

給与住宅および大都市部集積地区の歴史的展開と空間特性に関する研究 —供給主体と都市空間の両面に着目して—

A Study on Historical and Spatial Characteristics of Issued Housing in Metropolitan Area
— Focusing on both Supplier and Urban space —

37-186163 藤原 大樹

Issued housing such as public servant housing and company housing is a housing provided by government offices or individual companies as part of "salary" for the purpose of inhabiting its staff and employees. Salary housing, which has played an important role in Japanese cities, is now entering a turning point in various aspects. The purpose of this study is to consider the characteristics of issued housing and the role of its accumulation in urban space. Issued housing, which has been negatively evaluated, has been planned with consideration for the surroundings. Issued houses are located in good residential areas and are currently being developed. Issued houses have provided space to the region, but its role has changed. It is necessary to consider what kind of space is required in future residential areas.

序章 研究の枠組み

0-1. 研究の背景と目的

公務員宿舎や企業社宅といった給与住宅は、官公庁や個別企業などがその職員や社員などを居住させる目的で「給与」の一部として与える住宅のことである。これまで我が国の大都市において重要な役割を果たして来た給与住宅が現在、様々な面から転換期を迎えている。

日本における給与住宅の始まりとされる織維産業や鉱山等におけるそれは劣悪な環境とみなされ、良い評価をされてこなかった。しかし、社宅研究会の池上らはそのような社宅街について、都市施設等が整備された先進的な空間であったことを示し、従来の評価を否定し、他方では、高度経済成長期に各地に建設してきた団地群の建築や計画を再評価する流れもある。

都市部には、複数の給与住宅が集積して立地している地区が存在しており、そこでは給与住宅の特徴が現出していると考えられる。このような給与住宅が集積する地区を手がかりとして、転換期を迎え、消えつつある給与住宅がどのように建設されてきたのか、どのような工夫があったのか、どのような影響をまちに与えてきたか、いまいちど確かめるべき時期にあるだろう。

そこで、本研究では、

- ①わが国における給与住宅の住宅施策的展開
- ②わが国における給与住宅の建築計画の変遷

を追ったうえで、時代背景と給与住宅建設の関係の分析を行い、

③都市部における給与住宅集積地区の立地特性
④給与住宅集積地区の形成と変容の過程
⑤給与住宅集積地区における空間特性
を分析し、過去及び現在の事例から都市部における給与住宅の特性およびその集積が都市空間で果たす役割を考察することを目的とする。

0-2. 用語の定義

0-2-1. 給与住宅

官公庁や企業等が所有し、その職員や従業員を居住させるために設置する家族寮および独身寮

0-2-2. 給与住宅集積地区

徒歩圏（およそ半径400m）の範囲内に、本研究で定義する給与住宅が複数集積する地区

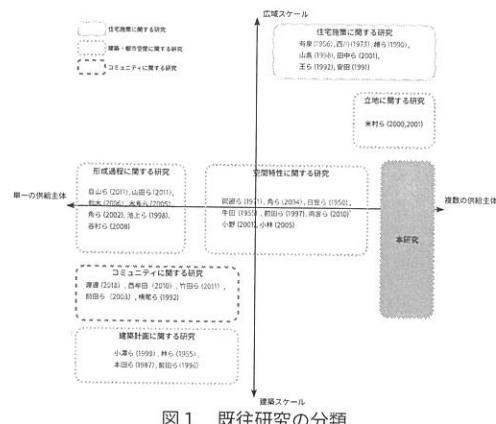


図1 既往研究の分類

0-3. 既往研究の整理と本研究の位置づけ

給与住宅に関する研究は、国家あるいは企業の住宅施策に関する研究、給与住宅の間取りや平面配置などの建築・都市空間に関する研究、給与住宅内あるいは給与住宅周囲のコミュニティに関する研究の大きく3つに大別することができる。このなかでも建築・都市空間に関する研究は数多いが、鉱工業系社宅など単一供給主体によるもの、都市スケール以上の広域におけるものがほとんどである。これらを、横軸に供給主体の単複、縦軸にスケールをとって分類すると図1のようになる。本研究は鉱工業系以外も含めた複数供給主体による空間構成を時系列的に分析し、大都市部の地区スケールで立地する給与住宅の空間特性を分析している点に意義があり、図1のおよそ右側中央に位置づけられる。

0-4. 研究の構成と手法

本研究の構成を図2に示す。本研究では大きく第一部と第二部の構成を探っている。

第一部は第一章、第二章から成り、供給者側から見た給与住宅の特性を分析し、これまで給与住宅がどのような考え方を背景に設置されてきたかを考察する。第二部は第三章、第四章、第五章から成り、都市空間側から見た給与住宅の特性を分析し、実際の事例において給与住宅がどのような立地的特徴、時系列的展開、空間構成を有しているかを考察する。

特に、第一章では、我が国における給与住宅の住宅施策的展開、第二章では、建築雑誌から見た空間構成的展開を把握し、第三章では、東京都区部を事例として、給与住宅の立地特性、第四章では、文京

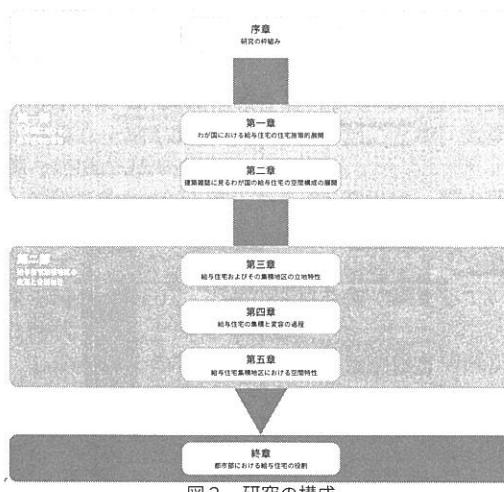


図2 研究の構成

区白山御殿町を対象として、給与住宅の集積と変容の過程、第五章では、文京区白山御殿町を対象として、給与住宅の集積がつくる空間特性を把握する。

本研究は、政府統計や給与住宅に関する各種文献、建築系雑誌、地図資料、ヒアリング調査によった。

第一部 わが国における給与住宅の歴史的展開

第一章 わが国における給与住宅の住宅施策的展開

1-0. 調査の概要

本章では、給与住宅の住宅施策的側面から見た歴史的展開を整理する。調査にあたっては、各種文献、論文、政府統計を用いた。

1-1. わが国の給与住宅政策の沿革

わが国の給与住宅は繊維産業における寄宿舎制度や鉱山業での納屋制度、飯場制度であり、それらは労働者を拘禁する生産施設の一部であった。民間住宅供給が停止した戦時体制下では、国家による労働者住宅供給が行われるようになった。

戦後期には大量の住宅不足を背景として、無差別的に給与住宅が供給され、特に世帯向け住宅に重点が置かれていた。高度経済成長期に入ると若年労働力の不足から単身用住宅の建設が増えていくが、このような中で、入居者の低年齢化、社会全般的な生活意識の変化による給与住宅内での人間関係のもつれ、企業の福利厚生施設に占める給与住宅の比重の高まりなどから、給与住宅施策の合理化が図られるようになっていく。具体的には、①給与住宅の公的資金への依存を高め、資本投入を集中する、②社宅停年制を設け、持家資金の自己蓄積を強制・半強制的に実施する、③社宅の回転促進のため、あらかじめ中高年齢層を社宅から退去させるなどである。

バブル期には土地・住宅価格の高騰、既存給与住宅の老朽化、労働力の不足、転勤者の増加、節税・資産形成などといった背景から質・量ともに高い水

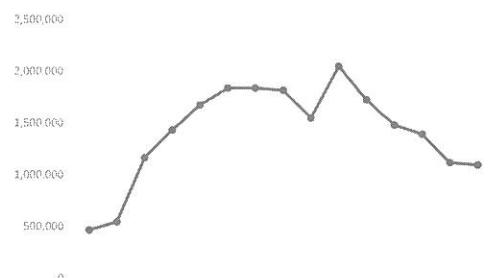


図4 給与住宅総戸数の推移

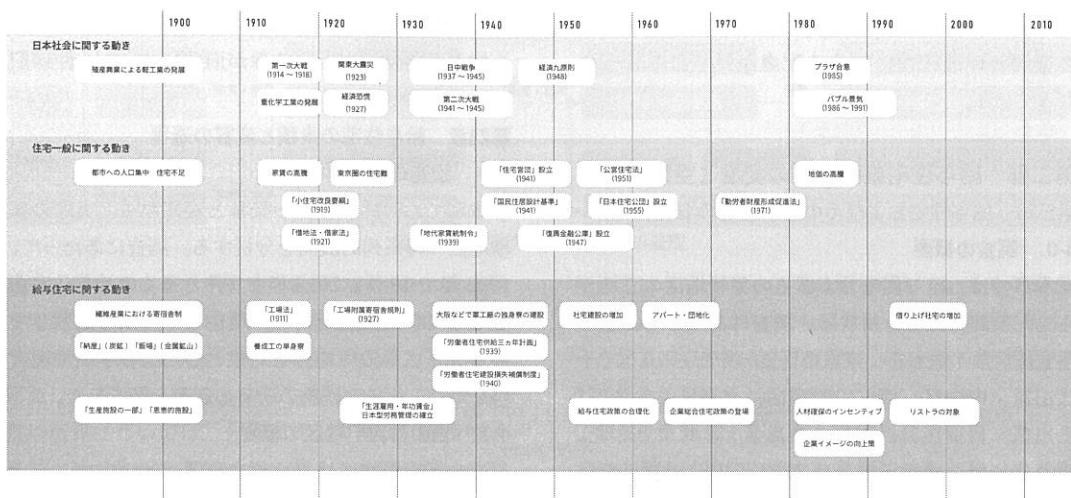


図3 給与住宅施策の展開

準の給与住宅が建設されていったが、バブル崩壊とともにこれらはリストラの対象となり、現在においても企業の福利厚生施策のなかでも給与住宅は優先度が低くなっている。

以上をまとめると図3のようになる。

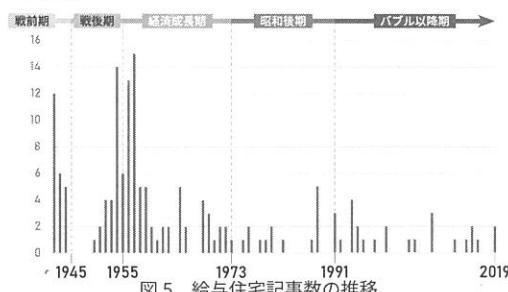
1-2. わが国の給与住宅の数的動向

給与住宅の総戸数の推移を示すと図4の通りである。平成5(1993)年の2,050,500戸をピークに漸減し、平成30(2018)年では、1,099,900戸まで減少している。

第二章 建築雑誌に見るわが国の給与住宅の空間構成の展開

2-0. 調査の概要

本章では、給与住宅の空間構成的側面から見た歴史的展開を整理する。調査にあたっては、『新建築』(1942~2019)、『建築文化』(1950~2000)における、給与住宅を扱った記事を用いた。記事数の推移は図5の通りである。本研究では、地区スケールでの空間特性を分析するため、特に建物配置形式、敷地内空地計画、敷地境界計画、地域貢献計画の4点に注目した。



団のまち並みとの連続性、バブル以降期では、周囲の空間との連続性に対する配慮が見られるようになっている。

第二部 紹与住宅集積地区の変遷と空間特性

第三章 紹与住宅およびその集積地区の立地特性

3-0. 調査の概要

本章では、紹与住宅およびその集積地区の立地から見た空間特性を分析する。調査にあたって、紹与住宅総戸数が最も多い東京都区部の中から10区(千代田区、中央区、港区、新宿区、文京区、台東区、品川区、目黒区、渋谷区、豊島区)を対象とした。紹与住宅総戸数が最も多い1992年の地図資料を用い、対象10区から紹与住宅集積地区を選定した。

3-1. 紹与住宅集積地区の分布

調査により、65地区の集積地区、635件の紹与住宅が選定された。その分布は図6の通りである。

3-2. 紹与住宅集積地区と地形の関係

集積地区的うち、57地区が高台・斜面地に立地している。

3-3. 紹与住宅集積地区と用途地域の関係

集積地区的うち、11地区が第一種低層住居専用地域、22地区が第一種中高層住居専用地域に立地している。

3-4. 紹与住宅集積地区と交通インフラの関係

集積地区的うち、56地区が主要路線から500m圏内、47地区が主要駅から500m圏内に立地している。

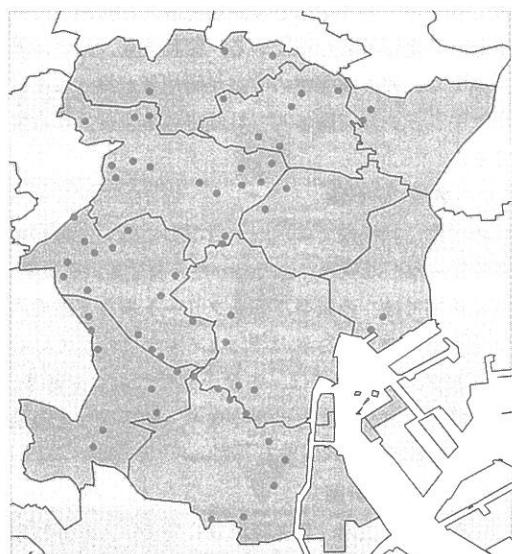


図6 紹与住宅集積地区の分布

3-5. 紹与住宅と歴史的土地区画整理事業の関係

紹与住宅のうち、237件が旧武家地、210件が旧百姓地に立地している。

第四章 紹与住宅の集積と変容の過程

4-0. 調査の概要

本章では、紹与住宅の集積と変容から、実際の集積地区的時系列的展開を分析する。調査にあたって、1995年で19件、2018年で9件と多くの紹与住宅が立地していた履歴を持ち、現在もその多くが残っている文京区御殿町地区を対象とした。各年の地図資料を用い、土地と建物の所有の変遷を調査した。

4-1. 白山御殿町地区の概要

白山御殿町地区は東京都文京区のほぼ中央、白山台地上に位置している。明暦の大水以降、武家屋敷等が立地し、明治期には邸宅街、戦後期には紹与住宅が建ち並ぶようになっている。

4-2. 白山御殿町地区の紹与住宅の所有関係の変遷

白山御殿町地区における紹与住宅の所有関係の変遷をまとめると図7の通りである。紹与住宅の集積と変容の2つのパターンとして、まず1つ目は、明治期に旧武家地を有力者が買収、継承し、戦後期の財政改革で有力者が手放した土地を、官庁、公社、金融系企業が取得し紹与住宅を建設し、バブル以降期に不動産会社に売却あるいは関連会社に所有権移転し、分譲、賃貸マンション等として活用するというもの、2つ目は、戦後期に有力者が所有していた土地を買取あるいは継承した個人あるいは企業がアパートを経営し、ある一時点で借上げ社宅として紹与住宅となり、再びアパートに戻るというものがある。

第五章 紹与住宅集積地区における空間特性

5-0. 調査の概要

本章では、紹与住宅集積地区における紹与住宅の空間構成を経年的に整理し、地区スケールでの空間特性を分析する。各年の地図資料の調査に加えて、ヒアリング調査、現地調査を行った。

5-1. 白山御殿町地区の紹与住宅の空間構成

第二章で確認された通り、白山御殿町地区においても、分棟形式から南面平行配置形式、囲み型配置形式へと建物配置形式が変遷していっている。内部空地については、分棟形式の際には運動施設や子どもの遊び場が敷地中央にあったものが、南面平行配

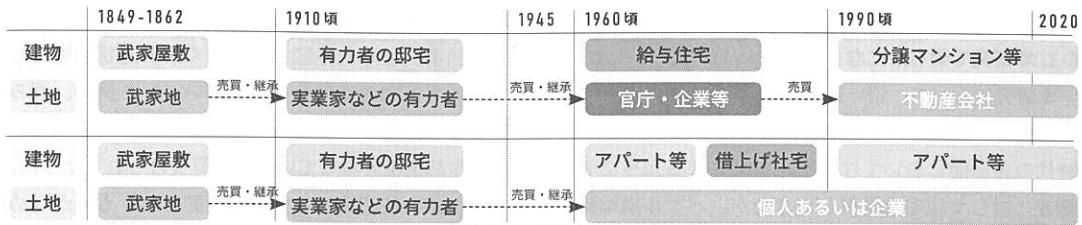


図7 紿与住宅の集積と変容の過程

置形式になることで、敷地周縁部に移され、駐車場が増加している。そして、囲み型配置形式になると中庭が広場になるものも一部存在するが、駐車場が増加し、敷地周辺部が歩道状空地へと変化している。敷地境界については、分棟形式、南面平行配置形式の際には、生垣あるいはコンクリート塀が敷地周囲に回されていたが、囲み型配置形式になることで塀が取り除かれ、植栽帯等になっている。

分棟形式、南面平行配置形式の際の敷地内空地は、周囲に塀が回されているため、容易に利用することはできなかったことが想定されるが、友人等が招待することによって部分的にではあるが、広場、公園的利用がなされていた。囲み型配置形式となった現在では、それらが歩道状空地として地区に提供されている。いずれも、公園や遊び場が少ない住宅地におけるレクリエーション空間、歩道が狭い住宅地における歩行空間として機能している。

5-2. 白山御殿町地区の景観的特性

白山御殿町地区は旧武家地、邸宅街であり、地区中央に走るメインストリートである「小石川白山御殿町大通」に面して塀が連なる景観が特徴的である。

現在の白山御殿町地区において沿道景観を構成する要素は、①コンクリート等の塀、②家屋等の壁面、③空地、④接道緑化の4種類に分類することができる。戦後期、高度経済成長期にかけて建設された給



図8 白山御殿町地区の特徴的景観

与住宅はコンクリート等の塀を有しているものが多く、この地区においても現存しているものがある。一方で、開発や替が行われたものは歩道状空地等の空地や接道緑化が行われているものが多い。

閉鎖的、単調と捉えられる給与住宅のコンクリート等の塀も、壁面が連なる景観的特徴を持つ給与住宅集積地区においては、意図していたとは言えないが、その景観的特徴を継承する装置として機能している。バブル以降の開発等によって開放的で単調さが薄れた敷地境界になっているが、地区スケールで考えるとその景観的特徴は失われているとも考えられる。



図9 紿与住宅のコンクリート塀

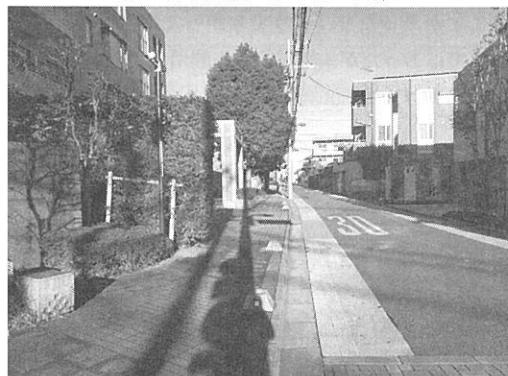


図10 開発された給与住宅の歩道状空地

終章 都市部における給与住宅とその集積が果たす役割

6-1. 本研究で明らかになったこと

本研究において、第一部では、

①労働力の確保という明確な目的を持つ給与住宅が、時代の各局面において住宅不足を補完するように労働者に対して住宅を提供してきたが、バブル崩壊後には福利厚生策としての積極的な意味を失い、減少の傾向にあること

②一般的に「閉鎖的」と評価される給与住宅建築は、特に1970年代以降から周囲の景観との調和や地域への開放性など周辺地域への配慮が考えられ、計画されてきたこと

第二部では、

③給与住宅が旧武家地や高台、第一種中高層、低層住居専用地域といった穏やかな住宅地にあり、交通機関からも比較的近い交通至便の地に集積して立地していること

④武家地から邸宅へと継承された土地が戦後に一挙に手放されたことにより、給与住宅の集積が形成され、バブル以降、現在にかけて少しづつ変容してきていること

⑤給与住宅の集積と変容の過程の中で、内部の空地が一部公園としての役割を果たしてきたものが歩行空間としての役割を果たすようになり、旧武家地、邸宅街由来の景観的特徴を残してきたが、それがい失われつつあること

が明らかになった。

6-2. 都市部の住宅地における給与住宅の集積

給与住宅が集積する高台の住宅地には公園や遊び場が少ない。このような状況に対して、給与住宅はその敷地内に広い空地を設けて、居住者に対して提供してきた。それは地域に対して開かれて計画されることがあったり、そうでなかった場合でも、部分的にはあったが、地域住民も利用する機会があり、地区における公園的な空間としての役割を果たしてきた。

いま、給与住宅は給与住宅としての役割を終えようとしている。供給を停止した給与住宅は、集合住宅を中心として色々な開発がなされるが、そのときに、給与住宅が果たす役割は、やはり敷地内部に保有してきた空地を次代に継承していくことであろう。それは、白山御殿町地区で見られるような集合住宅の敷地外周を回る歩道状空地でもあるし、他

事例のような地域に開かれた空間でもあります。

今回事例とした地区では、多くが歩道状空地として旧給与住宅の空地をまちに開いている例や、囲み型とせず旧給与住宅の通路を残し、その後の地域住民の生活動線となっている例が見受けられるように、歩道が狭い住宅地として歩行空間というものが求められているように考えられる。給与住宅が集積する都市部の住宅地が要求する空地のあり方を十分に考えることで、消えゆく給与住宅が空地を継承するという役割を果たすことができるであろう。

6-3. 今後の展望

本研究では、東京都文京区白山御殿町という江戸時代から開発が進んでいた、旧武家地、邸宅地という土地を対象とした。同類系の土地のさらなる事例調査および、明治期以降に開発が進んだような都心周縁部の事例研究と合わせることで、都市部における給与住宅研究の展開が期待される。

参考文献

<文献・論文>

有泉 亨(1956),「給与・公営住宅の研究」,東京大学社会科学研究所研究報告第9集

小野 尋子(2001),「企業の福利厚生施設見直しに連動した土地の有効利用、積極的誘導の方向性について—東京23区を中心として—」,筑波大学博士課程社会工学研究科

金沢 良雄、西山 邦三、福武 直、柴田徳衛(1969),「住宅問題講座4 住宅経済」,有斐閣

小林 有吾(2005),「都市と企業の関係性に着目した企業住宅の変遷と現代的意義に関する研究」,東京大学工学系研究科都市工学専攻修士論文

島田 信義(1972),「給与住宅・福利・共済 労働実務大系20」,総合労働研究所

社宅研究会(2009),「社宅街—企業が育んだ住宅地」,学芸出版社

西川 桂治(1973),「企業住宅対策の歴史とその終焉」,住宅,22(6),2-9

<政府統計>

国土交通省(2018),「建築着工統計調査」

総務省統計局(2018),「住宅・土地統計調査」

<建築系雑誌>

彰国社,「建築文化」各号

新建築社,「新建築」各号

<地図資料>

内山模型製図社(1931),「東京市小石川区地籍図」

景山致恭,戸松昌訓,井山能知(1849-1862),「江戸切絵図 駒込絵図」

住宅協会(1961),「東京都全住宅案内地図帳」

ゼンリン,「ゼンリン住宅地図」各年

地図史料編纂会(1989),「地籍台帳・地籍地図 東京」,柏書房

吉原健一郎(1996),「復元江戸情報地図」,朝日新聞社