東京における住宅組合の実状と 郊外化との関係について

THE ACTUAL CONDITION OF HOUSING SOCIETY AND THE SUBURBANIZATION WITH HOUSING SOCIETY IN TOKYO

水野僚子 — * 1 藤谷陽悦 — * 2
内田青蔵 — * 3

Ryoko MIZUNO — * 1 Youetsu FUJIYA — * 2
Seizo UCHIDA — * 3

キーワード：
関東大震災，借入先，組合員数，分布，世田谷

Keywords：
Earthquake at taisho-are, Lease point, The number of partners, Distribution, Setagaya

The number of housing society concentrated on some big cities and on Kanto influenced of the earthquake disaster at Taisho-are. Therefore we researched the managing (the lease point・the number of partners・the period of repay) of the housing society in Tokyo. And we verify the suburbanization with housing society from the distribution of housing society in Tokyo and housing society of Setagaya.

はじめに

住宅組合は中産階級以下の住宅不足緩和を目的として大正10年4月に制定された、わが国において初期の住宅政策である。住宅組合についてはこれまでに拙稿¹⁾にて住宅組合法の成立から廃案に至るまでの実施経緯や、全国的な実施状況について検討してきた。そして、それらは大都市圏に多く設立され、特に関東に集中していたことが明らかになってきた。

そこで、本稿では住宅組合が最も多く設立された東京において住宅組合がどのように実施されていたか検証する。

資料としては当時、大都市において発行されていた社会事業に関する刊行物を用いる²⁾。これらの資料には借入れ資金、組合名、組合員数などが書かれており、当時の様子を知ることができる。東京において刊行されたものには『東京市社会事業要覧』³⁾『東京市社会局年報』⁴⁾などがあり⁵⁾、住宅組合の設立状況を示す基礎資料となる。そして、『東京市社会局年報』には東京市で行われていた事務内容などから、住宅組合の実態を見ることができる。

また、東京における住宅組合の手続きの流れや組合運営の実状については『住宅組合の話』⁶⁾や『東京府住宅組合手続』⁷⁾から読み取ることができる。前者は東京で組合を組織した経験をもつ著者によってまとめられたものであり、後者は手続き内容に沿って簡単な解説と提出書類の書式を載せたものであり、これらは当時の様子を知ることができる貴重な資料である。

1 東京において取扱われた住宅組合

東京では大正10年に法律第66号「住宅組合法」の公布を受け、第14条に基づいて東京市長が市内に事務所を有する住宅組合に対して第一次監督権を持つこととなった。そして「東京府住宅組合法施行細則（大正12年9月1日東京府令23号）」「東京府住宅組合法施工細則取扱手続（大正12年9月1日東京府訓令23号）」に基づいて、事務を取り行ったものと考えられる。

『東京市社会局年報 第7回（大正15年度）』～『東京市社会局年報 第10回（昭和4年度）』から東京市で取り扱われた住宅組合の推移を示すと【表1】になる。住宅組合は大正11年から本格的な許可が始まって、大正14年度に急激に増えている状況が読み取れる。このような関東大震災の影響による組合数の急増はこれまでも考察してきた通りであるが、上記資料にも「大正十三、四年に於ける組合数の多きは震災による住宅需要の増加に由るものなり」⁸⁾との具体的記述が見られた。

『東京市社会局年報 第7回（大正15年度）』と『東京市社会局年報 第8回（昭和2年度）』の事務記録によると、住宅建設資金の借入申込に対して抽選を行って、申込書が大正14年度に756件、大正15年度に699件も返却している。このことから希望者が急増して多数であったので、資金調達の関係から限られた組合に限定して貸付を行ったものと考えられる。また、不良と認められた組合が大正15年度には22件、昭和2年度には10件あり、これらに対しては事務監査を行っている。そして東京市では住宅組合の監督のため、組

*1 横須賀市役所 嘱託・工修
(〒238-8550 横須賀市小川町11)
*2 日本大学生産工学部建築工学科 助教授・工博
*3 文化女子大学家政学部生活造形学科 教授・工博

*1 Reseacher, Yokosuka City Historical Office, M. Eng.

*2 Assoc. Prof., Dept. of Architecture Eng., Faculty of Industrial Technology, Nihon Uni., Dr. Eng.

*3 Prof., Dept. of Living Arts, Faculty of Home Economics, Bunka Women's Uni., Dr. Eng.

【表1】東京市で取り扱われた住宅組合 *1 東京市役所「東京市社会局年報（第7回）」 *2 第8回 *3 第9回 *4 第10回

許可年度	組合数	組合員数	出資金額(円)	借入金額(円)	払い込むべき金額(円)	払込資金額(円)
T11 *1	24	601	1,392,900	1,384,800	601,524	594,058
T12 *1	26	294	795,320	790,180	190,490	175,327
T13 *1	15	158	468,000	468,000	88,982	76,635
T14 *1	121	1,088	3,369,300	3,369,300	92,819	80,561
T15/S1 *1	61	612	1,837,600	—	—	—
S2 *2	40	391	980,900	928,250	—	—
S3 *3	27	204	503,600	463,400	—	—
S4 *4	24	178	423,000	360,300	—	—

合の通常総会に列席した件数を大正15年度4件、昭和2年度12件報告している。東京市の住宅組合に関する事務内容については、『東京市政概要』に「主要なる事務としては報告書による書類監督を為す外、組合内部の紛争或は経営困難に陥りたる組合の事務所又は組合員の住宅に出張し、積極的の監督を為してゐる」¹⁰⁾と記されている。

昭和4年度の『東京市社会局年報 第11回』によれば、事業を開始してから昭和4年度末まで取り扱った組合数は395組合に達しているが、事務所を移転して東京府下に移轄したもの、または解散したものなどがあり、そのため昭和4年時において東京市が実質的に監督した組合は297組合（借入金約810万円、家屋数3,192戸）であった。

昭和5年度の『東京市社会局年報』には組合設立数が減少している傾向の理由として「最近の継続的パニックに影響され相対的意義に於ける住宅難が緩和せられ、市内外に空家激増したる結果ならん」としている。法施行前の東京府の申込数が314組合であった⁹⁾ことを考えると「市郡を通じ約六〇〇組合に達」したことは法施行前の数値を達成し、住宅難緩和という当初の目的を終えたと考えることもできる。しかし『東京市政概要』によれば昭和3年4月1日から25日までの借入申込数は171組合¹¹⁾、昭和5年度の借入申込数は135組合¹²⁾あり、まだ住宅組合の利用を求めている様子が伺える。『東京市社会事業要覧（昭和9年3月）』によれば、「本法（住宅組合法：筆者加筆）による資金貸付は昭和5年を以て停止されて居る」とあり、同年以降の設立を許可していない。このように東京市では住宅組合に対する需要はあったものの、国からの資金が得られなかったために、昭和5年以降組合の設立を止めていたことが考えられる。

2 組合の内訳

次に、東京における住宅組合の借入先・組合員数・償還機関の内訳を検証する。

■借入先

『東京市社会局年報（第11回・昭和5年度）』によれば昭和5年8月末までに取り扱った東京市の293組合について、借入先の内訳は東京府257組合(88%)、海軍共済組合22組合(7.5%)、簡易保険局10組合(3.4%)、勸業銀行3組合(1%)、その他1組合である。低利資金の借入先は行政機関からの貸付が最も多かったことがわかる。

次に他機関からの貸付では海軍共済組合からの貸付が行われており、軍関係者の利用が見られた。また、簡易保険積立金の貸付は東京市では10組合だけであった。このように簡易保険の組合数が伸びなかった理由は、その貸付が保険加入者のみの組合に限っていたこと、大正13年度以降から簡易保険の利率が6厘高くなっていたこと、などが

組合数の伸びに影響を与えたものと思われる。

一方銀行の貸付もあり見られなかった。この特殊銀行¹³⁾の貸付に関して「利率は其の都度決定せらるるものなるも九分内外を例とする」¹⁴⁾としていたため、大蔵省の貸付利率4分8厘よりも高くなり、借入申込みを敬遠させたためと考えられる。また銀行側としても返済能力が確実なものに對象を絞って貸付けていたためと考えられる。

ところで『日本都市年鑑（昭和16年用）』¹⁵⁾によれば、昭和14年4月時の614組合の中には海軍共済組合、勸業銀行、簡易保健の借入金（約210万円）による69組合、組合員数801人、建設費2,669千円、既建設住宅数959戸が記述されている。このことから昭和5年に資金が停止されてからも、他機関からの融資によって、組合の新設がわずかながら行われていた様子が伺える。

■組合員数

組合員の内訳は『東京市社会局年報（第11回・昭和5年度）』によれば組合員7名のものが最も多く99組合、10名のものが50組合、8名のものが43組合となっている。組合員の資格については『東京府住宅組合手続』によれば「住宅組合ニアリテハ勤勞所得ニ依ル生活者以外ノモノニハ資金ノ貸付ヲナサザルコトアルベシ（警視庁東京府公報一九五号三年三月二十九日）」¹⁶⁾としていた。

また『住宅組合の話』によれば、実際の審査では限りある資金のため、

- 組合員の員数が七人以上二十人以下となること
- 同一職業者となること¹⁷⁾
- 同一場所に勤務すること
- 組合員の毎月払込額が其月収の四分の一以下となること¹⁸⁾

この4点の資格を持つ組合員を優秀な資格を有した者として、選別していた様子が書かれている¹⁹⁾。このように「余り多人数のものは結局纏りがつかず、成績が良くない」²⁰⁾という理由から7～10名程度の組合員組織が連帯責任からも組合を管理・統率するうえで都合が良いとしていた。

■償還期間

住宅組合法の償還期間は預金部資金で20ヶ年が限度と決められており、それに対して『東京市社会局年報（第11回・昭和5年度）』によれば18年が198組合、15年が66組合、10年が29組合となっている。借入金の償還期間は長くなるほど、個人経済事情の変化（組合員の死亡・離散・被災等）と経済界の変化により、組合員の結束が乱れやすく資金の回収が困難になってくる。一方、短期間で借入金の返済を計るには富裕な階層でなければ実現しにくいのが、そのなかで東京市においては償還期日が10ヶ年の組合が1割近く（29組合）を占めており、それは生活に比較的ゆとりのある中産階級が申し込んでいたためと考えられる。

【図1】東京における住宅組合事務所の分布

※.各区の人口／組合数を記した。比率の低いものから麹町区(575)、杉並区(3019)、京橋区(4911)、大森区(4913)、世田谷区(5012)となる。

※.東京市役所「東京市社会事業要覧」(S9.3)より作成(本値は東京府学務部長宛紹介に対する回答による、東京府貸付資金以外の資金による組合五十五は本図に計上せず)

※.人口は東京市役所編「東京市政概要(昭和11年版)」参照、人口の多い順に荒川区、本所区、浅草区、豊島区、渋谷区、深川区、品川区、大森区、芝区、下谷区と続く。また、人口密度の高い順は浅草区、神田区、本所区、下谷区、日本橋区、荒川区、本郷区、京橋区、荏原区、深川区と続く。

※.地図は東京市監査局都市計画課「東京市域拡張史」(S12.5.6)を使用

3 東京市における組合の分布と世田谷区における組合の活動

東京市では昭和7年10月に市域拡張が行われ、東京市に編入された282組合と新たに許可された1組合を合わせると569組合となった。

昭和9年3月時における各区の住宅組合事務所数の分布を示すと【図1】になる。組合数を見てみると旧市域の麹町区に集中し、その後は杉並区、京橋区、大森区、世田谷区の順となり、市域拡大後の郊外に集中する傾向を見ている。このように会社が多い麹町区に組合数が最も多かった理由としては、同一の職業・同一の勤務先による組合組織が求められたこと、そして同職で組織された組合になるとその職場に組合事務所を置く傾向が強かったことが考えられる。また当時の様子について、水交住宅組合によって世田谷区奥沢2丁目に移り住んだ丸田氏の息子さんが「大正12年の大震災のあと、山手線の内側は危ないという噂が流れ、人々が郊外に土地を求めた時期があった」²¹⁾と語っている。このことから杉並区・大森区・世田谷区に組合数が多く設立されたことは、関東大震災後において良好な住宅地を求める世相が影響したものと思われる。

ちなみにこれらの組合数について、昭和十年度の人口と対比すると、住宅組合は必ずしも人口の多い地域、人口密度の高い地域に集中するとは限らないことがわかる。つまり、組合数は東部よりも西

部方面に集中する傾向が見られており、人口密度の高い下町ではあまり利用されなかったこと、人口密度の低い郊外において発達したことが考えられる。

次に郊外住宅地の代表的な地域である世田谷区について、住宅組合の実状を検証する²²⁾。世田谷区に住宅を建設していた組合については、『世田谷区 近・現代史』²³⁾のなかに44組合の名が記されている。それは「家屋の所有者移転台帳」から作成した表であり、組合名、住所、家屋所有地を記載している。「家屋の所有者移転台帳」とは区内における家屋の所有権移転(昭和一九年度)について記載した台帳ということで、住宅組合については所有権が組合から組合員に渡った時のものであると思われる。『世田谷区 近・現代史』の表をもとにまとめたものが【表2】である。これから世田谷区に住宅を建設した住宅組合のうち世田谷区に事務所がある組合は8組合(18%)で、他の36組合(82%)は麹町区や京橋区などの住所が多く、企業に事務所を置いている組合があることがわかる。このように世田谷区以外に事務所を置いて世田谷区内に組合員住宅を建てた組合がかなりあることから、世田谷区には組合数などの資料に表れてくる数以上に住宅があったものと思われる。そして、【図1】のように東京市において住宅組合が麹町区・京橋区に集中したことを裏付けるものである。

ちなみに、『世田谷区 近・現代史』の他には『法人登記簿』²⁴⁾から世田谷区の住宅組合16組合をみることができ、それをまとめたものが【表3】である。3組合については【表2】でも名前を確認できる。また、【表2】【表3】から組合や住宅の所在地が世田谷区の東北地区に多いことがわかる。

【表2】昭和19年度世田谷区において家屋の所有権を移転した住宅組合

	納税義務者	住所	家屋所有地
1	あさひ住宅組合	京橋区(朝日新聞社内)	三宿町, 大原町
2	青南住宅組合	赤坂	三宿町, 世田谷一丁目, 下馬一丁目
3	園芸住宅組合	渋谷区栄通	太子堂町
4	昇竜住宅組合	世田谷区若林町	若林町
5	青苑住宅組合	中野区野方	三軒茶屋町
6	興信住宅組合	杉並区方南町	世田谷一丁目
7	幸一住宅組合	麹町区(帝国火災保険会社内)	世田谷一丁目, 玉川奥沢一丁目
8	銀座住宅組合	芝区(大和新聞社)	世田谷一丁目
9	時報住宅組合	京橋区南鍋町	世田谷一丁目
10	建興住宅組合	滝野川区上中里町	世田谷二丁目
11	蒼樹住宅組合	杉並区和田本町	世田谷二丁目, 玉川奥沢一丁目
12	松浦住宅組合	世田谷三丁目	世田谷二丁目
13	高島住宅組合	京橋区南伝馬町	弦巻町一丁目
14	松友住宅組合	日本橋区(相互土地合資会社内)	弦巻町二丁目, 北沢三丁目
15	円成住宅組合	品川区西品川	代田二丁目
16	正光住宅組合	杉並区本田町	代田二丁目
17	尚文住宅組合	麹町区(文部省内)	下代田町
18	溜池住宅組合	赤坂区(東京通信局内)	北沢二丁目
<19>	二葉住宅組合	北沢一丁目	北沢三丁目
<20>	昭典住宅組合	北沢三丁目	北沢三丁目
21	平原住宅組合	中野区橋場	北沢三丁目
22	保全住宅組合	浦田区六郷	大原町
23	保健住宅組合	麹町区(警視庁内)	大原町
24	同警住宅組合	麹町区(警視庁内)	羽根木町
25	乙丑住宅組合	京橋区弓町	羽根木町
26	糖一住宅組合	豊島区雑司が谷	松原一丁目
27	親和住宅組合	麹町区(麹町区役所内)	松原三丁目
<28>	杏影住宅組合	上北沢二丁目	松原三丁目
29	法曹住宅組合	日本橋区	赤堤二丁目
30	豊多摩住宅組合	杉並区阿佐谷	赤堤二丁目
31	浅貝住宅組合	芝区(浅貝工業株式会社内)	上北沢三丁目
32	文部省住宅組合	経堂町	経堂町
33	武原住宅組合	荏原区平塚	経堂町
34	相親住宅組合	上馬一丁目	上馬一丁目
35	親和住宅組合	麹町区(麹町区役所内)	上馬一丁目
36	やまと住宅組合	京橋区(大和新聞社内)	上馬一丁目
37	大正住宅組合	品川区大井町	新町三丁目
38	東田住宅組合	麹町区(東京日々新聞社内)	玉川用賀町一丁目
39	興国住宅組合	芝区浜松町	玉川奥沢一丁目
40	工丁住宅組合	麹町区(通信省内)	玉川奥沢一丁目, 玉川奥沢二丁目
41	新友住宅組合	麹町区(電気局内)	玉川奥沢一丁目
42	恵比寿住宅組合	玉川奥沢二丁目	玉川奥沢二丁目
43	目黒住宅組合	目黒区宮ヶ丘	玉川奥沢二丁目
44	東京朝日住宅組合	豊島区	成城町

まとめ

東京において設立された住宅組合の組織をみていくと、行政からの借入れが多く、少人数で構成され、償還機関は長期設定であったことがわかる。また東京における住宅組合の事務所の分布をみると、麹町105組合・京橋30組合といったオフィス街と杉並63組合・大森41組合・世田谷38組合といった郊外住宅地に多いことがわかる。このことから東京では職場内で住宅組合を結成する傾向があったこと、関東大震災後において良好な住宅地を求める動きが影響したことを検証した。また、世田谷区に住宅を建設した組合に目を向けてみると、事務所は麹町・京橋というものが多かった。東京では事務所を職場に置く傾向があったことを考えると、世田谷区において住宅組合によって建てられた住宅は世田谷区で設立された組合数以上に多かったものと思われる。以上のように、東京における住宅組合は郊外化の流れが影響していたことを明らかにした。

* 尚、本研究は科学研究費補助金の研究成果の一部である。

【注釈】

1) 水野僚子・藤谷陽悦・内田青蔵:「住宅組合法」の成立から廃案に至るま

【表3】世田谷区における住宅組合

	名称	主たる事務所又は本店	法人成立の年月日
1	榮善住宅組合	世田谷区上馬町1丁目	大正11年5月5日
2	時友住宅組合	荏原群世田谷町太子堂	大正11年5月15日
3	経済記者同志会住宅組合	世田谷区大原町	大正12年6月6日
4	共興住宅組合	荏原群玉川村大字等々力字諏訪分	大正14年12月16日
5	青南住宅組合	荏原群駒澤大字下馬	大正14年3月2日
6	栄住宅組合	荏原群世田谷町下北澤	大正14年2月23日
<7>	杏影住宅組合	世田谷区上北澤2丁目	大正14年2月4日
8	壽会住宅組合	世田谷区北澤3丁目	昭和2年2月18日
9	名工住宅組合	荏原群世田谷町代田	昭和2年3月7日
<10>	二葉住宅組合	世田谷区大原町	昭和2年2月1日
<11>	昭典住宅組合	世田谷区下北澤3丁目	昭和3年4月17日
12	品海住宅組合	世田谷区世田谷2丁目	昭和3年6月22日
13	陸経住宅組合	荏原群世田谷町下北沢	昭和3年4月7日
14	神地住宅組合	荏原群世田谷町下北澤	昭和4年9月9日
15	龍ノ口住宅組合	荏原群世田谷町経堂在家	昭和4年5月11日
16	池尻住宅組合	東京都世田谷区池尻町	昭和24年10月5日

での実施経緯について一住宅組合法の基礎的研究(1)一、日本建築学会計画系論文集 第532号, pp.239~246, 2000.6, 水野僚子・藤谷陽悦・内田青蔵: 全国における住宅組合の展開と六大都市・主要地方都市に見られる特色について一住宅組合法の基礎的研究(2)一、日本建築学会計画系論文集 第555号, pp.317~324, 2002.5 2) 主なものとしては『東京市社会局年報』、『大阪府社会事業要覧』、『大阪市社会事業概要』、『京都市施設社会事業概要』、『京都市社会課季報』、『神戸市社会事業概況』、『横浜市住宅組合の現況』、『名古屋市社会事業概要』といったものがあげられる。

3) 東京市役所: 東京市社会事業要覧, 昭和7年・9年・10年・12年について確認することができた。

4) 東京市役所: 東京市社会局年報, 第7回・大正15年度~第10回・昭和4年度について確認することができた。

5) 注3) 注4) のほか『東京市市営住宅要覧』、『東京市施設社会事業要覧』、『東京市社会局時報』、『東京市市政概要』、『東京府勢概要』などがある。

6) 河原松太郎著: 住宅組合の話, 創造社, 1925.6

7) 岡田四郎編: 東京府住宅組合手続, 村岸書店, 1929.8.31

8) 東京市役所: 東京市社会局年報, 第11回・昭和5年度, 1930.3, p.35

9) 大原社会問題研究所: 日本社会事業年鑑 大正11年, 1920.5.15, p.122

10) 東京市: 東京市市政概要 昭和4年版, 東京市役所, 1929.3.31, p.182

11) 注6) と同じ, p.182 12) 東京市: 東京市市政概要 昭和6年版, 東京市役所, 1931.3.31, p.184, この135組合については「起債許可なき為現在保留」と書かれており、貸付は行われなかったものと思われる。

13) 特殊銀行とは日本銀行または府県農工銀行北海道拓殖銀行が抵当を徴し貸付をする銀行(里見馬城夫著, 住宅組合法解釈, 実文館, 1925.12.25, p.189) 14) 里見馬城夫著, 住宅組合法解釈, 実文館, 1925.12.25, p.189 15) 東京市政調査会: 日本都市年鑑(昭和16年用), pp.320~321 16) 注7) と同じ, p.5 17) 「例へば同じ官庁か会社に勤める人達の、集合したものが資格としては一番よい」(注6) と同じ, pp.16~17 18) 「何故かと云ふと月収に比して払込額が多いと結局払込不可能になるからである、大体に於て東京府の方針は月収八十円以上二百円以下となって居る」(注6) と同じ, pp.16~17 19) 注6) と同じ, pp.16~17 20) 注6) と同じ, p.16 21) 丸田研一著: わが祖父 井上成美, 徳間書店, 1987.12.31 22) これまでに世田谷に住宅を建設した住宅組合としては城南田園住宅組合(内田青蔵: 郊外住宅地, 鹿島出版会, 1987.11)、営友宅組合、水友宅組合、七輝宅組合(世田谷住宅史研究会著: 世田谷の住居一その歴史とアメニティー, 世田谷区建築部, 1991.3)の4組合について明らかになっている。

23) 世田谷区近・現代史, pp.737~744, これは「区内における家屋の所有権移転(昭和一九年度)」について記した台帳から、所有権移転以前の納税義務者を集計したもの」とあるがその原本までたどることはできなかった。

24) 東京法務局世田谷出張所: 法人登記簿

【2003年10月20日原稿受理 2004年2月23日採用決定】