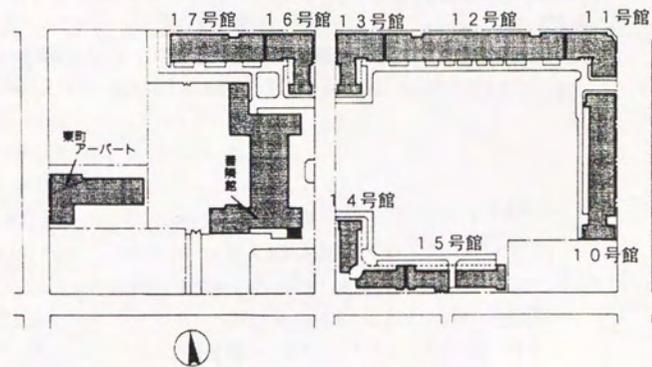
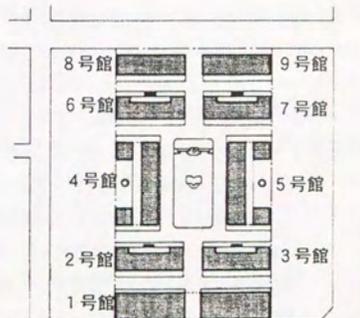


第8章： 同潤会猿江アパート及び東町アパートにおける  
経年的住環境運営

猿江アパートメント 東京都江東区毛利, 住吉 1926 284戸(店舗向43戸) 3階建18棟 現存せず 旧称：猿江共同住宅	東町アパートメント 東京都江東区毛利 1929 18戸(店舗向3戸) 3階建1棟 現存せず
--	--

戦後, 東町アパートと共に住利アパートと称する。



## 8.1 本研究における同潤会猿江アパート及び東町アパートの位置付け

### 8.1.1 猿江アパート及び東町アパートの位置付け

猿江アパートは、同潤会の位置づけとしては「共同住宅」であり、正式には「猿江裏町共同住宅」あるいは「改良住宅」であった。「共同住宅」の呼称については『同潤会十年史』（以下『十年史』と略す）に、

茲に共同住宅と言うのは、本会が都市の一部に於いて密集せる不良住宅地区を改善掃蕩し之れに建設せる改良集合住宅を指称するものである。<sup>1</sup>

としている。なお、猿江裏街共同住宅はその後同潤会によって「住吉共同住宅」と改称され、「住吉アパート」と呼ばれることもあった。戦後猿江アパートは、まず「住江アパート」と名乗っていたが、昭和20年代の終りごろに、江東区毛利と江東区住吉の2つの町にまたがっているアパートの居住者で一つの町内会を結成するために、住吉の「住」と毛利の「利」とをとり、「住利アパート」と称するようになった。

このように、猿江アパートの名称は戦前戦後を通じて複雑であるので、本章では、基本的に「猿江アパート」の名称を用いることにする。これが、現在、同アパートを呼ぶのに一般的に使われる名称であると判断したためである。

このように名称から見ても猿江アパートは、不良住宅地区改良事業後の改良住宅としての「共同住宅」という、社会事業の成果物としての側面と、「猿江アパート」と呼ばれることがあるように、形態的にはアパートであるという両側面がある、という点が、この事例の大きな特徴である。また、猿江アパートには、附属の社会事業施設である「善隣館」を挟んで東町アパートという、アパートメント事業による集合住宅も建設されている点もこの事例の特徴である。

本章では、こうした特徴ある猿江アパート及び東町アパートがどのような背景の下に実現され、どのようにその住環境が運営されていったのかを探ることにしたい。

### 8.1.2 調査概要

- 1992年の秋に、以下のような調査を行った。
- ・外部空間の実測調査
  - ・町会長へのインタビュー調査
  - ・近隣に住む古老に対するインタビュー調査
  - ・近隣市街地の建物の構造・用途調査
  - ・3つの家族に対するインタビュー・住戸内実測調査

1. 1934、同潤会、『同潤会十年史』、P.52

## 8.2 猿江アパート・東町アパート前史

### 8.2.1 近代東京の不良住宅地区と猿江裏町

猿江裏町は、文字どおり工業地帯に変貌を遂げていた猿江町の裏町に当たり、震災以前からの高密度居住地区であり、住環境は必ずしも良いとはいえない所であった。このような場所は東京ではいたるところで見受けられ、こうした場所は当時、「貧民窟」や「細民窟」と呼ばれていた。当時、こうしたスラムに対する社会の受け止め方は、実に冷たいものであって、不良住宅地区や貧窮者を、あたかも病原菌のごとく見る視点は、明治以降、上は官僚から下は一般庶民まで一貫したものであった。明治30年代に入り、日清戦争と日露戦争を通じて日本が資本主義国家の骨格を形成するに及んで、東京や大阪などの大都市には、東京の芝区網浜町や下谷区万年町や四谷区鯉ヶ橋、大阪の名護町などの貧民窟が形成された。この東京の3つの貧民窟は、当時「三大貧民窟」と呼ばれていた。また、日露戦争の際の日比谷焼き討ち事件や、シベリア出兵に単を発した米騒動などの事件に、都市下層民が大きく関与しているとの噂が流れると、貧民窟の存在は社会問題化してきた。

明治時代の貧民窟内は、概ね普通長屋であったが、その半数は家屋の棟を境に両側に住戸が壁を隔てて並ぶ、いわゆる「九尺二間の棟割長屋」や、一棟の中の中央に土間の通路を持ち、その両側に3畳程度の部屋が並ぶ「トンネル長屋」であった。いずれにしても、広い家でも4畳半から6畳という狭小の間取りであり、全くプライバシーがない木賃宿も少なくなかった。猿江裏町は、特にトンネル長屋で有名であった。

大正9年における猿江裏町における家賃について、草間八十雄は次のように記している。<sup>2</sup>

- ・猿江裏町50番地、細民長屋の4畳半一間：  
2円80銭（T6）→3円30銭→4円30銭（T9）
- ・猿江裏町50番、細民長屋の6畳+2畳：  
3円50銭（T6）→5円70銭（T9）
- ・猿江裏町164番、棟割長屋の三畳一間：  
2円55銭（T6・畳付き）→2円80銭（T9）
- ・猿江裏町182番、共同長屋築17年の三畳一間：日掛け家賃  
5銭（M36）→8銭（T9）

このような家賃の高騰は、貸家経営者の転売によるものであった。丁度この時期は第一次世界大戦により好景気であって、一部資本家によるこのような土地・家屋騰貴が、生活者の経済状況を圧迫していたのであった。

『猿江裏町不良住宅地区改良事業報告書』（以下、『事業報告書』と略す）では、当時の猿江裏町の状況を以下のように記述している。

2. 1920、草間八十雄、「貧民窟の家賃」、『社会と救済』、pp.45、大正9年12月号

市電東町停留場に近く交通不便ではないが地区内の通路は小バラック密集しているため極めて狭く排水設備の不完全と相俟って益々湿潤ならしめ衛生保健上看過し難い状態である。原の建物は地震火災に依って悉く灰燼に帰し直ちに漸く雨露を凌ぎ最低限度で急造のバラックを営み通路排水等の設備は全く考慮の裡に入らず従って下水尻の疎通しないものさえあり夏日晴天続くも行水等水の使用量が多いため土地かんそうすること殆どなく雨天続けば下水は炊事場へ逆流する箇所は稀でない。<sup>3</sup>

一人者平均〇・八六豊弱に居住する割合である。されば其の精神上に及ぼす影響深刻で家庭生活の幸福を奪い成人は其の活動能力を減殺し児童は発育を疎外せられ又一旦疾患に冒されんか之れが療養を妨げ且病菌は忽ち伝播する所あるのみならず、更に住民の大部分は一室に雑居する為め子女の薫育を害し不良児の発生する因となり一度之等子女の将来に想到するときは眞に慄然たらざるを得ない有様である。<sup>4</sup>

さらに、地区の内部には下水道は一切通っておらず、給水に関しては、水道専用栓が61基、共同栓が18基あって、共同栓1基に対して28戸が使用するという状況であった。ちなみに、当時の東京市の平均は1基につき7戸であった。（『事業報告書』より）

また、事業計画の認定地区内居住者数は2千115人であり、世帯数は523世帯、そのうち同居世帯は44世帯であった。居住者の職業は、自営業が約31%、被雇用者が約69%を占めており、自営業の中では、内職が一番多く、次いで菓子商、古物商、食料品商などの零細商店が多かった。被雇用者では、職工（セメント、ガス、鉄筋等）が圧倒的に多く、次いで人夫・工夫、鍛冶職工、会社の被雇用者、人力車夫、木工夫などが多かった。また、居住者の経済的環境について『事業報告書』では、

小商工業者及労働者に依って組成せられ生活程度概ね高からず下層社会によく見る所の飲酒癖は此処にも例外なく浸潤して益々家計を苦しくし非衛生的環境によって高率の医療費の支出を余儀なくせられるが如き亦居住者の生計を脅かすに充分であって月賦返済の法による小口金融業者の金を利用する者が多いという。<sup>5</sup>

と述べている。

## 8.2.2 方面委員制度と猿江裏町

震災前の猿江裏町の様子を示す、大正11年の「深川区第六方面七班受持委員調査表家並略図」（図196）<sup>6</sup>がある。

3. 1930、同潤会、「猿江裏町不良住宅地区改良事業報告書」、P14  
 4. 1930、同潤会、「猿江裏町不良住宅地区改良事業報告書」、P2、3  
 5. 1930、同潤会、「猿江裏町不良住宅地区改良事業報告書」、P8  
 6. 1987、南博編、「近代庶民生活史第六巻」、三一書房より

図196.深川区第六方面七班受持委員調査表家並略図



この「深川第六方面」とは、当時の初期的社会福祉システムであった「方面委員制度」に基づく猿江裏町付近の呼称である。方面委員制度は、現在なお民生委員制度として引き継がれているが、それははじめ、ドイツやフランスの救貧制度を参考に大正6年に岡山市において「再生顧問」制度として誕生した。それが間もなく大阪市で「方面委員」という名称で実践され、東京では大正9年にはじめて下谷区に設けられた。これは、知事・市長等が小地域を単位として、数人の篤志家や学識経験者を名誉職である方面委員に任命するという形をとっており、制度の中身は、主として低所得者地区における生活実態調査をはじめ、金品給与、保護救済、生活相談、指導を方面委員に担当させるものであった。最盛期には全国で3万数千人の委員が112万件余の事例を取り扱っていた。方面委員には退役将校や医師、弁護士なども含まれていたが、多くは低所得者の多い地区に定住し、米穀商や質屋などのように、庶民にとって「敷居の高くない」、「人目に付かずに入りやすい家構えの主人」が選ばれていた。猿江裏町の方面委員も、この家並略図を見る限り地区内に住んでいたことが分かる。

方面委員制度では、住民を「第一種＝公私の援助なしに生活できぬもの」、「第二種＝辛うじて生活できるもの」、・・・、「第五種＝生活に余裕のあるもの」までの5段階に分類し、第一種に分けられた住民に「方面カード」を配って、救護を与えるという仕組みであっ

た。したがって、方面カードが多く切られる地域は「不良住宅地区」と一致して捉えられ、行政にとっては、騒乱が起きないように監視しておくべき地区であった。

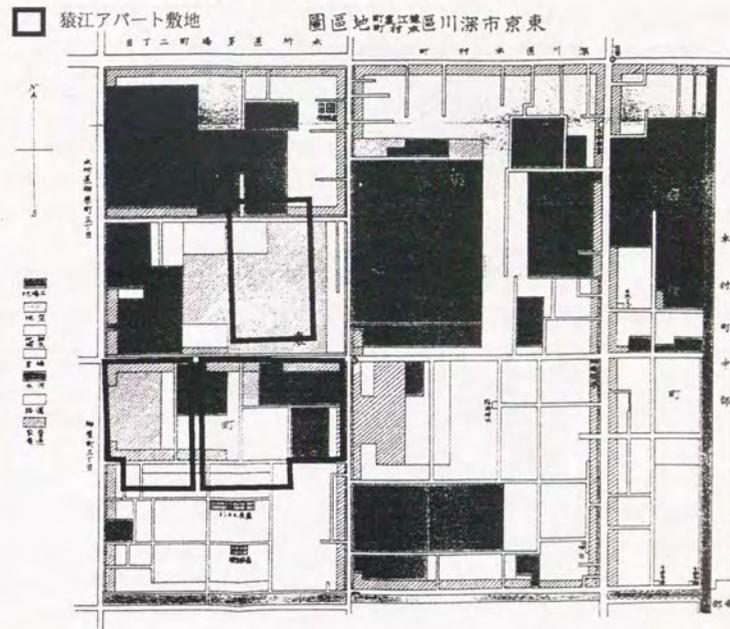
また、こうした地区は改善を要する地区としても捉えられており、同潤会の理事であった東大教授内田祥三は、震災以前から猿江裏町を調査し、改善計画を意図していた。<sup>7</sup>一方、不良住宅地区の整理・改良そのものは、明治期においては貧民窟を文字通り「所払い」にして、拡散させる方針をとっていたが、第一次世界大戦による軍需景気が大正6年以降東京への急激な人口集中をもたらした。その結果として都市下層民の数も著しく増加したために、むしろ生活水準を引き上げて一般市街地と同化させる施策へ転換していった。したがって、大正後期の東京への人口集中は、不良住宅地区をかつての三大貧民窟のような都心から、工業地帯の新たに起こってきたところで「庶民階級の集団地」「工場街」といったまちとして顕在化させていったことは、第2章で述べたとおりである。

そうした地区では、かつての不良住宅地の主たる構成者であった自由労働者や業商人よりも、重工業の発展と共に、職工など工業に従事する者やパタヤなどの工業製品の再生産を担うものが増加していた。猿江裏町もこのようにして「工場街」と「庶民階級の集団地」の中間の町として存在していたのである。

関東大震災前の、猿江裏町地域の土地の用途を別途に調べたものが、内務省社会局による『細民集団地区調査』によって分かる。これを見ると、猿江アパートが建設される地域には、大きな「トンネル長屋」と「棟割長屋」が、「極貧」に色分けされた区域に存在し、その周りを「細民地区」が囲むようにあり、それと同じ位の規模で「工場地」があることが分かる。

7. 1992、伊藤聡、「大正期における建築家の都市理念と活動－内田祥三を中心として」、東京大学修士論文

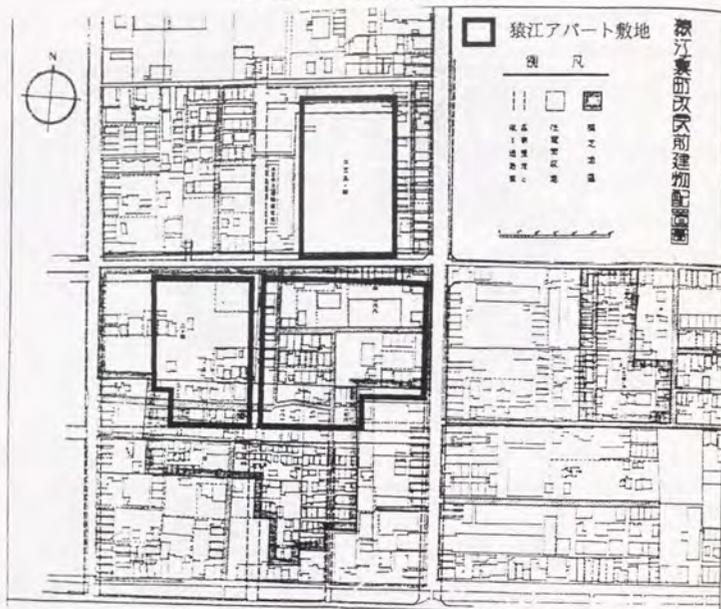
図 197. 細民集団地区調査：猿江裏町本村町地区<sup>8</sup>



ここで図198を見ながら、「猿江裏町改良前建物配置図」を見ると、震災以前の土地所有形態は、少数の地主が多くの土地を所有していたものであることが分かる。

8. 1923、内務省社会局第2部、『細民集団地区調査』

図 198. 猿江裏町改良前建物配置図<sup>9</sup>



また、実際の建物の配置については、「深川区第六方面七班受持委員調査表並略図」よりも「猿江裏町改良前建物配置図」の方が正確であるが、前者は方面委員が各住戸を回るのに便利ように作成しており、各住戸の入口などが載っており、当時の住民の生活の様子がよく分かるようになっている。地区内には、長屋が建て込んでいたことが分かるが、ここで特徴的なことは、中小規模の工場が、長屋と交じってまんべんなく点在していることであり、猿江裏町が先に述べたような「工場街」であったことが分かる。

全体の構成を見てみると、比較的大きな通りに区切られた矩形的敷地がまずあり、その大きな通りに面した部分には2階建ての店舗が並び、その内側には5軒から10軒で構成される長屋が所狭しと整然と並んでいる。それらの長屋は大通りに続く路地に5~20軒単位で面している。このような狭小過密な住環境は、震災後更に悪化した。

### 8.2.3 震災前から住む地区外居住者によるアパート建設までの地域の様子

大正2年に、東町アパートの通りを挟んで向の家に生まれ、現在もそこにお住まいのSさんに、アパートの震災前から戦前期にわたるまでの様子を伺った。(1990年採取) やや長い記述となるが、当時の様子を、そこに住む一居住者の立場で、具体的に物語る証言として

9. 1930、同調査会、「猿江裏町不良住宅地区改良事業報告書」

貴重である。ちなみにこのお宅は、猿江裏町の東隣の「柳原3丁目」に震災前から住んでいるところである。

「震災以前は原っぱが多くて、子供たちは原っぱを遊び場としていた。家は、木造がほとんどで、たまに2階建てもあった。道幅は、今ほど広くはなく、もちろん舗装されていなかった。

長屋が多く建っていて、二軒長屋、五軒長屋、六軒長屋が多かった。三軒長屋は、真ん中の家に入るのを嫌がる人が多くてあまり建てられていなかった。

住人の職業は、商人が多くて、お店をやっていた人が多かった。中には、小名木川沿いのガス会社や、深川警察署や区役所に勤めていた人もいた。商店といっても今のように商店街があったわけではなく、お店がずらっと並んでいる通りはなかった。

今の新大橋通りには「サイトポリ」という汚いどぶ川があって、そこに都電が走っていて、ここから一番近い駅は「猿江の終点の駅」と呼ばれていた。「サイトポリ」というのは「斉藤堀」というのが本当らしくて、最近読んだ本で知ったんだけど「斉藤」というのは人の名前らしい。人通りが盛んなところは、この前の通り(東町アパートの前の通り=筆者注)で、「梅の湯」という銭湯があって、朝の10時くらいから営業していて、朝からひっきりなしに人が通っていた。その代わり銭湯が休みの日になると人通りがなくなってしまって、寂しい感じだった。銭湯に通う人を当て込んでか、銭湯の周りには、荒物屋、乾物屋、八百屋、魚屋などが並んでいた。でも生活必需品などを売る店は家の近所に必ずあったので、わざわざ銭湯の近くに買いに行くようなことはなかった。

この通りは、錦糸町の駅へ抜ける通りなので錦糸町に行く人がよく通っていた。

アパート(東町アパート=筆者注)の向こう側の通り(猿江アパートの東側の通りで、現在住吉銀座商店街のある通り=筆者注)には、映画館があったが行ったことはなかった。今もNさんという酒屋さんがいるが、Nさんはその時からそこで商売をやっていた。

また、家の前に(現在あそか病院の受付のある所=筆者注)誰かお偉いさんの御隠居だったと思うが、大きなお屋敷があって、そこのお屋敷は黒い板敷を周りに巡らして、普段は中へは入れなかったが、年に一度、暮れの注連飾りを門に飾る時にそこに雇われていたと思しきおじさんが、子供たちの中へ入れてくれて、遊ばせてくれた。お屋敷には大きな池があって、おじさんは、池に近づくと危ないよと言って子供たちを注意していた。

また、善隣館という施設があって、その建物は木造の大きな長屋みたいになっていて、幼稚園と、講堂と、中廊下があり、中廊下の両側には母子家庭などの恵まれない人たちが7、8家族暮らしていた。たまに「善隣館でお話があるからおいで」とか、「善隣館で映画をやるからおいで」と言われていった覚えがある。お話はその当時の結構偉い先生が見えられて、ボランティアのお話などをされた。また、冬になると、講堂にストーブが入り、よくそのストーブに暖まりに行った。」

この地域は、当時小商店が多い町であり、しかも、今日的な意味での商業の町ではなく、小規模の小売業が多く、その多くは住宅併用で、生活必需品については近くのお店なんでもであるという、小商業と住宅が渾然一体となった町が形成されていたことが伺える。しかも人通りは、銭湯のあるところへ集中し、その銭湯の周りは、他と比べて比較的賑やかだったことが分かる。

次に震災当時の様子を見つめることにしよう。大正12年9月1日の関東大震災によってこの地域はどう変わってしまったのか、再びSさんのインタビューによって再現する。

「地震が来たのは丁度お昼時だった。火が回って来るというので、近所の人たちで寄ってたかって、向かいのお屋敷の塀を倒して、家財道具を持てるだけ持ってお屋敷の中へ逃げ込んだ。荷物が焼けては大変だというので池の水を荷物にかけたが、火の勢いが余りにも強く、お屋敷もすぐに火が回って来た。そこで近所の人で、“木蔵”（現在の猿江恩賜公園で、当時営林署の貯木場があった＝筆者注）なら大丈夫だろうと言う人がいたので、お父さん以外は“木蔵”へ逃げることにした。お父さんは、“俺は荷物を見張ってるからお前だけ先に行ってなさい。危なくなったらすぐに俺も行くから。”と言っていた。

そこで木蔵に逃げ込んだが間もなくしてお父さんがやってきて、火の勢いが思ったより強いのもっと遠くに逃げなきゃいけないと言うので、もう日が暮れてしまったにも拘わらず、小名木川を伝って行徳のおじさんの家に行くことにした。木蔵にはまだ多くの人が残っていた。

小名木川をずっと東の方へ進んでいったのだが、もう夜中の3時くらいだった。やっと小松川まで来て、ここで一休みしたが、この土手では野宿していた人が沢山いた。私たちは、更に行徳を目指して歩き続け、今井橋を越えてやっと行徳にたどり着くことができた。行徳のおじさんは、沢山の荷物を背負って一家で来たので驚いていたようだった。取り合えずそこに暫く泊めてもらうことにした。

4日後お父さんが家を見に行くというので、お母さんはまだ危ないからと止めたが、結局お父さんとお母さんの二人で家を見に行くことにした。家に行く途中すれ違った人に、まだくすぶっているから行かない方がいいと言われたがやはり家が心配なのでそのまま進んで木蔵まで着いた。そこには死人の山があって、目を覆わんばかりの状況だった。家に着いて見るとやはり全て焼けていた。

しばらくたって、ここに戻ってきたが、辺り一帯は見晴らしがいいばかりに焼けていて、もと家があった焼け跡には沢山の立札が立っていた。それは「何々家一家全滅」や「何々家どこそこにいる」と書いてある立札だった。殊にこの家の一体には、前者の立札が多かった。そのうちバラックが次々と建ち始めた。材料には不自由ななかったので、器用な人なんかは自分で建てたりしたようだった。「何々家一家全滅」という立札が立っていたところにも沢山のバラックが建っていたので、きっと地主と交渉して建てさせてもらったのだろう。バラックの多くはそこで商売を始めた。ここに元から住んでいた人たちで、生き残った人たちは、ほとんど田舎の親戚や何かに身を寄せてそのまま戻ってこなかった人が多かった。

だから、震災の前と後ではこの辺に住んでいる人はがらっと変わってしまった。

こうしたバラックは10年くらい残っていた。そのうち通りに面してお店が多く建ってくるようになると、この通りなんかは向かいが呉服屋さん、炭屋さん、その裏にはダンボール工場が建ってきた。その先には小奇麗な住宅が2、3軒建っていた。しかし、通りから路地を通して中にはいと薄気味悪いバラックが何軒も建っていた。私はおっかなかったからあまりそっちの方へは行かないようにしていた。

そして、同調会がこの地区を買収し始めたが、聞き分けのいい人は沢山お金をもらってさっさと出て行った。でも、どうしても嫌だという人も多くって、この家の前の呉服屋さんなんかは、『女手一つで、行商やってやっとここへ呉服屋の店を建てたのに、どんなにお金を積まれてもあたしはここをどきませんからね』といった調子でなかなか首を縦に振らなかったらしい。

でもアパートが建ってみるとすごく立派な建物で、私たちなんかは「アパートメント・ストア」なんて呼んだりしていた。この家の前の東町アパートは一階がお店になっていて、「ネオンサイン屋さん」だとか「水屋さん」なんかが入っていた。一番左の家ははじめ「印刷屋さん」だったが、銭湯掃りの客をあて込んで「喫茶店」になった。とても素敵な喫茶店で、若いお嬢さんが2人でやっていて、最近の喫茶店みたいになるさくなくて、音楽なんかもかけずに、とてもいい感じのお店だった。

東町アパートの隣の「あそか病院」もきれいな建物で、時々模擬店なんかをやって近所の人に券を配っていた。私も券をもらって何かしら食べたことがある。」

このように、猿江裏町は関東大震災により、文字通り塵芥に帰ってしまったのである。と同時に「何々一家全滅」の立札が示すように、この辺りの従前居住者の多くが犠牲になったのである。ところが、全くの更地と化したところには、次から次へとバラックが建ち並んでいった。証言によると、この当時のバラック建築は10年くらい建っていたとあるので、同調会猿江アパートが竣工して、2、3年くらいまでは、まだ周囲にはバラックが存在していたのである。

また、同調会による土地の買収に素直に応じた人もあったが、ないかなか応じなかった人もあったことが、この証言によって分かる。

#### 8.2.4 善隣館の活動

前の、地区街居住者の話からも分かる様に、不良住宅地区として有名であった猿江裏町には、すでに隣保館の一種である「善隣館」が、財団法人「協調会」の手によって経営されていた。

善隣館は、大正11年3月末竣工し、6月1日に協調会関係者および社会事業家を招待して開館式が行われた。「協調会報」<sup>10</sup>では善隣館の目的を以下のように記している、

隣保相愛の精神は社会組織の根底であって、隣人互いに相寄り相扶け相重んじ、共に向上する所に真に社会の平和と幸福とが実現せらるるのである。隣保事業は即ち此の観念に基き教養あるものが自ら付近地域の人々の善良なる隣人として其の親切なる相談相手となり、進歩せる先覚者として其の篤実なる指導者となり、平等の見地に立ち、共に文化生活の向上を図り、社会改善の実績を挙げ、市民として、社会人として、国民として国際人として充分の自覚を以て意義ある生涯を送らんとする努力である。

10.1921、「協調会報」、『社会政策時報』、pp.191、協調会、大正11年7月号

今回善隣館を設置したのもまた此の趣旨に依ったのである。地は東京市内で工場の比較的多く、且つ職工労働者の居住密なる深川区猿江裏町を選んだ。

協会は此の機関を通じて同胞相愛、人格尊重の真義を体現し文化の発展、生活の向上を図り、同時に施設方法などに就て可成的研究的態度を採って本事業の発展に貢献したい考えである。

協調会では、善隣館の建設の前に猿江裏町を中心とした地区の調査を行っており（大正10年4月と大正11年3月）、この結果をもとに善隣館の立地が選定されたと考えられる。善隣館の事業は、教育（幼稚園・夜学校・図書館）、講演会（社会問題・生活改善問題・職業問題・文芸問題・宗教問題・科学問題）、講習会（実用裁縫・料理・廃物利用・編物）、倶楽部（青年男女倶楽部・児童倶楽部・音楽倶楽部）、諸集会（子供の会・母の会・学生討論会・公開演説会）、慰安娯楽（囲碁将棋・和洋音楽・演劇講談等・活動写真・懇親会・運動会・料理試食会）、保健（診療）、人事相談、家庭訪問、研究調査（社会事業施設・隣保事業・児童保護・社会教化方法・生活問題）<sup>11</sup>のように、非常に幅広い活動を行っていた。

善隣館が活動を始めて2ヵ月たった8月24日から27日までの4日間、台風の影響で本所深川一帯の多くの住宅が床上進水を被った。猿江裏町の場合、床上浸水20戸、床下浸水20戸であり、床上浸水の場合床から1尺2寸ほどの浸水であった。猿江裏町の場合は、もともと地盤が海水面より1メートルほど低かったため、台風が去っても水が引くことはなく、満潮になると再び浸水が始まる始末であった。これに対し、善隣館では非難者を収容するべく、280人ほどの非難者を受け入れた。<sup>12</sup>

### 8.2.5 震災後の様子と区画整理事業

震災によって、猿江裏町を取り巻く地域はほぼ全焼したが、その跡にたくさんの焼けトタンを用いたバラックが建設されていき、震災前よりもっとひどい不良住宅地としての景観を示していた。

震災直後に協調会によって行われたバラック居住者の実態調査に、猿江裏町のくぐりがある。<sup>13</sup>猿江裏町の自力建設の掘っ建て小屋に住む5軒の居住者を震災1ヵ月後の10月4日に調査したものである。

米は3日に1度1日1合宛に受く。その他馬鈴薯沢庵等に食物は不足なり。着物は何れも賈者夜具は借者にて暮らす、夜具衣類なき家1戸あり。私設小屋猿江裏は何れも床低く、湿気は殊に激しく雨降りの際には床上1、2尺も浸水する為、夜中一睡もせぬ由。水道なき故1日バケツに1杯の給水を受く。薪代りに燃残物を用い、灯は蠟燭を使う。入浴は洗場遠き未だせぬ人多し。便所は近所者が共同に

11.1921、「協調会報」、「社会政策時報」、pp.191、協調会、大正11年7月号

12.1921、「協調会報」、「社会政策時報」、pp.202-203、協調会、大正11年10月号

13.1923、協調会、『罹災者「バラック」生活実情調査』、PP.39

て作る衛生的設備殆ど皆無なり。復興の気分割合盛んにして、将来の方針計画中、今は材料なき為一時中止セルのみなり。

### 8.2.6 事業の変遷

『十年史』では、猿江裏町の改良事業の始まりを以下のように記している。

大正大震災は帝都下町に於ける之等の地区を須臾にして焼き払ひ続く復興都市計画により之が改良の絶交機会として識者は反って愁眉を開いたのであるが、其の期待も束の間にして災後幾許もなく罹災者は続々と原住地に復帰し或は焼村或は焼鉄板を以て小屋掛を設け陋屋を営み忽ちにして従前よりも更に甚だしき不衛生地区を現出せんとするに至った。茲に於いて政府は其の状態最も甚だしかった不良住宅地区深川区猿江裏町の改良を決意し、大正十四年九月義援金中より貳百七拾万圓を交付して之が実施を本会に命じたのである。<sup>14</sup>

こうして、「猿江裏町不良住宅地区改良事業」は、震災後丸2年の後の大正14年10月、同調会評議委員会の決議を経て、特別会計を設け、大正14、15両年度事業として施工することになったのだが、『事業報告書』ではこれに至る経緯を以下のように記述している。

不良住宅地区の改善は一時に多大の経費を要し且つ其の投資に対しては直接収益の見るべきものがなく直接の受益者である細民の負担力には一定の限度があつて之れが経営管理も亦容易ではない。されば其の必要を認めながら此の根本的な不良住宅の改善事業を執行することは仲々行われずに居ったのだが震災後特に不良化したる本地区を改善することは震災地に対する施設として最も意義あることと認め本会は其所要経費二百七十万円を震災義援金中より下付せられんことを政府に乞いたる時恰も政府に於ては一般都市の不良住宅改良の急を認め之れが助成計画を樹立せんとする際なりしを以て之れを許され、<sup>15</sup>

この文中にいう、「不良住宅改良の助成計画」とは、おそらく、大正15年7月に社会事業調査会に諮問された不良住宅地区改良法案要綱のことであり、これに先立つモデル事業として、猿江裏町不良住宅地区改良事業は出発したのであった。

事業の対象となった地区は、猿江裏町の中でも住宅環境の程度が最も甚だしいところに定められ、最低3尺以上の土盛りを施し、道路下水を新設し、鉄筋コンクリート造三階建共同住宅を建設する予定であった。そのために、不良住宅地区改良事業法がまだ成立していない当時、同調会は土地収用法により土地を収用し得る団体としての認定を内閣に申請しなければならなかった。この認定がおける大正15年5月の、2ヵ月後に漸く不良住宅地区改良法案要綱が、上述のように社会事業調査会に諮問されている。

14.1930、同調会、『猿江裏町不良住宅地区改良事業報告書』、P.53

15.1930、同調会、『猿江裏町不良住宅地区改良事業報告書』、P.36

土地収用団体としての認定がおける前に、同潤会では大正14年に1275坪を任意買収していたが、認可がおきた後の昭和2年には、3回に分けて合計7142坪の買収を行った。この年、後に述べるように財団法人協同会経営の善隣館敷地312坪を買収しているの、合計8729坪の買収を行ったことになる。

一方、猿江裏町は震災土地区画整理事業の第54地区に属しており、この換地計画が2年後の昭和4年7月に決定し、同潤会に対する換地面積は6284坪となった。減歩率は、28%である。ちなみに、第54地区全体の減歩率は平均で11.5%であった。<sup>16</sup>

また、地上権、つまり借地権の買収も同時に行っており、『事業報告書』では、強制買収したものは一件もなく全部協議買収に成功したと記しているが、前述の近隣居住者の証言にある呉服屋の店主の例のように、買収といってもなかなか一筋縄ではいかなかったことが想像できる。

そのほか、同潤会は従前居住者の様々な権利に大して補償をしなければならなかった。そのうち最も難航したのは、建物や工作物の移転補償であった。移転交渉は大正15年12月に始まったが、それが難航した様子を『事業報告書』は以下のように述べている。

- 一、移転せしめず買収せよという者
- 二、補償金の額に不服を唱える者
- 三、居住権の自由を奪うものと主張する者
- 四、震災の傷痍未だ癒えないのに移転させるのはその時期でないという者
- 五、社会事業の美名を借りて窮民を圧迫するものだという者
- 六、移転は労働市場への交通費が高む結果となり生活を脅威するものだという者

等々の反対陳情をなし一時は暴力にも訴え兼ねない様な形勢さえ見えろ々行き悩んだが漸次に事業の趣旨を理解し昭和四年五月十日の承諾を最後とし交渉は一段落を告げたが尚種々故障を申立て最後迄承諾をせず事業執行上やむを得ず強制執行したものもあって<sup>17</sup>

結果、強制執行したものは、236棟中6棟であった。

その他の補償としては、従前の地主や借地人自身による湿地の埋め立てや盛土に対する補償や、商店等の借家の権利金に対する補償、借家人や同居人の移転補償、家屋所有者に対する移転時の家賃損失補償、移転時の水道・ガス・電灯の設備に対する補償、移転により生じる営業損害補償、家主・借家人・同居人に対する動産移転（いわゆる引越し）に関する補償など、当時としてはきめの細かい補償が行われた。ただ、事業当初は借家人や同居人を収用法で関係人として認めてはならず、借家人・同居人への補償は、借地人に比べてかなり低いものであった。

さて、同潤会が当初建設を予定していた住戸数は400戸であったが、最終的に建設されたのは294戸（うち、住宅251戸、店舗併用住宅43戸）であった。

この事業計画が変更された経緯を『事業報告書』は以下のように述べている。

16.1991、福岡峻治、『東京の復興計画 都市再開発行政の構造』、日本評論社  
17.1930、同潤会、『猿江裏町不良住宅地区改良事業報告書』、P28

住宅建築工事は二期に区分し第一期に百四十戸第二期工事として残戸数全部の260戸建築の予定で先を買収した敷地一千二百余坪の地に第一期工事として鉄筋コンクリート造三階建アパートメントハウス140戸の建築に着手したが地盤不同の基礎工事に多大の日数を要し尚他方第二期事業地区として買収改善を要する八千九百八十坪の土地も其の後に区画整理事業の進行及び居住者の異動等によって地区内の状態に幾分の変化を生じ既定計画に多少の変更を加ふるの必要を認めたので現状に就き再調査の結果土地に於て約三千坪の買収を減じ住宅に於て百戸の建築を減ずるを適当と認めたので買収地を五千九百八十坪に改め其の一部にアパートメントハウス六十戸を建設することとした。

右計画の変更に伴い政府よりの交付金に余剰を生ずる見込みなるを以て此の余剰金を財源として更に本地区と其の実情を同する横浜市南太田町の不良住宅地区を改善並住宅建設事業を施工するの計画を樹て事業年度も更に昭和四年度迄延長を為した。

不良住宅地区改善付帯事業として福祉施設を為すの更に有意義なるを認め従来財団法人協同会に於て経営せる善隣館の譲渡を受けて第二期建築地区内に鉄筋コンクリート三階建約三百五十坪の隣保館を新築経営することとした。<sup>18</sup>

このように、第一期の基礎工事が長引いたために、第二期予定敷地の居住者の異動や区画整理の進展により、第二期分の買収面積を減じていることが分かる。更に、その余剰金によって、不良住宅地区改良法に基づく初の事業が、同潤会によって横浜市南太田町に着手されたのである。

また、善隣館についても、この買収面積の減少と、それに伴う余剰金と深く結び付いている。『事業報告書』では、

猿江裏町に於ける本会従来の事業計画は地区の改善並に住宅の建設供給に止めたるも本会事業の徹底を期する為には居住者の保健衛生並教化上隣保事業の併設経営を便宜且つ必要と認めたので（以下略）

あるいは、

区画整理事業の進行及び住民の異動等によって地区の状態幾分変化したる為土地の買収面積を減じ住宅に於て百戸の建設を減ずるを適当と認めたので計画の変更を為しこの余剰見込金を資源として更に本不良住宅地と同一の実情にある横浜市中区南太田町不良住宅地区の改良事業を施行することとし又本地区に従来財団法人協同会に於て経営したる善隣館事業の譲渡を受けて経営することとし<sup>19</sup>

と、述べられており、明らかに同潤会では当初、善隣館の建設計画はなく、善隣館の建設は、第二期分の計画変更に伴って浮上してきてきたものであったことが裏付けられる。協同会から同潤会に譲渡された物件等は以下のとおりであった。

- (イ) 御下賜金千圓也
- (ロ) 敷地参百十二坪

18.1930、同潤会、『猿江裏町不良住宅地区改良事業報告書』、p17、18  
19.1930、同潤会、『猿江裏町不良住宅地区改良事業報告書』、p38

(ハ) 右敷地に在る建物及工作物並地下埋設物一切

(ニ) 内務省善隣館復興助成金四万圓也

(ホ) 労働者教育部新設に関し東京府知事より指示に係る金四万九千五百圓也<sup>20</sup>

同潤会では、このうち(ロ)、(ハ)の建物等の代金として協調会に4万円支払っている。差引き同潤会は、5万5000円を譲渡されたことになる。ちなみに、善隣館の新築には、雑工事費も含めて11万3千円が計上されているので、善隣館については、工費のほぼ半額のみを同潤会が実質的に負担していたことになる。こうした経緯を経て、善隣館が建設されるに至るわけだが、その事業は、児童部(乳児保育、昼間託児、健康相談、児童文庫、日曜学校等)、教育部(夜学、講演、講習会、成人文庫等)、経済部(アパート管理、授産貯蓄奨励、職業紹介等)、社会部(人事相談、慰安会等)、診療部に分かれていた。また、善隣館の南側には児童遊戯室が設けられていた。これらの事業は、診療部を除き、大日本仏教慈善会財団に経営が委託されていた。この経営について同潤会では、毎年所要経費の約半額の1万円を補助していた。診療部は隣接して設けられた実費診療所である「あそか会病院」に委託していた。

一方、工事が進むにつれ、地区内の従前居住者の中に家屋の破損が激しく、居住に耐えない者や、生活が非常に窮迫して地代不払いにより地主から立ち退きを強要されている者などが相次いだために、同潤会では、昭和2年2月、第一期の敷地の略に、「機宜の処置として」(『事業報告書』より)仮収容所を設置することを決定した。この機宜という表現により、同潤会ではこの事業に際して当初から仮収容所の建設を計画していたわけではないことが読み取れる。仮収容所は、協調会の所有であった善隣館の一部を無償で貸与を受け、これを改造したものであった。建物内部は、6畳と4畳半の2種類に区画され、これに三尺の押入と半坪の台所を付けたものが一家族に割り当てられた。水道と便所は共同であった。第二期工事が始まって、部屋数は追加され、戸数は全部で22戸となり、この内6畳が20戸、4畳半が2戸であった。この仮収容所に入居できる者は、収容資格基準、要するに、本事業着手当時に事業地区内に居住していた者の内、引越し先のない人々であった。家賃は、収容者の従前住居費(地代と家賃)を実地調査の上、ほぼそれと同額の、6畳=4円、4畳半=3円であった。

また、仮収容所内では、恩師財団済生会深川診療班が仮住居とならない部分で、無料診療を施していたほか、同潤会では人事相談の事務も扱っていた。しかし、これは善隣館に隣接して建てられたRC造のあそか会経営のあそか病院の開業と共に廃止されることとなり、診療も有料となった。

以上の様な紆曲折をへながら、震災土地区画整理事業の換地による6285坪の同潤会所有の敷地は、改良住宅及び善隣館の敷地として4171坪が使われ、残りの200坪はあそか病院建設用地としてあそか会に貸付され、1914坪は事業完了後売却されたのである。

20.1930、同潤会、『猿江裏町不良住宅地区改良事業報告書』、P35

## 8.3 計画の概要

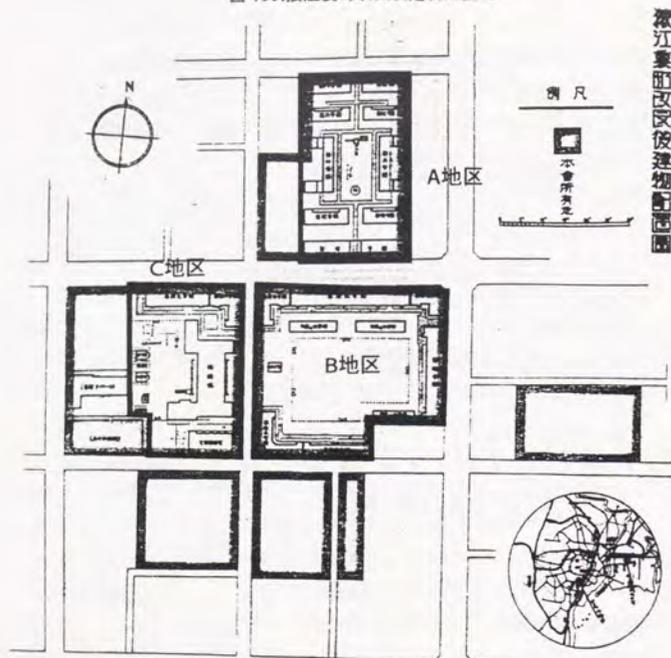
(猿江アパート)

- ・所在江東区住吉、毛利(深川区猿江裏町)
- ・着工年大正15年7月22日(第一期)、昭和3年12月26日(第二期)
- ・竣工年昭和2年10月31日(第一期)、昭和5年2月15日(第二期)
- ・規模4171坪(建坪率:37%、容積率:70%)
- ・施設概要RC造、3階建住棟18棟、善隣館3階建1棟(東町アパート)
- ・所在江東区毛利1-5(深川区住吉19)
- ・着工年昭和4年11月9日
- ・竣工年昭和5年6月30日
- ・規模200坪(建坪率:36%、容積率:109%)
- ・施設概要RC造、3階建住棟1棟

### 8.3.1 敷地・街路計画

猿江アパートの敷地は、区画整理道路によって矩形に開われた3つの街区(本稿では各々の街区を便宜的にA、B、C街区と称する)にまたがっている。

図 199. 猿江裏町改良後建物配置図<sup>21</sup>



第一期分は北側の街区（A街区）の中央にあり、東西を民地に囲まれている。ここには、RC3階建9棟、140戸（うち店舗併用住宅8戸）が建設された。大正15年7月に起工し昭和2年10月に竣工している（施工：清水組）。一方、第二期分は南側の2街区にまたがって建設され、東側の街区（B街区）には東南の民地部分を除き、大きな中庭を囲むようにRC3階建6棟が配され、西側の街区（C街区）には、善隣館の北側の区画道路に沿って店舗並用住棟が2棟配された。第二期には、都合153戸の住戸が建設され、このうち35が店舗並用住棟に充てられた。昭和4年2月に起工し昭和5年2月に竣工した（施工：善隣館とも大林組）。

この工期を、区画整理事業との関連でみると、事業地の位置する第54地区の震災復興地区区画整理事業の換地設計の完了、換地位置の決定は大正14年8月に行われており、換地面積の決定は昭和4年7月に行われた。<sup>22</sup>つまり、同潤会は大正14年8月に換地位置が決定した後に設計に入り、換地面積決定の通知を待たず、施工に入ったことが分かる。そのために、上述のように事業完了後に、換地面積の30%の土地を売却せざるを得なかったのだともいえる。これを逆にみれば、減歩による面積の目減りはあるものの、超

21.1930、同潤会、『猿江裏町不良住宅地区改良事業報告書』

22.1991、福岡峻治、『東京の復興計画 都市再開行政の構造』、日本評論社

過収用によって区画整理後の土地を大量に従前より高価に売却できるというメリットがまずあげられる。<sup>23</sup>また、超過収用で得た敷地をフルに生かし、数次にわたる工期によって、事業の自由度を高めるというメリットも指摘できよう。つまり、広い事業地のなかに従前居住者の住める種地（第一期）をまずつくり、これをもとに次々に事業展開していく、現在「転ばし事業」と呼ばれる事業形式である。これに関連して、この事業の企画・設計に頼託として主体的に携わった内務省技師、中村寛は「住宅経営」で次のように述べている。

改良事業方法として、当該地区内に居住者の居住に当つべき住宅を建設するを現地主義と謂う。改良住宅を都市計画又は其の都市の情勢に依りて地区外の土地に建設するを換地主義と謂う。此の二つの方法は利害相半し、研究を要すべき重大なる事項である。イギリスの主なる都市の不良住宅地区改良事業は、主として此の換地主義に依りて居るに反し、我国に於て現地主義を採れる理由は、我国の都市面積は、大体都市施設に比較して広大に失して居る。且つ交通機関も不備にして、さなきだに社会の落伍者たる細民窟居住者をば郊外の遠隔の地に追いやり、彼等に交通費並に生活本拠地に通勤する時間の損失を免れしめん目的であった。<sup>24</sup>

このように、中村のいう「現地主義」とは現在でいうところの「オン・サイト主義」であり、「換地主義」は「オフ・サイト主義」であった。猿江アパートの超過収用は、このような「現地主義」を実現するための一手法であった可能性も指摘できる。

さて、事業が二期にわたって行われた理由を、同潤会は「居住者収容の関係上」とのみ表現しているが、確かにA街区の住棟配置計画は9つの住棟を南北に5列配する高密度な計画となっている一方で、B街区は、かなり広い中庭を開く低密度な住棟計画となっている。実際には、A街区の1戸当たりの敷地面積が約7.3坪であるのに対し、B及びC街区（善隣館敷地を除く）の同面積は、12.4坪となっており、その比は1.7倍となっている。これは、第一期分が明らかに中村寛のいう「現地主義」のための種地としての性格を持っていたことと深く関連している。つまり、初期の事業を高密度にし、後の事業展開にゆとりを持たせる意図があったとみるべきであろう。しかも、第二期の計画戸数の大幅な減少のために、当初予定していたよりも更に大きな居住密度の開きが、第一期と二期の間にてきてしまったといえよう。しかし、高密度といっても、第一期の中央には公園が造られたり、小さな中庭を持つ住棟が建てられたりと、外部空間の多様性という意味では、第二期に引けをとらない計画がなされている。

事業対象地区内の区画道路については区画整理事業に頼っており、共同住宅建設敷地内の道路は一部砂利敷の部分があるもののその大部分はコンクリート舗道としている。敷地内には至るところに樹木が植えられ、これに関して『事業報告書』では、

敷地内には樹木を植え付けて風致を浴へ住心地よき住宅として本地区居住者の生活の改善を促さんことに務めた。<sup>25</sup>

23.1991、福岡峻治、『東京の復興計画 都市再開行政の構造』、日本評論社

24.1936、中村寛、『住宅経営』『高等建築学第25巻』、常盤書房、P116

25.1930、同潤会、『猿江裏町不良住宅地区改良事業報告書』、P42

と述べられている。また、A街区、B街区は共に敷地の中央に、公園を設けており、A街区の中庭には、3棟の「物置兼仕事場」とポンプ室が建てられた。『同潤会十八年史』（以下、『十八年史』と略す）には、

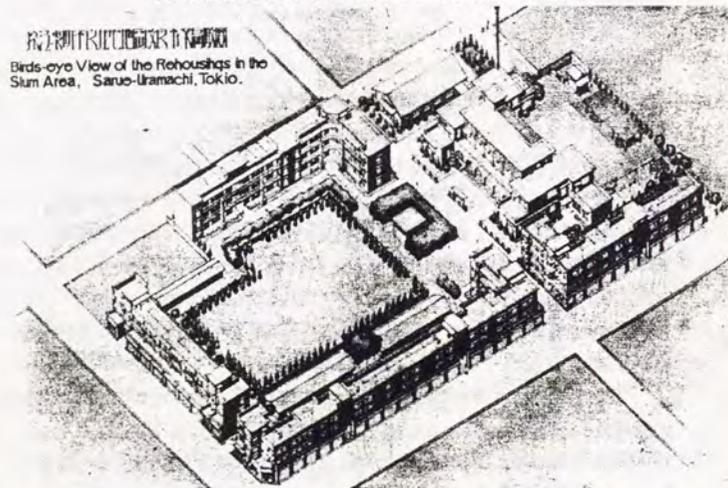
昭和十年度に第二期工事敷地内に木造二階建の授産場延二百坪並に五十坪の倉庫を建設した<sup>26</sup>

本会直営にて畳表科、ミシン科、塗装科、人夫の供請負科等の種目に依り、一日平均七十人前後の男女に定職を与えて居る。<sup>27</sup>

とあり、同潤会が、単に物理的環境の改善のみを目的としておらず、善隣館と共に授産場（仕事場）をも設置していたことは注目に値しよう。またこの授産場では、ゴザ工場もあり、この畳表が、同潤会経営住宅の営繕に充てられていたことは、同潤会の社会事業が首尾一貫していることを示すと同時に、より幅広い視点からの住宅経営を同潤会が目指していたことを示すものである。

### 8.3.2 住棟配置計画

図 200. 東京市猿江裏町不良住宅地区改良後の鳥瞰図<sup>28</sup>



前述のように住棟計画は、A街区では高密度な平行配置、B街区では広い中庭を囲む街区型の配置がとられたが、このうち、A街区とB街区の間の東西の区画道路と、B街区東側の南北の区画道路には、店舗並用住棟を配し、街路に沿った商店街を形成することを意図してい

26.1942. 宮沢小五郎編、『同潤会十八年史』、同潤会、P97

27.1942. 宮沢小五郎編、『同潤会十八年史』、同潤会、P101

28.1936. 中村寛、『住宅経営』『高等建築学第25巻』、常盤書房、PP.137

た。また、C街区の2棟については、A街区の北側の計画道路に沿った店舗並用住棟によるファサードの延長を形成するものとして計画されたと考えられ、同じC街区に位置する善隣館は、A街区側（東側）に6つの連続大アーチをもって正面を向いている。この善隣館のファサードの正面性と、A街区の中庭との一体性を確保するために、A街区の善隣館に面した部分には、道路に沿った住棟が計画されなかったものと考えられる。

また、各住棟はA街区の一番北側の2棟（8、9号館）を除き、全て片廊下型の住棟である。他の同潤会アパートメントでは、ほとんどが階段室型の住戸構成であり、片廊下型の住棟はあまり試みられていないが、猿江アパートのみ、このように殆ど片廊下型となっているのは、設計者側に、明確に片廊下型と階段室型のタイプのもつ意味の違いがあったことを示唆している。これに関して、猿江の設計に携わった内務省技師中村寛は、『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』の中で、片廊下型（外廊下連結）に関して以下のように述べている。

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。<sup>29</sup>

このように、猿江アパートが主として片廊下型を採用したのは、建築費の節約と採光通風の利をとり、プライバシー欠如の害を受け入れた結果であり、片廊下型の共同住宅への導入は、欧米の労働者向アパートメント（これは、アパートメントではなくテナメントハウスと称されていた）で多く採用されていたことを大きな理由としている。事実、不良住宅地区改良事業として建てられた猿江以外のRC造の共同住宅では例外なく片廊下型の住棟が主として採用されている。これを逆から読み取れば、他の同潤会アパートが片廊下を積極的に採用しなかった要因として、プライバシーの尊重と欧米の中流向アパートメントで階段室型が主流であったことの二つがあげられる。

一方、東町アパートは、猿江裏町不良住宅地区改良事業とは別のアパートメント事業として、C街区の、善隣館の西側に面して敷地と隣接して18戸（うち、住宅15戸、店舗併用住宅3戸）建設された。昭和4年12月の起工、昭和5年6月の竣工であった。住棟は1棟のみであり、街路に店舗併用住宅を3戸配し、その裏側に専用住戸を片廊下を用いて並べている。東町アパートで特徴的なのは、店舗併用住宅3戸全てがメゾネット形式を採用していることである。猿江アパートとは違い、一般向のアパートメント事業であるので、居住者も一般募集の形で入居し、各室の面積も猿江アパートより広くなっている。前述の地区害居住者の証言により、このアパートの店舗では、「ネオンサイン屋」「水屋」「印刷屋」「喫茶店」などが営業していたことが分かる。

29. 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、P24、25

### 8.3.3 住戸平面計画

一方、各住戸は小さいもので「4畳半+2畳」、最大のもので「6畳+3畳+3畳」であったが、「6畳+3畳」「4畳半+3畳」のに室構成のものが多かった。各住戸の面積は大体20㎡強といった、狭小住宅であった。こうした住宅に居住者を入居させるとき、同潤会では家族数と室数の対応を重視した。『十八年史』では、

貸付住宅の選定に就ては、必ずしも本人の希望のみに委せず、家族数と室数畳数とを比例せしむる如くした。尤も今日に於ては、既に十余年の長年月を経過し、家族数の変動に応じ、居室を交換せしむることも困難なりしを以て当初の理想が不徹底に終わって居ることは止むを得ない現状である。<sup>30</sup>

とあり、家族数と室数の対応関係が、十数年の経過の中で変化を来していることを、やむを得ないこととして率直に認めている。また、同じ『十八年史』では、

一般に貧民窟は異動多きものなるに拘らず右の如く其の異動率の比較的少きことは建物が居住者の生活状態に対し極めて高級優秀にして、且つ家賃額が頗る低廉なるため、容易に他に転出するものなきためであって、(以下略)<sup>31</sup>

と、居住者の定住率の高さを評価しているが、実際には全294戸中の転出総累計は、昭和2年から昭和15年までの13年間で211戸であって、決して「異動率の比較的少なき」と表現されるものではない。

30.1942、宮沢小五郎編、『同潤会十八年史』、同潤会、P99、100

31.1942、宮沢小五郎編、『同潤会十八年史』、同潤会、P100

### 8.4 猿江アパート・東町アパートの変遷

#### 8.4.1 戦前期

猿江アパート、及び東町アパートに戦前から入居している人がほとんどいないため、ここでは、入居者の選定と住宅管理を中心に考察することにする。

同潤会の「共同住宅貸付規定」では、その第一条に、

共同住宅は本会の施行する不良住宅地区改良事業着手の当該地区内に居住せる者に之れを貸付す但し貸付戸数に余剰を生じたる場合は此の限に在らず

本住宅を相当資力ありと認むる者に貸付くる場合に於ては以下各条の規定に依らず本会住宅貸付規定を適用す<sup>32</sup>

とし、猿江裏町での住宅改良事業が、従前に事業地に住む者のみを対象とした事業であって、この点で同会のアパートメント事業とは根本的に異なっている。さらに、実際の入居資格については「収容資格基準」によって、

(1) 東京方面委員調査方面カード第二種(辛うじて生活している者)の細民生活標準額を準用した収入制限に適合するもの

(2) 自由労働者

(3) 障害者

(4) 居住立地限定層

の4種を規定している。居住者の異動等により、空室が出た場合には、「収容資格基準」を越える従前地区内居住者、一般入居希望者の順に割り振ることにしている。一般入居希望者の場合の入居資格は厳しく、『事業報告書』には

成る可く資産収入の過大ならざるもの、余りに貧窮ならざるもの(余り貧窮なるは当地区浄化の傷害となる処あり)及思想性行健実なるもの<sup>33</sup>

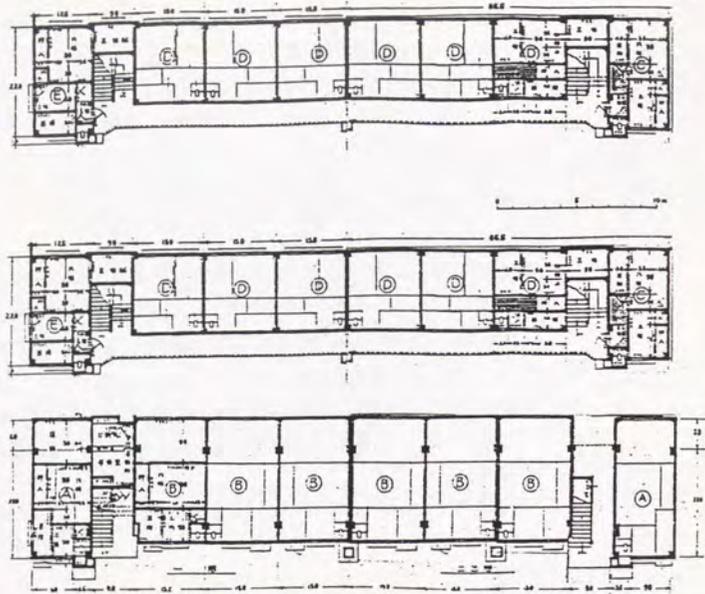
としている。特に、第一期工事分の140戸は、第二期工事地区内の居住者に限って貸し付けている。

また、同じ「共同住宅貸付規定」では、水道料金、電灯料金は居住者負担としているが、ガス料金のみは半額としている。ちなみに、アパートメント事業に適用される「住宅貸付規定」では、その第6条に水道料金、電灯料金、ガス料金を共に居住者の全額負担としており、アパートメント事業に比較して、共同住宅の居住者の負担軽減がこうした面でも図られていたことが分かる。ただし、畳表の取り替えや襖の張替に要する費用はその半額を、障子の張り替えや塵芥、糞尿等の処理に関する費用はその全額を居住者負担としている点は、共同住宅とアパートメントでは変わらない。

32.1934、宮沢小五郎編、『同潤会十年史』、同潤会

33.1930、同潤会、『猿江裏町不良住宅地区改良事業報告書(不良住宅地区改良事業報告書第一輯)』、P46

図 201.1 0号館店舗併用住棟平面図



また、設備面からみると、他の多くのアパートメント事業によるアパートのダストシュートは、独身室を除いて各住戸内の台所から、直接ごみを落とせるようになっていたが、猿江アパートは基本的に片廊下に面したダストシュートを使うようになっていた。つまり、わざわざごみを捨てに廊下まで出なければならなかったのである。東町アパートも同様に、廊下に出てごみを捨てるようになっていた。このことから考えると、東町アパートも、少なくとも設備の面では猿江アパートと同様の仕様になっていたのである。

共同住宅の標準家賃は、一般のアパートメントに比べ、ほぼ半額に設定されており、1畳辺りの一カ月標準家賃を、住宅では0.8円、店舗では1.25円と定めている。かつ、居住者の所得額に応じて家賃を決定するいわゆる「応能家賃制度」がとられている。同潤会の家賃決定内規はその第4条に、「所得月額の一割を以て当該借家人が負担上最も適当なる家賃額と仮定す」と定め、さらに「世帯主の特殊技能の有無」「就職の安定性」「65歳以上の高齢者と13歳以下の若年者」「障害者」などの項目により、家賃の額を事細かに調整している。このように算定された「家庭家賃額」と「標準家賃額」のいずれか低い方を家賃として徴収していた。家賃額は、居住者生計調査を通して1年毎に改定されていた。このような措置を『十年史』では、「創始的な方法」と表現しており、当時「応能家賃制度」が画期的な制度であったことを物語っている。こうした家賃は、善隣館内に設けられた管理事務所に納められた。管理事務所では、このほかに土地建物、諸工作物の維持管理を行っていた。

こうした手厚い福祉策の下で居住者たちの中には、自発的に貯蓄組合を通して貯蓄するものも現れた。『事業報告書』には、この様子を以下のように記している。

各居住者は従来の陋屋から新築堅牢の新屋に入ってその環境、気分の一変したのと家賃の低廉であることに感じ当初二年間は家賃の納入を延滞する者一人も無いのみならず生活に多少の余裕を生じるに至ったため自発的に相図って互助会なるものを組織し組合貯金を開始し其の貯金額は昭和四年十二月現在の三九三世帯を合せて実に三千五百圓を算するまでになった。<sup>34</sup>

このように、戦前期は、同潤会による社会事業として、数々の居住者優遇措置が図られたのであったが、実際の居住者の動向については明かではない。

#### 8.4.2 戦中戦後<sup>35</sup>

猿江アパートは、同潤会解散の後住宅営団の管轄となり、「住江アパート」と称していた（ここでは住利アパートと呼ぶ）が、柳島、清砂と同じ昭和20年3月10日の空襲により、猿江アパートはほぼ全焼してしまった。しかし、東町アパートは、住んでいた居住者によって、延焼が食い止められ、ほとんど戦災の被害は受けなかった。

住利アパートでは、各所にかかなりの損害を受け、コンクリートの躯体を残してほぼ焼失してしまい、戦前の居住者たちは離散してしまった。アパートからは国鉄錦糸町駅までも遠く見通せたという。戦後すぐの入居者によると、当初中庭には「ごご工場」の焼け跡が残っていたそうであった。このごご工場というのは、昭和10年に同潤会が建てた木造2階建の授産場のことであり、そこで畳表を生産していたので、戦後の入居者が「ごご工場」と呼んでいるものと思われる。

34.1930、同潤会、『猿江裏町不良住宅地区改良事業報告書（不良住宅地区改良事業報告書第一輯）』、P.58

35.この記述は、富沢住利町会長から聞いた話と、1981、江東区企画広報部企画課、『集合住宅白書』、PP.69-71をもとにしている。

戦前の居住者は、疎開したり焼け出されたりして離散してしまい、終戦時には空き室がかなり多かったそうである。終戦後復歸してきた居住者は他の同潤会アパートと比べて少なく、空襲後しばらくの間、空家が多かったといわれている。

その後、戦後の住宅営団の管理の下、猿江アパートは、三菱製鋼を中心とする「鉄鋼協議会」の社宅として使用される。三菱製鋼では100戸を借りたそうである。その他にも、ガラス工場、電気関係の会社、警察署などの寮としても使用されていた。この頃には、戦前居住者は数名しかいなかったそうである。

昭和20年の空襲後、疎開先から一番最初に戻ってきたのは、男衆であった。彼らは、焼けて軀体しか残っていない、ワンルームと化してしまったアパートの修復に自らの手で取り掛かった。当時、アパートを所有していた住宅営団そのものも存亡の危機にあったため、居住者が自らの手で修復作業をするより他に道はなかったのである。したがって、彼らはアパート周辺の、疎開して居住者の居なくなった家や焼け跡から、廃材を拾ってきて、つぎはぎだらけの窓や扉や建具で、住宅を住める状態にしていった。こうして、とりあえず住める状態になると、疎開先から妻や子供が帰ってきて家族揃って住むようになった。しかし、水道、電気、ガスはもちろん使えず、夜などは、皿に油とひもを乗せてランプ替わりに使うなど、「原始人みたいな生活」をしていたと、当時の居住者は語る。各住戸内の水洗便所も使えない物にはならず、中庭にはバラックの共同便所が多数建てられて、異臭を放っていたという証言もあった。その後各戸に電気・水道が引かれたのは昭和21年の暮れであり、電気については、アパート内に店を構えていた電気店が全てやったそうである。各戸の給排水設備が設置されたのは、昭和27、8年のことであった。

余談になってしまうが、現在（平成2年当時）アパート内の住吉公園（A街区の中庭は払下げにより江東区管轄の住吉公園となった）の脇にある稲荷神社は、11号館に住むおじいさんが、焼け跡から拾ってきたお稲荷さんや首だけのお地藏さんを、11号館の屋上に置いて毎日拝んでいたところ、近所の人から気持ちが悪いから何とかしてくれと言われたのを機に、現在の位置に社を造って祀ったのが始まりということである。

このような終戦直後のアパートはまだ住宅営団の管理下にあった。

#### 8.4.3 土地・建物の払下げと住江アパート借家人組合・住利町会

閉鎖間際のGHQ下の営団は、旧同潤会が所有していた住宅を土地と共に居住者に払下げようとしたが、当時の居住者が、そうした大金を出せるわけもなく、何とかしてこれを防ごうと、住利アパートでは、「住江アパート借家人組合」を組織してGHQと交渉した。その結果、一旦東京都に権利を買ってもらうことにしたが、都の方では当時「地代家賃統制令」のために住宅経営のメリットもなく、これをしぶしぶ承知したそうである。

こうした交渉には、「住江アパート借家人組合」があたっていた。その後、住宅営団が正式に閉鎖された昭和21年の翌年には、すでにアパート内の増築に館する取り決めがなされている。これは、GHQ管理下においてのことであった。この取り決めは、住利アパート借家人組合の中にあつた「土地委員会」によって決められ、店舗併用住宅で商売を営む者に対し

ては、「3尺くらいまでなら裏側への増築は認める」が、2階、3階部分の増築は認めないというものであった。<sup>36</sup>裏側とは、街路の反対側、つまり片廊下のあるほうである。

住江アパート借家人組合では、こうした増築に関する取り決めのほかに、昭和21年の夏に、居住者の労働奉仕によって公園をつくり直すことをはじめた。まず、戦災による戦前の焼け跡の整理から始まった。焼けたゴザ工場の跡を3尺ほど掘って、サマータイムの帰宅後の時間を利用し、述べ2280人の協力でようやく公園が完成した。公園の完成の後、これを記念して運動会が毎年開かれるようになり、夏には毎朝、ラジオ体操も行われるようになった。

その後昭和25年に一時は東京都の都営住宅となっていた住利アパートは、昭和26年再び東京都から、払下げの打診を受けている。これに対し、旧同潤会アパートメント14団地が、他の木造住宅団地と連携し、一ツ橋で集会を開き、東京都と交渉した。交渉の結果、払下げは個々の団地の事情に合わせて、土地と建物を別々に払下げ、払下げを月賦によって行うことになったそうである。<sup>37</sup>

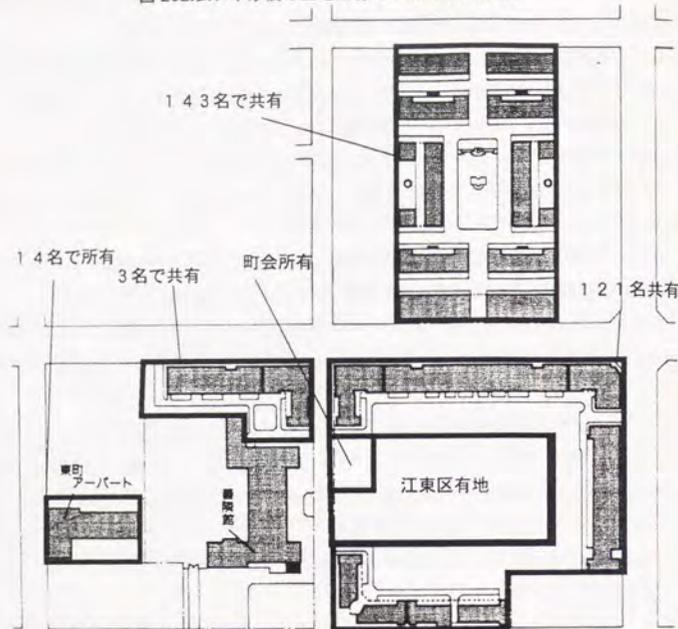
その結果、住利アパートの場合は、現在の住吉公園を除く部分の土地と、建物を買い取るようになった。土地の所有形態は、1～9号館、10～15号館、16・17号館の3街区に分けて、各街区において一筆共有となった。B街区中央の公園は、そのまま有地となっていたが、後に江東区が譲り受け、公園として管理するようになった。また、善隣館については、医療部を委託していたあそか会病院に、同時に払い下げられた。公園はその後、住民の要請により、都から区に所有が移っている。

東町アパートは、一筆の土地として、居住者の共同所有となった。

36.1980、「座談会・体験的集合住宅論」、『ジュリスト増刊総合特集 集合住宅—居住性と維持・管理』第17号、有斐閣

37.富沢会長の話より。

図 202.払い下げ後の土地所有の形態（平成2年）



払下げの後、「住江アパート借家人組合」は、昭和24、5年に、「住利親和会」と名称を変更した。住利親和会は昭和26年に、団地内のもとポンプ小屋のあった敷地を東京都から借り受け、町会事務所を開設した。その後この町会事務所の土地は町会名義で払い下げられた。さらに昭和28年頃に現在の「住利町会」となっている。

現在の住利町会は、会長（1人）、副会長（2人）常任委員（12人）から構成されており、東町アパートもこれに入っている。また、町会では、A街区を「毛利地区」、B街区、C街区を「住吉地区」と呼んでいる。町会の活動は、一般役員会、婦人部会、子供会等に分割されており、各号館ごとに役員が選ばれている。1つの号館の住戸数が多い場合は、各階ごとに選ばれる。他の同潤会アパートの多くでは、階段室ごとに役員を選んでいるケースが多いのに対して、住利アパートの大きい住棟が各階ごとに役員を選んでいることは、同潤会の当初の設計が、アパートは階段室型、共同住宅は片廊下型であったことに大きな要因があると思われる。

さて、町会の主な活動は、消防、衛生、交通安全運動などの行政の補完的な活動が多く、現在は特に建て替えを巡る問題が中心となっている。

町会は、住吉公園内にある当初同潤会がポンプ小屋として建てたRC造の小屋を改装・増築して集会所とした。町会の寄合いはここで行われるが、町会活動以外にも、毎月2回の有志によるカラオケ大会、奥さんたちの習い事（うた、三味線等）、子供の行事、商店会の

会合等が行われている。また、葬儀のときは各住戸が狭いので、ここを会場として提供し、中に備えてある什器も貸すことができるという。

次に戦後の増築に関する取り決めを見て見ると、先に述べたようにすでに昭和22年には、1階の商店に対して、

「3尺くらいまでなら裏側への増築は認める」

「2、3階の人は増築禁止」

という取り決めがなされていた。

その後この取り決めは、若干緩和され、

「増築は1.5mくらいまで裏側へ認める。（1、2、3階とも）」

と変更された。（時期は未定）この取り決めに対して、1階の居住者は大いに賛成したそうであるが、2階、3階に住む人は、もともと増築できるスペースが非常に限られていたので、増築そのものに大して反対したらしい。

ともかく、こうした増築に関する取り決めは、昭和33年頃まではかなり守られていたそうであるが、町会長が昭和33年に交代するに及び、増築に関する監視が緩くなって、次第に無秩序な増築が増えていったそうである。

こうして、次第に増築が増えてきたのだが、昭和53年に町会はさらに、

「増築を行う際は、土地委員会（住吉地区121戸、毛利地区140戸で構成）へ申請して、自分の地区の土地委員会の許可を得なければならない」

という取り決めをしている。これにより、それまで無秩序であった増築は、ある程度緩和されるようになった。

なお、東町アパートでは、住利町会とは別に建物の管理を行っており、ここでは、後のケーススタディ述べるように、一切増築が禁じられた。東町アパートのように、出窓も含めて一切の増築を禁止しているアパートは、ほかには見かけることはない（あえていえば上野下アパートくらいか）。東町の場合は、21戸という少数の住戸より成り立っているため、なし崩し的に増築が始まるといったことはなかったのである。

#### 8.4.4 再開発

猿江アパートの再開発の話はすでに昭和50年代から出ていた。実際にコンクリートのかげらが商店街に落ちたという話もある。この建替え問題で焦点となっていたのは、やはり高齢者の不賛成という問題が大きかった。つまり、1階については家族で商売を営む者が多かったが、2、3階の狭小な間取の住戸では、子供世代が次々と高齢の親を残して転出してしまい、その結果残った高齢者は、建替え案に対して「このままでよい」というケースが多かった。こうした問題は、他の同潤会アパートに共通の問題である。

その後猿江アパートは、東町アパート・あそか病院とともに、第一種市街地再開発法に基づく組合施行によって建替えられ、現在では20階を越す超高層集合住宅が3棟建っている。

## 8.5 個々の居住者による住環境形成

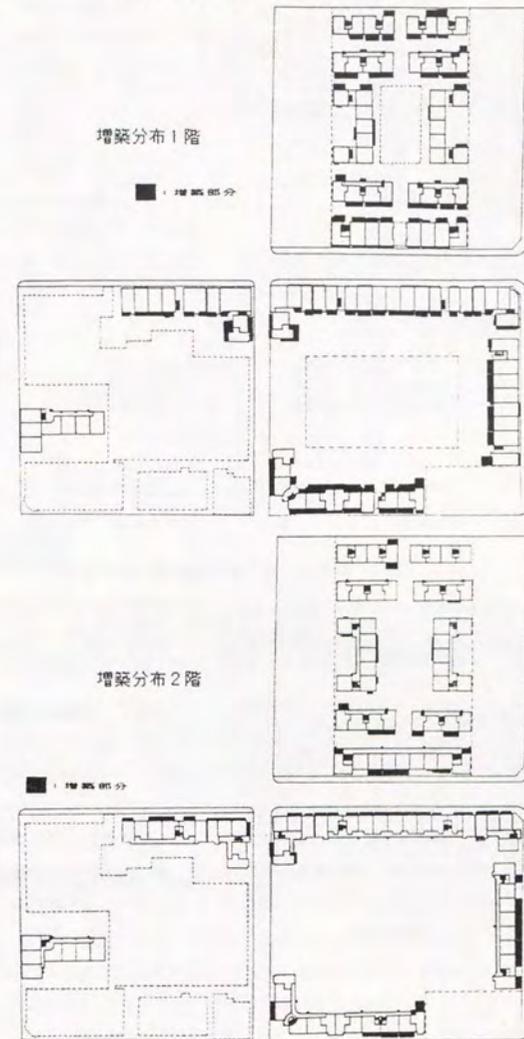
### 8.5.1 増築

すでに述べたように、増築に関する取り決めは、以前は「3尺以内」というものがあったが、現在増築したい場合は、毛利地区（A街区）と住吉地区（BC街区）にあるそれぞれの「土地委員会」にその旨を申請しなければならない。そして実際には、各号看護との話し合いによって増築ができるか否かが決まっている。

ここでは以下に、それぞれの住棟タイプごとについて実際に増築が行われている様子を見ることにする。

1階が店舗となっている住棟は、1、10、11、12、13、16、17号館の全8棟である。ここで特徴的なことは、1階が店舗として設計されている場合は、2・3階がセットバックしていて、その分のベランダが2階の窓外にあることである。つまり、このベランダを足掛りとして2階部分の街路側に増築する機会が多いのであるが、このベランダを足掛りとした増築が、猿江アパートの現状の町並を大きく印象づけている。ここで、そうした増築が行われている2階部分に注目すると、1、10、12、17号館は比較的均質に増築に増築されていることが分かる（下図参照）。つまり、ファサードが統一されている。これに対し、11、13、16号館ではあまり増築の外壁面が整っていない。これは、これらの住棟が全てL字型をしているので、増築が技術的にしづらいという理由も考えられるが、増築の際の話し合いがうまく行われたかどうか、これらの増築のファサードの統一感を考える上で重要な要素となっている。

図 203.猿江・東町アパートの増築分布図



増築分布 3階

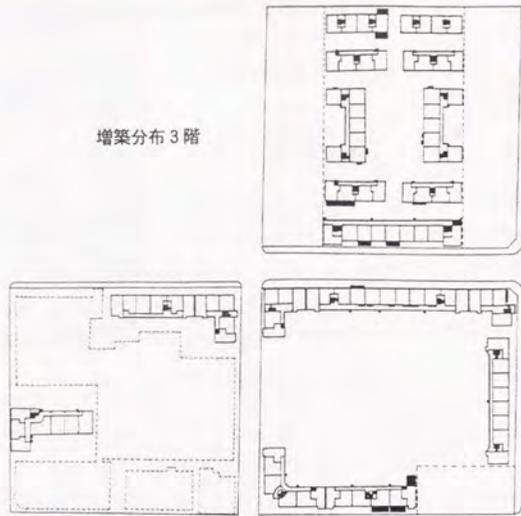
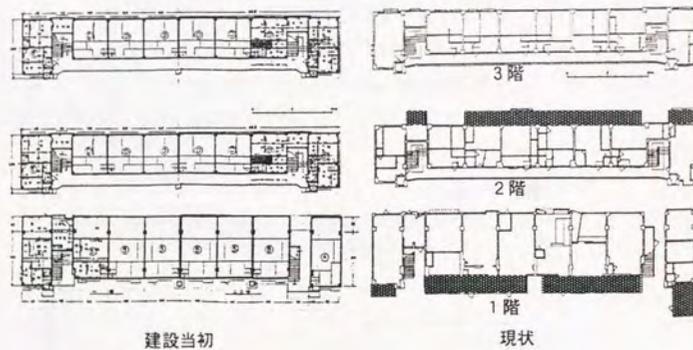


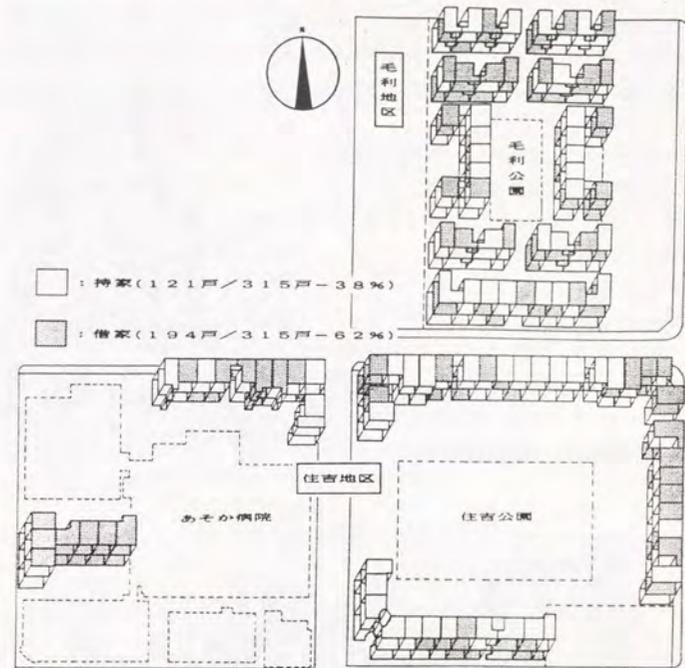
図 204.1 0号館の増改築による変化



### 8.5.2 複数戸使用

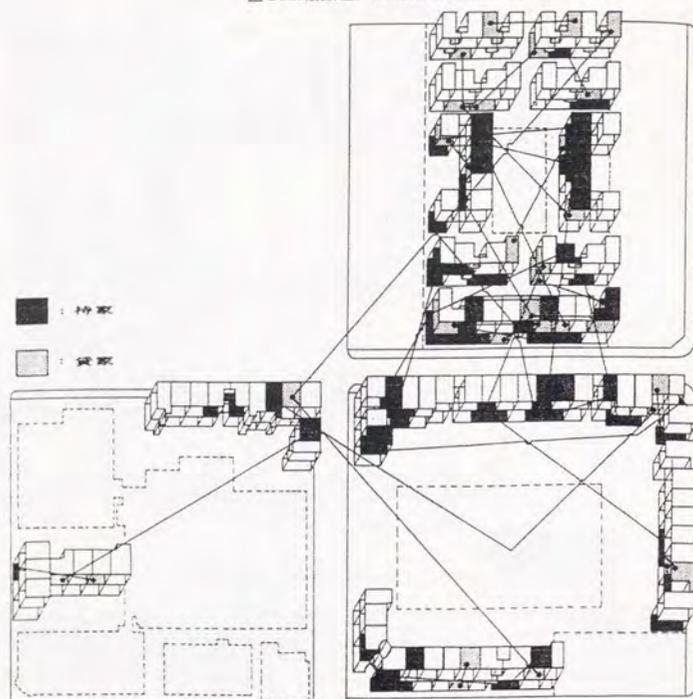
図205は、猿江・東町寮アパートの、平成2年事典における持家と借家の分布状況を示したものである。両アパート合わせて全315戸の中で191戸(60.6%)が持家である。これは、建物が払い下げられて以来ほぼ40年間で124戸の家族が何かしらの形で地区外に転居したということであり、1年当り3.2戸が転出したという計算となる。

図 205.持家・借家の分布



次に、図206は両アパートにおける複数住戸使用の分布を、持家と借家ごとに色分けしたものであるが、一見して、複数の住戸をその使用に充てている家族が多いことが分かる。これは、平均20数mという狭小面積を考えると当然のことのように思われる。図をみて明らかのように毛利地区(A街区)の内部では非常に錯綜した複数戸の所有関係が見られるのに対し、14・15号館や東町アパートでは各住棟内で、複数戸使用の関係が完結している傾向がある。複数戸使用のきっかけとなるのは、空家情報が日常的な会話の中で、一種の生活情報として流通することであるので、逆に複数戸使用の完結度は、住棟内の日常的なコミュニケーションの完結度をも表しているといえよう。こうして見ると、1号館と12号館の間に所有関係のつながりを示す線が多く見られるのは、この通りを介してのコミュニケーションが活発に行われていることを示しているともいえる。

図 206. 複数住戸使用の分布



### 8.5.3 n戸1化

次のケーススタディ1で見られるような、増築部分で隣合った住戸をつなぐ例は、3例ほど見られた。しかし、代官山や清砂通りで見られたような、隣戸どうしのRCの界壁に穴を穿ってつなぐ例は見られなかった。これは柳島と同じであるが、柳島のように上下階をつなぐ例は見られなかった。

一方、東町アパートは、街路に面する3つの住戸がメゾネット形式の店舗併用住宅として設計されていたのだが、戦後には上下の階がそれぞれ分かれて使用されるようになっていく。(ケーススタディ3)これは、終戦直後の住宅難のために上下階を分けて使用していたものが現在まで続いているものと見ることができ、同潤会アパートの中でも、このように1戸を2戸に分けて使用される例はほとんどなく、極めて特殊な使用状況であるといわざるを得ない。

### 8.5.4 用途転用

まず毛利地区(A街区)に関しては、1号館の店舗部分以外はほとんどが住宅として使われていて、北側の通りに面する部分は倉庫や車庫となっている。これは図207の周辺の建物の用途を見ると分かるが、毛利地区の北側は比較的工場などが多いことから、車庫や倉庫として転用されたのであるといえよう。

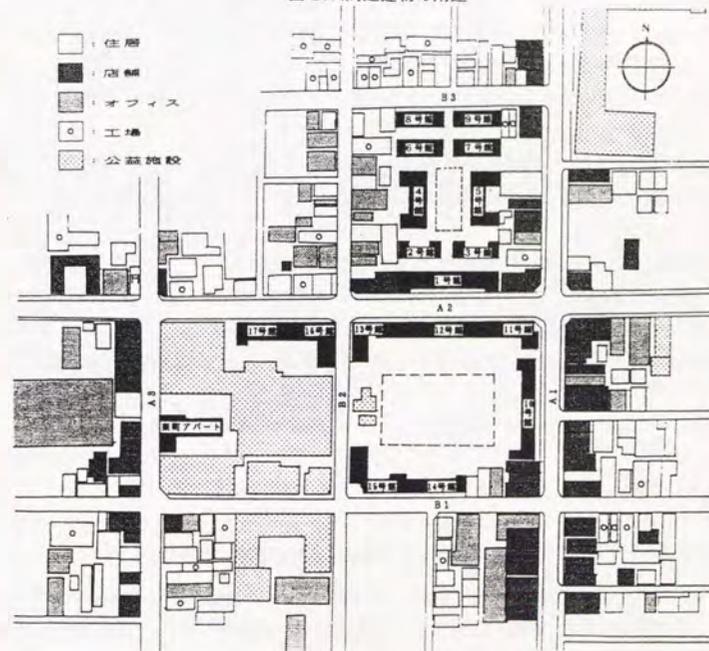
また、住吉地区(B街区)に関しては、北と東に商店が並び、もと店舗であったところはほとんどそのまま店舗として利用されている。ケーススタディ1で見られるように、現在はしもた屋となっているところでも、以前は小規模の店を構えていたところが多い。また、14・15号館は、もともと住宅専用の住棟であったのだが、1階部分には家内工業を営んでいるところも数軒ある。

住吉地区(C街区)では、当初に店舗として計画されたところがほとんど住宅や倉庫や事務所になっており、店舗として平成2年現在使用されているのはたった1軒のみである。

東町アパートは、3戸の店舗が計画されているが居酒屋、針灸院、住居となっている。この住居は、ケーススタディ3の住戸であるが、以前は店を開いていた。

以上のように、猿江アパートでは、周辺地域の用途に呼応するかのように店舗や住居が用途変更されているのである。

図 207. 周辺建物の用途



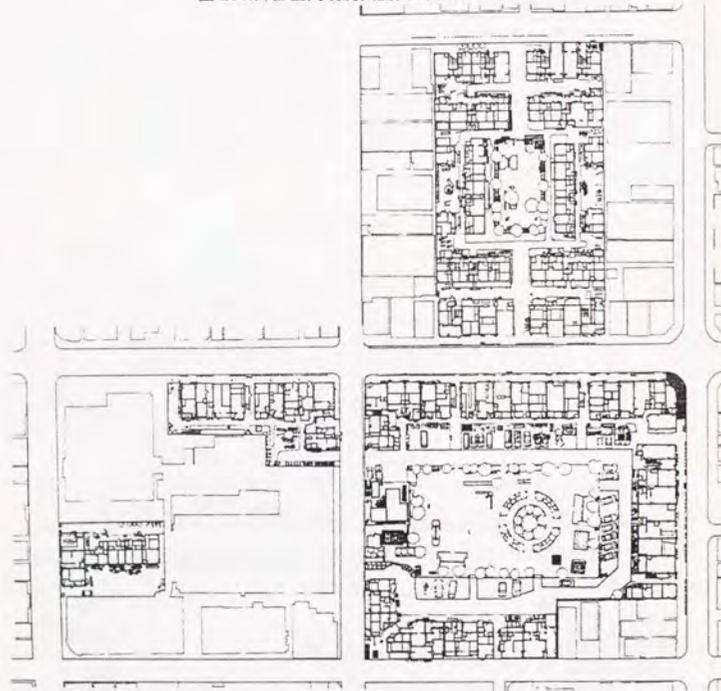
### 8.5.5 保存行為

先述のように、猿江アパートでは戦災によりほぼ全焼してしまったために、「保存行為」の対象となるものは見当たらない。

しかし、東町アパートでは、多くの住棟が焼け残っているために、窓の木造サッシや内部衣装である欄間がそのまま残されている住戸が少なくなかった。

### 8.5.6 外部空間の利用

図 208.外部空間現況実測図 (平成 2 年)



### 8.5.7 ケーススタディ 1：増築によって隣合う 2 戸を連結した例 (猿江アパート)

この家族が入居したのは、昭和 22 年であった。その前は、祖父が東陽町のガラス工場に勤めていたので、東陽町の社宅に祖父と母親と 3 人で住んでいた。ここは以前知り合いが駄菓子屋を営んでいたところであった。そこで母親もここで駄菓子屋を始めたのだが、当時は

子供が沢山いて繁盛していた。母親はいわゆる戦争未亡人で、入居したとき私は中学生だった。家族は、祖父と母親と私の 3 人であった。入居して 2、3 年して、もんじゃ焼とところてんを始めたが、ところてんは一つ 5 円で、直径 30 cm 高さ 40 cm くらいの缶が毎日 3 本は売れていた。冬になるともんじゃ焼を焼く練炭があって暖かかったので、駄菓子を買ってくる子供たちはなかなかここから動こうとしなかった。また、学校が近いにもかかわらず、文房具屋がなかったので、文房具を店に置いたところ大繁盛したこともあった。

食事は、6 畳のところに丸いちゃぶ台を置き、3 人で、祖父が作ってくれた食事を食べた。この 6 畳では 3 人で布団を並べて寝ていた。便所の前が私の勉強部屋で、お店の部分は半分が土間になって駄菓子や並べていて、もう半分は 3 畳くらいの畳の部屋だった。ここにもんじゃ焼の鉄板を置いていた。

戦後すぐはトイレが使えず、私が入ってきた時はまだなかった。すぐに公園の中に共同トイレが建った。私の家はトイレがすぐに使えるようになったので嬉しかった。戦後すぐは時間給水だったので、自前で水道管から勝手に水を引いていた家もあった。

戦争でほとんどの家が焼けてしまったが、戦争で焼けていない部屋があって、コルグが残っていた。子供は、4、5 人のところが多く、ここの上の階は 2 人から 5 人くらいの子供がいる家が多かった。だから駄菓子屋は繁盛し、この周辺は子供でうるさかった。子供たちは公園や「トンネル」(1号館の中央の、街路と公園を結ぶ通路)で遊んでいたが、1号館のある毛利地区と南側の住吉地区では、小学校の学区が違っていたので、子供たちも二手に分かれて、こここの1号館のトンネルを使って、通りを挟んで戦争ごっこをやっていた。また、屋上でも子供たちは遊んでいて、まるで運動場だった。そしてよく給水タンクに登ったりして叱られていた。ここからは両国の花火がよく見えていた。1号館のトンネルは、ゴミを集める場所になっていて、ゴミ屋が大八車を引いてきて、ゴミを収集していた。

戦後この辺りは木造 2 階建が多く、バラックもまだ 2、3 軒残っていた。この家の東隣はもともと医者住んでいたが、そのうち八百屋になった。西隣はもともとダンボール屋であったが、そのうちふとん屋になった。

当時は前の通りは舗装されておらず、戸の通りの西の方に材木屋があって、人通りが多く、賑やかだった。まだ牛や馬が沢山通っていて、向の店で停まったりすると「お土産」を置いていくことがあったが、別に気にはならなかった。「魔利子天さま」という縁日があると、この通りにはたくさんのお店が出て、賑わってっていた。しかし、車の通りが激しくなつたので、15、6 年くらい前に舗装された。

住吉公園では盆踊りや運動会が行われていたが、盆踊りの時となると公園の中に祭り小屋が建ったり出店が出たりしていた。

家では、ピアノを置く部屋が欲しかったので裏側に 3 尺増築した。今まで寝ていたところは東側を 1 畳つぶして 2 段ベッドにした。増築部分は便所と台所を裏側に建て出して板の間とした。押入のあるところの 3 畳の部屋は私が文化服装学院に通っていたので、洋服の仕事場になった。こここの 3 畳の隣の、ピアノを置いている 6 畳の部屋は一体として使って、寝るのも食べるのもここであった。

祖父が昭和41年に亡くなった後、昭和42年に私は結婚して墨田区にあるアパートに引っ越したので、ここに母親が一人で暮らすようになった。墨田区のアパートでは昭和43年に長男が生まれた。

墨田区のアパートでは、子供ができて夜泣きなどで隣の住人から苦情が出たために、翌年の昭和44年に、隣に音があまり響かないこの住利アパートに引っ越すことにした。引っ越した後は、こちらの6畳の部屋で食事をしていましたが、母親は3畳の部屋で、私達は6畳の部屋で寝ていた。6畳の部屋は、子供がいたのでいつも散らかっていたが、夕方夫が帰ってくる時には片付けなければならなかった。

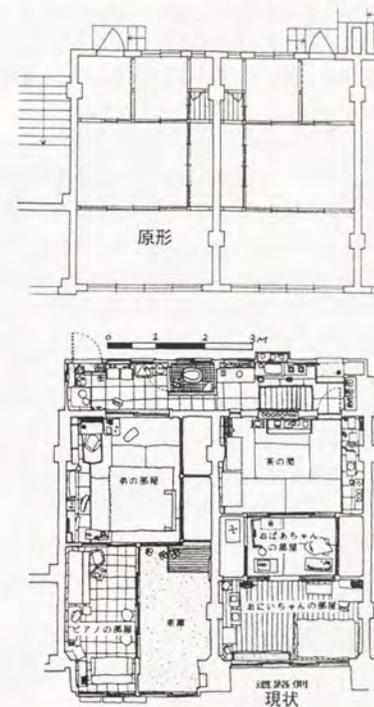
昭和45年に、西隣を買った。隣はもともと段ボールやで、紙の箱を作っていた。ここは主に作業場となっていて、この棟の2階にも部屋を持っていて、食事は2階の部屋でしていたようだ。この奥さんが段ボールを作っていた。ここには段ボールを裁断するための大きな機械があって、段ボールの屑を入れるための「ム口」の様なものが土間に掘ってあった。この穴は、今でも物入れとして使っている。この隣の住戸を買ったときに、裏側に増築して使所をつつぶして、2つの住宅をつないだ。

昭和46年に次男が生まれ、改築した。8畳の寝室を設け、押入を作って、大きな機械のあったところは板の間にして、ピアノを置いた。8畳の部屋では、子供用のベッドを置いて親子4人で寝ていた。母親はそれまでのように、3畳で寝ていた。食事もそれまでと変わらず、6畳の部屋で四角いこたつを兼ねた台でとっていた。ピアノを置く部屋の隣の道路に面する部分は、車庫として使っていた。当時はスバル360を持っていたので、この小さな車庫にも車を停めることができた。今車は、ホンダのシビックを持っているが、これを買うときは車の大きさで選んだ。車庫が空いているときは、隣の八百屋さんの荷物を置いてあげたりもした。

子供が小学校に通うようになった昭和50年代の前半には、6畳の部屋に子供の勉強机が二つあった。長男の机が勝手口から丸見えで、嫌がっていたので、見えないところに机を移動した。

昭和60年くらいから母親の具合が悪くなり、駄菓子屋は開店休業の状態だったので、昭和62年くらいに駄菓子屋はやめた。平成元年に母親が亡くなってからは、駄菓子屋だったところを家族みんなで日曜大工で板を張り、長男の部屋にした。現在は、夫婦が6畳の部屋で寝て、長男が元お店だったところに寝て、次男が8畳の部屋で寝ている。食事は6畳でしている。

図 209.増築によって隣合う2戸を連結した例



#### 8.5.8 ケーススタディ 2：子供部屋をはなれに持つ例（猿江アパート）

私は昭和22年にこの場所で生まれ、もの心のついた頃は、家族は父と母と兄弟5人だった。兄弟は、兄2人、姉、私、妹だったが、二番目の兄と妹は幼くして亡くなった。子供の頃は、住吉公園のことを「アパート公園」と呼んでいたが、今は略して「アパコ」と呼ばれている。当時はいつもこの公園で遊んでいて、紙芝居や粘土屋さんが来ていた。紙芝居のおじさんは毎日3時から4時くらい、ちょうど学校が終わった頃にやってきた。粘土屋さんは毎週1階くらい来て、子供たちは「どっこいしょ粘土」と呼んでいた。粘土屋さんは、粘土の型を売るのが商売で、小さい粘土型で何か作ると、「よくできた」とほめてくれて、さらに大きな粘土型に挑戦していくというものだった。また、この辺には駄菓子屋さんが沢山あって、もんじゃ焼などをよく食べた。当時、もんじゃ焼は一つ10円だった。公園で遊ぶまで遊んでいると、お母さんたちが「ごはんですよ」と呼ぶ声があちこちの階から聞こえてきた。

この頃家は、6畳の部屋が一つと3畳の部屋が二つと2畳の台所があって、父と母は6畳の部屋、兄は奥の3畳で寝ていた。食事は6畳でしていた。昭和39年に、病気がちだった父が亡くなって、兄と姉が家族の生活の面倒を見るようになった。昭和42年頃には、兄と姉が別の場所で暮らし始めて、私と母の二人きりの生活になった。母はこの頃から寝込むことが多くなった。

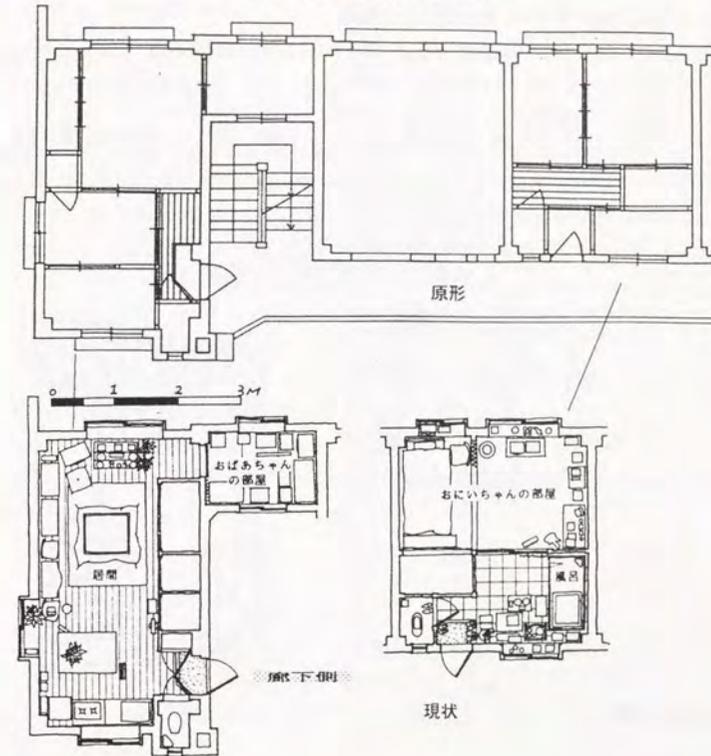
私は、昭和45年に結婚して船橋に住むようになった。そのためこの家は母だけで生活するようになった。しかし、翌46年には、母が右半身不随となったため、夫と共にここに帰ってきた。この時、母は奥の3畳で、私たちは6畳で寝ていて、食事は手前の3畳でしていた。その後、昭和48年に長男が、50年に長女が生まれた。

子供が小学校に行くようになって昭和56年の12月に部屋を改装した。このため、12号館の3階に部屋を借りて仮住いをして、昭和57年の正月は仮住いで迎えた。改装は、6畳と手前の3畳と台所をつないで板張りの1室とし、造り付けの大きなクローゼットをつけた。この時は、母は奥の3畳で寝ていて、私たち4人は一つになった板張りの部屋に、布団を並べて寝ていた。布団はクローゼットにしまっていた。

昭和58年に夫が亡くなり、お葬式はここでやった。この時、隣の家を借りて着替えなどの支度をした。その後昭和60年には、同じ階の2軒おいたところに、当時中学生だった長男の部屋を借りた。そこには母のために大屋さんと相談の上、ユニットバスを置いた。長男はここで寝るようになった。

平成2年に母が亡くなり、お葬式は町会事務所です。今は奥の3畳は物置として使っている。

図 210. 子供部屋をはなれに持つ例



### 8.5.9 ケーススタディ 3 : 40年間増築をしなかった例 (東町アパート)

昭和22年に、焼けたままのこの部屋に引っ越してきた。家族は夫婦2人だった。夫は電気工事関係の仕事をしていて、その社長さんの家がちょうど新築中だったので、社長さんの息子2人と娘1人で住んでいた。社長さんも週末になるとここに泊りに来た。息子さんは高校生くらいだった。食事は木の箱の上です。6畳くらいの部屋で5、6人が寝ていた。社長さんの家が3カ月くらいして建ったので、それ以後は夫婦2人で生活するようになった。

昭和24年のキティ台風によってこの辺は洪水になり、人の背の高さくらいまで水が満ちてきた。この時、畳はそのまま水面に浮かんだので、家財道具はあまり濡れずにすんだ。

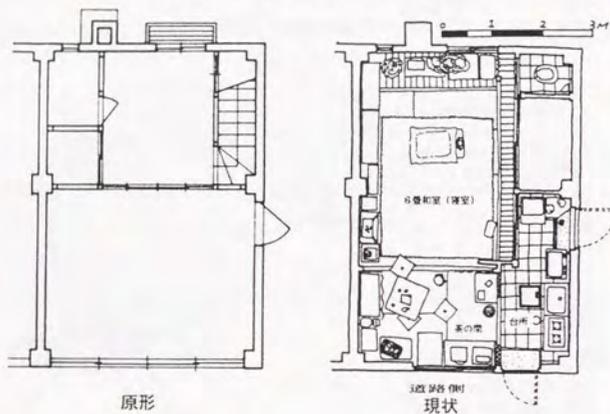
昭和30年、6歳だった息子を養子にとった。この年、改築をして押入と便所を作った。それと同時に土間の部分を「靴の修理屋さん」に貸した。台所以外の土間の部分だけ板で仕切って、そこに靴屋さんが入った。昭和33年には、「靴の修理屋さん」に貸していた

部分を、夫の仕事の関係で電気修理をやる店に変えた。さらに昭和52年には、電気修理店を業者相手のクリーニング店にして営んだ。

昭和60年には夫が亡くなり、翌61年に息子が結婚する際、現在のように改築した。このとき家具は全て買い直した。この時土間をつぶして、6畳と3畳と台所を造った。息子夫婦は、6畳の部屋に、私は3畳に寝ている。

62年には、孫が生まれた。寝るときは、はじめは6畳と3畳をガラス戸で仕切っていたが、夏は暑いということのでいつの間にか、ガラス戸を外して寝るようになり、今では年中ガラス戸を外して生活している。

図 211.40年間増築をしなかった例



## 8.6 居住者組織による住環境のコントロール

### 8.6.1 同潤会の管理

猿江アパート・東町アパートでは、戦前の住環境の様子を知る居住者に会うことができなかったで、実際の所は分からないが、当初の設計図を見ると、11号館の角の部分は「巡查派出所」となっており、不良住宅地区改良事業後の居住者を監視する役割を担っていたものと思われる。アパートが建設される以前は、ここの通りを挟んだ向かい側に派出所があったことを考えると、この派出所がアパート建設と同時に組み込まれたものと想像できる。この部分は後に店舗となっている。

同潤会では、特に猿江アパートの経営に熱心であり、日本で初めての不良住宅地区改良事業がどの程度成功するかを見守っていた。つまり11回にわたって毎年「共同住宅居住者生計調査報告書」を発行していた。これは、当時の低所得者層の経済的な状況を把握するためには貴重な資料であるが、残念ながら戦前の管理状況を把握するための情報はあまり掲載されていない。

### 8.6.2 居住者組織

戦術のように、戦後、GHQからの払い下げのために「住江アパート借家人組合」（おそらく昭和22年結成）<sup>38</sup>が結成され、まだ賃貸住宅であったにもかかわらず、増築を積極的に認め、1階の商店に対して、

「3尺くらいまでなら裏側への増築は認める」「2、3階の人は増築禁止」という取り決めがなされていた。その後この取り決めは、若干緩和され、「増築は1.5mくらいまで裏側へ認める。（1、2、3階とも）」と変更された。その後、昭和53年に住利町会はさらに、

「増築を行う際は、土地委員会（住吉地区121戸、毛利地区140戸で構成）へ申請して、自分の地区の土地委員会の許可を得なければならない」という取り決めをしている。これにより、それまで無秩序であった増築は、ある程度規制されるようになった。

このように、猿江アパートでは増築に関する居住者組織による規制がいく度にもわたってしかれたが、結局居住者の要求に押され、なし崩し的に、増築が進行していった。これは、柳島のように、町会による規制を一度きり作っておいて、その後は全く規制しなかったところとは異なる点である。

このように、猿江アパートでは増築に関する居住者組織による規制がいく度にもわたってしかれたが、結局居住者の要求に押され、なし崩し的に、増築が進行していった。これは、柳島のように、町会による規制を一度きり作っておいて、その後は全く規制しなかったところとは異なる点である。

38. 代官山の町会資料によると昭和22年に各アパートに組合ができたとしている。

また、前述のように、住江アパート居住者組合による昭和20年代前半の公園の整備は、居住者を中心にして行われた大規模な住民参加型の環境形成であり、このアパートにおけるその後の環境がこの公園によって担保されたことは重要なポイントである。

また、建物の修繕などについては、例えば屋上の雨漏り修繕はその度1、2、3階ともに負担している。

なお、東町アパートでは、住利町会とは別に建物の管理を行っており、ここでは、後のケーススタディ述べるように、一切増築が禁じられた。東町アパートのように、出窓も含めて一切の増築を禁止しているアパートは、ほかには見かけることはない（あえていえば上野下アパートくらいか）。東町の場合は、21戸という少数の住戸より成り立っているの、なし崩し的に増築が始まるといったことはなかったのである。

## 8.7 まとめ／猿江アパート・東町アパートにおける経年的住環境運営

すでに述べてきたように、猿江アパートは不良住宅地区改良事業のモデル事業として、同潤会によって行なわれた事業であり、柳島や清砂通りと同じく震災復興の区画整理事業と連動して2期にわたって建設され、敷地は3つの矩型の街区にまたがっていた。アパートメント事業と異なる事業計画上の最大の点は、従前居住者の存在であった。つまり、いったん従前居住者を収用する仮の住まいを提供し、工期を2期に分けて、第1工期に、収用施設から従前居住者を入居させる方法がとられたのである。こうした結果、第1工期は非常に高密の計画となっている。これに対し、第2期では広々とした中庭を住棟がとり囲む形式であり、猿江アパートの鳥瞰パースにこのコンセプトがよくあらわれられる。このパースの中に第1工期が描かれていないのは、おそらく、事業計画上しかたなく第1工期を高密にせざるを得なかったための、設計者のプライドによるものと想像される。

猿江アパートは、片廊下であるところがアパートメント事業と異なっており、これは明らかに「階段室型＝中流階層」「片廊下型＝労働者・貧困社会層」というデザイン上の使い分けを行っていたことが分かった。

また、社会事業的な性格が特に強く、敷地内には、協働会が震災前からこの地に開いていた社会福祉施設「善隣館」を新たにRC造で建設し、アパートの附属施設としている。さらに、せっかくなつく中庭には、授産事業として、ゴザ工場が設けられ、ここで生産されたゴザや畳は、同潤会の経営する住宅の営繕にも用いられていた。また、11号館の角地の部分には、店舗と並んで派出所が設置され、当時の一般的な為政者の認識であった「不良住宅地＝犯罪の温床」という図式がそのままこの改良住宅に適応されていた。

一方、東町アパートは、アパートメント事業であったが、猿江アパートの附属施設として建設された善隣館の裏側に建てられており、住棟の計画もアパートメント事業としては異例の、片廊下型の平面計画になっていた。

こうした猿江アパート・東町アパートも、古石場、柳島、清砂と同じ日に震災にあい<sup>39</sup>、ほぼ全焼してしまい、戦後は多くの住戸が社宅として使用されることになったが、戦後居住者によって組織された「住江アパート居住者組合」を中心とした有志によって、ゴザ工場の焼け跡が片付けられ、公園として生まれ変わり、その後この公園で毎年、運動会などのさまざまな自治・親睦活動が行なわれるようになった。

その後他の同潤会アパートと同様に、土地・建物の払い下げが行なわれるが、猿江アパートでは3つのブロックごとに、土地が分割され、一筆共有となり、広い中庭はそのまま東京都が所有し、後に江東区に引き継がれ、区立公園として整備されることになった。東町アパートはもちろん一筆共有であった。

39. 東町アパートは店舗部分を除いて火災が食い止められた

猿江アパートで、居住者の住環境形成の側面で特徴的なのは、戦後すぐ、まだ賃貸アパートであった頃から、増築に関する取り決めがなされていたことであった。はじめから、20㎡前後の狭小住宅として設計されていたために、戦後の家族人数の増大に住空間がついていけないわけではなく、このため、ごく初期から増築が行なわれていた。

その後、増築に関する取り決めは2回改正されたが、改正ごとに規制は緩くなっていった。その結果、多くの住戸で増築が行なわれたが、他の同潤会アパートに比べて小規模であった。これは、増築スペースを確保するのが難しいことと、住棟の構成によって死角になるような空間がないために、大規模なルール違反の増築をするのがすくばれてしまうためであると考えられる。

逆に、東町アパートでは日当たりが悪くなるという理由から、一貫して増築を禁止してきた。したがって、当初の建物の形態がよく残っている。

このように、猿江アパートも東町アパートも、増築という手段によって居住空間を拡大する方法が難しかったため、複数の住戸を使用することによって居住空間を拡大していくという事例が多く見られた。

## 第9章： 途上国におけるコア・ハウジングの試み

## 第9章： 途上国におけるコア・ハウジングの試み

### 9.1 本研究における途上国のコア・ハウジングの位置付け

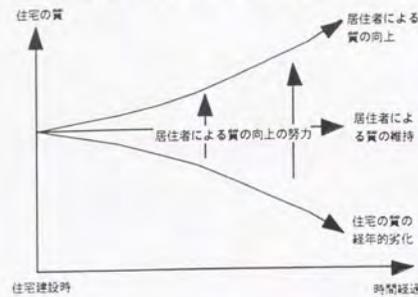
#### 9.1.1 研究事例の位置付け

これまで見てきたような、日本の戦前公共集合住宅では、「区分所有法」ができる以前に、公から個人に土地と建物が分譲され、それぞれの集合住宅で独自の住環境の運営を行ってきた。その結果、他の集合住宅にはほとんど見かけることのできない、ダイナミックな住環境が形成され、ある意味で大変豊かな住まい方が実現している一方で、団地全体の住環境をコントロールしていく手法は成立せず、結果、物理的にも社会的にも「スラム」的な様相を呈しているというのが現実である。

一方、「区分所有法」に規制される集合住宅、あるいはそれらの団地においては逆に、建物の物理的な管理（メンテナンス）においては管理組合で担保しているが、居住者の日常的なニーズに対して柔軟に対応できない、一元的な管理システムによって住環境（特に共用空間）が運営されているという側面も否定できない。こうした集合住宅は単に、住み替えを前提とする住宅双六の一マスに過ぎないという現状もある。

こうした中で、発展途上国を中心に繰り広げられているコア・ハウジングは、ロー・コスト住宅であることを第一義としているが、いわば「住環境が居住者とともに成長していく」ことを前提とした計画手法として注目されるのである。

図 212. 時を経て成長する住環境の概念図



そこで本稿では、フィリピンのマニラ首都圏でおこなわれている「中・低所得者層でも入手可能な」「居住者の状況に応じて自ら増築できる」住宅という明確な意図をもって、建設された集合住宅（テラスハウス）の事例をとりあげ、住宅・住環境を居住者が自律的に改変し、それをコントロールしていく仕組みがどのように成立しているのかをみることにする。もちろん、文化的・社会経済的背景の異なるフィリピンの事例が、必ずしも今の日本の現状と比較するのに妥当とはいえないが、日本ではあまり実現していない、「時間とともに住環境が変化し、成長していく」ことをあらかじめ計画の射程に入れた事例として位置づけたい。

### 9.1.2 調査概要

この調査は、ホルヘ・アンソレーナ、伊依直子、内田雄造、藤井敏信、稲本悦三、小菅寿美子、加藤麻由美、葉袋奈美子、居林昌宏、飯島史恵、白鳥尚子らとの共同で、1993年と1994年に行った「フィリピンにおける低所得者層のハウジングに関する研究」の一環として行ったものである。

調査は、フィリピンの住宅政策を知るためのインタビュー調査と文献調査とともに、本章で対象としているデ・ラ・コスタ・プロジェクトに関わりをもつ専門家へのインタビュー調査を経て、現地調査を行った。

現地調査では、6軒の住宅のインタビューと図面採取を行い、いくつかの街区の外部空間の測定を行い、また、プロジェクト敷地内の住宅の用途の変容の過程を調べた。

## 9.2 公益建設会社によるコア・ハウジング—FREEDOM TO BUILD

### 9.2.1 サイト・アンド・サービスとコア・ハウジング

第三世界の多くの都市では、第二次世界大戦後特に1950年代から、人口の急激な都市への流入とそれに追いつかないインフラストラクチャーの未整備のために、大量のスラム・スクワッター地区<sup>1</sup>が発生した。これに対し、公共の側からは、スラム・クリアランスによる再開発とそれに付随する公営の再開発住宅の建設が精力的に行われた。しかしこうした再開発は、政府にとっての財政的な負担の大きさとともに、従前居住者が権利を他者に売ってしまい、結果として再開発住宅がより所得の多い人々の住宅となってしまうなどの問題を招来した（ジェントリフィケーション）。こうした中、国連調査団のチャールズ・エイブラムス（Charles Abrams）は、スラム・クリアランスは貧困者のための住宅ストックを減らし、彼らを都市から追い出そうとするものだとして批判し、南アジアで散発的に行われていたサイト・アンド・サービス（Sites and Services）を有力なハウジングの方式だと評価した<sup>2</sup>。この住宅供給に対する新しいアプローチは、1970年代前半から各国で広範に受け入れられるようになる。

サイト・アンド・サービスとは、道路・上下水道・電気などの人間居住に最低限必要なインフラストラクチャーの整備された敷地を供給し、住宅については居住者の自力建設に委ねるという住宅供給方式である。居住者の自力建設を前提としながら、政府にとってはいかに低価格で住宅供給ができるかということが、大きなモチベーションであったことは否めない。

また、コア・ハウジング（Core Housing）とは、床・壁・屋根・トイレ・キッチンといった最低限必要な設備を施したコア・ハウス（Core House）を供給し、入居後に居住者の家族構成や経済状況に応じて、間仕切りを増やしたり、増改築できるようにしたローコストの住宅供給方式であり、サイト・アンド・サービスと併せて供給されることも多い。

こうした、新たな住宅供給方式に対して、居住者の住宅建設プロセスへの参加という点に価値を置き、居住者の自律的な環境生成能力・環境コントロール能力の重要性を指摘したのが、英国人建築家ジョン・ターナー（John F. Turner）であった。彼は、「FREEDOM TO

1. スクワッター（Squatter）とは、一般的に「不法居住者」とも呼ばれ、公有地や私有地に「違法」で居住する人々をさし、彼らが形成する市街地の多くは、「スラム」と形容される不良住宅地区である。これに関しては、（穂坂光彦、「アジアの街わたしの住まい」、明石書店、1994年）の「私家版用語解説」に詳しい。特に、アジアのスラム・スクワッター地区の住民主体のハウジングに関しては、以下の文献に詳しい。

・ホルヘ・アンソレーナ、伊依直子、内田雄造、穂坂光彦、「居住へのたたかい」、明石書店、1987年  
 ・ホルヘ・アンソレーナ、伊依直子、「スラムの環境・開発・生活誌」、1992年、明石書店  
 ・内田雄造編著、「東アジアにおけるスラムの環境改善に関する研究」、1996年、国際東アジア研究センター

2. Charles Abrams, "Housing in the Modern World", Faber, 1966

なお、サイト・アンド・サービスの初期の適応事例については、D.J.Dwyer, "People and Housing in Third World Cities", Longman, 1975（金坂清則訳、「第三世界の都市と住宅」、地人書房、1984年）に詳しい。

BUILD」, 「HOUSING BY PEOPLE」といった本を著し, スラムが醜く取り除くべき対象であるという従来の考えを排し, スラムを都市が成長していくプロセスの中で当然出現する自然発生的集落と捉え, スラムの中で行われる居住者自身によるセルフ・ヘルプ(自助努力)にもとづく住宅建設・住宅改善の重要性を指摘し, これを古典的で一方的なハウジング(=貧者に住宅をあてがうということ)に対置させ, コア・ハウジングの手法を評価した<sup>3</sup>。ここで重要なのは, 単に安上がりの住宅を作るということではない。ターナーが主張したのは, 住民にまず土地の所有権や利用権を確保することによって, 居住者が安心して住まいづくりのプロセスに参加することを保証し, 自ら主体的に住宅の建設や管理を担っていくプロセスの中で, 住まいや自分の住むまちに対する愛着や誇りが生まれてくるのだということであった。

### 9.2.2 フリーダム・トゥ・ビルド

このターナーの思想に共鳴して, 元イエズス会神父であったウィリアム・キース(William J. Keyes)によって, マニラ首都圏の低・中所得者層向けのハウジングを行うために1976年に設立された建設会社が, ターナーの著書名を冠した「フリーダム・トゥ・ビルド」(Freedom to Build, 以下F to Bと略す)である。

フィリピンでは国民の所得格差が大きく, 一般的な民間建設会社は所得階層の上部15%の極めて富む層しかターゲットにしていない。逆に, 政府の建設する公的住宅は低所得者層を対象としているがその供給量は絶対的に不足している。つまり, 国民の多くは, 自力建設に近い形で住宅を建てているのである。こうした状況のなかで, F to Bは, 事業に対する利益率を10%に抑えることにより, 政府から税金に関する優遇措置を認められた公益団体として登録しており, フォーマルな住宅供給市場に参画できない中・低所得者層を対象にした住宅建設を行っているのである。

F to Bの最初の事業は, 1976年から始まった政府によるスラムクリアランスに伴うサイト・アンド・サービス事業の支援であった。住宅を全くの自力建設に委ねていたこの事業に対し, F to Bではローコストの資材(規格品)供給そとの技術的サポートを行った。「貧困者の建設活動を最も束縛するものは, 資材を得る手段と費用をもたないことである」という観点から建築資材の確保と低価格による販売に支援活動の重点がおかれた。このため建築資材を販売するF to Bストアが設立され, より低価格で販売するため, 古材・廃材の販売・地元の木材の使用・中古の所有トラックでの運搬などさまざまな工夫を行った。

F to Bの次の事業は, 低・中所得者層(所得階位の35-60%)を対象としたコア・ハウジングの事業であった。デ・ラ・コスタ・プロジェクト(De La Costa Housing Project)と呼ばれるこの事業は, 1982年から開始された。

3. Jhon F. Turner and Robert Ficher. "FREEDOM TO BUILD". The Macmillan Company, 1972. および Jhon F. Turner. "HOUSING BY PEOPLE". Panteon Books, 1976

### 9.2.3 デ・ラ・コスタ・プロジェクト

デ・ラ・コスタプロジェクトは, 現在3つの事業が完成している。(図213)最初の事業であるデ・ラ・コスタIは, 市内にあるアテネオ・デ・マニラ大学の周辺に住む低収入の勤労者に対して行われたが, 郊外に位置するデ・ラ・コスタII及びIIIでは, 入居者を一般募集することになった。主にロコミによる募集であったが, マニラ首都圏の住宅難を反映して, 倍率はいずれも3倍を超えている。

図 213. デ・ラ・コスタの概要

	完成年	総面積	住戸数
デ・ラ・コスタI	1986年	5.2 h a	540戸
デ・ラ・コスタII	1990年(第一期) 1991年(第二期) 1992年(第三期)	20 h a	2100戸
デ・ラ・コスタIII	1993年(第一期) 1994年(第二期)	14 h a	1400戸

このプロジェクトでは入居者に対して, 一般の市中金利よりかなり低い利率の政府住宅融資を斡旋している。低・中所得者層にとって一般銀行から住宅資金を借りるのは, 金利・複雑な手続き・担保の面でかなり難しく, ちょっとしたお金は闇金融から借りることが一般的であるが, この金利は市中金利以上に高い。このように, 低利の住宅融資を組み込むことによって, 月収の30倍を住宅購入価格の標準とし, 低・中所得者層にとって支払可能な額に押さえているのである。F to Bでは, まず入居希望者に対して以下のような基準を定めている。

- (1) 月収が4000~6000ペソ(調査当時, 1ペソ=4円)
- (2) 勤め先が近くにあること
- (3) 定職に就いていること

この条件を満たしたものはまず, F to Bに対して所得証明等の申請書を提出し, 政府の融資条件に該当する者が入居予定者となる。入居予定者は, 土曜日に行われるセミナーに原則として夫婦揃って参加し, プロジェクトの理念や, 住宅融資の仕組み, 入居後の住生活に関する規約などについて学習する。これまでに入居した人々の多くは, 学校教員, 事務員, 公務員, 工場労働者などで, 以前は, 部屋を間借りしたり, 不法占拠地に住んだり, 他の家族と一緒にアパートに住んだりしていた人々であった。

以下, このプロジェクトの特徴的な点について述べることにする。

### 9.2.4 増築を前提とした住宅計画

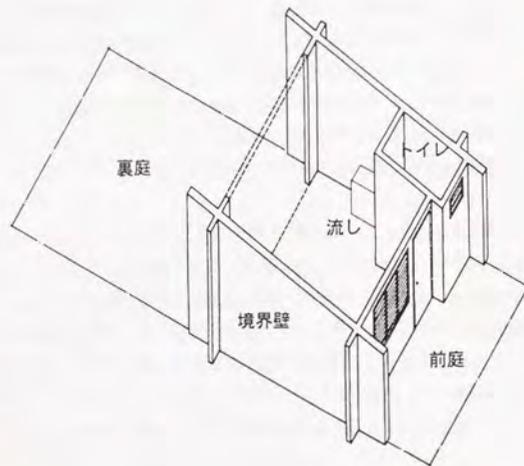
フィリピンでは所得階層の下部50%を低所得者層と定義し, 社会福祉住宅(Social Housing)の入居資格を与えている。この社会福祉住宅に対して, 政府では特別に緩和された建築基準を定め, 一般に適用される建築法規より緩和した条件での住宅建設を推進してい

る。いわゆるダブル・スタンダードである。こうした二重の建築法規によって、中・低所得者層に対するフォーマルな形での住宅建設が推進されるのである。このことは逆に、一般の建築基準がいかに非現実的な高水準に設定されているかということを示している。

デ・ラ・コスタ・プロジェクトの住宅は、こうした社会福祉住宅用の建築基準にしたがって建設される。居住者に手渡される段階のコア・ハウスには、20㎡、35㎡、40㎡、65㎡と、いくつかのタイプがあるが、もっとも多く建設され、このプロジェクトのコンセプトをよく反映しているのが20㎡のタイプである。このタイプの一般的な敷地は、3m幅の歩道に面し、間口5m奥行12mの短冊状の65㎡を一区画としている。

建物は、前面の歩道から2mセットバックしたところに配され、隣地との共有壁により連続する平屋のテラスハウスである。住宅は、コンクリート床・共有壁・トタン屋根・トイレ・台所流し・配電設備といった最低限の部品によって構成される(図214)。  
床仕上げ・間仕切り壁・天井などはなく、いったってシンプルなワンルーム形式となっている。そして、個々の住戸は家族の拡大等に応じて裏庭や2階に自力で増築が可能のように設計してある。

図 214. 20㎡タイプのコアハウス



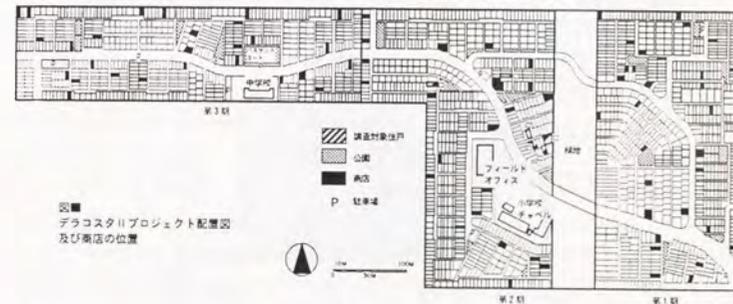
FtoBでは、最初に供給されるこのコア・ハウスのことを、スターター・ハウス (starter house) とも呼んでいる。キース氏にこれに関し、「我々は、家を売っているわけではない。我々は、住宅建設 (Housing) における優位な出発点を売っているのだ。全ての住宅は、増築を想定し増築を促すように配置され、デザインされているのだ。」と語る。あらゆるデザインが、増築するのに都合の良いように配慮されている。特に、裏庭に面する壁はあえてつく

らずに供給される。これは、建築費を抑えることと、容易に増築を開始できることを意図しているのである。

トタンの屋根を除き、建物のほとんどは中空コンクリートブロックで構成されている。コンクリートブロックや排水溝の蓋など、プレハブ化できるものは極力現場の工場で生産されている。建築資材をプレハブ化して現場生産する最大の理由は、建設コストの削減である。一般に市場に出回っている材料は価格・品質・規格などが一定ではないので、資材の現場生産はコスト削減・品質管理という面でメリットが大きいのである。また、規格化された材料を用いることにより、未熟練労働者でも容易に建設に参加できるので、建設コストの削減とともに雇用機会の創出という、失業率の高いフィリピンにおける社会的なメリットもある。

敷地全体の計画は、通過交通の排除を原則としている。FtoBでは、このような街路計画を、フィッシュ・スケルトン (Fish Skeleton=魚の骨のような) と呼んでいる。

図 215. デ・ラ・コスタ・プロジェクト配置図



魚の背骨に当たる幹線道路は、車道となっており、その両脇の歩道に沿って街路樹が植えられている。幹線道路から、小骨に相当する復員3mの歩道が各々の住宅の敷地へ導き、歩道をクルド・サック (袋小路) やループ状にすることにより、車の侵入を阻止している。各戸に駐車スペースはなく、幹線道路に面して所々に駐車場が配されている。駐車場は希望者に対しては無料で貸し出されているが、FtoBではその面積を極力小さくしている。これは、車の保有率を最低限に抑えて、安全な住環境を守るためである。その代わりに、FtoBによってジブニー (乗り合いバス) が運営され、最寄りのバス・ターミナルまで居住者を送るシステムが確立している。

計画人口密度は1haあたり100家族 (400-500人) とし、敷地全体の30%は道路や公園、駐車場、公共施設 (学校など) の共用部に充てられている。それぞれの住宅タイプは、入居者の所得の割合から各タイプの戸数を出し、それらが分散するように配置されており、20㎡タイプのものが主流である。

このようにデ・ラ・コスタプロジェクトでは、住宅地で生活していく上での基本的な社会資本・社会サービスを確保しながら、個々のライフスタイルやライフステージに応じて居住者が増築できるための、物理的な初期条件が整っているのである。

### 9.2.5 増築・住生活に関するガイドライン

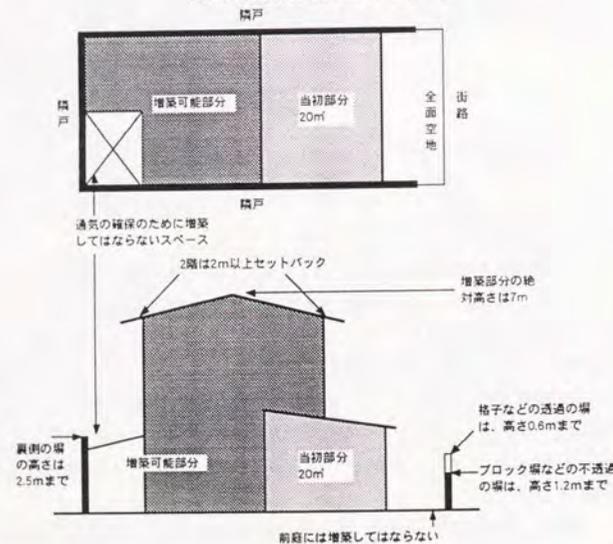
入居者は、個々に好き勝手に増築をしてよいわけではない。デ・ラ・コスタ・プロジェクトでは、F to Bによって居住者に対する様々な形の居住に関するルールが設定されている。

まず、居住者は入居して6年間はその権利をF to B以外の第三者に売ったり貸したりしてはいけないことになっている。これは、社会事業としての住宅供給という、事業の目的に照らし合わせて明らかのように、より裕福な社会層が投機目的などのため住宅を取得することを未然に防ぐためである。

増築に関しては、当初一切を居住者の責任に任せていたが、1993年から増築に関するガイドラインを作成し、増築計画書類をF to Bに提出することを義務づけるようになった。しかし、実際の細かいやり取りは、後述の事例にみるように、当事者どうしの調整に委ねられている。

F to Bによって示される、増築に関するガイドラインをまとめると以下ようになる(図216)。

図 216. 増築に関するガイドライン



(1) 土地の統合の禁止。隣地を買い取り、2つ以上の敷地を統合して、敷地面積を広げることはいけません。

(2) 塀の設置の制限。敷地前面の塀は、コンクリートブロックなどの不透過性のものは高さ1.2m、鉄筋や竹などの透過性のものは1.8mを超えてはならない。背面の塀は、いかなる素材でも2.5mの高さを超えてはならない。敷地側面の塀は、前面の塀に関する制限を適用する。しかし、より安全やプライバシーを期するためには、2mまでは許される。これに更

に、透過性の材料で、0.5mを追加することも可能であるが、隣から苦情が出る場合には、2mを超えてはならない。

(3) 敷地前面の空地の確保。敷地前面には必ず2mの空地を確保しなければならない。(店、ガレージ、雑貨屋などの) いかなる種類の構築物も、前面に建ててはならない。

(4) 敷地背面の空地の確保。敷地背面にも、2mの空地を確保しなければならない。しかし、2m×2.5mの1階建ての増築までは許される。それ以外の部分は、空地として残しておくなければならない。

(5) 垂直への増築制限。3階建て以上の増築、高さが7mを超える増築は行ってはならない。裏側の空地への増築は、1階建てかつ高さが2.5m以下に制限される。2階を増築する場合には、2階の前面の壁を1階の壁より2m以上セットバックしなければならない。背面の壁も、敷地境界線より2m以上後退しなければならない。

こうした増築制限の他、F to Bでは以下のような、集住生活に関する基本事項を遵守するように指示している。

(1) 動物について。家畜・ペットなどの飼育は許可されているが、動物を飼う者は、近隣に対する傷害、迷惑、公害などの不便を招かないように、事前に必要な注意を怠ってはならない。

(2) 商業行為について。サリサリ・ストア(フィリピンで一般的な小規模雑貨店)や類似の商業行為は許可されているが、いかなる理由があろうと、前面空地を使用しての商売は行ってはならない。

(3) 公の空地について。公園などの公の空地は個人的に利用することはできない。また、道路の高脇には50cm幅の街路樹が植えられているが、この土地はF to Bの管理下にある。ここでは、居住者が木を植えたりして庭園や芝生として利用することは許されるが、柵や構築物を建てたりして排他的に利用することはできない。

こうした、様々な形での住生活に対する規定は、無秩序な増築や近隣同士のいざかいを事前に防ぐための、基本的なルールであり、このルールに違反した場合には、F to Bに権利を返還しなければならない。こうしたガイドラインは住宅、その集積としての住宅地全体が、時を経て変容していくことをあらかじめ見込み、全体的な環境形成の在り方を計画的に誘導していくための、ソフトに関する初期条件なのである。

### 9.2.6 居住者組織とまちの運営

F to Bでは、家の所有意識を非常に重要視している。「家の所有権は、市民権と同じであり、それを持てば、安全(地主から追い立てられることのない、という意味での安全)、身の回りの環境意識の向上、コミュニティへの帰属意識、引いては住む場所に対する愛着が増大する。」というのが、このプロジェクトの重要なコンセプトの一つである。

このために、F to Bでは住民が住み始めるのと同時に、居住者組合(Homeowners Association)の組織化を支援し、居住者の住環境に対する自主管理能力を高め、自律的なまちの運営の役割を担わせている。入居者はすべて居住者組合に加入しなければならない。住

民は月々に会費を納め、そのお金で上下水道のメンテナンスや植木の手入れを行ったりしている。また、コミュニティのつながりを活性化するために7月29日にお祭りが開かれ、スポーツ大会、ミス・デラコスタなどのイベントなどが行われる。

また、数十戸を単位としたブロックでは、会費を集めてパーティを開いたり、バスケットコートをつくったりしている。この他に、先に述べた増築・住生活に関するガイドライン以外に、各ブロックごとにユニークな取り決めがある。動物を飼うときのより細かいルールや、泥棒が入った時に笛を吹くなどといったものである。また、居住者組合やFtoBからは独立した講 (cooperative) の組織を独自につくり、そのお金を子供の病気や、家具などの購入に充てたり、増築費用の足しにしているところもある。

一方、FtoBの方では、居住者を組織する役割のコミュニティ・オーガナイザーや、違法増築を監視したり街路樹の管理をしたりするエステート・マネージャーなどを、実際に住んでいる居住者の中から雇い、ソフト・ハードの両面で、居住者の環境形成を支援している。実際にデ・ラ・コスタⅡでは、規約に違反して3階建の住宅をつくらうとした世帯に建設中止の指示が出され、FtoBに権利を返還した例もある。

このように、デ・ラ・コスタ・プロジェクトでは、住宅の建設・分譲のみならず、入居後のコミュニティ活動、住環境の維持管理に対して積極的に支援している。居住者が自立的に互いの利害調整を行いつつ住環境を形成・運営するための仕組みが、幾重にも用意されているのである。

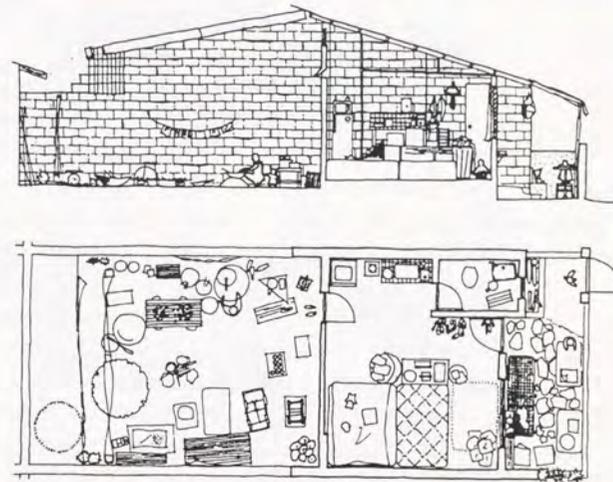
#### 9.2.7 個々に成長していく住居

次に、実際に個々の居住者の住環境形成の様子を、調査事例にもとづいてみたい。この調査は、1991年に20㎡のタイプに入居したデ・ラ・コスタⅡの居住者を対象として1994年に行われた<sup>4</sup>。デ・ラ・コスタⅡでは1年目にして、約8割の家が増築を行っており、以下に示す3つの事例は、そのうちの典型例である。

4. この調査は、ホルヘ・アンソレーナ、伊依直子、内田雄造、藤井敏信、稲本悦三、小菅寿美子、加藤麻由美、葉袋奈美子、居林昌宏、飯島史恵、白鳥尚子らとの共同で、1993年と1994年に行った「フィリピンにおける低所得者層のハウジングに関する研究」の一環として行ったものである。

#### 9.2.8 ケーススタディ1：全く増築していない例

図 217. 全く増築していない例



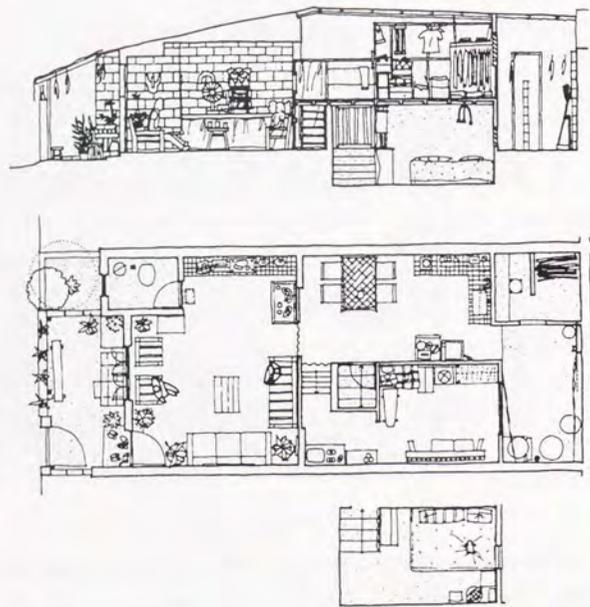
経済的な理由のために全く増築できない事例である。この家族は、7人家族で子供が5人もいる。夫は以前警備員をしていたが現在は失業中のため、妻が住宅の前庭で行っているサリサリストアで、増築をしていない裏庭でつくったキャンディを売って生計をたてている。

夫は1981年に地方からマニラに出てきて、おばの家に住みながら工場で働いていた。その年、結婚して警備員になり、妻の実家に同居していた。このプロジェクトを知ったのは、デ・ラ・コスタⅠに住む友人からであった。入居する前に人を雇って裏の壁 (コストを下げるために空けていた部分) をつくって入居した。2年後には、家の前に塀を設置した。しかし、低収入のため増築はできず、最初の20㎡のまま、7人全員がワンルーム状態の空間で暮らしている。お金がたまったら増築をする計画であるが、将来的に子供が大きくなって独立したら、ここを子供に譲って夫婦は田舎に戻る予定であるという。

この事例では、定収入のあった夫が入居後に失業したために、当初考えていたような増築はできなかった。このことは、「定職に就いていること」というFtoBの入居資格制限が果たして有効なのかという問題を提起している。しかし、生活と空間の対応関係で見れば、前庭・裏庭の外部空間を使って副業を営むことにより生計をたてるのが可能となっていることに注目したい。この他にも、増築をしていない裏庭で鶏などの家畜を買ったり、野菜をつくったりして家計の足しにしているところがある。増築をしていない裏庭という外部空間が家族の生活にとって欠かせない空間となっている事例である。

9.2.9 ケーススタディ 2：近隣と様々に交渉しつつ増築した例

図 218. 近隣と様々に交渉しつつ増築した例



次に、増築部分に半地下の寝室を設けた家族の事例をみでみる。ここは、3世代5人の家族と、1人のメイドが住んでいる。夫は、ジブニーのドライバーをやっており、副業としてたまに魚を近所に売ったりしている。妻は、FtoBの帳簿係として働いているが、夫より妻の収入の方が多い。

夫婦ともにマニラ首都圏出身で、市内に兄弟や親戚などが多い。妻はタバコ会社、保険会社に勤めたあと、大学時代の友人の紹介で1988年からFtoBに勤めるようになった。以前住んでいたところは通勤するのに時間がかかり、近くに川がいくつもあって雨でもないのによく冠水したために、ここに引っ越すことになった。

増築は入居の年の暮に行った。この敷地は裏庭が住宅部分より高くなっていて、雨が降ると泥水が家の中に入りこむことがあったので、いっそのこと半地下の居室をつくることになった。作業は人を雇って行い、完成するまでに2週間かかった。地下を掘るときに不要な土砂がたくさん出たが、これを隣にあげたら喜ばれたそうである。また、増築部分の部屋の間仕切りは夫が手作りで行い、前庭の塀と庭づくりは、市内に住む祖父が一人でやってくれた。はじめは資金難のために天井を張っていなかったが、1993年に近所の人に頼んで3日かかりでやってもらった。

この家族が増築を始めた時には、両隣と裏の3軒の住宅では既に増築を行っていた。したがって、この家族が増築するときは隣家の増築部分の壁を共有して使用するか、敷地の内側にさらに壁をつくり、二重壁にするかという選択肢しか残されていなかった。交渉の結果、隣家の壁をつくるのに必要だった費用を折半することになり、向かって左側の家には既に費用を支払ったが、右側の家にはお金が足りないので支払いを待ってもらっている状態である。

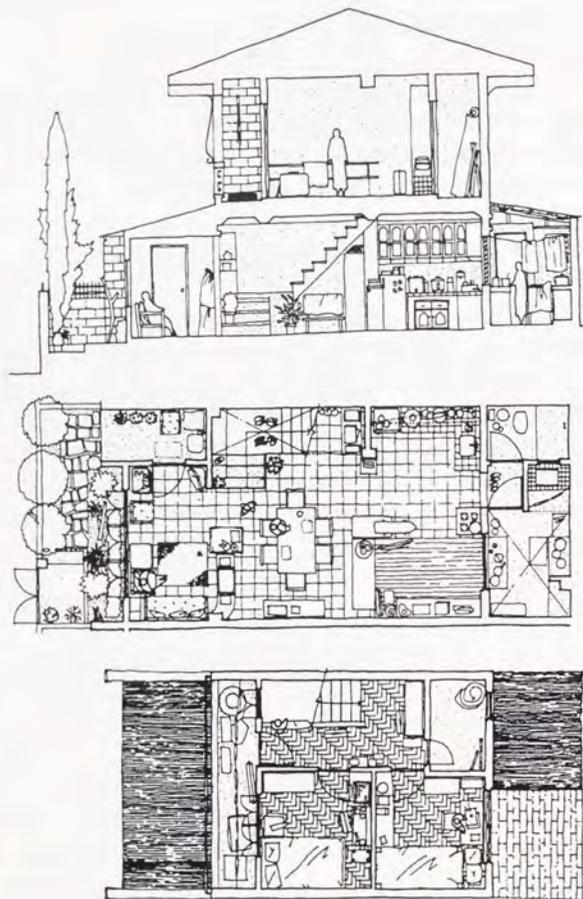
ところが、裏の家に面する部分には、前庭側にあるトイレを移設しようとしたのだが、裏の家の増築部分の外壁をそのまま使うのを断られてしまった。そこで、この部分は当面物置きとし、裏の家の外壁の内側にコンクリートブロックを日曜大工で少しずつ積み、二重壁とすることになった。ここには既にトイレのための配管は施してあり、二重壁が完成するとトイレとして使う予定になっている。また、この家では、お金を子供の教育費に回したいので、当面次の増築は考えていない。しかし、将来的には2階を増築して子供部屋をつくりたいという希望をもっている。

FtoBでは前述のように増築に関する物理的な制限をあらかじめ示しているが、実際に増築する場合には、この事例のように近隣との細かいやり取りを処理しなければならない。

「増築部分の共用壁については折半しなければならない」といった細かい規定を設定した方が合理的だという面もあるが、経済状況の異なる隣どうしの居住者に同時に、費用を負担させることは現実的に困難であることは、この事例が示している。また、増築部分にどのような部屋を配するかによって近隣の対応が変わることも予想される。したがって、増築に関する細かなやり取りを当事者の解決に委ね、その時々当事者どうしの状況に応じて解決していくことが、逆に現実的なのである。

9.2.10 ケーススタディ 3 : 2階に増築した例

図 219.2階に増築した例



この事例では、あらかじめ裏庭に増築し、さらに2階部分の増築も行って入居した。入居時点ではまだ2階の床は張っておらず、床は入居してから、大工を呼んで毎週末ごとに工事を行って完成した。その後内装を少し変えたが、増築は行っていない。家族は、夫婦2人と子供7人の9人だが、ここに常時住んでいる子供は2人だけである。マニラに住んでいる子供たちはたまに泊りに来ることがある。この家族は1986年に地方を出てマニラにきた。ここに入居

する前は市内の賃貸アパートで3人の子供と一緒に住んでいたが、長男が働いていたところと同じビルにFtoBの事務所があったのでこのプロジェクトに申し込んだ。

この事例では、子供たちがすでに独立しており、比較的世帯収入が多いために入居時に2階建てに増築しているが、図9をみると分かるように2階建てにしている例は珍しくない。

これらの事例が示すように、デ・ラ・コスタ・プロジェクトでは完成後わずか3年にして、様々に個々の住宅がそれぞれの家族の状況にあわせて改変されていることが分かる。また、単に増改築を行うだけでなく、居住者による住環境形成をいたるところで見ることができる。ペンキを塗ったり、前庭の手入れをしたり、歩道にトタンを敷いてコンクリートを練ってブロック塀を作ったり、土・日になると、町のあちこちで「住宅の建設」というよりは、まさに「環境の建設」が行われているのである。

また、はじめ専用住宅であったところが、ところどころ、雑貨屋・美容室・食堂・洋服屋・パン屋・歯医者・診療所などの併用住宅になっているところがある。FtoBでは、このような住宅以外の用途への転用を認めており、居住者の副収入を保証し生計の向上につながるものとして積極的に支援している。こうして住宅地のあちこちに全体のニーズにしたがって商店などが自然発生的に生まれ、単なるベッドタウンではない、まちらしいまちが次第でできあがっているのである。

9.2.11 住宅供給主体の役割と可能性

フィリピンのような第三世界における民間による中・低所得層向けの住宅供給は、必然的にローコスト住宅の供給にならざるを得ず、企業体として供給活動を継続していくためにはFtoBのように公益企業として、一定のランニングコストを確保しつつ事業展開を図っていくことが必要である。しかし、冒頭で述べたように、FtoBでは所得階層の35%~60%をその対象としており、市場メカニズムの中で持続していくための事業システムでは、最下層の住宅問題の解決にはつながらないことも事実であり、公的支援が急がなければならない。

これを建築計画的な側面から見れば、コア・ハウジングの手法の実践として興味深い。新規の住宅建設事業において、計画に居住予定者の意向を反映させることが一般に困難であることは日本も同様である。しかし、コア・ハウジングでは、供給後の増改築などによる住民の主体的な環境形成が期待でき、そうした環境形成を広く計画行為と捉えるならば、供給段階の計画を最小限にとどめることにより、住民の計画への参加性が発揮できる仕組みであることにも注目したい。

もちろんコア・ハウジングという物理的な手法のみで住環境改善が達成するわけではない。入居時から継続していく居住者の住生活をサポートしていくための様々なシステムが幾重にも用意されてはじめて可能になるのである。つまり、デ・ラ・コスタ・プロジェクトでは、緩和された建築法規、政府住宅融資、FtoBによる住環境運営のためのガイドライン、近隣レベルでのルールなどといった、いろんなレベルの条件が整ってはじめて成立しており、さらに、本来公共団体が担わなければならない居住サポートサービスまでもその事業の一貫

として行っている点が大いに評価できよう。確かに、郊外の僅か数区画に実現した実験的な試みであるかもしれないが、都市部の住環境に悩む膨大な数の人々に、一刻も早く住宅を継続的に供給していく試みとして、非常に示唆に富む実験であるといえる。

### 9.3 まとめ/時間のファクターを取り込んだ住環境運営

従来の集合住宅計画は、多くの場合は固定的な生活像に焦点を当ててきた。計画段階で、ある特定の居住者像(家族像)に適合するプランニングが行われ、本来は年を経るごとに様々に変化していく生活状況を固定的に捉え、その後何十年も変化しながら継続していく人間の生活と住環境の応答関係を必ずしもサポートしてこなかった。結果、住み続けるうちに計画段階で想定した居住者像と異なる家族構成やライフ・スタイルに至った居住者、つまり、住宅に不適合となった居住者には、不適合を忍びつつ住まい続けるか住み替えるかという選択肢しかなくなっている。これが、分譲・賃貸を問わず、現在日本の集合住宅のおかれている一般的状況ではないだろうか。

このような従来一般的に行われてきた集合住宅の計画や供給の在り方に対して、順応型住宅や二段階供給方式といった形で、居住者のライフステージやライフサイクルにあわせて住空間を改変できることをあらかじめ建設段階から盛り込んだ計画はあったが、居住者自らが住空間をいかにコントロールし、居住者相互の利害をいかに調整していくべきかという議論はこれからである。

近年の日本をとりまく経済状況や内外価格差の問題、地球規模で進行する環境破壊問題、膨大な集合住宅ストックを今後どのように運営していくかという問題に関連して、建物の「ライフ・サイクル・マネジメント」<sup>5</sup>という視点からの研究が行われ始めている。日本の住宅・都市整備公団でも、建設省が1994年に策定した「住宅建設コスト低減に関するアクション・プログラム」を受けて、低コストであり、かつ居住者のライフスタイルに応じて内部空間の改変が可能な「ユーマーク住宅」が提案されている。このコンセプトは、供給時にはそのままで住めることを前提に住宅としての基本性能を備えつつ、間取りや設備を最小限にとどめ、入居後は住み手のライフスタイル、ライフステージに応じて仕上げや間取りを居住者自らの手で作り上げることができるというものである。<sup>6</sup>

こうした状況に身を置いたとき、FiOBのコア・ハウジングの実験は、「時を経て成長していく住環境」の一つの在り方を、われわれに示しているのである。

5. ライフサイクルマネジメント基本問題特別研究委員会「建築物のライフサイクルマネジメントを考える」、日本建築学会大会研究協議会資料、1996年

6. 小玉宗夫、「建設コスト低減の試み 住宅・都市整備公団における取り組み」『建築雑誌』、日本建築学会、1996年9月号

第10章：経年的住環境運営の対比的考察及び今後の課題

## 第10章：経年的住環境運営の対比的考察及び今後の課題

本章では、以上述べてきたような、戦前公共集合住宅における経年的住環境運営を、「戦前の住環境運営」「個々の居住者による住環境形成」「居住者組織による住環境のコントロール」の3つの側面から対比的に考察し、途上国におけるコア・ハウジングにおける住環境運営から抽出したことがらを踏まえた上で、今後の集合住宅計画における経年的住環境運営の在り方を考察し、さらなる研究的課題を示すことを以て、本論のまとめとしたい。

### 10.0.1 戦前の住環境運営

本研究で対象とした戦前公共集合住宅は、東京市営のもの（古石場）、同潤会アパートメント事業のもの（代官山、柳島、清砂通り）、同潤会不良住宅地区改良事業によるもの（猿江・東町<sup>1</sup>）であり、それぞれの住宅供給事業が目的としているところ、及びその政策史的背景は、第2、3章で述べたとおりである。これらの事例の全てに共通していたことは、いずれのものも、公的管理機関としての「管理者」を敷地内に在中させていたことであった。この管理者の存在は、これらの住宅供給事業がいずれも単なる「ハウジング」ではなく、社会事業的側面を大きく有していたことを物語る一方で、実際に生活していた居住者にとって、それぞれの生活ニーズを住宅の管理に反映させるための「機関」として存在していたことが重要な点である。実際に戦前には、古石場、代官山、柳島で、居住者の要望にしたがって住戸を交換したり、居住人数の増加に伴って1家族が数戸の住戸にまたがって居住していたケースが見られ、いずれも管理人による配慮であった。勿論、共用部分のメンテナンスなどは管理人を通して行われていた。

一方で、今回の調査によって、代官山、柳島、清砂通りのいずれの同潤会アパートメント事業においても、居住者の入居が始まるのと同時に、自主的に親睦を主たる目的とする自治組織が結成され、かなり積極的に活動を展開していたことが分かった。<sup>2</sup>ここで興味深いことは、代官山、清砂通りともに、当初からあった共用施設である「娛樂室」が図らずも同時期に、それぞれの居住者組織の支援により、幼稚園、保育園として使われるようになっていた

1. 東町はアパートメント事業であるが、ここではその住環境運営の実態から、猿江とともに論じることとする。

2. 古石場、猿江、東町における戦前の居住者自治組織の存在は、今回の調査では確認できなかった。

点である。<sup>3</sup>また、柳島では居住者組織の要請によって、木造の集会所や児童公園がつけられた。

このように戦前の公的管理者による住環境運営は、居住者自身、あるいは居住者によって組織された自治組織からの要望が、かなり柔軟にその管理に反映されていたことが分かった。これは単に、住環境のメンテナンスという意味のみならず、娯楽室や敷地内の空いたスペース、空家になった住戸などの用途を、その状況に合わせながら使用していくという住環境の運営が、居住者・管理者相互の意思疎通の中で行われていたことを示している。

#### 10.0.2 個々の居住者による住環境形成

戦中、戦後の混乱の後、各アパートは全て土地・建物ともに居住者に払い下げられている。建物については全て払い下げの時点の各住棟ごとの居住者に等分に共同所有されたが、土地についてはまちまちであった。古石場、柳島、東町では一筆共有であった。これは敷地が比較的小規模でまとまっていたからである。一方、代官山では各住棟ごとに土地が払い下げられ、清砂通り、猿江では各々の街区単位で土地の払い下げが行われた。<sup>4</sup>

いずれのアパートも居住空間が絶対的に狭く、払い下げが終了した時点から大々的に増築が行われるようになった。また、より広い住居を求めて転出する居住者が相次ぐ中、アパートの定住し続ける居住者はさまざまなやり方で、身の回りの住環境を改編しながら、定住のための環境を形成していったのである。

ここでは、そうした個々の居住者による住環境形成として、増築、複数住戸使用、n戸1化、アパート内移動、保存のそれぞれの側面について各事例を対比させながら考察することにする。

■増築：東町では全く禁止されていたが、猿江では住宅の管理が住宅営団からGHQに移行した時点から既に始まっていた。他の事例では主に払い下げ後に大々的に行われている。

増築の箇所は、1階がいずれの事例でも住戸の裏側部分、2階ではテラス（代官山、柳島、猿江）、3階では屋上（柳島、清砂通り）に多く見られたが、その他、1階では地下に増築したケースもあった（代官山、柳島）。<sup>5</sup>

基本的に、1階部分の増築は物理的に行いやすいが、2、3階の場合はテラスや屋上がない場合、1階あるいは2階の住戸の協力がないと行えない。これにより共同増築が行われるのであるが、共同増築は上下階で行われるケースが多い。ところが清砂通りの場合は住棟の1面全てが共同増築になっている箇所も多い。この場合共同増築に反対の住戸は、その部分だけすっぱりと穴が空いたように増築が行われないことがある。

3. 代官山は、親隣会が運営する幼稚園。清砂通りは、清砂自治会が運営を支援する保育園であった。
4. 代官山、清砂通りでは土地の買い取りを拒否し、都からの借地を続けたところもある。また、代官山、猿江では敷地内道路や公園の土地の買い取りを拒否し、東京都から後に区へ移管されている。
5. 鶯谷アパートでも地下に増築している例がある。

共同増築に対して下の階からの協力が得られない場合は、増築部分を鉄骨の独立柱で持ち上げているケースも多い（特に古石場）。

増築の規模は、住棟周りに空間的余裕のある代官山の2階建て住棟が一番大きい。中にはほぼ1軒家に近いものを増築しているところもある。次に大きいのは清砂通りと柳島であるが、これは共同増築によるところが大きい。猿江の場合は1階店舗部分の裏側への増築は大きい、2、3階部分の増築は極めて小規模である。これは猿江が片廊下型のプランであることに起因していると思われる。実際に片廊下出会っても廊下の付き当りの部分には廊下を専有する形で増築がなされているケースが多かった。一番小規模のところは古石場である。古石場では周囲に増築できるスペースが比較的存在にもかかわらず、規模が小さいのは、鉄筋ブロック造という構造に起因していると思われる。

しかし増築行為はどの事例でも基本的には違法行為であり、周辺環境に及ぼす影響は大きく、中には裁判沙汰となって増築部分を取り壊すというケースもあった。

■複数住戸使用：1つの家族が居住空間の拡大の目的のために複数住戸使用をはじめたケースは、もともとの居住面積が小さかったり、増築できない状況にある場合に行われることが多いことが明らかとなった。したがって、代官山では他の事例と比べて比較的複数住戸使用のケースが少なかった。

複数の住戸を使用する場合、家族の生活が2つ以上の住戸に分散されることになる。親が住み、食事などの生活の中心である住戸から、子供や老人の部屋、あるいは世帯分離した子供世帯の新居などとして別の住戸を、賃貸したり、購入したりするケースが多かった。また、町工場の経営や店舗の経営など、職住一体を前提とした仕事を持つ居住者の場合もいずれの事例の中にもあった。

しかし、こうして居住空間を拡大していても、子供が独立したり転勤したり、あるいは、親世帯がなくなった場合になると、拡大した分の面積が不要となり、物置部屋として確保されているケースが多かった。増築のように、居住空間の拡大が1つの住戸内で行われる場合には、そうした「余室」は物置になるケースが多いのに対し、複数住戸使用による居住空間拡大の場合は、売却したり大家に返却することによって、家族のライフステージに応じた居住面積の伸縮が比較的自在にできるところに大きなメリットがあるが、複数住戸使用に供する空住戸情報の流通は、基本的には団地内の口コミであることが多く、新規の転入者や共働きの世帯のように、団地内の口コミ情報に接する機会があまりない居住者にとっては、アクセスし難い方法であるともいえる。

■n戸1化：上下左右に隣合う住戸間の階壁を取り除き、内部でそれぞれの住戸をつなぐ、または、階壁を取り除かず増築部分によってつなぐ行為である。前者は増築を伴わずに行うことが可能であるのに対して、後者は増築を伴わなければならない。いずれにしても複数住戸使用の一変種であることには変りない。

各事例ともにn戸1化しているものは少ないが、界壁を取り除くものは、古石場、代官山、清砂通り、増築によるものは代官山、柳島、猿江で見られた。

n戸1化は、家族が居住空間の拡大を欲し、また金銭的にも余裕のある時に隣戸が空かないといけななど、偶発的な条件を要し、さらに、構造体である界壁の取り外しについて、周囲から承諾を得るのが難しいために、事例の数そのものは少ない。

n戸1化の経緯としては、2戸を同時に購入した、払い下げ前から上下で使用していた2戸をある時期につないだという例や、2戸1になっていたものをそのまま購入したという、他の居住者が改変した空間をそのまま利用している例も見られた。住戸を別々の年代に購入した例では、2番目3番目の住戸を購入時点で界壁を取り去るなどしてn戸1化をはかっている。

また、n戸1化に近い例としては、複数住戸使用の範疇に入るかもしれないが、階段室で隣合う2つの住戸を使用している家族が、住戸の玄関先(踊場)に質の子を敷いて、恰かも階段の踊場がこの2戸の共通の玄関となり、この踊場で隣どうしの住戸がつながっているような事例(柳島)も見られた。清砂通りアパート5号館では、中廊下に面する独身室2戸を1家族が使用し、中廊下部分に流しや食器棚を置き、半ば共用空間を専用しているケースも見られた。また、隣接する2つの住戸の外部に巡っているベランダを囲って2戸専用の通路とし、暫定的な2戸1化を図っている例も見られた。

n戸1化した住戸では、複数の住戸が内部でつながれ1つの住戸として使用できるため、台所や便所といった機能が重複する。そのため、一方の住戸の便所をつぶして台所を拡張したり、一方の台所を風呂場にするといった、内部の大規模な改装を伴うことが大きな特徴である。これに対して、複数住戸使用の場合は、各住戸内における住機能がそれぞれに完結している特徴がある。

■アパート内移動：一つの住戸から別の住戸へ移動するという行為であり、ここでは複数住戸使用のようなものは含めないことにする。

アパート内移動には、居住空間の拡大を目的とするもの、つまり、より広いところへ単に引越すというものと、何らかの原因で引越ししなければならないものに分類される。

居住空間の拡大を目的としたものには、独身室に住んでいたものが結婚を期に家族向住戸に移り住んだ例(代官山)などがある。

居住空間の拡大を第一の目的としない場合は、4階に住む足の悪い居住者が2階、さらには1階へと引越したケース(清砂通り)などがある。当事者にとって、より足への負担の少ない住居、すなわち下階の住戸の付加価値が大きく、この事例はそうした特定の居住者にとっての付加価値を求めて生じる現象である。これと同様のものに、2階の住戸から、面積の変らない3階の住戸に移動した例(清砂通り)がある。これは、居住者の職業がタクシー運転手であることから、風呂場のない2階から風呂場のある3階へ引越したものであり、その居住者にとって重要な「内風呂」という付加価値を求めてアパート内移動を行った例である。

また、東京都営であった頃の古石場では、管理人に頼んで、震災で被災した住戸から被災しなかった同じ間取の住戸へ移ったケースや、同じく管理人に頼んで、日当りの悪いところから日当りのよい位置の同じ間取の住戸に移動したというケースもあった。

一方で、居住面積の増加も伴わず、居住者にとっての付加価値の意味もない移動もあった。これは、それまで賃貸で住んでいたアパート内の社宅を、退職によって退去しなければならなかったため、同じアパート内の同じ間取に引越したという例である(柳島)。

■保存行為：これまで検討してきた居住者による住環境形成は、物理的にものを付け加えるとか、差し引くかという行為によって成り立っており、その行為は、時間軸場で「点」と

して認識できるものであった。ここにいう「保存行為」とは、継続的に住環境内の何かを維持・保全するということであり、時間軸上では「線」として表現されるものである。また、保存という意味では、これまで検討してきた働きかけが主に改変であることに對して、反対の要素もある。増築や複数戸使用がダイナミック(動的)な行為であるとするれば、保存はスタティック(静的)な行為であるともいえる。

実際に、震災に遭わなかった代官山では、多くの住戸で、当初からの建具や柱や窓枠や床の間、台所の作り付けの戸棚、帽子掛けまでもが保存されており、それらの多くはていねいに磨かれ、何度も塗替えられていた。震災に遭った下町のアパートでも、部分的に焼け残った窓や階段の手摺などはよく保存されている。

ところが、あまり保存されていない箇所は、水周りが多い。同調査アパートの全ての本研究対象事例の住宅手は当初台所は床が土間であったが、これらはほとんど板張りなどに換えられており、流しも、当初のものを使っているところは一軒もなかった。一方、便所は、窓や建具は当初の衣装を保存していながらも、便器や給水タンクのみを変えているところが圧倒的に多かった。

このように、保存される場所というのは、機能的に長持ちするものに見られるというのは当り前のことであるが、今回の調査では、その部分が集合住宅全体のデザインとして重要(建具や階段の手摺や窓のサッシ)であるほど、保存行為の対象となるということが分かった。

また、戦前公共集合住宅に何十年も住まい続けている高齢者にとっては、こうした保存行為は重要な意味をもっており、ある種の生き甲斐にもなり得ることが、代官山の27号館の居住者の例で明らかになった。

また、単に建設当初の物を保存するのみならず、ある特定の居住者の生活になければならないものの保存(清砂通り)、や住戸その物が特定の人にとって思い出の空間になって誰も住んではないが、こまめに掃除して残している(清砂通り、浅沼稲次郎邸)という例に見るとおり、何を保存するかは、居住者の価値観によっているが、本研究の事例に共通して言えることは、居住者がそれぞれにアパートの中に価値あるものを発見し、それを保存する意思をもって保存している行為が、厳然としてあるということである。

### 10.0.3 居住者組織による住環境のコントロール

以上のようなこの居住者による住環境形成に対して、それぞれの事例では、階段室ごと、住棟ごと、街区ごと、あるいはアパート全体において、さまざまな規制、特に増築に関するルールを定めていることが明らかになった。また、中庭や屋上などの共用空間の運営に関しても、その時代時代の状況に応じて、柔軟に運営されていることが分かった。

#### 10.0.4 途上国におけるコア・ハウジングから学ぶこと

デ・ラ・コスタ・プロジェクトの事例では、テラスハウス上のコアハウスを中低所得者層に分譲しており、増築を前提としたさまざまな取り決めがあらかじめ供給者側からなされていた。これはいわば「住環境の成長管理」である。こうした成長管理の細々とした規則を比較検討しながら、逆に日本のこれからの集合住宅の運営に生かすことは可能と思われる。

また、こうした環境形成に対する取り決めには、エステート・マネージャーという役割の存在は大きく、戦前公共集合住宅における管理人と類似した性格をもったアクターだといえよう。

しかし、共有壁の処理の問題などは、居住者どうし話し合いによって解決されており、こうした点は、本研究の集合住宅に見られる居住者間の取り決めと類似していることが分かった。

#### 10.0.5 日本における今後の経年的住環境運営について

従来の集合住宅計画は、多くの場合は固定的な生活像に焦点を当ててきた。計画段階で、ある特定の居住者像（家族像）に適合するプランニングが行われ、本来は年を経るごとに様々に変化していく生活状況を固定的に捉え、その後何十年も変化しながら継続していく人間の生活と住環境の応答関係を必ずしもサポートしてこなかった。結果、住み続けるうちに計画段階で想定した居住者像と異なる家族構成やライフ・スタイルに至った居住者、つまり、住宅に不適合となった居住者には、不適合を忍びつつ住まい続けるか住み替えるかという選択肢しかなくなっている。これが、分譲・賃貸を問わず、現在日本の集合住宅のおかれている一般的状況ではないだろうか。

このような従来一般的に行われてきた集合住宅の計画や供給の在り方に対して、順応型住宅や二段階供給方式といった形で、居住者のライフステージやライフサイクルにあわせて住空間を改変できることをあらかじめ建設段階から盛り込んだ計画はあったが、居住者自身が住空間をいかにコントロールし、居住者相互の利害をいかに調整していくべきかという議論はこれからである。

#### 10.0.6 今後の研究的課題

本研究では、主に戦前に建設された公共集合住宅を事例として取り上げ、現住者を中心にインタビュー調査を行った。したがって、アパートに定住することを放棄し、あるいは諦めてアパートを去っていった旧居住者によるアパート観は、本研究にはほとんど反映されていない。つまり本研究では、結果的にアパート「定住層」となっている居住者に話を聞くという手法をとっているために、比較的アパートに愛着をもって、あるいはコミュニティ活動の中心となって活動している人々の話を中心となっており、途中でアパートの生活が嫌になっ

て出ていってしまったような人々の話が聞けていないということが、研究手法上の限界であり、課題である。

また、本研究で取り上げた戦前公共集合住宅は全て再開発によって、取り壊し済み（柳島、猿江、東町）、取り壊し中（代官山）、取り壊し予定（清砂通り、古石場）であるが、本研究で見えてきたような、独特の住環境運営の歴史を体験してきた居住者たちが、全く新しい、全く異なる空間、全く異なる管理の在り方をもつ超高層住宅での生活にどのように適応していくのが注目されるところであるが、これに関しては、今後さらに追跡調査を試みたい。

本研究によって得られた、集合住宅における経年的住環境の在り方についての知見の中には、現在の集合住宅の管理の在り方、つまり、建物の資産価値の保全を最優先し、居住者の住み替えを前提とした管理の在り方に対して、有効と思われる側面（ライフステージに応じた住み替えや地域内定住を担保する要素など）も含まれているが、これらの知見を今後どのような形で生かしていくかが、今後の重要な研究的課題である。

*[Faint, illegible text on the left page, possibly bleed-through from the reverse side.]*



分類	タイトル	著者	発行所	発行年
同潤会発行図書	猿江裏町不良住宅地区改良事業報告	同潤会	同潤会	1930
	南太田町不良住宅地区改良事業報告書	同潤会	同潤会	1930
	江戸川アパートメントハウス新築工事仕様書	同潤会	同潤会	1932
	同潤会懸賞設計図案集、五室以内の新住宅設計	同潤会	朝日新聞社	1932
	不良住宅地区改良後における地区内居住者生計調査報告書	同潤会	同潤会	1933
	同潤会十年史	同潤会	同潤会	1934
	アパート居住者生計調査報告書	同潤会	丸善	1936
	外国に於ける住宅敷地割類例集	同潤会	丸善	1936
	住宅衛生文献集	同潤会	金原商店	1936
	外国に於ける住宅敷地割類例続集	同潤会	丸善	1938
	工員向小住宅実例図集 付 独身者共同宿舍設計図	同潤会	同潤会職員互助会	1939
	小住宅厨房の研究	同潤会	丸善	1939
	小住宅付帯設備管見	同潤会	丸善	1939
	住宅管理事務章程	同潤会	同潤会	1940
	東北地方農山漁村住宅改善要旨	同潤会	同潤会	1940
	欧米の居住法	同潤会	同潤会	1941
	欧米の住宅事情と住宅政策/下巻	同潤会	丸善	1941
	欧米の住宅事情と住宅政策/上巻	同潤会	丸善	1941
	東北地方農山漁村住宅改善説本	同潤会	同潤会職員互助会	1941
	同潤会十八年史	同潤会	同潤会	1942
共同住宅居住者生活調査第一回 十一回	同潤会	同潤会	1931	
住宅間取標準図案	同潤会	同潤会	?	
同潤会年度別事業報告	同潤会	同潤会		
同潤会関連論文	戦城市街地における高層分譲アパートの更新に関する研究—江戸川アパート再建に関する調査と研究—(梗概)	橋本文隆ほか	住宅建築研究所報第1号	1974
	高密度街区における空地条件に関する研究(その2) 同潤会木造長屋住宅地の場合#1 同潤会木造長屋住宅地計画の概要	佐藤滋	日本建築学会関東支部研究報告集	1982
	高密度街区における空地条件に関する研究(その2) 同潤会木造長屋住宅地の場合#2 住棟形式と所有形態よりみた増改築の実態	佐藤滋	日本建築学会関東支部研究報告集	1982
	高密度街区における空地条件に関する研究(その2) 同潤会木造長屋住宅地の場合#3 街区の高密化と空地条件の悪化	佐藤滋	日本建築学会関東支部研究報告集	1982
	#6 西秩原同潤会住宅地における家族型の変化と更新活動 高密度街区における空地条件に関する研究(その2) 同潤会木造長屋住宅地の場合	佐藤滋	日本建築学会大会学術講演梗概集	1986
	#7 同潤会普通住宅地の敷地計画 高密度街区における空地条件に関する研究(その2) 同潤会木造長屋住宅地の場合	佐藤滋	日本建築学会大会学術講演梗概集	1986
	#8 戦後の自律更新から現在へ 高密度街区における空地条件に関する研究(その2) 同潤会木造長屋住宅地の場合	佐藤滋	日本建築学会大会学術講演梗概集	1986
	雑誌にみる海外建築紹介	三宅信夫	日本建築学会大会学術講演梗概集	1982
	同潤会中之郷アパートに関する総合的研究—その1. 研究の目的と方法	山本玲子、川嶋雅章、愛宕弘幸	日本建築学会大会学術講演梗概集	1990



戦前改良住宅の変容過程から見た住環境形成に関する研究(大阪市宮下寺・日東改良住宅を事例として)集合住宅の建て替えに関する研究-江戸川アパートにおける事例研究-	寺川政司	近畿大学修士論文	1993
同潤会アパートメントのプロトタイプ研究-雑多な視点からの考察-	永野浩子	日本女子大学修士論文	1994
	真野洋介	早稲田大学卒業論文	1994
同潤会雑誌記事			
『住宅』第1号	橋口信助	住宅改良会	1916
『生活改善』第1号	森本厚吉	生活改善同盟会	1921
社会経済から見た中流アパートメント・ハウス	森本厚吉	『建築雑誌』471号、1925.8	1925
建築写真類集/新興アパートメント	洪洋社	洪洋社	1927
理想的文化住宅アパートメントに就いて	小山秀雄	『建築と社会』8月号	1927
巻末附図・同潤会アパートメント建築工事概要		『建築雑誌』7月号	1927
欧米諸都市の「アパートメント」に就て	伊部貞吉	『建築雑誌』1月号	1928
横浜市社会事業概要	横浜市社会課		1928
建築写真類集/木造小住宅	洪洋社	洪洋社	1928
家屋に於ける間取りの発生	小倉強	『建築雑誌』3月号	1928
間取りの作り方	山田醇	『建築雑誌』3月号	1932
アパート住まひの便否	中村寛	『建築雑誌』3月号	1932
現代都市文化批判	伊福部隆輝	日東書院	1933
アパートメントハウス	清水一	『高等建築学』第14巻、常盤書房	1933
住宅経営	中村寛	『高等建築学』第25巻、常盤書房	1933
アパートメントハウスと其の管理法	中村寛	建築学会パンフレット第五集第九号	1933
アパート記鑑時代	高田保	『改造』9月号	1934
巻末附図・江戸川アパート(1)		『建築雑誌』10月号	1934
東京府管三河島不良住宅改善の失敗	加藤義一		1936
江戸川アパートに就て	細木盛枝	『新建築』	1936
横浜市社会事業概要	横浜市社会課		1939
東京市内外社会事業施設一覧	東京市社会局		1939
同潤会此花住宅		建築と社会、昭和16年4月号	1941
国民住居論叢	西山卯三	伊藤書店	1944
ヒューマンイズムの建築	浜口隆一	雄鶴社	1947
代官山アパート居住生活実態調査報告(第2報)	谷重雄	『日本建築学会論文報告集』4月号、第37号	1948
代官山アパート居住生活実態調査報告(第3報・254戸の戸型を主とした家具に関する調査)	今野啓一	『日本建築学会論文報告集』4月号、第37号	1948
下町の住宅		『住宅』4月号、日本住宅協会	1953
座談会: 営団を創り公団に望む		『住宅』9月号、日本住宅協会	1955
集団生活としてのアパートの維持管理の研究	日本住宅公団	日本住宅公団	1956
三十年の風雲に洗われて-戦前派の江戸川アパート		『住宅』5月号、日本住宅協会	1956
禁男の家の扉 遂に開かれざるの記-天塚の女子アパート		『住宅』5月号、日本住宅協会	1956
建築計画ノート(上)	東京大学吉武研究室	彰国社	1960
コンクリートアパートの実例集	住宅金融普及協会	理工学社	1961

建築計画ノート(上)	東京大学吉武研究室	彰国社	1961
団地のすべて	生活科学調査会	生活科学調査会	1963
日本建築家山脈	松村貞次郎	鹿島出版会	1965
同潤会'68年12月	碓子義弘、道家繁太郎、片山和俊、黒川哲郎	『建築』1969年2月号	1969
集合住宅の発展と現在の位置	鈴木成文	『建築計画学6 集合住宅 住戸』、丸善	1971
同潤会による住宅供給事業	松川淳子	『近代日本建築発達史』、日本建築学会	1972
特集: 生活史・同潤会アパート	松本恭治	『都市住宅』1972年7月号、鹿島出版会	1972
日本のすまい(老)(武)	西山卯三	勁草書房	1975
アパート生活の啓蒙-同潤会のあゆみ1925~1940	並木克敏	『新建築』1977年6月号臨時増刊、新建築社	1977
池田宏の都市論	渡辺俊一、定行恭宏	『都市問題』11月号	1980
図説日本住宅の歴史	平井聖	学芸出版社	1980
集合住宅 居住性と維持・管理		『ジュリスト』増刊総合特集17	1980
悲喜劇・一九三〇年代の建築と文化	同時代建築研究会	現代企画室	1981
市民生活と都市空間	奥田義雄	『都市問題』10月号	1984
乱歩と東京-1920都市の貌	松山巖	PARCO出版局	1984
まぼろしのインテリア	松山巖	作品社	1985
旧同潤会住宅の建替構想について	松本恭治・志村聖子	『住宅』6月、日本住宅協会	1985
建築職人1910-1960-うねりの時代を共有した建築人の歩み	田中一他	建築知識	1985
「東京」と呼ばれる「まち」の「むれ」-その個性(identity)と潜在要素(potentiality)	マルク・ブルディエ	『人と国土』7月号	1986
タイプと変形	マルク・ブルディエ	群居13号	1986
昭和二十年東京地図	西井一夫・平嶋彰彦	筑摩書房	1986
犯罪者への夢-同潤会アパート	久世光彦	1987、『昭和幻灯館』、晶文社	1987
住宅-産業の昭和と社会史	本間義人	日本経済評論社	1987
東京建築懐古録	読売新聞社編	読売新聞社	1988
内務省住宅政策の教訓-公共住宅論序説-	本間義人	御茶ノ水書房	1988
我が住まいし同潤会江戸川アパート-昭和九年のインテリジェントアパートはいかにして生活共同体をつくりあげたか	橋本文隆	すまいろん冬号	1989
マンション60年史-同潤会アパートから超高層へ-	高層住宅史研究会	住宅新報社	1989
集合住宅団地の変遷-東京の公共住宅とまちづくり-	佐藤滋	鹿島出版会	1989
集合住宅計画研究史	日本建築学会	丸善	1989
マンションの老朽化と建て替え問題-同潤会鷗宮アパートの建替問題をめぐって	内田雄造	すまいろん秋号	1990
同潤会アパート-集合住宅史上の金字塔	マルク・ブルディエ	『住宅特集』9月号	1991
マンションの増築・建替-過密化・老朽化からの脱出は可能か	丸山英氣編	清文社	1991
同潤会分譲住宅の建設	重枝豊	『世田谷の住居-その歴史とアメニティ-調査研究報告書』、世田谷区住宅史研究会、世田谷区建築部住環境対策室	1991
〔証言〕日本の住宅政策	大本圭野	日本評論社	1991

	同潤会の活動	渡辺復一	『日本の都市再開発史』、全国市街地再開発協会、住宅新報社	1991
	東京建築懐古録Ⅱ	読売新聞社編	読売新聞社	1991
	同潤会アパート原景	マルク・ブルディエ	住まいの図書館出版局	1992
	同潤会アパート60年	藤森照信・森まゆみ	『よむ』3月号、岩波書店	1992
	同潤会アパート—生活史とその終局	菊地成朋	『建築文化』5月号、彰国社	1993
	旧同潤会鷺谷アパートの建て替え問題—借家人の立場から	渡辺義明	再開発研究No.10	1994
	昭和の住宅政策を語る—日本住宅協会40周年記念	日本住宅協会	日本住宅協会	1994
	もうひとつの戦後住宅史—日本の住戸型の特性	伊藤裕久	『建築雑誌』4月号	1995
	同潤会柳島アパートのお祭り	大月敏雄	『建築雑誌』6月号	1995
	昭和初期の集合住宅—野々宮アパートと同潤会江戸川アパート	主浦亀城・信子、松本恭治ほか	『昭和の集合住宅史』、日本住宅協会	1995
	都市計画	笠原敏郎	『アルス建築講座』	
	同潤会・江戸川アパート	鎌原正昭	『有名建築その後第1集』	
	住宅建築	佐藤功一	『アルス建築講座』	
	3.2 同潤会アパート	出典不明		
	不良住宅改良事業の根本方針と不良住宅の家主に関する調査について	小島栄次	慶応義塾経営学会	
	同潤会アパートの現状と将来	松本恭治	『ジュリスト』	
	我が国の都市住宅問題(一)～(六)	池田宏		
	第5章 集合住宅	藤岡洋保ほか	『失われた帝都—東京』、	
	職業婦人の館—同潤会大塚女子アパート	藤森照信	『昭和住宅物語』	
	ホテル建築	堀口捨己	『アルス建築講座』	
	内田洋三先生作品集			
社会調査	東京市京橋区月島に於ける実地調査報告第一集	内務省衛生局	内務省衛生局	1921
	東京に於ける住宅の不足数に関する調査	東京市社会局	東京市社会局	1922
	東京市内の木賃宿に関する調査	東京市社会局	東京市社会局	1922
	共同住宅及ビルディングに関する調査	東京市社会局	東京市社会局	1923
	東京市及近接町村中等階級生計費調査(記述編・統計編)	東京府内務部社会課	東京府内務部社会課	1925
	東京府都部不良住宅地区調査	東京府学務部社会課	東京府学務部社会課	1928
	東京府共同住宅使用条例及関係調査表	東京府学務部社会科	東京府学務部社会科	1929
	東京市内の家屋に関する調査	東京市社会局	東京市社会局	1930
	東京市住宅調査	東京市社会局	東京市社会局	1931
	東京府五郡に於ける家屋賃貸事情調査	東京府学務部社会課	東京府学務部社会課	1932
	東京府不良住宅地区改良事業報告書	東京府学務部社会課	東京府学務部社会課	1934
	東京市高層建築物調査	東京市統計課	東京市統計課	1935
	アパートメントハウスに関する調査	東京府学務部社会課	東京府学務部社会科	1936
	改良住宅に於ける居住者の状況	大阪市社会部庶務課	大阪市社会部庶務課	1937
	報告書	京都市会地区改善促進二関スル委員会	京都市会事務局	1939
	工場労働者の住宅難問題と一団地の住宅経営	東京市総務局都市計画課	東京市総務局都市計画課	1939

	生活古典叢書6/月島調査	高野岩三郎	光生館	1970
文献目録	都市不良住宅に関する文献目録	都市学会	都市学会	1939
	最近住宅文獻の手引	日本建築学会住宅対策委員会	建設協会	1949
	水田氏資料リスト		越沢明	
	東京都公文書館内田洋三文庫目録		東京都公文書館	
	参考文献及び引用文献のリスト		Mブルディエ	
図面	東京府西巣鴨共同住宅新築工事概要			
	東京府西巣鴨共同住宅平面図			
	資料1:開設当初の大塚女子アパート			
	資料2:現在の大塚女子アパート			
パンフレット	東京市営住宅要覧	東京市役所	東京市役所	1930
	三好町土地付譲住宅案内書		同潤会	
	南太田町改良住宅			
	洗足台分譲住宅案内			
	事業概況			
	理想的文化住宅—渋谷アパートメント案内			
新聞	消える同潤会柳島アパートに66年の歴史冊子に		読売新聞	1994.3.8
	旧同潤会柳島アパートの記録—昭和の生活を小冊子に		東京新聞	1994.2.23
	柳島アパートの記録冊子作成		毎日新聞	1994.3.1
	マンションの原型を記録—同潤会柳島アパートの66年、墨田区が小冊子作成		日刊工業新聞	1994.2.24
再開発関連	中之郷	集いのある家—押上二丁目地区第一種市街地再開発事業概要	墨田区都市整備部開発促進室	
		ふれあいの街、うるおいの住まい。押上二丁目地区第一種市街地再開発事業概要	押上二丁目地区市街地再開発組合	
		和のまちづくり 押上二丁目地区市街地再開発事業		
柳島		横川五丁目地区市街地再開発組合基本設計図書	横川五丁目地区市街地再開発組合	1992.4.10
		横川五丁目地区第一種市街地再開発事業—街が生まれ変わる新たなくらしが始まる	横川五丁目地区市街地再開発組合	1994
代官山		代官山地区第一種市街地再開発事業	代官山地区市街地再開発準備組合	
		代官山地区第一種市街地再開発事業—新しい世紀へ。代官山ルネサンス、始まりのとき。	代官山地区市街地再開発準備組合	
猿江・東町		住吉・毛利地区市街地再開発事業基本計画報告書	江東区	1988
		21世紀スタイルの下町コミュニティータウン 住吉・毛利地区第一種市街地再開発事業	江東区都市整備部	
鷺谷		再開発ニュースNo.11	東日暮里五丁目地区市街地再開発準備組合事務局	1994.8.9

	施設建築物概要		
	同潤会アパートの建て替え	黒田征二	1995
その他	公団の新聞切り抜き、高輪アパート		
	大連の都市計画史	越沢明	『日中経済協会会報』 10、11、12月号 1984
	同潤会アパートの建て替えと区分所有の役割	笠原	1993.1 2.20
	リフォーム体感スペース リモテ青山	三井デザインテック・パンフ	
不良住宅	蟻の街の奇跡 バタヤ部落の生活記録	松井桃楼	国土社 1953
	細民集団地区調査		社会局第二部 1924
	貧民心理之研究	賀川豊彦	警視社書店 1915
	東京市政概要		東京市役所 1928
	社会福祉研究シリーズNo.4 東京都内スラムの歴史と実態	田代国次郎	社会福祉研究センター・資料室 1972
	日本之下層社会	横山源之助	教文館 1899
	東京市社会事業批判 第五回市民賞論文集		東京市政調査会 1928
	現代都市の要求	池田宏	都市研究会 1919
	大都市行政比較調査報告第五輯 都市社会行政		東京市役所 1927
	单身労働者の居住状況に関する調査		東京市役所 1940
	住宅問題資料第三輯 英国に於ける不良住宅及不衛生地区の改善		社会局 1925
	東京都地区環境調査-都内不良環境地区の現況-		東京都民生局 1959
	バタヤ部落 本木町スラム		東京都足立区立福祉事務所、足立区社会福祉協議会 1958
	江戸川河川敷集落の調査・研究	初田亨	上野学院大学研究報告第37号抜刷 1974
	荒川区における未解放部落の実態と同和対策について		1971
	王子住宅地区改良事業の実施案 住みよい町づくり		名古屋市建築局 1977
	住みよい町づくり 王子住宅地区改良事業の実施変更案		名古屋市建築局 1978
	名古屋市中文化センター		名古屋市中文化センター 1986
	事業概要 昭和61年版		土屋藤一 1977
	王子学区の今昔	三上孝基 編	1982
	日本の都市と町-その歴史と現状	地方史研究協議会 編	雄山閣出版 1982
	貧民十五年の移動	横山源之助	『太陽』第十八巻第二号 1912
	現時の細民住宅改良問題		中央慈善協会 1914
	不良住宅地区消滅事情調査		
	不良住宅地区世帯移動並居住上の希望に関する調査		
	不良住宅地区改良事業(一)(完)	清水虎雄	『社会事業』第16巻12号 1933
	スラムI 不良住宅地区改良事業の歩み 不良住宅地区改良事業資料シリーズI		不良住宅地区改良事業促進協議会 1959
	不衛生住宅地区調		社会局社会部 1925
	社会調査資料(第六輯) 東京府都部不良住宅地区調査概説		東京府学務部社会課 1928

	特定区域に関する調査		東京市役所 1927
	東京府都部(隣接五郡)集团的不良住宅地区図集		東京府学務部社会課 1928
	東京府都部不良住宅地区調査		東京府学務部社会課 1928
	東京市不良住宅地区図集		東京市役所保護課調査掛 1932
東京市社会局調査	東京社会事業名鑑		東京市社会局総務課 1920
	東京市内の細民に関する調査 東京市社会局叢書二		東京市社会局 1921
	東京市ニ於ケル住宅ノ不足数ニ関スル調査		東京市社会局 1922
	共同住宅及ビルディングに関する調査		東京市社会局 1923
	東京市内の木賃宿に関する調査		東京市社会局 1923
	東京市方面委員制度		東京市社会局 1924
	東京市設社会事業一覧		東京市社会局 1925
	方面愛の巻		東京市社会局 1925
	都市社会事業関係規定類集		東京市社会局 1927
	東京市方面委員取扱実例集		東京市社会局 1929
	東京市社会事業施設年表		東京市社会局 1929
	東京市内の空家に関する調査		東京市社会局 1930
	東京市内同居世帯に関する調査		東京市社会局 1930
	東京市住宅調査		東京市社会局 1931
	住宅政策調査資料 第一輯		東京市社会局 1931
	東京市不良住宅地区図集		東京市役所 1932
	住宅政策調査資料 第二輯		東京市社会局 1932
	住宅政策調査資料 第三輯		東京市社会局 1933
	東京市要保護世帯に於ける老衰者の調査		東京市社会局 1934
	住宅政策調査資料 第四輯		東京市社会局 1935
	紙屑拾い(バタヤ)調査		東京市社会局 1935
	東京市新市域不良住宅地区調査		東京市社会局 1936
	東京市内社会事業施設調査(東京市設ヲ除ク)		東京市社会局 1936
	東京市小工業調査		東京市社会局 1936
	東京市社会事業要覧 昭和十二年度		東京市社会局 1938
	六大都市社会事業二関スル関係資料		東京市社会局庶務課 1939
	東京市社会事業施設年表		東京市役所 1939

