

平成 29 年 6 月 23 日現在

機関番号：17701

研究種目：若手研究(B)

研究期間：2014～2016

課題番号：26820261

研究課題名(和文)1950～60年代の公的融資・助成による市街地型賃貸住宅の実績とその計画論的意義

研究課題名(英文)Reevaluation of inner-city rental apartments built by public financial support in the 1950-60s

研究代表者

小山 雄資(KOYAMA, YUSUKE)

鹿児島大学・理工学域工学系・准教授

研究者番号：80529826

交付決定額(研究期間全体)：(直接経費) 2,400,000円

研究成果の概要(和文)：本研究は、既成市街地における住宅政策の役割と方法を検討するために、1950～60年代に既成市街地で建設された共同住宅のなかに、住宅金融公庫や雇用促進事業団などの政府系機関からの公的資金の融資・助成を受けて建設された賃貸住宅や給与住宅があることに着目した。当時の公的融資を通じた住宅供給の主体は、地方公共団体の住宅協会・住宅公社と民間事業主である。後者の場合、戸数規模が小さく市街地に散在しているため、都市のなかで網羅的・体系的に認識される機会はほとんどなかったが、本研究ではそれらを共通の政策理念や手法にもとづく成果として、面的にまたは群として市街地のなかで再評価するための基礎的な知見を得た。

研究成果の概要(英文)：This study aims to examine the role and process of the housing policy in inner-city through focusing on rental apartments on the shop, office and factory, built by public financial support in the 1950-60s. Those apartments' owners are the local government's housing association or a private business owner. According to this sampling survey in a local city, about a half of the latter owners obtained long-term and low interest loan for supplying rental housing from the Housing Loan Corporation, together with improving their own business environment. Those building are not always large scale and scattered in inner-city. The result of this study suggests that those apartments should be comprehensively recognized as the regional housing stock as an affordable housing in inner city.

研究分野：都市計画・住宅政策

キーワード：住宅ストック 住宅金融公庫 住宅協会 住宅公社 賃貸住宅 中高層耐火建築物 産業労働者住宅

1. 研究開始当初の背景

(1) 住宅政策の意義と役割の再検討

国の住宅政策にかかわる基本法として2006年に制定された住生活基本法は、それまでの住宅建設計画法と比較して、政策の対象が文字どおり、「住宅建設」から「住生活」へと拡張されている。この「住生活」が示す領域は本来、多岐にわたるものである。したがって、計画策定の場面ではどのような生活像を目指すことを前提としているかについて検討することが欠かせない。

いわゆるコンパクトシティの概念がこれからの生活像やそれを実現するための都市像・計画手法のひとつとして考えられる。しかし、選択と集中の計画論であるため、どの、何を、政策上の重点とするかは慎重な議論を要する。たとえば、欧州では郊外開発の抑制と都心投資の増加により、住宅価格や家賃が上昇している地域がある。そのような状況では、住宅のアフォーダビリティ（手に入れやすさ）への配慮が社会的公正の観点から住宅政策の役割として認識されている。

一方、現代日本における住宅政策では、民間の主体や市場経済の役割が重視されており、新規の住宅建設だけでなく既存の住宅を活用する方向へと変化しようとしている。

以上のような状況をふまえて、都市計画や住宅政策における公的関与の意義や役割をあらためて検討しなおす必要がある。

(2) 多様な居住の選択肢の検討

国内では総世帯数の減少を目の前にして、都市スケールで郊外居住の縮退が関心を集めている。しかし、郊外の動向に対してもう一方の論点となるはずの中心市街地における居住については、大都市の都心部や地方都市のまちなかで、その供給が隆盛する民間分譲マンションのほかに、具体的な居住の型やイメージは乏しいのが実情である。賃貸住宅の拡充や既存の建築物の再生・活用を含む、多様な居住の選択肢を提供することはこれからの都市の課題である。

2. 研究の目的

本研究では、既成市街地で1950～60年代に建設された共同住宅のなかに、住宅金融公庫などの公的融資や助成を通じて建設された賃貸住宅があることに着目し、それらの規模や役割を都市や地区といった広がりでもとらえたときの意義やそれらの再生・活用にむけた課題を検討することを目的とする。そのために、本研究では公的融資・助成にかかわる政策や制度・計画の理念、それらを活用した主体（住宅協会・住宅公社、民間の事業主）の意図、その成果を明らかにする。

1950～60年代という時期は、地方都市において郊外の戸建分譲住宅開発が本格的に進展する以前の状況にあったと位置づけら

れる。本研究は、当時の住宅政策や諸制度、各地での事業実績を明らかにすることを通じて、そこに現代的意義を有する理念や手法を見いだそうとするものである。

3. 研究の方法

本研究では、住宅建設に対する公的な融資・助成の実績を明らかにする上で、住宅金融公庫や雇用促進事業団などの政府系機関による融資を活用した主体として、住宅協会・住宅公社と民間の事業主とに分けて研究を進める。

(1) 住宅協会・住宅公社の実績の解明

1950年に住宅金融公庫が設立された後、その融資の受け皿となるべく、全国各地で地方公共団体が出資する財団法人として設立されたのが、住宅協会・住宅公社である。

名称が類似する組織として地方住宅供給公社（以下、供給公社）があるが、これは1965年の地方住宅供給公社法の制定によって都道府県及び政令指定都市の住宅協会・住宅公社が特殊法人に組織変更されたものである。本研究が対象とする住宅協会・住宅公社は、1965年以降の供給公社とは目的や組織形態の点で異なる。

具体的には、住宅協会・住宅公社は、公営住宅法などの住宅にかかわる法律にもとづかない民法上の法人であり、公庫の貸付種別でいうところの「賃貸住宅」、「産業労働者住宅（社宅・寮）」、「中高層耐火建築物（住宅と店舗・事業所が一体となった建築物）」、「分譲住宅」、「宅地造成」といった枠のなかで多様な事業を展開していた。一方、供給公社に組織変更してからは、「分譲住宅」の供給と「宅地造成」へと事業を集中させていく。

本研究は上記の事業構成の変化に着目し、1965年以前の住宅協会・住宅公社の実績を参照することで、その当時の事業の背後にあったと考えられる広範な理念とそれを実現した組織体制を明らかにする。

調査に用いるおもな資料は、住宅金融公庫や日本住宅協会等の各種刊行物、各地の住宅協会・住宅公社の団体史や事業記録である。

(2) 民間の事業主の実績の解明

民間の事業主に対する融資は個別におこなわれ、組織的に取り組まれたものではないこともあり、都市や地区を単位として実績や実態を記録した成果は管見のところ見あたらない。そこで本研究では、調査の対象地区を設定した上で、法務局の不動産登記情報（閉鎖登記簿を含む）を取得した。

不動産登記情報を参照することで、土地・建築物についての基本事項や所有権に加えて、抵当権の記載から建設時の融資主体や融資額を把握することができる。これらに住宅地図や空中写真でみる時系列の空間変化、現地調査の結果をあわせて考察を進めた。

4. 研究成果

(1) 住宅金融公庫による融資実績の時系列変化と地域的差異

住宅金融公庫が刊行している年史および年報に掲載されている貸付種別実績表を基礎資料として、公庫融資による住宅供給の全体像を統計的に整理・分析し、本研究が着目している市街地型賃貸住宅に相当する「中高層耐火建築物」や「賃貸住宅」への融資が公庫の事業全体にしている位置づけを時系列・都道府県別に明らかにした。

また、年報の口絵として掲載されている融資事例の外観写真や図面をもとに、建築的特徴について考察した。「中高層耐火建築物」の実績が4大都市圏以外において比較的顕著であった香川県を一例として、建設当時の建築写真と建設主体の情報を手がかりに高松市内の実績の現況を確認する作業をおこなった。その結果、用途変更や改良を経て現在も使用されている事例があること、その事例の周辺にはコンクリートブロックを意匠的に使用するなど類似の立面をもつ建築物が存在しており、通りや街区といったスケールでまとまりを形成していることがわかった。

(2) 住宅協会・住宅公社による市街地型賃貸住宅の供給実績

住宅金融公庫建設指導部審査第一課が編集した「公社・協会融資住宅建設実績表（昭和25年度～昭和33年度）」を基礎資料として、住宅の種別（賃貸／分譲／産業労働者住宅）・建て方・住宅名称・戸数に関する情報をもとに、当時の住宅地図等を参照して、住宅協会・住宅公社が1958年度までに供給した住宅の所在地を特定する作業をおこなった。当時、全国に存在した住宅協会・住宅公社すべて（75法人）を対象とした。とくに既成市街地における賃貸共同住宅の実績に着目し、都市内における立地条件の分析や分譲住宅の実績との比較を通じて、当時の住宅協会・住宅公社の事業において市街地型賃貸住宅がしている位置づけを明らかにした。

(3) 1950～60年代の名瀬市における都市計画・住宅政策の理念と実績

鹿児島県奄美市名瀬（旧名瀬市）の中心市街地を対象として下記2つの調査に取り組み、市街地における賃貸共同住宅の供給を公的融資の側面から考察した。奄美群島の中心都市である名瀬は、地形的な制約と歴史的な経緯（戦後の米軍統治による市街地整備の遅れや大火の頻発）もあり、戦後の住宅難が著しかった都市の事例として位置づけられる。

①名瀬市住宅協会

まず、戦後の市政だよりを総覧したところ、1956年に財団法人名瀬市住宅協会が設立されていたことが明らかとなった。市の経済課

長と市議会の商工水産委員長が常務理事を務めており、商工行政の一環であることと議会の関与がうかがえる。これは1951年設立の鹿児島市住宅協会と共通する。ただ今回の調査では、初年度に計画された「店舗付多層家屋」は特定できず、その後の住宅協会の実績も確認できなかった。この背景を考察する調査はまだ十分ではないが、各種行政資料や関係者の回顧録等をもとに推察すると、1960年代後半以降名瀬市における建設行政の重点が既成市街地から新市街地の整備へと移っていったことが考えられる。地価高騰を抑えつつ生活環境を整備することを狙いとして、既成市街地よりも安価な宅地を供給するための郊外部での土地区画整理事業と臨海部での公有水面埋立事業に都市計画や住宅政策の主眼が置かれることになる。

表 名瀬市住宅協会初年度の事業計画
（店舗付多層家屋の建設）

敷地	ダルマ市場の市有地
建設費総額	18,000万円
総坪数	360坪
構造・階数	鉄筋コンクリート造・3階建
1階	店舗、事務所 (6坪/戸, 計20戸)
2・3階	住宅 (10坪/戸, 計20戸)

名瀬市政だより（昭和31年6月25日）
「三階建アパート式貸家建設 財団法人名瀬市住宅協会設立さる」の記事より

②民間の個人事業主

次に、民間の個人事業主による賃貸共同住宅の実態を考察するため、中心市街地において店舗や事務所が1階に併存する形式の共同住宅のうち、10戸以上の住戸を有する共同住宅を対象として、過去の住宅地図と建物登記情報をもとに、その建築的特徴や所有者の属性・変遷を分析した。その結果、個人商店などの建て替えの際に公的融資を受けた事例を調査対象の約半数で確認することができた。また、建設当時は所有者と居住者、店舗などの経営者が一致する職住一体の生活様式であったが、その後に職住分離していく傾向がみられた。

1950～60年代、住宅建設に対する公的融資の制度は、住宅金融公庫以外にも存在した。社宅や寮を建設する民間の事業主を対象とした雇用促進事業団や年金福祉事業団による融資である。

名瀬の市街地において社宅として耐火構造の中層共同住宅の建設を先導したのは、地場の伝統産業である大島紬の機屋である。生産高が急速に拡大した1960年代、腕のよい織工を確保するために各機屋は、織工場などの生産空間と住宅とが併設もしくは併存・併用した形式の共同住宅（織工アパートと呼ばれる）を建設した。その際に住宅金融公庫の産業労働者住宅や雇用促進事業団の雇

用促進融資住宅の制度が活用されており、本研究ではその実態の一端を明らかにした。

建設資金の償還はすでに終わっており、住宅部分は一般の賃貸住宅となっているものが多く、南北約 2 km、東西約 500m の市街地に 40 棟近くが現存していることが確認できた。

(4) 総括と展望

1950～60 年代に住宅協会や住宅公社を設立し、住宅金融公庫からの融資を活用して地域の課題に応じた住宅供給を進めていた地方自治体がある（下記引用文献参照）。本研究では、そうした公的機関が供給主体となる方法が全国的に広がりをもつものであったことを明らかにした。また、そのような方法のほかに、民間の個人事業主が住宅金融公庫や雇用促進事業団などから公的資金の融資を受けることで、自らの事業環境を空間的に改善しつつ、店舗や事業所と併存する形式の賃貸住宅や給与住宅を建設していた実態の一端を明らかにすることができた。

住宅協会などの組織的な体制にもとづくことなく個別に公的融資を受けて建設された賃貸住宅は戸数規模が大きくない。また、市街地のなかに散在している。そのため、都市のなかで網羅的・体系的に認識される機会は今まではほとんどなかったといえる。本研究を通じて、それらを共通の政策理念や手法にもとづく成果として、面的にまたは群として市街地のなかに存在を位置づけ、その役割や課題を検討していくための基礎的な知見を得ることができた。

今回の調査ではまだ十分に明らかにできていない点もあるが、既成市街地の商店や工場の事業主らは、ある時期まで職住一体の自らの生活様式を継続しつつ、都市に流入する人々の住宅を供給する担い手であったことがうかがえる。その住宅群は、土地や建物の所有者が自ら居住しながら経営する賃貸住宅として、地域における定住層と流動層の均衡ある混住に寄与していた可能性がある。そして現在は、建設資金の償還が終わっているため、地方自治体が直接的に建設する公営の賃貸住宅を補完する、アフォーダブルな賃貸住宅としての役割も果たしていることが考えられる。

以上のような観点から、公的資金の融資や助成を受けて建設された賃貸住宅について、社会的な役割を多面的に評価することを通じて、それらを市街地における居住資源として再生・活用していくための政策的支援の可能性を検討していくことが今後の課題である。

<引用文献>

小山雄資・市村良平・木方十根、戦後の鹿児島市における住宅協会の設立経緯とその実績、日本建築学会計画系論文集、第 77 巻、676 号、pp. 1479-1488、2012 年

5. 主な発表論文等

〔雑誌論文〕（計 5 件）

- ① 寄口美乃里・小山雄資、奄美市名瀬の中心市街地における店舗付共同住宅の所有者分析、日本建築学会研究報告九州支部計画系、第 56 号、pp. 365-368、2017 年、査読なし
- ② 分領美咲・小山雄資・木方十根、奄美市名瀬の市街地における大島紬生産施設の変容、日本建築学会研究報告九州支部計画系、第 56 号、pp. 361-364、2017 年、査読なし
- ③ 戸村奈央・小山雄資・木方十根、鹿児島市大明ヶ丘団地のテラスハウスの特性分析－1960 年代に開発された住宅地における住環境の派生的変容に関する研究 その 1－、2016 年度大会（九州）学術講演梗概集（都市計画）、pp. 793-794、2016 年、査読なし
- ④ 小山雄資・戸村奈央・木方十根、鹿児島市大明ヶ丘団地の住宅地計画の特性分析－1960 年代に開発された住宅地における住環境の派生的変容に関する研究 その 2－、2016 年度大会（九州）学術講演梗概集（都市計画）、pp. 795-796、2016 年、査読なし
- ⑤ 戸村奈央・木方十根・小山雄資、1960 年代に開発された郊外住宅地の住環境形成におけるモデルに関する研究、日本建築学会研究報告九州支部計画系、第 55 号、pp. 249-252、2016 年、査読なし

〔学会発表〕（計 5 件）

- ① 寄口美乃里・小山雄資、奄美市名瀬の中心市街地における店舗付共同住宅の所有者分析、第 56 回日本建築学会九州支部研究発表会、2017 年 3 月 5 日、長崎大学（長崎県長崎市）
- ② 分領美咲・小山雄資・木方十根、奄美市名瀬の市街地における大島紬生産施設の変容、第 56 回日本建築学会九州支部研究発表会、2017 年 3 月 5 日、長崎大学（長崎県長崎市）
- ③ 戸村奈央・小山雄資・木方十根、鹿児島市大明ヶ丘団地のテラスハウスの特性分析－1960 年代に開発された住宅地における住環境の派生的変容に関する研究 その 1－、2016 年度日本建築学会大会（九州）、2016 年 8 月 26 日、福岡大学（福岡県福岡市）
- ④ 小山雄資・戸村奈央・木方十根、鹿児島市大明ヶ丘団地の住宅地計画の特性分析－1960 年代に開発された住宅地における住環境の派生的変容に関する研究 その 2－、2016 年度日本建築学会大会（九州）、2016 年 8 月 26 日、福岡大学（福岡県福岡市）
- ⑤ 戸村奈央・木方十根・小山雄資、1960 年代に開発された郊外住宅地の住環境形成

におけるモデルに関する研究，第 55 回日本建築学会九州支部研究発表会，2016 年 3 月 6 日，琉球大学（沖縄県那覇市）

6. 研究組織

(1) 研究代表者

小山 雄資 (KOYAMA, Yusuke)
鹿児島大学・理工学域工学系・准教授
研究者番号：80529826