



〈研究〉伯林郊外の發達に関する研究(2)

關, 一

(Citation)

經濟學商業學國民經濟雜誌, 32(2):267-286

(Issue Date)

1922-02

(Resource Type)

departmental bulletin paper

(Version)

Version of Record

(URL)

<https://hdl.handle.net/20.500.14094/00053402>



研究

伯林郊外の發達に關する研究（其二）

法學博士 關

一

第二章 一八八七年以降の投機時代

第一節 建築法の影響

一八八七年一月十五日伯林は新しい建築令を發布した。此新法令は五階の兵營式貸長屋の制度を全く其儘にして、從來のものを幾分改正したに過ぎない、然るにポツダム州政府は此新令を最も理想的のものとして同年六月二十四日急遽伯林市の郊外地域全部に新令を適用することとした、茲に於て大規模の貸長屋制度が公然一般に認許されることになつて、西南部の最も美しい別莊地 VILL. ENFORORT に於ても、五階建の貸長屋を建て、差支無きことになつた。此回復することの出来ない變革の結果は忽ち伯林郊外全體に現はれて來て、一般景氣の回復と共に、伯林郊外に再び非常に大規模の土地投機を惹起した、殊に伯林の西及西南部の郊外は當時開通したワンゼー鐵道の爲に投機者の活動の舞臺となり、土地投機は建築の勃興を促がし、伯林の郊外の外觀は、新式の貸長屋の爲めに一變した。即ち從來の空地に兩翼及背面の建物を持つた五階建の大きな貸長屋が忽然と現

はれて、從來の田舎路に面した小家屋の間に、無趣味の防火壁が屹立することになり、投機業者は從來の別荘又は農家を取壊して、其跡に新しい大建築をし、美しい花園が消滅し之に代はるに、大都會に特有な狹隘なる裏庭を拵えた、隨つて衛生上から見ても亦美觀上から見ても郊外の發達は非常に惡化して仕舞つた、又民法上の土地臺帳に於ける地目の變換に依つて此惡化を豫防するが如きことは全く無効であつた。

此變遷は伯林に近い郊外に於て最も惡かつたのである、即ちシャルロッテンブルヒ、シエーネブルヒ、リックストドルフ等は伯林市内と殆ど何等の區別の出來無い現在の如き外觀を呈することになつて土地價格も伯林市内と殆ど同じ程度まで非常な勢を以て騰貴した。唯々伯林の北部に於ては建築令の影響が左程でなくて、其後になつても、此惡い影響を除くことも餘り困難でなかつた、此地方は交通機關も不十分であつて、伯林市内にも此方面には相當の空地が有つたから投機業者は北部には眼を着けなかつたのである。反之西南部に於ては伯林から餘程離れた郊外まで兵營式の貸長屋を建て、土地の値段は是と共に非常に騰貴した、其變化は非常に迅速であつて全部の農地に此建築令を改正しやうと思つても是が爲めに多數の所有者に損害を蒙らしむる恐れがある爲めに到底實行することが出來ない狀況に迄立ち至つた。

此警察令の惡影響に就ては其後改正を試みた當局者も有つた、例へば州參事會員のステューベンラウフ LANORAT Stutenrauch の如き此改正を試みて終に目的を達しなかつた、併し長い間の爭論の結果、伯林建築協會の協力の下に、一八九二年十二月三日の新建築令が、翌年一月一日から施

行せられ、幾分の改良を見ることが出来た、此法令は今日に於ても尙ほ有効のものであつて、其大要は次の如くである。

一、伯林の高層建築令 BERLINER HOCHBAU ORDNUNG 此法令の施行區域は南部及東部に於ては伯林の環狀鐵道^{リシグバートン}の中にある郊外地に限られて居る、西部と西北部に於てはシャルロッテンブルヒを含んで居る、又其他の部分に於ては伯林市の區域に限つて其面積は約四千町歩である、此面積は兵營式貸長屋の制度を行つて差支無いと云ふことになつた、此廣大なる地域に幾分の高層建築を許すことは一八九二年に方ても尙ほ土地の値段から見れば己むを得ない事とは云へなかつたのである、當時尙ほ一八八七年の法令の失敗を回復することは絶望ではなかつた。

二、郊外地建築令 BAUORDNUNG FÜR DIE VORORTE 此法令は伯林及シャルロッテンブルヒの區域及環狀鐵道の中に含まれて居る郊外地以外の地域に行はれるものである、此郊外地建築令は地域を二つに分けて一は普通の建築地域 BEZIRK GEWÖHNLICHER BEBAUUNG 他は田舎家地域 LANDHAUSBAUBEZIRK とし、第一の地域には住宅の外工場、商店、倉庫を建築することを許し第二の地域には主に住居の建築を許して幾分か商店並に小さな工場を許してゐる。

普通の建築地域に於ては一軒建又は連續した建物を任意に建築することを認め、次の三種類の建物を區別して居る。

イ、高層建築第一類。HOCHBAUTEN I KLASSE 此建築は完全なる上水及下水を備へて造られた街路に面する場合にのみ許されるものであつて、敷地の五割迄の建築を許し角の地面に於ては

六割迄、建物の最高制限は十八米突、建物の間隔は六米突、住居に供する居室は四階迄である、一方に空地がある時には屋階の半分までそれから兩側に空地がある場合には其全部を居室に當てるこゝとが出来る。

ロ、高層建築第二類。HOCHBAUTEN II KLASSE 此建築はなほ下水等の完成しない街路にも許されるのであつて、建物は敷地の四割、角地に於て五割、高さ十五米突、三階までを住居とすることを許されるのである。

ハ、小家屋。KLEINBAUTEN 此種類は何れの場合にも建てる事が出来て敷地の七割までを建築することが出来る、高さは九米突、建物の間隔が三米突、地階及屋階の外に二階迄を認められて居る、併し地階は居室に充てることは出来ない、屋階は四分一だけを居室に充てる事が出来る。田舎家地域に關する規定は次の如くである、此地域に於ては普通に敷地の三割迄の建築を許し、角地に於ては四割までとす、高さに就ては別段の制限が無い、唯々住居の爲めには二階迄を許してゐる、又此地域に對しては十四米突の間隔を有する一軒建の家屋を認めて居る、併し間口四十米突までは二つの建物を接續して建てる事が出来る、且つ二つの街路に面する角の家は之に隣接して他の建物を建てることを認め、其角の家と次の家の間口が合計四十米突迄を認めて居る、又總ての建物に對して居室の高さは二米半を下ることが出来ない、地階を住居に當てる時には土地の表面から五十糎より低い床を拵えることが出来ない、唯々別荘建の家には一層低い床を拵えることを認めて居る。

郊外地の建築令に於ては防火の取締以外には、たい衛生上の取締を目的として居つた、此趣旨は當時の此法令の説明に依つて見ても明白である、随つて經濟上の理由から、兵營式貸長屋の防止を目的としては居らなかつた、寧ろ當時の通説に従つて所得の少ない階級に對しては大きな貸長屋を建てゝ安い家屋を供給し得ると考へて居つたから、大規模の貸長屋の衛生上の改善を圖る爲めに通風、採光のみに注意したに過ぎなかつた。即ち高層建築第一類は伯林の法令を多少緩和したものであつて之に依つて建つた街路の外観は、伯林市内と殆ど違はなかつた。又此建築令が大きな貸長屋制度を獎勵したことは下水及上水の供給の無い街路に對しても十五米突の高さ三階又は四階建の家を認めたと云ふ事實で明白である、故に此法令は衛生警察上の見地から當然必要とすべき取締を幾分犠牲として寧ろ安い家屋を供給しやうと云ふ間違つた考へに基いて居ると言つて宜い。

此當時まで伯林郊外の建築の状態は小家屋であつて、此建築の様式が下水の完全に設けられて居らない街路に對しては衛生上から見て唯々一つの正當なるものであつた、又土地の値段も小家屋を建てる爲めに適當のものであつた、然るに新建築令は小家屋に對しては餘り重を置かなかつた、斯の如く郊外地の建築は新法の下に兵營式貸長屋の制度を獎勵することになり、高層建築第一類の地域に於て小家屋を建てることは殆ど出来なかつた、其理由は主として土地の値段が餘り高過ぎて小家屋には不適當であつた爲めである、又高層建築第二類の地域に於ても、土地の値段の高い爲めに段々大きな貸長屋が現はれて來て、土地投機者は土地の値段を騰貴せしむる爲めに高き家賃收入を得ることの出来る貸長屋を建築することを努めた、且つ是等の投機者は法令に於て田舎家地域と定

められた場所にも大きな貸長屋を建てる方法を發見した、元來建築令は此地域に對し家の高さなどに就て餘り制限をしてない、其理由は此地域に於ては各人が勝手にそれ／＼工風をして新しい様式の家を建てること云ふことを望んで居つたからである、此法令の制定者は田舎家地域に別莊建が出来ると云ふ考を持つて居つた、故に地階又は屋階を住居又は寢室の目的に使用することを許した、然るに投機者は法令の不備を利用して二階建のみを許した場所に屋階又は地階を拵えて之をも住居の用に供する新しい方法を考へ出して、結局四階建の家が出来ると云ふことになつて來た、又此種の建物は連續して間口四十米突までを許して居つたので可成大きな貸長屋が出来ることになつて來た

此狀態に對して行政廳はポツダム州知事、工部大臣と協力して、此新しい貸長屋を建築令の精神に違反するものとして、一族の住つて居る場合には地階又は屋階を居室として使用することを許すが地階又屋階を獨立した住居として用ゐることは之を禁止した。然るに一八九四年十月裁判所は此政府の處分を以て違法であると判決した爲めに、田舎家地域にも公然兵營式貸長屋を認めることになり、爾來今までの別莊地に多數の大規模の貸長屋が建築さるゝことになつた。建築令が前に述べた如き結果を生じたにも拘らず、土地投機者は此建築令に對して尙ほ不滿を懷いて居つた。即ち田舎家地域に對する取締を嚴重に過ぎるとして、伯林の郊外地に於ては此種の地域を全く廢止せしめるか、又は著しく之を制限する爲めに運動を始めた、其方法として投機者は自分等の機關新聞に於て此法令が國民の幸福を害するものであるとか、所有權の沒收であるとか、大都市の住宅には特別の様式の必要があると云ふ合ひ言葉を以て田舎家地域に對する建築令は非常な經濟上の缺點のあ

る法令として反對をした、殊にフリーデナウに於ては其半分以上が田舎家地域と定められて居つたので、此地域に關する議論が最も烈しかつた。プロイセン議會に於ても是が問題になつて一八九六年六月十日此法令を改正する爲めに専門家を集めて調査をしやうと云ふ建議が可決された、政府は此建議を顧みなかつたのであるが幾分の讓歩をしなければならぬことになつた、一八九七年八月二十四日の改正は普通の建築を爲し得る地域を擴張して高層建築を許すことになつた、其外種々の重要な點に於て改正を加へて田舎家地域に三階建を一般に認めるやうになつた。

郊外地に於ける建築規定の發達の跡を通觀すると投機者の利害に基き又は其運動に對して監督官廳が徐々に讓歩をした有様である、是が爲めに住居狀態が著しく惡くなつたことは甚だ悲しむべきことではあるが、之を以て政府の失策であるとして責めることは出來ないと思ふ、何となれば從來のやうな風に輿論が建築令の改正に對して全く無關心であつて、大規模の貸長屋を建てることが經濟上有利であると云ふ誤つた思想が世人を支配して居る間は、如何なる政府も投機者の運動に對して永久に之を抑壓するとは六ヶ敷いと言はなければならぬ、加之、社會の耳目たる新聞紙上に於て此誤つた思想が主張され議會又は市會に於ても熱心に投機者の利益を代表する者がある以上は永久の市民の幸福を維持すべき正當なる改革が容易に行はれなかつたのは訝しむに足らないのである。

第二節 其他の原因

一八八七年の建築令は大規模の貸長屋の發達に對し法制上の根據を與へたものであつて、投機者は此法令を利用して、伯林郊外地の住宅様式を一變したのであるが、當時發生した他の原因がな

つたならば此種の住宅は左程迅速には普及しなかつたであらう、今其等の原因の主なるものを擧ぐれば次の如くである。

前に述べた如く上水、下水の普及して居らなかつたことは大きな貸長屋を建築することの障害となつて居つた、建築令も上、下水の完備せざる街路に面して高層建築を許さなかつたのみならず、實際に於ても數階の大きな貸長屋に上水、下水の不完全な場合に殆ど借家人が無かつた、随つて大規模の貸長屋を建てる場合には是非共上水、下水の設備を完全にする外なかつた、而して、郊外地に於ける水道の設備は一八七〇年頃の投機の最も盛に行はれた時代から計畫せられ、キストルプが會社を起した場合にも、其會社の經營地に水道の計畫を始めた、此計畫は其設計を誤つた爲めに壯大なる貯水塔は、後に至るまでキストルプの失敗の跡として笑話の種になつた、併し其後になつて此土地會社は水道に關し種々の計畫を立て、一八八七年にはシャルロツテンブルヒ水道會社を設立し、一九二〇年までシャルロツテンブルヒに給水の權利を得た、此會社は段々其計畫を擴張して伯林の各方面の郊外地に給水することになつた。

水道の設備と共に下水道も亦一般に普及し、從來は汚水を溝渠に流し又家の周圍に畑の在つた時分には屎尿を之に利用したが、家屋の建築が増して來るに従つて種々の障害を生じ、完全なる下水道を設けなければならぬやうになつた、殊に大規模の貸長屋の發達と共に是非共完全なる下水道を設ける必要に迫つて、一八八五年、八六年頃からシャルロツテンブルヒ及シェーネベルヒの大部分は伯林の下水道に接續して設備を設けることになり、シャルロツテンブルヒは其外に獨立の計畫

を建て、此設備はシャロットテンブルヒに接續する二三の町村と共同して行ることになつた、是等の下水設備は一八九〇年十二月一日に竣工しハーベル河の下を通じて非常に大きな面積を有する灌漑地に放流することゝした、之に倣つて其他の郊外市町村も夫れ々々下水道を完備することになつた

上下水道の完成は大規模の貸長屋を建築する爲めに衛生上から見て必要のことであるが、是と同時に種々な經濟上の變化を生じた、即ち上下水道の設備に要する費用は建築地を造成する爲めに必要な費用を著しく増加せしめ、家屋の建築費も是が爲めに増加し、随つて家賃も永久に騰貴することになつた、又各種の地下工作物の關係上、并に大規模の貸長屋の居住者の爲めに生ずる交通の増加に應ずる爲めに小家屋の場合よりは、一層完全なる道路の舗装をしなければならない、是等の費用は一八七五年の法律（建築線法）に依つて間口に應じて土地所有者の負擔に歸すべき性質のもので、斯の如き費用は小さな建物の場合には到底負擔に堪へないものであつて、是が爲めに裏家を持つた大規模の貸長屋は益々計算上利益有ることになつた。

以上の原因よりも尙は一層重要なものは建築令の十二條の規定である、此規定に依れば市町村條例に依つて建築を爲し得る街路を定めることが出來ることになつて居る、伯林の例に依れば此規定に依つて完全なる下水の設備の無い街路には一般に住宅の建築を禁じて居つて、郊外の町村も此例に倣つて居つた、其爲めに高層建築第二類の地域は實際に於ては建築をすることが出來ないやうなことになつた、其結果として地價は著しい變遷を生ずることとなつて來た、何となれば一般に市町村の財政上下水道を普及することが非常に困難であるから市町村は可成建築し得る地域を狭い範圍

に縮めて、下水の設備なき其他の場所には住宅の建築を禁じて居つた、此點に於ては土地所有者の利害は市町村の財政上の利害と一致し、土地所有者は可成自分の土地を騰貴せしむる爲めに、建築の盛に行はれることを望まないから、建築し得る土地を狭い範圍に止める爲に、下水道の普及を可成徐々にすることに賛成したのである。

此結果として、建築禁止の制度のない場合よりも容易に投機を行ひ得ることゝなつた、思ふに總ての土地が建築敷地に用ゐらるゝ場合には投機者は今日の如き活動をする事が出来なかつたであらう、何となれば空地を長く其儘にして置くことに依つて其期間利子を損することが大きいからである、然るに前に述べた如く建築禁止の制度がある時は建築を許可せらるゝ地域は一種の獨占的性質を有するから、比較的小資本を以て容易に地價を引上げることが出来、且つ常に多少の住宅難を惹起すことに依つて土地の値段を騰貴せしむることが容易であるから投機が盛に行はれる譯である、然るに投機者は是と同時に住宅難が此法律上の建築の制限に依つて起つて來るものであると云ふやうな勝手な主張をして居つたのである。

今、建築制限に關する議論を了るに當つて一言附加へて置かなければならぬことは、郊外地に於ける街路は總ての場合に二・三米突一・八又は一・五米突の廣さに造られて居つて、此程度迄の高い建築物は許されて居つたので、相當に高い建物が出来餘地がある。又テルトー郡に於ては軒續きの家を建て得る地域に於て、警察令に依つて一・五米突より少い街路を築造することを禁止して居つた唯田舎家區域に於ては二・三米突迄の街路の築造を許すと云ふことになつて居つた。

以上の建築令に關する制度を見れば伯林の郊外市町村は最近十年間に於て全く伯林の制度を眞似たものであることは明白である、一八八七年並に九二年の建築令に依つて大きな貸長屋が法律上容認せられ、警察及市町村行政上の實際に於ても、種々の關係上から小家屋を建築することは殆ど全く出来なくなつて、大きな貸長屋のみが建築されるやうになつたのは當然である、又下水の完成及建築禁止の制度に依つて伯林市内の如く其接近した市町村に於て、小家屋は經濟上の理由からも建築することは出来なくなつた、又今日でも幾分か小家屋の存在する稍離れた郊外地に於ても大きな貸長屋が段々に増加して來る形勢である。

建築令の外に當時行はれた資金貸付の制度も亦大きな貸長屋の建築を獎勵した、元來不動産資金供給の業務が主に土地抵當銀行の手にある時は小さな土地に對する必要な資金を得ることは非常に困難であつて、不動産銀行は債券を發行して小さな資金を集めるが小口の貸附をすることを好まぬ小口の貸金は手数が多くて面倒が起る、反之大きな土地に對して一度に相當の金額を貸すことが出来れば手数が少くて之に對する利子も多い譯である。そこで多數の銀行は常得意の土地會社を持つて居つて、土地會社は常に自分の關係ある銀行から必要な資金を引出すやうな方法を探つた。此方法を發明したのは極く少數の大相場師であつて、是等の少數の人がシャルロットンブルヒとかエーネベルヒ等に於て土地を買入れ、之を區劃して、自分の名義か又は他人の名義で五階の大きな貸長屋を建築し、場合に依りては一つの町全部の開發建築事業を實行し、其資金は自分の關係して居る不動産銀行から引出した、そこで一回に發行する不動産銀行債券の募集金は全部ある一町内の建築

費に投せられたこともあつた。

一八九三年發布の不動産銀行に關する法令は比較的に多額の貸付をする途を開いて地價の騰貴を促がした。是等の貸付資本の豊富であつたことが投機を非常に獎勵し投機者は土地を抵當として資金を借入れ投機の利益を確實に前取りすることが出來た、其當時迄は土地の貸付又は賣却を終つた後始めて確實に利益を得る外なかつたが、不動産銀行に抵當として貸付賣却をなす以前に資金を回收し利益を確實に收得するところが出來た爲めに一層地價騰貴を促がすに至つたことは當然である。

一八八七年の建築令、一八九一年の伯林附近の交通機關の改良、並に當時建築行政と一般の經濟上の發達、人口の増加、不動産銀行の豊富なる資金貸出等は伯林附近の土地に對する投機熱を昂進せしめた主たる原因であつて一八八七年——一八九八年の十年間に伯林附近の地價の騰貴した總額は約十億馬克に達した。

土地投機の組織として箇人の投機業者の外に會社組織が一般に行はれた、而して此時期に於ては各種の會社組織中有責任會社が株式會社よりも投機者の好んで採用したものである、第一期の投機時代の遺物である六會社の外に八〇年代から新會社が起つて、一八八九年から九五年及び六年迄が此種の會社の最も盛に起つた時であつて一八九八年にも尙ほ新會社が起つた、是等の新會社は前の時代と違つて建物會社と云ふやうな名稱を付けないで、明に土地會社と稱して居つた、又當時株式會社の改正が行はれて、株式會社に關する最も悪い缺點は除去せられた、併し大銀行が土地投機者と特別の關係を結ぶことになつた爲めに新現象が起つて來た、此大銀行の中には最も敏捷なる

獨逸銀行 DEUTSCHE BANK が先づクワフニールテンダム會社の設立に参加し他の大銀行

DIE DISKONTO-G, DIE DRESDNER BANK DIE DARMSTÄDTER BANK RERLINER
HANDELS GESELLSCHAFTも此例に倣ひ銀行業者とは土地會社の間に餘程密接の關係が起つて
來た尤も土地株券中券面價額と其實際價額との間に著しい相違のあるものは是等の大銀行から一般
に賣出されることはなかつた、又土地會社の營業方法は前時代に較べると著しく進歩し、無闇に廣
告をするに云ふ方法は餘り用ゐられず又年々配當をするに云ふ誤つた方法は廢められた、此配當を
する代りに年々の利益金は資本を償還する爲めに用ゐられ之に依つて各々の株式に對する眞正の利
益が計算された、即ち土地會社に於ては工場、鑛山、銀行の如き毎年決つた營業上の收入を得るも
のでないから、年々配當をする方法は非常に間違つたものであつて、土地會社は始から一定の年限
の後には相當の利益を上げて之を株主に配當し、會社は之に依つて消滅すべきものであることが、
明白に了解された譯である。

又土地會社を設立するに當つて不動産銀行は土地を擔保のないものとして土地會社に譲渡し、其
値段も元の買入値段を以て計算せられた、隨つて銀行は土地會社の株券を券面金額以上に發行する
ことに依つて利益を得やうとした、此株券は通常千馬克又は二千馬克の大きな株券であつて土地投
機と共に株券の投機を行つたのである。此現象は如何なる株式會社に於ても免れない所であるが前
の時代の如く株券相場を投機を中心としたやうなことはなかつた、隨つて前の時代に較べれば土地
會社の設立に關する弊害を減少し其株券を買入れた公衆も此變化の利益を受けた譯であるが、大銀

行が土地會社と密接な關係を結んだ爲めに、地價並に家賃の著しい騰貴を惹起し、後に至るまで弊害を残した。

當時、土地會社の株券が一般に賣行いた原因が種々あるが、其以前に獨逸では希臘アルゲンチーナ等の外國債を買入れて損をしたものがあり、又二三の銀行が倒れて是等の銀行の預金者が損をした爲めに此方面に放資すべき資金が土地會社の方面に向つた譯である。又不動産銀行の債券の賣行の宜かつたことも間接に土地會社の發達を助けた。

併し伯林の郊外市町村に於ける土地投機は随分不確實なものもあつて殆ど詐欺行爲に類したのもあつた、殊に伯林の市内に於けるよりは郊外に於て一般の發達が著しかつた爲めに投機者は郊外の土地に就て容易に投機を行ふことが出來た、殊に火災保險會社が建物に就て其價格以上の保險を付する爲めに投機者は之を利用して建物の價格の騰貴を圖つた、保險業と土地投機との關係は頗る密接のものがあつて、殊に保險業者は自分の資金を不動産に放資する場合があつて、不動産銀行と火災保險會社が密接の關係を結び、火災保險業者は實際價格以上に保險價額を定めて土地の騰貴を圖り之に依つて不當の利益を得たと云ふ實例もある、斯の如くに土地の投機業、不動産抵當、銀行火災保險會社の制度が土地の價格の非常な騰貴を促す方法として利用せられたことは一八九〇年の土地投機の特徴である。

第三節 結論

最近十年間伯林郊外市町村の發達の狀況を總括して見れば次の如くである。第一に伯林の經濟上

の迅速なる發達、人口の顯著なる増加、伯林市外に於ける商業區域^{シティ}の成立等に依つて市民の大部分が郊外に移住したこと、第二に前に屢々述べた如く各種の建築令並に投機の流行が新なる建築の様式を發生せしめたこと、第三に交通機關の發達が其他の原因と共に郊外市町村に場所的發達の方向を定めたことである。

一八八五——九〇年間に伯林市は二六三、五〇〇人警察地域は一〇五、〇〇〇人の増加を見た、即ち大伯林の人口の増加中伯林市内は其七割二歩、郊外は其二割八歩を示して居つた、然るに一八九〇——九五年間には伯林市内の人口増加は九八、〇〇〇人、警察地域の人口増加は一六〇、〇〇〇人であつて、伯林市内の人口増加が郊外の人口増加より少いことになつた、其歩合は市内の人口の増加は全體の三割六歩で郊外の人口増加は六割四歩となつて、郊外増加人口が市内よりも多い、且つ警察地域に含まれて居る市町村の外に尙は一層遠い地域に於ける町村の人口も著しく増加して來た。

斯の如く伯林市外の迅速なる發達と共に行政上の組織を改めなければならぬと云ふ議論が起つて一八八〇年代頃から郊外市町村を伯林市に編入する企があつて、一八九一——九五年の間に此編入問題に就て政府と伯林市の間に種々な交渉を重ねたが、遂に其目的を達すること能はずして、政府は此編入問題を拋棄した、其結果政府は伯林附近の町村に市制を布く方針を採つて幾つかの町村を市にした、又シャルロッテンブルヒ市に其近傍の町村を編入しシャルロッテンブルヒは著しく其地域を擴張し人口も二十万人を算するに至つた、是等の方法に依つて伯林市と其周圍の町村を一つの

市にする必要は幾分か減少して來て結局是等の市町村を合せて特別なる市町村組合を拵えると云ふ方法を探る外ないやうな状態になつて來たのである。(附記、伯林の行政組織は其後著者の豫想した如く一九一一年七月十九日の大伯林一部事務組合法(Zweckverbandes für Gross-Berlin)の發布となり、軌道鐵道、建築線都市計畫、空地等に關する事務の市町村組合を設けることになつたが、戰爭後昨年四月二十七日終に從來の伯林市の外七市、五十九の町村二十七の私領地を合せて新伯林市を設ける法律 Ges. über die Bildung einer neuen Stadtgemeinde Berlin を發布した、此法律に依り新

伯林は二十の行政區域を有し三百八十萬人を包擁する一自治體となつた)

斯の如く行政組織に於ては殆ど變化を見なかつたが、附近町村の内部の状態は著しく變つて來て前の時代の小さな町又は村は財政上相當の財源を持つた町村、中都會又は大都會となつた、是等の市町村は伯林の例に倣つて種々の市町村事業を起し、シャルロットンブルヒの如きは其著しいものである、上水、下水事業を經營する外に街路に完全なる舗裝をなし街路の掃除、點燈等を經營し、自ら瓦斯事業を經營する市町村も出來て來た、それから或る町村に於ては電氣事業をも經營し市内の電燈業を營んだ、其他教育制度に於ても著しき進歩を見ることとなり、多くの町村に於ては國立又は市町村立の中學校、實業學校、女學校等の設立を見た、尤も多數の市町村に於ては尙ほ小學校以外に市町村立の學校を有しないで稍々高い程度の學校は個人の經營に任せて居つたものもある、其他病院救貧制度等に於ても著しく進歩し立派な市役所、學校病院等の建物が郊外市町村の財力の發達して來たことを示す表徴となつた。

さて、伯林郊外の發達に關して以上述べた所を綜合して觀察するに當つて郊外市町村 VORORT の意義を明かにして置く必要がある、一體郊外市町村と云ふ言葉は全く經濟上の見地から決めるべきものである、即ち接近した市と經濟上離るべからざる關係を有し、家屋の續いて居らない獨立した政治上の行政機關を有つた自治體を郊外市町村と云ふのである、伯林の場合であれば、首府の周圍に在つて或る程度に於て行政上では獨立し場所の上から見れば幾分離れて居るが、大伯林の經濟上又は社會上の組織の一部と見らるべき市町村を郊外市町村と云ふのである、勿論是等の町村の中或るものは前に述べた定義に適はないで伯林市と境界が全く分らない程度迄連檐の家屋があり、寧ろ獨立した町村と見るよりは、伯林の周圍部 Vorstadt と見る方が適當であるやうなものもある例へばシェーネベルヒ及びシャルロットンブルヒの西南部の如きは伯林と區別することが出来ないで、郵便管區に於ても伯林の西部として取扱はれて居るものがある。又リツクスドルフ、リヒテンベルヒと伯林市とは全く軒續きである、是等の郊外市町村は其住民の性質に於ても伯林に接近した部分と殆ど違がない、隨つて郊外市町村は伯林の周圍部と同様な性質を有つて居る、即ち伯林の北部及東部の勞働者の住居區域に接近して居る郊外市町村には勞働者の住居する者が多い、此方面に於ては伯林の市内にも亦市外にも同じやうな單調の飾のない大きな貸長屋が連續して居つて、晴天の日には街路上に非常に澤山の子供が遊んで居ると云ふ状態であつて、此方面に於ては市の内外に亘つて一樣に從來の小さな家が兵營式貸長屋に依つて驅逐されて行き廣い空地は段々其犠牲に供せられると云ふやうな状態である、勿論是等の郊外市町村の住民の社會的地位は伯林市民に較べると

幾分か低く、又其生活程度も町村の周圍に近付くに従つて段々と低くなつて行く傾がある、又シャルロットテンブルヒ、シェーネベルヒの方面に於ては伯林の西部の上流階級の住まつて居る街路と同じやうな状態を見ることが出来る、此方面に於ては新しい街路に立派な住居を有つた大規模の貸長屋が澤山に建てられて居る、尤もシャルロットテンブルヒの内の多數の街路には大きな庭園を有つた別荘風の家もあるが、一般に此區域の住民は伯林の西部と同じ生活程度の人々が住つて居つて、東北部の如く周圍に赴くに從ひ生活程度の低い者が住まふと云ふ現象を見ることが出来ない。斯の如くに伯林の北、東、西に於てはそれ〴〵特色を有つた郊外市町村の發達を見た。

伯林の郊外の發達の方向を左右した主なるものは鐵道の布設と伯林市の境界線の狀態である、即ちスプレー河の南部に在りては、其北部よりも市の境界内に空地が少く、一八六一年に市の區域を幾分か南方に擴張したが六〇年七〇年代に此地域は全々建物を以て充たさるゝことになつて、其南はテンベルホッフの國有地、練兵場等があつて、此方面に發展の餘地がなく、終に東南、西南の方面に在る、リツクスドルフ、シェーネベルヒの方向に發達した。

八〇年代の始にスタットバーン(市内從貫鐵道)の開通は西部の發達を促がし、モアビットは忽ち建築せられ、チーアガルテンは南北から家屋で包圍せられ郊外のシャルロットテンブルヒ迄延びた、東部に於ては七〇年に幾分發達を見たが一時建築熱の沈靜を見、一八九五年頃から更に世人の注目を惹くことゝなつた。反之北部に於ては最近迄殆ど發達を見ずして東北部に伯林市と廣き空地を隔てたノイワイセンゼーがあるに過ぎない。

以上述べた伯林に接近せる郊外市町村は漸次に伯林の周圍部と化したが其外稍々離れたる郊外市町村がある、前者を内輪とすれば後者は外輪であつて、此外輪の市町村の内或者は、内輪の市町村と連續して居るものもあるが、其大部分は伯林とも、町村相互の間にも相當の空地等があつて明に區別されて居る。又此等の町村は伯林の周圍に一樣に配置せられても居らず、其成立の原因、其發達の年限、其大小、建築の様式、發達の緩急及住民の社會階級も千差萬別であつて、各町村の農村的特質、所有權の分布關係、交通發達の狀況、投機に行はるゝ程度等の原因から各町村各様の發達をなしつゝある。

伯林の郊外市町村を概括して觀察すれば、田舎的趣味に富み、且つ交通の便多き地方として次の三者を擧げ得ると思ふ。

第一 伯林環狀線^{リンダシ}、ウエツラー、ポツツダム及アンハルト鐵道等の數條の線路を有し丘陵起伏し天然の風景に富む西南地方は主として上流階級の住居地域にして此地域は田舎家地域と指定せられ工場の如きは殆ど見る能はず、此地域は伯林市外に於て點々田園都市の散在を見ラルトゥ湖又はワンの湖の沿岸に及び遙にポツツダムの市の近傍迄伯林の郊外町村と認め得る。

第二 東部及東南部に於てスプレー川及ダーム川にシレンジャ及デーリッツ鐵道の便を有する森林帶ありて、此地域は風景の美なきにあらざるも、伯林上流階級は西南部の郊外程に此地方を好まず、從つて其外觀は西南部の如く一樣に住宅のみを見る能はずして、スプレー及ダームの沿岸には多數の大工場ありて其近傍に是等工場に通勤する勞働者住宅ありて、工場地域に介在し田舎家建築地域

と指定せられたる中流階級の住宅地域を見る。

第三 北部鐵道ノルドバールの通過する北部郊外は大體第二の東南部郊外に酷似し、人口稍稀薄なる差あり、テール湖畔には工場建設せられ其周圍には勞働者住宅の發生を見る。

以上の三方面に於ては伯林市の勢力は四乃至五獨哩(我約七里乃至九里)の範圍に及ぶと雖も、其他の方面に於ては一乃至一獨哩半(我約一里半乃至二里半)にして經濟上獨立の純然たる農村を見るを得べく、地價の相違は明に之を示して居る。

郊外町村の其從屬する都市並に周圍の農村との關係は明確でない、伯林の一大經濟組織の勢力は其郊外町村と認むべき地域の範圍を超へて遠距離の地方迄種々の深き影響を及ぼすことは勿論である、又其反對に郊外町村が伯林に從屬する程度も一樣でない、多數の郊外町村に在りては尙ほ盛に農業が行はれ、且つ伯林市に販路等の關係なき獨立した種々の産業を營んで居る、加之伯林と郊外町村との關係も常に變化して年々密接の關係を増し、從來の農村が數年の内に伯林郊外町村となり終に全く市街化し、又毎年純然たる農業地の中に新しき田園都市が起つて、此農業地に在つた舊來の村落を郊外化して行くのである、幾千條の糸は廣き地域に散在する村々を緊しく伯林市に結び付け、年々新しき糸が紡ぎ出される、而して此結び付ける糸の強さは都市の附近の村々を郊外町村と認むべきものと然らざるものとに區別するのである。

斯の如くして伯林の人口は一八九八年市内百八十萬人に對し接近町村四十二萬人、稍々離れた郊外町村十二萬人となり、大伯林は二百五十万人の大都會となつた。(完)