

# 博士論文（要約）

論文題目 大都市東京の形成史

氏名 鈴木 智行

## 大都市東京の形成史

博士論文目次	1 頁
序章 本論文の課題と先行研究の整理	2 頁
第 1 部 東京都心部発展の歴史的前提	
第 1 章 「一丁倫敦」の経営史 —三菱の丸の内地区における初期不動産経営の実態—	9 頁
第 2 章 丸ビル前夜の丸の内 —大正期三菱の丸の内地区における不動産経営—	53 頁
第 2 部 都市郊外統制の構想とその帰結	
第 3 章 受益者負担の成立過程—都市計画法制定過程再考—	96 頁
第 4 章 戦間期大都市郊外における都市インフラ整備過程と都市計画法	125 頁
第 3 部 都市化と東京郊外地域社会	
第 5 章 村の事業としての区画整理と工場地域の形成	154 頁
第 6 章 風致地区と地域社会—洗足風致協会の分析から	193 頁
終章 本論文の成果	219 頁
参考文献リスト	222 頁

5年以内に出版予定

## 「大都市東京の形成史」参考文献リスト

### 論文

赤木須留喜「第2章 都市計画の計画性」（東京都立大学都市研究会編『都市構造と都市計画』東京大学出版会、1968年）

石田頼房「戦前の区画整理技術・制度発展の到達点を示す」（『区画整理復刻版 解題・全巻目次』柏書房、1991年）

今泉飛鳥「用途地域制導入が東京府機械関連工業集積にもたらした影響」（『経営史学』第45巻3号、2010年）

大西比呂志・梅田定宏「はじめに」（大西比呂志・梅田定宏編『「大東京」空間の政治史』日本経済評論社、2002年）。

岡田知弘「重化学工業化と都市の膨張」（成田龍一編『都市と民衆』吉川弘文館、1993年）

粕谷誠「金融・不動産」（経営史学会編『経営史学の50年』、日本経済評論社、2015年）

金沢史男「序章第2節 本書の課題・方法と分析対象」（大石嘉一郎・金沢史男編『近代日本都市史研究』日本経済評論社、2003年）

金沢史男「日本の地方自治における「近代地方自治制」から「現代地方自治制」への転換」（『社会経済史学』第75巻2号、2009年）

越沢明「都市計画法制90周年と都市計画事業の財源」（『新都市』62巻10号、2008年）

古賀史郎「風致の聖と俗」（原田勝正・塩崎文雄編『東京・関東大震災前後』日本経済評論社、1997年）

小林啓祐「都市計画法施行前後の名古屋市における街路整備費用負担方法の特質」（『歴史と経済』233号、2016年）

小林啓祐「戦間期大阪市都市計画事業費における受益者負担導入の意義と限界」（『比較都市史研究』第36巻2号、2017年）

小林啓祐「戦間期京都市都市計画事業費における受益者負担と費用負担者」（『産業研究』54巻2号、2019年）

小林重敬、炭崎勉、大場悟「旧都市計画法制定前後期における土地増価税の制度化動向に関する研究」（『都市計画別冊 日本都市計画学会学術研究論文集』第16号、1981年）

桜井良治「旧都市計画法期における受益者負担制度の問題点に関する考察」（『都市計画別冊 日本都市計画学会学術研究論文集』第19号、1984年）

鈴木智行「公文書と私文書のあいだに」（『板橋区立郷土資料館紀要』第21号、2017年）

鈴木勇一郎「「大東京」概念の形成と国有鉄道」（大西・梅田編『「大東京」空間の政治史』、日本経済評論社、2002年）。

坪根明子・針山和佳菜・曾我部健「三菱の『年報』と『月報』」（『三菱史料館論集』第8号、2007年）

高岡裕之「都市大阪の空間的拡大と都市計画」（中野隆生編『都市空間と民衆 日本とフラ

- ンス』山川出版社、2006年)
- 高橋誠「『三部経済制』の研究(二)」(『経済志林』36巻1号、1968年)
- 谷口裕信「郡の改編過程にみる近代日本の地方編制」博士論文
- 種田守孝・藤原修・下村彰男「戦前期における風致地区の概念に関する研究」(『造園雑誌』52巻5号、1989年)
- 鶴田廣巳「補助金の構造と動向」(宮本憲一編『補助金の政治経済学』朝日新聞社、1990年)
- 出口雄大「阪急武庫之荘住宅地の社会資本整備過程」(『社会経済史学』84巻2号、2018年)
- 中川清「明治・大正期の代表的機械商社高田商会(上)」(『白鷗大学論集』9巻2号、1995年)
- 中島直人・西村幸夫・北沢猛・鈴木伸治・遠藤新「善福寺風致協会の活動の変遷についての研究」(『都市計画論文集』35巻、2000年)
- 中野目徹「閣議書・解説のための予備的考察―「立法資料」としての位置づけをめぐって―」(山中永之佑等編『近代日本地方自治立法資料集成4〔大正期編〕』弘文堂、1996年)
- 中村尚史「明治期三菱の有価証券投資」(『三菱史料館論集』第2号、2001年)
- 沼尻晃伸「農民からみた工場誘致」(『社会科学論集』第116号、2005年)
- 野村正晴「財閥組織と都市経営」(中川理編『近代日本の空間編成史』思文閣出版、2017年)
- 野村正晴・光井渉「丸ノ内地区における事務所建築の構造と収益性」(『日本建築学会計画系論文集』第75巻、第658号、2010年)
- 原田勝正「東京の市街地拡大と鉄道網(1)(2)」(原田勝正・塩崎文雄編『東京・関東大震災前後』日本経済評論社、1997年)
- 藤森照信「丸の内をつくった建築家たち―むかし・いま」『別冊新建築 日本現代建築家シリーズ⑮ 三菱地所』(新建築社、1992年)
- 藤森照信「丸ビルが建てられた秘密」『丸ビルの世界』(かのう書房、1984年)
- 皆方訓久「戦前の東京の風致地区における風致保全の実態とその評価」(『ランドスケープ研究』60巻5号、1997年)
- 鷺崎俊太郎「三菱における東京の土地投資と不動産経営」(『三菱史料館論集』第10号、2009年)
- 鷺崎俊太郎「明治後期における三菱合資会社の不動産事業」(『三菱史料館論集』第17号、2016年)
- 渡辺俊一「池田宏旧蔵図書リスト」(『都市計画』日本都市計画学会、139号、1985年)

#### 書籍

- 飯塚一幸『明治期の地方制度と名望家』(吉川弘文館、2017年)
- 石田頼房『日本近代都市計画の百年』(自治体研究社、1987年)
- 石田頼房『日本近代都市計画史研究』(柏書房、1987年)
- 石田頼房編『未完の東京計画』(筑摩書房、1992年)。
- 板橋区地名調査団編『板橋の地名』(板橋区教育委員会、1995年)

伊藤之雄『「大京都」の誕生』（ミネルヴァ書房、2018年）  
片木篤・藤谷陽悦・角野幸博編『近代日本の郊外住宅地』鹿島出版会、2000年。  
片木篤編『私鉄郊外の誕生』柏書房、2017年。  
亀卦川浩『歴史的に見た東京府と東京市政の関係』（東京市政調査会首都研究所、1964年）  
粕谷誠『豪商の明治』（名古屋大学出版会、2002年）  
橘川武郎・粕谷誠編『日本不動産業史』（名古屋大学出版会、2007年）  
越沢明『東京都市計画物語』（筑摩書房、2001年、ちくま学芸文庫版、初版は日本経済評論社、1991年）。  
小路田泰直『日本近代都市史研究序説』（柏書房、1991年）  
芝村篤樹『日本近代都市の成立』（松籟社、1998年）  
清水唯一朗『政党と官僚の近代』（藤原書店、2007年）  
清水唯一朗『近代日本の官僚』（中央公論新社、2013年）  
鈴木博之『都市へ』（中央公論社、2012年、初版は1999年）  
鈴木勇一郎『近代日本の大都市形成』（岩田書院、2004年）  
洗足風致協会編『洗足池』（洗足風致協会、1995年）  
高嶋修一『都市近郊の耕地整理と地域社会』（日本経済評論社、2013年）  
武田晴人『財閥の時代』（新曜社、1995年）  
武田晴人・関口かをり『三菱財閥形成史』（東京大学出版会、2020年）  
中島直人『都市美運動』（東大出版会、2009年）  
中邨章『東京市政と都市計画』（敬文堂、1993年）  
中村尚史『地方からの産業革命』（名古屋大学出版会、2010年）  
中村元『近現代日本の都市形成と「デモクラシー」』（吉田書店、2018年）  
中山郁『修験と神道のあいだ』（弘文堂、2007年）  
沼尻晃伸『工場立地と都市計画』（東京大学出版会、2002年）  
沼尻晃伸『村落からみた市街地形成』（日本経済評論社、2015年）  
旗手勲『三菱財閥の不動産経営』（日本経済評論社、2005年）  
原田敬一『日本期大都市史研究』（思文閣出版、1997年）  
松本洋幸『近代水道の政治史』（吉田書店、2020年）  
藤森照信『明治の東京計画』（岩波書店、2004年、岩波現代文庫版、初版は1982年）  
堀内享一『都市計画と用途地域制』（西田書店、1978年）  
松沢裕作『明治地方自治体制の起源』（東大出版会、2009年）  
三菱地所設計古図面研究会、新建築社編『三菱地所設計創業 130周年記念 丸の内建築図集 1890-1973』（新建築社、2020年）  
宮地正人『日露戦後政治史の研究』（東京大学出版会、1973年）  
森田貴子『近代土地制度と不動産経営』（塙書房、2007年）  
持田信樹『都市財政の研究』（東京大学出版会、1993年）

山下直登『資本と地域社会』（校倉書房、1995年）  
若月剛史『戦前日本の政党内閣と官僚制』（東京大学出版会、2014年）  
渡辺俊一『「都市計画」の誕生』（柏書房、1993年）

#### 社史・伝記・地方史

池上町史編纂会編『池上町史』（池上町史編纂会、1932年）  
板橋区史編さん調査会編『板橋区史』通史編下巻（板橋区、1999年）  
岩崎彌太郎彌之助伝記編纂会編『岩崎彌之助伝』（岩崎彌太郎彌之助伝記編纂会、1971年）  
『志村郷土誌』（志村、1932年）  
『東京光学五十年史』（東京光学機械株式会社、1982年）  
『東京府史』府会編（東京府、1929～34年）  
東京急行電鐵株式會社編『東京横濱電鐵沿革史』（東京急行電鐵株式會社、1943年）  
東京急行電鐵社史編纂事務局編『東京急行電鐵 50年史』（東京急行電鐵社史編纂事務局、1973年）  
東京百年史編集委員会編『東京百年史』（東京都、1972～3年）  
内閣法制局史編集委員会編『内閣法制局史』（大蔵省印刷局、1974年）  
日本経営史研究所編『明治生命百年史』（明治生命保険相互会社、1981年）  
日本経営史研究所編『創業 100年史 古河鋳業株式会社』（古河鋳業、1976年）  
三菱地所株式会社社史編纂室編『丸の内百年のあゆみ 三菱地所社史』上巻（三菱地所株式会社、1993年）  
三菱銀行史編纂委員会『三菱銀行史』（三菱銀行、1955年）

#### 新聞・統計・報告書・書籍史料等

「大阪毎日新聞」  
「官報」  
『建築雑誌』  
『区画整理』  
『景園』  
『公園緑地』  
『高等建築学』（第16巻、建築計画4、常盤書房、1933年）  
『新編武蔵風土記稿卷之四十六 荏原郡之八』（内務省地理局出版、1884年）  
「東京朝日新聞」  
「東京市街鉄道 事業報告書附株主姓名簿」  
『東京市道路誌』（東京市、1939年）  
『東京都市計画環状道路改修工事報告書』（東京府、1933年）  
「東京日日新聞」

『東京府道路概要（土木概要第一分冊）』（東京府、1932年）

『特別都市計画委員会議事速記録』

『特別都市計画委員会常務委員会速記録』

『都市計画東京地方委員会議事速記録』

『丸ノ内の今と昔』（富士房、1940年）

「読売新聞」

飯沼一省『都市計画の理論と法制』（良書普及会、1927年）

飯沼一省『都市計画』（常盤書房、1934年）

池田宏『都市経営論』（都市研究会、1922年）

池田宏『都市計画法制要論』（都市研究会、1921年）

黒田寿太郎編『東京南郊 荏原名勝史跡』（新実業社、1919年）

黒田寿太郎編『荏原名勝附地図』（翠紅園、1924年）

佐上信一『道路法之概要』（帝国地方行政学会、1920年）

関一『都市政策の理論と実際』（三省堂、1936年）

全国都市問題会議編『第四回全国都市問題会議総会三 研究報告』（全国都市問題会議、1934年）

田中広太郎『地方税研究』第3巻（良書普及会、1933年）

東京市企画局都市計画課編『東京都市計画概要』昭和12年3月（東京市企画局都市計画課、1937年）

東京市役所編『東京市道路誌』（東京市、1939年）

東京市政調査会編『本邦都市計画事業と其財政』（東京市政調査会、1929年）

内務省土木局編『直轄工事年報』

中村勝哉編『桜井小太郎作品集』（桜井小太郎作品集刊行会、1930年）

水上国平編『小川美明翁』（小川美明翁頌徳記念事業会、1955年）

復興局『特別都市計画委員会議事速記録』第12号

#### 公刊史料

三菱社誌刊行会編『三菱社誌』（東京大学出版会、1979～82年復刊）

『都市公論』（復刻版、不二出版、1988～92年）

東京都『都史資料集成』第5巻—ムラからマチへ 都市化の諸相①、東京都、2007年

#### 未公刊史料

「池田宏旧蔵史料」市政専門図書館所蔵

「公文類聚」国立公文書館所蔵

「公文雑纂」国立公文書館所蔵

「戦前期外務省記録」外務省外交史料館所蔵



「志村土地区画整理組合史料」板橋区立郷土資料館所蔵

「洗足風致協会史料」（非公開）

「東京市文書」東京都公文書館所蔵

「東京府文書」東京都公文書館所蔵

「三菱合資会社本社関係史料」公益財団法人三菱経済研究所附属三菱史料館

「陸軍省大日記」防衛省防衛研究所所蔵

「帝国議会議事速記録」帝国議会議録検索システムを利用

## 論文の内容の要旨

論文題目 大都市東京の形成史

氏名 鈴木智行

本論文は、日本の大都市を代表する東京を事例にして、都心部と郊外部からなる、現在につながるような都市構造の端緒が形成された両大戦間期の時期に、どのように都市形成が進んだのかを明らかにするものである。

日本においては特に第一次世界大戦以降、重化学工業化の進展に伴い、都市化が著しく進展したことが知られている。19世紀末に534万人だった市部人口は、1920年に1010万人に、1940年に2758万人に増加した。こうした市部人口の増加は、新興重化学工業都市の叢生によってもたらされた側面もあるものの、大都市の人口増加も著しいものであった。本論文が分析の対象とする東京の場合、1932年の市域拡張後の東京市を範囲とする地域の人口は、1920年の335万人から1935年には589万人に達した。

こうした大都市の成長は、大企業の本社や銀行などの金融機関の都心部への集積と、旧来からの都市域を超えた郊外部の宅地化の進展がもたらしたものであった。本論文では、こうした東京の都市化を特徴づける地区を選び、その形成過程から大都市東京の形成を論じていく。具体的には、都心部については、①高層化が進み特徴的なオフィス街が形成された丸の内地区（現在の東京都千代田区）を、郊外部については、②工場立地に制約がない甲種工業地域に指定され、新たな工場集積地となった志村地区（現在の東京都板橋区）と、③都緑地を残すために開発に制限のある風致地区に指定され、良好な住環境を持つ住宅地を形成した洗足池周辺地区（現在の東京都大田区）を、事例とする。それぞれの地区は、東京において特徴的な商業地・工業地・住宅地を形成しており、これらの地区を事例として東京の形成過程を考えていく。

加えて本論文は、こうした都市化に対応して制定された、都市計画法という法制度の運用過程についても分析を行う。1919年に制定された都市計画法は、都市におけるインフラ整備に関する初の全国法制であり、市域を越えた都市化を見据えて制定されたものであった。この新制度がどのように制定され、そして実際にどのように機能したのか。都市計画事業の中核をなし、都心部と郊外部を密接に連繫させることを目的とした、広域道路網計画の事業財源問題を事例として、この点についても考察を行いたい。

「第1部 東京都心部発展の歴史的前提」は、東京の都心部に位置する丸の内地区の形成過程を、丸の内地区の土地所有者であった三菱の不動産経営の側面から確認する。現在の丸の内地区は日本・東京を代表するオフィス街であるが、丸の内地区がオフィス街として急速に発達し始めるのは、第一次大戦前後の時期のことであった。第1部はなぜ丸の内地区においてそうしたオフィス街が形成されることとなったのか、明治期にさかのぼって検討するものである。

明治期の丸の内地区は多くの未開発地を残していたが、そうした状況でも東京駅用地の売却益や物置場としての土地利用が行われていたこともあって、三菱の不動産経営は順調に進展していた。明治期においてはオフィスビルの高層化は萌芽的なものにとどまっていたとはいえ、不動産経営の順調な進展は建物の高層化に対応した経営経験の蓄積につながった。職住分離を前提とした執務空間であるオフィスビルを利用する日本企業はこの時点ではまだ少数であり、日本の近代化とともに成長を始めた鉄道事業者や商社などが例外的にこれを利用するにとどまっていたが、企業が近代的な経営組織を整えるにつれ、企業業務に専念できる空間としてのオフィス需要が生じ始めていたことも確認できた。

大正期になって東京駅が開業し、加えて第一次世界大戦の勃発とそれに伴う都市化の進展は、丸の内地区の貸事務所需要の急増をもたらした。注目すべきはこうした丸の内地区における貸事務所需要が第一次大戦後の不況期においても継続していることで、この変化は大戦時の一時的な好景気によるものでなく、都市の構造的な変化をもたらすものであったことを示している。三菱の不動産経営はこうした情勢変化に十分に対応できたとは言えないものであったが、そのことがかえって丸ビルという巨大なオフィスビルを建設することにもつながった。1920年代初頭でも30%弱の非建物敷地・空地が残っているなど、第一次大戦後にあっても丸の内地区の開発はいまだ途上にあり、都市の拡大に対応するだけの高層化の余地を残していたことも付言しておきたい。以上のように大都市東京の都心部に位置するオフィス街は、一企業の順調な不動産経営を背景に形成されたのであった。

「第2部 都市郊外統制の構想とその帰結」では、市域を越えて進展する都市化に対応するために制定された都市計画法の意義を、事業財源として唯一法制化された受益者負担を軸に分析した。

都市計画法の制定に関する複雑な政治過程の結果、生み出された強力かつ不安定な受益者負担は、法制定後には行政域に左右されない公課として内務省内で積極的に定置され、活用が目指された。このことは、都市計画法に基づく都市計画・都市計画事業がともに行政域を越えて実行できることに照応する面もあったとも考えられる。ただ、都市計画事業の実際の執行の局面をみると、こうした想定通りに受益者負担が課されたわけではなかった。都市計画法に基づく都市計画事業は、事業の執行者として行政庁、事業の費用負担者として公共団体を想定していたため、都市計画事業を実施していく過程で地方議会において予算を議決する必要があった。東京市外の都市計画事業の場合、ここで執行者・費用負担者として立ちあられたのが東京市外を包含する行政域を持つ東京府であった。府の産業政策の一環として市外環状放射道路を計画していた東京府では、これを都市計画事業として実行することとし、受益者負担は道路の建設が行われる郡部地域の受益に応じた負担とみなされ、賦課されていくこととなった。第3部で扱う事例でも確認できるが、東京府は行政として東京市郊外部の都市インフラ整備に関わっており、府県であるにもかかわらず都市公共団体的な役割を果たすようになった。

「第3部 都市化と東京郊外地域社会」では、工場地域における区画整理事業と、風致地

区における公園整備事業を事例に、都市化に対応した地域社会の様子を探った。この二つの地域の事例では都市計画法によって制度化された用途地域制に沿った都市形成が行われており、都市計画が地域社会にどのような影響を与えたのかを見ることが出来る。

東京府板橋区志村地区において進められた区画整理事業は、用途地域制の工場地域であることを意識した市街地整備を行った。こうした都市計画に沿った市街地整備が可能となったのは、低地部と台地部にまたがった土地所有が行われており、低地部に工場立地が進むことで台地部の宅地化が進むという、これらの土地所有者に有利な構造を持っていたこと、そして旧行政村志村を範囲とする地域意識の存在が、広域にわたる区画整理事業を通じた都市開発を行うことにつながった点が挙げられる。

一方で風致地区において結成された地域住民組織である風致協会の行った事業の過程からは、旧来の農村秩序に沿った都市形成の不全の過程も明らかになった。洗足池周辺を都市公園として整備するにあたって、それまで農業用水のため池として洗足池を所有・利用していた池下流部の旧来からの地域有力者たちは、消極的な態度をとった。これに起因した風致協会の機能不全を解消したのは、地域住民として様々な自治活動を行っていた新住民であり、電鉄企業から事業資金を引き出し、風致協会の活動を新たな地域社会の核とした。

では、ここまで見てきたことを踏まえて、戦間期以降の大都市東京の形成とはいかなるものであったと言えるのか。本論文で指摘したいのは、その多元的な形成過程である。本論文では戦間期以降に都市化が急速に進展していく、都心部と郊外部の特徴的な地域を分析事例としたが、これらの地域の変化に対して、通常であれば都市公共団体として対応すべきである東京市が果たした役割というのは、ほとんど確認できない。その一方で、実際の都市形成にあたっては企業・東京府・行政村として一体的な意識を持つ地域社会・新住民たちの活動など、様々な主体がこれに関わっていた。こうした多元的な都市形成過程は、東京郊外部の水道整備過程を分析した先行研究でも確認されている。

多元的な都市形成過程を可能にした要因はいくつか考えられる。まずは本論文が目指してきた都市計画法の存在が挙げられるだろう。行政域を越えた都市化に対応するための法制度であった都市計画法は、都市インフラ整備の主体を市に限定していなかったため、本来は都市公共団体ではない東京府が、広域から集めた都市計画特別税を使って都市インフラ整備を行うことも可能であった。池を中心とした旧町村域をまたいだ範囲を風致地区に指定することも可能であり、結果的には旧来からの行政域をまたいだ領域を範囲とする、洗足風致協会という新たな地域社会の核を作り出した。その一方で、任意の範囲を対象にして事業を行うことが可能だった区画整理事業の場合、市域拡張に伴い行政村が無くなった後であっても、旧来の行政村の範囲を対象に区画整理事業の連鎖的な拡大を進めることも可能であった。先行研究が指摘するような都市計画事業をめぐる利害集約の難しさを考えれば、このような様々な形で利害集約ができ融通が利く都市計画法の構造というのは都市インフラ整備の進展につながった可能性がある。都市計画法がその字義通り計画的な都市インフラの整備が出来なかったとしても、都市計画法が戦間期以降の都市インフラ整備に対する

貢献がなかったということではないだろう。