

## 日本の住宅事情史に関する研究（梗概）

住宅事情史研究会  
代表 三宅 醇

## 第1章 はじめに

## 1. 1 研究の目的・方法

明治以降120年間の日本の近代化の中で、日本の住宅事情も大きく変貌しつゝ、今日に至っている。この変貌の過程を通史的に追ってみようというのが、本研究の狙いである。この間の日本社会は、産業構造、人口構造、階層構造、生活水準、生活様式の上で、多分世界史的にみても最も短期間に最も激しい変革を経てきた国の1つとってよいであろう。現在、日本の住宅事情は、多様な意味で大きな転換期に差し掛かっているが、この意味合いを探るためにも、いったん過去の総括を行ってみる必要があると考えられる。

「住宅事情」の解明は、住宅を取り巻く諸条件の有機的な連関を明らかにし、その社会的意味づけを行ってみることであろう。これはそう簡単なことではない。我々は、これを住宅問題（住宅需給）、住宅市場（住宅の型）、住宅政策（公的責任）、住宅計画（生活と平面）、都市計画（都市形成と更新）の5つの側面からアプローチを試みた。この試みはまだ初歩的なものであるが、それなりに有意義なものだと考えている。

また、今回は明治から戦後（1950年）までを整理した。資料的には、まだまだ不十分だが、できるだけ実態を示す原資料に当たることを基本とし、先達の研究成果はどん欲に利用させて頂いた。

## 1. 2 明治以降120年間の社会発展概観

120年間の社会発展を端的に示せば、第1次産業中心の3千3百万人の農業国家から、第2次産業中心の工業国家、更には第3.5次産業の情報化時代の1億2千万人国家への変化であろう。

産業の高次化による生産性の向上が、貧富の差を生じさせつつも全体的な所得の向上につながり、これが人口増をもたらし、高水準の教育がその増加人口を低廉でかつ優秀な若年労働者とする事で次の時代の高度の産業化に寄与させ、その結果、更に所得が向上し、といった繰り返しのより、第2次世界大戦前まで少しずつ、かつ着実に実質国民所得を引き上げてきた。

その成果を大戦により壊滅させ、戦中戦後の約10年間の混乱時期を経ながらも、その後高度経済成長を遂げ、第2次産業から第3次産業へシフトさせつつ現在に至っている。

この間、農村から都市部へと人口が大量に移動し続け、その結果都市が肥大化している。反面、第3期後期（図1参照）に入るまで農業はその世帯数、従業人口とも一定の高水準を保ち続けており、農村という厚い支持基盤に支えられ、その余剰人口を都市圏域が吸収する構造が続いてきた。

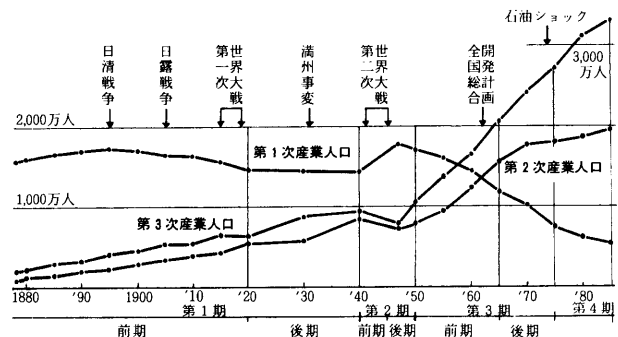


図1 産業別人口の推移

## 1. 3 住宅事情史概観

明治以降今日までの住宅事情史の時代区分を試みれば、大区分4期、小区分8期の区分が妥当であろう。この時代区分は表1のごとくである。明治以降1940年までは約70年あるが、居住水準の動きが少なく、民間借家中心の住宅需給構造であったことから第1期とする。1940～50年は、10年間と短期だが、地代家賃統制令と戦災によって、民間借家崩壊という大転換期となった。戦後は1975年のオイルショック時が必要層の転換の時期にも当たり大きな差異を生じる時期となっているので、この前後で分ける。今回のレポートは、第2期までのものである。

この間の住宅事情の変化を住宅型構成の変化で示せば図2のごとくである。縦軸の上部が持家を、下部が借家を示す。持家の中の斜線部は農家を示す。

戦前では、持家は圧倒的に農家で占められ、都市住宅の持家化は小であり、借家のみで大量の増加を生じていた。1940～50年の間に大変化を生じたことが分かる。

1950～75年の第3期は、持家も借家も大量に増加しており、借家での公共借家の位置が大となってきた。1975～85年の第4期では、持家は増えているが借家が停滞し、借家の内部構成が大きく変わりつつあるという特徴がみられる。

こうした持家・借家は、多様な社会階層の分化に合わせて発生し、多様な住宅型を内包していた。今回のレポートは、そうした住宅型の特徴あるものを積極的に拾い出していくこととして作業を行ってみた。

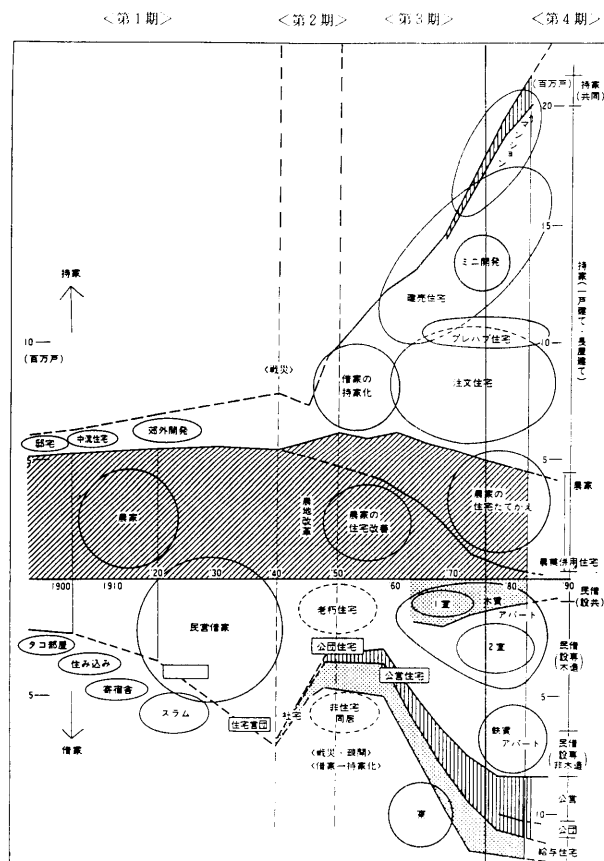


図2 日本の住宅ストック構成

表1 時代区分

大区分	小区分	年代	備考
第1期	前期	1868～1920	明治以降 昭和戦前期
	後期	1920～1940	
第2期	前期	1940～1945	戦中・戦後期
	後期	1945～1950	
第3期	前期	1950～1965	高度経済成長期
	後期	1965～1975	
第4期	前期	1975～1985	安定成長期
	後期	1985～	

## 第2章 第1期前期 (1868～1920年) の住宅事情

### 2.1 社会的変化の諸相

手仕事の的ではあるが一部で産業としての萌芽を見せていた繊維産業等を、富国強兵殖産興業の下で国家事業として欧米諸外国の技術を導入し、工場での機械による生産という近代工業に発展させると同時に、軍需産業としての重工業の育成に力が注がれた時期であった。

農村においては、年貢が地租に変わっただけで、ごく一部の地主と少数の自作農、多数の小作農という階層構造の大枠に変化は生じていない。しかし、生産性の低い第1次産業から生産性の高い第2次産業への移行は、都市に人口を集中させ、俸給生活者等の新中間層という新しい階層を生み出したり、工場労働者等の都市下層を増大させた。

実質平均所得の向上により、平均寿命の伸び(1877年男子33.2, 女子35.7歳→1920年男子41.9, 女子43.1歳)や出生率の上昇(1877年25.5人/千人→1920年36.2人/千人)が、世帯人員の増加(1871年4.1人→1920年4.9人)につながっていた時代であり、すべての都道府県で人口を着実に増加(全国:1871年3,281万人→1920年5,596万人)させている。

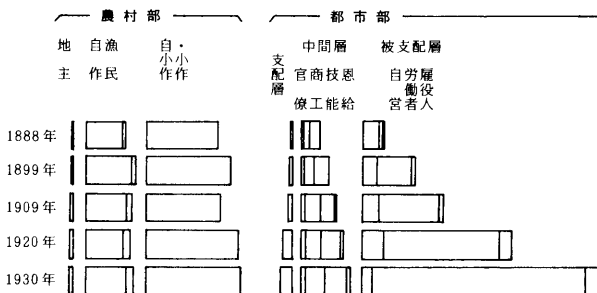


図3 階級構成の推移 (出典: 文献8)

### 2.2 江戸の遺産

江戸末期の階層構成は、武士6～9%, 町人5～6%, 神官その他3%で、残りの80～85%が農民であった。農村の中に島のように都市があり、武士・町人が居住した。

武士は武家屋敷、町人は町家、農民は農家に居住し、それぞれに身分による住宅の規模・様式が規定された。武士階級は50万人前後(家族を含めて200万人)と推定され、頂点の将軍以下、大名264人、旗本5,200人、御家人17,300人で、残は諸大名の家臣ということになる。江戸では2/3の面積に人口で65万人が武士の住宅に居住していた。武士は格付けにより、約7,000坪の大屋敷から70坪の小住宅、更に裏長屋住宅に至るまでに階層分化していた。武家屋敷のもつ格式空間は、玄関、座敷などとして、後の庶民住宅に大きく影響を与えている。

町家は、町行政に発言権をもつ表店と、店子集団であ

る裏店に区分される。裏店は9尺2間（3坪）の小住宅が標準であった。都市では相当量の借家があった。

農村の住宅は、現在の農家よりはるかに小規模であり、庄屋等の大住宅と、中間を欠いて一般農民の小住宅に2分されていた。地域間の交流の少ない社会で、地域の材料を用い、相互の労働力で建設することで、地方によって特徴のある民家が形成されていった。

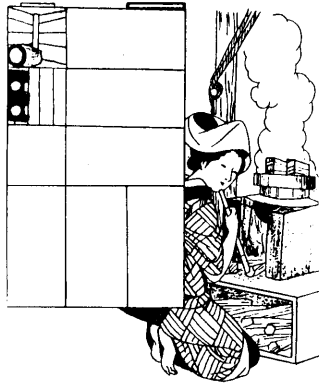


図4 長屋のカマドと平面図 (文献13より)

### 2.3 都市発展の芽生え

近代東京の市街地形成は、江戸末期の都市構造の影響を強く受けた。幕末江戸の住区構成は、武家地64%、寺社地15%、町人地21%であり、この武家地の重みが、その後の東京の都市発展のあり方を大きく規定した。維新後は、軍需産業の発展とともに下町側の川沿いの低地部に下層労働者の住宅が張り付き、江戸の町の延長としての高密度の市街地が形成されていった。一方、台地で居住環境のよい山の手では、武家地の解体が始まり、公共用地に転用されたほか、サラリーマンなどの富裕層のための住宅が建設されていった。

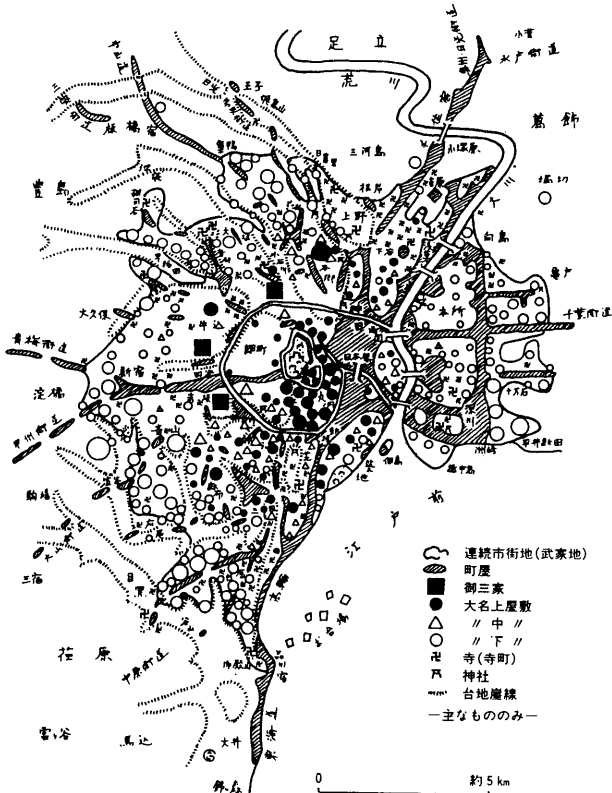


図5 幕末江戸の都市構造 (出典：文献34)

### 2.4 都市中・上層の住宅事情

明治後期から、都市ではサラリーマンである官吏・教師・会社員等の新中間層が増加する。これらの層に対して供給された持家・借家が、「中流住宅」と呼ばれた。中流住宅の中にも、居住者の社会的地位・家族構成により、住宅規模・使用人の構成等の階層性がみられる。中流の典型とされていた住宅規模は、ほぼ25~70坪の範囲とみられる。住宅平面は、広い接客用の居間、廊下が少なく居室通過であること、必ず女中室を含むことを特徴とする。この住宅平面に対する洋室の導入方法が課題となった。

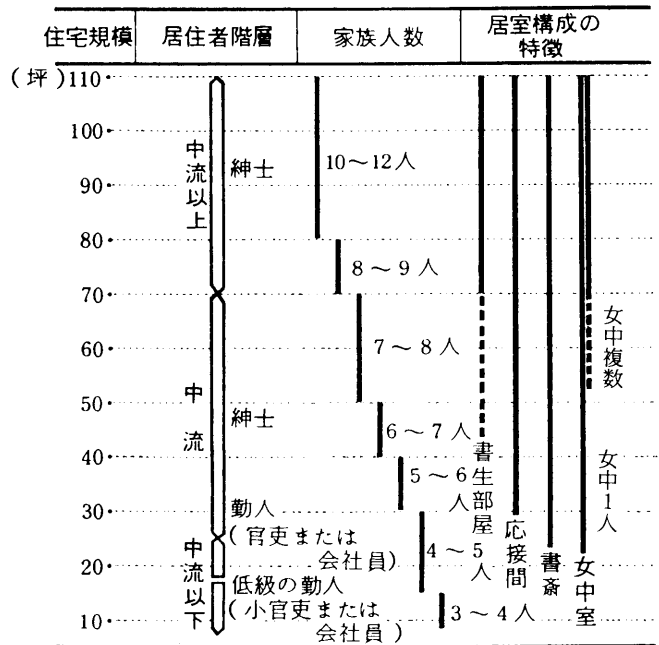


図6 中流住宅における階層性 (文献47より作成)

### 2.5 都市下層の住宅事情

日本の都市下層の形成と変化の過程は、中川清著の『日本の都市下層』に詳しい。戦前にも多数の優れた著書があるが、これらからやや強引だが仮説的に次のような階層変動の状況が示される。

①上中層で薄く下層に厚い、大格差のある構成を示す。

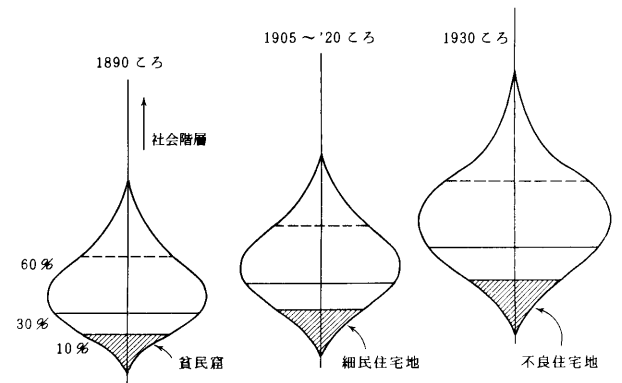


図7 都市下層のモデル

- ②中間層には入れられない層(広義の下層)が約6割程度あり、3割が下層(狭義)で、最下層が1割ある。



図8 残物屋にて貧民、飯を買う(文献16より)

- ③明治中後期(1890年ころ)、日露戦～第一次大戦(1905～20年ころ)、昭和恐慌期(1930年ころ)で、最下層は「貧民窟」→「細民住宅」→「不良住宅地」と名称を変えており、生活水準の一定の前進がみられる。
- ④この間の生活の変化とは次のごときものである。  
 家族(单身居住→家族形成)  
 住居(木賃宿, トンネル長屋, 棟割長屋→普通長屋)  
 賃金(日払い→月払い)  
 食事(残飯購入→自己炊事)  
 職業(雑業型又は力行型中心, 日雇型→職工型)

## 2.6 木賃宿(キッチンヤド)

木賃宿は、江戸時代より旅籠において宿泊はさせるが自炊を原則とする安宿で、薪代を木賃と称したことによるとされる。明治以降、スラムの基本施設となり、最盛期には東京だけで500軒が存在し33万人が利用した。

大正11年の東京市社会課「東京市内の木賃宿に関する調査」によれば、対象417戸に14,240人が宿泊、1戸当り34.1人、1戸当り敷地は37.1坪、延床面積45.2坪と意外に狭小である(明治初期の東京の住宅は、平均約10坪であったから、これからみれば大型建物ではあった)。戸当り49.8畳、室数16.3室、1室平均3.1畳、利用室14.1室、利用率86%、单身者居住8,910人、世帯5,330人、1人当り畳数1.3畳、1人当り宿泊料25銭

驚くべきことはその密度で、超過密(2畳に3人以上、3畳に4人以上、4畳に5人以上)26.2%、過密(2畳に2人、3畳3人、4畳4人)36.4%と計62.6%で信じられない過密居住であった。1室に複数夫婦の就寝も稀ではなかった。

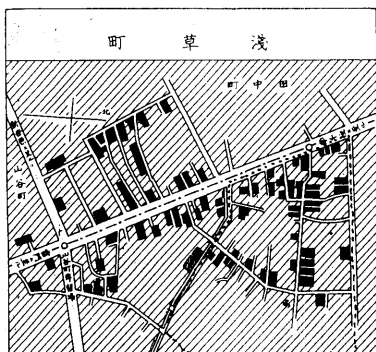


図9 木賃宿の分布(浅草町)(文献18より)

## 第3章 第1期後期(1920—1940年)の住宅事情

### 3.1 社会的変化の諸相

第1期前期の後半までに形成された4大工業地帯を主とする大都市圏域の重工業化が一層進み、1940年の工場生産額は東京・神奈川・愛知・大阪・兵庫・福岡で63%を占めている。これに合わせて人口も、地方圏域の各県では微増にとどまったのに対し、6大都市が100万人都市になるなど大都市が急激に形成され、この20年間で、東京365万人増、大阪221万人増と上記6都府県において全国増加人口1,715万人の56%に当たる963万人の増加があった。

またこの時期は、農村部では世界的な好景気と養蚕技術の改良に支えられた生糸・絹産業の発展がみられ、全国的にも第3次産業人口の増加が第2次産業人口の増加を約40万人上回る等、職業の多様化が進んだ。更に、旧制中学や実業学校等の中等教育人口も約2割程度と普及し始めたこともあり、新中間層が厚みを増している。

しかしながら、実質賃金が世界的な恐慌の影響で、1930年から下降したり、地方圏域の農村村部の一部で過疎化がみられ、また、新たな都市下層の問題が深刻化する等脆弱な体質をまだ残していた。

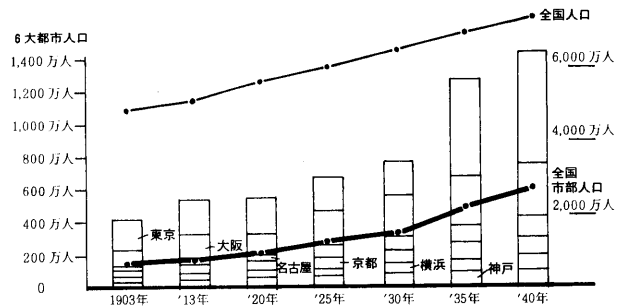


図10 都市人口の推移

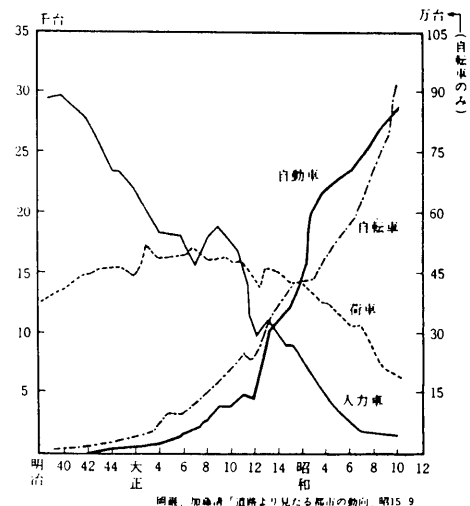


図11 東京市における車両数の推移(出典:文献35)

### 3. 2 交通手段の変化と都市の拡大

都市交通網の近代化は、物と人の移動に重要な役割を果たした。明治期の交通手段の中心であった人力車や馬車は、大正期以降急速に減退し、代わって鉄道（市電）や自動車などが、市街地の整備とともに主要な交通手段として定着していった。東京では、関東大震災(1923年)の影響も重なり、鉄道網の発達も、市街地の拡大を大きくリードした。特に、市街地が膨張する前に山手線などの都市内交通網の骨格が形成されたことは、後の東京の都市発展を有利に導くことになった。大正期には、山手線と近郊農村を結ぶ私鉄の郊外電車の開業が相次ぎ、路線沿いには新中間層向けの郊外住宅地が形成されていった。

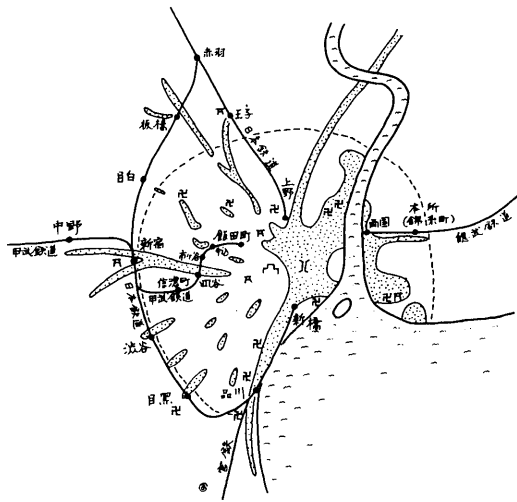


図12 明治末期の東京の都市構造 (出典：文献36)

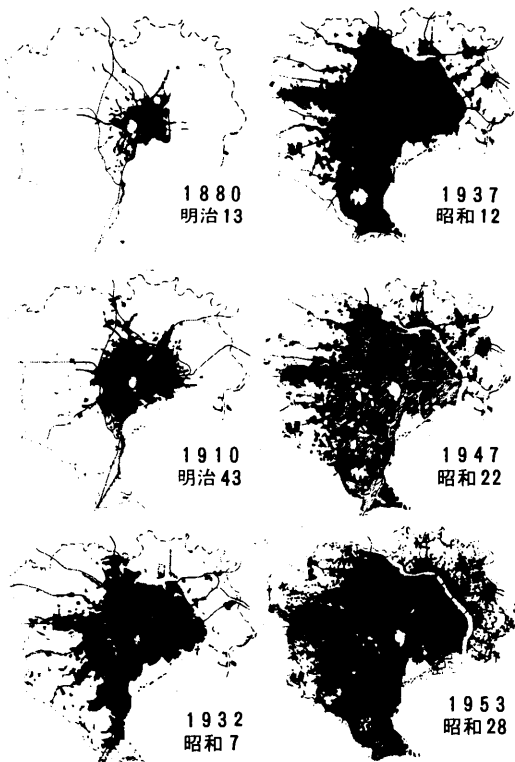


図13 市街地の発展過程 (出典：文献37)

### 3. 3 関東大震災と都市空間構造の変化

関東大震災(1923年)も、戦前東京の市街地発展に大きな影響を与えた。関東大震災は、関東一円に死者10万4千人、家屋減失46万5千戸、東京の焼失面積1,100haという多大な被害をもたらした。このため市街地人口の急速な郊外化(西延化)が始まり、周辺農村部はスプロールの市街地に取り込まれていった。

### 3. 4 近代都市計画の萌芽

東京の近代都市計画は、東京市区改正条例(1888年)の制定に始まった。市街地の不燃化と洋風化が、都市近代化の第1歩とされた。その後、この市区改正の思想を受けて都市計画法(1919年)や市街地建築物法(1919年)等が制定され、土地区画整理や用途地域制、建築線といった新しい都市計画制度・技術の導入が図られた。

東京の市街地の無秩序な拡大の中で、郊外部では宅地の供給を目的とした耕地整理や耕地整理法(1909年)の準用による土地区画整理が行われたが、あまりにも急激な住宅需要の増加によって、区画整理は市街化の後手後手にまわらざるを得ず、その後の木賃アパートベルト地帯形成の1つの大きな引金ともなった。これに対して名古屋は、区画整理による基盤整備を第1としたまちづくりを精力的に行い、土地利用のポテンシャルを蓄えていった点で、対比的であろう。



図14 東京の区画整理状況—昭和13年 (出典：文献35)

### 3. 5 都市中層の増加と住宅平面の変化

この時期にも新中間層は着実に増加し、彼らが住宅を建てる際の参考になる平面図集が多く刊行された。これらには生活の洋風化と住宅平面が変化する様子が描かれている。①家族が使うスペースが拡大し、主人の居室は洋室の書斎・応接室に限られていくこと、②居室の独立性を確保するために中廊下が開発され、後に廊下の採光を確保するため片廊下への工夫をする、③食事は椅子式とし、台所と接近させる、等がみられる。また、一部の上層に対しては、居間中心型の洋風住宅も供給された。

	主寝室	応接間・客間	書斎	居間	茶の間・食堂	子供室	女中部屋	衛生部屋
明治		接客		主婦の専用スペース	主婦の居間・閉らん・食事室			
大正		主人の書斎に兼用		主婦の専用スペース	主婦の居間・閉らん・食事室			
昭和		主人の専用スペース		主婦の専用スペース	主婦の居間・閉らん・食事室			
昭和		主人の専用スペース		主婦の専用スペース	主婦の居間・閉らん・食事室			
昭和				家族の娯楽閉らんを中心とした共用スペース	食事室			

\*) 黒線は和室、白線は洋室を示す。  
 明治期には、居間までが主人の場であったが、その後は次第に縮小し、家族のスペースが拡大していく。この時期に居室の洋室化も徐々に進行する。

図15 住宅を構成する居室の変遷

### 3. 6 先進的住宅平面の試み——作家住宅

建築家が設計する中・上流層の住宅数が増える。特別に大胆な試みは建築家の自邸でなされるが、科学的・合理的な計画原理と新しい材料や工法による工夫が、様々に試みられた。

藤井厚二は、自然換気を利用した計画と和洋の座式を同一居室内で折衷・融合することを、自邸建設を繰り返しながら行っている。第2回住宅(1920年)では、中心に配置した板の間の居間兼食堂に和室を連続させ、同じ食卓を両方から使用可能としている。

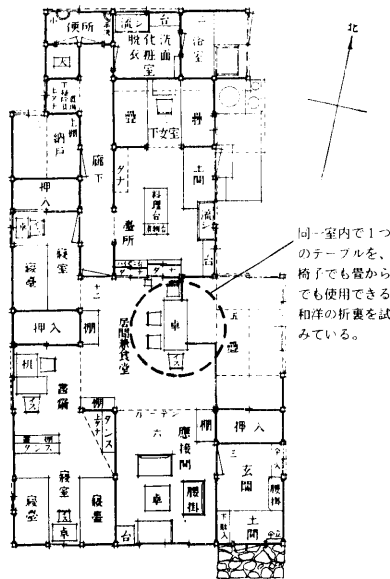
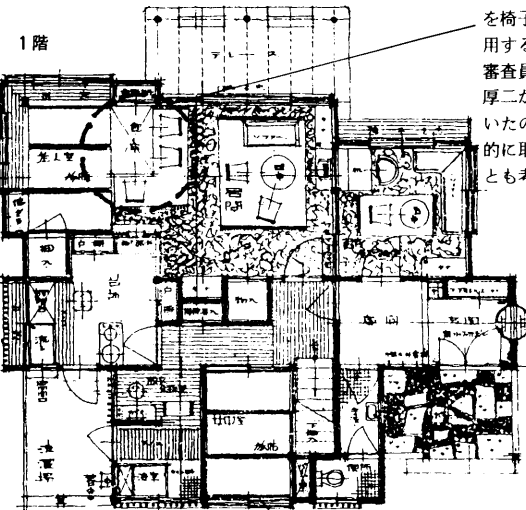
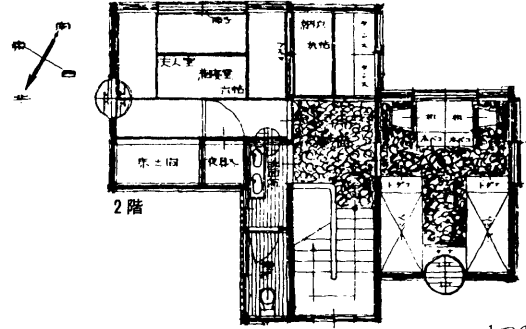


図16. 藤井厚二の第2回住宅(1920年)(文献55より)

### 3. 7 先進的住宅平面の試み——競技設計・博覧会

大正後期から、30坪前後の住宅を対象に競技設計や博覧会が催され、モデルハウスを通じて、一般化し得る住宅平面の工夫と社会的な啓蒙を行った。その結果、平面構成は、玄関脇に応接室を配置し、ホールから2階に上るタイプで、外観は丸窓、という定型が形成される。

健康住宅設計(1929年実施)では、和室と洋室(居間など)を融合化する工夫が多くみられる。畳と椅子とで同一の食卓を囲む構成は、藤井厚二の試みを取り入れたものであろう。



1つのテーブルを椅子、畳で使用する案。審査員には藤井厚二が含まれていたので、意識的に取り込んだとも考えられる。

図17. 健康住宅設計2等1席の案(1929年)(文献57より)

### 3. 8 郊外文化住宅地の形成

都心部の過密化と震災により、住宅地として郊外が目されるようになった。中・上層では、洋式の生活を送る健康的・文化的住宅地の範を欧米に求め、E. ハワードの田園都市論等を参考に、東京・阪神間の郊外に計画的な住宅地が開発された。東京の状況は山口廣編著の『郊外住宅地の系譜』に詳しいが、住宅地開発の性格には、理想に燃えた資産家・文化人が協同的に開発したものと、経営基盤を確立しつつあった電鉄会社が多角経営的に開発したものとがあり、それぞれの立地は、各時期の拡大する都市周縁部を示している。

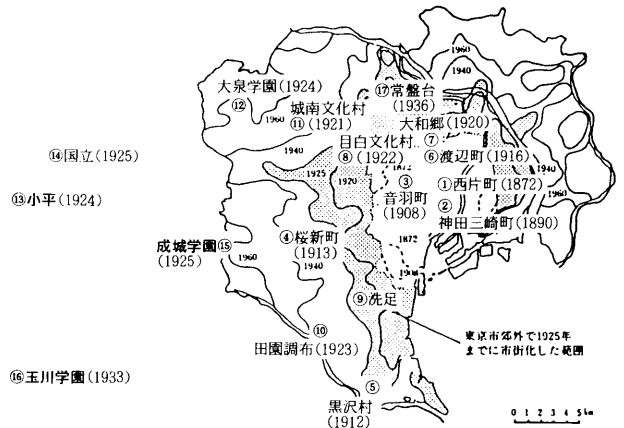
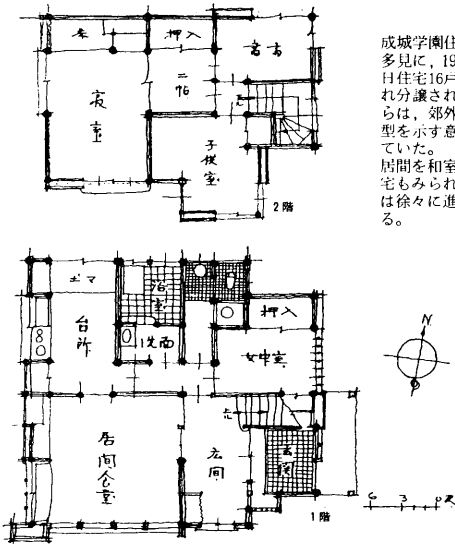


図18. 主な東京近郊住宅地の立地(文献45, 60より)

### 3. 9 郊外文化住宅の試み

郊外住宅地に立地する住宅は、文化住宅と呼ばれる洋風が理想とされていた。その特徴は、接客本位を改めて家族が使う場とするために1階中央に配置した居間や、椅子式の積極的な導入、構造や設備に堅牢で衛生的・実用的なものを採用した点である。また、住宅地の質を高めるために住宅相互間の共用スペースを重視した点、赤瓦やスレートを用いた外観も挙げられる。



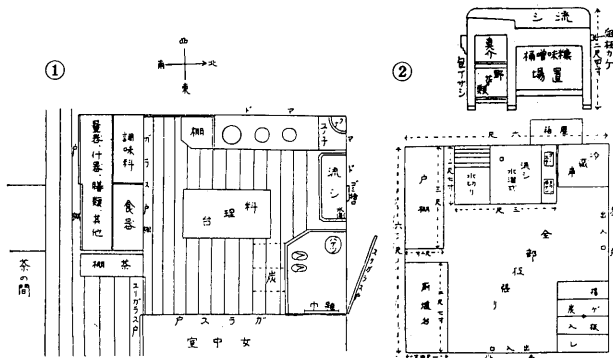
成城学園住宅地内喜多見に、1929年に朝日住宅16戸が建てられ分譲された。これらは、郊外住宅の典型を示す意図をもっていた。居間を和室とした住宅もみられ、洋室化は徐々に進行している。

図19 朝日住宅1号型 (文献62, 63より)

### 3. 10 燃料・設備条件の変化と台所の改善

大正初めから上水道の普及率が、また大正後期から家庭用燃料(石油・ガス・電気)の需要量が急速に増加する。これに伴い台所設備・調理機器が開発され、台所の合理的改善をもたらした。流しは立式になり、水が浸透しない材料を工夫しながら下部のスペースに棚を付け活用するようになった。台所中央に置かれていた料理台は、壁側に移動して流しと一体化し、現代の台所の姿に近づく。更に、台所から食事する場へ運ぶ労力を合理化する試みが行われ、台所兼食事室を形成していく。

同潤会では、炊事の作業動線を測定して、台所の改善方向を検討している。



同一時期の記録だが、①は、料理台が中央にあり、台所と茶の間の間に廊下を含み、台所と廊下の間には8寸の段差があるなど古い形式を示し、②は、調理を行える流しや台所と食堂が隣接するよう工夫して新築した例である。

図20. 主婦による台所の改善事例 (文献64より)

### 3. 11 都市の借家供給

戦前の都市の住宅供給の中心は民営借家であった。増加する多数の都市労働者を吸収したのがこの借家であり、更に中間上層でも借家住いは多かった。

借家紛争は避けられず多発したが、1909年の建物保護法に次いで1921年借地借家法が制定され、一定のルールが形成された。家主に対して借家人の立場はまだ弱いものであったが、多くの訴訟や調停がなされた。

昭和16年の24都市の住宅調査によれば、75.9%が借家居住である。大都市では東京73.3%、大阪が89.2%、名古屋80.3%、京都76.7%、神戸88.3%、横浜63.2%と高率であった。

建て方・階数をみれば、大阪などの関西では長屋の2階建てに特化しており、東京などの関東は1戸建て率が高く平家率も高い。名古屋は長屋建てで平家が多いという3地区の特徴がみられる。

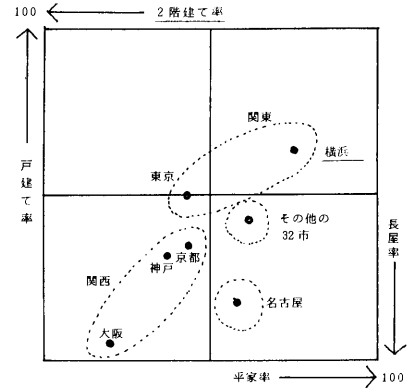


図21. 住宅の建て方と階数 (昭13年) (文献21より)

東京と大阪は、広さと家賃の対比が極めて類似しており、同様な変化をしたが、名古屋は2市に比べて条件がはるかに緩やかであった。歴史的遺産、市街地拡大の速さの差などがこのような特徴を生んでいるが、このことが次の時代の住宅の型構成に影響を与えていく。

### 3. 12 東京の借家

この時期の借家供給の実態をかなりよく示すと思われる、近間左吉著「各種貸家建築図案及利回計算」がある。大正10年に出版され少なくとも昭和6年までに12版を数

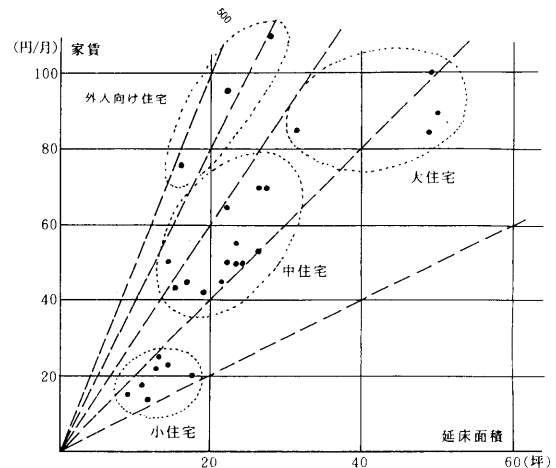


図22. 東京の借家の例 (延床面積と家賃) (文献23より作成)

えている。この時代の有力な参考書であったらしい。

これを分析すれば、小住宅・中住宅・大住宅・外人向け住宅の4種に区分される。小住宅は坪1円、中・大住宅は2～3円、外人向け住宅は4～5円で設定されている。利回りはおおよそ15～25%程度と考えられていたようである。

東京の借家は1戸建てが多いので、2階建て長屋が一般的の大阪と比べて環境条件はそれだけ良好なものであったと考えてよい。小住宅であっても、座敷をもち2便所をとり、来客を強く意識して、格式・体裁を考慮した住宅である。中・大住宅では女中室がとられ、中間層対応の借家であったことを示している。

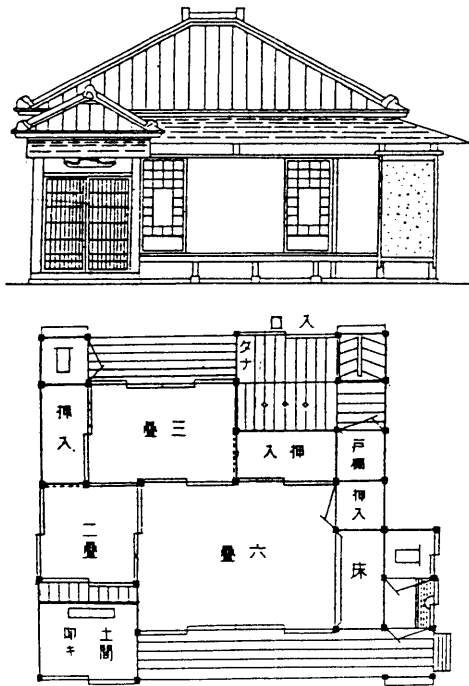


図23. 小住宅の例 (文献23より)

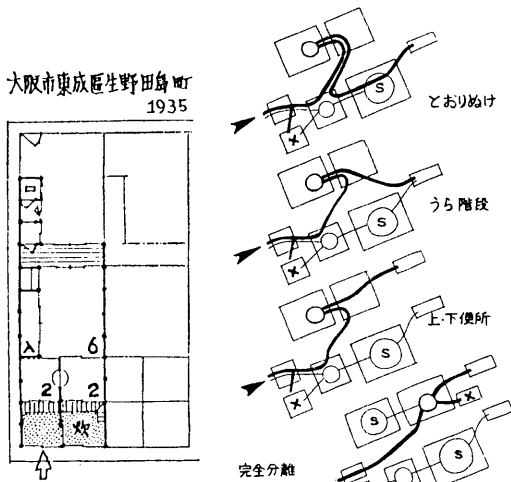


図24. 大阪の長屋 (文献24より)

図25. 長屋2階建ての変遷 (文献24より)

### 3. 13 大阪の長屋

大阪は町人の町であり、町家が基本であって、武家屋敷はわずかであった。明治以降の大量の労働者の集中につれて、町家をモデルにしつつ空間の切り詰めを図って、多様な長屋が生み出されてきた。この点については、西山卯三著『日本のすまい』が詳しい跡付けをしている。

間口の切り詰めのために通り庭の払拭<sup>ほつしよく</sup>、併せて台所空間の前面化、便所を裏へまわすために汲取り小路の設定等が重なって生じている。

好況時には、住宅が不足し家賃が上がり、借家供給が図られ、不況時には同居のケースが増えた。借家人が2階に間借り人をおくケースでは、便所の位置が問題となる。裏階段、上下便所などの工夫から、完全分離型の重ね建てが生れた。

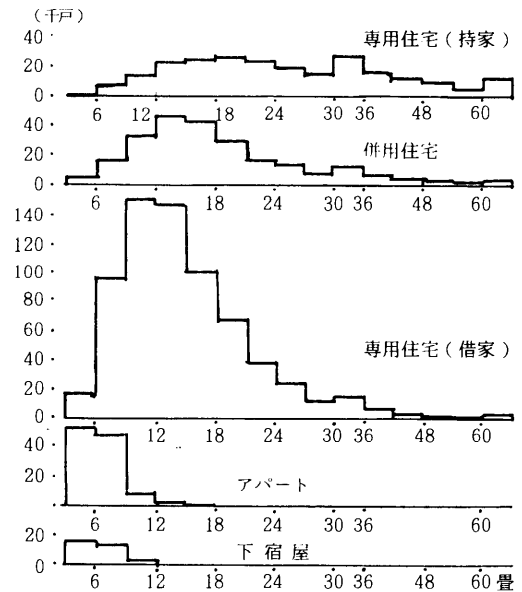


図26. 住宅タイプ別の住戸規模(1941, 東京市) (文献29による)

### 3. 14 アパートの発生

昭和11～13年には数冊のアパート関連の図書(調査報告を含む)が現れた。

これに先だち文化アパートを皮切りに、同潤会の供給を経て、RC造アパートがかなり一般化していた。更に同時期に木造アパートも大量化した。

1936年調査で東京市内のRCアパートは73棟(他に同潤会の86棟を加えると159棟)、木造アパートは1,037棟を数えた。RCアパートは、新しい生活スタイルとして受け入れられ始めた。木造アパートは間借りよりも独立性の高い住宅として、少人数世帯に受け入れられ始めた。アパート居住者は、1人(40%)、2人(39%)世帯が多く、年齢層では20～30歳代の若い人たちであったとされる。昭和16年の住宅調査でみれば、東京市の住宅の中でも、特に狭小な(9畳未満)部分を受け持っている。



### 3. 15 不良住宅地の形成

不良住宅地は、社会の底辺の人たちの居住地であるが、市街地の広がりにつれて、周辺へと広がっていった。昭和9年には、東京市新市域不良住宅地区調査にみるように、新市域への拡散がみられる。20戸以上の不良住宅の密集地として定義され、185地区67,232世帯にのぼった。

地区は、(イ)下層庶民階級の住宅地、(ロ)工場街、(ハ)木賃宿街、(ニ)バタヤ街の4類型があった。また、その立地は、(イ)湿潤地（城東区には満潮時ごとに床下浸水する地区があった）、(ロ)墓地、寺院等に近接する陰湿な土地、(ハ)畑地、荒蕪地こうぶちで交通不便の地、(ニ)線路、工場、溝渠こうきよ等に沿い騒音、悪臭等で不快の地、などであった。

平均390坪、37.7戸、下水はなく道路狭隘で舗装なく袋路地が多かった。長屋建てが一般的であった。1戸当り1.6室7.1畳に4.1人が住んで、月6.46円の家賃は収入に対して21.1%に相当した。居住者の職業は、日雇・行商・土工・大工・紙屑拾い・古物商・蔦職、それに工場労働者や運輸労働者たちが中心であった。



図27. 不良住宅

### 3. 16 同潤会

1923年の関東大震災は、関東一円に恐るべき被害をもたらした。翌年これに対する全国からの義捐金ぎとんのうち、1,000万円を基金として「同潤会」が設立された。同潤会は仮住宅はむしろ一部分で、多数の恒常的住宅の建設を行った。当時はまだ珍しかったRCアパート造の建設は、次の時代に多様な教訓、教材を残した。当時のアパート建設が1棟の独立住棟であったのに、同潤会は団地を建設し、多くの生活施設を提供し、時代の先取りをしていた。更に不良住宅のクリアランスも、不良住宅地区改良法による幾つかの住宅建設の先駆けであった。約1万戸を建設した。

同潤会は、多種の調査研究を残しているが、共同住宅生活者の家計調査はその1つとして重要なものである。山手サイドの一般サラリーマン向け住宅地と、下町サイドの労働者中心の住宅地の対比が浮かび上っている。

昭和16年、住宅営団の発足に際して吸収された。同潤会アパートは、コンクリート造の耐用年数70年に近い60年を経由して生きた教材となっている。

### 3. 17 農山漁村住宅

日本の農家は明治以降戦後まで約550万戸という一定の数を保った。新たな開墾と、脱農や植民地移住が均衡したためであり、農村の余剰労働力は常に都市の労働力の提供源であった。

昭和5年に「農漁業者住宅調査報告」（内務省社会局社会部）が出されている。全国を9ブロックに区分してそれぞれ1県をとり、平野(12)、山地(7)、漁村(8)として典型的な各3村を設定して、計27村11,307戸の全数調査を行っている。

持家率95.8%、持家の母家23.7坪、付属家12.8坪、計36.5坪で、都市住宅の18.41畳（≒18.4坪）\*の2倍の大きさをもつ。明治初年よりは大きだが、戦後の農漁業併用住宅よりは小である。

居室の採光の否のもの（10.0%）、床下の浸潤のもの（23.9%）、屋内の肥料置場（10.0%）、堆肥舎たいひ（3.6%）、厩舎（18.8%）、台所のカマドに煙突のないもの（78.8%）、土間舗装なし（75.4%）、窓なし（26.2%）など多様な問題を抱えていた。改善のために増改築を要するもの（22.6%）、除去の上新築を要す（10.3%）など、強度の改善を必要とするものが1/3に達していた。

\*畳数≒延坪数と考える。

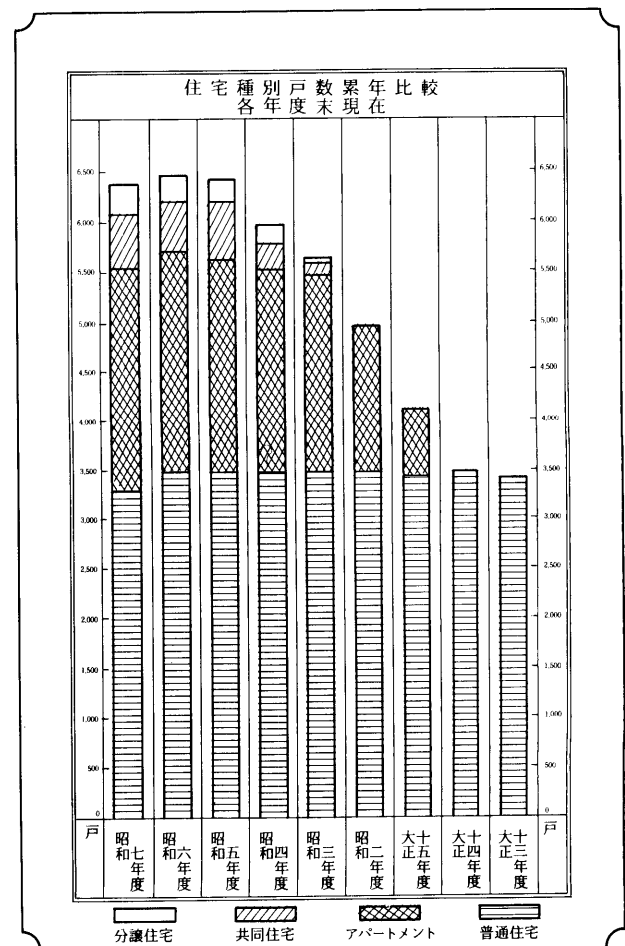


図28. 同潤会経営住宅の累年比較（文献27より）

## 第4章 第2期（1940～1950年）の住宅事情

### 4.1 戦中・戦後の社会的変化

前半の5年間は、空襲そして強制疎開により、都市が壊滅状態となり、後半の5年間は戦後の混乱の時期に当たる。経済全般に落ち込んでいた時期であるが、一気に半減した都市人口は、1950年になってもまだ戦前水準までには回復しきれず、同年の工業出荷額でも大都市圏域の6都府県の占める割合は53%と落込みをみせている。

一方、地方圏域では、第1次産業人口の増加に示されるように、疎開人口の定着や復員・引揚げ、ベビーブーム等があり、戦災を免れた地方都市やそれまで人口が減少気味であった農山村部でも着実に人口を増やした。

1950年の人口ピラミッドは、それ以前の整形型に対して、戦争の傷跡である25～34歳男子人口の欠落と、ベビーブームと呼ばれた0～4歳層の圧倒的な厚みに特色される不整形な形である。

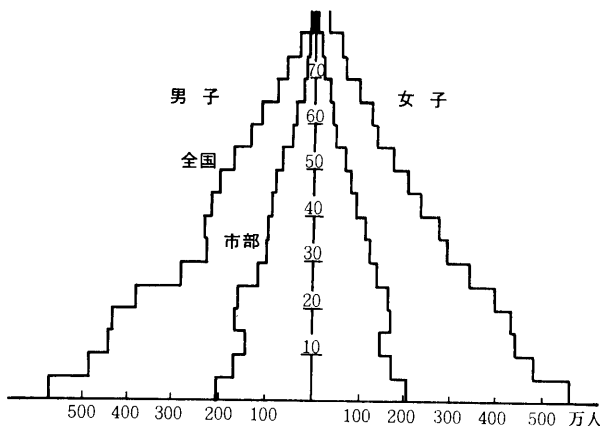


図29. 年齢構成図（1950年）

### 4.2 戦中・戦後の住宅事情の特徴

1939年の地代家賃統制令は1つの画期をなすものであった。それまで都市住宅は民間借家を中心に供給されており、不景気ならば住宅需要は減少して住宅建設は止まるが、好景気ならば、労働力の集中につれて高家賃支払層も大となり、家賃上昇につれて住宅供給がなされた。これは経済現象であるが、地代家賃統制令は、この自然の営みを経済外的強権で止めるものであった。家賃上昇が抑えられることは居住者にとって一時的には利益であったが、新しい借家供給の停止は多様な問題を投げ掛けた。

新規の需要層に対しては住宅の不足であり、長期居住者にとっては修繕の停止としてはね返った。民間借家の不足に対して何らかの代替住宅が必要であった。公共的借家、給与住宅（社宅）などの形である。

公共的住宅としては、1941年住宅営団が創設され、同潤会の遺産を受け継ぎつつ、5カ年間30万戸の計画を立てたが、それも未達成で、住宅不足緩和の旗手とはなり得なかった。

社宅については、特に軍需工業都市において急増し、また若い労働者を対象とする寮の建設も急であった。昭和16年調査では、24市で6.2万戸（1.8%）であったが、戦後の23年には同一市で13.5万戸（5.4%）と、戦災も勘案すれば、極めて大量の建設がなされたことになる。

### 4.3 戦時下の住宅建設

空襲に対し、大規模工場の周辺、住宅の密集地区、駅周辺では、50～100m幅の防火帯をつくるため、住宅の除却が行われた。東京では、1943、44年で1万戸以上が取り払われた。都内に残る居住者の移転先としては、借家の斡旋、住宅営団による応急住宅の供給があったが、一部分しか収容しきれず、同居・間借りが一般化した。

世帯人数や食寝分離の計画原則による基準を設定して住宅供給を始めた住宅営団は、戦時中の資材・労力不足により規模水準の低下を余儀なくされた。最終段階では、6坪の戦時応急住宅を、営団としては大量に供給せざるを得ない状況に追い詰められていった。

表2. 住宅営団賃貸住宅一覧表  
(閉鎖時存在したもの)

型別	戸数	平均坪数	備考
元同潤会 木造住宅	2,163	8	大正13・14年に建設したもの
元同潤会 鉄筋アパート	2,733	10	大正15～昭和16年に建設したもの
昭和16年 標準型	9,657	12.27	
昭和17年 特別型	5,092	9.54	
昭和18年 規格型	6,855	9.24	
昭和19年 規格型	3,881	7.65	応急工員住宅として建設したもの
昭和20年 応急簡易型	17,337	6.73	
昭和21年 復興型	9,547	9.45	
共同住宅 その他	4,853	12.32	遊休建物および元軍用建物・転用住宅等
計	62,118		

\*) 『住宅年鑑』1951年による。

### 4.4 戦災の被害—東京について

明治維新以降、経済・社会の近代化とともに発展を続けてきた東京も、第2次世界大戦中に数度の空襲を受け、市街地の広範囲が焼失した。その規模は、関東大震災の

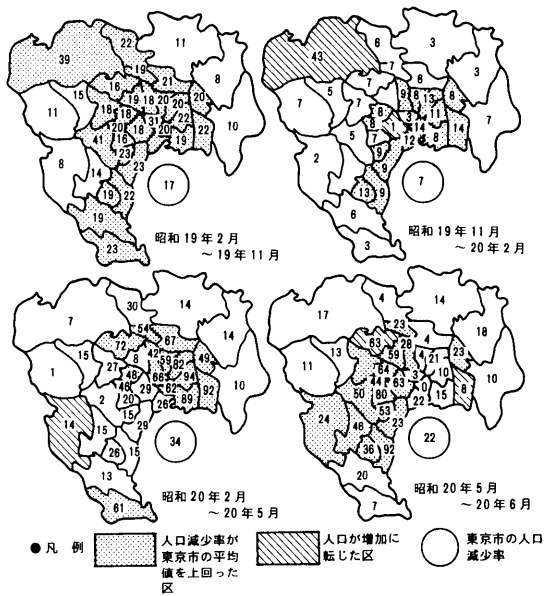


図30. 戦中期の区別人口減少率 (文献38より作成)

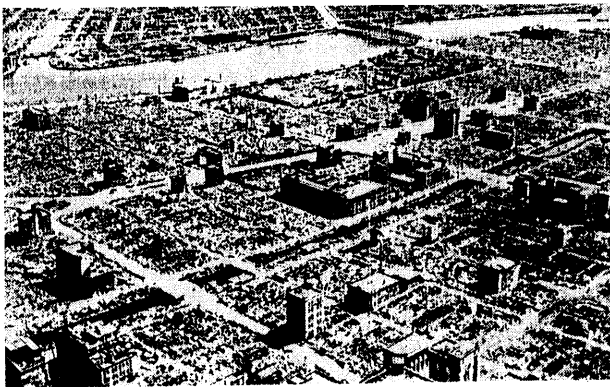


写真1. 東京空襲のあと (出典: 文献38)

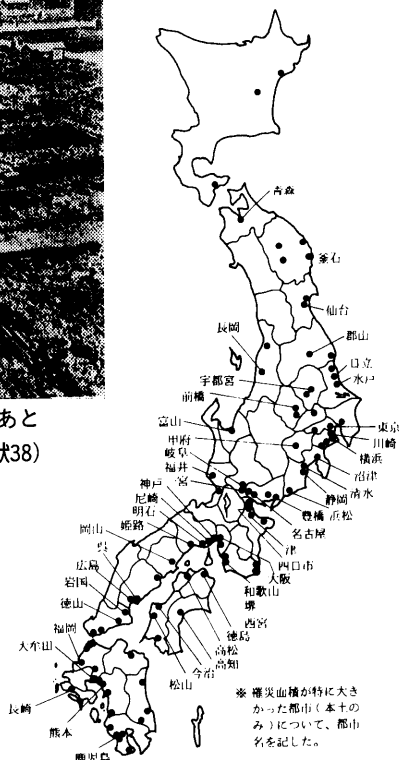


図31. 主要な戦災都市の分布 (文献39より)

比ではなかった。昭和20年6月までの、東京都の罹災住宅は685千戸であり、このうち旧15区の罹災戸数は279千戸、被災住宅の延べ規模は9,342坪で、被害額は2,031千円にも達した。東京の市街地の4割が焦土と化し、これにより明治維新から戦前までの富の蓄積が一挙に失われ、東京の都市発展は大きく後退することになった。

東京空襲による罹災区域は、昭和20年3月には下町一帯に集中していたが、その後、区部の北部や西南部の山の手住宅地へと拡大した。被災から免れるために、人員の強制疎開が始まり、昭和20年6月の市街地人口は、昭和16年当時の2～3割にまで急減した。

#### 4.5 戦災の被害—全国の状況

第2次世界大戦による戦災都市は、全国で215を数えた。空襲の被害は、罹災区域面積63千 $\text{km}^2$ 、罹災人口9,699千人、罹災戸数2,316千戸、死者331千人、負傷者427千人にも及んだ。京都や金沢、札幌などの一部の都市を除いて、5大都市とその他多くの地方中核都市では、中心部が壊滅的な被害を受けた。そのため戦後、被害が特に大きかった115都市について、戦災復興都市計画が定められた。

#### 4.6 地代家賃統制令の10年間

1940～50年の10年間は、地代家賃統制令の時代であった。前半は、戦時体制下での実施であり、住宅建設の不足に加えて戦災による大損害を受けて、未曾有の住宅難におそわれることになった。放置されれば、家賃は急騰し、生活難の加速が予想され、戦後も改めて統制令が維持された。家主と店子の間の経済関係に、国家が関与し店子の保護をした形であるが、家主を泣かせることでこの実施がなされており、新しい借家建設がぼったりと途絶えることとなった。既存の借家も手離されて借家人にわたるものが増えた。税は上がったが家賃は抑えられており、物納のケースも生じた。

この10年の間に、戦前の民営借家中心の住宅需給構造は、戦災により物理的に破壊され、インフレの中で地代家賃統制令によって制度的に破壊され、完全な行き詰まりをみせた。1950年に一部を除いて統制が解除され、新築借家の統制は廃止されたが、借家供給の条件は失われていた。公共借家や社宅は、十分な代替機能をもつだけの量的供給がなされず、早い者勝ちの「持家」の建設が日本の住宅市場の中心的位置をもつようになっていった。戦前・戦後の大転換は、この10年の断絶がもたらしたものと見てよい。いびつな需給構造が形成され、戦後の経済発展の中で、住宅だけはいわばボタンの掛け違いのままで、次代へ進むこととなった。

#### 4. 7 戦後の未曾有の住宅難

終戦直後の住宅不足は420万戸と推定されている(戦災復興院)。空襲、強制疎開による破壊、恒常的になされるべき供給の停止、更に海外からの引揚げ需要と戦災による死者の分の相殺分を加えたものである。

昭和27年には、第1期公営住宅建設3ヶ年計画の計画の基礎としての数字でみれば、住宅不足は316万戸とされている。この中で、①非住宅とは、<sup>ごうしや</sup>壕舎、仮住宅、橋の下、会社工場の事務室など、②同居は、40畳未満の住宅への同居、③狭小過密は、1世帯9畳未満かつ1人当たり2.5畳未満の2/3(1/3は住み替えて解消できるとされた)、④老朽は、戦前に建設された住宅の1割とされた。

下線の4項目は、これ以降、住宅不足算定の際の「住宅難」の内容となった。住宅難は生活難のうちの住宅に関するものであり、この時代のすさまじい実態が反映されている。ただし、この後の生活難の変化にもかかわらず、「住宅難」指標が固定されるという問題を発生させた。

表3. 終戦直後の住宅不足数(昭和20年8月—420万戸)

① 戦争による不足	イ. 空襲による焼失	2,100,000戸
	ロ. 強制疎開による除却	550,000
	ハ. 海外引揚げによる需要	670,000
	ニ. 戦争中の供給不足	1,180,000
	計	4,500,000
②	戦災死による住宅需要減	300,000
①-②=	終戦時の住宅不足数	4,200,000

資料：戦災復興院発表

表4. 昭和27年4月の住宅不足数

非住家及び同居世帯	1,159.4 (千戸)
狭小過密居住世帯	834.5
老朽建替えを要する住宅	1,163.0
計	3,156.9

資料：建設省住宅局

- (1) 第1期公営住宅建設3ヶ年計画(27~29年)の基礎となった。
- (2) 非住家 壕舎、仮小屋、橋の下、会社工場の事務室など  
同居 40畳未満の住宅に同居している場合  
狭小過密 1世帯9畳未満、1人当たり2.5畳未満の2/3  
老朽 戦前に建設された住宅の1割

#### 4. 8 おわりに

日本の明治以降の住宅事情の通史を作ってみるという大きな課題を掲げて、この研究を実施してきた。社会の変化の中で、新しい住宅需要層、住宅要求層が形づくられ、新しい型の住宅供給型や平面が出現し、その集積によって都市の形成・更新がなされていくという、ストー

リーで組んでみたものだが、まだ未完成部分の多いものにとどまった。

不十分だとはいえ、①人口・階層の変化につれての住宅需要層の析出と変化、②時代ごとの住宅供給の方式、③生活の変化と平面の変化の相互関連、④住宅地形成更新と都市の発展、⑤住宅政策、都市政策の役割と限界、などについて、一定の分析をしてみて、この方法で更に詰めてみるものの必要性・重要性について再認識した次第である。今後は、これらの諸点を更に充実させること、更に戦後~現在の分を加えて、明治以降120年史を完成させることの双方に力を注いでいきたい。

この論文は、4人が分担し、相互批判しつつ書き上げるという方法をとった。今回の分担は下記の通りである。

三宅—1. 1, 1. 3, 2. 1, 2. 5, 2. 6, 3. 11~  
3. 17, 4. 2, 4. 6~4. 8  
小川—2. 4, 3. 5~3. 10, 4. 3  
松山—1. 2, 2. 2, 3. 1, 4. 1  
田中—2. 3, 3. 2~3. 4, 4. 4, 4. 5

#### <参考文献>

1. 総理府統計局『国勢調査報告』1920, 25, 30, 35, 40, 45, 47, 50
2. 小山雅夫『日本の人口地図』教育社, 1977, 10
3. 総理府統計局『工場統計調査』
4. 太政官修史局編『明治史要』東京帝国大学文学部史料編纂所, 金港堂書籍, 1933, 10
5. 『明治大正国勢総覧』東洋経済新報社, 1982, 1
6. 『日本長期統計総覧』日本統計協会, 1987, 10
7. 『日本経済統計総覧』朝日新聞社, 1930, 5
8. 大橋隆憲『日本の階級構成』岩波書店, 1971
9. 門脇厚司『生活水準の歴史的推移』総合研究開発機構, 1985, 3
10. 門脇厚司『生活水準の歴史的的分析』総合研究開発機構, 1988, 2
11. 木村徳国『明治時代の都市住宅』(太田博太郎「住宅近代史」1969, 雄山閣)
12. 高柳金芳『図説・江戸の下級武士』1980, 柏書房
13. 岸井良衛『江戸町人の生活』1980, 共同印刷
14. E. S. モース, 石川欣一訳『日本その日その日1, 2, 3』1970, 平凡社
15. 中川 清『日本の都市下層』1985, 勁草書房
16. 松原岩五郎『最暗黒の東京』(1893), 1988, 岩波文庫
17. 横山源之助『日本の下層社会』, (1898) 1949岩波文庫
18. 東京市社会局『東京市内の木賃宿に関する調査』1923
19. 西山卯三『住宅問題』1941, 相模書房
20. 厚生省生活局『大都市住宅調査統計表』1941
21. 厚生省社会局『本邦大都市に於ける土地家屋賃貸状況調査』1938, 1939
22. 三宅 醇『戦前借家の実態について』日本建築学会東海支部研究報告, 1987
23. 近間佐吉『各種貸家建築図案及利回計算』1921, 鈴木書店
24. 西山卯三『日本のすまいI, II, III』1975, 勁草書房
25. 東京府社会課『アパートメントハウスに関する調査』1936
26. 同潤会『アパート居住者生計調査報告書』1936
27. 同潤会『同潤会10年史』1934

28. 内務省社会局社会部『農漁業者住宅調査報告』1930
29. 厚生省生活局『大都市住宅調査』1941
30. 三宅 醇『住宅市場論』(新建築学大系14, ハウジング), 1985, 彰国社
31. 総理府統計局『昭和23年住宅調査報告』1948
32. 三宅 醇『住宅需給構造に関する研究』1978
33. 上野 洋『日本の住宅政策』1958, 彰国社
34. 坂詰秀一ほか『江戸町の風光』名著出版, 1989. 9
35. 岩見良太郎『土地区画整理の研究』自治体研究社, 1978. 7
36. 正井泰夫『城下町東京』原書房, 1987. 5
37. 日本建築学会関東支部住宅問題部会『東京の住宅地』1978
38. 東京都『東京都戦災復興史』1953. 3
39. 日本建築学会『戦災復興, 近代日本建築学発達史』丸善, 1972. 10
40. 石塚裕道・成田龍一『東京都の百年』山川出版社, 1986. 10
41. 日本住宅総合センター『戦前住宅政策の変遷に関する調査(III)(IV)(VIII)』1983. 11
42. 江波戸昭『東京の地域研究』大明堂, 1987. 3
43. 東京都立大学都市研究会『都市構造と都市計画』東京大学出版会, 1968. 2
44. 長谷川徳之輔『東京の宅地形成史』住まいの図書館出版局, 1988. 7
45. 石田頼房『日本近代都市計画の百年』自治体研究社, 1987. 1
46. 越本長三郎『和洋住宅間取実例図集』建築書院, 1907. 1
47. 金子清吉『日本住宅建築図案百種』建築書院, 1913. 9
48. 長谷川真治『和洋折衷の住宅』鈴木書店, 1920. 2
49. 保岡勝也『日本化したる洋風小住宅』鈴木書店, 1924
50. 保岡勝也『欧米化したる日本小住宅』鈴木書店, 1925
51. 張 晋雄『中流住宅』逓信協会, 1932. 9
52. 木村徳国『日本近代都市独立住宅様式の成立と展開に関する史的考察』『北大工学部研究報告』1958~59
53. 佐野利器『住宅論』文化生活研究会, 1925. 3
54. 武田五一『住宅建築要義』文献書院, 1926. 8
55. 藤井厚二『日本の住宅』岩波書店, 1929. 12
56. 『文化村の簡易住宅』洪洋社, 1922. 5
57. 大阪毎日新聞社事業部『健康住宅設計図案集』大倉書店, 1930. 3
58. 宮沢小五郎『同潤会懸賞図案集五室以内の新住宅設計』朝日新聞社, 1932. 4
59. 『建築博覧会住宅設計図案集』建築資料協会, 1933. 5
60. 山口 廣ほか『郊外住宅地の系譜—東京の田園ユートピア』鹿島出版会, 1987. 11
61. 山中節治『建築図案文化生活と其の住宅』建築書院, 1923. 2
62. 刀彌館正雄『朝日住宅図案集』朝日新聞社, 1929. 7
63. 刀彌館正雄『朝日住宅写真集』朝日新聞社, 1930. 3
64. 「台所の工夫いろいろ」, 『婦人之友』婦人之友社, 1928. 10
65. 増山新平『台所浴室及便所設備』大洋社出版部, 1938. 8
66. 『小住宅厨房の研究』同潤会, 1939. 8
67. 町田玲子『近代のすまいにおける家事労働とその空間に関する歴史の変遷』(学位論文), 1986

#### 〈研究組織〉

主査	三宅 醇	豊橋技術科学大学教授
委員	小川 正光	愛知教育大学助教授
	松山 明	名古屋市建築局
	田中 勝	豊田工業高等専門学校助手