

## 都市集住様式の歴史的研究

石井 昭  
一色 史彦  
前田 尚美  
内田 雄造

## 序

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「集住様式」が如何に変化発展してきたかを歴史的に追究することにある。研究を進めるにあたっては、(1)近世以前に形成された我が国の伝統的集住様式、(2)近・現代の我が国における集住様式の変容、(3)比較論的な視点からみた海外諸地域の集住様式、という3本の柱を立て、この枠組の中で、いくつかの実現可能な個別テーマを各研究者の関心の所在に即して並列的に設定するという方法を採用している。研究に着手して第2年次にあたる本年度は、いずれも内容的には昨年度から継続の形で、次のような2テーマが選ばれた。

「江戸の町人地をめぐる住環境」(担当・一色)

「都市積住住宅の成立に関する研究」(担当・前田)

以下に報告するのはこれらについての研究成果の概要である。なお、上記2テーマのほかに、すでに昨年度、「大都市近郊区街地の変遷に関する研究——国立市の場合」(担当・内田)が完結した。また、現在続行中のものに「近世町屋の実態調査——城下町萩の事例」(担当・石井および一色)があり、次年度、その主たる作業を実施する予定である。

(石井 昭)

No. 7410 都市集住様式の歴史的研究

## 江戸の町人地をめぐる住環境

一色 史彦

江戸の町人地は、高密度人口を収容したため、その内部では種々の問題を抱えていた。その具体的な生活の諸相は、町奉行所から出される町触に反映する。本論文の基本的文献資料は、「正宝事録」である。本書は、正保5(1648)年から宝暦5(1755)年に至る108年間における町触を約3100通ほど収録する。若干の町触が脱漏しているが、同時期の町政の実態を知る上で貴重な資料と云える。この期間内には、宝暦の大火とその後の都市改造・元禄期の町人文化興隆・徳川吉宗による享保改革などが含まれている。すなわち、江戸の建設・拡大・膨張・整備という重要な時期の町触がほぼ網羅されていると云ってよいだろう。

本論では、町人地をめぐる住環境を明らかにする目的のもとに、これらの町触の内容分析を行い、土地問題・防火対策など12項目を立てて、それらに関する内容を

もった町触が、どの時期に、どの位の頻度で出されているかを一覧にした。それを次頁に示す。

これらの項目は、もちろん単独で立てられるものではなく、各項目間に相互の関連性をもつことが多い。火災の頻発した後には、防火建築を含めて度々の防火対策が出され、災後復興に関して建築費の高騰を抑制する町触がみられるのである。これらの項目は、いずれも人口稠密な町人地の生活環境に関するものであるが、本論では次の3点に的をしぼることにした。

1. 町屋における庇地問題
2. 銅板葺町屋の出現
3. ちりあくたの処理問題

「正宝事録」による町触の項目別・年代別件数一覧

年号	慶安	承応	明暦	万治	寛文	延宝	天和	貞享	元祿	宝永	正徳	享保	元文	寛保	延享	寛延	宝暦	
西暦	1648	1652	1655	1658	1661	1673	1681	1684	1688	1704	1711	1716	1736	1741	1744	1748	1751	
項目	～51	～54	～57	～60	～72	～80	～83	～87	1703	～10	～15	～35	～40	～43	～47	～50	～55	計
防火対策	3	1	3	4	8	5	4	4	12	7	7	33	3	2	3	6	10	115
土地問題	2	0	2	1	1	1	1	3	7	5	4	21	0	2	5	5	16	76
建築(含防火建築)	0	0	0	7	6	0	0	0	3	1	0	12	0	3	2	0	0	34
地代・店賃など	0	0	1	0	3	0	2	0	0	0	0	6	5	1	0	1	0	19
工賃	0	0	1	0	1	0	1	0	3	1	1	1	0	0	2	0	0	11
道路	5	2	7	2	8	1	0	0	0	0	0	6	1	0	0	1	0	33
上水道(含井戸)	0	0	2	1	3	0	0	0	2	0	1	5	10	1	0	3	4	32
下水	3	0	4	2	4	1	0	0	0	0	0	2	0	2	0	0	0	18
河岸地	2	0	3	4	3	0	0	0	2	0	0	0	2	0	0	0	2	18
塵芥処理	1	0	2	1	14	0	3	0	4	1	0	10	0	1	0	0	0	37
川浚	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3	0	5	1	0	0	0	0	9
橋	0	0	2	0	0	0	0	1	1	0	0	2	1	0	0	0	2	9
計	16	3	27	22	51	8	11	8	34	18	13	103	23	12	12	16	34	411

### 1. 町屋における庇地問題

(庇地については、前回の論文の末尾のところでも触れている。この一文は、それを深化させたものである)

わが国の木造建築にあっては、主屋に庇・孫庇を付加することによって、容易に収容空間を拡大することができる。広い敷地内でのことならばともかく、街路に接して家屋が建ち並ぶ町人地では、庇・孫庇の付加によって諸問題が生ずる。庇地、すなわち軒下の部分は、わが国の伝統的町並景観に不可欠の要素になっているのだが、この部分が公有地・私有地のいずれに属すべきものなのか、それは必ずしも明確ではない。

新潟・青森などの多雪地帯の町並にみられる雁木の場合には、現在ではこの部分が公道になっているが、当初は私有地に属していたものであったという。通路として、雨宿りの場として、あるいは日よけをつけて一時的な商いの場として使われがちである、というこの部分の性格から云っても、公私のけじめをつけ難い場所である。

江戸では、武士と町人の混住が厳しく禁止されていた。たとえば、元祿7年6月23日の町触によれば、武士屋敷の内を町人に貸すことを禁止している。これは、町人が金力によって武士地を蚕食することに対する警戒のための処置であろう。この幕府側の対応を、町人の側からみればどうであろうか。

町人地という限定された土地に、地方から多量に流入する人口を収容せざるを得ないから、必然的に密集長屋の建設に向かう。これは、いわば町人側の自己規制的な対応策であるが、もう一方の対応の仕方は、本来的には公儀地である道路・大下水への私権拡張となって現われ

る。(本論では割愛するが、河岸地・広小路・明地に対しても同様の行動を起こしていた)。前回の論文中に示した、本八町堀沽券絵図の庇・下水に関する記載、「此通壱間古来ヨリ御公儀地之由申傳候」・「大下水幅四尺御公儀下水之由申傳候」という書き方にもこの部分の所有をめぐり幾分の曖昧さが感じられる。面積はわずかではあるが、公共生活上重要な役割をはたすべき、この庇地に対する公私の対決は、町触の中に具体的に示されているのである。

庇地問題を取り上げる目的は次の通りである。

都市の姿を、土地所有という側面からとらえるとき、とくに人口集中地域では、共同生活を維持するための秩序(具体的には道路・河川・下水用地などの保全)を求めようとする方向と、わずかなりとも土地に対する私有権を増大させようとする方向との交錯の中で、次第にその都市環境に合致する一定の集住様式を形成するものだと考えることができる。人間が集住するとともに、それらの人々の生活の営みの中で、都市の姿は次第に変化する。都市の骨格ともいべき道路・河川でさえも例外ではありえない。ここでは、一例として平安京の場合の概略を示そう。

この古代都市は、整然とした条坊制都市であったが、その復元図を現在の京都市街図の上に重ねてみると、わずかながら道路線の出入が認められる。中世の動乱と秀吉による都市改造を経ているという条件があるにしても、ひとたび大路・小路・側溝によって区画され、しかもかなりの人口を長期間にわたって収容してきた筈の都市にみられる、この変化は何を意味するのだろうか。

平安時代の禁制の中には、大路に牛を放ち飼いにしたり、側溝に芹などの野菜を栽えてあたかも私有地のように使用していたという実例がみられる。すなわち、律令政治下の平安京においてすでに、道路・側溝という公有地に対する私有化の傾向が認められるのである。

こうしたことは、都市全体からみれば些細な変化ではあるが、宅地というミクロな立場からみれば、このややもすれば管理のおろそかになりがちな公有地をめぐる、個人対社会のあからさまなやりとりが浮んでくるであろう。これは、決して血わき肉おどるような都市創造の歴史ではありえない。それどころか、ここに示される個人側の行為は違法でもある。しかし、このような現象は古今東西を問わず集住地域にはかならずや認められることであり、明らかに集住様式の一側面を示していると云えるだろう。江戸の町屋における庇地問題をとり上げる目的はそこにある。

庇地に関する町触は、上記の項目分類表では、道路及び下水関係の中に含まれている。

表通り及び裏通りの下水に家を作りだしてはいけない、作り出した所は必ず切りこませるように、という町触は慶安3・11・14に出ている。その理由は、下水の水が滞るためである（慶安4・2・14の町触）。下水浚は町中の共同責任であり、その監督には町奉行所から検使が出向いた様子である。商家では、庇からさらに道路にまで売物を並べる傾向をみせる。それに対しては穿鑿の上、店を釘付けにして、店主はもちろん家主五人組も罰するという町触は承応2・6・19の例である。

下水幅については、町々からの書上通りの寸法を守るようになっており、時析奉行所が巡検している。しかし、それでも下水上に家蔵・小屋・雪隠などを作り出す例が多かった（明暦2・6・21）。

明暦3年正月のいわゆる振袖火事の後に行われた、道路幅改正事業ではとくに庇地関係の町触が連発される。

町人地では、1間の庇地を設けることが義務づけられたかわりに、3尺の釣庇がゆるめられた。ただし、支柱を立てることはできなかった。道幅を田舎間10間とされた日本橋通町、あるいは京間七間になった本町通の町家では、特例として3尺の釣庇に柱を立てることが許可されていたが、さらに自分の土地を3尺切りつめて、庇の下を1間の広さの通道とした場合のみ柱を立てることがとくに許された（明暦3・6・3）。

この方式は、道路の1間幅を町人側の土地提供によって達成しようという苦肉の策であったが、釣庇の下も結局店先として利用されることが多かったのであろう、間もなく、たとい自分の土地を3尺提供した場合でも釣庇の柱を立てることを厳禁している。

下水に家を作り出す傾向は一向におさまらず、寛文12年2月29日には次のような町触が出された。許可なく

してこれまでに作りだした分は、今後作事をする機会に切りとることを証文に書かせて、それを守らせるから、これからは下水への作りだしについては訴訟を起こしてはいけない。今後は、家主五人組名主が相談の上、（公儀に）内証で作りだしの部分を売券状に書き加えた上で、屋敷を売買してはならない、というものである。

このような町触が出るような事態にまでたち至っていたのである。その後しばらくの間には、庇地関係の町触が見えないのであるが、町人による道路蚕食の傾向が停止したとは考えられない。最早、町触などでは取り締れない段階にあったらしい。

御公儀の庇地または、道幅内を住居に造り込んでいる件につき、町々より絵図書付を差し出させたことがある。この町触には次のように記されている。造り込みのことを御奉行所に申し上げれば、早速取り払らうように命令が下されるだろう。そのようになつては（町人側が）難儀するであろうから。御奉行所へは報告しないでおくから、追々取払らうのがよいというのである。

これは、町年寄の奈良屋から町中の名主に申渡した通達の形式をとってはいるが、奉行所でも取り締まれない事態を示すものと解することができるだろう。

結局のところ、庇地をめぐって町人のとった行動は、狭い町人地に多くの町人と押し込めようとする武士側のいわば現状凍結型都市経営策に対するきわめて能動的な対応であったといえるだろう。

## 2. 銅板葺町屋の出現

ラス・モルタルあるいはルスタカ風に打ち出した鉄板で外壁を被覆した建築は、都市部に多く見受けられることができる。時には銅板を使用した例も見られる。前者はもちろん火災に備えた建築であるが、熱伝導性にすぐれ、融点も鉄よりはるかに低い銅板を貼ったものも江戸時代には防火用と考えられていたのである。

江戸時代の防火建築と云えば、瓦葺屋根と漆喰壁の塗屋造・土蔵造を挙げるのが常識である。しかし、銅板葺町屋もそれらとともに防火建築としてかなり数多く建てられていた、というのが本章の主旨である。

「正月より三月二十四日迄、火災百五度に及ぶ、諸人安きころなかりしとぞ」これは、「武江年表」、万治2（1659）年の一節である。

前掲の町触分類表に見るように、江戸では多種多様な都市問題が簇生したが、その根本原因は大火災の瀬発にあった。幕府としても防火対策に腐心したことは、防火関係の町触数の多いことに示されるところである。

他町からの飛火で火事になった場合には、その町地を全て取り上げる、という強硬手段に訴えても瓦葺土蔵造

を推進することになった（享保6・12・28の町触）。

しかし、翌年には町年寄奈良屋から町中の名主に対して次の申渡があった。土蔵造にするように命ぜられた町々の中から、瓦葺の代りに銅で屋根を包みたいという届があり、それが許可になった。他町でもそのような場合があれば届け出て、差図を受けるように。但し、願も出さずに銅屋根にしてはならない（享保7・2・10の町触）。

これが、銅屋根に関する町触の初見であるが、次第に銅板葺の屋根が普及するとともに、銅板の使用が、柱・敷居・鴨居といった所にまで及ぶようになる（享保9・5・20の町触）。

防火対策としてみれば、あきらかに土蔵造よりも性能の劣る銅板葺町屋の方に人気が集まった理由には、銅の値段の方が安かったことが考えられよう。大火後の瓦値段の高騰を抑える町触が度々出された。このような事情も反映して、1軒当たり6坪までは銅屋根にしてもよいことになった（享保11・7の町触）。

しかし、幕府の方針としてはあくまでも瓦葺土蔵造の建造の推進を原則にした。五年間公役銀を免除してまでそれを奨励している（延享3・3・8の町触）。

結局のところ、銅板葺町屋に関する町触が現われるのは、享保年間の三例にすぎない。しかし、この種の町屋が実際には担当に普及したであろうと考えられる。ひと度出来た伝統は容易に消滅するものではない。関東大震災後の東京下町に再興された商家の多くが、外壁を銅板で包んでいたのも、そうした伝統の継承なのである。

### 3. 塵芥の処理問題

表店の建ちならぶ通りから狭い路次に入ると、九尺二間の長屋が密集し、わずかに残った敷地に井戸・便所が配置される、というのが沽券図にも示された裏店の状態であった。それとともにかならず設けられたのが、ゴミタメである。多くの場合便所に接した位置にあり、沽券図には、芥溜・芥・ゴミタメと記入してある。風通し・水はけのよくなかったであろう裏店の生活環境では、とくに塵芥処理は大問題であった。町触の件数からみても、防火対策・土地問題に次いで多く、しかもこれに関連する川浚関係の町触を含めると46件、生活関連町触件数の1割強を占めるのである。

塵芥処理には、集める場所・捨てる場所・運搬手段の確保が問題である。これらの点に関する町触の内容は、きわめて具体的である。

捨てる場所としてまず登場するのが、1街区の四周の表通りに面して家が建ちならび、中央部に残された、会所地である。ここは元来、四周の家々が共同使用する場所であった。慶安2年の町触には次のように記されている。

「会所にこれまで設けていた芥溜の跡をたいらに整地し、以来ゴミを捨ててはならない」。

それから12年後の寛文2年までは会所地へのゴミ捨て行為がみられるが、その後は町触に出てこない。この時期には、すでに会所地にも家（長屋）が建つようになったためであろうか。それに対して、川へのゴミ捨てはいつまでも絶えなかった。

寛文2年5月、公儀が命じた者に、ゴミ収集をさせる件につき、奈良屋から町名主達に返答を求めたことがあった。その返答によれば、従来のゴミ処理方法及びそれに対する町名主の判断は次のようである。

1. 自分の船で捨てる→捨て場所について監視の目が届かない。
2. 自分でゴミを焼く→厳禁。（火災の心配と、互いの迷惑のためであろうか）
3. ゴミを埋立に利用して屋敷地を造成する→その土地は、ゴミ捨て場以外に使用してはならない。

以上の経過ののちに結局、ゴミ捨て作業は公儀の管理となり、町々は船賃を負担することになった（寛文2・5・9の町触）。

ゴミ収集船は、定期的に運航され（日本橋以北は毎月二・十二・廿二日、以南は三・十三・廿三日）、船は突抜きの所に着き、そこ迄は各町毎にゴミを持参することになった。（寛文2・6・27の町触）。

ゴミ捨て賃は、小間一間につき次のように決められた。

○角屋敷→一分五厘

○中屋敷→一分

○裏町に表口のある所→五厘

○会所屋敷が新道によって突抜けとなり、その両側に町屋ができた所→片側は一分出し、もう一方の側は塵捨無用とされた（寛文4・9・29の町触）。

ゴミ捨て場所としては、永代嶋が指定された（明暦元・11・25の町触）が、他の場所に捨てる者がいて安房上総往行の船の支障になったこともある（寛文12・3・19の町触）。永代嶋に余裕がなくなるとともに、指定場所は転々と変わり、その都度立札で公告している。延宝9年には、永代嶋新田・砂村新田が指定された。ゴミ捨て賃を値引きしてゴミ収集を請負い、そのゴミを新田取立に利用したい、という申請例がある（元禄9・3の町触）

このようにゴミを埋立用としても利用したわけで、ゴミはかならずしも厄介もの扱いではなかった。永代嶋への投棄も長年のことになり、次第に築地が形成され、ゴミ捨て場の指示は築地請負の者に任せられたこともあった（元禄12・3・19の町触）。また、本所猿江町御材木蔵跡の入堀を御鷹野とするために、ゴミで埋立てた例もある（享保9・4・14の町触）。

ゴミ請負は、一方で捨て賃を取り、他方で新田開発・土地造成を行うという一挙両得の職業になったため、従

来は町毎に請負人が定まっている所へ、捨て賃の引下げなどの好条件を出して割り込もうとする願人が多かった（享保14・5・21・同16・11の町触）。従来75人の請負人の方でもこれまでの実績を申し立てたが、町名主側では、寡占事業の不都合のため新請負人60人程を加えるように奉行所に申し立てた（享保18・12の町触）。奉行所の裁定は、従来の請負人の申し立てを受け入れたが、一方では公儀の威光を似って嵩にかかるような振舞

いがあれば免許取り消し、という証文を出させている（享保19・9・29の町触）。

付記 上記中の「正宝事録」による町触の項目別・年別係数一覧は、「近郊整備地帯等における拠点業務地区の整備計画調査 文献による東京圏の歴史的都市基盤に関する調査報告書（国土庁委託）」（昭和50年3月・財団法人日本建築センター）において筆者が作成した表を加筆の上引用したものである。（一色史彦）

### 都市積住住宅の成立に関する研究

前田 尚美

#### §3 アパート建築の発達事例について（東京の場合）

##### 3-1 事例調査について

前年度に引き続いて、東京府が昭和10年に行った「アパートメントハウスに関する調査」を基礎資料とし、第二次戦争による罹災地外に残っていると推定されるアパート建築の実地踏査を行った。戦前の調査対象数は1080棟、戦災罹災地図により、非罹災地と確認できた地域に残っているとみられたアパート建築は、229棟であったが、区役所出張所の台帳などにより、また現地を確認できた建物は今日では僅かに15棟であった。それら残っているアパート建築と、戦前の調査対象にはなっていなかったが（昭和10年以後）、戦前アパートと確認できた事例を併せて建物の平面その他の記録を収集したのが今回の事例調査である。調査の便宜上、調査対象は大正初期のもの、大正末期から昭和10年までのもの、昭和10年以後昭和20年までのものに分けて事例の収集を行った。調査期間は昭和49年12月から昭和50年8月まで。

##### 3-2 大正初期の事例

台東（旧下谷）区池ノ端に残る上野アパートは大正6年及至10年の建設といわれている。平面は前回の研究報告で述べた牛込芸術クラブのアパートに類似している。3階建、27世帯であるが現在は20世帯が居住している。内部、外観ともに相当補修されているが、廊下の床板（幅24cm）や、基礎（レンガ地表上4段、イギリス積）などに当時の面影をとどめている。台所、便所、洗濯物干場などは共用である。小世帯のサラリーマン、学生が当時利用していた型と推測される。

##### 3-3 大正末期から昭和10年までの事例

この時期は、東京の大震災以後、東京府の調査（昭和10年）までの時期である。木造3階建の例はない。特記すべき点は、同潤会アパートの影響により、RC造ア

パートが民間建設により行なわれ、事例も残っている点である。この時期には炊事スペースが各世帯に専用化される例も多くなり、居住者層のひろがりに応じて平面計画が多様になる。戦後の木造アパートの原型ともいべき住戸（室）平面ができたこと認められた。新興アパートの例では、炊事スペースが各住戸（室）の入口にある。この例は長屋の発展型式と考えられる例であるのだが、各住戸（室）をみみると押入れの他に家具の置場が用意されるなど、新しい生活様式に対応した工夫がみられる。

##### 3-4 昭和10年から昭和20年までの事例

この期間は戦時下の影響で、民間木造アパートの建設は、量的にも質的にも進展がみられない時期である。事例で示す昭南荘は、その名称も戦時型である。木造モルタル塗り、建具や造作は手のこまないものとなっている。便所は共用だが炊事についてはささやかな専用化が進み、炊事スペースを各住戸に設けると同時に共用の流し場を別に用意するという方式が定着化してきている。

##### 3-5 計画上の問題点

事例調査により、東京の戦前アパート建築は、当初（大正初期）は寄宿舎や下宿における单身者の集団生活が小世帯用にふりむけられ、小世帯向けに建築されたものの、長屋形式の住宅が積層化した建築になったものの2つのタイプがあったと考えられる。関東大震災以後は、同潤会アパートの計画と建築の考え方が迅速に一部木造住宅にも普及し、一方、都心地には店舗併用による建てかえ（一種の再開発）を意図したRC造による新しいアパート建築の出現がある。しかし木造アパートは一般的にあって、計画上の問題点は、玄関と上下足はきかえの方式、台所、便所等の共用施設の使い方（各住戸における炊事スペースのとり方）、押入の位置や利用方法と家具の建築化などの点にある。以上のべた各型の考え方は

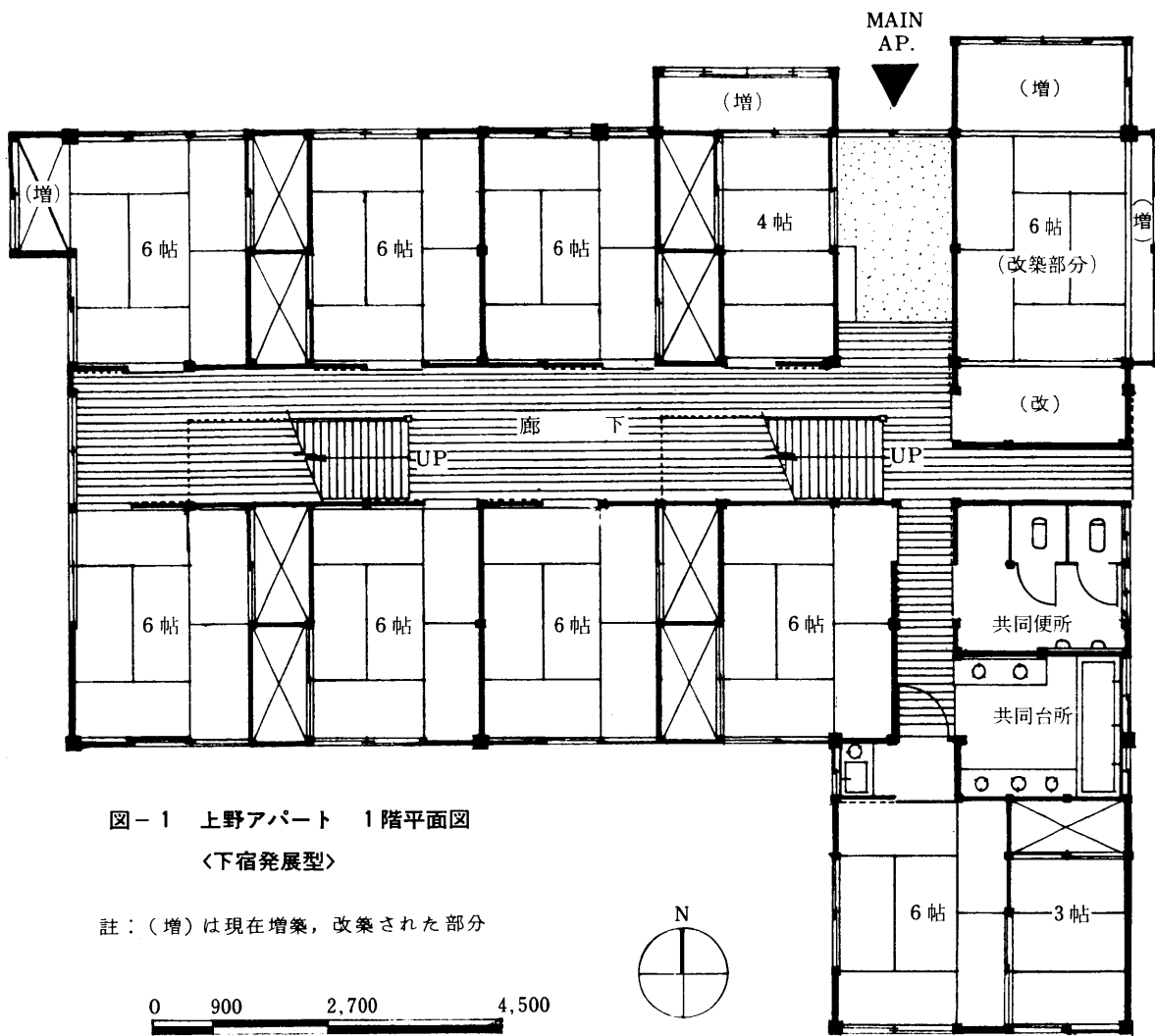


図-1 上野アパート 1階平面図  
 <下宿発展型>

註：(増)は現在増築，改築された部分

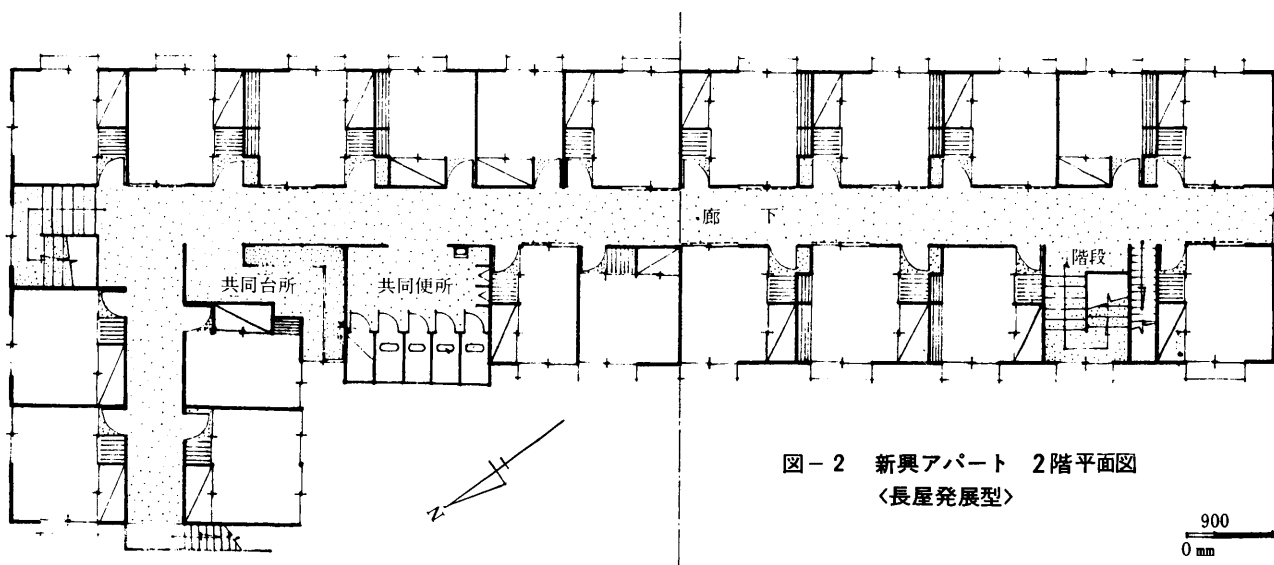


図-2 新興アパート 2階平面図  
 <長屋発展型>

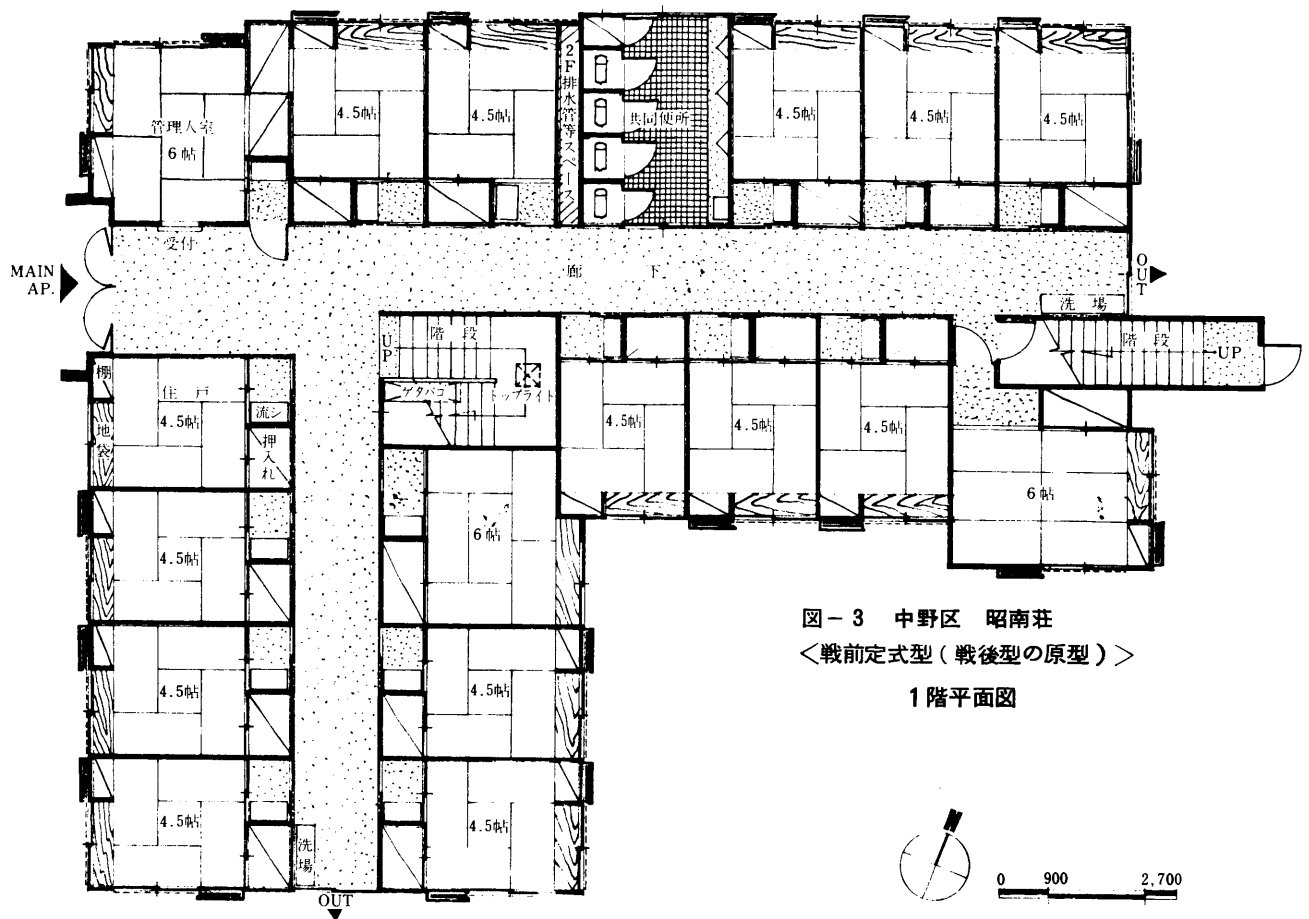


図-3 中野区 昭南荘  
 <戦前定式型(戦後型の原型)>  
 1階平面図

計画の問題点で特色ある方式がみられる。いずれの型にせよ、民間木造建のアパートでは、経営の考え方が建物の構成や各住戸(室)プランに反映して設定されている。しかし、その考え方は各例ごとに差異が大きい。同じ経営方式で数棟を運営するようなアパート型式の賃家賃間企業化は、昭和10年頃以後であるとみられる。

戦前の木造アパート建築は、戸建住宅の積層化を求める意図は殆んどなく、むしろ住戸というより居住室を中心とした集団生活の住居とみることすらできる。この点は同潤会アパートによる共同住宅の近代化とは異ると考えられる点が多い。この頃の木造アパートは地主とアパートの家主は別で、家主である経営者は下級退役軍人であった例が散見される。経営者が自己の体験にもとづく集団的な生活方式により、町場大工を相手に独特の平面計画、建築の技術的処理を生み出していたともいえる。

#### §4 初期アパート建築の立地について(東京の場合)

##### 4-1 戦前におけるアパート建築の立地

2章において、昭和10年当時の木造アパートは山の手の新開発住宅地に多く、下町には殆んどない点が住宅地形成の問題と関連して注目されるということを述べた。ここでは主に東京の市街拡大に伴う住宅地形成との関連

において、初期アパート建築の立地について更に考案を進めた。

昭和10年調査の報告により旧35区の建築年代区分をしてみたのが図-4である。これによれば、早くから初期アパート建築の建設がみられるのは、牛込区、下谷区、荒川区の旧市街地北周縁地域である。都市計画法・市街地建物法が公布された大正8年迄の第I期に建築が進んだ地域は、麻布区、目黒区、渋谷区で、ほぼ旧市街地山の手周縁に初期アパート建築が立地する。大正9年から関東大震災も経て大正年間の第II期においては、山の手線内側の旧市街地(麴町区、赤坂区、京橋区を除いて)と中央線沿線の杉並区、東海道線沿線、私鉄沿線の品川や川崎、横浜の工業地を後背とする大森区、蒲田区に拡大する。関東大震災の後、昭和5、6年迄の第II期においては、震災復興、不況等の影響により建築数が増加する。赤坂区、京橋区、品川、荏原区、向島区にも立地しほぼ当時の市街化区域全体に亘って建築が及ぶ。それ以後、昭和10年の調査時迄の第III期には、現23の練馬区・江戸川区・葛飾区・足立区を除き殆んど地域に初期アパート建築(戦前型)が普及し都市住宅の一つとして完全に定着する。(図-4、5参照)。

当時のアパート建築の立地は、山の手に多いが、市街

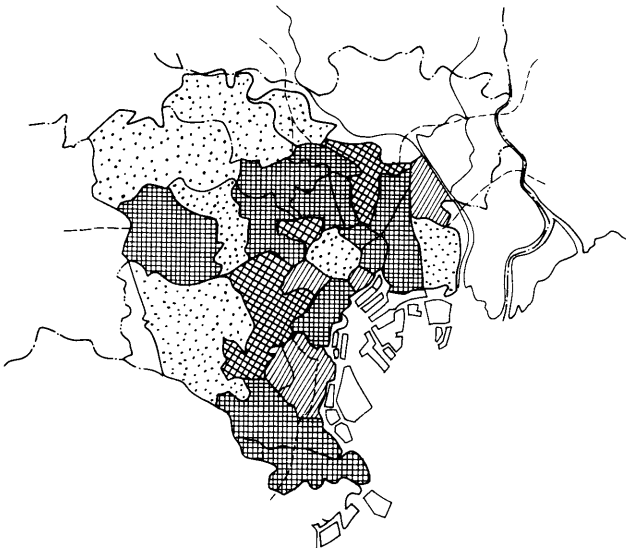
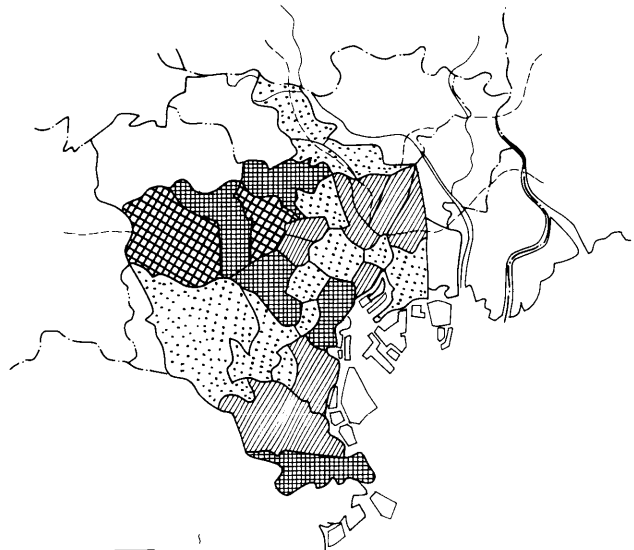


図-4 昭和11年アパート調査よりみたアパートの立地年代

- 第Ⅰ期 ( ー大正8年迄)
- 第Ⅱ期 (大正9ー大正14年)
- 第Ⅲ期 (昭和1ー昭和5年) 同潤会
- 第Ⅳ期 (昭和6ー昭和10年迄)



- 10棟未満
- 30棟未満
- 50棟未満
- 70棟未満

図-5 昭和11年当時アパート数

地の拡大に伴い郊外化の傾向をも示している。又、住環境上のメリット・土地利用上の便宜・勤務地と関連した後背地等の影響によって、①牛込区 ②麻布、渋谷、目黒区 ③下谷、王子区の大きく3地域に夫々の立地上の特性が別れる。更には④杉並区 ⑤大森、蒲田区の地域特性もみられる。

戦前アパート建築がすでに郊外にむかってスプロールしていったのは、都市地域の業務・工業地の拡大に伴い住宅のスプロール化と、英国における田園都市計画思想の輸入化によって、都心から10～15km圏の通勤時間1時間以内の地域迄進展する。その契機となったものは明治16年の山の手線開通等の国電敷設と、大正年間に企業化の進んだ私鉄線の開通によっていることは云うまでもない。

一般に住宅立地は、大きく都市の内部的変化とスプロール変化とに2分され、①既成市街地内の老朽化等による建て替え(民間資力による)、②再開発事業にからむ立地……不良住宅地区改良、同潤会等(公共事業による) ③建づまり的な立地……人口増加による既成市街地の高密度居住の進展 ④郊外開発計画による立地……私鉄資本による田園都市計画・郊外住宅団地等(不動産企業の事業)に細分化できる様に思える。初期アパート建築は、社会的背景(時代的要求)に規定され、それに応えるべく成立したのである。明治末～第二次大戦迄の殖産興業・富国強兵という国の経済政策が、木造アパート建築の立地に対しても影響を与えているということであろう。欧米アパートが文献的に紹介され始めた明治32年以降、

アパート建築の形式は経済的(諸設備の共同化、地所と建設費及び租税の軽減等)であるとか、或いは都市改造の一助といった都市経営の面についての価置が論じられていた。また文化の面で西歐的モダニズム指向、生活の合理化や住生活意識の改良が受け入れられたのでアパート建築の意義は増大し、当時の新市街地においても建築された。しかし一方で、江戸期末の伝統的な長屋式共同住宅や木賃宿から派生し日本のアパートの源流をなす下宿旅館、あるいは企業の社宅等の諸建築様式との融合あるいは影響等によって様々に日本のアパートの特性が構成されていく。第3章で説明された平面計画上の問題と経営及び力地との相関は東京の場合殆んど見られない。しかし、戦前の木造アパート建築は一定の時系列で整理できるがそれはまさに戦前までであって、木造アパート建築の試行段階を意味する時代であった。しかし、構造別に見ると旧市街地においてはRC造が多く、旧市街地や効外に行く程木造アパートが多くなり、地域的差異が認められる。

次に東京における初期木造アパート経営に着目すると、今回の調査では、退役軍人による経営が多いことがうかがわれた。産業革命の発祥地英国では19世紀前半にエンゲルスが「労働者の住宅の家主が大部分左官か大工が工場主であった」と云っている。アパート経営があくまでもサラリーマン層及び一部労働者層や中産階層を対象にしている以上、我国の場合も、そういった側面が強い。

こうした家主と大工とが自前の資力によってアパート建築を為し得る限り、初期アパート建築の立地は、単発



的で個別的な立地にならざるを得ない。

又、公的な住宅政策も当時まだ十分に都市全体との関連で為されず、衛生的問題に重点を置いた住宅改良であり、その供給数は貸家住宅全体からみれば微々たるもので需要数からもこの傾向が強かったと云える。

即ち、東京の場合 § 2 図 2-16 に示される様に、特定地域に偏る傾向がみられるのは、土地利用の経営性の発展とからむ、当時の供給主体＝民間の力の度合によっているからと云える。

#### 4-2 戦前アパート建築の老朽化過程

都市積住住宅がアパート建築という形態で、東京に出現して以来 70 年近い歳月が経過している。木造アパート建築については、民間貸家の特性でもあるのだが、その建築的・利用機能的老朽化・陳腐化の傾向は一般に早い。東京においては、関東大震災及び第 II 次大戦による罹災によって建て替えの機会を得ている。従って、罹災をまぬかれた事例が今日迄残っていることはむしろまれである。建て替えのメカニズムについては、都市における住宅地の拡大又は更新に関する研究を必要とすると共に、個々のアパートについての老朽化過程の事例研究も又必要である。

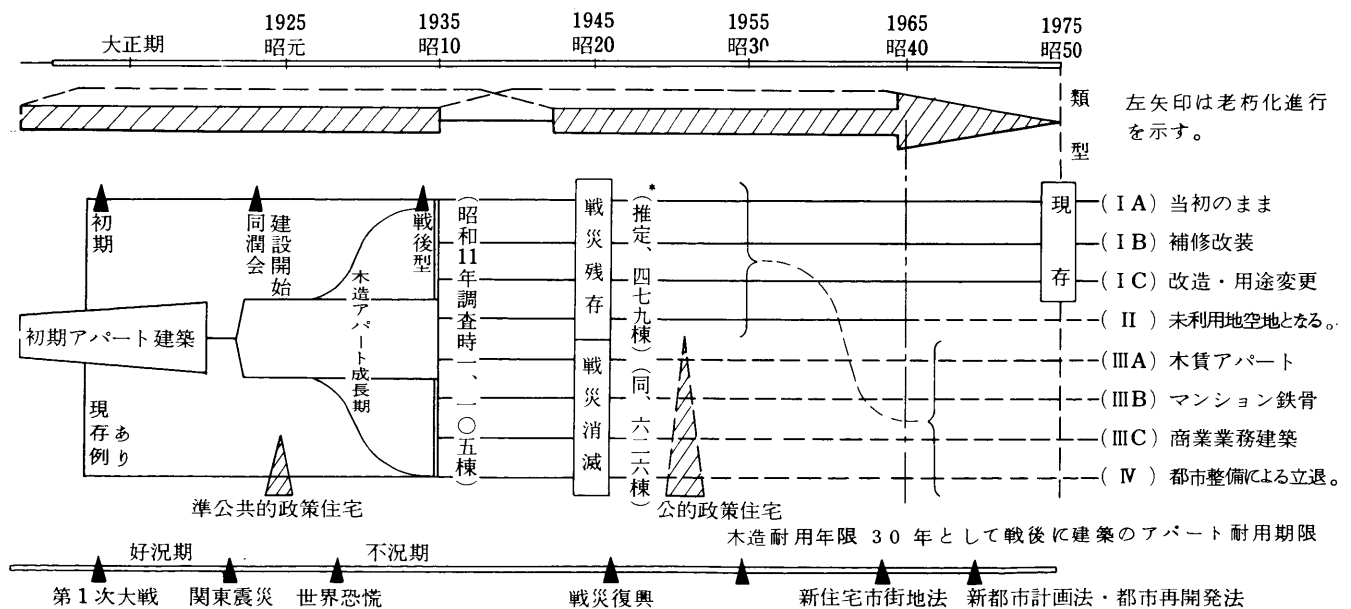
第 II 次世界大戦後から今日に至る住宅の更新過程については、東大社会学研究所が都心地における宅地住宅の変遷過程について昭和 24 年～39 年(1949～64)に亘る研究がある。又、昭和 40 年前後からの現代木造

アパートについては、建築研究所の三宅氏等の研究がある。本論では、震災・戦災等の災害による住宅の滅失やそれらを契機とする更新等が、老朽化過程や建て替えの問題において重要視されることを了解しつつも一応別途に機会をみて論ずることにした。

ところで、現在迄残っている事例や資料によれば、木造アパートは昭和 10 年頃に一応の型式が成立している。調査においては、旧淀橋区の 1 部(早稲田周辺)に 5 棟、中野区に 2 棟、豊島区に 1 棟、大森区に 1 棟、下谷区に 1 棟、京橋区 1 棟、小石川区 1 棟、目黒区 2 棟、向島区 1 棟の計 15 棟ほどが往時に近い姿で確認できた。戦災焼失をまぬかれたものも数多くあった様だが、ここ数年の間に消滅したものが多。丁度建て替え期にあたり取壊し、建替がなされたのである。戦前アパート建築の現在までの変遷過程を図 2-5 により整理してみた。

地域別に残っているものをプロットしてみると、交通の便が比較的不便であったり、周辺地域の発展が停滞したまゝ住宅地としての環境が序々に悪化しているところに多い。焼失焼失をまぬかれたのであるから当然の事ではあるが、更新チャンスがうかがいつつ、補修・改造によって現在尚十分にその使用に耐えているものもある。一方で周辺地域が業務化したり商業化が進みつつあって流動的である場合には、放置されたまゝ老朽化は急速にすすみつつある傾向がある。

先に述べた様に当時のアパート建設が小規模個人経営



初期アパートのたどった姿を次 I、当初の基本的平面が求められるもの II、敷地のあとが認められるもの。のように示した。(右端の記号) III、建てかえられたもの。 IV、敷地のおもかげすら認められないもの。ABCはその度合を示す

註： § 2, 推定数には、現存が不明、未確認、府市営住宅、同潤会のアパート数を含む

図-6 初期アパートの変遷

であったが故に、アパートの老朽化は周辺地域の変化とかなり相関している。最終的段階になると、居住者の連帯意識が強い故に、又、居住が長い故に地域の再開発上の阻害条件となっている。

一方、老朽木質アパートは地域のスラム化に進み易い傾向も持っている。

(前田尚美)