

マンション黎明期における民間企業の果たした役割について

THE ROLE OF PRIVATE COMPANIES IN THE DAWN OF THE APARTMENT HOUSING.

建築デザイン分野 鷹尾拓寛

Architectural Design Takuhiro TAKAO

民間企業のマンション供給に対する先駆的な取り組みについて明らかにした研究である。初期の民間マンションには個別性があり、企業ごとの特徴が表れている。その背景にはそれぞれの企業理念が存在する。都市計画や共用施設といった要素がマンション計画に含まれている。その特徴は公営住宅や公団住宅、戦前の不燃アパートとの関連で捉えることができる。民間企業の技術的な連携によってマンションの基礎がつくられ、それは後のマンションブームに影響を与えるものであった。This study made clear about pioneer activities about apartment supply by a private companies. An apartment in an early stage has individuality, and the characteristic of each company has been reflected in that. In the background there is a respective corporate philosophy. Elements, such as urban planning and public facilities have been included in the planning. It's possible to catch its feature by the relation with the public housing, the Housing Corporation apartment and the prewar incombustible apartment. A basis of apartment was made with technical cooperation of a private companies, and that had an influence on an apartment boom.

1 はじめに

(1) 研究の背景と目的

我が国における民間マンションは 60 年程の歴史をもつ。戦後の住宅供給の中心は公的機関にあったが、経済成長に伴い民間によるマンションの供給量も増加していった。その中で爆発的な供給量の増加をみせる時期が後にマンションブーム¹⁾と呼ばれるものである。ブームを経て一般に普及した民間マンションは、1981 年以降に戸建分譲住宅を上回るほどの供給量となり、日本の住宅供給の中心を担うものとなっている。²⁾ 今後起こりうる住宅需要の変化に対応するためには、住宅供給の中心であるマンションの型についても改めて見直す必要がある。その上で、民間マンションの始まりに焦点を当て、当時の民間企業の取り組みを明らかにすることは、これからの集合住宅を展望することに繋がると考えられる。

近年では民間マンションを対象とした研究もいくつか確認できる。しかし、民間マンションが登場し普及する過程を明確に示しているとは言いがたい。その理由として次の二つの要因が考えられる。一つは民間マンションがブームとして断片的に扱われ、その他の公営住宅や公団住宅、それ以前の民間アパートと比較して語られない点である。戦前の集合住宅の系譜を含めた一連の歴史的な流れの中で扱われ

ないために、民間マンションの本質的な特徴が不明瞭になっている。もう一つは、マンションの動向を量的に扱っている点である。民間企業によって供給されてきたマンションは、供給業者ごとに個別の性質をもつが、それに作用する企業理念について既往研究では十分に考慮されていない。

民間マンションの始まりは賃貸では 1955 年の「代官山東急アパート」、分譲では 1956 年の「四谷コーポラス」であるとされている。³⁾ 本論文では 1955 年からマンションブームが始まる以前の 1962 年までを「マンション黎明期」と定義し、研究の対象とする。先駆的にマンション事業を手掛けた企業に着目し、供給動向、企業理念、住戸計画について分析する。その結果を戦前も含めた集合住宅の系譜の中で考察し、黎明期のマンションの特徴を明らかにする。

(2) 言葉の定義

マンションブームを通して普及する「マンション」という言葉は、現在一般的に用いられる中高層住宅全般を意味した言葉とは違うため以下に定義する。

「マンション」：戦後に建てられた構造形式が不燃質である賃貸および分譲の民間中高層集合住宅とし、一般名詞化する以前にみられる高級なものを含む。(ただし、社宅として建てられたものについては「社宅向きマンション」とする。)

(3) 研究の方法

既往文献から、各時代の集合住宅に対する新しい取り組みを、公共と民間に分けて時系列で整理し、研究対象を大きな枠組みで捉える。具体的なマンションの供給動向については、立地・価格・所有関係を扱う。その中で、中心的なマンション供給業者の理念を、設計施工会社との関係を含めて、社史や雑誌の寄稿文から明らかにする。実際の住戸計画については、図面と設計者の言説から読み解く。

供給動向の分析では、1955年から1964年に朝日新聞(東京版朝刊)に掲載されたマンションの広告、または雑誌等で扱われる個別の物件情報をもとに作成したデータを用いる。東京都23区内で179件の物件が確認できた。販売会社と設計施工会社、立地(23区による分類)、棟数、階数、住戸専有面積、販売価格(または賃料)、供給方式(分譲、賃貸、一部賃貸、社宅)について整理した。

2 戦前から戦後にかけての集合住宅の系譜

(1) 公的機関による集合住宅の系譜

戦前の同潤会や戦後の公営、公団といった公的機関による取り組みは日本の住様式に革新をもたらすものであった。同潤会は初めて洋式生活を日本の住洋式に適應させ、新しい住まいの形を提案した。そのアパートは都市景観に配慮した計画であり、共用施設を必然的に集合住宅の中に組み込んでいた。戦後は食寝分離の概念を中心に、公営の標準設計が開発され、後の公団住宅によって近代的な住洋式が大衆に広められる。住戸設計の規格化によって合理的に生活の質を担保する方法が導き出された一方で、都市景観や共同施設といった住戸外の部分での計画的な取り組みが希薄化していったと考えられる。

(2) 民間による集合住宅の系譜

日本初の不燃質の中高層住宅とされる鉦員アパートは、住戸で独立した住機能を有していなかったが、住棟単位での共同生活を想定した共用施設がみられる。その特徴は戦前から戦後にかけて民間企業が供給してきた社宅にも同様にみられた。1925年に文化普及会によって大衆に向けて不燃アパートが建設されるが、欧米のアパートメントの様式がそのまま計画に取り入れたものであり、外国人や一部の文化人にもみ普及する。それ以後に建設される中高層の民間アパートは、下層部を店舗とした形式のものが多い。戦後初めて登場する民間マンションはサラリーマン層を対象に都心部で供給され、高級なマンションとして広がったとされる。第2次マンションブームより高級志向から大衆志向へと変容し、不動産会社の無秩序な増加により、均質なマンションの大量供給へと移り変わった。

3 マンションの供給動向

(1) 立地の特性

東京23区内の1955年から1964年にみられるマンションの立地を地図に整理した[図1]。賃貸と分譲で物件数が違うため、総物件数の比で統計した。

賃貸、分譲ともに港区、渋谷区、新宿区といった都心中心部に集中する傾向がみられる。その一方で、外側の郊外へ延びるエリアでは、広がり方に違いがみられた。賃貸の場合、品川区方面と杉並区方面への分布がみられるが、分譲では世田谷区、目黒区にその分布が広がっている。品川区は横浜方面との接続点であり、杉並区は東京都郊外への中間点といった特徴があり、都心部への通勤者にとって利便性の高い場所である。一方、世田谷、目黒では都心部に近くありながら環境が良く、高級住宅街がある地域といえる。そのため該当する物件の多くに「田園」といった言葉が含まれることが確認できた。

民間マンションの立地特性として都心部に集中する傾向が、既往の文献でも言われてきた。しかし以上の結果から、分譲と賃貸でみた場合にマンションの広がり方に違いがみられた。どちらも都市中心部を拠点に広がりをもつ点では共通しているが、面的に分散して広がる分譲マンションに対して、賃貸マンションは郊外の利便性の高いエリアへと延びている。これは民間企業が分譲と賃貸で需要層を分別して考えていたと推測できる。

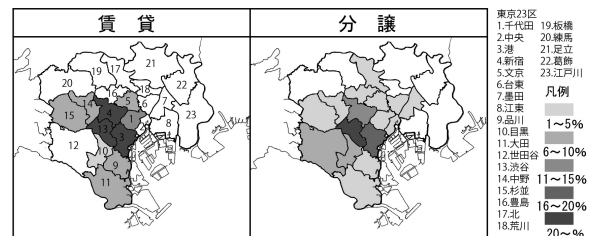


図1 東京23区の賃貸・分譲マンションの立地(1955-1964年)

(2) 販売価格の変動

分譲、賃貸それぞれで価格の推移を整理した[表1]。分譲マンションの平均価格は1962年より価格が上昇し、1964年では約900万円に達している。当時、戸建て住宅の取得に必要な平均金額は1961年で約280万円、1964年で約580万円程度⁴⁾であったことに比較すると、900万円の分譲マンションは特別高級なものであったことがわかる。しかし、最低価格の変動は1955年から1964年まででは僅かであり、比較的安価なものもあったことがわかる。

一方の賃貸では、第1次マンションより平均賃料の上昇がみられるものの、分譲に比べて緩やかであることがわかる。分譲の永住性とは違う、賃貸のもつ仮住まいの性質から、経済的なマンション供給が行なわれてきたと推測される。

年		1955-1961		1962		1963		1964	
分譲	平均(万円)	382		492.9		559.2		899.7	
	最低/最高(万円)	180	780	188	1220	210	1500	210	2750
賃貸	平均(万円)	6.21		6.23		7.08		10.54	
	最低/最高(万円)	2.2	16.2	4.2	6.2	2	9.8	3	42

表 1 マンションの分譲価格・賃料の推移

さらに、分譲価格の広がり方については販売会社の業種別に分析した。業種別に企業を扱うために、対象となるマンション供給業者を分類する。産業経済研究所によるマンション経営業者の経営母体の分類⁵⁾を参考とした。

(i) 一般不動産業者	(iv) 金融・保険業者系
(ii) マンション業者(専業)	(v) 電鉄業者系
(iii) 建設業者系	(vi) その他

販売会社の業種別に 300 万円以下のマンションと、1000 万円以上の高級なマンションに分類し、その割合を [表 2] に示す。300 万円以下のマンション供給に建設業者系の企業が多くみられる。これらのマンションは販売と建設を一貫で行っており、その企業が保有する土地に単発でマンションを建設したものと考えられる。一方、1000 万円以上のマンションはマンション専業の販売会社が中心となっている。一般不動産業者と金融・保険業者系の企業はその両方においてみられる。また 1000 万円以上の価格の住戸をもつマンションでは、一物件の中で住戸販売価格に 500 万円以上のひらきがみられた。

業種	総物件数	300万円以下(件)	割合	1000万円以上(件)	割合
(i) 一般	28	6	21%	7	25%
(ii) マンション	19	2	11%	10	53%
(iii) 建設	25	10	40%	2	8%
(iv) 金融	24	7	29%	7	29%
(v) 電鉄	5	0	0%	1	20%
(vi) その他	23	7	30%	5	22%
合計	124	32	26%	32	26%

表 2 マンション業種別にみる販売価格の推移

(3) 土地・建物の所有関係

阿部信夫の「1965 年までの民間集合住宅の所有関係に関する考察」⁶⁾では、1965 年までに建てられた民間マンションの所有関係が以下の 4 つに分類されることを明らかにしている。

A: 一般区分所有型(土地,建物それぞれを区分)
B: 単一所有地上区分所有型(土地を単一所有)
C: 単一所有物上区分所有型(建物低層部と土地を単一所有)
D: 区分単一所有型(土地,建物それぞれ区分と単一所有が混在)

所有関係に関する分類と、販売会社の業種別の分類を重ね合わせた結果、マンションの所有関係は[表 3]のようになった。(ii)のマンション専業の企業と、(iv)の金融系の企業の大半が A タイプに属することがわかる。(v)に属する唯一の東急不動産は、建物の低層部と土地を自社で単一所有形式をとっている。年代別にみた場合、1964 年で A のタイプに属するマンションが割合として増加することがわかる。

これらの点について考察を加えると、マンション供給を専門とする販売会社は、独立住宅同様に、土

地と建物をついに考え販売を行なっていると考えられる。また、金融系の不動産業者がマンション黎明期より A タイプの販売方式を選択したことは、金融会社として契約者の権利を保証するという考えによるものだと推測される。電鉄系の会社では、低層部を店舗として自社で所有しており、単なるマンション開発ではなく、都市開発の一環としてマンションを位置づけていたと考えられる。これらのことから、1962 年の区分所有法の制定以前では、マンション供給業者それぞれの特徴に合った販売方式を採用する傾向があったといえよう。

A 一般区分所有型		
竣工年	物件名	業種
	柏木アパート	(iv)
1956	明治公園アパート	(iv)
	四谷コーポラス	(iv)
1957	代官山コーポラス	(iv)
1958	赤坂コーポラス	(iv)
1960	丸段コーポラス	(iv)
1961	代々木コーポラス	(iv)
1962	南平台アジアマンション	(ii)
	セントラルコーポラス	(iv)
1963	目黒橋本坂アビタシオン	(ii)
	エンパイアコープ	(ii)
	浪谷アジアマンション	(ii)
	高輪アビタシオン	(ii)
	目黒スターハイム	(vi)
	シャトー三田	(iii)
1964	小山マンション	(i)
	目黒サンケイハウス	(ii)
	秀和赤坂レジデンス	(ii)
	秀和島屋レジデンス	(ii)
	ニュー赤坂コーポラス	(iv)
	秀和青山レジデンス	(ii)
	目黒コーポラス	(iv)

B 単一所有地上区分所有型		
竣工年	物件名	業種
1960	麻布コーポラス	(iv)
1962	赤坂中央マンション	(i)
1964	麻布島屋マンション	(i)

C 単一所有物上区分所有型		
竣工年	物件名	業種
1958	東急スカイライン	(v)
1962	五番町マンション	(iii)
1963	河田町マンション	(iii)
	ローヤルマンション	(i)
	ニュー四谷マンション	(iii)
1964	新坂マンション	(iii)

D 区分単一所有型		
竣工年	物件名	業種
1962	文京マンション	(vi)
1963	市ヶ谷第2マンション	(iii)

表 3 マンションの所有関係にみる物件データ

4 マンション供給の企業理念

(1) 日本信用販売

日本信用販売は、百貨店での月賦販売事業を手掛けた日本百貨サービスを前身として、1951 年に山田光成によって設立された。戦後の大衆の生活にうるおいと明るさを与えることを目的として住宅不動産業にも進出したとされる。⁷⁾山田は企業を運営する上で、サラリーマン層の生活の質を改善すること使命感を持っていた。住宅供給に対する思想には「信用」という概念が中心にあった。月賦販売事業者として顧客との信頼関係に重点をおいており、販売後のアフターサービスにも力をいれていた。

1956 年に民間で初となる分譲マンション「四谷コーポラス」を建設してから 1964 年までに 11 件の分譲マンションが確認できる[表 4]。日本信用販売が供給してきた一連の分譲マンションの建設は佐藤工業と共同して行なわれてきた。当時、佐藤工業社長であった佐藤欣治は民間企業に海外技術を積極的に取り入れようとした人物である。⁸⁾そのような新しい技術の蓄積がマンションの建設に活かされてきた。販売会社と設計施工会社の密な協力体制のもので、最初の分譲マンションが誕生したとしている。

マンション名に用いられる「コーポラス」は、「コーポラティブハウス」の略称であり、入居者それぞ

れの住宅を共同して一つの建物にまとめるという考えに由来する。⁹⁾日本信用販売はマンションの供給を商品としての住戸販売ではなく、「独立住宅の集合体」として捉えていた。そのため、入居者たちに管理組合をつくらせ、生活する上でのルールも自主的に決めさせる方針をとっていた。

竣工年	マンション名	設計	施工	立地	戸数	棟数	階数(地階)	専有面積(m ²)	価格(万円)	供給方式
1956	四谷コーポラス		佐藤工業	新宿区	28	1	5	51~77	180~220	分譲
1957	代官山コーポラス	佐藤工業	佐藤工業	渋谷区	40	2	5	66~102	220~330	分譲
	江古田コーポラス	佐藤工業	佐藤工業	中野区	1	1	2	50~63	210~260	分譲
1958	赤坂コーポラス		佐藤工業	港区	30	1	5	69~106	290~330	分譲
	麻布コーポラス		佐藤工業	港区	24	1	5	83~93	370~395	分譲
1960	九段コーポラス	中村建築研究所	勝呂組	千代田区	36	1	7	69~99	295~445	分譲
	大森マンション			品川区	1	1	5	43	210~215	分譲
1961	代々木コーポラス	中村建築研究所	佐藤工業	渋谷区	62	1	5(1)	96~129	480~665	分譲
1962	セントラルコーポラス	中村建築研究所	佐藤工業	新宿区	56	1	6(1)	102~112	730~910	分譲
1964	目黒コーポラス		佐藤工業	目黒区	65	1	7(1)	71~79	685~835	分譲
	ニュー赤坂コーポラス		佐藤工業	港区	65	1	7	45~175	595~1450	分譲

表 4 日本信用販売が供給したマンション(1955-1964年)

(2) 東急不動産

東急不動産は東京急行電鉄を母体とし、都市開発事業を行ってきた企業である。1955年に政府が約270万戸の住宅不足に対して住宅政策を打ち出すのと同時期に、東急不動産は「東急住宅五万戸建設計画」を掲げた。¹⁰⁾これは民間で他に類を見ない、積極的な住宅難解消への計画であった。

社長である五島昇は経営方針として「自立経済の達成」、「信用の獲得」、「お客様に対するサービス」を表明している。¹¹⁾社員に対して新分野への挑戦と不動産業における信用の意識を促していた。そのような新しい取り組みに対する意欲から実現した事業が、マンションの供給であった。

1955年に「代官山東急アパート」を建設してか1964年までに、東急不動産が手掛けた物件として7件のマンションが確認できる[表5]。最初に設計を手掛けたのは久米建築事務所であった。久米事務所は公営住宅の標準設計の開発に直接関わった事務所である。国民の住宅改善に貢献するための使命感をもっており、そうした久米のヒューマンイズムの考えがマンションの設計にも表れている。¹²⁾また、設計施工面で清水建設、大成建設の協力があつた。東急不動産には自社に設計を担当する技術部と施工を担当する建設工業部がある。土木中心の企業であったため、RC造の建築物を建てる技術が備わっていなかったとされる。当時の会長であった五島慶太は、清水建設の技術者を引き抜き、建設工業部を独立させ東急建設を設立させた。また、大成建設には社員アパートの建設による技術の蓄積があつた。このような企業間の技術連携により、東急不動産のマンション事業はできあがったと考えられる。

東急不動産の増田誠一は「極めて堅実な企画として、とくに東京という特殊近代都市の住宅事情の需要とその将来性に適応したものであらねばならない。」¹³⁾と述べている。都市機能として必要な「働く

場」と「住まい」を意識し、都市計画と連携したマンション開発を行っていた。都心部での豊かな生活の実現として、企画・設計・販売の面で総合的に合理性のある経営方式を理想とした。

竣工年	マンション名	設計	施工	立地	戸数	棟数	階数(地階)	専有面積(m ²)	価格(万円)	供給方式
1955	代官山東急アパート	久米建築事務所	大成建設	渋谷区	75	1	7(1)	28~62	3.7	賃貸
1957	三田東急アパート	東急不動産	大成建設	品川区	193	1	9	23~79	1.55	賃貸
1958	東急スカイライン	東急不動産	清水建設	渋谷区	48	1	10(1)	70~74	375~393	分譲
1959	代官山東急アパートアネックス	東急不動産	大成建設	渋谷区	20	1	5	61~62	428~436	分譲
1961	麻布東急アパート		東急建設	港区	54	1	9			賃貸
1963	田園メゾン			世田谷区	1	6	46~69	610~1020		分譲
1964	世田谷谷ヒロティール			世田谷区	1	8	76~109	583~850		分譲

表 5 東急不動産が供給したマンション(1955-1964年)

(3) 第一生命住宅

第一生命住宅は第一生命保険相互会社から独立した会社である。政府の住宅難に対する国策に順じて、欧米に倣う形で住宅供給事業に参入した。会社に勤務する人々に質の高い住居を広めるため、第一生命住宅は勤務先の会社が自社で社宅を建設できるシステムを考えていた。一般の会社では社宅建設に対する資金と技術が不足していたことから、第一生命住宅は企業向けに社宅の一棟分譲を行なった。設立当時の社員は僅か5名であり、社長の浜口吉兵衛は当時の状況を「手探りの状態だった」¹⁴⁾と述べている。そのため、社内で共通の理念を持ち、会社の方針が直接的に住宅開発に反映されたとしている。

社宅向きマンションを含めて第一生命住宅が手掛けた物件は[表6]に示すように、1964年までに33件確認できた。これらの物件は設計施工を竹中工務店が行い、東急不動産が土地を提供する形で事業を展開していた。それぞれの企業が得意とする分野を活かしたマンション開発がみられる。竹中工務店は東京大学の鈴木成文と共同して標準設計に関する研究を行っていた。¹⁵⁾また、最初の社宅向きマンションの基本設計を行なったのは久米建築事務所であった

竣工年	マンション名	設計	施工	立地	戸数	棟数	階数(地階)	専有面積(m ²)	価格(万円)	供給方式	
1956	柏木アパート		竹中工務店	竹中工務店	新宿区	51	4	3~4	43	145	社宅
	明治公園アパート		竹中工務店	竹中工務店	新宿区	138	5	4(1)	56	270~290	社宅
	三田小山アパート(清風苑)		竹中工務店	竹中工務店	港区	39	4	7(1)	69~132	400~750	一部賃貸
1957	安藤坂アパート		竹中工務店	竹中工務店	文京区	45	3	3~4	59	330~350	社宅
	東大久保アパート			新宿区	38	2	4	50		社宅	
	目黒平町アパート			竹中工務店	目黒区	28	2	3~4	50		社宅
	自由スターハウス		竹中工務店	竹中工務店	新宿区	21	3	3~4	50	315~345	社宅
	信濃町アパート		竹中工務店	竹中工務店	新宿区	14	2	3~4	51	290	一部賃貸
	大井仙台坂アパート		竹中工務店	竹中工務店	品川区	232	13	3~5(1)	51~60	290~470	社宅
1958	三軒茶屋アパート			世田谷区	44	3	4	46		社宅	
	高田馬場アパート			新宿区	30	1	3(1)			社宅	
	原宿アパート		竹中工務店	竹中工務店	新宿区	78	1	7(1)	30~73	2.9	賃貸
	大森駅前アパート			大田区	12	1	3(1)	53		賃貸	
	目黒駅前アパート		竹中工務店	品川区	55	4	3~4(1)	51	2.85	賃貸	
	東横アパート			杉並区	31	2	4	50~60		社宅	
1959	西荻窪アパート		竹中工務店	杉並区	45	4	3~4	50		社宅	
	高円寺アパート		竹中工務店	杉並区	87	7	3~4	60	615	一部賃貸	
	高辺西アパート			大田区	238	8	3~4(1)	50~80		社宅	
1960	青山第一マンションズ	竹中工務店	竹中工務店	港区	22	1	7(1)	126	16.2	賃貸	
	鑑/宮アパート			中野区	48	3	3~4	50		社宅	
	大井鹿島町アパート			品川区	39	3	3	50		社宅	
1961	中野多町アパート			中野区	30	2	3	50		社宅	
	伊豆子アパート	竹中工務店	竹中工務店	港区	91	1	7(1)	36~175	4.9	賃貸	
	千駄ヶ谷アパート			港区	42	1	6(2)	36~66	6.2	賃貸	
1962	目黒本郷町アパート			杉並区	18	1	3	60		社宅	
	上北沢駅前アパート			世田谷区	16	1	4	60		社宅	
	下落合アパート			新宿区	36	3	3	50~60		社宅	
	阿佐ヶ谷アパート	竹中工務店	竹中工務店	杉並区	70	5	3~4	60	615	社宅	
1963	豊力谷アパート			大田区	25	2	3~4	50		社宅	
	田端アパート			北区	168	12	3~4	60		社宅	
	目黒洗足アパート			目黒区	11	1	4			社宅	
1964	旗布町アパート			大田区	32	2	4	60		社宅	
	麻布第一マンションズ			港区	43	1	7(1)	63~185		賃貸	

表 6 第一生命住宅が供給したマンション(1955-1964年)

ことから、公営の標準設計との繋がりがうかがえる。

第一生命住宅は勤労者のための住宅であることを配慮し、郊外で利便性の高い敷地を選択していた。郊外型という意味では公営・公団と同じ方針であるが、第一生命住宅は用地の選択を重視し、交通の利便性と地価に敏感であった。当時はまだ先駆的であった高級な団地計画は批判的な意見が多かったとされるが、一棟一棟社員の努力によってすべて契約されるに至ったとされる。また、保険会社を母体とする第一生命住宅では、マンション管理も徹底して取り組まれた。

(4) マンションブームの中心的企業

既往研究で扱われるマンションブームでの中心的な企業の理念について整理する。この時期では各企業において固有のマンション名を用いた販売がみられる。固有のマンション名を持つ意味はこれまでのアパートとは異なる、高級な集合住宅であることを価値づけるためであり、企業ごとに独自性のあるマンション開発を求めていることにも起因する。

1962年の区分所有法制定により、登記によって住戸が契約者の財産として保証されるようになったことから投資対象としての性格が意識される。その中で、マンションに独立住宅以上の価値が求められるようになる。そのことから共用施設、共用空間を多くもつデラックス型のマンションができあがった。

また、都市計画への意識と都市景観に対する配慮が共通してみられた。マンション一棟の設計が街づくりに繋がると考えられていた。

5 マンションの住戸計画

(1) 日本信用販売のメゾネット住戸

日本信用販売と佐藤工業による分譲マンションの特徴としてメゾネット型の住戸計画であったことが挙げられる。最も早く竣工した「四谷コーポラス」[図2]はフラット型とメゾネット型の組み合わせによって住棟が計画されている。寝室にあたる上階部分は田の字型の平面構成となっている。フラット型も同様に田の字型であり、間取りとしては公営、公団住宅に近い。床面積は公営、公団の標準設計が40㎡程度であったことに比較すると、10㎡程広がっている。メゾネット型の住戸の組み合わせとして、食い違いによる方法を用いて、合理的に中層集合住宅を計画しようとする考えがみられた。また、入居者の契約後に各戸の間取りの設計変更を受け入れており、原設計通りの住戸は無かったとされる。¹⁶⁾食寝分離の考えをなぞる一方で、日本信用販売の「独立住戸の集合体」としての理念が働いていると推測される。

メゾネット型のマンション設計は1960年の「麻布コーポラス」まではみられたが、設計者が佐藤工業

から中村建築設計事務所に替わり、「九段コーポラス」以降ではフラット型となり高級化が進む。

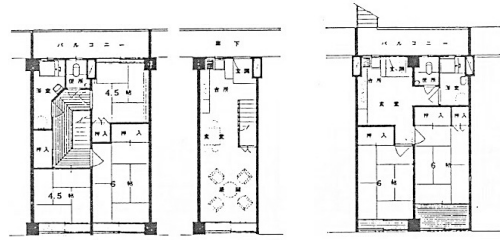


図2 四谷コーポラス(メゾネット型・フラット型)¹⁷⁾

(2) 東急不動産のUnitプラン

東急不動産が供給したマンションは賃貸と分譲に分けられる。1955年竣工の「代官山東急アパート」[図3]は地下1階、地上7階建ての賃貸マンションである。外国人向けのマンションであったが、その後の賃貸マンションの設計に繋がるものであった。設計は自社の技術部によって行なわれた。住戸タイプとしてはA型(63㎡)、B型(46㎡)、C型(46㎡)、D型(30~40㎡)の4タイプの間取りが確認できる。居住者をA型はこどものある家族、B、C型は夫婦二人、D型は単身者向きに想定していた。¹⁸⁾都市居住のマンションとして、多様な生活形態を想定していた。建築基準法で定められた日照条件を、効率的に満たすための設計が考えられた。東急不動産は賃貸マンションの住戸計画において、経済的合理性を求めたシステムチックな設計手法を模索していた。

また、分譲マンションを手掛けたのは、1958年竣工の東急スカイライン[図4]の計画からである。その住戸形式はA型(70㎡)、B型(74㎡)、C型(75㎡)の3タイプであり、賃貸マンションに比べて住戸の専有面積がそれぞれ10㎡以上大きい。また、賃貸に比べて住戸パターンが固定的であると読み取れる。入居者として夫婦と子供2人程度を想定したとされ、需要層を絞り込んでいることがわかる。1階から4階までは貸し事務所、店舗となっている。企業の長期資産としても機能することと、都市計画道路沿いの敷地であることから都市機能を開発に付加する考えがみられる。

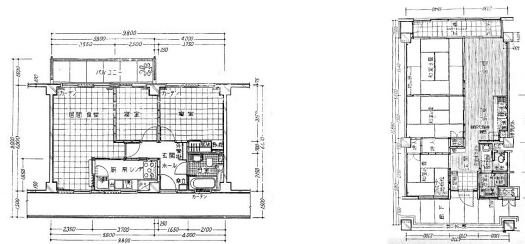


図3 代官山東急アパート A型¹⁹⁾ 図4 東急スカイライン A型²⁰⁾

(3) 第一生命住宅のDKプラン

第一生命住宅が竹中工務店と提携して建てたマンションは社宅と賃貸・分譲マンションがある。1956

年の柏木アパートから始まり多くの団地型の社宅向きマンションを供給してきた。それらの平面計画は[図5]に示すように、南側に面したダイニングキッチン(以下DK)に6畳の寝室が2室配置された形式となっている。住戸専有面積は51~54㎡程度であり、公団住宅の2DKの間取りより10㎡程広がっている。第一生命住宅の社宅向きマンションの基本設計は久米事務所によるものであり、久米事務所が設計した公営住宅の49A型と酷似している。[図6]に示す間取りは1959年竣工の社宅向きマンションであるが、この頃に2DKと3DKの間取りがみられるようになる。中央にDKを設け南側の採光を確保し、それを囲むように寝室が配置される形式は、公団の3DK、3LDKの間取りと同様である。

1957年に竣工した三田小山アパートは7階建ての分譲マンションであった。住戸タイプは7種類あり、メゾネット型の住戸タイプも含まれる。住戸専有面積は56~115㎡と社宅のもの比べて広く、販売価格も様々であり、多くの需要層を想定していたと推察できる。当時では近代的な間取りは珍しく、契約者に応じて設計変更を大幅に取り入れたとされる。

また1958年の原宿アパートを始まりとして賃貸マンションの供給も行なってきた。原宿アパートは31㎡のワンルームから73㎡の2LDKまで5つのプランがある。地下1階、地上7階の片廊下型で、地階には共用施設としてゲストルームがあり、1階は道路に面してレストランが入っている。都心部という立地を考え、低層部は都市に開かれた機能をもたせるように考慮されている。

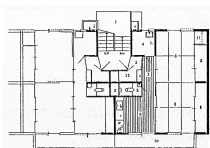


図5 柏木アパート²¹⁾

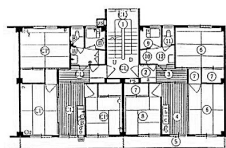


図6 高円寺アパート²²⁾

6 結論

マンション黎明期から第1次マンションブームにかけての供給動向には、企業ごとの特性が色濃く表れていた。公営や公団が大衆向けに均質な住宅供給を図る一方で、民間企業はその母体数から多様なマンション供給をしてきた。その背景には企業個別の理念が存在する。戦後の集合住宅の住戸計画では、民間と公共の両方で食寝分離の考えを中心におくようになるが、民間マンションには販売会社、設計施工会社それぞれの理念が組み込まれていった。

日本信用販売にみられたマンションを「独立住宅の集合体」と捉える思想は、マンションブームにおいては「独立住宅以上の価値」を求める思想へと発展した。実際のマンション計画では、その価値が共

用施設の充実と住戸面積の拡大という形で表れている。東急不動産は都市生活において必要な住居と職能を同時に考え、都市計画の中にマンションを位置づけてきた。また、賃貸マンションの計画から始まる、マンション経営に必要な経済的合理性の追求は、後のマンションの大衆化に影響を与えるものであった。第一生命住宅では「顧客の信用」を重視する考えが販売後のマンション管理に表れており、母体である生命保険会社としての性格がマンション計画に活かされてきた。

民間マンションでみられた共用施設や、都市計画の一環での計画は戦前の同潤会アパートや社宅にも、その一端がみられる。都市部での共同生活の意味を踏まえた考えは、戦後の公営公団の計画では希薄化していく傾向にある。これらの黎明期の民間企業にあるマンション供給に対する基礎的な考えは、マンション経営が事業として確立していない時期に、個々の企業が設計施工会社と共同して築いてきたものである。これらのマンション事業の第一歩とも言える取り組みは、後のマンションブームに大きく貢献するものであったといえよう。

■註

- 1) 高橋幸男『全国マンション市場・40年史』不動産経済研究所2013で用いられる以下の区分を採用した。第1次マンションブーム(1963-1964年)、第2次マンションブーム(1968-1969年)、第3次マンションブーム(1972-1973年)。
- 2) 不動産流通研究所編『日本の不動産業 2015年版』不動産協会2015 p.7
- 3) 高層住宅史研究会編『マンション60年史』住宅新報社1989 pp.81-88
- 4) 西山卯三『日本のすまいⅠ』勁草書房1975.8 p.183
- 5) 日本住宅協会編『住宅』日本住宅協会(18巻5号)1969.5 p.31に掲載されたものを参照。
- 6) 阿部信夫「1965年までの民間集合住宅の所有関係に関する考察—東京23区内における建築系書籍掲載の事例を通して—」『日本建築学会関東支部研究報告集Ⅱ』2003
- 7) 山田光成「発展は消費者と共に」『経済往来』経済往来社1962 p.202
- 8) 佐藤工業110年史編集委員会編『110年のあゆみ』佐藤工業1972 p.310
- 9) 伊藤篤男「コーポラス1」『クリエートNo1』佐藤工業1969 p.3
- 10) 東急不動産総務部社史編集チーム編『街づくり五十年』東急不動産1973 p.107-108
- 11) 東急建設編『東急建設の二十五年』東急建設1985 p.70-74
- 12) 後藤典夫「久米さんとヒューマニズム」『久米権九郎 追憶誌』久米建築事務所1966 p.192
- 13) 増田誠一「三田 TOKYU-APARTMENTS の企画と経営について」『建築と社会』日本建築協会1957 p.33
- 14) 第一生命住宅編『すまい乃泉』第一生命住宅1970 p.12
- 15) 鈴木成文、宇野隆之「RCアパートにおける食寝生活について」1954において標準設計での生活実態調査が行なわれている。
- 16) 伊藤篤男「コーポラス2」『クリエートNo2』佐藤工業1969 p.13
- 17) 日本住宅総合センター編『日本における集合住宅の普及過程』日本住宅総合センター1997
- 18) 増田誠一「代官山東急アパートの計画と経営について」『建築と社会』日本建築協会1955.3 p.16
- 19) 日本建築家協会編『高層アパートの設計』日本建築家協会1960 p.386
- 20) 同上 p.391
- 21) 17)に同じ。
- 22) 17)に同じ。

討議

討議[徳尾野教授]

とても興味深いテーマですが、少し物足りないところがあります。黎明期のマンションということは、起りの部分だという点もあるのですが、その後どのように評価されたのでしょうか。建替えや再開発など様々なことが起こっています。その辺りのことについて調べていないのでしょうか。

もう一つ、「都市計画」や「都市建築」という言葉を使っていますが、具体的にどのような概念で使っているのでしょうか。「都市建築」というと東急スカイラインのようにファサードをピシッと決めて街並を形成していくイメージがあります。

この2点について伺います。

回答

まず、黎明期のマンションが今どのように考えられているのかという点ですが、研究では十分に扱えてはいません。しかし、それらのマンションは今も残されており、そういったものを活用する上で、民間企業の取り組みについて見直してみる必要があるのではないかと考えています。

次に「都市計画」という言葉を使った意味ですが、東急不動産にみられるように立地にこだわった計画があります。都心部であるという点を踏まえて住まいを提供するだけでなく、働く場所と一体でつくっていくという考え方が、実際のマンションで共用施設や下駄履き住宅といった形で表れている点で、この言葉を使いました。

討議[徳尾野教授]

「都市計画」という言葉は少し違うと思います。都市計画には行政が決めるような大きな方針があるのですが、東急のような計画では街の文脈を読んだり、電鉄会社としてその街をどのようにつくっていくかということなので、「都市計画」という言葉を使うと誤解を招くと思います。もう少し具体像を提示した方が良いのではないのでしょうか。

討議[宮本教授]

マンションに限らず黎明期のものを研究するおもしろさというのは、試行錯誤をして、その後消えてしまうようなプランがあつたりすることにあると思います。黎明期の礎においては合理性といった話ではないと思います。もっと不合理なものがあるはずで、それが時代と共に経済性に押されて消えていく

という過程だと思います。その中で、今見返してみたら興味深いものがある。そういったところの話をしてもらいたいです。

回答

実際に黎明期のマンションを見に行ったのですが、やはり、「手作り感」が違和感のある広い階段に表れていたりして、そういったことにおもしろさを感じました。そのようなおもしろいマンションがより多く出てくるのが第一次マンションブームあたりになります。しかし、それ以前には事業として成り立つための企業の努力もあります。その中に経済性や合理性といった部分も含まれていたのではないかと思います。

討議[倉方教授]

量的に見たときにそれらのおもしろいマンションが収束してしまうことはわかっています。その中で今は見過ごされている種みたいなものがしっかりあったんだということですよ。今までにないと思っていたものがあるという事が、量だけを扱うことではない研究のおもしろさだと思います。それが単に個別におもしろいということだけじゃなくて、「都市計画」という言葉ではなくて、何と言う言葉を使うかが大事だと思います。それが徳尾野先生の話との交点だと思うのですが、そのあたりはどのように考えていますか。

回答

確かに「都市計画」といった言葉で一括りに扱うのではなくて、もう少し言葉の表現を考えるべきだったと思います。そのような言葉に置き換えていくことが、このような黎明期に民間企業がどういったマンションを供給していたのかということが明らかとなって、これからのマンションを考える上で有用なものになると考えます。