

同潤会の分譲住宅事業の沿革と「同潤会型独立住宅」の成立に関する研究
戦前期の郊外住宅モデルの形成過程について

2023年1月

野々村 明佳里
(神奈川大学工学研究科)

**A Study on the History of Dojunkai's For-sale Housing Project and
Establishment of "Dojunkai-style Single Housing"**

- On the Formation Process of Prewar Suburban Housing Model -

by

AKARI NONOMURA

DISSERTATION

Presented to the Course of Architecture and Building Engineering
Graduate School of Engineering Kanagawa University

KANAGAWA UNIVERSITY

January 2023

同潤会の分譲住宅事業の沿革と「同潤会型独立住宅」の成立に関する研究
-戦前期の郊外住宅モデルの形成過程について-

【序 論】

第1節	研究背景と目的	2
第2節	既往研究と本研究の位置付け	3
第3節	研究方法と資料	6
第4節	分譲住宅事業の概要	7
第1項	勤め人向け分譲住宅の建設概要	7
第2項	職工向け分譲住宅の建設概要	10
第3項	分譲規程の変遷	11
第4項	料金体系について	13
第5項	住宅地管理について	17
第5節	本研究の構成	19

【本 論】

第 I 部 分譲住宅事業の分譲手法の確立過程

第1章	分譲住宅事業の開始と最初の事例：斎藤分譲住宅にみる課題	29
第1節	はじめに	30
第2節	分譲住宅事業開始以前に展開されていた普通住宅事業の問題点	30
第1項	普通住宅事業の事業概要	30
第2項	空き家の増加	31
第3項	家賃納入率	32
第3節	分譲住宅事業開始の経緯	33
第1項	分譲住宅事業開始の決定	33
第2項	分譲住宅事業の予定建設戸数の変化	34
第4節	最初の分譲住宅地である斎藤分譲住宅の建設計画	35
第1項	敷地について	35
第2項	近隣に建設された公営住宅について	35
第3項	申し込み時期について	36
第4項	建設時期について	38
第5項	配置計画の特徴	39

第5節	斎藤分譲住宅と横浜市の公営住宅建設との影響関係	40
第1項	横浜市による市営住宅事業の開始	40
第2項	横浜市の市営住宅事業で供給された住宅の形式	40
第3項	横浜市営住宅と同潤会の分譲住宅における割賦販売方法の比較	42
第6節	小結	43
第2章	同潤会初の大規模分譲	
	赤羽・荻窪分譲住宅にみる分譲住宅事業の居住者像	48
第1節	はじめに	49
第2節	『佐々木家文書』について	49
第3節	申し込みの条件について	50
第4節	抽選について	52
第5節	抽選の対象外とされた「事故者」について	53
第1項	「事故者」となる条件	53
第2項	赤羽第一期分譲住宅の申込書にみる「事故者」の傾向について	55
第3項	赤羽第一期・赤羽第二期分譲住宅の申込者の収入について	56
第6節	赤羽第一期・赤羽第二期分譲住宅の申込者数について	57
第7節	小結	57
第3章	分譲住宅事業を成功に導いた広報戦略	60
第1節	はじめに	61
第2節	広報の一環として開催された住宅展覧会について	61
第1項	住宅展覧会の概要	61
第2項	住宅展覧会開催が最初に確認された赤羽第二期・荻窪分譲住宅	62
第3節	赤羽第二期・荻窪分譲住宅以降の住宅展覧会の動向	67
第4節	住宅展覧会の成熟と普及活動について	69
第5節	小結	70
第4章	市場調査を兼ねた設計懸賞の開催と職工向け分譲住宅の計画	73
第1節	はじめに	74
第2節	同潤会が最初に開催した設計懸賞「分譲住宅設計図案」	74
第1項	設計懸賞の概要	74
第2項	審査について	76
第3項	当選案を実現した善福寺分譲住宅	80
第3節	職工向け分譲住宅の開始に先駆けて実施された2つの設計懸賞について	82
第1項	職工向け分譲住宅計画開始の背景	82

第2項	「職工向け分譲住宅設計図案」	83
第3項	「工場労務者向け住宅の素人設計」	87
第4節	建設開始時の動向	90
第5節	戦時体制への移行に対応して現れた貸間付き分譲住宅	90
第6節	小結	91

第Ⅱ部 分譲住宅事業の住宅像

第5章	勤め人向け分譲住宅の住宅計画	96
第1節	はじめに	97
第2節	住宅地計画について	97
第1項	配置計画	97
第2項	建蔽率	102
第3節	外観について	103
第4節	間取りの変遷について	103
第1項	分析対象とする間取りについて	103
第2項	勤め人向け分譲住宅における中廊下形平面の採用	105
第3項	通路空間の採用傾向	110
第4項	室の配置	112
第5節	小結	118
第6章	職工向け分譲住宅の住宅計画	126
第1節	はじめに	127
第2節	住宅地計画について	127
第1項	配置計画	127
第2項	建蔽率	131
第3節	外観について	131
第4節	間取りの変遷について	132
第1項	分析対象とする間取りについて	132
第2項	通路空間の採用傾向	133
第3項	室の配置	135
第4項	貸間付き分譲住宅の建設が間取りに与えた影響について	138
第5節	勤め人向け分譲住宅にはみられない形式の住宅	138
第6節	小結	139

【結 論】

戦前期の郊外住宅モデルの形成過程について	143
----------------------------	-----

【補 論】

斎藤分譲住宅に残る遺構・E邸について	148
第1節 はじめに	149
第2節 E邸の来歴	149
第3節 外観の特徴	150
第4節 平面の特徴	151
第5節 実測調査をもとに作成した現況図と『住宅案内』掲載の平面図との比較	152
第1項 間取り	152
第2項 屋根裏	152
第3項 床下	154
第3節 改修の痕跡	155
第4節 おわりに	158
本論文に関わる既往発表と各章との対応	160
謝辞	161

【資料編】

・分譲住宅事業の間取り一覧	164
・E邸実測図面	213

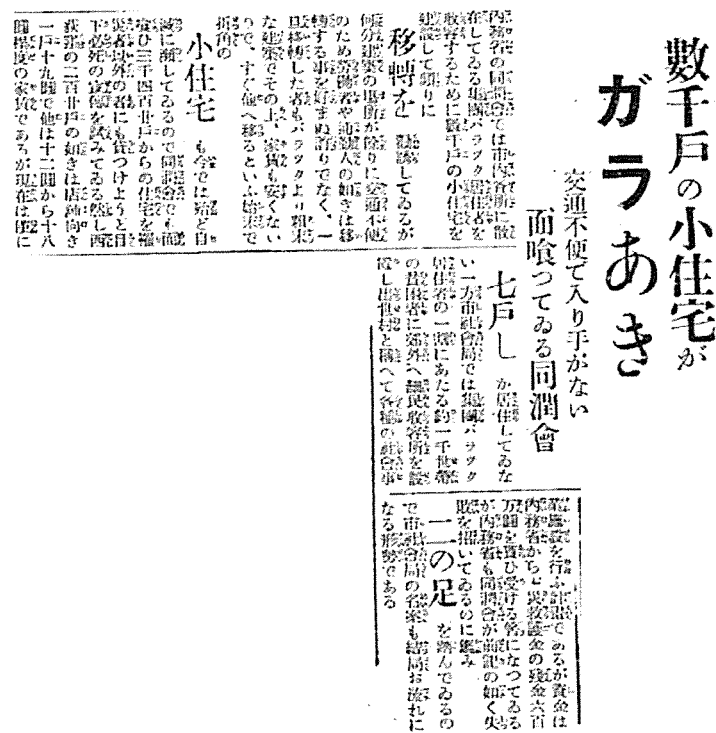
Abstract (英文要旨)

序 論

序 論

第1節 研究背景と目的

財団法人同潤会（以下、同潤会）は、大正12年に発生した関東大震災の罹災者向け住宅の供給を目的として、大正13年に設立された日本初の公的住宅供給機関である。震災で大きな被害を受けた東京・横浜を中心に展開された同潤会の住宅建設は、震災後にバラックに居住していた罹災者の移転先として建設された仮住宅から始まり、昭和16年の解散までの間に普通住宅事業やアパートメント・ハウス事業、分譲住宅事業、不良住宅改良事業などで様々な形態の住宅を建設した。なかでも、昭和2年より開始された分譲住宅事業で展開された住宅供給手法は、それまでに同潤会が手がけていた普通住宅やアパートメント・ハウスのような賃貸方式ではなく、一定期間賃料を支払うことで所有権が移管されるという割賦販売方式によるものであった。木造住宅からなる一団地の形成という点においては普通住宅事業と共通しているものの、普通住宅事業で供給された住宅は連戸建であることに對し、分譲住宅事業で供給された住宅はいずれも庭付き戸建て住宅であった。また、普通住宅事業は、新聞などで度々批判を受けるなど、同潤会の思惑通りには進んでいなかった（図0-1）。このことから、その後開始された分譲住宅事業では、より安定した経営を行うための努力が講じられたことが推測される。実際、分譲住宅事業では当選倍率が数十倍にもものぼる住宅が現れるなど、非常に好評を博した事業となったのである。



「数千戸の小住宅がガラあき 交通不便で入り手がない 面喰っている同潤会」『読売新聞』大正14年4月12日（朝刊）3面

図0-1 普通住宅事業の不評を報じる新聞記事

分譲住宅事業が担った役割は、震災後に住まいを求める人々に対する住宅供給のみならず、自分で持ち家を建設しようとする人々に対して、模範となる住宅のモデルを提示することにあつたと考えられる。同潤会が建設した住宅は、平面図が収集できていない住宅地もあるものの、管見の限りでは 267 形式もの平面図のバリエーションが確認できる。同潤会は住宅展覧会などでこれらの住宅が一般の人の目に触れる機会を設けた。同潤会の建設地域は東京・横浜が中心であったがために、直接的な全国への影響を測ることは難しいものの、分譲住宅事業で蓄えた同潤会の経験は、解散後その事業を引き継いだ住宅営団に継承され、全国に広まることとなる。すなわち、戦前期の庶民住宅のモデルを示した事業であるといえる。ただし、住宅営団は設立時こそ同潤会の分譲住宅事業に倣った「持ち家政策」を採った¹ものの、戦況の悪化に伴い、1 年後には早々に放棄してしまっている²。

ところで、分譲住宅事業で建設された住宅には、事業開始当初から昭和 13 年までに建設された勤め人向け分譲住宅と、昭和 9 年から同潤会解散までの間に建設された職工向け分譲住宅の 2 種類がある。職工向け分譲住宅の建設は、戦時体制が進むなかで増加した工場労働者の住宅不足を解消するために進められたものであり、住宅の規模や質は勤め人向け分譲住宅よりも劣る。しかしながら、同潤会は職工向け分譲住宅の建設にあたって、労働者の要望や実態を汲み取るための調査や設計競技を実施するなど、極小住宅でありながらも公的住宅供給機関として一定の質を担保した住宅を手がけた。

このように、その事業による功績が認められている一方、分譲住宅事業は同潤会の事業のひとつとして語られることがほとんどであり、分譲住宅事業の事業自体を分析・評価した研究はみられない。しかし、本研究で使用する『田中美枝家文書』や『佐々木家文書』により、分譲住宅事業で建設された住宅地の居住者と同潤会の双方による資料の存在が明らかとなった。また、これらの資料は、特に分譲住宅事業初期に関する資料を多く含むものであり、これによってこれまでほとんど触れられてこなかった分譲住宅事業初期の動向も含めて分析することが可能となった。

そこで本論文では、同潤会の分譲住宅事業を整理することにより、事業開始の経緯と分譲手法に加え、分譲住宅事業に込められた理念を明らかにする。さらに、昭和戦前期の郊外住宅のモデルを提示したと考えられる同潤会の分譲住宅の間取りについて、勤め人向け分譲住宅と職工向け分譲住宅それぞれの特徴を分析する。これにより、同潤会の理念と建設された住宅の双方の視点より分譲住宅事業の再評価を試みる。

第 2 節 既往研究と本研究の位置づけ

同潤会を建築学的に分析した研究については、マルク・ブルディエ「日本建築史における同潤会アパートの役割の研究」(東京大学博士論文, 1991) や大月敏雄「集合住宅における経年的住環境に関する研究」(東京大学博士論文, 1997)、佐藤滋「同潤会のアパートメントとその時代」(鹿島出版会, 1998)、真野洋介「関東大震災復興期における財団法人同潤会を中心とした住環境整備プロセスに関する研究」(早稲田大学博士論文, 2000) をはじめとしたアパートメント・

ハウス事業に関する研究や、佐藤滋、戸沼幸市「同潤会普通住宅地の配置の復元による計画・設計手法に関する研究」³（1989）などの普通住宅事業に関する研究が多くみられる一方、分譲住宅事業に関する研究の蓄積は少ない（表 0-1）。

表 0-1 分譲住宅事業に関する主な既往研究

著者	題目	収録	年
西山卯三	小住宅平面の発達 (1)：同潤会の住宅	日本建築学会研究報告 No.6 pp.373-375	1950
西山卯三	分譲住宅のすみ方調査	住宅計画	1967
西山卯三	同潤会の住宅	日本のすまいⅡ, 頸草書房 pp.119-134	1976
田村憲二	同潤会の『勤人向・職工向』木造分譲住宅の：事業内容に関する研究 その 1	日本建築学会大会学術講演梗概集 pp.2585-2586	1984
堀薫	同潤会木造住宅現況調査報告	日本建築学会研究報告集（計画系）No.56, pp.197-200	1985
堀薫	同潤会木造住宅の建設に関与した人びと(RC造・住利共同住宅を含む)	日本建築学会大会学術講演梗概集 pp.759-760	1985
石田信男	古いまち 1 同潤会木造住宅地の現在<善福寺住宅地・他>	建築とまちづくり 15(112) pp.8-13	1986
長堀百合江	同潤会主催「分譲住宅設計図案」懸賞募集について	日本建築学会大会学術講演梗概集 pp.809-810	1988
吉田忠史 鈴木信弘 吉田達史	同潤会木造独立住宅の住まい方に関する基礎的研究：その 1：台所と食事の場との関係	日本建築学会大会学術講演梗概集 pp.53-54	1989
重枝豊	同潤会雪が谷分譲地における分譲手法と分譲住宅に関する一考察：大正・昭和戦前期における公益住宅の研究(1)	日本建築学会研究報告集（計画系）No.60, pp.269-272	1990
吉田達史 ほか 5 名	同潤会による「住宅間取標準図案」について：住宅営団に関する基礎的研究 その 2	日本建築学会東海支部研究報告集 No.28, pp.481-484	1990
窪田美穂子 内田青蔵	赤羽根第二次分譲住宅から見た勤人向分譲住宅の平面の特徴について：同潤会の独立木造分譲住宅事業に関する研究 その 1	日本建築学会大会学術講演梗概集 pp.367-368	1999
黒川徳男	戦前における同潤会赤羽分譲住宅地のコミュニティ	北区飛鳥山博物館研究報告 No.4 pp.1-22	2002
黒川徳男	問題提起 同潤会赤羽分譲住宅の住民像	地方史研究 Vol52, No.4(298) pp.37-40	2002
内田青蔵 安野彰 窪田美穂子	同潤会の独立木造分譲住宅事業に関する基礎的研究：遺構調査を中心に	住宅総合研究財団研究年報(30) pp.113-124	2004
内田青蔵	同潤会に学ぶ 住まいの思想とそのデザイン	王国社	2004
川上悠介 ほか 3 名	戦前期における東京近郊の住宅地化に関する研究 その 2：岩淵町第一第二土地区画整理事業の史料について	日本建築学会大会学術講演梗概集 pp.289-290	2005
澤内一晃	同潤会の分譲住宅事業：中期同潤会への移行と内務省の住宅思想	社会経済史学 Vol.71, No.5 pp.589-605	2006
澤内一晃	同潤会分譲住宅の借地争議	横浜開港資料館紀要 No.25 pp.93-115	2007
川上悠介 ほか 4 名	同潤会江古田分譲住宅の土地取得から分譲まで：戦前期における東京近郊の住宅地化に関する研究 その 4	日本建築学会大会学術講演梗概集. pp.495-496	2010
本間孝夫	板橋区同潤会住宅	板橋区立郷土資料館紀要 No.21 pp.3-13	2017

松川英莉奈 内田青蔵	同潤会の勤人向分譲住宅について：分譲住宅の最初の事例「斎藤分譲住宅」を中心に (1)	日本建築学会大会学術講演梗概集 pp.263-264	2017
内田青蔵 松川英莉奈	同潤会の勤人向分譲住宅について：分譲住宅事業の最初の事例「斎藤分譲住宅」を中心に (2)	日本建築学会大会学術講演梗概集 pp.265-266	2017
松川英莉奈 内田青蔵	同潤会が手掛けた分譲住宅事業について：(その3) 遺構調査の結果報告を中心に	日本建築学会大会学術講演梗概集 pp.911-912	2018
松川英莉奈 内田青蔵	同潤会職工向け調布千鳥町第四期分譲住宅について：『調布千鳥町第四期分譲住宅設計図』を主資料として	日本建築学会大会学術講演梗概集 pp.699-700	2019
本間孝夫	同潤会赤羽分譲住宅初期入居者について-『佐々木家文書』による分析-	北区飛鳥山博物館研究報告 No.21 pp.1-16	2019

分譲住宅事業については、①個別の住宅地に着目した研究と、②間取り分析を行った研究に大別できる。

まず、個別の住宅地に着目した研究には、建設経緯を明らかにした研究と遺構調査や仕様書などから間取りの分析を試みた研究がみられる。対象とされた住宅地は赤羽第一期・第二期分譲住宅、江古田分譲住宅、雪ヶ谷分譲住宅など勤め人向け分譲住宅が中心であり、職工向け分譲住宅に関する蓄積はほとんどみられない。なお、斎藤分譲住宅の建設経緯に関する拙稿⁴もこれに該当する。本研究では、こういった個別の知見を踏まえながら、事業全体の評価を行う。

次に、間取り分析を行った研究として、西山卯三による「小住宅平面の発達(1)：同潤会の住宅」⁵や、『日本のすまいⅡ』⁶、などが挙げられる。これらの分析には、西山が住宅営団所属時に入手した同潤会の分譲住宅の平面図が用いられており、分析の対象には勤め人・職工向け分譲住宅のほかに受注住宅も含まれている。西山は同潤会の分譲住宅の特徴ともいえる中廊下形平面について、室の独立性を重視した間取りであるとしながらも、このことが「過密住居を促進させる要素」となっているうえに食寝分離されていない間取りであることを批判している。なお、西山の分析では建設時期や勤め人向け・職工向けの違いは加味されておらず、分譲住宅事業の評価をするには不十分であるといえる。

また、内田青蔵、窪田美穂子は「赤羽第二期分譲住宅から見た勤人向分譲住宅の特徴について：同潤会の独立木造分譲住宅に関する研究 その1」⁷のなかで、赤羽第二期分譲住宅の仕様書に記載された各住宅の室内の仕上げ意匠に着目し、和室に関しては玄関から順に格の高い部屋が並べられる伝統的な構成がみられたことを指摘している。さらに、内田青蔵、安野彰、窪田美穂子による研究⁸では、勤め人向け分譲住宅の間取りを対象として分析が行われており、①事業草創期である昭和4年、②昭和4年から昭和7年、③昭和7年以降、の3段階の変化がみられることを指摘している。ただし、昭和4年以降の分類であることから分かるよう、最初の事例である斎藤分譲住宅は分析対象に含まれていない。

分譲住宅事業については以上のような研究蓄積がある一方で、本研究のように分譲住宅事業の沿革をまとめ、時系列をもとに勤め人向け・職工向けの両者の間取り分析を行った既往研究はみられない。また、同潤会は分譲住宅事業において、住宅展覧会や設計競技の開催などによって一般の関心を高めたとともに、雑誌や書籍に積極的に図面を掲載するなど、直接的住宅供給のみ

ならず持ち家を欲する人々に対する間接的な住宅建設支援を行った。つまり、同潤会の分譲住宅事業は昭和戦前期における中流階級・労働階級の郊外住宅のモデルを提示した事業であると考えられる。本研究は、この同潤会が提示した住宅モデルを明らかにすることを旨とした研究である。

第3節 研究方法と資料

分析にあたっては、同潤会の各年度の『事業報告』や『同潤会会報』、『同潤会 10 年史』、『同潤会 18 年史』といった同潤会公刊資料を主資料とし、分譲住宅事業の沿革や建設概要の把握を行った。なお、本研究で用いる事業名や住宅地名、建設戸数などは基本的に『同潤会 18 年史』に則る⁹。

さらに、『田中美枝家文書』（横浜開港資料館所蔵）や『佐々木家文書』（北区立中央図書館所蔵）、『内田祥三関係資料』（東京都公文書館所蔵）といった個人によって保存されていた文書、議事速記録などの行政資料、新聞資料を用いた。

また、間取りの分析にあたっては、『事業報告』や分譲時に作成された『住宅案内』、雑誌『住宅』などにより収集した 267 種類の平面図を用いた。

主な使用資料について以下に示す。なお、各資料を引用する場合は、読みやすさを考慮して適宜、常用漢字・現代仮名遣いに改めた。

[1] 同潤会公刊資料

各年度に計画・実施された建設計画について整理するため、基本資料として各年度の『事業報告』を用い、事業報告で確認できなかった場合は適宜『同潤会会報』により補完した。また、記載内容について『同潤会 10 年史』、『同潤会 18 年史』と照合し、異なる内容が報告されている場合は両者を併記した。

なお、本研究における同潤会公刊資料とは、内田青蔵・藤谷陽悦『同潤会基礎資料』としてまとめられた資料を指すこととする。

[2] 田中美枝家文書（横浜開港資料館所蔵）

斎藤分譲住宅の初期住人の遺族によって横浜開港資料館に寄贈された資料群であり、斎藤分譲住宅の住民組織である「潤和会」の活動記録を中心に構成されている。特に、昭和 6 年から昭和 7 年にかけて行われた借地争議の交渉過程が詳細に明らかにされる¹⁰など、分譲住宅事業の初期の動向を掴むために非常に重要な資料群である。

『田中美枝家文書』では 22 点の資料が 2 冊にまとめられているが、本研究では第 2 章で斎藤分譲住宅の建設経緯を明らかにするにあたり、主に配置図や平面図が描かれた「斎藤分配置図」および「横浜市斎藤分譲住宅配置図」を用いた。

[3] 佐々木家文書（北区立中央図書館所蔵）

住宅営団の職員であり、赤羽第二期分譲住宅の住人であった佐々木友次氏の旧蔵資料であり、遺族より北区立中央図書館に寄贈された資料群である。

『佐々木家文書』は、住宅営団の元職員であった佐々木友次氏が遺した 352 点からなる資料群である。『佐々木家文書』は住宅営団が同潤会から引き継いだ同潤会資料を多く含むものであり、会議資料などの同潤会の内部資料に加え、申込書や入居者名簿といった入居者・入居希望者の情報が収録された大変貴重な資料群である。

また、佐々木氏は昭和 19 年 3 月に同潤会の赤羽第二期分譲住宅に移り住んだことから、『佐々木家文書』には赤羽周辺の住宅地（赤羽第一期分譲住宅、赤羽第二期分譲住宅、荻窪分譲住宅）に関する 209 点もの資料が遺されている。

本研究では、第 2 章・第 3 章の主資料として用いた。

[4] 内田祥三関係資料（東京都公文書館所蔵）

建築学会会長や東京帝国大学総長を務めた内田祥三の旧蔵資料であり、遺族より東京都公文書館に寄贈された資料群である。内田は、同潤会の設立時から解散時まで同潤会の理事を務めており、そこで提出された理事会資料などが残されている。

本研究では、主に第 1 章で分譲住宅事業開始時の動向を明らかにする際に使用した。

[5] 横浜市会議事速記録（横浜市史資料室所蔵）

第 1 章では、同潤会と横浜市の関係を明らかにするにあたり、横浜市側の記録として『横浜市会議事速記録』を用いた。

[6] 新聞各紙

同潤会公刊資料は、『事業報告』や『同潤会会報』など、同潤会内部または同潤会居住者向け報告資料として作成されたものが多い¹¹。そこで、一般市民に伝えられた情報を明らかにすべく、『読売新聞』『朝日新聞』『東京日日新聞』など、東京を中心に発行されていた新聞を資料として用いた。

また、第 1 章では斎藤分譲住宅が建設された時期に横浜市で発行されていた新聞として、『横浜貿易新報』¹²や『横浜毎朝新聞』¹³を用いた。

第 4 節 分譲住宅事業の概要

第 1 項 勤め人向け分譲住宅の建設概要

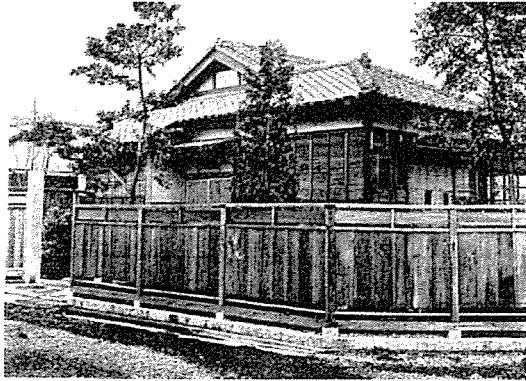
同潤会は勤め人向け分譲住宅として、昭和 3 年から昭和 13 年までの間に 20 ヶ所 524 戸のホワイトカラー層向け住宅を建設した（表 0-2）。勤め人向け分譲住宅地は現在の山手線の外側に該

当する郊外に建設されており、この地域は普通住宅地が形成された地域とほぼ共通している（図0-4）。このことから、同潤会が普通住宅事業で実現を目指した“理想の郊外住宅”の延長であると考えられる。実際、分譲数に対して申込者数が60倍を超える住宅も現れるなど、人気を集めた事業ともなった。分譲住宅事業を開始した当時、同潤会は既にアパートメント・ハウスの建設を行っており、RC造のアパートメント・ハウスは空室ができてからも一年前から申し込んでいないと入居できないような人気ぶりであった¹⁴。アパートメント・ハウス事業で先進的な住居スタイルを打ち出した同潤会が手がけた住宅ということで、普通住宅事業を開始した設立当初よりも一般市民からの同潤会に対する信用や認知度は格段に上がっていたといえる。また、分譲住宅でありながら、支払う金額は月賦制であり借家と大差ない方式であったことも受け入れられやすかった要因であると考えられる。

表0-2 勤め人向け分譲住宅地一覧

住宅地名	竣工時期	戸数	敷地坪数	建物坪数	総工費	一戸当 平均工費
斎藤分	昭和3年7月	30	49~76	17.0~32.0	62,917	3,146
山手町	昭和4年3月	20	76~114	24.0~34.0	43,006	4,301
赤羽第一期	昭和4年3月	8	98~130	17.6~37.6	30,981	3,873
阿佐ヶ谷	昭和4年3月	22	71~124	17.6~37.6	77,486	3,552
赤羽第二期	昭和4年10月	55	70~130	18.0~34.4	17,8861	3,352
荻窪	昭和4年11月	45	73~153	18.0~34.4	14,0135	3,114
洗足台第一期	昭和6年2月	25	77~158	18.0~35.9	63,669	2,547
経堂	昭和6年3月	27	91~154	18.5~35.9	59,880	2,218
洗足台第二期	昭和6年12月	36	113~176	18.0~35.9	89,022	2,472
駒沢	昭和7年5月	41	105~177	19.4~35.9	106,255	2,591
善福寺	昭和7年9月	34	94~175	19.5~35.0	100,469	2,955
雪ヶ谷	昭和8年6月	31	77~171	15.9~35.5	88,133	2,843
衾町	昭和8年8月	31	92~138	16.9~35.5	98,392	3,174
堀切	昭和8年10月	20	71~132	16.6~35.5	55,797	2,790
江古田	昭和9年8月	30	95~149	17.3~34.8	97,351	3,245
松陰	昭和11年5月	20	80~113	17.3~35.0	66,778	3,339
川崎第一期	昭和11年12月	24	63~112	17.0~35.5	77,177	3,216
東小松川	昭和12年3月	17	46~53	12.0~15.0	27,249	1,603
桜台	昭和12年11月	26	60~117	17.9~35.0	94,112	3,620
赤羽第三期	昭和13年7月	3	37~53	13.2~13.5	2,862	1,431
(20ヶ所)		524	-	-	1,560,532	2,978

各年度『事業報告』、『同潤会18年史』より作成



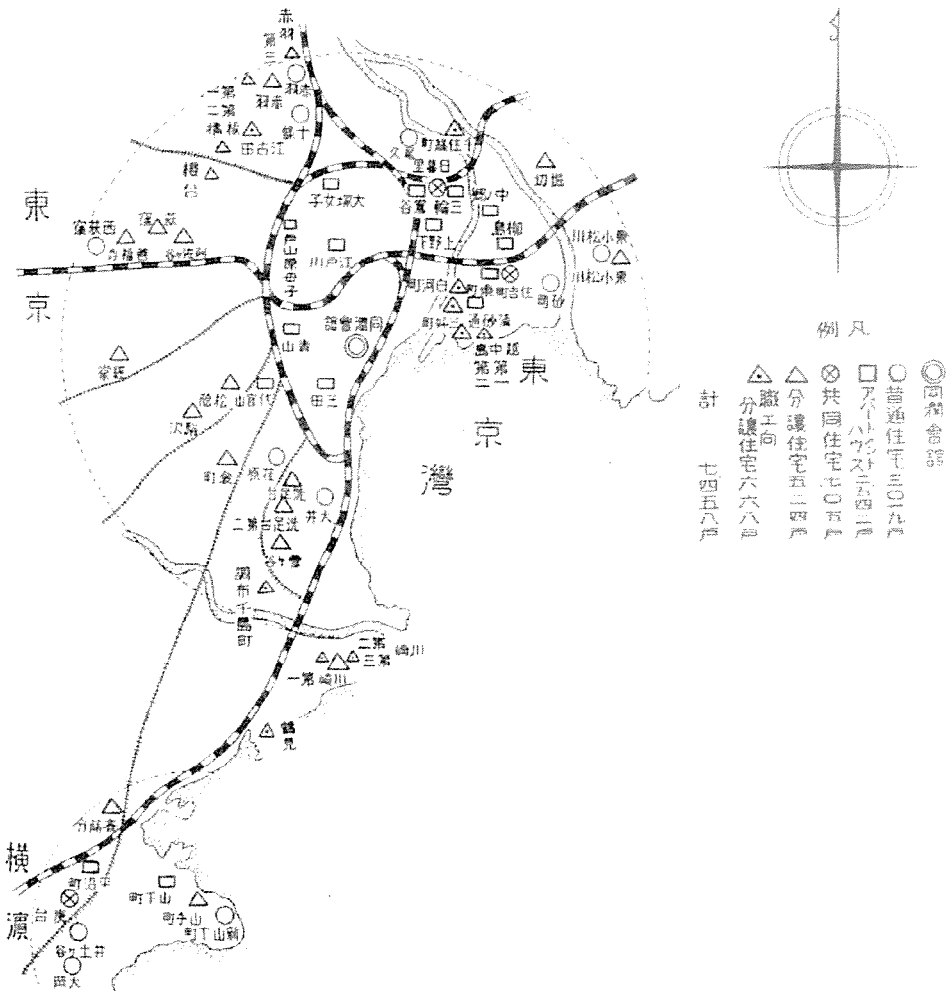
『住宅』昭和9年12月号より

図0-2 江古田分譲住宅【J】型 外観



『同潤会10年史』より

図0-3 荻窪分譲住宅の街並み



『昭和14年度事業概況』より

図0-4 同潤会住宅分布一覽図

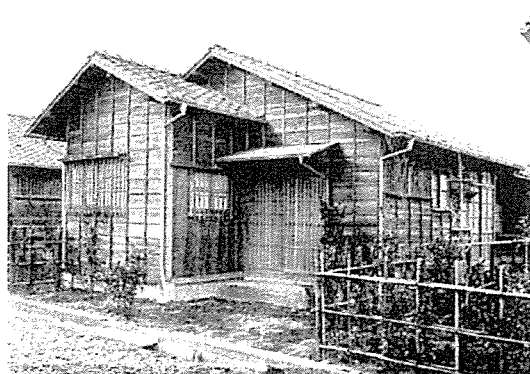
第2項 職工向け分譲住宅の建設概要

職工向け分譲住宅は、昭和9年竣工の三好町分譲住宅を皮切りとし、昭和16年5月の解散までの間に15ヶ所1,105戸のブルーカラー層向け住宅が竣工した（表0-3）。郊外に建設された勤め人向け分譲住宅と比較し、現在の江東区や板橋区、大田区、川崎市などの軍需による職工の住宅難が発生していた工場地帯に建設された。一住宅地あたりの平均建設戸数は、勤め人向け分譲住宅は一住宅地あたりの平均建設戸数が26.2戸であったのに対し、職工向け分譲住宅は73.7戸であり、職工向け分譲住宅ではより集団的な建設がなされた。なお、同潤会は職工向け分譲住宅の計画なかばで解散を迎えたため、『同潤会18年史』によると、6ヶ所697戸¹⁵の住宅が建設中であった。その他、少なくとも調布千鳥町第四期分譲住宅が計画・建設されていたことが報告されており¹⁶、住宅営団設立後も同潤会が計画した住宅が竣工していた。

表0-3 職工向け分譲住宅地一覧

住宅地名	竣工時期	戸数	敷地坪数	建物坪数	総工費	一戸当平均工費
三好町	昭和9年8月	22	17~39	9.3~20.4	32,903	1,495
白河町	昭和10年3月	72	17~32	90.0~21.8	100,645	1,397
千住緑町	昭和10年10月	96	41~55	10.0~20.0	143,439	1,494
越中島第一期	昭和11年11月	66	19~34	10.0~20.0	99,057	1,500
越中島第二期	昭和12年10月	94	20~35	10.3~20.4	166,329	1,769
板橋第一期	昭和13年4月	43	30~39	11.3~14.8	65,810	1,530
鶴見	昭和13年5月	30	30~31	10.4~15.8	45,461	1,515
川崎第二期	昭和13年10月	72	34~37	10.8~15.0	107,802	1,497
調布千鳥町第一期	昭和13年11月	86	28~34	10.8~17.0	166,232	1,932
川崎第三期	昭和14年3月	87	20~32	10.8~22.5	151,358	1,739
川口	昭和14年10月	50	29~35	10.8~17.0	87,398	1,747
調布千鳥町第二期	昭和15年7月	88	28~35	10.8~17.0	197,646	2,245
鶴見末吉	昭和15年8月	57	27~38	12.8~17.0	135,787	2,382
川崎塚越	昭和16年	135	31~37	10.5~16.0	324,695	2,405
板橋第二期	昭和16年	107	26~39	10.3~17.0	290,751	2,717
(15ヶ所)		1,105	-	-	2,115,313	1,914

各年度『事業報告』、『同潤会18年史』より作成



『住宅』昭和16年4月号より

図0-5 〔川崎塚越分譲住宅①〕型 外観



『昭和14年度事業報告』より

図0-6 調布千鳥町第一期分譲住宅の街並み

第3項 分譲規程の変遷

分譲住宅事業で建設された住宅は、同潤会から居住者に対する貸付状態であり、その取り扱いには普通住宅やアパートメント・ハウスといった賃貸形式の同潤会住宅と同様に、“貸付規程”（分譲住宅貸付規程）によって定められている。言い換えれば、家賃の満額納入が終了するまでの期間、同潤会と居住者は貸主と借主の関係なのである。

それまでの賃貸形式から分譲形式の住宅供給に転換したことにより、同潤会は新たに“分譲住宅貸付規程”を策定する必要に迫られた。なお、この規程は分譲住宅事業が開始した昭和2年から同潤会が解散する昭和16年までの間に名称および内容が複数回改正されてきた。そのため、本稿では特定の時期にみられる内容を指す場合は当該名称を用い、規程全体を指す際には分譲住宅貸付規程をいう表記を用いることで、両者を区別することとする。

諸規程の改正については、『同潤会会報』にて確認することができるが、欠号があることから断片的なものであると推測される。そのため、不完全の可能性もあるものの、収集可能な範囲でここに記したい。

① 「横浜木造住宅分譲規程」

最初に作成された分譲住宅貸付規程は、「横浜木造住宅分譲規程」（昭和2年4月27日理事長決裁 同席第142号）であり、横浜における分譲を対象としたものであった。また、その名称からもわかるよう、この段階では木造住宅（後に普通住宅に改称）を分譲するという趣旨のものであり、「分譲住宅事業」という名称はみられない。なお、同潤会の設立当初の事業計画には

住宅は総て之を貸付することを原則とするも将来場合に依り居住者に分譲することあるものとす。（下線部は筆者による）¹⁷

と記載があるよう、同潤会は当初から住宅の分譲も視野に入れていたことがうかがえる。

② 「木造住宅分譲規程」

その後、「横浜木造住宅分譲規程」は昭和3年9月20日に「木造住宅分譲規程」（昭和3年9月20日専務理事決裁 同席第454号）へと変更された。これにより、建設地域が横浜以外に拡大し、昭和3年12月1日には赤羽第一期分譲住宅、翌1月1日には阿佐ヶ谷分譲住宅の敷地の借入れが行われている¹⁸。また、この際に併せて分譲年限が「満15ヶ年」から「満20ヶ年以内の所定期間」に変更され、支払い期間が延長された¹⁹。この経緯は明らかではないものの、斎藤分譲住宅から阿佐ヶ谷分譲住宅までの初期事例を比較すると、一戸あたりの敷地面積は斎藤分譲住宅が最も小さく、その他3ヶ所の一戸あたりの地代と工費の総額は斎藤分譲住宅の1.57～1.98倍に上っている（表0-4）。このことから、分譲年限の延長は各戸の敷地面積の拡大に対応するための変更であった可能性が高いと推測される。

表 0-4 分譲住宅事業の初期事例の地代ならびに工費の比較

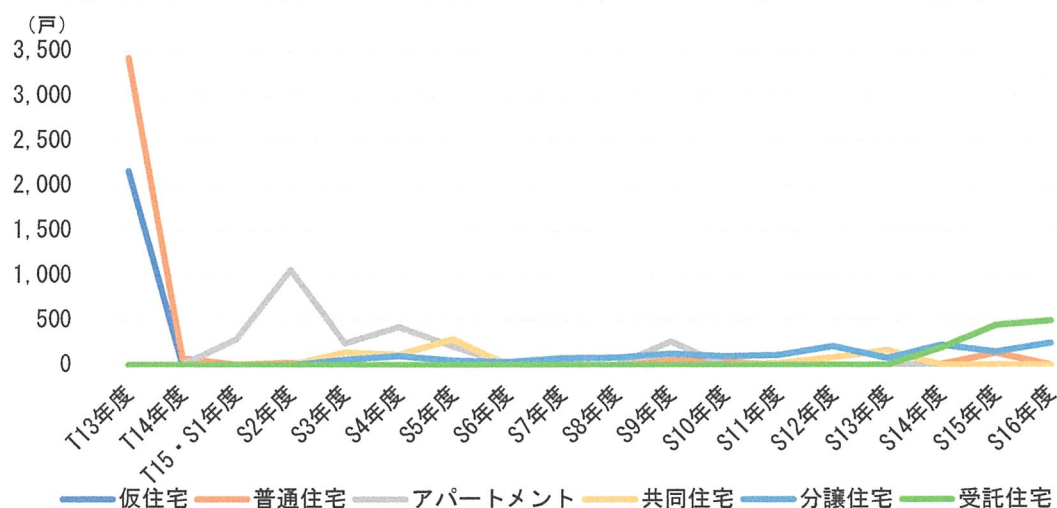
	地代 (ノ坪)	工費 (ノ坪)	敷地 (ノ戸)	地代+工費 (ノ戸)
斎藤分譲住宅	0.120 円	147.46 円	69.70 坪	10,278.082 円
山手町分譲住宅	0.080 円	173.00 円	106.78 坪	18,473.020 円
赤羽第一期分譲住宅	0.100 円	142.25 円	113.38 坪	16,128.405 円
阿佐ヶ谷分譲住宅	0.150 円	147.60 円	137.95 坪	20,361.570 円

『昭和二年度事業報告』、『昭和三年度事業報告』より作成

③ 昭和 5 年 12 月の改正

昭和 5 年 12 月 22 日、「木造住宅分譲規程」は 4 回目の改正を行う²⁰。この改正は、翌年 3 月 1 日に貸付契約を控えた洗足台第一期分譲住宅の分譲のために行われたものと考えられ、改正箇所は賃貸料を賃料、申込金から保証金への変更等、軽微なものであった。

しかし、この改正と同じ年の 6 月、同潤会は寄付行為に記された事業目的を変更している。設立当初は「大正 12 年 9 月の震火災に関し必要な施設を為すを以て目的とす」と、住宅に限らず罹災者救済のための施設の建設・経営を目的としていたことに対し、4 回目の改正では「大正 12 年 9 月の震火災関係地方の住宅施設並之に伴ふ社会施設を以て目的とす」²¹といった、社会施設を住宅の付随施設として位置付ける文言へと変更している。前述したように、同潤会は昭和 4 年度から社会救済的な事業を同潤啓成社として独立させることで罹災者救済事業に区切りをつけている。事業目的の変更はこういった意向を色濃く反映したものであると捉えられる。実際、仮住宅や普通住宅といった罹災者向けの大量供給は大正 14 年度を境としてほとんどみられなくなり、大正 15 (昭和元) 年度から昭和 5 年度まではアパートメント・ハウス、昭和 6 年以降は分譲住宅が建設の中心を担うようになる (図 0-7)。つまり、この 4 回目の改正は、同潤会が中産階級向けの戸建て住宅の供給へと舵を切ったタイミングと重なるのである。



『同潤会 18 年史』より作成

図 0-7 同潤会による住宅建設戸数の推移

ところで、昭和 5 年というのは、帝都の復興を先導した復興局がその役割を 3 月に終えた年でもあり、内務省による復興事業がひと段落した時期であるといえる。復興局の廃止後にその残務処理を行う機関として設置された復興事務局も昭和 7 年 3 月には廃止された²²ことで、公的住宅供給も応急的住宅供給から理想住宅の供給へ舵を切ることになったと推測される。

ここで改めて、昭和 5 年当時の分譲住宅事業について整理する。昭和 3 年から建設が開始した分譲住宅事業では、昭和 4 年度までに斎藤分譲住宅・山手町分譲住宅・赤羽第一期分譲住宅・阿佐ヶ谷分譲住宅・赤羽第二期分譲住宅・荻窪分譲住宅の 6 ヶ所が竣工している。このうち、斎藤分譲住宅・山手町分譲住宅・赤羽第一期分譲住宅・阿佐ヶ谷分譲住宅の 4 ヶ所は、普通住宅事業の余剰金によって建設された住宅である。さらに、その後に建設された赤羽第二期分譲住宅および荻窪分譲住宅は、特別低利資金をもって建設された住宅であり、特別会計低資住宅費として計上されている。実は、赤羽第二期分譲住宅と荻窪分譲住宅を除く勤め人向け分譲住宅は一般会計に分類されている²³。一般会計は、昭和 3 年 3 月に規定された「分譲住宅建設資金積立規程」（昭和 3 年 3 月 5 日評議員会議 決第 15 号）をもとに積立てられた資金をもとにした予算であるが、斎藤分譲住宅から阿佐ヶ谷分譲住宅は普通住宅の余剰金、赤羽第二期分譲住宅と荻窪分譲住宅は特別会計低資住宅費を用いた建設であったため、実際に「分譲住宅建設資金積立規程」によって積み立てられた資金が分譲住宅の建設に使用されるのは、昭和 6 年竣工の洗足台第一期分譲住宅まで待たれる。

第 4 項 料金体系について

(1) 分譲年限

同潤会の分譲住宅では、7 年から 27 年²⁴までの支払い年限が設定されており、昭和 3 年から昭和 6 年までは、住宅地ごとに一律の分譲年限が規定されていた（表 0-5）。しかし、昭和 7 年の洗足台第二期分譲住宅以降の勤め人向け分譲住宅（ただし、東小松川分譲住宅・赤羽第三期分譲住宅は除く）では、長期・短期の 2 種類の分譲年限が設定されるようになる。

短期分譲とは、最初に建設費の約半額を納入し、残額を年賦均等償還法によって規定年間納付する方法であり、長期分譲は契約保証金として建設費の約 1 割を納付し、建設費全額を年賦均等償還法によって規定年間納付する方法である²⁵。

なお、初期に分譲された斎藤分譲住宅から赤羽第二期・荻窪分譲住宅までの 6 箇所では、不況や地代高騰により居住者の負担が増加していたため、昭和 7 年度より支払い年限の延長が認められている²⁶。なお、いずれの場合においても支払い年限の短縮は可能とされた。

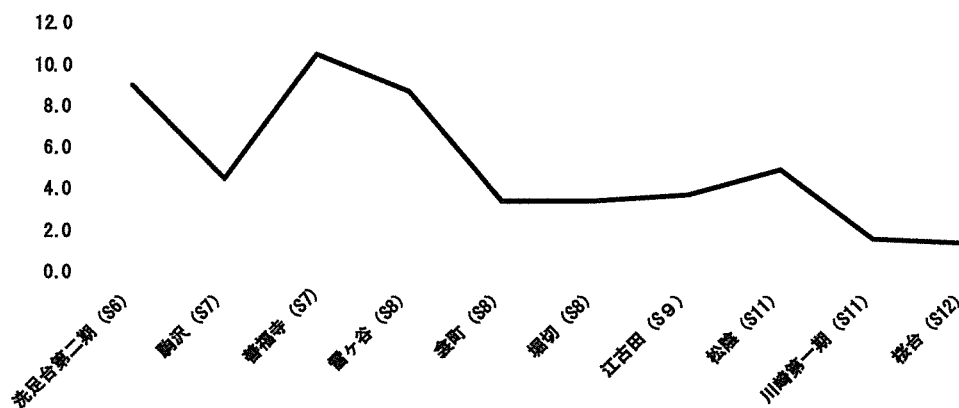
長期分譲の住宅と短期分譲の住宅は同潤会によって決定され、分譲前に実地にて住宅の公開を行った住宅展覧会では、長期分譲の住宅のみが見学対象とされた。同潤会は、短期と長期の 2 種類の分譲年限を設けることにより、より幅広い層を対象とした住宅供給を目指していたと推測される。

表 0-5 分譲年限一覧

住宅地名	建設戸数	土地付分譲	支払い開始時期	分譲年限(年)			備考
				一律	長期	短期	
斎藤分	20	●**	S3.7	15*	-	-	*昭和7年に「15ヶ年から27ヶ年」に変更 **当初は建物のみの分譲
山手町	10		S4.4	20*	-	-	*昭和7年に「20ヶ年から25ヶ年」に変更
赤羽第一期	8		S4.5	20*	-	-	*昭和7年に「20ヶ年から27ヶ年」に変更
阿佐ヶ谷	20		S4.6	20*	-	-	*昭和7年に「20ヶ年から27ヶ年」に変更
赤羽第二期	55		S4.12	18*	-	-	*昭和7年に「18ヶ年から26ヶ年」に変更
荻窪	44		S4.12	18*	-	-	*昭和7年に「18ヶ年から26ヶ年」に変更
洗足台第一期	25		S6.3	18	-	-	
経堂	23		S6.4	18	-	-	
洗足台第二期	21		S7.1	-	15	7	
駒沢	28		S7.6	-	15	7	
善福寺	22		S7.11	-	15	7	
雪ヶ谷	19		S8.7	-	15	7	
衾町	21		S8.10	-	15	7	
堀切	15		S8.11	-	15	7	
江古田	30	●	S9.10	-	17	10	土地付き分譲のため、年限延長
三好町	22	●	S9.10	20	-	-	
白河町	72	●	S10.5	20	-	-	
千住緑町	96	●	S11.1	18	-	-	
松陰	20	●	S11.7	-	18	10	土地付き分譲のため、年限延長
越中島第一期	66	●	S11.12	20	-	-	
川崎第一期	24		S12.3	-	18	10	
東小松川	17		S12.5	15	-	-	
越中島第二期	94	●	S12.11	20	-	-	
桜台	25		S12.12	-	9	18	
川崎第二期	72	●	S13.2	18	-	-	組立式基礎を初めて採用
板橋第一期	43	●	S13.4	18	-	-	
鶴見	30	●	S13.6	17	-	-	
赤羽第三期	2		S13.7	13	-	-	
川崎第三期	87	●	S14.5	18	-	-	6年目より賃料減額、貸間付き住宅の開始
調布千鳥町第一期	86	●	S14.10	20	-	-	6年目より賃料減額
川口	50	●	S14.11	20	-	-	
調布千鳥町第二期	88	●	S15.6	20	-	-	6年目より賃料減額
鶴見末吉	57	●	S15.12	20	-	-	【甲】 賃料の約三ヶ月分を保証金として納め、建物 工事及敷地費の全額を20年年賦として分譲 【乙】 最初に建物工事費の約1割を申込金として納 め、その残額及敷地費を20年年賦として分譲
川崎塚越	135	●	S16	135	-	-	
板橋第二期	107	●	S16	107	-	-	

ところで、初めて譲渡が成立したのは昭和 11 年 11 月 1 日のことであり、昭和 8 年に分譲された雪ヶ谷分譲住宅 1 戸が譲渡された²⁷。なお、これは支払い年限の短縮（未償還金の一括納入）を利用した事例であり、契約期間満了による譲渡ではない。その後、初めて期間満了による譲渡が成立したのは、長期・短期分譲が初めて導入された洗足台第二期分譲の短期分譲住宅（分譲年限：7 ヶ年）の 12 戸であり²⁸、昭和 14 年 1 月 1 日²⁹のことであった。

長期・短期の 2 種類の分譲方法が取られた勤め人向け分譲住宅地 10 ヶ所の申込倍率を比較してみると、長期分譲の人気の高かったことが読み取れる（図 0-8）。



《算出方法》長期・短期分譲住宅の倍率＝分譲戸数÷申込者数、 [長期分譲住宅の倍率] ÷ [短期分譲住宅の倍率]

図 0-8 長期分譲住宅の倍率に対する短期分譲住宅の倍率

(2) 月額支払い

分譲住宅の賃貸料は住宅ごとに異なるが、ここではその一例として、赤羽第一期分譲住宅における計算方法を示したい。赤羽第一期分譲住宅の料金体系については、『佐々木家文書』収録の「赤羽住宅賃貸料算定表内訳書」によって知ることができる。

入居者には、居住が決定した後に契約書の締結と申込金の納入が義務付けられており、申込金は建設費総額の 5% に相当する額である。

居住者が毎月支払う金額は、賃貸料と月額保険料に月額地代を加えた額である。賃貸料は、建設費から申込金を除いた金額を支払い年限（赤羽第一期分譲住宅では 20 ヶ年）で割った金額に利子を付加した額である。利子は政府の低利資金と同率である（赤羽第一期分譲住宅では四分八厘）。なお、保険料は火災保険に対するものであり、すべての住宅地において支払う義務がある。

建設費は本来請負金相当額であるが、「赤羽住宅賃貸料算定表内訳書」が作成されたのは竣工以前であると考えられるため、予算（請負金）と実際にかかった工費の差額（設計変更増額）を加算した金額を建設費としている。

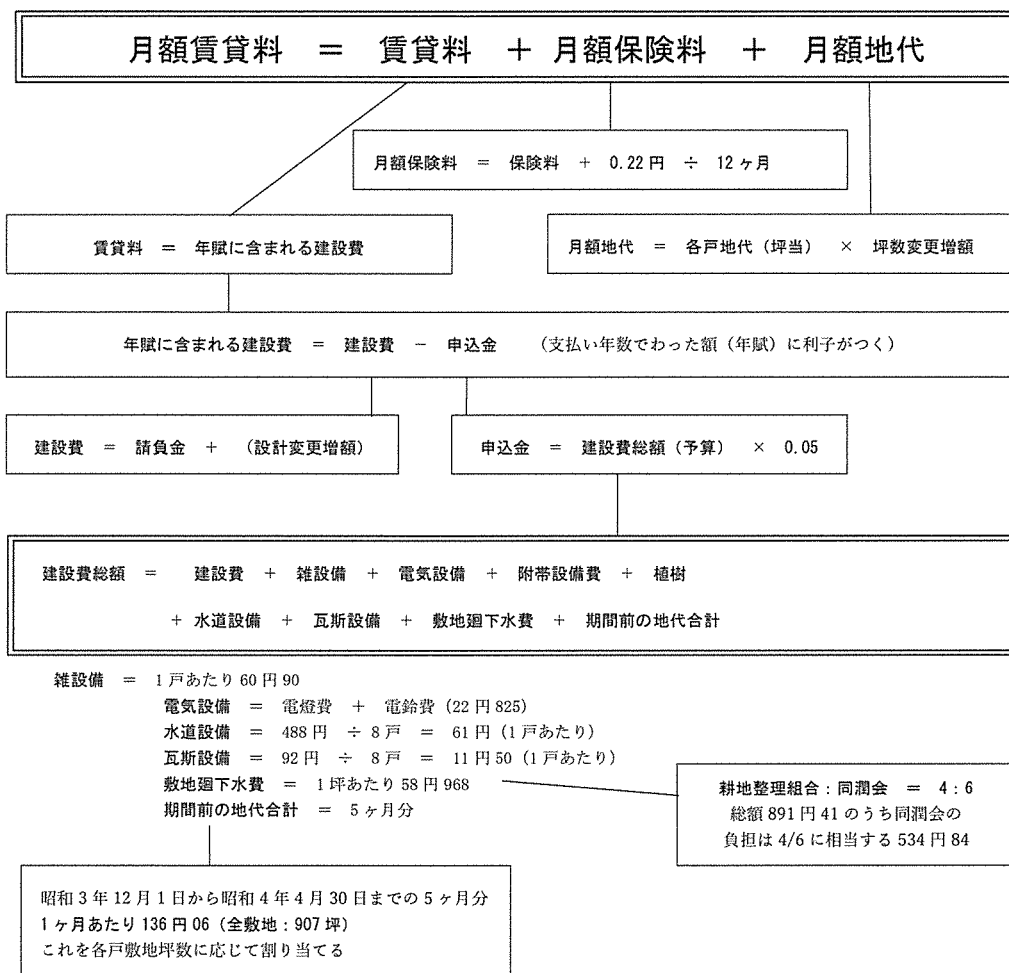


図 0-9 料金体系の一例(赤羽第一期分譲住宅の場合)

なお、賃貸料の計算方法は、職工向け分譲住宅においても基本的には勤め人向け分譲住宅と同一である³⁰。しかし、昭和13年以降、日中戦争の影響によって建築費や地代の高騰に伴い賃貸料の上昇がみられるようになり、一方で工場労働者の収入も増加する傾向にあった。そこで、同潤会は居住者に経済的余裕があるうちに資金回収をするための試みとして、昭和14年度以降は分譲時に頭金を徴収するようになった³¹。

ちなみに、昭和14年竣工の川崎第三期分譲住宅以降の職工向け分譲住宅では、貸間付きの職工向け分譲住宅の建設が開始されようになる。これにより、職工向け分譲住宅のうち「三室以上の住宅には自分の選択した同居人(同居人は其の住宅地方の軍需産業工場に勤務する独身職工たること)を本会の指定する方法で三ヶ年間同居させること」が義務付けられた³²。なお、同居人から得る貸間収入を考慮し、入居から5年間の賃料は月額賃料に若干割増しされた額を支払い、6年目以降は加算分が減額される仕組みとなっていた。

貸間とする室については、同潤会によって室の広さに応じた居住人数や賃料が規定されている。貸間の賃料は1室に対するものではなく、居住者数に応じて賃料が課せられている。なお、同居人は入居決定後1ヶ月以内に同潤会に示さなければいけない。貸間料の一例として、鶴見末吉分譲住宅の事例を表0-6に示す。

表0-6 鶴見末吉分譲住宅で規定された貸間料一覧

貸間とする室	同居させるべき人数	一人あたりの貸間代 (電灯代、水道料金を含む)
8畳	3人	3.50円以内
6畳	2人	4.00円以内
4畳半	1人	5.50円以内
	2人	3.00円以内
3畳	1人	4.50円以内

鶴見末吉分譲住宅「住宅案内」より

また、昭和15年分譲の鶴見末吉分譲住宅では、分譲時に作成された「住宅案内」において(甲)(乙)2種類の分譲方法が用意されていたことが確認できる。

- (甲) 賃料の約3ヶ月分を保証金として納め建物工事費及敷地費の全額を20年年賦として分譲するもの。
- (乙) 最初に建物工事費の約1割を申込金として納めその残額及敷地費を20年年賦として分譲するもの。

以上のように、分譲住宅事業の料金体系は画一的なものではなく、とりわけ日中戦争開戦以降は社会および経済状況に応じて流動的に決定されていたのである。

第5項 住宅地管理について

アパートメント・ハウスや普通住宅、共同住宅といった賃貸形式の住宅では、それぞれに管理事務所や管理者が設けられ、家賃の徴収や住宅の管理業務を担った。一方、分譲住宅地には管理者事務所は存在しない。昭和6年の洗足台第二期分譲住宅以降、各住宅地に2名ずつ管理者(管理事務委託者)が配置されるようになる。管理者に選ばれた申込者には無抽選で住宅が割り当てられた³³ものの、無報酬とされた。

勤め人向け分譲住宅の管理者の選び方については、「適当な人物」³⁴とあるのみで明らかではない。しかし、住宅展覧会の際に作成された「住宅案内」³⁵に記載された配置図には管理者住宅にあたりと推測される区画が空白となっており(図0-10)、申込対象外とされている。このことから、管理者住宅はそれと同規模の住宅を希望している申込者のなかから選ばれていたと推察される。また、職工向け分譲住宅の管理者については、「優良職工を詮衡し」³⁶とあるものの、

勤め人向け分譲住宅と同様にその選考方法は不明瞭である。

また、各住宅の管理者の業務内容は明らかではないものの、『同潤会 18 年史』には

住宅には一ヶ所又は数ヶ所毎に管理者及び助手各一名を置き工作物の管理、家賃の徴収をなさしむる外住宅民の共同事務、人事相談、職業紹介に当たらしむ³⁷

と、記述があることから、いわば自治会長のような役割をしていたと推測される。

なお、洗足第二期分譲住宅以前に建設された住宅地の賃料については、横浜出張所や同潤会本部への直接納入³⁸や、「住宅地の事情に依り、付近の普通住宅、アパートの管理者」³⁹が徴収を担っていた。ちなみに、洗足台第二期分譲住宅以前に建設された分譲住宅地は、斎藤分譲住宅・山手町分譲住宅・赤羽第一期分譲住宅・阿佐ヶ谷分譲住宅・赤羽第二期分譲住宅・阿佐ヶ谷分譲住宅の 6ヶ所であり、いずれも周辺には普通住宅またはアパートメントハウスが存在する⁴⁰。

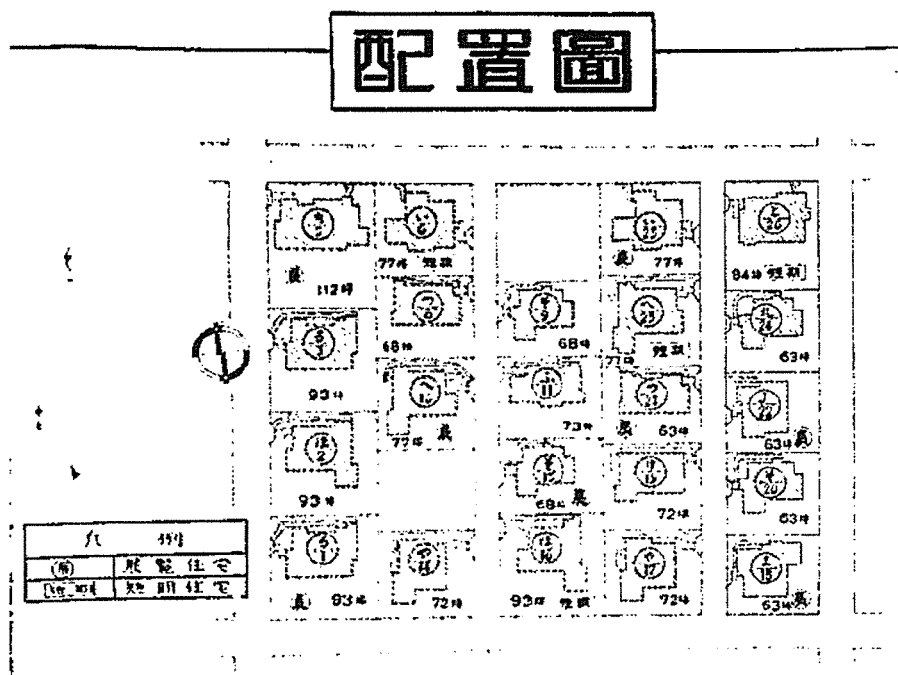


図 0-10 川崎第一期分譲住宅『住宅案内』掲載の配置図 (1936)

第5節 本研究の構成

本論文は、序論・本論・結論・補論で構成される（図0-11）。

序論では、本研究の導入として、研究の目的や意義、既往研究を踏まえた本研究の位置付けを述べる。

本論は二部構成からなり、第Ⅰ部では分譲住宅事業の事業手法の形成過程、第Ⅱ部では勤め人向け分譲住宅と職工向け分譲住宅のそれぞれについて、配置計画や間取りの変遷をもとにその住宅像を明らかにする。

【第Ⅰ部】分譲住宅事業の分譲手法の確立過程

第1章「分譲住宅事業の開始と最初の事例：斎藤分譲住宅にみる課題」では、分譲住宅事業開始以前に同潤会の主要事業として展開されていた普通住宅事業における問題点を挙げながら、分譲住宅事業開始の背景を考察する。また、分譲住宅事業開始時の動向を明らかにするにあたり、最初の住宅地・斎藤分譲住宅の建設経緯を明らかにする。

第2章「同潤会初の大規模分譲：赤羽・荻窪分譲住宅にみる分譲住宅事業の居住者像」では、同潤会が分譲住宅の建設地を横浜から東京に移した後、最初に着手した赤羽・荻窪地域の住宅地の分譲時の様子を把握するとともに、申し込み状況を分析することで同潤会が求めた分譲住宅地の居住者像を明らかにする。

第3章「分譲住宅事業を成功に導いた広報戦略」では、同潤会が分譲住宅事業を成功させるために講じた方策と推測される広報活動について、分譲時に開催される住宅展覧会を中心にその実態を明らかにする。

第4章「市場調査を兼ねた設計懸賞の開催と職工向け分譲住宅の計画」では、同潤会が昭和6年から昭和7年にかけて開催した3回の設計懸賞に着目し、同潤会が設計懸賞を開催するに至った背景とその意義を考察する。また、2回の設計懸賞を経て計画が進められた職工向け分譲住宅について、計画開始の背景とその後の動向を明らかにする。

【第Ⅱ部】分譲住宅事業の住宅像

第5章では勤め人向け分譲住宅、第6章では職工向け分譲住宅として建設された住宅地の特徴（配置計画や外観）とその間取りの変遷を考察し、同潤会が分譲住宅事業で実現を試みた理念について考察する。

結論では、各章で明らかにした論旨を整理したうえで、同潤会が求めた理想の庶民住宅を「同潤会型独立住宅」と命名し、総括とする。

さらに、補論では斎藤分譲住宅の遺構・E邸の実測調査の結果を報告する。文献資料をもとに斎藤分譲住宅の特徴を明らかとする第1章に対し、補論では遺構調査によって作成した現況図面を踏まえ、同潤会の分譲住宅として最初に建設された斎藤分譲住宅の位置付けを明確にすることで第1章を補完するものである。

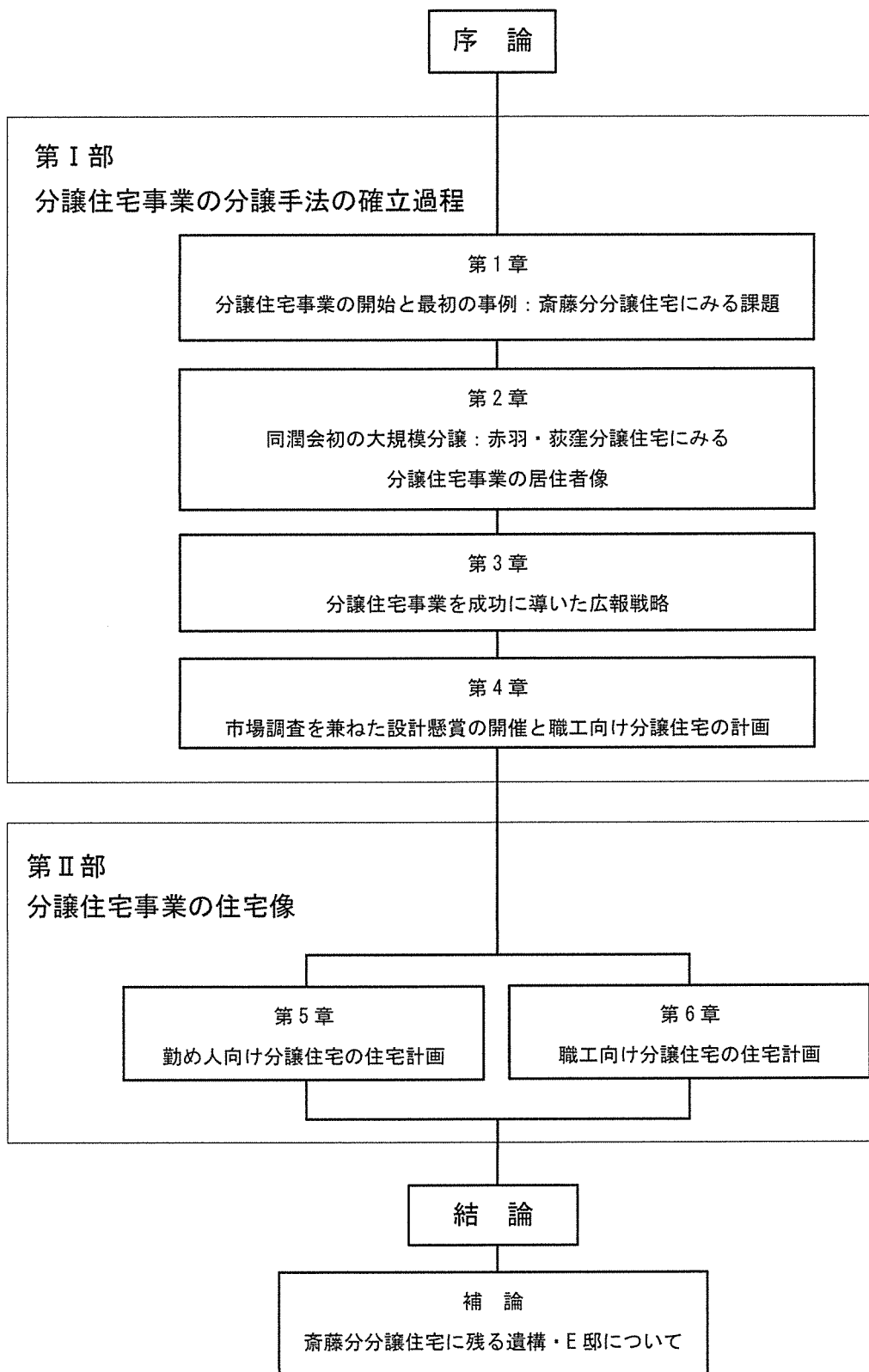


図 0-11 本研究の構成

《参考 1-1》分譲住宅貸付規程 (『同潤会会報』(昭和 2 年 6 月号)より作成)

「横浜木造住宅分譲規程」昭和 2 年 4 月 27 日理事長決裁 同庶第 142 号

※ [] 内は筆者追記

※改正による削除箇所は取り消し線、追加部分は赤字で示したうえ、右上に改正時期を付す。

(改正時期) ア) 昭和 3 年 9 月 20 日専務理事決裁 同庶第 454 号

イ) 昭和 5 年 3 月 27 日理事決議 同庶第 130 号 (昭和 5 年 4 月 1 日より施行)

ウ) 昭和 5 年 12 月 22 日専務理事決裁 同庶第 495 号

第一条 住宅の分譲を希望する者は別紙様式により本会(横浜出張所^{ア)})に申込み可し
(様式変更^{ア)})

第二条 申込者は左 [下] の各号に該当する者に限る

イ 大正 12 年 9 月の大震災火災の罹災者たること

ロ 現に住宅組合又は住宅資金を供給する産業組合員に非ざること

ハ 自己又は同居の家族が横浜市内分譲住宅建設地方^{ア)}に於て住宅を所有せざること

ニ 賃貸料賃料^{ウ)} 払込の見込確実なりと認むるもの

第三条 申込者定数を超ゆるときは抽選により譲受人を定む

第四条 分譲住宅は左の 3 種とす

イ 一戸建 3 室

ロ 同 4 室

ハ 同 5 室

第五条 満 15 ヶ年間満 20 ヶ年以内の所定期間^{ア)} 住宅の賃貸料賃料^{ウ)} を完納したる者に対しては其の住宅の所有権を譲渡す

但希望により所定^{ア)} 期限を短縮することを得

第六条 第三条に依り決定したる^{ウ)} 譲受人は別紙様式に依る住宅賃貸契約証書を提出し同時に所定の申込金保証金^{ウ)} を本会に払込む可し

前項の保証金に対しては本会所定の利息を付するものとす^{ウ)}

第七条 賃貸契約に依る権利義務の相続を為したる者は遅滞なく其の旨本会に届出つべし

第八条 賃貸契約に依る権利義務の譲渡は本会の承認を受くるにあらざれば効力を生ぜざるものとす

第九条 賃貸料賃料^{ウ)} は左記 [下記] に依り算定したるものの合算額とす

一 建設物に対する分

建設費の総額より申込金を差引きたる残額に 4 分 8 厘に本会所定の^{ウ)} 利息を付し年賦均等償還の方法に依り算出したる月額

(参照)

建設費千円に対する 15 ヶ年^{ア)} 賦金表左の如し

契約期間	年賦金額	月賦金額
15 年	95.05 円	7.93 円
20 年 ^{ア)}	78.89 円 ^{ア)}	6.58 円 ^{ア)}

二 地代

本会に於て賃借せる実費を左記〔下記〕に依り各分譲住宅敷地毎に計算したる月額

イ 敷地坪数に対する地代

ロ 道路下水敷地等^{ウ)}の地代を敷地坪数に按分したる金額

三 管理費

左記〔下記〕に依り計算したる公課、道路下水修繕費、^{ウ)}火災保険料及事務費の月額

イ 公課 賦課額

ロ ~~道路下水修繕費~~ 実費を敷地坪数に割当^{ウ)}

ハ 火災保険料 実費

ニ 事務費 ~~一ヶ月に付建設費の万分の三金 60 銭以内~~^{ウ)}

第十条 第六条の住宅賃貸契約締結に付ては保証人を立つることを要す

保証人は東京、横浜市内又は其の隣接近接^{ウ)}町村内に居住し相当の資産又は信用ある者に限る

保証人前項の資格を喪失したるときは賃借人は新に保証人を選抜し直に本会に届出づることを要す

《参考 1-2》住宅賃貸契約証書（『同潤会会報』（昭和 2 年 6 月号）より作成）

※下線部は空欄を示すものであり、契約内容に応じて記載される箇所である。

※ [] 内は筆者追記

※改正による削除箇所は取り消し線、追加部分は斜字で示したうえ、右上に改正時期を付す。

- (改正時期) ア) 昭和 3 年 9 月 20 日専務理事決裁 同庶第 454 号
 イ) 昭和 5 年 3 月 27 日理事決議 同庶第 130 号 (昭和 5 年 4 月 1 日より施行)
 ウ) 昭和 5 年 12 月 22 日専務理事決裁 同庶第 495 号

同潤会を甲とし_____を乙とし両者間に同潤会の定めたる住宅分譲規程に依り左の契約を締結す

第一条 甲は第二条以下の条件に依り甲の所有する左記〔下記〕の住宅を乙に賃貸するものとする

一 住宅所在地

木造瓦葺き（平屋 二階建）（___）室一戸 第___号

但し建 坪 ___坪___合___勺

延 坪 ___坪___合___勺

敷地坪 ___坪___合___勺

他に道路下水敷 ___坪___合___勺^ウ

造作畳建具其他付属設備付（別紙明細書の通）

第二条 乙は前条住宅の貸借申込金保証金^ウとして金_____也を支払ひ差入れ^ウ甲は正に之を受領したり貸借賃貸借^ウ期間、賃貸料賃料^ウ及其の支払方法は左〔下〕の通り^ウとする

一 賃貸賃貸借^ウ期間 ___ヶ年 (昭和___年___月より昭和___年___月に至る)

一 賃貸料賃料^ウ 一ヶ月金_____円

但し公課に対する分は甲より通知あり次第別に支払ふこと^ウ

一 支払期日 毎月末日に^ウ限り其の月分を納付すること

一 支払場所 甲の本部又は^ア横濱出張所^イ

乙は甲の同意を得て^ウ貸借期間賃貸借期間^ウの中途に於て残期間中の賃貸料賃料^ウを一時に全部又は一部を支払うことを得此の^ウ場合乙の支払ふべき賃貸料賃料^ウ又は爾後の賃貸料賃料^ウ甲の定むる所に依るものとする

第三条 乙が前条賃料^ウの払込を怠りたる時は賃貸料賃料^ウ 10 円及其の端数毎に 1 日に付金 1 銭の割合に依る延滞違約金を賃料と同時に^ウ甲の支払ふものとする

第四条 賃貸料は左〔下〕の内訳に依るものとする

一 建設物に対する月賦金 月額金_____円

二 地 代 _____同 金_____円

三 ~~管理費（公課 道路下水修繕費 火災保険料 事務費 等）~~

_____同 金_____円

計_____月額金_____円

前項第二号及び第三号は所要経費の増減により変更することあるべし
 此の場合に於ては甲より之を通知するによりて賃貸料変更の効力を生ずるものとす
 賃料は月額金 円 錢とす^ウ

但し地代、火災保険料、事務費に増減ある場合は変更することあるべし^ウ

此の場合に於ては甲より之を通知するに依りて賃料変更の効力を生ずるものとす^ウ

第五条 本契約締結と同時に甲は本住宅を乙に引渡し爾後乙の占有使用を認むるものとす
 本住宅の所有権は乙が第二条の賃貸料全額払込完了と同時に其の当時の状態に於て乙
 に移転するものとす

前項の場合に於て甲は遅滞なく其の所有権移転の登記手続を為すものとす

所有権移転登記に関する費用は乙の負担とす

乙が賃貸借期間中の賃料全額を払込みたる時は甲は其の当時の状態に於て本住宅の所
 有権を乙に移転するものとす^ウ

第六条 乙が契約条項の各義務を履行し何等の故障なく賃貸期間賃貸借期間^ウの三分の二を経
 過したるとき時^ウは甲は乙の申出に依り^ウ本住宅の所有権を直に^ウ乙に移転するの契
 約を為すことあるべしことを得^ウ

但し此の場合にありては乙は残存期間に対し第四条第一項第一号と同額の月賦金を支
 払ふことを約するを要す

前項の場合に於て乙より甲に支払ふべき代金の額、支払方法等は甲の定むる所に依る
 ものとす^ウ

第七条 本住宅の所有権移転に関する登記其の他の費用は全て乙に於て負担するものとす

第七八^ウ条 乙は甲の承諾を受くるにあらざれば左 [下] の行為を為すことを得ざるものとす

- 一 家族以外の者を同居せしむること
- 二 住宅を住居以外の目的に使用すること
- 三 家内工業を営むこと
- 四 地形の変更及建物又は造作の様様替えをなすこと

第九九^ウ条 畳表替換の張替其の他住宅の保存上必要な一切の修繕は乙の負担を以て乙に於て施
 行すべきものとす

但し乙が右 [上] 義務を履行せず住宅保存上必要ありと認むる場合は甲に於て修繕を執
 行し乙は之が経費を即時支払ふべきものとす

第九十^ウ条 乙が左記 [下記] 各号の一に該当するときは甲は契約を解除することを得るものとす

- 一 三ヶ月以上の賃貸料払込の義務を怠りたる時
- 二 乙が第七条に違背し甲の催告を受くるも仍之に応せざるとき
- 三 乙が第八条但書の支払を怠りたる時

乙は前項に依り契約を解除せられたるときは直に住宅の引渡を為すものとす

第十一^ウ条 乙は前条により契約解除に至る迄の賃貸料賃料^ウの払込其他本契約に依り発生したる

債務は之を免るることを得ざるものとす

第十二^ウ条 乙は第九条に依る契約解除後其の住宅引渡迄の住宅使用料を甲に支払ふものとす
前項の使用料の額は当該期間に払込むべかりし賃貸料と同額とす

第十三^ウ条 賃貸申込金は如何なる理由あるも返還せざるものとす
保証金は本契約解除の場合に於ては甲は解約損害金として之を返還せざるものとす^ウ
但し特別の事情あるときは甲は其の全部又は一部を返還することあるべし^ウ

第十四^ウ条 乙は甲の承諾を経て此の契約に基く権利義務を他人に譲渡することを得
但し甲の承諾書を得るに非ざれば其の効力なきものとす

第十五^ウ条 乙が第二条第八条但書及第十三条の債務を履行せざるときは保証人に於て之が弁済を
為すものとす

但し契約期間の三分の二以後に於ける乙の債務に付ては此の限りにあらず

本契約書二通を作成し甲乙各一通を所持するものなり

年 月 日

甲 住所 _____
_____ [署名]

乙 住所 _____
_____ [署名]

保証人 住所 _____
_____ [署名]

注釈

- 1 「住宅営団は社会政策の見地、住宅の経済かつは一般貸家業者との競争となることをさけるために貸家は総体の3分の1程度に止めなるべく多く月賦分譲の住宅を建てる計画である。」(『住宅営団の栞』p.19)
- 2 富井正憲：日本・韓国・台湾・中国の住宅営団に関する研究：東アジア4カ国における居住空間の比較文化論的考察，博士論文，p.838, 1996。さらに、富井は「切迫する戦局の状況に即応して昭和18年以後はその対象をはっきりと「庶民住宅」から「労務者住宅」に移し「健康・衛生」的な国民住宅としての理念はすっかり置き忘れられて質から量の応急的な戦時型住宅に転換してしまった」と、同潤会から引き継がれた“理念の追求”の終わりを指摘している。
- 3 佐藤滋，戸沼幸市「同潤会普通住宅地の配置の復元による計画・設計手法に関する計画」『日本建築学会計画系論文報告集』No.402, pp.53-63, 1989
- 4 「同潤会の分譲住宅事業に関する研究（その1）：分譲住宅事業開始の経緯と最初の事例である斎藤分譲住宅について」『日本建築学会計画系論文集』No.802, 2022
- 5 西山卯三：小住宅平面の発達(1)：同潤会の住宅，日本建築学会研究報告，No.6, 1950
- 6 西山卯三：日本のすまいⅡ，頸草書房，1975
- 7 内田青蔵，窪田美穂子：赤羽第二期分譲住宅から見た勤人向分譲住宅の特徴について 同潤会の独立木造分譲住宅に関する研究 その1，日本建築学会大会学術講演梗概集（中国），1999
- 8 内田青蔵，安野彰，窪田美穂子：同潤会の独立木造分譲住宅事業に関する基礎的研究-遺構調査を中心に-，住総研 研究年報，No.30, 2003
- 9 たとえば、東小松川分譲住宅は松江分譲住宅から住宅地名が変更されている。
- 10 澤内一晃「同潤会分譲住宅の借地争議」『横浜開港資料館紀要』25号
- 11 公に出版された書籍のうち分譲住宅事業に関わるものとしては、宮沢小五郎『五室以内の新住宅設計』(朝日新聞社，1932)や産業福利協会『新しい簡易小住宅：同潤会懸賞設計図案集』(朝日新聞社，1933)、同潤会『工場労務者の居住事情：職工住宅素人設計懸賞応募者並に応募圖案に付き観察したる統計報告』(1933)などがある。
- 12 現在の『横浜新聞』。
- 13 現在の『横浜毎日新聞』。
- 14 昭和4年5月1日の『東京朝日新聞』(夕刊2面)に掲載された「素晴らしいアパートの人気 一年も前から申込みねば入れぬという景気」という記事の中で、「同潤会では現在市内外にアパート9個戸数2,287戸を算しているが、いずれも満員で容易には空かず新しく入りたいと思ふ人は一年位前から申込みで置かぬ限り借りることは不可能といふ景況」と、その盛況ぶりが報じられている。
- 15 鶴見末吉第二期分譲住宅68戸、調布千鳥町第三期分譲住宅60戸、浦和分譲住宅45戸、元住吉分譲住宅166戸、三鷹分譲住宅278戸、お花茶屋分譲住宅80戸(『同潤会18年史』p.141)
- 16 調布千鳥町第四期分譲住宅は、松川英莉奈・内田青蔵「同潤会職工向け調布千鳥町第四期分譲住宅について-『調布千鳥町第四期分譲住宅設計図』を主資料として-」(『日本建築学会大会学術講演梗概集(北陸)』pp.699-670, 2019)によってその存在が明らかにされた。竣工時期は不明であるが、調布千鳥町第四期分譲住宅の『調布千鳥町第四期分譲住宅設計図』に収録されている青焼き図面は昭和15年10月24日～昭和16年4月5日までに作成されたものであることから、同潤会による計画といえる。
- 17 前掲注15) p.4
- 18 『昭和3年度事業報告』第3章住宅建設及管理 (甲)住宅建設(2)住宅敷地，p.17。なお、第3章にて後述するものの、『昭和2年度事業報告』によると、山手町・新山下・大岡(いずれも横浜市)に合計40戸の住宅を設計中であり、そのうち実現したのは山手町の10戸のみであった。
- 19 昭和4年4月1日に貸付契約が締結された山手町分譲住宅以降に適応。
- 20 「木造住宅分譲規程中改正の件」(昭和5年12月22日専務理事決裁 同庶第495号)
- 21 同潤会例規(イ)寄付行為 第二条，昭和5年6月改正
- 22 『内務省史』pp.648-649
- 23 特別会計低資住宅費は職工向け分譲住宅の予算としても用いられている。
- 24 分譲時に設定された分譲年限は7年から20年であるものの、後述の理由より斎藤分譲住宅・山手町分譲住宅・赤羽第一期分譲住宅・阿佐ヶ谷分譲住宅・赤羽第二期分譲住宅・荻窪分譲住宅の6ヶ所は、昭和7年に分譲年限が27ヶ年まで延長されている。
- 25 『昭和6年度事業報告』第3章一般会計所属住宅4管理
- 26 「既設の分譲住宅居住者中から、『経済界不況に基因して減俸や手当の激減等の打撃を受け、家庭経済上に非常な影響を来した』という窮状を訴へ出でるものが多数あったので、その実情を調査し事情已むを得ないとい認められる者に対してその申出を叶へるの已むない状態であった。元来分譲住宅は実費を

-
- 以て分譲するので単なる賃料値下げは不可能のことであるので、これが対応策として契約年限を延長して賃料月額を低減する方法を採り、即ち経済界の不況が回復するまでといふ条件で契約期間を最大30ヶ年を超えない程度で夫々契約期間を延長してこの難局に善処した。」(『昭和6年度事業報告』p.26)
- 27 『昭和11年度事業報告』第3章一般会計所属住宅4管理
- 28 『昭和13年度事業報告』第3章一般会計所属住宅3管理 pp.25-26
- 29 洗足台第二期分譲住宅は昭和7年1月1日に貸付契約を締結している。
- 30 前掲注15) p.143
- 31 頭金を徴収するに至った経緯について、同潤会は『同潤会18年史』において以下のように説明している。「頭金と云ふのは、各工場共、国策に従り従業員の貯蓄を奨励した結果、職工階級も多少に不拘相当の貯金を有する実情にあったので、契約の当初建築費の一割内外の申込金を納付せしめ、其の分丈け更らに賃料を低減して将来に備へた」(前掲注15) p.143)
- 32 同居家族が多い(2夫婦以上など)の場合、家族も同居人として認められる。
- 33 『昭和6年度事業報告』第3章一般会計所属住宅4管理
- 34 前掲注33)に同じ。
- 35 分譲の際には、『住宅案内』や「住宅案内書」というパンフレットが存在する。前者が冊子であるのに対し、後者は大きなサイズの紙(赤羽第二期分譲住宅のものは394×547mm)を折りたたんだような形態である。『住宅案内』に書かれている内容は趣旨、申込資格、竣工予定、申込期間、分譲年限、月額住宅料および申込金、特徴、案内図、配置図、平面図、住宅型式ごとの間取りと各室の規模一覧表、同潤会の概況、木造住宅分譲規程、住宅賃貸借契約書であり、「住宅案内書」には木造住宅分譲規程、住宅賃貸借契約書を除いた情報が記載される。これらのことから、住宅地に関する情報を得る資料としては『住宅案内』と「住宅案内書」は同等に扱ってよいものと考えられる。
- 36 『昭和9年度事業報告』第4章特別会計低賃住宅費所属住宅4管理
- 37 前掲注15)に同じ。
- 38 住宅賃貸借契約証書(「横浜木造住宅分譲規程」「木造住宅分譲規程」)の第二条より。)
- 39 『昭和11年度事業報告』第3章一般会計所属住宅4管理
- 40 斎藤分譲住宅：平沼町アパートメントハウス、山手町分譲住宅：新山下町普通住宅または山下町アパートメントハウス、赤羽第一期分譲住宅・赤羽第二期分譲住宅：赤羽普通住宅、阿佐ヶ谷分譲住宅・荻窪分譲住宅：西荻窪分譲住宅

第 I 部

分譲住宅事業の分譲手法の確立過程

第1章

分譲住宅事業の開始と最初の事例：

斎藤分譲住宅にみる課題

第1章

分譲住宅事業の開始と最初の事例：斎藤分譲住宅にみる課題

第1節 はじめに

分譲住宅事業は、それまでに同潤会が手掛けていた賃貸方式の住宅ではなく、庭付き戸建ての木造分譲住宅が建設され、同潤会の人気事業となった¹。この背景には、当時全国的に展開されつつあった持ち家政策の流れもあったものと思われる。この持ち家政策を強く推し進めたものとして、住宅組合法（大正10年施行）がある。ただ、住宅組合法に則った住宅建設は、組合員の経済状況の悪化や転居などにより貸付金の償還が困難になる事例が現れるなど、問題化していた²。住宅組合が組合員の共助によって運営されていた一方、同潤会の分譲住宅事業では、同潤会と居住者の二者間の契約による割賦販売という新たな方式の住宅供給が展開された。このように、同潤会の分譲住宅事業は、わが国戦前期の住宅供給の動向に大きな影響を与えた事業であったと考えられる。

近年になって『田中美枝家文書』や『佐々木家文書』といった分譲住宅事業初期に建設された住宅地の居住者と同潤会の双方による資料の存在が明らかとなった。いずれの文書も同潤会の内部資料ならびに契約書などの居住者自身の資料が収録された変貴重な資料群であり、本論文ではこれらを用いることで分譲住宅事業全体の動向を分析することが可能となった。

そこで、本章ではまず分譲住宅事業開始の契機とその最初の事例である斎藤分譲住宅（昭和3年、20戸）の建設経緯を明らかにすることで分譲住宅事業の再評価を試みる。

第2節 分譲住宅事業開始以前に展開されていた普通住宅事業の問題点

第1項 普通住宅事業の事業概要

分譲住宅事業開始以前、同潤会の主力事業は郊外に木造連戸建ての賃貸住宅を供給した普通住宅事業であった。普通住宅事業では、大正13年12月から大正14年にかけて12ヶ所³に計3,493戸の住宅が建設され、最も建設戸数の多いもので松江普通住宅の568戸、少ないものでも73戸（尾久普通住宅）と、大規模な住宅地が形成された。住宅地には住宅（世帯向け・店舗付き）の他にも、規模に応じて児童遊園や娯楽室、テニスコートなどの福祉施設⁴が建設された。

しかし、普通住宅の建設は当初の計画から大幅に戸数を減少して終了しており⁵、その後の住宅管理にも多くの問題を抱えていた。なかでも、空き家や家賃納入率の問題は深刻なものであった。

第2項 空き家の増加

普通住宅事業については、新聞などで空き家の多さが度々報じられていた⁶。実際に、大正14年度末の空き家率をみると、全住宅地の空き家率は33.5%、最も空き家率が高い住宅地は松江普通住宅の73.1%、最も低い住宅地は尾久普通住宅の2.7%であり、住宅地ごとに空き家率の差はあるものの、深刻な問題であったことがうかがえる（表1-1）⁷。

この問題について、横浜市の社会局課長であり同潤会の横浜出張所⁸所長であった松本生太は、大正14年7月15日の横浜市会で以下のように述べている⁹。

あの方のあき家のある理由は色々ありますので、先ず建物が住むのに最も適当でない
と云ふ非難もありますのでありますが、其の外此の同潤会と云ふ名が悪いから這入ら
ぬと云ふやうな人もあるのであります、是は何か御救ひ長屋だから嫌やだと云ふ感じ
ガアル人もあるやうに承って居ります、併し是も大體這入って居りまして、根岸及新
山下町の方の住宅は既に殆ど満員になって居ります、今大岡と井土ヶ谷の方が空いて
居りますが、追々塞がることと考へて居ります（下線部は著者による）

松本はこの発言のなかで、同潤会の普通住宅にみられる空き家の原因として、①建物自体が居住に適していないこと、②「同潤会」という名前だけで敬遠されていること、③長屋の需要が低いこと、の3点を挙げている。こうした批判を受け、同潤会は『大正14年度事業報告』のなかで、空き家問題についてより具体的に分析しており、その要因として、不況による近隣工場の閉鎖や縮小による周辺地域の労働者の減少、交通の便が悪い郊外における住宅需要の減少という2点を挙げている¹⁰。

表1-1 普通住宅の各住宅地における大正14年度末の空き家率

住宅地名	総住戸数（戸）	純住宅		店舗		空き家率（%）
		居住数（戸）	空き家数（戸）	居住数（戸）	空き家数（戸）	
松江	568	118	330	35	85	73.1
赤羽	470	360	54	36	20	15.7
十條	365	267	39	35	24	17.3
西荻窪	222	125	69	4	24	41.9
平塚	356	309	29	17	1	8.4
大井	85	52	8	16	9	20.0
砂町	354	271	53	27	3	15.8
尾久	73	59	2	12	0	2.7
新山下町	280	165	7	78	30	13.2
瀧頭	184	145	32	8	0	17.4
大岡	124	49	75	0	0	60.5
井土ヶ谷	412	137	275	0	0	66.7
	3,493					33.5

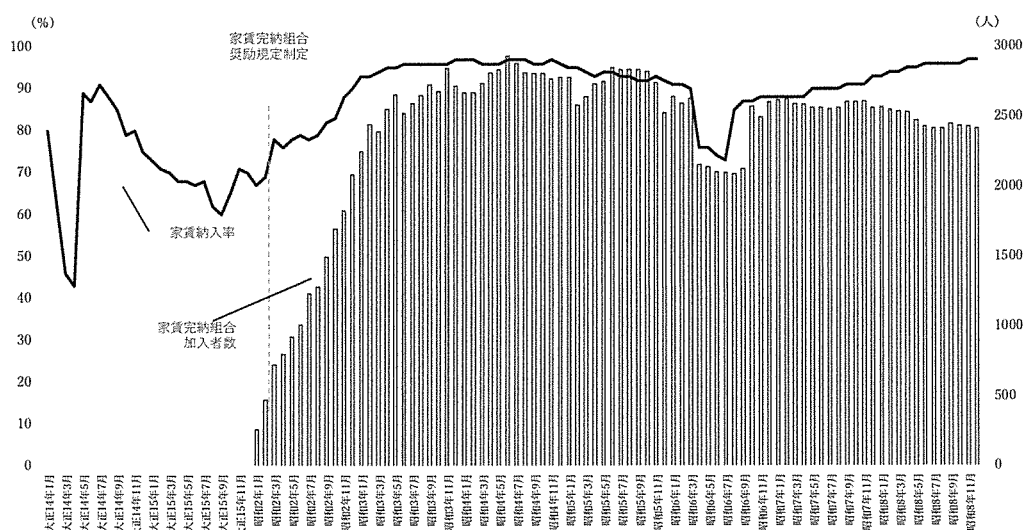
『大正14年度事業報告』（pp.21-22）より筆者作成

ところで、同潤会の事業は震災後にバラックで暮らす人々の仮住まいとなるべき住宅を建設する仮住宅事業から開始した。罹災者救済のための住宅供給を行う一方、普通住宅事業は同潤会の設立当初からの腹案であった。同潤会は設立当初から、郊外に集団的に住宅を建設し、バスや電車を利用して都心に通勤するという、いわゆる田園都市的生活像を普通住宅事業で実現しようとしていたのである¹¹。しかし、公共交通機関を利用し、お金と時間をかけて都心に通勤するという生活スタイルは普通住宅居住者の経済力や生活感とは合わず、空き家を生む原因となってしまったのである。

第 3 項 家賃納入率

普通住宅事業では、同潤会は空き家の問題とともに家賃納入率の低下にも悩まされた。普通住宅の貸出しは大正 13 年 12 月より順次開始された¹²が、大正 14 年 4 月には家賃の納入率は 43% 台まで落ち込み、資金回収は計画通りには進まなかった¹³。同潤会はこの問題を解決するため、職員を各住宅地に派遣し、居住者に対して家賃の督促を行なった¹⁴。こういった職員の地道な努力により、大正 14 年 7 月には一時的に家賃納入率が 91% まで持ち直したものの、翌年には再び 60% 台まで低下し、苦戦を強いられた (図 1-1)。

大正 15 年 12 月になると、評議会で家賃完納組合奨励規定¹⁵が可決され、加入者の増加とともに昭和 3 年以降の家賃納入率は概ね 90% を超えるようになる。しかし、昭和 5 年から昭和 6 年にかけて発生した不況によって工場が閉鎖や縮小を余儀なくされるなど、普通住宅居住者の経済状況の悪化に伴い、家賃納入率も低下がみられるようになった。すなわち、同潤会にとって普通住宅事業は、資金回収に大変苦勞した事業であったといえるのである。



『同潤会 10 年史』 pp.157-162 より筆者作成

図 1-1 家賃納入率と家賃完納組合加入者数の推移

第3節 分譲住宅事業開始の経緯

第1項 分譲住宅事業開始の決定

前述のように、同潤会は普通住宅事業を展開するなかで、家賃や空き家といった大きな問題を抱えており、事業内容の転換が求められていたと考えられる。そこで、同潤会は普通住宅の建設を計画半ばで終了し、その余剰資金をもって昭和2年より新たに分譲住宅事業を開始する¹⁶。

同潤会資料のなかで分譲住宅事業に関する記述が初めて登場するのは、昭和2年3月15日の同潤会理事会で提出・可決された議案「木造普通住宅分譲ノ件」¹⁷であり、本議案の中には

横浜市斎藤分及今後横浜市内に建設すべき木造普通住宅は原価を以て年賦償還の方法に依り之を希望者に分譲することを得るものとす

という記載がみられる。このことから、斎藤分の住宅を分譲形式とする計画は昭和2年3月頃に決定されていたと考えられる。これを受けて、同年4月27日には分譲に係る契約内容をまとめた「横浜木造住宅分譲規程」が決裁された。この規程では、申込資格を以下の4点に該当する者と定めている。

- ①関東大震災の罹災者であること
- ②住宅組合または住宅資金を供給する産業組合の組合員ではないこと
- ③自己または同居の家族が横浜市内において住宅を所有していないこと
- ④賃貸料の振込みが確実と認められる者

さらに、同規定には申し込み多数の場合は抽選になること、満15ヶ年の賃貸料を完納した者に対して住宅の所有権を譲渡すること、希望により支払いの年限の短縮が可能であること、賃貸料の内訳などが明記されている。この規程をもって、分譲住宅の建設計画が本格的に開始したのである。

さて、昭和2年6月に発行された『大正15・昭和元年度事業報告』では、分譲住宅事業開始時の背景とその建設計画の一端が以下のように示されている。

木造小住宅は15年度以後に於て横浜に190戸東京府下に17戸計207戸を建設するの予定なりしか横浜地方に於ては此種木造小住宅は需給緩和し寧ろ中産者住宅の供給を切望するものあるに鑑み既定計画の一部を改め190戸分の経費を以て60戸の中産者住宅を建設し之を各罹災者に對し年賦を以て分譲せんとするにありて本工事及17戸の木造小住宅建設工事は昭和2年度に於て之を執行する予定なり¹⁸

これによると、分譲住宅事業開始当時の横浜では小住宅の需要の緩和に加え、「中産者住宅」

の需要が高まっていたことを受けて、同潤会は横浜に中産者向けの分譲住宅を建設することにしたと説明している。

なお、斎藤分譲住宅の分譲計画が決定されたと考えられる昭和 2 年 3 月頃は、普通住宅の家賃納入率の低下が問題視され、同潤会が家賃完納組合の設立を奨励し始めた時期と重なる。そこで、同潤会はその供給対象を社会経済の影響を受けやすい労働者から、経済状況に収入が左右されにくい中産階級の勤め人にシフトすることでこの問題を解決しようとした可能性が指摘できる。

第 2 項 分譲住宅事業の予定建設戸数の変化

具体的な計画として、横浜に 190 戸の普通住宅を建設する計画が 60 戸の中産者向けの分譲住宅の建設に変更されたことが確認できる。なお、この時点における 60 戸の内訳は不明であるが、昭和 3 年に発行された『昭和 2 年度事業報告』には、工事中のものとして斎藤分の 20 戸が確認できる。また、設計中のもので山手町 16 戸、新山下 18 戸、大岡 6 戸¹⁹と記されており²⁰、工事中の戸数と設計中の戸数の合計で 60 戸になる。

結果的に、同潤会は横浜市内における分譲住宅の建設を斎藤分譲住宅 20 戸と山手町分譲住宅 10 戸の計 30 戸をもって終了し、残りの 30 戸を東京府下に建設した。つまり、前年度に報告されていた設計中の住宅のうち、山手町分譲住宅は 6 戸減少して 10 戸が建設され、新山下ならびに大岡の計画は実現しなかったのである。ちなみに、東京府に移行した 30 戸は、昭和 4 年に赤羽第一期分譲住宅 8 戸、阿佐ヶ谷分譲住宅 22 戸として建設されることになった。

以上のように、普通住宅からの転換として始まった横浜における分譲住宅の建設は、当初予定していた 60 戸から 30 戸へと戸数を半分に減らして終了したのである。

昭和 2 年 3 月頃から開始された分譲住宅事業では、中産階級の勤め人を対象として庭付き戸建ての分譲住宅が建設された。建設する住宅は普通住宅事業で批判の対象となった長屋を避けて全て戸建てとし、建設地には交通の便が良い駅周辺の土地が選ばれた。また、供給対象者は、工場労働者の減少に呼応して中産階級の勤め人に設定したと考えられ、この供給対象者の変更には、より安定的な家賃の回収を望む同潤会の思惑もあったと推測できる。このように、分譲住宅事業を推し進めた大きな要因として、普通住宅事業で発生した諸問題の改善という課題があったと考えられる。

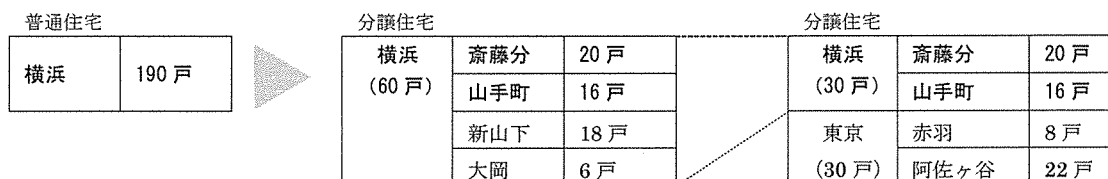


図 1-2 分譲住宅事業草創期の建設予定戸数の変遷

第4節 最初の分譲住宅地である斎藤分譲住宅の建設計画

第1項 敷地について

斎藤分譲住宅の敷地は「土地高燥にして眺望絶佳」²¹と表現されているように、周辺と比較しても小高い場所に位置している。また、東急東横線や京浜電車、横浜線の駅が徒歩圏内にあることに加え、昭和3年には住宅地周辺を走る市電六角橋線が全面開通するなど、通勤にも便利な立地であった。住宅地内には水道・ガスが敷設されており、住環境も整えられていた。このような好条件の土地に住宅地を建設した背景には、普通住宅事業で問題視されていた交通の便の悪さを解消する意図があったと推測できる。

斎藤分譲住宅の分譲対象は建物のみで、土地は借地であった。この土地については、相次ぐ地代の高騰に伴い住民の負担が増えたことを受けて、昭和4年から7年にかけて住民組織「潤和会」²²を中心とした借地争議が行われ、結果的には同潤会が地主から土地を買取り、住民に払い下げることとなった。同潤会は昭和9年の江古田分譲住宅より土地付き分譲を開始するが、これは同様の借地争議が同時期に荻窪分譲住宅や赤羽分譲住宅でも発生していた²³ことに起因すると考えられる。

ところで、同潤会は住宅供給事業を開始するにあたり、大正13年から大正14年にかけて、普通住宅やアパートメント・ハウス、仮住宅の建設候補地の調査を実施しており、斎藤分地域においても大正13年7月24日に普通住宅の建設候補地として調査が行われた²⁴。この調査では、対象敷地の現況や周辺の交通状況、飲料水の整備状況、周辺地域の地代などが報告されており、斎藤分地域の調査対象敷地は「平沼亮三、矢島七兵衛外6名」²⁵（原文ママ）の地主が所有する6,000坪の敷地とされた。地主の一人である平沼亮三は同潤会の評議員や監事を務めた人物であり、横浜市議会議員や神奈川県議を歴任した地元の有力者であった²⁶。この時調査された6,000坪の土地の正確な位置は明らかではないものの、実際に建設された住宅地は1,394坪であり、地主は2名であったことから、同一地域内の異なる場所であった可能性も考えられる。

第2項 近隣に建設された公営住宅について

斎藤分譲住宅の半径200mの範囲には、横浜市による【斎藤分普通住宅】（大正10年, 188戸：以下、横浜市が建設した小住宅は【】をつけて表記する。）や神奈川県による〈斎藤分小住宅〉（大正13年, 179戸：以下、神奈川県が建設した小住宅は〈〉をつけて表記する。）が建設されていた。つまり、同潤会が斎藤分譲住宅を建設する以前に、斎藤分地域には367戸の公営住宅が建設されていたのである。それにも関わらず、前述の調書のなかで同潤会は「縣営小住宅ハ完成セサルモ全部約束手済ニシテ薄給生活者ヲ以テ充満シ尚不足ヲ告ゲルノアリ」²⁷として、同地域のさらなる住宅需要を見込んでいた。

また、後述するように、横浜市が震災前に建設した【普通住宅】は、関東大震災によって軒並み全壊や半壊といった甚大な被害を受けたにも関わらず、【斎藤分住宅】は大きな被害は免れ、

小破損のみであった。奇しくも震災によって斎藤分地域が震災に耐えうる土地であることが証明されたのである。このことが、同潤会がこの地域に住宅地の建設を決める要因のひとつとなったと推測される。

横浜市の【斎藤分普通住宅】は関東大震災以前に建設されたものであるが、神奈川県が建設した〈斎藤分小住宅〉は、震災後のバラック居住者に住居を提供することを目的として建設された住宅である²⁸。〈斎藤分小住宅〉は当初、神奈川県が横浜市に管理経営を委託していたが、大正 15 年 6 月には横浜市に無償譲渡し、他の市営住宅と同様の経営が展開された。その後、横浜市によって昭和 3 年 4 月から 6 月の間に撤去されている²⁹。また、同潤会は大正 13 年 7 月 24 日に普通住宅の候補地として斎藤分の土地の調査を実施しているが、神奈川県が〈斎藤分小住宅〉の建設に着工したのが大正 13 年 2 月 6 日、竣工は同年 8 月 20 日である³⁰ことから、同潤会による調査は〈斎藤分小住宅〉の建設中に実施されていたことがわかる。同潤会は、調書のなかで〈斎藤分小住宅〉の住宅の規模や家賃などを細かく記録しており、同地域の公営住宅の相場をかなり意識していたことがうかがえる。

第 3 項 申し込み時期について

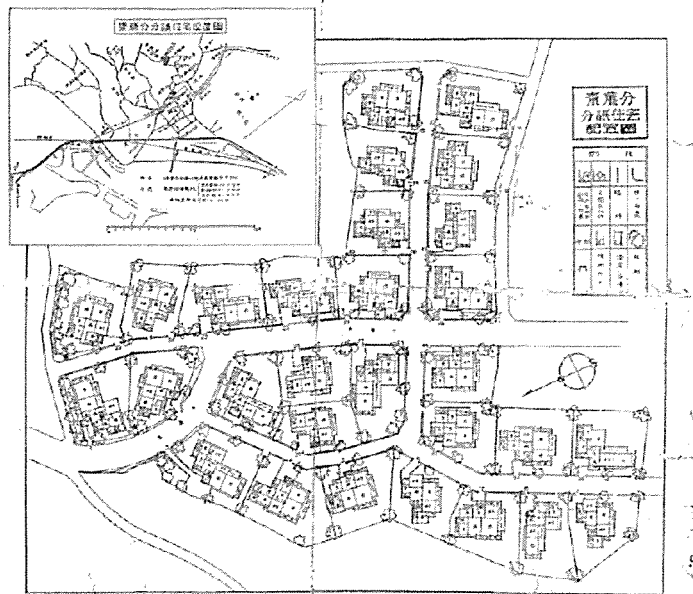
同潤会では、分譲に際して希望者を募り、申込者が分譲戸数を上回ると抽選が実施された。斎藤分譲住宅においてもこのような形式で分譲が行われたことが確認できた。

同潤会資料のなかで、申し込みに関する事項が初めて触れられるのは『同潤会会報』の昭和 2 年 7 月号のことである。その内容は、斎藤分譲住宅の申込み受付を開始するというものであり、申込期間は昭和 2 年 7 月 15 日から 31 日とある³¹。一方、昭和 3 年 7 月号の『同潤会会報』においても、斎藤分譲住宅の申込者に対して 6 月 24 日に抽選を実施したという報告がみられる。つまり、斎藤分譲住宅では昭和 2 年 7 月と昭和 3 年 6 月の 2 回にわたって申込み受付が実施されていることになるのである。

ところで、『田中美枝家文書』には、分譲時に作成されたパンフレットと推測される「横浜市斎藤分譲住宅案内」(図 1-3)³²があり、申込受付期間として「自七月十五日 至七月末日」と記載がある。実施年の記載はないものの、ここに記載されている日付は昭和 2 年の申込み受付期間と一致している。

この点を「横浜市斎藤分譲住宅案内」に記載された申込受付期間の周辺時期に発行された新聞で確認すると、昭和 2 年 7 月 15 日の『横浜貿易新報』に「分譲住宅もいよいよ着手 同潤会が六十戸 希望申込者の要件」という記事がみられ、以下のように報じられている。

財団法人同潤会がかねて計畫中たつた横浜市への木造住宅分譲案は二十万圓を投じて六十戸建設の方針に決定 愈々十五日から七月一杯市社会課内の同會出張所で希望者申込みの受け付けを開始する 其第一回の工事は先づ神奈川斎藤分から着手され同所に二十九戸を建設 (以下、省略)



『田中美枝家文書』所収

図 1-3 横浜市斎藤分譲住宅案内

記事の中で報じられている“29 戸”という戸数は、「横浜市斎藤分譲住宅案内」の配置図に記載されている住宅戸数と一致する。この「斎藤分譲住宅案内」について、筆者らは実際に建設された住宅は 20 戸であったことを根拠として、計画案と推測していた³³。しかし、前述のように昭和 2 年 7 月の段階で 29 戸の住宅の居住希望者の申し込み受付まで実施していることから、検討段階の計画案ではなく、実施を前提として作成された 29 戸の配置図であった可能性が高いと考えられる。

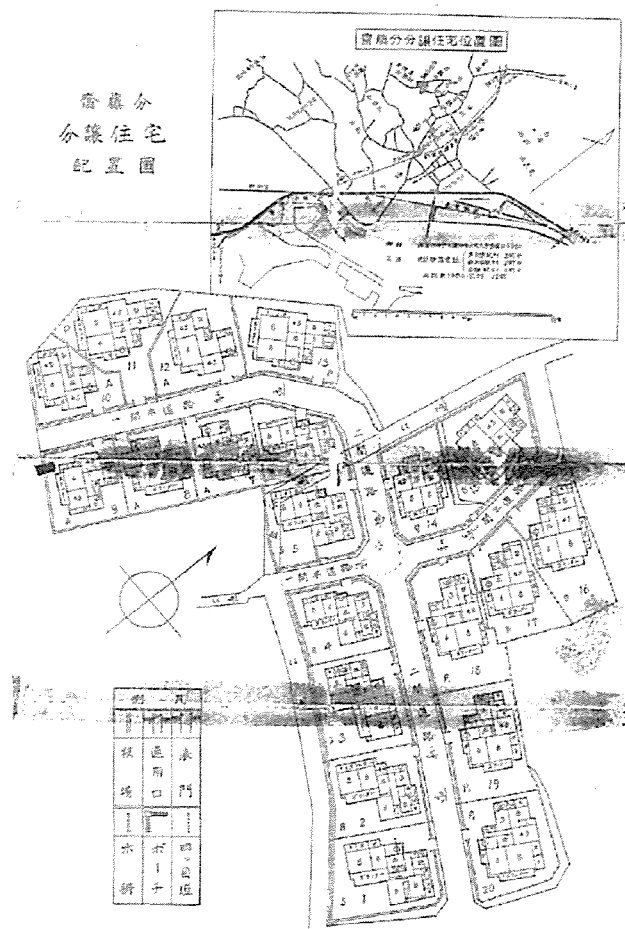
また、昭和 2 年の斎藤分譲住宅の申込み状況について、同年 12 月 1 日に発行された『横浜毎朝新報』の「同潤会割賦住宅 共同住宅館で成功し割賦販売では大失敗」という記事では以下のように報じられている。

募集人員 29 戸分に對し正規の手續きを踏んで申込んだもの僅に 26 名而もその大部分は三千圓以下の家屋では小さ過ぎると云ふ申出もあり場所は三ツ澤の火葬場近き山奥と云ふので不平が多い

記事の内容から、申し込み状況は定員割れを起こすほど芳しくなく、その原因として①住宅の規模が小さすぎること、②火葬場近くの山奥であり立地が悪いという 2 点が挙げられている。さらに、分譲の評判がよくなかったために、斎藤分の土地を放棄し子安町と野毛山に建設地を変更するという案も報道されている。

実際のところ、この記事のなかで報じられている子安町と野毛山に同潤会の分譲住宅が建設されることはなく、立地が悪いと評されていた斎藤分の土地に 20 戸の住宅が建設された。つま

り、昭和 2 年に進められていた 29 戸の分譲計画は、戸数や配置計画、平面計画が再検討された上で、同敷地で再度申込み受付が実施されたということである。なお、この時建設された 20 戸の配置図は「斎藤分譲住宅配置図」（図 1-4）において確認できる。



『田中美枝家文書』所収

図 1-4 「斎藤分譲住宅配置図」

第 4 項 建設時期について

昭和 2 年の斎藤分譲住宅の建設に関する資料はほとんどなく、『同潤会会報』（昭和 2 年 7 月号）において「建設スヘキ木造分譲住宅」、つまり未着工であることが記されているのみである³⁴。よって、実際に建設されたか否かは判断できない。

一方、昭和 3 年に申込み受付がされた分譲については、『同潤会会報』において住宅建設の進捗状況が毎月報告されている。『同潤会会報』に斎藤分譲住宅が初めて登場するのは昭和 3 年 2 月号であり、「請負人:葛和安五郎、請負金額:六万一千円、契約日:1 月 19 日、工期:建築許可の日から 120 日間」とある。建築の許可を受けた時期は 3 月上旬と推測でき³⁵、6 月末には竣工し

ていることから、工事は順調に進められたと考えられる³⁶。『同潤会会報』では、建設戸数について言及されていないものの、『昭和二年度事業報告』をみると、20戸であったことがわかる³⁷。この竣工時期は、前述した昭和3年6月24日実施の2回目の申込み受付が行われた時期と符合するため、2回目の申込み受付はこの時に実施されたと考えられる。

なお、『昭和三年度事業報告』では、昭和2年の29戸の分譲計画については言及されていない。このことから、昭和2年に斎藤分譲住宅に29戸の分譲住宅の建設が計画され、申込受付が実施されたものの、不評であったために29戸から20戸に戸数を減らして昭和3年竣工に向けて事業を仕切り直したと考えられる。

また、同潤会の分譲住宅では分譲に際して住宅展覧会が開催されることが知られている³⁸が、斎藤分譲住宅に関してはそのような展覧会が開催された記録はない。昭和2年の募集時に希望者が少なかった要因として、立地や敷地の大きさといった新聞に報じられていた条件以外に、一般への周知が不十分であったことも挙げられるであろう。

第5項 配置計画の特徴

前述したように、普通住宅は早い段階で不人気となり空き家が増加したのだが、分譲住宅の計画では普通住宅での反省を活かした戸建ての住宅地が作られていく。同潤会は、普通住宅事業が振るわなかった原因として、前述した立地や規模の問題のほか、建設する住宅にバリエーションや配置に対する配慮が希薄であったことを挙げている。具体的に、普通住宅の建設から同潤会が得た教訓は以下の3点である³⁹。

- ① 同一住宅地内で同一型式の住宅を多数建設することは空き家を生じさせる原因となる。
- ② 戸以上を連結させる際は、中間の住戸は採光通風が良くないため、2戸以内とする。
- ③ 一ヶ所に多数建設する場合は住宅の配置や様式、使い勝手について注意する必要がある。

実際に建設されたものと考えられる「斎藤分譲住宅配置図」をもとに斎藤分譲住宅の計画を振り返ると、配置図には7種類の平面が確認できる。しかし、同一平面の住宅が3戸連続している区画がみられるなど、その後建設される住宅地にみられるようなランダムな配置には至っていない。このように住戸配置には課題が残っている一方で、全て庭付き戸建て⁴⁰であり、南面にはベランダが配されているなど、採光通風を意識した構成になっているといえる。住宅地全体の計画には同潤会によって門塀や隅切りされた区画が整備されているほか、各住宅には植樹がなされていたという。こういった工夫により住宅地として統一した景観が生み出されていたと考えられる。

第 5 節 斎藤分譲住宅と横浜市の公営住宅建設との影響関係

第 1 項 横浜市による市営住宅事業の開始

大正 8 年 4 月 28 日に横浜市山田町で発生した大火により、市内の中心部は 3,840 戸が焼失する甚大な被害を受けた。この火災で住宅を失った人々のために、横浜市では同年 9 月より市営住宅事業を開始した。横浜市建築課長であった山田七五郎は、市営住宅事業開始の動機について、大正 11 年に以下のように回顧している⁴¹。

罹災者救助の爲め、集まりたる廿餘萬圓の義損金の一部を以て、現金又は物資を購ひ、罹災者に分配したが、物資や金銭の分配は、罹災者に惰眠を貪らしむる基となるから、一層のこと義人の記念旁、永く其恩恵に俗せしむる方法を執つた方が良いではないかと、相談一決し、住宅の建築を思ひ立つたのが最初の動機であつた。

つまり、横浜市は、住宅は生活の再建に必要なものであるうえに、金銭などの一時的な支援に比べ、市営住宅の建設は、長期間に渡って義損金を有効活用できる使い道であると考えたのである。

市営住宅として最初に建設された久保山住宅は、前述の大火の罹災者救済を目的として義損金を元手に建設された。一方、久保山住宅以降も市内における深刻な住宅不足は継続していた。そこで、横浜市は大正 9 年度の市営住宅事業として、大正 8 年 6 月より融資が開始された政府の低利資金が利用して市営住宅の建設を推し進めることとしたのである⁴²。

一方、依然として解消されない住宅不足のため、横浜市は貸付開始された政府の低利資金の活用策を利用し、本格的に市営住宅事業を展開し始める。この頃になると、大火の罹災者への救済を目的として始まった事業は、住宅難緩和のための住宅供給へとその目的を変化させていた⁴³。このようにして、横浜市は関東大震災までの間に「普通住宅」5ヶ所（久保山住宅・中村町住宅・斎藤分住宅・柏葉住宅・古井戸住宅）と「共同住宅館」4ヶ所（中村町第一共同住宅館・中村町第二共同住宅館・柏葉共同住宅館・翁町共同住宅館）を建設するに至ったのである。

第 2 項 横浜市の市営住宅事業で供給された住宅の形式

横浜市の市営住宅事業では共同住宅や普通住宅、分譲住宅、供給住宅、外人住宅など極めて多彩な形式の住宅が供給されており、各事業内容については、水沼淑子氏の一連の研究⁴⁴に詳しい。本項ではこれを参考とし、同潤会の住宅供給形式に近い普通住宅、分譲住宅、供給住宅について、その事業内容を整理し、相互の影響関係をみていく。

なお、同潤会においても普通住宅ならびに分譲住宅が建設されており、両者の事業を区別するため、市営住宅事業の住宅種別については【普通住宅】【分譲住宅】【供給住宅】と表記し、同潤会の住宅と区別したい。また、【普通住宅】は同潤会設立以前から始まった事業であるのに対し、

【分譲住宅】ならびに【供給住宅】は同潤会が横浜市での住宅供給を終了した後に開始された事業であり、横浜市内における住宅供給機関として両者が共存していたのは極わずかな期間であったことは先に指摘しておきたい。

①【普通住宅】

大正8年から関東大震災までの間に建設された【普通住宅】5ヶ所570戸は、いずれも木造の戸建てと連戸建の賃貸住宅であり、住宅とともに公設浴場や店舗、倶楽部などの付属施設も建設された。こうした町づくりを意識した構成は、同潤会の普通住宅事業と極めて類似した内容といえる。

震災後、【普通住宅】はそのほとんどが全壊または半壊し、甚大な被害を受けた(表1-2)。そのため、横浜市はその復旧のために新規住宅の建設を縮小せざるを得なくなった。これにより、本格的に【普通住宅】の建設が再開されるのは大正14年の七島住宅まで待たれる⁴⁵。また、震災後に建設された【普通住宅】は、震災前の【普通住宅】や同潤会の普通住宅と比較しても、1戸あたりの敷地に対する密度は倍以上のゆとりをもつ配置がなされる⁴⁶など、その性質には多少変化がみられる。

表1-2 関東大震災による【普通住宅】の被害状況

名称	建設戸数	被害状況		
		全壊	半壊	破損
久保山住宅	74	53	6	15
中村住宅	156	73	48	35
斎藤分住宅	188	-	-	-
柏葉住宅	51	51	-	-
古井戸住宅	101	-	-	101

斎藤分普通住宅に関しては、188戸の小破損の被害であった
『大正13年度横浜民事務報告書』より作成

一方、同潤会は大正14年3月までの間に横浜市内4ヶ所に1,000戸の普通住宅(大岡普通住宅124戸・新山下町普通住宅280戸・瀧頭普通住宅184戸・井土ヶ谷普通住宅412戸)を建設していた。つまり、震災直後の横浜市は既存の市営住宅の復旧に追われ、市営住宅居住者以外の罹災者向けの住宅建設は同潤会が主導していたと考えられる。

②【供給住宅】

昭和に入っても横浜市は依然として深刻な住宅不足に悩まされていた。そこで横浜市は、住宅組合と市営住宅の長所を組み合わせた【供給住宅】の建設を昭和3年9月より新たに開始した⁴⁷。【供給住宅】は、指定期間家賃を完納した者に対して住宅の所有権を譲渡するというもので、政府から借入れた低利資金を元手に5ヶ所93戸が建設された⁴⁸。対象者は「市内ニ於テ居住ニ適スル家屋ヲ所有セザル者」、「六ヶ月以上引續キ本市ニ居住スル者又ハ六ヶ月以上本市ニ一定ノ職業ヲ有スル者」⁴⁹とされ、その対象は震災の罹災者に限らなかった。

③【分譲住宅】

【分譲住宅】の建設は昭和5年から始まり、【供給住宅】同様に建設には低利資金が使用された。対象者は「現に本市に居住せる者又は将来居住せんとする者にして、且市内に居住に適する家屋を居住せざる者」⁵⁰で、【供給住宅】と異なり、購入時に横浜市に居住しているか否かは問われなかった。指定期間家賃を完納した者に対して住宅の所有権を譲渡するという手法は【供給住宅】と共通しているが、両者の最も大きな違いは【分譲住宅】はいわゆる半注文住宅のような形

式であることである。【分譲住宅】では、あらかじめ市が選定した土地から希望者が好みの敷地を選ぶことができ、建設される住宅についても同様に市が選定した数十種の図面から選択することが可能であった。

しかし、実際のところ、建設された【分譲住宅】は昭和 14 年の段階で 149 戸であり、そのうち、76 戸は石川島造船所東京自動車工業株式会社の従業員による自彊組合に対して建設したものである¹⁴⁾。

第 3 項 横浜市営住宅と同潤会の分譲住宅における割賦販売方法の比較

次に、前項で取り上げた横浜市の 3 つの市営住宅のうち、割賦販売住宅である【供給住宅】【分譲住宅】と同潤会の分譲住宅事業（事業開始時）の分譲方法の比較を行う（表 1-3）。なお、この 3 つの事業はいずれも、指定期間家賃を支払うことで所有権が移るとい分譲手法を採用している⁵¹⁾。

表 1-3 横浜市と同潤会による割賦販売住宅の概要

	横浜市		同潤会
	【供給住宅】	【分譲住宅】	分譲住宅
建設開始時期	昭和 3 年	昭和 5 年	昭和 3 年
対象者	<ul style="list-style-type: none"> 市内に居住に適した住宅を所有していない者 六ヶ月以上引き続き横浜市に居住している者または六ヶ月以上横浜市に一定の職業を有する者 	<ul style="list-style-type: none"> 市内に居住に適した住宅を所有していない者 横浜市に居住している者または将来居住しようとしている者 	<ul style="list-style-type: none"> 関東大震災の罹災者であること 住宅組合や住宅資金を扱う産業組合の組合員でないこと 自己または同居家族が分譲住宅建設地方において住宅を所有していないこと 賃貸料の振込が確実と見込める者
住宅形式	木造戸建て住宅	木造戸建て住宅	木造庭付き戸建住宅
平面形式	3 室から 5 室	横浜市が選定した数十種類の平面から好みのものを選択し、さらに本人の希望を勘案	3 室から 5 室
販売方式	建売方式	半注文方式	建売方式
敷地	横浜市が指定	横浜市が選定した敷地から希望地を選択可能	同潤会が指定
建設規模	集团的に建設	集团的または個別に建設	集团的に建設

横浜市と同潤会を比較した時、最も大きな違いは供給対象者にある。横浜市はいずれも住宅の有無と市内居住の有無の 2 点を条件していることに対し、同潤会は 4 点もの条件を設けているのである。同潤会が定めた対象者の条件を以下に整理する。

- ① 関東大震災の罹災者であること
 分譲住宅事業でも、同潤会は設立趣旨に則り、対象を関東大震災の罹災者に限定している。横浜市は罹災の有無を問うていないため、この点において、横浜市と同潤会では大きく異なる。
- ② 住宅組合や住宅資金を扱う産業組合の組合員でないこと

住宅組合では、自ら住宅を建設する必要があるが、同潤会の場合、建設は同潤会が担当する。そのため、両者と契約を結ぶことは不可能である。これについては、横浜市の市営住宅においても同様であると考えられる。

- ③ **自己または同居家族が分譲住宅建設地方において住宅を所有していないこと**
横浜市が住宅の所有の有無は申込者のみが対象となっていることに対し、同潤会では同居家族の所有も禁止されていることから、同潤会の方が厳しい条件が設定されていることがわかる。
- ④ **賃貸料の振込が確実と見込める者**
後述のように、同潤会では普通住宅の賃貸料の回収が問題となっていた。分譲住宅事業では、賃貸料の回収が確実にできるよう、申込者の収入に対する審査が行われたと考えられる。

その他の項目を比較してみると、【供給住宅】と分譲住宅は、住宅形式・平面形式・販売方式・敷地・建築方式の項目が一致している。一方、【分譲住宅】では、申込者が希望の平面や敷地を選択することが可能であり、平面については、横浜市が用意した平面に申込者の希望が勘案されるとあり、半注文住宅の建設が可能とされた。

以上のことから、【供給住宅】と分譲住宅事業はかなり近い分譲形式であった一方、【分譲住宅】は半注文住宅であることなどから、その性質はその他 2 者とは異なるものであったといえる。

第 6 節 小結

本章では、同潤会の分譲住宅事業開始の契機と分譲住宅として最初に建設された齋藤分譲住宅の建設経緯を明らかにした。分譲住宅事業の開始にあたり、とりわけ重要と思われる動向は以下の 2 点である。

- ① 分譲住宅事業は、昭和 2 年から開始された事業であり、普通住宅 190 戸分の建設資金をもって 60 戸の分譲住宅を建設するという計画で展開された。当初は 60 戸全てを横浜に建設することを予定していたと考えられるが、結果的には 30 戸を建設した段階で横浜から撤退し、残りの 30 戸は東京に建設された。
- ② 分譲住宅事業は、それ以前に同潤会が建設していた普通住宅が抱えていた家賃納入率の低さや空き家の問題を改善するため、供給対象を比較的安定した収入を得ることができる中産階級の勤め人に変更したと考えられる。

また、齋藤分譲住宅の建設にあたり、とりわけ重要と思われる動向は以下の 3 点である。

- ① 齋藤分譲住宅の近隣には、横浜市や神奈川県が建設した公営住宅が建設されていた。また、同潤会が普通住宅建設にあたって実施した建設候補地の調査では、齋藤分

地域の調査も行われており、同潤会は同地域における公営住宅の動向に注目していたといえる。

- ② 斎藤分譲住宅では、申込受付が昭和 2 年と昭和 3 年の 2 回行われたことが確認でき、建設計画戸数は 29 戸から 20 戸に減少していた。1 回目の分譲が成功しなかった理由として、周辺環境や間取りが良くなかったことが挙げられており、2 回目の分譲では間取りや各戸の敷地の大きさが見直された。
- ③ 普通住宅事業では、住宅地全体の景観や採光通風の悪さが問題視されていたことを受け、斎藤分譲住宅では同潤会によって植樹や門塀の整備がされ、住宅地として統一した景観が形成された。さらに、建設された住宅はいずれも庭付き戸建て住宅であり、採光通風の問題を改善する姿勢がみられた。

以上より、斎藤分譲住宅は試行錯誤を経験したことで住環境に配慮した住宅地の建設に至り、分譲住宅事業の礎を形成する一助となったといえる。斎藤分譲住宅建設後の分譲住宅事業は、分譲規定の改訂を経てその対象地域を拡大し、昭和 4 年以降、東京で大規模な建設が展開されることとなる。

注釈

- 1 同潤会編：同潤会 18 年史, p.140, 1942
- 2 住宅組合の成立から廃止までの経緯は、水野僚子：成立から廃止までの史的経緯にみる住宅組合法に関する研究（日本大学博士論文, 2019）に詳しい。水野によると、大正 10 年から開始された住宅組合を利用した住宅建設は、経済状況の悪化や政府による貸付金の不足、手続きが煩雑であったことなどから、新規の申し込みが減少しており、同潤会が分譲住宅事業を開始した昭和 2 年、内務省社会局は住宅組合法の法規改正の検討を始めていたという。
- 3 東京には赤羽、十條、西荻窪、荏原、大井、砂町、松江、尾久の 8 ヶ所、横浜には新山下、瀧頭、大岡、井土ヶ谷の 4 ヶ所が建設された。
- 4 この他に、食堂、公益質屋、簡易診療所、医院、託児所、授産場、隣保館、日用品売り場の建設がみられる。
- 5 普通住宅の建設計画について、『大正 15 年・昭和元年度事業報告』には以下のような記述がみられる。「普通住宅の建設は大正 13 年から 2 ヶ年計画で行われ、初年度に 3,000 戸、次年度に 4,000 戸を建設する予定が立てられた。しかし、実際に事業が開始されると、初年度は 3,420 戸と予定建設戸数を上回ったものの、次年度はわずか 73 戸が建設されたのみであり、当初の計画を大きく変更して建設を終了した。」（同潤会編：大正 15・昭和元年度事業報告, p.16, 1927）。これによると、初年度に建設戸数が増加した背景には、同時期に計画を進めていたアパートメント・ハウスの敷地選定や建設時期の調整がつかなかったという事情があり、より応急と判断された普通住宅について、昭和 14 年度分が繰り上げ建設されたのである。
- 6 「数千戸の小住宅がガラあき 交通不便で入り手がない面食らっている同潤会」『読売新聞』p.3, 1925.4.12（朝刊）などがある。なお、同記事では、大正 13 年度に建設した 3,420 戸の普通住宅を罹災者以外にも貸付けるため、同潤会が宣伝をしているとまで報じられており、入居率の低さがうかがえる。
- 7 同潤会編：大正 14 年度事業報告, pp.21-22, 1926
- 8 横浜出張所は、横浜における住宅供給を管轄するために昭和 2 年 9 月に開設された出張所であり、横浜市役所内に所在した。その後、山下町アパートメント・ハウスが竣工に伴い昭和 2 年 10 月 15 日に同アパートメント内に移転し、昭和 5 年 5 月 30 日に廃止された（同潤会編：昭和 2 年度事業報告, p.12, 1928）。
- 9 市第 79 号：横浜市会議事速記録, 大正 14 年 7 月 15 日（第 13 号）p.16
- 10 「大正十三年度ニ建設シタル東京府下七箇所及横濱市内四箇所合計三千四百二十戸及本年度ニ建設シタル東京市他尾久住宅七十三戸聴計三千四百九十三戸ノ十四年度末現在ニ於ケル平均貸付率其ノ充實戸數ハ聴計戸數ノ約六、七ニシテ空家ハ約三、三ノ割合ヲ示セリ而シテ東京ニ於ケル松江、横濱ニ於ケル井土ヶ谷及大岡ノ空家率ノ最モ高キハ主トシテ財界不況ノ爲附近ノ工場閉鎖縮小ニ伴ヒ働勞市場トノ交通不便ナル地ニ借家ヲ求メサルニ至リシニ因レリ」（『昭和 2 年度事業報告』p.3）
- 11 前掲注 1）p.34
- 12 大正 13 年度に建設が開始された普通住宅のうち、大正 13 年度に貸出しが開始できたのは新山下町普通住宅のみであり、その他は大正 14 年 4 月以降の貸出しとなった。
- 13 前掲注 1）pp.157-162
- 14 「居住者中には種々なる階級を含み而も大震災後一般に金品の給与に慣れて義務履行の観念遅緩せるものゝ如く、月を重ねるに従ひ家賃の滞納漸次増加して其の成績悪化の傾向を示すに至つた。（中略）情勢を以つて推移する時は究極洵に寒心すべく、居住者自身に取つても其の復興精神に悪影響を及ぼすこととなり其の弊害は恐るべきものあり、依つて本会は之れを放置し得ずとなし職員を各班に分つて夫々各住宅に派遣し極力納入の督促に当たらしめたのである。」（前掲注 1）pp.156-157）
- 15 3 年以上継続して家賃を完納した者に対しては、昭和 5 年下半期以降、毎年 6 月または 12 月の 2 回に分けて記念品が贈られた。さらに、畳や襖の修繕を必要とする者に対しては一般居住者と区別して費用の全額を同潤会が負担するという特典が与えられた。
- 16 前掲注 1）p.125。なお、分譲住宅には勤め人向け分譲住宅（昭和 2 年～昭和 12 年）と職工向け分譲住宅（昭和 9 年～昭和 15 年）の 2 種類があり、いずれも庭付き戸建ての木造住宅が建設された。なお、分譲住宅事業で建設されたのは戸建て住宅のみであり、普通住宅でみられたような福祉施設等は建設されなかった。
- 17 第 19 号議案「木造普通住宅分譲ノ件」（『内田祥三関係資料』収録）。同議案は昭和 2 年 3 月 17 日開催の評議員会にも提出され、理事会同様に可決されている。
- 18 前掲注 5）p.16
- 19 いずれも起工予定は昭和 3 年 6 月 20 日。
- 20 同潤会編：昭和 3 年度事業報告, p.15, 1929

- 21 同潤会：横浜市齋藤分譲住宅案内，田中美枝家文書，横浜開港資料館所蔵
- 22 「潤和会」とは、昭和 3 年 10 月に設立された斎藤分譲住宅の住民組織である。「潤和会」には、懇親会的な役割の他に、石炭などの共同購入や他団体との交渉などを担う役割があった。「潤和会」の活動は、役員によって記録簿にまとめられており、記録簿は横浜開港資料館所蔵の『田中美枝家文書』に収録されている（澤内一晃：同潤会分譲住宅の借地争議，横浜開港資料館紀要，No.25, p.95, 2007）。
- 23 荻窪分譲住宅では一杉会、赤羽分譲住宅では梅ノ木会という住民組織が結成されており、斎藤分譲住宅の潤和会を含む三者は相互に情報交換をしながら借地争議を進めていた。
- 24 以下にこの調査で作成された調書の全文を示す。なお、地形については、候補地の周辺地図が記載されており、神奈川の県営小住宅の位置が記されているものの、ここでは省略する。また、判読不明箇所は■で示している。『内田祥三関係資料』（東京都公文書館所蔵；請求番号 U365.35・とし-2563(1)）

【土地】 横濱市神奈川町斎藤分
【面積】 六千坪
【所有者】 平沼亮三、矢島七兵衛外六名（原文ママ）
【地形】 畑地陸稲耕作アリ
【現況】 東神奈川駅ノ西方約八丁、都集■還ノ西方約■丁
【交通】 水道ハ附近小住宅ニ利用アルヲ以テ引込ミニ便ナリ
井戸ハ約二十間ヲ掘鑿セバ純良ナル清水湧出ス
【飲料水】 一坪一ヶ月拾二銭
【摘要】 地均工事ヲ要ス但地主ニ於テ地均工事施工ノ管、縣営小住宅ハ完成セサルモ全部約東済ニシテ薄給生活者ヲ以テ充滿シ尚不足ヲ告ゲルノアリ、縣営小住宅百七十七戸ノ内百六十九戸ハ（四疊半、三疊、一疊三間）ニテ家賃一ヶ月拾円内八戸ハ（四疊半一間）賃一ヶ月五圓、建設戸数二百四十戸 建坪一戸当八坪 所要地一戸当二十五坪

- 25 矢島七兵衛の名前が取り消されている意図は不明であるものの、調査を進めるにあたり、矢島七兵衛の所有していた土地が調査対象から除外されたため、取り消し線が引かれた可能性が考えられる。
- 26 平沼亮三は、同潤会の設立当初から解散まで評議員を務め、昭和 13 年 10 月 14 日から解散までの間には監事を兼任していた（『同潤会 10 年史』 pp.198-199）。また、戦後(1951-1959)には横浜市長を務めている。
- 27 『内田文書』（東京都公文書館所蔵；請求番号 U365.35・とし-2563(1)）
- 28 神奈川県が建設した小住宅は、政府の要請によって建設されたものであり、政府交付金および政府交付資材を用いて大正 13 年 6 月から 8 月の間に市内 15 ヶ所に 1,000 戸が建設された（横浜市社会課：大正 14 年度横浜市社会事業概要，p.47, 1926）。
- 29 小住宅の横浜市への譲渡にあたっては、①物件譲渡後は引き続き同一目的の為に使用すること、②用途完了後建物の処分を為し又は用途を変更せんとする場合は予め社会局の承認を受くること、という 2 点が無償譲渡の条件として提示された（横浜市社会課：横浜市社会事業概要，p.28, 1932）。
- 30 神奈川県社会事業協会：神奈川県社会事業概要，p.94, 1925
- 31 「横濱市内齋藤分譲スヘキ木造分譲住宅ノ申込受付ヲ左ノ通開始ス 申込場所：横濱市役所社会課内 同潤会横濱出張所、申込期間：昭和二年七月十五日ヨリ同月三十一日迄」
- 32 分譲予定の住宅の平面図および住宅地の配置図、家賃などがまとめられているものであり、同潤会ではこの後も分譲を行う際には同様の資料を作成している。
- 33 松川英莉奈，内田青蔵：同潤会の勤人向分譲住宅について—分譲住宅の最初の事例「斎藤分譲住宅」を中心に(1)—，日本建築学会大会学術講演梗概集（中国），pp.263-264, 2017
- 34 昭和 2 年 7 月号が発行された昭和 2 年 6 月末の情報。
- 35 『同潤会会報』3 月号に「工事申請中」（2 月末付）、4 月号に「出来高 30%」（3 月末付）であることから、3 月上旬に工事の認可が降りたと推測できる。
- 36 『同潤会会報』昭和 3 年 7 月号（6 月末発行）の「建築工事進行状況」において、工事の完成が報告されている。
- 37 『昭和 2 年度事業報告』 p.20
- 38 筆者は、昭和 4 年に分譲された赤羽第二期・荻窪分譲住宅で行われた展覧会の概要について、同潤会の

内部資料を用いて報告をしている（野々村明佳里、内田青蔵：同潤会の勤め人向け分譲住宅事業の広報活動について-赤羽第二期・荻窪分譲住宅で開催された住宅展覧会を中心に-、日本建築学会大会学術講演梗概集（関東）、pp.173-174, 2020）。赤羽第二期・荻窪分譲住宅は、分譲住宅事業で住宅展覧会開催の記録が残る最初の事例であり、そこでは多様な広報活動が展開されていた。

- 39 「同一住宅地内に同一型式の住宅を多数に建設することは、住宅難の際は別として、一旦多少の不況に遭遇するときは忽ち空家を生ずる原因となる（中略）又二室の長屋建を三戸以上連結せしむるときは、中間の家は採光、通風上障害甚だ多きを認めため、其後建築したるものは何れも二戸建以内のものとした。尤も敷地を節約する爲め更らに研究の結果上、下別世帯の四戸建（通稱立體四戸建）をも考按實施するに至つたが、小住宅を多数一ヶ所に建設する際には其の配置、様式、使ひ勝手等に關し、充分周到なる注意をせねば空家の生ずることを防ぎ得ないと云ふことを事實に依つて教へられたのである。」（前掲注 26） pp.37-38）
- 40 その後建設される分譲住宅では、敷地の 50～75%が庭に充てられているが、斎藤分譲住宅にみられる庭はその後の住宅地と比較すると小規模なものであった。
- 41 山田七五郎：横浜市営住宅に就て、建築雑誌, No.429, p.15, 1922.4
- 42 「久保山市設住宅は、大火罹災者收容の目的を主眼として建設せしものなれば、市の一般的住宅拂底を緩和救済せんが爲めには、更に大規模の住宅を建設するを要す。茲に於て市は大正九年度中に於て七百戸の住宅を増設するの計畫を立て之が實行豫算額百五十萬七千五百圓は政府借入金で以て充つることとし既に中村町及神奈川齋藤分の二個所に敷地を購入し、更に今一個所は敷地選定中なり」（横浜市慈救課『横浜市社会施設現況概要』 p.5, 大正 9 年 4 月）。
- 43 横浜市社会課『昭和 6 年版横浜市社会事業概要』 p.18
- 44 ①水沼淑子：横浜市営共同住宅館について その 1-4 つの共同住宅館とその沿革, 昭和 59 年度日本建築学会関東支部研究報告集, pp.157-160, 1984 年 7 月、②水沼淑子：横浜市営共同住宅館について その 2-各共同住宅館の特質と建設の背景, 昭和 59 年度日本建築学会関東支部研究報告集, pp.161-164, 1984 年 7 月、③水沼淑子：横浜市営共同住宅館について-4 つの共同住宅館とその建設計画, 日本建築学会計画系論文報告, No.59, pp.2589-2590, 1984 年 9 月、④水沼淑子：関東大震災以前の横浜市営共同住宅館に関する研究, 博士論文, 1989 年、⑤水沼淑子：関東大震災以前の横浜市営住宅における「普通住宅」の実態について, 1992 年度日本建築学会関東支部研究報告集, pp.445-448, 1993 年 2 月、⑥水沼淑子：関東大震災以後の横浜市営「外人住宅」について、⑦水沼淑子：関東大震災後の横浜市営住宅事業における「供給住宅」と「分譲住宅」について, 日本建築学会学術講演梗概集（近畿）, pp.63-64, 1996 年 7 月、⑧水沼淑子：20 世紀の住宅政策 戦前期における横浜市営住宅事業, 住宅, No.596, pp.57-63, 2002 年 5 月 などがある。
- 45 大正 13 年には翁町住宅 1 戸、青木台住宅 5 戸が建設されたが、震災前に建設された住宅地ではいずれも 50～200 戸弱が建設されていたことを鑑みると、その建設戸数はごく僅かなものであった。
- 46 水沼淑子：戦前期における横浜市営住宅事業, 住宅, p.58, 2002
- 47 【供給住宅】の計画開始の契機について、助役・檜岡徹は昭和 3 年 2 月 23 日の横浜市の会において以下のように説明している。「ドウモ此ノ住宅組合法ニ依リマスルト手續ガナカナカ煩雜デアルバカリデナク、年ヲ關スルニ從ヒマシテ組員ノ移轉變更等ニ依リマシテ甚ダ面倒ナ煩雜ナ事柄ヲ惹キ起コスノデアリマス、將來ニ於キマシテハ此ノ住宅政策ニ付テハ餘程考慮ヲ要スルト思ツテ居ツタノデアリマスガ、今回住宅組合ノ長所ト市営住宅ノ長所ヲ取りマシテ新タニツノ住宅供給制度ヲ樹テタノデアリマス」（『横浜市会議事速記録』昭和 2 年 2 月 23 日, p.190）
- 48 横浜市社会部『横浜市社会事業概要』 pp.41-42, 1939.6
- 49 市第 119 号「横浜市供給住宅規程制定ノ件」『横浜市会議事速記録 自第 5 号昭和 3 年 5 月 30 日 至第 7 号昭和 3 年 7 月 27 日』 p.635
- 50 『横浜市社会事業概要』昭和 8 年度, p.45
- 51 同潤会では当初建物のみを分譲の対象としていたが、昭和 9 年の江古田分譲住宅以降、土地付きの分譲を開始した。

第2章

同潤会初の大規模分譲：

赤羽・荻窪分譲住宅にみる分譲住宅事業の居住者像

第 2 章

同潤会初の大規模分譲：赤羽・荻窪分譲住宅にみる分譲住宅事業の居住者像

第 1 節 はじめに

本章では、赤羽第一期分譲住宅（昭和 4 年，8 戸）・赤羽第二期分譲住宅（昭和 4 年，55 戸）・荻窪分譲住宅（昭和 4 年，45 戸）といった、分譲住宅事業初期に建設された 3 つの住宅地の事例をもとに、分譲時の動向を明らかにすることで、分譲住宅事業の分譲プロセスを整理する一端としたい。

同潤会の分譲住宅事業は、佐藤滋によって「郊外居住の像を追い求め、勤労者向けに永住の地を提供し、しかも民間のモデルとなる事業として展開された」¹と評されるように、単なる持ち家の供給を目的とした事業ではなく、郊外住宅のモデル形成を目的とした事業でもあったと考えられる。また、分譲住宅事業では、規定年限の支払いを終了した後に居住者に住宅が譲渡されることから、住民の自治管理を必要とする性質をもつ。設立直後より不良住宅改良事業に取り組んでいた同潤会にとって、自らが建設した住宅地の不良化は避けねばならない事項であることは言うまでもない。すなわち、同潤会は分譲住宅事業を推し進めるにあたり、住宅地の居住者層を検討し、それに合わせて分譲方法を設定していたと推測されるのである。そこで、本章では同潤会の内部資料を多分に含む『佐々木家文書』を主資料として用い、分譲の手順や入居者の選定方法を明らかにすることとする。

さて、本稿で主に着目する赤羽第一期分譲住宅と赤羽第二期分譲住宅は竣工時期が約半年異なるものの、両者は隣接する敷地に建設された住宅地である。この 2 つの住宅地では合わせて 63 戸が建設されており、勤め人向け分譲住宅のなかでは最も大規模な住宅地を形成している。さらに、赤羽第二期分譲住宅に関しては、荻窪分譲住宅と合わせて 100 戸の住宅が同時に分譲されたという特異な事例であり、これ以降の分譲住宅建設への影響も大きいと推測される。さらに、赤羽第二期分譲住宅と荻窪分譲住宅は、同時分譲という性質上、同一の平面形式をもつ住宅が建設されるなど共通点が多い。そのため、本章の分析においては、両住宅地を指す場合は赤羽第二期・荻窪分譲住宅と合わせて表記することとする。

第 2 節 『佐々木家文書』について

『佐々木家文書』は、住宅営団の元職員であった佐々木友次氏が遺した 352 点からなる資料群である。佐々木氏は住宅営団で分譲課長および住宅整理課長代理²を務めた人物であり、住宅営団解体時には住宅地管理を担当していたと考えられる（表 2-1）。『佐々木家文書』は住宅営団が同潤会から引き継いだ同潤会資料を多く含むものであり、会議資料などの同潤会の内部資料に加え、申込書や入居者名簿といった入居者・入居希望者の情報が収録された大変貴重な資料群

である。

また、佐々木氏は昭和 19 年 3 月に同潤会の赤羽第二期分譲住宅に移り住んだことから、『佐々木家文書』には赤羽周辺の住宅地（赤羽第一期分譲住宅、赤羽第二期分譲住宅、荻窪分譲住宅）に関する 209 点³もの資料が遺されている。

『佐々木家文書』を用いた研究には、本間孝夫「同潤会赤羽分譲住宅初期入居者について—『佐々木家文書』による分析—」（2019）⁴がある。本間は、主に赤羽第一期分譲住宅・赤羽第二期分譲住宅・赤羽第三期分譲住宅（昭和 13 年、2 戸）の入居者や申込者に着目し、地域史的観点より分析を行っている。これによると、①同潤会は核家族の入居を想定していたが、申込者の多くが親兄弟を含む典型的な戦前の家庭が多数であったこと、②抽選以前に選考が行われていたことなどが報告されている。なお、抽選前の選考で除外された人物は、同潤会によって「事故者」と呼ばれていた。「事故者」となる要件や傾向については後述するが、この存在は『佐々木家文書』によって初めて明らかになったものである。本章は、本間の既往研究を踏まえて、分譲プロセスを整理したうえで同潤会の意向を分析し、発展させたものである。

表 2-1 佐々木友次氏の経歴

氏名	佐々木 友次
生年月日	明治 43 年 8 月 19 日
最終学歴	秋田県農業専科教員養成所（昭和 2 年 1 月 10 日卒業）
主な職歴	
昭和 7 年 11 月	秋田県農産物検査技師
昭和 9 年 7 月	小野会資会社支配人
昭和 17 年 12 月	住宅営団書記 管理、貸付、分譲
昭和 21 年 7 月	住宅営団東京支所 分譲課長 住宅整理課長代理
昭和 27 年 4 月	建財株式会社
昭和 31 年 6 月	宅地建物取引業
昭和 32 年 5 月	宅地建物取引業 近郊土地開発株式会社代表取締役

『佐々木家文書』収録の履歴書より作成

第 3 節 申し込みの条件について

同潤会の分譲住宅に申し込むには申込書を提出する必要があり、赤羽第一期分譲住宅の分譲時には、申込条件として以下の 4 項目が提示された⁵。

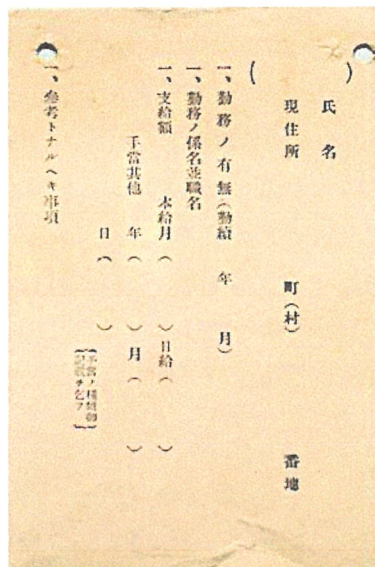
- イ. 大正 12 年 9 月の大震災火災の罹災者たること
- ロ. 現に住宅組合又は住宅資金を供給する産業組合員に非ざること
- ハ. 自己又は同居の家族が分譲住宅建設地方に於て住宅を所有せざること
- ニ. 賃貸料振込確実なりと認むるもの

(イ) では、同潤会は関東大震災の罹災者への住宅供給を目的として設立した機関であることから、申込者は罹災者であることが求められていた。また、抽選時に考慮されたか否かは不明であるものの、申込書には罹災の程度（全壊／半壊／全焼／半焼）を記入する欄もみられる。ただし、この項目は赤羽第二期・荻窪分譲住宅以降削除される。すなわち、分譲住宅事業の初期の段階で、同潤会設立当初の目的である罹災者向けの住宅供給という役割は失われていたのである。

また(ロ) では、申込者は住宅組合または住宅資金を供給する産業組合員ではないことが条件とされている。大正 10 年に制定された「住宅組合法」⁶を利用した住宅建設では、その支払いに対して組合員に“連帯責任”が課せられており、転居や経済状況の悪化による不履行が問題となっていた。これに対し、同潤会の分譲住宅事業では同潤会と申込者本人、保証人⁷との間で契約が結ばれ、他の契約者の不履行によって負担が増加することはない。これにより、申込者は住宅組合よりも低リスクで住宅を所有することができたのである。個人相手にこういった月賦償還方式の販売ができたことは、内務省という強力な後ろ盾をもつ同潤会の強みであったといえる。

さらに(ハ)・(ニ) で挙げられている条件は、いずれも申込者もしくはその家族の経済状況を問う項目である。つまり、ここでは真に住宅を求めている人物でありながら、賃料の支払いを確実に履行できるだけの経済力があることが求められているのである。

さて、これまでに申し込み条件から同潤会が確実な支払い能力のある居住者を希望している様子がうかがえた。申込者の支払い能力を判断する材料として、同潤会は申込書に職業や収入を記載する欄が設けていた。さらに、同潤会はこの欄に記載された勤め先宛に在籍確認を行うための往復はがき(図 2-1)を送っていた。このはがきには、申込者の勤務実態や収入を記入する欄があり⁸、参考事項として人物評を記入する勤め先もみられた。こういった調査の対象は申込者のみならず、同居予定者のうち収入の申告があった全員に対して実施された。同潤会申込書に記入された内容と勤め先からの申告事項に大差がないことを確認していたのである⁹。



『佐々木家文書』収録

図 2-1 申込者の収入を確認するために勤め先に送られた往復はがき

さらに、赤羽第一期分譲住宅の分譲に際して作成された「赤羽分譲住宅申込者詮衡標準ノ件」(表 2-3)¹⁰によると、同潤会は前述の申込条件に加えて希望住宅の室数に応じた収入の条件を設けていたことが明らかとなった。さらに、この条件は入居人数に応じて変化するものであり、入居者が成人 2 名、未成年者 1 名を上回る場合は、基準となる収入に 10 円または 5 円が算入される仕組みとなっていた¹¹。

表 2-2 「赤羽分譲住宅申込者詮衡標準ノ件」の記載内容

標記ノ件ニ関シ左記ノ條項ニ該当スルモノヲ以テ譲渡ニ適スル者ト決定相成可然哉

一、資格	イ 木造住宅分譲規程第二條ノ各號ニ抵觸セサルモノ ロ 住宅賃貸契約書第七條、一、二、三號ノ行為ヲ為ササルモノ 但シ上記行為ヲ為スモ差支ナシト認メタル場合ハ此ノ限リアラス
二、収入	一家ノ収入 三室ノモノ 九拾圓以上、四室ノモノ 百圓以上、五室ノモノ 百拾圓以上 家族ノ収入ハ其ノ半額ヲ一家ノ収入ニ合算スルコト 前記収入ヲ以テ支持シ得ル人員ハ成年者二名未成年者一名トス 前項人員ノ外一名ヲ増ス毎ニ成年者ニ在リテハ拾圓、未成年者ハ其ノ半額トス 但シ特別ノ事情アルモノ(假令ハ資産ヲ有スルモノ又ハ借賤アルモノ等)ハ右標準ニ依ラサルモノトス
三、申込金	聰建設費二九、五一二円九二ノ約五分一、四七八円〇〇ヲ計上ス
四、地代	敷地契約書ニ依リ月坪当十五錢ヲ各戸別敷地坪数ニ乗シタル額ヲ地代トス
五、火災保険総額	建設費聰額二九、五一二円九二ヨリ左記火災保険ニ必要ヲ認メサル諸費五五八円〇〇ヲ控除セシ額 設備費中瓦斯設備費 九二円〇〇 設備費中水道設備費 四六六円〇〇 計 五五八円〇〇
六、火災保険料月額	保険料率ハ第日本聯合火災保険協會制定表ニ依リ千円ニ付年三円二〇ナルヲ以テ各戸保険聰額ニ上記利率ノ乗シタル額ヲ月割トセシ額
七、住宅料	前記年賦ニ附セラルヘキ建設費月割住宅料、地代、火災保険料月額ヲ加ヘタル額

また、同潤会が入居者に求めた基準収入の対象は「一家の収入」であり、申込者単独のものではない。言い換えると、同居人の収入については、その半額が「一家の収入」に算入されるということである。このため、同潤会は申込者のみならず同居人の収入まで綿密に調査していたのである。このように、必要とされる収入の額は申込者によって異なるものとなるため、申込受付の処理は相当煩雑なものであったことがうかがえる。

ここで用いられた基準は、赤羽第一期分譲住宅の分譲に際して作成された内部基準であり、申込者には公表されていない。なお、赤羽第一期分譲住宅で用いられた基準収入は、約半年後に建設された赤羽第二期・荻窪分譲住宅にも引き継がれていることが確認できているものの、その後の住宅地での採用状況は不明である。

第 4 節 抽選について

同潤会では、「木造住宅分譲規程」に「申込者定数ヲ超ユルトキハ抽選ニヨリ譲受人ヲ定ム」

とあるよう、住宅数に対して申込者数が多かった場合には抽選が行われることが知られているが、その様子については、これまで明らかになっていなかった。しかし、『佐々木家文書』には赤羽第一期分譲住宅、赤羽第二期・荻窪分譲住宅の抽選に関する書類が含まれており、分析が可能となった（表 2-3）。

表 2-3 赤羽第一期分譲住宅、赤羽第二期・荻窪分譲住宅の抽選会の概要

	赤羽第一期分譲住宅	赤羽第二期・荻窪分譲住宅
開催日時	昭和 4 年 3 月 29 日(金) 午前 11 時	昭和 4 年 11 月 11 日(月) 荻窪：午前 9 時, 赤羽：午後 1 時
場所	社会局小会議室	社会局 3 階大会議室
方法	申込者の第一希望によって各住宅番号毎に抽選を行い、当選者および補欠者三名までの順位を定める 当選者が事故または棄権の場合は補欠の順位によって当選者を定める	
立会人	社会局福利課員、内務省または社会局誌新聞記者、申込者中数名	社会局福利課員、内務省または社会局誌新聞記者、申込者中各号より 2 名まで
備考	-	社会局福利課員および内務省新聞記者、社会局新聞記者に対しては抽選の前日に口頭で立会いを依頼

『佐々木家文書』より筆者作成

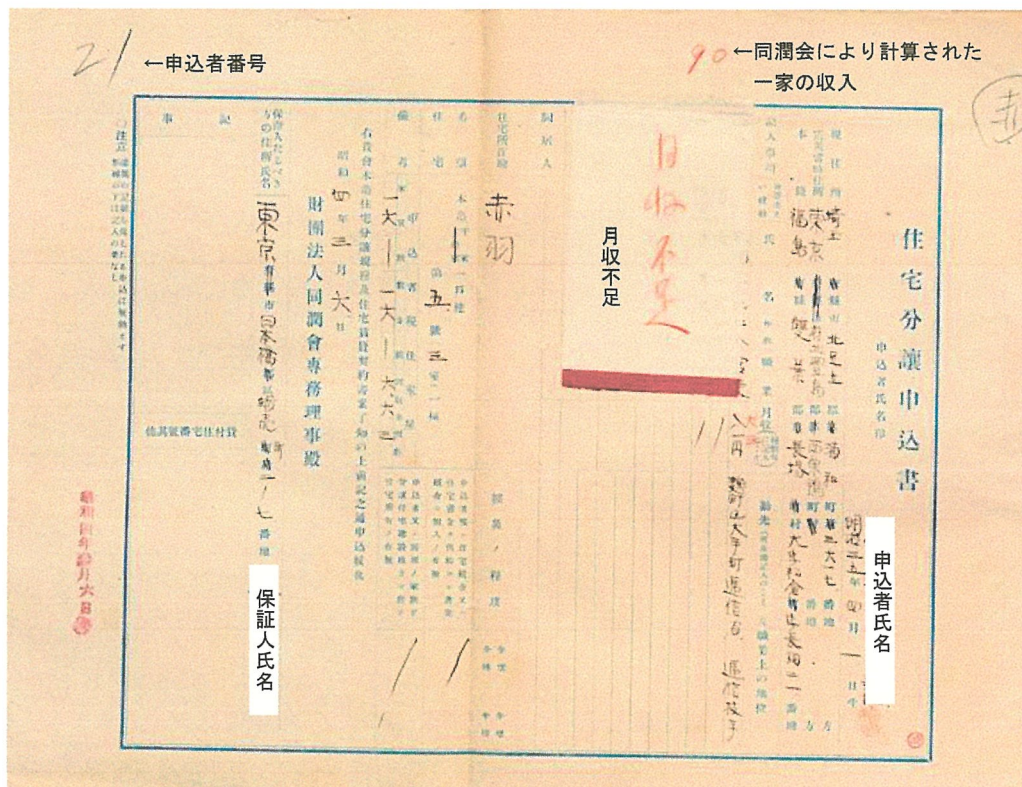
抽選方法については、赤羽第一期分譲住宅および赤羽第二期・荻窪分譲住宅で一致しており、両者が分譲された約半年の間で変更はみられない。抽選方法の詳細は『佐々木家文書』収録の「抽籤方法」という資料に記述がみられ、これによると抽選機を用いて各戸別に抽選が行われていたことがわかる。抽選の手順は、まず司会によって申込者の氏名と番号が読み上げられ、立会人がその番号が記載された球を抽選機に入れる。そして、最初に抽選機から出た番号の人が当選となる仕組みである。なお、当選者が棄権した場合は第一補欠が繰り上げ当選となり、補欠者は同様の方法で各戸につき 3 名が選ばれた。

また、抽選会には立会人として社会局福利課の職員と新聞社社員、一部の申込者が出席し行われた。ちなみに、赤羽第二期・荻窪分譲住宅は前述のような大規模分譲であったため、申込者は各号から 2 名までが出席することとなっていた。しかし、『佐々木家文書』収録の「赤羽（立会い候補者名簿（申込者）」によると、参加候補者のうち実際に参加したのは約半数にすぎない¹²ことがわかる。そのため、参加候補者は立候補制ではなく同潤会による無作為に選ばれた人物であったと推測できる。

第 5 節 抽選の対象外とされた「事故者」について

第 1 項 「事故者」となる条件

『佐々木家文書』には、赤羽第一期分譲住宅と赤羽第三期分譲住宅の分譲に際して同潤会に提出された申込書が含まれており、赤羽第一期分譲住宅の申込書の一部には赤字で書かれたメモ書きが貼り付けられている（図 2-2）。このメモ書きが貼り付けられたのは、同潤会が設けた内部基準を満たさなかった人物であり、「事故者」と呼ばれ抽選以前に除外されていたのである。



一部、筆者によって個人情報加工および説明を加えた。(『佐々木家文書』収録)

図2-2 事故理由が記載された赤羽第一期分譲住宅の申込書の一例

『佐々木家文書』に収録されている「第二期赤羽，荻窪分譲住宅詮衡標準ノ件」によると、「事故者」は以下の条件に当てはまる者を指す（以下、原文ママ）。

- 1) 家屋を持つて居らる方
- 2) 家屋を建る資力ありと認めた方
- 3) 家族の割合に家屋の大きい家を申込んだ方
- 4) 一住宅に二つ申込をした方
- 5) 独身者の方¹³
- 6) 取消された方
- 7) 収入不足と認めた方

上記の内部基準は赤羽第二期・荻窪分譲住宅の申込期間中¹⁴に作成されたものであり、これ以前の分譲時にも同様の条件が設けられていたか否かは明らかではない。しかし、昭和6年に分譲された経堂分譲住宅の住民の証言¹⁵によると、

新居が欲しかったときに、同潤会の分譲住宅のことを知った。役所に勤めていたが、月給が60円しかなく、申込資格の75円以上という規定を満足していなかった。そこで

上役に代わりに申し込んでもらい、抽選にあたり入居することができた。

(下線は筆者による)

とあり、昭和 6 年の段階では「収入 75 円以上」という条件が申込者に提示されていたという。この時に示された“申込資格”は、おそらく「第二期赤羽、荻窪分譲住宅詮衡標準ノ件」にあるような基準収入にあたるものと考えられるが、経堂分譲住宅の『住宅案内』や「住宅案内書」は発見されていないため、申込条件を確認することはできない。なお、他の住宅地においても、申込条件に基準収入が記載された資料は現在のところ確認できない。

第 2 項 赤羽第一期分譲住宅の申込書にみる「事故者」の傾向について

ここで、実際に同潤会が設けた内部基準を満たさないため「事故者」と認定された人物の特徴に着目する。「事故者」の認定理由がわかる資料として、『佐々木家文書』に含まれる赤羽第一期分譲住宅の申込書がある。赤羽第一期分譲住宅では、合計 8 戸¹⁶が分譲されており、『佐々木家文書』には 68 名分の申込書が含まれていることが確認できた¹⁷。なお、同潤会の会報によると、赤羽第一期分譲住宅には 66 名の申し込みがあったとされている¹⁸。両者の数字は一致していないが、「事故者」の認定理由に着目するため、ここでは『佐々木家文書』より確認された 68 名を対象とすることとする。

さて、68 名の内訳をみると、抽選以前に申し込みを辞退した「取消者」が 7 名、同潤会によって事故者と認定され除外された人物が 17 名であるため、抽選対象者は 44 名であったと推察される。言い換えると、この段階で約 3 割の申込者が除外されていたのである。なお、この時に「事故者」と認定された人物の認定理由やその内訳については、本間の研究に詳しい¹⁹。

「事故者」17 名のうち 11 名の認定理由は申込者の収入によるものであるが、そのうち 5 名は自営業者であり、自営業者は基準収入を上回る場合でも「収入不確実」として「事故者」認定を受けている。自営業の場合、安定した収入を得ることができる勤め人と比較し、収入が不安定であるうえ、勤め先が記入する収入や勤務実態の調書は自己申告となり、信憑性に欠けると判断された可能性がある。分譲住宅の場合、普通住宅のような賃貸と異なり、長期にわたる支払い能力があることが求められるため、同潤会はより慎重に入居者の選定をしていたと推測されるのである。こういった同潤会の姿勢には、普通住宅事業で経験した、家賃納入率の低下による資金回収計画の遅延が影響していると推測される²⁰。すなわち、本間が指摘するよう、同潤会は「確実に資金が回収できるよう、安定的に収入があることを最優先の条件とした」²¹と考えられる。

「事故者」の認定理由として最も多かったのは「収入不足（収入足ズ）」であり、これに該当する「事故者」は 5 名であった²²。ここで、この 5 名について、それぞれの入居予定者数と家族の収入を踏まえて、基準収入の算定方法²³をもとに、収入不足の「事故者」の収入を確認したい。

該当の「事故者」5 名はすべて 3 室の住宅を希望していたため、一家の収入は 90 円以上であることが求められており、これに入居予定人数に応じた金額が加算され基準収入が決定される。

5名中2名は勤め先による調書がない、もしくは具体的な収入の記載がなかったため、正確な収入を把握することはできないが、それらについては同潤会に倣い、自己申告収入をもとに計算した。その結果、「収入不足」が原因で「事故者」となった申込者の一家の収入は、いずれも確かに基準収入を下回っていたことが確認できた(表2-4)。また、抽選対象者についても同様に検証を行ったところ、全員基準収入を満たしていたことが確認できた。

表2-4 赤羽第一期分譲住宅で収入不足で「事故者」認定された事例における収入

	入居予定者構成(人)		希望室数(室)	月収(円)			基準収入(円)	[月収]-[基準収入](円)
	成年	未成年		自己申告	勤め先調書	一家の収入※		
A氏	4	3	3	180	100	100	120	△20
B氏	3	1	3	70	不明*	(70)	100	△30
C氏	2	1	3	81	63	63	90	△27
D氏	2	3	3	91	70+21**	91	100	△9
E氏	3	0	3	65	不明***	(80)	95	△15
				30	1****			

*間合せはがき無し **残業代 ****日給 ***申し込みに見合う収入があると回答があるものの、具体的な収入は示されていないもの
 ※勤め先調書または収入の記載がない場合は参考値として自己申告額を()で示した。
 また、収入所得者が2名以上の場合、申込者以外の収入はその半額を一家の収入に加算した。

第3項 赤羽第一期・第二期分譲住宅の申込者の収入について

前項では、「事故者」の認定期理由の半分以上が収入に関する事項であったことを受け、同潤会が入居者に対して確実な家賃の支払い能力を有するか否かを重視していた可能性を指摘し、収入不足と判断された申込者の一家の収入が基準収入を確かに下回っていたことを確認した。

そこで、本項では抽選対象者(「事故者」と「取消者」を除いた申込者)44名の一家の収入を同潤会が設定した基準収入と比較し、同潤会が想定した基準収入の妥当性を検討する。まず、抽選対象者44名のうち、基準収入に対する世帯収入の割合²⁴⁾の平均は3室;123.02%、4室;125.48%、5室;139.79%であった。このことから、同潤会の基準収入設定は決して厳しいものではなかったといえる。

一方、昭和6年の勤労者世帯実収入(二人以上労働者を要する世帯の平均世帯月収)は86円であることから²⁵⁾、3室でも90円以上の世帯収入を必要としていた赤羽第一期分譲住宅の基準収入は、平均よりもわずかに高いものであったともいえる。

また、赤羽第一期分譲住宅の基準収入に対する月額支払い料金(30)の割合は3室;約18.91%、4室;23.70%、約5室;28.79%であり、同潤会は住宅に充てる金額として収入の2割~3割程度が適当であると考えていたと推察される。ちなみにこの割合は、赤羽第二期分譲住宅では3室;約17.99%、4室;21.92%、約5室;25.53%、荻窪分譲住宅では3室;約20.92%、4室;23.20%、約5室;27.05%であり、赤羽第一期分譲住宅と同様の結果となった。

第 6 節 赤羽第一期・赤羽第二期分譲住宅の申込者数について

赤羽第一期分譲住宅は、前述したように 8 戸の募集に対して 66 名ないし 68 名の申込書が確認できた。そのため、この申し込み件数を踏まえると、当選倍率は 8.25～8.5 倍となる。

一方、約半年後に分譲が行われた赤羽第二期分譲住宅は、申込書が残されていないものの、「赤羽分譲住宅申込報告」²⁶⁾によると 55 戸の募集に対して 1,071 名の応募があり²⁷⁾、当選倍率は 19.5 倍にもなった。なお、抽選対象者はこのうち 929 名であり、142 名が「事故者」であった。室数ごとの平均申し込み倍率をみると、5 室：31.3 倍、4 室：13.1 倍、3 室：16.85 倍であり、いずれも赤羽第一期分譲住宅の倍率をはるかに上回る盛況ぶりであったことがうかがえる。

第 7 節 小結

本章では、赤羽第一期分譲住宅、赤羽第二期分譲住宅、荻窪分譲住宅の事例をもとに、同潤会の分譲住宅事業の分譲プロセスに着目し、その特徴を明らかにした。

なかでも最も注目すべき点は、抽選以前に除外されていた「事故者」の存在である。赤羽第一期分譲住宅では、同潤会は申込者の約 3 割にあたる人数について、内部基準を満たさない「事故者」として抽選対象から除外していた。このように、厳しく「事故者」を認定した背景には、普通住宅事業で経験した家賃滞納の問題があると考えられ、同潤会内部では継続した事業を行うための確実な資金回収の重要性が認識されていたと推測される。

注釈

- 1 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，p.108, 1989
- 2 佐々木氏は、分譲住宅繰上償還額の算定、一時償還に伴う諸費の算定、契約者の死亡などによる名義変更、一般契約の滞納に対する督促整理、一般債権に対する諸費の算定、原価償還カードの整理、その他分譲住宅全般に関する事項を担当していた。
- 3 この他の資料の内訳は、同潤会関連資料 61 点（うち図面 30 点）、住宅営団関連資料 45 点に加え、佐々木氏が代表取締役を務めた近郊土地開発株式会社関連資料 37 点（うち図面 28 点）が含まれる。
- 4 本間孝夫：同潤会赤羽分譲住宅初期入居者について-『佐々木家文書』による分析-，北区飛鳥山博物館研究報告，第 21 号，pp.1-16, 2019
- 5 「木造住宅分譲規程」：赤羽第一期分譲住宅の住宅案内（昭和 4 年）より
- 6 住宅組合法は大都市を中心とした住宅難を克服するために施行された政策であり、これにより政府は低利で住宅建設資金を貸し付けた。また、借り手側は数名で組合を作り、資金の返還は連帯責任を伴うものであった。住宅組合法は、住宅を求めている中流層に対して持ち家政策を押し進める施策でもあり、開始当初は好評を博し高倍率であったが、その手続きが複雑であったことなどから、申請および運用には専門知識が必要とされ、戦後になると新規申し込みはあまりみられなくなる（水野僚子，藤谷陽悦，内田青蔵：『住宅組合法』の成立から廃案に至るまでの実施経緯について-住宅組合法の基礎的研究(1)-，日本建築学会計画系論文集，No.532，pp.239-246, 2000）。
- 7 職工向け分譲住宅事業では、保証人として職場の上司が推奨されており、なおかつ保証人の納税額が 30 円以上であることが条件とされている。
- 8 記載が求められた内容は、勤務の有無および勤続期間、職場における係や職名、支給額（月給・日給、手当など）、その他参考事項である。
- 9 問い合わせはがきが確認できる人物については、勤め先から申告された月給を採用し、問い合わせはがきがない人物に関しては申込書による自己申告金額を採用していたようである。なお、収入の計算に賞与は含まれず、住宅手当など月々支給される手当は月収に含み計算されている。
- 10 『佐々木家文書』収録
- 11 これ以降、ここで示された計算方法を以って算出された収入を基準収入と表記することとする。
- 12 「赤羽（立会い候補者名簿（申込者）」（『佐々木家文書』収録）という名簿に抽選会の立ち会い候補者の氏名および職業が記載されており、63 名の名前の上にチェックマークがつけられている。この 63 名が実際に抽選会に参加した人物であると考えられる。
- 13 「独身者の方」という項には線が引かれており、項目は削除されている。なお、赤羽第二期・荻窪分譲住宅の申込者のなかに独身者はみられない。
- 14 赤羽第二期・荻窪分譲住宅の申込期間は昭和 4 年 10 月 15 日から 10 月末までの約半月間であった。
- 15 昭和 58 年度に行われた『世田谷の近代住宅 第 1 輯・住宅系調査リスト』に係る調査で、経堂分譲住宅地に関する聞き込みによって得られた証言によるもの（世田谷区教育委員会文化財係：世田谷の近代住宅 第 1 輯・住宅系調査リスト，p.42, 1987）。
- 16 二階建 5 室 2 戸（【A】型）、平屋建 4 室 4 戸（【B】型）、平屋建 3 室 2 戸（【E】型）の合計 8 戸が建設された。
- 17 赤羽第一期分譲住宅は『佐々木家文書』内の「申込者宛名」、「当籤者」、「取消者」、「（申込者および抽選結果）」、「1 号補欠者」、「4 号補欠者」、「（赤羽第一期分譲住宅申込者リスト）」参照。
- 18 同潤会編：同潤会会報，昭和 4 年 4 月号，p.8, 1929
- 19 事故者の内訳は、収入不足が 4 名、自営業者などで収入不確実とされた人物が 4 名、申告収入と勤め先からの返答が一致しなかった人物が 3 名、勤務実態が確認できなかった人物が 1 名、勤め先（東京急行電力船株式会社）が会社不信用とされた人物が 1 名、社会運動系の勤め先であったため注意人物とされた人物が 1 名、「別荘トスルヤノ疑」と記された自営業者が 1 名、理由の記載がなく事故者となった人物が 2 名確認できた。勤務実態なしや会社不信用という理由で「事故者」に認定された背景としては、申込者に長期にわたる支払い能力がないと判断された可能性が考えられる。また、社会運動系の勤め先の人物が注意人物とされた背景としては、同潤会が社会局の外郭団体であったことが関係していたと推測できる。
- 20 野々村明佳里，内田青蔵：同潤会の分譲住宅事業に関する研究（その 1） 最初の事例である斎藤分譲住宅の建設経緯について，日本建築学会計画系論文集，Vol.87，No.802，2022.12
- 21 本間孝夫：同潤会赤羽分譲住宅初期入居者について-『佐々木家文書』による分析-，北区飛鳥山博物館研究報告，第 21 号，p.9, 2019
- 22 本間の報告では収入不足が原因で「事故者」となった人物は 6 名とされているが、正しくは 5 名であり、残りの 1 名は収入不合一（申込者本人の申告が勤め先による調書と大きく異なる場合）が理由であ

る。

- ²³ 賞与などの年額支給の収入を含めない場合、抽選対象者であっても基準収入を下回る人物が多く出るため、同潤会は年額支給の収入を考慮して基準収入を定めていたと推測される。なお、本研究では基本的に月給で計算を行っているが、賞与や手当など年額表記で記載されているものに関してはその金額を1ヶ月あたりの金額に換算して計算を行った。
- ²⁴ 世帯収入÷必要収入×100 で計算した。
- ²⁵ 矢野恒太記念会：数字でみる日本の100年 日本国勢図会長期統計版, 2020
- ²⁶ 『佐々木家文書』収録
- ²⁷ 抽選会の翌日（昭和4年11月12日）に発行された『東京朝日新聞』（「同潤会住宅抽選 五十人で一戸を争奪」『東京朝日新聞』昭和4年11月12日、朝刊、2面）には赤羽第二期分譲住宅の申込者数は1,716名であったと報じられており、やはり正確な申込者数は明らかでない。

第3章

分譲住宅事業を成功に導いた広報戦略

第 3 章 分譲住宅事業を成功に導いた広報戦略

第 1 節 はじめに

分譲住宅事業が好評を博した事業であったことはよく知られているものの、これまでにその要因を分析した研究はみられない。そこで、本章では同潤会が分譲住宅事業を通して郊外住宅モデルの普及を目指したことに着目し、普及活動で大きな役割を果たしたと推察される広報活動に注目することで、分譲住宅事業の再評価を試みる。

同潤会の広報活動については資料的制約があるものの、前章でも用いた『佐々木家文書』によって、赤羽第一期分譲住宅（昭和 4 年, 8 戸）、赤羽第二期分譲住宅（昭和 4 年, 55 戸）、荻窪分譲住宅（昭和 4 年, 45 戸）の入居者の選定方法や広報活動といった、分譲時の同潤会の動向をうかがうことができる。そこで、今回は赤羽・荻窪の分譲時の動向を明らかにすることで、分譲住宅事業の分譲プロセスを整理する一端としたい。分析にあたっては、『赤羽第二期・荻窪分譲住宅の事例を中心としながら、各年度『事業報告』や『同潤会会報』などの同潤会公刊資料を用いて、赤羽第二期・荻窪分譲住宅以降の広報活動の動向を明らかにすることを試みた。

第 2 節 広報の一環として開催された住宅展覧会について

第 1 項 住宅展覧会の概要

赤羽第二期分譲住宅の分譲が盛況であった要因のひとつとして、分譲に際して実地で開催された住宅展覧会が挙げられる。『同潤会 18 年史』や各年度の事業報告、会報、新聞により住宅展覧会の開催が確認できたのは、分譲住宅事業で建設された 33 ヶ所（勤め人向け分譲住宅：20 ヶ所、職工向け分譲住宅：13 ヶ所¹⁾）の住宅地のうち、27 ヶ所（勤め人向け分譲住宅：15 ヶ所、職工向け分譲住宅：12 ヶ所）である。

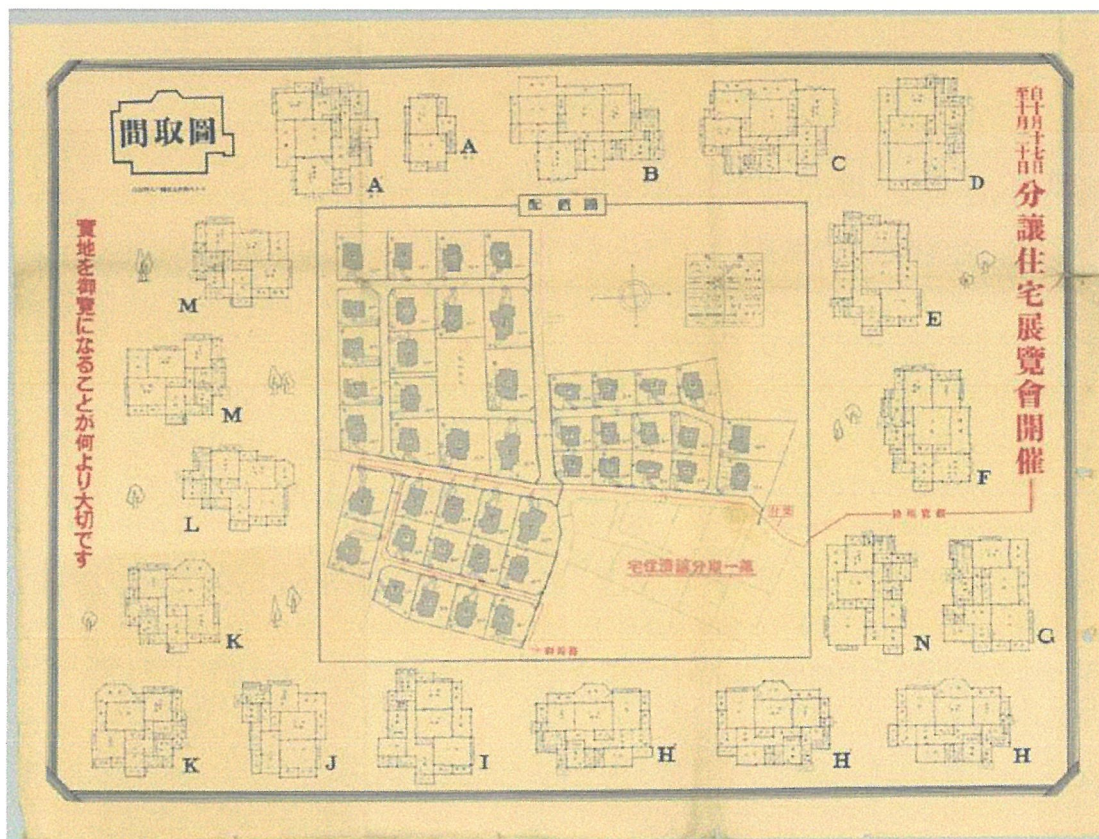
『昭和 4 年度事業報告』によると、その開催目的は「改良セラレタル木造小住宅ノ構造、設備、様式及價格等ヲ一般ノ総覧ニ供シ住宅ニ関スル知識ノ啓発ニ努メテ併セテ本会分譲住宅ノ宣傳」²⁾であり、“住宅に関する知識の啓発”に主眼が置かれていたことがうかがえる。つまり、同潤会の住宅展覧会は戦略的な広報活動のひとつであったとともに、社会教育の場でもあったと考えられるのである。

こうした同潤会の住宅展覧会の特徴として、①実地で実物展示が行われること、②展覧された住宅がそのまま販売対象となること、③単一団体による設計であること、という 3 点が挙げられる³⁾。定住希望者を募る必要があった同潤会の分譲住宅事業が実物の住宅ならびに住宅地を見せる住宅展覧会を開催することは、想像との相違による転居の可能性を低減させる利点もあったと考えられる。また、同潤会の分譲住宅地では、同潤会という単一の設計者による住宅が集団的に建設されたため、統一感のある景観が展覧に供された。

第2項 住宅展覧会開催が最初に確認された赤羽第二期・荻窪分譲住宅

さて、ここで改めて、同潤会が分譲住宅事業で展開した住宅展覧会に着目する。同潤会の住宅展覧会の開催が最初に確認できる事例は、赤羽第二期・荻窪分譲住宅である。赤羽第二期・荻窪分譲住宅以前には、昭和3年の斎藤分譲住宅や昭和4年の山下町分譲住宅、阿佐ヶ谷分譲住宅、赤羽第一期分譲住宅が分譲済であったが、これら4ヶ所では住宅展覧会の開催の有無を確認できる資料がなく、判断できない。ちなみに、赤羽第二期・荻窪分譲住宅の設計を手掛けた内務省社会局技師の中村寛⁴は、ヨーロッパ留学中の大正9年にイギリス・Welwynの郊外住宅地の視察を行っており、中村はこの経験により実地での住宅展示の重要性を認識していた⁵。中村が同潤会の分譲住宅事業に関与した初めての事例は赤羽第二期・荻窪分譲住宅と考えられる⁶ことから、Welwyn で見たような実地での住宅展示を実践する場として、赤羽第二期・荻窪分譲住宅を選んだと推測される。

赤羽第二期・荻窪分譲住宅の展覧会は、昭和4年10月17日から20日の4日間開催されており、来場者は同潤会によって指定された住宅を観覧順路に沿って見学した(図3-1)。



『佐々木家文書』所収

図3-1 配置図に観覧順路が記された荻窪分譲住宅の「住宅案内」

住宅展覧会の開催にあたり、同潤会では横浜出張所を除く全部署が協力して準備作業が行われ、大々的な広報活動が行われた。『佐々木家文書』収録の「分譲住宅展覧会開催ノ件」（昭和 4 年 8 月 28 日作成）によると、その分担は総務、接待、設備、宣伝の各部に分かれており、展覧会の宣伝は細木盛枝住宅課長をはじめとした住宅課の職員全員が担当している（表 3-1）。当日は「停車場受付」「会場受付」「住宅案内」「警備」「湯呑所」「申込書受付」に分かれて 20～25 人程度の職員が参加して運営が行われた⁷。昭和 4 年当時の同潤会の業務分担は表 3-2 に示した通りであり、なかでも住宅展覧会全体の計画やパンフレットの調製、展覧住宅の決定など住宅展覧会の根幹をなす業務は、日頃から分譲住宅に係る業務を担当している庶務課が担った。一方、法人事務作業を担当する会計課や臨時地所課は事前準備の少ない接待部にまわっており、広報に関しては住宅課と分譲住宅を扱う庶務課が中心となって行われていた。

表 3-1 赤羽第二期・荻窪分譲住宅の展覧会に係る業務分担表

担当部署	担当職員（役職）	業務内容
委員長	宮澤小五郎（専務理事）	
総務部	部長 藤田圓一（庶務課長） 委員 庶務課（建築係を除く）全員 ※設備部と兼任	・計画 ・パンフレットの調製 ・他部に属さない事項
接待部	部長 福田熊一（会計課長） 委員 口村（地所課長） 会計全員 臨時地所課全員	・停車場前の案内設備 ・停車場・現場間の送迎自動車 ・現場湯茶設備など
設備部	部長 中村寛（囑託） 委員 高橋重治郎（囑託） 村上（囑託） 庶務課建築係全員 庶務課分譲住宅係全員 ※総務部と兼任	・展覧住宅の決定 ・住宅展覧装置 ・現場の標示 ・現場通路標示など
宣伝部	部長 細木盛枝（住宅課長） 委員 住宅課全員	・案内状の発送 ・宣伝版の調製 ・電車広告 ・新聞、雑誌の利用 ・当日の案内など

口は判読不能字を示す。

姓と役職名より名前が特定できた人物に関してはフルネームで示した。

「分譲住宅展覧会開催ノ件」『佐々木家文書』より作成

表 3-2 昭和 4 年当時の同潤会の各部署と業務内容

部署	業務内容
庶務課	予算、調査、人事、会議、文書、住宅建設、分譲住宅 等
会計課	出納、決算、家賃整理、契約、検収、会計監査 等
住宅課	住宅管理处分、貸付、家賃完納組合、滞納家賃整理當繕、福祉施設、住宅管理事務 等
臨時地所課	用地の買収および賃借、用地の管理处分、用地の整理
横浜出張所	神奈川県下住宅の管理

当初、同潤会は広報費として1,125円の予算を組んでいたが(表3-3)、その後、省線や市電といった公共交通機関利用者に向けた広報(図3-2・図3-3)を強化し、5,181円を計上している。この金額は当初予算の約4.6倍に相当する。公共交通機関利用者に対する広報を強化することで、沿線を利用する通勤圏内の利用客を展覧会へ誘導し、良好な住宅環境や住宅内部を実際に見てもらおうことが目的であったと考えられる。

表3-3 赤羽第二期・荻窪分譲住宅(昭和4年)の住宅展覧会の広報予算

	予算	仕様	内訳	計
案内状	15円	300枚	印刷代 6円 紙代 6円 封筒代 3円	15円
宣伝ビラ	30円	八つ折り 3,000枚	-	30円
宣伝板	40円	-	事務所前掲示板替え 15円 赤羽駅前立看板 13円 阿佐ヶ谷駅前立看板 13円	41円
省線広告	370円	車内広告 天井懸欄 (1尺×2尺1寸)	中央線(320台) 480円 山手線(300台) 540円 京浜線(320台) 600円	810円※ (1,620円)
		車内広告 両側欄 (7寸5分×1尺8寸)	中央線(320台) 160円 山手線(300台) 180円 京浜線(320台) 200円	270円※ (540円)
		ステーション内ポスター (甲)2尺6寸×1尺8寸	特等駅(3ヶ所) 20円 一等駅(53ヶ所) 10円	295円※ (590円)
		ステーション内ポスター (乙)3尺1寸×2尺1寸	特等駅(3ヶ所) 30円 一等駅(53ヶ所) 15円	450円※ (885円)
市電広告	-	中央懸欄 (1尺×2尺)	一車2枚(約1,650台) -	650円
		枠広告 (1尺4寸×2尺5寸)	一車1枠1枚(約1,650台) 約1.2円	1,980円
新聞広告	670円	社会面記事欄 指定一面	東京朝日新聞 80円 東京日日新聞 80円 報知新聞 70円 時事新聞 70円 讀賣新聞 35円	335円
		社会面以外記事欄 および夕刊第一面	東京朝日新聞 70円 東京日日新聞 70円 報知新聞 65円 時事新聞 65円 讀賣新聞 35円	305円

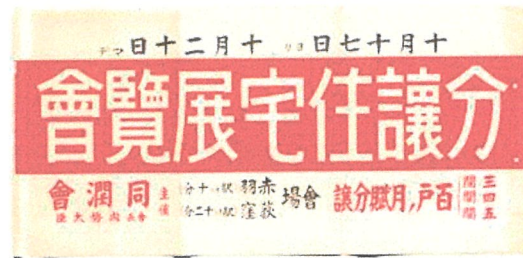
※割引適用後の金額。割引前の金額は()に示した。

『佐々木家文書』より筆者作成



『読売新聞』1929年10月17日朝刊,7面

図 3-2 住宅展覧会の新聞広告



『佐々木家文書』収録

図 3-3 住宅展覧会の省線広告

表 3-4 鉄道割引の特典が確認できた住宅地と特典内容

住宅地名	分譲時期	「住宅案内」に記載された特典の内容
洗足台第一期	昭和 6 年 2 月	世帯主に限り五反田、長原駅（池上電鉄）間無料乗車券を交付する特典があります
経堂	昭和 6 年 3 月	世帯主に限り新宿、経堂駅（小田原急行）間無料乗車券を交付する特典があります
衾町	昭和 8 年 8 月	東横電鉄区間は世帯主に対して特別割引の特典があります
堀切	昭和 8 年 10 月	京成電車区間は世帯主に対して特別割引の特典があります
江古田	昭和 9 年 8 月	武蔵野電車では此の理想的住宅の居住者のために同電車区間は世帯主の方に特別割引を致します

各住宅地の『住宅案内』より作成

ところで、「住宅案内」によると、同潤会は赤羽第二期・荻窪分譲住宅の次に分譲された洗足台第一期分譲住宅以降、「住宅案内」が収集できた 10 住宅地中 5 住宅地において私鉄各社と協力し、世帯主に対して区間限定の無料乗車券や特別割引を付与する取り組みをしていたことが確認できる（表 3-4）。特典の詳細は明らかではないものの、昭和 11 年に分譲された松陰分譲住宅の住民らの証言には、

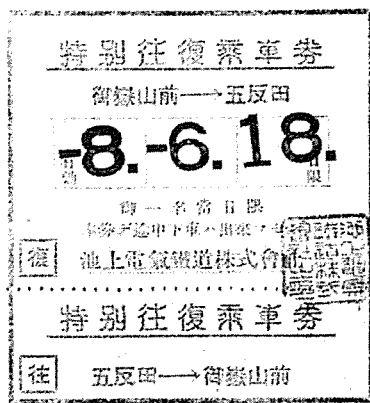
- ・ 入居者には多摩川電車の無料パスがもらえる特典があった。世帯主に対して与えられて、1 年半から 2 年間有効だった。この期間が切れたときに玉電に延長を願い出て、数カ月運賃を無料にしてもらった⁹
- ・ 通勤する際の玉電の運賃は、1 年間ほどはこの分譲住宅に住んでいる人に限って無料だった¹⁰

とあり、対象者や期間について多少の食い違いがみられるものの、居住者に対して玉川電鉄の無料乗車特典がつけられていたという趣旨は共通している。ちなみに、普通住宅事業が打ち切られた理由の一つとして、『同潤会 18 年史』では

災後 2 ヶ年を経過して両市内外に於ける小住宅需要の状況は漸く緩和せられ、殊に市内の復興大いに進捗したるを以て交通費を多額に要する都心より遠隔の地に借家を求むる者漸次減少の傾向にある¹¹

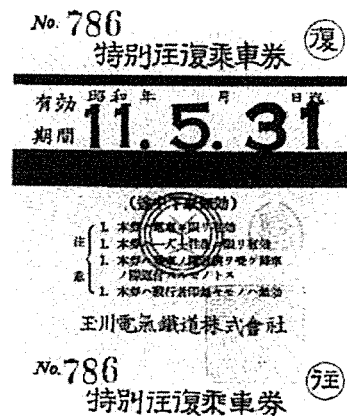
と記されている。前述したように、分譲住宅は普通住宅と同様の地域に建設されている。そのため、普通住宅事業における交通費の問題を解決するため、分譲住宅事業では分譲後しばらくは通勤に係る交通費を補助し、「郊外に暮らし公共交通機関を利用して都心に通勤する」という生活スタイルの定着を図ったと考えられる。さらに、こういった工夫により、移転者および空き家の抑制を目指したと推測されるのである。

なお、『内田祥三関係資料』には、雪ヶ谷分譲住宅・松陰分譲住宅の住宅展覧会に際して同潤会から内田祥三宛に送付されたと推測される¹²特別往復乗車券が収録されている（図 3-4・図 3-5）。つまり、関係者を住宅展覧会に招くために配布されたものであると考えられる。これらはいずれも 1 日限りの有効期限であり、分譲住宅の住人に配布されたものとは異なる形態の可能性が高いが、同一沿線で使用された乗車券として参考のためここに示しておく。



『内田祥三関係資料』(U365.35-とし-3464-8) より

図 3-4



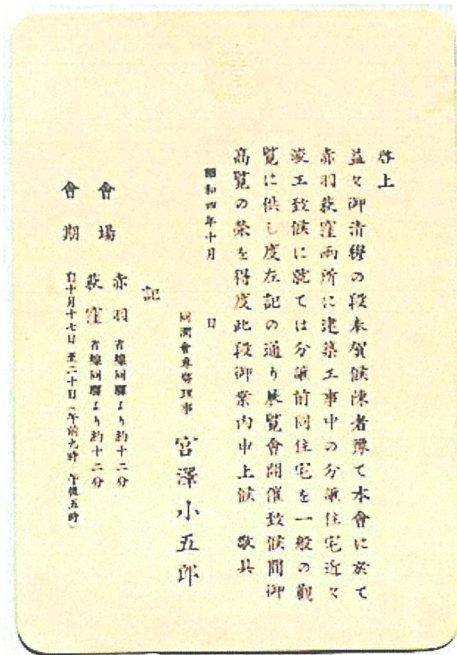
『内田祥三関係資料』(U365.35-とし-3870) より

図 3-5

雪ヶ谷分譲住宅・住宅展覧会時に内田祥三に贈られた池上電気鉄道株式会社の特別往復乗車券

松陰分譲住宅・住宅展覧会時に内田祥三に贈られた玉川電気鉄道株式会社の特別往復乗車券

さて、同潤会は赤羽第二期・荻窪分譲住宅の住宅展覧会の開催に際して、同潤会は関係各所に案内状（図 3-6）300 枚を送付している。その送付先を見ると、同潤会関係者や関係省庁の他に、内務省記者団や婦人雑誌者といったメディアが目立つ。送付先全体の約 3 割がメディアに宛てられたものであった（表 3-5）。メディアを利用して積極的な広報をしている様子から、分譲住宅事業初の大規模分譲を外部へアピールする意識が強かったものと考えられる。なお、同潤会はこの時に生活改善同盟会¹³へ案内状を発送している¹⁴。その背景として、住宅に関する知識の啓発を目指していた同潤会が生活改善同盟会を中心として展開されていた生活改善運動に同調し、『新しい日本住宅実例』（昭和 4 年）¹⁵出版に向けて生活改善同盟会との協力関係を強めていたことがうかがえる¹⁶。



『佐々木家文書』収録

図 4-2-4 案内状

表 3-5 赤羽第二期・荻窪分譲住宅の住宅展覧会の案内状送付先の案内状送付先

送付先	送付枚数
役員	19 枚
前役員	37 枚
内務省	9 枚
大蔵省	5 枚
社会局	36 枚
社会局参与	11 枚
東京府	11 枚
東京府会議員	5 枚
警視庁	6 枚
警察署長	-
内務省記者団	74 枚
婦人雑誌社	9 枚
関係町村長	7 枚
地方諸官僚、社会課長もしくは学務部長	47 枚
生活改善同盟会	24 枚
合計	300 枚

『佐々木家文書』より作成

第 3 節 赤羽第二期・荻窪分譲住宅以降の住宅展覧会の動向

住宅展覧会の開催期間は、昭和 4 年の赤羽第二期・荻窪分譲住宅から昭和 9 年の江古田分譲住宅までは 4 日間が慣例であり、二週にわたり土日に開催されていた。しかし、職工向け分譲住宅の分譲が開始された昭和 9 年以降は開催期間が 2 日から 4 日の間となり、少ないながらも白川町分譲住宅や千住緑町第一期分譲住宅などでは平日を含む日程での開催が確認された。なお、赤羽第三期分譲住宅は 2 戸のみの分譲であったうえ、普通住宅の材料を再利用した実験的住宅であったため、例外的に展覧会が開催されなかったと考えられる。

開催期間は 2 日間～4 日間で住宅地ごとに異なるが、1 日平均来場者数で比較すると、赤羽第二期分譲住宅の来場者数が最も多い(表 3-6)。洗足台第一期分譲住宅からは基本的に土日の開催であるのに対して、赤羽第二期分譲住宅の初日は木曜日であることを考慮しても、分譲住宅事業は一般市民からの相当な期待と関心が寄せられていた事業であったことがうかがえる。

表 3-6 同潤会主催による住宅展覧会の概要

種別	住宅地名	竣工時期*	住宅展覧会		同潤会のコメント
			開催有無	開催期間 来場者数【】内は各日の来場者数	
勤	斎藤分町	S3. 7	不明		
勤	山手町	S4. 3	不明		
勤	阿佐ヶ谷	S4. 3	不明		
勤	赤羽	S4. 3	不明		
勤	第一期				
勤	赤羽	S4. 10	開催	10/17(木), 18(金), 19(土), 20(日) 9,758 [5,342 / 1,205 / 998 / 2,213]	・非常なる好評を博せり
勤	第二期				
勤	荻窪	S4. 11	開催	10/17(木), 18(金), 19(土), 20(日) 8,777 [2,480 / 1,283 / 893 / 4,121]	・非常なる好評を博せり
勤	洗足台	S6. 2	開催	1/31(土), 2/1(日), 7(土), 8(日) 5,218 [975 / 1,293 / 675 / 2,275]	・各方面に非常な好評を博した
勤	第一期				
勤	経堂	S6. 3	開催	2/28(土), 3/1(日), 7(土), 8(日) 2,387 [264 / 777 / 475 / 889]	・各方面に非常な好評を博した
勤	洗足台	S6. 12	開催	11/28(土), 29(日), 12/5(土), 6(日) 2,812 [151 / 1,135 / 322 / 1,204]	・天候に恵まれなかった割合には好成績を収めた
勤	第二期				
勤	駒沢	S7. 5	開催	4/9(土), (日), 10(日), 16(土), 17(日)**	・世人の住宅に対する知識を大いに啓発することを得、多大の好評を博した
勤	善福寺	S7. 9	開催	9/10(土), 11(日), 17(土), 18(日)* 8,412 [523 / 592 / 1,374 / 5,923] **	・世人の住宅に対する知識を大いに啓発することを得、多大の好評を博した ・全国に懸賞募集した当選図案を採り入れた新型の住宅も建設されたので非常に盛大であった ・9/16には東京女子師範学校生徒約200名および東京家事研究会会員の方々約20名の見学があった**
勤	雪ヶ谷	S8. 6	開催	6/10(土), 11(日), 17(土), 18(日) 5,046 (内訳不明)	・例年の通り好評を博した ・日本女子大学家政科生徒を初め、櫻蔭女学校、府立第五高等女学校生徒の団体展覧があった ・例年の通り好評を博した
勤	会町	S8. 8	開催	8/19(土), 20(日), 26(土), 27(日) 2,768 [637 / 573 / 772 / 915] **	・例年の通り好評を博した ・多少天候に恵みされたが、1,740名の来場者があった ・一階模範的住宅の完成に精進すると共に、一般世人の住宅知識の向上に資するところがあった**
勤	堀切	S8. 10	開催	9/30(土), 10/1(日), 7(土), 8(日) 1,740 (内訳不明)	・中流向住宅として、東京方面では最初の土地付分譲土地付きであり(中略)好成績を得た ・文華高等女学校、府立第五高等女学校、小石川高等女学校、上板橋女子青年団等の団体見学があった ・風雨混じりの悪天候に関わらず6,500名あまりの来場者が来場した** ・工場労働者向分譲住宅として、本邦最初の施設であるために、各方面の注視的となり、好成績を得た ・現下の社会人が如何に「自己の住宅」と言ふものに真摯であるか、又如何に本会のこの種事業に信頼と希望を持って来れるかを如実に物語り又天下に於ける展覧会の左の成績は明らかに之を裏書するものであらう**
勤	江古田	S9. 8	開催	9/1(土), 2(日), 8(土), 9(日) 6,110 (内訳不明)	・中流向住宅として、東京方面では最初の土地付分譲土地付きであり(中略)好成績を得た ・文華高等女学校、府立第五高等女学校、小石川高等女学校、上板橋女子青年団等の団体見学があった ・風雨混じりの悪天候に関わらず6,500名あまりの来場者が来場した** ・工場労働者向分譲住宅として、本邦最初の施設であるために、各方面の注視的となり、好成績を得た ・現下の社会人が如何に「自己の住宅」と言ふものに真摯であるか、又如何に本会のこの種事業に信頼と希望を持って来れるかを如実に物語り又天下に於ける展覧会の左の成績は明らかに之を裏書するものであらう**
職	三好町	S9. 8	開催	8/19(日) (1,000)	・工場労働者向分譲住宅として、本邦最初の施設であるために、各方面の注視的となり、好成績を得た ・各新聞社、各労働団体等の参観を初め合計4,953名の観覧者を得た ・年末繁忙の際にも係らず3,000名に達する観覧者を得て本住宅の好評振りを示した ・年末繁忙の際でも幾分その成績に就いては危ぶまれたが本住宅の評価は高く実に3,000余名の観覧者が来場し盛況であった**
職	白河町	S10. 3	開催	3/15(金), 16(土), 17(日) 4,953 (内訳不明)	・各新聞社、各労働団体等の参観を初め合計4,953名の観覧者を得た ・年末繁忙の際にも係らず3,000名に達する観覧者を得て本住宅の好評振りを示した ・年末繁忙の際でも幾分その成績に就いては危ぶまれたが本住宅の評価は高く実に3,000余名の観覧者が来場し盛況であった**
職	千住緑町	S10. 12	開催	12/14(土), 15(日), 16(月)** (3,000)** (内訳不明)	・各新聞社、各労働団体等の参観を初め合計4,953名の観覧者を得た ・年末繁忙の際にも係らず3,000名に達する観覧者を得て本住宅の好評振りを示した ・年末繁忙の際でも幾分その成績に就いては危ぶまれたが本住宅の評価は高く実に3,000余名の観覧者が来場し盛況であった**
勤	松陰	S11. 5	開催	5/30(土), 31(日) 3,070 (内訳不明)	・例年の通り盛況を極めた ・日本女子大学、安田工業学校、諏訪学園高等女学校等の団体見学もあった ・労働者向住宅として理想的な場所だけに非常な人気で、観覧者合計2,626名に達した ・天候に恵まれたため大変盛況であった**
職	越中島	S11. 11	開催	11/14(土), 15(日) 2,626 (内訳不明)	・例年の通り盛況を極めた ・日本女子大学、安田工業学校、諏訪学園高等女学校等の団体見学もあった ・労働者向住宅として理想的な場所だけに非常な人気で、観覧者合計2,626名に達した ・天候に恵まれたため大変盛況であった**
勤	川崎	S12. 2	開催	2/6(土), 7(日), 13(土), 14(日) 1,278 (内訳不明)	・新種の催は川崎市として初めてのことであり川崎市役所の応援もあって、大いに期待せられたが生憎天候に恵まれず豫期の成績こそ得られなかったが、それでも観覧者1,278名に達した ・なかなかの人気であった
勤	第一期				
勤	東小松川	S12. 3	開催	3/27(土), 28(日) 2,000 (内訳不明)	・天候に恵まれたので、観覧人員累計3,127名の多きに達し、大変盛況裡に終了した**
職	越中島	S12. 10	開催	10/2(土), 2(日), 3(月)** 3,127 (内訳不明)	・天候に恵まれたので、観覧人員累計3,127名の多きに達し、大変盛況裡に終了した**
勤	第二期				
勤	桜台	S12. 12	開催	11/13(土), 14(日), 15(日) 4,511 (内訳不明)	・中流向住宅としては松陰分譲住宅以来の建設であったから非常に盛況であった ・此の事案下にも不拘観覧者4,500余名の多きに達した** ・今回の展覧会で特筆すべきは観覧者が非常に熱心であったことと、本会事業の性質を良く理解していたと言ふ2点で質問等に於いても真摯な態度が見受けられたことも、住居に対する切実なる関心の発露であらうと頓首しき限りであった**
職	川崎	S13. 1	開催	1/22(土), 23(日), 24(月)** 3,058 (内訳不明)	・川崎市の応援もありなかなかの人気であった
勤	第二期				
勤	赤羽	S13年	不明		
職	第三期				
職	川崎	S13. 3	開催	3/25(金), 26(土) 7,500 (内訳不明)	・悪天候にも不拘観覧者殺到して盛況を呈した
職	第三期				
職	板橋	S13. 4	開催	3/26(土), 27(日), 28(月) 1,997 (内訳不明)	
職	第一期				
職	鶴見	S13. 5	開催	5/7(土), 8(日), 9(日) (4,300)** (内訳不明)	
職	調布千鳥町	S14. 9	開催	6/17(土), 18(日) (3,500) (内訳不明)	・住宅地としては比類なき好適地なる為なかなか人気を博した ・此の方面に於ても住宅払底の明白なる姿を見ることが出来た**
職	第一期				
職	川口	S14. 9	開催	10/14(土), 15(日) 250 (内訳不明)	・埼玉下始末の試みであり且つ地理的に恵まれず近年になき閑散を呈した
職	調布千鳥町	S15. 7	開催	5/4(土), 5(日) (2,500) (内訳不明)	・当日は強風強雨に懸念あったにも拘らず観覧者約2,500名の多数に達し、高層生省より社会局長、住宅課長などの御視察あり、掛員も汗だくの応接振りであった** ・参観者はいづれも長時間案内書を片手に熱心に住宅を調べて申込んでいるに因って見ても、工員諸君の住宅熱望の明白なる姿が窺はれた**
職	第二期				
職	鶴見末吉	S15. 8	開催	10/19(土), 20(日) (2,000) (内訳不明)	・住宅不足の折柄として、観覧者殺到**
職	第一期				

*『同潤会十八年史』による **『会報』による ()内の数字は概数を示す
不明：事業報告未掲載であり、なおかつ会報でも展覧会開催が確認できないもの

特記のあるものを除き、各年度事業報告より筆者作成
***『東京朝日新聞』昭和4年11月12日朝刊より

第 4 節 住宅展覧会の成熟と普及活動について

同潤会が毎年発行している事業報告では、その年に開催された住宅展覧会の様子が報告されている。報告内容は住宅地によって異なるものの、そのほとんどが来場者数¹⁷とそれに対する同潤会のコメントからなる。

住宅展覧会に対する同潤会のコメントは、昭和 6 年までは「非常に好評」という簡潔な評価であったが、昭和 7 年になると「住宅に関する知識を大いに啓発」といった文言がみられるようになるなど、昭和 7 年以降は啓発活動に力を入れていた様子がうかがえる。また、同 7 年に開催された善福寺分譲住宅の住宅展覧会では、前年に実施された分譲住宅設計図案懸賞の入選案をもとに作成された平面図を取り入れた住宅が展覧された。この設計懸賞では、建築家のみならず一般の人からも広く図案を募集した結果、274 通もの応募が集まるなど大きな反響を呼んだ¹⁸。この影響もあり、善福寺分譲住宅の住宅展覧会は 8,400 人を超える来場者を記録した。

昭和 7 年頃に大きな盛り上がりを見せた住宅展覧会は、昭和 13 年以降になると事業報告で開催日程と来場者数の概数のみが報告される事例がみられるようになる。

改めて住宅展覧会の開催目的を振り返ると、その第一の目的は住宅に関する知識の啓発であった。すなわち、同潤会にとって住宅展覧会は、単なる販促目的の催事ではなく、持ち家を希望する人々に対して、計画手法および知識を広めるという、極めて教育的な公益性の高い催事であったと考えられるのである。

住宅に関する知識の教育の場として機能した顕著な例として、前述した善福寺分譲住宅の住宅展覧会以降、団体見学を受け入れた住宅展覧会が 4 件確認できる。見学に訪れた記録のある団体は少なくとも 10 団体¹⁹あり、そのうち 7 団体が女学校である。さらに、日本女子大学と東京府立第五高等女学校の 2 校は 2 度にわたり団体見学を実施している。当時、日本女子大学の校長であった井上秀子は生活改善同盟会に参加しており、震災以前より住宅改善に取り組んでいた人物であることから、赤羽第二期・荻窪分譲住宅以降も同潤会と生活改善同盟会の協力関係は続いていたことがうかがえる。また、東京府立第五高等女学校は、『東京府立第五高等女学校要覧』（昭和 10 年）²⁰で専攻科の学生の見学予定地として同潤会アパートを挙げており、善福寺分譲住宅の展覧会への見学以降も同潤会への関心を寄せていたと考えられる。

さらに、団体見学が報告されるようになった昭和 7 年には、同潤会は自前で住宅を建てる人の相談相手となり、指導をするための部署として住宅相談部を設けている²¹。それまでも住宅展覧会の会場では住宅相談が行われていたものの、住宅相談部の設立によって日常的に「中産階級以下の住宅の建築、改善、保存及びアパートメントハウスの建設並に管理」²²の相談業務を無料で請け負うこととなった。

こういった同潤会の教育・普及活動の成果は、建築家以外の設計による持ち家建設にも寄与した。その一例として、昭和 8 年 8 月号の『主婦之友』に掲載された「中流簡易住宅の新築案内」²³という記事がある。この記事では、竣工直後の雪ヶ谷分譲住宅の紹介とともに、酒問屋を営む人物が同潤会の設計集²⁴を参考にして自ら設計した住宅が紹介される²⁵。すなわち、同潤会の分譲住宅事業は直接的住宅供給を担ったのみならず、住宅展覧会や刊行物などによって一般の人

による住宅建設を促すという間接的役割を担った事業でもあったと考えられるのである。

以上のことから、住宅展覧会の手法は昭和7年から昭和13年までの間に確立されたと推測され、特に昭和7年以降は、当初から住宅展覧会の目的として掲げていた「住宅ニ関スル知識ノ啓発」に関する活動が活発に展開されるようになったと考えられる。

ところで、住宅展覧会が成熟を迎えたと推測される昭和13年は、ちょうど勤め人向け分譲住宅の建設が終了した年でもある。勤め人向け分譲住宅から職工向け分譲住宅への転換は、「民間のモデル」²⁶となることを目指した事業から量的供給への転換と捉えることができる。すなわち、勤め人向け分譲住宅の供給により培ったノウハウをもとに職工向け分譲住宅では量的供給に舵を切り、勤め人向け分譲住宅の終了とともに同潤会による庶民住宅やその供給の事業モデルは完成を迎えたと推測される。

第5節 小結

分譲住宅事業の成功において、広報活動が効果的な役割を果たしたことを指摘した。その中心的役割を果たしたのものとして、昭和4年の赤羽第二期・荻窪分譲住宅以降開催された、実地での住宅展覧会がある。同潤会は、住宅展覧会に際して大々的な広報を展開しており、なかでも公共交通機関利用者への広報を強化していた。このようなターゲットを絞った広報の背景には、①同潤会による「郊外に暮らし、都心に通勤する」という新しい生活像の提案と②「事故者」となる申込者を減少させる狙いがあったことがうかがえる。

また、昭和7年以降、同潤会は住宅展覧会に団体見学を受け入れるようになり、生活改善同盟会などと協力関係を結びながら、住宅に関する知識の普及・啓発へと活動を展開していったと推察される。さらに、昭和7年には同潤会内に住宅相談部が設けられることにより、直接的住宅供給のみならず、一般の人に住宅建設を促す間接的な活動も積極的に展開したことが明らかになった。

注釈

- 1 『同潤会 18 年史』によると、職工向け分譲住宅はこのほかに 8 ヶ所確認できるものの、それらはいずれも昭和 15 年 5 月以降に起工したものであり、『同潤会 18 年史』では竣工時期が確認できない。また、8 ヶ所の住宅地では住宅展覧会に関する記載もみられない。昭和 15 年度の事業は住宅営団に引き継がれることを前提としたものであるため、本稿では分析に含めていない。
- 2 同潤会編：昭和 4 年度事業報告, p10, 1930
- 3 大正以降、住宅展覧会は開催されてきたが、住宅図面や模型。昭和 11 年に開催された東京平和記念博覧会の「文化村」のように、実物の住宅が建設・展示される事例がみられる。ただし、「文化村」は会期終了後に解体されるなど、現地での定住を念頭に置いた住宅建設ではなかった。展覧会終了後のそのまま販売に供された事例として、東京平和記念博覧会の約半年後に開催された大阪・桜ヶ丘の「住宅改造博覧会」（大正 11 年）や、大正 7 年に開催された「大美野住宅博覧会」がある。これらはいずれも複数の設計者により出品された住宅の展覧会であり、先進的な外観や平面の提案が積極的に行われた。これに対し、同潤会の分譲住宅は、日本の伝統的な形式を基調としながら改善を図った住宅を建設した。
- 4 中村寛(1892-1968)；広島県呉市出身。1917 年に東京帝国大学工科大学建築学科卒業。関東大震災発生時には、内務省都市計画地方委員会技師として内務省に勤務していた中村は、震災直後から臨時震災救護事務局事務官・帝都復興院技師として震災復興事業に関わるようになる。大正 13 年 5 月の同潤会設立時には内務省復興局建築部技術となり、同年 10 月には社会局技師となっている（堀勇良：日本近代建築人名総覧，中央公論新社，pp.977-978, 2021）。同潤会評議員であった内田祥三に師事し、ヨーロッパ留学などを通して都市計画を学んでいる。
- 5 中村は、Welwyn で行われた住宅展覧会に類似した催しについて、「新しき試みの住宅、所定の敷地割に従って現地に計画し、之を一般公衆に展覧せしめて居た。之は一般の住宅知識の普及上極めて著しき貢献をなした様である」（中村寛：住宅経営，高等建築学 25，常盤書房，p.191, 1933）と評している。
- 6 中村は『高等建築学 25 住宅経営』（前掲注 36）において、昭和 8 年竣工の衾町分譲住宅までに建設された 385 戸のうち、325 戸に関与したと述べている。中村が関与していない 60 戸は、斎藤分譲住宅（20 戸）、山手町分譲住宅（10 戸）、赤羽第一期分譲住宅（8 戸）、阿佐ヶ谷分譲住宅（22 戸）であると推測される。このことから、中村が関与した最初の事例は赤羽第二期・荻窪分譲住宅であると考えられるのである。
- 7 『佐々木家文書』（02-012）より
- 8 この予算は赤羽第二期分譲住宅地と同時に開催された荻窪分譲住宅地の展覧会に係る予算との合計金額である。
- 9 世田谷区教育委員会文化財係『世田谷の近代住宅 第 1 輯・住宅系調査リスト』1987 年
- 10 世田谷区教育委員会文化財係『世田谷の近代住宅 第 1 輯・住宅系調査リスト』1987 年
- 11 『同潤会 18 年史』p.33
- 12 『内田祥三関係資料』には、専務理事・宮澤小五郎から内田に宛てた住宅展覧会の案内状が複数収録されており、特別往復乗車券はこの案内状とともに送付されたと推測される。
- 13 大正 9 年に設立された生活改善同盟会は、「大正から昭和初期にかけて衣食住のみならず生活全般に互る改善を普及させるため、生活改善に関する啓蒙活動を行った中心的団体」（磯野さとみ、内田青蔵：生活改善同盟会の設立について、日本建築学会大会学術講演梗概集（近畿），p.797, 1987）であり、住宅改善調査委員会を組織するなど、住宅改善に取り組んだ。昭和 8 年には生活改善中央会へと改称している。また、住田昌二は生活改善同盟会が定めた「生活改善の方針」の「住宅の間取設備は従来の接客本位を家族本位に改む可し」という項目が、同潤会の分譲住宅の平面の特徴である「従来の日本住宅が接客本位であるのを改めて家族本位とする」という項目に類似していることを指摘している（住田昌二：現代日本ハウジング史 1914～2006，ミネルヴァ書房，p.66, 2015）。このことから、両者は住宅に対して共通の改善意識をもって活動していたことがうかがえる。
- 14 生活改善同盟会への案内状送付枚数は 24 枚であり、『佐々木家文書』に含まれる「生活改善同盟会役員 住所録」の右下にも「24」の書き込みが確認できる。住所録には会長、副会長をはじめとした 28 名の役員の氏名と住所（うち 2 名には線が引かれ、削除されている）が記載されている。吉武定夫（常務理事）、池田哲太郎（理事）、守屋英夫（理事）、桐島像一（監事）の 4 名を除く 24 名の氏名と住所の間には赤のチェックマークが書き込まれており、この 24 名宛に案内状が出されたと考えられる。
- 15 財団法人生活改善同盟会：新しい日本住宅実例，1929
- 16 生活改善同盟会は、自らが発行する雑誌『生活』の大正 4 年 9 月号と 10 月号の 2 号にわたって『新しい日本住宅実例』の内容の一部を掲載するなど、同潤会の分譲住宅の広報と住宅知識の普及に寄与していた。また、生活改善同盟会は文部省の外郭団体であり、内務省の外郭団体である同潤会と同じく官的性質をもつことから、両者の協働が積極的に進められたと推察される。

-
- 17 全日程の合計来場者数のみが報告されている場合と、各日の来場者数も併せて報告されている場合がある。
- 18 同潤会編：同潤会会報，第 54 号，p.3, 1932
- 19 表 3-6 の団体名は同潤会刊行物に記載された表記を採用しているが、一部誤った団体名が使用されている。たとえば、善福寺分譲住宅を見学した記録のある東京市家事研究会は東京家事研究会の誤りである可能性がある。また、東京女子師範学校は明治 18 年まで使用されていた名称であり、善福寺分譲住宅の住宅展覧会が開催された昭和 7 年当時は、東京女子高等師範学校（現・お茶の水女子大学）であった。なお、東京女子高等師範学校は、生活改善同盟会の発会式の会場となった学校であり、生活改善同盟会で活躍した大江スミが教授を務めていた。ちなみに、昭和 8 年の雪ヶ谷分譲住宅の住宅展覧会の見学に訪れた櫻蔭女学校は、東京女子師範高等学校の同窓会により大正 13 年に設立された学校である。
- 20 東京府立第五高等女学校：東京府立第五高等女学校要覧，pp.75-76, 1935
- 21 住宅相談部が設立されたのは昭和 7 年 7 月 1 日のことであり、設立後最初の住宅展覧会が善福寺分譲住宅の住宅展覧会であった。住宅相談部では建築と法律に関する相談を受け付けており、台湾や朝鮮、満州からも相談が寄せられていた。事業報告や同潤会会報では、相談件数やその概要が報告されており、初年度は 9 ヶ月で 337 件の相談が寄せられている。その約半数は「建築設計図作製に就て」のものであり、同潤会住宅の平面への信頼と注目がうかがえる。
- 22 同潤会：昭和 7 年度事業報告，p.7, 1933
- 23 中流簡易住宅の新築案内，主婦之友，主婦之友社，Vol.17, No.8, pp.364-380, 1933
- 24 記事では「同潤会の住宅設計集」と紹介されているが、同潤会によって昭和 7 年に刊行された『五室以内の新住宅設計』（朝日新聞社）を指していると考えられる。
- 25 伊藤茂雄：（二）素人が設計した中流向の小住宅，中流簡易住宅の新築案内，主婦之友，主婦之友社，Vol.17, No.8, pp.370-375, 1933
- 26 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，p.108, 1989

第4章

市場調査を兼ねた設計懸賞の開催と 職工向け分譲住宅の計画

第 4 章

市場調査を兼ねた設計懸賞の開催と職工向け分譲住宅の計画

第 1 節 はじめに

第 1 章・第 2 章では、分譲住宅事業最初期に建設された住宅地の事例を通して、分譲時の試行錯誤と、賃料の確実な支払いを求めるために行われた居住者選定のプロセスを明らかにした。さらに第 3 章では、「郊外に居住し、公共交通機関を利用して都心に通勤する」という生活スタイルを受け入れることができる居住者を募るため、公共交通機関利用者に対する広報に力を入れるようになるなど、戦略的に広報活動を展開していたことを指摘した。つまり、第 1 章から第 3 章まででは、経営的観点より分譲手法を明らかにしてきたのである。

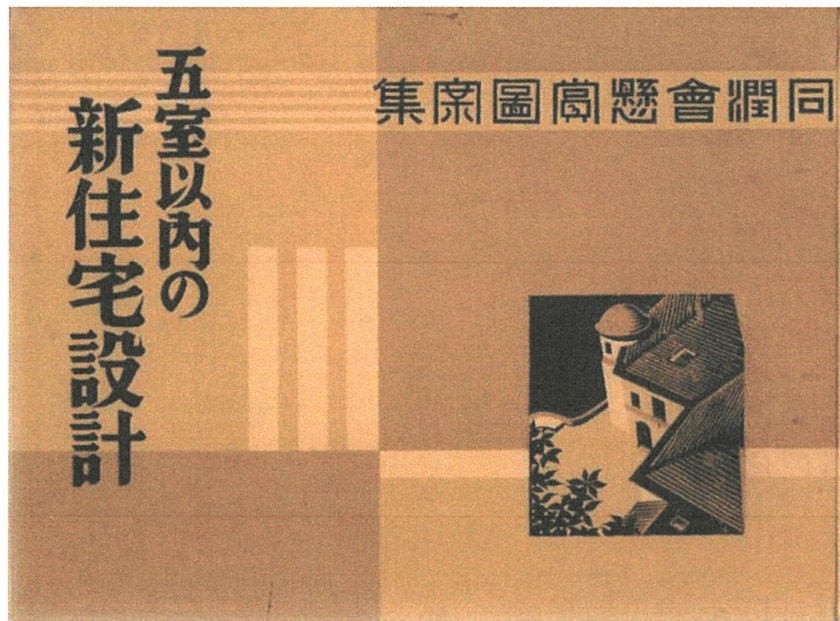
そこで、第 4 章では住宅および住宅地の計画手法について明らかにしたい。ただ、各住宅地の個別の事例については、設計者の特定が困難であることや同潤会による資料が残されていないために、明らかにすることが難しい。そこで、本章では同潤会が昭和 6 年と昭和 7 年に開催した分譲住宅事業に係る設計懸賞に着目し、その設計要件や入選案をもとに、同潤会が分譲住宅に求めた役割を明らかにする。

また、3 回のうち 2 回は職工向け分譲住宅の建設に先立って開催されたものであり、職工向け分譲住宅に対するニーズを確認するという市場調査的役割も担っていた。職工向け分譲住宅については研究の蓄積が少なく、計画開始の背景やその意義について論じた研究はみられない。しかし、職工向け分譲住宅の建設は同潤会後期の主要事業であり、同潤会解散後にその事業を引き継いだ住宅営団の事業の根幹となった重要な住宅形式でもある。このことから、職工向け分譲住宅に係る 2 回の設計懸賞を職工向け分譲住宅建設の草創期と位置付け、第 4 節から第 5 節で設計懸賞が職工向け分譲住宅の建設に与えた影響について考察したい。

第 2 節 同潤会が最初に開催した設計懸賞「分譲住宅設計図案」

第 1 項 設計懸賞の概要

同潤会は昭和 6 年から昭和 7 年にかけて合計 3 回の分譲住宅事業に係る設計懸賞を開催しており、その最初の事例が「分譲住宅設計図案」である。「分譲住宅設計図案」は勤め人向け分譲住宅に係る設計懸賞として唯一開催されたものであり、昭和 6 年 5 月 1 日から昭和 6 年 7 月 15 日の募集期間のうちに 276 通もの応募が寄せられた。審査の結果、1 等 1 名、2 等 2 名、3 等 3 名、佳作 6 名が選出され、ここで選出された合計 12 案の提出図面・説明書、審査員による解説等は『五室以内の新住宅設計 同潤会懸賞図案集』²⁾にまとめられ、昭和 7 年 4 月に朝日新聞社から出版された(図 4-1)。



神奈川大学内田研究室蔵

図 4-1 『五室以内の新住宅設計 同潤会懸賞図案集』表紙

この設計懸賞開催について、同潤会は『同潤会 18 年史』において

勤人向分譲住宅を建設したのは、昭和 3 年以來のことで回を重ねる毎に研究工夫を加え其の面目を改め、居住者の満足賞賛を博し來たのであるが、本会は之れを以て足れりとせず、新鮮なる現代生活の空気をより深く呼吸し而かも明日を夢みることの多き若き建築家の構想をも取入れんとする意図⁴

があったと説明している。つまり、それまでに同潤会が建設した分譲住宅については、居住者が満足しうるものであったとしながら、一方で若手建築家による新たなアイデアを取り入れた新たな分譲住宅を生み出すことが目的であったのである。ところで、昭和 4 年の赤羽第二期・荻窪分譲住宅といった大規模分譲を経験した同潤会は、昭和 5 年度・昭和 6 年度に計画した洗足台第一期分譲住宅、経堂分譲住宅、洗足台第二期分譲住宅、駒沢分譲住宅の 4 住宅地にて全く同じ型の住宅を採用している。つまり、洗足第一期分譲住宅以降は新たな間取りを生み出していないということである。すなわち、この時期の分譲住宅事業は間取りの成熟を迎えたと捉えられる一方で、設計懸賞を開催するなど、間取りに対して新たな展開を模索していたのである。

設計対象は、21 間×31 間を 6 区画からなる 1 団地であり、単なる間取り案の募集ではなく、一団地の計画を求めた設計懸賞であった。応募要件をみると、所要図面が多岐にわたることや現実に即した敷地設定をしていることから即戦力となり得る提案を求めていること、さらに 6 戸全てを異なる型式で設計することが求められていることから、同潤会は住宅型式のバリエーションの提案を期待していたことがうかがえる。

表 4-1 「分譲住宅設計図案」の応募要件

応募期間	昭和 6 年 5 月 1 日～7 月 15 日	
所要図面	<ul style="list-style-type: none"> ・敷地内建物その他配置図 ※建物位置、障壁、門、排水設備等を記入すること ・各型住宅各階平面図 ※各階坪数を明記すること ・立面図（二面以上） ・各型住宅各階詳細図（各型住宅のうち代表的なもの一例） ・台所詳細図（各型住宅のうち代表的なもの一例） ・その他構造設備に関して特に工夫した部分がある場合はその詳細図 ・説明書 ※各室内部及建物外部の構造仕上げ、主要構造設備に関する仕様概要又は略説明書。 特に工夫した部分についてはその詳細を説明。 	
設計要件	敷地	<ul style="list-style-type: none"> ・東京都心から約一時間以内、市街地建築物法の適応を受ける住居地域内 ・一団地の設計 ・各道路両側には開渠を設ける ・地盤は東南に緩勾配を有し道路面より 5 寸高い
	住宅の種類	<ul style="list-style-type: none"> ・5 室（延坪 34 坪以内）、4 室（延坪 26 坪以内）、3 室（延坪 19 坪以内）の 3 種 6 型式 ※台所・湯殿・納戸・広縁・広間または取次等は室数に算入しない ・6 戸の住宅を設定された区画に適当に配置すること
	様式・構造	<ul style="list-style-type: none"> ・木造 ・任意の様式 ・気候風土に適合し、耐震・防盜・防鼠・防湿に留意 ・なるべく修繕を要さないように耐久性を工夫すること
	建築費	<ul style="list-style-type: none"> ・一坪当たり 80 円内外 ※電灯、瓦斯、給水、排水、門塙、植樹等の付帯設備費を含まない

『五室以内の新住宅設計 同潤会懸賞図案集』より作成

第 2 項 審査について

審査員は内田祥三（東京帝国大学教授、工学博士）、中村寛（内務省社会局技師）、藤田圓一（同潤会参事）、堀口捨己、松平友子（東京女子高等師範学校講師）、山本拙郎の 6 名であり⁵、このうち当時同潤会に在籍していたことが確認できるのは同潤会評議員を務めていた内田と参事・藤田の 2 名である。さらに、中村については前述したように少なくとも昭和 4 年竣工の赤羽第一期分譲住宅から雪ヶ谷分譲住宅までは分譲住宅事業に関与していたことが推測される。さらに、中村は昭和 14 年には同潤会内に組織された住宅制度調査委員会に参加していることから、同潤会に所属していたことは確認できないものの、継続的に同潤会の活動に関与していた人物であるといえる。堀口と山本は「分譲住宅設計図案」開催時は同潤会に属していなかったものの、昭和 7 年 11 月より同潤会の嘱託となっており、同年 7 月に設立された住宅相談部の業務に就いている。とりわけ山本については、当時の同潤会の住宅課長・細木盛枝と親交があった⁶ことから、設計懸賞の審査員に抜擢されたと推察される。また、建築の専門家以外の唯一の参加者である松平は、大正 11 年より東京女子高等学校家事科にて講師として「家事経済」を担当した人物であり⁷、高等教育における女性経済学者の第一人者として知られる。

さて、具体的な審査手順についてみていきたい。『同潤会会報』掲載の「同潤会日記」によると、「分譲住宅設計図案」は表 4-2 に示したような日程で進められており、これによると審査は予選（2 日間）と本選（3 日間）で構成されていた。

表 4-2 「分譲住宅設計図案」の開催スケジュール

日付	内容	備考
昭和6年4月18日	第一回打合せ会を開催*	
昭和6年5月1日	募集発表	
昭和6年7月15日	募集締め切り	
昭和6年7月20日	予備審査(予選)	同潤会より審査員に第一回審査委員会の依頼
昭和6年7月21日	予備審査(予選)	
昭和6年7月22日	第1回審査委員会(本選)	
昭和6年7月25日		同潤会より審査員に第二回審査委員の依頼
昭和6年7月29日	第2回審査委員会(本選)	
昭和6年7月30日	第3回審査委員会(本選)	「予選図案採点表」を用いた審査
昭和6年8月1日	入賞者発表	

『同潤会会報』『内田祥三関係資料』より作成

*『同潤会会報』第54号による。

ただし、『内田祥三関係文書』収録の審査会開催通知(U365.35-とし-3865)では、第一回審査委員会と位置付けられている。

「分譲住宅設計図案」の審査に関する資料として、『内田祥三関係資料』には「予選図案採点表」⁸「応募設計要件審査表」⁹「懸賞応募分譲住宅設計図案審査表」¹⁰「懸賞設計図案審査表」¹¹(『内田祥三関係資料』収録順)の4点が収録されており、資料の内容から「懸賞設計図案審査表」→「懸賞応募分譲住宅設計図案審査表」→「予選図案採点表」・「応募設計要件審査表」の順で各資料が作成・提出されたと推測される。では、以下に各資料の内容を示し、審査手順を考察したい。

(1)「懸賞設計図案審査表」(図4-3)

12枚の用紙からなり、276案すべてに対して審査結果を記入する欄がみられることから、予備審査で使用された審査表であると考えられる。記入項目は①受付番号、②暗号、③図面枚数、④別冊説明書の枚数、⑤評点(I~X/合計点数/平均点数)、⑥順位の6項目がある。平均点数を記入する項目があることから、各案の順位はI~Xの各項目の平均点数によって決められたと推測される。なお、ここに示された暗号は応募者自身が定めたものであり、審査時に応募者を匿名とするために図面と説明書に記されたものである¹²。したがって、審査資料にはいずれも応募者名は記されていない。

(2)「懸賞応募分譲住宅設計図案審査表」(図4-4)

4枚の用紙からなり、54案に対して審査結果を記入する欄がみられる。つまり、「懸賞設計図案審査表」を用いた審査によって絞られた54案であると想像される。記入項目は①予選等位、②図面受付番号、③審査評価(I~VII)、④備考、⑤当選順位の5項目がある。予選等位が示されていることから、予選終了後に作成された資料、すなわち本選の資料であることがうかがえる。また、予選等位は選内甲位、選内乙位、選外の3種類が示されており、選内甲位が26案、選内乙位が28案であることに加え、数は記されていないものの甲・乙を除く222案が選外に該当すると考えられる。すなわち、選内54案が本選に進出したということである。

『内田祥三関係資料』(U365.35-とし-3865)

図 4-3 懸賞設計図審査表 (一部)

『内田祥三関係資料』(U365.35-とし-3865)

図 4-4 懸賞応募分譲住宅設計図案審査評 (一部)

(3) 「予選図案採点表」(図 4-5)

1 枚の用紙からなり、28 案の点数が示されている。28 案の内訳は 5 点が 1 案、4 点が 6 案、3 点が 7 案、2 点が 8 案、1 点が 6 案である。なお、「予選図案採点表」は 4 点の資料のうち唯一日付が記されている資料であり¹³、第 3 回審査委員会で使用された採点表である。本資料には内田祥三による手書きのメモが残されており、これによって入選作品の選出過程が明らかとなった。第 3 回審査委員会の審査手順を以下に示す。

① 設計要件を満たしているか否かを確認

まず、設計要件を満たしているか否かが確認されたと思われ、内田祥三のメモによると 28 案中 2 案が「坪数不足」、3 案が「型式不足」として除外されている。

② 1 等から 3 等の選出

次に、各賞について審査員が 1 人 1 票ずつ投票を行い、3 票以上獲得した図案が入選となる。3 票以上獲得した図案がなかった場合、再度投票を行い、3 票以上獲得した図案が現れるまで繰り返された。

③ 佳作の選出

最後に、佳作の選出がされた。基本的には 1 等から 3 等までの選出方法と同様であるものの、1 回目の投票のみ 1 人 6 票が与えられ、2 回目以降は 1 人 1 票の投票により決定された。

以上の過程を経て 1 等 1 名、2 等 2 名、3 等 3 名、佳作 6 名が選出された (表 4-3)

第 3 回 選 考 採 点 表

階級	選考番号	階級	選考番号
五等	223	一等	262
四等	3	二等	81
	6		148
	39		218
	100		258
	262		16
			63
			76
			99
			112
			143
			157
			64
			105
			137
			140
			265
			不明

175

『内田祥三関係資料』(365.35-とし-3533)

図 4-5 第 3 回審査委員会の資料として提出された「予選図案採点表」

表 4-3 各図案の得票数と各賞の決定経過

点数	図案番号	1等		2等		3等		佳作				
				1席	2席	1席	2席					
		1回目	2回目	-	-	-	1回目	2回目	1回目	2回目	3回目	4回目
5点	223							2	2	2	2	1
4点	3							2		1		
	6	2	2	4				2	1			
	39					1						
	100				3							
3点	262	2	4									
	2							5				
	81							2	1	1	2	1
	148			2	2	2	3			1	2	3
	218							2				
258	1		1			1		5				
2点	16											
	63											
	76								6			
	99											
	112	1		1	1	3	2	3				
	143											
	157											
1点	64											
	105								3			
	137							1		1		
	140											
	265							1		1		
	不明											1*
投票数		6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	5

「予選図案採点表」『内田祥三関係資料』より作成

「坪数不足」「型式不足」の 5 案を除き、投票対象となった 23 案について各投票の得票数を示した。

3 点以上を獲得し、入選が決定した図案を点線で示した。

* 「263」と記されているものの、図案番号「263」は選外案にあたる。

(4) 「応募設計要件審査表」

1 枚の用紙からなり、各住宅の主要入口の方角、室数および坪数、所要図面、説明書といった設計要件に加えて、「建築費」「耐震」「防盜」「防鼠」「防湿」「耐久性」「台所」「湯殿」「採光」「通風」「階段」の 11 項目の審査項目が確認できる。第 3 回審査会にて「坪数不足」「型式不足」の図案が除外されていたことから、「応募設計要件審査表」は第 3 回審査会の審査に使用された資料であると考えられる。

以上のことを勘案すると、予選では①選内甲位、②選内乙位、③選外の 3 種類に分類され、選内 54 案が決定された。その後、本選では予選を通過した 54 案に対して投票が行われ、1 点～5 点を獲得した 28 案が最終審査対象となった。28 案が決定した後、設計要件を満たした 23 案を対象として各賞の投票が行われた。この投票によって 3 票以上獲得した図案から順次当選案が決定されるという手順によって進められたことが明らかとなった。

第 4 項 当選案を実現した善福寺分譲住宅

さて、同潤会はこの設計懸賞の当選案の一部を昭和 7 年竣工の善福寺分譲住宅で実現させた。善福寺分譲住宅では、16 型式 34 戸の住宅が建設され、そのうち 11 型式 11 戸は、「分譲住宅設計図案」の入選案をもとに設計された住宅であったのである¹⁴。具体的にどの案が建設されたかは明らかではないものの、昭和 7 年 9 月 14 日の『読売新聞』(図 4-6)によると、善福寺分譲住宅に建てられた住宅の外観写真の脇に「一等当選による設計」と説明があることから、少なくとも森貞三の案を元にした住宅は実際に建設されていたことがわかる。

また、『主婦之友』掲載の写真(図 4-7、図 4-8)をみると、大壁・回転窓・パーゴラなどの洋風要素をもつ住宅が建設されていることが読み取れる。なお、善福寺分譲住宅以降、洋風の外観意匠をもつ分譲住宅が建設された事例は管見の限り、見当たらない。

『住み心地よい模範小住宅』 完成した同潤会の懸賞設計

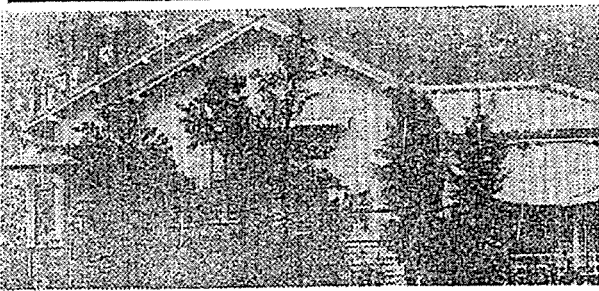
◇…本誌が昨年十月一日から数日にわたって「住み心地よい模範小住宅」として紹介した同潤会の懸賞設計住宅がこの春市外西郊部の東京女子大近くに建つ。



一軒 総面積約百坪の設計
 建坪二十六坪 ▲敷地一四七坪 ▲室六(洋)八、六、三 ▲月賃三十四圓六十六銭半の分

千代田に建つ善福寺の地所に三千四軒だけ建築せよとされてゐる。敷地に際して各軒の設計が懸賞されてある所がいゝ参考である

◇…これは年利四分二厘の低利を以て、十五ヶ月賦として希望十五ヶ月賦のもの
 建坪廿五坪 ▲室八(洋)六、六、三 ▲敷地一五三坪 ▲月賃三十四圓卅一銭



者に分譲するので、敷地は大東京の原野公園として永久に保存される杉形林を善福寺の附屬な土地で、省線西武線から東北へ十、各茶屋は百四五十坪の敷地を有する廿坪から廿七坪迄の小住宅(室数は三室から五室)といつれも従來の住宅に出来るだけの改造を試み意外な所に細かい心が使はれてゐるのは今後住宅を建てる人への多くの参考とならう

◇…この十七、八兩月は一級に公職職をせ、九月二十日まで分譲の申込を受けることだ
 因みに十五ヶ月の月賦は建物、地代、保険料その他一切込みで三十一圓から三十八圓位まで

『住み心地よい模範小住宅』完成した同潤会の設計懸賞『朝日新聞』昭和7年9月14日(朝刊)10面

図4-6 「分譲住宅設計図案」の当選案を実現した善福寺分譲住宅の様子を伝える記事



『主婦之友』昭和7年11月号

図4-7 [善福寺分譲住宅に型] 南面外観



『主婦之友』昭和7年11月号

図4-8 [善福寺分譲住宅に型] 玄関

第 3 節 職工向け分譲住宅の開始に先駆けて実施された 2 つの設計懸賞について

第 1 項 職工向け分譲住宅計画開始の背景

さて、同潤会は社会局の「政府管掌健康保険組合積立金を労働者の福利施設に運用したき希望がある」¹⁵という意向をもって、昭和 8 年に借入れた 36 万円を元手に職工向け分譲住宅の建設を開始した。同潤会が職工向け分譲住宅の建設を開始した当時の状況について、同潤会は『同潤会 18 年史』にて以下のように述べている。

我国産業界の労働条件は、時勢の進運と社会思想の推移と共に伴ひ、工場内の諸施設や従業員の待遇に関し、加速度に改良改善が行はれたが、労働者の生活力を培ふ根源である所の住の問題所謂インダストリアル・ハウジングに関しては、未だ殆ど顧られて居なかつた。念ふに労働者に対して快適にして而かも其の経済力に適したる住宅を給し、更に之れを適當なる方法に依つて、各自の所有に帰せしむることが出来るならば、彼等の生活環境を改善し、労働能率の向上を齎らす丈けでなく、牽いては生活と思想の安定に資する処甚大なるものがあつて、当時の社会情勢上極めて好ましき施設と言はざるを得ない¹⁶

工場の生産性を維持するため、労働者の養生は非常に重要な問題である。同潤会は、この根幹をなすものこそが住まいであると主張したうえで、労働者住宅の改良改善は、工場内の諸施設や労働者の待遇と比較して遅れをみせていると認識していたのである。さらに、持ち家をもつことによって生活と思想の安定をもたらすとし、分譲住宅事業の効果を謳っている。この他にも、労働者が持ち家をもつメリットとして、

- ① 土地付き分譲であるため、地代値上げの心配がない
- ② 20 年後に住宅が不良となった場合でも、都市部の地代は値上がりが見込めるため、土地の譲渡によって新たな住宅の建設費をまかなうことができる
- ③ 20 年後には公課の支払いのみになるため、借家よりも総支払額が節約できる

といったことが考えられ、長期的な損得を勘案すれば借家より持ち家の方が労働者にとっても得が大きいと見込み、職工向け分譲住宅の建設に踏み切ったのである。

一方、ホワイトカラー層からブルーカラー層へと供給対象を変更するにあたり、同潤会は以下の 4 点の課題を抱えていた¹⁷。

- ① 工場労働者の経済力で持ち家を持つことが可能か否か
- ② 持ち家所有後にそれを維持することが可能か否か
- ③ 長期間の支払いを要する分譲住宅に対し、比較的頻繁に転職・移動がある工場労働者

働者が耐えうるか（未完済のまま住宅を手放すことになる）

④ 将来的に不良住宅地になる可能性がある

上記の課題を総合すると、同潤会の懸案事項は専ら労働者の経済状況が分譲住宅の維持に耐えうるか否かであったことがうかがえる。そこで、同潤会は職工向け分譲住宅の計画の開始に先立ち、「職工向け分譲住宅設計図案」と「工場労務者向け分譲住宅の素人設計図案」という2つの設計懸賞を実施し、これによって労働者の現状把握をするとともに、ニーズの抽出をねらったと考えられる。2つの設計懸賞は、いずれも昭和7年9月に募集されたものであり、最初の職工向け分譲住宅の建設に着手する約1年以上前¹⁸のことであった。この設計懸賞は、職工向け分譲住宅建設開始の背景を明らかにするために重要な動向であるにも関わらず、この設計懸賞の意義について分析した研究はみられない。

堀内啓佑は、同潤会の分譲住宅事業の目的を「日本の『小住宅』のモデルを作成する」ことであったと指摘しており、その具体的手段の一つとして「設計懸賞の募集」を挙げている¹⁹。さらに、これらの設計懸賞の開催とその成果を刊行物としてまとめていたことを踏まえながら、同潤会が分譲住宅事業で「理想的住宅の考案や改良、周知」²⁰を進めていたことを指摘している。一方で、この設計懸賞が職工向け分譲住宅の計画に及ぼした影響には言及していない。そこで、本章ではこれ以降に同潤会が2つの設計懸賞を通して、職工向け分譲住宅に取り入れた要素を抽出していきたい。

第2項 「職工向け分譲住宅設計図案」

まず、最初に実施された「職工向け分譲住宅設計図案懸賞」は、全国の「一般技術者」を対象に「家族を有し一定の収入ある工場労務者のために現に支払いつゝある家賃と略々同額の月賦金の払込に依り、其の所有権を所得せしむべき住宅」を募ることを目的として開催され、昭和7年9月1日～10月25日の間に284通の応募があった²¹。この設計競技の開催意図について、『同潤会18年史』では

最小限のスペースと工費で現代人の要求する条件を取入れた生活容器を作ることは、大邸宅を設計するよりも寧ろ困難が多い、併も之を集团的に、衛生、保安、快適等の条件を満足せしむることは、相当な苦心を要するのである。本会は既に之れ等の点に関し一通りの研究を遂げて居ったのではあるが、尚ほ万全を期する為、敷地、規模、構造、工費等に関する条件を付し、考案を世間に求めたのである²²

と述べており、これまでの研究の成果と工場労働者の実情をすり合わせるために実施されたと読み取れる。ここでいう“研究”とは、昭和5年に乾眞介を課長として設立された調査課²³によって継続的に実施されていた事業のうち、とりわけ昭和9年度以降に取り組みされた「同潤会小

住宅の建築及維持に関する委員会の業績」を指していると推測される。

なお、『昭和 7 年度事業報告』によると²⁴、その契機と意図以下のように述べてられている。

予て中産階級に対する住宅供給の目的を以って、分譲住宅の建設を行ひ、毎回熱狂的な歓迎を受けて居る本会は今回更に時代の要求に応じて工場労働者に対しても、斯の種の分譲住宅を提供する目論見を樹て、其の計画を進めているが、先づ参考意見を一般より徴するべく特に「職工向け住宅」と銘打って広く設計図案を懸賞募集することとした。

つまり、職工向け分譲住宅の設計にあたる前に、「参考意見」を募集することが目的であったのである。一団地の設計を求めたものであることが特徴の設計懸賞であり、市街地建築物法への適合や建築費を設定するなど、非常に具体的な設計要件が示されている（表 4-4）ことから、実践可能な設計案の募集であったことがうかがえる²⁵。

「建築雑誌」および「建築と社会」9月号、9月4日の東京朝日・東京日日の両新聞にて発表された²⁶募集要項は、「職工向け分譲住宅設計懸賞」の設計要件と類似することから、「職工向け分譲住宅設計」の設計要件は「分譲住宅設計図案」をもとに作成されたと考えられる。

表 4-4 「職工向け分譲住宅設計図案」の応募要件

応募期間	昭和 7 年 9 月 1 日～10 月 25 日	
所要図面	<ul style="list-style-type: none"> ・敷地区画図 ・各階平面図 ・立面図 ・その他構造設備に関して特に考慮した部分がある場合はその詳細図 	
設計要件	敷地	<ul style="list-style-type: none"> ・市街地建築物法適用地域 ・瓦斯、水道施設あり ・4,000 坪内外の平坦な矩形敷地 ・方位、道路幅員等は随意 ・一住宅当り敷地坪数は平均 30 坪以内 ・児童遊園地等の共同施設のための空地を有すること
	住宅の種類	<ul style="list-style-type: none"> ・一戸建、5 種類以上 ・一戸当たりの延坪数は 17 坪以内 ・13 坪以内のものを 2 型式以上 ・全住宅の平均延坪数は 15 坪以内
	様式・構造	<ul style="list-style-type: none"> ・木造 ・単調に墮するのを避ける ・気候風土に適合し耐震、防湿、防盜、防鼠等に留意し耐久性がある様工夫すること
	建築費	<ul style="list-style-type: none"> ・一坪当たり 60 円内外 (電灯、瓦斯、給水、排水、門塀、植樹等の付帯設備費を含まない)

『素晴らしい簡易小住宅』より作成

次に、1 等から 3 等、佳作 10 組の入選者 13 組のうち、職業が明らかになった 9 名についてみると、2 名の大学院生を除いた 7 名は、官公庁や一般企業において実務に携わっている人物であることが推測される（表 4-5）。なかでも特筆すべき入選者は、3 等に当選した高橋重次郎であ

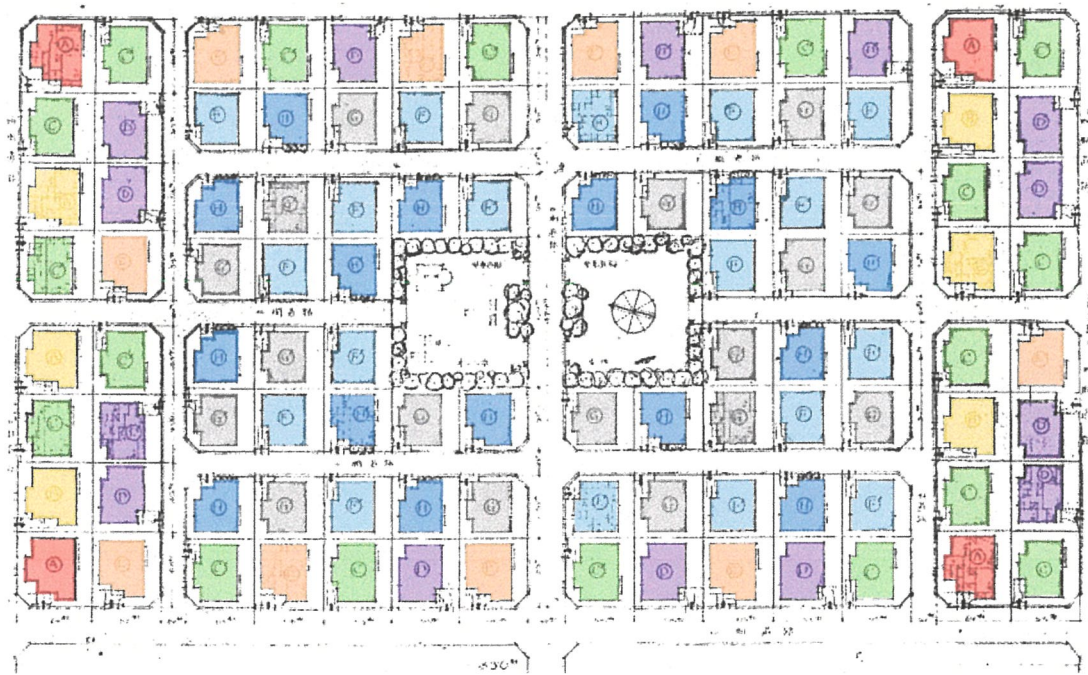
る。高橋は同潤会の嘱託技手であり、昭和3年2月6日付けで「建築技術に関する事務取扱を嘱託」²⁷されている。高橋が同潤会を離れた時期は明らかではないものの、少なくとも赤羽第二期分譲住宅・荻窪分譲住宅の設計に携わった人物である。この時に高橋とともに設計に携わったのが中村寛であり、中村を通して同潤会の意向や内情にも精通していたと推測される。

次に、入選案13案をみると、6～8種類・84～106戸程度の組み合わせが10案と、大多数を占めている。このように、バリエーション豊かな住宅型式の提案がみられる。高橋や1等の渡邊鐵郎のように、勤め人向け分譲住宅にみられるような景観に変化を与えるランダムな配置がされている案(図4-9)もみられる一方、2等の太宰二郎・澤島英太郎案をはじめとして、区画ごとパターン化された単純な配置をとっている案(図4-10)が多数を占める。この傾向は実際の職工向け分譲住宅でもみられ、大量供給の実現とともに景観への意識の希薄さがうかがえる。

表 4-5 「職工向け分譲住宅設計図案」の入選者の所属と入選案の傾向

	氏名	所属	住宅数	間取りの種類※
1等	渡邊 鐵郎	大蔵省営繕管財局雇	106	8
2等	太宰 二郎	京都帝国大学大学院 (建築材料)	103	6
	澤島 英太郎	京都帝国大学大学院 (建築計画)		
3等	高橋 重治郎	同潤会嘱託	104	8
佳作	緒方 次郎	(不明)	88	7
佳作	加藤 信之輔	(不明)	84	6
佳作	山口 正雄	京都市技術雇 (営繕課勤務)	112	6
佳作	刀根 利一	合資会社清水組職員 (設計部)	88	7
佳作	金子 春夫	橋下勉建築事務所所員	88	10
佳作	八木橋 西造	東京市新設区役所庁舎拡張工事事務嘱託	92	6
佳作	垂水 馨	(不明)	96	6
	矢野 正三郎	(不明)		
佳作	林部 貢	(不明)	92	6
佳作	佐々木 千代吉	宮内省内匠寮工務課	64	20
佳作	篠田 實	(不明)	98	6

当選者の所属については、堀勇良『日本近代建築人名総覧』中央公論新社より作成
 ※反転・回転している間取りは同一のもとして数えた。



型式ごとに筆者が色分けをした

図 4-9 高橋重治郎の案【3等】



型式ごとに筆者が色分けをした

図 4-10 太宰二郎・澤島英太郎の案【2等】

第3項 「工場労働者向け住宅の素人設計」

「職工向け分譲住宅設計図案」とほぼ同時に開催された「工場労働者向け住宅の素人設計」（昭和7年9月15日～10月31日募集）は、「計画実施上に万全を期する意味で、最も労働者生活の実情に即した住宅を建設する資料として、東京及び神奈川両府県に於ける工場労働者から素人設計を懸賞募集して衆意を聴く」（下線部は筆者による）ことを目的として実施された。

表4-6 「工場労働者向け住宅の素人設計懸賞」の応募要件

応募期間	昭和7年9月15日～10月31日	
所要図面	・各階平面図	
設計要件	敷地	・5間×5間=25坪以内 ・二階建ての場合、二階部分は3間×3間=9坪以内
	住宅の種類	・平屋／二階建てのいずれも可 ・一戸の延坪数は15坪以内
	様式・構造	・日本家屋一戸建て ・木造
	建築費	

『工場労働者の居住事情—職工住宅素人設計懸賞応募者並に応募図案に付き観察したる統計報告—』より作成

労働者向 住宅分譲

一步を進めた同潤會
まづ設計募集

同潤會では、今までの中産階級以下の住宅供給の目的でアパートメント、普通住宅、分譲住宅等の建設經營並に不良住宅地区の改良などに努力してきたが、今回更に工場労働者向の住宅を建設し、その分譲法も家賃とほぼ同額の月賦金を拂つて住みながらその住宅が自分の所有になるといふ極めて容易な方法で分譲することになり、先づ工場労働者の生活の実情に即するものである事が必要なので東京及び横浜付近の工場に實際労働に従事してゐる労働者から、その希望する素人設計を懸賞で募集することになった。締切日は来る十月三十一日、詳細は麴町區内幸町二ノ二同潤會事務所に関ひ合せること。

『朝日新聞』昭和7年9月15日朝刊8面

図4-11 「工場労働者向け住宅の素人設計」の募集を伝える新聞記事

懸賞の募集にあたり、同潤会は東京府下の職工 15 人以上の工場 2,402 ケ所、神奈川県下の職工 10 人以上の工場 128 ケ所の合計 2,530 工場に募集規程ならびに答案用紙を配布し、参加を呼びかけている。

素人でも手軽に応募できるように、答案用紙（図 4-12）には質問票が付けられており、応募者の家族構成や収入、現在の住まいについて問う項目が並んだ（表 4-7）。結果的に、この懸賞には東京・横浜の工場労働者から 1,151 通²⁸もの応募があり、労働者自身の希望する間取りをはじめとして、同潤会は多くの労働者の住宅事情を知り得た。

とりわけ注目すべき質問事項は「(6) 現在間貸をしていますか」という項目であり、貸間をしている場合には貸間の広さを問うている。同潤会は昭和 14 年度以降、3 室以上の住宅には 1 室を貸間として利用するよう定めていたことは既に述べた。つまり、工場労働者の住宅難への対策として貸間付き分譲住宅を供給する計画は、約 7 年も前から調査と準備が行われたうえで実施されたものであったのである。

図 4-12 「工場労働者向け住宅の素人設計」の答案用紙

表 4-7 答案用紙に付された質問事項

	問	答
1	ご家族は貴方を加へて何人ですか	家族 人 (内子供 人・老人 人・配偶者の仕事)
2	貴方の一ヶ月の総収入は平均何円位ですか	収入 円位 (別に家族の収入 円位)
3	貴方の現住家屋の家賃は何程ですか	家賃一ヶ月 円 銭
4	貴方の現住家屋の室数と畳数はいくらですか	室数 間・畳数 帖
5	貴方の家から工場までの時間はいらかかりますか	歩くところ 分、乗物が 分 合わせて 分位
6	現在間貸をしていますか (不用の方を消す)	間貸をしている (帖)・間貸をしていない

前述の質問の回答から得られた応募者層を総合すると、26～35歳の子供1～3人を含む3～5人家族、つまり核家族が多いことが明らかとされた（図3-13～図4-15）。つまり、これによって職工向け分譲住宅の月賦償還年限（20ヶ年）の支払いに充分耐えうる年齢層であることが確認されたのである²⁹。

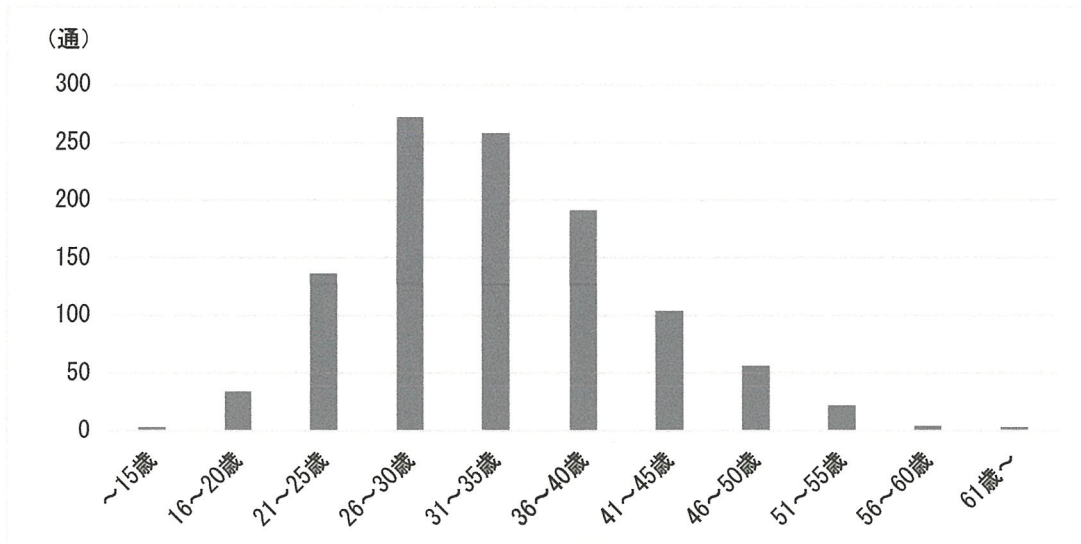


図4-13 応募者の年齢

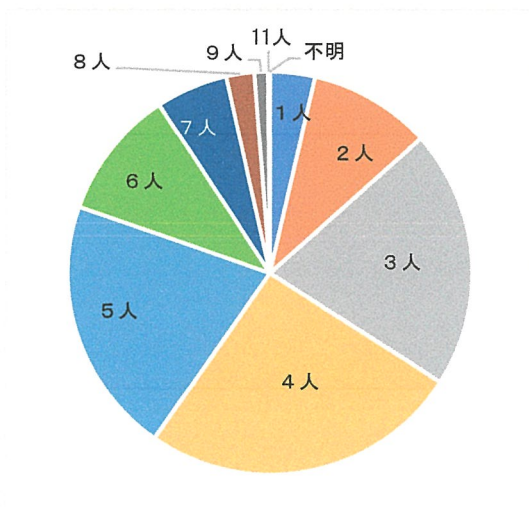


図4-14 応募者の家族の人数

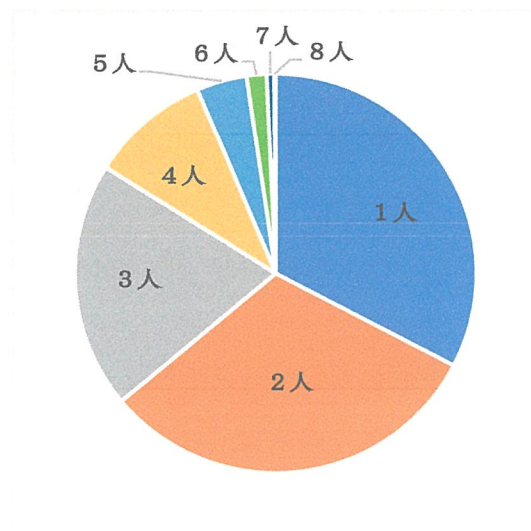


図4-15 応募者の子供の人数

第 4 節 建設開始時の動向

一方、同潤会が洗足台第二期分譲住宅を建設していた昭和 6 年 9 月、満州事変が発生した。日本はこれを契機としていわゆる 15 年戦争に突入する。さらに、昭和 11 年に発生した二・二六事件を発端に軍部の力は増強していき、昭和 12 年には日中戦争の開戦や「戦時統制三法」（臨時資金調整法、輸出入品等臨時措置法、軍需工業動員法）の成立、翌年には国家総動員法が施行されるなど、年を追うごとに軍需産業に割り当てられる資金や人員が増加していった。これに伴い、都市部の工場地帯に勤務する工場労働者も著しく増加し、とりわけ工場が集中した京浜地方では深刻な住宅難を引き起こしていった。社会局の外郭団体である同潤会もこういった社会状況に呼応し、職工向け住宅の建設を中心事業に据えざるを得なかったことは想像に難くない。

こういった時勢の影響を受け、同潤会は設計懸賞を開催し、職工のニーズを把握したうえで職工向け分譲住宅の建設を開始する。初年度の計画として建設された調布千鳥町分譲住宅では、昭和 10 年 12 月 15 日に現地にて大々的に落成式典が執り行われ、参加した内務大臣・後藤文夫が祝辞を述べた。職工向け分譲住宅の建設開始以降、同潤会はより国策に沿った事業を展開することになり、職工向け分譲住宅は後期同潤会の主要事業となっていった。

昭和 14 年には「木造建築統制規制」が公布され、30 坪以上の住宅は建設できなくなる。こういった建築資材や規模の規制や工費の高騰により、勤め人向け分譲住宅を建設することが困難となったため、赤羽第三期分譲住宅の建設を最後に分譲住宅事業で建設される住宅は職工向け分譲住宅のみとなる。

第 5 節 戦時体制への移行に対応して現れた貸間付き分譲住宅

昭和 12 年に開戦した日中戦争の影響により急増した、都市部の軍需関連工場に従事する工場労働者の住宅需要に応えるため、同潤会は昭和 13 年に着工した川崎第三期分譲住宅以降、3 室以上の住宅では 1 室を貸間とすることが奨励されるようになる³⁰。

川崎第三期分譲住宅の「住宅案内」に記された貸間付き分譲住宅を以下に示す。

今回の住宅は大部分貸間付で間代の収入がありますから賃料の払込方法を少し変更して従来 18 ヶ年の間、年々毎月同額の払込としたものを今度は最初の 5 ヶ年間は毎月少々多額に払って頂いて後の 13 年間は其の分を差引いて少なく払って頂くことにしました。

而し其の結果賃料が従来より高くなるのではなく借金を早く返す訳でありますから寧ろ御負担が軽くなるのであります。

尚貸間付でない 2 室のものも前同様最初の 5 年間は少し多額に払って頂くことにいたしました。之れは大体家賃額が安いから当分家の方へ貯金して頂く方法を探ったのであります。

本会分譲住宅の賃料は家賃とは申すものの貯蓄すると同様のものであることは趣旨の処で述べた³¹通りであります。今回の払込方法は此の際の増加収入を貯えて招待に備える為の趣旨を一層強化したものであります。

つまり、5年間の貸間を奨励する貸間付き分譲住宅では、貸間収入を得ている5年間の賃料を増額し、貸間を解除した後の13年間の経済的負担を軽減するというねらいであったのである。また、同潤会は持ち家かつ同居人からの賃貸料を得ることによって「持ち家をもつことは貯金をすることと同様」と謳い、工場労働者の経済的余裕が生まれているタイミングで持ち家への投資を促し、居住者にとってはより早く譲渡が完了するというメリットを創出した。また、貸間によって賃貸料が得られるため、居住者の経済的負担が軽減されることになった。これにより、収入が不安定な工場労働者であっても持ち家を持つ手助けとなったと想像される。一方、月賦償還年限の間の居住者の経済状況が平時に増して不透明になったことから、同潤会は貸間付き分譲住宅を導入することで、建設資金の早期回収を期待したのである。

なお、分譲住宅事業では昭和10年度以降設計・工事の遅れが頻出しており、昭和13年度分として計算された300戸のうち同年度中に工事に着手できたのは川崎第三期分譲住宅の39戸³²のみという状態であった。川崎第三期分譲住宅は87戸の住宅が建設されたが、その工事は3期に分けて実施され、全工程が終了したのは昭和14年に入ってからのことであった。

第6節 小結

本章では同潤会が昭和6年と昭和7年に開催した分譲住宅事業に係る設計懸賞が果たした役割と、職工向け分譲住宅開始の背景を明らかにした。

同潤会は、分譲住宅事業に係る最初の設計懸賞として昭和6年5月に「分譲住宅設計図案」懸賞を開催し、276通もの応募が寄せられた。この設計懸賞の当選案は『五室以内の新住宅設計同潤会懸賞図案集』にまとめられ、自ら住宅を建てる人々が参考とすることを促した。また、当選案の一部は昭和7年竣工の善福寺分譲住宅にて実際に建設され、これまでの分譲住宅では部分的要素でしか見受けられなかった大壁・回転窓・パーゴラといった洋風意匠をもつ住宅が実現することになった。つまり、善福寺分譲住宅では、設計懸賞による新たな意匠の住宅と、同潤会の従来の分譲住宅を同一住宅地に建設することにより、居住者のニーズを改めて確認するという意味合いもあったと考えられる。なお、管見の限りでは、善福寺分譲住宅以降に洋風の外観をもつ住宅は建設されておらず、同潤会はこの経験によって従来の分譲住宅の形に手応えを感じたものと推測される。

一方、昭和6年に起きた満州事変の影響より都市部には軍需関連工場に勤める工場労働者が急増し、工場労働者たちの住宅需要も高まりをみせており、同潤会はこれを受けて職工向け分譲住宅の計画を開始することになる。職工向け分譲住宅の供給対象者は、それまでに同潤会が勤め人向け分譲住宅で供給していた「郊外に暮らし、公共交通機関を利用して都心に通勤する」とい

う居住者像とは全く別のものであった。そのため設計案の募集と市場調査を目的として、昭和 7 年 9 月に 2 回の設計懸賞を開始した。「職工向け分譲住宅設計図案」は建築設計を生業とする「一般技術者」を対象に開催された設計懸賞であり、具体的要求のもと、一団地の設計案が募集された。これに対して「工場労務者向け分譲住宅の素人設計図案」は、東京府下ならびに神奈川県下の工場に勤める労働者を対象として実施されたものであり、工場労働者の希望の間取りを調査するために開催された。さらに、応募にあたってはアンケートの回答が求められ、応募者の現在の住まいの状況や家族構成などが調査された。

こういった市場調査の末に開始された職工向け分譲住宅の建設は、翌年には資材統制の影響などによって度重なる建設計画の変更を余儀なくされていた。さらに、ますます急増する軍需関連工場の労働者の住宅需要に対応するため、昭和 13 年度には貸間付き分譲住宅の建設を開始したのである。これには、早期の資金回収と譲渡の完了という同潤会・居住者側双方のメリットが考慮されていたのである。

注釈

- 1 『同潤会 18 年史』(p.171)では「応募者数 274 通」と記載されているものの、『同潤会会報』や『内田祥三関係資料』をはじめとした設計懸賞開催当時の資料ではいずれも 276 通とされていることから、本論文では 276 通として扱う。
- 2 各案に対する解説については、審査員 6 名のほかに「特に依頼せるもの」として堀越三郎がこれを担当した。
- 3 朝日新聞社：五室以内の新住宅設計 同潤会懸賞図案集, 1932。同書は『同潤会基礎資料Ⅱ 第 8 巻』にも収録されている。
- 4 『同潤会 18 年史』p.171
- 5 審査員の役職は『五室以内の新住宅設計 同潤会懸賞設計図案集』に掲載された、設計懸賞開催当時のものを示した。
- 6 細木と山本は京都の第三高等学校の同級生であり、同じクリスチャンでもあった。2 人の交流は、細木が同潤会職員、山本が「あめりか屋」技師となった後も継続し、昭和 3 年には山本が細木の小石川の自邸を設計している（濱本理紗：同潤会アパートメントの設計手法の展開に関する研究-川元論文『共同住宅館と衛生価値』を指標として-, 東京理科大学 2008 年度修士論文）。こういった 2 人の縁から、住宅の設計懸賞の審査員として、山本に声がかかったと推察される。
- 7 松野尾裕：日本における女性による経済学研究／教育の誕生, 日本における女性と経済学：1910 年代の黎明期から現代へ, 北海道大学出版会, 2016
- 8 「予選図案採点表」『内田祥三関係資料』(365.35-とし-3533)
- 9 「応募設計要件審査表」『内田祥三関係資料』(365.35-とし-3533)
- 10 「懸賞応募分譲住宅設計図案審査表」『内田祥三関係資料』(365.35-とし-3533)
- 11 「懸賞設計図案審査表」『内田祥三関係資料』(365.35-とし-3533)
- 12 「各図面及説明書等には暗号を記入し氏名を記入せざること」「図面及書類は一括して厳重に包装し分譲住宅設計応募図案の文字及自個所定の暗号を記し別に応募書者の住所氏名職業（勤務先共）を記せる紙片を密封し封書の表面に前記暗号をお記したるものを添付せらるること」分譲住宅設計図案懸賞募集規程『五室以内の新住宅設計 同潤会懸賞図案集』
- 13 内田祥三の直筆にて「昭和 6 年 7 月 30 日」と日付が記されている。
- 14 ひらがなで示された型式は設計懸賞の入選案を参考に設計された住宅、その他の形式はアルファベットで示すことで区別されている。

表 善福寺分譲住宅で建設された住宅一覧

入賞作品をもとに設計された型式					その他の型式				
型名	規模	室数	戸数	間取り	型名	規模	室数	戸数	間取り
い	二階建	5 室	3	【2 階】 8・8・四半 【1 階】 6・8・六・三 (納戸)	C	平屋建	5 室	3	8・8・六・六・三
ろ	平屋建	5 室	1	8・8・8・六・四半	E	平屋建	4 室	5	8・六・六・三
ろ'	平屋建	5 室	1	8・8・8・六・四半	E'	平屋建	4 室	2	8・六・六・三
は	平屋建	4 室	2	6・8・六・四半	F	平屋建	4 室	3	8・六・六・三
に	平屋建	4 室	1	6・8・六・三	F'	平屋建	4 室	2	8・六・六・三
ほ	平屋建	4 室	1	6・8・六・四半・三 (納戸)	G	平屋建	4 室	3	8・六・四半・三
ぼ	平屋建	4 室	1	6・8・六・四半・三 (納戸)	I	平屋建	3 室	3	六・六・四半
へ	平屋建	4 室	1	8・六・六・三	J	平屋建	3 室	2	六・六・四半

算用数字は洋間、漢数字は和室を示す。

『昭和六年度事業報告』より作成

- 15 『同潤会 18 年史』 p.137
- 16 『同潤会 18 年史』 p.135
- 17 只問題は労働者の経済力を以てして、果して住宅を所有せしめ得るや一旦所有してもそれを持続し得るや、転職、移動の比較的頻繁なる労働者が、長期間を要する分譲住宅に如何なる程度の愛着、熱望を有するか、又将来の生活態様を以てして不良住宅化する恐れなきや等懸念すべき事情が誠に少なくなかったのか、これを実施断行する迄にはかなり慎重なる考慮を払う必要があったのである。（『同潤会 18 年史』）
- 18 最初の職工向け分譲住宅である三好町分譲住宅は、『同潤会 18 年史』によると昭和 8 年 10 月 20 日に敷地の買収が行われ、昭和 9 年 2 月 27 日起工、8 月 22 日に竣工している。
- 19 堀内は、目的を実現させるためのアプローチとして、住宅展覧会の開催と設計懸賞の募集という 2 つがあったことを指摘している（堀内啓佑：戦前の日本における住居法の検討過程に関する建築史的研究-制定の構想とその帰結-, p.52, 神戸大学博士論文, 2021）。
- 20 堀内前掲書 p.53
- 21 同潤会：昭和 7 年度事業報告, p.89, 1933。この懸賞の入選案 13 作は「工場労働者向住宅の素人設計懸

賞」の入選案とともに『素晴らしい簡易小住宅』（1933）としてまとめられ、昭和 8 年 4 月に朝日新聞社より出版されている。

- 22 『同潤会 18 年史』 pp.171-172
- 23 調査課は、昭和 11 年に行われた改組によって総務課調査掛として再編されることとなる。
- 24 『昭和 7 年度事業報告』 p.89
- 25 設計の要旨は以下の通りである。「本図案は主として家族を有し一定の収入ある工場労務者のために現に支払ひつつある家賃と略々同額の月賦金の払込に依り其の所有権を取得せしむべき住宅を一団の地域内に建設せんとするものなるを以て其の設計に付ては質素堅実を旨とし居住の安全、快適、保健、便利、耐久等の点に注意し現在の生活様式を基調とすると共に将来斯種住宅の帰趨進路を示すものたる様計画すること」（朝日新聞社：新しい簡易小住宅, 1933）なお、この“簡易小住宅”という言葉は、大正 11 年に開催された「平和記念東京博覧会」で出品された実物模型においても「実用的簡易小住宅」と名付けられるなど、戦前から戦後すぐまでに度々みられる。
- 26 『同潤会会報』第 58 号
- 27 『同潤会会報』
- 28 同潤会：工場労務者の居住事情—職工住宅素人設計懸賞応募者並に応募図案に付き観察したる統計報告一, p.3, 1933。
- 29 同潤会は、職工向け分譲住宅の分譲計画について、以下のように述べている。「この分譲住宅は、建設予定戸数 150 戸で、敷地は 1 戸平均 40 坪、建坪は平均 15 坪であるが、敷地買収価格は 1 戸当平均 1,000 円、建設費は平均 1,400 円、合計平均 2,400 円で、之を元本として 20 年（以内）の均等償還の法に依って算出した月額に、火災保険料と公課の実費を加へたものを賃料として徴収し、所定期間中滞りなく納付した借受人に対して土地付住宅を譲渡することになっている。この方法で算出した予定賃料月額は 14、5 円見当である。尚ほ本事業に必要な資金 36 万円は東京府を経て政府から低利資金の融通を受ける予定で目下その手続中である」（「本年度の新事業 職工向分譲住宅と日暮里スラムの改良事業其他」『同潤会会報』第 60 号, p.2, 1933）
- 30 『昭和 13 年度事業報告』（p.43）によると、「事变下各種産業拡充に伴う生産要員の都市集中の傾向に鑑み、従来の方針を若干改定し、居室の一部を貸間と為さしむることとし、300 戸分に対する低利資金 90 万円の供給を受くることとなりたるを以て、之に依り東京府下に 100 戸、神奈川県下に 50 戸、埼玉県下に 50 戸を建設することとした。（下線部は筆者による）」と、その初年度の計画が示されている。
- 31 川崎第三期分譲住宅の「住宅案内」の趣旨のなかに「此の分譲住宅は政府の低利資金を借入れて建設したものでありますから普通の家賃と殆ど同様の賃料を払って居れば土地も家屋も一切自分のものとなるので家賃とは云え貯蓄をすると同様であります」という記述がある。
- 32 その他 261 戸については設計の段階であった。

第Ⅱ章

分譲住宅事業の住宅像

第5章

勤め人向け分譲住宅の住宅計画

第5章 勤め人向け分譲住宅の住宅計画

第1節 はじめに

第Ⅰ部では、分譲住宅事業が年賦の償還をもって資金回収を行うという特性をもつ事業であることに着目し、その事業を長期にわたり継続可能とするために同潤会が講じた分譲手法を明らかにした。その結果、安定した支払いが可能と認められる人物かつ「郊外に暮らし公共交通機関を利用して都心に通勤」する生活スタイルを受容できる人物を居住者像として想定していたことがうかがえた。

第Ⅱ部では、実際に計画された住宅地とその住宅から、同潤会が分譲住宅事業で実現しようとしていた住宅像を明らかにしたい。そこで、第5章では勤め人向け分譲住宅、第6章では職工向け分譲住宅に着目し、そこで展開された住宅地全体の計画と間取りの分析を行う。

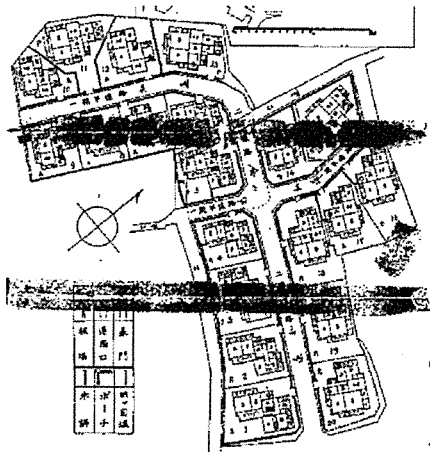
さて、勤め人向け分譲住宅の間取り分析は内田青蔵らによって既に行われており¹、勤め人向け分譲住宅の間取りを17のグループに分類したうえで、①事業草創期である昭和4年の初期形式、②昭和4年から昭和7年まで繰り返し使われている複数の共通した基本形式、③昭和7年以降自ら特徴と称していた広縁などを取り去った新たな応用形式、の3段階の変容がみられることを指摘している。

分析にあたっては、先行研究で赤羽第一期分譲住宅以降の間取りの変遷が分析されていることに加え、斎藤分譲住宅の平面図が明らかになったことを受けて、とりわけ中廊下形平面が発生した赤羽第二期分譲住宅・荻窪分譲住宅までの間取りの変遷に着目し、中廊下形平面を生み出した過程を明らかにすることを主眼とする。

第2節 住宅地計画について

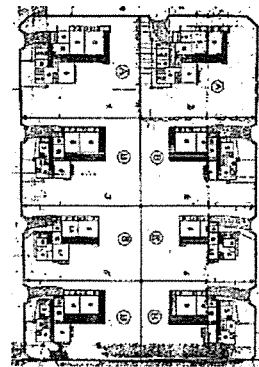
第1項 配置計画

集団的に住宅を建設し、豊かな住宅地を形成するにあたり、同潤会はその配置計画にも気を配って設計をしていた。本研究では、配置計画を分析するにあたって13ヶ所の住宅地（斎藤分譲住宅、赤羽第一期分譲住宅、阿佐ヶ谷分譲住宅、赤羽第二期分譲住宅、荻窪分譲住宅、洗足台第一期分譲住宅、経堂分譲住宅、雪ヶ谷分譲住宅、衾町分譲住宅、堀切分譲住宅、江古田分譲住宅、川崎第一期分譲住宅、赤羽第三期分譲住宅）の配置図を収集した（図5-1～図5-13）。なお、各配置図は便宜上、概ね北が上になるよう回転させて配置している。



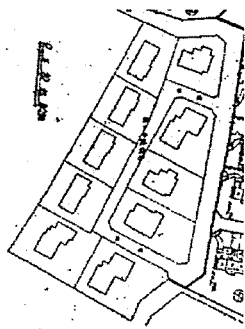
『田中美枝家文書』より

図 5-1 斎藤分譲住宅配置図



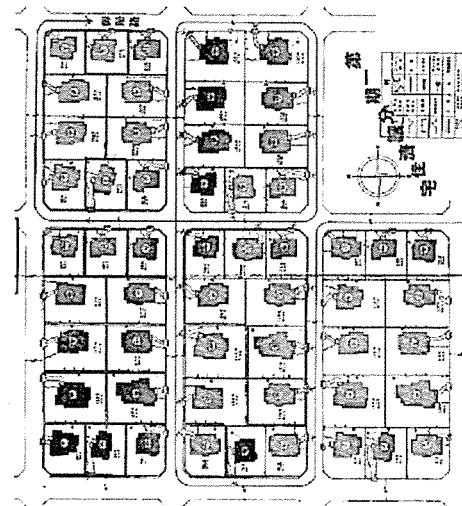
『佐々木家文書』より

図 5-2 赤羽第一期分譲住宅配置図



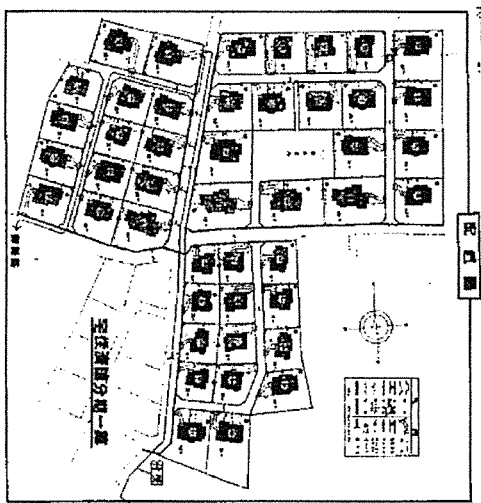
『住宅経営』(『高等建築学』第 25 卷)より

図 5-3 阿佐ヶ谷分譲住宅配置図



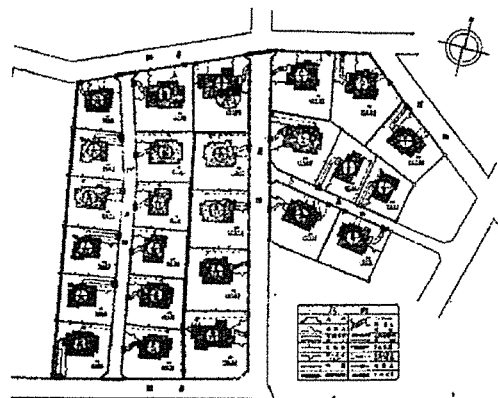
神奈川大学内田青蔵研究室所蔵

図 5-4 赤羽第二期分譲住宅配置図



『住宅経営』(『高等建築学』第 25 卷)より

図 5-5 荻窪分譲住宅配置図²



『内田祥三関係資料』より

図 5-6 洗足台第一期分譲住宅配置図

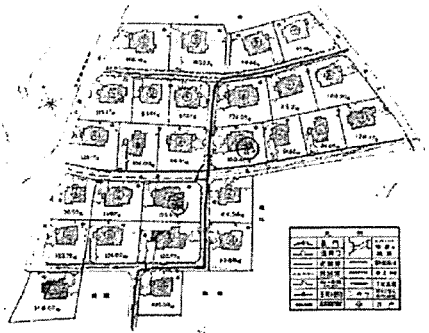
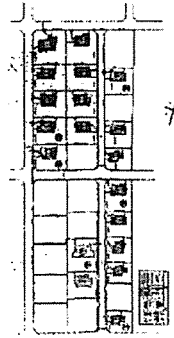
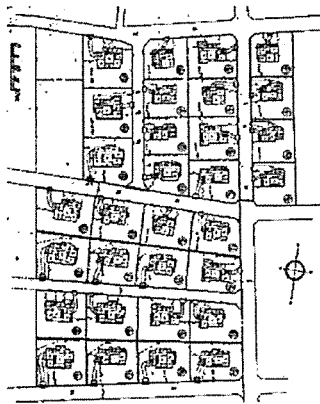


図5-7 経堂分譲住宅配置図



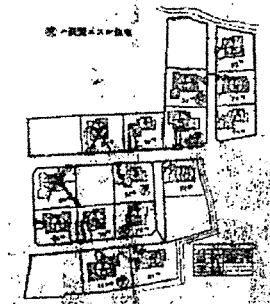
『内田祥三関係資料』より

図5-8 雪ヶ谷分譲住宅配置図



『住宅経営』(『高等建築学』第25巻)より

図5-9 森町分譲住宅配置図



『内田祥三関係資料』より

図5-10 堀切分譲住宅配置図

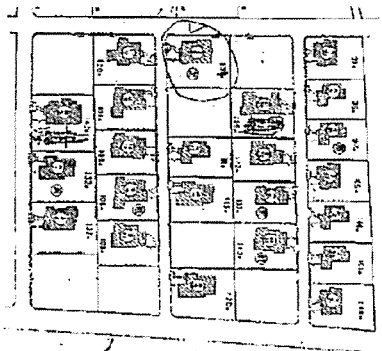
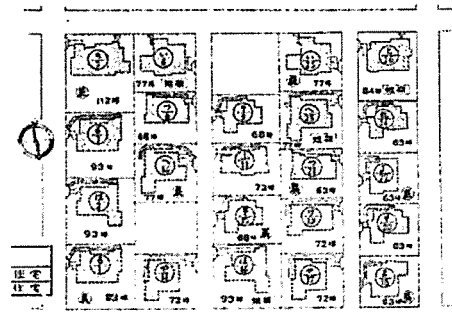
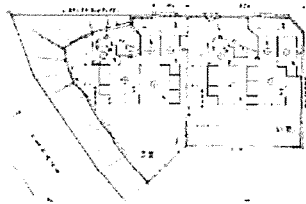


図5-11 江古田分譲住宅配置図



神奈川県公文書館所蔵

図5-12 川崎第一期分譲住宅配置図



『佐々木家文書』より

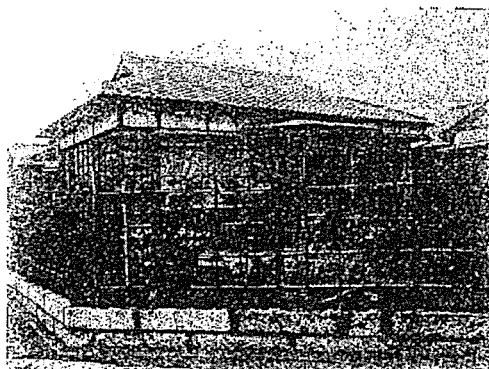
図5-13 赤羽第三期分譲住宅配置図

さて、同潤会は分譲住宅地の配置の特徴として、「保健的見地より東南の陽光を多く採り入れ且つ通風を妨げぬよう敷地の西北に近く寄せて建物を配置し、又同時に各住宅相互の位置を同様の考慮の下に按配せること」、「台所付近には特に物干場、物置等のため空地を存したこと」、「一団地に似よった住宅を多数建築すると同時に、道路より建物までの距離に長短を与え、玄関の位置を変え、又屋根の形式に変化を持たしめ且つ敷地内に於ける建物の配置を異にせしめたこと」といった3項目を挙げている³⁾。

一つ目の特徴は端的にいうと、敷地の北西に建物を配置することで日当たりの良い東南方面に庭を設けたうえで隣家との距離を適切にとるという主旨であろう。配置図をみると、かなり意識的に敷地の北西に配置しているように見受けられる。ただし、前面道路が敷地の東側にある場合、住宅が北東に寄せられる。つまり、隣家との距離の確保と南面にまとまった庭を確保することを重視した配置であるといえる。同潤会の住宅では、台所は北側に配置されているため、敷地の北西または北東に建物を寄せることによって「台所付近には特に物干場、物置等のため空地」を設けることも可能となっている。

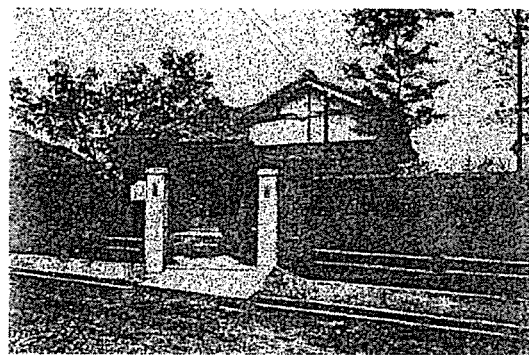
また、集団的建設による単調な景観を生み出すことを避けるため、玄関が前面道路に面している住宅や、アプローチを設けることで前面道路から玄関が見えないように配置されている住宅を織り混ぜていることが確認できる。

同潤会の分譲住宅地の特徴のひとつとして、異なる素材による敷地境界がつけられていることが挙げられる。赤羽第二期分譲住宅を例にとると、前面道路との境界が木塀の住宅と生垣の住宅がみられる(図5-14、図5-15)。隣地境界にはおもに生垣で仕切られており、なかには木塀と生垣が二重で配されている場合もある(図5-16)。同一住宅地であってもバリエーション豊かな隣地境界が作りだされており、居住希望者は好みの組み合わせを選べるようになっていた。さらに、隣家と建物の距離が近い場合や玄関およびアプローチが隣家に面している場合、主庭が隣家の開口部に面している場合などは、木塀や生垣に加えて適宜目隠塀を配置することで視線を遮るような工夫がみられる。また、中央に配置された区画は土坡で囲われており、敷地前道路から階段を上がって玄関にアプローチするように計画されている。各戸の申込倍率をみると、板塀で囲われた区画の方が比較的倍率が高く、人気であったことがうかがえる(図5-17)。



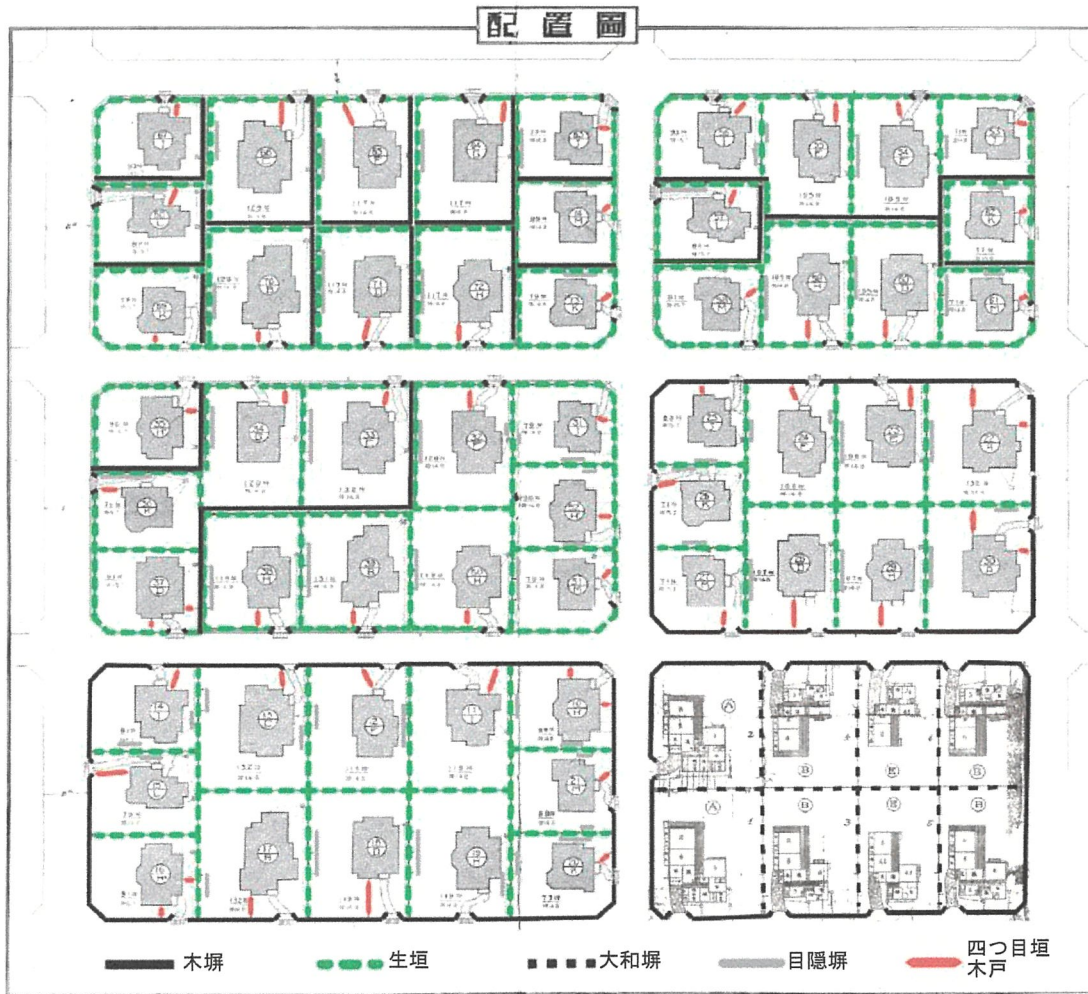
『住宅』昭和5年3月号

図5-14 [赤羽第二期分譲住宅H型] 生垣の外観



『住宅』昭和5年3月号

図5-15 [赤羽第二期分譲住宅E型] 板塀の外観



赤羽第一期分譲住宅「住宅案内」(『佐々木家文書』収録)、赤羽第二期分譲住宅「住宅案内」(神奈川大学内田青蔵研究室所蔵)より筆者作成

図 5-16 赤羽第一期分譲住宅・赤羽第二期分譲住宅の住宅配置図



区画内の数字は各住宅の倍率を示す。 白：0～10倍 灰：11～20倍 黒：21～倍

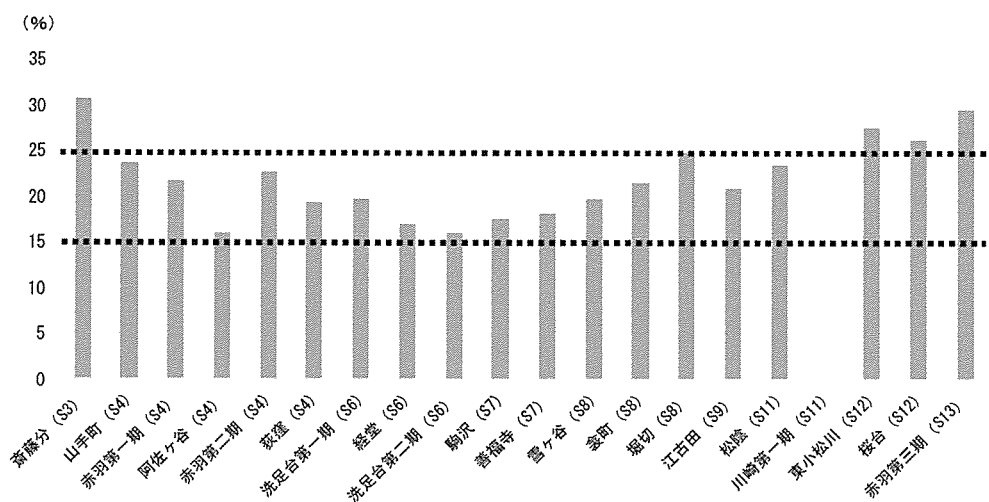
図 5-17 赤羽第二期分譲住宅の申込倍率

第2項 建蔽率

次に、建蔽率は各年度『事業報告』を参照した。ただし、川崎第一期分譲住宅については『事業報告』に建蔽率が記されておらず、その他の資料においても明らかにされていないため、本分析の対象としないこととする。

さて、勤め人向け分譲住宅の建蔽率は、最初の住宅地・斎藤分譲住宅、勤め人向け分譲住宅晩期に建設された東小松川分譲住宅、桜台分譲住宅、赤羽第三期分譲住宅を除き、15～25%の範囲に位置している（図5-18）。つまり、実際の建蔽率をみても、同潤会自らが「敷地は出来得るだけ建坪の4倍以上を標準とし将来増築し得るよう空地を存せしめた」⁴と記しているよう、住宅の4倍以上の敷地を持つ、非常にゆとりのある住宅地が形成されていたのである。なお、赤羽第二期・荻窪分譲住宅の分譲にあたって作成された「赤羽及荻窪分譲住宅設計の要旨と特徴」《付録》では、建蔽率に対する記述はないことから、少なくとも赤羽第二期・荻窪分譲住宅以降に意識的に実践されるようになったと考えられる。

一方、昭和12年竣工の東小松川分譲住宅以降、勤め人向け分譲住宅の建蔽率は25%を上回るようになる。この頃になると、建設計画に遅れや中止が頻繁にみられるようになっていた。たとえば、昭和11年度予算にて建設が計画されていた江古田分譲住宅48戸は、昭和11年度中には実現に至らず翌年に繰り越されたにも関わらず建設されず、昭和12年度にはその計画自体が中止されている。この頃になると、同潤会が理想としていた勤め人向けの住環境を提供するには限界を迎えていたともいえよう。



各年度『事業報告』より作成

図5-18 勤め人向け分譲住宅の建蔽率

第3節 外観について

同潤会は、分譲住宅の外観について『同潤会 18年史』において「外観は清楚を旨として虚飾を避け、落ち着きがあって而かも飽きの来ない様工夫したること」⁵と述べている。同潤会の分譲住宅の外観は、前章で触れた善福寺分譲住宅⁶を除いて、和風下見板張りの外壁と瓦屋根をもつ日本住宅の姿そのものであり、目新しさはないものの万人受けする住宅であるといえる。さらに、その普遍性がゆえに、万が一転居する際にも新たな住み手を見つけやすいという利点があるため、譲渡後に住み替える際にも有利であったと考えられる。

なお、建物全体は和風であるものの、洋間には引き違い窓ではなく腰高の開き窓（写真 5-1）を採用するなど、全体の調和を崩さないながらも、洋間をもつことを示すようなデザインがなされている。



写真 5-1 洋間の外観の一例

第4節 間取りの変遷について

第1項 分析対象とする間取りについて

間取りの分析にあたり、本研究では 18 住宅地⁷159 形式の間取りを収集した。ただ、同潤会の分譲住宅事業では、異なる住宅地でありながら同一の間取りの住宅が建設される場合がある。とりわけ、善福寺分譲住宅より前に建設された住宅地では、全く同じ型を用いた住宅地が複数建設されている⁸。さらに、同一平面を反転・回転した平面を異なる形式として表記している場合があり、その大半は《◆型-◆'型》のように、「'」をつけることで区別されている⁹。本章は間取りに着目するものであるため、両者を同一の種類として扱っている。このような重複間取りを除くと 107 形式となる¹⁰。また、住宅地不明の間取り 3 形式¹¹も確認しているものの、本研究は間取りの変遷に着目したものであるため、建設時期が不明のこの 3 形式は対象から除外した。

さらに、同一型名であっても他の住宅地で用いられている間取りとは異なる場合があるため、

特定の間取りを指す場合は「□□分譲住宅□型」と記すことで区別したい（図5-19）。また、松陰分譲住宅の平面は『住宅』昭和11年10月号に8形式掲載が確認できたものの、型名が不明であるため、掲載順に①～⑧とした。なお、各間取りについては資料編を併せて参照されたい。

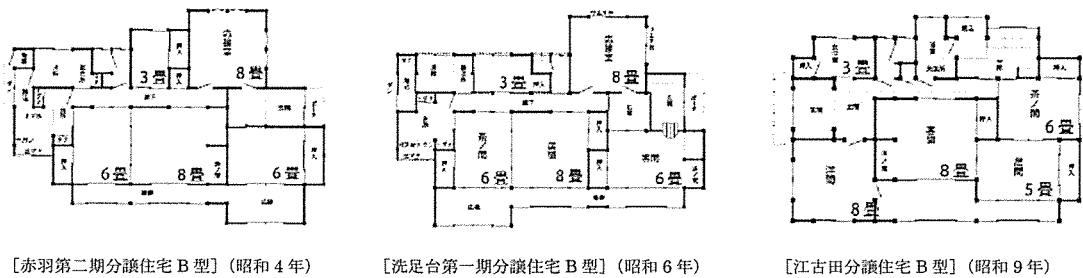


図5-19 勤め人向け分譲住宅にみられるB型の間取りの一例

さて、今回収集した159形式では、二階建が18形式、平屋建が141形式であり、平屋建が全体の89%を占めた（図5-20）。また、二階建の間取りはいずれも5室であり、二階建3室、二階建4室の間取りはみられなかった¹²。

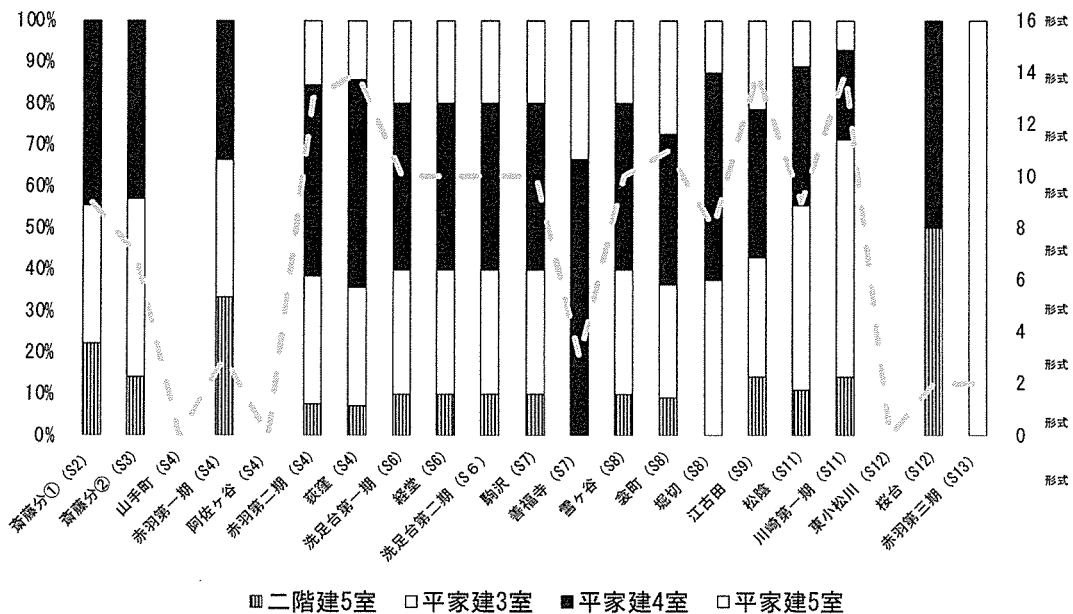


図5-20 分析対象の勤め人向け分譲住宅の各住宅地における間取り数と住宅規模

第2項 勤め人向け分譲住宅における中廊下形平面の採用

西山卯三は、分譲住宅の平面形式の特徴として中廊下形平面であることを指摘している¹³。しかし、分譲住宅事業最初の住宅地である昭和3年7月竣工の斎藤分譲住宅では、中廊下形平面はみられず、玄関広間やベランダを用いることで居室を横切ることなく他室へ移動できるような工夫が既にされており、中廊下形住宅への移行傾向がみられることが指摘されている¹⁴。

そこで本項では、分譲住宅最初の事例である斎藤分譲住宅から、実際に中廊下形平面がみられるようになる赤羽第二期分譲住宅・荻窪分譲住宅までの間に建設された分譲住宅の平面の変遷について、中廊下形の間取りの発生過程に着目して考察したい。

なお、斎藤分譲住宅から赤羽第二期分譲住宅・荻窪分譲住宅までの間には昭和4年3月竣工の山手町分譲住宅と同月竣工の赤羽第一期分譲住宅・阿佐ヶ谷分譲住宅¹⁵があるものの、山手町分譲住宅および阿佐ヶ谷分譲住宅は平面図が明らかでないため、分析対象から除外する。

斎藤分譲住宅には昭和2年に作成されたと思われる¹⁶平面図¹⁷（29戸：以下、本項でこの平面図を指す場合は斎藤分①とする）と、昭和3年に作成されたと思われる¹⁸平面図¹⁹（20戸：以下、本項でこの平面図を指す場合は斎藤分②とする）の2種類の平面図がある。実際に建設された平面については明らかでないものの、同潤会が計画した平面の考察を行うにあたり有効であるため、本項目ではいずれの平面図も使用することとする。

また、赤羽第一期分譲住宅（以下、本項では赤羽Ⅰとする）および赤羽第二期分譲住宅、荻窪分譲住宅については、分譲の際に作成された「住宅案内」掲載の図面を用いて分析を行う。さらに、既に述べたよう、赤羽第二期分譲住宅と荻窪分譲住宅は同時分譲が行われた事例であり、建設された住宅の平面は2つの住宅地で共通しているため²⁰、本項ではこの2つの住宅地を1つの事例（以下、本項では赤羽Ⅱ・荻窪とする）として扱うこととする。

表 5-1 各住宅地で確認できた平面の種類

		斎藤分①	斎藤分②	赤羽Ⅰ	赤羽Ⅱ・荻窪
二階建	5室	2	1	1	1
	4室	0	0	0	0
平屋建	5室	0	0	0	2
	4室	4	2	1	7
	3室	3	3	1	4
間取りタイプ		9	6	3	14

(1) 斎藤分譲住宅から赤羽第一期分譲住宅までの特徴

斎藤分①の間取りの特徴

斎藤分①では、9例中5例で広間型平面、4例でL字形平面が用いられており（図5-21）、玄関広間やベランダを介することで他室を横切ることなく各居室への移動することが可能な計画となっている。一方、台所などの水回りへ移動する際には、居室を通り抜けなければならない平面もみられ、室の独立が徹底されていない。

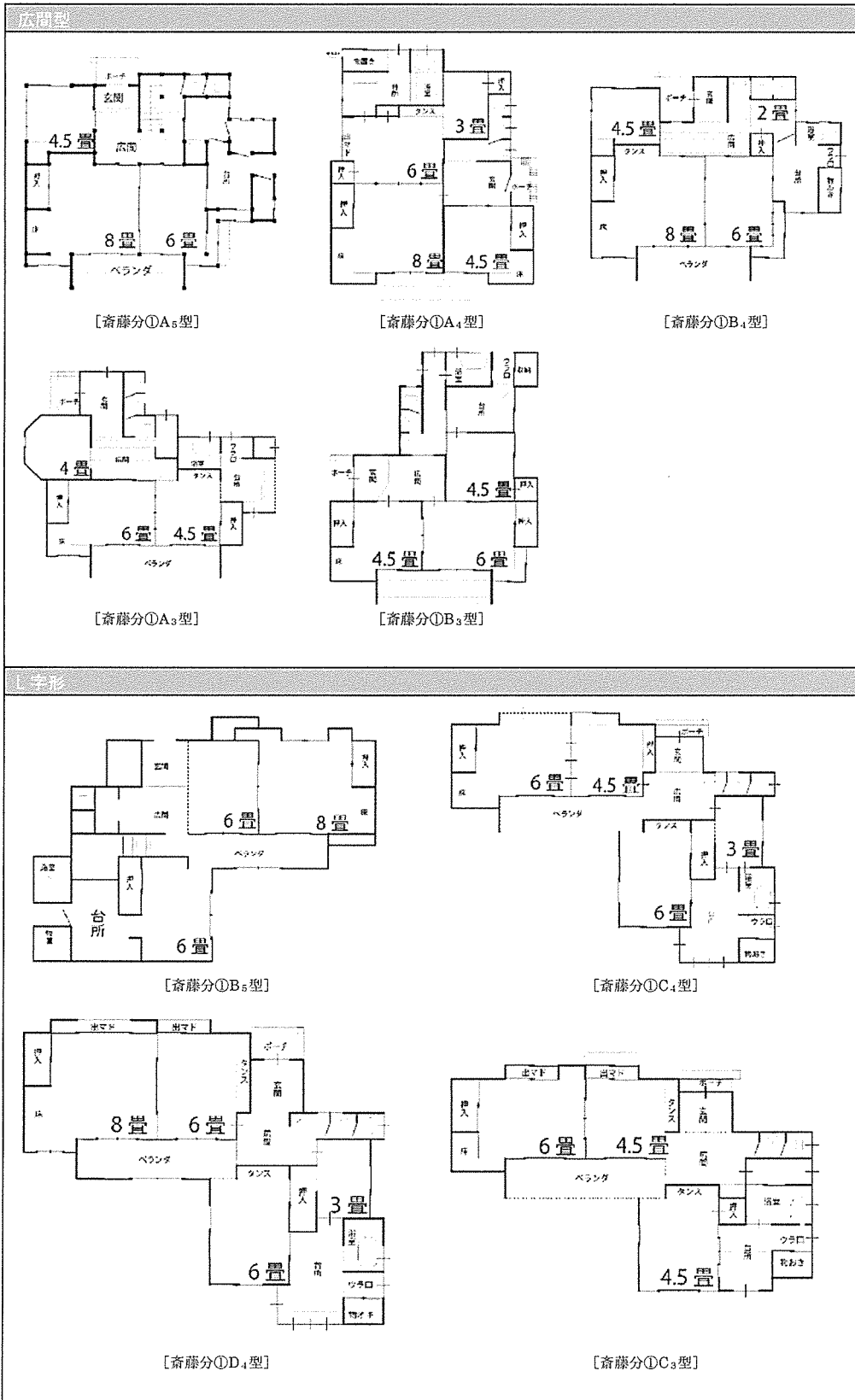
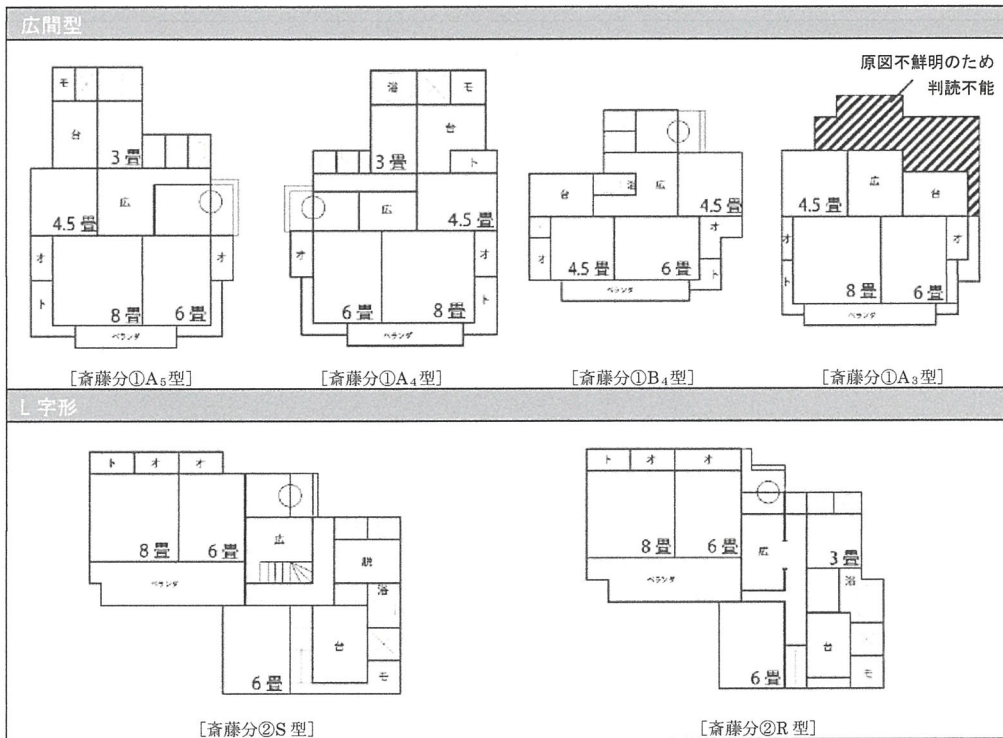


図 5-21 斎藤分①の間取りの分類

齋藤分②の間取りの特徴

齋藤分②では、6例中4例で依然として広間型とL字形の2種類の間取りをとっている(図5-22)。また、玄関から台所へ移動する際に居室を通り抜ける必要がある型式が3例([齋藤分①A₅型][齋藤分①A₄型][齋藤分①B₄型])みられるなど、動線の改善は不十分である。一方、水回りがより集約的に配置されたことで、限られた空間が有効に活用されている。

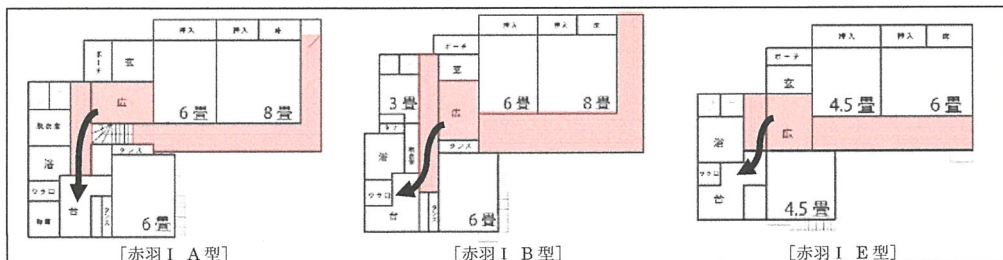


すべて北を上にして配置した。

図5-22 齋藤分②の間取りの分類

赤羽Ⅰの間取りの特徴

赤羽Ⅰは3例すべてがL字型の平面形であり、続き間の二辺に廻ったベランダを介して各室へ移動できるようになっている(図5-23)。このL字型の配置は齋藤分①の発展系であり、齋藤分①・②の問題点であった台所への移動については、T字型に廊下を配することで、居室を通り抜けることなく移動することが可能となった。

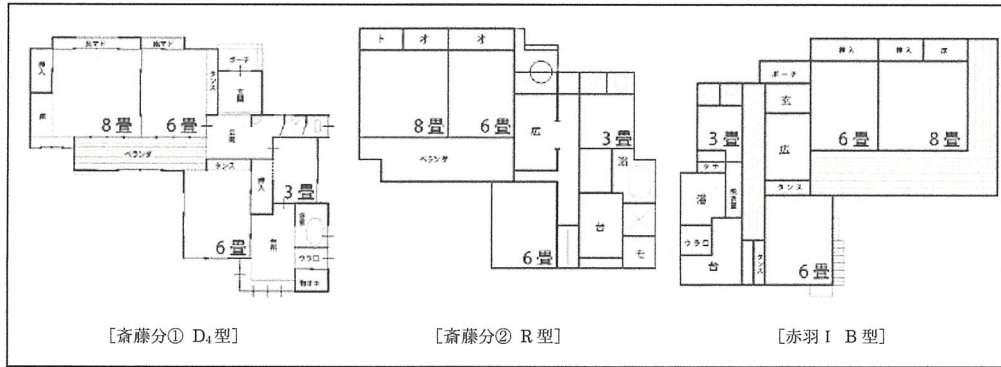


すべて北を上にして配置した。赤色は廊下・縁側といった室間を移動する主要な通路を示す。

図5-23 赤羽Ⅰの間取り(L字形平面)

斎藤分①から赤羽 I までにみられる類似平面

ところで、松川英莉奈・内田青蔵は、斎藤分①・斎藤分②で類似の平面が複数組みられたことを報告しているが²¹、そのうちの一组とはほぼ共通する平面が赤羽 I でも採用されていることが確認できた（図 5-23）。これにより、斎藤分①から赤羽 I までの間は一貫した方針のもとで設計が行われていた可能性が推察される。

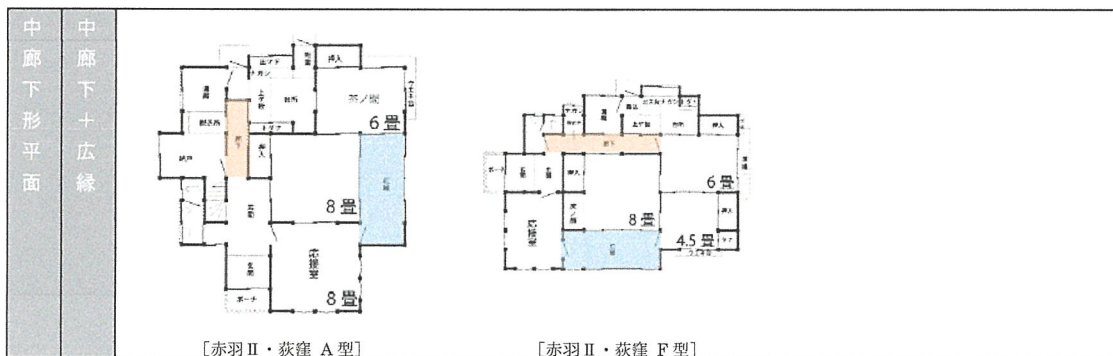


すべて北を上にして配置した。

図 5-24 斎藤分①から赤羽 I でみられた類似の間取り

赤羽 I から約半年後に竣工した赤羽 II・荻窪では、前述したように中廊下形平面が現れるようになる。つまり、赤羽 I から赤羽 II・荻窪の間で、その後の同潤会の平面を特徴づける中廊下形平面が現れたと考えられるのである。

具体的にその間取りをみてみると、中廊下によって居室と水回りの家事スペースが明確に分けられた中廊下形平面と、この家事スペースに居室が 1 室含まれる変形中廊下形平面に大別できる（図 5-25）。さらに、中廊下以外の通路空間としては縁側や広縁が備えられており、14 例のうち 11 例では居室を通り抜けることなく住居内を移動できるよう動線が整理された。また、赤羽 II・荻窪では全ての間取りに広縁が設けられている。これは赤羽 I 以前にはみられなかった特徴であり、広縁は単なる通路として使用するのみではなく、子供室や簡易的な居室としても機能する空間として設計されたと考えられる。



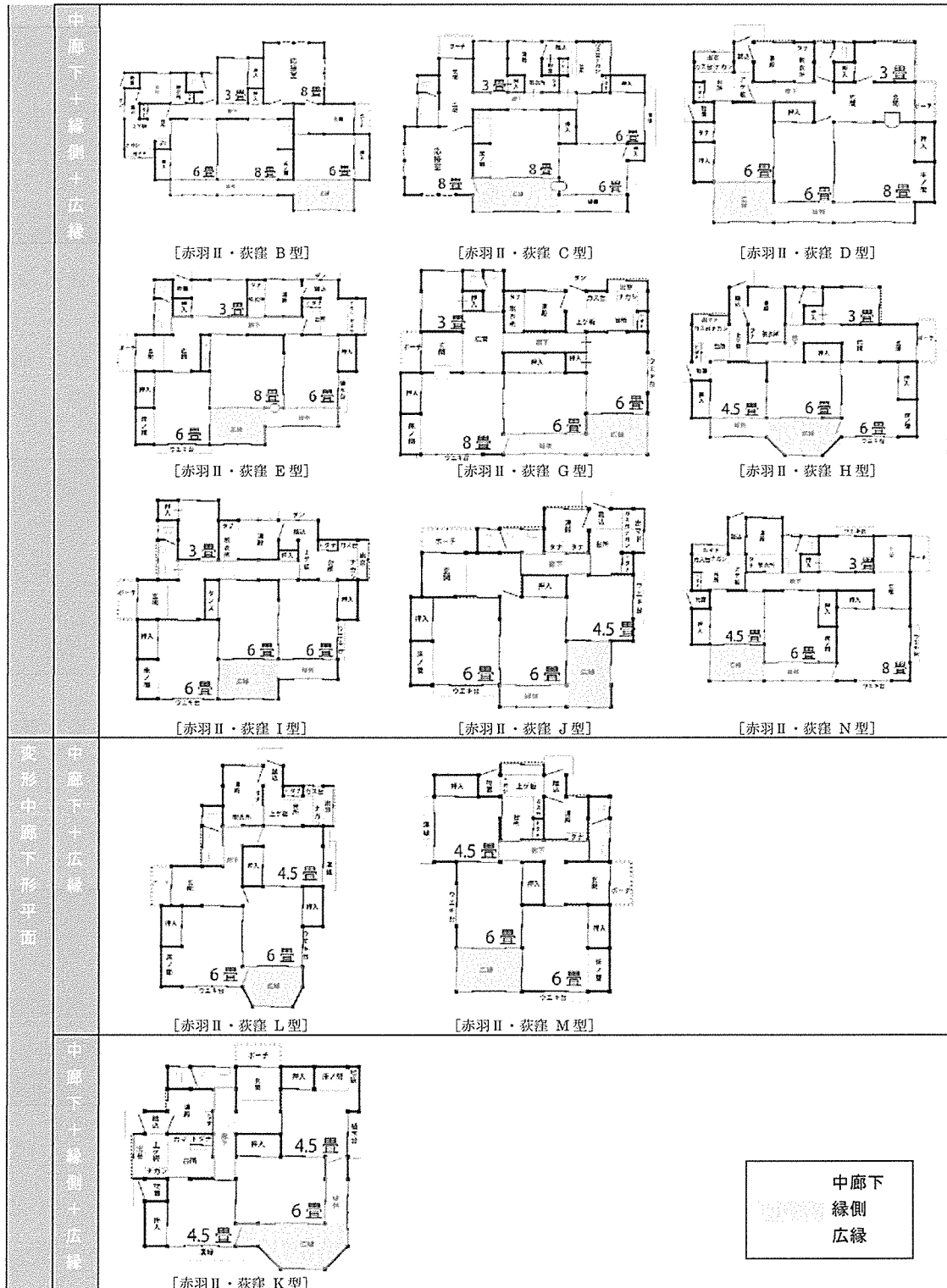


図 5-25 赤羽Ⅱの間取りの分類

第3項 通路空間の採用傾向

前項では、斎藤分譲住宅から赤羽第二期・萩窪分譲住宅までの間取りをもとに、分譲住宅事業の間取りの特徴である中廊下形平面の採用に至った過程を明らかにした。また、赤羽第二期・萩窪分譲住宅では、中廊下とともに縁側・広縁といった通路空間を設けることによって居室を通り抜けることなく住居内を移動することが可能な間取りとなっていたことを指摘した。

そこで、本項では次に居室の通り抜けを避ける役割をもつと考えられる中廊下・縁側・広縁といった通路空間の採用傾向を分析したい。まず、分析対象の159形式のうち、中廊下・縁側・広縁をもつ間取りの数を分類した(図5-26)。なお、濡縁または濡縁と推測される記載がみられる場合であっても、通路として使用可能なもの、つまり2間にわたって配されている場合は縁側として数えている。また、二階建の場合は一階の間取りのみを対象として分類している。

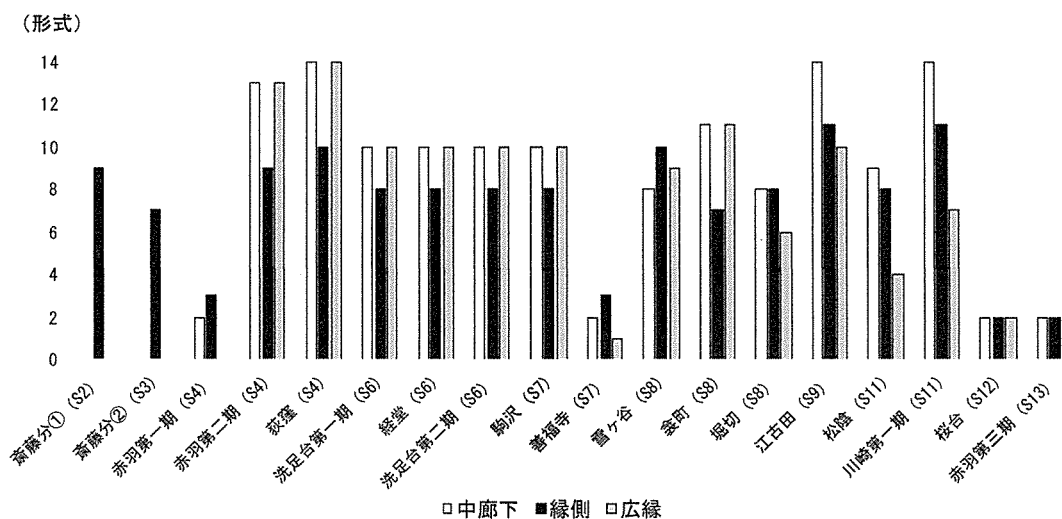


図5-26 勤め人向け分譲住宅の通路空間の採用傾向

まず、中廊下をもつ間取りは159形式中139形式であり、初めて中廊下が確認された赤羽第一期分譲住宅以降、全ての住宅地で確認できた。また、斎藤分譲住宅の通路空間が縁側のみであったことに対し、赤羽第一期分譲住宅以降は全て中廊下をもつ間取りであった。このことから、中廊下を持つ間取りは勤め人向け分譲住宅の特徴といえる。とりわけ、中廊下をもつ間取りは、松陰分譲住宅の1形式を除く138形式が縁側や広縁と組み合わせた間取りであった。なお、通路空間が広縁のみという間取りはみられなかった。縁側をもつ間取りは159形式中132形式であり、中廊下とほぼ同様の傾向を示したが、広縁をもつ間取りは117形式と他の2つと比較して少ない値を示している。

次に各通路空間の組み合わせに着目し、「中廊下のみ」「縁側のみ」「広縁のみ」「中廊下+縁側」「中廊下+広縁」「縁側+広縁」「中廊下+縁側+広縁」の7種類に分類した(図5-27)ところ、「広縁のみ」「縁側+広縁」の2種類に該当する間取りはみられなかった(図5-28)。

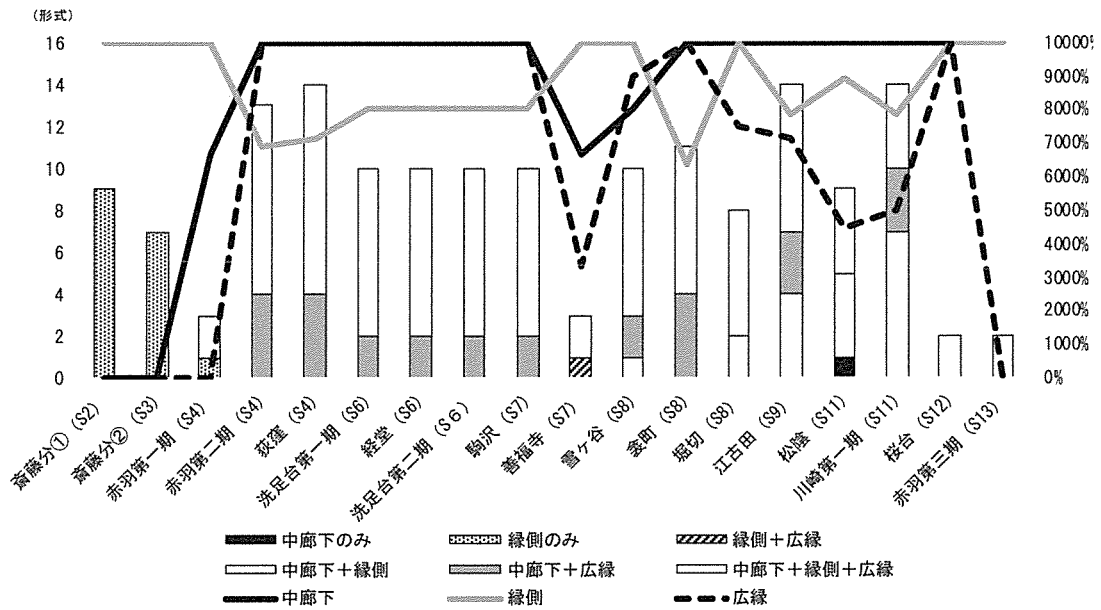


図 5-27 勤め人向け分譲住宅の通路空間の採用傾向

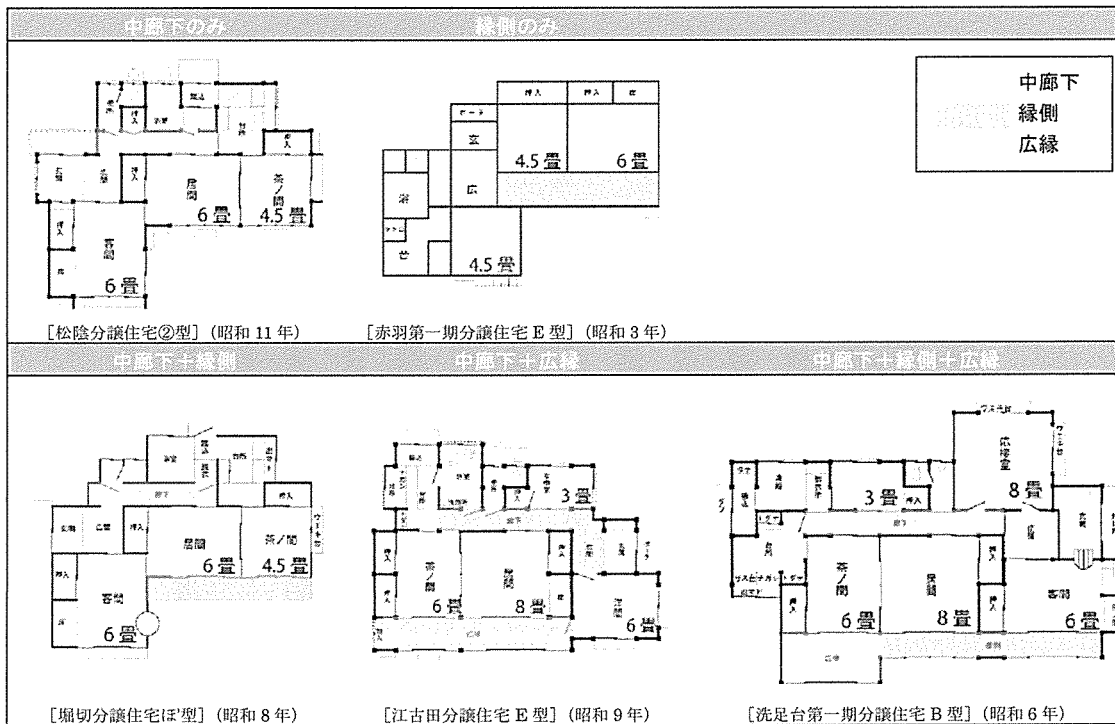


図 5-28 通路空間の組み合わせ例

中廊下との組み合わせで最も多いパターンは「中廊下+緑側+広縁」88 形式であり、全体の約 55%を占めていることから、勤め人向け分譲住宅の特徴であるといえる。さらに、「中廊下+広縁」28 形式 (18%)、「中廊下+緑側」24 形式 (15%) と続く。

赤羽第二期・荻窪分譲住宅（昭和4年）から駒沢分譲住宅（昭和7年）までは「中廊下+縁側+広縁」と「中廊下+広縁」の2種類であったが、昭和6年の設計懸賞（「分譲住宅設計図案」懸賞）をもとに計画された善福寺分譲住宅（昭和7年）を境として、雪ヶ谷分譲住宅（昭和8年）以降は「中廊下+縁側」の間取りの増加傾向がみられた。

第4項 居室の配置

次に、居室の配置方法についてみてみたい。『同潤会18年史』によると、同潤会は分譲住宅の平面計画の特徴のひとつとして「各室に独立性を有たらしめると同時に室数の多きものは融通性あらしめたこと」という項目を挙げている。そこで、本項目では居室の配置のなかでも、とりわけ独立室の採用傾向に着目する。

まず、勤め人向け分譲住宅では全居室が独立した間取りはみられないことから、[1] 全室続き間、[2] 独立+続き間の2種類に分類した（図5-29）。ここでいう“続き間”とは、隣接する室同士が襖で仕切られ、襖を取り外すことで一つの空間としても利用可能な間取りを指す。また、“独立”とは隣接する室がない場合や、隣接室との間が壁で仕切られる室を備えることを指すものであり、隣接室を持たないという意味ではない。なお、分析の対象はいずれも1階部分のみとする。さらに、斎藤分譲住宅（昭和3年計画）・赤羽第一期分譲住宅の合計10形式はシングルラインで描かれた平面図であり、隣り合う居室を仕切る建具の様子が不明であるため、本分析の対象からは除外した。

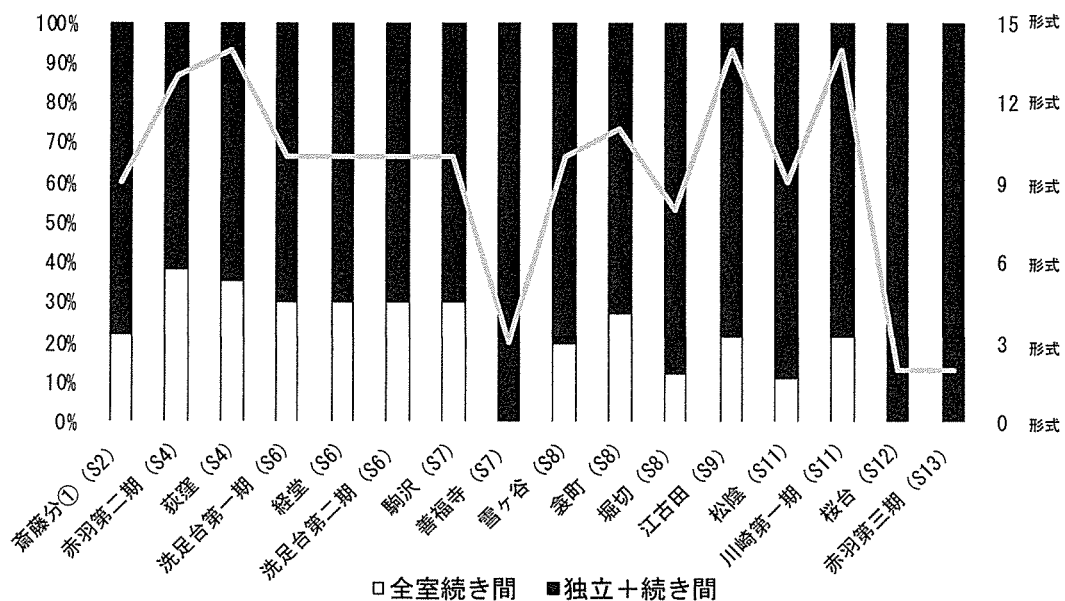


図5-29 勤め人向け分譲住宅の居室配置の傾向

さて、分析対象とした149形式のうち、[1] 全室続き間は37形式、[2] 独立+続き間は112形式であり、[2] 独立+連続が圧倒的によく使用されていることがわかる。では、それぞれみていきたい。

[1] 全室続き間の傾向

全室が連続している間取り37形式は〔斎藤部分譲住宅（昭和2年の計画）B₅型〕〔赤羽第二期分譲住宅A型〕〔荻窪分譲住宅A型〕といった2階建5室（1階部分は3室）の住宅3形式を除く31形式が3室の住宅である（図5-30）。つまり、1階が4室以上の住宅では1室以上の独立室が設けられているということである。

全室続き間の間取りは、重複している間取り²²を除くとわずか18種類であり、同じ間取りが複数住宅地で繰り返し使用される傾向にある。このことから、全室連続のパターンにはバリエーションの限界があったことがうかがえた。さらに、各住宅地における全室続き間の間取りの割合は堀切分譲住宅以降減少し、独立室を設けることを重視されるようになってきている。

また、各室は半間ないし一間ずらして配置されており、個室として使用しやすい間取りとなっている。これは日本の伝統的な続き間の発展形であり、これによって同潤会は、プライバシーに配慮しつつ襖を開け放つことで一室としても使用可能なフレキシブルな間取りを提案していた。

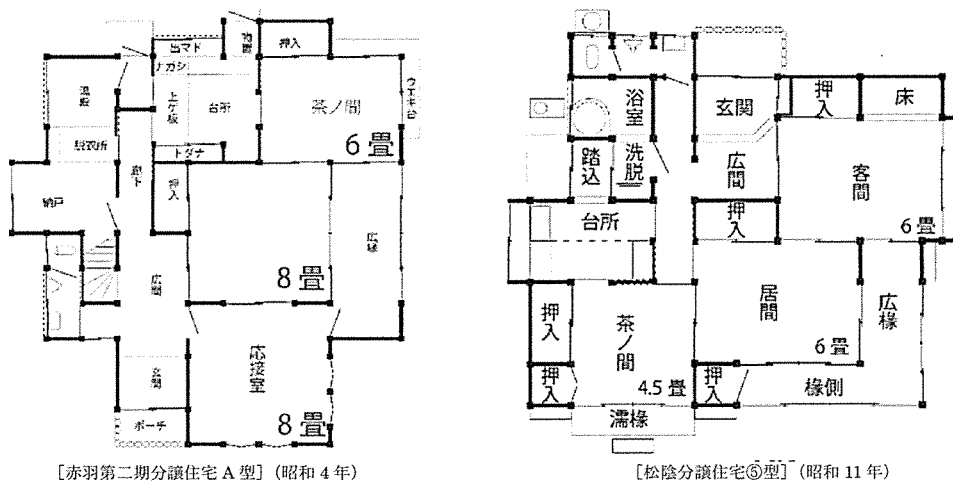


図5-30 全室続き間の間取りの例

[2] 独立+続き間の傾向

次に、1室以上の独立室と続き間からなる間取りについてみる。該当の間取りは112形式²³であり、独立室1室の間取りは57形式、独立室2室の間取りは48形式、独立室3室の間取りは7形式である。独立室においても他の居室との間に中廊下を挟むものと、壁で仕切られているものでは設計者のプライバシーに対する意識が異なる。そこで、本分析では独立室と他の居室の仕切り方に着目したい。

まず、独立室が1室である場合、57形式のうち中廊下で仕切られた間取りが23形式、壁で仕切られた間取りが12形式、押入れ・床の間で仕切られた間取りが21形式、不明が1形式であった(図5-31)。中廊下によって仕切られた間取り(図5-32)は赤羽第二期分譲住宅(昭和4年)から駒沢分譲住宅(昭和7年)までみられ、押入れ・床の間で仕切られた間取り(図5-33)は江古田分譲住宅(昭和9年)以降で増加している。

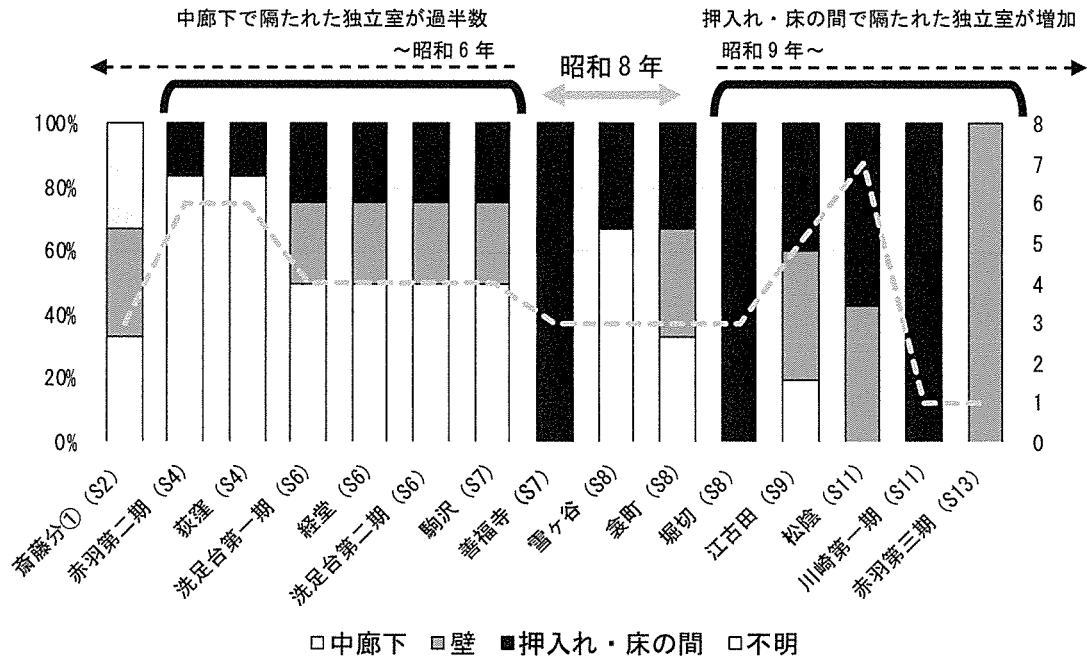
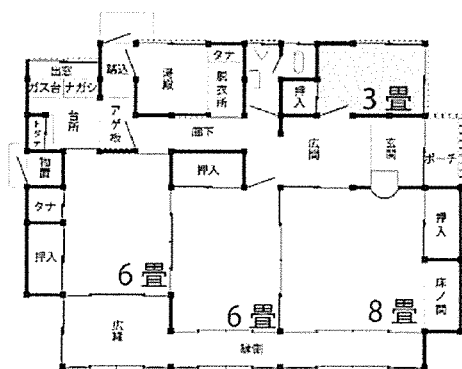
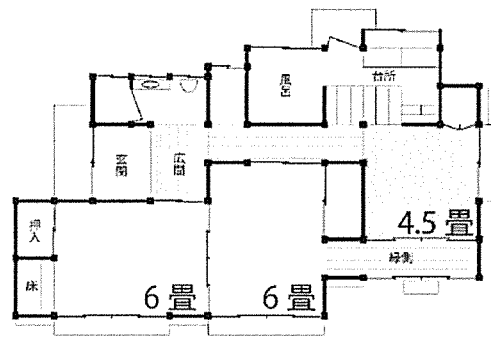


図5-31 独立室1室の場合：他の居室との仕切り方



【赤羽第二期分譲住宅D型】(昭和4年)
独立室を灰色で示した

図5-32 独立室が中廊下で仕切られた間取りの例



【森町分譲住宅⑤型】(昭和8年)
独立室を灰色で示した

図5-33 独立室が押入れ・床の間で仕切られた間取りの例

さらに、独立室の用途に着目すると、赤羽第二期分譲住宅(昭和4年)から森町分譲住宅(昭和8年・雪ヶ谷分譲住宅(昭和8年)を除く)まではその半数以上が女中室である²⁴(図5-34)。

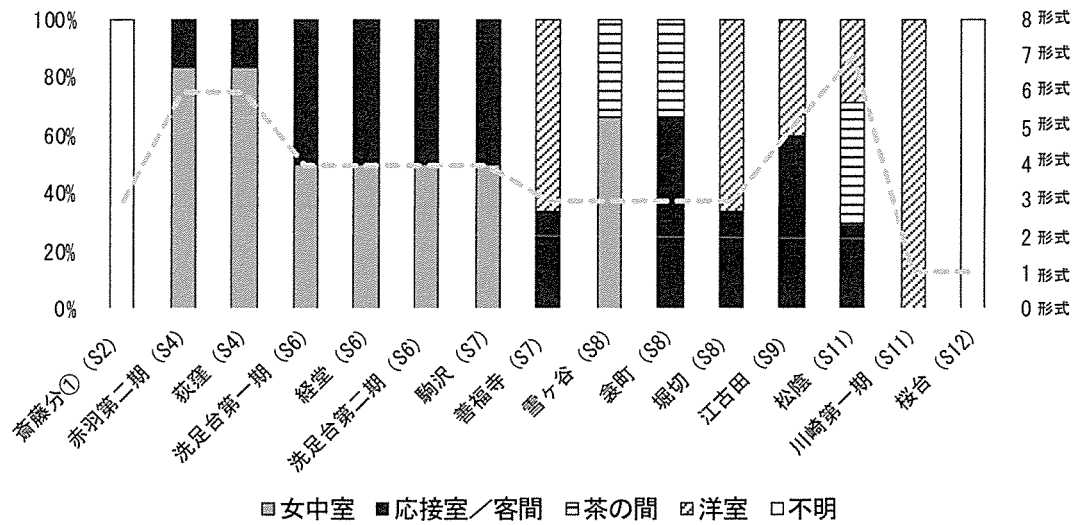
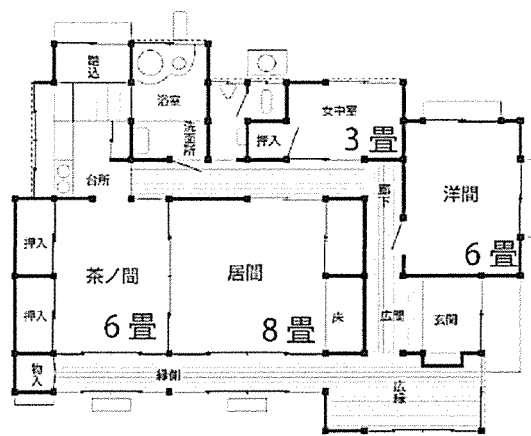


図 5-34 独立室 1 室の場合：独立室の用途

とりわけ赤羽第二期分譲住宅（昭和 4 年）から駒沢分譲住宅（昭和 7 年）までは、女中室と応接室／客間以外の独立室はみられず、家族以外の人のための空間が他の居室から分離される傾向にあった。一方、形式数は少ないながらも、善福寺分譲住宅（昭和 7 年）以降は用途を限定しない「洋間」という記載がみられるようになり（図 5-35）、客間や書斎、寝室にするなどのように、独立室の使い方を居住者に委ねる間取りが多く確認できた。また、袋町分譲住宅や堀切分譲住宅、川崎第一期分譲住宅では茶の間を独立させるパターンが現れはじめ、来客時であっても家族が自由に過ごすことができるよう配慮された間取りであると考えられる。



〔江古田分譲住宅ね型〕（昭和 9 年）
図 5-33 「洋間」が独立している間取りの一例

次に、独立室が2室の場合も同様にみていく。独立室が2室である場合の他の居室との仕切り方はそれぞれの独立室について数えている。また、独立室2室が隣り合う場合、独立室とその他の居室の仕切りを分析の対象とした。そのため、分析対象は49形式78パターンとなる。分類の結果、中廊下で仕切られた間取りが47パターン、壁で仕切られた間取りが8パターン、押入れ・床の間に仕切られた間取りが42パターン、その他が1パターン²⁵であった(図5-30)。なお、[斎藤分①C₄型]・[斎藤分①D₄型]・[江古田分譲住宅ね型]・[松陰分譲住宅⑧型]は独立室2室が隣接しており、他の居室と中廊下で区切られた間取りであった(図5-35)。善福寺分譲住宅・堀切分譲住宅・川崎第一期分譲住宅・赤羽第三期分譲住宅の4ヶ所を除く12ヶ所は50%以上が中廊下であり、49形式中33形式が中廊下と押入れ・床の間の組み合わせであった。

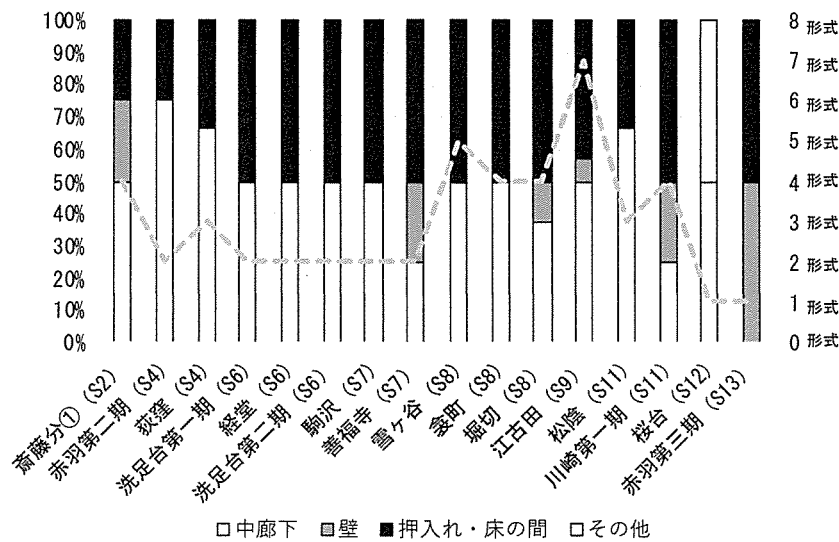


図 5-35 独立室2室の場合：他の居室との仕切り方

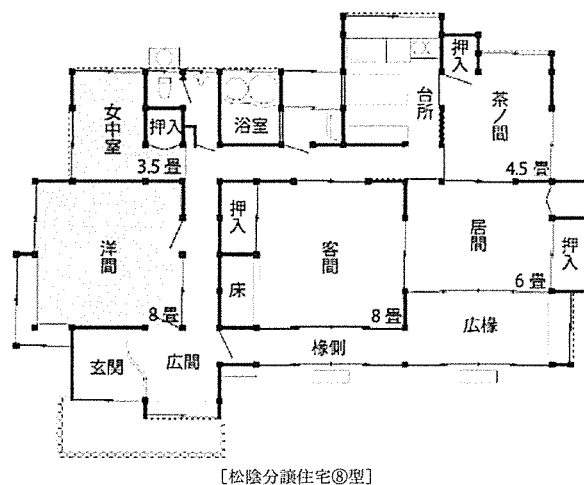


図 5-36 独立室2室が隣接かつ他の居室と中廊下で仕切られるパターン

さらに、中廊下で仕切られた独立室の用途に着目すると、押入れ・床の間と接する独立室は33形式中27形式が女中室で最も多く、女中室がない場合は接客空間がこれに次ぐ(図5-37)。一方、押入れ・床の間と接する独立室は33形式中21形式が応接室・客間といった接客空間にあたる(図5-38)。

以上のことから、独立室が2室ある場合は、他の居室との仕切りには中廊下と押入れ・床の間の間が最も多く用いられ、中廊下と接する独立室は女中室、押入れ・床の間と接する独立室には接客空間が最も多く用いられていることが明らかとなった。

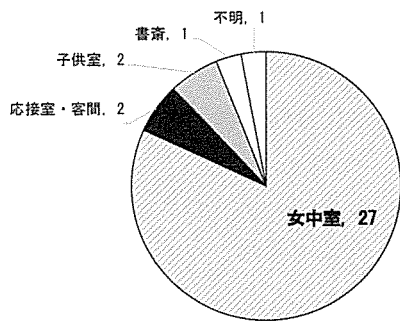


図 5-37 中廊下と接する独立室の用途

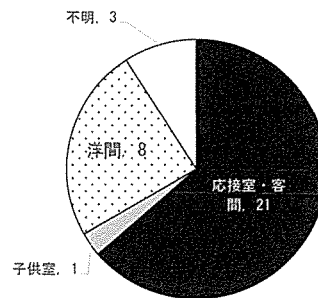


図 5-38 押入れ・床の間と接する独立室の用途

さて、続いて独立室3室の場合をみるが、独立室を3室もつ間取りはわずか7形式のみであり、[洗足台第一期分譲住宅B型]・[経堂分譲住宅B型]・[洗足台第二期分譲住宅B型]・[駒沢分譲住宅B型]が同一の間取りであることを考慮すると、その間取りは4種類のみであり、極めて例外的な間取りであるといえる。独立室3室の間取りはいずれも平家建5室という、同潤会の分譲住宅では最大規模の住宅である(図5-39・図5-40)。

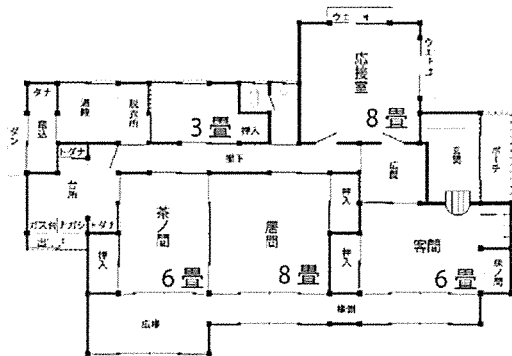


図 5-39 [洗足台第一期分譲住宅B型]の間取り

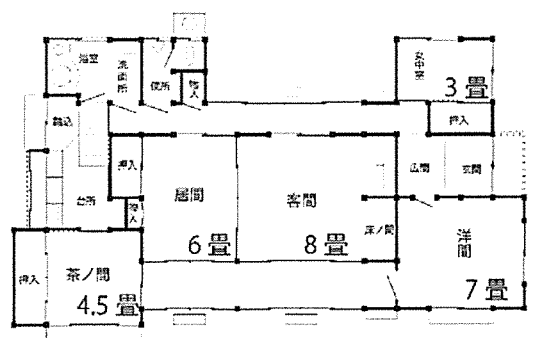


図 5-40 [江古田分譲住宅は型]の間取り

第5節 小結

本章では、勤め人向け分譲住宅として建設された住宅地および住宅の間取り分析を通して、その住宅像を明らかにした。その結果、勤め人向け分譲住宅の特徴として以下の9点を挙げる。

- ① 隣家との距離の確保と南面にまとまった庭を確保することを重視した配置の実践。
- ② 画一的な景観となることを防ぐため、前面道路から玄関までの距離や位置にバリエーションを与えた。
- ③ 敷地境界には同一住宅地内においても木塀や生垣など複数種類を採用し、居住者の好みに合わせた住宅を選択できるような提案をした。
- ④ 建蔽率は概ね15～25%の範囲とし、将来の増築を念頭に置いたゆとりある設計とした。
- ⑤ 外観は和風下見板張りの外壁と瓦屋根をもつ従来の日本住宅を踏襲しており、万人に受け入れられる設計とした。
- ⑥ 分譲住宅事業の間取りの特徴である中廊下形平面は、斎藤分譲住宅における広間型中心の平面から、赤羽第一期分譲住宅のL字形+中廊下形平面を経て、赤羽第二期・荻窪分譲住宅で実現に至った。
- ⑦ 回遊性を生み出す間取りとして、「中廊下+縁側+広縁」を兼ね備えた間取りが全体の55%を占めた。
- ⑧ 雪ヶ谷分譲住宅以降、用途を限定しない「洋室」や「茶の間」を他の居室から独立させる傾向がみられ、来客の有無に関わらず家族が自由に過ごせる空間が作り出された。
- ⑨ 独立室が2室ある場合は、女中室と他の居室の境界には中廊下、接客空間との境界には押入れ・床の間が多く配されるようになる。

《付録》『同潤会 18 年史』掲載の設計の要旨・特徴

1、平面計画

- イ 従来の日本住宅が接客本位であるのを改めて家族本位としたこと
- ロ 各室に独立性を有たらしめると同時に室数の多きものは融通性あらしめたこと
- ハ 各室に押入を設け室の利用範囲を大ならしめたこと
- ニ 各室から直接玄関、便所、浴殿等へ通ぜしめたこと
- ホ 各室共通風採光を充分ならしめたこと
- へ 広縁（ベランダ）を設け、一家の団欒、子供の遊び場、日光浴室等に利用せしめ、且つ建物と庭園との連絡を得せしめたこと
- ト 従来日本住宅の散漫なる間取を改め、各室の配置を集約的ならしめたこと
- チ 現代の一般的生活様式を基準として和室を主とし、又間取は可及的に変化を多からしめたこと

2、配置

- イ 敷地は出来得るだけ建坪の4倍以上を標準とし将来増築し得るよう空地を存せしめたこと
- ロ 保健的見地より東南の陽光を多く採り入れ且つ通風を妨げぬよう敷地の西北に近く寄せて建物を配置し、又同時に各住宅相互の位置を同様の考慮の下に按配せること
- ハ 台所付近には特に物干場、物置等のため空地を存したこと
- ニ 一団地に似よった住宅を多数建築すると同時に、道路より建物までの距離に長短を与え、玄関の位置を変え、又屋根の形式に変化を持たしめ且つ敷地内に於ける建物の配置を異にせしめたこと

3、構造及び仕上

- イ 外観は清楚を旨として虚飾を避け、落着きがあつて而かも飽きの来ない様工夫したること
- ロ 基礎工事、軸組及び小屋組、床組、屋根、内部造作及び天井、外部造作及び壁、建具等に於いて種々苦心したる点多いこと
- ハ 台所の構造に付いては特に考究し立式として主婦の能率的な活動に便ならしめる為め細部に亘って行届いた工夫を施し入念に施工したこと

4、付帯設備

- イ 瓦斯水道の敷設なかりし地方にも特に之を引用し来つたこと
- ロ ガスを整備し且つ必ず下水尻問題を解決せること
- ハ 玄関周り其の他に適度の植樹をなし住宅に品位を添えたこと

《付録》赤羽及荻窪分譲住宅設計の要旨と特徴

1、間取計画

- イ 従来の接客本位を廃し家族本位としたこと
(家族用の室を第一義に置き採光通風は勿論、庭との連絡、玄関からの通路等に用ひてある)
- ロ 各室に独立性を有せしめたこと
(在来の日本住宅は一戸が一室の如き感を呈し、外部からの侵入に付いては無防備に等しい。斯かることが最も大きな欠点の一つと考へられたので梅雨期の湿度の高い日本に対して許さるる範囲に室の独立を計ったつもりである)
- ハ 各居室から玄関、便所、湯殿、台所等へ直接行けること
(二、三の例外はあるが之は居室を単独に使用し得る利得があつて便利である)
- ニ 居室が二室以上連続していること
(必要に応じ仕切の建具を取払つて大きな一室とすることが出来る)
- ホ 各居室には押入れを設けたこと
(何れも寝室に使用し得るのみならず、室に物を置かなくて済む関係上室が其の坪数だけ充分に活用出来ることになる)
- ヘ 各室の採光及通風が充分であること
(保健上及日常生活に清新と澆刺たる気分を与へる)
- ト 巾六尺の広縁(ベランダ)を設けたこと
(在来の縁側の巾を広くしたに過ぎないが、子供の遊場として又家族団樂の場所として日光浴室に用ひられ、庭園と建物との連絡を図り或は之れに面する居室に落ち着いた感を与える場所であるから各型式共必ず設けることとした、最も特徴とすべき点である)
- チ 室の配置が集約的であること
(建坪の経済と建築費の節約を計るためには勢ひ茲に到着する。在来の散漫な間取が一步改善されてある)
- リ 現在の一般的生活様式を基準とし和室を主としたこと、型式を可及的に多くしたこと
(此の二項は数の多い分譲住宅として誰れにでも直ちに利用し得ること、需要者の種々なる要求に應ぜんがために払はれた注意である)

2、配置

- イ 東南の暖光をより多く採入れ且通風を妨げぬ様敷地の西北に近く建物を配置し又同時に各家屋相互の位置を同様の考慮の下に塩梅したること
(これは一団を為す住宅を建設する場合に於てのみ有する誇である)
- ロ 将来必要に応じ一室位の増築が出来る様な空地を存したこと
- ハ 台所付近には物干場、物置等のための空地も取つてあること
- ニ 一団地に似よつた住宅を数多く建築されるのであるから、道路から建物迄の距離に長短を附し建物屋根の形の変化と、型式の異つた配置に依つて、道路側より全体を見た場合の美観に相当考慮されてある。

3、外観

- イ 清楚を旨とし虚飾を避け、落着きと飽きの来ない和風下見張としたこと
- ロ 一団地の住宅計画なるが故に屋根の形に変化を与へ各戸同一の感を少なくしたこと

4、構造及仕上

- イ 基礎
建物周囲は大谷石を厚7寸巾1尺5寸内部の柱下は厚7寸巾1尺8寸角に組入れて30貫の大蛸を以て充分搗堅めた上に「コンクリート」で築き上げてある。
玄関や湯殿等を叩きの箇所は厚3寸の「コンクリート」を打つて「モルタル」塗とし亀裂を防ぐため目地がきつてある。
- ロ 軸組及小屋組
土台は地盤から1尺2寸も高くなつていて、外から見える部分は日本檜、床下の見えなくなる部分は日本赤松材で、各柱下全部に行渡つており、建物周囲は9尺乃至12尺間位に「ボルト」で基礎に締付けてある。
柱は米母で上下共鋸を打つて堅めてある。通貫は日本杉で普通より細かい間隔に柱を差通である。
桁は米松で(縁桁の一部は磨丸太)小屋梁は日本松丸太で敷梁の米松材と共に各柱上には必ず乗る様に架渡され、母屋、棟木等は日本杉、垂木は日本松、裏板はエゾ松6分板軒裏は米杉の6分板(実際は厚3分位で通称6分板という)が張つてある。
▲外廻の壁となる部分には筋違があり、土台や桁の隅々には燧材が取付けられているから、木造

としての耐震的構造になっている。

ハ 床組

大引は日本杉、根太は日本松で畳の下は1尺5寸間隔、板張の下は1尺2寸間隔に配置し、床板は畳下はエゾ松板割(厚6分位)板張の箇所は米梅縁甲板厚6分位(但し洋間は「ラワン」といふ南洋材の縁甲板である)が隠し釘に張ってある。

床下の通風窓も数多くあるから、木材や畳の腐朽を防ぐために役立っている。

▲押入の床は板が二重張になっていて、板と板との間には「アスファルトフェルト」を敷詰めた防湿構造になっている。

▲台所の上げ板は両面共削ってあるから、板がそりかへった場合には裏返して使用することが出来る。

ニ 屋根

瓦下地は裏板の上に日本杉の「コケラ」葺で、瓦は地焼両面磨引掛棧瓦である。葺方は4枚毎に亜鉛鍍の釘で止めてある。「トタン」葺の下地は「アスファルトフェルト」の3号品(一番厚いもの)が隙間なく敷詰めてあって「トタン」板は厚28番(普通一般に使われているものより厚い丈夫なもの)が使われている。但し庇は普通の「トタン」葺である。

軒樋は28番の「トタン」板で継手には銅紙を打ち、両面から半田蝋を付け樋の内外共「ペンキ」が2回塗ってある。

堅樋は同じ「トタン」板で外部丈け「ペンキ」塗である。

ホ 内部造作及天井

木材の品質程度は上小節又は無節材で、造作材は玄関及各畳敷座敷並洋間は米梅材、他の室は米梅又は姫子松材が使はれて床の間及床脇の材料は矧付物である。

腰羽目は米杉の4分板(厚1分5厘位)で巾木及笠木は造作材と同等である。

敷居、鴨居、長押の類は何れも体裁を崩さない様に、堅固な仕口を以て取付けられてある。

洋間の床は「ラック」を二遍、周囲の木部は「オイルステイン」といふ油を二遍と「ワニス」が二遍塗になって、和室の木部は天井板を除いて全部砥粉塗である。

▲窓の敷居の柱際には雨の侵入を防ぐため銅板を以て張り包んである。

▲柱には外廻の建具の厚さ丈けの溝を付けて雨が吹付けても中へ浸みるのを防ぎ、のみならず外気が直接室内に来ない様になっている。之れは建具が直ぐ外れないために盗難の予防にもなる。

天井板は全部米杉材である。良い座敷は木目洗出板、其他の座敷は柎目板で、板に反りを隙間の来ない様に注意して貼ってある。縁側及広縁の一部は化粧野地である。

ヘ 外部造作及下見張

木材の程度は小筒材で、造作材は大体米梅材、下見張は米杉の6分板(厚3分位で普通の日本住宅は4分板といふ厚2分から1分5厘位の板を張ってある)が8分以上重ねて張ってあるし、生渋が二遍も塗ってあるから中々腐れることはない。

窓や入口の庇も化粧野地の方法で感じよく出来ているし、植木台、張出窓、窓の木格子及「ポールト」濡縁等も相当親切な注意を以て体裁良く丈夫に取付けられている。

ト 壁

床の間付の座敷数とA型住宅の主要室を除いて全部漆喰塗であるから将来ボロボロ落ちる様なことはない。

色も鉱物性の色素を主として使ってあるから褪せることは少ないと思ふ。砂壁も此の種の内では最も丈夫な茶根岸といふ仕上である。

壁下地は一寸目位の竹の小舞でそれに荒水田土の下塗をして裏返塗もしてあるし(下見張の裏面となる方も塗ってある、普通は此程丁寧にはやらないのが多い)貫当りや柱其他の散際等は散漆喰といふ塗方をして隙間の来ない様になっている。洋間は水摺下地の上に厚5分以上の漆喰が塗ってある。(天井も同様)

湯殿の腰廻は板張の上に「アスファルトフェルト」を張り詰め鉄網張とし「モルタル」を塗ってあるから相当耐水的になっている。

外部の壁と湯殿の壁には白「セメント」を混合して耐水性を有たしてある。

根石の外部は火山灰を入れた「セメントモルタル」である。

チ 畳及建具

畳は機械縫中等品(従来の手縫10通程度)で表は備后織、縁も相当吟味して一々寸法を計って室に合せてある。

建具は玄関格子戸は米檜材、洋間入口及外廻建具全部米梅材、雨戸及内部建具全部米杉材、襖の

骨は樫又は米杉材、襖縁は米杉材の上に花漆塗になっている。戸襖用及洋間入口用の「ベニヤ」板は塩地材又は樫材である。

各建具の木厚は普通以上に大きく工作方法も強固に組堅められているし、建具金物も右に準じて丈夫な体裁のよいものを付けてある。

襖の上張は床の間付座敷は芭蕉布、三帖間内部は新島の子紙、其の他は全部紙布で柄は上品な飽きの来ない様なものを数人の異った眼で選定してあるから何れも嫌味のないものばかりである。

▲各外廻りの引違建具の建付框と召合框は外気が直接室内に入らない様に雨が吹き込まない様に今一つは盗難に対する一助にもなる様になっている。開戸の箇所も同様の注意が払はれてある。外廻りの建具は直ぐ其の位置で外れない様に上げ溝の構造になっている。

5、雑設備

イ 台所

- ・ 炊事用流は米樫材造で内部は「トタン」板張とし、赤羽の分は水切台と引出がついているが、荻窪の分は水道でないために水瓶代用の「バケツ」を置く要があり之をつけてない。包丁掛と流下の棚は両方同様についている。
- ・ 瓦斯台は一方が七輪台、一方が釜台になっていて、七輪台の方は上端を鉄網張人造石研出塗とし、釜台の方は「トタン」板が張ってある。台の下には引出板と引出とがあり其の下に尚物入戸棚がある。
- ・ 蚊帳は造付けのもので床から天井迄三段に仕切った巾 3 尺の戸棚になっている。(A 型は巾 6 尺 B 型及 C 型は巾 3 尺のものが二箇宛備わられてある) 下の一段は奥行 2 尺で米櫃の様なものの置場とし、其の上に引出が二箇並んで付いている。上の二段は奥行 1 尺 5 寸で、中段には内部に三段の棚があり戸は一部が金網が張ってある。
- ・ 床の一部が (約畳 1 帖の大きさ) 上げ板張になっていて床下物入がある。物入の周囲も庇も「コンクリート」打になっているから野菜や冷気を必要とする食料品の貯蔵所として適当である。
- ・ 窓は出窓となっているから物上棚の用をなすし、窓の間にも物上棚を設け尚鴨居上に棚が釣ってあるから便利である。
- ・ 流及瓦斯台等の配置も設計者の経験と従来の実例とを徴して相当注意を払ひ瓦斯「メートル」の位置や荻窪の分等は「ポンプ」の位置、其他細部に迄使ひよい様に工夫したつもりである。

ロ 湯殿

脱衣棚があること、煙突の眼鏡石を備付たこと、床には簀の子板が敷いてあることで一般的である。

ハ 便所

便所の装置は普通の汲取便所に若干の改良を加へたもので、糞尿溜桝は全部厚 5 寸以上の「コンクリート」造とし内部は防水「モルタル」が厚 8 分も塗ってあるから漏水する恐れはない。溜桝には鉄筋「コンクリート」の蓋があつて、密閉式の方法になっている。汲取口は鉄筋製防臭蓋を付け、便器の下には径 8 寸の葉掛土管が立っていて、此の土管は前記の蓋を貫通して「ウチ」虫の這ひ上らない様に約 3 寸位垂下っている。

便所内部の臭気を少くするために前記の土管からと溜桝からと二方に臭気抜筒を差込んで、筒の上部には回転式に依る通気笠 (ベンチレーター) が取付けてある。

小便器の排尿管は鉛管で「トラップ」がつけてあるから臭気が殆どない。

両便器及手洗器は名古屋陶器会社製品である。

ニ 押入

各室の押入は従来鴨居下丈けで二段造の構造になっているものが多いが空間をよいく多く利用する目的から鴨居上の壁の部分をも物入戸棚としてある。

ホ 其他の設備

- ・ 玄関広間及其の付近には帽子掛金物か 4 箇乃至 6 箇宛取付いている。
- ・ 玄関、台所、湯殿、階段室等除いた各座敷及縁側廻りの外部出入口と窓には「カーテン」用「レール」が全部ついてある。
- ・ 各座敷には蚊帳の釣手として丈夫な折釘が 4 隅に打ってあるし、台所にも物掛用として折釘が用意してある。
- ・ 床の間には軸掛折釘が無双式についている。
- ・ 広縁、縁側及濡縁には沓脱石が備付けてある。
- ・ 表門には郵便受箱が用意してある。

6、附帯設備

イ 電灯設備

門灯は道路と玄関廻りの照明のために付けてあって之れだけは定額の配線になっている。
 屋内の分は全部「メートル」を付け、洋間、玄関、湯殿、便所には「スイッチ」があって各室共
 笠を除いて「コード」から「ソケット」迄全部取付けてあるから電球さへあれば直ぐ点灯される
 ことになっている。
 屋内電灯配線は全部第4種絶縁線であるし（普通は第2種が多い）専門技術者が直接試験してあ
 るから漏電の憂はない。
 配線及器具共買取になっているので毎月の損料を支払ふ要はない。電力費と、「メートル」損料
 と、外灯の定額分丈けで済むわけである。
 参考迄に其一ヶ月の料金表を掲げると次の通りである。

区別	電力供給元	灯用電気料		メートル損料 (10銭まで)	定額灯
		一灯平均電力量	電気料		
赤羽の分	王子電気	1 [キロ]時まで	1 [キロ]に付 16 銭	30 銭	5 燭光 40 銭
		2 [キロ]時まで	過 1 [キロ]に付 14 銭		10 燭光 50 銭
		3 [キロ]時まで	同 10 銭		16 燭光 55 銭
		3 [キロ]時まで	同 6 銭		24 燭光 65 銭
荻窪の分	東京電灯	同上	同上	同上	同上

ロ 瓦斯設備

東京瓦斯会社の直接工事で計量器を借入れて据付けてある。
 毎月（メートル）の損料と瓦斯の使用料金は支払ふことを要する。
 メートル損料 一ヶ月 15 銭
 瓦斯使用量 1,000 万呎に付 2 円 68 銭

ハ 給水設備

- ・ 赤羽の分
 荒玉水道町村組合から供給を受けることとし計量器は勿論借入である。
 水道料（一ヶ月） 一戸 5 人迄金 1 円 30 銭とし以上 1 人を増す毎に 20 銭を通知す
 尚支柱 1 箇金 40 銭浴槽 1 箇金 50 銭
 メートル損料 一ヶ月 30 銭
- ・ 荻窪の分
 井戸は 25 尺乃至 38 尺内外の深さで閉鎖式になっている。
 摘出試験の方法に依って東京市衛生試験所の水質試験を受けて飲用に支障ない証明が取っ
 てある。
 水量も湧出が早いから充分である。

ニ 排水設備

台所と湯殿の排水は全部葉掛土管を以て道路側溝迄導いてある。

7、付属工事

付属工事として左記のものが本工事に含まれている。

- ・ 赤羽の分
 敷地地均し「コンクリート」及大谷石土留、土波築造、道路側溝、表門及通用口、表門階段、
 「コンクリート」舗道、砂利敷舗道、化粧板塀、目隠板塀、四ツ目垣、生籬、下水溝蓋、境
 界石、植樹。
- ・ 荻窪の分
 敷地地均し、道路構築、道路側溝、道路暗渠及同取付柵、表門及通用口、「コンクリート」
 舗道、砂利敷舗道、化粧板塀、目隠板塀、四ツ目垣、生籬、下水溝蓋、境界石、植樹等。

注釈

- 1 内田青蔵, 安野彰, 窪田美穂子: 同潤会の独立木造分譲住宅事業に関する基礎的研究-遺構調査を中心に-, 住総研 研究年報, No.30, pp.113-124, 2003
- 2 荻窪分譲住宅のみ、住民が共同で使用可能なコモンスペース (自由空地) が設けられている。
- 3 『同潤会 18 年史』
- 4 注 3) p.128
- 5 注 4) に同じ。
- 6 善福寺分譲住宅は、一部設計懸賞の当選案をもとに設計されており、洋間部分の外観には大壁が用いられている住宅が確認できた。
- 7 斎藤分譲住宅について、ここでは昭和 2 年計画の間取り (斎藤分①) と昭和 3 年計画の間取り (斎藤分②) を別住宅地として数えている。
- 8 ①赤羽第二期分譲住宅と荻窪分譲住宅 (N 型を除く)、②洗足台第一期分譲住宅・経堂分譲住宅・洗足台第二期分譲住宅・駒沢分譲住宅がこれに該当する。
- 9 職工向け分譲住宅では、これに該当しない事例もみられた。これについては、第 6 章で改めて紹介する。
- 10 内田らの先行研究では 16 住宅地 78 形式¹⁰が分析対象とされており、全住宅地を網羅したものではない。本章では、新たに収集した先行研究で対象とされた間取りに斎藤分譲住宅の 16 形式 (昭和 2 年計画: 7 形式、昭和 3 年竣工: 9 形式)、川崎第一期分譲住宅の 9 形式などを追加した 107 形式を対象とした。なお、川崎第一期分譲住宅は「い・ほ・へ・と・ち・る・れ・そ・つ・や・ま・け・ふ・J」の 14 形式が確認できるものの、「い・ち・ほ」の 3 形式は江古田分譲住宅で用いられた間取りの継続採用、【J】は堀切・江古田・松陰分譲住宅で用いられた間取りの継続採用であること、さらに【や】は先行研究で使用されていることから、本分析で新たに取入れた間取りは 9 形式である。さらに、江古田分譲住宅の間取りについて、内田らの先行研究では [江古田分譲住宅 E 型] が [衾町分譲住宅 E 型] と同一であると判断していると思われるが、[江古田分譲住宅 E 型] では広縁がみられないため、本研究では別の間取りとして数えている。また、[江古田分譲住宅る型] と [雪ヶ谷分譲住宅る型]、[江古田分譲住宅れ型] と [堀切分譲住宅れ型] も非常に酷似しており、先行研究では同一の間取りとしているものの、厳密には異なるため本研究では別の間取りとして扱っている。
- 11 いずれも『高等建築学 25 住宅経営』に掲載されている。
- 12 斎藤分譲住宅の昭和 3 年計画の間取り (斎藤分②) には二階建が 1 形式あるものの、収集できた間取りが 1 階部分だけであるため、全体の室数は不明である。
- 13 西山卯三は『日本のすまいⅡ』のなかで、西山自身が平面分析を行なった 114 型式のうち 96 型式が中廊下形平面であり、同潤会の分譲住宅の 9 割を中廊下形平面が占めていることを明らかにしている (西山卯三: 日本のすまいⅡ, 頸草書房, p.130, 1976)
- 14 松川英莉奈, 内田青蔵: 同潤会の勤人向け分譲住宅について-分譲住宅の最初の事例「斎藤分譲住宅」を中心に-(1), 日本建築学会大会学術講演梗概集 (中国), pp.263-264, 2017
- 15 阿佐ヶ谷分譲住宅は、後に建設される荻窪分譲住宅に隣接する敷地に建設されており、赤羽第一期および阿佐ヶ谷分譲住宅は、それぞれ赤羽第二期分譲住宅、荻窪分譲住宅の大規模分譲を先んじて建設された住宅地である。
- 16 野々村明佳里, 内田青蔵, 松川英莉奈: 同潤会最初の分譲住宅地・斎藤分譲住宅 (昭和 3 年) の建設経緯について, 日本建築学会大会学術講演梗概集 (東海), pp.655-656, 2021
- 17 「横浜市斎藤分譲住宅案内」『田中美枝文書』(横浜開港資料館所蔵) 収録
- 18 野々村明佳里, 内田青蔵, 松川英莉奈: 同潤会最初の分譲住宅地・斎藤分譲住宅 (昭和 3 年) の建設経緯について, 日本建築学会大会学術講演梗概集 (東海), pp.655-656, 2021
- 19 「斎藤分譲住宅配置図」『田中美枝文書』(横浜開港資料館所蔵) 収録
- 20 平屋建て 4 室の平面のみ、赤羽Ⅱでは 6 例、荻窪 7 例確認できるが、そのうち 6 例は両住宅地に共通しており、荻窪にはこれに加えて N 型住宅が含まれる。したがって、赤羽Ⅱと荻窪の平面は、N 型住宅を除いて全て共通している。
- 21 松川英莉奈, 内田青蔵: 同潤会の勤人向け分譲住宅について-分譲住宅の最初の事例「斎藤分譲住宅」を中心に-(1), 日本建築学会大会学術講演梗概集 (中国), pp.263-264, 2017
- 22 赤羽第二期分譲住宅・荻窪分譲住宅の【J】【K】【L】【M】、経堂分譲住宅・洗足台第二期分譲住宅・駒沢分譲住宅の【H】【I】【J】、堀切分譲住宅・江古田分譲住宅・松陰分譲住宅・川崎第一期分譲住宅の【J】
- 23 重複している間取りを除くと 74 形式である。
- 24 赤羽第二期分譲住宅では、室の用途が記されていない場合があるため、筆者の推測を含む。また、荻

窪分譲住宅の間取りには室名は記されていないものの、赤羽第二期分譲住宅と全く同じ形式を採用しているため、赤羽第二期分譲住宅の室名を用いて分類した。

²⁵ 「桜台分譲住宅ゆ型」がこれに該当する。

第6章

職工向け分譲住宅の住宅計画

第6章 職工向け分譲住宅の住宅計画

第1節 はじめに

前章では、勤め人向け分譲住宅の住宅計画を分析した。本章では、職工向け分譲住宅の住宅計画に着目したい。

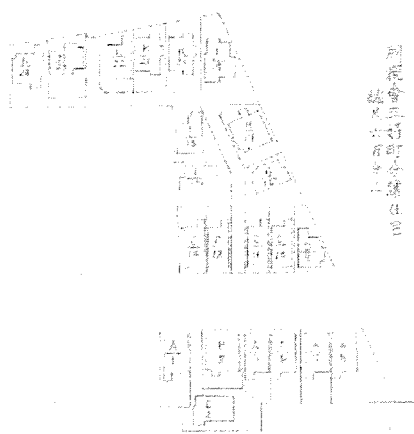
昭和9年に竣工した三好町分譲住宅以降、職工向け分譲住宅は同潤会の主力を担う住宅形態となっていく。さらに、職工向け分譲住宅における同潤会の経験は、同潤会の事業を引き継いだ住宅営団の住宅に大きな影響を与えたものである。しかしながら、これまでに職工向け分譲住宅の間取りの変遷について分析した研究はみられず、その位置付けは不十分であった。そこで、本章では職工向け分譲住宅の計画の分析を行い、職工向け分譲住宅の位置付けを行う。

第2節 住宅地計画について

第1項 配置計画

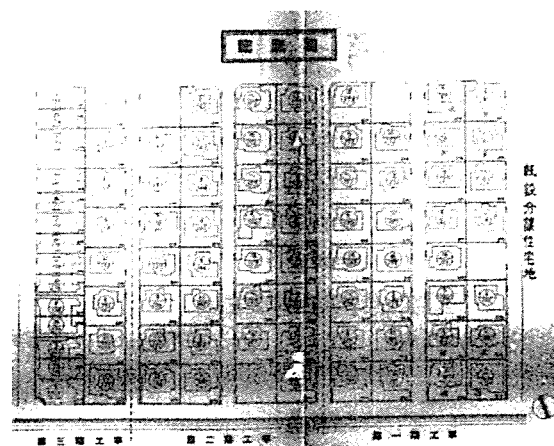
職工向け分譲住宅の配置計画の分析にあたり、三好町分譲住宅・川崎第三期分譲住宅・調布千鳥町第一期分譲住宅・川口分譲住宅・鶴見末吉分譲住宅・川崎塚越分譲住宅・橋第二期分譲住宅の7ヶ所の住宅地の配置図を収集した(図6-1～図6-7)。なお、前章と同様に、各配置図は概ね北が上になるよう回転させて配置している。

勤め人向け分譲住宅では、北西または北東に建物を寄せ、南東または南西に庭を設けるよう配置していたが、より敷地の狭い職工向け分譲住宅では、東西方向は敷地いっぱい配置することで南面の庭を確保している。



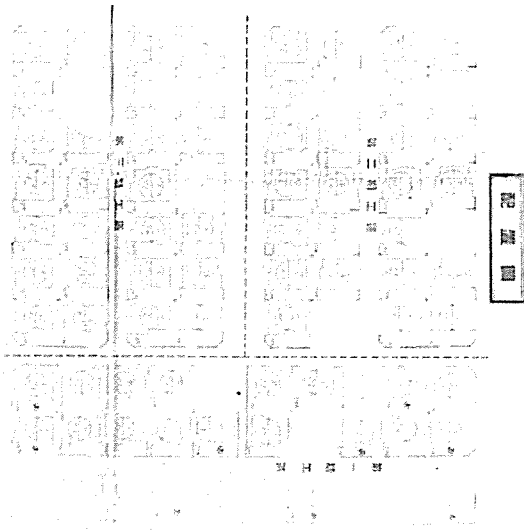
『内田祥三関係資料』

図6-1 三好町分譲住宅配置図



『内田祥三関係資料』

図6-2 川崎第三期分譲住宅配置図



内田研究室所蔵

図 6-3 調布千鳥町第一期分譲住宅配置図

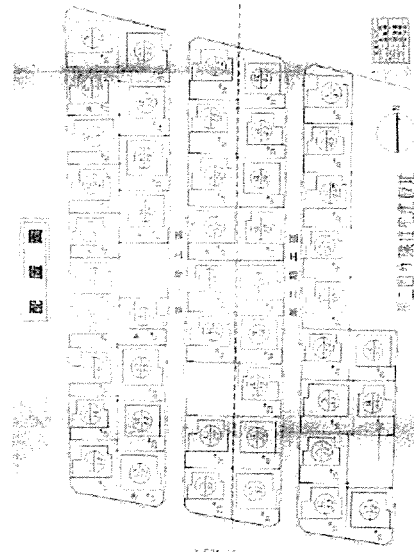
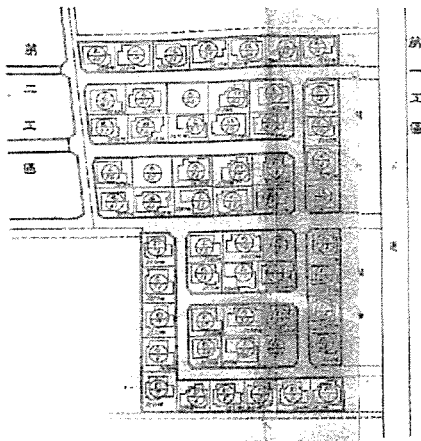


図 6-4 川口分譲住宅配置図



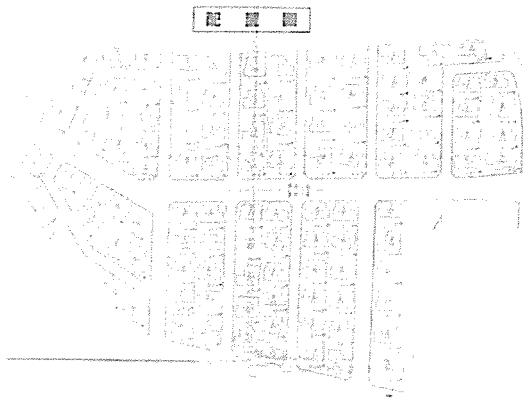
『内田祥三関係資料』

図 6-5 鶴見末吉分譲住宅配置図



図 6-6 川崎塚越分譲住宅配置図

『佐々木家文書』
住宅地名は示されていないものの、50戸からなる住宅地は川崎塚越分譲住宅のみであるため、川崎塚越分譲住宅の配置図と推測した。



内田研究室所蔵

図 6-7 板橋第二期分譲住宅配置図

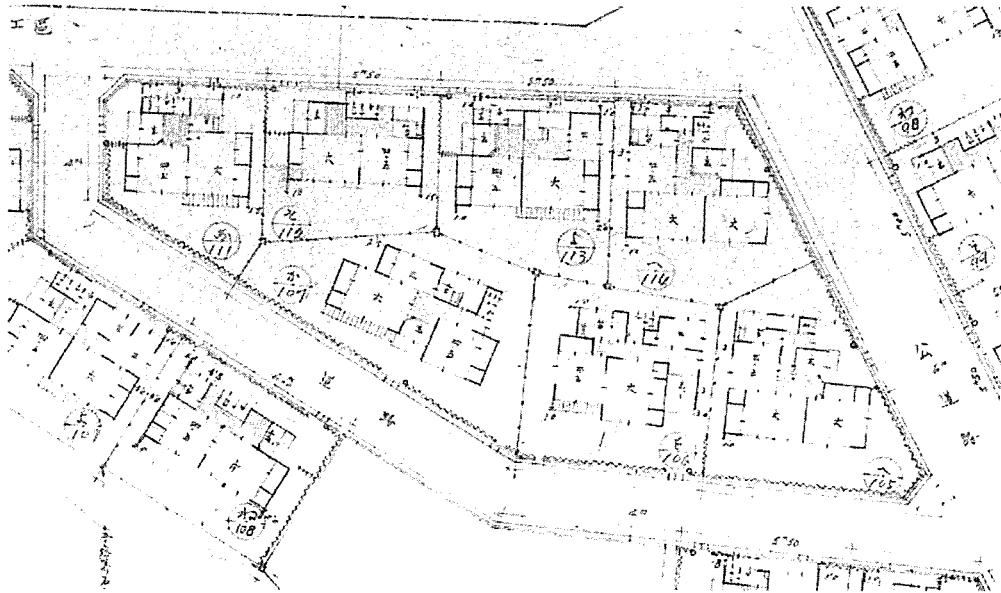
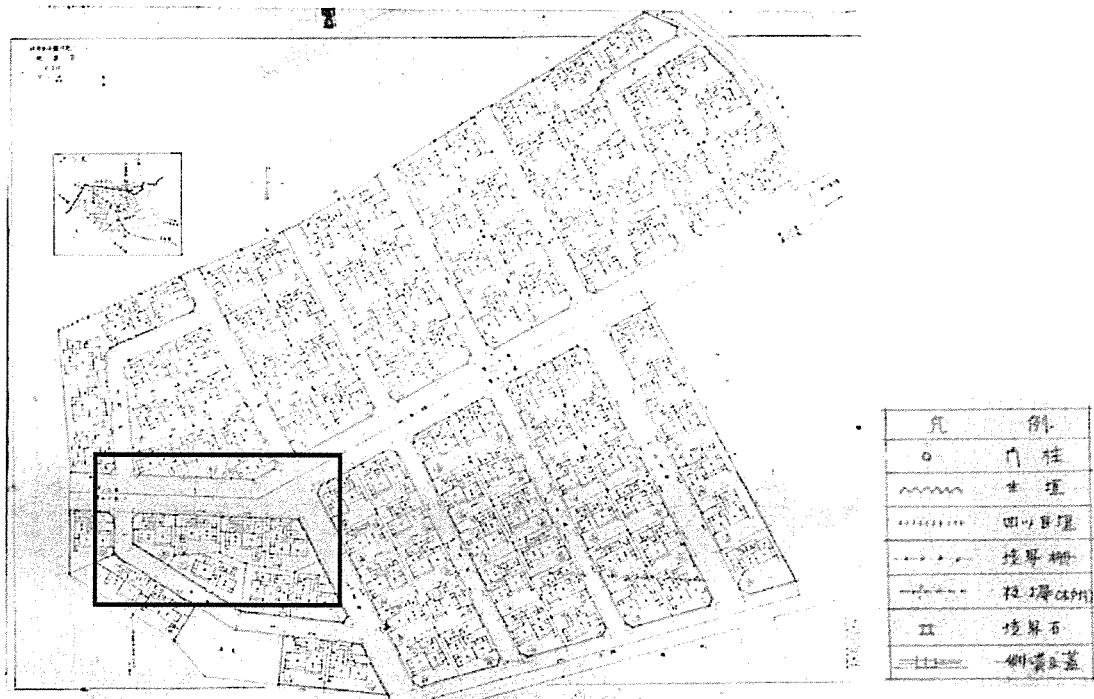
赤羽第二期・荻窪分譲住宅に際して示された配置の特徴¹と、前章で取り上げた『同潤会 18 年史』記載の配置の特徴を比較すると、『同潤会 18 年史』では「将来必要に応じ一室位の増築が出来る様な空地を存したこと」という項目が削除されている。この項目が削除された時期は明らかではないものの、狭い敷地に建設された職工向け分譲住宅では増築を念頭に置いた設計は不可能であったのであろう。

さて、次に敷地境界の仕切り方に着目したい。最晩年に建設された板橋第二期分譲住宅の配置図（図 6-8）によると、道路に面した敷地境界は生垣、隣地境界は境界柵で仕切られている。職工向け分譲住宅の各戸の敷地の仕切り方について、『同潤会 18 年史』では、「敷地境界は当初表通を板塀、隣地境界は生垣としたが、最近のものは表通り生垣、隣地境界は四つ目垣又は木柱鉄線張り」²と述べているように、勤め人向け分譲住宅でみられたような板塀はみられなくなり、バリエーションの少ない、画一的な景観となってしまっている。また、勤め人向け分譲住宅の配置図には各戸に門が描かれ、玄関までにアプローチを設けることで全面道路から住宅地を眺めた時の景観に変化を与えていた。一方、職工向け分譲住宅では門やアプローチが描かれた配置図は確認できず、外壁が前面道路に隣接している住宅もみられた（図 6-9）。



『昭和 14 年度事業報告』より

図 6-9 調布千鳥町第一期分譲住宅の景観



「板橋第二分譲住宅新築工事設計書」『佐々木家文書』より

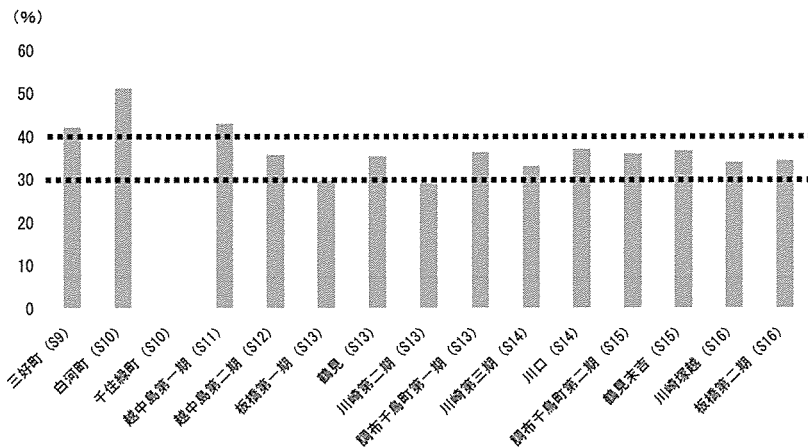
図 6-8 板橋第二期分譲住宅配置図

(左上) 配置図全体 (右上) 板橋第二期分譲住宅配置図凡例 (下) (左上) 配置図の枠内を拡大

第2項 建蔽率

では、次に建蔽率についてみてみたい。ただし、千住緑町分譲住宅については『事業報告』に建蔽率が記されておらず、その他の資料においても明らかにされていないため、本分析の対象としないこととする。

さて、職工向け分譲住宅の建蔽率は、最初の事例・三好町分譲住宅から越中島分譲住宅まではやや高い値を示すものの、越中島第二期分譲住宅以降は約30～40%程度で推移している（図6-10）。勤め人向け分譲住宅の建蔽率が15～25%程度であったことに対し、15%程度の上昇が認められる。



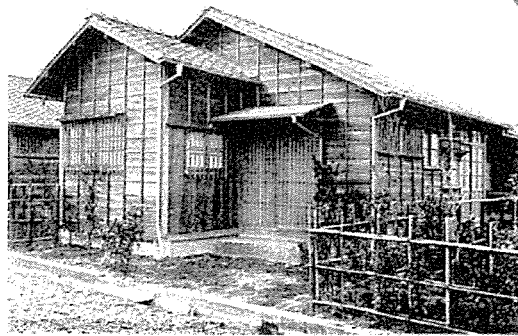
各年度『事業報告』より作成

図6-10 職工向け分譲住宅の建蔽率

第3節 外観について

職工向け分譲住宅の外観は「木造瓦葺和風」³であり、「防空建築規則以前の設計であるから、外部は一部妻の部分に壁を見せたほか、全くささら子下見張である」⁴とされている。防空建築規則⁵が東京市に適用されたのは昭和14年4月のことであり、これを境に分譲住宅の外壁は耐火木材で覆われることとなり、妻部分の塗り壁はみられなくなったと考えられる（図6-11）。

また、同潤会の第二技術課長を務めていた新名種夫は、調布千鳥町第一期～第三期分譲住宅、川崎塚越分譲住宅、鶴見末吉分譲住宅について、『住宅』（昭和16年4月号）において「垣は柵の生垣、庭木には柵、檜、青木、公孫樹、山茶花、木斛、まてば椎等が植えられている」と紹介しており、解散間際に計画された両住宅地においても、同潤会は依然として植樹をし、庭を楽しむ環境を与えていたのである。



『住宅』昭和16年4月号より

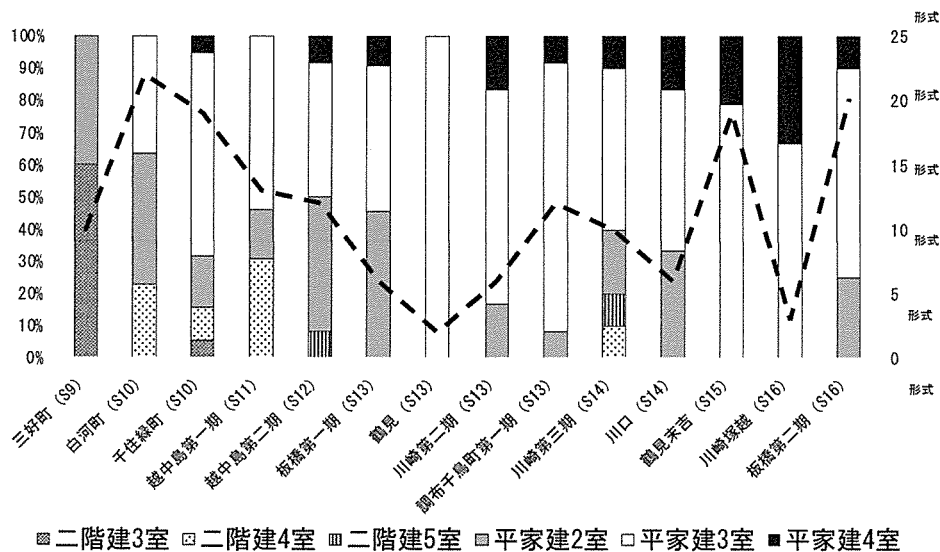
図6-11 【川崎塚越分譲住宅①型】外観

第3節 間取りの変遷について

第1項 分析対象とする間取りについて

職工向け分譲住宅の間取りは、調布千鳥町第二期分譲住宅を除く14住宅地160形式が収集できた。そのため、本節ではこの160形式を対象として分析を行う。なお、型名が異なるものの左右が反転した同一間取りが2対確認でき、本節ではこれを同一形式として扱っている。収集できた間取り数は住宅地によって2~22形式と母数が大きく異なるため、住宅地毎の特徴を掴むことは難しいものの、その変遷をみることで間取りの傾向を確認したい。

収集した160形式のうち、二階建が21形式、平屋建が139形式であり、平屋建が全体の89%を占めた。また、14住宅地中8住宅地は平屋建のみであり、とりわけ平屋建3室は89形式で過半数を占める結果となった(図6-12)。



二階建3室：下階2室/上階1室 二階建4室：下階2室/上階2室 二階建5室：下階3室/上階2室

図6-12 分析対象とする職工向け分譲住宅の各住宅地における間取り数と住宅規模

また、勤め人向け分譲住宅では各住宅地につき20%程度確認された平屋建5室の間取りがみられなくなり、一方で二階建は3室から5室に至るまで、バリエーションが増加している。

第2項 通路空間の採用傾向

前章では、勤め人向け分譲住宅においては昭和4年以降に中廊下形平面が現れることを明らかにしたうえで、通路兼居室としても使用可能な広縁の存在が重要視されていたことを明らかにした。さらに、他室の通り抜けを防ぐため、中廊下や縁側、広縁を効果的に用いていたことを指摘した。では、職工向け分譲住宅に移行後、同潤会が勤め人向け分譲住宅で実践してきた動線処理の方策の展開をみていく。勤め人向け分譲住宅では、「中廊下+縁側+広縁」を兼ね備えた間取りが半数以上を占めており、勤め人向け分譲住宅の特徴として挙げられた。職工向け分譲住宅もこれに倣い、各通路空間の採用数を把握する。

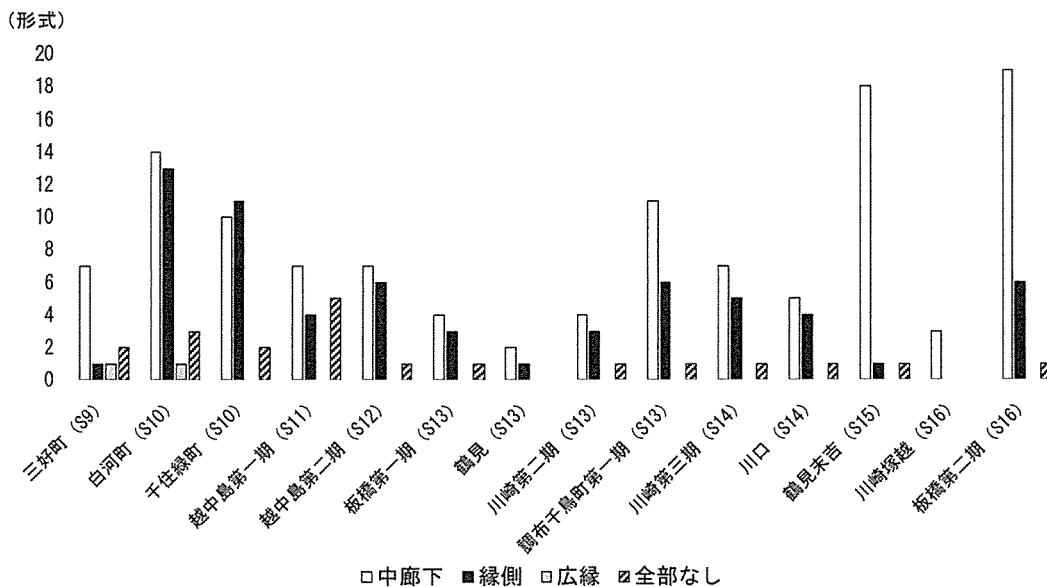


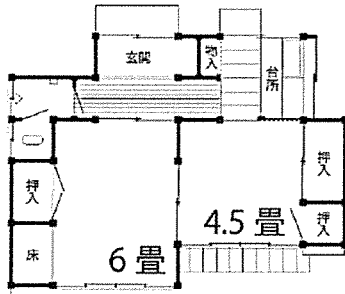
図 6-13 職工向け分譲住宅の通路空間の採用傾向

まず、中廊下をもつ間取りは160形式中118形式であり、全体の73.8%にあたる。また、他の通路空間の要素を含まない、中廊下のみの間取り(図6-14)は75形式にのぼる。さらに、各住宅地における中廊下をもつ間取りの割合はいずれも50%を上回っていることから、勤め人向け分譲住宅よりも小規模の住宅である職工向け分譲住宅でも、意識的に中廊下を設ける設計をしていたことがうかがえる。

これに対して、縁側を持つ間取りは160形式中63形式であり、全体の39.4%に止まる。縁側をもつ間取りが少ない一方、庭との接続部には濡れ縁が備えられ、面積を節約しつつも庭との接続に対する最低限の配慮はみられた。最後に、広縁を備えた間取り(図6-15)は三好町分譲住宅(昭和9年)・白河町分譲住宅(昭和10年)といった職工向け分譲住宅最初期に建設された2形式しかみられないことから、面積を節約するうえで風呂と並んで真っ先に切り詰められたも

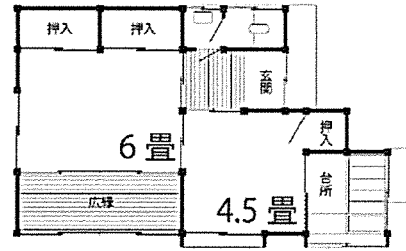
のと考えられる。前章でも述べたように、広縁は単なる通路のみならず、時に家族の居場所ともなり得た空間であることから、言い換えれば小規模の居室が1室犠牲となったのである。

以上のことから、勤め人向け分譲住宅と比較して小規模住宅でありながらも、可能な限り室数を確保するため、縁側や広縁といった庭に面する通路空間が排されたといえる。



【越中島第一期分譲住宅そ型】（昭和11年）

図6-14 通路空間が中廊下のみの間取りの一例



【三好町分譲住宅I型】（昭和9年）

図6-15 広縁をもつ間取りの一例

さらに、2つ以上の各通路空間を組み合わせた間取りは43形式であり、そのうち42形式は「中廊下+縁側」の間取りである⁷（図表6-1）。一方、広縁を含む組み合わせは「中廊下+縁側+広縁」の1形式のみであり、「縁側+広縁」や「中廊下+広縁」のパターンはみられなかった。このことから、職工向け分譲住宅では、勤め人向け分譲住宅と比較して通路空間の組み合わせのバリエーションは極端に少なく、「中廊下のみ」「縁側のみ」「中廊下+縁側」「全部なし」の4パターンに大別される。

表6-1 職工向け分譲住宅で採用された通路空間の組み合わせ

住宅地名	中廊下のみ	縁側のみ	広縁のみ	縁側+広縁	中廊下+縁側	中廊下+広縁	中廊下+縁側+広縁	全部なし	形式数
三好町	6	0	1	0	1	0	0	2	10
白河町	6	5	0	0	7	0	1	3	22
千住緑町	6	7	0	0	4	0	0	2	19
越中島第一期	4	1	0	0	3	0	0	5	13
越中島第二期	5	4	0	0	2	0	0	1	12
川崎第二期	2	1	0	0	2	0	0	1	6
板橋第一期	2	1	0	0	2	0	0	1	6
鶴見	1	0	0	0	1	0	0	0	2
川崎第三期	4	2	0	0	3	0	0	1	10
調布千鳥町第一期	5	0	0	0	6	0	0	1	12
川口	1	0	0	0	4	0	0	1	6
鶴見末吉	17	0	0	0	1	0	0	1	19
川崎塚越	3	0	0	0	0	0	0	0	3
板橋第二期	13	0	0	0	6	0	0	1	20
	75	21	1	0	42	0	1	20	160

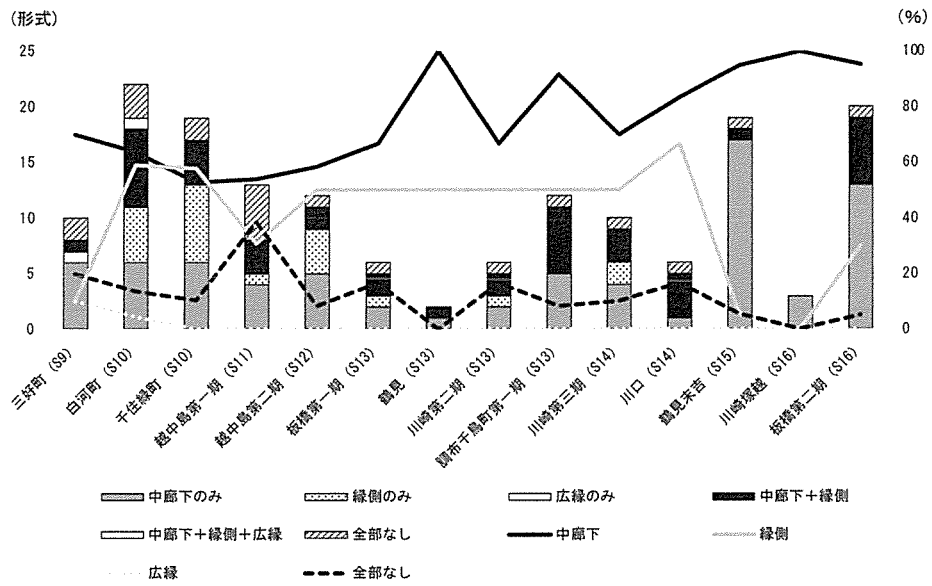


図 6-16 職工向け分譲住宅で採用された通路空間の組み合わせ

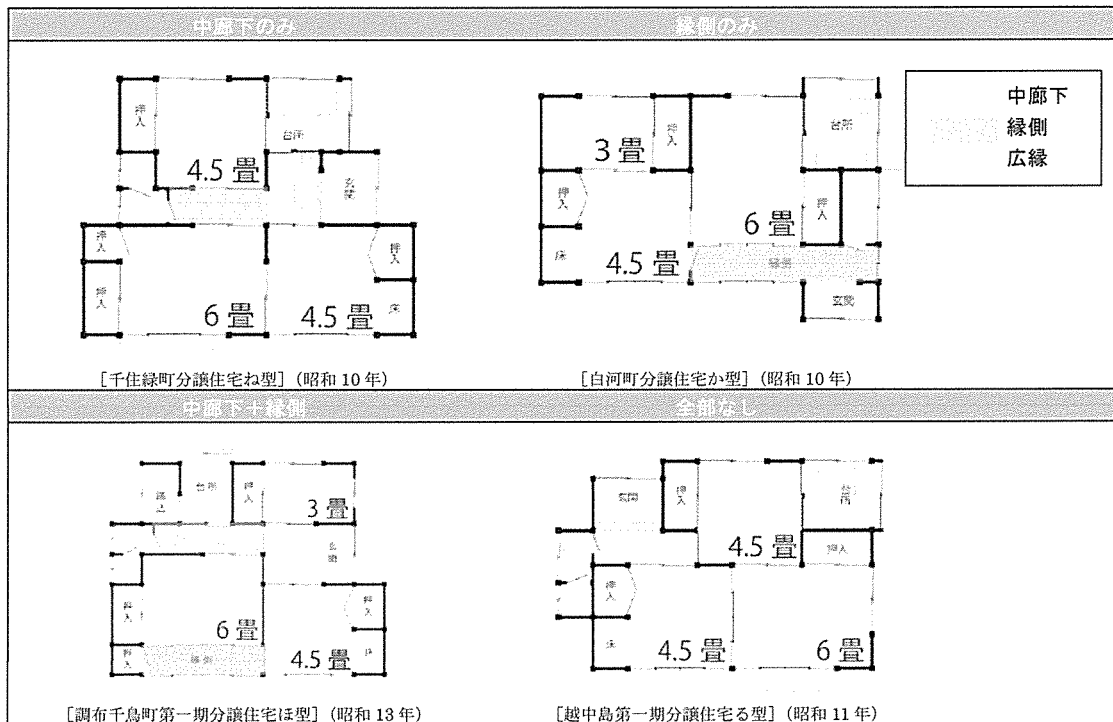


図 6-17 通路空間の組み合わせ例

第3項 室の配置

次に、室の配置に着目する。分析にあたっては勤め人向け分譲住宅と同様に [1] 全室続き間、[2] 独立+続き間、[3] 全室独立、の3種類に分類した。なお、収集した職工向け分譲住宅の

平面図には室名が記載されておらず、不明であるため、本項における分析では室の用途については言及しないこととする。さて、分析対象とした160形式のうち、「全室続き間」は64形式、「独立+連続」は74形式、「全室独立」は22形式であった(図6-18)。

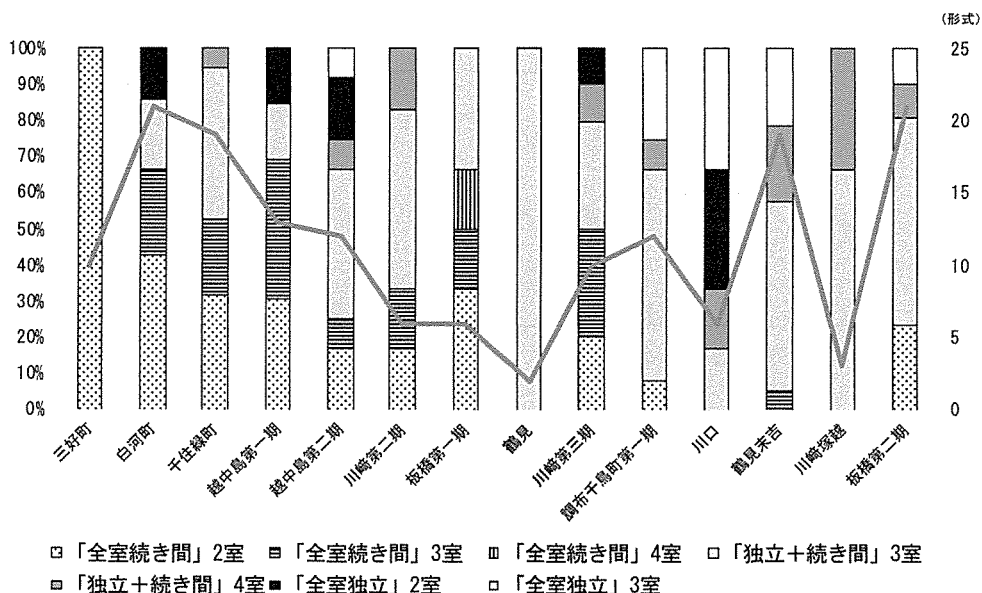
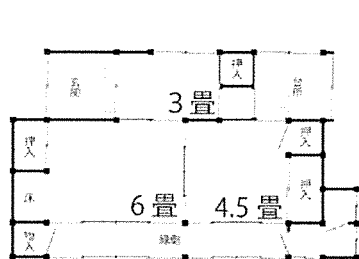


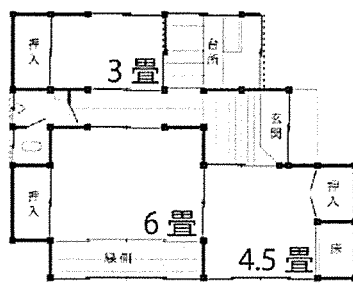
図6-18 職工向け分譲住宅で採用され居室配置の組み合わせ

これらを室数ごとに分けると、図6-18中パターンで示した「全室続き間」の間取り(図6-19)は、三好町分譲住宅(昭和9年)から川崎第三期分譲住宅(昭和14年)の2室と3室の間取りによくみられることが読み取れ、とりわけ三好町分譲住宅(昭和9年)から越中島第一期分譲住宅(昭和11年)までの間に多くみられる。

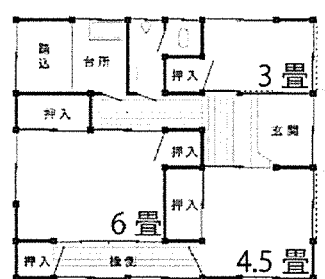
次に、図6-18中灰色で示した「独立+続き間」の間取り(図6-20)は通時的にみられる形式であり、調布千鳥町第一期分譲住宅(昭和13年)以降「独立+続き間」3室の間取り数が全体に占める割合が増加する。



【千住緑町分譲住宅型】(昭和13年)
図6-19 「全室続き間」の間取りの一例



【鶴見分譲住宅型】(昭和13年)
図6-20 「独立+続き間」の間取りの一例



【川口分譲住宅型】(昭和14年)
図6-21 「全室独立」の間取りの一例

また、川崎第三期分譲住宅（昭和 14 年）以降、「独立＋続き間」4 室の間取りが必ず 1 形式以上計画されている。さらに、注目すべき動向として、川崎第三期分譲住宅（昭和 14）以降で 4 室の間取りが増加している点が挙げられる。従来の家族の居住空間を確保しつつ貸間 1 室を設けたため、全体の室数が増加したと想像される。

図 6-18 中白黒で示した「全室独立」の間取りは、調布千鳥町第一期分譲住宅（昭和 13 年）以降でその割合が増加している。とりわけ、「全室独立」3 室（図 6-21）の場合は貸間とする 1 室を除く、家族のための 2 室も独立しており、多世帯の居住に対するニーズが生まれていた可能性が推察される。

なお、住宅地によって収集できた間取りが 2 形式～22 形式と大きな幅があることから、参考までに 10 形式以上が収集できた 9 ヶ所の傾向を図 6-22 に示したところ、上記の特徴がより顕著にみられた。

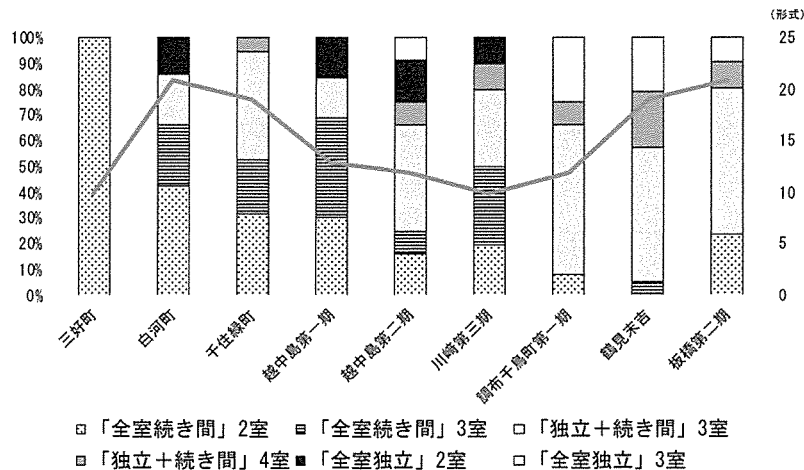


図 6-22 10 形式以上の間取りが収集できた職工向け分譲住宅地で採用され居室配置の組み合わせ

続いて、「独立＋続き間」の間取りについて詳しくみていきたい。該当の間取りは 74 形式であり、独立室 1 室の間取りは 61 形式、独立室 2 室の間取りは 13 形式である。勤め人向け分譲住宅と同様に、他の居室の仕切り方の分析を行う。

まず、独立室が 1 室である場合、63 形式のうち中廊下で仕切られた間取りが 25 形式、広間で仕切られた間取りが 9 形式、壁で仕切られた間取りが 16 形式、押入れ・床の間で仕切られた間取りが 11 形式であった（図 6-23）。対象となる間取り数がわずかであるため一概には比較できないものの、白河町分譲住宅から調布千鳥町第一期分譲住宅までは中廊下によって仕切られた間取りが比較的多くみられた。勤め人向け分譲住宅で中廊下によって仕切られた間取りとしては女中室が最も多かったことから、家族以外の同居人との居住スペースの境界には中廊下が用いられる傾向にあることがうかがえた。

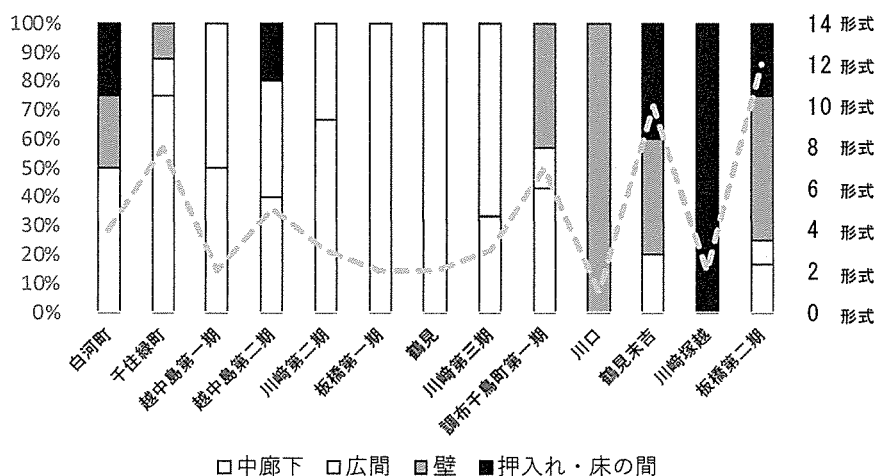


図 6-23 職工向け分譲住宅で採用された通路空間の傾向

第 4 項 貸間付き分譲住宅の建設が間取りに与えた影響について

さて、これまでにみてきた職工向け分譲住宅の間取りの変遷において、昭和 14 年竣工の川崎第三期分譲住宅以降に建設されるようになった貸間付き分譲住宅が与えた影響を総括したい。

まず、川崎第三期分譲住宅以降、4 室の間取りが増加しており、とりわけ「独立+続き間」4 室の間取りは必ず 1 形式以上計画されていることが確認された。つまり、貸間 1 室と家族のための空間 3 室を備える住宅が従来の家族の居住空間を確保しつつ貸間 1 室を設けたため、全体の室数が増加したと想像される。

また、「全室独立」の間取りは調布千鳥町第一期分譲住宅以降でその割合が増加しており、3 室の住宅の増加率が高かった。家族のための 2 室も独立していることから、この頃になると多世帯の居住に対するニーズが生まれていた可能性が推察されるのである。

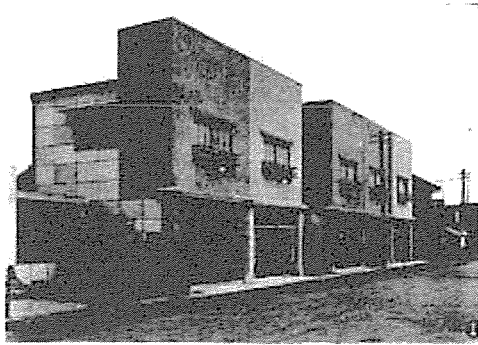
第 5 節 勤め人向け分譲住宅にはみられない形式の住宅

職工向け分譲住宅が勤め人向け分譲住宅の明らかな相違点として、三好町分譲住宅や白河町分譲住宅、川崎第三期分譲住宅において、1 階に店舗を備えた店舗付き分譲住宅が建設されている点が挙げられる。三好町分譲住宅の店舗付き住宅を見る限り、同潤会の分譲住宅の特徴である下見板張りではなく、いわゆる看板建築の外観意匠であることが読み取れる (図 6-24)。こういった店舗付き住宅は、普通住宅でも建設されていた形式ではあるものの、勤め人向け分譲住宅では建設されていない。職工向け分譲住宅で再び採用された経緯については不明であるものの、工場地帯に建設された住宅地の利便性向上を狙った計画であったと推測される。

三好町分譲住宅の店舗付き住宅は、10 戸の募集に対して 106 名もの応募があるなど⁹、分譲住宅

においても店舗付き住宅には一定の需要があったことがうかがえる（表6-2）¹⁰。

また、川崎第二期分譲住宅では試験的に「組立式基礎」が採用されていることが確認できる¹¹ものの、その後の住宅地において採用されたかは不明である。



『昭和9年度事業報告』より
図6-24 三好町分譲住宅：店舗付き住宅外観写真

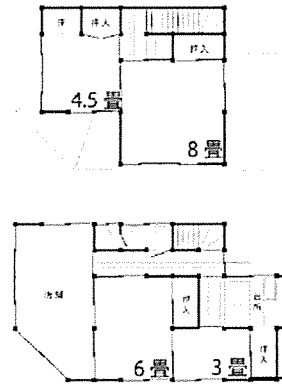


図6-25
[川崎第三期分譲住宅め型]（店舗付き住宅）平面図

表6-2 三好町分譲住宅の申込倍率

用途種別	住宅向け		店舗付き	
	二階建3室	平屋2室	二階建3室+店舗	二階建2室*+店舗
規模・室数				
戸数	6	4	9	1
申込者数	84	51	96	10
申込倍率	14	12.75	10.67	10
	13.5		10.6	

『昭和9年度事業報告』より作成
この他に管理者住宅として、店舗付き住宅1戸、住宅向け1戸が建設されたものの、管理者住宅は抽選対象外であるためここでは省略した
*居室2室に納戸と思われる2帖間が付随する

第5節 小結

本章では、職工向け分譲住宅の住宅計画の分析を行った。職工向け分譲住宅の配置計画については、勤め人向け分譲住宅にみられたような南東または南西の庭は敷地面積上困難となり、東西方向は敷地いっぱい配置することで南面の庭を確保していた。また、建蔽率は勤め人向け分譲住宅が概ね15～25%程度であったことに対し、職工向け分譲住宅のうちとりわけ越中島第二期分譲住宅以降は約30～40%程度になっている。さらに、勤め人向け分譲住宅でみられたような板塀はみられなくなり、生垣を中心としてバリエーションの少ない、画一的な景観へと変化し、なおかつ外壁が前面道路に隣接している住宅もみられた。

また、職工向け分譲住宅の間取りの特徴として、以下の6点が挙げられる。

- ① 平屋建が全体の89%を占め、とりわけ平屋建3室が過半数を占める結果となった。
- ② 勤め人向け分譲住宅よりも小規模の住宅である職工向け分譲住宅においても、意識

的に中廊下を設ける設計をしていたことがうかがえた。

- ③ 勤め人向け分譲住宅と比較して小規模住宅でありながら、可能な限り室数を確保するため、縁側や広縁といった庭に面する通路空間が排された。
- ④ 川崎第三期分譲住宅以降、「独立+続き間」4室の間取りが必ず1形式以上計画されている。さらに、注目すべき動向として、川崎第三期分譲住宅以降で4室の間取りが増加している点が挙げられる。従来の家族の居住空間を確保しつつ貸間1室を設けたため、全体の室数が増加したと想像される。
- ⑤ 調布千鳥町第一期分譲住宅以降、「全室独立」の間取りの割合が増加しており、とりわけ「全室独立」3室の場合は家族のための2室も独立していることから、多世帯の居住に対するニーズが生まれていた可能性が推察される。

さらに、職工向け分譲住宅が勤め人向け分譲住宅の明らかな相違点として、1階に店舗を備えた店舗付き分譲住宅の建設や川崎第二期分譲住宅で試験的に採用された「組立式基礎」の取り組みが挙げられる。

注釈

- ¹ 赤羽第二期・荻窪分譲住宅の配置の特徴は以下の4点である。
 - ① 東南の暖光をより多く採入れ且通風を妨げぬ様敷地の西北に近く建物を配置し又同時に各家屋相互の位置を同様の考慮の下に塩梅したること（これは一団を為す住宅を建設する場合に於てのみ有する誇である）
 - ② 将来必要に応じ一室位の増築が出来る様な空地进行したること
 - ③ 台所付近には物干場、物置等のための空地も取ってあること
 - ④ 一団地に似よった住宅を数多く建築されるのであるから、道路から建物迄の距離に長短を附し建物屋根の形の変化と、型式の異った配置に依って、道路側より全体を見た場合の美観に相当考慮されてある。
- ² 『同潤会 18 年史』 p.138
- ³ 前掲注 2) に同じ。
- ⁴ 前掲注 2) に同じ。
- ⁵ 昭和 14 年 4 月に東京市を対象として適用された規則であり、同年 8 月より横浜市・横須賀市・川崎市・名古屋市・京都市・東舞鶴市・大阪市・神戸市・広島市・呉市・下関市・門司市・小倉市・戸畑市・八幡市・若松市・福岡市・佐世保市といった軍需関連施設が多くある地域まで対象が拡大された。この規則では主に、① 焼夷弾に対する火災防止の設備に関する事項、② 爆撃に対する耐弾構造に関する事項、③ 毒瓦斯に対する防護設備に関する事項、④ 空襲に対する偽装準備装置に関する事項、⑤ 容積の大なる石油タンク設置に関する事項、の 5 点が規定されている。この規則を遵守するため、同潤会の分譲住宅においては、外壁全面に耐火木材を使用するようになったと推測される。
- ⁶ [川崎第三期分譲住宅り型] と [川崎第三期分譲住宅ぬ型]、[板橋第二期分譲住宅そ型] と [板橋第二期分譲住宅ね型] 型がこれに該当する。
- ⁷ その他の 1 形式は「中廊下＋縁側＋広縁」である。
- ⁸ 一階部分のみの室数を数えている。
- ⁹ 『昭和 9 年度事業報告』第 4 章 特別会計低資住宅費所属住宅 第 4 管理
- ¹⁰ なお、川崎第三期分譲住宅については、『昭和 14 年度事業報告』にて室数ごとの申込者数が報告されているのみであり、各形式の申込者の内訳は明らかでない。また、『昭和 14 年度事業報告』では 4 室（六帖・六帖・四帖半・四帖半）、3 室（六帖・四帖半・四帖半）、2 室（六帖・四帖半）と、3 種類しか記載されていないのに対し、「第三川崎土地付分譲住宅」（東京都公文書館所蔵）では 11 型式の住宅があったことが確認できるなど、整合性がとれていない情報が確認された。
- ¹¹ 「川崎大島第二期工事は戸数 72 戸の職工向け分譲住宅であるが、これは組立式基礎を初めて採用実施することになっている」『同潤会会報』 77 号

【結 論】

結 論

戦前期の郊外住宅モデルの形成過程について

本研究は、戦前期の郊外住宅のモデルを提示したと考えられる同潤会の分譲住宅事業について、その理念と建設された住宅の双方の視点より分譲住宅事業の再評価を試みるものである。

本論は第Ⅰ部（第1章～第4章）と第Ⅱ部（第5章～第6章）の二部構成からなる。

第1章では、最初に建設された分譲住宅地・斎藤分譲住宅の初期住人が遺した資料群『田中美枝家文書』を中心資料として用い、同潤会の分譲住宅事業開始の契機と斎藤分譲住宅の建設経緯を明らかにした。

同潤会の分譲住宅事業は、昭和2年から開始された事業であり、普通住宅190戸分の建設資金をもって60戸の分譲住宅を建設するという計画で展開された。当時、普通住宅事業は家賃納入率の低下や空き家の多さといった問題を抱えており、同潤会はその一因について、郊外という建設地と居住者（低所得者）のミスマッチにあったと分析した。この経験によって、分譲住宅事業ではその供給対象を比較的安定した収入を得ることができる中産階級の勤め人に変更したと考えられる。当初は60戸全てを横浜に建設することを予定していたと考えられるが、結果的には30戸を建設した段階で横浜から撤退し、残りの30戸は東京に建設された。

最初の建設地として計画された斎藤分譲住宅の近隣には、横浜市や神奈川県が建設した公営住宅が建設されていた。また、同潤会が普通住宅建設にあたって実施した建設候補地の調査では、斎藤分譲地域の調査も行われており、同潤会は同地域における公営住宅の動向に注目していたといえる。

斎藤分譲住宅では、申込受付が昭和2年と昭和3年の2回行われたことが確認でき、建設計画戸数は29戸から20戸に減少していた。1回目の分譲が成功しなかった理由として、周辺環境や間取りが良くなかったことが挙げられており、2回目の分譲では間取りや各戸の敷地の大きさが見直された。普通住宅事業では、住宅地全体の景観や採光通風の悪さが問題視されていたことを受け、斎藤分譲住宅では同潤会によって植樹や門塀の整備がされ、住宅地として統一した景観が形成された。さらに、建設された住宅はいずれも庭付き戸建て住宅であり、採光通風の問題を改善する姿勢がみられたのである。

以上より、同潤会は斎藤分譲住宅の計画における試行錯誤を経験したことで住環境に配慮した住宅地の建設に至り、分譲住宅事業の礎を形成する一助となったといえる。

第2章では、赤羽第一期分譲住宅、赤羽第二期分譲住宅、荻窪分譲住宅の事例をもとに、同潤会の分譲住宅事業の分譲手法に着目し、その特徴を明らかにした。

なかでも最も注目すべき点は、抽選以前に除外されていた「事故者」の存在である。「事故者」の対象となったのは、①住宅を所有している、②住宅を建てる資金力があると認められる者、③家族の人数の割に大きな住宅を希望した者、④一つの住宅に対して重複した申し込みをした者、

⑤独身者、⑥（抽選以前に申し込みを）取り消した者、⑦収入不足と認められた者、のいずれかに該当した人物であり、赤羽第一期分譲住宅では申込者の約3割にあたる人数が「事故者」として抽選対象から除外されていた。「事故者」を抽出するにあたり、同潤会は勤め先に申込者の勤務実態を問うはがきを送っており、申込者の自己申告と勤め先の報告が一致しているか否かで申込者の信頼性を確認していた。

以上のように、同潤会が厳しく「事故者」を認定した背景には、普通住宅事業で経験した家賃滞納の問題があると考えられ、同潤会内部では継続した事業を行うための確実な資金回収の重要性が認識されていたと推測される。

第3章では、分譲住宅事業の成功において、広報活動が効果的な役割を果たしたことを指摘した。また、その中心的役割を果たしたものとして、昭和4年の赤羽第二期・荻窪分譲住宅以降開催された、実地での住宅展覧会を挙げた。

同潤会は、住宅展覧会に際して大々的な広報を展開しており、なかでも公共交通機関利用者への広報を強化していた。このようなターゲットを絞った広報の背景には、同潤会が普通住宅事業から実現を目指していた「郊外に暮らし、都心に通勤する」という生活を受容できる居住者を絞る狙いがあったと推測できる。また、こういったターゲットを絞った広報活動を展開することは、「事故者」となる申込者を減少させることにも繋がったと考えられるのである。

また、昭和7年以降、同潤会は住宅展覧会に団体見学を受け入れるようになり、住宅に関する知識の普及・啓発へと活動を展開していったと推察される。さらに、同じ年には同潤会内に住宅相談部が設けられ、直接的住宅供給のみならず、一般の人に住宅建設を促す間接的な活動も積極的に展開したことを明らかにした。

第4章では同潤会が昭和6年と昭和7年に開催した分譲住宅事業に係る設計懸賞が果たした役割と、職工向け分譲住宅開始の背景を明らかにした。

同潤会は、分譲住宅事業に係る最初の設計懸賞として昭和6年5月に「分譲住宅設計図案」懸賞を開催し、276通もの応募が寄せられた。この設計懸賞の当選案は『五室以内の新住宅設計同潤会懸賞図案集』にまとめられ、自ら住宅を建てる人々が参考とすることを促した。また、当選案の一部は昭和7年竣工の善福寺分譲住宅にて実際に建設され、これまでの分譲住宅では部分的要素でしか見受けられなかった大壁・回転窓・パーゴラといった洋風意匠をもつ住宅が実現することになった。つまり、善福寺分譲住宅では、設計懸賞による新たな意匠の住宅と、同潤会の従来に分譲住宅を同一住宅地に建設することにより、居住者のニーズを改めて確認するという意味合いもあったと考えられる。なお、管見の限りでは、善福寺分譲住宅以降に洋風の外観をもつ住宅は建設されておらず、同潤会はこの経験によって従来に分譲住宅の形に手応えを感じたものと推測される。

一方、昭和6年に起きた満州事変の影響より都市部には軍需関連工場に勤める工場労働者が

急増し、工場労働者たちの住宅需要も高まりをみせており、同潤会はこれを受けて職工向け分譲住宅の計画を開始することになる。職工向け分譲住宅の供給対象者は、それまでに同潤会が勤め人向け分譲住宅で供給していた「郊外に暮らし、公共交通機関を利用して都心に通勤する」という居住者像とは全く別のものであった。そのため設計案の募集と市場調査を目的として、昭和7年9月に2回の設計懸賞を開催した。「職工向け分譲住宅設計図案」は建築設計を生業とする「一般技術者」を対象に開催された設計懸賞であり、具体的要求のもと、一団地の設計案が募集された。これに対して「工場労務者向け分譲住宅の素人設計図案」は、東京府下ならびに神奈川県下の工場に勤める労働者を対象として実施されたものであり、工場労働者の希望の間取りを調査するために開催された。さらに、応募にあたってはアンケートの回答が求められ、応募者の現在の住まいの状況や家族構成などが調査された。

こういった市場調査の末に開始された職工向け分譲住宅の建設は、翌年には資材統制の影響などによって度重なる建設計画の変更を余儀なくされていた。さらに、ますます急増する軍需関連工場の労働者の住宅需要に対応するため、昭和13年度には貸間付き分譲住宅の建設を開始したのである。これには、早期の資金回収と譲渡の完了という同潤会・居住者側双方のメリットが考慮されていたのである。

以上、第I部で明らかになったことを総括すると、同潤会は分譲住宅事業の開始にあたって、普通住宅事業での問題点を克服するための方策として、①居住者層の転換、②申込者が長期の支払い能力がある人物であるか否かの選考の実施、③「郊外に暮らし、公共交通機関を利用して都心に通勤する」人物を居住者とするための広報戦略、などを実践していたといえる。

また、間取りの恒常化や、社会情勢の変化によって事業の転換を求められる場面になると、設計懸賞を開催し、そこで集められた案を次の建設計画に活かす柔軟さを持ち合わせていた。

第II部（第5章・第6章）については、勤め人向け分譲住宅と職工向け分譲住宅を比較することによって総括としたい。

まず、住宅地計画については、住宅を北側に寄せ、南面に庭を設けるという配置計画の特徴は両者に共通したものであり、同潤会が一貫して意識していた項目であるといえる。ただ、勤め人向け分譲住宅は建蔽率が15～25%程度であり、将来増築をした場合においても豊かな庭をもつ郊外生活が実現可能であったことに対し、職工向け分譲住宅は建蔽率30～40%と制限されてしまった。

また、勤め人向け分譲住宅が前面道路から玄関までの距離や位置にもたせ、なおかつ敷地境界に木塀や生垣などの複数種類を採用することで居住者の好みに合わせた住宅を選択できるような提案をしたことに対し、職工向け分譲住宅は、前面道路と玄関の配置関係や敷地境界の仕切り方に対するバリエーションに乏しく、画一的な景観を生み出してしまっていた。

建物の外観は勤め人向け分譲住宅と同様に、いずれも和風下見板張りの外壁と瓦屋根をもつ

従来の日本住宅を踏襲したものであるが、昭和 14 年以降の職工向け分譲住宅では、防空建築規則の適用によって妻面の塗り壁は耐火木材に置き換わってしまった。

間取りについては、分譲住宅事業の間取りの特徴である中廊下形平面は、斎藤分譲住宅の「広間型平面」「L 字形平面」から、赤羽第一期分譲住宅の「L 字形＋中廊下形平面」を経て、赤羽第二期・荻窪分譲住宅で実現に至ったことを明らかにした。

また、勤め人向け分譲住宅の間取りの特徴として、「中廊下＋縁側＋広縁」を兼ね備えたゆとりある間取りが挙げられる。和室中心の構成であるものの、応接室などの接客空間においては洋風の生活にも対応できるよう洋室が備えられた。また、続き間形式の間取りにおいては、押入れの間分ずらして続き間を配置することで個室としても利用可能にした、日本伝統形式を発展させた間取りを提案していたことを明らかにした。

職工向け分譲住宅では、勤め人向け分譲住宅と同様に、意識的に中廊下を設けていたことがうかがえた一方、小規模住宅でありながら、可能な限り室数を確保するため、縁側や広縁といった庭に面する通路空間が排された。とりわけ、広縁をもつ間取りはわずか 2 形式しか確認できなかった。昭和 13 年度以降、貸間付き分譲住宅が建設され始めると、1 室以上の独立室を備えるとともに多世帯の居住にも対応できるよう、全室独立とする間取り増加する傾向がみられた。

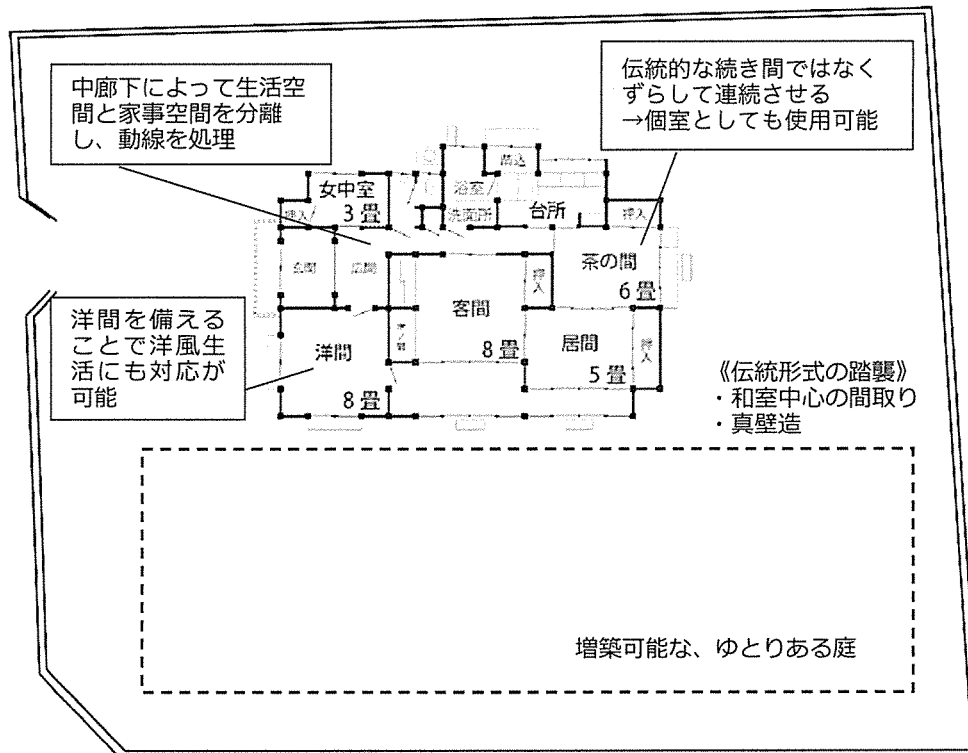
以上、第Ⅱ部で明らかになったことを総括すると、同潤会が目指した①豊かな庭をもつゆとりのある敷地、②統一感がありながらもバリエーションをもたせた住宅地の景観、③中廊下や縁側、広縁を配した他室を通り抜けることなく移動できるプライバシーに配慮した間取り、といった同潤会の理念を反映した住宅地および住宅は、主に勤め人向け分譲住宅で展開されたと考えられる。一方、戦時体制に向かうなかで面積を切り詰める必要があった職工向け分譲住宅では、勤め人向け分譲住宅のようなゆとりある住宅・住宅地の実施は困難となったものの、貸間付きの住宅では、続き間中心の間取りから独立室を重視する間取りへと変化するなど、他者との共住におけるプライバシーの確保を目指していたことを指摘した。

同潤会の分譲住宅事業は、持ち家を所有させるという理念のもとに建設されたものであり、昭和 2 年から昭和 16 年にかけて東京・神奈川・埼玉の 25 ヶ所に 1,629 戸を建設した。局地的住宅供給かつ建設戸数も少ないながら、一般の人が自前で家を建てる際に参考とすべくバリエーション豊かな間取りを提案し、住宅展覧会の開催や図案集の販売などによって広く一般に伝えた事業であった。このことから、同潤会の分譲住宅事業は、持ち家政策推進の旗手となり、持ち家所有者の裾野を中流層から労働者層にまで広げた事業であると位置付けられる。

また、分譲住宅事業開始以降の同潤会は、賃貸や借家住まいが主流であった戦前期において、アパートメント・ハウスのような都市型の賃貸住宅と並んで郊外型の分譲住宅を供給した。このような都市型賃貸と郊外型持ち家の 2 種類の住宅形式は今日のわが国の住宅の典型例であり、同潤会は戦前期に既にこの 2 種類の住宅供給に力を入れていたのである。さらに、分譲住宅事

業で執られたような住宅展覧会の開催によって居住希望者を募るという手法は、今日の建売住宅の販売方式にも大きな影響を与えている。

以上のことから、同潤会の分譲住宅事業、とりわけ勤め人向け分譲住宅の住宅・住宅地の提案は、わが国近代住宅史における歴史的役割は極めて大きく、それゆえに改めて「同潤会型独立住宅」と命名し、その存在を高く評価したい。



[江古田分譲住宅B型] (昭和9年) の配置図 (北を上) に配置

「同潤会型独立住宅」の典型例

【補論】

齋藤分譲住宅に残る遺構・E 邸について

補論 斎藤分譲住宅に残る遺構・E邸について

第1節 はじめに

分譲住宅事業の最初の住宅地として建設されたのが昭和3年分譲の斎藤分譲住宅（20戸）である。本論第1章では、斎藤分譲住宅の建設計画について、昭和2年に申し込み受付が実施されたがその計画が不評であったため、平面計画などを変更したうえで昭和3年に再度申し込み受付が実施されたことを論じた。

斎藤分譲住宅の図面については、昭和2年、昭和3年の申し込み受付時に作成されたとみられる平面図や住宅地全体の配置図が『田中美枝家文書』に含まれているものの、同潤会の交換資料には確認できず、実際に建設された住宅の様子は不明である。

さて、20戸建設された斎藤分譲住宅において、住宅全体が現存するものはE邸1戸のみであり、E邸は竣工当時の斎藤分譲住宅の様子を知るための貴重な遺構である。そこで、同潤会の分譲住宅事業で最初に建設された住宅の姿を記録するため、所有者であるE氏の協力を得て、2021年1月から同年7月にかけて10回¹にわたって実施したE邸（横浜市神奈川区、図7-1）の実測調査および所有者であるE氏へのヒアリング調査の結果を報告する。



図7-1 E邸外観

第2節 E邸の来歴

「斎藤分譲住宅配置図」²（昭和3年頃作成）によると、E邸は13号住宅（3畳・4.5畳・6畳・8畳の4室）であり、82.13坪³の敷地に小規模ながら南面に庭が付されている。現在の所有者であるE氏は昭和30年頃に移り住んでおり⁴、それ以前には少なくとも3名の所有者の存在が確認できた（表7-1）。そのため、E氏が所有する以前の改修の様子は不明であるが、E氏の所有となった後は、便所の改修（洋式便所への変更）、サッシの変更、雨戸の追加、隣地境界の塀の変更が行われたものの、平面には大きな変更はないという⁵。

表 7-1 E 邸の所有者の変遷

所有開始時期	居住者	典拠
昭和 3 年 7 月	K 氏	「斎藤分譲住宅各戸別月賦金其他計算表」『田中美枝家文書』（横浜開港資料館所蔵）
昭和 10 年 4 月 12 日	S 氏	「潤和会記録」『田中美枝家文書』（横浜開港資料館所蔵）
不明	N 氏	「居住者名簿」『佐々木家文書』（北区中央図書館所蔵）
昭和 31 年 11 月 7 日	E 氏	登記簿

第 3 節 外観の特徴

E 邸は、同潤会の木造住宅の特徴である下見板張りの外壁（図 7-2）であるものの、荻窪分譲住宅や江古田分譲住宅の遺構にみられる複雑な下見板張り（彫子下見板張り：図 7-3）には至っていない。また、屋根は寄棟・切妻・方形の組み合わせからなる複雑な形状であることが明らかとなった（図 7-4）。



図 7-2 E 邸：下見板張りの外壁

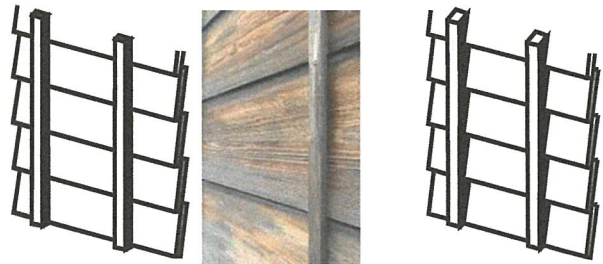


図 7-3 彫子下見板張りの外壁
（江古田分譲住宅）

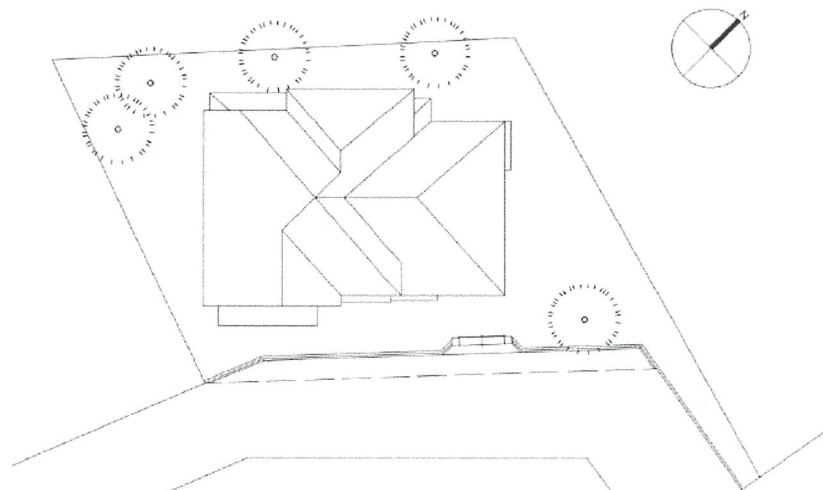


図 7-4 実測より作成した E 邸配置図

第4節 平面の特徴

4室の居室は全て畳敷きの和室であり、その他に台所、風呂、便所がある（図7-5）。玄関ホールや廊下によって他室を通り抜けることなく玄関から各室へアクセスできる計画であり、同潤会住宅の特徴である中廊下型平面には至っていない。

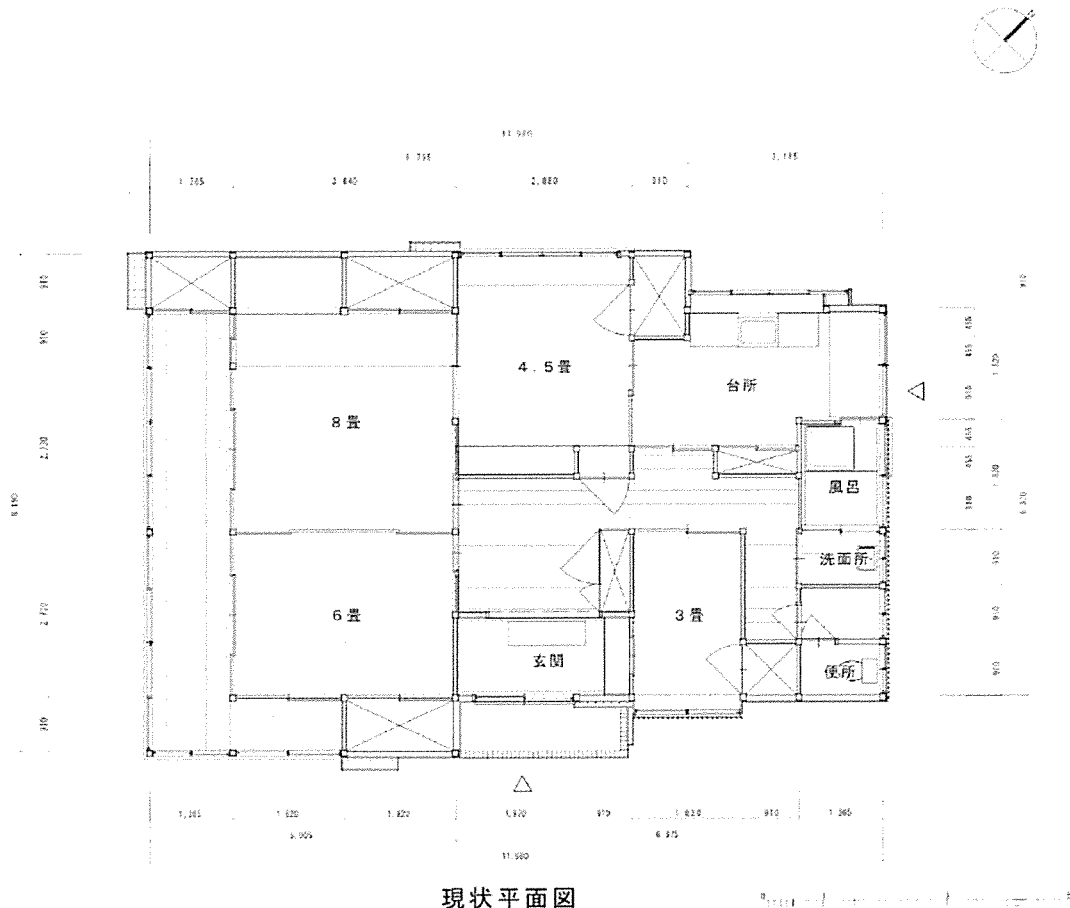


図7-5 実測調査より作成したE邸平面図

また、南西方向には縁側が回っているものの、縁側と居室（8畳・6畳）の間には欄間がなく、居室は光が入りにくく暗い空間となっている（図7-6）。一方、斎藤分譲住宅の翌年に分譲された赤羽第二期・荻窪分譲住宅の平面計画の特徴として、同潤会は「各室の採光及び通風が充分であること」⁶という項目を挙げていることから、斎藤分譲住宅での経験がその後の住宅計画に影響を与えた可能性が推察される。



図 7-6 8畳間から縁側の方向を撮影

第5節 実測調査をもとに作成した現況図と「住宅案内」掲載の平面図との比較

第1項 間取り

「斎藤分譲住宅配置図」に掲載されている平面図と実測調査により作成した現況平面図を比較すると、便所および3畳間の配置が大きく異なる（図7-7）。また、現況では6畳間の南側まで縁側が回っているなど、一致しない点が見受けられる。しかし、その他の居室の配置については概ね現況図と一致していることから、「斎藤分譲住宅配置図」の平面図をもとに建設されたと考えられる。

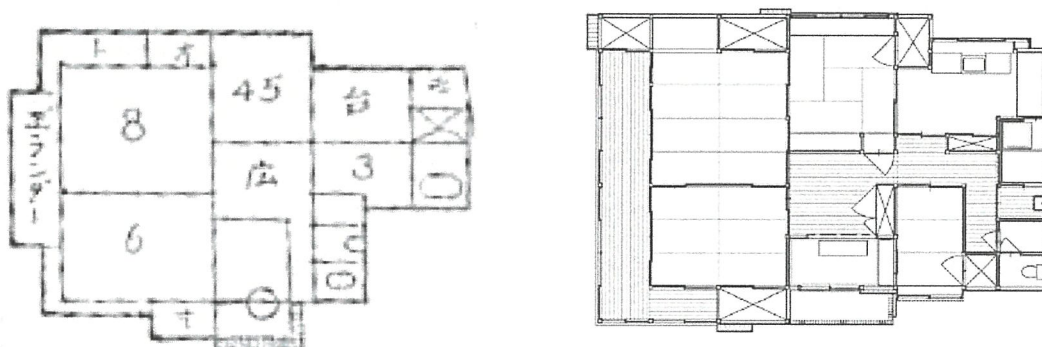


図 7-7 「斎藤分譲住宅配置図」掲載の平面図と現況図の比較

第2項 屋根裏

小屋組の構成は西側、中央、東側の3つに大きく分かれており、西側や玄関上部は主に吊り天井となっていた（図7-8・図7-9）。いずれの箇所にも転用材の使用が確認されたが、特に東側には多くの転用材が用いられていた（図7-10）。材料からは建設時期の違いは判断できなかったも

の、本来不要である箇所に垂木が確認されるなど、架構まで建設が進められた段階で設計変更が発生していた可能性が指摘できる。

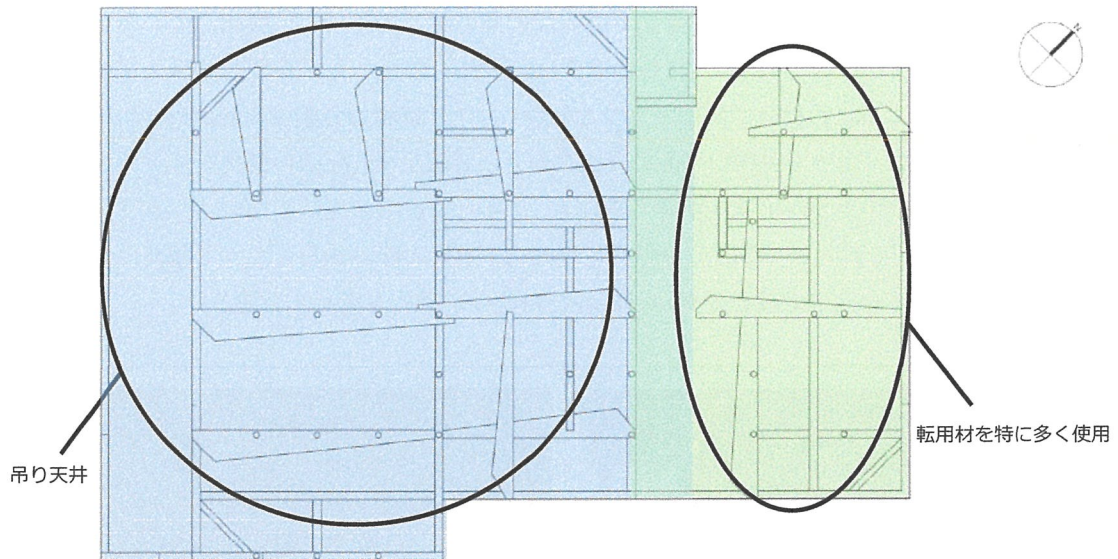


図 7-8 実測より作成した梁伏図



図 7-9 西側にみられる吊り天井



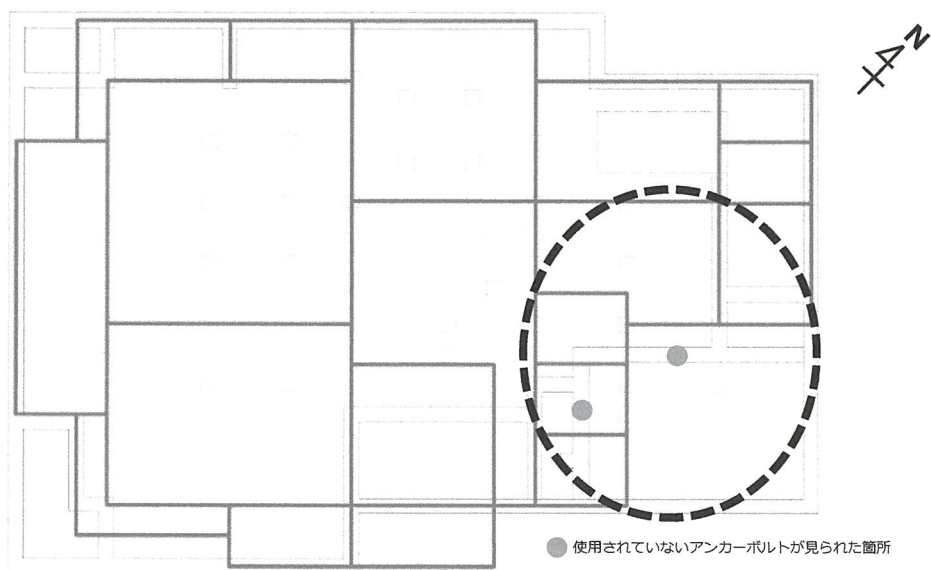
図 7-10 東側に多くみられた転用材の一例

第3項 床下

屋根裏同様、床下にも転用材が用いられており、とりわけ南東方向に多くみられた。また、浴室、便所などの水回りに加え、3 畳間の下部にもコンクリートが打設されていることが確認できた（図 7-11）。さらに、3 畳間の下、3 畳間と脱衣所の間廊下の下では、機能していないアンカーボルトが確認できた（図 7-12）。これらの場所はいずれも前述した「斎藤分譲住宅配置図」の平面図では便所に当たる部分である。このことから、①「斎藤分譲住宅配置図」の平面図に則り工事が進められ、途中で現在の平面に変更された、②竣工後、配置の変更を伴う大規模な改修が行われた、という2つの可能性が考えられる。しかし、使用の痕跡のないコンクリート基礎がみられることや、それらが「斎藤分譲住宅配置図」の平面図と異なっている箇所集中していることから、工事の途中で設計変更が行われた可能性が高いと考えられる。



図 7-11 床下で確認された、使用されていないアンカーボルト



「斎藤分譲住宅配置図」掲載の平面図をシングルラインで示した

図 7-12 使用されていないアンカーボルトの位置

さらに、床下には本来不要である加工がなされている部材の使用も確認でき、なかには鴨居のような形状の部材も確認できた（図 7-13・図 7-14）。古材か否かの判断はできないものの、屋根裏に使用されていた材と同様にこちらも転用材であると推察される。

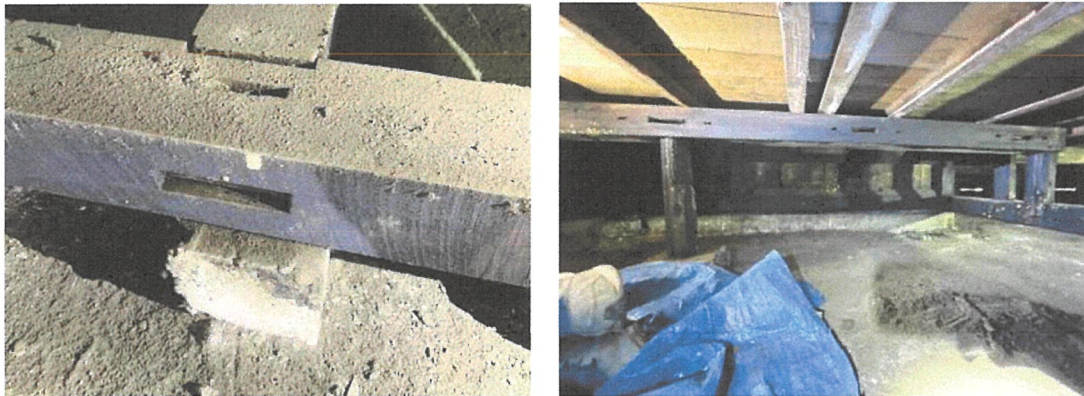


図 7-13 床下にみられた加工部材の例

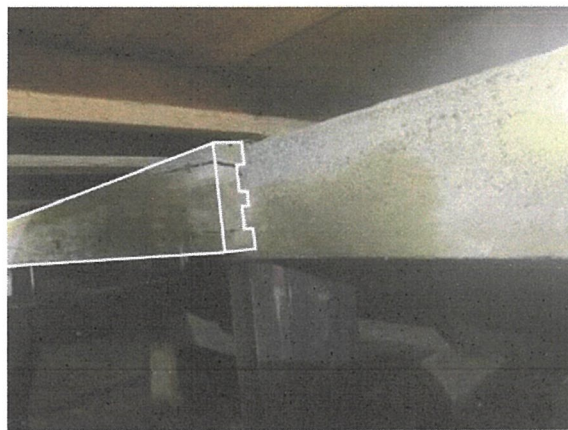


図 7-14 床下にみられた鴨居の形状をした部材

第 6 節 改修の痕跡

調査により、複数箇所で改修の痕跡が確認できた。明らかとなった主な痕跡を以下に示す。

① 玄関ホールの変更

4.5 畳間と玄関ホールの接続部分（開口部）の上部の廻縁に切れ目（図 7-16）がみられ、その延長線上に位置する玄関の開口部脇にもコンクリートの切断箇所（図 7-17）が確認できた。4.5 畳と玄関ホール接続位置は、「斎藤分譲住宅配置図」の平面図と現況では約 455mm ずれており、実際に 455mm ずれた位置には基礎が残されていた。以上のことから、玄関ホールから 4.5 畳間への接続部分が 455mm 南側に変更された可能性が指摘で

きる。

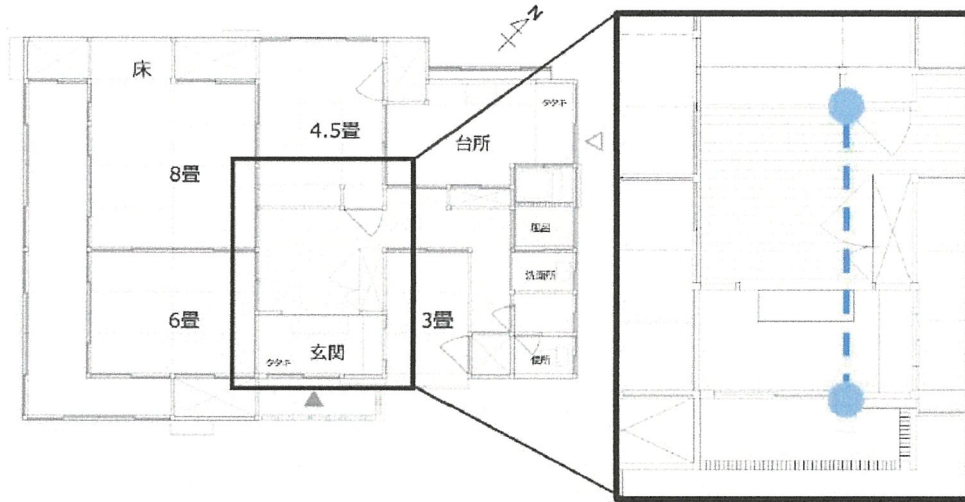


図 7-16 改修の痕跡がみられた位置



図 7-17 玄関ホール廻縁にみられた切断箇所



図 7-18 玄関開口部脇にみられた切断箇所

② 柱材

3畳間の角の柱や、台所から廊下に張り出した収納部分の柱に使用されている木材は、他の柱と異なる。この部分は「斎藤分譲住宅配置図」の平面図にはみられない部分であることから、後に追加された可能性が考えられる。

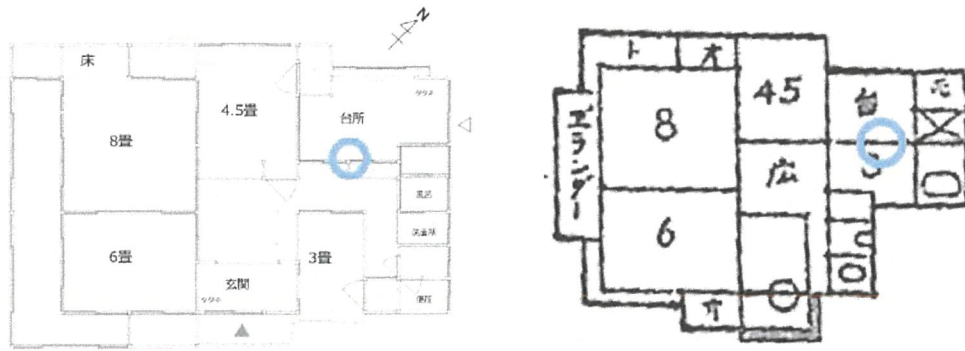


図 7-19 台所脇の柱の位置

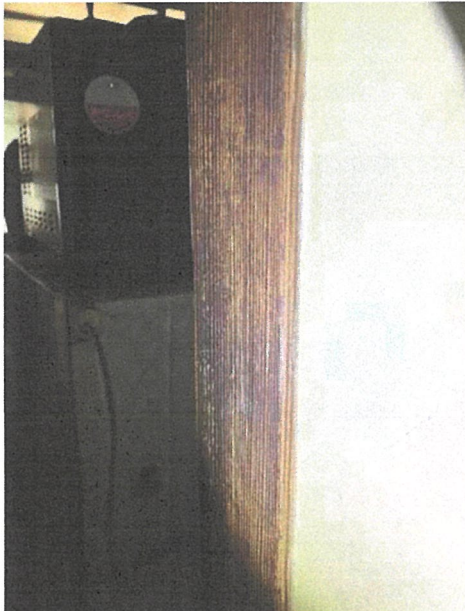


図 7-20 台所脇の柱



図 7-21 その他の箇所の柱の一例

① 縁側脇の収納の追加

縁側の北側にある収納部分の外壁の下見板は、床の間部分の下見板とピッチがずれており、基礎のコンクリートにも亀裂がみられることから、後に変更された箇所であると考えられる。なお、この物入れは「斎藤分譲住宅配置図」の平面図にはみられない。

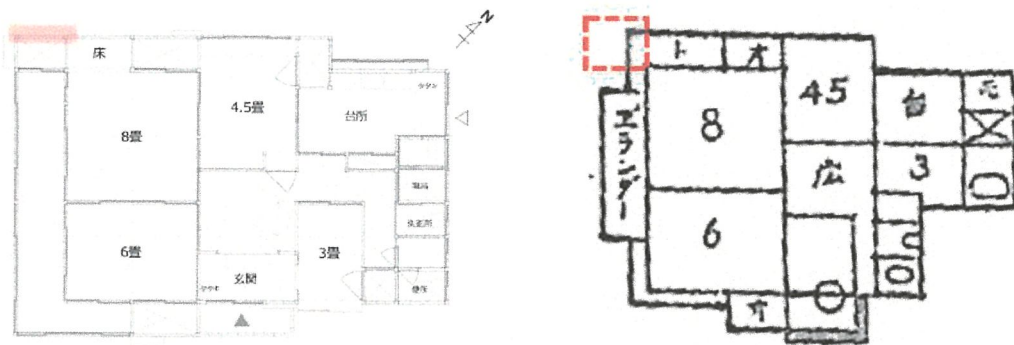


図 7-22 北側の収納の位置



図 7-23 収納部分の外壁



図 7-24 亀裂箇所の拡大図

第 4 節 おわりに

同潤会の分譲住宅事業最初の住宅地である斎藤分譲住宅に残る E 邸の実測調査の結果を報告した。E 邸の平面は、中廊下型平面には至っていないものの、廊下を介することで他室を通り抜けることなく移動が可能となっており、中廊下型平面への移行の傾向が認められる。また、その平面は「斎藤分譲住宅配置図」と一部異なっており、該当箇所については、屋根裏や床下などにおいて部材の違いや改修の痕跡が見受けられた。このことから、工事中に設計変更が行われた可能性を指摘した。

注釈

- 1 神奈川大学内田研究室の学生を中心とし、安野彰氏（日本工業大学）、川上悠介氏（港区郷土資料館）、伊郷吉信氏（伝統技法研究会）、志岐祐一氏、松川英莉奈氏（神奈川大学内田研究室 OG）の協力を得て、2021年1月16日、30日、2月3日、6日、3月6日、20日、30日、7月10日、22日、28日の合計10日間におよび実測調査を実施した。
- 2 『田中美枝家文書』収録
- 3 「斎藤分譲住宅各戸別月賦金其他計算表」『田中美枝家文書』収録
- 4 E氏ヒアリングより（2021.1.16実施）。
- 5 注4）に同じ。
- 6 「赤羽及荻窪分譲住宅設計の要旨と特徴」『佐々木家文書』収録

本論文に関わる既往発表と各章との対応

【審査付き論文】

- 1) 野々村明佳里, 内田青蔵「同潤会の分譲住宅事業に関する研究(その1):最初の事例である斎藤分譲住宅の建設経緯について」『日本建築学会計画系論文集』第87巻第802号, pp. 2582-2590, 2022. 12
[本論第1章(第5節を除く)に対応]
- 2) 野々村明佳里, 内田青蔵, 姜明采「同潤会の分譲住宅事業に関する研究(その2):分譲プロセスと広報活動について」『日本建築学会計画系論文集』第88巻第804号, pp. 657-665, 2023. 2(掲載予定)
[本論第2章・第3章に対応]

【口頭発表】

- 1) 野々村明佳里, 内田青蔵「同潤会の勤め人向け分譲住宅事業の広報活動について-赤羽第二期・荻窪分譲住宅で開催された住宅展覧会を中心に-」『日本建築学会大会学術講演梗概集(関東)』pp. 173-174, 2020
[本論第2章・第3章に対応]
- 2) 野々村明佳里, 内田青蔵「横浜市営住宅との関わりからみた同潤会の分譲住宅事業の開始について-斎藤分譲住宅を中心として-」『日本生活学会 第48回研究発表大会 資料集』pp. 21-22, 2021
[本論第1章第5節に対応]
- 3) 野々村明佳里, 内田青蔵, 松川英莉奈「同潤会最初の分譲住宅地・斎藤分譲住宅(昭和3年)の建設経緯について」『日本建築学会大会学術講演梗概集(東海)』pp. 655-656, 2021
[本論第1章第3節・第4節に対応]
- 4) 野々村明佳里, 内田青蔵「同潤会の分譲住宅事業初の住宅地である斎藤分譲住宅の遺構調査について」『日本生活学会 第49回研究発表大会 資料集』pp. 26-27, 2022
[補論に対応]
- 5) 野々村明佳里, 内田青蔵, 姜明采「同潤会の分譲住宅事業初期の平面計画について」『日本建築学会大会学術講演梗概集(北海道)』pp. 709-710, 2022
[本論第4章第3節に対応]
- 6) 野々村明佳里「同潤会の職工向け分譲住宅に関する一考察-昭和7年に実施された2つの設計懸賞を中心として-」『日本生活文化史学会令和4年度大会梗概集』pp11-12, 2022

謝辞

本論文をまとめるにあたり、多くの方々のご指導とご支援を賜りました。ここに記して感謝の意を表します。

まず、本博士論文の主査である神奈川大学・内田青蔵先生には、筆者が研究室に配属されてから現在に至るまでの6年間にわたってご指導いただきました。内田先生には授業やゼミ、とりわけフィールドワークを通して近代建築史研究の魅力と奥深さを教えていただきました。研究においては、研究環境を整備していただき、終始丁寧なご指導と温かい励ましの言葉を賜りました。なかなか筆が進まない筆者に対して、時には厳しくご助言をいただきましたこと、心より御礼申し上げます。

博士論文の審査においては、神奈川大学教授・曾我部昌史先生、同 山家京子先生、同 中井邦夫先生には、関東学院大学教授・水沼淑子先生には貴重なご指導・ご助言を賜りました。水沼先生においては、学外の学生であるにも関わらず、博士論文の審査を快くお引き受けいただいたこと、この場を借りて重ねて深く御礼申し上げます。

研究を進めるにあたり、内田青蔵先生主催のD論研（博士論文研究会）では、メンバーの皆様よりご指導・ご助言をいただきました。井上祐一先生（神奈川大学非常勤講師）、川上祐介氏（港区立郷土歴史館学芸員）、高松敬氏、田中和幸先生（近畿大学工業高等専門学校准教授）、羽生修二先生、淵上貴由樹先生（佐賀大学助教）、水野僚子氏（日本大学研究員）、安野彰先生（日本工業大学教授）に深く感謝申し上げます。とりわけ、神奈川大学助教・須崎文代先生、同特別助教・姜明采先生には、研究に対するご助言とともに、日頃から筆者の経済面や体調まで気にかけていただいたこと、深く御礼申し上げます。内田青蔵先生ご指導のもと博士の学位を取得されたお二人が身近にいてくださることは、とても心強く感じていました。

研究資料の収集においては、東京都公文書館、国立国会図書館、横浜開港資料館、横浜市立図書館、北区立中央図書館「北区の部屋」、日本新聞博物館、神奈川大学図書館などを利用させていただきました。とりわけ、北区立中央図書館「北区の部屋」地域資料専門員・黒川徳男様には、『佐々木家文書』のデータ化作業にご理解・ご協力をいただきました。

各資料の所蔵先の調査や各種資料の取り寄せにおいては、神奈川大学図書館・伊藤さやか様をはじめとした総合サービス課参考係の皆様にも多大なご協力をいただきました。

そして、本研究は東京都公文書館所蔵の『内田祥三関係資料』や横浜開港資料館所蔵の『田中美枝家文書』、北区立中央図書館所蔵の『佐々木家文書』といった個人の旧蔵文書を大きな拠り所としました。とりわけ、『田中美枝家文書』寄贈者の田中美枝様、『佐々木家文書』寄贈者の佐々

木和子様にはヒアリング調査にご協力いただきました。遅々として進まない研究ではありましたが、折に触れて励ましのお言葉を頂戴したこと深謝の意を表します。

また、斎藤分譲住宅・E邸の所有者様においては、不躰なお願いにも関わらず、快く実測調査・ヒアリング調査に対応していただいたこと、深く感謝いたします。

資金面においては、神奈川大学の給付奨学金（修学支援奨学金／研究社会活動支援奨学金／学術研究活動支援奨学金）によって多大なるご援助をいただきました。また、日本学生支援機構奨学金の「特に優れた業績による返還免除」制度の内定者として選出していただいたことは、在学中のみならず、社会人になってからの不安も解消してくれました。

研究においては、科学研究費助成事業「同潤会における木造分譲住宅事業に関する基礎的研究-遺構調査を中心として-」（19K04827）の助成に基づくところが大きく、研究代表者の内田青蔵先生をはじめ、研究分担者の須崎文代先生、安野彰先生のご理解・ご協力の賜物でございます。

内田青蔵研究室の諸先輩方、同期、後輩にも感謝の言葉を申し上げます。特に、本博士論文は、ともに同潤会の分譲住宅事業の研究に取り組んだ松川英莉奈さんの研究成果なしに執筆を成し得ることはできませんでした。また、斎藤分譲住宅・E邸の実測調査においては、同研究室博士後期課程の茶谷亜矢さんに多くのご助言をいただいたとともに、図面作成もお手伝いいただきました。また、資料編に収録しました膨大な数の間取り図の作図は、穂屋下直輝、池田直也、五十嵐蓮の協力なくては完成しませんでした。心から感謝致します。

また、学部生時代の友人である水田優李や佐藤文香とは日頃から連絡を取り合い、大学に残った筆者のことを気にかけてくれました。社会で活躍する同期から置いてかれているような気がしていた筆者の心の支えとなりました。

最後に、なかなか実家に帰らない筆者のことを常に気にかけてくれた祖父母、大学生活を温かく見守ってくれた兄に感謝します。そして何よりも、博士課程への進学に対して、心配しながらも経済的・精神的に支援を続けてくれた両親に心から感謝の意を表します。

2023年1月12日

野々村 明佳里

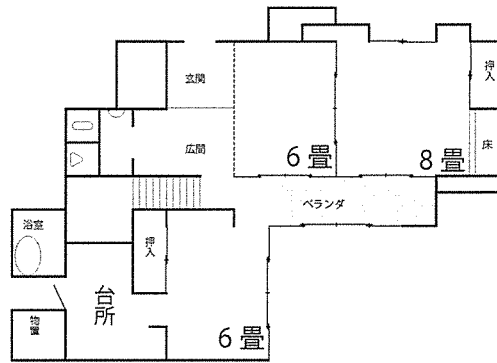
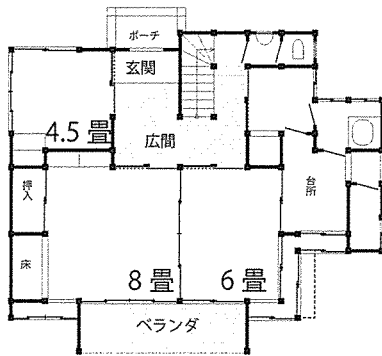
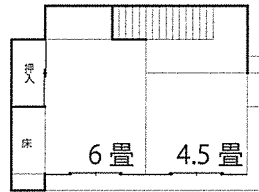
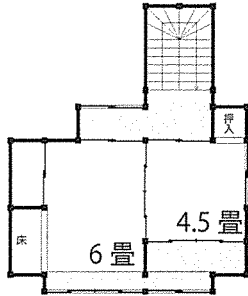
【資料編】

分譲住宅事業の間取り一覧

■分譲住宅事業の間取り一覧 凡例

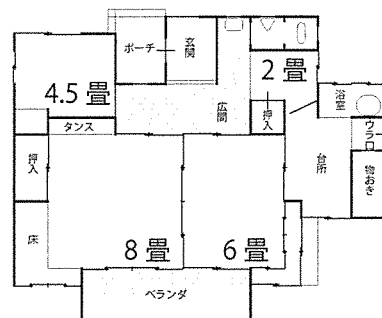
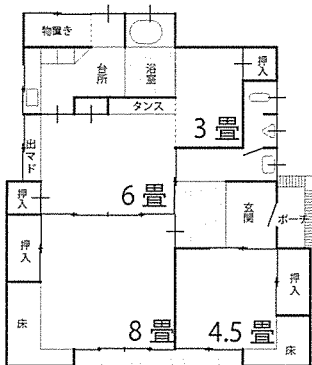
- ・ 本研究で使用した分譲住宅の間取りは、原本不鮮明であるものが多い。そのため、収集した間取りをもとに新たに描き直し、収録した（いずれも S=1/200）。
- ・ 同潤会が作成した「住宅案内」に掲載されている間取り図は、レイアウトの都合上、方位が一定ではないものもみられるが、当一覧では概ね北を上とすることとし、適宜回転させて配置している。
- ・ 原図がシングルラインで描かれている間取りについては、原図に従い、そのまま描いている。そのため、開口部の位置が明らかでない間取りが含まれている。
- ・ 図面内に示された室名などの文字は原図に倣って記載している。
- ・ 原本不鮮明のため読み取ることができなかった箇所は一点鎖線で示している。
- ・ 一部重複している間取りがみられる場合があるが、これは複数住宅地で同じ間取りが使用されたことを示す。ただし、洗足台第一期分譲住宅（昭和6年）・経堂分譲住宅（昭和6年）・洗足台第二期分譲住宅（昭和6年）・駒沢分譲住宅（昭和7年）では、全く同じ間取りが使用されているため、上記の4ヶ所の住宅地については、まとめて掲載した。

斎藤分譲住宅（昭和2年, 29戸） 室数ごとに型名が割り振られているため、
室数を下付き数字で示すことで区別している。



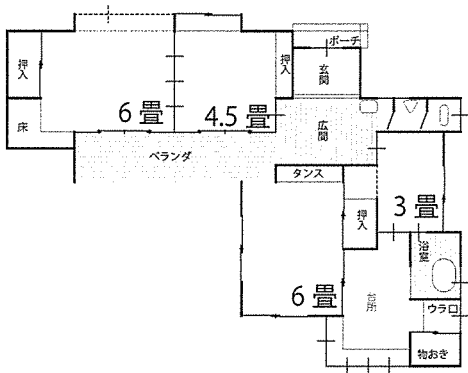
A₅型

B₅型

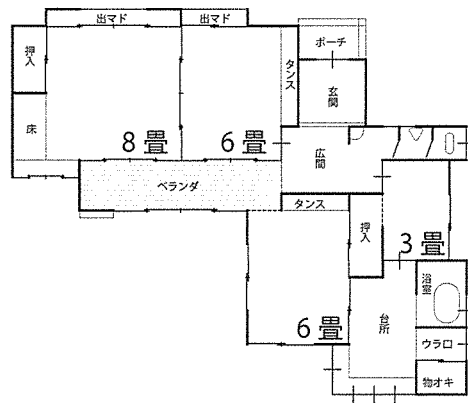


A₄型

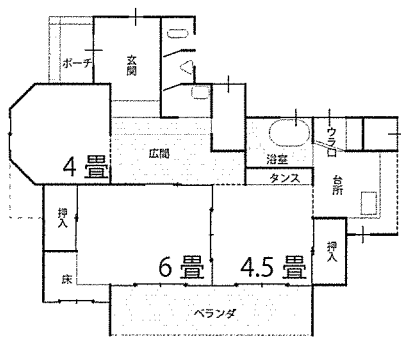
B₄型



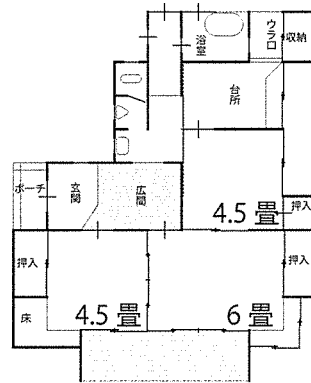
C₄型



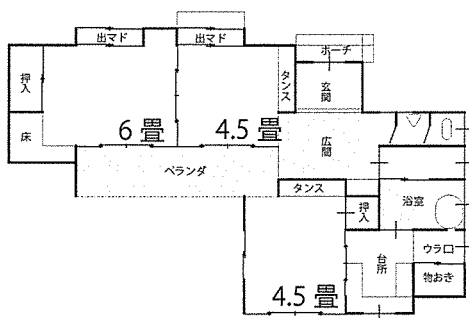
D₄型



A₃型

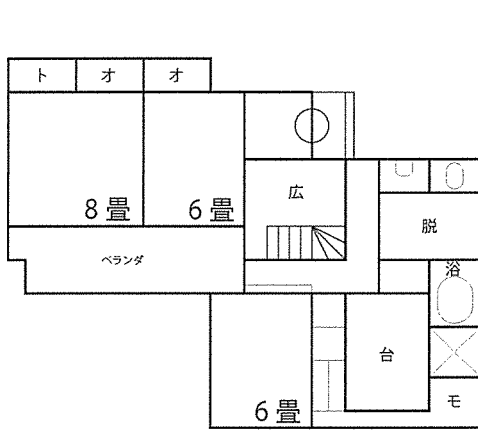


B₃型

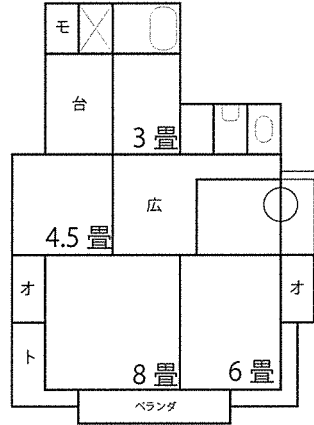


C₃型

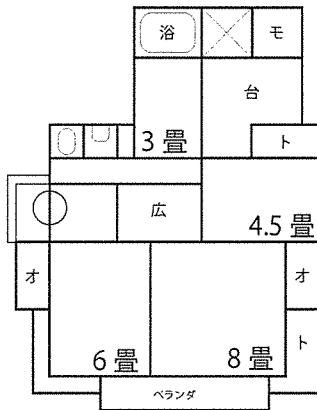
斎藤分譲住宅（昭和3年, 20戸）



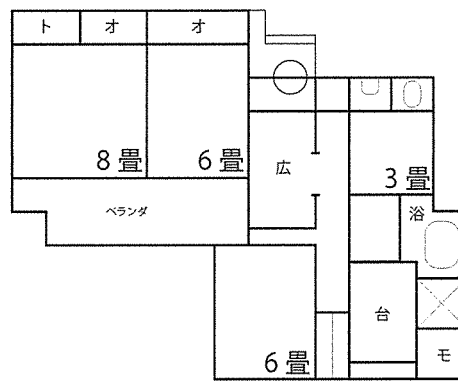
S型



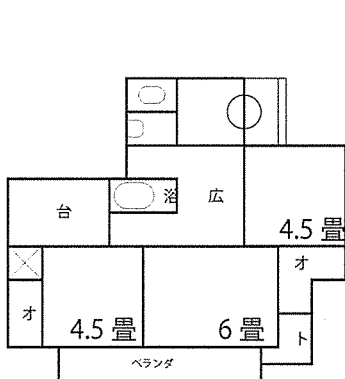
P型



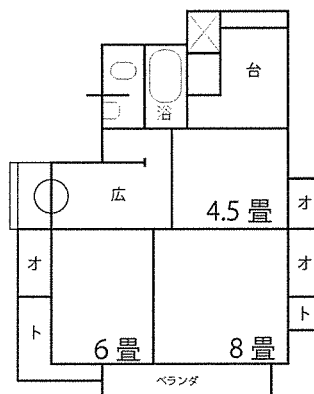
P1型



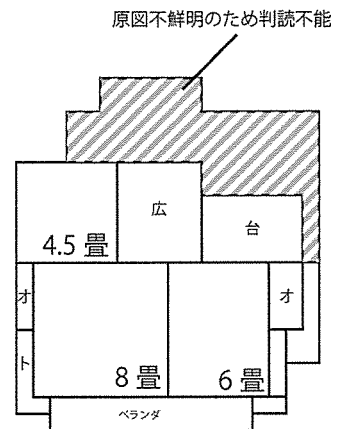
R型



A型

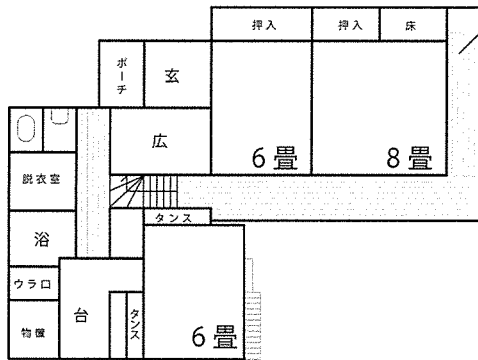
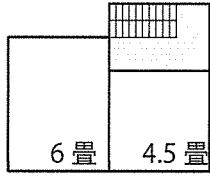


B型

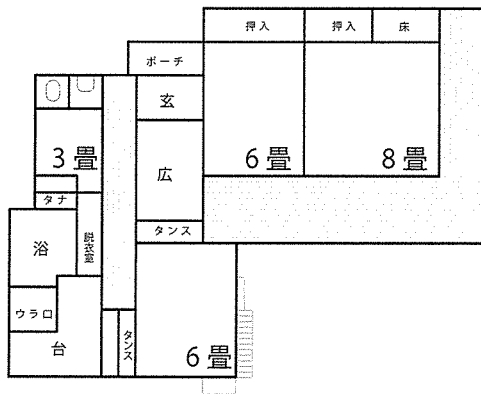


Q型

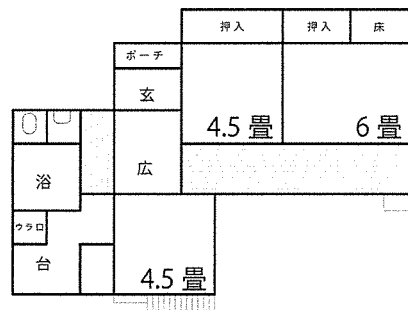
赤羽第一期分譲住宅（昭和4年，8戸）



A型

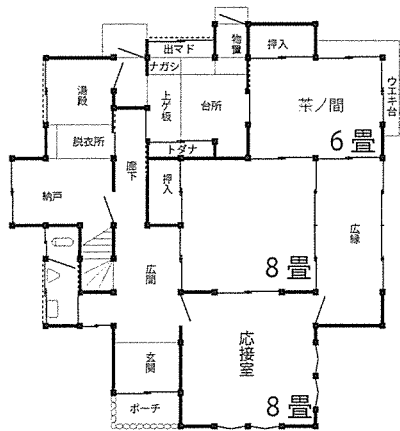
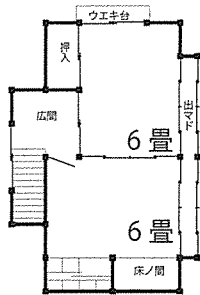


B型

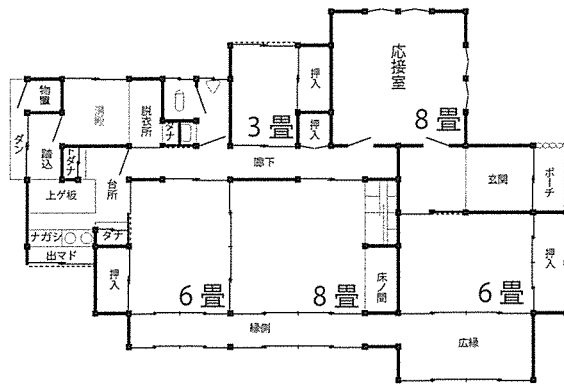


E型

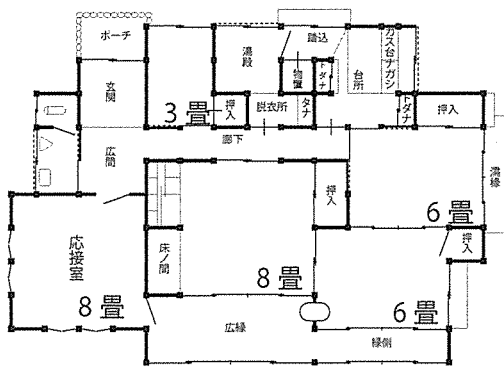
赤羽第二期分譲住宅（昭和4年, 55戸）



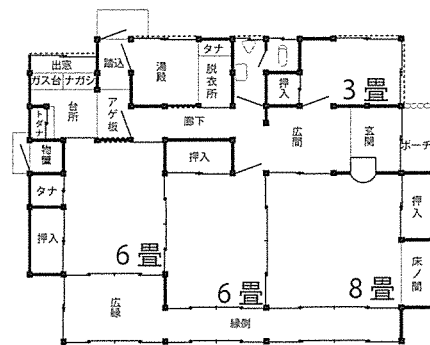
A型



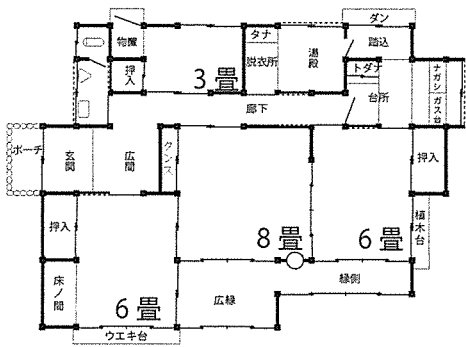
B型



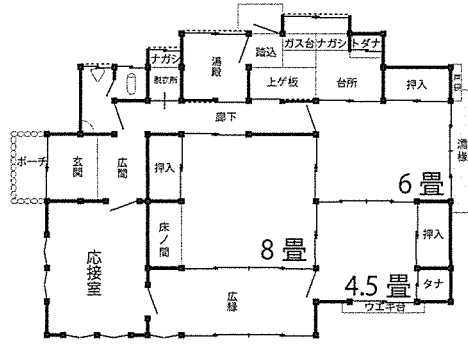
C型



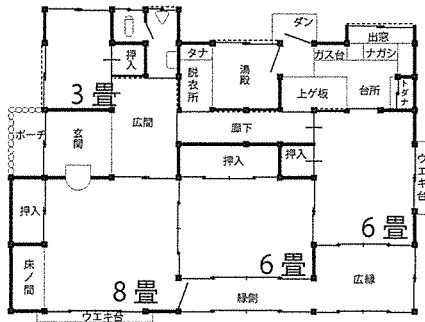
D型



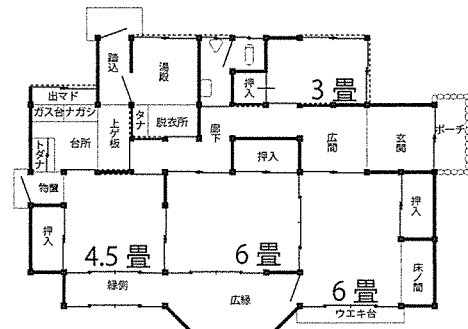
E 型



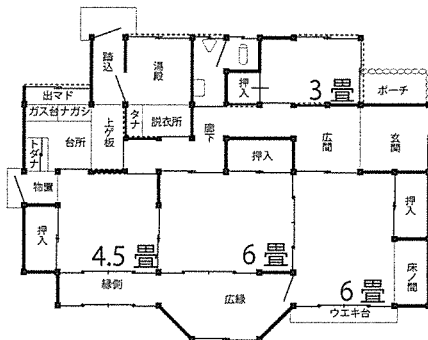
F 型



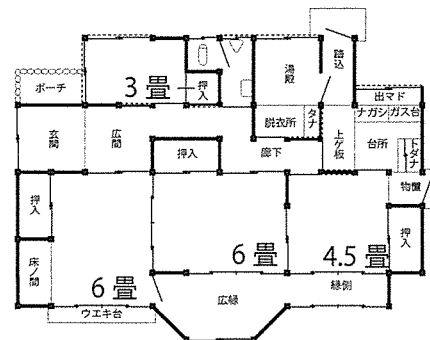
G 型



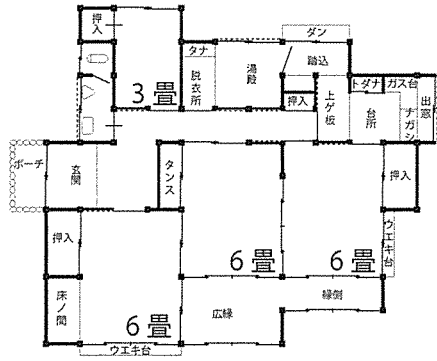
H 型



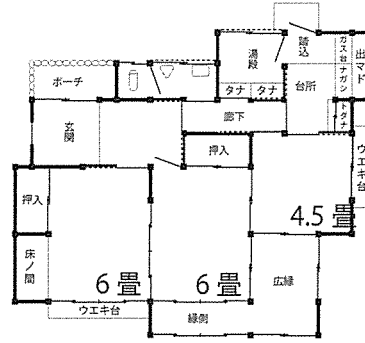
H' 型



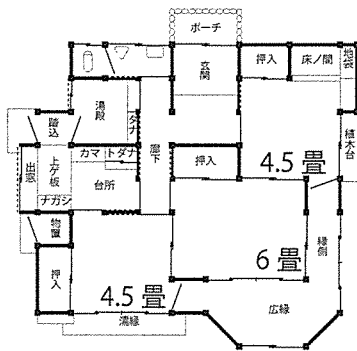
H'' 型



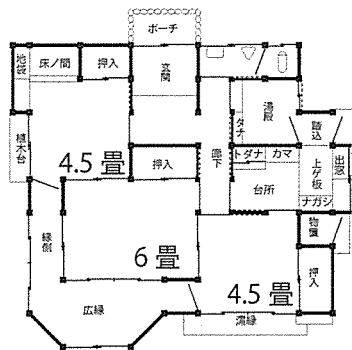
I型



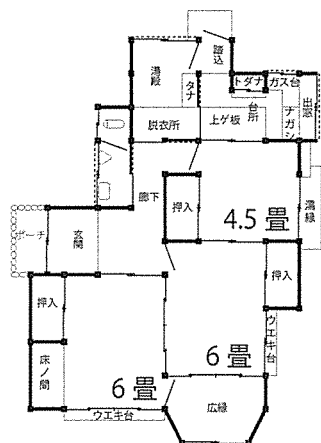
J型



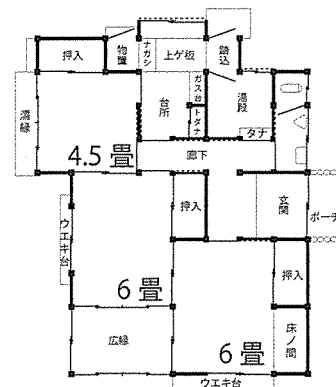
K型



K'型

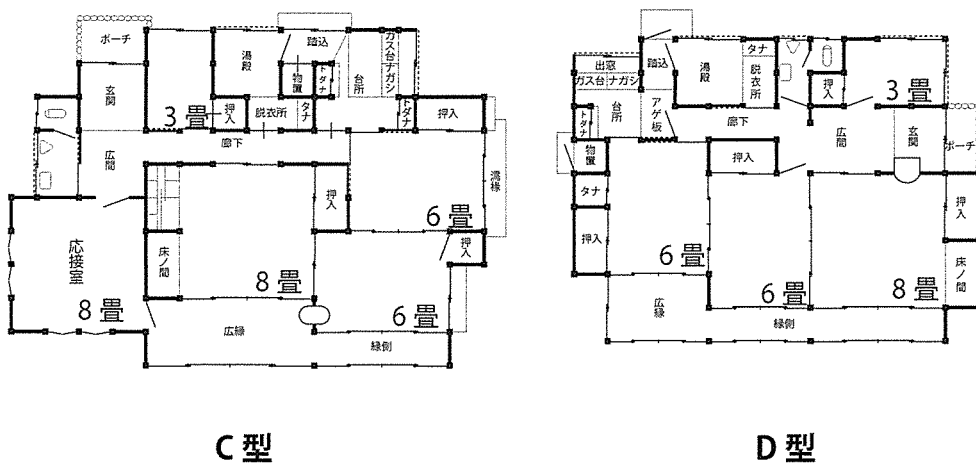
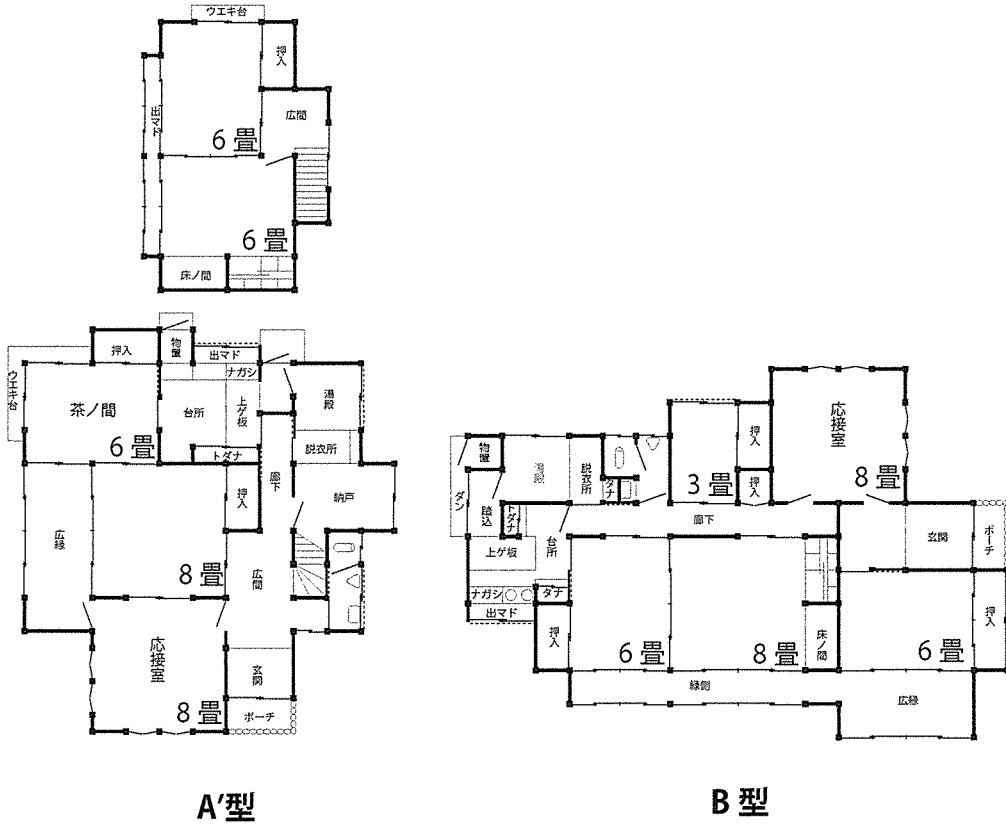


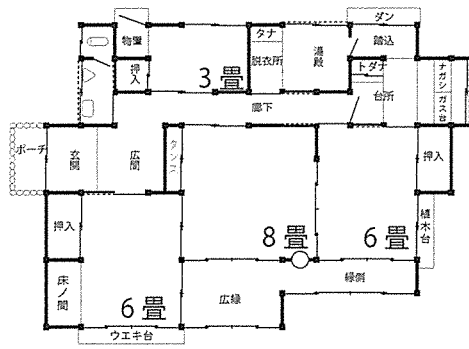
L型



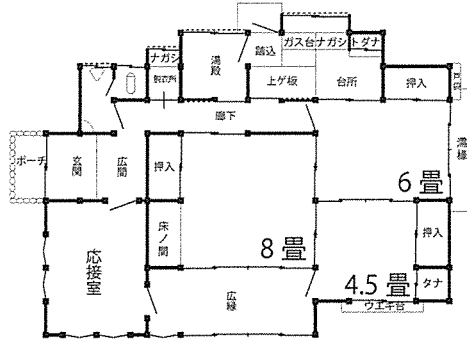
M型

荻窪分譲住宅（昭和4年, 45戸）

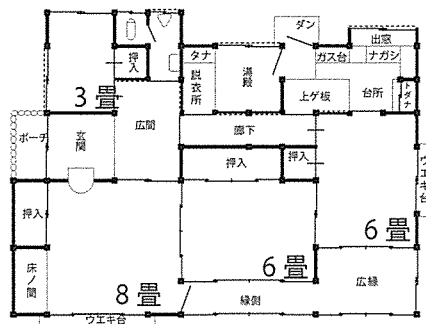




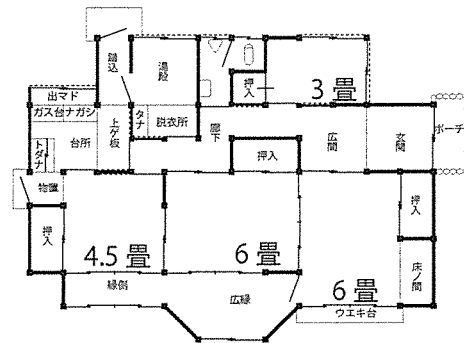
E 型



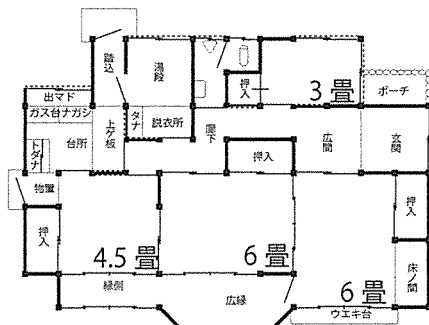
F 型



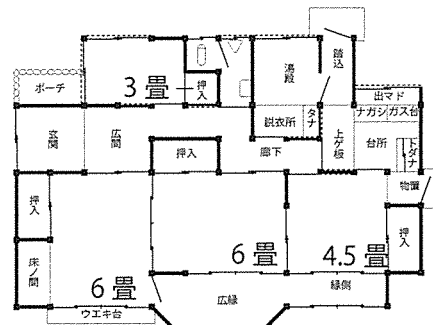
G 型



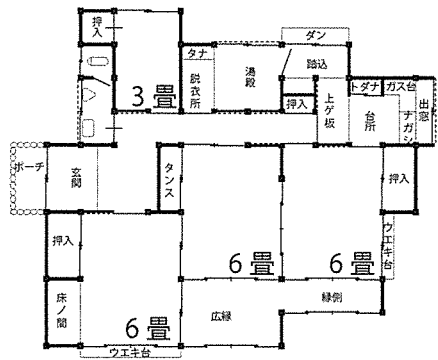
H 型



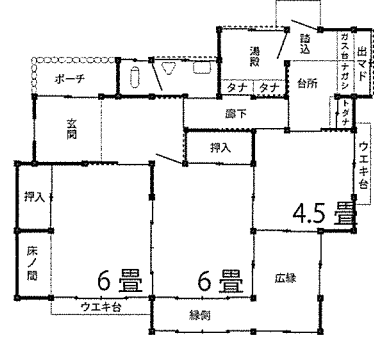
H' 型



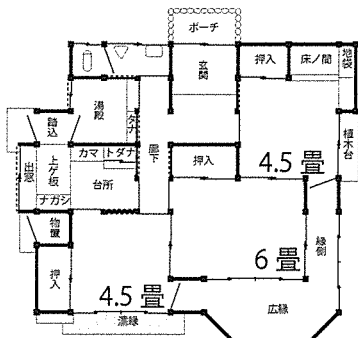
H'' 型



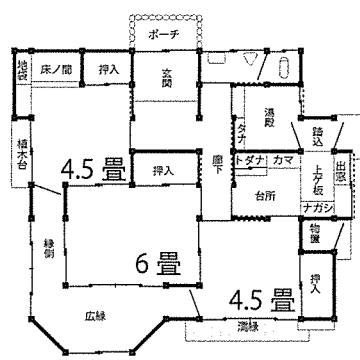
I型



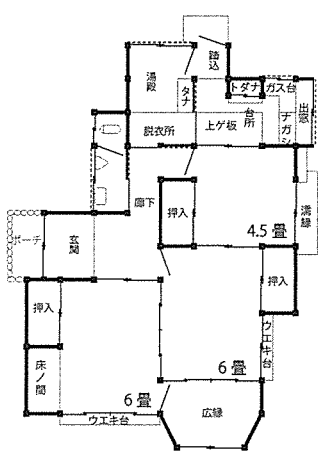
J型



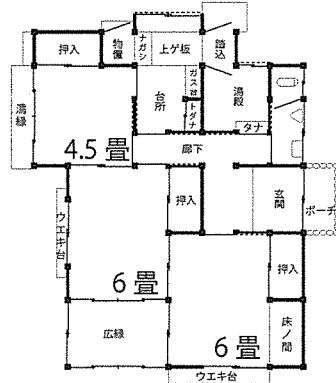
K型



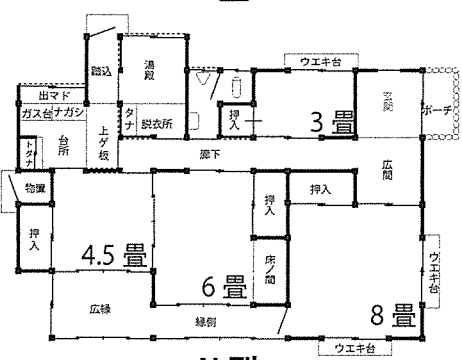
K'型



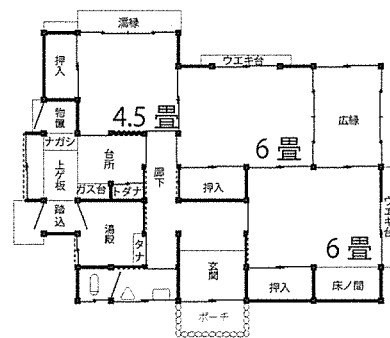
L型



M型

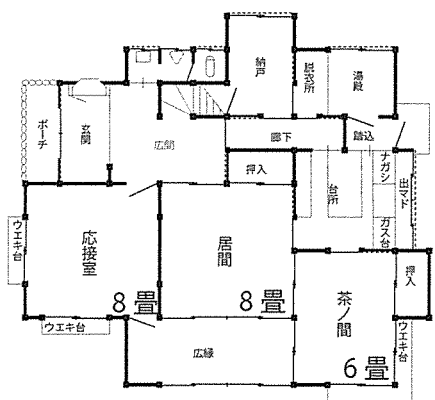


N型

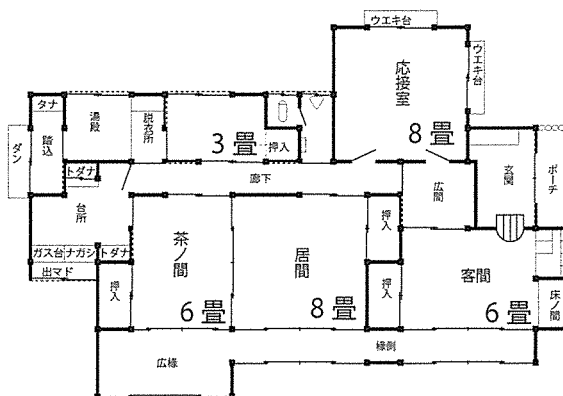


M'型

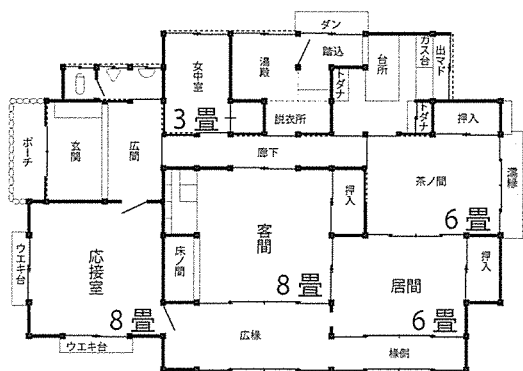
洗足台第一期分譲住宅 (昭和6年, 25戸)
 経堂分譲住宅 (昭和6年, 27戸)
 洗足台第二期分譲住宅 (昭和6年, 36戸)
 駒沢分譲住宅 (昭和7年, 41戸)



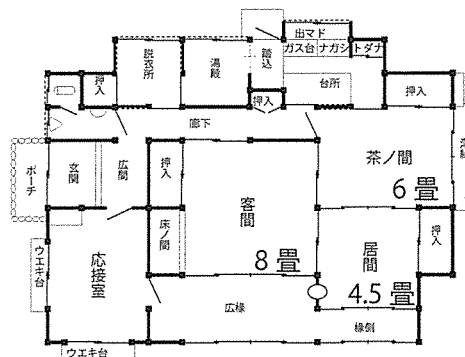
A型



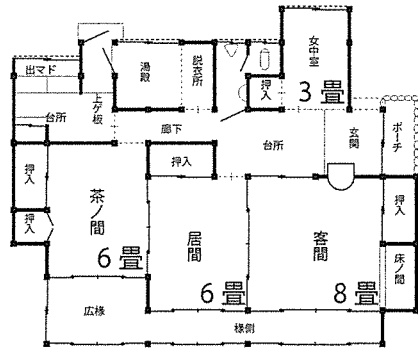
B型



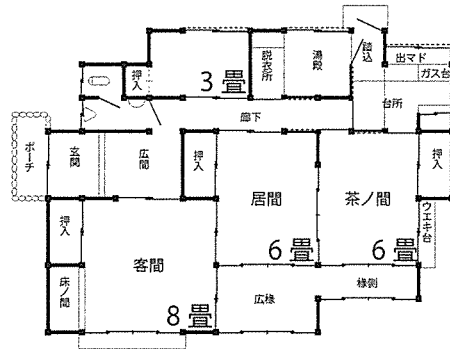
C型



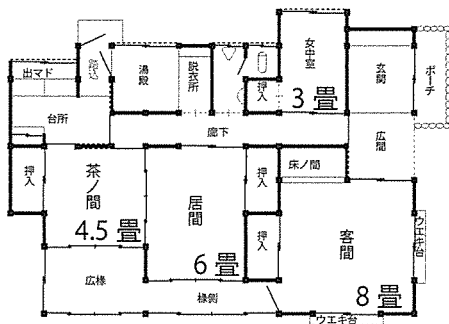
D型



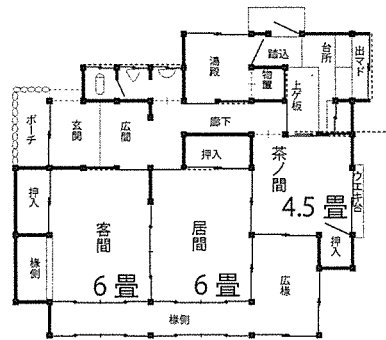
E型



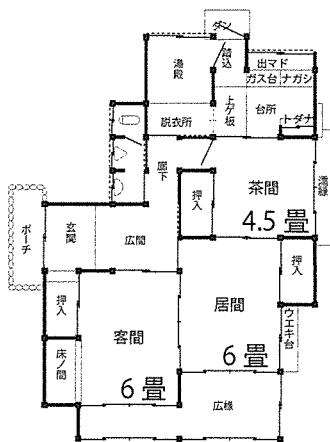
F型



G型

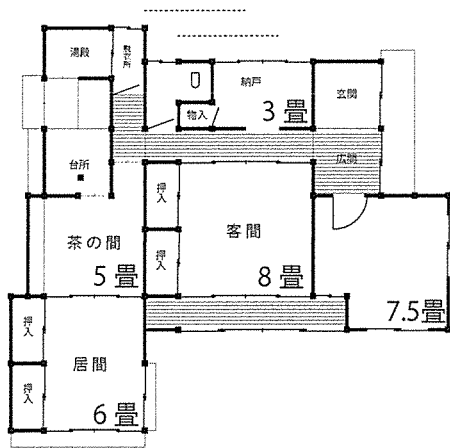
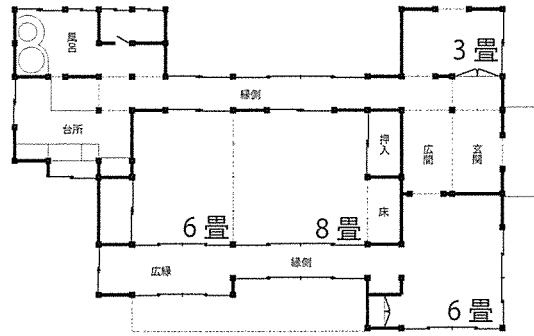
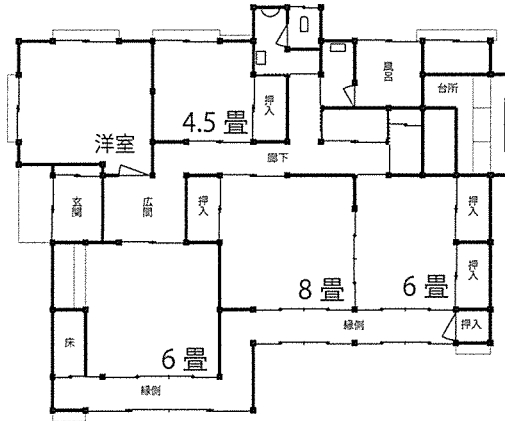


H型

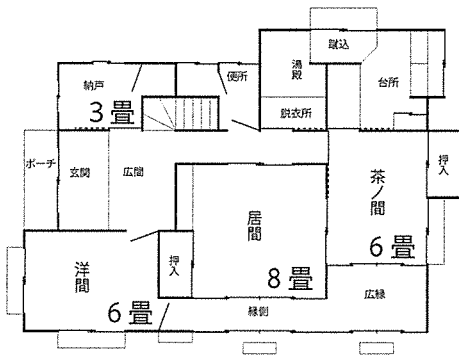
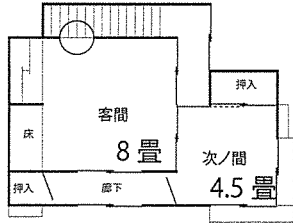


I型

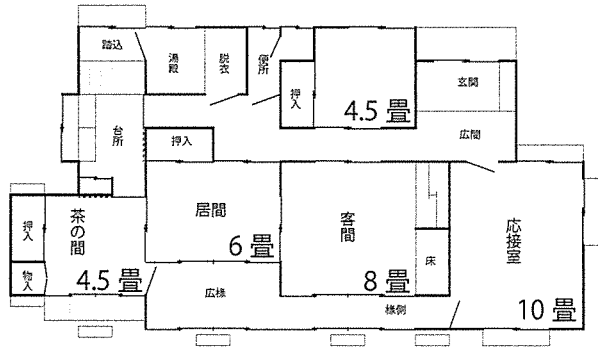
善福寺分譲住宅（昭和7年, 34戸）



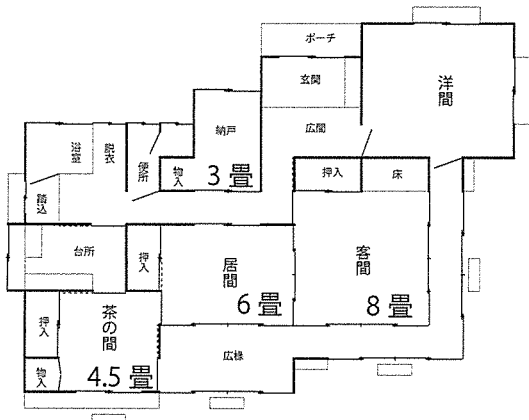
雪ヶ谷分譲住宅（昭和8年, 31戸）



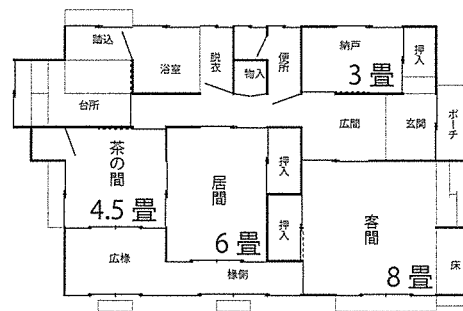
と型



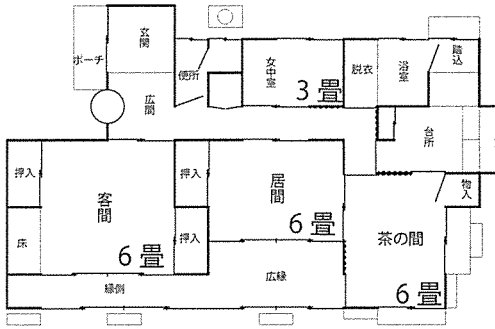
ち型



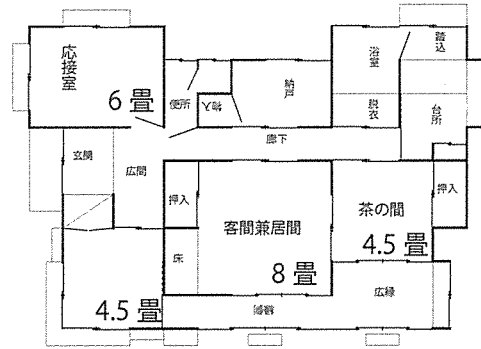
り型



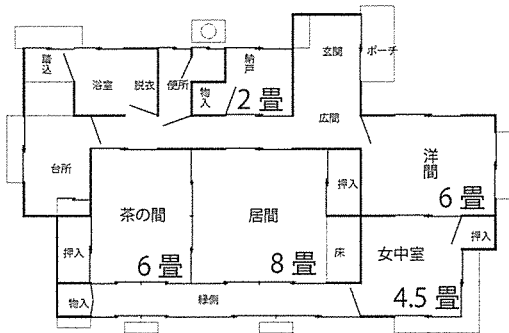
G型



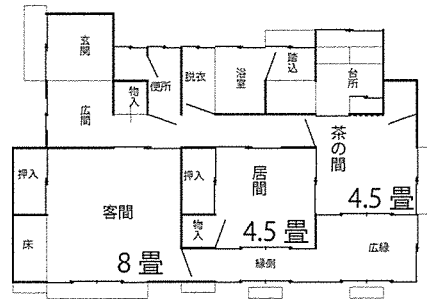
ぬ型



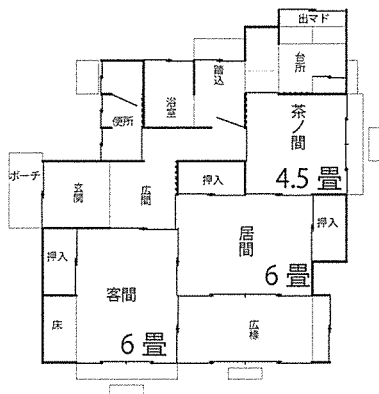
る型



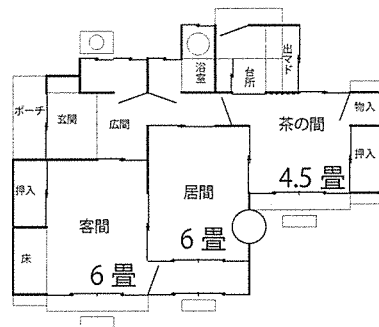
を型



わ型

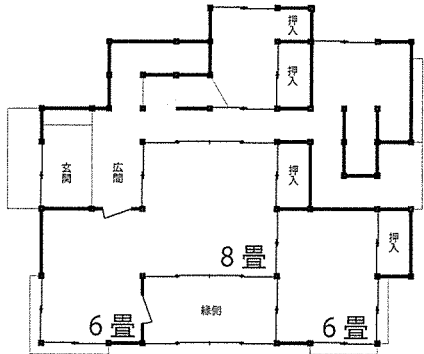
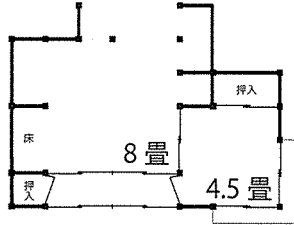


か型

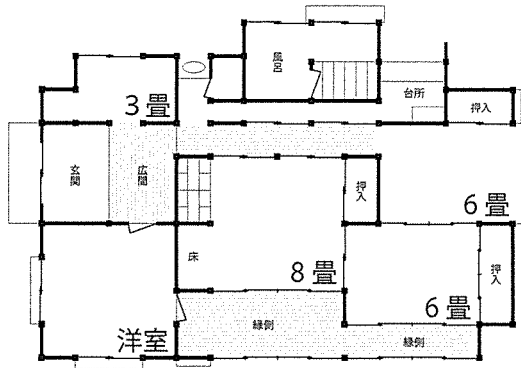


よ型

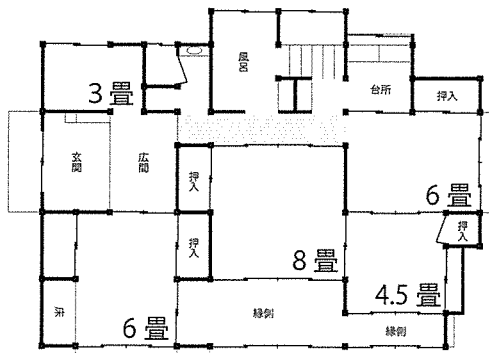
衾町分譲住宅（昭和8年, 31戸）



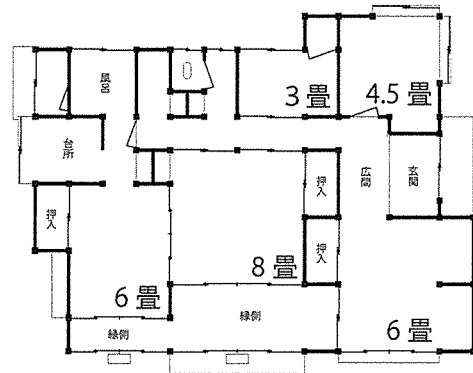
A型



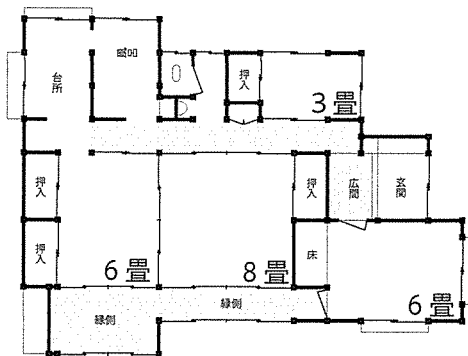
B型



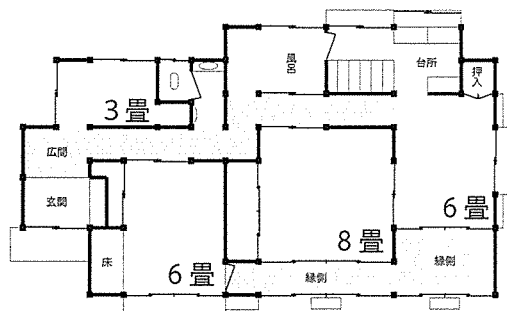
C型



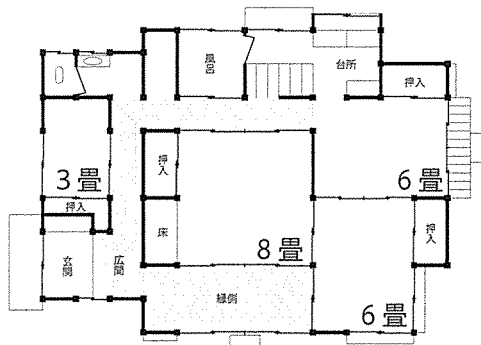
D型



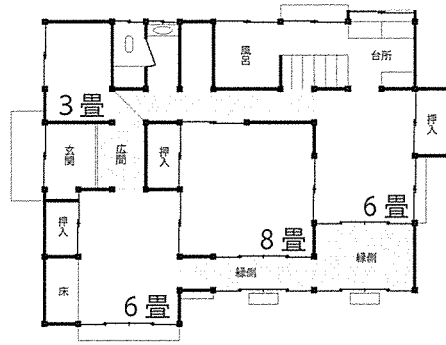
E型



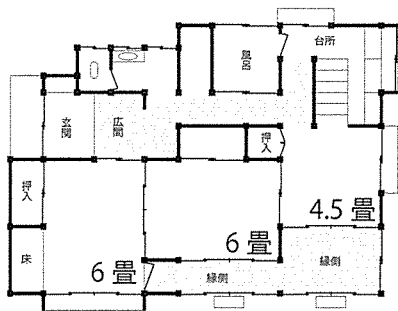
F型



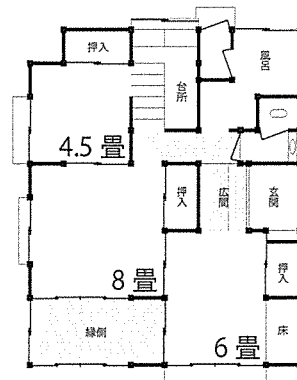
G型



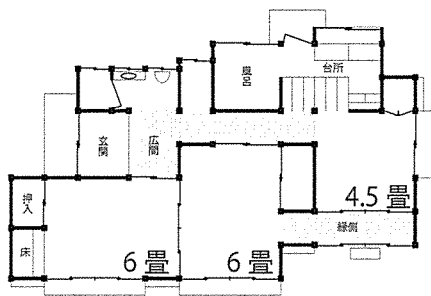
H型



I型

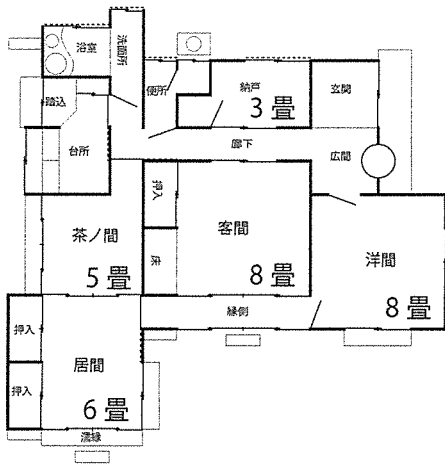


J型

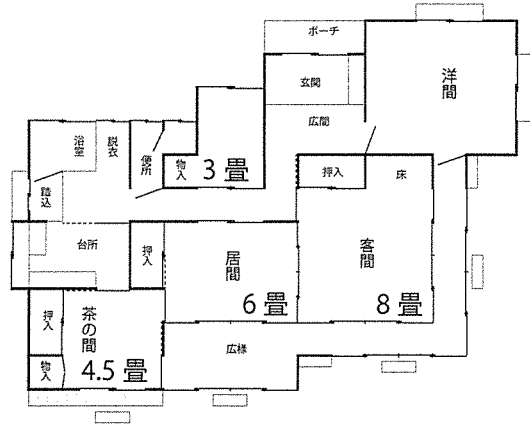


K型

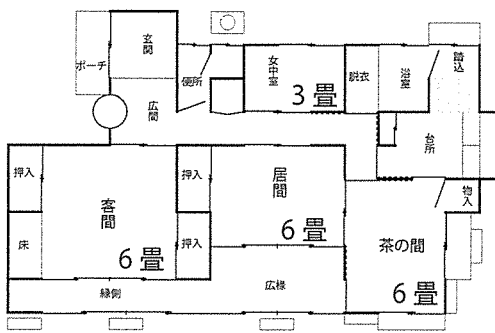
堀切分譲住宅（昭和8年, 20戸）



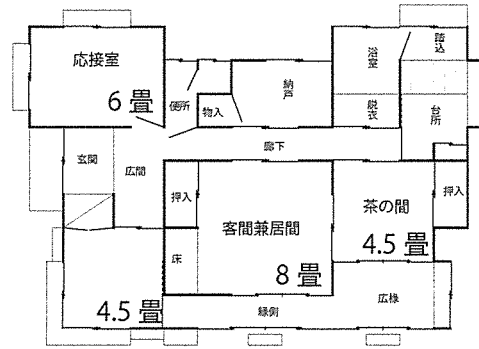
ほ' 型



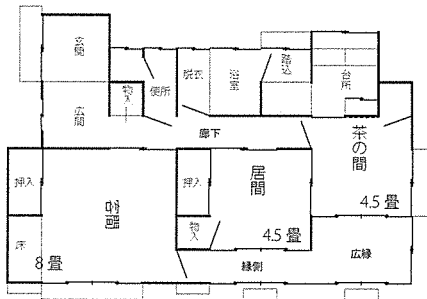
り型



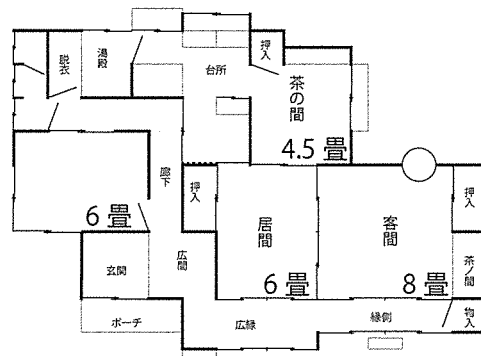
ぬ型



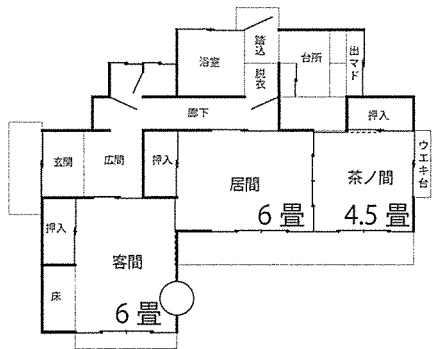
る型



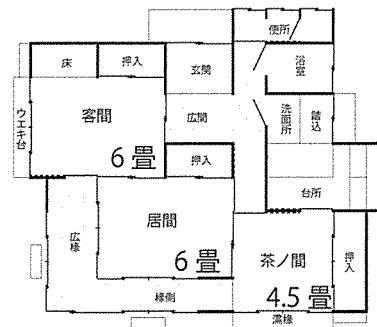
わ型



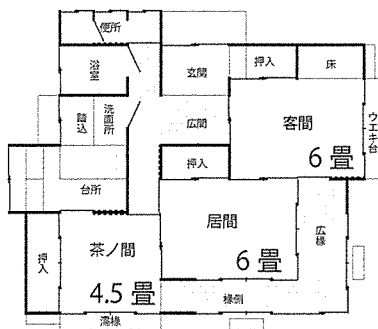
た型



丸型

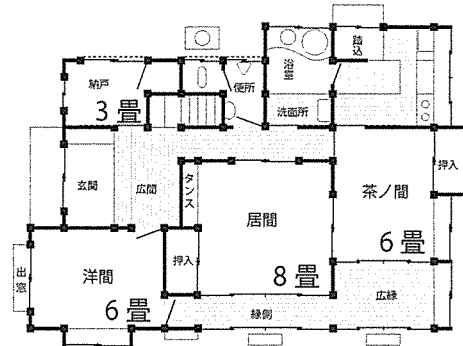
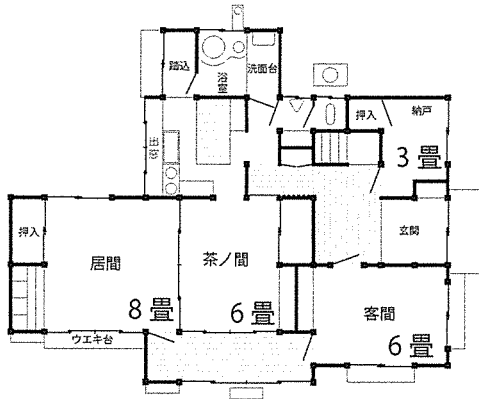
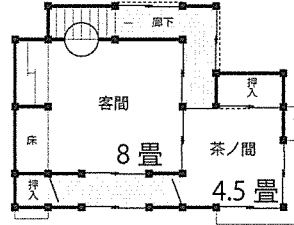
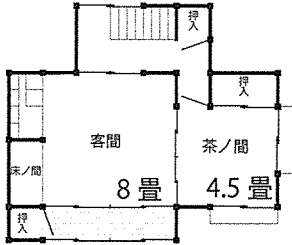


J型



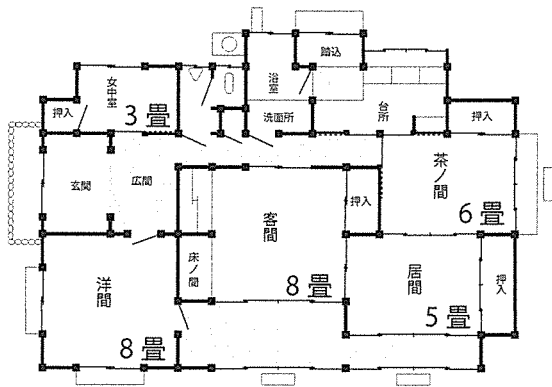
J'型

江古田分譲住宅（昭和9年, 30戸）

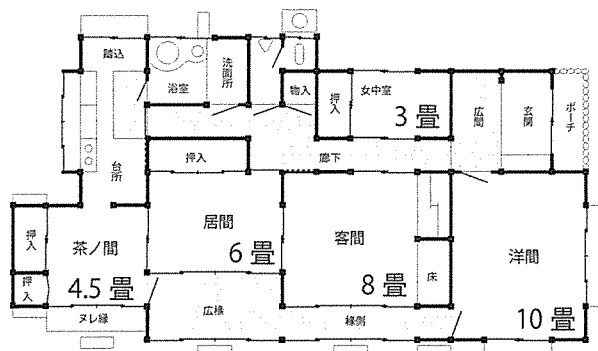


い型

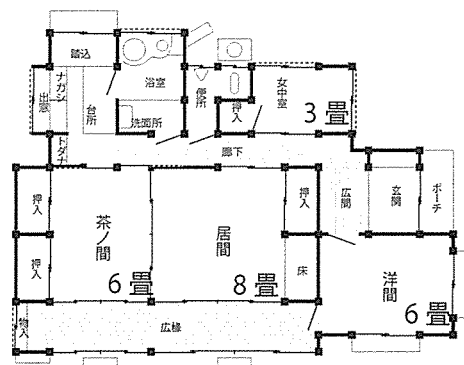
と型



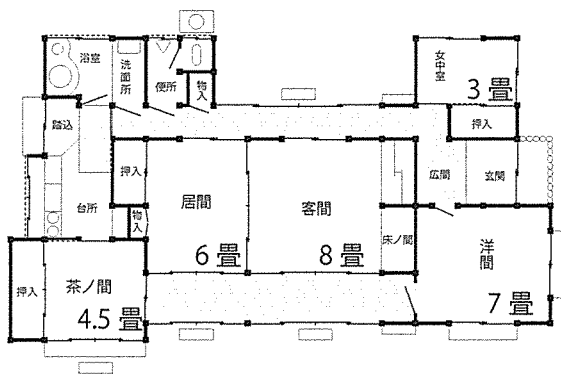
B型



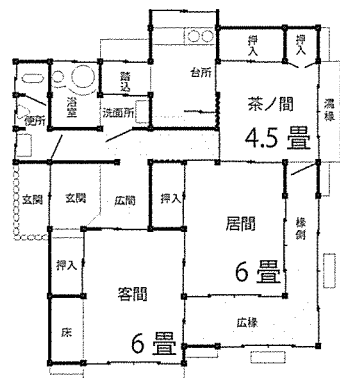
ち型



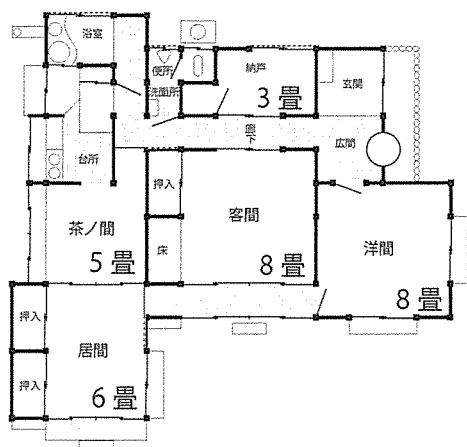
E型



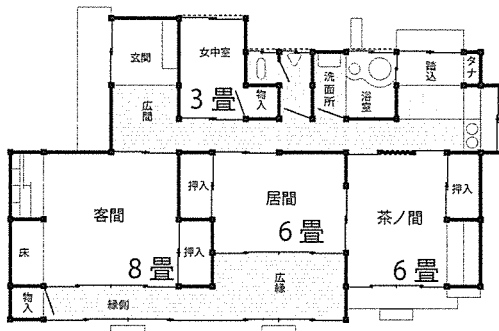
は型



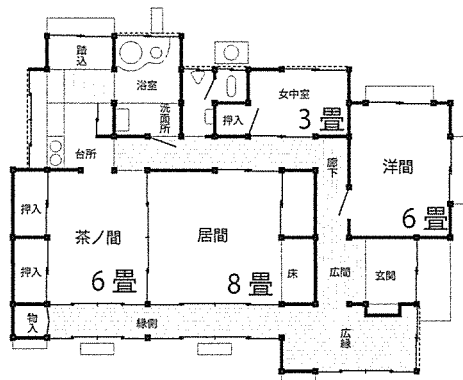
J型



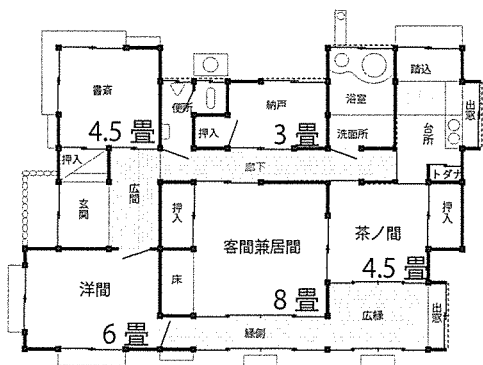
ほ'型



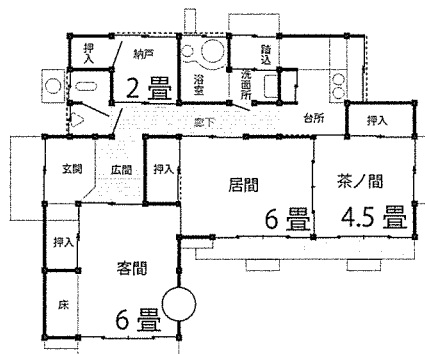
ぬ型



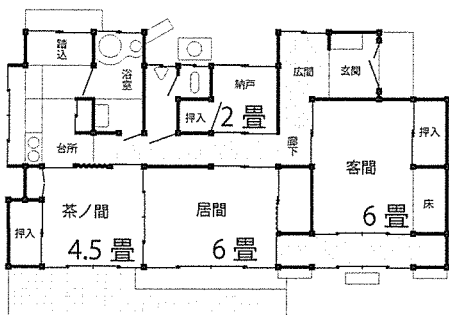
ね型



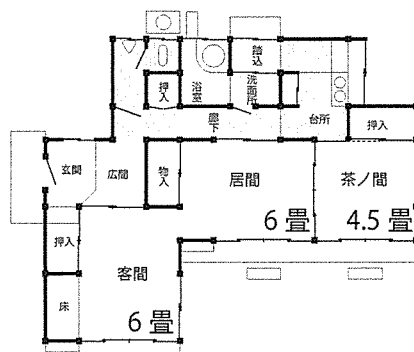
る型



そ型

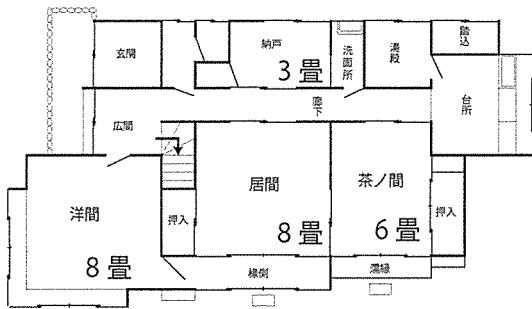
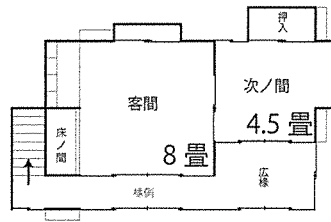


つ型

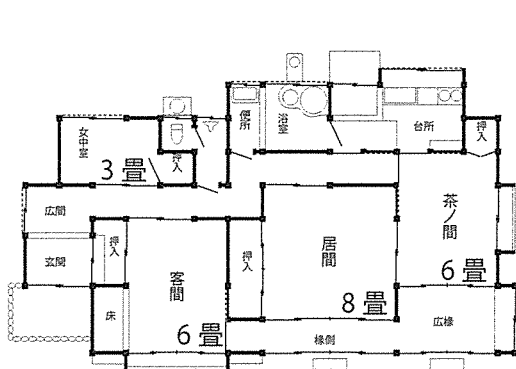


れ型

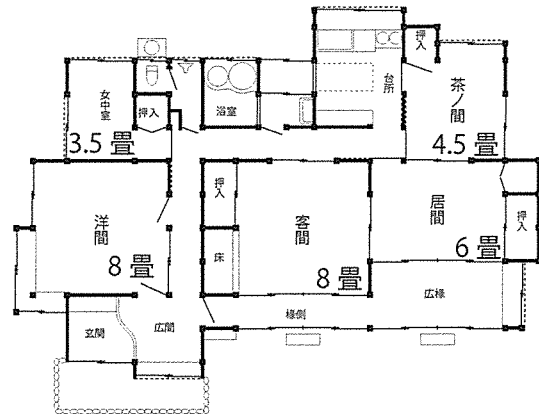
松陰分譲住宅（昭和11年, 20戸）



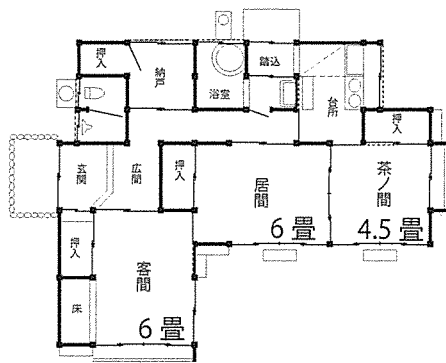
な型



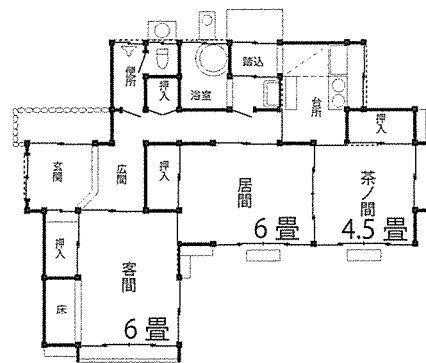
7型



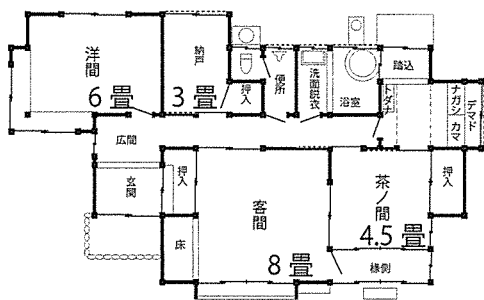
8型



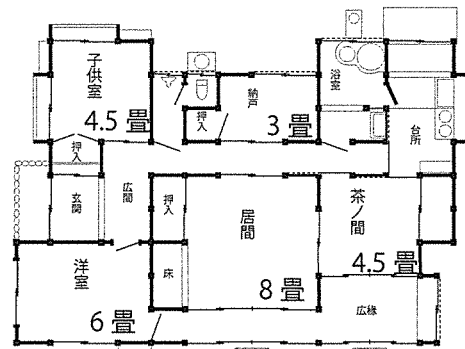
1型



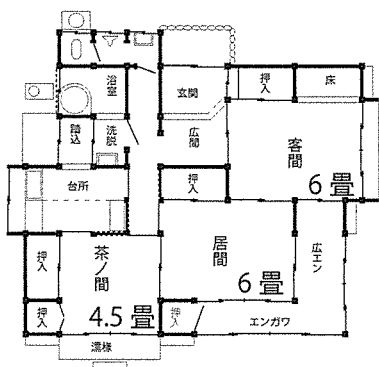
2型



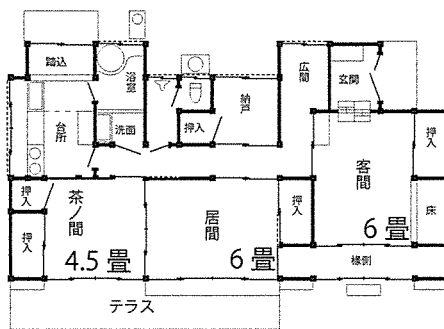
3型



4型

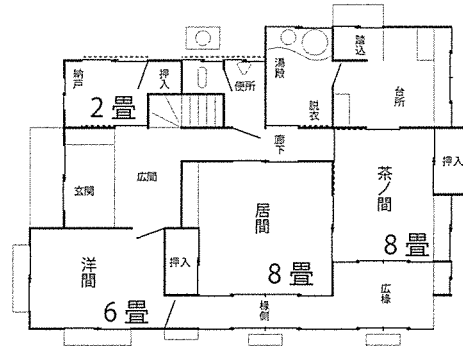
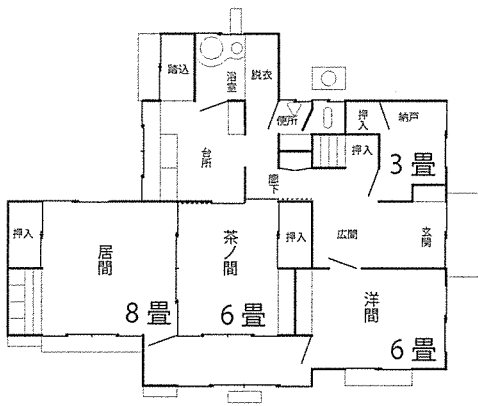
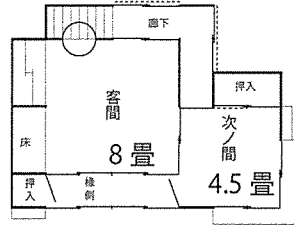
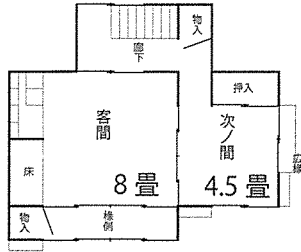


5型



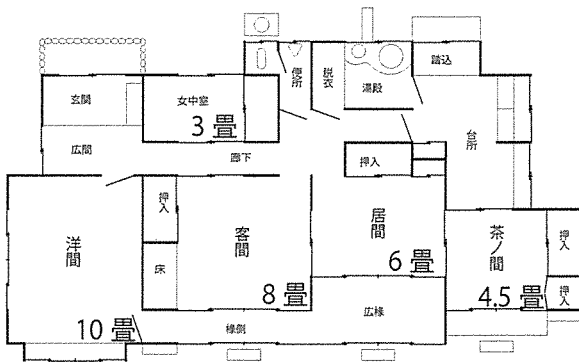
6型

川崎第一期分譲住宅（昭和11年, 24戸）

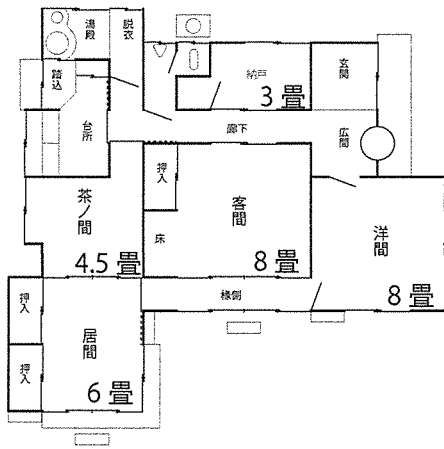


い型

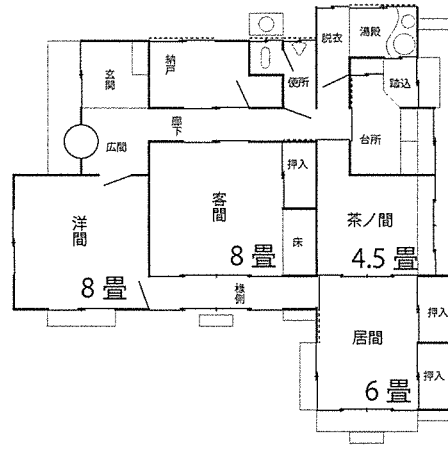
と型



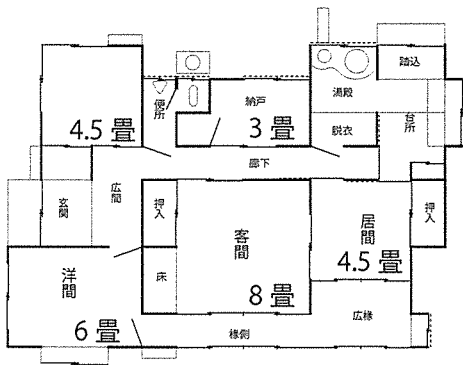
ち型



へ型

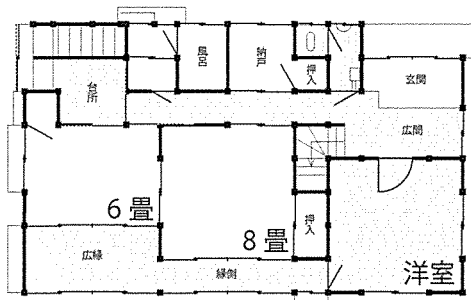
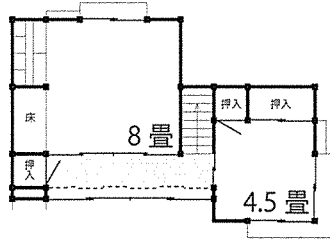


ほ型

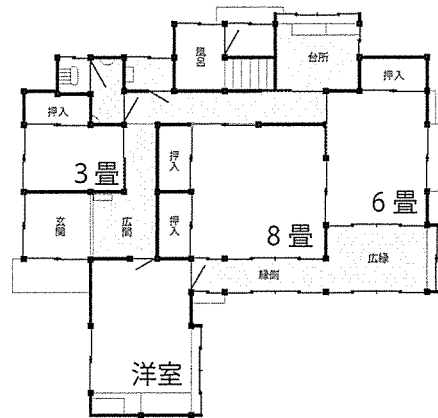


る型

桜台分譲住宅（昭和12年, 26戸）

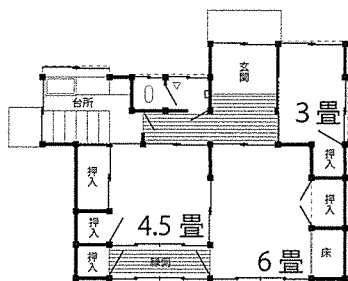


乙型

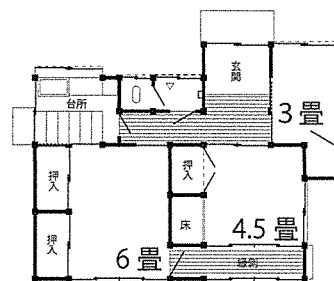


ゆ型

赤羽第三期分譲住宅（昭和13年, 2戸）

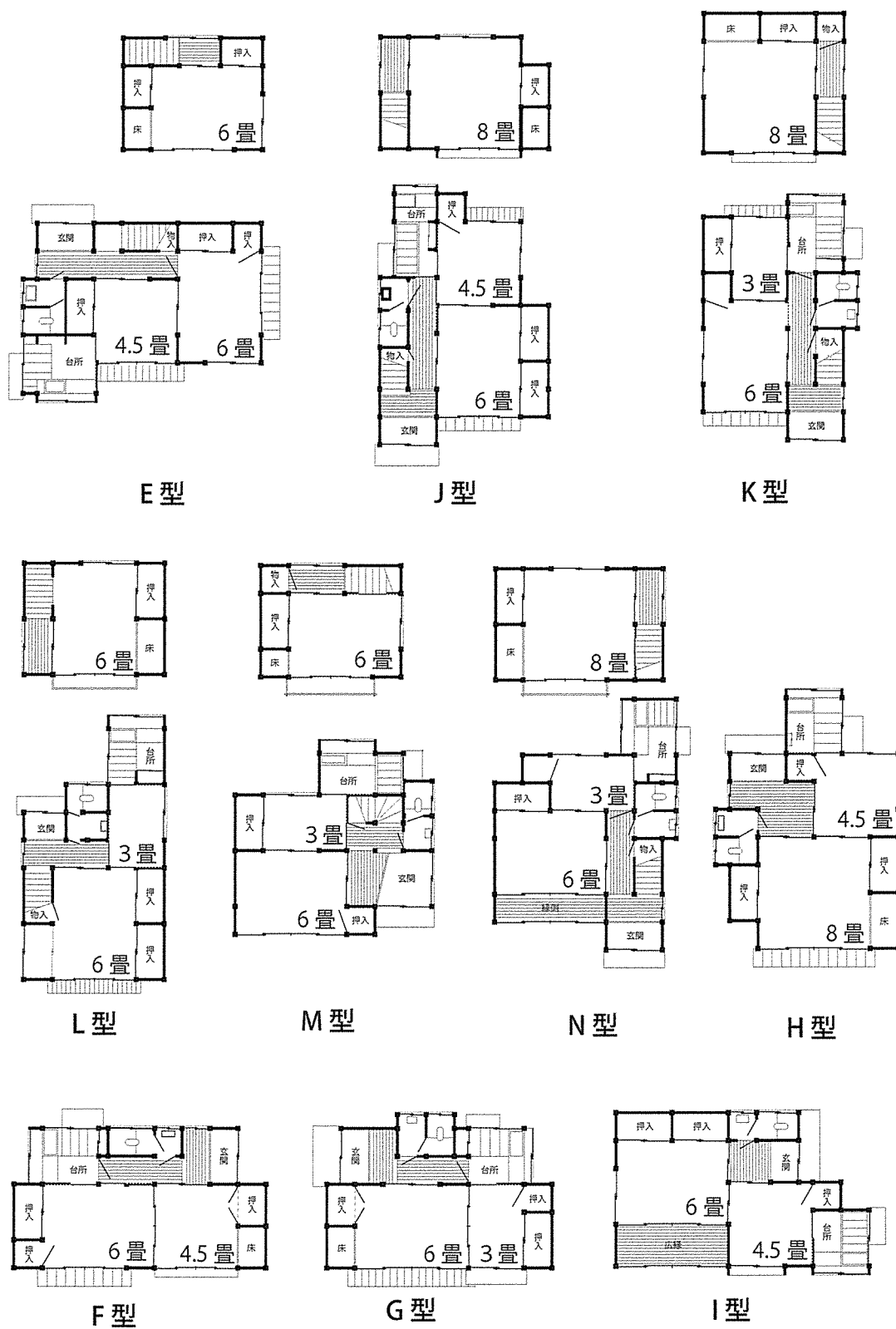


ろ型

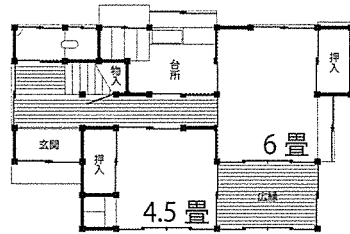
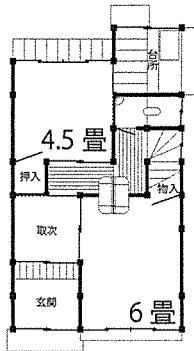
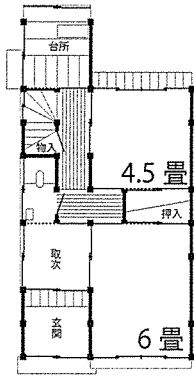
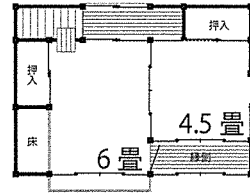
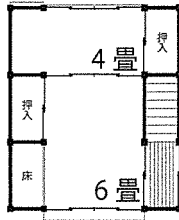
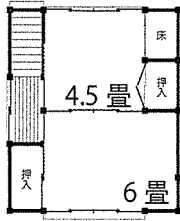


い型

三好町分譲住宅（昭和9年, 22戸）



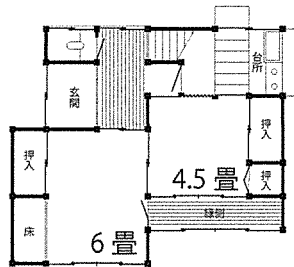
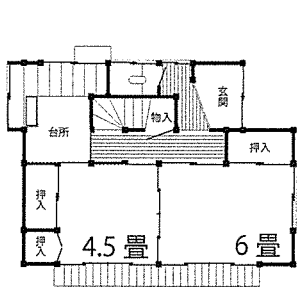
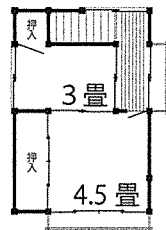
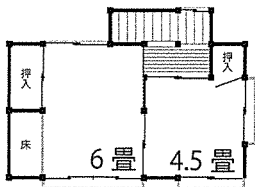
白河町分譲住宅（昭和10年, 72戸）



い型

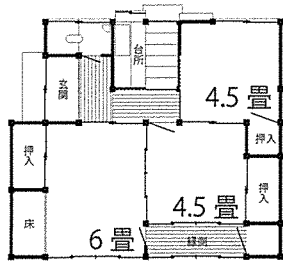
ろ型

は型

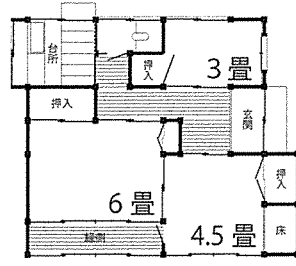


に型

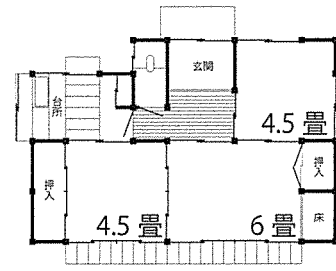
ほ型



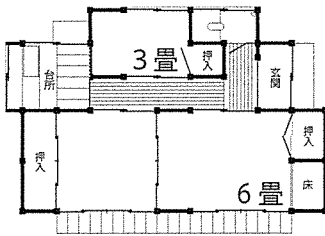
と型



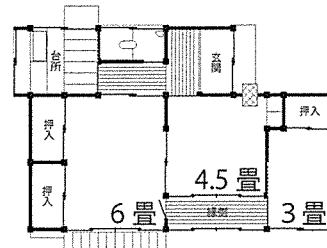
ち型



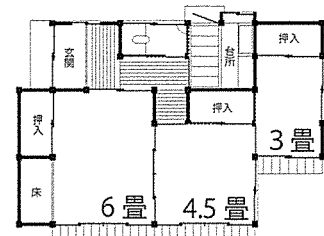
り型



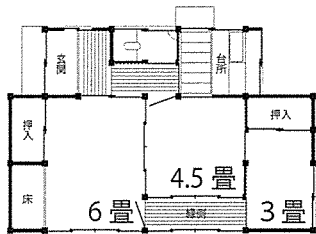
ぬ型



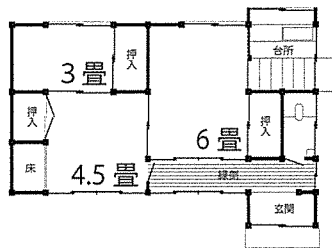
る型



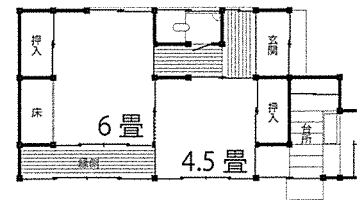
を型



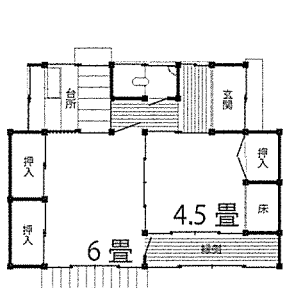
わ型



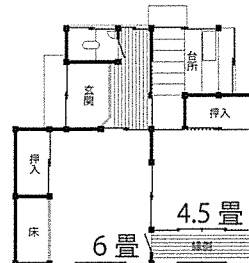
か型



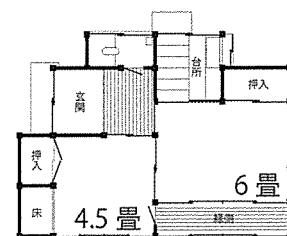
よ型



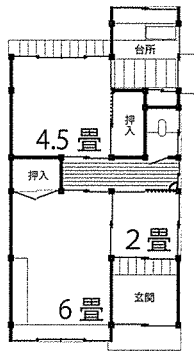
た型



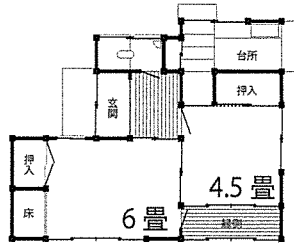
れ型



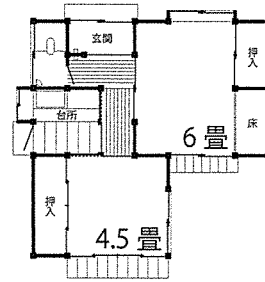
そ型



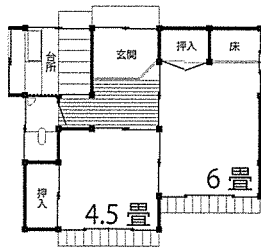
つ型



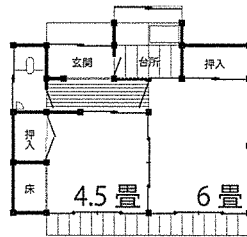
ね型



な型

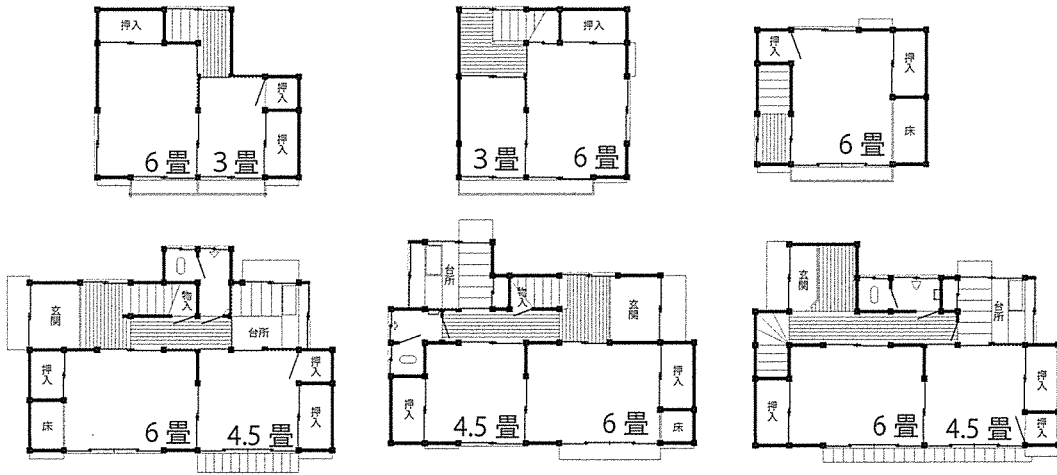


ら型



む型

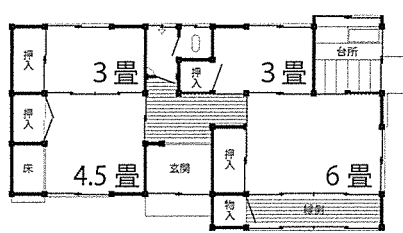
千住緑町分譲住宅（昭和10年, 96戸）



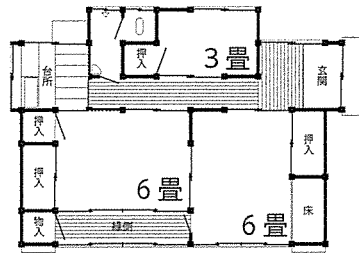
ろ型

は型

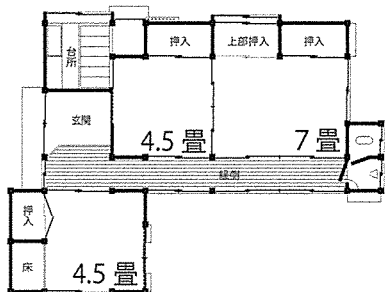
に型



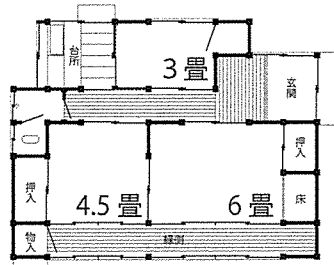
ほ型



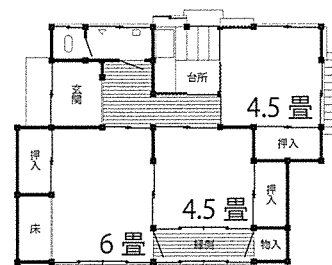
へ型



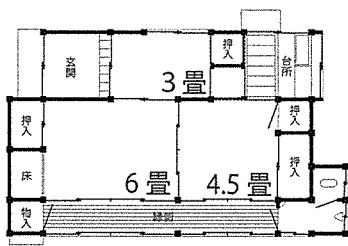
と型



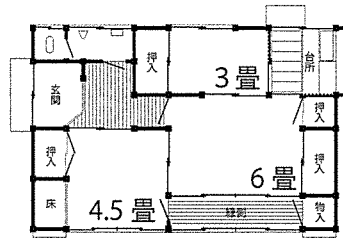
ち型



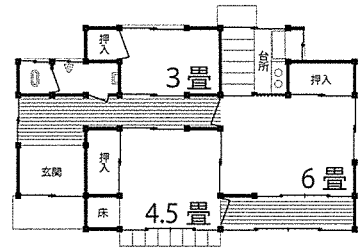
り型



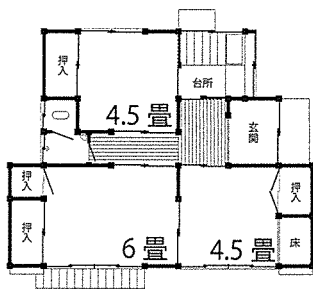
る型



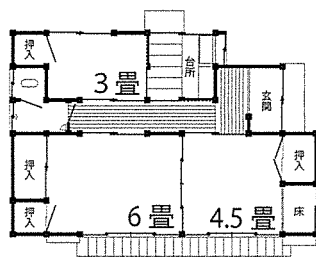
を型



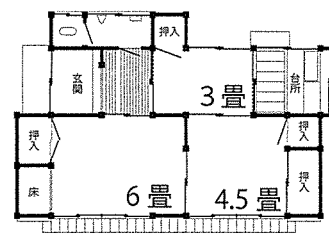
わ型



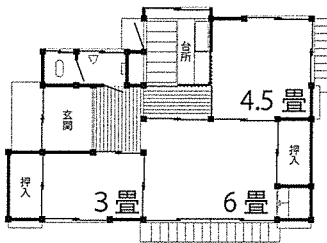
か型



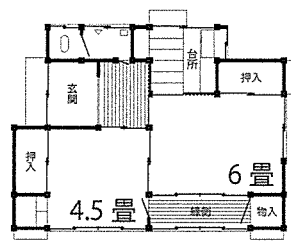
そ型



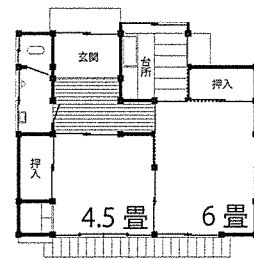
ね型



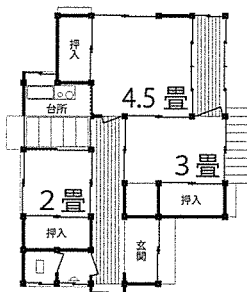
な型



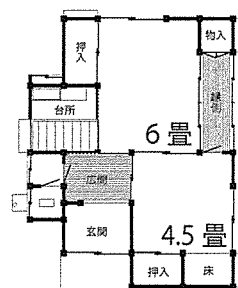
ら型



む型

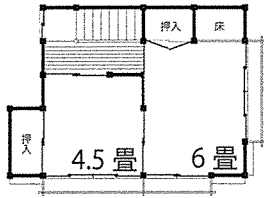


第2号型

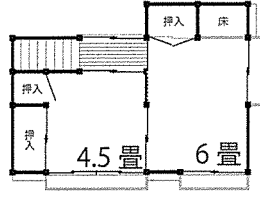


A型

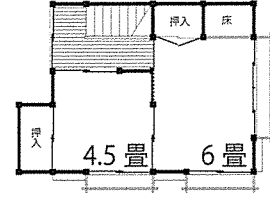
越中島第一期分譲住宅（昭和11年，66戸）



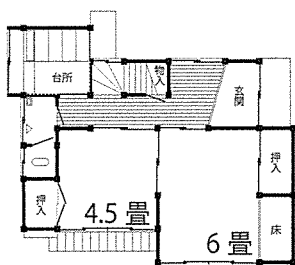
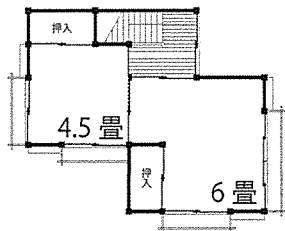
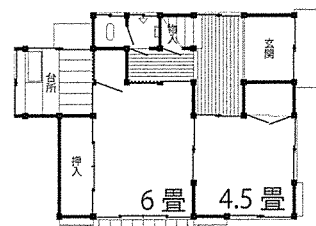
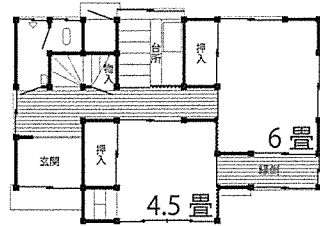
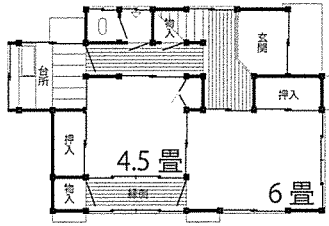
い型



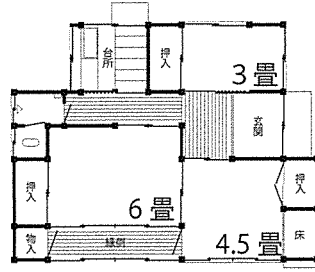
ろ型



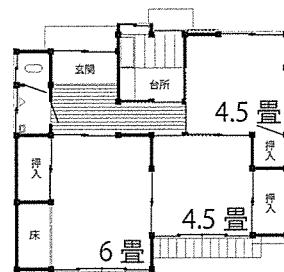
は型



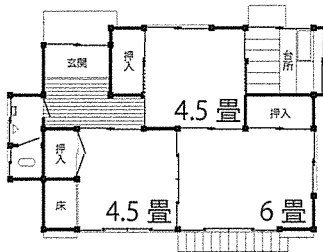
に型



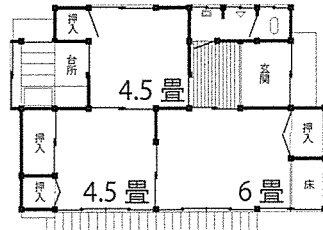
と型



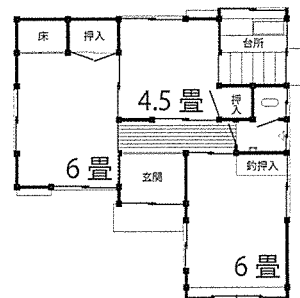
ぬ型



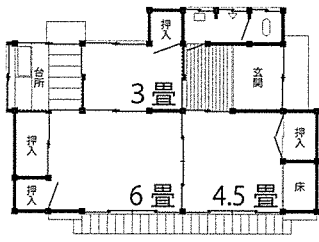
る型



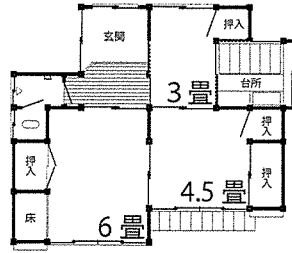
を型



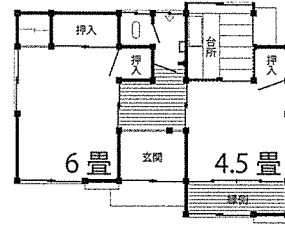
か型



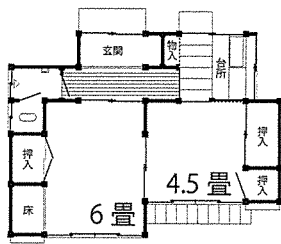
よ型



た型

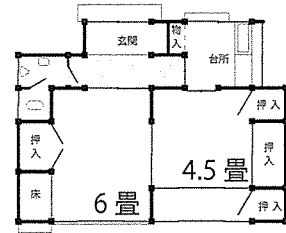
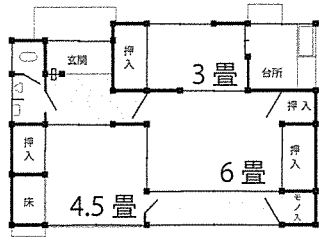
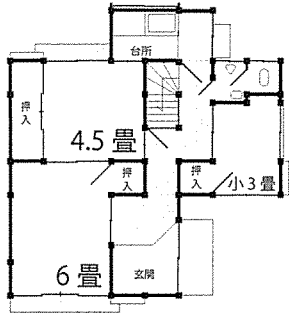
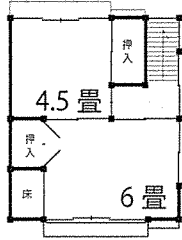


れ型



そ型

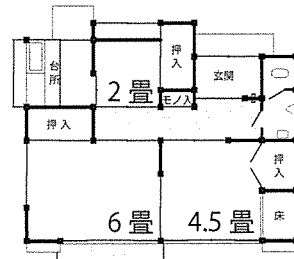
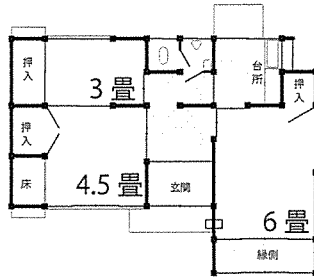
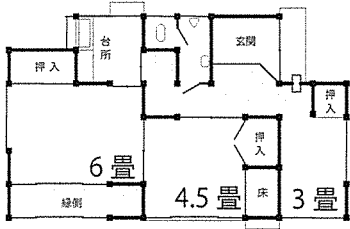
越中島第二期分譲住宅（昭和12年，94戸）



ふ型

り型

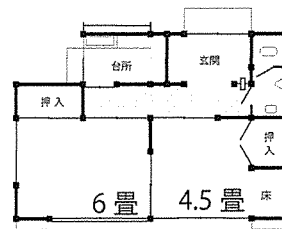
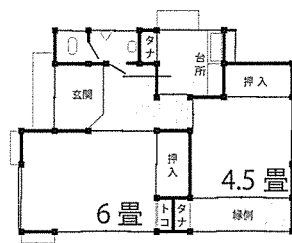
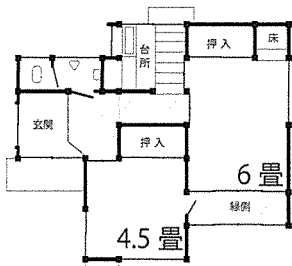
つ型



ね型

な型

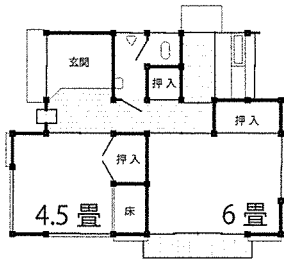
ら型



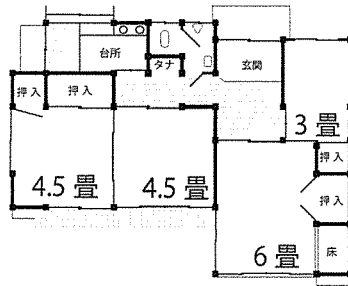
む型

の型

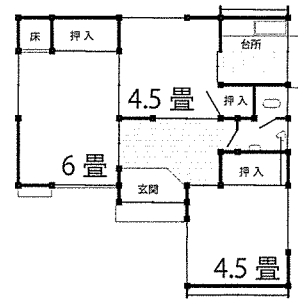
く型



や型

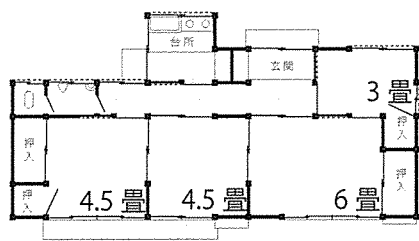


ま型

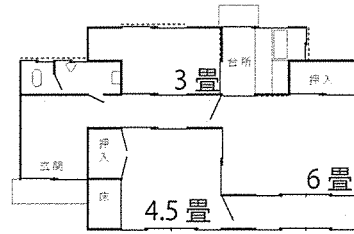


け型

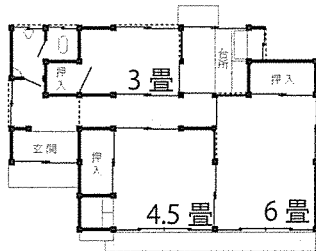
板橋第一期分譲住宅（昭和13年，43戸）



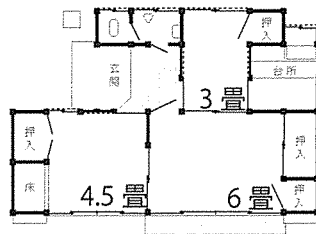
ろ型



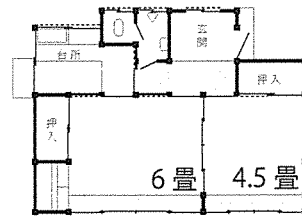
は型



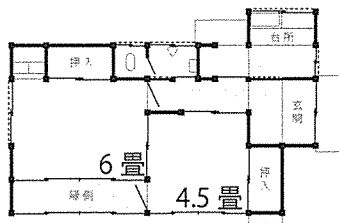
に型



ほ型

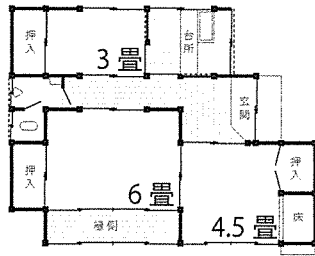


へ型

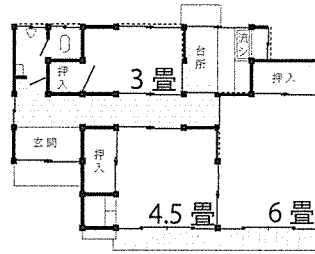


と型

鶴見分譲住宅（昭和13年, 30戸）

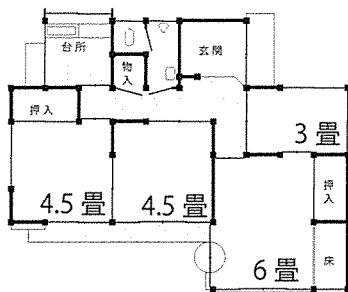


ろ型

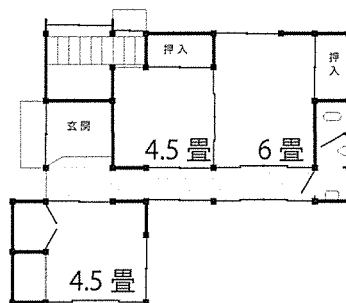


は型

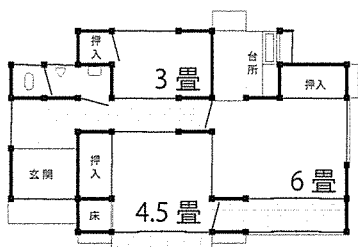
川崎第二期分譲住宅（昭和13年，72戸）



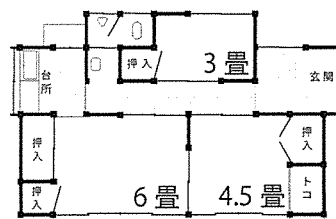
い型



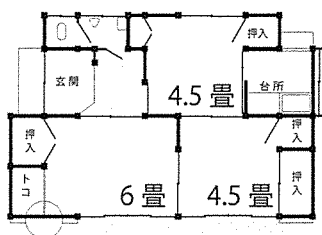
ろ型



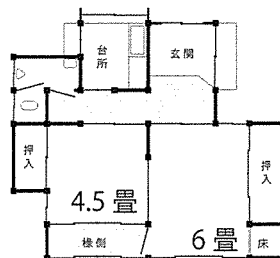
に型



ほ型

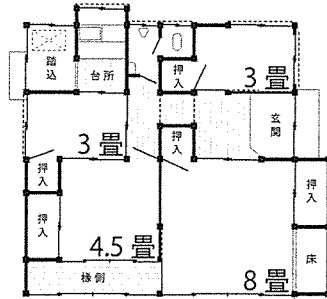


へ型

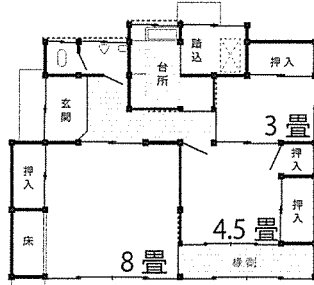


と型

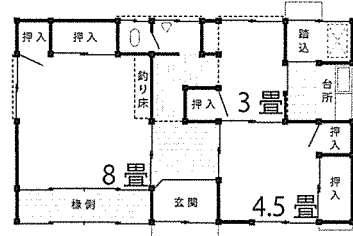
調布千鳥第一期分譲住宅（昭和13年，86戸）



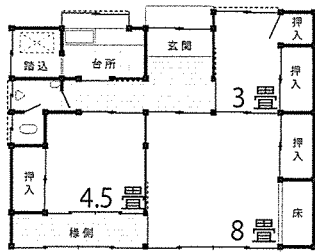
い型



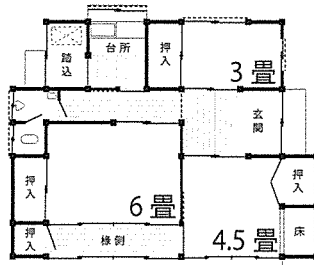
ろ型



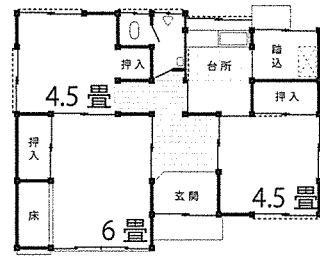
は型



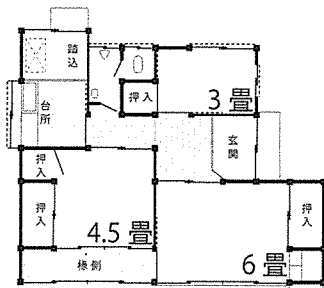
に型



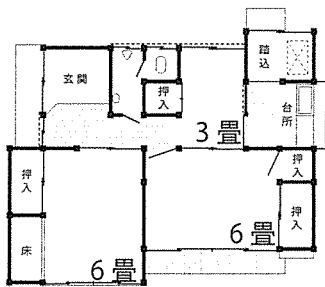
ほ型



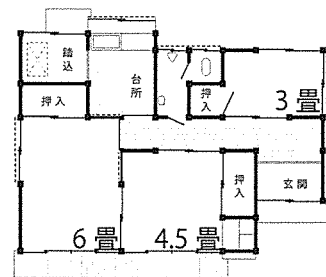
へ型



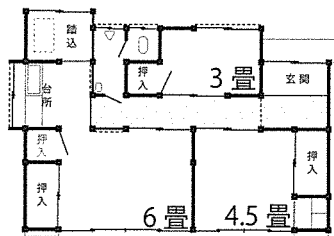
と型



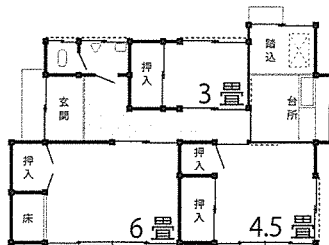
ち型



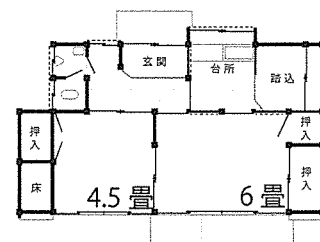
り型



ぬ型

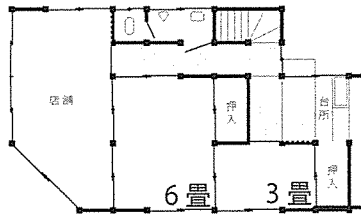
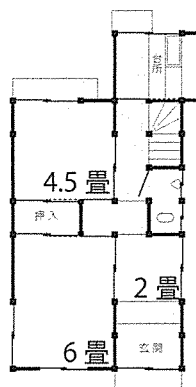
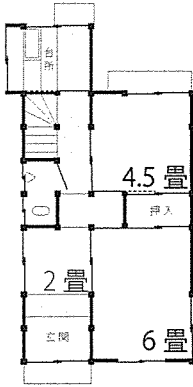
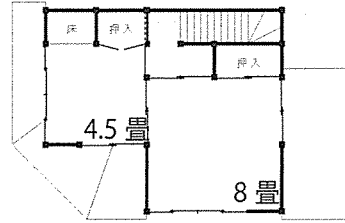
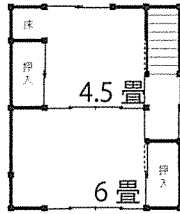
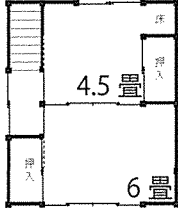


る型



を型

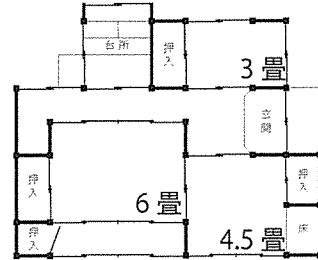
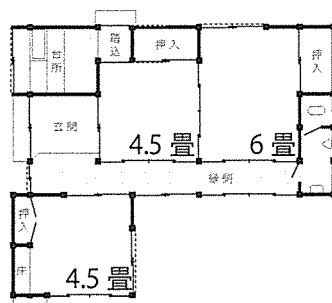
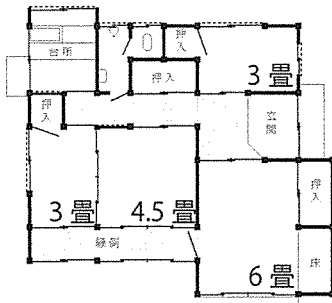
川崎第三期分譲住宅（昭和14年，87戸）



り型

ぬ型

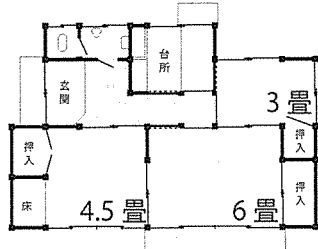
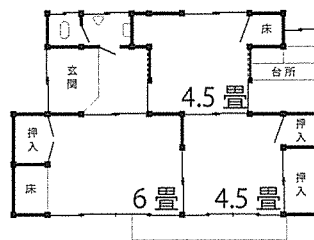
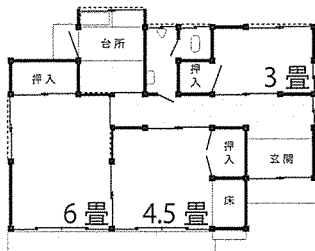
る型



い型

ろ型

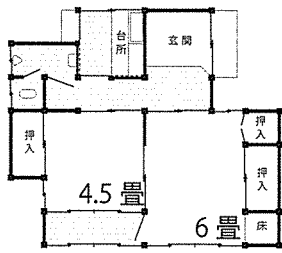
は型



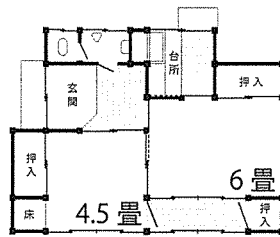
に型

ほ型

へ型

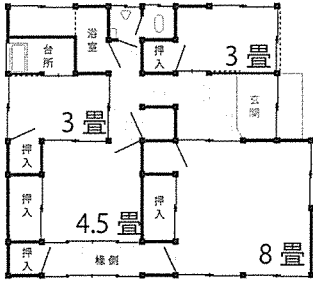


と型

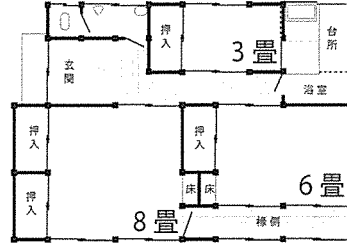


ち型

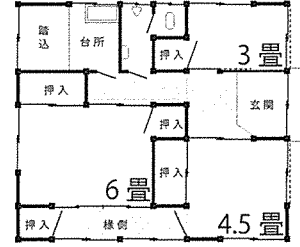
川口分譲住宅 (昭和 14 年, 50 戸)



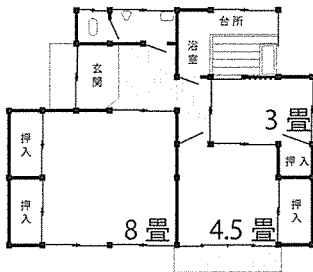
い型



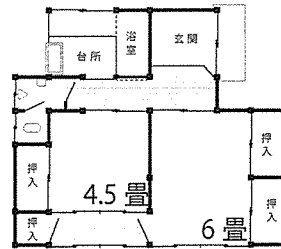
ろ型



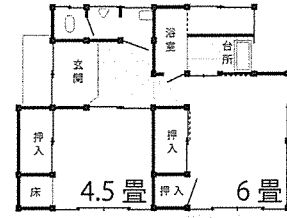
は型



に型

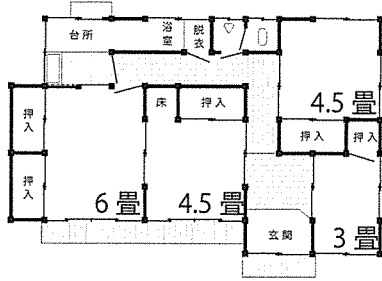


ほ型

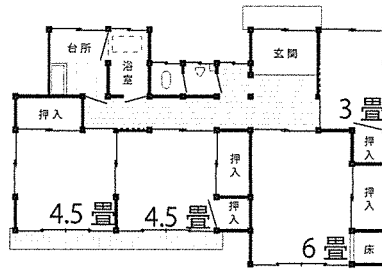


へ型

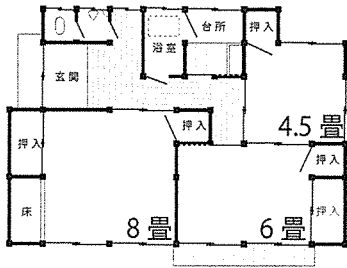
鶴見末吉分譲住宅（昭和15年，57戸）



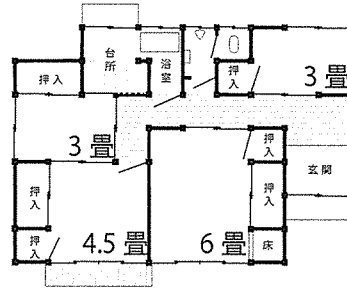
い型



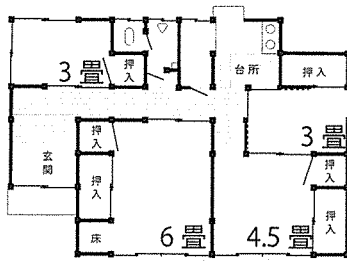
ろ型



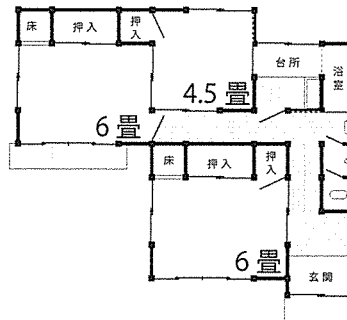
は型



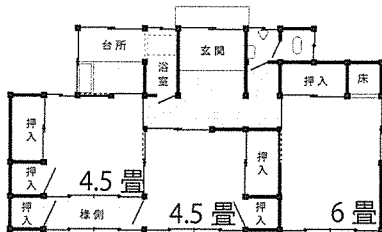
に型



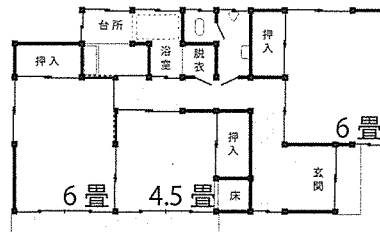
ほ型



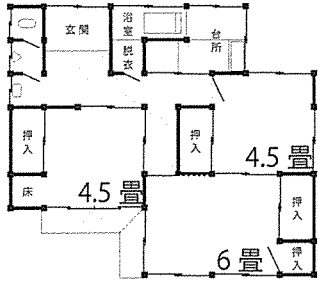
と型



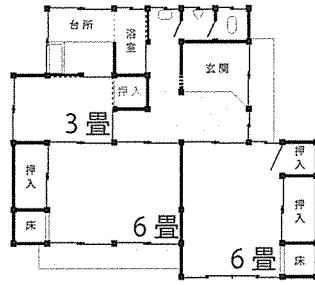
ち型



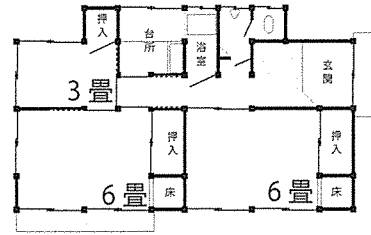
ち'型



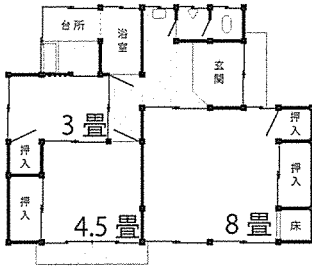
り型



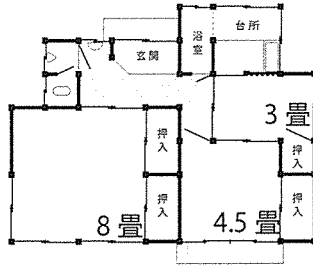
ぬ型



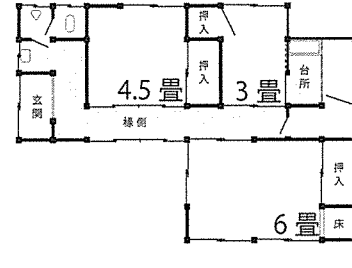
る型



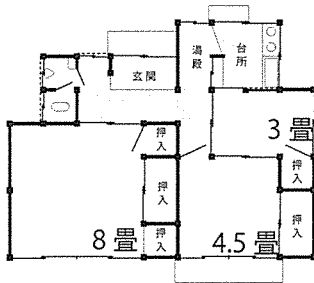
を型



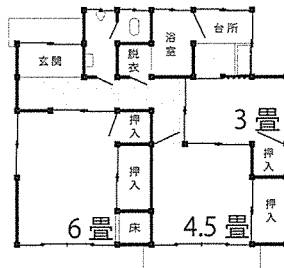
わ型



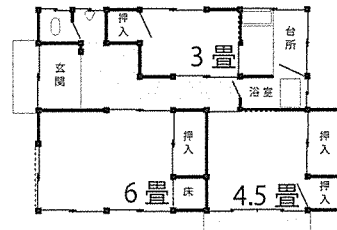
か型



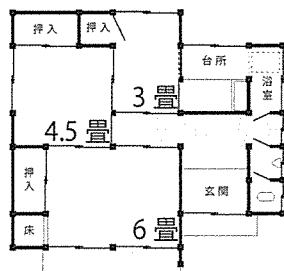
か'型



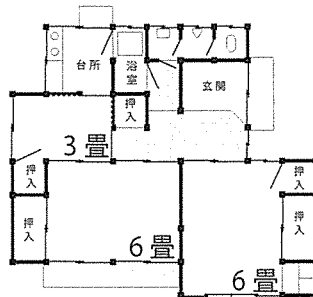
よ型



た型



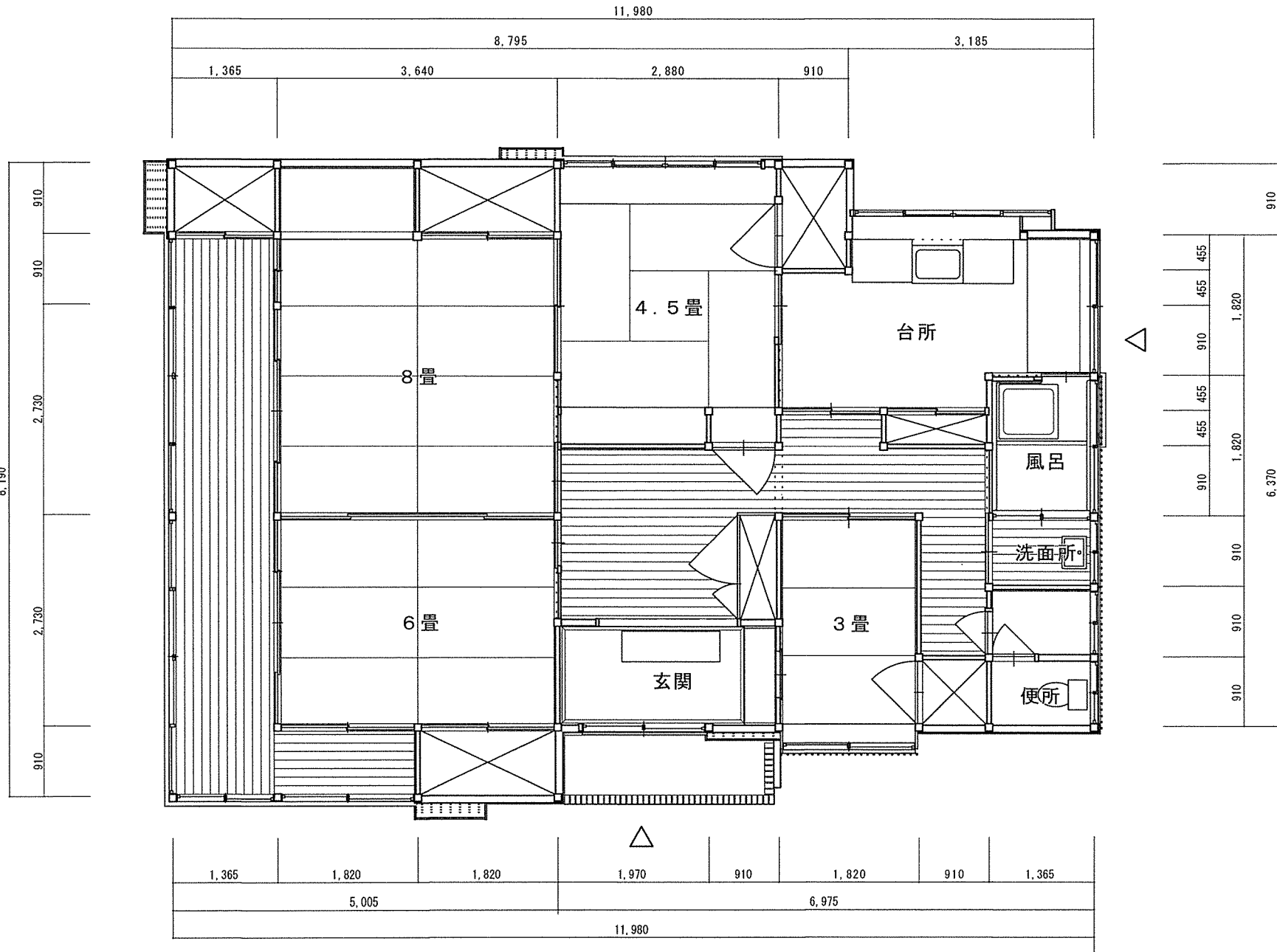
れ型



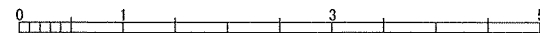
①型

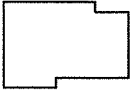
斎藤分譲住宅・E邸の実測図面一覧

- 1) 現状平面図
- 2) 立面図 東面（玄関側）
- 3) 立面図 北面（勝手口側）
- 4) 立面図 西面（崖側）
- 5) 立面図 南面（庭側）
- 6) 断面図 1（南北方向）
- 7) 断面図 2（東西方向）
- 8) 展開図 1（4.5 畳・玄関広間）
- 9) 展開図 2（8 畳・6 畳）
- 10) 展開図 3（台所・3 畳）
- 11) 展開図 4（浴室・脱衣室）
- 12) 基礎伏図
- 13) 床伏図
- 14) 梁伏図
- 15) 小屋伏図
- 16) 配置図



現状平面図

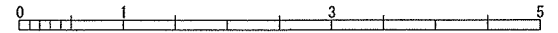


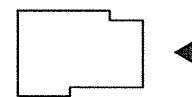


215



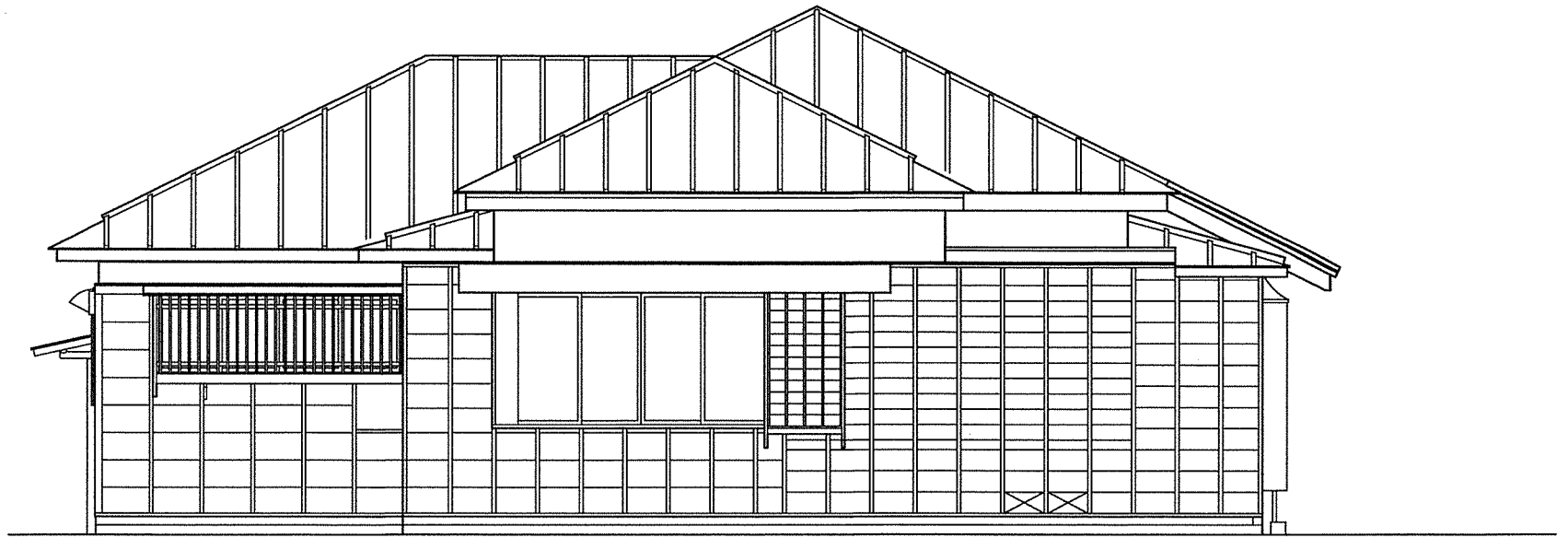
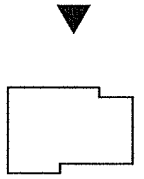
立面図 東面（玄関側）





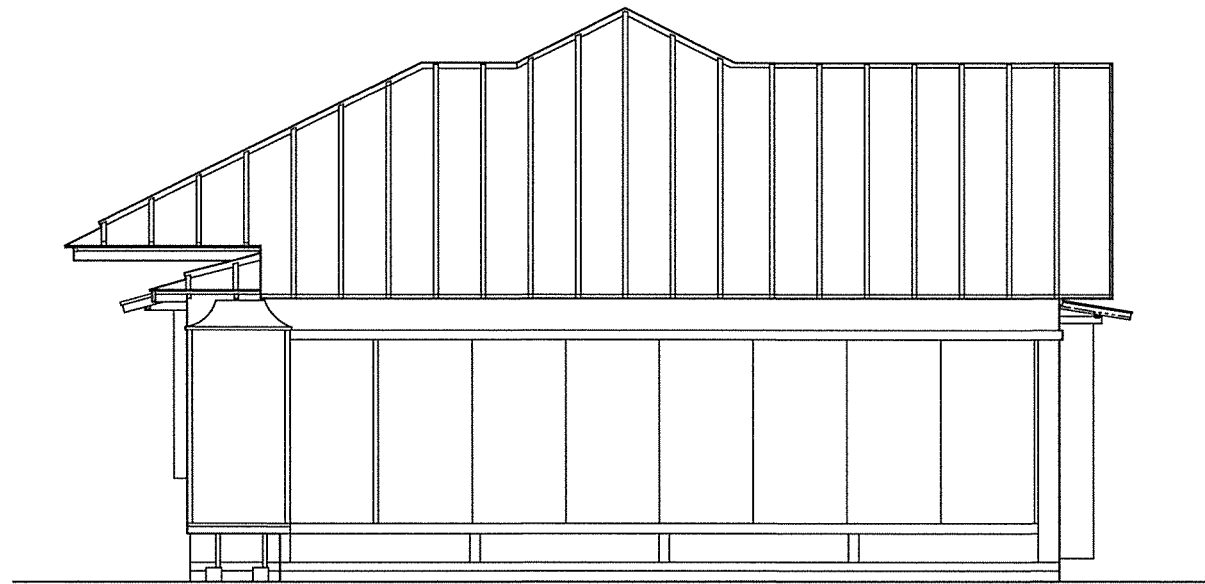
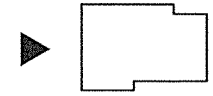
立面図 北面（勝手口側）





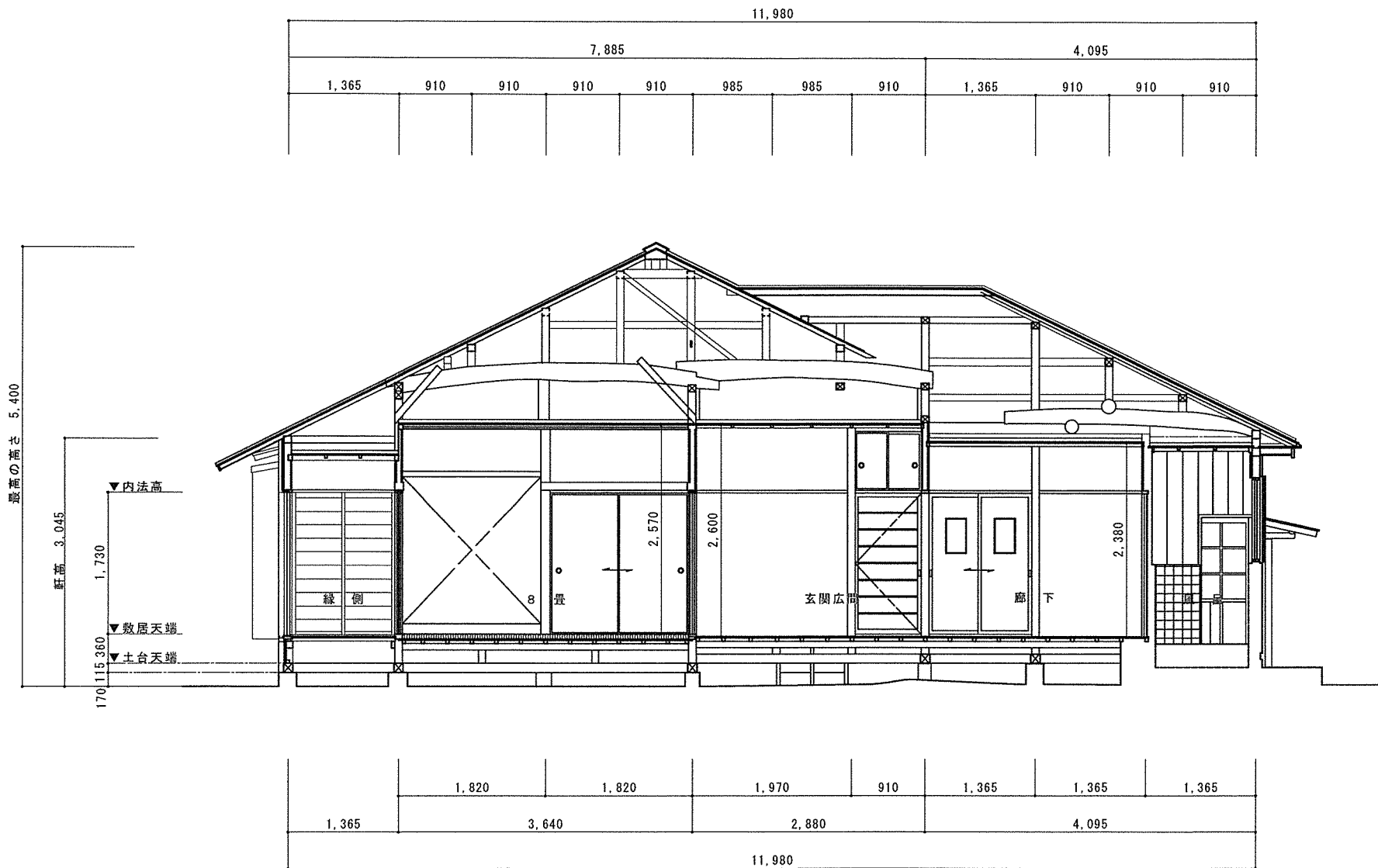
立面图 西面（崖側）



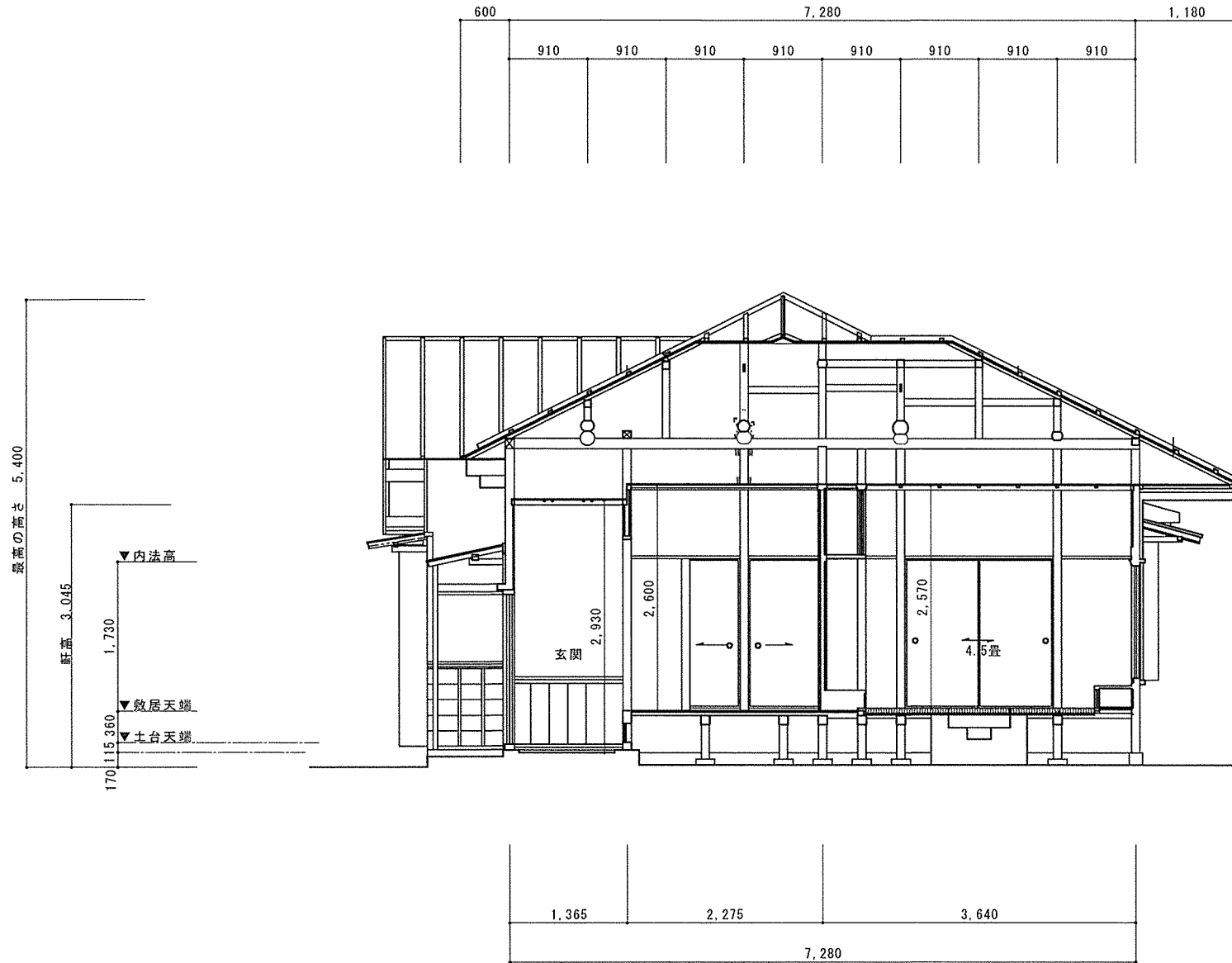


立面図 南面（縁側）

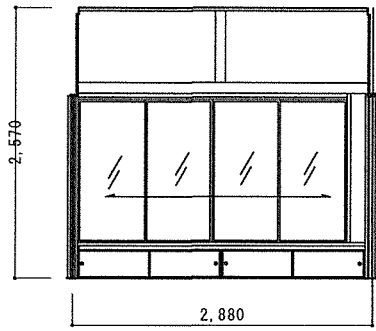




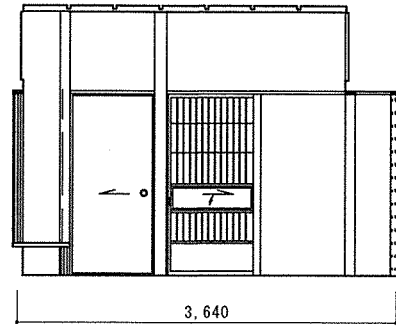
断面図 1 (南北方向)



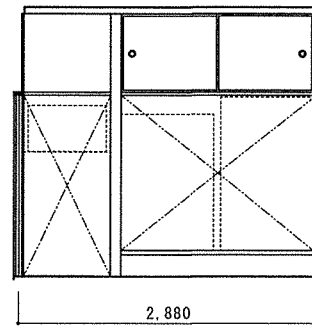
断面図 2 (東西方向)



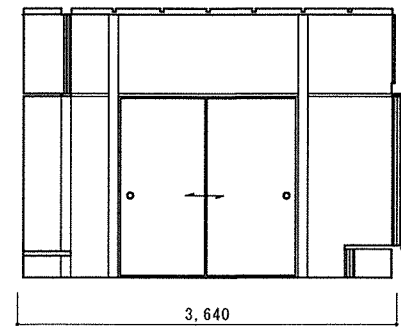
西面



北面



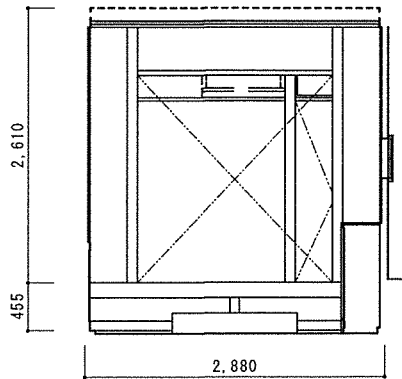
東面



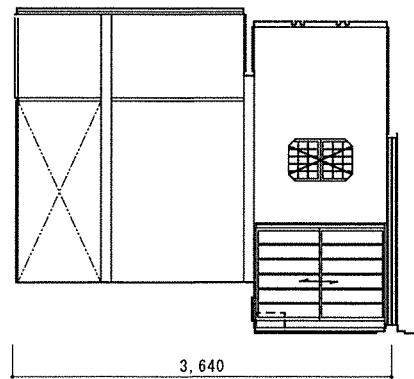
南面

4.5 畳

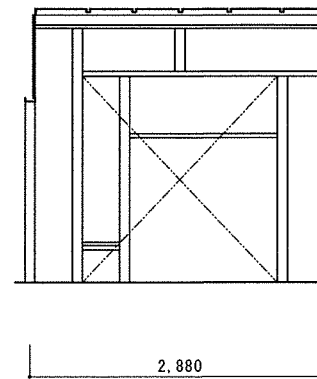
221



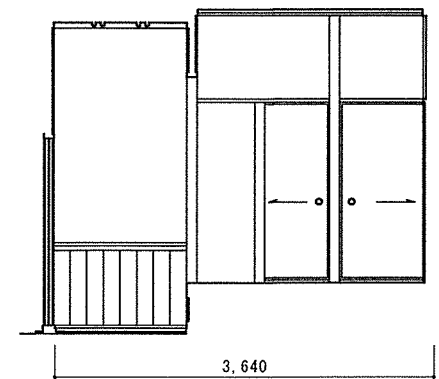
西面



北面



東面

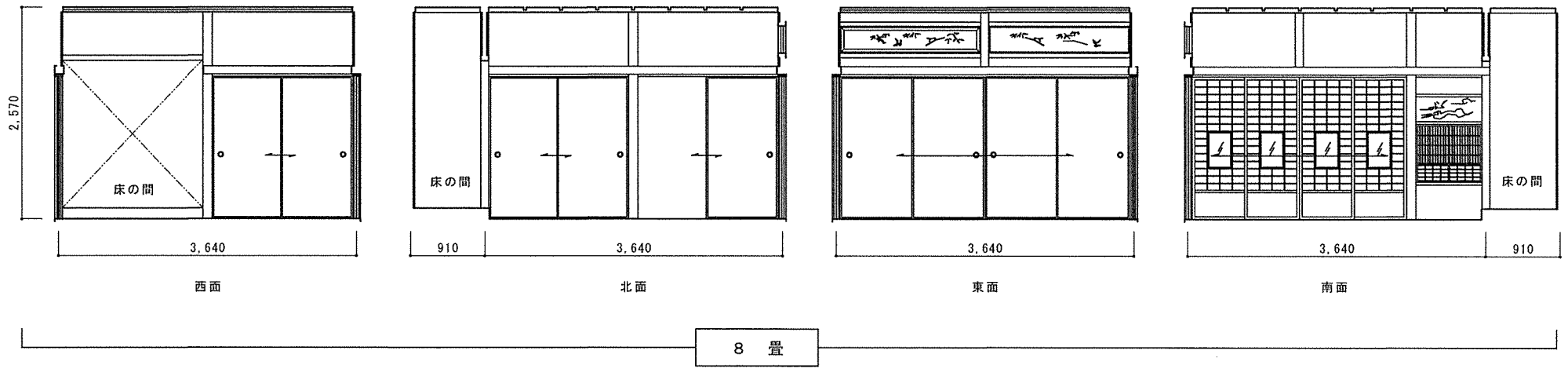


南面

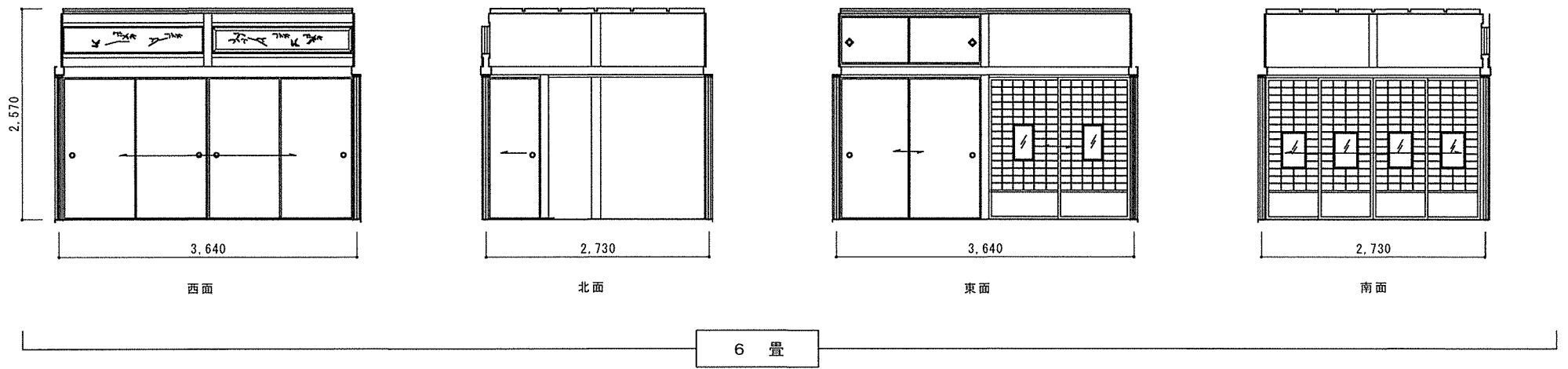
玄関広間

展開図 1 (4.5 畳・玄関広間)

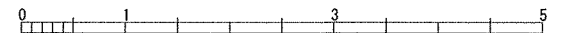


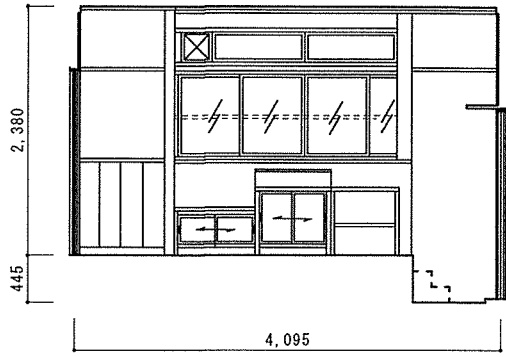


222

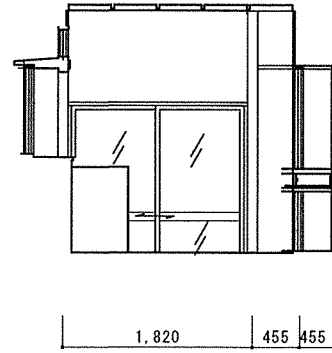


展開図 2 (8畳・6畳)

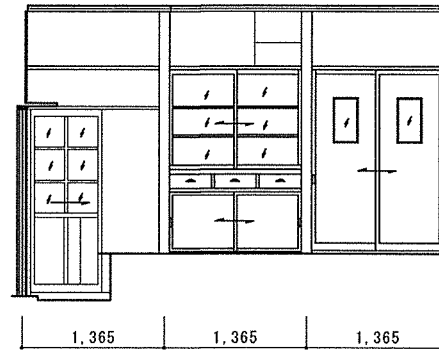




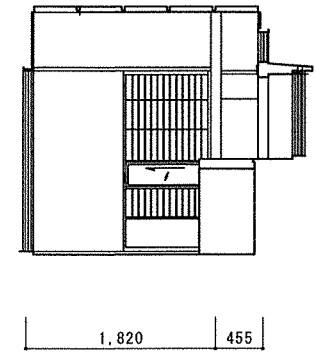
西面



北面



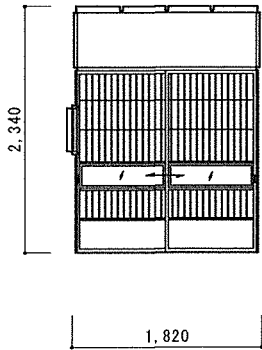
東面



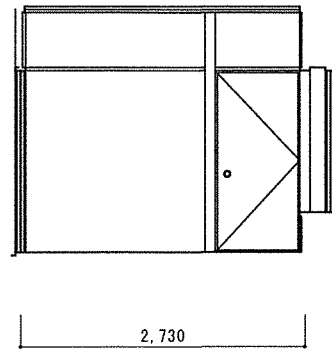
南面

台所

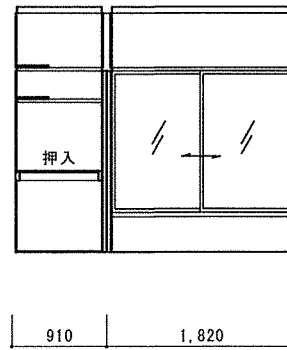
223



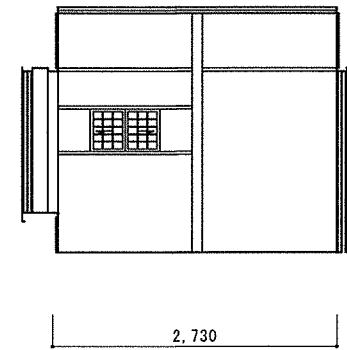
西面



北面



東面

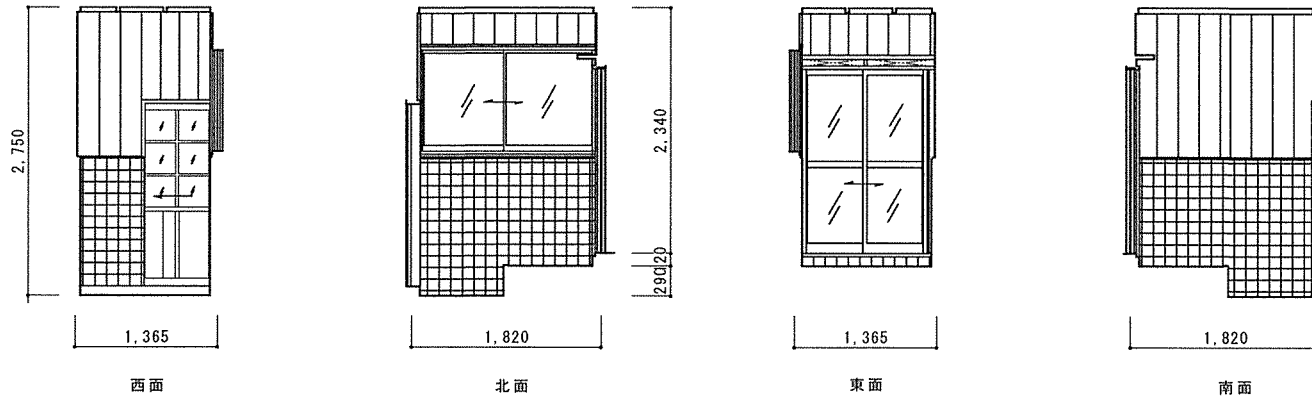


南面

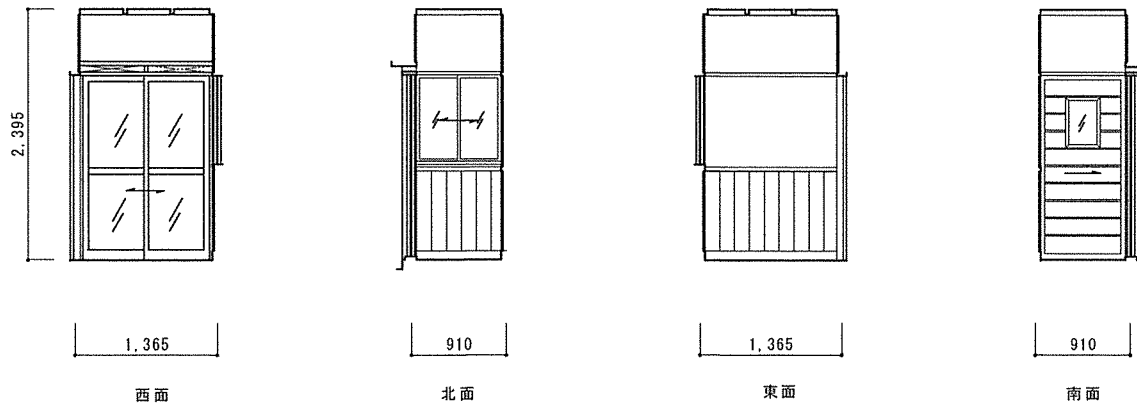
3畳

展開図3 (台所・3畳)



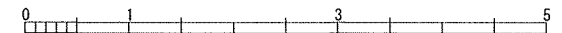


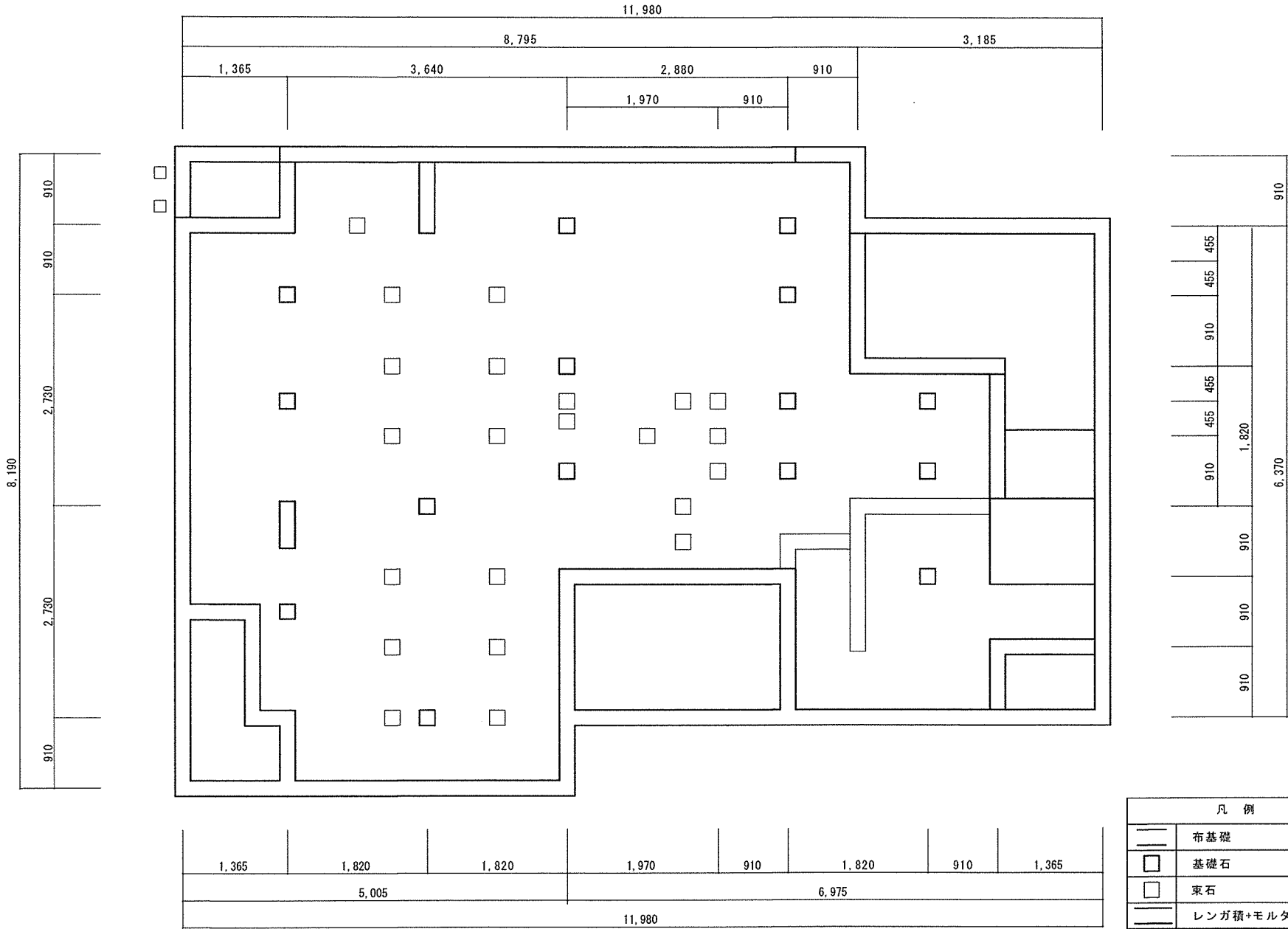
風呂



脱衣室

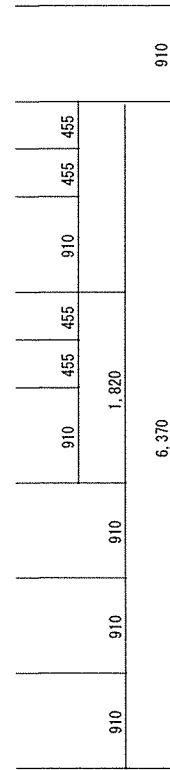
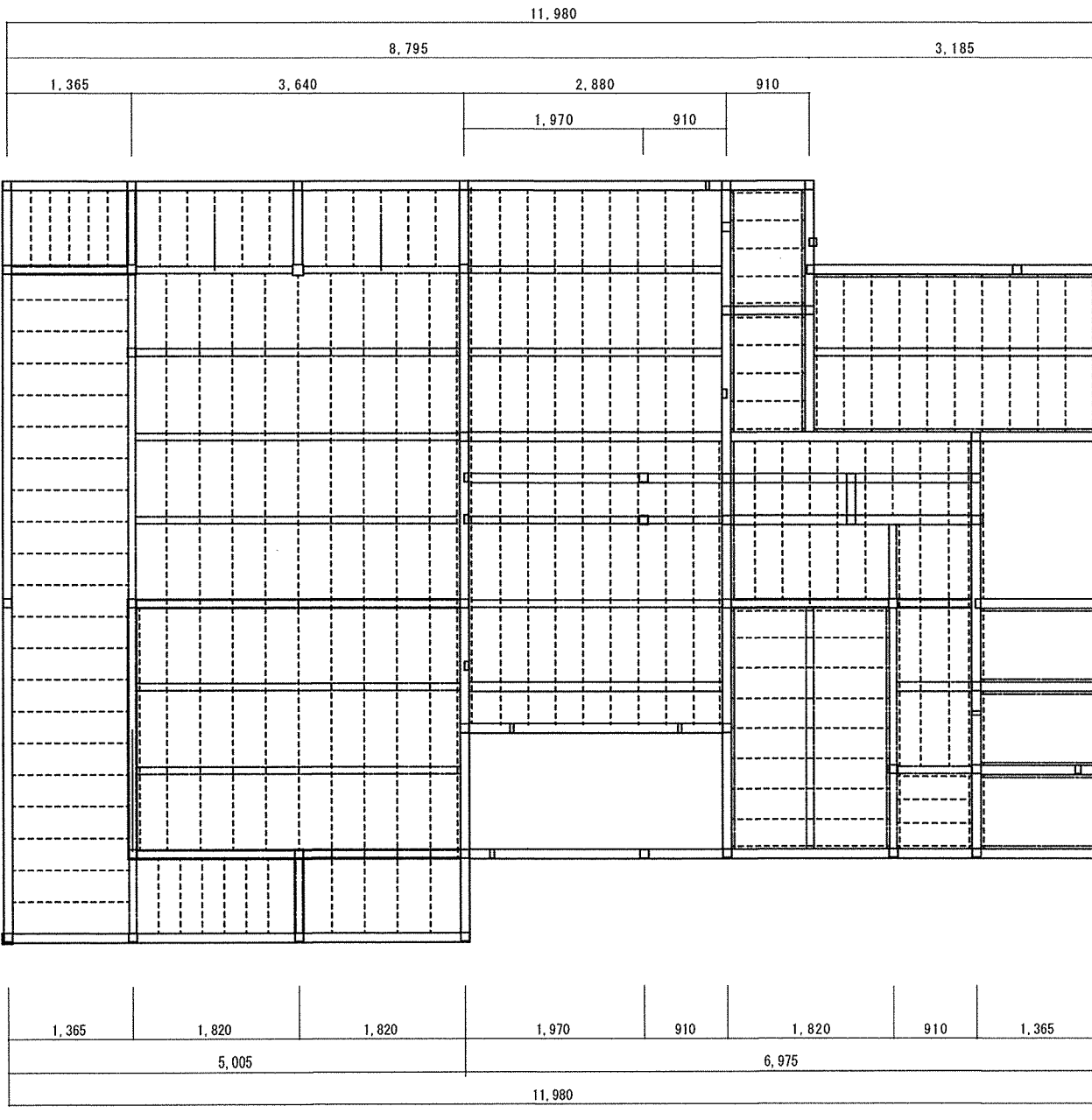
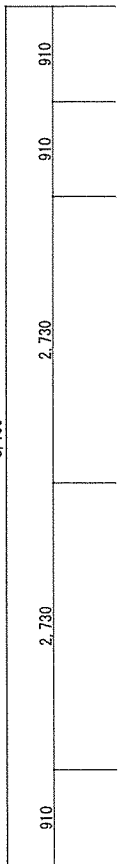
展開図 4 (浴室・脱衣室)





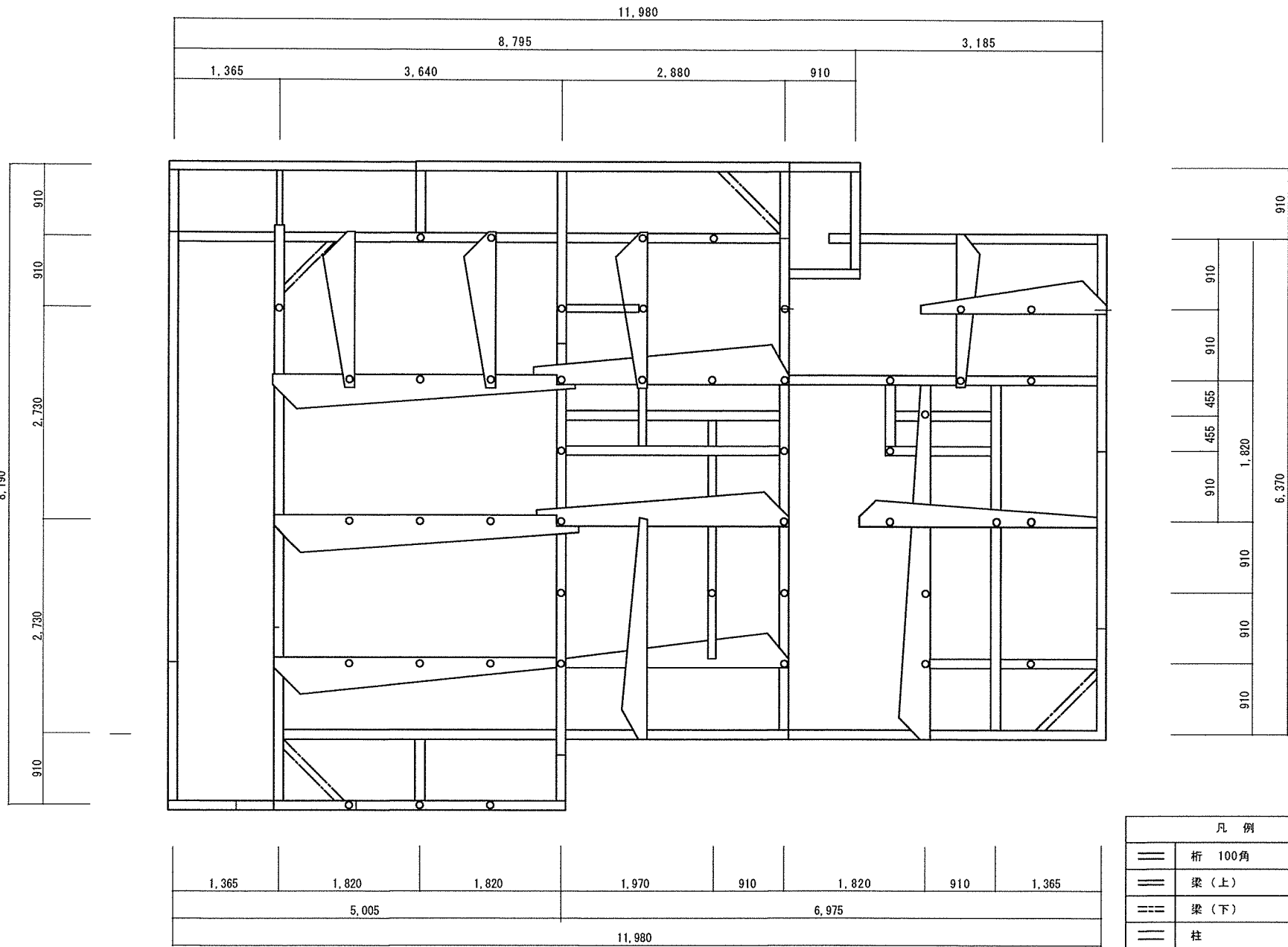
凡例	
	布基礎
	基礎石
	束石
	レンガ積+モルタル塗
	布基礎 (土台無し)

基礎伏図



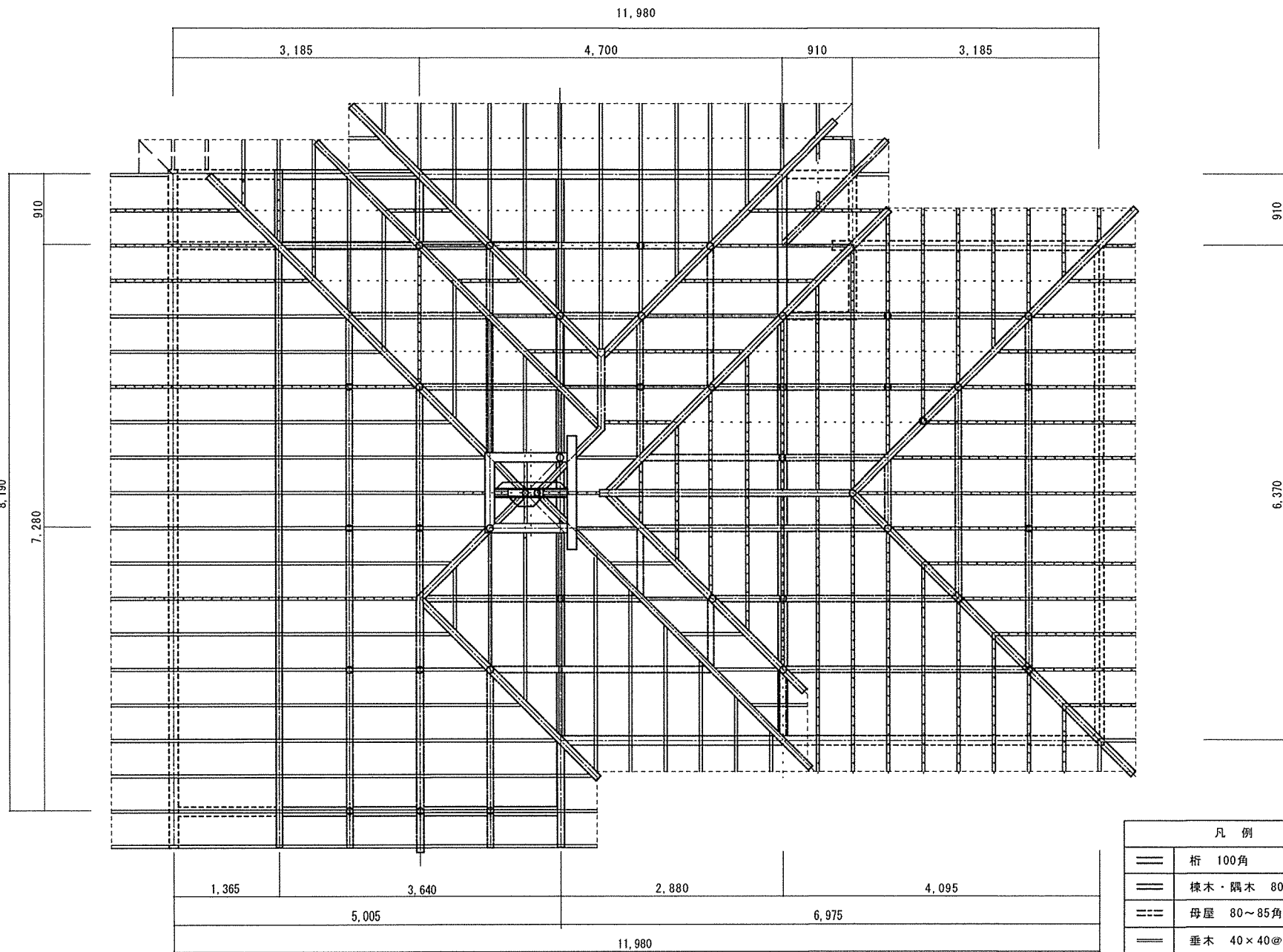
凡 例	
——	土 台
----	根 太
——	大 引
——	火打土台

床伏图



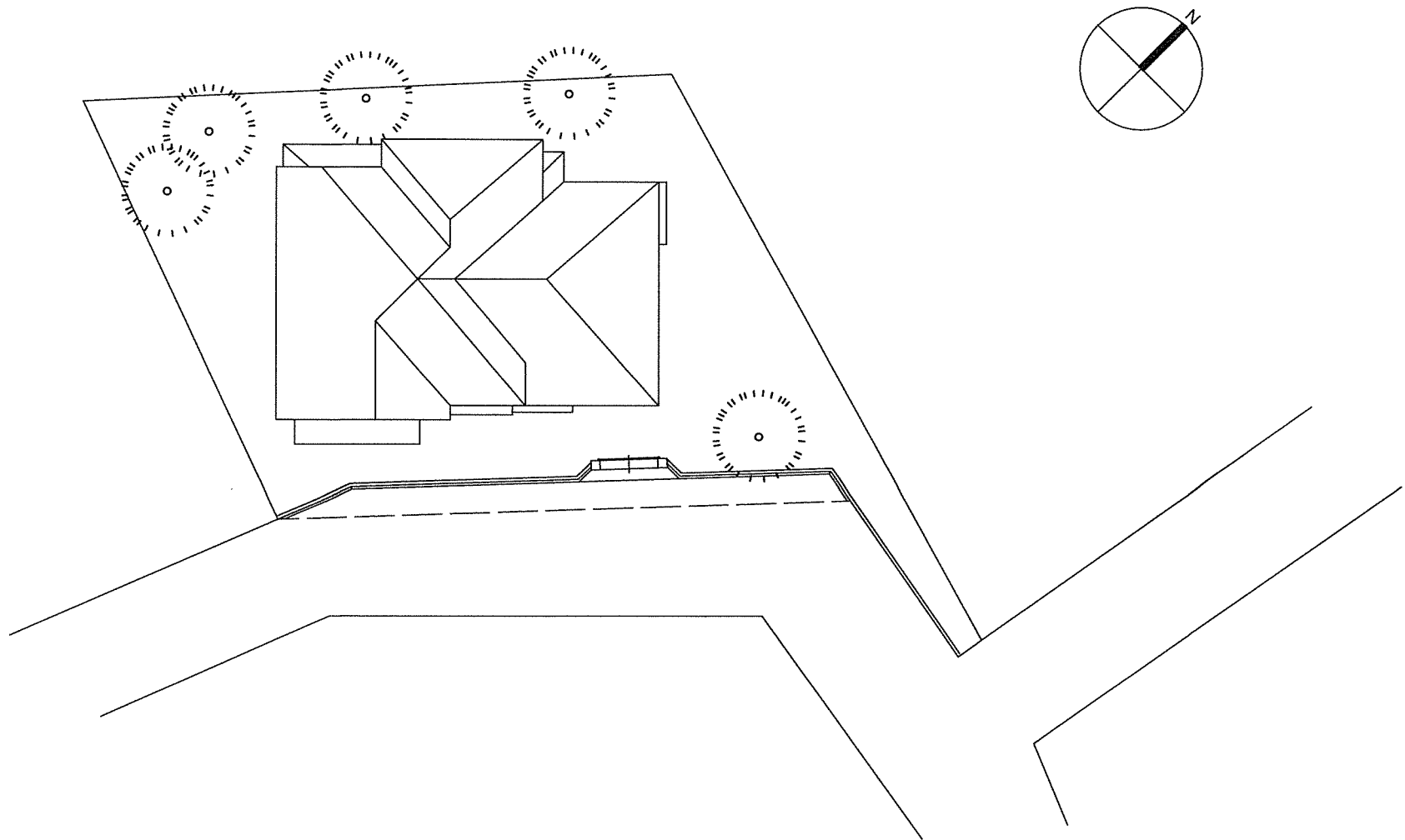
凡 例	
≡	桁 100角
≡≡	梁 (上)
≡≡≡	梁 (下)
—	柱
○	束 80角

梁伏图



凡例	
≡	桁 100角
≡≡	棟木・隅木 80角
≡≡≡	母屋 80~85角
≡≡≡≡	垂木 40×40@455
○	束 80角

小屋伏图



配置図

1/200

A Study on the History of Dojunkai's For-sale Housing Project and Establishment of "Dojunkai-style Single Housing"

- On the Formation Process of Prewar Suburban Housing Model –

Akari NONOMURA

Abstract

Dojunkai led the change of the housing in prewar. Particularly, Dojunkai's For-sale Housing Project is not just a housing supply, but a housing model for people who want to build their own homes. In addition, based on the premise the project has promoted the policy of owning a house.

Therefore, in this paper, the study clarified the history of the start of the project and the sales method by organizing Dojunkai's For-sale Housing Project, and analyzing the floor plans of the For-sale housing for office workers and the For-sale housing for factory workers. The study tried to re-evaluate the For-sale housing project from the perspective of both the philosophy and the houses of Dojunkai. For the analysis, the study mainly used Dojunkai's published materials, as well as privately owned documents, newspapers, and floor plans.

Based on its experience in the Ordinary Housing Project, Dojunkai developed public relations activities targeting residents who could adapt to suburban life. The study pointed out that Dojunkai developed a residential area management system.

Furthermore, he pointed out that Dojunkai developed stable residential area management by introducing a screening process to determine whether a person had enough income to maintain a house.

In addition, both housing for office workers and factory workers followed the traditional Japanese style, making it easy for anyone to accept. It is clarified that the feature of the floor plan has independent rooms and considers privacy. In particular, the aim of Dojunkai was to realize the lifestyle to enjoy the rich suburban lifestyle through spacious grounds, a variety of landscapes, and floor plans with wide balconies in residential areas for office workers.

However, it became difficult to realize in residential areas for factory workers built under the wartime regime. As a result, Dojunkai's housing plan developed mainly to housing for office workers.