買取権付き市街地共同住宅における生業隣接型居住の実態と 共同建築手法に関する考察

—住商併存の共同化建築に関する研究 その1—

A STUDY ON LIVING CONDITION AND COOPERATIVE HOUSING PROCESS OF THE APARTMENTS (COMBINING SHOP AND DWELLING UNITS) WHICH ARE PROMISED TO BE BOUGHT BY LANDOWNERS

—A study on a cooperative owned architecture which contains commercial activities and living Part 1—

藤岡 泰寛*, 大原 一興**, 小滝 一正***

Yasuhiro FUJIOKA, Kazuoki OHARA and Kazumasa OTAKI

The purpose of this paper is to make clear living condition of merchant family, who live in the apartments (combining shop and dwelling units) which are built at the postwar revival time, and the cooperative housing process. By means of extension and alteration or acquisition of two or more residences in an apartment, merchant family adapted their commerce and family structure to residential space. So we have concluded that it can be said that the cooperative housing process - vertical division system- is a flexible building system for merchant family.

Keywords: Apartment housing, Apartments combining shop and dwelling units, cooperative housing process, Merchant family
共同住宅、併存住宅、共同建築手法、店舗営業者

1. 研究の背景と目的

近年、中心市街地の再生問題が多く地域で議論されているが、そうした中で、私たちの暮らしに身近な近隣型商店街が再評価されようとしている。これは、地域コミュニティの中核を担っていた商店街を見つめなおし、まちづくりの拠点としての可能性を探ろうというものであるが、単なる個々の店舗・事業所の集積ではない、何らかのまとまりをもったコミュニティを形成することが難しくなっている場合も少なくない。

その要因の1つとして、店舗営業者^{注1)}の地域外居住、つまり、地域との関わりを持たない営業者が増加する問題が挙げられる。

一方で、今日の近隣型商店街は戦前から戦後にかけて形作られ、高度成長期に確立したものが多く、また、その過程で土地所有が細分化されたであろう状況のもとで、生業一体型居住を志向しているも狭小敷地においては、営業者（あるいはその家族）のライフスタイルに応じた個別更新には限界があるのも事実である。

こうした問題に対する建築的な可能性の1つとして、ある程度まとまった敷地における住宅と店舗・事業所との併存住宅^{注2)}（いわゆる「下駄ばき住宅」）が考えられる。

戦前の同潤会アパートメントにこうした集合住宅の祖形を見ることができ、既往研究において建築形態としての有効性についても触

れられている^{注3)}が、公的主体による一括した土地取得、建設後の賃貸経営などの点で、これは一般には普及しなかった。

そこで本研究では、まとまった敷地を獲得し、有効活用するための手法として共同建築手法に着目し、共同建築による併存住宅の先駆けとして、戦後復興期に我が国で最初に神奈川県住宅公社を中心として供給された買取権付き市街地共同住宅^{注4)}を取り上げ、縦割り所有型^{注5)}の併存住宅における生業隣接型居住^{注6)}の継続・展開の実態とそれを可能たらしめた共同建築手法の可能性や課題について考察することを目的とする。

2. 研究対象と調査方法の概要

本研究では、昭和26年から昭和41年にかけて^{注7)}県公社によって横浜関内地区に供給された52棟のうち、現存する31棟の市街地共同住宅を対象とする（図1）。

調査方法は、次の3項目による。

- 1) 市街地共同住宅を特徴づけている店舗営業者に着目し、商売や家族構成の変化、およびそれに伴う住みこなしに関する聞き取り調査を行い、生業隣接型居住の継続・展開の実態を把握した。全調査数は4例である。
- 2) 店舗営業者および居住者に対して、居住動向や環境評価に関す

* 横浜国立大学大学院工学研究院 助手・工修

** 横浜国立大学大学院工学研究院 助教授・工博

*** 横浜国立大学大学院工学研究院 教授・工博

Research Assoc., Dept. of Architecture, Faculty of Engineering, Yokohama National Univ., M. Eng.

Assoc. Prof., Dept. of Architecture, Faculty of Engineering, Yokohama National Univ., Dr. Eng.

Prof., Dept. of Architecture, Faculty of Engineering, Yokohama National Univ., Dr. Eng.

るアンケート調査を行い、共同居住の実態を把握した。アンケート総配布数は348（うち店舗営業者179）、回収数は70（うち店舗営業者39）、回収率は20.1%（店舗営業者21.8%）^{注3)}であった。

3） 1）2）の結果を、過去の調査報告や文献資料等と併せて経年的に考察し、共同建築手法の可能性や課題について考察する。

図1 調査対象地域の現状

3. 生業隣接型居住の継続・展開の実態

買取権付き市街地共同住宅は、土地所有者もしくは建物所有者の共同建築が前提とされていたこともあって、店舗営業者の中には、従後も継続営業、継続居住している場合も多い。

こうした共同住宅の中には建設後40年以上経過しているものも多いが、店舗営業者の生業隣接型居住の継続・展開の実態やその特徴が明らかにされないまま建て替えが進んでいる。

そこで、この買取権付き市街地共同住宅の特徴でもある店舗営業者に着目し、おおむね完成当初から（少なくとも40年以上）継続して営業をしている営業者を対象として、下部店舗の使い方の経年変化、上部の公社賃貸住宅への入居の有無、住みこなしの変化、及び周辺環境の変化等について聞き取り調査を行った。

まず、31棟の市街地共同住宅が現存する地域のなかから、現在でも比較的繁華な地域において、店舗部分の構成から特徴的な3棟を選定し、協力の得られた店舗営業者4名を調査対象者として設定した（表1）。なお、3棟のうち2棟（馬車道A共同住宅、吉田町B共同住宅）が商店街の一角を構成している。

聞き取り調査の結果（表2）より、買取権付き市街地共同住宅における生業隣接型居住の特徴を下記のように整理することができる。

①利用室数の増加（E料理店・S物販店・R物販店）

住みこなしの特徴としてまず見られるのが、住まいとして利用する室数の増加である。家族数の変化や成長に対し、空き室を活用することで対応させている。

②空き室の賃貸活用（E料理店・S物販店・R物販店）

買取後は、自己所有部分のうち、店舗の余剰分はテナント経営に、住戸の余剰分は賃貸住宅経営に活用することが可能であり、こうした空き室の賃貸活用が見られる。

③転用（全店舗）

住戸の倉庫利用やオフィスとしての利用、子供専用部屋としての利用、といった、住戸の積極的な転用が見られ、営業上の都合や家族の都合に合わせた使いこなしが可能になっている。

④再入居（E料理店・H物販店・R物販店）

地域外に転居したような場合でも、営業上の都合や家族の都合に合わせて再入居が可能であり、複数の生活拠点のうちの1つとしての活用が可能になっている。

⑤境界壁の撤去（E料理店・R物販店）

隣接した住戸を利用している場合には、境界壁を撤去して1室化し、間取りを変更することで、家族数の増加やライフスタイルの変化に対応させている。

⑥内階段の設置（E料理店・S物販店・R物販店）

上下階で隣接した住戸を利用している場合には、内階段を設置し、内部で接続させることで、家族数の増加やライフスタイルの変化に対応させている。

⑦親世帯・子世帯の関係（全店舗）

①～⑤のように、建物内での住戸利用の自由度が高いため、親世帯と子世帯との多様な関係を築くことが可能になっている（表2・図2）。

表1 聞き取り調査の対象とした市街地共同住宅の概要

馬車道A共同住宅	建設年度	昭和29年	馬車道通りに面しているという立地条件から、建てられた当初から、空き店舗はほとんどなかった。入居店舗の姿を見ると、生鮮食品・日用品を扱う店舗はほとんどなく、飲食店が多い。全12店舗のうち、完成当初から現在まで継続して営業している店舗は3店舗あり、この中のE料理店に聞き取り調査を行った。上部住戸について見ると、昭和60年頃から空室が目立つようになる。現在の居住者は、建設当初から継続入居している人が多い。
	戸数	26戸	
吉田町B共同住宅	敷地面積	923.568㎡	
	建築面積	679.911㎡	
	建物階数	4階	
	店舗部分階数	1・2階	
	店舗部分構成	内階段で接続された専用店舗	
長町C共同住宅	建設年度	昭和30年	この共同住宅は1・2階が内階段で接続された店舗併用住宅として計画されている。建てられた当時は、復興が進んでいた伊勢佐木町に近く、好条件な立地であったため、店舗の入居状況も良好であった。入居店舗の業種を見ると、生鮮食品店はないが、飲食店、スポーツ店、服飾店など様々な物販店が軒を連ねている。その中で当時から現在まで継続営業している店舗は5店舗あり、この中のS物販店とH物販店に聞き取り調査を行った。上部住宅について見ると、現在では36戸中6戸のみ居住者がいるという状態であり、うち2世帯は完成当初からの居住者である。
	戸数	36戸	
	敷地面積	1011.338㎡	
	建築面積	971.835㎡	
	建物階数	4階	
	店舗部分階数	1・2階	
	店舗部分構成	内階段で接続された店舗併用住宅	
長町C共同住宅	建設年度	昭和29年	1階が独立した店舗として計画され、2～4階はすべて住宅となっている。好条件な立地であったので、店舗の入居状況も継続して良好である。入居店舗の業種は営業所や飲食店、物販店などで、おおむね建設直後から継続営業している店舗は2店舗あり、この中のR物販店に聞き取り調査を行った。上部住戸について見ると、昭和50年頃から空室が目立つようになる。
	戸数	27	
	敷地面積	714.045㎡	
	建築面積	437.006㎡	
	建物階数	4階	
	店舗部分階数	1階のみ	
	店舗部分構成	専用店舗

図2 聞き取り調査対象者の家族構成

5. 居住者特性の変化

買取権付き市街地共同住宅は、賃貸住宅の入居者構成から見ると、一般入居者（一般公募による入居者）、および、特定入居者（共同建築主の推薦による入居者）に分けられる。

共同住宅のほとんどが4層であったことと、店舗部分が1層までと2層までとに大別されることから、一般入居者と特定入居者の戸数比は、もともと概ね1：1～2：1であったと考えられる。

昭和62年調査^{注16)}によると、調査対象となった未償還16団地388戸のうち、一般入居者は101戸、特定入居者は287戸、となっており、戸数比は約1：3で、一般入居者が減少する一方、特定入居者についてはむしろ増加していることが指摘されている。

特定入居は、共同建築主の自己推薦による入居も可能であり、店舗営業者が共同建築主でもあるような場合には、営業店舗に隣接した住戸に自らが入居する場合も多く、これがこの共同住宅を特徴づけているとも言える。

そこで、賃貸居住者（一般入居、特定入居の種別は問わない^{注17)}）および店舗営業者（共同住宅内の居住・非居住の種別は問わない）に対して、居住動向や環境評価に関するアンケート調査（表4）を行い^{注8)}、居住者特性の変化について考察を行った。

表4 アンケート調査概要

配布対象	平成13年住宅地図によって確認された、現存併存アパート31棟の店舗営業者及び賃貸居住者
配布期間	平成12年12月9日～15日
総配布数	348通（店舗営業者179通）
回収数	70通（店舗営業者39通）
回収率	20.1%（店舗営業者21.8%）
方式	直接訪問あるいは投函配布し、無記名によるアンケート記入を行い、郵送で回収

1）店舗営業者

昭和33年調査^{注18)}においては、回答者の約79%^{注19)}が共同住宅内に居住しながら営業を行っていたことが分かっているが、今回の調査では回答者の約34%^{注20)}にとどまった。しかし、共同住宅内に居住していない回答者の約41%^{注21)}が過去に入居経験を持っており、店舗・事業所経営と住まいが密接に関わっていたことがうかがえる（表5・表6）。

表5 営業経緯

この建物が建つ前から、ここで土地を持ち経営をしていた	7
この建物が建つ前から、ここで場所を借り経営していた	4
この建物が建った後に、ここに場所を借り経営している	26
その他	2

表6 入居経緯

現在この建物の居住している	15	店舗に併置した2層に居住している	6
		上層の住宅に居住している	9
過去この建物の居住していた	29	過去店舗に併置した2層に居住していた	8
		過去上層の住宅に居住していた	4
		一度も居住したことがない	17

2）賃貸居住者

「昭和33年調査」で共同住宅に永住したくないと思っている賃貸居住者は回答者の約69%^{注22)}を占め、その理由は住環境の未整備による居住性の悪さと面積の絶対的な狭さであった。住宅面積（2DK中心）は入居者層に家族数などの面で強い制限を課していたと指摘している。

家族数は「昭和33年調査」も今回の調査も2、3人が中心であったが、今回の調査では単身入居者が多くなっているのが特徴的であった^{注23)}。

また、「昭和33年調査」では、入居者の年齢構成が男性30～35歳、女性24～29歳に集中していたが、今回の調査では回答者の平均年齢は58.3歳（男性56.6歳、女性61.6歳）となった。

3）継続居住希望

賃貸居住者に対して、このまま住み続けることを希望するか質問したところ、回答者のほぼ半数の23名が＜居住したい＞と答え（表7）、建物の老朽化や周辺環境の悪化を不満点として挙げながらも（表8）、建物の立地を高く評価し（表9）、継続居住を希望している割合が高くなってきている^{注24)}ことが分かった。また、この傾向は単身入居者においても見られることが分かった。（表10、表11）

表7 継続居住希望

	継続居住したい		継続居住したくない		不明	総数
	人数	割合	人数	割合		
居住者全体	23		16		6	45
	割合	51.1%	35.6%	13.3%		100.0%
居住のみ	人数	18	11		0	29
	割合	62.1%	37.9%	0.0%		100.0%
居住+店舗営業	人数	5	5		6	16
	割合	31.3%	31.3%	37.5%		100.0%

表8 建物の悪い点

	居住者全体				営業者全体			
	人数	割合	人数	割合	人数	割合	人数	割合
建物の老朽化	38	84.4%	25	86.2%	13	81.3%	20	87.0%
店舗・住戸が狭い	19	42.2%	13	44.8%	6	37.5%	5	21.7%
周辺の環境が悪い	14	31.1%	10	34.5%	4	25.0%	10	43.5%
階段、廊下等の共用部分	12	26.7%	9	31.0%	3	18.8%	3	13.0%
総数	45	100.0%	29	100.0%	16	100.0%	23	100.0%

表9 建物の良い点

	居住者全体				営業者全体			
	人数	割合	人数	割合	人数	割合	人数	割合
立地	40	88.9%	26	89.7%	14	87.5%	14	60.9%
店舗・住戸が広い	5	11.1%	0	0.0%	5	31.3%	0	0.0%
周辺の環境が良い	4	8.9%	2	6.9%	2	12.5%	2	8.7%
階段、廊下等の共用部分	6	13.3%	4	13.8%	2	12.5%	0	0.0%
総数	45	100.0%	29	100.0%	16	100.0%	23	100.0%

表10 建物の悪い点と継続居住希望のクロス（不明者は除く）

(表中の単位：人)	継続居住したい			継続居住したくない			回答者全体		
	単身居住	2人以上	計	単身居住	2人以上	計	単身居住	2人以上	計
建物の老朽化	4	14	18	5	10	15	9	24	33
店舗・住戸が狭い	2	9	11	2	5	7	4	14	18
周辺の環境が悪い	0	6	6	2	5	7	2	11	13
階段、廊下等の共用部分	1	6	7	3	1	4	4	7	11
総数	5	18	23	5	11	16	10	29	39

表11 建物の良い点と継続居住希望のクロス（不明者は除く）

(表中の単位：人)	継続居住したい			継続居住したくない			回答者全体		
	単身居住	2人以上	計	単身居住	2人以上	計	単身居住	2人以上	計
立地	5	17	22	5	8	13	10	25	35
店舗・住戸が広い	1	0	1	0	3	3	1	3	4
周辺の環境が良い	0	3	3	1	0	1	1	3	4
階段、廊下等の共用部分	0	4	4	0	2	2	0	6	6
総数	5	18	23	5	11	16	10	29	39

6. 土地所有関係の継承が店舗営業者（特に共同建築主でもある店舗営業者）に与えた影響

買取権付き市街地共同住宅は、土地所有関係が従前から継承された縦割り所有型の共同住宅であり、今回の聞き取り調査において、土地所有関係を継承することが、以下のような影響を店舗営業者（特に共同建築主でもある店舗営業者）に与える傾向があることが分かった^{注25)}。

- ・上部賃貸住宅を活用することで、世帯の拡大や縮小といった家族数の変化に対応させることが可能である。
- ・ある程度まとまって隣接した住戸が確保されるので、ライフスタイルの変化に対し、さまざまな住みこなしが可能である。
- ・土地所有そのものが継続居住の動機にもなりうる。

- ・所有部分の余剰店舗を使ったテナント経営や、買取後は賃貸住宅経営が可能である。
- ・地域外居住と建物内居住を組み合わせることで、複数の生活の拠点を持つ住まい方が可能である。

7. 建物所有関係の変化が居住者（特に一般入居者）に与えた影響

買取権付き市街地共同住宅は、従後しばらく（買い取られるまで）は上下で所有者が異なる横割り所有型の共同住宅であり、「昭和62年調査」等によると、建物所有関係の変化（買取権が設定されていたこと）が、以下のような影響を賃貸居住者（特に一般入居者）に与える傾向があることが指摘されている。

- ・まず、買い取りには賃貸居住者の同意が必要であるが、家賃上昇が必至なため、同意しにくい。
- ・入居時に買取権についての説明がなかったため、買い取りそのものに賛同しない賃貸居住者がいる。
- ・買取後は、上部住宅の所有者が複数になるため、維持管理の主体がバラバラになり、家賃もまちまちになる可能性がある。
- ・賃貸居住者は高齢単身居住などの低所得者層である場合が多く、家賃上昇の結果、転居せざるをえなくなる。

8. まとめ

これまでの考察から、本研究の対象となった併存住宅では、縦割り所有型の性格と、横割り所有型の性格の二面性をもつことによる特徴が明らかになった。

まず、共同建築による土地所有関係の継承、つまり縦割り所有型の併存住宅であったことは、店舗営業者（特に共同建築主でもある店舗営業者）にとって、まとまって隣接した住戸を取得することを可能にし、さらに、そのことが、商売と家族の変化にフレキシブルに対応し、継続居住するためのさまざまな居住活動を促す仕掛けとしても機能する可能性があることが分かった。

次に、建物の所有が上下で異なる、つまり横割り所有型の併存住宅として供給され、しかも将来的な所有関係の変化を内包していたこと（買取権が設定されていたこと）は、賃貸居住者（特に一般入居者）の居住の安定にとって障害となる場合が多いことが分かった。

一方で、所有移転については、共同建築主間の関係や賃貸居住者と共同建築主との関係など、入居者相互の関係により大きく左右され、良好な関係の場合には早期に買い取りが行われているが、そうでない場合はいまだに買い取られていない建物が多かった。

つまり、共同建築主にとっても、買取権の問題は、意思統一の必要性、買取後の将来ビジョンの必要性などのさまざまな課題を残したことが分かった。

以上より、店舗営業者の居住と店舗営業の両面の安定性を担保する共同建築手法として、従前の土地所有関係を継承する、棟割長屋のような、いわゆる縦割り所有型の併存住宅の特徴が示された。

また、店舗営業者の地域内居住を支える建築形態の1つとして、併存住宅の可能性が改めて確認された。

計画、建設段階での共同建築主相互の合意や、将来計画などについての話し合いが十分に行われること、つまり共同化の過程に十分注力することで、より良質なストックとなりうる可能性があると考えられる。

謝辞

調査にご協力頂いた入居者の方々、神奈川県住宅供給公社の方々、資料の提供と有益なご指摘をいただいた東京理科大学の大月敏雄講師、横浜国立大学の高見沢実助教授に、心より感謝の意を表します。

注記

注1)本研究では、家族営業による店舗・事業所（工場や診療所等も含む）か、そうでなくても小規模（従業員が数人程度）の店舗・事業所の営業者を「店舗営業者」と呼ぶ。

注2)建築大辞典によると、『併存住宅』（apartments combining shop and dwelling units）は、「共同住宅において、同一棟内に店舗・事務所・倉庫などの業務施設が併存されている住宅をいい、いわゆる下駄履き住宅である。業種によっては、動線の処理、騒音、臭気など設計上特別な配慮が必要な場合が多い。公的住宅では、日本住宅公団一般市街地住宅・併存公営住宅・併存改良住宅などがあり、民間のマンション・防災建築街区造成ビルなどもその例である。」と定義されている。

注3)参考文献1)2)3)4)参照

注4)買取権付き市街地共同住宅とは、建設当初は上部賃貸住宅を公社が所有しているが、将来、地権者に払い下げられることを前提として建てられた併存住宅である。地上権や区分所有に関する法制度が整わない戦後復興期の共同住宅であり、買取権が設定されたことにより、共同建築方式による縦割り所有型の併存住宅が実現した。

注5)参考文献5)6)参照。文献5)によると、「縦割り所有型集合住宅とは、境界を接した所有者の異なる幾つかの土地の上に1つの建物を建て、ほぼ土地所有区分のままに建物を縦割りに所有する形態を持つ集合住宅である。」とある。

注6)本研究では、家族営業による店舗・事業所（工場や診療所等も含む）か、そうでなくても小規模（従業員が数人程度）な店舗・事業所における事業を「生業」と定義し、営業の中心的立場にある個人もしくは家族が、自身の営業店舗・事業所に隣接して居住する居住形態を「生業隣接型居住」と定義する。

注7)昭和37年に区分所有法が制定され、昭和41年に地上権取得融資が認められるようになると、市街地共同住宅は賃貸住宅との併存から分譲住宅との併存へと重心が移ることとなり、昭和41年度事業を最後に買取権方式による住宅建設は行われなくなる。（関内地区では、昭和41年度の伊勢佐木町における事業が買取権方式による最後の事業となった）

注8)直接訪問あるいは投函配布し、無記名によるアンケート記入を行い、郵送回収した。なお、賃貸居住者に対しては世帯主に、店舗営業者に対しては店舗・事業所の代表者に回答を依頼した。このため、アンケート結果の代表性はある程度確保されているも

のと思われる。

注9)Mの所有部分は、買取前の段階では下部店舗のみであるが、買取後（優先譲渡後）は、土地所有の範囲の及ぶ上部住宅全てに及ぶ。つまり、買取後は、ほぼ土地所有区分のままに建物が縦割り所有された状態になり、所有者が変わらない限り、この状態は建物滅失まで続く。なお、買取時には共同建築主の総意が必要であるが、S物販店のように、その際の話し合いの中で上部住宅を交換（トレード）する事例も見られる。

注10)参考文献7)8)9)10)参照。

注11)当時の横浜は接収解除後の復興が遅れており、従来の方法とは異なった形での住宅供給が求められていた。

注12)実際には地権者に限らず、従前の建物所有者も共同建築主になることができた。

注13)参考文献11)参照

注14)参考文献11)参照

注15)買取前の段階では下部店舗部分のみが縦割り所有の対象であった。

注16)参考文献12)参照

注17)店舗営業者（あるいはその家族）の自己推薦による特定入居を除けば、一般入居者と特定入居者の違いによる居住動向や環境評価の違いはほとんどないものと考えられる。

注18)参考文献13)参照

注19)回答43件中34件

注20)回答44件中15件（回答者数と件数が一致しないのは複数戸を使用している場合が含まれているため）

注21)回答29件中12件

注22)回答388件中266件

注23)単身入居者は昭和33年時調査では、回答388件中9件（約2.3%）に過ぎなかったが、今回の調査では回答45件中10件（約22.2%）であった。

注24)「居住のみ」の者よりも、「居住+店舗営業」者の方が「継続居住したい」割合が低くなっているが、これは、建物・設備の老朽化が「居住」と「店舗営業」の両者に対してマイナスの影響を与えているためと考えられる。

注25)厳密には、買取前の段階では下部店舗部分のみが縦割り所有の対象であった（買取前の段階では上部住宅は公社の所有物であった）が、将来の買い取りによって上部住宅の所有権が地権者に移ることは建設当初から明らかであり、多少の猶予期間があるものの、買取権が設定されていたことによる地権者の居住活動へのマイナスの影響は少ないものと考えられる。

参考文献

- 1)大月敏雄：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－、日本建築学会計画系論文集、第522号、pp.123-130、1999.8
- 2)大月敏雄、菊池成朋、伊藤裕久、高橋鷹志：同潤会柳島アパートの住みこなされ方に関する研究、日本建築学会大会学術講演梗概集E分冊、pp.245-246、1992
- 3)安武敦子、大月敏雄、菊池成朋、伊藤裕久、今井ゆりか、高橋鷹志：店舗併用住居をもつ街路型住棟の変遷－同潤会柳島アパートの住みこなされ方に関する研究その2－、日本建築学会大会学術講演梗概集E分冊、pp.159-160、1993
- 4)大月敏雄、安武敦子、菊池成朋、伊藤裕久、今井ゆりか、高橋鷹志：定住のための住空間獲得過程－同潤会柳島アパートの住みこなされ方に関する研究その3－、日本建築学会大会学術講演梗概集E分冊、pp.161-162、1993
- 5)加賀谷哲朗、高橋昌也、梅澤豪太郎、初見学、須田眞史：縦割り所有型集合住宅における空間利用と経年変化に関する研究－その1 九段下ビルを事例として(1)－、日本建築学会大会学術講演梗概集E-2分冊、pp.343-344、2001
- 6)高橋昌也、加賀谷哲朗、梅澤豪太郎、初見学、須田眞史：縦割り所有型集合住宅における空間利用と経年変化に関する研究－その1 九段下ビルを事例として(2)－、日本建築学会大会学術講演梗概集E-2分冊、pp.345-346、2001
- 7)㈱日本住宅協会、『住宅』、vol.6,no.6（通巻57号「併存住宅特集」）、1957
- 8)神奈川県住宅供給公社編、『公社住宅の軌跡と戦後の住宅政策－神奈川県住宅供給公社40年史－』、神奈川県住宅供給公社、1992
- 9)財団法人横浜市建築助成公社編、『横浜市建築助成公社20年史』、財団法人横浜市建築助成公社、1973
- 10)住宅金融公庫30年史作成委員会編、『資料で見る日本の住宅問題－住宅金融公庫30年史－』、(財)住宅金融普及協会、1980.6
- 11)神奈川県住宅供給公社編、『公社住宅の軌跡と戦後の住宅政策－神奈川県住宅供給公社40年史－資料編』、神奈川県住宅供給公社、1992
- 12)㈱首都圏総合研究所編、『市街地共同住宅の再生』、神奈川県都市部都市政策課・㈱日本住宅協会、1987.2
- 13)横浜国立大学建設学科河合計画研究室編、『横浜市における足貸アパートの実態調査報告』、横浜国立大学建設学科河合計画研究室、1958.3

(2002年6月10日原稿受理、2002年12月18日採用決定)