

良好一般住宅地の個別更新過程に関する実態的研究

高見沢邦郎*

要 約

大正から昭和初期にかけて、ないしは戦後早い時期に形成された今日いうところの「既成住宅地」は東京区部既成市街地においても広い面積を占めている。これら住宅地から典型地区を選定しその変容の実態をみるのが本稿の主旨である。

まず調査対象とする既成住宅地がその形成経緯において現在にまで引継がれる「良好」さを獲得していたことを明らかにしたあと、昭和40年代後半の5年間を測定期間として行った実態調査の結果を報告する。宅地・建物の変化は主として木造賃貸アパート、中高層賃貸アパートの増加という「共同住宅の増加」と、宅地の細分化及びそこに建てられる建売住宅の増加というパターンにおいて進んでいる。共同住宅の増加は既成市街地一般にみられる現象ではあるが、対象とする既成住宅地においては他の地域とやや異なる性向もみせていることを需給実態にかかわる調査から明らかにした。次いで宅地細分化・建売住宅の増加についての諸調査からこれらによってもたらされる地区変容が極めて問題視されるべきことを示した。最後にこれら個別更新過程をコントロールする手法の枠組みについて概略の検討を行った。

1 はじめに

大都市既成市街地の一類型地区である戸建低層住宅を中心とする一般住宅地は、居住環境が相対的に良好ゆえ内部市街地ほどの多大な整備需要を抱えていないものまったく問題がないというわけではない。それは主要には、宅地建物所有者が個別に行う住宅建替え等の更新行為が相隣環境を中心とした居住環境の水準を低下させるという点において顕在化する。

本稿は、東京区部における典型的な良好環境の一般住宅地として目黒区、世田谷区から調査対象地域を選び、最近における変容の過程を明らかにしようとするものである。ここでの記述は紙数の関係等からごく概略に留めざるを得なかったところ、ないしは省略した部分も多い。実態分析の報告は一部すでに行っている（文献リスト中拙稿、1977）、詳細についてはそれらも参照していただきたい。

2 調査対象地域の形成事情

明治期を通じて発展してきたわが国の産業資本は、第1次大戦を契機としてその確立期を迎えた。それに伴うところの土地利用変化のひとつに丸の内を中心とした業

務地の形成と、それら都心就業者の居住地としての「郊外住宅地」の形成があげられる。郊外住宅地化が東京西南部において特に著しかった理由は、

- i) 自然地的な優位性 主として洪積台地であり、地盤が良好かつ高燥と、住宅建築の適地であった。
- ii) 従前土地利用 明治期において旧東京市域（15区）、ほぼ山手環状線の内外まで市街化は進んでいた。他地域では工場等が散在するかたちで連带的に郊外化されたのに対し、西南部では青山・麴町等の山手住宅地が一旦公共用地（軍用地、御苑等の御料地、浄水場等の施設、公共の学校等）で切断され、その外が比較的都心に近いにもかかわらずいわば手つかずで残されていた。このことが第1次大戦前後からの郊外化受け入れ地として有利に働いた。（土地利用からみた東京の市街化は中野・渡辺、1964、に詳しい）
- iii) 宅地基盤整備の短期の実現 都市計画的にみた宅地化の主要条件は、都心部への通勤交通手段の確保と道路・宅地割りの整備である。この両者が西南部においては短期に集中的に行われた。

という3点に要約される。このうち、都市計画上の条件である宅地基盤整備即ち交通条件と宅地条件の整備についてを、文献（中西、1963）、東京市資料（東京市、1928、1932、1937）、社史（東京急行、1973）を資料として概観しておこう。

* 東京都立大学都市研究センター・工学部

東京の都市内及び近郊鉄道網は次の三者によって構成された。

第1には山手環状線、東海道線、中央線等当初は都市間幹線として開設されたものの都市域での電化が進行するに伴って、都市の骨格をつくる基幹鉄道の位置づけも与えられる路線である。大正3年(1914)の東京駅開設、明治39年(1906)の国有化法による鉄道省への移管等、この時期までに、郊外私有鉄道の発展を促す整備が行われている。

第2には、市内路面電車がある。東京において鉄道馬車から路面電車への移行は資本系列の競合、それに伴う内務省や市議会の政治的介入があって明治36年(1903)と他都市より10年ほど遅れた。その後明治44年(1911)の東京市による買収(市電化)を経て急速に発展したが、路線網はほぼ旧市域に限られ、郊外化に直接の影響を与えるものではなかった。

第3にあげられる、いわゆる「郊外鉄道」が東京郊外化の主要役である。郊外鉄道は民営で、国有鉄道の主要駅をターミナルとして敷設された高速電気鉄道であることに特徴をもつ。東京西南部においては明治末から昭和初期に集中的に、高密度に敷設されており、郊外住宅地としての短期の形成に役立った。

一方、宅地条件の整備についてはどうだったろうか。初期の郊外化にあっては道路設置、敷地の区画割りについてこれといった方法をもたず、現況道路に沿っての開発と任意に道路をつくっての開発——いわゆる私道開発——というかたちであった。しかし私道開発はある程度現況道路の存在するところでなければ難かしいし、多分に土地所有者の任意性・恣意性に依存しているため開発速度もまちまちであり、しかもでき上がった住宅地は無秩序になりがちで旧市域を越えて進む市街化に十分対応できるものではなかった。さらに大正8年(1919)の都市計画法、市街地建築物法により都市計画区域の決定(1922)がなされるに及んで、建築敷地が備うべき道路条件は厳しくなり、計画的な市街地開発の必要性は一層大きくなった。

この時期の計画的整備手法はふたつある。第1には私道開発に秩序を与えるための建築線指定であるが大規模な開発を進める手法としては必ずしも十分でなく、結局、第2の区画整理、耕地整理がより望ましい手法となる。明治32年(1899)の耕地整理法は本来農地の整備を目的とするものであったが、大都市近郊では宅地化準備のための基盤整備手法として使われたことも多い。都市計画法は第12条等に「土地区画整理」を定め、初めて計画的宅地開発の手法を規定したが、細目は耕地整理法の準用に委ねた。

東京における郊外開発型の¹⁾耕地整理、区画整理を明治期、都市計画法施行まで、震災直後まで、以後5年き

ざみで、という区分でみると表-1のごとくなる。概略を述べれば、明治期に近郊農村部で本来的な耕地整理が行われたのち、大正前期には(以下すべて23区になってからの区名である)品川区・大田区方面で宅地化準備型の耕地整理が行われるようになる。大正後期に至ると、目黒区・世田谷区方面でもこれに連続するかたちでの開

表-1 時期別・区画整理耕地整理一覧

時 期	面積の多い区	主な事例
明治34~44年 (1901~1911)	江戸川区 1地区 595ha	瑞 江 595ha
	板橋区 1地区 136ha	志 村 136ha
	荒川区 2地区 80ha	日暮里 53ha
大正1~9年 (1912~1920)	大田区 8地区 640ha	大 森 142ha
	品川区 8地区 280ha	品川大崎 44ha
大正10~13年 (1921~1924)	大田区 19地区 1,120ha	馬 込 86ha
	品川区 7地区 340ha	平塚第2 154ha
	豊島区 6地区 260ha	池 袋 59ha
	目黒区 3地区 180ha	碑文谷 119ha
	江戸川区 5地区 180ha	平 井 58ha
	世田谷区 5地区 150ha	荏原第1 94ha
大正14~ 昭和4年 (1925~1929)	世田谷区 9地区 1,110ha	玉川全円 1,022ha
	杉並区 1地区 881ha	井 荻 881ha
	大田区 7地区 630ha	馬込第2 96ha
	江戸川区 16地区 420ha	下小岩 55ha
	葛飾区 11地区 330ha	本町柴又 28ha
	目黒区 4地区 170ha	衾 西部 52ha
昭和5~9年 (1930~1934)	板橋区 7地区 510ha	上板橋 83ha
	世田谷区 14地区 480ha	深 沢 91ha
	練馬区 6地区 310ha	練馬第1 61ha
	目黒区 6地区 230ha	衾 第2 78ha
	大田区 8地区 230ha	馬込第3 46ha
昭和10~15年 (1935~1940)	板橋区 11地区 570ha	(略)
	葛飾区 16地区 490ha	
	練馬区 5地区 260ha	
	世田谷区 7地区 180ha	
昭和16~20年 (1941~1945)	足立区 3地区 190ha	(略)
	板橋区 3地区 130ha	
	葛飾区 1地区 62ha	

* 時期区分は各事業の認可時点によった。
 ** 区名は現在のものである。
 *** 区ごとの面積は(1地区の場合を除いて)概数である。
 「主な事例」については小数点以下を4捨5入してある。

発が始っている。震災後、西南部は最盛期を迎え、昭和5年～9年にもこの傾向は続くが、品川区・大田区方面の減少(完了)に比して板橋区・練馬区といった西北部での増加が著しい。以後西北部が主な対象地となるとともに東部区においてもいくつかの事例がみられるようになる(因に戦後の土地区画整理は殆んど東部区のみである)。

このように計画開発たる耕地整理、区画整理は品川区・大田区を起点として時計まわりに進む。注目すべきは前述の郊外鉄道整備の時期と、これら計画開発の時期が西南部数区において最も一致していることで、東京旧市域の郊外化需要を受入れる基盤が十分だったということである。そして事実、この期間の西南部地区の人口増加には著しいものがあった(図-1参照)。

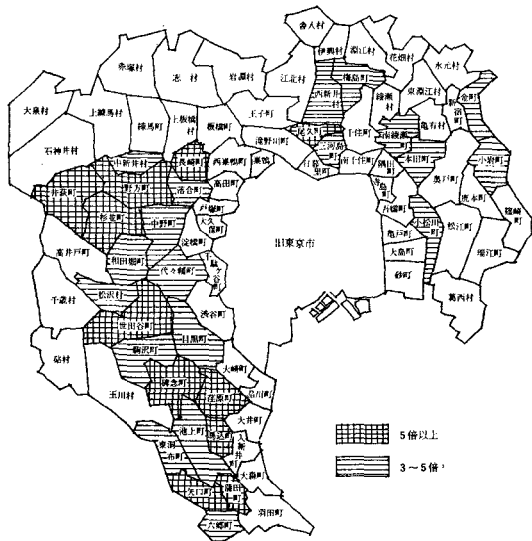


図-1 人口増加状況(大正9年～昭和5年)

ところで、短期間に行われる宅地化及び人口の定着は必然的に比較的均質な住宅地の形成を促す。しかも宅地・住宅を求めて転入した階層は、第1次大戦後の産業資本確立期において量的な増大をみた、都心への通勤時間、通勤費用を負担し得るいわゆるホワイトカラー層が主であった。それら階層の住宅要求は「100坪程度の宅地に一戸建住宅を」というあたりの、旧市内の小規模庶民住宅とは異なる、ブルジョア階級の「邸宅」を縮小したかたちでのものであった。

短期間の市街地成立によるところの住宅・宅地水準の均質化と、一戸建庭付・低層の住宅形式が唯一の形態であった(現在の住宅形式の多様化と対照的である)ことが、これら西南部の住宅地を、少なくとも現在での評価軸においては「良好な住宅地」として成立せしめたわけである。

3 最近における個別更新過程

3-1 変化の概要

主として戦前期に成立した「既成住宅地」もその後の時間の経過の中で種々の変化を遂げている。戦前戦後を通じての長期スパンにおける変化過程については紙数の関係で省略し²⁾、ここでは最近5年間(昭和44年10月～49年10月)の宅地・建物の変化状況を報告しておきたい。調査対象地域³⁾は図-2の如くで、調査は空中写真及び現地踏査を併用する方法によっている⁴⁾。対象地域総面積は約330ヘクタール(大規模非住宅施設を除く)、昭和49年10月現在の総建築棟数約10,000棟、従って平均棟数密度は約30棟/ヘクタール(セミグロス)である。調査結果を要約すれば次の5点となる。

- ① 調査期間である5年間に新築された建築物は合計1,638棟で、調査の起点である昭和44年に存在した建築棟数に対し約18%にあたる。この値から同期間の減失棟数を除いた純増加棟数は709棟なので、5年間で約8%の「みかけ上の棟数増加」となる。
- ② 新築建築物の用途、建て方別比率は「その他(非住宅用途建築物)」を除けば戸建住宅と共同住宅アパートの棟数比はほぼ7:3となる(共同住宅中、木造のものとは非木造中高層のものとの比率もほぼ7:3である)。しかし木造共同住宅は1棟あたり5～6戸、中高層共同住宅は賃貸用ならば1棟あたり12～13戸(分譲用ならばさらに大きい)なので、総新築戸数としては戸建住宅が約1,100戸であるのに対し木造・中高層共同住宅ともに約1,600戸であり、これら地域にお

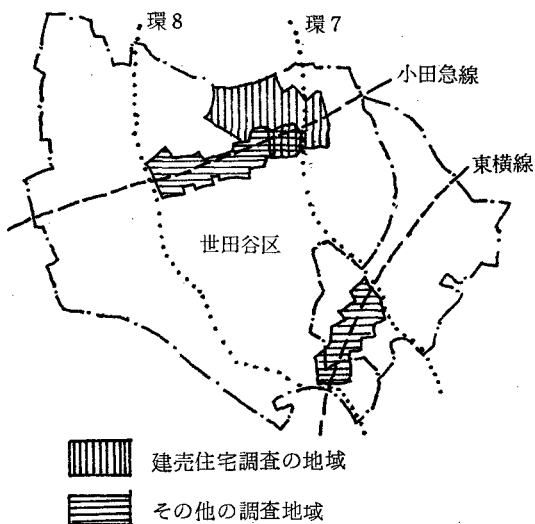


図-2 調査対象地域

る戸数密度（世帯密度）の増加において共同住宅が果している役割は圧倒的である。

- ③ 木造共同住宅は総新築棟数中の18%を占め290棟を数えるが、これは昭和44年に存在した780棟に比べて約35%の増加となる。これらの建てられ方としては「庭先」が約40%、「自己住宅の建替えに際して一部（例えば2階部分）をアパートに」が約40%となっており、一敷地をアパートで占有する例は比較的に少ない。
- ④ 中高層共同住宅はこの5年間に128棟が新築されており、総新築棟数の8%を占める。昭和44年に存在した棟数の約2.5倍が供給されたことになる。賃貸分譲別では棟数の90%近くの115棟が（分譲マンションの方が1棟あたりの戸数が大きいので、戸数比としては60%程度に下がる）賃貸となっており、調査対象地域たる「住居系用途地域」には分譲マンションはそう多くない（逆にいえば分譲マンションは法定容積率の大きい商業系ないし準工用途地域に立地する）。敷地は当該アパートのみで一区画を占有する場合は殆んどで、賃貸アパートの場合、建主（持主）も同一アパートに居住する例が70%を占めている。
- ⑤ 宅地区画³⁾は当初の8,679から8,942へと263増え、5年間のみかけ上の宅地増加率は3.0%である。一区画は平均的には3区画に割られ、分割後は木造アパートが建てられる場合もあるものの、主要にはいわゆる建売住宅が建てられ、分譲されている。分割と逆の現象としての区画合併は少ない。

以上をまとめれば、これら既成住宅地の最近の変化は、第1に宅地区画の「細分化」にあり、第2に戸建住宅の「共同住宅化」に中心がある。共同住宅化も木造アパート化（いわゆる木質アパート）と中高層アパート化（いわゆる鉄質アパート及びマンション）の両者がある。また第3には「細分化」がいわゆる「建売住宅」を伴って起こることが多い点である。従って対象とする既成住宅地更新過程の分析にはこれら点に関する実態把握が必要といえる。

3・2 木造賃貸（木質）中高層賃貸（鉄質）アパートの増加

前掲の図-2に示す地域に存在する木造賃貸アパート（木質アパートと略称する）、中高層賃貸アパート（鉄筋コンクリートまたは鉄骨造ゆえ鉄質アパートと略称する）について、それがどのように供給され、どのような需要に支えられているのかの実態を分析しておきたい。資料はアパートを供給した経営者、その需要者としての居住者を対象としたアンケート調査に主として求めた⁴⁾。

対象地域には昭和49年末に約1,070棟（約6,600戸）の木質アパート、約150棟（約1,500戸）の鉄質アパー

トが存在するが、最近5年間（昭和44年～49年）に新規供給されたものとそれ以前に供給されたものの相違をみる必要があるので、前者を「フロー」後者を「ストック」と呼び區別した集計も行っている。尚上記棟数（戸数）中フロー部分は木質アパートにおいて290棟（約1,600戸）鉄質アパートにおいて98棟（約1,000戸）であり、木質ではストックが、鉄質ではフローが数の上で多い。

3・2・1 アパートの概況

これらアパートの内容を概観すると次の通りである。

- ① 設備の専用度（住宅統計調査と同じく、炊事流し、便所両者の専用度をみる）については、木質フロー、鉄質フロー・ストック共に90%以上となっているが木質ストック（経営開始後5年以上経過）においては63%と低い。
- ② 部屋数は木質フロー、鉄質フロー・ストックにおいては約85%が2室以上型であるが、設備の場合と同じく木質ストックではそれが63%と低い。
- ③ 浴室は鉄質の場合ではフローの88%、ストックの86%とほぼ変わらない比率でついているが、木質の場合はフローでも50%、ストックの場合は23%と低い設置比率である。
- ④ 以上のようにこの地域のアパートは設備、広さの点で都内他地域に比べて良好なものが多いと考えられる。全般に、木質フロー、鉄質フロー・ストックの三者にあっては浴室の有無を除いて際立った差異はないが、木質ストックのみは設備、広さともに他より水準が低い。
- ⑤ 家賃（権利金等を除く）のおよその分布は図-3の如くで、4タイプの山が1万円づつずれて順位づけられていること、鉄質ストックにおいて分布の幅が広いことが観察される。

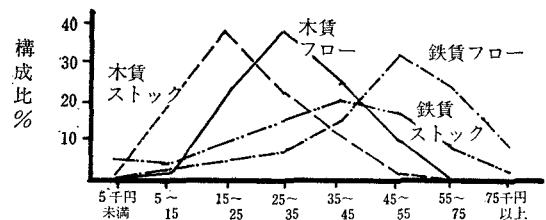


図-3 家賃の構成

3・2・2 最近5年に供給されたアパートの経営実態

昭和44年～49年に経営開始されたアパート（フロー）の経営実態を要約すれば次のごとくなる。

① アパート経営者の属性

アパート経営者の80%は他に職業をもった兼業経営者である。この値は従来調査の値より大きく⁵⁾新規参入経営者層としての特徴を示している。職種としては

自営・自由業29%，役員・管理職28%，一般雇用者16%といったところである。経営者の世帯の、アパート収入以外の収入（年収）は「なし」10%，「100万円未満」14%，「200万円未満」18%，「300万円未満」19%，「300万円以上」46%となっておりアパート収入と合わせればかなりの収入階層となる。

② 経営に至る経緯

経営の経緯を「はじめた理由」（主として経済的側面）と「きっかけ」（主として具体的な契機）において検討してみる。

「理由」としては「考えられる理由をいくつでも」という設問を行うと「将来（老後）の生活安定」が約70%の経営者からあげられ第1位である。その他の理由としては「できれば収入を増やしたかった」等が続く。「最も重視した理由をひとつ」に対しては「生活安定」が約50%とトップであることには変わりはないが、「土地の有効利用」が第2位で「投資として有利」はぐっと少くなる（図-4参照）。

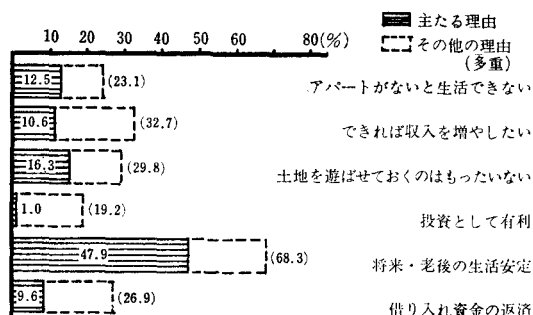


図-4 アパート経営を開始した理由

「きっかけ」として多重回答では「自宅の建替え（または引越し）に際して」が約50%，「資金のメドがついた」が約35%の他は低い値で、この傾向は「最も重視したきっかけのひとつ」に対しても変わらない（図-5参照）。このように、経営の経緯としては従

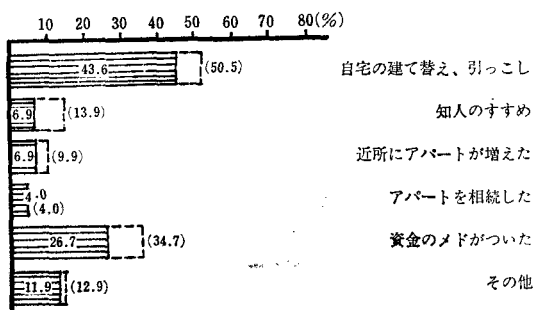


図-5 アパート経営を開始したきっかけ

来から東京の場合に指摘されていた「生活安定型」経営に主流のあることが再確認されたが、同時に「土地を遊ばせておくのはもったいない」が主たる理由の第2位にあげられ「自宅の建替え（または引越し）」を契機に約半数が経営開始されていることは、敷地にある程度のゆとりがあり、住宅自身はそろそろ建替え期にきているこれら既成住宅地のアパート経営の特徴が示されているといえよう。

③ アパート敷地の状況

敷地の73%は持地、4%は親族からの（大体が無償の）借地、23%が純借地である。持地の場合48%が昭和30年以前からの所有地（またはその相続地）となっているが借地の場合は65%と昔からの権利を有する土地がさらに増える。

木質アパートを「庭先型」（自己住宅と同一敷地内に建加える）「自己住宅兼用型」（一般に2階をアパートにする）「専用占有型」（専用アパートのみで敷地を占有する。必然的に家主は「不在家主」となる）の3タイプにわけ、これに鉄質アパートを加えた4タイプについて最近のもの各20サンプルを敷地規模との対応でみたのが表-2である。庭先木質は150㎡あたりから始めて敷地が大きいほど増える。自宅兼用型木質は逆に150~200㎡あたりの敷地に多くみられ、さらに小さな敷地でも建てられており、このふたつのタイプにお

表-2 敷地面積別アパートの建てられ方

		100㎡未満	100~149㎡	150~199㎡	200~299㎡	300~399㎡	400㎡以上	計
		木質						
木質	庭先	-	1	3	4	4	9	20
	自己住宅兼用	1	5	7	4	2	1	20
	専用占有	4	6	5	3	2	-	20
鉄質		3	1	5	4	2	5	20

いては敷地規模との対応がはっきりしている。これに対して専用占有型は200㎡以下の小敷地に多いとはいえずそれほど集中はなく、鉄質アパートはあらゆる規模の敷地において建てられている。鉄質の場合は、敷地が小さいゆえに最大限に有効利用しようという傾向と、敷地が大きいゆえに大きなアパート＝鉄質アパートを建てようという傾向が並存しているとみられる。

④ 経営組織、経営規模

経営組織は木質の場合個人94%，法人6%であるが鉄質では法人が24%へと増える。全体の74%は1棟のみの所有であるが、残り26%は他にもアパートを持っている。他に持っているアパートの平均は2.5棟、17.6戸である。法人だけをとり出せば2棟以上所有が76%と増える。このように大多数は個人・1棟のみという

零細な経営であるが、法人組織、鉄賃経営層を中心に幾らかは組織的経営者のいることがわかる。

⑤ 今後の経営

アパート経営者は今後の経営について「現状維持」57%、「拡大（新たなアパートをつくる）したい」41%、「縮小したい」3%という意識をもっている。しかしながら「拡大したい」のうち約4割は「そのため土地を買って（借りて）ある。またはその予定がたっている。」が残り、拡大したいものの「土地がない」「資金がない」「需要に疑問がある」ため事実上拡大は困難と考えている。結局、当面経営拡大が可能なのは全体の10~15%程度の経営者にとどまる。

ところで、今はアパートを経営していない一般の戸建住宅居住者³⁾はアパート経営についてどう考えているだろうか。今住んでいる住宅を増改築する予定または希望をもつ居住者は全体の約半数、建替えを予定または希望する居住者は全体の約1/3いるが（両者はいくらか重複している）増改築考慮世帯のうち10%、建替え考慮世帯のうち20%はその後アパートを併設したいと考えている。従って今後の建替え、増改築の進行とともに零細経営のアパート化は一層進行してゆくとみられる。

3・2・3 アパート居住者の実態

さて次に、これらアパートの居住者実態を要約すれば次の4点となる。

① 世帯の属性

居住世帯の型は図6の如くで、全体としては単身世帯が1/4、夫婦のみ世帯が1/4、夫婦+子供世帯が4割で小世帯としての特徴が明らかである。フロー・ストック

アパート居住者	単身25%	夫婦のみ25%	夫婦+子供40%	他	
戸建住宅居住者	5	10	夫婦+子供50%	複合・直系30%	他
国調 S45特別区	10	10	夫婦+子供55%	複合・直系	他

図-6 世帯型（概数）

ク別にみると世帯構成が異ってくる。特に木賃の場合フロー（最近5年間に建てられたもの）では単身24%、夫婦のみ28%、単純41%とC>Co>Sであるのに対し、ストック（5年以前に建てられたもの）では単身39%、夫婦のみ15%、単純35%と、S>C>Coとなっており、木賃ストックでの単身世帯比率が高い。

平均世帯人員は2.40人だが単身世帯を除いて算出すると2.87人となり、この値は公団住宅の新規入居者2.86人⁹⁾とかわらない。世帯人員のうち特に注目されるのは木賃ストックの場合である。単身世帯を加えた平均人員は2.23人と低く、単身世帯を除いた平均人員は3.00人と高い。これは建設後5年以上経ち、相対的に家賃は安い、広さ・設備の水準の悪い「木賃スト

ック」は一方では単身者（主として学生や未婚の社会人）に住まわれ、一方では世帯人数が多く他の住宅に移りたいがそれが実現できない、いわゆる木賃沈滞層によって住まわれていることを示唆する。

世帯主の職業をみたのが図7である。公団入居者に比して、管理職・役員、個人事業主・自由業の多さ、技能・労務の少なさの点で、むしろ同地域に住む一般戸建住宅居住世帯との類似性がみられる。この点は、図8の世帯主の勤務地にもあらわれている。都心区へ

		技能・労務	販売・サービス	個人事業主・自由業	他
アパート居住者	16%	事務・技術・専門 41%	8%	15%	16%
戸建住宅居住者		管理職・役員 53%	18	4	12
S49公団賃貸入居者	8%	事務・技術・専門 48%	19	18	3

アパート居住者については学生(13%)を除いてある

図-7 主な働き手の職業

アパート居住者	千代田・中央・港 38%	再開発地 16%	白く 16%	他 地区部	区外
戸建住宅居住者	44%	9%	7%		
国調 S45世田谷目黒	26%	11%	自区	43%	

図-8 主な働き手の就業地

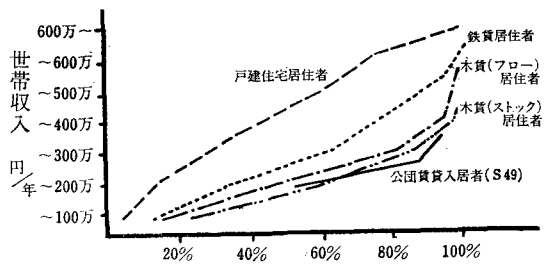


図-9 世帯の年間収入

の通勤者が38%と戸建住宅居住世帯に近く、目黒・世田谷区の平均値を大きく引離している。

世帯の収入は図9に示すとおりで、戸建住宅居住者の高所得は別として、木賃アパート入居者も公団新規入居者とかかわらないか若干高い。ストックとフローでは明らかにフロー（最近5年間に建てられたアパート）入居者が高く、鉄賃居住者はさらに高収入階層に属している。

② 前住宅、入居の理由、居後年数

対象となるアパートへ入居する以前（直前）に住んでいた住宅の種類としては「民間アパート」44%、「親の家」23%、「下宿・住込・間借り」10%等となっている。従来の調査（三宅他、1971）に比べると民間アパートや下宿等が少く、親の家が多い。

入居の理由は「結婚」「住宅事情（狭い等）」によ

るものが各々1/4, 「仕事の関係」によるものが1/2となっている。入居してからの年数は約1年にピークがみられ, 「1年>2年>3~4年>半年>5年ないしそれ以上」となっている。総平均は約2.5年であるが, フローの場合は2年弱, ストックの場合は約3年と差はあるもののさほどではない。これは建設後5年以上経過した「ストック」アパートとはいえ, 前述のように, 比較的居住期間の短い単身世帯が多いことを反映したものだろう。

③ アパートの評価

図-10にみるように, 全体として広さ, 家賃負担, 敷地のゆとりについてはマイナス側に, 設備, 日照通風老朽度(いたみの少なさ)についてはプラス側に評価されている。従来の調査結果(三宅他, 1971)に比べて, 家賃負担も含め, かなり肯定的に評価されているといっている。

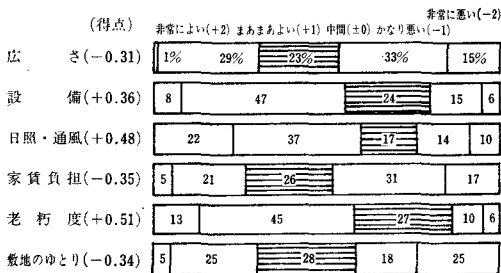


図-10 居住者のアパート評価

木賃について, フロー・ストック別に見ると, 広さ, 日照通風, 敷地のゆとりについてはあまり差がないが, 設備と家賃負担については判然とした差異がある。簡単には「広さは(絶対値としては)最近建った(フロー)アパートが幾分広いとはいえ居住世帯も大きいので評価としては依然として狭く」「フロー木賃は, 設備は良いが家賃は高い」といったところである。

④ 居住者の移転計画

アパート居住者の移転(転居)計画の有無は図-11の如くで, 移転を具体的に計画しているものと, 具体

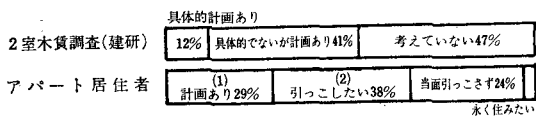


図-11 世帯の移転希望

化はしていないが希望しているものの和が2%を越え, 従来の調査より高い値になっている。移転希望住宅の種類としては(「計画あり」と「希望している」の計で)戸建持家とマンションで60%を占める。しかもこの値は「計画あり」のみについても不変であるから単

なる希望でなく, かなり実現性が高いものとみられる。また, 従来調査では公団賃貸・公営アパートの希望が3割程度の世帯からあげられているが, 今回調査では2割にも満たず, この地域のアパート居住層が公的賃貸住宅にあまり期待をしていないことも注目される。

3・2・4 要約

対象とした東京西南部「既成住宅地」に立地するアパートは, 例えば生活保障型の零細経営といった点で東京圏のアパート需給の基本パターンと同質であるが, いくつかの点でこれまでいわれてきたことと異なる傾向がみられる。

それは主要には需要層の問題で, 従来の入居者は「公的賃貸住宅入居予備軍」「立地限定階層」「沈黙層」という文脈において説明されてきたが, この地域の入居者には(もちろん沈黙層とか単身者とかもある程度存在するが)マンションとか戸建住宅とか, その質は問わないにしても持家という住宅獲得プロセスの一応のゴールに近い階層がかなり含まれている点である。またこういった階層がなんとか住み得る(住要求にこたえ得る)アパートが多いと表現することもできる。これらアパートの供給は, 自己住宅兼用アパート, もしくは庭先アパートのかたちをとる「持家家主」によってなされている。「持家家主」は自分もそこに住み居住環境を共有しているのだという意識があるし, 新規土地取得を必要としないから極端な高家賃を設定しなくても済む立場にある。これら「持家家主」の特性が, 入居者の比較的高い家賃負担能力とも相俟って, 共同住宅の質も, 相隣環境の質もある程度良好なものとしているといえよう。

従ってこれら既成住宅地では, 持家家主にそれなりの評価を与えて, 現在あるアパートの需給構造を維持すること, 逆にいえば極端に大きなアパートとか建ぺい率の極めて高いアパートとかいった, 現在のバランスを崩す行為を規制することが計画手法検討に際しての基本線となる。いずれにしても, いわゆる木賃ベルト地帯¹⁰⁾とも, スプロールエリアの農家=地主型アパートとも異った特性を有する地域である, との認識を欠いてはならない。

3・3 宅地の分割

対象とする「既成住宅地」における建築密度増加の一因に「宅地の分割」があることは既に述べた。特に最近では分割が著るしい一方, 細分化された宅地が統合(権利登記上の合筆は別として)される例は殆んどない。これら既成住宅地で戦前には地主=自作農民層からの借地持家, 借地借家が主体であったため土地の異動は少なかったが, 戦後, 特に財産税制度を背景とした昭和20年代, 借地契約の更改期を迎え, 或いはまた土地譲渡税制の優

遇措置の影響もみられた昭和40年代に分筆、権利移動が活発化した。前節までの調査対象地域での土地の異動をみるため、5年間（昭和44年～49年）の状況を課税台帳（土地）を主資料として検討した。ここでは紙数の関係から結果の要点のみを示しておく。

- ① この5年間において、全（民有）宅地面積の3割弱において分筆が行われ、筆数は約3割増加した。しかし既成住宅地にみられる分筆は、例えば借地人が所有権をも取得する場合によくみられるように、既に形成されている宅地区画の状況をいわば追認するかたちで行われることも多く、分筆行為が新たな宅地区画の出現、即ち形態的な意味での宅地細分化を伴っているわけでは必ずしもない。
 - ② 形態的な意味での宅地細分化は、従前宅地が165㎡（50坪）を越えるあたりから広くみられる。分割後の宅地は零細規模となるが、分割を法人（主として小・零細な不動産業者）が行った場合、特に細分化が著しい。細分化に限らず、宅地権利移動における法人の直接関与の度合いが大きくなっている。
 - ③ 権利移動においては、売買（一部交換も含む）が約6割、相続・贈与が約3割、物納・払下げが約1割という件数構成になっている。相続を経由した土地が売買、分割される確率は一般の土地のそれより大きく、相続の問題は環境変容を考えるうえでも無視できない。
 - ④ これら地域において借地持家は従来、過半を占めていた¹⁰⁾。しかし契約改更等を機会に持地化が進んでいるし、借地層の約半数はいずれも借地を買取りたいとしている。借地の持地化それ自体は建混みを進めるものではないが、借地関係にある時は地主（底地の所有者）にとっても借地人（借地権者）にとっても宅地の分割を行うことが双方の利害の一致することは難しい。これがひとたび底地の買取りによって「持地」化すれば宅地処分の自由度が得られ、分筆や権利移動はしやすく、言葉をかえれば細分化等の相隣環境の悪化が生れやすくなる傾向は否めない。
- 特殊には、「借地権・底地権の交換」があり、例えば100坪の借地の60坪を借地人が持地としての権利を得て残り40坪を地主に返すことが行われる（この場合、従前権利の移動として免税対象¹¹⁾となる）。これが行われれば宅地は2分され、建築密度は増加する。
- ⑤ このような借地の持地化傾向にもかかわらず、地域のかなりの部分（街区抽出調査によれば4～6割の土地が）が旧来の地主によっていまだに所有されている事実は強調されなければならない。これら地主は直接その所有地に居住しているわけではなく、環境保全意識は一般に弱く、土地を財産運用の対象物とみなしている。地主層の所有地は住宅用貸地、駐車場、アパー

ト等に利用されており、個人への貸地はともかくとして駐車場等の場合は非常に不安定な利用で、相隣環境を考えるうえで注視すべき土地である。

- ⑥ こういった状況において相隣環境の保全を考えるならば、宅地分割の規制と、（少くとも住宅用宅地の）最小規模の特定が必要となる。しかしその実現が容易でないことは、過去半世紀来最小限宅地がいわれながら行われていない事実において知られる。とはいえ次節にみられるような、50㎡を割る宅地が一般化する傾向を見過ごし得ないこともまた事実である。

3・4 建売住宅の増加

分割された宅地は主として建売住宅用地として使われている。郊外地における建売住宅については過去にも幾つかの調査があるが（延藤他、1966、三宅他、1975）、既成住宅地における建売住宅は比較的最近に市場性をもつに至った住宅需給形態ゆえ、これまで殆んど実態が明らかにされてきていない¹²⁾。そこで本節では、対象とする既成住宅地を含む目黒区、世田谷区全域での建設概況を建築確認台帳等を資料として、また特に建売住宅が多く建設されている地域での居住者（購入者）実態をアンケート調査¹³⁾を主資料として検討してみたい。

3・4・1 供給業者について

建売住宅の殆んどは法人、いわゆる建売業者が行ったものである。昭和46年度には49の業者によって69ヶ所、50年度には140の業者によって181ヶ所の開発が行われている。大部分の業者は年間1ヶ所のみ（従って平均的には4～5戸）であるが2～3ヶ所行っている業者が4～5社、4～5ヶ所行っている業者が4～5社ある。4～5ヶ所行っている業者は世田谷区だけでなく目黒区でも開発をしている例が多い（従って杉並区等でも行っているとみられる）。

以上のようなことから、供給業者の第1のグループは年間4～5戸（総額は1億円程度となる）ないしもう少しの開発を行っている零細業者で、これらが全戸数の%程度を供給しているとみられる。第2のグループは数としては数社だが全戸数の2割強を供給している。前者は知名度も低く、区内全域に分布しており、町なかの不動産業者や建設業者である。後者は幾分か知名度があるが、それにしても大手の不動産業者・マンション業者等ではなく、ローカルな業者として出発し、その後規模を拡張したものである。既成住宅地の建売住宅は開発に使われる宅地が「一宅地」であったり、使われる従前宅地の規模からしてせいぜい1ヶ所10戸程度であること等から地域の情報に精通した、いわゆる「地場」の業者が有利性をもつといえよう。

3・4・2 住宅・宅地の質

供給された建売住宅の質を示せば、次の4点となる。

① 供給の規模

調査対象とした22町丁では46年度に12ヶ所46戸、50年度に33ヶ所158戸の建売住宅が供給されており、1ヶ所平均それぞれ3.8戸、4.8戸となる。1ヶ所あたりの宅地面積（各建売住宅敷地面積の合計値。一般にこれに20%弱の私道面積が加わる）は368㎡、275㎡となっており簡単には、100坪前後の一宅地が4～5戸の建売住宅に改変されているといえる。

1ヶ所あたりの宅地面積が最大のものは約1,100㎡であった。1,000㎡を超えるのは全45ヶ所中これのみで、他は大きめのもので600～700㎡である。開発許可制度による規制がこのような従前宅地規模をもたらしたとも考えられる。最小のものとしては約110㎡が2つに分割された例がある。

② 敷地面積、建べい率

建売住宅敷地の面積は全体の平均値として60.0㎡であるが、46年度の81.5㎡から50年度の53.7㎡へと大幅な切下げが観察される。50年度では70㎡未満（約20坪未満）のものが全体の3/4に近く、50㎡未満（約15坪未満）のものが約4割を占めるようになった。こういった値は一般的持家住宅より極端に低く（昭和48年住宅統計調査によれば世田谷区の一戸建・長屋建持家の平均敷地規模は193㎡である）、都内下町の、最も高密度な住宅地（例えば墨田区京島等）よりむしろ低い位である。

従って建べい率も極めて高い。46年度のもは平均で49.1%だったが、50年度のもは57.2%へと急増した。この間に行われた建築基準法改正による建べい率規制緩和（住居系用途地域において建べい率算定の際、敷地面積から30㎡を引いた値を基礎とする方式が廃止された）が影響をもたらしたと思われる。

③ 価格

500万円刻みで5段階に購入価格をわけると、46年度のもは1,500万円未満にウエイトが置かれているものかなり高額のものまで幅がある。50年度のもは2,000万円～2,500万円が4割で、1,500万円～2,000万円、2,500万円～3,000万円のものが各々2割と、価格帯の広がり狭くなっている。ある範囲の購入者層に照準を絞ったという見方が可能である。

④ 住宅の質

台所を除く部屋数（従って集合住宅流に言えば、3LDKというときの3L部分を部屋数と称する）は全体として4室>3室>5室以上の順に並び、4室と3室で全体の%を占める。2室以下は皆無である。年度別では、46年度では5室以上が過半となっており、5年間に部屋数においても（敷地面積と同じく）規模の切下げがあったといえる。

同じく台所を除く畳数は全体の平均値が22.4畳であ

る。ここでも46年度の26.7畳から50年度の21.4畳へと低減がみられる。ここでの畳数は3.0畳以上の台所が除外されているので他の調査との正確な対比はできないが（本調査の方が低めの値となる）昭和48年住宅統計調査における世田谷区持家の平均値が30.99畳であるのに比べるとかなり低い。

3・4・3 居住者（購入者）の状況

これら建売住宅を購入（ごく一部には社宅として購入されたものもあるが、殆んどは自己住宅用の購入である）し居住している世帯の特徴は次の5点に要約される。

① 世帯の属性

世帯主の年齢は40代>30代>50代>20代の順になっており40代と30代で全体の7割を占める。一般的な新規持家購入層にほぼ同等とみてよい。平均世帯人員は3.57人で8割の世帯には子供（全体の半数は小学生）がいる。

世帯の主な働き手の職業は図-12にみる如くで、管理職・役員が半数を占めている。周辺の一般戸建住宅居住世帯に比較的近似しているが個人事業主・自由業がかなり多い。

主な働き手の勤務地は都心区が37%とトップであるが、自区及び隣接区が33%あり戸建住宅居住者に比べて近距離通勤が多く、職場との距離関係が主要な位置

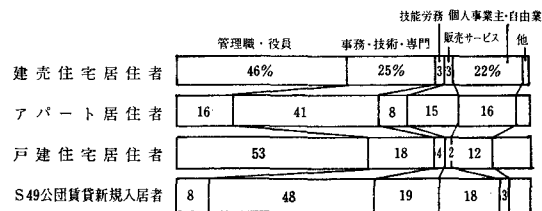


図-12 主な働き手の職業・地位

選定理由のひとつとなっている「アパート居住者」とほぼ同じ傾向をみせている。

世帯の収入（年収）は600万円以上が36%で最も多く、以下500万円代、400万円代、300万円代が15～20%の範囲で続く。300万円未満は12%とごく少い。収入階層としては周辺の「戸建居住者層」とほぼ等しく、高収入階層である。46年度のもはと50年度のもは前者の居住世帯の方が所得が大きい。これは入居後所得が上昇したこと、46年度供給のものの方が相対的に高価格の住宅であり、購入者の収入階層も高かったことによるものであろう。

② 前住宅

当該建売住宅を購入する直前に居住していた住宅は、5割弱が公共・民間の借家、1割弱が社宅で、持家は約1/3となっている。持家の種類は戸建とマンショ

ンがほぼ3:2であり、持家中2~3割は「親の家」であるから純粋の持家は約1/4となる。

前住宅の所在地は「自己」が過半で「隣接区」を含めると8割近くを占める。郊外住宅の購入層に比べればもちろん、マンション購入層と比べても狭い範囲からの需要といえる。これは、ひとつには前述のように供給業者の多くが広域的な販売ルートをもたないローカルな業者であること、もうひとつには後述のように購入者が通勤先との位置関係を極めて重視しているためであろう。

③ 購入の経緯

当該建売住宅を（他と比較して）選ぶときに「重視した事項」をイ）位置に関するもの（仕事や通勤、子供の通学）、ロ）経済的条件に関するもの（予算に合う、将来売るとき有利）、ハ）「戸建分譲」の利点（庭がついている、すぐに住める）、ニ）環境の問題（周辺に風格がある、土地柄をよく知っている）にかけて尋ねてみた（多重回答）。位置、経済、環境、建売としての利点の順に重視されているが、相互にさほどの差はない。具体的事項としては、「通勤や仕事に便利」が約8割、「予算にあっている」が約6割、「すぐに住める」が約6割、「周辺住宅地の風格」が約5割の購入者からあげられているが、他の4項目は3割~2割と低い。

ところでこれらから「最も重視した」2項目を指摘してもらおうと「通勤・仕事」が約%と多くからあげられる他は予算が1/4強、風格が1/4とさがる。何といても「通勤や仕事の利便」が重視されており、「子供の通学」をも加えるなら最も重視されているのが「位置」即ち「既成住宅地にある」という条件で、「周辺の風格」も既に周辺が住宅地として形成されていることによる、重要ではあるが付随的な結果としての条件なのだろう。

「建売住宅以外の住宅も検討した」とするものが7割であったが、その多くは位置として「23区内」を希望しており区外希望はごく少い。23区内であるならばマンション（公団公社分譲アパートも含む）でもよかったとするものが半数を越えており、もっぱら位置が重視されていること、必ずしも一戸建にこだわっておらずマンションをも選考対象に入れていることが知られる。

住宅の評価

住宅および敷地の評価を7項目について、5段階で聞いた結果が図-13である。「住宅の広さ」と「敷地のゆとり」を除いては平均点がプラスに出ている。中では「日照・通風」が「非常に良い」とするものも多い一方「やや悪い」「非常に悪い」もかなりみられ、個々には零細過密ゆえ条件の悪いものが存在している

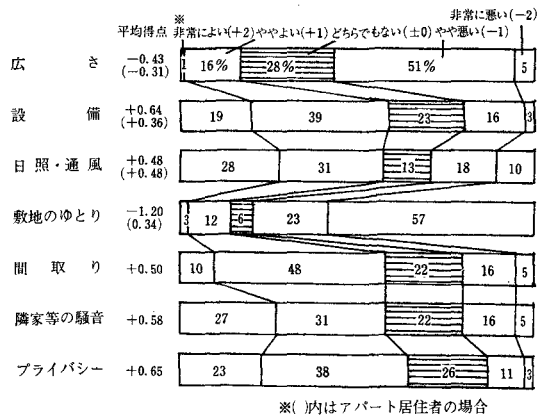


図-13 居住者の建売住宅評価

ことを示している。

「広さ」では「やや悪い」にピークがみられるが、「敷地のゆとり」では「非常に悪い」にピークがあり、居住者自身も敷地の狭さを意識し、しかも意識したうえで購入した様子が窺える。他の6項目は46年度建設のものも50年度建設のものも近似した結果が出ているが、「敷地のゆとり」だけは50年度のものだけが特に低い評価を受けており、供給された建売住宅の質をそのままに反映しているといえよう。

「アパート居住者」調査と比べてみると、「住宅の広さ」「敷地のゆとり」は同様にマイナスの評価がなされているが「建売住宅」居住者の方が厳しいマイナス点をつけている。アパート居住者は自己の住宅状況を過渡的とみなしているだけに不満感が低いのである。

⑤ 今後の移転計画

ここ5~10年程度先を考えたときの移転（引越し）希望としては、12%が「具体的に」考えており35%が「莫然と」考えている。合わせて過半がいずれは引越すとしているわけである。特に居住後数年が経った46年度建設のものの場合には1/4が「具体的に」考えている。50年度のものの場合でも、住んで半年か1年しか経たないのに100世帯中9世帯が「具体的に」37世帯が「莫然」と考えている。

具体的にせよ莫然とせよ引越したいとする56世帯は現住宅を「売って」28世帯、「保有したまま」13世帯（不明13世帯）と3軒に1軒は保有継続を希望している。移転先としては37世帯が「現在のあたり」を希望し、18世帯は「遠くてもよい」としている（不明1）

住宅の種類としては「土地を買って自分で建てる」39世帯、「建売住宅を再び買う」11世帯、「マンションを買う」1世帯と、建売住宅は敬遠され気味である。

良好な環境の既成住宅地における、という但し書き付きではあるが既存住宅が壊され、建売住宅化して行くメカニズムの一端は明らかになった。需給マーケットは狭いが、かなりの収入があり位置のメリットを重視する階層に支えられて建設は増加傾向にある。このような需要は今後も、爆発的に増えることはないにしても常に存在するし、一宅地のままでは総額が高すぎ、周辺状況からしてマンション等の利用もできない建売住宅向け宅地が相続や転居等の事由によって常に存在する以上、零細建売住宅は今後も増え続けるのであろう。

しかし第1には、供給される住宅の価格が高く、購入者の所得階層も高いこと、従って一般の住宅困窮層に無縁の存在といえること、第2には購入者自身も住宅と敷地の狭さを強く意識しており「持家」として一応のゴールとみなせる住宅でありながら転移希望が多く、永住志向の「良質ストック」とはなりにくいこと、第3には宅地住宅の狭小過密さからいって建設当初から防災上問題である¹⁴⁾うえ、いずれは自治体にとって何等かのかたちで再開発を要する住宅集団となるであろうこと、そして第4には、地価高騰が引金となって増加した開発型態であるとはいえ、今や逆に地価を引上げる効果をもつに至っている点が問題としてあげられ、公共側からの対策を必要としている。

4 おわりに

以上東京西南部の目黒区、世田谷区から調査対象地域を設定し、その形成と個別更新の実態をみてきた。形成時の経緯によって比較的に良好な環境を有するこれら住宅地も、最近の個別更新の過程でその水準がさがりつつある。確かに個別更新は個々の宅地・建物所有者の住要求（住宅が老朽化したとか子供が大きくなったのもうひとつ部屋ほしいとか）や経済的事情（アパートを建てて生活の保障を得たいとか）によってなされるものゆえ、それなりの必然的行為といえる。しかしそれが際限もなく行われるならば相隣環境を中心とした居住環境は劣悪化の一途を辿ってしまう。

その「際限」を与えるのが建築の規制である。しかし現在行われている規制は宅地の極端な細分化を防ぎきれていない点と、共同住宅の出現にまったく歯止めがかけられていない点において不十分なものである（この他にも中高層建物の無秩序な建設の問題があるが、高度地区の指定、日影規制条例の施行等によって、少くとも「規制強化」の方向にある）。建築基準法、都市計画法の部分改正及び法律運用の強化によって上記2点への対応がなされるべきであるし、自治体における指導行政の役割も強化されなければならない。

しかし公法規制には自から限界のあることも明らかで

ある。より細部の、地区の特性に見合った規制は建築協定等の住民合意手法に依るべきであろう。ただ住民の合意形成も公共側が手をこまねいていてできるものでもない。地区住民の合意を評価し、その形成を援助する積極的な姿勢が公共側に望まれる。あるいはまた、住民合意がどのような条件（居住階層とか宅地型態とか）において成立し得るのかの検討も研究されるべきである。

また一方、単なる規制強化だけでなく、良質な更新へ誘導する方策も必要である。それはひとつには個別の更新から共同の建替えへという宅地や建物の「共同化」を軸とした相隣環境を悪化させず、ないしはむしろ向上させながら居住者の建替え要求を満足させる宅地・建物の計画技術を開発することであり、もうひとつにはそのような良好な更新行為に対して、環境重視の結果失われた経済的利益をある程度補償する（例えば建替え融資の低利化といった）制度の導入であろう。

さらに根本的には、土地の所有及び利用をめぐる一般論にまで検討課題は広がり、研究は工学分野では到底に取まらなくなってくる。本稿は都市計画学の領域からみた実態分析に留まるが、これをひとつの素材として他分野の研究者からの教示・批判がいただければ幸いである。

尚、本稿のうち、3.1~3.3節は小松崎隆との、3.4節は池田孝之、中林一樹、光富正敏、土野裕美の諸氏との共同研究の成果を使わせていただいている。

(注)

- 1) 内部市街地については震災復興・震災復興区画整理事業が大規模に行われている。いずれも特別都市計画法に基づく。
- 2) これについては（高見沢、1977）を参照のこと。
- 3) 環状7号線と8号線にはさまれた、小田急線、東横線沿いの19町丁に属する住居系用途地域を選定した。これら地域が「良好既成住宅地」と呼び得るのは、業務・商業・工業系土地利用が少いこと、しかも空地を殆んど残さずにビルトアップされていることが主たる理由である。
- 4) 調査は、両時点の空中写真の比較から市販住宅地図上に建物及び宅地区画の変化状況を予備的にプロットしたあと、現地を踏査して確認するとともに建替え後の建物用途等を記録した。
- 5) 「宅地区画」とは塀・垣根等によって視覚的に、また利用形態上も独立した区画のことを称した。従って権利登記上の「筆」とは必ずしも一致しない。
- 6) 経営者調査は有効配布数305、有効回収数221（木賃175、鉄賃46）回収率72.5%、昭和49年11月、50年5月に実施。居住者調査は有効配布数1,028、有効回収

- 数712(木賃ストック175,木賃フロー317,鉄賃ストック70,鉄賃フロー145),回収率69.3%,昭和50年6月に実施。いずれもアンケート自記入留置回収による。また分析に際しては、これまでのアパート調査、特に(三宅,1973)を対比参考資料とした。
- 7) 昭和41年住宅金融公庫調査では59.1%,44年建研の2室木賃調査では72.5%,45年の同じく密集地木賃調査では76.2%の兼業率である。
- 8) 図一2,注3)の範囲から,一般戸建住宅居住世帯を対象としてアンケート(留置回収)調査を行った。有効配布数966,有効回収数632,回収率65.4%,昭和50年6月に実施。
- 9) 東京地区中層新規入居者:昭和49年度入居者調査報告
- 10) 本調査地域より少し内側の環状7号線から山手線にかけての一带,特に大塚,池袋,落合,東中野,渋谷本町,目黒本町,荏原町,馬込といった軸線上に木賃アパートが多い。再開発がいわゆる,事実上手のつけようはない。「既成住宅地」も放置されればこれらアパート密集地に近づいて行く。
- 11) 借地持家から持地持家への移行は一般的傾向である。住宅統計調査(総理府,1973)によれば借地持家率は目黒区で約5割,世田谷区で約4割で,いずれも1968年値より小さい。対象地域での借地持家率は約4割であるが,持地持家層の約 $\frac{1}{4}$ (全体の1.5割)は従前借地だったとしており,借地層が少くとも過半であったことが知られる。
- 12) 本調査後,いくつかの調査報告がなされた(国土庁,1977・東京都,1977・吉野他,1977・西川,1978)が特に既成市街地の場合ゾーン・セクターごとの特性がきわだっており,一地域の調査で全体を推定することも,全体の平均値をもって特定の地域を推定することも適当でない。その意味では本報告も「良好既成住宅地における」建売住宅を語っているにすぎない。
- 13) 小田急線沿線の22町丁において46年度に建設された46戸,50年度に建設された150戸計204戸を調査対象としてアンケートを留置回収した。対象地域は前節までの調査地域と一部重なるが同一ではない。調査票有効配布数193,有効回収数123,回収率は64%。調査期日は51年12月である。
- 14) 埼玉県富士見市の建売住宅地で火災が起り,13戸の1街区中8戸が全焼4戸が半焼という災害があった(昭和53年1月19日早晩)。
- 15) 実態調査(国土庁,1977)によれば,近傍地価,平均的建築費から出した標準価格と実際の販売価格の間には15%程度の差があるという。極端には,標準価格の1.5倍以上の高価格で売られているものが(東京の場合)1割程度見出されている。

- 16) 建築協定に関しては既に調査研究を行った(高見沢,1974)。

文献一覧

- 池田孝之・高見沢邦郎・中林一樹
1977 「既成住宅地における建売住宅について」『住宅』1977. 5
- 延藤安弘・野々村五四男・田中恒子
1966 『民間分譲住宅の実態に関する研究』京大巽研究室
- 国土庁
1977 『ミニ開発実態調査』国土庁 1977, 6
- 高見沢邦郎
1974 「居住環境の保全と建築協定制」都市計画学会論文集 1974. 11
- 1977 a 「既成住宅地の更新実態と居住者の意識」建築学会論文報告集第253号 1977. 3
- 1977 b 「既成住宅地における宅地の細分化と権利移動」同上 第254号 1977. 4
- 1977 c 「既成住宅地における共同住宅の増加」同上 第255号 1977. 5
- 東京急行電鉄
1972 『東京急行電鉄50年史』同社
- 東京市
1928 『東京市郊外における鉄道の発達と人口の増加』
- 1932 『都市計画道路と土地区画整理』
- 1937 『東京都市計画概要』
- 東京都
1977 『東京の土地1976』
- 中西健一
1963 『日本私有鉄道史研究』日本評論新社
- 中野尊正・渡辺良雄
1964 『東京の郊外化の発展』都立大都市研究会
- 西川加禰
1978 「広島における建売住宅」『住宅』1978. 3
- 日本住宅公団
1976 『昭和49年度公団賃貸住宅入居者調査報告』
- 三宅醇
1973 『住宅需給構造に関する研究』
- 三宅醇・峯成子・秋吉千恵子
1971 「東京の木賃アパートの実態と動向」『住宅』1971. 1~4
- 三宅醇・大本圭野・海老塚良吉
1975 「東京圏における低水準建売住宅の実態について」『住宅』1975. 7~8
- 吉野正治・上野勝代
1977 「建売住宅の灰色欠陥」『住宅』1977. 12