

東京周縁の居住地形成と変容に関する歴史・計画学的研究

稲垣 栄三

－汐入の「まち」の記録－

キーワード：1) 汐入，2) 東京都荒川区，3) 白鬚西地区再開発事業，4) 地主，5) 借家経営，6) 長屋，7) 集合住宅団地，8) 都市居住，9) 民家調査，10) 住み方調査

序

日本の都市居住の形態は、近代以降に急速な変化を迎え、今日に至っている。しかし、建築史の分野では近世における問題が中心となり、近代については未開拓に近い。また計画学でも戦前の居住形態についての貴重な報告が見られるにもかかわらず、そこから都市的歴史的現象を読みとり、計画の基礎とする作業に欠ける難がある。建築遺構、居住体験者ともに減少しつつある現在、改めて近代以降の都市居住の実態を明らかにすることは、都市居住史を明らかにする上でも、また今後の居住地計画を考える上でも意義あるものと考ええる。

本研究は、以上のような問題意識から近代以降に形成された東京周縁部の居住地を具体的に取り上げ、その形成史と居住史を調査することを目的とする。

調査対象地は現在の東京都荒川区南千住8丁目、かつて汐入と呼ばれた地区にあたる。ここは隅田川が千住大橋を抜けて大きく湾曲する場所にあたり、都市部の周縁にありながら近代まで農村であった。すなわち周囲への工場進出にともなって近代になって形成された「まち」である（近世の「町」と区別する意味で、近代以降農村が宅地化したものを「まち」と呼ぶことにする）。さらに周辺の下町部と同様に戦後、建築の老朽化・環境悪化の道をたどり、現在再開発による団地化という形でもう一度大きな都市史の変貌を遂げようとしている興味深い地域である。

以下の分析は、①汐入内の建築物の悉皆的調査、②地主住宅実測調査、③地主家・古参居住者への聞き取り調

査、④特徴的地区の路地および住宅間取り調査と居住者への聞き取り、⑤史料調査（絵図史料・土地台帳・TA家所蔵史料など）、⑥再開発関係資料調査、⑦再開発住宅間取りおよび居住者への聞き取り調査に基づく。

1. まちの形成と地主

1.1 汐入の形成過程

1.1.1 江戸近郊農村から東京周縁の「まち」へ

当地の伝承によると上杉謙信の家臣である高田嘉左衛門・高田七兵衛・竹内庄右衛門・杉本佐右衛門の4家が落ち延びて開村したという。吉田東伍の地名辞典によると「塩入新田」とあるので、伝承の真偽はともかく、中世末から近世初頭のある時期に開発された村落とみなされる。近世においては、汐入は江戸御府内の地方橋場町に属し、小名として「汐（塩）入」という地名を有していた。明暦2年（1656）高田嘉左衛門が汐入大根を試作し（2年子大根）、高田七兵衛が胡椒づくりに着手するなど、米作以外の生産に依拠した江戸近郊農村特有の性格が顕著で、千住宿・浅草の中間地帯にあって、周辺の町場とも一定の関係をもっていた。

江戸時代から明治期前半に至るまでは、草分百姓から分家した家々が集落内に点在する大都市近郊の小村落であったが、明治26年の隅田川貨物駅建設に関わる日本鉄道会社の土地買収や、明治39年の東京紡績会社、同時期の東京毛織会社などの大規模工場の進出は、農村としての汐入を大きく変えることになる。汐入の南側に展開していた耕地の大部分は売却され、多額の現金が汐入に流入することによって、土地経営という新たな錬金術がもたらされることになる。この時、耕地の売却益を土地集積に向けた人は多く、ここに汐入における「地主」の萌芽がみられる。汐入の地主を総称した「汐入28軒」もこのころには成立していた（図1-1）。

大正12年の関東大震災の被害から免れた汐入には、震災後日本橋魚河岸が一時移転し、下町はもとより地方からも多くの新住民が流入するようになる。土地台帳を追跡すると、汐入の集落内の耕地が宅地に地目変換される時期は、震災後の大正末から昭和初期に集中している（図1-2）。明治中期以降、土地経営に目覚めた地主

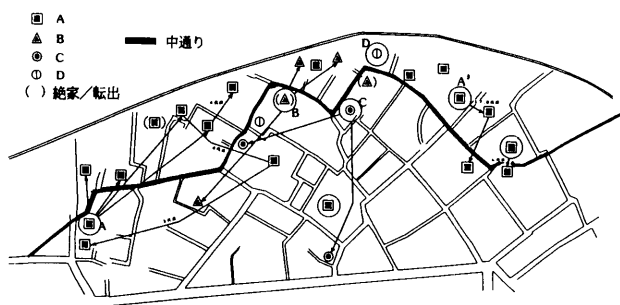


図1-1 地主の分布と本家・分家関係

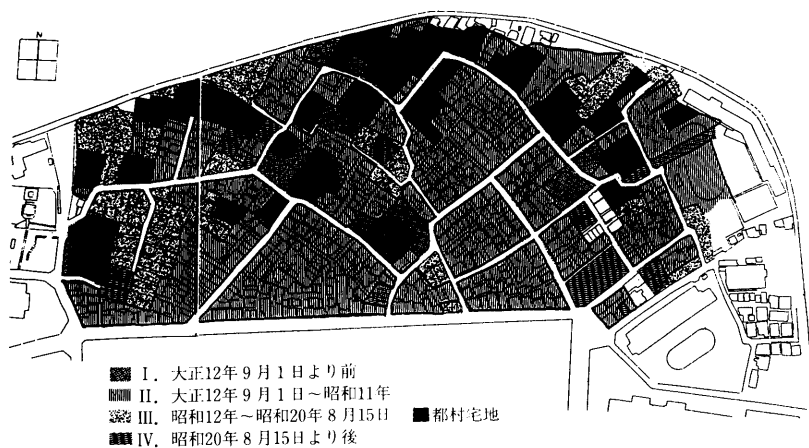


図 1-2 宅地化年代図

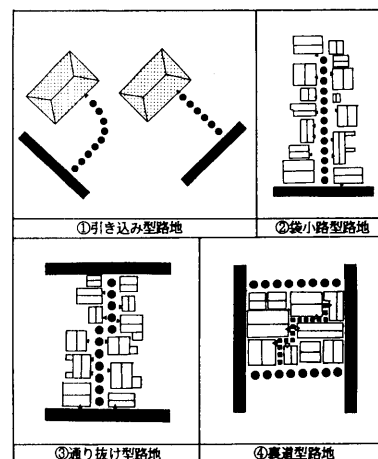


図 1-4 路地のタイプ

たちは、汐入に流入する人々の受け皿を用意すべく、耕地を次々と宅地に換え、借家を建設していった。汐入は村から「まち」へと変貌を遂げてゆく。一見、自然形成的にみえる汐入の「まち」空間は、実際には地主の個別的な開発行為の集積の結果成立したもので、地主は新住民の生活基盤を整えるべく、銭湯を建設して店子を入れて経営させたり、商店・医者を誘致するなどの「まちづくり」に力を注いだ。

第2次大戦後断行された農地解放は、他の地域に耕地を集積し不在地主化していた地主たちに大きな打撃を与えた。また戦後の財産税賦課などによって、借家を売却する地主もあらわれる。こうした機会に持家を手にする新住民もあり、昭和30年代以降、建物はさらに増加し、地主の屋敷と路地に沿った借家、小規模な一戸建て住宅、併用住宅などが渾然一体となった、高密度で迷路のような汐入特有の居住空間が形成される。戦後汐入には多数の任意団体が結成されるが、これに積極的に参加したのは徐々に力を蓄えつつあった新住民であった。彼らはようやく汐入の構成員としての自覚をもつようになり、祭りやまちの運営にも参画する。

とはいえ、依然として地主層の勢力は新住民のそれを圧していた。それは土地所有に端的にあらわれている。当座の資金調達のために、上屋としての家屋は売却しても底地を手放すことは稀で、昭和49年12月「白鬚西地区居住者営業実態及び意向調査」(江東再開発事務所)によると、汐入全体で自己所有地付持家は全体のわずか12.5%に過ぎない。残りの87.5%の土地は借家が借地付持家となっている。汐入の大部分の土地は少数の地主に温存されていたことになる。このように地主と借家人の経済的格差は歴然としていたが、両者は相互規定的な関係にあって、地主側からみれば地代収入が彼らの経済を支えていたのであり、借家人側は地主に依存することによって、路地を媒介とした彼らの生活世界を形成していった。

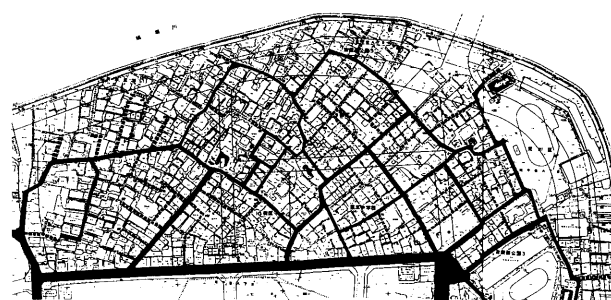


図 1-3 道の体系

江戸時代以来の歴史をもつ伝統的居住区は、上記のように段階的に高密化を遂げていったが、これは行政側からみれば零細な木造住宅の密集地区として、防災上危険視されるものでもあった。昭和44年江東再開発基本構想が東京都により決定され、当該地区も防災拠点の一つとして位置づけられる。昭和46～51年には汐入の南側の大規模工場が転出し、昭和58年ついで60年に「白鬚西地区市街地再開発事業」が都市計画決定された。昭和62年から再開発事業が開始され、平成3年には再開発ビル第1期入居が始まった。事業は平成12年度に完成予定で、現在大規模な環境変更のただなかにある。

1.1.2 まちの形態と道

汐入のまちの複雑な形態は、道のネットワークによって特徴づけられている(図1-3)。汐入における道は、おおむね北から東西に45度振れた斜めの道が交錯し、段階的に分岐することによって成立している。この45度振れる道は、地主の屋敷構成にも反映しており、主屋は南東に正面を向けるのが一般的である。

江戸時代末の「荒川筋之図」(国立国会図書館蔵)をみると、すでに江戸時代に道の骨格は出来上がっており、集落内の主軸から次第に枝分かれして引かれた路地が、汐入の大正末期以降の宅地化を誘導した。汐入における路地をみると、大きくみて次の4つの類型がある(図1-4)。
①引き込み型路地：隅田川沿いの自然堤防沿いの地主の

屋敷が多く分布する地区にみられる。江戸時代以来の主要道（中通り）から奥に路地を引き込む。奥には地主の家があり、路地沿いに借家が並ぶ。

②袋小路型路地：上記①のうち、奥に地主の屋敷がなく、行き止まりの路地。

③通り抜け型路地：汐入のもと耕地地区に一般的にみられる路地で、道と道をつなぐ路地沿いに借家などが並ぶ。

④裏道型路地：家と家の空き地がつながった狭い、生活者だけが使う路地。家の勝手口が開かれることが多い。

以上のようなさまざまなタイプの路地群と建築群が複雑に組み合わさって、汐入という集住体を構成している。こうしたまちの形態には、最初少数の草分百姓家が点在する村落からスタートして、震災後の借家建設、戦後の小規模な持家の建設などによって次第に高密度化してきた汐入の、近代以降の形成過程が刻印されている。

1.2 地主層の住宅

汐入地区は関東大震災前までは「汐入28軒」と呼ばれる農家群を主体とする集落であった。民家調査の対象とした地主層の住宅遺構は、農村集落時代を継承した幕末期から明治・大正期の建築が大半を占める。こうした地主層の農家型住宅が震災以降も「まち」のなかに存在し、借家群とあたかも渾然一体となって、汐入の特徴的な景観が形づくられた。

表1-1は調査対象住宅のうち主要なもののリストである。以下ではこのうち最古の遺構と推定される高田安秀家（幕末期）を代表的な事例として取り上げ、地主層の住宅形式の特徴について概要を述べる。

1.2.1 屋敷の分布と配置

図1-1は昭和に入ってから「汐入28軒」とその本家・分家の様子を示したものである。地主層の屋敷は地区の北側、隅田川沿いの自然堤防上の微高地に点在しており、集落内の主軸道路「中通り」を中心として同族同士で比較的まとまって存在していた。屋敷のアプローチは「中通り」と分岐した副軸道路から引き込み路地を設けている。主屋の配置は南面ではなく、度重なる水害に

備えて、隅田川出水時の流路に合わせ南東を正面に向けるのが特徴である。また主屋背面には開口を設けず、押入列がとられるなど、水害に対する配慮が屋敷の立地と配置形式を規定していたことが窺える。かつては敷地内に主屋のほか付属屋として土蔵、物置、祠、胡粉小屋などが配置されていたが、調査時点に残っているものは少なかった。地区の西端部、胡録神社の南東脇にある高田安秀家も、「中通り」に木戸門を開いているが、主屋は南東を正面としている。

1.2.2 主屋の規模・平面

地主層の主屋の規模・平面構成には著しい格差や相違はみられず、主屋規模はいずれも桁行6～7間・梁間4間半程度、寄棟屋根の上屋周囲に下屋庇が回る。平面は土間と上手・下手の表裏計4室からなる整形四間取りを基本としており、鍵型の縁が付く。屋根葺材は明治以前は当初は茅葺であったが、震災頃までにはすべて瓦葺に葺き替えられている。またどの家にも中二階が設けられており、かつては出水時の避難場所となった。

高田安秀家の主屋規模も桁行7間（12.645m）梁間4間半（8.365m）と地主層の標準的な規模であり、平面は正面から向かって右側桁行2間半を土間として左側桁行4間半に居室部を配置する。土間上部は中二階、土間裏側は現状はチャノマであるが当初は1間幅の土間が角

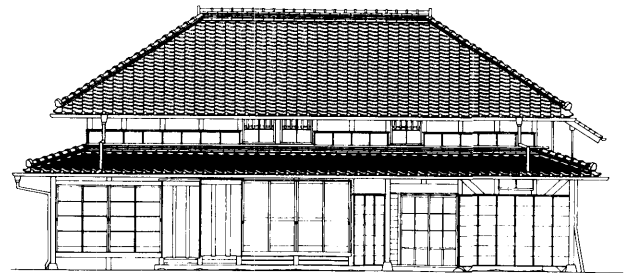


図1-5 高田安秀家 正面図

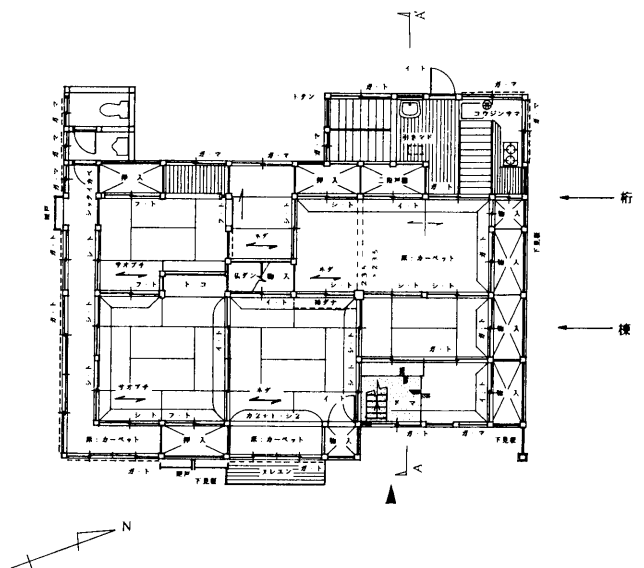


図1-6 高田安秀家 現状平面図

表1-1 地主住宅の規模

当主名	建築年代	規模（間）	部屋の呼称・規模（帖）			
			表下手	表上手	裏下手	裏上手
高田安秀	幕末	7×4.5	-	-	-	-
			8	8	3+6	5.5
高田登志子		7×5.5	ゲンカン	オクノヘヤ	チャノマ	-
			8	8	6	4.5+6
高田あぐり	大正5年	6.5×4.5	ゲンカン	オクザシキ	-	ナンド
			8	8	5.5	5
浅井アキ	大正8年	6.5×4.5	-	-	-	-
			6	8	5.5	6
竹内安雄	100年以上前	7×4.5	ブツマ	キャクマ	チャノマ	-
			6	8	5	7.5
竹内忠男	明治元年	8×4.5	ブツマ	ザシキ	チャノマ	ナンド
			8	8	5?	5.5
高田喜代子	明治33年以前	6×4.5	ブツマ	オクザシキ	チャノマ	ナンド
			8	8	6	3
高田昌彦	明治初年	7×4.5	カッテノザシキ	オクザシキ	ヘヤ?	オクノヘヤ
			8	8	5.5	5

屋形式のダイドコロ（釜屋）に連続していた。居室部は下手表＝ブツマ、同裏＝チャノマ、上手表＝ザシキ、同裏＝ナンドの四間取りとなり、チャノマ・ナンド境には3畳の小室が挿入されている。表側には鍵型の縁側が取り付き、ブツマの仏壇・神棚およびザシキの床の間は、主屋前面を向けて設置される。ブツマは差鴨居が用いられ、現状は改造されているが、前面には式台玄関が付設されていたらしい。

こうした式台を設けたブツマや鍵型広縁をもつザシキなどには武家住宅風の意匠的洗練がみられ、また表側に当初から押入が設置されることなどは、水害対策とともに草分地主層の出身地である越後地方のヒロマ系平面の民家との系譜上の関連も想定できる。

1.2.3 架 構

高田安秀家では上屋梁の数か所にサス尻痕跡が確認され、当初は茅葺寄棟であったことが判明した。増築された二階の小屋組には「登り梁」が用いられ、低い棟高で空間の有効利用を計っている。軸組は上屋梁幅3間、前面および側面に丸桁を渡して鍵型に半間幅の下屋を廻す。また背面は1間幅の下屋を設け、繫梁を室内に露出させている。上屋部分は居室上部に1間間隔に牛梁・小屋梁を井桁に組み、端部は「折置組」とする。土間上部は居室上部より梁敷面を低くして板張の中二階を当初より設

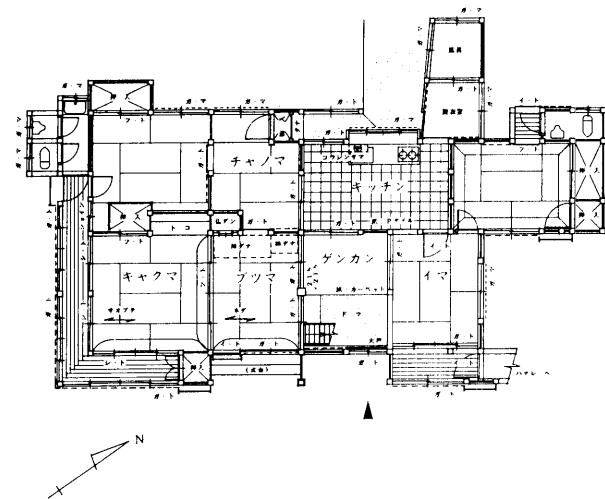


図1-7 竹内安雄家 現状平面図

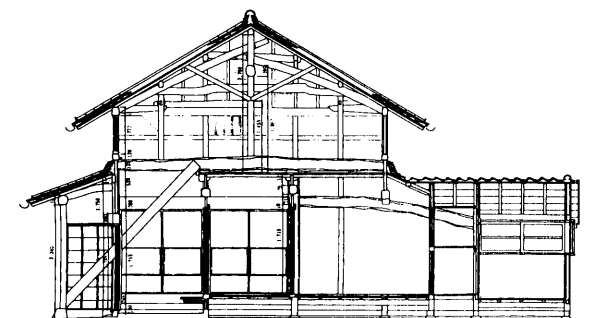


図1-8 高田安秀家 梁間断面図

けている。以上の架構形式は江戸末期の特徴をとどめていると考えられる。

こうした地主層の屋敷の立地や主屋の配置、平面上の工夫・特徴は、度重なる水害という汐入特有の自然条件のもとに形成された。また住宅規模・平面形式には地主間の相違は少なく、式台玄関をもつブツマ、仏壇の位置、鍵型縁をもつザシキの構成などは地主層の主屋形式の「型」として認識され、近年に至るまで継承されてきたのである。

1.3 ケーススタディ：TA家による汐入近傍の土地経営

汐入の地主層は、明治初めには都市周縁にそれぞれ小規模な農地を抱えていた。そのうち一部は近隣に住む者に小作に出していた模様だが、多くは自作であったと思われる。汐入でも大きく土地を所有していた方である地主TA家の記録を見ると、明治9年当時で汐入に約5反、その南に接する石橋に約1町6反、町場である浅草橋場町や千住南組との間の地域（眞先、字千束など）に約6反の耕地を所有していたことが記されており、土地所有が汐入と千住南組や橋場といった町場との間に規定されていることが窺われる。

汐入の地主が宅地経営に乗り出すきっかけとなったのが、明治26年の日本鉄道に始まる一連の大規模工場進出による土地買収であることは、民俗学の先行研究にも触れられている。しかし東京周縁の町場からさほど遠くない好位置に立地する汐入の地主の一部には、おそらくこれより早い時期から借地借家経営の経験があったものと思われる。同じくTA家の記録では、浅草、千住南などに市街宅地・郡村宅地を所有し借家17戸を経営している実態が明治22年の書き付けに記されている。同記録によると当時自作・小作田畑から得られる所得134円余に対して借地借家経営からは159円余の所得が得られている

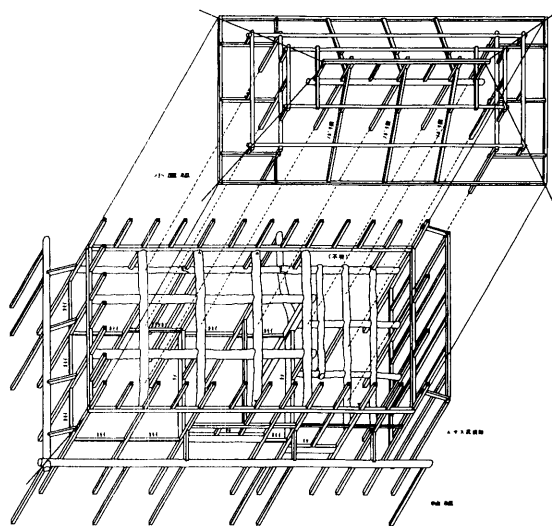


図1-9 高田安秀家 架構図



図1-10 調査対象地区1・連続平面図（1991年現在）

ことから、すでに借地借家経営による収入が家計の中心となりつつあることが窺われる。しかし各地主家に伝わる話では、この時期はまだ農業が熱心に行われていたとされており、借家経営を実際に始めた時期については多くの地主家で若干異なるものと思われる。なお、汐入の地に借家経営がはじまり「まち」が形成されていくのは、工場労働者や関東大震災後に移入してきた新住民が住み着く明治末から大正・昭和初めの時期である。

当時工場用地買収により資金にも余裕を持ち、あらかじめ多少とも他所で借家経営の経験を積みつつあった有力地主は、いわば最後に残った続き地、自分たちの住む汐入を、かなり当初からひとつの「まち」として計画していったと思われる。

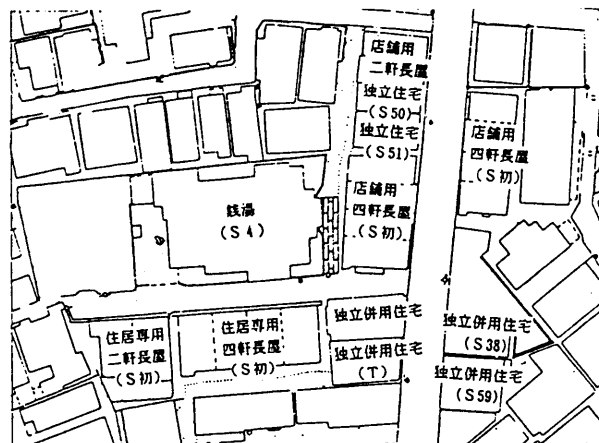


図1-11 調査対象地区1・建物種別と建設年代

1.4 ケース・スタディ：地主による地区形成

1.4.1 商店街の形成

汐入には商店街が東と西に1つずつある。いずれも大正末から昭和はじめにかけて相前後してつくられたものである。東の方が成立がわずかに早いと言われているが、ここでは西の商店街をとりあげてその形成過程をみる（図1-10）。

もと農地であったこの地区が宅地化されたのは昭和はじめ頃である。調査時点に残っていた建物の多くは当時建設され、従って建物や路地の空間構成は当時の宅地化の時点で構成されたものと考えられる。建物種別を見ると（図1-11）、表通りに対しては店舗用の長屋が並んでいるが、これらの長屋群はいずれも2階建てで、表通りに面して土間、奥に和室、裏路地に面して台所と勝手口というほぼ同じ間取りと規模を持っている。図1-12に見られるとおり、一本の道を挟んだ両側は実際は異なる

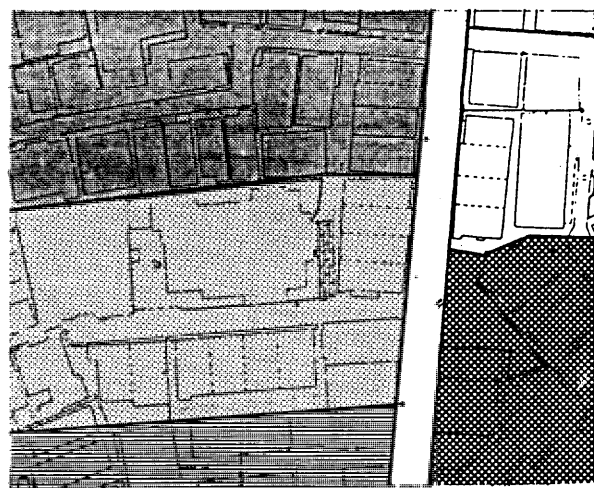


図1-12 調査対象地区1・地主の土地所有区分

る複数の地主によって土地が所有されており、表通りに併用住宅を並べ専用住宅は裏に並べる構成や、併用住宅の規模や間取りについてはお互いに合意があって商店街が形成されたことがわかる。またこれら商店用の貸家の

ほかに、各商店街に1つずつ風呂屋が貸し店として建設され、風呂屋職人を住まわせてそれぞれ東と西の住民の便宜を図っていることは、地主の「まち」づくり計画のひとつとして注目に値する。

1.4.2 地主宅付近の開発

汐入でも奥の方に位置するこの地区は、借家群とその間を曲がりくねりながら通り抜ける路地によって構成されている(図1-13)。地主(0)への聞き取り調査からその形成過程を追うと、当初(1)は4軒長屋、(2)は2軒長屋2棟、(3)は2軒長屋3棟とガス会社の退職者用の戸建て1棟が建っており、いずれも成立が古く、震災前後である。汐入に多数の移入者があつたころ計画されて建てられたものと思われ、後に建てられたものより整然と並んでいることがわかる。(4)については3軒長屋があつたが成立は不明である。その後わずかに残った家族用の庭地を昭和30年代にさらに切り売りしてつくられたのが(5)と(6)の部分であり、これらができることによって、この地区の奥をまわる複雑な通路が形成されたことがわかる。

(3)は特に、初期につくられた長屋群の計画の中でも重要な役割を担っていた。現在では痕跡が曖昧であるが、表通りと路地との間に各長屋の勝手口が面する裏路地が計画され、その中央、すなわち2軒長屋の横の切れ目を通る抜け道との辻に共同水道と洗い場が設置されて、この1区画の住民の便宜が図られていたのである。大正末につくられた長屋群にはこのような裏路地と共同水道を持つ整然とした計画の見られるものがいくつかある。

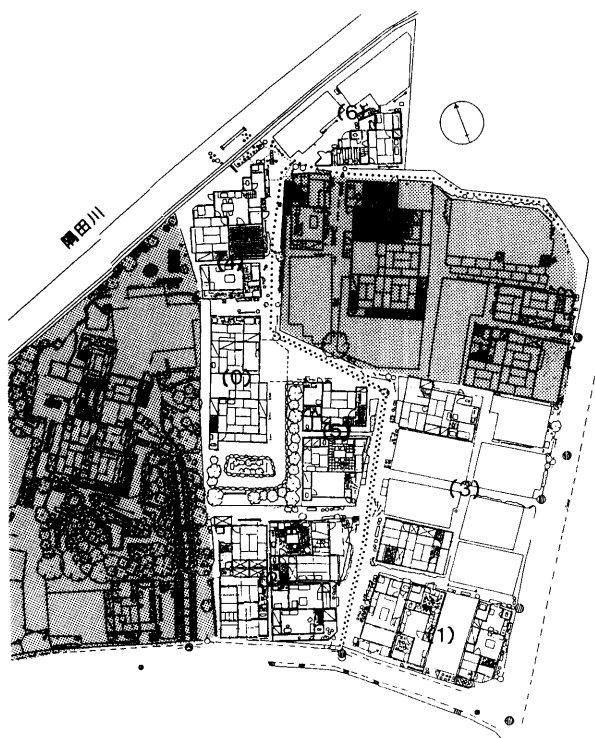


図1-13 調査対象地区2・連続平面図(1991年現在)

2. 借地・借家人層の形成と路地の変貌

2.1 供給住宅としての長屋のタイプ

震災を契機に急速に町化した汐入をつくったのは、大量に供給された長屋であった。ここではその長屋形式の借家についてタイプの類型化を行い、次に配置形式について1地区を例にあげながら考察する。

2.1.1 長屋住棟形態別分布

長屋は、形の上から大きく2軒長屋(通称2戸1)と、3軒以上が連なる長屋とに分けることができる。3軒以上の長屋の場合は、多くが4軒長屋であるが、3軒、5軒のものも少なくない。また、多くの戸が連なり「汽車長屋」と呼ばれるものもある。現在は、こうした長屋もまばらにしか存在していないが、以前はこれらの長屋が汐入を覆い尽くしていた。

規模別の長屋の分布をみると、3軒以上の長屋は、その多くが汐入の中央部から南東部にかけて、集中していたことがわかった。地主たちは主に中央部から川沿いにかけて屋敷を持っており、汐入の南側、東側は屋敷から離れた耕地であった土地が開発された部分に当たる。そうした場所に3軒以上の長屋が集中している。できるだけ多くの世帯を収容し、家賃収入を上げるためには、戸数の多い長屋を建てたほうがよい。間口についても2軒長屋を含めてもそのほとんどが2間、狭いもので1間半というものまで存在する。また、その全てが接道形であり、土地を最大限に効率よく利用しているのがわかる。

一方汐入の中央部から川沿いの土地には、そうした3軒以上の長屋が南東部に比べて少ない。長屋の建てられ方が南東部よりも多少まばらであり、2軒長屋の割合が多いのが特徴と言える。この辺りの2軒長屋には間口が2間半というものが目立ち、それ以上の間口を持つものも数軒建てられている。また接道形のものに加えて、前面に庭を持ちそれを塀で囲んだものも多少だが見られる。

なお、全体的に汐入には2階建ての長屋はかなり少ない。しかもほぼ併用住居に限られ、専用住居で2階建てのものはわずかである。

2.1.2 長屋プランタイプの分析

長屋について個々のプランを見ていくと図2-1、図2-2の形式のものが多くに気づく。これは住棟形式を問わず汐入の長屋に多く見られ、分布も汐入全体に及んでいる。図2-1に挙げた長屋は昭和元年に建てられたものであるが、他の多くも昭和初期に建てられたものであり、震災直後に普及した長屋のなかでは最もポピュラーなものだったと考えられる。間口2間の片側1間は玄関であり、その奥は6畳間で、ここが生活の中心になる空間である。特徴的なのはその手前、即ち玄関横に付随する2畳間である。玄関と居住空間である6畳間とを媒介する空間として、この2畳間を捉えることができる。その他、現在では前面に少し増築をして居室としたり、

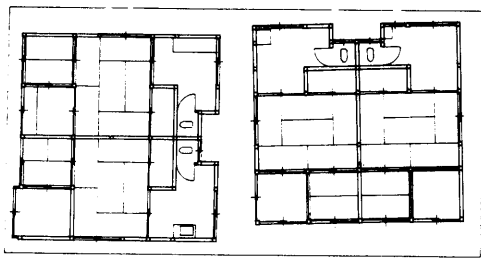


図 2-1 典型的な2軒長屋

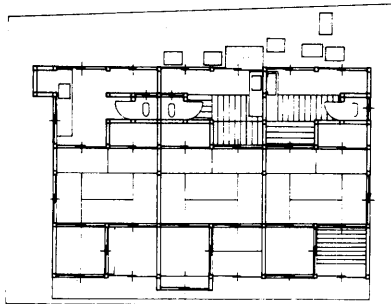


図 2-2 典型的な3軒長屋

物置として使用したり、また以前は間借り人に貸していたというケースもある。

次に、トイレの位置に注目すると、トイレが廊下の先端についているものが少数だが存在している。汐入の多くの長屋が、台所にトイレが付随する形をとるが、その中でこうした形式はやや異質にみえる。また特に、こうしたものがよくみられるのは間口2間半以上の2軒長屋であるケースが多く、他にも室内に床の間を持ったり庭を持ったりというものもある。

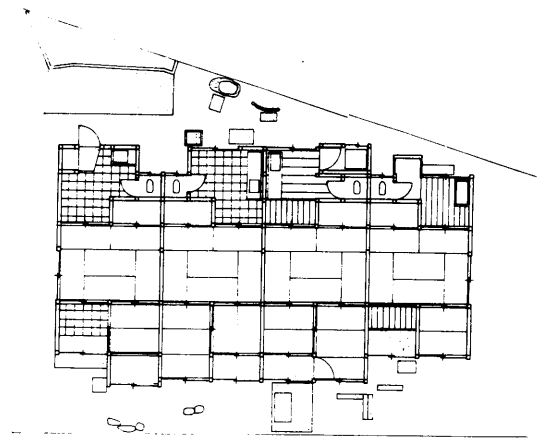
2.1.3 長屋の増改築

長屋は建設されてから現在までの間に数々の増改築が行われているのがほとんどである。しかし、最初から左右への広がりか阻止されているため、増築は必然的に前後の方向に限られてくる。とくに後方への増築がほとんどで、その多くが台所の拡充を意図したものである。

一方前面への増築は、道路との間の限られたスペースで行うものとなるため増築面積は必然的にわずかなものとなる。こうした例としては先に挙げた図2-3が挙げられる。住戸B、Cにおいて、前面に半間の増築を行っている。これにより玄関横の2畳間は3畳間となり、独立した居室とすることができる。一方、玄関が広くなりすぎるため、それまで玄関であったスペースを2畳間にして接客用の部屋にあて、残る1畳を玄関としている。これは、改装も含む増築の例である。その他、全面的な増築を行い、2階建てにしている例もある。

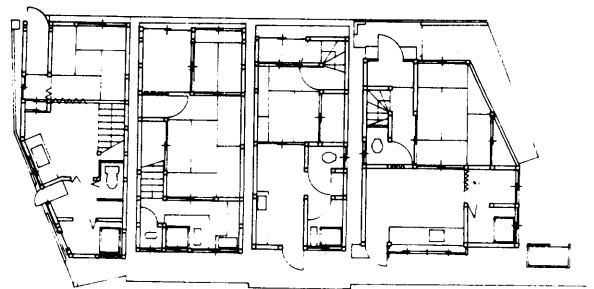
2.1.4 長屋の建て替え

図2-4はA、B、C、Dからなる間口2間の4軒長屋であったが、Aが昭和54年に、Bが昭和51年に、Dが



A B C D

図 2-3 長屋の増築



A B C D

図 2-4 長屋の建て替え

昭和38年に建て替えられて現在の姿になり、昭和4年に建てられた当初の姿のままであるのはCだけである。特にBは両側の建物に挟まれたその土地の中で新しく家を建てなければならないので、間口は3.185mと狭くせざるを得ない。こうした建て替え住宅のほとんどが2階建てで、風呂を備える。そして、DKを持つ家が多い。外観は切妻造で道路に対して妻を見せ、モルタル仕上げを施すなど、長屋との違いを積極的に主張しているかのようにも見える。ただ、こうした建て替えにさいして敷地いっぱい家を建てることによって、それまで保たれていた路地などの共用空間に対する秩序が失われていく、というケースも少なくないようである。

2.1.5 長屋の配置

長屋には、地主の意向により様々な配置パターンが存在し、それに伴って様々な路地や空間が形成されている(図2-5)。端的に言えば、長屋はこの図の1と2を組み合わせた形で建てられていく傾向にある。地主の所有する土地が極端に狭い場合には1か2のどちらかという形とならざるを得ないが、やや広い場合はこうした組み合わせによって街区の中が整理されていくケースが多く、また最も自然なやり方と言える。ただ、街区を4のようにまとめていく方法もあり、街区がやや狭い場合には有効な手段であると言える。また例外的に3のように

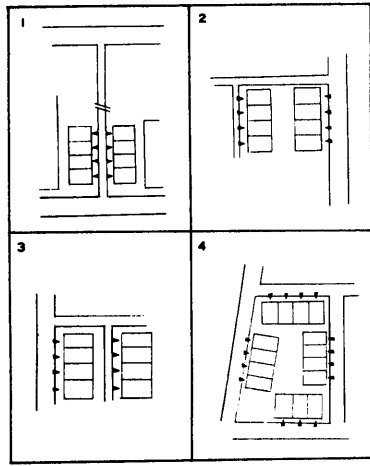


図 2-5 長屋の配置形式

建てられた長屋もあるが、数はさほど多くはない。

2.2 ケーススタディ：地主による長屋形態の違い

この地区はSK家の所有する南側半分とTT家（別地域に居住）が所有する北側部分に底地は分かれる（図2-6）。南側部分にはその一角にSK家の屋敷がある。この住宅は他の地主の住宅と同様に南東を正面としているが、その正面から南東に向かって延びる道路（A）は、その住宅へのアプローチとなる引き込み路であったと考えられ、まず最初にこの路地に沿って長屋が建設された。のちに屋敷周辺に沿って鍵型の路地（B）が路地（A）に直交して引かれ、ここにも長屋が建設された。路地上のSK家南東前には共同水道があり、路地周辺の数棟の

借家の住民がこれを使用していた。

SK家所有の土地に建てられた住戸は、路地Cを境として大きく様相を異にする。Cよりも南東側に建つ住戸は、現在ではその大部分が建て替えられてしまったが、当初は長屋形式の住戸であり、しかも間口2間以下の小規模な長屋であったと考えられる。とくに、この街区の南半分にはそうした痕跡が顕著に残っており、街区を区切る路地に沿って建つ4軒長屋がコ字型に少なくとも3棟あったことが分かる。この地区にはこうした零細な長屋が密集して建っていた。それに対して、Cよりも北西側、すなわちSK家の近傍に建てられた長屋は、隣棟や内部の間取りにもかなり余裕がある。これは地主が自分の屋敷の近傍の環境に意を払った結果と思われる。

一方、TT家が所有する北半の地区には、全体的に余裕のある長屋の配置がなされ、間口2間の4軒長屋に加えて、比較的大きな2軒長屋も存在している。TT家は大正から昭和にかけて、差配人を使うなど、汐入のなかでもっとも大々的に長屋経営を行った家で、比較的ゆったりした長屋を所有地上に配している。

以上のように、当該地区は当初SK家の屋敷のみがあり、残りは耕地であったが、大正末から昭和初期にかけての比較的短期間に長屋建設が行われ、多くの路地が引かれた。他の地区に比べて、採用された長屋のタイプや配列にとくに大きな違いはないが、地主による長屋建設の微妙な違いが読みとれる。



図 2-6 調査対象地区5・連続平面図

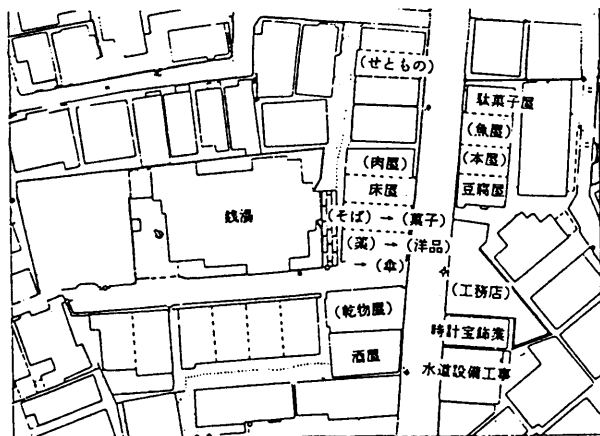
2.3 借地借家人の移り住みと属性

①人口流入の経緯：第一の急激な人口増が震災直後にあったことはすでに述べたが、その後戦災をほぼ免れたこともあって、汐入には借地・借家人が多数住み続けた。

「まち」が形成された時期にどのような人々が流入してきたかについては当時の記録が残されていないために確定はできないが、現在残る人々の語るところからは、紡績工場で働いていたが一家を構えて寄宿舍から汐入に出た者、親戚を頼って主に信州・北陸・関東方面から上京してきた者、震災後の区画整理などで東京の下町から移って来た者、毛色が変わったところではガス会社退社後に退職金でこの地に家を建てた者などがあったことがわかる。紡績工場の景気が良く人口の急増した昭和初期には汐入は急速に「まち」としての施設を整え、人の出入りで相当にぎやかであったと言われる。人口のピークは戦前期であり、当時1万数千人いたという記述も見られる。商店経営者の話では紡績工場が撤退するまでが商売の良かった時代であり、また戦後しばらくしてから汐入に来た者は現在の静かな汐入の姿を知るのみである。

②新住民の居住歴：人口の増減とともに新住民の入れ替わりもかなりあったと思われる。しかし再開発前の調査によると地区居住者の半数以上が20年以上汐入に居住している。また「親代々」という回答も1割強あるが、これは世帯主から見たものと考え、実数はもっと増えると思われる。聞き取りからは妻の実家のある汐入に入ったという例がいくつか拾えた。

③「まち」の変化：「まち」が急速に形成された当時の事業者のうちには、成功して事業が拡大した者もあるが、業種を変えたり廃業したりあるいは外へ出て行くなどする者も多く、商店街の上物は変わらずあっても現在では店の変わっている事例も多く見られる(図2-7)。



() は元商店
図2-7 調査対象地区1・店の変遷

またにぎわいが去るにつれ汐入は勤め人の「まち」としての性格をより強めていく。それまで「まち」を計画し管理してきた地主の力が弱まった戦後の時代は、事業

者をはじめ勤め人の間に持家が増える時代でもある。借家人の間には地主から請われて家を購入した話や財産税が払いきれなくなって手放した家を新たに購入した話も聞かれる。汐入の「まち」の特徴としてあげられる路地空間の網の目をつくったのが地主であったとすると、この時代に建て替えや増築などにこれを十分に利用し、また植栽等さまざまな物品で充たしていったのはこの新しい持家層であった。その結果汐入の「まち」は当初計画されていた姿とは異なるものになっていったのである。再開発前の調査からは、土地のかなりの部分が少数の地主に所有されている一方で、建物については5割5分強が持家であることがわかる(図2-8)。

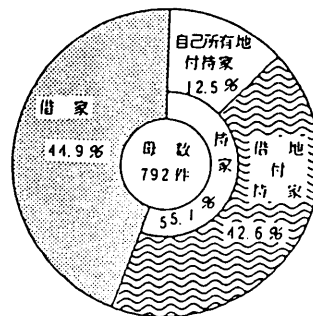


図2-8 土地・建物の所有形態(昭和49年現在,『白鬚西地区居住者営業実態及び意向調査』より)

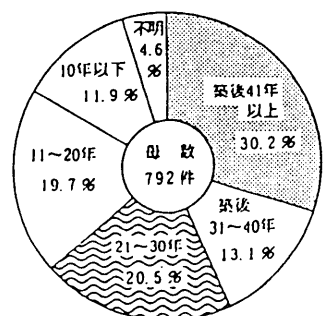


図2-9 建物の経過年数(昭和49年現在,『白鬚西地区居住者営業実態及び意向調査』より)

表2-1 住宅に関する将来計画の有無(昭和45年現在,『白鬚西地区まちづくりに関するアンケート調査について』より)

○ 特に計画はない……………	1 6 2 5 (8 7 . 5 %)
○ 計 画 中 ……………	2 3 2 (1 2 . 5 %)
① 増・改築……………	1 0 2
② 新 築……………	7 8
③ 分譲を検討中……………	1 3
④ アパート……………	3 5

④再開発への道：最早互いの協調を持ち所有地区単位の計画・管理のできなくなった地主にかわって、戦後は持家層が「まち」の経営・管理を担う立場になる。戦後は路地を共同で舗装するなど地域環境を整備する試みも中には見られた。しかし当初は若かった住民も次第に高齢化し、また根本的な住環境の改善を計画するほどの資産の余裕のない者が多いと見えて(表2-1)、再開発前には住宅の老朽化・劣悪化が見られるようになったのが実状である(図2-9)。

2.4 ケース・スタディ：路地の変貌

2.4.1 裏路地の変貌

汐入のほぼ中央に位置し、地主旧宅に挟まれたこの狭小な地区にもかなり早い時期から宅地化の波が押し寄せ

た。所有者が極めて小規模な地主であったためと思われる。戦前のこの地区は4軒長屋1棟（+1の変則的住戸が付属）、2軒長屋2棟、戸建平屋3棟、2階建1棟から構成されていたという。長屋の建設は大正11年頃というが、これはこの土地が畑から宅地へと地目変換する時期と一致する。

表通りからは奥の住戸の玄関が面する表路地が引き込まれ、各戸の勝手口の面する裏路地がそれとは直角に引かれていた。裏路地には2つの共同水道が備わっており、共同の物干し場があった（図2-10）。各家の土間の台所から裏路地・共同水道の空き地は開け放した長屋の裏側で連続し、下町のおかみさんがつかいで行き来する女の空間であった。ここで洗濯や食器・野菜等の洗い物、七輪による調理等が行われたが、当時の生活時間の多くを費した共同水道での作業は、一人で長く占領しないよう洗い物の手順を工夫したり、台所からお互いに裏路地の気配を確認しながらの作業であったという。こうした

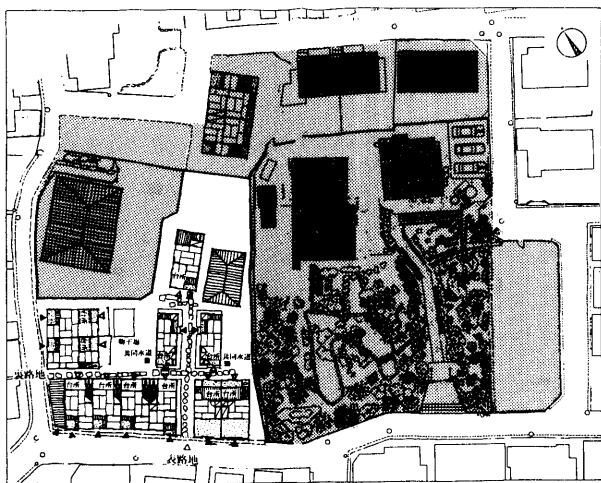


図2-10 調査対象地区3・戦前の様子

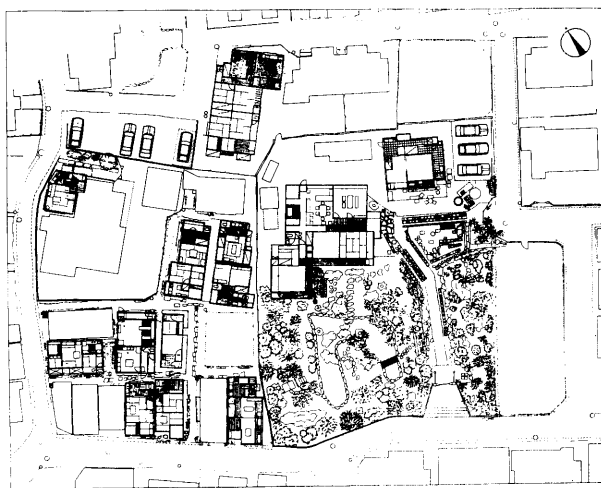


図2-11 調査対象地区3・連続平面図（1991年現在）

共同生活の中からお茶飲み、物の貸し借り、困ったときの助け合いといった1～2世代前の濃密な近所付き合いが育っていったのであろう。

裏路地はまたおかみさんの間で「路端」とも言われるように、「まち」の中の道としても認識されていた。昔はこのような裏路地があちこちにあったようであるが、お勝手口同士の間通しや買い物時の近道として機能していたという証言もある。

古参の居住者によると共同水道が無くなるのは昭和30年代初期である。昭和30年代から40年はまた借家が持家化した時期でもあった。この時期以降昭和45年に再開発計画が持ち上がるまで、長屋であった住戸は次々と分けられ戸建化していった。物干し場にも住宅が建ち、各家の増築と相まって裏路地を浸食した結果、裏路地は再開発前に見られた暗い裏空間に変質して行く（図2-11）。また各々が家のまわりに盛んに植木を置き始めたのもこの時期であるという証言もある。

裏路地の変化と並行して煩わしくも濃密な近所付き合いにも変化が現れる。聞き取り時点では水仕事は個々の家の中での孤独な作業であり、お茶飲みをする人はほとんどなかった。植木や建て増しで狭まった裏路地は買い物の近道に利用されることはなかった。気軽な挨拶や出入り、緊急時の助け合いなどに以前から培われた汐入らしい近所付き合いの一端が見られるが、「女同士の裏路地の共同利用による連帯的生活」から「開け放しではあるが遠慮の多い個々の生活」への変化が、戦後の持家化に伴う路地ネットワークの変質とともに現れている。

2.4.2 表路地の共同管理

汐入の東部に位置するこの地区（図2-12）は、住宅地を抜ける通りと東の商店街を繋ぐ幅約2mの通り抜け路地を中心に形成されている。居住者の約半数が30年以上この地区に住み、比較的ライフステージが似通っているのもこの地区の特徴である。

昭和初期頃に複数の地主によって借家建設がされたこの地区には、当初商店街側に2階建の2軒長屋2棟（A、H）、その背後に平屋の2軒長屋4棟（C、D、E、F）、3軒長屋1棟（B）、4軒長屋1棟（G）が建てられていた（図2-13）。この地区では複数戸所有が3軒見られる他、建て替えや裏への増築など、他の地区と同様に各戸の拡大がはかられている。

しかし一方で路地をそれに面する家々が共同で管理し手入れしているのもこの地区の特徴である。この路地はもともと舗装されておらず、雨でぬかるむ度に居住者たちが段ボールなどを敷いて対処していたが、昭和61年、区からの援助をもとに路地に面する各世帯からのカンパで舗装をしたという経緯を持つ。また調査時点には住居転出後を再開発用地としてフェンスで囲った一画があったが、路地の顔役を代表に立てて再開発事務所に掛け合

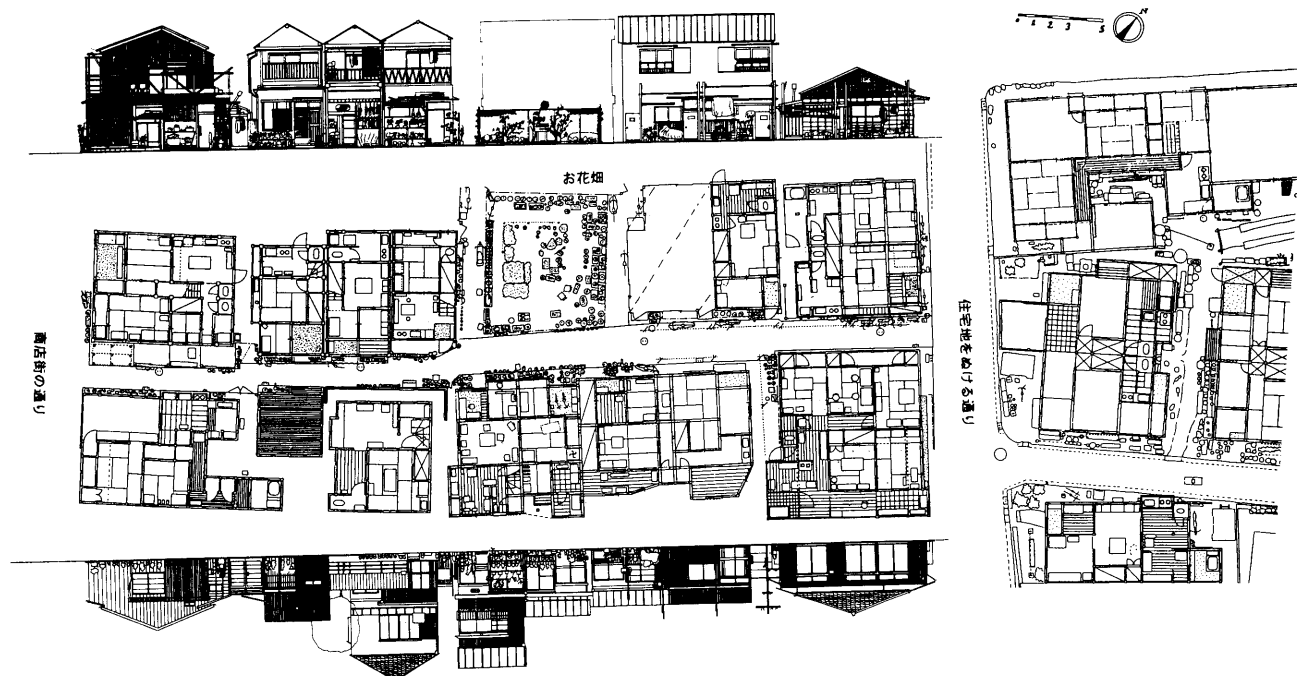


図 2-12 調査対象地区 4・連続平面図および路地立面 (1991年現在)

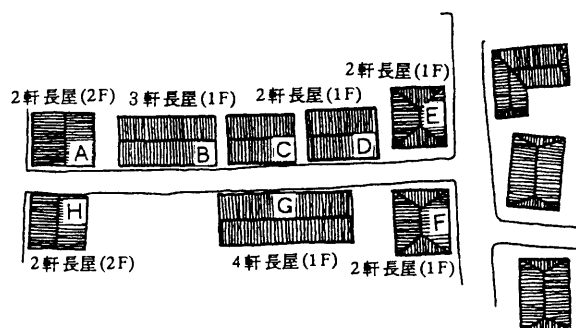


図 2-13 調査対象地区 4・昭和22年頃の家並

い、フェンスの鍵を借り受けてその中に路地共有の「お花畑」を作ったのも路地の人々である。また路地には同時に物干を融通しあったり、一人暮らしの老人に声をかけたりと、様々な近隣交流も見られた。裏の抜け道を各家の拡張のためにつぶしていく一方で、表に残った路地の環境を共同で向上して行こうとする試みは、汐入に培われてきた親密な近隣関係から生まれた戦後の「まち」づくりの活動のひとつと考えることができる。

3. リバーパーク汐入

3.1 再開発の概要と住民組織の対応

3.1.1 白鬚西地区防災拠点再開発の概要 (表 3-1)

汐入の位置する白鬚西地区は、昭和44年に策定された「江東再開発基本構想」の中で、江東区域防災6拠点の一つとして位置付けられた。この構想は、①震災対策、②生活環境の改善、③地域特性を配慮した経済基盤の強化を目標とし、江東地区の地域総合計画として計画された。これは、災害時に江東区域の住民が概ね30分以内に

表 3-1 白鬚西地区防災拠点再開発の経緯

S46. 1	ユニチカ工場跡地に江東再開発北部相談所開設
S48. 12	白鬚西地区防災再開発計画素案発表
S49. 7	潮栄会による配道計画案提出
S52. 6	白鬚西地区防災再開発計画修正案発表
S53. 2	「白鬚西地区防災問題対策連合会」発足
S55. 12	白鬚西地区防災再開発計画第二次修正案発表
S56. 8	白鬚西地区防災再開発計画第二次修正案一部修正
S57. 3	都市計画素案を基に「都市計画公聴会」開催
S57. 8	町会と連合会による住民アンケート
S58. 3	汐入の大部分を除く第一段階地域で都市計画決定
S58. 6	白鬚西地区防災再開発協議会(都区住民協議会)発足
S60. 11	都市計画変更(第二段階地域を施行区域に追加編入)
S62. 10	第一区の事業計画決定、建築工事着工
S63. 4	第一区の事業計画決定(一般公募用の都営住宅着工)
S63. 7	第三区の事業計画決定(権利者用住棟着工)
H 1. 1	第二次都市計画変更
H 1. 7	白鬚西地区全地域で、事業計画決定
H 1. 7	白鬚西地区を結ぶ「水神大橋」竣工
H 2. 11	団地名称が「リバーパーク汐入」に決定
H 3. 3	第一地区再開発住宅入居開始
H 4. 3	街路樹・住棟名称決定
H 5. 4	航空高専新校舎開校

到達できる大規模避難広場となる公園を中心とする防災拠点を、再開発事業等の手法を用いて、6カ所に建設するものである。この中で白鬚地区は東西の地区に分けられ、隅田川を挟んで汐入の対岸に位置する白鬚東地区では、昭和61年の事業完了までに板状高層住棟による防災拠点が建設された。一方、汐入を含む白鬚西地区では、汐

入地区の南側の大規模紡績工場跡地を東京都が昭和46年から51年にかけて買収し、これを種地として第二種市街地再開発による再開発が昭和58年に都市計画決定された。

3.1.2 再開発に関わる住民組織の対応

再開発当初より存在する白鬚西地区内の主な住民組織は表3-2の通りである。このうち、南千住3丁目親公会、同8丁目町会、同8丁目石橋町会、同8丁目親交会はいわゆる町内会組織で、町会の特徴を表す部会がその下に設置されていた。この他、住民の生業・権利関係によって作られた組織が幾つか存在していた。中でも商店主によって構成される潮栄会は、昭和48年に東京都から提示された再開発素案に対して、街路に面した店舗形態や計画人口の増加を要望する独自の案を翌年提案している。このように再開発初期には、各種の利害を代表する住民組織が、都と個別に交渉する状況が続いていた。

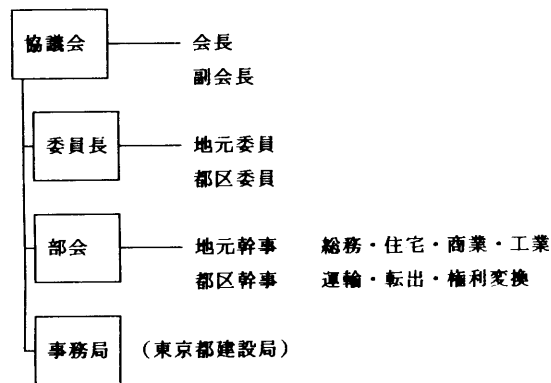
昭和58年の都市計画決定の翌年漸く、昭和53年に発足し東京都との間で交渉を重ねていた地元団体「白鬚西地区防災問題対策連合会」と、東京都・荒川区が、協議する場として、「白鬚西地区防災再開発協議会（都区住民協議会）」が発足し、住民組織の再開発対策の一本化が図られた（表3-3）。しかし、汐入の地主層の親睦団体である「胡六会」は、防災対策連合会、協議会には加盟しなかった。

その後次々と事業計画決定がなされ、再開発住宅、権利床住宅などが建設され、次第に入居者数が増える中、

表3-2 再開発当初より存在する主な住民組織

南千住3丁目親公会（商店部会、燃料業部会、運送業部会）
南千住8丁目町会（アパート・駐車場部会、工場部会）
南千住8丁目親交会（都営住宅及び建設省官舎）
南千住8丁目潮栄会（商店会）
白鬚西地区防災対策協議会
南千住8丁目土地所有を守る会
白鬚西地区防災拠点対策協議会（旧防災地区協力借地借家組合）
白鬚西地区防災個人タクシー車庫対策委員会
防災計画を正しく知る会
胡六会（汐入地区内地主親睦団体）

表3-3 白鬚西地区防災再開発協議会の構成



平成2年にはリバーパーク汐入という新しい団地名称が公募により決定された。

3.2 住棟計画の概要

住棟配置は、再開発住宅（賃貸）と権利床住宅（分譲）とが、棟で分かれた計画である。地主（大権利者）はまとめて中層住宅に、その他は同種のプランが縦に重なる8~14階建ての高層住宅に居住している。居住者の移動を示した図3-1から、各々の世帯が所有財産と家族形態により、従来の場所とは関わりなく、転居時期に応じて別々に転居先を決めていった様子が窺える。

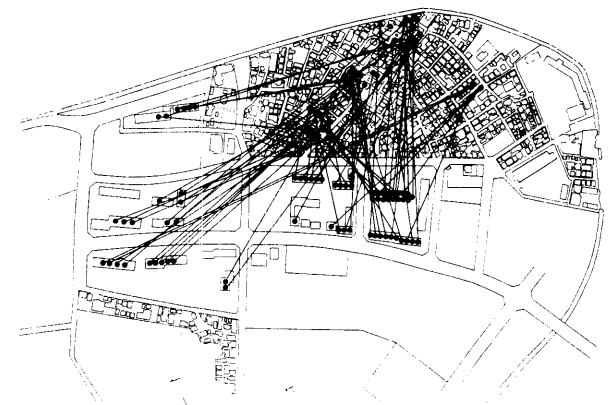


図3-1 居住者の転居

住戸計画では、一般的なDK・LDKタイプが採用され、権利床住宅には注文住宅のタイプもある。小規模の住戸では権利床住宅と再開発住宅との違いがほとんどみられない。また再開発住宅の住戸プランは5種類しかなく、選択の幅が非常に狭い。全体的な意見として、台所が独立したプランが使い勝手の点から好まれている。

3.3 住まい方の特徴（図3-2参照）

永年使ってきた家具への愛着が強いとの予測に反し、新しい住宅の内装が古い家具に合わないという意見が多く、どの世帯でもほとんど新規に揃えている。また家の前の路地に置いて飾っていた植木は、玄関前ではなくバルコニーに飾られ、家の中から眺めて楽しむ庭的な空間としてバルコニーが機能している。このように現時点では、新しい住空間に従前の生活を持ち込みながら、生活様式を形成している。

扉一枚だけで家と外部とが遮断される点は、今までの生活と大きく異なるという意見が強かった。家の前の路地を通る人の存在を意識し、一步外に出ると多くの人に出会うなど、外部と密接に関わって形成していた従前の生活環境と比較すると、「コンクリートの箱」「出入口は玄関ただ一つしかない」「扉がぴたっと閉まる」「人の声が聞こえない」「静か」という団地の物理的環境には、誰もが大きな戸惑いを覚えている。また共用空間は住戸内部と外部を切り離している。なかでも億劫なエレベーター

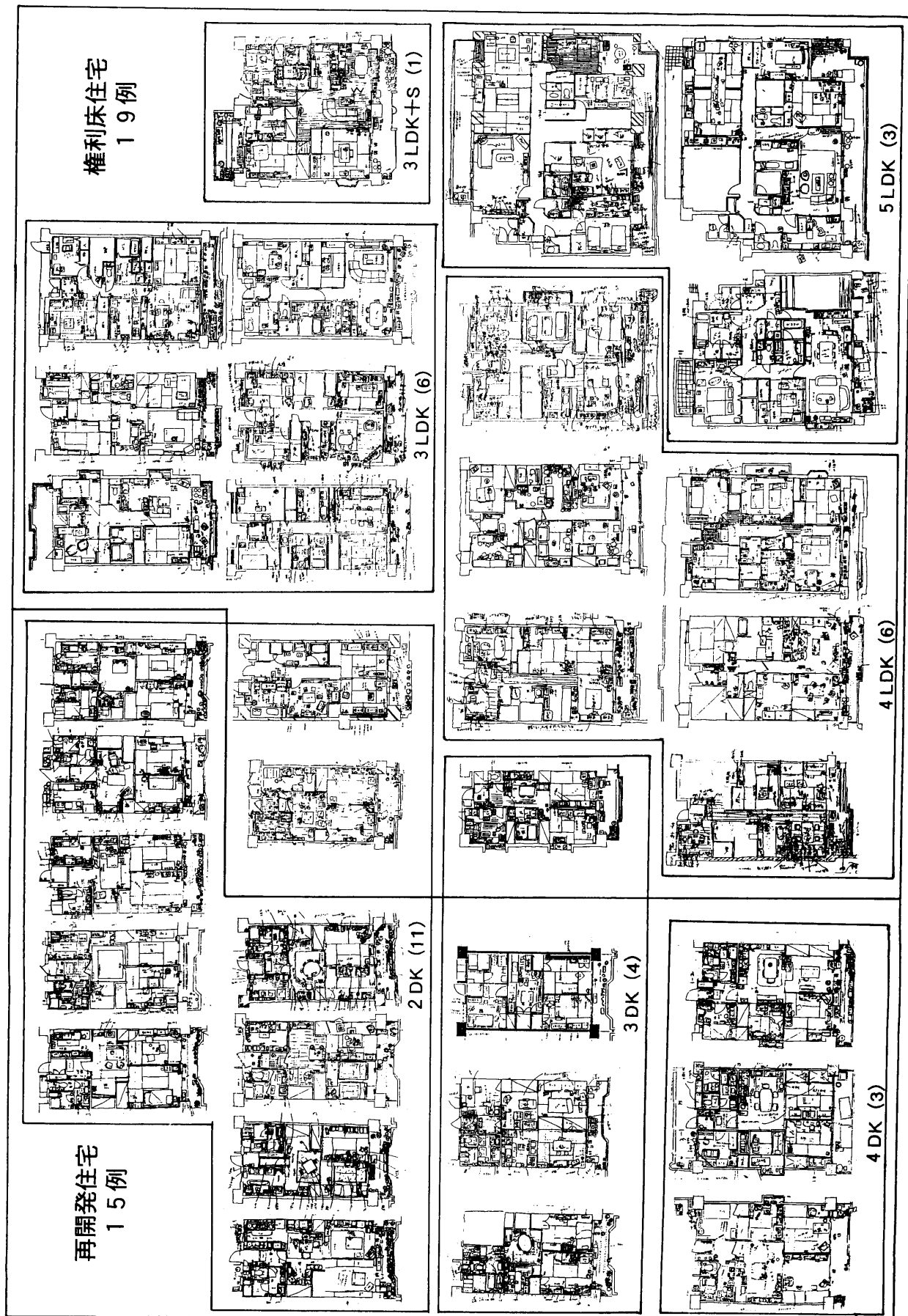


図3-2 採集した家具レイアウト図の野帳

ターによって、外出の機会が減少した人もみられる。新しい環境に対して強い孤独を感じる人がいる一方で、近隣による干渉から開放された人と歓迎する人もいた。

このように、リバーパーク汐入は今ちょうど新しい環境に適応しようとする移行期にある。

3.4 町会組織とまちの管理の変容

平成5年4月、既存の南千住8丁目町会、石橋町会、親交会（旧都営アパート）、親生会（旧都営アパート）の4町会組織は、リバーパーク汐入町会として再編成された。1500世帯以上をカバーするこの町会は、区内でも有数のマンモス町会となった。平成7年現在、リバーパーク汐入町会は14の自治会から成り立ち、各自治会長の互選により会長が選ばれ、残りの13自治会会長が副町会長という構成をとっている。町会の行事として主なものは「リバーパーク汐入まつり」「文化祭」「防火訓練」「運動会」などがあり、防火訓練を除く3行事は、実行委員会方式で行われる。こうした行事は、防災拠点として位置付けられ、膨大な数の構成員からなる当町会内の親睦を図る数少ないチャンスである。阪神・淡路大震災は、この町会にも大きな影響を与え、災害時の避難者受け入れ組織としての性格が、明確に位置付けられることとなった。

一方、身近な住環境の管理は、自治会毎に行われており、自転車、植栽、ゴミ、掃除、等の問題に対しては各々バラエティに富んだ共用空間の管理方式を、独自に模索している。しかし、他地区からの入居者との問題や、賃貸である再開発住宅と区分所有である権利床住宅との間の空間管理の意識のずれが、これからのリバーパーク汐入の空間運営に大きな影響を及ぼす可能性がある。

結

本研究はいままさに再開発によって大きく環境が変わろうとしている地区を対象とした調査研究であって、まずは従前の居住形態とその変化の動態をきちんと記録として残すことに大きな意義があった。その点で所期の目的はほぼ達成されたといえることができる。一方、再開発事業は平成12年に完了する予定で、われわれが調査した変化は過渡的なそれにならざるをえない。したがって、永い都市史のなかで再開発というファクターが与えた影響を評価することは現時点では難しいが、旧来の「まち」が物的にも社会的にも大きく環境を変える瞬間に見える新旧の居住形態が交錯する様相は、こうした過渡期にこそ観察できる貴重な事例といえることができる。今後このような移行しつつある居住形態の、具体的かつ総合的な研究を推し進めてゆく必要があろう。

<参考文献>

- 1) 東京都荒川区教育委員会：荒川区民俗調査報告書（一）汐入の民俗，1988
- 2) 東京都荒川区：荒川区史，1989
- 3) 有馬頼寧：汐入村の変遷，（『郷土会記録』所収），大岡山書店，1925
- 4) 早川孝太郎：最近の汐入部落，（『郷土会記録』所収），大岡山書店，1925
- 5) 江東再開発事務所：白鬚西地区居住者営業実態及び意向調査，1984
- 6) 首都整備局改造計画部：白鬚西地区まちづくりに関するアンケート調査について，1980
- 7) 東京都首都整備局改造計画部：しらひげ西地区再開発だより，第1号～第15号，1973～83
- 8) 東京都江東再開発事務所：しらひげにし，第1号～第40号，1983～95
- 9) 稲垣栄三ほか：汐入研究1～10，日本建築学会大会学術講演梗概集（東海）F，pp.1591～1598，E，pp.149～154，F，pp.179～184，1994

<研究組織>

主査	稲垣 栄三	明治大学理工学部教授
委員	伊藤 毅	東京大学工学系助教授
	伊藤 裕久	東京理科大学工学部助教授
	菊地 成朋	九州大学工学部助教授
	横山ゆりか	東京大学教養学部助手
	金子 裕子	住宅都市整備公団東京支店
	市岡 綾子	東京大学大学院・博士課程
	大月 敏雄	東京大学大学院・博士課程
	金行 信輔	東京大学大学院・博士課程
協力	黒野 弘靖	新潟大学大学院自然科学研究科・助手
	金井 透	東京大学大学院・博士課程
	清水 重敦	東京大学大学院・博士課程
	酒井 一光	東京大学大学院・博士課程
	山之 内誠	東京大学大学院・修士課程
	安武 敦子	東京大学大学院・研究生
	保々 宗男	東京大学工学部4年
	緒方 敦泰	東京大学工学部4年