

(IV-39) 住宅組合法の住宅組合に関する基礎的研究

○ 関東学院大学工学部 学生会員 杉山 貴久

関東学院大学工学部 正会員 昌子 住江

①研究の目的

大正から昭和にかけての工業化、都市化の進展は、都市への人口集中と住宅難をもたらした。こうしたなかで、特に都市の中間層（いわゆる中流階級以下）の市民に対する持家対策として成立したのが住宅組合法である。住宅組合法については行政学、財政学の立場からのいくつかの研究例もあるが、住宅組合の実態はまだ明らかにされていない。住宅組合法とは、住宅組合を組織する組合員に住宅を供給することを目的としており、非営利主義、自力主義を建前としていた。本研究では、かつての住宅組合の実態とその成果や限界を明らかにしようとするものである。コーポラティブ住宅の試みが浸透し始めている今日において、これらの解明はこうした試みに示唆を与えるものと考えられる。

②住宅組合法の成立と背景

第1次世界大戦後の好景気は、日本における工業化、都市化をさらに押し進めると同時に、都市の無秩序な拡大や住宅難をもたらした。特に東京、川崎、横浜における住宅難は深刻で、借地料や家賃の高騰により中流以下の層の者の住宅取得を困難にしていた。こうした都市における住宅難は一方で社会政策として捉えられており、1921年1月設立の政府の社会事業調査会では小住宅建設の検討をしたうえで、同年2月に住宅組合法の答申を行っている。この時期、イギリス、ドイツなどヨーロッパにおける住宅組合について紹介されていたことも、同法の成立に関連づけることができる。都市計画の課題としては、都市研究会（1917年設立、後藤新平会長）において都市住宅政策が都市計画の一環として位置づけられ、都市住宅政策要綱として公表された。ただし、この時期の住宅政策の担い手は私的団体であって公的団体ではない。具体的には私的賃家経営に依存する部分が大きく、住宅政策の制度化としては、借地借家人保護を第1に1921年に借地借家法、1922年に借地借家調停法が制定された。住宅組合法も社会事業調査会の答申を基に1921年に成立した。

③住宅組合法の概要

住宅組合法は16の条文と付則からなる。第1条では「住宅組合ハ組合員ニ住宅ヲ供給スルヲ以テ目的トス」と定めており、その設立は地方長官の許可による。組合住宅は用地の取得、造成、借入、および住宅の建設、購入を行うことができるが、借家経営や住宅以外の用途については一切認められていない。住宅の供給は1組合員1戸で、新規組合員の途中加入を認めないなどの制約がある一方で、課税面の特典や、政府からの低利融資の貸付を受けるなどの優遇策が定められている。

④運用と実績

住宅組合法による住宅組合は都市中間層の関心を集め、産業組合法による住宅組合、店舗向住宅組合などの類似したものを除いても、表1に示すように組合数、組合員数ともに順調に伸び、1924年には10,000戸を突破し、十数年間に約35,000戸が建設されといわれ、所期の目的はある程度達成されたといえる。

しかし、1923年に発生した関東大震災の影響もあり、当初の予想を遥かに越え、各組合の請求金額の半分以上しか貸付されなかったり、設立許可を抽選によって決定し数を絞り込んだりせざるを得ない状況になっていた。そのため実際の許可を受ける際に、組合員7名以上20名以下の同一職業者または同一勤務地の者で、組合

【キーワード】 住宅組合、住宅組合法、住民参加、大正時代

【連絡先】 〒236-8501 神奈川県横浜市金沢区六浦町4834 Tel045-786-7753 Fax045-786-7754

員の毎月の払込額が月収の25%以下となることを満たした組合が好ましいなどの要件が求められていた。さらに、各組合で定款や詳細な見積書の製作、申請書の提出、抽選会への出席など複雑な手続きも問題とされた。

その後の関東大震災により、全国から寄せられた義援金の一部を基金に1924年に財団法人として設立された同潤会が、当時の住宅政策の最も重要なものにとって変わっていったこと、後に政府の低利資金の貸付が中止されたことで一応の役割を終えた。さらに、1950年に住宅金融公庫が設立されたことなどから、住宅組合の存在は薄くなっていった。なお、住宅組合法は戦後も継続し、1971年に廃法されることになった。

表1…住宅組合法による住宅組合の設立状況（店舗向組合、産業組合は除く）

	全 国		東 京 都 内		神奈川県内		横 浜 市 内	
	組合数	人 数	組合数	人 数	組合数	人 数	組合数	人 数
1924年9月	710	10,905	112	1,704	36	344	48	340
1925年12月	1,055	14,430	260	3,183	100	961	48	340
1926年12月	—	—	—	—	—	—	81	—
1927年12月	—	—	221	—	—	—	103	—
1931年12月	2,802	28,879	517	4,577	428	4,104	—	—
※ どの時期も、すでに解散したものは含まれない ※ 「横浜市内」には、震災復興が目的の住宅組合を含む ※ 1931年12月の「全国」には、宮城県分は含まれない ※ 大原社会問題研究所編『日本社会事業年鑑・大正15年版』などより作成								

⑤住宅組合の実態

本研究では、住宅組合の実態を明らかにしようとしたが、公文書類の記録も少なく、資料の収集は非常に困難であった。僅かに実態が明らかになったものとして、営友住宅組合（東京都文京区）は、東京大学関係者で構成していたもので組合員数7名、設立許可が1925年2月25日、住宅建設地は王子（東京都北区）や白金（東京都港区）などに分散していた。そのほか軽井沢住宅組合（横浜市神奈川区）は組合員数7名、設立許可が1924年3月31日、全戸完成が1926年1月19日まで分かったが、具体的な住宅建設地は確認できなかった。以上の2つの組合のように、組合員数10名程度と小規模なうえ、用地の取得、住宅の計画と建設は、なんの連携もなく個別に行われていたというのが、日本の住宅組合の典型的な例という。

城南田園住宅組合（東京都練馬区）や水交住宅組合（東京都世田谷区）などの比較的規模が大きく、都市住宅として良好な環境を維持しつつ、コミュニティとしての活動を行っていたという例はとても少ない。

したがって、イギリスの住宅組合が自ら田園都市の設立にあたり、ドイツでは共同住宅の建設や住宅地の造成を通じた活動が、良好な住環境の維持を目的としたコミュニティ形成につながるという例とは対照的である。

⑥今後の課題

住宅組合については今後とも資料の収集に努め、その実態を明らかにするとともに、同時期の住宅会社の研究と合わせ、都市住宅政策や市街地形成における役割について検討したい。

また、ヨーロッパにおける住宅組合に関する比較研究も行いながら、今後の都市住宅政策と住民参加について考察したい。

参考文献：関一著『住宅問題と都市計画』1923年、弘文堂書房

河原松太郎著『住宅組合の話』1925年、創造社

大原社会問題研究所編『日本社会事業年鑑・大正15年版』1926年、文生書院

横浜市社会課編『横浜市住宅組合及住宅建築を目的とする産業組合要覧』1930年、横浜市