

In recent years, the company residence which is a housing form peculiar to our country has seen the turning point. The company residence came the very important role sure enough in formation of modern city space. However, it considers as the object of the restructuring of a company and the apartment is built one after another at the former site now. In this research, the position in which a company residence becomes mediation of relation of a city and a company is taken. The view of the company residence as mediation is considered under such assumption by paying one's attention to how using the construction method of a company residence, the space composition of a company residence, and a company residence for the proximity-of-residence-and-office nature in a city by clarifying.

序章

0-1：研究の背景と目的

我が国の企業住宅は、海外に比して住宅市場における依存率が高いが、現在転換期を迎えている。企業住宅は近代都市空間において非常に重要な役割を果たして来ており、現代においても企業の施設は都市空間の中で重要な位置を占めていると言われてい。中でも企業住宅は、その企業の従業員が居住するという面から考えると地域と企業とのつながりを媒介する「場」として据えることが出来よう。特に企業の多く立地する都市部に於いてその重要性が高いと考えられる。従って、「都市」と「企業」との関係性という視点から、「企業住宅」というものが都市の中でどのような形で存在しうるか、またどのような役割を果たすことができるかということを考察することは、良好な都市空間の創出の一助となると考えられる。そこで、本研究では、
 都市部に於ける企業住宅と工場・事業所との関係の分析
 都市部に於ける企業住宅の変遷を追い、時代背景と企業住宅建設の関係の分析
 を行い、都市（地域）と企業住宅との関係を考察し、その上で、
 企業住宅の整備方法
 企業住宅の空間構成
 企業住宅の使い方
 に着目し、現代に示唆を与えうる事例から、都市における企業住宅の今後の展望を考察することを目的とする。

0-2：用語の定義

本研究においては、企業住宅を「企業が従業員を住まわす為に設けた家族寮（社宅）及び独身寮」と定義する。

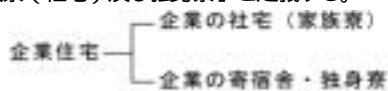


図1 本研究に於ける企業住宅の定義

0-3：既存研究の整理

企業住宅に関する研究は、大別して企業の住宅施策としての企業住宅研究と空間論としての企業住宅研究に分類することができる。しかしながら、企業と都市との関係という視点から見た企業住宅建設の変遷を空間的・横断的に見た研究、及び都市空間における企業住宅の役割の変化に着目した研究が十分に行われていない。企業住宅建設を横断的に見ることによって企業住宅と都市との関係の方向性や各時代に重要な役割を果たした先駆的事例を抽

出ることが可能となり、企業住宅の向かうべき方向性を考察することが出来ると考える。

0-4：研究の構成

本研究における研究の構成を図2に示す。

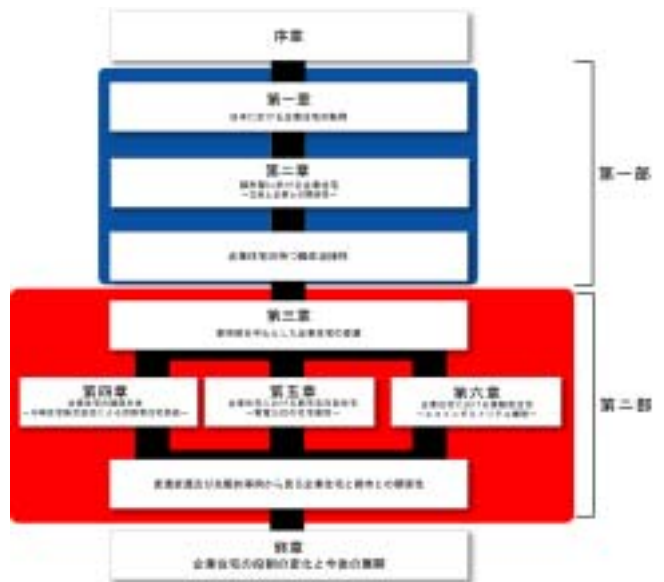


図2 研究の構成

第一部

第1章：我が国における企業住宅の動向

本章では、我が国における企業住宅の動向を分析する。

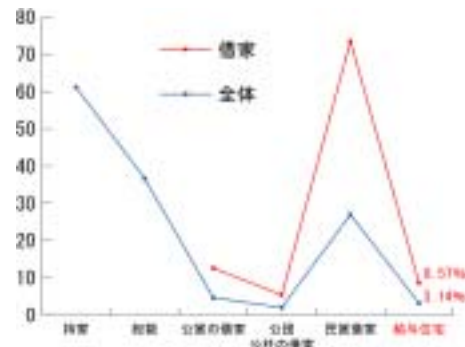


図3 住宅種類別の構成比

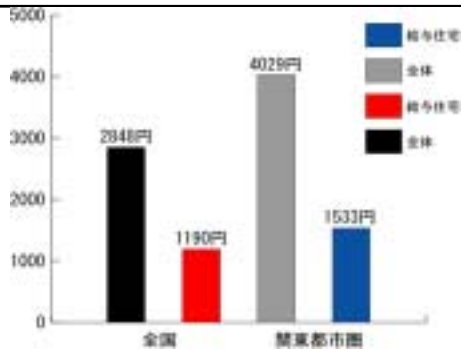


図 4 企業住宅の量一量当りの家賃

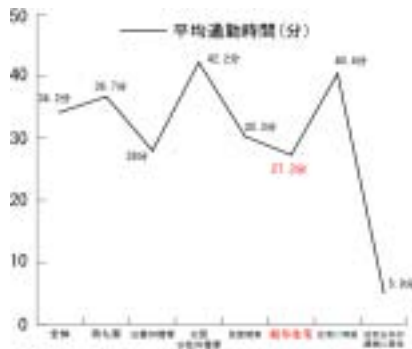


図 5 住宅種類別平均通勤時間 (全国)

図 3 を見ると、借家の中での企業住宅の割合は、8.57%と公団・公社の借家と比べて高い数値を示していることが分かる。民営借家の割合が圧倒的に多いものの、企業住宅というものが現在においても住宅市場の中で無視できない位置を占めていることが分かる。また、図 5 の通勤時間の比較を見ると、企業住宅の平均通勤時間は 27.3 分と他の種類の住宅に比して非常に短い時間で通勤しており、かつ安い家賃で提供されている (図 4) ことが分かる。従って、企業住宅は、都市部において企業に働く人々が低廉な家賃で職場に近接した場所に住むことを可能にしているといえる。

第 2 章：都市部に於ける企業住宅の立地と周辺環境～京浜工業都市を事例として～

2-1：京浜工業都市の概要

京浜都市部は、浅野総一郎による埋立て事業により開発が始まった。その発展過程から、企業の事業所・工場が数多く立地しており、それに伴い数多くの企業住宅が市街地内に建設されてきた。また、臨海部と市街地に南北の軸が存在しており、都市部に於ける企業住宅の典型の一つとして考察することができよう。



図 6 京浜工業都市の都市構造

2-2：鶴見区における企業住宅と事業所・工場との関係

本節では、京浜工業都市の一部である鶴見区における企業住宅と事業所・工場との関係を分析する。

図 7 と図 8 は、昭和 33 年と平成 16 年における社宅の変化である。これを見ると、社宅の大規模化、市街地への移動が見取れる。一方、図 9 は、平成 16 年における社宅と事業所・工場との関係性であるが、これを見ると、鶴見区内に立地している企業の社宅は、鶴見区内に立地していることが分かる。

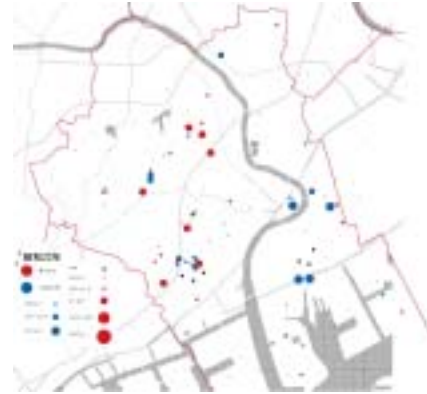


図 7 昭和 33 年における企業住宅の立地



図 8 平成 16 年における企業住宅の立地



図 9 平成 16 年における企業と事業所・工場との関係

以上のように、時代を経るにつれ企業住宅の大規模化、郊外化が進む一方で、現在も区レベルで見ると同一区内に企業住宅と事業所・工場が立地していることが分かる。

第一部 結び：企業住宅の持つ職住近接性

第1章は「数値で見た企業住宅」、第2章は、「立地で見た企業住宅」を分析した。

これらの分析の結果、企業住宅は安い家賃で職場に比較的近接していることが明らかになった。また、その立地場所は、京浜工業都市においては、企業が立地している区と同一の区に立地しているということも明らかになった。従って、我が国に於ける企業住宅は、職住近接を可能にする可能性を秘めた住居形態であるということが言える。また、同一行政区内に企業の工場・事業所が立地していることから、企業住宅が企業と行政の接点となり得ると言えるであろう。

そこで第二部では、企業住宅の使い方、整備の方法、空間構成に着目して、企業住宅と地域との関係性を考察していく。

第二部

第3章：我が国における企業住宅建設の変遷

3-1：第二次世界大戦以前における企業住宅建設

第二次世界大戦までの日本の企業住宅の問題は、主に鉱山や炭鉱における住宅問題と紡績業に代表される工業の女子寄宿舎の問題であった。また、都市部における職工の住居の問題は、必要な「量」は確保されており不良住宅など「質」の問題が議論されていた。¹

3-2：第二次世界大戦における企業住宅

第二次世界大戦では、戦前から戦中にかけて、軍需需要による工業都市に多数の職工が流入した。その結果として住宅問題が深刻化し、若年労働者を収容する為に寄宿舎建設が行なわれた。

使える建物は、寄宿舎と転用されていき、遊郭までもが寄宿舎として利用されていった。またこの頃、川崎市及び周辺の民間企業が川崎住宅株式会社という企業出資の住宅建設会社を設立し、川崎市内に住宅建設を行なった。この時代は、企業住宅の「質」ではなく「量」が問題となっていた。

3-3：戦後の企業住宅建設(1945年～1950年代後半)

終戦から高度成長期初期の企業住宅は、住宅難から来る都市労働者の一般的住宅保証という性格から、企業経営の合理化の波を受けて住宅困窮者に対する住宅保障から有能な人材を「困う」為のものへと変化していった。一方で、企業住宅の設計の際には、オープンスペースを十分に取り、外部空間に「ゆとり」を持たせる計画が多かった。これらの理由としては、

- ・ 車社会が本格的に到来しておらず駐車場の確保が必須ではなかったこと。
- ・ 企業住宅という性格上、各部屋そのものを豪華することには一定の制限があり、その代替として、オープンスペースが取られていたこと。
- ・ 広い土地が手に入りやすかったこと。

等が考えられるが、外側にオープンスペースが取られていたことで、企業住宅が都市との接点を保っていたということが言えよう。

3-4：高度経済成長における企業住宅建設

高度成長期には豪華な独身寮の建設とともに企業住宅のアパート化、団地化が進行していった。1950年代後半には豪華な独身寮が次々と建設され、1970年代中頃からは周辺環境の向上や街並との融合を目的とした企業住宅が建設されていくことになった。この時代に、都市を志向する企業住宅が建設され始めた。

3-5：バブル期における企業住宅建設

バブル期の企業住宅は、好景気に合わせて豪華になっていき会社のイメージアップに使われるようになる。また、この頃になると建設会社を中心としたモデルルームを兼ねた企業住宅建設も数多く行なわれた。バブル期には奇抜なものも含め様々な企業住宅が建設されていたが、其中でも興味深いのがダイキン工業における一連の企業住宅建設活動である。

ダイキン工業では、社宅・寮建設においてオーナー、都市、設計者の共同を目指した専門家チームを設置し、地域配慮型の建築計画が行なわれた。

3-6：バブル崩壊～現在の企業住宅建設

バブル以降の企業住宅は企業の不況によりリストラの対象とされ、借り上げ社宅が増加していく。また、企業住宅を含む福利厚生の実施目的としては、社会的責任やイメージアップ等外向きの理由から再び従業員を確保する為の「困う」手段となっていた。一方、建設される企業住宅は、大型化の進行と共にモデル型・実験型企業住宅の建設が台頭して来た。

3-7：小結

本章では、

- ・ 戦時下の住宅難に出現した川崎住宅株式会社の存在
- ・ 日本電信電話公社やダイキン工業等、一定の思想を持って企業住宅の建設に取り組んできた団体の存在
- ・ 時代が下るにつれて、都市志向型企業住宅の増大と地域への貢献が考えられてきたこと
- ・ 企業住宅が実験やモデルハウスとして役割を与えられてきたこと

を明らかにした。

本章のまとめを図10に示す。中でも特徴的な事例として、第4章では、企業住宅の整備方法の事例として川崎住宅株式会社、第5章では、企業住宅の空間構成の事例として日本電信電話公社、第6章では、「企業住宅の使い方」の事例としてエコインダストリアルパーク構想に関して、詳細に分析を行なう。

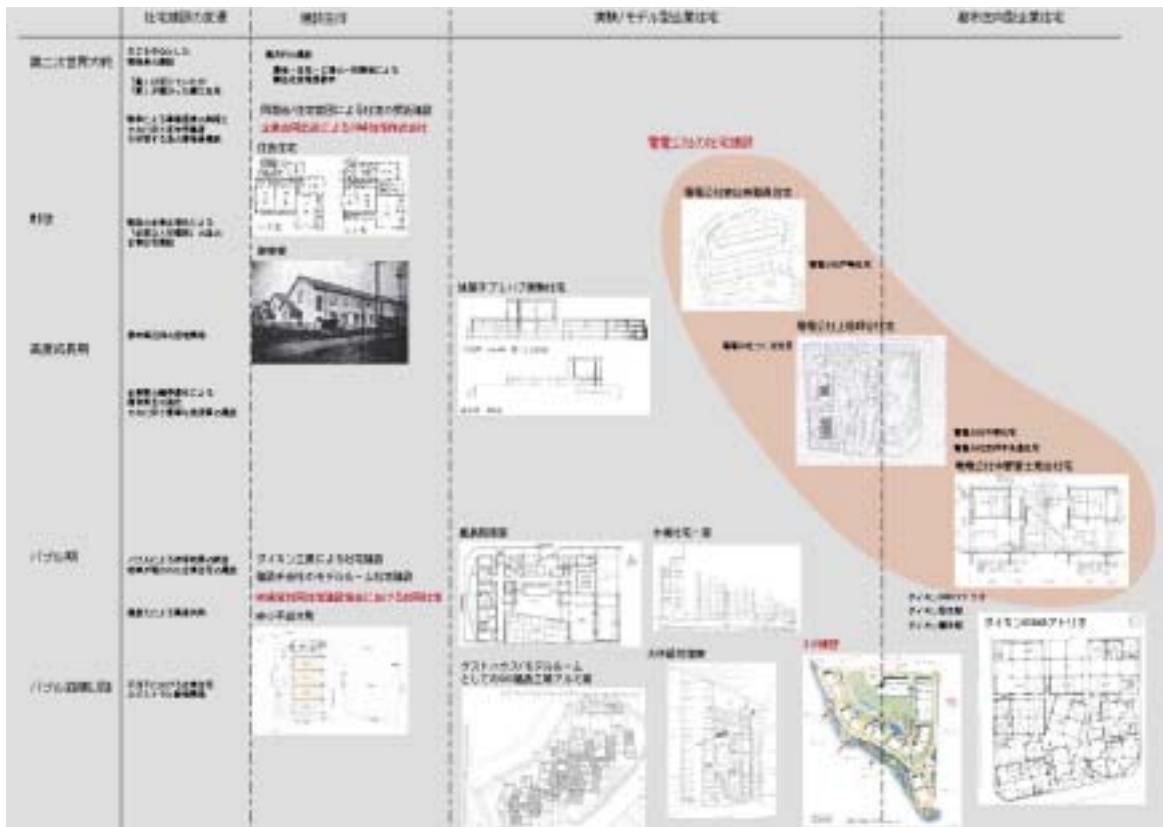


図 10 変遷のまとめ

第 4 章：川崎住宅株式会社における企業住宅建設

4-1：概要

川崎住宅株式会社は、第二次世界大戦中に設立された川崎市と川崎市に立地する企業が共同で出資した住宅建設会社である。川崎市では、住宅問題に対して、「各企業間には、夫々相違した専門があり」、「其の経営主體は會社工場より別個のものとする事が妥當であるとの觀點に立つて、會社工場の出資により其の福利代行機能を設定し、本問題解決の圓滑な遂行条件たらしめる建前で進んで来た。」²と住宅建設を専門とした外郭団体の必要性を述べ、各企業が資金を出し合うことによる住宅建設の専門会社の必要性を指摘し、その実現に向けて活動していた。

しかしながら、このような提案に対して、必ずしも各企業が快く住宅会社に対する出資に同意してくれたというわけではなかった。当時、川崎市の職員であった島崎光輝は、都市公論において、「會社工場側は必ずしも之に共鳴せず、結局市當局の熱意に動かされると云ふことが為らざる當時の情勢であつた。」³と述べている。この様に、各企業に難色を示されていたが昭和 14 年 2 月 27 日、川崎市と川崎市に立地する 8 社の企業が出資することが決定し、設立總會を開くこととなったのである。

4-2：川崎住宅株式会社の建設した寄宿舍・寮

表 1 に寮の建設状況、表 2 に分譲住宅の建設状況を示す。住宅会社が建設した寮は、出資企業がそれぞれ所有し、分譲住宅は、当時の他の分譲住宅よりも安く企業の従業員に分譲されていた。

昭和17年9月末現在の主要株主

会社名	株数
川崎市	8000
東京芝浦電気株式会社	6000
東京電気株式会社	4000
日本光学工業株式会社	4000
富士通信製造株式会社	4000
三菱重工業株式会社	4000
南武鉄道株式会社	2000
株式会社日本気化器製作所	4000
日立精機株式会社	3000
日本ヒューム管株式会社	2900
株式会社松尾工場	2300
大同製鋼株式会社	2300
株式会社秋田工場	1900
東京機器工業株式会社	1000
その他	600

設立当初の会社と株数

会社名	株数
川崎市	8000
東京電気株式会社	6000
東京電気無線株式会社	4000
日本光学工業株式会社	4000
富士通信製造株式会社	4000
東京自動車工業株式会社	4000
東京瓦斯電気工業株式会社	4000
三菱重工業株式会社	4000
南武鉄道株式会社	2000

図 11 設立当初及び昭和 17 年当時の出資企業

表 11942 年当時の分譲住宅建設状況

住宅地名	住所	戸数
中丸子	川崎市字中丸子711	108戸
小杉	川崎市小杉207	30戸
住吉	川崎市井田200	80戸
新城	川崎市新城250	287戸
東芝府中工場	府中住宅の受託建設	

表 21942 年現在の寮建設状況

	棟数	収容人員	所有会社	竣工年月
神明寮	11	1500	東京電気6 芝浦支社5	昭和17.7
三菱寮	1	120	三菱重工業	17.6
上平間寮	8	800	東京電気	17.6
松尾寮	1	50	松尾工場	17.5
京町寮	5	120	芝浦製作所	17.7
天満寮	10	1400	本社	18年度
下平間寮	4	400	東京電気	18年度
古市場寮	10	1000	東京電気	18年度

4-3：小結

川崎住宅株式会社の一連の活動からは

- 1：市と企業間の連携や企業と企業間の連携の重要性
- 2：行政に於けるイニシアティブの重要性
- 3：職場に近い形での社宅及び住宅地建設の可能性が見出される。

地方分権時代において、自治体と企業が上手に連携し都市空間を創出していく必要が高まってきている。そのような時代において、もう一度このように多数の企業と市が連携して企業住宅を代表とした福利厚生施設を建設、運営する方策が見直されるべきである。その意味で、川崎住宅株式会社は、非常に示唆的な事例であったと言える。

第5章：企業住宅における都市志向型住宅 ～電電公社における社宅建設～

5-1：概要

電電公社は、設立当初から独自に社宅計画を行っていた。その計画は、1950年代前半の標準設計から1960年代の団地計画を経て1970年代における「周辺環境と調和する計画」へと移行していく。中でも1970年代後半に計画された電電公社上祖師谷社宅においては、「住民・専門家・企業の協働」が行われ、周辺環境と調和する計画への転換となった。5-2：上祖師谷社宅における住民・専門家・企業の協働

この土地は、15mを越すイチョウの大木群が存在する等非常に環境の良い場所であった。このような環境状況のもと計画された社宅のコンセプトは「敷地の自然環境を残すこと」であった。企画を担当した三宅氏は、「何とかこの良き空気を東京の端に残してアパートが建てられないだろうか。」と考え、1972年から2年間の長期に亘り、周囲の人たちと話し合い、議論を重ねた。また、造園計画を専門家(中嶋建氏)に依頼していることも特徴である。

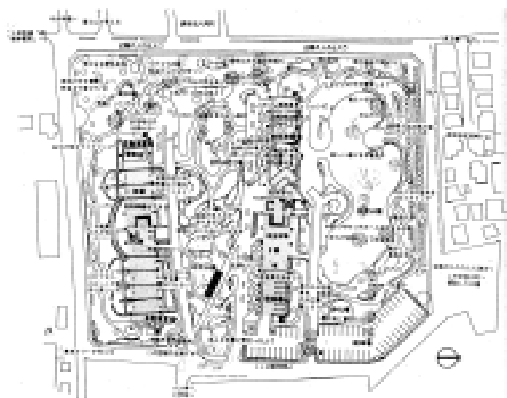


図 14 配置図

図 12 は、場所場所でどのようなアクティビティが発生するのかが書き込まれた配置図である。この図面には、「団地のまんなかのおへそだよ」、「お地蔵さんがあるといいな」ということから「危険」たずらする」ということまで細かく詳細に分析されている。特徴的な点としては、

- ・近隣住民の使用できるサイクリングロードや公園の設置
- ・イチョウの保存
- ・ピロティに自動車を入れることで空地の駐車場を少数にする
- ・広大な子供の広場の設置

等が挙げられる。特に近隣住民と話し合い、彼等が利用できる空間を作り出したという点と、環境を守る為の開発という点がこの計画の核となっていると考えることができる。企業と市民と専門家が作り上げたひとつの風景であると言える。

5-3：小結



図 12 上祖師谷社宅の現況

社宅は企業の所有する土地に建てられるもので、その広大な土地は都市に与えるインパクトが大きい。また、地域の持つ企業に対するイメージの良し悪しは、資本主義において非常な意味を持つ。その結果、企業が地域にどのように貢献するかという問題が勃発する。本章で扱った電電公社においては、平面計画の標準設計から周辺環境に配慮した計画へと移行していくが、特に上祖師谷社宅の様な社宅建設は、企業・住民・専門家の協働の事例として現代への企業と地域との連携による都市整備に与える示唆は大きい。

第6章：企業住宅における実験型住宅

～エコインダストリアルパーク (EIP) 構想～

6-1：概要

エコインダストリアルパーク構想(以下EIP構想)は、A社が兼ねてから取り組んでいたゼロエミッションの理念を実現するために事業所に隣接する社宅・寮の建替え計画に合わせて取り組んだ、事業所・社宅・地域連動型「環境対応団地計画」である。水や電力などのエネルギー資源、廃棄物などを循環させ、廃棄物ゼロの街を目指し、企業として環境問題に取り組むべきという理



図 13 EIP 構想イメージ

念の下、「技術力の終結」による「環境マーケットの開拓」をおこなう「実験都市」として構想されており、一種の「見本市構想」

であるということが出来る。

6-2 : EIP 構想における団地計画

EIP における団地計画は、様々な環境技術の導入が構想された。例えば、情報発信としてのエコセンターの設置である。エコセンターでは、EIP の情報が管理され、近隣の事業所とつながれる。緑地計画においては、周辺とのピオトープネットワーク構想やクラインガルテン等が構想されている。図 15 に EIP における団地計画の概要を示す。

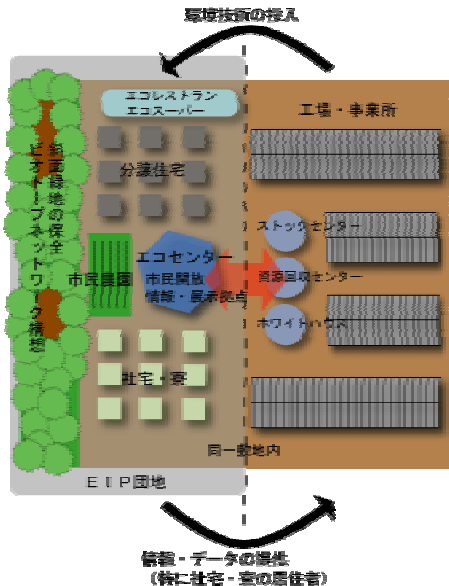


図 15 EIP 団地計画概要

6-3 : EIP 構想における社宅・寮の役割

EIP 構想においての社宅・寮の役割は、「独身寮及び社宅の入居者には、実験的な意味も含めてエコライフを実践して」⁴ もらい、

「エコライフの度合いをより詳細かつ具体的に評価・定量するため水・電気・ガス使用量・冷暖房しよう時間や室内温度等を計測し、居住者に知らせるシステムを構築すると同時に、エコセンターとの情報ネットワークによる対話型情報システムを構築し、データ把握と居住者の健康決定支援システムを居住者の協力により試行的に設置する。」⁵と、実験都市の被験者としての役割が与えられていた。また、将来的には、社宅 2 戸分を 1 戸にして民間に売り出す構想も建てていた。つまり、最初に自社の社員でデータを取り、その後、民間分譲として売り出すという構想も存在している。そこには、社宅・寮は、欠かすことの出来ない施設であった。自社の社員であることによって、データが取り易いなど非常に効率が良いと考えられていたに違いない。

6-4 : 小結

EIP 構想は、A 社の技術力を結集させようとした計画である。残念ながら諸事情により計画は頓挫したが、それが示唆するところは数多い。中でも企業の持つ技術のアピールの場として実験都市が構想されたということが最も重要である。さらにそれが工

場に隣接しており、周辺地域と EIP、工場が情報ネットワークや施設で結び付けられている。また、ピオトープネットワーク構想やエコセンター等、企業とまちの新しい関係が見える構想である。A 社は、環境系の企業であるので、環境を前面に押し出した団地構想だが、異なる業種と汲むことが出来ればまた違った団地にも変化する可能性を秘めている。

特に実験都市として、重要な役割になったであろう住居において、社宅・寮という存在は、必ず必要であった。また、この社宅も永久のものではなく、実験が完了した時点で民間に分譲するという視点も興味深い。

第二部結び : 変遷及び先駆的事例から見る

企業住宅と都市との関係性

第 3 章～第 6 章から、時代が下るにつれて都市を志向する企業住宅が増加し、企業間、自治体間の連携、住民との協同、実験都市の構想等が行なわれてきたことが分かる。これらは、企業と自治体がどのようにして地域の中で協同していくかということに対する一つのモデルとなりうるのではないだろうか。

終章 : 都市における企業住宅

本研究では、第一部で、企業住宅が都市における職住近接の可能性を持つことを明らかにし、企業住宅が企業と地域を媒介する場となり得ることを考察した。また、第二部では、住宅建設を媒介とした川崎住宅の企業と行政の協同、電電公社の社宅を代表とした企業住宅の平面計画から都市志向化、EIP 構想の様な実験都市構想の分析を行い企業住宅の役割を考察した。以上から今後の企業住宅の展望を述べる。

7-1 : 実験住宅としての企業住宅

企業住宅建設における目的の明確化が進行していくと考えられる中、EIP 構想のように、新たな都市空間を創出する為の実験都市の一部として、企業住宅を利用することが有効になるのではないだろうか。

7-2 : 地域の中の企業住宅

京浜都市部の様な企業と企業住宅の間につながりがある地区では、企業の施設が都市に与えるインパクトが大きい。このような地区において、電電公社(設計面)や川崎住宅株式会社(組織面)のような企業・行政・住民のパートナーシップを結ぶことで、地域活性化や新たな都市空間創出の第一歩となる。その協同の媒介としての役割として企業住宅が機能すると考えられよう。

主要参考文献

- ¹職工の住居と生活 職工問題資料第 2 輯 宇野利右衛門編述 1913 年
- ²川崎住宅株式会社設立経過 昭和 14 年 5 月川崎市役所 発行 PP1-2
- ³都市公論第 23 巻第 3 号 1940 年 3 月 P56
- ⁴「A 社住宅団地」における環境調和型地域開発促進事業調査 H9 年 4 月 P127
- ⁵同 P128