

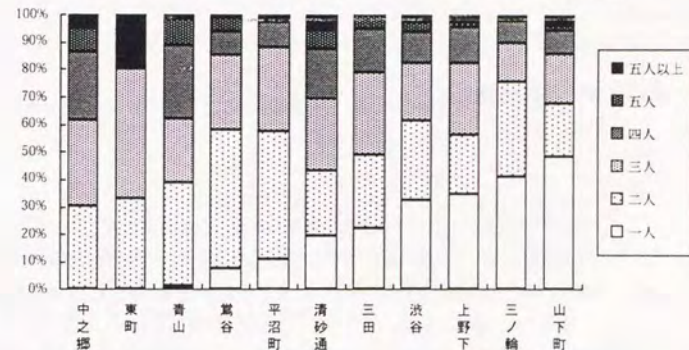
山手の住宅として設計された、代官山、青山は当時関東大震災で下町から焼け出された人々で、比較的余裕のある人々が新天地を求めてたくさんの邸宅を開発していたところであった。後に述べるように、初期のアパートのうち、代官山と青山は居室をコルク張りにしていたのに対し、その他の下町の中ノ郷、柳島、清砂通りでは、畳敷であった。これは明かに代官山、青山の居住者と、下町のアパートの居住者を全く違う階層として想定していたことによるものであろう。

一方、下町地区の多くのアパートが、特に大正9年の東京市社会局の調査による細民住宅群のある場所、あるいはそのすぐそばに立地していることが分かる。(中ノ郷、柳島、東町、清砂通り、鶯谷、上野下、三ノ輪など)この立地状況を見ると、同潤会アパートが社会的政策としてあえて不良住宅地のそばに建設されたことが読み取れよう。また、佐野利器が『住宅論』のなかで、「商業街路に面するものは第一階を商店とし、其上を住居とするような形式でなければならぬ、繁栄の地程、階数の多きは止むを得ぬ、繁栄地を遠ざかるに従って階も減ぜられ得る」⁵⁴と述べているように、中ノ郷、柳島、東町、清砂通り、上野下では店舗併用住棟が設置されており、それぞれの店舗は必ず公の街路に面していた。この点は、同じ店舗併用住棟でも、代官山において敷地内で町を完結しようとした点とかなり異なっている。実際に代官山では八幡通という、並木橋の繁華街に続く主要道路に面している住棟を店舗併用住棟としていなかった。こうした既存の商店街や街路との融合ということが下町型のアパートの一つの特徴といえよう。

また、虎ノ門や三田はオフィス街に近いところに立地し、都市サラリーマン層をターゲットとしていたと推測できる。また、大塚女子や江戸川については、「太陽のない町」として有名な千川の不良住宅地ときわめて近いが、震災前からの住宅であった。

次に、昭和7年の同潤会アパートの居住者の家族数と職業を見ると、(図37、38)まず、家族数は独身室や独身棟の設置されているところで高いものの、平均的には3人程度となっていた。これを見る限り、家族数によるアパートの立地特性はあまり見られない。

図 37.同潤会アパートの家族人数比の比較 (昭和7年9月1日現在)

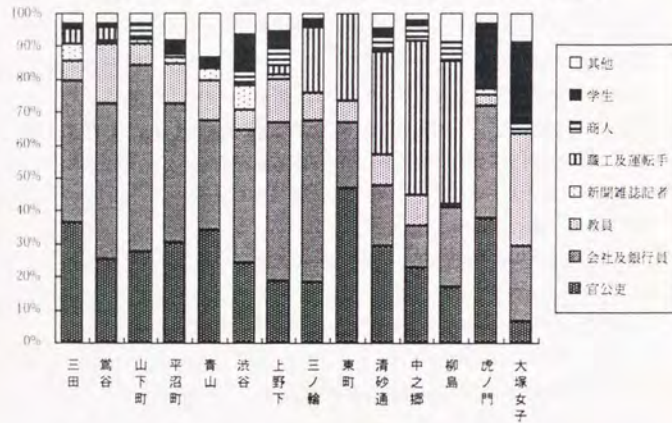


54.1925、佐野利器、『住宅論』、PP.135、文化生活研究会

職業の比率を見ると、立地特性がやや反映されている。つまり、清砂通り、中ノ郷、柳島の下町のアパートは比較的社会員や公官吏が少ない反面、職工が多いことが分かる。しかし、アパートそのものは周辺の地域と比べるとかなりホワイトカラー層が多かったというのが実際であり、下町だからといってブルーカラーばかりが住んでいたという訳ではなかった。

面白いのは、渋谷は特に新聞・雑誌記者が多く、戦前から周辺地域から「共産党村」と呼ばれていた背景が推察できる。実際に、雑誌『改造』などの革新的な雑誌をめぐる冤罪事件、「横浜事件」は代官山を舞台として起こったのである。

図 38. 同潤会アパート居住者の職業比率 (昭和 7 年 9 月 1 日現在)



3.2.3 住戸・住棟の配置計画

ここでは、同潤会アパートの平面計画を概観した後、全ての同潤会アパートと猿江裏町共同住宅の敷地計画について詳細に検討して見ることにする。さらに単なる配置計画のみではなく、同潤会アパートが有するデザイン的な手法についても、できる限りその設計思想にもとづいて、考察することにした。

同潤会アパートの平面は基本的に、2室を基本としたものであった。これは「当初建設されるアパートメントは限られたる費額を以て、成るべく多数の住宅を供給する必要に迫られ、

2室を主とする最低限の種類に属するものに過ぎなかった」⁵⁵と十八年史にあるように、同潤会アパートの計画は面積を切り詰めた中で行われたのである。

前出の服部八十利へのインタビューによると、

同潤会では(行灯部屋は=筆者注)やらない。どの部屋にも窓をとる。だから、普通の木造住宅のプランをアパートに直した。今のアパートとは違うでしょ。畳の部屋は外気に触れるようになってる。⁵⁶

として、居室が必ず外気に面することを重要視していたことが分かる。この原則は、「共同住宅館と衛生価値」を論じた川元良一の主張が反映されたものと推測できる。

また、中村寛中村寛は、

アパートメントの平面計画を此を能率的に計画しなければならぬ事は言を待たない、建物の総延坪から入口、玄関、広間、廊下、各階段等の共用部分と、使用し得べき部分との比率を第二次平面能率という。之を出来るだけ有利に比を計画しなければならぬ。(中略)

広間、玄関、階段等の共用部分を除きたる残りは又此を二つに分ける事が出来る。賃貸部分(rentable space)と暖房室、配電室、共同倉庫、物置、管理入室、工房室、機械室、電気室、共同浴場、娯楽室、共同応接室、電話交換室等、のアパートメントのサービス及び管理上に必要なる部分の二つである、アパートメントの平面能率と言え、共用部分と賃貸部分との比率(第一次平面能率)を以てするを普通となし、此の比率が75%前後を以てその標準とせられて居る。(中略)筆者は平面能率に極端に拘泥するものではないけれ共、アパートメントの建築家が平面計画が出来た時は必ずその平面能率に就いて再三再四の吟味をなすべき必要を認めるものである。⁵⁷

と、平面計画について述べている。

岸田日出刀は、「アパートメント・ハウスでは部屋数をできるだけ少なくし、また諸室の面積は極度にきりつめて計画されるから、ここでの生活を便利で快適なものとするために、部屋の巧みな使用上の転換や、室内諸設備の充実整備が不可欠となる」⁵⁸としており、戦前戦後を通して、集合住宅の平面計画が常に、戸数と面積との格闘であったことを物語っている。

以下に各アパートメントごとにその配置計画について検討したい。

55.1942、宮沢小五郎編、『同潤会十八年史』、PP.70

56.1978、三宅溶子、野口和子、高畑郁子、『集合住宅における住みつき-青山・代官山アパートにおける住い方調査-』、PP.67-74、日本女子大学卒業論文

57.1933、中村寛、『建築学会パンフレット第五集第九号、アパートメントハウスと其の管理法』、建築学会、P.31

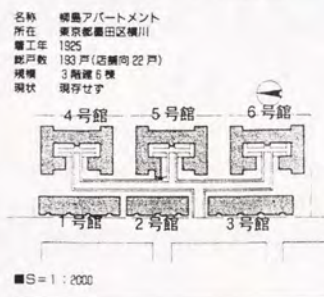
58.1948、斎藤道太郎編、『社会科学事典第一巻』、PP.36、平凡社

図 39. 配置計画中之郷アパート (1/2000) ⁵⁹



中之郷アパートは、6棟からなり、集会所となる阿亭のある中庭を5棟の住棟で緩やかに囲む中庭形式となっていた。北側には曳船川となっており、川沿いの道に沿った2棟が、1階を店舗併用住居としていた。中庭側には、この店舗併用住棟の2棟の裏側のファサード(ダストフードや配管がむき出しで見える)が面しており、数棟で中庭を囲むことより、街路に面するということが優先された配置計画といえよう。また、代官山の2階建て住棟(後述)を除いて、住戸の面する方角にあまり気を使っていないことはどのアパートにも共通していえることである。

図 40. 柳島アパート (1/2000) ⁶⁰



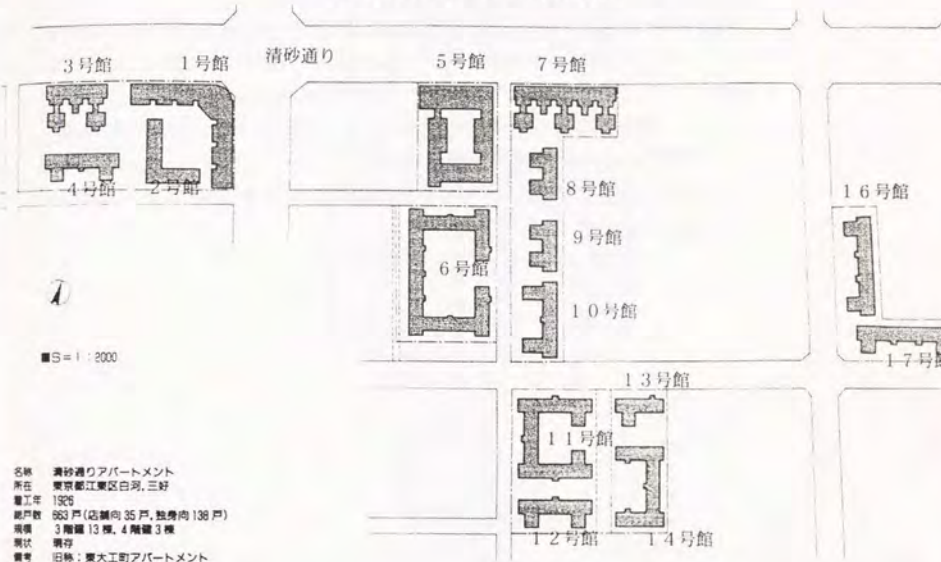
柳島アパートは、震災の区画整理によって生じた矩型の区画割りに、三方を万年堀で囲み新しい区画整理街路に向かって正面を向けており、住棟の並びは整形な配列をとっていた。街路に面する部分は1階が店舗となっているが、裏側の3棟は住宅専用となっており、それぞれの小さな中庭(光庭というべきか)を通して各住戸へアクセスする形式を採用していた。

59. 1996. 大月敏雄、「同潤会アパート」、船越徹・原広司編著『SDSシリーズ「集合」』、新日本法規出版

60. 1996. 大月敏雄、「同潤会アパート」、船越徹・原広司編著『SDSシリーズ「集合」』、新日本法規出版

また、ここで興味深いのは、柳島の店舗併用住棟と中之郷の店舗併用住棟がまったく同一のものであるということである。つまり、同潤会の初期においては、設計プロセスの簡略化のための「型設計」を行い、階段室の数を増減することによって、それを敷地に適合させていたのである。こうした型設計は、後述の青山、代官山についても行われていた。

図 41. 清砂通りアパート (1/2000) ⁶¹



清砂通りは、同潤会アパートのなかでも最大の住戸数を誇るが、敷地は、間に民地を挟んだものとなっている。これは、区画整理による換地設計と同時進行して建設されたためであり、この経緯に関しては真野論文に詳しい。⁶²

この配置図を見ると分かるように、清砂通りでは、基本的に「街路型」の配置計画を行っており、区画整理によってできた新しい街路に、様々な中庭を形成しながら対応していった。特に東西に走る清砂通り沿いだけ4階建てとなっており、ここには必ず店舗併用住棟が配されている。また、独身向の個室も配されており、1号館の3、4階、5号館の2、3、4階が独身室となっていて、他の階には家族向の住戸が配されている。このように、同じ住棟の上階部分に独身室を配することは、その後三ノ輪、上野下などで試みられ、江戸川で完結しているが、清砂通りのこの試みはそれらの先駆的なものであった。

ここで注目したいのは、3号館と7号館である。これらはいずれも清砂通りに面する部分を4層とし、その裏側に3層の住宅を設置している。つまり、1つの階段室に4つの住戸が面する形式を実現している。川元良一は、

61. 1996. 大月敏雄、「同潤会アパート」、船越徹・原広司編著『SDSシリーズ「集合」』、新日本法規出版

62. 1995. 真野祥介、「同潤会アパートメントのプロトタイプ研究」、早稲田大学卒業論文

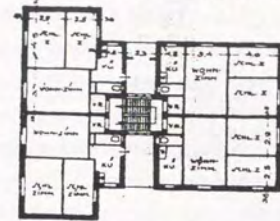
理想的に云えば各階共用部に対して二戸を以て限度とする、三戸以上となる時は其の中の一戸又は二戸は吹き通しの通気を得る事は困難となり又日光直射をして各戸に普遍的ならしむる事も亦困難となる。⁶³

として、1階段室に対して2戸までが理想的だとしているが、実際の同潤会の設計では、戸数を消化するために1階段室に3戸、4戸のものがざらである。

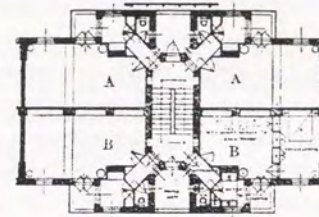
清砂通りの1階段室4戸型は、表の住棟と裏の住棟との間に階段室を利用した短い渡り廊下を配し、1階部分をアーチ状の通路としたものである。中村寛中村寛は図42のような図面を参照しつつ、1階段室に4住戸のタイプの計画について以下のように述べている。

第二十七図其の五はウィーン建築家ブレンネル氏の考案で四戸の中央に階段を設け踊り場より出入りする案であるAとBとは従って一級階（Flight）の床高の差がある、此案は各戸の二方が盲らとなり、通風を殊に重視すべき日本には行い難き形式である。⁶⁴

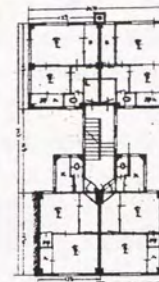
図 42.1 住戸に4戸つく形式の平面



第七廿圖 其 四 同上



第七廿圖 其 五 同上



第七廿圖 其 六
一つの階段に於て四戸共通の階段

この様な1階段室に対して4つの住戸を配するために1階部分をアーチ型の通路とし、その上部に居室や階段室や短い渡り廊下を配する手法は、清砂通りだけではなく、山下町、平沼、猿江共同住宅の1号館などにも採用されているが、これらは主としてウィーンのジードルングの手法の模倣であったのかもしれない。実際に、大きなアーチの上部に居室を配する手法は、1925年のカールマルクスホフや1921年のスパンヘンなどにすでに採用されていた。

また、清砂通りでは、非常にバラエティに富む住棟設計がなされており、まったく同じ設計の住棟は、8、9号館と16、17号館のみである。これは5期にわたる工期の長さによるものとも考えることもできるが、同潤会ではこの工期の長さを利用して、「集合住宅でまちを構成すること」についての様々な、空間デザイン的な実験を行う場として位置付けていた。

63.1922、川元良一、「集合住宅館と其の衛生価値」、建築雑誌426号、P23

64.1933、中村寛、「建築学会パンフレット第五集第九号、アパートメントハウスと其の管理法」、建築学会、P26

のではないかと思わせる。この「バラエティに富む平面計画」について、中村寛中村寛は以下のように述べている。

借家を目的とするアパートメントに於ては同一の室数、面積又は仕上の同一形式の住宅の反復を出来る限り避け一つのアパートメント内の形式の変化を富ましむるを可とする。アパートメント内に形式多きはアパートメントの稍々もすれば落込み安き弊害である所の、単調無味の弊を救済するものであって、此をホームライクとなし、家庭に対する愛着を増さしむるものである。

又同潤会経営の實際に徴しても、形式の多きは一般需要を満足せしめる關係上、アパートメント充実率は非常に増大する。部屋の空室となる場合は、一つの形式が非常に多き場合に限られて居る様である。此が故に最近のアパートメント設計ではあらゆる努力を傾けて、一つのアパートメント内の形式の増加をはかって居る。その方法としては標準式の増加である即ち標準式を一種に止めず數種の形式の組み合わせを一単位とし之を反復するのである。猶之を具体的に説明すれば、一戸の幅員即ち奥行は統一して一戸に要する長さ即ち間口を変化せしめ室數等の差を付けた形式三四を反復使用する方法である。建物の隅角には前述の隅角の扱いに於て説明せる通り特殊の形式が自然に必要となってくる。以上は大體平面的にその形式の変化を求めんとしたものであるけれ共、此を立體的に工夫せられたるものがある。上階に至るほど「セットバック」せしめて各階の建物幅員を変化せしめる。然る時は、階毎に其の標準形式が相違してくる訳であるから形式は非常に多くなって来る。此は独り形式の増加のみならず、道路の採光、建物自体の採光等に非常に効果あるものである。⁶⁵

ここで中村は、アパートの外部空間の変化を富ませるため（景観の単一性を避けるため）と同時に、様々なバラエティに富んだ平面計画を用意することによって空き屋の発生率を防ぐため、という二つの理由により、バラエティに富む平面形態を主張している。また、「標準式」と呼ばれる型設計の組み合わせを「一単位」としてこれを繰り返すことにより、合理的に変化に富んだアパート空間を設計する技法を説いている。こうした主張は、實際に同潤会アパートの設計とも合致しており、中村のこの発言は、同潤会アパートの設計に携わった者の、設計プロセスに対する言及として、きわめて重要な意味をもっているのである。

さらに中村は、具体的なアパートの敷地技法に関して以下のように述べている。

最も多く行われている建物の配置方法は、直線型、コの字型、I型、H型及びそれ等の組合せである。住宅經營地が地価の安い郊外等にある時は直線型の並列式が建物の方位採光通風を良くするために良く用いられて居る、然し此は敷地の非常に自由に取れる場合に限られ又可成り単調に落ち入り安いので市街地にあるアパートメントには余り採用されていない。

第十三図（道路と中庭が反対のもの）は中庭が建物に囲まれ落ち着いた感じと街路より見て建物の姿が一般に堂々と見えるが第十二図の場合は中庭が道路の一

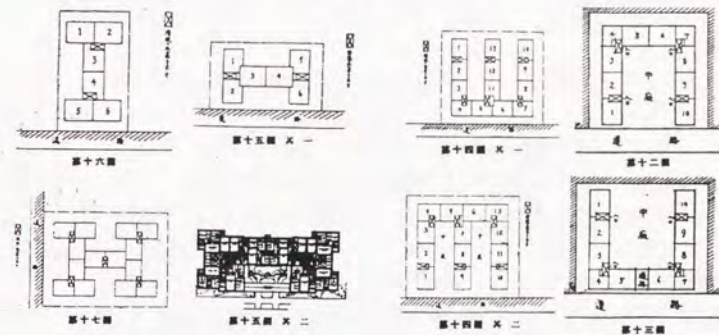
65. 1933, 中村寛, 「建築学会パンフレット第五集第九号, アパートメントハウスと其の管理法」, 建築学会, P. 30

部の如き感じを与えて中庭の落ち着きを失うけれ共市街地に於て尤も通風の盛んなる道路と接続するが故に建物の通風は極めてよく第十三図の配置に比し非常に優れて来る、依つて最近のアパートメントではコの字型にする時は第十二図の配置が多く行われている、コの字型の変形と考えられるものは第十四図の如く翼を繰返し加うる事が出来る。

I型に付いても第十五図第十六図の二つの形式がある、即ち敷地の長辺が道路に接する場合と短辺が道路に接する場合とによって区別を生ずる、無論建物の機能及び通風から言えば第十五図の配置がすぐれて居るのであるけれ共、市街地に於ては第十六図の如く道路に面する間口が奥行に比して狭い敷地の方が多いのであるから寧ろ第十六図の配置が多く用いられて居る。一般にI型は細長い敷地に用いるのが有利とされて居り、H型には比較的複雑化した第十七図の如きものもあるが、此形式は概して空地を散在せしめて空地の能率を害する欠点がある。

敷地の形状が不規則なる場合には前述の直線型、コの字型、I型、H型、等を種々組み合わせる建物の配置図を作る。⁶⁶

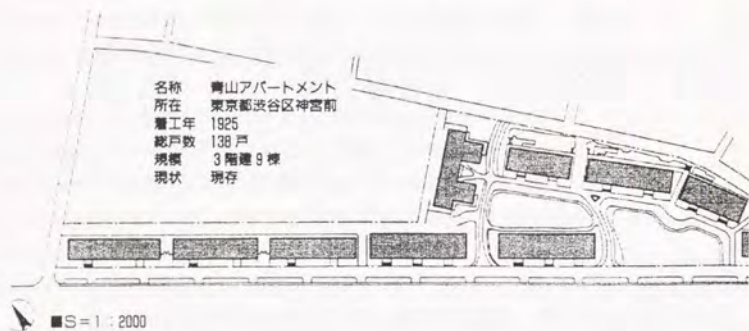
図 43. アパートメントの配置形式



このように、コの字型、I型、H型といった基本的な住棟計画を、敷地に依じて配置していくのが、同潤会の設計の特徴であった。そういう意味では、様々な住棟計画を要する清砂通りは、そうしたアパートメントのプロトタイプの組み合わせの、ある種の実験場であったといってもよいだろう。

66. 1933, 中村寛, 「建築学会パンフレット第五集第九号, アパートメントハウスと其の管理法」, 建築学会, P. 19, 20

図 44.青山アパート (1/2000) 67



山の手の住宅として設計された青山アパートは、基本的には表参道に沿って一列に住棟を配しているが、全て住宅専用の住居であった。ただ、児童公園を囲んで6棟によって、緩やかな中庭を形成している点は、かつ、表参道に面する1つの住棟が中庭側に裏を向けており、中ノ郷の手法に近いといえよう。

図 45.代官山アパート (1/2000) 68



67.1996、大月敏雄、「同潤会アパート」、船越徹・原広司編著『SDSシリーズ「集合」』、新日本法規出版

代官山は、山の手の住宅として設計された。これは、代官山の家族向3階建ての住棟が青山の住棟とまったく同じ設計であることから分かるが、さらに進んで「田園都市」的な性格を有していたといつてよい。敷地内には、既存の道路の延長として、「イチョウ通り」

「アオギリ通り」「スズカケ通り」といった樹木の名前を冠した街路が設計された。このように住宅地内の通りによって街路樹を変える手法は、レーモンド・アンウィンの設計したロンドンの田園都市「ニュー・イヤーズウィック」で試みられている。そこには「シカモア（多カエド）通り」などの通りがあった、レッチワースやハムステッドの初期の田園都市にはこのような樹木の名を冠した通りはなかったが、それでも通りによって樹木をを違えていた。こうした手法は、アンウィンが日本の「花見」の習慣にヒントを得て考案されたという。⁶⁷このような田園都市の計画技法の一つが、代官山に採用されたことを考えると、代官山が、震災前に内田祥三が東京の西郊につくることを提案していた「田園都市」の流れを汲むものであるということができよう。ちなみに、東京の郊外に建設された同潤会の木造普通住宅用地の中では、荏原住宅にこのような樹木の名を冠した通りが見られるくらいであった

代官山には、特に独身棟が敷地北西側に並べられ、いくつかの商店、食堂、娯楽室、銭湯が敷地中央の三角広場に配されている。既存の表通りである八幡通に面することなくこれらの商業施設・共用施設が敷地中央にまとまって配されていることは、同潤会が代官山に、周辺敷地とは切り離された自立した町を構想していたことを裏付ける。すなわちこれは、下町型のアパートが既存の街路に溶け込む形で住棟配置を行っていたのに反することからも、代官山は独特の位置付けであったことが分かる。

さらに、代官山には「立体四戸」という2階建ての住棟が、敷地南斜面の等高線に沿って建設されているが、これは代官山のオリジナルである。これは震災前から佐野利器が主張していた上下別世帯が入居できる重ね建て長屋から来ているものと思われるが、住戸数確保のために、住宅の面積を切り詰めながら設計していたとは思われないほどの低容積となっており、南側の方角をかなり重視していることから、代官山が、一種の「田園都市」の構想であったことは想像に難くないのである。また、代官山の初めての貸付が始まった年に東急東横線の代官山駅が開業して、ここが直接「田園調布駅」とつながったことも、あながち偶然だとは思われない。

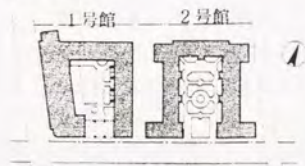
68.1996、大月敏雄、「同潤会アパート」、船越徹・原広司編著『SDSシリーズ「集合」』、新日本法規出版

69.1996、上原淳一郎、「イギリス人の花見」、「読むクスリ」、「週刊文春」10月3日、PP96-97、文芸春秋社より。樋口忠彦教授（新潟大学工学部）への聞き取りをエッセイにまとめたもの



図 47. 山下町アパート (1/2000)⁷¹

名称 山下町アパートメント
 所在 横浜市中区山下町
 竣工年 1926
 総戸数 156 戸(店舗向 6 戸, 独身向 80 戸)
 規模 3 階建 2 棟
 現状 現存せず



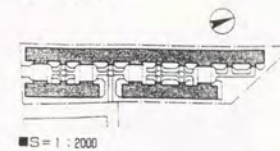
横浜の山下町では、3面接道の敷地に、コの字型の住棟を2棟並べる配置をとっている。住戸へは中庭からアプローチするようになっている。1号館は、西側の街路に面して店舗併用住戸がつけられ、上階に独身室がとられており、中庭に対するアプローチは、大きなアーチの上部を居室としたエントランスからとなっており、清砂通りなどで試みられた手法が採用されている。2号館はまったくの家族室型の住戸が配置されている。

70. 1928, 『建築写真類聚 木造小住宅』、洪洋社

71. 1996, 大月敏雄, 「同潤会アパート」、船越徹・原広司編著『SDSシリーズ「集合」』、新日本法規出版

図 48. 平沼町アパート (1/2000)⁷²

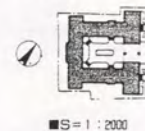
名称 平沼町アパートメント
 所在 横浜市西区平沼町
 竣工年 1926
 総戸数 118 戸
 規模 3 階建 1 棟
 現状 現存せず



平沼町は南北に細長い特殊な形態をした敷地に、南北軸に沿った住棟が平衡し、その間の空間を、1階をアーチの通路部分とし、2、3階を2戸の住戸とした連結部分を4つつくることによって構成している。1階を通り抜けるアーチをして、その上部を住居とする手法は、清砂通りの3、7号館でも試みられている。

図 49. 三田アパート (1/2000)⁷³

名称 三田アパートメント
 所在 東京都港区三田
 竣工年 1927
 総戸数 68 戸(独身向 18 戸)
 規模 4 階建 1 棟
 現状 現存せず



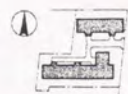
三田は、1棟によって小さな中庭(というよりは光庭)を開んだ配置で、中庭には、山下町で試みられたようなアーチの上部に居室を配したエントランスからアプローチするようになっていた。ここも上層階を独身室としており、表の街路部分は4階建て、裏を3階建てとしており、同潤会の市街地における配置技法がコンパクトにまとめられた計画といえよう。

72. 1996, 大月敏雄, 「同潤会アパート」、船越徹・原広司編著『SDSシリーズ「集合」』、新日本法規出版

73. 1996, 大月敏雄, 「同潤会アパート」、船越徹・原広司編著『SDSシリーズ「集合」』、新日本法規出版

図 50.三ノ輪アパート (1/2000) 74

名称 三ノ輪アパートメント
所在 東京都荒川区東日暮里
竣工年 1927
総戸数 52戸(独身向19戸)
規模 4階建2棟
現状 現存

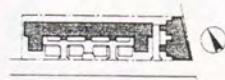


■S=1:2000

三ノ輪の敷地は、2面接道の狭小敷地となっており、ここに最上階を中廊下型の独身室とした4階建て住棟が2棟平衡に並ぶ形式をとっている。この4階部分の独身室は、3階までの家族向住戸からキャンティレバーで持ち出しているのが特徴であり、こうした持ち出し式の部分を独身室としたものは他に、上野下に見られる。

図 51.上野下アパート (1/2000) 75

名称 上野下アパートメント
所在 東京都台東区上野
竣工年 1928
総戸数 78戸(店舗向4戸、独身向24戸)
規模 4階建2棟
現状 現存



■S=1:2000

上野下も、三ノ輪と同じように2面接道の狭小敷地に2棟配する形であるが、東側の街路に面した1階部分は店舗となっている。西側の住棟は4階建ての4階部分を中廊下の独身室型としている。

74.1996、大月敏雄、「同潤会アパート」、船越徹・原広司編著『SDSシリーズ「集合」』、新日本法規出版

75.1996、大月敏雄、「同潤会アパート」、船越徹・原広司編著『SDSシリーズ「集合」』、新日本法規出版

図 52.鶯谷アパート (1/2000) 76

名称 鶯谷アパートメント
所在 東京都荒川区東日暮里
竣工年 1928
総戸数 96戸
規模 3階建3棟
現状 現存



■S=1:2000

鶯谷は、南側が主要街路に面しているが、ここに店舗併用住棟は配されなかった。3つの住棟はそれぞれまったく異なった形式を有しているが、デザイン的には、便所の丸窓や建物コーナー部分のアールにその特徴を有している。

また、階段室のいくつかは、裏に抜けられるような通路となっており、狭い敷地に高容積で建設されたこのアパートの足周りの視覚的開放感が担保されるようになっている。

図 53.虎ノ門アパート (1/2000) 77

名称 虎ノ門アパートメント
所在 東京都千代田区麹ヶ岡
竣工年 1928
総戸数 独身向54戸
規模 6階建1棟(地下1階)
現状 オフィスビルとして現存
備考 同潤会本部の一部につくられた独身向アパート、後に全て同潤会事務所に改装



■S=1:2000

虎ノ門は、はじめから事務所(同潤会事務所)兼男子専用の独身館として設計されている。虎ノ門の官庁街のただ中にあるために、高容積となっているが、4階より上部は街路から少しずつセットバックしている。各室には、他の同潤会アパートにあるような窓の手すり(花台)は設置されておらず、見かけ上、オフィスビルの観を呈している。

76.1996、大月敏雄、「同潤会アパート」、船越徹・原広司編著『SDSシリーズ「集合」』、新日本法規出版

77.1996、大月敏雄、「同潤会アパート」、船越徹・原広司編著『SDSシリーズ「集合」』、新日本法規出版

図 54.大塚女子アパート (1/2000) 78

名称 大塚女子アパートメント
 所在 東京都文京区大塚
 竣工年 1929
 総戸数 独身向 152 戸
 規模 5 階建 1 棟 (地下 1 階)
 現状 現存

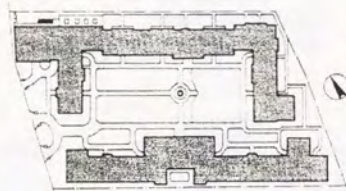


■S=1:2000

大塚女子も虎ノ門と同様に非常に高容積で建設されているが、他のアパートと違って街路とは反対側に中庭を設けている。これはこの建物が女子寮という特殊な用途であったためと考えられる（プライバシーの確保）。西側の主要街路に面しては、店舗があるのみで、共同の玄関は南側の側道に設けられている。

図 55.江戸川アパート (1/2000) 79

所在 東京都新宿区新小川町
 竣工年 1931
 総戸数 290 戸 (店舖向 1 戸, 独身向 131 戸)
 規模 4 階建 1 棟, 6 階建 1 棟 (地下 1 階)
 現状 現存



■S=1:2000

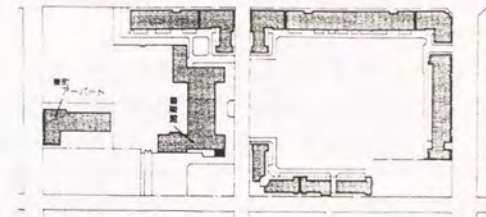
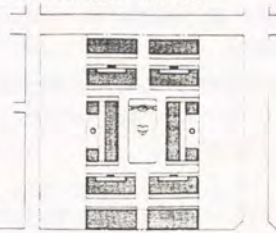
江戸川アパートはこれまでのアパートの設計技法を集大成したものだといえるだろう。敷地の中央に大きな中庭をもってきてこれを挟んで対峙する形で 4 階を南側に 6 階建てを北側に配している。

78.1996. 大月敏雄、「同潤会アパート」、船越徹・原広司編著『SDSシリーズ「集合」』、新日本法規出版

79.1996. 大月敏雄、「同潤会アパート」、船越徹・原広司編著『SDSシリーズ「集合」』、新日本法規出版

図 56.東町アパートおよび猿江裏町共同住宅 (1/2000) 80

名称	猿江アパートメント	東町アパートメント
所在	東京都江東区毛利, 住吉	東京都江東区毛利
竣工年	1926	1929
総戸数	264 戸 (店舖向 43 戸)	18 戸 (店舖向 3 戸)
規模	3 階建 18 棟	3 階建 1 棟
現状	現存せず	現存せず
備考	旧称: 猿江共同住宅 戦後, 東町アパートと共に住利アパートと称する。	



■S=1:2000

東町アパート、同潤会一般会計所属のアパートメントとして最後に建てられたものである。恐らく、猿江裏町共同住宅の、超過収用によって余った敷地に建設されたものと思われるが、これはさらに詳細に調べる必要がある。

東町で重要なのは、基本的に片廊下型の形式を有しているということである。アパートメントに片廊下を配したものは、代官山の独身棟（ただしこれは片廊下が室内化している）を除いて、東町以外には見当たらない。ただ、隣接して建設された猿江裏町共同住宅が基本的に片廊下型であった。中村寛中村寛は、中廊下、片廊下（外部連結方式=Open Corridor）の特質について以下のように述べている。

中廊下連結方法は、中廊下の採光、特に通風が悪く陰鬱の感じがするのみならず、各戸が向い合わせとなり、通風採光が悪くなるので出来るだけ避けたい。但し此の方法は建物の幅員が大となり、敷地の利用が大となり、共用部分の経済となる故に、此の方法に依るは多くの場合非衛生のものとなりがちになるにかかわらず多く採用せられている。

外廊下連結の方法は、廊下を Open Corridor とする形式が最も多いし、廊下の部分を Cantilever で持ち出すが故に、比較的建築費の節約を得られ、且採光通風共に良好であるが、Privacy に欠如する故に、高級アパートメントでは余り採用しないが、労働者向アパートメントには極めて適当なる案である。筆者の設計にかかる不良住宅地区改良に依る改良住宅は、多く此の形式を採用せり。⁸¹

80.1996. 大月敏雄、「同潤会アパート」、船越徹・原広司編著『SDSシリーズ「集合」』、新日本法規出版

つまり、中廊下型は最高通風が悪くなるので採用は避けたいが、片廊下型は「労働者向にきわめて適当なる案」としている。さらに中村は猿江裏町が自らの設計によるものであることをここで告白している。

猿江裏町共同住宅は、善隣館と称する隣保館のほか、中庭に木造の授産場が設けられていた。この授産場はゴザ工場であり、ここで生産されたゴザは、同潤会経営の住宅の営繕用に使われていた。

次に、住棟回りの空間の設計についてはどう考えられていたのであろうか。佐野利器は、大正11年に住宅における塀の設置、特に中流階層の住宅における塀の設置についてこう述べている。

内の美は外にとっても醜いでないに異ないのだ。狭い街路で両側に美しい庭乃至奇麗な木立などのあるのと、広い街路が高い塀に囲われているのと、それ等の感じはどっちが好いだろう。狭い道でも左右の奇麗な方がよい。⁸²

住宅の内部がきれいであるならば、街路側から見えても構わないし、かえって塀を設置するよりも樹木を植えたほうが、街路からの見えがかりもよいとしている。しかし、

又塀が全然ないというのも、あまり面白くないとか、又はそれによって多少盜難の害、例えば好奇心に駆られた者の行為などもあろう。或いはムヤミに子供などに入って貰いたくない。⁸³

とも述べており、必要最低限の塀の設置の必要を説いている。これを、同潤会アパートの塀の設置について見てみると、柳島では3方向が、清砂通りでは既存の市街地に面する全てが、その他のアパートにおいても隣地とはほとんど万年塀で区切っていたのである。この万年塀は、伊藤為吉の考案によるものであったということが次の文により推測される。

(伊藤為吉は=筆者注) 関東大震災の翌々日くらい、その耐震構造になった高田商会の建物が無事だったことを報告して、伊藤は無理矢理に内田を引っばって行ってそれを見せたという。コンクリートの万年塀の考案など、内田は今日でも伊藤のアイデアを高く評価している。

また、同潤会では植栽計画を非常に重要視していたと思われる。

之等草木の衛生価値は(一) 陰影、底影を作って烈日烈風を避けしめ、気温を調節する事華氏五度乃至七度(本田林学博士)に及び(二) 空気の乾燥を防ぎ(三) 地表の温度を調節し、(四) 土壤を清浄ならしめ(五) 空中の炭酸瓦斯を分解して酸素及び「オゾン」を発生し、(六) 空中塵埃、煤煙等を濾過し(七) 精神を沈静せしむるにある。⁸⁴

81.1933、中村寛、「建築学会パンフレット第五集第九号、アパートメントハウスと其の管理法」、建築学会、P 24、25

82.1922、佐野利器、「住宅の塀に就いて」、「新住宅」、pp.5、洪洋社、大正11年1月

83.1922、佐野利器、「住宅の塀に就いて」、「新住宅」、pp.6、洪洋社、大正11年1月

84.1922、川元良一、「集合住宅館と其の衛生価値」、建築雑誌426号、P 39

と、川元は述べているが、代官山では建設前の敷地に生えていた木々のいくつかを残しつつ、新たに、イチヨウ、スズカケ、アオギリ等の樹木名を冠した街路を設計し、居住者の話によれば四季折々の花がたくさん咲いていたという。また、下町のアパートでも、建物から街路からセットバックした空地に所狭しと木々が植えられていた。もちろん大きな中庭になるとそこにも植えられていた。(清砂通り)

3.2.4 設備計画

次に、同潤会アパートの設備面での特徴について考えてみたい。昭和2年7月号の建築雑誌には、代官山、青山、中ノ郷、柳島、清砂通りに関しての建築概要が載っていて、そのうち設備の項を示すと以下ようになっていた。⁸⁵

構造及設備大要

基礎 地質に応じ杭打、屏風杭打又はベタ打、鉄筋「コンクリート」造とす。

外壁仕上 全部粗面人造石洗出

床仕上 居室「コルク」張の上に薄縁二重張、一部は化粧「コルク」張仕上。

但し、中ノ郷「アパートメント」及柳島「アパートメント」(第一期)は畳敷。各戸入口玄関、廊下、台所及その他の土間防水「モルタル」仕上及一部板張。階段踏面及踊場、豆砂利洗出し又は「アスファルト」塗仕上。

屋根仕上 凡て陸屋根「ルーフィング」三層貼り「シンダー・コンクリート」防水モルタル塗仕上、一部「ルーフィング」の上に豆砂利撒布

内部壁及天井仕上 「コンクリート」直に漆喰塗、壁の一部防水「モルタル」「ペンキ」塗。階段室の壁、一部人造石洗出。三階居室にて木屑天井漆喰仕上とせるものあり。

造作及建具 造作、軸部は米松を主とし、其他に米桐混用、各戸玄関出入口扉は木製鉄板貼り。建具は一般に米杉、すべて硝子障子使用、仕上は「ペンキ」塗及「ワニス」葺、居室及台所の窓には換気小窓を附す。

設備 各戸台所には瓦斯、給排水の設備、台所用一般家具を設備し、尚塵芥処理のため各戸に塵芥投入口を設け、台所より直ちに「シュート」に依って屋外塵芥箱に通ず。便所は水洗式、洗濯場及物干場は屋上に設く、居室の暖房用として瓦斯管引込、特に独身「アパートメント」にては各室に瓦斯重寶(?) 台を備え火鉢兼七輪代用とす。⁸⁶

85.1927、「同潤会アパートメント建築工事概要」、『建築雑誌』昭和2年7月号、建築学会

86.1927、「同潤会アパートメント建築工事概要」建築雑誌498号、P 106

設計に際しては、「元来アパートメントは外国に於て発達したものであるから、我が国民の風俗習慣上果たして一般庶民階級を借家人として獲得し得るや否やの根本問題にも議論が存した」⁸⁷というように、本来舶来品であるアパートメントが果たして日本の一般庶民に受け入れられるかどうかということを、住宅経営上の視点から疑問視していたことが分かる。結局、「アパートメントの特徴は没し難きものがあるから、之を我国民の生活様式に適合する様考案するに於ては、将来の都市の小住宅に一正面を開き得ると言う確信を以て、潜心研究工夫を凝らし」⁸⁸て、「今従来の長屋程度の貸家に比較し、本会アパートメントの特徴」を以下のように整理している。それぞれについて、実際に当時の集合住宅計画と比較してどれ程特徴的であったのかを検討したい。

(イ) 鉄筋コンクリート造にして地震に安全なること。

→鉄筋ブロック造の集合住宅はすでに横浜市、東京市によって試みられており、古石場住宅ではそれが関東大震災をいきのびている。

(ロ) 世帯向のものは各戸毎に下燃質の障壁を設け且出入口は防火戸となし火災に安全なること。

→出入口の防火戸は、米松の扉に鉄板を巻いたものであり、明り取りのためのガラスは網入の防火ガラスとなっていた。これは同潤会のオリジナルと考えてよいであろう。

(ハ) 建具を堅固にし戸締に意を用い盗難の不安少なきこと。

→建具を堅固にしたという点では、(ロ)の防火扉は戸締りはしっかりしていたが、外部に面する意は基本的に木製サッシであり、戸締りが果たしてどれ程堅固となっていたかについてはいささか不安である。

内部の建具については、引戸と扉で構成されていた。これについては、住戸内の各室のデザイン的な意味付けと深く関連している。つまり、同潤会アパートの家族向住戸の玄関は基本的に板張りであり、これはデザイン的に「洋室」であった。なぜかという、この玄関の空間に面する建具は全て、板張りの建具となっていたからである。この建具の反対側が和室であれば、建具の裏側は紙を貼った仕上となっていた。このように、建具一枚の裏表を、和風・洋風に区別することによって、和・洋の空間を分けていたのである。さて、戦後の座談会で、同潤会の管理課庶務係長、住宅営団の計画部住宅課長を経て、東京都住宅協会管理部長となっていた吉沢孝治と、同潤会の産住担当技師、住宅営団の横浜支所課長を経て、日本住宅公団の分譲住宅課となっていた長島守一は、室内の間仕切りの襖について以下のように述べている。

吉沢：江戸川はこの間十何年ぶりにいって見ましたが、子無しの家でしたが、行ってみたら唐紙が開設当初のままです。あれは芭蕉布を使いましてね。

島：同潤会は監督が喧しいので有名だった。宮沢さんのおしこみで・・・
(笑)

87.1942、宮沢小五郎編、『同潤会十八年史』、PP.73

88.1942、宮沢小五郎編、『同潤会十八年史』、PP.73

吉沢：・・・今思いついたのですが、唐紙の問題ですね、宮沢さんの御発案の模様無しの無地を使ったのです。無味乾燥ですが、営繕の立場では非常に助かる。・・・⁸⁹

(二) 内部の構造は和洋の生活様式を自由に選択し得ること。

→床仕上がコルク張りの上に二重の畳表を敷くというのが同潤会アパートの特徴として有名であるが、初期の中ノ郷、柳島では畳敷であった。これは先にも述べたように、同潤会が基本的に「山手の住宅」と「下町の住宅」を明確に区分していたことの査証でもある。つまり、下町のブルーワーカー層は、洋風の住宅生活（椅子式）を導入することはありえず、コストの高いコルク張りをわざわざそんなところに導入しても意味がないと判断したのであろう。実際に建設当初の図集などを見ると、代官山、青山などの山手地区においては椅子式で暮らしている居住者の写真が多く見られるが、これは一種のプロパガンダと見たほうがよい。このコルクの導入は、大正時代の生活改善運動の立場から叫ばれていた（佐野利器など）が、川元良一も衛生面から以下のようにコルクを主張していた。

「コルク」は弾力性あり保温耐水其の他の点に於て長所あるけれども色彩不快なると特異の臭気を発し又高価である。近來は多く市場にある圧搾「コルク」は左程悪臭を有しないけれども耐水性乏しく色彩は同じく貧弱なるを免れぬ。(略)

敷物も亦保温、掃除の便、及裝飾的なるを要し畳、座、花筵、絨毯等あつて、吾国に從來一般に使用されて居る畳は空気を十分に含有し保温に於て優れているけれども、吸水性多く、其の湿気吸収量は羅紗の約一倍半、梅雨期には約二倍、瓦斯体吸収も之れに準じ（京都医学雑誌藤原九十郎）而かも共同住宅内に於ては毎年大掃除の際に殆ど戸外の日光消毒を行う事不可能である。然るに絨毯を室全部に敷き詰める事も殆ど畳同様に掃除に不便であり従て塵埃、湿気等吸収し非衛生的となる。之等敷物を用うる時は毎日掃除に容易なる大きさを室の一部に用うるは最も衛生的である。⁹⁰

しかし、実際にたった2室しかないのに面積を多く取る固定式のテーブルや椅子はあまり使われなかったし、ほとんど全てのアパートの主寝室には吊床が設けてあることを考えると、同潤会の主張する「和洋折衷」ははじめからその設計において破綻をきたしていたといふべきである。しかし、代官山や青山の窓に付いている鍵を見ると、床に近い部分と床から離れた部分の2ヶ所に鍵が付いており、これは、単に戸締りを強固にするのみではなく、床座と椅子座の両方の生活様式に対応しようとしたものであることが分かる。

また、震災前の横浜市が行った最初の市営住宅である久保山住宅においてはコルク張り床仕上を有した木造住宅の建設が行われていたことを考えると、公共住宅へのコルク張りの導入が決してオリジナルではないことが分かる。

(ホ) 水道電気は勿論炊事及暖房用のガスの設備あること

→川元良一は水道設備について以下のように述べている。

89.1955、「座談会：営団を偲び公団に望む」『住宅9月号』、日本住宅協会

90.1922、川元良一、「集合住宅館と其の衛生価値」、建築雑誌426号、P.34

吾が国に於ては国情を異にする故之等設備を全部完備する必要は無いけれども、少なくとも給水設備は必要であり、次で給湯設備を施すならば最も理想的である。給水には上水道設備ある都市に於ては之れに直結して各室に給水し得べく、圧力不足の場合にはポンプを用い屋上水槽又は圧式水槽に依らねばならず、上水道設備なき時は地下水の利用に俟たねばならず従って水質及供給量の点に特に注意を払うを要する。⁹¹

すでに震災前の市営住宅や民間の集合住宅では水道・電気・ガスの設備はかなり普及していたといつてよい。しかし、ここで同潤会アパートで特徴的なのは、ガスの配管を台所だけではなく、主寝室に必ず一栓用意していたことである。独身室においても必ずガス配管は用意されていた。

また、電気については、玄関をはじめとして各室に1戸ずつ電灯用の電気配線が通っていたが、便所には通っていない。つまり、便所を使用するときには、昼間は曇りガラスを通る太陽光を利用し、夜は型板ガラスのはまった便所の扉を通過する玄関の明りのもとで用を足していたのである。(代官山、柳島)他の電気設備については、階段室の踊場や階段室の入口に設置された電灯や、敷地内に街灯がいくつか設置されていた。(代官山、青山、清砂通り、江戸川など)

また、これらの配管について中村寛は、

給排水管、給湯管、瓦斯管は、壁体に埋蔵する事は、特にアパートメントに於ては、故障、修繕等に於て甚だしき障害、不便を感ずるが故に、絶対に避くべきである。⁹²

として、設備管の躯体打ち込みを絶対にするべきではないとしているが、実際には、代官山の独身館ではガス管は躯体打ち込みで、特に電気配管は鉄管をスラブに打ち込んだ配管であった。

(ハ) 便所は各戸毎に設け水洗式となしたること

→川元良一は水洗便所に関して次のように述べている。

浴室及便所は吹米の水洗便所に於ては一室の中に設備し、面積の節約に利あるけれども、吾国では従来の習慣上之を区別しなければならぬ。又吹米の便所は大小両用であつて吾国でも之に倣うことは左程困難な事ではない。又簡易共同住宅の場合には浴室は別に各戸に付けて設けず、便所も又共同として各階段室又は各踊場に設くる事がある。すべて之等関係室は一ヶ所に集むる方は排水に便利である。⁹³

集合住宅において便所を共同にすることなく各戸に設け、水洗式とするのは、同潤会アパートが初めてであった。横浜市営の中村第一共同住宅館では便所は水洗であったものの、共同であった。また東京市営古石場住宅では水洗便所が各戸毎に設けられていた(1号館を

91.1922、川元良一、「集合住宅館と其の衛生価値」、建築雑誌426号、P34、35

92.1933、中村寛、「建築学会パンフレット第五集第九号、アパートメントハウスと其の管理法」、建築学会、P37

93.1922、川元良一、「集合住宅館と其の衛生価値」、建築雑誌426号、P34、35

除く)ものの、便所は階段室の踊場の各戸の玄関の脇にあり、便所に行くためにはわざわざ玄関を出ていかなければいけなかったのである。しかし、佐野利器の『住宅論』で示されたアパートメントの提案には玄関脇に各戸毎の水洗便所があり、提案としては同潤会に先立つものであった。

また、風呂の設備については基本的に独身室を多く抱えるアパートに共同浴場という形で設置されていた。(代官山、虎ノ門、大塚女子、江戸川)青山ではもともと風呂の設備はなかったが、恐らく居住者側からの要望によって「特に六戸宛共用の浴室を各館の屋上に設けて居住者の共同負担で其の自由使用に任せたが此の種のを共用することは実情に適合しないと見え漸次使用しなくなったので最近何れも撤廃」⁹⁴してしまった。

(ト) 屋上に洗濯場を設け皿及物干しを完備したること

→同潤会では屋上のペントハウスに各階段室ごとの水道タンクが設置され、そこで洗物ができるようになっていたほか、そのタンクから横引き管を使って人造研石製の皿が置かれ、洗濯ができるようになっていた。また、屋上には木製の物干しが設置されており、鉄製のベースメントによって固定されていた。基本的に3階建ての屋上出物を干すために、そのままでは街路から洗濯物が見えてしまうため、バラベットの高さを非常に高くしている。特に清砂通りの1号館では、主要街路に面するバラベットの2m近くあるのに対し、中庭に面するバラベットの1.5m位しかないことを考えると、単にバラベットの転落防止用の設備とみなされていたというよりは、都市型集合住宅デザインの大きな要素の一つとなっていたということが重要である。中村寛の次の証言はこれを裏付けている。

アパートメントに於て、最も困難なる問題としては、洗濯、殊に乾燥に関する設備である。天然乾燥の場としては、地表面、屋上にして、設備の備わらざる所では、窓、及対壁より綱を渡して、乾燥させるのを見受けるが、甚だしく美観を損ずる。⁹⁵

しかし、屋上を洗濯場兼物干場にするという試みはすでに東京市営古石場住宅で試みられており、同潤会のオリジナルとは言い難いが、古石場のバラベットの非常に背が低かったのである。屋上の洗濯物に関しては文化アパート建設の責任者であった森本厚吉が以下のように述べている。

それからもう一つの問題は、共同住宅になると、子供のおしめなどの乾燥がなくて困ることです。文化アパートメントには一番上にルーフガーデンがあるので、それを乾燥場に使ったら宜いと云う説もありますけれども、あの満鑑飾りはどうも体裁の悪いものでありますから、少し金が掛りますけれども、ベースメントに洗濯機械を大きいのを一つと小さいのを二つ置きました⁹⁶

94.1942、宮沢小五郎編、『同潤会十八年史』、PP73

95.1933、中村寛、「建築学会パンフレット第五集第九号、アパートメントハウスと其の管理法」、建築学会、P40

96.1925、森本厚吉、「社会経済から見た中流アパートメント・ハウス」、『建築雑誌』471号、1925.8、P16

つまり共同の洗濯室を地下に配することによって、「満腔飾り」を避けたのだが、同潤会の採った方法のほうが経済的な側面と都市デザインの側面を同時に解決しているという点で、より高度な解決方法だったといえよう。

(チ) 台所には流しは勿論調理台、竈、蠅帳等の外ダスト・シュートを取り付けたること。

→確かに台所には、流し（木製の長方形のたらいに金属板を巻いたものを木製の足のに乗せたもの）や調理台やガス台（天板を金属板で巻いたもの）や壁に作り付けた網戸になっている棚があった。こうした棚や調理台の設備は明治44年にできている上野倶楽部のような木造集合住宅などにもすでに備わっており、取り立てて新しい試みとはいえない。

また、内田祥三の設計の特徴であるとも思われる、各室の内部に付長押を目一杯回すことは台所でも貫かれ、付長押の上には幅1尺ほどのむくの板が置かれ、これを棚として使うようになっていた。この付長押の上の棚は台所横の、恐らく「茶の間」あるいは「食事室」として設定されていた3畳または4畳半の部屋にもあった。

しかし、このように設備が充実していた台所であったが、床の仕上は床スラブにモルタル仕上の土間であった。この上に2枚ほどのすのこを敷いて使用するという設定であるが、防水加工の床仕上という技術が当時なかったためのものといえよう。ちなみに戦後の初期の住宅公団では合板の床仕上をダイニングキッチンに用いているが、居住者の話では、すぐに床が腐ってしまったということである。こうしたことを考えると、土間仕上の上にすのこを敷くというのはあながち、技術のなかった当時としては間違った選択ではなかったのかもしれない。

また、震災前の古石場住宅ですでに試みられていたダスト・シュートに関して、川元良一は次のように述べている。

廃物処理としてはシュートに依って廃物を全部地下室の一室に集め之を焼却し、灰となして運搬し去る方法は最も衛生的であり、「ガーベージインシネレーター」（廃物焼却）は即ち夫れである。⁹⁷

しかし、実際につくられたダスト・シュートは、ごみを焼却する設備がなく、ごみの収集業者を雇ってこれを回収していた。このため、特に夏になると虫や悪臭の発生が激しく、また風によってその悪臭が住戸内に吹き込む恐れがあるために、同潤会ではかなり設計上苦労していた。『日本建築家山脈』によると、アパートにはダスト・シュートをつけたが、風が上からないようにするためさんざん図面を書き直して苦心したり、塵芥処理の方式に苦心し、ある発明家に相談して腐敗槽を設け、これから発生するメタン・ガスを使って共同浴場を設けたとして、ダストシュートの設計がいかに困難であったかを説明している。

(リ) 其の他押入、鏡付洗面所、帽子掛、下駄箱、標札等に至るまで一切完備すること。

→

その他、エレベーターの設備は、大塚女子、江戸川、虎ノ門に付いていた。また、暖房設備は基本的に前述のガス管を各室の主寝室に引き込むことによって処理していたが、江戸川ではセントラルヒーティングによる暖房設備が試みられた。

97.1922、川元良一、「集合住宅館と其の衛生価値」、建築雑誌426号、P.34、35

パネルヒーティングは、アパートメントとしては最も好都合であるが、暖房の効率を疎外し、当初設備費がかさむ憂がある。筆者の設計にかかる或るアパートメントの日本間の出窓の下に、一種のパネルヒーティングの変形を工夫し、目下工事中であるけれども、相当効果ありと信ず。⁹⁸

恐らくこれは、室内換気の問題が相当大きな問題であったと想像できる。実際に同潤会アパートの設計は室内換気のための細かいデザインがある。各居室の窓に面する部分には、必ず通気口が設けられ、虫除けの金網が張ってあった。また最上階の居室は他の階よりやや階高を高くして、木造の天井を張りそこに換気口を設けており（他の階はスラブに直に漆喰塗という仕上げ）、さらに外部に面する木製の窓には換気のためと思われる小窓（ガラス1枚だけを開けることができる）が設置されていた。この換気の問題について川元良一は、

西洋式の窓であって、窓台が床より相当高い位置にある時は室の低部の通気が完全に行われぬ、之れに対して相当の通気口を設ける必要がある。又室の隅は塵が溜り易く、光線も十分に達し兼ねる場合が多く従って病菌の発生又は発育の機会は此の如き場所に多く之れには室の隅に近く通気口あるは有効である。即ち一個の通気口を有する居室よりも同一面積にて二個を隅隅に有する方通気価値大である。⁹⁹

として、室内換気的重要性を協調しているが、これが同潤会の換気計画に大きな影響を及ぼしていたことは間違いないだろう。しかし同じ川元良一は、天井の設置に関して、

天井は上階床下端を仕上げ特に天井裏を作らぬを以て衛生的とする。何となれば、室内気温は床面と天井高さにて温差華比五度乃至十度であって此の気温高き空気が天井裏に入り冬期にあっても尚天井裏内の細菌発育を容易ならしめ、又塵埃其他不潔物蓄積し、鼠族棲息して種々の物を運び来り、糞尿を排泄し、之等の物分解して室内に入り来り、或は「ベスト」に糞りたるネズミの死体が天井裏にあったため病毒を伝染せしむる等がある。¹⁰⁰

と、天井裏の空間が衛生上よくないとして天井の設置を否定している。つまり、同潤会アパートが基本的に各室天井を張らずにコンクリースラブに直に漆喰仕上げを施しているのはこの川元の主張と一致するが、最上階だけは換気口を取り付けるために、あるいは断熱効果のために天井を張っているのは、やや矛盾した解決法であったといえよう。

98.1933、中村寛、「建築学会パンフレット第五集第九号、アパートメントハウスと其の管理法」、建築学会、P.37

99.1922、川元良一、「集合住宅館と其の衛生価値」、建築雑誌426号、P.10

100.1922、川元良一、「集合住宅館と其の衛生価値」、建築雑誌426号、P.34

3.3 同潤会アパートの住環境運営とその後の展開

この節では、同潤会経営住宅、特に同潤会アパートの管理方法について検討した後、戦後にそれらのアパートの住環境運営がどのように変わっていたのかを探ることにする。

3.3.1 同潤会アパートの管理

中村寛は、アパートメントの管理方法一般に関して、次のようにその重要性を語っている。

アパートメントの管理者そのよろしきを得ると得ざるとは、其業の使命を制するものであって、非常に重要な事項である、管理者の心得べき事項としては、アパートメント内の各般の設備に対する知識及其の概略の操作方法、家賃取立の方法、金銭出納に関する項目、非常時に於ける処置方法等を知悉せしめると共に、一切のマネージメントに当らしめるものであり、特殊のテナメント、ハウスの如きに於ては、居住者の法律、身上相談等にも当らしめる場合もある。英国では不良住宅地区の改良住宅の管理人はオクタピヤヒルなる社会事業館に於て特に養成せるものを此に当らしめて居る。将来のアパートメント管理人は、現今ホテルのマネージャーが特殊の教養を必要とする如く、必ずやアパートメントの管理に対する養成を必要とするに至るであろう。¹⁰¹

同潤会では、特に管理が厳しかったことで有名である。同潤会の木造住宅では、

木造住宅十一ヶ所を四区に分ち、常備大工を定置して住宅地内を巡回せしめ、又居住者の申し出に応じて建物その他の不良箇所の修繕、応急処置を怠らず居住者の不自由を除くこととし、尚既設住宅中の間取等の不適当なるものについては模様替其の他の改修築をも施し、絶えず居住者の快適なる生活の保持を心掛けて居るのである。¹⁰²

の記述のように、常雇の大工を抱えて住宅地内を巡回させていた。一方、アパートメントには、いずれも同潤会職員が家族で住むための「管理人室」が用意され、これは常に「娯楽

101.1933. 中村寛、「建築学会パンフレット第五集第九号、アパートメントハウスと其の管理法」、建築学会、P.55

102.1934. 宮沢小五郎、「同潤会十年史」、同潤会、P.47

室」や「集会室」などの共用施設と隣接して置かれていた。これらの管理人は同潤会の職員でもあった。

入居希望者がアパートメントに入居するためにはまず、同潤会の「貸付掛」で借家申込書を書いて申請し、「貸付掛」は「借家人資格審査内規」によって借家申込書を審査し、貸付課長に供覧した上で住宅別種類別にこの申込書を仮綴じして、申込順に貸付を決定して、手続きを行うという手順で行われた。¹⁰³この書式は以下のような形式であった（第一号様式丙）この中には入居希望アパート名のほか、家族の氏名年齢や同居人のことまでも書かれている。また、希望の階数や間取り、希望家賃額も書く欄があり、保証人を一人用意することになっていた。

貸付が決定すると申込者に通知がなされ、入居者は「借家証書」と「敷金」を提出しなければならなかった。この後、貸付掛では、「敷金預り証」（図57）「人名カード」「お住込に就ての御注意」を入居者に発行することになっていた。「人名カード」とは、居住者の家族の名前や年齢を書いて各アパートの管理事務所に提出してその代りに鍵を譲り受けるものであり、これをもとに管理人はアパート居住者の管理を行っていたのであった。

図 57.代官山アパートの敷金預り証¹⁰⁴

(甲) 第三號様式

第 72 號

敷 金 預 り 証

金 拾 参 圓 也

上記ノ金額ハ住宅営團代官山第 2 号ノ第 2 号ノ借家シテ敷金トシテ預貯シテ今後貸付契約ヲ解除シタル場合係員立會ノ上完全ニ引渡シテシテ戻上此證引換ニ御返戻可申候也

昭和 17 年 4 月 23 日

東京支所長 立 田 清 辰

上 田 殿

○本證ノ金額ニ訂正ヲ加ヘタルモノハ無効トス

また、「お住込に就ての御注意」には以下のような、アパート居住についての様々な注意が書かれていた。少々長くなるが、当時のアパート居住者に対して、同潤会がどのような注意を行っていたかが分かって面白い。¹⁰⁵

アパートメントお住込に就ての御注意

御入居の上は皆様の家として住心地よくする為に左記事項を御守り下さい。

103.同潤会、『住宅管理事務章程』、PP.5

104.これは昭和17年発行の住宅営団によるものであるが、基本的には同潤会のもので変わりはない。

105.同潤会、『住宅管理事務章程』、PP.5059-61

尚此のアパートメントには、皆様の共同に利用せられる廊下、階段、電気、水道、瓦斯、其他の設備が多いのでありますから御互に和衷協同して自治的に処理せられ度く、又同一表入口を利用せらる各戸の方々に、夫れぞれ組合を組織して頂いて居ります所は必ず御参加下さい。

一、家賃

一、家賃は毎月2日から月末迄に其の住宅の管理事務所へ御持参御支払下さい。

若御支払が翌月になると本部事務所に御持参願うことになって居ります。

二、管理事務所には釣銭の準備が充分ではありませんから御手数でも釣銭のいらぬ様願います。

二、入退去

一、御住込になられた時は直ちに表札を出し郵便局へ御通知なさること御退去の際も同様です。

二、住所を御知らせの時は号館と番戸とを御忘れなく明記なさること。

三、瓦斯、電気は末尾記載の表に依り直接供給者に御申下下さい。

四、退去の際は予定の日より7日前に管理事務所へ御申出下さること。

若し予め御申出ない場合は退去後と雖も7日分を限度として御家賃を頂くこととなります。

三、鍵

一、鍵は家族向住宅は2本、独身向住宅では1本をお渡し致しますが、其の外に予備の鍵は備えてありませんから特に御家族の出入には御注意になって大切に保管なさること。

二、家族向住宅で御家族のためにそれ以上鍵が必要な場合は1本60銭で調整の上御渡し致しますが、退去の際は無償で此の分も返還して頂く事になって居ります。

四、電話

一、管理事務所の電話は使用、取次、呼出共一切御要望に応じ兼ねますから予め絶対に御断り申して置きます。

五、独身向住宅

一、独身向住宅の電灯は1ヵ月左記電氣量を御使用なさるものとして家賃を定めてあります。

6畳迄(洋室3坪迄) 1ヵ月使用料 6キロ「ワット時」

8畳迄(洋室4坪迄) 1ヵ月使用料 8キロ「ワット時」

8畳以上又は2室 1ヵ月使用料 10キロ「ワット時」

(洋室4坪以上)

若し此の使用料を超過するときは家賃雑費の割増金を頂く事になります。

六、階段、廊下、下水

一、各戸の玄関先、廊下、おどり場には靴拭、牛乳壺、ハキヨセモノ掃除道具、炭箱、其他の品物を一切置かぬこと。

二、御互に申し合せて階段、洗濯場、下水道の掃除をなさること。

三、玄関階段の電灯を協同で利用する建物では料金の取集め支払電球の取替等の当番を定めてありますから詳しくはお隣で御聞合せ下さい。

四、独居室の塵芥は決して廊下へ掃き出さずに必ず塵捨筒(ダストシュート)、又は塵芥箱へ捨てること。

七、便所、手洗

一、便器に布、脱脂綿、新聞紙、茶殻、煙草の吸殻、ゴム片類等をお捨てになると管が塞り御自分ばかりでなく御近所の方々までが使用に差し支えますから、絶対にお捨てにならぬこと。

特に御婦人用脱脂綿等は決して便器に流さず御面倒でも新聞紙によく包んで塵捨筒(ダストシュート)の中へお捨て下さい。

二、便器の水槽の水が流れ出して止らぬ時は、すぐ水槽傍の栓を締めて事務所へ知らせること。

又留守になさる時水の出め時も亦同様栓を締めて置くこと。

三、手洗の中に煙草の吸殻、脱毛等を流すと管が塞り容易に修繕ができません。

四、手洗の排水が少しでも緩い時はすぐ管理事務所に備付の空気「ポンプ」で押し見て下さい。

八、台所、洗濯場、塵芥

一、台所、玄関の床コンクリートには防水装置がしてありませんから決して水を流さぬよう充分に御留意を願います。

若し万一2階以上で水をこぼしたりするとすぐ階下に漏水し非常な迷惑を懸けます。

二、台所の流舟及排水の落口の塵除金網を取り去らぬこと。

三、薪や石炭は絶対にお用いにならぬこと。

四、塵芥はすべて塵捨筒(ダストシュート)にお入れになること。

厨芥はよく水を切って御捨て下さい。水気が多いと腐敗し易く悪臭を発生し近隣の方々が大変迷惑を致します。炭俵、棒、縄等嵩ばるもの、長いものは途中で聞えるおそれがありますから塵捨筒(ダストシュート)に入れずに面倒でも直接階下外側の塵芥箱にお捨て下さい。

五、備付品を改造したり、持出したりせぬこと。

六、物干竿は各自で備付けること。

七、雨天の際は屋上出入口の戸をよく締めること。

八、洗濯場水道を流れ放しとせぬ様水止栓に御注意下さること。

九、窓

一、窓硝子に広告の文字を書いたり、窓や廊から広告板等を下げぬこと。

二、窓からは何者によらず一切捨てぬこと。

三、換気口は常時明け放ち殊に冬季炭火などをを用う際は、小窓(硝子戸の上部にある換気用窓)も全開して換気に注意なさること。

- 四、人目に付き易い場所に布団、其他の干物をなさらぬこと。
 五、窓手摺内に炭俵、箱樽其他見苦しき物を置かぬこと。
 六、手摺又はバラベツト（屋上周囲障壁）の上に物を置くことは危険ですから絶対に置かぬこと。

一〇、雑

- 一、木柵や竹垣を無断で造らぬこと。
 二、家禽、畜類を御飼養なされることは一切お断り致します。
 三、左記のアパートメントには居住者の親睦自治の機関として町内会が組織せられてあります。これは本懐の組織したものではありませんが会費も些少のことでありますから御入会なさる様御勧めいたします。

中ノ郷 親愛会

柳島 北部町会

代官山 親隣会

清砂通 アパート自治会

鶯谷 アパート自治会

平沼町 正交会

各住宅の瓦斯、電気供給者の事務所所在地、及電話番号¹⁰⁶

アパート名	瓦斯供給者	電気供給者
青山	東京瓦斯会社青山出張所	東京市電木局電灯課青山営業所
中ノ郷	同 向島派出所	本会管理事務所へ
柳島	同 本所営業所	本会管理事務所へ
代官山	同 恵比寿派出所	東京横浜電鉄電灯課
清砂通	同 扇橋派出所	本会管理事務所へ
三田	同 麻布営業所	本会管理事務所へ
三ノ輪	同 荒川営業所	本会管理事務所へ
鶯谷	同	本会管理事務所へ
上野下	同 浅草営業所	本会管理事務所へ
東町	同 扇橋派出所	本会管理事務所へ
山下町	横浜市瓦斯局野毛出張所	東京電灯会社常盤町出張所
平沼町	同 神奈川出張所	東京電灯会社高島通出張所

実は、この『アパートメントお住込に就ての御注意』は、同潤会発行の『住宅管理事務章程』に掲載されていたものだが、発後年が定かではない。しかし、この末尾のアパートへのガス・電気供給者一覧を見ると、まだ、大塚女子（昭和5年6月16日貸付開始）と江戸川（昭和9年8月27日）が開業していないことが分かる。しかし、この一覧に載っている東町は昭和5年10月1日に貸付を開始しているため、大塚女子はすでに貸付開始している

106.住所及び電話番号は省略した

ずであることを考えると、やや矛盾しているが、おそらく昭和5年に発行されたものと推測してよいだろう。

昭和5年といえば、同潤会の「一般会計所属住宅」のアパートメント建設が終了したときである。この時すでに、中ノ郷、柳島、代官山、清砂通、鶯谷、平沼町では独自の自治会・親睦会が組織されていることが分かる。また、「同一表入口」つまり、同じ階段室を共有している住戸群ごとに「組」が存在しているアパートもあることが分かる。この組の役割は定かではないが、階段室の共用の電灯の料金徴収や電球の取替や修繕は階段室ごとの「当番」によって行われていること、また、階段、洗濯場、下水道などは隣近所で相談し合ってやらなければならなかったことを考えると、「組」は階段室などの単位を中心とした日常的な住戸周りの環境維持組織としての位置付けであったことが伺える。

この注意書には「人目に付き易い場所に布団、其他の干物をなさらぬこと。」「窓手摺内に炭俵、箱樽其他見苦しき物を置かぬこと。」といった居住者の環境への働きかけの規制があった。ところが、同潤会アパートでは、窓の庇の裏側に必ず物干用の金属製のフックが付いているので、どうしてもここにものが干されてしまうということを見ると、この規制は、昭和5年までの間に頻繁に街路に面した窓辺にものが干されていた結果、つくられたのだと思われる。同様の、居住者の住空間への働きかけには、「木柵や竹垣を無断で造らぬこと。」「家禽、畜類を御飼養なされることは一切お断り致します。」という規制も加えられており、これも、住宅の敷地周りに勝手に木柵や竹垣をつくったり、ベツトを飼ったりしたところが多かったということの裏返しとも読み取れるのである。ここで、一番管理の難しかったといわれる大塚女子について触れて見る。昭和5年6月6日に開館した大塚女子アパートについては、「東京日日新聞」が「文化『女護ヶ島』女子アパート」と称しているが、女子アパートの管理は特に厳しく、「男子禁制」「門限の遵守」といった細かい決まり事が多かった。宮沢小五郎は戦後の座談会で大塚女子の管理について、

女子アパートね、これはやはり低利資金でやったが、女というのは難しいですよ。これは失敗だった。採算がとれない。もっとも始めから採算が合わなくてもよいとの考えだからいいのだが、何せね顔を洗うのに十銭入れればお湯が出るのを朝、顔を洗う分だけはただで供給したら、そればかり沢山使う。また出かけてゆくときに屋上のただに水の出るところの桶に洗濯物を入れたまま出てゆく。何しろただのものはいくらでも粗末に使う。自分の払うガスは月の勘定が六銭とか五銭とかいうのがありましたよ。¹⁰⁷

と、管理の難しさ故に失敗したと評価しているが、これは、男性の側からの一方的な管理の在り方が、このような結果を生んだのではないだろうか。

また、管理人の日常的な役割は、「家賃の徴収」「便器などが詰まったときの処理」などであり、管理事務所に備え付けの電話の取次や使用は断っていた。明治44年の上野倶楽部にもすでに管理人による電話取次サービスがあったことを考えると、ややサービス不足の感がないでもない。

107.1955、「座談会：営団を偲び公団に望む」『住宅9月号』、日本住宅協会

管理人は同潤会の職員でもあり、本部の事務と兼務していないものは毎週月、水、金曜日の午前10時30分までに本部に出勤しなければならなかった。管理者（管理人）は次のような心得を守らなければならなかった。

第136条：管理事務所勤務者は服中服装を整え且所定の徽章を佩用し外部との接触に関し特に懇切丁寧を旨とすべし

第137条：管理者は常に建物及付属工作物の維持保存其の他住宅地区内の衛生警防及居住者の住宅使用状況等に注意し担任住宅に関し善良なる管理者たることに務むべし

このように管理人は、「懇切丁寧を旨とすべし」ということであったが、実際に戦前居住者に話を聞いて見ると、かなり厳しい管理で有名であったらしい。（代官山、柳島、清砂通へのヒアリングによる）

さて、住宅の営繕では、「住宅管理事務章程」第88条に、「営繕工事は請負又は直営に依り施行するものとす」¹⁰⁸とし、直営工事は「同潤会の職工や授産場に施行させることを適当と判断したとき」「急を要するとき」に行われた。営繕工事は基本的には同潤会の「営繕掛」が行っていたが「単価契約のもの」「（アパートメントを除き）100円未満のもの」などは各住宅地の管理者の判断で行われていた。こうした営繕に使う材料については、第98条で「営繕材料中骨及薄縁修繕に要する表は授産場製品を使用するを例とす」としている。この授産場とは、猿江町協同住宅の中庭内に建てられた木造の工場のことであった。同潤会による社会事業としての授産事業の製品が、同じ同潤会の住宅営繕に使用されるという、完結性を有していた。こうした同潤会の柔軟な取り組みは、社会事業としての授産事業と住宅供給事業を同一の枠組みの中で行っていたことが大きな原因としてあげられる。また、第138条には、住宅管理者が管理事務所勤務の者や職工（アパートメント作業に従事するものに限る）の中で住宅地内に居住するべきだと判断した場合は、彼に住宅を貸与できるという仕組みもっていた。筆者の調査によれば、代官山アパートでは戦前に井戸水をくみ上げるポンプの管理のために、職工がポンプ小屋の近くの住戸に住んでいたことが分かっている。

また、同潤会は、住宅供給の分野において新たな局面を開拓したに止まらず、住宅経営の分野においても熱心に取り組んでいる。それは、同潤会が毎年度発行していた『同潤会事業報告書』に、住宅建設事業の報告に匹敵するほどの文量で、「住宅管理」という名目で、供給された住宅の家賃の納入率や居住者の移動状況を事細かに報告していることから伺える。特に同潤会の独特の「住宅経営」方策は「家賃完納組合」の創設にあった。

現在同潤会に於てはその家賃取納率は96%の好成績であって此は営利を目的とせず極めて低額の家賃にして、需要は供給を満たすに足らず、特別の事情によるものであって、一般は斯の如き好成績は望み難い。同潤会が一般住宅に採用せる方法として家賃完納組合なるものがある、一二のものは家賃の滞納を来すとも組合が此に代って納付せしめる。家賃を完納せる組合に対しては1カ月分の家賃を会より

108. 同潤会、『住宅管理事務章程』、PP.5059-61

返してその奨励をなし極めて好成績を納めて居る、此等は家賃取立法としては最も勝れたる方法と思う。¹⁰⁹

住宅には一カ所又は数カ所毎に管理者及び助手各一名を置き工作物の管理、家賃の徴収をなすむる外住宅民の共同事務、人事相談、職業紹介等に当らしむ。尚東京府下の住宅地には必要に応じ隣保館、授産場、託児所、巡査駐在所等を付設し住宅民の福祉安寧を図るものとす。¹¹⁰

同潤会ではこのように、家賃完納組合による住宅経営成績の向上を計っていたが、この外にも、出産、死亡などのときにはそれぞれ祝品や供物料（2円）を居住者に配布していた。実にきめの細かい管理であるといえる。

以上のように、同潤会アパートでは、住み込みの管理者を中心に日常的な住環境管理が行われていた。また、アパートには階段室を中心とした「組」と呼ばれる組織があるところもあり、基本的には住戸周りの掃除や共同電灯の維持などは階段室単位で行われることを前提とした管理体系をつくっていた。これに対し、居住者の側からは、窓辺に物を干したり、ベットの飼ったり、看板を窓辺に掲げたり、庭先に竹垣などをつくったりしていたが、これも「注意書き」によって取り締まられることになった。これらは、一般論として、同潤会側から見た住環境運営の仕組であったが、実際には先述のごとく、戦前（少なくとも昭和5年までにさかのぼる）にはすでに自治組織のできているところもあり、こうした自治会による住環境運営は、同潤会発行の公の資料としては出てこない。したがって、次章以降にその経緯を述べることにする。

3.3.2 営団住宅の閉鎖

同潤会アパートは昭和16年に発足した住宅営団東京支所の管理下に移った。代官山で発見された二枚の写真には、同潤会職員の出征と、靖国神社への同潤会職員の出陣祈願のシーンが写っていた。同潤会の職員にも軍靴の足音が大きく響いていたのだった。

109. 1933. 中村寛、『建築学会パンフレット第五集第九号、アパートメントハウスと其の管理法』、建築学会、P.55

110. 1934. 宮沢小五郎、『同潤会十年史』、同潤会、P.36

図 58.同潤会職員の出兵記念写真、同潤会館（虎ノ門アパート）前にて

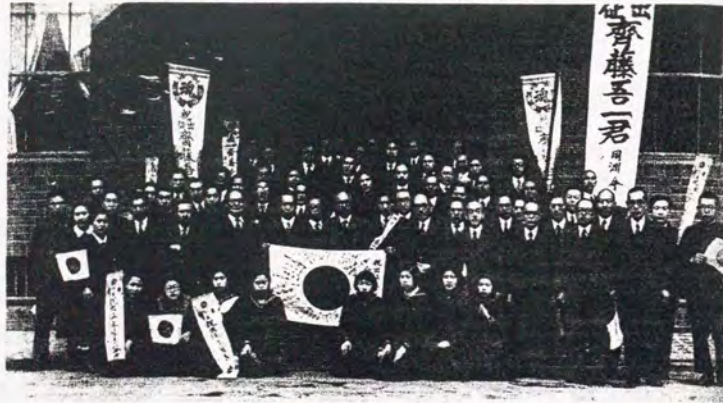


図 59.同潤会職員による戦勝祈願写真



住宅営団には、同潤会が合併吸収されたので、その理事で建築技術陣のトップであった福田重義（もと東京市技師、東京市営月島住宅などを設計）が建設局長、また専務理事で住宅政策のベテランを任じていた宮沢小五郎氏が経営局長であった。同潤会の技術陣の大半はそのまま東京支所にうつった。¹¹¹しかし、基本的には住宅営団東京支所の管理体制は、同潤会の管理体制をそのまま引継いでいた。したがってここでは住宅営団時代の管理体制については深く触れないことにする。（また、住宅営団の住宅管理に関する資料は充分ではない）本研究で対象としているアパートについては、そのケーススタディの中で触れることにする。

111.1983、西山卯三、『戦争と住宅—生活空間の探求（下）』、勁草書房、P629、630

同潤会から住宅営団に引き継がれた住宅戸数は以下のように、7,500戸あまりであった。

表 20 同潤会から住宅営団に引き継がれた住宅

	東京地区（戸）	横浜地区（戸）	計（戸）
木造住宅	2190	965	3155
鉄筋アパート	2160	276	2438
共同住宅（木造）	559	240	799
分譲住宅	1066	（横浜）117	1551
		（川崎）318	
		（埼玉）50	
合計	5975	1966	7526

さて、昭和16年当時の住宅不足数は全国で30万戸といわれ、住宅営団はこれを5カ年で解消することを目的として、政府出資1億円、政府保証債の発券限度額10億円、計11億円を資金として、30万戸の主に軍需産業に従事する労働者のための住宅建設を全国展開していった。しかし、住宅営団発足から終戦までの4年2カ月の間に投入された資金が約3億円弱で、建設された住宅総戸数は98,097戸であり、当初計画していた戸数の3分の1にも達しないという有様であった。¹¹²

一方、昭和12年に始まった日中戦争は、同潤会が住宅営団に吸収された昭和16年に太平洋戦争へと突入したが、本土空襲が激化する中、昭和20年3月10日の東京大空襲によって、柳島、清砂通り、三ノ輪の各アパートは火災でほぼ全焼した。その他の下町地域にあったアパートもかなり焼けてしまった。一方、5月には山の手を中心とする空襲があり、代官山には数発の焼夷弾が落ち（火災は発生せず）、青山では何軒かの住宅が焼けてしまった。住宅営団では、清砂通りの6号館で、火災後の応急処置として内装の補修を行ったことが、筆者等の調査によって明らかとなっているが、その他の火災の被害を被ったところ、例えば、柳島では応急処置を施したという話は聞き取れなかった。ともかく、戦争末期には、疎開によってまず居住者が減少し、戦災によってさらに居住者が全滅に近い状況になってしまったのである。ちなみに、同潤会が経営する住宅がどれほどの戦災を被ったかをみると、以下の表になる。下町の三ノ輪、柳島、清砂通りは軒並み100%、住吉（猿江裏町共同住宅のこと）が78%、鶯谷、青山、中ノ郷が30%台、住吉の隣の東町が2割、他は無傷という状況であった。

表 21 同潤会アパートの戦災による焼失戸数^{*}

団地名	全戸数	消失戸数	消失割合
江戸川	260	0	0
鶯谷	96	30	31%

112.1992、神奈川県住宅供給公社、『公社住宅の軌跡と戦後の住宅政策—神奈川県住宅公社40年史—』、PP5

表 21 同潤会アパートの戦災による焼失戸数*

上野下	76	0	0
大塚	157	9	6%
三輪	52	52	100%
東町	21	4	19%
住吉	294	230	78%
三田	66	0	0
青山	138	51	37%
中ノ郷	102	34	33%
柳島	142	142	100%
代官山	340	0	0
清砂	664	664	100

* 代官山アパート町会資料33より

終戦後の昭和20年9月4日、政府は「罹災都市応急簡易住宅建設要綱」を発表し、「越冬用の応急簡易住宅（復興住宅）」を30万戸建設する計画を発表した。後に420万戸といわれる戦後の住宅不足の中で、この30万戸計画は実に応急の政策であったといわざるを得ない。この計画は全国の各都道府県に割り当てられ、このうち営団の割り当ては127,253戸と、全体の4割強であった。しかし営団が実際に建設したのは104,505戸で、2万戸あまりが建設されなかった。これは住宅営団が昭和21年12月23日、閉鎖命令をGHQの口頭指令で受けたためであった。この模様を、『住宅年鑑』では以下のように語っている。

財閥解体等に採られた同じ方法で、即日理事長以下役員は辞めさせられ、昨日まで座っていた事務所の内にさえ入ることが厳禁されてしまった。差抑えと同じで、待たなしてであった。但し、営団は当時住宅を工事中であったため、着工中のものはそのまま工事を続行する措置がとられ、従って、役員を除く職員、従業員はそのままであったが、これも工事完了までの暫定期間で、身分は閉鎖機関管理委員会に引継がれた。¹¹³

こうした事態に対応して、当時の住宅営団職員は、その状況を住宅営団内部から以下のよう

に観察している。

営団は終戦後いち早く応急住宅建設に立ち上がり、戦災復興と民政安定の重要な仕事を受持っていたにも拘わらず、戦時中の国策協力団体という名目によるものであるらしかったが、これは納得のゆかないことであった。その年の七月に住宅営団従業員組合連盟が結成され、理事長との間に労働協約を結び、運営委員会を通じて営団の機構、人事の刷新を断行し、全従業員5128名一丸となって建設の意欲に燃え、外にあっては住宅復興会議を興し、世論の喚起、住宅政策の確立を政府に迫っていった矢先きであった。思うに、果たして営団の閉鎖はプラスであったか、

113 建設省住宅局編、住宅年鑑、彰国社、1956より

マイナスであったか。当時組合が閉鎖されて後三ヶ月に亘って復興院を相手に闘った要求の内の一つ、“庶民住宅公社をつくれ”は、十年を経た今日“日本住宅公団”となって現れたが、歴史は繰り返すとみるべきであろう。¹¹⁴

住宅営団の閉鎖の表向きの理由は、戦争協力団体としての閉鎖であったが、実際は営団の大幅な赤字経営が直接の原因であったようだ。『住宅年鑑』によると住宅営団の閉鎖に至る間でのいきさつは次のようであった。

住宅営団は企業経営については、経済的な感覚を欠くものがあり、ために閉鎖当時においてその損失は莫大なものであった。勿論、住宅営団は営利企業ではないから利潤を生む必要は毫もないわけだが、住宅営団が、特に戦後において、その経営の合理化を怠り、民間企業体に比べて甚だしく非能率的な実態を露呈した以上、営団存立の基盤は失われたものといわなければならない。そして、まさにこれが住宅営団閉鎖の実質的理由であったのである。

住宅営団は出資金1億円を全額政府出資に仰いだほか、事業資金の調達については、住宅債権発行の特権を与えられていた。その外、土地収容特権さえ与えられていたのである。これら民間企業に比較してはるかに有利な企業条件の下に「労務者その他庶民の住宅供給する」ことを目的としては、低家賃の貸家、または長期分割払による安価の分譲住宅を、大量に供給することが、住宅営団の主たる業務であった。かくて住宅営団は、同潤会より引き継いだ無償の財産、1億円の政府出資金の外に、その資金を住宅債権発行の方法によって賄い、また終戦後は短期借入金の形で、資金を金融機関に仰ぎ（閉鎖当時住宅債権の発行高は2億4425万円に達していた）、事業を遂行していた。しかるに、閉鎖時において、住宅営団の損失は貸借対照表上の純損失見込み（推定）だけでも約1億円にのぼった。資産処分による損失増を加えれば、損失総計は数億円にのぼることが、既に閉鎖時において予想せられた。勿論この原因は、住宅営団そのものの機能の欠如にばかり帰すべきものではなかった。第1に経営住宅の家賃は勿論地代家賃統制令の枠内において、収支ぎりぎりの額において決定せねばならず、特に社会政策的な立場より、採算を割る低額に抑えざるを得ない場合もあった。第2に、終戦後は戦後一般のインフレーションに刺激されて、人件費その他の一般経費は高騰をよぎなくされたにも拘わらず、収入は釘付けされていた。

しかし、これらの諸原因を考慮に入れるとしても、住宅営団の理事者が後年度に至る程、設立当初程に住宅経営に対する熱意と工夫を欠くに至ったこと、特に戦後は経営の合理化に対して十分な配慮を払わなかったことが、収支の均衡破壊を促進し、住宅営団そのものの自壊作用を早めたことは否定することができない。戦後昭和20年度の応急簡易住宅、並びに昭和21年度の復興住宅の建設資金として、政府より合計1億9200万円にのぼる補助金の交付を受けていながら、同一の事務執行の任に当たった地方公共団体と比較したとき、成績はすこぶる芳ばしからざるものがあった。住宅営団がその住宅対策上つづいた功績の大きかったにもかかわらず

114.1955、中島博、「住宅営団閉鎖」『住宅』9月号、日本住宅協会

らず、閉鎖を余儀なくされたのは、けだしやむをえざる事情によるものといわなければならない。

住宅営団が昭和21年に閉鎖される時の営団住宅戸数は合計6万戸強であった(表22)。戸数が目減りしているのは、戦災による焼失などによるものと考えられる。¹¹⁵

表 22 営団解散時の経営住宅戸数

型別	戸数	1戸当り平均坪数	備考
同潤会木造住宅	2,163	8	大正13、14両年度に建設したもの
同潤会鉄筋アパート	2,733	10	
昭和16年標準型	9,657	12.27	
昭和17年特別型	5,092	9.54	
昭和18年規格型	6,855	9.24	
昭和19年規格型	3,881	7.65	応急工具住宅
昭和20年応急簡易型	17,337	6.73	
昭和21年復興型	9,547	9.45	
共同住宅その他	4,853	12.32	木造アパート、都市疎開故材料住宅、遊休建物及び元軍用建物転用住宅
合計	62,117		

3.3.3 営団住宅の処分

さて、閉鎖機関に指定された住宅営団は、「閉鎖機関整理委員会」(Closed Institute Liquidating Commission,略してC.I.L.C.)のてによって清算が行われることになった。C.I.L.C.は住宅営団閉鎖当時の監督官庁であった戦災復興院と協議の結果、関係方面の了解を得て、住宅営団の保有する資材資金をもって、昭和22年3月末日まで仕掛中住宅の建設工事を続行し、土地と共に原価で地方公共団体に移管する措置をとった。住宅営団の残存建築資材の大部分は約1億400万円で政府に売却せられ、政府はそれを地方公共団体が建設中の国庫補助庶民住宅として配給した。それでもなお、莫大な借金が残り、営団の経営する住宅地を売却することで、借金を返却する方策が練られていった。賃貸住宅は土地を含んで約6億円の帳簿価格を有し、住宅営団総資産のほぼ半ばを占めるものであった。従ってこの処分方針の如何は、住宅営団の清算を左右するものであり、住宅営団の大口債権者たる各金融機関のひとつく注目するところであった。また、賃貸住宅に居住する30余万の人々はほとんどが低所得層たる勤労庶民階級であり、彼らは閉鎖に至るまで自分たちの住む家が、処分せら

115.建設省住宅局編、住宅年鑑、彰国社、1956より

れ追い立てられるかもしれない事態に立ち至ることを夢想だにしなかった人々でもあったから、この住宅の処分方針の決定に対しては、住宅営団債権者と同様、極めて深い関心をもって真剣に見守っていた。住宅営団の閉鎖に対し、同潤会によって建設された住宅を含む、旧住宅営団の居住者は、自らの居住権の確保に向けて翌昭和22年1月25日、旧同潤会江戸川アパート居住者を中心にして、「住宅営団借家人組合」を結成した。加入戸数は、約2万戸であった。¹¹⁶約6万戸のうち2万戸ほどが加入したので、加入率は約3割といえる。こうした中、同潤会アパート内でも、今後の対応を決めるために各々昭和22年に自治組織ができてきたがっていた。代官山では、「代官山アパートメント居住者組合」が昭和22年に設立されている。また、清砂通りでは後に社会党書記長になる浅沼稲次郎を中心に組合がつけられた。

しかし、昭和22年9月以来、賃貸住宅の補修費用に清算費用を以て当てることが一切禁止となり、事実上、旧営団住宅は無管理状態にさらされた。こうした背景もあって、各住宅地の居住者は後の章で触れるように独自に住民を組織し、それぞれの住環境運営に当りつつ、住宅の売却問題への対応も行わなければならないのであった。一方、これをC.I.L.C.側から見ると、無管理状態による家屋の損耗は、売却資産の質的な目減りを意味し、一刻も早く資産が目減りしてしまわないうちに、売却が急がれたのであった。

こうして、昭和22年10月29日には、旧住宅営団住宅の「住宅処分細則補助会」がC.I.L.C.内に設立され、政府(大蔵省、戦災復興院)、C.I.L.C.、及び日本勧業銀行の代表が参集して処分方針の検討が行われた。その結果大体次の方針が決定し閣議の了承を得た。¹¹⁷

1. 賃貸住宅、第1種(無料)厚生施設はその敷地及び井戸、上下水道等の共同施設とともに、現居住者(現居住者の団体を含む)または地方公共団体に売却する。第2種(有料)厚生施設については現業者に売却する。居住者に売却する場合は、独立家屋の外長屋・立体4戸建てアパート¹¹⁸いづれも原則として各戸毎に分割して分譲する。

2. 処分価格は表23に示す価格を標準とする。各戸の具体的な価格の決定はその家屋の諸条件によって上下2割以内の幅をもたせる。木造住宅の標準価格は1棟2戸建中位(桎葺)の条件にあるものを示している。代金即時支払いのときは全て決定価格の1割引とする。住宅敷地は帳簿価格に、実測に要する経費を加算した実

116.建設省住宅局編、住宅年鑑、彰国社、1956より

117.建設省住宅局編、住宅年鑑、彰国社、1956より

118.代官山アパートの2階建て住宅のこと

費とする。第1種厚生施設の価格は住宅各年度型に応じて決定する。第2種厚生施設は時価をもって売却する。

表 23 営団住宅処分標準価格表*

住宅種別		坪当たり価格 (円)
RC造アパート	A級 (江戸川、代官山、青山)	6,500
	B級 (A,C以外のもの)	5,500
	C級 (震災にかかり応急修理したもの)	3,000
同潤会木造住宅		800
標準型 (昭和16年度)		1,600
特別型 (昭和17年度)		1,400
規格型 (昭和18年度)		1,100
規格型 (昭和19年度応急工員型)		800
応急簡易型 (昭和20年度)		600
復興型		1,500
共同住宅その他		800

* 建設省住宅局編、住宅年鑑、彰国社、1956より

3. 自己資金で購入するものに対しては、第一封鎖預金から全額引出を認め、購入資金を金融機関資金融通基準上甲の(二)として取り扱うことにする。代価の支払いは、原則として一時払いとするが、事情により1年以内の分割払を認める。但し、この場合には年9分5厘の金利を附する。購入自己資金を調達しえない場合は、住宅営団に対する貸付金を有する各金融機関をもって組織された共同融資団から、借入れることができる。但し、5年以内月賦償還利率年9分5厘で、貸付限度は当該住宅評価額の以内とし、当該家屋に抵当権を設定する。地方公共団体に対しては、以上の措置の外、地方債(10年償還、年利率6分5厘)の交付による購入代金決済を認める。

4. 住宅敷地が、国または民間地主から賃借しているものである場合は、政府において極力転賃借の斡旋をする。登記税・不動産取得税の課税標準の決定、または減免については政府において考慮した地方庁に対して善処方斡旋する。

この処分案の大体の考え方は、復成価格と収益価格との算術的平均を中心価格として、これに居住者の生活状況を多少考慮に入れて調整し、住宅営団の清算に支障をきたさない限度において、政策的に居住者に有利な価格にしわ寄せが行われていた。そして26万2117戸の総評価額は、7億9881万4千円であった。

そしてすぐさま、翌月の昭和22年11月15日には旧住宅営団所有の64000戸の住宅を個人に分譲するための居住者売渡価格が発表された。

しかし、C.I.L.C.ではこの処分案に基づいて、居住者や地方公共団体に、払い下げの申込を受け付けたのであった。昭和23年初頭から開始された賃貸住宅の売却申込受け付けは、同年10月末日を以て一応締め切られたが、その結果は総戸数6万2117戸の内、約7割弱に当たる4万2982戸(内、地方公共団体5185戸)評価額4億5590万円の購入申込があり、全く買受の意志表示のない賃貸住宅は、1万9135戸、評価額3億5200万円

であった。つまり、3割ほどの居住者は払い下げを拒否し続けていたのである。『住宅年鑑』では、こうした払い下げ拒否の原因を以下のようにまとめている。

第1に当初より住宅の構造上分割売却が困難とみられた共同住宅が3000戸以上も売残ったことは当然であり、第2に売却単価の高い鉄筋アパートについては、一部居住者の熱烈な買受希望があったにも拘わらず、大多数の居住者が経済的な理由から購入を断念したので、2700戸全部が売れ残ったのもまた当然といえよう。その他の住宅が売れ残ったのも、主として、居住者の経済的理由によるものであるといえる。終戦後建設した住宅の占有者は殆どが戦災者、引き揚げ者であり、戦前または戦時中建設した住宅は、インフレによって没落した中産階級によって多く占められていたので、彼らが自己の資産、または所得から代金を支出することは極めて苦痛困難なことであった。これに付随して彼等は各府県または団地毎に組織を結成し、あるいは個別的に国会、C.I.L.C.及び政府に対して彼等の窮状を訴え、その住宅を国または地方公共団体に一括移管し、従来通り経営してもらいたい旨を陳情または請願をもって強調したことも、彼等の経済事情を如実に現わしたものであるといえよう。第3に居住者の買受意欲が、居住者組合の一部の指導者の不買闘争に牽制されたことや、管理人が買受勧奨に不熱心であったことなどが、売れ残りの原因となったことも否定できない事実である。¹¹⁹

これにより、共同住宅つまり同潤会アパートの全てが売却されずに終わったことが分かる。これは、表23から見てても明らかのように、アパートの売却単価は他の木造住宅と比較にならないほど高かったということと、集合住宅という構造上その売却が困難であったことが原因として挙げられている。実際に、同潤会アパートの売却は一般の関心の的でもあった。

一般の注目した東京都所在の江戸川アパート・青山アパート・代官山アパートの如きは、設備も完備し、往年その偉容を誇ったものであるだけに、一部では買受について異状な熱意を示したが、結局まとまるに至らなかった。事実、評価額は坪当たり7000余円に達したものがあり、1戸当たり10万円前後となるので、価格は妥当なものとしても、大部分の俸給生活者の負担限界を超えるものであった。¹²⁰

一方、各住宅地ごとに結成されていた居住者組織の連合体であった「住宅営団借家人組合」は、昭和23年2月15日に「旧住宅営団借家人組合全国連合会」に発展し、営団住宅を競売に付しないことなどを議決した。そして、5月23日には、「旧住宅営団借家人組合全国連合会中央執行委員会」において、「住宅は個人では買えない」として住宅を国有、国営、組合管理などによって管理していくべきだとする決議を行った。そして翌昭和24年3月6日には、「全日本借家人組合」が「旧住宅営団借家人組合全国連合会」を中心として結成され、営団所有の住宅売却に対して強行に反対し続けていた。

このように、約3割が売れ残った状態の中で、C.I.L.C.は、第二段の処分方針を急ぎ、昭和23年11月、第2次の処分方針が検討され、次のような5案が提案された。¹²¹

119 建設省住宅局編、住宅年鑑、彰国社、1956

120 建設省住宅局編、住宅年鑑、彰国社、1956

(1) 政府引受案

売れ残り住宅全部を政府が買い受けようとする案であるが、財政的、管理的両面で実現困難である。

(2) 地方公共団体引受案

地方公共団体は、第1次処分において5000余戸を購入したのであるから、この際売却価格を多少割引して、再度引受を勧奨しようとするものである。

(3) 居住者団体引受案

居住者に団地毎に住宅組合を結成せしめて、これに引き受けさせようとする案であるが組合の結成と資金獲得に難点があるので、これを採用することはできないとされた。

(4) 代物弁済案

住宅営団の大口債権者に対して、売れ残り住宅を以て代物弁済に充てようとする案であるが、この案は債権者に全くその意図がないので、実現性に乏しいことが判明した。

(5) 公売案

C.I.L.C.の資産処理方針は、公売を建前としているもので、万止むを得ない場合はこれによる外なしとされた。

しかし、この5案のなかで、どの案を採用するかは決定されなかった。その後政府は、諸般の情勢にかんがみ地方公共団体引き受け案を提唱したが、関係方面の諒解が得られず実現されなかった。その構想は以下のようなものであった。

a. 未処分住宅は大幅に価格の割引を行い、C.I.L.C.より直接地方公共団体に一括譲渡する。

b. 地方公共団体は、概ね現行価格で、5年以内9分5厘の利息を付して年賦分譲の方法で、居住者に転売する。

しかし、この検討案も実行に移されることなく昭和24年に入り、「経済九原則」による健全財政政策は地方公共団体移管方策を全く不可能にし、処分問題は行き詰まりの状況を呈するに至った。そこで、C.I.L.C.では、昭和24年テストケースとして、横浜市山下町鉄筋コンクリートアパート158戸を公売処分に付したが、落札するものはなかった。しかし、横浜の山下町、平沼町の間瀬会アパートは、後に横浜市出資の「建財株式会社」に売却され、建替えられるまでは賃貸アパートとして残った。

121. 建設省住宅局編、住宅年鑑、彰国社、1956

3.3.4 払い下げと「鉄筋アパート代表者協議会」

あせるC.I.L.C.は、都下の鉄筋アパート13団地2456戸、および、木造住宅(約1000団地)あわせて、約7370戸を、建物・土地・附帯設備付きで、当初1億8千万円で居住者に売却する案を立てた。しかし、これが不調に終り、価格を1億円に下げて東京都を経て、「日本復興建築会社」に譲渡し、この会社によって売却処理を行う方針のもと、昭和24年9月末日にアパートを引き渡すことに決定され、準備が進められていた。しかし、結局「日本復興建築会社」側は採算上の理由で、昭和24年に入り、引き受けを正式に拒絶し、ここに処理問題は暗礁に乗り上げた形になっていた。このため閉鎖機関整理委員会ではさらに売却価格を8千万円に引き下げ、従来の行きがかり上、これを東京都に引き取ってもらいたいという交渉をはじめた。

こうした動きに対し、「代官山アパート居住者組合」では、昭和23年度来の基本態度である『吾々の居住権をおびやかさないことを根本方針とし、その具体的方法として管理補修費、公課及びこれに準ずるもの、償還金を含めて吾々の負担し得る範囲の額で各団地ごとに一括居住者に譲渡する。』の線に関係方面に折衝を続けた。また、都下の旧同潤会アパートで構成される鉄筋各団地は、「鉄筋アパート代表者協議会」の下に結集し、横の連携強化をはかっていた。一方、鉄筋アパートともに売却処理の対象となっていた木造住宅では「全日本借家人組合」を中心に、居住者の意向を強く押し出していた。その根本方針は「国有国营組合管理」「適正なる家賃負担」「修理の促進」の三点であった。鉄筋アパート側では、当時木造住宅の上のような方針に同調するまでには至っていなかったが、相互に連絡を保ちつつ、並行して問題の解決に当りつつあった。

鉄筋アパート代表者協議会では、まず営利を目的としない東京都にアパートを引き取ってもらうこと、値段も8千万円では処理困難であるからさらに引き下げることを都に要請した。都では、この意向を飲み、居住者に譲渡することを原則として5千万円なら引き取ろうとの結論を出し、閉鎖機関整理委員会との間に妥協点が見出され、昭和24年11月2日に、10月31日付けをもって譲渡契約が調印され、都議会も譲渡の決定を行った。この経過の中で、閉鎖機関整理委員会側は背後の関係当局とともに、従来の方針通り、「日本復興建築会社」の引き取り拒絶を問題とせず都側の引き受けを強く要請しており、都側では当初、一時は会社が拒絶した以上引き受けることは困難で問題は振り出しに戻ったとしていたが、当面必要な修理費及び管理費をつけてくれるなら引き取ろうとの態度を表明することになった。いずれにせよ昭和26年3月住宅営団法廃止を控え、アパート売却問題は否応なく解決を迫られることになっていた。

こうした経緯の中で、ともかく東京都は昭和25年11月に、閉鎖機関から、都内の旧住宅営団営団住宅7千数百戸を土地とともに5千万円で譲り受けた。内訳は、鉄筋アパートが約2千5百戸、木造が約5千戸であった。この時点で土地とは別に鉄筋アパートは一戸平均2万7千円、木造住宅は一戸平均9千余円で居住者に売ることになっていた。また、土地に

関しては、賃貸でいく方針で、地代は坪当り1ヵ月1円60銭位を見込んでいた。この計算だと、6年の月賦で年9.5%の利息で払うことができるというものであった。

都側からの提示によると、昭和26年4月からこの月賦金を払う者は、それまで支払っていた使用料(賃貸料)を払う必要はないということだった。この住宅使用料は、4月分から値上げし、建物の賃貸価格を従来の2.9倍にしたものに土地賃貸料を加えた額とする予定であった。計算すると、最高家賃額は従来の6.3倍、実際には2.0ないし3.0倍の見込みとなった。

売却に関しては、原則として個人に払い下げることになっているけれど、できるだけ各団地ごと、少なくとも各棟ごとに、にまとまって買う態勢をつくってもらいたいというのが、都側の意向であった。そのために都では団体買取りのための法人の研究をしているとのことであった。

実際の売却価格は、東京都が譲り受けた5千万円の価格に、以下の諸費用を見積もって算出されることになった。

- 1) 処分が済むまでを9ヵ年とし、その間の諸経費
- 2) 訴訟などの紛争処理費
- 3) 売れなかった場合の損失
- 4) 木造の腐朽した2000戸を取り壊して、新しく鉄筋コンクリートアパートを建てる費用
- 5) 木造家屋の修理、移築費用
- 6) 金利

この計算の結果、都から居住者に払い下げられる建物(土地を除く)の値段の総額は、約1億1千500万円となり、東京都が払い下げられた土地込みの価格、5千万円の2倍以上の価格であることが判明した。

これに対し、同年4月16日には、鉄筋アパート代表者協議会が、代官山クラブ室で、払い下げを受ける旧同潤会アパートの代表が集まった¹²²。出席したアパートおよびその代表は以下の通りであった。

- ・江戸川アパート(川島・五十嵐)
 - ・上野下アパート(新島・田崎・池田)
 - ・青山アパート(皆川・角上)
 - ・三田アパート(小室・富田)
 - ・住吉アパート(白旗)
 - ・中ノ郷アパート(山藤)
 - ・鶯谷アパート(酒井)
 - ・代官山アパート(糸井・岩井・佐藤・田中・後藤・青戸)
- ここでは、以下のような申し合わせ事項が決められた。
- ・各アパート間の連絡を密にし、参考資料の交換を行う。

122.代官山アパート町会資料21より

・都に対して、今後も値段引き下げの交渉を行うとともに、各団地の買い受け態勢が出来るまで、使用料の取り立てを待ってもらうように申し入れる。

・4月18日午前9時、東京都建築局前に集まって、交渉を行う。

4月18日には、代官山居住者組合委員長が「鉄筋会議」の代表として東京都建築局長のところへ要望に行った。そこでの回答は、

- ・法人をつくって買入れ態勢を整えれば、代金の値下げを考慮する。
- ・使用料の措置は、局長の権限ではできない。
- ・4月20日には団地ごとの総価格を出す。
- ・使用料は各戸に決めて通知する。5月のはじめになるだろう。

この結果、代官山の組合長が5月の1、2両日に東京都建築局に行ったところ、「4日の午前10時に、各団地の価格を発表するから、各団地に連絡して欲しい。この価格は各団地毎の合計額で、敷地と建物の別に発表する。」という返事であった。これをみる限り、旧同潤会アパートの中でも代官山アパートが、この時点での東京都との売却交渉については、主導権を発揮していたことが読み取れる。そして、ようやく5月4日に東京都建築局に集まった各団地代表者の前で発表された買取り価格は以下のようなものであった。¹²³

表 24 各団地別売却価格*

(東京都査定) 各団地別価格表(1951年5月4日)				
団地名	戸数	建物(円)	敷地(円)	敷地坪数(坪)
江戸川	250	16,301,722	2,019,927	2,061,15
鶯谷	66 △30	3,205,770	695,212	886,75
上野下	76	2,213,112	793,607	34,716
大塚	148 △9	3,858,165	948,823	36,270
三輪	△52	485,327	171,815	26,324
東町	17 △4	593,798	住吉と合同	住吉と合同
住吉	64 △230	3,843,384	1,642,939	313,538
三田	66	1,865,562	532,398	33,954
青山	87 △51	5,617,058	2,332,281	168,309
中ノ郷	68 △34	2,744,696	494,195	107,903
柳島	△142	2,863,059	911,012	154,671
代官山	340	12,693,151	7,804,352	596,663
清砂	△664	8,817,740	2,383,513	455,754

* △は戦災による消失戸数
代官山資料45より

また、大塚女子アパートだけは、分譲ではなくそのまま東京都の管理に移行したが、これは居住者の総意によるものであった。「分譲すれば人から人へわたり、男性や他の者が入ってくるので公的管理を。」という意見が一番大きかったらしい。¹²⁴

123. 代官山アパート町会資料 33より

124. 1988、平野正秀、「戦前の東京における公営住宅（その2）—東京府営住宅と同潤会ものがたり—（大塚女子アパートメント・三河島共同住宅）」、『もんげん』41号、PP.180、東京都建設技術協会

3.4 まとめ

本章ではまず、大正時代から建築界を中心とした生活改善運動を大きな背景とした住宅改善運動における集合住宅（アパートメント・ハウス）の、欧米からの移入に関する議論を検討した。大正時代には、まだ適切な訳語も見つからなかった（現在も見つかっていないといったらよいだろう）アパートメント・ハウスは、単に建築分野における議論に終始することなく、社会改良家や経済学者、官僚をも巻き込みつつ、一種の社会的な議論にまでなっている。こうしたアパートメントに関する議論は、基本的には「将来の日本の都市中流層が住むのに適したアパートは何ぞや」というテーマが常にその根底に流れていた。これは、前章でみてきたような、社会事業としての住宅供給という、もう一つの時代背景とは直接結びつくものではなかったが、森本厚吉による文化アパートの建設は、内務省官僚をも巻き込み、政府の低利資金の融通を受け、震災後に竣工しているが、これが「社会政策としての住宅供給」と「都市中流層のための生活改善としての住宅改善」という二つの大きな流れの、初めての合流点だったといえるだろう。

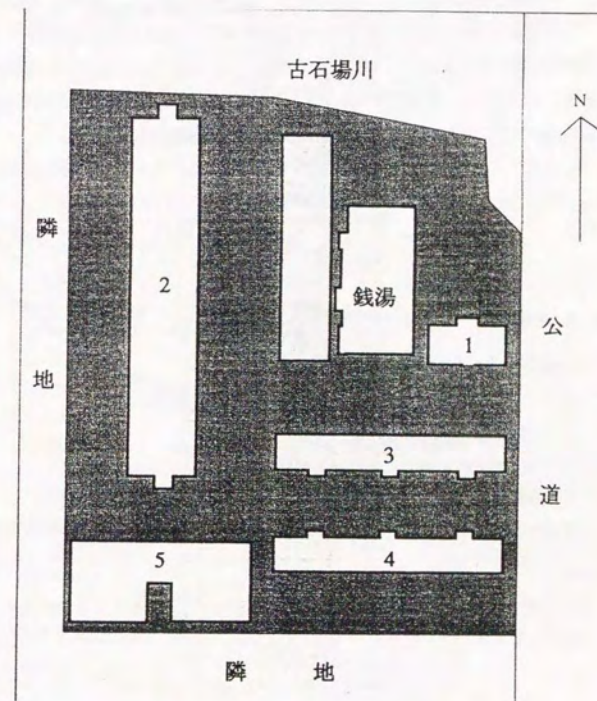
一方、そうした生活改善としてのアパートメント議論は、必ずしも現実社会に直接影響を及ぼしたわけではなく、民間の住宅供給・住宅経営の分野では、独自に新たな時代にふさわしい集合住宅（木造）の建設・経営に乗り出していた。明治末期の上の倶楽部を筆頭とするこれら震災前の民間集合住宅建設は、東京に都市中流層向けの住宅が少ないという現実的背景のなかから生まれ、中には映画館や事務所、邸宅を改装して集合住宅とするものも多かった。こうしたことは、都市中流層向けの集合住宅供給が、一種の流行業として民間の経営者に受け止められ、住宅経営業という業界に利用された感があったことは否めない。実際こうした「アパートの流行」は、震災後特に激しくなり、一般社会に流通する「アパート」という言葉は徐々に、現代におけるアパート、もしくはそれ以下の居住空間としての意味しか持ち得なくなっていくのである。

さて、同潤会アパートでは政策的には前章で触れたような社会事業として出発していたが、本章で各アパートの配置上の特徴や計画上の特徴をつぶさに検討した結果、アパートメントの建設においては、本章の前半で述べたような住宅改善運動にみられる各種の提案を総合的にまとめあげているということが、アパートの設計に携わった人物の記録や記述によって明らかとなった。

また、本章では、これまであまり触れられることのなかった同潤会アパートにおける管理のあり方を、アパートに住む戦前居住者の証言や尊父が同潤会職員であった水田氏からお借りした同潤会内部資料『住宅官吏事務章程』によって明らかにした。特にこのなかの「アパートメント御住込に就ての御注意」というアパート入居者のためのいわば「アパート生活の手引き」には、階段室を単位とした「組」を組織させたり、居住者共同で住戸周りの住環境の維持をさせたりしていたことが分かった。また、同潤会職員でもある住込の管理人の役割も明らかになった。

第4章： 東京市営古石場住宅における経年的住環境運営

第4章： 東京市営古石場住宅における経年的住環境運営



4.1 本研究における東京市営古石場住宅の位置付け

4.1.1 古石場住宅の位置付け

東京市営古石場住宅は、現在人が居住している日本における耐火造の集合住宅の中では、おそらく最古のものであろう。現在、古石場住宅の敷地内には、関東大震災以前に竣工した1号館から4号館までの鉄筋コンクリートブロック造の住棟と、震災後に建てられたRC造の5号館1棟の、計5棟が建っている。このほか、震災以前に1から4号館のほかに鉄筋コンクリートブロック造の食堂兼銭湯が建設されたが、震災によって大きなダメージを受けたため、その後は共用施設としては使われず、東京都の倉庫として使われ、現在に至っている。

古石場住宅を本論の事例として取り上げるのは、上記のように同潤会アパートより先に東京市営住宅として建設され、構造もRCではなく鉄筋ブロックという特殊な構造であるためである。したがって、同潤会アパートと比較すると、戦前における住環境の運営方法や、その後の払い下げによる居住者の動向が異なっているのである。

しかし、70年近く、集合住宅としての用に供してきた点や、階段室型を中心とした設計、戦後に払い下げられた点、など同潤会アパートと共通する点も多い。

4.1.2 調査概要

調査項目は以下のとおりである。¹

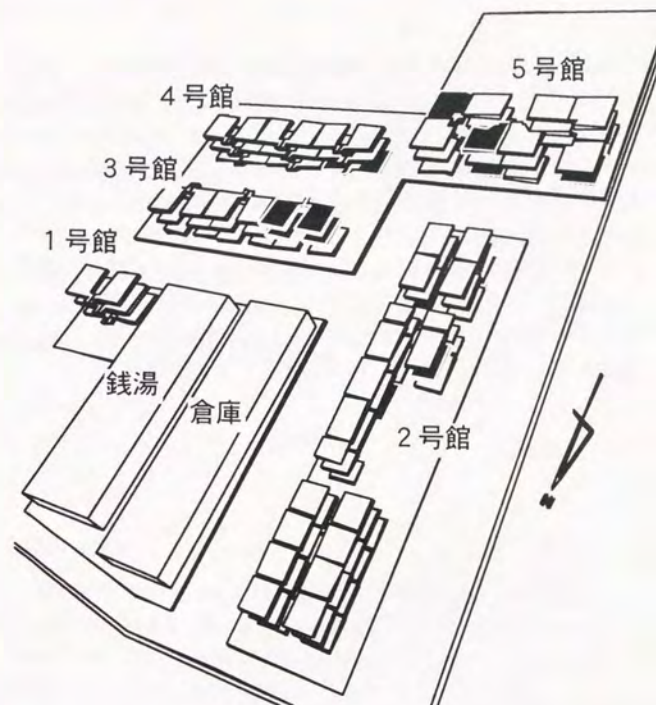
- ・アパート居住者へのインタビュー調査および内部実測調査
- ・古くから住む居住者達による座談会
- ・外部空間マップ調査および屋上マップ調査

具体的な調査日程は、以下の通りである。

平成7年8月28日～30日：住民インタビュー、内部空間実測

1. 本調査は、東京大学建築学科高橋研究室（金平真理子）、長澤研究室（前田邦紀、肥田大祐）、東京理科大学建築学科伊藤研究室（加藤純、広瀬郁、中沢えり、ほか）、日本女子大学高橋研究室（小寺奈緒子、島田直子）のメンバーとの共同で行われた。

図 60. 古石場住宅調査住戸



4.2 古石場住宅前史

「古石場」の地名は、江戸城築城時の石置場だったことに由来する。つまり、徳川家康が江戸築城のための石垣を西国の諸大名に命じて運ばせたとき、船で越中島まで着いた石を置いていたのが、「古石場」の地名の由来である。かつてはこの地が深川の南端にあたり、東京湾からの荷上げの船が行き来していた。その後埋め立てが進み、明治24年には、深川海辺新田飛地古石場、久左衛門新田飛地古石場、亀戸村飛地古石場と呼ばれていた地域が統合され、深川古石場町が新設された。²

一帯は「茫漠たる荒れ野だった」そうである。敷地周辺には南北に大横河、汐浜運河などの水路が走る「水辺」の町であった。アパート敷地も古石場川という水路に接していた。昔はこの河で子供が泳いでいたそうだが、いまはほとんど埋め立てられ、「江東区立古石場親水公園」となっている。

2. 1986、朝日新聞社会部、『東京地名考』、PP.211、朝日新聞社

4.3 計画の概要

- ・所在 江東区古石場2-14（深川区古石場町22番地）
- ・着工年 大正11年4月（第一期）
大正14年6月（第二期）
- ・竣工年 大正12年3月（第一期）
大正15年2月（第二期）
- ・規模 敷地面積：約1200坪
- ・施設概要 鉄筋ブロック造3階建4棟
RC造1棟
RC造市営浴場1棟
鉄筋ブロック造旧食堂兼浴場1棟
- ・住戸数 244戸

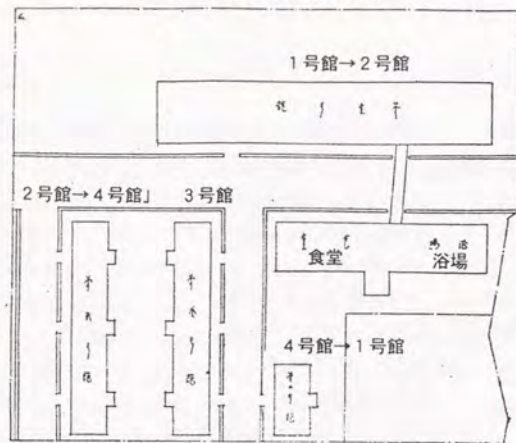
4.3.1 震災前の計画

古石場住宅の東京市営住宅としての位置付けはすでに本論第2章で見えてきた。ここでは、特に古石場住宅そのものの計画・建設過程を見ながら、その特徴を把握することにした。

古石場住宅は、大正12年5月、東京市社会局が建設に着手し、関東大震災による、改修、補修をはさんで次々と住棟・市営浴場・食堂が建設された。

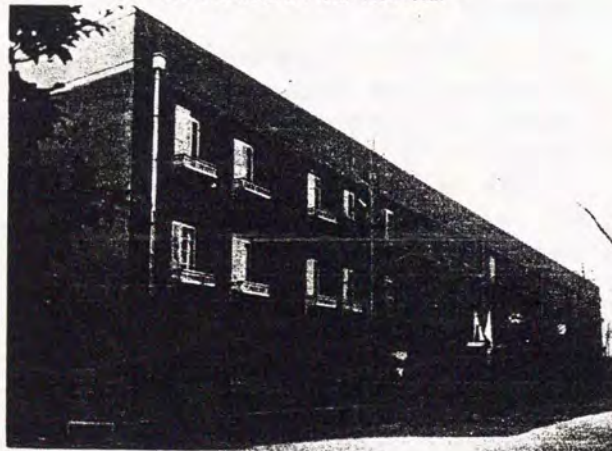
大正11年の、『共同住宅及ビルディングに関する調査』に古石場住宅の建設予定の配置図（図61）が載っており、これを見ると、現在の1号館が4号館、現在の2号館が2号館、現在の4号館が2号館となっている。

図 61.古石場住宅の配置計画図³



この住棟の番号がいつ変更されたのかは明らかではない。昭和5年発行の『東京市営住宅要覧』では、現在の2号館のことを1号館と記述しているので、住棟名称変更は早くとも昭和5年以降であることが分かる。なお、本論では、現在の号館名称を用いることにする。

図 62.古石場住宅1号館（現2号館）⁴



館 號 一 宅 住 場 石 古

この配置図を見ると、各号館の周りには、柵状のものが設置され、食堂と浴場は共同となっており、食堂が南側、浴場が北側に配されており、2号館から、渡り廊下らしきものが、

3. 1922、東京市社会局、『共同住宅及ビルディングに関する調査』より

4. 1930、東京市社会局、『東京市営住宅要覧』

食堂と浴場の中間部分につなげられている計画となっている。（しかし昭和5年の写真、図65を見るとこの渡り廊下の存在は確認できないので、震災によって計画が変更されたのかもしれない。）東京市の文献を見る限りでは、2号館のことを「テナメントハウス」、それ以外の号館を「アパートメントハウス」と呼んでおり、これらを明らかに区別していたことが分かる。テナメントハウスの便所は共同であり、台所の設備もなかったことと、食堂に直接行けるような形で設計されていたこと、そして、各室の間取のほとんどが1室構成（中に2室のものもある）であることを考えると、「テナメントハウス」の呼称は、「独身者向」の住棟という意味であったとも考えられる。しかし、あとで述べるように2号館にも戦時中は妻帯者の世帯が入居していたことを考えると、はじめ独身者向と設定されていた2号館が後の、戦時中の住宅難によって家族向にも使用されるようになったという推測が妥当ではなかろうか。

『東京市営住宅要覧』には、

古石場住宅は本邦に於けるアパートメントハウスの嚆舄とも云ふべきものであって少額所得者の便宜幸福の点より需要者が殺到した。其の狀態に鑑み更に一棟二十四戸を増設すべく大正十四年工事に着工し翌年二月竣工した該住宅は従來の経験により短を捨て長を補ひあらゆる点に於て一段の進歩を見たものと云ふべく、単に居住者の側より好評を得たのみならず住宅問題解決の好資料となった訳である。⁵

と記されており、古石場住宅が、当時の東京市営住宅の「目玉」だったことは間違いないだろう。しかし、傍題の「嚆舄」という言葉に注目しなければならない。これは、物事の始まり、起源という意味であるが、公営住宅としてのアパートメント事業は、古石場以前に既に横浜において着手されていた。横浜市では、鉄筋ブロック造による中村町第一共同住宅館が大正10年5月に竣工している。この横浜市営住宅館が古石場住宅建設に大きな影響を与えたのは、水沼論文⁶の指摘するところであり、すでに第2章で述べてきたところである。

古石場住宅の建設は2期に分けられる。第一期は、大正11年4月に着工、大正12年3月に竣工し、1号館から4号館までの3階建住棟と、付設の浴場・食堂の完成を見た。

第一期分は、同年5月に貸し付けを開始したが、同年9月の関東大震災により、大きなダメージを受けた。そのダメージを知る手がかりとしては、『東京市営住宅要覧』の「古石場住宅の内部亦大損し」、浴場については、「既に工事完了し開業準備中の古石場住宅付設浴場に亦多大なる損傷を与へ」られた浴場は、「破損せる箇所を修理して仮浴場として」大正15年6月1日に開設したが、

永く使用し得ることは月島浴場の場合と何等異ならないばかりでなく、従來の敷地にては狭隘の憾もあつた。本市は茲に於ても改築の必要を認め継続帝都復興費を以て従來の浴場を経営しつつ、住宅敷地内の空地に其の敷地を定め、昭和四年六月廿八日起工したのである。（本年〔昭和5年〕三月開設の予定）（〔 〕＝筆者注）⁷

5. 1930、東京市社会局、『東京市営住宅要覧』

6. 1989、水沼淑子、『横浜市の市営住宅事業における共同住宅館建設の意義と東京市に及ぼした影響について』、『日本建築学会計画系論文報告集』1989年4月

7. 1930、東京市社会局、『東京市営住宅要覧』

として、鉄筋ブロック造による旧浴場（延面積約42坪、含経営者用住宅）を開設したまま、RC造による新銭湯（延面積81坪、含経営者用住宅）を同一敷地内に開いたのであった。

図 63.古石場住宅付設浴場⁸

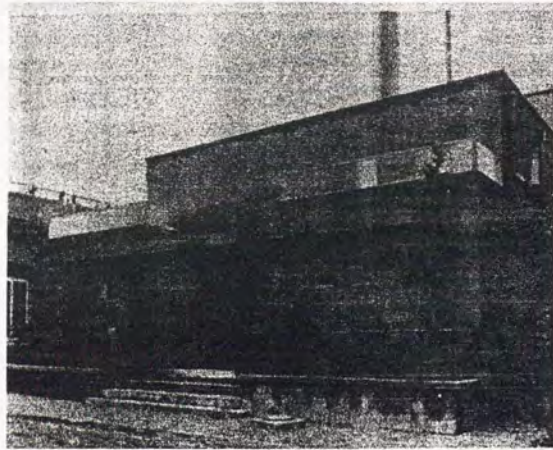
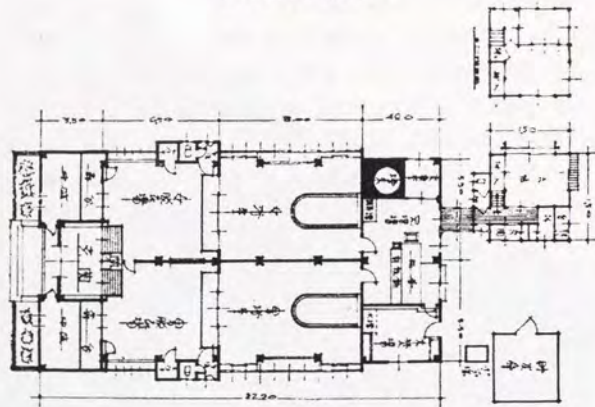


図 64.共同浴場平面⁹



なお、新旧共に、銭湯の経営は委託形式であって、経営者向けの住宅（木造2階建）が棟続きで建設されていた。銭湯が委託であったのは、代官山アパートの「文化湯」と同様である。

8. 1930、東京市社会局、『東京市施設社会事業要覧』

9. 1930、東京市社会局、『東京市営住宅要覧』

そして、大正14年6月には、第2期の工事として、2号館の南側の空き地に5号館がRC造で増設され、大正15年2月には竣工している。

図 65.昭和5年の5号館写真¹⁰



4.3.2 住棟・住戸計画

次に住棟の構成を見てみよう。住棟は、階段室型の家族向け住棟（1、3、4号館）と、中廊下型住棟（2号館）（旧1号館）、RC造の家族向け住棟5号館の、3タイプからなる。

2号館は2つの階段室を有しており、各階毎に共同便所が付いていた。ここで特徴的なことは、各室には中廊下に面して、換気のためであろうと思われる窓と掃き出し窓を付けていたことである。

また、中廊下の両端には、鉄骨によって南北に非常階段が設置されていた。これは、上記図65の5号館の写真の左側に鉄骨の非常階段が設置されている様子からも分かる。この非常階段の脇には、共同のダストシュートの設備もあった。

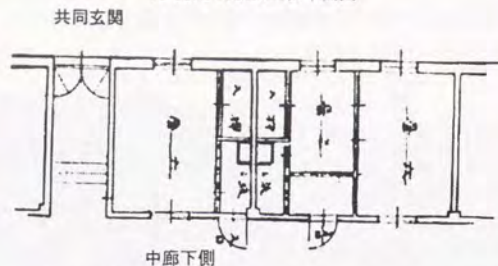
さらに、3階の中廊下には、屋上につき出して2ヶ所の通気孔を設けていた。住宅内の換気、廊下内部の換気に配慮した設計といえるだろう。しかし、廊下内部は大変暗く、採光計画はあまりうまくいっていないというのが実情である。住戸は、6畳一室のものが基本であるが、他に7畳のものや、6畳と3畳の2室のものなどがある。なお、台所は各室に設けられている。この他に共同玄関の脇には、管理人室があった。

各住宅には基本的に1間幅の押入と、1間幅の簡単な流しが玄関を入ってすぐの土間の部分につくってあった。また、屋上は、洗濯場兼物干場となっていた。

各室の、外部に面する窓は、縦長の木製サッシによってできている観音開きの窓となっている。これはこの建物の構造が基本的に壁構造によって支えられているためにこうしたプロポーションになっているといえよう。この窓は、1、3、4号館でも用いられている。

10. 1930、東京市社会局、『東京市営住宅要覧』

図 66. 2号館の当初平面図¹¹

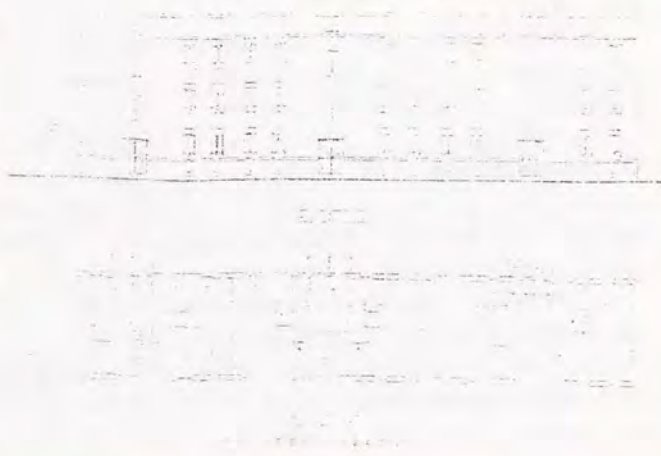


現在の1、3、4号館は、各階2戸、合計6戸の住戸によって構成される階段室を一単位として計画されている。(1号館1階段室、3、4号館3階段室)住戸には、それぞれ水洗便所がついて入るもの、便所は階段室の踊り場に、住居とは別に計画されている。便所に行くためには一度、玄関で履き物を履き替えて階段の踊り場に出て行かなければならない。便所の前室は、手洗い場となっている。

住戸の内部は4畳半と6畳の続き間から構成されており、玄関は引戸となっている。各住戸の玄関のつきあたりに半間分の押入があり、この押入によって、6畳、4畳半、台所、玄関が分かれているという、特徴のあるプランニングであった。

また、屋上には共同の洗濯場兼物干場が設置してあり、階段室の踊り場にはダストシュートの設備もあった。

図 67. 1、3、4号館当初平面図及立面図¹²



11. 1930、東京市社会局、『東京市営住宅要覧』

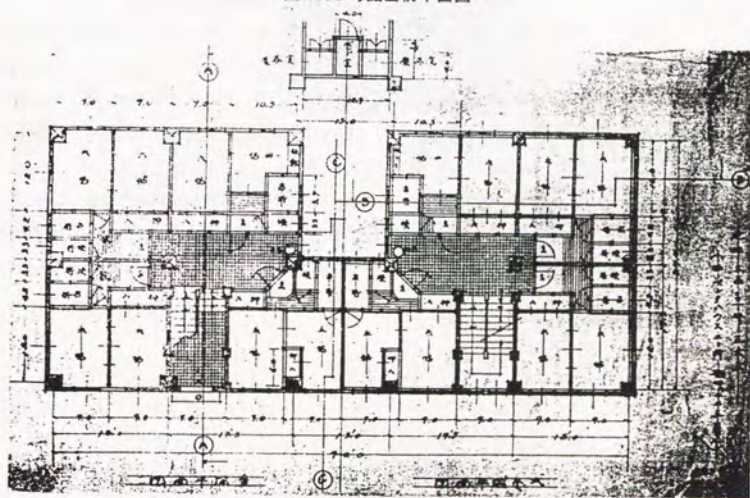
12. 1922、東京市社会局、『共同住宅及ビルディングに関する調査』より

図 68. 同上写真¹³



古石場住宅の中で唯一震災後に建てられた5号館は、2つの階段室からなり、各階の踊り場に4戸の住戸が面している。共同の玄関を入ると、各階のホールが広くとられており、人造研石のタイルによって仕上がされていた。5号館の裏側には、矩型の光庭があり、この光庭に面して各階の共同のホールに光が差し込むように設計されていたが、実際には昼間でも薄暗い空間となっている。

図 69. 5号館当初平面図¹⁴



13. 1930、東京市社会局、『東京市施設社会事業要覧』

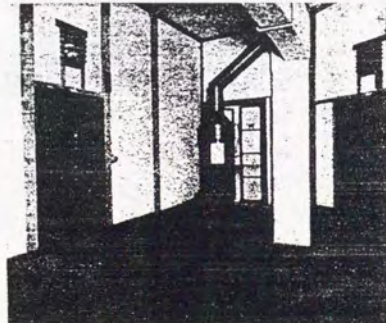
14. 佐藤功一、『住宅建築』、『アルス建築講座』

この各階の玄関ホールには、1箇所ずつ（各階総計2箇所ずつ）のダストシュートがあった。こうした共用空間は、比較的広い感じがするが、佐藤功一は、この共用空間を以下のよう
に評している。¹⁵

表玄関は2箇所に取っており、此処より各戸に通ずる廊下、階段等の共用部分は及ぶ限り其の面積を小ならしめ、屋内の各世帯で自治的に掃除をなす上にも、なるべく負担を少くならしむるように工夫せられている。

つまり、5号館のホール、及び階段の面積は、ぎりぎりに切り詰められたもので、これは、掃除をする面積を減らすという効果があるとしているのだ。しかし、実際にはかなりの外れな意見といえよう。

図 70. 5号館ホール写真¹⁶



住戸は、6畳+6畳、6畳+4畳半の二間により構成されており、便所は部屋の中の、玄関に面したところに配置されている。5号館は、鉄筋コンクリート造であり、他の号館とは違って、住宅の開口部分が広くとられている。コンクリートブロックの住棟では、面積の狭い木製の観音扉の開口であったものが、5号館の場合には、構造上の制約から解放されているために、木造の引き違いの広い開口になっている。

また、各室のあいだには欄間がつけてあり、全くの日本風の仕様となっている。

台所は、玄関から直接入れるようになっており、人造研石の流しが備え付けてあった。また、台所の横は水洗便所となっていて、水洗便所の水タンクは台所に備え付けてあった（図72）

15 佐藤功一、「住宅建築」、「アルス建築講座」

16 佐藤功一、「住宅建築」、「アルス建築講座」

図 71. 5号館室内写真¹⁷

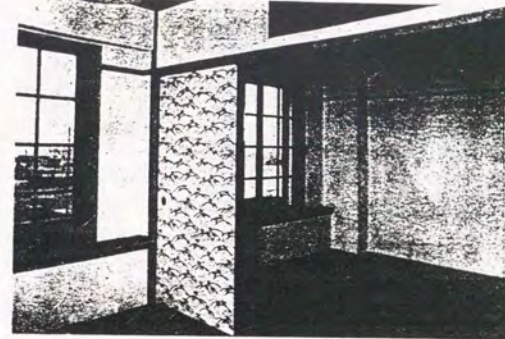


図 72. 5号館台所写真¹⁸

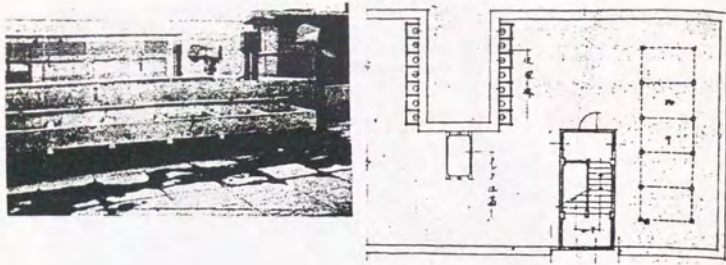


5号館では、他の号館と同じように、屋上が洗濯場兼物干場となっており、下図のようになっていた。ここで面白いのは、5号館のみならず、全ての住棟の屋上部分には拡声器が取り付けてあることだ。これはどのように使われていたのかは定かではないが、各種の生活情報を居住者に知らせるためのものであったと思われる。

17 佐藤功一、「住宅建築」、「アルス建築講座」

18 佐藤功一、「住宅建築」、「アルス建築講座」

図 73.5号館屋上平面図・写真¹⁹



19. 佐藤功一、「住宅建築」、『アルス建築講座』

4.4 古石場住宅の変遷

4.4.1 戦前期（大正15年～昭和20年）

設備、特に屋上に設置された共同洗濯場について、建設当時の大正15年当時の新聞には、「センさへひねればたらひに水道の水が落ち、洗濯を終はると何一つさえぎる物もない太陽直射の屋上で、洗ひ物をかわかす事ができるといふ実に細君万歳の設備」と評されていたそうである。²⁰竣工時の大正時代に入居した居住者は、東京市や区の職員、警察官、電力・ガス会社の社員などの公的セクターに属する都市中流層であった。西山如三によれば、昭和5年の調査では、入居者は公官吏・警察館・教師によって4割を占めていたという²¹。また収入に対する家賃の割合は16-19%となっていた。²²

しかし、その後昭和10年代の後半になると、東京都の関係者しか入居できなくなっていたそうである。

また、住宅の日々の管理については、古石場住宅には東京市福利課兼務の事務員1人と、管理助手1人が配されていた。このための管理事務所は、2号館1階の左側の階段室の脇にあった。居住者は毎月20日に配布される納額告知書と共にその月分の使用料（部屋代）を28日までに管理事務所へ持参納入し、管理員は告知書を住宅台帳に収納し、居住者へ仮領収書を交付しなければならなかった。管理員は、これをまとめて市金庫に納入していた。また、住宅の修繕等については、畳表の取り替えと襖の張り替えは、居住者の申し出により6月と12月の2階に定期修繕を施し、その他の修繕は随時行う事になっていた。電気代については、はじめ「定額制」だったが、すぐにメーター制に切り替わられた。

その他管理員の業務（雑務）として『東京市営住宅要覧』に、

親切第一を旨とし居住者の一身上の事柄例へば、寄留、無料診察の証明事項、警察署並区役所の示達事項の伝達等の種々の付帯業務を行い出来る住住民との良好了解を得る事に務めている。

と記されているところに、あるべき管理人の姿勢を明らかにしている。

4.4.2 戦中・戦後

昭和20年の東京大空襲では、古石場住宅の周辺が焼野原となった。古石場住宅では、5号館の西側3階に焼夷弾が落ち、1階と3階が丸焼けになった。焼けた部分は、東京都によ

20.1991、篠原義近編、『東京建築懐古録』、PP.109、読売新聞社

21.1975、西山如三、『日本の住まい』、PP.108、勁草書房

22.1987、平野正秀、「戦前の東京における公営住宅（その1）-東京市営住宅ものがたり-（月島、古石場、真砂、玉姫、清和）」、『もんけん』41号、PP.196、東京都建設技術協会

る応急の改修で何とかしのいだが、雨漏りがひどく、床は波打ち、トイレは水洩れで傘がないと入れない状態だった。

終戦直後には、日本橋から一面の焼け跡の向こうにこの古石場住宅がはるかに見えていたそうである。水道も電気もない空襲直後は、玄関前の踊り場に薪が積み、薪割をやっていた。同じ踊り場では、卓球をやったりする遊び場にもなっていたようだった。(5号館)また、当時2号館の西側は公園になっていたという証言もある。

終戦直後に入居した人は、周辺で焼け出された人が多く、当時古石場住宅の管理人をしていた人に頼んで入居した人もいた。また、焼け出されて小学校に仮住いをしていたところを、東京都の斡旋で古石場住宅に入居した人もいる。

昭和28年4月、東京都は住宅及び建物を1戸6～9万円前後で6年の月賦の支払いによって、居住者に分譲した。払下げの時に、戦災などで痛んだところは、外装に吹き付けをし直し、住戸内は漆喰を塗り直した。払下げの月賦は、毎月町会事務所へ来る東京都の住宅局の女性職員に、支払っていた。なお、払下げの決定書には、「東京都建設局経務部企画課都営分譲班」と記されていた。

当時の子供は、よく屋上で遊んでいた。ペーゴマをやるときは、コンクリートでペーゴマを擦って歩いていた。ペーゴマの角を尖らせて強くするためである。また、住宅の周りには青桐がたくさん植わっていて、夏になるとカナブンがたくさん飛んできた。両国の花火もここからよく見えていた。3号館と4号館には、現在江東区の公園があるが、これは以前は通路だったものを昭和35年頃に江東区に貸して公園にしたものである。

昭和40年頃までは、まだ電気洗濯機があまり普及しておらず、屋上でたらいを使って洗濯していた家庭が多く、井戸端会議が自然に開かれていたそうである。

昭和47年頃、2号館では、非常階段を設置し、同時期には、水道を共同水道から個人水道に切り替えている。

4.5 個々の居住者による住環境形成

4.5.1 アパート内移動

今回調査した住戸12世帯のうち、アパート内で住戸移動をした例は、3例あった。

その一つの例は、戦前の、まだ管理人が古石場住宅の2号館にいた昭和19年の事例である。住棟の北西側の住戸に住んでいた世帯が、同じ号館の北東に住んでいた知人の転居を知り、管理人に部屋を替えてもらうようお願いして、実現している。これは同じ間取であるにもかかわらず、日当たりという環境を考えての移動であり、居住面積の増加をとまなわないものであった。

また、古石場住宅がまだ東京都営住宅であったころの、昭和26年に行われたものは、居住面積の増加をとまなっている。この世帯は、昭和19年に、2号館に2歳になる娘と夫の家族3人で入居した。間取は6畳+3畳であった。やがて子供が増え、6人家族になり、子供が成長するに連れて手狭になった。このため、部屋を替えて欲しと東京都へお願いに行き、同じ古石場住宅の5号館へ移してもらっている。住宅難の当時、部屋を移るのは大変で、何度も東京都へ足を運んだそうである。

戦後の事例は、終戦直後に、戦災の被害を受けた住戸から、被害を受けていない住戸への移動であり、これは緊急避難的な、居住面積の拡大を伴わない移動であった。

こうした公の管理者である東京都が居住者のニーズに答えて、住居のアパート内住み替えを斡旋していたことは、後に述べる同潤会の代官山、柳島でも行われている。

4.5.2 増築

古石場住宅では、あとで同潤会アパートで見るとような大規模な増築はほとんど行われていない。しかも増築のほとんどは1階部分の増築のしやすい箇所に集中している。これは、1号館から4号館までが、躯体の厚みが約30cmという鉄筋コンクリートブロック造であるためにほとんど躯体をいじれないことに大きな原因がある。また、RC造の5号館の場合は、住棟回りの空地が非常に狭く、増築そのものの施工がしにくいことが原因で、ほとんど増築が行われていないものと思われる。ただ、5号館前面にはかなり広い空地があるものの、実際には物干台が設置されているくらいで、増築は行われていない。これは、5号館の凸凹の激しい、表現派風のファサードのデザインが原因であると思われる。

また、各館とも、水道のメーターが共同であるために、風呂場の増築が基本的に禁止されていることも、増築の主要な動機である「内風呂の設置」と相入れずに、増築を抑制する効果があったとも推測される。

実際に増築しているところの面積は、古石場住宅では均一化しており、5.6㎡から7.2㎡と、全て1室のみの増築となっている。こうした小規模な増築が行われたのは、本

研究で対象としている事例では、猿江アパートがあげられるが、猿江アパートの場合は、建物形態が複雑であることと片廊下式であること、さらに、町会による増築規則が比較的徹底していることがその理由として考えられ、古石場とは違った原因で、小規模増築となっているのである。

4.5.3 複数住戸使用

古石場住宅では、今回調査した12世帯のうち、実に、8世帯が複数住戸を使用していた。最大は5戸（1世帯）で、4戸（1世帯）、3戸（1世帯）、2戸（4世帯）と、比較的2戸を使用しているケースが多かった。

4.5.4 n戸1化

古石場住宅の鉄筋コンクリートブロック造の住棟では、本研究の他の同潤会アパートにみられるようなn戸1化は一切行われていなかった。これは、前術の増築のこうでも述べたように、物理的に住戸間の界壁を取り除くことが困難であることと、増築規模が小さいために増築によって隣戸を連結することができないということが原因として考えられる。

しかし、RC造である5号館では、後のケーススタディでみるように、2戸1化を行った住戸がある。これが可能となったのは他の号館とは全く逆の理由で、構造がRCラーメン構造であったことと、基本的に増築ができなかったので居住空間拡大の1方法としてn戸1化を選んだという理由が考えられる。

4.5.5 用途転用

古石場住宅ではもともと銭湯は独立して建てられており、住棟内の共用施設としては、2号館1階にあった管理人室のみであった。これ以外は全て住宅用として建てられている。管理人室は、払い下げの結果、住宅として使われるようになった。一方、住宅の方はあまり用途の転用は行われず、2号館1階に小規模家内工場があり、3号館に設計事務所がある程度である。また、最近になって再開準備組合の事務所が5号館1階に開設され、2号館1階の住戸はその会議室として使われている。

4.5.6 共用空間の利用

古石場住宅のアスファルトされている通りは、現在駐車場としての役割を担っており、また2号間正面の広いとおりは、子供たちの格好の遊び場になっている。これはここがアパー

ト内の各所からよく見えるということが、親が子供を安心して遊ばせている原因となっているからであろう。

一方、舗装されていないところ、つまり2号館の西側や5号館の裏などは、ただの空き地となっており、ところどころに増築されている。また、3、4号館の間は、江東区立の公園となっているが、空間のD/Hが高く、あまり日が差さないせいか、好んで使われている様子はない。子供がたくさんいたころはよく遊んでいた。

子供が小さいときは「アパートの外には出ないように」とだけ注意して、アパート内では自由に遊ばせていた。これは、親にとっては、「誰かしらが見ていてくれるので安心」だったからだという。

また、道路では日曜日ごとに生協の車が来たり、銭湯の前に魚屋が出たりしている。

敷地内の建物周りには、様々な植木がある。みかん、びわ、梅、柿など実のなる樹木が多いが、これらは居住者が植えたものである。

また、銭湯は古石場住宅のコミュニティ形成にとって重要な役割を果たしているようである。子供たちどうして、連れ立って銭湯に行くこともある。しかし、週に1回休みであることと、子供が大人料金になってから金銭的にかさむ（6人家族で月に5～6万円になる）ことなどが、銭湯の不便な点として指摘された。高齢者の中には、近所にある「古石場福祉会館」の風呂を利用している人もある。

居住者の中には、内風呂のある住宅に引越す人もいるが、銭湯に通うことによって子供の躰ができるということで引越しをとどまった人もいる。

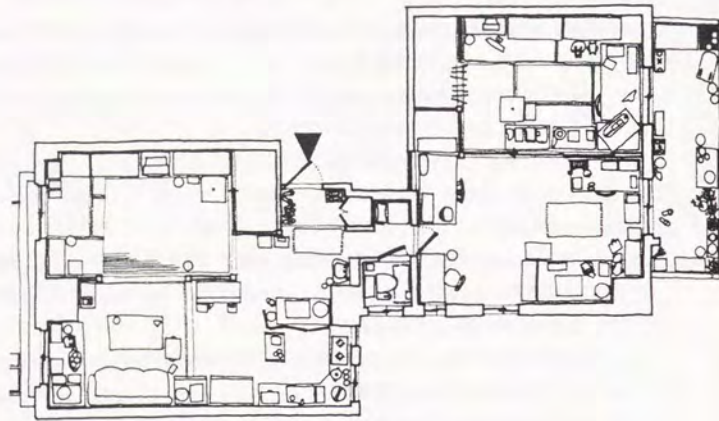
4.5.7 ケーススタディ

ここでは、5号館で2つの住戸をつないで1軒にして使用している事例を紹介する。

もともと実家が隣町にあり、父方の祖父が戦後に5号館の隣の階段室の住宅を買取って所有していた。購入後は親戚に貸していて、夫も中学生の時にここに住んだことがあった。その後夫が昭和43年頃ここに越してきて、結婚したのだが、2年ほどの後、今住んでいる住宅が空いたので、住んでいた人から購入した。その後昭和57年に、踊り場を挟んで向側の住宅の借家人が出て行ったので、大屋さんを尋ねて行き、もう一つの住戸を購入した。

購入してすぐ、2軒の間の踊り場をつぶして室内化し、2軒をつないで改装した。現在は夫婦2人、子供4人の6人で暮らしている。

図 74.5号館で2戸1化をした例



4.6 居住者組織による住環境のコントロール

4.6.1 親交会

親交会は、古石場住宅の居住者のみで構成されており、地方自治行政の補完的な仕事を担う傍ら、自治組織として、独自の活動を行っている。行政補完的な仕事としては、区役所の依頼による一斉清掃（6月）、交通安全週間、夜警、赤い羽根募金などがある。それ以外の活動としては、誰かがなくなったときに香典を包んだり、富岡八幡に共同で寄付をしたりしている。また、以前はバス旅行などを企画していた時期もあった。会費は、現在月に300円である。

役員は、1号館から1名、2号館から6名、3・4号館からそれぞれ3名、5号館から2名選出される。このうちから、会長を1名、副会長を2名、会計を1名選出する。

月に1回、「常会」が2号館の親交会事務所で行われる。事務所には、来客時に狭くて泊める部屋がないために、来客の人が泊まったこともあるそうである。

日常的な住宅の維持・管理は、号館単位で行われている。増築に関しては、他人の迷惑にならない程度というくらいで、特に決まりはない。（1号館については聴き取りを行っていない）

親交会の現在の重要な行事として、富岡八幡宮のお祭りへの参加がある。昭和45年くらいまでは、古石場住宅全体で、2号館の前の通りで樽を組んで盆踊りをしていた。2日間にわたって催され、太鼓とレコードを使っていた。出店はなく、お菓子などが各人に配られていた。7月と、早い時期に行われていたので、よその子供も大勢来ていたらしい。

祭りについては、富岡八幡の祭りに、琴平町会と一緒に参加している。この時子供は法被を着る。また、江東区主催の区民祭があり、古石場福祉会館に通う高齢者などは、福祉会館の仲間たちと揃いの着物で踊ったりしている。

4.6.2 2号館の運営

2号館では、各階ごとに2人ずつ、合計6人役員を選び、以前は盆踊りや運動会の準備をしていたが、現在は区役所からの防火訓練等のお知らせを伝達することなどが、仕事となっている。

建物の維持費として、各階毎に1000円/月（30年前くらいまでは200円/月）を徴収している。積立金は、以前は各人から個人的に集めていたが、昭和50年頃から共同で積み立てるようになった。

清掃は、毎月第一日曜日に1階の人、第二日曜日に2階の人、第三日曜日に3階の人という順番で、屋上、階段、建物回りの清掃を行っている。これに参加できない人は200円徴収される。トイレ掃除は、各階毎に3軒単位で1週間当番で行われており、週に1回札が回っ

てくる。これをできない人は300円を徴収している。また、ゴミの収集場は、2号館と5号館で共同で使用しており、その清掃は2号館と5号館の持ち回りで、週に1回行われている。従って、この当番は半年に1回ほど回ってくる。

また、昭和55年頃に共同アンテナを取り付けた。このため、それまで各戸ばらばらに立てたアンテナで賑わっていた屋上はすっきりした。

水道は、以前は2号館と5号館の共同であったが、昭和59年に別々に分けた。水道料金の徴収は、各階ごとの役員が階ごとに行っている。

2号館は各階ごとの共同便所があるが、各便器ごとに使用する世帯がほぼ決まっている。例えば、2階では便器が5つあって、使っている世帯が7世帯あるが、家族人数などを考慮し、5人家族の世帯では1軒で1つ使っている。この取り決めをした時より、家族人数は大幅に変わっているが、各家族で便器を変えたり、色を塗ったりと、色々と手を加えているので、今さら他人の便器を使う気にはなれないそうである。

葬式については、現在は葬儀場で行われることがほとんどだが、昔は、廊下側のお座敷に祭壇を設けて自宅で葬式をやったところもあった。

増築については、明文化された規則はないが、はじめの方に増築を行った家では、増築の仕様書を役員会に提出し、土台をしっかり作ってくれなど、種々の注文付きで増築を許可された経緯がある。しかし、後の増築では、隣近所の話合いによって増築がなされるようになった。

子供会の活動としては、従来、夏のラジオ体操、遊びの企画、お楽しみ会、小さな手持ち花火による花火大会、もちつき大会、老人と一緒にのバス旅行などが行事として行われていた。そのほか、江小連（江東区子供会連合会）主催の運動会や水泳大会、江東区主催のジュニア・リーダー・キャンプなどにも、古石場住宅の単位で参加していたが、平成6年頃から、小学生が3人しかいないということで、隣の琴平町会の子供会と一緒に活動している。

4.6.3 3号館

各階段室ごとに、昭和35年頃から修繕費（現在月に1000円、再開発の話が始まるまでは月に5000円）を集めている。これは、屋上のタンク清掃、雨漏り防止のペンキ塗、階段室の電気代などに使われている。

清掃については、1カ月に一度声を掛けあって、公園を含む建物まわりの掃除をしている。階段室や屋上は気づいたときに掃除したり、隣が掃除しているときに手伝うなど、臨機応変にしている。

水道代とそれに関わるモーターの電気代は、戸数と人数によって計算し、2カ月に一度館の役員が集金している。3号館18戸のうち、1階の2軒は個人メーターを付けているので、残りの16軒分で共同で利用している。このうち、内風呂を増築している世帯では、3万円を越した分についてはこの家が払うということで、了承を得ている。

増築については、原型部分に手をつけたら建物の構造によくないというお年寄りがいて、窓の下の壁を取り除かず増築している住戸が多い。このため、原型部分と増築部分には、窓の高さ分の段差が生じている。

4.6.4 4号館

3つある階段室ごとに役員が出て、親交会の常会に出る。このうちの1人が「金庫番」（金銭出納係）となって、共同の電気代や水道料金、修繕費（3000円/月）を徴収する。共同水道は全体の半額を住戸数で割り（空家も含む）、残りの半額を人数分で割って算出している。

掃除は、当番制になっており、掃と塵取りを掃除当番の目印として住戸ごとに回している。このほか自主的に階段室を毎日掃除している人もいる。修繕のための積み立ても行っており、再開発の話が始まるまでは2000円/月だったが、再開発の話が始まってからは1000円/月になっている。

増築については、4号館の周囲にある下水溝からはみ出さないようにするという暗黙の了解がある。

各階段室の入口には、共同水道があり、蛇口の栓（鍵）が各住戸に配られている。

4.6.5 5号館

5号館では、2つの階段室からそれぞれ1人ずつ役員が持ち回りで出ている。期間は2カ月単位。この場合、老人など動けない人は免除になる。今は、若い世帯の人もいるが、空家と老人が多かった頃には、頻りに順番が回ってきた。なお、2戸使っているところは、1戸分としてカウントされる。この役員は、月1回の親交会の常会に出席せねばならず、常会で決まったことは回覧板で、それぞれの階段室ごとに伝達する。この時、話し合いが必要となる場合には、役員の家か廊下で話合いを持っている。他に役員の仕事としては、町会費（水道費を含む）の徴収、階段のゴミの片付け、12月の夜警（子供と一緒に）などがある。

また、5号館では、以前、第三日曜日に5号館全員で、屋上、階段、ドブ、棟の回りの清掃を行っていたが、現在は、東口（東側の階段室）については定期的に行っているが、西口に関してはその都度各自で清掃している。年に1回の号館全体の大掃除のときは、全員参加で木を切ったりなど大がかりな清掃を行う。また、ゴミ収集場の掃除は、2号館との共用で持ち回りになっており、年に2回ほど回ってくる。

建物の・維持管理費については、積立金（現在、月2000円）をそれぞれの階段室で集めている。これは、屋上の雨漏りや、年に1回の水タンクの清掃費などに使われる。また、昭和55年には、5号館単位で、水道管を全部取り替えており、これも積立金で賄った。

屋上の物干場は、1階の人が奥、2階の人が真ん中、3階の人が手前という使い分けのルールが古くからある。また、現在でも水道料金は館内で割り勘となっている。このため、内風呂の増築は禁止されている。

4.6.6 駐車・駐輪

昭和37年頃に、親交会の中に「自動車委員会」ができて、これによって承認された車のみが、ステッカーを貼って駐車できるようになっている。駐車する場所は特に決まっていないが、基本的には自分の建物の前辺りにとめている。自動車委員会は、自動車を置いている世帯で構成されており、各号館から1人ずつ役員が選ばれる。役員の変更は、2年に1回ある。ただし、2号館は各階から2人ずつ出ている。任期は2年。駐車台数は、1戸につき1台までが基本となっており、2戸使用している世帯では、2台置いているところもある。駐車料金（自動車委員会は、「迷惑料」という呼称を使っている。）は、1台につき月1500円で、許可車には黄色地にFSCと印字されたステッカーをボンネットに置かなければならない。また、「〇号〇室の〇〇に来てます」と印字された来客用の許可証もあり、これもボンネットに置くようになっている。駐車代金は、3カ月に1回、自動車委員が集金し、集金後委員で代金を持ち寄って集会を開く。その際、新たに自動車を停めたい人がいるとか、駐車に関する苦情などについて話し合われる。苦情の内容は、「車がとめばなしになっている」「無許可車がとまっている」「他人の車を置いてあげている」といったものである。また、違反駐車には注意を促すためのステッカーが貼られることになっている。

自転車の置き場所・置き方については決まりはなく、他人の迷惑にならない程度に自由に置いているのが現状である。

4.7 まとめ/古石場住宅における経年的住環境運営

以上、古石場住宅における70年以上にわたる居住空間の運営状況を経年的にみてきたが、古石場住宅の大きな特徴は、やはり震災前に建設された鉄筋コンクリートブロック造という特殊な構造であった。このために、建物の形態や窓割の比較的単調でストイックなデザインが大きく形作られている。これに対して、震災後に建てられたRC造の5号館は逆に表現派風ともいべき過剰装飾で建設されており、全く異なる住戸計画・デザインコンセプト煮によって形作られている。

また、独身向住棟（推測）として建設された2号館は、平面計画的には既存の中廊下型の木造集合住宅をそのまま踏襲しているが、屋上を洗濯場兼物干場としている点は、後の同潤会アパートと共通である。1、3、4号館は家族向であったが、1つの階段室に各階に2住戸を配する計画となっていた。ここで特徴的なのは、各住戸に専用の水洗便所があったことが画期的であるが、それが住戸の外の踊場に面したところにあった点である。このように、居室と便所を隔てて配置する形式は、当時盛んに行われていた木造長屋の形式に類似しており、実際、同じ東京市営月島住宅では、居室から離して「離れ」として便所を裏庭につくっていた。

古石場住宅では昭和28年の東京都からの払い下げが行われまでは、市営住宅・都営住宅として公の管理を受けていた。2号館に管理人室があり、居住者はそこへ家賃を納めにいていた。居住者の話によると、戦中戦後には管理人に頼んで、住宅が狭くなったり、震災で焼けたりした居住者に対して、アパート内での住居の移動を行っていた。これは後の章で述べる同潤会アパートでも戦前に行なわれていたことであり、居住者のニーズを的確に捉えた公による住環境運営の一つの重要な役割であった。

また、払い下げが終了し、土地と建物が住棟後とに分割されるようになると、基本的に住棟単位で住環境の維持・運営・管理がなされるようになった。こうして居住者の主体的な、増築、アパート内移動、複数住戸使用、などによる定住のための働きかけが盛んに行なわれるようになっていったのである。

しかし、増築については先述のように、壁厚が30センチもあるコンクリートブロック構造のため、技術的な困難もあって、他の同潤会アパートのように大規模な増築はほとんど行なわれなかった。従ってn戸1化という働きかけも1例しかみられなかった。

さらに号館の中では、階段室単位のつながりによって（2号館の場合には各階単位）日常の住環境の運営（掃除など）がなされている。

このように古石場住宅では、他の同潤会アパートの事例のような大規模な、個々の居住者による住環境形成は行なわれなかったが、比較的広い敷地内通路では、「交親会」というアパート全体の自治組織によって、運営されており、特に駐車場問題を積極的に取り扱っている。しかし、増築や建物共用部の運営に関しては、住棟ごとに任されており、それぞれ独自

のやり方で、日常の掃除の取り決めから、増築に関する取り決めまで、細かくルールが設定されていることが分かった。

また、調査では、現在の住まい心地をインタビューしたが、確かに雨漏りなど、建物の老朽化による生活上の不便はあるものの、「鍵をかけなくても平気」「住宅の周りに車が少ない」「居住者どうして気兼ねがない」「見知らぬ来訪者へのチェックがきちんと入っている」などといった、点が、安心して暮らせる住宅地としての古石場住宅の評価になっている。といった評価もある。

資料10： 東京市営住宅使用条例²³

昭和2年12月22日 市条例第14号

第1条 市営住宅を使用せんとする者は市長の許可を受くべし

第2条 住宅の使用は一定の職業又は収入の途を有し独立の生計を営む者にして市長の適当と認むるものに限り之を許可す

第3条 使用の許可を受けたる者は其の許可書到達の日より五日以内に左の手續を為すべし

1、敷金（使用料ニヶ月分に相当する額）を提供すること
2、保証人（二人）連署の請書を提出すること市長特別の事情ありと認むる者に対しては敷金の額又は保証人の数を免除することを得

3、第一項の手續を完了せざる者は住宅の使用を為すことを得ず

第4条 保証人は使用者と連帯して本条例の定むる責任を負担するものとす

第5条 保証人は左の条件を具備し市長の適当と認むる者たることを要す

1、独立の生計を営む能力者たること
2、相当の財産又は信用を有すること
3、東京市又は其の近接町村に住居若は居所を有すること保証人が前項の条件を欠くに至るときは使用者は遅滞なく前項の条件を具備する者を以て之に代うることを要す

第6条 使用期間は一年以内とし期間満了後引続き使用せんとするときは更に第一条の許可を受くべし

第7条 使用料は市参事会の議決を経て市長之を定む

第8条 使用者は毎月二十八日限り其の月分の使用料を納付すべし但し二十八日以後に使用の許可を受けたる者に対しては市長其の納付期日を指定す

第9条 使用料は月極とし許可を受けたる日より之を徴収す但し一月に満ざる期間の使用料は日割を以て計算す

第10条 左の場合に於ては市長は使用料を減免することを得

1、使用者の責に帰すべからざる事由に因りて引続き十五日以上住宅を使用すること能わざるとき

2、疾病其の他特別の事情に因り使用者及保証人の何れも使用料の金額又は一部を納付すること能わざるとき

第11条 左記の費用は使用者の負担とす

1、電気、瓦斯、水道の使用料
2、障子張替硝子並嵌替（全部）畳表替並襖張替（半額）に要する費用
3、尿尿並糞芥処分要する費用
4、店舗の設備に要する費用

23.1930、東京市社会局、『東京市施設社会事業要覧』

第12条 住宅は営業の用に供することを得ず但し店舗向に建築したるものは此の限りに在らず

第13条 店舗向住宅に於て営業を為さんとする者は其の種目に就き市長の許可を受くべし 其の種目を変更又は増加せんとするとき亦同じ

第14条 使用者は住宅若し其の一部を転貸し又は其の使用権は担保に供し若し譲渡することを得

第15条 使用者は住宅の模様替を為し又は地形を変更することを得ず

第16条 住宅が使用者の責に帰すべき事由に因りて滅失又は毀損したるときは使用者は其の修補又は損害賠償の責に任ず

第17条 使用者住宅を返還せんとするときは十日前に届出て検査を受くべし

前項の場合に於て滅失又は毀損せる物あるときは返還前其の賠償を為すべし

第18条 左記各号の金額は住宅返還の際敷金中より之を控除す

- 1、未納の使用料あるとき
- 2、前二項の賠償金を完納せざるとき

第19条 前条各号の金額が敷金を超過するときは使用者は直ちに其の超過額を納付すべし

第20条 左記各号の場合に於ては市長は住宅使用の許可を取消すことを得

- 1、故なく引続き十五日以上住宅を使用せざるとき
- 2、使用料を指定の期間内に納付せざるとき
- 3、使用者本条例又は本条例に基づく規則命令に違反したるとき

第21条 本条例施行に関し必要なる細則は市長之を定む

附則

第22条 本条例は発布の日より之を施行す

第23条 本条例施行の際現に従前の規定に依り許可を受けたる者は本条例に依り許可を受けたる者と看做す

資料11： 東京市営住宅貸付規定取扱手続²⁴

大正10年7月20日 市長決裁

第1条 住宅の貸付を受けんとする者は第一号様式に依り申込書を提出すべし

第2条 市長は前条の申込書を調査し適当と認むる者に承認を与ふ 但し適当と認むる者予定の家屋数を超過したるときは抽選に依り借家人を定む

第3条 借家人は第二号様式に依り借家証書を提出すべし 借家証書提出期間の延長、敷金の減免若し保証人の免除を受けんとする者は其事由を具し市長に願出すべし

第4条 保証人は市内又は隣接町村に居住し相当の財産又は信用を要するものたることを要す 保証人前項の資格を喪いたるときは借家人は直ちに保証人を立つることを要す

24.1930、東京市社会局、『東京市施設社会事業要覧』

資料12： 東京市営住宅使用条例施行細則

昭和3年12月27日 東京市告示第472号

第1条 本細則に於て条例と称するは東京市営住宅使用条例を謂う

第2条 住宅使用の許可を受けんとする者は第1号様式に依る申込書を提出すべし

第3条 申込書に記載すべき事項に付不備の点あるものは受理せず市長に於て事実反する記載ありと認めたる場合は其の申込は無効とす

第4条 申込有効期間は15日とす 但し有効期間の満了の日より10日以内に於て再申込を為すことを得 此の場合に於ては最初の申込年月日及住所氏名を通知するを以て足る

前項の規定は本市に於て住宅を新設したる場合には之を適用せず

第5条 使用の許可は有効に受理したる者に付審査の上之を為す

第6条 前条の審査の結果許可支障なしと認めたるの数供給戸数を超過するときは抽選に依り其の使用者を定む

住宅の事情により市長必要と認めたるときは前項に依らざることを得

第7条 同一人に対しては2戸以上の使用を許可せず

第8条 条例第3条第1項第2号の申請書は第2号様式に依る

第9条 条例第3条第2項及第10条の取扱を受けんとする者は其の事情を詳細に具して願出づべし

第10条 使用者氏名を変更したるときは其の旨直に届出づべし

保証人住所又は氏名を変更したるとき亦同じ

第11条 使用者保証人を変更せんとするときは其の旨願出て市長の承認を受くべし

第12条 使用期間満了後引き続き使用せんとするときは期間満了前10日以内に願出て条例第1条の許可を受くべし

第13条 使用者死亡し又は其の使用を廃止し同居の家族引き続き使用せんとするときは15日以内に願出て条例第1条の許可を受くべし

第14条 前2条に依り引き続き使用を許可せられたるときは更に第8条に依る請書を提出すべし

第15条 条例第13条の許可を受けんとする者は第3号様式に依る願書を提出すべし

第16条 店舗向住宅の使用は引き続き2年以上其の營業に従事する者より詮衡の上之を許可す

第17条 条例第20条の規定に依り使用の許可を取消されたるときは1週間以内に住宅の引渡をなすべし

附則

本細則は発布の日より之を施行す

第5章： 同潤会代官山アパートにおける経年的住環境運営