#### 慶應義塾大学学術情報リポジトリ

Keio Associated Repository of Academic resouces

Title	不良住宅改良事業の根本方針と不良住宅の家主に関する調査に就いて
Sub Title	
Author	小島, 栄次
Publisher	慶應義塾理財学会
Publication year	1934
Jtitle	三田学会雑誌 (Keio journal of economics). Vol.28, No.12 (1934. 12) ,p.1879(43)- 1931(95)
JaLC DOI	10.14991/001.19341201-0043
Abstract	
Notes	
Genre	Journal Article
URL	https://koara.lib.keio.ac.jp/xoonips/modules/xoonips/detail.php?koara_id=AN00234610-19341201-0043

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.

附記・筆者は、日本の國民主義に關聯して、次の論稿を書いてゐる。「宗敎と國民主義-やうに、明治初年以來の宗教し であるから、一段を希望する。 - 雜誌 「思想」 昭和九年十月號所載。本論文において説かれた國民主義の愛展が、わが國の資本主義化に順應してゐる -神道·佛教·基督教が如何なる經路によつて、資本主義の愛展に順應したかを書いたもの

一九三四·一一·二〇稿了·

# 不良住宅改良事業の根本方針こ不良住宅の

# 家主に關する調査に就いて

# 

## 一不良住宅問題と不良住宅改良事業の意義

されて居る不良住宅を如何にして良住宅にすべきかといる問題が解決されねばならない。 より恒久的な現象の結果として生する住宅の不足を如何にして緩和すべきかといる問題と共に、現在無産者に提供いい 面した住宅問題は前者であり、不良住宅の問題は後者である。戦争•震災等の如き變災のみたらず都市の膨脹といふ るものとの二種に分けられる。世界大戦直後歐洲各國の當面した住宅問題或は大正拾二年の震災直後に東京市の當 住宅問題は、主として住宅の敷量の問題として重要性を有するものと、主として品質の問題として重要性を有す

することは比較的容易であり、且つ叉斯がる嚴密な最低標準決定がさし當り行はれ得ぬ以上、常識的決定に依頼する 即ち良住宅の最低標準決定を必要とするからである。然し科學的な嚴密な意味に於いてヾなく、單に常識的に決定 が、然らば具體的に如何なる住宅がこれ等の見地より不良と看做さるべきがを決定することは容易でない。それは 抑、不良住宅とは如何なる住宅であるか。云ふまでもなく衞生・風紀・保安の見地より不良と目さるゝものである

不良住宅改良事業の根本方針で不良住宅の家主に関する調査に就いて

凹三 (1八七九)

改良事業を進めることを理想として努力せねばならたい。勿論現在の經濟組織の下に於いては、斯かる理想は實現 て漸次比較的により良きものへと改良を行ふよっ方法がないのである。現實に存在する住宅の程度を漸次に向上せて漸次比較的により良きものへと改良を行ふよっ方法がないのである。現實に存在する住宅の程度を漸次に向上せ 住宅の狀況に基いて改良を要すべき不良住宅の標準を決定することは、科學的な住宅最低標準決定の行はれて居な しめて、最後には單に衞生・風紀・保安の見地のみならず、審美的見地よりしても良不良が云々されるに到るまで、 應この標準に従つて置くこととする。まことに不良住宅改良事業の現實的な考慮に當つて、現在貧困者の居住する い現在として安常な方法と看做されねばたらぬ。吾々は斯かる科學的標準の得らるゝまでは、最悪のものより始め ひない。だから常識的に考へてすら、この以上の住宅は即ち良住宅なりと云ひ得ないことが明白であるが、とも角一ひない。だから常識的に考へてすら、この以上の住宅は即ち良住宅なりと云ひ得ないことが明白であるが、とも角一 あつて、その決定の根據は明かにされて居ないけれども、貧困者住宅の中でも特に劣悪なものを標準にしたことは疑 集團せる地區即ち不良住宅地區を調査するに當り、その調査對象を限定する標準として定めたところに從つたので集團せる地區即ち不良住宅地區を調査するに當り、その調査對象を限定する標準として定めたところに從つたので 京市社會局保護課調査掛編、昭和七年三月發行にはしがき及び二頁参照)。これは東京府及び東京市が、不良住宅の 良住宅地區調査概説。東京府學務部社會課編昭和三年五月發行、一頁及び九十一〇頁?東京市不良住宅地區調査」東 作して、月につき室敷:室乃至三室・薦敷は「疊乃至九疊·家賃は大體一ケ月九圓以下のものであるCT東京府郡部不 るもの、等がこれに属する。家屋そのものが不良なるものとしては、棟割・トンネル・又は普通の長屋或は單獨の家屋 の、下水設備不完全にして排水の便惡き所にあるもの、懸音叉は有毒物を發散する汽車電車軌道或は工場に近接すの、下水設備不完全にして排水の便惡き所にあるもの、懸音叉は有毒物を發散する汽車電車軌道或は工場に近接す 境の不良な住宅でもあるのであつて、温地・窪地・袋地等に存在するもの、通路狭隘なる地區に多數家屋の密集するも に關聯して官廳に依り行はれた調査に於いて採用されて居る標準に從へば大體炎の如きものとなる。不良住宅は環 ひとは必要でもある。そとで常識的に如何なる住宅が不良なりと看做さるべきかといふに、不良住宅地區改良事業

他の點から良不良が岐れるのである。 の標準はいきほび大體の標準とならざるを得ないことである。例へば等しく九疊の家屋であつても便所・豪所その るから、室敷・鏖敷・家賃の點で右の標準以上にあっても事實不良な住宅もあり又その反對の場合もあり、 して置かねばならぬことは、上述の不良住宅標準が住居の間取・用材その他詳細にわたつで規定して居ないのであ 五%が九疊以下に居住して居るのである。(「東京市内要救護者に闘する調査」東京市社會局、昭和七年二月發行、七 られる。即ち東京市が昭和六年十一月に調査せる救護法該當世帶五九六一世帶(舊市)の中四四四二世帶即ち七四。 ること云ふまでもない。壘敷九疊以下といふ標準は斯かる極端な場合に比して遙かに高いと云へるが、しかも東京 市に於ける極貧者の住宅を蠱數を以つて上中下に三分するとすれば、九疊以下の住宅は大體中及下に當るやらに見 **用する二個の共同便所があつたりする。(前掲「東京市不良住宅地區調査」四十五頁)斯くの如きは最不良の場合であ** 五人が一月。四人二月。三人六月となつて居る。(前掲「東京府郡部不良住宅地區調査概説」一六及二五頁)その他道路。 **調査(大正十五年施行)に據れば、全調査戸敷六二〇二戸の中、二疊以下の住宅が三一戸あり、その居住人員は最高** 上水•下水•便所等の諮點について見ても、例へば三六世帶が共同に使用する井戸があつたり七一世帶二三〇人が使 ことに貧困者住宅の不良なるものには驚くべき狀態のものがある。例へば疊數の點に於いて見るに、前掲東京府の 目標として事業を行ふことである。この意味に於いて前述の標準を一應採用することが妥當だと思ふのである。ま であり、從つて上述の如く不滿ながらも現存不良住宅の中でも特に遊しきものを「不良住宅」と限定し、先づとれを 不可能な夢に過ぎぬかも知れぬが、とも角吾々がさし當つてこの方面に於いてなすべきことは最不良の住宅の改良 ―九頁参照)これから見ても上述の標準が不適當と思はれないことが明かであらう。但しこゝで念の爲めに附記

改良に對して現在如何なる努力が行はれて居るかを一瞥して見よう。 いてはこれと異るべきは勿論であるが、本稿に於いては諸外國の場合を省略することとし、次に、斯かる不良住宅 以上述べたところに依り、吾國に於いて不良住宅と目さるゝものの大體の標準を明かにした。諸外國の場合に於

を數へる。(昭和八年六月末東京府學務部社會課調査)。昭和十年用「日本都市年鑑」東京市政調査會昭和九年十月發 良事業に費されたる全力を今後東京市のみに注ぐとしても、現存不良住宅を改良する爲めには、從來の進行速度を 行。五〇二十一六頁参照。原數より現在事業進行中の日暮里に於ける三〇五世帶を控除せるもの)故に假に從來の改行。五〇二十一六頁参照。原數より現在事業進行中の日暮里に於ける三〇五世帶を控除せるもの)故に假に從來の改 に應じて調査されたるところに依れば、現東京市内のみにても集團的不良住宅に居住する もの約11三、三〇〇世帶 頁、及び同潤會編「猿江裏町不良住宅地區改良事業報告」昭和五年同會發行參照)然るに最近東京市政調査會の依頼 叉諸都市に於いて土地區割整理・下水道完成・家屋修繕等に依つて改良された不良住宅地區も多少はある。(同四六二 財團法人同潤會が大正拾五年土地收用法を利用して着手昭和五年に竣工したる深川區猿江裏町の二九三戸があり、財團法人同潤會が大正拾五年土地收用法を利用して着手昭和五年に竣工したる深川區猿江裏町の二九三戸があり、 的考察』第四囘全國都市問題會議總會、昭和九年東京、研究報告第一議題第一冊(四六二十三頁参照)尤もこの他に、 のの總計が僅かに七地區戸敷にして四千戸に過ぎない。(幸島禮吉「我國不良住宅地區改善方策に關する若干の批判 に於いて、不良住宅改良事業が果してどの程度に進捗したかと云ふに、同法に據つて行はれたもの及び進行中のも 務天臣の認可を受けた公益法人が改良事業を行ふのである。昭和二年七月實施以來すでに滿七ケ年余に及んだ今日 **一條)公共團體又は公益法人が主務大臣に申請するか又は主務大臣が公共團體に命令するかして、公共團體又は主** で行はれて居る。同法に依ればい不良住宅密集シ衛生、風紀、保安等ニ闘シ有害又ハ危險ノ虞アルー團地ニ付ハ第 吾國現在の不良住宅改良事業は、主として昭和二年三月公布の「不良住宅地區改良法」(同年七月より施行)に據つ

宅の改良に於いても、消極的な改良から積極的な豫防・改善への發展を企圖せねばならない。この點でも現行法は吾 々に満足を與べて吳れないのである。 く□□・圓余・建物約三○圓である。而してこれ等はすべて一般土地家屋賣買の場合と殆ど同様に決定されたものであ 地區改良事業報告ニニ六―九頁に依れば、同所賞收價格は大正十五年當時土地一坪につき平均七三圓余•借地權同じ **於いては、土地が一坪約四五圓•借地權同じく一○圓•建物同じく三三圓である。前掲同潤會の「猿江裏町不良住宅 要收價格は昭和三年當時土地が坪約三○圓•借地權が同じく三四圓•建物が同じく二九圓五○錢であり、西巢鴨町に** 府不良住宅地區改良事業報告書」東京府學務部社會課、昭和九年四月發行、四○─三頁、に依れば、三河島町に於ける が出來るのであるから、場合に依つてはそれを豫期して家屋の修繕・改築等を怠ることがあり得るのである。(「東京 程である。と云ふのは、不良住宅の家主は現行法の下に於いて土地•借地權•家屋を相當の價格を以て賣却すること みで、不良化豫防に對する何等の方策も含んで居ない。否却つて不良化を助長する虞すらありはせぬかと思はれる 得るか全く豫測し得ぬ狀態にある。更に又上述したところでも明かな如く、現行法は旣存の不良住宅を改良するの得るか全く豫測し得ぬ狀態にある。更に又上述したところでも明かな如く、現行法は旣存の不良住宅を改良するの 右の數字は集團的のもののみで分散的のものを含まないのであるから、果して何拾年の後に不良住宅の絕滅を期し 以てすれば少くとも四○年以上を費さねばならぬ。しかもその間には新らしく不良住宅となるものがあり、且つ又 、公的権力の發動に依る特別な價格とは考へられない。)吾々は他の一切の改善的努力に於けると同樣に、不良住

が重大な不備を職することは上述せるところで十分に明かである。吾々は先づ改良事業方法自體の改良を行はねば ところどの比較に依つても得るどころが頗る多大ではあるが、ことではすべてそれ等の論述を省略する。現行方法 吾國に於ける現行の不良住宅改良方法の欠陷に就いてはまだ述ぶべきことが多々あり、諸外國に於いて行はるゝ

する事業を社會的義務として行ふものといふ點にある。斯くしてそれは真實には無産者住宅供給事業と云ふべきも あるのではない。從來の儘では好良な住宅を得ることの出來ぬ無産階級に對して、社會的權力を用ひてそれを提供 宅を提供することは社會的義務である。まことに不良住宅改良事業の員の意義は、旣存の不良住宅の單なる改良に あると同じ意味に於いて、現在の社會の文化水準から見て人間らしき生活と認められる生活を營む必要條件たる住 換言すれば住宅の供給に對して何等かの社會的統制・社會的經營が行はれねばならぬことを意味する。これは社會 的義務である。人間の生存権の擁護・それが爲めの危險な飲食物や勞働やその他の取締を行ふことが社會的義務で る埒内に於いて、社會的權力の發動に依り無產者に好良なる住宅の提供を行ふ社會的努力が費されねばならない。 宅である。これは必然的にさうならざるを得ない。住宅の供給が從來私人の營利事業に放任されて來たが爲めであ 方針を樹てるが為めには不良住宅改良事業の真の意義を正しく把握しなければならない。然らば不良住宅改良事業 いては勿論のこと、諸外國に於いても少數の例外を除いて、無産勞働者に提供されて居る住宅は殆どすべて不良 の真の意義とは何であるか。吾々はこれを無産者に對して好良なる住宅を提供する事業と解する。現在の吾國に於 ならない。而して具體的に吾々の採るべき方法を決定する為めに先づその根本的方針を樹てる必要があり、根本的ならない。而して具體的に吾々の採るべき方法を決定する為めに先づその根本的方針を樹てる必要があり、根本的 從つて社會主義國に於いては勿論のこと、資本主義經濟の上に立つ諸國に於いてもその存立の基礎を危くせざ

# 1 不良住宅改良の根本方針とその家主に闘する調査の重要性

求めると同時に、他方その害悪のよつて來たる原因を探り更にその原因を除却すべき方法を探究することである。 番々が何によらず害悪の除却を企圖してその手段方法を求むる場合に採る方法は、とりあへず對症療法的方法を

出來ぬのである。斯くして吾々は斯くの如き根本原因の考察から、將來の不良住宅改良事業の根本方針として先づ出來ぬのである。斯くして吾々は斯くの如き根本原因の考察から、將來の不良住宅改良事業の根本方針として先づ 不良住宅改良を行はんとしても、この根本的原因に對する方策を具備せぬ場合には、大なる效果を期待することが不良住宅改良を行はんとしても、この根本的原因に對する方策を具備せぬ場合には、大なる效果を期待することが に比し家賃高額に失せさるを得ない。これは住宅の供給に社會的權力の干渉がない場合必然的に生ずる現象であつ て通常の家主が相當の文化的水準に達する家屋を提供しようとすれば、今日の生産費を以つてしては需要者の所得 に、家賃の低額は必然に住宅の劣悪を伴ふ。しかもこれ等不良住宅の家賃は比較的に不康の如くであるが、さりと の需要に應するものの大部分が單なる私人所有の貸家であり當然營利を目的として提供されるもの で あ るが爲め には經濟的窮乏狀態にある人々が多數存在して、家賃の低額なる家屋に對する需要が絕えぬ一方に於いて、これ等 因を探つて見るに、第一に根本的原因として何人も疑ひ得ぬものは、現在の經濟組織それ自體である。現在の社會 ても必要欠くべからざるものである。然らば原因除却方法に對して如何なる根本方針を定むべきであるか。先づ原 の他住宅そのものの標準、及び家賃の標準が示さるべきである。斯かる標準の決定は、原因除却方法の方面にとつ 地・空氣・樹木・道路・音響・震動等の住宅環境に闘する標準、住宅の容積・厨房便所等の衞生設備・通風・採光・用材そ地・空氣・樹木・道路・音響・震動等の住宅環境に闘する標準、住宅の容積・厨房便所等の衞生設備・通風・採光・用材そ 大なる效果を舉げ得るであらう。住宅標準は可及的科學的に是非とも決定されねばならない。例へば住宅周圍の空大なる效果を舉げ得るであらう。住宅標準は可及的科學的に是非とも決定されねばならない。例へば住宅周圍の空 精密に決定して置き、可及的にその標準に接近し或はその上に越える住宅の建設を行ふならば、現在よりも遙かに 吾國現在の改良事業力法がこの種のものであることは前述したところに依つて明かである。然し住宅の最低標準を では本來非恒久的な部分的な性質を持つもので、從つて原因除却の方法よりもその效果から云つて重要でないが、 不良任宅改良事業の根本方針を求めるに當つても、當然斯かる手續をとらねばならない。對症療法的方法はそれだけ その因つて來たるところは現在の經濟組織そのものにあること云ふまでもない。吾々が如何なる方法に依つて 不良住宅改良事業の根本方針さ不良住宅の家主に關する調査に就いて

三に居住者の責任に歸屬せしむべき原因である。斯くして吾々は夫々の原因の除却に對してその責任者をして努力 三種目に分類され得る。即ち第一に都市の責任に歸屬せしめ得る原因・第二に家主の責任に歸屬せしむべき原因・第 といふ原則の上に、根本力針を樹てるべきである。以下右のより直接的な原因及びその除却に就いて簡單に考察し せしめ、その上に前述の根本原因は一國全社會の責任であるから、根本原因除却に一國全社會をして努力せしめる する幾多の原因を敷へることが出來るが、これ等はすべて、これ等に對して責任ありと思はれる主體に從つて次の 二に住宅供給の事業に對する社會的統制及び社會的經營が必要であることを結論し得る。次により直接的に作用

不秩序なる道路等である。例へは深川區平久町に於いて滿潮時河水が床下まで浸水するが如き、麻布區新廣尾町・四 第一の都市の責任に歸屬せしむべき原因として顯著なるものは、河溝施設の不備•上水下水設備の欠除•狭隘且つ 相違ない。要するに從來の不良住宅の大多數は、人間が生活するに最も不適當な場所に發展したのであつて、その 實であるが、とれとても入市後の鐵道を地下にのみ制限するが如き方策が行はれて居たなら、大部分防止し得たに 京市不良住宅地區調査」「頁)「東京府那部不良住宅地區調査概説」」○頁、但してれ等の例の中には、これ等府・市 不適常な場所たる所以の大部分は都市施設の不備に歸し得る。故に不良住宅改良事業を成功せしめるが爲めには、 の調査以後改善されたものがあるかも知れない。)又鐵道に沿ふ住宅が煤烟・懸音に依り不良化することも顯著な事 んでも長屋間の狭隘な通路に泥濘の乾くことがない地區の如き、すべて不良住宅を生ぜしめる淵床である。《前掲「東 谷區谷町その他に於いて雨天增水の時に開溝下水の汚水が忽ち氾濫するが如き、その他濕地に於いて快晴旬日に及 道路整理・上水下水・河溝修築・騒音取締・その他を完備せしむることが先づ必要である。更に又

都市は都市計畫の視野からこの事業に重要なる貢献を行ひ得る筈である。

ふことが必要になる。その統制の程度とか方式とかを論ずることは本稿の範圍外であるが、建築認可に際しての統 者し家主にその能力がないとすればそれに對して補助を行ふか現在の如く公共團體又は公益法人の手に依つて事業 ことが出來れば、それは恐らく最も經濟的な方法であり、事業は最も速かに進行し得るのではないかと思はれ 制・家賃制限法の如き、當然考慮に上さるべきであらう。さて、以上の如くして若しも家主をして改良を行はしめる も從來と同額の家賃を以つて提供せしめることが出來ねばならない。この意味に於いて家主に對し諸種の統制を行 産者の生活を一層慘膽たるものたらしめるに過ぎない。住宅を改良してしかも少くとも従來と同數の住宅を少くと 真の意義は、前述の如く無産者に好良なる住宅を提供することであつて、右の如き住宅改良が行はる」ことは、無 に相違ないが真の意味の不良住宅改良ではない。それは單に貧困者を追ひ出したに過ぎない。不良住宅改良事業の 或は從來より高級の家屋を建設するが如き場合は如何にすべきか。いづれの場合に於いても、 於いて、家主が住宅を改良すると同時に或はその以前に環境が改良される結果、家主は從來より高額の家賃を請求し とり不相應に高額とならざるを得ぬ場合は如何したらよいか。又環境の不良な為め不良住宅が發生して居る場所に 低標準を設けて家主が常初より粗悪た家屋を建築せざるやうに防止すること、及び一定の狀態に家屋を維持する義 せねばならぬことが明瞭である。所定の標準に合致した住宅を建築するとしてもその家賃が需要者たる貧困階級に 務を負はせることは、一つの重要な方針となる。然しこの方針はその實施に當つて種々の極めて大なる困難と當面 を建設し或は長年月にわたつて適當なる修繕を怠ることは、住宅不良化の重要なる原因の一である、 第二に家主に歸屬せしめ得る原因は、家屋建設上の不備及び管理の不完全である。家主が當初より粗悪なる家屋 不良住宅改良事業の根本方針さ不良住宅の家主に關する調査に就いて 不良住宅は消滅する 故に住宅の最

宅政策調査資料。第一輯、東京市社會局昭和六年十二月發行、五九頁參照)まことに吾國の將來の住宅改良に於いて 所有主若し修理を怠る時は地方團體代つて之を行ひ、その費用を所有主をして支拂はしめる旨の規定がある。(「住 得るものか或は修理し得ぬものかを見究めた後、修理を可なりとする時はその住宅所有主にこれが修理を命令し、 〇年)に於いては、「住宅が住宅として不適當なりとの報告に接したる時は、地方當局はそれが普通の價格で修理し は大部分公共團體叉は公益法人の手に依つて行はれて居る狀態であるが、唯英國のグリーンウッド住宅法(一九三 如き家主の改良責任・改良能力を考慮して居ないのである。吾國のみならず諸外國に於いても、不良住宅改良の事業 吾國の現行法は、單に公共團體或は公益法人をして土地家屋を買收し改良住宅を建設せしめるのみで、何等上述の を行ふかの必要があるが、斯かる補助を行つてすら、現行法に依る改良事業よりも恐らく經濟的ではないかと思ふ。 斯かる種類の家主に對する社會的統制を行ふことは、或る程度まで是非とも必要である。

じて貧困者を教育する必要があるであらう。 來たととは疑ふべくもない。従つて將來に於いて居住者に對して適當の敎育を行ひ、清潔・整頓を好む性向を養はね ばならぬのである。好良な住宅に居住せしめること自體が旣に絕大なる敎育であるが、この以外に隣保事業等を通 に任せて置く時は良住宅をも不良化せしめる虞が大である。從來の住宅不良化にこれが重大な原因として作用して 律•不秩序な生活に慣れしめ、清潔•整頓を却つて忌避するやうな習性を作り上げる。その結果貧困者の自由な使用 第三に居住者の責任に歸屬せしむべき原因は、その家屋使用法の劣惡といふことである。貧困は人間をして不規

無産者住宅の供給に對して社會的統制及び社會的經營を行ふこと、第二に住宅の最低標準を決定して無産者住宅を 以上に依つて將來の不良住宅改良事業に對する根本方針を明かにし得たと思ふが、今これを要約すれば、第一に

就いて知識を得た後に於いてのみ、この問題に對する解答を與へ得るのである。斯かる見地からこの方面に對して 響を住宅供給事業に與へぬ程度で湾むかも知れない。要するに吾々は現在までの收益性と將來の可能な收益性とに 必ずしも資本が逃避すると限らない。減少しても猶相當の收益性を残して居るとすれば、資本の減少はさしたる影 斯かる程度の收益性の減少を齎さずには濟まぬであらうかといふことである。單に收益性が減少したからと云つて、 うか。假に一時的に可能であつても、若し收益性の減少の爲めに資本が斯かる住宅供給の事業から他へ逃避するな - 町村會議員選舉政網、同七四〇頁、勞農黨政策、但して、には住宅標準法制定はなく家賃制限法の制定のみ) 然し第 一者をして適當なる家屋使用法に習熟せしむることである。これ等の中第四を除く以外は、恐らくこれに對して何人 だから、結局長期にわたつては可能でないと云ふことになる。そこで問題は右の如き家主に對する統制が、果して めしかもその結果住宅敷の減少及び家賃の上騰のいづれをも齎すことのないやうな方策を求めること、第五に居住 らば、今日の經濟組織の下に於いてはそれを防止する方法は、收益性を再び增大せしめること以外には全くないの めしかもその結果住宅敷の減少及び家賃の上騰のいづれをも齎すことのないやうな方策が果して求め得られるかど (河野•赤松•勞農黨書記局共著「日本無産政黨史」白揚祉昭和六年版、三九六頁、社會民衆黨の昭和三年に於ける市 號、二二六頁)及び幸島禮吉前掲論文參照)住宅標準法・家賃制限法の制定は無産政黨の政綱にも入れられて居る。 一その標準に近接せしむるとと、第三に都市施設の萬全を期すること、第四に可及的に家主自身をして改良を行はし 四の家主に關しての方針に就いては恐らく多くの異論が生するととと思ふ。可及的に家主自身をして改良を行はし も異論の無いものであらう。住宅標準の決定及びその維持の為めの住宅監督制度∙隣保事業に依 る居住者教育の如 きは、多數識者の旣に唱道さるゝ意見のやうに思はれるし、《清水虎雄』不良住宅改良事業」社會事業、昭和八年四月 不良住宅改良事業の根本方針さ不良住宅の家主に關する調査に就いて

る改良事業施行にとつて欠くべからざるものとなるのである。 する責任を有するや否やも先づ調査される必要がある。斯くして不良住宅の家主に闘する調査は、將來の效果的な 主がさし當り改良を行ふ經濟的能力を有するや否や、更に又家主が改良を强制さるゝに足るだけの住宅不良化に對 **主が獲得して居る收益の調査が先づ最初に行はれねばならない。又家主をして改良を行はしめんとするならば、家** 周到な調査が是非とも行はれる必要がある。而して現在の無産者住宅の收益性の調査として、現在の不良住宅の家

業を以つて單に現存する不良住宅を改築するに止まるものと解釋されて來た爲めであらうと思ふ。從つて筆者は、 從來全く行はれなかつたのである。とれは恐らく、不良住宅改良事業の真の意義が從來正しく把握されず、との事 他に依つて諸種の貧困者調査及び不良住宅並びに一般住宅の調査が旣に行はれて居る。然るに家主に關する調査は 上述の如き重要な意義を有するに拘らず從來閑却されて來た家主に關する調査の必要を特に强調し、 査を缺くことが出來ない。この中第三及び第四は專門技術者の研究に委ねべき性質のものであり、第一及び第二の ものに就いては、害人の目的にとり決して滿足なものとは云ひ難いが、社會局•各府縣•都市當局•內閣統計局•その 市施設に關する調査、第四には住宅標準・その標準の住宅建設費・その管理費・その家賃・その收益性・等に就いての調市施設に關する調査、第四には住宅標準・その標準の住宅建設費・その管理費・その家賃・その收益性・等に就いての調 ない。第二に斯かる住宅の供給量を知る為めの調査即ち現存の低額家賃の住宅數・その將來の存續壽命及び將來家賃 の低落すべき住宅敷等の考慮に依る將來の供給敷・家主の改良の見込・等を調査する必要がある。更に第三には、都 め、貧困者に闘する調査即ちその世帶數・その變動の傾向・その生業態様及びその家賃支拂能力等を調査せねばならめ、貧困者に闘する調査即ちその世帶數・その變動の傾向・その生業態様及びその家賃支拂能力等を調査せねばなら 種の調査が行はるべきである。これを調査對象の上から分ければ、先づ第一に低額家賃の住宅に對する需要を知る爲 勿論上述の如き根本方針に基いて改良事業の質行方法を決定するには、單に家主に關する調査のみならず他の諮

## 三 調査すべき事項・調査可能性及び調査方法等

二に住宅不良化の由來・第三に家主の改良意志の三種目となる。 の改良能力及び責任の有無並びにその程度を知ることであるが、同時に將來の供給を知る爲めに家主の改良意志を も調査するべきである。斯くしてこれ等の主要目的に基き、調査すべき事項は大別して第一に家主の經濟狀態・第 不良住宅の家主に關して調査を行ふ主要目的は、不良住宅供給の事業に對する收益性・家主側に於けるさし當つて

家主が地主ならざる場合家賃滯納の損失を地主に轉嫁する事實の有無を示すものとして特に重要である。次に收入 の方面に於いては、現在の家賃及びその收納狀態・敷金・過去の家賃收入・將來の收入豫定を調査すべきである。斯く がある爲めに、建築費。買收費等を調査事項から省くことが出來ない。尚この際地代の支拂狀況を調査することは、 りの支出額を求むる為め、及び住宅不良化の由來を求むる場合に當初より粗惡な建築が行はれたか否かを知る必要 ものと看做して差支へなく、他より買收され或は抵當物件として取得した場合でも、最近に於いて買收なり取得な 所有する不良住宅數•その年齡•今後の壽命を調査せねばならない。次に支出として考慮さるべき主要項目は、修繕 るが爲めには、家屋に就いての支出及び收入を明かにすることが必要なのは云ふまでもない。それに就き先づその りが行はれたものを除く外は、現在に於ける收益狀態を求むる上に於いては考慮に入れる必要がない。然し最初よ 費その他の家屋維持費・家屋税・地代又は地租・地代の支拂狀況・管理人使用の場合はその費用・及び場合に依っては 電燈水道糞尿汲取料等の費用•及びこれ等に基く將來の支出豫定•である。大抵の場合家屋建築費は旣に囘收された **家主の經濟狀態に就いて第一の問題は、その所有する不良住宅よりの收益狀態である。而してこの收益狀態を知** 

不良住宅改良事業の根本方針で不良住宅の家主に關する調査に就いて

して家主の所有する不良住宅よりの收益狀態は、以上の支出と收入を對照することに依つて略、正確に現されるであ

良住宅賃貸に依る收益が他の貸家に依る收益と如何に比較さるゝかゞ示されるであらう。 て、不良住宅の家賃及びその收納狀態を考慮した質收家賃を他の貸家々賃並びにその實收家賃と比較する時は、不 まで長年月の收益狀態を、而して將來の比較に依り將來の收益狀態を知ることが出來やう。而して尚これに附加し 即ち最近數年間の支出と收入の比較に依り現在の收益狀態を、遙かに過去に遡つて比較することに依り現在

活程度を示す要素として、その居住家屋の狀況例へば室敷疊數その他•その持家なりや借家なりやの如何•家事使用 所得・非現住家族の職業及び所得・同居人の數及びその家主占の經濟關係・等の調査である。更に第四には、家主の生 場合が殆ど全くないのであるから、本調査の目的から云つて不適當な方法ではない。第三に家主の經濟狀態に關係 することが出來る。殊に斯かる稅額を基礎として推定を行ふことは、課稅基礎たる所得額が實所得より過大である ある重要事項として、その家族に闘する調査が行はれねばならぬ。即ち家族の數・有業家族ある場合はその職業及び 家屋税・地租・資本利子税・等を調べ、職業調査とこれ等とを基礎として、その所得の性質・大いさを大體正確に推定 ある。而してこれに関しては先づ家主の職業調査を必要とし、不良住宅よりの所得以外の所得を調査せねばならぬ。 斯がる所得は家屋よりの所得に比較してより不精密にしか調査され得ないが、然しその納むる所得稅•營業收益稅• の知らんとするところは、家主が住宅改良に對して不良住宅よりの收益を向け得る位地にありや否やに止まるので ある生活を営むとしても、 の收入の程度如何の問題である。尤も、家主がその所有する不良住宅よりの收益以外の收益に依つて經濟的に余裕 次に家主の經濟狀態に就いての第二の問題は、家主が他の源泉に依る收入の道を有するや否や、有するとせばそ その余裕を不良住宅改良に向けしめることは事質上困難と見ねばならぬから、結局吾

經濟狀態は、十分に知り得たことになるであらう。 人・等に就いて調査せねばならぬ。以上の諸事項に就いての調査が出來れば、大體吾々の知らんとする程度の家主の人・等に就いて調査せねばならぬ。以上の諸事項に就いての調査が出來れば、大體吾々の知らんとする程度の家主の

することは、或る程度まで正確に不良化の由來を明かにし、同時に家主のそれに對する責任の有無及び程度を示す 近に建設された為めに賃貸價値の下落を來たし従つて修繕を施せば損失を生ずるが如き場合の有無・その他例へば 大震災當時舊東京市の貧困者が急激に郊外に移動したその事實の如き不良化の由來と見られ る特殊事情•等を調査 者の家屋使用法の如何•家屋所在地域に於ける環境の變化例へば居住に有害な影響を與ふるが如き工場その 他が附 ぬからである。然し乍ら、當初から粗悪な家屋として建築されたか否か•修繕の程度•收益と修繕程度との比較•居住 たといる場合でも、それは事實怠慢でなく、居住者の家屋使用狀態が劣惡な爲め事實上修繕不能であるのかも知れ なく)特に著しい事情の存しない限りは明瞭な解答を得ることが不可能であらう。蓋し、例へば家主が修繕を怠つ 次に住宅不良化に對する家主の責任を知るが爲めに、不良化の由來を探らねばならぬが、この仕事は仲々容易で

の點の調査を省くことは出來ない。 とが得策であるのは云ふまでもなからう。而して將來の不良住宅又は無産者住宅の供給量を知る上に於いても、 **ふのである。斯かる意味での改良意志が家主側にある場合には、可及的に家主自身をして改良事業を行はしめるこ** 實行する決意或は更に進んで改良計畫の有るものを云ひい實行に移される可能性の極めて大なる確乎たる意志を云質行する決意或は更に進んで改良計畫の有るものを云ひい實行に移される可能性の極めて大なる確乎たる意志を云 第二の種目は家主の改良意志であるが、こゝに意志と云ふのは單なる意向・念願を指すのではなく、むしろ改良を ح

以上の三種目を以つて家主に闘する調査事項は略、盡きるが、更にといて家主自身或はその姻戚知己關係にある者 不良住宅改良事業の根本方針ミ不良住宅の家主に關する調査に就いて

死 七 (一八九三)

不良住宅改良事業の根本方針さ不良住宅の家主に関する調査に就いて

(一八九四)

場合の如きである。從つてこれを家主に闘する調査の第四種目として附加して置たいと思ふ。 やうに思ふ。即ち家主自身又はその姻戚知已が國會・府縣會・市會・區會等の議員であつたり方面委員であつたりする の社會的地位を一應知つて置くことは、以上の三種目の調査に依つて得たところを補足する知識を得るととがある

に不良住宅改良事業の十分な施行に對して、極めて重要な役割を勤めるのである。以上の調査すべき事項を要約す 量に就いての知識をより正確なものとすることが出來、從つて將來の計畫をより完全に近かしめることが出來る。來の家主に對する取締の程度の決定が助けられるに相違なく、更に又改良意志の存在する程度から將來の住宅供給 れば左記の如くになる。 要するに右の諸事項の調査を行ふことは、家主に對する統制の程度及び方式を決定する上に於いて或はその他一般 要とするや否やの疑問に對する相當正確な解答も與へられ、又不良化に對する家主の責任の程度が明かにされて將 少せしめるか否かも大體明かになるであらうし、さし當つて家主に改良能力ありや否や或は何等かの助成手段を必 を合せ見れば、果して住宅供給事業に於いて家主に對する前述の如き統制が、資本の逃避を來たす程度に收益性を減 これ等四種目の事項に對する調査を行ひ、更に住宅標準•その建設費•維持費•家賃の決定を行つてそれとこれと

#### ー家主の經濟狀態

A所有不良住宅よりの收益狀態

a 所有不良住宅數•その年龄•今後の壽命

b支出(建築費•買收費•抵當物件としての價格•修繕費その他の維持費•家屋稅•地代又は地租•地代支拂狀況•管 理人費用•電燈水道裝尿汲取料-一但し家主の支出する場合に限る•これ等に基く將來の支出豫定)

- c收入(家賃•その收納狀態•敷金•過去の家賃收入•將來の收入豫定)
- d家賃及び實收家賃(これを他の貸家家賃及びその實收家賃と比較す)
- B他の源泉に基く家主の所得
- b推定所得(所得税•營業收益税•家屋税•地租•資本利子税•等より推定)
- C 家族人員敷及びその所得
- b有業家族の職業及び所得
- d 同居人の敷及び家主との經濟關係

- b持家・借家の別

- 住宅不良化由來 c家事使用人
- A建築當初の家屋狀況の良否
- B修繕程度及び收益と修繕費その他維持費との比較

不良住宅改良事業の根本方針さ不良住宅の家主に關する調査に就いて

家屋所在地域に於ける環境の變化 

Eその他特殊事情

II 家主自身の改良意志

が巨大な資力と便宜とを十分に備へた機關に依つて行はれねばならぬといふことも明白である。果して本調査がど の經濟生活に立入つで調査することは常人に與へられてない便宜と權力とを要するのであるから、結局斯かる調査 つて行はれ且つ數囘行はれることを要するものである以上莫大なる費用を必要とすることが明かである。且つ他人 推定に依つて大體正確な結果を得ることが可能ではないかと思ふ。又經濟的に見れば、本調査が廣汎な範圍にわた 來に對するそれ等の見込。家族及び非現住家族の所得。等であるが、これ等の場合でも調査者に適當な訓練を行へば、 うな程度の結果しが得られない項目は無いやうに思ふ。特に調査困難かと思はれるものは、過去の支出及び收入∙將 中にはかなり調査困難のものも多いことを認めるに躊躇しないけれども、しかも本調査の效果を全く皆無にするや の決定を行ふ力を有しない。然し假に筆者の獨斷を述べることが許されるとすれば、技術上から云つて右の諸項目 者は調査の經驗もなく、これ等の事項の適不適に對して決定的判斷を與へることが出來ず、從つて究極の調査事項 以上述べて來たのはすべて調査すべき事項であつて、これをこの儘實際に調査する事項としてしまふわけに行かい家主自身及びその姻戚知已の社會的地位 項或は可能であつても、效果を擧げ得ぬが如き結果しか得られぬ事項は、これを放棄するより他に方法がない。 ないかも知れぬ。如何に調査すべき事項であつても、技術的に或は經濟的に或はその他の理由で、調査不可能な事

の程度の費用を必要とするか、又それだけの費用に値する調査であるかどうかに就いては、筆者は遺憾乍ら全く判 

かも知れぬ。其の他の源泉としては家屋賃貸價格調査令の下に行はれた調査書類・諸種の税額を示す書類及び税額 れ等は多くの場合單獨では必ずしも正確な報道を與へぬ虞があり、相互に照應した上で採用することが必要である の家主の事情に限定した後實際の調査に着手するのであるが、その際如何なる源泉に依據して調査を進むべきかと すべきであり、標本調査或はその他の部分的調査を行ふことが困難である。斯くして調査對象を右の如き不良住宅 樹でる資料として不適當だからである。故に少くとも全國主要都市の不良住宅全部に就いてその家主の事情を調査 事情は相互に大いに相違するものがあり、狭い範圍に限定してその調査を行ふ時は、全般的に適用さるべき方策を 者調査の原簿が有效に使用され得る。調査對象の地域的範圍は可及的に廣くこれを定める必要がある。蓋し家主の び出すことに依つて調査對象を決定するのが最も適當な手續であらう。この爲めには方面カード或はその他の貧困 乍ら不良住宅は全部貧困者の住宅であると看做しても(事質上は必ずしもさうではないが)吾々の目的にとつて差支 敷•等に於いて右の標準以上であつても當然不良住宅と看做さるべきもの例へば家賃高額であり乍ら不良の も の及 び木賃宿にして家屋の不良なるものの如きがあつて、事實上標準を明確に一定するととは却つて適當でない。然し ものの大體の標準は本稿冒頭に示して置いたが、當分はこの標準に從ふさとが便宜であり妥當である?但し室數•疊 へないのだから、先づ一應貧困者の住居を視察しその中から前述の大體の標準に従つて不良と看做さるゝものを選 さて次に調査方法の問題である。先づ出發點として調査對象を決定せねばならぬ。現今所謂不良住宅とせらるゝ 不良住宅改良事業の根本方針さ不良住宅の家主に關する調査に就いて (一八九七)

困階級の家賃支拂狀態に起こる變動等の結果として收益率が變動する狀態を觀察することは極めて重要である。 たってこれを行ふ必要がある。即ち需要供給關係の變動に從つて起こる。家賃の變動・主として景氣の變動に基き資 **整理し集計せねばならない。而して斯かる調査は靜態的調査のみではその目的を十分達成し得ぬが故に、數囘にわ** の結果から〇〇枚益率〇〇家主の一般的經濟狀態〇〇生宅不良化に對する責任(四)改良意志、を明かにするやうに 署等に於いて調査を進めることが出來る。これ等源泉に悲いて前述の調査事項について調査が終了したならば、そ 査定の根據たる調査書類例へば貸屋所得調査書類の如きがその主要なものである。斯くして現地・區役所及び稅務

なすと共に、特に調査當事者に與へらるい權限を明かにすることが望ましいのである。 う。出來得べくんば、法令を設けて、調査人員・手續その他必要事項に關する規定を作り、全國的に統一ある調査と となることが最も好ましい。又調査機關としては、都市當局自體或はその委囑を受けた公益團體が當るべきであら るものでなければならぬ。斯かる點より見でも或は又との調査の性質から云つても、政府或は都市常局が調査主體 最後にこの調査を行ふべき主體及び機關につき一言すれば、前述の如く恐らく莫大な費用と常人が得られぬ便宜 とを必要とする調査であるから、調査の主體は巨額の費用を支出し得るものにして且つこれ等の便宜を十分に有す

#### 四、試驗的調查

考察の單純浅薄にして且つ知識不十分なるが爲め幾多の不備を藏することと思ひ、これに對して識者の批判と示敎 とを仰ぐ次第であるが、斯かる調査の必要であるととに就いては、些の疑念も有しない。唯、この調査の可能性に 不良住宅の家主に闘する調査に對しての筆者の主張は、上述して來たところで不完全乍らも大體とれを盡くした。 前述の如く筆者自身確信を持ち得ない。そこで筆者の出來得る程度の小規模な試驗的調査を行つたので

ある。以下簡單にその報告を行つてこの稿を終ることとする。

たととである。 遠するものと推定され、従つてこれ等を採ることに依つて比較的に偏らざる結果を得ることが出來はせぬかと考へ の家主を調査範圍内に包容し得ることと、これ等がその所在地域の環境を異にするが爲め、家主の事情も五ひに相 たのであるが、特にこれ等の四地區を選んだ理由は、これ等がいづれも代表的な大集團地區であつて、從つて數多 岩の坂)に於ける不良住宅の家主の事情である。筆者の調査能力の上から調査の範圍を斯く限定せさるを得なかつ 石川區自山御殿町及び氷川下町•荒川區南千住五丁目及び六丁目•板橋區板橋町十丁目及び志村清水町の一部(通稱 との試驗的調査の對象は、東京市に於ける不良住宅の大集團的地區として代表的な四谷區谷町(通稱鮫ケ橋)・小

て余りに過大な負擔であり、せめて一部少数の家主なりとも訪問したいと思つて居たがついにその機を得ず今日に 到つた。従って以下に述ぶるが如き不完全な調査とはなったが、その不完全さはこの調査の報告を妨げる程のもの · 飛況調査票」である。個々の家屋の視察∙家主及び居住者等の訪問の如き第一次的源泉に據ることは、調査者にとつ 調査源泉は警察の戸口簿及び東京府社會課が昭和八年六月より十月へかけて行つた要保護者調査のカード「生活

には、一切の住居に對してその疊敷その他の家屋狀況・家主の住所姓名・居住者の人員及び職業等が記載されて居る。 そとで疊製九疊までの住宅の家主を探し、その家主に就いて右の諸事項を調べたのである。疊製のみに依つて簡單 調査事項は(一)家主自身及び家族の職業(一)家族人員(三)住居曼敷(四)家事使用人(五)家賃收納狀態等である。 次に如何なる調査方法をとつたかと云ふに、右の一より四までの事項はこれを戸口簿に據つて調査した。戸口簿 不良住宅改良事業の根本方針さ不良住宅の家主に關する調査に就いて

ある。 就いて調査した。管外に居住する者に就いて調査することも勿論必要ではあるが、これ亦筆者にとつて過大の負擔 であり到底不可能であった。今地區内に居住する家主と然らざるものとの比率を見るに次に揚ぐる第一表の如くで たいと思つたが、富坂署の都合に依つてついにその機を得ずに終つた。而して家主も右の管内に居住する者のみに の坂派出所管内となつた。白山御殿町及び氷川下町の地區に就いては、富坂署白山御殿町派出所管内につき調査し 町派出所管内•南千住地區に就いでは南千住署河原崎派出所及び小塚原派出所管内•板橋地區にに就いては板橋署岩 狀態を視察し得た)は不良住宅と看做した• 調査の地域的範圍は、これら戸口簿に依る調査事項に就いては戸口簿 に基いて限定した。大體右の諸地區と一致するやうに限定したのであるが、その結果谷町地區に就いては四谷署谷に基いて限定した。大體右の諸地區と一致するやうに限定したのであるが、その結果谷町地區に就いては四谷署谷 は多いのだから、よしんぱ假に不良ならざる九疊以下の住宅が混合することがあつても、その數は極めて少いもの のもの極めで多く、これは疊數のみに於いで旣に不良と看做し得るし、且つ九疊までのものでも事質上不良のもの に不良住宅と看做したといふことはこの調査の重大な欠陷ではあるが、然し乍ら事實上これらの住宅は、六疊まで

is '	1.	-
ļ,	بند	ċ
À,	弗	Ġ
٩, ١	_	į
1	±:	
1	X	
	76	- 1
	久	÷
	44	į
	7Ľ	
	品	
	<b>(</b>	
៊ុ ÷	L.	-
	<b>1</b> (*)	
	Λ	
	,	
	C	
3	噩	
1	Hr	
3	и. І.	
7	L.	3
1	9	ì
៊	ij.	1
- 1	<u> </u>	٦
0	)	
4	מצ	į
5	Ç.	
1	3	٠.
Ż	١,	
ı d		ě.
ַין י	L,	
不	î	-
÷j		3
2	į V	ì
ୁ		
家	2	
3	1	- 1
=		٠.
<i>(</i> ,)		
足		
沿		
111		
分	1	- 1
Æ:	Ē.	
111		
水		
能		
$\sim$		
詳	. '	,
しばりまに)と、 「 」 「 」 「 」 」 「 の 集 るを 所 有 する 家主 の 居住 分 布 狀態 ( 註 参 服 )		•
盒		1
胍		į

板 情 一六〇人 六五・三强 南 千 住 一〇三人 三九・九强 富 數 百分比 コー・六弱	
三三人 一三・五弱 四一人 一五・九弱 一九人 二五・七弱 百分比	
四三人 一七・六弱 九人 三・宮 敷 百分比 實 敷 百分比 實 敷 〇人 〇・二二人 一九・七强 〇人 〇・一二人 一十・四强 二〇人 〇・一十・一十二十二十二十二十二十二十二十二十二十二十二十二十二十二十二十二十二十	
現 一	

目八二十二一二、一二六十一三一、一三九十一五七、並びに一六〇番地、板橋區板橋町一〇丁目全部及び志村清水町一十 一二、一四十一七、三三十三六、五八十六五、七六十七九、一八三十一八六、一九二十二三四番地を含む。 各地區の詳細は次の如くである。即ち四谷區谷町一丁目及び二丁目全部、荒川區南千住五丁目一—一五〇番地及び六丁 二九六人 五一•三弱 九三人 一六•一强 一五九人 二七•六弱 二九人 五・○强 五七七人 一〇〇-〇

遠隔と云つても必ずしも甚しく遠隔の地ではない。 板橋町の地區外の各丁目、志村清水町にて地區外の諸番地、その他志村の諸町にわたる。即ち地區に隣接又は近接した地 域であつて、右に掲げた各町はその中で實際に家主の居住する町名である。この範圍以外はすべて遠隔地としたのだから、 住五丁目六丁目に對しては六丁目にて地區外の諸番地、地區外の南千住各丁目、及び三河島町、板橋町の地區に對しては 近接せる地區とは、谷町に對しては四谷區元町・南町・左門町・傳馬町・忍町・寺町・館笥町・須賀町・麹町・大久保町等、南千 

調査時日は谷町及び南千住が九月下旬、板橋が八月下旬である。

関れこそあれ誇大に良いものに現すやうな結果にはならぬであらう。 ると推定して差支へなく、從つて地區内の家主のみに就いて調査しても、家主の經濟狀態を誇大に惡いものに現す たのは大なる欠陷と云はねばならぬ。然し乍ら地區外に居住する家主が地區内のそれに比較して良い經濟狀態にあ れなかつたからである。斯くの如く大なる割合を占める地區外の家主を調査範圍内に含ましめることが出來なかつれなかつたからである。斯くの如く大なる割合を占める地區外の家主を調査範圍内に含ましめることが出來なかつ 外に居住する。少くともと云つたのは、不明の部分の大多數が地區外居住者と推定し得るに拘らずそれを考慮に入外に居住する。少いい、 この表に依ればい 宗主總數のうち、各地區に對して夫々少くとも五元・四、五一三、三一・一パーセント

護者調査が目的であり、従つて吾々の目的にとつて完全な材料ではないが、貧困者に對する戸別訪問に依つて作ら 次に第五の調査事項に對しては、前述の如く東京府の貧困者調査のカードを利用した。この東京府の調査は要保

不良住宅改良事業の根本方針さ不良住宅の家主に關する調査に就いて

11三の例外的場合に過ぎぬやうに基準の月を定めたから、この場合には滯納月敷をその儘にして置いた。斯くして 法に依つて、過去二年間・過去一年間及び一年前の過去一年間に對する家賃の支拂狀態を算出して見たのである。そ 戸敷を家賃別に求め、各々の家賃の家に對して滯納月敷の合計を算出し、又これ等を金額に直して合計する等の方 月敷を一ケ月減するといふやうに人爲的に數字を修正した。但し前月に調査が行はれたといふ場合は極めて少數の 家賃を如何なる程度に支拂つて居るかを算出したのである。調査時日が敷ケ月にわたつて居る爲め、調査の最も多 ではないので、結局これも考慮に入れなかつた。斯くして右の家賃額及び滯納月數に基いて、貧困者が全體として 額が住居費として記載されて居ても、果して過去何ケ月にわたつて斯かる支拂狀態にあつたのかを示して居るわけ 結局これは考慮に入れぬこととした。住居費は現在支出して居る家賃額であるが、假に家賃の一部分に相當する金 かも知れない。斯く長期にわたれば、その間に多少の支拂が行はれてありはせぬかといふ疑ひが起こるのである。 のものも、比較的短期のものは正確であらうと思ふが、二年・三年乃至十年となつては恐らく嚴密に正確で はない 滯納金額として記載されてあるものは、その殆ど全部が家賃を滯納月數倍したものであることが明かになつたので、 未拂になつて居るのかは示されて居ない。そこですべてを現在まで續いて居る滯納として取扱つた。又滯納月數そ ケ月の滯納とあつてもそれが現在まで引續いての十二ケ月か或は過去何ケ月か前までにそれだけの滯納をしそれが 滯納月數はその調査時日に到るまでの滯納の月敷を單純に示したもので、何時その滯納が行はれたか、例へば十二 れて居るので相當信頼し得るものである。このカードには貧困者の住所姓名をはじめとしてその生活狀況に闘する 行はれた月を基準とすることに統一しいその前後の調査時日のものは、例へばその翌月に調査されたものは滯納 | その事項が記載されて居るが、その中で家賃收納狀態に關係ある部分は家賃額・滯納月數・及び住居費であつた。

目全部である。 域的範圍も戸り簿に據つた部分と異なつて居ることを斷つて置かねばならね。即ちこの事項に就いては、四谷區谷町 一丁目二丁目•小石川區自山御殿町及び氷川下町の全部• 荒川區南千住五丁目六丁目の全部• 及び板橋區板橋町十丁 といふ假定が用ひられるのである。最後に、この事項の調査には前述の如く東京府のカードを利用したので、その地といふ假定が用ひられるのである。最後に、この事項の調査には前述の如く東京府のカードを利用したので、その地 ては九疊以下の家を不良住宅とするといふ假定を用ひたのに對して、としては貧困者の住宅は全部不良住宅である 狀態とは云へぬことである。前の第一乃至第四の調査事項の場合に於いて、貧困者の集團的に生活する地區に於い狀態とは云へぬことである。前の第一乃至第四の調査事項の場合に於いて、貧困者の集團的に生活する地區に於い わたつで居り従つで疊數九疊の制限がないことを注意して置く。即ちこれも亦嚴格に云へば不良住宅の家賃の支拂わたつで居り従つで疊數九疊の制限がないことを注意して置く。即ちこれも亦嚴格に云へば不良住宅の家賃の支拂 とを期し得ないけれども、大體に於いて正確に近いものと信ずる。尙この部分の調査では、貧困者の住宅の全部に の結果は、前述の如く資料そのものが不完全であり更に算出方法も完全とは云ひ難いので、必ずしも正確であるこ

上述の調査・集計の方法に従つて調査した結果は、先づ家主の職業に就いて見るに次の第二表の如くである。

	るに用	的刺機命	aræ.	業が	大分镇
不良住宅	有供具	造 機 器 選 造 造 造 。 造 、 造 、 、 、 、 、 、 、 、 、 、 、 、 、	する る る 発 発	すける役者と	<b>7</b>
改良事業の根	員造業 運搬 攤城	主治、選機搬搬	音樂主(養版)	D 業 名 主 類 こ	<b>计算</b> 名
本方針さ不	用器 具製製 一	用器具製			V
良住宅の家主			- 129	南千住 板橋	<b>疊</b> 數九
に關する關査	<b>22</b>		<b>→ 36.</b>	一合計	下の貸家を
に就いて					所有する家主
	で詳細不明な活動工業、機	<b>乾電池製造</b> 機械工	物	<b>耐力職</b>	主の職業
	なる者 搬桐具製造 地場大型				
	六				

者從木 るに 事強 者從	好食 事製に竹 す 品料 す造關党 る	造毛革。 者從	装被 るに紡 るを を を を を を を を を と と と と と と と と と り と り	者從の化 事製學 す造製 るに品 不
東子製造業主 大工 大工	麵類、豆腐製 指物職 指物職	象牙彫刻師のようには、	服履 物 綿務者 関製 当主 主	ンル 労火 學工 学 大 学 大 学 大 学 大 学 大 学 大 学 大 で 、 表 の 、 表 の 、 表 の 、 は 、 、 、 、 、 、 、 、 、 、 、 、 、
	造業主	柳不明な	r t	に從事する
				・ 一 一 家主に關す
す轉 るに	從接す除金 事客るに融 す業者後○		菜 的他 る 的 職の 著	る 調査 に 就いて がないで
者 運輸取扱業主 環手 取扱業	易 險 屋 屋 商 旅 勸 業 配	商業爭助商業爭助	える 知年 7 人阪 不筆 1 子質 明製 6	事道電 電電電気 京気 で の で 気 で の で の で の で の で の で の で の で
等		營主(麻雀)	6 王 上菜 4	が従っ ・ ・ ・ ・ ・ こ こ こ こ に に に に に に に に に に に に に
			+       =   -   -	
			三 四 三 · 一 五 一 ·	

		: .					
業の共 者有他					43	業自公	ie .
業共 者他 の	獎術述記 家家家者	業 割 記 的	事器	教	事教 す育	員吏官	
有	遊藝者生	職	るに 者從		るに 者從	加公	
掃除夫	- 花師匠	細 氣 不 治	翔 師 .	天理化	教旨公の	公吏	航空機即軍
	<b>/</b>	明の書		教師	屈傭員	·	運轉 手
		書記的機					
		業一人	1 1				
			1 4				
# 1			- 1 =		l iii		
					三儿	₹ <del>7</del> .	- 四 三
に居っ	へ地 と	註合	業	<b>+</b>	業		
はる。	家家の	116	者	他の	る 松 入 に 依		
烈然と區別のを後者	水 家 二	<b>業者</b>	不其	無に地	恩其	病 日	雜小
かされ得るとした	2 收 鏡	_	の	生体代と	》	/有	業 使
ぬものでれる	貨家業	次の「地	無業者(註)	定 質 其 他	に依る	職工	
得ぬものである。たに過ぎない。故にれて過ぎない。故にない。故に	米・資産	代家	e.	の収入	入に依る者。 一十二十二十二十二十二十二十二十二十二十二十二十二十二十二十二十二十二十二十二	罐職工	
改したがしたが	家・資	賃其他	1 1	五		IMI.	
この雨で	産依食	の收入	- 0 =	1 — 1 —			
れ得ぬものである。 したに過ぎない。 故にこの 雨者は實質的値さ 木 等に類似した名稱で記載されて	人・貸家業・資産家・資産依食・不助産收み上に、無職とあるものを前者とし、土	と前項の「地代、家賃其他の收入に依る者」	1	生走   コーコーコース 三元家賃其他の收入 五 一一 一九 三元			
質れて	<b>陇</b> 土	る元気	二七四	三 1 <u>第</u> .		-	

主と大工とが同じく十三人である。總數に對する割合は夫を約二七・三、二十七、五七、四・四パーセントである。 は第一位物品販賣業主の八一人第三位が地代家賃收入に依る生活者が三五人第三位は無業者の一七人第四位農耕業は第一位物品販賣業主の八一人第三位が地代家賃收入に依る生活者が三五人第三位は無業者の一七人第四位農耕業 有の扱から比較的に多き職業し 不良住宅改良事業の根本方針さ不良住宅の家主に關する調査に就いて 一個に合計一〇人以上のものを取出して見ると、合計に於いて主位を占めるもの

(1九0五)

**雇傭員第五位大工と無業者が同數である。而してこれ等を合計すると谷町に於いてはその全體の約七八・八、南千住** 屋業主でこれは谷町の特色をなして居る。南千住の第三位は無業者第四位は大工、板橋の第三位は農業、第四位官公 なるものを示す爲めその種類を細別すると次の如くである。 而してこれ等の合計は總數の約五三・五パーセントを占めで居る。各地區に就いて見るに、大體に於いて合計の場合 に於いては約五五•九、板橋に於いては五〇•六パーセントとなる。三地區を通じて主位を占める物品販賣業主の主 に最多數であつたものがやはり主位を占めて居ることは當然であるが、谷町では第一位が物品販賣業主第二位は地 代家賃收入に依る生活者で、との點南千住に於いても板橋に於いても同じである。谷町に於ける第三位は四人の質

### 第三表 物品販賣業主細分類表

な風物でる主師で	?或こは、職、…	
なる場合、はる場合、はる場合、はる場合、はるのでは、これでは、これでは、これでは、これでは、これでは、これでは、これでは、これ	又業合板	南谷
	し履から計構	子 住町
果して記れ	すり見て参	
北北北北北北北北北	の業の大力	*
る場合、果してそれが世帶主の手助をなし従つて雇人と同視主と單獨業主並びに使用人の二種に區別して置くことにする師・等として記載されてある者の如き、それだけでは業主ない。	ルと手 単獨の業主・使用人の ・ 単獨の業主・使用人の ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・ ・	五二商
世月てなり	使 濟 狀	酒
主のるの	人態七一	三三商
手種の逐	た 鬼	崭
助に如たなのである。	類が加っ	大 六 六 六 元
ししてをを	等に分類を行ふればめに	
そので置くこれだけて	かは	夏 夏 薬 業
に くて で な	すったこ	三一業
つて雇人と同視されて雇人と同視されて雇人とにする。	人等に分類を行ふかすることが、有態を窺ふが爲めには、職業上の地位、 一二 二 二 三 二 二 二 二 二 二 二 二 二 二 二 二 二 二 二	駄
同すまた。		二二 第子 音
さのり例れてやへ	有 位 效 化	* *
るし労ばると務権	数に 従って	漬物 高 二一商
果してそれが世帶主の手助をなし従つて雇人と同視されるものか或は又世帶主、業主並びに使用人の二種に區別して置くことにする。但しこの分類すら、家族して記載されてある者の如き、それだけでは業主なりや勞務者なりや判別出來、「計解方記事がありので逐にこれを行ひ得なかつた。例へば植木職・錻力職・墨脇	有效な方法ではあるけれて、一 四 四 二 二 二	<b>一一间</b>
対対は又は、●・試力のは、●・試力のは、●・対力のは、●・対力のは、・対力のは、力力のは、力力のは、力力のは、力力のは、力力のは、力力のは、力力のは、	で業は主	荒物 一一商
はする。銀力職	あ・関門ニー	一一商
世帶主 家族 別出來 過職	けれる	古
主と共産が世界ない。	とも 労 四三(	古物 )一商
本と共に他に使用水ない。故にこれない。故にこれ。故にこれ。故にこれる。故にこれる。故にこれる。故にこれる。故にこれる。	戸に	1
で他に使いて、工・左官・ で、工・左官・	口がニー	英
用 菜 1 日	けれども、戸口簿には職業に四 二五 八一三四 二五 八一三四 二五 八一三四	五色
用さるムー	には職業に就三四三四三四	合
こ立職・ の有業者	米のかん一四〇	一)七計
がはって対	W/ )	

合は大體少數に止まつて居り、その數は次表中の雇主六六人中僅かに七人に過ぎない。即ち南千住に二、板橋に五 と同業の場合及び特に手傳と明記されて居る場合の双方共に雇人と看做したのである。然し手傳と明記してない場 のか明かでない爲めに、必ずしも完全に正確な敷字を得ることが出來ると限らない。即ちこゝでは、家族が世帶主 人のみである

## 

を除い	: 計	版 南 千	
で置いた。但	7 六 元 1 六 元 1 元 元		大型 九人数 雇
し期かる場	三月		二百百主 百分比
合は南千住に	)— 4 七 ( 一 1	· )四 - 3 五 -	山山紫
に 一件あるの	五六•九	に三十	立立に使用土並に使用
みである。	五之七八		<b>實</b>
の如き、女中	一九·三弱	==	百分以
と 營業 上	<b>=</b> -	Ç	實來
雇人と區別	・七弱ニー	一	百分比
人と區別し難き場合もこれ	九六〇 10		實數合
きれ		000	分比

#### 第五表 雇人敷別雇主敷

	註	合计	反 厗	1谷	
不良住	右の内谷町		着住		
宅改良事業の根	で五人及		9四		<b>届人一人</b> 二人
松本方針で不良住	<b>. .</b> .	- O -	- *	= *	三人 四人 五人
住宅の家主に開	ものは、これ	-			八 五人 六人
闘する調査に就	等いづれも家	-\\[\]			七人 八人
がて	事使用人を含むる				九人 一〇人
	製である	77		九	合計
	と信ずる理由があるがとも一五四 二・三三班	10	七八二		雇人敷合計 1
<b>(</b> )	るがとも	· ○八强	二・三六興	•八九弱	人當平

Ŀ =

角戸り簿の儘にとつで置いた。一点による

ものは次表の如く少數であつて、この點は別に考慮を要しないのである。 れて居ないから、 右の第二表以下の四表はすべて家主の本業と見らるゝものに就いてである。本業副業の別は勿論戸口簿では示さ とゝに本業と看做したものも別に確たる根據があつて看做したわけではない。然し副業を有する

### 第六表 副業を有する家主数

以上第二	合いない	板		南	谷	
以上第二表より第四表までの家主自身で掲する者長は音・二重・)(2)	一十十二十二十二十二十二十二十二十二十二十二十二十二十二十二十二十二十二十二十	橋 大 工 工	建築請負業主	住	<b>呵</b>	第六表
での家主自身で	《主(薪发)	『氣技術者(設計師)	業主	【番 人(自動車々庫)		第六表の副業を有する家主数
掲する 首長よこ			· 人 · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	者ない。大変の大変の大変の大変の大変の大変の大変の大変の大変の大変の大変の大変の大変の大		家主數
	機械製造業主	<b>建築代理人</b>	大人工夫	<b>家屋差配</b> 家屋差配	副	
		(古物)		主(荒物)		
					〇 合計	

主要なことは、右の如く職業の種類・雇人數を通じて見た營業狀態・或は又副業の有無並にその種類・等から見ら 身に闘する諸表は吾々に種々の示唆を與へるが、その中で本稿の目的にとり

身の職業以外の幾多の要素を考慮した後にはじめて決定されるのだが、ともかく此處ではこれだけの結論が得られ 餘裕を有しないものであると結論し得る。果して事實上家主の多くが經濟的餘裕を有せぬかどうかは、勿論家主自 等の傾向はすべて板橋に於いて最も甚しい。家主總數に對する雇主數にしても、雇主一人當平均雇人數から云つて等の傾向はすべて板橋に於いて最も甚しい。家主總數に對する雇主數にしても、雇主一人當平均雇人數から云つて る。即ち一人のもの約半數を占め三人までのものが總數の大部分を占めると云つて差支へない。更に副業を營む家 主は、その本業か或は副業の種類に依つてそのすべてが大なる收入を齎す職業に從事して居ないことが解る。これ 云へば、極く僅かの數を除き 大部分は收入の低額な 勞務者或はそれと同等と 見られる 業主例へば行商人・駄菓子 もの雇主總數の約四割七分•二人のものをこれに加へれば約七割二分•更に三人のものを加へ れ ば約八割六分 に な あり得るが、後述の如く家事使用人數から見てそれ等が極めて少數であると云ひ得る。又雇主にしても雇人一人の 商•古物商の類である。收入の比較的大なるものと見られるのは質屋であるが、これは三地區を通じて五人 し かな れる限りでは、地區内に居住する家主の多數が經濟的に大なる餘裕を有しないといふことである。職業の種類かられる限りでは、地區内に居住する家主の多數が經濟的に大なる餘裕を有しないといふことである。職業の種類から 板橋は最低位にある。斯くして吾々は家主自身の職業に闘する限り、地區內居住の家主の大多數が除り經濟的 物品販賣業主も雇人數が示す通り大なるものは極めて少數である。無業者の中にも或は大なる收入を得る者が

世帶員數に對する有業の家族の割合を見る必要がある。そこで世帶の構成を明かにすると次表の如くになる。 家主の經濟狀態を認定する他の要素として、次に家族の職業に就いて調べて見よう。それに就いては先づ第

#### 第七表 家主世帶數及びその世帶構成

不良住宅改良事業の根本方針さ不良住宅の家主に關する調査に就いて

	· 76
1 1 1	1
	1.1
	,03
12.19	13
	11
1.50	=6
	112
	1332
	_ <u>₽</u>
- 34	
-7.15°	41
<b>\</b>	wie
1	333
1 2 2	
	(D)
100	1.1
	#11
	735
3.5	<b>X</b> :
112	-1-
1111.	-F
JIE.	//
1.2	21
333	T. 1
-1111-	
## ·	
1337	``X
ľ	1
· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	不良住宅改良事業の根本方針さ不良住宅の家主に關する調
) 🗐	100
15	14.
1380	11:
1	خل
1333	···E
Witz.	•
1 (d) v	0)
1.3	224
1111	38
360	
17.1	
4.4	
	rc.
	LI DE
•	•
	7
1.0	- 1. <u>1</u> . 1.
	3
	司制
	14.3
	14
	釭
	重に
	食に
	食にが
	食に就
	食に就い
	る調査に就い
	重に就いて
	重に就いて
	重に就いて
	重に就いて
	1に就いて
	1に就いて
	<b></b> 作就いて
	<b>貧に就いて</b>
	食に就いて
	<b>食に就いて</b>
	貧に就いて
	<b>重に就いて</b>
	食に就いて
	食に就いて
	食に就いて
	食に就いて
一世帶平均世間七四	
一世帶平均世間七四	
一世帶平均世間七四	
一世帶平均世帶員數	
一世帶平均世間七四	

É	合	板	南			
	Ħ	橋	千住			
	二九〇	五七	100		世帶數	
		七五八	四八〇	一六五人	世帯員数たる	サージョー
	一、五五四	八〇三	五六三	一八八八	世常見数	} [
		八二四	五八二	一九七人	<b>員總世帶</b>	
	四九四	四・八三	四八〇	五 • • • •	世帶員數・同居	
			• 六 三	<b>八</b> ,	世常員数	帶平均世帶員數
3. 3. 3.		Б. Б.	元・八二	五。 ル む し	員總數帶	

の世帶と血緣關係にある者を含めず、從つでこゝに云ふ同居人は間借人のものが多いと見て差支へない。 いではそれ等を含めない。又家主自身の使用するもののみでなく、家主の家族が属傭するものも含まれる。同居人にはそ 使用人は營業上の履人及び家事使用人を含む。第四表及び第五表では家族であつて營業に参加するものも含めたが、こ

たので、それは右表に含めなかった。この爲めに右の世帶總數は家主數より六だけ滅じて居る。 一世帶に二人家主の居る世帶が南千住に二板橋に三あった。又南千住には世帶員の詳細が全く不明のものが一世帶あつ

あるととを示して居る。これと關聯して家事使用人の數を示すと次の如くである。 る狀態である。この點に於いても谷町と南千住の平均數が極めて接近して居るのに、ひとり板橋のみは特に少數で 四人となり、結局使用人の一世帶平均は〇・五二人である。即ち總世帶敷の半敷が漸く平均して一人の使用人を有す四人となり、結局使用人の一世帶平均は〇・五二人である。即ち總世帶敷の半敷が漸く平均して一人の使用人を有す 右の表に依ると世帶員總數の一世帶當平均は五•五三人、同居人を除けは五•三六人、更に使用人をも除けば四•八右の表に依ると世帶員總數の一世帶當平均は五•五三人、同居人を除けは五•三六人、更に使用人をも除けば四•八

第八表 家事使用人數別世帶數(註參照)

合	板	南千	谷	地	-
	橋		町	四	<b>%事使用人數</b>
二七	<b>Æ</b> .	八八九		C A	<b>数</b> )
	<b>35.</b>	九			
			1	<b>三</b>	
			-	灵	
芸	五人	八元人	툿	合	
			が作品と	帯を刻む	灾事
不	<i>I</i> I			さずの	選用し

述べた如きその最も明白な場合であるが、その他にもあるに相違ない。 但しこの他に戸口簿上で雇人となつて居ても事實上その中に女中を含むものが多少はあると思はれる。第五表の註に

はなからう。斯くして一方に家事使用人が少く他方に同居人が多いでとは、 とは勿論云ひ得ないが、かなりの部分が世帶主とさう云つた經濟關係にあるもので占められると推定しても誤りで 狀態を或る程度まで現して居るのである。 家事使用人を有する世帶の數に比較して同居人を置く世帶の數は遙かに多い。同居人はその全部が間借人である この二つが相合してこれ等家主の經濟

## 同居人を有する世帯及び同居人數

	₽+	-4-	<b>~</b>		
	板		谷		
<b>7</b> 6	<del>17</del> \$	千住	町		
不良仕	橋	14;	M)		
住宅改良		€			
良	=	=	1	人	
業の					
根本	-	4	· [	人	
方針					
さ不		=	1	人	同
良住				四	居
宅の	1		<b>~</b> ;	V	人
家主		CV LV		Ħ.	數
問題	-	J		<b>人</b>	别
以事業の根本方針さ不良住宅の家主に關する調査に就い				ホ	世
査	1			<b>^</b>	帶
就				七	數
τ.	I		<b>I</b> 10		
			1	八	
	J	F	-	合	
<b>.</b>	<b>-</b>	_ <b>.</b>		同居人	
H.	= 7	<b>ኒ</b> ታ		數	
$\mathbf{}$				世帯数さる	同
○ 九 二 (	<del>ー</del> 版. ナ	ւ <u>Ξ</u>	; = 1	帯せ 数さ	居人
(	) =			る	を

不良住宅改良事業の根本方針さ不良住宅の家主に關する調査に就いて

家主の經濟狀態を知る上に於いて缺くことが出來ない。 ₹三つ至季である。こと、こと、こと、ことに、ないのど見て差支へないのだから、この點に闘する調査は、る。然しいづれにしても家主の生計を助ける結果を齎すものと見て差支へないのだから、この點に闘する調査は、 事質上雇人の業務に從事して家主を助けるものもあり、 さて次には有業の家族の敷である。とゝに有業の家族と云ふのは家主の家族にして有業のものを云ふのであつて、 又家主とは全く異つた種類の職業に從事して居るものもあ 一 六 四儿 (1九) 言 二七四

## 第一〇表。有業家族及び有業者無業者總數(註参照)

	极橋	<b>南</b> 千佳	谷。	
	家主無業の世帯	家主無業の世	合家主無業の世帯	一家主有菜の世際
二八五八八八八八八八八八八八八八八八八八八八八八八八八八八八八八八八八八八八八	二三九九六	二七四五		第二二八 總世帶數
	一 六 四 七 五 五 五			一
	一四二八	上 一		世界学家を有業家
四二七七四一(		= -	八九二	常員 敷
四八二三九二	六七 三七	九八	七 <del></del>	族数を有数を有る。
八 九 一 七 五 C		七四		世帯で変
九一九 三七六 一、〇一七四八二 二一九 五三四九二 九二九 五三四	四二八 一九七 四四二	七七二十二二十二二十二二十二二十二二十二二十二二十二二十二二十二二十二二十二二十	九一八二八二八八二八八二八八二八八二八八二八八二八八二八八二八八二八八二八八二八八	帶員数 総数 着
天九三〇五二	九七 四四	九三二		製業者 總無
七四二		- = C	・一〇七人	總無 數業 者

こゝに有業家族と云ふのは家主自身を含まず、且つ又使用人同居人を含まない。 二人以上の家主が一世帶にありしかも有業者であればいづれか一方は有業家族に含められる。斯かる場合を除いて、

家主が有業者ではあるが世帶員に闘するその他の點で不明なものが一つあつた。右の表からはこれ等はすべて除かれて 板橋に家主が有業か無業か不明な世帶(世帶員五名)が一つあり、南千住には同様の世帶、世帶員四名)が一つある上に、出て他家に止宿中の有業家族はこれを考慮に入れなかつた。その點戸口簿にて明確に知り得なかつた爲めである。 世帶員もこゝでは使用人同居人を含まぬ意味に用ひられた。又現在そこに居住する者のみに限つた。從つて、率公に

世帯の占める割合・有業者總數に對する有業家族の割合・等を示せば次の如くである。 右の表に基いて、世帶員總數に對して有業者及び無業者が夫々占める割合・總世帶數に對して有業家族を有する

第一一表 有業者・有業家族を有する世帯・有業家族の總世帶員數・總世帶數・

# 有業者總數に對する割合

されに依つて、平:	合於命人一計	板。一桶	南千佳	谷町	
均凡そ四人に就いて	二七·O	五九			<b>る有業者</b>
とれに依つて、平均凡そ四人に就いて一人の有業者があり、	Ö				る有業者百分比 旅を有 総世帶 と動し對す 総世帯
、その有業者中で三人につき一	= <b>H</b>	<b>室九•一</b> ○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○		三六•四	灰を有する世帶數百分比総世帶數に對する有業家
一人につき一人以上の	三八〇	四〇•六		三七八二人	有業者總數に對す
一人以上の有業家族が					

不良住宅改良事業の根本方針と不良住宅の家主に關する調査に就いて

十七 ○九二三

斯く多いと説明さるべきか、或は斯く多きが故に家主の經濟狀態が充質すると解釋すべきか、果していづれである かに闘聯して次に有業家族の職業を調べて見よう。 のも少數乍ら存在し、家族の半數以上が有業なものはかなり多い。抑この有業家族の多いことは、貧困なるが故に のものも全地區を通じて三一世帶あり、その世帶員數一四三人に及んで居るが、その他方には一世帶全部有案のも てこれ等の人々の生活にとり大なる重要性を有するものと云はねばならぬ、尤も右の表に從へば家族全部が無業者 るといふことになる。而して一〇世帶につき凡そ三世帶半が、家主自身以外に有業者を有する。有業家族は斯くし

## 第一二表 職業別有業家族數

					T.	農大	:
					棠	<b>第</b> 類	ĺ
務製 :	草履製造	帽子製造工被服裁縫業及び裁縫工	者、物の製造に從事する勞務	し精で巧	者運金に増展	農	
たる松田	で製造職	製裁	物の	詳工	し川工	業小	
事力	上版	工業	製	和米不に	作製 料 料	助分	
る。	L,	び	遺に	明従の事	和造城不に似	類	
詳 細		裁縫	從事	もす	明從具		
不明		T	ナス	勞	るす設		
に從事する詳細不明の勞			勞	滑	者にして詳細不明なるもの運搬用具製造に從事する勞働企屬工業、機械器具製造、造的		
			193	<u> </u>	働船		•
				1		一町	
<u> -                                   </u>						个町 南千住	
						住北	
] =	:   P	ष्र⇒ः			*	板 六 橋	
				ener Post		合計	
	: L	4 <u>24</u>			八:	六計	
		商					1
		<b>数</b>					

	一四四		八	六計
	商		AV V	
	業			Ň.
外 商 店 交 業 員	商物其	大建筑工築	<b>廢 聲 指</b> 物	明活の短
外 商	商事會社社長物品販賣業主	大工。	子 職	勞印
	商事會社社長物品販賣業主	菜美	%	務者に從事する詳細不
	の工			從事
	深			する
	1 1			評細
1				<b>•</b>
一八二	- 31	= 1 1	1 =	1
一六四	九 一	四	-= 1	
= .	一 五 六 一 五 六	, iŠ		
- 0 45	一九六	<b>▽</b> → −	•==	

家主	出公 業務 自			7 31 95	交通業			
自身が世帯主でな	官公雇储員	助車本	郵便局員	動すり	<b>旅館、映畵館雇人</b>	食店菜主		簡易旅館營業主
い場合には特にで							•	
あるが然らざる場合でも	八				• ==	= -		<b>!</b> ;
物合でも、家主自身	合 計 其他詳級不	尿汲取	有業者 雜役夫	心の 主人の世	F 上 詳 和	計算係	里女女	
の職業よ	で明の有業者		心の総仕	12	と書記的職業		TÎ	
<b>職業</b>	一七 三七 八九四	1	  -  -					
が、			_ =	_	四 -	_ =	-	•

**う。因に右のうち家業を助くる有業家族は、谷町に物品販賣業手助四人質屋業同二人、南千住に物品販賣業手助八** 濟狀態を好良ならしめるものと見るよりは、むしろ一家の經濟狀態の悪いことの結果であると見るのが妥當であら 狀態を好良ならしめることにさしたる貢献をなし得ないといふことになる。即ち有業家族の多きことは、一家の經 使用人か或は小規模の營業を行ふ單獨の業主である。斯くして有業家族の職業は、大多數の場合、その一家の經濟 る。然し乍ら斯かる場合はとゝに擧げたもの以外には僅かに一二を敷ふるのみであつて、結局有業家族の大多數は を有して居る場合の如き、少くとも家族の職業が齎す收入がその一家の收入に重要な附加分であることが明かであ 實際上その二家の主要な收入の途と看做される場合が多少は存在する。例へば家主が一寺の住職の母であつたり或 は商事會社々長の子•建築請負業者の子•食堂經營者の夫等であつて、且つこれ等有業家族が 夫々雇人•家事使 用人

不良住宅改良事業の根本方針さ不良住宅の家主に關する調査に就いて

七九(二九二五)

實上家業の手助をする者は多いに相違なく、特に物品販賣業に於いて然りであることは云ふまでもない。 大工業同二人帽子製造手助三人である。とれ等はすべて特にその旨を屆けられてあるものこみで、この以外にも事 さて次に以上の家主が如何なる住居を有して居るかを見て、その經濟狀態を窺ふ一助としよう。こゝには家屋の 人草履製造業同一人大工業同二人指物職同二人、板橋に農業手助六人物品販賣業手助六人鐵工所同一人疊職同二人

**量敷とそびに居住する人員の關係を現してみることいする。** 

A谷町

二〇·五十二〇·五十二六 魔 九·五十二〇·五十二六 魔 九·五十二〇·五十二六 魔 九·五十二〇·五十二六 魔 是 是 是 是 是 是 是 是 是 是 是 是 是 是 是 是 是 是 是	型 数 世界員数
	入.
	7
	四人
	新. 人
	$\ddot{\tilde{\chi}}$
	七人
	八人
그 그 그 그 그 그 그 그 그 그 그 그 그 그 그 그 그 그 그	九人
	- O N
	一人
七五四二三三十十	一〇人 一一人以上 合計

合 計 二 二 四 四 元	五〇・五——五〇叠
良事。ニーーーーーーー ス B ニ	I, I
根本三十十十十十二十一十二元 南三	
製 四 1 1 三 二 二 一 三 1 一 一 一 一 一 二	<b>—</b>
住宅の六一一五三四一一一一八四四家主	
に 一	I/ =
に ーーー 三三一 ー ー 三 ー ー 一 元 七 高調 ー ー ー 六 六 ニ ー ー ー 六 六 ニ ー ー ー 六 ニ ニ ckg	
五十二一一一十十十十八四	1 =
☆	- 1
九五〇三四三四五六五二一合	l #L

五〇・五 五〇五一 合 世帶員數 數 一五〇疊 三〇疊 二〇疊 〇・五疊 四 = E 班 = Ξ Ξ 四四  $\equiv$ 九人 一〇人 一一人以上 合計 匹  $\equiv$ 盂 三 三 三二元 八 四

家主はとの表中に普通の世帶員として含まれて居る。 ... ⊙ Æ. 上上·伍 十 九•五一一〇•五叠 橋に三合計五人あつたが、これ等は右の計算から省いた。從つて家主數はそれだけ減少して居るが、他の家主と同居する | 註||| 右の仙疊製不明の世帶が南千佳に四板橋に一合計五世帶あり、又同一世帶に二人の家主が居住する場合が南千住に二板| 一玩疊 七·沂叠 六 10 # = 四四 Ħ 四 六七三 六 | 五五七四  $\equiv$ 九 1.1.2. \_ O 五. 六三 三、 八 儿 O II.

ハン右の表に依つて家主の經濟狀態を窺ふとい念はり板橋が比較的に最悪南手住が中位谷町が最良となる。板橋に於 人 『『 こことに世帯員としたのは第一〇一一一表の場合と異り使用人・同居人をすべて含めた世帯員である。但し通勤の使用人を 一人含めぬことは云ふまでもない。

不良住宅改良事業の根本方針さ不良住宅の家主に關する調査に就いて

八三 (二九)九)

のが四人あるが、これ等を除いても谷町南千住より遙かに多く、且つ又右の一五戸中八戸までは九疊以下の家であ 家屋に住む者が、谷町に四人南千住に五人板橋に一五人ある。但し板橋には家屋所有者と父子關係にあるらしきも 體に於いて右の表に示された疊數をもつて住居用に充てられて居るものと看做して差支へない。斯かる考慮を行ふ 脱教所・三人世帶二一疊の簡易旅館・等の存在することである。この以外は營業の爲め疊敷特に多き場合はなく、 帶六二盤の宿泊所及び九人世帶六〇疊の寺院あること、及び板橋にも六人世帶五〇疊の寺院・三人世帶三二・五疊の 四・五疊のものがあるのは同居人八人を有する世帯である。一體に板橋に於いては世帯員數に比して疊數が少く、 いて「人世帯にして三三疊のものがあるのは、簡易旅館を宿泊人を含めずに掲出したからであり、又一三人にて五 る。これに對して他の二地區の九戸はそのうち八戸まで十疊以上の家である。 人が四・五盤に住むものすらある。それでしかも一〇戸以上の貸家を所有する家主なのである。その他特殊の場合 有せぬものもある。即ち自身所有しなくても家族が所有するものは問題でないが、自身又はその家族の借家せる 谷町に於いて五○●五疊以上のもの四のうち一つは三人世帶八〇疊の寺院であること、南千住に於いては四人世 質際の住居狀態は右の表よりも更に不良になるのであるが、しかもこれ等の家主の中には斯くの如き住宅すら Ŧi.

收納狀態を見出すことが出來ず、左の四地區の内の借家に居住する貧困者に對する全體の家主が全體として收納し て居るところを示し得たに止まる。然乍らこれでも平均の狀態を知ることが出來るのである。唯遺憾なことはより、 の狀態を見るだけでは勿論不十分であり、一年間でもまだ十分と云ふに遠い。毎年新しい滯納が始まると同時に、 期間にわたり得なかつたことである。滯納はかなり長い期間中に漸次囘收されて行くものであるから、 さて次に家賃の收納狀態であるが、筆者は前述の如く間接的資料に據る方法をとつたので、個々の家主に就いての 過去一年

左表に示されて居る一年前の一年間の家賃收納率(第11項)は、事實一年前の一年間に於ける收納率を示すものでは 常に家賃が支拂はれた上にこれと別に滯納額が、返濟されることもあるかも知れぬが恐らく斯うして囘收される部 なく、二年間を通じて計算すれば、翌年度の收納に依つて個々の家屋に對する前年度の滯納がこの程度に囘收され 家屋に對して觀察する場合、その結果を多少割引して考へてもなほ不十分な程度に重大な欠陷であらうか。他方滯 の家屋が空家にならなかつたことを假定して居る。これも重大な欠陷であること云ふまでもない。然し斯く大數の 左表の滯納月數は既に棒引きされたものは含んで居ないに相違ないから、若し斯かる棒引きが多く行はれたとすれ る滯納のみが全く未囘收の部分であつて、家主はこの囘收が完了するまでの利子を負擔するのである。又特には通 その替りとして翌年度に未回收の部分が出來るといふことを示すのである。現在まで過去一三ケ月以上引續いて居 を示さうとした。これには滯納の生じた月をすべて現在に續くものと假定したことが却つて役立つたのであつて、 の一年間と一年前の一年間とに分つことに依つて、或る年度の滯納が凡そどの程度まで翌年に到つて囘收されるか まで明かにすることが出來ない。そこで比較的に安全と思はれる限度として二年間をとり、且つその二年間を最近 他方に於いては古い滯納が回收されて行く、その結果が見出されねばならぬのであるが、筆者の調査方法ではそこ 左表の諸結果を否定するが爲めには空家に依る收入の減少が余程大なる額に上らねばならぬのである。 分は極めて小額であらうと推測する。多くの場合、無督促の儘であるか乃至は棒引が行はれるものと考へられる。 納月敷は過大に記入されて居る場合も恐らくあるであらうし、且つ又こゝには敷金を全く考慮してないのだから、 左表に現された諸結果は吾々の目的にとり何の役にも立たないのである。又この方法では、過去二年間これ等

\$.00	7.50	7.00	6.50	ලා	\	į, Ču	4	4 (	્. ે લ	co	N	i Compile pi			
8	50	8	50	6.00	5 50	, 5. 2.	4.50	8	3.50 	<b>8</b> 8	2回50	, % , , , , , , , , , , , , , , , , , ,			
28,		29	OI	28	20	4		19	12	4	0				不良住宅改良事業の根本方針さ不良住宅の家主に關する調査に就
119	135	599	117	492	274	766	310	386	244	50		日 二年間の	A ·	<b>第一四表</b>	米の根本方針さ不
76.0	80.4	86.1	97.5	73.2	57.1	67.9	86.1	84 6	84.7	52.1%		17、17、24月	町 (昭和八4	阿爾	良住宅の家主に
205	54	281	57	189	93.	286	142	179	102	4		収 最近一年間 の家質収約 月敷総計	(昭和八年六月までの二年間)	收 納 狀 !	關する調査に就
61.0	64.3	7.08	950	56.3	38.8	50.7	78.9	75 On	70 s	29 2%		VI最高 国の 国の 国の 国の 国の 国の 資の でき でき でき でき でき でき でき でき でき で	年間)		Ť
306	81 -	318	<b>60</b>	-303	181	480	168	207	142	မ မ ဇ		VII 一年間の 一年間の 小年間の 残険攻策			八六
91.4	96:4	91.4	100.0	90.2	75.4	85.1	93.3	8.06	98.6	75.0%		VIII- 年間の 一年間傾対総 再級に避する 級照表総用数 の氏線 VII			<u> </u>

14.50 15.00 14.00 13.00 **哈**野 12.50 12.00 11.50 11.00 10.00 13.50 10.50 9.50 9.00  $\binom{I \times III}{\binom{O \cap A}{O \cap A}}$   $\binom{I \times V}{O \cap A}$   $\binom{I \times V \cap A}{O \cap A}$   $\binom{I \times VII}{O \cap A}$   $\binom{I \times VIIO \cap A}{O \cap A}$ 77.4 100.0 86.1 100.0 100.0 100.0 78.1 40.8 82.3 81.3 97.2 86.8 986 13,675.50 2026 26 31 100.0 100.0 100.0 72.2 64.6 100.0 75.0 73.6 94.4 92.7 97.2 18,966.00 2822 86 42 1 8 12 42 12 90.7 100.0 100.0 90.1 100.0 100.0 100.0 70.0 100.0 87.5 100.0 100.0 100.0 100.0

不良住宅改良事業の根本方針で不良住宅の家主に關する調査に就いて

○九二三

・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・		<b>4</b> 000	) <u></u>	2.國50			食額	<u> </u>	> 24 > 000	4 H	14.00	1300	13:00	12.50	12.00	11.50	11.00	10 50		<b>1</b>		) o. 00	9 90	S .00	7.50	7.00	6.50	6.00	<b>5.</b> 50	5.00	4.50	4.00	<b>3.</b> 50	3.00	2圓50			
1 住宅 改良 專品	in the second se	<b>4</b> 0 <b>°</b>	k9	H	Ħ			803	2	· . C	4 (	μ.	<b>∞</b>	H	27	~1	14	10		<b>0</b> 8	,	, &	) I3	62	20	62	80	83	7	21	<b>&amp;</b>		0	0	H	Ħ		不良住宅改
4の根本方針さ不良		73	45	14	III	C 南千住五丁	4	9,245	140		90	18	157	24	546	157	312	207		1118	827	792	273	1118	390	1056	538	1490	268	338	100	58		l	18	Ħ	B 白山御殿	良事業の根本方針
代住宅の家主に関	68.8	76.0	73.8	583%	νί	目六丁目	78.2	76 6	83.3		93.8	75.0	8.18	100.0	843	93.5	92.9	86.3		80.3	77.1	76.7	87 5	75.1	81.3	71 0	74.7	74.8	65.7	67.1	52 1	60.4	Î		75.0%	${f I}{f V}$	白山御殿町及び氷川下町	さ不良住宅の家
<b>イ長信气改良事業の根本方針さ不良住宅の家主に關する調査に就いて</b>	195	66 66	21	<b>12</b>	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	(昭和八年六月まで	寫 32,040.00	3,861	68		42 .	6	66	12	242	73	144	187		487	13	321	74	469	168	398	217	<b>G8</b> 2	107	124	31	21			<b>o</b>	, V		不良住宅改良事業の根本方針さ不良住宅の家主に關する調査に就いて
	56.0	75.0	87.5	60.0%	٧ı	たの1年間)	0; 0; 0;	64 0	0.18	l	87.5	50 0	68.8	100.0	74.7	86 9	85.7	725		70.0	54.2	62.2	79.5	63.0	70.0	53 5	60.3	58.7	52.5	49.2	32.3	43.8			50.0%	VI	(昭和八年八月までの二年	就いて
八九	284	37	24	12	VII		[A] 44,436.00	5,384	72		48	12	91	12	304	84	168	120		631	24	471	99	649	222	658	321	905	161	214	69	37				VII	受	八八八八八八八八八八八八八八八八八八八八八八八八八八八八八八八八八八八八八八八
○九二·□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□□	81.6	77.1	100.0	100.0%	VIII		8 0e	89.2	85.7		100.0	100.0	8. <del>†</del> 6	100.0	<u>ද</u> නි	1000	100 0	1000		90.7	100.0	91.3	95.5	87.2	92.5	88.4		90.9	78.9	84.9	7.0	7				¥ VIII		<b>二</b> 二 三

	7.00	6.50	6.00	5 50	5.00	4.50	4.00	3.50	3.00	2.圓50		<b>会</b> 額	마	15.00	14.50	14.00	13.50
<b>不良住宅改良事</b>	5	.⊗	61	83	47	29	14	22	26	2 #			375	<b>1</b>	H		0
不良住宅改良事業の根本方針と不良住宅の家主に關する調査に就いて	220	135	1089	558	933	525	302	402	450	111 42	D 板橋町	45,307.50	6,260	24	4.	. 38	
良住宅の家主に	<b>61</b>	70.3	74.4	72.7	82.7	75.4	89.9	76.1	72.1	IV 87.5%	下丁酉 (昭和	69.9	69.6	100.0	16.7	52.8	
關する調査に就	86	63	443	210	<b>393</b>	225	124	164	188	18 V	板橋町ト丁目(昭和八年六月までの	18,432:00	2 550	12	0	12	
7	37.8	65.6	60.5	54.7	69.7	64.7	79.8	621	60.2	VI 75.0%	つ二年間)	56.9	56.7	0.001	0		
办	134	72	646	348	540	300	168	238	262	VII -	and the second s	四。四	3.710	12	<b>A</b>	<sup>2</sup> 26	
(의·왕리·원)	74.4	75.0	88.3	90.6	95.7	86.2	100.0	90.2	84.0	VIII 100.0%		82.9	82.4	100.0		72.2	

	42	70.8	34	79.2	76	4	13 Q)
	12	0	0	50.0	113	H	12.00
	88	70.8	S	80.2	154	<b>6</b>	12.00
	48	89.6	43	94.8	. 91	4 (	19 00
	164	47.6	97	60.0	261	. 17	11.00
	48	77.1	37	S\$.5	<b>8</b> 5	<b>4</b>	11 00
	253	59.4	171	73.6	424	24	10.00
	26	63.9	23	68.1	49		• • • • • • • • • • • • • • • • • • •
	132	57.0	89	70.8	221	) 53 33	) <b>(</b>
	178	67 I	II Si	74.8	323	18	8.50
	370	65.7	276	76.9	646		)
	101	31.9	69	53.2	230	18	7.50
	414	48 4	273	60.9	687	47	7.00
	185	44 4	96	65.0	281	18	6.50
	557	59.9	188	73.7	938	53	6.00
	166	76.2	128	87.5	294	14	5.50 5.50
	419	55.6	307	65.8	726	46	5.00
	50	41.7	. 25	50.6	<b>85</b>	7	4.50
(・ナニ)	<i>J</i>	V. C	<b>身ける部里にあい</b>	2、1967] 2 196 本文 2 2 1 4 4 0 第三 4 8 3 2 8 2 8 2 8 2 8 2 8 2 8 2 8 2 8 2 8	1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1		

令 역 罕	15.00	14.50	14.00	13.50	13.00	12 50	i2 00	II.50	11.00	10.50	10.00	9.50	9.00	8.50	8.00	7.50	
305	0	0	0	0	<b>, 0</b>	0	<b>L</b> 5		0	b	Ċī	0	6	19	10	18	不良住宅改良中
5,500 [ <u>[]]</u> 30,255.00			1			ľ	24	21		48	81		125	<b>ಜ</b>	96	416	不良住宅改良事業の根本方針さ不良住宅の家主に關する調査に就いて
75. I 74.2			<b>l</b>				50.0	87.5		100.0	67.5		57.9	68.8	40.0	96.3	で不良住宅の家主
2,294 [国 12,644.00	1						12	•		24	œ		රූ ප	9	30 30	200	上に開する調査に
62.7 62.0	1 1						50 0	75.0	1	100.0	<b>5</b> 5.0		497	о 10 7	9 Л		就いて
3,206 III 17,611.00		1				ţ		<b>1</b> 9		2 <u>4</u>	A 1		1 t	<b>5</b> 00	0.70	912	<u>/</u> ሴ <del>=</del>
87.6 86.3					1	0.0	m - CO		<b>+</b> 00.0	100.0	3	66.7	100.0	55.0	100.0		○九三八○

等を参照されたい。) 事情調査―附地代及空家の調査」昭和七年、 がないが、普通住宅の坪當り或は一疊當りの家賃に就いでは、東京府學務部社會課「東京府五郡に於ける家屋賃貸 に對する疊數の割合或は間取りその他の家屋構造狀態。及び室地等の狀態から見て、その家賃は普通一般の家賃に比 ろでは、大體七割乃至八割近くまで支拂はれて居る。著してれが事實だとすれば、不良住宅の家屋荒廢の狀態・建坪 定されるのである。筆者が前述したやうな方法で極めて不完全ではあるがこの重要な家賃支拂の狀態を調べたとこ る。問題は然し契約家賃額ではなく支拂家賃額の如何にある。即ち家賃が實際に支拂はる、狀態に従つて廉不廉が決る。問題は然し契約家賃額ではなく支拂家賃額の如何にある。即ち家賃が實際に支拂はる、狀態に従つて廉不廉が決 れる理由に就いて述べる余裕がないが、とにかく契約家賃のみの闘する限り不康であることは疑ひのない事質であれる理由に就いて述べる余裕がないが、とにかく契約家賃のみの闘する限り不康であることは疑ひのない事質であ 程の質收があつたといふことになる。これはかなり高い率と云つでよいであらう。而して過去二年間に對する最低 して著しき低額であつても差支へない筈である。然るに事實はそれ程低額でない。(今この點を詳細に論述する余裕 不願であると云はれて居る。(前掲「東京府郡部不良住宅地區調査概説」「一十二頁参照)今詳細にその不願なりとさ 質が納められゝば家主の採算はどうなるかの問題である。從來、貧困者の居住する住宅は一般住宅と比較して家賃が の牧納率は南千住の六割九分九厘である。これも決して低い率ではない。そこで吾々の知りたいのは、この程度に家 右の表に從へは過去二年間に於いて最高の場合即ち白山御殿町及び氷川下町の地區に於いては金額にで七割八分右の表に從へは過去二年間に於いて最高の場合即ち白山御殿町及び氷川下町の地區に於いては金額にで七割八分 不良性宅の一疊當り家賃で就いては前掲東京府調査の二十一四頁、前掲「東京市不良住宅地區調査」一〇—一頁 「三四—六頁、東京市社會局「東京市住宅調査」昭和六年、一〇二—五

特殊事情にも言及したいのだが今はその余裕がなく、結局極めて概観的で乾燥無味な報告に終つでしまつた。その、 以上述べたとごろに依つてい筆者の貸しい試験的調査の結果を大體報告し終つた。まだ各地區の家主に就いての 不良住宅改良事業の根本方針さ不良住宅の家主に關する調査に就いて

九三 (九二九)

九四

うし、これ等の資力乏しき家主が適當の維持費を支出し得すに住宅不良化の結果を來たす虞れが多いことに對し、特 ものもあり、斯くの如き少數の大家主の重要性も亦大きい。一方に於いて小家主に對する保護的助成的方策が講ぜ られると同時に、他方に於いてされ等大家主に對しても何等かの監督手段が採られねばならぬことは云ふまでもな もない。これ等の人々はその營業の狀態•住居狀態等に於いても明かに認定出來るが、二人にで百戸以上を所有する るべきで、從つて斯かる人々に對しては何等かの保護助成の手段が講ぜられねばならぬといふ結論が生ずるであら の家主であるとしても極めて重大な問題である。これ等小規模家主は大體に於いて改良の余力に乏しい者と看做さ に監督の必要ありとする主張も生れるであらう。他方とれ等の小家主に對して少數の大家主も居ることは云ふまで 無視したのである。然し乍らとにかくこれ程までに多數の家主が貧しい狀態にあれば、縱令それ等がすべて小規模 はねばならない。この點は戸口簿でも或る程度まで調査し得るのではあるが、非常な勞力であり且つ又地區外に所 の幾多の考慮を必要とする。その先づ第一のものは、貸家所有の集中に就いての調査である。筆者は家主の大多數 て、その家主としての重要性即ちその所有貸家の多少に從つて有する重要性を考慮し、謂はヾ個々の家主に加重を行 有し或は地區内に九疊以上のものを所有する場合それ等の事情も明かにせねばならないので、筆者は姑くこの點を が經濟狀態のゆたかでない人々であると結論したけれども、單にこれ等家主の敷を考慮するのみでは不十分であつ 結論といふに過ぎない。とれをして更に何等かの實際活動或は科學的探究の上に價値あらしめるが爲めにはこの上 は貧困者住宅の家賃實收率がかなり高く思はるゝことである。然しこれ等の結論は單にこの調査の結果生じて來た 推して經濟的に余裕少き生活をして居ること、第二には各地區に依り大體に於いて程度の相違を示すこと、第三に 結論をことに要約すれば、第一には、これ等不良住宅地區に居住する家主の大多數はその職業狀態・住居狀況等より

ないと云つてよい。その他本調査が幾多の重大な不備を藏することを認めると共に、更に完全な調査が何人かの手 選んで行はれたと云つても過言ではないのであつて、右の如き大家主の數及びその勢力はこの調査に全く現れて居 依つて行はる」ことを祈つて擱筆する。 しかも筆者の調査は地區内に居住する家主のみに就いて行はれ、謂はゞ比較的に貧しい狀態にある家主のみを

**諸君にも厚く感謝の意を表したい。(昭和九年十一月二十六日)** る次第である。わけても本塾の都市及社會事業研究會並に産業研究會の會員たる學生諮君から與へられた多大の援助なく 谷・富坂・南千住・板橋の各警察署長、南千住署の尾形警部、板橋署の柴崎巡査、谷町・小塚原・河原崎・岩ノ坂の各派出所巡 しては、この調査は筆者にとつて過大の負擔であり從つてこれだけのものも到底遂行し得なかつたに相違ない。これ等の 査髂氏、その他の方々からは、或る場合にはかなりの犠牲にも拘らず十二分の便宜を與へて頂いたことを衷心より感謝す を利用して厚く感謝の意を表したい。即ち東京府の下松社會事業主事及び金社會事業主事補、草間幼少年保護所長、同潤 その他懇切なる教示を與へて頂いた方々或は關査の實行に十二分の便宜を與へて頂いた方々の御厚意に對して、この紙上 會の細木住宅課長及び乾調査課長、その他の賭氏から極めて有益なる激示に預り、警視廳村地官房主事及び安方警部、 の問題を取上げるにつき或はその後の研究に對して、絕えず大なる示唆と餪達とを與へて下すつた本塾の奥井敎授はじめ の結果滋に期日に遅れ、同會議の研究報告書中に收載されることが出來なかつたので改めてこゝに優表したのである。こ 本稿は本來去る十月に開催された全國都市問題會議に報告を行ふ爲めに準備せられて居たものであるが、筆者の怠慢