

戦前公共集合住宅における住環境形成の分析を通じた環境運営計画の構築

—同潤会アパートを中心とした住みこなし研究—

主査 高橋 鷹志*1
委員 菊地 成朋*2 伊藤 裕久*3
〃 大月 敏雄*4 安武 敦子*5
〃 肥田 大祐*6

キーワード：1) 同潤会, 2) 集合住宅, 3) 公共住宅, 4) 住宅ストック,
5) ライフサイクル, 6) ライフステージ, 7) 住み替え,
8) 増築, 9) 住規範, 10) 住環境形成

1. 研究の目的

成熟社会を迎えつつある日本では、集合住宅居住に関して、既存の住宅ストックをいかに運営していくかが課題になりつつある。ところが、日本における集合住宅居住の歴史は浅く、一般的に、集合住宅に2世代、3世代にわたって住み続けるという経験の蓄積は、ほとんどないといつてよいだろう。そこで、本研究は、既に70年近くにわたって住み続けられた経験をもつ集合住宅として、戦前に供給された公共集合住宅^{注1)}における居住者や居住者組織による経年的な住環境の変容の実態を把握し、その変容のあり方を、住環境形成行為と住規範^{注2)}という視点から捉え、分析することを通して、今後の集合住宅の長期間にわたる住環境運営計画の在り方を模索することを目的としている。

2. 研究の対象について

本研究では戦前公共集合住宅の代表的な事例として、表2-1に示すような3つのアパートを対象としている。

表2-1 研究対象事例の概要

名称	代官山アパート	清砂通りアパート	古石場住宅
所在地	東京都渋谷区代官山	東京都江東区白河、三好	東京都江東区古石場
敷地面積	5,967坪	4,558坪	約1,200坪
着工	大正14年11月	大正15年4月	大正11年4月
竣工	第1期	昭和2年1月	昭和2年3月
	第2期	昭和2年2月	昭和2年12月
	第3期	昭和2年11月	昭和3年9月
	第4期	昭和6年4月	昭和4年3月
	第5期		昭和4年3月1日
規模	2階建	23棟	
	3階建	3棟	13棟
	4階建		3棟
			5棟
住戸数	世帯向	230戸	486戸
	单身向	54戸	35戸
	店舗	9戸	138戸
	その他	4戸	4戸
	総戸数	337戸	663戸
	付帯施設 (竣工当初)	娯楽室 食堂 浴場 児童遊園	娯楽室 食堂 医務室 児童遊園

*出典：宮沢小五郎編：同潤会十八年史，同潤会，1942
東京市役所：東京市営住宅要覧，1930

る。^{注3)} 同潤会代官山アパートと清砂通りアパートは、それぞれ敷地面積、住戸数において同潤会アパート中最大規模を誇っており、かつ、山手地区と下町地区に立地する同潤会アパートを代表するものであるといえよう。^{注4)} 一方、旧東京市営古石場住宅は、同潤会アパートに先立ち、関東大震災の前に建設された、現在人が居住している不燃造集合住宅の中ではおそらく日本最古のものであり、構造も鉄筋コンクリートブロック造という特殊な形態を有した特徴的かつ貴重な事例である。いずれの事例も当初公共賃貸住宅であったものが、戦後居住者に払い下げられているが、区分所有法の適用外となっている。

3. 研究の方法及び研究構成

本研究では、文献調査・実測調査のほかに、居住者による経年的な住環境形成に関する聞き取り調査を行った。^{注5)}

このような調査に基づいて、本研究ではまず、各事例がたどった住環境の変容過程を時系列的に整理した後、個々の居住者の住環境形成行為として特に、「増築」、「n戸1化^{注6)}」、「複数住戸使用^{注7)}」、「アパート内移動^{注8)}」、「用途の転用」、といった行為に注目して分析し、そうした住環境形成行為が階段室単位、住棟単位、アパート全体といった小集団によって形成される住規範とどのようなかかわりをもっているのかを検討した。その上で、こうした多様なレベルの小集団における住規範のもつ特性と役割について、今後の集合住宅の運営計画に反映させていく上で重要と思われる点を示している。

4. 同潤会代官山アパート

4.1 計画の概要と特徴 (図4-1)

代官山アパートの住棟は、大きく2階建住棟(1~20

*1 新潟大学工学部教授
*2 九州大学工学部助教
*3 九州大学大学院博士課程

*4 東京理科大学工学部助教
*5 首都圏総合計画研究所

*6 横浜国立大学工学部助手

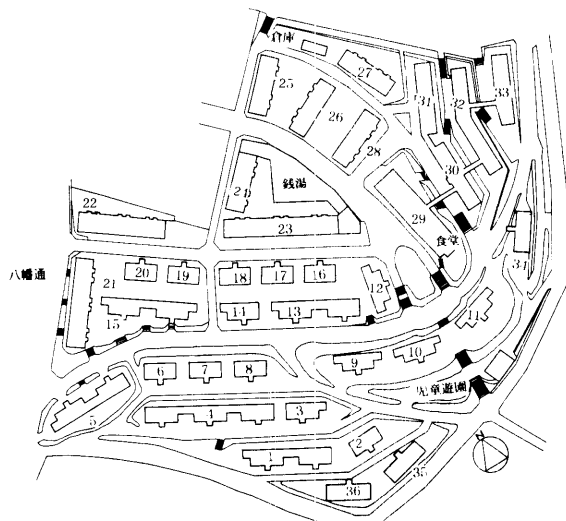


図4-1 代官山アパート配置図

号館，34～36号館⁹¹⁾，3階建住棟（21～28号館，以上，世帯向け），独身者用住棟（29～33号館，以下，独身館と称す）の3タイプに分けられる。それぞれの住棟タイプは，23，29号館前の広場を接点としながら配置され，さらにこの広場を中心に，管理人室，娯楽室，食堂（以上29号館），浴場（23号館），店舗（29，30号館）といった共用施設を配し，敷地周囲の既存施設にあまり依存しない自立的な生活を意図している。

2階建住棟は，緩やかな南斜面に低密度で配置され，急斜面に建つ独身館は，住棟間に渡り廊下を架け食堂や浴場にアクセスしやすいよう配慮されている。一方，3階建住棟は，西側の既存の市街地に対して，板状に配されているものと，敷地中央に配置されているものがある。

住戸は，世帯向けが2室または3室構成であり，独身向けのものが1室構成となっている。

4.2 住環境の変容過程

4.2.1 戦前の住環境の変容

当初「渋谷アパート」と呼ばれていたが，昭和11年に代官山アパートと改称された。建設当初は都市インテリ層が多く住み，親睦を目的とした自治組織として入居年から「親隣会」が発足し，活動していた。夫婦共働きが多かったせいか，食堂の2階にあった娯楽室は，親隣会婦人部有志の働きかけによって幼稚園としても使われるようになった。同じ29号館の1階には，管理人事務所があり，同潤会職員家族が管理に当たっていた。管理人による管理は厳しく，街路に面した窓辺に洗濯物を干すことは固く禁じられていた。管理人の仕事には，このほかに家賃の徴収，居住者の移動調整¹¹⁰⁾などがあった。その他に，主としてポンプ小屋¹¹¹⁾の管理や修繕担当として雇われていた職員も住んでいた。

その後昭和16年には同潤会が住宅営団に吸収されるに

伴って，アパートの管理も住宅営団が引き継いだ。戦時色が濃厚となる昭和18年には，21号館前の空地に，物資の配給所が開かれた。親隣会も町内会と位置付けられ，その中に隣組の体制が敷かれた。昭和20年5月の空襲では，銭湯や29号館の屋上などに焼夷弾が数発が落ちているが，居住者が消し止め，焼失は免れている。このため，代官山アパートはほとんど戦災の被害を被っておらず，現在に至るまで戦前からの居住者の割合がほかの事例と比べて多くなっている。

4.2.2 払い下げとその後の住環境の変容

同潤会アパートは，敗戦から1年ほどは住宅営団の管理下にあったが，昭和21年12月に住宅営団がGHQから閉鎖機関に指定されて解散したために，昭和22年1月に同潤会江戸川アパートを中心に，「住宅営団借家人組合」が結成された。それに呼応して，代官山でも「組合員の居住権を確保し居住上の問題の解決に当たると共にその利益を擁護し生活の安定を図る」¹¹²⁾ことを目的とした「代官山アパートメント居住者組合」が組織された。

住宅営団閉鎖後，アパートの所有権はGHQ下の「閉鎖機関整理委員会」に移ったが，昭和22年9月以降，営団管理下の賃貸住宅の補修費用が凍結されたために，住宅の管理が滞るといった事態が生じた。このため，代官山アパート居住者組合では，組合員（居住者）から組合費を徴収し，共用施設の維持管理や保育園¹¹³⁾の運営などを自主的に行わなければならなかった。その他，同組合は，「アパート売却処理問題」「移動調整」「保育園及び文化事業」に関する活動も行っていた。「移動調整」とは，空き家となった住戸を，既に住んでいる人に，その住宅事情に応じて振り分ける仕組みであり，戦前の管理人が行っていた移動調整と同じ機能を有していたが，土地・建物の払い下げに決着がついた昭和26年以降は，このような調整は行われなくなった。このほかにも，増築の禁止・家畜の飼育の禁止・騒音の防止などの居住生活ルールの徹底を呼びかけていた。

一方，居住者組合とは別に，「代官山生活共同組合」が組織され，日用必需品の販売を行っていた。また，独身館居住者¹¹⁴⁾などを中心に，休日の銭湯の脱衣所を利用して社交ダンスの講習会を開いたり，食堂前にスクリーンを張り，映画の上映会を行うという文化活動も行われた。

こうした居住者の自主的活動が盛んになる中，閉鎖機関整理委員会は住宅営団の負債清算のため，管理下にある住宅をそのまま居住者へ売却する方針で動いていたが，売却価格が高く設定されていたため，多数が売れ残る状況にあった。そこで，昭和24年8月，東京都下の旧営団所有の住宅が東京都へ売却された。これに対し，旧同潤会アパートでは，「鉄筋アパート代表者協議会」を結成し，値段の引き下げ，低利・長期の分割払いなどについ

て、都と交渉を始めた。

そうした払い下げ交渉の中、代官山アパートでは、昭和25年に居住者組合を「社団法人」として、払い下げの受け皿にする新しい案が練られていた。これは社団法人が、土地・建物を所有・管理することにより、計画的な維持管理を行おうという画期的な案であったが、実現には至らず、結局、建物は住棟ごとに買い取られることになった。ここで重要なことは、こうした一連の懸案の調整が、階段室を単位とする「組」の多数決による、直接民主主義的な手続きを踏みながら行われていたことであった。^{注15)}

その後、土地の払い下げも住棟単位ということに決定し、敷地内道路や公園は都（後に渋谷区）に移管された。昭和29年には、居住者組合は一応の使命は終えたとして解散し、その結果、「親隣会」という戦前と同名の親睦団体が再発足した。また、昭和24年から始まった保育園の経営は10号館で行われており、組合解散後は独立運営となったが、後に近所の区立保育園に統合され、発展的に解消した。

一方、アパート居住者組合のころから既に、増築の禁止を呼びかけていたように、増築は皆無ではなかったが、昭和32年に、土地・建物の分譲代金の支払いが終わると、2階建住棟を中心に、大々的な増築が行われるようになった。

そして、昭和50年ころから再開発が議論され始め、20年近く議論された後、平成9年初頭に取り壊された。

4.3 個々の居住者による住環境形成

4.3.1 増築

増築に関しては、アパート全体の明文化されたルールのようなものは存在せず、住棟内で合意を取り付ける必要があった。敷地に余裕のある2階建住棟に多く、規模も大きい。もとの面積の2倍ほどに拡大しているものも見られる。一方、3階建住棟や独身館には増築が少ない。増築を禁止している住棟はないが、3階建住棟では増築すると迷惑料を徴収する住棟（21、23号館）や、全戸の承諾がなければ不可能な住棟もある（27号館）。また、独身館では敷地高低差が大きく、物理的に増築が難しく、増築はあまり見られない。

4.3.2 n戸1化

2戸1化している例が、3例見られた。このうち界壁を取り除いたものが、3階建住棟と独身館に1例ずつ、界壁を取り除かないで、増築部分によって繋いだ例が独身館に1例見られたが、後述の清砂通りアパートのように、3戸も4戸も繋ぐ例は見られなかった。

4.3.3 複数住戸使用

居室の狭小さを増築ではなく、複数の住戸を所有し、使い分けることで対処している世帯もいる。独身館に特

に多く、3階建住棟にも多い。空き家の情報が日常の会話の中で流通していたことが、複数住戸使用を促進する大きな鍵であったといえよう。逆に2階建て住棟の場合は、1戸当たりの居住面積が大きいことと、大規模増築が可能なことによって、あえて複数住戸使用を選択しない傾向があった。

4.3.4 アパート内移動

同潤会時代・居住者組合時代に「移動調整」という形で行われたアパート内移動が見られた。ある戦前からの居住者は、学生時代から独身館に住み、結婚を機に3階建住棟へ管理人の斡旋で引っ越している。子供が成長すると、再び管理人に相談し、2階建住棟へと転居している。このときは、希望者が2人いたので抽選によって転居できた。こうしたライフステージの変化に対応できた理由として、複数の住戸タイプが同じ敷地内にあったことが大きい。

4.3.5 用途転用

当初、アパート内には9戸の店舗があったが、調査時点で店舗として営業しているところはわずか2軒であり、ほかはすべて仕舞屋しまたやとなっていたが、近年、代官山地区がファッション・タウンとして注目を浴び始めるのと軌を一にして、逆に、住居が店舗となった例が多く見られた。共用施設については、銭湯と食堂はずっと営業を続けていたが、娯楽室は既に戦前から幼稚園と兼用され、終戦直後に5室の部屋に区切られた。逆に、10号館1階は、もともと住戸であったものが、はじめ代官山保育園として、後に親隣会の集会所として機能するようになった。

このように、代官山アパートでは、当初に計画されていた各住戸、あるいは共用スペースの機能が、時代の変転とともに柔軟に変更されていったことが分かる。

4.4 住環境運営のための組織と住規範

戦前における、同潤会や営団の管理人による公の住環境運営以外に、居住者の親睦組織である親隣会では、幼稚園の運営などが行われていた。戦後、親隣会は「代官山アパートメント共同組合」と名称を変え、終戦から払い下げの期間中、払い下げ後の土地・建物の運営など、次々にアパート全体で対処しなければならない問題に対処してきた。ここで特筆すべきことは、階段室という小集団を基本単位とした直接民主主義的な問題解決のプロセスであった。当面の最重要問題であった、払い下げ問題を解決した時点で、代官山アパートメント共同組合は、再び親隣会に名称を変更したが、敷地が住棟ごとに払い下げられたため、戦後の親隣会は主に、敷地内の公道の埋設物や樹木の管理や親睦活動をその活動の中心に据えるようになった。

幸いなことに、代官山アパートは、戦争の被害も少な

く、ほかの2事例に比べると、建物の維持・管理について緊急の課題が比較的少なかったことも、親隣会が親睦組織として機能してきた一因であった。逆に、増築問題や駐車場問題については、住棟ごとの合意形成に任されていたが、特に狭小な居住面積を、住み続けながら解消するために、2階建住棟では大規模な増築が行われる一方で、空室の情報などが居住者間で交換され、独身館から、3階建住棟へ、あるいは2階建住棟へ移動するという現象も見られた。

このように、代官山アパートに長期間住み続けることが可能であった背景として、多様な住戸プランの存在が指摘できる。つまり、2階建住棟が小集団の合意形成のしやすさによって大規模に増築できたことと、3階建住棟や独身館で複数住戸使用が行われ、その結果増築が行われなかったことによって、代官山アパートにおける居住者の定住性と緑豊かな外部空間が確保されたということができよう。

5. 同潤会清砂通りアパート

5.1 計画の概要と特徴(図5-1)

清砂通りアパートは、同潤会のアパートメント事業の中で最大規模の住戸数を誇る。当初、「東大工町アパート」と呼ばれていたが、敷地の北側を走る復興道路「清砂通り(現在の清洲橋通り)」が完成したために今の名称に変更している。特徴的なのは、敷地が大きく4つのブロックに分かれていることである。深川区一帯は、関東大震災の復興区画整理事業施行地区に属していたため、このアパートの計画は復興事業の進行と密接な関係の中

で行われた。²⁹⁾ その結果、清砂通りアパートには「西ブロック(1~4号館)」「中ブロック(5~10号館)」「南ブロック(11~14号館)」「東ブロック(15, 16号館)」の4ブロックから成り、各ブロックの間には一般市街地・復興公園・復興小学校等が入り込んでいる。

住棟の配置計画は、街路との関係性を重要視しており、幹線道路に面する住棟(1, 3, 5, 7号館)と面さない住棟では、建物の高さや1階の機能に大きな差を設けて設計している。¹⁶⁾ 住戸平面は、「家族向」「独身者向」「店舗向」の3種に大別できるが、代官山や古石場とは異なり、極めて多種の住戸タイプを含んでいるのが特徴的である。独身室は1号館の4階、5号館の2階から4階までに配置されている。また、共用施設として、食堂(1号館1階)、医務室(1号館2階)、娯楽室(1号館3階と5号館3階)があった。また管理人室・集会所は、5号館の1階にあった。

5.2 住環境の変容過程

5.2.1 戦前の住環境の変容

建設当時の居住者は工場労働者や交通労働者が多かったが、浅沼稲次郎氏¹⁷⁾に代表されるように、周囲からはやや階層が高い人々が多く入居していた。¹⁸⁾ また、浅沼氏を中心に「清砂通り自治会」(当初は東大工町自治会)という居住者組織が入居当時に発足していた。また、昭和6年からは、平田のぶ¹⁹⁾によって、あまり盛んに使われていなかった娯楽室で「子供の村保育園」が営まれるようになった。また、昭和12年10月、内田祥三²¹⁾らを中心とした建築学者によって、14号館で火災

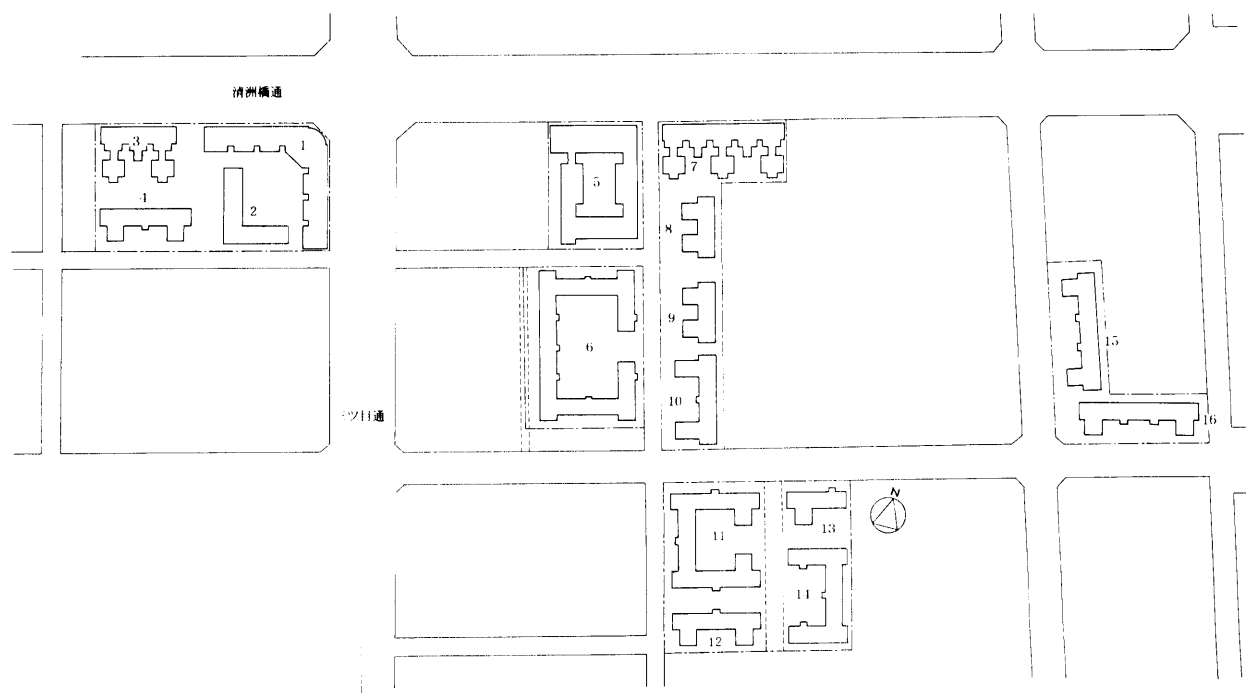


図5-1 清砂通りアパート配置図

実験が行われた。その他の住生活の様子は、戦前からの居住者が少ないために不明な点が多い。

その後清砂通りアパートの管理は住宅営団に引き継がれ、終戦に近づくと、アパートの住戸の多くは、周辺の軍事関連産業会社の社宅として使われるようになった。また、昭和19年ころには、10号館で町内会組織として活動していた清砂通り自治会主催の防火訓練も行われていた。こうして戦争が激しくなるにつれて、出兵者や疎開者が続出し、ほかのアパートと同様に、居住者の数が減っていった。

その後、昭和20年3月の東京大空襲で清砂通りアパートは10号館を除くすべての棟が焼け、コンクリートの躯体だけが残る状態となり、居住者が大幅に入れ替わった。戦災直後は住宅営団によって応急補修が行われたが、ガス・電気・水道・水洗便所・ダストシュートなどは一切使える状態ではなかった。その後、近くの工場従業員の社宅になった住戸も多かったが、管理が住宅営団から東京都へ移るとき、自治会で約半分を従前に住んでいた人や住むところのない人に空け渡すことに取り決めた。こうして、空襲後に入居した人々によって中庭などに共同便所や共同炊事場が次々と建てられたが、各戸に電気や水道が引かれるようになると順次、取り壊されていった。

5.2.2 払い下げとその後の住環境の変容

戦後すぐ浅沼氏を中心として、生活協同組合が結成され、その資金でアパートの隣地に銭湯（現在の鶴の湯）を建設した。また5号館1階の管理人室であったところに店舗を開き、生活必需品を格安で売っていた。ほかに、アパート外の敷地を借り、共同菜園の運営も行っていた。

清砂通りアパートも代官山アパート同様、都から払い下げを受ける。全ての建物は住棟別に共同所有という形で払い下げられたが、土地については払い下げを拒否したところが4棟あった。^{注20)}この払い下げの月賦が完済されると、増築や複数住戸使用が行われるようになった。特に増築は昭和38年ころから一気に始まっている。また、昭和30年代には1～4号館のブロックが周囲の既存の白河三丁目町会に編入し、清砂通りアパート自治会は「清砂自治会」と称するようになった。また、町会組織とは別に、住棟ごとに自治会や、親睦組織を独自につくっている住棟が多いこともここの特徴であり、そうした組織によって日常的な住環境の運営がなされるようになっていった。

昭和50年代から再開発の話は出ていたが、昭和63年ころ、清砂自治会の役員が江東区に陳情に行き、別町会となっている1～4号館のブロックも含めた再開発を行うことで区と合意し、平成元年、再開発準備組合が設立された。

5.3 個々の居住者による住環境形成

5.3.1 増築

清砂通りアパートで特徴的なことは、大規模な共同増築が多いことである。6号館を例にとってみると、当初の容積率は104%であったものが、全78戸中71戸の増築によって、163%になっている。1戸当たりの平均増築面積は19m²となっている。^{注21)}このような共同増築は、2、4、6号館のように住棟が以前から社宅であったところで多かった。

5.3.2 n戸1化

調査した36世帯のうちの5世帯が2戸1化、1世帯が3戸1化を行っている。このうちの1世帯は、1号館の店舗で、1階の店舗部分の裏側に内部階段をつくり、2階の床スラブを取り除いて上下階を繋いでいる。また中には隣の階段室の住戸を買い取り、隣接する4戸を買い取ってそのうちの3戸を3戸1化し、さらに別の住棟に1室を所有している例もあった。

5.3.3 複数住戸使用

18世帯が複数の住戸を使用していた。このうち最大の戸数は6戸（1世帯）で、次が5戸（1世帯）、4戸（2世帯）、3戸（6世帯）、2戸（8世帯）という割合であった。これらの時期を見てみると、昭和45年から55年あたりが複数住戸使用が増加するピークとなっている。これはその時期に転出者が多かったのに加えて、戦後入居者の子供世代の独立期にもあたっており、そうした背景の中で、世帯分離するために複数住戸使用を選択したケースが多かった。住戸の使い方は、別の住棟の居室に子世代が住む場合や、隣の住戸を買い取り2戸1化して居住面積を拡大する場合など様々である。

5.3.4 アパート内移動

調査世帯中8例に見られた。6号館では、もともと2階に住んでいたタクシーの運転手が、風呂のない住戸から、増築部分に風呂をつくった同じ階段室の3階の住戸に住み替えている例があった。これには、居住面積の増加は伴っていないが、職業柄、銭湯に行けないことが多いために行われた移動である。つまり、「内風呂」という付加価値のある住戸に移動した事例である。

また、7号館ではもともと4階に居住していた世帯が、家族に足の不自由な人がいたので、同一階段室の2階、さらには1階へと、2回住戸を移動した事例も見られた。この移動は、必ずしも居住面積の拡大は伴っておらず、より足への負担の少ない環境を求めて移動したものであり、空き家情報が日常のコミュニケーションの中で循環しているという事実を裏付ける事例である。

5.3.5 用途転用

店舗に関しては、1、3号館ではほとんどそのまま店舗として残っており、部分的に工場などになっている。これに対し、5、7号館では、約半数が仕舞屋しまたやとなっている。

次に、共用施設については、当初計画されていたとおりに使われているところは皆無である。1号館1階にあった食堂は、戦後印刷工場などになり、2階にあった医務室は現在アパートの再開発準備組合の事務所となっている。3階にあった娯楽室は戦災までは「子供の村保育園」としても使われていたが、戦後、「白河町会」の事務所となり、現在に至っている。また、5号館1階にあった管理人室・集会所は、戦後「清砂自治会」の事務所として使われ、その後住居となっている。3階にあった談話室も、戦後住居として使用されるようになった。

5.4 住環境運営のための組織と住規範

清砂通りアパートでは当初から自治会が組織され、同会の計らいにより娯楽室が保育園として運営されるなど、同潤会や住宅営団による公の管理以外の、柔軟な空間の運営が試みられていた。

戦災後には、緊急避難的に中庭などに共同の便所や炊事場がつくられたこともあったが、清砂自治会（実質的には生活共同組合と同じ）の終戦直後の特筆すべき活動として、払い下げの交渉以外に、隣地に銭湯を建てたり、敷地外に共同菜園を運営していたことであった。このように、清砂自治会では、単にアパートの敷地内部だけではなく、周辺の環境をも積極的に運営していくという方向性が見られるのも、同アパートの配置形態が大きく影響しているものと思われる。

しかし、払い下げが完了し、アパート全体の緊急かつ重要な問題が徐々に解消されていき、自治会は親睦組織としての意味合いを強め、結局、三ツ目通りを挟んで町名が異なる白河三丁目町会と、清砂自治会に分裂した。白河三丁目町会は、周辺の一般住宅地も包含していることから、アパート全体で維持管理活動を行う必要がなくなったことを意味している。

払い下げの結果、建物の維持管理は住棟ごとに行われるようになった。東京都からの借地である4～6号館、独身室・家族室・店舗が併存する1・5号館、店舗・住宅が併存する3・7各号館など、住棟ごとに複雑な利用形態をもっているために、それぞれの事情に応じた管理を行う必要が生じ、住棟ごとに独自の住環境運営が行われるようになった。

それぞれの住棟で形成されている増築の取り決めや駐車場問題、日常の掃除などといった住規範に関しては、各住棟、階段室の事情を反映して、非常に多様である。いずれの事例も、非常にきめ細かく、住規範が形成されてきた。例えば、中庭をつぶして駐車場にし、その駐車代金を管理費に回したり（6号館）、屋上の一部を利用して共同の物置を設置する（10号館）といったことは、住棟ごとに取り決められている。また、階段室単位で屋上に共同の倉庫を設置しているところもある（6号館）。

こうした住規範（ルール）は増築に関すること、管理費・積立金の徴収とその管理、役員を選出、屋上や共用部分の使い方・管理の仕方など多岐にわたる。しかしこれらが明文化されている住棟は少なく、居住者間の不文律として浸透している場合がほとんどである。またそれだけに、状況に応じて細かく規則の変更が加えられていることも重要な点であると指摘できる。

6. 東京市営古石場住宅（図6-1）

6.1 計画の概要と特徴

古石場住宅は、2期にわたって建設された。第1期は大正12年3月に竣工し、1号館から4号館までの3階建住棟と、付設の浴場・食堂の完成を見た。いずれも鉄筋コンクリートブロック造であった。同年5月に貸し付けを開始したが、9月の関東大震災により、大きなダメージを受け、補修の後、再び貸し出された。浴場については、破損した箇所を修理して仮浴場として大正15年6月に開設したが、長期の使用に耐えないので、従来の浴場を経営しつつ、その東隣に、昭和4年6月、RC造の新しい銭湯を起工している。¹²²⁾そして、第2期の工事として、2号館の南側の空地に5号館がRC造で増設され、大正15年2月に竣工している。

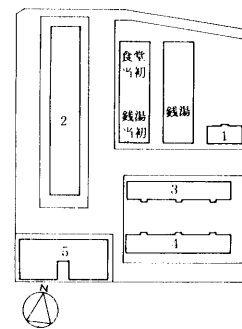


図6-1 古石場住宅配置図

住棟は、2室構成の階段室型住棟（1、3、4号館）と、1室構成中心の中廊下型住棟（2号館）¹²³⁾、RC造の2室構成の階段室住棟（5号館）の3タイプからなる。2号館は中廊下型で、各階に共同便所があり、共同玄関のわきには、管理人室があった。1、3、4号館は、各階2戸で構成される階段室を1単位として計画されている。住戸には、それぞれ水洗便所がついているものの、便所は階段室の踊場に、住居とは別に計画されている。5号館は、2つの階段室からなり、各階4戸の住戸で構成される。また、どの住棟にも共通して、屋上には共同の洗濯場兼物干場が設置してあり、階段室の踊場にはダストシュートの設備もあった。（これは同潤会アパートも同様である。）

6.2 住環境の変容過程

6.2.1 戦前の住環境の変容

竣工当初に入居した居住者は、東京市などの公的セクターに属する都市中流層であった。しかし、その後昭和10年代の後半になると、東京都の関係者しか入居できなくなっていたそうである。住宅の日々の管理については、東京市の事務員1人と、管理助手1人が配されていた。住宅の修繕等については、畳表やふすまの張り替えなど、居住者の申し出により年に2回定期修繕を施していた。

昭和20年の東京大空襲では、古石場住宅の周辺が焼け野原となり、5号館に焼夷弾が落ち、1階と3階が丸焼けになった。終戦直後に入居した人は、周辺で焼け出された人が多く、管理人に頼んで入居した人もいた。また、焼け出されて小学校に仮住まいをしていたところを、東京都の斡旋で古石場住宅に入居した人もいる。

6.2.2 払い下げとその後の住環境の変容

昭和28年4月、東京都は土地及び建物を6年の月賦の支払いによって、居住者に払い下げた。建物は、住棟ごとに共同所有され、土地はアパート全体での共同所有となった。また、浴場は、経営者に土地・建物ともに払い下げられている。3号館と4号館の間には、現在江東区の公園があるが、これは以前は通路だったものを昭和35年ころ、江東区が管理するようになったものである。

払い下げの後、古石場住宅全体で親交会という町会組織を結成しているが、基本的には行政協力的な活動や親睦活動が中心となっている。同会の設立経緯は今回の調査では分からなかった。

その後、昭和40年ころまでは、まだ電気洗濯機があまり普及しておらず、屋上で洗濯していた家庭が多く、井戸端会議が自然に開かれていた。昭和47年ころ、2号館では中廊下の外側2ヵ所に非常階段を設置し、また同時期には、水道を共同水道から個人水道に切り替えている。

その後近年になって再開発の話が本格化し、現在、再開発準備組合を結成している。

6.3 個々の居住者による住環境形成

6.3.1 増築

大規模な増築はほとんど行われておらず、しかも1階部分の増築のしやすい箇所に集中している。これは、1号館から4号館までが、躯体の厚みが約30cmという組石造であることに大きな原因がある。また、RC造の5号館の場合は、住棟回りの空地が非常に狭く、ほとんど増築が行われていない。また、各館とも、水道のメーターが共同であるために、風呂場の増築が基本的に禁止されている。これは、増築の主要な動機である「内風呂の設置」と相入れず、結果的に増築を抑制する効果があったと考えられる。

6.3.2 n戸1化

コンクリートブロック造の住棟では、n戸1化は一切行われていなかった。これは、物理的に界壁を取り除くのが困難であることが大きな原因として考えられる。一方、RC造の5号館では、2戸1化を行った住戸がある。これが可能となったのは構造がRCラーメン構造であったことと、基本的に増築ができなかったので居住空間拡大の一方法としてn戸1化を選んだという理由が考えられる。

6.3.3 複数住戸使用

古石場住宅では、調査した12世帯のうち、8世帯が複数住戸を使用していた。最大は5戸（1世帯）で、4戸（1世帯）、3戸（1世帯）、2戸（4世帯）と、比較的2戸を使用しているケースが多かった。複数住戸使用は1室構成の住戸が多い2号館に多く見られた。このように複数住戸使用が多いのは、やはり、増築やn戸1化ができないためであると考えられる。

6.3.4 アパート内移動

アパート内移動は、3例あった。その1つは、昭和19年に、2号館の西側の住戸に住んでいた世帯が、同じ住棟の東に住んでいた知人の転居を知り、管理人に部屋を替えてもらうように頼み、住み替えている。これは同じ間取りであるにもかかわらず、日当たりという環境を考えての移動であり、居住面積の増加を伴わないものであった。

また、昭和26年には、居住面積の増加を伴う事例が見られた。この世帯は家族が増えて、それまでの2号館の住戸が手狭になったため、部屋を替えて欲しいと東京都へ頼みに行き、5号館のより広い住戸へ移動している。

このように、古石場住宅では戦前戦後ともに、東京都の居住者の住み替え要求に対する柔軟な対応が、定住性を促進する要素として働いていた。

6.3.5 用途転用

建設当初の食堂・浴場は、関東大震災後は東京都の倉庫として使われるようになった。震災後新しく建てられた浴場は、払い下げの後、建て替えられて今も銭湯として営業している。その他の共用施設としては、2号館の管理人室があったが、払い下げの結果、住宅として使われるようになった。一方、住宅の方はあまり用途の転用は行われず、2号館1階に小規模家内工場、3号館に設計事務所がある程度である。また、最近になって再開発準備組合の事務所が5号館1階に開設され、2号館1階の住戸はその会議室として使われている。

6.4 住環境運営のための組織と住規範

古石場住宅では、戦前の居住者組織に関する情報は、調査では得られなかった。そのため、戦前の住環境運営については、東京市の職員が2号館に詰っていたという

ことしか分からなかったが、賃貸住宅であった時代に、居住者が管理人に申し出て、より広い住戸や環境のよい住戸に移り住むことが可能であったことは、代官山アパート同様、重要なことである。これは現在の公共賃貸住宅で居住者の団地内での住み替えの調整が、公平性の原則のためにできなくなっていることを考えあわせると、さらに重要だといえよう。

前述のように、町内会組織である親交会は基本的には親睦活動を中心としており、アパート全体の住環境の運営には積極的にはかかわっていない。ただし、自動車委員会を親交会の専門委員会として設けており、駐車場に関する問題には積極的に取り組んでいる。

一方で、日常的な維持・管理活動は各号館ごとのルールによって、コントロールされている。特に、増築に関しては、住棟ごとの了解があり、例えば、住棟回りの側溝からはみ出さないという規定があるところもあれば（4号館）、増築の仕様書を住棟の役員会に提出し、土台をしっかりと作ってくれなどといった種々の注文付きで増築を許可される号館もある（2号館）。

7. 住規範の形成単位と住環境運営

以上3つの事例について、それぞれ70年近くにわたる住環境の全体的な変容過程と、そこに現れる様々な住環境形成行為、さらに管理者や居住者組織による住環境の運営のあり方、住規範のあり方を記述してきたが、本章では、そうした住規範が、どのような単位に基づいて生じているのかについて分析し、さらにこれまで見てきた住環境形成・運営が住規範とどのようなかかわりをもっているのかについて言及したい。

7.1 階段室（廊下）

本研究の対象事例では、居住のための住規範が形成される最小単位は階段室（もしくは1つの廊下を共有する階）となっている。階段室ごとに定められる規範の多くは、掃除の当番や屋上の利用場所などの、日常生活に関するルールであるが、これらの規範のほとんどは暗黙の了解に近い形で居住者に認識されている。しかし、住棟によっては、修繕積立金の収集という重要な問題に関する単位であることもある（古石場住宅5号館）が、これは例外的といってよいだろう。

階段室を単位として形成される住規範は、強い強制力や、重要性を有していないものが多いが、階段室は集住の最小単位であり、居住者同士のコミュニケーションは非常に活発である。逆に言えば、コミュニケーションが活発であるからこそ、固定的な明文化されたルールを定めなくても、時代や周辺環境の状況の変化に臨機応変に対応することが可能になっているといえよう。

7.2 住棟

次の単位は、住棟である。住棟は、本研究の対象事例では、居住者が建物を共有する単位であり（土地をも共有する単位である場合もある）、またさらに大きな集団であるアパート全体から見たときの、便利な区分の単位でもある。そのため、増築・修繕などといった建物に関する規範、集金、役員、修繕積立金など、組織に関する規範のほとんどが、住棟を単位に定められている。

また、例えば、役員は直接的には階段室ごとに選出されることもあるが、階段室ごとに選出するという規範に関しては、住棟で定めた規範であることが多い。つまり、このように、階段室を単位とする規範に関しても、間接的には、住棟によるコントロールが行われているといってもよいだろう。住棟で決定すべき事項をさらに小さな単位である階段室に任せているということもできる。

住棟ごとの管理は、館長、副館長、会計を中心とした組織で行われるのが一般的であった。このように組織的に住環境運営を行える点では、住棟という単位は有利であるが、定期的に行われる集会でしか、居住者全体の合意形成を図ることは難しく、速やかに対処すべき問題が生じたときには柔軟に対応しきれない恨みがある。一方で、階段室という単位は、多くても12戸（古石場アパート5号館）、大半は6戸からなっているので、居住者同士が日常的にコミュニケーションし、意思疎通を図ることが容易である。

そこで、住棟として何らかの問題に対処しようとする場合、事前に階段室と館長、あるいは階段室とその役員、という単位で、ある程度の意見交換や、意思統一（根回し）を行っておくことが、住棟単位での住環境運営をスムーズに進める上で有効であるといえよう。

また、住棟の戸数が少ない代官山アパートの2階建て住棟の場合は、確かに住棟全体での合意形成がしやすい規模であるが、日常生活に関する住規範（掃除など）がほとんど形成されず、意思疎通が容易であるために増築などに関する規範もほとんど形成されないという側面が見られる。つまり、あまりにも小規模の単位では、いわゆる「つうかあ」の関係ができて、規範そのものが形成されにくいのではないかと考えられる。

7.3 地区

住棟の次に大きな単位として、地区というものがある。ここでいう地区は、具体的には、代官山アパートで役員選挙を行う際の選挙区として用いられるものや、清砂通りアパートにおける街区といった単位である。もちろん古石場住宅の場合は全体で1地区となる。例えば、清砂通りアパートの南ブロック（11～14号館）では、4つの号館で共有している私道を、駐車スペースとして利用することを合意している。ほかにも水道関連で複数の号館

が共有している事例が見られる。しかし、この地区はあくまでも中間的な単位であり、次に述べるアパート（団地）全体の単位の補助的役割を担っていると思われる。

7.4 アパート（団地）全体

住規範を形成する最大の単位は、アパート全体である。組織的には、町内会や自治会に対応する。現在の町内会・自治会は、親睦活動としての意味合いが強く、維持・管理活動を積極的に行っているわけではないのが現状である。

しかし、既に見てきたように、終戦直後の住生活の混乱期には、それまでの公に代わる共用部分の維持管理や居住者の移動調整、さらには銭湯や共同菜園の共同運営などといった積極的な住環境運営が行われてきた。これらは、いずれも個々の居住者に共通する切迫した生活問題への組織的な対処であった。さらに、このような居住者全体にとって非常に重要で、組織として対処すべき大きな問題が生じたときにのみ、アパート全体の明文化した規範が形成されるのであるが、このことは、代官山アパートの払い下げ期の居住者組合が、組合ニュースや回覧という活字媒体を頻繁に活用しながら、居住にまつわる様々な規範を形成していった事実に顕著に現れているといえよう。

そして、こうした切迫した全体的な問題が徐々に解決していく中で、全体組織の活動内容が親睦活動にシフトしていくという傾向が見られる（清砂通りアパート自治会の分離や親隣会の親睦団体化）。これは今回調査した以外の同潤会アパートにもいえることである。¹²¹

7.5 住環境運営と住規範

7.5.1 段階的な住規範の生成

各事例の経年的住環境運営で見てきたように、いずれの事例も多世代にわたる定住が少なからず実現しており、その定住を支えるための働きかけ（増築・改築・複数住戸使用・アパート内移動など）が様々に行われ、現在に至っている。このような一般の集合住宅では実現困難な働きかけは、決して無秩序に行われることはなく、個人間、階段室ごと、住棟ごと、あるいは団地全体における様々な形の住規範によって支配されていることが分かった。

こうした居住者の個人的、集団的な住環境への働きかけの裏には、集合住宅であるがゆえの、近隣との共有空間の使い方などを含めた「小集団による環境経営に関する意思決定の構造」が潜んでおり、物理的に限定された敷地内・外の空間をどのようなプロセスの下で使用していくのかという問題意識が、階段室・住棟・地域に住むもの同士の間で共有され、処理されていく、というプロセスが重要であるということができよう。

7.5.2 住規範の可変性

本研究で取り上げた様々なレベルでの住規範は、分譲集合住宅の管理組合のための推奨管理規約のようにあらかじめ定められた規範ではなく、居住者が実際に生活する上で直面した様々な問題を解決するために、自らの手で形成してきたものである。

居住者にとって、自らの手によって作り上げられてきた住規範は、同時に変更することも可能である。また、そうした住規範のうち明文化しないものは、住環境における状況の変化に対応することが容易になっている。例えば、戸別の水道メーターが設置されていないために内風呂の増築を基本的には禁止していても、身体障害者の居住者のいる世帯に、水道料金を多く負担することで内風呂の設置を認めた事例（古石場住宅）が、特徴的に、住規範の可変性の重要性を指摘しているといえよう。本研究の対象事例に住む居住者にとって、住生活の規範は、生活を束縛するために存在するのではなく、生活や住環境を豊かにするために存在している場合も多いのである。

8. まとめ

以上のようなことから、今後集合住宅ストック（特に分譲集合住宅）が居住者の生活状況や時代状況に即していきいきと活用されるための、住環境運営計画にとって重要と思われる事柄を示すと、以下のようなろう。

まず、階段室あるいは廊下単位、住棟単位、地区（街区）単位、団地単位の住規範が自然に形成できるような仕組みが、ソフト・ハードの両面で用意されていること。そしてさらに、こうして形成された住規範が変更可能なものとして居住者に意識されていること、つまり、住規範の形成に参加し、かつその規範を変更する手続きが理解可能なものであることが重要であろう。

<注>

- 1) 本研究でいう公共集合住宅とは、公的団体の建設による不燃造の集合住宅を指している。
- 2) 本研究でいう住環境形成行為とは、専用空間、共用空間を問わず、住空間に何かしら手を加える行為、つまり、増築・改築・複数住戸使用・住み替え、などといった行為の総体を指すことにする。また、住規範とは、住環境を形成・運営していく上での判断基準を指し、具体的には増築に関するルールや決まり事などを指している。
- 3) 同潤会アパートそのものの詳しい概要及び評価については、文献1、2、3、4、5、東京市営住宅については文献6、7に詳しい。
- 4) 文献8によると、同潤会自身が、アパートの立地について山手と下町の両地区を区別していたことが分かる。
- 5) 調査住戸は、代官山（16世帯）、清砂通り（36世帯）、古石場（12世帯）と少数であるが、複数住戸使用をしている世帯もあるため、住戸数はこれより多くなる。各階段室の役員を中心に調査しているため、住環境の運営に関してはほぼ網羅できていると思われる。なお、代官山アパートについては、東京都立大学高見沢邦郎教授、早稲田大学佐藤滋教授ら（代官山アパ

- ート研究会)と合同の調査を行っている。
- 6) 「n戸1化」とは、同じ階で隣接する住戸、または上下階の同じ位置にある住戸間の界壁を取り除いて、内部で繋ぎ、一体となった居住空間とすることを指す。住戸間の界壁を取り除かず、増築した部分によって繋ぐことも、n戸1化に含めることにする。具体的には2戸1化、3戸1化などがある。後述の複数住戸使用の1形態でもある。
 - 7) 「複数住戸使用」とは、1つの世帯が、アパート内に2戸以上の住戸を購入あるいは賃貸して使用することを指す。
 - 8) 「アパート内移動」とは、アパート居住者がそれまで住んでいた住戸を売却または家主に返却して、新たな住戸を同じアパート内で購入または賃借して使用することを指す。
 - 9) 34号館は3階建であるが、基本的には2階建住棟の地下に車庫付き住宅をつけている構成をとっているため、ここでは2階建住棟に含めることにした。
 - 10) 本研究で「移動調整」とは、アパート内での住み替えの斡旋・調整を指す。
 - 11) 代官山アパートは、敷地内に井戸を持っており、ここから各戸に給水を行うためのポンプ小屋がある。
 - 12) 代官山町会資料より。
 - 13) 戦前にあった幼稚園は、戦後保育園として復活した。
 - 14) 独身館では戦後の混乱の中、家族で住むような人々も出始めた。
 - 15) 懸案は回覧に付され、階段室ごとの意見をもとに組合の会議に諮られ処理されていた。
 - 16) 街路に面する住棟は基本的に4階建で、1階が店舗となっているが、それ以外の住棟は3階建の住居専用となっている。また、同じ住棟でも、街路に面する部分を4階とし面さない部分を3階として、街路からの見えを重視して設計されている。
 - 17) もと社会党委員長。清砂通りアパートの「顔役」的存在であった。
 - 18) 戦前からの居住者によると、当時はアパート以外の子供たちと遊ばないように言われていたそうである。
 - 19) 自由教育運動推進者。アパート居住者ではない。文10)
 - 20) 清砂通りアパートの払い下げの経緯は、代官山アパートほど詳細には判明しなかった。
 - 21) 6号館の自治会である融和会の地代関係資料より。
 - 22) もとの食堂・浴場はそのまま東京市の倉庫として使われるようになった。食堂は復活しなかった。
 - 23) 計画当初は、1号館と2号館の号館名称が逆転していたが、今のような呼称になったのは何時のことか定かではない。本研究では現在の呼称を用いることにする。

<参考文献>

- 1) 宮沢小五郎編：同潤会十八年史，1942（同復刻版，青史社，1993）
- 2) 近現代都市生活調査 同潤会基礎資料，柏書房，1996
- 3) 松本恭治：生活史・同潤会アパート，都市住宅，鹿島出版会，1972. 7
- 4) 佐藤滋：集合住宅団地の変遷—東京の公共住宅とまちづくり—，鹿島出版会，1989
- 5) マルク・ブルディエ：同潤会アパート原景，住まいの図書館出版局，1992
- 6) 東京市：東京市営住宅要覧，東京市役所，1930
- 7) 内田青蔵：東京市営住宅事業について，江戸東京学への招待 [3] 生活誌篇，pp.67～92，日本放送出版協会，1996
- 8) 同潤会：アパート居住者生計調査報告書，丸善，1936
- 9) 真野洋介：同潤会アパートメントのプロトタイプ研究，早稲田大学卒業論文，1994

- 10) 穴戸健夫：保育の森 子育ての歴史を訪ねて，pp.83～91，あゆみ出版
- 11) 内田祥文：建築と火災，相模書房，1942
- 12) 大月敏雄：集合住宅における住環境形成過程に関する実証的研究—同潤会柳島アパートを中心に—，東京大学修士論文，1993

<研究協力者>

- | | |
|------|---------------|
| 加藤 純 | 東京理科大学大学院修士課程 |
| 広瀬 郁 | 横浜国立大学大学院修士課程 |