

京城(現ソウル)の郊外住宅地形成の諸相

VARIOUS ASPECTS OF THE RESIDENTIAL DEVELOPMENTS OF SUBURBS
IN KEIJO FORMER SEOUL

砂本文彦*

Fumihiko SUNAMOTO

This paper investigates various aspects of the residential developments of suburbs in Keijo former Seoul. They had spread out of the city walls of Hanyang former Keijo, during the period of the Japanese rule. Before the middle of 1930s, people had chosen residential areas as good environments and surroundings in the suburbs. After that, Keijo-Fu had planned residential development by land rejustment. While it had taken long time, private companies had constructed many residential developments avoiding the sites of land rejustment. People chose residential areas as not only the sites for dwellings but also investments.

Keywords: Keijo, Seoul, suburbs, residential development, land rejustment

京城、ソウル、郊外、住宅地開発、土地区画整理

1. はじめに

本研究は、京城(現ソウル)における郊外住宅地の形成要因について言及することで、戦前期日本の支配下にあった植民地都市の郊外住宅地形成の一実態を明らかにするものである。

戦前の日本内地の郊外住宅地開発に関する研究が十分な実績をあげていることに異論はないだろう。そこでは当時の「ユートピア思想」が「郊外住宅地」という開発形式となって都市縁を押し広げられていたと考えられている。だが、こうしたことを当時の日本の植民地や満州国等にそのまま当て嵌めることができるかの問いかけには疑問が残ると言わざるを得ない。西澤泰彦は『近代日本の郊外住宅地』¹⁾の中で海外支配地の国策会社の社宅をひきあいにして「社員に住宅を供給するという目的を果たすだけでなく、国力誇示の道具として、日本による植民地支配に必要不可欠な施設だったと述べ、内地とは異なる郊外化の要因が潜んでいることを示唆している。

一方で日本内地とほぼ同様の民間の郊外住宅地形成が京城であったことをイ・ギョンア(이경아)、ジョン・ボンヒ(전봉희)が「1920~30년대 경성부의 문화주택개발에 대한 연구」(邦訳:1920~30年代京城府の文化住宅地開発についての研究)²⁾(=以下、李論文と略す)で述べている。彼らは京城に30カ所程度の郊外住宅地開発があったことを明らかにし、その開発主体や土地取得の方法、販売価格、建築等の指標から住宅地研究への位置づけを行っている。ここでは「朝鮮半島に流入した郊外住宅地に対する概念はそのまま京城の住宅地域に住宅地開発として現れた」と日本内地との同質性を指摘するとともに、京城府等の行政機関が貧民街の対策を二の次にして郊外住宅地開発に協力的だった事例の存在も指摘している。富井正憲は1930年前後の京城の状況について官庁建築の竣工を例と

して「日本の支配が目前に形として現われてくると、人々の心にも永住への指向が芽生えていった」³⁾と、植民地に住む日本人の心理変化を指摘している。両者の見解を総合すると、日本内地との同質性とともに支配の安定や権力の協力といった植民地ならではの特殊性が郊外住宅地形成の様相に影響を与えていたことをうかがわせる。

だが、李論文は1920~30年代を対象とした調査研究を行ったとしているが、筆者の調査によると、民間事業者による郊外住宅地は70カ所あり、開発は1930年代「末年の1939年」ではなく1940年秋頃まで継続し、漢江左岸の住宅地は少なくとも17カ所あったことを確認している⁵⁾(表1参照)。富井も郊外住宅地の子細は言及していない。

1930年前後の京城は市内に借家が余りながらも郊外住宅地を形成するほど人々の間に強い郊外志向があった。だが管見によると日中戦争後は借家家賃高騰、住宅難が発生し、太平洋戦争開戦まで郊外住宅地は漢江を越えた遠方にまで形成されていった。各々膨張する京城の都市縁を形成していったことに変わりないが、郊外化の過程で異なる様相を見せたであろう。そこに植民地都市としての郊外住宅地形成要因があったと考えられる。

本研究は、筆者独自の調査に基づき京城の民間事業者による郊外住宅地開発をリスト化し、さらに行政の郊外住宅地開発の施策との比較を通じて京城の郊外住宅地形成の諸相を明らかにする。当時京城にて発行されていた新聞、雑誌を史料として関連記事、広告の収集に努めた⁶⁾。李論文が住宅地開発の基本特性について述べていることから、本論文は「郊外化」の要因を都市形成の観点から読みとることとする⁷⁾。なお、日本語で言うところの「郊外住宅地」は韓国語漢字では「文化住宅地」と呼ぶのが通例である。本論文では用語を前者に統一し、引用文は基本的に現代かな、翻訳文としている。

* 広島国際大学社会環境科学部建築創造学科
助教授・博士(工学)

Assoc. Prof., Dept. of Integrated Architecture, Fac. of Infrastructural Technologies,
Hiroshima International Univ., Dr. Eng.

表1 京城の民間事業者による郊外住宅地開発

開発年	名称	開発次	所在地	開発主体	面積(坪)	区画面積等	主な出典	
1923	(亀屋商店住宅地)	◎	東四軒町柴忠壇入口	亀屋商店	2300	100坪内外	K1923.11.6	
1924	京城文化村	○	新堂里	京城文化村建設事務所(深田哲夫)		200坪内外	K1927.4.1	
1925	緑ヶ丘	○	青葉町一丁目	朝鮮土地経営会社(前身:朝鮮土地信託)	3770	17筆	A1934.10.12	
1925	鶴ヶ丘住宅地	○	岡崎町、古市町	朝鮮土地信託	7300	77筆	K1930.11.27	
		○	岡崎町	朝鮮土地信託	8300	100筆		
		○	三坂通	松本組	2200	26筆		
1927	昭和園住宅地	○	東四軒町	朝鮮土地経営会社	5200	61筆	K1930.11.26	
1927	旧甘泉亭跡住宅地	○	東四軒町	森啓助	2600	20筆	K1930.11.20	
1927	崇一洞	○	崇一洞	共済無尽			K1930.11.18	
1928	恵化洞	○	恵化洞	高村商会、福德無尽	2万余		K1930.11.18	
1928	金華荘住宅地	○	1次(1928)	竹添町三丁目	増田事務所(増田久吉)	3700	200筆、240坪迄	K1930.3.26
		○	2次(1930)					
		○	3次(1934)					
1929以前	清水園住宅地	○	清水町	朝鮮土地経営			K1929.9.12	
1929以前	中林洞住宅地	◎	中林洞	朝鮮土地経営			K1929.9.12	
1929	清溪台住宅地	○	1次(1929)	古東園住宅地の東へ数丁。上往十里	京城土地信託(大島新作)	4300		K1931.6.12
		○	2次(1932)					
1929	南山荘前的高台	○	西四軒町	赤裁與三郎	2000	20筆	K1930.11.20	
1930以前	(杉山氏の住宅地)	◎	金華荘に隣接	杉山			K1930.11.17	
1930以前	東昭和園住宅地	◎	新堂里	西尾土地経営部(西尾三郎)	2000		K1930.11.20	
1930	青葉町住宅地	○	1次(1930)	青葉町一丁目	青葉町住宅地経営(西崎源太郎)	7800	200筆、100坪内外	K1930.10.5
		○	2次					
1930	舞鶴町住宅地	○	1次(1930)	舞鶴町	舞鶴町住宅経営(島徳三)	5600		K1932.8.27
		○	2次(1931)					
		○	3次(1932)					
		○						
1930	崇四洞	○	崇四洞	小澤コンクリート商会	1500		K1931.6.12	
1930	薬水台	○	東崇園、中央試験所東	石田定次郎	1300	90-249坪	K1931.6.12	
1930	古東園住宅地	○	昌信洞	秋葉商会	2400		K1930.11.19	
1930以前	神楽園住宅地	○	吉野町		2200		K1930.11.30	
1931以前	双龍園	○	阿岐里		7200	? 里	K1931.6.12	
1931以前	黒石里	○	漢江南				K1931.6.12	
1931以前	三坂住宅地	○	三坂通	高村商会	900		K1931.6.12	
1931	松鶴台	◎	鷺梁津駅付近丘陵		5万		A1934.10.10	
1932以前	三坂新住宅地	○	三坂通		3万7千		K1930.11.26	
1932	桜ヶ丘文化住宅地	○	1次(1932)	新堂里、契忠壇公園東五丁目	朝鮮都市経営株式会社	3万		K1932.8.27
		○	2次(1934)					
1932	明水台	◎	1次(1932)	昭和園の隣り	昭和園の隣り	3万3千	1000筆	K1930.4.29
		◎	2次(1934)					
		◎	3次(1935)					
1934以前	安養台	◎	東大門近く				A1934.10.19	
1934以前	旭ヶ丘	◎	朝鮮神宮東側				A1934.10.16	
1934以前	日の出ヶ丘	◎	緑ヶ丘の西南		5000		A1934.10.12	
1934以前	駱駝ヶ丘	◎	北部				K1934.5.26	
1934	松ヶ丘	◎	桜ヶ丘の隣	小高栄三郎	2万		A1934.10.7	
1934	延禧荘住宅地	○	阿	延禧荘土地経営事務所(香椎源太郎)	22万余	75筆、60-300坪迄	K1934.12.26	
1935以前	清雲洞	◎	清雲洞		6523		K1935.5.16	
1936以前	神井台住宅地	◎	朝鮮神宮側	神井台住宅地分譲事務所(高田真次郎)	3万		K1936.1.19	
1936以前	法徳温泉遊園地	◎	番大方町				K1936.4.1	
1936	南陽台高等住宅地	◎	三坂通朝鮮神宮裏参道西南	南陽台現場事務所(室六郎)		40筆、100坪内外	K1936.12.9	
1936計画	(鄭寅煥住宅地)	◎	新村	鄭寅煥住宅経営事務所		200筆	K1936.1.22	
1937	孔徳町雙龍台住宅地	◎	孔徳町	孔徳町雙龍台住宅建築事務所			M1937.9.18	
1937	博文台	○	契忠壇公園東隣接地	博文台住宅地経営事務所	8万	第1区3000坪35筆、100坪内外	K1937.1.5	
		○						
1937	龍谷住宅地	○						
1937	舞鶴住宅地(京城土地建物)	○	東四軒町周辺	京城土地建物合資会社	6000	100-600坪	K1937.4.1	
1938以前	辰ヶ丘	◎					K1938.5.17	
1938以前	松雲台住宅地	◎	桜ヶ丘に接続	松雲台住宅地事務所			K1938.9.25	
1938	華鏡台住宅地	◎	南山裏	朝鮮農林株式会社			K1938.4.17	
1938	孝昌台住宅地	◎	青葉町	孝昌園土地経営事務所		90坪以上、20余筆	K1938.5.29	
1938	愛の原住宅地	◎	新吉町	大西土地拓殖株式会社京城営業所	1万	100坪内外	K1938.10.8	
1938	愛国が岡	○		大西土地拓殖株式会社京城営業所	10万	1000坪内外分割可	M1938.11.7	
1939	月見台住宅地	◎	孝昌公園隣接	大西拓殖株式会社京城営業所			K1939.5.5	
1939	法徳温泉住宅地	◎	法徳温泉近く	久保田事務所			K1939.6.24	
1939	梧柳荘住宅地	◎	梧柳洞	梧柳荘住宅地経営事務所			K1939.6.24	
1939	金谷園住宅地	◎	金谷里	大西拓殖株式会社京城営業所	3万	300坪内外	K1939.10.19	
1939	梧柳洞健康住宅地	◎	梧柳洞	大西拓殖株式会社京城営業所	2万	150坪内外	K1939.11.11	
1939	素砂厚生住宅地	◎	素砂駅近隣	尹徳順(代書事務所内分譲事務所)	7000	120坪以上	K1939.12.15	
1939	梧柳洞中央住宅地	◎	梧柳洞	大西拓殖株式会社京城営業所	6000	100坪内外	K1939.12.16	
1940	御代の台住宅地	◎	陶農駅前	大西拓殖株式会社京城営業所	3万	150坪内外	K1940.2.9	
1940	梧柳洞果樹園住宅地	◎	梧柳洞	大西拓殖株式会社京城営業所	1万	100坪内外	K1940.3.15	
1940	静松園住宅地	◎	南京城駅近く	第一土地建物合資会社		100坪内外	K1940.5.4	
1940	梧柳台住宅地	◎	梧柳洞	南北土地企業社		100坪内外	K1940.5.11	
1940	城南学園住宅地	◎	番大方町	第一土地建物合資会社		100坪内外	K1940.5.26	
1940	松鶴園住宅地	◎	南京城駅近く	南北土地企業社			K1940.6.22	
1940	建設が丘住宅地	◎	南京城駅近く	東亜不動産株式会社	1万	100坪内外	K1940.9.7	
1940	永登浦朝鮮街住宅地	◎	南京城駅近く	日本土地建物合資会社			K1940.9.12	
1940	壽楽荘住宅地	◎	素砂駅近く	朝鮮大西拓殖株式会社	2万	130坪内外	K1940.9.13	
1940	素清台	◎	城北町入口バス停近く	東京建物株式会社			K1940.10.13	
1940	報徳台住宅地	◎	素砂	東亜不動産株式会社			K1940.10.26	
1940	森の都保健住宅地	◎	明水台隣接地	日本土地建物合資会社		30坪以上	K1940.10.27	
1940	松桃園住宅地	◎	梨泰院	第一土地建物社		45-115坪	K1940.11.30	

「開発年」のうち「以前」のあるものは、該当年に住宅地の存在のみを確認した。「主な出典」は次の略号を用いた。京城日報:K、大阪朝日新聞:A、毎日申報(毎日新報):M、○は李論文にて示された住宅地、◎は本論文にて明らかにする住宅地である。「区画面積等」は分譲期に応じた値の場合があり、計画全体を示すものとは限らない。

2. 京城の郊外住宅地開発

朝鮮では土地所有が認められていた。よって郊外住宅地を個人が購入することは可能でその点では内地と変わらない。京城府の人口推移は太平洋戦争期を除いて増加傾向にあり、1925年に336,349人、周辺区域合併後の1936年に727,241人、終戦前で最高を記録する1942年に1,114,004人まで増加している。1926~35年は年一万人程度増加の安定した傾向だが、1938~42年は四年間で40万人も増加

している。日本人と朝鮮人の人口動態の内訳を見ると、1926~35年は日本人の人口増加率が高い⁹が、1938~42年は朝鮮人の人口増加率が顕著に高かった¹⁰。これは日中戦争開戦に伴う京城への工場立地、支店機能移転、産業構造の変化による住民の流入によるものである。京城の借家賃もこの傾向に追随し、1930~32年頃は郊外化に伴い府内に空き家が目立って価格も値下がりしたが、1936年以降太平洋戦争開戦までは高騰し続け「住宅払底」という言葉が新聞誌

上を賑す住宅難となった。一般的に京城は朝鮮人と日本人の居住地が分かれる傾向¹¹にあったが住宅難の記事は日本語新聞、韓国語新聞双方に掲載¹²されていることから程度の差はあれ京城全般で人口流入の影響があり、住宅難と家賃の高騰がおこっていたと考えられる。京城府はこれを受けて家賃抑制、住宅地供給、住宅建設費の対策を掲げている。その際、都市の成長(混乱)とともに富を蓄えた既存の日本人や朝鮮人の富裕層¹³は居住地の住み替えを行なおうとしたことは想像に難くない。

2-1. 行政による土地区画整理事業等の郊外住宅地開発

土地区画整理事業¹⁴等の行政による開発を概観する。

城壁に囲まれた漢城は日韓併合後、京城に名を改め、主に日本人居住地の拡大に伴って「郊外」が見出された。郊外住宅地は城壁内外の空閑地に立地し、植民地期を通じて次第に城外に広がった。1923年には亀屋商店による住宅地¹⁵が奨忠壇近くの東四軒町に開発され、その後は民間事業者による開発が1940年まで続く。これに並行して行政による施策があった。1928年頃、新堂里から三角地まで南山の南側を回る「南山周回道路」の建設を構想¹⁶し、その周辺に40万坪に及ぶ広大な住宅地を計画していた。1938年の新聞記事である。

家なき府民の住宅難の緩和しようと、府当局百年の大計である大京城周回路四十軒の沿線にある府有地解放の政策に先づ第一陣を承つたもので、梨泰院東部から漢南町一帯にかけての四十万坪はいまや府民の保健住宅地として…(中略)…順次その領域を南は漢江岸へ北は南山の中腹へと幹線路を中軸に次第にローラーの巻きを太くして行こうと云う計画で、先づ明年四月第一期工事として付近四十万坪の府有地のうち十萬坪を解放…(中略)…分譲方法にも相当な苦心を払い、所謂土地経営者の介入をシャットアウトして思惑買いによつて府民の利便を薄くしないように一口百坪から二百坪までを限度に二口以上はお断り云う物の解つた方法を考え出した¹⁷

民間事業者による住宅地ではないが、明らかに郊外住宅地開発の一つである。分譲は道路開通後の1941年から¹⁸、事業構想は1920年代末には既に報道されていたから、1930年代を通じて構想、計画ばかりが京城市民に伝えられていたことになる。行政による計画はこれだけではなく1934年制定の朝鮮市街地計画令による土地区画整理事業も1937年以降1940年までに郊外を中心に全10地区¹⁹、15,880,226㎡が大規模に指定²⁰されたが(図1)、太平洋戦争開戦前までに提供されたのは1939年の敦岩地区、翌年の永登浦地区²¹、番大地区^{22,23}等の一部区域に過ぎなかった。土地区画整理事業による住宅地供給も計画は大規模だったが供給は遅れていた。

また、朝鮮市街地計画令では「一団の住宅地経営」が規定された。本事業は「土地全体を府に於て買取の上宅地を造成し、水道幹線を敷設して、府内各会社住宅組合等に合理的価格にて分譲」²⁴するもので、

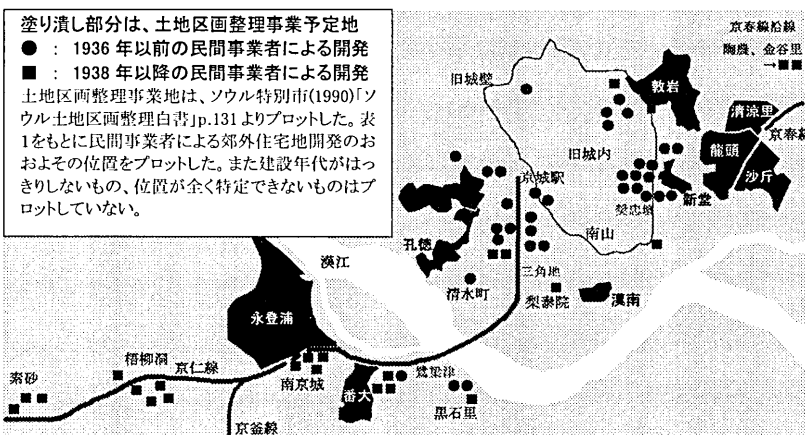


図1 京城の郊外住宅地開発(行政と民間)

京城府では1940~42年に新村(76,500坪)、金湖(140,560坪)、上道(138,843坪)を事業化し1942年になって分譲したという²⁵。

行政の開発は全て住宅難への対応としてあった。だが1939年、40年を過ぎて宅地供給にこぎ着けたことがわかる。計画は大規模だったが遅れた感は否めない。土地区画整理事業に限れば予定地が早い時期に指定されるため該地域の開発がサスペンドされたことをも意味する²⁶一方、孫は朝鮮の事業は内地のそれと異なり市街地計画区域内の開発可能地の多くを指定する植民地独特のものだったと述べていることから、この傾向は余計にあったと考えられる²⁷。

2-2. 民間事業者による郊外住宅地開発

1920年代から40年代の『京城日報』等の通読より得た民間事業者による郊外住宅地開発を表1に示す。全般的に以下の特長がある。

- 1) <開発時期> 開発が集中する時期を1930年前後と1938~40年辺りの二つのグループに大別することができる。
- 2) <開発箇所> 前者の開発は旧漢城の城壁内外の場所に位置するものが多く、後者には京城の南側、とりわけ漢江を渡った地域での開発が多い。
- 3) <開発主体> 前者の開発は京城にある比較的小規模の会社や個人による開発が多いのに対し、後者は比較的大規模の会社組織のしっかりしたもの、中には内地から朝鮮半島に進出してきた組織が大規模な開発を繰り返している。
- 4) <開発面積> 前者の開発は一万坪程度のものが多いのに対し、後者は二万坪を越える規模のものも目立ってくる。
- 5) <住宅地名> 全般的に「丘」「園」「台」「荘」等の名称を付したものが多く、1939年、40年辺りの開発には、「健康」「厚生」「学園」「保健」「果樹園」といった理念的、具体的イメージを付加したものがある。また、「愛国」や「報徳」など時局を反映した名称も見て取れる。
- 6) 内地の地方都市に遜色なく郊外住宅地が形成されていた。²⁸

管見によると1940年12月以降、民間事業者による住宅地開発は殆ど無い。行政による開発が着手されはじめた1938~40年辺りの民間事業者の郊外住宅地開発は、既成市街地、山岳地等の開発不可能地を避けつつも、広範囲に指定された土地区画整理事業予定地をも空間的に避け、かつ、土地区画整理事業の完了までの遅延を補うものであったことが予想される。図1は土地区画整理事業予定地と民間事業者による開発箇所(1938年以降■印)を示したものだが、こうした見方がある程度裏付ける。しかも、それは行政の対策のように何十万坪、何百万坪といった大規模で何年も時間をかけるものではない。数千、数万坪の規模の機敏な用地取得、開発、販売だった。事実、この時期の住宅地開発の多くを担った大西土地拓殖株式会社は、住宅地分譲広告を新聞に掲載するに飽きたらず、住宅地に適した土地を求める「用地買い取り広告」まで掲載していた²⁹。この時期は民間事業者による機敏な郊外住宅地開発と進行中の土地区画整理事業が併存していたと見る事が可能である。よって民間開発が主

であった1930年前後の時期と、行政の計画と民間の開発が併存した1938~40年辺りの時期に大別できるのである。これらが京城の郊外住宅地形成の様相の一つと仮定できる。次章以降では各時代に分けて郊外住宅地形成の要因を検討していく。なお土地区画整理事業の子細は孫³⁰や五島³¹に詳しいため、本論文は以降、その年代と事業地のみを参照し、主に民間事業者による郊外住宅地開発を扱っていく。

3. 1920年代~30年代中盤の京城の郊外住宅地形成

この時期の郊外住宅地開発³²の位置は図1の●印で主に城壁内外に拡がっている。1921年頃に住宅難が

起き³³、1923年には緩和³⁴、そして1924年初めには京城に住宅が次々と建てられ³⁵、年末には空き家が3000戸³⁶あったという³⁷。京城で初期の郊外住宅地開発である京城文化村が開かれた1924年の新聞記事を参照する。

府内の凡ては交通日用品等の購入病院学校其他生活上に便利な府内に居住する著しき傾向を有し生活上不便なる郊外居住は好まないの府内の何処かに空地はなきか住宅地はなきかと血眼になりて探し廻っている現状³⁸

これを見る限りこの頃はまだ郊外居住の欠点が強調されている。1927年の京城文化村を紹介する記事は多少ニュアンスが変わる。

見晴しはよし、閑静、空気清浄というので、文化人はわれもわれもと殺到…(中略)…しかし便利が悪いのと景気が悪いのと両方で、一向気のりがせない、いろいろすめた結果漸く建てられたのが今の二十軒、他の人は土地だけ持っているサテ住んでみると住めば都建てたらわが家である…村人の一妻女は語る 何しろ道が遠いので、子供がいやがりましたが、今では元氣よく学校へ参ります、日用雑貨も不便といえば不便ですが、京城から持つて来ますし、第一座敷の掃除など朝一迎すればホコリが積るような事はなく、空気のよい事は此の上もありません困るのは電気、瓦斯がなく、炊事は薪と石油コンロで、水道も近くにあるのに、井戸水を使う有様です³⁹

郊外生活は不便である。ガス、そして電気もなかった。にもかかわらず環境面での利点が少しずつ見出され、そこに「文化人」が住んだ。この頃「文化人」と並び郊外のイメージを変える社会層「学者」が住んだ旧甘泉亭跡住宅地が1927年に森啓介により開発された。

東四軒町文化のグループ、これを称へてわれ等は学者町という一昨年まではまだ田舎であつたそれが電車が通り、知識階級の住居が出来⁴⁰

このように知識階級が郊外に住むということが新聞誌上で伝えられ、路面電車が影響しているように記している。立地はどうであつたらうか。主に傾斜地に見出されていたことが1928年の記事にある。

住宅地は漸次郊外へ広がり、また南山、北岳方面の山地へも住宅地を見るに至り、山地帯は閑静で見晴も良いので中流以上の階級に非常に歓迎されている、南山、北岳、将忠壇、孝昌園その他高地にして今日なお残されている処は殆ど国有林野でこれに目をつけた者は住宅組合とか、貧民住宅などに名をかり払下を本府に出願している⁴¹

高台に位置することで眺望が利点として見いだされていることは注目し値する。以前よりも郊外が積極的に評価され「閑静」「見晴」という言葉まで出てきている。宅地取得費はどうであつたかという点、比較的割安感があつたようである。1930年の記事である。

青い瓦、赤い屋根の住宅が、加速度を以て市の周囲を彩つて行く。なるほど今は土地が安い、材料が安い、工賃が安い。しかもサラリーマンの多い京城は、いつも住宅問題で悩んでいる。建てる方も借る方もいい条件の時期である。⁴²

極めて積極的な郊外化の条件が揃ってきた。また1928年から34年にかけて販売された金華荘については次のような記事もある。

この一家を見ても坪百円以上もする高級住宅だが、昔の如く坪三百円、五百円と掛げずとも、今は坪百円も出せば結構な家が建つ、だから地価坪当り三十円、百坪の土地に三十坪の家を建てるとすれば六千円で金華荘の一員⁴³

具体的に住む場所としての郊外が見出されていたことがわかる。

住宅熱が盛んになつたのは漸次植民地気分がすたれて朝鮮に永住するもの多くなつた一つの現れ⁴⁴

この1927年の記事も含めて、植民地支配の安定の上に訪れた郊外定住への「空気」が京城市民の間にあり、新しい生活を植民地京城の郊外に具体的に見出していたことを示している。内地の郊外化と類似した面と、植民地ならではの状況があつたと言える。

一方、府内の借家は人々が郊外に出て行き、空き家になり始めていた。空き家の記事は1927年頃から確認でき「空屋三千軒に余る郊外に引越す者が最近非常に殖える」⁴⁵として、空き家増加と郊外居住を関連づけて報道している。次は1930年の記事である。

京城府内の空屋数六百八十戸といわれているに反し…(中略)…家賃が高値なので新築した方がはるかに有利だという採算の上の結果からでそこには生活の合理化に目覚めた知識階級の理智性が秘められている⁴⁶

借家の高値が原因で知識階級は郊外への新築が有利であると判断しているという見解が示されている。1931年春の新聞記事に、こうした郊外への移動傾向を経済的な側面から説明したものがあつた。

京城の住宅熱高まる

新築家屋の多くなつたのは昨年当たりからの傾向で京城の借家は家賃が高すぎるのと邸宅向きの借家がないため中産階級以上の人々は自分の家屋を建てるようになってきたからで一方土地会社の住宅地分譲、貯蓄銀行の住宅資金の貸付などが大いに手伝つて住宅熱が高まつて来た⁴⁷

京城の借家には割高感があり、これが郊外化の一因となつたことをうかがわせる。そして郊外への人々の移動の結果として空き家が増加したようである。割高な家賃と空き家の併存という状況が1930年頃までであつた。この時期は単純な府内の住宅不足のために郊外化したのではないことが、空き家の状況を見てわかる。

割高感があつた借家は余るだけではなく、ある時から家賃が下落することになった。先の記事に数ヶ月先立つ1930年末の記事である。

朝鮮土地信託会社の…(中略)…所有家屋約二百軒に亘つて最高一割七分三厘強、最低三分強の値下げを行ひ明年一月一日から実行することに決定したが、これが導火線となつて又もや各所に家賃値下げ話が進んで来た、即ち土地信託に次ぐの大家主である東京建物京城支店も昨年以來多少引下げて来たが、土地信託が下げた以上傍観出来ない立場にあり…(中略)…著しく家賃引下(引用者注:引き下げ)機運が濃厚となつて来ている⁴⁸

郊外に住宅地が建設されていく中で高値だつた府内の借家家賃は下落した。朝鮮土地信託⁴⁹に次ぐ東京建物会社⁵⁰でも150軒の借家が京城にあり一部は二割下落したという⁵¹。家賃低下傾向を「社会問題」化して捉える新聞記事は人口増加の状況もあつたにもかかわらず1930年末から1932年頃まで確認できる。つまり、この時期の郊外住宅地形成は高い家賃が後押ししたとはいえ、人々が郊外生活に魅力を感じて郊外に出た傾向が強かつたようである。その結果として空き家増加とこれに続く家賃低下があつたと考えられる。

こうした状況から交通機関が整備された後に住宅地が開発されるという通常の手筈を経ないものまであつた。1931年の記事である。

この三四年來府内の土地経営熱はすばらしいものがあり…(中略)…各住宅地間の競争振りも目覚ましいものがある。住宅熱は一つの流行となつていて電車をおりて何町も歩くという様な辺鄙な場所でも家がどんどん建てられるのに反して府の中央部にある空き地はかへりみられないという奇現象⁵²

府内の空き地を顧みないほど、電車から降りて何町も歩くところまで住宅地が開発された。次の記事は「住宅地開発に追いつくように交通機関の対応がなされた」ことを示す1934年の記事である。

大京城の住宅地熱 東部は激烈な競争 舞鶴、桜ヶ丘、松ヶ丘と乱戦状態バスもこれに割込む…(中略)…京電でも東部郊外の急速な発展に備えるため、現在の奨忠壇行電車は単線運行なので、これを休祭日以外中止し、これに代るバスを運転し、バスは黄金町六丁目から奨忠壇・博文寺から島徳十二間道路に出て、桜ヶ丘松ヶ丘まで直通するべく目下監督官庁へ申請中⁵³

もう路面電車では追いつかないのである。恐らくは輸送量増強の

ために平日に路面電車の運行をやめてまでバスで代替しようとしたと考えられる。1932年に東洋拓殖系の朝鮮都市経営会社が開発した桜ヶ丘文化住宅地⁵⁴も路面電車の終点興忠壇からバスに乗り換えていかなければならなかった⁵⁵。何もこの傾向は京城東部だけではない。当時、路面電車は京城南部の漢江を渡っていないにもかかわらず1931年に早くも漢江左岸の鷺梁津に松鶴台5万坪が分譲となった⁵⁶。1932年には木下榮による明水台⁵⁷が黒石里に第一期2万5千坪を以て分譲されていた。明水台では1934年10月時点で70軒の住宅が建ち、銀行員、弁護士、医者等が購入し居住していたという⁵⁸。明水台は1930年代を通じて続いた大規模開発で、1934年には漢江人道橋掛け替え計画に伴う路面電車の左岸までの開通を見込んだ第二期4万5千坪の販売もなされた⁵⁹。橋の開通は1936年であるから交通手段の有無に拘わらず、換言すれば路面電車の延伸計画の先を行くかたち⁶¹ ⁶²で住宅地開発がなされていったかがわかる。

以上、この時期の京城の郊外住宅地形成は植民地における定住の気分の広まりがあり特定の層が積極的に郊外生活を見出してなされていた。また交通手段⁶³の有無を前提としない面もあった。

4. 1930年代中盤から1940年までの京城の郊外住宅地形成

表1を見ると1933～36年に開発が停滞したように見える。不況とともに住宅地の供給過剰があり開発が控えられたと考えられる⁶⁴。

1937年の日中戦争開始により、京城は年10万人ペースの人口急増期に入る。大半が流入人口⁶⁵で京城府内の借家はこの時にはさすがに不足した⁶⁶。行政による対策も、先に見たように大規模な土地区画整理事業等のかたちで立案され、抜本的な住宅難の解消を目指す。だが、これが供給に時間を要す一方で1938年から40年に民間事業者による住宅地開発が顕著なことがわかる(表1)。図1の■印は1938年以降の開発であるが、この時期の民間事業者による郊外住宅地開発は旧城内からさらなる郊外、とくに漢江人道橋の開通(1936)以降、漢江を渡った左岸の京仁線沿線に開発が集中した。

まず、年10万人ペースの人口増加のために起きた住宅難と借家の家賃高騰について見る。1938年の記事である。

頭の頂から足の先まで身に纏るもの、食べる物、右も左も押しなべて物価は騰貴の一途を辿り蒼白いサラリーマン階級には恐怖時代を描き出し悲鳴をあげているが、全国でも珍しい住宅借家難の京城は物価高に加えて一倍の生活苦澁を訴えており、家主階級は払底する借家につけ込み物価高を理由に全面的に家賃値上げを断行する者が続出、遂に三坂通りでは横暴なる殺人家主まで現われ借家難、家賃大幅吊り上げ、家主の横暴は遂に社会問題化⁶⁷

全ての物価が上昇し生活がまともに行えないかのような記述である。同じ郊外住宅地が多く開発された時期でも、空き家がでて借家の家賃が下がった1930年代前半とは全く異なる状況が訪れていたことがわかる。では、家賃はどのくらい高かったかという1938年7月15日の京城日報は「内地に比し三割以上高い」と報じている。実際に三割かどうかは別として相当な割高感があったようである⁶⁸。こうした家賃高騰と住宅難の状況は1939年まで確認できる。京城府も1937年5月に家賃高騰に対して対策を出している。

府内の住宅調査に乗り出すこととなった、更に物価騰貴に呼応し故意に家賃吊上げを策する悪徳家主に対しては警察当局が厳重な監視を行い暴利や横暴な行為を取締り一時的ながら住宅難悲鳴の火の手を防ぐ⁶⁹

家賃対策とともに、同時に住宅地対策も数多くあった。

当局も打開策に乗り出し住宅借家沸底の根本的解決策を考慮している

- 一、目下着手中の永登浦、軟岩町、新村一帯の区画整理の宅地造成と換地を急ぎ、南山回周道路沿線の住宅地建設に拍車をかけること
- 一、銀行、信託会社では土地思惑売買の防止策としては土地担保の融資を拒絶する
- 一、住宅組合の結成を慫慂し低利資金の融通を受け、国有地の安価払下げに斡旋する。
- 一、既設の土地建物会社に対しては中産程度の住宅造成にも乗り出すよう慫慂する。⁷⁰

関係当局は借家不足、家賃高騰を、住宅地不足、土地思惑売買と同根の問題として捉え、住宅地建設や投機対策により解決すべきものと考えていたことを示している。当時の京城では単なる借家家賃高騰や住宅難ではなく、投機目的の土地売買もあったことを逆説的に物語っている。恐らくは上昇したのは何も家賃だけではなく土地価格もだった。このことは後に詳述する。第四項では土地建物会社に中産階級向けの住宅造成をすすめている。つまり、京城の郊外住宅地はこれ以前は、例えば1930年代前半は「文化人」の富裕層や学者など特定の社会層が中心であった。この時期はこの層の一つ下の層を郊外に押し出そうとしていたのではないだろうか。

総督府では1934年に朝鮮市街地計画令を制定し、京城府は土地区画整理事業によって1937年以降1940年までに京城郊外を中心に全10地区を指定し住宅地供給に乗り出す。他にも「一団の住宅地経営」等も計画し、家賃高騰、住宅不足の解消を住宅地供給で目指していたが、全て1939、40年以降になって実現していた⁷¹。1939年頃になるとその計画は「衛星都市」論にまで発展し、京城府工営部長長郷衛二は新聞誌上で都心再開発の前に京城の編入区域に住宅地を建設し二十万人を移動すること、具体的には京城中心部から8～15km離れた地価高騰がとまる場所での「田園都市」を建設して高速鉄道で連絡することを述べている⁷²。とにかく人口をいかに郊外にさばくかが中心的課題となっていたが、行政の対策は報じられても何年も時間を要すものばかりだったことは先に述べたとおりである。

そこで改めて検討しなければならないのがこの時期の民間の活発な郊外住宅地開発と後の土地区画整理地に、投機目的の土地売買の面があったことである。1930年前後の状況と異なり、借家不足、家賃高騰に加え、土地投機が郊外住宅地形成に与えた影響があると考えられるからである。民間事業者が開発する郊外住宅地は差こそあれ比較的よく売れていた。大西拓殖の開発した住宅地では売り出し数日後に完売御礼広告をだしていた。もとより表1の通り開発がこれだけ継続すること自体、売れていることを示している。売れたのは民間事業者によるものだけではない。土地区画整理事業地で番大地区の保留地の申し込みが1939年7月の時点で三倍あったという⁷³。低価格だったこともあるだろうがとにかく土地が売れる状況があった。当時は借家の家賃高騰、住宅難があったから増加人口を受け入れるための住宅建設を前提とした土地購入が大半だったかも知れない。だが、興味深いのは土地が売れる一方で住宅が建築されていない状況もあったのである。1939年に先立つ1938年の記事である。

住宅難と逆行して新築申請ガタ落ち 西南部住宅地に皮肉な現象 借家払底で住宅難時代を生んでいる京城では西南部に住宅街を求め山を削り川を埋めて建築する住宅難緩和策が叫ばれているが、長期抗戦が銃後に要求する諸費節約が現はれたか、京城西南部の辰ヶ丘、神井台、漢江沿岸、元町、清水町、孔徳町、阿峴町、漢南町、華鏡台など広範な住宅敷地を擁する龍山署に申請される建築許可願は最近ガタ落ち⁷⁴

華鏡台は1938年の開発、青葉町には孝昌台住宅地が1938年に開

発された。これらが完売した記事は確認できてはいないが、一般論として住宅が新築されていないことを示している。建たない理由は資材の高騰や建築の制限があった。同じ1938年の記事である。

当局では更に木材の使用、配給、価格の統制を断行すべく目下準備を進めており大体総建坪三十坪以上の普通木材住宅を許可しない方針のようであるというのであるから建築材料の一切の昂騰或は鉄骨の入手困難等と相俟つて益々建築熱は減退し家屋は払底を来す一方と見るより外はない、従つて家賃は騰勢を辿ることは疑いないといえよう⁷⁵

住宅は建てにくい状況だった。さらに一年前の1937年の記事でも具体的に地価の騰貴と建築資材の高騰が新築を踏みとどまらせる原因となっていることを知らせてくれる。

新築足踏み 許可願減少

土地思惑の売買による地価の騰貴鉄材建築材料の暴騰により府内の新築家屋は全く停頓の有様で本年一月一日から四月末日までの各所に提出された新築許可願は昨年に較べ何れも減少⁷⁶

このころは資材難で建築は建たない。建たない一方で土地の思惑の売買があるとしている。つまり、土地は売れ価格は高騰している。先に1938年の第六回全国都市問題会議の記事を引用したがそこでも京城府は住宅地売買において「所謂土地経営者の介入をシャットアウトして思惑買いによつて府民の利便を薄くしないように」とあった。京城には土地が投機目的で買われる現実があったようである。事実、この時期の民間事業者による郊外住宅地の広告文⁷⁷には、行政の開発のような配慮がないためか次のような露骨な表現が散見される。「物価暴騰時代に於ける資産の保全確実なる投資は土地に限る!保健と空襲防護は郊外住宅地に限る!」(延禧荘住宅地 1938年広告)、「一攫千金を夢見た株式投資も非常時統制下に於ては最早妙味は減殺されたり現今投資物中の王座は断然土地だ 土地は未来永劫不減不壊で絶対安全確実なり」「貨殖と健康の二筋道へ 国民挙つて進みましょう!!」(愛国が岡 1938年広告)、「住宅向投資向に最適地」(城南学園住宅地 1940年広告)、「敷地を買うのは今すぐに年が変れば高くなる」(梧柳洞中央住宅地 1939年広告)といった文言が目立っている。1940年でも土地地区画整理事業地で土地価格が高騰した。

土地思惑厳戒 住宅地造成地区・区画整理地区 京城府で検討!

都市計画令(引用者注:朝鮮市街地計画令)の施行に伴い、土地思惑が甚だしく、昨年中に於いて東大門、清涼里、往十里…(中略)…一坪に五十円乃至八十円で、三、四割ほど高騰し、右に對し京城府では土地思惑売買は今後の住宅難緩和対策上、住宅造成区画整理等に全般的に影響が及ぶことであり重大視している。現在着手予定の一団地住宅地造成地区及び区画整理地区を再検討することにして…(中略)…都市計画の発表と同時に郊外発展地…(中略)…一挙に土地価格が暴騰すると見られる。⁷⁸

事業中の高騰にとどまらず、暴騰の見通しまで示されていた。太平洋戦争開戦前の1941年9月の土地販売でも実際によく売れていた。

売れた六万坪 買入れ申込者殺到に『府土地相談所』がうれしい悲鳴

このところ土地買入れの申込者や問合せ人までが殺到して押すな押すなの千客万来…(中略)…住宅難の折からこの十日間に売れた約六万坪の住宅用地はどのような人によって買われどのように使用されるか⁷⁹

府土地相談所は土地地区画整理や一団地の住宅地経営による用地の販売を行った組織である。記事では、永登浦で1万50坪、番大2万坪、漢南2万5千坪売約となり、契約者は重工業及び鉱業が多く、百貨店、ビール会社の順位でこれらは労働者住宅用、社宅用とされている。こうした組織には住宅建設の割り当て⁸⁰もあったことから事業者の割合が高いのは当然の帰結と考えられるが、注目すべきは、

同じ記事によると会社員や官吏が「百坪、二百坪」単位で購入し、それが総面積の三割を占めていたということである。つまり、1万6千坪程度は個人が購入していた。1940年12月以降、新聞誌上で民間事業者による住宅地広告を見なくなる。これは住宅地供給が民間から行政に移ったことを示している。供給主体はかわっても、建築が難しい時期であっても、人々の間の土地取得熱は冷めていなかったことがわかる。建築をまともに行えないにもかかわらずである。もはやこの時期の京城の郊外住宅地は、市民の郊外生活の夢を受け入れる場所としてあったのではなく、不安定な時代の資産の不動産への転換先として、投機先としての面があったことを物語る⁸¹。

1930年代後半の京城の住宅地形成では、行政による住宅地供給を時間的にも空間的にも避けるかたちで民間事業者による郊外住宅地開発があった。両者は住宅地供給(販売)でありながらも、京城の諸物価高騰に追隨していく投機先としての土地の存在も見出されていた。換言すれば、日中戦争から太平洋戦争開戦までの京城の兵站化による人口増加への対処法としての郊外住宅地形成だけではなく、こうした投機の動きが京城の郊外住宅地形成を推し進める要因になっていたことも否定できないのである。以降、資材供給は一層限定的になり太平洋戦争も始まり土地取引は停滞する。そして土地地区画整理事業地に朝鮮住宅営団による労働者住宅が建てられていく^{82 83}。

5. まとめ

表1に示すとおり京城の郊外住宅地形成は内地の地方都市と遜色なく進み、外形的には似た状況があった。

そこには、所謂、憧れの郊外として拡がった京城の城壁内外の郊外住宅地形成と、行政による大規模な土地地区画整理事業とこの予定地を避けながらさらなる郊外、とりわけ漢江の南に広がっていく民間事業者による郊外住宅地形成の二つの相が見えてくる。

1930年前後の郊外住宅地形成は、郊外への憧れとでも呼び得る状況の中で郊外化が進んだがそこには植民地支配の安定にとまらぬ永住への安心感と高所得者の存在があつたのものであった。こうした社会層が安定を求めて京城の郊外を見いだしていた。だが、1930年代後半は人口増加、借家賃高騰、住宅難といった不安定要因が京城に渦巻き、行政による大規模な住宅地開発計画は次々と立案されたが竣工は1940年前後まで待たなければならなかった。この間にも状況は逼迫し、行政による対策遅延の時間的な、事業予定地の空間的な、間隙を縫うかたちで民間事業者による郊外住宅地開発が機敏な対応を以てなされた。こうした開発を支えたのは単に住宅地を求めるといったものでも、ましてや憧ればかりでもなく、都市の混乱から逃れる先として、時には投機的な対象として、京城の郊外が見いだされていたことがあった。事実、建築が殆ど不可能な時期にまで住宅無き住宅地開発は継続し、尚かつ官民の開発を問わず土地は売れ続けていたのである。つまり日中戦争以降、太平洋戦争開始までの人口増加の対処法としてだけではなく、物価高騰、住宅難、土地高騰等、不安定な状況を抱えた京城の人々の資産を不動産化しようとした動きがこの時期の郊外住宅地形成の一要因になったと言える。一般に郊外住宅地で見出される環境面や利便性での利点を越えた価値が1920～40年代の京城郊外で絶えず見いだされていた。植民地京城の人々の安定に対する志向や不安定な心理が郊外の空間に投影され、植民地都市ならではの郊外住宅地形成の一面を示していた。

謝辞

本研究は日本学術振興会平成 16 年度特定国派遣研究者、(財)大林都市研究振興財団平成 16 年度国際交流助成、国際交流基金平成 17 年度地域研究フェローシップの調査で得た資料の一部を使用している。調査、資料提供にて成均館大学校教授尹仁石先生、東海学園大学教授 豊橋技術科学大学名誉教授三宅醇先生、名古屋大学大学院助教授西澤泰彦先生のご協力を頂いた。本研究は松本大輔 2005 年度広島国際大学卒業研究の一部を含む。各位に謝意をあらわす。

注

- 1 西澤泰彦『海外 国策会社の住宅政策』、片木篤、藤谷陽越、角野幸博：近代日本の郊外住宅地、鹿島出版会、pp.516～517、2000 所収
- 2 이경아, 진봉희:1920-30년대 경성부의 문화주택개발에 대한 연구, 大韓建築学会論文集(計画系)、Vol.22、No.3、pp.191～200、2006.3
- 3 貧困層の住んだ土蔵集落については住宅地の性格が異なることから本論文では扱わない。
- 4 富井正憲『朝鮮銀行住宅群ソウル』、前掲書 1)、pp.533～548
- 5 李らは漢江左岸の住宅地を 2 カ所としている。前掲書 2)
- 6 史料とした新聞は日本語のもので『京城日報』『大阪朝日新聞朝鮮半島問題專報 韓国語のもの』『毎日申報』『東亞日報』『朝鮮日報』である。『京城日報』『毎日申報』は朝鮮総督府の機関誌の役割を果たす新聞で、前者は日本人読者を想定したために住宅地開発の記事や広告が多数掲載されている。後者は韓国人読者を想定したために前者のような傾向は顕著ではない。『東亞日報』『朝鮮日報』は民族誌とも言える新聞で住宅地開発の広告が少くない。『大阪朝日新聞朝鮮半島問題専報』は情報量に乏しい。結局『朝鮮と建築』が近代朝鮮の建築界を知ることができるが、短評欄の類は出典の記載有無に拘わらず殆どが新聞の引用である。
- 7 本研究は京城の郊外住宅地形成と都市形成との関係性に着目することから、まずはその全般的特徴を把握することを第一とし、住宅地の開発主体や個別の住宅地の特徴については子細を述べないことを断っておく。これらについては別稿にて明らかにしていきたい。
- 8 人口推移のデータは、서울特別市史編纂委員会:서울六百年史第四卷, 서울特別市, 1981 を参照した。(韓国語の「서울」は、日本語の「ソウル」である)
- 9 1930 年の日本人 74,825 人、朝鮮人 309,803 人、1935 年の日本人 124,155 人、朝鮮人 312,587 人で、日本人増加率 165.9%、朝鮮人増加率 100.9%である。統計庁 HP(<http://www.nso.go.kr/>)
- 10 郊外地域合併前の京城府の人口は 1935 年が 444,098 人、合併後四年が経過した 1940 年が 935,464 人である。1935 年の日本人の人口が 124,155 人で、1940 年に 154,687 人だった。日本人は着実に増加しつつも、この時期の増加人口の大半は朝鮮人だったと言える。同上
- 11 李惠恩(1930～1935 年の京城府(ソウル)における民族別居住地分化の変遷、歴史地理学、No.160、pp.2～20、1992.9)に詳しい。だが、完全に居住区域として別れているのではない。
- 12 日本語新聞は後掲しているところだが、韓国語新聞では例えば毎日申報 1937.7.17 等。
- 13 李論文も指摘するように郊外住宅地には日本人だけではなく朝鮮人富裕層も住んだ。
- 14 土地区画整理を規定する朝鮮市街地再計画令は民間施行を認めず、全て官施行である。
- 15 李論文では 1924 年の京城文化村を最初としているが、筆者の調査では魚屋商店による住宅地がこれに先立つと考えている。魚屋商店は元々洋酒食料食器菓子雑貨類金剛名菓各種を営む小売業である。京城日報 1923.11.9
- 16 京城府総督府に郊外住宅地として拡大を要望している。朝鮮建築会:朝鮮と建築、7 巻 11 号、p.85、1928 等、1920 年代末から 30 年代を通じて多数の新聞記事もなっていた。京城日報 1938.10.15
- 17 第六回全都市問題会議(京城)でこのことが議題となっていた。京城日報 1938.10.15
- 18 1941 年秋に京城府土地相談所が「漢南三万坪に対し二万五千坪を売買した新聞記事を確認しているがこれが南山周回道路建設に際し事業化されたものである。京城日報 1941.9.14
- 19 永登浦、教岩、番大、大堤、漢南、前項、沙斤、清涼里、新堂、孔徳の十ヶ所。京城日報 1941.9.19
- 20 孫徳奎著、西垣安比古ら訳 日本統治下朝鮮都市計画史研究、柏書房、pp.236～237、2004
- 21 永登浦地区はその大半(85%)が工業用地だった
- 22 朝鮮建築会:朝鮮と建築、20 巻 4 号、p.3、1941
- 23 こうした土地区画整理地区では分譲組合を設立し、低価格での分譲を行おうとしたという。教岩地区では「廿万坪の所有者三十名を以て教岩住宅地分譲組合が明春早々実現し、将来人口五万人を擁する理想的住宅地として期待されたという。京城日報 1938.12.23
- 24 京城府營徳康吉田正夫による。前掲書 22)、p.3
- 25 新村に 1,000 戸、金湖と上道に各々 2000 戸を計画していたという。前掲書 22)、pp.3～4
- 26 例えば、永登浦では新築禁止と移転で「住宅地獄を露呈したという。京城日報 1939.10.7
- 27 前掲書 20)、pp.226～227
- 28 京城は日本支配下の植民地都市としては異例なほど民間の開発があったものと思われる。
- 29 「京城府内及其近郊一千坪以上二万坪以下」で土地買い取り広告を日本語新聞の京城日報 1939.10.15、韓国語新聞の毎日申報 1939.10.23 等に掲載していた。
- 30 前掲書 20)に詳しい。
- 31 五島亭:朝鮮市街地再計画令の立案過程に関する研究、日本都市計画学会都市計画論文集、No.39.3、pp.919～924、2004 など、五島の朝鮮半島関係の業績がある。
- 32 この時期の住宅地の概要は李論文に詳しい。前掲書 2)
- 33 東亞日報 1921.6.14、東亞日報 1921.9.10 等に住宅地の記事が確認できる
- 34 東亞日報 1923.7.4
- 35 東亞日報 1924.2.4
- 36 東亞日報 1924.12.30
- 37 1920 年代の住宅不足の状況については孫が詳述している。1920 年代から住宅難が発生し、各種政策、官舎、住宅供給より 1923～24 年に住宅難が緩和されたとしている。また、この時期の住宅難は中産層以上のものとしている。だが、この時期の郊外住宅地形成については述べていない。孫徳奎:日強占期都市社会相研究(韓国語)、一志社、pp.233～242、1996
- 38 京城日報 1924.11.11
- 39 京城日報 1927.4.1

- 40 京城日報 1927.3.31
- 41 京城日報 1928.10.25
- 42 京城日報 1930.11.17
- 43 京城日報 1930.11.17
- 44 大阪朝日新聞 1927.5.14
- 45 大阪朝日新聞 1932.9.21
- 46 大阪朝日新聞 1930.1.25
- 47 大阪朝日新聞 1931.4.11
- 48 京城日報 1930.12.16
- 49 1919 年創立の土地建物の貸付、売買、鑑定、債務保証等を業務としている。朝鮮毎日新聞社:大京城、朝鮮毎日新聞社、p.24、1929
- 50 1906 年創立、土地建物担保貸付売買等を行った。京城支店がある。前掲書 49)、p.25
- 51 京城日報 1930.12.16
- 52 京城日報 1931.6.12
- 53 京城日報 1934.5.26
- 54 同住宅地は東洋物産株式会社系の朝鮮都市経営株式会社による開発である。東石は 1931 年に新堂里、龍設里、新設里、安岩里等の社有地約 50 万坪の住宅地経営を構想し、1931 年同社設立、第一段として新堂里の 13 万坪中 3 万坪を桜ヶ丘として販売した。見本住宅を建設して販売に臨んでいる。朝鮮建築会:朝鮮と建築 11 巻 4 号、p.20、1932、同 11 巻、9 号、p.48、1932
- 55 バスを京城電気会社と共同運行する計画が報じられている。大阪朝日新聞 1934.10.7
- 56 1934 年 10 月に五分の三は契約済みだが建築は 9 軒だった。大阪朝日新聞 1934.10.10
- 57 後に京城府議となる木下榮三による住宅地だが、ハイキングコースや植樹、池庭を配すなど、住宅地計画としても極めて特徴のある計画を行っている。1937 年の京城観光協会のパンフレットには「観光地として紹介されているほどである。詳細は別稿にて述べることにしたい。
- 58 大阪朝日新聞 1934.10.10
- 59 「漢江人道橋架替とともに電車開通を好期に明水台が鳴物入りで宣伝」京城日報 1934.5.26
- 60 1934 年秋に第一期のみは完了、第二期も 2/3 は契約済みだった。大阪朝日新聞 1934.10.10
- 61 1934 年 10 月 19 日大阪朝日新聞は京城の郊外住宅地の紹介をするとともに、その代表的な交通手段として「京電の銀バス」を写真入り掲載している。
- 62 毎日申報 1934.3.24 等に郊外住宅地の広がり紹介されている。
- 63 鈴木(鈴木貴仁、角幸博、池上重康:函館における戦前期住宅組合)の展開と郊外住宅地形成、日本建築学会計画系論文集、No.601、pp.183～189、2006.3)は函館の郊外住宅地形成が「日本の路面電車沿線における郊外住宅地開発」の好例とし、「函館と同規模の都市では、路面電車が供給生活者の通勤手段として利用され、沿線上に郊外住宅地が形成された可能性は高い」としている。この時期の京城では路面電車の経営者(京城電気)が住宅地開発に直接乗り出すことは確認できていないが、その沿線に郊外住宅地が立地したことは事実である。また 1930 年代後半の、1937 年 5 月 26 日の京城日報には「京電も本拠に住宅地帯を特色、交通機関をも充実し大遊園地建設と結びつけ大衆的文化住宅街の経営を」南山裏一帯で二十万坪位で計画していることが京城電気庶務課長のコメントとして掲載されている。実現も確認できていないが、京城では路面電車を強く意識した郊外住宅地形成があったと言える。
- 64 1934 年 10 月 19 日大阪朝日新聞は住宅地の経営について「付近に思わぬ競争者の出現でもあれば砂漠のように捨てられる」と、過当競争時代の難さを語っている。
- 65 1937 年 5 月 18 日の京城日報は、移住者激増、物価高騰、資材高騰、家賃高騰の状況があり、京城全体としての住宅難を引き起こしているとしている。
- 66 孫が 1930 年以降の住宅難について述べている。孫は朝鮮総督府が統計年報で住宅調査を扱わなかったこと、総督府が調査をしてもそれ調査結果公表が新聞報道しかないことから、他の新聞記事の記載内容を参照して 1930 年以降の住宅難の状況について把握しようとしている。そして多くの住宅難の状況を確認しているが、この住宅難が韓国人社会でのみ起こったと結論づけている。理由は、総督府が国勢調査を年報にとらなかつたこと、1933 年時点のある統計値が韓国人社会の住宅不足の状況の深刻さを示していること、そして先の新聞記事の内容からである。だが本論文でも明らかにするように、住宅不足は 1937 年頃まで急激に本格化しているのだから、かつ、孫は参照する新聞記事を東亞日報に限定していることから京城全体の状況を示す正確な記述とは言えない。逆説的な仮定となるが、郊外住宅地に居住したのが殆ど日本人だったとするならば、住宅難の状況は、大凡の韓国人社会と大凡の日本人社会で異なつた形で発生していたと見るべきであろう。また、この住宅難と民間の郊外住宅地形成との関係性について孫は述べていない。前掲書 37)、pp.242～247、282～288
- 67 京城日報 1938.4.15
- 68 商業地も高騰し本町の砂本花屋等は移転に伴う新築を起している。京城日報 1937.5.22
- 69 京城日報 1937.5.18
- 70 京城日報 1937.5.25
- 71 住宅組合も検討されているがこれはほとんど実現しなかった。
- 72 京城日報 1939.9.16、同 1939.9.19、同 1939.9.20、同 1939.10.31 等、前掲書 20)、pp.194～198
- 73 保留地 2 万 5 千坪に対し 7 万 5 千坪の申し込みがあったという。京城日報 1939.7.22
- 74 京城日報 1938.5.17
- 75 京城日報 1938.7.16
- 76 京城日報 1937.5.20
- 77 京城日報掲載の広告から引用している。
- 78 朝鮮日報 1940.2.16
- 79 京城日報 1941.9.14
- 80 1930 年代後半は住宅営団設立とともに企業も社宅建設を促す動きがあった。例えば建設費用助成や用地提供等が検討され、府の住宅問題対策委員会では 1939 年に五千戸の住宅建設を課題とし、会社、銀行、鉄道会社等に相当数の割り当てを検討していた。京城日報 1939.8.16
- 81 郊外住宅地ではないが韓国語新聞の視村野新土地分譲広告に「金よりも物資に転換できる絶好期」とあることから、韓国人社会でも同様の傾向があったと考えられる。毎日新聞 1939.5.7
- 82 朝鮮営団の活動については、川端貴、富井正憲、李光魯:朝鮮住宅営団の住宅地実態住宅に関し研究(韓国語、邦訳、朝鮮住宅営団の住宅地及び住宅に関する研究)、大韓建築学会学術発表論文集、第 10 巻第 1 号、pp.158～163、1990.4 など、富井の業績が詳しい。
- 83 孫一団の住宅地経営の新村地区と上道地区の一部が住宅営団に売却され、金湖地区はほぼそのまま放置されていたことを述べている。前掲書 20)、p.260

(2006 年 7 月 10 日原稿受理、2006 年 11 月 24 日採用決定)