

## 科学研究費助成事業 研究成果報告書

令和元年6月13日現在

機関番号：32613

研究種目：基盤研究(C) (一般)

研究期間：2016～2018

課題番号：16K06682

研究課題名(和文)都市史の観点から見た日本型持家主義の成立過程に関する研究

研究課題名(英文)The making of 'Japanese-style Home Ownership Urbanism' from the viewpoint of urban history

研究代表者

初田 香成 (Hatsuda, Kosei)

工学院大学・建築学部(公私立大学の部局等)・准教授

研究者番号：70545780

交付決定額(研究期間全体):(直接経費) 3,600,000円

研究成果の概要(和文):本研究は第二次世界大戦後の日本において一大転換を遂げ、現在までを規定している都市居住のあり方を日本型持家主義と定義し、その形成過程を主に都市史の観点から明らかにしようとしたものである。日本の都市居住は民営借家から郊外での戸建て住宅所有へ戦後に劇的に変容する。それは単に持家が多だけでなく人々の主流が持家所有を目指すもので、アメリカ郊外を範としながら独自の特徴を有するに至った。本研究ではこの過程を第一に第二次世界大戦後のGHQを通じたアメリカ郊外の都市居住様式の影響、第二に戦前から戦後にかけての民間建売住宅販売会社の活動、第三に郊外駅前住宅地開発の実態という三つの観点から明らかにしようとした。

研究成果の学術的意義や社会的意義

本研究の意義は、従来、住宅政策史の観点から説明されがちだった現行の都市居住の形成過程を次の二点から新たに考察した点にある。第一に新たに発見された米国立公文書館所蔵史料を用い、戦後改革期にGHQが与えた影響を明らかにし国際的に位置づけようとした。第二にあまり注目されてこなかった民間建売住宅販売会社と郊外駅前に着目することで、従来の政策史や郊外の計画的住宅地研究とは異なる視点で、都市史・都市居住の実態から説明しようとした。

研究成果の概要(英文):This study investigates the phase of 'Japanese-style home ownership Urbanism' that formed in Japan after WWII through the adaptation of this American-style suburban urbanism. The living style of urban residents in Japan has changed dramatically, from centering on private renters before the war to ownership of detached housing in the suburbs after the war. 'Japanese-style home ownership Urbanism' took U.S.A. to be its model, but it did so selectively in response to the situation in Japan's cities. The direct origin of this was in the post-war reforms made by the GHQ (General Headquarters of the Allied Forces) during occupation, and it was realized under high economic growth. Newly discovered sources from the US National Archives and Records Administration, which indicate GHQ's involvement with Japan's policy shift are analyzed. And also housing companies called 'Jutaku Mujin', 'Geppu Jutaku', which were rooted in mutual loan system in Japan's housing supply are analyzed.

研究分野：都市史・建築史

 キーワード：住宅金融公庫 ニューディール政策 住宅無尽 日本電話建物(日本電建) 平尾善保 関東大震災  
バラック 梅ヶ丘

## 様式 C - 19、F - 19 - 1、Z - 19、CK - 19 (共通)

### 1. 研究開始当初の背景

現在に至るまでの都市居住を規定している日本型持家主義は、その政策上の直接の起源を第二次世界大戦後の占領期に GHQ により戦後改革の一環として設立された住宅金融公庫に持つと考えられ、それは高度経済成長下での都市部への人口集中と中産階級の底上げを通じて実現していった。その特徴は狭小な敷地に戸建て住宅が延々と建ち並ぶという世界的にも独特の現代日本の都市風景によく現われている。同主義は住宅供給数という点で一定の役割を果たしたものの、住宅価格の下落、家族形態の多様化、雇用の不安定化、人口減少に伴う空き家の増大、震災リスクの顕在化などに伴い、その弊害やオルタナティブが叫ばれつつある。しかし、実は同主義の形成過程はそれほど明らかではなく、そもそもなぜそれが受け入れられてきたのか、特に本研究のように都市史の視点から一般の人々がどのように受容、実現してきたかを扱った研究はほとんど存在しない。

これまで日本型持家主義の形成は、主として経済学・住宅政策分野からなされてきた。ここでは社会・福祉政策の観点から住宅政策の貧困さの主張に主眼が置かれることが多く、保守政権による社会統合の手段などとも説明されてきた(『講座現代居住』東京大学出版会、1996年、平山洋介『住宅政策のどこが問題か』光文社新書、2009年など)。また、社会学分野からアメリカ郊外住宅地の家族・生活像が TV ドラマなどを通じて参照・受容されていく過程が描かれてきた(三浦展『「家族」と「幸福」の戦後史』講談社現代新書 1999年、吉見俊哉『親米と反米』岩波新書 2007年など)。しかし前者では人々は政策を素直に受け入れる単純な主体として描かれがちで、後者もイメージ以外を通じた受容過程が具体的に問われることはほとんどなかった。

これに対し本研究は都市史の観点に立つことで、その背景にあった日本都市独自の土地・建物に対する志向を通じ、居住者の行動を具体的に解明しようとした。これは日本型持家主義を社会や経済の所与の体制として捉えるのではなく、それが都市居住者にとってどのような意味を持ち、その行動によってどのように実現されていったかを明らかにし、空間上の特徴にも留意することで都市空間のなかに近現代日本の新たな特質を見出そうとしたものである。

このような研究手法について日本都市史研究はとくに戦前日本の郊外住宅地研究において蓄積を有し、その開発過程やそこに込められた中産階級の理想都市像などが明らかにされてきた(山口廣編『郊外住宅地の系譜』鹿島出版会、1987年など)。しかし、それらは計画的に開発された一部地域に偏りがちで、郊外の大部分を占めるスプロール開発地はあまり扱われてこなかった(例外として中川理『重税都市』住まいの図書館出版局、1990年がある)。一方、アメリカ都市史研究でも Robert Fishman, *Bourgeois Utopias*, Basic Books, New York, 1987(邦訳は『ブルジョワ・ユートピア』勁草書房、1990年)などを嚆矢として郊外住宅地に関し多くの蓄積がある。そこでは 1930年代のニューディール政策下、住宅ローンにより国民の持家化を進めるため連邦住宅抵当金庫が設立されたことなどが指摘され、これが日本の住宅金融公庫のモデルと考えられる。また、近年は本研究のように戦後アメリカの住宅政策が諸外国に与えた影響を明らかにする、国際史的な研究も見られている(Nancy Qwak, *Homeownership for all: American power and the politics of housing aid post-1945*, University of Chicago Press, 2015など)。

### 2. 研究の目的

本研究は第二次世界大戦後の日本において一大転換を遂げ、現在に至るまでを規定している都市居住のあり方を日本型持家主義と定義し、その形成過程を主に都市史の観点から明らかにすることを目的とする。日本の都市居住は民営借家中心から郊外での戸建て住宅所有へと戦後に劇的に変容する。それは単に持家が多だけでなく、人々の主流が持家所有に価値があると判断しそれを目指す社会体制であり、アメリカ郊外の都市居住を範としながら独自の特徴を有するに至った。本研究の特徴は第一に新たに発見された米国立公文書館所蔵史料を用い、戦後改革期に GHQ が与えた影響を明らかにし国際的に位置づけようとする点、第二にあまり注目されてこなかった民間建売住宅販売会社と郊外駅前に着目することで、政策史でなく都市史の観点から説明しようとする点にある。

### 3. 研究の方法

本研究では大きく三点の作業を行う。第一に新たに発見されたアメリカ国立公文書館所蔵史料を用い、戦後改革期に GHQ が与えた影響を明らかにする。そして、その原像として戦前のアメリカ郊外の都市居住様式の確立過程をふまえ、国際史的な観点から日本型持家主義を位置づける。応募者は予備調査でほとんど知られていない GHQ の日本の政策転換への関与を示す史料、具体的には住宅営団廃止や住宅金融公庫創設に関する史料を発見しており、公営住宅建設から民間持家融資中心へという当該期の政策の転換過程を明らかにする。そして、アメリカ都市史研究者の最新の知見踏まえ、日米の郊外居住のあり方を比較し、位置づける。

第二に無尽や割賦といった現在の住宅ローンの前身にあたる制度を用いていた民間建売住宅販売会社に着目し、その活動や郊外開発に果たした役割などを明らかにする。これらの会社はとくに関東大震災の復興期から戦後にかけて持家層が拡大する過程で急発展し、例えば月賦住宅会社「各社は常時 10 数万戸分の契約を抱えている」(『住宅年鑑'64』)と評されるなど持家主義の成立を下支えする存在だった。しかし、その供給する住宅が比較的低質と見なされたこともあり(研究代表者が行った住宅政策関係者へのインタビューより) 同時代の住宅金融公庫や

住宅公団などに比べ、あまり注目されてこなかった。応募者が研究分担者とともに既に着手していた日本電話建物株式会社という会社の事例研究を、さらに時代・対象を拡張し、この種を総体的に把握することを試み、その都市史、建築史上の意義を明らかにする。

第三に郊外住宅地のケース・スタディである。この種の会社により主として開発された郊外住宅地を対象に、建築の現存状況、土地権利関係、購入者層などを明らかにし、持家主義の実現過程を実際の都市空間において検証する。また、残存住宅の実踏も視野に現地調査を行う。

#### 4. 研究成果

本研究では主として(1)第二次世界大戦後のGHQを通じたアメリカ郊外の都市居住様式の影響、(2)戦前から戦後にかけての民間建売住宅販売会社の活動、(3)郊外駅前住宅地開発の実態という三つの成果をあげることができた。以下、それぞれの概要を説明する。

##### (1)

住宅金融公庫は自らの設立経緯を「23年度第三四半期ごろから建設省は(中略)国の出資による住宅金融公庫の設立が唯一かつ最適の方法であるとの結論に到達して、住宅金融公庫設立計画をたてた」その後、明らかにされた連合軍総司令部の意向などを参酌した」と述べている(住宅金融公庫『住宅金融公庫十年史』1960年)。実際、GHQは1948年8月17日に日本の金融改革についての勧告のなかで住宅並びに土地開発に対する恒久的な特殊金融を設立すべきとしている。

住宅政策が専門の大本圭野はこれらを踏まえて「戦後の住宅政策の原型は、戦前官僚機構によってつくられた戦時住宅政策の継承をベースにニューディーラーたちによるアメリカ型政策を接ぎ木してつくられた」と述べている(大本圭野「占領期の住宅政策(一) GHQによる住宅営団の閉鎖過程とその意味」、『東京経済学会誌(経済学)』247号、2005年11月、133-151頁)。よく知られるようにこの時期のGHQの担当者にはアメリカで戦前に展開されたニューディール政策の信奉者が多く、日本に同様の試みを持ち込もうとしていた。同政策下では連邦住宅貸付銀行など住宅向けの金融機関が設立されており、それが住宅金融公庫のモデルのようにも見える。

一方、住宅金融公庫法を準備し実際にGHQとの折衝にもあたった、当時建設省住宅企画課長の前田光嘉(後に同省事務次官)は後の聞き取りに対し(GHQは)「われわれのいうことはよく聞いてくれましたが、こと細かにあせい、こうせいということはなかった」「アメリカの例を日本に植え付けようという考えはありませんでした」と述べている(大本圭野『証言』日本の住宅政策』日本評論社、1991年)。

一見、相反するようにも見える二つの説明は何を意味するのだろうか。本研究では住宅金融公庫成立と住宅営団廃止過程での占領期のGHQと日本の具体的なやりとりを見ていくことで、その具体的な姿に迫りたい。

アメリカ国立公文書館と国立国会図書館憲政資料室に収蔵されている占領期の文書を分析した結果、次のようなことがわかった。これは1950年5月に公布された住宅金融公庫法案について、成立前にGHQ内や日本政府とのやりとりを記録したもので、1949年4月から1951年5月までの資料が収められている。また一部の資料は法律が成立した後の、部分修正案に対するものである。

まずGHQの指摘はいずれも日本側が用意した法案について大幅な修正を求めるものではなかった。一方でGHQは公庫設立後に追跡調査を行い、具体的なローン条件の緩和などを検討している。それは実際に行われる改正より強力なものだった。

以上からはGHQが意図したアメリカに類似した特殊金融機関を建設省はすでに独自に準備しており、GHQもそれに乗じて意図の実現を目指したというのが実態のように見える。実際、農地改革などこの時期に日本政府が改革を自主的に先取りして行ったり、それにGHQが満足せずより徹底した改革を要求した例は多い。ここで注目されるのは前田の次の発言である。戦前の住宅営団や住宅組合のような方式は考えていなかったのかという問いに対し、上述の前田はそうではなく「個人が自分で責任をもつのがいちばんいい」と思ったと答えている。これこそは個人の持ち家取得を推進する戦後と戦前の住宅政策を分かつ根底の考え方であろう。ただ前田のこの考えがどこから来たのか、戦前からなのか戦後なのか、個人由来なのか当時の趨勢なのかなどはよくわからず、今後の課題として残されている。

アメリカの郊外での戸建て持ち家所有という居住様式は戦後各国に輸出され、それは戦前からの日本の官僚にも親和的だった。結果的に日本は同時代に確立されつつあった欧州やソ連の都市部の公営・公共住宅中心の都市居住ではなく、アメリカのそれを中心に受容していく。ただそれは日本独自の土地や建物への志向に基づいてきわめて選択的に受容されており、次第に降のようにその過程は日本の地域的な文脈で読み解かれる必要がある。

##### (2)

次に大正期から第二次世界大戦後にかけて無尽方式で住宅を販売した会社及びそれに起源を持つ会社、とくに当時「住宅無尽」「月賦住宅」会社と呼ばれた会社群に着目し、これらの会社の系譜とその供給手法の意義について考察する。

当該期は住宅組合や関東大震災後の同潤会、戦後の住宅金融公庫や住宅公団など公営住宅か

ら公法人、補助や融資といった多様な住宅供給手法が整備され、持ち家が定着していく期間に当たる。日本の持家率は1941(昭和16)年当時人口20万人以上の24都市で平均22.4%だったのが、戦後に急増し、高度経済成長期に一時借家率が上昇するものの、1980年代まで一貫して上昇していく。

先行研究では同潤会や住宅営団、住宅公団などの公的な住宅供給、民間企業により開発された郊外住宅地や社宅街などが主に扱われてきた。そこではとくに設計者や個別作品など建築作品としてや、プランや構造など技術としての視点から評価がなされてきたように思う。しかし、当該期間はこれらの評価基準では必ずしも扱いにくい普通の住宅を一般の人々が手に入れ、それらが基調となっていく過程であった。このような現在につながる都市住宅の形成過程を明らかにする第一歩として、この種の住宅を萌芽的に供給したと考えられる会社群とその量的供給を可能とした手法に注目する。本稿で取り上げる会社は伝統的な金融形態の無尽およびそれに類似した手法によって、高度経済成長期には「各社は常時10数万戸分の契約を抱えている」と評されるなど、日本に持家が増加するのと同期して発展していく。彼らは作品や技術といった質の点より、供給手法にイノベーションをもたらしたことにより、むしろ量の点で意義を有していた。例えば本稿で扱う日本電話建物株式会社は土地斡旋から住宅設計、大工の世話や監督、届出までの一連の過程を代行するなどのサービスを提供していた。

しかし、これらの会社については公的主体や大企業とも異なり体系だった資料も少なく、比較的低質と見なされたこともあってか、あまり注目されてこなかった。昭和戦前期の日本電話建物株式会社や、戦災復興期に設立され「割賦三社」と称された日本電建、殖産住宅、太平住宅が知られる程度で、日本電建については先行研究で業績の一部が明らかにされつつある。ここでは基本的に同社の出版物に基いて会社の概要、創業者の思想、住宅啓蒙活動、住宅の間取りなどが評価されてきた。これに対し本研究はこれらの会社を一括して扱い、その総数を視野に入れつつ上記以外にも代表的な会社の概要を示す。そして、先行研究が用いていない第三者の資料により隆盛の背景にあった供給手法の意義や限界について考察する。

具体的には社史や創業者の著作などにより8社の系譜を明らかにした。8社は同時代の記述で代表的な会社として取り上げられたもの全てに該当し、主要な会社は網羅できたと考えている。また国会会議録や当時の報道などにより同時代の評価を探るとともに、住宅営団や建設省による当時の調査などをもとに営業の仕組みや限定的ではあるが供給量を明らかにし、融資や割賦といった類似手法と比較しつつ意義を考察した。この分析は戦前から戦後までを連続的な視点の下で捉え、当時の政治経済や都市の状況を視野に入れて位置づけようとするものでもある。

この結果、次のようなことがわかった。まずこれらの会社は建築上の新しい技術ではなく資金面の新しい手法を売りに少額資本で参入し、1960年頃に民間建設住宅の8%近くを占めるなど確たる位置を占めるに至る。しかし、結果から言えばこれらの会社が現在まで継承されることはほとんどなかった。戦前に無尽業法の営業許可を受けた「住宅無尽」各社は戦後、相互銀行、そして第二地方銀行へとその業態を変えていく。「月賦住宅」会社も大手三社はいずれも2000年代初頭に経営不振に陥り、事業譲渡したり破産したりしている。この過程について詳しくふれることはできなかったが、この背景には前述してきた無尽方式それ自体の問題に加え、それに代わる大きく二つの手法、即ち金融機関による住宅ローンとプレファブ工法の普及があったと仮説的に考えられる。「月賦住宅」会社は無尽に類似した手法で主として木造在来工法により住宅を建設していった。これに対し、金融機関による住宅ローンは1970年代以降徐々に整備され、当初から住宅に入居でき、信用の高い金融機関から融資を受け、解約の制限も少なくより長期間での返済が可能のために人気を呼んでいく。また、プレファブ工法が普及すると、各社の在来工法は見劣りするようになっていったのだ。

この点でこれらの会社は現行の住宅供給手法が定着するまでの過渡的な存在とも言えるが、住宅金融公庫や民間金融機関による住宅ローンが普及していくまでの持家供給を支えた手法として評価できる。また、このような会社が多数存在したことは一定の層の住宅需要に国の住宅政策が応えられていないことを示しており、とくに住宅公団に近い戸数を供給していたことはもっと注目されてよい。

### (3)

最後に近代の都市化の具体的なメカニズムについて考えたい。例えばある土地が宅地に開発される過程を考えた時、どのように開発地が定められ、インフラストラクチャーが建設され、土地が区画され、建物が建設されたのだろうか。そして新たな居住者はどのようにそこへ入居したのだろうか。各段階の開発の担い手や居住者像なども依然として詳しくはわかっていない。

従来、郊外住宅地開発は土地会社・私鉄など民間資本、同潤会など公共主体、土地所有者による大規模耕地整理などの類型が想定されてきた。しかし、郊外の大部分を占めるそれ以外の住宅地についてはあまりふれられてこなかった。ここでは耕地整理だがその小規模さもあまり注目されてこなかった小田急・梅ヶ丘駅周辺の開発の実態を紹介することにしたい。

梅ヶ丘駅周辺では上述の住宅無尽会社の一つである日本電話建物株式会社により多数の住宅が供給された場所である。同社編『家を建てた喜び』(同社出版部、1935年)は「私の住んで居ります現在の土地は、小田急沿線の住宅地としては処女地でありまして昨年春、駅が開設された許りでしたが、それでも、私の家が落成する頃には周囲に百余軒の家が立並ぶように成り

ました。その内には同社の手で建てられた家、又目下建築中の組合員の家などが多数ある」江澤藤治・会社員」という証言を掲載している。1934年に新駅が開発された小田急の駅とは梅ヶ丘駅だけであり、証言は梅ヶ丘駅周辺の宅地化が同社により建設された建築で多くが占められていたことを示している。

同駅周辺では代田第二耕地整理事業（1930/4/25認可 1943/6/30終了）が行われている。これは世田谷区内で多数行われた区画・耕地整理事業のうちの一つで、相原永吉（世田谷村村長）ら土地所有者層が役員を勤めている。梅ヶ丘駅は相原ら土地所有者の請願により設置されるなど（駅名は相原の自宅に梅が植わっていたことから決められたという）周辺の開発は彼らにより主導されたと考えられる。このように土地所有者の請願や寄付により駅が設置される例はJR吉祥寺駅（1899年）、西荻窪駅（1922年）など多数見られ、注目される。なお土地所有は昭和20年代に細分化が見られるまでは戦前から基本的に変化はなかった（法務局での旧土地台帳の閲覧による）。

次の図は駅開設翌年に作成された火災保険特殊地図（1935年8月15日調査）に、1943年6月30日の耕地整理終了時点の土地所有界と土地所有者名、地目（宅地になったものは従前の地目も）を記したものである。街区形状を見ると駅に斜行してグリッド状の街路が引かれている。わざわざ斜行させた経緯は未詳だが、都市デザイン上の意図はあまりうかがえず、ここからは耕地整理はあくまで単に宅地供給目的で行われたように思われる。火保図作成時点で徐々に家が建設され始めている様子うかがえるが、基本的に土地所有者はそのまま借地として宅地開発がなされており、従前の土地種目は多くが畑であった（駅北側の北沢用水沿いには水田があり遅れた宅地化した様子もうかがえる）。また、例えば近隣の豪徳寺の所有地は建物が建つのが遅いなど、土地所有者ごとに異なる開発の様相がうかがえる。

以上からうかがえるのは従前の地目が宅地化の時期を規定し、少数の土地所有者によりある種恣意的に開発が主導されるものの、実際の宅地化は個々の土地所有者の意向に左右されていた様子である。これは一般的な郊外の宅地化にも共通する性格ではないだろうか。そして、このような場所で住宅を供給した主体の一つに住宅無尽・月賦住宅会社のような存在があったと考えられる。

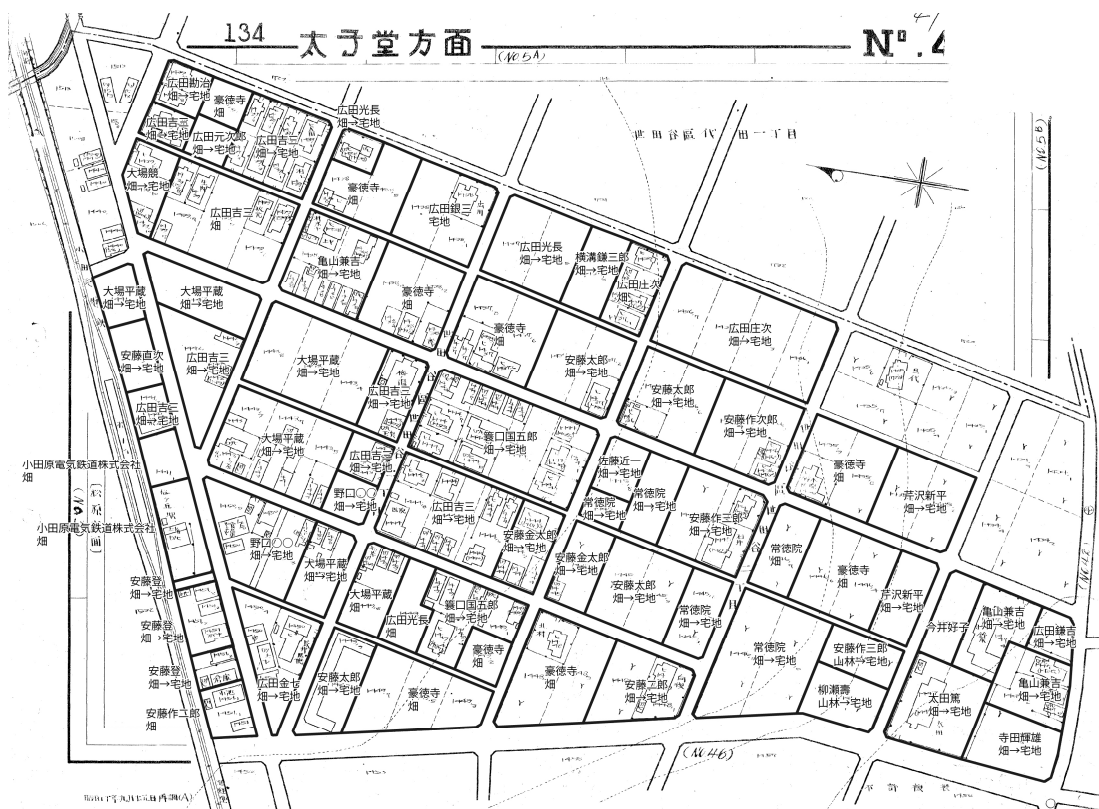


図 梅ヶ丘駅周辺の1943年6月30日の耕地整理終了時点の土地所有界と土地所有者名、地目

## 5. 主な発表論文等

〔雑誌論文〕(計 2 件)

初田 香成、栢木 まどか、無尽方式に起源をもつ「住宅無尽」・「月賦住宅」会社の系譜と供給手法の意義、日本建築学会計画系論文集、査読有、82巻738号、2017、2071-2078

初田 香成、戦災復興期の住宅金融公庫設立と持ち家志向、建築雑誌、131巻1681号、2016、60-61

〔学会発表〕(計 3 件)

Kosei Hatsuda, “The establishment of Housing Loan Corporation (1950) and GHQ (General Headquarters of the Allied Forces)’s involvement -Japan’s housing policy shift during the occupation era-”, 18th International Planning History Society Conference, Yokohama, panel49 “Housing Policy, Studies and Design”, July 17, 2018, “Proceedings”, p.838, 審査有

Yuko Nakamura, Kosei Hatsuda, “Modern, Urban, and Ephemeral: Vernacular Architecture in Japan”, The Society of Architectural Historians 2017 Glasgow Conference, PS22 “The Global and the Local in Vernacular Architecture Studies”, June 9, 2017, University of Strathclyde, 審査有

初田 香成、コメント：「住宅無尽」・「月賦住宅」会社と小田急・梅ヶ丘駅周辺の開発、日本建築学会建築歴史・意匠委員会都市史小委員会シンポジウム「都市と大地」シリーズ第3回「都市化の比較史—土地の近代」、2016年

〔図書〕(計 1 件)

「都市の危機と再生」研究会、吉川弘文館、危機の都市史 災害・人口減少と都市・建築、2019、406 頁、序章「都市の危機とは何か」( pp.1-15 )、第三部第二章「災害と仮設建築—関東大震災後のバラックと住宅困窮者」( pp.289-312 )、終章「都市史からみた危機 / 危機からみた都市史」( pp.387-396)、あとがき(pp.397-399)

〔産業財産権〕

○出願状況 (計 0 件)

名称：  
発明者：  
権利者：  
種類：  
番号：  
出願年：  
国内外の別：

○取得状況 (計 0 件)

名称：  
発明者：  
権利者：  
種類：  
番号：  
取得年：  
国内外の別：

〔その他〕

ホームページ等

## 6 . 研究組織

### (1)研究分担者

研究分担者氏名：栢木 まどか  
ローマ字氏名：Kayanoki Madoka  
所属研究機関名：東京理科大学  
部局名：工学部第二部建築学科  
職名：准教授  
研究者番号 ( 8 桁 ) : 10453820

研究分担者氏名：田中 傑  
ローマ字氏名：Masaru Tanaka  
所属研究機関名：東京大学  
部局名：大学院工学系研究科  
職名：客員研究員  
研究者番号 ( 8 桁 ) : 60468569

科研費による研究は、研究者の自覚と責任において実施するものです。そのため、研究の実施や研究成果の公表等については、国の要請等に基づくものではなく、その研究成果に関する見解や責任は、研究者個人に帰属されます。