

### 3 住宅

#### 多い東京からの移住者

東京に吸引され、東京からあふれてた人たちは、周辺の都市に殺到している。昭和四十三年に総理府がおこなった住宅統計調査によると、三十九年から四十三年までの五年間に、横浜市内の現在の住宅に移転した世帯は二八万一、〇九〇世帯であるが、このうちの三六パーセントにあたる一〇万一、二二〇世帯は市外からきた。そして、そのうち三九・六パーセントは東京都区部から移ってきた人たちである。とくにこの期間に持家に入居した市外からの移住者の五二パーセントは、東京に住んでいた人たちである。このような傾向は、横浜市

周辺部の港北区・緑区・旭区・戸塚区でとくにいちじるしい。このため、年間三万戸をこす住宅が建てられても、少なからぬ部分を市外からの移住者にしめられ、横浜市民の住宅事情は、いっこうに改善されないばかりでなく、移住してくる多数の世帯のため、住宅や宅地にたいする需要が高まり、市民は地価の騰貴と家賃の上昇に悩まされている。

#### 民営借家が急増

市内の住宅を、その所有関係別にみると、持家が四九パーセント、給与住宅（社宅など）が八・三パーセント、借家が四二・七パーセントである。借家の中では、民営の借家が大部分で八六パーセントをしめる。住宅の増加率では、持家が高い地価のため伸びず三七・五パーセント、給与住宅が五一パーセント、公営借家（市営住宅・公団住宅など）が二一パーセント、民営借家が六二パーセントで、民営借家の急増していることがわかる。一方、労働者にとっては、好ましくないことの多い給与住宅が五一パーセントと高い増加率をしめたことは、住宅をあたえることを労働条件にしている企業の多いことをしめし、それだけ、横浜の住宅事情のきびしいこと

をものがたっている。

建て方別に住宅をみると、一戸建が五二パーセント、長屋建が一〇パーセント、共同住宅が三八パーセントで、いぜんとして一戸建が過半をしめているが、昭和三十八年にたいする四十三年の増加率では、一戸建二八パーセント、長屋建一二・五パーセント、共同住宅一〇パーセントと、共同住宅化が急速に進んでいることがわかる。これを建築時期別にみると、共同住宅の八六パーセントは三十一年以降に建てられた

図 2—12 1m<sup>2</sup> 当り分譲価格

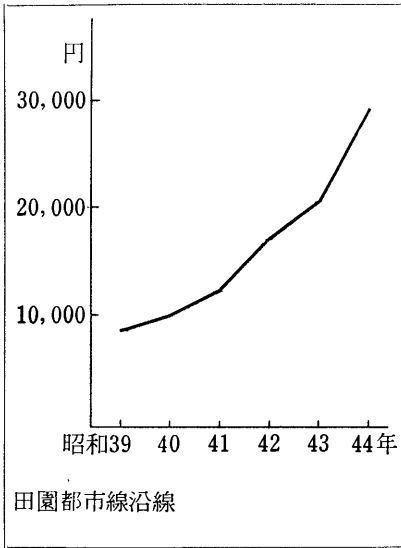
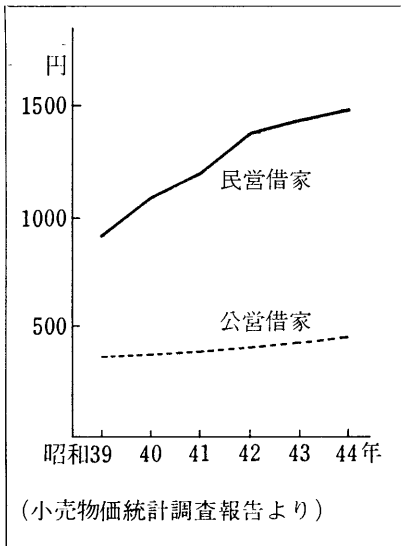


図 2—13 3.3m<sup>2</sup> 当り家賃



もので、これは、三十年代の高度経済成長政策によって、人や産業が首都圏に集中し、土地が取得難となったため、宅地の利用度を高めようとした結果と思われる。つぎに共同住宅を階数別にみると、九一パーセントは二階建であり、そのうちの大部分は、木造の民営借家である。このようにみえてくると、横浜では木造二階建民営借家が、市民の一般的住居形式として、広く根をおろしつつあるということがわかる。

## 狭くなった民営借家

民営借家を畳数別にみると、一番多いのは、台所・便所などの設備を専用する設備専用の共同住宅では、九畳以上一二畳未満のもの、設備共用のものでは、それより規模の小さい六畳以上九畳未満の住宅である。増加率では、設備専用・共用とも、九畳以上一二畳未満の住宅が最高で、設備専用住宅では一三八パーセント、設備共用住宅でも八五パーセントと、このクラスの民営借家が急ピッチで伸びている。このことは、昭和三十八年の住宅統計調査では、圧倒的多数をしめていた四・五畳一間、または六畳一間の住宅にかわって、六畳と四・五畳、または四・五畳二間といった、より広い住宅にたいする需要が高まってきたためと考えられる。しかしながら、畳数の増加は、押入れなどの収納部分や出入口の土間を切りつめることによっておこなわれることが多いため、一戸あたりの延面積では、三十八年にくらべると減少し、設備専用のもものでは、三一・〇三平方メートル、設備共用のものでは一五・五五平方メートルにすぎない。これにたいし、公営借家は三九・九平方メートル、給与住宅四四・八五平方メートル、持家七二・六五平方メートルで、民営借家とその他の住宅、

表 2—49 部屋数，畳数調べ

種別		一住宅当り 居室数	一住宅当り 畳数	一住宅当り 延べ面積	一人当り 畳数
持家	昭和38年	3.72	19.88	70.96 m <sup>2</sup>	4.26
	昭和43年	3.99	22.40	72.65	5.22
公営借家	昭和38年	2.49	12.43	41.40	3.56
	昭和43年	2.60	13.35	39.90	3.83
民営借家 (設備専用)	昭和38年	2.14	10.76	35.55	3.03
	昭和43年	2.00	10.49	31.03	3.41
民営借家 (設備共用)	昭和38年	1.15	5.92	17.51	2.40
	昭和43年	1.18	6.26	15.55	2.94
給与住宅	昭和38年	2.65	14.55	48.35	3.81
	昭和43年	2.75	14.93	44.85	4.19

注：建築局宅地指導課調べ

資料：「住宅統計調査」(総理府統計局)

とくに持家とは、設備や住宅を取りまく環境を別にして、規模の面だけをみてもますますその格差が増大している。

### 低所得者のために

一方、市内には、住宅難世帯が一〇万一、四三〇世帯ある。その内訳は、間借一万九、三二〇、非住宅居住九、〇〇〇、老朽で建替を要するもの七三〇、大修理を要するもの二、二八六、二人で五畳未満など狭小過密七万一〇四戸であるが、狭小過密住宅のじつに八四パーセントを民間借家がしめているのである。そして、所得階層ごとに、その居住している住宅をみると、公営住宅に入居資格のある月収四万円未満の低所得層の八〇パーセントが借家住まいをしている。この割合は、昭和三十八年には六六パーセントであったから、地価の高騰、建設費の上昇とともに、高所得者は持家に、低所得者は水準の低い民間借家という傾向が、年々、きわだたてきているといえる。

そこで、市は、低水準の民間借家しか利用できない低所得者の住環境を改善し、安定させるため、市営住宅の建設、不良住宅地区の改良、持家を希望する人たちのためには、積立分

譲住宅の建設、長期低利の建築資金融資など各種の事業をおこなっている。

市営住宅は、すでに建設され、入居しているもの一万一、〇八七戸、現在建設中のもの一、〇六〇戸である。いずれも二DK以上で、ふる場・水洗便所・台所などがあり、設備のとのつたもので、民間の同規模の住宅にくらべて、家賃は二分の一以下である。それにもかかわらず、最近、応募率、とくに二種住宅にたいする応募率が低下している。その理由としては、現行の入居基準のうち、収入に関する部分が、実状にあわなくなったこともあるが、なんといっても最大の理由は、その立地にあると考えられる。

市営住宅には、建設費だけで、一戸あたり約一五〇万円かかる。これに、土地の取得費と造成費を加えると、市周辺部の土地の安いところに建てても約二八〇万円が必要である。

これにたいし、国からは、建設費の補助があるが、土地には補助金はなく、融資があるだけである。そのため、市営住宅一戸あたり約二〇〇万円以上の市費を支出しているのであるが、一方、家賃は、第一種住宅で約八、〇〇〇円、第二種住宅で約五、五〇〇円程度にしなければならないので、どうし

ても、地価の安いところを求めることになる。かくして、市営住宅は、市の中心部から遠くはなれた、交通の便の悪い所に建てられることが多くなってきた。このため、利用者にしてみれば、せっかく安い家賃の住宅にはいっても、多額の交通費を必要とするようでは、むしろ、高い家賃であっても、自分の職場に近く、交通費のあまりかからぬところの方が経済的であるのと、もう一つ重要なことは、市営住宅に入居資格のある低所得者の多くは低賃金のために残業を必要としたり、二交替・三交替の勤務をする必要上、職場に近いところに住まなければならない。居住地のかぎられた人たちであるため、不便なところに建てられる市営住宅は敬遠されるのではないかと思われる。四十三年の住宅統計調査報告から、住宅の所有関係別・通勤時間別世帯数をみると、通勤時間が三〇分未満の世帯は、民間借家に居住するものは三一・五パーセント、持家に居住するものは一七・七パーセント、公営借家に居住するものは七・一パーセントで、職住近接という面では民間借家もつとまずれている。そして、ここに、高家賃・低水準という悪条件にもかかわらず、民間借家がいぜんとして高い需要に支えられている理由がある。したがっ

て、これからの市営住宅は、通勤に便利なところ、職場に近いところに建設するようにならなければならない。しかしながら、そのようなところは地価が高いので、一戸あたりの用地費を減らすため、住宅を高層化しなければならぬが、それには現行の建設費補助制度のもとでは、市費の負担のみふえて、困難が多い。そこで、手はじめに市街地や、交通至便の地にある既存の木造平家建市営住宅を建て替え、高層化して、収容戸数を増し、より多くの市民が、市営住宅を利用してきるようにする必要がある。現在、市が管理している市営住宅一万一、〇八七戸のうち、木造平家建住宅が三、三〇八戸ある。このうち、法定耐用年数のなかばをすぎたものが二、二七九戸、一三団地あるので、これらを鉄筋コンクリート造り五階建の住宅に建て替え、収容戸数を従来の上二倍以上にする計画である。それとともに、市街地に散在している交通局用地などの上空を利用して市営住宅を建て、職住近接をはかっている方針である。一方、戦後二五年たった現在、終戦直後に建築された住宅は古くなり、建て直す必要のあるものも多くなっている。最近の調査では、過去五年間に建てられた持家の一六・四パーセントが建替であるが、なかには資金が

ないために、老朽不良住宅のまま放置された持家、家主に建て替える意志のない借家も多数ある。そこで、市ではこれらの住宅が集まっている不良住宅地区を再開発し、道路・公園などの公共施設を整備するとともに、住民の住環境を改善する住宅地区改良事業を三十五年からおこなっている。

いままでに六地区の改良をやり、五二四戸の改良住宅を建てた。現在は鶴見川の河川敷を占拠している不良住宅を取り除いて、鶴見川を改修するとともに、そこに住む人たちの住環境を改善するために、一八〇戸の改良住宅を建築中である。

このほか、持家を希望する市民のために、建築助成公社を通じて長期低利の資金融資をおこない、また、住宅供給公社を通じて一般分譲・積立分譲をおこなうとともに、中小企業従業員のために、厚生年金還元融資による厚生年金住宅を建てている。

四十四年度までに建築助成公社の建築資金融資を受けた住宅は一、八二〇戸に達し、住宅供給公社の分譲した住宅は、一般分譲三一七戸、積立分譲六六四戸である。

厚生年金住宅は、四十四年度までに三三事業所の従業員のために一五〇戸、二八の室を建設した。

### 食い荒らされている横浜

横浜市内には、過去五年間に一五万八、一〇〇戸の住宅が建築された。このうちの約四割はなんらかの形で国の資金のはいっている政府施策住宅で、残り約六割が民間自力建設住宅である。各種政府施策住宅のなかでは、公団住宅がもっとも多く、昭和四十年から四十四年までの五年間に二万三、六〇七戸が建設されている。この数は、東京を除く六大中最高である。これらの住宅を建てるために、宅地開発も盛んにおこなわれ、旧住宅地造成事業に関する法律および宅地造成など規制法による宅地造成の申請件数は、過去五年間の平均が年間約六〇〇〇件で、開発面積は年間約八〇〇ヘクタールに達する。宅地率を五〇パーセント、一宅地の大きさを一六〇平方メートル(約五〇坪)とすれば、毎年二万五、〇〇〇件の宅地造成が申請されていることになる。

地域的にみると、戸塚・瀬谷・保土ヶ谷・旭・港北・緑・南・港南などの周辺部の区に開発が集中し、この八区だけで、全市の約八〇パーセントをしめている。このような急激な開発により、市街化が無秩序におこなわれることは、優良緑地地域の荒廃・がけくずれ・河川のはんらんなどの原因となる

表 2—50 市内住宅建設戸数

種別		40	41	42	43	44
賃貸住宅	公営住宅 (市)	650	652	720	720	820
	公営住宅 (県)	617	766	785	1,236	1,098
	改良住宅 (市)	50	56	88	80	180
	改良住宅 (県)	0	0	64	0	0
	小計	1,317	1,474	1,657	2,036	2,098
	計	2,584	2,902	3,305	3,852	4,176
政府 施策 住宅	住庫 融資 住宅	841	1,445	1,058	980	1,455
	その他	3,654	2,915	3,122	3,323	3,604
	小計	4,495	4,360	4,180	4,303	5,059
	計	5,339	5,725	5,308	5,626	6,663
民間 自力 建設 住宅	公団住宅	1,251	4,947	4,695	6,536	6,178
	厚生年金住宅	88	1,200	1,376	1,283	1,773
	その他	188	179	243	51	519
	計	7,339	12,160	12,151	14,209	15,627
民間自力建設住宅	24,461	15,340	17,549	18,591	20,673	
合計	31,800	27,500	29,700	32,800	36,300	

注：建築局宅地指導課調べ

表 2—51 宅造申請件数と申請面積

区別	昭和43年度		昭和44年度	
	申請件数	申請面積	申請件数	申請面積
鶴見区	28件	10.8 ha	37件	16.8 ha
神奈川区	44	4.2	41	8.3
西区	5	0.5	2	0.1
中区	18	9.5	12	1.8
南区・港南区	82	88.9	93	115.0
保土ヶ谷区・旭区	77	97.6	116	93.5
磯子区	23	16.9	22	21.4
金沢区	26	102.4	37	158.8
港北区・緑区	203	355.7	206	435.7
戸塚区・瀬谷区	80	131.8	113	517.9
<b>合計</b>	<b>586</b>	<b>818.3</b>	<b>679</b>	<b>1,369.3</b>

注：旧住宅地造成事業に関する法律と宅地造成等規制法に基づく申請の合計である

だけでなく、都市計画を混乱させ、一方、公共投資の遅れは、コミュニティーに必要な施設を欠いた不完全な住宅地をつくりだしている。市民生活をまもり、便利にし、豊かにするのが自治体の仕事であるとすれば、このような新開発地も、いずれば市の責任で整備しなければならないので、そのための多大な財政需要は、市の財政を破たんさせる恐れがある。そこで、四十五年六月十日から都市計画法にもとづいて、市街化を抑制する市街化調整区域を設定したが、すでに広範囲に開発がおこなわれてしまった現在では、ておくれの感もある。