

365.36
D83
④



0035873000

0035873-000

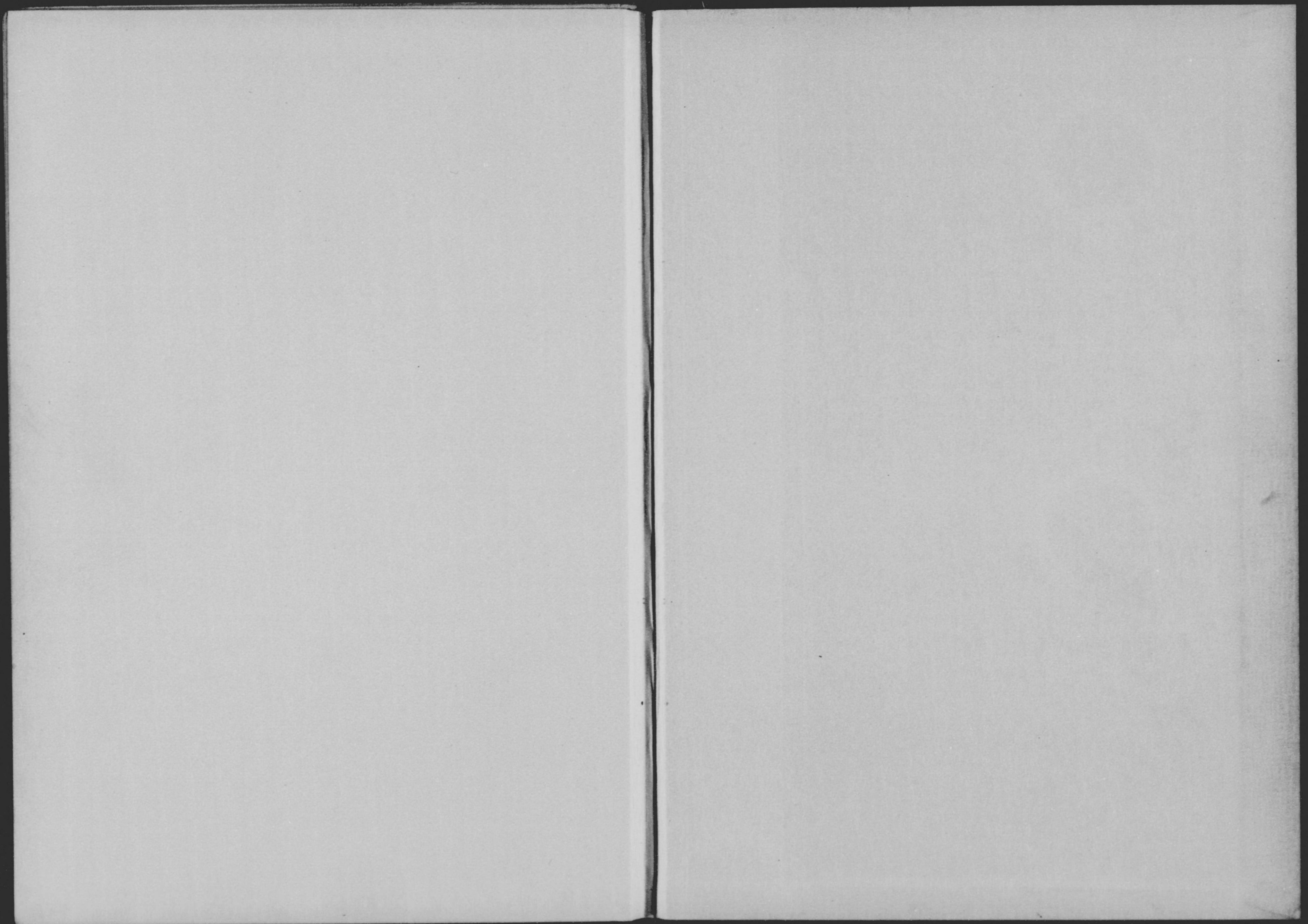
365.36-D83ウ

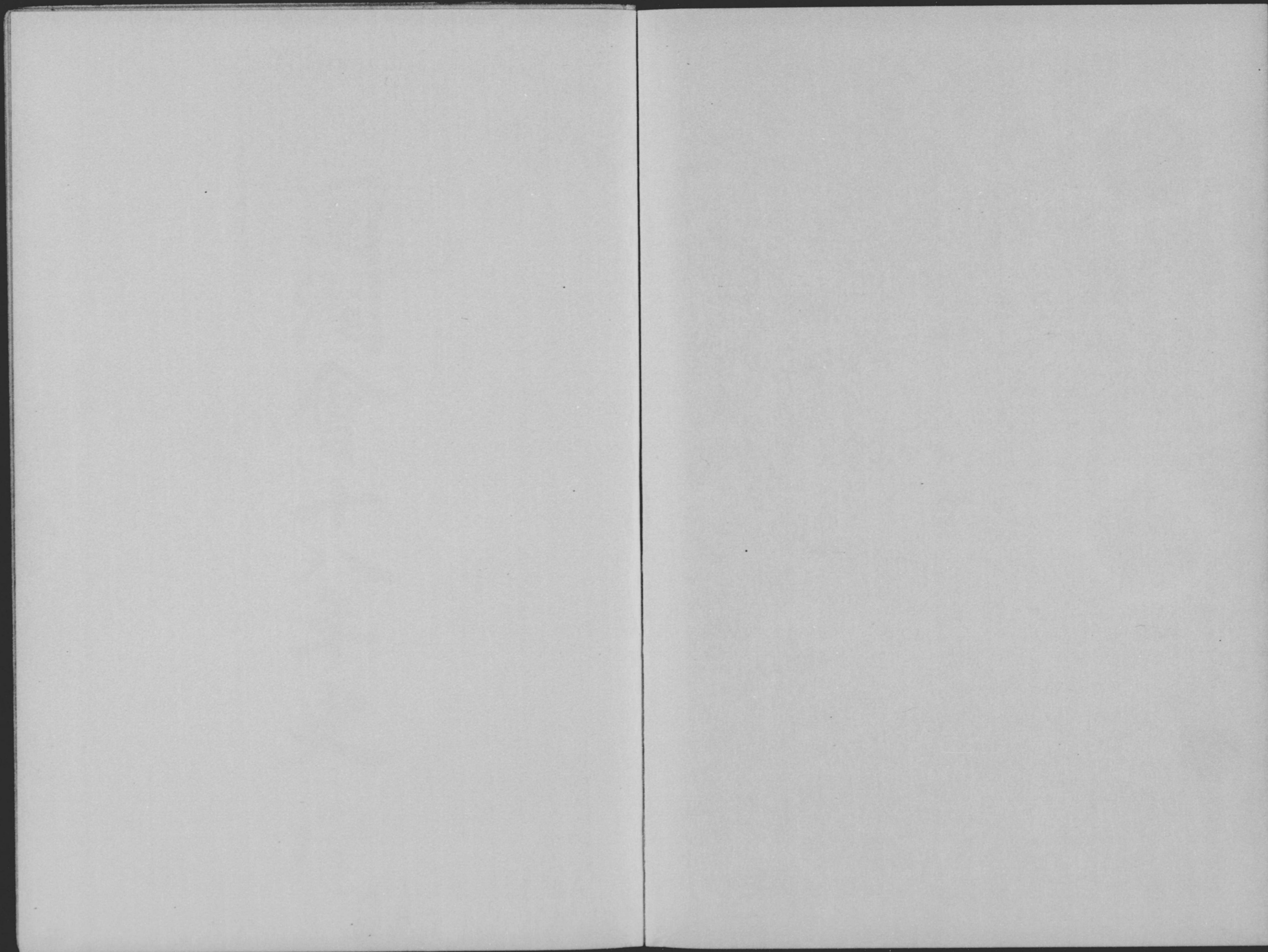
同潤会十八年史

同潤会

昭和17

AGE





工卜6T66



365.36

D83



潤會十八年史

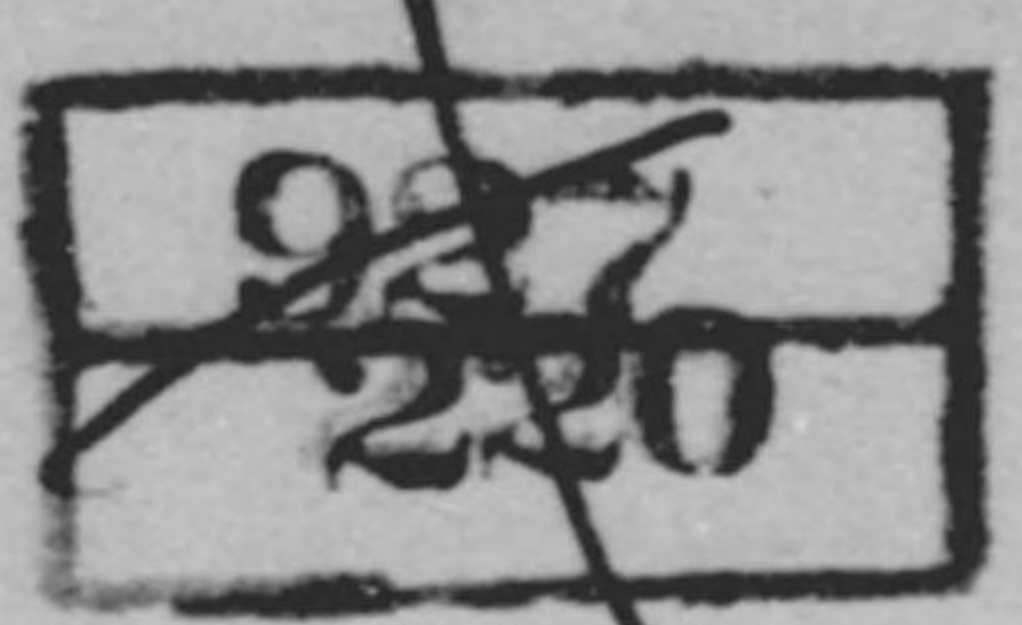




序

我が財團法人同潤會は關東大震火災に對する善後處置として大正十三年五月創立せられ、主として住宅の建設經營に任じ來つたのであるが、這般時局に基因する住宅對策の一として住宅營團の設立せらるゝや、事業の一切を擧げて之れに移し、昭和十六年五月を以て解散するに至つた。

本會の建設せる住宅は其の數一萬二千戸、解散當時管理經營中のもの八千五百餘戸で、之れを住宅營團の事業計畫に比すれば、素より其の規模に於て遠く及ばざるも、尙ほ且つ當時全國の公益住宅總數の半ばを占め、而かも其の建設經營に係る住宅は



二
通常の木造貸家の外に、鐵筋コンクリート造の世帯向竝獨身向
アパートメントあり、假設バラツクあり、勤人向及勞務者分讓住
宅あり、また不良住宅地區改良事業に基く改善住宅あり、或は共
同宿舍あり、且つ之れ等の住宅經營に伴ふ各種の厚生施設を行
ひ、凡そ住宅に關する有ゆる方面の事業は殆んど之れを網羅し
て餘す所なかつた。

而して本會事業開始後幾干ならずして、財界に變動を來し、思
想界も亦混沌を極め、其の波動は住宅經營に迫ひ、家賃滞納の激
増、値下運動の頻發、不納同盟の出現等種々の事件を派生し、之れ
が對策に寧日なき時代もあつた、同潤會存立十八年の歲月は斯
の種法人として決して長からざるも、如上幾多の難關を打開し

つゝ、多種多様の住宅經營に當り、幸ひ大過なくして今日に至つ
た其の苦き經驗と実績は、蓋し今後の住宅經營に、多少の示唆を
與ふるに足るものであると信ずる、此の十八年史も、其の意味に
於て、世に聊かなりとも寄與する所あらば幸ひである。

茲に筆を擱くに際し、當時の關係諸官、役員各位、其の他陰に陽
に本會の爲に指導援助を賜はれる諸彦に對し謹んで深甚の謝
意を表す。

昭和十七年五月

財團法人 同 潤 會

専務理事 宮 澤 小 五 郎

同潤會十八年史目次

第一章 創立	(一)
第二章 沿革	(六)
第三章 假住宅事業	(一一)
第一節 建設	(一一)
第二節 貸付と管理	(二六)
第三節 福祉施設	(三〇)
第四節 處分	(三五)
第四章 普通住宅事業	(三三)
第一節 經過	(三三)
第二節 建設	(三四)
第三節 福祉施設	(四〇)
第四節 家賃及敷金	(四四)

第五節 貸付及營繕……………(五四)

附、家賃値下運動……………(六四)

第五章 アパートメント・ハウス事業……………(六九)

第一節 經 過……………(六九)

第二節 建 設……………(七一)

第三節 福祉施設……………(七六)

第四節 家賃及敷金……………(七八)

第五節 貸付及營繕……………(八一)

第六章 不良住宅改良事業……………(八九)

第一節 概 説……………(八九)

第二節 猿江裏町地區改良事業(現在の住吉町)……………(九一)

第一項 改良前の狀況……………(九一)

第二項 計畫及實施……………(九五)

第三項 管 理……………(九八)

第三節 南太田町地區改良事業(現在の庚臺)……………(一〇一)

第一項 改良前の狀況……………(一〇一)

第二項 計畫及實施……………(一〇四)

第三項 管 理……………(一〇七)

第四節 日暮里地區改良事業……………(一〇九)

第一項 改良前の狀況……………(一〇九)

第二項 計畫及實施……………(一一九)

第三項 管 理……………(一二三)

第七章 勤人向分譲住宅事業……………(一二五)

第一節 經 過……………(一二五)

第二節 建 設……………(一二六)

第三節 管 理……………(一三〇)

第八章 職工向分譲住宅事業……………(一二五)

第一節 經 過……………(一二五)

第二節 建 設……………(一二七)

第三節 管 理……………(一二九)

第九章 軍人遺家族アバートメント事業……………(一四八)

第十章 住宅建設經營の受託事業……………(一五一)

第十一章 住宅相談事業……………(一五四)

第十二章 東北農山漁村住宅改善案の作製……………(一五九)

第十三章 調査及研究……………(一六三)

 第一節 調 査……………(一六三)

 第二節 小住宅の建築維持に關する調査研究……………(一六六)

 第三節 資材の蒐集と設計圖案の公募……………(一七〇)

第十四章 經 理……………(一七三)

 第一節 制 度……………(一七三)

 第二節 歲 計……………(一七六)

 第一項 一般會計……………(一七六)

 第二項 低資住宅費會計……………(一七九)

 第三項 共同住宅費會計……………(一八一)

 第四項 受託事業費會計……………(一八四)

 第五項 積立金會計……………(一八五)

 第三節 資 金……………(一八六)

第十五章 役 員……………(一九一)

第十六章 職 員……………(二〇五)

第十七章 解 散……………(二一三)

第十八章 結 語……………(二一五)

附 録

(一) 解散當時の役員及職員……………(一)

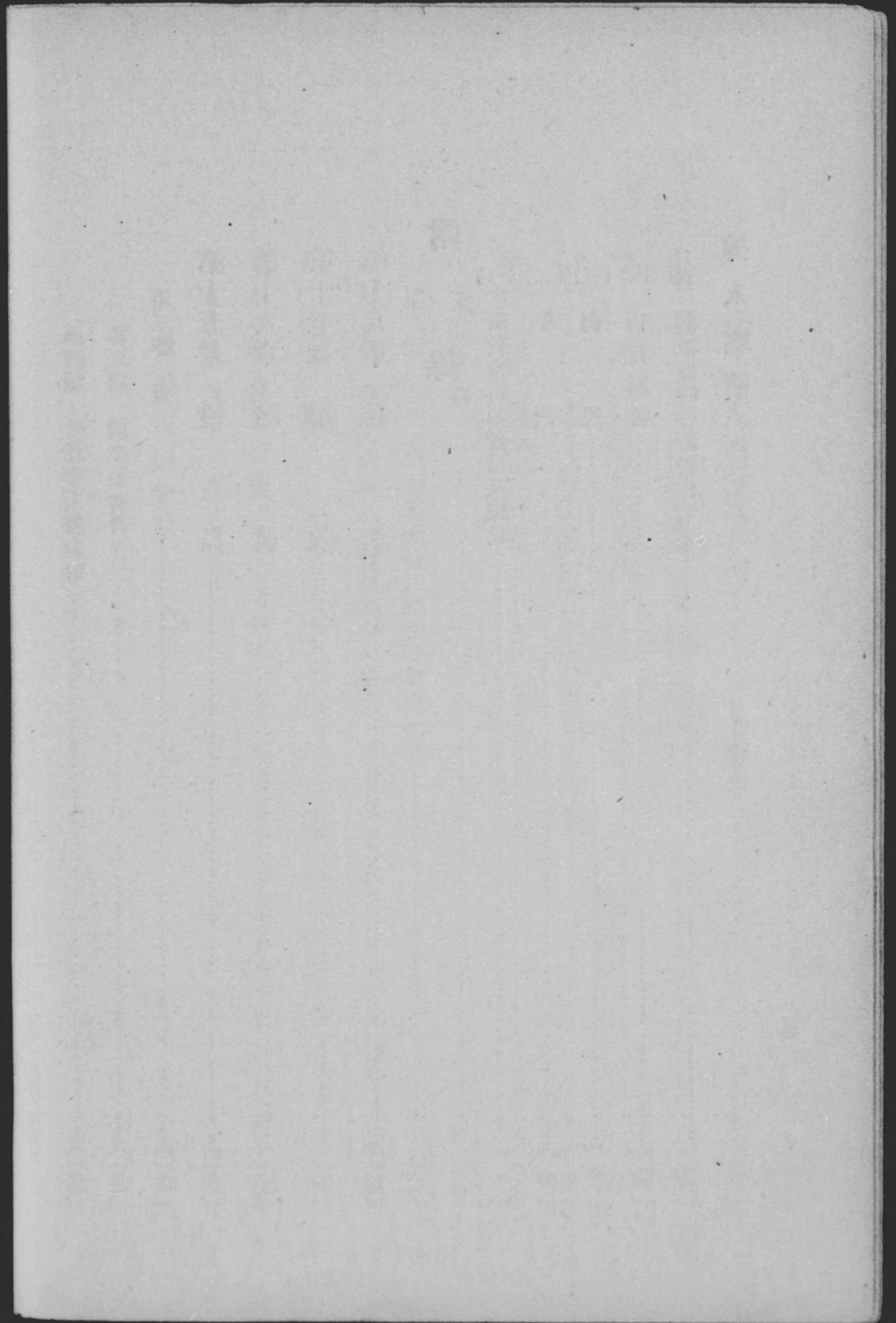
(二) 年 譜……………(七)

(三) 規 則……………(五八)

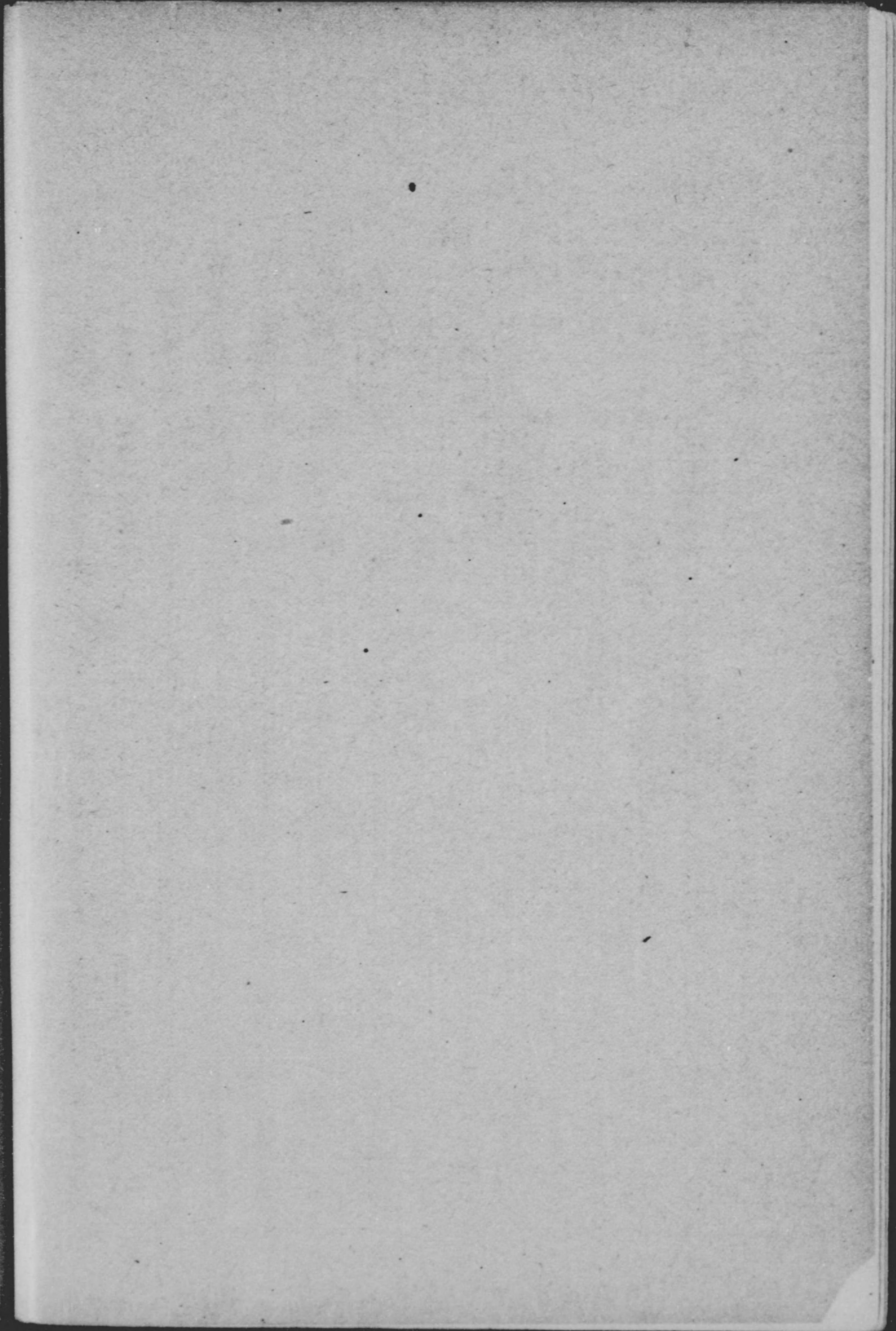
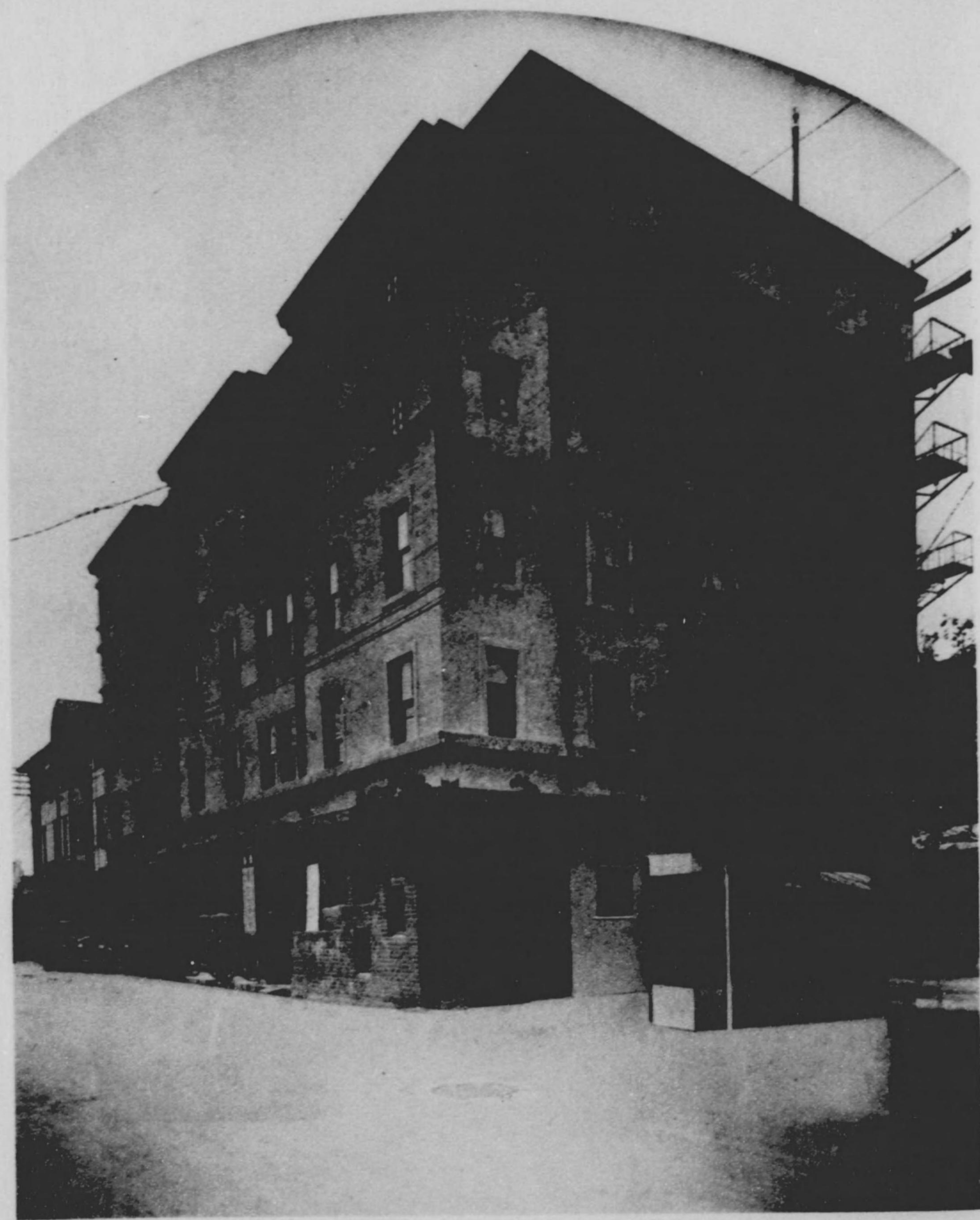
(四) 刊行圖書……………(八六)

(五) 解散當時の經營住宅……………(八九)

挿入寫眞



本 部
同 潤 會 館



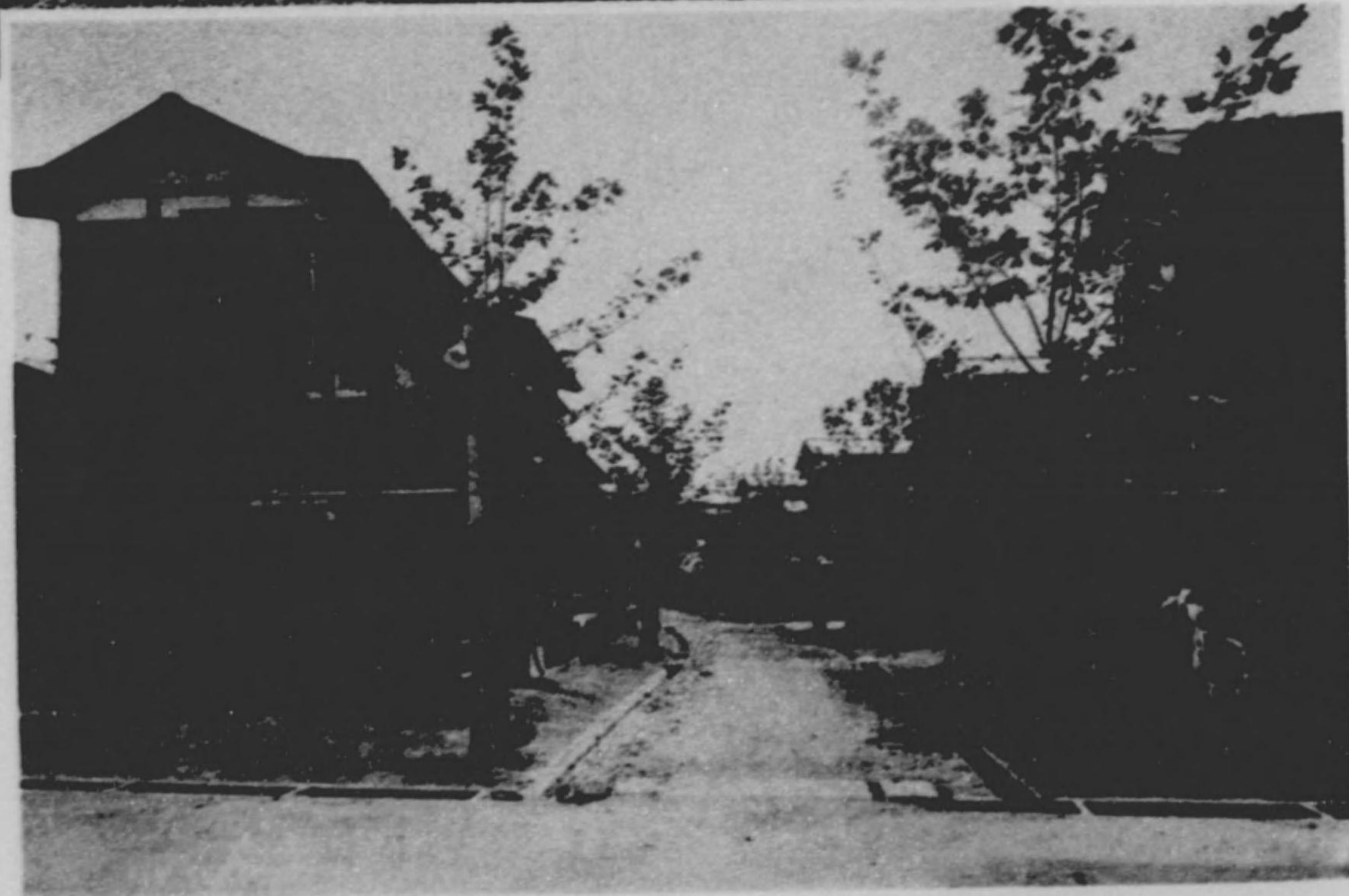
住宅通普ト住宅假

鹽崎町假住宅

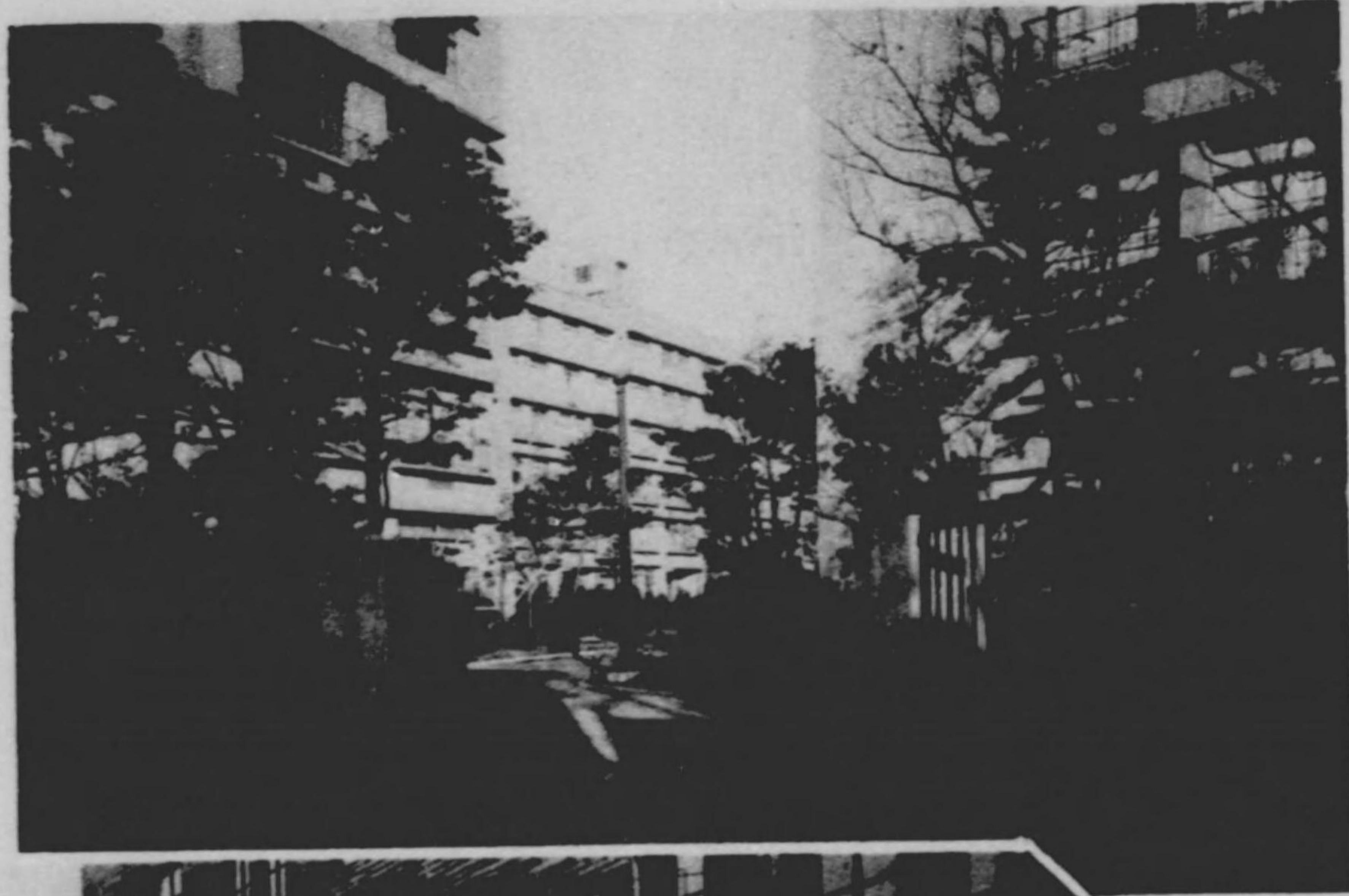


十條普通住宅

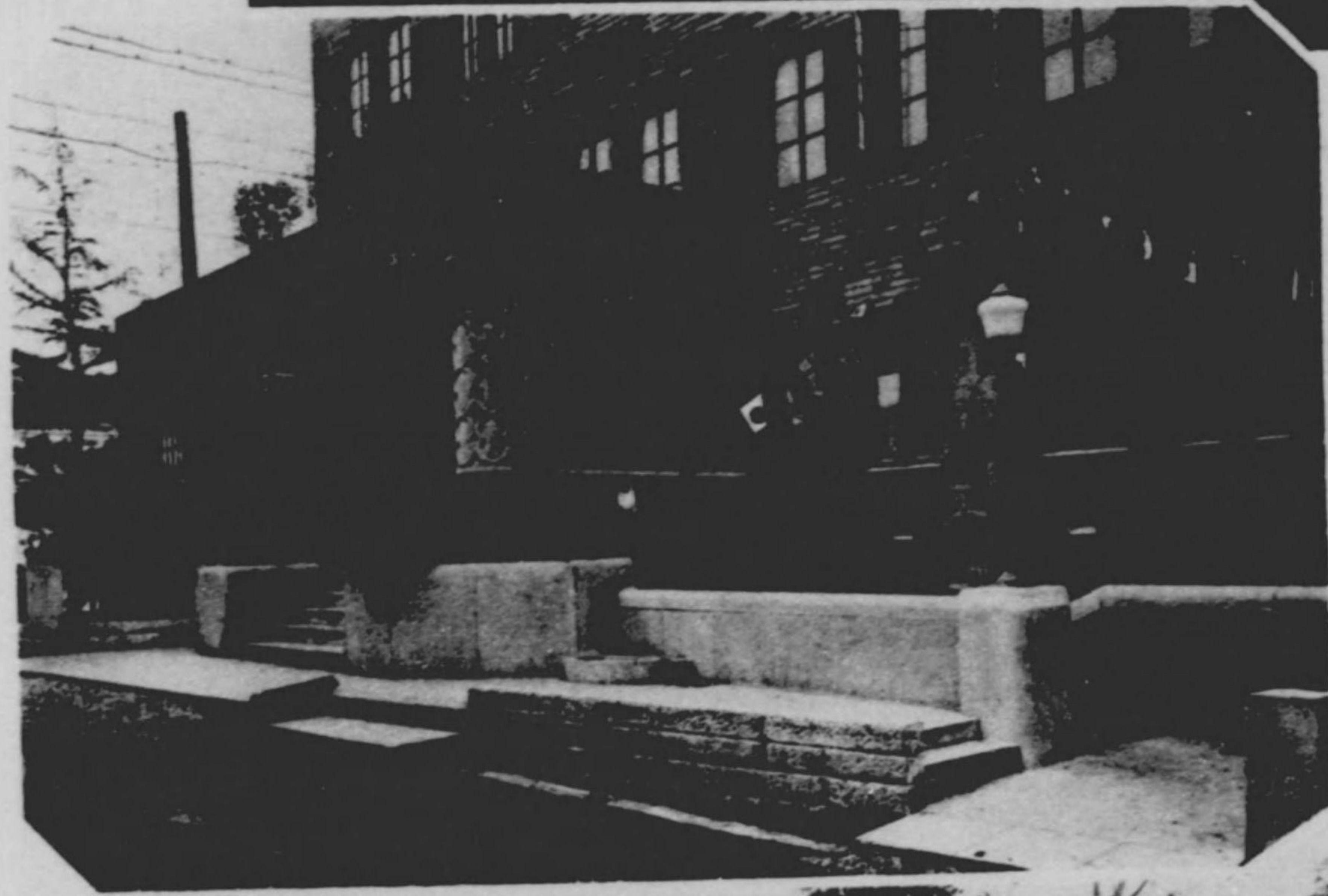
尾久普通住宅



スウハ・トンメトーバア



江戸川アパートメント



女子アパートメント

母子アパートメント

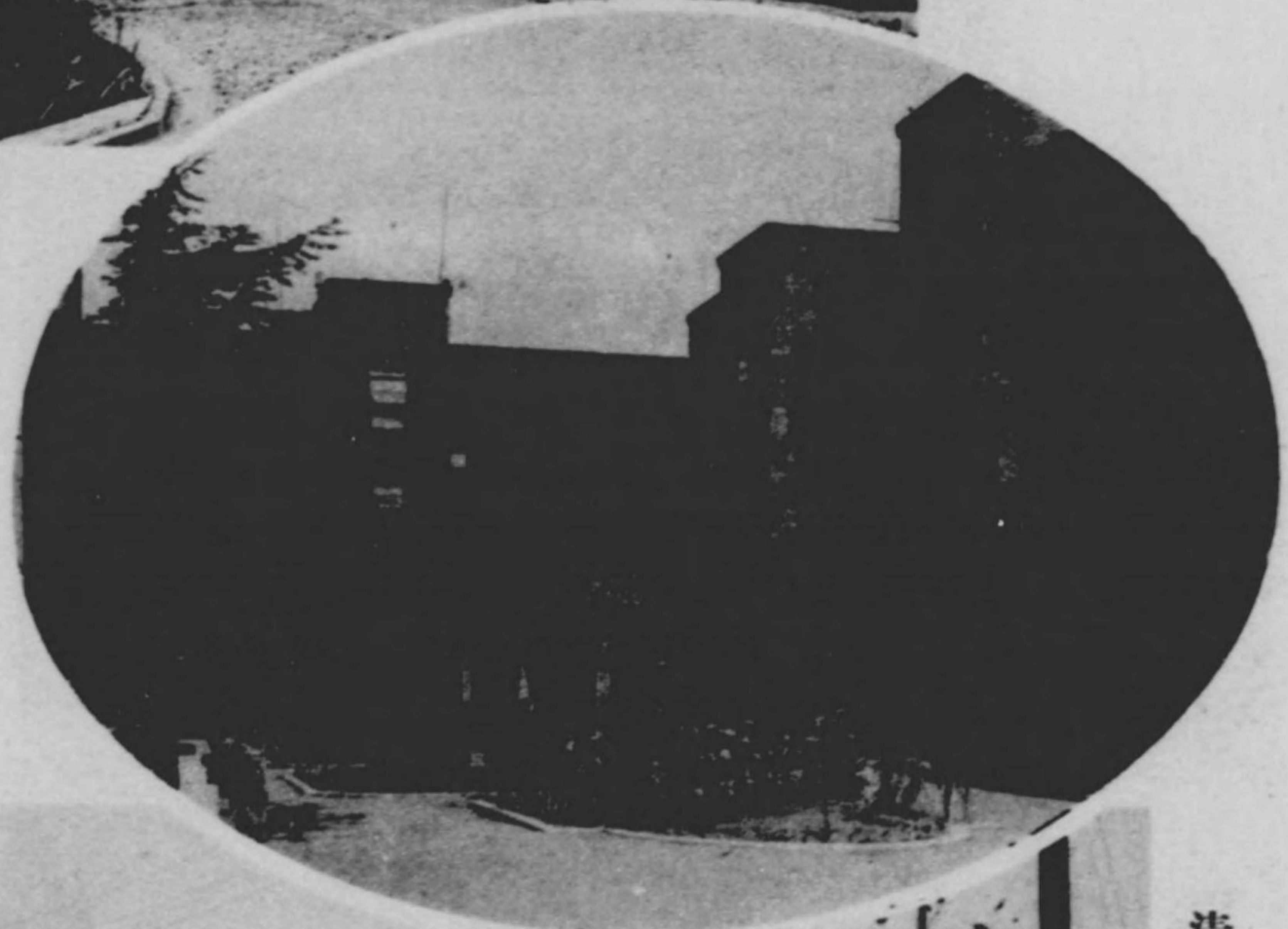


スウハ・トンメトーバア



青山アパートメント

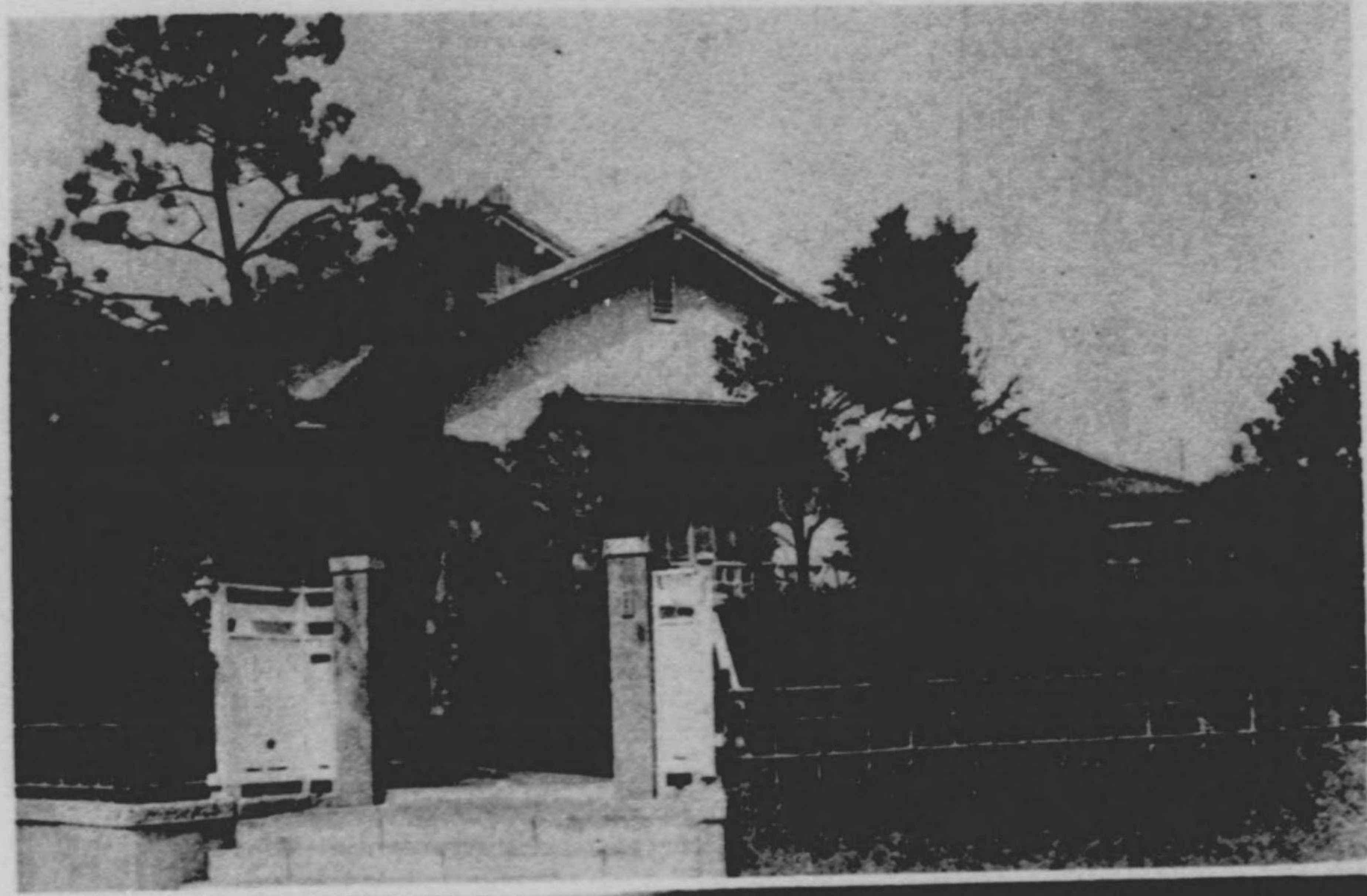
山下町アパートメント



清砂通アパートメント



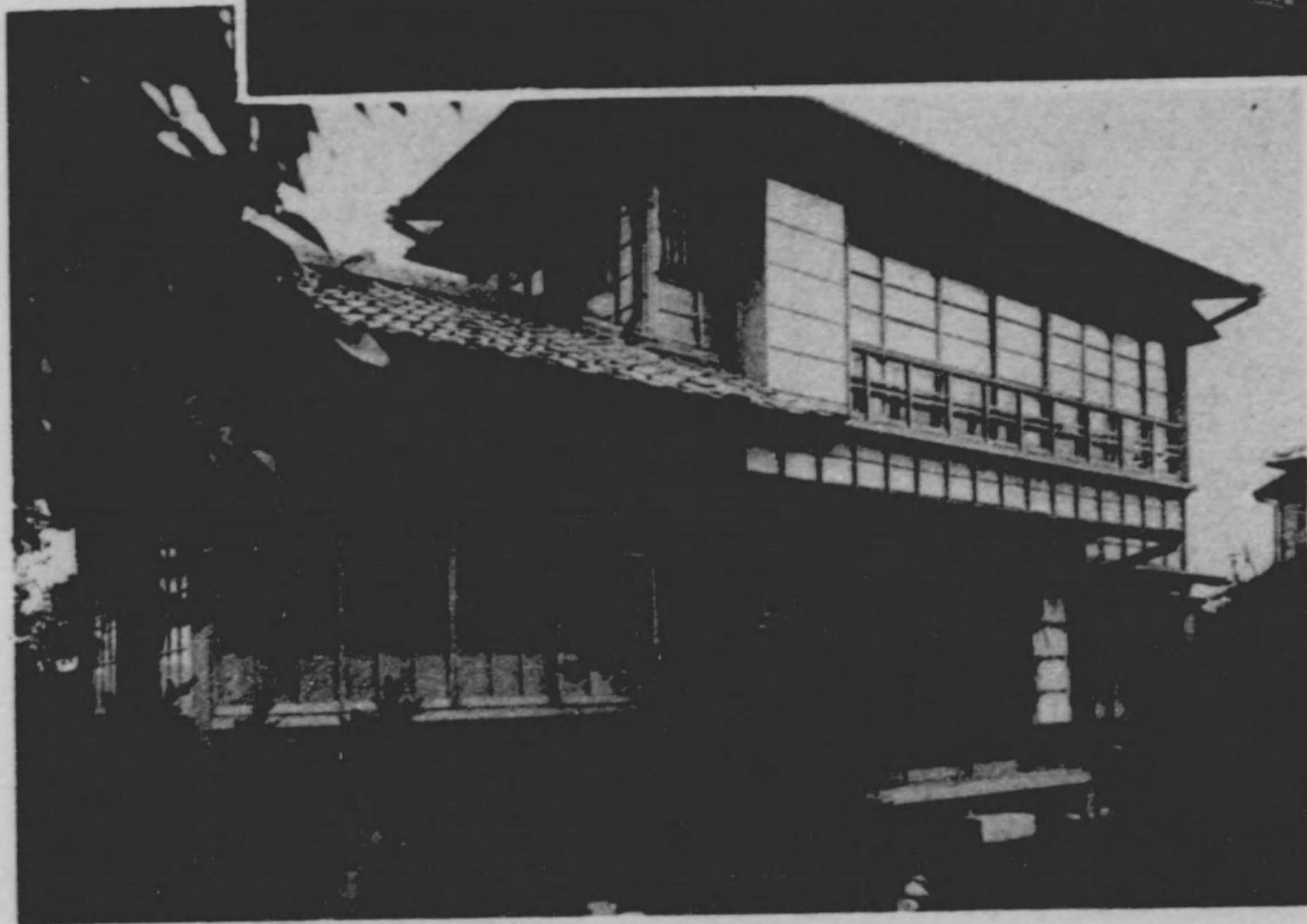
宅住讓分向人勤



善福寺・門前

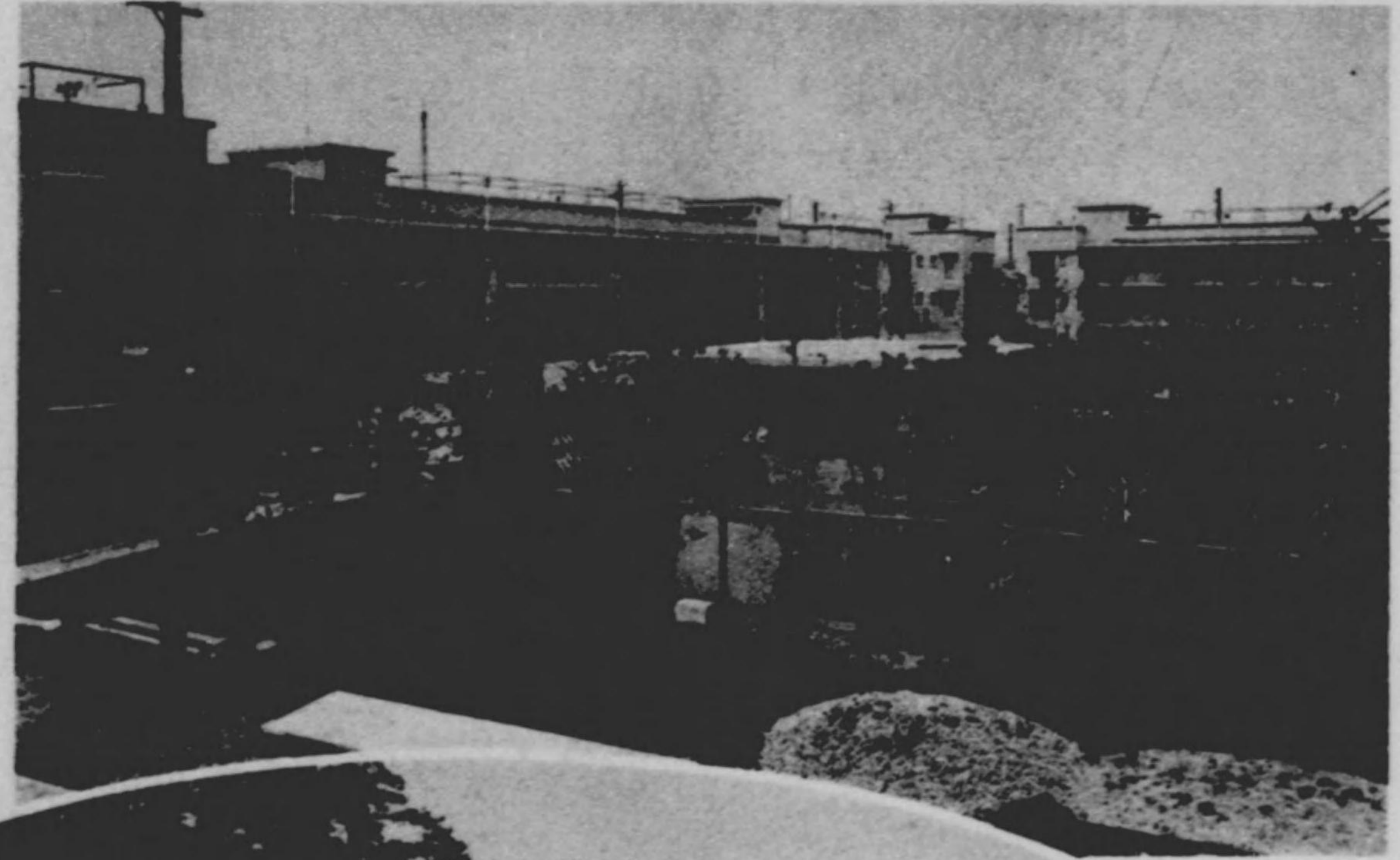


雪ヶ谷・臺所



松陰・庭前

業事良改宅住良不



住吉(猿江)住宅改良後

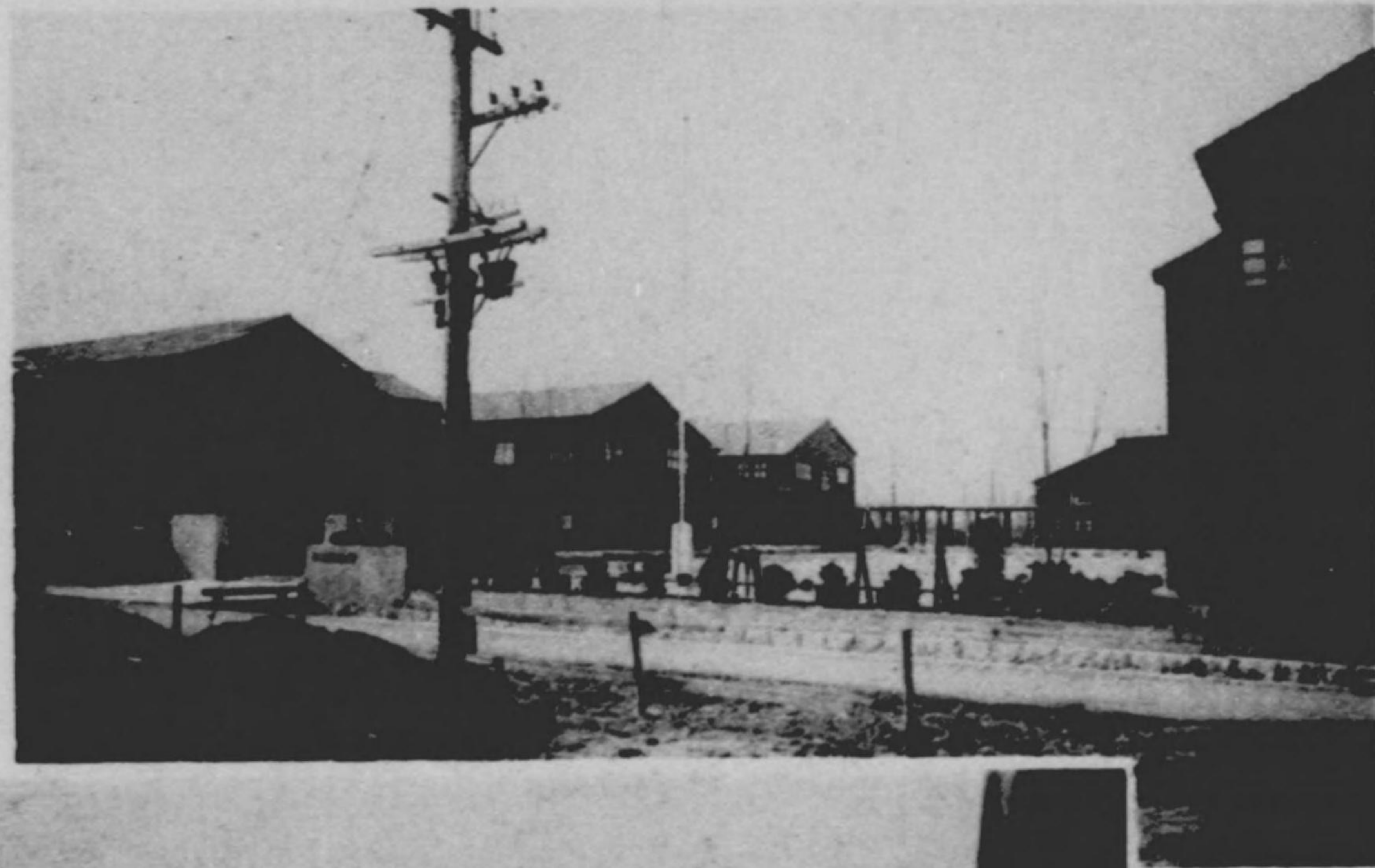


庚臺(南太田町)地區改良前



日暮里地區改良後

業 事 託 受



川崎航空機工業明石共同宿舍



住友金屬此花住宅



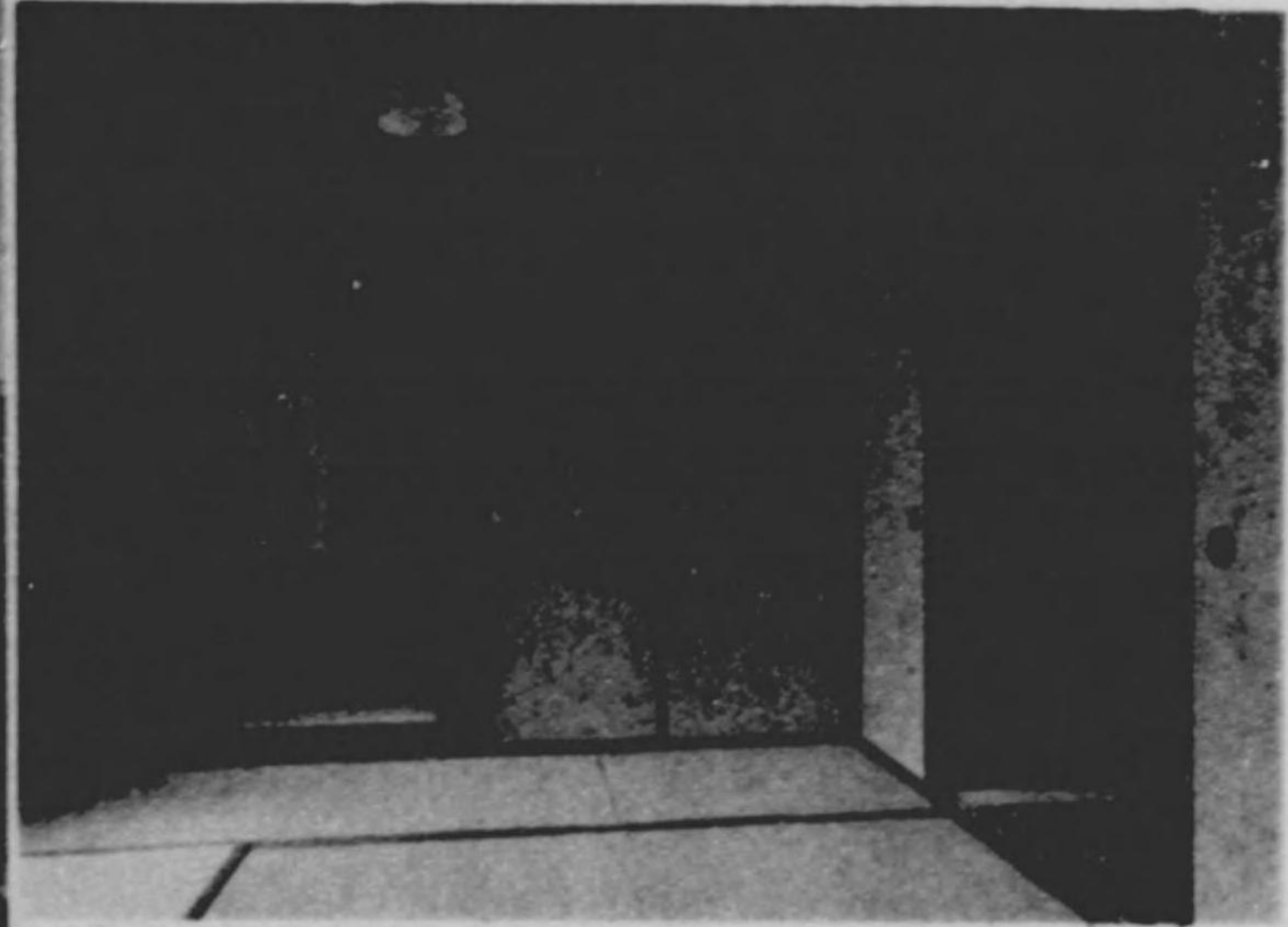
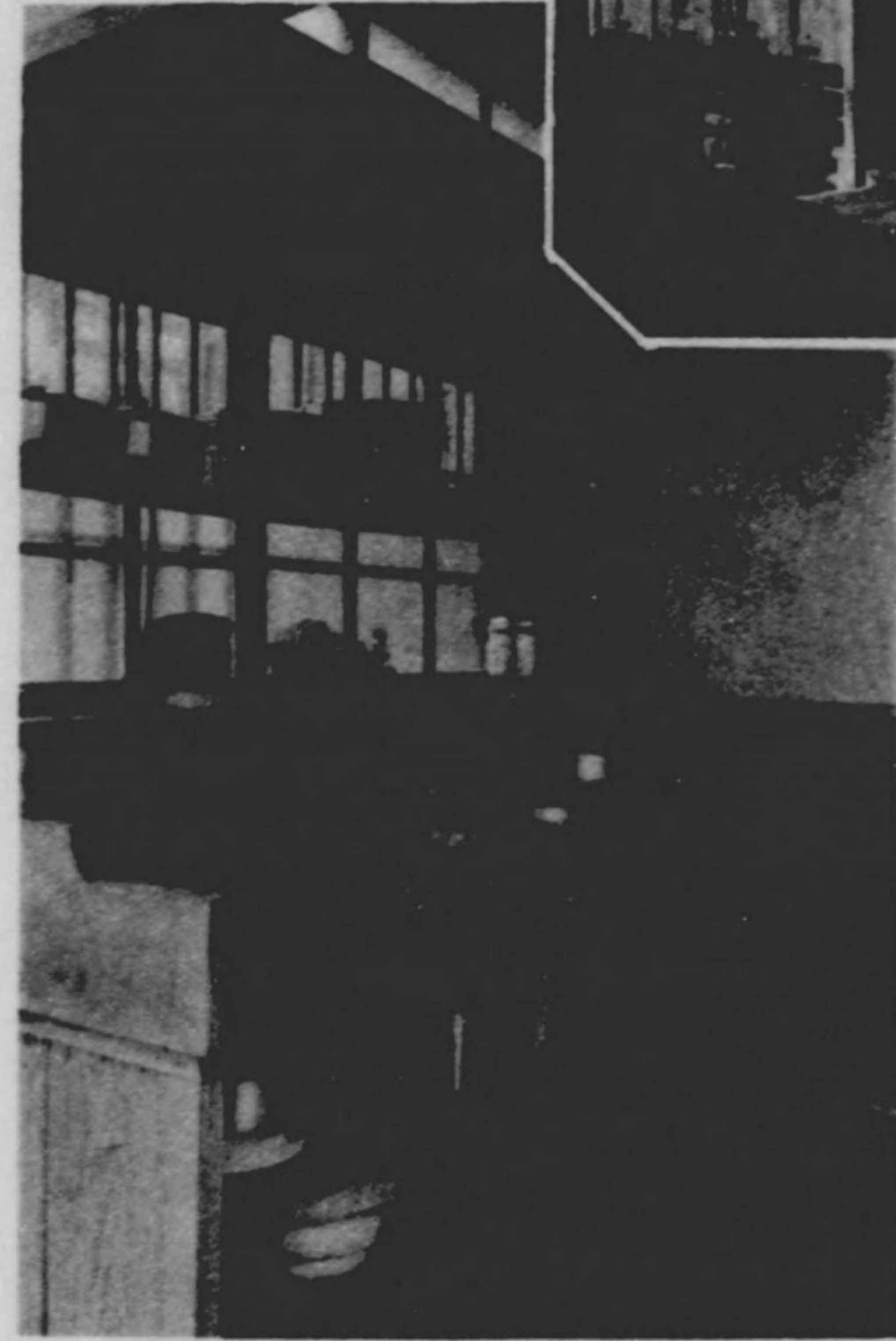
日本製鐵箱ヶ谷住宅

宅 住 讓 分 向 工 職



三好町ノ外觀

所臺ノ見鶴



板橋ノ座敷



越中島ノ外觀

大正三十一年以來勤績評議員



內田祥三



塚本清治



長岡隆一郎



渡邊鎮藏



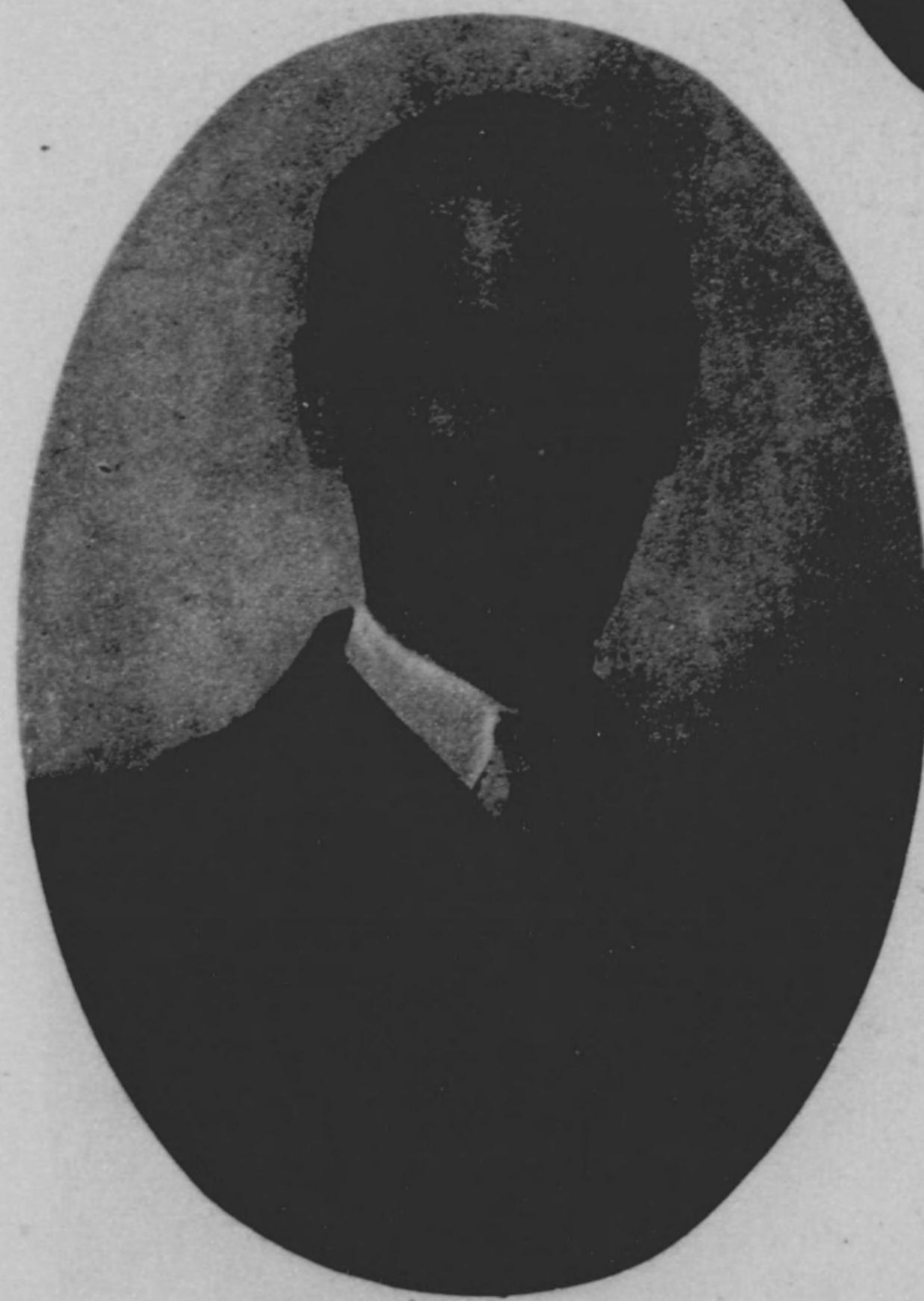
平沼亮三

會長・副會長

厚生大臣
金光庸夫



厚生次官
兒玉九一



員議評績勤來以年三十正大



三 祥 田 內



治 清 本 塚



郎 一 隆 岡 長



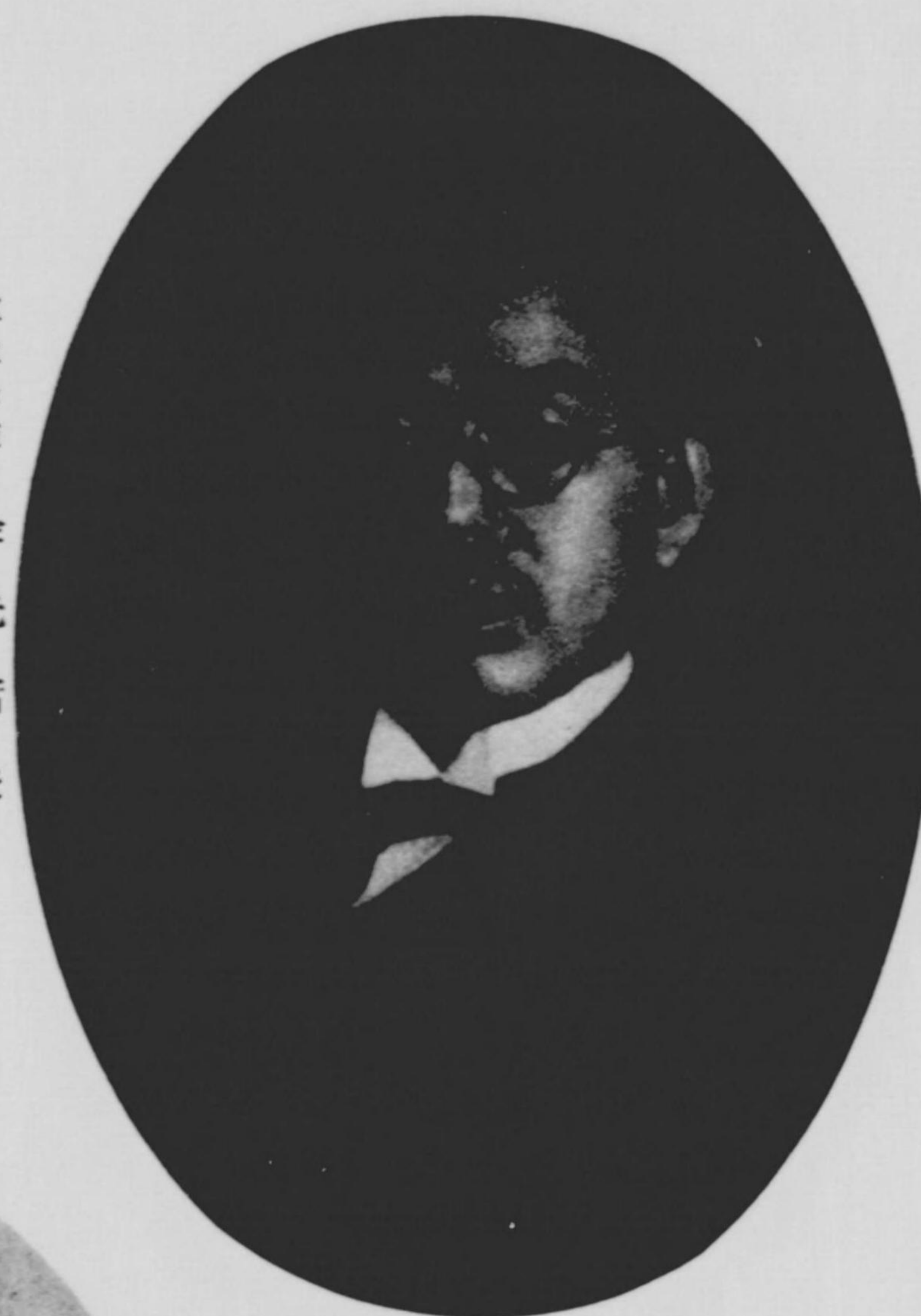
藏 鎮 邊 渡



三 亮 沼 平

長 會 副 · 長 會

厚 生 大 臣
金 光 庸 夫



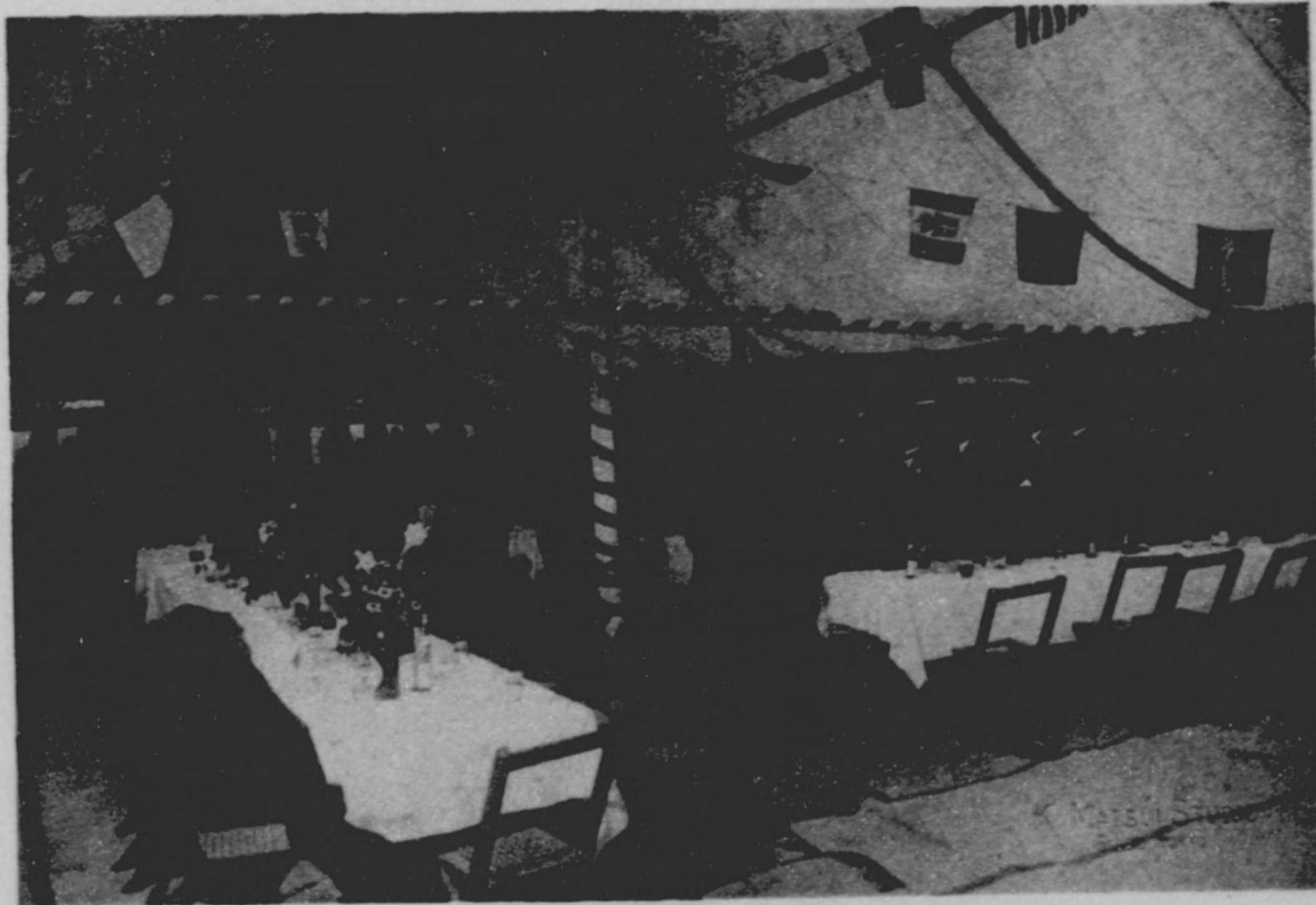
厚 生 次 官
兒 玉 九 一



專 務 理 事



宮澤五郎



創立十周年記念式祝宴

理 事



衛生局長
加藤於菀丸

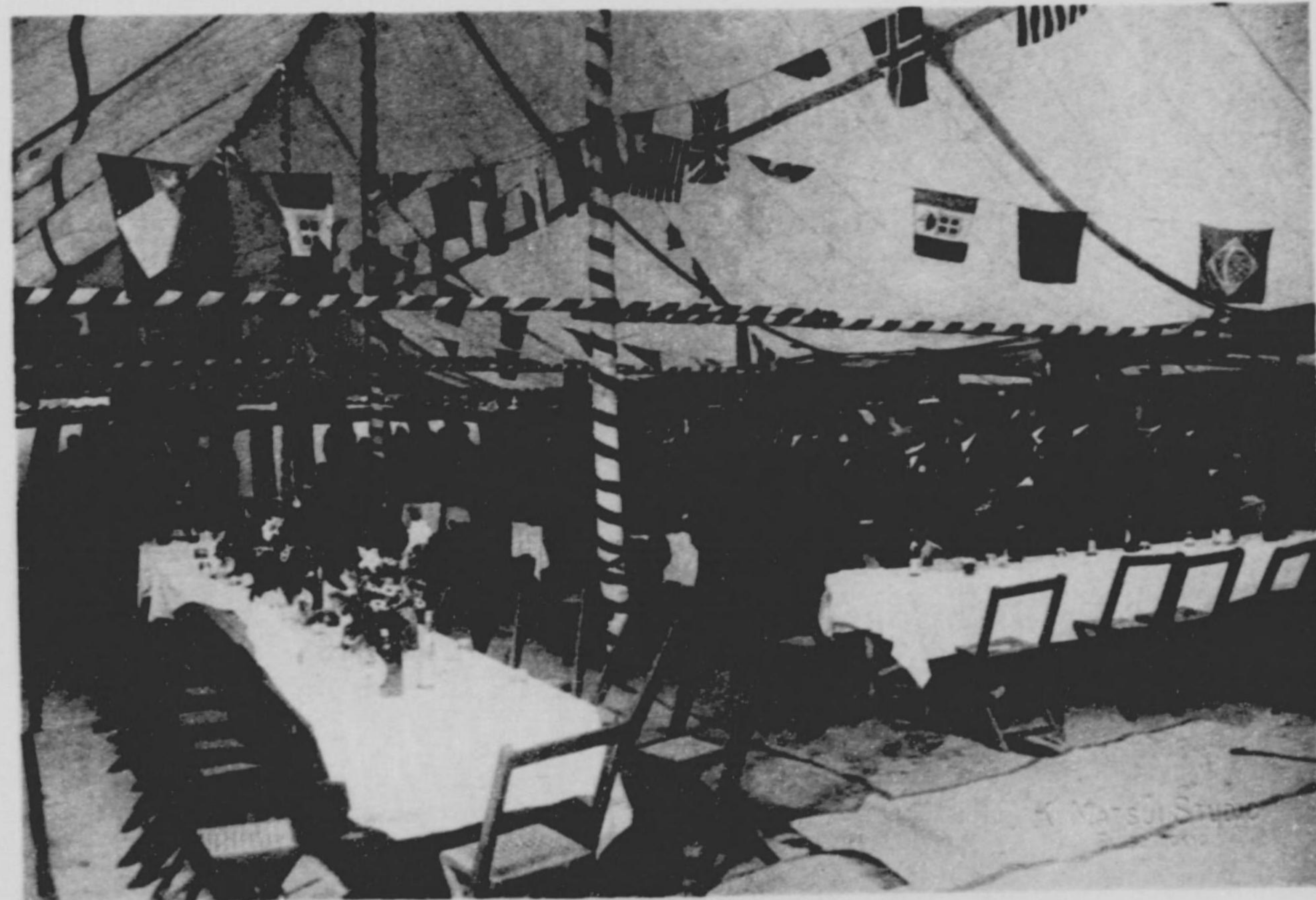


社會局長
川村秀文

專 務 理 事



宮澤 五郎



創立十周年記念式祝宴

理 事



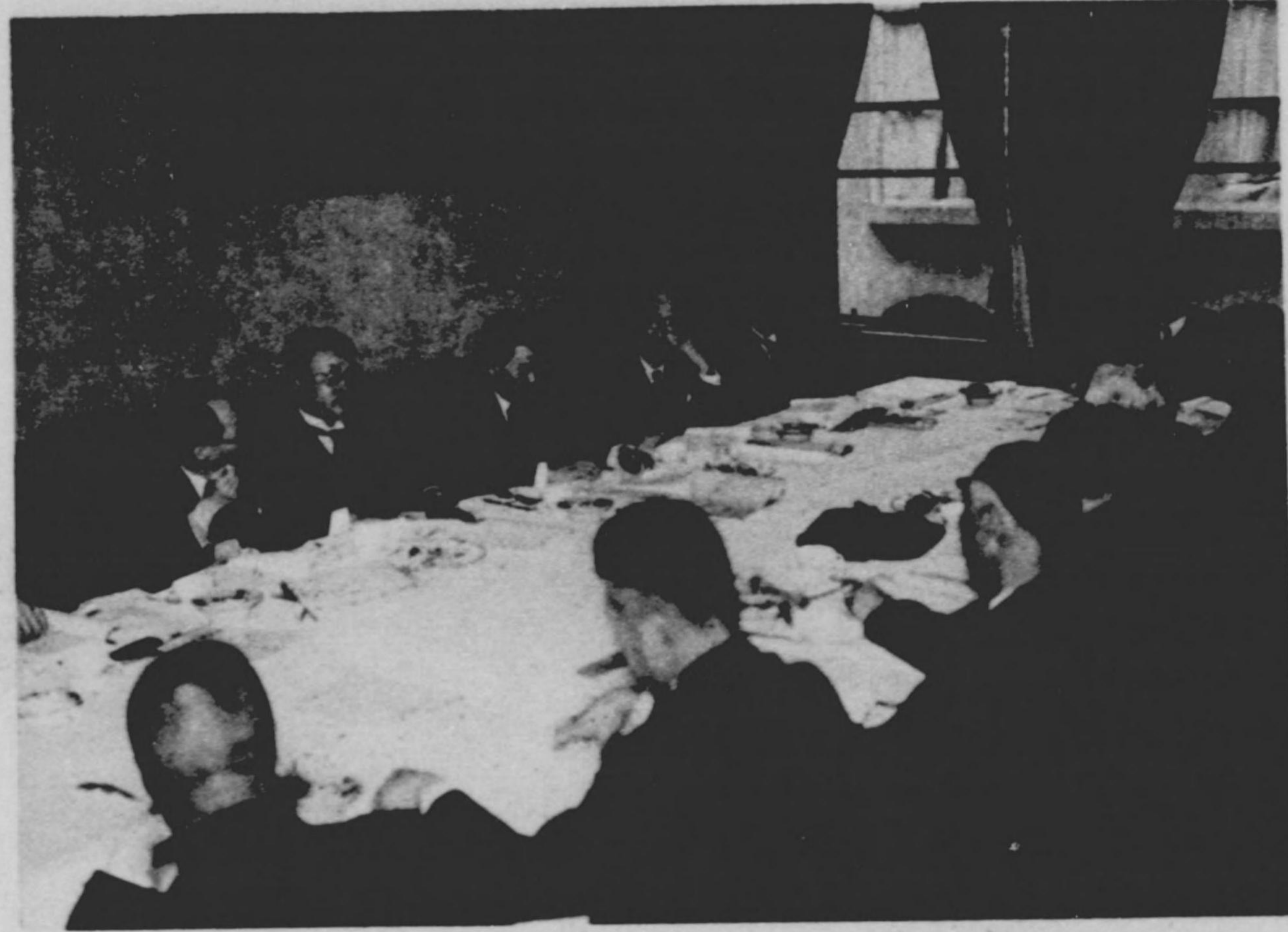
衛生局長
加藤 於 菀 丸



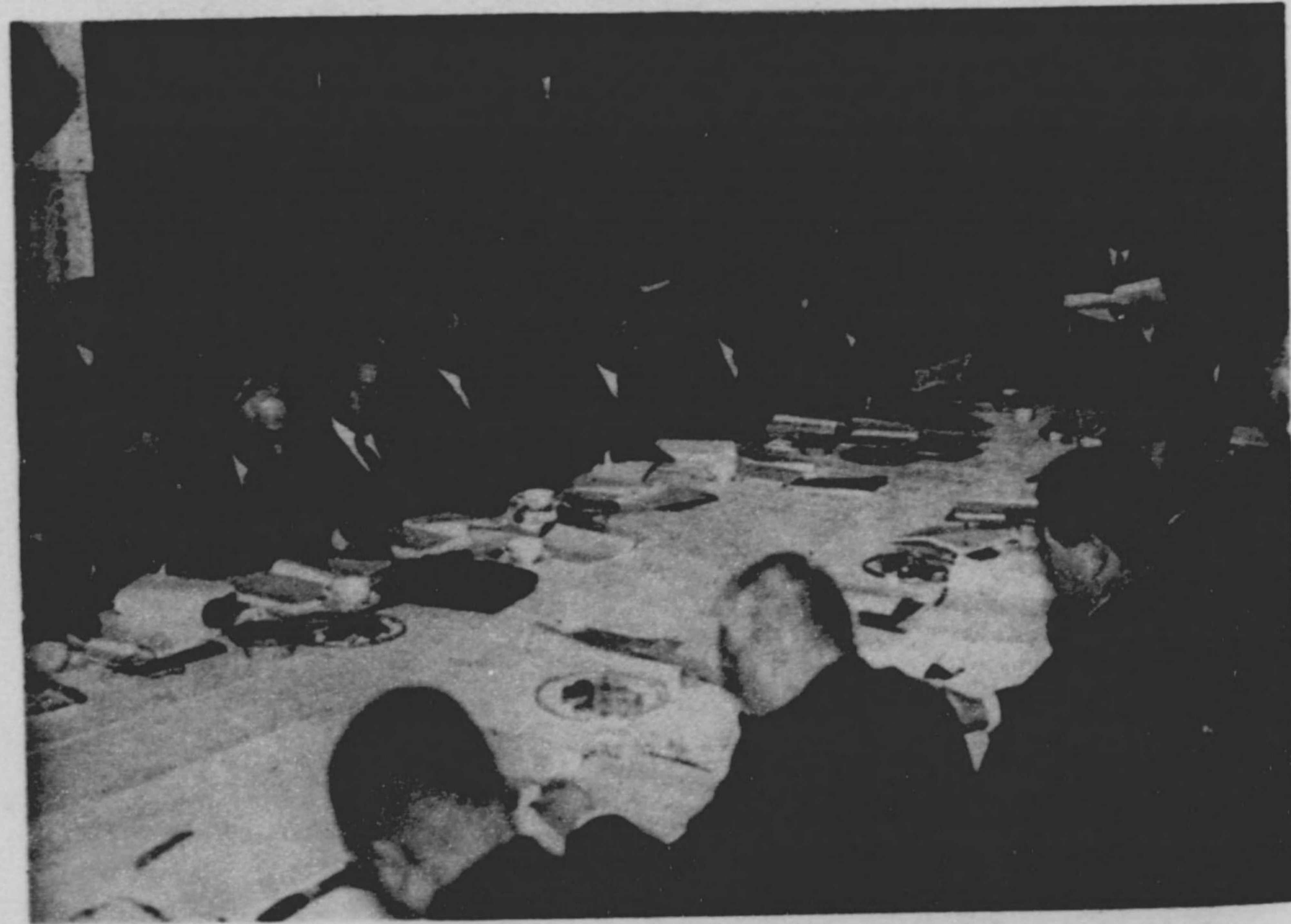
社會局長
川 村 秀 文

或ル日ノ評議會員

(一)



(二)



幹部職員



藤田 圓一 部長理事



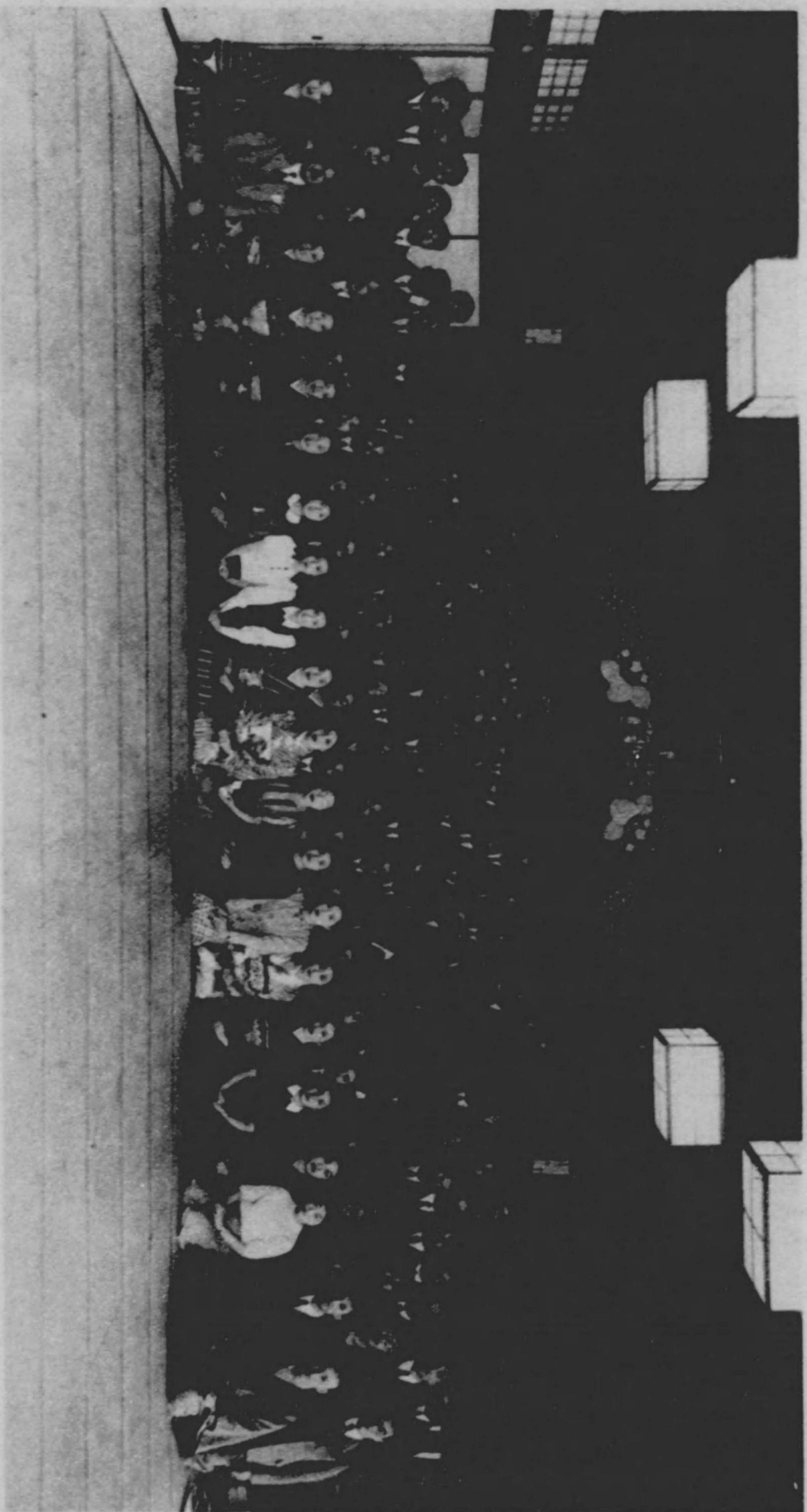
義重田 福 部長設機



乾 眞介 部長務總



枝盛木 綱 部長理管



第一章 創立



大正十二年九月一日、吾人の永遠に忘れ得ぬ此の日午前十一時五十八分、突如として關東地方は大激震の衝撃を受け、續く餘震は大小幾百千、振天動地の中に更に祝融の暴威に見舞はれ、帝都並に横濱の如きは天を焦すこと三日に及び、前者は其の四割四分後者は實に其の八割を焦土と化し、一府六縣に亘つて全焼或は全潰したる滅失家屋は四十六萬五千餘戸、死者及び行衛不明の数は十萬四千餘名、重傷者亦五萬二千餘名に上り、阿鼻叫喚、宛然此の世ながらの焦熱地獄を現出したのであつた。

茲に於て政府は直ちに應急善後策を樹て、九月二日、早くも臨時震災救護事務局官制を發布し、震災善後處置の一切をこゝに統括遂行せしむることとしたが、大震火災の報一度傳はるや、内地同胞は勿論在外邦人並に全世界の友邦よりも同情の義捐金品は翕然として集り來つたことは誠に感謝に堪へない所であつた。當局の調査に依れば其の義捐金額は内國三千七百四十萬圓外國二千百六十萬圓併せて五千九百萬圓に達したと言ふことである。

災厄直後の應急施設漸く緒に就くや、政府は更に復興事業の計畫を進め、其の一端として庶民生活

の復舊再生の方策を講ずることとし、先づ「住」の問題が罹災者生活安定の根本をなす施設であると共に、災厄に依つて不具廢疾となつた者に職業の再教育を施し、更生の光明を與ふることの緊切なる事業なるを認め、此の二大目的を完遂する爲大正十三年三月三十一日閣議の決定を以て、義捐金中より一千万圓を支出し、財團法人を設立することになつたのである。此の重大なる責務を負ふて創設されたのが即ち「財團法人同潤會」であり、諸般の手續を経て、大正十三年五月二十三日附を以て設立許可の指令が下附された。因に同潤會々名の起源は「沐同三江海之潤」より出でたものであると言はれて居る。

設立の翌月二十七日に初めての評議員會を社會局會議室に開き、當時の内務大臣若槻禮次郎氏會長として親しく議長席に着き、事業計畫を決定し、亞で理事監事を推薦し、終つて理事會に於ては初代理事長に池田宏、専務理事に宮澤小五郎を互選し、茲に事業計畫成り機構陣容亦整ひ、本會の活動を開始することになつたのである。

本會當初の事業計畫は(一)住宅の建設經營事業(二)不具廢疾收容並に授産事業の二に大別せられ、其の建設計畫及び經營方法は左の通りであつた。

(一) 住宅經營事業

(イ) 建設計畫

1. 戸 數	約八、〇〇〇戸
2. 住宅の種別	
アパートメント・ハウス	約一、〇〇〇戸
木造住宅	約七、〇〇〇戸
3. 建設地	
アパートメント・ハウスは主として之を東京市内に木造小住宅は東京府下並横濱市内に建設するものとす。	
4. 建設年度割	
大正十三年度	三、〇〇〇戸
木造小住宅	三〇〇戸
アパートメント・ハウス	四、〇〇〇戸
大正十四年度	七〇〇戸
木造小住宅	
アパートメント・ハウス	
5. 建設費	
大正十三年度	三、三四二、六一六圓
大正十四年度	六、三七一、一〇八圓
計	九、七一三、七二四圓
他に土地買收費	一、九五〇、〇〇〇圓
通 計	一一、六六三、七二四圓

6. 財源

設立當初の資金

九、三〇〇、〇〇〇圓

増交付申請

一、〇〇〇、〇〇〇圓

資金利子其他雑収入

三六三、七二四圓

通計

一一、六六三、七二四圓

(ロ) 經營方法

1. 住宅

住宅には一ヶ所又は數ヶ所毎に管理者及び助手各一名を置き工作物の管理、家賃の徴收をなさしむる外住宅民の共同事務、人事相談、職業紹介に當らしむ。尙東京府下の住宅地には必要に應じ隣保館、投産場、託兒所、巡查駐在所等を附設し住宅民の福祉安寧を圖るものとす。又住宅は總て之を貸付することを原則とするも將來場合に依り居住者に分讓することあるものとす。

2. 財政

將來本會經營の資源は住宅の家賃に之を求め、住宅管理費、住宅民に對する福祉事業等經常の費用を支辨し其の殘額は必要に應じ、東京、横濱市内にアパートメント・ハウス其他住宅施設並既設住宅の改築に充つるものとす。

(二) 不具廢疾收容所並授産場

(イ) 建設計畫

1. 建設地

廢病院敷地内有償借用

2. 建築其他創業費

七〇〇、〇〇〇圓

(ロ) 職業教育計畫

教育方法を委託及收容教育の二種に別ち委託教育にありては設備の關係上收容教育をなし得ざる科目とし收容教育にありては

裁縫科、平紐科、履物表付師科、刺繡科、家具科、造花科、製靴科等とす。

(ハ) 義肢の研究及び製作計畫

我國義肢製造界の發達幼稚なるに鑑み進歩せる義肢の研究製作をなし收容者に對する外一般の需要に應ず。

(ニ) 經營方法

本事業は其の性質上、事業収入のみを以て獨立自營を爲さんとすは甚だ困難なるを以て基金壹百萬圓の増交付を得此の利子を以て經營を安定せしむる途を講ず。

第二章 沿革

同潤會の事業は前章に述べたる如く、資金一千萬圓を以て行ひ、その範圍は住宅の經營と不具廢疾收容所並に授産場の經營との二つであるが、元來設立者の意圖せる所は、寄附行爲第二條の規定即ち「本會ハ大正十二年九月ノ震火災ニ關シ必要ナル施設ヲ爲スヲ目的トス」とあるに明かなる如く義捐金の追加交附に依り、尙ほ諸多の施設をも併せ經營せんとするにあつた。然るに其の後の経過に徴し、事業の甚だしく多岐多端に亘るは、却てその促進を阻害するなきやを恐れ、養老・育兒の如き何れも之を別團體として特設したるのみならず、不具廢疾者に對する收容並に教育の如きも、施設の進展に伴ひ、その機能を發揮せしむる爲には、寧ろ之を同潤會より分離して獨立經營せしむるの適切なるを認め、昭和三年三月三十一日評議員會の同意を得て、寄附行爲を改正して之か獨立を圖り、又住宅建設工事も一應完了し、向後は専ら其の維持經營に主力を注ぐことになつたので、業務運営上必要なる役員機構の改正をも同時に行つた。其の主なる改正の要點は左の如くである。

- (イ) 本會の行ふ事業中より「不具廢疾收容所並授産場經營」を削除したること。
- (ロ) 新たに副會長を置き社會局長官（後厚生次官に改む）の職に在る者に委嘱することとしたること。

(ハ) 理事長を廢し専務理事に本會を代表せしむることとしたること。

(ニ) 評議員の議事は三分の一以上の出席を以て開き議長は副會長之に當ることとしたること。

次に本會事務所は當初社會局内に在り、従つて「社會局同潤會」の通稱を以て、社會の信用と便宜を得たる觀ありしも、大正十五年六月麴町區大手町一の一警察協會所有建物を賃借して移轉するに及び、始めて獨立するに至つたのである。其際宮澤専務の職員に對する訓示の中に

「同潤會ハ創立以來二ケ年ノ歲月ヲ閱シ今母胎カラ離レテ獨立シ愈々街頭ニ進出スルノデアルカラ云々」

と言ふ如き言葉があつた。然るに本會の事業は年と共に愈々進展し、甚しく建物の狹隘を感ずるに至つたので、評議員會の決議を経て、本會専用の自らの事務所を建設することとなり、昭和四年六月竣成と共に移轉し來つたのが即ち今日住宅營團に引繼ぎ現在其の本部事務所となつて居る建物である。以上に依り寄附行爲は三回の改正を見たのであるが、當時既に本會當初の使命としたる普通住宅並にアパートメントの建設を終へ、又政府の特命に依り施設したる假住宅も其の目的を達し、尙餘力を以て不良住宅地區改良事業並に分譲住宅供給事業等に着手したるも幸ひにも其の成績良好にして、一般世間の同潤會に對する期待も生ずるに至り、單に「震火災の善後處置としての住宅施設」にのみ膠着せず、廣く其の機構並に經驗を活用するの時宜に適應するものなることを認め、昭和五年六月寄附

行爲第二條を

本會ハ大正十二年九月ノ震火災關係地方ノ住宅施設並之ニ伴フ社會施設ヲ爲スヲ以テ目的トス
と改め目的の範圍を擴大し、一定區域内に於ては一切の住宅問題に觸れ得ることにした。

其の後本會は主として勞働者住宅の供給改善の方面に力を致し、諸般の研究調査をなすと同時に、
本會獨特の方法に依り土地附分讓住宅の供給を圖り、其の成績大いに看るべきものあつた爲、本會事
業區域外よりも其の施設を依頼し或は資金を提供して建設經營の委託を懇請し來るもの不尠、殊に日
支事變以來、軍需工場又は生産擴充工場の擴張増設等により、全國に涉り勞働者住宅の供給難を來し
たが爲、本會も之を座視する能はず、茲に昭和十四年三月五度寄附行爲を改正し、會の目的及び事業
の範圍を左の如く劃期的に擴張するに至つた。

第二條ニ左ノ一項ヲ加フ

前項ノ施設ニ支障ナキ範圍内ニ於テハ其ノ他ノ地方ニ於ケル住宅施設並之ニ伴フ社會施設ヲ爲スコトヲ得

第三條ヲ左ノ通り變更ス

本會ハ前條ノ目的ヲ達スル爲左ノ事業ヲ行フ

- 一、住宅ノ建設、經營並分讓
- 二、住宅敷地ノ造成、貸與並分讓
- 三、不良住宅地區ノ改良

四、住宅施設ノ設計、工事監督建設並管理ノ受託

五、住宅ニ關スル調査、研究並指導

六、授産場、浴場其他居住者ニ對スル福利施設

七、其ノ他必要ト認ムル事業

以上の如く本會は逐次健全なる發達をなし、順調なる進展を辿つたことは、顧て誠に欣快とする處
であるが、更に住宅問題が國家の重要政策として取上げられ住宅營團法を制定せらるゝに及び、本會
の經驗と機構を全面的に住宅營團の中核體として包容せらるゝこととなり、之が爲必要な寄附行爲
の改正は昭和十六年三月二十二日評議員會に於て可決せられ同年五月八日を以て解散するに至つた。
大正十三年の五月設立せられた同潤會は昭和十六年の同じ五月を以て茲に解散し、春風秋雨、十八
年の歲月を累ね、新秩半ばにして散りたる觀あるも、住宅營團と云ふ種々たる結實を得たるを想へば
寧ろ欣快に堪へない次第である。
尙創立以來解散に至る迄建設したる各種住宅別戸數並撤廢燒失等に依り減少したる戸數を年度別に
掲ぐれば左表の通りである。

住宅建設經過一覽表

年 度	建 設 戸 數					累 計	撤廢燒失 其他減 現 在
	假住宅	普通住宅	アパート メント	共同 分讓住宅	勤人向 分讓住宅		
大正十三年度	二、六〇	三、四三〇	—	—	—	五、五八〇	—
							五、五八〇

年度	大正十四年度	同十五年	昭和元年	同二年	同三年	同四年	同五年	同六年	同七年	同八年	同九年	同十年	同十一年	同十二年	同十三年	同十四年	同十五年	同十六年	合
計	1,110	1,110	1,110	1,110	1,110	1,110	1,110	1,110	1,110	1,110	1,110	1,110	1,110	1,110	1,110	1,110	1,110	1,110	1,110
備考	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
一、獨身室は一室を以て一戸と計算せり。																			
二、受託住宅中建設後經營の受託をなさざるものは減の欄に算入せり。																			

第三章 假住宅事業

第一節 建設

本會は前々章に述べたる如き経緯に依り成立したのであるから、役員機構成ると同時に、職員充實其の他諸般の準備を整へ、當初の計畫に基き敷地の借入をなし一齊に小住宅の建設に着手した。併し大震火災の激甚且つ廣大であつた丈に、初め帝都に於ける住宅の復舊は容易に進捗せず、貸家の拂底と家賃の昂騰とは日を逐ふて甚しきを加へ、公園、學校或は神社佛閣の境内等に應急施設として建てられたる集團バラック内に一時の雨露を凌ぎ居れる罹災者の多くは、何れも安住の居所を得るに苦しみ、災後既に一年を経るも其の數尙ほ一萬四千六百世帯の多きに上り、何時の日にか退散し得るや豫想し能はざる状態であつた。斯くては一般市民の風紀、保安、衛生等に及ぼす影響上より見ても寔に憂慮に堪へざるものあり、殊に復興事業の進行其の他の事情に依りバラックの撤退は一日も猶豫をゆるさざる事態に立ち至つたために、遂に政府は大正十三年九月二十九日指令を發し、本會計畫の小住宅完成までの中間施設として、不取敢假住宅二千戸の建設を本會に命じて集團バラックの撤

去整理に當らしむることとなり、同時に之に要する經費百二十二萬圓を交付せられた。依つて本會は政府の指令に基き其の主旨に添ふべく之が實施を急いだのである。時の社會局長官から本會に達せられた指令は次の通りである。

大正十三年九月二十九日社發二部第三六五號

簡易住宅建設費交付ノ件

震災救護ノ爲メ設立セラレタル「バラック」ハ速カニ整理ノ必要有之候處政府及貴會建設ニ關ル小住宅ノ完成ニ至ル迄差當リ整理ヲ要スル「バラック」居住者ヲ轉住セシムル爲メ中間施設ノ建設並管理費トシテ金壹百貳拾貳萬圓ヲ貴會ニ交付致候條別記條件承認ノ上請書提出ノ上至急施行方取計相成度候

記

- 一、簡易住宅ノ建設及管理等ニ就テハ別記計劃豫算書記載ノ内容ニ依リ其ノ範圍内ニテ施行スルコト
- 二、簡易住宅ハ大正十三年十一月末日迄ニ完成スルコト
- 三、簡易住宅ニ居住セシムベキモノハ現ニ集團「バラック」ニ收容セル罹災者中ニツキ政府ノ指定シタル者トスルコト
- 四、家賃ハ電燈料・水道料・糞尿汲取料ヲ含ミ一戸一ヶ月五圓以内トスルコト
- 五、前記指定條件ニ依リ難キ場合又ハ居住者ノ整理其他管理上重要ナル事項ハ社會局長官ノ承認ヲ受ケルコト
- 六、本會計ハ其ノ會一般會計ト分別シ整理スルコト尙殘金ヲ生ジタルトキハ社會局長官ノ指令ヲ俟チ返納又ハ處分スルコト

七、此ノ假住宅居住者ニハ其ノ會ニ於テ建設シタル小住宅ニ轉住ノ優先資格ヲ認ムルコト

茲に於いて本會は直ちに右假住宅建設の爲め先づ敷地の選定を行ひ、方南の外六ヶ所に左表の通り之が借入を了した。

住宅名	所在地	(當時の名稱)	敷地面積	坪當地代	借入年月日
方南	杉並區方南町	豐多摩郡和田堀之内方南	一〇、二八九 ^坪	五・五 ^錢	大正十三年十月十日
平塚	荏原區中延町	荏原郡荏原町中延	五、五七一	一一・〇	同 年十月十二日
中新井	板橋區中新井町	北豐島郡中新井町	四、二六六	六・〇	同 年十月二十二日
碑倉	目黒區金芳窪町	荏原區碑倉村金東下芳窪	六、〇〇〇	八・〇	同 年十二月三日
奥戸	葛飾區上平井町	南葛飾郡奥戸村上平井	五、八五九	五・〇	同 年十月十日
砂町	城東區北砂町八丁目	南葛飾郡奥戸村中田新田	四、二二〇	一一・〇	同 年十月十一日
鹽崎町	深川區鹽崎町	深川區鹽崎町	五、四九五	二〇・〇	同 年十一月十四日
計			四一、七〇〇		

假住宅は何れも平家長屋建「バラック」風のものであるが、其の構造と型式とは七ヶ所の住宅共次の如き統一した規格により建設した。

即ち

- 一、基礎 柱下玉石地形
- 二、軸部 軸部米材、内外壁エゾ板張

- 三、床 居室疊敷、人口、炊事場ハ土間トス
- 四、壁 外部ハ和風下見張、防腐劑塗、内部ハ堅羽目板目板打
- 五、天井 裏板兼用エゾ板張トス
- 六、屋根 片流シ造、亜鉛引波形鐵板葺
- 七、建具 外廻リハ硝子障子、内部ハ紙張障子及板戸トス

尙、此の他に附帯施設として、鹽崎町住宅には市設水道共用栓、その他の住宅には普通井戸水に依つて給水をなし、又下水は主として木製開渠とし、幹線道路は砂利敷となし、其の他一般に塵芥箱、物干杭等の設備をした。

上記七ヶ所の住宅建設は、大正十三年十月七日方南、碑衾、奥戸、砂町の四ヶ所に起工せるを始めとし、次いで十月二十一日には平塚及び中新井を起工し、何れも所謂晝夜兼行で早きは十七、八日、遅きも五十日内外を以つて其の竣工を見たのであるが、鹽崎町のみは市有地なりし爲め、其の借入稍々遅れ、第一期工事は十一月十七日に着手して十二月三十日に竣工し、其の第二期工事は翌十四年二月十三日に着工して、三月二日に竣成を見、茲に當初豫定の建設を完了したのである。此の總戸數二千百六十戸で今其の工期を表示すれば次の如くである。

住宅名	工事着手年月日	工事竣成年月日
方南	大正十三年十月七日	大正十三年十一月二十五日

住宅名	戸數	建物延坪數	摘要
平塚	同	同	年十一月二十五日
中新井	同	同	年十一月十七日
砂町	同	同	年十一月十七日
碑衾	同	同	年十一月十七日
奥戸	同	同	年十一月十七日
鹽崎町、第一期	同	同	年十一月十七日
鹽崎町、第二期	同	同	年十二月三十日
同	同	同	十四年三月二日

斯くて建設された假住宅の貸付家屋は、普通住宅及び店舗向住宅の二種に分れ、普通住宅は一戸當り建坪六坪で八疊又は七疊一室とし、店舗向住宅は之に店舗用土間に二坪又は一坪五合を加へたものを以つて一戸分とした。其の戸數及び建坪數は次の如くである。

住宅名	戸數	建物延坪數	摘要
方南	四〇五	二、四八七	内 九戸 授産場に模様替
平塚	三〇四	一、八四八	内 八戸 託兒所に模様替
中新井	二三八	一、四五二	内 一六戸 授産場に模様替
碑衾	二九三	一、七八〇	内 一八戸 託兒所に模様替
奥戸	三一二	一、八七〇	内 一八戸 託兒所に模様替
砂町	二五六	一、五五一	内 一八戸 託兒所に模様替
鹽崎町、第一期	二二九	二、一六八	
鹽崎町、第二期	一二三		

右の建設総工費は次表の通りである。

住宅名	建築費	附屬施設建設費	雑工事費			合計
			物干目隠	井戸	道路下水	
方南	一四〇、四六六	—	二、三五三	六、〇三七	九、五二七	一五八、三四四
平塚	二三、五八四	—	二、一九五	三、三七七	六、四九九	一三〇、三三三
中新井	八一、五九六	—	一、三八五	三、三三三	五、七七七	九一、九〇〇
碑倉	九八、三五四	—	一、六四〇	二、九九九	七、〇六四	一〇八、八六八
奥戸	九八、六三三	—	一、七五九	四、二二七	八、一三五	一〇六、八三三
砂町	八四、六五六	—	一、四六八	二、九三〇	一〇、〇七七	一〇三、三〇〇
鹽崎町	九四、三六三	事務所を含む	一、四四三	九、五九六	六、五九一	一〇六、八六九
計	七二二、六四四	一六、六三三	三二、四二二	三三、三三八	五三、三三〇	八七二、三三六

第二節 貸付と管理

大正十三年十二月四日付を以て社會局長官より發せられた集團バラック撤退に關する通牒の趣旨に基き、東京市は同年十一月以降三期に分けて六十ヶ所總計一萬二千八百四十世帯のバラックを撤退整理する計畫を樹てたので、本會は此の計畫に順應し、専念假住宅並に本住宅の竣工を急いだ。時偶々

大正十三年十月三十日、芝離宮内のバラックより火を發し、之を全焼するの災禍あり、本會は社會局の命に依り即日建築中の方南假住宅隣接地に徹宵天幕を架設して、上記罹災者中取敢えず百餘世帯を之に收容し、更に假住宅の竣工を俟つて此處に移轉せしめたのを手始めとし、以後順次各假住宅の落成するに従つて、一般集團バラック撤退者を希望の住宅に收容し、大正十三年度内に於て其の收容總數は千二百七十四世帯に達した。居住者の年度別收容轉出數を示せば次の通りである。

住宅名	區別	大正十三年度		大正十四年度		大正十五年度		昭和二年度	
		計	年度末現在數	計	年度末現在數	計	年度末現在數	計	年度末現在數
方南	收容數	三五七	三三三	八三三	二四三	四一	一九七	一九七	—
平塚	收容數	二九二	二六四	五一八	三三	六	—	—	—
中新井	收容數	五三	四	五	—	—	—	—	—
碑倉	收容數	七九	八	九三	—	—	—	—	—
奥戸	收容數	九七	五	一五七	—	—	—	—	—
砂町	收容數	一七三	一六	三三	一六	—	—	—	—
鹽崎町	收容數	二四三	三三	四〇九	三三	三	六七	三九	—
計	收容數	一、二二四	一、二二	四、九七三	六二	一五	一九六	一九六	—
	退去數	—	—	—	—	—	—	—	—

而して假住宅の貸付收容に當つては其の建設の意義に鑑み、先づ之れが借家資格者を政府の指定せる者に限定した。

假住宅に於ける家賃は之を徴收することを原則とし、貸付規程に依り「普通住宅は市内七圓市外五圓、店舗向住宅は市内十二圓市外十圓」と言ふ標準にて各住宅地の環境其の他の事情に應じて、夫々多少の差異を設け、敷金をとらずに前家賃とし、一ヶ月未滿の場合には其の住込現日數により日割で計算し、毎月五日迄に其の月分を納入せしむることとした。但し特別の事情ある者には分納を許し、又屎尿汲取料と電燈料一戸十燭一燈分及び水道料は之を免除して之を本會の負擔とした。

集團バラックに於ては全部無家賃であつたため、其の恩恵に慣れて假住宅に移つた後も、居住者中には家賃の支拂に反對する者もあり、之が徴收には可成りの困難があつたのであるが、彼等をして災後習慣となれる救護恩恵の生活より速かに脱却して、獨立の生活を樹立せしむる爲に、當然の義務は之を履行せしむる方針を確立し、其の實行を計ると共に、之と關聯して適當なる福祉的附帶施設を設けて彼等の負擔軽減を圖ることとした。殊に其の撤退期の發表さるゝ時には、不納者の續出を見る虞れがあつたため、之に先立つて「家賃納入奨励規程」を設け、所定家賃は必ず納入すべきものとの精神を作興することに努めたのであるが、當時の事情は今日に於ける家賃納入奨励とは聊か趣を異にするものがあつた。今、假住宅貸付當初より其の撤廢、讓渡等の處分に至るまでの家賃收納狀況を年

度別月別表にて示せば次の如くであるが、其の納入率の漸次低下して居るのは、勿論事實成績不振となつたのではあるが、滞納者にして後日納入したものを順次前の當該月分に遡つて充當して行つたためでもある。

家賃收納表

年 度 別	徴收豫定額	納 入 額	百分比
大正十三年度	一九、七一八・三〇	一九、三四九・五五	九八・一二
同 十四年度	八三、〇七四・〇〇	三七、九三八・〇〇	四五・六八
昭和元年度	五七、四二二・〇〇	八、三一九・〇〇	一四・四八
同 二年度	一五、六〇五・〇〇	一、四七九・〇〇	九・四七
合 計	一七五、七八九・三〇	六七、〇八〇・五五	三八・一五

即ち前表の數字の示す如く、假住宅の家賃納入狀況は、撤退期の近づくに従つて、有能なる住宅管理者の努力と本會直接の督勵があつたにも拘らず次第に不良化し、之を放置すれば徒らに義務不履行と放縱怠慢の惡風を馴致する虞れがあるので、之を矯正して正しき社會生活の心構を涵養せしむることの特に必要なるを認め、「家賃納入奨励方法」又は表彰内規等を設け、極力家賃納入の督勵に努めたが、假住宅の居住者の多くは、何れも窮迫せる生活を營み、家族が罹病し或は失業する等のことある時は先づ第一に家賃滞納の餘儀なきに立ち至る實情であつたため、容易に豫期の成績は擧げ得なかつた。

第三節 福祉施設

人為を超越したる天災に生活の資を奪はれ、骨肉を失ひ、纒かに露命を繋ぐ之等薄倖の假住宅居住者に對し、諸種の救済福祉の施設を施し、示導慰安の途を設け、生活の安定を得せしむることの緊要なるを認め、政府は東京府並に本會に對して之が必要適切なる施設をなすべきことを命ぜられた。茲に於て本會は東京府と協定を遂げたる結果、東京府に於ては主として診療、職業紹介、人事相談、小資融通等の事業を經營し、本會は之に對し託兒所を設けて幼児の保育に當り授産場を開いて副業授職の道を講じ、又金品を給與して老病者及び極貧者の救助を行ひ、訪問婦を置いて妊産婦並に乳兒の保護に任じ、共同浴場を假設して保健衛生の保持に努むるの外、學齡兒童の就學獎勵をなす等東京府と連絡を保ちつゝ、居住者の生活扶助を計ることとした。

今其の主要なる福祉施設を列記すれば次の如くである。

- 一、託兒所——方南、砂町、平塚各住宅
- 二、授産所——方南、平塚、各住宅
- 三、救助費給與——全住宅
- 四、訪問婦——全住宅
- 五、假設浴場——中新井を除き全住宅

六、診療所——鹽崎町を除き全住宅

七、小資融通及び人事相談——同 右

八、職業紹介——同 右

託兒所は大正十四年五月十五日社會局長官の承認を経て委託條項を定め、夫々左記の者に其の經營を委託した。

- 一、砂町託兒所 (大正十四年七月三日開始) 本所區柳島梅森町五五 賛育會代表者 遣水祐四郎
 - 一、方南託兒所 (大正十四年七月五日開始) 京橋區築地三ノ一六 本派本願寺 後藤環爾
 - 一、平塚託兒所 (大正十四年七月五日開始) 芝區芝公園第二號ノ一 増上寺執事長 窪川旭丈
- 右の内方南託兒所は後に本派本願寺が之を辭したため、賛育會に併せて委託することとなつた。又授産場は大正十四年五月二十五日社會局長官の承認を経て、左の者に其の經營を委託した。

舊東京府荏原郡馬込村東區九二〇

大東京會代表者 新山泰治

一、平塚授産場 (大正十四年七月七日開始)

赤坂區青山南町六ノ一四七

婦人復興會代表者 鈴木

右に對し、本會は其の經營費として一ヶ所に付き毎月四百六十餘圓の補助をなし、又別に事業資金運用規程を設けて事業施行の資金をも貸與した。

次に居住者が震災直後一時の避難所であつた集團バラックの生活から、本會の假住宅に移つた時期は恰も嚴寒に向はんとする季節であつたので、不取敢社會局より交付せられた毛布數枚宛を各戸に配給し、防寒の用に供せしめたのであるが、居住者中には災禍の打撃に依つて疲弊困憊し、未だ病床に呻吟するもの、營養不良のために死に瀕せる半病人、生計窮乏して葬儀費用の調達に困難するもの等もあつたので、本會は大正十四年三月二日、之が救助の規程を定め、居住者の實情を精査して適當なる給與を行ひ、其の間失業者には銳意職業の紹介斡旋をなし、歸國を希望する者には必要なる旅費を支給する等、凡ゆる救済の途を講じ其の生活再建に助力を惜まなかつたのである。

救助費給與額

年次	生活費	送院費	歸國旅費	葬儀費	教育補助費	牛乳配給	計
大正十三年度	二七・九三	—	—	—	—	—	二七・九三
同十四年度	三、三三八・〇七	一四・八〇	一四〇・八七	二〇一・七五	三三・五〇	八二・九四	三、九二二・五六
同十五年度	一、九五三・一〇	三三・〇〇	四八五・一四	一九〇・〇〇	—	一九六・八三	三、八三六・〇六
昭和二年度	七七・〇〇	—	二七・九〇	四・〇〇	—	三五・七六	八六・六六

計 八、〇七三・四一 一三三・六〇 六三三・九一 四六七・七五 三三・五〇 三〇三・三三 七、六三三・九〇

又本會は假住宅所在地の實況に鑑み居住者の保險衛生上浴場設置の緊要なることを認め「社會局より既設浴場の拂下を受け、左表の通り附近に浴場の設けなき住宅地、奥戸、碑衾、平塚、砂町及び鹽崎町の五ヶ所に假設浴場を建設し、夫々其の經營を當業者に委託したのである。

住宅名	浴場の元所在地	建設年月日	開場年月日	閉鎖年月日
平塚	芝公園	大正一三・一・二五 拂下建設	大正一四・四・一	大正一五・一・二一
砂町	日々谷公園	同	同 一四・五・三一	同
碑衾	明治神宮連絡道路	同	同 一四・七・二二	大正一四・一・三〇
奥戸	九段上	同	—	大正一四・一〇・二
鹽崎町	築地本願寺	大正一四・五・二五 拂下建設	大正一四・八・三	昭和 二・二二・二二

各浴場の經營方法は何れも本會より指示したる委託條項に依つて取決めたのであるが、入浴料は十二歳以上四錢以下、十二歳未満二錢以下、洗髪は十錢以下とした。

次に一ヶ所に數百戸の假住宅を建設し、一時に多數の學齡兒童を移動せしむる關係上、小學校々舎及び擴張増設に對して左表の通り各町村に指定寄附をすることとした。

町村別	金額	寄附年月日
和田堀ノ内	六、〇九二	正十四年一月十九日
平塚	四、一五三	同 年一月二十三日

中	新	三、九七七	大正	年二月十二日
碑	井	四、一三一	同	年二月二日
上	井	四、一七五	同	年一月二十一日
砂	町	四、〇三二	同	年二月十日
計		二六、五六〇		

二四

尙、本會住宅居住の學齡兒童が就學したる場合には、授業料を徴收せざる町村に對しては兒童一名に付に一ヶ月金一圓宛の割合を以つて寄附をなし、又之を徴收する町村に在りては其の相當額を兒童の保護者に給與することとした。

以上は本會が假住宅居住者に對する一般的福祉施設の大要であるが、尙機に臨んで種々必要なる臨時的事業を施行した。今之を一括列記すれば次の通りである。

- (一) 手縫業の講習
- (二) 紙袋張の奨励
- (三) ヘチマ種子の配給
- (四) ブラッシ製造の講習
- (五) 驅蠅用石油乳劑の配布
- (六) 種痘の勵行
- (七) 衛生注意書の配布

- (八) 腸チフス變防注射の施行
- (九) コレラ豫防注射の施行
- (一〇) 清潔法の施行
- (一一) 巡回診療
- (一二) 慰安會の開催
- (一三) 警備費の交付
- (一四) 道路改修費の補助
- (一五) 祭典費の寄附
- (一六) 共豊園事業に對する補助

第四節 處 分

本章の冒頭に於いて述べた如く、假住宅建設當初の計畫では、大正十五年三月限りで全部之を撤廢し、居住者は本會及び府市建設の小住宅其の他一般貸家に分散轉住せしむる方針であつたが、其の後の實情は豫定期限内に之を撤去することに甚だ困難なるものあつて、一ヶ年乃至二ヶ年の期限延長の止むなきことを語め大正十四年七月二十二日理事會の議決を経て左の如き方針により之を處理することとした。

假住宅措置方針

第一、碑衾奥戸中新井の各住宅は第三次集團バラック撤退終了後左の通り措置するものとする。

(一) 住宅及附屬工作物の處分

- (イ) 住宅所在地町村又は社會事業團體に寄附をたすこと。
- (ロ) 前記の方法に依り處分し難き場合に於ては住宅其他附屬工作物の收去期限を附し居住者に無償交付し又は一般に賣却すること。

(二) 住宅居住者の措置

- (イ) 鹽崎町方南平塚砂町の各假住宅に空家を生じたるときは移轉を勧誘し且移轉の便宜を與ふること。
- (ロ) 大正十五年二月末日迄に移轉せざるものに付きては立退を強制する旨豫告すること。
- (ハ) 大正十五年二月末日後尙立退かざる者に付きては其の退去を要求し之に應ぜざる者に對しては強制して立退かしむること。

第二、鹽崎町砂町方南平塚の各住宅は第三次集團バラック撤退終了後左の通り措置するものとする。

- (一) 居住者なき住宅は直ちに之を處分すること。
- (二) 第一記載の住宅より移轉すべき者及集團バラック居住者以外に貸付せざること。
- (三) 居住者に對しては大正十七年末日迄（鹽崎町は大正十八年二月末日迄）賃貸するものとし賃貸期間の更新を爲し該期日の満了と共に立退くべきことを警告し置き期間内に立退かざる者に對しては第一の(一)(ハ)と同様の措置をなすこと。

(四) 福祉施設は大正十五年三月末日限り廢止すること。

第三、福祉事業施設に必要な建物は將來之を新築せず假住宅を模様替し供用すること。

第四、鹽崎町外三ヶ所の繼續管理に要する經費は政府に増交付を請ふこと。

又不動産の處分及債權の讓渡に關しては、同年八月二十八日評議員會の決議を以つて左の通り方針を決定した。

一、假住宅及其の附屬工作物處分の件

假住宅は住宅所在地の町村又は社會事業團體に之を寄附するものとする若し其の寄附を受託せざるときは住宅及其の附屬工作物の收去期退を附し之を住宅居住者に交付し又は一般に賣却し若くは之を收去し得るものとする。

二、假住宅の處分に伴ひ保險契約に因りて生じたる權利の讓渡並に未収入家賃債權無償讓渡の件

假住宅の處分を爲したる場合に於ては保險契約に因りて生じたる權利並に未収入家賃は之を無償讓渡することを得。

右の根本方針に依り住宅の處分を圓滑に實施するためには、居住者に對し本會の措置を充分諒解せしめ、出來得る限り其の任意退去を獎勵する必要があるため、既述の如く大正十四年九月中特に各住宅地に於いて慰安會を開き關係課長出席して本會の採るべき方針を懇切に説明し、更に「オ知ラセ」と題する印刷物を配布し以つて主旨の徹底に力めたのである。

前記方針に基き假住宅七ヶ所の中讓渡處分をしたのは中新井、奥戸、平塚及び砂町の四ヶ所である。

(一) 中新井假住宅

大正十四年八月一日、中新井村役場と交渉の結果、譲渡の打合せをなし、同月二十九日本會より同住宅三十七棟二百三十八戸の寄附方を申出で、中新井村は之に對し村會の決議を経て、九月七日右受領方を決議し、同日引渡及び引受書の交換をなし以て一切の手續を完了した。

(二) 奥戸假住宅

大正十四年八月二十七日新義真言宗豊山派管長より奥戸假住宅無償譲渡の申請があつたので同年九月六日同住宅五十二棟三百十二戸を豊山派管長加藤精神に無償譲渡のことに決定し同九月二十五日全部の引繼を完了した。

(三) 平塚假住宅

大正十五年八月九日淨土宗勞働共濟會長道重信教より平塚假住宅譲渡の申請に接したので、同年十一月四日之が承諾を與へ、十二月一日同住宅四十一棟三百四戸及び浴場建物二棟、其の他授産場、託兒所並に本會事務所の備品等一切の譲渡引繼を了した。

(四) 砂町假住宅

大正十五年八月四日財團法人賛育會代表者理事長吉野作造より砂町假住宅の譲渡を受け度き旨請願あり、同年十一月四日承諾を與へ、同年十二月一日同住宅二十五棟二百五十六戸及び浴場建物二棟、

託兒所其の他の備品一切の引繼を完了した。

又本會に於いて之を撤廢したものは碑衾、方南及び鹽崎町の三ヶ所である。

(一) 碑衾假住宅

撤廢當時に於ける碑衾假住宅の居住者は總戸數二百九十一戸のうち現住百四世帯にして其の數比較的少く、且つ居住者の生活狀態等に徴しても撤廢の可能性あり、又一面借地期限の關係よりも速かに之が撤去の必要があつたので、大正十四年八月假住宅處分方針決定と共に種々研究を遂げ、居住者の意向をも參酌して、同年九月十四日撤廢要綱を定め、關係職員相協力して其の實現に努めた結果、同年十二月末までに圓滿に其の目的を貫徹し、居住者全部を滞りなく撤退せしむることが出来た。

(二) 方南及び鹽崎町假住宅

此の二ヶ所は假住宅中最も居住者多く、短期間中に其の退去を期することは困難なる實情にあつたため、方南は昭和二年度末まで、鹽崎町は昭和三年度末まで夫々撤廢を延期することとしたのであるが、斯かる間に居住者間に住宅存置期間の再延長、不當なる退去費の要求、住宅不動同盟の組織等種々不穩の策動をなす傾向を生じて來たので、本會は一步を進めて積極的に退去を促進するの必要を認め、昭和二年四月一日、豫め居住者に對し印刷物を配付して撤退に付ての注意を促し、同時に方南は昭和二年九月末まで、鹽崎町は昭和三年三月中旬までに夫々其の撤去を期することとし、昭和二年四

月四日其の撤退方針取決め、鋭意之が實現を期し、各假住宅管理事務所職員は居住者を個々に招致し、或は個別に訪問して、假住宅建設の本旨と本會の撤退方針を懇切に説示して極力其の諒解に努めた。その結果、居住者も漸次本會の趣旨を諒承し遂に昭和二年六月より同年末迄の間に、即ち豫定期限前に全部の退去を見ることが出来たのである。

本事業所屬の殘餘財産の處置については昭和三年三月五日監督官廳の承認を受け、建物及び物品は特別會計共同住宅建設及び管理費所屬に編入し現金（決算剩餘金）六十五萬九千四百五十四圓九錢は内十萬圓を一般會計に繰入れて曩に假住宅を讓渡した社會事業團體に對する經營費補助金とし、殘餘は全部共同住宅の經營基金として處理を了した。即ち茲に大震災の應急善後施設の一として貢獻少くなかつた本會假住宅の事業も、建設以來約四ヶ年の星霜を経て無事終結を告げたのである。終りに臨んで本事業の支出決算表を左に掲ぐ。

費目	大正十三年度	大正十四年度	大正十五年度	昭和二年度	合計
建設費	八三六、六六六	三、〇九七	一	一	八三九、七六三
管理費	五五、九九九	三三、七〇九	七六、〇〇元	三六、〇八一	三九、八三七
福祉事業費	三三	四四、〇三四	一五、三九九	七、七七八	一三三、四八三
寄附金	三六、七九	一	一	一	三六、七九
補給金	一	一	三三、三六	一七、一〇五	三八、三六一
合計	九九、五五	一六、八四〇	二四、六六三	二五、九六四	一、三九、二五三

此の假住宅を電撃的に建設するには非常なる努力が拂はれ、徹夜作業をもしたのであるが、管理と撤廢にも局に當るものの苦心は並大抵ではなかつた。収容者の多くは集團バラックに最後まで執拗に頑張り通せる剛の者で、之れ等は全く自力更生の實力なき敗殘者か又は其の意思なき自暴自棄的な者が大部分を占め、バラック時代に於ける社會の恩恵と憐憫とに狎れ、寧ろ之れを要請するが如き態度と殺伐なる氣風を脱却し得なかつたのであるが、居住者相互の間には隣保相助どころか些細なことも又傷沙汰が絶へず、管理事務所に對しても兎もすれば不満を漏らし、平地に波瀾を起して、腕力に訴へて解決を計らんと迫り來る者が尠くなかつた。之れ等の者を溫情と道理を以て善導し、各々所を得せしめて退去せしめるのであるから單に机上の事務を處理するとは別個の苦心を要したのであるが、それと同時に同潤會の最初に建設經營したる住宅が、此の假住宅と稱するトタン葺のバラック長屋で、誠に御粗末千萬なるものであつた許りでなく、其の居住者も前述の如く敗殘者同様のものが大部分を占めて居つたから、同潤會の住宅といふものは、悉く斯様なものであろうと云ふ様な誤解を世間一般より受け、地方人の響聲を招き、勿論一時的ではあるが其の後の住宅敷地取得其他事務施行上、支障を生じたことも尠くなかつた。

第四章 普通住宅事業

第一節 經 過

本會當初の住宅建設計畫は、大震災後後に於ける小住宅の缺乏に對して、木造住宅七千戸アパートメント・ハウス一千戸合計八千戸の住宅を東京横濱兩市を中心として供給する豫定であつた。即ち木造住宅（註―當初木造住宅なる稱呼は鐵筋混凝土造アパートメント・ハウスと區別するため用ゐられたが大正十四年假住宅建設せらるゝに及び本住宅と稱せられ更に大正十五年共同住宅の建設を開始するに及び普通住宅又は木造普通住宅の名稱を用ゐることゝなつた、以下「普通住宅」の語を用ゐることゝする）七千戸は之れを二ヶ年繼續事業として大正十三年度に三千戸、翌年度に四千戸を建設する計畫であつたが、前章にも記した如く當時兩市内に散在せる多數の集團バラックが、復興事業計畫其他の事情により撤去整理の必要急なるものあり、又一方本會十三年度に於けるアパートメント・ハウス三百戸建設の豫定が敷地の決定其の他の都合の爲め後年度に繰延べされることゝなつたので、翌年度に建設すべき戸數の一部を繰上げて合計十三年度内に三千四百二十戸の普通住宅を建設したので

ある。而して大正十四年度に於いては、當時既に災後二ヶ年を経過して兩市内外に於ける小住宅需給の狀況は漸く緩和せられ、殊に市内の復興大いに進捗したるを以て交通費を多額に要する都心より遠隔の地に借家を求むる者漸次減少の傾向にあるを察し、茲に當初の豫定計畫を變更して、普通住宅は僅かに七十三戸其の他に管理事務所、隣保館等を建設したるのみに止め爾餘は打切ることゝした。此の普通住宅建設總戸數は東京八ヶ所横濱四ヶ所計十二ヶ所三千四百九十三戸である。

然るに昭和六年前後に於て我が國經濟界に襲來した不況は、都市借家階級の生活を萎縮し、松江、（現在の東小松川）砂町、瀧頭に建設せる住宅の如きは其の附近の民間貸家と共に空家激増し、近き將來に於ても充實する傾向なく、家賃の値下を行つても、單に一時的に附近の借家人を奪ふに過ぎざる許りでなく、建設當時の目的は大體に於て達成して居り、他日此の地方の發展に伴ふ需要を豫想して、此の儘存置するものとすれば營繕や改良に相當多額の經費を要し、經營上の困難も伴ふので、竟に松江、砂町の二住宅は其の一部を、瀧頭住宅は其の全部を整理撤廢することゝし、昭和七年三月評議員會の議決を經、瀧頭は一八二戸全部を同年八月末、松江は一九六戸を翌年七月末、砂町は六八戸を、越へて昭和九年五月四日を以て各撤廢を了した。尤も松江に於ては右撤去住宅古材を以て三十六戸の三室新形式住宅を建築し、瀧頭の分にして新山下及大岡住宅に移築したるものもあり、又本會解散迄の間に焼失復舊或は増改築したるもの坯もあつて、住宅營團に引繼がれた普通住宅の戸數は三千百五

十五戸である。

第二節 建設

普通住宅は、本會設立の當初に於て理想的なる郊外都市計畫の下に相當多數の世帯を包擁する集團として建設し、之れに必要な諸種の福利施設をなし、バス電車等を附設して都心への連絡を圖る豫定であつたが、斯くては地域的に偏在し、一般罹災者に均霑せしむることが出来ないばかりでなく、所在地町村の教育費其他の負擔等の問題もあり再考の結果三百戸前後の小集團として各方面に散在せしむることになつた。

敷地の選定に當つては、東京舊市内は復興計畫に依る區劃整理の未だ決定せざると地代の點より、之を得ること困難であり、又市域隣接地に於ても、比較的利便の地は急激なる罹災者移住のために急速なる發展をなし、地代の昂騰したるはもとより權利金をも要する狀況で、適當なる敷地を得るためには非常なる困難に遭遇した。併し銳意努力の結果、漸く大體に於いて省線又は郊外電車の停留所より徒歩十分内外にして保健に適し、且つ借地料の低廉なる土地を求むることが出来たのである。此の總坪數は東京横濱併せて十二ヶ所九萬七千餘坪であつたが、其の後住宅の撤廢による敷地の返還をなしたるものがあり七萬五千餘坪となつた。此のうち大井の借地は大正十五年に至つて之を買收し、本

會の所有に歸した。

尙、借地の期限は大體に於いて二十ヶ年以上三十ヶ年以内とし、其の賃料は事情に應じて五ヶ年毎に二割以内の値上げを爲し得ることとなつて居るが、實際には後述する如く本會は、昭和五年一月及び昭和六年十月の二回に亘り、一般財界の不況に依る居住者一般の収入の低下其の他の事情によつて家賃の値下げを斷行するの已むなきに至つたので、地代も又當然之に伴つて値下げすべきものとの信念の下に、昭和六年下半年以降各住宅地々主に對し、地代値下げの交渉を開始し、數ヶ月の努力の結果、地主も本會の意を諒として赤羽の如き當初より著しく低廉なりしものを除き他は何れも早きは昭和七年一月より、遅きも同年四月より五分乃至三割の賃料減額をなすに至つた。斯くて解散當時の地代は坪當り月額最低三錢五厘より最高十五錢までになつて居る。

今其の位置、面積、地代等を表示すれば左の通りである。

方面 區分	住宅名稱	住宅所在地	交通關係	敷地面積		地代		借入契 約期間	備考
				最初	現在	最初	現在		
東	赤羽	東京市王子區稻付町四丁目五八五	省線赤羽驛下車徒歩四分	一四、三四 ^坪	二二、九六 ^坪	八〇 ^錢	八〇 ^錢	三ヶ年	
	十條	同市王子區上十條町九三〇	省線下十條驛下車徒歩四分	一〇、四八 ^坪	一〇、四八 ^坪	一五〇	一三〇	三ヶ年	
	西荻窪	同市杉並區井荻三丁目五三	省線西荻窪驛下車徒歩八分	四、七九	五、〇二	七〇〇	七〇〇	三ヶ年	

京	大井	砂町	松江	尾久	新山下町	横瀬頭	大岡	濱井戸ヶ谷
同市荏原區中延町 二八三	同市品川區大井金子町六、三八三	同市城東區北砂町九丁目三〇九	同市江戸川區東小松川五丁目七〇二	同市荒川區尾久町十丁目一六三〇	横濱市中區新山下町二丁目三	同市磯子區瀬頭町字岩瀬四三五	同市中區大岡町大字五枚下一〇五〇	同市中區井戸ヶ谷町字坂本四
省線五反田驛乗替池上電 車中延驛下車徒歩一分	省線大森驛下車徒歩十分	市電洲崎終點乗替城東電 車境川下車徒歩約十分	市電錦糸堀終電乗替城東 電車小松川驛より住宅迄 乗合自動車	省線日暮里驛乗替京成電 車町屋驛下車徒歩八分	省線櫻木町驛より市營自 動車、市電元町又は小湊 より徒歩七分	市電根岸橋より徒歩五分	市電弘明寺より徒歩三分	省線横濱驛乗替湘南電鐵 井戸ヶ谷驛下車徒歩一分 又は市電通町三丁目より 徒歩五分
七、三五	一、七五	七、二六	三、五〇	一、三五	六、六四	三、七四	五、一九	九、三〇
七、三五	一、八七	六、〇一	二、〇〇	一、三五	五、八〇	一、〇〇	三、六四	九、〇五
一七〇	一三五	一四〇	五〇	一五〇	一五〇	一〇〇	一三〇	一〇〇
一五〇	—	一〇〇	三五	一三〇	二二〇	—	一〇〇	八〇
三〇ヶ年	三〇ヶ年	三〇ヶ年	三〇ヶ年	一九ヶ年	三〇ヶ年	三〇ヶ年	二〇ヶ年	三〇ヶ年
大正十五年 十月八日買 收					昭七年 月未返還			

合計 一二(現在一一)

九七、二九四 七五、二五三

尙右の他、南綾瀬、平塚第二、砂町第二及び子安等にも一旦敷地の借入契約をなしたのであるが、前述の如く大正十四年度の計畫變更により普通住宅建設戸數を減少したために、之等は其の儘返地したのである。

普通住宅の様式は平家、二階家及び二階建上下別世帯のもの、三種あり。外に店舗向住宅を附設し

た。主として二戸乃至六戸の長屋建であるが之れに少數の二戸建住宅及び七戸或は八戸建の長屋が交つて居る。間取りは二室及び三室のものを主とし、其の型式は當初左表に示す如く各號型式夫々一定のものであつたが、其後經營上の見地より諸種の改増築、模様替等を施行した。其の主なるものを示せば

- (イ) 玄關より露路にて臺所に通ずるものを遮斷したること
- (ロ) 三尺幅の玄關を六尺に取擴げたること
- (ハ) 土間の臺所を板張りとなしたること
- (ニ) 半坪の臺所を一坪に取擴げたること
- (ホ) 二階家の階下四疊又は四疊半を六疊となしたること
- (ヘ) 店舗土間を取擴げ又は普通住宅としたること
- (ト) スレート葺屋根は其の葺足短き爲め雨漏甚しく殆ど全部葺替へ且棟包を改造したること

以上の如くであるが、當時理事者が經營者として經驗なかりし爲め、建設工事に遺憾の點尠くなかつた。殊に同一住宅地内に同一型式の住宅を多數に建設することは、住宅難の際は別として、一旦多少の不況に遭遇するときは忽ち空家を生ずる原因となることを、昭和五、六年の交に於て經驗したのであるが、之れは少額の費用を以て改造することが出来ぬ故、着手するに至らなかつた。又二室の長屋建を三戸以上連結せしむるときは、中間の家は採光、通風上障害甚だ多きを認めためたので、其後建築し

たるものは何れも二戸建以内のものとした。尤も敷地を節約する爲め更らに研究の結果上、下別世帯の四戸建(通稱立體四戸建)をも考按實施するに至つたが、小住宅を多數一ヶ所に建設する際には其の配置、様式、使ひ勝手等に關し、充分周到なる注意をせねば空家の生ずることを防ぎ得ないと云ふことを事實に依つて教へられたのである。

各住宅の構造を摘録すれば次の如くである。

普通住宅構造

- 基礎 コンクリート布地形。
- 軸部 バルーン式を加味したる木造土壁若くは眞壁式にして主として米材を使用す。
- 床 一般に居室は疊敷とし一部板張及び土間コンクリートとす。
- 壁 外部は和風又は南京下見板張、防腐劑塗仕上、内部は葎簀若くは木舞張にして漆喰又は大津仕上とす。
- 天井 棹椽天井。
- 屋根 人造スレート及び一部亜鉛引鐵板葺又は瓦葺とす。
- 建具 外廻りは硝子障子及び雨戸板、内部は襖、障子紙張及び板戸とす。
- 住宅の附帯設備として主要なるものに付き概説すれば左の如きものがある。
- 給水 給水は横濱市所在の住宅全部及び東京大井住宅は公設水道、松江は鑿泉による私設水道を以つて給水、他は當初何れも普通井戸により給水して居たが、之等も其の後公設水道の普及により之れを引用するに至つ

たので現在では普通井戸を使用するものは西荻窪住宅一ヶ所のみである。

瓦斯 瓦斯は當初一切引用しなかつたが之れ亦漸次布設引用するに至り今日では砂町及び松江兩住宅を除き他は全部其の設備を有して居る。

道路 道路は住宅地内幹線は砂利道とし下水は土管を使用したる開渠又はコンクリートブロック造である。尙各住宅には適當なる位置に夫々管理事務所を設け、其の一部は警察官詰所として警察官に對し無料貸與して居るが、赤羽、十條、西荻窪の三住宅に於いては巡查駐在所に供用せられて居る。

此の普通住宅の總延坪は、建設當初に於て三萬四百三十三坪餘、一戸當り平均は八坪七強となつて居る。建築費の總額は二百三十三萬八千四百一十一圓であつて、之に給水設備、道水路設備、瓦斯電燈設備、樹木其の他の附帶的施設費四十萬二千八百二十二圓及び諸福祉施設費二十五萬六千七百五十七圓を加へ、建設費の總計は二百九十九萬七千九百九十圓に達して居る。其の一戸當平均工費は建築費六百六十九圓、總建設費八百五十八圓となり、建坪一坪當りは建築費七十三圓、總建設費九十七圓を要して居ることとなる。

其の内譯詳細は次表の通りである。

總工事費内譯表

住宅名	建築費	給水設備	道水路設備	瓦斯設備	電燈設備	樹木	其他工事	計	福祉施設	合計
赤羽	四八、四三六	三六、三五〇	三〇、四七〇	四、五三〇	一	二、三五〇	七、三六八	六三、九八八	二六、一七九	一九〇、一五三

十條	二六八、八三三	三三、七五五	三三、四三六	三、八四〇	八、九	二、四七七	一、九六八	五、三三五	二五、一三六	三四九、二八五
西荻窪	一五、八七四	八、六二二	二、一〇八	七、一	—	一、二九〇	一、一八七	三三、九九七	一五、三八九	一、九六、二六〇
荏原	三三八、五〇三	一六、六三六	一〇、五〇九	三、五七〇	一四九	二、〇三三	一、四〇四	三四、二九三	三、四〇九	二九五、二〇三
大井	七、三六八	三、六八五	四、〇三三	八四〇	三	八七九	—	九、四三〇	五、六七五	九三、四六三
砂町	二九、五八九	六、四七七	二、一六六	—	三三三	三、一五五	—	二〇、九二一	二九、四九七	二六九、九九七
松江	三三八、五〇三	三七、四四九	四、六四二	—	三四	三、八九五	三、二三三	八八、五三三	五〇、五四四	三七四、五四八
尾久	四、八三三	三、七九二	一、三〇七	二五九	—	三六三	二〇七	五、八三八	六、三三七	五八、九九八
新山下町	三三、四六七	一四、四八八	七、五九四	四七	—	一、一六三	四、五五七	二七、七六八	一六、三二九	二六八、六五四
大岡	七、七〇三	七、六八六	三、〇三六	一五一	—	一、一七七	—	二、九八二	九、〇七六	一〇〇、七三三
井土ヶ谷	三六、六九九	一八、五九〇	三、四九九	—	三七	二、六九二	元	四、一〇七	三七、七六三	三四三、五八八
計	二、三三〇、九三三	一六、一六九	一、六九二	一、四〇八	一、二九五	一〇、六七七	一、九三三	三八五、〇六〇	二四、一九二	二、八三〇、三三三
瀧頭	一一七、四七七	八、八三三	七、一四四	—	—	一、七〇五	一〇一	一七、七六三	二、五五九	一四七、七六六
合計	二、四四八、四〇二	一七、〇〇〇	一、七七一	一、四〇八	一、二九五	一二、〇八二	二、〇三四	四〇一、八三三	二六、七三二	三、〇七八、一〇〇

備考 右表の外昭和十四年横濱市磯子區六浦に建設したる分譲住宅一三一戸を普通住宅として管理することとせり。

第二節 福祉施設

本住宅の如き比較的少額収入者の集團せる住宅に於ては、單に低廉なる賃料を以つて住宅を貸與するのみでなく、更に適當なる社會施設を必要とするのである。その爲めに本會は大正十三年七月二十

三日の評議員會に於て、

「住宅建設地ニ於ケル左記ノ事業ニ必要ナル建物ハ之ヲ本會ニ於テ建築ノ上有料又ハ無料ニテ確實ナル經營者ニ貸付スルコトヲ得

記

實費診療所、消毒所、健康相談所、託兒所、助産所、浴場、簡易食堂、人事相談所、職業紹介所、質屋、市場、産業組合、其ノ他教育授産等公共施設

尙場合ニヨリ前項ノ經營ヲナス者ニ其ノ經營上必要ナル土地ニ限り本會ノ不用地又ハ借地ヲ有料又ハ無料ニテ貸付スルコトヲ得」

以上の旨を決議し、普通住宅の附帶的事業として、福祉施設を設くるの方針を決し、左表に示す如く各住宅地毎に居住者の狀況に應じ、夫々適當なる施設をなすこととした。其の維持費の財源としては、始め居住者の本會に預托する敷金の利子は、之を居住者の福祉のために還元すべきものであるとの見解の下に、敷金預り高約八萬圓の五分利に相當する四千圓を計上して年々福祉事業費として充當することとした。尤も此の敷金の利子は後ち昭和五年三月に至り、居住者に交付することにしたが、福祉事業は廢止する譯に行かず、依然として年々四千餘圓の經費を支出して繼續したのである。

福祉施設一覽

住宅名 施設種類 經營者

赤羽	十條	西荻窪	荏原
児童遊園 テニスコート 公益質館 東京府社會事業協會	簡易診療所 児童遊園 テニスコート 児童遊園 東京府社會事業協會	児童遊園 テニスコート 児童遊園 東京府社會事業協會	児童遊園 児童遊園 児童遊園 東京府社會事業協會

備 考

運動具、ブランコ、滑臺、砂場、プール
 居住者中の有志會員組織
 住宅二戸を無料貸與し開設
 世話人を無報酬備入娛樂室の一部を居室として使用せしめ火氣、
 戸締、内外掃除、備品の整理保管に當らしむ
 碁盤、將棋盤を備付
 診療日毎週二回(月、木曜日)診療料無料、住宅一戸無料貸與
 運動具、ブランコ、滑臺、砂場、プール
 居住者有志會員組織
 世話人を無報酬備入娛樂室の一部を居室として使用せしめ火氣、
 戸締、内外掃除、備品の整理保管に當らしむ
 碁盤、將棋盤を備付
 醫師に貸與し居住者に限り低廉なる薬價を以て診療せしめ、本會
 は毎月五十圓の補助金交付、その後附近に醫師開業するものあり
 その必要なきに至り一般住宅として貸與
 運動具、ブランコ、滑臺、砂場、プール
 居住者有志會員組織
 世話人を無報酬備入娛樂室の一部を居室として使用せしめ火氣、
 戸締、内外掃除、備品の整理保管に當らしむ
 碁盤、將棋盤を備付
 住宅二戸無料一戸有料貸與
 世話人を無報酬備入娛樂室の一部を居室として使用せしめ火氣、
 戸締、内外掃除、備品の整理保管に當らしむ
 碁盤、將棋盤を備付
 薬價料は居住者に対して一般料金より三割引

大井	砂町	松江	尾久	新山下町	大岡
児童遊園 児童遊園 児童遊園 東京府社會事業協會	児童遊園 テニスコート 児童遊園 東京府社會事業協會	児童遊園 テニスコート 児童遊園 東京府社會事業協會	児童遊園 児童遊園 児童遊園 東京府社會事業協會	児童遊園 児童遊園 児童遊園 東京府社會事業協會	児童遊園 児童遊園 児童遊園 東京府社會事業協會

碁盤、將棋盤を備付く
 運動具、ブランコ、プール
 授産並に託兒事業を委託經營
 託兒所の一部を併用す、碁盤、將棋盤、ビンボン一式を備付く
 運動具、ブランコ、滑臺、プール
 東京府社會事業協會に於て建設本會に無償交付さる
 授産場並に託兒事業を委託經營
 居住者の設くる尾久洞陸會に管理せしむ
 碁盤、將棋盤を備付く
 運動具、ブランコ、滑臺、プール
 世話人を無報酬備入娛樂室の一部を居室として使用せしめ火氣、
 戸締、内外掃除、備品の整理保管に當らしむ
 碁盤、將棋盤を備付く
 運動具、ブランコ、滑臺
 居住者有志會員組織
 世話人を無報酬備入娛樂室の一部を居室として使用せしめ火氣、
 戸締、内外掃除、備品の整理保管に當らしむ
 碁盤、將棋盤を備付く

兒童遊園	運動具、フランク、滑臺、砂場、プール
託兒所	託兒事業を委託經營
日蓮宗々務院	託兒事業を委託經營
井土ヶ谷	世話を無報酬借入娛樂室の一部を居室として使用せしめ火氣、
娛樂室	戸締、内外掃除、備品の整理保管せしむ
醫院	棋盤、將棋盤を備付く
日用品賣場	日用品廉價供給
織田清之助	

尙、右のうち各隣保館又は託兒所委託經營者に對しては託兒事業助成のため五百圓乃至千圓の補助金を交付して居る。

第四節 家賃及敷金

貸家の家賃は地代、保険料、公課、修繕費、空家其他の損失補償及び管理事務費等の經費に加ふるに、建築費の元利償還金をも加算して決定すべきであるが、本會の住宅に居住する人々の如き少額収入者は、以上の方法により算出したる住居費として支辨することは頗る困難であるから、本會事業の性質に鑑み専ら住宅地の交通の便否、住宅地周圍の發展狀況、居住者の生活狀況等を參酌したる上、大體附近一般の住宅家賃に比較して、一割乃至二割五分安の見當を以つてすることにした。

斯くの如き標準に依つて各住宅竣工の都度、各種住宅の型式に従ひ、夫々家賃額を決定したのであるが、更に同一住宅地内に於ても、各戸採光の良否、出入の便否等の條件により一様に定むることは

公平を缺く嫌ひがあるので、同一住宅地内に於ける同一種類の住宅であつても二割五分の範圍内に於いて之を變更し得ることにした。

次いで大正十五年九月、赤羽其他四住宅中に當時の事情に於ては適當ならざるものと認められる家賃があつたので、一部の値下げを行つた。

其の後は住宅の模様替等による一部の改訂を除いては、大體當初の家賃の儘で繼續し來つたのであるが、昭和五年一月一日より經濟界の不況に伴ふ一般物價並に勞銀の下落等の趨勢に鑑み、家賃の引下げを實施した。其の値下げの率は各住宅地の環境、居住者の生活狀態等に應じて六分乃至一割五分、平均一割一分としたのであるが、之れと同時に從來家賃は各種型式毎に一戸當りで定めて居たのを一疊當りの標準家賃に變更した。

更に昭和六年に至り、一般の社會狀勢は再度家賃の値下げを餘儀なくし、其の十月一日より八分乃至一割五分、平均一割一分の値下を實施し以つて今日に至つたのである。各住宅現行の家賃額は卷末一覽表の通りである。

普通住宅の貸付を開始して以來、其の家賃徴收に關しては、本會として最も意を用ゐたところであるが、當初は何分にも災害直後にして人心未だ騒然たるものあり、而かも居住者中には種々なる階級を含み、一般に金品の給與に狎れて、義務履行の觀念薄弱なるもの多く、月を重ぬるに従ひ、家賃滞

納者は漸次増加し、其の成績悪化の傾向を示すに至つた。即ち大正十四年一月に於ける家賃納入の歩合は八〇%であつたが二月には六三%、三月には四六%、四月には遂に四三%まで低落したのである、斯くの如き状勢を以つて推移する時は究極に於て本會は財政の破綻を來し、居住者自身に取つても亦忌むべき弊風に狎昵する虞れあり、本會としては之を放置することが出来ないので、職員を各班に分つて夫々各住宅に派遣し、管理者に協力せしめて極力納入の督促に當らしめた。其の結果同年五月の納入率八九%に達し、成績好轉を示したが、然し之れも一時的の現象で、一面經濟界の不況に伴ひ、歲月の経過すると共に再び不良化の一途を辿り、大正十四年十二月には七五%、翌大正十五年十二月には七〇%と言ふ状勢となつた。今此の二年間に於ける月別の家賃納入成績を表示すれば次の如くである。

大正十四年		大正十五年	
年	月	年	月
大正十四年	一月	大正十五年	一月
	二月		二月
	三月		三月
	四月		四月
	五月		五月
	六月		六月
	七月		七月
	家賃納入歩合		家賃納入歩合
	八〇%		七三%
	六三%		七一%
	四六%		七〇%
	四三%		六八%
	八九%		六八%
	八七%		六七%
	九一%		六八%

八月	八月	六二%
九月	九月	六〇%
十月	十月	六五%
十一月	十一月	七一%
十二月	十二月	七〇%

凡そ美風良俗は興し難く、惡風には染み易いのが人情の常で、家賃納入の如きも一人の滞納者があれば忽ち之れに倣ふもの續出するのは寧ろ自然の勢ひである。故に納入成績を擧げんとするには須く居住者の精神を作興して、滞納者の絶無を期せざるべからず、本會は種々考究の結果、大正十五年十二月二十日評議員會の議決を経て左記の如き、家賃完納組合を奨勵する規程を設け、一定区域内に住する借家人が連帶して家賃を完納する美風を作興する制度を定めた。

家賃完納組合奨勵規程

- 第一條 普通住宅ノ家賃完納組合ニ對シテハ本規程ニ依リ奨勵金ヲ交付スルコトアルヘシ
- 第二條 完納組合ハ住宅地ノ狀況ニ應シ一定ノ区域内ニ居住スル借家人ヲ以テ之ヲ組織スルコトヲ要ス但特別ノ事情アルモノハ此ノ限ニアラス
- 第三條 完納組合ハ組合規約ヲ定メ本會ノ承認ヲ經ルコトヲ要ス
- 第四條 奨勵金ハ當該組合員ノ家賃各納付期日(特別ノ事情アリテ豫メ延期ノ承認ヲ受ケタルトキハ其ノ延納期)ニ全部完納アリタル場合ニ當該組合ニ對シ毎年一回若ハ二回ニ分チ之ヲ交付ス

第五條 奨励金ハ毎期間内ニ當該組合員ノ納入シタル家賃總額ノ十二分ノ一以内トス但退去者ノ納入シタル家賃ハ之ヲ算入セス

第六條 組合員ニシテ功績特ニ顯著ナル者ニ對シテハ金品ヲ贈與シ之ヲ表彰ス

附 則

第三條ノ承認ヲ經タル組合ニシテ本規程施行前ニ設立シタルモノアルトキハ之ニ對スル奨励金ノ第一回交付額ハ其ノ組合格約實行ノ月ヨリ起算シテ之ヲ定ムルコトヲ得當分ノ内組合員失業又ハ疾病永キニ亘リ生活上困窮ニ陥リ家賃ヲ納入スルノ資力ナク組合員相互ニ於テ救助ノ方法ヲ講スルモ尙滯納ヲ生スルニ至リタル者アルトキハ調査ノ上事情止ムヲ得スト認メタル場合ニ限り第四條ノ規定ニ拘ラス奨励金ヲ交付スルコトアルヘシ

右の家賃完納組合は、組合員の互助精神に基き、各自家賃納付の義務を勵行せしむるもので、組合員全部が所定期日まで家賃を完納した場合には、本會より當該組合に對し六月及び十二月の年二回に分ち組合員の納入したる家賃總額の十二分の一以内の家賃完納奨励金を交付することとしたのであるが、各住宅管理者は、非常なる困難を嘗めつゝ居住者を説得し、本會の主旨を諒解せしめ、之れを勸誘督勵して組合の設立に努力した結果、漸次其の實現を見、組合員數の増加と共に家賃納入の成績も著しく好轉するに至つた。昭和二年以後の狀況は左の通りである。

年 月	家賃納入歩合	完納組合加入人員
昭和二年 六月	六七%	二六五人
昭和二年 七月	六九%	四七五人

年 月	家賃納入歩合	完納組合加入人員
昭和二年 八月	七九	二、八四七
昭和二年 九月	七八	二、七二二
昭和二年 十月	七六	二、六七四
昭和二年 十一月	七九	二、六七五
昭和二年 十二月	七八	二、七三九
昭和二年 一月	七九	二、八一七
昭和二年 二月	七九	二、八四一
昭和二年 三月	七九	二、九三七
昭和二年 四月	七八	二、八一七
昭和二年 五月	八二	二、八四一
昭和二年 六月	八三	二、九三七
昭和二年 七月	八三	二、八一七
昭和二年 八月	八八	二、八八四
昭和二年 九月	九〇	二、八一六
昭和二年 十月	九三	二、八一〇
昭和二年 十一月	九三	二、八一〇
昭和二年 十二月	九三	二、八一〇
昭和二年 一月	九三	二、八一〇
昭和二年 二月	九三	二、八一〇
昭和二年 三月	九三	二、八一〇
昭和二年 四月	九四	二、七七三
昭和二年 五月	九五	二、七八七
昭和二年 六月	九五	二、七八六
昭和二年 七月	九五	二、七八六
昭和二年 八月	九六	二、七八六
昭和二年 九月	九六	二、七八六
昭和二年 十月	九六	二、七八六
昭和二年 十一月	九六	二、七八六
昭和二年 十二月	九六	二、七八六
昭和二年 一月	九六	二、七八六
昭和二年 二月	九六	二、七八六
昭和二年 三月	九六	二、七八六
昭和二年 四月	九六	二、七八六
昭和二年 五月	九六	二、七八六
昭和二年 六月	九六	二、七八六
昭和二年 七月	九六	二、七八六
昭和二年 八月	九六	二、七八六
昭和二年 九月	九六	二、七八六
昭和二年 十月	九六	二、七八六
昭和二年 十一月	九六	二、七八六
昭和二年 十二月	九六	二、七八六

三	二	一	昭	十	十	十	九	八	七	六	五	四	三	二	一	昭	十	十	十	九	八	七
月	月	月	和	月	月	月	月	月	月	月	月	月	月	月	月	和	月	月	月	月	月	月
八	八	八	七	八	八	八	八	七	七	七	七	七	九	九	九	六	九	九	九	九	九	九
二、五九五	二、六三〇	二、六二二	二、六〇七	二、四九七	二、五七六	二、一三〇	二、〇九四	二、一〇三	二、一〇五	二、一四二	二、一五九	二、六三三	二、五九七	二、六四六	二、五二九	二、七四五	二、八二四	二、八三八	二、八三八	二、八三八	二、八三八	二、八三八
同	同	同	同	同	同	同	同	昭	三	二	一	昭	十	十	九	八	七	六	五	四	三	二
十五年度末	十四年度末	十三年度末	十二年度末	十一年度末	十年度末	九年度末	八年度末	八年度末	月	月	月	和	一	一	月	月	月	月	月	月	月	月
九八	九八	九八	九八	九八	九七	九四	九五	九四	九四	九四	九三	九三	九一	九一	九一	九〇	九〇	九〇	九〇	八八	八八	八八
二、九二四	二、九一四	二、九〇二	二、八九六	二、八七一	二、八〇四	二、五二七	二、四四〇	二、五四〇	二、五五一	二、五七〇	二、五六八	二、六一三	二、六〇五	二、六〇七	二、五六六	二、五六六	二、五六八	二、五六八	二、五六五	二、五六五	二、五六五	二、五六五

五〇

斯くて昭和六年四月以降、數ヶ月間丈は後述の如き事情に依つて納入歩合の低下を來したが、全體を通じ豫期以上の好成绩を以て經濟界の不況時代を乗切り、全く不動のものとなつて今日に至つたことは、誠に組合設立の主旨を達し得たもので快心に堪えざる處である。併しながら斯くの如き事業は、絶へず之れを鼓舞激勵して、弛緩する所なからしめなければならぬので、昭和三年六月以來、毎月及び十二月に於ける奨励金の交附に際しては、組合幹事の茶話會を催し、本會よりは幹部職員出席して其の勞を謝すると共に、將來の努力を求め、同時に又住宅管理に關し、互に胸襟を開いて意見の交換を行つたが、有形無形の效益甚大なるものがある様に覺へた。又家賃の一部を割戻すことは、經營者として現實の損失たるには相違ないが、同潤會としては其の大部分が不況時代であつたのであるから、若し斯の如き制度を樹てざりしならば以上の損失を蒙りしなるべく、敢て計數を以て示す迄もなく大正十四、五年度前後の實例に徴し明かである。尙ほ組合員中には諸種の已むなき事情により、期日内に家賃を納入し難き者の生ずることあるを慮り、更に昭和三年八月、本會は家賃完納組合融資積立奨励規程を制定して組合員の家賃支拂上必要ある場合、一時融通すべき資金の積立を奨励し以つて完納組合の維持に支障なからしめ且つ組合員の相互扶助的精神の發揚に努むることとしたのである。本會解散當時に於ける各住宅別融資積立金額は左の通りである。

完納組合融資積立金額表

住宅名	組合数	組合員数	積立金額
赤羽	一	四四六	八九九
十條	一九	三九五	八〇三
西荻窪	八	二一九	三三〇
荏原	二二	三五五	三五四
大井	四	七九	一九七
砂町	一三	二七八	五一五
東小松川	五	三〇五	一
尾久	四	七一	九五
新山下	八	二六二	七三八
大岡	七	一三一	三五八
井土ヶ谷	九	四〇二	八八六
合計	一〇〇	二、九四三	五、一七五

一面に長年月に亘り、一住宅に居住して、引続き家賃を完納せる者は、一般居住者の模範として、義務履行の美風を作興するに大に力ありしものと認めらるゝを以つて、昭和三年上半期、以前より三ヶ年以上引続き家賃を完納せる者に對しては昭和五年下半年以降、毎年六月及び十二月の二回に分つて記念品を贈呈することとし、更に其の疊及び襖の修繕を必要とするものに對しては、一般居住者と區別して費用の全額を本會に於いて負擔するの特典を與へることとした。

これはアパートも同様であるが、三ヶ年以上同一家屋に居住し、家賃も滞りなく完納する借家人は、家主側から見て誠に好ましい借家人と云はざるを得ないのである。當時普通住宅の居住者の平均居住期間は、約二ヶ年であつたが、短期間の居住者に限り、大體は建具を初め家屋を粗末にするのは常識であり、又一旦空室となれば何日分かの空家損失があり、必らず或る程度の修理を要することゝなるから、昨今の如き住宅難の場合は別として、居住者の異動多きことは家主の最も大なる經濟上の打撃である、又異動が多く家賃の滞納が多いことは、管理事務の繁雜混亂を來す基となるが、前述の如き奨励方法を以てして、何程の効果を招來したかは計數的に證明することは出來ない。併し、當時民間並に公營の普通住宅、アパートを通じ、本會の充實率が極めて上位にあつたことだけは事實である。理由は勿論種々あるがその有力なるものとして前述の方法がその一に數へらるゝことは争はれない。假りに然らずとするも、無滞納の永年居住者に對して空家となれば損失となるべかりしもの一部を還元したことに不合理性はないと認めたのである。

普通住宅の敷金は貸付の際、家賃の二ヶ月分に相當する額を預ることになつて居り、此の敷金に對しては前述の如く大體年利五分に相當する金額を年々福祉事業費として豫算に計上し、居住者の福祉施設費として支出して居たのであるが、後ち昭和五年三月に至り敷金に利子を附することゝし左の如き規程を定めた。

敷金ニ對シテハ左ノ各號ニ依リ利子ノ支拂ヲナス但シ利子支拂額ノ算定日數百日未滿ノモノハ此ノ限りニ在ラズ

一、利子ハ敷金返還ノ際支拂フモノトス

二、利子ハ敷金受入ノ日ヨリ拂出ノ前日ニ至ル迄ノ日數ニ依リ算定ス

三、利子歩合ハ百圓ニ付日歩一錢(後六厘ニ改ム)トシ其ノ算定ノ日數一千日ヲ超ユル場合ハ一千日ヲ超ユル毎ニ其ノ超

過部分ニ對シ日歩一厘ヲ累加ス

蓋し規程を設けて敷金に利子を附したのは、我國公營住宅の嚆矢であつた。尙ほ大正十五年一月以降、使用主又は使用主を代理する者の保證あるものは、敷金を猶豫し得る規程を設け、鐵道省關係職員、陸軍工廠員其他相當多數者が此の適用を受くるに至つた。

又敷金を國債等を以て換用する點に關しては研究の結果、利札の取扱方並に現物の受授保管等に於て種々の困難を伴ひ採用することが出来なかつた。

第五節 貸付及營繕

大正十三年度内に起工したる普通住宅赤羽他十ヶ所の三千四百二十戸は、年度末までに殆ど全部の竣工を見たのであるが、之れより先き本會は建設工事の進捗に伴ひ、大正十三年十月八日、別項所載の如き住宅貸付規程を制定し、工事の竣工に應じ順次に左表の通り貸付を開始した。貸付開始の當時は東京横濱兩市共既述の如く災後應急施設たりし集團バラックの整理中なりしを以つて、兩市當局で

は其のバラック居住者中より本會住宅借家申込の受付をなして之れを本會に廻付し、本會にあつては之等を世帯主の職業、勤め先、家族人員等に從つて夫々適當なる住宅に割當て貸付をしたのである。

住 宅 名	貸 付 開 始 月 日
新 山 下	大正十四年一月十二日
瀧 頭	同 年二月二十日
大 井	同 年三月二十四日
赤 羽	同 年三月二十五日
荏 原	同 年三月二十五日
十 條	同 年三月三十日
西 荻	同 年三月三十一日
大 岡	同 年四月十日
砂 町	同 年四月十七日
松 江	同 年四月十八日
井 土 ヶ 谷	同 年五月十八日
尾 久	同 年十二月十五日

然るに大震災直後に於ける東京及び横濱地方は、住宅の非常なる拂底を來し、多數の罹災者は郊外地にまで殺到移住し、住宅に對する投資熱を煽り、相當數の民間供給ありたるにも拘らず、貸家々賃は月を追て暴騰し、一般勤勞階級にとつて生活上の一大脅威となつた。従つて本會の住宅は其の建

築着手當時に於ては一般罹災者の期待翹望の的となつたのであるが、愈々完成して貸付開始の期に至り、財界の不況は漸く深刻化し、勞賃の低下、失業者の續出となり、一方市内に於ける住宅建設も漸次復舊を見るに及び、少額収入の一般庶民階級は、多額の交通費を要せざる市内に復歸する傾向を示し、又生活の困難は同居生活者を激増せしめ、一時異常の發展を遂げた郊外地も、次第に住宅の過剰を生ずるが如き現象を呈することゝなつた。従て本會の住宅に對する借家申込も、建設地の遠近便否の如何に依り差異を生じ、中には相當の空家を存する住宅地も現はれた。本會は此の趨勢に順應するため、既に前項に於て述べたる如く一部家賃の改訂を行ひ、或は使用上不便なる住宅の模様替をなす等、機宜の措置を講じ、又特に貸付手續其の他の取扱ひに留意し以つて住宅の充實に力を盡した。

凡そ公營住宅に就いて、吾人の常に耳にする非難は、經營の局に當るものゝ不親切な態度と、手續の煩瑣なることの二點である。本會は特に此の點に意を用ひ、職員一同一般借家希望者には勿論居住者に對して懇切丁寧なる態度を以つて臨むと共に、貸付の決定に付いては管理者に之れが權限を委任する等、手續の簡易化に努力し、又其の經營方針に於ても公正低廉なる家賃、敷金に對する利息の支拂等社會政策的なる立場を持して來たので、特例の環境にある二、三の住宅を除いては、一般貸家に比較して常に比較的高率なる充實歩合を持續し、一般世間の貸家が最も空家に苦んだ昭和七、八年の交に於ても、全體を通じ、貸付率八割五分内外を持し、又支那事變突發前の昭和十一年三月には九割

七分を示したが、事變後は全國的に住宅難に陥り貸家の拂底を來したる爲、本會の住宅も常に満員の状態となつたことは云ふ迄もない。左に貸付以來各年度末の充實狀況を表示することとする。

年 度	現在戸數	空家戸數	充實率
大正十三年度末	二五一	三、一六九	七
同 十四年度末	二、三二四	一、一六九	六七
同 十五年度末	二、六三〇	八二九	七六
昭和 二年度末	三、〇六五	四一七	八八
同 三年度末	三、一三八	三三六	九〇
同 四年度末	三、〇二二	四五二	八七
同 五年度末	二、九四七	五三一	八五
同 六年度末	二、九〇五	五六六	八四
同 七年度末	二、七〇三	五九五	八二
同 八年度末	二、五八〇	四五八	八五
同 九年度末	二、七三五	二六五	九一
同 十年度末	二、九二九	一〇〇	九七
同 十一年度末	二、九八六	四三	九九
同 十二年度末	二、九九七	二三	九九
同 十三年度末	三、〇〇〇	一九	九九
同 十四年度末	三、〇一九	五	九九

同 十五年度末

三、一五三

二

九九

五八

次に居住宅の異動は左表の如く、昭和七年度頃迄は、居住者の半數に近き退居者があつたが、昭和十年度以降激減し、昭和十四年度以來更らに其の數を減じた。之れは住宅難を反映するものとして注目に値することである。

年 度	入 居 者	退 去 者
大正十三年度	二五〇	一〇
同 十四年度	三、〇〇六	九三二
同 十五年度	一、六二三	一、三一八
昭 和 二 年度	一、七五八	一、三二七
同 三 年度	一、四六五	一、三九一
同 四 年度	一、三〇三	一、四二〇
同 五 年度	一、二三三	一、三三六
同 六 年度	九四〇	九八一
同 七 年度	一、一二三	一、三二〇
同 八 年度	九九九	一、一二三
同 九 年度	九二九	七九〇
同 十 年度	九五七	七六六
同 十 一 年度	九〇一	八四三
同 十 二 年度	七四二	七三一

同 十三年度
同 十四年度
同 十五年度

六〇七
四二八
二四五

六〇三
四二八
二四一

又居住宅の職業及男女別等を昭和八年十一月と昭和十一年三月末の二回調査を行つたが、最近の分を示せば左の通りである。

(一) 世帯主の職業別員數

農 水 産 及 鑛 業	二	五五〇
商 工 業	三二九	三三六
運 輸 通 信 業	五九九	五二
銀 行 會 社 員	八八七	二一
官 公 吏 軍 人	一〇八	二、八八四
醫 師、教 員、宗 教 家		
記 者、著 述 家、藝 術 家		
其 の 他 の 有 業 者		
無 職 業 者		
計		二、八八四

(二) 男女別居住人員

男

五、二〇二

五九

女

五、〇五八

六〇

計

一〇、二六〇

一戸當平均人員

三八六分

次に營繕は家主の借家人に對する重要な義務として怠慢であつてはならないのなならず、又建物の維持保存上からも苟くも出来ないことはいふ迄もないが、殊に本會の普通住宅は短期間に速成的に建設し、且つ其の用材は主として米材を用ひ、其の工法が極めて粗末であるから、年を逐ふて營繕を要する事項が累積し、之れを遺憾なく敏速に處理する爲めには非常なる苦心を拂つた。

大體の方針としては小破損ある毎に急速に修復することが、最も費用を節減し、又居住者に不滿なからしむる所以なることに着眼し

第一、常備職工を置き材料を常備して隨時修復に當らしめ

第二、常備職工の施行し得ざる一定限度の小工事は管理者限り請負に付することを得せしめ

第三、一定限度を超える工事は住宅課長に對し電話にて承認を受け請負に付することを得せしめ

第四、疊修理襖張替の如きは年度始め各方面毎に當事者と單價契約をなし置き管理者限り必要の都度下命施行せしむる

以上の如く敏速第一を期し、尙ほ一方經理の安全を確保し、且つ管理者の手腕を發揮せしむる爲め、各住宅毎に一年度間の所要經費を見積りを配付し、經營費の節約を期した。併し最近に至り建物の耐

用命數に近づきたると、物價の昂騰とに依り、經費の膨脹は免れ難く、建設以來の營繕費支出額を表示すれば左の如くである。

年 度	營繕費決算額	一戸當
大正十三年度	三、七八五	一四
同十四年度	四〇、一七三	一一
同十五年度	三六、七九三	一一
昭和二十二年	二八、九八一	八
同三三年度	四九、六八五	一四
同四四年度	四〇、九五四	一二
同五五年度	三三、六五二	一〇
同六六年度	三〇、八五六	九
同七七年度	三三、五八七	一〇
同八八年度	二九、六五五	九
同九九年度	二九、九二八	九
同十年度	二九、七二二	九
同十一年度	三〇、六八一	九
同十二年度	三一、四二二	九
同十三年度	三二、七九〇	一一
同十四年度	三二、九九一	一一

同 十五年 度

四五、二〇一

一五

六二

備考 右表の内大正十四、五年度昭和三、四年度の如きは瓦斯水道の引込等の如き建設工事の補完をなしたるもの又は下水改造の如き臨時營繕費に屬すべき費用を包含する

尙營繕費の内容を検する二疊の修繕費最も多く昭和十五年度の決算内譯を示せば左の通りである。

疊 修 繕 費	一九、六七八 _円
模 修 繕 費	三、〇八二
其 他 修 繕 費	一五、七二四
職 工 費	六、七一七
合 計	四五、二〇一

又普通營繕の外に、第二節建設の項に於て述べたる事情の下に、各種の改増築や模様替工事等をなし、住宅の改良をなす必要ありたると、建設後年月を経過するに伴ひ、下見、土臺の取替其他の補強工事を施行する必要を生じ、大正十五年度以來、普通住宅の收支残額を用途とし、臨時營繕費を計上し、經營の完璧と建物の維持に遺憾なからしむることを期した。其の結果建設當初の豫期した存續年數を遙かに過ぎたる今日、尙ほ將來相當の耐用命數を存する状態になつて居るから之れ等の投資は、相當有意義のものであつたと云へる。而して其の支出したる臨時營繕費は左の通りである。

年 度	支 出 額
大 正 十 五 年 度	二八、三七四 _円

昭 和	二 年 度	一 一 六、一 七 六
同	三 年 度	七 六、三 六 五
同	四 年 度	四 〇、二 四 八
同	五 年 度	四 八、三 八 八
同	六 年 度	四 一、一 一 〇
同	七 年 度	一 五、八 四 〇
同	八 年 度	二 五、五 一 二
同	九 年 度	四 八、四 九 〇
同	十 年 度	六 四、一 六 三
同	十 一 年 度	二 七、六 〇 六
同	十 二 年 度	三 七、三 九 九
同	十 三 年 度	三 六、七 七 九
同	十 四 年 度	三 六、九 四 六
同	十 五 年 度	一 五、五 八 三
合 計		六 五 八、九 七 九

附 家賃値下運動 (昭和六年)

(當時の細木住宅課長手記)

昭和四年、米國の經濟界破綻を一轉機とし、歐洲大戰後疲弊せる各國の經濟界は、相次で一層の不況に陥り、我國も亦此の影響に依り一般物價並に勞銀は下落の一途を辿ることになったので、本會は之れに鑑み、昭和五年一月一日から住宅狀況等を參酌して、普通住宅に於て一割一分、アパートメントに於て八分の値下を斷行した。

然るに昭和五年の初頭に於ける、濱口内閣に依る金輸出解禁は、此の不景氣に拍車をかけ、財界は殆ど混亂に近き狀況を現じ、各種商品の需用は減退し、物價は益々暴落し、不況の影響は各方面に瀰漫浸潤するに至つた。

一面に於て大正六年頃より擡頭し來れる社會問題、労働者問題に對する大衆運動は、當時の社會狀勢下に最高潮に達し、共產主義的赤化思想を抱懐する者も少なからず、其の思想の浸透と同志の獲得に暗躍し居るかに見へた。

借家問題に就ても大正十年頃より、漸次借家人組合を組織する者を生じ、或は家主と借家人との間に争ひの起る毎に之等を後援して加入せしめ、或は借家人の當然賛成する如き標語を掲げて勧誘する等、漸次勢力を加へて來たが、昭和四年に至つて其の組合數も著しく増加し手段も露骨を極めて來た。それ等の組合は何れも綱領として「家賃の三割値下」「失業者に對する家賃の免除」「家賃の支拂猶豫」「強制立退絶對反對」「借家密集地帯に於ける家賃不拂闘争」等を掲げ、闘争を事としたのであるが、斯くの如き社會一般の狀勢下に於ては、本會の住宅も當然大衆運動の對象から除外されることは出來なかつた。

昭和六年二月頃、赤羽住宅に於て數名の者が密かに集合し、家賃値下の大衆運動を起さんことを策謀した、當時本會の住宅家賃は、曩に値下を斷行して以來、附近住宅よりも幾分低廉であつたのみならず、本會の住宅經營に信賴する居住者中には、斯の如き運動に直ちに盲目的に賛同參加せないものも相當に居つたのであるが、家賃の一錢でも安くなることに反對する者が借家人中一人も無いのが當然で、彼等は此の弱點に乗じ、執拗に堅白異同の辨を振ひ、同志を獲得して發起人會を結成し、實行委員を擧げて戸別訪問をなし、住民總會と稱して演說會を開き大衆を煽動し、遂に四百餘名の居住者の捺印を求めて陳情書を作製し、四月二日實行委員數名が本會に出頭して之を提出し、尙内務大臣にも同様の懇願書を出したのである。

本會ではこれ等の實行委員に對し、本會住宅經營の實情を詳述し、今日直ちに値下をすることの不可能なる所以を説いた。

この回答に依て運動首脳者は、第二段の手段として家賃完納組合の破壊に着手した。完納組合は滞納防止の保壘であると共に、居住者の利益でもあるので、之れを解體することは本會にとつて打撃であるのみならず、居住者も當然得べき家賃の約八分に相當する利益を失ひ、實質上、家賃値上の結果となるので、之れが破壊は容易でなかつた。

されば彼等は毎夜實行委員會を召集して、結束を固めると共に、井戸端に集合する婦女子に働きかけ、或は巧妙なるパンフレットを撒布し、次々に居住者一致の行動を勸奨した。又隣保の情誼を利用し、町會の名に於て加盟を強要する等、非常なる努力を費し、遂に四百五十戸中約三百餘戸をして四月分の家賃を不納せしむることに成功した。

かくして五月分は更に多くの不納者を出すに至つたが、其の後は辨護士を依頼して毎月家賃中から二割八分を控除した残額を供託して手段の合法化を装ふに至つたのである。

此の間アパートメントの中青山、柳島、東大工町等の自治會、町會でも、一二回値下の陳情に來たことがあつたが、本會の趣旨を述べ、その措置に信頼せられたきことを説き、一應は平靜に歸した。然るに赤羽住宅に於ては四月家賃不納を開始してより、屢々印刷物を作成して居住者に配付すると同時に、他の住宅及びアパートにも配付したので、これ等の居住者中思想的な人々は相連絡し、好期の到るを俟ちてるものゝ如く、八月二十日頃、東大工町アパートの居住者一、二名は各住宅町會又は自

治會の委員を歴訪し全アパート住宅家賃値下同盟結成委員會の開催を勸誘し、同三十日に第一回の會合を開いたのである。勿論、赤羽住宅とも連絡し、各アパートから同じ思想傾向を有する者二、三名宛を勸誘し、書記局を設け、各擔任部署を定め、二、三十名前後の者が移動式に會合して、全アパートの家賃不納同盟を結成せんとした、

此の時に當り本會に於ては獨自の立場より、常に一般經濟界の狀勢に留意し、居住者の生活狀況、附近の家賃等につき調査をして居たのであるが、經濟界の不況、居住者の動向をも參酌し、九月十五日評議員會を開催して七分乃至一割五分、平均一割一分の家賃値下をすることに決定した。居住者の大部分はこれに満足したので、全アパート不納同盟の結成も、之れ以上の進展を見るに至らなかつたのであるが、平素より思想的に注意人物となつて居るものは、これに反抗して、更に寄々協議を繼續し、對同潤會闘争團體として全アパート住宅懇談會なるものゝ設立運動に着手したのである。之れが對策に關しては、本會は總ゆる方法を講じ、遂に、之れ等の思想を抱く者を、住宅より一掃することに全力を盡して之れに成功し。以て禍根を除去することを得た。

翻つて赤羽住宅に於ては、本會の家賃値下にも拘らず、アパートの値下同盟出現の兆により、益々住民の結束を固むるに努め、本會に對する要求も一層強化したのであるが、他の住宅地の居住者が何れも値下に満足し、殊に隣接せる十條住宅には、斯くの如き爭議が一回も起らずして而も等しく家賃

の値下になつて居ることが、全住民にも知れ亘るに至り、所謂和平派とも云ふべき分子が勢力を生じ來り、不納同盟の主謀者も、この上運動を繼續することの不利なるを認めざるを得なくなつた。茲に於て本會より爭議打切の提案を出し、首腦者等と數回折衝の結果、同住宅の完納組合は之れを同住宅一組合に統合することとし、從來十數個の組合運営に要した經費豫算の月割額を毎月組合に交付することとした外、街頭を増加することとし、茲に漸く本問題は解決したのであるが、當時の情勢は筆紙に盡し得ざる點もあり擔任職員の不撓の苦心と關係當局の毅然たる態度は、本問題の解決に忘れ能はざるものがあつたことを特記し置く次第である。

併し此の不景氣時代に於ける空家の問題、滞納の問題、値下の問題は、蓋し貸家經營の最後の難關であつて、之れ等の凡ゆる問題を乗り切つた處に、同潤會の經驗なるものが存するのであつて、極めて貴き此の經驗が、將來の公營的住宅經營に何等かの示唆を與へ得るならば幸である。

第五章 アパートメント・ハウス事業

第一節 経過

アパートメント・ハウスの建設豫定戸數は、前章に於ても述べたる如く、當初大正十三年度及び十四年度の二ヶ年繼續事業として東京及び横濱兩市内に合計一千戸、内十三年度に於ては三百戸を建設する豫定であつたが、區劃整理事業未完成のために、敷地を選定取得することの困難なりしと、建築季節等の關係もあつて十三年度には遂に之が建設に着手するに至らず、全部を十四年度の事業として延期することとした。然るに當時既に漸く罹災地に於ける諸施設の復興を見、交通費の高む郊外地の住宅より、市内に借家を求めて之れに移住せんとするもの漸増する傾向にあつたので、既述木造普通住宅七千戸建設の事業計畫は、其の半ばを以つて中止し、之れをアパートメント・ハウスの建設に振替へることとし、其の戸數を二千戸に増加し、東京及び横濱の市内又は市内同様なる交通至便の場所に建築すべく豫定を變更し、且つ之れが敷地買収費として政府より金二百萬圓の増交付を受けて其の實施に着手した。斯くて大正十五年度に於て中の郷及び青山の全部、柳島、澁谷及び大工町（現清砂

通)の各一部の竣成を見たるを始めとし、爾來年を遂ふて昭和五年度に於ける澁谷の増築及び東町の工事完成を最後に像定計畫の實施を完了したのであるが、整備したる内容と廉價なる家賃によつて提供された此の鐵筋コンクリート構造の新しき住宅は、現代文化都市に於ける市民生活の實際に最も適應したる理想的なるものとして、竣功毎に申込者殺到し、今尙異常の歡迎を受けて居る。

然るに帝都に於ける職業婦人が年々増加し、而かも家庭外に在る獨身者の數尠くないので、之れ等に對し安全快適なる住居を與ふることの緊要なるを認め、當時の長岡理事長の主唱に依り、昭和四年度に於て政府の低利資金を借受け、獨身女子専用のアパートメントを大塚に建設したが、蓋し之れは我國最初の企であると信ずる。

又本會に於て當初建設せるアパートメントは限られたる費額を以て、成るべく多數の住宅を供給する必要に迫られ、二室を主とする最低限度の種類に屬するものに過ぎなかつたが、それにも拘らず都市生活者の非常なる歡迎を受け加之アパートメント居住を熱望するもの汎濫するに至つたので、俄然民間貸家業者の注目を牽き、翕然としてアパートメント事業の勃興を見るに至つた。併し民間企業者のものは大體に於て木造又は木骨造にして、外觀に比し設備内容等に遺憾の點尠からず、その多くは獨身者向のものにして、中にはアパート的形態を備へさへすれば滿員疑なしと云ふ見地より、下宿屋を一部改造してアパートの看板を掲ぐるものも現はれ來つたのである。

茲に於て本會は東亞の盟主たるべき日本の中流階級者の住居として、指導的なるアパートメントの建設をなすことが、我國住宅政策上より極めて緊要なりと考へ、本會多年の經驗と研究とを基礎とし、三室を主とする世帯向のものに、獨身者向きの和洋室を交へ、相當の附帶設備を付したアパートメントの建設經營を計畫し、政府の低利資金を借入れ、恰かも昭和八年本會創立十周年を期して建設を終へ、貸付を開始したのである。之れ即ち牛込區新小川町清楚閑寂なる一廓に巍然たる姿容を示す江戸川アパートメントである。勿論開設以來、所謂超滿員にして係員は常に申込者を謝絶することに苦んで居る有様である。

第二節 建設

アパートメント・ハウスは、其の性質上、市街地又は市街地と同様交通至便の所に建設することが經營上最も望ましいことである。然るに當時市内は大部分區劃整理中であつて、假令原地の購入が出來ても、其の換地が決まらなければ設計が出來ず、又設計が出來ても實際建築に着手し得ざる事情のものあり、一面山手方面は地價割高となり、敷地の選定購入には急速を要する關係上可なり困難を感じたが、下町の工場地帯、商業地帯或は山手の住宅地帯等には、各方面に適當なる分布計畫を立て豫定の買収を了した。其の詳細は左表の通りである。

住宅名稱	所在地	面積	買收年月日	買收價格	
				坪當	總價格
柳島	東京市本所區横川橋五丁目一ノ一	一、五八〇・七二	大正二四、三、一九	二六、三四	一七九、七七・三五
代官山	澁谷區代官山町一〇ノ八外一筆	五、九六六・六三	同 一四、四、七	六、九六	三六九、六三・〇三
中ノ郷	本所區向島中ノ郷町八八	一、〇七九・〇三	同 一四、五、一九	七、七九	八三、九三・四〇
青山	澁谷區穩田一丁目一ノ一	一、七八三・〇九五	同 一三、九、五	二七、五五	三三七、四一・九〇
清砂	深川區白河町三丁目六ノ二外六筆	四、五七五・五四	同 一四、九、三二	一〇六、八〇七	四八六、七七・七一
三田	芝區三田豐岡町八ノ四外二筆	四〇四・〇六二	同 一五、二、一〇	二五、二三五	四六、五八・三三
三輪	荒川區日暮里町一丁目一、七、二	二六三・三四	昭和二、一、一八	九九・八八	二六、二九・二九
鷺谷	荒川區日暮里町三丁目一五三外一筆	八六六・七五	同 二、八、二	一一〇、七三	九五、九七・〇二
本部	麴町區霞ヶ關三丁目三ノ四	二〇・六六	同 三、三、一五	三七五・〇〇	七五、六三・五〇
上野	下谷區北稻荷町三四	三四七・六六	同 三、五、三	一八五、九八	六四、五六・八〇
大塚	小石川區大塚窪町五ノ一	三六三・七〇	同 三、七、五	一五五・〇〇	五六、二八・五〇
江戸川	牛込區新小川町二丁目二〇ノ八外二筆	二、〇六一・一五	同 五、二、三三	一〇〇・〇〇	二〇六、一一・〇〇
山下町	横濱市中區山下町一六八ノ一外一筆	一、二六五・六四	大正一五、三、三三	九六・六三	一二三、三四・〇〇
平沼町	神奈川區平沼町一丁目一八外一筆	七三三・八六	昭和元、二、三三	七四・七三	五六、三六・五九
計	十四ヶ所	三三、〇九九・三三〇		一	二、〇九七、五七九・四一

アパートメントの構造に就ては、一棟の建物中に多數の世帯を包容するのであるから、保安上耐震耐火構造とする爲め、鐵筋コンクリート造とし、大部分のものを三階建としたが、型式に關しては少

からざる苦心を拂つた。元來アパートメントは外國に於て發達したものであるから、我が國民の風俗習慣上果して一般庶民階級を借家人として獲得し得るや否やの根本問題にも議論が存したのである。併し乍らアパートメントの特長は没し難きものがあるから、之れを我國民の生活様式に適合する様考按するに於ては、將來の都市の小住宅に一生面を開き得ると言ふ確信を以て、潜心研究工夫を凝らし、世に問ふた結果は、一般都會人士より豫想以上の好評を博し、今日都市小住宅型式に一新時期を劃し得たことは、誠に快心とする處である。尤も將來尙ほ充分改善進歩の餘地あることは勿論である。今從來の長屋程度の貸家に比較し、本會アパートメントの特長を列擧すれば左の通りである。

- (イ) 鐵筋コンクリート造にして地震に安全なること。
- (ロ) 世帯向のものは各戸毎に下燃質の障壁を設け且出入口は防火戸となし火災に安全なること。
- (ハ) 建具を堅固にし戸締に意を用ゐ盜難の不安尠きこと。
- (ニ) 内部の構造は和洋の生活様式を自由に選擇し得ること。
- (ホ) 水道電氣は勿論炊事及煖房用の瓦斯の設備あること。
- (ヘ) 便所は各戸毎に設け水洗式となしたること。
- (ト) 屋上に洗濯場を設け盥及物干を設備したること。
- (チ) 臺所には流しは勿論調理臺、竈、蠅帳等の外ダスト・シュートを取付けたること。
- (リ) 其の他押入、鏡付洗面所、帽子掛、下駄箱、標札等に至る迄一切完備せること。

等々であるが尙ほ虎の門、大塚、江戸川の三ヶ所は、何れも、六階建とした爲めエレベーターの設備あり且つ江戸川アパートには蒸気煖房、電話及びラヂオの設備ある外、縁側付或は浴室付のもの又純洋式のものも數戸あるのである。

而して本會の建設したるアパートメント・ハウスの總戸數は東京方面十三ヶ所二千二百二十戸、横濱方面二ヶ所二百七十二戸合計十五ヶ所二千四百九十二戸であるが、其の建坪の合計は七千六百坪、延坪二萬五千二百餘坪にして、一戸當りの平均坪數は十坪強に相當する。之れを各住宅別に見れば次表の通りである。

東京方面	住宅名	戸數	建坪數	延坪數	一戸當り坪數
青	青山	一三八	五六〇	一、七九四	一三・一
中	中ノ郷	一〇二	三七〇	一、一五〇	一一・四
柳	柳ノ島	一九三	六四二	一、九〇四	一〇・〇
澁	澁谷	三三七	一、四八二	三、六三一	一〇・八
清	清砂通	六六三	一、七三三	五、九二七	八・九
三	三田	六八	一六五	五八〇	八・七
三	三ノ輪	五二	九四	四〇二	七・九
鶯	鶯谷	九六	三一六	一、〇〇〇	一〇・五
上	上野下	七六	一四九	六三三	八・四

東京方面	住宅名	戸數	建坪數	延坪數	一戸當り坪數
虎	虎ノ門	六四	一五八	三四一	五・三
東	東町	一八	七一	二一八	一二・一
大塚	大塚女子	一五八	二二三	一、一二六	七・二
江	江戸川	二六〇	七五三	三、七一二	一四・三
山	山下町	一五八	五三三	一、六五〇	一〇・六
平	平沼町	一一八	三五一	一、一三七	九・七
合	計	二、五〇一	七、六〇〇	二五、二〇五	一〇・一

備考 右表中「虎ノ門」は後日食堂の外全部事務室に改造す。

(本部事務所を含む) 坪數は九四、二二二
(本部事務所を含む) 平均は一四、七二〇

尙ほ其の建築工費は總額七百六十二萬七千六百餘圓に達し、一戸當平均は三千六十一圓弱となり、一坪當平均は三百三圓強であつて其の内譯は左の通りである。

住宅名	建築費	給水	瓦斯	電氣	道水路	淨化槽	樹木	其他	計	福社
青	五七、三四四	九、二九七	二、五八五	三、七七七	八、三五六	二、五七七	四	四、三〇三	五八、七六六	六、三五四
中ノ郷	二六八、八八八	八、五二五	四、四三五	八、一四三	六、一五七	一四、五七〇	四六	一、〇三三	四三、八八八	三、八六六
柳ノ島	五九、〇三三	一七、八六四	九、九五七	一六、七三〇	七、九七一	二四、六六四	二九	三、三三五	八〇、三七〇	四、一四四
澁谷	九六四、〇七七	三九、〇四四	一六、二二四	二、二三八	一九、七七八	三、〇〇九	一一、二八七	二、〇八九	一三九、九九九	七、三三八
清砂通	一、六五五、〇〇〇	一三、二六三	三五、八四一	七、〇四九	三五、四二二	六、一〇三	八、八九五	五、二八六	二二九、一四八	六、七七三
三田	一六〇、八七七	八三四	五、一三六	六、三四三	一、七三二	七、五三九	一、四〇〇	五、六三二	二二、三五五	—
合	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—

三ノ輪	二八、八八二	六九七	三、一〇四	四、五五〇	五七八	二、九二四	一、三三六	—	一三、〇九九	四五〇
鶯谷	二八八、八三三	一、七五六	五、九四三	一〇、四四五	二、三二八	一〇、四三五	二、七三四	七四〇	三四、四四四	—
上野下	一八七、五五二	一、一〇八	四、二〇五	六、七六八	一、八七四	一、五九五	一、三五〇	三三二	一七、三二一	—
虎ノ門	二九六、一七二	三三九	六七二	一一八	七三三	—	三三八	一、四六〇	三、五六〇	—
東町	四九、六三〇	三、六七三	五七三	三、八五六	七九一	—	一〇〇	—	八、九九三	—
大塚女子	二三五、二六一	一六、九三七	八、七三二	一〇、三〇四	五、〇四〇	一四、一九九	七九九	七、四六九	六三、五〇〇	六六五
山下町	四四六、四八一	二、九〇〇	九、一二二	一五、四〇六	五、七四四	七、七七二	二、五四五	一、〇四三	五三、九五二	二二五
平沼町	三三八、〇五二	二、二七〇	五、八八三	一〇、九九六	一、三四三	九、四八一	一、〇七五	一、六八五	三三、六四四	—
江戸川	五八三、六六八	二四、六六八	五、一九〇	三四、四一六	六、一四六	三、三三六	二、六九九	九三、九〇五	一九、二六一	八、五三〇
合計	六、五九九、〇七七	一三三、一四四	二、元、三三三	二二、三、七九九	九三、三三六	二、七、九四三	三三、〇三三	一三三、三三九	九三〇、三六六	元、一八四

備考 右表中福祉施設費は本館建築に含まざる部分の金額なり。

第三節 福祉施設

本會はその事業の性質上、單に住宅を建設するに止まらず、進んで意を居住者の福祉に迄及ぼしつつあることは、既に普通住宅の項に述べた通りであるが、アパートメントに於ても全く同様にして其の附帶的施設の主なるものを擧ぐると次の如きものがある。

(1) 食堂。食堂は専ら獨身者の利便を考慮し、澁谷、清砂通、虎ノ門、大塚、江戸川及び山下町の

獨身アパートのある六住宅に附設して居る。従つて其の料金の如きも食堂設置の主旨に添ふよう經營者に命じ特に低廉ならしめてゐる。

2) 娯樂室。娯樂室は現在柳島、清砂通、虎ノ門、山下町及び平沼町の六ヶ所にあるが、何れも碁、將棋、ピンポン等の娯樂器具を備へて居り、尙ほ江戸川アパートには特に相當の設備をした和洋各一室を設けてある。此の外に中ノ郷には中庭に集會其の他のための阿亭の設けがある。

(3) 醫務室。これは清砂通アパートのみに設備貸付され一般實費診療と同程度の醫業を行はしめてゐる。

(4) 應接室。日光室、音樂室、ミシン室。此等は何れも大塚女子アパートにのみ施設されたものであつて、應接室とミシン室を除いては、二室共展望のよい屋上に設けられ、日光室にはラヂオとピンポン、音樂室にはピアノが備へてあり、又屋上は散歩場ともなつて居る。

(5) 浴室。虎ノ門と大塚女子との男女獨身アパートに設けて居るものは入浴料を特に徴收せず、雜費の中に入れてあるが澁谷及び江戸川アパートに設けてあるのは有料である。又青山アパートには特に六戸宛共用の浴室を各館の屋上に設けて居住者の共同負擔で其の自由使用に任せだが此の種のを共用することは實情に適せないと見え漸次使用しなくなつたので最近何れも撤廢した。

- (6) 兒童遊園。兒童の娛樂場として小遊園地を施設し、種々の運動器具を備へて幼い兒童が自由の天地を與へて居る。目下其の設備のあるのは青山、澁谷、清砂通、江戸川の四ヶ所である。
- (7) 私設水道。目下青山と澁谷の二ヶ所のアパートに於て鑿泉による私設水道を敷設してある。此れは元來居住者の負擔を軽減せんが爲めにして勿論水質の嚴重なる試験を経たる後設けられたのであるが、公設水道に比し經費輕少而かも水質清涼にして喜ばれて居る。青山は昭和六年二月給水開始、料金は一ヶ月一圓、澁谷は翌七年四月給水開始、料金は一般住宅一ヶ月一圓二十錢としこの他食堂、理髮店、浴場等の特別に水を使用するものに對しては特定料金を定めた。併し定額の故が使用量甚しく多量となり經營上困難多く青山の如きは遂に湧出量不足を告げ不得已半數を市設水道に切替へ料金も兩者同一とした。
- (8) 尙、昭和八年六月警視廳令アパート建築規則に基いて、各アパートメントに從來設備したもの他に消火器、避難梯子、救助袋等を配備し、萬一の用意に充てた。

第四節 家賃及敷金

アパートメントの家賃は、大塚及江戸川を除いては、普通住宅と同様、必ずしも投資の回収を基礎とせず大體附近の貸家々賃の程度に於て定むることとした。之れは社會政策的事情と借家人の享受する

主觀的價値を考慮してのことである。其の結果は大部分の普通住宅の家賃に比し約五割高位になつて居るが、普通住宅に對照し、建設費は倍額以上を要し、地代相當額も亦大差があるから、假令耐用年限長きにせよ五割増は比較的安きに過ぐると云はざるを得ないのである。併し實際經營の結果より見れば、普通住宅は多少の改良工事を施行しつゝあるとは云へ、収入に何等の殘餘を生ぜざるに拘はらず、大塚、江戸川を除くアパートメントは、年々約二十萬圓程度の剩餘あり、何程かの元資償却をなし得ることは住宅經營上示唆する處ありと考へられる。

大塚及江戸川は共に低利資金の供給に依つて建設したものであるから、之れ等は五十ヶ年に元利償還をなし得る様收支計算をなし、家賃を合理的に定めたのである。尤も政府への償還は十九ヶ年であるから當分不足分は本會に於て立替仕拂をして居るが、大塚アパートメントは幾分の赤字を生ずるやも計り難い状態に在る。

而して家賃額はアパートメント毎に疊一疊當りの標準額を定め、其の標準額に基き、階層、室數、面する方向、位置等に依つて各戸毎の貸付家賃を決定してある。尙青山、代官山等當初竣成したものの、申込の状況を見ると、一般に高層住宅に慣れない爲めに一階を希望するものが斷然多數を占め、全數の三分の二程度であり、三階希望者は極めて僅少にして全數の一割に過ぎない有様であつたから、貸付政策上需給の原則に依り、一階の家賃を最高とし、階層の増加に伴ひ遞減して各戸毎の實際家賃を

定めたが、其後市民が漸次アパートメントの生活に慣れるに従つて一階より、二階を希望するもの多数となり、更らに老人幼児なきものは三階をも希望するものが漸増したので漸次之れを適當に修正した。貸付開始以後に於ける家賃の改訂は特殊事情に依り、多少部分的には行つた所もあるが、全體的には普通住宅と同様、昭和五年一月及び六年十月の二回普通住宅と同様の事情で家賃の値下げを行つた。其の値下げの割合は前回が五分乃至一割四分の平均八分、第二回目は八分乃至一割四分の平均一割であつた。各アパートの現行家賃は卷末一覽表の通りである。

アパートメントの家賃収入は、完納組合制度の普及したる時代の普通住宅に比してその年に依り劣勢を示したこともあつたが、概して順調好成績であつたと云ふことが出来る。之れは居住者が普通住宅居住者より比較的職業的位置に安全性があり、且つ収入も多きのみならず、常に満員に近い状態にあつたからである。貸家が満員であると云ふことは、空家の損失が尠い許りでなく、家賃完納の率を良くする二重の利益がある。空家が多い住宅は兎角滞納者が殖へるものであつて、之れは空家の多いことは多くは不景氣の爲めであるから、自然借家人の納入力にも影響することは勿論であるが空家が多いときには多少の滞納があつても家主も追出しはしまいと云ふ借家人心理も手傳ふものゝ様である。本會のアパートメントの家賃収入が不況時代に於ても比較的憂慮すべき状態でなかつたことは左表の通りである。

年 度	收 入 率	年 度	收 入 率
大正十五年 度	九九・一	昭和九年 度	九八・八
昭和二年 度	九八・八	同 十 年 度	九八・八
同 三 年 度	九九・二	同 十一年 度	九八・八
同 四 年 度	九七・四	同 十二年 度	九八・九
同 五 年 度	九五・四	同 十三年 度	九八・九
同 六 年 度	九六・三	同 十四年 度	九九・八
同 七 年 度	九七・八	同 十五年 度	九九・九
同 八 年 度	九八・五		

随つてアパートメントには家賃完納組合の制度は設けなかつたが、永年無滞納者には普通住宅と同様の考に依り記念品を贈呈し且つ疊襖の修理に關しても同様の特典を與へた。敷金に就ては普通住宅と全く同一であるから繁を避けて省略する。

第五節 貸付及營繕

アパートメント・ハウスの貸付は、總て普通住宅と同様で、前章に於て説明したると同じ貸付規程によつて處理しつゝあるが、大正十五年本會最初のアパートメントたる青山、中ノ郷、柳島等の貸付に際しては、我が國としては最も新しく尖端的型式を備ふるアパートメントが果して一般庶民階級の

意嚮に副ひ、借受申込をなす者が多數ありや否や幾分危惧の念なき能はず、建物の竣工前より其の宣傳に専ら力を注ぎ、建物所在の現場は勿論市内樞要の場所に其の内容特長等を詳記したる宣傳板を立て、又各官廳、銀行、會社、工場等に案内書を送付する等凡ゆる努力を拂つたのである。然るに愈々住宅の申込受付を開始するや、杞憂を裏切つて多數の希望者殺到し、供給戸數に對し數倍乃至十數倍に達する盛況を示し、爾後何れのアパートメントも其の貸付開始に當つては例外なく抽籤を以つて入居者を決定するの他なき有様であつた。各アパートに於ける貸付開始の時日及び申込者數は次表の通りである。

貸付開始一覽

住宅名	貸付開始年月日	建設戸數	申込者數	申込者の割合
青山	第一期 大正十五、九、一	一三七	一、〇四六 <small>名</small>	七・六 <small>倍</small>
	第二期 昭和二、五、一			
中ノ郷	第一期 大正十五、九、一	一〇一	五七三	五・二
	第二期 昭和二、一〇、一			
柳島	第一期 大正十五、一〇、二	一九一	一、二七〇	六・六
	第二期 昭和二、一〇、一			
澁谷	第一期 昭和二、四、五	三三七	三、一二五	九・三
	第二期 同 二、四、一六			
	第三期 同 二、一、一五			
	第四期 同 五、五、二一			

住宅名	通					建設戸數	申込者數	申込者の割合
	第一期	第二期	第三期	第四期	第五期			
清砂	昭和二、六、一	三、二、六	三、一、二	四、五、一三	四、五、一三	六六七	二、九七九	四・五
三ノ輪	昭和三、三、五	三、七、二九	五、一	五二八	一〇・三	六七	一、六四八	二四・六
三ノ谷	同 四、五、一	同 四、五、一	九五	五三八	五・七	七五	一、一二〇	一四・九
上野下	同 四、五、一	同 四、五、一	一五七	三二一	二・〇	一五七	一、〇六八	一六・七
大塚女子	同 五、六、一六	同 五、六、一六	六四	一、〇六八	一六・七	一五七	一、〇六八	一六・七
東ノ門	同 四、七、二二	同 四、七、二二	一八	一六〇	九・四	一五五	一、〇六八	一六・七
山下町	同 二、一、一	同 二、一、一	一五五	四〇四	二・六	一五五	一、〇六八	一六・七
平沼町	同 三、三、一	同 三、三、一	一一七	二八四	二・四	一一七	一、〇六八	一六・七

其の後の貸付状況も成績極めて良好にして、常に申込者の絶することなく、場所に依つては満員續きのものあり。殊に青山の如きは、場所柄代表的なもので容易に借受けることが出来ないと云ふ噂を生み、爲めに申込者の途絶へたことすらあつた位である。尙江戸川アパートメントは昭和八年八月に竣成して貸付たのであるが、當時は既に都人士がアパートメントを充分に理解し、而かも前節記載の

如く本會が多年の經驗を基礎とし研究工夫を凝らしたる諸設備をなしたる外、間取、建具、使ひ勝手等萬端遺憾なき設計計畫の下に施工したるが爲、新聞、雜誌等は百萬圓アパートの別稱を以て竣成前より盛んに之れを吹聴したので、本會としては別段積極的な宣傳もなさず約十三倍の申込を受け、今日尙申込者の殺到し居ることは既述の通りである。

次に居住者の移動は左表の通りであつて、普通住宅に對比し、割合に多いのは約六百五十室の獨身向のものがあるが故であつて、此の獨身者に定着性のないことは當然であり、獨身向アパートの經營上此の移動多き點は特に考慮に値する。

年 度	入 居 者	退 去 者
大正十五年 度	三〇一	一三
昭和二年 度	一、一九六	一七六
同 三 年 度	六七四	四三八
同 四 年 度	九八八	六一七
同 五 年 度	一、〇九八	九四二
同 六 年 度	一、〇二三	一、〇三〇
同 七 年 度	一、一八一	一、一二〇
同 八 年 度	一、一〇二	一、一五四
同 九 年 度	一、二九二	一、〇二一

同 十 年 度	八四七	八四六
同 十 一 年 度	八七七	八五〇
同 十 二 年 度	八〇七	八〇五
同 十 三 年 度	七七二	七四九
同 十 四 年 度	四七七	四六四
同 十 五 年 度	四三六	四三九

又昭和十一年三月末現在に依り調査したる居住者の職業別戸數並男女別人員は左表の通りである。

(一) 世帯主の職業別員數

農 水 産 及 鑛 業	三五三
商 工 業	一三三
運 輸 通 信 業	六二四
銀 行 會 社 員	五四一
官 公 吏 軍 人	二五九
醫 師 教 員 宗 教 家	七九
記 者 著 述 家 藝 術 家	二二五
其 他 の 有 業 者	一三九
無 職 業 者	二、三五〇

計

(二) 男女別居住人員

男 三、一〇一
 女 二、八〇三
 計 五、九〇四

世帯向アパートメントの戸當平均人員 三人一分

營繕費は當初建築費の千分の二・五を標準として計上したのであるが、其の後疊襖等の修繕費が普通住宅同様嵩むので、千分の三を標準として計上することになった。其の各年度の決算支出高を示せば左の通りである。

年 度	營繕費決算額	一 戸 當
大正十五年 度	二、七〇三	四
昭和二年 度	九、二二五	七
同 三 年 度	一二、四七一	六
同 四 年 度	二〇、八一七	〇
同 五 年 度	二〇、七八七	九
同 六 年 度	二〇、一一九	九
同 七 年 度	二一、四一八	九
同 八 年 度	二二、四九一	〇
同 九 年 度	二一、四一六	九
同 十 年 度	二三、六八二	〇

同 十一年 度	二五、二六二	〇
同 十二年 度	二三、五二二	〇
同 十三年 度	二七、五七二	一
同 十四年 度	二〇、一五二	八
同 十五年 度	二九、三七八	二

尙營繕費の内容は昭和十五年度の決算に就て見るに左の通りである。

疊 修 繕 費	七、三一 ^円
換 修 繕 費	三、二四九
其 の 他 費	一四、三四〇
職 工 費	四、四七八
計	二九、三七八

然るに建設後數年を経て、設備其の他の改造を要するものを生じ、又最近に至つては壁の塗替、鐵部の錆止、或は水道鐵管、瓦斯管の腐朽取替等臨時營繕にも相當の經費を要することとなり昭和六年以降之れ等に支出した決算額は左の通りである。

年 度	支 出 額
(昭和五年度以前なし)	
昭和六 年 度	一七、五四二
同 七 年 度	一八、二八一

昭和	八	年度	一二、五八八
同	九	年度	二一、三〇三
同	十	年度	一七、七七五
同	十一	年度	一四、四一五
同	十二	年度	二六、三〇八
同	十三	年度	二八、六八五
同	十四	年度	二四、三〇七
同	十五	年度	一六、六七四
合	計		一九七、八七八

第六章 不良住宅改良事業

第一節 概 説

近代の都市人口の集中増加は、逐年其の度を昂め、加ふるに市民の経済力に益々懸隔を來し、其の結果として不良住宅地區俗に貧民窟の形成を餘儀なくせしめた。今東京市の昭和六年十二月現在に於ける調査の結果に依れば新舊市域に不良住宅地區の總數大小併せて四百五十五ヶ所あり、其の現住世帯數二萬七千五百餘、總人口は實に十一萬五千有餘の多數に上つて居る。

由來不良住宅地區の存在が、居住者自身にとつて不幸なるのみならず、當該都市の保安、風紀、衛生等に及ぼす弊毒は、正に人體に於ける癌腫にも比すべく、之が勦滅は一日も忽がせにすべからざるものあるに依り、歐米各都市に於いては何れも夙に之が掃蕩改善に力を竭して來たのである。我が國に於ても亦之が改善は識者多年の問題として來た處であるが、何分多大なる經費を要する事業であるため未だ之が着手に至らざる間に、彼の大震火災の突發に遭遇した。此の不幸なる災禍は、不良地區の改良にとつて絶好の機會であつたのであるが、災厄の中心地たりし東京及び横濱の兩市共其の復興

計畫は、専ら都市再建の計畫を先とし、社會事業の施設、殊に不良住宅地區改良の如きには及ばなかつた。依つて本會は此所に見る所あり、大正十四年政府に震災義捐金の増加交付を請ふて先づ深川區猿江裏町所在の不良住宅地區改良に手を染め、我が國斯事業に先鞭をつけたのである。政府も亦昭和二年には議會の協賛を経て、不良住宅地區改良法を制定公布し、其の施行者に對し各種の強制權を附與し、其の經費に對する半額の國庫補助をなすの道を拓き、茲に初めて我が國の「貧民窟」改善の事業は組織的計畫的に實施の歩を進むることゝなつたのである。

茲に於て本會は、東京市内に於て不良の程度最も甚しかつた深川區猿江裏町の地區を選び、政府より二百七十萬圓の交付金を受け、之が改善をなすことゝなつたが、當時未だ前記不良住宅地區改良法の發布がなかつたため、敷地の買収及び移轉には土地收用法の適用を受けたるに止まり、幾多の困難と辛酸を嘗め、約五ヶ年の歳月と二百九萬餘圓の經費を費して漸く改良の實を完成するに至つたのである。

又横濱市中區南太田町の不良住宅地區は通稱「乞食谷戸」と唱へられ同市内最惡の過群地區であつて、其の居住者の質に於て又其の職業並に生活程度に於て前者より一層劣惡なるものがあつたため、前者改良計畫の一部變更に伴ひ剩餘金を生じたのを幸ひ、本地區の改良に着手することゝしたのであるが、時恰も不良住宅地區改良法の施行を見るに至つたので、本地區の改良は同法最初の適用を受け

て之が實施に當り、七十五萬餘圓の經費を費し約三ヶ年を以て其の完成を遂げたのである。

其の後東京府が同法に依り三河島、西巢鴨等の地區改良を行ひ、又大阪、名古屋、神戸等地方都市に於ても同法に依る改良事業を施行するに至つたのであるが、本會は更に第三次の計畫として東京市内荒川區日暮里町に於ける地區の改善實施を決定して、昭和八年に着手し昭和十三年に至り完成を告げた。之に要した經費は五十三萬餘圓である。

要するに本會が東京、横濱兩市に於ける最惡の不良住宅地區の改良を實施完成したことは、災後に於ける復興事業に一步を進めたのみならず、全國各都市に於ける斯事業の範となり、以つて其の追躡を促すに至つたことは聊か誇りとするところである。

第二節 猿江裏町地區改良事業（現在の住吉町）

第一項 改良前の狀況

深川區猿江裏町は土地低濕にして、震災前より下層労働者の群集する都市屈指の貧民窟であつたが、災後は其の慘狀更に甚しく、その多くは自ら拾ひ集めた焼残り材を用ひ、掘つ建の假小屋を設けたのであるが、雨露を凌ぐにも足りず天井は勿論窓のなきもの多く、採光通風の不良なるは言ふまで

もなく、陰慘を極め寒暑の影響も殿しく、降雨あれば忽ち沼地と化し、晴天と雖も乾くことなく、汚水汚物は通路に溢散して臭氣鼻を衝き、其の不衛生的なること驚くばかりの有様であつた。其の最も不良と認めらるゝ地域の面積は七千四百一十一坪、此の中に在る家屋は四百十六戸であるが、其の内譯は左の如くである。

一	二疊のもの	五戸
同	三疊のもの	四二
同	四疊又は四疊半のもの	一七〇
同	五疊のもの	七
同	六疊又は六疊半のもの	一三八
同	七疊又は七疊半のもの	一〇
同	八疊のもの	四四

之に起居する住民の状況を見るに其の密住の甚しきもの

二疊一室に二人以上居住するもの	三戸
三疊一室に三人以上七人居住するもの	二八
四疊又は四疊半一室に四人以上八人居住するもの	九〇
五疊に五人以上、六疊に六人以上、七疊に七人以上及び八疊に八人以上居住するもの	三五

右の如き慘狀で、此の最も悲惨なる百五十六戸の居住者一人當りの疊数は僅かに〇・八六疊に過ぎず、斯る過群生活が其の家族の精神上肉體上に及ぼす影響は深刻なるものあり、成人は其の活動能力

を減殺され、兒童は順調なる發育を阻害され、又一旦家族の一人が病患に冒されんか之が養療を妨げられるのみならず病菌は忽ちに傳播する怖れあり、更に一家族一室に混然雜居する結果は子女の薫育上重大なる弊害あること想像に難からず其の將來に想到する時は眞に慄然たらざるを得ないものがあつた。

この地區内に於ける居住總人口は二千百十五人、此の世帯數五百二十三、其の内良好と認むる住宅に居住するものを除き不良の住宅に居住せる三百九十五世帯の總人口は千四百五十九人、内男七百八十人の五三%女六百七十九人の四七%であつた。而して其の年齢構成状態を見るに、六歳乃至十歳の一割三分一歳乃至五歳の一割一分、十一歳乃至十五歳及び十六歳乃至二十歳の各一割が最も多い方で、二十歳未満の者總數の四割四分を占めて居り、又家族人員は最も多いのは三人世帯の七十で、次は四人世帯の五十七、五人世帯の五十一と言ふ順であつた。

又其の三百九十五世帯に付いて觀たる居住者の職業狀況は、改良事業着手當時に於いて人口千四百五十九人のうち有職業者は、男四百七十二人女百三十二人の計六百四人で約四割に相當するが、更に之を自營及び被傭の二つに大別すれば自營は男女併せて百八十六人、有職業者の三割一分を占めて居るが自營と言つても男の古物商(屑屋)駄菓子行商、女の家庭内職等が大部分を占め、被傭者では男女共木工が大多數で、男の人夫、工夫、鍛冶工、木工、車力車夫、會社の雇傭人等が之に次いで主な

るものであつた。

次に其の生計状況を見るに、地區の居住者は上記の如く主として小賣商人及び労働者を以つて占められて居たので、其の生活程度の低いことは言ふまでもなく、下層社會によく見る飲酒癖は此處にも例外なく浸潤して、家計を益々窮迫せしめ、非衛生的なる環境によつて相當多額の醫療費の支出を餘儀なくせられることも居住者の生計を脅す因になつて居たが、月賦或は日賦返済の方法に依る小口金融業者の高利に苦しめらるゝ者も尠くなかつた。當時家族の月収入の状況を見るに、一ヶ月五十五圓乃至六十圓の収入のもの最も多く一割三分を占め四十五圓乃至五十圓のものが之に次いで一割、三十五圓乃至四十圓のものが七分と云ふ順であつたが、最も少いものでは五圓以下の月収で家族二人及び三人のもの各一世帯あり、中には二十圓以下の月収で家族九人を養ふ者もあつた。

不良住宅地區の環境が其の居住者に及ぼす種々なる影響に付いては、既に述べた通りであるが、雜駁にして無味、不潔にして陰鬱なる家庭生活は、自然居住者を駆つて飲酒、賭博其の他の不健全なる快樂に耽らせ、原籍を此の地に有する前科者は男十六名女五名あり、調査當時現住せる前科者として要視察人たりし者は男一名であつたが、本籍を置かざる前科者も亦相當多數に上つて居た筈である。而して衛生的方面に付いては大正十二年を除く前後二ケ年に於ける同地區の平均死亡率は一九・九七%にして、舊市内平均の一七・四六%より高く、更に其の乳幼児死亡率に至つては舊市内の五・九〇%

%に對し、殆ど二倍の一〇・九一%に及んで居た。又傳染病患者は震災後二ケ年にして約百二十名を出して居り、其の中腸チブスのみにて八十七名約七割三分と言ふ夥しい數を示して居り、トラホーム患者の如き大正四年九月の調査に依れば人口千につき四〇・三に達して居たのである。

又地區内に在つた建物の棟數は三百二十六棟其の總延坪二千七百十二坪であるが物置、湯殿、便所、家畜小屋等は別として、住宅、店舗、工場等二百八十九棟あり其の内建坪五坪に充たぬもの百七棟即三七%を數へ、甚しきは一坪の掘建小屋を以つて住居として居たものさへあり、構造材料は何れも稚拙粗惡であつて多く古材焼トタン等を利用したものであつた。

第二項 計畫及實施

當初の計畫は、大正十四五兩年度の繼續事業として、不良住宅地區の隣接地千二百七十五坪を任意買収し、之れに第一期工事として九棟百四十戸のアパートメントを建設し、亞で不良住宅地區九千四百餘坪を土地收用法により強制買収をなし、第二期工事として二百六十戸總計四百戸のアパートメントを建設する豫定であつたが、着手後帝都復興事業の進捗に伴ひ、居住者の移動、建物の整理等に依り、地區内の事情に變化を生じた爲め、買収區域二千餘坪を減じ、第二期工事も百六十戸に減じ合計三百戸のアパートメントを建設することとなり、尙住民の福祉事業として協調會より善隣館事業

を引継ぎ、第二期工事区域内に隣保館を建設することとした。

第一期工事用地は大正十四年八月買収を了し、直ちに敷地の造成に着手したが、第二期工事用地即ち不良住宅区域は、大正十五年五月土地收用法に依る事業認定を受け、昭和二年九月迄に七千四百五十四坪の買収を了した。之れ等に對する區劃整理に依る換地は、六千二百八十四坪であつて、内アパートメント建設工事用地となりたるもの四千七百七十坪、あそか病院敷地として無償貸付をなしたる二百坪で、残り千九百十三坪は殘地として賣却したのである。

土地の買収と同時に、地上物件、地上權等の買収を行つたが、造作、移轉、水道、瓦斯、電燈、休業、喪失其の他の補償等に關聯して居住者の移轉が行惱み、多大の困難を見たが、大體昭和四年五月を以て一段落を告げた。之れ等の用地關係に要した費用は、九十四萬四千八百十圓であつた。

尙之れ等居住者の便宜の爲め其の買収と併行して、第一期工事を施行したのであるが、一時的に收容を必要とするものもあつて、舊善隣館建物の一部を改造し、六帖二十室四帖半二室計二十二室の假收容所を設け、昭和二年五月より貸付をした。

以上の如き経過に依り建設工事は、豫定の如く進行せず、第一期工事は大正十五年七月着手して昭和二年十月竣功し、第二期工事は漸く昭和四年二月に至り起工し、翌五年二月に至り落成を見たのである。其の大要左の通りである。

棟數	一八
戶數	二九四
延坪	一、〇七八
延坪	二、九三四
延坪	八、七二一
延坪	九二二、一六九
延坪	九八、六九〇
延坪	一、〇二〇、八五九
延坪	三四八

外に昭和十年度に第二期工事敷地内に木造二階建の授産場延二百坪並に五十坪の倉庫を建設したが其の工費は二萬一千八百六十四圓初度調辨費七千二百六十圓であつた。又アパートメントの間取りは左の通りである。

住宅	二百五十一戸
住宅	四半、二
住宅	四半、三
住宅	四半、四
住宅	四半、四半
住宅	四半、三、三
住宅	六、二
住宅	六、三
住宅	六、四半
住宅	六、三、三
店舖付住宅	四十三戸
店舖付住宅	土間付四半、二
店舖付住宅	土間付四半、二半
店舖付住宅	土間付四半、三
店舖付住宅	土間付四半、三半
店舖付住宅	土間付四半、四半
店舖付住宅	土間付六、二

第三項 管 理

本アパートメントの標準家賃は、他の一般アパートメントの家賃の半額以下で、一帖當り一ヶ月住宅八十錢、店舗一圓二十五錢であるが、更に各戸別家賃は必ずしも疊數に依らず、各居住者の月收額の一割を目標として定めた。尤も地區内原居住者にあらざるものに對しては、標準家賃に準據し、間取疊數に應じて各戸家賃を定めて居る。而して實際徴收家賃は住宅に於て大體最高六圓、最低一圓六十錢、店舗に於て最高十四圓五十錢、最低五圓程度である。

家賃納入の状況は、當初二ヶ年間は殆んど完納の好成绩であつたが、昭和四、五年以來一般財界の不況に依る影響を受く漸次滞納者を生じ、昭和八、九年に至り絶頂に達した。仍て本會は昭和十年に至り授産場を建築し、職業を與へて生活の安定を圖ると共に、家賃完納組合を組成せしめ、家賃の納入を督勵した結果、其の成績見るべきものあり、大體其の年度の調定額に相當する家賃の收入あるに至つた。殊に最近一兩年は其の納入實額が遙かに調定額を超えて居る。尤も左表中十年以降の納入歩合の甚だ低きは、從來の滞納額あるものは先づ以て滞納分に充當したるを以て實際の納入額にして、其の年度の歩合中に算入せられないものがあるからである。

當該年度家賃納入歩合

昭和	二	年	度	一〇〇%
同	三	年	度	九九
同	四	年	度	九二
同	五	年	度	七〇
同	六	年	度	六二
同	七	年	度	四八
同	八	年	度	四〇
同	九	年	度	四五
同	十	年	度	四七
同	十一	年	度	五〇
同	十二	年	度	五二
同	十三	年	度	五七
同	十四	年	度	七四
同	十五	年	度	八六

次に本地區は一般の住宅と異り、特殊の措置を講ずる要あるを以て、別に共同住宅貸付規程を設け、第一期工事に屬する百四十戸は昭和二年十一月、第二期工事起工上退去移轉せしむべき不良地區内居住者に限り貸付け、第二期工事に屬する百五十四戸は昭和五年九月原居住者を先にして餘剩ある部分を一般の希望者に貸付け、尙ほ原住者中でも方面委員調査カード第二種細民生活標準に適合するものに優先貸付をした。又貸付住宅の選定に就ては、必ずしも本人の希望のみに委せず、家族數と室數疊數とを比例せしむる如くした。尤も今日に於ては、既に十餘年の長年月を経過し、家族數の變動に應

じ、居室を交換せしむることも困難なりしを以て當初の理想が不徹底に終つて居ることは止むを得ない現状である。貸付以後の入退居の状況を表示すれば左の通りである。

年 度	入 居 者	退 去 者
昭 和 三 年 度	一三八	一
同 四 年 度	三	二
同 五 年 度	一六八	一五
同 六 年 度	九	一三
同 七 年 度	三一	三二
同 八 年 度	一五	一八
同 九 年 度	二五	二三
同 十 年 度	一四	一九
同 十 一 年 度	二二	一四
同 十 二 年 度	一九	一九
同 十 三 年 度	一七	一七
同 十 四 年 度	二一	二三
同 十 五 年 度	一八	一六

一般に貧民窟は異動多きものなるに拘らず右の如く其の異動率の比較的少きことは建物が居住者の生活状態に對し極めて高級優秀にして、且つ家賃額が頗る低廉なる爲め、容易に他に轉出するものなき爲めであつて、従つて充實率の如きも常に百パーセントを示し、昭和八、九年頃一般貸家が空家難

に苦しむたる頃でさへ九十八、九パーセントの入居率を示した。

尙居住者の居住状況に關する詳細は、昭和十六年本會發行第十次同潤會共同住宅居住者生活調査報告に明らかであるから省略する。

次に本事業の目的を完遂する爲め、協調會經營の善隣館事業を繼承し、鐵筋コンクリート三階建三百七十五坪の隣保館を建設したことは前述の通りであるが、其の經營は大日本佛教慈善協會に委託し、毎年所要經費の約半額一萬圓を補助し、隣保事業の完璧を期する外、地區内の一部をあそか病院に無償貸付し、醫療保護の徹底を圖り、更らに昭和七年度よりは神奈川縣金澤町に臨海療養所を設けて、虛弱兒童の夏期轉地に便せしめ、且つ昭和十年度よりは授産場を建設し、本會直營にて疊表科、ミシン科、塗裝科、人夫の供請負科等の種目に依り、一日平均七十人前後の男女に定職を與へて居る。

第三節 南太田町地區改良事業（現在の庚臺）

第一項 改良前の状況

本地區は横濱市中區に屬し、同市に於ける代表的不良住宅地にして、豫ねて「乞食谷戸」の稱あり、併かも震災により多くは半壊の状況となれるを、拾ひ集めた古トタン、古板等を以つて無造作に取締

ひ、窓の設けもなき穴倉同然の掘建の小屋、而かも同地が大部分を占めて居た。區は三面高き丘陵に圍まれたる窪地にして、下水の設備なく汚水道路に氾溢し、臭氣鼻を衝き、其の不潔言語に絶するものがあつた。居住者の大部分は屑拾ひにして、各戸何れも同居人を置き、人口の密度極めて高く、衛生、保安上に於てのみならず、風紀並に子女の教養に於ても寒心に堪えざるものあり、其の總ての状況は前節猿江裏町の地區より遙かに劣悪な實情にあつたのである。

本改良事業は昭和二年三月公布の不良住宅地區改良法に依つて施行した我が國最初の事業であるが、其の區域は南太田町大原耕地分十筆富士見耕地分二十三筆、及び庚耕地分二十五筆、合計五十八筆の土地にして、田、畑、宅地、及び山林の各地目を含み總坪數六千九百五十八坪である。

當時地區居住の人口は總數千二百二十三人にして、其の男女別數は略々相半ばし、男五百七十二人に對し女五百五十一人であつたが、之を地區の面積に割り充つれば、千坪に對する人口百七十三人となり、昭和二年横濱市統計年鑑による中區の人口面積千坪に對する平均三十餘人に比して實に六倍に近き密度を示して居た。地區内の世帯總數は二百八十五世帯にして、就中不良なる住宅に居住するもの二百五十七世帯、即ち總世帯の九割餘に當り、此の人口は九百九十九人にして總人口の八割九分に相當する。尙ほ其の世帯構成の状態を見るに、三人家族の世帯最も多く總數の約二割を占め、之に二人世帯、五人世帯、獨身世帯、四人世帯及六人世帯の順で續き七人以上世帯のものは總數の約一割三分に

當る狀況であつたが、獨身生活者の比較的多數であつたことは次節の日暮里と同様貧民窟に於ける特徴の一つとも見らるべきものである。

本地區内居住者千二百二十三人のうち有業者の總數は三割六分餘にして四百九人、内男二百八十九人、女百二十人であるが、此の有業者中所謂雜業に従事するもの三割餘百二十九人に及んで居る。茲に雜業とは本地區内に於ける屑物問屋十軒を中心として、紙屑、襪襪、空瓶、其の他の屑物を拾ひ集め、之を賣つて生業とするものにして、極めて自由なる業態に屬する關係上他の業務に従事する者にして雜業を兼ねるものも少からず、又失業せる場合等一時雜業に轉じて生計の資を求むるものも多いのである。此の雜業に次ぐものとしては、常備職工二割四分、自由勞働者一割三分、物品販賣業一割二分と言ふ順を示して居り、總數の約七割は勞働的職業に従事する者であつたのである。

又居住者の生計狀況を見るに、其の収入の程度低く地區内二百八十五世帯のうち、収入の判明せるもの二百七十世帯より更に月收百圓以上の四十三世帯を控除し、其餘の二百二十七世帯に付て見れば、月收四十五圓以上五十圓未滿のもの最も多く二割餘を占め、三十圓以上四十圓未滿のもの之に次ぎ、五十圓以上六十圓未滿の収入階級が第三位を占めて居た。其の一人當りの生活費は最低月五圓七十五錢より最高十五圓三十七錢までにして、平均一人一ヶ月十一圓八十六錢であつたが、居住者の多くが職業の關係上、薪炭其の他の日常生活物資を拾ひ物によつて間に合はせ、衣食の類に至るまで拾

ひものに依るものもあつた。

狹隘なる地區に密集した陋屋の中に多數の男女家族が同棲雜居する結果は、風紀の亂れること寧ろ當然と言ふべく、本地區に於ける改良前の調査に依れば總數二百八十五世帯のうち、内縁結婚のもの百世帯に近く、殊に注目すべきは妻の年長者が多數にして、男女共に早婚の傾向あり且つ、私生子を抱く婦女が多かつた。子女の教養の如き殆ど放任され、女兒は唯一の財産として、長ずれば之を前借を以つて苦界に沈むる等のことは日常事のことであつた。

次に地區内に在つた建物は二百九十七棟二千七百五十坪であるが、其の大部分は既述の如く掘建小屋にして、外壁は古鐵葉板を用ゐ、内部壁は直接外壁の裏に新聞紙或は洋紙類を貼れるのみ、天井の如き勿論なく古鐵葉板を屋根とし、床は古材を以つて組立て、古疊又は古筵を敷いて居り、而かも破損腐朽の程度甚しきものゝみであつた。地區内住宅の總戸數は三百七戸の中不良住宅と認められたもの二百七十六戸、其の延建坪千七百六十二坪であつたが、其の借家百七十五戸に付いて見たる疊數は、九百四十八疊一戸平均五、四疊、家賃は一戸當り最高二十五圓最低一圓二十錢で平均四圓八十二錢、一疊當りは平均八十九錢と云ふ狀況であつた。

第二項 計畫及實施

本地區の改良計畫は、地區内總面積六千九百五十八坪中買收整理を要せざるもの九百七十六坪を除きたる部分の土地及び地上物件を買收し、土地の盛立、道路及下水の敷設をなし、住宅地の造成をなし、普通住宅、店舗向住宅及び屑物問屋の三種六十二棟二百四十六戸、木骨鐵網モルタル塗二階建に幾分一階建を混へ、分散式に建設し、外に本地區より約五丁を隔てた南太田町大丸耕地内に百三十七坪の土地を借受け二十四棟百二十八戸の假收容所を建設するものであつた。

事業施行團體として昭和二年十月内務大臣の認可あり、昭和三年五月、地區指定の公告あり、同年九月一日より土地の買收に着手し、同時に地上權、地上物權の買收並に移轉補償等をなし、大體翌四年三月頃一段落を告げたが、之れ等用地關係に支出したる金額は三十二萬七千百十九圓であつた。尙ほ改良後の土地使用區分は左の通りである。

新築又は移轉建物の敷地	四、六三〇坪
新設道路河溝等敷地	八二一
都市計畫に依る幹線敷地豫定地	五五
空地として當分保存すべき土地	四七六
計	五、九八二

假收容所工事は二期に分ち、第一期分十七棟九十戸は昭和三年七月第二期分九棟三十八戸は昭和四年一月、夫れ／＼竣功次第貸付けたが、其の構造は木造片流亞鉛引波形鐵板葺平家建長屋で一戸當建

坪六坪、七帖一室に臺所、便所を付し大部分は家賃月額三圓であつた。
 改良住宅の新築は、昭和四年四月十五日改良事業方法の認可を受け、同十七日着手し、昭和四年十一月一部竣功を見、貸付を開始しつゝ、翌五年五月を以て全工事の完成を告げたのである。其の間取は左の通りである。

住	宅	五十一棟	二百十六戸
獨	身	三棟	二十四戸
世	帯	四十八棟	百九十二戸
店	舖	六棟	二十戸
層	物	四半、三外に十一間三坪	六、三外に土間三坪
間	屋	六、四半外に土間四坪又は六坪	
		六、四半、四外に土間四坪	
		五棟	十戸
		六、四半外に土間三坪並倉庫工場各九坪	
		六、四半、三外に土間四坪並倉庫工場各九坪乃至二十四坪	

而して層物間屋を除く各戸には半坪宛の別棟物置及物干抗を附設し、飲料水は從來の井水及泉水を廢して、市設水道を引用し、又燃料は瓦斯を敷設使用せしむることとした。

第三項 管 理

本住宅の標準家賃は	階上	一疊當	・四五
住	階下	同	・五五
同	同	同	・七〇
店	同	同	
層	物	同	
間	屋	十四圓乃至三十圓四十錢	

以上の如くであつて普通住宅に比し、極めて廉價であるが、尙ほ住宅の居住者に納付せしむる實際家賃は、猿江アパートメントと同様居住者の實收入と、從來の住居費等を參酌して定めた結果、最低月家賃一圓二十錢のものもある。尤も原居住者にあらざる者に對しては原則として標準家賃を徴收して居る。又層物間屋は其の營業の規模に應じ貸付すべき建物を定め標準家賃を徴收して居る。
 家賃納入の状況は、初年度は完納の好成績を示したが、財界の不況に影響せられ昭和七、八年度の交に至り八〇%を上下するに至つたので、職業紹介其他の方法に依り之れが挽回に努力した結果、漸次恢復し、最近には一般の好景氣も手傳ひ良好化するに至つたが、尙大體猿江に比し、滞納の程度甚しからざるは異とすべきである。大體普通住宅、アパートメントを通じ横濱は常に東京に比し、家賃納入の成績何れも良好なるは注目すべき現象であつて、東京は横濱を始め阪神地方に比し家賃納入の成

町に属し、省線三河島驛より約三丁、同日暮里驛或は鶯谷驛及び市電三の輪車庫前よりは何れも約七丁の距離にある面積三千餘坪の地域であるが、古くより屑物集散地として知られ、多数の屑物問屋、屑物選別場及び之に依存する通稱バタ屋、拾ひ屋等と云はるゝ雑業者或は乞食等の多く密集せる帝都有数の不良住宅地区であり、其の状況は改良前に於ける南太田町のそれに酷似せるものがある。

地区内居住の總世帯数は三百五、此の人口九百四十人うち男四百八人五四%、女四百三十二人四六%であるが、此の中不良住宅居住者として數ふべきもの二百九十六世帯、此の人口男四百七十六人、女四百十三人、計八百八十九人で、男五三%に對し女四七%の割合である。尙之を其の居住する建物の延坪數千三百一坪に割當つれば平均一坪當り居住人口〇・六八一人當り使用坪數一坪四六となり、最も甚しき例としては一棟延坪四十八坪の住宅に男女七十二人の共住者あるものあり、此の一坪當り人口は一・五人にして一人當り使用坪數は〇・六六坪となる。以つて其の悲惨なる實情を窺ふべきである。不良住宅居住の家族構成人員別世帯數及び人員は次表の通りである。

構成人員	世帯數	人員	百分比
一 人	九一	九一	三〇・八
二 人	四九	九八	一六・六
三 人	五一	一五三	一七・二
四 人	四五	一八〇	一五・二

五 人	二六	一三〇	八・八
六 人	一七	一〇二	五・七
七 人	九	六三	三・〇
八 人	四	三二	一・四
九 人	二	一八	〇・七
一〇 人	一	一〇	〇・三
一 人	一	一	〇・一
計	二九六	八八九	一〇〇・〇

地区内居住の三百五世帯に付き、其の世帯主の職業状態を見るに、職業を有する者二百八十五人に對し、失業者及び一定の職業無き者二十人七%である。有業者を更に自營と被傭とに區別すれば、前者百六十八人、後百十七人であるが、自營のうち自ら資本を有し店舗を構へて營業をなす者は極めて少數にして、其の大部分は雜業即ち屑物拾ひ或は行商等であり、又被傭に屬する者では常傭人夫、日傭人夫、車力、職工等が主なるものであるが、詳細次表の通りである。

職業名	世帯主人員數	職業名	世帯主人員數
工場通勤職工	一五	自宅從業職工	九
玩具製造職	六	古靴下解き	四
		井戸職	四

下駄商入職	四	左官職	二	土工及工夫	三
理髮職	一	指物職	二	大工職	二
洋服裁縫職	二	墨物職	二	團扇製造職	二
小舞職	二	建具職	一	表具職	一
桶職	一	洋傘職	一	象牙彫刻師	一
下フェルト職	一	アスファルト職	一	羅字嵌換職	一
刺繍職	一	護謨靴直し	一	洋傘直し	一
計	七				
商					
屑拾ひ	六三	行商	一七	紙屑買	一六
屑撰別	一〇	製紙原料商	四	古物廢物商	四
駄菓子商	二	酒商	三	菓子商	一
飲食店	一	精米商	三	魚子商	一
饅頭商	一	煉瓦商	二	際物商	二
豆腐製造販賣	二	青物商	一	薪炭商	一
双物商	一	灰物商	一	繩商	一
古本屋	一	佃蕎麥商	一		
計	一三九				
交通運搬業					

荷車扱	四	人力車扱	二	自動車運轉手	一
貨車業	一				
自由業	八				
日傭人夫	一八	常用人夫	一二	店員	六
官公衙傭人	四	乞食	六	會社事務員	三
葬儀人夫	四	遊藝人	二	小使	一
チンドンヤ	一	差配人	一	夜替夫	一
家事使用人	一	人夫手傳	一		
計	六一				
其他					
失業	一一	無職	九		
計	二〇				
合計	三〇五				

備考 本表無職業者中には癡疾者及び白痴者を含む。

居住者の収入状態は、次表に掲ぐる如く月收五十圓以下の世帯大部分にして二百二十九世帯に上り、
 總世帯の七割五分に達して居るのであるが、更に之を細別すれば収入十圓以下のもの實に三割、十圓
 以上二十圓以下一割五分、二十圓以上三十圓以下一割二分を占めて居る有様である。

又店舗を有して營業をなす者或は一定の給料を受くる職工等にして、五十圓以上乃至二百圓以下の月收ある世帯も五十六に及んで居るが、其の割合は五十圓以上百圓以下のもの一割三分餘、百圓以上のものは僅かに五分餘に過ぎざる實況である。上記少額収入階級の世帯に於いては常時一家を擧げて共稼ぎの状態であつて、子女は概して工場、商店或は飲食店等に雇傭せらるゝ者多く、配遇者は自宅にあつて袋貼り、玩具、造花の製作、草履の裏附け等の内職或は襪襦紙屑の撰別等の作業に従事する者過半にして、其の他は屑物拾ひ又は駄菓子雜貨類の小賣行商を爲し居ることは一般下層階級に於ける例に漏れない。

月額収入階級別世帯數表

収入階級	種別		百分比
	良住宅居住者 世帯實數	不良住宅居住者 世帯實數	
十圓以下	九一	九一	二九・八
二十圓以下	四七	四七	一五・四
三十圓以下	三七	三七	一二・一
四十圓以下	二四	二四	七・九
五十圓以下	三〇	三〇	九・八
六十圓以下	二〇	二〇	六・六
小計	二二九	二二九	七五・〇
合計	二〇	二〇	六・六

備考 表中の無収入者は前表の失業及び無職業者とす。

収入階級	種別		百分比
	小計	合計	
七十圓以下	一	一	二・〇
八十圓以下	一	一	一・六
九十圓以下	一	一	一・六
百圓以下	一	一	一・六
小計	四一	四一	一三・四
百十圓以下	一	一	一・〇
百二十圓以下	一	一	〇・七
百三十圓以下	一	一	〇・七
百四十圓以下	一	一	〇・七
百五十圓以下	一	一	〇・七
百六十圓以下	一	一	〇・七
百七十圓以下	一	一	〇・七
百八十圓以下	一	一	〇・七
百九十圓以下	一	一	〇・七
二百圓以上	二	二	〇・七
小計	四	四	一・三
收入なき者	五	五	一・六
合計	九	九	三・〇

本地區居住者は一般不良住宅地區に於けると同様貧困にして、教養の程度極めて低く、加ふるに建物其の他劣悪なる環境の支配を受け、其の性狀も歪曲せられ屢々喧争傷害を惹起し、或は不純なる技戲佚樂に耽溺し、前科あるもの三十餘名を數ふる實情である。

次に衛生方面に付いては、從來は寧ろ此地區を別天地として半ば放任の餘儀なき状態にあつたと言つても過言ではない。試みに其の建物を見ても其の構造粗惡にして陋隘不潔を極め、兩戸の代りに簾を垂れてゐたものもあり、採光不備にして室内は晝尙ほ暗く、夜間の照明にはランプ或は蠟燭を使用する者或は全く燈火を使用せざる者も少くなかつた。飲料水は最近共用栓水道を使用する者總世帯の約八割に達したが、残り二割は飲用不適の無蓋井戸を使用して居た。又下水は大體に於いて自然に放流せられ、偶々一部に小溝あるも一帯に土地低濕なるため排水完からず、汚水停滞して通路を浸し而かも通路狹隘なるため殆ど日光に當ることなく、晴天の日と雖も乾燥することがなかつた。其の上棟割長屋の便所は殆ど全部共用便所にして其の數極めて少く、或る場所の如きは共用人員七十人以上に上ると言ふ有様で、屢々汚物通路に溢れ、而かも其の構造粗笨開放的なるを以つて、常時臭氣を放散して思はず面を覆はしむるものがあつた。

以上の如き非衛生的なる結果、居住者の罹病率高く、從來の調査に依れば病症は呼吸器病第一位を占め、肺患者中には特に惡性のもの多く、トラホーム、胃腸病之に次ぎ、赤痢、ヂフテリア、腸チブス等の傳染病も屢々地區を侵して少からず近接地域に脅威を與へた。又死亡率に於いても最近三ヶ年の平均死亡率は人口千に付き三十七人五分の割合を示し、東京府及び市の夫々七人五分及び十四人七分なるに對して格段の差異がある。

改良すべき地區の面積は、既述の如く三千三十八坪にして低濕なる平地部であるが、建物は全部で九十二棟、其の延坪數千七百四十二坪、此の内不良住宅は七十一棟、延千二百三十二坪にして、二百三十四戸二百八十三世帯を包含して居る。其の構造は主として木造平家の棟割長屋にして、亞鉛引鐵板又は便利瓦を以つて覆はれ、建築後相當の歳月を経過して居るため破損の個所多く風雪寒暑を防ぐに不充分であつた。

次に地區内の家賃額を見るに、一世帯當り最低二圓より最高二十九圓にして、平均六圓九十六錢疊一疊當り一圓二十五錢に相當し、一般に比較して決して低廉とは言へ難い、其の支拂方法は日拂及月拂の二様あり、其の家賃別世帯數は左の通りである。

(一) 家族世帯家賃額

家賃額	世帯數	百分比
二圓以下	一	〇・五%
四圓以下	三一	一五・一
六圓以下	六二	三〇・二

(二) 獨身者家賃額

家賃額	人員	百分比
八圓以下	二九	一四・一
十圓以下	一五	七・三
十二圓以下	一〇	四・九
十四圓以下	二一	一〇・二
十六圓以下	二二	五・九
十八圓以下	一	〇・五
二十圓以下	二	一・〇
二十圓以上	八	三・九
自家料	九	四・四
無料	四	二・〇
合計	二〇五	一〇〇・〇

家賃額	人員	百分比
二圓以下	一八	一九・八
四圓以下	五〇	五四・九
六圓以下	一二	一三・二
八圓以下	四	四・四
無料	七	七・七
合計	九一	一〇〇・〇

備考 表中無料世帯は孰れも差配人とす。

第二項 計畫及實施

本事業は當初昭和六年度より三ヶ年度繼續事業とし、總經費七十五萬六千六百六十八圓を以て日暮里町三丁目三六八番地より一、四一〇番地に亘る三千百十二坪の土地を買収し、之れに平均三尺の埋立をなし、道路下水を新設し、百五十五戸の鐵筋コンクリート造三階建アパートメント三棟と別に獨身住宅一棟（百名收容）を建設する豫定であつたが、政府財政上の關係から施行認可後、昭和八年度より三ヶ年度繼續事業として施行することに改めた。加ふるに外居住宅の假移轉が豫想外に澁滞し、自然起工の延引し居る間に、鐵材の暴騰を來し、更に昭和十二年七月には目支事變が突發して鐵材は政府の統制する處となる等、諸般の狀勢に制せられ全部木造の普通住宅に改むることとなり且つ其の戸數等にも多少の變更を來した。

昭和八年九月事業施行の認可を受け同年十一月二十四日地區指定の公告があつたので、豫ての準備に基き直ちに土地の買収を開始し、翌九年三月末に殆んど全部の買収手續を完了したが、同時に着手した地上權及び地上物件の買収並に移轉補償等に關しては、相當困難を生じ、遂に買収協議に應諾せずして東京府收容審査會の裁決を求めたるもの六件に及び何れも本會の勝訴に歸したとは云へ事業の進捗を妨げたことは甚しかつた。又應諾したるもの、中にも、事實上他に假移轉を爲さざるものがあ

つて、不得已昭和十一年十月地區内の一部に假收容を兼ね第一期工事として五棟二十一戸の普通住宅を建設し、翌十二年一月竣功と同時に残留者を收容した。

次に之れ等用地關係に支出したる金額は

敷地買収費	一五二、五六五 ^円
地上権買収費	二九、六一九
地上物件買収及移轉費	五九、〇八五
諸費	三六、五九九

合計二十七萬七千八百二十八圓であつて改良後殘地として買却し得べきものは當初アパートメント建設計畫の際は約二千坪に及ぶ豫定であつたが、木造普通住宅に改めた結果僅かに六十四坪餘となり、他は全部住宅敷地及道路其他休共用地となした。

改良住宅は前記第一期工事の外第二期は昭和十二年八月起工し翌十三年三月竣成し第三期は其の翌月起工し同年十一月中に竣成した。其の大様左の通りである。

棟 戸 延	棟 數 坪	第一期工事		第二期工事		第三期工事		第四期工事	
		數	坪	數	坪	數	坪	數	坪
棟	數	五	二〇	二〇	二〇	四五			
戸	數	二一	八二	六九	一七二				
延	坪	一五八	四三六	三九二	九八六				
延	坪	一八九	七四四	六七一	一、六〇四				

一戸當延坪	七・五	九・一	一〇・〇	九・三
建設費(敷地造成を含む)				二〇一、三三七圓
一坪當建設費				一二五・五

又其の間取は左の通りである。

住 宅	百五十六戸	六、四半
四半、三	六、三	
六、四半、二	六、四半、三	
店 舗	十五戸	
土間附六、四半		
管理事務所	一 戸	
土間附六、六		

構造型式は從來の普通住宅と大差なく、瓦葺、木造二階建又は平家建であるが、大部分を立體四戸建となした。

本地區は南太田地區と同様不良住宅地區改良事業法に依り施行したるものであるが、前者が特に政府の補助金又は低利資金の貸出を受けず、自己資金のみを以て實施したのに對し、本地區は國庫補助と低利資金の供給に依存して施行したものであるから、特に其の經費決算と之れに對する財源の概要を左に掲げることとする。

決算表

人件費	三二、四〇九
物件費	一、九二六
用地費	二七七、八二八
建設費	二〇一、三三七
内 建築費	一八八、四七一
敷地造成費	一二、八六六
設計工事監督費	二一、六九一
雑費	二、八〇二
合計	五三七、九九三
低利資金借入高(一時借入金を除く)	二四五、三三八
國庫補助金	二五〇、一八三
雑収入	一、七五二
同潤會資金繰入高	四〇、七二〇
合計	五三七、九九三

備考 外に残地六十四坪餘の賣却代金収入あり。

財源表

第三項 管理

本住宅の標準家賃は左の如く

住宅	一帖當	一圓十錢
店舗	同	一圓二十錢

各戸別家賃は左の如く

住宅	最高	最低
住宅	十五圓	八圓五十錢
店舗	十五圓	十二圓

之れを他の改良住宅に比するときは、相當高額であるが、本地区附近の一般營利貸家に對照するときは極めて廉價であつて、且つ従前の陋屋の平均家賃一帖當一圓二十五錢に比しても尙安價である。之れは成るべく前居住者の住居費を増さしめない様に考慮を加へた結果で、唯他の地區の如く収入一割主義を採用せなかつたのは低利資金の償却を要したからである。

貸付は他の改良地區と同様、事業の本旨に従ひ元居住者の適格者を優先せしむることとし、其の退去先を本會に登録し置き、且つ本會宛の葉書等をも印刷交付し置き、竣功毎に通知する等細心の注意を拂つたにも不拘、退去後竣成までの相當期間を要したると、此の種の居住者階級の職業が轉居先に膠着し易き爲めに、歸來せるもの豫期の數に達せず半數以上を無資格者に貸付する結果となつたことは少しく遺憾であつた。其の貸付状況は左の通りである。

	有資格者	無資格者	計
第一期分	二一	—	二一
第二期分	四二	三九	八一
第三期分	一五	五四	六九
合計	七八	九三	一七一

家賃の徴収は、有資格者は共同住宅貸付規程に依り敷金を徴せず、前家賃とし、無資格者は普通住宅と同様であるが兩者共家賃完納組合を組成し、其の納入率は充實率と貸付開始以來一〇〇%を示して居る故表示は省略する。之れは本地区周邊の貸家に對比し快適にして家賃低廉なると、最近貸家拂底に基くものと解せらるゝ。

其他管理事務の一切は本會普通住宅と同様である。

第七章 勤人向分讓住宅事業

第一節 經過

昭和二年頃、木造普通住宅の建設も略々終了せるが、尙百九十戸分の建設費の殘金があつたので、小住宅需給の狀況に鑑み、之れを以て勤人向の分讓住宅六十戸を京濱地方に建設したのが本事業の嚆矢である。

即ち昭和三年に横濱市齋藤分町及び山手町に三十戸、昭和四年に東京市赤羽及阿佐ヶ谷に三十戸の分讓住宅を建設し、其の竣成を俟つて申込者を受付けたが、一般中産階級の異常なる歡迎を受け、希望者殺到して數十倍の多きに達する狀況であつた。之れは當時政府に於て住宅組合資金の貸出を停止したると、本會の分讓方法が極めて合理的にして、且つ其の設計施工が優秀であつた爲めに外ならぬ。仍て本會は此の狀勢に鑑み、昭和四年度に始めて低利資金の貸付を受け、東京市赤羽及び荻窪に百戸の分讓住宅を建設したのであるが、申込者が愈々増加する傾向にあつたので、低利資金は政府の都合で貸出を中止せられたが、自己資金を以て昭和六年度以降毎年五十戸前後の分讓住宅を建設して

之れ等の要望に應じ、聊か勤人階級の爲めに盡す處あつた。然るに昭和十三年度に日支事變の影響を受け資材難に災せられ、一時中止するの止むなきに至つたのである。

第二節 建設

本事業の住宅敷地は、居住者の性格上其の選定に最も慎重なる注意を拂つた。即ち土地高燥にして環境佳良なること、東京方面に於ては市電終點迄十錢以内の交通費にて事足るか又は省線を利用するものにありては定期券月額五圓以内なること、借地の地代は成るべく月坪十錢以内なること、瓦斯、水道の引用容易なること、小學校、醫師等の不便なきこと等を主要なる選定條件としたのである。而して東京市江古田及横濱市齋藤分を除いては何れも借地であつて、借地年限は大體二十年を標準とし、住宅の分譲實現の場合には其の譲受人に借地の権利義務も同時に移轉することになつて居る。

住宅の規模は三室乃至五室とし、最大三十五坪とし、木造瓦葺和風を主としたる平家又は二階建てであるが、本事業は一面中産勤勞階級に對する住宅供給施設であると同時に、他面一般小住宅の模範的指導的なる役割をも爲したのであつて、竣成間際に行へる展覽會には申込希望者の外、必らず多數の見學者が來觀し、その前後を通じ、東京府下に建設せられたる小住宅にして本會の分譲住宅を模倣したるもの、甚だ尠くなかつたことは聊か本會の誇りとする處である。併し之れが爲め本會に於ても終

始不斷の研究を怠らず、常に新しき工夫を加へ、一面には獨善を避ける爲め懸賞募集等を行ひ、回を重ねる毎に改良の實を擧げた次第であるが、其の設計の要旨、特徴等の概要を述べれば左の通りである。

一、平面計畫

- イ、從來の日本住宅が接客本位であるのを改めて家族本位としたこと。
- ロ、各室に獨立性を有たしめると同時に室數の多きものは融通性あらしめたこと。
- ハ、各室に押入を設け室の利用範圍を大ならしめたこと。
- ニ、各室から直接玄關、便所、浴殿等へ通ぜしめたこと。
- ホ、各室共通風採光を充分ならしめたこと。
- ヘ、廣縁（ベランダ）を設け、一家の團欒、子供の遊び場、日光浴室等に利用せしめ、且つ建物と庭園との連絡を得せしめたこと。
- ト、從來日本住宅の散漫なる間取を改め、各室の配置を集約的ならしめたこと。
- チ、現代の一般的生活様式を基準として和室を主とし、又間取は可及的に變化を多からしめたこと。

二、配置

- イ、敷地は出來得る丈け建坪の四倍以上を標準とし將來増築し得るよう空地を存せしめたこと。
- ロ、保健的見地より東南の陽光を多く採り入れ且つ通風を妨げぬよう敷地の西北に近く寄せて建物

を配置し、又同時に各住宅相互の位置を同様の考慮の下に按配せること。

ハ、臺所附近には特に物干場、物置等のため空地を存したること。

ニ、一團地に似よつた住宅を多數建築することに依り所謂集團住宅が單調に陥る弊を防ぐため、間取型式を變化あらしむると同時に、道路より建物までの距離に長短を與へ、玄關の位置を變へ、又屋根の形式に變化を持たしめ且つ敷地内に於ける建物の配置を異にせしめたこと。

三、構造及び仕上

イ、外觀は清楚を旨として虚飾を避け、落付きがあつて而かも飽きの來ない様工夫したること。

ロ、基礎工事、軸組及び小屋組、床組、屋根、内部造作及び天井、外部造作及び壁、建具等に於いて種々苦心したる點多いこと。

ハ、臺所の構造に付いては特に考究し立式として主婦の能率的な活動に便ならしめる爲め細部に亘つて行届いた工夫を施し入念に施工したること。

四、附帶設備

イ、瓦斯水道の布設なかりし地方にも特に之を引用し來つたこと。

ロ、下水を整備し且つ必ず下水尻問題を解決せること。

ハ、玄關廻り其の他に適度の植樹をなし住宅に品位を添へたこと。

等である。其の建築戸數、敷地坪數、建設費等は左の通りである。

名稱	戸數	敷地坪數	建物坪數	總工費	一戸當平均工費
赤羽第一	八	一三九〇 <small>八坪</small>	一三九〇 <small>六坪</small>	三〇、九八一	三、八七三
阿佐ヶ谷	二二	一二七四	一三七六	七七、四八六	三、五五二
赤羽第二	五五	一三七〇	一四八〇	一七八、八六一	三、三五二
萩窪	四五	一五七三	一四八〇	一四〇、一三五	三、一一四
洗足臺第一	二五	一五七三	一五八〇	六三、六六九	二、五四七
經堂	二七	一五九四	一五八〇	五九、八八〇	二、二一八
洗足臺第二	三六	一七六三	一五九〇	八九、〇二二	二、四七二
駒澤	四一	一七〇七	一五九四	一〇六、二五五	二、五九一
善福寺	三四	一七五四	一五九〇	一〇〇、四六九	二、九五五
雪ヶ谷	三一	一七七七	一五五九	八八、一三三	二、八四三
衾町	三一	一三九二	一五六五	九八、三九二	三、一七四
堀切	二〇	一三七二	一五六五	五五、七九七	二、七九〇
江古田	三〇	一四九五	一三七三	九七、三五一	三、二四五
松陰	二〇	一八三〇	一五七三	六六、七七八	三、三三九

東小松川	櫻臺	赤羽第三	齋藤分	山手町	川崎第一	合計(二十ヶ所)	昭和十一年度	昭和十二年度	同十三年度	同十四年度	同十五年度	同十六年度	計
一七	二六	二	二〇	一〇	二四	五三四	二戸	八	一五	一二	三八	二	七七
至自	至自	至自	至自	至自	至自								
五四六	一六〇	五三七	七四九	一七四	一六三								
至自	至自	至自	至自	至自	至自								
一一〇〇	三五九	一一三	三二七	三二四	三一七								
二七、二四九	九四、一一二	二、八六二	六二、九一七	四三、〇〇六	七七、一七七	一、五六〇、五三三	平均	二、九七八					
一、六〇三	三、六二〇	一、四三一	三、一四六	四、三〇一	三、二一六								
一三〇													

右の内建設費の残額を一時に拂ひ又は分譲期間終了し、本人の所有に歸したものは左の通りである。

第三節 管理

本住宅の分譲を受け得るものは東京及神奈川二府縣下の居住者にして、所定の賃料を負擔し得べし

と認めらるゝ一定の収入を有する勤人又は勤人同様の階級者であれば何人でも差支ないのであるが、住宅所在地附近に家屋を有する者、又は住宅組合若くは住宅資金を貸與する産業組合員或は収入、資産の餘りに多きものは除外し、各戸毎に申込を受け付け抽籤を以て契約者を定めたのである。尙契約は賃貸借契約とし、一定年限間賃料を納付したる場合に其の住宅の所有権を移譲することとし、本人の希望あるときは年限の短縮、一時拂又は賃借権の譲渡をも認めるが、滞納其他賃貸借契約に違反したるものに對しては、契約の解除をなし得ることになつて居る。

分譲年限は原則として二十年とし、建築費の安いものは十八ヶ年、又は十五ヶ年等に短縮し、又契約の當初建設費の半額を納付せしめ七、八ヶ年に分譲するものもある。尙昭和三年、四年頃建設したる分譲住宅に就ては、其後經濟界の不況に依り特に三十ヶ年迄延長を許可したるものもある。要は本會の損失に歸せざる限り、充分契約者の便宜を計ることに努力したのである。

賃料即ち分譲月賦金は實費回収主義であつて、建設費實額に對し一定の利子(當初は四分八厘後日四分二厘となる)を附したる分譲期間の均等償還月額に地代、公課、火災保険料、事務費(六十錢)を加へたる額である。随つて其の額は大體附近の民間貸家の家賃と大差なきものであつて、中にはより低廉なるものもあり、殊に敷地の廣狹、造成、建物の程度及び快適と云ふが如き點を考慮に入るときは、極めて安價なる家賃となるのである。其の賃料即ち分譲月賦額は卷末一覽表の通りである。

するときには殆んど比率に表はし得ざる程度のものである。

参考の爲め、此の分譲住宅が住宅組合の住宅に比し優越して居る點を摘記すれば左の通りである。

- (一) 住宅組合の住宅は、組合員の欲する場所に欲する型式の家を建築し得る長所があるが、結果から見ると之れが却て短所であつて、經濟的價値を低下する虞れあるに反し、本會の分譲住宅は、集團的なるがため、快適な住宅街を形成し、近隣から脅威を受けることもなく、又型式は多種多様であつても甚だしい個人的な趣好を發揮して居らないから、市場性を帯び、賣却、讓渡、其の他の處分に當り、損失を招ぐ虞れがない。
- (二) 住宅組合の住宅敷地々代は稀には安いのもあるが本會住宅敷地の方は、概して處女地を極めて低廉に借入れ、又は買取つて居るから極めて安値である。
- (三) 住宅組合の住宅の大部分は、素人設計により大工任せに施工するに反し、本會の分譲住宅は、専門技術者の不斷の研究に基く、周到緻密なる設計と工事監督とにより、責任ある請負者が施行するのであるから、出來上りと耐久性に於いて勝れて居る。
- (四) 本會の分譲住宅は、集團的に建設するので、敷地の構成や下水の處理に便宜少なからず、又、瓦斯、水道の引用費が低廉である。
- (五) 住宅組合は、その性質上、組合員が相互連帶責任を負ふが、本會の分譲住宅は、何等他人の責任を負ふ不安がない。

第八章 職工向分譲住宅

第一節 經 過

勤人向分譲住宅は前章の如き經過を以て豫期以上の成績を收めたが、分譲住宅事業の經驗を重ねるに従ひ、之れを熟練職工階級の爲に應用せんことを思ひ立つに至つた。蓋し當時我國産業界の勞働條件は、時勢の進運と社會思潮の推移とに伴ひ、工場内の諸施設や従業員の待遇に關し、加速度に改良改善が行はれたが、勞働者の生活力を培ふ根源である處の住の問題所謂インダストリアル・ハウジングに關しては、未だ殆んど顧られて居なかつた。念ふに勞働者に對して快適にして而かも其の經濟力に適應したる住宅を給し、更に之れを適當なる方法に依つて、各自の所有に歸せしむることが出来るならば、彼等の生活環境を改善し、勞働能率の向上を齎らす丈けでなく、牽いては生活と思想の安定に資する處甚大なるものがあつて、當時の社會狀勢上極めて好ましき施設と言はざるを得ない。只問題は勞働者の經濟力を以てして、果して住宅を所有せしめ得るや一旦所有しても之れを持続し得るや、轉職、異動の比較的頻繁なる勞働者が、長期間を要する分譲住宅に如何なる程度の愛着、熱望を

有するか、又從來の生活態様を以てして不良住宅化する虞れなきや等懸念すべき事情が誠に尠くなかつたので、之れを實施斷行する迄には可なり慎重なる考慮を拂ふ必要があつたのである。併し研究の結果は、敷地付となすこと、敷地が將來値上りをなす見込あること、月賦が附近の家賃と大差なきこと、移讓を容易ならしむること等に依り充分成功する見込が付いたが、更に一般職工階級の住宅に對する關心の程度を知り、且つ夫れ等の職工が如何なる居住状態に在るかを知らる爲めに職工自身の素人設計の懸賞募集をなし、同時に其の現住状況の質問をなした處

イ、應募者が千名を超へ相當住宅に關心を有することを認めたること。

ロ、収入と家賃支出の割合を知り得たること。

ハ、現在の負擔家賃額の平均は優に三室住宅の分讓月賦金の負擔に堪へ得ること。

ニ、現住家屋並に應募圖案は何れも二室最も多く三室之れに亞ぐこと。

ホ、家族數が四人のもの最も多く、三室を主とする住宅にて大體差支なきこと。

ヘ、應募者の年齢が二十五歳より三十五歳迄のもの斷然多く、十五ヶ年乃至二十ヶ年の長期分讓に堪へ得ること。

ト、通勤時間並に通勤方法を明かにし得たること。

チ、應募圖案に依り住宅に對する諸般の希望と理想を知り得たること

等極めて有益なる結果を得、本事業の決行に對し充分なる確信を以て出發したのであつた。

恰も社會局に於て政府管掌健康保險組合積立金を労働者の福利施設に運用したき希望あるを知り、昭和八年金三十六萬圓を借入れ、深川區三好町、千住綠町等に百五十戸の建設、分讓を行ひたる處、案に違はず申込者殺到し、且つ當時の労働組合方面の指導者階級よりも絶讃を博し、本事業の有望にして且重大なる意義あることを認め、昭和十年度以降繼續して毎年政府の低利資金を借入れ、東京府下の外、神奈川、埼玉、兩縣下にも建設分讓しつゝあつたが、偶々日支事變に遭遇し、各所の軍需工場、生産力擴充工場の擴張新設に伴ひ、極度の住宅難を招來したる爲め、本事業は益々其の緊要性を増し、勤人向分讓住宅とは反對に政府より資材の特配を受け、逐年急角度に建設戸數を増加し、時局の要求に對處するに至つたことは、本事業開始の動機とは異なる意味に於て國家重要な施設となつた次第である。住宅營團住宅の大部分も斯の種の經營方式を採用せられたこと亦た偶然と云ふべきではないのである。

第二節 建設

敷地の位置環境は、住宅として勤人向と同様なる注意を拂ふことを要するは勿論であるが、一面通勤時間並に徒歩時間に於て勞働力の減殺を來さざる様考慮せざる可からざるが爲、其の選擇には一層

慎重を要せらるゝのであるが、本事業着手當時は經濟界不況の時にして、且つ、勤人向と異り、買収するのであるから初めは左程の困難を伴はなかつた。本事業に於て敷地を買収して、家屋と共に分譲することにしたのは、借地は一般の慣行に依り三年目又は五年目には地代の値上を要求せられ、二十ヶ年分譲とするときは、折角家屋が本人の所有に歸する時期には、月坪十錢の敷地も二十錢乃至三十錢となり、地代の負擔に苦しむことゝなる虞れあるに反し、敷地をも分譲するときは幾分月賦額が高率であるとしても、期間満了後は公課丈けの負擔となるのみならず、敷地は必ず値上りを來し、假りに家屋の維持が不良であつて二十ヶ年後建物の價値が甚しく下つても、地價に於て充分之れを補ふことが出来るから、何等の不安なく従つて本會の經營をして安全性を有せしむることゝなるのである。

敷地は一戸當平均四十坪、坪當出來上り單價二十五圓を標準とし、單價の高低に依り一戸當の坪數を増減し調節することを期したが、地價は建築費と共に年々値上りを來し、月賦金も漸次昂騰する傾向にあつたことは蓋し止むを得なかつた。それにしても同時に竣成する同等の貸家と比較すれば其の賃料が寧ろ低廉であつたことは明かである。

住宅の規模は三室を主とし、之れに二室又は四室を配し、平均十五坪（實施の結果十四坪弱平均となつたものもある）とし、木造瓦葺和風の平家を主とし、若干の二階建を交へ、敷地境界は當初表通りを板塀、隣地境界は生垣としたが、最近のものは表通り生垣、隣地境界は四つ目垣又は木柱鐵線張

りとして居る。

設計の方針は飽く迄質實堅牢を旨とし、間取りは採光通風に注意し、衛生的にして快適なることを期し、且つ生活の改善に資せしめ得ることを目標とし、勤人向分譲住宅と同様絶へず研究を重ね、終始改善を怠らず、一般社會に於ける職工住宅の模範的指導的立場を矜持して居た。従つて各公共團體又は工場社等の職工住宅建設計畫に際し參觀するもの種を接する状態で、社會の要望切なるものあるに鑑み、昭和十四年十月に「工場員向小住宅實例圖集」を刊行販賣し、又昭和十五年三月には特に社會局の委嘱に依り同局發行の「勞務者住宅建設指針」を編纂する等本事業に關聯して社會に寄與する處尠くなかつた。

尙ほ昭和十四年度以降計畫の分は、三室以上のものには必ず一室に略々完全なる獨立性を有せしめ、急激なる青年職工の増加に伴ふ貸間の需要に應ぜしめ、一面月賦金の負擔を軽減し、又將來子女の成育に備へしむる所謂一石三鳥の方法を講じた。

本事業は前記の通り、政府の低利資金に依存した爲め、其の資金が常に翌年度始に交付せらるゝ關係上、豫定の如き進捗を見なかつたことは誠に遺憾であつて、解散當時迄に竣成貸付した戸數其他は左の通りである。

名 稱	戸 數	敷地坪數	建物坪數	總 工 費	一戸當平均工費
三 好 町	二二	至白 一七 三九	至白 九・三 二〇・四	三二、九〇三	一、四九五

白河町	七二	至自	三一	二〇〇	一〇〇、六四五	一、三九七
千住緑町	九六	至自	五四	二〇〇	一四三、四三九	一、四九四
越中島第一	六六	至自	三一	二〇〇	九九、〇五七	一、五〇〇
越中島第二	九四	至自	三二	二〇〇	一六六、三二九	一、七六九
板橋	四三	至自	三三	一〇〇	六五、八一〇	一、五三〇
調布千鳥町第一	八六	至自	三二	一〇〇	一六六、二三二	一、九三二
調布千鳥町第二	八八	至自	三二	一〇〇	一九七、六四六	二、二四五
川崎第二	七二	至自	三三	一〇〇	一〇七、八〇二	一、四九七
鶴見	三〇	至自	三三	一〇〇	四五、四六一	一、五一五
川崎第三	八七	至自	三二	一〇〇	一五一、三五八	一、七三九
鶴見末吉	五七	至自	三二	一〇〇	一三五、七八七	二、三八二
川崎塚越	五〇	至自	三二	一〇〇	八七、三九八	一、七四七
川崎第二	一三五	至自	三三	一〇〇	三二四、六九五	二、四〇五
板橋第二	一〇七	至自	三二	一〇〇	二九〇、七五一	二、七一一
合計(十五ヶ所)	一、一〇五				二、一一五、三三三	平均 一、九一四

右の内建設費を一時に仕拂ひたるもの一戸あり、又解散當時工事中のもの六ヶ所六百九十七戸あり、其の箇所別戸数は左の通りである。

建設中住宅名	戸数	所在地
鶴見末吉第二	六八	横浜市鶴見区上末吉町
調布千鳥町第三	六〇	東京市大森区調布千鳥町
浦和	四五	浦和市領家
元住吉	一六六	川崎市木月町小沼
三鷹	二七八	東京府北多摩郡三鷹町上連雀
お花・茶屋	八〇	東京市葛飾区上千葉町
計(六ヶ所)	六九七	

尙ほ本事業が本邦最初の工場労働者向分譲住宅として、千住緑町に九十數戸の竣成したのを機会に、昭和十年十二月十五日現地にて落成式を舉行したが、大いに人氣を呼び、朝野諸名士、工場主等一千有餘名。臨席者式場内に溢れる、盛觀を呈したが、其際内務大臣より賜はつた祝辭は當時に於ける關係當局の本事業に對する意嚮と關心を明かにしたものとと思ふ故參考の爲め左に掲ぐることにする。

内務大臣祝辭

財團法人同潤會創立以來終始一貫力ヲ住宅難ノ緩和ト其改善向上トニ致シ、實績年ト共ニ見ルベキモノアルハ洵ニ慶祝ニ堪ヘズ。

願フニ我國工場労働者ニ對スル労働條件ハ時勢ノ推移ト相伴ヒテ進展洵ニ著シキモノアリト雖モ其ノ居住ノ改善ニ至リテハ未ダ施設ノ見ルベキモノ少ナク保險衛生上寒心ニ堪ヘザルノ實情ニ在リ、本

會カ曩ニ資金ヲ健康保險積立金ニ仰ギテ工場労働者向好適住宅ノ建設ヲ企畫シ土地ト共ニ所有權ヲ享受セシメテ其ノ生活ノ改善向上ヲ促シ一ハ労働能率ノ増進ニ資シ他ハ以テ生活ノ安定ト堅實ナル思想ノ涵養トニ資補スル所アラントスルハ眞ニ時宜ニ適セルノ施設ト言フベシ。茲ニ工場労働者向分讓住宅竣成式ヲ舉ゲラル、ニ當リ本會事業ノ年ト共ニ彌々大成セラレンコトヲ望ミ一言ヲ述ベテ祝辭トス。

昭和十年十二月十五日

内務大臣 後藤 文夫

第三節 管 理

本住宅の分讓を受け得るものは、工場労働者に限定したが、昭和八年政府管掌健康保險組合積立金を借入れ建設したる分は、同組合加入者に限ることとした。其の他の分讓方法、年限、賃料等は大體勤人向分讓住宅と異るところがないから記述を省略するが、分讓契約をなしてより今日迄の経過を見るに、確信を以て実施したりとは云へ、豫期せざる事故其の他に於て多少の懸念なき能はざりしに拘らず、賃料の納入や家屋の維持等に於て寧ろ勤人向分讓住宅よりも成績良好であつたことは誠に意外とする處である。案ふに此の種階級としては、家や土地を所有することは全く夢想だもせなかつたのに、家賃と同程度の月賦金に依り、快適にして堅固なる家と敷地迄も自分の所有に歸し、子孫に残し得ると云ふ斯種施設に對し、名狀し難き感謝、感激の情に溢れて居るに外ならないのであつて、之れは本會係員等に對する態度や氣分に徴して明かに看取せられた所である。

次に賃料計算の基礎は、前記の如く勤人向分讓住宅と同一ではあるが、昭和十三年の交に至り、建築費、地價共漸次昂騰し、賃料も從つて割高となつて來たので、將來に備へる爲め賃料漸減の方法を案出し、更に昭和十四年度以降は頭金をも徴收することにした。賃料漸減と云ふは、日支事變後職工階級の収入が次第に多くなつたので、契約當初五ヶ年間賃料を割増して徴收し六ヶ年目より夫れ丈け減額して徴收することであつて、之れは將來如何なる不景氣が襲來し、又職工の収入が激減しても支拂に困まらぬ様にしたのである。又頭金と云ふのは各工場共、國策に従り従業員の貯蓄を奨勵した結果、職工階級も多少に不拘相當の貯金を有する實情にあつたので、契約の當初建築費の一割内外の申込金を納付せしめ、其の分丈け更らに賃料を低減して將來に備へたのである。之れ等は何れも本人の將來の仕拂を安易ならしむる方法であつて、同時に本會の經營に安全性を與ふる所以でもあるのである。而して其の賃料即ち分讓月賦額は卷末一覽表の通りである。

次に異動率も勤人向と同じく誠に尠く左表の通りである。

年	年度末現在戸數	移動數
昭和九年	九四	五

昭和十年	一九〇	一三
同 十一年	二五五	一二
同 十二年	四二一	一五
同 十三年	四九四	一八
同 十四年	七二七	一四
同 十五年	一、一〇四	一二

收納率も勤人向に劣らず良好にして事業創始以來缺損となりたるもの全く無く、解散當時に於ける滞納額は、僅かに四二七圓であつて、大體缺損となる虞れはない見込である。

尙ほ少しく繁に渉る様ではあるが、本分譲住宅の貸家に對し優れて居る點を本會發行「時局と住宅」中より摘記して参考に位する。

(イ) 賃料の低廉

一般の貸家の場合、家主の最も不安なことは空家になることとあります。一度空家になりますと修繕手入の爲め一ヶ月分位の家賃などは直ぐ飛んでしまひますし、又直ぐに借手がつくかどうかも分りません。第二には家賃の滞納と缺損です。時には引越料まで進上せねばならぬことがありますから家主もやりきれません。第三には修繕の苦勞です。世に借家人心理と言ふものがありまして、決して誰とも言ふ譯ではありませんが、借家人は概して建物や建具を粗末にしやすいものです。従つて、借家人に満足を與へる程度に修繕することは家主にとつて相當の負擔です。而して、これらの経費は總て家賃と言ふ形となつて借家人に轉嫁されるのですから、善良な借家人が一番馬鹿

を見ることになりませんが、一面家主の立場から見てそうするより外仕方のないことで之が家賃と言ふものが存外に高くなる原因です。

重ねて申しますと、分譲住宅は居住者が自分のものとして大切に扱ひますから、管理費や修繕費の節約が出来、又貸家と違ひ空家や缺損の損失を見込みません故、自然賃料は安くなります。安くする程、居住者が有利となり、居住者が有利となれば、これを愛し大切にし、自然、空家になる心配がありません。この循環の理法によつて經營者も安心して安くすることが出来るのであります。

以上が分譲住宅の貸家に優る第一點です。

(ロ) 住宅の愛護

分譲住宅の居住者は將來その家が自分のものになると云ふ考へがあるため、非常に建物を愛し、大切にします。勤人向分譲住宅の方は何れも相當の庭がついて居り、樹木や草花などを充分植込んであるか、塀や建物の清掃手入は寧ろ職工向分譲住宅の方が優つてゐるやうに見受けらるゝのであつて如何に我が家と言ふものに愛着を感じ大切にしているかと言ふことが分ります。

従つて修繕費も、貸家のやうには掛らないのみならず、思ふに修繕するにしても愛兒に美しい着物を買つて與へるやうな愉快さを以て小遣を割くに違ひありません。

又、日本家屋は手入れさへよければ建築後四、五年位経つた方が却つて滋味がつき、落付きが出来貸家では二、三十年位で改築の必要を生ずるものですが、自分の家として愛護し、修繕手入を怠らなければ四、五十年は充分維持出来るのでありますから、此の點から見ても建物の減損率が尠いと言へます。従つて十年、十五年の後に萬一、被分譲者が之を手離さなければならぬやうなことが起つても、譲受人を求むるに困るやうなことは決してないのみ

ならず、敷地の方は値上りも期待出来ることでありますから、損を招くやうなことは絶対にありません。居住者が家を愛護するので、経営者は少しの不安も抱かずに居られる、これが貸家に勝る第二點です。

(ハ) 思想の安定

労働者が自分の家を持つと思想的に非常に安定することは外國の經濟書にもよく述べられて居ます。一と頃、労働運動の闘士だった市會議員で、現に同潤會の分譲住宅に居住する職工某氏は或る公の席上に於て「家賃を拂つて生活をして居たときは悪ければ越す、粗末にしても家主の損だ、位に考へてゐたことは偽らない事實です。今度自分の家となると全く考へが變つてしまひ、大切にもするし、掃除も綺麗にするやうになりました。又、自分は十數年、當市に住んでゐても、永住の地だとか、此處で死ぬんだなど考へたことはなかつたが、此度、分譲住宅に住んで家も土地も自分のものになると言ふ希望に輝いてからの心境は全くこの市の住民になつたと言ふ落付いた氣持ちになり、郷土觀念に關し、認識を新たにするやうになりました。」と率直に述べ居ます。

「恒産あるものは恒心あり」と申しますことが大切なところでは。

同潤會では被分譲者が決定する都度、座談會を催して、居住者の心得方や、家屋の手入方についてお話を居りますが、其際彼等は異口同音に、これまで自分の土地や家に住むことが出来るなどは夢にも考へたことがなかつたと言ひ、前記の職工某氏と同じやうな述懐を漏らして居ます。かやうに考へ方の變つた人々が家庭内に於て如何なる生活をなし、同時に職場に於て如何なる氣持を以て働くでありませうか、改めて説明するまでもないと思ひます。かやうな居住者を對手とする経営者は誠に幸であると言はねばなりません。これが、貸家に勝る第三點です。

(ニ) 經營の安全

分譲住宅の居住者が感謝し満足してゐるとすれば、其の經營が簡易、安全であることは當然のことです。前にも

述べた通り、貸家主の痛心事は如何にして家賃の滞納缺損を防止するか、又如何にして空家率を少くするか、如何にして善良なる借家人を求むるか、如何にして修繕費を節約するかと言ふ點にあります。

これらの問題を圓滑に處理するためには、一般の貸家の場合には百戸以上の集團、貸家に對し、少くとも一人の優良なる専任者所謂、差配を當置する必要がある、それがために更に管理費の支出を要することゝなります。

ところが、分譲住宅にあつては、被分譲者つまり居住者が各自最も善良なる管理者として維持修繕に當り、空家となる心配もなく、且つ家賃はそれ〴〵本會の取引銀行に拂込んで呉れるから、本部では主として帳簿上の整理をすれば事が足りません。

尙ほ、こゝに注意すべきは分譲住宅經營の安全性は土地の所有權をも、被分譲者に與ふると言ふことにあります。もし、所有權を居住者に與へることの出来ない場合には尠くとも、経営者が其の敷地を所有しなければなりません。元來、敷地の選定は最も重要なことでありまして、事業の成功、不成功を決定すると言つても過言ではありませんから、職場との距離、交通關係、住宅地としての氣品、その他將來の見透し等、充分なる調査・研究をなす必要があります。而してこの選ばれたる敷地が、もし借地であるとする十五年度又は二十年目には相當地代の値上りを來すものと豫想せねばなりません。値上りをせぬやうな場所であれば、それは多くの場合、選定を誤つたと言つてもよく、不況の時が來れば、直に住宅の需要も減つてしまひ、その處分に困難を來すやうなことになります。

一方選定宜しきを得た敷地が値上りするものとすれば、家屋が漸く居住者の所有になる頃には地代の負擔が相當多額となり、これ亦、萬一の場合、家屋の處分に困難を來すやうなことになります。何れにせよ、借地では安全性を缺く譯です。

以上のやうに、管理が簡易で、安全なること、之が貸家に優る第四點です。

第九章 軍人遺家族アパートメント事業

昭和十二年日支事變勃發するや、本會住宅居住者中よりも多數の應召者を出したが、君國の爲め征途に上る將士に對しては、其の借家本人なると家族なるとを問はず、親しく其の家庭を訪問し餞別を呈して祝意と感謝の意を表し、又關係者の見送りを斡旋し、或は國旗を配付して行を壯んらしむると共に、應召者の遺家族に對しては管理者のみならず、本部部課長も隨時家庭を訪問して其の生活の狀況を明かにし、銃後々援の普及徹底を圖ることに努め、同年八月には評議員會の決議を経て家賃の減免をなす等、非常時日本の礎となつて或は戦場に殞れ、或は勇戦奮闘しつゝある勇士の遺家族に對し、飽く迄後顧の患なからしむることに力を致した次第であるが、事變の永久性に鑑み、獨り本會住宅内のみならず一般の遺家族中婦女子のみにて充分なる親身の保護者なき家庭には、安全なる住居と人事、生活百般に關する相談相手とを與ふことの必要あるを看取し、本會は茲に指導的な軍人遺家族アパートメントの經營を企圖し、共同住宅經營基金中より金十五萬圓を支出し、戸山ヶ原母子アパートメントを建設するに至つた。

敷地は淀橋區西大久保四丁目明治通りに面する元戸山ヶ原練兵場の一部で、其の面積九百七十坪餘、

大藏省より四萬八千五百四十二圓を以て特賣を受けたるものである。

建物は木造二階建瓦葺アパートメント三棟を東、北西の三邊に配置連結し、南邊に平家建の管理者住宅を置き、中庭には日光室及兒童遊具等を設備したが、間取其他は左の通りである。

- (イ) 間取は四疊半、六疊、八疊、六疊、二疊の四種
- (ロ) 各室には電氣、瓦斯、水道を引込み簡易なる炊事臺、流場及一間又は半間の押入を付す
- (ハ) 便所（水洗式）、洗面所、洗濯場は共用とす
- (ニ) 窓は硝子戸と紙障子との二重張りとす

工事は昭和十三年十二月竣成し、總延數五百四十坪、此の工費九萬二千四十八圓、一坪當約百七十圓を要した。

貸室數は九十一戸で、其の家賃額は左の通りで、敷金なしの前家賃である。

四 疊 半	二・八〇より	三・七〇まで	二八戸
六 疊	四・〇〇より	五・五〇まで	四九戸
八 疊	五・六〇より	六・五〇まで	一二戸
六 疊、二疊	六・六〇		二戸

申込者の資格は勿論出征軍人遺家族に限つて居るが尙滿十五歳以上の男子ある家庭には貸付をせぬことにした。

昭和十三年十二月落成と同時に貸付を開始したが、其の各年度末現住者数及入退居の状況は左の通りであつて、漸次遺族が増加する傾向あつたことは當然と云ふより外はない。

		年度末世帯数		年度内退居者数		年度内入居者数	
昭和十三年度	遺族	四一	—	—	四一		
	家族	五〇	一四	一四	六四		
計		九一	一四	一四	一〇五		
同 十四年度	遺族	五〇	九	九	一八		
	家族	四一	二八	二八	一九		
計		九一	三七	三七	三七		
同 十五年度	遺族	七〇	一五	一五	三五		
	家族	二一	三九	三九	一九		
計		九一	五四	五四	五四		

次に本アパートメントは前表の如く充實率は百パーセントであるが、家賃納入率も亦百パーセントで一人の滞納者もなく随つて缺損も生じなかつたのである。

尙本アパートメントは、住宅營團へ引繼後昭和十六年十月に至り、更に軍人援護會に譲渡せられ、軍事保護院に於て實施する軍人遺家族職業補導教育を受くるものゝ寄宿舎に充てらるゝことになつた。

第十章 住宅建設經營の受託事業

日支事變勃發以來、殷賑産業地帯に於ける職工住宅は勿論、一般庶民住宅も其の拂底は極度に達し、地方公共團體又は會社工場等より本會の協力を要望し來るもの尠からず、之に對處する爲め昭和十四年三月本會寄附行爲を躍進的に改正し、事業區域を全國に擴大したのであるが、差當つて從來の事業區域外に於て着手すべき事業は、資金其の他の關係上集團的に住宅を供給せんとする官廳、公共團體、會社工場等の爲に

- (1) 住宅施設の計畫及立案の相談
- (2) 住宅の設計及工事監督の引受
- (3) 住宅建設工事及其の管理の受託

等を本會の人的能力の許す範圍内に於て開始する方針を執つたのである。

由來集團住宅は其の敷地を選定し、實施設計をなすに先ち、大體の施設方針を定め、收支の概算を立てることが極めて大切である。のみならず個々の小住宅の設計は別に高等な技術を必要としないが、多數の小住宅を集團的に建設する場合には、將來の經營並に維持修繕に關する見透しをつけ、快

適にして保健的な小住宅を堅牢且つ廉價に仕上ぐることは多分の研究と工夫と經驗とを要する。加ふるに社員や職工の住宅を會社自身が管理することは、相當煩瑣なる事件が生じ易く、又公共團體が經營することは會計規則其の他の法規や機構に制せられ、兎角圓滑を缺く虞があるので、之れ等の點から住宅施設を躊躇するものも尠くないのである。然るに之れ等の點に就ては本會は既に十數年間専門的な研究經驗を積み、機構組織も亦た整備し來つたので、聊か自信を生じ、進んで其の依託を受け、住宅報國の一部門とする決心をしたのであるが、本事業も亦た社會の要求に合致したるもの、如く、豫期以上の歡迎を受け、官、公民各方面よりの申込忽ち殺到し、寧ろ本會自身の事業量を凌ぐ有様になり、當務者を一驚せしめたが、又本會の實力信用を量る好バロメーターとして聊か快心とした處であつた。之れが爲本會は同年十二月建築課を昇格して建設部となし、第二技術課を新設し、主として此の受託建設工事の執行に當らしむることになつたが、本事業開始以來僅か二ケ年にして其の受託契約をなしたるもの左表の通りである。

委託者	年月日	住宅の種類別戸數	委託事業の範圍	経過
横須賀海軍共済組合	一四、一〇、一	共同宿舍 二ヶ所 一、二〇〇人收容	設計及工事監督	一四、一〇、九着手 一五、五、三一竣功
住友本社	一四、一〇、一〇	住宅 三七一戸	建設及管理	一四、一二、二一着手 一六、七、二〇竣功 管理中
神奈川縣	一四、七、一一	共同宿舍 一ヶ所 六〇〇人收容	同	一四、七、一七着手 一五、三、二一竣功 管理中

委託者	年月日	住宅の種類別戸數	委託事業の範圍	経過
同	一五、二、二七	住宅 二、〇八二戸	同	一ヶ所竣功 他は工事中
川崎航空機工業	一五、四、一	共同宿舍 一ヶ所 四〇〇人收容 住宅 三七〇戸	建設及管理	一五、一〇、八着手 一六、四、二〇竣功 工事中
名古屋市	一五、五、二	共同宿舍 二ヶ所 四〇〇人收容 住宅 三〇〇戸	設計及工事監督	一部竣功、一部工事中
千代田機械製靴	一五、七、一六	住宅 六〇戸	建設	一五、九、一〇着手 一六、一二、二三竣功 一部竣功
日本製鐵	一五、七、二三	同 七六八戸	同	同
安川電機製作所	一五、七、三一	共同宿舍 一ヶ所 一五〇人收容 住宅 一〇〇戸	同	一六、五、一着手 工事中
住友金屬鋼管製造所	一六、三、二八	住宅 二〇〇戸	建設及管理	(工事中)
同 プロペラ製造所	一六、三、二八	同 二五〇戸	同	(同)
同 名古屋工場	一六、三、二八	同 三四〇戸	同	(同)
大 阪 市	一六、三、三一	同 二七〇戸	建設	(同)
三 井 造 船	一六、四、三〇	同 四〇〇戸	同	(同)

第十一章 住宅相談事業

我國に於て住宅組合法を制定し、之れに政府の低利資金の貸出を開始したのは大正十年の交であつた。以來中産知識階級者の間に住宅を建設所有せんとする所謂住宅熱が俄然旺盛になつたのであるが、經濟界の變動も災し、其償還成績甚だ思はしからざるものがあつたので、政府は昭和四、五年頃より低利資金の貸出を停止するに至つた。併し之れ等階級者の住宅熱は依然として旺盛で、本會の分譲住宅が僅かながら其の需要に應じつゝあつたのであるが、其の新築の都度催した住宅展覽會の參觀者の内には、自ら其の理想の住宅を建築せんとする者も多數見受けられた。併し愈々之れを實現せんとするに當つては、専門の信用ある技術家達は如斯程度の小住宅の設計工事監督は採算上回避する傾あり 又其の建築主も經濟上の犠牲を厭ひ勝ちにて、自然専門家に依頼して合理的な設計仕様を作成することなく、素人考の圖面等にて信用不明な大工や請負人に依頼して建築することが多かつたのである。其の結果設計に缺陷を生じ、或は工事に不正を伴ふ等、困惑する人も尠くない事情にあつたので、本會は昭和七年より住宅相談部を設置して、中産階級以下の住宅の建築、改善、保存及びアパートメントの建設並に管理に付ての無料相談をなすことになつた。

當時アパートメントの建設隆盛となり、資本家の如きも事務所向ビルディングへの貸出を謝絶してもアパートメントの建設には進んで融資する有様であつたので、其の建築設計や經營管理に關し、本會幹部職員の助言を得んとするもの踵を亞で臻り、執務の妨害となる恐れもあつたので、之れ等に關する相談をも同時に附設することになつたのである。

本事業は勿論一般の歡迎を受け、開始の翌八年度に於ける相談件數五百三十餘件に及び、開設以來閉鎖迄の種類別件數は別表の通りである。

亞で昭和九年度よりは更に法律相談をも開始することとし、中産者以下のために借地、借家を主とし、住宅關係の法律問題に關する無料相談に應ずることとなつた。蓋し當時世相の變轉に伴ひ借地借家に關する紛争漸増しつゝあつたが、中産以下の借地借家人又は小家主階級は法律上の専門的知識なく、而かも經濟上其の他の理由に依り、専門家又は辯護士の門を叩き得ないが爲に、理否の判斷に苦しみ、無用なる懊惱、繫争に日を送り、不當なる損失、犠牲を拂ふものも尠くないので、斯る人々の爲めに最も公平にして信頼し得べき相談對手たることを所期した次第である。大體に於て貸借人側が多かつたが、滞納の處置や明渡請求に關しては、貸借人側が貸借人の倍數を算したことも自然の結果である。其の件數の詳細は別表の通りである。

相談部の組織は専任の技術員及び書記の外、實力あり且老練なる建築技術家及び辯護士各三氏に委

囑し、各自受持の日時を定め、直接面談して委曲を盡し、相談者を満足せしめた。
 然るに昭和十二年日支事變突發して以來漸次資材勞力等の不足、統制、及び時局に對する自肅に依り、住宅を建築するもの漸減し、同時に賃貸關係の競争も激減するに至り、相談依頼者の減少を來すと共に、本會に於ては急劇に建設事業の擴張を要求せられ、不急事業の整理をなすの要に迫られ、本事業も其の近情に鑑み遂に昭和十四年十一月を以て廢止し、開設以來七ヶ年餘の業績を遺して其の幕を閉ぢたのである。

住宅相談年度別件數

年度別	建築技術	法律問題	計
昭和七年	三三七	—	三三七
同八年	五三四	—	五三四
同九年	五六三	—	五六三
同十年	五六〇	三〇七	八七〇
同十一年	四九〇	三二〇	八七〇
同十二年	二七四	二八〇	七七〇
同十三年	一四八	一一七	三九一
同十四年	六九	六二	一三二
合計	二、九七五	一、一〇八	四、〇八三

住宅相談事項別件數

(イ) 建築技術關係	(ロ) 法律問題關係
一、敷地の選定並造成	一、貸借人
二、設計圖作製	二、借入
三、建築材料	三、賃料
四、諸設備及室内裝飾	四、賃料の値上値下
五、工事の施行	五、契約の更新變更
六、建築手續	
七、模様替改善	
八、維持修繕	
九、アパートメントの建設	
十、アパートメントの經營管理	
十一、雜件	
小計	小計
合計	合計

五、家屋及造作の買取	四六	借人	四一五
六、賃料滞納の處置	一四三	同	四九七
七、契約解除	四〇	同	二一四
八、明渡及延滞料請求	二六七	同	一七三
九、調停裁判	四八	同	二二五
十、其の他	二四七		
合計	一、一〇八		
總計	四、〇八三		

第十一章 東北農山漁村住宅改善案の作製

東北地方が他の地方に比し、文化の方面に於ても將又産業の方面に於ても、概して後れて居ることは争はれない事實であつた。天恵の乏しきことや交通機關其他の人爲施設の不充分なことや種々の原因に基づくのであるが、生活の本據であり仕事場である住宅を改善して、住民の生活と作業の方式を更新向上せしむることの最も急務であると云ふことは申迄もない。従つて地方官民に於ても、此の問題には相當の關心を拂ひ、斷片的な施設もなかりなかつたが、如何に之れを改善すべきかと云ふ科學的な研究成案のなかつた爲に此の問題の解決を軌道に上せ得なかつたのである。

本會は夙に此の點に留意し、創立十周年記念事業撰擇の際にも一應問題化した位であつたが、昭和十年日本學術振興會に於て総合的に東北地方の衣食住改善問題の調査研究をなすことに決定し、第二〇小委員會を設置することゝなるや、宮澤専務理事も其の一員となり、追て農山漁村住宅の缺點及び改善方法の調査研究並に標準住宅の設計案作製は擧げて之れを本會に委嘱せられたのである。

本會は茲に於て其の目的達成のため建築、衛生、農政、漁政其他各方面朝野の權威者を網羅して、東北地方農山漁村住宅改善調査委員會を設け、其の第一回を昭和十一年一月十七、八兩日、内務省會