

京浜大都市圏における一戸建・長屋建持家の敷地規模 と住宅取得パターンの動向

島田良一*

要 約

住居水準に関する諸指標が全体として上昇傾向を示す中において、大都市圏における一戸建・長屋建持家の敷地規模は、わずかな上昇を見せるか横這い傾向にあり、地域別に観察すると全体的に縮小傾向を示している。都市の住宅地を形成する要素として重要な役割を果たす一戸建・長屋建住宅の敷地規模の動向は、今後の居住水準向上を規定するものとして、注意深い観察が必要であると考えられる。

本報告は、昭和48年、昭和53年の住宅統計調査による「敷地取得時期別、建築時期別の一戸建・長屋建持家の住戸数と敷地面積」の未刊行資料（京浜大都市圏、距離帯別）を中心とする分析により、持家取得のパターンを

- ① 敷地先行取得型
- ② 分譲住宅購入型
- ③ 中古住宅購入型

の三者に分け、それぞれの住戸数、平均敷地規模の増減傾向の実態を、京浜大都市圏の距離帯別に明らかにしている。

分析結果としての知見は多岐にわたるが、とくに、平均敷地規模縮小の要因として、敷地先行取得型の後退が作用していること、とくに京浜大都市圏外周部において、その傾向が著しいことが注目される。また、各距離帯における縮小傾向にもかかわらず、住宅立地の遠隔化により、京浜大都市圏全体としては、平均敷地規模がわずかに拡大傾向を示している。

1. はじめに……若干の予備的考察

大都市圏における高地価水準を背景として、住宅用敷地の零細化が進み、将来の都市住宅と住環境の水準向上に対する大きな阻害要因となることが心配されている。

本稿は、京浜大都市圏における一戸建・長屋建持家の敷地規模の動向を、その住宅の取得パターンとの関連において分析し、敷地規模零細化のメカニズム、敷地取得先行型持家取得の後退傾向などの実態を明らかにし、大都市圏における一戸建持家の意義について、考察を加えようとするものである。

実証的な分析作業は、昭和48年、昭和53年の住宅統計調査資料を対象としておこなわれるが、その前に、予備的考察として、やや常識的な次元にわたるが、次のA～Cの各事項について、若干の言及をしておくことにする。

A. 根強い一戸建持家志向

戦後日本の住宅需要が、根強い一戸建持家志向を示し

ていることは、広く認められているところである。終戦時以来、数多くの調査がおこなわれ、日本の庶民がどのような住宅を望んでいるかが探られてきたが、その調査結果の大勢はつねに、①一戸建持家志向が強いこと、②もっと広い家に住みたい、の二点を中心とするものであったと言えよう。

ところで、この二点のうち②のスペースへの欲求は、現実の我国の小規模な住宅を考えれば、無理もない欲求として理解され易いのであるが、①の持家志向の理由については、必ずしも十分に説得力のある説明がなされていない。

戦後のインフレ基調の経済下において、地価上昇や建築費上昇が持家所有によるキャピタル・ゲインの有利さを継続させたこと、固定資産税をはじめとする持家所有の経常的費用が小さかったこと、などの経済的有利性からの説明もあるし、借家法を背景とする家賃の硬直性や庶民の住居費支払能力などの点で、良質な貸家経営が成立せず、居住水準の向上を図るには持家を取得するしか

* 都立大学都市研究センター・工学部

ないという市場構造からの説明もある。また、住宅需要の主体である庶民の多くが農村出身であり、農村型の価値感を保持したまま都市に定着していったため、家は持つべきものという考え方に固執することになったとか、住宅をステイタス・シンボル（というより、むしろ、生活安定のシンボル）として考えるようになったという、文化的、社会的な説明もおこなわれている。また、このほか、戦後の経済民主化と人口の都市集中が、膨大な勤労者世帯を生み出し、その中には多少の貧富はあっても、ほぼ均質で切れ目のない階層を生み出し、全体として同一の価値感をもって成長していったことも考えねばならないであろう。この勤労者階層の中からは、少くともごく最近までは、都市型の価値感としての借家志向は、ごく例外的な形でしか現われてこなかったのである。

最近では、地価の高騰と高地価圏の遠隔化、建築費の上昇などによって、この一戸建持家志向の住宅需要を十分に満足させることは、客観的にますます困難になってきている。このことは、事態が現状まで悪化するばかり以前から、住宅問題や都市問題の専門家間で問題視されており、この一戸建持家志向を、肯定的に評価しようとする専門家は少なかったと言ってよいだろう。

たしかに、戦後の大都市への人口流入のはげしさ、地価高騰、庶民の住宅取得力の停滞などを考えれば、専門家ならずとも、大都市に居住する世帯の大部分が、一戸建の持家を取得することは困難であると容易に理解されたであろう。最近では、昭和46年ごろから本格化した住宅金融の普及、高度成長による所得水準の上昇などにより、庶民の住宅資金調達力はかなり高まってきているが、地価あるいは住宅価格の上昇は、これを更に上回っており、一戸建持家の取得条件はますます悪化している。我国の大都市圏における地価あるいは住宅価格の高水準は、歴史的に比較しても、国際的に比較しても、異例ともいふべきところまで達しており、その価格は、ある意味で、完全に経済的合理性を失なっている。

庶民にとって、一戸建持家の取得はきわめて困難になっているから、その代替財としての分譲共同住宅の購入が盛んになり、一戸建は相対的に後退し始めているのであるが、それでもなお、庶民の住宅需要は一戸建を志向しているのである。中高層の分譲共同住宅を売却して、ミニ開発の一戸建分譲住宅を取得する人も少なくないし、現在は中高層共同住宅に住んでいても、いずれは一戸建に住み替えたいと考えている人が非常に多いのである。

ともかく、戦後日本の住宅需要が、根強い一戸建持家志向を基調として定着し、それがほぼそのままの形で現在まで継続していることは、我国の現在の住宅・土地市場を強く規定していると考えねばならないであろう。

既に我国の持家率は、急激な人口集中が進行した大都市圏においてさえ、歴史的、国際的に見て非常に高い水準に達している。また、地価の高騰、都市圏の遠隔化もとくに京浜大都市圏においては、ほとんど限界に近いところまで進行してしまっている。所得水準、生活水準の上昇にもかかわらず、住宅の敷地規模の上昇は遅々たるものであり、見方によっては、一戸建持家の敷地規模は零細化の傾向を示している。とくに数年来、問題視されているミニ開発建売分譲住宅は、本来の一戸建持家志向が目指していたものとの食い違いを否定すべくもないものである。

頑迷といえるほどの根強い一戸建持家志向は、やはり、それだけの結果を生み出さずにはおかないのである。問題は、現在進行している事態が、そのまま将来の都市住宅の姿を決定していくことになるという点である。

B. 敷地取得先行型の持家取得

持家取得の方法を、その敷地取得(借地権取得を含む)の時期と建築時期の関係から分類すると、次の三つのパターンを考えることができる。

- ① 敷地取得先行による持家建設
- ② 敷地取得と建築時期がほぼ一致する建売分譲住宅購入
- ③ 敷地取得より建築時期が古い中古住宅取得

前項で述べた、根強い一戸建持家志向と、大きな居住空間に対する欲求の二つを満足するための具体的方法は、いうまでもなく上記のうち第一番目の敷地取得先行型の持家建設である。つまり、予め敷地を取得しておきそこに自分の好みの住宅を建て、更に増築・建て替えなどにより、居住空間を拡大していくという手順をとることである。もちろん、第二番目の建売分譲住宅購入や第三番目の中古住宅取得によっても、一戸建持家の取得が可能であるが、現実には、前者と後二者の間には平均値としての規模水準に格段の差がみられ、その取得条件も大きく異なっている。また、庶民の中にある一戸建持家志向の具体的なイメージは、少くとも一次的には第一の敷地取得先行型を目指していると考えてよいであろう。

大都市圏においては、最近こういった敷地取得先行型の持家取得が次第に困難になってきており、これに代って、第二の建売分譲住宅購入や第三の中古住宅取得が伸び始め、とくに、一戸建を断念して、中高層分譲マンションの購入で我慢する者が増加している。こういった持家取得パターンの変化は、少くとも大都市圏においては今後もさらに進行していくであろう。庶民の思い描く典型的な持家取得は、相対的には次第に後退していかざるを得ないと考えられる。しかし、この敷地取得先行型の持家建設は、戦後日本の住宅建設の主役のひとつであったし、現在もその蓄積は大きく機能している。また将

来も、根強い一戸建持家志向に支えられて、相当の役割を果たすことになるであろう。

ここでは、本稿における統計的分析の予備的考察という目的の限りで、敷地取得先行型持家建設の意義と特質を整理しておくことにする。

まず、このタイプの持家建設の特徴であるが、敷地が先行的に取得され、相当の期間を経てから住宅建設がおこなわれる。この期間は1～2年のものから10年以上にわたるものまで多様であるが、これは決して住宅の企画設計のためだけの時間ではない。この時差が次のようないくつかの複合的機能を果していることが、このタイプの持家取得の大きな特徴である。

- ① 土地取得費が蓄積された段階で土地だけを取得し、建築費は別途、時間をかけて蓄積したり、調達したりする。
- ② 地価の上昇過程の中で、少しでも地価の安いうちに土地だけは取得しておく。
- ③ 郊外の辺びな土地を取得しても、時間の経過とともに、市街化が進行し、住宅を建設する時には、かなり便利になっている。
- ④ 結果として、所得水準が低く、資金調達力のない庶民にとって、相対的には大きな敷地を取得させる結果となった。

以上の四点は、ともかくも一応は好ましいと考えられる側面であるが、逆にこの方式の難点として、次の三点を挙げておく必要があるだろう。

- ① 必ずしも住宅建設を必要としない人々による土地購入を併発し、この仮需要が地価上昇を押し上げる力のひとつとなったこと。大きな土地を買って、その一部を売却して家を建てるというケースも少なくなかった。
- ② 郊外の農地や山林が、本格的な宅地造成をおこなわないまま、無秩序に切り売りされることになり、結果としてスプロールの市街化が進んだこと。
- ③ スプロールの市街化の過程で、先行的な定住者の生活の不便は、決して小さくなかったこと。

以上のような功罪相半ばする持家取得方式は、これに定住後の増改築が続くことによって、戦後日本の住居水準向上（住宅規模拡大）の中心的な推進力となったのである。つまり、戦後日本の庶民にとっては、先づ不便でも地価の安い郊外に土地を取得し、しばらくしてから、小規模な住宅を建て、更に子供の成長などに応じて増築や建て替えをおこなって、できるだけ一ヶ所に住み続けるという経過をとることが、一番、経済的であり、現実的な対応であったと言える。

戦後の復興期から、高度成長期の大半を通じて、以上のような敷地取得先行型の持家取得が進んだこと背景としては、次のような点を考えておく必要があろう。

- ① 前項で述べたとおり、良質な貸家の供給がないこともあって、持家取得が居住水準向上の代表的な手段となり、強い持家志向が育ったこと。
- ② インフレ基調の成長経済下において、所得水準の低い庶民には、支出が土地取得、住宅建設、増築などに分散されることのメリットが大きかったこと。
- ③ 都市圏の拡大が進行する中で、郊外の不便な土地が急速に市街化していったこと。
- ④ 住宅産業が発達で、庶民はいわば自前の宅地・住宅取得をせざるをえなかったこと。
- ⑤ 住宅金融が発達で、庶民の資金調達力は低く押えられ、自己資金中心の資金調達は景気変動と無関係に安定的に成長したこと。

しかるに、高度成長期の後半から、こういった住宅取得環境は急速に変化を見せ、結果として、敷地取得先行型の成立基盤を徐々に崩壊していくことになるのである。こういった最近の変化の要点は、次の5点としてまとめられることができよう。

- ① 住宅金融の発達と所得水準の向上により、庶民の資金調達力が増加したが、これが逆に地価を上昇させ、その調達力向上のかなりの部分を吸収してしまうことになる。
- ② 地価上昇が大都市圏全体に拡大し、郊外へ行っても安価な土地がなくなったこと。
- ③ 住宅産業が発達し、土地市場の主役が庶民から、これらの企業に移ったこと。
- ④ 住宅ローンによる住宅購入は、企業的な住宅供給と結びつき、土地建物同時取得の分譲住宅購入が増加し始めたこと。
- ⑤ 土地建物の同時取得が、その一時的費用負担の過重等のため、結果として、敷地規模の縮小を誘発する一要因になったこと。

要するに、敷地取得先行型の持家取得が相対的に後退し、敷地規模が縮小傾向を示していることの背後には、単に地価の上昇だけでない、多様な条件の変化が進行しているということである。

C. その他の要因について

予備的考察としては、前記のA、B2項だけでなく、更に、地価上昇の実態、住宅価格の動向などのほか、ミニ開発建売分譲住宅の動向、これを規制する各自治体の指導要綱の急速な普及とその効果、建築基準法等による建築形態規制（とくに容積制限）、住宅の住み替えの実態、人口移動の動向、増改築の動向、中古住宅市場の動向、土地税制の動向など、広範な事象について、個々に検討すると同時に、全体的な総合的把握をすることが必要であろう。しかし、ここではこれら数多くの要因の存在を列記するまでにとどめ、予備的考察を終ることにする。

2. 敷地取得時期別・建築時期別の敷地規模

……分析方法の骨子と要注意点

本稿の中心部分は、昭和48年および昭和53年の住宅統計調査による、一戸建・長屋建持家の敷地関係資料の観察的な分析であるが、とくに敷地取得時期別・建築時期別の敷地規模の把握方については、若干のコメントと要注意点の指摘が必要であると考えられるので、全国の一戸建・長屋建持家を例にとり、予め簡単な解説を加えておく。

表1および表2は、昭和53年住宅統計調査報告書からの抜粋であり、全国の一戸建・長屋建持家（借地上の持家も含む）18,585千戸の敷地の取得時期別、建築時期別の戸数（表1）と敷地面積合計を示している。

表3の平均敷地規模は、表1および表2の対応する欄の敷地面積合計を戸数で除算したものであり、一戸当り敷地面積の平均値を示している。表3中の㊶、㊷、㊸の記号は説明の便宜上、記入したものであり、とくに深い意味はない。また、表1～表3の各欄は、太い実線でグルーピングされているが、これは表中の敷地規模平均値の変動傾向を観察するために、一応の分類を試みたものであり、確定的な分類ではない。

表3の表側、表頭の時期分類は完全に対応しているの
で、左上から右下に至る対角線上の欄は、敷地取得時期
と建築時期が同じ時期分類に属するものであり、とくに
右下の6×6=36欄は年次別分類となっているので、図
中の記号㊶の欄から右下へ至る対角線6欄は、それぞ
れ、昭和48年以降の各年において、敷地の取得と建築時
期が同一年次内に入っているものの敷地規模平均値を示
しており、その中味の多くは、建売分譲住宅であると思
えられる。

これに対し、表3中の㊹欄を頂点とする三角形の中に
含まれる住宅、とくに㊹欄を頂点とする小さい三角形内
のものは、敷地取得時期が古いことになるので、その多
くは、中古住宅購入によって取得された持家であろうと
考えられる。また、㊺欄の下方のグループも同様に中古
住宅を購入したと考えられ、更に㊻欄を頂点とする直角
三角形に属するものも、その内容にかなりの差があると
考えられるが、いずれも、建築時期より敷地の取得時期
が遅れているもののグループである。

次に対角線の右上の各欄であるが、これは建築時期が
敷地取得時期より遅れているグループであり、これらに
は、既に予備的考察の段階で言及した、敷地先行取得型
の持家取得が対応していると考えられる。この表は全国

表1 全国の一戸建・長屋建持家の敷地取得時期別・建築時期別、住戸数（千戸）

昭和53年住宅統計調査より抜粋	住宅の建築の時期												
	総数	終戦前	終戦～昭25	昭26～昭35	昭36～昭45	昭46・昭47	昭48	昭49	昭50	昭51	昭52	昭53 1～9月	
敷地の取得時期	総数	18,585	3,791	1,043	2,286	4,986	1,793	974	849	805	822	752	479
	終戦前	5,738	2,843	282	534	989	344	176	135	131	120	108	76
	終戦～昭25	1,457	236	518	196	253	80	40	30	30	29	26	18
	昭26～昭35	2,395	263	91	1,206	472	108	55	45	45	44	39	27
	昭36～昭45	4,222	226	76	180	2,835	393	136	109	88	77	60	42
	昭46・昭47	1,395	67	23	47	135	723	158	96	58	42	29	17
	昭48	663	33	11	23	53	34	329	84	41	27	19	10
	昭49	574	25	9	20	46	18	33	286	72	33	21	12
	昭50	588	27	9	20	51	21	12	33	286	84	31	15
	昭51	607	24	9	21	53	24	11	13	37	324	71	20
	昭52	580	25	9	21	56	27	14	11	10	33	316	57
	昭53 1～9月	354	18	6	17	40	20	11	8	7	9	32	187

表 2 全国の1戸建・長屋建持家の敷地取得時期別・建築時期別、敷地面積(千㎡)

昭和53年住宅統 計調査より抜粋	住 宅 の 建 築 の 時 期												
	総 数	終戦前	終戦～ 昭25	昭26～ 昭35	昭36～ 昭45	昭46・ 昭47	昭48	昭49	昭50	昭51	昭52	昭53 1～9月	
敷 地 の 取 得 時 期	総 数	5,551,320	1,458,800	302,304	641,139	1,391,155	500,843	272,261	238,538	219,369	210,445	189,743	125,594
	終 戦 前	2,526,222	1,214,762	113,908	229,231	453,547	162,609	84,373	66,322	61,317	53,893	49,373	36,366
	終戦～昭25	409,801	58,413	135,838	56,437	76,885	25,495	13,147	10,354	9,713	9,251	8,436	5,752
	昭26～昭35	586,052	62,245	18,964	282,219	122,360	28,148	14,621	12,426	12,234	12,012	10,459	7,257
	昭36～昭45	1,010,042	60,369	16,454	38,413	658,759	102,674	35,089	28,854	23,133	19,938	15,671	10,569
	昭46・昭47	323,778	18,385	5,261	9,871	26,444	157,642	42,063	25,381	15,331	11,121	7,989	4,223
	昭48	150,462	8,733	2,552	4,757	9,647	5,888	69,354	23,249	11,400	7,280	5,079	2,504
	昭49	127,188	6,972	2,117	4,092	8,316	3,279	5,482	60,735	19,393	8,454	5,488	2,835
	昭50	124,691	7,535	2,090	4,239	8,972	3,477	2,041	5,395	58,134	21,212	7,854	3,723
	昭51	119,006	6,164	1,953	3,994	9,106	3,775	2,072	2,364	5,686	60,883	17,867	5,129
	昭52	108,339	6,239	1,766	4,150	9,309	4,310	2,227	1,991	1,751	4,942	57,238	14,385
	昭53 1～9月	61,279	4,597	1,188	3,105	6,761	3,144	1,603	1,326	1,192	1,359	4,214	32,771

の持家を対象としているので、対角線右上の欄でも、敷地の取得が終戦前となっているもの(㊸欄から右方の各欄)の中には、農村部における持家(農家等)が相当に含まれており、その全てを都市部の一戸建持家と考えてはならない。

全体として、表中の平均敷地規模は非常に規則的な変動を示しており、とくに左上から右下に至る対角線をはさんで大きな格差を示しているのが、大きな特徴である。

表3から読みとれる傾向を整理すると、次のとおりである。

- ① 敷地先行取得型は、概して敷地規模が大きく、全体として、敷地取得時期が古いほど大きくなる傾向がある。
- ② 右下の6×6行の欄の中でも、㊸を頂点とする三角形は、㊸を含む対角線や、㊹を含む三角形よりはるかに大きく、ほぼ250㎡～280㎡の間に分布する。
- ③ このグループの中で、53年1～9月建築のものと昭和50年以降の敷地取得のものは、相対的に小さく、低成長時代に入ってから持家取得条件の厳しさを反映していると考えられる。
- ④ ㊸を含む対角線上の6欄は、㊸のグループと㊹あ

るいは㊹のグループの中間の水準で、ほぼ175㎡～210㎡の間に分布するが、この中には、同一年内に敷地を先行取得するものも含まれているはずであり、分譲住宅に限定すれば、その水準はもっと下がると考えられる。

- ⑤ 対角線上の6欄のひとつだけ下側の㊹の各欄は、建築時期が敷地取得時期より一年だけ先行しているものであり、この中には若干の中古住宅も含まれていると考えられるが、その多くは、対角線上の各欄と同じく、建売分譲住宅であろうと考えられる。建売分譲住宅の敷地規模平均値は、㊸の各欄より小さく、㊹の水準に近いところにあるのではないかと考えられる。
- ⑥ ㊸の6欄と㊹の5欄は、いずれも右下に行くほど小規模化する傾向が顕著であり、㊸欄については、210㎡台から35㎡以上の落ち込みを示し、㊹欄も165㎡台から30㎡以上の落ち込みを示している。
- ⑦ この対角線上の数値の落ち込みの主な理由は、統計値の特性によるものである。つまり、小規模な建売住宅は、すぐに転売される傾向があるので、古いグループほど、小規模なものが脱落し、結果として規模が大きくなるという効果が働くのである。

表 3 全国の1戸建・長屋建持家の敷地取得時期別・建築時期別、平均敷地規模 (㎡)

昭和53年住宅統計調査より算出	住 宅 の 建 築 の 時 期												
	総 数	終戦前	終戦～昭25	昭26～昭35	昭36～昭45	昭46・昭47	昭48	昭49	昭50	昭51	昭52	昭53 1～9月	
敷地の取得時期	総 数	④ 298.7	⑤ 384.8	289.9	280.5	279.0	⑥ 279.4	⑦ 279.4	280.9	272.4	256.2	252.2	262.1
	終戦前	⑧ 440.3	⑨ 427.3	403.8	429.4	458.8	⑩ 473.1	⑪ 479.9	492.0	467.0	449.1	458.4	480.4
	終戦～昭25	281.3	⑫ 247.1	262.4	288.4	303.8	⑬ 319.1	⑭ 332.0	342.8	321.6	314.7	319.2	319.5
	昭26～昭35	244.7	⑮ 248.4	208.6	234.1	259.1	⑯ 261.6	⑰ 266.3	276.8	269.5	270.5	267.5	267.8
	昭36～昭45	239.2	⑱ 267.1	217.9	213.1	232.4	⑲ 261.1	⑳ 257.8	265.9	262.9	259.3	259.9	253.4
	昭46～昭47	㉑ 232.1	㉒ 276.5	㉓ 230.7	㉔ 208.2	㉕ 195.9	㉖ 218.0	㉗ 266.1	264.7	265.2	266.1	273.6	251.4
	昭48	㉘ 227.1	㉙ 263.0	㉚ 223.9	㉛ 204.2	㉜ 183.0	㉝ 175.8	㉞ 211.1	㉟ 277.1	278.7	274.7	271.6	258.2
	昭49	221.6	275.6	232.6	209.8	181.2	178.2	㊱ 165.8	212.4	271.2	258.5	262.6	246.5
	昭50	212.1	280.1	229.6	208.8	175.2	169.6	㊲ 170.1	165.5	203.3	253.7	255.0	253.3
	昭51	196.0	253.7	217.0	194.8	170.5	157.9	181.7	187.6	154.5	187.9	250.9	256.4
	昭52	186.8	248.6	205.3	197.6	166.5	157.3	162.5	177.8	173.3	148.4	181.0	251.9
	昭53 1～9月	173.3	252.6	198.0	188.2	168.2	155.6	152.7	159.7	170.2	159.9	133.4	175.6

- ⑧ ちなみに、5年前の昭和48年住宅統計調査によれば、㉞欄に相対する昭和48.1～9月の規模は、179.7㎡、その一年前の昭和47年の規模は184.9㎡であり、5年間の間に、約30㎡の上昇を示していることになる。また、㉞欄に相当する規模も142.3㎡で5年間に20㎡以上の増加を示している。したがって、この対角線上の数値が右下にいくほど落ち込むことの効果の大部分は、統計値の特性によると言ってもよい。
- ⑨ ㉞を頂点とする三角形内のグループは、建築時期と敷地取得時期の間に少なくとも一年の期間を経ているので、その大部分は中古住宅取得によるものであると考えられる。その敷地規模はかなり小さく、対角線上の㉞のグループと、そのひとつ下の㉟のグループの中間の水準を示している。
- ⑩ 中古住宅取得による持家の敷地親模は、㉞、㉟、㊱、㊲の各グループなどにも見るとおり、建築時期が古くなるほど大きくなる傾向を示すが、全体としてその水準が低く、その理由は、中古市場による購入者の資金調達力（自己資金の低さと借入金調達の難しさ）の低さ、中古市場の立地が新築市場より既存市街地内にあり地価が相対的に高いこと、規模の大きい持家は手放されにくく、仮りに手放される場

合でも分割して売却されることなどによると考えられる。

- ⑪ ㉞欄から、㉟欄を経て㊱欄を含むグループに至る縦の系列は、建築時期に関係なく、敷地の取得時期別に、敷地規模の水準を比較した形になっている。全体として、敷地取得時期が新しいほど規模が小さく、とくにこの傾向は、㉞欄の終戦前取得の規模が大きく㊱欄以降の最近のものが小さいこととあらわれている。このうち、㊱欄の縮小傾向の解釈については、若干の注意をしておく必要がある。
- ⑫ ㊱欄は、昭和53年時点における住宅統計調査の敷地取得時期別の敷地規模が最近のものほど非常に小さくなっているが、このことは、各年において取得されている敷地が、このように急速に零細化を示しているわけではないのである。別な言い方をすれば、昭和52年あるいは昭和53年に取得された敷地でも、まだ住宅が建てられず、空地のままになっているものに規模の大きいものが相当あると考えられることである。
- ⑬ ちなみに昭和48年住宅統計調査でもほぼ同様の傾向が観察され、

昭和43年取得 207.1㎡

- 〃 44 〃 207.6㎡
- 〃 45 〃 204.3㎡
- 〃 46 〃 197.9㎡
- 〃 47 〃 185.6㎡
- 〃 48年1～9月 170.5㎡

となって、新しいものの敷地規模がとくに小さくなっている。昭和48年住調による昭和48年1～9月取得の敷地規模は170.5㎡であるが、53年住調による同じ昭和48年取得の敷地規模は227.1㎡へと50㎡以上の上昇を示しているのである。

- ⑭ 住宅統計調査のような調査・集計方法で敷地規模の推移を観察する場合、以上のような①欄あるいは②欄のような統計値の特性についての配慮が不可欠である。
- ⑮ ①, ②, ④, あるいは, ⑤, ⑥, ⑧あるいは, ⑨, ⑩, ⑪など、敷地取得時期の古いものの中には、建て替え、増築等により建築時期が新らしくなったものが含まれており、その比率は、敷地取得時期が古くなるほど大きくなると考えられる。全体に同じ敷地取得時期の中では、建築時期が新らしいほど敷地規模が大きくなる傾向が認められ、敷地規模に余裕のある者の増改築が盛んであることをうかがわせている。また、このグループの場合も、⑤から⑦に至る対角線の下側では敷地規模が小さく、中古市場の特性がはっきりと現われている。

3. 一戸建・長屋建住宅の敷地規模の動向

……全国および京浜大都市圏の概要

ここでは、一戸建・長屋建住宅の敷地規模の大勢を把握するために、住宅統計調査各時点における既存住宅の敷地規模の比較をおこなってみる。この場合には、前項の分析方法による場合と異なり、敷地規模はそれほど縮小傾向を見せず、住宅の種類や地域により、横這いであったり、僅かながら、拡大傾向を示したりするのである。

表4は、全国の一戸建・長屋建住宅の敷地規模平均値の推移を、建て方別、所有関係別に比較したものである。全体としては、昭和48年の243㎡から昭和53年の254㎡へと5年間で11㎡の拡大を示しているが、一戸建小計や長

屋建小計では、それぞれ、5㎡の増加と2㎡の減少となっている。戸数の構成が変化し規模の大きい一戸建が増加しているために、総数としての伸びが大きくなっているのである。また、これを所有関係別にみると一戸建持家は302から306へと4㎡増加し、一戸建給与住宅も190から195へと5㎡増加しているのに対し、民営借家は109から111へとわずか2㎡の増加にとどまっている。

次に、表5により、全国の一戸建・長屋建持家に限り、その敷地の所有関係別に観察してみると、持家全体としては、昭和43年の290㎡から、5年毎に293㎡、299㎡と拡大傾向を示しているが、所有地上の持家だけでは、327、317、317と縮小～横這い傾向を見せ、借地のみが明瞭な拡大傾向を示している。この場合の持家全体の拡大は、借地上の持家の敷地拡大によるというより、平均

表5 全国の一戸建・長屋建持家の敷地規模の推移

	持家	同所有地	同借地	持家専用住宅のみ	同所有地	同借地
S 43	290	327	152	270	302	150
S 48	293	317	164	290	313	163
S 53	299	317	170	299	317	179

全国市部の一戸建・長屋建持家(専用住宅のみ)の敷地規模の推移

	持家(専用住宅のみ)	同所有地	同借地
S 38	232	277	135
S 43	238	269	143
S 48	253	275	154
S 53	259	276	166

表4 全国の一戸建・長屋建住宅の敷地規模の推移……所有関係別、建て方別

	総数	1戸建小計	持家	公借家	公借家	公借家	民借家	給与住宅	長屋建小計	持家	公借家	公借家	民借家	給与住宅	
S 48	243	275	302	119			109	190	76	88	77			64	103
S 53	254	280	306	119	115	111	195	74	89	81	87	60	102		

規模の大きい所有地上の持家の戸数増によってもたらされたものであると言える。

これを専用住宅だけに限定してみると、持家全体としては、270, 290, 299と拡大傾向を示し、所有地、借地別に見ても同様の拡大傾向を示しているが、所有地上の持家の戸数拡大が、持家全体の上昇を支えていることは、前記とほぼ同様である。

次に、全国市部について敷地規模の推移を見ると、昭和38年から四時点の数値が得られ、持家全体としては、232, 238, 253, 259と拡大傾向を示しているが、これを敷地所有関係別にみると、所有地の方はほぼ横這い傾向であるのに対し、借地の方が拡大傾向を示している。持家の主流を占める所有地の規模が拡大しないのに持家全体の規模が拡大しているのは、前記同様、所有地上の持家の戸数拡大が働いているためである。

次に、京浜大都市圏とその距離帯各圏域について、同

様の観察をおこなうと、表6にみるとおり、大都市圏全体としては、一戸建・長屋建住宅の敷地規模は203㎡から206㎡へと拡大傾向を示しているが、各距離帯別では、横這いしないし、縮小傾向を示している。とくに外側の30～40km圏あるいは40～50km圏における縮小傾向は顕著であり、それぞれ、6㎡、14㎡の縮小となっている。各圏域としては、縮小ないし、横這いでも、都市圏全体としては拡大していること理由は、住宅立地が郊外へと移動していることが主因であり、各地域の平均規模は縮小しながらも、郊外転出によって個人として、あるいは平均値としての敷地規模の拡大を達成しているといえる。なお、京浜大都市圏全体は、50km圏の外側にも広がっているほか、調査時点により、大都市圏域の変動があるので、外延部市町村の編入による拡大効果があることも忘れてはならない。

建て方別にみると、一戸建小計、長屋建小計ともに1

表6 京浜大都市圏の1戸建・長屋建住宅の敷地規模の推移……所有関係別、建て方別

	総数	1戸建小計	持家	公営借家		公社公団の値		民営借家	給与住宅	長屋建小計	持家	公営借家		公社公団の借		民営借家	給与住宅
(戸数千戸)																	
京浜大都市圏																	
昭48	4,184千戸	3,688	2,976	33		565		113	494	74	96	274		49			
昭53	4,780千戸	4,344	3,570	32		1 627		105	436	72	79	11 235		36			
(平均敷地規模㎡)																	
京浜大都市圏																	
昭48	203	221	248	132		95		170	74	99	73	64		92			
昭53	206	220	244	128		131		93	170	73	107	74 79		60			87
同0～10km圏																	
昭48	116	124	129	122		73		162	60	67	115	49		79			
昭53	117	123	129	74		59		73	156	61	76	63		44			91
同10～20km圏																	
昭48	153	166	181	132		84		166	70	100	74	59		90			
昭53	151	162	175	116		108		82	153	67	101	79		80			72
同20～30km圏																	
昭48	187	202	226	130		92		165	77	105	75	69		96			
昭53	185	196	217	129		127		92	159	76	122	75		76			83
同30～40km圏																	
昭48	224	245	283	139		101		169	79	124	70	71		87			
昭53	218	232	261	134		137		99	172	77	121	69		76			95
同40～50km圏																	
昭48	297	317	361	133		113		195	79	116	60	70		106			
昭53	283	297	332	137		149		108	211	83	132	76		44			114

m²の縮小を示し、全国平均に比して、京浜大都市圏における宅地入手事情の悪さを反映している。また、所有関係別の敷地規模の推移は、以上の観察からほぼ予想されたとおりであり、表6についてのこれ以上の解説は省略することにする。

4. 敷地規模別住戸数分布とその増減

……京浜大都市圏とその距離帯別の動向

一戸建・長屋建持家の敷地規模は、その取得方式の差によって大きな格差を示すので、平均値だけの動向を観察しただけでは、その不均一な敷地規模変動の内容をとらえることができない。表7は、住宅統計調査による敷地規模別の一戸建・長屋建持家の分布が、昭和48年から昭和53年にかけてどのように変化してきたかを、京浜大都市圏とその距離帯各圏域について算出したものであり、表8では同様にその増減数を算出している。

表7によれば、京浜大都市圏全体においては、50m²に満たないものが約10%を占め、100m²未満では、40%前後にも達して、零細な敷地の多さを示している。

距離帯別では、都心に近いほど零細敷地の比率が高くなり、0~10km圏では、50m²未満のものが昭和48年の22.5%から昭和53年の26.7%と急増している上、各距離帯において、この最小規模の敷地が増加しているのが注目される。これを100m²未満でみると、10km圏では、60

%以上に達し、10~20km圏でも50%を越している。各距離帯とも100m²未満の比率は、50~74m²の減少もあって、ほぼ安定した水準を示して大きな増減はないが、100m²以上については、各距離帯とも、相対的に小規模なところで増加傾向を示し、相対的に大規模なところで減少傾向を示している。

表8は、敷地規模別の増減数を、距離帯別に分解したものであり、どの圏域で、どういう規模の敷地が増加しまたは減少しているかを調べたものである。全体として非常に顕著な傾向を示しており、敷地規模増減の一面を理解することができる。

表8について注意を要するのは、この表における増減数は、増加と減少が相殺し合ったネットの増減数であり、この増加数がそのまま新規敷地の取得に一致するわけではないことである。また、昭和48年と53年を比較する場合は、外周部の40km圏、50km圏などでは、大都市圏の市町村の離脱、編入の影響が無視できないということも注意する必要がある。48年から53年にかけては千葉県市原市の編入がとくに大きな影響を与えているはずである。

さて、表8の内容であるが、おおむね次のような事項を読みとることができるであろう。

- ① 敷地規模別の増減では、49m²未満と、100m²~199m²とに二つの山があり、これに次いで200m²台、300m²台の増加が続いている。
- ② 50~74m²に限り、急激な減少傾向を示しており、

表7 京浜大都市圏における戸建・長屋建持家の敷地規模別分布の推移……距離帯別

	京浜大都市圏		0~10km		10~20km		20~30km		30~40km		40~50km		
	昭48	昭53	昭48	昭53	昭48	昭53	昭48	昭53	昭48	昭53	昭48	昭53	
戸数計(千戸)	4184.4	4779.7	479.0	459.8	1092.5	1144.3	823.2	945.6	843.1	1019.5	585.0	712.0	
敷地規模別百分比	> 49m ²	9.2	10.9	22.5	26.7	11.8	15.4	6.9	8.4	5.7	7.1	4.4	5.1
	50~ 74m ²	17.2	12.9	24.7	19.4	21.3	17.6	17.2	13.7	14.6	9.9	10.2	7.6
	75~ 99m ²	16.4	15.4	17.7	17.1	19.0	18.9	18.6	17.8	15.7	14.5	11.7	10.7
	100~ 149m ²	15.5	17.5	14.7	15.2	16.7	17.6	17.1	20.0	16.2	19.5	13.6	15.9
	150~ 199m ²	14.3	15.4	8.9	9.0	12.4	12.0	15.0	16.2	16.3	18.4	18.1	19.7
	200~ 299m ²	11.7	12.0	5.8	6.1	9.3	8.7	12.2	11.4	13.9	14.6	14.9	15.9
	300~ 499m ²	8.7	8.7	4.1	4.2	6.2	6.0	7.9	7.3	9.5	8.6	13.1	12.3
	500~ 699m ²	2.7	2.7	0.9	0.9	1.6	1.6	2.1	2.0	2.9	2.6	4.6	4.5
	700~ 999m ²	2.5	2.4	0.5	0.4	1.0	1.1	1.7	1.6	3.1	2.5	5.2	4.6
	1000~1499m ²	1.2	1.2	0.2	0.1	0.5	0.5	0.8	0.8	1.3	1.3	2.7	2.2
1500m ² ~	0.7	0.8	0.1	0.1	0.3	0.3	0.5	0.6	0.8	0.5	1.6	1.4	

表 8 京浜大都市圏における1戸建・長屋建持家の敷地規模別戸数とその増減数……距離帯別

敷地規模	戸数(千戸)		戸数増 (千戸) 昭48~ 昭53	戸数増距離帯別内訳 昭和48年~昭和53年					
	昭和48年	昭和53年		0~10km	10~20km	20~30km	30~40km	40~50km	50km~
総数	4184.4	4779.7	598.3	-19.2	51.8	122.4	176.4	127.0	139.9
~ 49㎡	383.0	519.6	<u>136.6</u>	14.9	<u>47.4</u>	<u>22.5</u>	<u>23.9</u>	10.2	17.7
50~ 74㎡	718.1	618.0	-100.1	-28.5	-30.7	-11.9	-22.0	-5.7	-29.0
75~ 99㎡	684.1	734.3	50.2	-6.4	9.3	15.4	16.0	8.0	7.9
100~ 149㎡	648.3	834.9	<u>186.6</u>	-0.2	19.0	<u>48.5</u>	<u>62.0</u>	<u>34.1</u>	<u>23.2</u>
150~ 199㎡	599.2	736.0	<u>136.8</u>	-1.3	1.8	<u>30.1</u>	<u>50.0</u>	<u>34.3</u>	<u>21.9</u>
200~ 299㎡	489.9	574.7	<u>84.8</u>	0.4	-2.2	7.7	<u>31.6</u>	<u>26.3</u>	21.0
300~ 499㎡	362.2	414.5	<u>52.3</u>	-0.3	1.0	3.9	7.6	11.0	<u>28.5</u>
500~ 699㎡	113.5	127.0	13.5	-0.2	-5.6	1.6	2.2	4.8	10.7
700~ 999㎡	103.8	115.6	11.8	-0.5	0.8	1.5	0.1	2.4	7.5
1000~1499㎡	48.7	57.0	8.1	-0.2	0.4	1.1	1.9	0.3	4.6
1500㎡~	30.3	36.6	6.3	0.0	0.2	0.9	1.4	0.3	3.5

これは、各距離帯に共通しているのがとくに顕著である。その減少の理由は必ずしも明白でないが、商業併用住宅の滅失、店舗化、一時現在者のみの住宅への転化、長屋建の滅失などが絡んでいるようである。

- ③ 49㎡未満の増加は、各距離帯に共通しているが、とくに10~20km圏の増加が顕著であり、この地域でのミニ開発建売住宅の急増と結びつけて考えることができる。
- ④ 100㎡~149㎡の増加は、10~20km圏以遠で見られ、とくに20kmを越えるとその増加数も顕著になる。また150~199㎡の敷地は、20km以内ではほとんど増加できず、20kmを越え、とくに30km以遠でその増加数が顕著である。150~199㎡という敷地規模は、決して大きなものではないが、相当遠隔化しないと増加しないということである。
- ⑤ 200㎡を越える敷地は、30~40km、40~50km圏で増加を見せているが、その絶対数はかなり小さくなり、300㎡を越える敷地の増加数は更に小さくなる。
- ⑥ 既に注意点として触れたとおり、外周部での大規模宅地の増加は、新規編入市町村の影響を強く受けるので、大規模敷地の実質増は表8に示すより更に小さいと考えられる。外周部においてさえ、大規模敷地の増加は非常に難しくなってきたと考えられる。

5. 京浜大都市圏における距離帯一戸建・長屋建持家の敷地取得時期別、建築時期別分析

昭和48年および53年の住宅統計調査については、大都市圏およびその距離帯別の「敷地取得時期別・建築時期別の1戸建・長屋建持家の戸数と敷地面積」が、その未刊行分の中にやや簡略化された形で集計されている。原資料は、表9、表10に示すとおりであり、同様に距離帯別の資料を得ることができる。これらの資料に対して、既に「2. 分析方法の骨子」で説明した分析方法を適用することができるが、本項での課題である。

京浜大都市圏および、その距離帯別の資料は、既に考察した全国計と異なり、昭和48年住調については、昭和43年以前がまとめられており、最近5年間のみが、表9~表10に見るとおりの形でクロス集計されている。また、京浜大都市圏の住戸数は、全国計より少なく、とくに距離帯別の集計では更に住戸数が少なくなるので、表中の各欄の数値が不安定になり易いという難点もある。しかし、これら二点の欠点は、既に説明した分析方法を適用する上で決定的な障害となるものではない。全国計における傾向を参考とし、若干の達観を加えることにより、これらの障害は克服できると考えられる。

表11は、京浜大都市圏距離帯計の1戸建・長屋建持家の平均敷地規模を、表9と表10から算出したものであ

表9-1 京浜大都市圏の1戸建・長屋建持家の敷地取得時期別・建築時期別住戸数(距離帯計)昭和48年住調単位1,000戸

(単位千戸)

48年住宅統計調査(未刊行分)	住宅の建築の時期							
	総数	昭43年以前	昭44年	昭45年	昭46年	昭47年	昭48年1~9月	
敷地取得時期	総数	2784.0	1971.2	164.5	175.0	170.8	184.9	116.7
	昭43年以前	2205.5	1853.9	91.7	80.9	71.7	63.5	43.5
	昭44年	125.5	23.1	60.7	20.0	10.2	7.7	3.7
	昭45年	121.8	21.6	5.5	62.5	18.7	8.9	4.6
	昭46年	118.2	24.4	2.4	6.7	60.8	17.1	6.8
	昭47年	135.8	26.4	2.5	2.9	7.6	82.2	14.1
	昭48年(1~9月)	74.4	20.0	1.6	1.9	1.7	5.3	43.9

表10-1 京浜大都市圏の1戸建・長屋建持家の敷地取得時期別・建築時期別敷地面積(距離帯計)昭和48年住調単位1,000m²

(単位千m²)

48年住宅統計調査(未刊行分)	住宅の建築の時期							
	総数	昭43年以前	昭44年	昭45年	昭46年	昭47年	昭48年1~9月	
敷地取得時期	総数	641998.8	476045.9	33978.9	36880.0	35683.3	35971.1	23342.4
	昭43年以前	555153.4	459195.2	23672.8	22470.5	19590.7	17826.8	12360.0
	昭44年	19989.8	3203.2	8379.7	3906.0	1900.0	1451.5	648.6
	昭45年	19152.7	3094.6	6294.0	9113.2	3786.8	1670.8	857.9
	昭46年	18282.8	3559.3	300.6	757.4	9133.0	3211.2	1320.1
	昭47年	19117.1	3706.0	290.5	353.0	1017.6	11498.8	2599.5
	昭48年(1~9月)	9622.2	2809.6	189.4	243.9	224.9	612.7	5540.5

表9-2 京浜大都市圏の1戸建・長屋建持家の敷地取得時期別・建築時期別住戸数(距離帯計)昭和53年住調単位1,000戸

(単位千戸)

53年住宅統計調査(未刊行分)	住宅の建築の時期							
	総数	昭48年以前	昭49年	昭50年	昭51年	昭52年	昭53年1~9月	
敷地取得時期	総数	3264.5	2495.1	167.4	159.1	174.1	166.0	101.7
	昭48年以前	2619.8	2324.8	90.3	66.3	58.7	46.4	32.5
	昭49年	117.1	35.7	58.3	11.8	5.6	3.4	2.3
	昭50年	128.6	32.2	8.6	64.9	15.1	5.0	2.8
	昭51年	148.1	34.7	4.0	10.7	81.2	14.1	3.5
	昭52年	153.8	37.6	3.3	3.0	10.6	88.0	11.2
	昭53年(1~9月)	94.5	28.0	2.9	2.3	2.8	9.2	49.4

表10-2 京浜大都市圏の1戸建・長屋建持家の敷地取得時期別・建築時期別敷地面積(距離帯計)昭和53年住調単位1,000m²

(単位千m²)

53年住宅統計調査(未刊行分)	住宅の建築の時期							
	総数	昭48年以前	昭49年	昭50年	昭51年	昭52年	昭53年1~9月	
敷地取得時期	総数	732142.9	589125.1	34305.6	30792.2	30956.6	28257.3	18455.4
	昭48年以前	638761.7	564835.4	22690.6	16962.4	14310.8	11560.5	8214.8
	昭49年	18367.4	5122.4	8950.4	2228.5	1044.7	616.2	402.9
	昭50年	19534.3	4663.8	1262.7	9476.8	2702.6	897.4	527.4
	昭51年	21088.2	4719.6	603.7	1351.6	11272.2	2468.9	669.8
	昭52年	21104.9	5090.8	425.7	415.9	1291.2	11724.2	2149.4
	昭53年(1~9月)	12357.0	3897.5	344.2	324.8	324.1	985.9	6477.3

り、若干の数字の乱れはあるが、既に全国計について観察された現象が、ほぼ同様の形で観察されよう。表11の解説は、既に説明した表3とほぼ同じになるので、ここではその詳説は省略し、各数値の水準は異なるが、表3の観察結果と矛盾するところは無いことだけを指摘しておくことにする。

次に、距離帯別の分析をおこなうにあたり、各欄の数値が不安定になることを克服するために、便宜的な方法として、表12に示すような統計欄の統合をおこなうものとし、A~Lまでのグループごとに住戸数と敷地面積合計を求め、さらに各グループの平均敷地規模を算出する。なお、ここで、Aは総数、B、Cは建築時期別小計、D、Eは敷地取得時期別小計であり、G、Hは敷地取得先行型、I、Jは建売分譲住宅購入型、K、Lは中古住宅取得型と、おおまかに分類できるが、このことは既に全国計について説明したのと同様である。この方針によ

り集計した、グループ別の住戸数と敷地面積合計が表13と表14であり、両表から各グループの平均敷地面積を算出したものが表15である。

これらの表から読みとれる事象を、摘要表を作りつつ整理すれば、以下のとおりである。

a) 一戸建・長屋建持家の動向とその新設・減失・純増関係

京浜大都市圏における一戸建・長屋建持家の動向は、摘要表a-1に示すとおりであり、昭和48年から53年にかけて、距離帯計で48万戸の増加(純増)である。距離帯別では30~40km圏が18万弱で最大であり、0~10km圏ではマイナス1万2千戸程度となっている。これを摘要表a-2の最近5年間(厳密には4年9ヶ月)の建築時期の住戸数と比較してみると、各距離帯における、新設・減失・純増の動向を観察することができる。厳密な比

表11-1 京浜大都市圏の1戸建・長屋建持家の敷地取得時期別・建築時期別平均敷地規模（距離帯計）昭和48年住調単位 m^2

		住宅の建築の時期						
48年住宅統計調査（未刊行分）		総数	昭43年前	昭44年	昭45年	昭46年	昭47年	昭48年1~9月
敷地取得時期	敷総数	230.6	241.5	206.6	210.7	208.9	194.5	200.0
	昭43年以前	251.7	247.7	258.2	277.8	273.2	280.7	284.1
	昭44年	159.3	138.7	146.3	195.3	186.3	188.5	175.3
	昭45年	157.2	143.3	114.4	145.8	202.5	187.7	186.5
	昭46年	154.5	145.9	125.3	113.0	150.2	187.8	194.1
	昭47年	140.8	140.4	116.2	121.7	133.9	135.6	184.4
	昭48年(1~9月)	129.3	140.5	118.4	128.4	132.3	115.6	126.2

表11-2 京浜大都市圏の1戸建・長屋建持家の取得敷地時期別・建築時期別平均敷地規模（距離帯計）昭和53年住調単位 m^2

		住宅の建築の時期						
53年住宅統計調査（未刊行分）		総数	昭48年前	昭49年	昭50年	昭51年	昭52年	昭53年1~9月
敷地取得時期	敷総数	224.3	236.1	204.9	193.5	177.8	170.2	181.5
	昭48年以前	243.8	243.0	251.3	255.8	243.8	249.1	252.8
	昭49年	156.9	143.5	153.5	188.9	186.6	181.2	175.2
	昭50年	151.9	144.8	146.8	146.0	179.0	179.5	188.4
	昭51年	142.4	136.0	150.9	126.3	138.8	175.1	191.4
	昭52年	137.2	135.4	129.0	138.6	121.8	133.2	191.9
	昭53年(1~9月)	130.8	139.2	118.7	141.2	115.8	107.2	131.1

較を断念し、その概要を整理すると、表16のとおりになる。

表16によれば、新設率（昭和53年住調において最近5年間に建築されたもの／昭和48年住調戸数）がもっとも高いのは、30~40km圏で約4割に達し、これに次いで40~50km圏、20~30km圏、10~20km圏と続いている。最低の0~10km圏では新設率が約1割であるが、この圏域では、減失（等）率が14.5%と上回っているため、純増はマイナスとなっているわけである。減失（等）は、単純な減失のほか、空き家化、貸し家化などの純減分も含んでいるので、厳密な減失ではない。この減失等を昭和48年住調戸数で除して100倍したものが、減失等率である。この比率は、0~10km圏、10~20km圏で高く、周辺に行くに従って低下する傾向を示し、最低は30~40km圏の9%となっている。結果として純増率は、30~40km圏の30.6%が最高となり、40~50km圏の26.5%、20~30km圏

表12 京浜大都市圏の1戸建・長屋建持家の敷地取得時期別・建築時期別分類概念図

年住宅統計調査（未刊行分）		住宅の建築の時期						
		総数	昭以前	昭年	昭年	昭年	昭年	昭年1~9月
敷地取得時期	敷総数	A	B			C		
	昭年以前	D	F			G		
	昭年							
	昭年					H		
	昭年	E	L			I		
	昭年				K	J		
	昭年(1~9月)							

- A : 1戸建・長屋建持家総数 : B + C : D + E
- B : 建築時期（住調実施5年前以前） : F + L
- C : 建築時期（最近5年間：4年前~住調実施年） : G + I + J + K + L
- D : 敷地取得時期（住調実施5年前以前） : F + G
- E : 敷地取得時期（最近5年間） : H + I + J + K + L
- F : 建築時期（住調実施5年前以前）敷地取得（住調実施5年前以前）
- G : 建築時期（最近5年間）敷地取得（住調実施5年前以前）
- H : 建築時期、敷地取得時期ともに最近5年間（建築年 > 敷地取得年）
- I : 建築時期、敷地取得時期ともに最近5年間（建築年 = 敷地取得年）
- J : 建築時期、敷地取得時期ともに最近5年間（建築年 = 敷地取得年 - 1）
- K : 建築時期、敷地取得時期ともに最近5年間（建築年 < 敷地取得年 - 1）
- L : 建築時期（住調実施5年前以前）敷地取得（最近5年間）
- M : 建築時期、敷地取得時期ともに最近5年間 : H + I + J + K

敷地先行取得型中心

建売分譲住宅購入

中古住宅購入

の20.5%が続いている。10~20km圏では、純増等が9.6%であり、新設も盛んであるが減失等も多いため、戸数の増加が困難になっている。

摘要表 a-1 において、距離帯計の敷地規模動向は5年間で231から224までのマイナス7 m^2 であるが、これを摘要表 a-2 の最近5年間建築分についてみると、204から186へのマイナス18 m^2 となっている。新しいものの規模流れ巾がとくに大きいと言える。距離帯別では摘要表 a-1, a-2 ともに、外周部での縮小傾向が大きくなっている。摘要表 a-1 によれば、新設率の高い、20~50km圏における敷地規模縮小巾が大きく、とく

表 13 昭和48年、敷地取得時期と建築時期による統合表(注)……京浜大都市圏距離帯別の1戸建・長屋建持家の住戸数と敷地面積

(注)	距離帯計 総数		0～10km		10～20km		20～30km		30～40km		40～50km	
	戸数 千戸	敷地面積 (千㎡)	戸数 千戸	敷地面積 (千㎡)	戸数 千戸	敷地面積 (千㎡)	戸数 千戸	敷地面積 (千㎡)	戸数 千戸	敷地面積 (千㎡)	戸数 千戸	敷地面積 (千㎡)
A	2,784.0	641,998.8	375.7	47,248.6	790.2	141,074.7	590.6	132,265.8	585.1	163,409.2	442.5	158,000.4
B	1,971.2	476,045.9	322.2	41,151.5	584.4	109,351.0	389.3	94,704.2	372.9	114,043.9	302.6	116,795.4
C	811.9	165,855.7	53.2	6,071.8	205.8	31,723.7	201.3	37,561.6	212.2	49,365.3	139.7	41,205.0
D	2,205.5	555,153.4	338.5	43,639.4	629.0	120,676.0	440.8	111,599.1	440.1	138,862.4	357.0	140,376.6
E	575.7	86,164.6	36.6	3,540.6	160.0	20,168.3	149.3	20,517.1	144.6	24,384.5	85.3	17,554.0
F	1,853.9	459,195.2	302.6	39,155.0	541.4	103,928.7	364.8	91,156.8	353.6	110,574.2	291.5	114,380.3
G	351.3	95,920.8	35.9	4,472.5	87.6	16,747.1	76.0	20,442.3	86.5	28,288.2	65.5	25,996.3
H	111.8	21,352.7	3.6	409.0	26.1	4,472.2	24.6	4,492.1	33.9	6,751.7	23.7	5,227.7
I	310.1	43,816.2	12.3	1,056.0	81.6	9,385.9	87.9	11,243.5	82.4	13,096.1	46.0	9,034.5
J	25.1	3,016.7	0.8	67.8	6.5	669.9	8.4	905.2	6.4	767.5	3.1	606.0
K	13.0	1,602.3	0.9	58.0	3.6	379.0	4.2	444.8	3.0	396.5	1.5	324.0
L	115.5	16,372.7	19.2	1,947.9	42.3	5,260.2	24.1	3,431.4	19.1	3,372.7	11.0	2,360.4

注) A～Lの統合グループについては表12参照

表 14 昭和53年、敷地取得時期と建築時期による統合表(注)……京浜大都市圏距離帯別の1戸建長屋建持家の住戸数と敷地面積

(注)	距離帯計 総数		0～10km		10～20km		20～30km		30～40km		40～50km	
	戸数	敷地面積	戸数	敷地面積	戸数	敷地面積	戸数	敷地面積	戸数	敷地面積	戸数	敷地面積
A	3,264.5	732,142.9	363.8	46,039.4	865.8	150,077.2	711.3	153,486.4	764.0	197,803.6	559.7	184,736.3
B	2,495.1	539,125.1	323.4	41,330.5	687.6	125,062.6	533.6	122,160.1	543.9	153,843.1	406.5	146,728.7
C	768.3	142,767.1	40.4	4,700.1	177.6	24,904.3	177.5	31,294.3	219.9	43,897.9	153.0	37,970.7
D	2,619.8	638,761.7	330.5	42,872.1	703.8	131,532.2	555.7	131,966.2	582.0	168,588.9	447.8	163,802.3
E	642.1	92,451.8	36.6	3,080.9	161.1	18,196.2	155.0	21,408.1	181.5	28,958.9	111.7	20,807.7
F	2,324.8	564,835.4	306.9	39,674.8	635.9	118,879.9	491.2	116,538.6	504.5	147,339.7	386.3	142,402.3
G	294.2	73,739.1	23.6	3,192.8	67.5	12,555.8	64.5	15,398.6	77.4	21,225.0	61.2	21,366.8
H	74.8	13,707.8	2.4	291.4	13.4	2,002.5	15.7	2,765.1	23.2	4,459.4	20.0	4,188.9
I	341.8	47,900.9	12.3	1,056.2	83.8	9,153.8	83.8	11,480.0	100.4	15,444.0	61.7	10,766.9
J	29.9	3,905.5	1.1	86.5	5.6	483.2	8.7	997.2	13.2	1,884.7	6.0	1,016.4
K	27.5	3,424	1.7	56.3	7.4	688.5	5.1	641.0	5.9	868.4	4.0	607.9
L	168.2	23,494.1	19.2	1,588.9	50.9	5,862.0	42.1	5,523.5	39.0	6,294.5	19.9	4,225.4

注) A～Lの統合グループについては表12参照

表 15 敷地取得時期と建築時期による統合表(注)……京浜大都市圏距離帯別の1戸建・長屋建持家の住戸数と敷地面積

	昭和48年						昭和53年					
	計	0～10km	10～20km	20～30km	30～40km	40～50km	計	0～10km	10～20km	20～30km	30～40km	40～50km
A(注)	231	126	179	224	279	357	224	127	173	216	259	330
B	242	128	187	243	306	386	236	128	182	229	283	361
C	204	114	154	186	233	295	186	116	140	176	200	248
D	252	129	192	253	316	393	244	130	187	237	290	366
E	150	97	126	139	169	206	144	84	113	138	160	186
F	248	129	192	250	313	392	243	129	187	237	292	369
G	273	125	191	269	327	397	251	135	186	239	274	349
H	191	114	171	183	199	221	183	121	149	176	192	209
I	141	86	115	128	159	196	140	86	109	137	154	175
J	120	85	103	108	120	195	131	79	86	115	143	169
K	123	64	105	106	132	216	125	33	93	126	147	152
L	142	101	124	142	177	215	140	83	115	131	161	212

注) A～Lの統合グループについては表12参照

表 16 京浜大都市圏における1戸建・長屋建持家の新設、減失、純増の関係

	① 新設(5年分) 千戸	② 減失等 千戸	③ 純増 千戸	④ 新設率 %	⑤ 減失(等)率 %	⑥ 純増率 %
距離帯計	808.7	328.2	480.5	29.0	11.8	17.3
0～10km	42.5	54.4	-11.9	11.3	14.5	-3.2
10～20km	186.9	111.3	75.6	23.7	14.1	9.6
20～30km	186.8	66.0	120.9	31.6	11.2	20.5
30～40km	231.5	52.6	178.9	39.6	9.0	30.6
40～50km	161.1	43.9	117.2	36.4	9.9	26.5

①：摘要表 a-2 より5年分に修正して算出，②：①と③より算出，③ a-1 表より抜粋，

④，⑤，⑥：①，②，③を昭和48年住調戸数で除し100倍する。

に30kmより外では20㎡以上の縮小となっている。また新設分については、とくに40～50km圏の縮小巾が大きく、47㎡減となって、5年前の295㎡から、248㎡まで落ち込んでいる。

次に摘要表 a-3 による最近5年間に取得した敷地の動向であるが、既に説明したとおり、住宅統計調査はあくまで住宅が調査対象なので、住宅が建たないかぎり、

購入された敷地が調査されないということに気をつける必要がある。このグループの敷地規模がとくに小さいのは、必ずしも購入された敷地全体の実態を表わすものでなく、また、住戸数も、敷地購入数より小さくなっている。ここでは同条件で集計された、昭和48年と53年の数値の動向のみを比較することにする。敷地の取得は、昭和48年(の直前5年間)から昭和53年(の直前5年間)

摘要表 a-1 1戸建・長屋建持家の住戸数と敷地規模等

		距離帯計	0～10km	10～20km	20～30km	30～40km	40～50km
Aの住戸数とその増減 (千戸)	昭和48年	2,784.0	375.7	790.2	590.6	585.1	442.5
	53年	3,264.5	363.8	865.8	711.3	764.0	559.7
	48～53	480.5	— 11.9	75.6	120.7	178.9	117.2
Aの平均敷地規模とその増減 (㎡)	48年	231	126	179	224	279	357
	53年	224	127	173	216	259	330
	48～53	— 7	1	— 6	— 8	— 20	— 27

A：1戸建・長屋建持家総数

摘要表 a-2 Cグループの住戸数、敷地規模等

		距離帯計	0～10km	10～20km	20～30km	30～40km	40～50km
Cの住戸数とその増減 (千戸)	昭和48年	811.9	53.2	205.8	201.3	212.2	139.9
	53年	768.3	40.4	177.6	177.5	219.9	153.0
	48～53	— 43.6	— 12.8	— 28.2	— 23.8	7.7	13.1
Aの住戸数に対するCの住戸数の百分比(%)	48年	29.2	14.2	26.0	34.1	36.3	31.6
	53年	23.5	11.1	20.5	25.0	28.8	27.3
Cの平均敷地規模とその増減 (㎡)	48年	204	114	154	186	233	295
	53年	186	116	140	176	200	248
	48～53	— 18	2	— 14	— 10	— 33	— 47

A：1戸建，長屋建持家総数

C：建築時期（最近5年間）

摘要表 a-3 Eグループの住戸数、敷地規模等

		距離帯計	0～10km	10～20km	20～30km	30～40km	40～50km
Eの住戸数とその増減 (千戸)	昭和48年	575.7	36.6	160.0	149.3	144.6	85.3
	53年	642.1	36.6	161.1	155.0	181.5	111.7
	48～53	66.4	0.0	1.1	5.7	36.9	26.4
Aの住戸数に対するEの住戸数の百分比(%)	48年	20.7	9.7	20.2	25.3	24.7	19.3
	53年	19.7	10.1	18.6	21.8	23.8	20.0
Eの平均敷地規模とその増減 (㎡)	48年	150	97	126	139	169	206
	53年	144	84	113	138	160	186
	48～53	— 6	— 13	— 13	— 1	— 9	— 20

A：1戸建，長屋建持家総数

E：敷地取得時期（最近5年間）

にかけて増加傾向にあり、距離帯計で昭和48年の57万余から64万余への6万6千件増となっている。しかし、この背後には建売分譲や中古住宅取得の相対的増加が進んでいるので、敷地購入がそのまま住調にとらえられ易くなっているという効果を見落してはいけない。次に、距離帯別の動向では、30～40km圏での敷地取得の増加が目立っており、0～20km圏ではほとんど増加せず、また20～30kmでもその増加数が僅小になっている。

購入された敷地の規模は、全体としては6㎡の減であるが、距離帯別では20～30km圏を除き、その縮小巾ははるかに大きくなっている。全体として購入敷地の立地が外周へと移動していることが、全体としての縮小を小巾にとどめていると考えられる。購入敷地の規模が縮小しているのは、都心部と外周部に分かれ、中間の20～30km圏で縮小しないのは、この地区での建売分譲、中古住宅の敷地が拡大傾向を示していることによる。

b) 敷地取得先行型の動向

敷地取得先行型は、表12のF～Lの各グループの中では、F、G、Hの各グループの中に含まれていると考えられる。この中でFグループは、分譲住宅購入、中古住宅購入も一緒に含んでいるので、この場合の分析対象にはならず、ここでは、建築時期が住調実施の5年前以内で、敷地購入が住調実施の5年前以前のGグループと、敷地購入が住調実施の5年前以内で、建築時期が敷地購入に遅れているHグループの二つについて考察することにする。

まず、Gグループで気をつける必要があるのは、この中には敷地取得が非常に古く、最近の5年間の新築は建て替えであるものが相当数入り込んでいると考えられることである。おそらく、この中では敷地を新規に取得して新築しているものより、建て替えしている方がかなり多いのではないかと考えられ、この中から、新規に宅地を取得した敷地取得先行型を抽出する直接的な手段はないのである。

次にHグループは、敷地取得時期が新しいことから、その大部分が建て替えではなく、仮りに建て替えとなっても、新規建設を目的とした中古住宅取得によるものであると考えられ、これを本来的な敷地取得先行型であるとしてよいであろう。このHグループの難点は、表12の図示にも見るとおり、三角形のグルーピングであり、統計概念として変則的なものとなっていることである。本来このグループに入れるべきものとGグループとの境界の切り方が統計資料の都合だけによって決まっていると言わざるをえないのである。

さて、摘要表b-1とb-2にみるとおり、この両グループは、同一範疇に属しながら、際立った対照を示している。先づ住戸数では、昭和48年から昭和53年にか

て、G、Hいずれのグループも減小傾向を見せ、実数では、Gグループが35.1万戸から29.4万戸へ5.7万戸減(16%減)、Hグループが11.2万から7.5万戸へ3.7万戸減(33%減)となり、比率(最近5年間に建築されたものに対する比率：Cグループに対する百分比)では、Gグループが43.3%から38.3%へ5ポイント減、Hグループが13.8%から9.7%へ4ポイントの減となっている。敷地取得先行型の後退が顕著であり、とくにその中で建て替えを除いたもの後退傾向の強さを表わしている。

次にこれを距離帯別に観察すると、両グループの差は歴然とし、Gグループは都心に近い0～10km圏あるいは10～20km圏に多く、Hグループは、外周部で多くなっている。最近5年間に建築されたもの(Cグループ)に対する比率でみると、Gグループは、0～10km圏で67.5%(昭和48年)の高さに達しているが、これにHグループの6.8%を加えると、74.3%が敷地取得先行型であるということになる。0～10km圏におけるGグループの大部分は建て替えであろうと考えられる。

Gグループの(Cグループに対する)比率は、昭和48年の場合、20～30km圏で最低となり、30km以遠では増加に転じているが、その理由は、外周へ出るほど、Gグループの中での建て替えの比率が低下していくことによると思われる。つまり、建て替えを除く敷地取得先行型の比率は、Hグループの距離帯別分布を見てもわかるとおり、外周へ出るほど高くなるはずであり、その効果が、建て替えが外周へ出ると減少する効果に打ち勝って、Gの比率全体としては、V字型の傾向を示したものと考えられる。このGグループの比率のV字型の谷は、昭和53年では、30～40km圏へ移動しているが、これも建て替えを除く敷地取得先行型の後退が強まったことによると考えられる。

次に、これらの平均敷地規模の動向を観察すると、Gグループは敷地取得時が古いだけに、Hグループより大規模になっているが、その格差は距離帯の外へ行くほど大きくなっている。0～10km圏ではその差は1割前後であるが、40～50km圏では、2倍に近い差となっている。しかし、Gグループは、全体としては縮小傾向を示し、とくに外周部での縮小率が高く、内部に近づくほど、その縮小巾が減小し、0～10km圏に限っては、逆に増加に転じているのが注目される。この例外的な敷地規模拡大は、Gグループ内における建て替え比率の増大(建て替えの方が新規敷地取得より規模が大きいと考えられる)によると考えられるが、同時に、Hグループの0～10km圏の敷地規模も拡大しているのも、この地区に限っては、敷地購入者の高所得化、居住水準向上意欲などから、敷地規模が拡大する傾向が出はじめていると考えられる。Hグループを見るとわかるとおり、最近5年間に敷地を取得したものの敷地規模は、Gグループに比して、距離

摘要表 b-1 敷地取得先行型（建てかえを含む）Gグループの住戸数，敷地規模等

		距離帯計					
		0～10km	10～20km	20～30km	30～40km	40～50km	
Gの住戸数とその増減 (千戸)	昭和48年	351.3	35.9	87.6	76.0	86.5	65.5
	53年	294.2	23.6	67.5	64.5	77.4	61.2
	48～53	- 57.1	- 12.3	- 20.1	- 11.5	- 9.1	- 4.3
Cの住戸数に対するGの住戸数の百分比 (%)	48年	43.3	67.5	42.6	37.8	40.8	46.8
	53年	38.3	58.4	38.0	36.3	35.2	40.0
Gの平均敷地規模とその増減 (㎡)	48年	273	125	191	267	327	397
	53年	251	135	186	239	274	349
	48～53	- 22	10	- 5	- 20	- 53	- 48

C：最近5年間に建築された1戸建，長屋建持家

G：建築時期（最近5年間），敷地取得（住調実施5年前以前）

摘要表 b-2 敷地取得先行型Hグループの住戸数，敷地規模等

		距離帯計					
		0～10km	10～20km	20～30km	30～40km	40～50km	
Hの住戸数とその増減 (千戸)	昭和48年	111.8	3.6	26.1	24.6	33.9	23.7
	53年	74.8	2.4	13.4	15.7	23.2	20.0
	48～53	- 37.0	- 1.2	- 12.7	- 8.9	- 10.7	- 3.7
Cの住戸数に対するHの住戸数の百分比 (%)	48年	13.8	6.8	12.7	12.2	16.0	16.9
	53年	9.7	5.9	7.5	8.8	10.6	13.1
年年Hの平均敷地規模 (㎡)	48年	191	114	171	183	199	221
	53年	183	121	149	176	192	209
	48～53	- 8	7	- 22	- 7	- 7	- 11

C：最近5年間に建築された1戸建，長屋建持家

H：建築時期，敷地取得時期ともに最近5年間（建築年>敷地取得年）

帯の格差が少なく，その格差は，昭和48年から53年にかけて，更に縮小傾向を示している。このことは，敷地をはるか前に取得したGグループの距離帯格差が大きいことと対比しても，長期的に取得敷地規模の距離帯格差が縮小しているを表わしていると言えそうである。

こういった敷地規模縮小傾向の背後には，大都市圏の地価の高騰と，その高地価帯の拡大が強く作用していると考えられ，これが敷地取得先行型持家取得の成立を困難にし，またそのメリットを減少させていると言いうことができるであろう。

なお，Hグループの敷地規模の縮小が，10～20km圏に

おいて特に大きくなっているが，その住戸数の半減と対照してみると，0～10km圏では不可能に近い，敷地先行取得型が，10～20km圏においても，非常に困難になっていることを表わしているのではないかと考えられる。

c) 建売分譲住宅購入型の動向

建売分譲住宅購入型の持家取得は，IグループとJグループの中に入っていると考えられ，それぞれ摘要表c-1，c-2に示すような動向となっている。

建売分譲住宅購入型は，住宅の土地費用と建築費用が同時発生することなどから，敷地規模は，敷地取得先行

摘要表 c-1 建売分譲住宅購入型 I グループの住戸数、敷地規模等

		距離帯計	0～10km	10～20km	20～30km	30～40km	40～50km
I の住戸数とその増減 (千戸)	昭和48年	310.1	12.3	81.6	87.9	82.4	46.0
	53年	341.8	12.3	83.8	83.8	100.4	61.7
	48～53	31.7	0	2.2	— 4.1	18.0	15.7
C の住戸数に対する I の住戸数の百分比 (%)	48年	38.2	23.1	39.7	43.7	38.8	32.9
	53年	44.5	30.4	47.2	47.2	45.7	40.3
I の平均敷地規模とその増減 (㎡)	48年	141	86	115	128	159	196
	53年	140	86	109	137	154	175
	48～53	— 1	0	— 6	9	— 5	— 21

C：最近5年間に建築された1戸建，長屋建持家

I：建築時期，敷地取得時期ともに最近5年間（建築年＝敷地取得年）

摘要表 c-2 建売分譲住宅購入型 J グループの住戸数、敷地規模等

		距離帯計	0～10km	10～20km	20～30km	30～40km	40～50km
J の住戸数とその増減 (千戸)	昭和48年	25.1	0.8	6.5	8.4	6.4	3.1
	53年	29.9	1.1	5.6	8.7	13.2	6.0
	48～53	4.8	0.2	— 0.9	0.3	6.8	2.9
C の住戸数に対する J の住戸数の百分比 (%)	48年	3.1	1.5	3.2	4.2	3.0	2.2
	53年	3.9	2.7	3.2	4.9	6.0	3.9
J の平均敷地規模とその増減 (㎡)	48年	120	85	103	108	120	195
	53年	131	79	86	115	143	169
	48～53	11	— 6	— 17	7	23	— 26

C：最近5年間に建築された1戸建，長屋建持屋敷

J：建築時期，敷地取得時期ともに最近5年間（建築年＝敷地取得年－1）

型より小さくなりがちであり，しかもその住戸数が相対的に増加傾向にあることが，大都市圏における一戸建・長屋建持家の敷地規模平均値を押し下げる効果を与えている。

I グループの中には，若干の敷地取得先行型が混入している可能性もあり，J グループよりやや敷地規模が大きくなっているが，データ数の少ないことによる両表（とくにJ グループ）数値のあばれを達観してみると，両者の動向はほぼ同一の傾向を示していると言えよう。全体として分譲住宅購入型は相対的に増加傾向にあり，その比率の増加は全距離帯にわたっている。またこのグループの特色は，いずれの距離帯についても，相当の比

率を示し，I グループが0～10km圏においても，昭和48年で23.1%，昭和53年では30.4%にまで達しているのは，Hグループが0～10km圏で僅小になっていることと対照的である。0～10km圏では敷地先行取得型は困難であるが，分譲住宅購入型はまだ可能だということである。もっとも，その平均敷地規模は86㎡と極めて小さく，非常に小規模なものが含まれていることに問題がある。10～20km圏における敷地規模の縮小はI，J両グループに共通しており，これは前記のHグループの動向とも一致するので，この地区における新規の一戸建持家取得の困難を象徴していると言ってよいであろう。10～20km圏は，いわゆるミニ開発建売りの集中した地区である。

表 17 Iグループの分譲年次別敷地規模の動向

	戸数	平均敷地規模（敷地取得年＝建築年） (m^2)						
		44～48.9 49～53.9	44～48.9 49～53.9	44 49年	45 50年	46 51年	47 52年	48.1～9 53.1～9
距離帯計	48年	310.1	141	146	146	150	135	126
	53年	341.8	140	153	146	139	133	131
0～10km	48年	12.3	86	86	97	80	83	84
	53年	12.3	86	99	86	84	86	78
10～20km	48年	81.6	115	121	119	125	109	100
	53年	83.8	109	121	114	108	106	103
20～30km	48年	87.9	128	135	129	135	119	122
	53年	83.8	137	149	141	136	129	134
30～40km	48年	82.4	159	166	165	162	154	146
	53年	100.4	154	162	154	157	148	148
40～50km	48年	46.0	196	197	210	218	190	160
	53年	61.7	175	188	190	170	165	159

I：建築時期、敷地取得時期ともに最近5年間（建築年＝敷地取得年）

また、20～30km圏における敷地規模の拡大が、I、J、両グループに共通して観察されるが、これは、全体に敷地規模の縮小傾向が外周ほど大きくなる傾向の中で特に目立った現象であると言えよう。その理由は必ずしも明らかでないが、ひとつの仮説的な説明として考えるのは、この地域での分譲住宅購入者の階層が、5年の間に大巾に上方にシフトしたのではないかということである。つまり、20～30km圏における分譲住宅購入者は、昭和48年頃まではかなり低所得層であったものが、それ以後では都市圏全体の敷地取得先行の困難から、これを断念して小規模分譲住宅を購入したり、マンションに居住していた階層が、どうしても土地付住宅を実現したいということで、この地区の一戸建分譲住宅購入に走ったのではないかと考えられる。このほか、ミ＝開発規制を目的とする指導要綱の普及の効果も考えられるが、その効果を分離抽出することはできない。

なお、表17は、Iグループの平均敷地規模を分譲年次（＝敷地取得年＝建築年）別に分解して比較したものである。この表で注目されるのは、すでに全国計の対角線欄について観察したのと同じ現象、つまり、時間の経過とともに、同一年に分譲されたものの中から小規模なものが転売されたり、空家化、貸家化し、平均規模が拡大していくという現象がみられることである。これは、次

項の中古住宅の取得の動向と絡む問題であり、相互に矛盾のない現象として説明することができる。

d) 中古住宅取得型の動向

中古住宅取得は、F、K、Lの各グループの中に入っていると考えられるが、Fグループは他の型との混在のため、ここでの分析の対象には入れないことにする。Kグループは、最近5年間に建築されたものの中から、わずかの期間に転売されたものが多いと考えられるが、同時にミ＝開発住宅などの売れ残りが含まれている可能性があるため、必ずしもすべてが中古住宅とは言えない。また、このグループは各欄の絶対数が少ないうえ、統合される欄の数も少なく、安定した数字が得にくいことが分析上のひとつの障害である。また、Lグループは、建築時期が5年以上前で、最近の5年間に敷地が取得されたものであるから、明らかに中古住宅であると考えられる。戸数が多いので分析上は扱い易いのであるが、この中には、少なからず併用住宅が含まれているため、専用住宅としての傾向が攪乱されていると考えられる。専用住宅だけについても分析可能なのであるが、本稿では、摘要表d-1、d-2の限りで、併用住宅も含めた分析をするまでにとどめておくことにする。

K、L両グループともに、住戸数は増加傾向にあり、

摘要表 d-1 中古住宅取得型，Kグループの住戸数，敷地規模等

		距離帯計					
		0～10km	10～20km	20～30km	30～40km	40～50km	
Kの住戸数とその増減 (千戸)	昭和48年	13.0	0.9	3.6	4.2	3.0	1.5
	53年	27.5	1.7	7.4	5.1	5.9	4.0
	48～53	14.5	0.8	3.8	0.9	2.9	2.5
Cの住戸数に対するKの住戸数の百分比(%)	48年	1.6	1.7	1.7	2.1	1.4	1.1
	53年	3.6	4.2	4.2	2.9	2.7	2.6
Kの平均敷地規模とその増減 (㎡)	48年	123	64	105	106	132	216
	53年	125	33	93	126	147	152
	48～53	2	— 31	— 12	20	15	— 64

C：最近5年間に建築された1戸建，長屋建持家

K：建築時期，敷地取得時期ともに最近5年間（建築年<敷地取得年-1）

摘要表 d-2 中古住宅取得型，Lグループの住戸数，敷地規模等

		距離帯計					
		0～10km	10～20km	20～30km	30～40km	40～50km	
Lの住戸数とその増減 (千戸)	昭和48年	115.5	19.2	42.3	24.1	19.1	11.0
	53年	168.2	19.2	50.9	42.1	39.0	19.9
	48～53	52.7	0	8.6	18.0	19.9	8.9
Eの住戸数に対するLの住戸数の百分比(%)	48年	20.1	52.5	26.4	16.1	13.2	12.9
	53年	26.2	52.5	31.4	27.2	21.5	17.8
Lの平均敷地規模とその増減 (㎡)	48年	142	101	124	142	177	215
	53年	140	83	115	131	161	212
	48～53	— 2	— 18	— 9	— 11	— 16	— 3

E：最近5年間に敷地を取得したもの

L：建築時期（住調実施5年前以前），敷地取得（最近5年間）

Eグループ（最近5年間に敷地を取得したもの）に対するLグループの百分比でも，昭和48年の20%から，昭和53年の26%へ増加し，これにKグループを加えればその比率は，22%から，30%への増加ということになる。中古市場のウェイトは徐々に高まっていると言ってよいであろう。これを距離帯別に見ると，当然のことながら，中古住宅の比率は都心部に近いほど高く，外周へ出るほど低くなる傾向を見せている。昭和48年では，Eに対するLの比率でみて，0～10km圏で52.5%であるのに対し，40～50km圏では12.9%となっている。この傾向は，昭和53年になるとやや変化し，0～10km圏の52.5%はまったく変化しないのに対し，その外側の地域でこの比率が急

増し，10～20km圏では26.4%から31.4%へ5ポイントの増加，20～30km圏では16.1%から27.2%へ11ポイントの増加，30～40km圏では13.2%から21.5%へ8ポイントの増加となって，20～40km圏での増加傾向がとくに目立っている。中古住宅取得型の増加は，主として，その市場の外延的拡大に依存していると見ることもできよう。

中古住宅の敷地規模は小さく，とくにKグループは，分譲住宅並みの低水準にある。Lグループは，建築時期が古いだけに，Kグループよりは大きくなっているが，距離帯計でも140前後であり，やや縮小傾向にある。距離帯別では，外周へ出るほど大きくなる傾向があるが，40～50km圏でも210台であり，その水準は低い。各距離

帯の規模が縮小している割には、全体としての縮小がないのは、中古市場が全体として外延的拡大をし、多少とも規模の大きい方へシフトしているためである。

6. ま と め

大都市圏における一戸建・長屋建住宅の敷地規模の動向については、相反する二つの常識的な見方がある。すなわち、第一の見方は、所得水準が向上し、人々の住居水準向上意欲が強いことを背景として、都市圏が拡大し、人口が外へ移動しているのだから、敷地規模は当然、拡大している筈であると考ええる。また、第二の見方では、地価が上昇し、人々の住宅取得能力は、これに追いつかないから、敷地規模は小さくならざるをえないし、ミニ開発分譲住宅の急増などを見れば、敷地規模の縮小は急速に進んでいる筈であるということになる。概して全国計では前者の見方が該当し、大都市圏では後者の見方が該当すると言えるが、実態としての敷地規模の動向は、上記二つの常識的見解のうち、片方だけが正しいといえるほど単純ではない。

例えば、大都市圏全体としてみれば敷地規模の縮小は微小であるが、これを距離帯別に観察すると、各距離帯の敷地はそれぞれかなりの縮小巾を見せているということが観察される。これは、一見矛盾した現象のように見られるが、人口が郊外へ転出し、外周の住戸数が相対的に増加することの効果によって説明が可能になる。

また敷地規模は、その敷地あるいは住戸の取得方法の

差（敷地取得先行か、分譲住宅購入か、中古住宅取得かなど）によっても、その水準と増減の動向が異なっており、敷地取得先行型の後退傾向が全体としての敷地規模の縮小を促進しているということも観察される。

本稿の中心部分は、昭和48年と昭和53年の二時点の住宅統計調査の「敷地取得時期別、建築時期別の一戸建・長屋建持家の住戸数と敷地面積」にかんする資料の分析であり、とくにその京浜大都市圏の距離帯別資料（未刊行分）を利用して、敷地取得時期と建築時期の関係から持家取得を三つのパターン（敷地取得先行、分譲住宅購入、中古住宅取得）に分類し、それぞれの住戸数と敷地規模の動向の把握をおこなっている。全体として、敷地規模の縮小傾向が観察されるが、距離帯別では外周部の縮小巾が大きくなる傾向がとくに顕著であること、中古住宅取得および分譲住宅購入の敷地規模がとくに小さいこと、敷地取得先行型の成立が外周部においても次第に困難になってきていることなどの一般的傾向のほか、20～30km圏における分譲住宅購入型の敷地規模の拡大0～10km圏における敷地規模の縮小停止傾向などの特異な現象も観察されている。

大都市圏の住宅地の未来は、こういった敷地規模の動向を基礎として形作られるわけであり、その背後には、根強い一戸建持家志向が作用しているのである。大都市圏における、こういった動向には、若干の変化の兆しが見られるもののその変化はきわめて緩慢であると言わざるをえない。

THE CHANGE OF THE AVERAGE LAND AREA OF PRIVATELY OWNED DETACHED AND TENEMENT HOUSES IN THE KEIHIN METROPOLITAN AREA AND ITS RANGES OF DISTANCE

Analysis using Statistical Table of Detached and Tenement Houses by the Year of Obtaining Ground and the Year of Construction, 1973 & 1978 Housing Survey of Japan

Ryōichi Shimada

Center for Urban Studies, Tokyo Metropolitan University

Comprehensive Urban Studies, No. 15, 1982, pp. 25—47

The average land area of privately owned detached and tenement houses is very small in Japan, especially in major metropolitan areas. The average size of such dwellings in all of Japan was 293m² in 1973 and 299m² in 1978, including countryside farm-houses. In city districts, the average size was 253m² in 1973 and 259m² in 1978. Moreover, in the Keihin Metropolitan Area, those figures were much less, that is, 203m² in 1973 and 206m² in 1978, which made only a 3m²

increase.

Whereas, in most ranges of distance of Keihin Metro Area these figures are decreasing. The average size in 0~10km sphere shifted from 126 to 127 in the five years. It shifted from 179 to 173 in 10~20km, 224 to 216 in 20~30km, 279 to 259 in 30~40km, 357 to 330 in 40~50km, that means a greater decrease in the outer range of the distance. The conflict between the whole metro area and each range could be explained by the movement of people to outer areas.

These changing tendencies of land area of privately owned detached and tenement houses can be analysed more precisely by classifying these into 3 groups, using statistical tables of these houses by the year the land was obtained and the year of construction.

G : Houses where the year the land was obtained dates before the year of construction.

I : Houses where the year the land was obtained is the same as the year of construction.

K : Houses where the year the land was obtained dates after the year of construction.

In Japan, G type is thought by the people to be the best (method of obtaining a house). Actually its average land area is larger than the other types. However, because of very high land prices in the Keihin M. A., G type is now decreasing gradually, whereas the other two types are increasing. At the same time, the lot size of this type is decreasing fairly rapidly, especially in the outer range of distance. In recent years, most people can get this type of house only in 30~50km ranges.

I type sold by the builder is now increasing in number gradually and is being constructed in each range of distance. However, the land area of this type is smaller than that of G type. The average land area of this type was 86m² in 0~10km range, 109m² in 10~20km range, 137m² in 20~30km, 154m² in 30~40km, 175m² in 40~50km, in the last five years before the 1978 Housing Survey. These figures are also decreasing gradually.

K type is the purchase of second-hand houses. It is still small in number in Japan, but is also increasing gradually, especially in the inner range. However, the average land area of this type is only around 125m² in the entire Keihin M. A.

As a conclusion, in spite of the people's hard struggle for larger detached houses, their realization is becoming more difficult and the average land area is becoming gradually smaller. Such situation of the present housing market in Keihin M. A. will produce a serious problem in the future.