

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

追記

内藤亮一

1—追加調査の目的

調査季報 No. 10 および No. 11 に掲載された標記の研究は、その 3—4 および 4—4 小学校等地域施設の項でのべたように、通勤等と小学校等地域施設の 2 つは居住者が入居した後に調査することが望ましい項目であった。調査件数 655 のうち、竣功し入居済みのもの全部について追加調査することは多くの困難を伴うので、前回の調査をチェックするための資料として戸塚区内の 225 件のうち本年 6 月までに竣功した 199 件につき、小学校児童または幼稚園児のあるもの 84 件を選び、道路、上下水道以下の調査項目について現地居住者を訪問し追加調査をした。

とくに戸塚区を選定したのは、それが全体の 3 分の 1 以上を占めていたこと、保土ヶ谷・南・港北各区の周辺部は戸塚区とほぼ同様の客観的状况にあるとの判断によるものである。

調査件数は 84 件であったが、居住者の不在・転居その他の理由により、調査資料を得たものは 70 件であった。これは戸塚区内に竣功をみたもの 199 件の 35.4% に当たる。

追加調査の結果、発表した通勤等および小学校等地域施設についての数字は若干の補正または注釈を要する箇所もあるので、ここに調査の結果の概要を追記させていただくこととする。

2—追加調査の結果

2—1 道路・上下水道等について

この項についてはとくに補正を要する点は認められないので、附表を省略し、調査結果の概要を記すにとどめたい。

(1) 道路幅員は、前回調査資料——前回調査した同一住宅についての資料カード 70 による資料をいう——による集計に比して、4 m 未満が実数で 4、百分率で 6% 減少し、4 m のものが増加している。

舗装は、舗装なしとアスファルトがそれぞれ実数で 17 と 11、百分率で 24% と 16% 減少し、砂利敷きが増加している。これは住宅竣功とともに一部道路に砂利を敷いたも

のがあったのと、横浜生協団地における一部申請者の誤認による結果である。

(2) 上水道は井戸給水が実数で17、百分率で24%増加している。これは横浜生協分譲のものが水源井戸の簡易水道であって、前回これを上水道と記入されたものを給水井戸と判定したためである。もしこれを上水道に判定すれば前回調査と差異は認められない。

都市ガスについては、プロパン等の比率に全く変化はなかった。ただ前記横浜生協のものは、プロパン燃料ながらそれは集中方式であったことを附記しておきたい。

(3) 下水道は、側溝ありが実数で8、百分率で11%増加し、不明が減少している。これは住宅竣功に際し道路境界に側溝が設けられたもののあることに因る。ただし、側溝は敷地の接する部分だけであってその流末はいずれも不備で下水道の用はたしていない。

なお水洗便所は実数で3、百分率で4%増加していた。

2-2 通勤等について

この項については補正を要するものが認められたので、一部について表を附することとする。

(1) 最寄り停留所の徒歩時間は、前回の調査とみるべき差異はない。バス停留所への時間は比較的良好であるが、バスの運行間隔がラッシュ時30分、それ以外は1時間というものが多く、後記2-4でのべるように居住者の相当部分が交通の不便を訴えている。

なお、夜間通行支障の有無については、多少あるが実数

で12、百分率で17%減じ、少ないが増加しているのはやや意外であった。

(2) 職場の位置については、その後転勤のものが2、3あったがとくに差異はない。

しかし、通勤時間については、相当の差異がありその比較は表-1である。

表-1にみられるように、1時間以上が実数で13、百分率で19%増加し、40分~49分が減少している。しかし1時間以上は職場横浜の場合実数7で25%に比して、職場その他の場合は実数30で60%である。

これは(3)の横浜駅への時間の結果の場合にもいえることであるが、前回調査には宅地分譲業者から最良条件の場合の所要時間を承知し、そのまま記入されたものがあつたためと推測される。この結果によって、前回調査の1時間以上とくに職場横浜以外の計数は若干補正の要があるものと認められる。

なお、通勤時間は往路はバスと国鉄横須賀線の運転間隔が短く、帰路はとくに夜になる場合はそれらの運転間隔が長くなり30分~1時間多く要することが訴えられている。

(3) 都心としての横浜駅への時間の比較は、表-2である。

表-2によれば、30分未満が15%減少し50分~59分が増加している。この理由は(2)でのべたとおりである。これによって前回調査のとくに30分未満の計数は相当補正の要があるものと認められる。

2-3 小学校等地域施設について

(1) 小学校通学時間は、10分未満と25分以上に差異はないが、10分~14分が実数で10、百分率で20%減少し、15分~19分と20分~24分が若干増加している。前回調査で、小学校が近い場合と遠い場合は強く印象づけられ、中間的距離の場合は推定により記入されたものがあつた結果と判断される。

(2) 食料品店への徒歩時間の比較は表-3である。

表-3によれば、10分未満はともに約50%と差異はないが、25分以上が

表-1 通勤時間前回・追加調査比較

調査別	30分未		30"~39"		40"~49"		50"~59"		1時間以上		計	
前回	* 8	11%	0	0"	15	21"	23	33"	24	34"	70	100"
追加	8	11%	0	0"	3	4"	22	31"	37	53"	70	100"

* 実数を示す。以下各表同様とする。

表-2 横浜駅への時間前回・追加調査比較

調査別	30分未		30"~39"		40"~49"		50"~59"		1時間以上		計	
前回	12	17%	17	24"	29	41"	10	14"	2	3"	70	100"
追加	2	3%	18	26"	29	41"	18	26"	3	4"	70	100"

表-3 食料品店への徒歩時間前回・追加調査比較

調査別	10分未		10"~14"		15"~19"		20"~24"		25"以上		計	
前回	34	49%	18	26"	12	17"	5	7"	1	1"	70	100"
追加	37	53%	7	10"	6	9"	5	7"	15	21"	70	100"

実数で14、20%増加し、10分～14分と15分～19分がそれぞれ減少している。

近くに小規模ながらスーパーマーケットの設けられているのは、横浜生協の和泉団地だけであって、同じ生協の下飯田団地には食料品店がない。バスを利用して和泉団地に行くか、野菜など近くの農家から入手しているようである。

表一3の結果によって、直ちに前回調査の結果の計数の補正を要するとはいえないが、後記2-4でのべるように買物不便の訴えは多く、主婦は週に1回は戸塚駅附近まで買物に出かけている場合が多いようである。

(3) 医療施設への徒歩時間の比較は表一4である。

表一4によれば、25分以上が実数で28、百分率で40%増加し、10分未満、10分～14分、15分～19分がそれぞれ減少している。

10分未満の場合も、横浜生協和泉団地にある診療所は週2回の出張診療である。後記2-4でのべるように、医療施設の不便を訴えるものは、交通不便と買物不便に次いで多い。

治安施設については、25分以上が実数で20、百分率で29%増加し、10分未満、15分～19分がそれぞれ減少している。

2-4 居住者の主観について

前回の調査では、土地利用等4つの項目について申請者の総括的な主観を調査したが、追加調査では入居後最も

表一4 医療施設への徒歩時間前回・追加調査比較

調査別	10分未		10"～14"		15"～19"		20"～25"		25"以上		計	
前回	26	37%	17	24"	14	20"	7	10"	6	9"	70	100"
追加	21	30%	4	6"	4	6"	7	10"	34	49"	70	100"

表一5 困っている事項別百分率<その1>

事項別	交通	買物	医療	道路	下水道	騒音	通学	その他	計
実数	21	15	11	9	3	3	2	5*	69**
百分率	30%	22"	16"	13"	4"	4"	3"	7"	100"

* 郵便局、ポスト、バス停までが暗い。都市ガス、便所汲取各1

** 70件のうち「困っている点はない」を1を除く。

表一6 困っている事項別百分率<その2>

事項別	交通	買物	道路	医療	上水道	下水道	騒音	通学	その他	計
実数	27	22	14	12	4	4	4	4	11*	102
百分率	27%	22"	14"	12"	4"	4"	4"	4"	11"	100"

* 表一5の**記載の他、電話2、都市ガス、便所汲取、消防、虫害各1

困っている具体的な事項について調査をした。

1つだけを取りあげた場合の事項別百分率は表一5であり、2つを取りあげたものを含めた場合のそれは表一6である。

これら2つの表に示されているように、交通不便と買物不便を訴えるものが最も多い。次いで医療不便と道路が悪いである。

道路に比して下水道については居住者の関心は低いようであって、その不備の訴えは少ない。

一方、新住宅に移転入居して良かったと思う点については、良い点はないというものを2を除けば、閑静であるとか空気が良いが併せて90%であって、交通便利と買物便利はそれぞれ2と1できわめて少ない。

3 総括

以上を総括して、次のことが指摘できる。

(1) 前回の調査は、その主たる目的は道路・上下水道等の整備状況を実証することであったが、この項目に関する限り追加調査の結果からみてとくに補正の必要は認められない。

むしろ、道路埋設下水管については一部に誤認のものがあり、側溝ありも多くは流末不備で下水道施設はきわめて不備ながら居住者でその不備を指摘しているものは少ない。

(2) 通勤等以下については、本来入居後において調査すべき性質であった。追加調査の結果は前回の調査の結果に比して相当の差異がみられた。少なくともこれらの関連施設の整備は前回調査の結果に比して一応不備であることだけはいえよう。

ただ、追加調査は戸塚区内だけに限られたので、戸塚区内の前回調査結果の計数の補正は可能であるが、これを全市的结果の計数の補正に的確な数字をここに指摘することは差し控えるべきであろう。

(3) 居住者の主観については、居住

者の関心が交通とか買物等の日常生活に直結した事項に高いことは一応よく理解できる。しかし交通・小学校・買物・医療等の施設は将来住宅の密度が大きくなるに従って順次若干は整備されていくことが予想される。

一方、道路とか下水道は住宅密度が大きくなるにつれてその不備が訴えられることになろう。現在すでに道路の悪いことについて相当の訴えがみられている。下水道の不備については現在居住者の関心は低い、これはわが国の都市全般の下水道整備の現況からみてやむを得ないことであろう。

しかしながら、道路と下水道は都市計画の基本であり、また地方公共団体にとって最も関係の多い施設である。これらの施設について現在の居住者に長期的関心を求めることはできないが、私共都市計画関係者がこのまま放置しておいてよい問題ではない。

<横浜国大工学部教授>