

**立教大学学術推進特別重点資金 (立教 S F R)**  
**大学院生研究**  
**2005 年度研究成果報告書**

<b>研究科名</b>	立教大学大学院	経済学研究科	経済学専攻
<b>指導教員</b>	所属・職名	氏名	
	経済学部・教授	老川 慶喜 印	
<b>自然・人文の別</b>	自然 ・ (人文)	<b>個人・共同の別</b>	(個人) ・ 共同 名
<b>研究課題名</b>	両大戦間期の東京における都市問題の発生と都市形成 —住宅・土地・交通問題を中心に—		
<b>研究代表者</b>	在籍研究科・専攻・学年	氏名	
	経済学研究科経済学専攻 博士課程後期課程2年	小野 浩 印	
<b>研究組織</b>	在籍研究科・専攻・学年	氏名	
	経済学研究科経済学専攻 博士課程後期課程2年	小野 浩	
<b>研究期間</b>	2005 年度		
<b>研究経費</b>	200 千円		

**研究の概要** (200~300字で記入、図・グラフ等は使用しないこと。)

本研究の課題は、両大戦間期の東京において発生した都市問題の実態について、社会経済的な観点から分析を行うことによって、問題を引き起こした要因と都市形成に及ぼした影響について明らかにすることである。近代日本における大都市の形成に関しては、既に歴史学、工学(主に建築史や都市計画史)、社会学など様々な分野の研究者によって、多角的に研究が進められてきたが、とりわけ経済的な実態面については依然として未解明な部分が多く残されている。そこで、本研究では住宅、土地、交通という3分野を対象として設定し、諸問題の相互関連に配慮しつつ、個別的に分析を行った。

**キーワード** (研究内容をよく表しているものを3項目以内で記入。)

[ 両大戦間期 ] [ 東京 ] [ 都市問題 ]

**研究成果の概要** (図・グラフ等は使用しないこと。)**【研究成果 1】「第一次世界大戦前後の東京における住宅問題」**

本研究は第一次世界大戦前後の都市住宅問題の社会経済的な実態について、東京における借家市場の分析を通じて明らかにした。借家市場に着目する理由は、戦前の都市住宅の大部分が民間中小家主による貸家経営という形態で供給されていたからである。これは貸家経営が利殖手段として有利であったことを物語るが、反面、貸家投資の収益性が低下すれば、俄かに供給が滞って需給バランスが著しく崩れる、あるいは利益極大化のために慢性的な質の低下を誘発するといった不安定性や弊害を内包していた。第一次世界大戦勃発後の景気拡大の中で、建築費の高騰、相対的に下落した家賃、地代の上昇、宅地供給の減少などの諸要因によって、東京市内は住宅需要の増大に対して十分な供給がなされない「絶対的住宅難」に陥った。一方、増改築かつ借地上の貸家が主流である市内とは事情が異なる郊外では大部分が新築であり、建築費の高騰を償い得るだけの弾力的な家賃設定が可能のため持続的な貸家供給が行われた。それを可能にしたのは、圧倒的な貸手市場化による空家リスクの著しい低減であったが、同時に貸家の質の低下やスプロールの開発による環境の悪化を招く結果となった。戦後ブーム期には東京市内においても家賃の急激な上昇がみられ、「絶対的住宅難」は極めて深刻な事態を迎えた。これは地主および家主の私的な営利追究活動に住宅供給の大部分を依存するという供給構造のもたらした必然的な帰結であった。換言すれば、人々の住宅の質と量に対する社会的要求と、利殖の手段として現実に供給された住宅との間の食い違いから生じた「矛盾」であった。その「矛盾」は家主と借家人との力関係により、借家人の住宅に対する要求水準の切り下げ、すなわち、質、立地、家賃に対する借家人の譲歩という形で「解消」されたが、それは他方において当該期の住宅供給構造に内在する問題を是正するための住宅政策への道筋を切り開く契機になった。1920年の反動恐慌以降、住宅の量的不足は解消へと向かったが、住宅問題は物価、賃金の停滞局面における家賃の上昇、高止まりという「経済的住宅難」の様相を呈するに至った。

以上の研究成果は「第一次世界大戦前後の東京における住宅問題—借家市場の動向を中心に—」『歴史と経済』192号、2006年7月に掲載される予定である。

**【研究成果 2】「関東大震災後の東京における住宅再建過程の諸問題」**

本研究は関東大震災後の東京における住宅再建過程の諸問題について、借家の需給関係を中心に明らかにした。住宅ストックの大量喪失は需給バランスを極度に悪化させ、家賃のみならず敷金や権利金等を含めた総合的な借家費用を著しく高騰させた。焼失地の住宅再建は仮建築という過渡的形態を経た後、区画整理の完了とともに本建築へと移行した。市民の経済力が回復していない状況下において、仮建築は生活に不可欠な住宅を速やかに供給するための有効な手段であったが、同時に除去期限が規定されていたためにかえって借家費用の高騰を促す結果となった。東京市内では区画整理後の地価上昇の影響を受けて延坪の広い高家賃の貸家供給は増加したが、低所得層向けの小規模で安価な貸家供給は少なく、潜在的な借家需要は借間市場の形成を通じて充足された。一方、郊外では住宅需要の著しい高まりを見越した投機的な貸家供給が増加したが、その後の住宅市場の変化によってそれらは大量の空家へと転化した。住宅の量的不足を意味する「絶対的住宅難」は震災から2年程度で解消されたが、焼け跡を中心に家賃の相対的上昇と借家人の家賃負担力の不足に起因する「経済的住宅難」が深刻化した。「経済的住宅難」は1920年代末に厳しさを増し、民間借家市場から締め出された低所得の借家人層を中心に不満が蓄積された。そして、不況の深刻化にともなう一般物価の下落と家賃値下運動の興隆が相乗的に作用し、家主から家賃の全般的引き下げという譲歩を引き出すことに成功した。

以上の研究成果は「関東大震災後の東京における住宅再建過程の諸問題—借家・借間市場の動向を中心に—」『社会経済史学』72巻1号、2006年5月に掲載される予定である。

**研究成果の概要 つづき****【研究成果 3】「戦間期の東京における住宅市場と同潤会」**

本研究の課題は、関東大震災後の公益住宅の供給を担った財団法人同潤会の事業について、住宅市場との関係という視角から再検討することにより、同潤会の役割を経済史的な側面から明らかにした。同潤会は震災直後の郊外における小住宅需要の著しい高まりと家賃の高騰に対応すべく、公益住宅に相応しい低廉な家賃で木造賃貸住宅を供給し、良好な環境を有する住宅地を形成した。しかし、住宅そのものの品質や立地の問題から一部の住宅地では多くの空家が生じた。とりわけ、郊外においては震災後に高まった貸家に対する「投資熱」によって、需要を大幅に上回る供給が行われ、需要の低い地域から家賃は下落し始める情勢となり、同潤会は郊外における木造賃貸住宅の供給を1年余りで打ち切り、新たに分譲住宅の供給を開始した。一方、市内の焼け跡では区画整理事業の関係上、仮建築から本建築への移行は遅れており、復帰者の増加にともなう需要の増加に対して住宅面積の拡大は停滞的であったが、1930年には震災前の水準にまで回復した。1920年代末、住宅供給の増加は市内においても多くの空家を発生させたが、その原因は家賃の高さであり、低家賃住宅に対する潜在的な需要は間借という形態で充足されていた。以上のように、「住宅難」の指し示す内容は、震災直後の東京市内外にわたる全般的な住宅不足と家賃の高騰から、次第に東京市内における家賃の高止まりと低所得層向け小規模借家の不足へとシフトしていった。その過程で同潤会は市場の変化を的確に捉え、市民のニーズに応えるべく事業計画を変更し、東京市内とその近郊において「中産者以下ノ実生活」に適合したアパートの供給を開始した。同潤会アパートの成功は多くの民間家主にアパート経営の有利性を認識させ、アパートの激増をもたらした。住宅市場におけるアパート市場の形成は、素人下宿と営業下宿からなる既存の借間市場を大きく変容させた。すなわち、同潤会アパートの実践は1930年代における東京の住宅市場の構造そのものを変化させるほどの影響力をもったといえよう。

以上の研究成果は「戦間期の東京における住宅市場と同潤会—1930年代におけるアパート市場の形成」『立教経済学研究』60巻1号、2006年7月に掲載される予定である。

**【研究成果 4】「関東大震災以前における東京市電軌局軌道事業の経営」**

本研究は市有化後から関東大震災に至るまでの期間における市電の経営実態について、独占性のもたらす影響に留意しつつ、主に以下の2点を中心に明らかにした。第1に、市有化直後に立案された第一次継続事業と第一次世界大戦期に立案された第二次継続事業計画の具体的な中身とその実施状況の比較検討を行った。第2に、1916年と1920年の2度にわたる運賃値上げが、それぞれどのような狙いを持ち、経営上いかなる効果を発揮したのかという点を分析した。当該期の市電は独占性のもたらす恩恵を最大限に享受することによって経営上「発展」することが可能であったが、逆説的にいえば、市電は独占性を失うことによって経営の土台が崩壊しかねないという弱点を内包していた。そのような危機が現実化したのは関東大震災後のことであった。

以上の研究成果は、老川慶喜『両大戦間期交通・運輸史に関する総合的研究』（平成15～平成17年度科学研究費補助金研究成果報告書）2006年3月に掲載された。