

## ⑥耐震改修促進モデル

⑤の建替え促進モデルでの建替え棟数の2倍の棟数の建築物を、倒壊危険建築物からランダムに選定し、個別に耐震改修を促進することで、倒壊する建築物が減少するモデルを、耐震改修促進モデルとして設定した。

## ⑦既存道路を活かした建替え・耐震改修促進モデル

②の自律更新モデルのシミュレーション結果を参考に、車両通行可能性からみた危険箇所に対し、建替えまたは耐震改修を重点的に行うモデルを既存道路を活かした建替え・耐震改修促進モデルとして設定した。建替えや耐震改修の棟数は、⑤と同等にしている。建替えによって車両通行上重要な道路の幅員不足を解消し、耐震改修によって地区外周道路との接続路部分の閉塞を解消している。また、既存の幅員4m以上の道路での閉塞箇所が減少するようにしている。

## 2-4-5 現状および各市街地モデルにおける地震被害軽減効果

現状および各市街地モデルにおける地震被害軽減効果の評価結果は、以下のとおりである（表2-4-3）<sup>\*47</sup>。なお、車両通行可能性を前提とした場合の、現状および各市街地モデルにおける風向別の複合シミュレーションの結果を図2-4-5～図2-4-8に示す。

## ①現状

事例地区の現状をみると、倒壊シミュレーションの結果から、倒壊戸数率が47.9%となっており、総住戸数の約半数が倒壊の危険性が高いことがわかる。道路閉塞シミュレーションの結果から、避難・救助・消火困難戸数率は、歩行通行の場合で約4割、車両通行の場合で約8割と非常に高いことがわかる。延焼シミュレーションの結果から、出火から3時間後の延焼戸数率は約7～8割と非常に高く、消火を行わなければ、強風でなくとも（風速4m/s）、3時間で地区全体が延焼することがわかる。複合シミュレーションの結果から、複合的被災戸数率は、歩行通行で3割、車両通行で6～7割と高いことがわかる。

## ②自律更新モデル

自律更新により、倒壊戸数率は、約7%の改善がみられる。避難・救助・消火困難戸数率は、歩行通行の場合は約15%の改善がみられるが、車両通行の場合は自律更新のみではほとんど改善されないことがわかる。延焼戸数率は、現状とほぼ変わらず、複合的被災戸数率においても、車両通行の場合は大幅な改善がみられない。

## ③-1 地区防災道路（幅員12m）整備モデル

## ③-2 地区防災道路（幅員8m）整備モデル

地区防災道路整備モデルでは、火災延焼の遅延・遮断において効果がみられる。風向「西」では、整備した道路が延焼遮断帯となり、延焼戸数率、複合的被災戸数率は大幅に改善されている。

<sup>\*47</sup> 延焼戸数については180分後（3時間後）のみ示す。

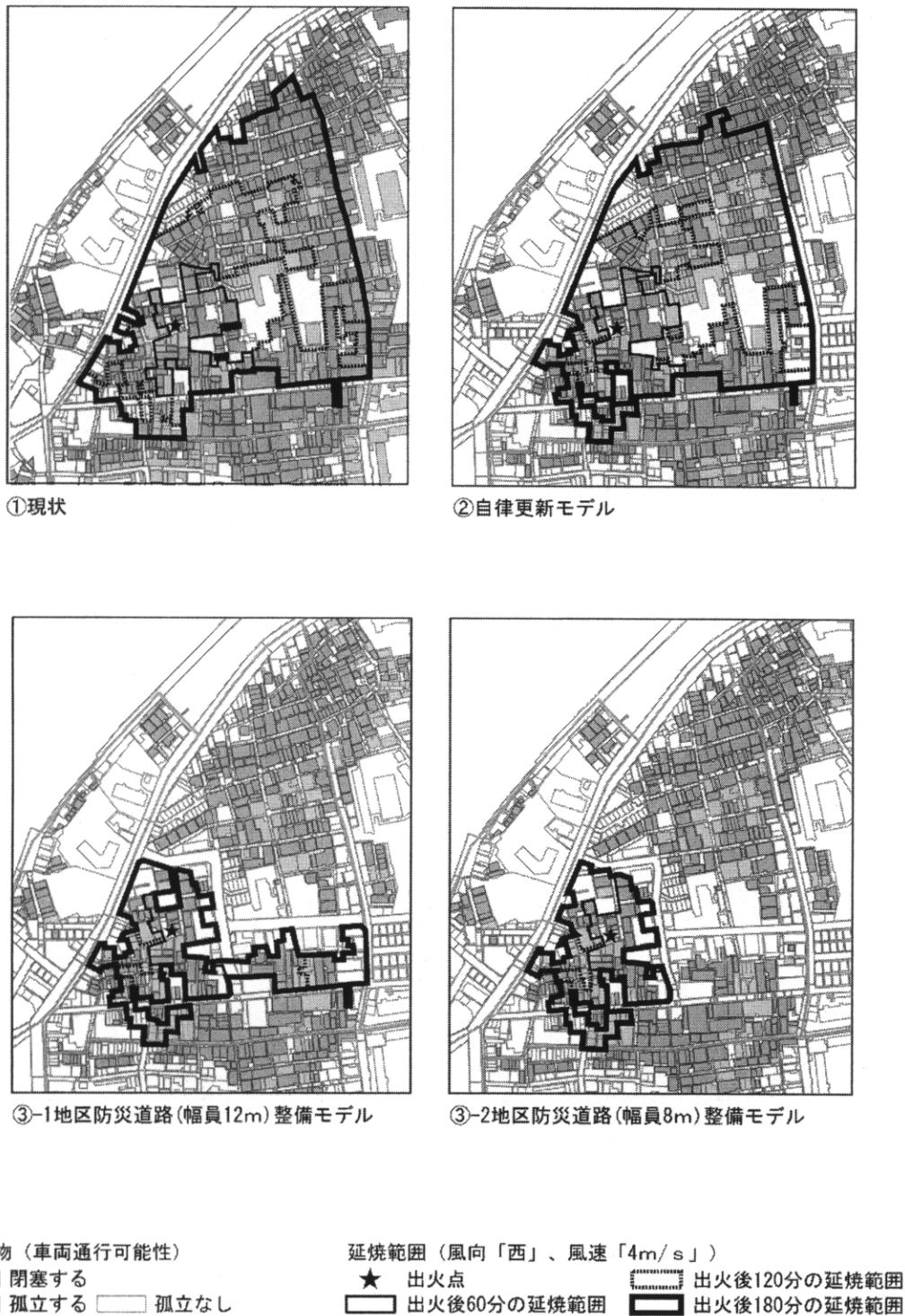
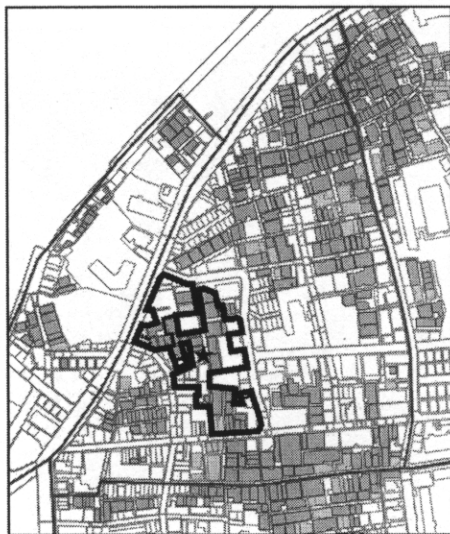
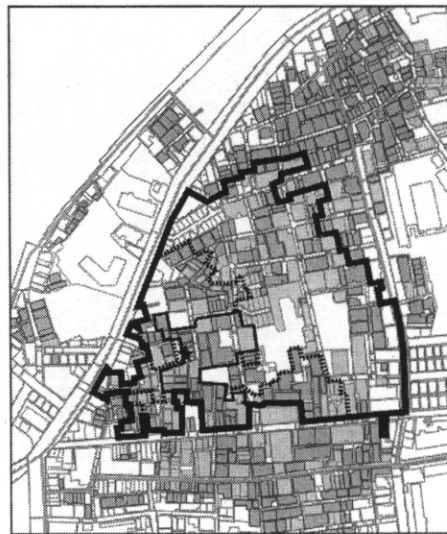


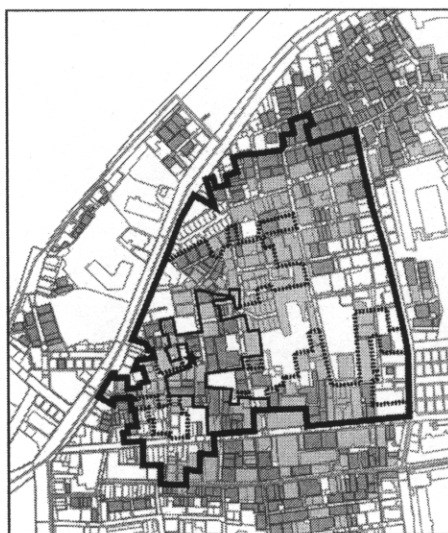
図 2-4-5 各市街地モデルの複合シミュレーション結果  
（車両通行可能性，風向「西」，風速「4m/s」の場合） その1



④中街路(幅員8+6m)ネットワーク整備モデル



⑤建替え促進モデル



⑥耐震改修促進モデル

⑦既存道路を活かした建替え・  
耐震改修促進モデル

建築物(車両通行可能性)

■ 閉塞する  
■ 孤立する □ 孤立なし

延焼範囲(風向「西」、風速「4m/s」)

★ 出火点  
□ 出火後60分の延焼範囲  
▨ 出火後120分の延焼範囲  
■ 出火後180分の延焼範囲

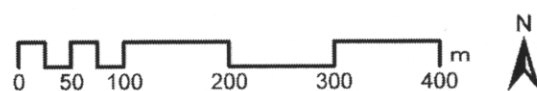


図2-4-6 各市街地モデルの複合シミュレーション結果  
(車両通行可能性, 風向「西」, 風速「4m/s」の場合) その2

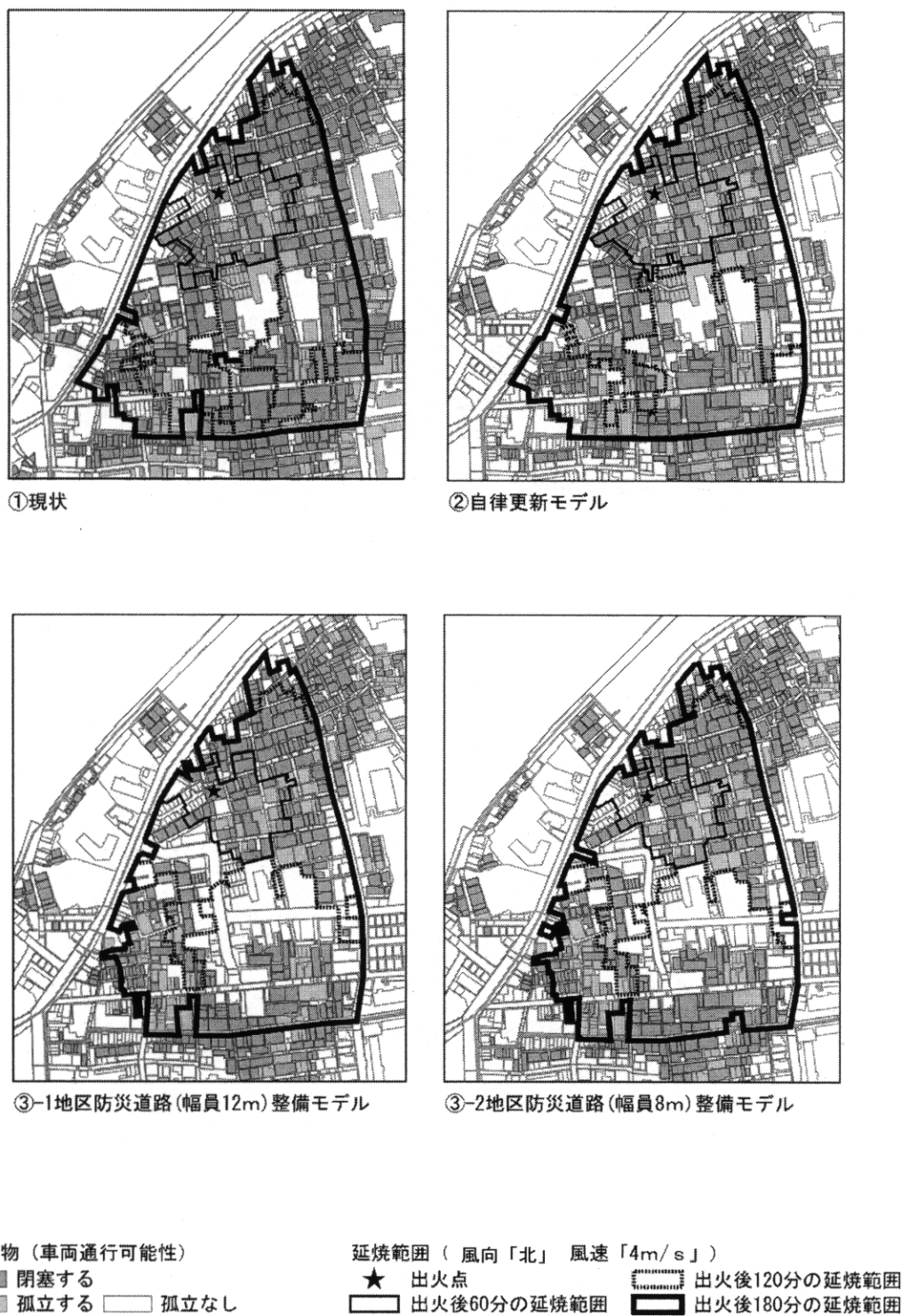
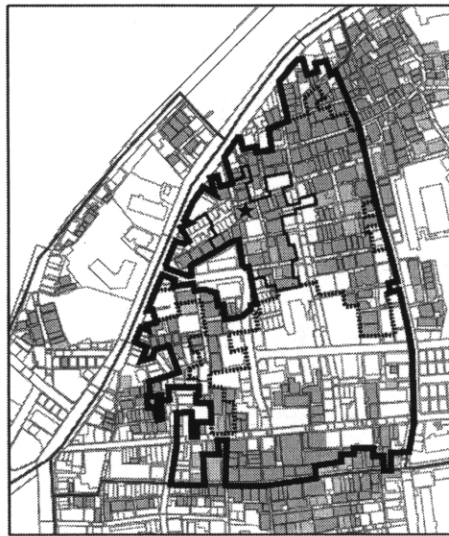
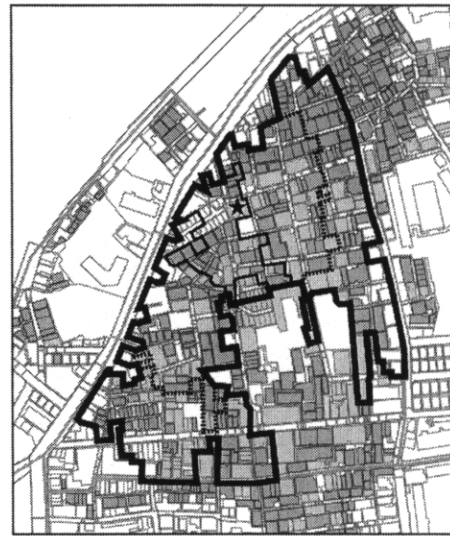


図2-4-7 各市街地モデルの複合シミュレーション結果  
(車両通行可能性, 風向「北」, 風速「4m/s」の場合) その1



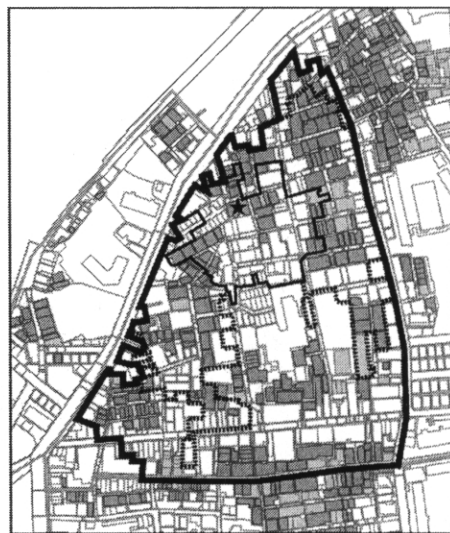
④中街路(幅員8+6m)ネットワーク整備モデル



⑤建替え促進モデル



⑥耐震改修促進モデル



⑦既存道路を活かした建替え・  
耐震改修促進モデル

建築物(車両通行可能性)

■ 閉塞する  
■ 孤立する □ 孤立なし

延焼範囲(風向「北」 風速「4m/s」)

★ 出火点  
□ 出火後60分の延焼範囲  
□ 出火後120分の延焼範囲  
■ 出火後180分の延焼範囲

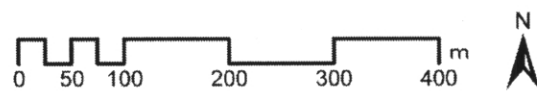


図2-4-8 各市街地モデルの複合シミュレーション結果  
(車両通行可能性, 風向「北」, 風速「4m/s」の場合) その2

(図 2-4-5). 一方, 風向「北」では, 延焼が遮断されず, 大きな改善がみられない(図 2-4-7). これは, 建築物や道路の配置に起因するものであり, 火災延焼については, 火災の条件(出火点, 風向, 風速)や市街地の特性(建築物の耐火性能と分布状況)に応じて, 延焼のパターンが多様であることがわかる. ただし, どちらのモデルでも, 地区防災道路沿道以外の「アン」部分は, 自律更新しかなされず, 危険な状況のままであることがわかる.

幅員 12m の道路と幅員 8m の道路を比較すると, 風向「西」の場合, 幅員 12m の方が幅員 8m より延焼が拡大している(図 2-4-5). これは, 既存道路の幅員を 12m に拡張した際に, 除却対象にかからない木造建築物が, 沿道建築物として残った結果によるものである. このことから, 幅員が広いだけでなく, 沿道の建築物の耐火性能を高めない限り, 延焼遮断帯として有効に機能しないことがわかる.

#### ④中街路(幅員 8+6m)ネットワーク整備モデル

幅員 8m の道路に加えて, 幅員 6m 道路も整備したモデルであり, 複合的な地震被害軽減の効果が, 歩行通行の場合でも, 車両通行の場合でも, とともに最も高い. とくに, 火災延焼の遅延・遮断効果が高く, 風向「西」の場合は, 出火から 3 時間後の延焼戸数率が 12.8% と, ②の自律更新モデルと比較して大幅に(約 5 割)改善されている. ただし, 地区内の道路整備の水準が最も高いモデルであるということは, 同時に, 整備に要するコストが最も高いことを意味している. さらに, 中街路ネットワーク整備をしても, 道路整備にかからないエリアは依然として危険なままであることも問題である.

#### ⑤建替え促進モデル

建替えにより倒壊戸数率は減少しているが, 避難・救助・消火困難戸数率は, ②の自律更新モデルと比較して, 大幅な改善はみられず, 地区内部で孤立する建築物が多く存在していることがわかる. 複合的被災戸数率は, 風向・通行可能性にかかわらず, ②の自律更新モデルと比較して 6~10% 改善されている. 準耐火建築物の増加により, 風向「西」「北」とともに延焼速度が若干遅くなり, 火災延焼の被害軽減についてやや効果がみられるが, 全体として地震被害軽減の効果が大きいとはいえない.

#### ⑥耐震改修促進モデル

建築物倒壊戸数が最も減少するモデルであり, 倒壊戸数率, 歩行通行の場合の避難・救助・消火困難戸数率は, 全モデルで最も小さい値となっている. 一方, 車両通行の場合の避難・救助・消火困難戸数率, 延焼戸数率での改善はみられない. 複合的被災戸数率は, 歩行通行の場合は, ②の自律更新モデルと比較して 1 割程度改善され, ④の中街路ネットワーク整備に次いで効果が高い. しかし, 建築物の耐震性能を, 個別に向上させるだけでは, 車両通行に関する防災性能は改善されないことがわかる.

#### ⑦既存道路を活かした建替え・耐震改修促進モデル

避難・救助・消火困難戸数率, 車両通行の場合の複合的被災戸数率は, ②の自律更新モデルと



比較して大幅に（3～4割）改善されている。また、全モデルの中で、最も閉塞および孤立する建築物が少ない。延焼戸数率は、②の自律更新モデルとほぼ同等であるが、車両通行の場合の複合的被災戸数率は、②の自律更新モデルと比較して大幅に（約3割）改善されている。道路閉塞が少なく、初期消火の可能性にも期待がもてる。

以上より、地震被害軽減の効果とその要因をまとめると（表2-4-4）、建築物倒壊の被害軽減という点では、整備戸数が最も多い「耐震改修促進」が最も効果が高かった。

道路閉塞の被害軽減という点では、歩行による避難・救助を前提とした場合は、「耐震改修促進」が最も効果が高く、車両による救助・消火を前提とした場合は、「既存道路を活かした建替え・耐震改修促進」が最も効果が高かった。

火災延焼の被害軽減という点では、「中街路ネットワーク整備」、「地区防災道路整備」、その次に「建替え促進」の効果が高かった。しかし、火災延焼の被害は、風向・出火点で、大きく燃え広がりが異なるため、画一的な結果として把握することは困難である。

複合的な被害軽減という点では、歩行による避難・救助を前提とした場合は、「中街路ネットワーク整備」、「耐震改修促進」の効果が高く、車両による救助・消火を前提とした場合は、「中街路ネットワーク整備」、「既存道路を活かした建替え・耐震改修促進」の効果が高かった。

#### 2-4-6 耐震改修による地震被害軽減の効果

以上の地震時の被災シナリオ分析の結果を単純に一般化することはできないが<sup>\*48</sup>、耐震改修による地震被害軽減効果に関して、以下のような示唆を得た。

「住宅の耐震改修推進調査・報告」が指摘しているように、耐震改修の促進は、地区レベルでの地震被害軽減という点で、一定の効果があることが確認できた。耐震改修により、倒壊による人的被害が軽減されるとともに、孤立・閉塞する建築物を減少させ、火災の初期消火の可能性が高まる。とくに、既存道路沿道や地区外周道路の接続路部分において、倒壊危険性の高い建築物の倒壊を耐震改修によって防止することは、孤立・閉塞する建築物を減少させ、火災の初期消火の可能性を高めるうえで非常に効果的である。

つまり、耐震改修は、既存の「建築物」をストックとして活用するという側面だけでなく、道路閉塞を防ぐという意味で、既存の「道路」をストックとして活用するという側面も有している。

もちろん、耐震改修では建物自体の不燃化・難燃化ができず、火災が発生した場合、消火しないかぎり地区全体に火災が延焼する可能性が高い。しかし、ここで確認すべき点は、地区防災道路を整備しても、出火点、風向、風速によっては、延焼遮断効果が得られず、火災が延焼する可能性が高いという点である。また、準耐火構造の建築物への建替えを促進しても、地区内に分散的に建替えが生じている状態では、火災延焼の遅延効果は大きくないという点である。つまり、火災延焼の防止・遅延効果が得られない問題は、耐震改修促進策に固有の問題とはいえないことがわかる。

<sup>\*48</sup> シミュレーション手法と被害状況の想定方法の結果の一般性を高めるためには、市街地の特性や火災の条件などに関して、もっと多くのシナリオを想定する必要がある。また、整備コストを含めた整備内容と整備効果の検討も必要である。

したがって、地区レベルでの地震被害軽減効果の即効性を高めるためには、耐震改修の促進を、他の市街地整備手法の補完的な手法として位置づけるのではなく、むしろ、耐震改修の促進を市街地整備の基本的な手法として位置づけ、他の整備手法を適宜連携させることが有効であるといえる。

たとえば、耐震改修を促進するだけでなく、車両通行上重要となる狹隘道路沿いの建物や延焼経路となりやすい建物の建替えの促進を適宜組み合わせることで、地震被害軽減効果がより一層高まる可能性がある。また、地震被害の軽減を促進するうえでは、地区防災道路の整備も効果的である。そこで、中長期的には、地区防災道路と耐火性能の高い沿道建築物を一体的に整備することを視野におきながら、当面は、耐震改修と建替えを促進する、といった段階的な市街地整備の進め方も検討に値する。



## 2-5 第2章—結

本節では、第2章の結びとして、密集市街地整備における「ストック活用」としての住宅の耐震改修促進策の意義をまとめる。

「ストック活用」とは、広義には、「特定の目的のために既存ストックを活用すること」を意味するが、近年の国、大阪府、大阪市の都市計画、住宅政策、地震防災対策に関する各種の計画、答申、ガイドラインなどで用いられている「既存ストック」の概念は多様であり、また、「ストック活用」における「活用」の意味も多義的である。

「既存ストック」に「社会基盤」、「自然環境」を含めず、「活用」に「建替え」を含めないという前提で、密集市街地整備における「ストック活用」の位置づけをみると、①既存の「都市施設」を災害時の避難施設として活用する施策、②既存の「公共建築物」の耐震改修を促進する施策、③既存の「木造住宅」の耐震改修を促進する施策が、「ストック活用」の主要な例である。

ただし、第1章で示したように、国や自治体の密集市街地整備の基本的な施策は、道路・公園などの基盤整備や老朽木造住宅などの建替えによる不燃化・耐震化の促進であり、密集市街地整備における「ストック活用」は、その補完的な位置づけにあるといえる。

しかし、③の「木造住宅」の耐震改修を促進する施策は、密集市街地の主要な環境構成要素である「木造住宅」を、直接「既存ストック」として「活用」する施策であり、また、「木造住宅」の倒壊を防止するだけでなく、地震時の道路閉塞を抑制し、それが避難や消火活動の円滑化に寄与する可能性があることから、近年、その制度内容が拡充してきている。さらに、耐震改修に対する補助は、費用対効果も高く、経済波及効果も見込まれている。

また、モデル地区での地震時の被災シナリオ分析の結果から、地区レベルの地震被害軽減効果の即効性を高めるためには、耐震改修の促進を、他の市街地整備手法の補完的な手法として位置づけるのではなく、むしろ、耐震改修の促進を市街地整備の基本的な手法として位置づけ、他の整備手法を適宜連携させるほうが効果的であることが示唆された。

耐震改修は、既存の「住宅」（建築物）をストックとして活用するという側面だけでなく、道路閉塞を防ぐという意味で、既存の「道路」をストックとして活用するという側面を有している。

したがって、「ストック活用」としての住宅の耐震改修の促進は、密集市街地の防災性向上において、重要な意義を有するものといえる。

以上、第1章の結びと合わせて、本論文の第1章～第2章における「密集市街地整備における耐震改修促進策の位置づけと意義」に関する研究のまとめとする。

次章（第3章）は、「大阪の長屋集積地区の実態と環境改善の課題」に関する研究（第3章～第5章）の最初の章として、主に大阪市を事例として、長屋集積地区の形成と変容の実態をまとめる。

### 第3章 長屋集積地区の形成と変容

第3章～第5章では、「大阪の長屋集積地区の実態と環境改善の課題」についてまとめる。

まず、第3章では、既往文献をもとに、主に大阪市を事例として、近代長屋の特性、長屋集積地区の形成過程とその変容の実態、近年の状況をまとめる。また、既往文献をもとに、近年の大阪における長屋の再評価と長屋再生の動向をまとめる。

第3章の構成は、以下のとおりである。

#### 3-1 近代長屋の形成

3-1-1 日本のすまいとしての長屋

3-1-2 近代大阪の長屋と借家

3-1-3 大阪の近代長屋

#### 3-2 長屋集積地区の形成と戦後の変容

3-2-1 大阪市の居住地

3-2-2 長屋建設と建築規制

3-2-3 戦後の長屋の変容

3-2-4 非戦災住宅地域

3-2-5 戦前老朽住宅の戦後の更新

3-2-6 長屋と住環境の変容

#### 3-3 長屋集積地区の近年の状況

3-3-1 居住者および住居の状況

3-3-2 人口減少と空き家化

3-3-3 3階建て戸建て化

#### 3-4 大阪長屋の再評価と長屋再生の動向

3-4-1 都市住宅としての長屋

3-4-2 コミュニティ・ランドスケープ

3-4-3 長屋の資源循環システム

3-4-4 大阪長屋の再生

3-4-5 大阪における長屋再生の展開

3-4-6 長屋再生によるまちづくり

#### 3-5 第3章一結

### 3-1 近代長屋の形成

本節では、都市住宅の一類型である、明治期以降に形成された「近代長屋」の特徴を、大阪の長屋を中心に、既往文献をもとにまとめる。

#### 3-1-1 日本のすまいとしての長屋

かつて、西山卯三（1975）は、「日本のすまい」のなかで「日本住宅の階層構成と都市的・集積的居住形式をもつタイプ」のひとつとして「長屋」をとりあげ、詳細に解説している。そのなかで、西山卯三（1975）は、まず、「長屋」の定義を以下のように説明している（同、p.57）。

「長屋」あるいは「長屋住宅」といわれるものは、数戸の住宅が並んで一棟の建物として建てられているものである。住戸の配列形式で「連続建」といわれる。その並べられている住戸の数で、二戸建とか六戸建とかいう。ただし、二戸建の場合は、敷地に余裕があると、開放している両側面に出入口・窓などがとれるので、前後の二面しか開口のとれない普通の長屋住宅と質的にことなる。そういうつくり方の二戸建は長屋とはいわない。英語では一戸建て住宅を「独立住宅」、二戸建を「半独立住宅」（セミ・デタッチド・ハウス）というのは、この理由による。しかし、長屋建が非常に普及していた関西では、二戸建の場合でも側面に開口などとならずに長屋風につくることが多く、その場合当然これも長屋と称している。

長屋の各住戸は前面の街路にそうて建てられ、そこから出入りするのが普通である。しかし、表通りから入った裏の空地などに住戸が並べられ、その出入りのために裏通りから入る私設の道がつくられる場合がある。こうしたものをふくめて、表通りに面していない長屋を「裏長屋」という。これに対して、表の通りに接して並ぶものを「表長屋」という。

戦後、家主が財産処分のために長屋住宅を切売りすることが多くおこなわれ、そのうち「区分所有」をきめた法律もでき、カベ一重で区切られ、カベや柱を隣同士が共有している長屋でも、そのカベの中心線で区切り、売買したり、分割して所有することが広くおこなわれるようになった。したがって持家の長屋も多い。しかし、長屋は元来貸家住宅の形式である。

独立建（一戸建）であっても、長屋とほとんど同じく、両側の住戸のカベがくっついてある住宅があるが、そういう住宅と区別するため、壁一重でつながっている本来の長屋を「連棟住宅」ということがある。長屋の別名とみてよい。

テラスハウスといわれる住宅は、戦後の鉄筋アパートの一種として広く建設されるようになった。高くつみあげる必要のない場合、低層（二階建）にして、上下あわせて一戸とし、出入口は直接各戸の前につく。アパートの一種であるが、共有しているのは各戸間のカベだけで、共同化の度合の低い住居形式である。形の上からは、正真正銘の長屋である。ただ、遮断性のわるいカベ一重で区切られている木造の在来長屋とくらべて、コンクリート壁の遮断性はまさっているし、耐火構造で延焼の危険もほとんどない。長屋といわず、テラスハウスとよんで区別するのも、それなりに意味がある。

大阪には長屋が多く、ずいぶん立派な長屋もあるが、長屋といえば裏長屋が多い東京では、長屋ずまいは貧乏人のすまいというイメージがあるので、あまりすかれない。テラスハウスといえばよく聞える。マンションとかレジデンスとか、名前だけ横文字にして立派な感じを出そうとすることが戦後流行しているが、その伝で、長屋のことを「タウン・ハウス」などとよぶこともおこなわれている。

続けて、西山卯三（1975）は、「コヤとナガヤ」「武家の長屋」「貸家とナガヤ」「裏長屋」「棟割長屋」「大家と店子」「長屋ずまい」「ロジ・ヅシ・カンショ」「京都の長屋」「細民窟」「大阪・名護町」「日掛け家賃」「初期工場労働者の住宅」「貸長屋の構造制限」「長屋建の比重」「公共長屋」「大阪北港住宅」「新しい長屋住宅」「四角の管」「前土間21列型」「間口のおしつめ・奥行のひきのぼし」「21列型住宅の住み手」「ヘヤのつかい方」「二階建」「間貸し型から重ね建型へ」「重層型住宅」「戦後の長屋」「町家・長屋の近代化」という項目順に、それぞれの内容を、図版を豊富に用いて解説している。

ここでは、本論文の目的をふまえ、長屋の建設要因や市街地形成という点で特に重要な記述を以下に引用したい（同、pp.55-100）。

#### ・初期工場労働者の住宅

資本主義社会の主要階層である工場労働者が、明治時代のその形成期で、「富国強兵」「殖産興業」の強烈な搾取のもとに、都市の貧民窟、最底辺層の住宅を基盤として出発していることは、労働者住宅＝底辺住宅＝長屋という結びつき、さらに長屋＝低劣住宅という観念をながくうえつけることになったといつてよい。

#### ・貸長屋の構造制限

貧民の住む貸長屋が建てられるのは、金持の恩情や慈善事情としてではない。それを貸して家主が金をもうけるためである。ところで、とても人間の住居だとはいえないような粗末で非衛生的な住宅でも、金に困っている貧乏人は少しでも安い家賃の家に住みたがるので、結構住み手はみつける。貧乏人にとっては、不衛生な住居に住んで病気や不時の災害の原因をつちかうことがあっても、今の暮らしをどうしのぐかの方がせっぱつまった問題である。とすれば、不衛生で粗悪・危険な住宅もドンドン建てられる。

住宅が営利の手段として供給される資本主義の世の中になると、住宅の際限のない質の低下・悪化がすすむのは、そのためである。しかしそれがもたらす災厄は、貧乏人の居住地だけではおさまらず、都市全体を不健康で住むにたえない場所にかえてゆく危険をもっている。だから、資本主義社会や、その支配者たちにとっても、極端に粗悪な住宅が「自由」に建設されることは好ましくない。これが、不良建築物の建設を法律で取り締まるといふ「建築取締行政」の生まれてくる理由である。

#### ・長屋建の比重

大阪は江戸時代には「天下の台所」であったが、明治時代になると、資本主義の発展と共に海内一の商工業の中心として、「水の都」から「煙の都」に成長していった。そして職を求めてここに集まってくる貧民たちによる貸家需要は、長屋建設をいっそう促進した。

#### ・四角の管

東京では、大正12(1923)年の大震災で一時的に足ぶみがみられたが、大都市への人口集中は明治30(1897)年前後から資本主義の発展と共に、次第に急調をおびてくる。もとは、田舎からやってくる働き人(ハタラクイド)のための住宅供給は、主として地主・家主の自前の建設だったが、大阪ではやがて小金をためて小家主になろうとする人を目当の、建売り大工(現代風にいえば建売業者・デベロッパー)による住宅建設が、大きな役割を果たすようになってきた。また、こうした住宅建設のために、大量の土地が、都心周辺部の土地区画整理によって供給されるようになってきた。(中略)

奥行の深い敷地に、住宅をたてこんでゆこうとする建売り大工や家主たちの努力は、住宅の間口をせばめ、奥行の深い間取りをつくるという傾向をつよめた。こうして、かつて「ウナギの寝床」式だといわれていた通り庭方の住宅よりも、さらに細くて奥行のふかい、「四角の管」とでもいった方がよさそうな、21列型住宅が、ここに定型化してゆくことになるのである。

#### ・前土間 21 列型<sup>\*1</sup>

できるだけタタミを多く敷いて、貸家としての経済的効率をたかめるためには、建物の奥行いっぱいにつづいている通り庭は不経済な存在である。そこで、その一部に床をはり、タタミじきにするという形をとったのが、名古屋の「切り庭型」住宅であった。大阪ではそうした条件のほかに、奥行の深い宅地をフルにつかうため、住宅の奥行を深くする。しかし、そのためあまり大きな家になっては困る。できるだけ沢山の住戸を一定の敷地内へつめこむためには間口をできるだけせばめる——ということになる。

#### ・二階建<sup>\*2</sup>

間口をせばめ、奥行をながくするほかに、さらに効率よく土地を利用するためには、当然、居住空間をつみ重ねること、つまり、二階建にすることが考えられる。関西には、裏長屋にも古くからよく二階建がたてられていた。

#### ・戦後の長屋

戦前、都市住民の大多数を占める中層以下の借家人階層に対する住宅の主要なタイプであった長屋住宅は、第二次世界大戦後は大きく後退した。

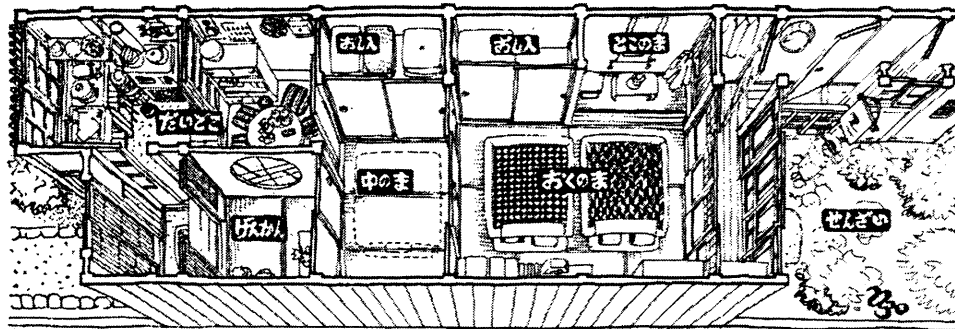
戦後、長屋住宅が主座からしりぞいたのは、

- (1) 民間貸家供給そのものが、戦後のインフレの中で成り立たなくなった。
- (2) 低収入層のための貸家は、戦後の住宅政策の展開で生まれてきた公営・公団・公社などの公共賃貸住宅に部分的に肩替りされたが、それら敗戦直後は木造住宅をたてていたものの、やがて耐久的な鉄筋コンクリート構造を採用するようになり、その結果、木造長屋建築と同じ形式とみられるテラスハウスがその中にふくまれていたが、敷地条件がきびしくなるとともに姿を消して、大部分が中・高層のアパートにかわっていった。

しかし、戦後、長屋住宅の建設が全くなくなったわけではない。

<sup>\*1</sup> 図 3-1-1 を参照。

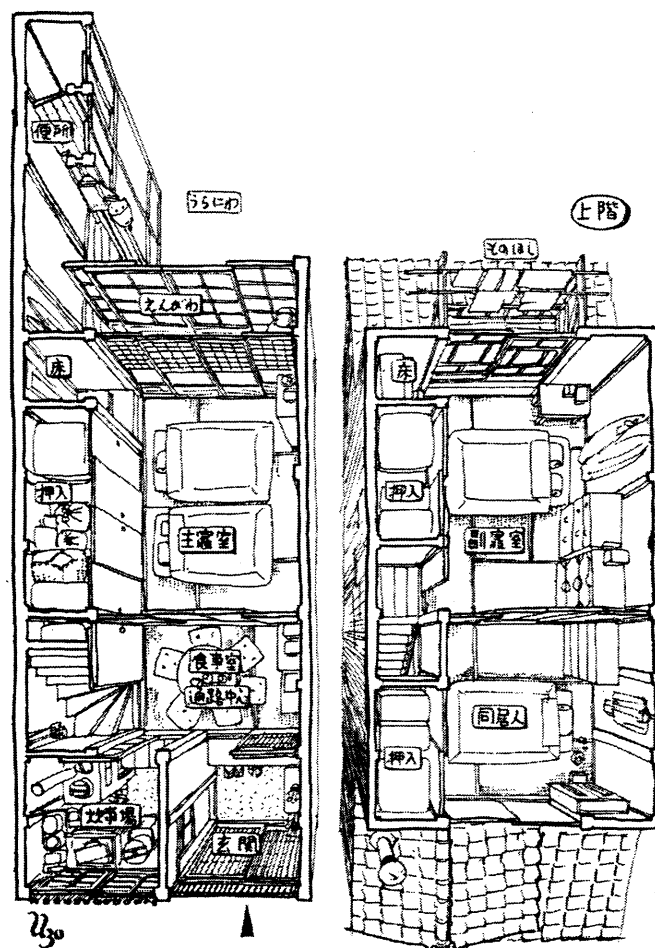
<sup>\*2</sup> 図 3-1-2 を参照。



図注：西山卯三（1975）における図のタイトルは、  
「21 列前土間型（平屋建）、6322 型の住み方の典型」である。

出典：西山卯三（1975, p.89）

図 3-1-1 平屋建て前土間型の長屋の典型例



図注：西山卯三（1975）における図のタイトルは、  
「21 列前土間型 2 階家の住み方の典型」である。

出典：西山卯三（1975, p.91）

図 3-1-2 2階建て前土間型の長屋の典型例

戦後直後の住宅復興ブームで持てる層の持家建設が一巡し、低収入層への公共賃貸住宅の供給が遅々としている中で、1950年代になるとピンからキリまでであるが、「建売住宅」の供給が頭をもたげてきた。きびしい需給条件から、低質の建売住宅は、特に大阪周辺では、長屋形式を採用するものが多くなった。（中略）また長屋でなくとも、きびしい宅地条件から、一戸建ではあるが長屋のようにビッシリ軒をつらねて建てられる分譲・建売住宅＝持家も数多く建設され、それが都市周辺の新開地や郊外住宅地で幅をきかすようになった。

その後さらにきびしい住宅不足の状況に対して、1950年代の後半から民間貸家供給が十分に復活し、都市住宅供給の主流を占めるようになってくる。しかしその主流は、長屋住宅ではなくて、高い地価・地代・建築費に低い家賃負担能力をむすびつけるため、より小さな住戸・住室を立体的につみかさねた低劣な木造賃貸アパートの形式をとるようになる。こうして、大阪地方でも、全然なくなったというわけではないが、長屋は貸家住宅の主要形式でなくなってくる。（中略）

なお今一つの戦後の重要な変化は、モータリゼーションに対応する住宅の変化である。戦後は余裕のある敷地の場合に建物を後退させるのは、前に庭をつくるためではなく、自動車の駐車場をとるためである。戦前の長屋でも、前庭がとってあったのを、そのように改造している例が多い。長屋の建売住宅の中には、ガレージ付きの三階建のものもあらわれてきた。

西山卯三（1975）は、「長屋」という住宅類型を、「日本住宅の階層構成と都市的・集積的居住形式」の關係に焦点を当てて説明する立場をとっているため、記述全体を通じて、「長屋」を、資本主義社会のなかで搾取されている労働者、つまり社会の底辺層の住宅として捉える見方が強調されている。

確かに、長屋および長屋が集積する市街地が、資本主義社会の発展のなかで形成されたという歴史認識は、今日においても重要な意味をもつ。しかし、一方で、特に大阪の長屋では、間口は狭いながらも敷地面積や床面積が比較的大きいものも供給されていること、戦後の木造賃貸アパートと比べて、長屋の方が住宅としての質が高いことなど、長屋を必ずしも否定的に捉えていないと解釈できる記述も散見されることに留意する必要がある。

### 3-1-2 近代大阪の長屋と借家

寺内信・和田康由（1989）は、「近代大阪の長屋と借家」と題する節で、明治期から昭和戦前期にかけての大阪市の人口動態、住宅の状況、借家経営の状況などを簡潔にまとめている。

以下にその内容を引用する（同、pp.332-334）。

#### ・近代大阪の住宅事情

明治・大正・昭和と大阪市の人口は驚異的に増加した。明治39年（1906）に128万9000人であった人口が、大正14年（1925）には213万2000人、昭和15年には328万8000人（いずれも現市域に換算）に達した。単純平均して比べてみると前半の明治・大正期に年



間4万2000人、後半の昭和戦前期に年間7万7000人が増加しており、昭和の増加ぶりがとくに著しい。また昭和の15年間の人口増加は、旧市域の21万2000人に対して新市域が92万4000人となり、新市域の増加が圧倒的であった。

一方、住宅数は大正元年に20万6289戸であったが、同14年には26万1046戸となり、年間約5000戸の割合で増加した。同年の第二次市域拡張とともに周辺町村18万835戸が新市域として編入され、この時点で大阪市の住宅数は44万1881戸になった。これが昭和16年には61万452戸に達した。この間の増加数は旧市域ではわずか4100戸にすぎないが、新市域では16万4000戸を数え、この区域で年間1万戸以上の住宅建設が行なわれたことを物語っている。

住宅の所有関係は、大正15年当時の住宅総数に占める借家の比率が約9割にものぼり、この値は昭和16年においてもほとんど変わっていない。つまり、この間大量に建設された住宅のほとんどが借家であったということである。同15年に行なわれた大阪市社会部の調査によると<sup>\*3</sup>、総住宅戸数の95パーセントが長屋建である。これらのことからみると、大阪市内とくに新市域に大量に建設された住宅のほとんどが長屋建の借家であったということになる。(以下略)

#### ・借家経営とその内容

前掲の大阪市社会部の調査によると、借家の家主は10戸以上50戸未満の貸家を所有するものが46.09パーセントでもっとも多い。また2000戸以上の貸家を所有する家主は比率は小さいが45人も存在している。多数の貸家を所有する家主は、大半が生業として借家経営を行っていたといえよう。他方、10戸未満の家主も35.55パーセントと多い。これらは長屋を1-2棟程度所有するもので、副業的なものであったのだろう。なお、長屋は4戸建がもっとも多く、次いで6戸建、5戸建の順になり、また階数は2階建が8割以上を占めている。

貸家の賃貸条件は当時の慣習では、住宅の畳・建具を借家人が負担する裸貸と、家主の負担つまり畳・建具が備付けになっている付貸があった。昭和15年の調査時点ではおよそ1対2の割合で付貸が多くなっている。規模の小さな住宅ほど裸貸の比率が高く、また新市域では付貸が多くなっている。(中略)

借家の居住者は労働者がもっとも多く、次いで会社員、官公吏の順であった。住宅の規模別では官公吏・会社員が中住宅(延10-20坪)・大住宅(延20-35坪)に、労働者は小住宅(延10坪未満)に住んでいる。多くの工場が立地する区には近所で働く労働者が多く、住宅地域となっている周辺の区には、東区あたりに通勤している給料生活者が住んでいると報告されている。

長屋の建設には建売大工が活躍した。建売大工は地主と交渉して土地を借り受け、その場所に長屋を建て、大工自らが買主(家主)を探して売るとというのが一般的であったようである。また別にブローカー(これも建売大工とよばれていた)がいて、買主を見つけて

<sup>\*3</sup> 引用文中の「大阪市社会部の調査」とは、大阪市社会部(1940:「本市に於ける貸家の状況」)のことである。

地主と大工のなかに立って建売長屋を斡旋するということも行なわれた。材木屋などがブローカーになることもあるし、材木問屋が直接長屋を建てて売っていたという話もある。このようにして長屋は建売されることが多かったが、土地はおおむね借地のままで、売られることはなかったようである。新開地の長屋で借地が多いのは、こうした建て方によるものと思われる。（以下略）

以上の記述から、戦前的大阪市では、人口が急増したが、そのほとんどが、「建売大工」が建設した長屋建ての借家に居住したことがわかる。また、その居住者層も、長屋の規模に応じて、ブルーカラー層からホワイトカラー層まで幅広かったことがわかる。

### 3-1-3 大阪の近代長屋

寺内信・和田康由（1989）は、「大阪の近代長屋建住宅」と題する節において、明治期から昭和戦前期にかけて、大阪市で建設された長屋建て住宅の形態面・意匠面からみた特徴を簡潔にまとめている（同、pp.338-339）。

以下にその内容を引用する。

#### ・近世長屋から近代長屋へ

明治時代の新市街地には、旧大阪三郷と共通する形態、すなわち通り庭形式の間取りをもつ表長屋が建っていた。この長屋は間口が2間余り、奥行が5-6間程度の規模で、旧三郷のものと比べると全般的に間口が小さい。外観は2階建てで、軒先と外壁は土蔵のように厚く塗った防火構造の塗籠とし、袖壁をもつものであった。一方、路地に面した裏長屋は間口1間半から2間程度の規模で、間取りは通り庭形式は少なく、前に土間を配置した形式が多くみられた。

大正時代にはいっても長屋の間取りは通り庭形式が主流でこの点は変わらないが、外観や構造に変化がみられた。それまでの塗籠に代わって、軒先は構造材料を露出した出桁構造、外壁は長押付真壁といった非防火構造の長屋が登場しはじめた。袖壁も形骸化して木造で形を残すのみとなっている。またこの時期は通り庭形式とは別に、前面の道路に面する部分に台所土間を配置した新しい間取りの長屋が登場する<sup>\*4</sup>。これは元来は裏長屋の形式であったが、便所汲取の通路となっていた通り庭を設ける必要がなくなったことから、表長屋にも普及してきたものと考えられる。

大正時代も後半になると、前面に台所土間を配置した間取りを中心に、さらに発展した長屋が登場した。長屋の本棟を道路から後退させて建て、棟全体を塀で囲む新しい形式である。塀は簡単な板塀からモルタルで固めた煉瓦塀など種類も豊富で、さらに塀と門柱、格子戸のある門構えをとるものなどいろいろな工夫が行なわれた。門の玄関と本棟の玄関を配置することによって、邸宅風の装いが強くなった。なかでも源氏塀まがいの塀に門構え、ささやかながらも前栽をとり、本棟2階の表側には座敷を配置して、縁側の廊下は大

<sup>\*4</sup> 寺内信・和田康由（1989）は、「台所型」と呼んでいる。

きなガラス窓で開放する新しい長屋が、大阪市南部の新市街地に多く建設された\*<sup>5</sup>。

同じ時期にもうひとつ新しい形式の長屋が登場した。上述の塀で囲むものとはまったく逆の扱いで、長屋玄関の前面を広く開放する形式である\*<sup>6</sup>。道路から長屋住戸の玄関を少し後退させ、その部分を開放的な扱いとするもので、これに伴って長屋の壁面も凹凸のある変化に富んだ構成となり、また、玄関を含む前庭部分は生垣を植えた落ち着いた景観になった。本棟から突き出している下屋は、台所や応接間あるいは居室に使われたが、外観はその屋上をバルコニーとしたものがあり、和洋折衷があり、ときには大胆な洋風もあり、非常にバラエティーに富んでいた。

このように新市街地に建つ長屋住宅は、近世以来の伝統的な様式を受け継ぐ形で建てられたものが、都市化という時代的な背景と、新しい技術や材料を使って大きく変化し、昭和初期には前庭をもつもの、門と塀で囲まれたものなど、まったく新しい形態の長屋住宅を生み出した。大阪の長屋は近代都市住宅として独特の発展をとげたのである。

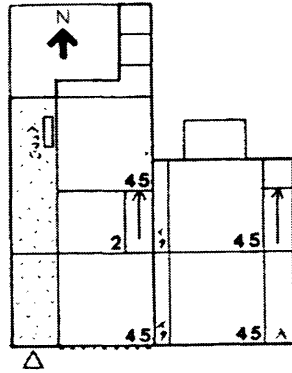
以上の記述から、寺内信・和田康由（1989）は、大阪の長屋が「近代都市住宅として独特の発展をとげた」ことを高く評価していることがわかる。

参考として、寺内信・和田康由（1989）が類型化している長屋の平面（間取り）の例を、図3-1-3に示す。また、寺内信・和田康由（1989）が、「長屋外観」を軒先廻りの種類をもとに類型化した図を転載する（図3-1-4）。

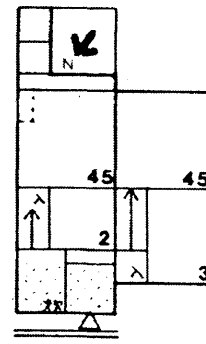
---

\*<sup>5</sup> 寺内信・和田康由（1989）は、「前廊下型」と呼んでいる。

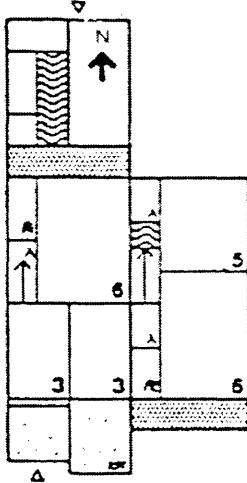
\*<sup>6</sup> 寺内信・和田康由（1989）は、「前庭型」と呼んでいる。



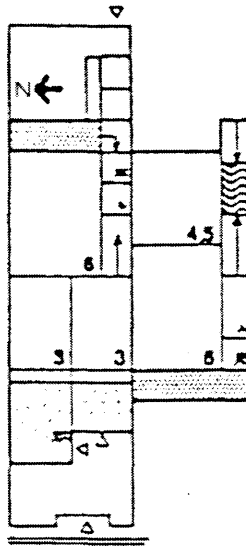
① 通り庭型



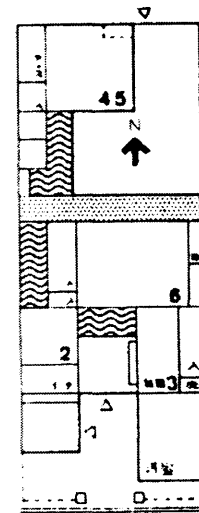
② 台所型



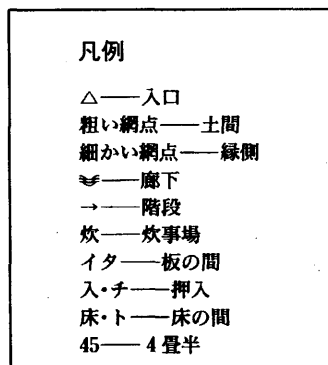
③ 前廊下型



④ 塀型



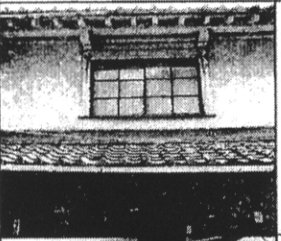
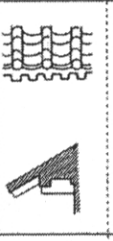
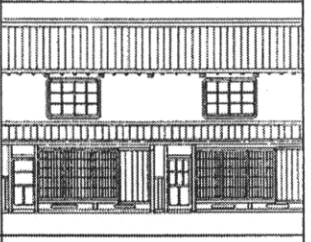
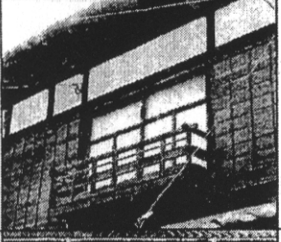
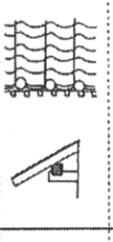


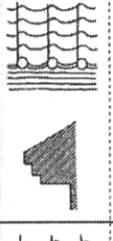
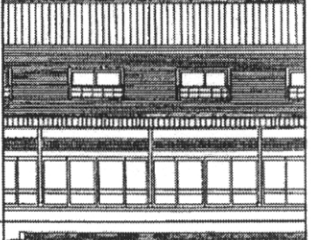
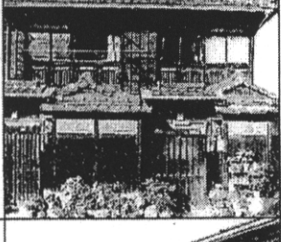
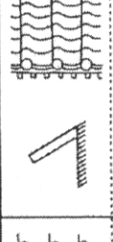
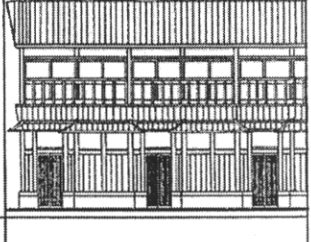

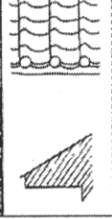

⑤ 前庭型



- ・図注1：本図は、寺内信（1992）をもとに編集したものである。
- ・図注2：①～④の間取り図の左側が1階、右側が2階を表す。

出典：寺内信（1992：① p.10, ② p.14 ③ p.6 ④ p.20 ⑤ p.21）

図 3-1-3 大阪の長屋平面（間取り）の類型化

軒	外 観 写 真	軒廻り図	仕上	軒高	平面	年代	地域	仕上 1階	仕上 2階	立 面 図
塗込め			漆喰	低い	通り庭型	明治	西賑町 西野田	真壁	塗込め	
出桁			素木	普通	通り庭型 台所型	大正	三軒家 大開	真壁	真壁 長押付 (壁のほか板張・銅張・ タイル張もある)	
箱軒			大壁 (銅張ほか)	普通	台所型	昭和	大阪市全域	真壁	大壁 (漆喰・タイル張・銅張)	
垂木			素木	普通	台所型 前廊下型	昭和	大阪市全域	真壁	真壁 建具(ガラスを使用)	
洋風(大壁)			大壁	普通	台所型	昭和	大阪市南部	大壁	大壁	

出典：寺内信・和田康由（1989, p340）

図 3-1-4 大阪の長屋外観の類型化

### 3-2 長屋集積地区の形成と戦後の変容

本節では、大阪市における長屋集積地区の形成過程と戦後における変容過程の特徴を、森本信明（1975, 1976）、アーバンプランニング研究所（1982）、住田昌二（1982）、寺内信・和田康由（1989）、寺内信（1993）、北條蓮英（1997）などをもとにまとめる。

#### 3-2-1 大阪市の居住地

大阪市の市域は、東西約 19 km、南北約 20 km、面積約 220 平方 km である。2000 年（平成 12 年）国勢調査によると、常住人口総数は約 260 万人、総世帯数は約 117 万世帯である。2003 年（平成 15 年）住宅・土地統計調査によると、総住宅数は約 119 万戸で、うち戸建てが約 30 万戸、長屋建てが 9 万戸、共同住宅が約 80 万戸となっている。

市内の居住地は、市街地形成の時期、地形や基盤整備の状況、戦災の有無、土地利用や住宅タイプなどに応じて、さまざまな様相を帯びている。それらの居住地を市街地形成の時期にしたがって大まかに列挙すると、豊臣秀吉や松平忠明時代に形成された計画的な市街地（大阪三郷）、その外縁部に散在する旧集落、戦前のスプロール市街地、戦前の耕地整理による市街地、戦前の土地区画整理による市街地、戦前の土地会社による市街地、戦後の土地区画整理による市街地、戦後の大規模開発による市街地などである。

近世に計画的に形成された市街地（大阪三郷）は、上町台地などの住宅地を除き、大阪市の都心業務地域を形成している。市街地のほとんどが戦災に遭い、戦後に土地区画整理（戦災復興土地区画整理）が行われた地区が多い。しかし、船場地区に代表されるように、近世に形成された整然とした街区形状は、現在にも継承されている。

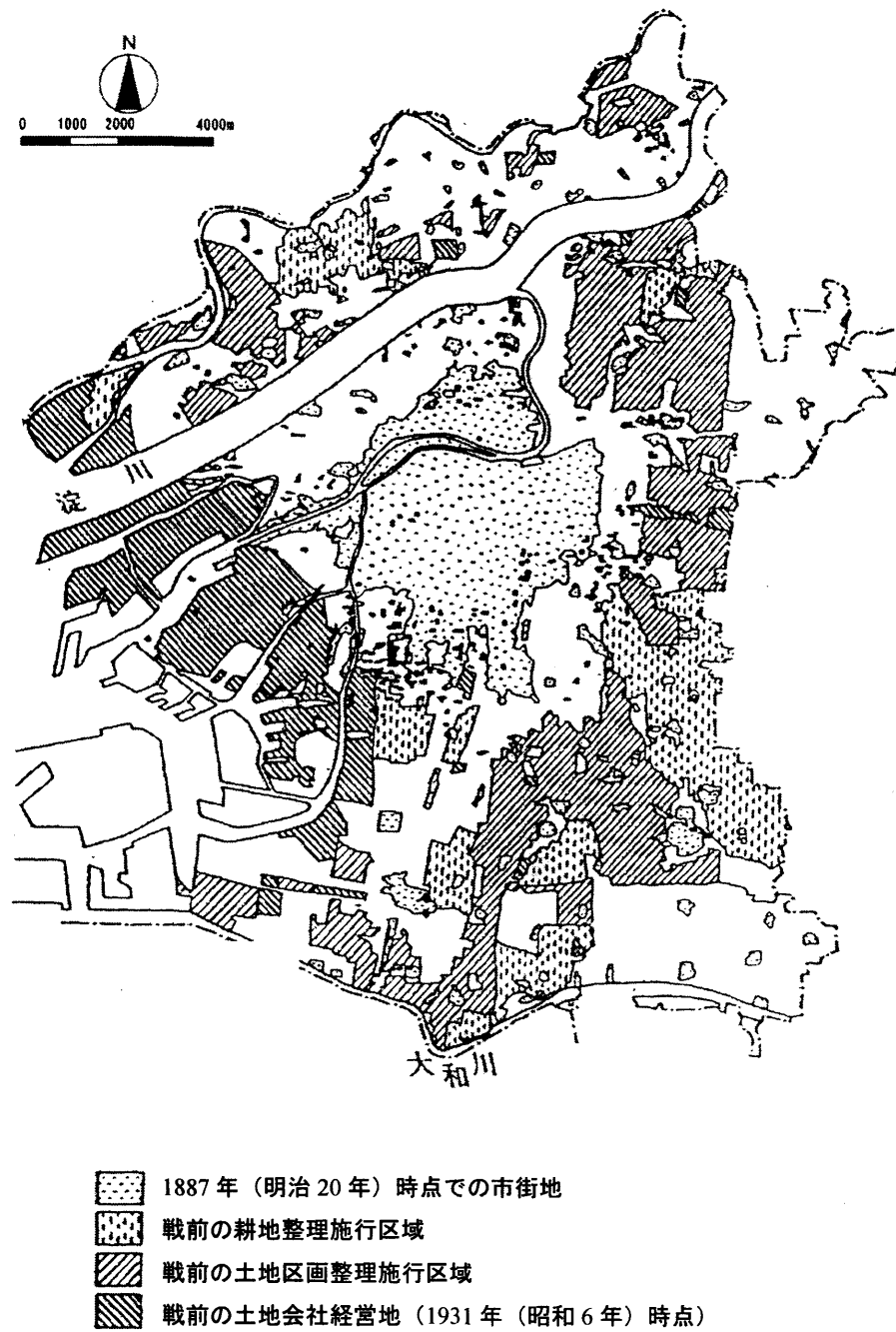
1887 年（明治 20 年）頃から、旧大阪三郷を中心に郊外に向かって市街化がはじまったが、道路や下水溝などの基盤整備がなされず、いわゆるスプロールの的に市街地が拡大していった。戦前のスプロール地区は、工場立地などに伴う労働者向けの居住地として、近世以来の計画的市街地の近傍に滲み出すように拡大した地区が多い。時期的には、1897 年（明治 30 年）の第 1 次市域拡張以降の明治・大正期にスプロールした地区が多いが、1925 年（大正 14 年）の第 2 次市域拡張以降の昭和期に、土地区画整理が実施されずにスプロールした地区もある。

戦前の耕地整理による市街地は、1899 年（明治 32 年）に制定された耕地整理法が、1909 年（明治 42 年）に改正されたことを受け、1910 年（明治 42 年）の今宮村第一耕地整理組合の設立を皮切りに、地権者（組合）が耕地整理事業を各地で進めてできたものである。

また、1919 年（大正 8 年）の都市計画法の制定を受け、土地区画整理制度が創設されてからは、当時の大阪市長である関一の「予防の都市計画」の理念のもと、1924 年（大正 13 年）の阪南土地区画整理組合設立を皮切りに、市街化に先行するかたちで土地区画整理が各地で推進された。そして、そのほとんどが地権者による組合方式の土地区画整理であった。

このほか、戦前の民間の土地会社による市街地が、主として臨海部において形成された。

こうして、耕地整理組合、土地区画整理組合、土地会社という、いずれも民間による戦前期の市街地開発によって、今日の大阪市の主要な居住地が形成されていった（図 3-2-1）。



図注：赤澤宏樹（2004）の掲載図をもとに凡例の一部を編集している。

出典：赤澤宏樹（2004, p.16）

図3-2-1 大阪市・戦前期の市街地開発状況



### 3-2-2 長屋建設と建築規制

3-1 節で示したように、戦前に形成された市街地、特にスプロール市街地、耕地整理による市街地、土地区画整理による市街地には、長屋建ての貸家住宅が数多く建設されたが、こうした長屋が集積する地区の環境水準は、基盤整備の状況に加え、長屋建設当時の建築規制の適用状況が大きく影響している。

大阪では、1986年（明治19年）に、当時のコレラ流行を背景として、全国初の体系的な近代建築ルールといえる大阪府長屋建築規則が制定された。同規則では、手続き関係、命令・罰則、敷地内条件、建物構造形態などの規定が定められた。たとえば、敷地内条件としては、敷地内通路幅員は6尺以上とする、長屋は他の建物と3尺以上の距離をとることなどの規定が定められた。しかし、大阪府長屋建築規則は、いわゆるスラムといわれるような裏長屋が集積する地区の劣悪な環境改善を目的としていることもあり、長屋建てのスプロール市街地の形成を抑制するまでの効果はもたらえなかった。

こうした状況のもと、1909年（明治42年）の「北の大火」を契機に、長屋のみならず広く一般的な建造物に適用する建築規則として、大阪府建築取締規則が警察命令として発令された。この大阪府建築取締規則は、警察命令としての性格上、生命や財産の安全と健康を確保することが主眼であるが、その内容は、敷地関係、軒高および外部構造、内部構造、階段関係、屋根の構造材料、煙突の構造材料、衛生設備、長屋関係など多岐に渡る。

長屋の建て方に関係する規則も多く、主要なものとして、1) 道路と通路の区別をして道路に面するものを表家、表家でないものをすべて裏家とすること、2) 道路・通路に沿う建造物は道路と建物の間に1尺5寸以上の距離をとること、3) 住戸には建坪の4分の1以上の余地をとること、4) 住戸の天井高は7尺以上、住戸には各戸に便所を設けること、5) 木造長屋は間口15間を越えてはならないこと、6) 木造長屋の間には3尺以上の距離をとること、7) 裏家には通路を設け2方向以上に道路または通路を接続させること、8) 通路の幅は9尺以上であること、などが定められた（寺内信・和田康由：1989）。

こうした規則は、長屋の形態や意匠にさまざまな影響を与えた。たとえば、長屋の棟間に3尺以上の間隔をとることで、その部分を便所汲取り用の通路として利用できるようになったことを受け、それまで長屋内部に存在した通り庭が必ず必要なものではなくなった。それが、前面道路に面する部分に台所土間を配置した新しい間取りの長屋を生じさせた。また、同規則の適用によって、防火規定の一部が緩和されたことにより、軒裏の構造材料がそのまま露出する出桁構造の長屋や外壁に土壁を露出させる真壁仕様の長屋も生じさせた。

特に、道路（通路）からの1尺5寸の外壁後退、長屋における9尺以上の敷地内通路幅員の規定は、相隣環境を改善する効果を発揮した。ただし、スプロール市街地は、道路などの基盤がもともと不十分なため、市街地全体としての過密性は解消されなかった。また、耕地整理事業による市街地も、宅地区画としては大きすぎる耕地の区画がそのまま宅地化されると、区画内部に裏宅地が生まれ、過密な市街地を形成される結果となった。

1919年（大正8年）に都市計画法とともに市街地建築物法が制定され、土地区画整理による基盤整備が進められた地区では、事業の進行に合わせて、市街地建築物法で創設された建築線の指定を受けて長屋が建設されていった。また、耕地整理によって形成された市街地であっても、

建築線制度を用いて土地区画整理並みの基準で計画的に市街化を誘導した地区もあった。

なお、大阪府建築取締規則は、市街地建築物法と併用するかたちで実質的に存続し、道路より1尺5寸後退した位置を建築線とすることが規定されていた。また、2階建ての場合は、2階の壁面をさらに9尺以上後退することが規定されていた。そのため、区画整理された街区で長屋が建設される場合、建築線の位置で、1階部分は塀や生垣が連なり、2階部分は壁面が連なることになり、それが開放的な道路空間と統一感のある街並みをもたらした。

以上のような建築規制の効果について、寺内信（1993）は、「建築行政，都市計画行政の実効をここに確認することが出来た」と述べ、特に建築線については、「建築線指定という最も基本となるべき建築敷地に関するコントロール技法は良好な市街地形成に大いに寄与した。（中略）長屋建住宅を「連続建住宅」と見なせば、現代に十分通用する技法である」と述べ、高く評価している。

### 3-2-3 戦後の長屋の変容

大阪市の居住地で、第二次世界大戦において空襲による戦災の被害を受けなかった地域（以下、非戦災住宅地域）は、戦後も長屋建て住宅が集積する地区として存続した。そして、長屋建て住宅の多くは、戦後、改修、建替えが行われ、それに伴い、長屋集積地区の市街地環境も変容していった。

寺内信（1993）は、非戦災住宅地域における戦後の長屋の変容とその要因を、以下のようにまとめている（同，pp.231-233）。

昭和12（1937）年に公布された地代家賃統制令は戦後も持続され借家経営にとって大きな問題を残した。その1つは借家の維持管理の問題である。敗戦直後からのインフレによって物価が高騰するが、地代家賃は必ずしもそれに応じて値上げをすることが出来ず家主の経営意欲を鈍らせた。建築資材が国家統制により依然として自由に入手することが出来ないという事情、仮に入手できたとしてもインフレにより価格が高くなっているという事情などなどが作用し借家のメンテナンスが著しく後退した。戦中から戦後にかけて、殆どの家主が自己の借家の修理に事欠いていたのである。家賃が取れないということ、その逆に修理の費用がかさむということ、結局は居住者に負担させる（裏取引）ということになり、建物保全の質を低下させてしまった。長屋の崩壊はここから始まったと見て良い。

2番目の大きな問題はいわゆる財産税についてである。これは租税特別措置法により不動産所有に大きな税金が課せられた。戦前には考えられなかった制度である。これにより長屋の所有形態が大きく変貌する。

財産税の賦課により個人レベルの地主（家主）は税金対策として自己所有の土地・建物を処分せざるを得なくなった。処分は建物については多くの場合居住者に買い取らせる方法が取られた。長屋でも、その底地の土地でも、住戸単位に分割して売られた。（中略）

居住者に払い下げることの出来なかった地主・家主は物納という手段で居住者をそのままに財産の権利を国へ移管している。物納によって長屋が国へ移管されるものはかなり多かったようである。国はこの長屋（土地）を住戸単位に分割して居住者にこれも払い下げ

を行っている。

いづれにしても財産税をきっかけとして、権利が住戸単位に分割されることになった。ここから長屋の変貌が始まる。

一方家主のうち借地の場合は概して建物（長屋）の処分が行われていない。建物の処分をするにしても土地が借地であり、地主に断りなく建物を処分することが出来ないのが最終的にはそのまま残るということになった。

長屋の内個人に払い下げられたものはそれ以降最初は内部の改装から、次いで簡単な増築、時代とともに大がかりな増築、挙げ句の果てには分割建て替えということになる。内部の改装の段階では直接影響が見られないが、増築となると外面的に表れ、最初の空間構成がこの段階で崩れることになる。これらは現存する長屋地区に共通して見られる現象である。建て替えは昭和50年代後半に特に顕著な現象としてみられ建物単位から街区単位での変貌が激しくなっている。

借地の場合比較的原型を維持することが出来た。調査を開始した昭和50年代前半でも原型を保つ長屋群はどちらかといえばこのケースのものでありそれだけに環境が維持されてきた。それでも内部の改装はかなり行われていたし変貌ということからみると外に現れない状態で進んでいたようである。

財産税に絡んでもう一つ大きな変化が出ている。それは相続の問題である。克明に追跡した訳ではないが田辺地区辺りの長屋では、相続に関係して宅地を坪単位に分割されている例がある。遺産相続の段階で均等に財産を分与することから生ずることで土地が細かく分筆され混乱が生じている。分筆ではないけれども20数人で共有するという事例も見られた。こうなると建物を維持して行くということも難しくなり最終的には建物処分、あるいは土地・建物処分ということで完全に建て替わってしまうことになる。これが長屋地区の現状といえる。

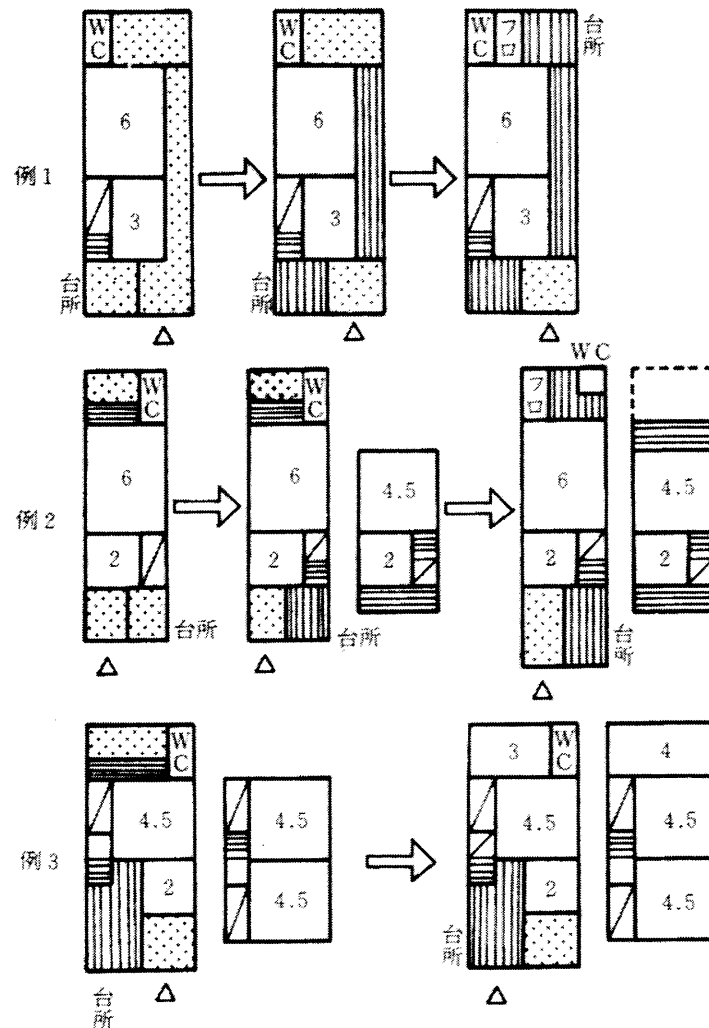
以上のように、寺内信（1993）は、地代家賃統制令、財産税、相続税という制度的な要因が、戦後の長屋の変容において、維持管理不足による住宅としての質の低下、増築や戸別の建替えによる相隣環境の低下といったマイナスの影響をもたらしたことを指摘している。

なお、長屋の増改築に関して、参考として、アーバンプランニング研究所（1982）に記載されている、大阪市総合計画局「大阪市都市性工業調査報告書」（1969年）における「長屋住宅における典型的な改善例」を転載する（図3-2-2）。

### 3-2-4 非戦災住宅地域

住田昌二（1982）は、「不良住宅地区の型」の論考（初出1972）のなかで、スラムに対して、「空間的悪化が極限に達してないまでも、現在、不良化が進行中の地区」をブライトと規定して、「ブライトの多様な存在形態を類型化し、事業のプライオリティを明確にしていくことが、住宅供給計画論の重要なテーマとなる」ことを先駆的に提案した。

そして、「住宅、環境の荒廃化を規定している最重要の要因」として、「a 建物の老朽性」、「b 人口・住宅の過密性」、「c 土地利用の混合性」の3点を挙げ、これらの要因が複合的にみられる



例1) 戦前長屋の事例で、第1段階として、台所の土間に床を張り台所兼食堂にする、通路部分に床を張り廊下にする改築を行い、第2段階として、専用水道の引き込みに伴い、裏庭の部分に台所や風呂を増築している。

例2) 戦前長屋で、子どもの増加や成長に伴い、居室の拡大や増築を行った事例である。第1段階として、台所に床を張り、2階に4畳半と2畳の部屋を増築し、第2段階として、裏庭をつぶして風呂の増設、前栽をつぶして台所の増築を行い、同時に、2階部分の居室をさらに拡大している。

例3) 戦後の長屋の事例で、裏庭をつぶして、1階に3畳、2階に4畳の部屋を増築している。

図注：アーバンプランニング研究所（1982）での図のタイトルは、「長屋住宅における典型的な改善例」である。各事例の説明は、アーバンプランニング研究所（1982）本文の記述をもとに編集している。

資料：大阪市総合計画局（1969）：「大阪市都市性工業調査報告書」

出典：アーバンプランニング研究所（1982，p.170）

図 3-2-2 大阪市における長屋の増改築の典型事例

傾向をもつ地区として、「戦前すでに市街化していた地区で、戦災に合わずに現在に至っている老朽長屋の密集している地区」を挙げ、「当面のプライオリティは非戦災老朽住宅密集地区にあてていくのが妥当と考えられる」との結論を提示している（同、pp.76-79）。

また、住田昌二（1982）は、「非戦災長屋地域論」（初出 1973）において、「大都市の既成市街地の内部および周辺地域にひろがる戦前住宅の集積地域（典型的には戦災からの「焼けのこり地域」）は、生活・住宅・環境などの諸条件の総体的悪化が進行しており、また周辺地域との関連からいえば、激しい土地利用変化の影響をうけて居住地の解体がすすみつつあるもの、発展から取り残され地域的孤立化がみられるなど、多様な問題があらわれてきている。とくに京阪神地域では、戦前住宅のストックが対全国的に大きなウェイトを占めており、問題のあらわれ方も先鋭的である」と述べ、「非戦災住宅地域に内在する諸問題を分析検討し、居住地改善に関して住宅政策・都市計画上の課題を提起」している。

また、大阪市の非戦災住宅地域の分析を通じて、「今後大阪市の住宅政策や生活環境整備を展開していく上での中心的課題の一つが、この非戦災住宅地域の整備問題であることは明らかである」と述べ、「非戦災住宅地域が「問題地域」である理由はどこにあるのか、問題解決の課題は何かという論点」として、(1) 土地利用・居住環境に関する問題、(2) 住生活・地域生活に関する問題、(3) 住宅管理・経営に関する問題、をあげている。

### 3-2-5 戦前老朽住宅の戦後の更新

長屋、特に戦前長屋が集積する地区は、市街地整備上の課題地区として、1970年代以降、その改善の必要性が、住田昌二（1982、初出 1972、1973）をはじめ、研究者や実務家によって指摘されるようになる。たとえば、森本信明（1975）は、以下のように述べている（同、p.137）。

昭和45年前後より、戦前老朽住宅の問題が再びとりあげられはじめたのは、それなりの理由がある。第1は、再開発事業の対象地域の拡大に伴い、戦前老朽住宅がその地区内に入ってきたことである。第2は、既成市街地におけるブライト化の進行に伴い、戦前老朽住宅地区が典型地区のひとつとして、とりあげられてきたことである。

また、森本信明（1975）は、市街地整備上の課題地区として「戦前老朽住宅」を研究対象とする意義を以下のように述べている（同、p.137）<sup>\*7</sup>。

従来のような、再開発＝クリアランス、といった方策ではなく、住宅の増改築、修繕等、部分的な修復方策をも含めた居住地整備手法を考えてゆく上で、戦前老朽住宅は格好の対象である。なぜなら、戦前老朽住宅は、木賃アパートと比べて、かなり幅広い住戸規模の分布をしており、建て方別にみても長屋建形式のものが主流であるため、住宅の前後への増築、二階の建て増し等、「多様な」方策が考えうるからである。

<sup>\*7</sup> この記述は、長屋集積地区を対象として、「ストック活用」による環境改善の可能性を考察するという本論文の目的からみても、大変示唆に富んでいる（序論-v）(3))。

森本信明（1975）は、「戦前老朽住宅」に関する既往研究を整理して、「戦前老朽住宅の更新を主導的に進める三つの主体」として、「戦前建設貸家所有者（以下「家主」）」、「戦前建設借家居住者（以下「借家人」）」、「戦前建設住宅所有者（以下「持家層」）」があることを指摘している。

そして、戦前老朽住宅の更新の特徴として、貸家の戸別の売却による「持家化」があるとして、以下のように述べている（同、pp.137-138）。

戦前建設住宅の多くは、当初、貸家として供給されたものである。（昭和16年の調査によれば、大阪市の89%、神戸市の88%、京都市の79%が貸家であった。）しかしながら、戦後においては、それらの貸家は、家主による「売却」、あるいは居住者による「買い取り」が進み、この「持家化」を契機として空間の更新がすすんできているという点である。

木賃アパートの経営では、経営状態の悪化に対して、一棟ぐるみ経営を肩替わりしうる層を見出す以外に、経営から手をひく途はない。ところが戦前建設貸家の大半を占める、一戸建あるいは長屋建貸家にあつては、戸別の売却が可能である。この相違が、戦前建設貸家の更新において、特に注目される「持家化」の過程を生み出すのである。そして、この事情こそ、民間貸家建設の量が急激におちこんだ昭和20年代を除いては、老朽化の問題が一気にふき出さず、現在みられるように、「虫喰いの老朽化」と「個別更新による居住環境の悪化問題」が、戦前老朽住宅地区においては、併行してたちあられる原因となっているのである。

以上の森本信明（1975）の記述は、京阪神地域の戦前老朽住宅全般を対象にしているが、大阪市の場合は、戦前老朽住宅と戦前の長屋は、ほぼ同義とみなすことができ、その内容も寺内信（1993）の指摘と適合する。

また、森本信明（1976）は、大阪市の「戦前建設貸家の経営過程」の実態を調査し、「戦前建設貸家所有者」（家主）について、「もはや貸家経営継続の意欲は基本的に失われている。現在の居住者の長期居住は、一層その意欲を消失させており、ただひたすら借家人の転出を待ち、転出後の土地利用を夢見ると言った、いわば零細貸地所有者の意識状況に陥っているのが現状である」と述べている。

### 3-2-6 長屋と住環境の変容

北條蓮英（1997）は、大阪市の長屋集積地区を対象に、長屋の変容とそれにとまなう住環境の変容を詳細に分析している。以下にその要点をまとめる。

#### (1) 長屋変容の要因

北條蓮英（1997）は、大阪市生野区の長屋地域の居住者アンケート調査（1981年に実施）の結果をもとに、長屋居住者の住宅の個別改善の意識と行動にみられる特徴を、以下のようにまとめている（同、p.99）。

- ① 密集地でありながら居住者は住みよさに対する評価はかなり高いといえる。「買物、通勤・通学など日常生活の利便性」と並んで「近所付き合いの良さ」や「職場が近い、仕事・商売に都合がよい」をあげる。
- ② この背景には、地区の立地条件が都心に近接し鉄道駅の徒歩圏にあること、周辺が中小企業地帯にあること、自営業、個人業主をはじめ居住者構成が多様であること<sup>\*8</sup>、居住者の定住性が高く、近年、若者、壮年層の減少による高齢化がみられるものの、これまで新旧の住民がうまく融合してきたこと、近隣関係が良いという特性があることが反映しているとみることができる。これは、一時期に建設が集中したニュータウンとかスプロール地域のような人口構成の偏在とは異なる特性といえる。
- ③ しかしながら、住環境上の問題点がある。「建て込みによる延焼不安」「公園、遊び場不足、交通量が多く危険」との指摘は、密集地の物的環境の基本的な課題の指摘であるといえる。
- ④ また、住宅に関して困ることでは、「部屋数が少ない」「部屋が狭い」といった住宅の狭隘性のほか、「外壁、内壁、天井、屋根の痛み」「台所、風呂、便所の設備が悪い」といった住宅性能を指摘する。つまり、住宅の狭いことに加えて、設備の陳腐化等が生活の向上ニーズに対応していないといえる。また、敷地が狭いため駐車場がないことも車社会にお

<sup>\*8</sup> 長屋集積地区における居住者属性の多様性に関連して、松本暢子（1985）は、東京下町の住商工混在地区の典型地区である墨田区東向島地区（東向島1丁目）を事例として、高齢者の居住実態を把握し、とくに、「高齢者を核として子世帯が近接別居・同居をしている」ことを特徴としてあげている。そして、「家族の成長に伴った住空間の拡大は、近隣にアパートを借りたり長屋の隣接住戸を買いとったり隣家を借りるなどにより実現されている。本地区内にさまざまなタイプの形態・所有状況の住宅が存在し、その供給に柔軟性があったことと居住地への定着志向が高かった点に起因し世代を越えて住み続ける可能性を提供しているものと思われる」と述べ、「家族周期段階に適合した住空間の拡大が転居というかたちでなく、近隣の住宅の購入や賃貸借によってなされている等住宅の用途や形態の混在は、住環境水準上のマイナス面としてのみとらえるべきではない。家族の成長に伴う住空間の供給が可能となり、親族網の形成を促している」と推察される」と指摘している。

また、「家族・親族によるケアがなくても地縁によるケアが緊密であり共同体としての関係に助けられている部分もある」と指摘し、「地縁に基づくケアとして、①冠婚葬祭の実施（特に葬・祭）、②日常生活での訪問・簡単な家事労働の提供（買物・子や孫を預る・病人の世話・留守番等）、③居住者間の情報交換（居住者相互の生活実態を把握している・地区内での住みかえを世話した等）」などを例としてあげている。

そして、「以上のような本地区の地縁に基づいた相互扶助体制と地区内の多様な住宅需給状況は、高齢者の志向する同居・別居居住形態を実現し、その生活を支えるものとして評価」し、こうした状況は、「①居住者の定着性が高く長期に居住している。②生活基盤が地区内にある。③地域活動に積極的でその主体は地区内に生業をもつ人々である。④近隣に親族網を形成している。⑤近隣に多様な住宅が存在し、取得が容易であったこと等の条件が絡み合って生み出されたものと考えられる」とし、「高齢者にとって望ましい居住状態を生み出すためには、（中略）政策立案において、家族・住宅・福祉を関連づける必要性が示唆される」と述べている。

関連して、松本暢子（1987）は、東京の「木賃アパート密集地域」の典型である豊島区東池袋地区を事例として、高齢者の居住実態を把握しており、同地区の高齢借家層を、居住年数や居住している住宅の形態によって、「①長屋滞留型（居住年数10年以上）」、「②木賃アパート滞留型（木賃アパート居住者、居住年数10年以上）」、「③木賃アパート流動型（木賃アパート、間借り層、居住年数5年未満）」の3タイプに分類している。そのなかで、「長屋滞留型」は、戦前建築の木造長屋に10年以上居住しており、老朽化の著しい住宅を借家人が補修するといった、住宅維持に関しては持家的状況がみられる。老朽度は高いが、居住者の定住意識は高く、親（高齢者）の住戸を核として独立した子世帯が近隣のアパート等に居住する近接別居形態の形成されている例がみられる」という指摘が注目される。



ける主要な困窮点となっている。

- ⑤ こうした課題に対して、居住者は居住条件を改善するため、実に多様な個別改善の努力を積み重ねている。過去の住宅改善行動では、多岐の項目に及ぶ。床面積の拡大を図る改善行為は困難が伴うが、それだけでなく、住宅の維持もしくは、生活様式の変化に伴う設備改善が主となっている。ただ、個別改築、改善の結果、お互いの「日当たり、風通しなど相隣環境を低下」している可能性も否定できない。また、長屋建てのため、敷地狭小、権利関係が借家のため改善が円滑にいかないのも事実である。
- ⑥ もともと借家であった長屋建住宅が、戦後昭和20～40年代にかけて持家化されてきていることを踏まえると、この持家化が住宅改善の契機となっていると考えられる。

以上のように、長屋居住者は、住宅の狭隘性や設備の陳腐化に対しては個別の増改築や改修で対応し、その他、住環境上の不満は多々あるものの、全体としての「住みよさ」に対する評価は高いことがわかる。

## (2) 個別改善行為からみた相隣環境の変化

北條蓮英（1997）は、大阪市生野区内の街区を事例として、建設当初の形態の長屋（以下、原型長屋）の増改築や個別（戸別）建替え行為からみた相隣環境の変化を詳細に調査し、その特徴を以下のようにまとめている（同、p.107）。

- ① 原型長屋は、当初はそれなりの相隣環境条件を保持していた。その後の変化を追跡すると、隣接境界付近、表や背割における増築等により相隣環境の低下、あるいは劣化が認められる。長屋建住宅の個別改善の事例として、長屋の住棟を切断後建替えによる3階建化、長屋の増築、宅建業者を経た3階建ミニ開発がみられる。
- ② 将来動向を予想すると、既存不適格建築物であることから、建築基準法が正常に機能しえないと考えられ、現状よりも悪化する可能性が高い。
- ③ 増築は、敷地内空地の食いつぶしを伴うこと、建替えの場合も、建売による3階建となる場合、1階をガレージ等を設置するため、建築面積は敷地一杯に利用している。前面道路との関係で、斜線制限に不適合であったり、建ぺい率等の不適合状態が散見される。
- ④ 住戸スペースの狭さを補うための増改築は、結果的に街区としての住環境の低下をもたらしている。

以上のように、北條蓮英（1997）は、長屋の増改築や個別（戸別）建替えといった個別の改善行為によって、相隣環境の悪化が進行していることを問題点として指摘している。