

公団分譲団地への移住者と通勤時間について

岡 野 清

A Study on commuter's Time of Immigrate in to
J,H,C,s Houses for Sale in Lots.

Kiyoshi OKANO

A purchaser on the Occasion of Select for buy J.H.C,s house for Sale in lot, at a convenient distance from within easy reach of the their office because will have to they a living almost their life.

In this Study relationship of the commuter's time of immigrate in to J,H, C,s house for Sale in lots and before their house to office.

はじめに

中部圏の住宅事情は首都圏、近畿圏のそれに比して、裕富であるので販売単価の点からも民間マンションは殆んど企業上成立たない。分譲住宅（マンション）は専ら公団、公社に依るところが多い。団地計画はかつて交通機関の関係から名鉄本線沿線か地下鉄沿線の駅勢圏にはほぼ制約される。分譲住宅の企画需要は大別して交通便利な立地性向を買うか、又は住居環境の静閑清浄な郊外地にするか二方向の企画目標が考えられるが、セカンドハウスとしての後者を除いては余程の通勤難地帯でもない限り需要の必要が薄いと見ざるを得ない。通勤の安易さは人間の心理的負担によって意識、評価している面が多分にあるので他との比較によって、おおむね満足し、それが社会通念となっている場合が多い。中高層分譲住宅、購入の選定要因は一戸建住宅の様に土地価格上昇を期待する投資的要因や、住居そのもののもつ資産的価値よりも、住居の使用価値を第1義に考慮して選定する。従って通勤、通学、買物に至便なることを条件に入れざるを得ない。45年2月に日本住宅公団名古屋支所で行った名古屋市域に於ける住宅需要実態調査報告によると、公団住宅居住者の中83.6%が民営企業、官公庁等の通勤者である。又名古屋市域の通勤事情を背景として同報告から見ると、主な働き手の通勤所要時間は総合では20分以下、18.3%、30分以下、33.1%、40分以下、49.1%とピークをなし、公団住宅入居者中では、30分以下、15.2%、40分以下、43.5%、50分以下、58.4%、60分以下、75.8%、70分以下、88.8%と総合よりは長くないが、平均約40分である。

表1 民間職員の勤務先規模別と通勤所要時間では規模の小さい所ほど少く、大規模会社になると約15分位多くを要す。表1

表2 在住時間の長、短はほぼ関係なく年収と通勤費の関係は低収層と高収層が少なく、中収層（100～140万が500円程多く約2,500円となっている。表3

調査対象及方法

この調査は名古屋千種区猪高町大字高針字廻間に、日本住宅公団名古屋支所が45年7月に竣工入居した。鉄筋5階建5棟（11号棟3LDK20戸、12号棟3LDK30戸、13号棟3LDK30戸14号棟3DK30戸、15号棟3DK50戸、計160戸）で地下鉄一社から徒歩10分のところにある。

図1, 2, 3

応募者を抽選の結果、入居決定者に対し、日本住宅公団名古屋支所でアンケートを採ったものを（3DK80戸中回収80戸、3LDK80戸中回収78戸、2戸不詳）当教室で収集調査観察したものである。

申込時に於ける住所及勤務先所在地は、千種区から中区、中村、千種区に通勤していたケースが多い。

図4, 表4, 5

住宅利用関係別主な働き手の通勤時間

通勤時間	住宅利用関係	住宅利用関係別										
		総合	持家	民間借家	民間アパート	官公舎・社宅	県庁・市営住宅	公社・協賛住宅	公団住宅	民間借家	その他	無記入
全体		2287	924	485	321	233	166	19	46	58	31	4
10分未満		252	74	51	46	57	11	1	8	4	-	
10分～20分		396	156	97	76	23	21	5	11	5	1	
20分～30分		339	119	79	60	36	27	4	6	7	1	
30分～40分		367	149	74	52	37	27	5	13	5	2	
40分～50分		196	70	40	25	18	29	3	7	1	3	
50分～1時間		98	39	18	6	10	14	-	8	1	2	
1時間～1時間10分		120	50	14	10	15	17	-	6	2	-	
1時間10分～1時間20分		10	5	2	1	-	2	-	-	-	-	
1時間20分～1時間30分		9	7	-	1	-	1	-	-	-	-	
1時間30分～1時間40分		24	12	6	-	4	4	-	1	-	-	
1時間40分～1時間50分		6	5	-	-	1	-	-	-	-	-	
1時間50分～2時間		1	1	-	-	-	-	-	-	-	-	

主な働き手の通勤時間別入居時期

入居時期	通勤時間	入居時期別																
		総合	10分	10分	20分	30分	40分	50分	1時間	1時間	1時間	1時間	1時間	1時間	1時間	2時間	2時間	
全体		2287	252	396	339	367	196	98	120	10	9	24	6	1	5			
昭和44年		19	2	5	3	2	2	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
昭和43年		180	34	33	38	31	10	10	3	-	-	-	-	-	-	-		
昭和42年		198	26	29	30	38	18	7	12	-	1	4	1	-	-			
昭和41年		158	22	28	25	29	11	6	7	-	2	-	-	-	-			
昭和40年		137	18	32	26	16	10	3	9	1	1	-	-	-	-			
昭和35～39年		470	59	79	70	75	51	20	31	4	3	4	1	-	2			
昭和30～34年		294	29	49	50	32	29	13	15	3	1	6	2	1	1			
昭和25～29年		191	14	28	27	32	10	11	11	1	1	3	1	-	1			
昭和20～24年		237	17	43	17	29	20	8	16	-	3	-	-	-	1			
昭和15～19年		82	11	10	8	7	2	5	4	1	1	-	-	-	-			
昭和10～14年		96	5	9	5	15	5	5	3	-	-	1	1	-	-			
昭和9～9年		65	3	13	1.5	4.1	2.6	5.1	2.5	-	-	4.2	16.7	-	-			
大正		39	2	5	6	8	2	-	2	-	1	-	-	-	-			
明治		17	1	1	1	1	1	1	1	-	-	-	-	-	-			
おぼろげない		114	3	16	16	29	11	3	3	-	-	-	-	-	-			
無記入		48	5	7	8	9	6	2	-	-	-	-	-	-	-			

主な働き手の従業上の地位別通勤時間

通勤時間	従業上の地位	従業上の地位別					
		小計	無記入	農	職	間	
全体		116	183	92	237	45	673
10分未満		20	19	10	13	3	65
10分～20分		19	33	20	36	3	111
20分～30分		21	38	17	52	8	136
30分～40分		26	34	14	48	12	134
40分～50分		7	17	14	38	7	83
50分～1時間		1	16	6	16	3	42
1時間～1時間10分		3	13	5	17	4	42
1時間10分～1時間20分		-	2	1	-	-	3
1時間20分～1時間30分		-	1	1	3	1	6
1時間30分～1時間40分		1	2	-	6	2	10
1時間40分～1時間50分		-	-	-	-	-	-
1時間50分～2時間		-	-	-	-	-	-

主な働き手の通勤費別収入階級

収入階級	通勤費	収入階級別																
		総合	500円	1,000円	1,500円	2,000円	2,500円	3,000円	3,500円	4,000円	4,500円	5,000円	5,500円	6,000円	6,500円	7,000円	7,500円	8,000円
全体		2287	10	79	267	161	188	95	92	29	31	5	34	2	13	2	4	6
60万円未満		281	3	4	33	16	13	5	4	-	2	-	1	-	1	-	-	19
60万～80万円		320	1	14	56	25	33	9	10	8	3	1	7	-	4	1	-	1
80万～100万円		419	2	22	53	28	37	20	27	7	5	1	4	1	2	-	1	20
100万～120万円		326	-	13	33	23	36	20	16	2	9	1	4	-	2	-	-	1
120万～140万円		210	2	4	20	19	21	12	8	3	2	-	4	1	-	-	1	10
140万～160万円		150	-	7	19	13	8	9	5	3	3	2	3	-	1	-	1	7
160万～200万円		171	2	4	22	15	19	9	7	3	5	-	7	-	-	1	-	7
200万円以上		193	-	5	16	12	12	7	10	2	2	-	3	-	2	-	-	12
無記入		167	-	6	15	10	6	4	5	1	-	-	1	-	1	-	-	117

図 1



交 通

- 地下鉄——社駅下車徒歩約10分
- 市バス——名東本通 2丁目下車徒歩約 5分
市バス——打越下車徒歩約 5分

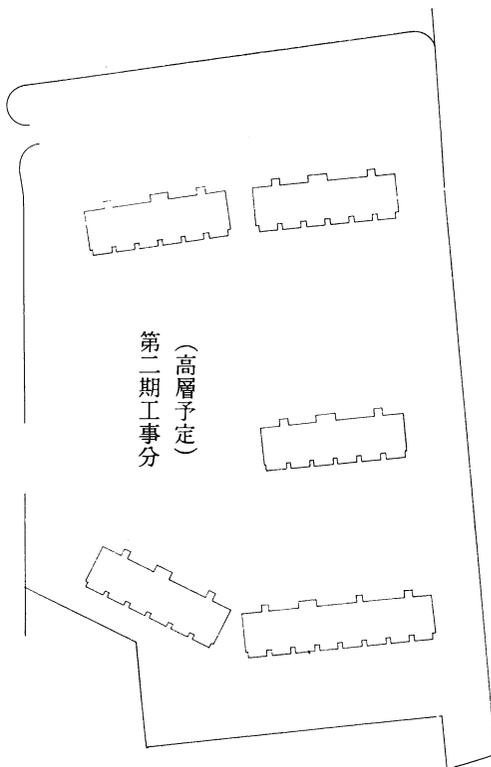
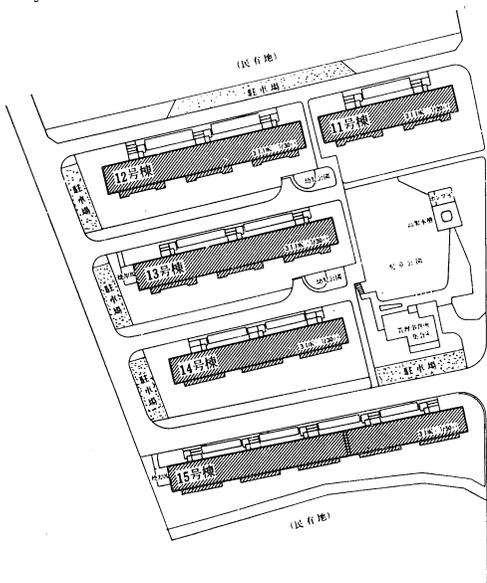
(市バス系統図)

- ⑥5 名古屋駅前—栄—今池—**東名本通2**—西山住宅
- ⑦5 栄—今池—**打越**—猪高町藤ヶ丘

区 間	所要時間	片道運賃	定期券料金(通勤)	
地下鉄 名古屋駅 — 社	約 20 分	50 円	1 カ月	1,890円
			3 カ月	5,390円
地下鉄 栄 — 社	約 15 分	50 円	1 カ月	1,890円
			3 カ月	5,390円

住宅配置図

図 2

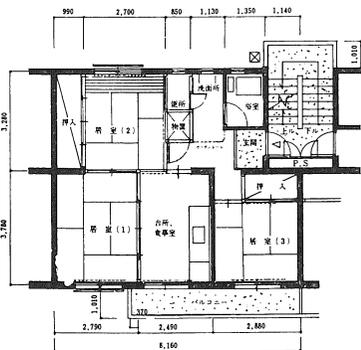


今回募集分

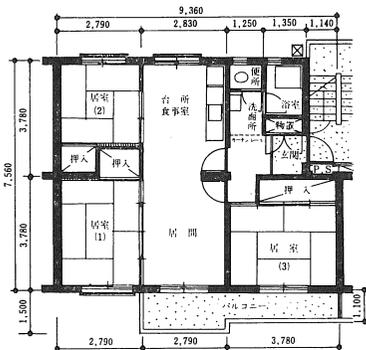
(注) 当団地は引続き第2期分の建設工事
(着工予定昭和45年12月)が行なわれる
予定です。

住宅の間取り

3DK
専用床面積 57.06㎡



3LDK
専用床面積 70.68㎡



建物の構造—鉄筋コンクリート造5階建

住宅の設備 (各型共通標準内部仕上)

3DK・3LDKの主要な部屋の仕上げおよび設備はお、むね次のとおりです。

- 床：玄関・廊下・洗面所・ダイニングキッチンがフローリングボード張り、浴室はモザイクタイル貼り、便所は合成樹脂塗床。
- 壁：和室・リビングルームはクロス貼り、一部 plaster 塗合板およびプリント合板貼り、浴室はタイル貼り、玄関まわり・キッチンはモルタル塗装仕上げ、一部プリント合板貼り。
- 天井：一般階(1～4階)ケイソウ吹付け、最上階化粧断熱材直貼り。

- 台所：ステンレス流し台、吊戸棚、換気扇、コンロ台、水切棚。
- 外部建具：アルミサッシュ、網戸取付用レール付。
- 玄関扉：スチール製木目化粧鋼板仕上げ。
- 電気設備：テレビ集合アンテナ。
- その他の設備：カーテンレール(ダブル)
- 畳：関東間寸法(175cm×90cm)

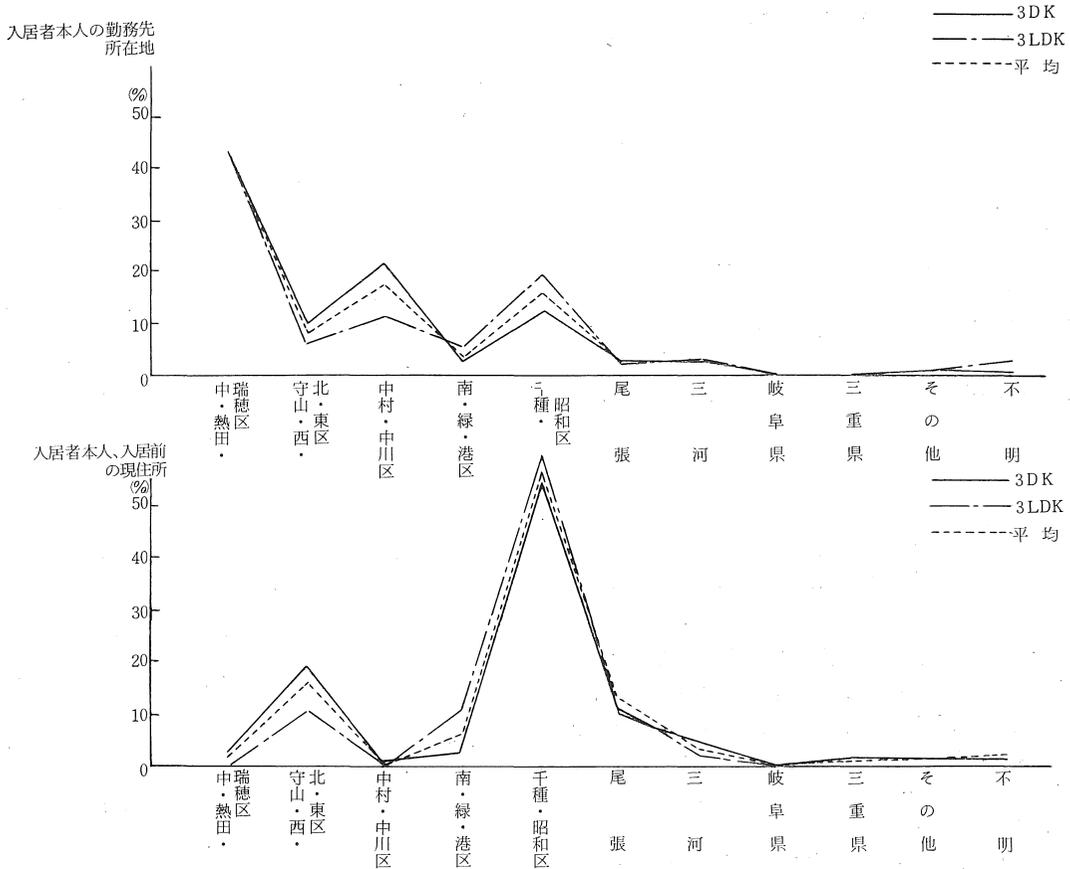


図4 入居前の住所及勤務地

表4 入居者の入居前の住所

住宅型	3DK	3LDK	計
票数	80 比率 (%)	78 比率 (%)	158 比率 (%)
借主本人の現住所			
中, 熱田, 瑞穂	2 2.5	— —	2 1.3
守山, 西, 北, 東	16 19.8	8 10.3	24 15.2
中村, 中川	1 1.3	— —	1 0.6
南, 緑, 港	2 2.5	8 10.3	10 6.3
千種, 昭和	44 55.0	46 59.0	90 57.0
尾張	8 10.0	9 11.5	17 10.8
三河	4 5.0	3 3.8	7 4.4
岐阜県	— —	— —	— —
三重県	1 1.3	— —	1 0.6
その他	1 1.3	1 1.3	2 1.3
不明	1 1.3	3 3.8	4 2.5

入居前住宅の種類						
持家	4	5.0	4	6.4	8	5.0
給与住宅	9	11.1	6	7.6	15	9.5
公営住宅	2	2.5	2	2.6	4	2.5
協会, 公社住宅	3	3.7	1	1.3	4	2.5
公団賃貸住宅	39	48.8	61	77.0	100	63.4
民間賃貸住宅	14	17.6	2	2.5	16	10.2
間借下宿	1	1.3	—	—	1	0.6
同居	8	10.0	2	2.5	10	6.3
その他	—	—	—	—	—	—
住宅型式						
1戸建	18	22.4	11	14.1	29	18.3
長屋	5	6.3	2	2.5	7	4.4
木造アパート	1	1.3	1	1.3	2	1.3
耐火アパート	52	65.0	60	77.0	112	70.9
その他	4	5.0	4	5.0	8	5.1

表 5 入居者の勤務先所在地

住宅型	3DK		3LDK		計	
票 数	80	比率 (%)	78	比率 (%)	158	比率 (%)
借主本人の勤務先所在地						
中, 熱田, 瑞穂	34	42.5	35	44.9	69	43.7
守山, 西, 北, 東	8	10.0	5	6.4	13	8.2
中村, 中川	18	22.5	10	12.8	28	17.7
南, 緑, 港	2	2.5	4	5.1	6	3.8
千種, 昭和	11	13.7	15	19.3	26	16.4
尾張	3	3.7	2	2.6	5	3.2
三河	2	2.5	3	3.8	5	3.2
岐阜 卓 県	—	—	—	—	—	—
三重 重 県	—	—	—	—	—	—
その他の	1	1.3	1	1.3	2	1.3
不明	1	1.3	3	3.8	4	2.5

入居者の前住居の種類は公団住宅（賃貸）の居住者が圧倒的に多く63.4%となっており、図5特に賃貸の場合は屋賃の支払のことも考え合わせると、償還金でローンを返済出来る制度を利用すれば無理しても購入の方が有利である。公団賃貸住宅は家族数によって面積を制限されているのでそう云う制限のない広い家屋に住みたい希望が強いものと見られる。又賃貸の場合は家族の状態に合わせて何れは住替える可き本質のものであるが、分譲の場合は長期間永住する心算であるから、現在必要でなくても3LDKを希み、公団賃貸からの入居者は77%と殆んどである。図5申込理由の要因中間取や設備がよかったからと云う理由が3DKの2.1%に対して6.7%と3倍以上を示している。

元来市中の中高層分譲住宅の価値はその居住者の大部分が通勤者の専用住居であるので都心部に至便なる場所を高く評価している。所在地によってその存在価値の殆んどを決定しているのが常状である。今調査でも一般に応募者が中高層公団分譲住宅を選ぶ動機としては、51.5%の人が「場所がよかったから」と通勤の利便を認めている。ついて「公団住宅だから」が17.5%となり、3位には「他に適当な住居が取得出来ない」となり、住居として理想とするものを手に入れたのではなく「通勤の時間を買ったもの」と言える。又前住居の型式については、前述の通り63.4%が公団賃貸住宅からの横切り組である為に中層の鉄筋コンクリート造が70.9%と殆んどで、木造アパート、長屋は資金の関係から少なく、一戸建はそれに次いで約20%である。図5 公団からの移住者が多いことは察するに鉄筋アパートに住みなれていて、面

表 6 入居前と後の勤務時間

住宅の型	3DK		3LDK		計	
票 数	80	比率 %	78	比率 %	158	比率
通勤時間	今までの住まいから					
15分以下	3	3.5	6	7.7	9	5.7
15分～	18	22.5	9	11.6	27	17.2
30分～	21	26.2	25	32.0	46	29.1
45分～	24	30.0	22	28.2	46	29.1
1時間 ～	6	7.5	5	6.4	11	6.9
〃 15分～	5	6.5	7	9.0	12	7.6
〃 30分～	2	2.5	3	3.8	5	3.2
〃 45分～	1	1.3	0	0	1	0.6
2時間 ～	0	0	1	1.3	1	0.6
〃 15分～	0	0	0	0	0	0
〃 30分～	0	0	0	0	0	0
計	80	100.0	78	100.0	158	100.0
通勤時間	今回入居する公団住宅から					
15分以下	3	3.8	2	2.6	5	3.2
15分～	9	11.3	7	9.0	16	10.2
30分～	40	50.0	42	53.8	82	52.0
45分～	15	18.7	16	20.5	31	19.6
1時間 ～	8	10.0	5	6.4	13	8.1
〃 15分～	3	3.8	3	3.8	6	3.8
〃 30分～	1	1.2	2	2.6	3	1.9
〃 45分～	1	1.2	1	1.3	2	1.2
2時間 ～	0	0	0	0	0	0
〃 15分～	0	0	0	0	0	0
〃 30分～	0	0	0	0	0	0
計	80	100.0	78	100.0	158	100.0

積さえ広ければ勤務者の通勤の便を考え合わせると庭のない生活も順れて我慢出来ること及び団地生活の便利な面も認識していることであると考えられる。申込時における勤務時間の分析によると、30分以下は少なく新団地の方が不利である人が多いが37.8分と同位となり、45分までの人が旧住居からの52%に対して65.4%と抜き、1時間以内は85%となる。図6、

通勤時間の変化を入居者全体と公団賃貸住宅からの転入居者を対比すると、ほぼ同じ図相を呈するが、公団入居者の方が30分以下の減少者が少なく、転入によって勤務時間が不利になった人は殆んどいない。この公団賃貸住宅からの転入居者（3DK 31戸 3LDK 61戸、計100戸63.4%）について、旧居住地と勤務地、新入居地と勤務

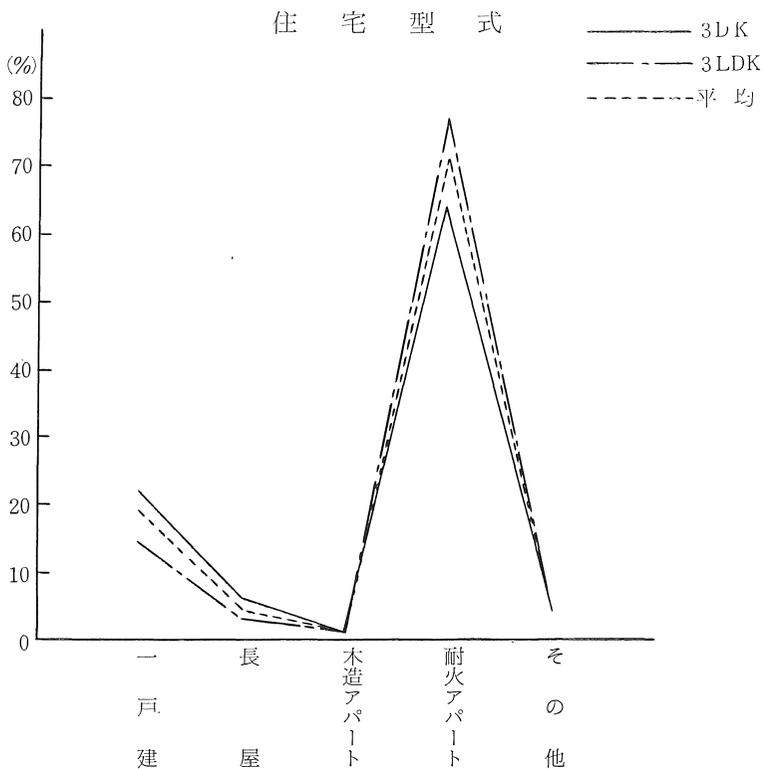
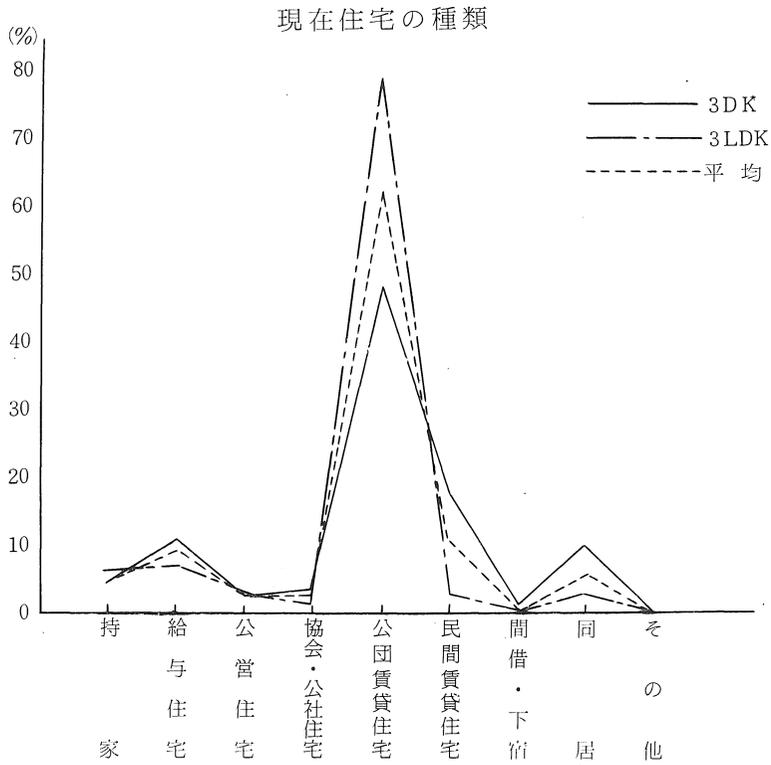


図 5

地の関係を見ると(図8,9) 中央線高蔵寺団地と市街地内の住宅団地の又穂, 鳩岡, 志賀, 鳴子, 相生山, 名鉄線沿線, 地下鉄沿線に集約されたかたちになるが, 名

古屋の公団入居者の主たる勤務者は殆んどが都心の栄地区, 名古屋駅東口前地区に勤務しているので, 図8の様な関係が図9の様に集約されてくることになる。

図 6

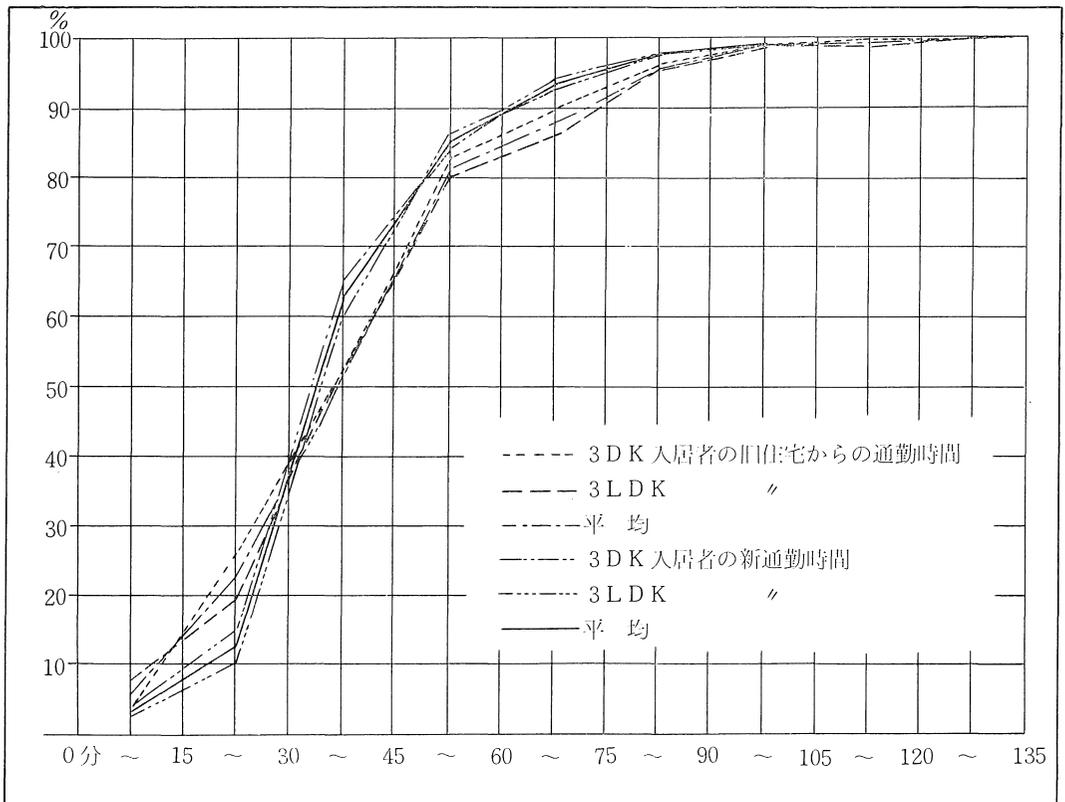
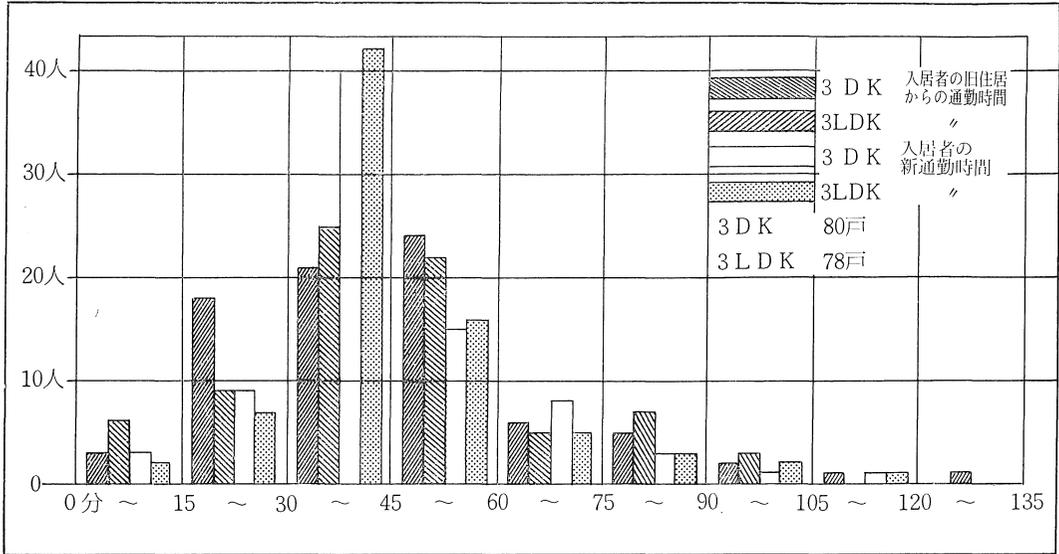
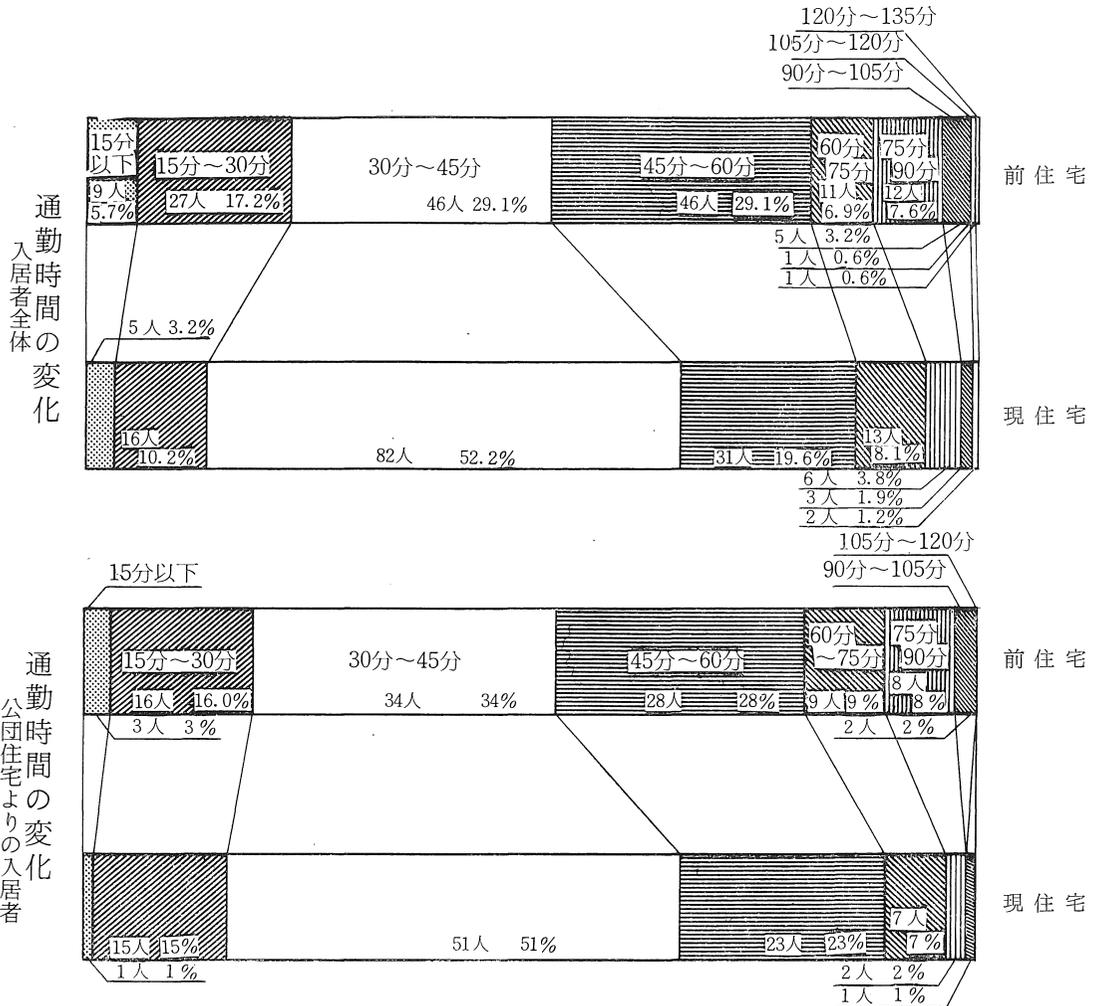


図 7



おわりに

以上の調査は日本住宅公団名古屋支所が行った5階建5棟、分譲住宅160戸の中入居調査158票を集計分析したものの通勤時間に関するものである。これらのデータの意味するものとしては、

- 分譲住宅購入希望者は核家族サラリーマンが多く、その主たる通勤者は栄地区、駅東口前地区に通勤する。
- 従って購入に際しては主人の通勤の便に対する関心が強く、住居のもつ資産的価値よりも使用的価値を重視する。
- 公団賃貸住宅からの転入居が多いが、これは区分所有生活になれていること、抽選の際に他の一般応募者よりも抽選率が特別考慮されて有利であること。
- 公団賃貸住宅居住者は家族数によって入居タイプに制限を受けているが、入居して数年たつと子供の成長等で便利で適当な住居がない為、面積に制限のない分譲住宅で交通至便なところがあれば人気がよく

希望者も多い。

- 今回の転入居者の中、西一社の地元である虹ヶ丘、星ヶ丘の二団地が圧倒的に多いが図8、子供の学校の転校問題、完成年度が古いこと（新築間もない団地は新婚者が多く）居住面積狭あいの度も必迫していない。世帯主年齢が低く、家族収入が少なく預金も少ない上、家賃負担が新団地程高い。応募資格の月収に達しない。
- 古く出来た団地程小面積住居が多く、子供の成長等で狭さを通感している。
- 星ヶ丘団地昭和32年2月～34年11月完成、571戸中3(K以下の小面積住宅523戸92% 虹ヶ丘団地昭和34年5月～41年3年完成 1568戸中3K以下の小面積住宅1520戸91.2%)
- 両団地共新入居地から徒歩数分の地点にあるので、従来の生活圏を代えないでよい、地元への近親感、児童、生徒の転校問題等がなく、転居による犠牲が少ない。等の説論が成立するものと思われる。

図 8 入居前住宅からの通勤状況

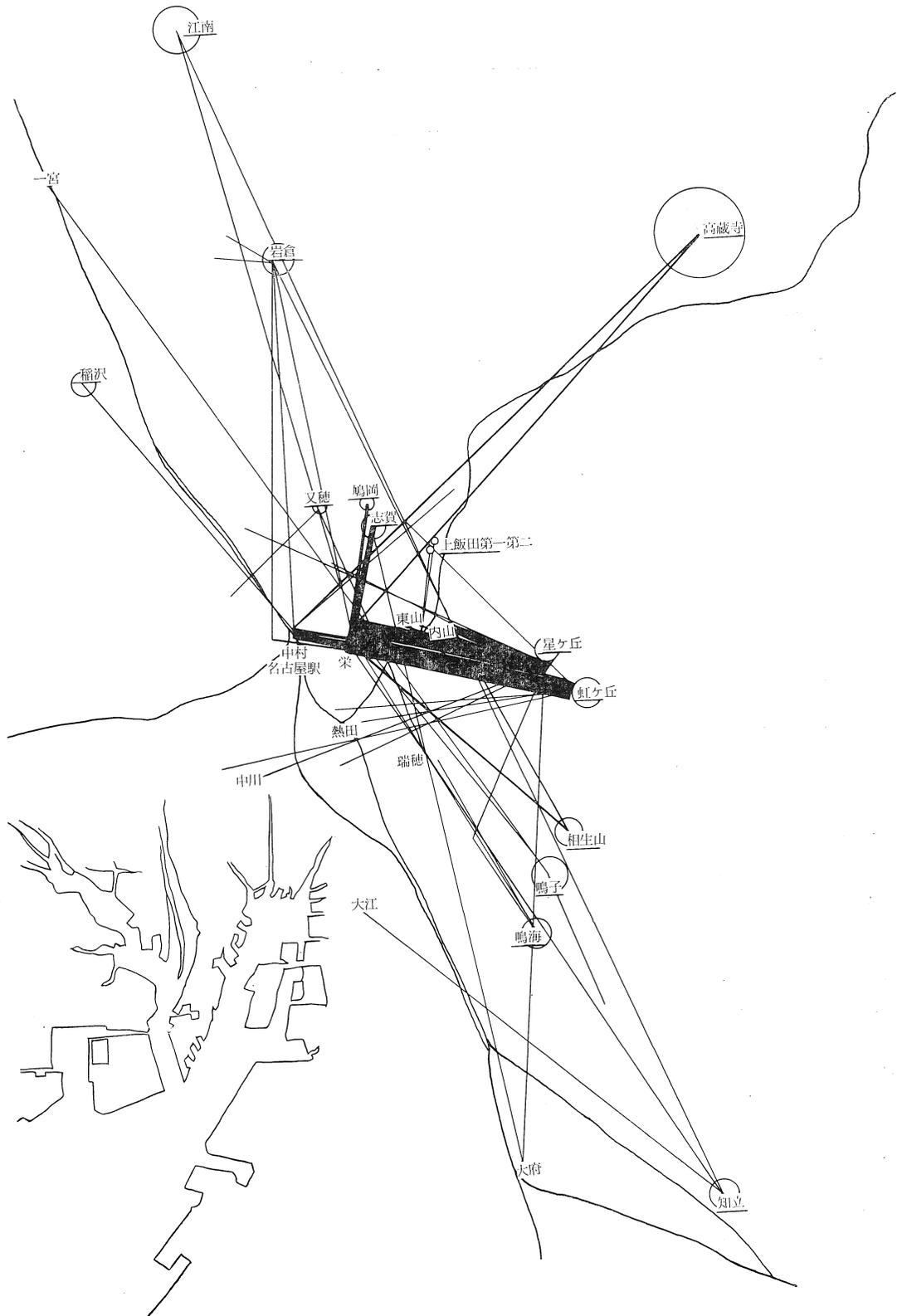


図 9 入居後の通勤状況

