

# 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 ——

小 野 浩

## はじめに

本稿の課題は、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検討することにより、同潤会の役割を社会経済史的な側面から明らかにすることである。本稿において同潤会に着目する理由は、同潤会が震災後の住宅復興に対して指導的な役割を果たした機関であったという点のみならず、大都市の住宅市場に対する日本初の大規模な公的介入の試みとして、歴史的に重要な事例であるからである。

これまでの同潤会研究には、大きく分けて2つ潮流が存在する。その第1は建築史系の研究であり、同潤会研究の主流をなしている。代表的な業績としては、佐野滋ほか『同潤会のアパートメントとその時代』（鹿島出版会、1998年）、マルク・ブルディエ『同潤会アパート原景』（住まいの図書館出版局、1992年）などを挙げることができる。これらの研究では、主に図面から設計者の意図や形成された空間の意義を読み取るというアプローチによって、同潤会住宅・アパートの独自性を明らかにしてきた。第2は社会科学系の研究であり、主に住宅政策史の分野で進められてきた。その主要な問題関心は日本住宅政策史上における同潤会の位置を探ることにより、その歴史的意義と限界、戦後住宅政策への影響等を明らかにしようとするものである。代表的な業績としては、本間義人『内務省住宅政策の教訓』（御茶の水書房、1988年）を挙げることができる。同書は戦前期の住宅政策について「福祉」と「環境」という観点から論じたものであるが、同潤会については「都市中間層を対象にした住宅供給政策」と位置づけ、同潤会アパートについても「中堅以上の勤労者が入居者だった…当時の国民の指導者たる層に当たる」と指摘している<sup>1)</sup>。しかし、同潤会の事業内容を詳細に検討し、また当時の都市住宅の実態を分析してみると、以上のような評価は必ずしも適切であるとはいえない。

本稿は研究史上の第2の系譜に属すると考えられるが、既存の研究ではその背景となる住宅市場の変動や居住者の経済的実態については、十分検討されていない。ゆえに、本稿では関東

1) 本間義人『内務省住宅政策の教訓』御茶の水書房、1988年、66 67頁。

大震災から1930年代半ばに至るまでの東京における住宅市場の動向を踏まえつつ、その中に同潤会の住宅供給事業を位置付けることによって、同潤会の担った社会経済的役割を明らかにしたいと考える。すなわち、復興の進展とともに変転していく住宅市場の中で、同潤会が人々の住宅に対するニーズをどの程度まで受容し、いかなる形でフィードバックしていったのかという観点から同潤会の住宅供給事業を再評価することを試みる。したがって、方法としては同潤会の『事業報告』等の基礎資料を用いて事業の展開過程（事業計画、供給実績など）と運営状態（空家率、家賃水準など）を明らかにしつつ、同時に震災後の住宅市場における価格（家賃）や需給関係の変化といった経済的諸指標の推移を時系列的に把握し、それらを対比させることによって同潤会の果たした役割を住宅市場との関係という側面から分析していく。同潤会の供給した住宅が公益住宅としていかなる役割を果たしたのか、どの程度の影響力をもち得たのかという点について、できる限り正確に捉えようとするならば、その前提として政策的介入の対象である住宅市場の全体像を明らかにし、そのうえで同潤会の事業を相対化する作業を行うことによって、その効果と意義をより客観的に測定するという手法が適切であろう。

なお、同潤会の住宅関連事業は、木造賃貸住宅・アパート・木造分譲住宅の供給と「不良住宅地区」の改良事業（共同住宅）という2つの柱から成り立つが、両者は事業の性格と目的が異なるため、差し当たり分けて分析する必要がある。本稿では設定した課題との関連から前者の事業に対象を限定する<sup>2)</sup>。また、本稿が対象とする時期は1923年9月1日の関東大震災発生後から1930年代半ばまでとする。対象とする地理的範囲は東京市とそれを取り囲む周辺5郡（郊外）である。1932年10月の市域拡張後は旧15区を「旧市内」、周辺5郡を「新市域」と表し、拡張以前の東京市と区別するために両者を合わせて便宜上「大東京」地域と呼称する。

## 1 震災復興期における同潤会の住宅供給事業

### 1-1 関東大震災の発生と同潤会の設立

1923年9月1日の関東大震災による建築物の被害は、東京市内のみで22万4567棟、546万1605坪に及んだが、その大部分を占めたのは住宅であり、その被害は18万8734棟、37万4424戸、403万4757坪に達する<sup>3)</sup>。地域別にみれば、神田区、日本橋区、京橋区から浅草区、本所区、深川区にかけての下町方面に被害が集中していた。一方、麻布区、四谷区、牛込区、小石川区では火災がほとんど発生しなかったため、住宅の損壊は10%未満に止まり、被害は相対的に軽微で

2) 後者については、福岡峻治『東京の復興計画』日本評論社、1991年、390-423頁を参照のこと。

3) 東京市役所『東京市震災状況概要』1923年、3-6頁。ただし、被害戸数については調査によって大きなばらつきがある。同潤会の事業報告書によれば、東京府下の焼失戸数は32万8000戸である（同潤会『大正十四年度事業報告書』1926年、1頁）。

あった<sup>4)</sup>。1923年11月時点で焼け跡には早くも10万戸を超える仮建築が建てられたが<sup>5)</sup>、同年末時点の東京市内における住宅棟数は約12万2000棟、延坪数は約273万坪であり、棟数、面積ともに前年同期の4割程度に過ぎなかった。

政府は震災発生直後から戒厳令による治安の維持、臨時震災救護事務局の設置による食料・飲料水の調達・配給等の応急的な措置を講じた。また罹災者の住居については、第一次的措置として学校など公共施設の開放、華族・富豪などの邸宅開放の勧説を行い、第二次的措置として集団バラックを建設し、必要最低限の住居の確保に努めた。さらに、1戸あたり10坪を限度として罹災者に建築用木材を配給した<sup>6)</sup>。1924年3月の調査によれば、東京市とその近郊において行政が管理する集団バラックの居住世帯数は1万9767世帯、収容人員は6万9358人であった<sup>7)</sup>。その時点で既に震災から半年以上が経過しており、「一時的施設」である集団バラック居住者を収容すべき小住宅の建設が急務であった。ただし、「真二住宅ヲ建築シ又ハ高価ナル家賃ヲ支払フ能力ナキ者ノミニ限ラサルヘカラス」という観点から入居者に対し一定の制限を設ける必要があり、その基準を定めるべく、バラック居住者の実態を把握するための調査が実施された。その結果、「労働者階級及俸給生活者階級」または「日収一円五十銭以内ノ者」「無収入者」「収入不定ノ者」が「高価ナル家賃ヲ支払フ能力ナキモノ」と認定され、その割合は集団バラック居住者の66～67%に相当していた。すなわち、少なくとも1万3000戸内外の小住宅が必要であることが判明した。

第三次的措置として、応急的に設置された集団バラックの整理・撤去を進め、その代替施設として5000戸（東京市2000戸、東京府下1500戸、神奈川県1500戸）の半恒久的な小住宅を建設することが決定された。政府は東京府および同市に対し266万円、用材5万石を交付し、小住宅の建設・経営に従事させた。しかしながら、同計画の供給量は必要戸数（1万3000戸）の38%程度に過ぎず、また震災では東京市のみで約19万棟、37万戸に相当する住宅が失われており、依然として焼け跡に建設された住宅は仮建築＝バラックのままであった<sup>8)</sup>。したがって、公益住宅の供給を専門的に実行する機関の設立が強く要請されたのである。

以上のような背景により、1924年5月23日、政府は義捐金の中から1000万円を交付し、「罹災地ニ於ケル小住宅ノ建設経営」を主目的とした財団法人同潤会を設立した<sup>9)</sup>。同潤会の歴史

4) 社会局『震災調査報告』1924年、44～45頁。

5) 前掲『東京市震災状況概要』110～111頁。

6) 『仮宅用の配給木材』『読売新聞』1923年9月28日付。

7) 以下、集団バラックに関しては、社会局統計課『東京市ニ於ケル集団バラック及天幕居住者ヲ収容スルニ要スル小住宅建築所要戸数調』1924年6月（東京都公文書館所蔵、内田祥三資料、請求番号：U365.35 とし 2563 1）による。

8) 土地区画整理事業の対象地域では、換地が完了するまで原則として本建築が禁止されていた。

9) 『同潤会寄付行為』によれば、同潤会の行う事業は「住宅ノ経営」以外に、「不具廃疾収容所並授産場ノ経営」および「其ノ他必要ト認ムル施設」が含まれるが、本稿では住宅関連事業のみを対象とする。

表1 種類別同潤会住宅貸付・分譲戸数(東京府および神奈川県, 1924～1939年度)

年 度		仮住宅	普 通 住 宅	アパー ト	共 同 住 宅	分 譲 住 宅		計
						勤人向	職工向	
第 一 期	1924年度	2,160	3,420					5,580
	1925年度		73					73
	1926年度		2	288				290
	1927年度		23	1,061				1,084
	1928年度		0	241	140	60		441
	1929年度		0	424	114	100		638
第 二 期	1930年度		4	208	288	52		552
	1931年度		0	11	0	36		47
	1932年度		14	11	0	75		100
	1933年度		0	0	0	82		82
	1934年度		50	260	0	30	94	434
	1935年度		38	1	0	0	96	135
	1936年度		0	1	21	44	66	132
	1937年度		0	1	82	26	183	292
	1938年度		0	0	162	2	73	237
	1939年度		5	0	0	0	223	228
計		2,160	3,629	2,507	807	507	735	10,345

出典) 同潤会『同潤会十八年史』1942年, 9 10頁より作成。

は目的と事業内容を定めた「同潤会寄付行為」の改正を節目として、大きく3つの時期に区分される<sup>10)</sup>。同潤会草創期にあたる第一期(1924～29年)の目的は「大正十二年九月ノ震火災ニ関シ必要ナル施設ヲ為ス」ことであり、その目的を達成するための具体的な事業が「住宅ノ経営」であった。本稿では、震災復興の進展と住宅市場の変動に対応して同潤会の「住宅ノ経営」の内容が変化している点に着目し、第一期をさらに2つの時期に区分する。第一期前半は1924～25年度にかけての2年間で、郊外における木造賃貸住宅の供給を行う時期である。第一期後半は1926～29年度にかけての4年間で、市内とその近郊において鉄筋コンクリート製アパートの供給を行う時期である。

第二期は1930～38年度までの約9年間である。1930年6月、同潤会寄付行為の目的は「本会八大正十二年九月ノ震火災関係地方ノ住宅施設並ニ二件フ社会施設ヲ為ス」ことに変更された。1930年には震災復興計画の基幹である土地区画整理事業がほぼ完了し、住宅についても量的不足の事態からは既に脱却していた。ゆえに、同潤会は新たに京浜地域における住宅問題全般に関与する方向へ事業内容を拡大するために寄付行為の改正を行ったのである。表1に示されるように、第二期では建設済みの住宅・アパートの維持・管理を行いつつ、新たに郊外における

10) 内田青蔵・藤谷陽悦『同潤会基礎資料』第1巻, 柏書房, 1996年, 6頁。

分譲住宅の供給を開始した。第三期は1939年から同潤会が解散する1941年までの時期である。1939年3月、同潤会寄付行為には新たに「其ノ他ノ地方ニ於ケル住宅施設並ニ伴フ社会施設ヲ為スコトヲ得」と京浜地域以外への住宅関連事業を可能にする一項が付け加えられた。すなわち、戦時体制を住宅供給という側面から支える組織へと次第にその性格を変容させていったのである。

本稿の対象とする時期は、上記の区分に従えば第一期および第二期中葉までに該当するが、本稿では同潤会の木造賃貸住宅およびアパート供給事業に焦点を絞り、震災復興期から1930年代半ばに至るまでの東京における住宅市場の変遷の中に両事業を位置づける試みを行う。よって、第二期の新規事業である分譲住宅供給および戦時体制下の活動については稿を改めて論じることとしたい。

### 1 - 2 同潤会による応急的住宅供給（郊外の木造賃貸住宅）

政府は1923年11月に義捐金の中から資金を交付し、東京府、神奈川県両知事ならびに東京市長に対し5000戸の住宅建設を委任した。しかし、そのみでは集団バラック居住者のすべてを収容することは不可能であり、新聞紙上においても「急速適当なる住居に安定せしむるの策を講ずる」必要性が主張された<sup>11)</sup>。そこで1924年9月29日、内務省社会局長官は同潤会に対し「小住宅ノ完成ニ至ル迄差当り整理ヲ要スル「バラック」居住者ヲ転住セシムル」ための仮住宅の建設を命令し、その建設・管理費として122万円を交付した<sup>12)</sup>。この資金は同潤会設立時に政府から交付された1000万円（一般会計）とは区別され、特別会計として処理された。したがって、第一期前半には「一般会計」による「普通住宅」の建設と「特別会計」による「仮住宅」の建設が並行して進められた。同潤会はいくつかの建設候補地を選定し、事前に入念な調査を行ったうえで建設地を決定した<sup>13)</sup>。調査項目は地形や地代のみならず、交通事情、飲料水の良否、労働者の職場となるべき工場等の有無、日用品入手の難易、付近の家賃相場などに及び、居住者の利便性と生活の安定を重視していた姿勢が窺える。同潤会は集団バラックの撤去に合わせて計画通り仮住宅2000戸を竣工した。さらに余剰資金が生じたために増築を行い、1925年3月までに2158戸の仮住宅を完成させた。

仮住宅は平屋の長屋形式で、軸部には米松が使用され、壁はエゾ板張であった。表2に示されるように、1戸当たりの面積はいずれも6坪、1室7～8畳（店舗向は別に土間1.5～2坪）であった。家賃は東京市内普通7円、店舗向12円、郡部普通5円、店舗向10円であり、汲取・電気・水道料金等は同潤会が負担した。入居者は「集団「バラック」ニ収容セル罹災者中ニツ

11) 「八千戸の住宅建築」『時事新報』1924年6月29日付。

12) 同潤会『仮住宅事業報告』1929年、2頁。以下、仮住宅事業の詳細については同書による。

13) 同潤会『理事会及評議員会関係資料』1924-25年（東京都公文書館所蔵、内田祥三資料、請求番号：U365.35 とし 2563）。

表2 同潤会仮住宅一覧

住宅名	所在地	敷 地		建 物								鉄道 運賃 (片道) (銭)	
		借地 面積 (坪)	1坪当 地代 (銭)	戸数 (戸)	坪 数		建 設 費						譲渡・撤廃時期
					延坪 (坪)	1戸当 (坪)	建築費 (千円)	その他 (千円)	計 (千円)	1戸当 (円)	1坪当 (円)		
方 南	豊多摩郡	10,289	6	405	2,487	6.1	140	18	158	391	64	1927年9月撤廃	9
平 塚	荏原郡	5,571	12	304	1,848	6.1	114	15	128	422	69	1926年12月譲渡	12
中新井	北豊島郡	4,266	6	238	1,452	6.1	82	10	92	387	63	1925年9月譲渡	18
碑 倉	荏原郡	6,000	8	291	1,780	6.1	99	15	114	391	64	1925年12月撤廃	13
奥 戸	南葛飾郡	5,859	5	312	1,870	6.0	99	17	116	371	62	1925年9月譲渡	13
砂 町	南葛飾郡	4,220	12	256	1,551	6.1	85	17	102	399	66	1926年12月譲渡	13
塩崎町	深川区	5,495	20	352	2,168	6.2	94	23	117	510	54	1927年12月撤廃	
計		41,700	9	2,158	13,156	6.1	713	115	827	375	63		

出典) 同潤会『仮住宅事業報告』1929年, 10 14, 107 108頁より作成。

注) 建設費の「その他」とは浴場, 事務所等付帯施設の建築費および井戸, 道路, 下水などの敷設費である。

キ政府ノ指定シタル者」に限定されるとともに, 同潤会の建設する普通住宅へ優先的に入居できる権利が与えられた。また, 仮住宅居住者救助規定に基づき生活費, 教育費, 帰国旅費, 葬儀費等の補助が行われた。

このように居住者に対して様々な特典が付与された仮住宅であったが, 1925年3月までの収容数は2158戸中1274戸(うち96世帯が退去)に止まった。集団バラックから仮住宅への転居が予期したとおり進まなかった理由は主に3つ考えられる。第1に, 住宅の質が集団バラックと大差なかったからである。仮住宅はそもそも「小住宅完成までの中間施設」という位置付けであり, 「トタン葺のバラック長屋で, 誠に御粗末千万なるもの」であった<sup>14)</sup>。第2に, 仮住宅への入居権をもつ集団バラック居住者のうち, 低廉とはいえ家賃の支払い能力を有する者が少なかったということが考えられる。家賃納入成績は当初こそ完納に近かったが, 1925年下半年に入ると急速に悪化しはじめた。同潤会による家賃納入推奨の努力にもかかわらず, 1926年3月に家賃納入率は14%にまで低落した。第3に, 仮住宅が建設された場所が問題であった。塩崎町以外はいずれも地代の関係から郡部に立地しており, 市内の集団バラックに比して利便性が著しく低かった。とりわけ, 労働市場との近接を重視する工場労働者層や低所得層にとって, 郡部は魅力的な居住地ではなかった。塩崎町を除き, 仮住宅はいずれも郊外鉄道の最寄駅から1km前後(8~13丁)の位置に立地していたが, 東京市内へ通勤する場合, 往復18~36銭の鉄道運賃に市内交通機関の運賃を加算した金額を要した。仮住宅居住者にとって通勤に要する交通費負担は軽くはなかった。事実, 「居住者ハ収容セル住宅付近ニ職ヲ求ムル者多ク…」といわれるように, 市内へ通勤する者は少なかった<sup>15)</sup>。同潤会は事前に建設予定地の入念な調査を実施していたが, 限られた予算の範囲内で必要戸数を確保するためには, 地代の安さを最優先せざるを得ず, その条件を満たした中で最善の候補地が選択されたということであろう。当

14) 同潤会『同潤会十八年史』1942年, 31頁。

15) 前掲『仮住宅事業報告』107頁。

初の計画によれば、同潤会仮住宅は1926年3月限りで処分し、その「居住者は本会及び府市建設の小住宅其の他一般貸家に分散転居せしむる方針」であったが<sup>16)</sup>、居住者の退去は容易に進まず、措置期間延長のすえ1927年4月ようやく処分が完了した。これにより、仮住宅は撤去、または所在地の自治体、各種社会事業団体に移管された。

仮住宅事業による集団バラック居住者の受け入れと並行して普通住宅の建設も開始された<sup>17)</sup>。「普通住宅」とは「仮住宅」と区別して当初「本住宅」と呼ばれていた同潤会の木造賃貸住宅を指す。公益住宅供給を行う財団法人の設立を目的とした資金交付が閣議決定されたのは、1924年3月31日のことであった。閣議決定後、内務省社会局は調査研究を開始し、当時の新聞記事によれば、「二間若しくは三間位」の小住宅を「なるべく市外を選び三百戸乃至五百戸」という単位で建設し、「理想的と迄は行かなくとも田園都市の一部を形勢する」という構想が示されている<sup>18)</sup>。ただし、この時点ではまだアパートの建設に関して具体的な言及はなされていない。その後、同局の方針には「市内の住宅は敷地の制限があるのでアパートメント式のもの」を「各区に一箇所ずつの割合」で建設することが加えられ、具体的には「三階建鉄筋コンクリートの耐震耐火設備をするはずで各室とも家賃は二十円内外にし、ゆくゆくは一般貸家賃間の標準値段を設定する計画」であり、「同時に郊外には集団住宅を設け田園都市をつくる計画」へと発展した<sup>19)</sup>。このように、同潤会の設立に当たって生みの親である内務省社会局は、都心部のアパート供給と郊外における田園都市的な集団住宅地の建設という青写真を既に描いていた。その構想は1924年6月27日に開催された同潤会の第一回評議員会で決定された継続事業計画に反映されている。すなわち、2年間で東京市内を中心にアパートメント・ハウス約1000戸、東京府下および横浜市内を中心に木造小住宅約7000戸を建設するという計画である。ただし、「事業計画ノ概要<sup>20)</sup>」には「アパートメント（鉄筋コンクリート建）約1000戸 地区ノ状況ニ依リ木造トスルコトアルヘシ」、「普通住宅（木造平屋又ハ二階建）約7000戸 実施ニ際シ一部ハアパートメントニ変更スルコトアルヘシ」と記されており、継続事業計画におけるアパートと普通住宅の比率は目安であったということがわかる。したがって、以後、住宅市場の動向に応じて、同潤会の事業計画は流動的に変化していった。

表3は第一期における一般会計所属の住宅供給事業計画と竣工戸数について、その流れをまとめたものである。表3の によれば、事業開始1年目の1924年度には、普通住宅3000戸、アパート300戸を竣工し、残りは翌1925年度中に建設し、2ヵ年度で事業を完了させる予定であ

16) 同潤会『同潤会十年史』1934年、112頁。

17) 以下、各年度の事業内容の詳細については、原則として当該年度の『事業報告書』に基づく。

18) 「理想と迄は行かなくとも田園都市の目論見」『読売新聞』1924年4月14日付。

19) 「住宅緩和に市内アパートメント郊外に田園都市」『報知新聞』1924年5月4日付。

20) 「経過報告及事業計画ノ概要」（東京都公文書館所蔵、内田祥三資料、請求番号：U365.35 とし 25 63 4）。

表3 同潤会一般会計住宅供給事業計画の変化と竣工戸数

年 度		普通住宅	アパート	計
計 画	1924年度計画	3,000	300	3,300
	1925年度計画（１）	4,000	700	4,700
	計（当初の供給予定）	7,000	1,000	8,000
竣 工	1924年度実績	3,420	0	3,420
計 画	1925年度計画（２）	2,500	1,500	4,000
計		5,920	1,500	7,420
継続事業期間延長（２年間）				
竣 工	1924年度実績	3,420	0	3,420
計 画	1925年度計画（３）	73	866	939
	1926 27年度計画（１）	207	1,134	1,341
計		3,700	2,000	5,700
竣 工	1924年度実績	3,420	0	3,420
	1925年度実績	73	0	73
計 画	1926 27年度計画（２）	77	1,492	1,569
計		3,570	1,492	5,062
継続事業期間再延長（１年間）				
竣 工	1924 25年度実績	3,493	0	3,493
	1926年度実績	0	703	703
	1927年度実績	29	652	681
	1928年度実績	60	601	661
	計（継続事業完了）	3,522	1,956	5,538

出典) 同潤会『同潤会十年史』1934年、35頁、  
 同潤会『大正十四年度事業報告』1926年、1 2、14 15頁、  
 同潤会『大正十五年昭和元年度事業報告』1927年、2 3頁、15 21頁、  
 同潤会『昭和二年度事業報告』1927年[1928年の誤りか] 2 3、15 22頁、  
 同潤会『昭和三年度事業報告』1929年、3 4、13 21頁より作成。

注) 継続事業は2度の期間延長のうえ1928年度に完了した。  
 特別会計住宅(仮住宅、共同住宅、低利資金住宅)は含まれない。  
 は火災により焼失した住宅を新築したものである。 は分譲住宅を示す。

った。しかしながら、「アパートメント・ハウスは敷地の選定並に建設季節の関係上年度内に竣成せしむること困難となり、一方木造小住宅建設の必要頗る急なるものがあつた」という理由により、建設予定のアパート300戸の建設を中止し、普通住宅の建設へ振り替えた<sup>21)</sup>。「建設季節の関係」とは、当時のコンクリート施工技術上の問題により、冬季の建設が不適切であっ

21) 前掲『同潤会十年史』43頁。



たということを指す<sup>22)</sup>。したがって、表3の に示されるように、1924年度には予定戸数より多い3420戸の普通住宅が供給されたが、反面、アパートの建設は技術的な問題から先送りされたのである。

郊外の普通住宅に供給の比重を置くという初期の計画は、技術上の問題もさることながら、根本的には建設用地の取得問題に規定されていた。つまり、1924年度において同潤会が「最も苦心ヲ重ネタル敷地問題」であり、特に「東京市内ノ如キ八区画整理未決定ノ為用地ヲ定ムルコト能ハス」という事情があったのである<sup>23)</sup>。住宅建設が土地の取得を前提とする以上、区画整理の対象となっている市内の焼失地を建設用地に指定することは困難であった。したがって、必然的に建設用地は区画整理の対象外である焼け残った山の手方面、あるいは郡部とせざるを得なかった。しかしながら、「隣接町村ニシテ便利ノ地ハ震災後罹災者ノ移住スルモノ多キヲ以テ俄ニ大発展ヲナシ地代ノ昂騰ニ加フルニ借地ニハ権利金ヲ支出セサルヘカラス」といわれるように、近郊の比較的便利な地域では、地代の高騰や権利金の発生によって借地をすることが困難な状況に陥っていた。東京市内の地代は第一次世界大戦期に高騰し、反動恐慌を経て1922年には前年比5%の下落を見たが、関東大震災後に再び上昇に転じた<sup>24)</sup>。とりわけ、1923年は前年比20%の上昇という著しい高騰であった。近郊においても事情は同様であると思われる。ゆえに、普通住宅建設地は候補地の中から「比較的便利ニシテ且借地料ノ低廉ナル敷地」である松江、赤羽、大井、平塚（荏原）、十條、西荻窪、砂町が選定され、合計7万坪余が借地された（神奈川県を除く）。これらは砂町を除いていずれも東京市に隣接していない都心からやや遠隔の郊外町村であり、表4によれば、地代は1坪当たり5～17銭であった。1924年における市内の地代が1坪当たり平均69銭であったことと比較すれば、建設用地のそれは著しく低廉であり、候補地の選定において仮住宅と同様に地代が最優先条件であったことが窺える。

以上のように、第一期前半における同潤会の住宅供給方針は技術上の制約や敷地問題に規定されていたとはいえ、郊外における借家需要への対応という側面も併せもつものであった。罹災者の多くが「山の手や郊外に家を求めたので一時（1910年代末）住宅難の声に、建てすぎてクモの巣が張つてゐた空家がどんどん塞がって行き、震災前にペタペタ貼つてあつた貸家の札は全くその後を絶つ…」（括弧内筆者）といわれるように<sup>25)</sup>、震災後の郊外は特に住宅需要の増大が著しい地域であった。震災直後に大規模な人口流出が発生したが、避難者のうち周辺5郡に移動した人は約31万2000人であり<sup>26)</sup>、郊外における住宅需要が急激に高まった。また、地

22) 佐藤滋ほか『同潤会アパートメントとその時代』鹿島出版会、1998年、18頁。

23) 同潤会『大正十三年度事業執行状況報告書』刊行年不明、8頁、以下、敷地問題に関する引用は同書による。

24) 東京市内の地代については、東京市役所『東京市統計年表』各年次版より算出した。

25) 「郊外到處で貸家の奪合」『報知新聞』1923年11月6日付。

26) 前掲『震災調査報告』156頁。

表4 同潤会普通住宅一覧（東京府内のみ）

住宅名	所在地	敷地		建物		建設費					1畳当たり家賃			
		当初の 借地面積 (坪)	1坪当 地代 (銭)	戸数 (戸)	坪数		建設費			1坪当 (円)	1925年		1934年	
					延坪 (坪)	1戸当 (坪)	建築費 (千円)	その他 (千円)	合計 (千円)		最高 (円)	最低 (円)	最高 (円)	最低 (円)
赤羽十條	王子区 (旧北豊島郡)	14,243	8	470	4,354	9.3	408	89	498	1,059	114	1.18	1.00	0.96
西荻窪	王子区 (旧北豊島郡)	10,484	15	365	3,338	9.1	269	80	349	957	105	1.17	0.83	1.08
荏原	杉並区 (旧豊多摩郡)	4,779	5.9	222	2,041	9.2	157	39	196	884	96	1.11	0.72	0.72
大井町	荏原区 (旧荏原郡)	7,125	17	356	2,906	8.2	239	57	295	829	102	1.39	1.00	1.00
砂町	品川区 (旧荏原郡)	1,735	14	85	810	9.5	77	15	92	1,088	114	1.50	1.22	1.10
松江	城東区 (旧南葛飾郡)	7,266	14	354	2,748	7.8	220	50	270	763	98	1.17	0.73	0.85
尾久	江戸川区 (旧南葛飾郡)	25,560	5	568	4,936	8.7	239	139	378	665	76	0.67	0.50	0.58
	荒川区 (旧北豊島郡)	1,254	15	73	597	8.2	47	12	59	808	99	1.20	0.93	0.85
計		72,445		2,493	21,729	8.7	1,655	482	2,137	857	98			

出典) 前掲『同潤会十年史』129 155頁、前掲『大正十四年度事業報告』23 26頁より作成。

注) 貸付開始時期は1925年3～4月である。建設費の「その他」とは「付帯工事費」と「福祉施設費」の合計である。

付帯工事費とは、水道、道路、ガス、電気、樹木等の敷設費である。

福祉施設費とは、診療所、託児所、浴場、食堂、公園、娯楽室、テニスコート等の建築費である。

1畳当たり標準家賃は専用住宅のみ（店舗併用住宅を除く）。

方へ避難した人々が次第に東京へ復帰し、特に「山の手方面に貸家貸間を求める者が多い…貸間を求めてゐるのは学生もあるが多くは銀行会社員等の月給生活者で適當の家がないのと失業同様で収入が確定していないといふ事が重なる原因」であつた<sup>27)</sup>。したがって、当該期における同潤会の住宅供給方針は、消極的には技術的制約と用地取得問題、積極的には郊外における借家需要拡大への対応という2つの側面から、その方向性が決定付けられたものといえよう。結果として、1924度中に東京府および神奈川県において普通住宅3420戸、仮住宅2160戸、合計5580戸の木造賃貸住宅が同潤会の手によって供給されたのである。

同潤会の普通住宅は1戸当たり平均8.7坪で家賃は4.5～19円であつた。1925年の1畳当たり家賃は0.5～1.5円と相場より低めに設定されていたが<sup>28)</sup>、それは「社会政策的使命」の下に「大体付近一般住宅家賃に比較して一割乃至二割五分安」が目標とされ、採算が度外視されたためである<sup>29)</sup>。例えば、荏原住宅では3室（6畳＋4畳半＋3畳＝13.5畳）タイプの家賃が18円（1畳当たり1.33円）であるのに対し、付近の同じ間取りをもつ貸家の家賃は25円（1畳当たり1.85円）であつた<sup>30)</sup>。家賃の安さにくわえ、もうひとつ注目すべき点は福祉施設の充実であり、ここに「社会政策的使命」を帯びた同潤会の独自性を見出すことができる。建設費の8.5%が福祉施設費に費やされ、各住宅地には診療所、託児所、児童遊園等の施設が設置された。同潤会は単なる住宅戸数の量的な確保に止まらず、「田園都市」的な環境を郊外に作り出そう

27) 『月給生活者の貸間探し』『読売新聞』1923年10月27日付。

28) 1925年の東京市内における平均家賃は1畳当たり2.26円であつた（東京市社会局『貸家貸間紹介要覧』1930年）。

29) 前掲『同潤会十年史』147頁。

30) 『住宅候補地調査書』1924年8月（東京都公文書館所蔵、内田祥三資料、請求番号：U365.35 とし2563 17）。

としたのである。ただし、限られた予算の中でできる限り多くの住宅を低廉な家賃で供給しようとしたため、住宅地は地代の低廉な遠隔地に立地せざるを得ないという限界を有していた。

### 1 - 3 住宅市場の変化と事業方針の転換（市内・近郊のアパート）

同潤会は郊外における仮住宅と普通住宅の供給を通じて、関東大震災後の小住宅の絶対的不足への対応に努めてきた。ところが、その入居率は同潤会の予測を大きく下回るものであった。当時の新聞は同潤会の普通住宅について、「何分建築の場所が余りに交通不便のため労働者や通勤人の如きは移転する事を好まぬ許りではなく、一旦移転した者もバラックより粗末な建築でその上、家賃も安くないので、すぐ他へ移るといふ始末」であったと述べている<sup>31)</sup>。この指摘から、普通住宅のもつ2つの問題点を読み取ることができる。

第1は立地の問題である。別の記事では普通住宅に対して「通風採光衛生等に就ても充分注意してあるから棲み心地がよさそう」と環境面で高い評価を与えているが、やはり立地の点では「市内に出るのに幾分遠い」という欠点を指摘している<sup>32)</sup>。家賃については一般の貸家と比較すれば割安に設定されていたものと思われるが、労働市場から離れた郊外で普通住宅を借りるより、東京市内で間借することを選択した人も相当数に上っていた。都心から遠隔地に位置していた同潤会の普通住宅では、人々が「労働市場トノ交通不便ナル地ニ借家ヲ求メサル」ために、家賃値下げ等の努力にもかかわらず、1925年度の空家率は平均33%という高い水準に達していた。特に空家率の高い松江住宅は「付近ノ工場閉鎖縮少」がその主たる原因となっていた<sup>33)</sup>。第2は住宅の質の問題である。普通住宅事業の目的は郊外に数百戸単位の「比較的小額収入者」向けの集団住宅地を建設することであった。その環境を維持するために適切な福祉施設を併設させ、住宅地の設計に創意工夫を凝らし、一団の住宅地としての環境は決して悪いものではなかった。しかし、個々の住宅についてみれば2～6戸建の長屋形式であり、一般の1戸建貸家と比べれば質の点で見劣りした。事実、「同一住宅地内に同一型式の住宅を多数に建設することは、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」ということが、『同潤会十八年史』の中で述べられている<sup>34)</sup>。つまり、一般的に労働市場に対する近接を優先する中所得層以下の人々は市内の貸間を選好する場合が多く、居住地選択に対して割合自由度の高い高所得層は長屋形式の住宅を好まなかったのである。後に「当時理事者が経営者として経験なかりし為め、（普通住宅の）建設工事に遺憾の点少なくなつた」（括弧内筆者）と回顧しているように、人々の住宅に対するニーズと同潤会の事業方針の相違が、高い空家率を生み出した一因であったといえる。この問題は後に間取りの改良や1

31) 「数千戸の小住宅がガラあき」『読売新聞』1925年4月12日付。

32) 「遠方御苦勞の小住宅出来上る」『読売新聞』1925年4月19日付。

33) 前掲『大正十四年度事業報告』3頁。

34) 前掲『同潤会十八年史』37頁。

表5 用途別建物棟数, 延坪数 (各年末)

年	東			京			市		周辺5郡 (新市域)	
	住 宅			そ の 他			計		棟数 (千棟)	坪数 (千坪)
	棟数 (千棟)	坪数 (千坪)	1棟当 (坪)	棟数 (千棟)	坪数 (千坪)	1棟当 (坪)	棟数 (千棟)	坪数 (千坪)		
1922年	305	6,711	22	52	2,080	40	357	8,791	315	6,148
1923年	122	2,730	22	20	914	45	142	3,644	368	6,414
1924年	279	4,725	17	31	1,516	49	310	6,240	408	7,293
1925年	299	5,124	17	30	1,854	61	329	6,977	425	8,498
1926年	295	5,868	20	32	1,927	59	327	7,796	457	9,096
1927年	289	6,027	21	36	2,127	59	325	8,154	486	9,743
1928年	274	5,981	22	37	2,356	64	311	8,336	512	10,358
1929年	261	6,232	24	37	2,579	69	298	8,811	500	10,948
1930年	264	7,110	27	37	2,783	76	301	9,893	543	11,825
1931年	267	7,381	28	37	2,849	77	304	10,229	563	12,492
1932年	269	7,563	28	36	3,257	91	305	10,820	585	13,861
1933年	271	7,666	28	37	3,409	91	308	11,075	609	14,307
1934年	270	7,799	29	39	3,662	94	309	11,461	631	14,908
1935年	270	7,908	29	41	3,717	91	311	11,625	659	15,531
1936年	271	8,154	30	42	3,838	92	313	11,992	693	16,739

出典) 東京市および新市域(1932年以降)は東京市役所『東京市統計年表』各年次版,  
1931年までの周辺5郡は東京府『東京府統計書』各年次版より作成。

戸建分譲住宅への転換によって改善された。

表5は東京市内および周辺5郡(新市域)における建物棟数および延坪数の推移を示している。東京市内における住宅棟数は1925年に震災前の水準に近づいたが、この間に建てられた住宅の大部分は仮建築であったため、延坪数は依然として震災前の水準を大きく下回っていた。1926年から1929年にかけて住宅棟数は緩やかに減少し、延坪数は横ばい傾向であった。これは区画整理事業が最も活発に展開した時期に該当しており、仮建築から本建築への建て替えが進んだ。一方、郊外では震災以降、一貫して活発な建築活動が継続していた。同潤会は『大正十四年度事業報告』の中で、住宅市場の変化について以下のように指摘している<sup>35)</sup>。

「住宅ノ需給関係八大震災ニ依リ市街地ニ於ケル住宅焼失ノ結果郊外地区ニ於テモ住宅ヲ求ムルコト難ク從テ家賃ノ昂騰ト共ニ投資熱加ハリ本会住宅ノ建設起工当初ニ在リテハ付近住民ノ期待翹望スル者多ク竣成ノ曉ハ借家申込殺到ノ氣勢ヲ示シタルモ引続ク財界ノ不振ハ遂ニ郊外ニ於ケル小工場ノ閉鎖トナリ延テ失業者ハ職ヲ市内ニ転スルニ至リ労銀ノ減少ハ居住ノ縮小二及ビ同居生活ヲナス者ヲ激増セシメタリ是ヲ以テ一時異常ノ勢ヲ以テ発展シタル

35) 前掲『大正十四年度事業報告』20-21頁。

## 郊外モ俄ニ住宅ノ過剰ヲ生スルカ如キ現象ヲ呈セリ」

既に「震災ニヶ年を経過して両市内外に於ける小住宅需給の緩和」が供給量の側面から明白となり、需要面では「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」がみられるようになってきたのである<sup>36)</sup>。このような住宅需給関係の変化を受けて、同潤会は「一面家賃ノ引下ヲ断行シテ同居生活者ノ保護ニカメ他面住宅地付近ニ授産工場ヲ設置セシムル」など借家需要の喚起を促す一方<sup>37)</sup>、当初の「普通住宅七千戸建設の事業計画を其の半ばを以つて中止して之れをアパートメント・ハウスの建設に振替へる」ことを決定した<sup>38)</sup>。震災による住宅ストックの一举大量喪失は、質の如何を問わず全般的に貸家を払底させると同時に、家賃の高騰を誘発した。借家に対する著しい需要の高まりは貸家の「投資熱」を引き起こし、郊外における新築住宅は増加の一途をたどっていた。その結果、震災から2年が経過した頃には供給過剰に陥り、それは借家人に住宅選択の余地を与え、条件の悪い貸家が続々と空家に転化しはじめたのである。既に震災直後と比べて住宅をめぐる状況は大きく異なっており、同潤会が郊外において長屋形式の賃貸住宅を供給することによってもたらされる効果は、この時点で期待できなくなったといえる。他方、新中間層を中心に郊外の1戸建持家需要が高まっており、同潤会は1928年度から郊外における分譲住宅の供給を開始している。

郊外のみならず市内においても空家は少なからず存在していたが、市内では間借世帯も多数存在していたという点で郊外とは根本的に事情が異なる<sup>39)</sup>。また、震災後に東京市内の焼失地に建設された住宅の大部分は仮住宅であり、表5で確認したように戸数ではなく延坪数でみれば不足の状態が続いていた（延坪数が震災前の水準を超えるのは1930年である）。それゆえ、東京市内および市内と有機的な一体化が進行しつつあった隣接町村内において、同潤会が低廉な家賃でアパートを供給することは、住宅難の緩和にとって効果的であり、かつ市民の潜在的なニーズに沿った住宅供給の方式であったといえよう。そこで、同潤会は住宅需要の地域的な差異に対応すべく事業方針を修正したのである。表3の によれば、同潤会は1925年度に普通住宅2500戸、アパート1500戸を建設する計画であったが、「木造住宅建設八大部分之ヲ中止シ専ラ市内及市内同様ノ地ニ鉄筋混凝土造ノアパートメントハウスノ建設ニ着手」するという方針転換をはかり、その建設費、用地買収費として200万円の交付金が新たに追加された<sup>40)</sup>。

1925年4月の渋谷（代官山）アパートの用地買収を皮切りに次々と用地の取得が進められ、

36) 前掲『同潤会十年史』130頁。

37) 前掲『大正十四年度事業報告』21頁。

38) 前掲『同潤会十年史』185頁。

39) 中村瞬二『大東京総覧』1925年、189頁によれば、1924年10月の東京市内における間借世帯は8万5000世帯であった。

40) 前掲『大正十四年度事業報告』15頁。

表6 同潤会アパート一覧 (東京府内のみ)

アパート名		所在地	敷 地		建 物						1 量当たり家賃				
			当初の 買収面積 (坪)	坪単価 (円)	貸付開始 年 月	戸数 (戸)	坪 数		建 設 費				1929年 (円)	1934年 (円)	
							延坪 (坪)	1戸当 (坪)	建築費 (千円)	その他 (千円)	計 (千円)	1戸当 (円)			1坪当 (円)
一 般 会 計	青 山	渋谷区	2,285	128	1926年 9 月	138	1,794	13.0	517	65	582	4,220	325	1.85	1.55
	中ノ郷	本所区	1,087	78	1926年 9 月	102	1,150	11.3	269	47	315	3,092	274	1.60	1.35
	柳 島	本所区	1,897	116	1926年10月	193	1,904	9.9	529	84	614	3,179	322	1.60	1.35
	代官山 (旧渋谷)	渋谷区	6,052	62	1927年 4 月	337	3,631	10.8	964	147	1,111	3,298	306	1.60	1.40
	清砂通 (旧大工町)	深川区	5,473	107	1927年 6 月	663	5,927	8.9	1,655	226	1,881	2,837	317	1.70	1.30
	三 田	芝区	403	115	1928年 3 月	68	580	8.5	161	24	184	2,711	318	1.80	1.50
	三ノ輪	荒川区	266	100	1928年 7 月	52	402	7.7	119	14	132	2,547	329	1.70	1.40
	鶯谷 (旧日暮里)	荒川区	1,198	111	1929年 5 月	96	1,000	10.4	289	34	323	3,367	323	1.90	1.50
	上野下	下谷区	417	186	1929年 5 月	76	633	8.3	188	17	205	2,694	324	2.30	1.80
	虎ノ門	麹町区	202	375	1929年 7 月	64	341	5.3	296	4	300	4,683	879	2.10	2.10
東 町	深川区	200	不明	1930年10月	18	218	12.1	50	9	59	3,257	269		1.30	
特 別	大塚女子	小石川区	363	155	1930年 6 月	158	1,126	7.1	235	64	299	1,895	266		1.90
	江戸川	牛込区	2,061	100	1934年 8 月	260	3,712	14.3	584	207	790	3,040	213		1.60
	猿 江	深川区	8,729	73	1927年11月	294	2,934	10.0	922	99	1,021	3,472	348		
計			30,631			2,519	25,352	10.1	6,777	1,040	7,817	3,103	308		

出典) 前掲『同潤会十年史』187-206頁,『同潤会十八年史』,『事業報告』各年度版より作成。

注) 虎ノ門アパートの延坪数は本部事務所601坪を除いた値である。

虎ノ門アパートは後日、すべて事務室に改築された。

1 量当たり平均家賃は家族用専用住宅のみである (独身向住宅、店舗併用住宅を除く)。

土地の確保ができ次第、建設に着手していった。当初、アパートという多くの日本人にとって未知の住宅様式に対する危惧も少なからず存在した。そのため、「我が国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在した」のであるが、結果として「一般都会人士より予想以上の好評を博し、今日都市小住宅型式に一新時期を画」することができた<sup>41)</sup>。1926年9月から順次アパートの貸付が開始されたが、募集のたびに入居希望者が殺到した。1929年に至っても「申込んでからはいるまで一年もかかるといふやうな人気ぶり」であった<sup>42)</sup>。この点からも市内とその近郊における1～2室の低家賃住宅、とりわけアパートという新しいタイプの住宅に対する需要の高さを窺うことができる。同潤会は東京と横浜において、1928年度までに木造住宅3522戸、アパート1987戸を建設し、一般会計による住宅供給計画を完了した。

同潤会アパートは「中産者以下ノ実生活ニ適合セシムヘク最新ノ技術ト和洋ノ長所ヲ採リ建設シタル我国最初ノ試ミ」であり、「位置何レモ市内又ハ市内同様交通至便ニシテ内容完備シ家賃低廉」という特長により「入居者常ニ殺到スルノ盛況」であった<sup>43)</sup>。表6によれば、東京府内の同潤会アパートの建設費は付帯工事費等を含めて1戸当たり平均3100円、1坪当たり平均300円であり、坪当たり建設費は木造住宅の3倍であった。部屋は世帯向、独身向、店舗向の3種類があり、家賃は立地や部屋数等によって異なるが、11～35円(店舗向を除く)の範囲

41) 前掲『同潤会十年史』73頁。

42) 「新時代を表象するアパートの生活」『読売新聞』1929年2月18日付。

43) 同潤会『昭和三年度事業報告』1927年[1928年の誤りか]、23頁。

内であった。家賃の設定をみる限り、低所得層から中間層に至るまで幅広い階層を対象としていることがわかるが、1畳当たり家賃は概ね2円未満に抑えられており、一般の木造貸家の家賃より低廉もしくは同等であった<sup>44)</sup>。ちなみに、御茶ノ水の「文化アパート」の家賃は2階が190～360円、3・4階が47円～136円であった<sup>45)</sup>。アパート草創期における民間経営の鉄筋コンクリート製アパートと比較すると、同時代における同潤会アパートの家賃の相対的な低廉さは際立っており、公益住宅としての使命を重視した価格設定が行われていたことが窺える。

ただし、その価格設定が意図する目標が達成されたか否かという点については、実際に居住している世帯の所得水準を明らかにする必要がある。時期はやや下るが、1934年現在、同潤会アパートに居住する世帯の平均所得は、俸給生活者が多く住む青山および渋谷アパートでは139円、労働者が多く住む清砂通および柳島アパートでは96円であった<sup>46)</sup>。一方、同時期に内閣統計局が行った家計調査の結果によれば、「大東京」地域に居住する世帯の平均所得は俸給生活者世帯が103円、労働者世帯が93円であった<sup>47)</sup>。両者を比較すると、同潤会アパート居住者の平均収入は後者を上回っており、特に俸給生活者世帯では高所得層の割合が高い。他方、表6に示されるように、1934年の青山および渋谷アパートの1畳当たり家賃は1.35～1.55円、清砂通および柳島アパートのそれは1.30～1.35円であるのに対し、1933年6月の旧市内における民間アパートの1畳当たり家賃は木造が2.02円、鉄筋コンクリート製が2.73円であり、同潤会アパートの家賃は民間のそれに比して決して高い水準ではない<sup>48)</sup>。つまり、同潤会アパートは独身向や家族向、あるいは低所得層から高所得層に至るまで、幅広い階層とニーズに対応すべく様々な間取りとそれに応じた家賃の部屋を用意しており、かつ社会政策的な意図から相場より全般的に低廉な家賃を設定していたが、実際の入居者は中所得層から高所得層が主体であり、同潤会が想定した居住者と現実の居住者との間にはやや隔たりがあったといえよう。

## 2 同潤会が1930年代の住宅市場に与えた影響

### 2 - 1 同居世帯と空家の同時並行的増加

1930年前後、「経済的住宅難」の深刻化を背景として<sup>49)</sup>、東京市内外の住宅に関する各種実態調査が相次いで実施された。具体的には、東京市役所『東京市内の空家に関する調査』1930

44) 同時期の東京市内における平均家賃は2.2円前後である（前掲『貸家貸間紹介要覧』）。

45) 「東京に初めて生れた理想の文化アパート」『時事新報』1925年10月14日付。

46) 同潤会『アパート居住者生計調査報告』1936年、統計編32～35頁。

47) 内閣統計局『自昭和九年九月至昭和十年八月家計調査報告』1936年、100～101頁。

48) 前掲『アパート居住者生計調査報告』記述編21頁。

49) 当該期の「経済的住宅難」の深刻化については、小野浩「関東大震災後の東京における住宅再建過程の諸問題」『社会経済史学』72巻1号、2006年を参照のこと。

表7 東京市内における地区別空家数および貸間貸主・間借世帯数（1929年11月）

地 区	空 家 数				空 家 率	世 帯 数									
	普 通 店 舗 その他 計			実 数						割 合					
				普 通 店 舗 その他 計			主			間 借	計	普 通 貸 主 間 借			
							普 通	店 舗	そ の 他			計	普 通	貸 主	間 借
麹町区	339	98	0	437	3.5%	9,544	751	387	10	1,148	1,684	12,376	77.1%	9.3%	13.6%
神田区	884	1,099	8	1,991	7.1%	20,925	1,418	1,429	40	2,887	4,275	28,087	74.5%	10.3%	15.2%
日本橋区	657	1,025	7	1,689	9.2%	16,520	436	432	9	877	1,024	18,421	89.7%	4.8%	5.6%
京橋区	979	626	9	1,614	5.0%	24,241	2,288	1,252	21	3,561	4,589	32,391	74.8%	11.0%	14.2%
芝区	1,084	376	0	1,460	3.4%	32,874	2,781	1,460	38	4,279	5,758	42,911	76.6%	10.0%	13.4%
麻布区	671	102	0	773	3.6%	17,856	1,273	447	8	1,728	2,081	21,665	82.4%	8.0%	9.6%
赤坂区	447	47	0	494	3.9%	10,990	579	184	2	765	962	12,717	86.4%	6.0%	7.6%
四谷区	470	111	0	581	3.2%	15,135	1,009	349	16	1,374	1,714	18,223	83.1%	7.5%	9.4%
牛込区	1,019	125	0	1,144	3.5%	25,068	2,377	798	21	3,196	4,244	32,508	77.1%	9.8%	13.1%
小石川区	1,068	183	0	1,251	3.2%	31,500	2,456	774	33	3,263	4,323	39,086	80.6%	8.3%	11.1%
本郷区	1,195	240	0	1,435	4.4%	25,878	1,763	902	72	2,737	3,694	32,309	80.1%	8.5%	11.4%
下谷区	1,516	1,266	2	2,784	6.0%	36,228	2,267	2,305	42	4,614	5,775	46,617	77.7%	9.9%	12.4%
浅草区	2,442	2,340	5	4,787	8.1%	47,621	2,226	2,775	82	5,083	6,046	58,750	81.1%	8.7%	10.3%
本所区	3,001	2,366	7	5,374	9.7%	46,485	2,050	1,914	26	3,990	4,659	55,134	84.3%	7.2%	8.5%
深川区	2,412	1,718	8	4,138	9.3%	35,739	2,271	1,853	26	4,150	4,837	44,726	79.9%	9.3%	10.8%
合 計	18,184	11,722	46	29,952	6.0%	396,604	25,945	17,261	446	43,652	55,665	495,921	80.0%	8.8%	11.2%

出典) 東京市役所『東京市内の空家に関する調査』1930年、1頁、東京市社会局『東京市内の同居世帯に関する調査』1930年、20頁より作成。

注) 空家率 = 空家数 / 世帯数。「店舗」は店舗併用住宅を指す。

年（以下、空家調査）、東京市社会局『東京市内の同居世帯に関する調査』1930年（以下、同居世帯調査）、東京市社会局『東京市住宅調査』1931年（以下、住宅調査）の3調査である<sup>50)</sup>。これらはいずれもほぼ同時期の東京市内を調査対象とし、「本市住宅政策の基礎資料並公正なる家賃地代算定の参考資料を得る」ことを目的として実施された<sup>51)</sup>。

『空家調査』と『同居世帯調査』は「経済的住宅難」を特徴付ける現象である空家と間借の並存状況の実態を把握することを目的として実施された。両調査とも1929年11月1日現在の東京市内におけるすべての住宅（世帯）を対象としており、これらの結果を比較検討することによって、空家と同居世帯（貸間貸主世帯 + 間借世帯）が並存する構造とその要因を明らかにすることが可能である。はじめに、空家と同居世帯の戸数とその地理的分布について、表7を用いて確認したい。1929年11月の東京市内における空家数は2万9952戸、貸間貸主世帯は4万3642世帯、間借世帯は5万5665世帯であった。市内の空家率（空家 / 世帯数）は平均6.0%であったが、地域によって大きな差が生じていた。特に空家率が高いのは本所区（9.7%）、深川区（9.3%）、日本橋区（9.2%）、神田区（7.1%）、浅草区（8.1%）など下町と呼ばれる市内中心部から江東方面にかけての伝統的な商工業地域である。下町の空家率を押し上げている要因は、不況の深刻化による店舗併用住宅の需要減少である。それとは対照的に、山の手方面の空家率

50) 他に東京府学務部社会課『東京府五郡に於ける家屋賃貸事情調査』1932年もあり、「住宅調査」と組み合わせて分析を行うことによって、1930年前後の「大東京」地域における住宅状況の全体像を把握することが可能であるが、本稿では新市域について詳細な分析は行わない。

51) 東京市社会局『東京市住宅調査』1931年、序言。



表 8 室数別空家数, 貸間貸主世帯数, 間借世帯数 (1929年), アパート戸数 (1934年)

室 数	空 家 数					貸 主 世 帯					間借世帯		アパート		
	実 数				割 合	実 数			割 合			実 数	割 合	実 数	割 合
	普 通	店 舗	その他	計		持 家	借 家	計	持 家	借 家	計				
1室	671	281	5	957	3.2%	8	13	21	0.1%	0.0%	0.0%	47,354	85.1%	19,407	85.5%
2室	3,482	1,151	11	4,644	15.5%	322	3,260	3,582	4.1%	9.1%	8.2%	7,941	14.3%	2,886	12.7%
3室	4,849	6,849	18	11,716	39.1%	1,599	12,948	14,547	20.3%	36.2%	33.3%	298	0.5%	403	1.8%
4室	6,312	2,803	3	9,118	30.4%	2,274	13,940	16,214	28.8%	39.0%	37.1%	72	0.1%	2	0.0%
5室	1,945	431	2	2,378	7.9%	1,422	3,838	5,260	18.0%	10.7%	12.0%				
6室	544	120	0	664	2.2%	877	1,062	1,939	11.1%	3.0%	4.4%				
7室以上	381	87	7	474	1.6%	1,382	707	2,089	17.5%	2.0%	4.8%				
合 計	18,184	11,809	46	29,951	100.0%	7,884	35,768	43,652	100.0%	100.0%	100.0%	55,665	100.0%	22,698	100.0%
平均室数	3.5	3.2	3.6	3.4		4.9	3.7	3.9				1.2		1.2	

出典) 前掲『空家調査』16頁, 前掲『同居世帯調査』34 35頁, 東京府社会課『アパートメント・ハウスに関する調査』1936年, 43 45頁より作成。

は3%台であり, 需給は均衡に近い状態であったといえる。このように市内の中でも空家率には大きな地域差がみられたが, 1910年代末の好況期や震災直後のような空家皆無の状況と比較すれば, 下町の1割近い空家率は住宅政策担当者の目からみても「空家の洪水」と表現すべき状況であった<sup>52)</sup>。

一方, 同表によれば, 1929年11月の東京市内における総世帯数は49万5921世帯であったが, そのうち自己の住宅(持家, 借家を問わず)の一部を他の世帯に賃貸する貸間貸主世帯が4万3652世帯(総世帯数の8.8%)存在し, その借り手である間借世帯は5万5665世帯(同11.2%)に上った。すなわち, 両者を合わせて全世帯の2割が他の世帯と同居していたことが判明する。地域別にみると, 絶対数では浅草区や下谷区を中心とする人口密集地域や本所区, 深川区, 芝区などの工業地域に多く分布しているが, 総世帯数に対する割合でみれば, 日本橋区を除く東京市の中心部(麹町区, 神田区, 京橋区)で高い傾向を示している。

次に, 貸間貸主世帯と間借世帯との関係について明らかにしたい。貸主1世帯当たりの間借世帯数は1世帯が80%, 2世帯が16%であり, 平均すれば貸主1世帯当たり1.3世帯の間借世帯を抱えていた<sup>53)</sup>。世帯構成人員数は貸間貸主世帯が3.6人であるのに対し, 間借世帯は1.8人に過ぎず, 後者は夫婦2人世帯もしくは単身者が多くを占めていたものと思われる。それゆえ, 表8によれば, 間借世帯の85%は借間数1室のみであり, 3室以上を借りる者は1%未満に過ぎない。貸間貸主世帯の室数は概ね3~4室に集中していたが, 持家の場合は5室以上が47%を占めており, 借家の場合は3室以下が45%を占めていた。また, 貸間貸主世帯の住宅を構造別にみれば, 1戸建が37%, 2戸建以上の長屋形式が63%であり, 階数は2階建が92%を占めた<sup>54)</sup>。一般に間借世帯は2階の1室を借りることが多かった。

以上のことから, 当該期の貸間供給には大きく分けて2つのタイプが存在することがわかる。

52) 「住宅組合の乱脈に内務省警告を発す」『読売新聞』1927年5月12日付。

53) 東京市社会局『東京市内の同居世帯に関する調査』1930年, 32頁。

54) 前掲『同居世帯調査』33頁。

第1のタイプは、貸間貸主世帯の住宅が持家もしくは5室以上の部屋を有する比較的大規模な借家の場合であり、家計補助もしくは空き部屋の有効利用を主な目的として行われる貸間供給である。戦前の中～高所得世帯には書生、女中、僕婢等の「準世帯」（親族以外の同居人）が同居していることは珍しくなかったが、居住形態としてはそれに近いといえる。第2のタイプは、貸間貸主世帯の住宅が3～4室またはそれ以下の比較的小規模な借家の場合であり、家計補助を目的としている点において前者と共通であるが、前者と後者では「家計補助」の指す意味内容が異なる。すなわち、前者が一般的な意味における家計補助であるのに対し、後者は借家を2世帯でシェアすることによって実質的な家賃を低下させることを主な目的としており、形態としては共同住宅に近いといえる。換言すれば、1世帯のみでは家賃の高さが障壁となり東京市内の借家を借りることができない世帯が多数存在していたということである。それは借家居住の貸間貸主世帯の室数が概ね3室以下であり、決して室数に余裕があったわけではないという点からも明らかである。くわえて、家賃に対する間代の割合は40～60%が4割以上を占め、20%～40%を含めれば全体の7割近くに達する<sup>55)</sup>。したがって、貸間貸主が負担する借家の家賃と間借人が負担する間代との関係からみても、第2のタイプが家賃の折半に近い性質のものであることがわかる。このような居住形態を生み出した要因は、貸間貸主および間借人の家賃負担力の低さと実際に供給されている貸家家賃の高さとの格差であった。また、間借世帯の世帯主の職業をみると、「公務員自由業」や会社員などの俸給生活者世帯が29%、「工業」が28%を占めている<sup>56)</sup>。工場労働者のみならず、「洋服細民」と呼ばれた薄給の俸給生活者世帯の住宅事情の一端が窺える。

そこで、次に実際に供給されている貸家、すなわち当該期に存在した空家の家賃水準と同居世帯との関係について考察したい。表9および表10によれば、空家は家賃30円前後の価格帯に集中しており、家賃15円未満は全体の4%、畳数6畳未満は3%に過ぎない。地価・地代の高い東京市内で供給される貸家の最小規模は3室であり、それ以下の小規模の低家賃住宅を個別に供給するメリットは、利殖動機に基づく貸家経営を行う家主には存在しなかったものと思われる。よって、低所得の夫婦2人世帯または単身者が求める1室で家賃15円未満という条件の借家の供給量は極めて少なく、彼らは家賃と供給量の制約から必然的に間借を選択せざるを得なかった。つまり、「空家の洪水」が指すのは家賃20円以上、畳数13畳以上クラスの住宅であったのである。夫婦2人に子供が平均1.6人、合計3.6人からなる貸間貸主世帯にとって、30円前後の家賃は過重な負担であった。ゆえに借家の一部ないし半ばを夫婦2人もしくは単身者からなる他の世帯とシェアすることによって、初めて1戸の借家を借りることができたのである。また、空家の39%が表通りに面した店舗併用住宅であったという点も需給のミスマッチを生み

55) 前掲『同居世帯調査』126頁。

56) 前掲『同居世帯調査』巻末付表。

表9 家賃(間代)別空家数, 貸間貸主世帯数, 間借世帯数  
(1929年11月)

家賃(間代)	空 家 数		貸 主 世 帯		間 借 世 帯	
	実 数	割 合	実 数	割 合	実 数	割 合
5円未満	12	0.0%	5	0.0%	869	1.7%
5～10円	174	0.6%	123	0.3%	12,578	25.2%
10～15円	1,105	3.7%	2,928	8.3%	24,373	48.7%
15～20円	3,404	11.4%			9,813	19.6%
20～25円	4,684	15.6%	13,396	37.8%	1,618	3.2%
25～30円	5,698	19.0%			427	0.9%
30～40円	7,592	25.4%	11,181	31.5%	209	0.4%
40～50円	3,526	11.8%	4,766	13.4%	59	0.1%
50～70円	2,432	8.1%	2,396	6.8%	54	0.1%
70～100円	802	2.7%	500	1.4%	0	0.0%
100円～	518	1.7%	174	0.5%	0	0.0%
合 計	29,947	100.0%	35,469	100.0%	50,000	100.0%

出典) 前掲「空家調査」63頁, 前掲「同居世帯調査」37, 174頁より作成。

注) 持家貸主世帯, 「家賃なし」の貸主世帯を除く。

表10 畳数別空家数, 貸間貸主世帯数  
(1929年11月)

畳 数	空 家		貸間貸主世帯	
	実 数	割 合	実 数	割 合
6畳未満	936	3.1%	45	0.1%
6～9畳	2,528	8.4%	1,160	2.7%
9～13畳	6,508	21.7%	7,077	16.2%
13～18畳	12,919	43.1%	19,373	44.4%
18～24畳	4,955	16.5%	10,080	23.1%
24～30畳	1,318	4.4%	3,137	7.2%
30畳～	788	2.6%	2,780	6.4%
合 計	29,952	100.0%	43,652	100.0%

出典) 前掲「空家調査」60頁, 前掲「同居世帯調査」36頁。

出していた要因であったといえよう。

以上, 同居世帯と空家との関係について明らかにしたが, 貸間(素人下宿)と代替関係にある「営業下宿」について補足しておきたい<sup>57)</sup>。東京市内における営業下宿は1918年に1535軒存在したが, 関東大震災を契機として975軒に減少した。その後, 1924～25年にかけて再び1000軒台に回復したものの, 1926年以降, 再度減少傾向に転じ, 1928年6月1日現在の営業軒数は940軒であった。また, 同日の空室率は32%という極めて高い水準であった。このように営業下宿を退潮傾向に追い込んだ原因は, 第1に, 震災後における各種学校・大学の郊外移転であった。営業下宿在室者の63%を学生が占めており, 残りは俸給生活者が27%, その他が10%であった。したがって, 学校の移転とともに主要な下宿客である学生も市外へ移動したため, 市内の営業下宿に対する需要が減少したのである。第2に, 素人下宿, すなわち貸間供給の増加である。営業下宿の経営者の中には「素人下宿及貸間ノ増加ヲ理由トシ経営困難ヲ訴フル者カ少ナクナカツタ」と指摘されている<sup>58)</sup>。市内の営業下宿の1室当たり面積は平均5.2畳, 下宿室料は平均10.8円(賄料を除く)であった。1室当たりの畳数, 賃貸料の点で営業下宿と貸間は概ね代替関係にあったと見做せる。学生の移動による需要の減少と一般世帯による貸間供給(素人下宿)の増加は営業下宿の空室数を増加させ, 採算性の悪化を招いた。その結果, 営業下宿の軒数は1918年以降の10年間で約4割の減少をみた。また「将来アパートメントノ増加発達等モ之亦下宿業経営ニ付テハ相当考慮中ニ措クヘキモノテアラウ」と指摘されるように<sup>59)</sup>, アパートの台頭が既存の営業下宿に影響を及ぼしつつあった。1936年6月の記事によれば,

57) 以下, 営業下宿に関する記述, 数値は東京市統計課『統計二表ハレタル下宿屋ノ種々相(其一)』

1929年, 同前『下宿屋ノ種々相(其二)』1929年による。

58) 前掲『下宿屋ノ種々相(其二)』4頁。

59) 前掲『下宿屋ノ種々相(其一)』6頁。

「市中の旅館下宿屋さんは最近続出する素人下宿とアパートに客を奪はれ、毎日に客が減つてゆく」という事態に直面し、東京下宿組合連合会の会長は「アパートや素人下宿は家屋税だけで営業税を支払つてゐない」点などを是正するよう陳情を行っており<sup>60)</sup>、小規模低家賃住宅をめぐる素人下宿・営業下宿・アパート間の競合が激しくなってきたことを物語る。

## 2 - 2 1930年代初頭における東京市内の住宅状況

『住宅調査』は東京市内の各小学校の約20万6000人の児童を通じて各家庭に調査票を配布し(記入済みとなって回収された分から市外居住者や重複分等を削除した総計は11万3719票)、1930年6月現在の各世帯における住宅状況に関する調査結果を集計したものである。調査対象が小学生の児童がいる世帯に限定されるという点で偏りが生じるものの、従来の同様の調査に比してサンプル数が桁違いに多く、専用住宅のみならず店舗併用住宅も対象に含まれており、かつ調査範囲が市内全域にわたっているという特長がある。ゆえに、『住宅調査』は当時の東京市内における住宅状況の全貌を把握するうえで必須の基礎資料であるといえよう。

表11によれば、東京市内における借家と持家の割合はおよそ7対3であり、従来の調査と比べて持家の割合が高い。これは店舗併用住宅や高所得層が調査対象に含まれているためであろう。戸数別にみれば、1戸建と長屋の割合は半々であるが、持家と借家とでは状況が大きく異なる。つまり、持家の場合は大部分が1戸建であるが、借家の場合は3割程度に止まり長屋が主流であった。階数別にみれば、既に東京市内の家屋の多くは2階建であったが、平屋も23%を占めた。平均室数は4.1室であるが、持家専用住宅の5.8室、持家店舗併用住宅の5.4室に対し、借家専用住宅は3.5室、借家店舗併用住宅は3.7室であり、持家と借家とでは室数に大きな格差が生じていた。全体を大別すれば、その約半数は3～4室の範囲内に集中しており、2室以下が2割、5室以上が3割であった。専用住宅の平均家賃は25.8円、店舗併用住宅の平均家賃は37.2円であり、専用住宅と比べて店舗併用住宅の平均家賃は11円以上高い<sup>61)</sup>。専用住宅と店舗併用住宅との間で室数、畳数に大きな違いはみられないため、この家賃格差は店舗併用住宅が一般に表通りに位置しているという立地の違いから生じているものであろう。それは専用住宅の1畳当たり家賃が1.69円であるのに対し、店舗併用住宅のそれが2.15円であることから裏付けられる。

次に、表12を用いて土地の所有・賃貸状況についてみると、持家世帯における専用住宅の75.1%、店舗併用住宅の87.1%は借地であった。したがって、東京市内に土地を所有し、かつ持家に居住する世帯(持地持家)は極めて少なく、大部分は借家もしくは借地上の持家であった。坪当たり地代は平均0.63円であったが、地代も家賃と同様に立地によって価格が異なるた

60) 「下宿屋さん悲鳴! 憎いアパートと警視庁へ陳情」『読売新聞』1936年6月11日付。

61) 前掲『住宅調査』40-43頁。

表11 東京市内における住宅戸数（1930年6月、小学生のいる世帯）

		実 数				割 合					
		借 家		持 家		計	借 家		持 家		計
		専 用 店 舗	専 用 店 舗	専 用 店 舗	専 用 店 舗						
調 査 世 帯 数		46,300	33,405	13,443	19,542	112,690	41.1%	29.6%	11.9%	17.3%	100.0%
戸 数 別	1 戸 建	16,138	9,542	11,238	15,869	52,787	14.6%	8.6%	10.2%	14.4%	47.8%
	2 戸 建以上	29,068	23,225	2,006	3,277	57,576	26.3%	21.0%	1.8%	3.0%	52.2%
	計	45,206	32,767	13,244	19,146	110,363	41.0%	29.7%	12.0%	17.3%	100.0%
階 数 別	平屋	16,656	4,219	2,770	1,490	25,135	15.4%	3.9%	2.6%	1.4%	23.2%
	2 階建以上	28,571	28,461	10,125	16,076	83,233	26.4%	26.3%	9.3%	14.8%	76.8%
	計	45,227	32,680	12,895	17,566	108,368	41.7%	30.2%	11.9%	16.2%	100.0%
室 数 別	1 室	3,357	954	238	144	4,693	3.0%	0.9%	0.2%	0.1%	4.2%
	2 室	11,200	4,836	1,040	1,025	18,101	10.0%	4.3%	0.9%	0.9%	16.2%
	3 室	10,987	11,078	1,837	3,401	27,303	9.9%	9.9%	1.6%	3.1%	24.5%
	4 室	11,185	10,310	2,587	4,672	28,754	10.0%	9.2%	2.3%	4.2%	25.8%
	5 ～ 6 室	6,819	4,570	3,626	5,797	20,812	6.1%	4.1%	3.3%	5.2%	18.7%
	7 室 ～ 9 室	1,791	901	2,397	2,833	7,922	1.6%	0.8%	2.1%	2.5%	7.1%
	10室以上	471	346	1,607	1,493	3,917	0.4%	0.3%	1.4%	1.3%	3.5%
	計	45,810	32,995	13,332	19,365	111,502	41.1%	29.6%	12.0%	17.4%	100.0%
	平均室数	3.5	3.7	5.8	5.4	4.1					
畳 数 別	6 畳以下	3,177	1,074	217	160	4,628	2.8%	1.0%	0.2%	0.1%	4.1%
	6.5畳 ～ 10畳	8,995	3,779	693	649	14,116	8.1%	3.4%	0.6%	0.6%	12.6%
	10.5 ～ 15畳	13,879	12,153	1,876	2,886	30,794	12.4%	10.9%	1.7%	2.6%	27.6%
	15.5 ～ 20畳	10,172	8,983	2,359	4,105	25,619	9.1%	8.0%	2.1%	3.7%	23.0%
	20.5 ～ 30畳	6,924	5,380	3,679	6,125	22,108	6.2%	4.8%	3.3%	5.5%	19.8%
	30.5 ～ 50畳	2,304	1,355	3,006	3,917	10,582	2.1%	1.2%	2.7%	3.5%	9.5%
	50.5畳 ～	446	320	1,497	1,509	3,772	0.4%	0.3%	1.3%	1.4%	3.4%
	計	45,897	33,044	13,327	19,351	111,619	41.1%	29.6%	11.9%	17.3%	100.0%
	平均畳数	15.9	16.9	29.3	27.7	19.8					

出典）東京市社会局『東京市住宅調査』1931年，16～35頁より作成。

注）戸数，階数，室数，畳数不明の住宅および「其他住宅」は除いた。

め，専用住宅より店舗併用住宅の方が0.18円ほど高い。震災以降，地代は1923～30年にかけて毎年平均約10%のペースで上昇し続け7年間で2倍になった<sup>62)</sup>。1930年の東京市内における1坪当たり平均地代は麻布区の0.33円，小石川区0.35円など住宅地区では一般に低い傾向があった。一方，市内で最も高いのは京橋区4.06円，日本橋区3.00円であったが，この2区は東京市の中心部に位置し，かつ区域の大部分が震災復興区画整理事業の対象地域に指定されていた。したがって，区画整理事業後の建築復興によって地代が急速に上昇した。その結果，東京市内でも地域によって平均地代に10倍近い著しい格差が生じたのである。また，1929年第4四半期から1930年第1四半期にかけて多くの借家で家賃値下げが実施されたが，これとは対照的に地代は値上げが値下げの4倍以上に上っていた<sup>63)</sup>。

地代の上昇と家賃の下落によって，借地上の貸家経営の採算性は悪化した。一例を挙げれば，ある家主は「家賃を値下し，且つ空家も続出して採算不能となり経営困難となつた」ことを理

62) 以下，東京市内の地代については，前掲『東京市統計年表』各年次版より算出した。

63) 前掲『住宅調査』430～433頁。

表12 東京市内地代別持家数  
(1930年6月, 小学生のいる世帯)

		実 数		割 合		合 計	
		普 通 店 舗	計	普 通 店 舗	計		
持 地		2,925	2,221	5,146	24.9%	12.9%	17.8%
借 地		8,817	14,957	23,774	75.1%	87.1%	82.2%
地 代 別 内 訳	0.2円以下	878	302	1,180	7.5%	1.8%	4.1%
	0.2～0.4	2,620	2,485	5,105	22.3%	14.5%	17.7%
	0.4～0.6円	2,769	4,553	7,322	23.6%	26.5%	25.3%
	0.6～0.8円	1,347	3,265	4,612	11.5%	19.0%	15.9%
	0.8～1.0円	699	2,261	2,960	6.0%	13.2%	10.2%
	1.0～1.2円	201	840	1,041	1.7%	4.9%	3.6%
	1.2～1.4円	105	421	526	0.9%	2.5%	1.8%
	1.4～1.6円	100	376	476	0.9%	2.2%	1.6%
	1.6円～	98	450	548	0.8%	2.6%	1.9%
平均地代 (円)		0.52	0.70	0.63			

出典) 前掲『住宅調査』422～423頁。

表13 「大東京」地域内における家賃階層別  
アパート戸数 (1934年)

家 賃	民 営		公 営		計	割合
	旧市内	新市域	同潤会	市府営		
5円以下	271	176	5	34	486	2.1%
5～10円	1,778	4,491	194	344	6,807	30.1%
10～14円	2,095	4,144	1,098	312	7,649	33.8%
14～16円	1,302	1,498	281	72	3,153	13.9%
16～20円	1,413	795	258	0	2,466	10.9%
20～30円	783	454	181	0	1,418	6.3%
30～50円	386	53	94	0	533	2.4%
50円～	140	0	0	0	140	0.6%
計	8,168	11,611	2,111	762	22,652	100.0%

出典) 前掲『アパート調査』65～71頁より作成。

由に、地代を坪40銭から30銭へ引き下げを地主に対して要求したが地主はこれに応じず、借地人である家主は裁判所に対して申し立てを行った<sup>64)</sup>。1930年度に東京区裁判所に対して行われた地代値下げの調停申し立て件数は260件であったが、そのうち201件において調停が成立し、その値下げ率は概ね10～25%であった<sup>65)</sup>。震災復興土地画整理事業によって100万坪を越える宅地が道路等に転換されたが、宅地面積の絶対的な減少と利用価値の増進は坪単価を大きく上昇させ、それは地代として借地人に転化されたのである。したがって、小規模の貸家では、地代を支払った上で家主の収益を確保できるだけの家賃をとることが難しいため、供給量は減少することになる。つまり、借家人の家賃負担力に見合った小規模の借家に対しては潜在的な需要が存在したものの、そのような借家は供給者である家主にとって特に地代の点から収益を上げることが望めないため、供給は必然的に中規模以上の借家に偏る傾向があったのである。その結果、1戸の住宅を借りることができずに同居を余儀なくされた世帯が市内全世帯の2割に達する一方で、地代の高い市内中心部では需給のミスマッチから多くの空家が生じたのである。

### 2 - 3 1930年代におけるアパートの普及

空家と同居世帯の並存という不合理な需給不一致を解消する方法として、1930年代に爆発的に増加したのがアパートメントハウスと呼ばれる集合住宅である。1929年末から1930年初頭にかけて興隆した家賃値下運動は、不況の深刻化と相俟って家賃値下げという家主の譲歩を引き出すことに成功したが、その値下げ率は1割～2割程度であり、とりわけ低所得層にとって借

64) 東京市役所『借地借家争議調査 (昭和五年)』1932年, 16～17頁。

65) 同上, 99～100頁。

家の家賃は大きな負担であり続けた<sup>66)</sup>。一方、家主にとっても、高い空家率は損失となって経営を悪化させた。そこで、潜在的な小規模低家賃住宅に対する需要を充足する手段として登場したのがアパートであった。需要者である借家人にとって、アパートは「近代都市人の要求」に合致する住宅様式であり、供給者である家主にとっては「貸し家を何件も建てるよりはアパート一軒建てた方が、資本の集中ができて安全」という利点があり<sup>67)</sup>、既存の貸家経営と比べてより高い収益性を見込むことができた。換言すれば、家主にとっては戸建ての借家と比べて1棟当たりの規模を大きくすることにより、建築費の坪単価を低減させることが可能であるのみならず（ただし、木造アパートに限る）、同時に1戸当たりの規模を小さくすることによって、それまで貸間（素人下宿）によって充足されていた潜在的な需要を吸収することができたのである。一方、それまで同居を強いられていた借家人にとっても、アパートは最低限のプライバシーを確保できるなどのメリットがあった。つまり、アパートは借家人の小規模住宅に対する需要を満たす手段であるのみならず、家主の収益をも確保することが可能な全く新しい合理的な賃貸住宅の形態であった。しかしながら、アパートは当時の家主にとっても借家人にとっても全く未知の住宅様式であった。そこで重要な役割を果たしたのが、同潤会による実践であった。同潤会アパートが建設された当初は「アパートといつても知らない者が多く…絵看板でアパートを説明して宣伝しなければならないほど」であった<sup>68)</sup>。ゆえに、人々の目に見える形でモデルを示し、知識を広く普及し、経営的にも成功を収めたという意味において、同潤会アパートが1930年代における東京の住宅市場に与えた影響は、既存の研究史における評価以上のものであったといえよう。また、同潤会は1932年に新たに住宅相談部を設置し、住宅の建築・改善に関する相談にくれえ、アパートの建設・管理に関する相談にも応じるなどして、蓄積したノウハウを積極的に公開していった。

行政は「簡便な能率的な都市文化生活を享受し得る様に設備されたアパートメント・ハウスは、現代文化の象徴であろう…これが健全な発達を期し、都市の社会問題、住宅問題の合理化に寄与する事を計るべきである<sup>69)</sup>」との認識に立ち、そのための基礎資料を得るために「アパート調査」を実施した。同潤会によって先鞭をつけられたアパート供給事業は、次第に民間家主の手によるそれへと広がりを見せはじめていた。そこで、行政当局者は住宅問題を解決するためのひとつの方法として、良質なアパートの供給を促進するという点に着目したのである。1922年10月現在において、東京市の民営アパートは6棟、203戸に過ぎなかったが<sup>70)</sup>、関東大

66) 当該期における家賃値下運動の展開については、前掲「関東大震災後の東京における住宅再建過程の諸問題」を参照のこと。

67) 「1936年のねずみ算（下）アパート時代日に一軒づつ」『読売新聞』1936年1月4日付。

68) 同上記事。

69) 東京府社会課『アパートメント・ハウスに関する調査』1936年、3頁。

70) 前掲『アパート居住者生計調査報告書』8頁。

震災以降、とりわけ昭和期に入ると市内と郊外におけるアパート数は急激に増加しはじめた<sup>71)</sup>。1928年から1934年にかけての対前年増加率をみると、平均39%という驚異的な伸びを示していた。中でも1933年と1934年の増加は著しく、まさにアパートの「氾濫時代」であり、アパート数は1927年から7年間で10倍に膨れ上がった。1934年の「大東京」地域におけるアパートは1105箇所、1400棟（推計）、2万2652戸で、居住者数は3万5000人（推計）であった。アパート数の内訳は旧市内の民営アパート451箇所、新市域629箇所で合計1080箇所、公営アパートは同潤会13箇所、府営10箇所、市営2箇所で合計25箇所であった。その後もアパートの増勢はますます強まり、1935年末には早くも4000軒を突破し、「アパート・インフレ時代」と表現される状況に至った<sup>72)</sup>。また、表5に示されるように、震災前に22坪であった東京市内の住宅1棟当たりの面積は、1930年代以降拡大したが、これはアパートの増加も影響しているものと思われる。

表13によれば、アパート1戸当たりの家賃は概ね5～16円の価格帯に集中しており、20円を超えるものは1割程度であった。これを表9と対比すると、アパートの家賃分布と間借世帯の間代分布が酷似していることがわかる。また表8に示されるように、アパート1戸当たりの室数は1室が85.5%を占め、2室が12.7%であり、3室以上は稀である点においても、アパートと間借の共通点を見出すことが可能である。したがって、借家人にとって両者は家賃と室数において代替関係にあったが、需要者である借家人・間借人にとっても供給者である家主にとっても、間借よりアパートの方がより望ましい住宅様式であった。ワンルームの賃貸住宅という形式がほとんど存在しなかった1920年代においては、1戸当たりの室数が1室、家賃が15円以下という小規模住宅は営業下宿もしくは貸間経営（素人下宿）によって供給されざるを得なかったのであるが、1930年代に入りアパートの合理性に関する知識がひとたび普及すると、一転して爆発的な供給の増加をもたらしたのである。したがって、同潤会アパートは供給戸数という点からいえば、予算の制約もあり住宅市場に対する直接的影響力は限定的であったが、「企業としての一般アパートの建設熱を刺激し、普通貸家を建設せんとする者は之れをアパートに代え、既存の下宿は之れをアパートに模様替するものさへ生ずる情勢を生じ、並にアパートが一般大衆的のものとなる一エポックを画<sup>73)</sup>」したという間接的、派生的効果の観点からみれば、単なる「モデルハウジング」以上の役割を果たしたといえる。

以上のように、借家人による住宅の一部転貸しによって成立する歪んだ小規模低家賃の賃貸住宅市場は、新たなアパート市場の形成によって是正に向かったのである。ただし、民営アパートの中で同潤会のように鉄筋コンクリート製で各種付帯設備の整ったものは一部に過ぎず、民間アパートの大部分が木造であったという点において限界も有していた。同潤会は「木造ア

71) 以下、アパート戸数に関しては前掲『アパートメント・ハウスに関する調査』による。

72) 前掲記事「1936年のねずみ算（下）アパート時代日に一軒づつ」。

73) 前掲『アパート居住者生計費調査報告書』記述編9頁。



パートの保安、衛生上の見地より不適当なることを認め…寧ろ其の弊害を説き鉄筋コンクリート製アパートへの転向を勧め」なければならない程であった<sup>74)</sup>。すなわち、都市市民生活の基盤となる近代的で理想的な住居を適切な価格で提供するという同潤会の理念は、同潤会アパート内で完結しており、住戸を縦に積み重ねたアパートのもつ形式的側面および経済合理的側面のみが家主層に受容され、それは木造アパートの爆発的普及という形で発現したのである。

## おわりに

本稿は関東大震災後の同潤会の公益住宅供給事業について、住宅市場との関連を重視しつつ検討した。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一団の住宅地を形成した。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。すなわち、入居者である集団バラック居住者のニーズと同潤会が想定したそれとの相違が露呈する結果となったのである。くわえて、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が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年余りで打ち切った。

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空家を発生させたが、その原因は家賃の高さにあり、低家賃の借家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。「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供給不足へとシフトしていった。

その過程で同潤会は市場の動向を見据え、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のである。市内屈指の工業地域である本所区および深川区に立地した柳島および清砂通アパートでは、概ね同潤会の想定した収入階層が居住した。一方、山の手方面に立地したアパートでは、家賃水準から推測される同潤会の想定よりやや収入の多い階層が入居した。したがって、先行研究における「都市中間層を対象にした住宅供給政策」という同潤会の位置付けは、第一期の事業（郊外における木造賃貸住宅と都心・近郊におけるアパート）をみた場合、その中の一部である山の手方面に建設されたアパートでは結果的にそのような形になったということはいえるが、同潤会の本来の政策的な意図が、より幅広い階層を対象とした住宅供給政策であったと

74) 同潤会『昭和八年度事業報告』1934年、71頁。

いう点は見落としてはならない。

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の根底を突き崩すほどのインパクトを与えた。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基本構造の一端を変容させるほどの影響力をもったと評価できる。ただし、当該期に建設された民間アパートの大部分が設備の不完全な木造アパートであったという点において、その影響力は限界を有していた。今後は本稿で十分に検討することができなかった同潤会の分譲住宅供給事業、戦時期における住宅営団への移行過程および戦時下の活動について明らかにしたい。