

日米の郊外建売住宅・団地の成立過程 に関する比較研究

曾根陽子*

Comparative Study of Japan and United States Concerning Growing Process of Ready-Built Houses and Housing Developments in the Suburb

Yoko SONE*

There was similar stream of housing development in Japan and United States. One in Japan, however, happened in 1970 and one in United States happened in 1940. There was the 30 years gap between two countries.

In United States, after the war, there was a great number of ready-built houses were built in the suburbs and FHA system encourages the housing developments. Using this occasion, small housing companies grew to big companies. They started to build huge housing developments and the first one was Levittown.

In 1970, after 30 years of the American housing developments, in Japan the number of houses was also increasing dramatically because of the Government Housing Loan Corporation and the bank mortgage. The same as America, small housing companies grew to big companies in this occasion, and started to build huge housing developments in the suburbs. This housing development system became Japanese standard one.

The similarity of housing development between Japan and United States results from following two reasons: 1) Japanese government housing loan corporation was established under the power of GHQ., 2) Japanese and American government have a same idea in the its housing policy that “people who own one’s house work hard.”

Keywords: Japan and United States, The Period of Mass-supply of Housing, Ready-built House, Housing Policy, Construction Standard

1. 序論

1.1 個人的経験からきた研究の発想

本論文を書くことになったのは、ロサンゼルス・マーヴィスタの研究に関連して、「アメリカの建売住宅に関する研究—ロサンゼルスを中心として」のテーマで平成17

年度日本大学学術研究助成金(50万円)を受けたためである。ロサンゼルスの建売住宅について調査を行い、又その調査を補足するため平成18年度にニューヨーク近郊のロングアイランドにあるレビットタウンを調査してみると、アメリカの建売住宅の歴史がそれ以前に知っていた日本の建売住宅の歴史と似通った経緯をたどっていることに気付いた。この共通点について、日米の郊外住

*日本大学生産工学部建築工学科教授

宅に関する既往研究や既往著書で触れているものは全くない。

アメリカの郊外建売住宅について、本助成金を受けたため研究を始めて1～2年、言わばアメリカ住宅研究入門者である筆者が、このような独自の視点を持つに至った理由には、筆者の個人的経験が関係している。

筆者が学生であった1960年代、衣・食・住、生活全ての面で、日本はアメリカを後追いすると言われていた。当時は1ドルが360円、結婚しても6畳一間の木賃アパートに暮らすような時代である。アメリカの建築雑誌やインテリア雑誌で見る広々としたアメリカ住宅は日本の住宅とあまりに違いすぎて、わが国でも各自の個室やリビングルームを持つ住宅が建つ時代がくるとは想像もできなかった。

高度成長期の日米貿易摩擦から2×4の導入が決定し、1966年に筆者はアメリカ連邦住宅局（以下FHAと記述する）の建設基準や施工方法の翻訳をアルバイトで行った。翻訳はしたものの、そこに示されたアメリカ住宅の基準は縁遠いものであった。

しかし、この3年当研究室で調査しているマー・ヴィスタ・トラクトが当初102戸の計画だったのに、52戸の建設で中断せざるを得なかったのがFHAの融資打ち切り決定のためと分かって、昔の翻訳ノートを取り出して見ると、あれほどかけ離れていると感じていた当時のアメリカ住宅が意外にも現在の日本の住宅レベルとそれほど違ってないのに驚かされた。

更に研究を進めるうちに、アメリカの郊外建売住宅の歴史に果たしたFHAの役割が、（筆者が20年前まで働いていた住宅供給公社の背景である）日本住宅金融公庫が日本の建売住宅の歴史に果たした役割と共通性があると分かってきた。住宅政策には公営住宅建設や住宅取得減税、法規制等々色々な方法があり各国によって大きな違いがある。先進諸国の中で日米だけが共に建設資金を補償あるいは融資することによって個人の建設意欲を刺激する持家建設を取ったという共通性である。

そして同時に「公庫の建設基準」と「FHAの建設（最低）基準」に見られる具体性重視の共通性にも気付いてきた。「建設基準」とは、FHAや公庫の保障・融資を受けて建てる住宅の設計指針であり、これに合致しなければ住宅建設のための融資を受けることができない。申請時はもとより、基準に合っていることを確認する竣工検査があり、申請時だけの建築基準法より強い強制力がある。日米共に公庫やFHAの融資保証を受けて建設された戸建て住宅の数はそれぞれ30%に達しており、庶民住宅に与えた影響は極めて強い。この建設基準の「具体性重視」という意味は以下のようなことである。

建築基準法や都市計画法などの法律や基準は適応対象の幅広い実態に適用できるように、「〇〇は××の1.5倍

以上」などと、具体的な数値示さないで倍数や%で示し、その範囲に取まらないものには例外規定で対応して、適用範囲を広げようとするのが一般的である。それに対し、「公庫の設計基準」は、「団地にある戸建て住宅の南側住戸の2階の北面外壁から北側住戸の南面外壁までの距離は10m以上とする」「漆喰塗り木摺下地は杉36×7で、接手は受け材真にて突着け10枚毎に乱接ぎ8mm（2分5厘）内外の目透に2木当り本宛釘打」などと具体的な数字や方法で示されており、それ以外の方法を選択する余地がほとんどないのである。

本来、住宅地計画は敷地条件や計画内容によって千差万別であるし、構法も種々のやり方がある。「北側住戸には〇〇時間以上の日照を確保する」とか「〇kg/cm²以上の強度が必要」など、性能表示的な書き方であれば、それ以上の性能を達成できる方法はフレキシブルに考えられ、新たな構法や計画の提案が可能である。

公庫法における「具体性」は筆者が公庫基準にそって、住宅地や住宅を設計している時、設計の自由度を阻むバリエーと感じていた。また公庫基準の金物重視の工法は、わが国の仕口継ぎ手による木造伝統工法を減らしたとも言われている。「FHAの建設基準」は、後述するが設計上の数値や工法について、公庫基準をはるかに上回る具体的な記述をしており、現代のアメリカ戸建て住宅の画一性をもたらした最大の理由と想像する。もちろん日米共に住宅事情の厳しかった戦後のある時期にはこうした基準が貧弱な住宅のレベルを一定以上に押し上げる役目を果たしたことは間違いのないのだが。

筆者にとって、この二つの基準は、時間を置いた異なった時期に、翻訳アルバイトと設計という別の立場での仕事として関与しており、これまで関係性など考えたこともなかった。しかし、今回の調査を進めるうちに、日本の公庫基準はアメリカのFHA融資設計基準の影響があったのではと気付いた次第である。

現在、日本の郊外建売住宅では2×4構法も普及し、特に近年アメリカ風の外観の住宅が増えている。平面はnLDKと呼ばれる「公私室分離型」である。従来「公私室分離型」は西山卯三の庶民住宅調査から提案された「食寝分離型」の発展形とするのが定説であるが、食寝がはっきり分離されたアメリカ庶民住宅のプランも又、戦後のモダニストに影響を与えたのではと感じる。プランの話は本論文の範囲外なので別として、現在アメリカの住宅生産や住宅デザインの影響を抜きに日本の建売住宅の動向を予想することはできなくなっている。

1.2 日米の郊外住宅に関する既往研究・文献

日本の郊外住宅一般に関する既往研究は検索をかければ百を超え、筆者らのマー・ヴィスタに関する既往研究⁹⁾でも関連部分に限って概観しているので、ここでは省略する。

日本の郊外住宅・住宅地に対する海外からの影響を論じる研究は、戦前の沿線郊外住宅の始祖小林一三や渋沢栄一らのイギリス・ハーワードの田園都市思想への関心と、レッチワースへの訪問などから、イギリスからの影響を研究するものが主流である。アメリカ住宅の影響に関する研究はわずかに戦前のアメリカ屋住宅を通じてのもの程度である。

アメリカの郊外戸建て住宅に関する日本語文献（F.L. ライトなどの作家論意匠論分野を除く）は意外に少ない。今橋映子による「リーディングス 都市と郊外 比較文化論へ通路」（NTT 出版 2004.12）は郊外住宅地に関する文献紹介と抄訳の本である。その第V章「英米系郊外（サバービア）の言説」によれば、「英米で郊外を扱った研究は（中略）膨大だが、日本におけるアメリカ研究では、これら膨大な郊外研究の紹介や分析が驚くほどすくない（後略）。わずかに「アメリカ研究」（アメリカ学会）28号「特集 都市と郊外」が日本語で読めるまとまった文献である（p.256）」と書かれている。アメリカ住宅を扱った論文・著書の参考文献、引用文献リストを見た限りでも日本語文献の数は極めて限られており、いずれも同じ文献が取り上げられている。日本住宅金融公庫資料室と日本建築学会図書室に収蔵の文献も含めて集めた日本語文献は記述内容から見て文化論的なものと政策論的なものの二つに大きく分けることができる。

①社会学、政治学、経済学などの分野からの文化論的、社会論的視点から見たもの。この分野の日本語文献としては「アメリカン・ホームの文化史 生活・私有・消費のメカニズム」奥出直人（住まいの図書出版局 1988）が最も知られている。その末尾にあるアメリカ郊外住宅関係の文献案内にも日本語文献は下記ドロレス・ハイデンの著書が載せられているだけである。

翻訳書ではドロレス・ハイデン（野口美智子他訳）「アメリカン・ドリームの再構築」（勤草書房 1991年）同「家事大革命」（勤草書房 1985年12月）がフェミニズムの立場からアメリカの郊外住宅の歴史を述べている。その後には翻訳出版されたのが「ブルジョア・ユートピア 郊外住宅地の盛衰」ロバート・フィッシュマン 小森和子訳（勤草書房 1990年）である。

若林幹夫²⁾、小田光雄³⁾らのわが国の郊外に関する著書にもアメリカ郊外の歴史が記されている。前述「アメリカ研究」28号では、安部斉が「アメリカ政治における都市と郊外」、竹田有が「郊外化とアメリカ中産階級」、杉浦章介が「郊外ミドル景観の創始と変容—戦後の郊外化」を論じている。

②住宅政策に関するもの。建設省やその外郭団体から出版されているものが多い。第二次大戦直後の「アメリカにおける住宅事情と住宅政策」前田光嘉（財団法人日本住宅協会昭和29年1月）、「諸外国の住宅事情・住宅政策の動

向に関する調査報告書」主査住田昌二（財団法人日本住宅総合センター（財団法人日本建築センター 昭和63年10月）「アメリカの州および地方住宅政策に関する研究」上野真城子海老原良吉（財団法人日本総合研究財団研究年報 No.18 1991）「同その2」などが網羅的にアメリカの住宅政策をカバーしている。この他に自治体レベルの報告書や視察報告書類⁴⁾まで含めるとかなりの数が存在する。日本住宅金融公庫では現在もアメリカの住宅融資政策の担当調査員がいる。

著書では戸谷英世「開かれたデザインと市場 アメリカの住宅生産」（住まいの図書出版局 1998年1月）がまとまっている。著者自身は建設省出身で2×4工法導入の担当官であったが、政策面からではなく、住宅生産の流れを文化史的記述も交えながら示している。

近年では山崎古都子らによるアメリカの中古住宅の流通システムや分譲共同住宅の維持管理システムに関する研究があるが、関西の住宅研究者の多くは先の住田昌二、野口美智子も含め、西山学派とも呼ばれる流れを汲み、文化論的政策論的研究分野にまたがっている。

2. 本文

2.1 アメリカの郊外住宅・住宅地

アメリカは極めて広い国であり一口に住宅・住宅地と言っても、供給方法、工法、プラン、住まい方等々、場所によって大きな違いがある。しかし、アメリカの典型的な住宅と言えば、前面に芝生のある郊外の戸建て住宅を思い浮かべる人が多いだろう。実際、筆者が行ったことのあるロサンゼルスやニューヨークを含む数少ないアメリカの都市でも、センターシティを出ると延々と戸建て住宅地が続いていた（Fig. 1）。アメリカ学会の機関紙「アメリカ研究」28号（1994年3月）「特集 都市と郊外」ほかの著書にも、アメリカ住宅の半数が郊外戸建て住宅だと書かれている。「アメリカン・ビュートイ」や「ホーム・アローン」「バック・ツウ・ザフューチャー」「7月



Fig. 1 Residents' area in the suburb of New York

14日に生まれて」等々、数多くのアメリカ映画に登場する住宅が郊外戸建て住宅であったのも、もっともとうなずけることである。

本稿では最初に、アメリカにおける郊外住宅・住宅地の歴史を概観する。次に歴史の中で重要な役割を果たしたFHAの住宅政策と建設基準を記述する。その後、アメリカの郊外住宅史のマイルストーンであるレビットタウンの調査結果を述べ、最後に2004年に実態調査したロサンゼルスオープンハウスの結果を報告するものである。

2.2 本研究の方法

日本郊外住宅の流れと現状については、各種統計資料及び日本住宅金融公庫と住宅関連企業の社史、「不動産業界沿革史」等を基に記述する。西山卯三の大著「日本のすまいⅠ」「Ⅱ」「Ⅲ」（勁草書房 1975, 1976, 1980）は改めて見直した。

一方アメリカについては、前述のように資料が少ない。現地調査はロサンゼルスで行ったものがほとんどで、マー・ヴィスタ、オープンハウス、マー・ヴィスタの隣接団地、現地の不動産業者（リアルター）からのヒヤリング、ロサンゼルス郊外の大規模開発団地プライヤ・ヴィスタなどである。それにわずか一日の調査だがロングアイランドのレビットタウンである。

アメリカ郊外住宅の歴史については発行年度の新しい郊外住宅史の本「Building Suburbia Green Fields and Urban Growth 1820-2000」⁹⁾を基に記述する (Fig. 2)。この本は筆者がロサンゼルスでの現地調査の際手に入れた全318ページの本で、曾根研究室所属の2006年度4年生岩淵麻里子が卒論として翻訳した。アメリカ住宅の歴史を述べるには英文文献に頼らざるを得ないが、筆者には独自の視点で英文文献を収集する力がない。既往著書や研究の参考文献や引用文献を基に集めるしかないが、それらは各著者の視点から参考・引用されたものである。数少ないアメリカの郊外住宅についての日本語文献から孫引きして記述することを避けるために、住宅・住宅地研究者として評価の高い本著者の最新著書を和訳して抄訳することも一方法と考えたのである。補足的に「The Provisional City」by Dana Cuff (MIT Press 1991) 他の資料を用いる。

2.3 アメリカの郊外住宅・住宅地の歴史

「Building Suburbia」(Fig. 2)の著者ドロレス・ハイデンは、アメリカの建築と都市計画に関する研究家で現在イェール大学教授である。大学での研究と教育に加え、住宅と歴史的建造物保全のコンサルタントに関わり、フェミニズム運動家としてサンタモニカにある“ドブノフ&ハイデン”の共同設立者、またロサンゼルスにある“パワー オブ プレイス”の代表者としても活躍中である。彼女の著書は2冊和訳されている。

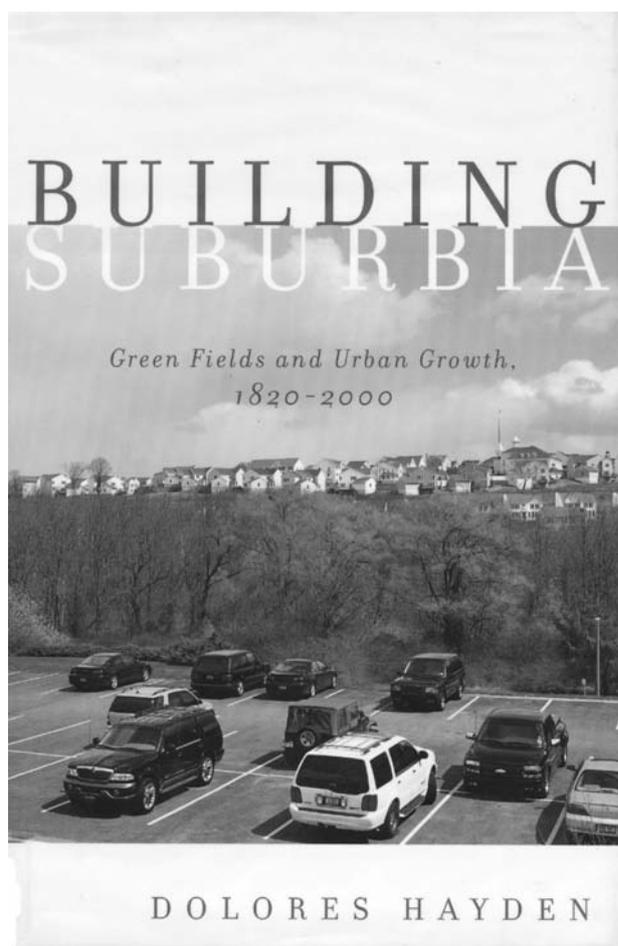


Fig. 2 the front cover of “Building Suburbia”

この本では、これまで交通手段の発展と関連付けて述べられてきたアメリカ郊外開発の歴史を、不動産開発業者と郊外居住者・労働者との関係にも焦点をおいて考察している。家・庭・コミュニティという「3つの夢」を求めて郊外に住まいを購入した人々は、そこに身近な自然を求めた。しかし、土地開発の勢いはその自然を次々と消してゆく。このように、郊外開発の歴史というのは、土地開発によって莫大な利益を得ようとする開発業者と、郊外での伸びやかな生活を楽しもうとする居住者との間に生じた闘争の歴史でもある。

2.3.1 ボーダーランド

1820年以降、荒廃した大都市の喧騒と不衛生な環境から離れるために、裕福な中流階級以上の家族は都市部から郊外に移り住むようになった。新しい居住者のために、ダウニングやピーチャーが郊外生活の指標を提案した。ダウニングは現在でも受け継がれている郊外住宅のパターン、「緑の芝生が続くアメリカ様式の住宅」を作り出した (Fig. 3)。牧師であったピーチャーは女性が「家庭の牧師」つまり、女性が効率的に家事運営するドメスティック・フェミニズムを基本とする、郊外生活の理想形を示した (Fig. 4)。彼らの本は広く読まれたが、郊外生活に潜在的に生じていたコミュニティへの強い願望については推測することはなかった。

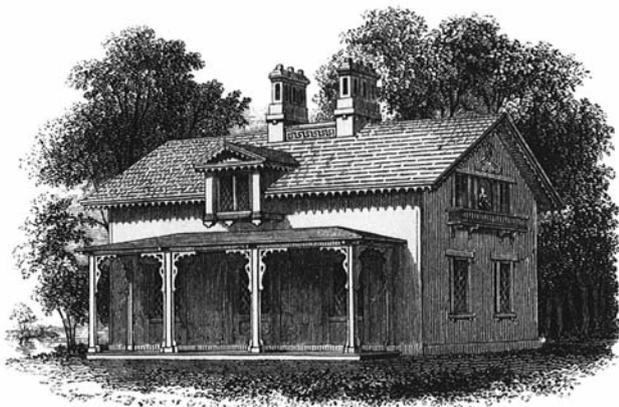


Fig. 3 A suburban cottage for a small family by Andrew Jackson Downing, 1842



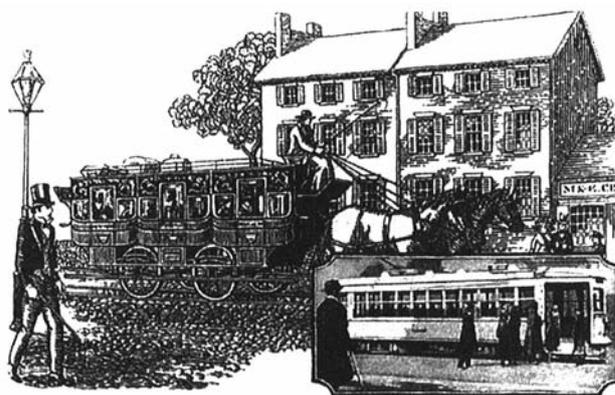
Fig. 4 Title page, frontispiece, and view of "A Christian House," from Catharine E. Beecher and Harriet Beecher Stowe, the American Woman's Home (New York: J.B. Ford, 1869).

2.3.2 ピクチャレスクな居住地域

1850年代に、建築家と景観デザイン家は新しいコミュニティとして郊外住宅地をデザインし始めた。これらは、自然の中のコミュニティが社会の再編につながると信じた地域社会主義者たちに多く支持された。ピラ・パークスやレウェリン・パーク、オルムステッドのリバーサイド計画などがその例である。この時代は、アメリカ人が最も近隣コミュニティについて考えた時代であり、現在でもその美しい景観を維持している所が多い。郊外住宅地は、次第に富裕層に浸透し、当時“ブルジョアのユートピア”と呼ばれたように、エリートの居住地として定着していった。

2.3.3 ストリートカー・サバープ

1870年頃から、街に近いディベロッパは郊外住宅地よりもずっと交通の便のよい住宅地を労働者層に格安で提供し始める。これらの土地は輸送ラインに沿って線形に発展する土地となり、都市や郊外工業地帯とも隣接していることが多かった。1880年以降、交通手段が馬車から路面電車（ストリート・カー）に変わると路線沿いに新しい住宅地が次々と建てられた。路面電車の企業家は



The John Mason, pioneer horse car. It began carrying New Yorkers to and from work in 1832, over the first railway chartered exclusively for city passenger traffic.

Fig. 5 "Enter suburbs, exit slums," 1923 General Electric advertisement showing an early New York horse car of 1832

都市周辺や都市地域の形態について完全に影響を持つものとなり、主要ラインに新開拓地が無くなると、都市間交通を発展させ、さらに新しい土地開発を拡げていった (Fig. 5)。

2.3.4 メールオーダー&セルフビルド・サバープ

19世紀の前半、建築業者たちはパターンブックと呼ばれたパンフレットを参考に住宅の建設をしていた。1896年に郊外のメールサービスが大きく発展すると、パターンブックに変わって現れたのがメールオーダーハウスのカタログであった。19世紀末には、1つのカタログから1軒の家を丸ごと注文できるようになっていた (Fig.

A GENERAL FAVORITE



The GLYNDON Home Built **\$1,577.00**

No. 2016 "Already Cut" and Fitted.

First Floor Plan: PORCH, BREAK ROOM, DINING ROOM, KITCHEN, BATH, BED ROOM, HALL, CLOSET.

Second Floor Plan: BED ROOM, HALL, CLOSET.

Height of Ceilings: Ceiling on first floor 9 feet 2 inches high and on the second floor 8 feet 4 inches high.

Options: Sheet Plaster and Plaster Finish to take the place of wood, \$112.00 extra. Oak Stairs, Pine, Stained Floor to match and wood sills for exterior finish. \$12.00 extra. Glass doors and windows, \$28.00 extra. This house can be built up to 28 feet wide.

Our Guarantee Protects You—Order Your House From This Book Price Includes Plans and Specifications.

SEARS, ROEBUCK AND CO. CHICAGO

Fig. 6 Advertisement for Mail-order house

6)。

シアーズのような大企業が現れ、セルフビルドの郊外が次々と広がっていったが、この流行は無計画な郊外地域を多く生み出すことにもつながり、インフラの整備されない荒廃した居住地が点在するようになった。住宅ローンのために家族と過ごす時間を削って働きに出る者も多かった。

2.3.5 シットコム・サバーク

シットコムとは「パパは何でも知っている」などテレビのコメディ番組を指す。ドロレス・ハイデンは第二次大戦後に急激に増加した郊外をそう名づけた。

戦後の帰還兵士のための住宅不足は深刻な問題であった。政府は国を挙げて、その解決に取り組み、シットコム・サバークと呼ばれる標準的郊外住宅地はその結果生まれたものだった。その結果、住宅産業が巨大なビジネスとなっていった。人々は人気のコメディドラマのような典型的な郊外生活に夢を描き、ディベロッパーや銀行、不動産投資家たちはそれぞれの利益を享受した。大手の開発企業が現れ、レビットタウンやレイクウッド、パークフォレストなどの巨大な郊外住宅地が開発された。しかし、この時代のシットコム・サバークでは、人種差別はより複雑化し、それはディベロッパーだけではなく政府のローン政策や貸付拒否制度によってもコントロールされたものであった。また、コミュニティについての理想追求は行われず、“金儲けのための住宅供給”という性質はずっと変わらなかった。

2.3.6 エッジ・ノード

エッジ・ノードの起源は1920年代からの自家用車所有の爆発的な拡がりによってできた、郊外のロードサイドの小さな商店だとされている。都市縁辺部の交差点などに、ガソリンスタンドやモーター、ドライブインなどが集積する場所が瘤のようにでき始め、1890年代にはショッピングモールを形成するエッジ・ノードに発展した。

1950年代半ばから、政府主導の道路建設プロジェクトが始まる。高速道路の建設は、自動車業界や石油業界、未開発の土地に商業施設を建設したいディベロッパーに、それを実行する道路行政官からなるロードギャングと呼んでも良いような一団の組織によって進められ、結果として彼らに膨大な利益をもたらした。

町や都市を貫く道路を作る過程で、古くからの居住地、とりわけ黒人の居住地区が取り壊され、無計画な商業施設の乱立と道路沿いの立て看板によって郊外の様相は粗野なものになっていった。ロードギャングは鉄道を廃止し、家も車も所有できない貧しい人々の孤立は高まっていく。1990年代には4,300のショッピングセンターをエッジ・ノードに形成したが、車スケールの町は、例えば「Drive to Lunch Syndrome（昼食を食べるのにも車

に乗らなければ道路横断もできない）」車社会であり、人が暮らすにはどこも居心地の悪いものだった。

2.3.7 ルーラル・フリンジ

1980年代半ばからエッジ・ノードの悪環境から逃れ、車通勤の可能なより田園地帯へと住まいを移す人々が増えてきた。そこはルーラル・フリンジとして開発され、居住者の生活はエッジ・ノードにあるオフィスに車で通勤し、家族のそれぞれが専用の車を使用するようなスタイルであった。1983年から1990年の間に車の移動距離は40%増加した。この頃からIT技術が発達し、在宅で仕事をする者も増え始める。敷地規模・住宅規模は拡大し、車を4台持つバーバラ(Barbara:野蛮人)という侵入者が現れた。新しい住人と古い住人との間の闘争が生じる。移住者が急速に増えるとインフラは不足するし、それ以前から暮らしていた旧住民が長年培ってきたコミュニティも新住民への商品になってしまう。Slow Growth 開発反対市民運動が起り、郊外の過剰なスプロール現象として問題視されるまでになった。

2.3.8 次の郊外へ

2.3.8.1 ノスタルジアとフューチャリズム

1980年代から、郊外のスプロール問題と環境保護の観点から、開発の見直しが漸く始まった。過去の郊外住宅地の良さが見直され、フロリダのシーサイドや、ディズニのセレブレーションなどのコミュニティが登場した。そして、デジタルテクノロジーの発達により、デジタルハウスと呼ばれた革新的な家もデザインされた。1890年代と1990年代には、このような伝統的な住まいと未来志向の住まいの両方が現れ始める。そしてもう一つ、サステイナブル・ハウスという概念も生まれる。伝統的な住まいと環境志向型住宅に焦点をあてることで、アメリカの使い捨て文化と土地の消費に歯止めをかけることができると思われる。

2.3.8.2 古い郊外の重要性

更なる郊外の開発ではなく、古い街の保護や再生計画が、地域の経済的發展につながるという見方が高まっている。例としてアーリントンとコンコルドヴィレッジの再生が揚げられる。地方の歴史的成り立ちを理解することは、地域の再活性化を助け公共利益につなげることができる。以上述べた7つの郊外景観の歴史を厳しい目で見つめ直すことは、平等で機能的なコミュニティを作り出すきっかけとなるだろう。郊外の町は社会的、環境的な責任を負った開発地として見直され、変化のための政策的合意を必要としているのである。

2.4 アメリカの住宅政策

2.4.1 FHA の成立過程

アメリカは移民の国であり、個人の自由が尊重される。住宅建設についても個人に任せられ、欧米に比べ住宅政策への取り組みが遅かった。北部都市では近代産業が盛

んになり、労働条件の悪化と共に、19C末から20C始めに労働運動が盛んになった。「良い住宅は満足した労働者を作る」との視点から長期住宅モーゲージを設ける工場主も現れたが、国の住宅政策はなかった。1917年ロシア革命が起こって、the Red Scare (赤の恐怖) が大きくなり⁵⁾、1920年代連邦政府は住供給を国政の重要事項にかかげ、建築(最低)基準を示して郊外住宅の模範例やインフラの標準化、モデルゾーニングの指標を示した。時の商務省長官ハーバート・フーバーは「ベター・ホーム・イン・アメリカ」の総裁になり、郊外の戸建て住宅の販売を促進した。消費を促す国家経済戦略である。

1929年10月のウォール街から始まった大恐慌は前項で述べたメールオーダーで郊外住宅を建て始めた庶民の夢を打ち壊した。1933年ルーズベルトが大統領となり、ニューデール政策を打ち立てて公共投資による不況脱出が図られた。ニューデールの住宅政策は民間の住宅建設を促して消費を拡大し、同時に雇用促進をすることであった。その目的のため1934年に連邦住宅局(The Federal Housing Administration: FHA)と住宅所有者ローン公社(the Home Owners Loan Corporation: HOLC)が設けられた。この2機関の目的は長期・低金利の住宅建設資金の融資を保証することであった⁶⁾。しかし、第二次大戦下には民間の住宅建設はストップし、実際にこの融資制度によって盛んに住宅が建てられたのは第二次大戦後であった。

戦争終期の1944年復員法(The Servicemen's Readjustment Act, G.I. Bill of Right)が制定され、その中に退役軍人基金(VAローン)が設けられた。この辺りほどの文献にも同じように記述されている。その仕組みはFig. 7に示すとおりである。

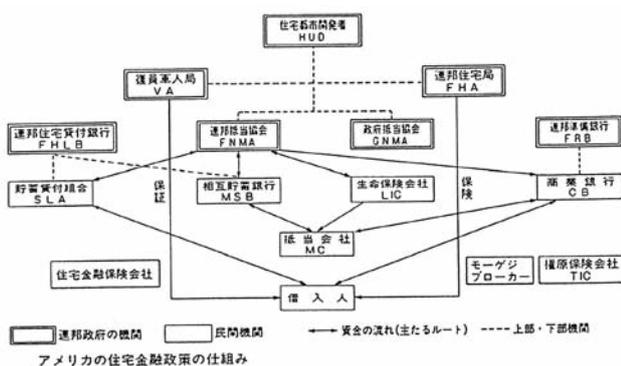


Fig. 7 System of American policy for housing loan

FHA 建設(最低)基準は、住宅水準の向上を目指すと同時に融資住宅が融資後も住宅としての価値を保持し続けるために設けられた基準であり、筆者が翻訳したのは1965年の改訂版である。

2.4.2 住宅建設(最低)基準 (FHA Minimum Property Standard) の内容

この基準(以下 MPS と略称する)は、第1章：申請図

面及び申請書類 第2章：承認検査 第3章：定義及び略語 第4章：一般確認基準(各地方規則・条例との適合性、敷地条件、認定住居の種類、変更手続き、例外規定、等々) 第5章：配置計画 第6章：建物計画 第7章：材料及び製品 第8章：構造基準 から構成されている。

章構成から分かるように、日本の建築基準法と金融公庫法とをカバーする内容を含んでいる。建築基準法は住宅を含む全ての建物を対象とした基準を定めており、そのため住宅以外の建物に対する基準が法のほとんどを占める結果となっているのに対し、MPSの中心は低層独立住宅であり、日本金融公庫の融資基準により近い。しかし、金融公庫の独立住宅融資基準が構造基準を除けば総論的な記述が多く、計画面の自由度を尊重しているのに対し、MPSは、前庭、裏庭、通路、ガレージなどの寸法なども規制する配置計画、個室や居間の寸法から各室の収納スペースの大きさ、ドアや階段ふみ面の幅まで最低寸法を規制するなど、細部に至るまで具体性に富んでいる。

FHAの融資条件の中には不動産の評価低下を抑えるために、黒人への住宅転売を禁じたコビナントや黒人地区に隣接した住宅への住宅融資をしない条項などがあったが、戦後の黒人公民権運動の後、裁判で廃止された。ただし筆者が翻訳した時(あるいは部分)には、コビナントに関する項目はなかった。

6章の建物計画は概説に続いて、標準空間として各室の計画、照明と通風、構造空間の通風、プライバシー、階段計画、防火と耐火、窓と屋外ドアの面積、ポーチ、テラスと入り口踏み込み、ガレージとカーポート という順に記述されている。各記述は詳細を極めており、その例として「602-5 台所の物入れ」の項を示す。

602-5 台所の物入れ

602-5.1 台所には食品や用具を便利に使用できる収納がなければならない。また作業をするのに必要なスペースや装置を置くスペースが必要である。

602-5.2 吊戸棚の容量とカウンタートップの面積

- a. 壁と床の収納棚の合計面積は50フィート角以上で、かつそれぞれが20フィート角以上あること
- b. カウンタートップの面積は11フィート角以上
- c. 引き出しの面積は11フィート角以上
- d. シンクとレンジの部分はカウンタートップの面積に含まれない
- e. レンジに付属する収納空間で、引き出しや棚の形状をしているものは棚面積に含めてよい
- f. 回転床収納(通称 Lazy-Susan)の棚面積は開

口の幅が8.5インチ以上あるならその実面積の2倍とみなすことができる。

- g. 引き出し面積は必要な床収納の25%を超えない範囲で代用できる
- h. レンジが39インチ幅以上ある場合や「40インチタイプレンジ」の場合は 1) 床収納4フィート角, カウンタートップ面積2フィート角をそれぞれ必要面積に加えてよい
- i. レンジが計画されていない場合は「40インチタイプレンジ」の場所を設けなさい

602-5.3 吊戸棚とカウンタートップの高さ

- a. 下記の高さ以上の棚やカウンタートップの面積は必要面積に入れない 1) 吊戸棚74インチ 2) カウンタートップ38インチ
- b. 床から30インチ以下のカウンタートップは必要面積に含めない
- c. カウンタートップと吊戸棚の間の隙は下記の寸法以上でなければならない
 - 1) レンジとシンクの上は24インチ
 - 2) 1)以外の床置収納の上は15インチ
 - 3) 吊戸棚の下はレンジの上を除いてカウンタートップの使用に障害とならない限り上記の寸法より狭くとも良い。例えば吊戸棚底面の前端から60度の角度で引かれた線を越えて計画されていないなら, その吊戸棚はカウンタートップの作業にさしさわりがないと見なしてよい。もしその線を越えて棚が設けられている場合はカウンタートップは必要面積に入れていけない。

602-5.4 戸棚とカウンタートップの奥行き

602-5.4 別表の寸法に満たない,あるいは越える戸棚及びカウンタートップの部分は必要面積に含めない。

602-5.5 棚の間の開きは必要面積に入れる場合は別表のとおりにしなければならない

602-5.6 台所と棚の寸法の例として詳細図11,と詳細図12を参照せよ。

2.5 レビットタウン

2.5.1 調査の概要

第二次大戦が終了し,大量の復員兵が帰ってきて,爆発的なベビーブームと大変な住宅不足が発生した。彼らは復員法によるVAとFHAの保障により住宅を購入できる力を持っていた。その大量需要に答え,郊外大規模建売住宅団地を作って販売したのがレビット&サン社である。

レビットタウンはアメリカ郊外住宅の歴史を書いたどんな本にも記述されている,現在の郊外建売住宅のルーツである。筆者は2006年7月The Levittown Histori-

cal Society'sによって運営されているレビットタウン・ミュージアムを訪問して資料を入手した。それらは以下のとおりである。

- ① 「レビットタウンの歴史」リーン・マタレズ(レビットタウン歴史協会1997)⁷⁾
- ② 「レビット・アンド・サンズ,アメリカ最古の住宅建設業者」⁸⁾レビット社の歴史
- ③ 「レビットタウンー我らの生活史」スーザン・カーシュ・ダンカン⁹⁾女性ジャーナリスト居住者の生育記録
- ④ 「数千の小道 レビット住宅のためのアイデア集」¹⁰⁾2冊 住宅増改築,外構のための季刊雑誌(広告満載)
- ⑤ 「レビットタウンの歴史協会への入会案内」¹¹⁾レビットタウンの歴史概要とミュージアムの位置
- ⑥ 「レビットタウン会報」¹²⁾
- ⑦ 当時の売り出し広告,雑誌や新聞の記事コピー,絵葉書等々数枚¹³⁾
- ⑧ 「ターンパイク沿いの歴史」レビットタウンを含む周辺地域の歴史を集めたビデオ¹⁴⁾

同時にミュージアムの学芸員Ms. Pollyとこの街の分譲当初からの居住者であるMs. Helen Kellyからレビットタウンの分譲時から今日に至る団地の様子や生活をヒヤリングした。その後,レビットタウンを案内してもらい自宅を訪問した。

以下の記述は上述資料とヒヤリングの結果からまとめたものである。

2.5.2 レビットタウンの歴史 団地開発まで

レビットタウンの始まりは旧名アイランド・ツリーズと呼ばれる広野であった。1920年の頃の写真を見ると舗装もされていない道路が広野を一直線に走っている。年を追って道路が建設され,居住者が少しずつ住み始める。1876年エルサレム・スクールという1室校舎が建てられ,1920年に増築された。この学校の写真を見ると周囲はまだ田舎であった。ニューヨークの大富豪スチュワートがガーデンシテイ高級賃貸地区を建設するため1エーカー55ドルで7170エーカーの土地をハムステッド・プレインに購入し,鉄道を敷設(1871~1873)した。この鉄道が現在も北レビットタウンにある。1908-1910年にヴァンダービルトカップ・自動車レースが開かれ,二つの大戦の間はここには軍の空港が設けられた。それほどこの地域は何もなかったということである。

1920年代-1940年代 ガーデン・ファーム・ホームズという小規模開発が行われたが,まだまだ広野が広がる田園地帯であった。ゴールデン・ネマトーダと呼ばれる害虫でこの地域のポテト栽培は大被害を受ける。レビットは最初このポテト農地の地主から土地を借りたが,後に購入してアイランド・ツリーズにプロジェクトを展開するようになる。アメリカの郊外住宅地に関する本に



Fig. 8 Ted Rowehl cultivating potatoes on his Hempstead Turnpike farm in the 1930's near shelter Lane Ada Rowehl Collection

は、よく「ポテト畑を開発した」業者という記述がでくる。住宅産業は数多いがレビット&サン社のロングアイランドのポテト畑が典型として扱われているのである (Fig. 8)。

2.5.3 レビット&サンズ社(レビットタウンの開発会社)の設立

レビット&サンズ社は小さな親族会社として1929年創業した (Fig. 9)。父親は1920年代半ばにロックビル・センターに100区画購入の投資をした。二人の息子はそれぞれ法学、芸術を学んでいたが、ロックビル・センターの住宅が売れずに苦境にあった父の手助けをすることにした。彼らはこの失敗事業から迅速構法の必要性を学び、現在のレビットタウンと同じケーブコッド様式の住宅を作り始めた。1947年、レビットタウンがまだ賃貸のみを建設していた時期にカールプレスではすでに分譲を行っていた。

第二次大戦後1600万人のGIが帰還し、500万戸の住宅が必要となった。1947年までに大量生産の小住宅を退役軍人用に計画し、国が法的に財政支援した。海軍営繕にいたウィリアムは退役軍人用住宅の必要性を認識していた。1930年代の不況と第二次大戦によって建設業は冷え込んでいたのだが、レビット社では先を見越してできるだけ多くの土地をロングアイランドの農家から買い込んでいた。戦前すでに200エーカーの土地を手に入れ、毎年200エーカー以上の土地を購入する購入権を得ていたが、毎年10%以上値上がりし、最初はエーカー225ドルだった土地が、最後は3500ドルになった。1947年レビット&サンズ社はメリオンカンパニイランドに2000戸の大量生産賃貸住戸計画を打ち上げた。この大量建設は画期的なことで、建設前であるのにニューヨーク・ヘラルド・トリビューン紙がこれを記事にした。



Fig. 9 the memorial photo of Levitt and Sons Company



Fig. 10 Construction site of Levittown

2.5.4 レビット社の構法と住宅

レビット社では、大量生産とコストダウンを目指した。プレカット木材、釘、はカリフォルニアから、その他の建材はNSS社から大量購入し、いずれも貨物輸送で現地に運ばれた。労務費を下げるためにノンユニオンの労働者を出来高払いで雇用した。ただし、50人以上がレビット社専業で仕事をする必要があるほどの規模であった。

レビット社の構法は何ら新しいものではなく、既存のものを再構成したのだった。ウィリアムは海軍営繕にいたので、おそらく軍施設を短期間に建設するやり方を経験したと思われる。軍から帰って、住宅の建設過程を26ステップに減らす住宅の基本的設計方針が決まった。自動車工場と同じ様に、人と道具を使って、実際に組み立てラインを作った。自動車工場では自動車がベルトコンベア上を動き作業員は動かずに作り上げてゆくのに対し、レビットタウンでは作業員が並べて置かれた材料のところに動いてゆくのがあった (Fig. 10)。

レビット社は戦時中に購入した土地にこの新構法を試行する間もなく、1947年には、後にレビットタウン NYとなる17400戸の住宅を建設し始めていた。

レビットの基本モデルは2寝室のケーブコッド独立住宅で、仕上げなしの拡張可能な屋根裏部屋を持ち、60×100フィートの敷地で、コンクリートスラブ基礎の上に建てられた。どの家も、台所から見通すペアガラス窓、



Fig. 11 Levittown around 1950

両面使用の暖炉，皿洗い機，作り付けの12.1/2インチテレビが備え付けであった。6990ドルの購入オプションつきで最初は50数ドルの家賃を払い，1年後に購入できるのだった。

レビット始め開発業者は持家の夢実現の立法を政府に働きかけ，新法が成立し，1944年の軍人再生法あるいはFHAのGI法と組み合わせられ，ものすごい勢いで売れた。(Fig. 11) 1948年アメリカンマガジン誌は104ページを割いて彼らの構法を賞賛した。1948年には当初は1日18棟の建設だったペースを1日30棟までにスピードアップした。

2.5.5 ヒヤリングによるレビットタウンの生活

ヒヤリングしたのは二人の高齢女性(Fig. 12)である。ケリーさんは当初からの居住者で80歳を越え，ポリーさんは70代である。途中から70代の男性が話に入ってきて一緒に話をしてくれた。



Fig. 12 Two ladies who talked about Levittown (at the Levittown museum)

2.5.5.1 レビットタウン・ミュージアム

ポリーさんはこのミュージアムの実質的な所長である。ミュージアムは地域内にある高校の別棟空き教室を

再利用したもので，広さは2教室分ぐらいである。そこに陳列されているのはおおむね以下の4種類である。①引越しする人が寄付してくれた販売当時の家具や道具類，②レビットタウンを掲載した写真や新聞記事などを額に入れたもの，③二つの住宅タイプケーブコードとランチハウスの1/10の模型，④当時の時代風俗を示す雑貨類。

入場料も要らないアットホームなミュージアムで，週1回オープンしており，ホームページは日本でもみることができる。筆者のように突然の訪問があれば開けてくれるし，日本の研究者や建築関係者が訪問することもあったという。筆者の訪問についても発行新聞のニュースに掲載したいと申し出があった。

2.5.5.2 Ms. Kelly のレビットタウンでの暮らし

ケリーさんは結婚して間もなく，新聞を見て評判のレビットタウンの販売現地を見物にきた。ものすごい人数(4000人位?)が行列を作って順番を待っているのを見て，買うつもりがなかったのに，つい並んで申し込んでしまったという(Fig. 13)。5時間で650戸が売れ¹⁵⁾，行列から販売員の前の机に座ると次々に購入する住宅が決められ，住宅の位置を選ぶ間もなかった。「はい次!」という勢いで書類が作られるので，その気にもならなかったという。

入居当時は団地中に子供があふれていた。通りでは子供たちがいつも遊んでおり，その姿が台所から見えるのは大変便利だった。ちなみに，筆者らがオープンハウスや文献等から集めた数十のプランの中で，キッチンが道路側配置されているのはレビットタウンとマー・ヴィス



Fig. 13 Waiting people to buy a house of Levittown



Fig. 14 a pool that was built in the 1950s



Fig. 15 Streetscapes in Levittown

ただけである。ケリーさんは自身もすぐに4人の子供が生まれたが、「子供を作るしかすることがなかったんじゃないの?」と単調な郊外生活を皮肉って語っていた。

買い物はバスでハムステッド Hemsted まで出かけていた。当時は車を1台しか持っていなかったため、夫が車に乗って出勤すると、バスを使うしかなかった。住宅地の中にはプールやボート場、幼稚園などがあった。プールは居住者が入場札を持って入ることができた (Fig. 14)。

子供が多くなり幼稚園が不足したので皆で作った。団地外の人も受け入れたら人種が混ってしまったので、団地内だけの人にしてくれと言われた。入居当時は人種差別があり、Race Class が同じでなければという規約があった。

ケリーさんは「当初こんなに長く住むとは思わなかった。子供が独立したらもっと遠くとも田園的なところで住むつもりだった。リタイアしたらお金がなかったので定住したの」と語っていた。現在、2階に娘夫婦が住んでおり、彼女は1階だけを使用している。エントランスドアを開けるとすぐに階段が正面にある不自然なプランなので、おそらく出入口を別にする2世帯住宅は認められていないのだろう。

2.5.6 レビットタウンの現状

滞在自体は一日だけの短いものだったが、他資料も参考にしながら現状を記述する。種々の研究書で指摘されているように、レビットタウンは全体規模こそ17000戸を超えるが、都市的なマスタープランを持って開発されたのではなく、手に入れた土地を次々に開発していった。住区の中にはプールや幼稚園などの共用施設は持っていたが住区レベルの施設だけで、大きなショッピングセンターなどの都市施設は持っていなかった。ドラッグストアや食料品店など日用品店舗があったが、周囲の道路に大型店ができて閉鎖され、現在共用施設に残っているのはコンビニ、プールなどで、幼稚園は閉鎖されている。

最寄り駅はヒックスヒルというニューヨークから45分ほど距離にある駅だが、乗降客も少なく駅前商店街もなく、ガソリンスタンドがある程度。駅前広場らしき場所は大駐車場になっている。駅の閑散とした雰囲気から見ると居住者の多くは車で移動していると思われる。団地周辺には大きな道路が縦横に走り、ロードサイドショップが立ち並び、大規模ショッピングセンターも見られる。

住宅地内部は緑豊かで、各住戸前庭も芝生がきれいに手入れされている (Fig. 15)。レビットタウンはケーブコッドとランチハウス2種類のタイプの住宅が建てられたのだが、現在オリジナルのまま残っている住宅は数街区に1軒という程度で、極めて少ない。歴史協会の本¹⁶⁾によれば200軒程度と書いてある。車に同乗して街を案内してくれたケリーさんはオリジナルの住宅の前を通る度に、「これがオリジナル」とそのつど教えてくれた。

それほど現在各住宅の外観が違っているのは、どの家も著しく増改築したためである。W.H. ホワイト「組織の中の人間」には「レビットタウンでは人々はお決まりのランチハウスの様式に、誰がどんな「変化」を付け加えているかを非常によく知っており、小さなガーゴイルをとりつけた家を、客にわざわざ見せに車で出かけたほど……」¹⁷⁾と暮らしの同質性が他者との微妙な差異に敏感にしている様子を描いている。

ミュージアムにあった雑誌「Thousand Lanes—Ideas for the Levitt homes」¹⁸⁾には、増改築の工夫とそれをパッケージで販売するための広告が満載されている (Fig. 16)。車で街を廻ってみると、現在も2×4の下地をむき出しにして増改築中の家を何軒も見かけた。ケリーさんの家も2階を増築し、屋上テラスを作り、オリジナル住宅の形はほとんど残っていない (Fig. 17)。彼女の家と同じ道路に面した住宅は22軒あるが、ケーブコッドのオリジナルのまま残っている家は1軒もない。しかし、完全な建替えは1軒だけで、あとは皆増改築だという。

**BUILD YOU A BEAUTIFUL 12 x 25 ATTACHED GARAGE
FOR \$1250⁰⁰**



**ALL THIS FOR ONLY \$1250 : 12' x 25' ATTACHED RANCH GARAGE WITH
POURED FOOTERS · CONCRETE SLAB · CONCRETE DRIVEWAY · REAR DOOR
· RANCH WINDOW · COACHMAN'S LIGHT OUTLETS · 8' x 7' FOUR-SECTIONAL
GARAGE DOOR · PLANS & PERMIT**

Fig. 16 Extension advertisements of garage



Fig. 17 Kelly's house that has changed a lot

建替えずに増改築にする理由を二人の女性は「テレビや皿洗い機、床暖房など、当時としては最先端の家電用品を利用しようとしたから」という。マー・ヴィスタにおいても、エントランス周囲にコンパクトにまとめられた台所と水周り、暖房などがコアとなって、スペースだけの拡張を促したと分析した。しかし、筆者にはそれだけとは思えない。日本と違う乾燥気候で木材の耐久性が違うこともあろうし、税制や管理規約などの点で増改築を好むとか、中古市場が増改築を評価するため等々、明確な理由は特定できないが、家電製品再利用のためだけではないだろう。今後の課題のひとつである。

2.6 ロサンゼルスにおけるオープンハウスの建売住宅

2005年8月、当研究室で数年来調査中のマー・ヴィスタの住宅を周囲の住宅や住宅地と比較してどのような位置づけになるのか明らかにするため、オープンハウスの住宅を調査した。

オープンハウスとは、販売したい住宅を購入したい人に見せることである。中古・新築を問わないが、中古市場が新築の何倍もあるアメリカでは、オープンハウスされる住宅は新築より中古の方が多い。中古住宅では居住者が住んでいる状態、つまり家具、什器はもとより、壁にかけられた写真に至るまで住んでいる状態のまま、居

1

Mark Reavis
Coldwell Banker
Office: (310)442-6294 Cell: (323)828-2680

STATUS: Active ADDRESS: 2728 MIDVALE AVE., LOS ANGELES 90064 LP: \$740,000




Virtual/Photo Tour Add'l Photos View Larger Map

Active OPEN HOUSE DATE: 9-Aug-2005 TIME: 11:00 am to 2:00 pm Multiple Listing

RESIDENTIAL SINGLE FAMILY AREA: (7) West L.A. MLS#: 05-043325 MAP: 632/07 BR: 3

STYLE: Traditional SUB: HOD: \$0.00 PUB: YB: 1945 BA: 1.00

APN: 4256-032-024 ZONE: LAR1 VU: No STG: 1 APX SF: 1,011/AS

ADP: GRS: None PL: No APX LDM: APX LSI: 6,050/AS

APX ACREAGE: 0.14 HORSE PROP: LSE: None PP: 1 LOP: No FUR: No PKGC:1

ELEM: CHECK WITH CITY JRHS: CHECK WITH CITY SRHS: CHECK WITH CITY

DIRECTIONS: N/NATIONAL-W/WESTWOOD

REMARKS: IMMACULATE HOME. MOVE IN CONDITION WITH SMOOTH CEILING & GORGEOUS HARDWOOD FLOORS. WOODBURNING FIREPLACE. STORAGE SPACE IN FINISHED ATTIC. FRONT & REAR SPRINKLERS. COPPER PLUMBING. GREAT BACKYARD. OPEN SATURDAY, 9/06, AND SUNDAY, 8/07, 2 - 5:00PM. OPEN TUESDAY, 8/09, 11 - 2:00PM. ALL OFFERS IN BY WEDNESDAY, 8/10, 2:00PM. SELLER TO SELECT SERVICES.

ROOMS: Breakfast HEAT: Baseboard

EQUIP: Built-Ins, Garbage Disposal LAUNDRY: Room

AIR: None FLOOR: Hardwood ROOF: Composition

FIREPL: Living Room TERMS: None

POOL: None SPA: None

PARK: Garage WATERFRONT: None

VIEW TYPE: None FIN: Cash To New Loan

SEC: None TEWER: In Street

DISC: As Is POSS: Close Of Escrow

OCC/SHOW: 24-hr Notice, Call LA 1 SZONE: None

LP: \$740,000 DON: 4 SP: SSP: OLP: \$740,000

LD: 08/03/2005 CD: SD: WD:

LA1: Mark Reavis LA1# 310-442-6294 LA1 CELL: 323-828-2680 LA1 OTHER:

LA2: LA2# LA2 CELL: LA2 EMAIL: LA2 OTHER:

LA1 EMAIL: mreavis@coldwellbanker.com LA1# 310-447-8500

LD1: Coldwell Banker-Westwood LO2#:

LO2: CSO: 2.5% LT: ER LBA: No BAC: Yes LS: No EO: No PROBATE:

www.markreavis.com

Fig. 18 Real estate information only for realtors

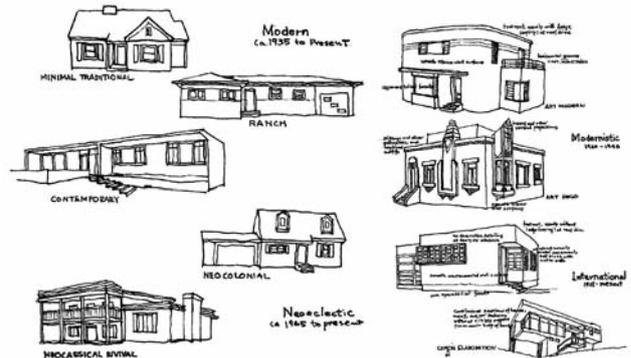


Fig. 19 Open house-many kinds of housing style- (Drawing by Y. Sone)

住者は留守にして、仲介業者が番をして、購入希望者に見せられる。

毎週、値段や住所、築年数、面積、部屋数、バストイレ数など物件に関する情報が掲載された新聞が発行され、業者にはインターネット情報として送られる (Fig. 18)。それを見て希望の住宅を見にゆくのである。日本と違っていることのひとつは、不動産業者に送られる情報にも、現地に置かれるチラシにも平面図が載っていないことである。面積と部屋数とバストイレ数があれば、LDとKのある住宅プランは決まってしまうほど定型化しているということであろう。

その一方で、住宅のスタイルが示されている。住宅スタイルとは、トラディショナル、ランチ、コンテンポラリーなど、住宅の外観から名づけられる (Fig. 19)。不動産業者が直感的に決めるだけで根拠がないというが、アメリカ人の住宅スタイルに対する共通イメージが根拠で

あり、日本で言うなら「町屋」「中廊下住宅」というスタイル(=型)が一つの典型住宅をさすようなものかもしれない。

ロサンゼルスの場合、火曜は仲介業者向けに、日曜は一般顧客にオープンされている。住宅の近辺の道路には、オープンハウスまで導く矢印の看板が立てられ、住宅の前にも取り扱い業者名を書いた看板と旗が立てられている。住宅の中には物件の特徴を説明するキャッチフレーズと写真の入ったちらしが置いてある。

我々が見る対象としたのは、マー・ヴィスタと同地域にある(地域によって価格差が大きい)同時代に建設された住宅(当時の一般的な住宅のスタイルやプランを知るため)と価格帯の近い住宅(マー・ヴィスタの購入層をみるため)であった。

滞在日程の点から、2日間9件しか見ることができなかったが、この中で新築住宅は2軒で、2軒とも建売住宅であった(Fig. 20)。他の新築も建売であったから、少なくともオープンハウスでは建売方式が一般的であることが伺われる。

どちらの住宅も当時のマー・ヴィスタの価格(\$1,050,000)よりかなり高額だが、敷地面積はマー・ヴィスタに比べ、一方は狭く、一方は同程度であった。しかし住宅の延べ床面積は3倍から5倍以上の広さがある。

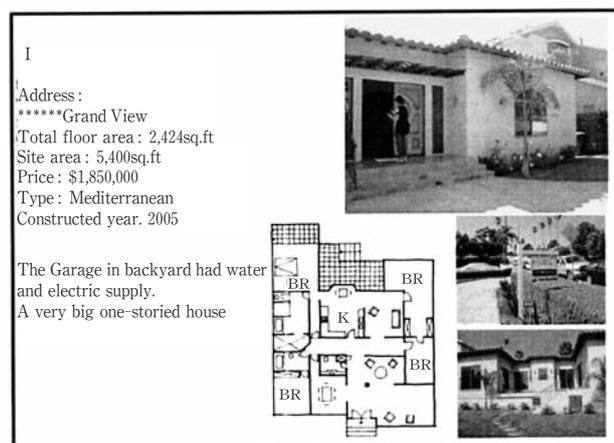
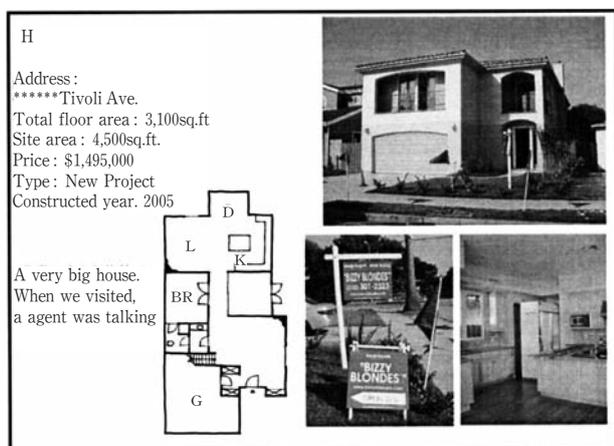


Fig. 20 Open House

庭の面積より住宅の広さを優先する傾向が見られ、内部のゴージャスな雰囲気、広いカウンターのある派手なシステムキッチン、浴室は大型タイルに金メッキの金物を使っている。映画「アメリカン・ビューティ」に出てくる建売住宅と同じテストで、アメリカ人の一般的な好みとはこういうものかと納得した。

2.7 日本の郊外建売住宅の歴史

建売住宅・プレハブ住宅など、いわゆる大企業による商品化住宅は、現在見慣れたものになっているが、伝統的には我国住宅のほとんどは木造注文住宅であった。施主(発注者)は個人であり、大工を中心とする職人集団が工事を請け負っており、第二次大戦前までは、施主が各職に工事のつど直接支払う直営方式が一般的で、大工が施主から一括して請負い、各職に発注する元受方式は戦後になってから増えたのである¹⁹⁾。

このようなわが国独自の注文住宅形式は、現在でも戸建て住宅市場の70%以上を占めている(平成14年度の新設住宅着工統計)。しかし商品化住宅のシェア拡大と共に、顧客を獲得する営業力が弱体な中小・零細工務店の中には商品化住宅企業の下請けとなるところも増えつつあり、一方で商品化住宅の比率は年々増えている。

戦後の焼け野原から現在に至る住宅建設史の中で、昭和30年代の高度成長期に続く昭和48年(1973年)のオイルショックは住宅建設が量から質へ移行する大きなターニングポイントであった。

筆者らが2001~2003年に調査研究した「昭和40年代後半分譲の大規模郊外建売住宅団地」²⁰⁾の住宅はまさにそうした時期のものであった。東急、西武、三井など大手開発業者による建売住宅は、それ以前の狭小、低質な住宅に比べ、面積、内容ともに現在の住宅とほとんど同じレベルである。そして、昭和48年に制定された新土地税制と49年の都市開発法によって、土地値上がりによるキャピタルゲインが認められなくなって、新開発における宅地分譲は激減し、新規開発では建売住宅が主流を占めるようになる。

現在の建売住宅は公私室型、あるいは都市LDK型²¹⁾と呼ばれるプランで、Fig. 21に示すように1階に和室+LDK+水周り、2階に個室群という構成である。この住宅は実は筆者の自宅だが、1980年頃大手建売企業によって分譲されたものである。オイルショック前後の大手企業による建売住宅ではすでに都市LDK型住宅プランが採用されていた。ちなみに当時の金融公庫の標準プランで最も採用率が高かったのが、1階にDK+2和室のFig. 22に示すものである²²⁾。

商品化住宅企業にとって必須なものは商品を求める新たな需要、つまり次々に建て換えられる住宅である。平成14年の住宅統計調査によれば、わが国住宅の平均寿命は約30年、アメリカの約2/3、イギリスの約1/3であ

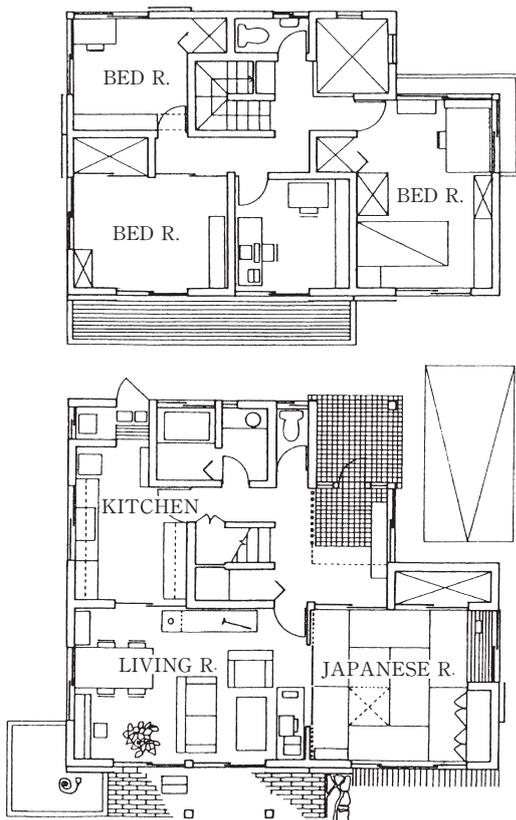


Fig. 21 A ready built house by one of the housing companies

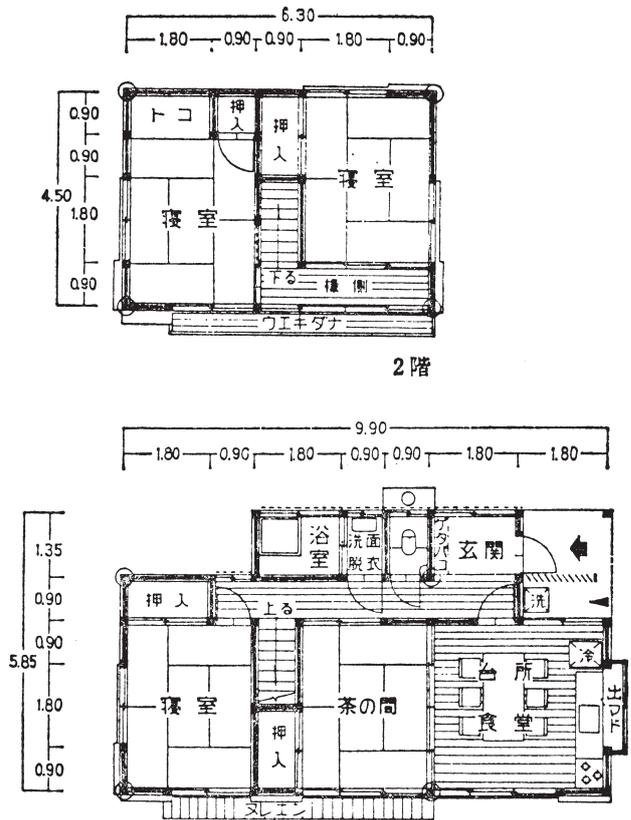


Fig. 22 Japanese house II

る。新たな需要が商品の命であるという資本の論理に従えば、我国の住宅寿命の短命さは皮肉にも米英よりずっと商品化が進んでいると言えるかもしれないが、住宅生産のあるべき姿ではない。

昭和40年代後半の郊外建売住宅団地の調査結果は以下のとおりであった。①当初からの居住者の定住率が高い。②住宅の増改築は建物の老朽化によって生じるより、家族のライフサイクルの変更時に起きる。③高齢者夫婦又は高齢単身者が多い。

同研究は中古として売られた住宅についても調査しており、以下のようなことが分かった。①築後15年くらいまでは築後年数に反比例した期間は分譲された住宅がそのまま住まれる。②分譲時期から15年を過ぎると、土地購入者あるいは建売住宅業者によって建替えられてから住まれる。

以上の結果から、わが国の建売住宅は、英米のように居住者が家を住み替えるのではなく、家族のライフサイクルに合わせて住宅の方が増改築されることがわかる。30~40代で家を購入し、定年前後に家を建替える場合が多い。子家族は独立して別家庭を構えるので、親家族がなくなってもその家に住むとは限らない。中古市場が成立していないので、新たな購入者は建替えることとなる。種々のケースによって寿命の長短はあっても、平均で30年程度になってしまう。マー・ヴィスタのように居住者は変わっても住み継がれば、景観も新築時以上に美し

くなり、成熟した住宅地となると思われる。

2006年現在、日本の住宅ストックは世帯数の1.1倍となり、国の住宅政策も良質な住宅ストックの形成を目指すように方向転換された。それにはアメリカと同じように、中古住宅市場が成立することが重要で、中古住宅の評価制度の確立と同時に税制・融資面でのバックアップも必要になる。

2.8 戦後の建売住宅と金融公庫の役割

わが国で、建売住宅が一般に普及したのは戦後、それも昭和40年代になってからである。明治後半から大正期にかけて、三菱地所や東京建物などの財閥系や、箕面有馬、西武、東急、小田急などの電鉄系企業によって、私鉄沿線の良好な宅地開発が盛んに行われたが、その主流は宅地分譲であった²³⁾。これらの沿線開発の住宅地周辺には中小の宅地分譲業者が発生したが、戦後そのほとんどは撤退してしまった。だがそうした分譲業者のもとで不動産取引のノウハウを学んだ従業員達が戦後新たな零細分譲住宅業者となった²⁴⁾。

戦災による大量の住宅焼失と強制疎開による除去、戦時による住宅供給停止、引揚げによる需要などにより、終戦時の住宅不足は昭和20年8月で420万戸と発表された²⁵⁾。そうした厳しい住宅不足時に、零細建売業者による劣悪な建売住宅が大量に供給され、建売住宅のイメージを悪くしたが、小林住宅²⁶⁾殖産住宅²⁷⁾、細田工務店²⁸⁾、小堀住建²⁹⁾、日本電建³⁰⁾など急成長する建売住宅業者も

出てきた。

1960年代には木下工務店³¹⁾や角栄建設³²⁾なども建売業界に参入し、折からの建設ブームと共に零細建売業者の建売住宅が都市縁辺部に急速増えていった。いわゆるミニ開発によるスプロールの時代である。現在当研究室ではこの時代に開発されたミニ開発の建売住宅地を調査・研究している。

1973年のオイルショック時までの高度成長期は戦後最も住宅供給が多かった時期であり、その中心となったのが電鉄系の都市開発協会会員社である。旧財閥系の三井不動産も「昭和40年以前社内では、戸建て住宅の建設は中小の工務店の仕事で、大手不動産会社が進出する分野ではないという考え方が支配的だった」³³⁾と書いているが、1970年から本格的に建売を始め、80年には年間2000戸を販売するまでになる。積水ハウス³⁴⁾、大和ハウス³⁵⁾などのプレハブメーカーも自社住宅販売のためこの時期から建売住宅地開発を始めるようになる。

これらの動きの基になったのが、公庫の分譲住宅建設資金融資制度と計画建売制度である。昭和41年から始まった第1期住宅5ヵ年政策は「1世帯1住宅」を目標とし670万戸の住宅建設を目標とした³⁶⁾。並行して「新全国総合開発計画」(略称新全総)と「国土開発の総合構想」も発表され、国をあげて住宅地開発に取り組み始めた。**Fig. 23**は積水ハウスの社史「住まい文化の創造を目指して、積水ハウス30年のあゆみ」に自社の大躍進時代の開発団地写真として掲載されたものである。平屋の同じような住宅が延々と並ぶ様は敷地の大きさこそ違うが、レビットタウンとの類似性を感じさせる。

住宅建設には多額の資金が必要であり、日本電建、殖産住宅などいくつかの住宅建設業は月賦方式で住宅を受注していたが、決して一般的な方法ではなかった。銀行の住宅ローン制度は昭和30年代半ばに作られたが、金額も期間も極めて小さなものであった。ところが、昭和41年の住宅5ヵ年政策を背景として、長期で、金額も大きな住宅ローンを始める銀行が増え始めた。**Fig. 24**は住宅

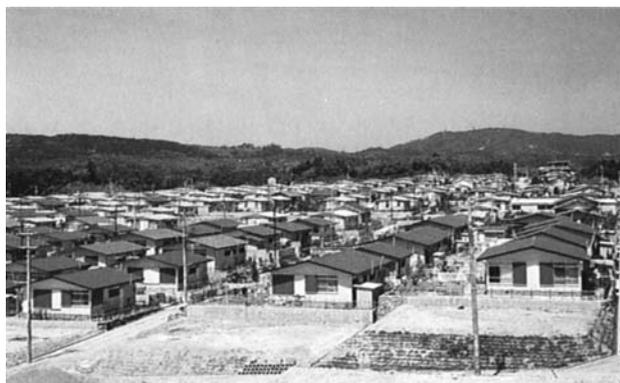


Fig. 23 Sekisui Ready built Housing Development in 1940td

着工戸数の推移とマンション着工戸数割合を示しているが、昭和40年代以降の建設戸数がいかに急上昇したかがわかる。

現在、「住宅ローン」は誰でも知っているものとなったが、住宅取得を促すには融資が最も効果的であることはアメリカの戦後の例からもあきらかなことであった。以上のようにプレハブ住宅メーカー、建売住宅会社、不動産開発業など、各社の社史はいずれも昭和40年代が自社急成長の時期であったと記述している。

昭和45年頃から東急不動産³⁷⁾や阪急不動産³⁸⁾、三井不動産³⁹⁾など従来土地分譲だけを行っていた大企業が建売住宅をてがけるようになってきた。東急不動産社史「街づくり五十年」では、「部材を一括購入し、現場で一括加工することによって、現場労務費を大幅に短縮でき、工期も短縮できるフィールド・ファクトリー工法による有利性を生かした建売住宅が主流になった」(p348)と記している。

住宅需要が当時と違う現在では、大企業でも一回の売り出しにはせいぜい数十戸単位でしか販売しないが、当時、三井は740戸、西武は600戸と、大規模な建売団地を1、2年で売りつくしていた。そんな大規模団地でも、プランはいずれも3LDKの5、6種類、外観は仕上げを変えるだけで5.6種類であった。5種類のプランと5種類の外観で計25のバリエーションができるので、一見すると変化がある町並みに見えるが、その実、部材の寸法はほとんど同じもので作ることができたのである。

在来工法を現地で大量生産することによってコストダウンを計るという当時の工法は、何百戸も同一団地で一斉に建設することができるために可能になったもので、すでにアメリカのレビットタウンで30年近く前に実行された工法と同じである。三井は2×4住宅を採用しているので当然レビットタウンを知っているが、2×4導入から10数年経過して、各社ともアメリカの住宅生産の方法は、十分参考にしたと思われる。しかし、以上取り上げた各社の社史にはレビットタウンの名はもとより、

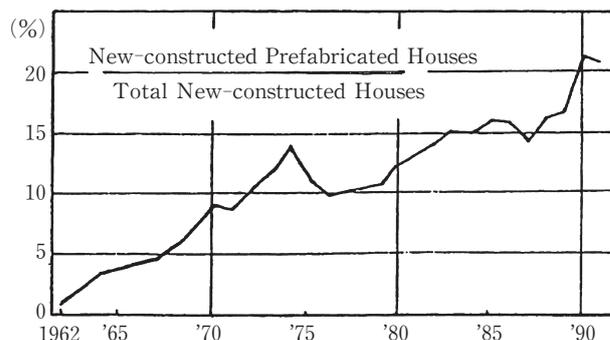


Fig. 24 Growth of the amount of prefabricated houses and the proportion of constructions

アメリカ視察のことも記載されていない。

2.9 金融公庫と融資住宅建設基準

1945年11月敗戦直後戦災復興院(後の建設省)が設置され小林一三が初代総裁になった⁴⁰⁾。1946年には重要資材を重点的に活用するために床面積の制限などを含む臨時建築制限令が施行された。この規則は1950年廃止されたが、住宅戸数供給の面では一定の寄与があった⁴¹⁾。

住宅営団から大学に移った西山卯三はこの当時の住宅を「経済変動の中でインフレやヤミ物資の流動に寄生していた人々の「自力」建設」と述べ⁴²⁾1949年のドッジ声明による超均衡予算によって民間自力建設が基盤を失い、49年の建設量は前年の半分になったと記している。

昭和23年建設省が設置され、8月にはGHQ(連合国軍総司令部)からわが国の金融制度に対する指針が勧告された⁴³⁾。政府民間の合同になる金融制度調査会の特殊金融部会において、特殊住宅金融機関の機構に関する論議が重ねられ、昭和24年1月には「住宅対策懇談会」が設けられた。東京大学名誉教授佐野利器が委員長で、15名の委員の中には東京大学第二工学部教授高山英華の名が見られる⁴⁴⁾。部会に分かれた論議の中で、公庫融資住宅の建設基準が決められた。

わが国の住宅3法の中で、1950年4月の金融公庫法が最初に制定され、その年の夏から公営住宅法の立案事業が始まり1951年5月公営住宅法が成立した。西山は金融公庫設立について「アメリカは日本を中・ソの橋頭堡にしようとし(中略)公営住宅供給よりアメリカ流の「持家主義」を目指す反動的な展開」と非難しているが、イギリスやフランスが戦後公営住宅や困窮者住宅を重点施策としたことに比べ、やはりアメリカ的な住宅政策の考え方が反映されており、米軍占領下にあり、かつ冷戦開始直前期の日本の状況を示している。

アメリカの影響は公庫開設時の住宅金融公庫建設基準の目的の文章にも表れている。建設基準の目的は「健康にして文化的な住生活の水準を維持向上せしめ、かつ、金融事業面より見て債権の担保力を確保するため、一定の設計基準に従って建設せしめるよう強力に指導監督すること」とある。しかし、金融公庫設立時から16年前のバブル崩壊にいたるまで、土地値上がりと所得上昇は車の両輪のように並行して進行していたので、融資住宅が建物としての債権担保力があてにされることはなかった。また中古流通が新築の何倍もあるアメリカと違い、我国では現在も建物(ウワモノ)を評価しない住宅市場であるから、万一返済不能になった時は建物付の土地を売却して償還するのであって、建物の担保力が必要とされることはほとんどない。にもかかわらずこのような公庫の設計基準が書かれたのは、FHAの設計基準が住宅の債権担保力を重んじる考え方であったため設けられたと予想される。公庫の設計基準もGHQの直接的な指導

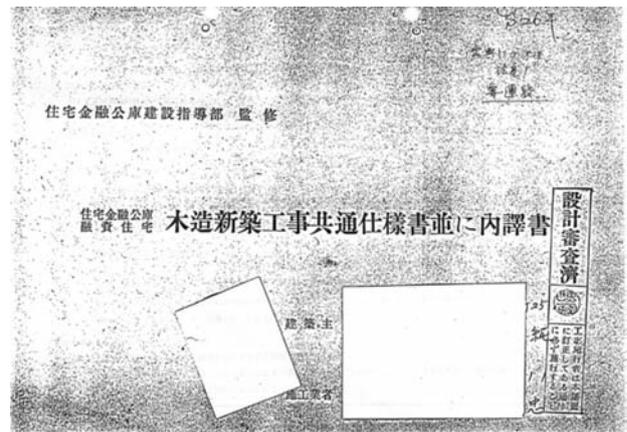


Fig. 25 Housing specification of Japanese Housing Corporation in 1951

の下に設けられたことが推察される。

昭和26年、最初に設けられた公庫住宅建設基準は54条からなり、戸建て木造住宅については木造新築工事共通仕様書並に内訳書(Fig. 25)に従って建設されることとなる。部材寸法から施工法に至る微に入り細を穿つ共通仕様書は、全ての公庫融資住宅に適用されるもので、後述のFHA建設基準同様、設計者の創意工夫や伝統的構法の代替を許さないものであった。

建設基準の制定前後にアメリカの住宅法と住宅抵当保険制度を紹介している人物が前田光嘉である。彼は日本建築学会の1949年名簿⁴⁷⁾によれば、24年当時建設省住宅局住宅企画課長をしており、後に道路公団の4代総裁になっている。彼は「アメリカにおける住宅事情と住宅政策」の中で、「昭和22、3年頃われわれが海外の住宅問題を研究し始めた頃は、まとまった資料はほとんどなく(中略)建設省内の若い事務官諸君と一緒に……」とあり、手探りで海外の住宅政策を勉強している様子を記述している。前田は1925年から26年にかけてアメリカに視察・調査し、アメリカ型金融制度や抵当制度を紹介している。

彼はこの報告のはしがきに、「(1)「住宅需要の充足は能う限り民間企業を奨励することによっておこなうこと」から始まる5項目の1945年の住宅法の紹介をゴシックで紹介しており、前田にとってはアメリカの民間主導に住宅政策が手本となるものだった。

この報告書には、前述MPSについて数ページにわたって紹介されている。「この内容はかなり複雑詳細で専門的事項も多く、原文パンフレットで本文42ページ、附表38ページ、詳細図50図と膨大なものであるので、(中略)FHAの標準的な基準とみなしてよい。……」

昭和27年の雑誌「住宅」⁴⁹⁾に掲載された海外文献目録によると、1934年にはNational Housing Act, 1934が、1937年にはUnited States Housing Actが、当時の建築学会の英米住宅法委員会で翻訳(前者は小西訳、後者は

後藤その他訳) されており、戦前に発行されているものは他にない。この小西とだけ記されている人物は前田の謝辞に出てくる住宅局土木官僚の小西是夫であると思われる。この目録に記載されている海外文献はアメリカ9、イギリス7、フランス、ドイツ、国際会議、各1で、英米が中心であるが、当時のイギリスの住宅政策は公営住宅が中心であり、その点でもアメリカ住宅政策の影響が日本の主流であったと推論される。

3. 結論

バブル崩壊後、住宅ローンの金利が下がって公庫融資の有難みは失せたが、10数年前まで「公庫融資付き」は優良分譲住宅のお墨付きであった。融資住宅の戸数は公庫設立時の8万戸からスタートし、1973年には年間30万戸台となり、1979年には新設住宅に占めるシェアは49.9%となった⁵⁰⁾のである。昭和25年から平成15年までに約1890万戸の融資を行い、Fig. 26に示すように戦後建設された住宅の3割を超える戸数になる⁵¹⁾。

公庫は融資金を国の財政投融资資金から調達しており、この調達金利と融資金の金利の差を国の一般会計から出しており、その点でも国の政策を直接反映させる役目を担っている。

FHAは民間銀行の住宅建設貸付を保障して、銀行の長期建設資金融資を促し、住宅建設を促進するものであり、直接建設資金を融資する住宅金融公庫と制度上の違いはあるが、これまで述べてきたように、日本の住宅政

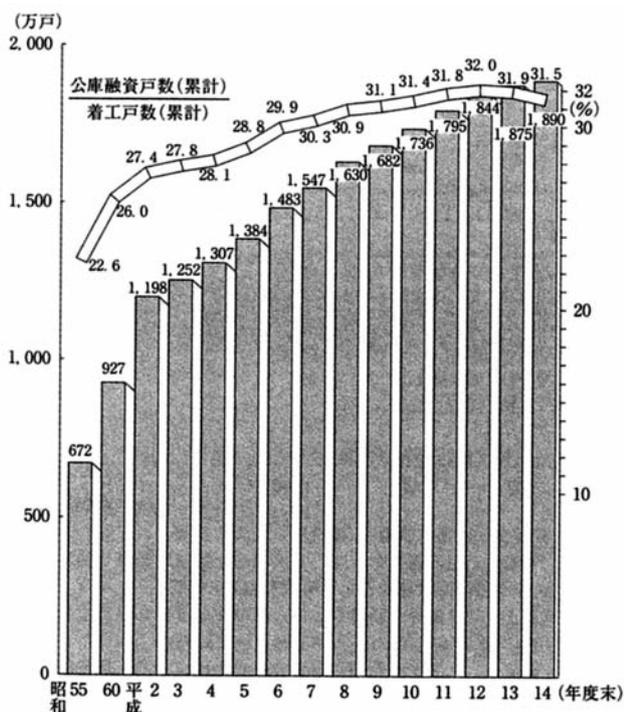


Fig. 26 the number of housing financed by Japanese Housing Corporation

策はアメリカの民間主導の持家政策の影響を受けてきたことは間違いない。双方の制度とも住宅資金の融資を通じて住宅建設を促し、住宅産業を育成することに役立った。また、住宅の大量需要期に今日のような郊外建売住宅団地の建設をもたらした、今日に至っている点でも共通する役割を果たした。

4. 謝辞

本研究は日本大学研究助成金によって行われた。日本大学に助成金援助を感謝する。また、マー・ヴィスタ・ハウジングの調査に関連して行ったいくつかの調査から得られた資料を使用しているが、その調査を共に行った日本大学生産工学部建築工学科亀井靖子助手と院生、卒業生の協力に感謝する。筆者の指導で「Building Suburbia」を翻訳した2006年度4年生岩淵真理子の協力にも感謝する。

参考文献

- 1) 亀井靖子, 曾根陽子「1970年台前半の民間建売住宅・団地の増改築・建替に関する研究—建売住宅・団地の変容過程に関する研究 その1—」(日本建築学会計画系論文報告集571号 2003年9月) pp17-24
- 2) 小田光雄「〈郊外〉の誕生と死」(青弓社1997.9)
- 3) 若林幹夫ほか「『郊外』と現代社会」(青弓社2003.3)
- 4) 「19〇〇年アメリカ住宅視察報告書」の類
- 5) Dolores Hayden「Building Suburbia Green Field and Urban Growth 1820-2000」 PANTHEN BOOKS 2003
- 6) 「諸外国の住宅事情・住宅政策の動向に関する調査報告書」(財)日本住宅総合センター(財)日本建築センター(1988年10月) p106
- 7) Lynne Matarrese, The History of Levittown, New York (The Levittown Historical Society's 1997)
- 8) Levitt and Sons American oldest homebuilder Building A proud legacy "He gave us a start in life" Revitt and Sons, American's Oldest Homebuilder
- 9) Susan Kirsch Duncan, Levittown—The way we were (Maple Hill Press 1999)
- 10) Thousand Lanes Ideas for the Levitt homes, Mel Shaapiro (Vol. 8, 1962. Fall) (Vol. 9, 1963. Summer)
- 11) 「FAMOUS LEVITTOWN NEWYORK」
- 12) 「LEVITTOWN February 2006」 The newsletter of the Levittown Historical Society
- 13) History Comes Home, Modest Landmark in

- Levittown 雑誌記事のコピー-Levittown Capecod homes \$ 8,490 売り出し広告, 絵葉書等
- 14) History Along the Turnpike Astoria Federal Saving putting people first by History Film Inc.
 - 15) Lynne Matarrese, The History of Levittown, New York (The Levittown Historical Society's 1997) p49-59
 - 16) Lynne Matarrese, The History of Levittown, New York (The Levittown Historical Society's 1997) p49-59
 - 17) ウィリアム・H・ホワイト「組織の中の人間」辻村明/佐田一彦訳 (東京創元社 1959年) p 189
 - 18) Thousand Lanes Ideas for the Levit homes, Mel Shaapiro (Vol. 8, 1962. Fall) p36
 - 19) 松村秀一編著「建築生産」(市谷出版社 2004年3月) p 1
 - 20) 亀井靖子, 曾根陽子「1970年台前半の民間建売住宅・団地の増改築・建替に関する研究—建売住宅・団地の変容過程に関する研究 その1—」(日本建築学会計画系論文報告集 571号 2003年9月) pp 17-24
 - 21) 鈴木成文編著「住まいを読む—現代日本住居論」(現代思潮社 1999年2月) p 88
 - 22) 西山卯三「日本のすまいII」(勁草書房 1976年6月) p 219
 - 23) 山口廣編「郊外住宅地の系譜—東京の田園ユートピア」(鹿島出版会 1987年) ほか
 - 24) 「不動産業界沿革史」(東京都宅地建物取引業協会, 昭和50年12月)
 - 25) 「住宅金融公庫10年史」住宅金融公庫 1960年 p 3
 - 26) 「小林住宅会社案内」
 - 27) 「殖産住宅40年のあゆみ」(株)殖産住宅平成2年6月.
 - 28) 「細田工務店創業50年」(株)細田工務店平成9年3月
 - 29) 「小堀住研40年史」, 昭和59年12月
 - 30) 「日本電建70年のあゆみ」
 - 31) 「木下工務店グループ 会社概要」, 昭和31年
 - 32) 「エルカクエイ(旧角栄建設)会社沿革」, 昭和34年
 - 33) 「三井不動産40年史」(株)三井不動産 昭和60年6月
 - 34) 積水ハウス(株):「住まい文化の創造をめざして 積水ハウス30年のあゆみ」, 平成2年8月
 - 35) 大和ハウス工業(株):「大和ハウス工業の30年」, 昭和60年10月
 - 36) 「住宅金融公庫四十年史」, 1990年6月
 - 37) 「街づくり五十年」東急不動産株式会社 48年10月
 - 38) 「この30年」阪急不動産(株)昭和52年2月
 - 39) 「三井不動産40年史」(株)三井不動産 昭和60年6月
 - 40) 文 25) p 6 及び文 36) p 2
 - 41) 文 25) p 3
 - 42) 西山卯三「日本のすまいII」(勁草書房 1976年6月) p 213.
 - 43) 「住宅金融公庫10年史」住宅金融公庫 1950年 p 6
 - 44) 「住宅金融公庫10年史」住宅金融公庫 1950年 p 29-31
 - 45) 西山卯三「日本のすまいII」(勁草書房 1976年6月) p 214
 - 46) 「住宅金融公庫10年史」住宅金融公庫 1950年 p 38
 - 47) 「日本建築学会会員名簿」は昭和18年, 24年, 27年と数年おきに発行されており, 前田の名は24年版にのみ掲載.
 - 48) 「アメリカにおける住宅事情と住宅政策」(株)日本住宅協会 1954年3月)
 - 49) 雑誌「住宅」(社・日本住宅協会発行 1952年 p 36
 - 50) 「住宅金融公庫四十年史」, 平成2年6月による
 - 51) 「住宅経済データ集—良質な住宅ストックの形成をめざして—」監修国土交通省住宅政策課 (住宅産業新聞社 2003年12月) p 139

(H 18.12.11 受理)