

都市集住様式の歴史的研究

石井 昭
一色 史彦
前田 尚美
清野 敏郎
内田 雄三

研究の目的及び方針

本研究の目的は、住宅建築の実態に主眼をおきつつ、都市社会の住集様式がいかに変化発展してきたかを歴史的に解明することにある。具体的な研究方針としては、

1. 産業革命以前の日本における伝統的な集住様式
2. 産業革命以後の日本における集住様式の変容過程
3. 集住様式の国際的比較

の3項を主軸とし、各項について、適度なスケールをもつ実現可能な個別研究課題を設定した。現在、次のような4件の個別研究課題に着手し、一部は完了している。

1 a. 近世江戸の宅地問題

— 沽券地の研究

2 a. 都市積住々宅の発達に関する研究

2 b. 大都市近郊市街地の生活環境に関する研究

3 a. イスラム都市の低層高密居住に関する考察

— モロッコとイランの例

研究の概要

〈近世江戸の宅地問題 — 沽券地の研究〉 一色担当

江戸の町人地は、沽券によって評価額が決められ、公示主義にもとづいた売買が行われていた。本研究は、沽券帳および沽券図を史料として、宅地所有の実情と都市住居の対応関係を考察した。また、明治以降における土地所有形態についても考察を行った。

なお、本年度研究では、主として日本橋周辺地区を対象とした。

〈都市積住々宅の発達に関する研究〉前田・清野担当

同じく共同住宅であっても、伝統的な長屋と現代のアパートとは本質的に異なる。完結した家族生活が地面を離れ、2階レベルあるいはそれ以上の床面で営まれるようになるのは、明治30年代以降であるが、都市積住々宅がどのような過程を経て我国の住様式の一つとして定着していったかを考察した。兵営、官舎、炭鉱・工場の労務者住宅、寮、下宿、ホテル等も考察の対象として分析を加えている。本年度研究では、研究のフレームの作成を主眼とし、具体的研究としては、長崎端島敏の初期RCアパートに焦点を当て、更に東京におけるアパート建築の発達について考察を行っている。

〈大都市近郊市街地の生活環境に関する研究〉内田担当。

ケース・スタディの対象として国立市を選定した。その理由は、同市が都心から約30kmに位置する典型的な住宅都市であるうえに、その市街地が、①甲州街道沿いの農村集落、②大正末に西武資本によって開発された学園町、③昭和30年代に住宅公団によって開発された区画整理地区および団地、④その他のスプロール地区から成り立ち、市街地の変遷過程や現在の都市問題が比較的明瞭な形で表われているからである。研究の主たる内容は、地域の開発過程と都市問題の変遷の分析、住宅地の生活環境の実態調査から構成され、更に都市計画と町づくり運動に関する考察を行っている。

〈イスラム都市の低層高密居住に関する考察

— モロッコとイランの例〉

石井担当

低層高密居住はイスラム都市の著しい特色と言える。實際上、これは耐火造、1～2階建、中庭式プランの住宅を基本単位とするものであって、ヘクタールあたりの人口密度は通常300～400人、ときに700人に達することもあり、高密化が高層化を意味した西欧の集住様式とは対照的な性格をもつ。本研究では、モロッコのフェズメクネス、イランのイスファハン、ニューシャブール等を例にとって、低層高密居住の実態を明らかにすることを目的としている。研究はかなり進行しているが、4月以降、研究者が現地に留学、研究中であり、資料の関係もあり本年度の報告集からは割愛せざるを得なかった。

研究の構成

都市集住様式の歴史的研究の総目次を以下に掲げる。

序論 都市集住様式の歴史的研究について

第1部 近世江戸の宅地問題 — 沽券地の研究

序 沽券地の研究

第1章 沽券地の実例

第2章 長屋の実例

第3章 沽券から地券へ

第2部 都市積住々宅の成立に関する研究

序 積住々宅の成立について

第1章 長崎端島敏の初期RCアパートについて

(1) 初期RCアパートの実態

(2) 端島における初期RCアパートの意味

第2章 東京におけるアパート建築の発達概要

(1) 初期木造アパートについて

(2) 住宅地の形成とアパート建築

第3部 大都市近郊市街地の生活環境に関する研究

序 ケース・スタディ—国立

第1章 国立の都市構造

第2章 国立のフィジカルな歴史の変遷

第3章 国立の都市問題

第4章 住宅地の生活環境

第5章 町づくりと都市計画

No. 7304 都市集住様式の歴史的研究

第1部 近世江戸の宅地問題—沽券地の研究

一 色 史 彦

同一の屋根の下に、ほぼ同じような平面の居室を横に連続させて、壁をへだてて住むという住居形式は近世にはじまったものではない。住み手の身分階層を問わなければ、古くは飛鳥・奈良時代の大仏教寺院における僧侶の住まいであった僧房などはその典型である。また、平安御所における局の例もあり、江戸城中にあった局には二階建の例がみられる。大身の武家屋敷の道路に面して建つ長屋門も同じ系統である。しかし、これらの例は近世長屋の直接の祖型ではない。町屋の古い例は平安末期に画かれた「年中行事絵巻」に見られる。間口2~3間で、奥行は2間程の身舎の前後に下屋をつけた家が横に連続する。隣家とのへだては網代壁である。ところで、ここで注目すべき点は、少規模な家を連続させ、また、壁を共有するにもかかわらず屋根は別個につくられていることである。これは室町末期の町屋（「洛中洛外図」による）も同様であり、この点が近世江戸の長屋との著しい相違点である、これは、まさに土地所有形態の直接的反映である。直線的な通路がついた、ある程度の広い面積の土地を占有するという土地所有の形態が前提条件として存在しなければ、近世江戸の長屋という独特な住居形式は生まれなかったであろう。この条件は、稠密な町人人口とともに江戸市中における長屋出現の大きな要因であった。

永代売渡申家敷之事

土地所有には、自由な土地売買が前提になる。その際に使用されるのが沽券状である。江戸時代の沽券状の著しい特徴は、土地売買譲渡公示主義にある。その雛形を挙げておく。

永代売渡申家屋敷之事

一 何町何町目北角表京間何間、裏幅同断、裏行同何間有_レ之、拙者所持之家屋敷_レヶ所、此度代金何百兩_二貴殿江永代売渡、則五人組名主立合、右之金子不_レ残_レ儘に

請取申所実正也、此家屋敷之儀、御公儀様_{ヨリ} 拝領地拝借地等_二而者無_レ之、勿論諸親類は不及_レ申。外_{ヨリ} 構無_二御座_一、若横合_{ヨリ} 違乱申者有_レ之候は、拙者共方_二而急度埒明、貴殿江少も御苦勞相掛ケ申間敷候、為_二後日_一 永代売渡申沽券状仍如_レ件

右家屋敷
 売主 誰
 五人組 誰
 同 誰
 同 誰
 名主 誰

誰殿

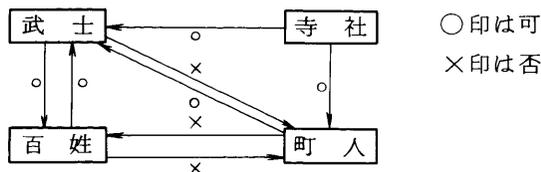
(諸色調類集より)

この売買公示の厳守については宝永三年(1706) から数度に亘って御触れが出されているが、宝暦九年(1759)の例では、一、家屋敷他人は勿論、縦親類え譲渡候共、早速町内は不及申、一類えも広目いたし、帳面名も相改可申候、譲渡候儘にて致不念、打捨置、重て及出入、詮議之上証拠も於無之ハ、向後奉行所之取上_二相成候とあるように土地の闇取引に対する厳しい姿勢が窺える。それを反映して、多数の沽券・沽券絵図の類が作成された。

江戸において、町人の家屋・宅地売買についての手続がさだめられるのは、明暦三年の振袖火事が発生する前年(1656) のことである。開府以来、農村からの人口が大量に江戸に流入するようになり、はやくも元和五年(1619)には、武家屋敷内に商人・卒人の住むことが禁止されている。当時の不穏な世相を反映した卒人狩が当初の目的であったが、次第に士商の居住地分離の方針が明確になり、明暦の大火を契機にそれが強化された。江戸の長屋が増加する条件はこの時点で揃ったことになる。度重なる禁止令によって、町屋が武家地を蚕食すること

をくい止めようとする幕府の努力がそれを物語っている。
土地所有形態のひとつに抱屋敷がある。これは囲・家屋を建設した屋敷地のことであるが、武士・寺社・町人・百姓の間での譲渡について寛延二年（1749）に触書が出された。

売買譲渡の可否を図式に表らわすと次のようになる。



すなわち、町人への土地譲渡を極力押えようとしたことが、これで明らかであるが、実際には大商人すなわち、大土地所有者という場合が多い。下に挙げる三枚の図はいずれも、勘定所御用達商人であり、かつ大土地所有者であった鹿島清兵衛一族の所有地の沽券図の一部である。それぞれの図には次の註記がみられる。

図一Ⅰ 表図京橋柳町従西角二軒目三軒目合・田舎間十間裏行町並京間廿間・沽券金高千両也・明和元申年八月・家守給金一ケ年金八両。

図一Ⅱ 表図日本橋箔屋町表京間五間裏行廿間。

図一Ⅲの(イ) 表図小網町三丁目東木戸際角表田舎間四間裏行廿二間二尺八寸・同統二軒目表田舎間七間裏行廿二間半・沽券金高式千両也・享和元酉年十二月・家守給金一ケ年金拾三両

図一Ⅲの(ロ) 寛保四年(1744)に作成された沽券絵図の中から、(イ)図に相当する部分を取り出したもの。

但拝領屋敷・文政二卯五月・家守給金一ケ年金五両

図一Ⅰの例についてみることにしよう。

表店の一戸当りの面積は9坪・7.75坪であり、裏店では広いもので4坪、いわゆる「九尺二間」のものが多い。総戸数39のうち9坪が3戸・7.75坪が2戸（いずれも南側の表店）、7坪が3戸・5.25坪が2戸（いずれも北側の表店）。これに対して裏店では4坪が7戸・3坪が21戸・2坪が1戸と相対的に狭くなる。39戸に対して便所が8、共同井戸が1である。屋根の形からみると、南の表店では3間の身舎の前面に3尺の下屋を、また背面に1間の下屋をつける。北側では身舎が2間になる。裏店では3尺の下屋を両面または片面につける。この構造形式では小屋組はせいぜい2間梁で足りるのであろう。通路は1間の巾があるが雨落溝・下水溝の存在を考えると、はなはだ狭いものになる。また下屋の軒先の出もあるから、その隙間からの陽光の恵みも少なかったであろう。図一Ⅱによれば1間または3尺の下屋は土間部分と思われる。台所はここにおくとしても「九尺二間」では床上部分は4畳半にすぎない。湯島横町裏店借の例によれば、この広さに5人（大人4・小人1）が

住んでいたし、亀嶋町の表店借では面積不明だが7人家族の例がある。（「江戸町人の研究第二」所収の「後期江戸下層町人の生活」参照）。このような店借層は町方の70%近くを占めていたという。

このような江戸の町人地における長屋の実態は幕末そして明治初期へと継続する。それは土地所有形態と稠密な人口という要素に変化がない限りにおいて、当然の経緯であった。

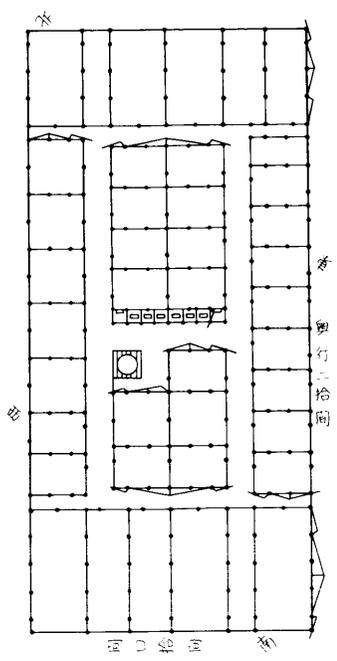
明治期の住宅形式にはどのような変化が起きたか。それを知るために地券制度という新たな土地所有形態について考察を行った。明治初期においては、旧来の沽券制度が継承され、二年の東京府町触として「東京府下町地譲渡沽券状書割印願書案」が、つづいて「東京市中沽券状改正」が出ている。これらは旧来の町地に対するものだが、江戸市域の60%の面積を占める武家地の人口急減とともに、その跡地処理が問題になってくる。明治四年の大政官布告によって武家地・町地の差別を廃止し、「天下無税ノ地ハ無_レ之筈ニ付、」広大な武家地を払下げて、従来町地並みの売買譲渡を認め地代徴収を企図したのである。

明治初期の沽券状には東京府の、そして五年に布達された地券では府知事の割印が押される。この点は旧来の沽券状と異なる点である。すなわち、土地取引の確認によって土地所有関係を明確にするにすぎなかった旧来の沽券状の性格が、明治期の沽券・地券では土地取引の自由の法認及び土地私有権の公証という性格に転化したことを意味する。

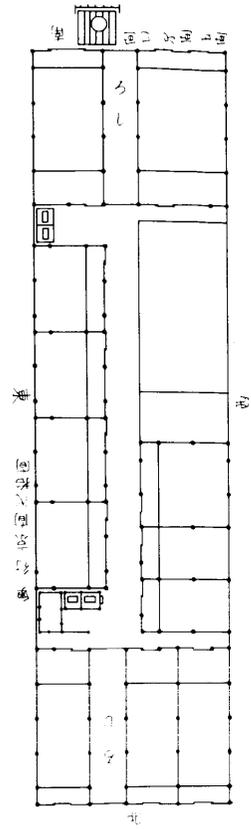
一連の法改正のもとで解放された旧武家地では、江戸期の町地におけるような、大土地所有と稠密な人口の結びつきによる長屋の発生という展開はみられず、分割された宅地と一戸建ての住宅が、新たに登場する官員のために用意されたのである。

一方では、旧来の町地における長屋密集地区は依然として存続し、やがて不良住宅地区として改良の対象地区になる。

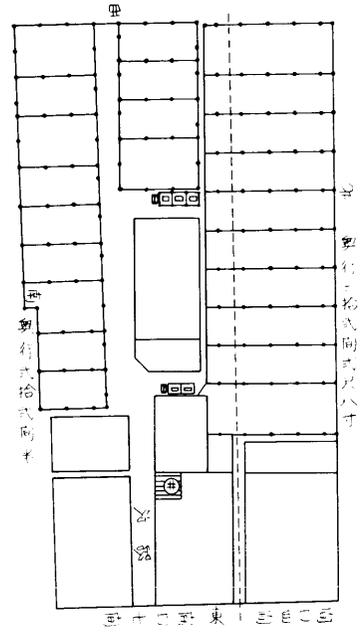
武家地・町地という旧称は解消されたけれども、沽券と地券という土地所有形態の違いはそのまま住宅様式の差となって表現され、その影響は現在の東京の景観の中に反映しているのである。



図一 I



図一 II



図一 III のイ



図一 III のロ

第2部 都市積住住宅の発達について

前田尚美 清野敏郎

序 積住住宅の成立について

都市積住住宅という用語は直接地面に接しない住戸を積み重ねる住宅の建築形態について、特に積層に関する計画の意図に着目し、この研究において仮称したものである。通常は共同建住宅（アパート建）といわれるものである。積住に着目するのはわが国における近代都市住宅の形成過程で江戸時代の低層（平屋建てが殆んどである）稠密な町長屋が明治期中葉以後に共同建住宅に代っていき事情を研究の対象としてとりあげ、日本における集合住宅の計画史的解析を試みようとする研究目的を含意しているためである。江戸時代の町長屋では封建的身分関係に規制された家族関係、職業の制約、居住地の制限のもとで住民の生活が営まれていたのだが、明治30年代に至ると労働力の都市流入や移動により、家族生活や地域社会の生活が明確に変化して町長屋は建て替えられ住宅の使われ方も変化し、新しい建築形態といえるアパート建ての住宅にむかう歴史的な流れがみられる。アパート建住宅の成立には都市における都市的土地利用（経済的な価値変化を含め）の必要が生じる。住宅を立体的に積み重ねる積住の形態には建築技術上の発展が同時に必要であった。都市積住住宅の発達について考察する場合、とくにわが国においては社会的要請を建築的に如何に作用させてきたかという問題に一つの焦点が求められる。これは都市住宅の計画上の特徴を把握することにもなるのではないかと考えている。都市住宅の積層化をすゝめた結果は高層住宅であり、住宅の高層化に伴う住民の生活や建築技術上の多くの問題は現代の課題でもある。その課題は一言でいえばルイス・マンフォード（L. Mumford）のいうように「From the Ground Up —多層空間都市」^{*-1}にある。

今回の報告は無謀ともいえる課題に対して端緒を拓く思いに留まっている結果しかないが御容赦頂きたい。

本年度は、長崎県端島炭鉱に残されている初期RCアパートの現地踏査によりその現状の記録を行った。また、昭和10年に出された東京府社会課の行ったアパートの実態調査報告に基き、その調査の現代までをトレースした報告を行った。

端島炭鉱住宅については廃山に伴うとりこわしの可能性が大きいこと、積住の意味が高密度居住の目的ですゝめられ構築技術上注目すべき点の多いこと等により至急に調査しておかなければならなかったからである。

戦前の東京におけるアパートの発達をとりあげた点は東京の住宅地形成に関する問題 — 都市の中間階層の住

宅地形成 — および江戸町長屋の再生産的計画技術が木造アパートの計画にみられるという点にあったからである。また若干の現存する木造アパートの記録が早急に必要状態にあり、目下はその調査対象の選定をいそいでいることも併せて報告しておきたい。

§1 長崎端島炭の初期RCアパート

(1) 初期RCアパートの実態

長崎端島は長崎港外18キロ、野母半島の西海上にある人工島である。島は三菱高島炭鉱株式会社の所有で、明治23年開かれ、本格的良質炭の採炭基地として以来85年間その機能を果たしてきたが、昭和49年1月15日閉山廃坑された。島の面積は僅か6.3ヘクタールで居住区の面積は2ヘクタール余にすぎない。しかし、最盛期には人口5,000人余を擁し、39棟1103戸の住宅（社宅）と商店、学校、病院を含む特異な離島の「都市」を形成していた。端島の北にある高島炭鉱が江戸末期に開発され前近代的な生産労務管理から社会的な指弾をうけたために、端島においては、施設や環境が近代的な理解によって試みられた。しかし、明治33年頃までは島内の戸数95戸、新家屋13戸との記録があるにすぎない。ところで、大正3年に至って山の傾斜地沿いに鉄筋コンクリート地上7階地下1階のアパートが着工され、大正5年竣工入居の運びになっている。施工は合資会社清水組（現清水建設株式会社）である。以来60余年塩風にさらされる苛酷な自然条件に耐えて今日現存しているが、構造躯体の損傷は甚しい。各所にハクリや亀裂がみられ、柱およびスラブの一部は鉄筋が露出している。内部造作はしばしば改修された様子が見られるが建設当初の基本的な平面は容易に求められる。

(2) 初期RCアパート30号棟の実測と住い方

住棟平面および住戸の平面は図に示すとおりである。1スパン3mの2スパン四方が中庭にされた囲み型平面で、中庭にそって約1m幅の廊下（内庭側吹さらし）があり、階段室1と階段室に対称する部分に塩溜りのある共同洗場がもうけてある。

設備は電灯の他は台所（レンガ造のカマド付）が各戸専用で、便所は共用、浴室は島内2ヶ所の共同浴場利用となっている。離島であるから、当時は清水に乏しく給水は配給制になっていた。各所の廊下側に清水溜めのコンクリート製桶が設けられている。雑用水は各階の塩溜りに海水が送られて用いられた。設備系配管配線はすべて

露出である。

この最初のRC棟は30号棟とよばれ、建築面積536m²、延床面積3,864m²、住戸は6帖1室型が中心で、133戸乃至145戸であり、1戸の専用面積は平均規模のもので18.47m²である。居室の天井高は2m100程度、階高は2m800程度でタタミ面と土間面は約60cmの差がある。台所は土間にあり、上記60cmの高低差のある点は計画注目される。

柱の寸法は420×420㎜乃至500×500㎜（下層階）、梁成は400×380㎜である。コンクリート打放し仕上げで窓その他出入口まわりはすべて木製。サッシュの概念に乏しくコンクリート躯体に木造住宅の造作をほどこしたといえよう。建具も引ちがいであり、手摺や手摺子などすべて木製。設備以外に鉄製品は殆んど使用されておらず防錆上の耐久力が木製よりおとるからであるといわれている。

この30号棟で注目すべき点は構造計画（主としてスパン割り）と平面計画の関連性にあろう。木造平屋建て長屋のユニットプランに構造計画がたくみに合わされているが、梁の位置は廊下部分で柱に接続されていない。

なお構造技術についてはハクリした部分についてスラブに坑内のワイヤロープが鉄筋の代りにテンション材として配筋されているのが散見できる他は不明である。戦後、補修のため清水建設研究所が16～20号棟の調査を行い報告^{※-2}しているが、これらの棟（大正11年頃竣工）の配筋はカーンシステムが採用されているであろうと推測している。

端島についてはその特異な生活環境と空間構成についてすでに多くの調査研究がおこなわれており、京都大学の西山卯三氏をはじめ長崎造船大学の片寄助教が貴重な研究と資料を蒐集されている。^{※-3}本報告においても大変な協力を頂いたことを付記しておきたい。また、三菱高島鉦および高島町役場、三菱油化の関係各位に御便宜を頂いている。

§2 東京におけるアパート建築の発達概要

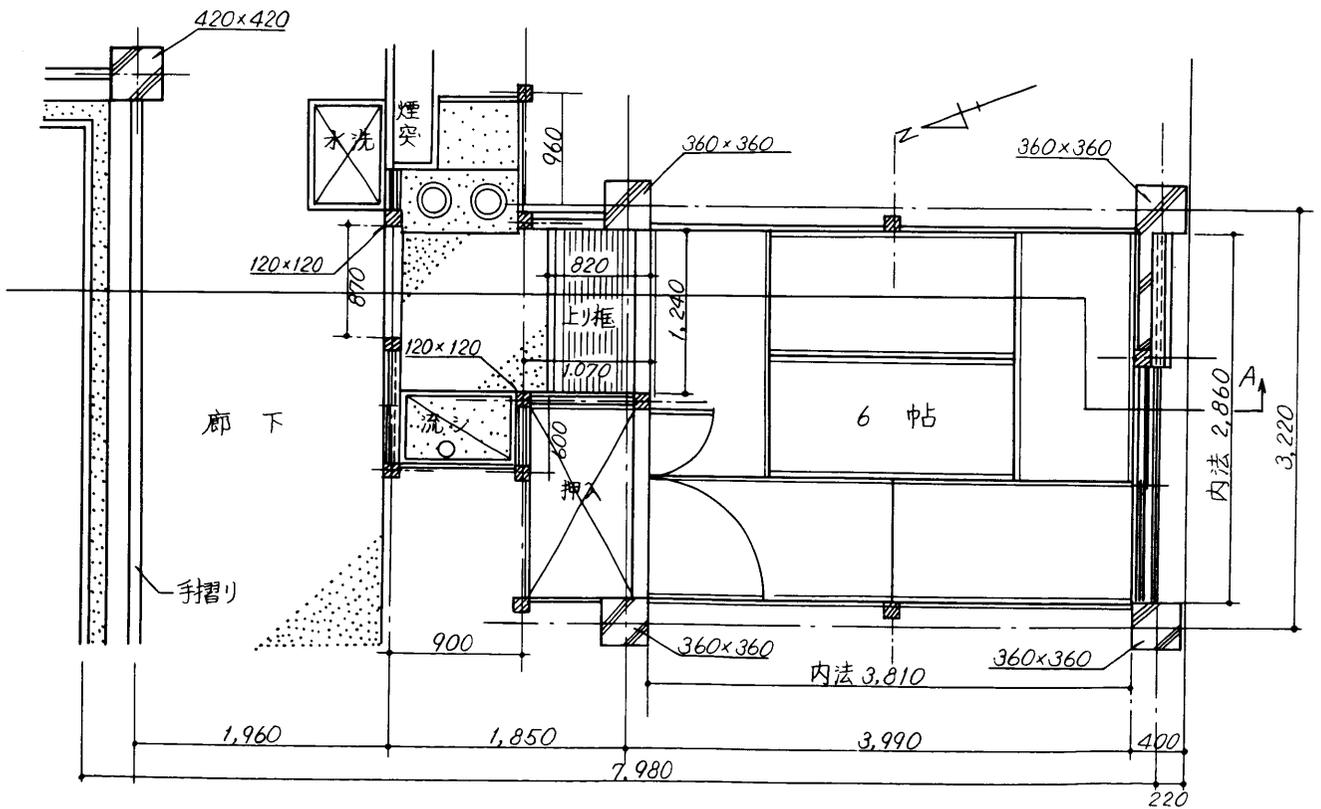
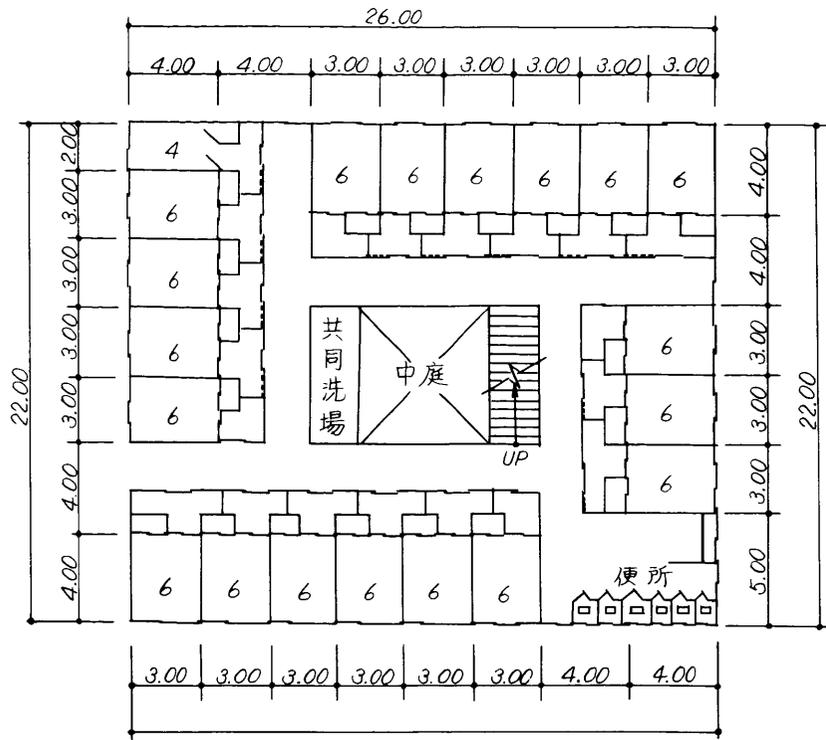
明治時代に入って東京の都市的建築は銀座などの商店街、官公庁、学校、病院等を中心に欧米技術の導入によって急激に進展をみせるが住宅と住宅地の整備については江戸時代のまゝにとり残され、スラムや不良住宅が増加した。住宅環境の悪化が建築的に問題視されるのは明治30年代に入ってからである。明治40年1月、長屋建築取締り規則が警視庁に定められ、同3月貸長屋構造制限令を施行する。当時は江戸長屋の形態が改められ新築や改築がさかんになっていたものと思われる。この条令は漸次全国主要都市にも及んでいくが、住宅のスラム化の危険に行政的対処を試みたという意味と、他面で

は合法的で新しい共同住宅の開発を生む効果が結果的には作用したと認められる。日露戦争後に日本が取得した遼東半島の植民地中心大連市では軍政委員会が東京市の建築条令を先取りして「外国人に対する面目上」日本人の木造住宅に代えてレンガ造連続建住宅の建設を試みている。^{※-4}明治43年には大阪で阪神電鉄が日本で最初の建売り住宅を販売しはじめる。また高層家屋を時代の必然と予想し高層化に伴う期待と不安が論議されてくる。同時にアパート（共同住宅館）が都市の住宅として文獻的に紹介されはじめ、実際には下谷区上野花園町1番地に「上野倶楽部」という共同小住宅が開館する。総建坪250坪、戸数60であった。木造3～5階であった。他にも入谷町の千富館等があった。^{※-5}

昭和10年東京府社会課が行ったアパート調査によれば、調査時に残っていたアパートには大正5年以前の建物8棟を数えることができる。これが大正15年では91棟となり、昭和9年の調査時は1,101棟となり居住人口は、31,506人に達している。これらアパートの殆んどは木造2階建アパートである。RC造の中高層アパートは大震災後に「お茶水文化アパート」同潤会アパートなどが建てられ、特に同潤会アパートは昭和9年には2,508戸を有するに至った。

ところで、明治末葉から大正初期にかけて「積住」の居住形態が急速に発達する要因について考えてみると、第1には都市社会の形成にともなう中産階級の住宅需要が強まったことがあげられる。

中産階級の住宅需要はまた多数の無産階級の住宅困窮の発生をも意味しており、そのような必要に応じていわゆるアパート建築の発生がみられたと考えられる。しかし、アパート建築は「積住」を前提とするものであり、建築的にはいくつかの積住住宅建築技術上の発達が必要であった。木造2階建てアパートの場合には、長尺の柱材が安く多量に生産されていること、台所まわりの設備が専用化にむかうこと、とくに便所の排便管が工夫されたこと、家具の建築化と個人所有が可能になることなどをあげることができよう。また積住という集住形式については学校、病院、軍隊の兵舎、学生寮、監獄収容施設などによって新しい都市的共同生活を庶民も体験できたし、鉦山、製鉄、織物など当時の基幹的産業による住宅建設の経験や、朝鮮、遼東半島、さらに満州といった植民地における町づくりから学んだ住宅の建設と計画の技術があったのである。



- (註) ※- 1 邦訳 磯村英一, 神保登代, ペリかん社 昭45. その他同氏の学会報告。
- ※- 2 「三菱鉱業端島鉱 鉄筋コンクリート造 アパート構造体調査」高橋和男他, 昭37. 清水建設研究部 ※- 4 「大連市に施行せし建築取締規則の効果」前田松韻 明41. 2 建築雑誌
- ※- 3 「軍艦島の生活」西山卯三, 扇田信, 1954. 住宅研究所報告 ※- 5 関口秀行, 大正8. 住宅 木村徳国「住宅近代史」昭和44. 雄山閣
- 「軍艦島の生活環境」片寄俊秀 1974.5 ~ 住宅 建築学会編「近代建築学発達史」昭和47, 丸善

第3部 大都市近郊市街地の生活環境に関する研究

内田 雄造

国立市は、中央線沿線にあって、都心から30kmに位置する人口65,000人、面積8km²の小都市である。然し、当市は、甲州街道沿の農村集落、大正末から西武資本によって開発がなされた田園都市・学園町、昭和30年代に住宅公団によって開発された区画整理地区及び団地、そして戦後スプロールした非計画住宅地と多様な地域から構成され、大正以来今日に到る大都市近郊市街地の一つの典型例として挙げることが出来よう。事実、当市の開発過程と都市問題を追跡する中から、大都市近郊市街地の都市問題、生活環境に関する問題を、かなりの程度迄一般化しうる形で把握し、整理することが出来た。又、昭和20年代の文教地区運動、昭和40年代の町づくり運動は、我国の都市計画と住民運動を考える上で、エポックをなす事件・運動であるが、これらの運動を現時点から再整理することにより、都市計画と町づくり運動に関する考察を行った。

研究は、①大正末期の国立学園町開発以来の都市計画、町づくり等に関する資料収集と計画・運動に関した当事者からのヒアリング、②地域のフィジカルな歴史年表の作成を経て、③地域の開発過程と都市問題の変遷を分析し、④都市の主要課題である、住宅地の生活環境の実態に関する詳細な調査・研究を行い、その上で、⑤都市計画と町づくり運動に関して考察を行っている。

1 国立のフィジカルな変遷

1924年以前：世帯数500未満の、甲州街道沿の裕福な農村・保谷村。地域の土地利用は、南から、水田畑地、雑木林（ヤマと称された）から成っている。

1925～29年：'23年の関東大震災を契機に、東京西郊へ住宅地の膨張が始り、'25年、西武系列の箱根土地KKにより、田園郊外の学園町として、谷保村の

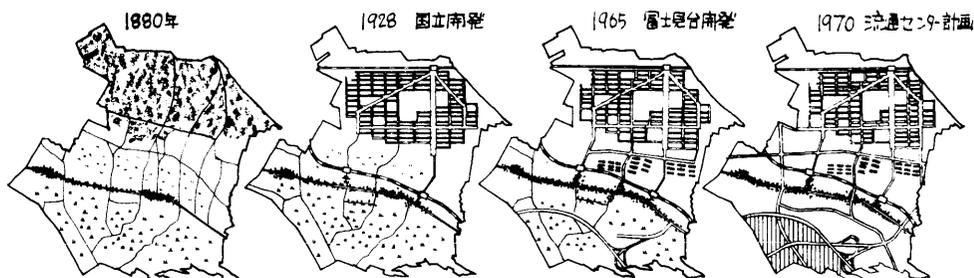
ヤマが開発された。開発手法は、一括買収の後、耕地整理によっている。'28年迄には、国立駅の開設、国立音大、一橋大の誘致も行なわれ、私立の小学校、郵便局も設置され、国立地区の骨格は略完成している。住宅地は一区画200坪であり、町の構造は、駅前広場を中心に三本の幹線街路が走り、要所に主な施設が設置されるというパロック的な空間である。国立学園町は、行政的には谷保村であるが、空間的には戦後に到るまで本村と殆んど切り離されていた。

1930～44年：'28年からの不況の影響もあって、国立学園町の市街化は伸び悩んだ。但し、'30年代末以降には、軍都立川の影響をうけて若干市街化が進み、'40年代には、疎開者による市街化が目立ち始めている。

1945～49年：敗戦後の急激なスプロールが始り、教育施設の不足が大問題となる。又、市街化の進展に伴い、低湿地にも住宅が建ち、排水路の不備が深刻な問題となった。然し、村の財政は本村地主層の弱体化、中学校建設の為破産に瀕しており、村政が本村の有力者層によって私物化されていたこともあって、国立地区の住宅環境整備は、遅々として進まなかった。（但し、この期に、農業基盤整備事業は盛んに行われている）

1950～54年：朝鮮戦争に伴い、米軍立川基地隣接の国立地区にも風俗営業が立地し始めた。この問題を契機に、国立を、文教本位の住宅地として発展させるか、特飲街等を含む商業地区を指向するかの争いが生じ、これに、国立地区（文教地区派が主流）、本村地区（ボスは商業地指向）の確執、政治的思惑も絡まり、所謂文教地区斗争が展開された。この斗争は、更に町政の近代化・民主化運動として華かな展開をみた。

1955～66年：文教地区派の町政。道路舗装、上水道・ガスの敷設、学校建設等の住宅地環境整備が盛ん



に行われた。'59年には住宅公団によって畑地だった富士見台地区の区画整理が行われ、'65年には団地も完成している。一方、'60年代に入り、ゴミ焼却場、尿尿処理場等の都市の「汚らしい施設」が南部に相ついで設置された。又、既に、'56年に中央高速道路及びインターチェンジの計画が立てられており、'60年代中期以降、この事業が進む中で、立地条件を生かし、南部の水田地区に流通センターを誘致することが、市当局及び南部のボスの間で画策された。

1967年以降：'67年の市制施行と共に、「革新市政」が成立した。この時期には、住宅地施設需要の内容も変化し、保育所や、社会福祉施設が要求され、行政的にも一定の対応がなされた。この様な細々とした福祉の事業が進められる一方、大枠としては、保守町政が継承され、流通センターの誘致が図られ、道路建設が進められた。然し、歩道橋反対運動を契機に、生活環境を守る住民運動が活発化し、農民の土地取り上げ反対運動もあって、流通センター計画は、一応棚上げされている。又、国立地区では、マンション建設等に伴い、施設の絶対的不足が生じつつあり、人口抑制の適否が近い将来問われている。

2 国立の都市問題

国立のフィジカルな変遷を踏まえ、国立の都市問題を分類すると以下の如くなる。

- ① 都市の生活環境整備と農村の産業基盤整備との矛盾に関する問題。ヤマが国立学園町となり、畑地が富士見台として開発され、今日、水田に流通センターが誘致されつつある国立の都市開発史は、そのまま、谷保の農業の衰退過程といえる。
- ② 生活環境整備と商業施設計画との矛盾に関する問題、文教地区斗争が一典型。又、今日の駅前再開発計画もこのカテゴリーに属する問題を抱えている。
- ③ 住宅地施設の整備の遅れに関する問題、戦後の人口急増期の学校不足、道路未舗装といった施設整備のギャップに起因するケースと、婦人の社会進出に伴う保育所の不足のように生活の質的な変化に伴って生ずるケースとに分れよう。
- ④ 幹線道路等の都市の根幹施設整備と、生活環境整備との矛盾に関する問題。
- ⑤ 市街地の高密度化に伴う、学校・公園・緑地等の施設の絶対的不足に関する問題、単なる施設供給の遅れではなく、絶対的な用地不足である。
- ⑥ 自然及び歴史的環境保全に関する問題
- ⑦ 歩道橋建設反対、大学通り公園化、流通センター

国立の都市問題の変遷

	1920年	30	40	50	60	70
主な出来事 (人口)	2,800人	◇関東大震災 ◇国立開発 3,800	4,700	◇敗戦 ◇文教地区 スプロール始まる 運動 14,300	◇富士見台 開発 32,600	◇流通センター 計画 58,500
都市と農村		◇国立開発		◇文教地区 運動	◇尿尿・ゴミ処理場 ◇富士見台	◇流通センター ◇高速道路
生活環境と 商業施設				◇文教地区 指定		◇駅前再開発 ◇新用途地域
生活環境施設 整備の遅れ				◇学校 ◇排水路 ◇道路舗装 ◇上水道ガス		◇保育所・遊び場・老人施設 ◇下水道
都市の根幹施設 と生活環境						◇甲州街道 ◇大学通り公園化 の車公害 ◇第二甲州街道
都市の 「環境容量」						◇宅地分割 ◇容積率 ◇マンション建設
自然・ 歴史的環境		◇国立学園町 ◇大学通り植樹		◇大学通り 手入れ	◇文教地区 運動	◇大学通り 公園化
価値観の変化						◇歩道橋反対 ◇流通センター反対

反対といった一連の運動の過程で生じた、住民の環境に対する価値観の変化に伴って提起された問題。

都市問題総体は年々きびしさを増しているが、内部的には、各分野毎に歴史的な盛衰が見られる。各分野毎の、歴史的な変化を前頁に示す。

3. 住宅地の生活環境

開発時期、開発手法、住宅形式、居住階層の異なる4ヶ所の地区を選び、地区の生活環境の変化、現状を解明し、問題点を整理した。地区の大きさは住戸数、面積を勘案して決定したが、略住戸数100戸を目途とし

居 住 者 特 性

地区名	年 令 別 人 口	学 歴	職 業	世 帯
北	性比は略均衡 年齢階級は比較的平均化されているが、20～24.40～44才にピークがあり、単身者層の存在が推定される。	比較的高学歴者が多い	サービス業、製造業 卸小売業が均衡	1人世帯、4人世帯が多い
中	性比は略均衡 年齢階級は比較的平均化されているが、単身者及び若い家族がかなり存在する。	高学歴者が多い	サービス業 > 卸・小売業 > 製造業	2人世帯、5人世帯が多く、安定した世帯と若い世帯が混在
富士見	男性が多く、純粋の住宅地とは言えない 年齢階級は若い家族及び単身者に特化。	比較的低学歴者が多い	卸小売業 > 製造業 サービス業	1. 2. 3. 4人世帯が均等に分布 準世帯が多い
団地	いわゆる団地型の年齢構成	高学歴者が多い	サービス業 > 製造業 > 卸・小売業	
谷保	性比は略均衡 年齢階級は安定した住宅地人口と若い家族の混在を示している。	義務教育課程のみの修了者が過半を占め学歴は一番低い	製造業 > 卸・小売業 > サービス業 農業人口もかなり存在	3人世帯中心の分布と 大世帯(5.6人) の2つの分布の混在

住 宅、宅 地 の 状 況 その 1

	用途別土地利用	用途別建物利用	住宅の種類	階 数
北	ほぼ完全に宅地化。 現在空地は駐車場に利用されている。	幹線道路沿いに一部、商店併用住宅。 集合住宅も住戸数にして1割位存在。	民営借家と持ち家で全体を折半。	住棟数にして約6割が2階屋 後は平屋 RCの建築はなし
中	ほぼ完全に宅地化 宅地分割が見られる。	ほとんど全部専用住宅、RCのアパート3棟の他連続住宅もある。木質アパートはない。	持ち家が約半数 残りを給与住宅、民営借家で折半。	住棟数にして約7割が2階屋、小住宅に2階屋が多い。 RCアパートは4階
富士見	農地も未だ残り、団地向けの駐車場も多く、資材置場もある。	商店、飲食店、事務所、医院との併用住宅が多い。RCアパート木質も目立つ		住棟数にして約7割が2階以上。 RCでは、3.4.5階が多い。
谷保	農地と混在。 農家の庭への住宅立地も目立つ	旧来の農家が10世帯程存在し、納屋、物置等が目立つ。集合住宅は少く、小規模戸建住宅が多い。	民営借家が 56% 持ち家が 43%	農家の母屋、最近立地した小住宅を除き、平屋が多い。

住宅、宅地の状況 その2

	宅地の状況(接道)と規模	住宅の建築面積及び建蔽率	住宅の延床面積及び容積率
北	4mの私道がはりめぐらされ、裏地は少い。敷地規模は90~120m ² をピークに60~150m ² で大体収まっている。	建築面積は小さく80m ² を越えるケースは少く、戸建住宅でも過半が40~60m ² に集中している。建蔽率は高く30~60%に8割が属し現行建蔽率(40%)を過半が越えている。	戸建住宅では面積は30~80m ² に8割集中。集合住宅では20m ² 以下が多い(木質アパート)。容積率は30~70%に8割が集中し、2割が現行容積率(80%)を越えている。
中	間口10間、奥行20間のロットは、①敷地分割、私道敷設、②庭先に新築、③クリアランス後マンション立地等の変化が目立つ。②の場合裏地が発生。敷地規模は90~120m ² と大規模敷地と2つのピークをもつ。	建築面積は巾広く分布しており、1割が100m ² を越えている。ピークは30~80m ² 。建蔽率は20~30%をピークに10~50%に分布。現行建蔽率(40%)を越えるケースは2割。	戸建住宅では面積は巾広く分布しピークは50~60m ² であるが、2割が100m ² を越えている。集合住宅は20m ² 以下の木質と40m ² 以上のRCに分れて存在。容積率は10~50%に7割5分が属している。
富士見	ブロックの奥行が小さい(約40m)こともあり、裏地の発生は少い。敷地面積は巾広く分布し、150~240m ² のものが多い。	戸建住宅では建築面積は40m ² ~100m ² に分布し、集合住宅では大規模なケースが多い。建蔽率は戸建てで30~50%に集中し、集合住宅で40~50%に集中。(建蔽率50%地区)	戸建住宅では各種併用住宅が多いこともあり大部分が80m ² を越えている。集合住宅は20m ² 以下の木質と30~50m ² の小規模RCアパートから成る。容積率は40~100%に分布(容積率100%地区)
谷保	農地転用後の住宅立地の場合、公道に面さないケースが多く、私道も全く不完全であり、裏地が多く見られる。	建築面積は20~40m ² と80~100m ² の2つのピークをもち、借家と農家との混在を示しているといえよう。建蔽率は10~50%に分布しており、2/3が現行建蔽率(30%)を越えている。	戸建住宅では30~60m ² と80~140m ² の2つのピークをもつ。集合住宅は20m ² 以下の木質が多い。容積率は10~60%に巾広く分布。(容積率60%地区)

宅地並びに住宅の歴史的変遷

	昭和22年	昭和36年	昭和40年	昭和43、44	昭和49年
北	住宅は3軒のみで樹林も多く見られる。又、畑地も多い	住宅が密集しはじめ(米軍々人家族用が多い)私道が形成されはじめている。	樹林は無くなり住宅は稠密化	殆んど Built up 完了	建替が目立つ。建替後の住宅は殆んど2階建。
中	住宅は数軒のみで宅地中に樹林も多い。耕作されている敷地が多い。	畑地が無くなり、住宅がかなり立地。ロット割りは10×20間のもので残っている。	住宅が更に増加	樹林が殆んど無くなり、宅地の細分化がかなり見られる。小住宅が増え現況に近くなっている。	マンションの立地が顕着。空地は殆んど消滅。大規模住宅の建替も見られる。
富士見	全面的に畑地	一面畑地であり道路なし。谷保駅に通ずる現大学通りも存在しない。	区画整理造成中。道路がきられ(未舗装)大学通り近くに2、3軒住宅立地	道路舗装完了現況の半数近くの住宅が立地。商店の立地が目立つ。	宅地化率2/3強。RC造建築が立地してくる。
谷保		旧集落。スプロールは目立ない。	樹林地にスプロールがみられる。	樹林は殆んどなくなり、住宅立地が目立つ。現況の半数以上の住宅が既に立地している。	畑地の農転が目立ち、敷地内の借家建設が見られる。ここ1、2年農家の母屋建替が目立つ。

ている。対象地区の概要は以下の通りである。

北地区＝非区画整理の市街地で、戦後スプロールした。

宅地規模、住宅規模とも小さい。（第一種住専、建蔽率 40%、容積率 80%）

中地区＝箱根土地 K K の開発地。ビルトアップは戦後。

宅地規模は、元来一ロット 200 坪であったが再分割も目立つ。住宅は大小混在。（第一種住専 建蔽率 40%、容積率 80%）

富士見台地区＝住宅公団が区画整理を行った民地であり、最近市街化が進行。商店、医院等の併用住宅、マンション、事務所等の多岐に亘る建築が存在する。（第二種住専 建蔽率 50%、容積率 100%）

谷保地区＝甲州街道沿の旧集落の所在地で、旧来の地付き層（農家が多い）と、新来の居住者が混在している。（甲州街道沿を除き第一種住専 建蔽率 30%、容積率 60%）

尚、比較の為に、住宅公団の富士見台第二団地の居住者を調査した。

調査の結果を、①居住者特性、②住宅・宅地の状況

その 1、③住宅・宅地の状況・その 2、④宅地並びに住宅の歴史の変遷、という分類で整理して示す。

以上の分析結果から、各地区の住宅地環境上の特性、問題点、課題等を叙述すると以下の如くなる。

北地区：昭和 20 年代後半から、米軍関係者（軍人、軍属）の家族用賃貸住宅を核として形成された非計画住宅地である。スプロール地区の例にもれず、公道の整備は全く不十分であるが、必要最小限度の道路は私道網として確保され裏地も少い。然も、道路の形態が、ループ型、クルドサック型と結果的にユニークなものであり、空間に恵まれ、人と車の関係は、住宅地内では良好と言える。この地区の問題点としては、

①地区幹線道路の車両交通量が多く、かつ地区幹線が極端に狭く、歩道もない為歩行者の危険が存すること、

②中央線による騒音・震動といった生活困難の存在、

③宅地が狭小であり、庭が無いにもかかわらず、公共的な遊び場、広場がないこと、

④建ぺい率、容積率が高く、高密度居住に伴い、防災上の危険、プライバシーの確保の難しさ、日照、通風等の相互阻害が存在すること。

⑤借家住宅を中心に老朽化が見られること、

⑥木賃アパートの住環境が劣悪であること、等が挙げられよう。計画課題としては、住宅自体に関するものが多く、更に幹線道路、鉄道といった地区外との関係も大きい。地区内の計画課題としては、道路網と結びつけた形で、スポットクリアランス+小公園・広場の設置が考えられよう。又、高密度居住を前提とした一定の環境確保の為に前庭、建築線等に関する建築協定も充分検討に値しよう。

中地区：居住階層の社会的属性は、団地住民に酷似しており、（ライフサイクルは当然ズレる）、開発時期（宅地・建物の取得・建設時期）が、同一社会階層に異った住生活環境を選択させ・強制することとなったといえよう。戦前に開発された住宅地が戦后市街化（ビルトアップ）したものであり、当初は 20 間×10 間が一ロットの中流の住宅地として想定されていた。比較的早い時期に立地した住宅は 200 坪一宅地として立地し良好な環境を形成しているが、昭和 40 年以降では、宅地を細分化した上での分譲、貸家建設が目立つ。

この意味でもこの地区の市街化動向には、最近の土地問題、住宅問題の影響が顕著である。同時に最近の住宅立地では、大規模宅地の再分割（庭先への別棟建設）と、スポット・クリアランス+マンション建設の動きが注目されよう。即ち、問題点としては、①宅地の細分化、再分割による裏地の発生、②マンション等の建設に伴う、「日照問題」等の発生、③宅地の再分割、マンション建設に伴う人口の増大 新たな施設需要の発生、等が挙げられよう。

計画課題としては、宅地再分割のコントロール、及び私道の整備が必要とされよう。又、小規模住宅、マンションの増加に伴い遊び場、小公園の設置が望まれよう。当地区は当面第一種住専として指定されているので、「日照問題」、立体的スプロールに関しては一定の歯止めが存在するが、良き環境を保全・増進する為の建築協定も考えられる。

富士見地区：当地区は区画整理後 10 年を経過しているが、未だ宅地化率は 2/3 であり、区画整理（宅地造成）と住宅供給のズレが先ず指摘しえよう。その上、最近の高地価を反映して（立地条件にも恵まれているが）立地した建築のうち、診療所、商店、飲食店といった併用住宅が多く、事務所建築も見られる。その為に、普通の戸建住宅はむしろ少数と言える。又、第 2 種専用住宅地ということもあって建築の形態も R C ・木造、戸建住宅・木賃アパート・R C アパートと各種混在しており、一種の混合地域を形成している。以上を踏まえ問題点としては、①区画整理による宅地造成が住宅供給、立地に結びつかないこと、②然も、高地価により、一般的な都市の労働者階層が戸建住宅を建築することは著く困難となっており、結果的に一種の混合地域となってしまうこと、③混合地域化に伴い、「日照問題」等の生活困難が発生していること、④木賃アパート、R C アパートの立地に伴い、人口密度が非常に高いものとなっていること等が挙げられる。区画整理事業という開発手法に関する解決の難しい問題が多いが、計画課題としても、予め、高密度化、混合地域化を想定した施設計画、きめ細かな規制等が必要とされよう。

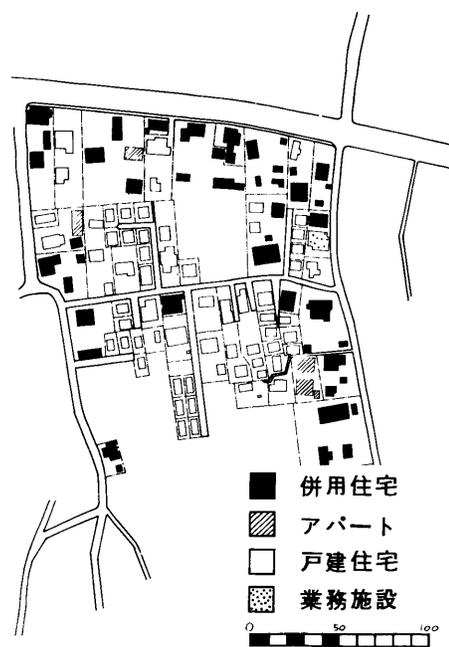
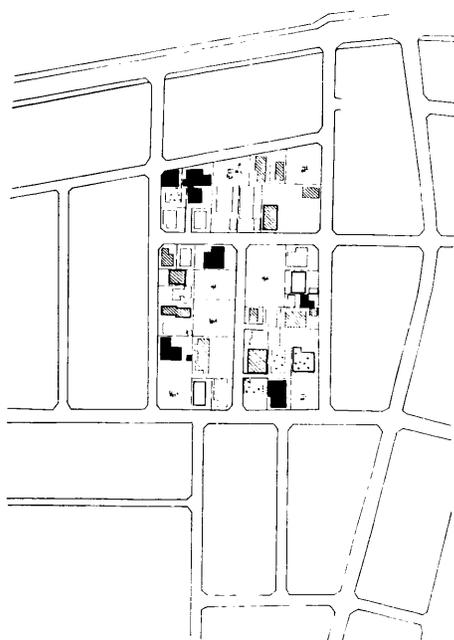
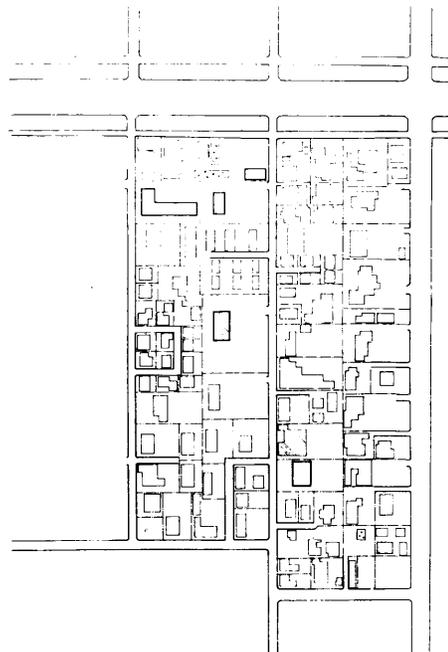
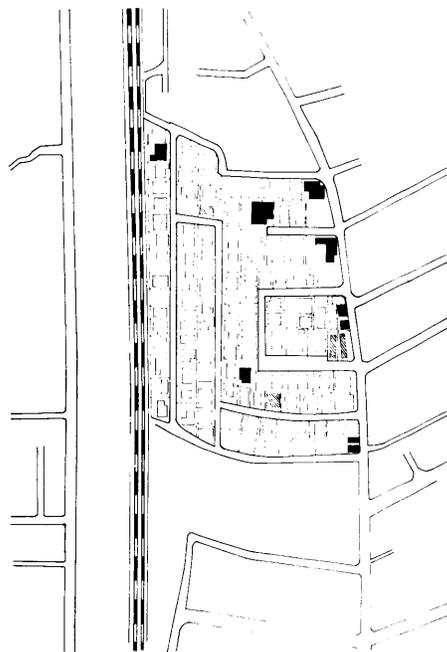
谷保地区：旧来の農村地区に都市住宅が無秩序に建設されつつある地区と言える。新築の都市住宅は、初期には樹林地に立地していたが、やがて、畑地の農転宅地、敷地内（庭先）にも目立っており、地主による貸家建築も多い。これら新設の住宅規模は小さく（4地区のうち最小である）然も、公道に面さないケース（違法建築）が過半を占めている。即ち、このままの

状態では、将来、最も問題の多い地区と言えよう。

従って少なくとも、市道、小公園といった市レベルの都市計画施設の決定を急ぎ、その上で建築基準法の適用を励行すべきであろう。又、旧来の自然、歴史的環境に対しては、あらゆる手段を活用し予め保全措置をとることが必要とされよう。

調査対象地区

北	中
富士見	谷保



<研究担当者>

石井 昭 (東京都立大学 助教授)
 一色 史彦 (東京都立大学 助手)

前田 尚美 (東洋大学 助教授)
 清野 敏郎 (東洋大学 専任講師)
 内田 雄三 (")