある。そして、とくに住環境の劣っている地区（木造賃貸住宅密集地区）については、必要に応じ、地方公共団体が住宅を買収、除却し、道路等の整備を行い、再開発住宅等公営住宅の建設を行う。この事業方法は、いままでの住環境整備事業では、賃貸住宅については、これを除却して公営住宅を建設するという考え方から脱却している。しかし、現実には、豊中市市内、門真市、守口市等の木賃アパート密集地区をみると、ほとんど道路が狭く、街路整備と木賃アパート建替えを同時に行わねばならないので、市街地再開発事業的な立体的権利変換手法の適切な導入が検討課題になる。

また、すでに昭和50年頃より過密住宅地区更新事業（ころがし事業）が制度化しているが、この制度は、工場跡地等に公営住宅等を建設し、隣接する地域の密集木賃アパートの入居者をそこに転居させて、密集アパートを買収除却して公的機関の住宅の建設、地区施設の整備を行うという方法だが、この方法ではすべて、公共住宅中心となっている。この場合でも、木賃アパート建替えを家主自身に行わせる、上記の木賃住宅建替総合整備事業の手法を導入すれば、さらに生かされていく可能性があるように思う。

③ 手法の総合と借りあげ公営住宅

以上のように住環境整備の手法はいくつかの手法があり、それぞれの特色もっているが、現実には、これらの手法をミックスした総合的手法へ進むことが要請される。

また、スラム・クリアランスでも、木賃アパートの建替えでも、入居者の立退き問題が前提になる。市街地再開発でも再開発住宅（公営住宅）がなければ事業は進展しない。したがって、公営住宅の建設の拡充や民間賃貸住宅の借り

あげ公営住宅制度の創設などが要請される。このうち、(3)の「地域の総合住宅政策への対応」は、(1)の「都市圏の住宅政策」(2)「地域の総合住宅政策への対応」(3)「地域の総合住宅政策への対応」以上のように新規の住宅ストックの増加と中古住宅の流通・建替え、住環境整備事業とは基本的には相互に関連しあっている。一つの都市圏ごとにこの相互関連を充分ふまえたうえでの住宅需給量の検討が行われなければならない。

また、今後、国の一般会計予算の伸び率、郵便貯金の増加が期待できず、国の財政資金はきわめて限られたものとなっていく状況のもとで、居住水準の向上を可能にしていくには、民間ベースでは困難な隘路の除去に国・地方公共団体が重点をおいて施策をすすめ、民間ベースで居住水準向上可能な分野については、できる限り民間資金を導入し、また、国等はそれらを可能にする基盤づくりを最大の任務とすることが要請される。

この際、(1)の「都市圏の住宅政策」(2)「地域の総合住宅政策への対応」(3)「地域の総合住宅政策への対応」以上のように新規の住宅ストックの増加と中古住宅の流通・建替え、住環境整備事業とは基本的には相互に関連しあっている。一つの都市圏ごとにこの相互関連を充分ふまえたうえでの住宅需給量の検討が行われなければならない。

また、今後、国の一般会計予算の伸び率、郵便貯金の増加が期待できず、国の財政資金はきわめて限られたものとなっていく状況のもとで、居住水準の向上を可能にしていくには、民間ベースでは困難な隘路の除去に国・地方公共団体が重点をおいて施策をすすめ、民間ベースで居住水準向上可能な分野については、できる限り民間資金を導入し、また、国等はそれらを可能にする基盤づくりを最大の任務とすることが要請される。

この際、(1)の「都市圏の住宅政策」(2)「地域の総合住宅政策への対応」(3)「地域の総合住宅政策への対応」以上のように新規の住宅ストックの増加と中古住宅の流通・建替え、住環境整備事業とは基本的には相互に関連しあっている。一つの都市圏ごとにこの相互関連を充分ふまえたうえでの住宅需給量の検討が行われなければならない。

また、今後、国の一般会計予算の伸び率、郵便貯金の増加が期待できず、国の財政資金はきわめて限られたものとなっていく状況のもとで、居住水準の向上を可能にしていくには、民間ベースでは困難な隘路の除去に国・地方公共団体が重点をおいて施策をすすめ、民間ベースで居住水準向上可能な分野については、できる限り民間資金を導入し、また、国等はそれらを可能にする基盤づくりを最大の任務とすることが要請される。

民間マンションの分譲戦略

合 田 耕 平

(綱長谷川工務店副社長)

はじめに

中高層集合住宅、いわゆるマンションが、一つの住居形態として大都市圏を中心に定着したのは、当時の列島改造ブームに乗ってマンションの郊外化が進んだ昭和47、48年のことと思われるが、このことは、建設省の着工統計においても、新設着工住宅に占める三構造（SRC造・RC造・S造）分譲共同住宅の着工割合が48年に8.1%と急増したことにも現われている。

加えて、この時期は戦後生まれの、いわゆる団塊の世代が、新しい世帯を形成しはじめ、住宅需要をはじめとする、あらゆる消費分野で、従来とは異質の購買行動を起こしつつあるときでもあった。

こうしたニューファミリー層の住宅需要が大きく開花したのが、第4次マンションブームといわれる昭和53年前後であった。現在は、マンションが都市住宅として完全に定着し、分譲住宅の主流を占めるに至っている。

こうした時代を経過して、民間分譲マンションはストック100万戸時代を迎えているが、管理・大規模修繕を中心に、マンションの住まい方や資産価値保全の問題をはじめとして、将来の住み替え、買い替えのスムーズな展開に影響の大きい中古流通市場の整備など、マンション市場にかかわる課題は、山積している。

こうした課題については、マンション法の制定など、官民あげて市場環境づくりへの努力がなされつつあるが、住宅としての歴史がまだ浅いマンションだけに、これらの環境が整備されるまでには、いましばらくの時間を要するものと思われる。

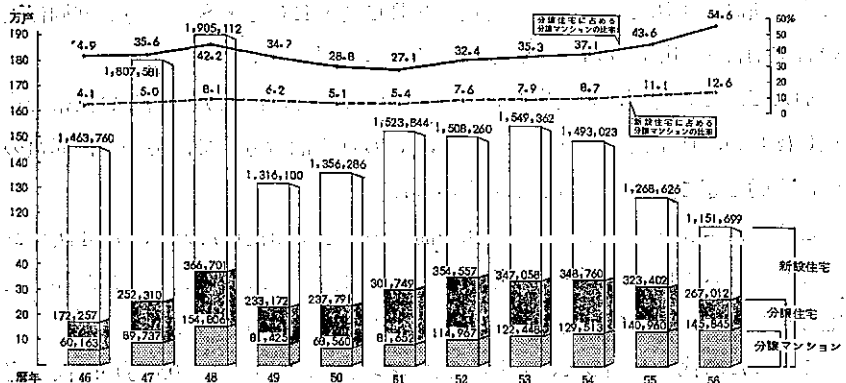
前述のような背景のもとで、民間分譲マンション市場はどのような現況にあるのか、そうした中で、どのような分譲戦略をもって各デベロッパーが、現下の市況に対処しようとしているのか、論を進めていくこととする。

1 民間分譲マンション市場の現況

(1) 新設住宅着工戸数の激減と住宅不況

昭和48年の190万戸をピークに、全国ベースの新設住宅着工が急減し、51年から54年の150万戸水準の一時的な回復もつかの間、56～57年には再び120万戸を割り込んでいる（図—1参照）。

図—1 全国における分譲マンションの推移（着工ベース）



○ 建設省計画局「建築統計年報」

○ 「分譲マンション」は、鉄骨鉄筋コンクリート造、鉄筋コンクリート造、鉄骨造の各々の分譲共同住宅を集計したもの。

○ これには民間と公団、公社の分譲マンションおよび一部タウンハウスの共同住宅も含む。

これが、住宅不況といわれる最大の理由であろう。

この48年には、時を同じくして全都道府県レベルで住宅総数が世帯数を上まわり、住宅は「量から質」の時代に入っている。

こうした新設住宅の大幅な着工減によって被った、住宅業界や裾野の広い住

宅関連産業の打撃の大きさはいうまでもなく、これを指しての「住宅不況」である。

しかし、このことが必ずしもマンション不況にはつながらない。すなわち、この新設住宅着工の内容をつぶさにみると、減少を続ける新設着工の中にあつて、SRC系分譲共同住宅は、その着工割合はもとより絶対戸数においても増加基調を保っており、56年には、ピークであった48年当時に匹敵する15万戸弱にまで達し、新設着工全体に占める割合も12.6%に及んでいる。このことは、48年当時のそれが8.1%であったのに比較すると、分譲マンションの相対的な地位の拡大を物語るものであり、マンションの着工が増えていることから、建設・供給の面でもとらえる限り、メーカーサイドに不況感の出よう筈がない、といえよう。

また、需要の面からみても、首都圏・近畿圏両市場におけるマンションの年間総販売戸数は、いずれも55年を底にして増加の傾向を示しており、今後とも両市場あわせて、年間7万5千戸前後の需要が安定的に期待されている。

住宅市場全体をながめた場合、全般的な需要回復未だしといわれる中で、マンション需要のみが着実に回復の途上にあり、この面からも、マンションが住宅不況の代名詞のようにマスコミ等で喧伝されるのは、不思議な現象であるといわざるを得ない。

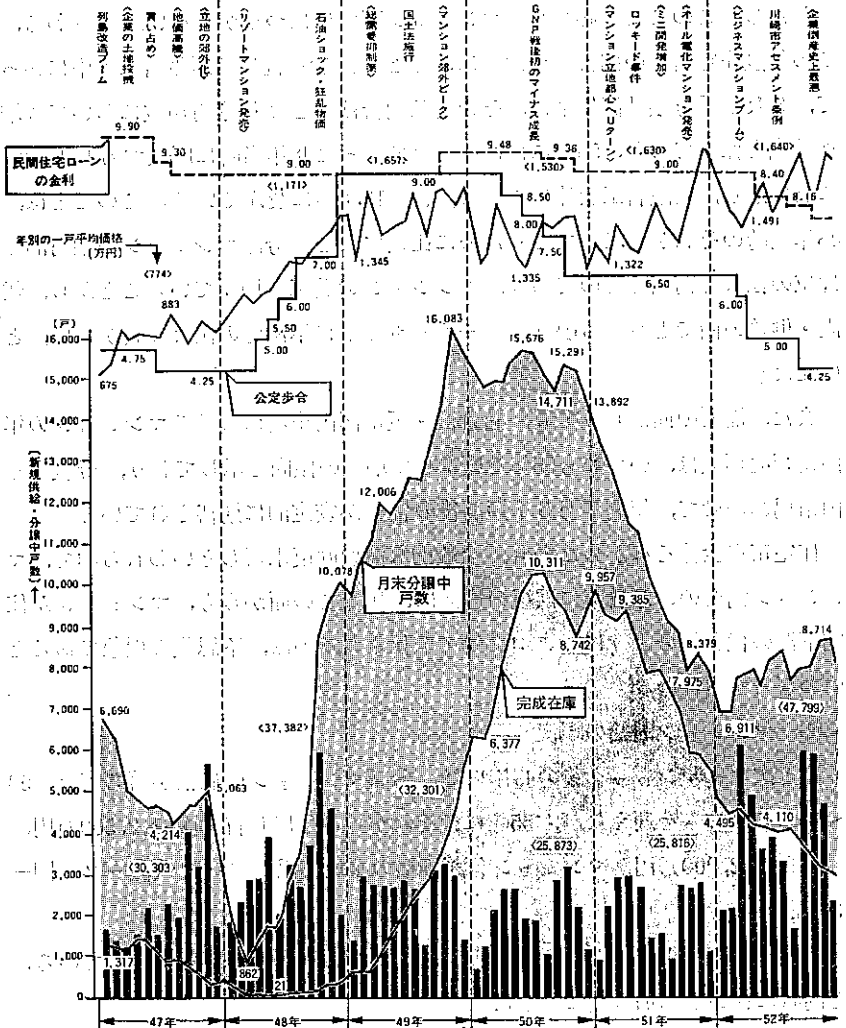
(2) マンション需給の現況

第1次オイルショック後の49年以降、分譲マンションの価格が落ち着き、53～54年のブームを迎えたが、55年にはそれが再び急騰し首都圏で2,500万円、近畿圏で2,000万円がマンション分譲価格の平均相場となった（図—2、図—3参照）。

その年、東西両市場とも民間分譲マンションの売れ行きが落ち込んでいる、と同時に在庫が増加基調に転じた。

東西両市場の市場規模は、需給の好不調を問わず、ほぼ2対1の割合で推移しており、両市場あわせて全国ベースの75～80%のシェアを占めるため、勢いその動向が目目される場所であるが、表—1のとおり、首都圏・近畿圏両市

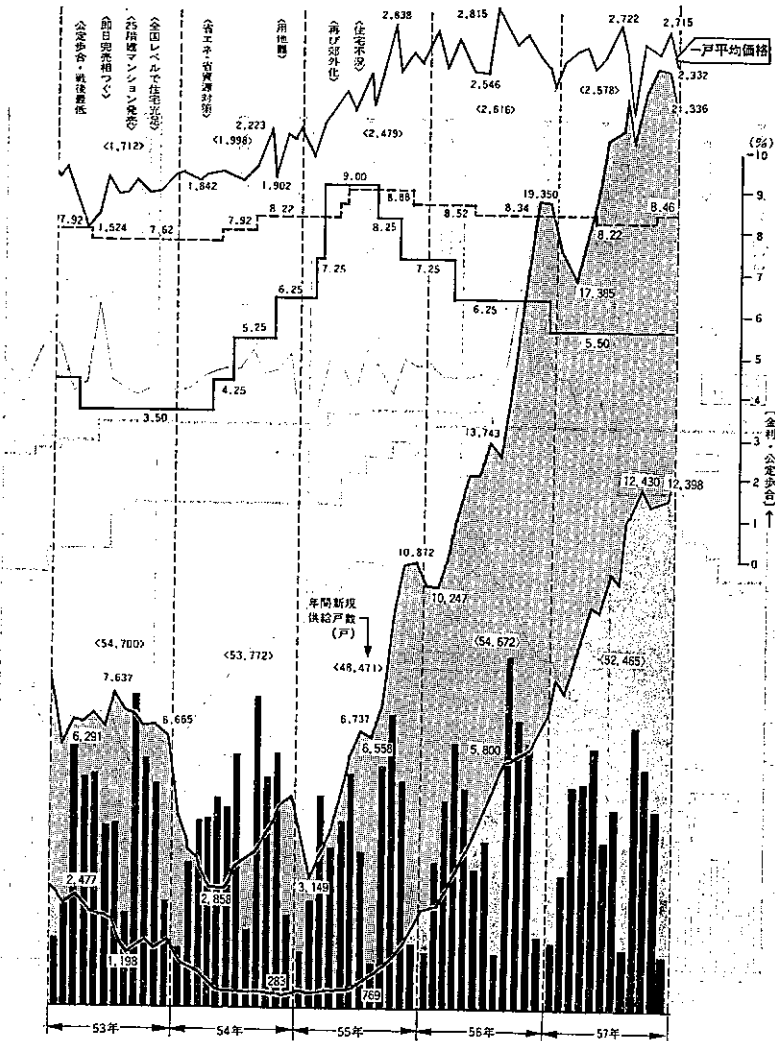
図一 首都圏マンション市場の流れ（昭和47年1月～昭和57年12月）



* 黒い棒グラフは新規供給戸数

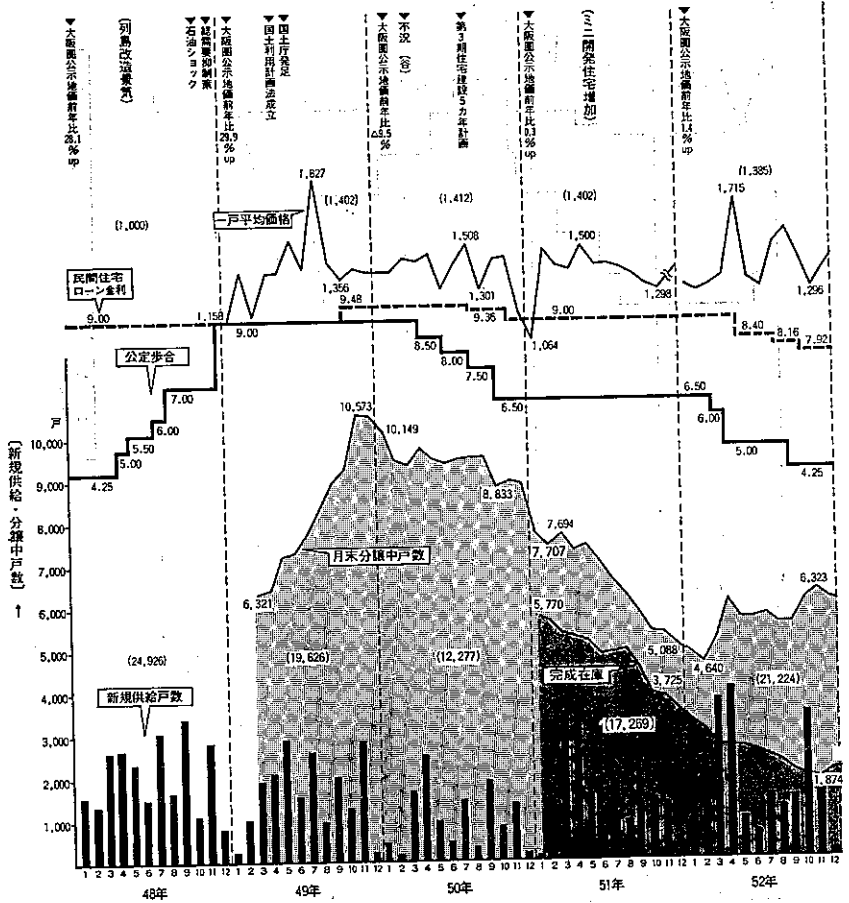
民間マンションの分譲戦略

(注) 1953年(昭和28年)10月1日現在の調査結果に基づく資料(単位:円)

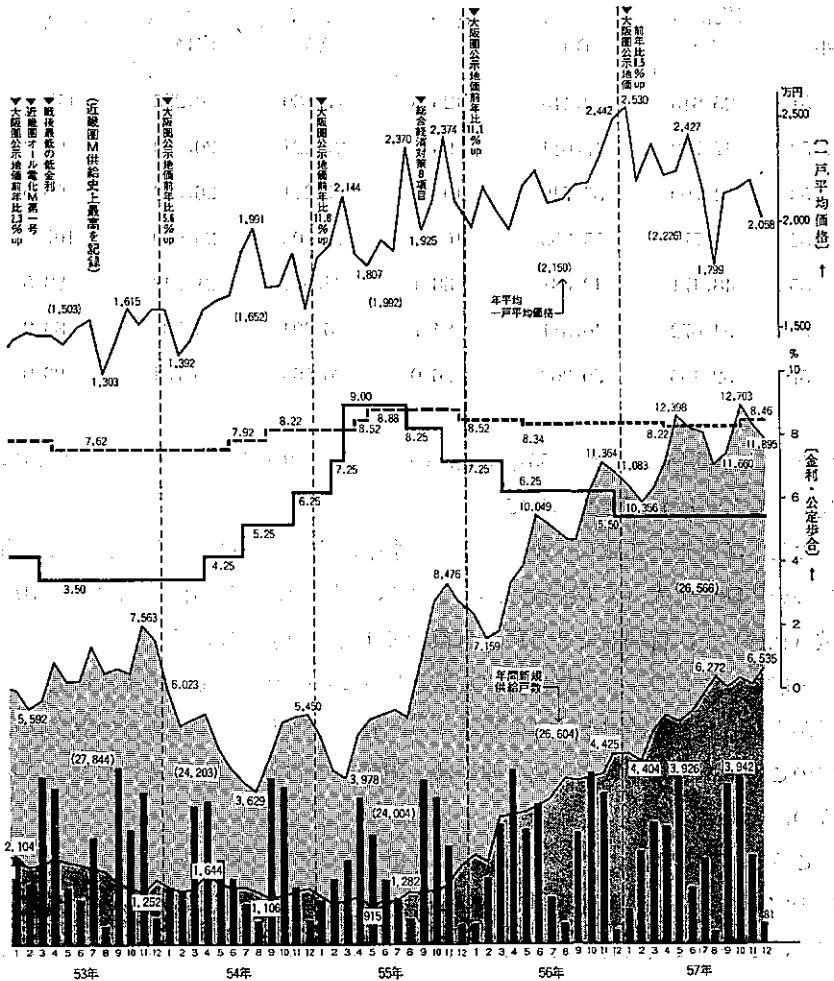


※50年以前の数値不動産経済研究所のデータよりCRIで集計
 ※1年以降の数値CRI調べ
 ※民間住宅ローン金利は都市銀行金利

図一三 近畿圏マンション市場の流れ（昭和48年1月～昭和57年12月）



民間マンションの分譲戦略



※50年以前の数値 不動産経済研究所のデータよりCRUで集計
 ※51年以降の数値CRU調べ
 ※民間住宅ローン金利は都市銀行金利

表一 首都圏・近畿圏両市場におけるマンション需給の推移

区分 年	首都圏市場			近畿圏市場		
	新規供給 (A)	総販売 (B)	B/A	新規供給 (A)	総販売 (B)	B/A
	戸	戸	%	戸	戸	%
51	25,816	32,416	125.6	17,269	20,276	117.4
52	47,799	47,014	98.4	21,224	20,200	95.2
53	54,700	56,749	103.7	27,844	26,583	95.5
54	53,772	55,355	102.9	24,203	25,970	107.3
55	48,471	42,681	88.1	24,004	21,242	88.5
56	54,672	46,311	84.7	26,604	23,733	89.2
57	52,465	50,362	96.0	26,566	25,754	96.9

場とも、年間総販売戸数が55年を底にいずれも上向いており、ほぼ新規供給に見合うだけの売れ行きを示している。

ただ、57年末の在庫レベルがかなりの水準に達していたことと、特に首都圏において58年に入っての需給が活発なため、現時点における両市場の分譲中戸数（在庫）は、首都圏で2万戸、近畿圏で1万戸の水準にある。

一般的にマンション市場に対する見方がキビしいのは、上記のような供給過多がもたらした需給バランスの崩れから、在庫水準の改善の進まない点を指し示すことであり、総販売戸数の伸びは、引続いて需要の根強さを物語っているもの、といえよう。

こうした現況下で、マンション供給サイドにある各デベロッパーは、まず在庫の整理にあらゆる販促努力を傾注する一方、根強い需要に向けての新規供給にも、きわめて積極的に取り組み、意欲的な販売活動を展開しているが、需要サイドは物件選択の機会に恵まれている上に、じっくり時間をかけて優良物件を見極めるといった購買心理が強く働いており、東西両市場とも供給サイドの販売競争はし烈を極めてい

2. 民間マンションの分譲戦略 (1) マンション事業はブームの時代へもつづれるにむかう大きな転機となるのである。

第1次オイルショック直後の49～51年ごろに比べると、東西両市場の規模はその需給両面において当時のほぼ2倍以上に拡大しており、在庫の絶対的な水準のみで、市況のキビしさを推し計ることはできない。

すなわち、1か月当りの平均販売戸数比でみた在庫の回転率が重要になってくる。

現在の在庫回転率は、東西両市場ともいずれも5か月を割っており、オイルショック当時の8～9か月に比べると、在庫の市況に与える影響度合は、その深刻度においてかなりの差があるといえる。この一環の背景には、東西両市場だが、マンション事業のもつ特性、すなわち土地取得から発売まで2年程度の懐妊期間を要し、供給調整が困難であること、産業障壁のない業界ゆえに新規の市場参入が容易であることなどから、首都圏で500社、近畿圏で200社前後のマンション供給業者が入り乱れて供給を競っており、その供給調整は自律的な動きに頼らざるを得ず、長期間を要するという悩みがある。この中で最も目立つかじしながら、現下の需給環境からして、いずれは単発のマンション業者は市場から姿を消し、以下に述べるような総合力の発揮できるプロフェッショナルのみが生き残れる、市場整備の気運が強まり、それが進行していくものと考えられる。

(2) マンション供給の増える理由 (1) 供給側の理由 (甲) 甲種市営住宅

マンション供給増加の社会的背景としては集合住宅が一般化したこと。(公団が発足して27年、民間マンションが登場して20年余を経て、集合住宅が一般の住居形態として定着)、持家指向が強まっていること、加えて住宅が量から質の時代に移ったことから、狭い借家住まいからの住み替えが増えていること、等があげられる。

一方、この2年間マンションの分譲価格が供給側の価格抑制努力で落ち着いたうえに、住宅金融公庫融資額の拡充や各地方自治体の住宅融資制度の整備も相まって、マンションは相対的に最も買い易い住居形態となっている。

最近の購入者調査によっても、マンション購入者の70%は借家からの住み替えをめざす一次購入者で占められており、若年・低所得者層が中心になっていることが、分譲マンションの相対的な優位性を示している。

(3) 分譲マンションの立地と企画

マンション分譲は、「立地と企画」がその売れ行きをきめる、といわれている。

立地の選別が、用地不足下できわめて困難な状況にあるだけに、土地情報収集力が大切になってくる。従って分譲業者はもとより、施工業者・設計事務所等のマンション事業にかかわる業界の、土地情報収集競争がはげしく、その早期キャッチと早期決定を競っている。

分譲マンションの立地としては、過去において需要指向の高い地域、例えば首都圏の都内23区・都下・神奈川県地区、近畿圏では阪神間・北摂地区が、一般的に選好されるのは当然であるが、東西両市場ともこれらの地域のみでは、旺盛なマンション需要をこなすのは不可能であり、いきおい需要の限界的な立地までも情報収集の対象エリアとなってくる。

従って、こうした用地を妥当な価格で取得するための企画力が問われることになる。

その土地情報を生かし、早期決定に結びつけるのが、すばやい企画の立案である。分譲マンション計画には、建築関係法規上の規制や地方自治体の開発指導等があり、土地利用の目処づけを誤ると、その事業収支に大きな影響を与えかねないことになる。

物件企画の精度を高めるためには、トータルにマンション事業に取組み、設計・施工・販売のそれぞれの段階で得られた豊富な実績経験を、企画立案にフィードバックできる体制づくりが必要である。個別生産のマンションには、より多くの実績がより物をいう場合が多い。

(4) 工業化(規格化)と低価格・高品質化

住宅はクレーム産業といわれて久しい。ことに、集合共同住宅であるマンションは、入居後の住まい方や管理の良し悪し、5年後10年後の大規模修繕の適

切な実施などによって、当然ながらクレームの発生度合が異なってくるものではあるが、当初の設計施工段階における施工精度如何がより重要である。

戸建て住宅のプレハブ化が規格設計住宅で可能となったように、マンションも躯体や設備工事の資材や部位については、それが量産できればその規格化(工業化)は可能である。

規格化・工業化のメリットは品質性能の均質化と大量発注による建築コストの低減である。その結果、相対的に低価格で高品質のマンションが供給でき、その販売において優位に立つことが可能となる。

(5) 発売前リサーチの重要性
 48～49年、53～54年頃のマンション好況時には、供給が需要を誘発し、まさに建てれば売れるといった状況であった。

住宅需要のニーズが多様化した現在、供給側は企画・設計面で物件の差別化を工夫し、それを需要に対応する価格に仕上げ、地域の需要量に見合った供給を計らなければ、好販売につながらない時代である。

発売前リサーチの重要な所以がここにある。デベロッパー各社はそれぞれ独自のハウジングサークルを組織しており、供給物件単位でもそれを募っている場合が見受けられる。

まずこれらのハウジングサークルが事前リサーチのデータベースとなる。希望沿線・地域・間取り・価格等の潜在的な需要選好の姿が、それによって浮き彫りになり、企画・設計・供給の時期や販売方法等に貴重な指針が与えられる。あわせて、供給周辺物件や規模類似物件の売れ行きや在庫状況を調べ、それらの購入者分析などを行うことによって、上記指針に具体的な肉付けを行い、競合物件の発売時期等を勘案しつつ、分譲計画を組み立てることとなる。

(6) 事前セールス活動の展開

マンションの販売担当者がそれぞれ何人の潜在顧客を持っているか、どのようにしてそれらを新規開拓していくか、これが次に重要になってくる。

第1は、社内情報よりの購入見込客の発掘である。前述のハウジングサークル会員、分譲中他物件の現地モデルルーム等来訪者、さらには社内外関係者に

対する紹介運動の呼びかけ等によって行うものである。全社一丸となつての販促体制の展開が必要であるが、最近では、特に、物件情報に富んだ関係者（例えば、次に、潜在顧客開拓の一般的な方策として、実地訪問アンケート調査による物件告知と見込客発掘作戦、タイムラバンカー等による周辺団地・社宅における移動相談会（買い替えリフレッシュ・家具即売会・税務相談）の開催、徹底的な法人企業訪問による告知活動、周辺地元商店会協賛イベントの実施、マンション既購入者に対する顧客紹介の呼びかけ等があげられる。

いずれも、物件の販売担当者レベルでどれだけ購入見込客を確保しうるか、これを問うものであるが、ある意味では、中古仲介のセールスを一つの手本にして、まず潜在顧客をプールし、開発された物件をそれに対応させる。換言すれば物件を特定しないで購入情報を潜在顧客としていかに収集し、積み上げていくか、**「物件を特定しなければ売れない」**という販売担当者の意識改革が必要である。

事前セールスは、いわば事前リサーチにつながるものでもあり、販売の成果を大きく左右するもの、といっても過言でない。販売力が勝っているといわれるデベロッパーの強味も、これを指している場合が多い。

(7) 「待ちの営業」から「出ていく営業」へ

かつての一般的な販売方法、すなわち新聞等マス媒体を使って物件を告知し、来訪・登録や申込みをあおり、販売現地のムードを盛り上げて、物件を売り切ってしまうといった**「待ちの営業」**は、一部の注目物件はともかく、一般的にはもはや通じなくなつてしまった。高水準の供給と、高水準の在庫水準と活発な新規供給は、需要者に物件選別の機会を多く与え、時間をかけて**「より安くより良い」**物件を待つ、という心理が需要サイドに強く働いている。加えて、それらの需要ニーズが多様化しており、物件それ自体の差別化とともに、**「セールストロイクを中心とする高度な販売テクニック」**が必要となつてきた。営業マンがいかにして、購入の動機づけを与えうるか、顧客の購入決定に参画できるかが重要な課題である。

販売の現地で来訪を待って、顧客に自由に選択の機会を与えるのみでなく、電話でアポイントをとり、戸別訪問を繰り返して、物件購入にかかわる資金相談等、顧客と一緒に親身になって考え、積極的に申込みの動機づけを行う、「出ていく営業」が、マンション販売の主流となりつつある。この営業スタイルを、いわば、「コンサルタント・セールスの展開」である。従って、販売担当者には物件知識はいうに及ばず、不動産税務をはじめ幅の広い知識が要求されている。

(8) 集客アイデアの積極的展開

物件単位でマンションを売るということになると、それぞれの事業計画にもとづく販売費用に制約され、当然ながら広告宣伝活動にも限界がある。

また、住宅需要は基本的に地元指向が強く、東西両市場も、それぞれに行政区域や主要沿線などによって、販売活動の地域割りが可能である。そこでここで考えられるが、これらの地域を横断して行う合同イベント開催による集客作戦の展開である。いずれにせよ、顧客は同一地域内であれば分譲中の物件を訪ねて歩く筈であるから、供給側からそうした機会を設けて、大量集客をはかろうというものである。

なかでも同一地域内で分譲する物件めぐりのバスツアーが一般的である。ツアー路線で分譲中の物件は、それぞれ現地で物件の特性を生かした催しを開催して、バスツアー参加者の購入意欲を喚起する。

前述のとおり、自律的な供給調整に頼らざるを得ないマンション市場は、地域に競合して供給される物件の販売にはそれなりの時間が必要とされ、分譲中在庫の整理はその地域全体をどらえて販売作戦をたてることも大切であり、個々の物件を超えた集客や販売のイベント展開の意義もここにあるといえる。

次に、フリーマーケットへの参画である。近畿圏では、大阪城の築城400年を記念する催しが随所で計画され、あらゆる業界でこれに向けての商戦が練られている。

首都圏では、東京ディズニーランドがオープンし、年間約5,000万人の集客作戦が展開されている。全国から集まる入園客めあでの、日関係業界の拡張競争も

今後はし烈になっていくものと思われる。また、日常的なフリーマーケットとしては、主要ターミナル等で行われる季節折々の「××市」などと銘うたれるイベントがある。地方自治体や郷土祭の色彩の濃い催しも数多く開催されている。こうしたフリーマーケットに協賛参画して、物件の告知と販売現地への来訪を呼びかける戦略も、長い目でみてマンションの潜在的な顧客を発掘することにつながっていくものと期待されよう。

(9) マンションライフを販売する

マンションが都市住宅として定着するに従い、住まいとしてのマンションに付随する管理・メンテナンス・仲介・内外装のリフレッシュ等の周辺業務が、販売に大きくかかわるようになってきた。

こうしたマンションライフをトータルにとらえて、販売を促進することが、新しいセールスポイントとして重要視され始め、大手デベロッパーはこれらシステムの確立を急いでいる。同じく、マンションの管理・メンテナンス・マンションは管理を売る、といわれた時代から一步も二歩も進んで、いまやマンション業界は「マンションライフを売る」ための体制を整備しなければ、販売戦線で生き残っていけない時代を迎えている。

さいごに

現代は、あらゆる面で生活様式が個性化し、需要多様化の時代である。マンション業界も、若年の一次需要層で支えられた53年前後までは、「価格と機能性」が重要視されたが、住み贅え層の割合が高まるとともに、「価値と個性、そしてファッション」をもち、豊富なバリエーションで様々なライフスタイルに対応できるマンションが、好んで需要されるようになってきた。また一方、土地を集約的に活用するという意味で、マンションの持つ環境創造力は、付加価値を高める上で極めて重要な要素である。この環境創造力が、販売を左右する物件の差別化をもたらすことも少なくない。こうした状況の中、マンションを含めて住宅の分譲戦略には、必ずしもこれといった定石はな

い。

マンション需要は依然として根強いものがあり、東西両市場とも年間の需要量は安定して推移するものと期待できる。

今後は、供給サイドのデベロッパーがより環境創造に工夫をこらし、住戸ユニット、エントランス、共用施設、建物の形状・外観などに豊富な変化をもたせて、需要者にそのマンションに住みたい、買い替えたいという気持ちを起こさせるような、マンションづくりが必要であろう。

自治体住宅政策の諸課題

小西秀朋

(財)神戸都市問題研究所研究部長

1 はじめに

昭和55年7月、住宅宅地審議会から建設大臣に答申された住宅政策の基本的考え方の中に、「住宅政策は、国民経済の成長発展の段階及び住宅に対する国民のニーズの動向に即応しながら、国民が、その家族構成、世帯成長の各段階（ライフ・ステージ）、居住地域等に応じて、良好な住環境の下に安定した住生活を営むに足る住宅を確保することができるようにすることを目標とすべきである。」とされ、加えて、実施すべき施策や課題が網羅的に言及されている。

要するに、一口に言って、住民のニーズに応じた住宅を確保すべきであるという当然の答申である。これを、住民サイドから見れば、いかなる施策であれ、事業主体が誰であれ、つまるところ、いい環境の中で、いい住宅が、住民のそれぞれのニーズに合わせて提供されればそれでいいのである。事業の主体や方法、手だてなどは問わないのである。ただ事実として、現行法制下では、公営住宅には2分の1なり、3分の2の補助金が出ているから、その分だけ家賃が安くなるとか、公団・公庫の住宅は、金利が市中金利よりもかなり低利であるから、民間企業が独自で建設する住宅よりも格安に入手できるということがいえるのである。それでも、民間企業が、それらのメリットを凌駕する何らかのノウハウがあれば、必ずしも、民間マンションの方が公団や公社の分譲住宅より割高になるとはいえない。要するに、住民にとっては、価格面も含めて、良立地、良住宅がニーズに応じて入手できれば、それでいいのである。

自治体が、直接供給する住宅としての公営住宅は、全国で約181万戸を数

え、公団住宅も分譲を除き、賃貸住宅だけで100万戸に達している。国も、10数年来、住宅政策に本腰を入れ、実に多くのメニューを目白押しに発想し、最近では、部外者には、容易にその内容が理解し難い程になっている。思いつくままに数点挙げて見ると、

- 地域特別分譲住宅制度
- 特定住宅市街地総合整備促進事業
- 木造賃貸住宅地区総合整備事業
- 市街地再開発事業
- 特定再開発事業
- 住工混在地区における住宅環境整備モデル事業
- 住宅宅地関連公共施設整備促進事業
- 住宅・都市整備公団による立替施行制度
- 公営住宅家賃対策補助
- 公営住宅家賃収入補助

など、数えればキリがない程である。それでいて実情打開に、満足に適合し、スムーズに解決してゆく決め手とはなっていない。やはり、つまるところ、土地問題がネックになっており、国政レベルで、土地問題を何とかしなければ、真の住宅・宅地政策はあり得ないと考えられる。

いま、自治体が、住宅政策の課題として抱えている問題は数多くあり、ひとり自治体の手腕だけではどうにもならないことの方が多いけれども、さりとて、自治体としても、そのまま放っておくわけにはいかない。ここに、若干現在の課題を掲げて、考察して見たいと思う。

2 自治体住宅行政に総合性と連携を

自治体の住宅行政は、自らが実施する公営住宅の建設・管理のみをもって、事足りるとしてはならない。凡ゆる機関と連携をとりながら、住民の住宅ニーズに応えるために、総合的な政策を推し進めなければならない。そこで、各住宅関連機関との関係についてふれて見よう。

(1) 住宅・都市整備公団との関係

府県や大都市等大きな自治体は、公団の出資団体になっているが、そんなことよりも、実務上、両者間にどのような連絡・調整・協調が行われているかである。

公団法第34条（地方公共団体の長の意見の聴取）で、「公団は、住宅の建設又は宅地の造成をしようとするときは、当該住宅の建設計画又は宅地の造成計画について、あらかじめ、当該住宅の建設又は宅地の造成計画をしようとする地域をその区域に含む地方公共団体の長の意見を聞かなければならない。」とされている。事実、同条による意見照会が、公団から自治体に対してなされるが、その殆んどが「了」の回答となるのであろう。それは、大体、宅地造成について問題があるかないかの観点のみの吟味であって、住宅政策の中に持込まれて論議されることは少ない。長期計画の中で、公団のどんな種類の住宅を、どの地域に、何戸建てて、自治体の公共施設計画との関連や、住宅難世帯の何%をカバーする、とかいった風の観点からの吟味は殆んど行われない。つまり、公団が、×DKの住宅を何戸建てるとか、その同一敷地の中に公営住宅を何割混合すべきとか、民間住宅も一部混在させては、という方向での検討はまずされない。それは、それぞれの自治体において、明確な住宅立地計画を持たないからであろう。従って、このような意見照会は、別の意味に取られてしまって、住宅政策の観点から吟味されていない。これでは、自治体の住宅政策は、ひとり、公営住宅の建設・管理のみに終ってしまい、自治体全体の住宅政策とはいえない。このような、文書による照会はさておき、もっと実質的に、市民の側に立って、公団住宅の自治体区域内でのあり方を協議すべきであり、公団も、むしろ、それを望んでいる筈である。

(2) 住宅金融公庫との関係

住宅金融公庫は、いまや、住宅政策の中で、もっとも重視すべき存在となってきた。住宅建設5カ年計画においても、その達成率は100%を遥かに越えて最高であり、各5カ年計画間の伸び率も極めて高く、持家志向が拍車をかけることによって、住宅政策の主要柱となっている。

ただ、住宅金融公庫法によれば、その目的に、「国民大衆が、健康で文化的な生活を営むに足る住宅の建設及び購入に必要な資金で、銀行その他一般の金融機関が融通することを困難とするものを融通することを目的とする。」とされており、積極的に、住宅建設のための長期・低利の融資をして住宅建設を促進しようというのではない。むしろ、「一般の金融機関が融通することを困難とするものを……」という、いわば第2次の融資の姿勢である。それはともかくとして、自治体住宅政策の中で、住宅金融公庫との連携プレイが問題である。

自治体の設置する地方住宅供給公社が、「住宅金融公庫融資付住宅」として、分譲業務を行うことも大いに結構な連携プレイではあるが、自治体行政の中に、住宅金融公庫の政策を併せ用いることは極めて少ない。例えば、過密地域であっても、適当な空地があって、民間マンションが建設される場合、自治体の気持とは関係なく、公庫融資がなされる。また、ある地域では、公共公益施設が遊休しているので住民の居住が望まれても、期限切れや枠オーバー等で貸出されない場合があり、必ずしも、自治体の政策と連携されていない。自治体でも、住宅建設促進地域を設け、割増融資を金融公庫から取つけるぐらいの姿勢が必要であろう。

金融公庫も単なる金貸しであってはならない。住宅政策の一環としての重要な柱であるから、自治体住宅政策と協調し、両者相携えて、街づくり、住宅づくりの役割を果すべきである。

(8) 他の自治体との関係

自治体相互間の連携プレイも必要であることは論を俟たないが、ここでは、都市と当該府県との関連について見てみよう。

府県の事務は、自治法上、広域行政、補完行政、連絡調整行政、振興助長行政等がその主たる事務とされているが、中でも、大都市については、補完すべき行政はあまりないとされている。こと住宅行政に関しては、大都市地域での住宅難が郡部地域に比して多いので、府県も、大都市地域内に公営住宅を建設しているが、やや、府県本来の補完行政的色彩ではない。いずれにしても、公営住宅の建設は、同じ公営住宅法の適用を受けて建設される住宅であるから、

どちらが建設しても、住民の側にとっては全く同じである。一つの土地を隠し合い、取り合いして、両者で競って建設する方がおかしいのであって、他の行政事務との兼ね合いの中で、機能分担し合い、住民の必要戸数を建設してゆくことが肝要である。公営住宅は、一元的に、府県、市が協力して建設していくべきであろう。

(4) 民間住宅企業との関係

現在、住宅建設5カ年計画では、全国の場合、公的資金による住宅と、民間資金による住宅の計画比は、45.5:54.5となっており、神戸市では50:50となっている。半数、もしくは、それ以上が民間資金による住宅建設計画であり、公的機関が何ら資金的裏付けをするものではないという観点からは、全く計画とは名のみである。いわば、過去の実績から、将来を推測したに過ぎないものであって、計画の中に組み入れるにはいささか抵抗を感じる。

しかも、これら民間資金による住宅建設は、事前には、殆んど把握できない。建築確認申請が出されて初めて、立地、戸数、規模等の概要を知ることができるが、これとて、本来の都市住宅行政の一環として、住宅建設計画を把握するのではなくて、建築基準法にもとづく特定行政庁の権限として知り得るのであって、自ずから、法的体系は別である。

自治体が、住民の住宅事情を熟知し、住宅政策を総括して、住民の住宅ニーズに対応しようと意気込んで見ても、この様な状態では殆んど不可能に近い。どの地域に、どの程度（規模・分譲価格又は家賃・戸数等）の住宅が誰の手で建てられるのが不明のまま、自治体は、それでも、公営住宅や再開発住宅を建設していく。これでは、局地的、狭範囲を対象にした一つのゾーンのみの対策はあり得ても、全市的・長期・中期的な住宅政策はあり得ない。また、都市計画事業と住宅政策の連携も極めて重要であるが、これも含めて、民間企業との連絡・調整が大いに必要であり、今後の課題となる。

以上、自治体が住宅政策を遂行するに当たり、もっぱら、直接供給としての公営住宅政策に力点が置かれることは当然であるが、他の諸機関との間で充分連携を取りながら、当該自治体の管内における民間住宅をも含めた、総合的な住

宅政策が必要である。住民もまたそれを期待しており、公営住宅だけではいけない。住宅水準全体の向上が自治体住宅政策の課題である限り、総合性と連携は欠かせないであろう。

3 公営住宅は管理面に問題が山積

公営住宅の建設面においても、用地難を初めとして課題は多いが、年々の規模増や超過負担の解消等比較的良好な状態となってきた。それに引替え、年々蓄積されてゆく公営住宅の管理戸数の増加が、住宅管理面で、多くの難問を抱えるようになった。

「建設の時代」から「管理の時代」へとと言われて久しいが、未だ、「建設優先」管理オロソカの風潮は、あまり改まらてはいない。公営住宅の管理も、他の公共施設と同様、人的管理と物的管理の両面に分けて考えることができよう。

- まず、人的管理の面の問題では、
- ① 管理人・管理員
 - ② 不正入居・不法使用
 - ③ 家賃滞納
 - ④ ポイント制・登録制
 - ⑤ 住み替え、ローテーションなど

つぎに、物的管理の面の問題では、

- ① 住戸改善・増改築
- ② 木造等老朽住宅の建替
- ③ 修繕業務

など、まさに、問題が山積している。自治体住宅政策としては、いずれも重要な問題として、取り組まざるを得ない課題である。まず、人的管理面からふれて見る。

「管理人制度一つをとって見ても、住宅困窮率の高かった時代の管理人と、現在の管理人とでは、その需要度は大きく異なっているし、また、官選管理人

と、地元自治会の役員との関係も微妙である。住宅の巡回や、市との連絡は管理人が行っているが、自主的な自治会活動は当然、当該住宅棟の長老や自治会役員の手で行われており、しばしば、両者間での摩擦を生じている。

不正入居、不法使用は、断固、排除するのが当然であるが、いまの自治体権限だけでは、強制立入りも困難で、容易に発見し難い。自分勝手に不法改造して平然と居住している入居者も、事実上、皆無とはいえない。

つぎに、極めて悪化して来たことに家賃の滞納問題がある。昨今、家賃の高額化に伴い、滞納者が多く、3～4カ月も滞納するとすぐ10万円をオーバーして負担し得ない状態になってくる。自治体の税金、国民健康保険料と共に、滞納のワースト・スリーといわれる程である。これも、時代の風潮を反映しているようで、従来のように、「本当に、「働けど収入が足りず」とか、「病気や事故で仕事ができず」といった理由ばかりではなくなってきたところに問題がある。即ち、公德、公共心の欠如というべきか、公共料金を優先して支出するといういわば、義務的経費の支出と、任意的経費の支出の区別がなくなってきたおり、例えば、子供の大学の学資にとか、外車のガソリン代が嵩むとか、海外旅行後の月賦払になど、まさに論外の理由での家賃滞納がある。生活態度というか、生活の意識改革や社会教育の必要を感じさせられる。滞納整理特別徴収班の設置や定期集中整理期間を設けるなど、その対策が望まれる。

つぎに、公営住宅を公募等により、公平な機会を与えて入居させる方法として、普通、公募・抽せん制を採用している自治体が多いが、真の住宅困窮者から順次入居させていく方法として、ポイント制や登録制を採用する動きが次第に出てきた。埼玉県あたりでは、登録制を採用し、既に、1万2千件もの受付をしていると報告されているが、現実には、ポイント制も功罪相仲ばというところで、実務上は莫大な労力と時間が必要であり、あげくの果てに、滞納率の高い階層を入居させる結果を生むという皮肉な問題もある。住民全体の立場で再々考する必要がある。

「住み替えや、公営住宅自体の目的から見ての高額所得者に対する住宅明渡し請求の問題なども放置することのできない課題である。俗にいう住宅入居予備

軍（低額所得者で未だ公営住宅の入居機会に恵まれずに待機している世帯）のために、限られた公営住宅を、より低い所得の世帯に明渡し、施策住宅本来の利用目的を果すことが必要であり、また、公営住宅の種別間、地域間の住み替えも問題解決の一つの手がかりとなろう。

つぎに、物的管理の面に眼を向けてみると、やはり、既存の公営住宅には、狭小過密住宅が多すぎる。もっとも、小さくともいい、1戸でも多く建設して、1日でも早く住宅難世帯の解消を、と唱えた過去の住宅政策の努力の結果ではあるが、現在の居住水準から見れば、やはり、その基準には達していない。これらの改善の方法としては、建替、2戸1乃至3戸2等の改造、増築等が考えられるが、現実に居住している住宅であるだけに容易なことではない。しかし、いろんな条件を克服して、少なくとも、最低居住水準に達する住宅のストックを持つことが今後の課題である。

国や地方の住宅建設5カ年計画において、その目標とするところ、最低居住水準に満たない住宅を、昭和60年までには皆無にし、しかも、平均居住水準住宅を半数以上にすると意気込んでいる。まず、公的施策住宅の中心である公営住宅の水準向上が先導的役割を果さなければならない。

つぎに、昭和30年ごろまでに建設された老朽木造住宅の建替事業がある。自主的な増築・改築もあり、入居者との間での厄介な問題の中で、入居者への建替説明、移転便益対策、家賃激変緩和措置等、人の生活形態を変える事業であるだけに、そう簡単ではない。神戸市のように、比較的早い時期に殆んど建替事業が完了しているところは少なく、多くの自治体では、今後、取り組まなければならない課題である。

住宅管理の中で、最も典型的なものに修繕業務がある。大家主として、管理する公営住宅の修繕は、経常修繕（偶発修繕）と計画修繕とに分けて考えられるが、現実には、日常の経常修繕に忙殺される。周期的な補修・修繕・取替等を含め、法定修繕料の範囲内では賄い切れないが、良質ストックの確保のためには捨てておけない問題である。

公営住宅の建設は、構造にもよるが、長くて3年である。管理は鉄筋で70年

に及ぶ。公園・街路等の樹木は、植樹直後は、ショボショボしているが、年を追うごとに成長して立派な樹林群となる。住宅は、反対に、建築されたときが一番美しく、だんだんと老朽化する。これを少しでも、良好な状態に保ってゆくことが住宅管理の宿命的課題である。

4 老朽・狭小木賃住宅の駆逐・建替が急務

大都市の市街地内に点在する老朽・狭小木賃住宅の駆逐とその建替が、自治体住宅政策の中での急務である。これらの殆んどが狭小過密住宅であり、全国平均は、全住宅戸数のうち 14.8%を占めているが、大都市圏では 18.1%と高く、さらに、近畿圏では、19.4%の比率を示している。この種の住宅は、家賃が 8 千円～1 万円、「1 流し」（一部屋と流しだけ）で、まさに、ウサギ小舎並みである。設備共用住宅はもちろん、設備専用住宅であっても、中廊下の薄暗い居住環境や、一棟が上下階に分かれ、1 階は、玄関と 2 階の入口ばかりという木賃住宅で、人間居住を疑わしめる。これらの住宅は、住む所さえあればよしとした時代の産物として、未だ残存しているが、現在では、環境悪化に一役買っている状態である。

この種の住宅が密集している地区から、大いに補助・指導を行って、不良住宅除却、共同建替等に取り組み、人間居住に相応しい住宅に取替えなければ、何の住宅政策ぞやということになる。市街地の一方で、街区が整備され、マンションやゴージャスな戸建住宅、タウンハウス等が建設されても、このような木造賃貸住宅が都市に点在したり、密集したりしている地域がある限り、住宅政策は未だしの感がある。速やかに行政的配慮の下に、可能な地域から建替を進めるべきであって、環境整備費、除却費等の公共的支出はもとより、一時居住施設や公営住宅の活用等、可能な限り、家主や個人に援助するという考え方ではなく、街づくり、都市づくりの施策として整備するという観点から、本格的に対処することが、何よりも重要かつ緊急の課題である。

国では、この木賃住宅地区総合整備事業の制度を創設したが、神戸市では、いち早く、木賃住宅整備マスタープランを策定中で、これに取組み姿勢を示し

ている。また、公営住宅の入居者には、事実上、2分の1なり3分の1なりである。これは、極めて不公平である。

5. 家賃補助制度の検討

公営住宅の対象者は、低額所得者で住宅困窮者というだけで、未だ、明確にその対象が確定されていない。国の定める所得収入基準があり、さらに国は、指導要綱で、所得五分位の第3分位上位、までを対象としているようであるが、これでは、全住民世帯の40~45%をカバーするということになる。この対象者の半分を民間住宅に依存するとしても、残りの半分(20%余)は公営住宅が必要となり、現在の地方行財政の実情から見て、それだけのストックは、事実上、不可能に近い。思うに、まず、対象階層を限定し、抽せん後の入居資格者には可能な限り、公平な取扱いをすることが必要であると考えられる。

問題は、1回の抽せんによって、見事に当選を果し、低家賃の公営住宅に入居した者とそうでない者との不公平である。当選しなかった者たちは、高い家賃の民間住宅に高い敷金等を払って入居しなければならず、それも実力や困窮度の差異に関係なく、ただ、抽せんの結果のみで決定される。一定期間公営住宅に入居した者と、入居できなかった者との生活費支出の差を見ると、敷金・権利金・家賃差など10年間で350万~500万円位の差を生じ、住居費以外の可処分所得に大いに影響を与える。同じ公営住宅入居資格者でありながら、募集戸数が少ないために入居できなかった者に対しては、何らかの方法でカバーすべきであるというのが、家賃補助制度の発想である。

応募資格がありながら、応募して入居できなかった者には、少なくとも、公営住宅に入居するまでの間、民間住宅家賃に対して、公営住宅家賃を越える部分について補助してゆくことが、家を建てずして実施できる住宅政策ではないかと考えられる。理論的には、その差の全額を補助するのが公平であるが、それは財政事情・その他の事由から、半分でも3分の1でもよい、何らかの対策が必要であると思われる。勿論、わが国では、欧米先進国と異なり、住宅は、個人が求めるべきものであつて、国や地方公共団体が保障するものではないとされている。しかしながら、公営住宅の入居者には、事実上、2分の1なり3分

の2の補助がなされている関係から、家賃もその割で安価である。入居できなかった者は応募資格がありながら、抽せんの結果、ふり落されて何の援助もない。このあたりに、低額所得者に対する住宅政策の課題が潜んでいるように思われる。

勿論、これらを実施する上においては多くの問題をはらんでいる。かなり、条件を限定してかかる必要があるし、手間ヒマをかけて調査することも欠かせない。加えて、財政上の問題もある。諸事情を前提に検討を加え、住宅政策は住宅政策として公平性を追求することが必要である。

6 住宅情報・住宅統計の整備

住宅問題を論じ、検討・実施するに当って、情報・統計・資料等の貧困を感じる。住宅統計調査・住宅需要実態調査等もあるにはあるが、5年に一度の調査であって、それも、十分な資料とはいえない。マクロの状況把握で国全体の大まかな動向を把むには有効であるが、地方自治体にとっては、区域内の地域地域の実態把握が必要である。住宅は、殆んどが公的施設ではなく、民間資産であって、公的資金による住宅といえども、金融公庫の償還が終れば、全く民間住宅であるし、公団・公社の分譲住宅も売却後は同様である。それだけに、その実態把握は困難である。そういった中で、概念的に住宅政策を推し進めなければならないところに課題がある。

一方、住民側にとっても、各事業主体はバラバラであり、当然、窓口も別々である。公営住宅一つをとってみても、県営・市営それぞれ窓口は異なるし、申込時期もマチマチである。どの地域にどんな住宅があるのかよくわからないし、公共・民間各事業主体がそれぞれの思惑の中で、計画・建設・募集が行われるので、住民は戸惑う。何か、住民の側に立った住宅情報センターのようなものができて、住民のニーズに対応できるとすれば、もっと住宅問題の解決に役立つものと思われる。住民生活に一番密着した自治体が、計画・建設・入居・分譲・賃貸・住替・家賃等の情報を総合的に一元化し、住民の利便に供することが必要であろう。

7. 建築紛争における自治体の姿勢

市街地の貴重な土地を、高度に有効利用することについて、異論をさしはさむ余地はない。10数年来、このような時勢の中にあつて、環境問題と建築問題との間に立たされているのが自治体である。都市計画にもとづく用途地域制によって、自ずから、用途別、容積率、建ぺい率等が定められているが、市街地において、しばしば、建築紛争が起きる。

住宅企業者は、建築基準法に照らして、合法的な設計を行い建築しようとするが、その周辺の古くからの住民が既得の環境を守ろうとして、工事迷惑、風害、日照、通風、完成後のプライバシー、景観の悪化、延いては眺望の侵害、電波障害等を理由に、地区住民で猛反対運動を繰り広げ、建築紛争は激化する。その処理、対応に要する直接経費や、長期化のための金利負担増などが、実は、ストレートに事業費の増に結びつき、延いては、マンション等の分譲単価にハネ返って高額住宅となり、需要者負担に拍車をかけている。

これらの問題も、確かに両者にいい分があるが、法治国家である以上、法定通りに設計、実施して差止められることは不合理極りない。特定行政庁は、所定の期限内に、確固たる姿勢で建築確認をすべきであつて、あとは、周辺同士の話合いに任すべきであるし、さらに進んで差止め仮処分申請等は、行政以外の機関に委ねるべきであろう。もっとも、確固たる姿勢で確認をする以上は、あくまで、合法的・合理的土地利用の規制が必要であつて、無暗に容積率を高めたり、建ぺい率を緩めたりして周辺住民の批判を生むようなことがあつてはならない。

市街地の土地利用については、容積率一パイの建築物が並列する方がむしろ都市景観上も好ましいし、ブライト現象を生じている市街地部の活性対策にもなるものと思われるが、あくまで住宅の場合、先住、新住両住民の人間らしき居住が確保されるということが判断基準でなければならない。

8 おわりに

以上、数点にわたつて、自治体住宅政策の課題を掲げたが、一々、現実の処

理としては困難な問題ばかりである。その課題は、時代と共に解決され消失していくものもあれば、さらに新たな発生を呼ぶこともある。概して、課題は蓄積され、後へ後へと残されていくものである。それでこそ、逆に、人間生活の思考、発展があるのかも知れない。

住宅は、どこに建設されることが一番行政効率が大きいのか、人口密度、居住者の属性、公共公益施設の状況等を地域別に調査検討し、住宅立地計画を策定して、できる限り、それに準拠した場所に住宅を建設することが必要である。公営住宅などは、居住立地限定階層の多い低額所得者階層のための住宅であるから、自ずから、その立地は決定されよう。

また、公営住宅は、種別を廃止し、現行の2種住宅や特定目的住宅に限定して、福祉路線に徹した住宅建設を行い、1種階層には、別途、国民住宅・市民住宅として、補助体系の異なった新たな住宅政策を展開するのも一策ではないかと考える。

さらに、今後、空家住宅の増加に伴い、一般住宅の住み替え問題や住戸併合、住戸改善が重要な政策課題になるものと思われる。

思うに、住宅政策は、当初、所得階層別に巧妙に組立てられ、公営・公団・公社・公庫融資という風に、それぞれ、幅を持ちながら守備範囲の中で、役割を果たしてきた。しかし、時の流れは、その役割分担を乱し、その体系を混乱させたのである。これらの体系を、いま再構築することも必要であるが、要は、最初に述べたように、住民の住宅ニーズに合致した住宅政策の展開である。

自治体の立場で、この理念をベースに、住宅基本法の制定を呼びかけることも必要であり、地道な課題解決の努力も重要であるが、他の公共政策の中で遅れ勝な住宅政策を、住民の総意でもって行われることが、自治体住宅政策の基礎的課題であろう。

（以下、本文は省略）

田中 啓 著

（以下、本文は省略）

2 住環境の現状

神戸市の住環境の現況を把握するため、人口密度と老朽住宅及び木造共同住宅の分布について調査した。

その結果、特に人口密度が200人/ha以上の区域については、一部を除いて、灘区から長田区に至る中央4区を中心に分布しているのので、ここではこの区域を中心に住環境の現状について検討してみることにしたい。

- 調査対象区域 神戸市の既成市街地
- 調査単位 町丁単位
- 調査項目 (イ)人口密度(昭和50年国調により200人/ha以上の区域)
(ロ)老朽住宅(戦前住宅率が30%以上の区域)
(ハ)木造共同住宅(長屋を含む木造共同住宅率が50%以上の区域)

尚、老朽住宅、木造共同住宅の分布については、建物の課税台帳に基づくところの建築物・土地現況集計解析“Kobe '75”に基づいたものである。

(1) 中央4区の概況

① 面積

神戸市の面積は約548.09km²(昭和57年3月現在)であり、その約37%にあたる約200.98km²の部分が市街化区域である(表一参照)。

表一 各区の都市計画区域・市街化区域・人口集中地区(昭和55年)

行政区	都市計画区域	市街化区域		人口集中地区 面積(km ²) (S55)	人口集中 地区面積 市街化区 域面積
	面積(km ²)	面積(km ²)	面積比(%)		
東灘	34.14	25.37	74.3	22.9	0.90
	28.39	12.25	43.1	10.8	0.88
中央 兵庫	22.78	14.46	63.5	14.5	1.00
	14.36	9.00	62.7	9.5	1.06
北 長田	242.46	46.12	19.0	9.7	0.21
	10.72	9.93	92.6	9.8	0.99
須磨 垂水	27.19	20.60	75.6	11.7	0.57
	29.79	26.97	90.5	16.3	0.60
西	138.26	36.28	26.2	4.3	0.12
合計	548.09	200.98	36.7	109.5	0.54

区別に市街化区域の面積をながめてみると、中央4区においては、灘区を除いて6割以上が市街化区域となっており、特に長田区においては9割以上が市街化区域となっている。

また、市街化区域と昭和55年人口集中地区（昭和55年国勢調査区を基礎単位として、人口密度が約4,000人/㎥以上で、この高い密度が集団として合計5,000人以上まとまっている範囲）の面積との比較を行った場合、人口集中地区面積の市街化区域面積に対する比率が、中央4区において軒並み高い値となっている。

特に、中央区、兵庫区においては、人口集中地区面積が市街化区域面積を上まわるという結果となっている。

② 人口

神戸市の人口は昭和57年末の推計で138万4,922人となっており、これを全国的にみると札幌に次ぐ第7番目の都市となっている。

神戸市制施行以来、急速に人口の伸びを示し、大正9年には東京、大阪に次ぐ全国第3位の大都市となった。しかし、第2次世界大戦により、神戸、大阪を中心に大きな被害を受け、一時、人口は大幅に減少した。

戦後は人口が急速に上昇してきたが、昭和50年頃を契機に伸びが鈍化している。しかし、昭和40年代からのポートアイランドの埋立てや、内陸部の新開発等の成果もあって、近頃では、ゆるやかではあるが上昇傾向を示しはじめた。

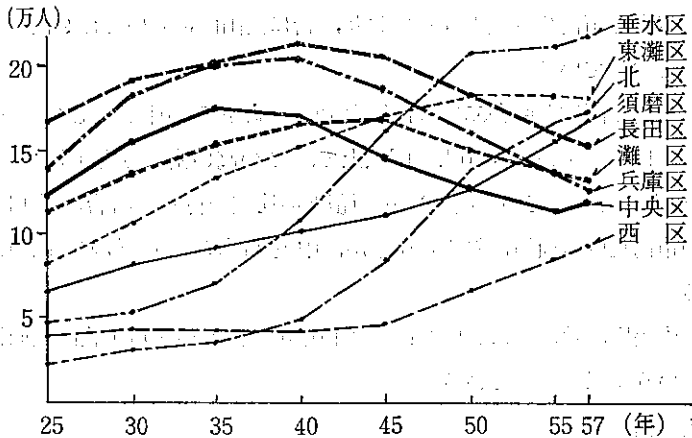
これを区別にながめてみると、西区、北区、須磨区においては、現在、宅地開発が進行しており、昭和45年頃から増加傾向が続いている。

次に、垂水区、東灘区においては、昭和30年代に宅地開発が進み、それに伴って人口も増加してきたが、昭和50年以降、人口が横ばいから減少傾向を示している。

一方、中央4区においては、昭和35年から40年にかけて、人口がピークを迎え、急速に減少の一途を辿っている（図-1参照）。

人口の絶対数を、昭和25年と昭和57年とを比較すれば、灘区を除き、いずれも減少している。

図一1 行政区別人口の推移



ただ、昭和55年から57年にかけて、中央区で人口が若干増加しているが、これはポートアイランドの完成に伴い、人口2万人の住宅都市をめざして、住宅建設が進行してきたことにも大きく起因するであろう。

③ 用途地域

神戸の市街地は、山麓部、市街地部、臨海部という典型的な三層構造を形成しており、用途地域もこの地形上の特質に合わせて、住居系、商業系、工業系というパターンで指定されている(図一2参照)。

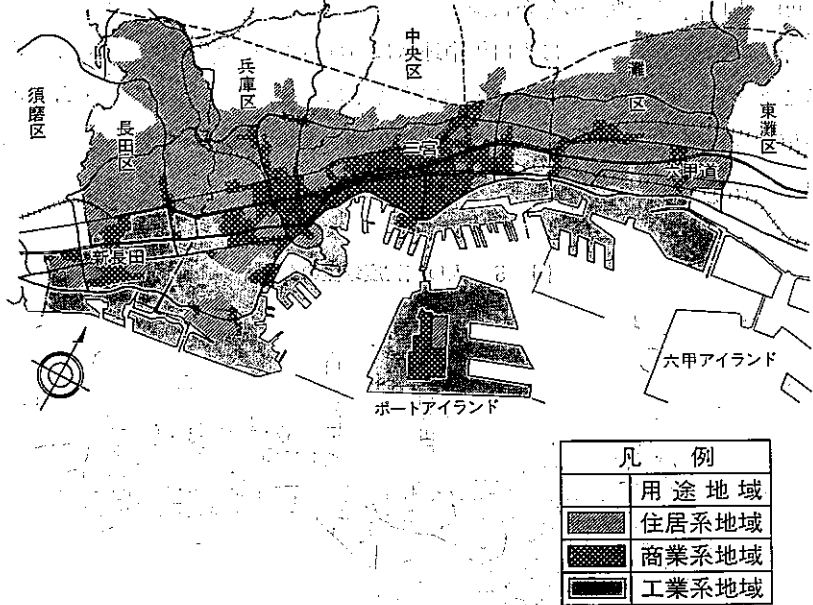
住居系の用途は、北区が圧倒的に高く、中央4区のものを含しても、その半分にも満たない。商業系の用途については、中央区をトップにおおむね中央4区で高い比率を示しており、これらを合計すると約68%にものぼり、神戸市の経済活動が中央4区を中心として行われていることがわかる。

工業系用途については、西区を除いては、東灘区と中央4区で大きなウエイトを占めている。

西区については、近年の工場3法の規制にともなって、西神工業団地等へ政策的に移転促進を図っているため、ウエイトが高くなっていると考えられる。

東灘区や、中央4区を中心とした工業系の地域においては、工場3法の規制にともなって、益々、土地利用の転換が予想される(表一2参照)。

図一 用途地域の指定状況



表一 各区における用途地域の配分

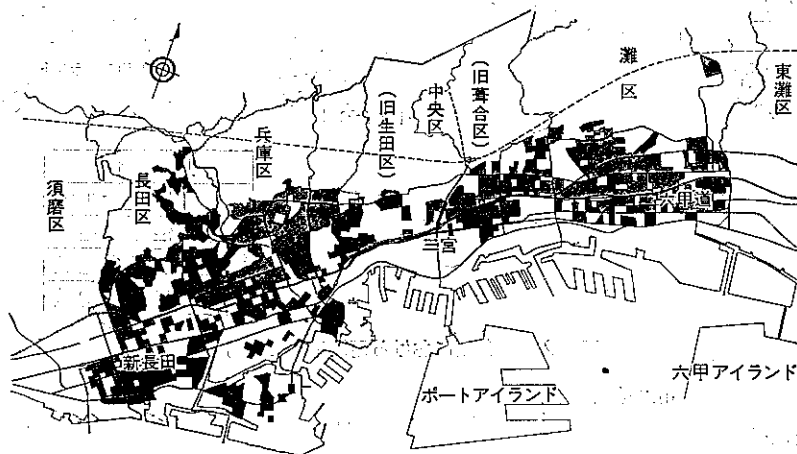
用途地域		住居系	商業系	工業系
行政区				
	灘	5.4%	6.1%	9.0%
中	央	2.4	38.0	17.9
兵	庫	2.4	17.0	9.0
長	田	3.9	7.0	8.6
	小計	14.1	68.1	44.5
東	灘	9.6	7.6	27.8
須	磨	12.3	7.9	1.9
垂	水	16.6	5.2	2.4
	北	28.8	6.9	2.7
	西	18.6	4.3	20.7
	合計	100.0	100.0	100.0

注) 住居系; 第1種住居専用地域, 第2種住居専用地域, 住居地域
 商業系; 商業地域, 近隣商業地域
 工業系; 工業専用地域, 工業地域, 準工業地域

(2) 人口高密度地区の分布状況

今回の調査では、一般に人口集中地区における人口密度が100人/ha程度であることから、昭和50年国勢調査の結果をもとにして、中央4区において、町丁単位で人口密度200人/ha以上の地区を抽出し、その分布状況を図示してみた(図一3参照)。

図一3 人口高密度地区の分布



全体として言えることは、人口の高密な地区の分布が、原則として山麓部、臨海部の一部を除き、市街地の中央部に広がっていることである。

しかし、これを個別にながめてみた場合、おおむね都心部を中心として、東西で分布の状況が大きく異なっていることがわかる。

都心部以東においては、用途地域の指定についても、山麓部、市街地部、臨海部の三層構造におおむね対応すべく、山麓部は住専系、市街地部は主として住居地域、臨海部、特に国道43号、2号以南は工業系となっている。

図一3に示されている人口高密度地区は、主として住居地域を中心に分布していることがわかる。

これをもう少し詳細に調べてみると、灘区においては、国鉄と阪急にはさまれた、ほぼ中央部において人口が特に高密になっており、中には700人/ha以上の町丁も存在している。

また、旧葺合区においては、国鉄、阪急に臨接している地区周辺において、特に人口密度が高くなっている。

旧葺合区の南西部の一带については、戦後、イーストキャンプとして米軍に接収されていた地区であり、昭和29年に解除されたものの、空地が多く、土地の高度利用がまだ十分になされていない地区であり、人口密度は低くなっている。

都心部（旧生田区中部）の人口密度は相対的に低くなっているが、ここではおおむね商業地域となっていることから、都心部の商業のあり方が、職住近接型から、就業地としての商業形態へ移行していることがわかる。

特に、昭和40年代からの地価の高騰、都心における中心核の、神戸・元町周辺から三宮周辺への移行、さらには、それに伴う公的な再開発事業の施行等が大きなインパクトとなり、このような傾向が進んできているものと考えられる。

しかし、最近になって、都心部の利便性が若干みなおされ、一部の地域において、マンション等の建設が行われているところもあり、今後、わずかではあるが、人口の増加も期待できよう。

都心以西については、人口高密度地区の分布が都心以东ほど住居地域を中心として明確に分布しておらず、住専系や、工業系の用途地域となっている地区においても分布しており、しかも分布の状態が、比較的分散した形となっていることが対照的である。

一般的にみて、都心以西の兵庫区、長田区の市街地としての特徴は、港湾関連産業や、鉄鋼、ゴム、マッチ等の製造業に従事する労働者を主体とした市街地形成が行われていることであり、その結果、一応、用途地域についても三層構造を大前提としながらも、比較的市街地中央部にまで工業系の用途地域が広がっており、住居系、商業系用途と三つ巴に混在している。

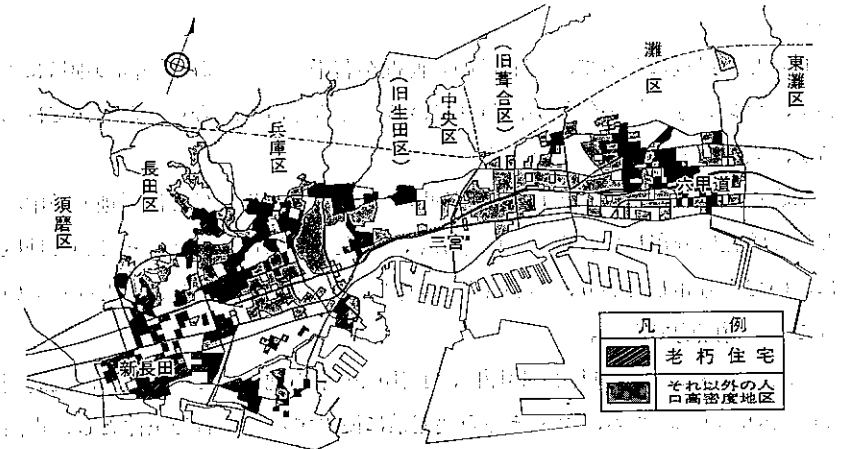
その結果、工業系用途の地区においても人口高密度地区が分布しており、特に長田区を中心に住工混在地区が形成されている。また、山麓部においても人口高密度地区が多く見うけられるが、このあたりには急傾斜地崩壊危険区域が多く、宅地防災上問題の多い地区となっている。

(3) 老朽住宅の分布状況

老朽住宅については、前に述べた200人/ha以上の人口密度を有する人口高密度地区において、町丁単位で戦前住宅の割合が30%以上存在する地区を抽出した。これは全市で戦前住宅の割合が約2割を示しており、ここではとりあえず30%以上の地区を対象とした(図-4参照)。

神戸の市街地は第2次世界大戦により、10数回の爆撃を受け、市街地の約6割にあたる1,950haが罹災している。罹災地としては、東灘区から須磨区にかけて全域に及んでいるが、特に旧葺合区を中心に大きな被害を受けている。この結果、市街地の中心部には戦前住宅の割合が約3割に達している。人口高密度地区に限定して見ると、戦前住宅の割合が約5割に達している地区も数箇所ある。

図-4 老朽住宅の分布



しかし、その中で比較的罹災を免れているのは、港湾施設を中心とした臨海部を除いては、中央4区のうちでは、山麓部全域と、灘区の国鉄六甲道を中心に北西から南東に至る部分、兵庫区の南部、長田区の国鉄沿線を除くほぼ全域がそれにあたる。

図一4に示している老朽住宅の分布している地域は、当然のことながら、罹災を免れた地域とほぼ一致している。

また、灘区、中央区の山麓部も罹災を免れた地域で、今でも戦前からある住宅が多く見うけられ、中には、かなり良質の住宅が残っている地区も見うけられるが、このあたりは前に述べた人口高密度地区からは外れているので、図一4には表示されていない。

図一4では、一律に老朽住宅率30%以上の地区を対象としているので、都心以东と以西では広がりについてはあまり相違がないように見えるが、より比率の高い地区の分布を調べてみると、都心以西、特に、兵庫区の臨海部と山麓部、長田区臨海部から山麓部にかけての地区において、高い密度で分布していることがわかった。

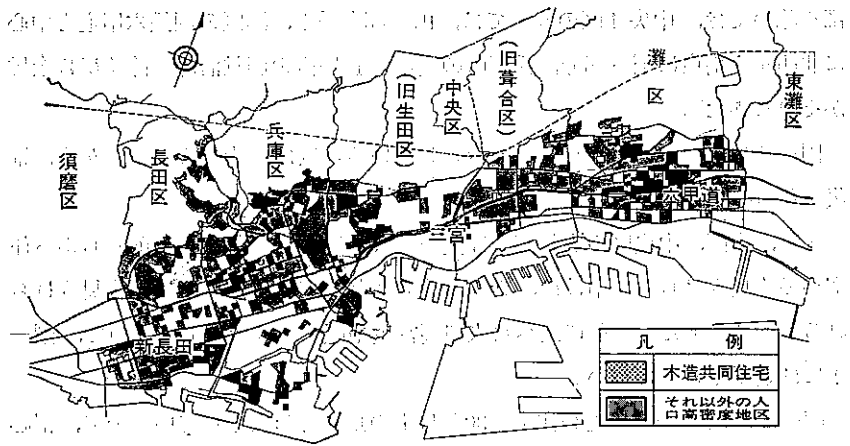
このあたりの市街地は、兵庫区の臨海部を中心にしだいに西側へ市街化が進んだ地域であり、耕地整理を中心とした基盤整備により、現在あるような整形な格子状の街区パターンが大正末期にはほぼ完成している。従って、特に兵庫区の臨海部は古い住宅が多く、中には明治以前の住宅が修復されながらも、今なお残っている地区もある。

また、同じ戦前住宅と言っても、その中味は一律ではなく、老朽化しているとはいえ、住宅形式、規模等の面においては良好なものも見うけられる。

(4) 木造共同住宅の分布状況
 一般に木造共同住宅といっても、木質アパートといわれるものから、文化住宅、長屋にいたるまで、形式も異なるし、建築年次、住戸規模、設備等、その態様は大きく異なっている。

今回の調査においては、200人/ha以上の人口高密度地区において、過半の50%以上木造共同住宅が分布している地区を抽出している(図一5参照)。

図一五 木造共同住宅の分布



一般に、我国の都市型住宅といえば、長屋建住宅が主流となってきたが、特に、戦後、大都市へ流入する若年労働者向け住宅の大量供給という社会的要請の中で、木賃アパートや文化住宅を中心とした低質の木造共同住宅が多く建設されてきた。

このような木造共同住宅は、生活水準の向上に伴って、しだいに、規模、設備等の面において改善されてきてはいるが、日照、通風、接道等の面においても問題が多く、建設戸数も低下の一途を辿り、空家率も増大する等、益々、建替の必要性が強く叫ばれるようになってきている。

図一五から全般的に言えることは、上に述べた理由から、戦前住宅率の高い地区においては長屋が中心となっており、そうでない地区においては、木賃アパート、文化住宅の比率が高くなっているということである。

区別に見ていくと、まず灘区においては、阪急の北側から阪神に至る地域において多く分布しているが、特に国鉄の北側において著しくなっている。

この地区では、長屋を中心とした木造共同住宅が多いが、文化住宅についても、老朽長屋を一部改造したようなものも見うけられる。また、木賃アパートについては設備共用の小規模なものが多い。

さらに、阪急以北については長屋が大部分をしめているが、木賃アパートは阪急沿いに比較的大規模なものが多い。

旧葺合区では、第2次大戦で住宅の大半が罹災しており、木造共同住宅が50%以上も分布している地区は抽出されていない。しかし、戦後の木賃アパート、文化住宅の分布だけを調べてみると、国鉄、阪急を中心に、南北にその分布が広がっている。

この地区の木賃アパート、文化住宅の大半は戦後間もない時期に建てられたもので、いわゆる“バラック”と称されるものが多く、規模も極めて狭小なものが多い。

また、旧生田区においては、西部の大倉山公園の東側一帯で木造共同住宅が多く分布している。

兵庫区においては、山麓部と山手幹線沿い、兵庫運河以南の臨海部において木造共同住宅が多く分布している。山麓部は戦前長屋が主流を占めており、老朽化が著しくなっているが、規模、住宅形式等の面では良好なものが多い。

これは市街地中央部、南部の住宅が、重化学工業の発展に伴って、大量に流入した労働者の受け皿住宅としての意味をもっていたのに対し、山麓部の住宅は工場等の管理職を中心とした層に対する住宅としての位置づけがあったからであろう。

長田区においては、山麓部と山手幹線沿い、山陽と国鉄の間、国鉄以南において木造共同住宅が多く分布している。山麓部は昭和30年代から40年代にかけて急速に市街化したところであり、長屋よりも、木賃アパート、文化住宅が圧倒的に多く分布している。それ以外の地区においては長屋が圧倒的に多いと考えられる。

市街地中央部から南部にかけての住宅については大半が戦前長屋で、一部を除いて平屋建て住宅が多い。

また、特に国鉄以南の地域は西神戸の大きな商業核となっているが、一部修復はなされているものの、人口の老齢化と商業ポテンシャルの低下に伴って、一体的な建替えが望まれているにも関わらず、あまり根本的な改善を見るに至

が、図一五の市街地整備計画の図面からは、図一六の要整備地区は読み取れない。

(5) まとめ

これまで、人口高密度地区、老朽住宅、木造共同住宅の分布状況を個別に見てきたわけであるが、これらが重なりあった地区の分布を見ると、図一六のように特に中央4区において整備を要する地区が明らかになる。ここでは、この地区を“要整備地区”と呼ぶことにする。

要整備地区は、灘区中央部、中央区の大倉山公園周辺、兵庫区山麓部、山手幹線の周辺、兵庫運河以南、長田区の山手幹線周辺、山陽と国鉄の間、国鉄以南の地域に主として分布していることがわかる。

これらにこれらの地区に一般的に共通していることは、①生活の利便性が比較的高いこと、②人口が減少し高齢化していること、③所得水準が比較的低いこと、④空家が増加していること、⑤公園等生活関連施設が不足していること、等があげられる。

しかし、これらの地域に居住する住民にとりては、住環境上の問題はあっても、どこに住み続けたいと考えている人も多く、また、住宅を建替えたくても、権利関係や建替え資金の面で頭を悩ませている人も多いようである。

以上を踏まえ、市街地整備計画の策定にあたっては、次のように考える。

3 要整備地区における住環境整備の方向

これまでの市街地整備は、公共施設整備を主とした整備を行ってきており、都市基盤としては一定の水準を確保してきたと言える。

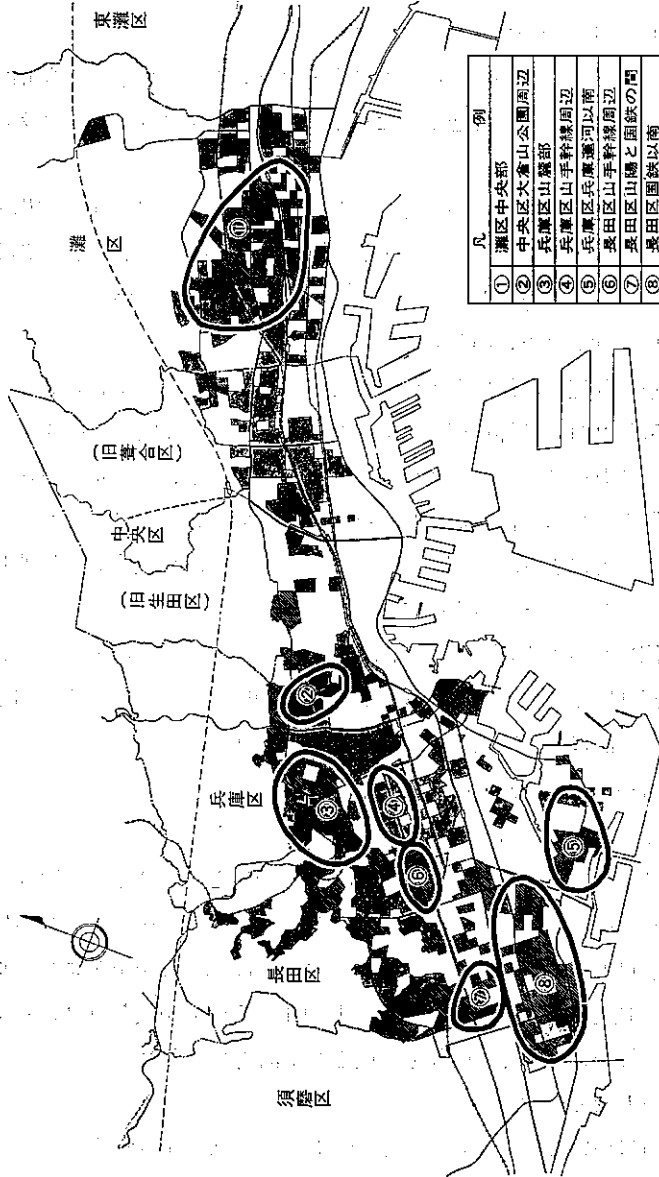
しかし、よりきめ細かな住環境という点では、これまで述べてきたようにまだ不十分な点が多いといえる。

これからの市街地整備は、現在まで築きあげられた都市としての集積を大いに活用する一方で、住民の定住化志向に応えうる魅力ある都市づくりを柱に、住民のエネルギーを積極的に活用しながら進めていくことが望まれる。

神戸市ではこのような観点に立ちながらソフト・ハード両面にわたる施策を実施してきている。

以下に、市街地整備計画の策定にあたっては、このように考える。

図-6 要 整 備 地 区



(1) ソフト面での対応

① “市街地整備のマスタープログラム”の検討

市街地整備を進めていくためのマスタープランと、整備手法、整備主体、優先順位を示すプログラムを包括した“市街地整備のマスタープログラム”を検討している。

神戸市としては市街地整備のための基本的な柱として“市街地整備のマスタープログラム”の確立を図り、さらに実効あるものにするために、都市再開発法に基づく“再開発方針”に盛りこんでいきたいと考えている。

② 住民参加システムの確立

住民発意を前提に、住民を主体としたまちづくりを積極的に進めていくために、昭和57年2月に“神戸市地区計画及びまちづくり協定等に関する条例”を施行した。これは“まちづくり協議会”として認定された地元組織が“まちづくり提案”として将来像を提案し、それにそって、市長と“まちづくり協定”を締結することにより、住民と行政とが一体となり、住民意向を反映したまちづくりを誘導しようとするものである。

この条例に基づくまちづくりは、長田区山麓部、中部、南部のそれぞれ丸山、御管、真野地区で実践されており、特に真野地区では“まちづくり協定”の締結、都市計画法に基づく地区計画の決定が行われている。

③ まちづくり促進制度の活用

神戸市では、住民の自主的なまちづくりを支援するため、地元組織に対し、技術的援助や、活動資金として年間50万円を限度として3年間に限り助成する“まちづくり助成制度”や、関係権利者が3人以上で共同して、3戸以上の建築物を3階以上の耐火建築物として計画する場合に、神戸市がコンサルタントを派遣し、技術的援助を行う“建築物共同化計画助成制度”（コンサルタント派遣制度）等をまちづくりの促進手段として活用してきた。

(2) ハード面での対応

ハード面については、特に要整備地区において次のような事業を進めてきた。

まず、灘区中央部では、国鉄六甲道駅周辺において再開発事業を実施している。駅南については市街地改造事業として約1.72haの整備を昭和53年度に終了したが、駅北については約1.3haを昭和52年度から第1種市街地開発事業として施行している。

また、国鉄東灘貨物駅の北東の区域で区画整理事業を施行している。この地域は都賀川をはさんで、西側の河原西地区（約14.4ha）と東側の河原東地区（約6.8ha）に分かれ、それぞれ、昭和54年度から60年度、昭和52年度から57年度にかけて事業を施行している。

中央区の大倉山公園周辺については、約3haの地区において住宅地区改良事業が実施されている。

兵庫区の山手幹線の周辺においては、山手幹線の北側約13.5haの帯状の上沢地区において区画整理事業が昭和53年度から施行されている。

長田区の山手幹線周辺においては、約8.5haの地区において住宅地区改良事業が進められている。

また、南部の真野地区では、前述のまちづくり協定、地区計画と並行して、約39haを住環境整備モデル事業として昭和56年度から事業を進めており、その第1段としてモデル分譲住宅（14戸）が完成している。

これらの事業実施により、要整備地区における住環境がかなり改善されるものと期待できるが、事業未着手の地区においても、市街地整備のマスタープログラムの検討をふまえ、必要に応じて、整備手法の検討を進めていく必要がある。

4 おわりに

本稿では、中央4区に焦点をあて、人口高密度地区、老朽住宅、木造共同住宅の分布について概観し、要整備地区における整備の方向について述べてきた。

しかし、市街地における本格的な住環境整備はようやくスタートラインに立ったにすぎない。

神戸市における木賃対策の現状について

下村 繁 弘
(神戸市住宅局計画課長)

1. はじめに

民営の木造賃貸住宅（いわゆる木賃住宅）は、昭和30年代から昭和40年代のはじめにかけて、戦後の経済復興・成長にともなう大都市への人口集中期に、その多くが建設されている。ところで、人口集中に伴う、著しい住宅不足を背景として建設されているところから、現在の住宅水準からみると、規模や設備ばかりでなく、日照や道路条件なども不十分であり、市民の居住水準の確保や住環境の向上をはかるうえで、これら木造賃貸住宅対策が大きな問題となっている（写真一1）。



写真一1 低質な民間木造賃貸住宅

国においては、昭和57年度に「木造賃貸住宅地区総合整備事業」を創設し、東京・大阪・名古屋の3大都市圏での木造賃貸住宅の建替えを促進し、併せて住環境整備を総合的に行おうとしている。

神戸市では、国の制度化にあわせて、昭和57年度に、市内の木造賃貸住宅の分布状況や経営者等の意向調査などを実施し、58年度については、木造賃貸住宅地区の現況調査、及び具体的な建替えに対する補助を行いたいと考えている。

今回は、神戸市における木造賃貸住宅対策の現況について論述するが、ま

ず、国の木造賃貸住宅地区総合整備事業制度の内容を紹介したうえで、本論に入ることにしたい。

2 国の木質対策制度について

昭和57年度に創設された、「木造賃貸住宅地区総合整備事業」は、3大都市圏の木造賃貸住宅が集中している地区において、これらの住宅の経営者等が、現在の建物を、よりよい構造・設備などもつ住宅に建替えるのを、援助するために設けたもので、民間のエネルギーを活用しつつ、低廉な木造賃貸住宅の建替えの促進と、住環境整備を併せて進めることを目的としている（表一1参照）。

同事業の順序は、まず市町村（特別区を含む。以下同じ）が、木造賃貸住宅の集中している地区を調査し、その整備のためのマスタープラン（整備計画）作りを行う。そして、同計画について国の承認を得たうえで、整備を行うべき地区（総合整備地区）の指定をする。そして、この整備計画に基づいて、木造賃貸住宅の経営者等が木造住宅などの建替えを行う場合は、市町村はそれに対して助成することになる。また、必要があれば、市町村は低賃住宅の買い上げや、特に低質な木造賃貸住宅が密集している地区については、これらの木造賃貸住宅を集団的に建替え、あわせて公園・生活道路など公共施設の整備をすることもできることになっている（図一1参照）。

前述の建替え助成の対象は、①既存建物（木造賃貸住宅など）の除却等に要する費用 ②新築される住宅の設計費用 ③新築される住宅の工事費のうち、共同施設とみなされる部分の工事に要する費用、などとなっている。

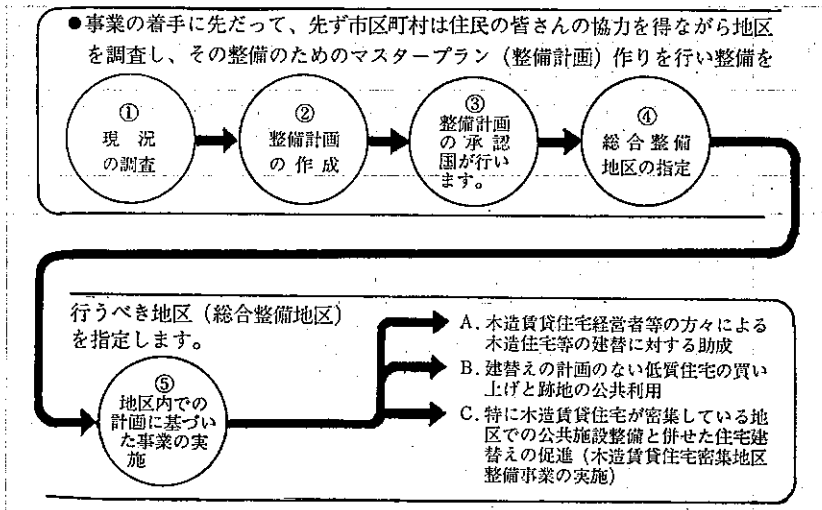
助成金の額は、①～③の費用の合計の3分の2までで、その半分ずつを国と市町村が負担する。なお、個人で建替える場合は、①についてのみ助成を受けることができ、2人以上の地権者による共同建替えの場合は、①～③全てについて助成を受けることができるようになっている。

表-1 木造賃貸住宅地区総合整備事業の概要

目的	三大都市圏の低賃木造賃貸住宅が多い地域について公共・民間が役割分担して、これら低賃木造賃貸住宅の重点的・効率的な共同建替え等による良好な市街地住宅の供給及び公共施設・地区施設の整備等による住環境の整備を、総合的・計画的に行うことを目的とする。									
対象地区	三大都市圏の既成市街地、近郊整備区域等で低賃な木造賃貸住宅等の除却、良好な住宅の大量供給及び公共施設、地区施設の整備等による住環境の改善を総合的かつ重点的に行う必要があると認められるおおむね 20 ha 以上の規模の地区。									
事業主体	地方公共団体									
制度概要	<p>① 整備計画の作成</p> <p>② 木造賃貸住宅経営者等による建替えの促進</p> <p>① 住宅金融公庫の土地担保賃貸住宅の貸付要件の緩和 建物・敷地規模 1,000㎡以上 → 500㎡以上 階数 3階以上 → 1種住専の場合 2階以上</p> <p>② 建替えを目的とした木造賃貸住宅等の除却に対し、除却費の一部を補助</p> <p>③ 共同建替えの場合、①②に加えて設計費、共同施設整備費の一部を補助</p> <p>③ 木造賃貸住宅密集地区整備事業の実施 総合整備地区の中で、低賃木造賃貸住宅が特に密集していること等により住環境の劣っている次の要件を満たす地区において、必要に応じ地方公共団体が木造賃貸住宅等を買取除却するとともに道路、小公園等の地区施設の整備を行い、住宅を従前の経営者等が建設する。</p> <p>④ おおむね 0.15 ha 以上</p> <p>⑤ 低賃木造賃貸住宅が全戸数の 50% 以上</p> <p>⑥ 住宅戸数密度が 80 戸/ha 以上</p> <p>④ 整備地区内における関連施策</p> <p>① 従前居住者等の対策 ・従前居住者の公的住宅への入居の斡旋 ・再開発住宅の建設</p> <p>② 公的住宅等の用地の先行取得</p> <p>③ 住宅地関連公共施設整備促進事業の活用による公共施設の整備</p> <p>④ 住宅・都市整備公団の参画</p> <p>⑤ 税制上の措置 木造賃貸住宅を良好な賃貸住宅に買い換える場合の所得税の課税の繰延べ措置を講ずる。</p>									
国の補助 および整備 負担区分	事業種別	④ 木造賃貸住宅地区 総合整備事業			⑤ 木造賃貸住宅密集地区 整備事業			備 考		
	区分	国	地方公共 団体	木賃 経営者等	国	地方公共 団体	木賃 経営者等			
	整備計画の作成	1/2	1/2	-	-	-	-			
	建替え 促進	木賃住宅等の除却費	1/3	1/3	1/3	-	-		-	借家人に対する 補償費含む。
		設計費（共同建替えの場合）	1/3	1/3	1/3	(1/3)	(1/3)		(1/3)	
		共同施設整備費（.....）	1/3	1/3	1/3	(1/3)	(1/3)		(1/3)	
	密集 地区 事業	木賃住宅 等の買取 除却	-	-	-	1/2	1/2		-	
		除却を公共施設 の用に供する場合 （正記以外）	-	-	-	1/3	2/3		-	
	公的 先行 取得 等の 用地	地区施設 の整備	-	-	-	1/2	1/2		-	
		用地費	1/2	1/2	-	(1/2)	(1/2)		-	取得に要する費用 の50%について
当該用地に係る建物の買取 除却費		1/2	1/2	-	(1/2)	(1/2)	-			
	家賃等補てん費 木賃住宅等居住者を公的 住宅に斡旋する場合の家 賃等相当額	1/2	1/2	-	(1/2)	(1/2)	-			

() 内は、密集地区整備事業地区についても④の補助を適用できるという意味である。

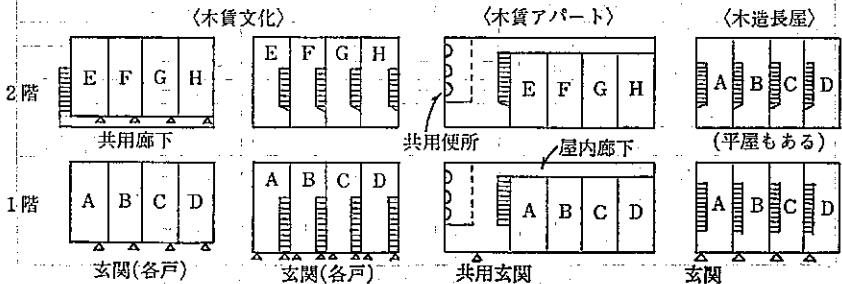
図一 木造賃貸住宅地区総合整備事業の手順



3 神戸市における木造賃貸住宅等の現状

広義の「木造賃貸住宅」としては、いわゆる木造賃貸住宅と木造長屋を含んだ意味で使われているが、本稿では住宅統計調査の用語により、木造賃貸住宅を「共同住宅・民営借家・木造」と定義し、設備専用のものを「木質文化」、設備共用のものを「木質アパート」とする。そこで、木造長屋も含んだ意味で使う場合は、「木造賃貸住宅等」と呼ぶことにしたい（図一2参照）。

図一2 木造賃貸住宅等の種類



神戸市における木質対策の現状について

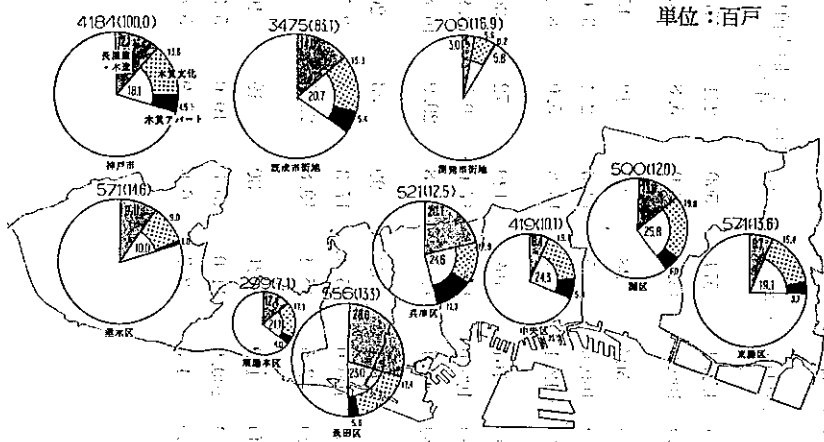
ここでは、市内の木造賃貸住宅等の現状、及び木造賃貸住宅入居者・経営者の状況について、昭和53年住宅統計調査（総理府統計局）、まちデータ KOBE '80（神戸市都市計画局）、昭和57年木造賃貸住宅経営・居住実態調査（神戸市住宅局）の結果により述べてみたい。

(1) 木造賃貸住宅等の現状

① 全住宅戸数の30%を占める

市内には、昭和53年10月現在、41万8,400戸の住宅（空家等除く）があり、そのうち木質文化・木質アパートが7万6,100戸（18%）、木造長屋が5万700戸（12%）で、合わせて30%を占めている。また、その95%が既成市街地（北区・西区・北須磨除く）にある（表一2、図一3参照）。

図一3 木質住宅等の状況（戸数）—神戸市、区別—昭和53年住宅統計調査



② 全住宅戸数に占める比重が低下

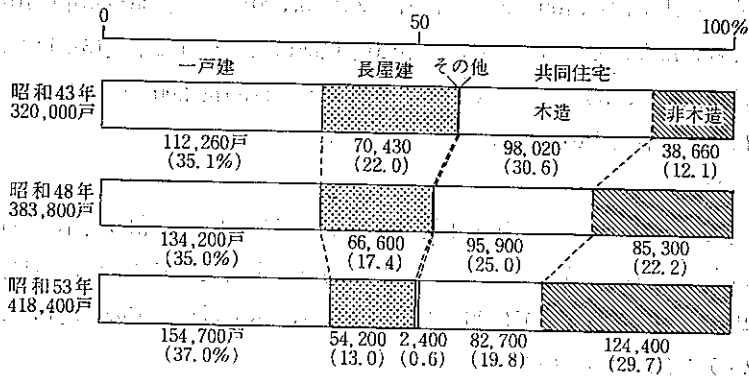
昭和43年には、全住宅戸数の半分以上を占めていた木造共同住宅・長屋建住宅は、10年後の昭和53年には、全住宅戸数の3分の1に減少している（図一4参照）。

表2 木質住宅等の状況(戸数)*1 一神戸市、区別一昭和53年住宅統計調査

	神戸市		東灘区		灘区		旧葺合区旧生田区 中央区		兵庫区		長田区		須磨区		垂水区		既成 市街地		開闢 市街地*2	
	全住宅戸数(百戸)	(%)	571	13.6	500	12.0	241	178	521	556	159	159	299	609	3,475	709	486	21	95.9	4.1
長屋建・木造(百戸)	507		38	7.5	69	13.6	12	15	108	128	128	63	46	486	21					
構成比(%)	100.0		7.5	13.6	13.6	13.6	2.4	3.0	21.3	16.8	16.8	8.3	9.1	95.9	4.1					
全住宅比(%)	12.1		6.7	13.8	13.8	13.8	5.0	8.4	20.7	24.6	23.0	12.4	9.1	14.0	3.0					
共同・民借・木造(百戸)	761		109	14.3	129	17.0	72	30	128	128	128	63	61	720	41					
構成比(%)	100.0		14.3	17.0	17.0	17.0	9.5	3.9	16.8	16.8	16.8	8.3	8.0	94.6	5.4					
全住宅比(%)	18.1		19.1	25.8	25.8	25.8	29.9	16.8	24.6	24.6	23.0	21.1	10.0	20.7	5.8					
木賃・文化(百戸)	571		88	15.4	99	17.3	53	20	67	97	97	51	55	531	40					
構成比(%)	100.0		15.4	17.3	17.3	17.3	9.3	3.5	11.7	17.0	17.0	8.9	9.6	93.0	7.0					
全住宅比(%)	13.6		15.4	19.8	19.8	19.8	22.0	11.2	12.9	17.4	17.4	17.1	9.0	15.3	5.6					
木賃・下(百戸)	190		21	3.7	30	6.0	19	10	61	31	31	12	6	189	1					
構成比(%)	100.0		11.0	15.8	15.8	15.8	10.0	5.3	32.1	16.3	16.3	6.3	3.2	99.5	0.5					
全住宅比(%)	4.5		3.7	6.0	6.0	6.0	7.9	5.6	11.7	5.6	5.6	4.0	1.0	5.4	0.2					

*1 主世帯 *2 北区, 西区, 北須磨

図-4 建て方別住宅数比率の推移——全市——住宅統計調査



また、延床面積でみると、昭和40年以前に建築された木造賃貸住宅は、131.5 ha (昭和50年) から120.1ha (昭和55年) へと10%減少し、戦前長屋は163.7ha (昭和50年) から150.1ha (昭和55年) へと8%減少している。

③ インナーシティに集中して立地

木造賃貸住宅等の大半は、灘、中央、兵庫、長田の中央4区、いわゆるインナーシティに立地している。すなわち、昭和53年10月現在、全住宅の48%がある中央4区に、木造賃貸住宅の64% (木賃文化は59%、木賃アパートは80%)、木造長屋は72%が集中している。

また、木賃文化は灘区 (17%)、長田区 (17%) に多く、木賃アパートは兵庫区 (32%) に多い。一方、木造長屋は兵庫区 (21%)、長田区 (31%) に多く、両区で全市の過半数を占めている (表-2 参照)。

④ 狭小なものが多い

木造賃貸住宅の1戸あたり床面積は23㎡、1人あたり畳数は4.3畳で、全住宅平均の59㎡、6.5畳に比べかなり狭小である。

また、木造賃貸住宅の78%が30㎡未満の住戸規模で、なかでも、木賃アパートは99%が30㎡未満である (木賃文化は71%)。木造長屋は1戸あたり51㎡、1人あたり5.4畳と木造賃貸住宅に比べてかなり広い。

⑤ 老朽化したものが多い

木造賃貸住宅7万6,100戸のうち、47%の3万5,500戸が昭和36～45年の10年間に建てられたものである。また、昭和40年以前に建てられた築後15年以上たつ木造賃貸住宅は、55%を占めている。長屋住宅では5万4,200戸のうち50%が、戦前に建てられたものである。

⑥ 空家が多い

木造賃貸住宅の15%（全住宅平均9%）と空家が多い。昭和57年木造賃貸住宅経営実態調査によると、空家率は、風呂有りの木質文化では6%、風呂無しでは19%、木質アパートでは28%となっており、木造賃貸住宅の平均19%は空家ということになっている。

(2) 木造賃貸住宅入居者の状況

① 単身者が多い—アパートは老人単身—

木造賃貸住宅の入居者は、単身者が40%（全住宅平均では16%）を占め、特に木質アパートでは、実に76%（木質文化は28%）までが単身者である。

また、全住宅平均では3%にすぎない65歳以上の老人単身者が、木質アパートでは12%と実に4倍にもなっている。木質文化では、65歳以上の単身者は3%と全住宅平均と変わらないが、65歳未満単身者は25%と全住宅平均13%のほぼ倍である。

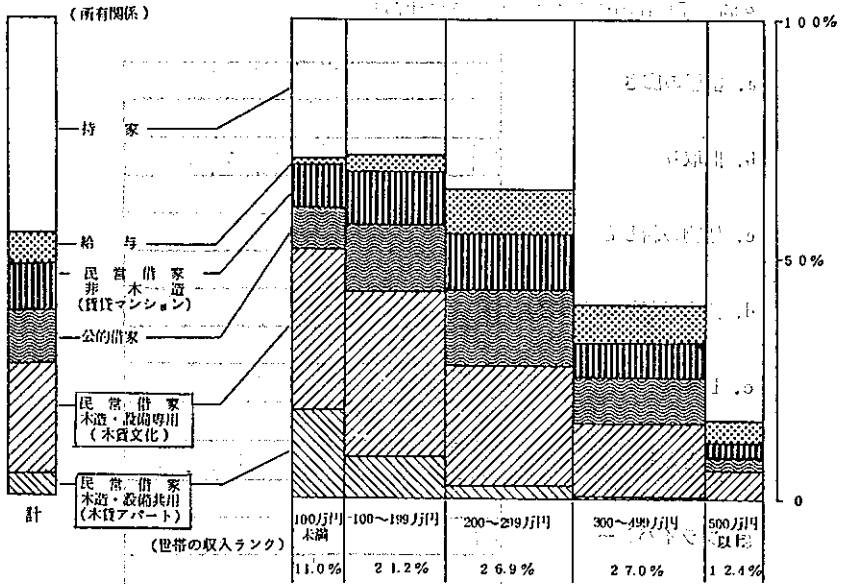
② 低所得層が多い

世帯戸建持家では19%、全住宅平均では32%である年収200万円未満世帯が、木造賃貸住宅では58%（長屋住宅は41%）を占めている。逆に、年収400万円以上の世帯は、戸建持家では41%もあるのに対して、木造賃貸住宅では4%、長屋住宅では16%にすぎない（図—5参照）。

③ 木造賃貸住宅には最近入居した世帯が多い

入居時期をみると、木造賃貸住宅入居者の95%は昭和36年以降に入居しており、昭和51年以降に限っても38%を占め、最近入居した世帯が比較的多いことを示している。一方、長屋住宅は、戦前から入居している世帯が17%と多く、昭和36年以降の入居者は53%（全住宅平均77%）と少ない。

図-5 世帯の収入ランク別住宅の所有関係比率—全市—昭和53年住宅統計調査



④ 設備や広さなどに不満

昭和57年の木造賃貸住宅居住実態調査によると、入居者の不満は、「建物の古さ」「部屋の狭さ」「風呂・便所などの設備」「間取り」などにある(図-6参照)。

⑤ 延焼からの安全性に不満

周辺環境への評価としては、「延焼からの安全性」、「子供の遊び場」に対して不満が多く、「交通の便」や「買い物の便」については比較的良いとしている。

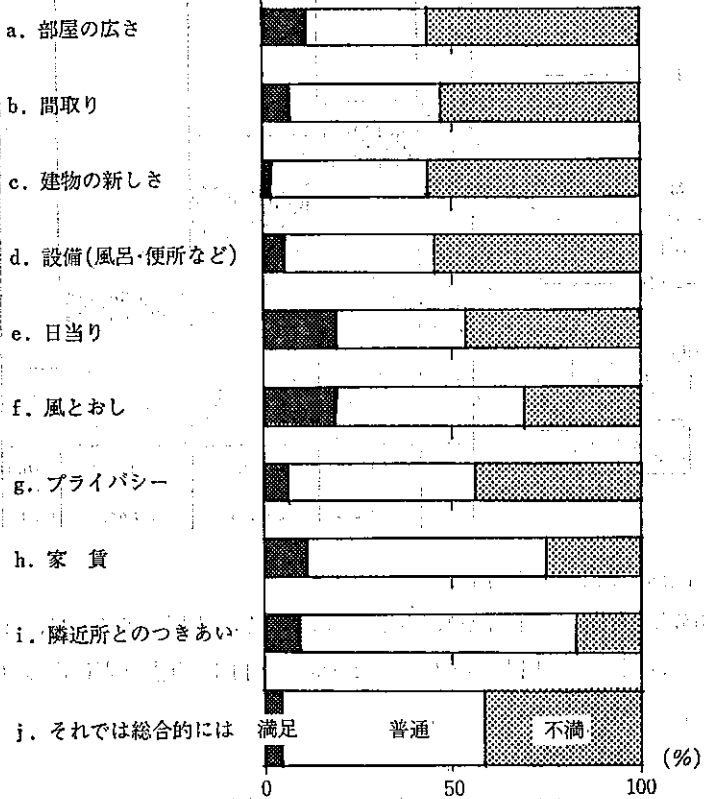
⑥ 転居希望が8割も

今後の居住予定としては、「移る」(31%)、「当分は住むが、できれば他へ移りたい」(51%)という転居希望者が全体の8割を越えており、「このまま住み続けたい」という永住希望者は18%にすぎない。

また、転居希望住宅としては、「公的賃貸住宅」が38%を占め、次いで「木

図一六 住宅評価—昭和57年木造賃貸住宅居住実態調査

●問 「現在の住みごころはどうか」



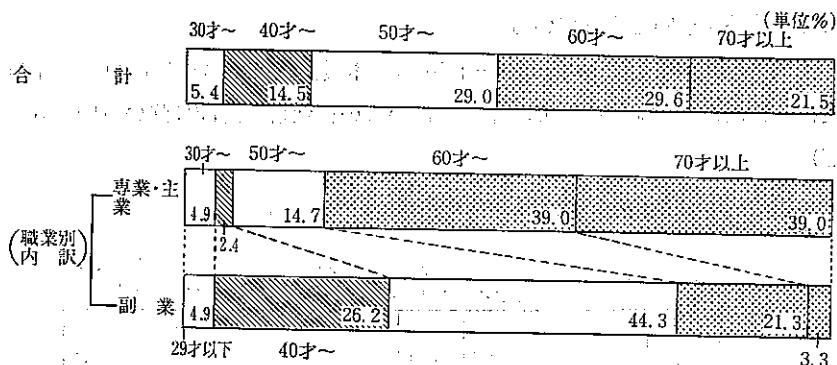
造賃貸住宅」(17%); 「戸建分譲住宅」(17%)となっている。転居希望場所としては、同一区内を希望している人が70~80%を占めている。

(8) 木造賃貸住宅経営者の状況

① 高齢者が多い

経営形態は個人経営が多く(93%), また副業として木賃経営をしている者が59%を占めている。一方、60歳以上の高齢者が51%もあり、専業の場合は、実に78%が60歳以上である(70歳以上でも39%)。(図一七参照)。

図一 7 経営者の年齢—昭和57年木造賃貸住宅経営実態調査



② 経営規模は零細

平均所有棟数は1.3棟、10.3戸（1棟平均7.9戸）と経営規模は非常に零細である。

③ 建て詰まりによる延焼に不安感

周辺環境への評価は、「普通」40%、「良い」28%、「悪い」32%とほぼ均等で、悪い理由は「建て詰まりによる延焼の恐れ」「進入道路が狭い」が多く、「災害時の避難」「子供の遊び場がない」がそれに続く。

④ 経営状態が悪い人が4割を占める

経営がうまくいっていない人は9%で、あまりうまくいっていない人(35%)を合わせると44%の人が、経営状態が悪いということになる。

また、その理由としては、「空家になることが多い」「家賃の値上げが難しい」「修繕費がかかりすぎる」の3点が多くあげられている。

⑤ 経営を続けたい人が6割

経営将来計画としては、「経営を続けたい」とする人が60%と多く、「考えたことがない」21%、「やめたい」19%の3倍となっている。

続けたい理由としては、「長期安定収入」を58%の人があげ、「他に収入の途がない」も41%の人があげている。

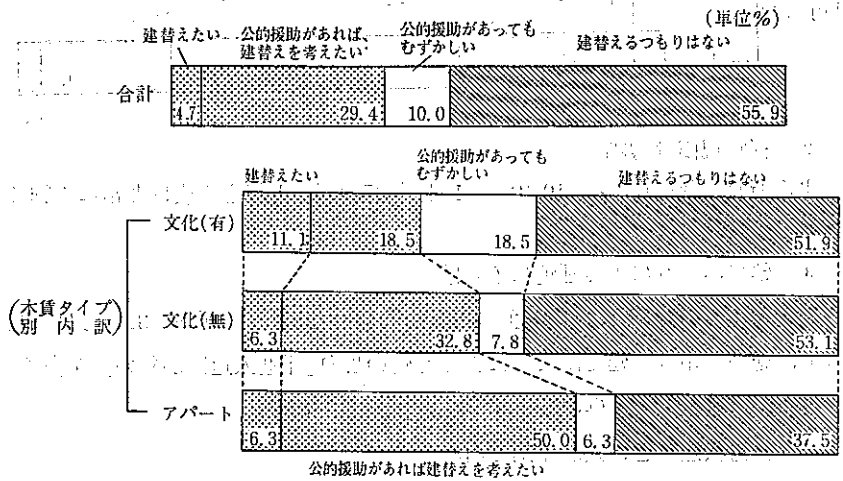
⑥ 1/3が建替え意向をもつ

建替え意向をみると、「建替えるつもりはない」が56%と最も多いが、「建

「建替えたい」5%、「公的援助があれば建替えを考えたい」29%を合わせると、34%が建替え意向をもっている。

住宅タイプ別では、木質アパート56%、木質文化（風呂なし）39%、木質文化（風呂あり）30%の順で、水準の低いもの程建替え意向は強い（図-8参照）。

図-8 建替え意向—昭和57年木造賃貸住宅経営実態調査



⑦ 建替えへの障害は、資金・入居問題

建替えにあたっての障害としては、「資金がない」、「入居者の立ち退きが難しい」「建替えると家賃が高くなり、入居者があるかどうか不安」などを挙げる者が多い。これに対応して、建替えへの援助希望も「長期、低利の資金援助」73%、「入居者の住み替え斡旋、移転費助成」66%、「税制面での優遇」58%などが多い。

4 木造賃貸住宅等の問題点

このように、昭和57年度に行った木造賃貸住宅の分布状況や経営者・居住者に対する意向調査など、既存データの集計・解析及び新たなアンケートの実

施、現地踏査などにより、市内の木造賃貸住宅等の現況と問題点が明らかになってきた。専門家の調査結果から、本市の木造賃貸住宅等の現状は以下の通りである。

ここでは、先に述べたような木造賃貸住宅等の現状を踏まえたうえで、その問題点を整理してみたい。

(1) 住戸について——老朽化・空家・狭小——

木造賃貸住宅の55%は、昭和40年以前に建てられており、老朽化している。また、平均19%は空家で、特に木賃アパートの空家率は28%にも達している。住戸規模は、全住宅の平均（59㎡）と比べ、狭小（木賃23㎡、長屋51㎡）である。一方、設備についても、木賃アパートは専用の便所・台所がなく、木賃文化も風呂が有るものは少ないなど、不十分なものが多い。

(2) 住環境について——都市防災上の問題——

① 隣棟間隔が不十分なため建て詰まりの傾向があり、日照・通風が悪い。これに加え、火災が起った場合には延焼の恐れが大きい。

② 密集しているため、公園・緑地・空地などオープンスペースのないものが多い。

③ 道路の幅員が狭い、私道が多い、不整形であるなど道路条件が悪い。このように、小規模宅地が多く、密集していることにより住環境上問題が大きい。また、木造が大部分であり、そのうえ密集しているので、延焼の恐れなど都市防災上の問題がある。

(3) 経営者について——零細・高齢——

木造賃貸住宅の経営者は、零細な個人経営が多く、60歳以上の高齢者が半数を占めている。そこで、維持管理が不十分になるとともに、建替え等については、資金の確保や、入居者の立ち退き、及び建替え後の入居者の確保などの点で不安が多い。

(4) 入居者について——単身・低所得——

木造賃貸住宅の入居者は、単身者が40%を占め、特に木賃アパートでは76%にも達する。また、最低居住水準未満世帯が多く、全市総数の47%が、木造賃貸住宅等の居住世帯で占められている。

また、低所得層が多い（年収200万円未満世帯が58%）ため、空家化の進行と合わせて、地域社会の良好なコミュニティの形成等の面で問題となっている。

5 木造賃貸住宅対策の意義

前述の木造賃貸住宅等の現状、及び問題点をながめてみると、おのずから、これら木造賃貸住宅対策の「必要性」ないし「意義」といったものが、浮かび上がってくる。本市では、これら木造賃貸住宅対策の意義は、つぎの3点にあると考えている。

(1) 居住水準の向上

国の第4期住宅建設5カ年計画に合わせ、神戸市では、昭和56年度から昭和60年度に向けての住宅供給に関する総合的な計画として、「神戸市住宅供給計画」を策定し、「昭和60年までにすべての世帯が最低居住水準（例、標準4人世帯で3DK—19.5畳—）を確保する」ことなどを目標として設定し、住宅供給を進めている。

表一3 所有関係別最低居住水準未満世帯数—昭和53年住宅統計調査

		主 世 帯								
		総 数	持ち家	借 家						給与住宅
				総 数	公 営 借 家	公 団・公 社 の 借 家	民 営 借 家 (木 造 股 備 専 用)	民 営 借 家 (木 造 股 備 共 用)	民 営 借 家 (非 木 造)	
神戸市	総 数	418,400 (100.0)	189,700 (100.0)	228,200 (100.0)	31,500 (100.0)	16,000 (100.0)	96,000 (100.0)	20,200 (100.0)	38,600 (100.0)	25,900 (100.0)
	最低居住水準 未満の世帯	107,200 (25.6)	21,200 (11.2)	86,000 (37.7)	14,300 (45.4)	3,900 (24.4)	44,300 (46.1)	6,200 (30.7)	10,900 (28.2)	6,300 (24.3)

そこで、この目標を達成するためには、最低居住水準未満世帯の47%を占める木造賃貸住宅等の建替えや改良を促進し、居住水準の向上を図ることが、重要な課題である（表一3参照）。

(2) 住環境の向上

神戸市住宅供給計画では、昭和60年に向けての目標として、(1)で述べた、市民の居住水準の確保を図ることのみならず、「国の定める住環境水準を指針と

して、住環境の向上に努める」ことも目標としている。

木造賃貸住宅の密集している地区は、日照や道路条件が劣っているととも、公園や緑地などのオープンスペースが不足している。このような木造賃貸住宅地区の住環境及び都市防災性能の向上を図る地区環境整備を進めることが、市街地整備のうえで重要な位置を占めている。

(3) 市街地への人口定着

木造賃貸住宅の多くは、灘・中央・兵庫・長田の中央4区、いわゆるインナーシティに立地している。そこでは人口・産業の流出に伴い、人口構成の高齢化、単身世帯の増加や低所得者層の停滞など、健全でバランスのとれた地域社会の形成に支障がでていいる。そのため、木造賃貸住宅も更新から取り残され、新しい都市活動に対応できなくなっているところが多い。

一方、これらの集中している地域は、交通条件など都市施設に恵まれ、都市の再生にとって大きなカギをにぎっている。

そこで、住宅・住環境整備の側面から、インナーシティの活性化を図り、人口定着を進めるためには、木造賃貸住宅対策が不可欠となっている。

6 木造賃貸住宅対策の今後の課題（目標と基本方針の設定）

本市では、このような木造賃貸住宅の解消（建替え、改善）を促進するため、つぎのような目標と方針を設定し、施策を進めたいと考えている。

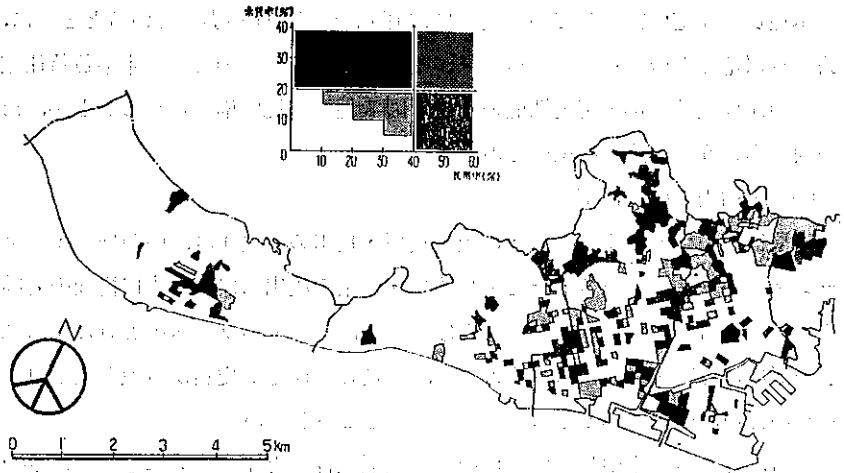
(1) 目標

市内の木造賃貸住宅（共同住宅・民営借家・木造）は、9万5,000戸あると推計されるが、そのうち、つぎの基準に該当しない良質な木造賃貸住宅を除くと、要対策戸数は、当面は5万2,000戸となる。そこで、民間エネルギーの適切な誘導を図りながら、市内のこれら低質木造賃貸住宅の解消を進めたい。

（注）要対策戸数の推計方法

昭和53年10月の住宅統計調査によると、市内の木造賃貸住宅は76,100戸（空家除く）ある。また、昭和57年に行った木造賃貸住宅の実態調査の結果より、平均空家率を20%と設定すると空家数は18,900戸となり、総木造賃貸住宅戸数は95,000戸と推計される。そのうち、要対策基準により、建築後20年経過したもの、及び最低居住水準未満のものを、住宅統計調査より推計すると、現時点での要対策戸数は52,000戸となる。

図一 木賃率—長屋率



〈要対策木造賃貸住宅の基準〉

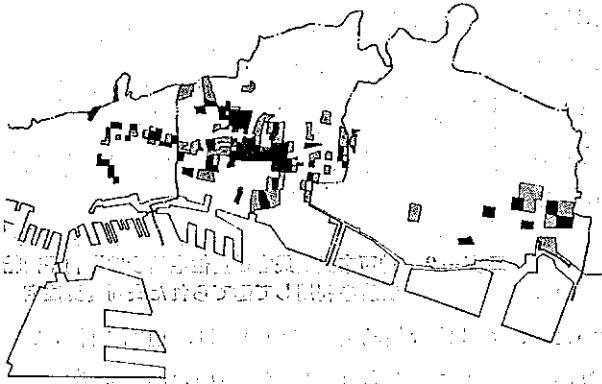
- ㉔ 老朽化したもの→築後20年以上経過したものとする。
 - ㉕ 居住水準の低いもの→木賃アパート（設備共用のもの）全部と、木賃文化（設備専用のもの）のうち最低居住水準未滿のものとする。
 - ㉖ 空家となっているもの
- なお、木造長屋については、㉗ 1棟の中に持家と借家が入り混っており、権利関係が複雑である、㉘ 戦前から長期間居住しているものが多く、木賃文化やアパートと同列に考えにくい、などの理由から、別途対策を検討する必要があると考えている。

(2) 基本方針

このような木造賃貸住宅対策の目標に沿って、本市では、つぎのような方針をもって施策を進めたいと考えている。

① 木造賃貸住宅対策の基本方針

低質な木造賃貸住宅の建替えを促進し、既成市街地での良質な住宅供給をはかるとともに、併せて住環境整備を進めることにより、既成市街地での人口定着を推進することに重点をおき、当面は既成市街地（北区・西区・北須磨を除



く)を対象として施策を進めたい。また、既成市街地においても、木造賃貸住宅の分布状況等の広域調査結果に基づき、木造賃貸住宅率及び木造長屋率(いずれも床面積比)より、木造賃貸住宅等の特に集中した課題地区と、その他の地区(一般地区)を抽出し、両者については対策を分ける必要があると考えている。(図一9参照)。

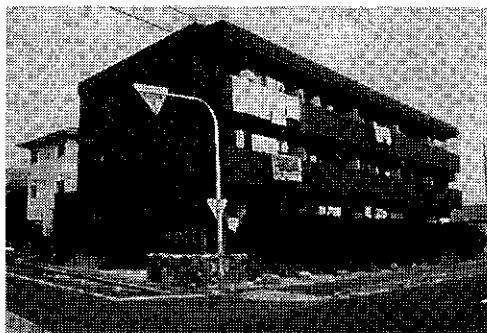
すなわち、①一般地区については、家主等に既存の制度を活用してもらって、個別改修や建替えを進める、②課題地区については、木造賃貸住宅地区総合整備事業制度に基づく地区指定を行い、重点的に建替え等の事業を進める必要があると考えている。

② 事業施策

①一般地区については、
●家主からの建替え相談に応じたアドバイスの実施
●建替え等に対するコンサルタント派遣制度の検討
●税制面での優遇措置の活用(譲渡所得税の軽減、固定資産税の軽減等)
●融資制度の活用(神戸市の民営賃貸住宅改良金融資産制度及び良質民営賃貸住宅建設促進子補給制度の拡充、住宅・都市整備公団あるいは住宅金融公庫の賃貸住宅向け制度の要件緩和等)、など既存制度を活用するとともに、その拡充を図る必要があるのでは

ないかと考えている（写真一・二参照）。

①課題地区については、地区の特性に応じて、木造賃貸住宅地区総合整備事業制度に基づく地区指定を行い、事業を進めたい。地区の類型としては、つぎの4つが考えられる。すなわち、●既に区画整理等により道路など基盤整備が行われている地区について



写真一・二 神戸市良質民営賃貸住宅建設促進利子補給制度を利用して建てられた民間賃貸住宅

は、順次地区指定を行いたい、●基盤未整備地区については、道路条件などの整備をしたうえで、条件の整ったところから地区指定を行いたい、●「まちづくり計画」などが進んでいる地区、及び木賃対策だけでなく、大規模な地区整備施策が必要な地区については、総合的な地区対策のなかで、木造賃貸住宅対策を進めたい、●主に長屋が集積している地区については、別途戦前長屋対策を検討するとともに、併せて地区内木造賃貸住宅対策を進めたい。

課題地区のうち、地区指定を行った地区については、先に「国の木賃対策制度について」の項で述べたように、建替えを行う経営者等に対して各種の建替え助成を行うとともに、木造賃貸住宅が特に密集しているところについては、集団的に建替えるとともに、生活道路・公園などの公共施設の整備を行いたい。そして、⑦で述べた一般地区における各種の施策も併せて活用しながら、重点的に木造賃貸住宅対策を推進したいと考えている。

7 おわりに

今回、木造賃貸住宅の居住者あるいは経営者にアンケート調査を行った結果、本市には貴重な意見が数多く寄せられた。

そのうち、居住者の意見としては、『市営住宅・県営住宅を増やしてほしい』という、建設促進を求める声が、非常に多く寄せられており、経営者について

人口定着とハウジング・チェーン

神戸・住宅住みかえシステム研究会

1 はじめに

既成市街地の人口減少あるいはインフラ老朽化問題について、その将来と方向性を語ることはきわめて困難なことからであるが、それぞれの都市はその生

しかし一方、多くの都市は都市としての集積ゆえにそのよって立つ基盤を希

本稿が、この意味で、住宅・住環境の質を向上させ、市街地に更新をとげさ

2 都市への人口定着

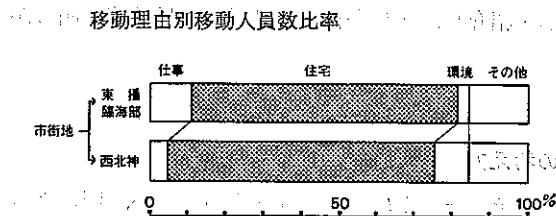
ある1つの都市にとっての人口定着の課題は、次の3つの視点でとらえるこ

変化が生じないこと、その結果として地域のコミュニティの崩壊や激変を生じさせないという方向、あるいは翻って、ある地域に徐々にまたは一挙に多数の人口を定着させるという方向である。第3は、市域全体にとっての問題として、人口の減少や年齢構成の変化によって都市の活力の低下、都市活動の停滞などがもたらされないようにするという立場である。

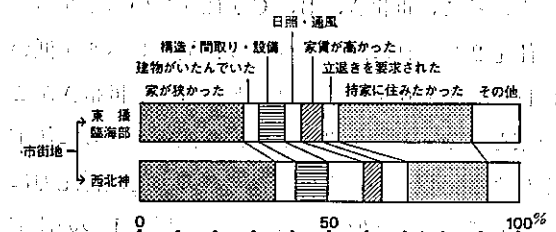
一般に都市の人口定着を論じるとき、上記の第3の視点、すなわち都市全体の人口減少の問題に目が向けられがちであるが、第1、第2の方向から人口定着を図っていくことが、住宅・住環境施策の面から考えられることであり、究極的には都市全体の人口定着につながることであることを思えば、人口減少の進行している既成市街地において、地道に「定住化」あるいは「市街地更新」を図ることが、人口定着を考えるうえで重要な課題となつてこよう。

既成市街地では住環境上多くの問題が発生してきたとはいえ、そこに住み続けたい、あるいは住み続けてもよいと考える人がそれほど極端に減ってしまったとは考えられず、今も多くの人が既成市街地への定住を望んでいると思わ

図一 市街地からの転出世帯の移動理由



「住宅」理由の内訳



(人口移動実態調査、昭和52年)

れる。にもかかわらず、既成市街地からの人口流出はなおとどまる傾向を示していない。

人口移動実態調査(昭和52年)によれば、市街地からの転出者の7割が転出理由に「住宅」をあげており、「持家志向」と「家が狭かった」がその内訳の過半を占めている(図一1)。このことはとりもなおさず、既成市街地において「住み続

けるに足りる住宅」を見つけ出し得ない場合が多いことを示しており、逆の見方をすれば、定住するに足りる住宅が適正な価格で供給されるならば、既成市街地での定住（＝人口定着）を促進することが不可能ではないことをも示していると言えるだろう。

ここで課題とすべきことは2つある。第1は既成市街地に人口を引きとめうる条件を具備する住宅は何かを探ることであり、第2はそういった住宅の供給をいかに展開していくかという、より具体的な施策の提示である。

具体的な施策の提示については、人口定着の目標に沿って、良質な都市住宅の誘導・供給に向けて、都市住宅施策を総合的に傾注していく制度の確立が望まれる。この場合、住宅がすでに量的には充足している現在、「定住するに足りる住宅の条件とは何か」の検討を行うと同時に、新規住宅供給が住宅市場においてどのような波及効果をもつかを知ることが、人口定着を住宅供給の側から考える際のひとつのバックボーンとして重要なテーマとなってくると思われる。この問題意識のもとに、昭和56年8月～11月に「神戸／ハウジング・チェーン追跡調査」の実査を行った。

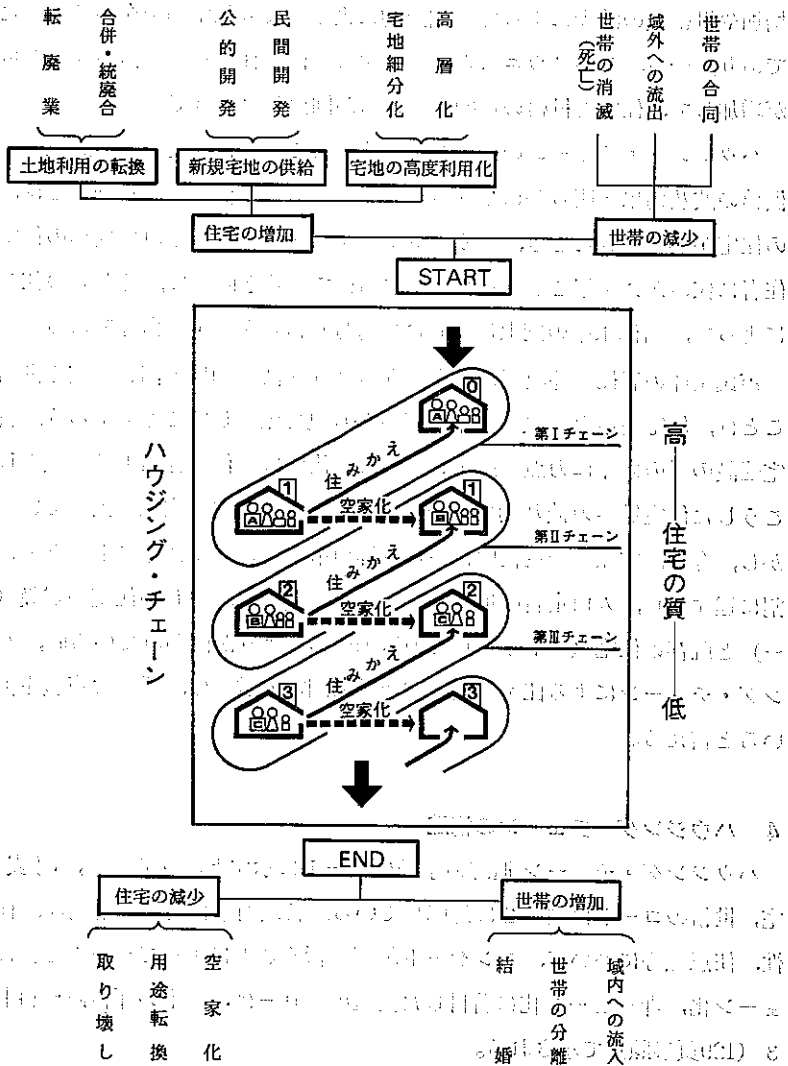
以下、同調査の結果の一端を紹介し、定住条件、波及効果の構造等を明らかにしたい。

3 ハウジング・チェーンの考え方

まずはじめに、ハウジング・チェーンとはどのようなものなのか、図によって簡単に説明してみよう（図－2）。

今ここに住宅1, 2, 3があり、そこに世帯A, B, Cが住んでいるとする。住宅1が最もレベルが高く、住宅2がそれに次ぎ、住宅3は最もレベルが低いと仮定する。ここに、さらに良質な住宅0が供給されたとしよう。世帯Aがこの住宅0へ移ると住宅1が空家となる。そこに世帯Bが移り住み、さらに住宅2へは世帯Cが移り住んだとしよう。以上のことはそれぞれの住宅取得能力にかかわるが、いずれの場合も可能であったと仮定する。この結果、1つの住宅（住宅0）の供給により、A, B, Cの3つの世帯の住宅事情が改善される。

図-2 ハウジング・チェーンの概念図



単一の住宅と世帯の結びつきだけをとらえるのではなく、住宅も世帯も異なる対象へと変化していきながら、しかも住宅需給のつながりを有するこのような一連の住みかえを「住宅の連鎖＝ハウジング・チェーン」と呼ぶ。従って

このようなハウジング・チェーンのメカニズムが発生するのは、住宅戸数の増加や世帯数の減少によって、相対的に世帯数より住宅戸数が多くなった場合であり、一方、このメカニズムが終了するのは、住宅戸数が減少するか世帯数が増加して、住宅と世帯の量的バランスが回復したときである。

ハウジング・チェーンの考え方を導入することの住宅施策上の意義は、住宅供給の波及効果を明らかにしうることである。住宅供給の波及効果とは、1戸の住宅が供給されたとき、ハウジング・チェーンが形成されて何戸の住宅の居住者に住みかえを起こさせたかを示す指標であると同時に、それらの住みかえによって、居住水準の向上にどれだけ寄与し得たかを示す指標である。

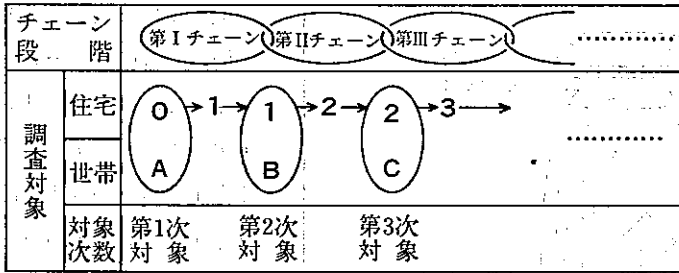
市民全体の居住条件改善に役立ちうるような波及効果の高い住宅を供給することは、住宅施策上、投資効果の観点から見て望ましいことであろう。新規住宅建設の量の確保に力点が置かれていた時代には、住宅施策上の認識として、こうした住宅供給の波及効果への見通しを持つとする配慮に欠けていた。しかし、今日、空家が一定程度存在し（神戸市の場合、全住宅ストックのほぼ1割に達する）、人口定着の地域的バランスの点から、新しい住宅の建設（フロー）と既存の住宅（ストック）との連動のありようが問われている時、ハウジング・チェーンによる住宅供給の波及効果測定の試みは、重要な意義を担っているとと言える。

4 ハウジング・チェーンの構造

ハウジング・チェーン追跡の手順は表一1に示すとおりであり、同表の住宅、世帯のコードは図一2に対応している。各次対象世帯に世帯属性、住宅属性、住意識等について、アンケート調査を行うことによってデータを得た。チェーン化、非チェーン化に着目した実査のフローは、巻末の「行政資料」図一3（129頁参照）で示される。

なお調査は、11プロジェクトの第1次対象（計983戸）からスタートし、第5次対象までの追跡で収束した。全有効サンプル数は1,067であった（「行政資料」表一1、131頁参照）。

表一 1 ハウジング・チェーン追跡の手順



調査の結果、新規住宅供給はそれ自身が居住水準の向上に寄与するのみならず、各地域、階層の住宅ストックに影響を与え、ストック市場内部に居住水準向上のダイナミズムを発生させており、調査対象プロジェクトごとに、その様相に相違のあることが明らかになった。また、「人口定着に資する住戸水準」、「波及効果から見た新規供給住宅の最適住戸水準」等についても一定の結論が得られたものと考えている。

詳細は巻末行政資料「神戸／ハウジング・チェーン追跡調査」にゆずることとして、ここでは、調査で得られた主要な事実発見をもとに、ハウジング・チェーンの構造について述べてみたい。

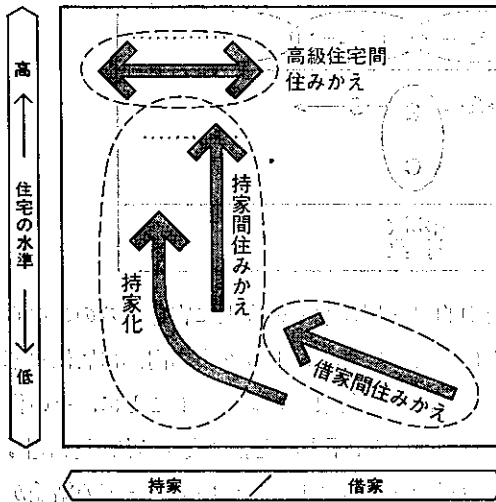
(1) ハウジング・チェーンの重層性

ハウジング・チェーンは、4つのタイプの住宅階層間移動から成り立っていることが判明した。すなわち、「借家間住みかえ」、「持家化（借家→持家）」、「持家間住みかえ」、「高級住宅間住みかえ」の4つで、これらが居住水準の高い方

表一 2 フィルタリングの現われ方 (各項目の値は平均値である)

対象次数	住宅・世帯属性	世帯主年齢	年 収	居室面積
第1次対象 (新規持家取得者)		41.0 歳	560 万円	34.0 畳
第2次対象 (中古住宅への住みかえ者)		37.0	370	23.0
第3次対象 (中古住宅への住みかえ者)		36.8	290	18.1
第4次対象 (中古住宅への住みかえ者)		34.5	300	14.3

図-3 ハウジング・チェーンの構造パターン



向に向けて住みかえ連鎖を形成している(図-3)。

何段階ものチェーンが形成されて、フィルタリング・アップ^(注1)がきめ細かく発生するという米国流のフィルタリングの概念とは異なり、今回の調査では借家から持家への住みかえを中心に、大幅なジャンプ(居住水準の一足とびの改善)が多くみられた。現象としてのハウジング・チェ

ーンは確認できたといえる。

今回の調査におけるフィルタリングの現われ方は表-2の通りであり、居住者の上方へのフィルタリングを如実に表わしている。

新規住宅供給の住宅ストック内部への影響を「住宅タイプ」という視点で整理すると図-4のようになる。

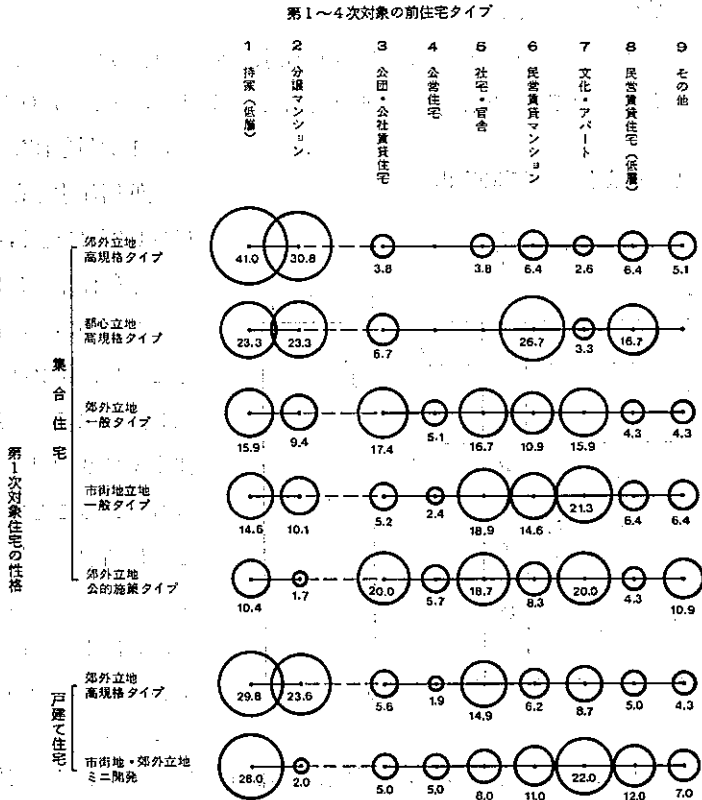
郊外立地の高規格戸建て住宅が影響を及ぼす第2～5次対象住宅の型構成をみると、持家(低層が30%、分譲マンションが24%)、社宅・官舎(15%)が多いが、民間の文化・アパートにも1割弱の影響を与えており、住戸規模の大きい良質住宅の供給が、住宅階層の比較的低い層にまで占有者変化を及ぼしていることがわかる。

郊外立地の公的分譲共同住宅は、公的賃貸住宅、民間の文化・アパート及び社宅・官舎にそれぞれ約2割の影響を与えており、住宅階層的に厚みのある部分、最も住宅需要圧力の高い部分に手をさしのべていることが示されている。

市街地立地の一般マンションは、文化・アパート(21%)、社宅・官舎(19%)、民間賃貸マンション(15%)などに強い影響を与え、市街地内に多く存

在する民間賃貸住宅の住み手の居住水準引き上げに効果をあげており、市街地立地マンションの役割の一面が認められる。

図-4 新規住宅供給が住宅ストック内部に及ぼした影響



(注1) フィルタリング

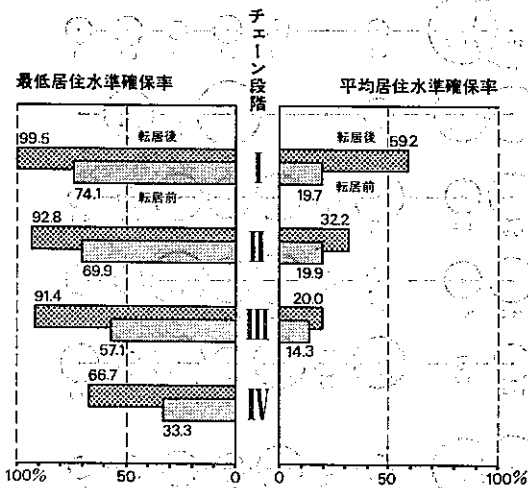
アメリカの住宅市場の説明概念として使われる用語である。ある住宅が、より高い所得階層から、より低い層に住みかえられていく移動過程をいう。居住者に着目して、住みかえるごとに、より水準の高い住宅に移っていく過程をフィルタリング・アップといい、逆に住宅に着目して、居住者が入れ替わるごとに、より所得階層の低い居住者にうつりかわっていく過程をフィルタリング・ダウンという。

(2) ハウジング・チェーンの波及効果

ハウジング・チェーンの考え方の有効性を確認する上で、新規住宅供給が住宅ストック市場に波及し、全体の居住水準向上にどのように寄与しているかをみきわめることが重要である。

いま第1～4次対象の各住宅における居住水準がどのようになっているかを、最低居住水準及び平均居住水準^(注2)の確保という観点でみてみた(図一5)。

図一5 居住水準確保率の変化



第1次対象住宅における最低居住水準確保率はほぼ100%に近く、平均居住水準確保率もほぼ6割を示している。注目すべきことは、第2次対象、第3次対象でも、最低居住水準は9割以上が達成されていることである。ここに新規持家供給が住宅ストックに影響を与え、居住水準を向上させている事実を認めることができる。

次に、ハウジング・チェーンの波及効果(居住水準確保率)が、新規供給住宅の規模によって、かつチェーンの進行に伴ってどう変化するかをマルコフ連鎖モデル(「行政資料」4—3, 147頁～154頁参照)を適用して推論した。すなわち、ある規模の住宅が供給された結果、住みかえにより、どの規模の住宅がどういう確率で空家となり、次の連鎖につながるか、そしてその結果、チェーン全体での居住水準の確保率がどのように変化するかをモデル化して試算した(図一6)。なお、ここでは都市に住む標準的な世帯である4人家族の居住水準を採用した。

得られた結果を記すと次の通りである。最低居住水準の確保の観点からハウジング・チェーンの波及効果をも高めるためには、居住室面積40～49畳大の住宅（住戸専用面積にして約100～120㎡）を

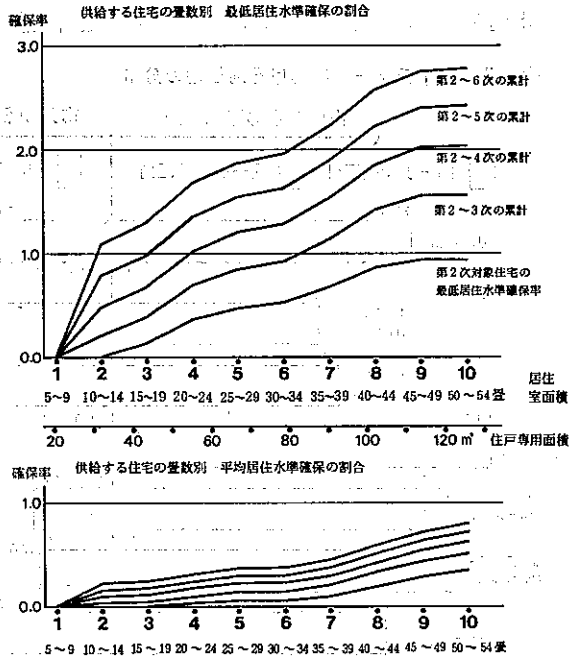
供給することが最も効果的である。それ以上の住宅を供給しても波及効果は横ばいとなる傾向がある。

また、モデル試算の結果、居住室面積25～29畳ないし30～34畳（住戸専用面積にして約70～85㎡）あたりに、ハウジング・チェーンの波及効果がほぼ一定となる中間レベル段階の

あることがわかった。住戸規模がこれ以下では波及効果は急激に低下する。

住戸専用面積70～85㎡という規模は、4人家族用住宅として平均居住水準が若干それを下回る水準にあり、これらは今日の分譲マンションのストックの中心を占めている。今回の分析により、一応の水準に達しつつあるこれらの今日の平均的マンションが、ハウジング・チェーンの観点からみても、一定の波及効果をもつものであることが示された。

図一六 マルコフ連鎖モデルによるハウジング・チェーンの波及効果

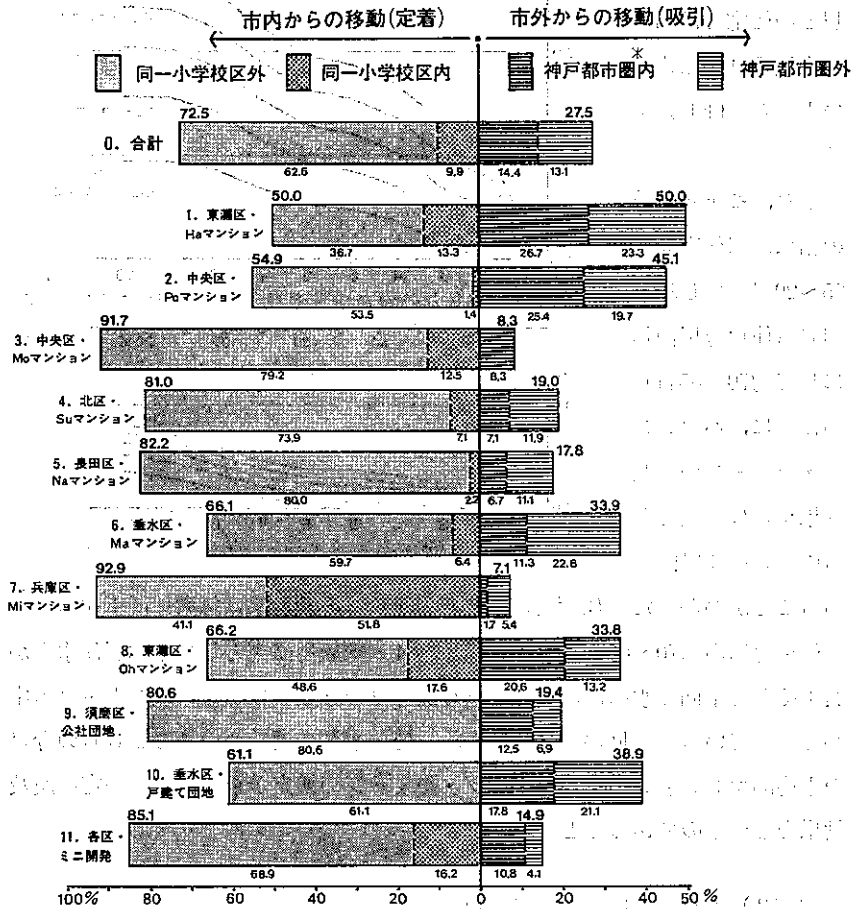


(注2) 最低居住水準, 平均居住水準

詳細については「行政資料」表一5, 6, 145頁参照。ここでの分析では、居住水準各項目のうち居住室面積を指標として用いている。

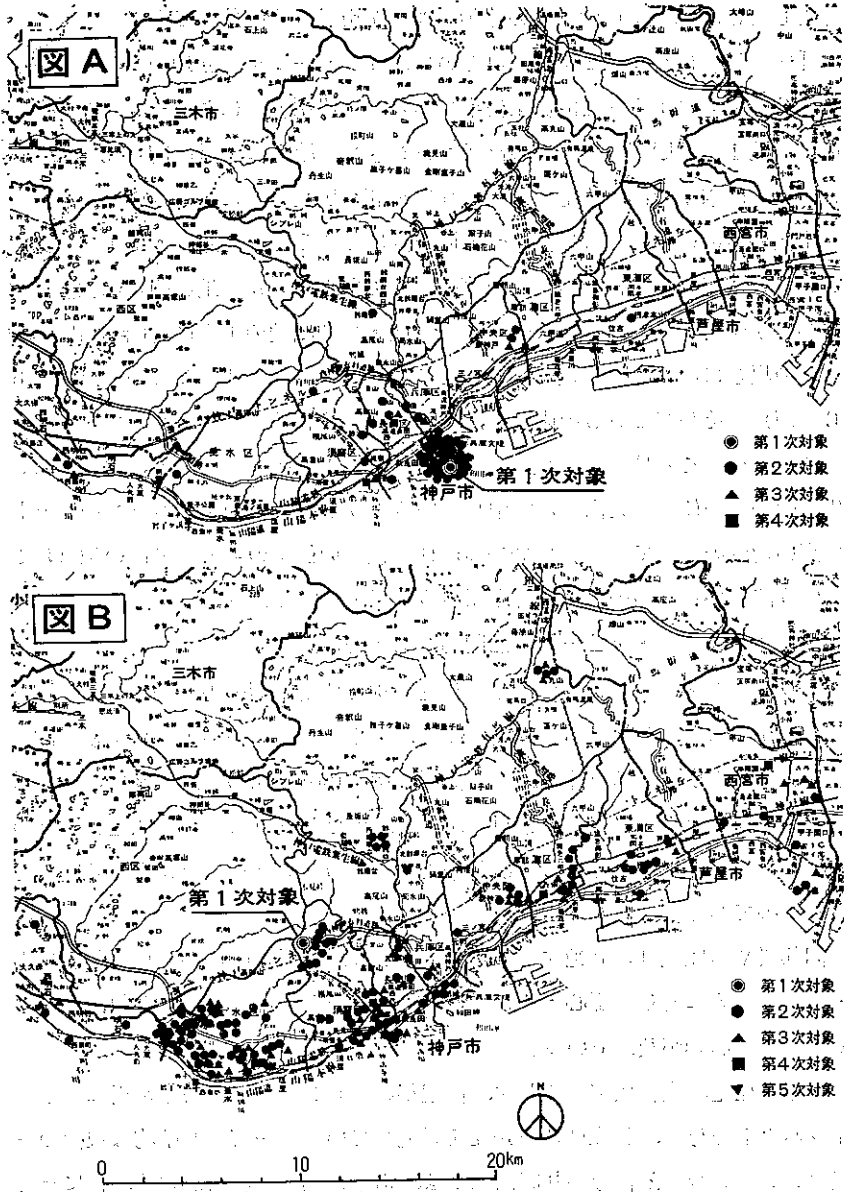
(3) ハウジング・チェーンの地域的拡がり
 住みかえは、「住宅階層の変化の型」の側面と同時に、「地域移動の型」の側面をもっている。そこで、「地域移動の型」をみるために、住みかえの地域的範囲、来住圏の特性をみると、図一七のようになる。人口定着の観点からみると、市内からの移動率（同率の高いものを「定着型」と呼ぶ）と市外からの移

図一七 第Iチェーンにおける前住地の分布



*神戸都市圏とは、加古川市から西宮市までの臨海市町と三木市及び稲美町をさす。

図-8 ハウジング・チェーンの地域的拡がり



動率（同率の高いものを「吸引型」と呼ぶ）の両面に関心が集まってくる。全体としては、73%が市内からの移動、28%が市外からの移動である。

「定着型」にグルーピングされるのは、インナーシティ立地のものと、須磨区・公団地のような公的施策住宅である。「吸引型」にグルーピングされるのは、第1に、旧郊外ゾーンの高級マンション、第2に、計画的な新開発地における比較的水準の高い住宅で、かつ住宅情報が広範にまたがるものである。

市内からの移動をさらに狭域～広域に分けてみると、兵庫区・Miマンションのように同一小学校区内からの来住率が52%といった「地域内定住型」の存在がうかがえる（図-8A参照）。須磨区・公団地のように計画的な新開発地立地の場合には、当然市内のいたるところから人々を来住させている（図-8B参照）。そしてこれらの中に、中域的な来住特性をもつグループがある。

留意すべきことは、小学校区あるいはそれを少し越える程度の、比較的狭い生活圏内での住みかえ需要が集中しているような、地域内定住ニーズのとりわけ高い地区の存在である。いわゆる職住近接型の住宅のニーズの高い地域はどういう諸条件をもつのか、内容を深める調査が必要である。

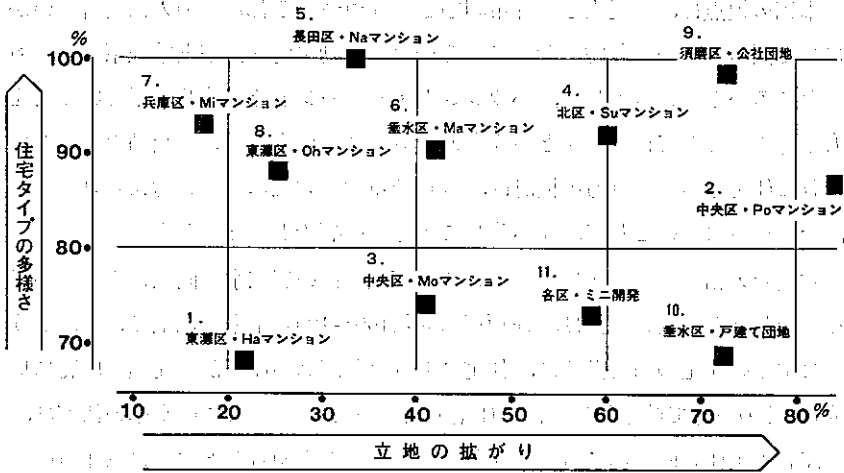
(4) ハウジング・チェーンの空間的、階層的構造

ハウジング・チェーンの構造を、住宅立地と住宅階層の両面からとらえてパターン化すると、第1次対象住宅の性格によるチェーン構造の差異を視覚的にとらえることができる（「行政資料」図-18、156頁参照）。図-9は、調査対象各プロジェクトの第2次対象以降が、立地の拡がり（横軸）と住宅タイプの多様さ（縦軸）について、第1次対象と異なるカテゴリーに分類される割合をみたものである。

旧郊外や新開発地に立地するプロジェクトは、一般に幅広い立地、階層に影響を与えるのに対し、都心・インナーシティ立地の場合は、かなり限定された対象にのみ影響が及んでいる。

戸建て住宅、集合住宅を問わず、高規格のプロジェクトは持家市場に大きなインパクトを与え、持家間住みかえを誘発している。一方、標準的な規模の一般マンション及び公社分譲共同住宅では、借家市場への影響が強く、特にチェ

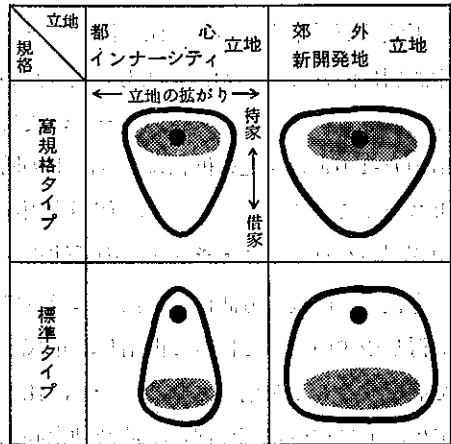
図一9 空間、階層の拡がりから見たプロジェクトの位置づけ



の端末が文化・アパートに達する例が非常に多い。

このように、立地の拡がりは第1次対象住宅の立地場所に、また、住宅階層の拡がりは第1次対象住宅の規格（住戸規模を中心とするグレード）にそれぞれ規定されると考えられ、模式的に描けば図一10のようになるだろう。この結果は、住宅市場のある部分の活性化を図ろうとする際に、どのような位置に、どの程度の規格の住宅を供給することが効果的なのかを考

図一10 ハウジング・チェーンの拡がりのパターン



● 新規供給住宅 ■ 主たる影響範囲

5 これからの住宅供給施策への若干の提言

本稿の視点は、最近大きな都市問題となりつつある都市への人口定着をいかにして図るかという課題を受けて、そのために効果的な住宅供給施策をすすめる上でのひとつの鍵として、ハウジング・チェーンとその波及効果という考え方を導入してはどうかというものであった。住宅供給の波及効果を考慮に入れた住宅施策のあり方の検討は、今後の重要な課題になると考えられ、実態調査を行ったものとして、本調査はこの分野の嚆矢となるだろう。

本調査の結果から大胆に結論すれば、市民全体の居住水準向上に大きな効果を発揮しうる住宅の条件は、住戸専用面積100~120㎡水準の住宅であり、こうした水準の住宅の新規供給は、住宅ストック各階層の住みかえ連鎖を広範に形成し、その意味で政策効果が高い住宅供給といえる。また、この水準の住宅は、居住者の定住志向が高まるという効果があることも明らかとなった（「行政資料」6、159頁~160頁参照）。今後の住宅供給の1つの目標を、市民全体の居住水準のレベル・アップにおくとすれば、住戸専用面積100~120㎡の住宅を供給することが、本調査の結果からは、最も効果的な施策と思われる。

現状及び近未来における住宅供給の波及効果を相対的に高めるには、膨大な中間層に向けて、当面需要圧力の最も高い住戸専用面積80㎡前後の住宅供給も必要である。ハウジング・チェーンの波及効果を高めるためには、住戸専用面積100~120㎡の住宅の供給により、上の階層から下方にフィルタリング・プロセスを起すこととあわせて、住戸専用面積80㎡前後の住宅によって、ふ厚い中間層のハウジング・チェーンの活性化を図ることが望まれる。

今後、公的施策分譲住宅の供給に当っては、波及効果の高い住宅を経済的に取得しやすい施策を伴って供給し、市民各層の居住水準向上の効果的手段として活用することが期待される。一方、住宅建設の中心を占める民間住宅については、上に述べた定住促進、波及効果向上の観点から、「良質民間住宅供給支援制度（仮称）」を設け、民間エネルギーを効率的に活用する必要がある。何をもちて良質とするかの判断基準が重要であるが、立地条件別に、住宅規模等の適正水準を上記の観点から総合的に設定することが必要である。さらに、住

宅形式の如何を問わず、環境形成（例えば、コモン又はパブリックなオープンスペースを最低基準以上確保すること）及び景観形成（例えば、周辺環境への同調的・異化的融和）なども考慮していくことが必要であろう。

こうした「良質民間住宅供給支援制度（仮称）」は、神戸市が単独で行うよりも、すでに公団、公庫等がもっている各種制度への上乗せシステムが、行政上の効率が高いと思われる。例えば、神戸市は昭和55年から「神戸市良質民営賃貸住宅建設促進利子補給制度」により、公団、公庫の資金を利用して賃貸住宅を建設しようとするものに対し、利子補給を行っているが、住宅・住環境面で一定水準のものについて、重点的に優遇措置を講ずることも考えられる。

インナーシティにおける住宅供給は、それ自体市街地への人口定着効果をもたらすと同時に、インナーシティ内部の住宅ストックに大きな影響を与えている。特にそこに多い民間賃貸住宅（文化・アパート）からの住みかえを促し、市街地居住者層の居住水準向上に寄与している。したがって、インナーシティにおける住宅供給の効果をさらに際立たせ、市街地への人口定着を図るため、より深く市街地居住の需要実態を明らかにする必要がある。そのためには、市街地内においてほぼ同地域に居住継続を志向する居住者グループを量的に把握する必要性が高いといえる。その場合、一般的に言われる〈居住立地限定階層〉の抽出のみならず、自ら好んで市街地居住を願う層を〈市街地居住選好層〉というならば、そうした居住者のそなえる属性、志向性をも明らかにする必要がある。そうした需要側の市街地居住ポテンシャルを明らかにすると同時に、市街地の小学校区等の小地域レベルの土地利用計画の中に、集中的または散在的に市街地住宅供給可能地区を浮上させて、それを戦略的、戦術的に位置づけることが必要である。このことを今後の課題として最後にあげておきたい。

「神戸／ハウジング・チェーン追跡調査」は、旧神戸市企画局総合調査課（現市長室企画調整部調査統計課）で企画したものである。調査にあたり、三輪秀興、浅野高史、岡田勇が担当し、都市調査計画事務所・長嶋弘之、京都大学・延藤安弘が参加し、チーム（神戸・住宅住みかえシステム研究会）をつくり、取り組んだ。

なお、解析については、総務局電子計算課（当時）の竹内慎一氏の協力を得た。

特別論文

「住公はいかにあるべきか」

宮 田 芳 彦

(神戸市住宅供給公社専務理事)

住宅供給公社も創設以来、早や20年を迎えようとしている。当初は住宅が量的に不足していたため、建てれば売れた時代であったと思う。ところが現在は全く様変りの状態である。即ち、家を建てる用地の確保が難しくなったこと、用地が確保でき家を建ててもなかなか売れず、売れ残る現象さえでている状況である。これは、主として住宅の量が一応は達成されたため、需要者の選択が厳しくなったことと、不況に因るものと思われる。

このような情勢のなかで、神戸市住宅供給公社では、今なお、毎年1,000戸余の分譲住宅をコンスタントに建設し、完売してはいるが、このように恵まれた状態がそういつまでも続くとも思われない。続くであろうと考えるのは、いわゆるワン・パターン思考であり、将来売れなくなる場合も考え、その対策を今から講じておかなければならないと思う。

そこで、できる限り多くの知恵を集めたいと考え、当社の住宅の建設、管理を担当している係長24名に提案をお願いすることにした。昭和57年10月から58年3月まで、毎月4人ずつ意見を聞き、その内容を400字程度に要約したのが、以下に掲げたものである。それは建築のハードな面から販売のソフトな面、あるいは新たな住宅政策等と広範囲にわたっているので、終りにこれらをまとめてみたいと思う。

☆ ☆ ☆

テーマ① 「公 社 の 役 割」

計画課 計画係長 児 島 雄 次

住宅不況が続くなかで最近の分譲住宅の応募者数は次第に減少している。しかし一方、住宅難世帯は相当数あり、衣食に続く住意識の多様化、高度化が進

「住公はいかにあるべきか」

むにつれて相対的な住宅難はかえってふえていると言える。その潜在的住要求をいかに顕在させるかが大きなテーマになる。

基本的には、需要喚起のために積極供給の姿勢を崩さないことが重要で、安定した戸数確保はもとより、様々なチャレンジも必要であろう。質・規模とも大幅にアップさせた供給で住み替えを促進することも一つの方策である。それは、直接的には取得能力のある階層に限定されるが、間接的に勤労者の居住水準向上にもつながっている。大規模住戸の供給が順次1ランクアップへの住み替えを発生させるため（ハウジング・チェーン）、例えば100戸の供給が300～400世帯の住宅難の解消に役立つと同時に、市内に良質な住宅ストックをふやしていくという意味でも、公的セクターとしての公社の役割がある。

テーマ② 「公社の在り方」

「住公」の在り方について、業務課 業務第2係長 桂 正 勝

現在の住宅不況は、住宅価格と所得との乖離による住宅取得能力の低下が原因だといわれている。しかも、ここ数年は大幅な住宅取得能力の向上は望めそうにない。また、わが国の年齢構造、つまり戦後のベビーブームが過ぎ、今後20年間に45万組の新婚世帯が減少するといわれており、住宅産業は本格的な低成長時代を迎えている。そこで今後の公社の在り方として次の諸点を提案したい。

- ① 公社経営の多角化・効率化を図り、体質改善を進める。
- ② 民間との競争分野で打ち勝つための技術研究と活力の育成、非競争分野において公社の特性を活かすこと。積立分譲住宅及び神戸市特別分譲住宅制度の活用。
- ③ 幅広い住宅需要に対応した住宅供給を考える。価格帯に幅を持たせる他、品質の向上を図る。また女性感覚によるプランニングを進める。
- ④ アフターケアの充実。公社住宅を求める人達は公社に対する信用を買っていることを肝に銘じたい。
- ⑤ 今後到来する高齢化社会に対応した住宅供給の研究を進めねばならない。

テーマ③

「公社住宅の終身ケア」

建設課 設計係長 太田 和 樹

公社が生き残るための事業の掘り起こしと拡充について

A. 公社住宅の終身ケアの提案

① アフターケアの充実

公社は建物の内容に最も精通しており、管理組合等を通じて人のつながりもある。そこで入居者の意思または公社法等の改正によって、修繕等引当金(公社住宅分推計9億円/年)の計画的・効率的な運用が出来れば、現在の受身のアフターサービスから計画的メンテナンスへと事業化をはかることも可能である。

② 再生へのコーディネイト

分譲時の条件設定と経年による建替時点の事情調整や、住宅造りのノウハウをフルに駆使した事務、技術上の対応と、メンテナンスを含めた一連の業績に基づく信頼関係で、サイクルケアによる継続的事業の確保が計れる。

B. 関連施設の建設・供給・運営について

公社側に能力と技術面のゆとりがある場合、トータルな住環境の向上を目指して関連施設への参画を企図したい。

テーマ④ 「神戸らしい自然美」

庶務課 庶務係長 沖村 芳彦

日本の住環境も戦後一変し、コンクリートの画一的なマンション建設が行われた。この時期は戸数主義が中心であって、居住者の人間性は問題外であったといってもよい。

今日、居住環境はある程度改善されつつあるが、その住宅が「人間のための住宅」という考えから遊離しているといっても過言ではない。その理由は、日本人の美意識を取り入れていないからではないだろうか。日本人の美意識は自然に根ざす実生活から生まれ、自然をはぐくみ発生していることを勘案するな

「住公はいかにあるべきか」

ら、いかに居住環境の中に自然を取り入れることが必要であるかが理解できるであろう。

その自然も各地方によって異にするものであり、神戸には神戸の自然がある。したがって神戸らしい自然を取り入れ、住宅に美意識をもちこんだ人間性あふれる建設の可否が、今後の公社の課題である。

テーマ⑤ 「新分野への取り組み」

業務課 業務第1係長 藪内伸之

日本経済の景気低迷、個人所得の伸びの鈍り等を考えると、住宅産業は長い長い冬に入り、春がいつ来るかわからない状況である。

とりわけ、公社をとりまく環境はますます厳しいものになっている。そこで、この困難に対処するためいくつかの提案を述べてみたい。

長期的にみると住宅の分譲・賃貸だけでなく、新しい分野にも取り組む必要がある。例えば、市街地の再開発事業への参加や木造密集地の建て替え等、市が行う「計画」に公社も参加したり、民間の木質アパートや商店、あるいは住宅（特に公社住宅）の建て替えや増改築の際のコンサルタント・工事受託なども考えられる。

短期的には、住宅をいかに魅力あるものにするかということになる。そのためには、購入者のニーズを的確につかんで商品化を図るとともに新しい技術の研究と導入も必要であろう。また、販売上から所得にあわせた商品の層別化、メニュー方式による分譲、借地権付分譲ということも研究する必要がある。

テーマ⑥ 「住宅の安定的供給」

庶務課 財務係長 平山元昭

住宅需要を望ましい方向に誘導し、地域全体の居住水準向上に寄与するという、公的セクターとしての公社の役割を、将来とも継続的に果たすには一定戸数の安定的供給が必要である。

その為には、社会経済情勢や多様化する住宅需要を的確に把握し、分譲事業

の活性化を図ることは勿論、計画から建設・分譲・精算に至る事業の効率的運営と資金の効率的運用、技術開発やノウハウの蓄積、事業の多角化、及び職員的能力向上や活力ある組織の維持発展等、企業体質の強化が求められる。

事業の多角化においては、再開発事業、区画整理事業等住宅建設から地域開発への進出の他、経営安定にも有意義な積立分譲事業、賃貸経営事業の見直し、受託事業の拡大等が考えられる。

また、公社に蓄積された住宅供給及び住環境整備に関する技術・情報・ノウハウ等の提供を通じ、公的、地域的コーディネーターとしての機能を発揮することにより良好な社会資本形成に貢献する事も期待できる。

なお、公社経営の長期的安定を期す為には、需要者の信頼確保が重要であり、その為には良質、適正価格はもとよりクレームのない住宅の供給、及び管理、維持補修等分譲後のアフターケアを充実させることが必要であるが、何よりも売れ残りを発生させないことが課題である。

最後に、公社は神戸市住宅行政と密接に関連しているが、地方住宅行政としての公社事業の明確な政策的位置づけを行う事も必要である。

テーマ⑦ 「時代に合った住宅の供給」

建設課 工事係長 細川 勝典
日常の身近な業務の中から考えてみると、

① 工事監督体制

良質な住宅を作るためには、工事監督体制の充実が非常に重要である。民間の力を適切に活用しながら、内部的にも技術者の育成と技術の蓄積を図り、工事監督体制の充実を図っていかねばならない。

② 市街地再開発

市街地で住宅供給するには、これからは市街地再開発への取組みも必要になってくる。

しかし、市街地再開発の事業施工のための体制はにわかには出来ない。必要ときに体制がすみやかに出来るための芽を今から育てていく必要がある。

る。

③ 研究・開発

消費者の住宅に対する要求は、量的なものから質的なものへと変わり、建てれば売れる時代から選択の時代に変ってきた。消費者が住宅を選択する目はかなり厳しいものがある。こういう状況を生き抜くためには、研究・開発部門を設置して、有効な技術の導入・情報収集等を図り、時代に合った良質・低廉な住宅を供給していかなければならない。また、業務の改善、充実を図っていく必要がある。

テーマ⑧ 「公社事業の充実」

（事務局 企画課 管理課 募集係長 坂・井（永・利））

① 不良住宅そのものには手をつけず、人だけを良質住宅に移すという「公営住宅手法」では、地域全体の環境改善は出来ない。不良住宅のクリアランス効果のある住宅地の再開発が是非とも必要である。しかし、資力のない零細家主がほとんどなので、公社などの公的団体の協力や公的資金援助が不可欠と考える。

② 不況が長期化し、持家需要が大きく落ちこんで、公営や公団の賃貸住宅の申込者が増加しているという現在の社会的背景では、余程努力して安価で良質な分譲住宅を建設しないと販売戦略上非常に苦しくなる。

③ 我が公社分譲住宅の売行きが好調なのは、公社内部の企業努力に負う所が大であることはもちろんであるが、市の行政機能をフルに活用して悪立地を良立地に転換してきた効果も見落としてはならない。今後ともこの民間にない公社の有利性を十分に活用すべきである。

④ 公社職員一人一人の能力向上がまず必要だが、限界もあるので外部の人からなる各方面の優秀なプレジンを集めて活用することも大切である。

⑤ 公社職員が公社の現状、問題点、目標等を一目で分かる内部向「公社白書」を毎年発行してはどうか。

⑥ 管理部門の充実は公社の将来の為にも必要である。

テーマ⑩ 「現在の事務事業の見直し」

庶務課 主査 西岡 一 男

昭和40年6月に公社法が制定され、公社が11月に発足し、早や17年余りがすぎようとしている。今日公社を取り巻く諸情勢は、以前にもまして非常に厳しいものがある。

この厳しい不況の波を乗り切っていくことが、公社の今後であり、その存在価値があると思われる。そのためには、

① 出資団体である神戸市との連帯を強め、今日まで受けてきた人材・情報提供等の質的援助、資金、用地提供等の物的援助をより大きく、より中味の濃いものにしていくことにより、神戸市行政の一翼として二人三脚で歩んでいかねばならない。

② 事業内容について、積立分譲の導入、従来の中層住宅だけでなく土地付住宅への発展、戸建住宅と連続建住宅の戸数割合の再検討、受託事業、再開発事業に対する取り組み方等、一つずつもう一度勉強し、見直してみる必要がある。

③ 今日まで2万戸弱を分譲したが、分譲の終わった住宅に対する管理体制の強化が大切である。十分なアフターサービスを行うことにより、住んでいる人に安心感を植えつけ、また購入しようとする人に信頼感を与えることが、今後の公社事業を実施していくに当たって非常に大きな力となる。今後以上のことを中心に、厳しい不況の波を乗り切っていくために一人一人が船長として方向を見定め、神戸市民に信頼される公社、責任感ある公社としてこれから歩むべきである。

テーマ⑪ 「みんなの公社とあなたの公社」

庶務課 管財係長 角谷 光 生

住宅産業不況といわれ、潜在的な需要があるにもかかわらず、住宅の売れ行きはいま一步という状況にあるとき、公社が将来ともに安定した事業経営を行

「住公はいかにあるべきか」

い、低廉で良質な住宅を安定供給するためには、事業の拡充を図る必要がある。

公社は、設立以来一万数千戸に及ぶ分譲住宅を供給してきたが、この住宅の維持管理は自主管理に委ねられており、新築後10数年を経過した住宅は、何らかの保全工事が必要となっている。しかし、専門的な知識を持たない所有者は、その対応に苦慮していると考えられる。

そこで、社会資本としての住宅の維持保全を図る意味から、こうした住宅の保全・改良・復旧等のノウハウの提供と、その工事の設計・監理・検査等の業務を有償受託し、永続性のある事業化の研究が必要である。

経済の低成長時代における企業経営は多種小量主義にあると言われる昨今、公社経営においても例外でなく、従来の事業における「みんなの公社」と、住宅所有者のコンサルタント的な役割を果たす「あなたの公社」として、双方を兼ね備えた事業を開拓し、神戸市の住宅行政の一翼を安定的に担うことは公社の重要な任務である。

テーマ⑩ 「特別賃貸住宅（仮称）の創設」

担当：庶務課 相談コーナー主査 蓮 沼 良 造

毎月の家賃、これが積立られ、何年後には住んでいる借家が、自分のものになるという制度として「特別賃貸住宅制度（仮称）」の創設を提案する。

この制度は、申込の時点から、将来、公社の分譲住宅を購入するという条件付で募集する。入居が決まれば、家賃に一定額を上乗せして納入し、5年とか、10年後に、積立られた金額を自己負担金として、分譲住宅を購入する。加えて、積立期間中に、同住宅入居者に対して住宅を所有するための知識の啓蒙を行い、財産の健全な維持について助言・指導する。

対象となる住宅は、場合によっては、公社以外の公的機関や民間業者が分譲する住宅についても拡大することとし、そのための法的措置が必要となってくる。

上乗せ額、期間、積立金額、利子などについては、詳細な検討を必要とするが、一つの方策として、特別賃貸住宅制度（仮称）を提案する。

テーマ② 「需要喚起の一方策」

都市政策課 主査 須崎 哲哉

いかに低価額の良質住宅を供給するかということは、公社のみならず住宅供給者の共通の課題である。しかしながら、現況においては所得に比して相対的な地価の上昇等の問題により、低価額の住宅を供給することは困難な状況にある。このため、価額競争以外に非価額面での競争、住宅の質・信用等が必要となる。幸いにも公社住宅は住環境の良さ、買いやすさ（公庫融資・公社ローン等）、供給実績等の信用により多数の購入希望者を得て好調である。しかし、現在の経済状況、特に国民所得の伸び悩み等を考えると、この先いつまでも公社住宅に多数の応募者があるとは限らない。そこで、公社がこの厳しい状況において、いかに現在の信用を維持発展させ、新たな需要を喚起していくかにつき考えてみたい。

① 信用の維持

これからは既に分譲した住宅に対するアフターケアをより重要視することである。この効果により新たな需要者層の開拓、および5年、10年先の買替え時の再需要が考えられる。

② 過去の住宅供給における経験、技術蓄積を活用した、公社ならではのきめ細かな配慮ある住宅建設

これには公社のみが持つ情報力、多数の応募者、購入者の真の声を出来る限り吸収し、新たな住宅計画に反映させたい。

③ 内部的であるが、研修等による住宅知識等の修得

これにより、住宅応募者、購入者から今以上に信頼され、相談されるものとする。

以上のことを基本姿勢に持ち続けるならば、需要者との信頼関係は保てるのではないかと思う。

テーマ③ 「独自の事業の開発」

建設課 設備係長 三 国 哲 義

当公社の分譲事業は宅地取得も含め現状では順調な業績を示し、今後も同様の推移が予想される。しかし目を転ずれば長期的な不況の中で住宅産業の低迷が随所に見られ、長期展望をする時、公社においても事業の停滞や宅地の不足が予測できる。ここで公社の企業体質を高めるためにも、分譲事業以外に独自の事業を行う必要がある。

現在までに培った消費者の信頼と住宅に関するノウハウを糧に、入居者・管理組合等からの受託事業（改装・改築・管理・相談等）を取り入れ、これを企業ベースに乗せる努力が、事業好調なこの時期にこそ必要なのではないだろうか。コンピュータの世界でもハードよりソフトが重視される今日、住宅のソフトを死蔵することなく活用し、特に管理等の安定した経常的な業務収益を計るべきだろう。

住宅建設の面から見れば、新規技術・設備の導入に際し、実地試験等を可能とするための開発調査等の導入が必要かと思われる。

低廉・良質かつクレームレスの住宅を建設するためにも、新規導入には慎重な調査が必要であり、これが企業としての責務でもと思われる。

テーマ④ 「経営の多角化」

管理課 事務係長 藤 河 聡

住宅需要の量から質への転換、住宅・宅地価格と勤労者所得の乖離による住宅建設の落ち込みを背景に、公社の経営は今後困難な状況をむかえることが予想される。

こういう事態への対応として、現在の自主事業、受託事業以外の分野に積極的に進出し、経営の多角化を図ることが公社の経営安定のため不可欠である。

すなわち、既成市街地の再開発事業や、土地区画整理事業に参加するとともに、便利施設としての駐車場等の経営などの住環境整備事業、公社分譲住宅の

メンテナンス事業等管理的分野へ徐々に進出し、経済変動に対応できる不況に強い公社づくりが求められる。

受託事業については、受託機関として効率的な事務処理につとめ、神戸市のよきパートナーとして、新たな政策を提言し、これの実現に側面から協力することが受託機関としての公社の重要な役割であると思う。

テーマ⑤ 「不況を乗り切るための戦術」

管理課 営繕第1係長 前田 一夫

昭和43年に、住宅建設戸数が100万戸をこえたあと、建設戸数は増加し続け、経済の高度成長とともに47年度には189万戸とピークを示した。昭和48年の第1次オイルショックによる激減、その後150万戸の時代が続いたが、56年度は114万戸と減少、年間100万戸成長時代になりつつある。

住宅産業不況時代を勝ち抜く戦術の一環として、

- ① 低価格高性能住宅
- ② 2世帯3世代用住宅
- ③ 省エネルギー住宅
- ④ 3階建住宅
- ⑤ 借地権付き住宅

などの研究をすすめ、戦後第1次ベビーブーム世代で洋間時代の申し子の若年世代の購買層が、高齢化社会に進行していくこれから、独力で持家が可能になる施策が必要である。

テーマ⑥ 「マンショントラブルを解消する方策」

管理課 営繕第2係長 槽谷 正平

高層住宅管理業協会がまとめた、マンションの管理面から見たアンケート調査の結果によると、設計・施工に関する苦情が全体の43%と非常に大きな数字が占められており、その中でもトップは「音」と「水」の問題である。このようなデータから企画、設計等に管理上の問題も含め検討配慮が必要と思われる

る。

一例をあげると排水管の漏水事故のとき、その原因究明等の作業が困難である場合が多い。したがって排水管の点検、修繕・清掃等が容易にできるよう必要箇所には点検口を設ける。騒音・震動等を配慮しながらポンプ室、機械室の配置を考える。建築、設備全般にわたり補修・交換・搬出等が容易にできる構造等、管理上の問題に対する配慮不足から生ずる不都合が意外に多い。

今後、著しく変化していく生活様式の多様化、設備の高度化、複雑化等によって、さらにアフターケアの充実が要求されるのではないかと思われる。

これら維持管理上のトラブルを少しでも解消し、合理的かつ経済的に運営していく一つの方策として、建設から管理に至る組織の一本化が考えられる。企画・設計・工事・管理部門を一連の組織とし、住宅の建設から小修繕に至るまで、各部門の交流を密にし、常に意見交換を行い、建築技術の向上と管理業務の意識を高め、公的住宅の建設・管理が円滑に、しかも効率の良い運営ができるような組織作りが必要である。

テーマ⑩ 「住公のターゲット」

西神工事事務所 副所長 道上 英雄

日本を取りまく国際状況、不沈空母の財政危機、臨調答申等々、国内の住宅産業の一翼を担う住公もその将来は必ずしも明るいものとは思えない。税金の軽減・地価の抑制・融資の拡大などを求める市民の声は切実で、「安くて質の良い住宅」の公社供給の道は険しく、あるべき需要者層を推考してみたい。

「郊外の一戸建住宅が望ましい」と求めた購入者は、全体の90%（3大都市圏調査）を占めている。神戸市域に限定した場合でも、持家志向戸数は37万7,700戸あり、市内の持家が18万9,700戸しかないと考えると、18万8,000戸の潜在需要がある。住公のターゲットは、この借家人世帯階層ではなかろうか、未来永劫に……。

テーマ⑩ 「コミュニティビルダーへ」

西神工事事務所 主査 丸川 成平
「住宅不況の昨今、「公団・公社は住宅建設から撤退すべきだ」と言った行革からみのマスコミ批判も聞かれる。公社も単なる「建売り屋」から市民に良質な住宅ストックと住環境を提供する「コミュニティビルダー」に脱皮しなければ生き残れない。

緑豊かな丘陵をハゲ砂漠にしてしまった西神ニュータウン、これを潤いのある住環境に再生させるのは大変である。単に戸建住宅を並べるだけではなく、美しい街並景観や安全な生活環境を創り出すため、外構工事に力を入れ、又、ボンネルフ手法をもっと研究すべきである。公社は官民境界の先行緑化をはかるが、入居者にも「公社住宅用造園マニュアル」を配布して模範的な造園工事を行ってもらい、緑豊かな街を造りたい。

クレーム産業と言われる住宅産業、品質管理の向上は難しい。相互に批判し合うより、日常的な小さな反省会をもち、記録を積み上げ、相互のフィードバックをもっとはかることが大事だと思う。【イッセーで⑩を論ずる】

テーマ⑪ 「良質な目玉商品を提供するために」

西神工事事務所 主査 佐野 正明

① 公社住宅の目玉商品

市民の居住水準を向上させてゆく上での公社の役割を考えると、戸建住宅には必要に応じて取り組みながらも、中層、タウンハウス等の集合住宅を中心に積極的に取り組んだらよいと思われる。定住性の高い信頼ブランドとしての“公社の中層住宅”，“タウンハウス”を目玉商品としつつ、そのバリエーションを研究、試行し、同時にタウンハウス積分方式、メニュー方式等の新方式の検討・試作もあわせて必要ではないだろうか。それは公社の各課間の緊密な協力体制によってこそなし得るとと思われる。

② 作業の質と住宅の質

いなければならぬ点も多く、悪環境をも良環境にすべく、市の行政力をも活用すべきである。最後に、検査体制の充実という問題は、活力ある監督体制の強化により、一面は充実を伴うが、上記各項目の確認の意味あいからも、現在の完成検査のみにとどまらず、工事進行途上での随時検査、担保検査の独立性が痛感される。

テーマ② 「思いやりの精神」

庶務課 電算係長 神田 孝 信

昭和40年に公社に入社したとき、「公社と民間企業の違いは何か」と自問した時に、やはり、福祉的な色彩が濃いと言うことで、「思いやりの精神」ではないだろうかと今日まで私なりに心にいただいている。

「思いやりの精神」で事業又は事務を行うべきである。この「思いやり」は消費者に対してのものであり、公社内部での事務の流れによる「次工程」をも含め、思いやりの精神で事務・事業に従事すべきではないかと思う。そこには、おのずと信頼関係が生まれる。「技術と知識」のみでは消費者のニーズにマッチした製品（データ）は作れない。プラス「思いやりの精神」があってこそ、30年、50年とそこに住むであろう入居者のニーズに叶う製品（データ）が出来上る。

テーマ③ 「女性モニター制度の採用」

計画課 企画用地係長 畑山 義 弘

公社事業のソフト面から提案したい。

- ① 公社職員一人一人が、今の仕事について「後工程の人に喜んでもらえる仕事の仕方」を考える習慣を持って仕事を処理したい。その為に、多くの研修等を通じて得た知識により事務改善等も考えた仕事の仕方が必要である。
- ② 公社住宅の設計について、主婦の立場よりの意見、特に公社住宅に居住している主婦の意見の反映は、今後の住宅供給に関して力強い自信が持てると思われる。

「住公はいかにあるべきか」

方法としては、既に民間・公団及び他公社で実施しているが、「女性モニター制度」の採用を検討すべきである。活用如何では、女性モニターによる口こみPRも付随的効果として期待され一石二鳥ともなる。

最後に、課係内の処理だけではなく、問題解決のため、その事例に応じてただちにプロジェクト方式の利用を考えておく必要がある。多くのプロジェクト方式はその成果が期待出来るし、又これらの成果を発展させる上下交流の場が必要である。

テーマ⑳ 「神戸公社カラーの実現」

業務課 管理係長 横江 基 佑

- ① 公社住宅としての特色をタウンハウス(名谷他)、中層(南側3室)と同様、戸建てにも強烈な個性をうち出す。単に敷地にメーカーのプレハブを建てるのではなく、価格面と同様、公社としてのセールスポイントを前面に出す必要がある。
- ② 基本をふまえたしっかりした住宅の建設。基本とは、構造・雨じまい・水まわり・地盤などポイントは限られている。神鉄沿線(箕谷・藍那)等で見かける古い家は、シンプルで丈夫で自然に調和している。更に一層の研究を。
- ③ 売り主、建て主として入居者の痛みがわかるシステムの開発。日常の苦情を各分野に反映する情報提供のシステム化を検討すべきである。
- ④ 長期保証について研究を行うべきである。管理面以外にも、保証に耐える材料・部品、また価格面からも研究が必要である。

テーマ㉑ 「2次造成費の検討」

建設課 土木係長 藤田 茂 信

公社の使命は、良好な住宅・宅地を低廉な価格で分譲することである。分譲価格を低廉にする要因である2次造成について考えたい。既成宅地であれば、2次造成費の少ない宅地を選ぶのが普通であり、造成中の宅地を候補地にした場合には、住宅配置計画を立て、計画に合致した造成をするように交渉する必

要があり、そのためには、長期計画に基づき候補地を決定する。配置計画が早く決定すれば、実施設計期間及び施工期間が十分に取れ、経済的な設計や施工管理も行き届くようになる。また、工事発注期間も施工業者の閑期に発注するようにすれば安価に契約が出来る。

公社の多角的な経営をするためにも自社で宅地造成を行い、分譲住宅だけでなく、宅地分譲の方策も考えるべきである。

☆ ☆ ☆

当公社の担当係長が、日常業務を通じ公社の将来を考慮して出された意見は以上のとおりである。そこで次にこれらを要約してみよう。

1. 役割分担

先づ何よりも重要なことは当社が、神戸市の住宅政策の一翼を担っているという認識である。そこから住宅の総合性が始まる。いうまでもなく、住宅を単体として考えるのではなく、住環境整備の一環として、また「住みよい街づくり」に参加をするという意識が何よりも必要である。そのためには、教育、上水、下水、交通、公園等々と一体的に総合的に仕事を進めなければならない。このことは、分ってはいるが実行はなかなか難しい。それは日本の行政組織の縦割りに端的にみられるように、総合性の欠如に大きな原因があるように思われる。しかしながら、いかに難しくても、それを克服し、協力態勢をつくらなければならない。

2. 住民のニーズのはあくど、ノウ・ハウによる「良い住宅」づくり

最初に申しのべたとおり、今や選択の時代を迎え、買手の時代が到来した。これに対応するためには、買手のニーズにマッチした、適正価格で質の良い住宅を建てなければならない。その方策として次のような諸点が考えられる。

(1) 実態調査

住民のニーズのはあくどの必要性が叫ばれながら、その実施は案外少ないうらみがある。

当社では、現在西神ニュータウンを中心に低層住宅の建設、分譲を進めている。ところが、着工前は足の便はなく、全く砂漠に家を建てるような状態で

「住公はいかにあるべきか」

あった。そこでマーケット・リサーチ会社に委託し、東は西宮市から西は加古川市までの需要調査を実施し、その結果に基づいて、PRその他の対策を講じ一応の成功をみた。また、中層住宅入居者の調査や、近くはタウンハウスの調査等を実施中であるが、その成果は、ニーズのはあくはもちろんのこと、住宅の設計面にも大きなプラスになっていると思う。

(2) 情報・情報活用

公園、公社の存在が問われている時代であるが、これらには、民間と異なった役割があると思う。それは低所得の勤労者層に質のよい住宅を分譲することである。そのためには、たえず民間その他の情報をキャッチし、販売の資料にしなければならない。

また、住宅内の主人公は主婦である。そのいみで女性モニター制の活用は是非実施したいものである。なお情報の活用のためには、コンピュータによるデータバンクの整備が不可欠であろう。

(3) 技術の開発

現在の科学、技術の発展は日進月歩の観がある。住宅建築もその例外ではない。従ってその成果物をたえず採用できる態勢が必要である。積算・設計のコンピュータの利用、省エネ対策、高齢化に対応する3世帯住宅、将来の増改築を配慮した弾力的設計、アメニティを考えた設計等、たえずノウハウを設計面にとりいれていくべきである。

(4) 風土・土壌

森林地帯と砂漠地帯、牧草地帯とモンスーン地帯等風土の違いにより、住宅もそれぞれ異なっている。人類は風土に見合った住宅を建てて住んできた。日本の国土は北海道から沖縄まで南北の線は長く、風土の違いも著しい。そこで、われわれは、神戸の風土にあった住宅をよく考えて、建てなければならないし、これこそ地方の文化の最たるものであり、地方公社の存在理由がある。

(5) コミュニティ

住宅の住み替えは、木造賃貸→公園賃貸→中層分譲マンション→木造戸建の

経路を辿っているようである。しかし、木造戸建に到着し、しばらく住んでみて果して住みよいかどうかは、ハードな建物だけではうまくゆかない。そのためにはよいコミュニティが最も重要であろう。

現在の住宅の建設状況を見ていると、タウンハウスについては、コモングリーン等を設けコミュニティづくりが配慮されているが、中高層の集合住宅や戸建住宅については全然気くばりがない。住宅の設計には、必ずコミュニティづくりをとり入れるべきである。

3. 経営の多角化

現在の公社事業の対象が限定されすぎているため、住宅分譲が行詰ると全くお手上げといった状況に陥っている。これを打開するためには、経営の多角化が当面の急務であろう。

その内容を例示すると、再開発事業、住環境の整備、駐車場の経営、分譲住宅の増改築、中古住宅のあっせん、受託事業等が考えられよう。

4. アフターケア

当社がこの不況下で、よく売れている大きな理由の一つは信用にあるのではないかと思う。購入者の信頼にこたえるためには、アフターケアこそ非常に重要な要素である。それには一応3点を考えている。

第1は検査体制の強化である。住宅はクレーム産業だともいわれている。勤労者にとって、2,000~3,000万円の買物といえば人生で最高のものであろう。この商品がきず物であれば、購入者にとりたまったものではない。そこで建築の過程で検査を十分に実施して、クレームの出ないようにしなければならない。第2は保証期間の延長の問題である。当初担保期間は1年であったが、57年からこれを2年に延長、中・高層の鉄筋については、屋上10年、側壁5年保証している。将来、より長期化の検討が必要である。

第3はクレーム対応策である。クレームがでた場合、速かに即応することが大切である。そこで58年度から、相談コーナーと業務課にベテランの技術職員を配置したが、これもクレーム対策の一環である。

5. 財 政

公共的な団体は、民間と異なって倒産がないせいか、企業計算がうまくない。借入金利は安く、貸付金利を高くするなど、努力次第で相当の経営の改善が可能である。また少数精鋭制を採用することにより、人件費の節減は著しく期待される。また現在の団地間調整基金利用の幅を広げ、一般基金制度に切替え、より有効に利用できるよう改善すべきである。いずれにしても、財政面で、より厳しく民間並みの経営感覚をもつべきであろう。

6. 職員の資質の向上

以上公社の将来のための方策をのべたが、これらはいずれも先刻承知であろう。要はこれらをいかに実現するかにかかっている。

これを実行するのは職員であるから、結局人づくりに帰着するのではないかと思う。

公社の人づくりのために、あらゆる手段を講じているつもりであるが、もちろん完全であるなどとは毛頭考えていない。ご参考までに申しあげてみると、民間では早くからとりあげているT. Q. C制度を57年度からとりあげている。最近ではO. Aの導入にピッチをあげ、その量、質の拡大に努めている。

最重点は職員研修である。住宅は総合産業といわれるようにその範囲が広い。そこで職員の視野を広げるため、各分野の講師を招いて全員研修を年中実施している。専門分野については派遣研修、毎月1回係長と専務のミーティング、担当者と常務のミーティング、現地視察、また「和」を求めて、全職員の1泊視察、全管理職の1泊研修等を実施している。最近はこれ以外に自発的なプライベートな勉強会が生れてきている。あとは自己研修の高まりを期待している。

(各係長の補職名は昭和58年4月1日現在のものです。)

潮流

高額退職金問題

神戸経済会議答申

無償行為の法的責任

島根方式——原発公開ヒアリング

サラ金規制法

■ 高額退職金問題

今度の統一地方選挙で、革新系は福岡・北海道で知事の座を奪還し、革新自治体回復の足がかりをつかんだかの感があった。しかしその後、福岡知事選の選挙違反につづいて武蔵野市の高額退職金問題が喧伝され、革新の前途に暗い影を投げかけた。

武蔵野市長選は現職の革新に対して、保守の新人が争うという保革の対決となったが、選挙運動をつうじて武蔵野市の高額退職金問題が保守の絶好の攻撃材料となって、20年続いた革新首長の座を空け渡すことになった。

地方公務員の給与問題は、給与ベース、退職金、特殊勤務手当、勤務状況などについてその放漫ぶりが槍玉に上っていたが、改めて武蔵野市のケースが浮き彫りにされ、退職金問題にメスが入れられることになった。

ただ、武蔵野市の退職金は高いかも知れないが、その是正の過程で問題点をはっきりさせ、地方公務員の退職金は低ければ低いほどよいといった「魔女」的な批判に対しては、その行過ぎを是正していかなければならない。そして市民が納得のいく適正な給与体系をつくりだしていくことが自治体の労使に課せられた使命であって、既得権への固執、政治的思惑から、その適正化

を歪めるようなことがあってはならない。

では武蔵野市の退職金問題はどのような点が論議的となっているのか、整理してみよう。

第1に、まず職種・役職を問わず30年以上勤続すると、4,000～5,000万円の退職金が支給されているが、これが高すぎるのではないかという批判である。この点、社会的常識からみて高過ぎるといえる。民間ではやはり2,000～3,000万円であって、約1,000万円以上は高い。

何よりも自治体職員の給与は税金が財源である。したがって地方公務員も労働者である以上、給与ベースなどは保障されなければならないが、首長、組合、議会が一種のナレ合いで、勝手に慣行的な優遇措置を積み上げていくのは慎まなければならない。まして福祉・教育などの面において、財源が枯渇している以上、給与を抑えてでもというのが、自治体の選択ではなかろうか。

第2に、どうしてこのように高くなるのか。それは本俸に調整手当(9%)をけり込み、さらに2号俸(約1万5,000円前後)が加算されたものが算定基準給与となり、それに月数が掛けられるが、その上に勤奨割増(50%)、勤続加算(8～12%)、職務加算(100～300万円)などの加算が行われ

るからである。

これらは労使交渉の結果によってもたらされた労働者の権利（既得権）ともいえるが、既得権といえども大きな社会・経済環境の変化の前には見直しは避けられない。

第3に、「勲奨」退職による50%の割増しである。本来、定年前に人員整理などで「肩たたき」によって退職を余儀なくされる職員に支給されるべきものが、一般化され、実質的な定年退職にまで適用されていることへの批判が強い。

この点、「かけ込み退職」にはこの勲奨手当のカサ上げを廃止するのが筋論であるとの論調がひろがっている。その点とはともかくとして、定年条例が制定された後、この勲奨退職のカサ上げはどうなるのが問題となる。現行法は整理退職も定年退職も区別せずにこの勲奨退職措置を認めているが、常識的には若年退職など、定年前の退職にのみ適用されるべきだと意見が強い。しかし、この勲奨退職のカサ上げも既得権化しており、退職金制度の原点にまでさかのぼって検討されなければ、解決できないであろう。

第4に、新市長の下に、5年間で退職金を約50%ダウンさせる改正条例案が固められたが、このような大幅の減額は既得権への侵害ではないかという疑問である。

しかし特殊措置を廃止し、国家公務員なみにすることが、一般退職制度の改悪につながるようになるかどうか。給与ベースのラスパイレス指数問題と同質の争点であり、国家公務員よりも高くてもよいという合理的根拠をつくりださない限り、世論を味方にひきつけることはむずかしいであ

う。

6月2日、武蔵野市議会で可決された退職手当条例は、①勲奨退職手当は「5割増し」などの特例を全廃し、最高支給率を現行の110カ月から60年までに85カ月に引き下げる；②普通退職金については現行の最高支給率70カ月を68カ月に引き下げる、というのが骨子。これにより同市の勲奨退職は勤続31年、58歳の課長の場合で現行4,400万円の退職金が、7月1日から約3,300万円となり、その後段階的に減額され、59年10月には2,900万円まで下がる。

しかし、土屋正忠市長は当初打ち出した「63年3月までの5年間に国家公務員並みの63.525カ月まで下げ、4,000万円退職金を半分にする」という改正案は、市職員組合との協議で「60年の定年制施行時に再協議する」とタナ上げの形となった。

第5に、この減額案の動きを察知し、60名以上の「かけ込み退職」があったが、このようなかけ込み退職をどう評価するかである。

このかけ込み退職者の勲奨退職金は、仮に残り52人全員がかけ込んだとすると、合計で31億円にも上るとみられる。

「かけ込み退職」については組合は「いつやめるかは働く者の基本的な権利であり、「かけ込み」批判はスジ違い」（5.18サンケイ）といっている。

しかし、現実的には、集団的かけ込み退職は武蔵野市の財政運営を大きく狂わしており、将来条例化し、理論的には支払側としても「正当な事由」に該当する場合は、退職期日を年齢などで調整する権限を有する余地が発生してくる。もっとも現実的には

武蔵野市もかけ込み退職者に現行どおりの退職金を支給している。

この点、これまで判例・実例もないが、見えずいた退職金欲しさの行動は、さらに市民の“ひんじゅく”を買い、特殊勤務手当、給与ベースへの風当りを強くするのみでなく、市民の信頼を失うことになるだろう。

公務員は松下圭一教授のいうように、市民、公務員、労働者の3つの性格もっている。打算のみで行動を選択し、市民のもつ合理性を喪失した労働者と化してしまえば、さらに厳しい給与攻勢を市民からひきだす破目になるだろう。

ただ憂慮されるのは、「高い退職金」の問題が契機となって、中央省庁の一律の指導や財政的制裁の呼び水となることであり、さらに、政策先導を行い、福祉・環境などで実績を積んできた自治体の革新性を抑え込む社会的風潮をつくりだす下地となることである。

むしろ、このことを情報公開とか住民参加とか自治体革新の刺激剤として、自治体の変革をなすとげ、「禍いを転じて福となす」ことであろう。

■ 神戸経済会議答申

神戸経済会議（石野信一会長）は昭和56年12月から「神戸経済の新しい産業構造とその振興策はいかにあるべきか」をテーマに審議を重ねてきたが、今年5月、昭和70年を目標とする「明日をひらく先端国際都市」と題する報告をまとめ答申した。

1 ビジョン策定の背景

神戸市では、昭和53年に神戸市産業振興調査会から、「神戸経済の将来ビジョンと

振興策」に関する答申を受け、以後それに基づいて産業振興策を進めてきたが、今日一定の成果をみている。すなわち、昭和55年には、15年の歳月をかけて造成に取り組んできた海上文化都市ポートアイランドが完成し、それを記念する催しとして、「ポートピア'81」が56年3月から半年間にわたって開催された。ポートピア博覧会には延べ1,600万人をこえる入場者があり、外国からも20万人の来客があり、国際都市神戸をあらためて内外に紹介する好機となった。また、パビリオンの建設投資や入場者の消費などが地域にもたらした経済効果も大きなものがあった。ポートアイランドには同時に国際会議場・国際展示場が建設され、国際的な会議や見本市も数多く、国際交流の拠点となっている。

また内陸部の新開発地である西神地域に建設している西神工業団地への企業誘致も順調に進み、57年度末で機械、電機、食品など121社、107ヘクタールの進出が決定し、うち50社が既に操業を行っている。これらの企業が総て操業を行うと、5,000億円の生産増、13,000人の雇用増が期待されており、神戸経済の活性化に大きく貢献するものと思われる。これらをはじめとして、調査会答申に示された提言は大半が実施に移され、経済振興に役立っている。

その間、神戸経済をとりまく社会経済環境も大きく変化している。第2次オイルショック、最近の逆オイルショックなど、資源・エネルギー事情は世界的に不安定化し、人口の面でも高齢化が急速に進み、大都市集中から地方定住の動きもあらわれている。また近年のエレクトロニクスを中心

とする技術革新も著しく、コンピュータや通信機器の発達によって、産業用ロボットや新しい情報産業などが急速に成長している。一方、消費需要も“量から質”へ“モノからサービス”へと移行しており、それを背景として、余暇・レジャー関連、教育・文化関連など新しいサービス産業が成長し、産業構造も2次産業から3次産業へと変化を続けている。このような環境の変化の中で、神戸経済もコンベンション都市づくりや観光開発など新しい課題を抱え、将来を見通した新しいビジョンづくりが求められるようになった。このような状況のもとで今回のビジョンづくりは行われたのである。

2 神戸経済の現況

今日、神戸経済はいくつかの問題点を抱えている。ひとつは経済の成長率が鈍化していることである。基幹産業の造船・鉄鋼の停滞などから、市内純生産の全国に占める割合は、昭和35年の1.69%から55年には1.43%へと低下している。また、中枢管理機能を東京集中や、国際的な人の流れが海港から空港へ移ってきたことによる情報機能の低下も神戸経済の弱点である。さらに、いわゆるインナーシティが衰退傾向をたどっていることも今日直面する重要な課題である。昭和45年から55年までの10年間に、中央4区の人口は約15万人減少し、工場の流出もみられる。

半面、明るい面としては用地造成の進展がある。臨海部埋立てをはじめとする造成事業によって、市街地の3分の1に相当する3,700ヘクタールの用地が新たに生み出された。また、ポートアイランドの国際会

議場を中心に、国際交流が活発になり、コンベンション都市としての声価も高まっている。57年には神戸で27件の国際会議が開かれたが、これは東京、大阪、京都に次ぐ全国第4位の記録である。さらに、既存の大手企業においても造船・鉄鋼の分野から機械部門への転換を図るなど、産業の高付加価値化が進み、中堅企業の成長も著しい。

3 神戸経済の発展方向

このような現状をふまえて、成長性、安定性、福祉の増大などの一般基準に合致し、地域中核都市、国際性、独特の生活文化などの神戸の地域特性をいかす方向で今後の発展を図っていかねばならない。

これらのことから、本答申では神戸経済の今後の進むべき方向を次の3つにまとめている。

(1) 国際港都の機能を広げ、環太平洋の経済・文化交流の拠点となることをめざす。

神戸が従来から特別緊密な関係をもつ東南アジア諸国を中心に経済交流だけでなく、文化交流も一層促進すべきである。

(2) 新たな時代に即応した活力ある高度産業社会への展開をめざす。

技術革新の新しい波に対応した先端技術産業の集積を高めるとともに、ファッション産業やサービス産業など新しい産業の育成を図り、産業構造の多様化・高度化を進めることが重要である。

(3) 雇用の拡大をはかり、住みよい個性ある文化都市の建設をめざす。

快適で美しい街づくりを進め、特色ある市民文化を育てていくことは、経済振

興の面においても今日重要である。

以上のような発展の基本方向を推進することによって「先端国際都市」の実現をめざすことが、本答申の基本的な考え方である。その上になって基本方向実現のための具体策を提言し、さらに都心・インナーシティ、ポートアイランド、六甲アイランド、西神地域、北神地域の5地域にわけて昭和70年頃に期待される姿を描いている。

■ 無償行為の法的責任

無償の善意の行為をめぐる二つの判決が話題となった。一つは、いわゆる隣人訴訟で、三重県鈴鹿市の主婦が外出するため、一時幼児を隣家に預けたが、幼児はため池に落ち水死した事件である。幼児の両親が隣家の主婦などを相手に損害賠償を求めているが、津地裁は58年2月15日、隣家の主婦の過失を認める判決をくださった。判決後、原告夫婦に対し全国から嫌がらせ電話や手紙が殺到したため、原告は訴訟をとりさげた。また、判決を不服として控訴していた被告夫婦にも非難の電話が相ついたので、訴訟の取り下げに同意、結局、訴訟自体が消滅してしまった。こうした経過から、法務省は異例の見解を公表(58.4.8)し、「裁判を受ける権利」を侵害しないよう、つぎのように国民に慎重な行動を呼びかけた。(裁判を受ける権利)「国民の権利を保障するための有効かつ合理的な手段として近代諸国においてひとしく認められている最も基本的な人権であるところ…多数の者の行為により、これが侵害されるに至ったことは人権擁護の観点からは極めて遺憾なことというほかはない。」「本

件を契機として、国民ひとりひとりが、法治国家体制のもとでの裁判を受ける権利の重要性を再確認し、再びこのような遺憾な事態を招くことがないように慎重に行動されることを強く訴えるものである。」

近隣間の問題は、訴訟に訴えないで、つまり法的規範によらず、社会的規範によって解決するのが、日本の法律文化の特徴の一つだとされている。だが最近、近隣紛争が増加傾向にあり、しかも地域社会は紛争解決能力が低下してきている。したがってこうした訴訟も増えるものと予想されるが、今回の判決に対する社会の反応は、日本の社会の一つの特色を表出したものである。とにかく、被告の責任を認めた判決はごく常識的なものであったといつてよからう。

もう一つ注目を集めた判決はいわゆる子供会訴訟判決である。昭和51年に津市内の子供会が実施したハイキングに参加した幼児が川遊びで水死した。幼児の両親は、「引率したボランティアは十分な安全対策をしないまま、危険な場所を川遊びに運び、川遊び中の監視体制も不十分だった。三重県も津市も社会教育法上、子供会活動などに必要な環境、施設を整える立場にあるのに、危険な区域を指定し、ハイキングを禁止するなどの義務を怠った責任がある。事故は両者の過失が重なり発生した」として、逸失利益、慰謝料などを求めている。津地裁は58年4月21日、「子供会活動は自主性を養うなど児童の成長にとって有益で、社会的に高く評価すべきである。」「引率者は水遊びの実施区域を十分調査しておく必要があるが、当初の予定より当日、50メート

上流に場所を移動させたのに調査していない。上、下流の深みに子供が入り込むことのないよう監視体制を整えて事故を未然に防止すべきだった。」「三重県と津市は、社会教育法の趣旨に照らせば、具体的な法的義務はなく、危険区域の指定とその場所でのレクリエーション禁止措置をする義務の根拠もない。」として、原告の請求の一部を認容した。

判決も述べているように子供会活動は、児童の育成において重要な役割を果たしている。『青少年白書』（昭和57年版）によれば、全国で約17万の組織があり、973万人の子供達が参加している。そして、この子供会の運営は大半ボランティアに依存しているといってもよい。したがって、ボランティアの責任を認めたこの判決が、子供会活動を萎縮させることになりはしないかと懸念された。実際、最近4年間で、子供会活動中に毎年10人前後の子供が死亡しているといわれている（朝日新聞、58年4月28日）。子供会活動はこれまで安全よりも、むしろ振興に重点が置かれていた。今後は安全をも配慮した活動の振興が模索されねばなるまい。ある子供会関係者は「子供たちは冒険で安全能力を身につける。全子連（全国子ども会連合会）としては、危険なことはしないという消極的な安全教育ではなく、安全確保と冒険の両立を目指す積極的な安全教育に取り組んでいきたい。」と述べている（前掲朝日新聞）。そして、この訴訟を契機として、全子連自体が出資する「子ども会賠償責任保険」が1979年に設けられ、死亡事故に最高2,000万円が補償されることになった。

つぎに国、自治体などはボランティアの育成に十分取り組んでいないのではないかという指摘がある。大阪市などでは、青少年活動リーダーを養成し、有償で子供会などに派遣するリーダー・バンク制度などがあるが、なお自治体のリーダー養成制度は十分なものとはいえないのが実情ではなかろうか。アメリカなどにおいては、ボーイスカウト、ガールスカウト、YMCA、YWCAなどが長い伝統をもち、余暇指導者の養成にあたっている。社会教育について比較的歴史の浅いわが国でも、民間の篤志者任せにせず、余暇指導者を本格的に養成すべき時期にきているといえる。

余暇サービスは多様なチャンネルを通じて供給されている。市場機構の原理に従って、有償で供給されている場合もあれば、ボランティアの無償活動がそれを支えている場合もある。供給主体も、株式会社組織もあれば、宗教団体や自治体もある。それらのなかでボランティアによるサービスの提供は今後も拡大されていくべき性格のものである。このたびの判決を警鐘として受けとめ、ボランティア自身も、自治体も、そして社会もボランティア活動の展開を図っていかねばなるまい。

【島根方式——原発公開ヒアリング】

島根県八束郡鹿島町の中国電力島根原子力発電所2号機（沸騰型軽水炉、出力82万kw）増設に伴う第2次公開ヒアリング（原子力安全委員会主催）が、原発設置地元公開ヒアリングとしては史上初めて建設反対派も参加し、5月13・14日の両日、松江市内で開かれた。

＜公開ヒアリング＞

原発の新設に関する安全性については、所管行政庁である通産省の安全審査を、原子力安全委員会がダブルチェック（第2次安全審査）することとなっている。原子力船“むつ”放射線漏れ事件を契機とする、昭和53年6月の原子力基本法等の改正により、従来の原子力委員会を、開発と安全規制を分離させるため、「原子力委員会」と「原子力安全委員会」とに改組するとともに、行政責任の一貫化を図るという抜本的改革を行ったためである。

安全審査にあたって、地元の意見を参考にするため開催されるのが公開ヒアリングであり、通産省主催の第1次ヒアリング（説明者は各電力会社）では「原発立地に関する安全性」をテーマに、原子力安全委主催の第2次ヒアリング（説明者は通産省）では「原子力施設に係る安全性」について質疑を行うという形で、過去、全国で第1次は6回、第2次は7回の公開ヒアリングが行われてきている。

しかし、原発反対派は、「公開ヒアリングは建設促進のためのセレモニーにすぎない」として参加を拒否し、会場外で阻止行動を繰りひろげてきた。このため、本年1月の東京電力柏崎・刈羽2、5号機の第2次ヒアリングでは、あらかじめ文書で意見を提出した者だけが発言でき、一般の傍聴は認められないという“文書方式”が導入されるなど、公開ヒアリング制度そのもののあり方が問題となっていたものである。

＜島根方式の特徴と背景＞

今回の「島根方式」の特徴は、次の諸点である。まず、開催日を従来の1日限りか

ら2日間としたこと、また、発言時間は1人最高40分（従来は10分）まで認めたことである。さらに、議論の範囲をひろげて、原発立地に係る環境問題など、第2次ヒアリングのテーマである原子炉の安全性に限定することを避けるとともに、閉会前30分間は傍聴人の質問時間にあてるなどの新しい試みも行われている。

時間的制約の緩和、議論の幅の拡大を図ることによって、「言い足りない、聞き足りない」という問題点の是正に努めている点は評価されるべきである。

このような「島根方式」が実施に移された背景としては、原子力安全委サイドからは、先の“文書方式”がヒアリングの2大原則ともいえる対話主義と現地主義を実質的に崩すものであり、賛成・反対の両派が共通の土俵の上で議論を展開する公開ヒアリング本来の方向を模索していた点に求められる。

一方、島根県評、社会党島根県本部、島根原発公害対策会議の反原発3団体では、反原発運動の取り組みそのものが手詰まりの状態になっていたことにある。つまり、原発の安全性問題をつきつめ、問題点を浮き彫りにすることによって広く住民運動へ結びつけていくためにも、従来のデモ、ボイコットという抗議・阻止行動による反対だけでなく、公開ヒアリングの場での論争を通じて、住民の認識を深め浸透を図っていく局面に達している、との判断に立ったためである。

＜今後の課題＞

島根原発公開ヒアリングは、反対派19人、推進派13人の計32人と、10人の傍聴人が、

放射線被ばくや廃棄物処分、事故・地震対策、原発立地や経済性など幅広い問題について意見を述べ、閉会した。

「米国スリーマイル島原発事故、敦賀原発放射性物質漏れ事故の教訓はどのように生かされているか」「耐震設計は十分か」「使用済核燃料、固体廃棄物の貯蔵プールは過大でないか」「原子炉の廃棄方法と土地の再利用は」「放射線被ばく量をどう低減させ、無用の被ばくを防ぐのか」「事故、故障対策は万全か」「温廃水による漁業被害は」などの議論に交って、「石油価格の低下する中で原発の方が発電コストが安いというのは納得できない」や「原発建設に周辺住民一人ひとりから同意書をとるべきではないか」といった生活実感や地域住民の不安をのぞかせる意見も出されている。

反対派の参加でこれまで以上に突っこんだ議論が交わされたこと、時間的制約がかなり改善されたこと、真の対話の実現に向けて一歩前進したことなどからみれば、今回のヒアリングは、主催者も反原発団体もが評価するように「一応は成功」といえるであろう。

しかし、今後に残された課題も少なくない。まず、議論が十分にかみあわなかったことである。論議の範囲をひろげたにもかかわらず、温廃水の影響や原発の経済性に関する問題には、第2次ヒアリングでの安全審査の範囲外として十分な回答がなされていないし、専門用語を駆使して抽象的な回答に終止した場面が多かったようである。議長団である原子力安全委に対しては、そういう具体性に欠ける答弁に対して、住

民サイドに立った答弁を促すべきであったという不満が残されている。また一方、反対派に対しては、周到な事前準備をして精緻な質問、追及をすべきではなかったか、ヤジや怒号で議事を混乱に陥れる事態は避けるべきではなかったか、などの批判が出されている。

さらに、ヒアリングを通して出されたさまざまな意見のうち、原子力安全委がその審査に生かせるのは、「原子炉そのものの安全性」に関する部分のみで、それも単に“参考”とされるに過ぎない。この意味で、多くの意見が「言いつ放し、聞きつ放し」に終る可能性が大きいといえる。

対話主義・現地主義の具体化に向けて、一層の制度改革を図っていくためにも「島根方式」の教訓を今後十分に生かしていくことが肝要である。

■ サラ金規制法

さる4月28日、「貸金業の規制等に関する法律」（いわゆる貸金業規制法）と「出資の受入、預り金及び金利等の取締りに関する法律の一部を改正する法律」（同改正出資法）が成立し、今秋にも施行されることとなった。この2つの法律がサラ金規制法であり、昭和52年以来6年ぶりであり、ようやく野放しのサラリーマン金融に法規制の網がかぶせられるわけであるが、弁護士会、消費者団体などからは、実態は“貸金業者保護法”に過ぎないとの強い批判がなされている。

1. サラ金問題の背景

いわゆる「サラ金」が群生しはじめたのは、高度成長の入口にさしかかった昭和32

年ごろからで、それが退職、蒸発、自殺、一家離散といった形で社会問題化するの
は、高度成長から低成長への移行と軌を一
にしている。つまり、高度成長のもとでは、給料のベ
ースアップ、ボーナスの増額など所得の伸
びが極めて高い水準で推移したため、借金
の返済、金利負担がそれほど苦にならな
かったといえる。また、“消費革命”の時代
に入り、耐久消費財を中心に満足の先取り
としての割賦販売制度が、主に若年層で急
速に普及するなどの要因もあった。

しかし、高度成長が終わりをつげ、2回
にわたる石油ショック、不況の長期化の中
で、個人所得の伸びは大幅に低下し、高度
成長下では金利を上回る所得の伸びによ
ってできていた借金返済が困難となっ
てきた。このため、返済のために借金をし、さ
らにその返済のためにまた借金をするとい
う悪循環の繰り返しで、借金が雪ダルマ式
に膨れ上がり、金利の累増が生活をおびや
かす、あるいは支払を強要されるなど、社会
問題化してきた。

サラ金問題の特色は、(1)無選別融資、(2)
過剰融資、(3)超高金利、(4)強行取立て、(5)
業者の経営基盤の脆弱さ並びにモラルの低
さ、(6)過剰広告、(7)借主の安易さ、無計画
性、などにあるといわれている。

2. 規制法の要点と課題

わが国の消費者信用産業は、年間20兆円
を越える大規模市場にまで成長を遂げてお
り、うち消費者金融は35%程度のウエイト
を占めているといわれている。年間約7兆
円の市場が、現実には法的にも行政的にも
野放しに近い状態におかれているわけであ

り、この意味で法制定の意義は大きい。

法律の要点のまず第1は、現在年109.5
%まで認められている出資法の上限金利
を、改正法施行後3年間は年73.0%に、さ
らに2年間は年54.75%に引き下げる。そ
の後速やかに年40.004%まで引き上げると
いうものである。

第2に、現在の事実上の自由開業制(開
業後滞滞なく届出)を開業前登録制にする
点である。また、法律違反を犯した者に対
しては、行政が営業停止命令や登録資格の
取り消しを行えるようになった。

なお、“もぐり営業”についても刑罰(3
年以下の懲役又は300万円以下の罰金)が
科せられることとなる。

第3は、業務規制である。金利など貸付
条件の明示、誇大広告の禁止、契約書・領
収書の発行義務づけ、取立て行為の規制、
債権譲渡の規制などが加わるとともに、誇
大広告、私生活の平穩を乱すような取立て
行為については、厳しい罰則(6カ月以下
の懲役、100万円以下の罰金)が設けられ
ている。

規制法で最大の問題は「金利規制」にあ
る。つまり、サラ金業界は、流通業者の新
規参入や大手業者のチェーン店増強で競争
が激化し、すでに大手では金利を年40%合
に下げていること、さらに大手4社の経常
利益(57年度)は軒並み100億円を越す状
況であることなどからみて、なぜ年73%の
高金利を認めねばならないのか、という点
である。また、上限金利を年40.004%とす
る最終目標の実施時期があいまいにされて
いる。衆院大蔵委員会の付帯決議に、「上
限貸出金利の引き下げにさらに努力すると

ともに、出来るだけ早く40.004%の金利に移行するよう努力すること」が盛り込まれているが、まず年54.75%からスタートし、3年経過後に40.004%へ引き下げるといふように、金利引き下げスピードを速めるべきではなかったか。

加えて、各地の弁護士会が最も強硬に反対しているのが「グレーゾーン（出資法の上限金利規制には違反していないが、利息制限法の上限金利には違反しているという金利水準）」の取り扱いの問題である。

昭和39年及び43年の最高裁判例によって、現在は、「借主が利息制限法を超える利息を任意に支払い続けた場合、利息の超過部分は元本に充当され、充当により完済となりなお利息の超過払いがあるときは、借主はその返還を請求できる」ことで、サラ金被害者の最大の救済手段となっている。しかし、「任意に支払った場合のみなし弁済」規定を置くことによって、利息制

限法の適用除外にされている。

指導、監督官庁としての行政側の体制づくりも深刻な問題である。施行後は、2県以上にまたがって営業しているサラ金業者は大蔵省財務局が直接、その他の中小サラ金業者は都道府県が指導、監督することとなる。さらに、登録制、3年ごとの登録更新に加えて、各業者への立入検査、誇大広告の規制など事務量は飛躍的に増加することは目にみえているが、行政改革の進行のもとでは、人員増に多くを期待できない。

以上の諸点などから、法施行前の現段階ですでに抜本改正が必要との声も聞かれるが、ともかくも“暗黒”の部分に法の網がかぶせらるることになった訳であり、金利の早期引き下げ、業者の指導・監督など行政面での運用の強化を図り、悪質サラ金業者の排除、消費者金融市場の健全化へ向け、その実効性を発揮させていかねばならない。

1982.12

神戸市市長室

1 はじめに

この調査は、住みかえによって個々の居住者の住宅事情が改善される様子と住宅供給の波及効果とを、〈ハウジング・チェーンを追跡する〉という我が国では初めてと思われる新しい試み（調査手法）により明らかにしようとしたものである。

従来から住宅需要の検討のために、住みかえ行動をとらえる調査・研究が行われてきたが、それらは居住者の居住履歴をとらえるといった「人」を軸にしたものであった。

その最もポピュラーなとらえ方は、人（世帯）を軸にした居住歴調査である。これは、ある人（世帯）に着目し、その人がどのような住宅に住みかえてきたかをとらえるものである。例えば図一1のA氏を取りあげると、当初戸建て賃貸住宅「2」に住んでいたのが分譲マンション「1」に移り、さらに住みかえて現在は戸建て持家住宅「0」に住んでいるという動きを追うもので、主として、家族人数、年齢、収入などの変化に伴ってどのような住要求が生じ、どのように解決していったかを知ることにより力点が置かれる。

また別のとらえ方は、逆に住宅を軸にするもので、ある住宅の居住者歴調査とも呼ぶべきものである。例えば図一1の分譲マンション「1」の最上階の住宅は、時の流れとともに、D氏→A氏→B氏と住み継がれている。住宅そのものに変化はなくとも、時代とともに居住者側の住要求が、一般的には高まる方向へ変化していき、結果的に、その住宅に居住する世帯の属性も変わっていくはずである。このような履歴を知ることにより、その住宅が今後どのような世帯の需要に対応していくのかを推測する手がかりを得ることができよう。

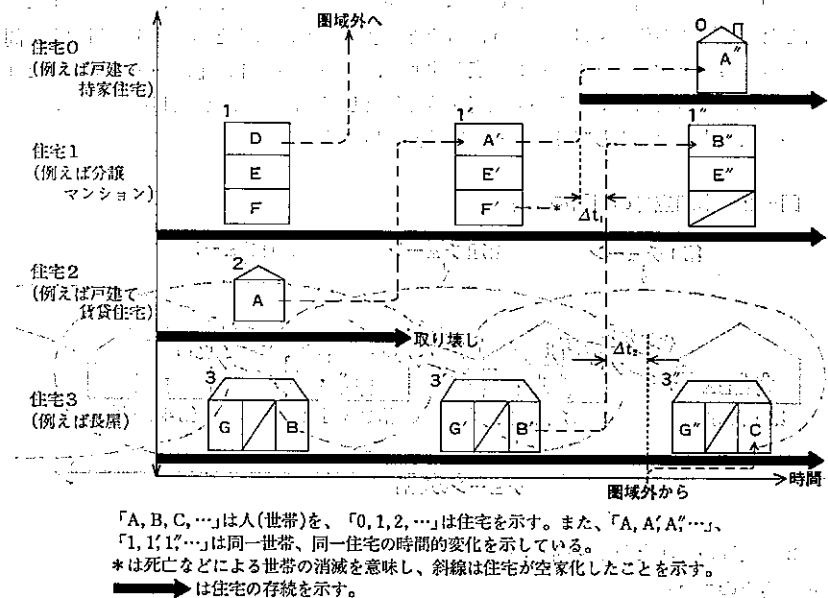
今回の調査は、これらの従来の住みかえ調査とは異なり、人と住宅の結合のくり返し（ハウジング・チェーン）という動的な現象に着目し、追跡していくという調査である。

このハウジング・チェーンの概念を図一1にあてはめると次のようになる。ある時点で戸建て持家住宅「0」が供給され、そこにA氏が入居したとすれば、分譲マンション「1」の最上階の住戸が空家になる。そこへ長屋「3」からB氏が入居し、さらにそのあとへC氏が入居し、……と住みかえがくり返される。A氏が住みかえてからB氏が分譲マンション「1」に入居するまでの期間（ t_1 ）、B氏が住みかえてからC氏が長屋「3」に入居するまでの期間（ t_2 ）……は、一般にある世帯のある住宅での居住期間にくらべてはるかに短いため、事象を正確にとらえやすいという特徴がある。したがって、このとらえ方は、

住宅供給の波及効果を知るうえで有効な方法であり、従来のとらえ方では知ることのできない住宅市場の現実の動きを明らかにすることができる。

しかしながら、実際にハウジング・チェーンをたどっていくとすれば、1つの世帯、1つの住宅だけを調査対象にすればよいのではなく、「0」住宅のA氏→「1」住宅のB氏→「3」住宅のC氏……というように異なる場所の異なる人を順次調査対象に取りあげる必要がある。住宅供給の波及効果を知ることの重要性が十分に認識されていなかったことに加えて、実際の調査の煩雑さ、困難さが壁になって、今まで試みられなかったものと思われる。

図一 住みかえ行動のパターン



2 調査の概要

2-1 用語の意味

本調査は、ハウジング・チェーンの概念にのっとった調査であるために、従来の住みかえ調査にはなかった言葉や概念が多用される。本論にはいる前に、必要な用語の意味を簡単に説明しておきたい(図-2参照)。

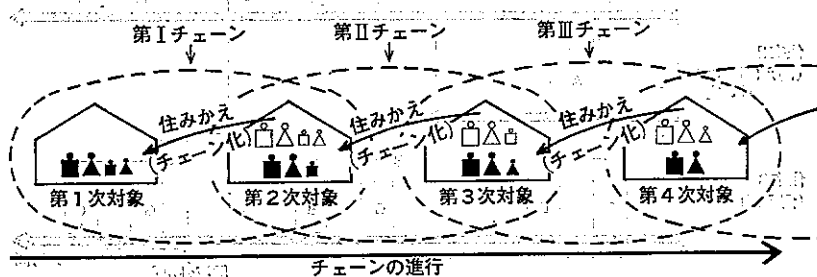
●ハウジング・チェーンの「進行」

住みかえによって形成されるハウジング・チェーンの進行、すなわち<第1次対象から第2次対象へ、第2次対象から第3次対象へとたどっていく動き>と、実際の住みかえの動き、すなわち<第2次対象住宅に住んでいた世帯が第1次対象住宅へ、第3次対

対象住宅に住んでいた世帯が第2次対象住宅へという動き>とは正反対の動きである。時間の流れから言えば、第1次対象住宅への動きがあった後に、その空家である第2次対象住宅への移動が生じるわけであるから、ハウジング・チェーンをたどる動き(第1次対象→第2次対象、第2次対象→第3次対象、……)は時間的に「正」の動きであり、その動きを、「チェーンが進む」と表現する。

●「チェーン」と「回数」
 ハウジング・チェーンは住みかえの動きを指す言葉であるが、実際の調査はその動きの起終点に居住している世帯に対するアンケートの形式によった。したがって、得られた調査結果そのものはチェーンを示しておらず、たどっていた前住宅からの調査結果とのつきあわせで始めてチェーンの内容がわかることになる。ここではアンケートに回答したある時点の住宅・世帯を第n次対象と呼び、第n次対象と第n+1次対象との間の動きを第nチェーン(チェーンを表わすnは、ローマ数字Ⅰ、Ⅱ、……で記す)と呼ぶ。また、第何次対象であるかを表現する総称として「回数」、何番目のチェーンであるかを表現する総称として「チェーン段階」を用いる。

図一2 本調査での用語の意味



2-2 実査の方法と配布・回収の状況

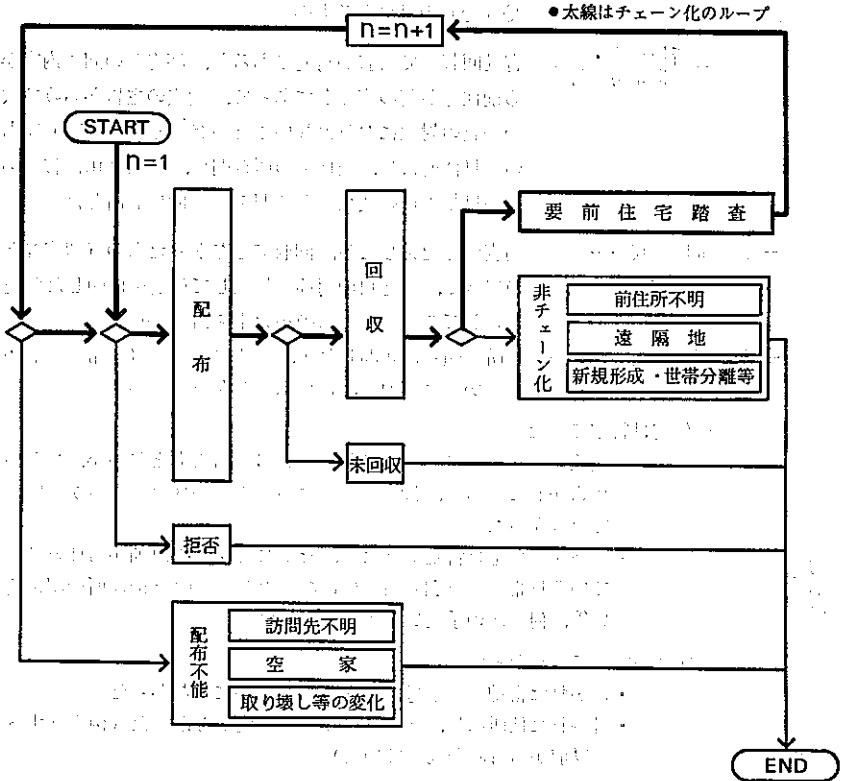
a 実査のフロー

実査は、調査対象世帯に対する直接アンケート方式を採用し、留置自計式によった。図-3に示すフローによって配布・回収を繰り返すことになるが、種々の理由によりハウジング・チェーンが途切れ、チェーンが進むにしたがって調査対象が減少する。一般的なアンケート調査では、有効回収ができなくても、それは有効回収率の低下という影響を与えるだけであるが、本調査では調査の進行そのものに大きな影響を与える。

b 調査票の内容

アンケートの内容は、転居前後の住宅・世帯の状況、転居時の行動内容、現在の住宅・周辺環境に対する評価、定住志向などが主体であるが、本調査の特色として「前住宅の所在地(住所)」を詳しく聞いており、場合によっては別紙に略地図の記入も依頼した。

図-3 実査のフロー



- 要前住宅踏査……有効回収票のうち、〈前住所不明〉、〈遠隔地〉、〈新規形成・世帯分離等〉を除くもので、前住所の記入がなされていて、前住宅への訪問が可能と判断されるもの。すなわち、次の調査対象として取りあげたものであり、実際に次の対象をとらえたかどうかは問題にしていない。
- 回収
 - 前住所不明……調査票としては有効に回収できたが、前住所の記入が不完全（番地、棟番号、室番号等の不備）であったり、実在しない住所が書かれていて、前住宅の訪問が不可能であることがはっきりしているもの。
 - 遠隔地……有効回収票で前住所も記入されているが、その前住所が調査対象範囲（神戸を中心とする一般的な住みかえ圏域）
- 配布

具体的には、京都市から姫路市まで及び大阪府下の市街地部分)の外にあるもの。

新規形成・世帯分離等

有効回収票で踏査が可能であるが、調査票の回答内容から前住宅が親の家などであって、調査の主旨からみて次の調査の対象になり得ないことがはつきりしているもの。具体的には、前住宅の所有関係、転居理由、移動前後の世帯人員の変化などを見て総合的に判断した。

未回収

調査票を配布したが、回収できなかったもの(留守などの場合で、返送用の封筒を投入して郵送を依頼したが返送されてこなかったものが大半を占める)。

訪問先不明

住所を頼りに訪問したが、該当する住宅(世帯)が判明しなかったもので、次のようなケースがある。

住宅は特定できた。

- ・文化住宅や木賃アパートなどで室番号がもともとないか、あるいは書かれておらず、聞きこみによってもどの住戸であるかが特定できなかった。
- ・該当する住宅は特定できたが、そこにはずっと以前から住み続けている世帯があり調査対象にはなり得ないもの(前住所の記憶違い等、何らかの手違いによると思われる)。

住宅が特定できなかった。

- ・書かれた番地、棟番号、室番号等が実際にはなかった。
- ・書かれた住所には、該当するような住宅がなかった(例えばずっと以前から倉庫が建っていた)。

空家

住宅は判明したが居住者がいない状態のもの。「空家」であるか否かの判定はかなり困難を伴い、極力隣近所への聞きこみによって確認するようにした。

取り壊し等の変化

該当する住宅に前居住者の移転後何らかの変化が起こり、調査対象にできないもので、次のケースがある。

- ① 取り壊されて空地、駐車場等になっている。
- ② 改装等によって非住宅に変わっている。

配布不能

c 調査対象

第1次調査対象は、11プロジェクト、983対象を選定した。なお、第2次対象以降は、調査の進行に伴って自動的に決まる。

d 実査の期間 昭和56年8月27日～11月20日。

○ 配布・回収の状況

配布・回収の状況を、表一に示している。第1次対象は、全対象（調査を拒否された場合を除く）に配布できるが、第2次対象以降は訪問先不明、空家等により配布率そのものが低下する。有効回収率も同様に低下していくが、その原因は、共働き、単身世帯等と思われる留守の家が非常に多くなる点にあると思われる。郵送依頼に対する返送はかなり低率にとどまった。

表一 実査の結果

対象次数	対象数	配 布		回 収		有 効 回 収	
		配布数	配布率	回収数	回収率	有効回収数	有効回収率
第1次	983	861	87.6%	747	86.8%	728	84.6%
第2次	594	390	65.7	292	74.9	285	73.1
第3次	159	82	51.6	50	61.0	48	58.5
第4次	24	13	54.2	7	53.8	6	46.2
第5次	2	1	50.0	0	0	0	0
計	1,762	1,347	76.4	1,096	81.4	1,067	79.2
		配布数 対象数		回収数 配布数		有効回収数 配布数	

要前住宅踏査率（調査対象数に対する要前住宅踏査票の比率）は、第1次対象では60.4%、第2次対象では26.8%、第3次対象では15.1%と次数が進むほど低下している。要前住宅踏査率の低下は、結婚による新規形成世帯の増加が主要な原因である。また、空家率は、第2次対象では調査対象数の16.0%、第3次対象では27.7%であったが、次数が進むほど前居住者の移動した時期が手前（最近）になるので、転出後の日が浅く、入居者が決まっていない例が多いと考えられる。したがって、第3次以降の対象になるような住宅タイプの空家率が高いとただちに結論づけるのは早計であろう（図一4参照）。

2-3 第1次対象住宅の選定とその基本属性

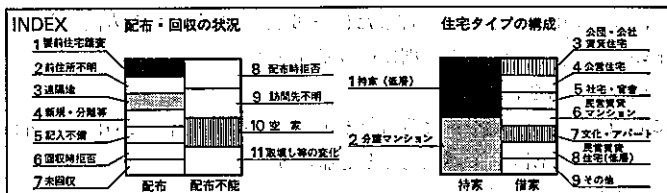
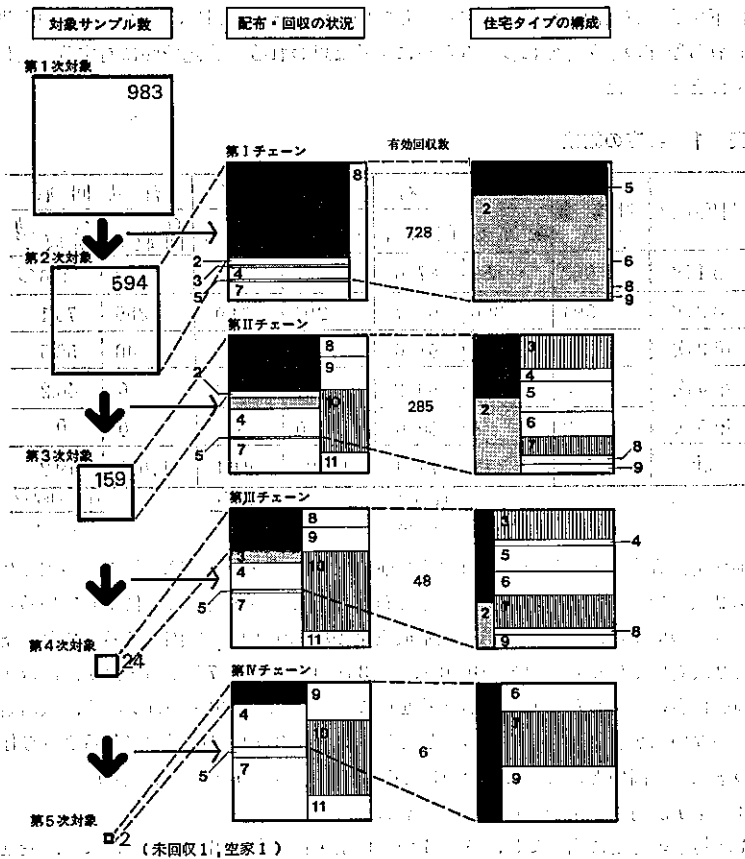
第1次対象の選定に当っては、1つ1つの住宅・世帯を抽出するのではなく、最近数年内に供給された1つの開発単位（マンション、戸建て住宅団地等 以下プロジェクトと呼ぶ）を取りあげ、その住宅・世帯の全部または一部を調査対象とする方法をとった。

プロジェクトの選定は、次のような原則に従って行った。

- ① 昭和53年以降に供給されたもの
- ② 市街地に立地する共同住宅を主たる対象とするが、比較検討のために、郊外に立地するもの、戸建て住宅団地、ミニ開発なども加える
- ③ 開発規模が100戸前後あるもの
- ④ 市街地を中心に、均等に分布するように選定する

図-4 配布・回収の状況と
住宅タイプの構成

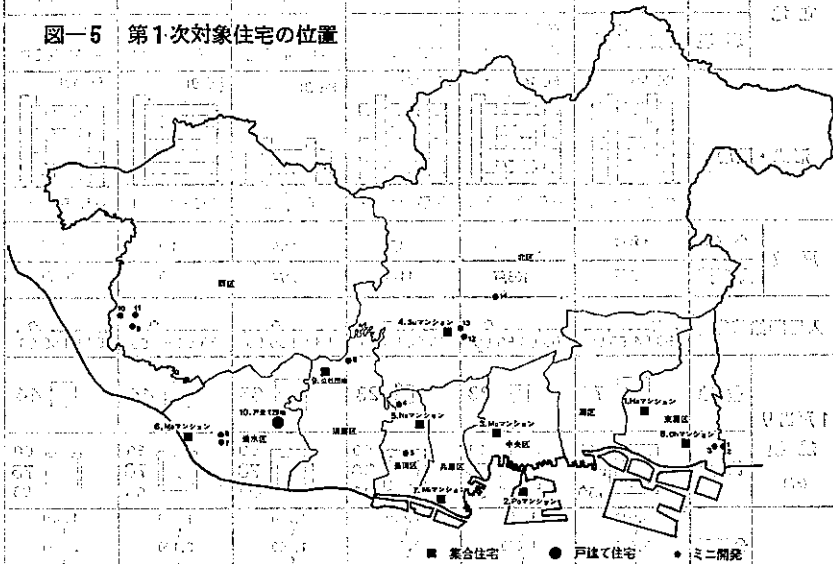
- 配布・回収の状況のグラフは、クテ線の左側が配布数を示している。
- 住宅タイプの構成のグラフは、クテ線の左側が持家、右側が借家を示している。



⑤ 住戸専用面積の平均値が70～90㎡程度のもの

以上のような原則に適合するプロジェクトとして、民間分譲マンション（8プロジェクト）、神戸市住宅供給公社の中層分譲住宅（1プロジェクト）、戸建て分譲住宅団地（1プロジェクト）、ミニ開発（5区14箇所、1プロジェクトとみなす）の計11プロジェクトを選定した。図一5に第1次対象住宅の位置を、図一6にその基本属性を示している。

図一5 第1次対象住宅の位置



3 ハウジング・チェーンと住宅及び居住者の属性

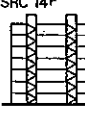

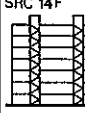
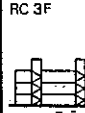

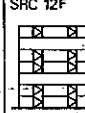


















ハウジング・チェーンとはどういうものなのかを知るための第1の段階として、「ハウジング・チェーンの進行に伴って住宅や居住者の属性がどのように変化するか」をその基本的な事項について見ていくことにする。

このような住みかえによる居住状況の変化は、従来「住宅需要実態調査」や「人口移動実態調査」などでも分析、解明されてきたところであるが、それらが任意の一時点での住みかえを単一の事象としてとらえているのに対し、本調査はある住宅の供給がもたらした波及効果を時間的、空間的に追及してとらえようとするものであり、これまでの調査とは事象を見る視点が大きく異なっている。

3-1 住宅タイプの分類

住宅分類の最も基本的な属性として、一般的には「住宅形式」と「所有関係」が用いられるが、この2つの属性を組み合わせると「住宅タイプ」としてとらえることもよく行われる。「住宅タイプ」という概念は、「住宅形式」という住宅の物理的の形状と「権利形態」という社会経済的状態との複合状況を同時に説明できるだけでなく、言葉から容易にその





























図-6 第1次対象住宅の基本属性

プロジェクト		1. 東灘区	2. 中央区	3. 中央区	4. 北区	5. 長田区	6. 垂水区
属性		Haマンション	Poマンション	Moマンション	Suマンション	Naマンション	Maマンション
立地	位置	東灘区北部	中央区 (ポर्टアイランド)	中央区中心部	北区 鈴蘭台地区	長田区北部	垂水区 舞子地区
	環境	1種、2種住専 高級住宅地	商業 高層住宅団地	商業 官公庁街	1種住専 一般的住宅地	2種住専 一般的住宅地	住居 一般的住宅地
形式・階層		SRC 14F  高・階・フラット	SRC 14F  高・階・高層・フラット	SRC 14F  高・階・フラット	RC 3F  中・高・フラット メゾネット	RC 9F  高・階・フラット	SRC 12F  高・階・高層・フラット
戸数	全体	121戸	530戸	84戸	87戸	74戸	242戸
	調査対象	85戸	103戸	44戸	57戸	53戸	105戸
入居開始時期							
1戸当り 規模 (㎡)	敷地	 74	 23	 23	 65	 44	 44
	住戸	 84 105 159	 74 74 99	 60 90 112	 60 78 122	 66 78 96	 60 76 83
価格 (万円)	分譲時	3,040 3,830 7,800	1,755 1,900 2,720	1,890 3,200 4,280	1,260 1,900 3,000	1,680 2,100 2,500	1,570 2,200 2,480
	56年度 換算	3,370 4,250 8,660	1,755 1,800 2,720	1,950 3,300 4,410	1,300 1,960 3,090	1,730 2,160 2,580	1,570 2,200 2,480
住宅金融公庫 の融資内容			団地住宅購入資金 950万円 (1期 156戸中 154戸)				
備考		土地は借地 (99年間地上権設定) 当初地代 7,860~14,800円/月					

* プロジェクト2、10は開発単位が大きく、全体計画は未完成（工事進行中）である。プロジェクト6は総戸数が多いため、他プロジェクトとのバランスを考慮して昭和56年3月末までに入居済の世帯のみを対象とした。その他のプロジェクトでの全体戸数と対象戸数との差は、店舗、未入居、土コソハウス利用等を除外した結果生じたものである。

住宅の総合的な性格をイメージすることができるのが大きな利点である。

本調査の調査票では、「住宅形式」を7区分、「所有関係」を12区分してあり、その組み合わせは84通りできることになるが、あまりに細かな区分は分析の軸として不適当なの

7. 兵庫区 Miマンション	8. 東灘区 Ohマンション	9. 須磨区 公社団地	10. 垂水区 戸建て団地	11. 各区 ミニ開発
兵庫区南部	東灘区中央部	須磨区 (名谷地区)	垂水区東部 新開発地	東灘(3)、北(3)、長田(2) 北須磨(1)、垂水(3)、西(2)
住居 住工混在	住居 一般的住宅地	2種住専 低・中層住宅団地	1種住専 独立住宅団地	住工混在 一般的住宅地 郊外住宅地
RC 7F 	RC 8F 	RC 5F 		
高・高・フラット	高・高・フラット	中・階・フラット	低・独立	低・独立
77戸	88戸	170戸	1,400戸	—
69戸	87戸	169戸	115戸	96戸
				
53 54 55 56	53 54 55 56	53 54 55 56	53 54 55 56	52 53 54 55
 38	 42	 85	 196	 65
 62  62  90	 61  66  75	 72 (全戸)	 104  111  126	 39  67  100
1,340 1,600 2,090	1,230 1,400 1,685	1,472 1,500 1,557	2,700 3,400 4,000	1,200 1,700 3,000
1,450 1,730 2,280	1,400 1,600 1,920	1,560 1,590 1,650	2,700 3,400 4,000	1,300 1,840 3,240
		団地住宅購入資金 980万円 (全戸)		
		積立分譲方式 (1年間)	戸建て 分譲住宅	5区 14箇所

INDEX
上段：都市計画用途地域 下段：周辺の土地利用の概況
高：高層（6階以上） 中：中層（3～5階） 廊：廊下タイプ 階：階段室タイプ
計画戸数を含む。 計 983戸
共同住宅は、敷地面積を総戸数で除した値、戸建て住宅は、各敷地面積の平均値である。 上段：最小値 中段：最多戸数タイプの面積または平均値 下段：最大値
56年度価格への換算は、公営住宅標準建設費の上昇率を掛け合わせる方法で求めた。
個別の購入資金融資は表示していない。

* 住戸規模の「平均」の数値は、物件販売時のパンフレット等によって確認できたものについては最多販売タイプの数値、それ以外については本調査の段団に対する有効回答の平均値を用いた。

で、次の9区分にまとめた。

- ① 持家（低層）……………土地付分譲住宅など
② 分譲マンション……………持家（中高層）

③ 公団・公社賃貸住宅……………中高層に限る

④ 公 営 住 宅……………中高層に限る

⑤ 社 宅・官舎……………すべての形式、階数を含む

⑥ 民営賃貸マンション……………民営賃貸住宅のうち、非木造共同住宅

⑦ 文化・アパート……………民営賃貸住宅のうち、木造共同住宅

⑧ 民営賃貸住宅（低層）……………民営賃貸住宅のうち、1戸建て、長屋建て、テラスハウス

⑨ そ の 他……………上記のいずれにも該当しないもの

公団・公社賃貸住宅と公営住宅を中高層に限定したのは、これらの住宅の低層（土地つき）のものは昭和30年代頃までに作られ、その後大量に供給された中高層形式のものは居住様式や居住者の意識、属性などが大きく隔っていて、同一の属性としてとらえることに無理があると判断したためである。「その他」を除く8区分に全体の98.1%が含まれている。

3-2 ハウジング・チェーンと住宅タイプ

第1次対象の大半はもちろん「持家」であるが、ごく一部に企業が購入して「社宅」として使用している例や、購入者が入居せずに（あるいは入居後転居して）他の人に貸している例などがある。

次数の進行に伴って「持家」は急速に減少していき（第2次対象：33.0%、第3次対象：12.5%）、代わって「公団・公社賃貸住宅」、「社宅・官舎」、「民営賃貸マンション」、「文化・アパート」などの賃貸住宅が主流を占めるようになる。中でも「文化・アパート」の比率は次数が進むほど高くなり、第3次対象以降では全住宅タイプの中で最も比率の高い住宅タイプになっている。

「社宅・官舎」がハウジング・チェーンに占める地位は見逃せないものがある。その性格上、転居に関わる機会が多いのは当然であるが、本調査での全有効対象数に対する「社宅・官舎」の割合（第2次対象：14.7%、第3次対象：16.7%）は、神戸市の全住宅ストック中に「社宅・官舎」が占めている割合（6.2%）をはるかに上まわっている（図-4参照）。

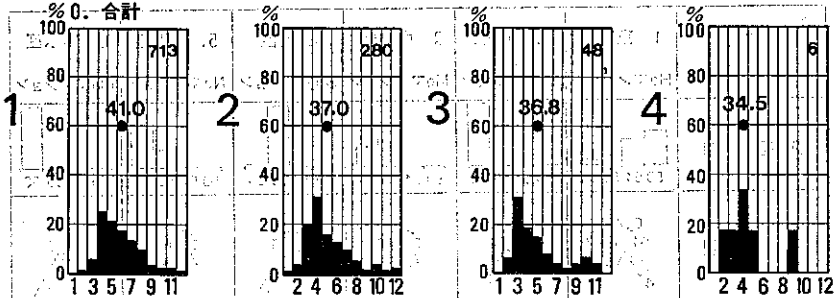
3-3 ハウジング・チェーンと居住者属性

第1次対象世帯の各種属性をプロジェクト別にみたものが図-9である。

次数別にみると、世帯主の平均年齢は、全体として30歳代後半から40歳にかけてが主流となっている。チェーンが進むと若年齢側に移行していくが、第3次対象、第4次対象では60歳前後の年代がやや多くなり、30歳前後の年代との2極分化の様相を見せている（図-7）。

チェーンの進行と世帯の年収の関連は顕著であり、チェーンが進むに従って所得階層は下がっている。第1次対象と第2次対象の間の年収の差は、第2次対象と第3次対象の間の差よりもはるかに大きく、第1チェーンでのフィルタリング・アップの程度が非常に大きいことを物語っている（図-8）。

図-7 次数別 世帯主の年齢

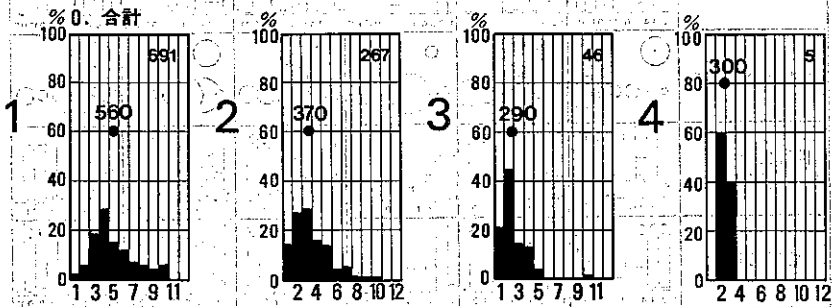


- 各グラフ中央部の黒点と数字は平均値を示す。
- 各グラフの右上の数字は、有効サンプル数を示す。

INDEX

- | | | | |
|-----------|-----------|-----------|------------|
| 1. 20歳未満 | 4. 30~34歳 | 7. 45~49歳 | 10. 60~64歳 |
| 2. 20~24歳 | 5. 35~39歳 | 8. 50~54歳 | 11. 65~69歳 |
| 3. 25~29歳 | 6. 40~44歳 | 9. 55~59歳 | 12. 70歳以上 |

図-8 次数別 世帯の年収

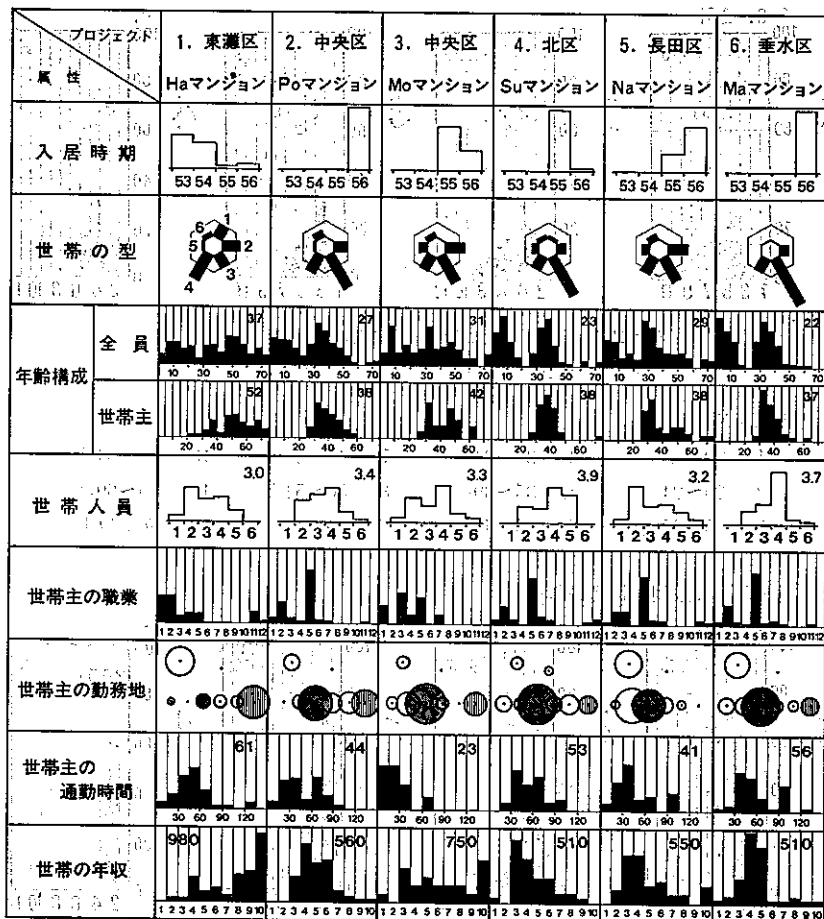


- 各グラフの中央部の黒点と数字は平均値を示す。
- 各グラフの右上の数字は、有効サンプル数を示す。

INDEX

- | | | |
|--------------|----------------|------------------|
| 1. 200万円未満 | 5. 500~600万円 | 9. 1,000~1,200万円 |
| 2. 200~300万円 | 6. 600~700万円 | 10. 1,200万円以上 |
| 3. 300~400万円 | 7. 700~800万円 | |
| 4. 400~500万円 | 8. 800~1,000万円 | |

図-9 プロジェクト別 第1次対象世帯の属性



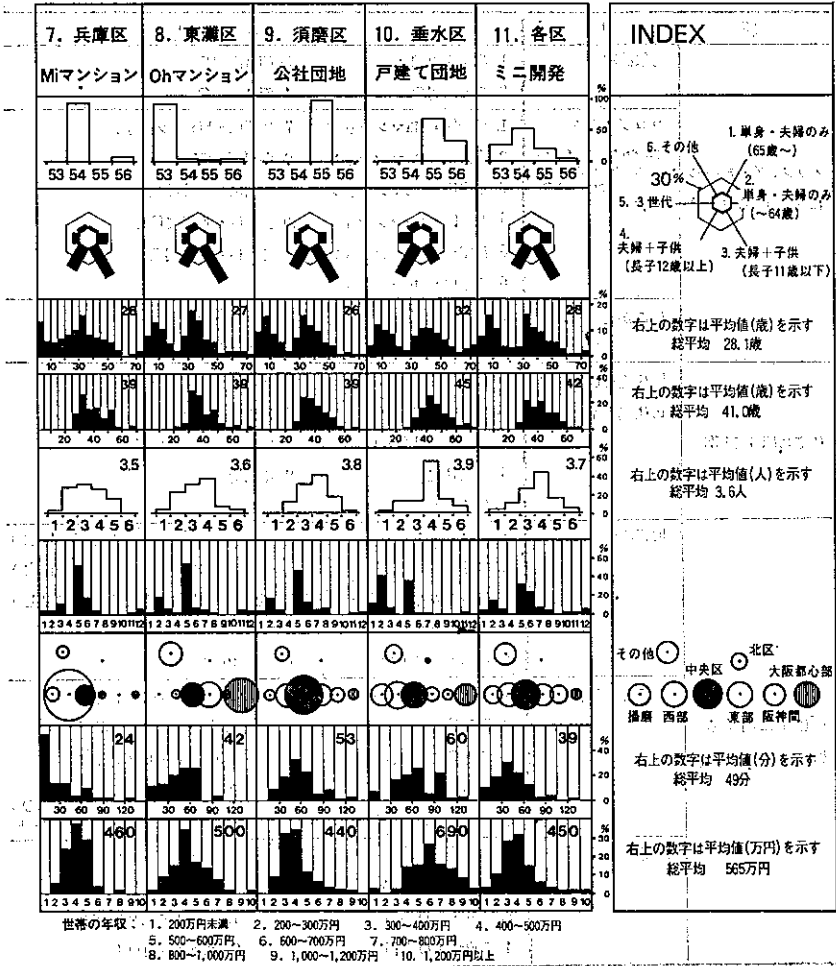
世帯主の職業： 1. 会社・団体の役員 2. 管理職 3. 個人業種・自営業 4. 自由業
 5. 専門的・技術的・事務的職業 6. 技能的・労務的職業 7. 販売サービスの職業
 8. 保安サービスの職業 9. 大学生・高校生等 10. 内職・パート 11. 無業
 12. その他

4 ハウジング・チェーンの構造

4-1 数量化Ⅲ類によるハウジング・チェーンの構造の総合的把握

ここでは、ハウジング・チェーンの構造を数量化Ⅲ類を用いて解析し、全体としてどのようなまとまりや方向性が見られるかを明らかにしたい。対象の属性としては、表-2に示すものを取りあげる。

説明力の最も大きな軸をx軸にとり、第2に大きな軸をy軸にとって、カテゴリースコ



アをx-y座標上にプロットした結果が図-10である。図に示すように、各カテゴリーはおよそA, B, Cの3つのグループにまとめられる。

① Aグループ：このグループは、

対象回数：「第2次対象」, 「第3次対象」, 「第4次対象」

住みかえタイプ：「借家→借家」

の 카테고리を含んでおり、借家間移動のグループだと考えられる。現住宅の住宅タ

表一 数量化Ⅲ類適用の属性とカテゴリー

属性	カテゴリー
対象回数	1. 第1次対象 2. 第2次対象 3. 第3次対象 4. 第4次対象
ハウジング・チェーンに関する属性	プロジェクト それぞれ各プロジェクトにつながるハウジング・チェーンを構成する対象すべてを指す。 1. 東灘区・Haマンション 2. 中央区・Poマンション 3. 中央区・Moマンション 4. 北区・Suマンション 5. 長田区・Naマンション 6. 垂水区・Maマンション 7. 兵庫区・Miマンション 8. 東灘区・Ohマンション 9. 須磨区・公社団地 10. 垂水区・戸建て団地 11. 各区・ミニ開発
住みかえタイプ	1. 持家→持家 2. 持家→借家 3. 借家→持家 4. 借家→借家
前住宅及び現住宅の住宅タイプ	1. 持家(低層) 2. 分譲マンション 3. 公団・公社賃貸住宅 4. 公営住宅 5. 社宅・官舎 6. 民営賃貸マンション 7. 文化・アパート 8. 民営賃貸住宅(低層) 9. その他
居住者に関する属性	世帯の型 1. 単身(65歳以上) 2. 単身(64歳以下) 3. 夫婦(少なくとも一方が65歳以上) 4. 夫婦(64歳以下) 5. 夫婦+子供(長子5歳以下) 6. 夫婦+子供(長子6~11歳) 7. 夫婦+子供(長子12~17歳) 8. 夫婦+子供(長子18歳以上) 9. 3世代家族 10. その他の世帯 世帯主の職業 1. 会社・団体の役員 2. 管理職 3. 個人業主・自営業 4. 自由業 5. 事務的・技術的職業 6. 技能的・労務的職業 7. 販売サービスの職業 8. 保安サービスの職業 9. 無職 10. その他(学生・内職・パートを含む) 世帯の年収 1. 300万円未満 2. 300~400万円 3. 400~500万円 4. 500~600万円 5. 600~700万円 6. 700~800万円 7. 800~1,000万円 8. 1,000万円以上

タイプでも、借家系のすべてのカテゴリーを含んでいる。現住宅の住宅タイプや世帯の年収等のカテゴリーの分布からみて、このグループは3つのグループのうち最も居住水準の低いグループだと考えられる。また、

対象回数各カテゴリーの並び方：「第4次対象」→「第3次対象」→「第2次対象」

世帯の年収のカテゴリーの方向：「300万円未満」→「300~400万円」

住みかえタイプのカテゴリーの方向：「借家→借家」→「借家→持家」

などから、このグループの居住水準のレベルの変化は→印の方向にあると考えられる。

② Bグループ：このグループは、

対象次数：「第1次対象」

住みかえタイプ：「借家→持家」

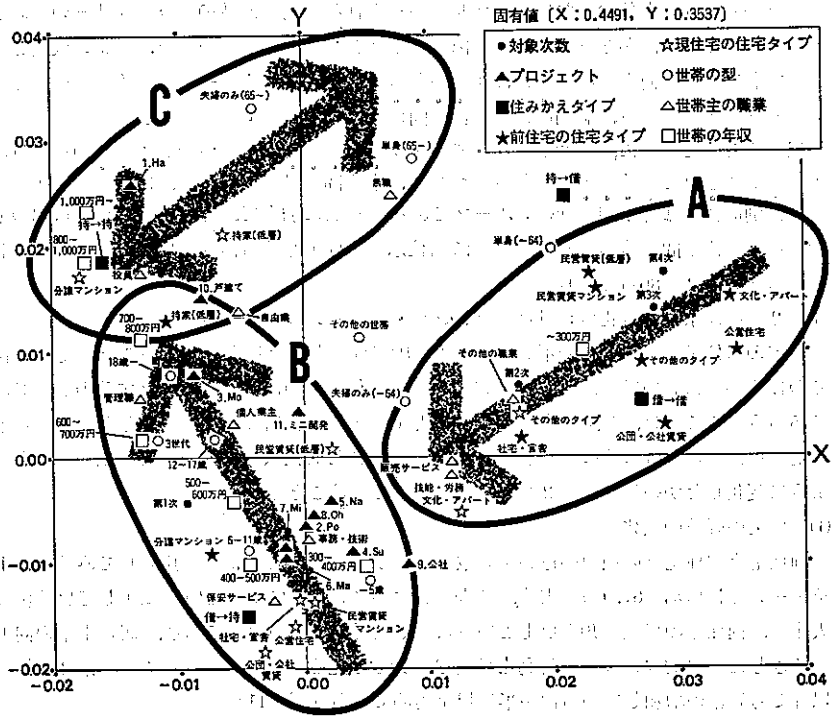
現住宅の住宅タイプ：「持家（低層）」、「分譲マンション」

前住宅の住宅タイプ：「公団・公社賃貸住宅」、「公営住宅」、「社宅・官舎」、
「民間賃貸マンション」、「民間賃貸住宅（低層）」

の 카테고리を 含んでいる。このグループは持家化のグループである。

世帯の型の各カテゴリーの並び方：「夫婦+子供（長子5歳以下）」→「夫婦+子供（長子6～11歳）」→「夫婦+子供（長子12～17歳）」→「夫婦+子供（長子18歳以上）」

図-10 数量化Ⅲ類解析によるハウジング・チェーンの構造



世帯の年収の各カテゴリーの並び方：「300～400万円」→「400～500万円」→「500～600万円」→「600～700万円」→「700～800万円」

からみて、このグループでは、世帯のライフステージや経済階層レベルの変化が図中の→印の方向にあると考えられる。居住水準のレベルの変化もほぼ同じ方向であろうと想像される。

③ Cグループ：Bグループの矢印の先端部分を中心にCグループが位置する。このグループは、住みかえタイプ：「持家→持家」が示すとおり持家間移動のグループである。

前住宅の住宅タイプ：「持家（低層）」、「分譲マンション」

が含まれ、居住水準の最も高いグループである。このグループには、

世帯の型：「単身（65歳以上）」、「夫婦（少なくとも一方が65歳以上）」

世帯主の職業：「会社・団体の役員」、「無職」

世帯の年収：「800～1,000万円」、「1,000万円以上」

といった回答者数の少ないカテゴリーが含まれる。対象次数の各カテゴリーの位置からも遠く離れ、かなり特異な少数例の集まりと考えられる。つまり、世帯の成長過程で居住水準を向上させるために住みかえるハウジング・チェーンの主流を構成するグループとは異なり、個別散在的に持家間移動を図る小グループである。

以上みてきたように、ハウジング・チェーンは大きく分けて3つのグループの重なりによって構成されていることがわかる。つまり、借家間移動のグループ、持家化のグループ及び個別散在的な持家間移動のグループである。それに加えて、今後、中古住宅市場の拡大に伴い、持家間の移動を通じて着実に居住水準を向上させる傾向が出てくると考えられる（本文図－3、86頁参照）。

4-2 居住水準の変化から見たハウジング・チェーンの波及効果

住宅の居住条件についての不満が直接の原因で住みかえた場合は当然のこと、他の理由での住みかえにおいても、住みかえにあたって居住水準の向上を図ろうとするのが一般的であろう。ここでは、実際の住みかえに際してどのように居住水準が変化したかを、＜前住宅と現住宅の畳数の比較＞及び＜転居前後で、ある居住水準以上の世帯の比率が、どのように変化したかの比較＞の2つの方法によって見ることとする。

(1) 住宅の畳数の変化

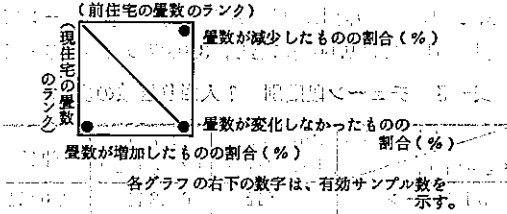
前住宅と現住宅との規模の違いを畳数（住宅の居室の合計面積）で比較してみる。第1チェーンでは増加が87.4%を占め、減少はわずかに5.6%にすぎない。減少している例の大半は、前住宅の畳数が40畳以上というような大規模住宅の場合であり、居住水準の向上をめざした一般的な住みかえ行動とは異なる動きと見るべきであろう。また、第2次対象以降でも畳数の増加している例が半数以上占めている（図－11）。

なお、現住宅の平均畳数を比較してみると、

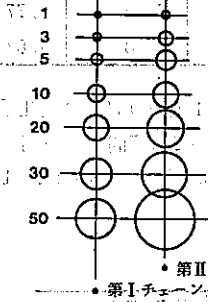
第1次対象……………34畳

第2次対象……………23畳

図-11 チェーン段階別
現住宅層数別
前住宅層数

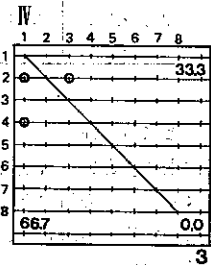
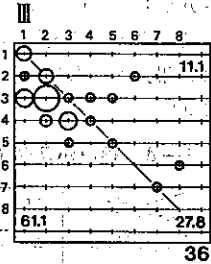
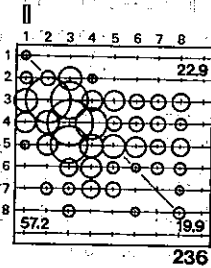
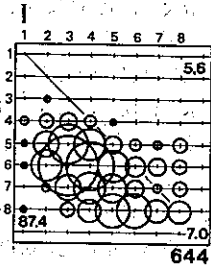


円の大きさと実数の関係



INDEX

- | | |
|------------|------------|
| 1. 10 量未満 | 6. 30 ~ 35 |
| 2. 10 ~ 15 | 7. 35 ~ 40 |
| 3. 15 ~ 20 | 8. 40 量以上 |
| 4. 20 ~ 25 | |
| 5. 25 ~ 30 | |



第3次対象……………18層
第4次対象……………14層
という結果になり、住みかえによる規模の向上は明らかである。特に、第Iチェーンでの

規模の増大が目立っており、第Ⅰチェーンにおけるフィルタリング・アップの強さをうかがうことができる。

(2) 1人当り畳数の変化

居住水準は住宅の広さだけで決まるものではなく、そこに住む世帯の人数や型との関係で決まるものである。その点をより明確にするために、前住宅、現住宅の1人当りの畳数を比較してみる。

1人当りの畳数の比較によっても、居住水準の向上は明らかであり、第Ⅰチェーンでの1人当り畳数は前住宅の6.58畳に対し現住宅では9.66畳に達し、3.08畳の増加となっている。第Ⅱチェーン以降の1人当り畳数も、1.8～2.2畳程度の増加が認められる。また、住みかえに伴う居住水準の向上と同時に、チェーンの進行に伴って居住水準が下がっていく様子もはっきりと見ることが出来る(表-3)。

表-3 チェーン段階別 1人当り畳数の変化

チェーン段階	1人当り畳数	現住宅の1人当り畳数	前住宅の1人当り畳数	伸び
第Ⅰチェーン		9.66畳	6.58畳	3.08畳
第Ⅱチェーン		8.72	6.50	2.22
第Ⅲチェーン		7.17	5.40	1.77
第Ⅳチェーン		5.70	3.88	1.82

住みかえタイプ(転居前後の持家⇔借家の組み合わせ)別に1人当り畳数の変化量をみると、持家化(借家→持家)の場合に最も伸びが大きく、次いで持家間移動(持家→持家)、借家間移動(借家→借家)の順になっている。持家から借家への移動では、1人当り畳数の伸びはわずかである(表-4)。

表-4 住みかえタイプ別 1人当り畳数の変化

チェーン段階 住みかえタイプ	第Ⅰチェーン	第Ⅱチェーン	第Ⅲチェーン	第Ⅰ～Ⅲチェーン計
持家→持家	2.64畳 187	1.62畳 21	—畳 0	2.54畳 208
持家→借家	-0.50 2	0.33 6	0.13 2	0.12 10
借家→持家	4.03 401	2.86 51	1.75 3	3.88 455
借家→借家	2.24 13	1.13 124	1.74 26	1.31 163

●各欄の右の数字は、サンプル数を示す。

(3) 基準となる居住水準

「居住水準」という言葉は多くの意味を含んでいるが、本稿では最も基本的な要素として「広さ」を比較の対象としている。具体的には、次の2種類の水準における居住室面積の値を用いて比較検討している。

① 最低居住水準

すべての世帯に確保されるべき居住水準として「神戸市住宅供給計画(昭和56～60年度)」に示されており、国の第4期住宅建設5箇年計画の「最低居住水準」ともほぼ一致している。

表一5 <最低居住水準>に示されている住戸規模

世帯人員	室構成	居住室面積	住戸専用面積	参考住宅総面積 (共用部分等を含む)
1人	1K	7.5㎡ (4.5畳)	16㎡	(21㎡)
2人	1DK	17.5 (10.5)	29	(36)
3人	2DK	25.0 (15.0)	39	(47)
4人	3DK	32.5 (19.5)	50	(59)
5人	3DK	37.5 (22.5)	56	(65)
6人	4DK	45.0 (27.0)	66	(76)
7人	5DK	52.5 (31.5)	76	(87)

② 平均居住水準

昭和60年までに半数の世帯に確保されるべき居住水準として、国の第4期住宅建設5箇年計画に定められているものである。

表一6 <平均居住水準>に示されている住戸規模

世帯人員	室構成	居住室面積	住戸専用面積	参考住宅総面積 (共用部分等を含む)
1人	1DK	17.5㎡ (10.5畳)	29㎡	(36㎡)
2人	1LDK	33.0 (20.0)	50	(60)
3人	2LDK	43.5 (26.5)	69	(81)
4人	3LDK	57.0 (34.5)	86	(100)
5人	4LDK	64.5 (39.0)	97	(111)
6人	4LDK	69.5 (43.5)	107	(122)
7人	5LDK	79.5 (48.0)	116	(132)

(4) 居住水準確保率の変化

a チェーン段階による居住水準確保率の変化

住みかえに伴って、居住水準がどの程度向上したかを知るために、前記の2つの居住水準のそれぞれについて、世帯人員に応じた居住室面積を確保しているものの全体に占める割合(以下「居住水準確保率」と呼ぶ)が、転居によってどの程度伸びているかをチェーン段階別にみとめる(表一7)。最低居住水準については、転居後の確保率が極めて高く(第Iチェーンでは99.5%)、しかもチェーンが進行しても確保率はあまり低下しない。それに対し平均居住水準については、転居後においても必ずしも十分な確保率には達しておらず(第Iチェーンで59.2%)、しかもチェーンの進行に伴って急速に低下し、第IVチェーンでは0%になってしまっている。

次に確保率の伸びをみると、最低居住水準については、チェーンが進んでも下がって

表一七 チェーン段階別 転居前後の居住水準確保率の伸び

チェーン段階 居住水準	I		II		III		IV	
	転居後の確保率	転居前の確保率、伸び	転居後の確保率	転居前の確保率、伸び	転居後の確保率	転居前の確保率、伸び	転居後の確保率	転居前の確保率、伸び
最低居住水準	99.5 %	25.4	92.8 %	22.9	91.4 %	34.3	66.7 %	33.4
平均居住水準	59.2	39.5	32.2	12.3	20.0	5.7	0.0	—
	19.7		19.9		14.3		0.0	

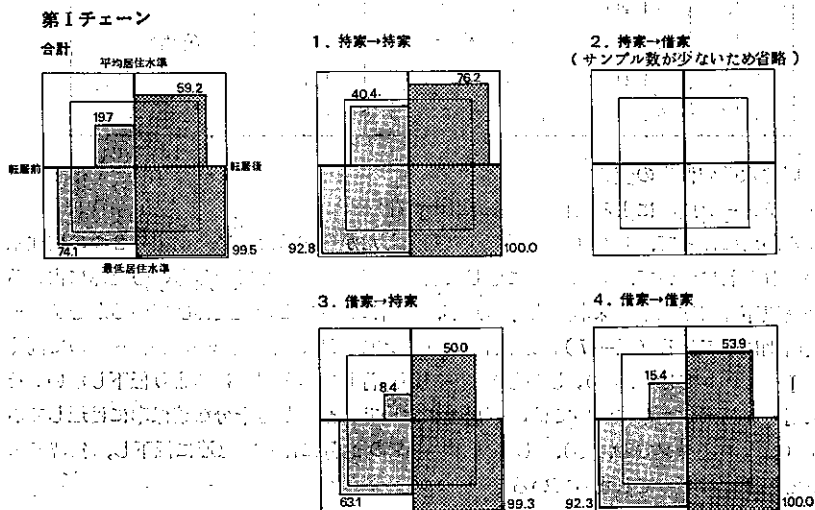
ないが、平均居住水準については、第Ⅰチェーンでの確保率の伸びこそ大きいものの、チェーンの進行に伴って急速に落ち込んでいる。

このような結果から、第Ⅰチェーンでは、既に最低居住水準を確保していた階層が、かなり大幅に居住水準を向上させて、平均居住水準を確保する例が多いものと考えられる。チェーンが進むと、居住水準向上の幅が小さくなり、平均居住水準の確保は困難になっているが、第Ⅲチェーンでも、住みかえによって最低居住水準は確保されるようになっていく。

b 住みかえタイプによる居住水準確保率の差異

住みかえタイプ（転居前後の持家⇔借家の組み合わせ）による居住水準確保率の違いを

図一十二 住みかえタイプ別 居住水準確保率の変化



見ると、借家から持家への移動（持家化）において確保率の上昇が大きく、特に第Ⅰチェーンでの平均居住水準確保率は8.4%から50.0%へと著しい伸びを見せている。逆に、持家から借家への移動においては、居住水準確保率の低下（第Ⅱ～Ⅳチェーンでの平均居住水準確保率の場合）さえ見られる。

持家間移動、借家間移動は、ともに居住水準確保率を着実に伸ばしているが、平均居住水準確保率の絶対値は持家間移動のほうがはるかに大きい。すなわち、借家間移動の場合も居住水準を確実に向上させてはいるが、持家間移動とくらべれば、より低いレベルでの動きであると考えられる（図-12）。

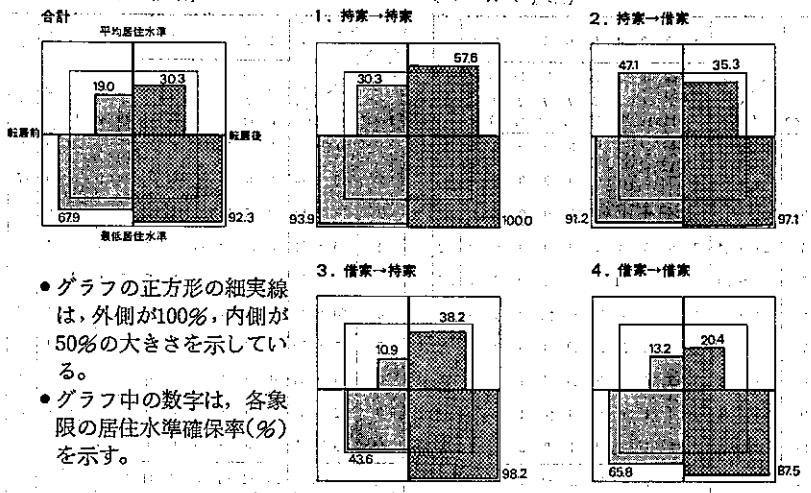
4-3 マルコフ連鎖モデルによるハウジング・チェーンの波及効果
 ハウジング・チェーンの波及効果をどのようにとらえるかは、少なくとも次の2つの側面、すなわち、

- ① 住みかえにより、どれだけ居住水準が向上（フィルタリング・アップ）したか
- ② ハウジング・チェーンがどこまでつながり、（チェーン化し）、フィルタリング・アップを掘り起こしたか

を観察する必要がある。

しかし、この質と量についての2側面のアプローチは、解決の難しい問題点をいくつか内包している。すなわち、

- 「フィルタリング・アップ」については、
- 水準をどのように設定するか
- 居住水準は、住戸規模をはじめとする住戸それ自体の属性で表わせるが、周辺環境



- グラフの正方形の細実線は、外側が100%、内側が50%の大きさを示している。
- グラフ中の数字は、各象限の居住水準確保率(%)を示す。

「等」を含めたものとしても水準を考えることができる。それを狭義にどるか、広義に對しどるかについては、その後の調査のありかによって決まるとは思われる。この調査はその水準をいかに定量化するかについては、その後の調査のありかによって決まるとは思われる。

●水準の枠組と定量化がなされたとして、水準あるいはその向上の程度をどう評価するかが、その後の調査のありかによって決まるとは思われる。また、ある水準からある水準への変化の幅をどう見るか、その幅をどう評価するかが、その後の調査のありかによって決まるとは思われる。あるいは水準の向上に対する評価の尺度をどの立場で考えるか（居住者の満足度によるのか、第三者的な基準によるのか）

「チェーン化」については、①チェーン化の導入期間がどのくらいか、②チェーン化をどの期間でとらえるか、また、③期間を導入することでチェーン化の深さが測定できるのか（本調査では、第1次対象住宅が供給されてから調査を行うまでの期間が、プロジェクトごとに異なっている。また、仮にその期間が一定であっても、チェーン化がどのような生起確率を持つかは、プロジェクトによって当然異なるであろうし、確定することは難しい）

●任意回答による前住宅遊及調査の限界（未回収、前住地不明などが多い）から、チェーン化のすべてのすべをとらえきることができないという限界がある。これは、調査のありかなどである。

したがって、ここではハウジング・チェーンの波及効果を、チェーン化の進行度合やその時間的経過の影響は捨象し、主として質の面について、それを住戸規模に限定し、以下

表一 8 現住宅の層数別 前住宅の層数 (第Iチェーン)

現住宅 ランク	前住宅 ランク	前住宅の層数										合 計
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
	9層以下	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1	9層以下	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2	10~14	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3	15~19	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	1
4	20~24	2	6	9	4	1	0	0	0	0	0	22
5	25~29	1	19	46	31	9	5	2	3	2	1	119
6	30~34	1	29	116	73	30	12	10	2	1	3	277
7	35~39	0	3	22	29	24	10	3	0	2	4	97
8	40~44	1	0	4	11	20	25	7	1	1	4	74
9	45~49	0	0	1	4	13	9	10	1	1	2	41
10	50層以上	0	0	1	1	4	1	0	2	1	4	14
合	計	5	58	199	153	101	62	32	9	8	18	645

表一 9 現住宅の層数別 前住宅の層数 (第II~IVチェーン)

現住宅 ランク	前住宅 ランク	前住宅の層数										合 計
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
	9層以下	4	6	0	0	0	0	0	0	0	0	4
1	9層以下	4	6	0	0	0	0	0	0	0	0	4
2	10~14	4	6	5	1	0	1	0	0	0	0	17
3	15~19	12	37	21	5	7	3	3	4	0	0	93
4	20~24	7	10	31	14	3	3	3	1	0	1	73
5	25~29	1	6	19	7	8	5	3	0	2	2	63
6	30~34	0	0	4	5	2	1	2	2	0	1	17
7	35~39	0	2	2	4	3	0	1	0	0	1	13
8	40~44	0	0	1	0	0	0	0	1	0	0	2
9	45~49	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	1
10	50層以上	0	0	0	0	0	1	0	1	0	0	2
合	計	28	61	84	37	23	14	12	9	2	5	275

定の住戸規模の住宅が供給された時、「チェーン化により順次どのような規模の住宅が中古住宅市場に登場するか」という視点でとらえ、「マルコフ連鎖モデルを適用することにより明らかにした。但し、本報告は、このモデルの適用範囲が、第Ⅰチェーンに属する。

現住宅と前住宅の住戸規模（量数）の関係は、表一 8、9 で示される。

表一 8 は第Ⅰチェーンに関するものであり、現住宅は新規供給のものであるから、あまり小規模なものはない。表一 9 は第Ⅱチェーン以降の中古住宅市場に関するものであり、第Ⅱチェーン以降を集約したのは、第 2 次対象以降の住宅が本調査の第何チェーンに属するかは、ここでの検討においては意味を持たないからである。

さて、この表は、行（横）方向に見て、ある規模の現住宅へ、どの規模の前住宅から何件の移動があったかを示すものであり、ハウジング・チェーンという視点で言いかえると、例えば表一 8 において、ランク 6（30～34 畳）の住宅が 277 戸供給された場合、前住宅のランク順でそれぞれ 1, 29, 116, 73, ……、1, 3 戸の住宅が空家になることを示している。その空家がまた中古住宅市場に登場し、入居がなされると次のチェーンが形成されるというのが、ハウジング・チェーンの図式であるから、第Ⅰチェーンにより中古市場に登場してきた前住宅、例えばランク 3 の 116 戸は、表一 9 において現住宅のランク 3 の行方向の割合（12/93, 37/93, ……、0/93）で各ランクの住宅を次の中古市場に登場させるということになる。

表一 8、9 を行方向の構成比に置き換えると、行列 \bar{P} 、 \bar{P} を得る。

一般に、行列の各要素が 0 または正で、行方向の和が 1 となるような行列を推移確率行列という。そして、推移確率行列が一定であるとき、ある状態を別の状態へ連鎖的に推移させる過程をマルコフ連鎖という。いま、行列 \bar{P} （つまり、第Ⅱチェーン以降の転居前後の住宅の規模別分布の比率の行列）は推移確率行列であるので、第Ⅱチェーン以降のハウジング・チェーンは一種のマルコフ連鎖としてとらえられ、その波及効果を把握することができる。

第Ⅰチェーンは行列 \bar{P} で示され、第 1 次対象住宅（新規住宅）供給から第 2 次対象住宅（中古住宅）供給への変換（第 2 次への波及パターン）を表わし、 $\bar{P} \times \bar{P}$ は、新規住宅供給から第 3 次対象住宅供給への変換を表わすことになる。同様にして、 $\bar{P} \times \bar{P}^{n-2}$ は、新規住宅供給から第 n 次の（中古）住宅供給への変換（すなわち第 $n-1$ チェーンまでの変換）を表わすことになる（ただし $n=2, 3, \dots$ ）。例えば、ランク 6（30～34 畳）の新規住宅が 1 単位供給された時の第 n 次の中古住宅の規模別分布は、

$(0, 0, 0, 0, 0, 1, 0, 0, 0, 0) \times \bar{P} \times \bar{P}^{n-2}$ ($n=2, 3, \dots$)

となる。このように、 \bar{P} を次々と掛け合わせることで、住宅供給の状態が順次変換されることになる。

いまこのようなハウジング・チェーンの波及状況を、前節において説明した最低居住水準、平均居住水準をひとつの尺度として用いて評価してみよう。すなわち、チェーンが進

むごとにこれらの水準以上のものが、どの程度の割合で確保されるかを計算し、それをハウジング・チェーンの効果として見ることにする。ここでは上記水準を、住みかえの主体としてもっとも標準的な4人世帯の場合を想定して、最低居住水準：19.5畳、平均居住水準：34.5畳としている。計算式は次のとおりである。

ここで $H_1 = I$ とし、 H_2, H_3, \dots, H_n は、

$$H_2 = I \times P^*$$

$$H_3 = I \times P \times P^*$$

$$H_4 = I \times P^* \times P^2$$

$$H_n = I \times P^* \times P^{n-2} \quad (n=2, 3, \dots)$$

$$E_2 = H_2$$

$$E_3 = H_2 + H_3$$

$$E_n = H_2 + H_3 + \dots + H_1 + \dots + H_n = \sum_{i=2}^n H_i \quad (n=2, 3, \dots)$$

$$E_n = H_2 + H_3 + \dots + H_1 + \dots + H_n = \sum_{i=2}^n H_i \quad (n=2, 3, \dots)$$

$$E_n = H_2 + H_3 + \dots + H_1 + \dots + H_n = \sum_{i=2}^n H_i \quad (n=2, 3, \dots)$$

ただし、

I は10行10列の単位行列で、それぞれのランクの住宅を供給した場合の波及効果を計算するため

$$\text{ベクトル } V_1 = [1 \quad 0 \quad 0 \quad 0 \quad 0 \quad 0 \quad 0 \quad 0 \quad 0 \quad 0]$$

$$\text{ベクトル } V_2 = [0 \quad 1 \quad 0 \quad 0 \quad 0 \quad 0 \quad 0 \quad 0 \quad 0 \quad 0]$$

$$\vdots$$

$$\text{ベクトル } V_{10} = [0 \quad 0 \quad 0 \quad 0 \quad 0 \quad 0 \quad 0 \quad 0 \quad 0 \quad 1]$$

を重ね合わせたもの

H_n は、新規住宅を各ランクに1単位供給したときの第 n 次（中古）住宅の規模別確率分布行列（ $n=1$ のとき、 H は新規住宅を各ランクに1単位供給することを表わす単位行列 I である）

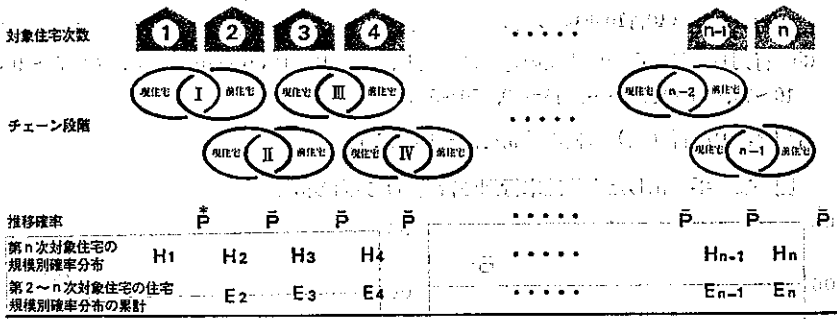
E_n は、各ランクに新規住宅を1単位供給したときの第2次から第 n 次までの中古住宅の規模別確率分布の累計の行列

なお、各項目の関係の概要は図-13で示される。

ここで、行列 E_n の各行のランク4（20～24畳）以上、すなわち＜最低居住水準を超えるもの＞の要素の和を要素として構成される縦ベクトルと、同じくランク7（35～39畳）以上、すなわち＜平均居住水準を超えるもの＞の要素の和を要素として構成される縦ベクトルとが、各ランクに新規住宅を1単位供給したときの各ランクの第 n 次まで累計した波及効果を示すことになる。

さて、モデル化のためには、行列 P, \bar{P} の各要素の分布は部分的に凹凸がなく、なめら

図-13 マルコフ連鎖計算過程の概要

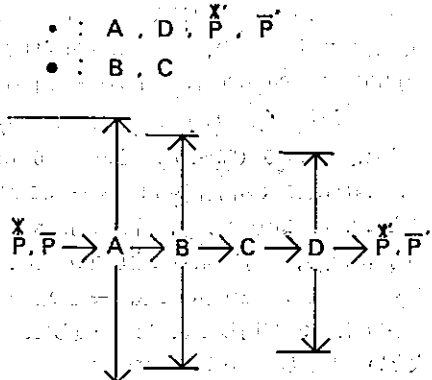


かに変化することが望ましいが、ここで得られた \bar{P} 、 \bar{P} の分布は、調査の制約等のため凹凸が激しい。そこで、- 行列全体がなめらかに変化するように次のような修正を試みた。

- ① \bar{P} 、 \bar{P} につき5疊幅のランク (0~4, 5~9, 10~14, …, 50~54, 55~59疊) の行列を作る。ただし、行列 \bar{P} の行方向のランク 8~10 の分布については、行列 \bar{P} の分布を援用する (新規住宅供給の場合、フィルタリング・アップの幅が大きいことを考えると、 \bar{P} に \bar{P} をもってくることは、現実より、より低いランクへの波及の影響を過大にしていると思われる) …… 行列 A (12行12列)。
- ② 行列 A の 2行 2列のすべての小行列について、各要素の和を求め、その行列を作る …… 行列 B (11行11列)。

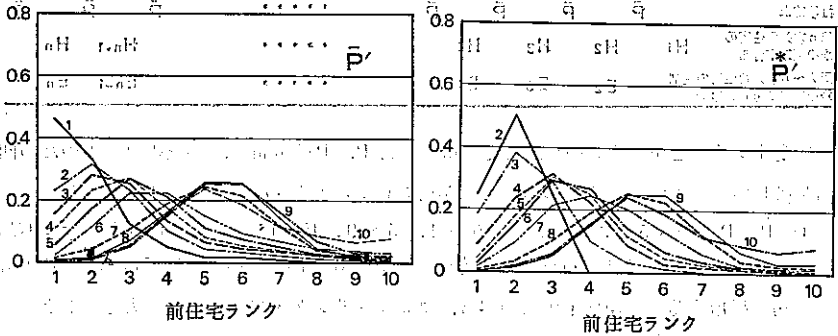
図-14 データ平滑化の手順

現住宅	前住宅	ランク	1	2	9	10
	規模	4	5	10	45	50
ランク	規模	4	7	7	7	7
	以下	9	14	49	54	59
1	4疊以下					
2	5~9					
	10~14					
9	45~49					
10	50~54					
	55~59					



- ③ 行列Bを行方向の構成比の行列に変換する……行列C (11行11列)。
- ④ 行列Cの2行2列のすべての小行列について、各要素の和を求め、その行列を作る……行列D (10行10列)。
- ⑤ 行列Dを行方向の構成比の行列に変換し、行列 \bar{P} , \bar{P} (10行10列、ランクは5~9, 10~14, 15~19, ……、45~49, 50~54量)を得る。
- 行列 \bar{P} , \bar{P} の行(横)方向の分布を図-15に示す。

図-15 平滑化した推移確率行列の行(横)方向の分布



● 図中の数字は現住宅ランクを示す。

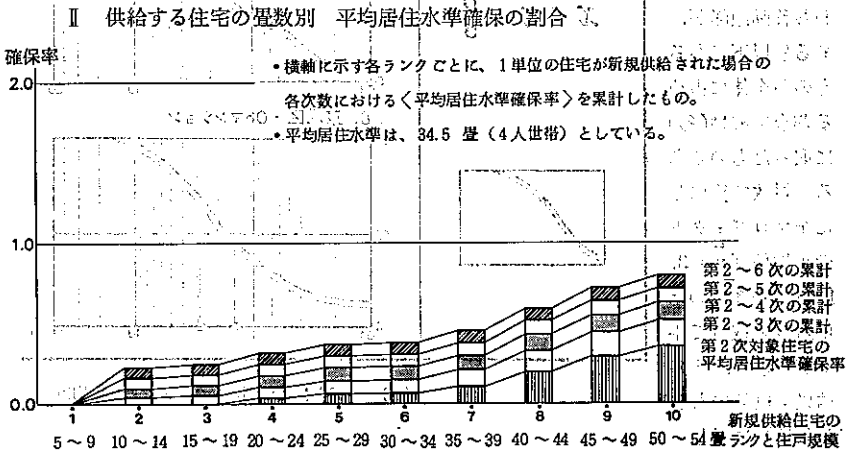
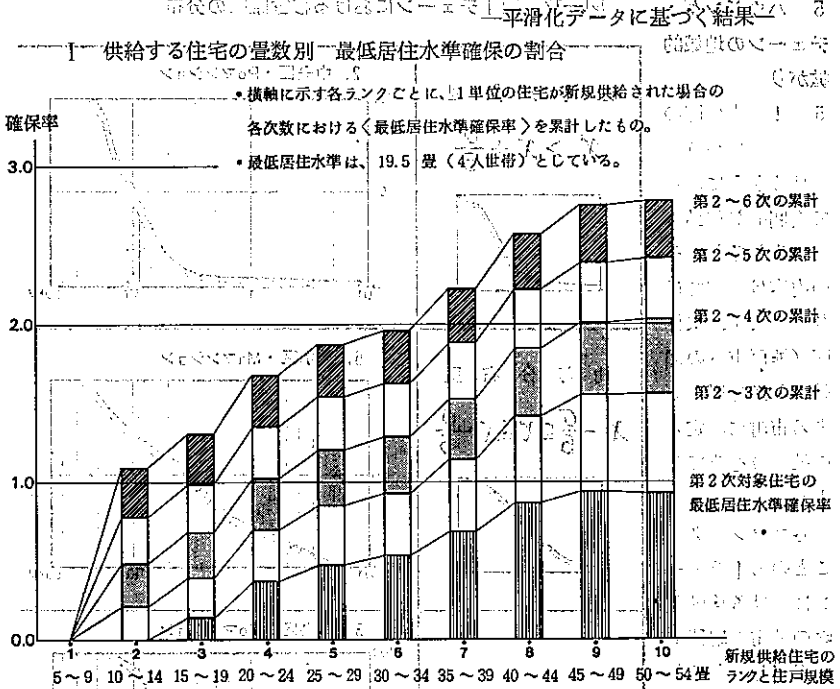
この \bar{P} , \bar{P} を用いて、前述の方法により、第Vチェーン(第6次対象)までについて、波及効果を計算した結果を図-16に示す。

以上の結果から、ほぼ次のことが読み取れる。最低居住水準に関しては、ランク8(40~44畳)ないしランク9(45~49畳)までは、供給する住宅の規模が大きいほどハウジング・チェーンの波及効果は大きくなるが、それ以上の規模の住宅を供給しても波及効果は余り伸びない。つまり、ランク8(40~44畳)ないしランク9(45~49畳)の住宅(住戸専用面積で約100~120㎡, 4LDK~5LDK程度)を供給することが、ハウジング・チェーンを通じて全体の居住水準を向上させるのに最も効果的であるといえる。

また、ランク5(25~29畳)とランク6(30~34畳)における波及効果が近接しているが、これは、これら両者の第Iチェーンにおける前住宅の規模の確率分布が似通っていることによる。このランクは、今日分譲マンションのストックの中心を占めている。今回の分析により、一応の水準に達しつつあるこれらの今日の平均的マンションが、ハウジング・チェーンの観点からみても、一定の波及効果をもつものであることが示された。

平均居住水準に関しては、ほぼ一貫して、供給する住宅の規模が大きいほど波及効果も大きい。しかし最低居住水準に関する波及効果の程度と比較すると全体的にかなり低く、最低居住水準に関する効果のおよそ $\frac{1}{3}$ ~ $\frac{1}{4}$ 程度である。

図-16 マルコフ連鎖モデルによるハウジング・チェーンの波及効果



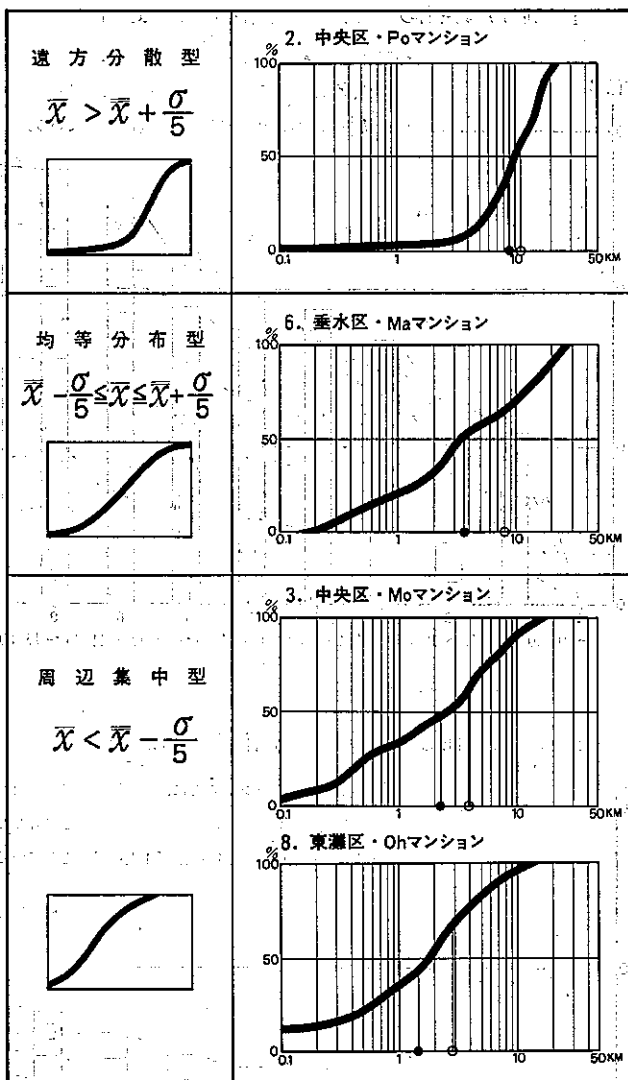
5 ハウジング・
チェーンの地域的
拡がり

5-1 来住圏の
拡がり

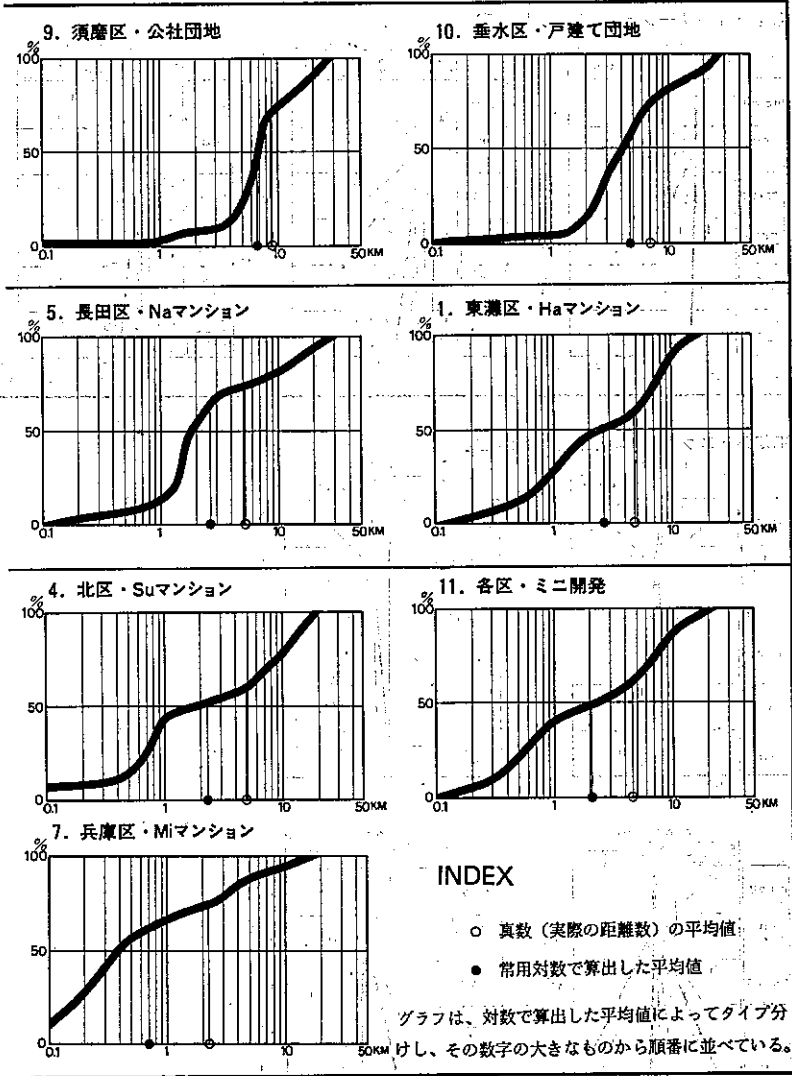
住みかえによっ
て空間的な移動が
必ず生じるが、そ
の内容は一定では
ない。まず、来住
圏（神戸市への通
勤率が10%以上で
ある市町に限定）
の拡がりを見てみ
よう。

各プロジェクト
ごとの第Iチェー
ンにおける移動距
離の分布を累積率
で表現したものが
図-17である。こ
の図は横軸、すな
わち移動距離が、
ある値以下である
ものが全体に占め
る割合を縦軸(%)
に取ったものであ
る。対数で算出し
た全プロジェクト
の平均値 ($\bar{x} = 3.14$ km)。距離数の常
用対数を取って平
均値を求め、その
結果を真数にもど
した値) に対し、

図-17 第Iチェーンにおける移動距離の分布



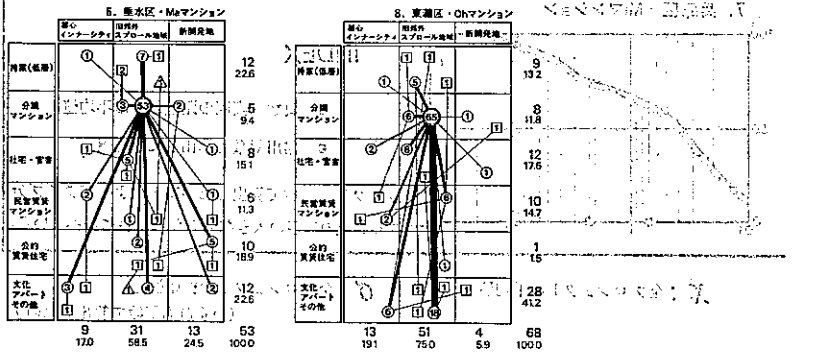
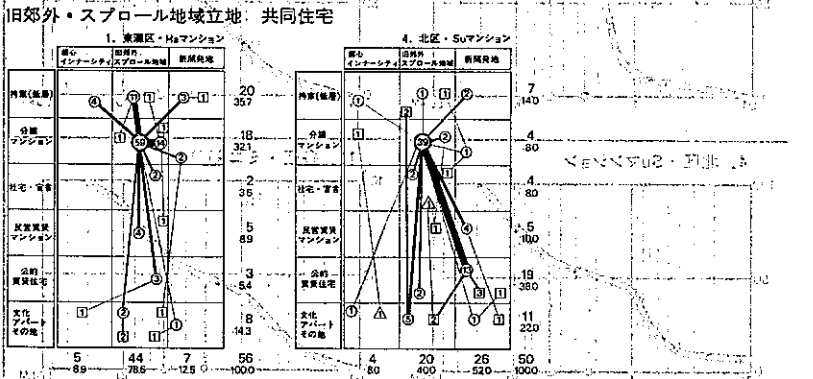
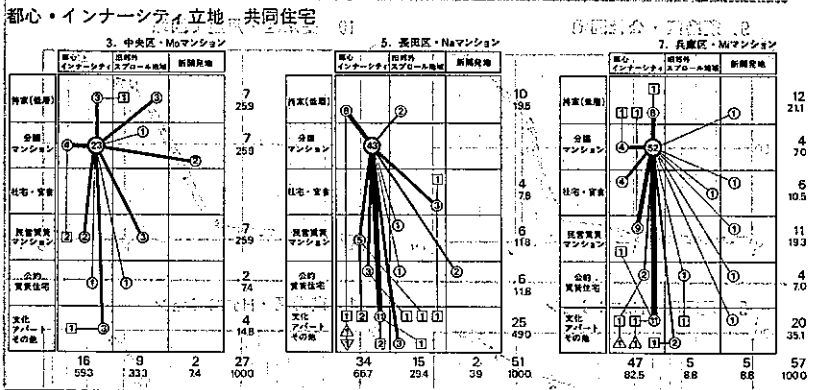
(注) \bar{x} : 各個別のプロジェクトの平均値



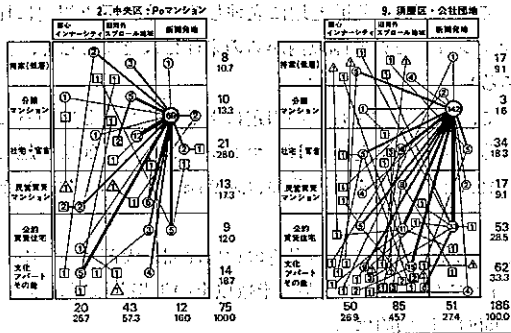
\bar{x} : 全プロジェクトの平均値

σ : 全プロジェクトの標準偏差
(いずれも対数で算出した値)

図-18 立地、住宅タイプの組み合わせによる住みかえのパターン



新開発地立地 共同住宅

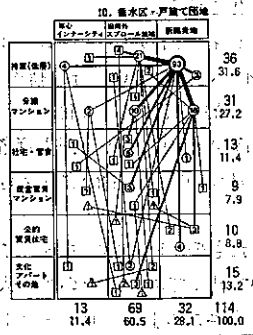


INDEX

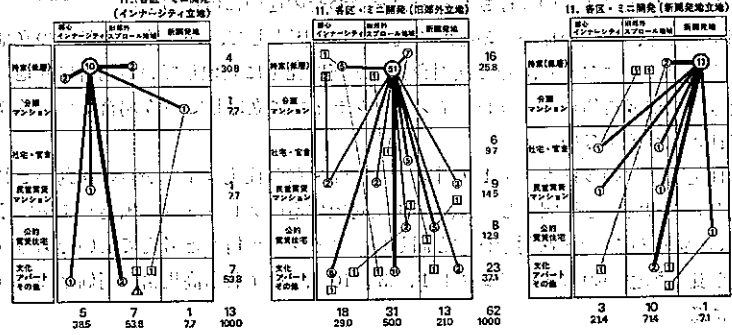
- 第1次対象
- 第2次対象
- 第3次対象
- △ 第4次対象
- ▽ 第5次対象

各グラフ中の数字は、有効回収によって確認されたチェーン化住宅数を示す。各グラフの右横及び下の欄外の数字は、各立地、住宅タイプに含まれる第2次対象以降の有効サンプルの合計数(上段)とその総計に対する構成比(下段・%)を示す。

高規格 戸建て住宅



ミニ開発



各プロジェクトの平均値 (\bar{x}) がどの程度隔たっているかによって、3つのタイプに分類している。

第1のタイプは〈遠方分散型〉で、いずれも新開発地に立地している。元々周辺に住宅地はない(例えば中央区・P₀ マンションでは5km以内からの来住はほとんどなく、累積率で50%を超えるのは約10kmである)。

第2のタイプは〈均等分布型〉で、第1次対象住宅の周辺にある程度集中していると同時に、広い範囲への分散も見られる(例えば東灘区・H_a マンションでは、20%を超えるのは約800m、50%を超えるのは約2.5km、80%を超えるのは約9kmとまんべんなく分布している)。

第3のタイプは〈周辺集中型〉で、第1次対象住宅の周辺の狭い範囲に大部分が集中している(例えば兵庫区・M₁ マンションでは、400m以内から半数以上の世帯が来ている)。

5-2 ハウジング・チェーンの空間的、階層的構造

住みかえの地域的な動きと、それに伴う住宅タイプの変化との組み合わせにより、ハウジング・チェーンの空間的、階層的構造のパターン化を試みる。

ここでは、地域区分を3区分(都心・インナーシティ、旧郊外・スプロール地域、新開発地。対象外の遠隔地を含めると4区分)、住宅タイプの分類を6区分(持家(低層)、分譲マンション、社宅・官舎、民営賃貸マンション、公的賃貸住宅、文化・アパート・その他)とした。なお、インナーシティの区域は、昭和56年度の大都市企画主管者会議で設定した範囲とした。新開発地は、都市計画局の資料に基づいて計画的開発住宅地を抽出し、それが過半を占めるサマリーゾーンの範囲とした。

以上の区分によって、移動の様子をパターン化したものが図-18である。この図では住みかえの前後の立地と住宅タイプの組み合わせを線で結んでおり、その線の太さが結びつきの強さを示している。一見して、「住みかえのメカニズム」がプロジェクトによってかなり異なる様相を見せていることがわかるが、その違いはつまるところ「住宅立地の拡がりの程度」と「住宅タイプの多様さ」との組み合わせの違いに他ならない。

この図を見ると、立地の拡がりの程度を規定する要因として、第1次対象住宅の立地場所があげられよう。すなわち、第1次対象住宅が新開発地に立地している場合に立地の拡がりが大きく、既成市街地(とりわけインナーシティ)に立地している場合は異なる立地からの来住は比較的小さい。

また、住宅タイプの多様さ(第1次対象住宅とは異なる住宅タイプからの移動がどれほど生じたか)を規定する要因としては、第1次対象住宅のグレード(=価格)をあげることができる。すなわち、第1次対象住宅と同じ住宅タイプ(=持家と考えてよいであろう)への影響が比較的強いのはプロジェクト1, 3, 10で、いずれも高規格、高価格のプロジェクトである。

住宅タイプの多様さが大きなプロジェクトのうち、立地の拡がりも大きな場合(プロジェクト4, 6, 9)は公的賃貸住宅への影響が強く出ているのに対し、立地の拡がりが小

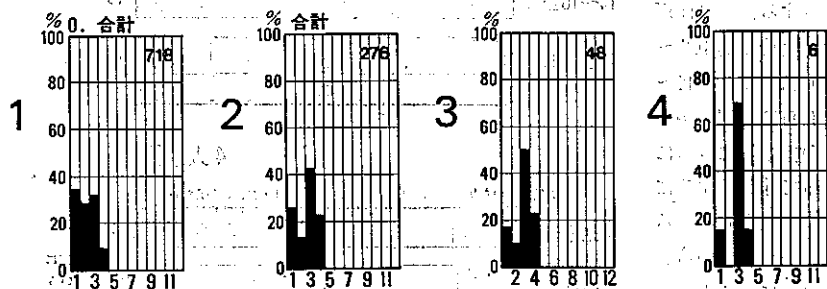
さな場合（プロジェクト5、7、8）は文化・アパート・その他への影響が圧倒的に高くなっている。プロジェクト5、8は、どちらもインナーシティと旧郊外地との境界付近にあり、極めて性格の似通った位置に立地していると考えられるが、結果的には前者がインナーシティと、後者が旧郊外との結びつきが強く、明瞭に性格が異なることを示している。

6 今後の定住・住みかえ志向

本調査の調査対象者は、すべて最近に住みかえを体験しており、その時点で程度の差はあれ、居住水準や環境条件の向上を図る努力をしたと考えられる。しかし、そこには当然各種の制約、特に経済面での限界があったであろうし、将来、住宅に対する要求内容も変化すると思われる。ここでは、調査対象者が今後さらに住みかえを考えているのが、あるいはここを「終の住処」と定めたのか、—またそう考える理由は何かを明らかにしたい。

まず、住み続けたいか住みかえたいかの別では、全体として「住みかえたい」の比率の方が高く、定住志向は第1次対象でも $\frac{1}{3}$ 以下にとどまっている。チェーンが進むに従って定住志向は低下し、第3次対象以降では20%に満たなくなる。定住志向の低下に反比例して住みかえ志向が増え、「いずれは住みかえたい」と「住みかえる予定にしている」との合計が第1次対象で40%、第2次対象で60%、第3次対象に至っては70%を超えている（図-19）。

図-19 次数別 定住・住みかえ志向



●各グラフの右上の数字は、有効サンプル数を示す。

INDEX

- | | |
|--------------|-----------------|
| 1. 住み続けるつもり | 3. いずれは住みかえたい |
| 2. どちらとも言えない | 4. 住みかえる予定にしている |

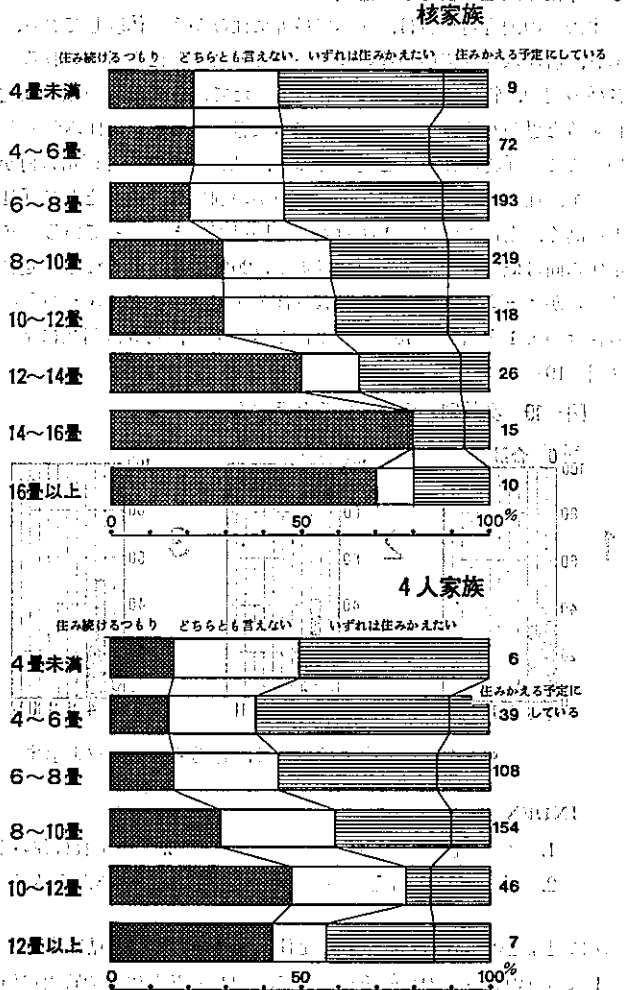
次に現住宅の1人当り畳数別に定住・住みかえ志向を見てみよう。

1人当りの畳数での比較を行う際に、単身者などはやや特異な値を示し、単純に比較するのは適当でないので、ここではそのような影響を排除するために、夫婦のみを除く核家

族（すなわち、夫婦（またはその一方）と子供だけで構成される世帯）の場合及び4人家族（世帯の型には関係なく）の場合の2つのケースで分析を行った。どちらのケースでも、1人当り畳数が増えると定住志向が高まるという直線的な比例関係は見られず、核家族の場合で1人当り14畳、4人家族の場合で1人当り10畳付近を境に定住志向が大きく増加する（図-20）。

今回の調査では、核家族の平均世帯人員は3.5人であったので、1人当り14畳という規模は1世帯当り居住室面積で49畳に相当する。4人家族の1人当り10畳という規模は、同様に1世帯当り居住室面積にして40畳に相当する。つまり、40～50畳の居住室面積を有する住宅（住戸専用面積で約100～120㎡、4LDK～5LDK程度）が多くの標準的な世帯にとって「定住するに足りる住宅」であることを示している。ちなみに、4人家族で住戸専用面積が100～120㎡という値は、第4期住宅建設5箇年計画に定められている平均居住水準（4人家族で86㎡）をかなり上回る数字である。

図-20 現住宅の1人当り畳数別 定住・住みかえ志向
(核家族, 4人家族)



●各グラフの右の数字は、有効サンプル数を示す。

新刊紹介

現代イギリスの地方財政

都市コミュニティの理論

自治体——倒産の危機

現代の大都市問題と都市政策

■ 現代イギリスの地方財政

Noel Peers Hepworth, "The Finance of Local Government" の邦訳である。1970年に第1版が出版されて以来、日本でも注目され部分訳が行われていた。その意味では待望の翻訳であるといえる。

どうしてヘップワースの地方財政論が日本の研究者の関心をひいたかは、内容が単なる制度論ではなく、むしろ自治体財政運営論にふさわしい点が大部分を占めているからであった。この点、日本の地方財政に関しても自治体財政運営論は少ない。

ただヘップワースの財政運営論は個々の自治体の財政運営技術論ではなく、地方財政制度をふまえた、しかも国・市民・議会など財政関係までふれた、広い視点から展開されている。

本書にみられる特色は次のような点であろう。第1に、公共経済学的視点から地方財政を評価・分析している点である。インフレが自治体に及ぼす影響、地方自治体のデベロッパーとしての是非、地方政府と民間部門との効率性比較など、地方自治体の財政運営が国・地方の財政関係に止まりえないことを示してくれる。

第2に、地方自治体が、権力団体である以前にサービス供給経営体であることを、

さまざまの財政運営上の問題点への対応策を論述していくことによって、一般の先入観を拭き去っていくに十分な納得性がある。この点が本書の最も興味をひかれる点ではなからうか。

公共用地会計による保有地の有効な利用、有利な公共資金の調達方法、年金など基金の証券投資方法など、日本ではあまり意識されない点が、官庁会計の殻を破って展開される。

第3に、イギリスの地方財務会計の先進性の紹介である。イギリスにあつては当然の事であり、現行制度の問題点であるに過ぎないのであるが、日本にとっては官庁革命にも匹敵する。

まず資本支出と経常支出の会計分離、財務監査への民間会計士の導入、企画計画予算の策定など、陳腐化した制度の予想を覆すイギリスの進歩性である。これは財政ばかりでなく、1972年の地方制度の大改正にもみられる。

第4は、もちろん地方財政制度改革に関する論評である。イギリスの地方財政は日本の固定資産税に匹敵するレイトが中心的な地方税で、その財政的行詰りは日本よりも深刻である。そのため国はレイト支援補助金で地方財政の破綻を防いでいるが、日本

の交付税と同じで、国・地方の関係はやはりイギリスでも難問の1つである。

しかしここでも、いわゆる補助金の比率は交付税の5分の1ほどであり、中央政府と地方政府が協議する地方財政協議会があり、自治体の国政参加が実現をみている。ここにもイギリスの先進国としての面目をうかがい知ることができる。

本書には地方自治体による情報公開、地方政府への国会・市民の統制など政治過程からみたユニークな論評も数多くあり、日本の地方財政の改革にあって不可欠の知識・方策を示してくれる。制度の解説をこえた地方財政改革論といえよう。必須文献として一読をすすめたい。

(N. P. ヘップワース著
池上 惇 監訳
同文館刊 4,800円)

■ 都市コミュニティの理論

コミュニティ行政のブームも峠をこえた感があるが、地方行政の原点が住民である以上、コミュニティはその接点として常に重大な関心を払い、たえず研究すべきテーマである。

本書はコミュニティについては著名な奥田道大教授の約15年にわたる研究論文集をまとめたものであるが、古さを感じさせない魅力がある。それはやはりコミュニティの見事な類型化にもとづく分析であろう。

そのなかでも特に「コミュニティ」「地域共同体」「個我」「伝統アノミー」モデルと4つに分類した類型化は、研究者の共有物的成果物となっている。

またコミュニティリーダーの性格類型、

住民運動の類型化、対行政への対応の類型化など、コミュニティという曖昧な対象を科学的に把握していく上できわめて有効な分析ベースを提供してくれる。

また、昭和40年に盛んであった住民運動の動態的分析も魅力がある。運動の主体、起点と目標(運動のイシュー)、組織性(リーダーシップ、運動のにない手)、運動の対象など、複雑で多様な住民運動の問題点を整理しながら、住民運動の成長過程を具体的事例で実証していく。

そこに住民運動がコミュニティへと昇華していくためには、「たたかうコミュニティ」であることが必要であると主張されている。すなわち「抵抗性と創造性が分極的に固定化されたばあい、ここでの『創造性』は体制の先導モデルを通じて風化していく」という鋭い指摘がみられる。

特に興味がそそられるのは、従来、軽視され空白になっていた大都市中心地区の町内会体制への分析である。この点、大阪、東京の都心町内会の比較調査によると、そこには予想したとおりの伝統的な古い顔がのぞいていることがわかる。地域の和を第一として、行政との対立を避け、無限定奉仕の役職の努力によって町内会が維持されている。しかも、その個人に行政が無数にぶらさがり、無理な行政協力を押しつけていることである。

本書はさらに、コミュニティ計画とか地域調査と専門家参画などさまざまな今日の課題にふれている。ただコミュニティを体系的に理解し、類型化をつうじて問題点を引き出すことには成功しているが、解決へのアプローチは弱いのではなからうか。

「住民が私的領域から歩み出て、『日常生活で自律的な秩序をさまざまに創り出し、その分野と範域を拡大していくこと』、そしてその過程で『行政の一環に組みこまれることなく』、行政との公共的領域を形成しはじめている事例」の過程で、コミュニティの成熟が方向づけられているのは、間違いない指摘である。

しかし「地域の重荷を共に担い合う」住民活動が、ストレートにコミュニティへと自治会が変質していくにはやはり多くの前提条件が必要である。それはこれからのコミュニティ活動、行政の共通の政策課題であり、研究テーマで、本書の価値をいささかも減少させるものではない。これからのコミュニティ行政を考える上においてもそのスタート台となる体系的な論文集である。

（奥田道大著
東大出版会刊 3,400円）

■ 自治体——倒産の危機

新憲法で制度的に保障された地方自治制度は、幾度かの改正を経ながら、徐々に地域社会に根づいてきたようにみえるが、住民自治の確立という観点からは、十分にその機能を果たしているとは言い難い。

地方自治体を取りまく環境は、低成長期に入って一層厳しさを増しており、緊縮財政下における福祉・文化・教育等行政需要の多様化と増大、自治体財政の硬直化は、文字どおり“自治体倒産の危機”をほらむものであると言える。真の行財政改革へ向けて、住民の熱い視線が注がれている所以であり、“地方の時代”をかけ声だけに終らせないためにも、地方自治のあり方が今

まさに問われているのである。

本書は、「地方自治を真に住民のものにしていくために民間の活力と“経営感覚”を、お役所は積極的に導入すべきである」という、著者年来の主張を中心テーマに据えたものであり、「住民のための監査制度」という副題が示すように、わが国の行政風土の一つの特徴とも言われる行政監査制度の1方式としての監査委員制度に焦点をあて、その現状と問題点を実証的、理論的に分析している。

それは、「住民、納税者から行政を“信託”されている首長、自治体には、税金がどのように使われているか、財政状態はどうかについて、住民にわかりやすく具体的に明らかにする責任がある。すなわちアカウンタビリティ(会計責任)がある」との基本認識に基づき、第1章で、住民監査請求など具体的事例をあげて、自治体の「住民に対する会計責任」を明らかにしている。第2章「監査委員制度の現況と問題点」では、監査委員の独立性、専門性の確保など、その機能の充実強化とともに、公認会計士の活用が経営感覚の導入に不可欠であると訴え、また第3章「公認会計士側からのアプローチ」において、日本公認会計士協会近畿会社会会計委員会の“連結決算方式”を引用しながらその例証を試みている。第4章「米国における地方自治体監査制度」は、コントローラー制などの実態紹介を通して、民間の活力と企業経営原則の導入を提示する。さらに座談会「公会計の監査充実への道を探る」(第5章)は、本書のまとめとして、おおむね著者の主張を確認する場となっているが、中島自治省行

政課長、畑下日本公認会計士協会副会長、吉田神戸商科大学教授などの出席のもとに、自治体OA化の問題など新しい趨勢も含めて多角的な議論が展論されている。

長年にわたる地方議会議員としての経験が、豊富な事例の随所に生かされており、住民自治に立脚した地方自治確立へ向けて、問題提起するとともに重要な示唆にも富んだ労作である。

(加藤 均 著
中央法規出版刊 2,500円)

現代の大都市問題と都市政策

1980年の国勢調査は、大都市が成熟から衰退への過程にあることを明かにしている。1975年の国勢調査と比較すると、名古屋、神戸、京都などの大都市の人口はほとんど静止状態に近く、大阪、東京都区部では減少している。その一方、地方中核都市、県庁所在都市の人口増加率は高い。大都市の衰退という現象は、先進国に共通の現象であり、ニューヨーク、シカゴなどでは都市圏自体の衰退という、日本よりも一層激しい形で衰退がすすんでいる。こうした流れのなかでみると、大阪市は日本では、大都市衰退化の典型とみなすことができよう。高度成長のさなか、1965年の315万人余りをピークに今日に至るまで人口が減少しつづけている。人口移動をみると25歳から40歳の者が転出し、高齢者が滞留し、住民構成の高齢化がすすみつつある(国勢調査結果など)。第2に生産面からみても、都市型産業の衰退と雇用の減少が著しい。とりわけ製造業従事者数は一貫して減少している(1970年から80年で、26%の減少)。さ

らに物的施設の荒廃という面でも、空家率は1973年と78年の比較で9.6%から13%へと増加している。大阪市は既成の大都市のなかでも定住魅力の乏しい、衰退現象のもっとも目立つ都市である。

本書は、大阪市政の抱える諸問題を分析し、再生への課題をさぐったものである。広域的管理機能の強化、都市型産業の呼び戻しと振興、居住環境を改善して人口を呼び戻すこと、魅力ある都市づくりをめざすこと、職住近接の町づくりによって下町を再生することなどが具体的な処方箋として提示されている。

「インナーシティ問題と大阪の動向」(1章)「都市機能の純化と複合化」(2章)では、総論的な問題が分析されている。大都市で進行しかつ是認されている機能純化は、実は大都市の衰退を加速するものであり、大都市再生のためには、機能の複合化が必要であると指摘されている。ついで大阪市財政、交通事業、水道・下水道事業、福祉・医療、廃棄物、文化、市民運動と労働問題などを取りあげている。

本書は大阪市政調査会の20周年記念として刊行されたものであるが、大阪市という巨大都市の具体的事例を通じて、大都市問題の解明と政策提言に多くの示唆を提供してくれる。

(大阪市政調査会編
日本評論社刊 3,000円)

編 集 後 記

- ◇ 本誌が出版されるのは、有権者の厳正な審判が下された直後となるが、今まちは、まさに参議院選挙の真只中である。特に今回は、拘束名簿式比例代表制が初めて採用されたことにより、粗製乱造とも思えるミニ政党の乱立に加え、各政党とも選挙戦の運営にとまどいの色を隠せない、というのが実情のようである。
- ◇ とところで今回の選挙、ある世論調査によれば、近年ずっとトップの座を占めてきた「物価対策」にとってかわって、4人に1人が「景気対策」に最も関心を寄せている。景気の回復が遅々としてすすまない現状を憂い、所得と雇用の増大を求める庶民の声の現われであろう。
- ◇ その庶民の「見果てぬ夢」ともいえるのが“庭付き1戸建て”のマイホーム。建設省では、「いえづくり85プロジェクト」推進委員会を発足させ、「ハウス55」計画の木造版ともいえる、安価で良質の木造住宅供給へ向けて本腰を入れはじめたようである。
- ◇ 今回は、“量から質”“建設から管理”へといわれて久しいにもかかわらず、十分な進展をみせない住宅立地・住環境の問題をとりあげた。
- ◇ 巻頭論文は、伊豆住宅金融公庫大阪支所長に、居住水準の現状とその向上メカニズムを中心に、大都市圏における住宅政策の諸課題を論じていただいた。
- ◇ また、長谷川工務店の合田副社長には、そのユニークな実践に根ざした民間分譲マンションの販売戦略をまとめていただいた。
- ◇ 自治体における政策課題については、住宅・都市整備公団、住宅金融公庫等との連携、公的住宅の管理、情報・統計の整備など概括的な問題を小西当研究所研究部長が、インナーシティ地区における住環境の現況とその整備の方向を神戸市都市計画局鶴来計画課長に、木質住宅の整備に向けた具体的な施策を下村住宅局計画課長に、それぞれ示していただいた。また、「神戸・ハウジングチェーン追跡調査」をベースに、神戸・住宅住みかえシステム研究会から定住条件、波及効果の構造等について提案していただいた。
- ◇ 特別論文は、住宅不況下において、毎回100%の完売率を誇る神戸市住宅供給公社宮田専務理事からの寄稿である。第一線を担う係長級24名の多岐にわたる提言は、住公の将来を考える上でどれも興味深い。
- ◇ 当研究所では総合研究開発機構（NIRA）の助成研究の成果として「神戸・コンベンション都市への政策ビジョン」を好評発売中である。
- ◇ 次号は、この成果を踏まえ「コンベンション都市政策」を特集する予定である。ご期待いただきたい。

季 刊 都 市 政 策

第 32 号

印 刷 昭和58年6月25日 発行 昭和58年7月1日
発行所 財団法人 神戸都市問題研究所 発行人 是 常 福 治
〒 651 神戸市中央区浜辺通5丁目1番14号(神戸商工貿易センタービル18F)
振替口座 神戸 75887 電話 (078) 252-0984
発売元 勁 草 書 房
〒 112 東京都文京区後楽2の23の15
振替口座 東京 5-175253 電話 (03) 814-6861
印 刷 田中印刷出版株式会社

都 市 政 策

第13号 特集 都市行政と市民協力 1978年10月25日発行

第14号 特集 都市と交通 1979年1月25日発行

第15号 特集 地域開発と産業構造 1979年4月25日発行

第16号 特集 上・下水道とエネルギー 1979年7月15日発行

第17号 特集 都市行政と家庭 1979年10月1日発行

第18号 特集 都市と公共投資 1980年1月15日発行

第19号 特集 都市と行政管理 1980年4月1日発行

第20号 特集 自治体の住宅政策 1980年7月1日発行

第21号 特集 都市とコミュニティ 1980年10月1日発行

第22号 特集 文化産業と都市観光 1981年1月1日発行

第23号 特集 都市と教育 1981年4月1日発行

第24号 特集 インナーシティ問題 1981年7月1日発行

第25号 特集 新しい福祉 1981年10月1日発行

第26号 特集 都市と健康 1982年1月1日発行

第27号 特集 コンベンション都市 1982年4月1日発行

第28号 特集 地方公営企業と下水道 1982年7月1日発行

下水道事業の経営\下水道サービスの性格と事業の位置/神戸市下水道事業からみた下水道財政のあり方\神戸市の下水道使用料体系の課題/下水道事業経営の都市間比較/西神ニュータウンにおける公社住宅供給の一方策—システムティックな総合戦略

第29号 特集 都市と廃棄物 1982年10月1日発行

都市と廃棄物/廃棄物処理と費用負担/廃棄物の再資源化について/廃棄物処理施設の立地問題/清掃労働の現状と課題/「ごみ」とまちづくり/第2 臨調と地方自治

第30号 特集 都市と景観 1983年1月1日発行

都市景観と快適環境/都市再開発と景観形成/地域環境美化と景観/都市計画と景観行政/緑化と景観/都市景観と建築デザイン/地方自治体と情報公開Ⅳ

第31号 特集 都市と農業 1983年4月1日発行

都市と農業—神戸市の場合を事例として/神戸市における農村地域整備/都市農協の課題と展望/神戸ワイン・農業公園計画/六甲山牧場について/海づり公園について/第2 臨調と地方自治Ⅱ

☆年間予約購読のおすすめ

書店にて入手困難な方は、当研究所へ直接お申込み下さい。

予約購読の場合、送料は当研究所が負担いたします。

神戸都市問題研究所 都市政策論集

都市政策論集第1集
発売中(重版)

「消費者問題の理論と実践」

A5版 236頁
定価1,700円

都市政策論集第2集
発売中(重版)

「都市経営の理論と実践」

A5版 212頁
定価1,500円

都市政策論集第3集
発売中(重版)

「コミュニティ行政の
理論と実践」

A5版 232頁
定価1,700円

都市政策論集第4集
発売中(重版)

「都市づくりの理論と実践」

A5版 246頁
定価1,900円

都市政策論集第5集
発売中

「広報・広聴の理論と実践」

A5版 232頁
定価1,800円

都市政策論集第6集
発売中

「公共料金の理論と実践」

A5版 270頁
定価2,200円

都市政策論集第7集
発売中

「経済開発の理論と実践」

A5版 196頁
定価1,700円

発売元 勁草書房

地方自治通信 自治体革新の創造と 交流のための月刊誌

7月号

特集 都市と水

△論文▽

都市の水浪費構造

節水運動の現状とすすめ方

ダム乱開発と山村の荒廃

二十一世紀の水需要予測批判

△雨水と都市▽

「拒否」から「共生」へ——都市における

水循環の再生をめざして

△匿名座談会▽水道行政の内部から

安田 睦彦

和田 一夫

渡辺 正

嶋津 暉之

村瀬 誠

発行所 地方自治センター

〒100 東京都千代田区隼町2-18 半蔵門 浅井

ビル2F TEL 03-2665-2775

B5版80ページ 定価500円 年間購読

6000円。

*本誌は直接販売のため、購読ご希望の方は右記までご連絡下さい。



公務職員研修協会

〒101 東京都千代田区神田神保町4-3-2
電話 (03) 230-3701(代) 増付6-354568

●足立忠夫著作●——最新刊好評発売中!!

江差追分と日本の民主政治

足立忠夫 著 A5・並製・一七六頁・定価二二〇〇円

日本の民主政治の成跡にとって不可欠のものは何か——ひたりの政治・行政学者が永い学究生活の果てに辿りついたところを熱く語る講演と随筆と。表題作のほか、「政治学と私」、「行政学と私」、「公共市民学の提唱」など。

地域市民自治の公共学

足立忠夫 著 A5・函入・二九三頁・定価二五〇〇円

現代の公共問題解決のためには、「地域」に根ざした地域公共学ともいふべきものを構築しなければならぬ。

地域と大学

市民・公務員・学究の地域的協働体制の確立

足立忠夫 著 A5・函入・二五三頁・定価二五〇〇円

地域における市民・公務員・学究の協働体制の確立のために「大学」は、「学問」は、「学究」はどうあるべきか。

職業としての公務員

足立忠夫 著 B6・上製・三七二頁・定価一九〇〇円

公務員を国公法や地公法という法律によってではなく、「職業」という共通項によって分析し、新しい時代の市民的職業人像を探った各マスコミ絶賛のロングセラー!!

自治研修

1983. 7 No. 278
7月号 毎月10日発行
定価 400円
年間購読料 6,345円

自治大学校・地方自治研究資料センター
〒106 東京都港区南麻布4-6-2
電話 (03) 444-3281

第一法規出版株式会社
発行所 〒107 東京都港区南青山2-11-17
電話 (03) 404-2251
振替口座東京 3-133197

83年7月号 第二七八号

特集 都市経営を考える。

〔論 説〕

都市経営論の現状と課題

坂田 期雄 (東洋大学教授)

都市経営の日米比較

加藤 富子 (自治総合センター参与)

私の都市経営論

土屋 正忠 (武蔵野市長)

都市経営にのぞむ

永田 正義 (人吉市長)

〔連載〕

随 想 辻清 明

研修技法 宮島 勝 (東京工業大学助教)

研修事例 渡辺 泰弘 (特別区職員研修所講師)

自治大演習 横瀬 厚幸 (自治大学校理事)

自治大ファイル

自治大ファイル

自治大ファイル

自治大ファイル

都市研究報告第7号

『神戸・コンベンション都市への政策ビジョン』

コンベンション・シティの形成が、新しい地域開発の戦略としてクローズアップされつつあるのは、それが従来の地域開発と違って、経済開発効果のみならず、文化・環境・福祉のすべての面にわたって波及する複合的的社会開発効果を内蔵しているためである。

本書は、コンベンション開催主体へのアンケート、施設経営分析などに基づいてコンベンション・ビューローのあり方、施設経営方式、税財政政策などを具体的に提示する。

この研究は、財団法人神戸都市問題研究所が、総合研究開発機構（NIRA）の研究助成を受けて行ったものである。

目次	
第1章 コンベンション・シティの基本 概念	第1節 都市環境の整備 第2節 都市景観の保全
第1節 コンベンション・シティの背景	第5章 コンベンション・シティの経済 効果
第2節 コンベンション・シティの定義と現況	第1節 投資・サービス効果の内容 第2節 経済効果の実証的分析
第2章 コンベンション施設の現況	第6章 コンベンション開催主体へのア ンケート調査結果
第1節 コンベンション施設の配置状 況	第1節 開催主体へのアンケート概要
第2節 コンベンション施設の経営状 況	第7章 コンベンション・シティへの戦 略
第3章 コンベンション・シティの運営 組織	第1節 コンベンション・ビューロー の形成
第1節 公共的運営組織	第2節 コンベンション施設の経営確 立
第2節 公益・民間運営組織	第3節 コンベンション・シティの環 境形成
第4章 コンベンション・シティの環境 整備	第4節 コンベンション誘致戦略

☆昭和58年5月発行 ☆B5版 336頁 ☆定価 4,000円

編集・発行/(財)神戸都市問題研究所 コンベンション・シティ研究会
発売元/(株)勁草書房

■発売中—都市研究報告—

- ☆第3号『公共投資の効果に関する実証的分析』
(B5版・388頁、定価4,000円・送料300円)
- ☆第4号『地域住民組織の実態分析』
(A5版・187頁、定価3,000円・送料250円)
- ☆第5号『インナーシティ再生のための政策ビジョン』
(B5版・212頁、定価3,000円・送料300円)
- ☆第6号『神戸/海上文化都市への構図』
(A4変形版・248頁、定価3,500円・送料300円)

季刊 都市政策 第32号 0331-976602-1836

発売元 **勁草書房** 東京都文京区後楽 2の23の15
振替東京 5-175253 電03-814-6861

定価 500円