

Title	戦間期ドイツにおける住宅政策の展開：ルール工業都市群を事例として
Author	大場, 茂明
Citation	人文研究. 47 巻 5 号, p.339-362.
Issue Date	1995
ISSN	0491-3329
Type	Departmental Bulletin Paper
Textversion	Publisher
Publisher	大阪市立大学文学部
Description	

Placed on: Osaka City University Repository

人文研究 大阪市立大学文学部紀要
第47巻 第5分冊 1995年15頁～38頁

戦間期ドイツにおける住宅政策の展開 — ルール工業都市群を事例として —

大 場 茂 明

I. はじめに

近年、「生活の質」をめぐる研究関心が高まる中で、居住環境も含めた住宅問題が研究のテーマとして注目を集めている。こうした動向を受けて、居住に関する歴史的研究については、社会史的問題設定への関心の増大に加えて、特に生活史研究の興隆の中で、その日常生活・社会行動の拠点としての意義が着目されている¹⁾。さらに、住宅政策の歴史的展開に関する研究も、転換期にある今日の住宅政策を議論する上で不可欠なものとなっている (Schutz, 1986, S. 366—367)²⁾。一方地理学の分野においても、広義の公共サービスあるいは共同消費の装置としての政策・制度と空間との関わりを考察する視点から、住宅政策研究に取り組む意義も大きいであろう。住宅政策は、都市計画制度のように面的に都市空間の枠組みを規制するものではないが、「秩序ある」都市空間の形成を誘導するという側面に関しては、空間形成に直接影響を及ぼしていると考えられる。

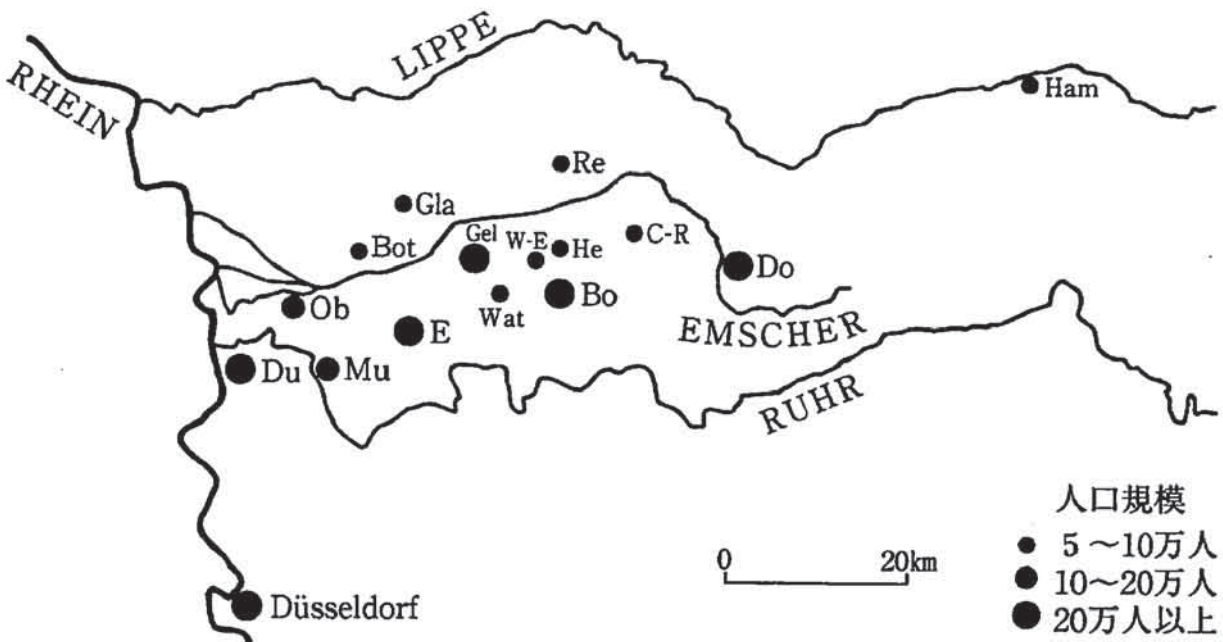
さて、欧米諸国における住宅政策の歴史的展開を概観すれば、以下のようになろう。工業化にともなう大量の人口流入と、それに対する住宅市場の発展の遅れに起因する「住宅窮乏 (Wohnungsnot)」は、既に19世紀後半において社会問題化し、各国の住宅改革論者の注目するところとなった。しかしながら、「社会住宅 (Social Housing)」, すなわち公的資金の助成による住宅建設は、第一次大戦前においてはあくまで社会問題を解決するための選択肢の一つにしかすぎなかった (Harloe, 1995, p. 75)。ドイツにおいても、世紀転換期以降、全国レベルの住宅法や法的に保証された住宅建設補助制度が欠如していた状況の下で、一部の自治体では市営住宅の建設や、公益的建設

会社・住宅協同組合などの非営利住宅建設主体への土地・資金の提供を通じて独自の住宅政策が実施されていた。しかし、それらは住宅供給の「量の問題」に対しては有効な手段とはなり得なかった。こうした自治体レベルで萌芽的に展開された住宅政策の評価に関しては、既に別稿で筆者が論じたところである（大場，1994）。

これに対して戦間期は、欧米諸国では住宅問題に対する国家介入の開始・強化の時代と捉えられ、住宅政策において質から量への転換がなされたと評価されている（Harloe, 1995, p.9）。それでは、第一次大戦直後の政治・社会・経済状況の混迷のため、欧米諸国の中でも最も住宅窮乏が著しかったとされるドイツにおいては、国家介入政策は具体的にどのような形をとって現れ、いかなる社会層の住民を政策の主たる対象として実施され、結果として都市の住宅市場にいかなる影響を及ぼしたのであろうか。本稿ではかかる問題について、前稿での分析視角を継承しつつ考察することとしたい。

本稿では主たる分析の対象時期を、1919～33年までとした。この時期に分析を限定した理由は、1930年代初頭におけるブリューニング（Brüning）内閣の登場とともに、大々的な再農業化（Re-agrarisierung）政策の一環として住宅政策の重点が農村地域へと移行するため、それ以前の時期と同列に評価することができないからである（Harlander u. a., 1988, S.17）。

ところで、戦間期における住宅政策に関する研究には、同時代のものを含めて多数の蓄積があることは周知のことである³⁾。こうした多くの研究が輩出した背景には、戦間期に実施された住宅政策が「社会住宅制度」を中心とした第二次大戦後のドイツ住宅政策に継承されたからに他ならない⁴⁾。もっとも、こうした研究の多くは制度史や国家レベルでの政策決定過程の分析が中心であり（後藤，1985a, 35頁）、第一次大戦後住宅政策の実施主体としての役割がいっそう増大した都市レベルでの分析例はきわめて限られている⁵⁾。しかもドイツにおいては、各都市で実施された住宅政策についても、当該都市が属する邦・州や住民構成、財政事情等を反映して相応の差異が見られるであろうことは当然予想される。この点からも、都市間比較を交えた先行研究がほとんど見られない中で、都市における住宅政策の差異に分析の主眼をおいた本稿は、戦間期のドイツ住宅政策研究に対しても一定の新たな知見を提供することができるものと思われる。本稿では、近年の住宅政策史研究の成果をふまえながら、同時代の統計資料、市政報告書等を利用し、考察を進めていきたい。



第1図 ルール地域における主要都市の分布

注) 人口規模は1931年現在，都市名の略号については下記のとおり。

Du:Duisburg, Ob:Oberhausen, Mu:Mülheim, Bot:Bottrop, Gla:Gladbeck,
 E:Essen, Gel:Gelsenkirchen, Wat:Wattenscheid, W-E:Wanne-Eickel,
 Re:Recklinghausen, He:Herne, Bo:Bochum, C-R:Castrop-Rauxel,
 Do:Dortmund, Ham:Hamm

なお，考察対象としてルール地域の工業都市群（第1図）をとりあげたのは，同地域が産業構造や住民構成において性格を異にする都市群により構成されており，都市間比較を行う上で適切な事例と考えられるためである。

以下，第II章では戦中・戦間期における住宅事情を戦前期と比較しつつ概観し，第III章では戦中・戦間期に制定・実施された住宅政策の特色を検討する。そして第IV章では，ルール工業都市群における住宅政策の展開について論じることとする。

II. 戦中・戦間期における住宅事情

(1) 住宅需要の動向

戦中・戦間期における住宅事情を概観するにあたって，住宅問題の要因を整理するためには，住宅の需要サイドと供給サイドとを分けて考察することが必要である。まず，住宅の需要サイドの動向については，戦前とは大きく

異なる要因が発生した。かつての1890～1910年の急速な工業化時代においては、都市への若年労働者の大量流入、彼らの婚姻による世帯形成と高い出生率が住宅需要の増大の要因であった。一方戦後においては、結婚・世帯形成ブームが全国共通の要因としてあげられる。婚姻件数は、大戦前が一年あたり全国で平均約49万件であったのに対し、大戦後の1919、20年には各々約87万件に達した。たとえば、ルール地域北西部のHamborn市（1929年にDuisburg市に合併）では、1916年に人口千人あたり4件にまで減少した婚姻件数が、1919～20年にかけて16件へと急増した（Hartewig, 1993, S.121）。こうした増加の理由としては、戦争のために延期されていた婚姻が戦後に集中して行われたことに加えて、戦時期に補助労働力として勤務していた女性の労働可能性が動員解除により急減したことが世帯形成の潜在的動機となった点も指摘できる。

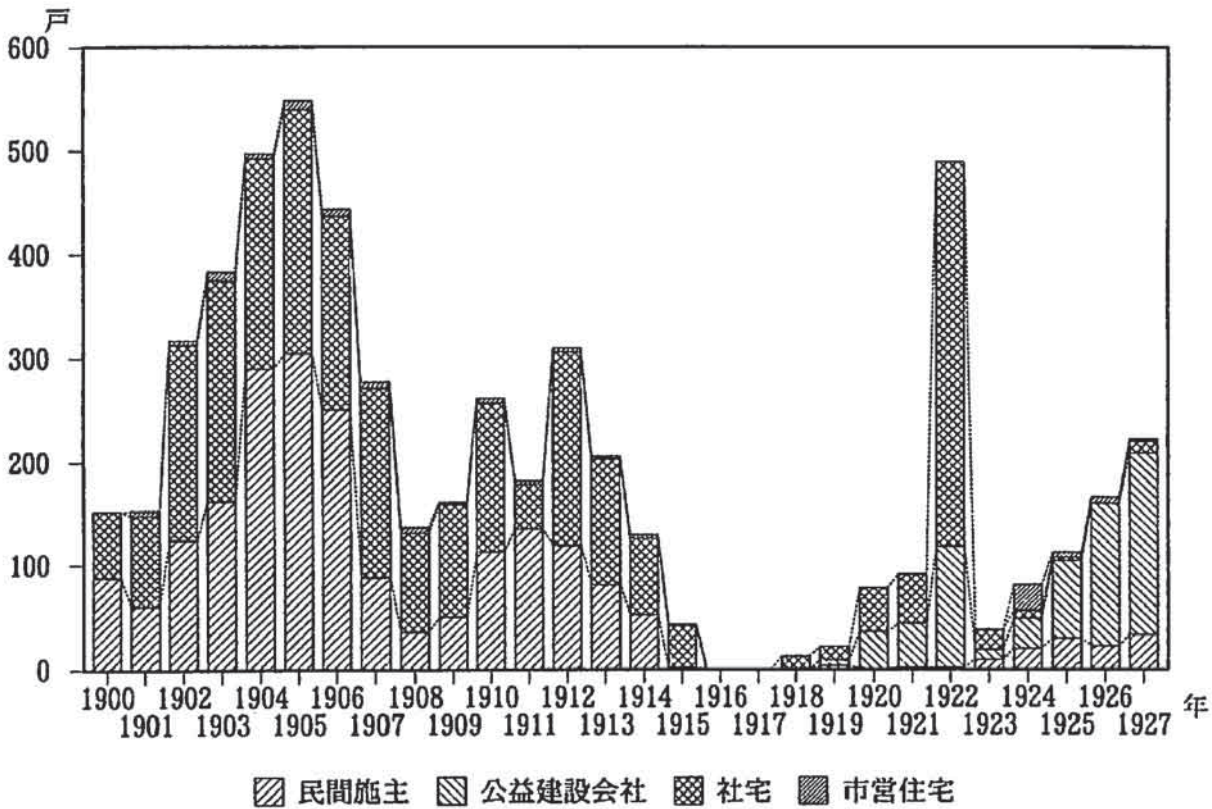
加えて、帰還兵士、旧領土からの引揚げ者・避難民の流入による住宅需要の増大もあげられる。引揚げ者・避難民については、旧東部諸州から50万人、海外領土から20万人、アルザス・ロレーヌ地方から11万人が国内へ流入した。Hamborn市でも、公式に記録された数だけでも、1922年までに10,657人の避難民が流入している。またルール工業都市においては、戦後のエネルギー不足の解消と賠償請求の弁済のために採炭の増産が必要となり、従業員の増大が求められたことも地域特有の要因として指摘できる（Hartewig, 1993, S.121-122）。

(2) 住宅供給の動向

第一次大戦前のEssen市における住宅の所有関係別内訳（1910年）は、持ち家8.93%、社宅16.84%、民間借家72.80%であった（*Statistisches Jahrbuch deutscher Städte*, 21. Jg., 1916, S.854）。このように多くの住民が民間借家に依存していたことから、民間借家建設の動向を知ることが、とりもなおさず供給サイドの動向を把握することとなる。

第2図は、1900～27年におけるHamborn市の建設主体別の新規住宅建設許可数を示したものである。この図から、戦前と戦中・戦後にかけての長期的な住宅供給の推移を知ることができる。

さてHamborn市は、20世紀初頭以降、採炭の北進とともに急成長したルール川北岸に位置する鉱工業都市である。したがって、周辺の大都市と比べて社宅の割合が大きくなる傾向にあるが⁶⁾、その他の点では当時のドイツ都市



第2図 Hamborn 市における建設主体別新規住宅建設許可数 (1900~27年)

資料：Terschüren (1933) により作成

の一般的住宅建設動向を如実に反映している。すなわち、戦前の人口急増期には炭鉱会社の社宅と民間施主によって担われていた住宅建設が、戦中においては著しく減少している⁷⁾。

こうした建設戸数の急減は、軍需生産優先の経済政策により建設資材が不足・高騰したのに加えて建設業からの労働力が流出したためである。さらに、戦前期においても資金調達は大きな問題であったが、戦前の住宅建設にとって大きな融資機関であった貯蓄金庫・抵当銀行からの住宅建設融資の減少も大きな要因としてあげられる。戦後においても、インフレによる建設コストの上昇のため建設戸数は世帯増加スピードに追いつかず、全国で1914~18年で約80万戸、1919~20年で約100万戸が不足したと推計されている (Pooley, 1992, p.244)。特に労働者向け住宅建設の場合は、借家人の流動性の高さ⁸⁾、家賃滞納、後述の住宅統制政策により、投資家にとって魅力の乏しいものであった。したがって、元来資金力の乏しい零細な民間家主の建設活動に依存せざるを得なかったルール工業都市にとっては、住宅供給不足はいっそう著

しいものがあった (Kastorff-Viehmann, 1981, S.51)。

またフランスによるルール占領 (1923～24年) により住宅接收が行われ、住宅不足にいつそう拍車がかけられた。たとえば Bochum 市においては、ルール占領期 (1923年) における接收住宅は312戸に及んだが、これは住宅ストック全体 (1925年) の0.92%に相当する数字である。1925年の空家がわずか32戸 (0.1%) であったことを考え合わせると、この数字は決して過小評価されるべきではなかろう (*Verwaltungsbericht der Stadt Bochum 1913-24, 1925, S.113*)。

(3) 住宅問題の深刻化

ルール地域においても、人口増加率はわずかであったものの、1910～25年に大都市での世帯数は50～90%の増加をみた (Hartewig, 1985, S.121)。しかし上述の住宅の供給不足のために、新たに形成された世帯の多くは、「間借り世帯 (Untermieter)」として他の世帯との同居を余儀なくされた。こうした間借り世帯のいる住宅の全ストックに占める割合 (1927年) は、ルール地域の人口5万人以上の都市で平均17%、都市によっては20%をこえていた (後掲の第4表参照)。

住宅不足は、こうした過密居住にとどまらず、多くの問題を派生させていった。住宅監督制度⁹⁾により老朽化等の欠陥が指摘されても、インフレ期の物価上昇と家賃統制の下では家主に修繕を行う余力がないため、住宅ストックの劣悪化が進行した。また一定程度の空き家の存在も、こうした住宅の補修や住み替えを円滑に行うためには不可欠なものである¹⁰⁾。既にふれたように、1925年の Bochum 市で空き家率がわずか0.1%にまで著しく低下したことは、いかに当時の住宅事情が深刻であったかを示している。

第一次大戦前にも、過密居住は「下宿人 (Kostgänger, Schlafgänger)」の同居による風紀上の問題として社会問題視されていた。しかし、この問題は家賃の高さゆえに同居人を置かざるを得ない低所得者層の問題であった。それでは、戦間期の住宅窮乏者の場合にも同様の傾向が指摘できるであろうか？

第1表は、1925、26年の両年度に Bochum 市の住宅紹介所¹¹⁾に登録した住宅希望者16,804人のうち、1927年4月1日においても入居できなかった7,065人の職業を示したものである¹²⁾。そのうち労働者が6割程度を占めるとはいうものの、公務員や会社員の割合も無視できない。こうしたデータか

ら、戦後の住宅窮乏は、戦前における貧困層の問題にとどまらず、中間層を含む広範な住民層を巻き込んでいったことがうかがえる。

第1表 ポッフム市における住宅希望者の職業構成
(1927年4月1日現在)

国家公務員	491名 (6.95%)
自治体公務員	178 (2.52%)
教員	111 (1.57%)
鉱山労働組合職員	68 (0.96%)
会社員	639 (9.04%)
自由業	1,252 (17.72%)
炭鉱労働者	979 (13.86%)
その他の労働者	3,077 (43.55%)
寡婦	270 (3.82%)
計	7,065 (100.00%)

資料：Verwaltungsbericht der Stadt Bochum
1925/26, S.67, 1927. により作成

Ⅲ. 住宅立法の整備とその特色

第一次大戦前の国家による住宅助成施策は、小住宅建設のための融資手続きの簡略化や建築用地調達の際の税制上の優遇措置が中心であり、当時の自治体住宅政策と比較すれば、ほとんどとるに足らないものであった。また国家資金の直接提供についても、住宅建設促進という点からは不十分なものであった¹³⁾。

これに対して戦中・戦間期には、第2表にみられるように数多くの住宅政策関連立法が制定されたが、それらは次の2つのカテゴリーに大別することができる。一つは、戦中から戦争直後にかけての人口動態の変化にともなう著しい住宅不足に対する国家レベルでの緊急立法による「住宅統制経済(Zwangswohnungswirtschaft)」政策であり、賃貸関係の規制、家賃統制、借家人保護、住宅の適正配分を目的として行われた。第二には、新規住宅建設に対する直接的支援措置があげられる。以下では、それぞれの政策について、その特徴を概観することとする。

第2表 近代ドイツにおける主要な住宅政策 (1914~30年)

年次	事 項	摘 要
1914	戦争のために諸権利の主張を妨げられる諸個人の保護に関する法律	中央政府によるハウジング・コントロールの開始： 出征兵士のいる世帯の家賃支払猶予 出征兵士のいる世帯への強制立ち退き要求の禁止 家主の債務（抵当）弁済要求に対し出征兵士のいる世帯を保護
1917	借家人保護のための布告	自治体に「賃貸借関係仲裁所」設置 ドイツにおける借家人の統一的保護の開始： 「賃貸借関係仲裁所」の権限強化
1918	借家人保護のための布告	解約告知は公的認可を必要とする 家賃値上げの届出を義務づけ 賃貸契約は自動的に無期延長される 解約、強制退去に係わるあらゆる行為は公的認可を必要とする
	住宅不足対策に関する布告	強制的借家契約制度 住宅の取り壊しや転用に関する事前許可制 利用されていない非居住用建物（工場、事務所、倉庫等）の差押えと住宅への改築命令を自治体の権限として明記
	<u>プロイセン住宅法*</u>	公益的建設活動促進のため邦政府の資金提供を規定 自治体に住宅局の設置を義務づけ
1919	ワイマール憲法	ドイツ国家に初めて土地法、土地の分配、住宅に関する統一的規制を行う権利を付与 全ての人々（特に多子世帯）に「健康な住宅」に対する基本的権利を保証
	<u>全国内地植民法</u>	人口密度の低い地域、荒地への入植に対する国家予算の支出規定（特に東部地域）
	住宅窮乏除去のための法令	住宅不足が著しい地区に対する地区住宅特命委員の任命義務
	借家人保護令	法外な家賃の値下げを申請する権利を借家人に付与
	プロイセン国民福祉省令*	家賃値上げの上限を設定
1920	住宅不足法	住宅局による公的住宅割当制度
	<u>全国 Heimstätte 法</u>	公益的建設会社の法的位置づけ
1922	<u>プロイセン抵当銀行（後のドイツ抵当銀行）の設立</u>	プロイセン国家ならびに公益的建設会社による小住宅の建設に低利信用を提供
	全国家賃法	「法定家賃制度」導入
1923	借家人保護、賃貸借関係仲裁所に関する法律	家賃統制の無期限延長 住宅に関する政府コントロールの一部緩和
	全国住宅不足法	地区住宅特命委員の権限を規定
1924	<u>第三次租税窮乏令</u>	小住宅建設の援助のため既成市街地において家賃税導入（～1931年）
1929	世界恐慌による住宅建設の減退 大量失業による借家需要の減少 賃金、建築資材、信用金利の低下による建築費の減少（～1932年）	国家による資金助成の減少
1930	経済・財政の保全令	家賃税収入による住宅建設助成の削減

注) *印はプロイセン邦法, は住宅建設支援施策
資料: Gut (1930), Pooley (1992)等に基づき筆者作成

(1) 住宅統制経済の実施

「住宅統制経済」政策に関しては、1914年の「戦争のために諸権利の主張を妨げられる諸個人の保護に関する法律」に見られるように、当初は出征兵士のいる世帯に対する保護施策としてスタートしたものであったが、次第に一般的な借家人保護施策へと拡大されていった。この一般的な借家人保護施策については、次の四点が注目される。

第一に、1914年に地方自治体に設置され、1917年の「借家人保護のための布告」により権限が強化された「賃貸借関係仲裁所」である。この機関は、家主と借家人の同権的な参加に基づく仲裁機関であり、1917年7月1日以降に行われる全ての解約告知について、借家人による異議申し立てを審理した。そこで下される決定は法的拘束力を持ち、民法上有効な解約告知であっても社会的理由からその法的効力を否定する権限を有するものであった。

第二は、1919年の「住宅窮乏除去のための法令」に基づき任命され、1923年の「全国住宅不足法」により権限が強化された「地区住宅特命委員」である。この「地区住宅特命委員」は、建築用地の収用、建築資材の供出、空室および居室に転用可能な全ての部屋の差し押さえ権限をもつものであった。

第三は、1920年「住宅不足法」により住宅監督・維持の実施機関として自治体に設置が義務づけられた「住宅局 (Wohnungsamt)」による「強制的住宅割当制度」である。これは、以下のような手続きに基づき実施された。

a. 既存居室の維持

建物除却には自治体による事前承認が必要、住宅目的に定められ利用されている部屋の転用禁止

b. 既存居室の把握

空家住宅の登録義務(後に未利用の工場、倉庫等にも登録義務拡大)

居住人員に対して相対的に部屋数の多い住宅の差し押さえ

c. 既存居室の住宅希望者への配分¹⁴⁾

差し押さえによって得られた住宅を配分する強制的賃貸契約 (Zwangsmietvertrag) の設定

第四に、「家賃統制」があげられる。プロイセン邦を例にとると、家賃値上げの上限を「戦前家賃の最高15～20%まで」と規定した1919年の「国民福祉省令」が、家賃統制導入の発端となった。その後1922年の「全国家賃法」において、1917年1月1日以前に建設された住宅の家賃が戦前期(1914年7月)の水準に凍結され、さらに1923年の「借家人保護・賃貸借関係仲裁所に

関する法律」で家賃統制は無期限延長されることとなった。

もっとも家賃統制は、他方で家主の住宅修繕の阻害要因となったため、住宅の老朽化が進行し、劣悪な住宅事情の原因ともなった。また、1925～26年度のBochum市住宅紹介所への登録者16,804人中、住宅を紹介され入居できたのは2,615人(15.56%)にすぎなかった(*Verwaltungsbericht der Stadt Bochum 1925/26, 1927, S.67*)。

このように、住宅統制政策が民間住宅市場に及ぼした効果については、むしろ否定的な評価が多く(Hartewig, 1993, S.378)、実際に当時の借家人層からの抗議もみられた(Harloe, 1995, p.113)。そこで、住宅統制に加えて、新規住宅建設促進のための公的介入の実施が急務となったのである。

(2) 新規住宅建設の支援措置

戦間期の住宅政策の第二のカテゴリーである「新規住宅建設の支援措置」については、公益的な建設活動促進のため邦政府の資金提供について規定した1918年の「プロイセン住宅法」、東部地域を中心に食糧増産のため開拓された入植地での住宅建設予算について規定した1919年の「全国内地植民法」等があげられる。なかでも注目されるのは、「家賃税」導入を定めた1924年の「第三次租税窮乏令」である。

「家賃税」¹⁵⁾は、平価切り下げが断行された1923年までのハイパーインフレ期における抵当解除から得られる古い住宅所有者の利潤分に対して課税されるもので、住宅建設のための低利資金提供をその目的とした。税率は邦・自治体によって異なるが、1925～31年に年平均1.52兆RM¹⁶⁾が住宅部門に投入された。1924～30年における国家による住宅建設助成総額の約6割(8.5兆RMのうち4.9兆RM)が家賃税収入によるものであった(Gut, 1930, S.347-353)。家賃税以外にも、国家は低利の第二抵当の提供を担い、自治体も低家賃住宅建設を行う公益住宅建設会社向けに市有地の提供をしたり、独自に資金援助を行った。加えてSparkasse(貯蓄金庫)¹⁷⁾、社会保険基金等からも抵当保証の形で助成が行われた。

(3) 戦間期住宅政策の成果

こうした戦間期の住宅政策を評価するにあたっては、新築戸数と家賃水準の双方を検討する必要がある。なぜならば、戸数の増加からは、住宅市場がどの程度回復したかを知ることができるが、家賃が高ければ一定所得以下

の住民にとってのアフォーダビリティは保証されず、住宅窮乏の解消にはつながらないからである。

第3表は、人口5万人以上の都市の1926～32年における新規住宅建設の動向を示したものである。1926～30年に建設された住宅のうち90%前後が公的資金助成を受けたものであり、住宅供給にとって公的資金は不可欠であったことを示している¹⁸⁾。その結果、1929年には建設戸数はほぼ戦前水準に回復した。なお、世界恐慌にともなう国家財政難により家賃税収入からの住宅建設促進措置が廃止された1931年以降は、公的資金助成は激減し、建設戸数も減少している。このことから、家賃税収入がいかに重要であったかを知ることができよう。

次に家賃水準に関しては、住宅の建設時期、公的資金助成の有無により差異がみとめられる。1913年当時の家賃を100とすれば、1918年以前に建設された民間住宅は家賃統制により220程度に抑制されていた。ついで公的資金助成を受けた新築住宅の家賃が250～270で、大戦後に建設された公的助成を受けない民間住宅の場合は最も高く、戦前水準の約4倍に達した(Pooley, 1992, p.253)。ただし、後者は建築数も少なく需要も高額所得者層に限定されていた。なお、社宅の家賃は戦前建設住宅よりさらに安かったが、これは民間住宅市場の枠外に位置するものである。

第3表 人口5万人以上の都市における新規住宅建設の動向(1926～32年)

年次	新規住宅建設戸数				住宅建設向け公的資金	
	総数	指数 (1929年=100)	公的資金援助を受けた住宅戸数	同構成比 (%)	資金額 (百万RM)	指数 (1929年=100)
1926	81,578	51.4	74,581	91.4	649.5	82.3
1927	114,583	72.2	106,787	93.2	771.0	97.7
1928	117,163	73.9	106,940	91.3	789.5	100.0
1929	158,637	100.0	146,030	92.1	756.7	95.8
1930	139,038	87.6	127,222	91.5	650.1	82.3
1931	98,189	61.9	86,116	87.7	274.8	34.8
1932	39,139	24.7	25,864	66.1	62.4	7.9
合計	748,327	—	673,540	90.0	3,954.0	—

出典：Statistisches Jahrbuch deutscher Gemeinden, 29. Jg., 1934, S.295.

したがって、公的資金の投入はインフレによる住宅建設費の高騰と統制家賃との差額を補填する意味合いを持つものであり (Harloe, 1995, p.100), 住宅統制経済と公的資金助成とは政策上密接に関連するものであった。実際に1926～31年においては、家賃上昇率は生活費の上昇率を下回っていた (Häring, 1974, S.105)¹⁹⁾。

以上のように、戦間期の住宅政策は、ライヒ (国家・全国) およびラント (諸邦) の立法によって定められた住宅統制経済の実施と、第一次大戦により完全に中断された新規住宅建設活動の再始動に対する支援に大きく分けることができる。どちらの施策においても、国家および諸邦の主たる役割は政策の枠組みを与えることにあり、介入政策の具体的な実施は主として自治体の手に委ねられた。この点に関しては、第一次大戦前における役割分担とその本質に変化は見られず、この間の連続性を指摘することができる。したがって、戦間期の住宅政策は抜本的に新しいものをもたらしたわけではないが、戦前・戦中期に萌芽した様々な助成策に対して制度化がなされた時代であったと評価することができよう。

IV. ルール工業都市における住宅政策の展開

(1) ルール地域における住宅建設の特色と地域的差異

次に、第4表をもとに、こうした住宅政策が都市の住宅市場にいかなる影響を及ぼしたかを、ルール地域を事例に、都市 (人口5万人以上) 別、地域別に検討することとする。

なおルール地域は、採炭の大規模化とともに南から北へと都市化・工業化が進行したため、地域区分もこうした発展過程に沿って行った²⁰⁾。4地域のうち最も南に位置する Hellweg 地域は、表からも明らかなように大都市が多く、20世紀初頭から戦間期にかけて盛んに都市拡張 (周辺郡部の合併) を行った結果、広い市域を有している。Emscher 南部地域は Emscher 川 (第1図) の南部に発展した採炭地域であり、市域面積が狭く人口密度が高いのが特徴的である。Emscher 北部地域も採炭を基幹産業として発展した地域であり、この当時採炭の中心地であった²¹⁾。最後の縁辺部は、当時の採炭地域の北限に位置する新興地域であり、石炭増産の国策²²⁾において最も重要視された地域である。この地域は開発の歴史が最も新しいため、人口5万人以上の都市は Hamm のみであり、第4表では同市のデータを「縁辺部」とし

第4表 ルール諸都市における住宅事情と公的資金助成

都市名	人口(千人) 1931年	居住密度 (住宅一戸あたり居住人員)			人口千人あたり(1927-31年累計)			間借人のいる住宅比率 1927年	全就業者中 炭鉱従業者 1933年
		1918年	1927年	1931年	公的資金 助成(RM)	うち家賃税収入 の占める比率	Sparkasseからの 直接助成(RM)		
Essen	647.7	4.3	4.29	4.08	92,623	48.96%	27,119	15.3%	19.0%
Dortmund	533.6	3.9	4.36	4.08	57,521	81.34%	53,986	19.3%	17.3%
1 Duisburg	440.3	4.1	4.61	4.27	95,505	53.72%	42,998	19.6%	10.4%
Bochum	319.5	4.1	4.62	4.19	54,257	86.11%	21,571	17.0%	24.9%
Mülheim	133.4	4.3	4.26	3.95	71,177	82.82%	81,109	13.3%	4.6%
Wattenscheid	63.0	5.0	4.67	4.28	42,111	85.94%	33,984	14.8%	43.8%
Gelsenkirchen	333.5	4.4	4.88	4.52	67,823	66.07%	42,384	18.4%	32.8%
Oberhausen	194.4	4.5	4.71	4.74	50,612	82.96%	9,743	17.7%	20.6%
2 Herne	99.1	4.4	4.54	4.39	83,542	57.47%	43,865	17.6%	39.2%
Wanne-Eickel	94.0	4.4	5.70	4.46	50,372	87.10%	39,564	17.0%	38.1%
Castrop-Rauxel	58.5	4.6	4.86	4.63	51,812	72.98%	26,479	19.1%	44.0%
Recklinghausen	88.1	4.6	4.85	4.52	67,060	59.83%	46,524	14.9%	31.9%
3 Bottrop	85.9	5.2	5.25	4.95	55,623	83.24%	46,810	20.6%	48.6%
Gladbeck	61.7	4.6	5.02	4.61	51,394	78.43%	19,854	20.9%	44.2%
4 Hamm	54.2	4.0	4.46	4.21	99,502	60.91%	83,708	14.2%	3.8%
1 Hellweg 地域	2137.5	—	4.43	4.13	75,892	62.88%	39,840	17.2%	—
2 Emscher 南部地域	779.5	—	4.78	4.56	62,223	70.51%	33,419	18.1%	—
3 Emscher 北部地域	235.7	—	5.03	4.69	58,791	72.16%	36,948	18.4%	—
4 縁辺部	54.2	—	4.46	4.21	99,502	60.91%	83,708	14.2%	—
全市計	3206.9	—	4.56	4.27	71,712	65.00%	38,872	17.4%	—

資料：Statistisches Jahrbuch deutscher Städte, Jg.24-28, 1929-33,
Statistik des Deutschen Reichs, Bd.362-II, 1930; Steinberg(1985); Hartewig(1993)

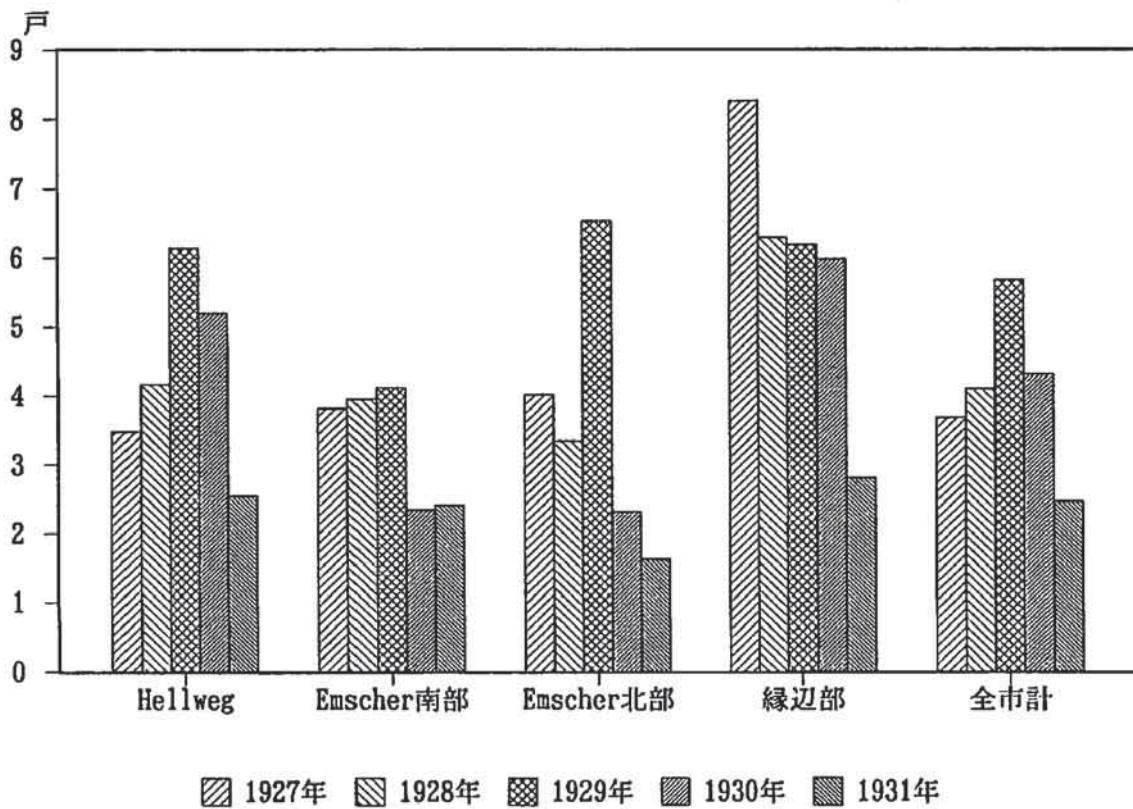
て再掲している。

ここでは主な資料として、*Statistisches Jahrbuch deutscher Städte*（「ドイツ都市統計年鑑」）を利用した。本資料は第一次大戦前から発行されており、人口5万人以上の都市については経年的に各種の基本的なデータを比較検討することができる点で非常に有用なものである。ただし、戦中・戦後期に約10年間の発行の中断（1915～26年）があり、統計に採録された項目も年次によって異なり、戦後に関しては新規住宅建設の動向が中心となる。したがって、住宅問題に関する都市間・地域間の経年的比較に際しては、本資料を使った分析には限界があることは否めない。そこで考察にあたっては、新規住宅建設に関するデータを建設活動の最盛期にあたる1927～31年（第3表）の「ドイツ都市統計年鑑」（Jg.24-28, 1929-33.）から採取し、居住状況等のデータについては「ドイツ全国統計」（*Statistik des Deutschen Reichs*, Bd.362-I,II, 1930.）および一部先行研究のものを利用することとした。

まず、戦間期における住宅事情の変化を居住密度²³⁾の推移を手がかりに検討する。居住密度は、1918～27年にほとんど全ての都市で上昇した。特にEmscher北部地域の上昇率の高さが目立つ。その要因は、表中の「間借り人のいる住宅比率」を見れば明らかのように、いわゆる「絶対的住宅難」とそれにとまなう間借り人・間借り世帯の増加によるものと思われる。

1927～31年においては、新規住宅建設の進行によってどの都市・地域でも密度は低下しているが、特にHellwegの大都市における低下の割合が大きい。Emscher北部地域の密度も大幅に低下しているが、それでも相対的に高密である。

次に、新規住宅建設と公的資金助成の数値については、都市間・地域間の比較のために、いずれも人口千人あたりで算出した（第4表、第3図、第4図）。新規建設戸数については、第3図に1927～31年における地域別新規住宅建設数の推移を示した。同図によれば、縁辺部での活発な住宅建設が注目される。これに対して、工業化の時期が早く、しかも市域が狭いため開発の余地が小さかったEmscher南部での建設活動は相対的に少ない。都市別では、Duisburg, Hamm, Mülheim, Herne, Castrop-Rauxelといった都市での建設活動が活発であり、後述の公的資金助成額の高い都市とある程度対応している（第4図）。もっともEssenのように助成額が多くても建設活動が低調な都市や、その逆にあたるCastrop-Rauxelなどのケースもあるので、後で建築主体や公的資金の内訳をふまえて再度検討する。



第3図 ルール地域における地域別新規住宅建設数の推移 (1927～31年)

注) 人口千人あたり

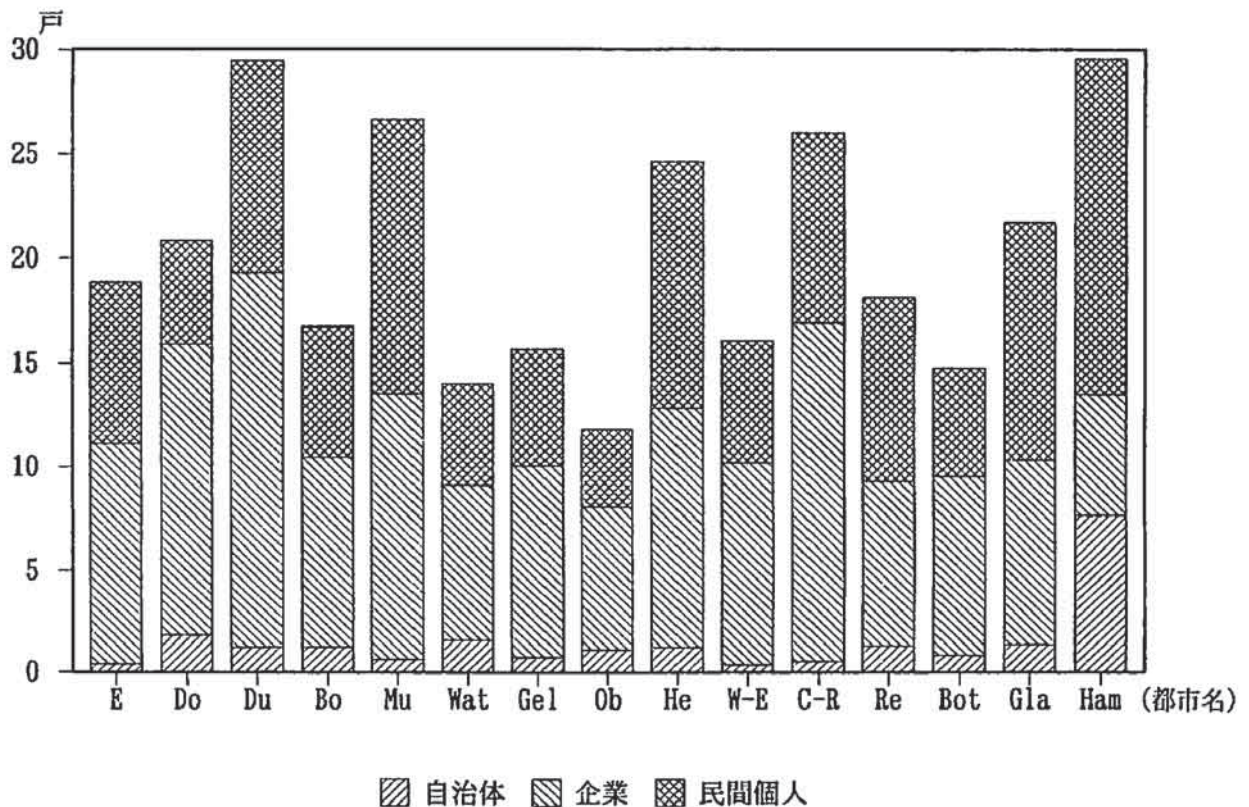
資料: Statistisches Jahrbuch deutscher Städte, Jg.24-28, 1929-33. により作成

公的資金助成を構成する費目に関しては、既にふれた住宅建設目的税としての家賃税収入、その他の国家・邦の補助金、市債、当該市の Sparkasse からの借入金、市の一般財源などがあげられる。各資金の構成比は都市によって異なるが、家賃税収入の比率が最も高いことは共通している。この家賃税収入の比率が低ければ低いほど、その都市は別途多額の資金を住宅建設に投入しており、住宅政策に積極的であるとみなすことができる。

公的資金助成額に占める家賃税収入の比率(第4表)をみると、分析対象とした1927～31年における全国主要都市の平均値が60～70%であることを考え合わせれば、特に Essen, Duisburg の両市における住宅助成が活発であることがわかる。Hamm の場合は、家賃税収入の比率こそ約60%であり低くはないが、Sparkasse から建設主体への直接援助も加味すれば、人口千人あたりの資金助成額は群を抜いている。なお地域別では、公的資金助成額および Sparkasse からの直接援助も、新規建設戸数の場合と同様、縁辺部・

Hellweg 地域に対して厚く、Emscher 地域に対して薄いというパターンをとっていることがわかる。

第4図から、各市における建設主体別の構成比をみる。同図に示した建設主体のうち、「企業」の多くは住宅組合および公益的住宅建設会社であり、後者には自治体が株式の50%以上を保有するものも含まれる (Novy, 1983, S.62)。ルール地域の場合は、割合は不詳であるが、この他に炭鉱・鉄鋼企業による社宅建設もかなり含まれると考えられる。1929年の全国主要都市における建設主体別構成は、自治体7.9%、企業58.7%、民間個人33.4%であった²⁴⁾。この構成比を念頭においてルール工業都市の場合を検討すれば、企業の比率が大きい都市として、Dortmund, Duisburg といった大都市と、Emscher 南部地域の一部の都市があげられる。また民間個人による建設が活発なのは、Hamm, Gladbeck など比較的小都市が多い。前者については、後で言及する住宅組合および公益的住宅建設会社の活動が、後者に関しては



第4図 ルール地域における都市別・建設主体別新規住宅建設数の動向 (1927~31年累計)

注) 人口千人あたり、都市名の略号については第1図参照
資料: 第3図に同じ

民間の有力な建築施主の存在か、もしくは持ち家化の進行²⁶⁾があったものと考えられるが、住宅所有関係が不明であるので、いずれも推測の域をでない。

以上を総合してみると、住宅事情の改善、そしてその最大の要因となった新規建設戸数、公的援助額いずれを見ても、Hellweg 地域と縁辺部において良好で、Emscher 地域（南部・北部）においては相対的に劣っていることがわかる。こうした地域的差異が生じた背景には次の2点が考えられる。

一つは、工業化の進展の時間的ずれに基づく産業構造の地域間格差である。Hamm は、各指標の検討から明らかなように、他の都市の状況とはきわめて異なっている。この理由として推測されるのは、かつて多くのルール工業都市がそうであったように、工業化の初期段階においては旧村落部分とは無関係に鉱工業が立地したため、都市が成熟するまでは「村落」的要素と「工業都市」的要素が共存する「工業村 (Industriedorf)」の状況であったのではないかという点である。とりわけ、群を抜く公的資金助成額と自治体による住宅建設比率の大きさの背景には、上述の石炭増産の国策があったものと考えられる。新興地域としての縁辺部での活発な建設活動の展開と公的資金投下はこれによって説明されると思われる。

第二には、市域面積の違いがあげられる。このことは、とりもなおさず開発余地の大きい郡部に対して積極的に合併政策を推進した Hellweg 地域での活発な建設活動を説明するものと考えられる。旧郡部は相対的に地価も安い上、まとまった土地を手に入れることもできるため、自治体自らの土地取得／売却政策にとっても、また戦間期の公益的住宅建設主体の活動にとっても格好の舞台となったものと考えられる。これに対して、特に開発の歴史が相対的に古い上、市域面積が狭いため開発の余地が少なく、しかも都市が互いに隣接しているため、合併による住宅開発適地の拡大の可能性も限られていた Emscher 南部地域は住宅建設活動が低調となったものと思われる。また Emscher 北部地域については、Recklinghausen などはその周辺に郡部を控えてはいたものの、いわゆるモノカルチャー的採炭都市であったため住宅開発のインセンティブ自体がさほど強くなかったものと考えられる。

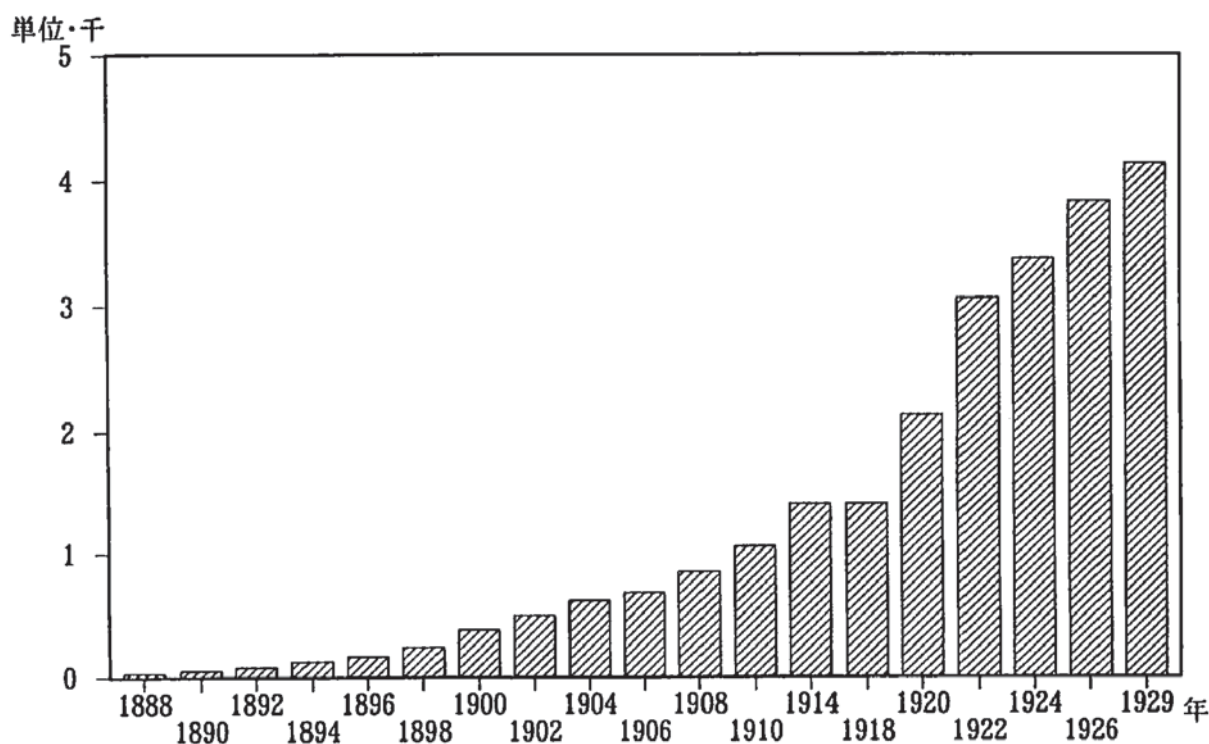
(2) 公益的住宅建設事業の役割

第2図・第4図の検討からも明らかなように、戦間期における住宅供給の中心的主体となったのは、住宅組合・公益的住宅建設会社であった。そこで

以下では、こうした組織の果たした役割を検討することとする。

第5図は、全国の住宅組合・公益的住宅建設会社数の増大(1888～1929年)を示したものである。ドイツ最初の住宅組合が結成されたのは1870年代であったが、図から明らかなように、第一次大戦後急激に増加し、1929年には総数4,132に達した。こうした発展は、とりわけ組合員の自助を組織原理として出発しながら、戦前期には資金不足によりその活動が制約されていた住宅組合にとって、助成資金の拡大がいかに大きかったかを如実に示すものといえよう。建設戸数については、17の全国組織に加盟する2,466団体のみでも252,797戸の住宅を供給(1927年)している(Gut, 1930, S.49-56)。

次に、第5表によりルール工業都市における住宅組合・公益的住宅建設会社による住宅建設動向にふれる。なお、表中のHellweg地域中、Duisburg, Essen, Bochum, Dortmundの各市に関しては、市域が広いため合併前の旧市域と新市域を別々に示した。同表では、全国組織に加盟するもののみを集計したが、全体の73.8%にあたる121組織が1914年以降に設立されており、戦前に比べて組織数は急増していることがわかる。特にHellweg地域の新



第5図 ドイツ全国における住宅組合・公益住宅建設会社数の推移
(1888～1929年)

資料：Gut (1930) S.50-51. により作成

第5表 ルール諸都市における住宅組合・公益住宅建設会社(1931年現在)

地域名	設立年		～1913年		1914年～		計	
	組織数	建設戸数	組織数	建設戸数	組織数	建設戸数	組織数	建設戸数
Hellweg 地域(旧市域)	22	14,112	46	17,375	68	31,487		
Hellweg 地域(新市域)	10	1,597	41	4,977	51	6,574		
小計	32	15,709	87	22,352	119	38,061		
Emscher 南部地域	11	4,053	31	2,888	42	6,941		
Emscher 北部地域	0	0	0	0	0	0		
縁辺部	0	0	3	293	3	293		
全市計	43	19,762	121	25,533	164	45,295		

注) 建設戸数についてはいずれも1929年までの累計

資料: Hauptverband Deutscher Baugenossenschaften e.V.: Deutscher Bauverein-Kalender, C. Heymanns, 1931.

市域では、1914年以降設立のものが多し。しかも、こうした新市域に生まれた組織は、設立後短期間で大量の住宅を供給しており、かなりの公的資金助成を受けたものと考えられる。地域別にみると、Hellweg 地域に組織数で72.6%、建設戸数で84.0%が集中している。

また住宅供給の対象に関しては、Bochum に設立された25組織を例にとれば、官公吏など特定の職業層または戦傷者・多子世帯等の特定の住民層を対象としているのは、5組織にすぎない。これは、都市が成熟しサラリーマン層を中心とする多数の新中間層が出現した Hellweg 地域においては、郊外の新市域において、彼らを対象に公益的な建設活動による住宅供給が進んだことを示している。以上のことから、戦間期の公益的住宅建設は、基本的に戦前までの方針²⁶⁾を継承し、中間層または労働者であっても比較的上層部分の住宅窮乏に対する施策であったと推測される²⁷⁾。

V. むすび

戦間期のドイツにおいては、他国以上に政治・経済の不安定な状態が続いた結果、公的資金の援助を受けない民間借家建設は実質的に後退し、国家助成による住宅建設が大きく発展した。公益的住宅建設事業の活発化に見られるように、公的助成による住宅建設は戦前に比べれば量的に著しく増大したことは明白である。しかし、こうした恩恵を受けたのは中間層や基幹労働者

層が中心で、低所得者層の住宅不足は依然として厳しい状態にあったと、戦間期における欧米各国の住宅事情を比較検討した Harloe は総括している (Harloe, 1985, pp.32-33)。このことは、戦間期の住宅政策の目標が、民間住宅市場全体を対象としたフィルタリング²⁸⁾による住宅窮乏の解消にあったのではなく、第一次大戦前と同様に、部分的住宅市場の存在を前提としたものであったことを示唆するものといえよう²⁹⁾。大戦直後や世界恐慌期には、自治体により貧困層向けに「応急住宅 (Notwohnung)」が別途供給されたことも、こうした政策思想の表われとみなせる。

さらに、戦中・戦間期に制度化された政策の多くが、第二次大戦後に継承されたことも重要である。このような住宅政策における連続性は、アメリカ合衆国や日本の場合との著しい相違点であるといえる。

また、ルール地域の主要都市の住宅事情の検討においては、工業化の経緯とそれにとともなう都市の成熟度の差異、さらには自治体の合併政策の展開を反映した南北間の地域格差を確認することができたが、都市間の差異については、個別事例の分析なくしてその要因を明確に説明することは不可能である。また、ルール地域では、この他にも“Siedlungsgesellschaft”³⁰⁾とよばれる公益的住宅建設会社の活動や、“Stadttrandsiedlung”事業³¹⁾などが実施された。いずれも、上述した第二次大戦後の住宅政策との連続性をより詳細に検討する上で重要な分析対象と思われるので、今後の課題としたい。

[付記]

本稿は、1994年6月25日経済地理学会関西支部例会(於:大阪経済大学)において、「近代ドイツにおける住宅政策の展開 — 戦間期のルール工業都市を中心として—」と題して行った研究発表の内容をもとに加筆・修正したものである。

[注]

- 1) ドイツにおいては、Niethammer (1979) がかかる研究に先鞭をつけた。
- 2) さらに今日では、当時の政治・社会・経済情勢をふまえた住宅政策の通史に関する国際比較研究も活発化しつつある (Pooley, 1992; Harloe, 1995)。
- 3) 近年の研究例としては、第二次大戦後に至るまでの住宅政策への国家介入を政治的・経済的背景をふまえて展望した Häring (1974) および Blumenroth (1975)、戦間期から第二次大戦後にかけての社会住宅供給の主たる担い手となった公益的住

- 宅建設会社の歴史から、ドイツにおける住宅改良運動の理論形成過程と今日的意義を解明した Novy (1983) などが代表的である。なお日本人研究者のかかる問題に対する近年の研究としては、後藤 (1985a, 1985b) があげられる。
- 4) この時期に実践された住宅政策は、1935/36年の Volkswohnung, 1940年以降の社会的賃貸住宅建設計画を経て、第二次大戦後の「社会住宅制度」による賃貸集合住宅建設へと継承された。ただし、とりわけワイマール期の住宅政策とナチス時代のそれとの間に連続性を認めるか否かに関しては議論がある (Harlander u. a., 1988, S. 10-11)。
 - 5) たとえば、特定都市の住宅政策の歴史的展開に関するモノグラフ的研究として、Hamburg 市を対象とした Wischermann (1983) などがあげられる。ただし、同研究の対象時期は第一次大戦前までに限られている。
 - 6) 1922年にみられる社宅の急増は、戦後の石炭増産にともなう従業員急増に対応するものである。
 - 7) 全国的にも、戦争直前の1913年には23万戸建設された住宅が、1918年にはわずか2,800戸に急減した。
 - 8) 1910年の Essen 市で実施された住宅調査によれば、約6割の世帯が居住年数3年未満であった (*Statistisches Jahrbuch deutscher Städte*, 21. Jg., 1916, S. 858)。
 - 9) 第一次大戦前、既に一部の自治体により創設されていた制度で、「プロイセン住宅法」(1918年)により自治体住宅局の業務の一つとして規定された。住宅事情に関する実地調査により住宅の欠陥を指摘し、その改善に努めるのが主たる業務であった。
 - 10) 戦前期のドイツ都市では、空き家率は平均3%前後であった。なお、1910年のルール地域の場合は、Dortmund 市で1.62%、Essen 市で2.71%であった (*Statistisches Jahrbuch deutscher Städte*, 21. Jg., 1916, S. 853)。
 - 11) 住宅窮乏者に対して住宅を紹介するために、既に第一次世界大戦前に多くの自治体によって設置された機関。住宅紹介所に、家主は空き住宅を、住宅窮乏者は必要とする住宅の希望を登録した。
 - 12) この中には住替え希望者も2割程度含まれているが、大部分は倒壊寸前の住宅に居住していたり、他の家族との同居を余儀なくされている住宅窮乏者である (*Verwaltungsbericht der Stadt Bochum 1925/26, 1927*, S. 67)。
 - 13) 公的保険機関等を経由して提供された国家資金を利用して建設された住宅は、その最盛期でも全新築住宅の10%程度にすぎなかった (Hartewig, 1985, S. 133)。
 - 14) なお住宅の配分にあたっては、低所得者、多子世帯、引き揚げ者、戦傷者・戦争

帰還者が優先的に配分された。

- 15) 一種のキャピタル・ゲイン課税であり、平和家賃（戦前期1914年7月の家賃）を基準として税率が決められたため、「家賃税」と称された。税率は平和家賃の24～53%であった（Gut, 1930, S.347-348）。
- 16) 税金の46%相当額。残り54%は国家の一般会計へ繰り入れられた（Pooley, 1992, pp.252-253）。
- 17) 市郡単位で設置された庶民向け金融機関で、1924年以降の通貨安定後、住宅建設主体への直接融資を活発に行った。
- 18) 第一次大戦前において住宅建設資金の中心であった市中銀行からの融資と自己資金の構成比は、合わせて全建設費の10～15%程度に縮小した（Harloe, 1995, p.110）。
- 19) 大戦前の家賃は平均世帯の所得の15～20%を占めたのに対して、戦間期の場合は10～11%にとどまった（Pooley, 1992, p.252）。
- 20) ルール地域の地域区分については、先行研究においても様々な区分が行われている。筆者自身は、5地域区分（ルール河谷、Hellweg 地域、Emscher 地域、Vest 丘陵地域、Lippe 地域）が最もふさわしいと考えているが、ルール河谷や Vest 丘陵地域には経年的にデータが得られる人口5万人以上の都市がほとんどないことから、本稿では Steinberg (1985) による4地域区分に依拠した。
- 21) こうした採炭業と各地域との関係については、第4表中の炭鉱従業者比率を参照。
- 22) 戦後の賠償要求に応えるため、ルール地域をはじめとする採炭地域では、石炭増産が産業政策の中で特別な意味を与えられた。
- 23) 居住密度に関しては、「一戸あたり」ではなく「居住面積あたり」でないと、厳密に密度の低下・上昇と、それともなう住宅事情の変化を議論できないことはいうまでもない。ただし、当時の住宅統計には居住面積が調査項目に上がってこないため、後者に関するデータを知ることは不可能である。また、住宅統制政策の実施による大住宅の分割や、戦間期に行われた住宅建設の約7割が台所を含めて4室までの「小住宅」で占められていたことから、一戸あたりの居住面積も規格化・標準化が進行したと思われる。したがって、本稿では「一戸あたり」の居住密度の低下をもって、「一般的な傾向として」低下したとみなすこととする。
- 24) 民間個人が建設主体である場合でも、大部分の住宅は公的資金助成を受けている。
- 25) 民間個人建設の比率が高い中規模都市 Mulheim の場合、戦間期に炭鉱労働者の持ち家化が進行したことが指摘されている（Hartewig, 1993, S.134-135）。
- 26) 第一次大戦前における公益的住宅建設の特色については、大場（1994）を参照さ

りたい。

- 27) なお戦中・戦間期に公益的建設主体により建設された住宅の中には、建物部分に対して広い園地をもっている事例が数多く見られる。これは菜園・家畜小屋がセットされているため、ルール地域の伝統的な炭鉱社宅において見られる形態と同様である。こうしたプランは、食糧不足やインフレに際して、自給自足が可能となるところから採用されたものと思われる。このような事情も、比較的土地にゆとりがあって、なおかつ農村部で地価も安い条件下にあった Hellweg 地域の新市域や縁辺部での活発な住宅建設活動の一端を説明できるものと考えられる。
- 28) たとえば良質な社会住宅を建設すれば、同住宅への転出者が生じることにより、低質ではあるがその分家賃も安い民間借家が空き、より低い所得の住民が入居できる、といったプロセスを繰り返すことにより、住民全体の住宅事情が改善されるという考え方。「雨垂れ型」と称される場合もある。
- 29) 第一次大戦前における部分的住宅市場の形成に関しては、大場(1994) 29頁以下を参照のこと。
- 30) 戦間期に国家援助のもとで全国に16社設立された公益的住宅建設会社。独自の集落建設計画にもとづきルール地域では1926年末までに19,500戸の建設を行った(Hartewig, 1993, S.376)。
- 31) 1930年代に始まる再農業化政策にとまなう郡部における住宅建設の推進事業。

〔参考文献〕

- 大場茂明「近代ドイツにおける非営利住宅政策の展開 — 工業都市エッセンを事例として —」, 『経済地理学年報』 40-2, 22-34頁, 1994年.
- 後藤俊明「ヴァイマル共和制初期の住宅立法 — 「住宅不足法」と家主層 —」, 『社会経済史学』 51-2, 30-59頁, 1985年a.
- 後藤俊明「第一次大戦期ドイツにおける住宅政策の展開」, 『経済論叢』 136-4, 80-110頁, 1985年b.
- Blumenroth, U.: *Deutsche Wohnungspolitik seit der Reichsgründung*. Münster, 1975.
- Gut, A. (Hrgs.): *Handwörterbuch des Wohnungswesens*. G. Fischer, 1930.
- Häring, D.: *Zur Geschichte und Wirkung staatlicher Interventionen im Wohnungssektor*. Harmonia, 1974.
- Harlander, T. u. a.: *Siedeln in der Not — Umbruch von Wohnungspolitik und Siedlungsbau am Ende der Weimarer Republik*. Christians, 1988.

- Harloe, M.: *Private Rented Housing in the United States and Europe*. Croom Helm, 1985.
- Harloe, M.: *The People's Home? — Social Housing in Europe & America*. Blackwell, 1995.
- Hartewig, K.: *Das unberechenbare Jahrzehnt — Bergarbeiter und ihre Familien im Ruhrgebiet 1914–1924*. C. H. Beck, 1993.
- Kastorff-Viehmann, R.: *Wohnungsbau für Arbeiter — Das Beispiel Ruhrgebiet bis 1914*. Klenkes, 1981.
- Niethammer, L.: *Wohnen im Wandel*. Peter Hammer, 1979.
- Novy, K.: *Genossenschafts-Bewegung — Zur Geschichte und Zukunft der Wohnreform*. Transit, 1983.
- Pooley, C. G. (ed.): *Housing Strategies in Europe 1880–1930*. Leichester Univ. Press, 1992.
- Schutz, G. "Neue Literatur zur Geschichte des Wohnens und der Wohnungspolitik." *Vierteljahrschrift für Sozial- und Wirtschaftsgeschichte*, 73, S.367–391, 1986.
- Steinberg, H.-G.: *Das Ruhrgebiet im 19. und 20. Jahrhundert*. Münster, 1985.
- Terschüren, H. "Stadterweiterung und Bodenmarkt in den Großstädten Duisburg und Hamborn unter besonderer Darstellung der Triebkräfte und Hauptfaktoren" (Dissertation der Univ. Gießen), 1933.
- Wischermann, C.: *Wohnen in Hamburg vor dem Ersten Weltkrieg*. Münster, 1983.

[統計資料]

- Hauptverband Deutscher Baugenossenschaft e. V.: *Deutscher Bauvereinkalender*. C. Heymanns, 1931.
- Statistik des Deutschen Reichs*, Bd.362–I, II, 1930.
- Statistisches Jahrbuch deutscher Städte*, 21.–28. Jg., 1916–33.
- Verwaltungsbericht der Stadt Bochum* (各年度版)