

様 式 C - 19、F - 19 - 1、Z - 19（共通）

科学研究費助成事業 研究成果報告書



令和 6 年 6 月 13 日現在

機関番号：24405

研究種目：基盤研究(C)（一般）

研究期間：2019～2023

課題番号：19K04808

研究課題名（和文）戦後日本における黎明期マンションの実態と価値の解明

研究課題名（英文）The Reality and Value of Early Condominiums in Postwar Japan

研究代表者

倉方 俊輔（kurakata, shunsuke）

大阪公立大学・大学院工学研究科・教授

研究者番号：30597224

交付決定額（研究期間全体）：（直接経費） 3,400,000 円

研究成果の概要（和文）：本研究では、その形式の定型化や供給の寡占化が顕著になる以前の1950年代から1970年代の民間集合住宅を「黎明期マンション」と称し、そこに存在した個性的な創業者による多様な挑戦を詳らかにすると共に、供給の中心となった企業の計画と供給の特質を分析した上で、特に社宅供給の経験を備えた第一生命住宅が果たした役割に光を当てることによって、建築家の個性の解明から一般的な生活様式の変遷に至るまで、第二次世界大戦後の日本において黎明期マンションが有する意義を明らかにした。

研究成果の学術的意義や社会的意義

本研究は、従来は総合的に扱われていなかった戦後日本のマンション黎明期という経験を、一般の雑誌や新聞などを含む文献や社内資料から多角的に解明したものであり、それによって得られた多様な挑戦と可能性の具体例という成果は、フロー型からストック型の社会への移行に伴い、生産から利活用へと先端がシフトしている生活様式の未来を創造的に考えるための礎となる。

研究成果の概要（英文）：This study examines the various challenges faced by the unique founders of private housing complexes from the 1950s to the 1970s, before the formality of these condominiums and the oligopolization of their supply became prominent, as "early condominiums," and also analyzes the plans and supply characteristics of the companies that were central to their supply. By shedding light on the role played by Dai-ichi Seimei Jutaku, which had experience in supplying company housing, this study clarifies the significance of the early condominiums in post-World War II Japan, from the individuality of the architects to the transition of the general lifestyle.

研究分野：建築史

キーワード：民間集合住宅

科研費による研究は、研究者の自覚と責任において実施するものです。そのため、研究の実施や研究成果の公表等については、国の要請等に基づくものではなく、その研究成果に関する見解や責任は、研究者個人に帰属します。

1. 研究開始当初の背景

鉄筋コンクリート造の中高層住宅に集まって住むというスタイルは、わが国において第二次世界大戦以前には極めて限られた者しか享受していなかったが、戦後に浸透し、現在では生活様式の一つとして一般化している。

このような変化に関して、建築分野において従来の学術的な研究対象となって来たのは主に公的セクターの系譜であった。すなわち戦前の同潤会、住宅営団の流れを汲んで1951年に制定された公営住宅標準設計「51C型」などの規格化や、1955年に設立された日本住宅公団が果たした役割、供給者の思想や需要者の期待などを軸に、戦後の集合住宅の建築的、社会的な意味が論じられてきた。

これに対し、民間企業の集合住宅がどのようなものであり、いかなる役割を果たしたかについては、建築分野のみならず隣接分野に目を広げて、学術的な蓄積に乏しい。供給戸数、平均面積、価格帯といった量的側面の推移は明かされているが、現存するいくつかの物件から見出される、とりわけ1950～70年代におけるマンションの形態の多様性を整理したものは見られない。供給者の思想は検討されておらず、需要者の様態も分析されていない。よって、これら早期のマンションがいかなる社会的背景から成立し、どのような波及効果を社会に与えたかが不明である。この点を明らかにすることは、戦後の生活様式の変遷を理解する上で不可欠と考えられる。

2. 研究の目的

本研究の目的は「黎明期マンションとはなんだったのか」という問いに対し、新たに収集した資料を組み合わせることによって建築的、社会的に答えることである。ここでいう「黎明期」とは、民間の集合住宅の形式の定型化や供給の寡占化が顕著になる以前の1950～70年代を指し、この時期の民間企業のダイナミズムを実証的に分析されることになる。

上記の問いは、さらに3つの問いを内包している。「社会にとって、黎明期マンションとはなんだったのか」、「建築界にとって、黎明期マンションとはなんだったのか」、「現在にとって、黎明期マンションとはなんなのか」の3つである。

3. 研究の方法

黎明期マンションの特徴は、業界の発展が異業種からの参入者も含む、個性的な創業者によって牽引されてきたことにある。会社ごとの方向性がまちまちで、単純に量として一括することはできない。そのメカニズムに迫るために、(i)各社の経営者がいかなる経験に根ざし、どのような集合住宅の質を目指していたかを文献や当時の販売パンフレットなどから整理する。(ii)いかなる購買層の設定に基づき、個数・価格帯・立地などを設定していたかを分類する。(iii)1962年の区分所有法の制定や1970年の住宅金融公庫融資制度の適用といった法制度の推移を背景とした各社の販売手法を検討する。(iv)心情に訴求する広告戦略の変化を新聞広告や販売パンフレットの言葉や図像から導出する。以上の4点を個別に明らかにした上で、その相関関係を分析する。

形式が定型化されていない黎明期のマンションは建築的な試みが可能な領域であったと考えられる。建築界にとって黎明期マンションがどのような存在であったのかを(a)建築物、(b)設計者の2つの側面から検討する。(a)建築物に関しては、マンション立地の傾向、平面構成や断面構成といった計画的な特徴、意匠の特色などに着目し、各社の方向性、全体としての変遷と相互作用を捉える。(b)設計者に関しては、第一に外部の建築家との協働の仕方を明らかにする。史料と関係者への聞き取りから、建築家の創造性と供給者の思想との相関関係を明らかにする。第二に、各社内での設計・施工体制の拡充についても、当時の雑誌類や社内資料などから分析を進める。

本論文が取り扱う黎明期マンションの一部は近年「ヴィンテージ・マンション」と呼ばれ、社会的に注目を集めている。しかし、それ以前、以後と何が異なり、いかに連続するのかは明確にされていない。第二次世界大戦以前にも《文化アパートメント》(1925年)や《銀座アパートメント》(現・奥野ビル、1932・34年)のように、鉄筋コンクリートででき、エレベーターを備えた民間集合住宅は少数だが建てられていた。これと同様に分譲ではないが、同潤会アパートメントからの公的住宅の系譜も比較対象となる。さらに、戦後復興期において住宅供給の重要な役割を担った社宅(給与住宅)との関係が、従来は見過がされていたが、重要と考えられる。不動産業や施工会社との関係も併せて、黎明期マンションの誕生の経緯を詳らかにする。

4. 研究成果

(1) 黎明期マンションの多様な挑戦の解明

第二次世界大戦後の日本において中高層集合住宅が普及するに際して民間企業の果たした役

割に着目し、既往研究で十分に扱われてこなかったその働きを、複数の視角から明らかにした。

具体的には、まず日本住宅公団と民間企業の比較を行い、民間企業の当時最大の役割の一つが、住宅の郊外化が進む中、都心部において中高層住宅を建設し続けたことであるという事実を、1960年代の東京における供給戸数の比較と、日本住宅公団の目的に即して示した。

続いて、民間企業の取り組みを分析し、そこに住宅問題の解決という思想があったことを明らかにした上で、いくつかの先進的な企業の取り組みを精緻に見ていくことで、企業ごとに異なる多くの取り組みの集積によって民間集合住宅の普及が進められた実態を詳らかにした。特に詳細を分析したのは、東京コープ、秀和、中銀マンシオンの3者である。

東京コープは1960年に宮田慶三郎によって設立され、1963～66年に《コープ・オリンピア》(1965年)など9棟の民間集合住宅を建設した。宮田は歯科冶金などの研究者であり、実業でも成功を収めた。マンション業界への参入は、国際学会で訪問した欧米での経験から、都心部に文化的に質の高い民間集合住宅を供給することが国家にとって重要な事柄であると考えたことにあった。法的に未整備な当時において、先駆的な建設が実現した背景には、異業種からの豊富な資金に加えて明確な理念があり、それまでの一部の高所得者や外国人向けの供給とは一線を画していた。同社は1960年末にマンション業界から撤退したものの、以上のように黎明期マンションの展開に強い影響を与えた事実を、建築計画、宮田の書籍、当時の報道記事などを通して明らかにした。

秀和は1957年に小林茂によって設立された。貸ビル業から始め、1959年に民間集合住宅の建設を始めた。初期は高級志向だったが、1960年代後半に大衆志向へと供給層を転換し、1970年度には建設戸数で業界2位となった。数千件の新聞広告の分析によって、特徴的なキャッチフレーズによる訴求が秀和の特徴であることが分かる。「レジデント」という名称の普及もその一端で、それは建築計画における南欧風スタイルの確立と軌を一にしていた。加えて、ローン付き分譲住宅やビジネスホテルに進出した経緯を文献から詳らかにし、民間集合住宅からそれにとどまらない社会的展開があったことを示した。

中銀マンシオンは1961年に渡辺西蔵によって設立された。当初は「マンシオン」と称した高級別荘を建設していたが、1965年以降は都心部の民間集合住宅にも進出した。二事業を並行して行っていた背景に、勤労者は都心部にビジネス用の住宅を持ち、休養をとるために郊外にセカンドハウスを持つべきだという渡辺の「一世帯二住戸」という考え方があった。また、そこにおいて利用権を売買できるようにする「不動産の動産化」を実践していた。

以上のように、本研究は黎明期マンションに存在した多様な挑戦を多くの文献から分析した。このことにより、例えば、従来は設計者である黒川紀章の側面からのみ語られていた《中銀カプセルタワービル》(1972年)が、建築家の思想のみによって成り立ったものでないことが明らかになる。民間集合住宅からの視点が、日本の近現代建築史において重要であることを示している。

(2) 黎明期マンションの計画と供給の特質の分析

黎明期マンションとは、現在のマンションのイメージにとどまらない経験をわが国が有した時期であると同時に、現在につながるマンションのありようが成立した時代でもある。続いて、後者に迫るために、1950～60年代における民間集合住宅のマクロな供給状況、および中心的な企業の計画と供給の特質を分析した。

供給状況については、立地特性は東京23区内におけるデータ分析を行い、時代とともに分譲と賃貸とで異なる動向があることを詳らかにした。価格の変動についても同様に分析し、従来は高級化、大衆化と論考ごとに称されていたものが基本的には価格幅の拡大であることを明らかにして、マクロな動向を捉える基盤を構築した。

黎明期マンションの供給の中心的企業は、資料の分析から、日本信用販売、東急不動産、第一生命住宅の3社だと認めた。

日本信用販売は1948年に山田光成が設立した日本百貨サービス株式会社が、小売店から始まり大手百貨店にも月賦販売を広めたことにより、それを展開する形で1951年に設立された企業であり、《四谷コーポラス》(1956年)で民間集合住宅に参入した。その後、1964年までに手がけた11件の分譲マンションの名称には、すべてコーポラティブハウスに由来した山田による造語「コーポラス」が付けられた。管理組合の設立をはじめとする理念と行動が金融業としての成り立ちに由来すること、その上で設計施工を佐藤工業に委ねることによって黎明期マンションに重要な役割を果たした事実を明らかにした。初期の計画的な特徴はメゾネット住戸であり、設計者が佐藤工業から中村登一に転じた後は、同形式に代わって、その後の典型につながるような計画が出現したことを示した。

東急不動産は1955年に本格的に民間集合住宅に進出した。企画・建設・販売を一貫して同社が手がけるといった特徴がある。これが第二次世界大戦以前の田園都市株式会社を前身とし、市街地での宅地開発を行っていた伝統と関連することを示した。設計面においては、五島慶太と久米権九郎が義理の兄弟であるという経緯から、初期は久米建築事務所(現・久米設計)に依頼され、計画には日本住宅公団での経験が持ち込まれた。その後、1960年代には多様な平面が試みられ、1970年代以降のマンションの下地を形成した。その出自に起因する都市的な配慮も同社の特徴と認められた。

第一生命住宅は1955年に第一生命保険相互会社から独立して設立された。同社の民間集合住宅の供給に対する理念は、勤労者に質の高い住宅を普及させることにあった。当初、郊外では社

宅、都心部では賃貸という形式を主眼にしていた。建設後のハードとソフト両面でのケアに先鞭を付けたが、これは保険会社における顧客との信頼関係の重視に由来することが明らかになった。事業にあたっては、第一生命が金融機関として財源を保証し、竹中工務店が設計施工による技術提供、東急不動産が土地を提供するというパートナーシップがとられた。住戸の計画においては、公営、公団の標準設計の直接的な影響がうかがえるが、商業施設や共用部の扱いにはそれらと異なる実験が確認された。

以上を通じて、黎明期のマンションの供給手法や建築計画には、従来考えられていた以上に、各企業の出自に由来した独自性が含まれており、その多様性が現在につながるマンションの基盤を準備したことが分かった。

(3) 第一生命住宅が黎明期マンションに果たした役割の明示

黎明期マンションで重要性を持つ先の3社の中でも、第一生命住宅は社宅（給与住宅）を中心に扱った特有の供給体制を備えていた。この点に着目し、同社が手がけた1950～70年代の事業に関する資料を渉猟し、分析したものである。事業の背景や設計、運営管理を検討することにより、以下のように、黎明期マンションにおいて第一生命住宅が果たした役割を明示することができた。

前述した通り、第一生命住宅は1955年に第一生命保険相互会社の系列会社として設立された。その目的は国から住宅建設における公社債、住宅金融公庫の低金利の資金を引き受け、多くの住宅を建設し、住宅難を緩和するとともに模範的な田園都市を建設することにあった。設立のきっかけは第一生命保険相互会社社長の矢野一郎が昭和20年代に渡米して事業視察を行った際、ニューヨークのメトロポリタン生命保険が大規模な住宅事業を進めていることに刺激されたことにあった。第一生命住宅の発起人は、矢野の他、東急電鉄会長の五島慶太、竹中工務店副社長の竹中宏平氏らが務めた。このように同社が設立に至るには、生命保険会社の資金が長期的性格のものであるという特質を生かして、民間会社として国の住宅問題の解決にその一翼を担いたいという考えがあったのである。

当時はまだ区分所有法が制定されていないなど、法制的に共同住宅の規定が欠けていた。そのため第一歩として、第一生命が所有していた約1万坪の土地に、企業の社宅となる分譲集合住宅《武蔵小杉アパート》を1955年から供給し始めた。以後の同社の推移を、供給の体制が安定するまでの初期（1955～57年）、全体に供給が増加した中期（1958～64年）、供給が分譲・賃貸ともに減少し、特に社宅向け分譲アパートが激減した後期（1965～69年）に分類して、集合住宅の計画、間取り、販売手法などを分析した。

社宅向け分譲アパートの標準設計は当初、公的住宅の標準設計であった公営住宅の「51C型」や公団住宅標準設計で用いられていた2DKプランを基本としていた。その上で、食寝分離や就寝分離による居住様式や設備を意識しつつも、公的住宅とは専有面積の点で約2～3坪拡大するなど、民間企業として公的住宅と比較した際の優位性を確保しようという意志が見られた。また生命保険の資本を活かした賃貸マンションへの投資や個人向け分譲を含めた幅広いマンション事業の拡大など、民間企業としての体制が積極的な展開を後押ししていた。特筆すべきは、マンションの運営や管理において後の手本となる試みを行っていたことで、そこには社宅の運営・管理の経験が反映されていた。

社宅とマンションとの関連は、従来の建築史においては分析されていない。いわば官民の中間的な組織と言える第一生命住宅が、公的機関では難しい民間企業を対象とした社宅向けマンションを早い時期に供給していた事実は等閑視されていた。その共同住宅としての運営、管理への試行が後のマンションのありように接続しているといった、これまで見失われていた連関を見いだすことができた。

戦後の建築家の個性から、一般的な生活様式の変遷に至るまで、黎明期マンションが有していた意義が、それ以降の集合住宅にいかにつながっているか（あるいは、いないか）に関しては、本研究が拓いた先の研究課題と言える。

5 . 主な発表論文等

〔雑誌論文〕 計0件

〔学会発表〕 計0件

〔図書〕 計0件

〔産業財産権〕

〔その他〕

-

6 . 研究組織

	氏名 (ローマ字氏名) (研究者番号)	所属研究機関・部局・職 (機関番号)	備考
--	---------------------------	-----------------------	----

7 . 科研費を使用して開催した国際研究集会

〔国際研究集会〕 計0件

8 . 本研究に関連して実施した国際共同研究の実施状況

共同研究相手国	相手方研究機関
---------	---------