

資料⑦「博士論文の内容の要約」等

(1) 表紙

## 博士論文（要約）

論文題目 戦後日本における居住保障システムの福祉社会  
学的研究

氏名 佐藤 和宏

(2)目次

序章. 現代日本における民間賃貸セクターと家主のイメージ .....	6
0.1 メディアにおける家主のイメージ .....	6
0.1.1 悪徳家主 .....	6
0.1.2 善意の家主 .....	7
0.1.3 合理的家主 .....	8
0.2 本論文の研究課題 .....	10
0.2.1 家主の定義 .....	11
0.2.2 家主からみた戦後型借家 .....	12
0.2.3 戦後型借家の終焉への自覚? .....	13
0.3 本論文の構成 .....	14
1章. 民間賃貸セクターへの社会学的アプローチ .....	17
1.1 福祉社会学における住宅 .....	17
1.1.1 問題関心 .....	17
1.1.2 福祉社会学としての定位 .....	20
1.1.3 政策分野としての住宅の特徴・特殊性 .....	22
1.1.4 福祉国家と住宅政策 .....	25
1.1.5 日本の住宅政策のコンテキスト .....	29
1.2 本論文の枠組み——居住保障システム .....	31
1.2.1 日本型住宅保障システム .....	31
1.2.2 民間賃貸セクターにおける二層的処理 .....	33
1.2.3 居住保障システム .....	37
1.3 民間賃貸セクターの基本構造 .....	40
1.3.1 家主というアクター .....	40
1.3.2 デュアリストモデルにおける零細家主 .....	41
1.3.3 原理的需給ギャップ .....	43
1.3.4 民間賃貸セクターの客観的条件 .....	44
1.4 リサーチクエスションと分析方法 .....	47
1.4.1 リサーチクエスション .....	47
1.4.2 本論文の問題設定 .....	49
1.4.3 住宅経営の分析方法 .....	51
2章. 戦後復興における民間賃貸セクターの縮小・再編——「戦後型借家」の諸前提 .....	55
2.1 本章の背景 .....	55
2.2 複合的くいつぶしの特徴 .....	56
2.2.1 くいつぶし型経営の背景 .....	56

資料⑦「博士論文の内容の要約」等

2.2.2 インフレーション／原材料による住宅経営の圧迫.....	57
2.2.3 住宅金融および住宅担保の困難.....	58
2.2.4 正当事由の導入と家賃統制令.....	59
2.2.5 租税負担の増大.....	60
2.3 賃貸住宅のくいつぶしへの対応.....	61
2.3.1 低家賃.....	61
2.3.2 貸間.....	63
2.3.3 闇家賃.....	65
2.3.4 家賃以外の借家人負担.....	67
2.4 借家人の変容.....	68
2.4.1 前提としての持家化.....	68
2.4.2 持家化が戦後都市部の住宅事情に持った意味.....	69
2.5 経営状況と家主の関係.....	71
2.5.1 経営の類型化.....	71
2.5.2 戦後的家主の創出.....	72
2.5.3 戦前型家主の縮小・撤退.....	72
2.6 住宅難の変容.....	74
2.6.1 住宅問題の変容.....	74
2.6.2 住宅難への対応の変容.....	75
2.7 小括.....	76
2.7.1 本章で明らかになったこと.....	76
2.7.2 議論と考察.....	77
2.7.3 次章の課題.....	79
3章. 木賃アパートという「解放」——過渡期的・先駆的経営としての1950年代.....	80
3.1 住宅市場の環境変容.....	80
3.1.1 住宅問題の解決「可能」な前提条件の形成.....	80
3.1.2 住宅問題の解決「困難」な前提条件の形成.....	81
3.1.3 住宅問題の政治的焦点化と住宅政策.....	81
3.2 住宅市場の変容.....	82
3.2.1 住宅市場の過渡期としての1950年代.....	82
3.2.2 第一の過渡期——公営住宅.....	83
3.2.3 第二の過渡期——月賦住宅会社の登場と衰退.....	87
3.2.4 第三の過渡期——受け皿としての準世帯.....	91
3.3 民間賃貸セクターにおける木賃アパートの諸特徴.....	92
3.3.1 木賃アパートの「発見」.....	92
3.3.2 一般貸家とアパートの比較.....	92

3.4 借家人から見たアパートの特徴.....	98
3.4.1 借家人の入居経路に関するもの.....	98
3.4.2 借家人の階層に関するもの.....	99
3.4.3 借家人の居住希望.....	101
3.5 住宅経営の条件と家主の特徴.....	103
3.5.1 経営分析の被時代性.....	103
3.5.2 土地・住宅条件.....	106
3.5.3 資金的条件.....	108
3.5.4 家主の特徴.....	110
3.5.5 経営方針と意向.....	111
3.6 小括.....	113
3.6.1 本章で明らかになったこと.....	113
3.6.2 議論と考察.....	114
3.6.3 次章の課題.....	116
4章. 高度経済成長と木賃アパートの広がり——参入合理性と住宅難の再生産.....	118
4.1 本章の背景.....	119
4.2 住宅難と木賃アパートの存立メカニズム.....	122
4.2.1 テニユア構成.....	122
4.2.2 企業福利としての住宅対策.....	122
4.2.3 公共賃貸住宅の増加困難.....	123
4.2.4 住宅難の象徴としての木賃アパート.....	124
4.3 民間賃貸セクターはどのように変わったのか.....	125
4.3.1 アパートの戸数と立地.....	125
4.3.2 木賃アパート供給のメカニズム.....	128
4.3.3 木賃アパートの物的条件.....	130
4.3.4 民間賃貸セクターの諸契約に関して.....	131
4.4 借家人はどのように変わったか.....	135
4.4.1 人口構成・家族構成.....	135
4.4.2 入居期間と移動.....	136
4.4.3 民間アパートの位置づけと入居条件の規定.....	137
4.5 家主はどのように変わったのか.....	138
4.5.1 土地条件.....	138
4.5.2 資金的条件.....	141
4.5.3 家主の特徴.....	142
4.5.4 経営動機と参入メカニズム.....	143
4.5.5 経営条件と経営方針.....	145

4.6 小括 .....	148
4.6.1 本章から明らかになったこと .....	148
4.6.2 議論と考察.....	149
4.6.3 次章の課題.....	150
5章. 民間賃貸セクターにおける建て替えの困難.....	152
5.1 本章の背景 .....	152
5.2 住宅問題の転換とそれに対する諸対応.....	154
5.2.1 政策的対応.....	154
5.2.2 企業福祉の転換 .....	157
5.2.3 住宅産業の形成 .....	158
5.3 民間住宅市場の変容.....	159
5.3.1 木賃から鉄賃へ .....	159
5.3.2 鉄賃からマンションへ?.....	163
5.4 木賃・鉄賃における借家人比較.....	164
5.4.1 借家人の変化.....	164
5.4.2 借家人層の分析から見た転換点.....	166
5.5 木賃・鉄賃における家主比較 .....	168
5.5.1 矛盾の上に存立しつつも同時的解決が目指される木賃アパート .....	168
5.5.2 くいつぶし型経営の「発見」と精緻化.....	169
5.5.3 鉄賃アパートの経営者層とその特徴.....	172
5.5.4 建て替えの隘路と意味 .....	176
5.6 結論 .....	179
5.6.1 明らかになったこと .....	179
5.6.2 議論と考察.....	179
終章——戦後型借家のたそがれ.....	182
6.1 本論文から明らかになったこと.....	182
6.2 現代型居住保障システムの基礎過程 .....	184
6.2.1 民間賃貸住宅の狭小化とその要因 .....	184
6.2.2 空き家という桎梏.....	186
6.2.3 くいつぶし型経営のたそがれ .....	187
6.3 住宅政策研究への貢献.....	188
6.3.1 住宅政策研究への見通し.....	188
6.3.2 家主の生態から明らかになった知見.....	190
6.3.3 経営研究と借家法研究との統合.....	192
6.3.4 権力資源動員論への接続.....	193
6.3.5 住宅政策の現代史の理解のために .....	195

資料⑦「博士論文の内容の要約」等

6.4 福祉社会学へのインプリケーション .....	198
6.4.1 格差拡大メカニズムと住宅 .....	198
6.4.2 ストックの多様性とその意味 .....	199
6.4.3 居住支援のコンセプトをめぐって .....	201
6.4.4 フローから見た普遍主義の困難 .....	201
6.5 残された課題 .....	203
6.5.1 居住保障システムの国際比較に向けて .....	203
6.5.2 善意家主論の歴史的起源 .....	204
6.5.3 現代型居住保障システム .....	204
参考文献 .....	206
法律 .....	206
外国語文献 .....	206
日本語文献 .....	209

資料⑦「博士論文の内容の要約」等

(3) 本文

5年以内に出版予定

(4) 参考文献一覧

法律

国土交通省『住生活基本法（平成18年6月8日法律第61号）』。

<http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jyuseikatsuho/hozyobun.pdf>（2020年4月22日最終閲覧。）

国土交通省『住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（平成十九年法律第百十二号）』。

[https://elaws.e-gov.go.jp/search/elawsSearch/elaws\\_search/lsg0500/detail/419AC1000000112\\_20150801\\_0000000000000000/0?revIndex=0&lawId=419AC1000000112](https://elaws.e-gov.go.jp/search/elawsSearch/elaws_search/lsg0500/detail/419AC1000000112_20150801_0000000000000000/0?revIndex=0&lawId=419AC1000000112)（2020年4月22日最終閲覧。）

国土交通省『住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（平成二十九年四月二十六日公布（平成二十九年法律第二十四号）改正）』。

[https://elaws.e-gov.go.jp/search/elawsSearch/elaws\\_search/lsg0500/detail?lawId=419AC1000000112](https://elaws.e-gov.go.jp/search/elawsSearch/elaws_search/lsg0500/detail?lawId=419AC1000000112)  
（2020年4月22日最終閲覧。）

外国語文献

Andrews D., A. C. Sánchez and Å. Johansson ,2011, “Housing Markets and Structural Policies in OECD Countries”, *OECD Economics Department Working Papers836*, OECD Publishing.

Beveridge, W.,1942, *Social Insurance and Allied Service*.（＝一圓光彌監訳・森田慎二郎・百瀬優・岩永理恵・田畑雄紀・吉田しおり訳，2014，『ベヴァリッジ報告——社会保険および関連サービス』法律文化社。）

Castles, F. G.,1998, *Comparative Public Policy : Patterns of Post-War Transformatin*,UK : Edward Elgar.

CESCR, 1991, General Comment No. 4: The Right to Adequate Housing (Art. 11 (1) of the Covenant)

<https://www.refworld.org/pdffd/47a7079a1.pdf>（2020年4月26日最終閲覧。）

Crook, T. and Kemp P.A. ,2011, *Transforming Private Landlords : Housing, Markets & Public Policy*, Wiley-Blackwell.

Crook T. and Kemp P.A. (eds) ,2014, *Private Rental Housing : Comparative Perspectives*, Edward Elgar.

Donnison, D.V. and C Ungerson,1982, *Housing policy*, Harmondsworth : Penguin.（＝大

資料⑦「博士論文の内容の要約」等

- 和田健太郎,1984,『あすの住宅政策—すまいの平等化へ』ドメス出版.
- Esping-Andersen G. ,1990,*The Three Worlds of Welfare Capitalism*, Cambridge: Polity Press. (=岡澤憲芙・宮本太郎監訳, 2001,『福祉資本主義の三つの世界—比較福祉国家の理論と動態』ミネルヴァ書房.)
- GESIS Data Archive for the Social Sciences,2018, International Social Survey Programme—ISSP 2016 - Role of Government V.  
<https://www.gesis.org/issp/modules/issp-modules-by-topic/role-of-government/2016>  
(2020年3月27日最終閲覧.)
- Gouldner A. W. ,1970,*The Coming Crisis of Western Sociology*, NewYork: Basic books. (=岡田直之・田中義久・矢沢修次郎・矢沢澄子・瀬田明子・杉山光信・山口節郎・栗原彬訳, 1978,『社会学の再生を求めて』新曜社.)
- Harloe M. ,1985, *Private Rented Housing in the United States and Europe*, London: Croom Helm.
- Hirschman, A. O.,1970, *Exit, Voice, and Loyalty : Responses to Decline in Firms, Organizations, and States*, Harvard University Press. (=矢野修一訳, 2005,『離脱・発言・忠誠—企業・組織・国家における衰退への反応』ミネルヴァ書房.)
- Heater Brian,2019,“HUD Hits Facebook with Housing Discrimination Charges over Ad targeting” TechCrunch.  
<https://techcrunch.com/2019/03/28/hud-hits-facebook-with-housing-discrimination-charges-over-ad-targeting/> (2020年4月30日最終閲覧.)
- Howard C.,1997, *The Hidden Welfare State : Tax Expenditures and Social Policy in the United States*, Princeton University Press.
- Hudson J., Kühner S. and S. Lowe,2015, *The short guide to social policy*Policy, Press.
- Hill M. J. and Z. Irving, 2009, *Understanding social policy*, Wiley-Blackwell. (=埋橋孝文・矢野裕俊監訳, 2015,『イギリス社会政策講義—政治的・制度的分析』ミネルヴァ書房.)
- Kemeny J.,1992, *Housing and Social Theory*, London : Routledge. (=祐成保志訳, 2014,『ハウジングと福祉国家—居住空間の社会的構築』新曜社.)
- , 1995, *From Public Housing to the Social Market : Rental Policy Strategies in comparative perspective*. London : Routledge.
- ,2006,“Corporatism and Housing Regimes” ,*Housing, Theory and Society*,23 (1) : 1-18.
- Kemp P.ed ,2007, *Housing allowances in comparative perspective*, Bristol : Policy Press.
- Lenin, V. I.,1917, *осударство и революция : Учение марксизма о государстве и задачи пролетариата в революции*. (=角田安正訳, 2011,『国家と革命』講談社.)

- Lowe S.,2004, *Housing policy analysis : British Housing in Cultural and Comparative Context*,Palgrave Macmillan.
- , 2011, *The Housing Debate*, Bristol: The Policy Press. (祐成保志訳, 2017, 『イギリスはいかにして持ち家社会となったか——住宅政策の社会学』ミネルヴァ書房.)
- Malpass P.,2008, “Housing and the New Welfare State: Wobbly Pillar or Cornerstone?”, *Housing Studies*, 23:1, 1-19
- Merton, R. K.,1957, *Social Theory and Social Structure : toward the Codification of Theory and Research*, Free Press of Glencoe. (=森東吾・森好夫・金沢実・中島竜太郎訳, 1961, 『社会理論と社会構造』みすず書房.)
- Moore, B.,1993, *Social Origins of Dictatorship and Democracy : Lord and Peasant in the Making of the Modern World*, Boston : Beacon Press. (=宮崎隆次・森山茂徳・高橋直樹訳, 2019, 『独裁と民主政治の社会的起源——近代世界形成過程における領主と農民』岩波書店.)
- OECD, 1981, *The Welfare State in Crisis : an Account of the Conference on Social Policies in the 1980s*. (=厚生省大臣官房政策課調査室ほか監訳, 1983, 『福祉国家の危機——経済・社会・労働の活路を求めて』ぎょうせい.)
- OECD“Rental regulation” *Affordable Housing Database*.  
<http://www.oecd.org/social/affordable-housing-database/> (2020年4月26日最終閲覧.)
- Pahl R.E.,1970,*Whose City? : and Other Essays on Sociology and Planning*, Harlow : Longman.
- Pahl R.E., 1984, *Divisions of Labour*, Oxford : Blackwell.
- Pattillo M.,2013, ”Housing : commodity versus right”, *Annual review sociology*, 39:509-531.
- Polanyi K.,2001, *The great transformation : the political and economic origins of our time*:Beacon Press paperback edition (=野口建彦・栖原学訳, 2009, 『大転換——市場社会の形成と崩壊』東洋経済新報社.)
- Power A.,1993,*Hovel to High Rise——State Housing in Europe since 1850*, London : Routledge.
- Rex J. and R. Moore,1967,*Race, community and conflict : a study of Sparkbrook*, Oxford U.P:London.
- Soaita, A. M., Beverley Ann Searle, Kim McKee and Tom Moore,2017, Becoming a landlord: strategies of property-based welfare in the private rental sector in Great Britain, *Housing Studies*, 32 (5) :613-637.
- Titmuss R.M.,1958, *Essays on "the Welfare State"* ,London : G. Allen & Unwin. (谷昌恒訳, 1967, 『福祉国家の理想と現実』社会保障研究所.)
- Torgerson U. ,1987, ‘Housing: the Wobbly Pillar under the Welfare State’, in Turner,B. , Kemeny, J. and L. Lundqvist (eds) *Between State and Market: Housing in the*

資料⑦「博士論文の内容の要約」等

*Post-Industrial Era*, Stockholm: Almqvist and Wicksell International: 116-126.

Wilensky H. L., 1975, *The Welfare State and Equality: Structural and Ideological Roots of Public Expenditures*, University of California Press. (= 1984, 下平好博, 『福祉国家と平等——公共支出の構造的・イデオロギー的起源』木鐸社.)

日本語文献

阿部昌樹, 2000, 「書評『現代国家と一般条項——借家法の比較歴史社会学的研究』」『法律時報』72 (13) : 272-274.

新雅史, 2012, 『商店街はなぜ滅びるのか——社会・政治・経済史から探る再生の道』光文社.

有泉亨編, 1956, 『給與・公営住宅の研究』東京大学出版会.

「ある日突然、長屋を切断...立ち退き迫る「ブラック地主」」『朝日新聞』(2020年2月16日朝刊).

[https://www.asahi.com/articles/ASN2B6SRBN27PTFC009.html?ref=hiru\\_mail\\_topix1](https://www.asahi.com/articles/ASN2B6SRBN27PTFC009.html?ref=hiru_mail_topix1)

(2020年4月22日最終閲覧.)

阪東美智子, 2018, 「住居と貧困」駒村康平編『貧困』ミネルヴァ書房: 156-174.

第一住宅建設協会, 1987, 『民間賃貸住宅の経営・管理システムに関する調査』.

延藤安弘, 1968, 「民間建売・分譲住宅の経営」金沢良雄・西山外三・福武直・柴田徳衛編『住宅問題講座 5——住宅経営』有斐閣, 145-183.

——, 1974, 「ハウジング論序説」京都大学西山研究室編『現代の生活空間論上——住宅』勁草書房.

——, 1985, 「ハウジング序説」延藤安弘・三宅醇・小泉重信・西村一郎・住田昌二『新建築学大系 14——ハウジング』彰国社, 3-71.

後藤道夫, 1994, 「日本型大衆社会とその形成——社会的統合と政治的統合の錯綜」渡辺治ほか『戦後改革と現代社会の形成』岩波書店, 253-287.

萩原愛一, 2010, 「住宅のセーフティネットは機能しているか——住宅弱者に対する政策と課題」『レファレンス』60 (3) : 29-48.

原田純孝, 1985, 「戦後住宅法制の成立過程——その政策論理の批判的検証」東京大学社会科学研究所編『福祉国家 6——日本の社会と福祉』東京大学出版会, 317-396.

早川和男, 1996, 「刊行にあたって」大本圭野・戒能通厚編『講座現代居住 1——歴史と思想』, i-iv.

林有一, 2000, 『「無産階級」の時代——近代日本の社会運動』青木書店.

日端康雄, 1985, 「審議会答申にみる戦後住宅政策の変容と特質」『日本不動産学会誌』1 (2) : 25-40.

平岡公一, 2004, 「福祉社会学の理論的展開——社会政策論・社会計画論・福祉国家論とのかかわりで」『福祉社会学研究』2004 (1) : 37-49.

資料⑦「博士論文の内容の要約」等

- 平山洋介, 2009, 『住宅政策のどこが問題か——〈持家社会〉の次を展望する』光文社.  
——, 2014, 「持ち家社会と住宅政策」『社会政策』6 (1) : 11-23.  
——, 2020, 「住宅セーフティネット政策の位置と性質について」『個人金融』14 (4) : 14-23.
- 久松由利子, 1958, 「民間自力建設住宅の諸問題」『日本建築学会論文報告集』60 (2) : 469-472.
- 本間義人, 2004, 『戦後住宅政策の検証』信山社.  
——, 2006, 『どこへ行く住宅政策——進む市場化, なくなる居住のセーフティネット』東信堂.
- 古里実・高見沢邦郎・河原崎誠・谷口隆英・東濃誠, 1978, 「既成市街地の更新過程について (その 1) ——推移的住工商混合地区の場合 : ケーススタディ港区白金 3 丁目」『学術講演梗概集計画系』53: 1801-1802.
- 井手英策, 2015, 『経済の時代の終焉』岩波書店.
- ILO, 1961, 『労働者住宅に関する勧告 (第 115 号)』.  
[https://www.ilo.org/tokyo/standards/list-of-recommendations/WCMS\\_238881/lang-ja/index.htm](https://www.ilo.org/tokyo/standards/list-of-recommendations/WCMS_238881/lang-ja/index.htm) (2019 年 12 月 27 日最終閲覧.)
- 池田孝之・高見沢邦郎・三宅醇・森本信明・竹内陸男, 1981, 「老朽木賃アパートの計画的建替え問題 (東京を例に) ——その 1: 木賃アパートの更新状況と敷地状況等の特徴」『学術講演梗概集計画系』56: 1815-1816.
- 稲葉剛, 2009, 『ハウジングプア——「住まいの貧困」と向き合う』山吹書店.
- 岩見良太郎・三宅醇・君嶋武胤・北折朋哉, 1972, 「東京における民間中高層住宅の建設実態について : その 3——マンションによる地価形成」『大会学術講演梗概集計画系』47: 1225-1226.
- 岩永理恵, 2019, 「変動する住宅政策・生活困窮者対策における住宅支援」『社会福祉』59: 23-34.
- 井関和朗, 2015, 「戦前▶1964——萌芽期」山口幹幸・川崎直宏編, 2015, 『人口減少時代の住宅政策——戦後 70 年の論点から展望する』鹿島出版会: 21-48.
- 金沢良雄・西山外三・福武直・柴田徳衛編, 1968, 『住宅問題講座 5——住宅経営』.
- 粕谷誠, 2007, 「不動産業の史的研究」橘川武郎・粕谷誠編『日本不動産業史——産業形成からポストバブル期まで』名古屋大学出版会, 1-14.
- 川名吉エ門, 1955, 「家賃問題から見た貸家経営指数——最近の大阪に於ける例を中心として」『日本建築学会論文集』51: 131-138.
- 川崎直宏, 2019, 「住宅セーフティネット制度の限界と今後」『都市住宅学』105: 12-18.
- 建設省住宅局, 1953, 『昭和 27 年 11 月家賃家主実態調査結果報告書』.
- 建設省建築研究所第一研究部住宅計画研究室, 1968, 『東京圏における住宅需給構造の研究——東京圏における住宅事情』.

資料⑦「博士論文の内容の要約」等

- 建設省住宅局住宅計画課, 1969, 「民間木造アパートの実態」『建設月報』22 (10) : 73-79.
- 建設省建築研究所住宅計画研究室・日本住宅公団審議室調査研究課編, 1970, 『民間木造アパートの居住・経営実態調査—東京都における2室木造アパートの場合』.
- 建設省住宅局編, 1988, 『東京の賃貸住宅』.
- 橘川武郎, 2007, 「日本不動産業発展の軌跡と針路」橘川武郎・粕谷誠編『日本不動産業史—産業形成からポストバブル期まで』名古屋大学出版会, 359-366.
- 橘川武郎・粕谷誠編, 2007, 『日本不動産業史—産業形成からポストバブル期まで』名古屋大学出版会.
- 金成垣編, 2010, 『現代の比較福祉国家論—東アジア発の新しい理論構築に向けて』ミネルヴァ書房.
- 北折朋哉, 1974, 「鉄賃融資の現状の検討—東京都民間住宅建設資金融資あっせん応募者実態」『大会学術講演梗概集計画系』49: 1351-1352.
- 北折朋哉・君嶋武胤・三宅醇・岩見良太郎, 1972, 「東京における民間中高層住宅の建設実態について: その4—民間中層賃貸住宅の実態に関する研究」『大会学術講演梗概集計画系』47: 1227-1228.
- 北折朋哉・峯成子・三宅醇, 1973, 「木賃アパートの建てかえについて3—木賃アパートの建てかえに対する経営者の意識」『大会学術講演梗概集計画系』48: 1371-1372.
- 北折朋哉・三宅醇・大本圭野・森本信明・海老塚良吉, 1977, 「既成市街地の民間アパートの実態: その2—戸建・持家居住者のアパート経営に対する意向」『学術講演梗概集計画系』52: 1669-1670.
- 君嶋武胤・三宅醇・岩見良太郎・北折朋哉, 1972, 「東京における民間中高層住宅の建設実態について: その2—民間中高層住宅建設と市街地編」『大会学術講演梗概集計画系』47: 1223-1224.
- 小玉徹, 1990, 「東京・大阪における住宅建設の動向と課題」大阪市立大学経済研究所編『世界の大都市7—東京・大阪』大阪市立大学経済研究所, 117-153.
- , 1996, 『欧州住宅政策と日本—ノン・プロフィットの実験』ミネルヴァ書房.
- , 1999, 「イギリスの住宅政策」小玉徹・大場茂明・檜谷美恵子・平山洋介『欧米の住宅政策—イギリス・ドイツ・フランス・アメリカ』ミネルヴァ書房, 13-80.
- , 2017, 『居住の貧困と「賃貸世代」—国際比較でみる住宅政策』明石書店.
- 小泉重信, 1966, 「民間アパートの実態—関東」『建築雑誌』969: 287-289.
- 国土交通省, 2010, 『民間賃貸住宅に関する市場環境実態調査の結果について』.
- <https://warp.da.ndl.go.jp/info:ndljp/pid/3195559/www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/to rikumi/22minnkantinntaijuutakutyousa.pdf> (2020年4月22日最終閲覧.)
- 国土交通省, 2016, 「多様な世帯が安心して暮らせる住まいの確保に向けた当面の取組みについて (参考資料)」『安心居住政策研究会』第9回資料2.
- <https://www.mlit.go.jp/common/001124557.pdf> (2020年4月22日最終閲覧.)

資料⑦「博士論文の内容の要約」等

国土交通省「分譲マンションストック戸数」『マンションに関する統計・データ等』

[https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku\\_house\\_tk5\\_000058.html](https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk5_000058.html)

(2020年4月22日最終閲覧.)

小松崎隆・塚原信孝・高見沢邦郎, 1975, 「既成住宅地の更新過程——目黒・世田谷両区を例にして: その2 木賃・鉄賃アパート経営の実態」『学術講演梗概集計画系』50: 1153-1154.

厚生省『厚生白書』各年度.

厚生労働白書『厚生労働白書』各年度.

厚生労働省『生活保護制度の現状等について』.

<https://www.mhlw.go.jp/shingi/2005/04/s0420-7c.html> (2020年4月22日最終閲覧.)

厚生労働省, 2013, 第15回『社会保障審議会生活保護基準部会議事録』(2013年11月22日)

<https://www.mhlw.go.jp/stf/shingi/0000034738.html> (2020年4月22日最終閲覧.)

久利原真, 2017, 「「理想の住まい」ではなく「ふつうの住まい」を」『Kokko』27: 57-61.

居住福祉学会編, 2012, 「特集 住宅産業から居住福祉産業へ」『居住福祉研究』12: 53-84.

前田昭彦, 1993, 「ワンルーム・マンション」宮内康・布野修司編・同時代建築研究会『現代建築——ポスト・モダニズムを超えて』新曜社, 200-207.

政岡基次, 1955, 「住宅の経営」『建築と社会』36(3): 19-21.

増田誠一・酒井辛一・延藤安弘, 1968, 「住宅経営論」金沢良雄・西山卯三・福武直・柴田徳衛編『住宅問題5——住宅経営』有斐閣, 1-31.

松尾浩一郎, 2015, 『日本において都市社会学はどう形成されてきたか——社会調査史で読み解く学問の誕生』ミネルヴァ書房.

峯成子, 1962, 「家賃の形成と上昇に関する一考察」『日本建築学会論文報告集』76(0): 329.

峯成子・三宅醇・北折朋哉, 1973, 「木賃アパートの建てかえについて2——木賃アパート経営の実態」『大会学術講演梗概集計画系』48: 1371-1372.

三浦典子, 1991, 『流動型社会の研究』恒星社厚生閣.

———, 2014, 「流動型社会論の功罪」『社会分析』41: 115-133.

宮本太郎, 2008, 『福祉政治——日本の生活保障とデモクラシー』有斐閣.

みわよしこ, 2014a, 「「家賃5万3700円(東京)」は高すぎる? 低すぎる? ——生活保護基準部会で議論された住宅扶助の行方」『生活保護のリアル』政策ウォッチ編・第54回(2014年2月7日).

<https://diamond.jp/articles/-/48368?page=4> (2020年4月22日最終閲覧.)

———, 2014b, 「日本の「住」全体まで劣悪化する可能性も!? ——生活保護・住宅扶助引き下げの破壊的な波及効果」『生活保護のリアル』政策ウォッチ編・第68回(2014年7月11日).

<https://diamond.jp/articles/-/55917?page=3> (2020年4月22日最終閲覧.)

資料⑦「博士論文の内容の要約」等

- 三宅醇, 1966, 「民間アパートの実態—関西」『建築雑誌』969: 291-293.
- , 1969, 「住宅問題研究の課題」『建築雑誌』1011: 391.
- , 1975, 「東京圏における民間アパートの動向」『学術講演梗概集計画系』50: 1389-1390.
- , 1982, 「木賃アパートの建てかえ問題をめぐって」『住宅』31 (8): 2-8.
- , 1985, 「住宅市場論—住宅事情論的アプローチ」延藤安弘・三宅醇・小泉重信・西村一郎・住田昌二『新建築学大系 14—ハウジング』彰国社: 73-153.
- , 2011, 「住宅の型と住宅需要を追っかけた 50 年の体験談」『都市住宅学』73: 68-72.
- 三宅醇・岩見良太郎・君嶋武胤・北折朋哉, 1972, 「東京における民間中高層住宅の建設実態について: その 1—民間中高層住宅の建設実態と課題」『大会学術講演梗概集計画系 47: 1221-1222.
- 三宅醇・峯成子・北折朋哉, 1973, 「木賃アパートの建てかえについて 1—木賃アパートと住宅のたてかえ」『大会学術講演梗概集計画系』48: 1369-1370.
- 三宅醇・森本信明・海老塚良吉・大本圭野・北折朋哉, 1977, 「既成市街地の民間アパートの実態: その 1—民間アパートによる住宅地更新状況概観」『学術講演梗概集計画系』52: 1667-1668.
- 宮本憲一, 1967, 『社会資本論』有斐閣.
- 宮崎元夫, 1961, 『貸家経営の性格に関する研究』京都大学工学研究科博士論文.
- 宮崎元夫・福島寿民, 1956, 「新築民間貸家の建築的形態について」『日本建築学会論文報告集』54: 729-732.
- , 1957, 「新築民間貸家の建築的形態について (2)」『日本建築学会論文報告集』57 (2): 369-372.
- 宮崎元夫・福島寿民・久松由利子, 1957, 「住宅供給の型と入居者層の対応関係より見た新築民間借家の問題」『日本建築学会論文報告集』57 (2): 365-368.
- 宮崎元夫・城谷豊, 1960, 「貸家取得事情を通じてみた貸家経営—大阪における貸家経営の性格」『日本建築学会論文報告集』66 (2): 465-468.
- 宮崎元夫・服部千之, 1968, 「民間賃貸住宅の経営」金沢良雄・西山卯三・福武直・柴田徳衛編『住宅問題講座 5—住宅経営』有斐閣, 95-144.
- 森本信明, 1975a, 「民家貸家更新論 1—民間共同貸家経営における「くいつぶし型」の存在理由, ならびにその影響に関する研究」『日本建築学会論文報告集』227 (0): 107-113.
- , 1975b, 「民家貸家更新論 2—戦前老朽住宅の更新に関する研究」『日本建築学会論文報告集』232 (0): 137-145.
- , 1976a, 「民家貸家更新論 3—戦前建設貸家の経営過程に関する研究」『日本建築学会論文報告集』241 (0): 171-180.
- , 1976b, 『民間貸家の更新に関する研究』京都大学工学研究科博士論文.

資料⑦「博士論文の内容の要約」等

- , 1978a, 「民間共同賃貸住宅の経営分析に関する研究 (その1) —家賃の構成要素に関する検討」『日本建築学会論文報告集』268 (0) : 145-152.
- , 1978b, 「民間共同賃貸住宅の経営分析に関する研究 (その2) —市場家賃の決まり方についての検討」『日本建築学会論文報告集』268 (0) : 155-163.
- , 1985, 「零細家主」日本住宅会議編『1986年版住宅白書』ドメス出版, 16-17.
- 森本信明・三宅醇・大本圭野・北折朋哉・海老塚良吉, 1977, 「既成市街地の民間アパートの実態: その4—アパートの経営実態」『学術講演梗概集計画系』52: 1673-1674.
- 森本信明・入沢恒・三宅醇・大本圭野・竹内陸男・北折朋哉, 1978, 「公的融資をうけた鉄筋アパートの実態に関する研究 (その1) —調査の概要と経営実態」『学術講演梗概集計画系』53: 1851-1852.
- 森反章夫, 2002, 「建築紛争の社会的基底と地域ガバナンス—国立市「クリオ国立」建築紛争の法社会学的分析にむけて」『都市住宅学』38: 65-69.
- 中島博, 1953, 「現在の住宅問題をどう考えるか」『中央公論』68 (8) : 94-100.
- NHK「過熱する不動産投資に異変! 賃貸住宅ビジネスの深層」『クローズアップ現代』2019年10月9日放送.
- <https://www.nhk.or.jp/gendai/articles/4338/index.html> (2020年4月22日最終閲覧.)
- 日本現代史研究会編, 1984, 『1920年代の日本の政治』大月書店.
- 日本社会保障法学会編, 2001, 『講座社会保障法第5巻—住居保障法・公的扶助法』法律文化社.
- 日本賃貸住宅管理協会日管協総合研究所「賃貸住宅景況感調査日管協短観—調査結果報告書」.(第1回~第24回)
- 日本賃貸住宅管理協会, 2008, 『民間賃貸住宅市場の実態調査 (家主)』.
- 日本住宅協会, 1956, 『新築民間貸家経営実態調査』.
- 日本住宅協会, 1957, 『民間木造アパートの経営実態に関する研究報告』.
- 日本住宅協会編, 1977, 『住宅, 土地に関する文献調査』.
- 日本住宅協会, 1982, 『協会30年のあゆみ』.
- 西田美昭, 1991, 「戦前日本における労働運動・農民運動の性質」東京大学社会科学研究所編『現代日本社会4—歴史的前提』東京大学出版会, 263-313.
- 西山外三, 1942, 『住宅問題』相模書房.
- , 1944, 『国民住居論攷』伊藤書店.
- , 1952, 『日本の住宅問題』岩波書店.
- , 1958, 「住宅改善要求における職業, 収入階層及び地域差の関係」『日本建築学会論文報告集』60 (2) : 289-292.
- 西山八重子, 1986, 「都市資源の管理—福祉国家の都市自治」吉原直樹・岩崎信彦編『都市論のフロンティア—〈新都市社会学〉の挑戦』有斐閣, 133-171.
- 野村孜子, 1987, 『底地買い—女が住居を守るとき』ドメス出版.

資料⑦「博士論文の内容の要約」等

- 大河原春雄, 1968, 「地代・家賃—B. 公共住宅の家賃」金沢良雄・西山外三・福武直・柴田徳衛編『住宅問題講座 5—住宅経営』有斐閣, 72-93.
- 岡崎泰造, 1967, 「都市賃貸住宅雑感—都営住宅, 木賃アパートの建て替えについて」『住宅金融月報』189: 22-27.
- 大本圭野, 1977a, 「わが国における家賃政策の問題点—上」『季刊社会保障研究』13 (1): 65-73.
- , 1977b, 「わが国の家賃政策の問題点—中」『季刊社会保障研究』13 (3): 68-77.
- , 1983, 「財形制度と労働者福祉」社会政策学会編『総合社会政策と労働福祉』: 153-200.
- , 1985, 「福祉国家とわが国住宅政策の展開」東京大学社会科学研究所編『福祉国家 6—日本の社会と福祉』東京大学出版会, 397-452.
- , 1991, 『「証言」日本の住宅政策』日本評論社.
- , 1996, 「居住政策の現代史」大本圭野・戒能通厚編『講座現代居住 1—歴史と思想』東京大学出版会, 89-120.
- 大本圭野・三宅醇・森本信明・北折朋哉・海老塚良吉, 1977, 「既成市街地の民間アパートの実態: その 3—木賃・鉄賃アパートにおける入居者の実態」『学術講演梗概集計画系』52: 1671-1672.
- 大本圭野・入沢恒・三宅醇・竹内陸男・森本信明・北折朋哉, 1978a, 「公的融資をうけた鉄筋アパートの実態調査 (その 2) —入居者の実態」『学術講演梗概集計画系』53: 1853-1854.
- , 1978b, 「公的融資を受けた鉄筋アパートの実態調査 (その 3) —周辺住民や地方自治体の対応」『学術講演梗概集計画系』53: 1855-1856.
- 大阪府建築部編, 1955, 『大阪府における昭和 26~28 年度着工民間貸家及び建売住宅実態調査報告書』.
- 大沢真理, 1993[2020], 『企業中心社会を超えて—現代日本を〈ジェンダー〉で読む』岩波書店.
- , 2007, 『現代日本の生活保障システム—座標とゆくえ』岩波書店.
- , 2013, 『生活保障のガバナンス—ジェンダーとお金の流れで読み解く』有斐閣.
- 小野浩, 2007, 「戦時住宅政策の確立と住宅市場の変容—貸家経営者の動向を中心に」『立教経済学研究』60 (3): 201-226.
- , 2013, 「1940 年代後半の戦災都市における住宅復興—戦後統制下の住空間の創出と分配」『社会経済史学』79 (2): 191-212.
- , 2014, 「1950 年代の東京住宅市場—家賃統制一部解除後の貸家供給構造の再構築」『産業経営研究』33: 29-42.
- 太田秀也, 2017, 「賃貸住宅におけるサブリース事業の実態と課題に関する研究」『麗澤学際ジャーナル』25: 19-37.

資料⑦「博士論文の内容の要約」等

- 朴炳順・松村秀一, 2001, 「木造アパートの建築的特徴の変遷に関する研究——その2 戦後建築された木造アパートを中心に」『研究報告集 II, 建築計画・都市計画・農村計画・建築経済・建築歴史・意匠』71: 25-28.
- 埼玉県都市整備部住宅課, 2015, 「県営住宅のありかたについて」.  
<https://www.pref.saitama.lg.jp/a1107/documents/arikata.pdf> (2020年11月3日最終閲覧.)
- 佐藤和宏, 2014a, 「低所得層向け住宅政策はいかにして可能か?——民間賃貸住宅の零細家主に着目して」『ソシオロゴス』38: 1-17.
- , 2014b, 「民間賃貸住宅の家主とは誰か——公的建設費助成の諸前提として」第129回社会政策学会 2014年10月12日報告資料.
- , 2015a, 「社会学は社会に埋め込まれた住宅をいかに扱うか——ケメニー『ハウジングと社会理論』を読む」『書評ソシオロゴス』11: 1-16.
- , 2015b, 「不動産業から見る住宅供給・管理——不動産業の制度と実態を比較して」第88回日本社会学会 2015年9月19日報告資料.
- , 2018a, 「空き家と家主はどのように変わったのか——『空き家実態調査』を対象として」『相関社会科学』27: 19-33.
- , 2018b, 「住宅政策の展開」田多英範編『厚生(労働)白書』を読む——社会問題の変遷をどう捉えたか』ミネルヴァ書房, 267-286.
- 佐藤岩夫, 1999, 『現代国家と一般条項——借家法の比較歴史社会学的研究』創文社.
- , 2009, 「「脱商品化」の視角からみた日本の住宅保障システム」『社会科学研究』60(5・6): 117-141.
- 佐藤健二, 2011, 『社会調査史のリテラシー——方法を読む社会学的想像力』新曜社.
- 政策研究会編, 1960, 『日本の住宅問題——解決を阻むもの』三一書房.
- 嶋田久吉, 1953, 「民間貸家企業の問題点」『中央公論』68(8): 114-117.
- 下総薫・小泉重信・城戸義雄・鎌田宜夫, 1965a, 「木造アパート経営の範囲——東京における民間木造アパートの特質 (1)」『日本建築学会論文報告集・号外・臨時増刊学術講演要旨集』40(0): 621.
- , 1965b, 「木造アパートの平面型について——東京における民間木造アパートの特質 (2)」『日本建築学会論文報告集・号外・臨時増刊学術講演要旨集』40(0): 622.
- , 1965c, 「民間アパート立地の動向——東京における民間木造アパートの特質 (3)」『日本建築学会論文報告集・号外・臨時増刊学術講演要旨集』40(0): 623.
- 新川敏光, 2005, 『日本型福祉レジームの発展と変容』ミネルヴァ書房.
- 塩崎賢明・阪東美智子・川崎直宏・稲葉剛・見上崇洋・岡本祥浩・川田菜穂子・鈴木浩, 2018, 「住生活基本法体制の到達点と課題——居住弱者の住生活に着目して」『住総研研究論文集・実践研究報告集』44(0): 25-36.
- 城谷豊・宮崎元夫, 1960, 「家主の職業からみた貸家経営の規模——大阪における貸家経営

資料⑦「博士論文の内容の要約」等

- の性格 (1)』『日本建築学会論文報告集』66 (2) : 461-464.
- 城谷豊・峯成子・小泉重信, 1966a, 「新築住宅の建築的形態と所有関係—昭和 40 年住宅建設実態調査結果分析 1」『日本建築学会論文報告集・号外・臨時増刊学術講演要旨集』41 (0) : 664.
- , 1966b, 「新築住宅の入居者階層と居住面積—昭和 40 年住宅建設実態調査結果分析 2」『日本建築学会論文報告集・号外・臨時増刊学術講演要旨集』41 (0) : 665.
- , 1966c, 「新築貸家の家賃状況—昭和 40 年住宅建設実態調査結果分析 3」『日本建築学会論文報告集・号外・臨時増刊学術講演要旨集』41 (0) : 666.
- 新堀鑛麻治, 1968, 「地代・家賃—A. 民間住宅」金沢良雄・西山卯三・福武直・柴田徳衛編『住宅問題講座 5—住宅経営』有斐閣, 33-71.
- 殖産住宅相互株式会社, 1970, 『殖産住宅二十年史』殖産住宅相互.
- 宗健, 2016, 「生活保護受給世帯における住宅扶助費に関する研究」『社会福祉学』57 (1) : 15-29.
- 総務庁統計局編「移動前の住所地別転入者数及び移動後の住所地別転出者数—都道府県, 3 大都市圏 (東京圏, 名古屋圏, 大阪圏), 大都市」『住民基本台帳人口移動報告』  
<https://www.e-stat.go.jp/stat-search/files?page=1&layout=datalist&toukei=00200523&tstat=000000070001&cycle=0&tclass1=000001051218> (最終閲覧日 2020 年 9 月 3 日.)
- 祐成保志, 2006, 「住宅の所有形態と生活意識」武川正吾編『福祉社会の価値意識—社会政策と社会意識の計量分析』東京大学出版会, 63-78.
- , 2008, 『「住宅」の歴史社会学—日常生活をめぐる啓蒙・動員・産業化』新曜社.
- , 2017, 「住宅とコミュニティの関係を編み直す」宮本太郎編『転げ落ちない社会—困窮と孤立をふせぐ制度戦略』勁草書房, 97-125.
- 祐成保志・平井太郎・西野淑美, 2011, 「戦後日本の社会調査における住宅の対象化—住宅の社会的意味に関する調査データベースの構築」『住総研研究論文集』38: 303-315.
- 砂原庸介, 2019, 「コモンズとしての住宅は可能だったか—1970 年代初頭の公的賃貸住宅をめぐる議論の検証」待鳥聡史・宇野重規編『社会のなかのコモンズ—公共性を超えて』白水社, 99-126.
- 住田昌二, 2015, 『現代日本ハウジング史 1914~2006』ミネルヴァ書房.
- 鈴木祿弥, 1959, 『居住権論—借家法序説』有斐閣.
- 鈴木理生, 1992, 『家主さんの大誤算』三省堂.
- 鈴木静雄・神野武美編, 2013, 『居住福祉産業への挑戦』東信堂.
- 田多英範編, 2014, 『世界はなぜ社会保障制度を創ったのか—主要 9 カ国の比較研究』ミネルヴァ書房.
- , 2018, 『『厚生 (労働) 白書』を読む—社会問題の変遷をどう捉えたか』ミネルヴァ書房.

資料⑦「博士論文の内容の要約」等

- 高田光雄, 2009, 「住宅研究の意義と展開」住宅総合研究財団編『現代住宅研究の変遷と展望』丸善, 3-6.
- 高木恒一, 2012, 『都市住宅政策と社会-空間構造——東京圏を事例として』立教大学出版会.
- 高見沢邦郎・小松崎隆, 1976, 「既成住宅地の更新過程——目黒・世田谷両区を例にして: その3 賃貸アパート居住者の特性」『学術講演梗概集計画系』51: 1455-1456.
- 高見沢邦郎, 1979, 「既成市街地の更新過程について(その3)——マンション・鉄賃かミニ開発か」『学術講演梗概集計画系』54: 1467-1468.
- 武川正吾・白波瀬佐和子編, 2012, 『格差社会の福祉と意識』東京大学出版会.
- 武川正吾・副田義也・藤村正之・庄司洋子, 2013, 「刊行にあたって」武川正吾編『公共性の福祉社会学——公正な社会とは』東京大学出版会, i-iii.
- 武川正吾, 1999a, 「住宅政策——住宅市場の変貌」毛利健三編『現代イギリス社会政策史』ミネルヴァ書房, 225-282.
- , 1999b, 『社会政策のなかの現代——福祉国家と福祉社会』東京大学出版会: 1-42.
- , 2007, 『連帯と承認——グローバル化と個人化のなかの福祉国家』東京大学出版会.
- , 2011, 『福祉社会——包摂の社会政策』[新版]有斐閣.
- , 2012a, 『福祉社会学の想像力』弘文堂.
- , 2012b, 『政策志向の社会学——福祉国家と市民社会』有斐閣.
- , 2012c, 「住宅は社会政策の対象たりうるか——『居住福祉学』の刊行に寄せて」『書齋の窓』614:49-53.
- 武田晴人, 2017, 『異端の試み——日本経済史研究を読み解く』日本経済評論社.
- 谷口隆英・高見沢邦郎・塚原信孝・古里実・東濃誠, 1978, 「既成市街地の更新過程について(その2) 業務化進行地区の場合——ケーススタディ 港区西新橋2丁目」『学術講演梗概集計画系』53: 1803-1804.
- 谷重雄, 1975, 「住宅資産の保全と食い潰し——家賃問題を中心に」『不動産研究』17(1): 16-24.
- 野老真理子, 2010, 「シンポジウム報告 居住福祉産業の可能性——住宅産業の地域貢献活動」『居住福祉研究』10: 20-22.
- 東京大学社会科学研究所, 1952, 『戦後宅地住宅の実態——宅地住宅総合研究1』東京大学出版会.
- 東京大学社会科学研究所, 1953, 『日本社会の住宅問題——宅地住宅問題の諸側面』東京大学出版会.
- 東京都住宅局編, 1969, 『昭和43年東京都住宅需要実態調査結果』.
- 都市経済研究所, 1965, 「民間貸家企業と入居者の実態調査」日本住宅公団建築部調査研究課編『調査研究報告集』9: 1-35.
- 塚原信孝・小松崎隆・高見沢邦郎, 1975, 「既成住宅地の更新過程——目黒・世田谷両区を例

資料⑦「博士論文の内容の要約」等

- にして：その1更新の実態」『学術講演梗概集計画系』50: 1151-1152.
- 内田元亨, 1968, 「住宅産業—経済成長の新しい主役」『中央公論』83 (3) : 150-159.
- 植田欣次, 2011, 『日本不動産金融史—都市農工銀行の歴史的意義』学術出版会.
- 上野千鶴子, 2002, 『家族を容れるハコ 家族を超えるハコ』平凡社.
- 上杉昌也・浅見泰司, 2009, 「日本における住宅規模水準の存在意義と研究動向」『東京大学空間情報科学研究センターディスカッションペーパー』98: 1-7.
- 卯月由佳, 2018, 「貧困対策に必要な住宅と居住の支援とは？」岩永理恵・卯月由佳・木下武徳『生活保護と貧困対策—その可能性と未来を拓く』有斐閣, 149-165.
- 矢部太郎, 2017, 『大家さんと僕』新潮社.
- , 2019, 『大家さんと僕これから』新潮社.
- 八木寿明, 2006, 「転換期にある住宅政策—セーフティネットとしての公営住宅を中心として」『レファレンス』57 (1) : 33-47.
- 山田壮志郎, 2016, 『無料低額宿泊所の研究—貧困ビジネスから社会福祉事業へ』明石書店.
- , 2018, 「社会福祉法及び生活保護法改正の施行に向けた課題—改正の趣旨を生かすために」厚生労働省『第1回社会福祉住居施設及び生活保護受給者の日常生活支援の在り方に関する検討会』(山田構成員提出資料).
- 山口幸男, 1976, 「東京西郊小金井市における民間高層住宅の建設」『東北地理』28 (4) : 230.
- , 1977, 「東京における住宅再開発の進展とその影響」『群馬大学教育学部紀要人文・社会科学編』27: 113-129.
- , 1969, 「東京都における民間木造アパートの発達」『新地理』17 (3) : 22-41.
- 山本理奈, 2014, 『マイホーム神話の生成と臨界—住宅社会学の試み』岩波書店.
- 渡辺久里子・四方理人, 2018, 「日本における貧困率の推計」駒村康平編『貧困』ミネルヴァ書房: 51-62.
- 渡辺治, 1982, 「日本帝国主義の支配構造—1920年代における天皇制国家秩序再編成の意義と限界」『歴史学研究 (別冊)』: 144-155.
- , 1990, 『「豊かな社会」日本の構造』労働旬報社.
- 渡辺俊一, 2001, 「都市計画の概念と機能」原田純孝編『日本の都市法1—構造と展開』東京大学出版会, 139-180.
- 渡辺洋三, 1962, 『土地・建物の法律制度』[中]東京大学出版会.
- 米澤旦, 2017, 『社会的企業への新しい見方—社会政策のなかのサードセクター』ミネルヴァ書房.
- 神野武美, 2009, 「「共通言語」で語ろう」『居住福祉研究』8: 62-64.
- , 2014, 「住宅新局面 「居住福祉産業」の可能性を探る」『住宅会議』92: 58-61.
- 住宅金融公庫, 1960, 『住宅金融公庫十年史』.

資料⑦「博士論文の内容の要約」等

住宅問題研究会編，1951，『住宅問題——日本の現状と分析』相模書房.

住宅審議会基本問題部会，1968，「適正な居住水準及び住居費負担に関する中間報告（昭  
43.2.5）」「適当な居住水準について（昭 43.2.5）」『補償研究』補償研究会 58: 69-71.

## (5) 論文の内容の要旨

### 1. 本論文の関心と総論

本論文は、民間賃貸セクターおよび民間家主に着目し、戦後日本における居住保障システムの福祉社会学的な解明を行った。国際比較によれば、日本の住宅政策は、社会住宅や住宅手当などの財政支出の規模が小さく、社会政策としての性質が弱いとされる。住宅問題は都市労働者階級の重大な関心事であり、戦後日本において都市部に一定の労働者が流入・定着した以上、社会政策としての住宅政策が拡充される可能性は存在した。それにも関わらず、それが現実に拡充されなかったのはなぜか。

こうした問題関心から、本論文は、戦後直後から 1970 年代までの東京圏において、住宅問題の処理に対して民間賃貸セクターがいかなる機能を果たしたか、というリサーチクエスションを設定した。これに対する回答は、民間賃貸セクターにおけるくいつぶし型経営が、住宅問題の処理において積極的な役割を果たした、というものである。

その機能は、第一に、戦後の深刻な住宅不足に対して、民間の個人家主が短期間に大量の住宅を供給することでその解消に寄与したという意味での、量的充足である。その際、既成市街地においては家主の持家の建て替えに伴うもの、郊外地域においては農地の転用を機とするものなど、生活合理性、すなわち家主世帯の生活保障への貢献が重視されていた。家主の大多数が土地を所有しており、複数の収入源を持った兼業経営で、高齢者の割合も少なくなかったことから、たとえ適正な利潤が得られずとも、経営が継続されるという特徴が見られた（「くいつぶし型経営」）。

こうした特徴から導かれるのは、第二の機能としての、相対的低家賃の実現である。日本の都市計画制度のもとでは土地利用規制が限定的で、そのことが地価高騰を招くという問題がたびたび指摘されてきた。ところが、民間賃貸セクターの家賃は地価の上昇に比べて緩かであった。このような相対的な低家賃を可能にしていた条件の一つが、くいつぶし型経営である。それは、住宅が疑似的に脱商品化されていたことを意味する。

第三の機能は、家主と借家人の関係についての規範的拘束である。家主の居住地が賃貸住宅と同じ建物や近隣であったことを背景として、近隣関係を組み込む形で、家主・借家人双方に、良好な借家関係の維持に対する規範的拘束が生じた。法人による高層建築が、日照権など近隣トラブルを生んだこととは、対照的であった。

以上のように、戦後直後から 1970 年代までの東京圏の住宅問題の処理に対して、民間賃貸セクターは、量的充足、相対的低家賃、借家関係の維持によって、積極的な役割を果たした。言い換えれば、こうしたバッファ機能があったからこそ、借家人による住宅問題の政策的改善要求は、住宅政策の拡充へと結びつかなかった。

### 2. 各章の要約

序章「現代日本における民間賃貸セクターと家主のイメージ」では、本論文の問題意識を

明らかにするため、家主研究を行う実践的な意義を述べた。現代の家主についてのメディア上のイメージを類型化するとともに、家主に関する政策上の位置づけが 2000 年代半ば以降に変化したことを確認した。そして、これまで住宅政策研究において必ずしも焦点化されてこなかった民間家主の行動と機能を解明するための分析枠組みの必要性を指摘した。

1 章「民間賃貸セクターへの社会学的アプローチ」では、民間家主の研究を行うための理論的視座を設定した。本論文は、福祉の社会的分業／分業を支えるイデオロギー／イデオロギーの基盤としての借家経営という分析水準の区分を行うことで、福祉社会学による住宅研究という独自の立場を明らかにした。本論文はこの立場から、住宅政策の分析において重視されてきた住宅の供給のみならず、住宅の物的管理および対人サービスの提供という側面を捉えるため、先行研究が依拠してきた住宅保障システムの概念に改良を加え、居住保障システムという新たな枠組みを構成した。

2 章から 5 章では、こうした理論的視座にもとづき実証的な分析を行った。資料には、建築学を中心とした研究者、および行政機関などによって実施された住宅調査を用いた。

2 章「戦後復興における民間賃貸セクターの縮小・再編——「戦後型借家」の諸前提」では、敗戦から 1950 年前後の時期における、複合的くいつぶし型経営について検討した。約 420 万戸におよぶ絶対的住宅不足・質的住宅不足を前提としつつ、様々な負担が家主に生じていた（2 節）。既存の借家の売却や、新規の建築・供給は抑制されざるをえなかった。これに対して家主は、貸間の提供、闇家賃や初期費用の徴収などの手段を講じて借家経営を継続した（3 節）。借家人の側から見ると、営業用貸家の位置づけの低下、専用貸家の主流化、営業用借家の借家人集団の周辺化などを通じて、戦前とは異なった戦後借家人層が形成された（4 節）。家主の職業には個人経営者とホワイトカラーが多く、賃貸住宅は家主の自宅の近隣にあった（5 節）。1950 年前後には、住宅問題の位相が被災問題から、より一般的な低所得層および流動層にとっての住宅問題へと転換した（6 節）。

3 章「木賃アパートという「解放」——過渡期的としての 1950 年代」では、1950 年半ば、木造賃貸（「木賃」）アパートが先駆的に登場する過程を明らかにした。1950 年代には、経済復興によって食糧・雇用問題が解決し、政策による住宅問題の解決に向けた提案がなされ、戦後住宅政策の体系が整備された（1 節）。ただし、低所得世帯にとっては安定した住宅が不足しており、公営住宅の家賃が負担できない世帯も少なくなかった。住宅金融・住宅産業の面から見ても、1950 年代の住宅市場は多分に過渡期的な性質を持っていた（3 節）。1950 年代に普及しはじめる木賃アパートは、従来、戸建て・長屋建てを中心としていた借家市場において、面積が小さく、質の低い共同住宅という特徴を備えていた。そこには、都市居住者の流動的な生活実態への適応にとどまらず、くいつぶし型経営から相対的に乖離する可能性が存在した（4 節）。借家人側からは、寮や間借りの次のステップとして位置づけられており、定住の場としては捉えられていなかった（5 節）。この時期に新たに経営に参入した層には不動産業者や建築業者が数多く見られた。これらの家主は経済合理性を重視する傾向が見られた（6 節）。

4章「高度経済成長と木賃アパートの広がり——参入合理性と住宅難の再生産」では、高度経済成長期における木賃アパートの本格的な普及過程について検討した。持家支援中心の戦後住宅政策の体系は、建設戸数主義と民間自力建設を前提としていた（1節）。大都市部では持家率は低下の一途をたどり、民間木賃アパートが住宅不足の主要な受け皿となった（2節）。これには、量的・地域的・階層的拡大という諸特徴が伴った。既成市街地の高密度化と郊外への市街地の拡大によって、いわゆる木賃アパートベルト地帯が形成された（3節）。木賃アパートは、都市に移動した若年単身者層、家族形成期の世帯のほか、立退きあるいは住環境改善による移動の受け皿でもあった（4節）。家主は、機会的土地所有を背景として、零細な土地に狭小なアパートを建てるのが一般的だった。この時期の特徴は、建設業・不動産業の割合が減少し、農業世帯が増加したことである。木賃アパート供給は、既成市街地においては持家の建て替え、郊外地域においては農地の転用に伴っていた。ここでは、生活合理性、すなわち、家主世帯の生活保障に対する貢献が重視された（5節）。

5章「民間賃貸セクターにおける建て替えの困難」は、ポスト高度経済成長期の1970年代を中心に、住宅政策の転換可能性とその頓挫を見た。農村から都市への人口移動の鈍化に伴い、住宅問題は量から質へと転換した（1節）。この時期には、居住水準の向上と住宅費負担の緩和を含む方針が建設省から提起されたが、結果的には、階層別供給体制から持家偏重体制へと転換した（2節）。民間賃貸セクターにおいては鉄骨造（「鉄賃」）が徐々に増加し、民間賃貸セクターとも部分的に重なりつつ、集合住宅において持家を可能にする区分所有型の住宅が伸長した（3節）。借家人の側から見れば、民間賃貸セクターから持家へ、という転居パターンが都市部においても定着していた（4節）。家主の側から見れば、供給・管理主体の特徴としては木賃と鉄賃の異質性が大きく、前者から後者への建て替えによる質の向上は困難であった（5節）。

### 3. 本論文のインプリケーション

以上を踏まえて、本論文のインプリケーションとしては以下の二点が挙げられる。

第一に、住宅政策の捉え方である。これまで戦後日本の住宅政策については、持家主導、社宅、民間賃貸セクターの借家法の規制力の強さ、残余的な社会住宅セクターといった特徴が指摘されてきた。本論文はこれに対し、民間賃貸セクターの供給・管理の実態にもとづいて、住宅問題の二層的処理というべきメカニズムを明らかにした。問題は借家関係内部で処理され、それが困難な場合は借家法が対応に当たる。他方、これら民間賃貸セクター内部での住宅問題の処理の成功は、借家人の組織化という面でも、家主の組織化という面でも、住宅への要求を政策の争点とし、実現していく回路を閉ざすこととなった。

第二に、居住保障システムによる「管理」の重要性である。民間家主は、単に民間賃貸住宅を供給するばかりでなく、住宅の物的管理、借家人への対人サービスをも提供していた。居住支援——住宅確保要配慮者の居住・生活安定——という政策理念を実質化するためには、民間家主がこれまで潜在的に担ってきた管理という側面を適切に評価する必要がある。