D-5 集合住宅居住者の実態の調査研究 —第10報 名古屋市の公的分譲住宅の建設動向—

愛知女子短期○長谷寺子 島田雄子
山田家政短大 大水満子 名古屋女子大 大野庸子

【目的】前報までには、集合住宅居住者の実態と住環境条件に対する意識について、名古屋市における日本住宅公団等住宅の実態と民間賃貸マンション（以下マンション）の居住者および管理の実態を把握した。本報はその一環として公的分譲住宅、マンションの実態を把握するための基礎的な資料として、名古屋市住宅供給公社住宅（以下公分譲）の建設動向を把握することを目的とした。

【方法】公分譲の集合住宅が建設された昭和36～42年度の名古屋市住宅供給公社の資料による。3階以上、RC、IRC構造のものに限定した。

【結果】公社分譲は名古屋市内の23町に約6,000戸以上が建設され、市電通から離れた天白、守山、名東、中川などの町に多く、この4区域で全体の6割を占める。昭和46～49年度に増加し、その後オイルショックの影響により減少している。戸当り分譲面積は、平均78.9㎡。昭和44年度に平均81.3㎡が1950年度には77.9㎡と若干広くなっている。型別では、3DK2階、3LDK6階、4LDK2階が、階数では2階、3階、4階で割合、エレベーターはあるが4階以上は多数。規模は50戸以下の規模が多く、100戸は13.3％、150戸以上は13.1％。

分譲価格は、昭和42年度には平均約2,800万円、昭和44年度には約3,000万円で上昇している。

マンションと比較すると、公分譲は郊外でやや離れたところに建設され、分譲面積はマンションの分譲面積の小さいタイプの広い価格と同傾向を示し、分譲価格はマンションと20万円以下。公社分譲は1950年後で価格が低い。

D-6 集合住宅居住者の実態の調査研究—第11報 公的分譲住宅の管理に関する調査概要—

愛知女子短期○長谷寺子 島田雄子
山田家政短大 大水満子 名古屋女子大 大野庸子

目的 第8報で民間分譲マンションの管理問題を展開したが、第11、12報では公的分譲住宅を調査し、よりよい管理のあり方を考察する。

方法 名古屋市住宅供給公社分譲住宅（昭和42～52年）のうち100戸を除いたものを対象とし、2階、3階、4階で構成された2階構造（規模別・管理開始時期別）。調査対象：124戸。回収率：17.8％。

調査方法：アンケート用紙配布後に郵送回収。調査期間：昭和54年6月17日～24日。

調査内容：①居住者の属性およびお住まいの管理の実態。

結果 居住者の属性：世帯主平均年収27,832円。家族数は2～4人家族が8割。全体の8割は横断型。平均年収は300～500万円未満が45.5％、500～700万円未満が40％、700万円未満が5.5％。

分譲マンションに比べて年収（38,222円）と収入に一定の差が見られる。住戸の型：3LDK6階、4DK・4LDK2階でマンション同様全体客間に比べて差は少ない。管理開始期間に見ると昭和47年以降は、4LDKが多い。

購入動機：価格、持ち分が急が1割、ついでに借りる簡便、交通費を考慮する5割、設備充備、交通の頻しゅきさが各1割。購入動機としては民間、公的分譲のどちらが優れているかである。永住意図：永住意図あり2割。転居希望5割。住戸の型と永住意図の関連は類似ではないが、年齢別にみると、年齢が高いほど永住意図が高い傾向が見られる。転居理由としては、居住地の狭さに住戸、建設未定、生活のため1割、狭い2割、転居5割となっている。調査の結果集合分譲住宅居住者、民間・公的を問わず転居希望率は高く、住み替えを前提とした居住者を持っていることが分かった。