

東京の住宅地

日本建築学会 関東支部住宅問題部会

1. 本書の性格と狙い

このレポートは、日本建築学会関東支部住宅問題部会でとりまとめたものである。当部会では、昭和42年より数年間にわたり、東京の住宅問題を目でみることを目的として、シリーズの見学会を「問題住宅地をみる（高密度地区、公害地域と郊外地域）」「都市住居史をみる」として、前後約50回の企画として行った。見学会に際して作成した資料等は、一部を雑誌「住宅」に掲載させて貰い、一部は「東京の問題住宅地」としてレポートの作成を行ない好評を得た。10年分の成果を一度とりまとめたいという希望が生じ企画を行ってきた。

レポートの性格をどうするかはかなり議論された。一つは、完成度の高い研究論文集をつくる方向であり、他の一つは、やゝ実務的な住宅地見学の案内をつくる方向である。我々は、今回は後者の立場をとっている。その理由は、第一は、研究的立場をとると、個々のケースは単なる素材となり、抽象的な法則化に走りやすく、見学という立場をはなれがちになることがある。ただ、非常に高い研究水準の立場からいえば、個別住宅地の紹介と全体的法則性の追究は一向に矛盾することではないはずであるが、この点では我々の研究水準はそこまで及ばなかったと告白せざるを得ない。第二に、部会の性格であるが、関東支部はもともと若い学会員へのサービスが中心任務だと規定され、この見学会もサービス機能として企画されたという点がある。そのため部会のメンバーはかなり入れ替えがあり、初期の見学会の企画者は現在では殆んどいないといった事情があり、部会のメンバーも研究者、官公庁、公団など多様である。研究的成果の位置としてはかなりの高さの安定性はあるが、最高水準で揃えるのは無理があった。こうした事情で、見学会の記録を基礎に、現在メンバーに、不足分は外部の協力者を得て、とにかく、一定レベルをもった見学案内書をつくらうというところが、この書の基本性格となった。

東京は広くて大きい。またたえず変化発展して動いている。住宅地はその中の主要な面積を占め、住宅問題は東京の極めて大きな社会問題である。その正確な把握と対策は今日的な課題である。正確な把握といい、対策といい、その実情を知り問題を知り、位置づけをなし、再検討していく、というプロセスが必要であり、実態を見ることは全ての出発となる。見たからといい、歩いたからといい、それだけで問題が把握られ、対策がアイデアと化すというような簡単なものではない。しかし、やはり、歩いて見ることが、第一歩だという

ことは、いつの見学会でも必ず確認されたことであった。

こうした東京のあれこれの断片を、出来るだけ典型地として把握して紹介したい。特に、住宅問題・都市計画・建築行政を志す学生や実務家に、巨大な東京を体系的に理解して貰いたい。住宅問題を現地で考え、多くの人に解決の糸口を発想してほしい。といった願いが、この書にはこめられている。これらの人々の、東京の住宅地案内の一助となれば、我々の今回の目論見はほぼ成功したことになる。

2. 住宅地の選定

住宅問題は、従来は、個別の世帯と個別の住宅の対応で問題を論じてきた。その必要性は失なわれていないがそれだけでは十分ではない。住宅問題は、住宅立地問題や住宅地水準問題として、都市計画とリンクする。従来の都市計画では、土地利用の最も主要な部分としての住宅が大きく欠落のまゝであることが、反省されてきている。しかし、住宅地は、個々の住宅要求、住宅需要に応える住宅供給、住宅建設があつて形成されてくる。そこで、住宅需給問題を欠落した住宅地論は意味を半減させる。従って、住宅立地問題、住宅地水準問題として、また、住宅需給構造上の位置づけからくる住宅問題として、住宅地の典型が選定される必要がある、ということになる。

どの地区をとりあげたら上記の要件に満足するかは、仲々むづかしい問題であった。あらゆる住宅地にそれなりの意味があり、位置づけ可能でもあり、しかし逆に、重みの違いは歴然としており、選択には迷いが多かった。ここでは、我々自身の見学の体験の卒直な感想を大切に、既存の研究も参照しつつ以下の約70の地区をとりあげた。これが、東京の住宅地の典型として最適か、という点では、必ずしも確信はない。マンパワーと時間の都合で重要地点でも落したものがあり、次善のものをとったこともあり、また完全に失念しているものもあろう。ただ、完全ではないが、かなりいい線を行っている、という自負心はある。それは過去における現地見学の体験を基礎にしているからである。

本書の表題の、「東京の住宅地」の東京の意味は、場合によって伸縮をもって考えている。東京都区部、東京都、東京圏といった範囲で動いている。これは東京の市街化や通勤圏の拡大などの状況に対応して、東京の住宅地の存在限界が歴史的に変化していることによるものである。本書のテーマを端的に言えば、東京

都区部を中心とした東京圏内の主要な住宅地、といった意味にとっていただきたい。

3. 本書の構成

本書は、個別住宅地の案内を目的とするが、それぞれの各論の位置づけのために、総論、概論を先行させている。

まず、東京の市街化の拡大、住宅事情の変化・住宅地の型について概説する。個々の住宅地は、市街地拡大の中で、歴史的地理的位置づけをもち、その時代の住宅事情の規定のもとで住宅地が形成され、変化更新していくという立場でまとめたもので、全体の総論としている。ただし、本書の作成の経過でいえばこの総論が先行してこの立場で各論の内容を拘束したわけではなく、総論、各論が併行して作業を行っており、そういう見方をして頂きたい。

住宅地を便宜上、①既成市街地（主として東京都区内）、②公共的計画団地、③その他の郊外住宅地及び民間計画住宅地の3つに大別し、それぞれに概論と各論を展開している。概論は、各論の位置づけをし、各論の理解を助ける目的をもっている。また、この概論部分の地図のみをずっと概観していただければ、各種の住宅型や住宅地の型の大よその分布は知り得るという内容を目指した。

各論は、それぞれの住宅地の紹介であり、このレポートの中心である。見開きの2ページで見やすくした。

本書は、全体として一定の討議を経て構成しているが執筆者に対しては、（1. 本書の性格と狙い）で述べた程度の拘束であり、それぞれが独立の成果物でもある。それぞれの論文の成果と責任の帰属はそれぞれの執筆者に帰する。

4. 謝 辞

ここに至るまでには、多様な方々の協力をいただいております、ここに併記して謝意を表したい。

執筆の協力をいただいた方々には、いわば奉仕的な作業であるにも拘らず力作をおよせいただいた。部会メンバーの手の届かない部分を随分と加えることが可能となった。

建築学会関東支部のかつての研究委員長青木志郎東工大教授には本書出版のためにいろいろと御尽力いただいたが、結果的に学会として出版できなかったものの、この時の激励は我々の仕事遂行上のはげみとなった。部会の古いメンバーの方々には、見学会の企画で様々の援助を受けており、ここまでこぎつけられたのも、先輩の成果と激励のたまもと考えている。学会の、小林・中村両氏にはあれこれと多大の協力を得た。

また、本書が出版にこぎつけられたのは、(財)新住宅

普及会・住宅建築研究所の出版奨励金を得ることが出来たからである。

こうした、全ての関係者に謝意を表したい。また、この読者諸兄から、卒直な感想をおよせいただければ誠に幸いである。

5. 本書の執筆者

本書の出版は、日本建築学会関東支部住宅問題部会としての企画によるものであり、執筆は部会メンバーが中心となったが、力及ばざるところは外部に協力を求めた。本書の執筆者は以下の如くである。

編集：日本建築学会関東支部住宅問題部会

（編集責任主査 三宅 醇）

執筆：部会メンバー

荒 川 千恵子（富山大学）	2-4(5)
井 上 十三男（住宅公団）	3-1-3, 3-4(1)~(11)
岡 田 隆 臣（住宅公団）	4-2(1)~(4)(6)~(9)
海老塚 良 吉（住宅公団）	2-1-4, 2-2(3)
菊 地 広 明（住宅公団）	3-5(1)~(8)
榊 原 正 法（東京都）	2-1-2, 2-3(1)~(3)
杉 山 義 孝（建設省）	4-1-2, 4-4(1)(2)
波多野 憲 男（東京都立大学）	4-1-1, 4-3(1)(2), 4-4(3)
水 谷 達 郎（住宅金融公庫）	4-1-4, 4-2(5)(10)
三 宅 醇（豊橋技術科学大学）	はじめに、総論, 2-1-1, 2-4(1)~(4), 4-4(4)
松 本 恭 治（国立公衆衛生院）	2-4(6)(7), 3-1-1, 3-2(1)~(4)
執筆協力者	
小野寺 忠 雄（東京都住宅局）	3-1-2, 3-3(1)~(6)
西 村 茂 一（東京都住宅局）	
広 瀬 彪（東京都住宅局）	
三 好 勝 久（東京都住宅局）	
金 内 孝 誠（東京都住宅供給公社）	3-3(7)
鎌 田 一 夫（住宅公団）	2-2(2)
横 堀 肇（住宅公団）	3-5(1)(2)(3)
大 和 稔（住宅公団）	3-5(7)(8) 4-3(3)
高見沢 邦 郎（東京都立大学）	2-1-3, 2-5(1) ~(3), 4-4(5)
白 石 幸 一（首都圏不燃建築公社）	
中 林 一 樹（東京都立大学）	2-2(1), (5)
塚 原 信 孝（前橋市）	2-2(4)
岩 見 良太郎（東京大学）	4-1-3
君 嶋 武 胤（川崎市）	3-3(8)
井 原 満 明（地域総合計画研究所）	4-3(4)

レポート「東京の住宅地」は、住宅地案内という基本性格をもっており、これを要約するのは不可能である。そこで以下の数ページ分は、いくつかの部分 randomness にとり出して並べたものである。これにて内容の想像をしていただき、詳しくは、もとのレポートにもどっていただきたい。

目 次

はじめに

第 1 章 (総論) 東京の住宅地

- 1-1 市街地の拡大過程
- 1-2 住宅事情の変化
- 1-3 東京の住宅地の型区分

第 2 章 既成市街地の住宅地形成更新

(概 論)

- 2-1-1 既成市街地の更新とアパート建設
- 2-1-2 住工併存地の形成と更新
- 2-1-3 周辺区部一般住宅地の形成と更新
- 2-1-4 不良住宅地の形成更新

(各 論)

2-2 古い住宅地

- (1) 鳥越小島地区
- (2) 佃島・月島
- (3) 吾嬬町(墨田区京島)
- (4) 新橋地区
- (5) 山谷周辺地区

2-3 住工併存地

- (1) 荒川地区(荒川区荒川 4, 5 丁目)
- (2) 舟渡地区(板橋区舟渡 1~3 丁目)
- (3) 貫井地区(練馬区貫井 1~3 丁目)

2-4 アパート地区

- (1) 西大久保
- (2) 渋谷本町
- (3) 大塚
- (4) 戸越
- (5) 赤坂, 青山
- (6) 古いアパートあれこれ
- (7) 鉄筋コンクリートアパートの建て替え

2-5 一般住宅地

- (1) 田園調布
- (2) 阿佐谷南
- (3) 目黒区八雲(旧金町)

第 3 章 公共住宅団地の変遷

(概 論)

- 3-1-1 戦前の住宅供給
- 3-1-2 都営住宅・公社住宅団地の変遷
- 3-1-3 公団住宅団地の変遷

(各 論)

3-2 同潤会アパート

- (1) 代官山アパート
- (2) 江戸川アパート
- (3) 住利アパート
- (4) 清砂アパート

3-3 都営住宅・公社住宅

- (1) 桐ヶ丘団地(都営)
- (2) 戸山ハイイツ(都営・公社)
- (3) 西台団地(都営・公社)
- (4) 南大塚アパート(都営)
- (5) くすの木団地(都営)
- (6) 白鷺東地区の住宅団地
- (7) 南砂住宅(公社)
- (8) 川崎市河原町団地

3-4 公団住宅の団地(団地住宅等)

- (1) 光ヶ丘団地
- (2) 阿佐谷団地
- (3) 晴海高層アパート
- (4) ひばりが丘団地
- (5) 赤羽台団地
- (6) 草加松原団地
- (7) 高根台団地
- (8) 百草団地
- (9) 奈良北団地
- (10) 浦安(今川, 見明川団地)
- (11) 多摩ニュータウン 5-3-3 B L

3-5 公団住宅(市街地住宅等)

- (1) 江東地区における面開発団地
- (2) 北砂 5 丁目団地
- (3) 立花一丁目再開発事業

- (4) 川口芝園団地
- (5) 金沢地先団地
- (6) 磯子 3 丁目団地
- (7) 高島平
- (8) 豊島 5 丁目

第 4 章 郊外住宅地開発・民間住宅地開発

(概 論)

- 4-1-1 郊外住宅地の拡大と区画整理
- 4-1-2 大規模宅地開発の概要
- 4-1-3 不動産資本と宅地開発
- 4-1-4 住宅生産の合理化と住宅地

(各 論)

4-2 民間住宅地計画

- (1) 桜台コートビレッジ
- (2) 千葉ガーデンタウン
- (3) 野村不動産住宅地
- (4) 武蔵野グリーンタウン
- (5) 稲毛パイロットハウス
- (6) 与野ハウス
- (7) サンシティ
- (8) 西武狭山台ハイイツ
- (9) ライブタウン浜田山
- (10) 港南台ファミリーオ

4-3 区画整理

- (1) 松戸市の区画整理
- (2) 松戸市, 常盤平
- (3) 行徳周辺の開発
- (4) 「耕地整理による宅地開発」- 国立市

4-4 郊外開発

- (1) 多摩ニュータウン
- (2) 千葉ニュータウン
- (3) 川崎市百合ヶ丘地区
- (4) 東武伊勢崎線沿いの建売住宅スプロール
- (5) 新座市野火止

2-1-1 既成市街地の更新とアパート建設

一旦形成された住宅地は、住宅の更新によって徐々に姿を変えていく。住宅の更新としては、建てかえ・土地細分等の空間的更新、アパート化・非住宅化などの用途的更新、所有権変更等の権利的更新等が重なっている。東京で最も顕著な動きは、住宅地では一戸建住宅のアパート化、敷地細分によるミニ開発化であり、CBD等では店舗併用住宅の商店や事務所機能への転化がある。

戦後の東京では、戦前建設借家の持家化もあって一戸建持家（一部に長屋建）の増加が顕著である（図1）。しかしその多くが借地上の持家であった。山の手では所有地持家の増が著しかったが、下町側では、借地が中心であった。経済能力の差の反映であり、下町の持家は敷地も狭小であって所有化するメリットも小であったこともあろう。30年代以降では、持家は所有地持家として増加しており、このあたりに土地への所有意識の差もうかがえる。さらにここには示していない一戸建借家の減少もあり、現在では一戸建・長屋建住宅はその面積を減じておりアパートがとってかわるに至っている。

30年代の木賃アパート建設はすさまじいものがあり（第1章図13参）、この集積は、木賃アパートベルト地域をつくりあげ（図2）、さらに外周部へと広がりつづける。このアパート建設は、持家層により生活防衛や住宅たてかえ資金確保の目的で、自宅のたてかえや庭先き建設としてなされたものが多い。持家のたてかえと、アパート建設は相関関係をもっている。山手側にアパートが多いのも、敷地の広さ、所有地持家の多さがその根拠である。40年代から、マンションなども急増している。

図1 持家の敷地所有関係別、建て方別、区別住戸数の変化
（住宅統計調査）

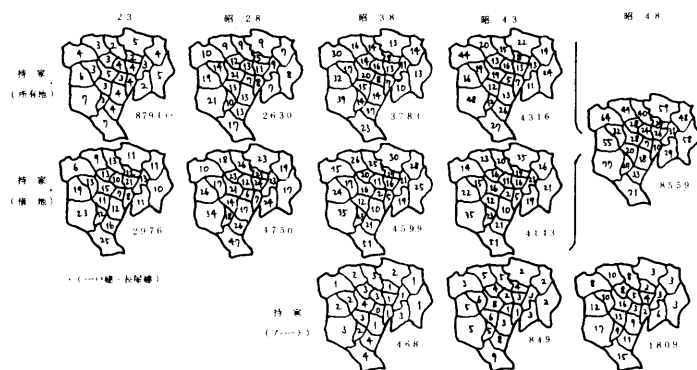


図2 民間アパート（個人経営5戸以上）の地域分布
（昭44.12.31警視庁）

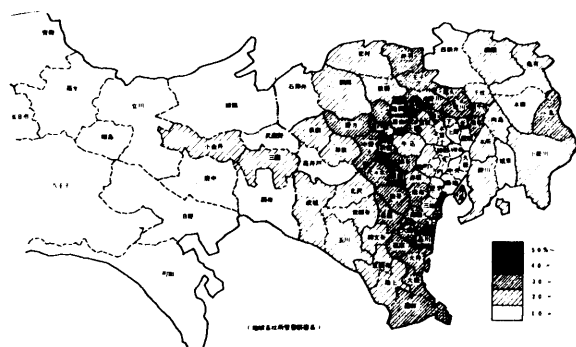


図3 最近入手の持家の形態
（住宅統計調査）

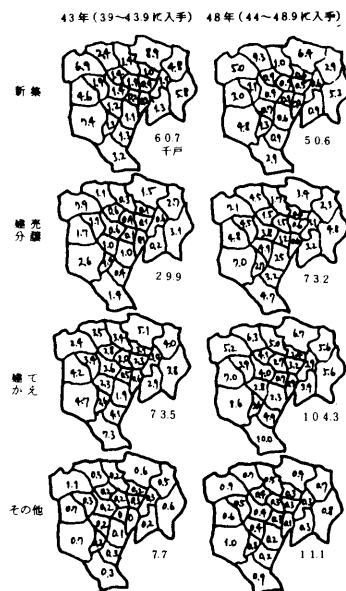


図4 住宅敷地面積の増減

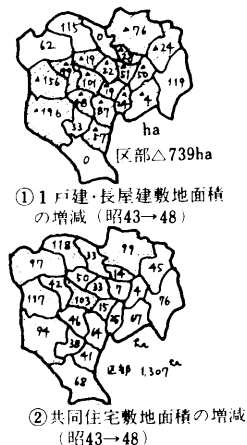
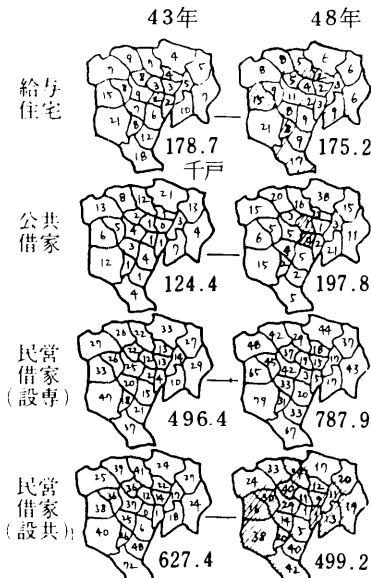


図5 借家の内容の変化（住宅統計調査）



木質アパートは、狭小低水準であり、単身ならまだしも、夫婦世帯、子供のある世帯にとって、極めて不満なものであった。特に設備共用アパートは、30年代前半のタイプであり、1室・炊事或いはトイレの共用で、中廊下方式が多く、著しく水準の低いものであった。40年代に入って、外廊下、キッチン独立で2室以上の＜2室木質アパート＞が大量化した。昭43年と48年で、民営借家の設備専用と共用の位置が逆転するに至った。(図5)特に山手側周辺部での新設の設備専用木質アパートの増は顕著である。

木質アパートの延長上に鉄質アパートが、40年代より現われてきた。鉄質アパートは、形態的には鉄筋コンクリート造のアパートで、マンションと変りない。しかし調査によれば、図7のように高層(エレベータ付)では分譲が、中層では賃貸が優勢であり、中層アパート、即ち鉄質アパートは、木質アパート同様、その土地の地付層の経営になるものであることが分った。マンションが、その土地からいえば外来資本が入りこみ、建設後は、紛争はマンション住宅と周辺住宅の間のものに転化されるが、鉄質アパートは、家主もずっと住んで近隣とつき合うため、近隣の許容範囲なる中層に止まるという機能をもつ。図7は、住宅更新の結果としてのミ=開発も示すがこれは別稿でふれられる。

鉄質アパートやマンションの分布状況は、正確には把握がむづかしい。そこで住宅案内地図帳から、4階以下の鉄筋アパート(=鉄質アパート)、5階以上(=マンション)としてプロットを示せば、図10、11の如くで今や全都の分布をなしている。それでも、マンションは鉄道駅や主要街路沿いの立地の特定性が強く、鉄質アパートは、木質同様、区内内ならどこでも立地している。これらのアパートの従前の土地利用状況をみれば、図8、9の如くで、木質——住宅のたてかえ、空地や庭の充墳、鉄質アパート——住宅たてかえが中心だが、店舗の更新時も多い。マンション——店舗のたてかえや、複合的利用のケースが多い。

図6 個人経営アパートの区別・戸数変化

(警視庁、防犯統計)

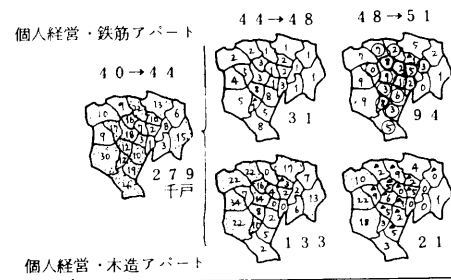


図7 マンションと鉄質アパート

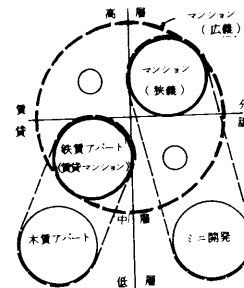


表7 民間アパートの変化(東京都)(警視庁防犯統計による)

	木造アパート	鉄筋アパート
	戸数(千戸)差	戸数(千戸)差
44	811	42
45	> 65	> 22
46	876	64
47	919	> 17
48	> 43	81
49	> 110	> 9
50	1,029	90
51	> 71	> 28
52	1,100	118
53	> 40	> 34
54	1,140	152
55	> 33	> 40
56	1,173	192
57	> 26	> 21
58	1,147	213
59	> 4	> 25
60	1,151	238

*筆者推計を含む。

図8 民間アパート種別・従前土地利用とその変化

(「住宅案内地図帳」40.45.50年による)

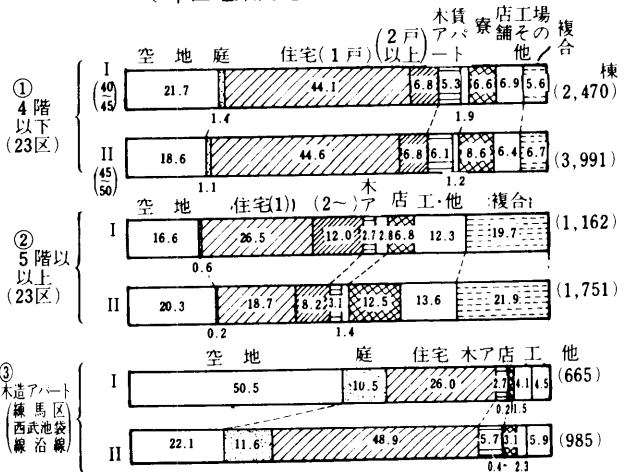
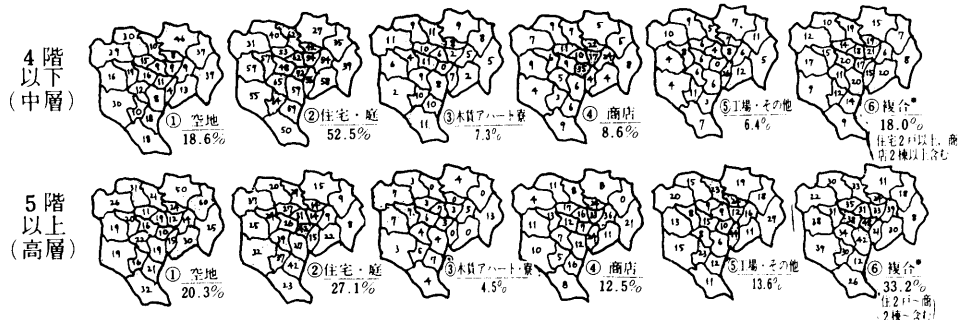


図9 民間中高層住宅の従前の土地利用状況(住宅案内地図帳による)



- 40.45.50年版の内50年版で初めて、中高層住宅化したものの45年版時における土地利用をチェックしたものの。
- 図8では、II期に相当する。I期は45年版時に中高層住宅化したものの40年版時の土地利用を示す。
- この図の複合*は、図8における複合に、住宅2戸以上、商店2棟以上を加えたものである。

2-2 古い住宅地

(2) 佃島・月島

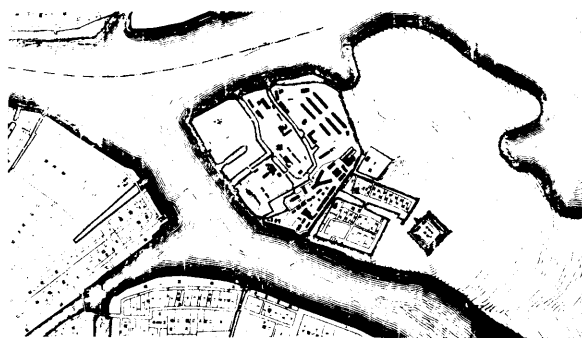
佃島・月島は都心からごく近い位置にありながら、下町の住宅地として古くからのまちなみや地域社会が残されている地区である。

江戸時代の初めまで、佃島は隣接する石川島と共に隅田川河口の干潟であった。ここに徳川家康が大阪（摂津国佃村等）から呼び寄せた漁師たちが人工島を築き、佃島と呼んだのは1644年（正保元年）であった。（図-1）漁師たちは広範な漁業権を与えられ幕府に魚類を供したが、その残余を市街で販売したのが魚市場のはじまりと言われる。現在、漁業に従事する者はもはやいないが、築地魚市場（中央卸売市場）で仲買業を営む等、水産物業の佃島の住民が少なくない。また漁師たちが故郷の住吉神社の分霊を祭ったのが佃島住吉神社で、4年ごとの大祭や「講」の組織など古くからの伝統が現代の生活にいきづいている。

一方、月島は東京湾や隅田川の浚渫工事による泥土をもって造成された埋立地である。月島の埋立は、規模170haで明治25年から昭和6年にかけて完成し、（図-1）隣接の石川島造船所出身者等が大小の工場を営むようになった。埋立地の造成は江戸時代の町割の原則で行われたようで縦60m（20丈）横120m（40丈）毎に格子状に街路が並んでいる（図-3）。なお、石川島は江戸時代は人足寄場、明治に入り懲役場と呼ばれ無宿人や犯罪者の収容場であったが、その一部に幕末の1853年に洋式造船所が作られ明治に入って民営となっている。

このように、まちの成り立ちは異なるが、佃島は震災・戦災を、月島は戦災をまぬがれたので、それ以前の住宅が多く現存している。特に月島の家なみは、震災後の応急住宅の姿を引継いだものといわれる。また、大量交通機関がバスのみという事情もあり、立地の割にはオフィス・ビルの進出は少なく、比較的静かな商住工混合の

図-1 地図に見る佃島・月島の移遷



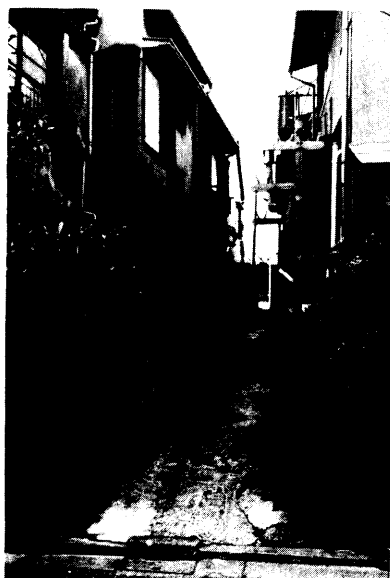
(1) 月島埋立て以前の佃島（明治18）



(2) 月島埋立て完了後の佃島・月島（大正7年）



(3) 現在の佃島・月島



まちを保っている。中央区が行った月島の調査でも、戦前からの住民が50%、定住希望者が70%となっており、この地区の特徴を物語っている。またこの地区の環境を象徴するのは路地である。自動車の入れない狭い通路ではあるが、格好の子供の遊び場、立話しの場であり、植木がいっぱい並べられた心地よいスペースとなっている。

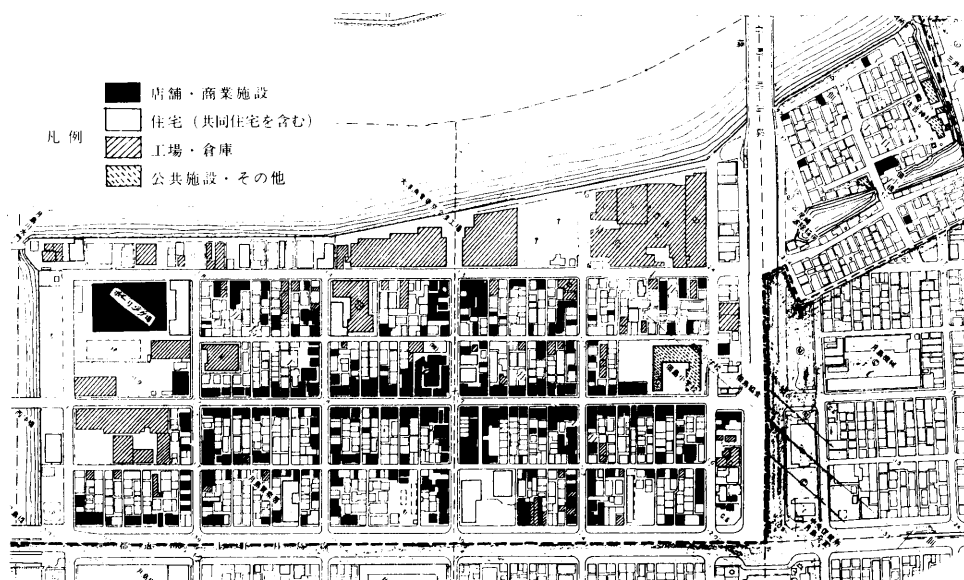
しかし、住宅地としての佃島・月島のかかえる問題も多い。下水道が完備し汲取りの必要がなくなって裏路地への増築が進み、日照通風はますます悪くなっている。敷地が狭く建替えると規模が縮小しかねない、地盤が悪く基礎土台に費用がかさむなどで、毎年の建替えは100軒に1軒の割合で、古い建物が多いところでは極めて低いといわれる。その反面移転した工場跡地には高層マンション等が建ちはじめ、日照・風害・電波障害等が問題

になっている。

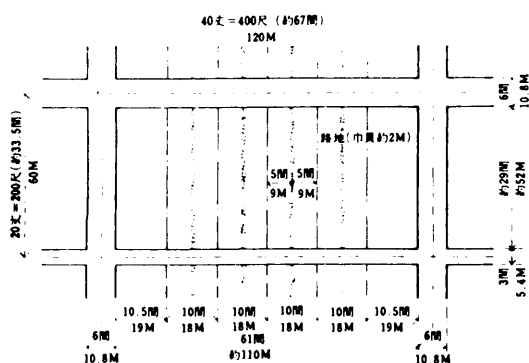
今中央区では月島を地区整備計画の該当地区にしているし、将来地下鉄（2系統）が通る計画もあり、今後大きく変貌していく住宅地でもあろう。

	土地面積 (㎡)	人口 (人)	人口 密度 (人/ha)	建物 延床面積 (㎡)	容積率 (%)	住宅 延床面積 (㎡)	1人当り 住宅面積 (㎡)	41年度 転入人口 率(%)	41年度 転入人口 率(%)
佃1丁目	228,447	4,231	215	113,356	57.5	41,215	9.7	10.3	7.2
2	39,772	1,965	733	23,213	87.0	21,009	10.7	11.1	9.4
計	268,169	6,186	277	136,569	61.1	67,224	15.4		
月島1丁目	88,381	4,153	589	21,153	30.0	12,788	3.1	13.0	7.3
2	62,748	3,392	707	16,093	33.6	12,311	3.6	11.6	8.7
3	112,361	4,829	570	33,906	40.0	15,378	3.2	13.8	8.1
4	96,750	2,576	329	24,064	30.8	12,651	4.9	14.7	8.9
計	360,240	14,950	531	95,216	33.8	53,128	3.6		
合計	628,409	21,136	419	231,785	45.9	120,362	5.7		
中央区 合計	7,979,161	135,905	232	8,364,181	143.0	1,805,367	13.3		

表一 佃島・月島の人口と密度



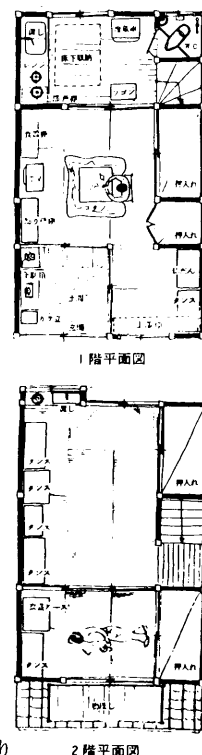
図一 佃島・月島の建物利用現況
(佃一丁目、月島一丁目、三丁目)



図一 月島における街区の構成*

*印：月島地区再開発適地調査報告概要(中央区)より

図一 4
間取りの代表例
(月島) *



2-3 住・工併存地

(2) 舟渡地区（板橋区舟渡1～3丁目）

① 地区のあまし

板橋区は都の北端に位置し舟渡地区はその北東端となっている。荒川をはさんで埼玉県と隣接し、地区の中央をつらぬく国道17号線（旧中仙道）にかかる戸田橋を渡れば埼玉県戸田市に入る。一方、地区の南には新河岸川が流れており、これによって他の地区と隔離され、一つの島状の独立した地域を形成している。

この地域に入るには山の手線巣鴨駅で都営地下鉄6号線の高島平方面行に乗り換え、八つ目の蓮根駅で下車、駅前通りをそのまま北上すれば工場街を抜け新河岸川にかかる蓮根橋を渡り舟渡3丁目と4丁目の境界に出る。

板橋区はいわゆる城北工業地域の一部となっている。このうち坂下地区（舟渡はこの一部）は荒川の沖積低地で化学工業を中心とする特色ある工業地である。舟渡地区も工業地域として発展してきた所であるが、地下鉄の開通、高島平地区の開発などにより交通条件が改善するにつれ住宅地化される所もみられるようになった。一丁目は中規模工場や倉庫が多く都市計画では一部が準工業地域に指定されているほかは工業地域となっている。二丁目は南半分には工場、北半分の荒川よりにはこの地区周辺の企業の社宅、寮また都営住宅などが多く舟渡地区の中で最も住宅化している所となっている。地域制も現況に合わせて、工業地域、準工業地域、住居地域となっている。三丁目は中仙道（国道17号）沿いのブロックは商店、アパート、住宅等が多いが、内側に入ると中規模の化学系工場が立地している。三丁目は国道17号沿いを除いて工業地域となっている。国道17号沿道は1～3丁目とも路線状の近隣商業地域となっている。なお、4丁目は二つの大手金属関係メーカーの大工場でそのほとんどを占められ、全域とも工業専用地域となっている。

② 住宅と工場

建物の用途別床面積は町丁ごとに下に示したが、いずれも、工場が最も多く、次いで倉庫となっている。住宅は一、三丁目では併用住宅が多く、二丁目は専用住宅が多くなっている。商業系建物はいずれの丁目とも最も少ない。（表1）この資料（固定資産税課税台帳）からは併

表2) - 1

町丁名	面積	人口	人口密度	世帯数	建ぺい率	容積率	道路率	公園面積	住宅所有関係率（世帯数）					建築物用途別延床面積比率（46年）%							
	ha	50年人	人/ha	50年	47年率	%	%	ha	ha/人	持家	公営借家	民営借家	間借	給与住宅	専用住宅	共同住宅	併用住宅	工場	倉庫	商業	その他
舟渡1丁目	2299	1349	632	421	404	116	0			277	202	354	27	140	113	67	170	377	227	41	05
2	6879	2808	478	855	429	76	441			278	286	186	09	245	167	94	140	261	225	98	15
3	3900	1546	622	421	421	117	999			290	255	185	31	239	102	140	175	346	202	32	03

表2) - 2

	用途地域面積比（４８年）％								業 種 別 工 場 数（４７年）										
	一専	二専	住居	近商	商業	準工	工業	工専	食料品	木材 セニイ	皮革 皮革	パルプ 石油化学	鉄鋼 金属	一般 機械	電気 器具	輸送 精密	出版 印刷	その他	
舟渡１丁目				10		30	50		1	3	1	10	9	6	1	3	1	3	
2			60			20	20		0	1	1	5	3	4	2	2	1	0	
3				10			70	20	0	2	1	17	4	2	0	0	0	4	

図2) - 3



用住宅の種類について知ることはできないが、現地の観察や土地利用現況図によると工場との併用住宅は少なく、商店との併用が多いと思われる。工場は化学系の業種が多くこの地区の特色となっている。住宅の所有関係では持家、公営借家、民営借家、給与住宅、計4種の構成比は各丁目ともよく以てているが、一丁目のみ民営住宅が多く給与住宅が少い。工場と住宅との配置は互にブロック（街区）単位程度になっている。すなわちこの地区は化学系中規模工場といろいろな種類の住宅（工場併用住宅を除く）とが街区単位で併存しているところといえる。

③ 住民と生活環境

この地区は昭和30年代の後半から、東京における公害地帯として、たびたび新聞雑誌等にと上げられた。公害の種類としては騒音などのように、きわめて局地的なものよりも大気汚染、臭気など、地域的の広がりをもつものが顕著である。この地区の人口密度はきわめて低いが、これは地域面積の中に広大な河川敷や工場面積が含まれ

図2) - 1

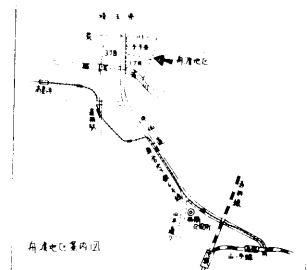


図2)-4



ているからで、実際の居住地のみで考えれば、もっと高密度になっているものと思われる。

④ 地区の変遷

この地区は大正の初めまで、ほとんど人家はみうけられず市街地から遠くはなれ大部分が水田地帯であり、常に荒川による水害になやまされていた。昭和7年ころになると、明治末期から始められた荒川の直線化、新河岸川の開さくが完成し、中仙道と戸田橋が整備され、坂下地区にも工場の立地が散見される。これらはこれ以前すでに赤羽・王子方面に立地していた軍関係の工場が進出してきたものであろう。東京では都市計画の用途地域の最初の指定は大正14年に行われたが、志村地区（現在の板橋区の東半分に相当し、舟渡地区も当時埼玉県に属していた所以外は、ここに含まれる）は全域とも工業地域とされ、しかも、工業地域のうちでも特に「著シク保安上危険ノ所アル用途ニ供スル工場及貯蔵所等ノ所在ニ充テル地区」として甲種特別地区に指定された。この地区の工場の進出は第二次大戦中から盛んになり荒川・新河岸川沿いに化学・金属関係の工場が立地してくる。しかし、地域全体では市街化はそれほど進んでおらず、相当の農地が残存している。戦後になって、経済成長の波に

図2)-5



のって工場の進出は、いっそう盛んになり、特に30年前後には多くの工場が立地し、それとともに全域が市街化するに到った。工場と比べて住宅の進出がいつごろから、どのように行われてかを明らかにするのはむずかしいが、当初は、この地区に立地する工場の従業員用の住宅からであったと思われる。このうちで、特に注目すべきなのは、都営住宅の建設である。この地区には大規模な団地は存在しないが、小規模な都営住宅が昭和27年以来44年まで毎年のように建設され合計400戸になっている。これはこの地区の世帯数に比べると23.6（戸／百世帯）というきわめて高率となっている。都区部全域の世帯数の都営住宅に対する比は、わずか4.8（戸／百世帯）にすぎない。

この地区は戦前から工業地域、特に「火薬爆物等危険物の製造工場」に適する地区として指定しながら、戦後の高度経済成長期における市街地の拡大に際して、工業地域としての環境保全に何ら手をうたなかったばかりでなく、むしろ公営住宅の建設という、これに逆行する処置をとったこと等によって、成立した中規模程度の化学系工場と住宅との街区単位での工住併存地域であるといえる。（参考文献―「舟渡町会史」板橋区舟渡町会）

図2)-2

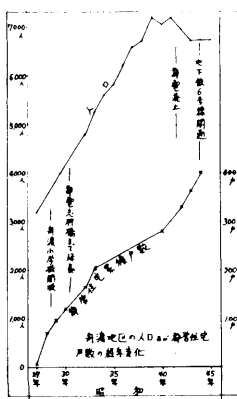
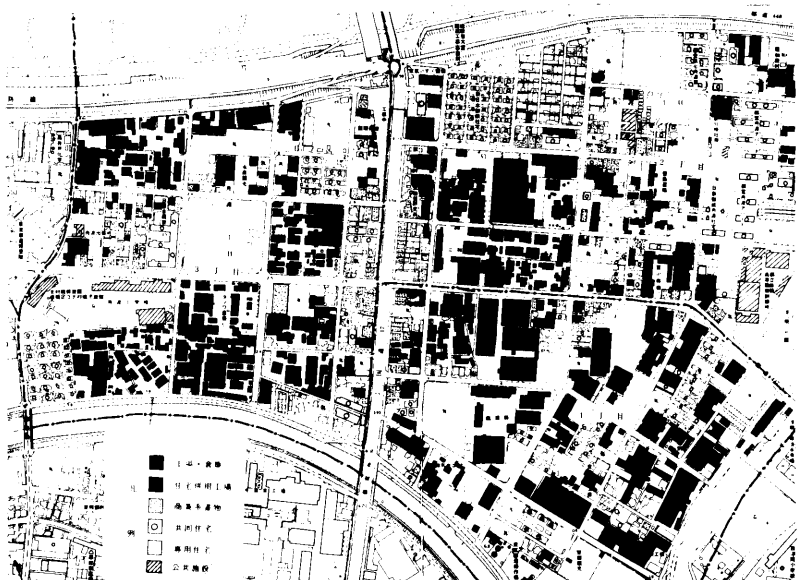


図2-6
土地利用現況
図（板橋区舟
渡1〜3丁目）



3-1-3 公団住宅団地の変遷

住宅公団は昭和25年の住宅金公庫、同26年の公営住宅に引つづき昭和30年7月25日、当時の経済の急伸で拍車をかけられていた住宅難を解消する有力な方策の1つとして設置された。

発足した昭和30年当時は、50をこえる団地建設に着手したが大規模のものは少なかった。その中で約1,000戸の**光が丘団地**は大規模開発の1号として位置づけられ、積極的な検討が行われ、発足当時としてはただ一つの住宅以外の各種公共公益施設(店舗、診療所、市役所出張所、郵便局、保育所、小学校等)をセットにした団地として開発された。そして当時あまり交通の便のよくない立地にもかかわらず22倍という高い応募倍率となったがこの光が丘団地の成功は、このあとの郊外セット開発のモデルとなり布石となった。又、昭和30年代の前半は、全く新しくつくられた地域社会としての団地にマスコミを中心に関心が寄せられた時代でもあった。公団も団地にいかにコミュニティー意識を醸造するかということに力を入れ集会所をつくったり、ヘルパー制度を設けたりしたが『**団地族**』という名称で関心をもたれたこの団地社会も、入居者自身が生活上の必要性からお互いに交際しあったり、自治会活動を行ったりすること等により、それなりに定着していった。**ひばりヶ丘団地**は、光ヶ丘団地のあとの代表的セット開発団地として脚光をあびたほか、団地族社会としてマスコミにとりあげられることの多かった郊外型大規模団地の代表作である。昭和30年代なかばからは、公団団地といえば風呂とステンレスの流しとダイニングキッチンがあり、日照とオープンスペースが確保された住宅というイメージの他に車の急増を背景にした歩車道の分離がなされはじめた。又、大規模化が進む郊外型団地に対する計画・設計手法の確立がなされたのもこの頃であった。代表例として**高根台団地**と**草加松原団地**がある。高根台団地は、区画整理事業の一環として計画されたにもかかわらず、他の例にみられるように単純な配置とせず積極的に地形をいかした空間構成でまとめた。一方草加松原団地は、入居者の生活機能による住区の段階的構成と歩行者専用路幹線の大々的な導入の二点が特色となっている。

昭和30年代なかば以降は団地高密度化への試行的年代でもあった。高密度にともなう高層化計画は、すでに昭和30年初期に**晴海団地**で都市高層住宅としての試みを行っているが、戸数も多く本格的に高密度化をねらって、中高層ミックスでつくった団地は**赤羽台団地**が最初である。(この他赤羽台団地は、同一団地で各種の住宅タイプをつくる等のモデル団地としての試行をいろいろやっている。)そして昭和30年代後半には、用地費の節約が一層きけられるようになり、テラスハウス等の低層住宅が姿を消して行った。

一方、都市の再開発面では、昭和30年代は職住近接、地域生活拠点の開発を目指しての点開発(昭和31年)からはじまった。ここでは高層化にともなうエレベーターや住棟共用部分増にともなう高家賃が新しい問題として発生した。昭和30年代なかばからは、点の連続開発が青山地区、三鷹地区にみられるように行われたが権利関係の調整がむづかしく、実現したものはごく一部であり、やはり点開発がほとんどであった。

昭和40年代初期になるとこれまでの年3万戸の建設が5万戸となった。用地は取得難となり、地価の高騰も続いた。必然的に団地は遠隔化していった。そして軟弱地盤や丘陵地も多くなっていった。又、遠隔化にともない大規模化も進行した。団地の大規模化等にもなう地元自治体への財政圧迫が問題になりはじめたのもこの頃からである。一方郊外型団地での配置計画手法は、昭和40年代はじめでは出つくした感じであったがその中で**百草団地**は各住区ごとにあそび場を抱えもつ新しい配置手法で行われ、この頃偶然にも他支社の西上尾団地で計画を進めていた共用庭を囲んで住棟の配置がなされるいわゆる『**囲み型配置**』と同様注目をあび、以降の団地のグルーピング計画の基本パターンとして活用された。

昭和40年代初期から中期にかけては、高密度化がより一層進行した時代でもあった。高密度化は、必然的に建物の高層化となってあらわれてくる。土地の高度利用を達成でき、オープンスペースや眺望が得られる反面、地面から隔離された生活と建物周辺への影響が問題となる。**奈良北団地**はこうした背景の中で高層化した住棟でも代替措置で中層住宅なみの地面接近度を維持できるようにとの配慮から建物の中間階にブレイロットと廊下道路等をつくり注目された。

昭和40年半ばから後半にかけては、都市施設の整備と環境保全の要望がますますたかまったが、これは昭和46年について年間8万戸建設という戸数消化対策というような面でぶつかりあった。又、団地開発は周辺も含めた地域計画の一部として行おうべきだという声が一層たかまったのもこの頃である。これらの動きは、これ以降の団地開発にそのまま大きく影響してゆくことになる。

昭和40年代後半になると、なお一層自然環境の保全や大気・水の汚染防止について危機感がとなえられるようになり団地建設に対しますます厳しさがました。これを受けて、団地計画は、自然地形を利用したり、水の利用植栽の充実等入居当初から、かなり環境の整った落ついた団地になるようにとの配慮がなされた。

他方、昭和40年代の再開発面をみると面開発制度が昭和40年に認められたことが特筆される。そしてこれをうけ**金町駅前団地**を第1号に**大島4丁目団地**、**同6丁目団地**、**豊島6丁目団地**、**豊島5丁目団地**と次々に建設されたのである。いずれも工場の跡地で容積率200%、人口

密度1,000/haの高密度の開発ではあるが、防災拠点的意味あいのほか、オープンスペースや商店等の公益施設等の面で周辺にも大いに寄与していると思われる。しかし一方では、これらは家賃の高騰をもたらし、結果的にはあとで大影響を与える傾斜家賃制度を昭和45年から導入される引金の1つになった。そして当時の住宅需要を背景とした年間建設量8万戸に及ぶ建設戸数解消の為、1DK、2DK主流という高島平団地が一時に建設されたり、地元自治体からの要望による住棟1階に低学年用分校を抱える磯子三丁目団地もつくられた。又、土地の高度利用を目指し、超高層住宅を計画するかどうかで議論になった北砂5丁目団地や川口芝園団地も最高階数14階で施工した。更に根気の必要な周辺の再開発とからませながら建設を行う立花1丁目団地も昭和40年代末にはその一部の完成をみた。

昭和50年代に入ると公団住宅に空家が目立って来た。もちろんオイルショック後の経済の冷え込みが大きく影響していると思われるが一方では国民の住宅意識が質の面で大きく変わったことも理由の一つと考えられる。高

諸 元 表

<支社別住宅建設戸数>

年 度	合 計					
	合 計	東 京	関 東	関 西	中 部	九 州
30	17,228	5,916.5	2,118.5	4,619	2,803	1,771
35	31,076	10,108	7,134	8,392	3,320	2,122
(30-35)	(170,588)	(55,189.5)	(32,960.5)	(49,035)	(19,711.5)	(13,691.5)
36	32,490	10,298	7,854	8,249	3,833	2,256
37	33,426	10,698	8,034	8,228	4,098	2,368
38	34,319.5	11,010	8,394	8,375	4,178.5	2,362
39	36,340	11,579	8,762	8,431	4,703	2,865
40	52,620.5	18,358	11,644	13,229.5	5,397	3,992
41	53,006.5	18,426	13,020	12,794.5	5,083.5	3,682.5
42	61,000	21,837.5	14,215	14,462	6,507.5	3,978
43	69,000	26,033	15,800	16,667	6,570	3,930
44	75,030	26,401.5	17,222	18,858.5	8,058	4,490
45	77,000	29,289.5	17,942	18,657	8,872.5	4,239
46	83,601	28,434	21,158.5	21,480.5	8,094.5	4,433.5
47	48,378	14,716.5	12,514.5	12,392.5	5,235	3,519.5
48	49,550	15,777.5	11,125	11,044	5,924	3,679.5
49	44,788.5	10,679.5	5,520	15,737	6,496	3,356
50	37,028.5	16,605	14,003.5	15,500.5	5,593.5	5,326
51	45,846	14,188	7,906	13,948	5,134	4,670
合 計	1,024,012.5	339,520.5	228,075	267,089	111,489.5	77,838.5

<種類別住宅の管理開始戸数>

	30年度 47年度	48年度	49年度	50年度	51年度	合 計	賃貸住宅 区分戸数	賃貸住宅 区分戸数	分譲住宅 区分戸数
団 地 住 宅	381,121	17,569	22,844	18,933	9,742	450,209	0	—	—
般市街地住宅	40,094	3,716	2,477	2,392	3,661	52,340	573	—	—
面開発市街地住宅	17,194	5,230	3,386	3,370	8,049	39,229	0	—	—
賃貸住宅計	438,409	26,515	30,707	24,695	21,452	541,778	573	—	—
民 営	0	0	0	1,286	4,379	5,665	—	0	—
給 与	197,144.5	6,321	5,871.5	3,746	2,211.5	215,294.5	—	40,754.5	—
賃貸住宅計	197,144.5	6,321	5,871.5	5,032	6,590.5	220,959.5	—	40,754.5	—
普通分譲住宅	35,746	2,105	747	0	0	38,598	—	—	13,136
特別分譲住宅	30,752	2,310	2,708	0	0	35,770	—	—	4,460
長期特別分譲住宅	—	—	4,499	10,682	8,577	23,758	—	—	137
分譲住宅計	66,498	4,415	7,954	10,682	8,577	98,126	—	—	17,733
合 計	702,051.5	37,251	44,532.5	40,409	36,619.5	860,863.5	573	40,754.5	17,733

<支社別管理開始戸数>

支 社	30年度～47年度	48年度	49年度	50年度	51年度	計
賃貸住宅 東 京	158,913	7,680	9,760	9,310	7,915	193,578
関 東	98,540	7,825	9,570	7,032	3,896	126,863
関 西	120,132	6,943	7,023	4,465	6,122	144,885
中 部	33,807	2,783	3,168	2,020	1,499	43,277
九 州	27,017	1,284	1,186	1,648	2,020	33,175
計	438,409	26,515	30,707	24,695	21,452	541,778

速狭で代表される空家発生の原因を深刻にうけとめる一方、これまでの供給者主導型から、入居者の需要を正確に把握し、その需要にあわせて住宅を供給してゆくいわば居住者主導型ともいべき供給方式が必要になって来た。浦安の見明川、今川の両団地、多摩ニュータウンの多摩都市型低層住宅、金沢千崎団地等のタウンハウスは、その一つの試みであり、この他、住宅の大型化や磯部団地のようなメニュー方式、更に今、試作が太づめて来ているKEP（可変型）住宅等さまざまな計画がなされたり、行われようとしている。分譲価格、家賃を下げるべく、設計の見直し等の検討が進んでいる。つまり今後提供する住宅については、より安く、より近く、より大型でということであろう。そして公団は、これまで主流にして来た住宅建設のほか、今後は都市の再開発等、都市改造都市整備にも力を入れ時代に即応した企業体質への脱皮をはかろうとしているが、その意味でも今後は、大規模工場跡地開発、研学移転跡地開発、リブレース事業等に一層力を入れることになるものと想定される。

参考資料・日本住宅公団20年史（日本住宅公団）

・統計ハンドブック（日本住宅公団）他

<普通市街地の供給戸数>[]

都道府県名	合 計	賃 賃 住 宅		賃貸用特定分譲住宅		分譲住宅
		計	団 地	計	民 営	給与
場 上	85,294.5(81)	64,944(63)	63,567(39)	3,377(24)	8,324.5	226
千 葉	98,637(82)	66,795(46)	64,500(32)	2,295(14)	11,249	314
東 京	155,728(260)	117,037(194)	83,522(72)	33,515(122)	17,553	358
(市・区)	(—)	(65,500(147))	(33,142(34))	(32,358(113))	(—)	(—)
(市・区)	(—)	(51,537(47))	(50,380(38))	(1,157(9))	(—)	(—)
神 奈 川	91,292.5(151)	56,551(114)	49,168(57)	7,383(57)	14,776.5	296
関東圏計	430,942(574)	307,337(417)	260,757(200)	46,570(217)	51,903	1,194

<型式別の供給戸数>

団 地	市 街 地	賃貸住宅計(平均計画)	型 式	普 通 分 譲 分 計	普 通 分 譲 分 計	普 通 分 譲 分 計	普 通 分 譲 分 計
戸 数	戸 数	戸 数	戸 数	戸 数	戸 数	戸 数	戸 数
6,518	3,020	9,538 (20.90)	1 D K	255	255	0	0
45,790	21,677	67,467 (39.70)	1 D K	0	0	0	0
8	122	130 (58.40)	1 L D K	0	0	0	0
21,342	1,416	22,758 (42.44)	2 K	1,066	1,066	0	0
178,806	58,257	237,063 (51.85)	2 D K	5,085	5,085	0	0
3,258	848	4,106 (62.44)	2 L D K	439	439	0	0
128,561	1,635	130,196 (51.46)	3 K	1,384	1,384	80	0
63,764	4,483	68,247 (58.87)	3 D K	78,233	23,458	35,682	19,093
4	76	80 (82.29)	3 L D K	10,851	6,795	0	4,056
200	0	200 (58.13)	4 K	0	0	0	0
282	3	285 (83.81)	4 D K以上	803	196	0	607
1,676	32	1,708 (55.86)	施設付住宅	10	0	8	2
450,209	91,569	541,778 (50.32)	合 計	98,126	38,598	35,770	23,758

(注) 1. 団地・市街地・賃貸住宅は、市街地住宅に分類した。

2. 面開発市街地住宅は市街地に、面開発市街地分譲住宅は普通分譲に含めた。

<最近5年間の応募状況> (賃貸住宅)

賃貸住宅	年 度	募集戸数	申込者数	倍 率	募集戸数	募集戸数	申込者数	倍 率	募集戸数
東 京 圏	47	24,124	181,400	7.5	12	47	38,969	206,717	5.3
	48	13,285	168,578	12.7	11	48	26,199	200,867	7.7
	49	14,770	152,022	10.3	10	49	24,400	180,007	7.4
	50	14,434	44,014	3.0	7	50	25,372	55,115	2.2
	51	12,081	9,113	0.8	8	51	20,867	15,592	0.7

N.T又は団地の公団住宅供給戸数ベスト10

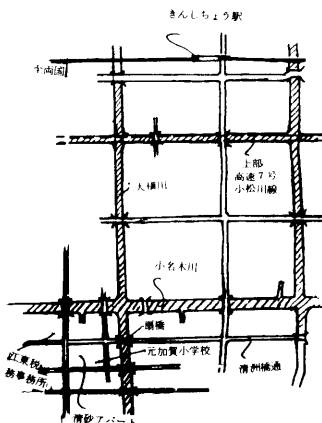
千葉圏N.T	千葉市千代田市	12,765戸(5団地)	賃貸9,125	分譲3,640	48.3	～51.3	入居	東京支社
千葉圏N.T	大田区豊中市吹田市	10,248戸(11団地)	賃貸9,116	分譲1,132	39.8	～46.4	入居	関西支社
高島平団地	東京都板橋区	10,170戸	賃貸8,287	分譲1,883	47.1	～48.3	入居	東京支社
高島平N.T	東京都板橋区	8,271戸(6団地)	賃貸6,841	分譲1,430	43.5	～51.3	入居	中部支社
みさ子団地	埼玉県三郷市	8,197戸	賃貸6,337	分譲1,860	48.4	～51.8	入居	関東支社
多摩N.T	東京都多摩市	7,866戸(6団地)	賃貸4,970	分譲2,896	46.3	～52.3	入居	東京支社
花見川団地	千葉県千葉市	7,081戸	賃貸5,551	分譲1,530	43.9	～44.8	入居	東京支社
東北N.T	大阪府堺市	6,793戸(10団地)	賃貸6,393	分譲400	46.9	～51.2	入居	関西支社
武蔵団地	埼玉県春日部市	6,119戸	賃貸5,559	分譲560	41.4	～42.8	入居	関東支社
京浜東北団地	埼玉県草加市	5,926戸	賃貸5,926	分譲0	37.12	～39.5	入居	関東支社

3-2 同潤会アパート

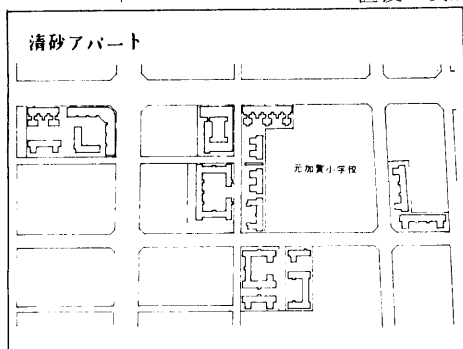
(4) 清砂アパート

共同の増築

清砂通アパートは同潤会によって建設されたRC造アパート団地の中で最大の規模を持つ。建設当時、既に周囲は市街化していたのであろうか、建物は4つのブロックに分散し、しかもひとつひとつの建物は街区を構成する手法がとられている。当時の住民の職業は工場労働者や交通労働者が多かった。現在もそのような職業が多い点は変わらない。周辺は倉庫、工場が多く、また木造住宅が密集している。各室は個人に払い下げ、建物の共用部分および土地は各館単位の共同所有である。16館のうち3館は土地を買わず、現在も共同所有したままである。建物の維持管理は各館毎に行うのが建前であるが、館によっては統一してできず、各階段室毎に実施しているところも多い。増築に関しては、各館毎に取り決めがあり、希望者は館全体の居住者の許可を必要とするため、最近



では増築は上下そろって鉄筋コンクリート造で行うことが多く、また規模も1~2室をつくるほど大規模である。戦後大分たってから外部の様子はかなり荒れ果てていたため、戦争直後の姿が残



存しているという理由でよく映画の撮影に利用されたそうであるが、増築が頻繁に行われるようになった最近では、増築の際に傷んだ外壁の修繕も同時に行うため、その後の維持管理に大分気をつかうようになったといわれる。ただ増築が館全体で同時に同じ条件で行われることはなく、部分的に行われていくため、館全体としての統一管理は未だ困難である。清掃は各階毎あるいは各階段室毎に当番制で行う。中庭は車の駐車場となっている所が多い。館によっては駐車禁止としている所もあり意見の対立からトラブルを生じているところもあるが、多くの館では駐車料を徴収し、棟運営の費用に当てている。しかし駐車のため樹木は殆んど育たず、また子供の遊び場を奪っているため批判が無いわけではない。自動車はタクシーが多く、実際運転手を職業とする人は多い。

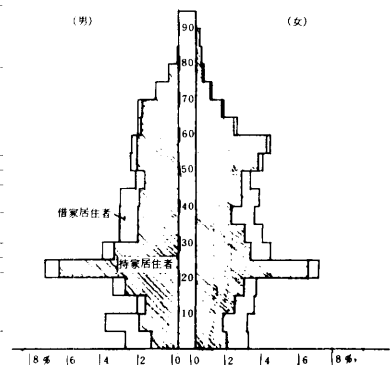
清砂自治会

戦前から清砂自治会という名称で4ブロックに分散したアパートでひとつの町会を形成していた。そのため当アパートで分断された一般住宅地も飛地同士で町会を形成している。町会の仕事の内容は各館の代表者の集まりで防犯灯設置やお祭り、子供会等の催しを行い一町会として独立運営していたが、1ブロックだけ(配置図の最下端部のブロック)昭和33年2町にまたがること、町会費負担と配分の問題が生じたこと等を理由に、清砂通アパート自治会から分離し一般住宅地の町会に編入した。

清砂アパート居住者人口構成
〈46年7月現在〉

清砂アパート計画概要

所在地	建設当時/東京市麻川区東大[町] 48番地 現在/東京都江東区篠田白川町、篠田三好町
建設年次	工/大正15年4月 第1期完成/昭和2年6月 第2期完成/昭和3年2月 第3期完成/昭和3年11月 第4期完成/昭和4年5月 第5期完成/昭和4年5月
敷地面積	4,358坪
規模	4階建3棟、3階建13棟
戸数	住宅 663戸 店 舗 35戸 その他 4戸
付帯設備	食堂/1間40坪 映画室 映画室/リノリウム40坪 児童遊園



同潤会アパートの建て替え問題と将来

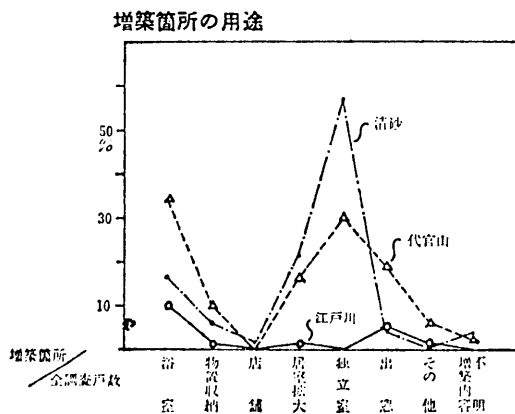
同潤会アパートの建て替え問題の発生は次の四つの型に分けられる。

- (1) 建物の倒壊が予想される危険な状態に陥り、建て替えが緊急に必要とみなされて住民によって企画検討されている場合(江戸川)
- (2) 民間開発業者など外部のものから建て替えが持ちかけられたり、また他のアパートの建て替え運動を知り、もとより関心のある居住者が触発され企画している場合(青山、代官山、鶯谷)

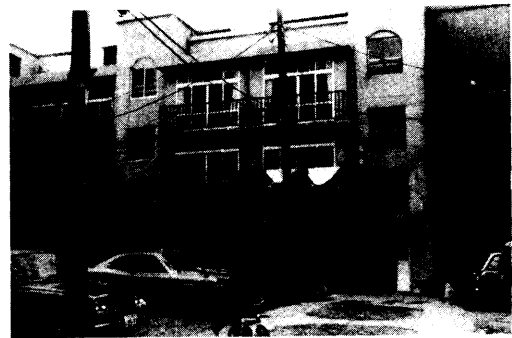
- (3) アパートの不良化が著しく、不良住宅地区の改良事業として建て替えが公共の手によって提案されている場合(住利)

- (4) 賃貸経営されているアパートで経営効率を良くする意図から経営者側が建て替えを準備している場合(山下、平沼)

ここで自力建て替えに当たる(1)(2)の例では、建て替え資金の捻出はいずれも容積率の積み上げによることが図られる。この場合、既に高密度に建てられているアパートや地価の低い所に立地したアパートでは十分な建て替え



清砂アパート
共同の増築が壁の修復を兼ねている



✓資金を得ることは困難となる。仮り建て替え資金の捻出が可能な場合でも、安全性が特に損われていない限り建て替えに対する合意を得ることは困難であり、特に前頁に示された様に高齢層、低収入層の存在が建て替え推進のネックとなる。そこで、これらの自力建て替え運動が完全に挫折した場合を想定すると次の様な事が考えられる。建て替え支持層はもとより転出の可能性も考慮している層であるため、それらの層の転出が促され、借家化と階層の低下が促進され、さらに建物の老朽化が一層進行することが予想される。行きつく先がスラムであることは明白となり、建て替え問題は公共の手に委ねられよう。しかるに我国では分譲老朽アパートの公的機関による建て替えは未経験の領域である。住利アパートがかなり不良化した今も公共の手による建て替えが困難であるのは、老朽アパートと言えどもそれが侵し難い私権の集合体であるからに他ならない。従って更新そのものも困難なスラムを形成する可能性を持っていると言える。尚、山下、平沼両アパートの場合は民間会社の経営であり時間をかけることにより建て替えの実現は可能であろう。

表-1 同潤会アパートにおける建て替え問題の状況

アパート名	建て替え計画の進行状況	建て替えの要因	建て替えが進まない理由
江戸川	昭和48年5月、定時総会で権利者全員より建て替えの賛成を得る。同時に江戸川アパート再建委員会が発足し、対外交渉に当たるとともに建て替え実施上の諸問題の検討を始めた。 昭和48年11月都建築審査会は当アパートの申請に対し高度規制の一部を緩和し11階建てを可能とした。 これ迄に建設会社・不動産会社・公共機関と接し各階建て替え案が立てられたが、建て替え条件に未だ全員の賛意を得られず、目下検討継続中。	地下水位の低下により基礎杭が腐蝕。その結果、棟の一部で不等沈下を引き起こし傾斜が始まった。将来大地震の際に倒壊が予想される危険な状態に陥ったため、なお、新宿区より危険建築物として認定された。	昭和48年2月に施行した都の建物高度規制により当初の計画は挫折。 容積制限・高度制限等により建て替え資金を容積の積み上げによって全額捻出することが困難となり、現在案では平均一戸当たり600万円を必要としているため全員の歩調を合わせる事が困難となっている。
青山	昭和41年頃より話し合いがなされた。45年頃某建設会社に対し権利者の2割が積極的姿勢を見せ、4名が強硬に反対し計画は挫折。 昭和48年1月青山アパート対策委員会設立。当時アパート内にいくつかの住戸を社宅として持っていた会社で建て替え案を提出したが全員の賛意を得られず、計画は一時中断した。その後宇多川町アパートの建て替え完成に触発され、話し合いが再び活発となり現在に至っている。 将来建て替えが行われるのを予想し、これ迄借家化していた住戸で空家化が進んでいる。現在約40戸が空家となっている。	建物の老朽化が進んでいることに加え、もとより住戸が狭く設備が不十分なことによる不満があり、建て替えによって不満を解消しようとしている。さらに建て替えによって資産価値が増大する可能性が高いことも原因である。 立地条件が良く、もとより容積率も低いため、建て替えは自己負担なしで行えるものと予想されている。	青山アパートの敷地は全て都営地であるため都から払い下げを受ける必要があるが、まだ進展していない。 現状の住まい環境に満足している者や建て替え後の環境悪化を恐れている者など意見がまとまらない。 特に年寄りの場合建て替え中に死んだらつまずかないと思う人もいる。
代官山	昭和45年頃、某建設会社から建て替えの提案があり、建て替えに対する賛否についてのアンケート調査を町会で実施した。全面賛成65%条件付き賛成20%反対15%となり計画は挫折した。 昭和50年頃、一部の棟だけで建て替えを行うことが計画されたが、他の棟の多くの居住者に反対されてこの計画も挫折した。 現在特に目立った住民運動はない。	青山アパートの場合とほぼ同様である。さらに日照条件が悪い住戸で、その不満解消も理由となっている。	2棟の敷地は都営地となっているが、払い下げの交渉は進んでいない。 払い下げの時点で土地利用の考え方の相違から下階の人だけが敷地を買い上げ上階の人は買い上げを拒否した所が6棟もあり、この場合、上階の土地を持たない人達は建て替えを実施した場合、権利の縮小がせまられる。 増築を行った家では現在の状況に満足している者が多いが、さらに建て替えの際、増築部分は不動産評価されることがない。 現状の住まい環境に満足している者も多く、意見はまとまらない。
鶯谷	昭和41年頃、建て替え問題が生じ、建築委員会を組織して某設計事務所へ建築・設計立案を依頼した。しかし権利者の1/3が反対したため計画は挫折した。その後、某大学で当アパートの老朽度合を診断したが、修繕でも十分持つことが述べられ、建て替え推進運動に水をさした。 現在一部の居住者で話し合いがたまになされる程度である。	建物の老朽化・住戸の狭さ・設備の不十分等の解消、資産価値の増大を図りたいとの希望は青山アパートと同様である。さらに前面道路の交通量が多く、騒音の解消も建て替え希望に結びついている。	建て替えの必要そのものが共通認識化されていない。 高度制限によって容積が制限される上、狭小敷地のため隣地に日照問題を引き起こす可能性もあり、建て替え資金の全額捻出は困難が予想されている。
住利	昭和48年、東京都は居住者に建て替えの意向を打診した。一部居住者にアンケートを実施したが、多くの賛意を得られず都の計画は挫折。 現在住民の間で計画を企画する者はいない。	同潤会アパートの中でも建物の老朽化の度合は最も著しいため。	建て替えは居住者の土地・建物を買上げ、建て替え後は都営の低家賃住宅とするため、現権利者にとって建て替えは権利の縮小として映る。 老朽化の危機感が弱い。 居住者の中にオビニオン・リーダーがあまりいない。 店舗経営している住戸も多く、建て替え中営業の継続が不安。
山下平沼	アパート所有者であるKK建財が再開発の意向で昭和40年から新規入居者を入れないようにしている。現在空家化が少しずつ進んでいる。	昭和25年に制定された地代家賃統制令がまた有効なため、極めて低家賃のままであり、経営効率が悪い。 修繕費も十分得られないため老朽化が進んでいる。	払い下げ以前より住む者もあり、また払い下げのいきさつから居住者の転居を強制しにくいため、空家化が急速に進まない。

3-3 都営住宅・公社住宅

(2) 戸山ハイツ（都営、公社）

(ア) 戸山ハイツの沿革

この地は江戸時代尾張侯の下屋敷であり自然の地形を生かした名園であったという。

明治に至り帝国陸軍揺籃の地となり敗戦に至るまで陸軍のメッカとして生成してきた。

戦後、都市計画公園に計画決定され、動物公園として事業化が図られていたが、23年事業は一転中止となり、時の住宅不足の窮状を救うべく、24haの地に米軍資材を主とした木造住宅団地が建設された。1062戸である。

何分当時の資材不足の中での建設であり、経年による老朽化は急で、防災面でも火災危険区域と目される状態になった。

幸運にも入居できた人々は混乱した社会状況の中で、環境改善と地域づくりに励み、地域社会を形成しつつ、住宅の払い下げを期待していた。

(イ) 建替計画

昭和35年に至り前記の如き危険な状況を改善すべく建替により、中層住宅による立体集約化、不燃化を図りまた本来の都市公園を生みだすため「一団地の住宅経営事業」の計画決定を行なった。しかし計画決定に際し、事前説明、調整等が不十分だったため住民の協力が得られず事業の進展は見られなかった。

その後年月の経過と共に都営住宅への期待都市再開への社会機運の高まり、住宅の老朽化の事情変化等を反映し、計画の内容を大巾に変更し「一団地の住宅経営事業の計画変更及び事業決定」を43年に行なった。

計画面積は約24.5ha、高層住宅を主とした3348戸、各種公共・便利施設を含んだもので当初計画に比し画期的なものとなった。

(ウ) 住民反応

このような経過の中で43年6月事業の第一歩が踏み出された。しかし住民は依然として払下げ要求で建替反対であった。反対理由は大別すれば①生活環境の変化に対する抵抗感②行政に対する不信感③都市問題としての捉方の相違の三点に要約される。

専用の庭、家賃、営業者の生活再建等に対する不安、旧軍用国有地の一貫性のない処理方針等が①②の主な内容である。③の問題に関しては、都は住宅供給、都市機能の回復とマクロな視点から計画を見つめるのに対し住民は自分の生活中心であり接点を見出すのは容易ではない。

しかし知事との対話、社会の都市問題に対する認識変化等を背景として住民の中にも、次第にこの事業の理解が生まれ、44年3月には住民団体との間に「戸山ハイツ建替に関する確認書」を取り交すに至り、住民参加による事業の推進が図られることになった。

(エ) 住宅行政から都市改造へのアプローチ

本事業の第一の目標は、都営住宅建替の枠を超え街区計画から地域改造への視点をこめたことである。とかく公共住宅政策は住宅団地内のみの施策に終始されており、住宅は街区、地域、都市構造の基本構成要素であるにも拘らず、それらの計画システムについて主導性を持たされていなかった。一方現在都市計画は各種都市施設について広域的な視点の計画、事業化への道をたどり、地域、街区についての総合的な再編成は置き忘れられた形になっている。このような観点から、この建替事業を通じ地区周辺を含み、都心密集市街地の環境改善、街区改造を織りまぜた計画内容となるよう努力した。

(オ) 計画の特色

① 住宅と都市公園との有機的結合 配置図の如く公園は住宅地のオープンスペースの形態をとり住宅地の共用空間と連続させて一般市民に対し開かれた環境となると共に高密度住宅地の開放性をも図った。

② 近隣分区 住棟の配置は公園に接する四つのブロックに区分され、それぞれ自然の地形を生かし変化ある空間とし、更に地縁意識、方向性を高めるようブロック毎のシンボルカラー、テーマ樹種を定めている。

③ 通過交通の排除 かつてハイツを斜めに通過交通路が通り生活をおびやかしていた。本計画では通過交通は全て団地周囲で処理し各住区内通路はループとしている。歩行者、自転車は公園々路により各ブロックへの連絡が可能である。

④ 団地租界化を避けて とかく団地はその社会構成から周囲地区から孤立しがちである。このため①前述の公園のあり方②地域施設の設置③主商店街を団地外縁の既成市街地商店街に接しさせ買物広場を設け、入々の交流の場とする。

⑤ 住棟の高層化 中層1200戸高層2100戸であるが、計画時点では高層住宅は民間公園を問わず未だ定着していなかった。また国においても高層としての補助はなく、高層戸数の多さは画期的であった。

⑥ ピロティの活用 住棟を雁行配置等させても棟間空間は孤立する。各ブロックのコミュニティ形成のために空間を一体化させる手法が必要である。ピロティに空間の流れと風景の変化を意図した。

⑦ S型プラン 図の如き住戸配列プランである。中廊下の持つマイナスを解決すべく提案したもので、配列の形からS型と称した。(i)各住戸とも外気に二面接する。(ii)廊下は自然採光、換気できる。(iii)スリットは外観に変化を与える。(iv)スラブを設け談話コーナー等にも活用できる。この型はツイン型式が配置できない敷地の場合有効である。

(カ) 住民参加と外構設計

現地建替の場合 手法的に外構は工程的に後になりや

すい。そこで外構、植樹については住民と共に設計を進めた。在来の都住団地にはない各種施設も取り入れられた。自らの設計という意識によりその管理も良好である。

我々が団地づくりを進めていく場合、居住者が造っていく部分を残しておく事は地域社会意識の育成の面でも必要であると考える。

●当初状況及び事業計画

	当初状況	当初計画 (昭和35年8月計画決定)	着工時の計画 (昭和43年3月計画変更)	現在の計画 (昭和45年5月計画変更)
区域面積	約242,000m ²	約201,000m ²	約243,000m ²	約244,700m ²
都営住宅戸数	1,062戸	約1,800戸	3,348戸	3,354戸
都営住宅構造	木造平屋建	中層耐火構造	中高層耐火構造	中高層耐火構造
民間住宅	木造1,2階建			
寮・宿舍	5棟			
公共施設 及び 利用施設	小学校1 幼稚園3 保育園1 公衆浴場 交番 協同組合売店 その他	小学校1 幼稚園2 併存店舗 公衆浴場 集会所 管理事務所 都市計画公園	小学校1 幼稚園1 保育園3 併存店舗 スーパーマーケット 公衆浴場 警官派出所 集会所2 管理事務所 都市計画公園	小学校1 幼稚園2 保育園3 区民センター 併存店舗87 スーパーマーケット 郵便局 警官派出所 集会所3 管理事務所 都市計画公園

注——1. 現在の計画戸数3,354戸中には公社分譲住宅及び公務員住宅を含む

2. 表中には、西大久保四丁目地区は含まない

(計画諸元)

	住 対 用 地	住宅用地+小学校	全 体
建 べ い 率	21.8%	21.4%	12.2%
容 積 率	147.4%	136.9%	78.1%
戸当り土地面積	37.3m ²	47.5m ²	74.0m ²
人口密度人/戸 (3.5)	人/ha 945	人/ha 843	人/ha 478

(用途別土地利用内訳)

		面 積 ha		類似用途計
		計	内 訳	
都市計画公園		9.38 (38.4)	9.38 (38.4)	15.87 (64.8)
住宅 団地	緑地・遊園	12.48 (51.0)	6.49 (26.4)	2.72 (11.1)
	建物部分		2.72 (11.1)	
	団地内通路		3.37 (13.5)	
公共施設	公 道	2.61 (10.6)	1.12 (4.6)	4.49 (18.1)
	小 学 校		1.49 (6.0)	
合 計		24.47 (100)	24.47 (100)	24.47 (100)

●土地利用計画

	施行前		施行後	
	面積(m ²)	%	面積(m ²)	%
宅地	147,500	60.3	108,200	44.2
公園用地	14,300	5.8	93,800	28.3
公共施設用地	82,900	33.9	42,700	17.5
計	244,700	100.0	244,700	100.0

※都市計画道路11,200m²を含む

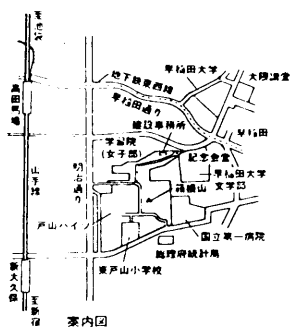


空から見た旧戸山ハイツの風景 (写真：東京都)

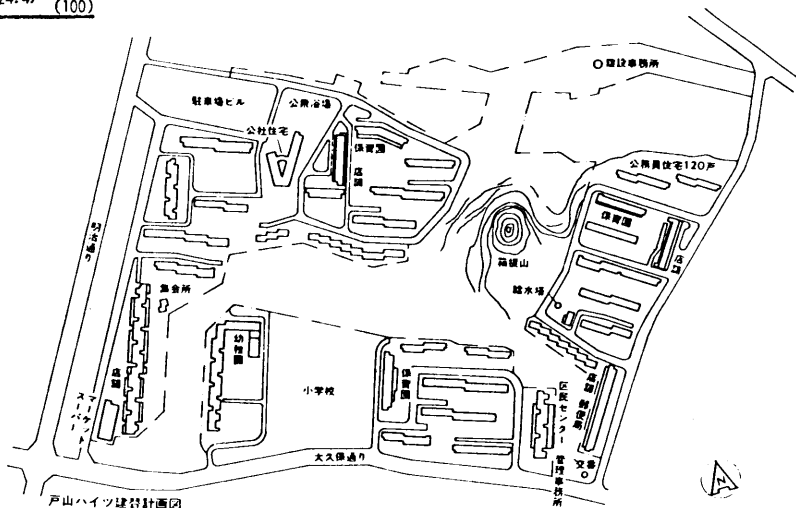


実施目前の戸山ハイツ

(写真：多田 昌明)



案内図



戸山ハイツ建築計画図

4-1-1 郊外住宅地と土地区画整理

1. 東京（区部）における土地区画整理事業の分布

土地区画整理事業、戦前、戦後を通して都市計画における市街地の面的整備を実現する事業手法として広く用いられ、“都市計画の母”とよばれていることは良く知られている。

ここでは、東京（区部）における市街地拡大とそこで果している土地区画整理の役割を概観しようとするものである。

表1は、東京区部での土地区画整理事業の実施状況をまとめたものである。（図1の分布状況参照）

土地区画整理施行地区の面積は約1万4千haに達し、東京区部行政面積の23.4%を占めている。土地区画整理の目的を大別すれば既成市街地での再開発と、新市街地整備のための新開発とに分けられる。東京区部で行われた土地区画整理事業をこの分類に分けると再開発を目的とするものとしては、震災復興、戦災復興の両土地区画整理事業、と都市改造のための行政庁（都知事）施行の土地区画整理事業があり、その他は新開発を目的としたものである。新開発を目的とした土地区画整理事業の中心は組合施行によるものであり、その中でも旧法時代の組合施行が著しく多く、その分布は山の手線より外側の周辺区部であることがみられる。

2. 耕地整理から土地区画整理

土地区画整理が制度として登場するのは、大正8年に制定された（旧）都市計画法からである。（旧）都市計画法で定められた土地区画整理は次の3つに分けられる。第一は第12条の任意的土地区画整理で組合が施行するものが中心で、耕地整理の内容を引き継いでいるものである。第二は第13条の強制的土地区画整理で、公共団体が中心となって施行する都市計画土地区画整理である。第三は第16条の建築敷地造成土地区画整理である。そしてこれらの土地区画整理の施行については耕地整理法を準用するというもので、これらの土地区画整理は、明治30年に制定された「土地区画改良に係る法律」に始まり、明治42年に制定された耕地整理法による宅地整理を目的とした耕地整理の実績を都市計画として位置づけたものといえよう。

しかし、（旧）都市計画法以後も、昭和6年に、耕地整理法に都市計画区域内での耕地整理を制限する条項が定められるまでは、耕地整理法による宅地整理を目的とした耕地整理が盛んに行われ、耕地整理と土地区画整理が並存していた。

昭和6年以後、戦後の昭和29年に（現行）土地区画整理法が制定されるまでは（旧）都市計画法による第12条の任意土地区画整理が中心となって行われた。

この他大正12年と昭和21年に制定された二つの特別都市計画法による、震災復興土地区画整理事業と

戦災復興土地区画整理事業がある。

3. 東京における郊外住宅地の発展と土地区画整理

第1次大戦（大正3年～大正7年）満州事変（昭和6年）などによる（この間に昭和2年の金融恐慌や昭和4年の世界恐慌に見舞われながら）軍需をテコに産業の重化学工業化が進み、東京を中心とした京浜工業地帯が形成され、都市への人口集中が始まった。これと、郊外電車の開設や、大正12年の関東大震災以後の住宅の郊外への逃避などが相いまって、東京での郊外住宅地が第1次大戦以後急速に発展した。図2の大田区での人口推移がこの間の状況を良く表わしている。

この郊外住宅地の拡大が進展し始めた時期は耕地整理と土地区画整理が並存していた時期でもある。

図2にみられるように、郊外住宅地形成の典型地である、大田区、品川区、目黒区、世田谷区に連なる地域にみられるように、耕地整理と旧法時代の組合施行土地区画整理が盛んに行われている。

耕地整理による宅地整理が行われる状況を当時（昭和7年）の碑文町誌（現在の目黒区碑文谷町、八雲町辺りに当る）では次のように述べている。「本町にて施行する耕地整理は名のみであって実質は区画整理に匹敵するものであった。最近認可されつつある第1、第2、第3等の組合では六間道路を初めとし最小市員を三間三分として計画実施されつつある。……これらが完成の暁は理想の住宅地として移住者を誘引し本町発展の根幹をなすものといえるのである。」

このような宅地整理を目的とした耕地整理がどれだけ行われていたかを表2でみるができる。これは昭和6年の都市計画区域内での耕地整理を制限する条項の制定にあたって当時の内務省が昭和5年末現在での耕地整理を調べたものである。東京の都市計画区域内での耕地整理131地区約8,252haのうち、純粹の耕地整理と認められるものはわずか、6地区約947haにすぎず、地区数で95.4%が宅地整理を目的としたものであるという数字が示されている。

一方（旧）都市計画法による12条任意土地区画整理の第1号は大正13年に認可された小川柳町土地区画整理組合（目黒区内）といわれており、これ以降、戦後に認可された9地区と認可時期不明の1地区を除くと、戦前までの期間に東京区部で行われた旧法の土地区画整理は143地区になる。

以上のように、東京の郊外住宅地形成に果たした、耕地整理・土地区画整理の役割の大きさをみることができよう。

参考文献

- 岩見良太郎 「土地区画整理の研究」
- 小栗 忠七 「土地区画整理の歴史と法制」
- 全国地区画整理連合会 「土地区画整理組合誌」
- 東京都立大学都市研究会 「都市構造と都市計画」
- 隅谷三喜男編 「京浜工業地帯」

表1 東京区部土地地区画整理事業実施状況

	土地地区画整理法（新法）				旧 法	特別都市計画法		合 計
	行政庁施行 （都知事）	公共団体施行 （都）	公団施行 （日本住宅公団）	組合施行	組合施行	震災復興事業	戦災復興事業	
地区数	11	5	2	51	153	65	42	329
面積（ha）	1254.	6070	4324	25154	57023	31170	10750	135745

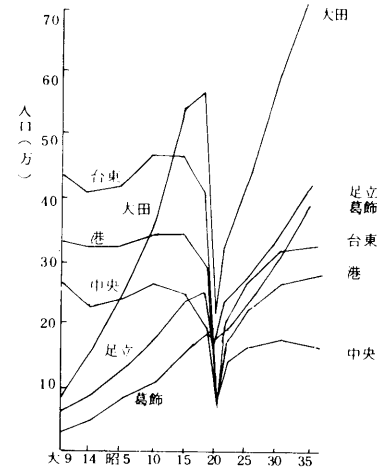
資料，東京都都市計画局52年3月土地地区画整理位置図より作成

注1） 組合施行には一人，共同施行を含む

2） 事業完了，施行中の地区について

3） 旧法とは（旧）都市計画法による土地地区画整理

図2 区別の人口推移



隅谷三喜男「京浜工業地帯」P184より

表2 昭和5年，東京都市計画区域内耕地整理施行状況

	土地地区画整理目的 と認められるもの	純粹の耕地整理 と認められるもの	合 計
地区数	125	6	131
面積（ha）	73050	9474	82524

資料 小栗忠七 土地地区画整理の歴史と法制より作成

図1 東京区部土地地区画整理事業位置図

