集合住宅の住戸ユニットの経年的変化について

同潤会代官山アパートの住みこなしに関する研究 その1

TRANSFORMATION OF DWELLING UNITS IN AN APARTMENT HOUSE

A study on dwelling process in dojunkwai Daikan-yama apartment house Part 1

大月 敏雄*

Toshio OTSUKI

This study focuses on the transformation of dwelling units in Dojunkwai Daikan-yama Apartment House which was built by the Dojunkwai Foundation in 1927. The aim of this study is to find out changes in functions of dwelling units and the way of transformation of all dwelling units. Analysis was taken under 3 points of view, "change of people", "multi-unit use", and "change of space use". Findings are as follows;

Low rise buildings have a tendency to afford long-term dwelling.

Multi-unit dwelling can easily suit each dweller's life cycle.

Changes of space use occur according to transformations of neighborhood circumstances.

Keywords : the Dojunkwai Foundation, apartment house, dwelling units, Multi-unit use, life cycle, change of space use

同潤会、アパート、住戸ユニット、複数住戸使用、ライフ・サイクル、用途転用

1. はじめに

近年、社会的ストックとしての集合住宅が様々に議論されているが、実際何世代にもわたって居住され、長期間ストックとして機能してきた、戦前集合住宅の実証的な評価は、あまりなされていないのが現状である。そこで本研究^{注1)}では、同潤会代官山アパートを対象として、同アパートがどのような社会的ストックとしてこれまで機能してきたかを居住史・管理形態の変遷などの側面から多角的に考察し、明らかにすることを目的としている。

その中で本稿は、同潤会代官山アパートにおける個々の住戸ユニット^{注2)}の使われ方の変遷に着目し、70年という長期間、住戸ユニットに期待される機能や使われ方にどのような変化が生じてきたのかを明らかにし、その変化の特徴を読み取ることを目的としている^{注3)}。このため本稿では、アパートを構成する最小単位である住戸ユニットが変化していく現象として、特に「居住者の入れ替わり」・「複数住戸使用」・「用途転用」の3つの現象に着目し、それぞれの現象の生じ方の変遷と特徴を分析する。こうして、住戸ユニットというアパートを構成する1つの要素の変遷を明らかにすることにより、代官山アパート全体が、団地として成熟していく過程を知る1つの資料を提供したい。

また、既往研究に関して、代官山アパートを含む同潤会アパート

に関する研究は多数ある^{注4)}が、ここでは本研究と直接関連のあると思われる研究を概観し、本研究の位置付けとしたい。まず、代官山アパートを対象とした先駆的な研究としては谷重雄による生活実態調査^{注5)}が挙げられるが、これは終戦直後の代官山アパートにおける住生活問題の解明を主眼としたものであった。また、代官山アパートの再開発に際して行われた建築材料・構法分野を中心とした報告として『同潤会代官山アパートの建築技術に関する報告書』^{注6)}がある。その他、代官山アパートを扱った代表的な研究としては、松本恭治^{注7-12)}や小川信子ら^{注13,14)}の生活史的視点からの一連の研究が挙げられる。中でも松本の住戸の所有関係と複数住戸の使用に論点を絞った研究^{注10)}は、長期居住された集合住宅における住戸ユニットの利用実態を解明するものとして本研究の先駆をなすものであるが、住戸ユニットの変遷過程の解明を意図したものではない。また、小川らの研究では、居住者のライフ・ステージ、ライフ・スタイルと住まい方の変容過程を関連づけ、その関連をつぶさに検証しているが、アパート全体の住まい方の変容過程の解明という視点には立っていない。従って、代官山アパートの住戸ユニットが総体として辿った変遷過程の解明という視点を有することが、本研究の特徴となろう^{注5)}。

* 横浜国立大学工学部建設学科 助手・博士(工学)

Research Assoc., Dept. of Arch., Faculty of Eng., Yokohama National Univ., Dr. Eng.

2. 調査・研究手法

本稿の調査ではまず、平成7年から8年にかけて住戸ユニットの利用形態の変遷を把握するための資料として代官山アパートの自治会発行の居住者名簿の収集を行い、17冊の名簿を入手した。さらに、住戸ユニットの変遷過程の最終的な使用状況の把握のために、平成7年から8年にかけて全住戸の使用用途に関する調査^{注6)}、店舗や事務所等の住居以外の用途の住戸に関するアンケート及び聴き取り調査^{注7)}、居住歴に関する個別聴き取り調査（15世帯）^{注8)}、並びに、長期居住者（延べ7人）へのグループ・インタビュー（計5回）^{注9)}を行った。

本稿では主として、居住者名簿の読み取りによる分析を中心に、「居住者の入れ替わり」「複数住戸使用」「用途転用」の3点を分析軸に考察する。使用する居住者名簿は、今回の調査によって収集した自治会発行居住者名簿（昭和18年度～平成2年度）^{注10)}であり、代官山アパートで発行された戦後の名簿のほとんどを網羅していると思われる。ただし、昭和18年以前のものについては、存在が確認できていないので、『同潤会年度別事業報告書』などをもとに戦前の考察を行っている。

なお、居住者名簿の読み取りにあたっては、以下の要領に従って進めた。

- ・発行時期が前後する名簿において、同一住戸に同姓同名者が記載されている場合は、その期間継続居住しているものとみなす。
- ・発行時期が前後する名簿において、同一住戸に同姓異名者が記載されている場合は、世帯主の変更とみなし、その世帯がその期間継続居住しているものとみなす。従って入れ替わりのあった住戸とはみなさない。
- ・発行時期が前後する名簿において、異なる住戸に同姓同名者が記載されている場合は、その世帯がその期間内に、アパート内で移動、あるいは複数の住戸を使用したものとみなす。
- ・発行時期が前後する名簿において、異なる住戸に同姓異名者が記載されている場合は、本籍又は出身地・職業が同一の場合、その世帯員がその期間内に、アパート内で移動したものとみなす。

その他、上述のアンケート・聴き取り調査によって得られた情報に

図1：代官山アパート配置図

より、世帯分離（親子関係等）・複数住戸使用・住戸の使用用途等が判断できる場合には、アンケート・聴き取り調査の内容も判断材料とした上で、さらに以下の手続きに従って読み取りを行った。^{注11)}

・家族構成員が姓を異にして同一住戸に継続居住していることが確認されても、発行時期が前後する名簿において、姓を異にして記載されている場合、世帯分離とみなし、入れ替わりのあった住戸とみなす。

・同様に、親子関係が明らかな複数住戸使用であっても、姓の異なるものは複数戸使用とはみなさない。

・ある事業主体（会社など）の寮や社宅として使用されていることが

明らかな場合、居住者の入れ替わりが行われても、入れ替わりのあった住戸に数えない。

・所有者は変わらないが店舗の使用用途の変更があった場合は、入れ替わりに数える。

3. 同潤会代官山アパート概史

代官山アパートは大正14年から昭和5年にかけて4期にわたって建設され、337戸^{注12)}の住戸と付帯施設（店舗・店舗併用住戸9戸／23・29・34号館、浴場／23号館、管理事務所・食堂・娯楽室／29号館、独身室の予備室計13室、児童遊園）をもつ^{注13)}（図1）。住棟は、2階建の4戸1を基本とした家族向け住棟（1-20、34-36号館）（以下、2階建住棟）・3階建の階段室型の家族向け住棟（21-28号館）（以下、3階建住棟）・独身棟（29-33号館）の3種に大別できる^{注14)}。付帯施設用特殊住戸や変形住戸を除く標準的な住宅面積は、2階建住棟で30m²～42m²、3階建住棟で30m²～41m²、独身棟で14m²～20m²となっており、現代の居住水準と比較すると極めて狭小であることが判る。

代官山アパートは昭和2年から同潤会による貸し付けが始まり、昭和16年の住宅営団の発足により管理は住宅営団に移行した。昭和21年に住宅営団が閉鎖されると共に、アパートの管理はG.H.Q.の下部組織に移行したが、その後東京都の管理を経て昭和26年から昭和32年までの月賦により、土地・建物が居住者に払下げられた^{注15)}。住宅営団の管理から、払下げによる居住者の自主管理となるまでの間、アパートの実質的管理は居住者組織である「代官山アパート居住者組合」が行っていた。また戦後間もなくの住宅難の時、管理事務所兼管理人用住宅が3室に（2住戸増）、娯楽室が5室の住戸に分割され（4住戸増）、さらに29号館の予備室2戸が住居として使用された（2住戸増）ため、住戸数は8戸増えて337戸から345戸となった。その後、昭和30年代から50年代にかけて、大規模な増改築がくり返され、個々の住居水準は上がったものの、建物の老朽化・社会的耐用年限等のため、平成8年に市街地再開発事業により取り壊された。

4. 居住者の入れ替わり

4.1. 居住者の入れ替わりの変遷

居住者名簿から居住者の入れ替わりを読み取り、発行隔年が2年から3年となる名簿に基づき、名簿発行年度ごとに住棟種別・階数別に入れ替わりの総数、及びそれぞれの総数の空家を除く実態居住住戸に対する割合を示したものが表1である^{注16)}。

戦前の入れ替わりの状況については、『同潤会年度別事業報告書』の分析により、年ごとの入れ替わりの割合がかなり高かったことが

判っており^{※17)}、入れ替わり件数は年間平均100件を超えていた。代官山アパートが当時賃貸住宅であったこと、さらに、多数の独身室を擁していたことがその要因として考えられる。なお、住宅営団管理下の居住者の動向は明らかになっていないが、昭和18年の名簿と昭和30年の名簿を比較すると、昭和18年から継続して住んでいる居住者は、昭和30年には66戸、20%（住戸数比）となっている。

表1を年代別に見ると昭和30年代前半に入れ替わり住戸の全住戸（空家を除く）に占める割合（以後、入れ替わり率と称する）が30%程度に達しており、同潤会管理下に賃貸であった頃の入替わり率（年間の入れ替わりが100件として30%）とさほど変わらないものの、昭和30年代後半以降10%から20%程度の間で推移しており、入れ替わり率の全体平均は16%となる。このように、昭和30年代後半以降入れ替わり率が低下し、確実にアパートの定住志向が高まった理由として、昭和32年に土地・建物の分譲返済が完了したことが考えられる。ただ、昭和50年前後にはやや入れ替わり率が高まっているが、この遠因として、この時期全国的な住宅難緩和によりアパートからの転出者が増えたことなどが考えられるが、明確な原因は判らない。

4.2. 住棟種別・階数による入れ替わりの分析

表1に見られる入れ替わり回数の累積を住戸ごとにアクソメ風の配置図にプロットし、入れ替わりの累積回数ごとに住棟種別・階数別の構成を示したものが、図2、図3である。これをみると昭和30年から全く入れ替わりのなかった住戸が全345戸中93戸（28%）、入れ替わりが1回あった住戸が70戸（21%）となっており、全住戸のほぼ半数が入れ替わり1回以下であったことが判る。

これを住棟種別にみると、入れ替わりの累積回数が多いほど独身棟、3階建住棟、2階建住棟の順に、その構成割合が多くなっている傾向が読み取れる。つまり、この順に住戸の定住率が高かったといえよう。2階建住棟と3階建住棟の居住面積がさほど変わらないにもかかわらずこのような差が見られるのは、2階建住棟の接地性（1階では専用庭、2階の一部ではバルコニーといった専用外部空間が用意されていた）、南斜面に沿って配置されていることによる居住環境のよさ、さらに増築などによる居住面積の拡大が比較的容易であったことなどの要因が考えられる。

これを階数別にみると、2階建住棟においては、2階よりも1階の方が定住率が高かったことが明らかである。3階建住棟、独身棟においても、上の階ほど入れ替わり回数が高い傾向にあるが、2階建住棟ほどの明確な差は読み取れない。このように、接地性の高い住戸ほど定住率が高かったことが判るが、2階建住棟の1階と2階では住戸プラン、外部空間の専用性が明らかに異なるのに対し、3階建住棟や独

身棟では階別におけるそうしたプラン上、外部空間の専有性上の違いがなかったために、階別における定住率の差が2階建住棟ほど顕著ではなかったものと思われる。

また、これらを住棟配置に即してみると、2階建住棟では南斜面に沿った住棟（1-10号館）の入れ替わりが少なく、3階建住棟では、21、22、27号館などの通り沿いに位置するものの入れ替わりが多かった。これらを考え併せると、住棟種別・階数のほか、住棟の立地条件も入れ替わりの現象に影響を与えている要素であることが判る。

4.3. アパート内での移動

居住者の入れ替わりの特別な形態として、アパート内での移動がある。ここには後述の「複数住戸使用」は含まず、純粹にアパート内で引っ越しを行っているものを対象とする。今回居住者名簿から確認できたもの12件を表2に示す。いずれも、移転者は異なる家族・人物である。

これをみると、12件中8件が移動による居住面積の拡大を伴っており、居住面積の拡大を伴わない4件中2件がより下の階へ、1件が同一の階（隣戸）へ、1件が上の階へ移動していることが判る。またこれらの中には居住面積の縮小を伴う移動はなかった。これより、アパート内での移動は、居住面積の拡大や、昇降階段数の減少を求めて移動する傾向があるといえよう。また、同一棟への移動3件、隣接棟への移動3件、隣接ブロックへの移動2件が確認できることより、アパート内での移動は比較的移動距離の短いものが多いことが判る。

ちなみに、聴き取り調査によって住宅営団管理下では独身棟から2階建住棟、3階建住棟から2階建住棟へ、管理人を介して移動した事例2件が確認できた。さらに、戦後すぐの「代官山アパート居住者組合」の管理下では「移動調整」と称して、居住者組合を介したアパー

図2：居住者の入れ替わりの累積

図3：入れ替わり累積回数別による住棟種別・階数別構成

表1：居住者の入れ替わりの経年変化（単位：戸）

名簿	2階建住棟：総数117戸	3階建住棟：総数121戸	独身棟：総数107戸	合計
年度	空家：1F：2F：合計	空家：1F：2F：3F：合計	空家：1F：2F：3F：合計	合計
S32	0：13：13：26	1：9：6：21	2：10：19：18	47
S35	0：7：13：20	0：11：7：11	2：9：17：21	47
S38	2：1：4：5	0：6：4：8	2：8：8：24	47
S40	2：3：9：12	3：1：1：5	1：3：7：5	15
S42	3：4：5：9	1：6：10：6	3：7：4：10	21
S44	3：7：9：16	0：2：6：11	3：4：7：9	20
S47	1：5：9：14	2：4：12：5	1：8：11：15	34
S50	1：7：6：13	0：11：7：5	0：9：17：12	38
S53	3：4：8：12	0：6：7：7	1：5：14：9	28
S55	2：5：4：9	1：4：4：5	4：2：5：3	10
S57	3：1：2：3	1：3：5：3	2：4：9：7	20
S59	3：1：6：7	0：3：1：8	3：3：4：2	9
S62	5：1：2：3	0：5：5：5	2：6：3：2	11
H2	6：6：6：12	3：4：4：6	7：2：3：6	11

ト内での移動が昭和24年度に29件、昭和25年度に8件確認できた¹⁷⁾。このように、代官山アパートにおけるアパート内での移動は戦前・戦後を通じて決して特殊な現象ではないことが判る。

5. 複数住戸使用

代官山アパートでは、多くの居住者が増築を行っているが、一世帯がいくつかの住戸を同時に使用する「複数住戸使用」という形で、住戸の狭さなどを解決している例も多々見られる。

5.1. 複数住戸使用の変遷

名簿から読み取った複数住戸使用の状況を昭和30年からほぼ10年ごとにプロットしたのが図4¹⁸⁾である。

昭和40年頃から、独身棟での複数住戸使用が目立ち始める。この

場合、対象となる住戸の関係は隣接か、同じ住棟内の場合が殆どである(図5)。複数住戸使用では住戸が近接することが重要であり、2戸を増築によって連結させる場合や、住戸間の耐震壁を一部取り除いて連結する例もある。

家族構成員の増加や生活の変化など、何らかの理由で居住空間の拡張を求めている独身棟の居住者にとって、近隣居住者の転出は、複数住戸使用を可能にする好機であったと思われる。昭和40年代は、居住者の入れ替わりが多く見られ、それに伴って、複数住戸使用を選択した居住者が目立ち始めている。ただ、居住者の入れ替わりが40年代にピークを迎えているのに対し、複数住戸使用のピークはやや遅く、昭和50年代前半となっている。

家族の拡大時期に増加していった複数住戸使用の住戸も、縮小期には、それらを賃貸、あるいは売却する事によって、使用数を減少した

表2：アパート内での移動事例

移動期間	移動者	移動前住戸種別・号館名	移動前住戸階	移動後住戸種別・号館名	移動後住戸階	面積の拡大
S40-S41	Saw	独身棟・32	1F	3階建住棟・23	3F	拡大
"	Sug	独身棟・32	3F	独身棟・32	1F	同
"	A	3階建住棟・22	2F	2階建住棟・15	2F	拡大
S41-S42	Mor	独身棟・32	2F	2階建住棟・20	1F	拡大
"	So	独身棟・32	2F	2階建住棟・22	2F	拡大
S41-S47	Ma	2階建住棟・14	2F	2階建住棟・14	2F	同(隣戸)
"	H	2階建住棟・4	2F	2階建住棟・14	1F	拡大
"	T	2階建住棟・4	1F	2階建住棟・3	1F	拡大
S47-S50	U	2階建住棟・6	1F	2階建住棟・7	2F	同
"	K	3階建住棟・22	2F	2階建住棟・18	1F	拡大
"	Sak	3階建住棟・24	2F	3階建住棟・24	1F	同
S53-S55	Suz	2階建住棟・17	1F	2階建住棟・13	1F	拡大

図4：複数住戸使用の変遷

り、また、1戸のみの使用に戻っていった家族も聞き取り調査等で明らかとなっているが^{注19)}、こうした傾向が図5からも確認できる。複数住戸使用を経験した居住者数は、最も多い時期で35件^{注20)}(78戸)と、アパート全体の1割を超えている。

5.2. 住棟種別と利用形態による分析

(1) 住棟種別による分析

2階建住棟は、比較的複数住戸使用は少ないが、大規模な増築が望めない独身棟や3階建住棟に多くみられる。昭和40年頃から独身棟での複数住戸使用が目立ち始め、そのピークは50年代前半である。3階建住棟では昭和50年代以降、23号館を中心とした複数住戸使用が多いが、八幡通り沿いの21号館では、2戸連続使用している商業施設が早い時期から現れてきている。

総体として、独身棟の複数住戸使用が目立つ。独身棟においては、2戸よりは3戸、さらにそれ以上の同時使用もいくつか行われていた。中には、住棟の端から数戸連続で所有し、その部分の共用廊下を含めて大幅な専用化を行った居住者も見られる(32号館)。ただ、31号館は独身棟としては複数住戸使用があまり行われなかった住棟であり、土地が東京都からの賃貸で、「居住者の入れ替わり」が著しかったことが何らかの影響を与えていることが推察されるが、明確な原因は明らかでない。

(2) 利用形態による分析

複数住戸使用の利用形態の経年変化を図6に示す。多くは住宅どうしの利用であるが、店舗や事務所として2戸を同時に使用するところや、一方を住宅もう一方を事務所として利用する例も見られる。

こうした事務所等の利用には、「社宅」との併用も含まれており、アパート内で会社を経営し、他の住戸を賃貸し、社宅として従業員を10名程度アパート内に住まわせていたような例もあることが聞き取り調査によって判った。また、アパート内の飲食店経営者が階上の住戸を寮として使う例や、洋服仕立てを営む居住者が2階建住棟を住居とし、仕事場として独身棟の1住戸を賃借していた例もあった。その他、会社はアパート外部だが、寮としてアパート内に住戸を数戸確保していたという事例もあった。

このように、代官山アパートの住戸ユニットは、単なる住居としてではなく、アパート内外の業務空間、業務サポート空間として広く利用されてきたことが判る。

図5：複数住戸使用の経年変化と隣接住戸使用件数の割合^{注20)}

図6：複数住戸使用の利用形態別変遷

6. 用途転用

代官山アパートでは当初、店舗・店舗併用住宅が9戸あったほか、娯楽室、管理人室などの諸施設が数戸^{注13)}あったが、ほぼ70年を経た平成8年の時点では、もともと住宅専用であった住戸のうち全戸数のほぼ1割に当たる31戸が店舗や事務所などの業務施設に転用されていたことが全住戸の使用用途に関する調査により明らかになった。図7^{注21)}はこうした用途転用の変遷を、自治会名簿をもとに、居住者へのインタビューにより判明した情報を加え、ほぼ20年おきに配置図にプロットしたものである。

6.1. 用途転用の変遷

以下、用途転用の変遷の状況を時系列的に記述する。

まず、代官山アパートにおける住戸用途の変化の最初として、同潤会の管理下、娯楽室(29号館2階)が親隣会(自治会)運営の幼稚園として使われるようになったことが挙げられる。また、図7の建設当初と昭和18年を比較すると、29号館の店舗併用住宅が専用住戸となり、34号館1階の車庫付き住宅が空き家になっていたことが判った。

そして戦後の住宅困窮のため、娯楽室が5室に分割され、各々住宅に転用されたほか、独身棟の予備室などが住戸内部へ取り込まれる(図8^{注22)})など、緊急避難的な住戸数・住戸規模の拡大が行われた。一方で、戦前娯楽室で営まれていた幼稚園は、昭和20年代のはじめから保育園と名称を変え、「親隣会」の集会所と兼用で10号館1階の専用住戸であったところで営まれたが、保育園は昭和40年代に閉鎖されている。

昭和35年頃になると、八幡通り沿いの22号館に事務所が開設された。これは、住居からの業務施設への転用の初めのものではないと思われる。その後昭和40年代に入ると、八幡通り沿いで事務所・店舗への転用が目立ち始める。昭和60年前後には、八幡通り同様独身棟の住戸が事務所・店舗等に転用された。その後、ブティック等がアパート敷地中央で開かれるようになり、最終の平成8年には、前述のように全住戸ユニットの約1割が、住宅以外の用途に使われるようになった。

6.2. 転用用途による分析

(1) 住居から転用されたもの

住戸から転用されたものの件数とその内訳(店舗・事務所・その他)を経年的にまとめたものが、図9^{注23)}である。店舗・事務所・その他の構成割合は、各年代ともほぼ同じであるが、昭和60年以降は事務所が多くなっている。これを図7・図9をもとに年代ごとにみていくと、昭和18年から30年代までは、住居から他用途への転用が10戸以下であったのが、昭和40年代に入ると八幡通りと独身棟を中心に、事務所を主とした用途転用が目立ってくる。以降昭和50年代までは、多少の変化はあるが、量的にはほぼ横這いとなっており、約20年にわたって、安定した状況が維持されていたが、昭和60年前後になって状況は大きく変化する。周辺環境の商業化、いわゆる「代官山」というブランド・イメージが定着したことで、この地域の店舗・事務所が増加傾向にあり、その影響を受けてアパート内にも商業施設が急増している。こうした商業施設は八幡通り沿いや独身棟に比較的多く、3階建住棟では事務所への転用が増加している。また、平成8年頃には敷地中央にも商業施設が立地し始めている。

図7：用途転用の変遷

図8：予備室の住戸内への取り込みの例

(2) 諸施設から住戸へ転用されたもの

住戸以外のものから、住戸へ転用されたものは、戦後すぐに5部屋に分割された旧娯楽室と、旧管理人室付属の集会所と事務所などが挙げられる。また、独身者の倉庫として使われていたと思われる「予備室」をそのまま住居にしたり、住戸内に取り込む例も多数見られ、予備室がそのままの形で残っている箇所はなかった（図8）。これらの転用は、いずれも戦後の混乱期に行われ、結果、住戸数は前述のように337戸から345戸へ増加した。

また、当初店舗併用住宅であったところで営まれている店舗は、平成8年時点で2戸のみとなっていた。計画当初に店舗であったところが住居専用となり、住居であったところが店舗となるという使用用途の逆転現象は、長期にわたる周辺状況の変化に、集合住宅の住戸ユニットの用途を部分的に変更することにより対応したものと捉えられる。代官山アパートのこうした機能の逆転現象が生じた理由とし

図9：住居からの用途転用の経年変化

て、当初の住戸配置計画が敷地中央部分に店舗や諸施設を配し、求心的な住戸用途の配置を持っていたのに対し、戦後の敷地周辺の商業化によって周辺から商業機能を依存されるようになったという、敷地と周辺との関係性の逆転現象が起きたことを指摘できる。さらに平成に

入り、敷地中央部に再び商業施設が立地し始めたことも付け加えておかななくてはならない。この理由として、23号館、29号館といった代官山アパートのシンボリック空間に商業的価値を見出した結果だと思われる。当初「理髪店」として設計されていた23号館1階部分が、平成に入り期せずして「美容室」として使用されるようになったことは象徴的現象であるといえよう。

7. まとめ

ここではこれまでの考察の結果を、「居住者の入れ替わり」「複数住戸使用」「用途の転用」といった3つの居住現象の側面から示した上で、今後の研究上の課題を提示する。

「居住者の入れ替り」は、住戸ユニットの定住率を示す一つの指標と考えられる。代官山アパートでは、建設当初から昭和30年頃まで入れ替り率が30%であり、払下げの月賦が完了する昭和32年以降、10%から20%の間で推移していることが分かった。これを住戸ごとの入れ替りの累積回数で見ると約半数の住戸が昭和30年以降1回以下の入れ替りしか経験していないことになる。これは払下げにより、賃貸から持家へ変わる中で定住意識が増加したことの現れと読み取ることができよう。また、入れ替りの累積回数を住棟種別にみると、2階建住棟・3階建住棟・独身棟の順に、また階別にみると低い階ほど入れ替りの累積回数が少なく、従って定住率が高い傾向にあることが判った。特に、居住面積がさほど変わらない2階建住棟と3階建住棟の間の入れ替りの累積回数において顕著な差がみられたことは、住戸の接地性と定住性に大きなかわりがあることを示唆しているといえよう。また、「居住者の入れ替り」の中の特殊な現象として、「アパート内での移動」が戦前戦後を通じて合計数十事例みられたが、これは特定の住戸ユニットへの定住にこだわるよりもむしろ「代官山アパート」という地域への定住にこだわった結果起こる現象と考えられる。

「複数住戸使用」は、狭小な居住面積の拡大の一つの手段として現れる居住現象であるが、昭和40年頃から目立ち始め、昭和50年代前半に35件（78戸）が複数住戸使用を行っており、アパート全体の1割を占めていることが分かった。また、隣接住戸を使用する事例が多いことも明らかになった。住棟種別にみると、定住率の低い独身棟や3階建住棟に多く、3戸以上同時使用する世帯も複数例みられた。このことから、居住者の入れ替りの頻度が複数住戸使用と密接に関連していることが推測される。これを住戸ユニットの利用形態別に見ると、店舗・事務所・社宅などと多様であり、代官山アパートの住戸ユニットが単なる住居としてではなく、アパート内外の業務空間・業務サポート空間として広く利用されて来たことが判った。

「用途転用」は、計画当初における住戸ユニットの用途設定が、時間の経過と共に使用実態にそぐわなくなる結果起こる現象である。代官山アパートでは経年的に、建設当初における娯楽室の幼稚園としての使用、戦後混乱期における非居住用住戸の居室化（娯楽室の分割、予備室の居室化など）、そして近年の代官山地区の商業化に影響された住居の商業施設化などの現象が様々に起こってきたことが明かになった。これを配置計画に照らし合わせてみると、当初配置計画において敷地中央部分に配された店舗や諸施設が住居化する一方で、敷地周辺を中心に住居が業務施設化している逆転現象が読み取れる。このことは、時間経過に伴う敷地内外の状況変化に、個々の居住者が柔軟

に対応してきた結果だといえよう。

このように、代官山アパートでは、戦争・戦後の混乱・払下げ・全国的居住水準の上昇・周辺地域の商業化などといった外的環境の大きな変化に対する居住者の対応の蓄積が、多様な居住現象をもたらしたと考えることができる。

さらに、ここでみた3つの居住現象の他にも、増改築や全体的な管理状況の変化といった現象も代官山アパートの居住空間の変容に密接に関連しており、そうした諸居住現象を個々に掘り下げると同時に多角的に同アパートの成熟過程を検証していくことが、本研究の今後の課題である。

謝辞

本調査に御協力いただいた居住者及び再開発組合の方々、並びに共同研究者である中田富子、三村歌奈子、広瀬郁、加藤純の諸氏、そして、本研究の一部に対して助成をいただいた住宅総合研究財団、渋谷区、住宅・都市整備公団に感謝いたします。

注

- 1) 本研究は「代官山アパート研究会」（高見澤邦郎東京都立大学教授、佐藤滋早稲田大学教授、伊藤裕久東京理科大学助教授、加藤雅久東京理科大学助手、志岐祐一ベル・コム・ネ研究所研究員、真野洋介早稲田大学博士課程、その他）による共同研究の一部を取りまとめたものである。この研究会の代官山アパートに関する報告としては、文献1、2がある。
- 2) なお、本稿は1997年日本建築学会大会学術講演会において「同潤会代官山アパートの住戸ユニットの変遷に関する考察」（大月敏雄）として発表したものに、加筆・修正したものである。
- 3) 本研究で用いる「住戸ユニット」という語は、英語（米）における“apartment”に相当する意味をもつ言葉として用いている。つまり、「集合住宅を構成する1区画の住戸」の意である。
- 4) なお、次報以降では「増改築」「管理・運営形態の変遷」などに注目し、代官山アパートが社会的ストックとして果たしてきた役割を多角的に検証する予定である。
- 5) 代官山アパートを含む同潤会アパート全般を扱った主要な調査・研究としては、文献3）～6）などが挙げられる。
- 6) 長期居住された集合住宅全体の変容過程の解明という視点を有する研究としては、戦前不良住宅改良事業として建設された大阪市営住宅を対象とした、寺川政司の研究^{文献15）、16）}が挙げられよう。
- 7) 全住戸の使用用途に関する調査では、最新の居住者名簿及び再開発組合資料をもとに、全ての住戸を訪ね、住戸の使用用途を住居・店舗・事務所に分類した。
- 8) 住戸を住宅以外の用途に使用していたもの11件（店舗3件、事務所6件、診療所1件、その他1件）を対象に、使用用途の変遷等に関するアンケートを行い、うち、5件については聴き取り調査も行った。
- 9) なるべく居住年数の長い居住者15世帯に、アパート全体の変容の様子（店舗や人の入れ替り等）や居住歴等の聴き取り調査を行い、後述の居住者名簿の読み取り作業の一助とした。
- 10) グループ・インタビューでは、居住歴の長い居住者4～5人に5回集まってもらい、住まい始めてから今日に至るまでのアパート全体の変容の样子の聴き取りを行い（店舗や人の入れ替り等）、後述の居住者名簿の読み取り作業の一助とした。
- 11) 今回の分析に使用した自治会発行居住者名簿の発行年及び記載項目は以下の通りであり（記載項目が同じ場合はまとめている。）、発行年は1～3年に1回となっている。
 - ・昭和18年（記載内容：住戸番号・氏名・本籍・勤務先・家族数・隣組の班分け）
 - ・昭和30年（記載内容：住戸番号・氏名・本籍・勤務先）
 - ・昭和32年、35年、38年、40年、41年、42年、44年、47年、50年（記載内容：住戸番号・氏名・出身地・勤務先・電話番号）
 - ・昭和53年、55年、57年、59年、62年、平成2年（記載内容：住戸番号・氏名・電話番号）
 いずれの名簿も住戸の所有者ではなく、居住世帯（居住家主・借家人）

の代表者の氏名が記載されている。また、住戸番号は建設時から基本的に変わっていない。なお、発行元はいずれも自治会組織である「親隣会」であるが、昭和18年のものは住宅営団管理下の時代に発行されている。

- 11) 本研究で行った居住者名簿の読み取り作業では、居住者の移動や住戸ユニットの使用用途の変遷の実態把握に関し、アンケートや聴き取り調査で補足できなかった居住者・住戸ユニット以外について、以下のような限界が考えられる。しかし、こうしたケースは実際の作業中、小数例あったが、比較的小数であったため、本調査で捉えた住戸ユニットの変容の状況は、代官山アパートの正確な全容とはいえないものの、全体的な状況の変化は捉えられるものと考ええる。
 - ・異なる住戸に同姓異名者が移り住む時、本籍等の記載のない場合、同一世帯かどうかを特定できない。
 - ・本籍等の記載が同一でも、異なる住戸に同姓異名者がいる場合、同一世帯とみなしてしまう場合がある。
 - ・同様に、同姓異名者による複数住戸使用の判断を誤る可能性がある。
- 12) 代官山アパートの総住戸数は『同潤会十年史』、『同潤会十八年史』のいずれにも337戸と記されている。実際の住戸番号は338番までであるが、29号館1階の管理事務室(226号室)管理人用住戸(227号室)が内部で繋がっているため同潤会ではこれを1戸と数え、総戸数を338戸ではなく337戸としたものと推測される。
- 13) 同潤会による代官山アパートの付帯施設数の数え方は資料によりまちまちなのでここで整理しておく。付帯施設のある住棟は、23・29・33号館である。23号館は世帯向け住戸のみからなる3階建1棟と、1階を店舗専用ユニット3戸と2・3階を世帯向け住戸(1階店舗の経営者用住戸と考えられる)とした3階建1棟、さらに、浴場と浴場経営者用住戸(内部で繋がっており住戸番号は同一)1戸からなる1階建1棟の合計3棟から成り立っている。29号館は1階に管理事務室兼管理人用住戸1戸(前注記参照)、店舗併用住戸2戸、食堂(食堂経営者用住宅を付設)1戸を配し、2階に娯楽室1戸、2・3階に独身者用住戸を配する形式となっている。34号館は1階に自動車庫付き住戸1戸を配している。

『同潤会十年史』(同潤会、pp.72、1934)では総戸数337戸を「公用户数」2戸と「賃貸戸数」335戸に分け、さらに「賃貸戸数」の内訳を、「家族向住宅」231戸、「独身向住宅」94戸、「店舗向」8戸、「其他」2戸としている。ここで「公用户」2戸とは29号館1階の管理事務室兼管理人用住戸1戸と29号館2階の娯楽室1戸の合計2戸のことであり、「其他」2戸とは浴場・食堂の2戸、「店舗向」8戸は、23・29号館の店舗又は店舗併用住戸合計5戸に23号館の店舗向住宅の3戸を加えたものと考えられる。これに対し、『同潤会十八年史』(宮澤小五郎編、pp.95、1942)では、総戸数337戸、うち「世帯数」230戸、「店舗数」9戸、「独身向」94戸、「其他」4戸と記載されている。これを比較すると、『同潤会十年史』の「公用户数」と「其他」を『同潤会十八年史』ではまとめて「其他」として数えているほか、「家族向住宅」のうち1戸が『同潤会十八年史』の段階で「店舗数」に数えられているという違いが判る。家族向住戸のうち、店舗に数える可能性があるのは34号館1階の自動車庫付き住宅であるので、この住戸が『同潤会十八年史』では「店舗」に数えられていると、ここでは判断した。そこで本稿では、同潤会の研究に利用される頻度の高い『同潤会十八年史』に従って、店舗・店舗併用住宅の戸数を9戸と数えることにする。

また、独身棟の予備室は、基本的には共用の倉庫として用いられていたものと考えられ、29号館に2室、30・31号館に4室ずつ、32号館に3室あった。
- 14) 34号館は3階建であり、1階を自動車庫付き住戸としているが、1階と2・3階住戸の入口を分けていること、1階を除けば基本的に35・36号館と同様の住戸構成となることなどから、ここでは「2階建住棟」に含めることとした。また、23号館は前注記のように特殊な住戸があるが、煩雑を避けるために一括して「3階建住棟」に含めることとした。同様に、29号館も付帯施設を含む特殊な住棟であるが「独身棟」に含めることとした。
- 15) ただし、31号館は居住者による土地の私下げ拒否のため底地は東京都所有となった。
- 16) 昭和18年から30年の間は、他の名簿と比較すると時間が空きすぎていること、また、戦争を挟み、居住者の入れ替わりを正確に把握するには不適切であると判断し、昭和30年から40年のものを出発点としている。なお、表1の「割合」の母数は空家を除いた住戸数とする。
- 17) 代官山アパート居住者組合「昭和二十四年度事業報告書」1950、並びに「昭和二十五年度事業報告書」1951より。なお、代官山アパート居住

者組合の活動については、次報以降で詳細に検討する予定である。

- 18) 図4中、浴場全体が複数住戸使用に供された住戸と表現しているのは、浴場経営者用住戸が複数住戸使用に供されているためである。
- 19) 複数住戸使用に供する住戸を、世帯の拡大期・縮小期に応じて変えていった事例は、聴き取り調査の中で確認されており、こうした個々の家族状況の変化に応じた拡大・縮小等については、次報以降で報告する予定である。
- 20) 複数住戸使用の生じた数を数えるのに、ここでは「件」という単位を用いる。つまり、1つの世帯とみなせる居住者が、複数の住戸を使用する場合、1世帯につき1件の複数住戸使用が生じたものとする。図5のグラフの単位も同様である。
- 21) 図7において、もともと浴場(23号館)と食堂(29号館)は店舗併用住宅に含まれていたが、ここでは、両住戸のアパートにおける公共性に鑑み、「公益・共用施設」に分類している。
- 22) もともと代官山アパートの居室はコルク敷薄緑2重張りの仕上であった(但し、33号館の独身室は全て洋室、フローリング仕上)。
- 23) 図9中の凡例その他とは、具体的には、学習塾・ミシン作業所・診療所などである。

参考文献

- 1) 佐藤滋、高見澤邦郎、伊藤裕久、大月敏雄、真野洋介：『同潤会のアパートメントとその時代』、鹿島出版会、1998
- 2) 同潤会代官山アパート研究会：『同潤会代官山アパート調査研究報告書』、渋谷区教育委員会、1997
- 3) 益子義弘、道家駿太郎、片山和俊、黒川哲郎：「同潤会」68年12月、『建築』2月号、pp.73-84、1969
- 4) 高見澤邦郎、川崎和裕、鈴木克：『同潤会アパート調査報告～共同住宅の維持管理・更新問題に関する研究』、東京都立大学都市計画研究室報1号、1972
- 5) 松本恭治：「特集：生活史・同潤会アパート」、『都市住宅』7月号、鹿島出版会、pp.5-62、1972
- 6) マルク・ブルディエ：『同潤会アパート原景』、住まいの図書館出版局、1992
- 7) 谷重雄：「代官山アパート居住生活実態調査報告(第2報)」、日本建築学会論文報告集、第37号、pp.73-80、1948
- 8) 高見澤邦郎、佐藤滋、重倉祐光、真鍋恒博、伊藤裕久、古賀一八、加藤雅久、志岐祐一、大月敏雄：『同潤会代官山アパートの建築技術に関する報告書―歴史的集合住宅の保存・活用に関する研究』、住宅・都市整備公団、都市整備プランニング、1997
- 9) 野村東太、松本恭治、石原義雄、保立透：「戦前に建設されたアパート居住者の居住実態について―都市住宅の住生活史的考察―その1」、日本建築学会大会学術講演梗概集、pp.793-794、1972
- 10) 野村東太、松本恭治：「同潤会アパートに於ける住戸の所有関係と複数住戸の使用について―都市住宅の住生活史的考察―その2」、日本建築学会大会学術講演梗概集、pp.967-968、1973
- 11) 松本恭治、野村東太、吹沢弘、宇多田裕久：「同潤会アパートに於ける居住者の階層と居住形態の変化について―都市住宅の住生活史的考察―その4」、日本建築学会大会学術講演梗概集、pp.931-932、1974
- 12) 松本恭治：「集合住宅の生活史的考察」、住宅建築研究所報、財団法人新住宅普及協会、1975
- 13) 三宅暢子、野口和子、高畑郁子：「集合住宅における住みつき―青山・代官山アパートにおける住まい方調査―」、日本女子大学卒業論文、1978
- 14) 岩畔久美子、沼宮内春江：「同潤会アパートにおける外部空間の変化と維持管理に関する研究―代官山・清砂通りアパートの場合―」、日本女子大学卒業論文、1985
- 15) 寺川政司：戦前改良住宅の変容過程からみた住環境形成に関する研究<大阪市営下寺・日東改良住宅を事例として>、近畿大学修士論文、1994
- 16) 安藤元夫、寺川政司、幸田稔：「戦前不良住宅地区改良事業による大阪市営下寺・日東住宅の建設とその空間構成、および「出し家」(増築)空間に関する研究」、日本建築学会計画系論文集、No.513、pp.235-244、1998.11
- 17) 加藤純：「同潤会代官山アパートの建設過程と住戸計画の復元的考察」、東京理科大学卒業論文、1996

(1998年7月10日原稿受理、1999年3月10日採用決定)