

横浜市における 住宅金融公庫 一般個人融資住宅の 実態調査とその分析

その2

内藤亮一

目次

- 1 調査の目的と意義
- 2 調査の方法と項目
- 3 調査の結果とその分析<以上前号>
- 4 総括
 - 4-1 土地利用等について
 - 4-2 道路、上下水道等について
 - 4-3 通勤等について
 - 4-4 小学校等地域施設について
 - 4-5 申請者の主観について
 - 4-6 総括的最低基準以上の比率について
- 5 今後の施策についての考察
 - 5-1 最低基準以下の原因について
 - 5-2 住宅金融公庫融資住宅基準および建築基準法の改正について
 - 5-3 基本的施策について

住宅金融公庫一般個人融資住宅についての調査と分析の結果は土地利用計画、道路上下水道等整備計画、小学校等地域施設計画などの上から将来に禍根をのこしながら建設されていることを示した。その結果を各調査項目区分別に総括的に記述すれば以下の通りである。

4-1 土地利用等について

4-1-1 無指定区域について

無指定の区域内の敷地が22.7%あり、とくに戸塚港北両区では約50%に達するが、この無指定区域敷地の分析の結果は次のように総括できる。

(1) この無指定区域内の敷地の購入先個人が43.9%、宅造業者<生協を含む>が51.8%で後者の比率は平均を上回っている。これは宅地造成工事が無指定区域内においても指定区域と同等以上活発に行なわれていることを示すものである。

なお、この無指定の区域は、昭和40年6月首都圏整備法の改正によって、近郊地帯の名称が近郊整備地帯と改められることとなった。地域の名称はともかく、要するに用途地域指定区域と無指定区域は都市計画図上の区分はされていても、宅地開発の規制に関して両者に区分は認められない。

(2) 無指定区域内の敷地と用途地域指定区域内の敷地における道路、上下水道等の施設整備の格差は表4-1である。

この表によれば、上水道と都市ガスの格差に見るべきものがあるが、道路と下水道についてはその最低のものゝ比率に格差が認められない。

換言すれば、道路と下水道については、用途地域が指定されている区域も無指定区域並の整備状況ということになる。この意味からは無指定区域内における立地自体の問題とともに、同時に指定区域内の道路、下水道未整備もあわせて問題とされなければならない。

(3) 無指定区域内立地に関連して地価の格差の分析によれば、指定区域の平均㎡当り単価は8,162円で、無指定区域のそれは6,184円と約2,000円の格差をみることができる。また、土地買収費100万円未満の百分率は、

指定区域内が34.6%、無指定区域が59.1%である。一方通勤時間については1時間を超える百分率は指定区域内が14.3%に対して、無指定区域内は49.3%である。要するに、この通勤時間の不利、それと上水道等の不便にかかわらず無指定区域に立地されるのは低地価を求めた結果と判断されてよい。

4-1-2 その他の土地利用等について

(1) 1戸建住宅の敷地面積として狭小と認められる150㎡未満のものが44.3%、とくに100㎡未満のものが11.9%となっている。また、建築面積30㎡未満のものはいずれも敷地面積150㎡未満である。なお、2階建のものが全体の44%に達している。

これらの現象は、累年の調査の結果によらなければ確にはいえないが、最近の地価の異常な上昇に因るところが多いと判断される。

いずれにしても、この1戸建住宅の敷地の狭小は包容人口計画、土地利用計画の上に関係があり、またそれは道路、上下水道等の施設の不備と相まって、将来スラム化の原因の一つでもある。

(2) 土地所有関係では、借地163を除く492のうち、59.8%が過去1年以内に土地を購入し、17.9%が近く購入予定のものである。融資申請のため相当短期間に宅地が物色されるものであることが推測される。

土地購入先は個人からのものが41.5%を占め、またこの購入先個人の土地現況は農地が51.6%と過半を占め、山林14.5%と合せて66.1%となっている。表3-16および17に示されているように、土地の平均㎡当りの単価は購入先個人は宅造業者、私鉄関係よりそれぞれ1,610円3,590円低く、また農地は宅地に比して2,440円低い。以上の結果によって、私鉄関係、宅造業者より個人、宅地よりも農地山林と低価格の土地を求める傾向が判断される。と同時に4-2で後述するように道路、上下水道等の施設については購入先個人、また現況農地のものはその不備が著しいことをあわせ考察する要がある。

(3) 土地購入費は150万円未満が74.8%で一般的に予想より低額であるが、なおかつ土地住宅費係数は45.2%でアメリカ合衆国の場合の平均35%を相当上回っている。宅地としての質が比較的良好とみなされる購入先私鉄関係では平均

53.4%とすでに50%を超えている。今後の推移に注目したい。

この土地住宅費係数は、わが国の住宅水準と土地政策制定の1つの資料として算出したもので、その検討と利用が望まれる。

4-1-3 戸塚区における宅地分布について

住宅金融公庫一般個人融資住宅は、一般個人によって無計画に立地されるものである。購入先個人はもとより、購入先宅造業者の開発もまた都市計画的には無計画に行なわれている。

都市とくにその郊外部分のスプロール対策が論議されているが、この一般個人融資住宅はこのスプロールの実態の代表的なものといえよう。

実態を示す一例として申請数が最も多い戸塚区内の申請225をその町名地番別にプロットしたものが図4-1である<町名地番不明7を除く>。用途地域指定区域内と無指定区域内にわたってランダム立地される実態を見ることができる。

4-2 道路、上下水道等について

(1) 道路幅員4m未満が24.0%、4m以下は全体の72.9%を占めている。舗装なしが46.1%、砂利敷が35.0%で合せて81.1%、また側溝なしが28.5%で、道路条件は悪い。

その他、上水道施設については井戸給水が13.3%、都市ガス施設ではプロパン等が77.3%、下水道の様式不明が27.5%、汲取式便所が83.8%と道路以外の施設についても未整備のまま計画される場合が多い。

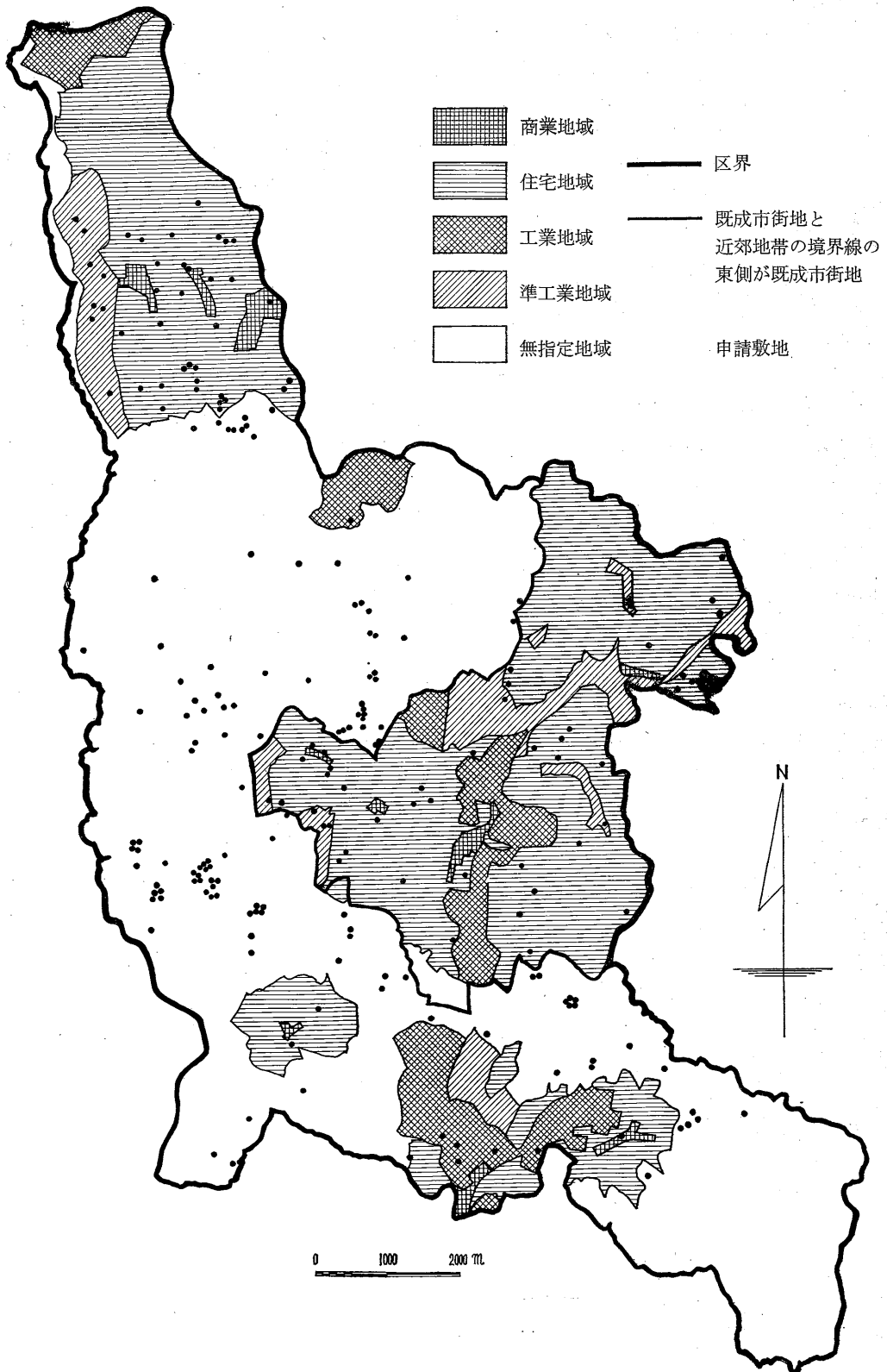
(2) 以上の施設未整備のものについて、これを購入先個人のもの宅造業者、私鉄その他に区分した百分率は表4-2の通りである。

この表によれば、これらの施設未整備が購入先個人の場合にとくに著しく、各種未整備の実数もその大部分が購入先個人の場合であることを指摘できる。

表4-1 指定区域別道路等未整備百分率

区域別	道路4m未	舗装なし	側溝なし	給水井戸	プロパン等	下水不明
無指定区域	23.0%	44.6%	29.7%	33.8%	93.3%	32.4%
指定区域	24.3%	46.5%	28.6%	7.3%	72.6%	26.0%

図4-1 戸塚区内申請敷地分布図



(3) これら施設未整備のものについて、これを土地現況別に区分した百分率は表4-3の通りである。

この表によれば、購入先別ほど顕著ではないが、農地、山林と宅地との間にはなおかなりの格差が認められる。要するに、一般的に道路、上下水道等の施設整備はよくないが、とくに購入先個人、現況農地の場合は劣悪ということができる。

4-3 通勤等について

(1) 職場横浜が45.8%に対して、職場都内は32.9%であるが、港北区および南区内ではそれぞれ都内47.1%、45.7%で横浜を上回っている。累年調査によらなければ明確でないが、ベッドタウン化の傾向は宅地需給のうえから毎年強くなっているものと推測される。

通勤時間は1時間以上が33.6%であるが、これを職場横浜の場合とその他の場合に区分した集計によれば、前者が1時間以上9.7%に対して後者は53.8%で過半を占めている。

(2) 最寄り停留所への徒歩時間は10分未満が68.7%で比較的良好であるが、一方停留所までの夜間通行支障は66.7%がこれを認めている。一般的にみて街路灯は未整備の状態にあり、この夜間通行支障は入居後において調査すれば、支障の比率はさらに増加するものと思われる。

4-4 小学校等地域施設について

この項については、3-4でのべたように住宅が竣功し、入居後改めてチェックのための調査を要するものであり、総括的記述は省略する。

4-5 申請者の主観について

(1) 不満の率の最も高いのは道路、上下水道等についての37.2%であり、とくに戸塚、港北両区ではそれぞれ42.6%、54.0%でこれら周辺部の未整備を物語っている。なお戸塚

港北両区では通勤等、小学校等地域施設においても不満の率は平均を上回っている。

一方不満の率の最も低いのは土地利用等20.9%である。この場合戸塚区の19.1%に比して、港北区が35.2%であることは、土地㎡当り平均単価の2,200円の格差によるものと推測される。

(2) 満足の率は何れの事項も不満の率より低い。道路、上下水道等と小学校等地域施設では満足の率は不満の率の半ば以下であり、とくに戸塚区、港北区においては5分の1以下と著しく低率であることが注目される。

4-6 総括的最低基準以上の比率について

(1) 都市の1戸建住宅の敷地について、その都市計画的要件の最低の基準をどこにおくかについては相当論議の余地はあろう。しかし、今回調査した項目の主要なものについて、試みに次に掲げるものを最低の基準と仮定する。

土地利用 住居地域、敷地面積150㎡以上

道路 幅員5m、舗装アスファルト；側溝U字形各以上

上下水道 上水道近接、下水道側溝以上

以上を前提として、今回の全調査件数655のうち総括的最低基準以上のものを分析集計すると、実数25で3.8%となり極めて少数にすぎない。

表4-2 購入先別道路等未整備百分率

購入先別	道路4m未	舗装なし	側溝なし	給水井戸	プロパン等	下水不明
個人	38.7%	64.5"	46.0"	28.2"	95.0"	39.5"
宅造業者等	4.1%	24.1"	5.9"	2.9"	63.0"	10.0"
個人/全体*	87.2%	66.2"	85.0"	87.5"	52.4"	74.2"

*購入先個人の場合の未整備数が全体のそれに占める割合

表4-3 土地現況別道路等未整備百分率

現況別	道路4m未	舗装なし	側溝なし	給水井戸	プロパン等	下水不明
宅地	9.4%	34.9"	10.7"	5.4"	69.1"	11.4"
農地	33.7%	50.5"	41.4"	26.3"	97.0"	36.4"
山林	18.2%	43.2"	18.2"	13.6"	33.2"	29.5"

(2) 最低基準のうち道路の幅員 5 m を 4 m とした場合には、実数 41 で 6.3 % となる。一方、最低基準の要件に水洗便所を加えると上記の実数 25 は 16 となり 2.4 % となる。

さらに、敷地面積 200 m² 以上又は通勤時間 1 時間未満のいずれかを要件として加えると実数 9 で 1.4 % となる。いずれにしても、要するに総括的最低基準以上のものは全体の約 3 ~ 6 % にすぎないといえることができる。

5 ———— 今後の施策についての考察

住宅金融公庫による一般個人融資住宅の制度は、持家住宅に対する国策による助成として独自の役割をもつことはいままでもない。その住宅政策の上からの評価は別としてこの個人融資住宅の制度については建築行政のうへから二つの評価が行なわれている。

第 1 の評価。一般個人融資住宅の工事検査は地方公共団体に委託され、その融資は建築主事の行なり中間および竣功検査に基いて実施されるために、建築主事による現場検査がよく励行される。またその結果、耐震防火等災害防止関係を主とするそのいわゆる単体的<建築基準法第 2 章関係>の質の最低基準は確保され、その設計と施工の慣行がひいては一般民間の木造住宅の質の向上により影響をもたらしているという評価である。

第 2 の評価は、この一般個人融資住宅の融資の要件には都市計画的な事項がとくに考慮されていないために、個々の住宅は無計画に立地され都市郊外のスプロールと地価の高騰に拍車をかけているという評価である。

第 1 の評価は都市計画に直接の関係はない。この調査はこの第 2 の評価を実証し、かつ、その対策を求めるための一つの資料を目途として実施したものである。

このうちスプロールの実証については既述の 3 および 4

によって、おおむねその目的を達したものと思われる。

地価に関しては 5-3・2 でふれたい。

今後の施策について考察するためには、まずこの一般個人融資住宅の都市計画的な最低基準以下のものの多い原因についてふれなければならない。

5-1 最低基準以下の原因について

まず第 1 に採りあげるべきものは、住宅金融公庫融資住宅建設基準<昭和 38 年 4 月公庫規定第 10 号>の内容である。

住宅金融公庫法には、その第 1 条に「健康で文化的な生活を営むに足る住宅の建設」とあり、第 19 条には貸付をすることができる住宅として 1 戸当りの床面積と建設費の制限、第 19 条の 2 に中高層耐火建築物等の敷地の基準が抽象的に規定されている。

貸付住宅の質についての具体的な規定は、同法第 24 条の規定による「業務方法書」に譲っている。この業務方法書には「貸付をすることができる住宅の規模および規格に関する基準」が含まれている。これが前記の融資住宅建設基準である。

この建設基準の第 1 条には、公庫法第 17 条第 1 項<主として自ら居住するための住宅のための貸付>に基き貸付できる住宅は、「建築基準法その他建築関係法令に定めるもののほかこの基準によらなければならない」と規定している。

要するに、主たる基準は建築基準法等の建築法令に依存し、若干の補足的規定をこの基準で追加しているのである。

この追加された規定も多くはいわゆる単体規定的なものが多く、都市計画に関連のある集団の規定に類するものは極めて少い。その少いなかで 2、3 の規定を例示すると次の通りである。

第 8 条<住宅の敷地>

住宅の敷地は安全上及び衛生上良好な土地であるとともに、当該住宅の居住者が健康で文化的な生活を営むに足る居住環境を有する土地であるよう留意しなければならない。

2 敷地境界線の明示

3 住宅の敷地には、雨水及び汚水を排出し、又は処理す

るための適当な下水管、下水溝又はためますその他これに類する設備を設けなければならない。

第24条<住宅の床面積>

世帯向住宅の1戸当りの床面積は30㎡以上120㎡以下でなければならない。

第27条<便所>

便所はなるべく水洗式又は改良便そう式とする。

第69条<団地内の道路等>

2 団地内の道路は幅員4m以上とし、かつ、砂利敷、アスファルト敷その他ぬかるみとならない構造とし、両側には耐水材料で構成される側溝を設けなければならない。

以上のうち、第8条第1項と第27条は努力目標的規定であり、第8条第3項下水の規定は現行建築基準法第19条第3項と全く同文で重複している。

住宅の床面積の最小限の規定はあるが、敷地の最小限の規定はない。

道路については、一般的に建築基準法に依存しているが、第69条の規定で砂利敷、アスファルト敷き等ぬかるみにならない構造としていることは、一般個人融資住宅の道路の要件について当局者の考え方の一端を示すものといえることができる。

以上のように無指定区域内、とくに工業地域内の住宅に対する融資制限なく、下水施設は建築基準法の規定と同文、便所は汲取便所の制限なく、道路は砂利敷以下というのがこの基準の都市計画的な最低限度である。

この建設基準の内容をみれば、今回の調査の結果もまたやむを得ないといえることができよう。もっとも、この基準は住宅金融公庫法第24条の規定によって主務大臣<建設大臣>の認可を受けなければならないこととなっており、その建設大臣の定めた公営住宅建設基準<昭和26年7月建設省令第20号>が、下水施設、便所、道路等についてほとんど同程度の基準を定めていることから現況ではやむを得ないということもできよう。

以上のように、融資住宅建設基準の未整備が最低基準以下の一般個人融資住宅の多い直接的な原因であるが、わが国都市計画の後進性、政府の宅地政策の貧困、一般申請者の都市の住環境に関する理解の不足等基本的な事項にその原因を見出すべきであろう。これらの点については5-3でふれることとしたい。

5-2 住宅金融公庫融資住宅基準および建築基準法の改正について

直接的な原因が住宅金融公庫融資住宅建設基準の不備にあるとすれば、この建設基準およびこれと関連のある建築基準法の改正が考察されなければならない。

ここで問題は、それぞれの基準をどの程度レベルアップすることが必要であり、また可能かということである。筆者はすでに4-6において試みに一つの最低基準を仮定した。この仮定による基準が妥当かどうかについて検討を要するのである。

この検討に際して、まず融資住宅建設基準と建築基準法による最低基準との相互関係等前提となるべき2つの要件について以下に考察することとしたい。

5-2-1 融資住宅建設基準と建築基準法の基準との相互関係について

建築基準法の基準は、その第1条に定められているように、建築物の敷地、構造、設備等の一般的な最低の基準である限り、融資住宅建設基準は特別規定であり同等以上であることを要するのはいうまでもない。現に融資住宅建設基準は5-1でのべたように若干のプラスアルファを規定している。しかし、都市計画関連事項に関する限りこのアルファは実質的にはゼロである。

公庫融資住宅は、政府資金が長期低利で融資され、国策としての住宅政策の主要な柱の一つである限り、この都市計画的な基準についてもプラスアルファは充分に配慮されるべきものである。

もっとも、建築基準法に定める都市計画的な基準が相当整備されておればこのアルファはその重要度は少い。しかしながら、事実は全く逆であって、現行建築基準法の基準のうちとくに都市計画関係事項は極めて不備であって、その全面的再検討が要望されている。

すでに筆者は、横浜市調査季報7に所載の“宅地開発行政の基本的事項について”と題する小論において、一例として建築基準法第42条、第43条等敷地と道路関係を第3章<都市計画区域内適用>から第2章<全国適用>に移し、第3章において敷地と道路関係の整備された規定と敷地と、下水道関係規定を新しく加えることを提案した。<季報7・P.9>

すなわち、現行第42条、第43条は都市計画区域内よりむ

しる農村の集落において適用すべき内容であり、一方農村の集落に適用される下水施設関係の現行第19条第3項をそのまま都市計画区域内にも適用することの不合理を指摘し、都市計画区域内における道路と下水道関係条文の整備を提案したものである。

その他、便所に関する規定は全国適用の第2章にあり、都市計画区域内適用の第3章には何の規定もない。また工業地域内における住宅の建築制限規定の欠如など、都市計画関係規定は一般的に欧米先進国の水準より著しくおけているのが現況である。

このように現行建築基準法の都市計画関係基準の後進性は著しいが、公庫融資は指導的立場から一つの指導理念を持つべきであろう。少くも都市計画区域内に融資建設される住宅については、建築基準法の改正をまつまでもなく、その建設基準のプラスアルファについて早急に検討し、相当の勇断をもって整備されるべきである。

5-2・2 最低基準の長期的考慮について

建築基準法の最低の基準は制定の際の現時点における国民経済、文化、技術等の現況の総合的判断によって決定されることは当然であろう。ただ、建築物のごとき相当長期に亘る耐用財については、その総合的判断に際してある程度長期的な視野に立ち、その見通しのうえで最低基準が決定されるべきものである。

現に一部の基準については、この建築物の耐久性を考慮し決定されたものがある。

たとえば、構造関係の基準において、施行令第37条で構造上主要な木材がコンクリートとか土に接する部分に防腐剤の塗布を、また基礎に木ぐいを使用する場合に常水面以下にあることを規定している。

その他、令第70条で構造上主要な鋼材にさび止め塗料の塗布を、第79条で鉄筋に対するコンクリートのかぶり厚を、とくに基礎の場合にその倍加を規定しているのはいずれも長期に亘る鉄材の損耗を考慮してのことである。

一方融資住宅建設基準においても、その第14条に雨どいの設備を、第31条に土台の檜材使用を規定しているのは木造住宅の耐久性を考慮しての付加規定である。木造住宅の融資金の償還は18年であり、その間の担保価値の保護のための規定でもある。

都市計画関係事項について、この長期的な考慮が払われ

ているかどうか。またその必要があるかどうか。

建築物が長期に亘る耐用財であるとともに、都市計画自体はまた長期的将来を目標としての計画である。しかし建築法規はこの計画を実現するための一つの手段とされている。都市計画関係事項こそ長期的な見通しに立ってその最低の基準が定められるべきものである。

現行建築基準法においても、第44条第2項の計画道路内の建築制限その他第3章の規定は一応は長期的考慮によるものである。しかしながら、一部の規定においては全くその配慮に欠けるか、その配慮が不徹底であり、その著しい例が土地利用関係と道路下水道施設関係である。今回の調査の結果、戸塚港北区の周辺部では平均約半数の無指定の区域に立地される住宅がみられた。これらの区域はほとんど農村の散落地帯であり、この地帯でなお現行建築基準法の道路、下水関係の規定に適合し、建築が承認され融資されるということは、要するに現行規定は農村並みの規定という実証である。

このことはひとり無指定の区域に限らない。住居地域に指定された区域においても、道路下水道施設関係はすでに4-1・1で指摘したように無指定の区域とその未整備の状況に格差はない。これまた農村並みの規定によって規制し開発されていることを示している。

これらの区域が相当長期に亘って農村散落的の形体でとどまるものであればともかく、とくに住居地域は将来の市街地化を予想された区域として、当然長期的な考慮が払われるべきである。

土地利用、道路下水道施設等の都市計画的要件の不備により木造住宅群は将来スラム化するおそれがある。スラム化しないまでも、将来住環境の一般的水準が向上した場合、融資木造住宅の財産的価値の減少は、土台に檜材を使用しない場合の減少と少くも同程度に考慮される必要があるだろう。

5-2・3 最低基準の具体的提案について

以上2つの前提要件によれば、公庫融資住宅建設基準について具体的な試案として少くも次の各事項を提案することができる。

1 > 最低基準の内容を都市計画区域内と区域外において判然と区別する。

しかして都市計画区域内においては、

2 > 土地利用について、工業地域内および無指定の区

域を除外し原則として住居地域内に限ること。商業地域は本来防火地域に指定されるべき区域であるから木造住宅は除くこと、準工業地域はとくに住環境上支障がないと認め、またはやむを得ない事情のある場合に限ること。

3> 1戸建住宅の敷地の最小面積制限は原則として、150㎡とすること、但し既成市街地の既存過小宅地は認定によること。

4> 道路は、幅員は原則として車道4.5m、片側歩道1.5m、合計6m以上とすること、但し通過交通の予想されないクルデサク<袋路>またはU字形道路等とくに計画された道路は6m未満4m以上のものを承認すること。

5> 舗装はアスファルト舗装を原則とし、砂利敷の場合はとくに地方公共団体の承認を必要とすること。

6> 側溝はL字形側溝を原則とし、U字形側溝は開渠でないものに限ること。

7> 公共上水道による給水可能を原則とし、私設上水道による場合は地方公共団体の承認を必要とすること。

8> 下水管は公共下水道又は都市下水路に直結を原則とし、その他の場合はとくに地方公共団体の承認を必要とすること。

以上の諸事項は本来は建築基準法第3章都市計画区域内の規定として織込まれるべきものであろう。しかし少くも公庫融資住宅についてはこの程度の指導性を以ってその建設基準を制定すべきものである。

もっとも、融資住宅建設基準がこのように改正された場合には、予め計画的に造成された宅地以外ではほとんど禁止的な規定となる。しかしながら以下にのべる基本的事項を考察すれば、この程度の最低基準はむしろ当然のことといえよう。

5-3 基本的施策について

一般個人融資住宅の実態は、わが国の都市開発、宅地制度の後進性の一断面にすぎず、そのよってきたる原因は単純でない。従って問題はひとり融資住宅建設基準あるいは建築基準法の一部の規定の整備によるだけでは解決できない。むしろ都市計画とか宅地制度の基本的な事項についての考察が必要である。

この基本的事項については、筆者はすでに調査季報7、P.4以下において西ドイツの連邦建設法その他欧米各国の制度を紹介したが、本稿においてはこれをなお別の角度から若干の考察をしたい。

5-3-1 東京メモランダムにおける ワイズマン氏の勧告について

国連社会部次長アーネスト・ワイズマン氏 <E. Weissmann> は、東京メモランダムの各章において各般に亘る勧告をしているが、その第3章の勧告3.6において次のような勧告をしている。

“一定地域のための統合的な<integrated> 道路、公益事業、施設計画の財政と事業の予定計画は順を追って計画し実施するものとする。既存の施設の再建と新施設の設置は都府県、市町村の施設およびその補助的施設のために目論まれている最終的な類型に基いて行なわれ、この中には道路の設計、予定人口密度および近隣間における住宅、勤労場所と地域社会施設相互間における望ましい物的な<physical> 関係が含まれるものとする” <傍線は筆者>

この勧告は都市開発の基本的事項をのべたものでメモランダムの中で最も印象に残るものの一つである。この勧告について私どもは次の反省が必要である。

それはまず第1に、私どもは氏のいう統合的かつ最終的類型の施設計画をもっているかどうかについてであり、第2に、公庫融資住宅その他住宅関係の道路、下水施設は統合的かつ最終的類型の施設であるかどうかということである。

東京には東京都市計画があり、横浜には横浜国際港都建設計画がある。それぞれには包容人口計画、用途地域、道路網、上水道、下水道の整備計画等がたてられている。しかしながら、これらの計画は必ずしも氏のいう統合的なものでなく、とくに氏のいう補助的施設計画に欠け、近隣住区計画に欠けている。

この都市計画の共通的な欠陥が個々の住宅建設と都市計画との間のギャップ、あるいは不連続をもたらしている。日々計画され建設される住宅の道路と下水施設は都市計画とはほとんど無関係である。といって住宅を計画する市民の側をせめることは適当でない。むしろ計画を持たない私ども都市計画関係者がせめられるべきである。

同様のことは民間の宅造業者の計画する宅地造成事業についてもいえよう。宅地造成事業に関する法律第5条第2項の規定により、“道路下水道等の施設に関して都市計画が決定されている場合には、その都市計画に適合していること”が要求されているが、これらの都市計画とくに補助的施設計画に欠け、とくに近隣住区計画はない。

この宅地造成事業に関する法律の規制とともに、地方公共団体がこれらの都市計画を決定することを義務づけるよう都市計画法が改正されなければならない。この都市計画を補助的施設計画とか近隣住区計画にまでおぼすことは困難なことであるが、調査季報7<P.7>でのべたように、西ドイツ、スウェーデン等の先進国ではすでにこれは実施されている。

現在の制度の下では、不経済な二重投資が行なわれ、これが見逃がされている。私も、ワイズマン氏の勧告が基本的事項としての補助的と最終的の意味するものに深く思いを致し、氏の勧告に応えたいものである。

5-3-2 宅地制度について

宅地制度の確立についてはすでに調査季報7にのべたところであるが、なお若干の考察をつけ加えたい。

本稿5において住宅金融公庫の一般個人融資住宅の制度について二つの評価のあることをのべたが、このうち地価高騰の一要因となっているという批判にふれることとする。

もとよりこの異常な地価高騰は政府の総合的な宅地政策の欠如にあることは否定できない。しかしながら、4-1・2(2)でのべたように、公庫住宅融資申請者はその敷地自己所有のうち59.8%が過去1年以内に土地を購入し、17.9%が近く購入予定のものである。

これらの申請者のうちとくに抽せんによって融資申請資格を得た者は、申請期限までの短期間の間に土地を求めなければならない。1,600の当せん者のうちその29%が融資申請しなかった。これらの者については別に調査を要するが、主として資金と用地難のため失格した者であることが推測される。

土地取得難のため、個人の地主から価格の低い農地、山林を求め、また都市的施設の不充分で住環境のよくない低価格の土地を求める。なお土地の価格が予算を超過する場合には購入面積を縮小する。この傾向は今回の調査

の結果よく推測できるところである。

宅地要件に規則のないこととともに土地を求めるに急のあまり、宅地として不整備の農地山林は宅地に準ずる価格で購入される。

しかも、農地山林が一度準宅地の価格で購入される場合には、これが一つの売買取引事例となり、これによって附近の農地山林の取引基準価格が生じる。地価の高騰により、さらに条件の悪い農地山林を、あるいはさらに縮小した面積を求めるという悪循環をきたしている。

融資住宅建設基準が5-2・3で提案した程度に改正された場合には、都市計画的に未整備の農地山林の価格は低落するであろう。その異常な準宅地価格は、農地山林の本来の価格に若干の期待価格を加えた合理的な価格として定着することが期待できる。

もともと、この場合には公庫融資住宅のために、都市計画事業による宅地造成によって所要の住宅用地を供給することが当然伴わなければならない。

公庫融資住宅の制度は、わが国の地価の安定の上に若干でもプラスになるよう運用されるべきであって、いやしくもマイナスになるような運用は反省されるべきであろう。

住宅金融公庫が地価の安定に一役を買うことも期待されるが、基本的には政府の宅地制度の確立にまつのが本来の筋である。

建設省の宅地審議会は、すでに住宅用地確保制度、不動産鑑定評価制度その他の施策を答申した。

このうち不動産鑑定評価制度はアメリカ合衆国の制度を参考とし、市場資料比較法など三つの評価鑑定方式があげられている。しかしながら、アメリカ合衆国に比して、都市計画の上から農地と宅地の区分規制もなく、また土地利用計画の確立されていないわが国では、市場資料比較法などに頼ることは弊害の伴うおそれがある。

農地山林の一角の土地が、公庫融資住宅の狭小な敷地として準宅地価格で取引された場合に、近隣の土地をどう評価鑑定するか問題なきを保し難い。合理的な不動産評価鑑定は、欧米先進国並みの精密な土地利用計画の確立が前提要件である。

住宅用地確保制度にしても、土地利用計画の確立されない場合には、逆に地価の高騰に拍車をかけるおそれがあると一部では批判されている。

もとより、土地利用計画も具体的にはその確立も容易ではない。極めて困難であるために宅地審議会もその必要を認めながら今日に至っている。最近審議会もようやく本格的にこの土地利用計画の審議に着手したことは期待されてよい。

5-3-3 結びのことは

宅地制度あるいは土地利用計画の確立については、調査季報7の小論の場合と同様に、本稿においても系統的かつ具体的な提案までに至っていない。宅地審議会の土地利用専門委員において調査審議がすすめられているので、その成果に期待することとしたい。

この調査と分析は、対策についての一つの資料を得るために実施されたものに過ぎないが、わが国の都市開発と宅地制度の一断面を具体的に提示し得たものと思っている。

地方公共団体が、住宅公団の団地開発に寄せる関心を、この公庫融資住宅にも寄せると共に、更にこのような都市開発の現況が地方公共団体の将来の財政負担に及ぼす影響について考察されるなれば幸せである。

終りに今回の調査に協力をいただいた横浜市建築局の関係諸氏に感謝の意を表しておきたい。〈横浜国大教授〉

前号訂正箇所

	誤り	訂正
・ P. 67 表1-1	県下	県内
・ P. 69 3-1-1 13行目	規則	規制
・ P. 69 3-1-2 23行目	21万	25万
・ P. 74 3-2-3 40行目	不明な	不明は
・ P. 75 表3-41 ~ 表3-44	1時間以上	1時間超
・ P. 77 3-4-6		
・ P. 77 3-5	2	2