

公庫融資と住宅フェア

住宅金融公庫建設指導部長 前田 昌 靖

住宅フェアというグッズドリビングショーのように、モデル住宅あり、新建材及び部品の総合展示あり、省エネルギー設備の実演あり、家具あり等、こと住宅に関するもの総ての展示といった大がかりなショーを思い浮かべよう。またプレハブ工法、2×4工法、在来工法など種々の工法による多数の住宅の常設展示場も大都市では多く見られる。

これらの住宅フェアでは、モデル住宅はあくまでも見本品で実際には分譲されない。これに対して需要者に分譲される住宅をフェアの中心に置いて住宅関連情報を提供し、一定期間行うフェアが行われている。ここでは、公庫融資を前提に建設された分譲住宅を基として行われた住宅フェアを53年度及び54年度両年についてその概要をみてみることにする。フェア数は合計49である。

フェアの主催は、分譲事業主体か

新聞等報道機関が主である

フェアの主催者は、分譲事業主体及び報道機関がそれぞれ40%で他は、事業者団体が18%、地方公共団体2%の割合となっている。53年度と54年度とも同様な傾向である。

展示される住宅は1戸建て住宅である

フェアに展示される住宅すなわち分譲される住宅は1戸建て住宅で、一部連続建て住宅を含むが、共同住宅はない。これは次に述べる開催地が地方都市が多いことによると考えられる。

開催地は地方都市が圧倒的に多い

開催地は、東北地方（宮城県）中部地方（新潟県、富山県、石川県、長野県、静岡県）近畿地方（三重県、滋賀県、大阪府）中国地方（鳥取県、島根県、岡山県、広島県）四国地方（香川県、愛媛県）九州地方（福岡県、大分県）の17府県である。とくに中国地方、福岡県は、53年度54年度に亘って頻度数が高い。大都市近辺が少く地方都市に多いことが特徴と

なっているが、住宅の需給の逼迫度、常設総合展示場の有無等が影響していると考えられる。

分譲の事業主体は民間が2/3を占める

フェアの住宅を建設し分譲する事業主体は住宅供給公社等公的機関が $\frac{1}{3}$ で他は民間である。53・54年度とも同じ割合となっている。

フェアの住宅戸数は平均30戸である

頻度の高いのは10戸から20戸の範囲で27%を占め、最小で2戸、最大で100戸となっている。30戸未満が60%でフェア後に売却可能な戸数が一応の目安となっている。10戸未満のものは2×4の普及という特殊目的のもので一般的でない。

フェアを行う団地全体規模は平均千戸

フェアの住宅を含めて団地全体の規模は1000戸未満が $\frac{1}{3}$ 、1000戸から2000戸までが $\frac{1}{2}$ 、5000戸から千戸未満が $\frac{1}{3}$ で2千戸以上が15%を占める。

ある程度の規模をもった団地で、フェアが行なわれている。特徴は、フェア後に建設される住宅区画を相当持っていることである。フェア目的として販売の促進を意図しているものが相当あると想像されることから、地方での住宅の需給関係から通常の分譲方式だけでは販売することが困難となっていると思われる。

フェア期間は10日前後で春又は秋に開催

フェア期間は1週間から10日が $\frac{1}{2}$ 強、2週間が $\frac{1}{4}$ 、1ヶ月程度が $\frac{1}{4}$ で、10日前後が約60%を占めている。開催時期は春4月から5月、秋10月から11月に集中しており前者の割合の方が幾分多い。

フェア入場者は1万人以上が約半数

フェア入場者は2千人未満が約30%、2千人から5千人から1万人までが、それぞれ10%で1万人を超えるものが50%を占めている。54年度は53年度に較べて平均入場者数は半分位に落ちており、1万人を超えるものは40%となっている。

1万人を超えたフェアは、住宅供給公社等公的のもので35%、民間で57%となっているが、54年度では公的なものが民間より高い割合となっている。

入場者数に影響が大きい要素として地方公共団体の後援や新聞等報道機関の後援等の状況は、共に60%前後と高くなっている。

公庫の貸付制度は建売住宅の利用が多い

フェアの住宅は公庫融資を受けることが前提となっているが、住宅供給公社は建設費も融資する公社分譲(乙類)が、民間では、建設資金を融資しないが購入資金を融資付として募集できる団地Bとあらかじめ設計審査現場審査を受け青田売りのできる建売住宅が利用されている。特徴は民間で建売住宅の制度を使つてのフェアが $\frac{1}{4}$ を占めることである。これはフェアの住宅戸数、フェアの実施時期等からの制約によるものと思われる。

フェアの目的は多様である

フェアを行うにあたって最も重要なのがフェアの目的である。「県住宅展」として継続して年一回行っているもの、時期を得たもの「省エネルギー工法」、「地震に強い住宅」等や地域性を採り上げた「雪国の住宅」、「ゆったりとした生活空間と落ちついた間取り」や欠陥住宅を意識して「安心できる家づくり提案」などがある。一般には、需要者に対しての住宅建設知識の普及に力点が置かれているが、多様化した工法

建材、部品、設備等から、木造、不燃構造、耐火構造と多種の組合せを行っている例が多い。また、地道なものとして、「2×4工法の普及」「連棟の効用」など地方都市への普及に努力している。また、多様な工法を採り上げる結果供給サイドの技術向上や住宅関連産業の発展をも願っているフェアーもある。

フェアー後に建設される住宅区画がかなりあることから、フェアーに街造りの先駆的役割を果す意味から「街造りの促進」と名うったフェアーもある。その反面、今後の需要開拓から団地のイメージアップや、販売促進にウエイトをかけるフェアーも多い。

× × ×

以上が53・54両年度の住宅フェアーの概要である。最近分譲住宅は1戸建てでもマンションでも建てれば売れるという時代は終わったといわれる。メニユー方式時代で需要者の要望を相当程度取り入れられるよう間取り、仕上げ、設備等のメニユーを用意されてきている。極端な例では1戸建てでほぼオーダーメイドに近い方式で建設着手前に需要者の要望を取り入れないと売れないという事業主体の話も聞く。計画的に住宅の建設を行い、適切な価額で良質な住宅をどう供給するかが、分譲住宅の命題であるが、単に需要者の要望さえ取り入れればということでは、良い街造りもできない。実際の分譲住宅を使ってフェアーを行うこと、フェアー後の住宅建設の先駆的使命も荷なっているとすれば、フェアーのありようは、もつと重要な価値を附与し、その方式を確立する必要があると思われる。これは、需要者にとって、これから住む団地のイメージアップとともに住宅供給業者にとっても切実な

問題と考えられる。住宅フェアーの有様について実態からみての要望は次のとおりである。

まず第一に地域条件に適合した住宅の追求である。地域には当然地理的条件、経済条件、生活習慣等がある。大都市でみられる高価額ファッションブルなものが求められているわけではない。安易なフェアーは避けなければならない。

第二にフェアー目的の具体化と展示の具象化である。とかくフェアーは総合的抽象的になり易い。目的をはっきりさせ目的に沿ってパネル、実物(建材、部品、設備等)等により具象化することである。街なみを意図したフェアーを例にとれば計画意図をはっきりと展示すべきである。

第三に社会的に要請されている事項の認識と普及である。例えば省エネルギー、地震対策等単に分譲住宅の需要者のみならず、個人住宅建設者にとっても重要な建築情報の提供に心がけるべきだと思われる。

最後に住環境への配慮である。とかくフェアーは住宅そのものへの関心へ集中しがちである。しかし、これから求められるのは、住環境の保全にウエイトを置いてゆかなければならない。あわせてコミュニティの有様も集合住宅として重要である。

住宅生産振興財団はその目的に住宅フェアーを通して良好な街並み形成を図ることとしている。設立一年を経過し、いま2団地において新形式のフェアーを計画されている。フェアーの今後にはなお追求する諸問題があり、かつ、その効果は大きなものがある。今後、多くのフェアーを手掛けられ実を上げられることを祈って止まない。