



# 営団住宅地の街区形成と土地利用の変容に関する研究 : 大阪府における営団住宅地を事例に

申, 年浩  
塩崎, 賢明

---

(Citation)

神戸大学大学院工学研究科・システム情報学研究科紀要, 3:1-9

(Issue Date)

2011

(Resource Type)

departmental bulletin paper

(Version)

Version of Record

(URL)

<https://hdl.handle.net/20.500.14094/81003390>



## 営団住宅地の街区形成と土地利用の変容に関する研究 - 大阪府における営団住宅地を事例に -

申 年浩<sup>1\*</sup>・塩崎 賢明<sup>2\*\*</sup>

<sup>1</sup>地域空間創生科学専攻 博士後期課程

<sup>2</sup>神戸大学大学院工学研究科 教授

(受付: November 4, 2010 受理: September 15, 2011 公開: September 28, 2011)

キーワード: 住宅営団、集団住宅地、区画整理、道路計画、細分化

本研究では、住宅営団により計画・建設された住宅地を対象に、住宅地の街区構成と敷地利用の長期変容を分析した。現在、一般市街地には、不定形の敷地や狭あい道路、密集市街地などが多数ある。これは日照、通風など多くの問題を孕んでおり、快適な居住環境とは言えない。営団住宅地は、戦時中の住宅不足問題を解決するため、日本の国策の一つとして建設された。住宅地は、整備された定形の敷地に、3段階の明確な道路構成を持っており、整然とした街区を構成している。現在これらの街区は、建設からすでに60年が経過しており、成熟した良好な住宅地として評価が高い。しかし、一部の街区では敷地が細分され小規模住宅や非居住用の建物が増えるなどその環境は変わりつつある。今後、このような計画的に建設された戸建集合住宅地の細分化防止や土地利用の変容誘導をどのように行うかの対策が求められているといえる。

### 1. はじめに

#### 1.1 研究の背景と目的

本研究では、住宅営団大阪支所により建設された住宅地を取り上げ、住宅営団の「住宅および敷地設計基準」に基づいて建設された戸建集団住宅地の街区構成を明らかにすること、現在に至るまでの敷地利用の変容を明らかにすることを目的とする。

現在、大都市の一般市街地には、不定形の狭小敷地や4m未満の狭あい道路による密集住宅地が多数<sup>注1)</sup>存在している。これは日照、通風、プライバシー、延焼などの面で一連の問題を孕んでおり、安心・安全で快適な居住環境とは言えない。

一方、計画的に建設された集団住宅地の中では、千葉県の夏見住宅地や埼玉県の大宮住宅地のように、単純明快な街区構成を持ち、公園や道路などの基盤施設の整備水準が高く、良好な住宅地と評価されている住宅地が多い。

営団住宅は、戦時中に不足する「労務者その他庶民の住宅供給を図ること」を目的として建設された。住宅標準設計による規格住宅を5ヵ年間30万戸建設供給する目標で進めたが、資材と労働力の不足、土地購入の困難などから団地規模は縮小され、建設戸数においても質の面においても当初の計画には至らなかった<sup>注2)</sup>。そのうえ、計画戸数の3分の2が土地付分譲住宅であるため、持家政策を推進したという指摘<sup>注3)</sup>もされている。

このような問題にもかかわらず、塩崎<sup>注4)</sup>は、営団住宅地は日本の国策の一つとして建設されたものであり、戦後の都市化の中で市街地区域内に良好な住宅ストックを確保し、地域の定住人口を増加させたうえ、学校や役所などの公共施設とともに公園整備を促すなど、国民の居住の安定と良好な地域環境の整備に大きな影響を与えたと述べている。

計画的に建設された戸建集団住宅地の変容を分析することは、今後、住宅地開発に関わる多様な課題を解決するうえで基礎的

資料として有用であると考えられる。

#### 1.2 既往研究

住宅営団に関する研究は多数存在する。富井<sup>文献5)</sup>は「日本・韓国・台湾・中国の住宅営団に関する研究—東アジア4カ国における居住空間の比較文化論的考察」で、植民地政策の一つとして実施された営団住宅地の各国での実態調査を行い、その特徴を明らかにしている。営団住宅地の街区の問題については、東京近郊の住宅地を取り上げた瀬戸口<sup>文献6)</sup>と佐藤<sup>文献7)</sup>、在塚<sup>文献8)</sup>の研究がある。瀬戸口と佐藤は、営団住宅地は合理性と普通性が貫かれ、面白さや個性には欠けるが、基盤整備の水準が高く、広い敷地が確保されたことが戦後の住民によるまちづくりに重要な役割をしたと述べた。在塚は、住宅地内の公園などのオープンスペースが戦後の豊かな住宅地を形成するのに一翼を担ったと述べている。その他、戦前に整備された既存住宅地を対象にした研究には高見沢<sup>文献9)</sup>、加藤<sup>文献10)</sup>、吉田<sup>文献11)</sup>の研究がある。高見沢と加藤は、東京の住宅地を取り上げ、敷地の細分化と土地所有の移動が宅地の変化や相隣関係に与える影響について、吉田は、耕地整理事業と建築線の指定が並行して行われた街区形態の違いについて分析している。

各支所の活動に関する研究には、清水<sup>文献12)</sup>、松尾<sup>文献13)</sup>、塩崎・中山<sup>文献3)</sup>研究がある。清水は名古屋支所を、松尾は九州支所を取り上げ、各支所の建設活動とその実態について考察した。塩崎・中山は大阪支所を取り上げ、大阪支所により建設された住宅地のなかで27ヶ所の所在地を特定し、それらの建設経緯と立地の特性などについて分析している。これは、大阪支所の住宅地開発活動に関する貴重な研究である。本研究は、これの続編に当たるもので、大阪支所が開発した住宅地の街区構成及び建



設から現在までの区画や敷地利用の変容について分析を行った。

### 1.3 研究対象と方法

本研究では、大阪支所の一般会計事業により開発された住宅地2ヶ所と、戦災復興事業により開発された住宅地2ヶ所を対象にした。松原住宅と鴻池新田住宅は、一般会計事業住宅地である。松原住宅は全戸が一般分譲された小規模住宅地で、鴻池新田住宅は分譲と賃貸、社宅が混在した住宅地である。これらは、大阪支所の設立初期に建設されたもので、大阪支所の建設計画がよく反映されていると考えられる。一方、戦災復興事業住宅地である三郷住宅は、社宅と賃貸住宅で構成された大規模の住宅地であり、岸和田2期住宅は分譲と賃貸、応急簡易住宅で構成された小規模の住宅地である。

このように、対象住宅地は事業性格、規模、建設時期、入居対象が異なるが、営団住宅地の街区構成と変容の全体像を理解するには、異なる条件を持つ住宅地を比較分析する必要があると考え対象にした。方法としては、国土地理院所蔵の空中写真(1/40000)と1967年吉田地図(1/2000)、1979年吉田地図(1/1600)、1994年ゼンリン地図(1/1250)、2008年ゼンリン地図(1/1500)を利用して、街区構成及び1948年～2008年の約60年間の敷地と土地利用の変容を分析した。現地調査は2009年3月から9月の間、各2回行った。また、当時の状況を把握するため松原市史、東大阪市史、守口市史、岸和田市史の閲覧と営団住宅地の確認のため土地台帳の閲覧を行った。土地台帳閲覧は、全戸の土地台帳を閲覧するのが理想ではあるが、ここではランダムに幾つかのところを閲覧する方法をとった。

## 2. 大阪支所の建設事業と対象住宅地

### 2.1 設立と管轄区域

住宅営団は、1941年5月新興工業地帯を中心に発生した住宅不足問題の解決策として設立され、東京、大阪、名古屋、仙台、福岡の5つの支所が置かれた。当初、大阪支所は、山口県を除く中国、四国、近畿2府12県を管轄にしたが、1942年近畿2府8県に縮小された<sup>注5)</sup>。

### 2.2 建設活動

#### 1) 一般会計事業

住宅営団の建設事業には、終戦前の同潤会の受託事業と一般会計事業、終戦後の戦災復興事業<sup>注6)</sup>がある。ここでは、全支所の住宅経営戸数が記録されている「一般会計住宅経営状況調査」<sup>注7)</sup>を基に、大阪支所の位置づけを行った。表1によると、東京支所をはじめとする7つ支所の経営戸数は計36,102戸である。

表1 住宅営団各支所の住宅経営戸数(昭和18年11月30日)

支所名	分譲住宅(戸)		賃貸住宅(戸)		合計(戸)
	普通	一括	普通	一括	
東京	167	5,484	833	2,273	8,757
大阪	713	5,756	259	1,781	8,509
横浜	20	2,799	61	408	3,288
名古屋	101	2,787	253	1,443	4,584
広島	0	1,728	222	2,563	4,513
福岡	40	1,812	139	1,605	3,596
仙台	54	1,427	658	716	2,855
計	1,095	21,793	2,425	10,789	36,102

出典：参考文献の第2巻(2)「一般会計住宅経営状況調査」により作成

大阪支所の経営戸数は、分譲住宅6,469戸と賃貸住宅2,040戸、計8,509戸である。これは全国で行った事業の24%に当り、東京支所の8,757戸に次いで多い。また、大阪支所における分譲住宅の戸数は全支所の中で最も多く、なかでも普通分譲住宅は、全支所の経営戸数の約65%を占めている。

大阪支所が経営する住宅地は44ヶ所で、大阪府、京都府、兵庫県、和歌山県にまたがっている。大阪府内には2,195戸(26%)が建設されており、支所全体の50%(4,292戸)を占める兵庫県に次いで多い。また、京都府は1,570戸(18%)が、和歌山県は452戸(5%)が建設された(図1参照)。大阪府内では、堺市での建設が最も多く(33%)、次いで守口市(12%)、寝屋川市(9%)、八尾市(9%)などの順となっている。

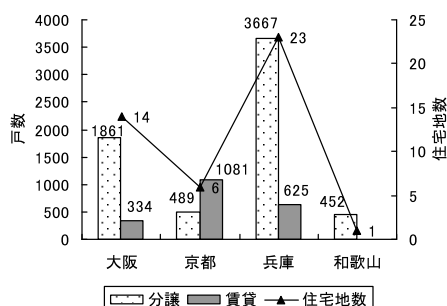


図1 大阪支所の府県別の建設戸数

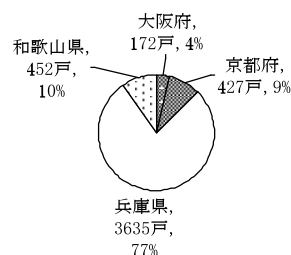


図2 労務者住宅の割合

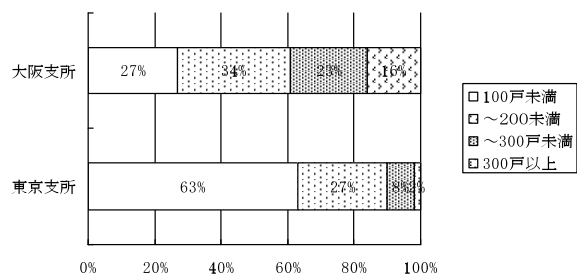


図3 大阪支所と東京支所の団地規模

当初、住宅営団は一団地の規模を200戸以上として計画したが、土地購入の困難性などからその規模は縮小された。

図3は、大阪支所と東京支所の団地規模を比較したものである。東京支所は、全体の63%が100戸未満の小規模団地であり、200戸以上は1割に過ぎない。また、一団地平均戸数は102戸である。一方、大阪支所は全体の73%が100戸以上の団地で、39%が200戸以上の団地である。一団地平均戸数は193戸である。

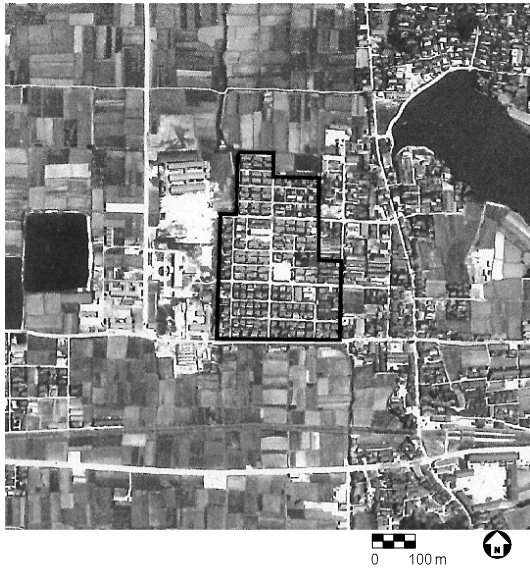


図4 松原住宅周辺（国土地理院所蔵、1948年米軍撮影）

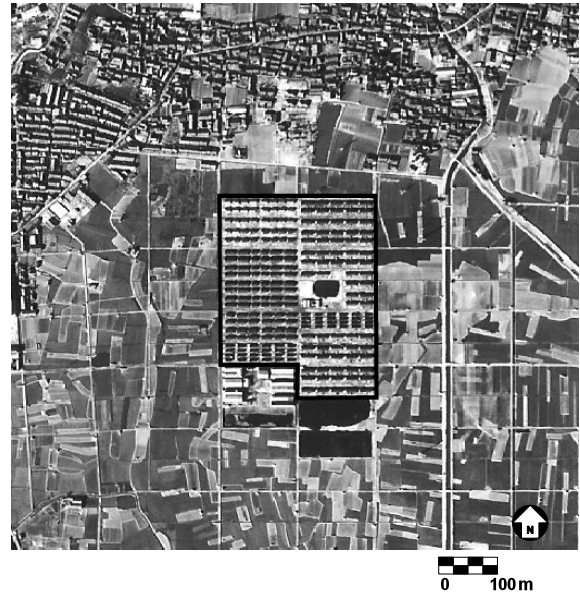


図6 三郷住宅周辺（国土地理院所蔵、1948年米軍撮影）

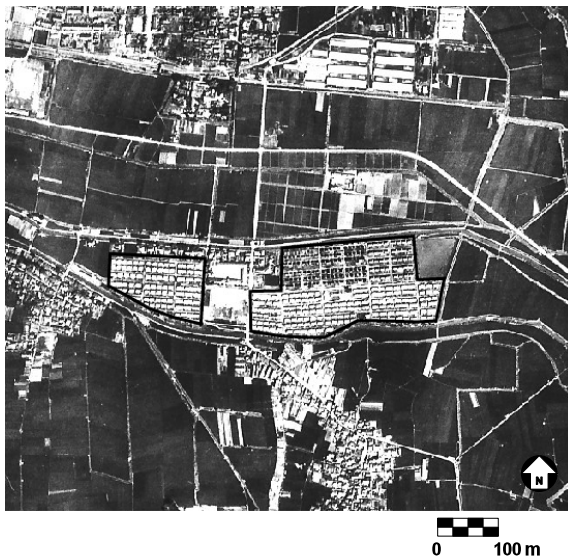


図5 鴻池新田住宅周辺（国土地理院所蔵、1948年米軍撮影）

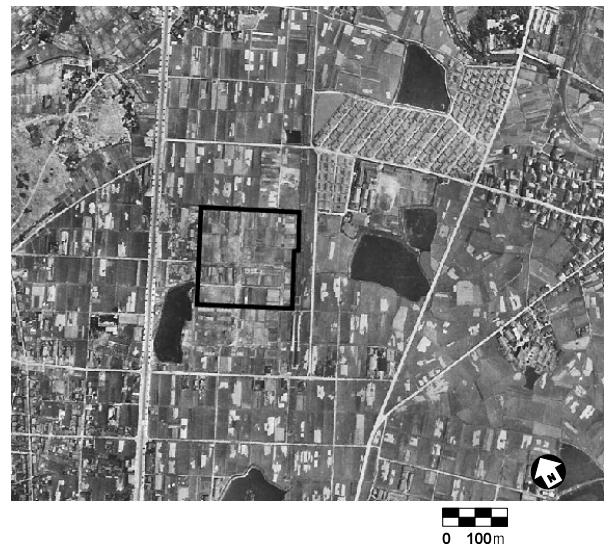


図7 岸和田2期住宅周辺（国土地理院所蔵、1948年米軍撮影）

このように、大阪支所の建設団地の規模は、住宅営団が当初の段階で計画した規模には及ばないが、東京支所より大きい。

## 2) 労務者住宅

住宅営団が建設した住宅には、軍需工場の社宅や寄宿舎など労務者住宅が多数ある。大阪支所の場合、建設した総戸数の約55%（4,688戸）が製鉄、製鋼、電気企業などの労務者住宅である。図2で見るように、全体の約77%が兵庫県に集中しており、和歌山県10%、京都府9%、大阪府が4%である。労務者住宅の割合が最も高い府県は和歌山県で、すべてが一企業の労務者住宅として建設されている。

このように、大阪支所の建設活動は分譲住宅が中心であり、建設戸数の半数以上が兵庫県に供給されている。また、兵庫県内の住宅は8割強が労務者住宅であり、大阪府内は9割強が入居者を一般募集する住宅であることが特徴であるといえる。

## 2.3 対象住宅地の概要

### 1) 松原住宅（現在、松原市阿呆1丁目）

1943年11月30日付の一般会計住宅経営状況調査による経営戸数は78戸で、すべてが戸建分譲住宅である。大阪支所が開発した住宅地の中では比較的に小規模であるが、1948年の空中写真には、31,900㎡の敷地に約240戸の住宅が建設されている（図4）。住宅地の中央部には、公園、集会場のほか防災用の空き地があったが、現在、この防災用の空地には住宅が建設されている。

土地台帳によると、住宅営団は1942年2月土地を購入し、1949年の分筆後、個人に売却した。現在周辺には、当時の小学校のほか、市役所、警察署、市民病院、図書館、文化センターなど地域住民のための公共施設が立地している。また、住宅の東側の道路沿いには、商店街が最寄りの松原駅まで形成されている。用途地域は、第1種中高層住居専用地域である。



表2. 対象住宅地の街区構成

住宅地	全体地区 面積(㎡)	大街区	道路幅員		
			主要 道路	区画 道路	生活 道路
松原	31,900	83mx350m	6m	4.5m	3m
		115mx350			
鴻池新田	71,870	470mx210	7.5m	6m	3m、4m
		230mx136m			
三郷	54,272	363mx120	8m	6m	3m、4m
		308mx120			
岸和田 2期	16,760	154mx69m	8m	6m	3m
		154mx74m			

\*出典：ゼンリン社の2008年住宅地図を基に作成。

## 2) 鴻池新田住宅(現在、東大阪市南鴻池町1,2丁目)

住宅営団は、1705年開始した大和川付け替え工事により出来た新田の一部を、1943年2月鴻池善右衛門から購入し住宅を建設した。一般会計住宅経営状況調査による経営戸数は、分譲住宅6戸と賃貸住宅102戸、計108戸であるが、1948年の空中写真には、中心部の小学校と神社を挟んで、東側に約430戸と西側に約110戸の大規模住宅地が形成されている(図5)。総敷地は71,870㎡である。ここには、公園2ヶ所と新扶桑金属の社宅が多数存在していた。住宅は、1950年分筆を経て、1951年個人に売却したものと、1951年新扶桑金属に売却した後、1955年頃個人に売却したものがある。周辺地域を見ると、住宅地の北側は、街区が綺麗に整備され、学校、神社、公園、ショッピングセンター、大阪府営住道住宅(1948年完成、50戸)などの公営住宅団地<sup>(注8)</sup>が立地しており、比較的まとまった土地利用がなされている。

一方、南側の地域は、農地から無秩序に開発された不定形の敷地や細街路が多いといえる。現在の用途地域は、第一種中高層住居専用地域である。

## 3) 三郷住宅(現在、守口市西郷通1、大宮通1丁目)

三郷住宅は、1944年第2次建物疎開に備えた約300戸が建設された。その後、ここの空地を利用して、1946年三郷戦災者住宅96戸が建設された(図6、図18)。

住宅形式は、平屋1戸建、2戸建、4戸建と戦災乙型2戸建住宅(1棟建坪12.5)である。総敷地は54,272㎡で、公園と集会場などはない。疎開者と戦災者用の住宅ほかに国鉄の社宅が多数存在していたが、疎開者と戦災者用の住宅は、1949年分筆され、個人に売却された。また、国鉄社宅地は1987年平屋から4階建てに建て替えられ、約22,540㎡の敷地が統合された。跡地には、大宮中央公園と市民保健センター、運動場、大型駐車場など地域住民のための施設が設けられた。

周辺には住宅、商店街、保育園、小学校・高校等が立地しており、1986年から1996年まで行われた西三荘ゆとり道整備事業により、2kmの用水路が散策路に築造されている。現在の用途地域は、第2種住居専用地域と指定されている。

## 4) 岸和田2期住宅(現在、岸和田市上野町)

岸和田2期住宅は、一般会計事業住宅地である岸和田住宅と隣接しているが、1948年の空中写真では、岸和田住宅だけが確認された(図7)。総敷地は16,760㎡で、建設戸数は計157戸<sup>(注9)</sup>である。三郷住宅と同じく公園や集会場などの厚生施設はない。

土地台帳には、住宅営団の名前はなく、1952年3月31日耕地整理事業が完了し、同年7月24日個人名義となっている。これ以前の土地台帳は存在しないので状況は不明である。

住宅形式は、1戸建分譲住宅(25戸)と乙型2戸建住宅(28棟56

戸)、ロ型2戸建住宅(22棟44戸)、立体4戸建住宅(8棟32戸)である。平均区画面積は106.75㎡であり、同じ戦災者住宅である三郷戦災者住宅の75.61㎡より広い。また、1戸建分譲住宅の平均敷地面積は176㎡で、2戸建住宅は112㎡である。戦災者住宅でありながら、敷地はかなり余裕があることや分譲・賃貸など4種類の形式が採用されたことが特徴であるといえる。用途地域は第2種中高層住居専用地域である。現在、戸建住宅の割合が当初の半分に減り、小店舗や事務所などに変わっている。なお、周辺には駅、大型ショッピングセンター、小学校、法務局と拘置所、府営住宅などが立地している。

## 3. 営団住宅地の街区と道路の構成

### 3.1 街区構成

営団住宅地の建築面積や建築形式は本部で設計し、各支所に指針として配布され、各支所では現場の敷地状況などに応じて調整している。4つの対象住宅地は、一般会計事業や戦災復興事業など事業の性格に関係なく、いずれも整備された定形の敷地に格子型の街区で構成している。また、大街区は、幾つかの矩形の小街区により構成されているが、広さは一定していないといえる(表2)。一般会計事業による住宅地の街区は、地形にあわせて整備された敷地に、異なる広さを持つ矩形小街区が縦横に配置され、街区全体が整然でありながら単純過ぎない構成となっている。しかし、戦災復興事業により建設された住宅地は、ほぼ同じ広さの矩形小街区が横一直線状に配置され、単純で画一的な街区構成をしている。これは、より多くの住宅を短期間に建設供給する必要性から、土地活用に無駄がなく建設戸数の効率化を優先したためであると考えられる。

### 3.2 道路構成

対象住宅地の道路は、事業性格や住宅地の規模を問わず、主

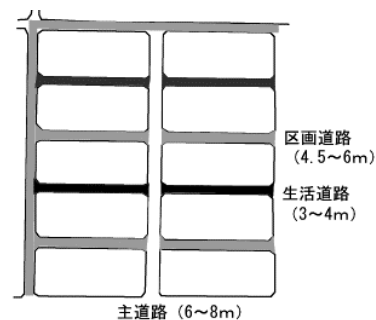


図8 営団住宅地の道路構成  
(三郷住宅を基に作成)

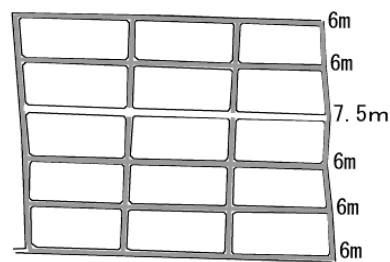


図9 2種類の道路による街区構成  
(天美住宅を基に作成)

要道路と区画道路、生活道路の3段階で構成している(図8)。見通しが良い直線道路が、東西南北どこにも通り抜けるように配置している。主要道路の幅員は、一般会計事業地が6mと7.5m、戦災復興事業地が8mであり、一般会計事業地より戦災復興事業地のほうが少し幅広い。

区画道路は、鴻池新田住宅、三郷住宅、岸和田2期住宅が6m、松原住宅は少し狭い4.5mである。生活道路は3mと4mの2種類である。

表3 住宅地別区画数と敷地利用状況

	松原住宅				鴻池新田住宅				三郷住宅				岸和田第2期住宅			
	1967年		2008年		1967年		2008年		1967年		2008年		1967年		2008年	
	区画数	%	区画数	%	区画数	%	区画数	%	区画数	%	区画数	%	区画数	%	区画数	%
戸建住宅	257	90	247	79	536	91.6	516	79	475	91	267	76.5	110	61	93	53
集合住宅	0	0	3	0.9	0	0	5	0.7	11	2.2	11	3.1	5	3	6	3
商業・業務用建物	16	5.7	42	13.5	36	6	76	11	27	5.2	46	13.2	56	31	48	28
共益施設	1	0.3	1	0.3	1	0.2	3	0.3	3	0.6	4	1	0	0	0	0
駐車場	0	0	7	2.3	1	0.2	17	3	0	0	9	3	4	2	11	6
公園・空き地	12	4	11	4	11	2	36	6	5	1	12	3.2	5	3	17	10
計	286	100	311	100	585	100	653	100	521	100	349	100	180	100	175	100

図10 車両通行が出来ない街区道路例(三郷住宅周辺)  
(2009年7月筆者撮影)図11 整備された街区道路(三郷住宅地)  
(2009年7月筆者撮影)

住宅営団より先に建設された住宅の中で、1912年阪急電鉄が開発した池田室町住宅は、幅員6mと4.5mの2段階の道路構成を持っている。また、1934年南海土地建物が開発した松原市の天美荘園住宅地は、幅員6mと7.5mの2階の構成をとっている(図9)。しかし、住宅営団は3段階の道路を配置し、安全で整然とした街区づくりを行ったものと思われる。

2001年現在、守口市全域では2.5m未満の道路が延長10,882km存在している。このような細街路や不定形の敷地は、通風や日照などの問題のほか、緊急自動車の通行にも支障があり、災害等非常時には大きな障害になることが予想され、住生活の安全面においても問題となっている(図10)。

ところが住宅営団により建設された住宅地の街区は、定形の敷地と最低4.5m以上の区画道路と6m以上の主要道路で構成されている。建設から60年が経過する現在までほとんど変わりがなく、自動車交通が多い現在の生活にも適しており、安全が確保された快適な住環境が継続しているといえる(図11)。

## 4. 対象住宅地の変容

### 4.1 区画の変容

ここでは、住宅地図をもとに対象住宅地の総敷地を算出した。また、各住宅地の1948年から2008年までの区画数を算出し、それをもとに区画平均面積を算出した。但し、1948年の住宅地図は見つからないので、1948年米軍撮影の空中写真を復元し、これを基に区画数を算出した。

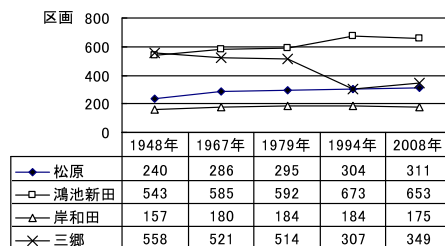


図12 区画数変容の推移(住宅地図を基に作成)

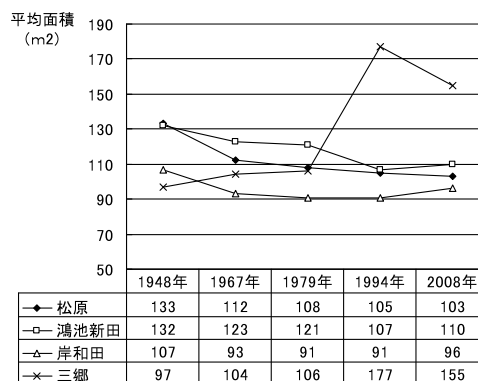


図13 区画平均面積変容の推移(住宅地図を基に作成)

#### 4.1.1 区画数の変容

図12は、1948年から2008年までの区画数の推移を示したものである。1948年に比べ、松原住宅、鴻池新田住宅、岸和田2期住宅は各々30%、20%、10%増加している。松原住宅の場合、1948年から1979年までの30年間、55区画が増加したが、それ以降の約30年間は16区画の増加にとどまっている。また、鴻池新田住宅と岸和田2期住宅は、1948年から1994年までは増加したが、それ以降は、各々約3%と約5%が減少している。

三郷住宅の区画数は、道路拡張と敷地統合により、1948年に比べ37%減少している。1970年の大阪万博の開催に合わせ行われた道路整備事業により、住宅地南側の幅員6mが20mに拡張さ



図14 松原住宅の敷地利用 (1967年)



図15 松原住宅の敷地利用 (2008年)

共通凡例：  戸建住宅  公共施設  駐車場  
 集合住宅  公園  商業用建物  空き地

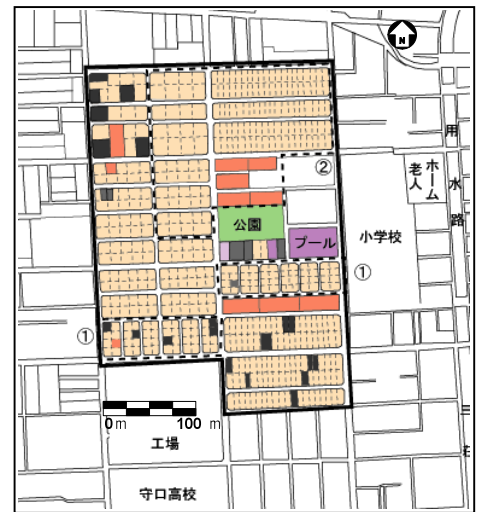


図18 三郷住宅の敷地利用 (1967年)

①戦災復興住宅、②JR 社宅



図16 鴻池新田住宅の敷地利用 (1967年)

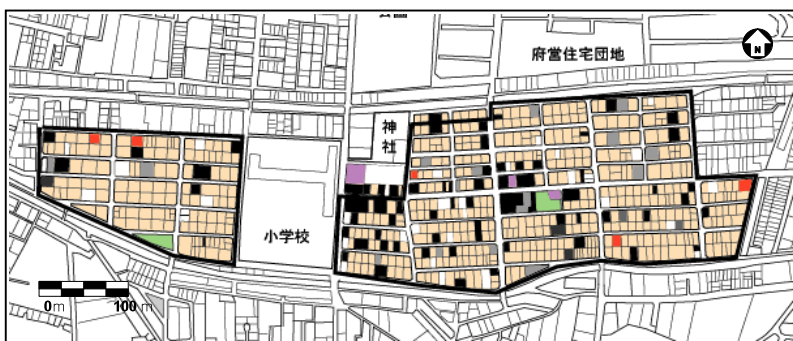


図17 鴻池新田住宅の敷地利用 (2008年)



図19 三郷住宅の敷地利用 (2008年)

(点線部分：建設当初の道路)

れた(図16)。これにより、1967年の区画数は1948年と比べ37区画が減少している。その後、住宅地の多くを占めていた国鉄の社宅が平屋から4階建へ建て替えたため敷地の集積化が行われた。そのため、1994年の区画数は307で、1979年の514と比べ約40%減少している。1994年以降は少し増加し、2008年現在の区画数は349である。

#### 4.1.2 区画平均面積の変容

図13は、対象住宅地の1948年から2008年までの区画平均面積

を示したものである。当初、松原住宅は133㎡、鴻池新田住宅は132㎡であったが、2008年には各々30㎡と22㎡が減少している。また、岸和田2期住宅は107㎡から11㎡減少、96㎡となっている。

このように、松原住宅、鴻池住宅、岸和田2期住宅は区画平均面積が減少し、区画数が増加し

ていることから敷地の細分化が進んでいると考えられる。

区画数の増加及び区画平均面積の減少は、1967年までの20年間多く行われている。この20年間は戦後の高度成長期で、都心住宅への需要が高まったことと、小規模戸建の規模には元の営団住宅の敷地が分筆に十分可能な広さを持っていたことが影響していると考えられる。

#### 4.2 敷地利用の変容

ここでは、現存する住宅地図の中で各住宅地が揃う1967年と2008年の住宅地図を利用して、約40年間における敷地利用の変





図 20 岸和田住宅地の敷地利用  
(1967 年)



図 21 岸和田住宅地の敷地利用  
(2008 年)

容を分析した。各住宅地の敷地利用の変容を戸建住宅、商業用建物(店舗、事務所など)、集合住宅(文化住宅、アパート、マンション、長屋など)、駐車場、公園・空き地、公益施設(郵便局、市民プール、集会場、市民病院など)に分け、表3と図14～図21に示した。図で分かるように、各住宅地では非居住用空間の増加がみられる。これらは、松原住宅の場合、市役所や警察署が位置する大通りを中心に増加しており、鴻池新田住宅は東側の住宅地に多く増加している。また、三郷住宅は、住宅地西側の商店街沿いに、岸和田2期住宅は、住宅地の周囲に増加している。

2008年現在、戸建住宅の戸数は、松原住宅247戸、鴻池新田住宅516戸、三郷住宅267戸で、各住宅地の約8割程度を占めて

いる。ところが岸和田2期住宅は、1967年時点で当初の6割に減り、2008年現在は5割まで減少している。

最も増加した非居住用は、店舗・事務所など商業用建物で、松原住宅、鴻池新田住宅、三郷住宅が約11～13%である。一方、岸和田2期住宅における割合はこれらの2倍を超える約28%である。これには、住宅地が駅や検察庁に隣接していることが影響していると推察される。

また、1967年以降宅地の駐車場化が徐々に進んでいる。2008年現在、各住宅地における駐車場の割合は、松原住宅、鴻池新田住宅、三郷住宅が約3%で、岸和田2期住宅6%を占めている。そして、公園・空地化は、松原住宅と鴻池新田住宅、三郷住宅が約3%～6%で、岸和田2期住宅は約10%であり、集合住宅化は、松原住宅と鴻池新田住宅が約1%で、三郷住宅と岸和田2期住宅が約3%である。

以上のように、対象住宅地では商業・業務用建物や駐車場など非居住用建物が増加し、用途の多様化が見られるとともに、高層マンションや工場への変化はなく、低層戸建住宅を中心とした居住地が継続されている。

## 5. まとめ

本稿は、住宅営団大阪支所により建設された一般会計事業住宅地と被災者住宅地を取り上げ、その街区構成及び変容について分析した。

大阪支所の一般会計事業による建設事業は、分譲住宅と労働者用住宅建設が中心で、その多くは兵庫県と大阪府に建設されている。兵庫県内に建設された住宅は特定企業の労働者住宅が多く、一方、大阪府内に建設された住宅の殆どは入居者を一般募集する住宅である。

対象住宅地の街区形状は、事業の性格や住宅地の規模を問わず、定形の矩形敷地となっている。主要道路や区画道路により道路基盤等が整備され、人や車の通行の安全が確保されている。

1948年以降、営団住宅の区画数は増加し、2008年現在は当初に比べ約10%～30%が増加しており、区画平均面積は約10%～27%減少している。戸建住宅の占有率は、松原住宅・鴻池新田住宅・三郷住宅が8割程度であるに対して、岸和田2期住宅は、全区画の半数程が小規模の店舗や事務所である。

また、三郷住宅は全敷地の約40%が公園、駐車場など公共施設地に利用されるなど、営団住宅の周辺には学校や公園など公益施設も配置され、快適で利便性が良い住環境が継続されている。

しかし、当初小規模の震災応急住宅や長屋が建てられていた岸和田2期及び三郷住宅の一部街区では建て詰まりなど土地利用の高密化が起きており、日照・通風などによる居住環境の悪化をもたらす可能性があると考えられる。

### 注

注1) 参考文献1)によると「地震時等において大規模な火災の可能性があり重点的に改善すべき密集市街地」は、東京都2,239ha・大阪府2,295ha、全国で約25,000ヘクタール存在する」とされている。

注2) 当初、住宅営団は5年間で30万戸の住宅を建設する計画であったが、閉鎖時点までの建設戸数は計165,087戸である。

注3) 住宅営団の30万戸建設計画の中で20万戸が土地付きの分譲住宅であった。参考文献2)によると、西山は「現在建設しつつある住宅をもっとも有効に利用するためには、それを特定の人々の所有関係・結付から切り放し、国民的居住水準の変更に順応した居住者の切り替え・変更を可能ならしめる如く計画されねばならない」とし、持家政策を指摘した。

注4) 参考文献3)

注5) 1941年設立当初は、大阪府、京都府の2府と、兵庫県・和歌山県・奈良県・滋賀県・岡山県・広島県・鳥取県・島根県・徳島県・香川県・愛媛県・高知県の12県を管轄したが、1942年は既存の2府と6県(兵庫県・和歌山県・奈良県・滋賀県・徳島県・高知県)に縮小された。1945年7月は京都・神戸・福井に、1945年9月は和歌山県に出張所が置かれた。

注6) 受託事業は、個人または団体の委託を受けて建設するものであり、1945年11月までの計画戸数8,947戸の中で大阪支所は1,163戸を建設している。一般会計事業は住宅営団が建設・経営を行う事業であり、1941年から1944年までの建設計画戸数215,000戸、大阪支所には49,500戸が割り当てられ進められた。震災復興事業は、1946年震災復興院の罹災者住宅対策要綱に基づき行われ、簡易応急住宅として30万戸が計画、大阪支所には57,700戸が割り当てられた。しかし、すべての建設住宅地のその実態について記録されている資料は筆者の調査した範囲内では見出されていない。

注7) 参考文献4)の第2巻(2)、pp783-789



一括分譲と一括賃貸は、特定企業に一括して分譲または賃貸する住宅である。また、普通分譲と普通賃貸は、複数の個人または団体から入居者を募集する住宅である。

注8) 鴻池新田住宅地の周辺には大阪住道住宅のほか、大阪府営鴻池団地(1951年、199戸)、鴻池第2団地(1963年、1,139戸)、東鴻池団地(1973年、174戸)が立地している。

注9) 1946年12月21日付朝日新聞(大阪)の賃貸住宅入居者募集広告には159戸となっているが、参考文献11)の第6巻、資料91⑨図面には正確な戸数は明記されていない。ここの157戸は図面上の戸数は算出したものである。

#### 参考文献

- 1) 八木寿明：密集市街地の整備と都市防災、国土交通調査室、レファレンス2008年5月号  
<http://www.ndl.go.jp/jp/data/publication/refer2008.html> (2011.1.19)
- 2) 塩崎賢明・森本信明・中島明子ほか：昭和20年代を中心とした住宅計画の史的研究-西山文庫資料をもとにして-、住総研研究年報No.26、1999年、pp215-225、
- 3) 塩崎賢明・中山布美子・矢田博美：関西における営団住宅建設と地域環境形成への影響-住宅営団大阪支所に関する研究(1)(2)-、日本建築学会大会学術講演梗概集(東北)、2000年9月、pp87-90、
- 4) 西山卯三記念住まい・まちづくり文庫住宅営団研究会：『戦時・戦後復興住宅政策資料、住宅営団1巻、2巻、3巻、6巻』日本経済評論社、2001年
- 5) 富井正憲・吉田忠史、川野久雄ほか：日本・韓国・台湾の旧住宅営団に関する研究-旧日本住宅営団の住宅地計画について-、日本建築学会大会学術講演梗概集(東北)、1991年9月、pp25-26、
- 6) 瀬戸口剛・佐藤滋：戦前の住宅営団集合住宅地に見る街区の計画とその後の変容に関する研究-密度との関連で見た街区形成に関する研究(その2)-、第33回日本都市計画学会学術研究論文集、1987年、pp445-450
- 7) 佐藤滋：『東京の公共住宅とまちづくり-集合住宅団地の変遷-』、鹿島出版会1989年、pp119-140、
- 8) 在塚礼子：住宅営団・三和町住宅地の変遷と居住プロセスに関する研究-1、庭の利用形態に関する調査に基づく予備的考察、日本建築学会大会学術講演梗概集(近畿)、1996年9月、pp343-344
- 9) 高見沢邦郎：既成住宅地における宅地の細分化と権利移動-既成住宅地の更新過程に関する研究、その2、日本建築学会論文報告集第254号、1977年4月、pp89-96、
- 10) 加藤仁美：戦前の郊外住宅の変容に関する研究、日本建築学会大会学術講演梗概集(北陸)、2002年8月、pp543-544、戦前計画住宅地の敷地の細分化と変容、『東京の住宅地、第3版』社団法人日本建築学会関東支部、2003年9月、pp132-135、
- 11) 吉田友彦：宅地化のための耕地整理事業『東京の住宅地、第3版、』日本建築学会関東支部、2003年9月、pp128-131、
- 12) 清水崇史・塩崎賢明：住宅営団名古屋支所による住宅地の建設実態に関する研究、日本建築学会近畿支部研究報告書(北海道)、2004年8月、pp363-364、
- 13) 松尾絃子・塩崎賢明・堀田祐三子：九州における住宅営団の建設活動と営団住宅地の変遷に関する研究、日本建築学会大会学術講演梗概集(東海)、2003年9月、pp261-262、
- 14) 西山卯三記念住まい・まちづくり文庫住宅営団研究会：『幻の住宅営団、戦時・戦後復興期住宅政策資料目録・解題集』、日本経済評論社、2001年
- 15) 大阪府建築部住宅管理課：「大阪府営住宅一覧表全体版」1983年
- 16) 守口市文化財研究会：『守口市の歴史年表』1979年

- 17) 大阪府総合計画局：『大阪の都市計画道路』1976年
- 18) 大阪府土木部公園課：『大阪府都市公園一覧表』2004年
- 19) 重要産業協議会：『重要産月報』1943年8月
- 20) 塩崎賢明・三宅毅・田中貢：住宅営団による住宅地開発と住環境の形成、住宅総合研究財団研究会論文集35号、2008年、pp25-36、
- 21) 松原市史編纂委員会、『松原市史第2巻、』2008年
- 22) 岸和田市史編纂委員会、『岸和田市史近代編、第4巻』2005年
- 23) 守口市史編纂委員会、『守口市史本文編、第5巻』2000年
- 24) 東大阪市史編纂委員会、『東大阪市史近代編、第2巻』1997年

**A study on the transformation of residential district and lot using in the  
house corporation  
- Case study of the house corporation in Osaka Prefecture-**

Yeonho Shin<sup>1</sup> and Yoshimitu Shiozaki<sup>2</sup>

<sup>1</sup>*Graduate School of Science and Technology,*

<sup>2</sup>*Prof., Department of Architecture*

**Key words:** Group House, Rezoning Land Readjustment, Road Plan, Plot of Land, The housing corporation

In Japan, there are residential districts which were planned and built at a certain level by the Housing Corporation during the war. The Housing Corporation was built as a part of Japan's national policy to solve the housing shortage problem. In this study, we analyze the transformation of districts from a long-term standpoint. Currently, there are lots of neighborhoods with houses lined up so close. They are often made up of uniquely-shaped lot and /or narrow roads. It is hard to say that it is a comfortable living environment since these condition lead to same problem. The study areas are constructed of well-organized block with patterned sites and three-stage road planned through land readjustment. They have a high estimate as nice and mature residential areas despite the fact the over sixty years have passed since the construction. At the same time, however, some residential blocks have problems such as plotting, narrowing spaces, and increasing nonresidential building. In order to stop declining living environment of these residential areas, which were build in a well-planned manner and maintained for a long time, certain actions or measures are required.