

Title	独逸都市の土地並に住宅政策
Sub Title	
Author	村田, 岩次郎
Publisher	慶應義塾理財学会
Publication year	1915
Jtitle	三田学会雑誌 (Keio journal of economics). Vol.9, No.6 (1915. 6) ,p.649(53)- 658(62)
JaLC DOI	
Abstract	
Notes	雑録
Genre	Article
URL	https://koara.lib.keio.ac.jp/xoonips/modules/xoonips/detail.php?koara_id=AN00234610-19150601-0053

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.

雑録

獨逸都市の土地並に 住宅政策

村田岩次郎

獨逸舊來の都市は道路多くは狭隘にして、且つ屈折多く交通、衛生其他種々の方面より觀察して不利不便の點渺ながらざりし他の方に於て、人口は急激の増加を見るに至り、殊に工業労働者の増加したる結果、醜き長屋の群は雜然として散在し、市の美觀を損ふこと甚しく、亂雜、醜陋は殆んど都布の特色たるの觀を呈するに至りぬ。此の亂雜、此の醜陋こそ即ち近世的の都市設計を産むに至らしめしものにして、獨

逸の都市の如きも今日此の方面の研究に着々歩を進め居れり。一九一年デュセルドルフ市に都市設計並に都市行政に關する研究を目的とする大學の開かれたるが如き。一九〇九年の夏伯林に、又一九一二年の夏デュセルドルフに都市設計展覽會の催されたるが如き、又都市設計に關する雜誌著述等の刊行せらるゝが如き、何れも斯の方面の研究の益々重要視せらるゝに至れる證左に外ならず。市政府が市街の設計に關與する時は勢ひ laissez faire の理想に相容れざる結果を見る可しと雖も、市政府が市の美觀、市民の健康、安全、便宜等を保障する爲め必要な範圍内に於て市街の設計に關與するは正に至當の事と言はざるを得ず。都市設計に關する研究が北米合衆國に於て動もすれば等閑に附せられんとするは蓋し米人の執着せる laissez faire の思想の影響と見るを得ん歟。英國人の思想も亦獨逸人とは著しく趣を異にせり。英國人は都

市は自然に發達す可きものなりと思考し、概して之を自由に放任せんとするに反し（一九〇九年の Housing and Town Planning Act の如きは寧ろ都市政策上の革命と稱して可なり）獨逸人は都市の發達は絶えず十分の警戒と注意とを加へて以て之を指導す可きものと思惟せり。

獨逸多數の都市は之を數多の地區に分てり。而して各地區は中心を同うする圓を成さず。全然別箇獨立の區域を劃し、各別の建築條規の適用を受くるものとす。一般の原則としては其の中心に近き區域には多數の人口を收容し、高き家屋を許可せるも、中心を遠ざかるに従ひ家屋を低くし、人口を疎薄ならしむるの方針を探れり又更に重要な區分は土地使用の目的を標準として設けらるゝもの即ち是れなり。例へば工業地區を一定し、此の地區に於てのみ工場の設置を許可するが如きを云ふ。多くの場合に於て右工業地區の撰定は自然的又は不可動的條件、例

（イ）地方政府の開設し、若くは使用せんとする道路に隣接せる土地に對する所有者の權利を制限すること。
（ロ）建築條例の厲行。

（ハ）隣接地所有者に對して土地改良費、其他地價の上騰を誘致したる事業の經費を分擔せしむること。
（ニ）土地の收用。

獨逸の都市にして廣大なる土地を所有せざるもの少なし。蓋し獨逸の都市は特に起債を必要とする場合にあらざる限り（此の場合には政府調査委員の認可を要す）自由に土地を買收し得るのみならず、政府調査委員の認可を要する場合に在りても其の調査なるもの實は殆んど一片の

形式に過ぎず、何となれば國家は地方政府に自治の權を付與すと雖も、猶自治體をして時々政府の認可を受けしめ、以て政府が地方公共團體に對して監督權を有することを全然失念することながらしむるを以て足れりと爲せばなり。獨逸の都市は英國の都市と異なりて土地に投資するに當りて實際上何等の支障を感じず。否な政府は却つて都市の土地に對する投資を獎勵し來れり。左表の數字は正に能く這般の消息を語り居らずや。

市名	（人口）（一九一〇年）	（面積）（英加地）	（人口千に對する比例）
伯林	二二〇七一、三〇〇	五二、三五二・四	二五・三
ブランデンブルク	五三、六〇〇	一七、六三九・五	三二六・六
ブレスラウ	五一二、一〇〇	一六、七九五・一	三二・八
マイン河畔	四一四、五〇〇	一五、五二二・七	三七・四
オーデル河畔	六八、三〇〇	一二、五七二・三	一八四・八
フランクフルト	八三、三〇〇	一二、〇九四・一	一四五・七
フライブルク（巴典）	六六、六〇〇	一二、四八三・七	一八六・三
フェルト	一一、三〇〇	一一、一〇〇	一一、一〇〇

ケルリッツ
マンハイム
ミューニヒ
ロストック
ストラスブルク
スティッテン

八五、八〇〇
一九三、九〇〇
五六、五〇〇
六五、四〇〇
一七八、九〇〇
一一、四六四、五
一五、九七二、五

七七、七〇三、二
七、五〇一、一
一二、七九二、九
二八、五四四、三
一一、四六四、五
一五、九七二、五

九〇三、五
三八、六
二一、四
四三九、一
六四、〇
七三、九

嘗てマンハイムの市長たりし人の言に次の事有り。「近世都市の發達するに連れて多々益々市有地の増加し來れるは市府に取りて極めて重要な意義を有す。蓋し市有地の價格は逐年騰貴し、市の財政に對し最も確實なる基礎を供與するを以てなり。又市が適好の位置に廣大なる土地を所有する時は其の住宅政策を行ふに當りても便宜多く、且つ又土地の投機的賣買より生ずる弊竇を防遏し得べし」云々。工業の發達急激なる地方に在りて殊に解決を要するは住宅問題なるが、此の問題を解決するに當りて市自身が廣大なる宅地を有することは此上なき便宜と云はざるを得ず。斯かる場合に市が採る可き手段

三有り。市が其の所有地に自から住宅を建設するは其の一なり。市が其の所有地を労働者住宅の建設を目的とする建築組合に賣却するは其の二なり。而して市が前記二手段の中間を取りて其の所有地を貸與するは其の三なり。政府は市に懲諭するに最後の手段を以てせり。乃ち普魯西政府が知事に對して發したる訓令に曰く、「都市の賢明なる土地政策は住宅改良上實に重大なる意義を有す。現在の弊竇は主として不健全なる土地の投機的賣買に其の根原を有すと雖も、這是法規の變更に依りて唯部分的に抑制し得るのみ。此の投機的賣買を有效に抑壓せんと欲せば、現在市が出來得る限り廣

大の土地を所有するの外に手段ある可からず。都市は漸次其の附近の耕地並に空地を宅地に變更すべし。斯くて既に市の有に歸したる土地は原則として之を永久に保持す可く且つ市は各々其の獨立の處決に従ひ自から直接に、若くは請負業者に依つて其の所有地に住宅を建設し、之を定期若くは無定期にて貸與すべし。小家屋を建設するに適せる市有地は原則として之を賣却す可からず。一時家賃を引上ぐるも猶ほ可なり。何となれば市有地を手離さるは健全なる土地政策の目的に副ふを以てなり。勿論土地を賣却する時は、之に依つて一時多數の家賃低廉なる家屋を建設し得べしと雖も、是れ結局土地の投機的賣買を助くることなるべし。住宅建設の爲めに土地を賣却するは、唯市が條件付先買權を有するか、又は其の土地が私人の投機的賣買の目的となることを不可能ならしむるの保證條

件存する場合に於てのみ可なり」。云々
索遜王國の内務大臣も亦其の國內の市町村に對して其の公有地を増加すると同時に、唯投機的賣買を防遏するの保證存する場合に於てのみ公有地の賣却を爲す可きことを命じたり。過去に於ては市有地は容易に賣却せられしも、今日の傾向は定期賃貸主義に傾けり。是れ蓋し市が其の所有地の用途を十分に監視せんと欲するに附する場合に於ても、或は先買權を留保し、或は一定の期間後に於ける買戻權を約定す。土地の貸與期間は六十年乃至百年なり。一九一〇年十月三日ゴータに開催せられたる獨逸土地改良協會の集會席上ウルム市首席市長は次の如く述べぬ。「市は今や其の土地の五分の四を所有居り、地價差増税の如きは全く無用となれり如何となれば、土地と投機的賣買は全く行はれざ

ればなり」と

殆んど何れの聯邦に在りても、住宅政策に於ける都市の經驗は市の被傭者の爲めに住宅を建設したるに始まり。

一九〇一年三月十九日普魯西政府の知事に發したる訓令に曰く「市府は其の下級職員及び労働者の爲めに出來得る限り低廉なる家賃を以て健康に適し、生活に便なる住宅を供與するの方針を探る可し。而して此の政策を全からしめんとせば、市の中心と郊外との連絡を計らざる可からず。住宅の不良なる場所あらば、直に交通機關の利便を計り、其の地方の労働者並に學童を郊外の地に移すの策を取るべし」と。此の種の訓令指令は其他の聯邦に於ても發せられたり。其の結果諸市は其の被傭者の爲めに郊外適當の地をトして住宅を建設するの方針を探るに至りたるが、其等の住宅は私人所有の家屋に比して概して家賃も低廉なるを得たり。蓋し市は敢て收

一八六二年に始まり當初は其の建設したる家屋を建設實費を以て賣却したりしも、之を買取りたる者が更に營利的に轉賣するの事實を發見するに及び當初の方針を改め、労働者下級吏員等に多少の利益を收めて貸與することゝしたり。各戸一個乃至三個の居室若くは寝室を有し、別に庭園廚房等も備はれり。フライブルグの市會は其の住宅政策に就いて次の如き説明を加へたり。

「住宅建設上に有利なる範例を示し、且つ出来る限り住宅の需給關係を調節するは、是れ正に市の目的とする所なり。仍而私人建設の住宅が正當に供給せらるゝ間は市の活動は遲々たる可く、一旦弊害の生ずる時は市は忽ち積極的の活動を開始す可し。市は未だ曾て市の行動に因りて市民の不平を招きたることなきを斷言し得るものなり」云々。

ウルム市はフライブルグ市とは又自から異なれ

益の増加を望まざれば也、人口五萬以上の都市の中にて、四十二個（マンハイム、マ河畔フランクフルト、デュッセルドルフ、ミューニヒ、スツットガルト、ケルン、ミュールハウゼン、エッセン等の諸市を含む）は進んで此の住宅政策を實行するに至れり。ミュールハウゼンの労働者住宅の如きは殊に華麗にして各屋の周圍には相當の庭園あり、其の建築の如きも別荘的にして労働者の住宅とは思はれる程なりと云ふ。右は市の被傭者の利便を計れるものなるも、尙ほ多數の都市は下級民一般の爲めに住宅を建設したり。大都市十五個の中、二百軒以上を有するもの一、百軒以上二百軒未満のもの五、其の他は五十戸の貧民住宅を建設せり。巴威倫に在りては小市區に至るまで此種の家屋を有せり。巴典のフライブルグ、瓦敦堡のウルムは共に比較的小都會なりと雖も、住宅政策上特筆す可き價値なきにあらず。フライブルグの住宅政策は

る方針を探れり。ウ市は其の建設家屋を直に賣却するのみならず、其の所有の宅地をも賣却す但し此の賣却は決して無條件にて行はるゝものにあらず。即ち百年の期間内に於て其の土地が他人に譲渡せられ、又は其の所有者が義務を履行せざる時は其の家屋と共に之を買戻すの権利を保留せるなり。加之、市は二百年の期間内に於て土地改良の必要上前庭の空地を買戻すことを得べし。ウ市の住宅政策は一八九四年に始まり。其の住宅に二種有り、一は二階建にして一は平屋なり。買手は必ず其の家屋の一と間に居住す可く、又市會の公許せる定額以上の借料を負りて他人に貸與するを得ず。若しも買手が是等の條件を遵守せざる時は市は家屋と共に其の土地を買戻し得るものとす。而して市が之を買戻す場合に於ては専門家より成る委員會にて其の物件の價格を決定し、家屋所有者も亦其價格評定委員の一人を指名し得るものなり。價

格評定の方法は先づ前の賣渡價格を標準とし、更に改良に因る價格の騰貴と使用に因る減價とを相殺して之を定むるなり。

遮莫都市が家屋を建設するを非難する者も尠なからず、其の反對論に曰く「家屋の建設は常に私人に委せらる可きものなり。地方政府は唯弊竢の甚だしき場合にのみ手を下せば足る。住宅の建設を目的とする私人の投資にして盛んれば盛んなる程、競争も十分に行はれ、需給相互の關係は適宜調節せらる可し。然るに市政府が此種の投資を爲す時は、私人の投資は自から妨げられ、其の極市政府が除去せんと欲したる弊害は却つて増大せらるゝの結果を見る事なきを保せず」と此の見解に同する市府は自から住宅を建設することを爲さず。單に建築組合を補助し之に金融上其他の便宜を與ふるに止めた。ライプチヒは即ち其の一例なり。同市は一九〇一年家賃低廉なる労働者住宅の建設を目的

らしむるの手段を探ること。

(イ) 家賃を變更する時は市會の同意を必要とし、市會の認許せる家賃を遵守すること

(ト) 期限満了したる時は市は建築組合をして

自費を以て六ヶ月以内に建設物を撤廃せしむるか、若くは之を市に譲渡せしむ。

但し後の場合に於ては建物價格の五分の一を組合に支給す。

都市の住宅検査に關しては帝國法に何等の規定なく、各聯邦の自主的に規定する所なり。又各聯邦に於ても多くは一般的の規定を缺ける爲め同一聯邦内に在りても相違なき能はず。唯概言すれば検査は普通二室以下の住宅、及び下宿人を置ける住宅に限る。此の住宅検査は巴威爾敦堡、ヘッセに於て大規模に行はれ居れり。此等の諸邦に於ては検査は強制的なり殊に巴威爾に於ては甚だ嚴密なり。一九〇一年二月十日の同國勅令は總べての市町村に於て住宅検査を置ける

として建築組合に百年の期限を以て十二萬五千平方米の土地を貸與したり。市は其の建設家屋が良好なる狀態を保持するや否やを監督するのにて市の有に歸するものとす。マンハイムも亦同様の政策を探れり。同市に於ては建築組合に對し下左の義務を課し居れり。

(イ) 建築組合は其の工事を開始するに先ち、市會に設計明細書を呈示し、且つ市會の

要求する一切の修正事項を承認すること

(ロ) 一定の期間内に建築工事を完成すること。

(ハ) 市會の認許を得ずして住宅の構造に變更を加へざること。

(ニ) 地上及び地下の一切の建設物に修繕を加へて之を保全すること。

(ホ) 復貸及び下宿人を置くことを防遏し、住民の健康及び風紀を害する用方を爲さない

強行す可きことを要求したり。其の目的とする所は勿論住宅の改良、弊害の艾除に就いて不斷の警戒と注意を加ふるに在りき。又該勅令に據れば、大都市は六年の任期を有する住宅委員會を置き、必要あらば特に住宅検査官をも設くることを規定したり。此の勅令の結果として人口一萬以上の殆んど總べての都市は住宅検査官を任命し、住宅委員會を設けたる都市、一九〇六年に既に九百を越ゆるに至りぬ。

巴典に於ても大都市は住宅検査を強制せり。一八七四年六月二十七日及び一八九六年十一月十八日の省令は縣會をして市町村と相俟つて住宅検査を厲行す可きことを規定せり。加之、一九〇七年九月一日の法律は一萬以上の總べての都市に住宅検査を厲行することを規定したり。マンハイム市は此の目的を達する爲めに市を十區に分ち、各區に住宅検査官 *Wohnungskontrolleur* を置きたり。

瓦敦堡に於ては、一室乃至四室を有する住宅は總べて二年に一回の検査を受くることとなり居れり。スツットガルト市に於ては名譽職検査官を設け、市を二百十區に分ちて、各區に一人の検査官を置きたり。去り乍ら此の制度は結局失敗に歸し、検査官は十分に職務を敢行せず、住民も亦種々の妨害を加へぬ。今日は名譽職検査官を廢して有給吏員を置けり。

普魯西に於ては多數の都市は未だに住宅検査を施行し居らず。但しエッセン、伯林、デラセルドルフ、ケルン、シャーロッテンブルグ、エイ。ラ・シャルベル、ブレスラウ、カッセン、エルバーフェルト等の重要な都市が住宅検査を行へることは注意すべきなり。殊にエッセンに於ては一八九九年以來施行せられ、衛生委員會之を指揮せり。右委員會は市長又は助役、縣醫員、救貧吏員、一定數の市民等より成り、縣委員會と相俟つて住宅検査を行へり。又シャーロッテンブルグ

に於ては住宅管理局有りて、住宅事務を掌理せり。住宅管理局は市の住宅聯合委員會の監督を受く。此の聯合委員會は二十一名より成り、中五名は市參事會員、七名は市會議員、殘餘の九名は普通市民にして、其の任期は三年なり。市は十四區に分れ、各區に小委員會を置けり。以上獨逸都市の土地並に住宅政策に就いて其概況を記したるものなるも、余は決して我が國の都市も亦獨逸の都市に倣ふべしと言ふにあらず。然りど雖も研究心の伴はざる自負心は夫れ果して何の益か之有らん。吾人は須らく絶ねず自他を比較研究し以て最善の籌策を建つるの心掛なかかる可からざる也。

(四、三、一七)

一九一四年十一月、戦時金融の前途

(上)

J. M. Keynes, The Prospects of Money, November, 1914, *The Economic Journal*, December, 1914, pp. 610/634. 譯補

高島佐一郎

附記、當時旅行發送前、行李早忙の際なりしかば、僅に右キーリング氏論文の一部に脚注を加へ。一九一四年末に當り金融の將來を憶ふと題して、本誌四號の一隅を藉る所ありしが、歸來再び本論文を誦し、國際金融組織の心臓部に波打てる大鼓動の鎮まる昨年末に起稿せられたるキ氏這箇の思辯中には、今更乍ら幾多有益なる資料の伏在するを覺えたりしが故に、敢て殘部全體を譯補することとするものなりとす。

予は本誌「エコノミック、チャーナル」の前號上、「一九一四年八月、歐洲戰爭と金融組織」と題す

第九卷 (六五九) 雜錄 一九一四年十一月戦時金融の前途

第六號

六三

英國政府が、手形引受商會 accepting houses の難局より發生せる倫敦金融市場の地位を救濟せんが爲に施行したる特殊方策の、茲に英蘭銀行の地位を極めて變態的ならしめたるは明かなり。英蘭銀行營業報告上の各款項の意義と、英蘭銀行利率の勢力とは共に其常經を失ひ、隨つて平常に於て據る可きの金融的諸原則は凡そ其價値を喪失したり。又、英國が豫て貸出せる巨額の海外放資を急激に回収し若くは回収せんと