

Title	住居問題
Sub Title	
Author	気賀, 勘重
Publisher	三田学会
Publication year	1912
Jtitle	三田学会雑誌 (Keio journal of economics). Vol.6, No.4 (1912. 10) ,p.609(15)- 630(36)
JaLC DOI	10.14991/001.19121000-0015
Abstract	
Notes	論説
Genre	Journal Article
URL	<a href="https://koara.lib.keio.ac.jp/xoonips/modules/xoonips/detail.php?koara_id=AN00234610-19121000-0015">https://koara.lib.keio.ac.jp/xoonips/modules/xoonips/detail.php?koara_id=AN00234610-19121000-0015</a>

慶應義塾大学学術情報リポジトリ(KOARA)に掲載されているコンテンツの著作権は、それぞれの著作者、学会または出版社/発行者に帰属し、その権利は著作権法によって保護されています。引用にあたっては、著作権法を遵守してご利用ください。

The copyrights of content available on the KeiO Associated Repository of Academic resources (KOARA) belong to the respective authors, academic societies, or publishers/issuers, and these rights are protected by the Japanese Copyright Act. When quoting the content, please follow the Japanese copyright act.

して販賣組合組織に依りて其産米の販賣をなさしむることは至難の業たるを免れず或は百年河清を俟つの議を受けんも亦知る可らず果して然らば金納小作料の採用と與に販賣組合を組織し小作人の利益を保護することは到底行はるべきに非らず多數の小作人は常に商人の犠牲となるに了らんこと期して俟つべきのみ加之小作人をして産米の販賣者たらしむることは彼等の心理状態に於て憂ふべき變化を與ふるを免れず小作人は最早單に農業を營み耕作に身を委すること能はず常に米價の高低に注意し市場の景況は其念頭を去ることを得ず農民にして同時に商人たるに至るべし此場合には小作人は動もすれば投機の念を起し耕作に依る利益よりは寧ろ市場の變動に依つて奇利を博することを務むるに至ることなきを保せず是の如きは淳朴なる農民を化して輕佻なる商人となすものなり之が結果として農業發展の望は之なきに至るのみならず社會問題の前途の爲めに洵に憂ふべき事實たりと云はざるを得ず。

以上述ぶる所に由れば小作料金納の制度は我國農業の現状に照らし農業の進歩に何等の利益を生ずることなく地主小作人の關係に危険なる事實を惹起するものたり余は學者の議論として多少の敬意を表せんも實際の問題としては之に反對せざるを得ず。

## 住居問題

氣賀勘重

交通機關の發達は集中的効果と共に放散的效果をも齎らすものなりとは學者の夙に通説とし認むる所なれども從來歌米各國並に我國に於ける實際の情態を觀察すれば交通機關の發達は常に單に集中的傾向のみを示して他の一面なる放散的效果は之を實現すること尙ほ極めて稀なるが如し。即ち最近數十年間に於ける顯著なる運輸交通機關の發達の效果として諸工業は漸次地方郡村より中央都市に集中するの大勢を示し、人口も亦此工業の集中其他種々なる經濟的及び非經濟的原因に促されて所謂『都市への移住』の傾向を生じ、都市殊に大都市に於ける人口集中の勢は滔々として殆ど底止する所を知らざるの有様を現出し、人口分布の状態に一大變動を惹起せり。其結果都市に於ける住居の供給は斯る急激なるも顯著なる人口の増加に基づく住居に對する需要の激増に應ずること能はず

して家賃は漸次に騰貴するの勢を示し、一般人民殊に労働者階級の生活に多大の壓迫を加へて種々なる弊害を惹起すに至れり。

元來住居の供給増加して需要に應せんとするに當りては常に一大困難の必然を伴するものあり。住居の供給は需要の變動如何に應じて伸縮自在に變動するを得ざるに、然るに住居需要の變動は殆ど端倪預知す可らざるものあること即ち是なり。蓋し、住居は一度建築せられたる後に於ては常に市場に殘留して容易に消滅せざるが故に需要の減少に應じて供給を減縮すること困難なるものあるのみならず、其の建築にはまた相當の日子を要するが故に急激なる需要の増加に應ずること能はざるの弱點あり。然るに住居の需要に至りては人口數の變動、都市來住民の増減等に支配せられ變幻常なき上に都市に於ける人口の増加は其通有の特色として好景氣期に際しては頗る急激突飛に來るの常なるを以て斯る急激なる人口増加に對しては住居の供給は到底之に應ずるを得ざるの恨あり。殊に斯る人口の増加を誘起するは恰も諸材料及び勞銀共に騰貴し建築事業より期待し得可き利潤の減少する時なる可きを以て、急激なる住居の供給増加は尙ほ一層

困難なるものあり。從て供給不足に原因する住居費の騰貴は免る可らざる所なる可く、又縱令ひ供給の増加は需要の急に應じ得たりとするも、斯る事情の爲めに建築費用が漸次増加するに於ては之に應じて又家賃の騰貴を見るに至る可きは蓋し必然已む可らざるとなる可し。加之、宅地の地代は家賃の一要素を爲すものなるが故に家賃は又地代の高低如何によりて變動せざるを得ざるものあり。然るに、元來、都市の宅地は普通の耕地に比較すれば殆ど完全なる程度まで所謂獨占的性質を具備せるものなるを以て其の供給の増加は殆ど不可能なり。從て都市に於ける宅地の地代に在りては今や殆ど其地位の如何を唯一の標準として定めらるゝ有様なり。或は都市交通機關の發達は此趨勢を緩和するものある可しと雖も其緩和的効力には自ら定まりたる一定の限度の存するものあり。殊に都市に於ける宅地は此の如く獨占的性質を有するにも拘はらず産業集中の結果として當然宅地たる可きものにして工場其他各種の敷地に充用せらるゝもの漸次増加し從つて住宅建築の用に供せらる可き宅地の面積は大に減縮せらるゝの實あり。是等の原因よりして市街宅地の地代は増加の傾向甚しきを加ふるに至りた

るのみならず、又宅地が殊に著しく独占的性質を有するの結果として最近屢々土地投機の目的物となり、嘗に前述の如く自然の事情よりして騰貴の傾向を示すのみならず、又斯る人為的原因の爲めに異常なる昂騰を見るに至れり。

## 二

斯の如く盛なる人口の都市集中の趨勢は住居建築費用の騰貴並に地代の昂騰と相俟つて社會の大多數を占むる下層社會殊に労働者の住居費を増加せしめて其生計に多大の壓迫を加ふるに至りたるの實あり。然るに彼等労働者の所得は果して如何。輒近労働者の所得即ち労働者が漸次騰貴するの傾向あるは何人も首肯する所なりと雖も、然かも此労働者の騰貴たるや貨幣に依りて計算せられたる場合に於ては蓋し明白なる可きも、之を労働者が實際に享受する享樂即ち所謂實際労働者に換算する時は労働者の所得は所謂貨幣労働者の騰貴と同一の比例を以て増加せりとは斷言するを得ず。文明に伴ふ生活程度の増進欲望の發達と諸物價殊に労働者の家計に於て其支出の二割乃至三割を占むる住居費の増進とを併せ考ふる時は労働者の生計は益々困難を加へたりと云ふを憚らざるなり。即ち斯る

住居費の昂騰に基づく生活難の結果として下層社會殊に労働者は倭少なる家屋に密集雜居するの風習を生じ社會上衛生上看過す可らざる幾多の弊害を惹起するに至れり。今試に其二三を擧げんか。

(一) 家族制度の崩壞、住居費騰貴の結果として最も顯著なるものは父祖傳來の家族の中心住居として自家所有の單獨的家屋に住居するの風殆ど全く其跡を斷ちて賃貸借に依る住居換言すれば大なる建築の一部を賃借して他の多數の賃借人と雜居するの風増加す可し。現に一九〇〇年人口五萬以上の獨逸の都市二十九に就て爲したる觀察に據れば總計百九十五萬戸中百七十四萬戸は實に賃借に依る住居にして、其他の各都市に於ても自家住居は住居總數の約一割乃至一割五分に過ぎざりしと云ふ。自宅住居は衛生上必ずしも良好なる住居なりと云ふ能はずと雖も、斯る自家所有の住居と該所有家族との間には常に一種の郷土的觀念情緒的關係の存するものありて社會道徳上教育上將た又家族的制度並に觀念の維持養成上頗る甚大なる影響を及ぼすものある次第なれば自宅住居の減少は此の目的に向つて多大の障礙と爲り、延いては我が國社會組織の根本たる家族制度

の基礎を危うするに至るの虞ある可し。

(二)設備不完全なる住居の増加、貸借家屋の多数は設備概ね不完全を極め賃借人の享樂は爲に大に妨げられざるを得ず。蓋し狡猾なる賃貸家屋の所有者は容易に充分なる注意保護を其家屋に加へず、賃借人も亦郷土的觀念の缺乏並に所得不充分の結果自ら進んで相當の施設を爲すが如きことなく兩々相俟つて、設備不充分なる家屋益々増加し、多数人士の充分なる欲望満足を妨ぐるの結果を生じ、經濟上衛生上寒心す可き狀況を呈するに至るなり。

(三)住居人過多並に之に伴ふ衛生上並びに風紀上の弊害、元來人の住居には衛生上必須なる最低限度の容積を要す。此限度を超えて住居人増加する時は空氣の流通不充分となるの結果種々なる衛生上の弊害を生ずるに至るものなり。然るに住居費の騰貴甚だしきに於ては斯かる周到なる衛生上の注意考慮を費すの暇なく、勢ひ狹隘なる住居に密集雜居するに至り、單に衛生上に於て恐る可き弊害を誘發するのみならず、多数の家族の外に更に下宿人等を置いて雜然起居を共にするの結果、道徳上より觀るも其弊害亦等閑視す可らざるものあるなり。

(四)其他住居費騰貴の結果或は地下室に住居し、或は屋根裏に起居する者を生じ、濕氣の過多、光線の不充分、排水不完全、用水不足等の爲に幾多の生命財産の安全並に衛生の爲に不良なる状態を示すこと多きのみならず、時に或は家屋の賃貸人より家屋を賃借し、更に之を小分して數多の賃借人に賃貸を爲し、以て、其間に利潤を得んとする一種の賃借請負人を生じ、家屋の賃貸人と賃借人との間に種々の憂ふ可き關係爭議を惹起し、賃借人をして一層不良なる地位に陥らしむることあるべし。

要するに住居費用は労働者の家計上食物に對する費用に次ぐ重大なる費目にして、其騰貴は斯の如く社會上忽にす可らざる各種の弊害を生ずるものあり。故に世間に此支出を減少せしむるか、或は支出額は同一とするも、其實際上に於ける物質的享樂の効果を一層充分ならしむる方策ありとせば、其實現に努むるは蓋し經濟上、社會上至當の措置なる可し。

## 三

21 當今に於ける都市の住居に附隨せる如上の弊害の依つて生ずる原因を詳細に

研究すれば大約四種の別あり。即ち(一)斯る不衛生的なる建築物の存在せるは從來都市當局者に於て適當なる建築計畫を立案し、街路の幅員、空氣及び光線の流入の便否、建築物の高低等を定め、又建築物の性質を規定して大住居、小住居、何れを奨励するや、又其衛生的保安的設備の最低必要限度如何等一定の政策方針を定めざりしに職由するものあり。又(二)或種の弊害は例令ば住居人過多、下宿人の收容作業場起臥等の如く住居の利用方法を誤れるに因るものあり。(三)或るものは不備なる賃貸法の規定の爲めに賃借人を不當不法に優遇し、又は壓迫するの結果、或は建築事業の發達を妨害し、或は賃借人が賃借人の膏血を絞取するに依りて生ずるものあり。然れども(四)住居に關する弊害の原因中最も重要にして痛切なるものは住居費の高價なること是なり。

是等各種の原因を刈除するに努むるに非ざれば住居問題は到底満足なる解決を見ること能はざる可し。然らば其方策は如何。第一の原因を除く爲めには適當なる都市建築計畫を立て、街路の設備及び建築物相互の關係を定め、交通、衛生並に美觀の見地より建築敷地と空地との關係の一般的原则を確定する一方に於

て、又建築條例を定めて如上の規定を基礎とし都市の各區に對して建築計畫の所定原則を適用履行せしむるに必要なる事項並に各個建築物に對する詳細なる規定を定むるを必要とす可く、第二の原因に對しては主として衛生上の見地より住居法を制定し、又此住居法をして實績を擧げしめんが爲めに一定の住居監督機關を設置し、以て一方に於て國民の健康を害するが如き不衛生的なる住居の賃貸借を妨壓すると同時に他方に於て住居を劣悪不衛生的ならしむるが如き利用方法例令ば過多なる住居人の雜居、下宿人の收容等の如き主として賃借人の住居利用方法に對して一定の干渉を加ふるの要ある可く、又第三の原因に對しては賃貸法の規定を公平にして相互の權利義務の關係を明確に規定すれば足れり。然れども以上の諸方策たるや何れも勞働者の生計と云ふ見地よりして畫策せられたるものに非ずして公衆衛生、風紀道德等の理由に出でたるものなるが故に、完全に満足なる程度まで之を勵行するに於ては勢ひ住居の生産費を高むるか若しくは其供給の減少を促して結局間接に住居費の騰貴を誘起するに至ること明白なり。元來斯種の施設は主として住居費の騰貴に原因する住居問題解決の爲めに畫策

せられたるものなるに然るに斯くの如く却つて其昂騰を促すの結果を生ずとせば、嚴格過激なる厲行は到底之を適當の措置とし認むるを得ざることを知る可し。換言すれば他に有效なる相當の施設に依りて住居の供給を裕にし、其の供給に依り賃貸料の低減を促して建築條例住居法等の規定より生ずる住居費用の増加を相殺するものなき以上、住居費騰貴の結果を随伴す可き斯種の規定は一般勞銀の許容する程度以上に住居改良の實を擧げ得るものに非ざるなり。是に於てか主として上述第四の原因に對する當面の方策たる低廉なる住居供給の問題は更に他の諸方策の遂行をして容易且つ有效ならしむる上よりするも亦頗る緊要のものとならざるを得ざるなり。

## 四

既に當初に於ても記述したるが如く現今に於ける住居費の増加は人口の都市集中及び之に原因する住居の需要供給の不適合と建築費の増加並に宅地の獨占的性質とに依るものなるを以て、之に對する方策は亦自ら宅地に對する政策と住居の供給に關する政策とに分割せざる可からず。

宅地に關する政策として當路者の採る可きものは宅地の供給増加を計ること並に土地の投機的賣買を妨止すること是なり。即ち都市の當路者は自ら建築用地として供給す可き土地を所有し、必要に應じて之を賣却又は賃貸し、又新敷地を購入するに努むると同時に、適當の時期に於て早く建築計畫を確立し、交通機關の發達普及を計り、其他行政上必要な種々なる基本的工事の完成を計る等各種の特別施設を行ふ可く、又一方に於て土地の投機的賣買を沮止して宅地の地代が人為的に騰貴するを妨げんが爲めに最近歐米各國に於て屢々行はるゝ土地増加税の賦課徵集を計るの必要ある可し。

住家供給に關する政策としては建築事業の獎勵鼓吹に努めて住居供給の増加を計るの一事に外ならず。元來低廉なる住居供給の爲めに建築事業を經營する主體は私人企業家、國家市町村等の公團體、雇主及び公益的團體等種々あり、從つて其供給方法並に效果も亦各々相異なるものあり。

私人資本家は當今最も主として建築事業の經營に従事し、殊に大都市の建築事業に在りては多くは所有者自ら自家の住居として建築するに非ずして所謂建築

企業家なる者先づ賃貸し得可き家屋を建築し、然る後斯種の家屋に投資するを目的とする資本家に賣却する方法に依りて行はるゝの常なることは歐洲諸國に於ける統計的調査に依りても明かなる所なり。而して斯の如く私人の建築事業に依頼するとは都市に於て自ら住居を所有する事最も困難なる資産少なき階級に於て殊に多きを見る。私人資本家が斯の如く建築事業を企畫するは元來之に依つて普通の利潤を得んとする希望の外、地價の騰貴に基づく投機的利潤を得んとする希望に原因するが故に、地價の騰貴は大に住居供給の増加を來たすの實あり。其他適當なる信用機關の設置、住居法、建築規則の不當なる拘束の廢止、租稅負擔の輕減等は、大に建築企業家の企業心を刺戟して住居の供給を豊富ならしむるものある可きを以て、斯る手段に出で、住居の需要供給の投合上に於ける特殊の事情困難を刈除し、間接に其需要供給の投合を幫助するは當局者が私人建築事業の奨励上當に採るべき必要手段と云はざる可らず。

國家、市町村等の公團體並に公益團體が自ら住居を所有し且つ之を管理經營するは住居問題の解決上頗る有效なる手段方策たるを失はず。蓋し斯る團體に在

りては縱令ひ住居に對する需要が急激に増加するも其賃貸料は決して引上げらるゝが如きこと無かる可く、或は多少引上げらるゝとするも穩和漸進的に行はるるに過ぎざるのみならず、斯る住居の常として修繕設備等の状態常に良好なる可く管理經營亦一般に其實效を擧ぐるに足る可きを以て、縱令ひ住居建築の費用に於ては私人資本家に比して節約し得る所なく従つて賃貸料も亦甚だしく低廉なるを得ずとするも、住居に對する欲望の満足は充分に達し得らる可きなり。

國家は又其使用官吏の爲めに官舎を設けて自ら住居の供給を爲すことあるも、此事たるや住居選擇並びに消費の自由を奪ふの嫌あるが故に一般的に實行し得可き施設とは云ひ難かる可く、唯々其賃借を希望するものに限りて自由に之を賃貸するは前述の場合と同一にして、頗る實行に値するものある可し。

雇主たる企業家も亦公團體が其使用人に對するが如く、往々其雇傭せる労働者の爲めに住居又は宿泊所を供與し、時々一定條件を附して其所有權を附與するが如き一種の幸福増進的設備に出づることあり。良好なる結果を齎すこと少なからざる可しと雖も、斯る住居供給策は往々にして労働者の移動の自由を拘束し、又

勞銀戰に際して屢々勞働者に多大なる壓迫を加ふるの手段とせらるゝ虞ある上に時に或は協定の如何に依りては不知不識の間に大に其所有權を蹂躪せらるゝの結果を生ずることなきを保せず。完全なる住居供給策としては未だ俄に首肯し得ざるなり。

## 五

公益的團體も亦公團體並に雇傭主と相並んで私人の建築企業家に對する有力なる競争者なり。公益的建築事業は利潤を得るを目的とせず、唯々單に無資産者階級の住居状態改良のみを主眼として住居の建築供給を計畫するものなるも、事業本來の主眼は決して慈善事業に非ざるが故に實費以下の代價にて住居を供給せんとするものに非ず。其賃貸料より投入資本に對する普通正常の利子と其他の種々なる經費とを償ふを限度として住居の供給を計るを主眼とする者なり。故に此種建築事業の效益は前述の如く又略々公團體の住居供給と等しく、首に一方に於て所得僅少なる無資産者階級の欲望を考察し、又他の一方に於て衛生上並に風紀道德上の効果を斟酌して適宜に小住居を建築供給するの實あり。社會的

幸福増進の見地よりして其管理經營を爲し、決して賃貸料の増徴によりて利潤を穫得せんとするが如きこと無きのみならず、又濫に不法の契約解除を宣告することなきの風あり。其結果居住人の居住關係を圓滿愉快ならしめて恰も設備完全なる自家所有の住居に在るの感あらしむる一大特色あるを常とす。唯々此住居供給組織は未だ充分に一般に普及發達せりとは云ふこと能はず、從て住居供給上直接に與ふる影響は決して大なるものあるなしと雖も、住居の供給、管理、使用等に關し、一般に爲し得可き模範を示して、住居市場の上に一種有益なる効果を及ぼす點は決して輕視す可からざるものなり。

利潤の獲得を主眼とせずして専ら公益的見地より住居の建築管理經營を計る此種の公益的團體中、現今最も重要な地位を占むるものは營利及經濟組合即ち所謂産業組合の原理原則とする所に準據して設立せられたる組合なり。換言すれば組合員各自の需要に應ず可き住居を建築供給するを主眼目的とせる所謂建築組合なりとす。勿論此種の住居供給は必ずしも組合的組織に據るを要せず、株式會社其他何れの法人組織に依るも敢て不可なしと雖も、組合なる組織は其經營

する事業が營利を目的とするものに非ずして、共同的行爲に依り組合員各自の住居に對する欲望を最も便宜充分に満足せしむるを主眼とせるものなることを最も明確に表示する特長あるを以て、通例多く此の形式に依るの風あるのみ。然れば當今住居供給上最も多く用ひらるゝは依然として此組合組織にして租税賦課の減免等幾多の國家的保護特惠を享受しつゝあるを見る。

今熟々組合の事業經營管理運用を觀察するに、其事業は元來組合員の小額なる出資持分を醗集して始めて建築に従事するを常とするものなるが故に、當初より組合員自ら建築事業に參與するが如きことは極めて稀有の事實に屬し、大多數の場合に於ては建築工事完成の曉に至つて始めて組合本來の事務活動は開始せらるゝなり。即ち建築住居が組合員各自の爲めに建築せられたるものなる場合に於ては、組合の事務は通例其建築の償却に充てらる可き賦金の納入を監督するに過ぎず。然れど又場合に依りては例令ば獨逸に於けるが如く、建築家屋の所有權は組合自ら之を保有し組合員其他の賃借人に之を賃貸するを職とするの組合もなきに非ず。何れにもせよ、如上の組織に依りて供給せられたる住居の賃貸料は

決して引上げを爲さず又濫りに契約を解除して立退を命ずるが如きことなきは其一大特色一大效益とし認めらるゝ所たるなり。

公益的組合の建築事業には斯る著大なる效益の附隨するものあるにも拘はらず、各國何れに於ても甚だしく普及發達せるもの無きは何ぞや。他なし。管理經營困難にして局に當る者の多大の智慮と敏腕とを必要とするものあると共に斯る建築事業に取りて最も必要なる資金の不充分なるを免れざると即ち其主因たるなり。然れば適當なる建築信用供給の機關を設けて資金の供給を潤澤便利ならしめ、此資金の供給に依りて善良なる住居を建築費の利子其他の實費に相當するに過ぎざる賃貸料にて之を組合員に賃貸し、尙ほ空屋あれば更に進んで組合員外の者にも賃貸し、又は月賦若しくは年賦拂の方法に依り實費代價にて組合員に之を賣渡すといふ建築組合本來の目的作用を充分に發揮遂行せしむるに努むるは住居問題の解決上頗る望ましき措置と云はざる可らず。歐米に於ける幾多の公設機關貯蓄銀行勞働保險機關等が此種の公益的建築團體の建築經營に屬する住居建築物に對して殆ど其價格の三分の二乃至四分の三に相當する巨額の貸付

を然かも異常の低率なる利息にて與へつゝあるは如上の見解に出でたる方策と認む可く、當今盛に唱道せらるゝ彼の債券發行に依りて資金を得て、之を此種の建築事業の爲めに融通せんとする建築銀行の設立問題の如きも亦同一の要求に出でたるものに外ならざるなり。

## 六

繼つて我が國の現状を観るに、最近十數年間に於ける急速なる經濟的發達の結果として人口が都市に移住集中するの傾向は頗る顯著となり、住居費の騰貴と之に伴ふ幾多の弊害爲に又漸く其萌芽を現せるものあり。加ふるに最近一兩年間に於ける急激なる物價騰貴の結果下層社會の生活は益々困難と爲り、住居費の如きは已に寧ろ之を緊縮するの必要已む可らざるの事情ある趨勢なるを以て彼等の住居は日々益々懸念に堪へざる不良の状態に陥らんとするの狀勢あり。單に社會的道德的見地よりして住居改良策の必要あるのみならず、又最近に於ける生活問題解決の直接手段としても低廉なる住居の供給を充分ならしむるの必要ありは明なり。或は二三の大工場大商店等に於て其の所屬労働者使用人等の爲め

に社宅及び寄宿舎等を建築し、低廉にして設備の充分なる住所を其従業員に供給すると云ふ幸福進歩的設備に出づるものありと雖も、施設方策其宜しきを得ざる爲に時に或は却つて該住居の供給を受くるものをして不満不便を感せしむるものあるのみならず、斯種制度の未だ充分に普及發達せざるの結果、斯る住居の供給を受くるものは通例極めて小數なる一部の労働者又は使用人に限らるゝの狀ありを免れず、従て住居改良上に於ける其効果は未だ多大なるものありと云ふを得ず。又公團體の住居供給は例令ば東京市に於ける市營賃貸長屋の如く衛生上道徳上弊害の生ずる懸念なき低廉なる住居を建築して之を賃貸するもの、輓近往々にして之ありと雖も、其供給たるや需要の強大なるに比して極めて微少にして殆ど云ふに足らざるの有様なり。其他國家が其使用人の爲めに官舎を建築支給するは國有鐵道地方官等の場合に屢々其例を見る所なれども、其の範圍は又甚だ狭少なるの恨なき能はず。住居供給策として最も效果多く且つ有望なる公益的建築事業に至りては未だ全く其例を見ず、建築事業は今や殆ど全く私人資本家の手に委せられ居るが如き有様なり。従つて良好なる住居の供給は勢ひ不充分且つ

不規則にして、常に投機的性質を帯び、資本家の狡猾と貪慾とは建築事業並に計畫に就きて何等一定せる主義方針なく、漫然拱手傍觀して之を私人の射利心と自然の趨勢とに委して施設畫策する所なき都市當局者の無智無責任と相俟ちて益々住居状態の改良並に其供給需要の適合を困難不可能ならしむるに至れり。宅地に關する政策としては數年前市街宅地法を制定して所謂地震賣買の弊害を防止し建築事業の保護獎勵に資する所ありたれども、然かも此種の法律たる多少宅地の投機的賣買を防ぐの效果はある可きも決して充分に宅地の賣買より生ずる各種の弊害を除去するものとは云ふとを得ざるなり。宅地の供給不充分又は其投機的賣買より生ずる弊害を除去せんと欲せば都市は宜しく先づ一定の建築計畫を確立し住居の利用方法を監督し、完全なる賃貸法を制定すると同時に一方に於ては努めて交通機關の發達を計り又墓地の整理、土地増加税の賦課等の行政的手段に依り、寺院は市内に廣大なる墓地を所有し、富豪輩が都市の中心地に宏大なる邸宅庭園等を構へて著しく宅地の供給を減少せしめ、其結果として地代の騰貴と住居賃貸料即ち住居費の膨脹とを致さしむる其弊害の刈除に努めざる可らず。

蓋し交通機關の發達は或る程度まで市街地の獨占的性質を緩和して宅地の供給を増加するの實を現す可く、土地増價税の賦課は或る種の方策によりて其負擔が賃借人に轉嫁せらるゝ其轉嫁を妨害するに於ては、富豪の邸宅庭園の縮少を誘起して住居建築用地の供給を増加す可く、墓地の整理また之と同一の效果ある可ければなり。

依是觀之、我が國に於ける住居問題の完全なる解決の爲には遂行に努む可き幾多の方策の存するものあるを知る可し。近時生活難の聲高く、而して之に對する學者經世家の説を聞くに何れも皆其原因を物價の騰貴に歸し、獨り此の物價騰貴の防止のみに依りて生活問題の解決を見るを得るが如く説くは吾人の頗る賛成し難き所なり。輒近の生活難は日常用品の一般的騰貴並に食料品殊に米價の急激なる騰貴に原因すると同時に、又住居費用の膨脹にも原因するものなり。従つて喧しき生活問題解決の上より觀るも低廉なる住居供給を目的主眼とする住居政策を確立して其一助たらしむるの要あるは言ふを俟たず。吾人は即ち如上の

見地よりして深く識者の住居問題の研究解決に努められんことを切望するものなり。

## 商人の意義に関する立法主義

松 本 丞 治

商人 (Mercator, Kaufmann, commercant, commerciante) の法律上の意義は古來幾變遷を経て來たのである又各國法の定むる商人の範圍は常に之を定むる主義に於て後に掲ぐるが如き差異あるのみならず其同主義の諸國法に就いて之を看るも甚區區にして一定して居らないのである是等の沿革及び比較法制の詳細を叙述するは本稿の目的ではない本稿に於ては商人の意義に関する各種立法主義の大體を述べ之が間の優劣を論じてみたいと思ふ而して豫め茲に一言すべきことがある余は元來熱心なる民商二法統一論者であつて商法典の獨立を否認せんことを主張するものである(法學志林一二卷一號四號所載拙稿參照)若し此說に従つて民商二法を統一して一個の私法典を編制することとすれば商法の適用範圍を定むる爲めに商人の意義を定むるの必要なく従つて法律上商人なるものを認むるの必要