



HOKKAIDO UNIVERSITY

Title	一九世紀末期フランスにおける住宅問題と公的介入の試み
Author(s)	吉田, 克己; YOSHIDA, Katsumi
Citation	北大法学論集, 47(1), 53-123
Issue Date	1996-05-31
Doc URL	https://hdl.handle.net/2115/15661
Type	departmental bulletin paper
File Information	47(1)_p53-123.pdf



一九世紀末期フランスにおける住宅問題と公的介入の試み

吉田 克己

目次

はじめに

1 賃貸不動産市場の構造変化と賃貸用不動産の危機

(1) 世紀末の賃貸不動産市場の動向

(2) 賃貸不動産市場の一元化とその原因

2 反所有者運動の展開と改革要求の提示

(1) 「木鐘の引越し」から家賃ストライキへ

(2) 家賃規制要求の展開

- (3) 労働者住宅建設要求
- 3 パリ市参事会における問題解決への取組みとその挫折
 - (1) パリ市参事会における改革案の提示
 - (2) 自由主義的介入路線の提示とそれをめぐめる議論
- 4 小括—公的介入をめぐめる基本的対抗

はじめに

われわれは、フランス住宅法制の歴史的展開に関するこれまでの検討において、一九世紀前半期において住宅問題は第一義的には非衛生住宅問題として捉えられ、かかる一面的把握の上に一八五〇年法が制定されたこと、第二帝政期に入ると今度は住宅問題は都市民衆の側から高家賃問題と捉えられ、建物賃貸借に関して家賃規制を中心とする少なくとも制度改革要求が提示されるが、結局、現実の立法には至らなかつたことを見た。これらの作業に続いて取り上げるべきは、第三共和政前期（その成立から第一次世界大戦までの時期を想定している）における問題の展開である。この時期に入ると、住宅問題の右の二つの側面がともに問題視され、それぞれに関する制度改革要求が提示されるようになる。その意味では、この時期に初めて、住宅問題の総体的把握に基づく総体的解決が指向されたのである。

もつとも、この時期に現実に実現した改革は、部分的かつ微温的であり、それに基づく住宅問題への現実の対応も不十分としかいえないものであつた。そして、そのような改革に至る道筋も、単線的かつ順調な過程ではなく、紆

余曲折に満ちた困難なものであった。さらにいえば、住宅問題の総体的把握といっても、社会的にそのようなコンセンサスが形成されたというのではなく、住宅問題に関するさまざまな利害に基づくさまざまな角度からのアプローチを全体として見るならば、そのような総体的把握がそこに見出されるといった体のものであった。しかし、不十分なながらもそのような問題への取組みの中で、フランス住宅法制の骨格が形成されていったのである。

この時期の問題の展開の中でまず注目されるのは、①一八八〇年代におけるパリ民衆運動とそれを契機とするパリ市参事会における議論である。パリ民衆運動の中では、高家賃問題への対処を中心としつつ、第二帝政期の改革要求をさらに発展させる形でいわば下からの改革要求が提示される。そして、これを受けて、パリ市参事会においては、公的介入のもとで、労働者向けの低家賃住宅を大量に建設・供給することによる住宅問題への対応が指向されるのである。労働者住宅の大量供給は、家賃問題だけでなく、非衛生住宅問題にも対処しうる性格のものであった。しかし、さまざまな路線の対抗の中で、この試みは、結局挫折の運命をたどる。②他方、固有の非衛生住宅問題については、一八五〇年法の不十分を指摘し、その改正を求める要求が、この時期には活発に提示されるようになる。それを受けて実現したのが、一九〇二年二月一五日―一九日の「公共衛生 *santé publique* の保護に関する法律」である。この立法は、非衛生住宅排除立法としての一八五〇年法の不十分性はほぼ全面的に払拭するものであったが、衛生的な住宅の供給を目指す立法の十分な展開がないままに制定された片肺飛行的な立法であり、その意味で本質的な限界を内在させていた。③この時期にはさらに、フィランソロピーの理念に基づく民間レベルでの労働者住宅供給運動が活発に繰り広げられ、それを受け形で、初めて労働者住宅の供給促進に関する立法が制定される。一八九四年一月三〇日―二月一日の「低廉住宅 *Habitations à bon marche* に関する法律」である。これがフランス社会住宅立法の嚆矢をなす。この法制は、その後もさまざまな改革要求の提示を受けて多くの改正を経験し、第三共和政の時期にすでに顕著な展開を示すことになる。

これらの動向のうち、②および③については別稿を用意することにし、本稿では、①の動向に関する検討を行なうことにしたい。そこでの中心的課題は、労働者向けの低家賃住宅を大量に建設・供給するための公的介入の是非、さらにはその形態をめぐる対抗の分析である。以下では、まず、「賃貸用不動産」の危機をもたらした一九世紀末期の賃貸不動産市場の構造変化を分析し(↓1)、そののち、かかる賃貸不動産市場の構造変化を受けた高家賃問題と制度改革要求を検討し(↓2)、最後に、そのような要求を受けたパリ市参事会での問題解決への取組みを取り上げることにする(↓3)。

(1) 吉田克己「一九世紀フランスにおける住宅問題と法(一)」「法政理論一九卷二号(一九八六年)、同二〇卷四号(一九八八年)。

(2) 吉田克己「一九世紀フランスにおける建物賃貸借とオスマンのパリ改造事業(一)」「(三)完」北大法学論集四六卷三―五号(一九九五―一九九六年)。

1 賃貸不動産市場の構造変化と賃貸用不動産の危機

一八八〇年代から一八九〇年代にかけての世紀末期は、パリの賃貸不動産市場にとって一つの画期となる時期であった。この時期から、賃貸不動産の建設数が停滞するとともに、何よりも低家賃の労働者向けの住宅建設数が顕著に落ち込むからである。自由な市場のもとで、質の問題を含めてさまざまな問題を内在させながらも、ともあれ量的にはそれ

なりの供給を確保していた民間部門での賃貸住宅用集合建物すなわち「賃貸用不動産 *immobilier de rapport*」繁栄の時代はここで終了し、もはやその後は、今日に至るまで、再びその繁栄の時代を迎えることはないのである。フランスの賃貸不動産市場は、両世界大戦間の時期に実施された家賃統制措置の影響で逼塞した、とよくいわれる。戦間期の家賃統制措置が賃貸住宅の供給に決定的な否定的影響を及ぼしたことは事実であるが、賃貸住宅供給の停滞と賃貸用不動産の危機は、その前の時期から始まっていたことに注意する必要がある。戦間期の家賃統制措置は、そのような危機に由来する家賃高騰への緊急の対処策として導入されたもので、その意味でそれは、賃貸用不動産危機の結果であつて、その根本的な原因ではない。

さて、以下では、パリの賃貸不動産市場の動向を概観したのちに(↓①)、賃貸用不動産の危機がなにゆえに生じたかについての仮説的な検討を試みる(↓②)。

(1) 世紀末の賃貸不動産市場の動向

(a) 不動産建設の一般的動向⁽³⁾

第二帝政期は、別の機会に検討したように、さまざま問題を内在させながらも、一般的にはパリにおいて活発な不動産建設が行なわれた時期であつた。そのような不動産の好況は、パリ・コミューン期の停滞からその後の不動産不況という特殊な時期を挟みながらも、一八八〇年代初頭まで継続する。パリについて若干数値を挙げると、第二帝政期に伸び続けた竣工住宅件数は、一八六九年にピークの三万二〇〇〇戸に達する。その後一八七五年には一時的な不動産不況の結果七五〇〇戸に落ち込んだが、一八七六年から景気は回復し、一八八三年には再び三万戸台に乗った。

ところが、一八八〇年代初頭に入ると状況は一変する。不動産不況とそれに引き続く不動産建設停滞の時代が始まるのである。不動産不況は、不動産取引の急激な落込みから始まり（一八八二年から）、不動産建設数の落込み・停滞がこれに続いた。パリの竣工住宅件数は、一八八八年には一万戸の水準を割り込んで九三〇〇戸に下がった。その後、パリの不動産市場は、若干の持直しの時期を経験する。しかし、不動産建設数の回復はそれほどでもなく、回復の時期も長くは続かない。一八九〇年に始まる不動産景気の回復によって、竣工住宅件数は一八九三年には一万三三〇〇戸に戻るが、一八九二年には再び不動産景気は後退し始める。また、一九〇一年に始まる回復期もすぐに終了し、一九〇三年に一万二八〇〇戸まで持ち直した竣工住宅件数は、一九〇八年には八二〇〇戸の水準に落ちる。最後に、一九〇九年からは比較的持続的な不動産好況期に入り、一九一三年には竣工住宅件数が一万六六〇〇戸まで回復するが、一九一三年には再び不況期に入り、その直後の第一次世界大戦の影響によって、その後は不動産建設がほぼ完全にストップする。要するに、第二帝政期から一八八二年までは、全体としては不動産建設が拡大を示した時期である。これに対して、一八八二年以降は、たしかに一定の回復期やとくに一九〇九年から一九一二年の不動産ブームの時期もあったが、全体としては不動産建設は長期的低迷期に入るのである。

(b) 二つの住宅市場とそれぞれにおける住宅供給の状況

以上で見たのは、住宅供給の全体的な状況であった。ところで、住宅供給といっても、そこには異なる論理に支配される二つの市場、すなわち、ブルジョワ住宅市場と労働者住宅市場が存在することは、別の機会に示した通りである。⁽⁵⁾不動産景気の好不況のサイクルは、この二つの住宅市場において同様の動きを示すわけではない。したがって、住宅市場の具体的なあり方を認識するためには、全体的な状況を見るだけではなく、この二つの住宅市場毎の住宅供給の状況、そしてこの二つの住宅市場が全体の住宅市場の中で占める比重を把握することが必要になる。このような観点からい

ば、世紀末の不動産建設低迷期は、同時に、パリ住宅市場の「ブルジョワ化 embourgeoisement」⁽⁶⁾ が進行した時期であったことが重要である。その点をもう少し立ち入ってみよう。

まず、一八七六年から始まる不動産景気的好況期においては、ブルジョワ住宅（年家賃五〇〇フラン超）、労働者住宅（年家賃五〇〇フラン以下）のいずれも好調であったが、とりわけ目立ったのは労働者住宅の活況であった。すなわち、この時期、供給される住宅全体の中で労働者住宅が占める割合は年を追うごとに増加を続け、ほぼ四分の三を占めるに至るのである。その背景には、パリ・コミュン後のパリへの人口集中現象がある。実際、この時期、住宅供給は、その好調にもかかわらず人口増には追い付かず、空家率が顕著に減少することになったのである（一八七二年から一八八一年にかけて、パリでは八・六%から二・五%⁽⁷⁾に）。

一八八二年からは不動産不況期に入るが、ここで顕著に打撃を受けたのは、ブルジョワ住宅であった。この時期のブルジョワ住宅用の不動産は、多くの場合、売却目的で不動産開発事業者（promoteur Ⅱ デベロッパ）によって建設されたが、この売行きが停滞することから不動産不況が始まり、一八八三年からの数年間は、建設主体である不動産開発事業者のかつてない破産の時代となる。そして、建設しても売却できないことから、ブルジョワ住宅用の不動産の建設も落ち込んでいくことになるのである。かかる停滞をもたらした原因は、ブルジョワ住宅供給過剰に由来して家賃水準が停滞ないし下落したことで、それにもかかわらず不動産価格自体は上昇したことに求められる。この乖離によって当然に不動産投資の収益性は悪化し、これが投資家の不動産購入意欲を阻害することになった。

他方、この時期、労働者住宅のほうは好調を維持した。その前の好況期の大量供給にもかかわらず、パリへの人口集中によって供給過剰の現象は生ぜず、それどころか逆に供給が必要に追い付かず家賃水準は顕著な上昇傾向にあったことがその背景にある。さらに、この時期には、労働者住宅の供給構造にも新しい動向が現われてくる。すなわち、これ

までの時期には、一棟の不動産が建設される場合には、ブルジョワ住宅に充てられるケースが多く、労働者住宅は、既存の不動産の増築または屋上増築（嵩上げ）によって供給されることが多かった。これに対して、この時期には、労働者住宅供給を目的とした不動産の新築も増えてきたのである（一八七九年には労働者住宅全体の五七％であったのが、一八八三年には七〇％）。この不動産新築の多くは、不動産開発事業者を主体として、売却目的でなされた。これもまた、この時期の新しい現象である。それまで、不動産開発事業者による売却目的の不動産建設は、もっぱらブルジョワ住宅を対象としていたからである。すなわち、この時期には、それまでブルジョワ住宅建設に当たってきた不動産開発事業者が、ブルジョワ住宅部門の不況のゆえに労働者住宅の領域に投資を振り替えてきたわけである。⁽⁸⁾

一八九〇年代に入るときわめて大きな変化が生じる。労働者住宅の建設が大幅に後退していくのである。明確な数値は得られないが、それを明らかに示している現象は、それまで主として労働者住宅用の低層不動産が建築されていたパリ外縁部において、新規に建築される不動産の高度が顕著に増加していくことである。規制高度を限界まで用いた建築とはオスマン・タイプの不動産に他ならず、これは、労働者住宅街へのオスマン・タイプの不動産の進出を意味する。これらの不動産は、都心部ないしパリ西部でのオスマン・タイプの美麗な不動産のように、もっぱら業務スペースないしブルジョワ住宅に充てられるものではなく、小ブルジョワないしホワイト・カラー（*employee*）層を対象にしたものであったが、⁽⁹⁾それでも労働者層に接近可能なものではなかった。この結果、それまでの労働者街における労働者住宅の供給は減少することになる。このような現象が進行した結果、この時期から労働者住宅の空家率が顕著に下がっていく。空家率は、一八九六年の時点ではまだ四％を上回っていたが、それがこの時期のピークであった。それ以降空家率は一貫して下落し、一九〇〇年代に入るとまさに労働者住宅の絶対的不足という状況になっていくのである。⁽¹⁰⁾

先に、一九〇九年から一九一三年まで、不動産景気の回復期に入ること指摘した。この回復期にも、労働者住宅の

後退という現象に変わりはなかった。すなわち、この時期の不動産建設ブームは、基本的にはブルジョワ住宅の建設に主導され、しかもそれは、労働者街における多くの労働者住宅の取壊しを伴って進行したのである。具体的には、竣工住宅件数のうちブルジョワ住宅の占める割合は、一九一〇年には五〇%を突破し、さらにその後の数年で、六〇%から七〇%の水準に達する。パリ市内における労働者住宅の供給不足はますます深刻なものとなり、空家率は第一次世界大戦の前夜にはほとんどゼロとなる。労働者層の住宅需要を満たしたのは、この時期から郊外部で展開が始まる労働者向けの「分画」(lotissement) Ⅱ土地分譲事業であった。安価ではあるが十分な基盤整備を施されていない宅地を購⁽¹¹⁾入した労働者層は、自己が建設者となって請負業者と契約し、または場合によっては自己が建築のための労働を提供して(ビーバー運動。mouvement castor)、自宅を建設することになる。他方、ブルジョワ住宅については、この時期、明確に供給過剰の現象が生じる。一九一三年にパリの不動産建設ブームがストップしたのは、そのような内発的原因によるものであった。⁽¹²⁾

(3) この項で紹介する数値は、基本的には Christian TOPALOV, *Le logement en France, Histoire d'une marchandise immobilière*, Presse de la Fondation des Sciences Politiques, 1987, pp. 108-113. にある。また「一般的な状況にこうして」 Claude GRISON, *L'évolution du marché du logement dans l'agglomération parisienne du milieu du XIX^{ème} siècle à nos jours*, th. sciences économiques, Paris, 1956, non diffusé, p. 78 et suiv.; Gérard JACQUEMET, *Spéculation et spéculateurs dans l'immobilier parisien à la fin du XIX^{ème} siècle*, *Cahiers d'Histoire*, 1976, p. 289 et suiv. を参照した。

(4) (5) 吉田・前掲注(2)論文(一)・八三七頁以下参照。

(6) Christian TOPALOV, *supra*, note (3), p. 116.

(7) Christian TOPALOV, *ibid.*, pp. 120-121.

(8) 以上については、Christian TOPALOV, *ibid.*, pp. 123-125.; Gerard JACQUEMET, *supra*, note (3), pp. 289-291. を参照。ただし、本文の最後に指摘した不動産開発事業者の労働者住宅建設の領域への投資振替えという点に関しては、両者の見解が食い違っている。本文の記述は、トパロフの見解に依拠したものであるが、ジャクメは、この時期の不動産会社は、例外的場合を除いて労働者住宅建設に取り組むことはなかった、と判断している。Voir, *ibid.*, pp. 298-299.

(9) それゆえ、建築資材や建築様式なども、本来のオスマン・タイプの美麗な不動産とは異なり、それは、いわば「疑似」オスマン・タイプの不動産であった。たとえば、次のような叙述を参照。「前面壁は、——そこには時として煉瓦が混入しているとはいえ——切り出し石材の豪華なものであるが、その奥に入ってみると、二部屋または三部屋しかない狭い住宅が、一つの階段について四戸も五戸も配置されているのが分かる」。Christian TOPALOV, *supra*, note (3), p. 174.

(10) 以上については、Christian TOPALOV, *ibid.*, pp. 136 et 171 et suiv.

(11) 宅地としての整備の不十分性の問題は、戦間期にいわゆる「欠陥分画地 [lotissements defectueux] 問題としてきわめて大きな社会問題となるであろう。フランスにおける都市計画法制の展開は、この問題への対処を直接の動因としていた。簡単な記述であるが、吉田克己「総論(フランス)——都市法の論理と歴史的展開」原田純孝ほか編『現代の都市法』(東京大学出版会、一九九三年)一七一頁参照。

(12) 以上については、Christian TOPALOV, *supra*, note (3), pp. 125-126. 参照。

(2) 賃貸不動産市場の一元化とその原因

⁽¹³⁾ われわれは、別稿において、トパロフの類型論に依拠しつつ、一九世紀のパリにおける二つの住宅市場の構造を整理した。⁽¹³⁾ すなわち、一つは、分画事業によって整備された宅地上の不動産建設である。ここでは、もともとの土地所有者ではない不動産資本を主体として不動産建設が行なわれるため、不動産価格、住宅家賃は地価を組み込んだ高水準のものとなり、それが不動産の質も規定して美麗なオスマン・タイプの不動産が建設・供給されることになる。すなわち、

「通常商品としてのブルジョワ住宅市場」である。他の一つは、地片の統合・再編（Ⅱ分画事業）を伴わない、個々の地片内での建築・建替えまたは増築による「点的建設」である。ここでは、土地所有者を建設主体として、伝統的な建築様式を採る低層の不動産が供給される。そこでの家賃は、地価を必ずしも反映しなくてもよいため、比較的低い水準で設定しうる。労働者住宅が供給されたのは、この住宅市場においてである。すなわち「特殊商品市場としての労働者住宅市場」である。

第二帝政期におけるオスマンのパリ改造事業によって、右の第一類型のブルジョワ住宅市場が伝統的な第二類型の労働者住宅市場と並んで成立することになった。それは、パリにおける賃貸不動産市場の構造変化を意味するものであった。ところで、(1)での概観は、パリの賃貸不動産市場が、世紀末期にもう一度大きな構造変化を経験したことを示している。すなわち、第二類型の労働者住宅市場がこの時期に衰退し、パリの賃貸住宅市場は、第一のブルジョワ住宅市場に一元化されていくのである。それでは、なにが原因となつてかかる構造変化がこの時期に生じたのであろうか。この問題はなお深めるべき課題として残されているが、ここでもトパロフの分析を参考にしつつ、⁽¹⁴⁾仮説的に次の点を述べておきたい。

(a) 不動産資本の進出と土地所有者による自己開発の衰退

第二帝政期に土地所有者自身による不動産建設と労働者住宅の供給が行なわれてきたのは、基本的にはパリ外縁部であった。一九世紀末期には、この地域にも不動産開発事業者が進出して「疑似」オスマン・タイプの不動産（この表現については、注（9）参照）を建設し始めるとともに、これに対応して土地所有者自身による開発事業Ⅱ不動産建設が停滞する。そこでまず問題となるのは、この時期になにゆえ不動産開発事業者が労働者街に進出してきたのか、である。

まず指摘しうるのは、この時期、都心部ではすでに不動産資本の活動が限界に突き当たっていたことである。都心部の地価は、オスマンの都市改造事業を直接の契機として急騰し、その後も一貫した上昇傾向を示した。かかる高水準の地価を前提とすると、パリ中心街ではもはや開発業者が採算のとれる事業を仕組むことが困難になっていた。建設された不動産価格があまり高水準になつては、購入者¹¹投資家を確保することが難しくなるからである。加えて、この時期にはオスマン型の大規模な都市改造事業が終了していたことも指摘することができる。それは、都心部での土地供給自体が稀少になつてきたことを意味する。そもそも土地を取得することができなければ、不動産開発事業者の事業展開は不可能である。

しかし、都心部での活動展開が困難になつたからといって、それまで都心部で事業を展開してきた銀行系列の大規模不動産開発事業者が、そのまま労働者街に横滑りに進出してきたわけではない。これらの事業者は、この時期にはむしろ活動を停止する。それに代わつて、より小規模の開発事業者が現われ、あまり権威にこだわらないこれら新世代の開発事業者が労働者街に進出してきたのである。それを可能にしたのは、クレデイ・フォンシエの融資政策の変化であった。すなわち、それまで貸付金回収の安全性の観点から大規模な不動産会社の大規模な開発事業にしか融資していなかった同機関が、この時期から中小規模の事業者による中小規模の事業に対しても融資するようになってきたのである。「不動産市場の相対的な民主化」(ジャン¹²ピエール・アリーヌ)である。パリにおけるクレデイ・フォンシエの一件当たりの融資金額の平均は、一八八六年の七万八八〇〇フランから十年後には四万五〇〇〇フランと大幅に減少するが、これはまさに、クレデイ・フォンシエの融資が中小規模の事業に向けられるようになったことを示している。¹⁵⁾

以上が不動産開発事業者のバリ外縁部への進出の原因であるが、他方で、それが可能になるためには、もう一つ、土地所有者が自己開発を断念して不動産開発事業者に土地を売却するようになる、という条件が必要である。これはどの

ようにして可能になったのであろうか。

まず、不動産開発事業者が進出してくるに伴ってそれまでの労働者街の地価水準が上昇し、これが売却を選択するインセンティブになることはたしかである。しかし、それだけであれば、土地所有者が自ら賃貸用不動産を建設・保有する方向を排除するまではいかない。より重要な点として、この時期土地所有者の直接建設について資金調達が困難になってきた、という事情が指摘されよう。つまり、完全に自己資金によりうるという例外的な場合は別として、土地所有者による自己開発の資金は、伝統的に、公証人を介しての個人間の抵当貸付けに依存していた。この構造についてはこの時期も変化がない。クレディ・フォンシエは、かかる個人の土地所有者に対しては融資を實行しなかつたからである。他方、それまで土地所有者に対する貸付けという形で自己の資金の運用を図っていた投資家にとっては、この時期は、投資に関する選択肢が多様化した時代であった。クレディ・フォンシエの発行する債券やその他の動産証券の市場が成立してくるからである。また、外国への投資もこの時期魅力を振り撒いていた（たとえば「ロシア公債」）。このような中で、土地所有者が個人投資家から融資を受けることが次第に難しくなっていくのである。

(b) 不動産資本による労働者住宅建設の可能性

以上のようにして、パリ外縁部における不動産建設の主体は、それまでの土地所有者から不動産開発事業者へと転換してくる。それでは、パリ外縁部での不動産建設の新たな主役となった不動産資本が、それまでの土地所有者の自己開発の役割を引き継いで、労働者住宅を建設・供給していく可能性はあったであろうか。実は、先に触れたように、一八八〇年代には、ブルジョワ住宅の供給過剰による不動産不況に対して、不動産資本は、その投資を労働者住宅にシフトする形で対応しようとした。しかし、結論的には、このようなシフトは、その後は結局生じることがなかったのである。その理由はおそらく次の点に求められる。一八八〇年代後半から一八九〇年代にかけてのパリ外縁部は、異様な地価

高騰現象を経験した。具体的には、一八八六年から一八九五年の間に、パリの地価は、七九%の上昇率を示したのである。⁽¹⁶⁾第二帝政期、オスマンの改造事業の最盛期以来の地価高騰である。しかも、この数値はパリ全域の平均値である。この時期都心部の地価はむしろ停滞傾向にあったから、外縁部の地価上昇率はもっと高い。⁽¹⁷⁾かかる地価高騰を前提にして不動産開発事業を組み立てようとするれば、建設される不動産は、土地負担を回収するために自ずから高品質・高価格のものにならざるをえない。オスマンの都市改造事業がパリ都心部についてもたらしめたのと同じ現象が、今度はパリ外縁部を舞台として、より緩和された形ではあるが——地価水準が高騰したといっても都心部と比較すれば低水準であり、ここでは精々「疑似」オスマン・タイプの中産階級向けの不動産建設が経済的に強制される程度である——再現したのである。

このようにして、パリ外縁部に進出した不動産資本は、基本的にブルジョワ住宅あるいはより正確には都心部との比較では小ブルジョワ住宅の建設・供給にその活動を特化することになった。このブルジョワ住宅市場における需要が無制限に存在しないことはいまでもない。それは、むしろ狭隘な市場である。したがって、不動産資本の活動が遅かれ早かれ供給過剰という壁にぶつかるとは当然である。事実、パリのブルジョワ住宅市場は、供給過剰→不動産不況のサイクルを繰り返す。そのような中で、ブルジョワ住宅家賃水準は停滞からさらには下落という傾向を見せ、にもかかわらず土地価格と不動産価格は上昇するため、その収益率は落ち込んでいく。それは、賃貸不動産市場の基礎を掘り崩す動向であった。他方、労働者住宅市場のほうは、その建設主体を失った結果、一貫した供給不足状態であり、ここに著しい住宅市場の二重構造が定置される。それはまた、住民総体の住宅需要を充足する供給が自由な市場の働きによって確保しえないこと、すなわち「市場の失敗」を示すものでもあった。⁽¹⁸⁾後述のように、この時期から労働者住宅の公的主体による直接供給論が強く提示されてくるのは、当時の論者が意識していたかどうかは別として、かかる現実を反映

するものといつてよい。しかし、経済自由主義が支配するこの時期の歴史的な文脈のもとで、そのような要求が簡単に実現するものではなかった。

- (13) 吉田・前掲注(2)論文(一)・八三七頁以下。
- (14) Christian TOPALOV, *supra*, note (3), notament, p. 183 et suiv.
- (15) クレディ・フォンシエの融資政策の変更に(13)とは、Jean-Pierre ALLINÉ, *Banquier et Bâtisseurs, un siècle de Crédit Foncier 1852-1940*, Editions de CNRS, 1983, p. 124 et suiv. 参照。引用の文言と数値は、p. 129. から採った。
- (16) この数値は、Christian TOPALOV, *supra*, note (3), p. 200. にある。
- (17) なお、この時期のバリ外縁部における地価高騰は、一般的には、この地域における開発の進展によつてもたらされたものであるが、より特殊的には、この時期の不動産開発の仕組みとも関連があると見られる。ジャクメが伝えるところによれば、この時期、土地調達のために活用された手法として、売買予約付き土地の賃貸借がある。これは、要するに、不動産開発事業者が賃貸借契約に基づいて不動産を建設し、その完成後土地を取得して土地建物一体としての不動産を売却するものであるが、不動産売却代金から土地代金を支払うことが可能となるため、不動産開発事業者としては、土地価格にさほど関心をもち必要がない。それどころか、むしろ、金融諸機関からの融資額は土地価格も含めて設定されるため、土地価格が高いほうが融資額が増えて有利になる。そのような仕組みのもとでは、当然に地価高騰が生じるようになる。もっとも、これがうまく回転するのは、あくまで不動産の売却が確保される場合に限定され、それがうまくいかなくなると、パニックということになる。Gérard JACQUEMET, *supra*, note (3), pp. 280-281.
- (18) 新自由主義の立場を採る現代のある論者は、一九世紀末葉の事態を次のように説明する。不動産資本の活動が当初もつとも利潤率の高い高価格の高級住宅を指向したのは当然であるが、市場の法則に従えば、その次の段階では、中産階級向けの新たな市場にその活動が展開していくはずのものであった。そうなれば、スラムに居住していた貧困者の家族も、中産階級が居住していた住宅で空いたものに入居できることになったはずである。それは、当初は財産に恵まれたエリートを対象にしていた自動車がフォード型の大量生産システムの導入のおかげで安く生産できるようになり、労働者大衆にも

手の届くものになったのと同様である。しかし、残念なことに、前世紀末のフランスは、住宅建設の領域でフォード型の生産システムを発見していなかった。それはいまだ手工業的であった。その発展を信頼して待つのではなく、公権力が介入したために、結局、この発展はなされなままになった。これが現代における住宅に関する諸問題の根源にある。

Georges MESMIN, *Urbanisme et logement. Analyse d'une crise*, P. U. F., 1992, pp. 20-21, 24-25. — 以下では「要するに」、「市場の失敗」ではなく、「いわは「市場の未成熟」に前世紀末の住宅問題の原因が求められているわけである。この主張が成り立つためには、少なくとも、住宅が自動車と同様に移動可能なものとして生産することができること、すなわち、土地負担をその価格に折り込む必要がなく、また位置すなわち立地の問題も捨象してよいということが前提として必要になろう。しかし、一九世紀末期の住宅問題において、土地負担を捨象した住宅生産費用が主要な問題なのではなく、むしろ土地価格が問題だということは、本文の検討からも明らかであろう。いかに住宅の生産性が上がっても、地価の問題は解決しない。さらに、住宅問題がその立地論と密接に関連していることは、これからの分析で示されるはずである。市場による住宅問題の解決を主張するのであれば、これらの土地問題が市場の作用を通じて解決しうることを示さなければならぬであろう。

2 「反所有者運動の展開と改革要求の提示

第三共和政期に入って、パリの家賃水準は、一八七〇年代の後半期に顕著な上昇を示した。1(1)において見たように、この時期はブルジョワ住宅だけでなく、労働者住宅建設も好調に推移したのであるが、パリへの人口集中は、そのような好調な供給をも上回ったのである。これまでの時期との違いは、このような家賃高騰に対して、パリ民衆が、さまざまな形で抵抗を組織したことである。それは、無政府主義的な形態を採ることもあったが(↓(1))、労働者政党の主導

のもとでより組織的な形で展開されることもあった。そこでは、家賃規制要求（↓(2)）や公共団体による直接の労働者住宅建設要求（↓(3)）という形で、制度改革が求められた。

(1) 「木鐘の引越し」から家賃ストライキへ

家賃高騰に対する都市民衆の抵抗として一八八〇年代に目立ってきたのは、家賃支払日に家賃を支払うことなく賃借住戸を立ち退く行為である。これは、気付かれないようこっそりとなされることからであろうか、「木鐘の引越し」denoement a la Cloche de bois」と呼ばれた。当時の都市民衆が保有する家財は一般的に乏しく、荷車一台で足りる程度であった。そのような事情が、かかる引越しの実施を容易ならしめた。⁽¹⁹⁾日本流に言えば要するに「夜逃げ」であるが、必ずしも夜間に行なわれるわけではなく、特にこの時期には、白昼公然と実施されるという事態も生じてきた。たとえば、パリ第八区に所在する不動産の所有者からパリ警視総監に宛てた一八八三年七月一六日付けの手紙は、次のように述べている。「今月（七月）の八日、午前十一時に、私の不動産の管理人達が賃借人C氏宅に家賃を受け取りに登っていったところ、そこでは八人の者達が『コミュニン万歳』の唄を歌いながら、まさに引越しをしているところでした。彼らは、反所有者団体のメンバードと称したとのことでした……」。この手紙は続けて、管理人が慌てて警察官の助力を求めたところ、権限外だとして断られたことについて、警視総監に抗議するとともにその釈明を求めている。

支払期日に家賃を支払うことができず、やむをえず「木鐘の引越し」に訴えることは、従来からも散発的には存在した。しかし、これが社会的に注目され数的にも増加してくるのは、この時期に入ってからのことである。賃借人の収入に比して家賃負担が過重なものとなり、その支払不能ケースが増大してきたという事情がその背景にあることはいま

でもない。しかし、それだけではない。右の手紙にも示唆されているように、「木鐘の引越し」が賃借人だけで実施されるのではなく、それを援助する団体が組織されてきたことが大きな意味を持ったのである。同時代人の報告を紹介しておく。「賃貸借期日が近付くと、ペール・ペナル Pate Painard の指示のもとで動くチームが『木鐘の引越し』を実行したという話が伝わってくる。『木鐘の引越し』をするには、彼に数日前に手紙を書くだけで十分である。そうすると五人のチームが派遣されてくる。二人は管理人室に入って管理人の妨害を封じ、その間、あとの三人が家財道具一切を運びだしてそれを荷車に積み上げる。家財はごくわずかしかないのが通常の事態であるから、手作業一回の往復で作業は終了する」⁽²²⁾。「木鐘の引越し」の援助組織は、ここに紹介されたものだけではない。それ以外にも、いくつかの反所有者を標榜する団体がこの時期活発に活動していた⁽²³⁾。

これらの活動を組織していたのは、当時、その独自の運動を開始しつつあった無政府主義者であった。彼らはさらに、賃借人からの要請を待つという消極的な援助だけではなく、積極的に「木鐘の引越し」を組織しようとも試みた。たとえば、一八八三年八月二二日には、無政府主義者を中心のオーガナイザーとして、「市民がその賃貸借期日に家賃を支払わないで引越しするような運動の組織化」を目的とする集会が開催された。主催者の一人は、「もしも所有者が妨害するならば、その首をくくってやろうではないか。所有者の次には、警官と執達吏の首をくくってやろうではないか」と参加者を扇動した⁽²⁴⁾。無政府主義者にとって不動産所有者は労働者階級の敵であり、彼らに対する闘争を組織することは、革命闘争の一環であった。

ところで、不動産所有者に対する闘争という観点からいえば、その戦術は必ずしも「木鐘の引越し」に限定されない。引越しをするのではなくて、居住を継続しながら家賃支払いを拒否するという戦術もありうるからである。広範な賃借人層を反所有者の闘争に巻き込むためには、住居の移転を前提としないこの戦術のほうがむしろ有効といえないでもない。

い。これが「家賃ストライキ *brevet des loyers*」である。一八八一年にもこの運動組織化の動きがあったようであるが、⁽²⁵⁾ 動きが本格化したのは、一八八三年夏である。「家賃ストライキ同盟」が結成され、特に一〇月の家賃支払期日を前にした同年九月から一〇月初旬にかけて、パリ各区で精力的に集会所が開催されたのである。その運動の中で、家賃不払いの正当化のために、次のような論理が展開された。「家屋は労働者の手によって建設されたのだが、労働者はただの一回しかその労働の対価の支払いを受けていない。それなのに、所有者とその子孫達は、何もしないで、その地代を何年となく、何世紀となく受け取るのである」(piece 729)。「この措置(家賃支払いの拒否——引用者)は、まさに正義にかなうものである。なぜなら、長期にわたってわれわれが家賃を支払ってきた不動産は、もはや完全に支払いを受けてしまったからである。また他方で、労働者がほんのわずかな居場所を見出すにも難渋しているこれらの不動産は、もともとは労働者によって建築されたものだからである」(piece 732)。この議論が意味するのは、要するに不動産所有権の否定以外の何物でもない。

このような家賃ストライキ運動の結果、一八八三年一〇月の家賃支払期日に実際にどの程度家賃不払いが組織化されたかは明らかでない。この戦術については、無政府主義者が積極的であったほかは、左翼の潮流の中でも意見が分かれており、⁽²⁷⁾ 賃借人にとってのリスクが大きいため(直ちに契約の解除、家具の差押に結びつく)、広範な賃借人層がこの運動に合流したと考えるのは難しい。また、仮にこの運動に広範な賃借人が参加して家賃不払いを事実上所有者に承認させたとしても、賃借人にとって、当面の部分的な負担軽減にすぎず、制度自体に何の改善もないばかりか、長期的には不払いのリスクも計算に入れた形での不動産所有者による家賃増額に結びつくであろう。⁽²⁸⁾ この運動は、この時期、賃借人と不動産所有者との対抗関係がさらに激化したことをよく示しているものの、不動産賃借借制度の領域における新たな法創造という観点からは積極的な意味を持たなかった。そもそもこの時期の無政府主義者

にとつては、革命への条件は成熟しており、制度改革などの改良闘争には何の意味もなかったのである。⁽²⁹⁾

しかし、この時期の賃借人層の運動は、「木鐘の引越し」と家賃ストライキという消極的抵抗に止まるわけではない。この時期から活動を開始した左翼政党であるフランス労働党を要求の担い手としつつ、より積極的に制度改革を目指す動向も存在したのである。しかし、その要求内容は一枚岩ではなかった。そこには、家賃規制に重点を置くものと公共団体による労働者住宅供給促進に重点を置くものがあり、両者は相互に批判しあっていたのである。以下、順次それらを検討しよう。

(19) Louis HOUDEVILLE, *Pour une civilisation de l'habitat*, Les Éditions Ouvrières, 1969, p. 152.

(20) E. DURAND-MORIMBAU, *La propriété pendant le siège et la commune*, Paris, 1896, pp. 124-125. に収録されているものを利用した。なお、おやふくらの同じ事件を報じたものと思われる記事が、*Le Temps* du 15 juillet 1883 (Archives de la Préfecture de la Police, BA. 486, pièce. 711.) にも掲載されている。このような事件の報道がなされることは、「木鐘の引越し」がなお珍しかったことを示すものであろう。

(21) 七月八日は、パリ慣行上の家賃支払期日の一つである。四月一日から六月三〇日に至る賃貸借期間の家賃支払いは翌七月一日に行なわれることになるが、これに、小額家賃の場合には、一週間の慣行上の猶予期間が認められており、結局、七月八日が支払期日となるのである。これらについては別稿で述べた。吉田・前掲注(2)論文(一)、五一七頁以下参照。

(22) Maurice CHARNAVY, *Le logement gratuit*, Paris, librairie socialiste J. Allémame, 1893, pp. 7-8.

(23) 「鐘の騎士団 Chevaliers de la Cloche」の活動を伝える E. DURAND-MORIMBAU, *supra*, note (20), pp. 126-128. 「反所有者同盟 La Ligue des antipropriétaires」の活動を伝える Roger-Henri GUERRAND, *Propriétaires et locataires, Les origines du logement social en France 1850-1914*, Paris, Quintette, 1987, pp. 222-224. など参照。

(24) Archives de la Préfecture de la Police (以下、A. P. P. と略す), BA. 486, pièce. 724. なお、この資料の性格について一言しておく。引用したのは、パリ警察公文書館に保存されている一八八〇年代前半の賃借人運動に関する当時の警察内部

資料である。この時期、パリ警察は、賃借人運動に多大の関心を払っており、パリ警視総監名で（実際には担当部局である第一部長から）現場に照会ないし情報収集の指示を行ない（たとえば、○月○日に○○で賃借人の集会が開催されるので情報を収集せよ……）、それに基づいて提出された報告を担当部局が整理・清書するという作業を行っていた。引用資料は、そのような情報収集作業（有体にいえばスパイ活動）に基づいてまとめられたものである。したがって、あくまで警察の目で見た発言等の記録であるという点に注意する必要があるが、貴重な一次資料であることに変わりはない。なお、この資料群の中には、当時の新聞の切り抜きや統計資料の類も含まれており、これらもすでに何回か引用、利用したところである。

(25) Note pour le chef de la police municipale par le chef du cabinet de la Préfecture de la Police, le 4 juin 1881. A. P. P. BA. 486. Doc. 93. におうつ、「革命委員会 les comités révolutionnaires」が家賃ストライキを準備しているらしいので、情報収集せよとの指示がなされている。これに対する現場警察の回答は、「フランソワ・エノン (François Henon) なる労働者が家賃ストライキの提案をしているが、「革命委員会」の内部でも、実現性に乏しいという理由で賛同を得られていず、特に問題にするには及ばない」ところのものであった (A. P. P. BA. 486. Doc. 94.)。

(26) A. P. P. BA. 486. pièce. 725 et suiv. 以下、引用の場合の参照文書番号は、直接本文中に指示する。

(27) たとえばある集会におうつ、「Lorchet が積極論であったのに対して、Jules Guesde は主体的条件の未成熟を根拠に消極的見解を述べた。Rapport de l'office de recherches de la Préfecture de la Police sur une réunion publique tenue au 3 juin 1882, le 4 juin 1882. A. P. P. BA. 486. Doc. 146 et 147.

(28) Louis HOUDREVILLE, *supra*, note (19), p. 152.

(29) Elsie CANFORA-ARGENDONA et Roger-Henri GUERRAND, *La répartition de la population, les conditions de logement des classes ouvrières à Paris au 19^e siècle*, Centre de Sociologie Urbaine, 1976, p. 79.

(2) 家賃規制要求の展開

(a) 家賃減額請願運動の組織化とゲード派

フランス労働党 (Parti ouvrier) 内の分派組織である「サントル同盟 La Fédération du Centre」は、一八八二年六月一三日、議会に対して家賃規制による現在の家賃の大幅な減額を求めて請願運動を展開することを決定した。この同盟は、労働党においてマルクス主義的潮流を代表するジュール・ゲード (Jules Guesde) の強い影響のもとにあり、この運動も、ゲードの発意によるものであった。ゲード派の新聞「Le Citoyen」紙は、早速この請願を紙上で紹介して運動の普及を図った。ゲードによれば、この請願用紙は三〇万枚印刷されることになって⁽³⁰⁾いた。家賃規制を求める運動としておそらく初めての大規模かつ組織的なものである。請願書は、家賃問題を次のように告発した上で、現在行なわれている家賃の最大限五〇%の減額を求めている。

「家賃の継続的かつ法外な上昇が、労働者、被用者および小商人の状況をますます耐えがたいものとしていることを考慮し、

この上昇は、大通り、市場、バスや市電の路線、鉄道の駅およびその他の公共生活の進歩によつて建物所有権が獲得した増価に由来するにもかかわらず、それらの進歩が、すべての者の利益になるのではなく、もっぱら所有者を利していることに鑑み、

人口の十分の九が苦しんでいるこの害悪の起源がかように社会的なものである以上、住宅価格に介入することによつてそれを矯正する責任は、国に代表された社会にあることに鑑み、

他方で、今日の社会においては、飢死にする自由はあつても、住居を持たない者は逮捕され浮浪者として有罪判決を

受ける以上、住居を持つことについては人はそれを強制され、それゆえ、住宅は、パンよりもお必要性が高いことに鑑み、

右に示したことからして、パンの価格を統制したのと同じの理由が、住宅の家賃統制についてより争いがたく妥当することに鑑み、

最後に、この家賃統制は、実務的にはいかなる困難ももたらさず、最新の領収書が立法活動にとつて十分すぎるほどの評価資料を提供することに鑑み、

以下の署名者は、本請願書によって、代議院が法律によって家賃を以下の比率で減額する措置を講じることを要求する。

四〇〇フランを下回る住宅については五〇%、四〇〇フランから一〇〇〇フランに至る住宅については四〇%。店舗および商店については、四〇〇〇フランに至るまで二五%⁽³¹⁾

家賃減額の要求自体もさることながら、右に示したその正当化の論理には注目すべきものがある。ここでは特に次の二点に注意したい。

第一は、家賃減額要求の最大の論拠として、社会的に形成された増価すなわち開発利益を不動産所有者のみが領得するのは不当であるという、増価所有者全面帰属否定論が明確に提示されていることである。それ以外に示されている住宅とパンとの比較論などは、一九世紀の前半期から、家賃規制要求が提示されるときは必ずといってよいほど援用される論拠である。これに対して、家賃規制が、増価帰属をどのように処理するか、その無条件での不動産所有者帰属を認めてよいかの問題であることを提示するものは、この請願の前にはまず存在しなかつた。⁽³²⁾ 伝統的な住宅とパンとの比較論は、端的にいえば、契約自由に対してモラル・エコノミー的観点から警察規制的介入を求める要求であつた。これに

対して、増価不動産所有者全面帰属否定論は、不動産所有権の法的保護のあり方自体を問題にするものである。家賃問題の理論的把握の深化を示すとともに、家賃規制要求が一段階進んだことを示すものといつてよい。

第二は、そのような問題を解決する責任が国にあることが強調されていることである。ここで、市町村が言及されていないのは、単なる不注意による脱落といった性質のものではなく、明確な路線に基づくものであった。すなわち、ゲードによれば、所有者による「搾取」を止めさせるには、市町村ではなく、国を相手とした運動を展開すべきなのであって、それは次の二つの理由に基づく。①市町村は、現在の制度のもとでは「単なる行政上の表現」にすぎず、仮に意図があつても何の権限も持っていない。②現在の家賃高騰は法律の枠内で生じているのであって、それを改めるには法律を変える必要がある⁽³³⁾。この二点とも、この時期、市町村に対して労働者向けの住宅建設を要求した同じ労働党内の改良主義的潮流、可能主義派に対する明確な批判を意味するものであった。この点については後述しよう。

ところでゲード派は、右のように家賃減額の運動を組織化しながら、実はその実現自体にさほどの意味を見出してはたわけではなかった。というのは、ゲード派にとつては、「それ（家賃に関する害悪——引用者）は、今日の資本家的秩序の中では解決法がない」性質のものである。ゲード派によれば、「家賃問題は、社会問題のさまざまな側面の一つにすぎず、それだけを単独に取り出して解決することはできない」。少数者による生産手段の領有（appropriation）から生産者の悲惨な状態が生じてくると同様に、家賃問題は、一定の者による居住手段の領有から必然的に生じてくるのである。したがって、家賃問題の最終的な解決は、そのような私的領有の廃止、すなわち不動産所有権の無償収用のみ求められる。ところで、そのためには、労働者階級による権力掌握が不可欠の条件となるのであって、現在の権力構造のもとでそれを実現することはできないのである⁽³⁴⁾。——このような理論的把握からすれば、個別的な改良運動に大きな意義を見出すことができないのは当然であろう。改良運動の軽視という点では、この時期のゲード派は、先の

無政府主義者と共通のものを持っていた。

それでは、そのような見地に立ちながら、ゲード派はどうして改良運動である家賃減額要求に取り組むのか。ゲードはこの点について次のような議論を展開する。この要求は、まさに正義に合致するものであるが、それが現在の支配者に受け入れられることはありえない。労働者は、そのような経験の中から、労働者にかかわる問題を解決するためには、「自分自身、すなわち自らの数と自らの力以外に頼むものはない」という結論を、引き出すことができるし、引き出さなければならぬ」。したがって、「現在実施されている請願運動は、単なる学校というものではもはやない。それは、社会主義者と革命家の眞の製造工場なのである」⁽³⁵⁾。要するに、ゲード派にとつては、革命運動の闘士を養成する組織活動の一環として家賃規制という改良要求に取り組むのであって、改良の実現が自己目的ではないのである。

(b) 貸借全面規制論

右のような政党活動ではなく、パンフレット等の出版物に依拠した貸借制度改革の要求も、第二帝政期ほどの数ではないが、この時期においてもなお見出される⁽³⁶⁾。その中から、ここでは、ジョルジュ・ピアールの議論を取り上げる。家賃規制要求を中心としつつ、包括的な貸借規制論を展開している点で注目されるからである。

ピアールは、今日の社会において所有者による権限濫用行為がますます増大していることに注意を喚起し、持てる者と持たざる者との対立が破局的な事態に至らない前に、何らかの改革が必要であるとの基本的認識を表明する⁽³⁷⁾。彼が所有者の行為で特に問題視するのは、子どもを持つている労働者世帯に対する貸借拒否または子どもが生まれた賃借人に対する解約申入れである。「ここには、野蛮でとりわけ醜悪な行為が見出されるのではないだろうか。これは、住民の増加に障害をもたらしていないといえるであろうか。さらに、それは、子殺しに対する一種の奨励となっていないだろうか」(pp. 10-11)。ピアールの認識によれば、ドイツにおいて毎年一五万人も人口が増加しているのに、フラ

ンスにおいては逆にむしろ減少しているという事態は、このような所有者の行為と無関係ではないのである (p. 12)。
 現行法によれば、「公共の利益」によって正当とされない限り所有権に侵害を加えることはできない。しかし、ここでは、「公共の利益」だけでなく、右のような点において、より神聖な「国民的利益 *intérêt national*」が問題になっているのである (pp. 12-13)。とすれば、所有権制限のために介入するのはむしろ当然ということになる。これがピアールの基本的な立場である。

その上で、ピアールは、とりわけ次の二点について改革を要求する。第一は、家賃規制要求であり、その基本的考え方は、建築物の価額と住宅の大きさに応じた家賃設定というものである。彼によれば、ロンドンでは不動産所有者の家賃収入は不動産価格の四％程度であるのに対して、パリでは最低五％、平均で一〇％に及び、明らかに収益率が高すぎる (p. 41)。家賃規制の論拠として、彼はさらに、高利禁止がある以上高家賃規制があっても当然であることと (p. 30)、⁽³⁷⁾家賃支払期日における民衆の悲惨さ (p. 40) を挙げている。第二は、賃借権の安定性の要求である。具体的には、⁽³⁸⁾管理人がほとんど「専制君主」と化しており、ささいなことで恣意的に解約申入れを行なっている現状が問題にされ (その主たる目的は、新賃借人からの「ドウニエ・ア・デュウ」⁽³⁸⁾の取得である。p. 21 et suiv.)、⁽³⁹⁾「取るに足らない理由またはでつちあげの理由」による解約申入れの効力を否定することが要求されている (p. 34)。後者の賃借権の安定性要求は、これまであまり提示されていないもので、注目に値する。その背景には、解約申入れを受けた賃借人が、これまでのように新たな住居を容易に見出すことができず、路頭に迷うことが珍しくなくなったという新たな事態がある。

ピアールの議論にはさらに注目される点が含まれている。ひとつは、資力が十分でない賃借人はパリ市外に住めばよいではないか、という議論に対する反論である。彼は、「すべての者に接近可能なパリ市」という標語風の言葉を掲げた上で、「パリはすべての者のために作られたものである。都市の権利 *droit de cité* は、ブルジョワと同様にプロレタ

リアにも属する」と述べるのである (p. 25)。現代風の表現を用いるならば、ここではすべての者に属する「都市への権利、*droit à la ville*」の存在が主張されている。かかる「都市への権利」を踏まえて住宅問題の領域で要求が提示される場合には、家賃規制要求が前面に出される傾向が強くなる。家賃規制要求は、労働者の現在の都心部居住を保護するという意味を持つているからである。これに対して、労働者住宅の新規の建設は、もちろん「都市への権利」を踏まえてその要求が提示されることもあるが（実際、ピアールは、パリ内部の立地条件のよい場所における労働者住宅建設を要求している。p. 26）、場合によってはそれと対立する形で展開されることもある。要するに、ここでは労働者住宅を建設する場合の位置すなわち立地論が問題となるのである。この点は、労働者住宅の建設をめぐる法と政策の展開の性格を考える場合に、重要な視点のひとつになるであろう。

もう一つは、賃借人が彼らの利益を十全に擁護するためには、その組織化が必要であるとの観点から、彼が、「賃借人組合」の創設を説いていることである。「一言でいえば、賃借人がその将来の状態の改善を望むのであれば、賃借人の側からの抵抗の組織化が必要である」(p. 49)。この抵抗は、具体的には次のようなイメージである。所有者が不当な家賃増額を行ってきたら、賃借人の側から家賃不払い運動を組織する。所有者が解約申入れを行ない、他の賃借人に当該住戸を賃貸しようとしたら、その住戸について、誰も借りないような運動（不賃借運動）を行なう。賃借人組合によつてそのような運動が可能になる (p. 50)。先に検討した無政府主義者による家賃ストライキと似てはいるが、それとまったく異なる抵抗の組織化である。ピアール構想のほうが、おそらくはるかに現実的であったであろう。この抵抗戦術の点はともかくとして、賃借人組合の構想は、第一次世界大戦後の時期になって現実のものとなる。ピアールはまた、賃貸借紛争の処理機関として、当事者の和解勧告に当たる、同数の所有者、賃借人から構成される勧解委員会の設置を求めている (p. 50)。一八七一年法に示唆を受けたものかもしれないが、家賃紛争に限定されない点で権限が広

い。これも、後の住宅賃貸借特別立法の中で実現していくという点で、先駆的な構想であった。

- (30) Jules GUESDE, *Pétitionnari*, Le Citoyen du 16 juin 1882, in *Ca et là*, Paris, M. Rivière, 1914, p. 224.
- (31) この請願書は「Jules GUESDE, loc. cit.; Roger-Henri GUERRAND, *supra*, note (23), pp. 228-229. に全文が収録されているほか、パリ警察公文書館に現物が保存されている。A. P. P. BA. 486, Doc. 196. 引用にはこの現物を利用するが、前二者に収録されているものについても、特に語句の脱落などはないようである。
- (32) 増価の不動産所有者帰属を否定するという観点を前面に掲げて家賃規制要求を展開するのは、ゲード派に特徴的な立論の仕方であって、労働者党内でも他の潮流は、かかる把握を必ずしも前面には出していなかった。なお、この論理は、ゲード自身の議論の中でより明確な形で提示されている。Un *acompte*, L'égalité du 18 juin 1882, in *Ca et là*, précité, pp. 227-228. ここでは、家賃増額が不動産価格の上昇によって可能になること、不動産価格の上昇は「大通り、バス・市電等全員の費用での公共基盤整備により、もうひとつには人口増加によるが、いずれについても不動産所有者はまったく寄与してないことが強調されている。
- (33) La question des loyers, Le Citoyen du 16 juin 1882, in *Ca et là*, précité, pp. 231-232.
- (34) 以上について Jules GUESDE, La question des loyers, Le Citoyen du 9 juin 1882, in *Ca et là*, précité, pp. 219-222. 参照。なお、無償取用の根拠について、ゲードは「①不動産の価値はもともと公共生活の発展という社会に起源を持っていること、②残りの部分については、長期間にわたる家賃の支払いによってすでに償還がすすんでいること、の二点を指摘している」(ibid., p. 222)。「①は、家賃減額要求正当化の際にも援用された、増価不動産所有者帰属否定論であるが、②は、別稿で紹介したブルードンおよびレルミナの議論を想起させる立論である(吉田・前掲注(2)論文(三)・一一三―八頁以下参照)。
- (35) 以上は「Un *acompte*, L'égalité du 18 juin 1882, in *Ca et là*, précité, pp. 228-229. による。なお、ゲードは「この時期パリの各地で開催された家賃問題の集会においてもそのような見地での発言を精力的に行なっている。たとえば、Voir, Rapport de la première brigade de recherches au sujet d'une réunion tenue le 28 juin 1882, A. P. P. BA. 486, Doc. 220.
- (36) フランス国立図書館に所蔵されているものとして「Georges PIART, *Locataires et propriétaires, étude sociale sur les abus de la*

propriété à l'égard de la location, Paris, Alexandre Maloine, 1882, Bib. Nat. 8-R-5157.; Comte Gaston-Jacques-Ernest YVERT, *L'autorité de la propriété*, Paris, Impr. de Pillet et Dumoulin, 1883, Bib. Nat. 8-R-Pièce 2451.; L. HARLINGUE, *Mémoire sur l'agrandissement de Paris et les loyers à bon marché*, Paris, Lib. générale de l'architecture et de travaux publics, 1883, Bib. Nat. LK7-23296. などがある。なお、取り上げるのは最初の文献であるが、引用頁等の指示は、本文中で行なう。

(37) ピアールがここで引用している Dr. Clavel によれば、トマス・アキナスなどの聖人は高利を禁止したわけであるが、「彼らは、無償での貸付けを命じることによって、黙示的に、労働が個人的所有権の唯一の源泉であることを認めたのである。彼らは、ローマ法の経済的諸原則を転覆させたのである」(p. 30, note (1))。ローマ法とトマス・アキナスとの対比が興味深い。後者の理論は、アリストテレスの系譜を引くものであるが、契約における対価性を重視しつつ、その点において中世における正当価格理論に連なっていく。家賃規制要求が、一面では西欧法思想の伝統に根ざしたものであることが、ここにも示唆されている。

(38) 「ドウニエ・ア・デュウ」は、賃貸借契約締結に際して賃借希望者からその不動産の管理人に対して支払われる金銭である。とくにパリでは、この金銭の支払いが慣行化していた。吉田・前掲注(2)論文(一)・四八八頁参照。

(3) 労働者住宅建設要求

(a) 公共サービス論の提示

フランス労働党の内部には、先に検討したゲード派による家賃減額要求とは路線を異にするもうひとつの系列の要求があった。可能主義派 *possibiliste* と呼ばれる改良主義者を主体とするこの要求の中心的内容は、公共団体（具体的にはパリ市）がその費用で公有地上に労働者向けの住宅を建築することであった。その理論的指導者であるポール・ブルース (Paul Brousse) は、「公共サービス *services publics*」論とも呼ぶべき議論を展開して、そのような要求に理論的基

礎付けを与えた。⁽³⁹⁾

ブルースによれば、人間活動の発展には法則性が見出される。すなわち、人間活動は、当初は家族の枠内で始まり、それが次第に職業化していき、職業間の競争は不可避免的に協定を通じての独占に至る。そして、この独占は、必然的に国の介入を招き、国に吸収されて国に管理される公共サービスに解消していく。要するに、競争↓独占↓国の介入↓公共サービス化という図式が歴史の発展法則だといっているのである (pp. 15 at 17)。ブルースは、この発展を、産業にとつて絶対的に必要な石炭、運輸、製鉄の領域において具体的に示す。つまり、この分野での国によるコントロール強化（たとえば鉄道）ないし国有化（国による直接経営。たとえば郵便）と公共サービス化の進展である (p. 19 at 21)。公共サービス化の動きはさらに、宗教、教育などの領域でも見出される。「公共サービスは、人間活動のそれぞれの専門領域の最終的な発展形態である。その形成は、事物の本性自体から生じるのであり、公共サービスは、政府がいかなる階級のものであってもそれにかかわらず形成されるのである」 (p. 21)。

しかし、ブルースによれば、現在の公共サービスの組織化は、ブルジョワの命令のもとにその利益のために行なわれている。実際、国の介入は選択的であり、産業に必要なものに集中しているのである。食料、衣料、住宅などの第一次必需品はそこでは無視されている (pp. 31-33)。ここから先をブルースが明示的に展開しているわけではないが、このような理論的把握が、生活必需品の領域での公共サービス化の進展という運動戦略に結び付いていくことは容易に理解されるであろう。実際、ブルースは、その著作の最後に公共サービスのリストを作成し、住宅を市町村を主体として新たに創設すべき公共サービスの一つに数えているのである (p. 42)。この理論は、いまだ荒削りであるとはいえ、住宅供給の領域での公共団体の介入、すなわち単なる警察規制的介入を超えた社会国家的な公的介入の正当性の論理を示した点で、注目に値する。

ブルースのもとでは十分に展開されていなかった住宅の領域での公共サービス論を展開する論者として、モーリス・シャルネイ (Maurice Charney) ⁽⁴⁰⁾ がいる。彼は、高家賃問題というより非衛生住宅問題を意識しているが、低廉住宅建設へのフィランソロピーの理念に基づく私的試み (これについては、別稿で検討する) を引いた上で、その指導者の一人の「百年経てばすばらしい状態になるだろう」との言を紹介し、それはよいとしてそれまでの間どうすればよいのかと問題を提起する (p. 17)。「市町村に訴えることが必要である。それは、自由主義者も彼らが論理的であるとすれば行なうはずの行動である。しかし、彼らは国家の介入を恐がっている。彼らは、国家の介入を、司法、警察、教育、国防、運輸、道路、その他多くの領域では認めている。彼らはそれを衛生の領域でも認める。しかし、住宅の領域ではそれを拒否するのである。住宅は衛生問題の一つの側面にすぎないのかかわらずそうなのである」(p. 19)。

シャルネイは、このような基本的立場の上で、市町村による公有地上の大量の労働者住宅建設構想を打ち出す (具体的には p. 21 et suiv.)。そして、その認識によれば、かかる大量の住宅供給がなされれば、私的な不動産経営は危機に陥る。ここから、不動産の社会化が導かれる。かくして、「住宅は、警察や街路の照明と同様の公共サービスになっていくであろう。以上と同一の方式を土地に適用するならば、個人的所有権の廃止がまもなく導かれるであろう」(pp. 69-70)。

(b) 公共団体による直接の労働者住宅建設要求

フランス労働党可能主義派は、右のような理論的認識を基礎としつつ、その主導のもとで、パリの都市民衆レベルでの運動組織化を図った。そのような中で提示された要求としてわれわれに残されている最も初期のものは、一八八一年二月一日にパリ十一区の選挙人集会において「共和主義社会主義者同盟 Alliance socialiste républicaine」の提案で採択されたパリ市参事会宛ての請願書である。⁽⁴¹⁾ この請願書は、パリにおける家賃高騰とりわけ低家賃の住宅の家賃高騰

の激しさを指摘した上で、この現象が次のような重大な不都合性を招いていると主張する。まず第一に、家賃高騰は、労働者階級の収入に重くのしかかっている。次に、その結果、労働者が次第にパリ市内から排除され、それに伴い、パリの歳入減少とパリに残る者の負担過重が生じている。最後に、最も重大なこととして、プロレタリアの都心部からの排除によって、共和国の利益にとって有害な、さまざまな区の間での政治的色分け (démarcation politique) が生じている。——とりあえず、家賃高騰の問題性が都心部からの労働者階級の排除という点で捉えられている点に注意しておこう。それは、明示されているわけではないが、先に述べた「都市への権利」が家賃高騰によって否定されることを問題にする観点である。

請願書は、そのような問題認識を前提として、次の五点の要求を掲げる。①「今後、連続する数棟の不動産の取壊しを必要とする事業は、被収用住民の大多数を受け入れるために十分な数の空き住戸が隣接街区に存在していることを市参事会が確認したのちでなければ、行なわないこと」。②「市参事会は、法律によって可能となるすべての方法によって、家屋の建設およびとりわけ既存家屋の嵩上増築を促進するものとし、その際、最上部の三層については、小住宅に充てること」。③「パリ市および公的扶助機関 (l'Assistance Publique) は、それらに属する土地を譲渡することを停止して、それらの土地を永代賃貸借 (baux emphytéotiques) によって賃貸することとし、賃借人に直ちに家屋を建築する義務を課すこと。この家屋は、賃貸借の期間満了時にそれらの公的機関に復帰する」。④「右の公的機関 (パリ市および公的扶助機関——引用者) は、現在から直ちに、それらが所有者である家屋を、負担経費に取得価格の三%を代表する価格を加えた価格で賃貸に付すこと。この価格設定については、動産税 (contribution mobilière) の配分と同様に、すなわち低家賃の賃貸借については減額するように仕方で行なうこと」。⑤「県参事会は、賃貸されていない不動産または不動産部分の租税免除措置を廃止する要望を表明するものとし、不動産所有者が、家具付きアパートマン、車両、家具、

樂器等を賃貸する商人よりも優遇されるべきでない旨を明らかにすること」。

請願書は、最後に、以上の措置はいわば対処療法にすぎず、問題の根本的解決は、不動産の公有化、すなわち既建築および未建築の不動産のすべてを収用してパリ市が唯一の所有者になるようにする措置にあると主張する。しかし、この根本的解決が可能になるのを待ちつつ、当面右の改良を実施することは、現在の状態についての顕著な改善をもたらすとして、パリ市参事会にその実施を要請するのである。根本的解決が全不動産の収用にあるという点ではゲード派と認識を共通にしながらも（ただし、それが有償か無償かという点では明示されていない）、それに至るまでの改良要求の位置づけがまったく違うわけである。

ところで、右の請願書においては、労働者住宅供給の問題も触れられてはいるが、その具体的方法が詳しく述べられているわけではない。この点については、その後の時期になると、パリ市の予算措置による公有地上の建築という要求が明確になってくる。そのような労働党可能主義派の要求を集大成したとみられるのが、「住宅に関するサントル地方同盟連合の提案」と題する請願書である（日付は不明であるが、一八八二年七月ないし八月頃のもの⁴²と推定される）。

この請願書は、パリの住宅に関する最大の問題が家賃の顕著な高騰であり、この高騰がとりわけ労働者街区で顕著であることを指摘した上で、これが次のような問題をもたらすと主張する。「この価格は労働者にとつてほとんど接近不可能なものであり、その結果、労働者は、あるいはパリを立ち退くことを、あるいは中庭や袋小路に建設されている労働者住宅団地に乱雑に居住することを、あるいははまったく非衛生的な住宅に堆積することを強制されているのである。これらの住宅においては、空気は汚染されており、光が差し込まない。そこで、労働者はしばしば、働くために一日中灯りを点けておくことを余儀なくされる。かかる環境のもとで、労働者は病気にとらわれ、直ちに死亡しないまでも、廢疾または不具になり、その結果、労働することが不可能になるのである」。——先の請願書においては高家賃問題に伴

う社会的隔離現象の問題が強調されていたのに対して、ここでは、非衛生住宅への居住を経済的に強制されることの問題性が強調されている。もちろん、この二つの観点は、対立するものではなく、高家賃問題を居住者から捉えた場合の二つの側面を示すものである。

「サントル地方同盟連合の提案」は、かかる認識を示した上で、次の四点の要求を行なう。①「現在準備中の予算の剰余分が、パリ市に属する土地の上における、日照・通風条件に優れた労働者向けの住宅の建設費用に充てられること」。

②「この種の住宅の最初のもは、労働者階級が遠隔居住をとくに強いられるパリ外縁部の区において建設される」。

③「これらの住宅の価格は、年額で、建築原価に維持費用を加えた額の四%を超えることができない。これらの四%の純収入は、市によって、新たな家屋の建設または購入に用いられる」。

④「これらの工事は、労働組合に加入した労働者によって、パリ市の料率表に基づいて実施されること」。この提案はまた、以上の労働者住宅建設促進を内容とする第一の提案に続いて、一カ月以上未占用 (*inoccupé*) の住宅について、最近の家賃を課税標準として二〇%の課税を行なう内容のアレテをパリ市参事会が採択することを求める第二の提案を行なっている。いうまでもなく、所有者の「貸し惜しみ」を抑制することによって、賃貸住宅の供給を増加させようとする趣旨であり、先の「共和主義社会主義者同盟」の請願書がそのような住宅についての優遇税制の廃止に止まっていたことと比較すると、要求が一段階きつものとなっている。

「サントル地方同盟連合の提案」は、労働者住宅建設の予算措置については、「剰余」を用いるということで、さほど積極的な提案を行なっていない。この時期の請願書の中には、この点に関してより積極的な構想を提示するものもあつた。⁽⁴³⁾ 右の提案はまた、労働者住宅建設の立地に関しても、当面のパリ外縁部への建設というやや控え目な要求を提示するが、この点に関しても、都心部への建設というより積極的な要求を提示するものがあつた。⁽⁴⁴⁾ さらに、右の提案は、非

衛生住宅の問題性を提案理由の中で強調しながら、具体的な提案のレベルでは既存の非衛生住宅の排除を特に要求していない。しかし、この点に関しても、より積極的な要求を提示するものがあつた。⁽⁴⁵⁾「サントル地方同盟連合の提案」は、おそらく、可能な限り多数の賛同を募るために、可能主義派に近い潮流の最大公約数的要求を集約したもので、その限りでやや控え目な要求になっているのであろう。実際、パリ市参事会への提出に際しては、きわめて多くの労働団体（七〇以上）⁽⁴⁶⁾がその署名を連ねているのである。この提案は、その意味でもこの時期の改革要求として代表的なものといえる。

労働党可能主義派による以上の労働者住宅建設要求は、パリ市という公的主体による労働者住宅の供給を明確に主張したものと、おそらく初めてのものである。ここで改めて留意しておきたいのは、その要求が、高家賃問題という当時のパリ民衆が直面していた問題への対処を直接の目的とするものであつたことである。換言すれば、ここでは、現実の居住者の立場から住宅問題へのアプローチがなされている。その意味で、それは、別に検討した非衛生住宅排除要求とは性格を異にする要求であつたし、また、同様に労働者住宅の建設・供給を指すものでありながら、これも別に検討した企業主を主体とする労働者住宅供給の試み⁽⁴⁷⁾とも、明確に性格を異にするものであつた。

ところで、パリ市による労働者住宅の建設・供給は、たしかに、その住宅に入居しうる労働者にとっては低額の家賃での住居確保を意味する。しかし、それは直ちには、それ以外の既存の住宅に居住している居住者にとつての家賃の低下を意味しない。それでは、そのような都市民衆にとつての高家賃問題の解決に、パリ市による労働者住宅の建設・供給はどのように寄与するのであろうか。この点に関して、当時のある文書は次のような立論を展開する。現在の家賃高騰の原因としては、土地と不動産について投機の横行、大規模な公共事業実施とその結果としての労働者住宅の欠乏という現象を指摘しうるが、加えて注意すべきは、「不動産資本についての競争の完全な欠如」という問題があることで

ある。需要に比べて供給があまりにも少なく、また、所有者は可能な限り高く賃貸することについて共通の利害を有しているからである。パリ市による労働者住宅の建築・供給が開始されれば、それは不動産資本に対する競争の開始を意味することになる。公的機関によって、利潤を目的としないで供給される住宅は、低価格であるにもかかわらず快適性と衛生性の点で優れており、強い競争力を発揮するであろう。⁽⁴⁸⁾そして、別の文書は、より具体的に、短期間に一万户の建築があれば、労働者住宅の家賃水準は顕著な下落を示すであろうと予測している。⁽⁴⁹⁾

以上から明らかなように、既存住宅の高家賃問題に対する可能主義派の対処策は、あくまで賃貸住宅市場を前提とし、そこに強い競争力を持つ住宅商品を公的の主体によって投入することによる住宅価格の下落であった。それでは、可能主義派は、住宅市場直接の規制を意味する家賃規制に対してはどのような考え方であったのであろうか。ある当時の新聞は、社会主義者（具体的には可能主義派）の住宅政策を批判する前提として、彼らが市町村による住宅建設だけではなく、既存住宅については家賃規制を要求すると紹介している。⁽⁵⁰⁾しかし、われわれは、当時の可能主義派の文書の中に、明確に家賃規制を主張するものを見出すことができていない。可能主義派が家賃規制に明確に反対するわけではないが、彼らにとつて、家賃規制が公的の主体による労働者住宅の建設・供給という政策と同程度に積極的に打ち出すべき要求と位置づけられていたのではなかったことはたしかである。⁽⁵¹⁾

ゲード派は、かかる可能主義派の要求に対して、激しい批判を加えた。批判の最大のポイントは、公共団体による労働者住宅の建設・供給が、結局資本家に従順な労働者の利益にしかならないということであった。ゲードと並ぶマルクス主義的潮流の代表者であったポール・ラファルグ (Paul Lafargue) は、この点について次のように述べた。「われわれは、『サントル地方同盟連合』の提案に示されているような労働者兵舎 (casernes ouvrières) を望まない。われわれは、この提案をきわめて危険なものと考える。というのは、これらの家屋に、誰が入居するのか考えてみるとよい。そ

れは、工場の羊のように従順な労働者達 (les moutons d'ateliers)、正統派の選挙人達、そして警官である。このようにして、何千人かの恵まれた者のための特権が創出されることになるであろう⁽⁵²⁾。また、これが資本家にとっては、必要ときに労働者を確保する手段になること、労働者にとっては都心部から引き離され、通勤時間を含めて種々の問題を惹起すること、などが指摘された⁽⁵³⁾。これらの批判は、第二帝政期から展開する企業主を主体とする労働者住宅の建設・供給に関して述べられたものであれば、的を射たものであつたらう。しかし、根本的には当時の左翼政党の路線の評価にもかかわるが、可能主義派の要求を企業主による住宅供給政策と同視するような批判が適切であつたかは、問題が残るところである。ともあれ、かかる対立も一因となつて、可能主義派とゲード派は、前者が労働党を脱退して新たに「社会主義労働者連盟 Fédération des travailleurs socialistes de France」を結成するという形で袂を分かつことになる（一八八二年九月⁽⁵⁴⁾）。

このように、可能主義派の要求は、パリの民衆運動の次元では左からの批判を受けた。それは、パリ市参事会に提出された後は、今度は経済自由主義に立脚する右からの激しい批判を受けることになる。以下では、この過程の検討に入ることにしよう。

- (35) Paul BROUSSÉ, *La propriété collective et les services publics*. Paris, Bureaux du Proletaire, 1910. Bib. Nat. 16R-pièce-312. 以下、参照すべき頁は本文中で指示する。なお、この理論は Daniel LIGOU, *Histoire du socialisme en France*, 1871-1961, P. U. F., 1962, pp. 68-69.; Roger-Henri GUERRAND, *supra*, note (23), p. 231. におつても紹介・検討されている。
- (40) Maurice CHARNAVY, *Le logement gratuit*, Paris, Librairie socialiste J. Allemane, 1893. 参照頁は本文中に指示する。
- (41) Pétition formulée par l'Alliance socialiste républicaine du XI^e arrondissement, A. P. P., BA. 486, Doc. 162.
- (42) Parti ouvrier socialiste, Propositions de l'Union Fédérative du Centre concernant les logements, in Ville de Paris, *infra*, note

(55), pp. 133-137.

(43) たえば、パリ十一区の「共和主義社会主義者同盟」は、「市立銀行（または県立銀行）を設立して、定款上の準備金を控除した後のその純収益を、一般利益実現のために用いること」、「市町村に対して、地方税を創設し収取する権利、および短期公債（一〇年または一五年）を国の許可なく発行する自由を認めること」などを要求していた。Propagande socialiste républicaine. La question des loyers, par V. GELEZ, secrétaire du Groupe de l'Alliance Socialiste Républicaine du onzième arrondissement, A. P. P., BA. 486, Doc. 248. なお、この文書には日付が入っていないが、パリ警察公文書館におけるこの文書の挿入位置から推測すると、一八八二年七月頃のものと思われる。

(44) たえば、①パリ五区、十一区―十五区、十七―二十区という労働者住宅街における優先的建築を求めるとともに、②労働者の職任近接の観点から都心部への労働者住宅建設予算の割増配分を求めるパリ五区社会主義者グループの要求書なごである。Parti ouvrier socialiste français, Groupe des travailleurs socialistes du 5^e arrondissement, A. P. P., BA. 486, Doc. 241.

(45) 非衛生街区において、現居住者の入居先を確保した上で、パリ市が非衛生不動産のすべてを収用し、その場所に衛生的で居住条件のよい家屋を建設することを要求する請願書がある。F. DYVRANDE, La question des loyers, Pétition, A. P. P., BA. 486, Piece 450.

(46) 吉田・前掲注(1) 論文参照。

(47) 吉田克己「フランス社会住宅立法の源流——企業による労働者住宅供給の試みと労働者の道徳化」利谷信義ほか編『法における近代と現代』（日本評論社、一九九三年）参照。

(48) 以上「Propagande socialiste républicaine, supra, note (43).」によろ。

(49) S. DEYNAUD, Les loyers et le parti ouvrier, Bataille du 29 juin 1882, A. P. P., BA. 486, Doc. 218.

(50) Le Temps du 10 juin 1883, A. P. P., BA. 486, Piece 635.

(51) S. DEYNAUD, supra, note (49). は、ゲード派を批判する中で、「国の介入要求は家賃規制要求を否定するものではないが、労働者住宅の供給要求のほうが実効的である旨を述べている。また、後のパリ参事会における議論の中で、労働党可能主義派の唯一の議員であったジョフランは、国にパンの価格を規制する権利があるとすれば住宅価格を規制する権利もある

旨のいわば古典的家賃規制正当化論を述べているが、それほど積極的に展開されているわけではない。Ville de Paris, *infra*, note (55), p. 583.

(52) Réunions et conférences, Gazette de France du 26 août 1882, A. P. P., BA. 486, Doc. 325. なお、ケランはこの発言をケリーのものと誤りとして引用しているが (Roger-Henri GUERAND, *supra*, note (23), p. 232. ただし「出典の明示はなご」) おそらく誤りである。

(53) Rapport de Lefevre sur la question des loyers. Réunion du cercle des 1^{er} et 2^e arrondissement, le 14 juin 1883, A. P. P., BA. 486, Pièces 643 à 645.

(54) Voir, Daniel LICOU, *supra*, note (39), p. 69; Roger-Henri GUERAND, *supra*, note (23), pp. 230-231.

3 パリ市参事会における問題解決への取組みとその挫折

一八八〇年代前半期のパリ市参事会 (Conseil municipal) は、以上見てきたような左翼政党さらには都市民衆の運動と制度改革要求の提示を受けた形で、労働者住宅の建築・供給を促進するための諸措置が初めて議会レベルで議論される場となった。本款は、その検討に充てられる⁽⁵⁵⁾。

この時期のパリ市参事会における問題解決への取組みは、ほぼ三つの過程に区分することができる。第一は、パリ市参事会に対して、パリ市という公共団体による労働者住宅の直接建設も含めて、家賃問題の解決を目指すさまざまな提案が提示される局面である。第二は、担当のいくつかの委員会によってこれらの改革案と問題の検討がなされ、それを踏まえて問題対処への原案が提示される過程である。そこでは、公共団体の直接介入は否定され、一定の賃貸住宅の建

設者に対して建設資金融資上の優遇措置と税制上の優遇措置を付与することに介入を限定する方向での提案がなされる。われわれは、後にこれを「自由主義的介入路線」と呼ぶことになろう。第三は、このようにして提示された提案のパリ市参事会における審議の過程である。そこでは、右のような微温的な措置ですら否決され、結局、問題解決への取組みは挫折することになる。以下、これらの過程を順次検討しよう(1)において右の第一の局面を、(2)において第二、第三の局面を取り上げる)。

(55) この時期のパリ市参事会における住宅問題に関する種々の提案および審議状況は、Ville de Paris, *Monographies Municipales. Les logements a bon marche. Recueil annoté par Lucien LAMBEAU. Paris. Imprimerie municipale. 1897.* に収録されている。きわめて価値の高い資料であり、以下の検討は、基本的にはこの資料を用いて行なう。

(1) パリ市参事会における改革案の提示

一八八〇年から一八八三年にかけての短い期間に、パリ市参事会に対して、労働者住宅政策の領域に関する二〇件以上の制度改革要求がさまざまな形で(提案、決議案、請願……)集中的に提出された。それらに共通しているのは、労働者住宅にかかわる当面する問題を何よりも家賃水準の急激な高騰という点に求め、その解決のために何らかの公的介入を求めることであつた。その多くは、賃貸住宅の建設・供給の促進に問題の解決策を求めようとするが、その建設主体に関しては、パリ市による直接建設を目指すか、それを否定して民間部門のみで賃貸住宅の建設・供給を目指すかという点で、鋭い対抗が存在した。他方、パリ市内の全不動産の取用とその公有化によって問題の解決を図るといふ改革

要求も存在した。

(a) パリ市内の全不動産収用要求

パリ市参事会内の「民主的共和主義者」であった議員マニエ (Manier) は、一八八〇年一〇月七日、「パリ城壁内に含まれるすべての不動産の、公共の利益を理由とする収用」に関する提案を同参事会に提出した。⁽⁵⁶⁾これが、その後陸続としてパリ市参事会に提出される家賃問題に関する改革案の嚆矢である。その中でマニエは、現行の仕組みのもとでは、所有権に関する「増価」が、もっぱら市民の中の特定の階級（具体的には不動産所有者）の利益になってしまい、他の階級を害していること、この点に関する改革なしにはいかなる社会進歩も不可能になってしまうこと（たとえば鉄道の中央駅を設置しようとしても所有者の抵抗で困難になる）、を強調している。そのような増価所有者帰属の現状を改めるために、抵当権付き債券 (obligations hypothécaires) の交付という補償手段によって全不動産を収用する、というのがマニエの案であった。

この提案は、その後、不動産全体の収用ではなくて、土地のみの収用という形に変更される（一八八一年五月二八日の第二次提案⁽⁵⁷⁾）。この案によれば、不動産所有者は、建物所有権を保存し、収用され公有地となった土地を対象とする永代賃貸借 (emphyteuse) に基づいてその建物を経営することになる。マニエが特に問題にした増価の土地所有者帰属を否定するためには、建物を含めた不動産総体を収用する必要はなく、土地が公有財産に移ればそれで十分ということであろう。また、この変更によって、収用補償負担は大幅に削減されることになる。そのような点からすれば、この変更は、現実的配慮に基づく改革要求のトーン・ダウンともみえる。しかし、実際には、そこには巧妙な制度的工夫が凝らされていた。すなわち、この構想においては、土地地代額算定に関して工夫がなされ、地代を相当に高い水準で設定

することによって、パリ市が實質的には財政的な負担をすることなく建物所有者の負担において債券の償還を行なうようにされているのである。⁽⁵⁸⁾それは、實質的には土地の無償収用を意味するものである。さらに、当面は収用を免れた建物も、永代賃貸借の期間（九〇年）が満了した時点で無償で土地所有者であるパリ市に帰属することになる。

パリにおける不動産の全面的収用論は、別稿で見たように、第二帝政期にすでにパンフレットなどの形で提示されていた。⁽⁵⁹⁾ マニエ案は、それらとはまた異なる巧妙な仕組みでの全面的収用を提示した点で興味深いものがある。しかし、この案は、当面する家賃問題の解決という観点からみると基本的な問題点を含んでいた。すなわち、そこでは、収用が土地に限定されたため、建物に関する賃貸借関係には当面変化が生じないこととなった。そうであれば、この案に家賃問題の即効的な改善を期待することはできない。問題点はそれだけではない。前述のように、土地に関する永代賃貸借の地代は相当高水準で設定される。また、永代賃貸借の期間満了によって建物はパリ市に帰属する。そうである以上、被収用者は、建物所有者としてその経営に当たる期間については、家賃増額によってその損失を可能な限り少なくしようとするであろう。とすれば、この案の実施は、むしろ当面の家賃上昇の契機となっていかなざるをえないと考えられるのである。⁽⁶⁰⁾

マニエ案が、保守的な潮流からの反発を招いたことにはある意味で当然である。しかし、それだけでなく、マニエ案は、パリ民衆からも必ずしも積極的な支持を得ることができなかった。その背景には、家賃問題に関するその提案の右のような性格があるのである。⁽⁶¹⁾ マニエが支持を期待したパリ民衆レベルでの広汎な支持を得られない以上、その提案に実現の可能性はまったくなかったといわなければならない。このようにして、マニエ案は、この時期の家賃問題解決を目指す取組みの中で、大きな論点となることもなく忘れ去られていった。現実の議論の中での基本的対抗軸を形成することになるのは、次の二つの系列の改革要求である。

(b) パリ市による直接建設要求

パリにおける民衆運動レベルでこの要求を展開する代表的なものは、先に紹介・検討した「サントル地方同盟連合」による請願書である。この請願書は、労働党可能主義派からこの時期ただ一人パリ市参事会議員に選出されていたジョーラン (Jorin) によって同参事会に提出され (一八八二年八月七日)、担当の第一委員会において検討されることとなった (以下、ジョーラン案という)。しかし、この種の直接建設要求は、これだけではなかった。社会主義者に限定されないより幅広い政治的潮流から、同様の要求が提出されていたのである。

そのような一つとして、フィオ (Fio) によって提出された「労働者住宅に充てられる家屋建設に関する提案」がある (一八八二年一月二二日)⁽⁶²⁾。フィオによれば、相続と所有権に関する現行制度のもとでは、ある市民は所有権を生まれながら享受できるのに対して、他の市民はそこから排除されている。「共和主義的・民主主義的政府の使命」は、そのような市民の運命を改善することにあるにもかかわらず、現在の政府は、そのような努力を行っていない。そこで、まずもってパリ市が積極的なイニシアチヴを発揮することによって、公権力を「民主主義的・社会的な改造」の方向に立たせよう、というのがフィオの基本的路線であった。フィオは、そのような社会国家的・福祉国家的な国家観を踏まえて、具体的には、①パリ市が自己に属する公有地を譲渡することを停止する (公有地維持政策)、②パリ城壁とそれを挟む軍事地域について、その所有者である国はパリ市との間でその任意譲渡に関する交渉を開始し (パリ市を主体とする公有地拡大政策)、パリ市は国から取得したパリ城壁を取り壊す、③そのようにして取得した土地の上にパリ市が労働者住宅を建設する、④以上とは別に、労働者住宅に適した家屋で売却されるものをパリ市が購入して労働者住宅として供給する、などの措置を提案した。パリ城壁取壊しとその跡地への労働者住宅建設に重点が傾いている印象もあるが、全体としてはジョーラン提出の労働党可能主義派の要求にきわめて接近した改革案である。

右のフィオ案は、労働者住宅建設の財源問題については特に言及していないが、この点に関して、クレディ・フォンシエからの融資にその財源を求めるといふ明確な考え方を提示するものとして、ラランヌ (Talanne) による改革案がある。⁽⁶⁴⁾ すなわち、その構想によれば、パリ市は、クレディ・フォンシエから年利四%で、一六〇〇万フランの借入を行なう。このうち八〇〇万フランはパリ十一区から二十区に所在する一件一〇〇万フランの土地八件の購入費用に、残りの八〇〇万フランはその土地の上に八個の労働者住宅団地を建設する費用に充てられる。取得されるべき土地は、「節約」の観点から、外部環状大通りの外側で、しかし城壁の内部で選定されるものとされる。建設された住宅の家賃は、一二〇フランを下回らず、三五〇フランを上回らない範囲で設定され (二階に入居する商店、店舗は別)、賃貸借期間は、最低五年間とするものとされる。他方、この構想は、単に住宅建設を考えるだけでなく、団地内での保育所設置、団地と都心部を結ぶ道路の開設と公共輸送手段の設置を提案するなど、住環境の整備、都市基盤整備にも意を払っている点に特徴が見出される。

右に挙げた諸改革案は、ジョフラン案を含めて、手法の点で多少の違いがあるものの、いずれもパリ市を主体とする大量の労働者住宅建設を打ち出している点で共通の特徴がある。⁽⁶⁵⁾ 建設される住宅が賃貸住宅であることは、これらの構想において当然の前提になっている。また、住宅の形態についても、集合住宅であることが自明の前提になっていると考えられる (ラランヌ案ではそれが明示されている。他の二つの案においても同じであろう)。都市部での大量の住宅供給を目指す以上、戸建て住宅構想は現実的ではないからである。これらの点は、別稿における検討を予定する低廉住宅 (HBM) 立法構想——そこでは、戸建て持家方式が供給される住宅の主要な形態と位置づけられる——との顕著な相違点の一つとして、予め注意しておく価値がある。

ところで、都市部における公共団体による大量の住宅供給構想を打ち出す場合に問題となる最大の点は、公共の財政

を無尺蔵に支出できるものではない以上、住宅建設の数の問題と立地論との兼ね合いをどうつけるか、である。大量の住宅建設という数の配慮を優先すれば、住宅の立地条件はそれだけ制約されざるをえないからである。この点について、最も割り切った発想を提示していたのは、ラランヌ案であった。そこでは、「節約」の観点から、地価の安価なパリ外縁部への住宅建設に絞ってその構想が提示されていたのである。フィオ案も、パリ城壁跡地への労働者住宅建設を重視する点で、それに近い。ジョフラン案もまた、都心部の住宅建設を排除しているわけではないが、当面の重点としてはパリ外縁部への住宅建設を要求している。要するに、これらの案のいずれにおいても、結局、立地条件よりも数の問題が優先されてパリ外縁部における労働者住宅建設が重視されたのである。

それは、一面では、都心部での住宅建設を打ち出すよりも現実的な要求であったろう。パリ都心部と外縁部との地価水準の顕著な違いを考えれば、⁽⁶⁶⁾都心部での労働者住宅建設を指向するならば、その建設数が大幅に減少することは明らかだったからである。また、ジョフラン案のようにパリ市に属する土地の上の労働者住宅建設という要求を提示する場合でも、そもそも都心部におけるパリ市所有地が少ない以上、⁽⁶⁷⁾事態を顕著に改善するわけではない。

しかし、他方では、そのような仕方での要求の提示が、とりわけジョフラン案を想定していえば、改革要求における理念と現実の乖離をもたらすことになったことも指摘する必要がある。ジョフラン案を提示した労働党可能主義派は、先に検討したように、家賃高騰の問題点として、地域毎の棲み分けの強制を挙げている。都心部への住宅建設がなければ、この問題点の解消は図れないであろう。労働党可能主義派はまた、既存の住宅における高家賃問題解決の道筋として、大量の良質低価格の住宅供給による競争の力で家賃水準を下落されるという方向を示していた。この道筋も、都心部における大量の住宅供給がなければ実現することはできないのである。

ここには、公的主体による大量の住宅供給構想のジレンマが見出される。この隘路を抜け出すには、おそらく、先の

ピアール構想のように(↓2(2)(b)、本稿七七頁以下)、家賃規制要求をより前面に掲げる必要がある。しかし、その方向は、賃貸住宅における市場メカニズムの否定ないし大幅な制限を意味するだけに、改革要求の実現可能性は、大幅に減少することになる。現に、公的主体の介入論だけでも、経済自由主義の信奉者から激しい批判が提示されたのである。

(c) パリ市による直接建設反対論と私的建築奨励策

この時期の改革要求の中で、パリ市による直接の労働者住宅建設に反対し、その論拠を最も体系的に述べているのは、デキャン (Decand) 提案である⁽⁶⁸⁾。彼によれば、公共団体による直接建設が不可たる理由は次の諸点に求められる。

①公共団体と私的所有者との間では、家賃を通じての競争関係が成り立たない。私的所有者は、直接税あるいは建築資財に対する入市税という形で、その収益の一部を公共団体に供与しているからである。②所有者も、他の都市住民、市民と同様の資格で保護を要求する権利を有する。所有者が特権的階級を形成しているわけではない。③公共団体が特に安価に住宅を建設しうるわけではない。それなのに公共団体が低廉な価格で住宅を提供したとすると、収益と支出の差額は、結局、所有者も含めた租税負担者にかかってくることになる。④家賃を誰が徴収するのか。それは新たな負担の大きい事務を形成することにならないか。⑤労働者が実際にかかる団地に入居することを承知するであろうか。——この論拠の中心は、①および③にある見られる。そこで語られているのは、要するに、租税にその収入源を求める公共団体は市場における公平な競争者たり得ない、という論理である。この論理は、今後住宅の領域で公共団体の直接介入が問題になるたびに、繰り返し語られることになるであろう。

ところで、このような公共団体の直接介入否定論も、公的介入一般を当然に否定するわけではない。現に右のデキャンも、当面する家賃高騰を中心とする労働者住宅問題の深刻性は認識しており、微温的とはいえ、パリ城壁を取り壊し

て、その跡地を一定の家賃以下の住宅を建設すべき負担目録付きで売却するという提案を行なっているのである。そのように、公共団体の直接介入は否定しつつ、それ以外の形で一定の公的介入を要求する場合に、具体的に提案される代表的措置は、次の二つであった。

第一は、一定の条件を満たした住宅を建設した私的所有者に対する税制上の優遇措置である。そのような構想を提示するものとして最も詳細なのは、パリ行政庁主任技師バルテ (Bartel) による提案である⁽⁶⁹⁾。その案によれば、居住可能な床面積の少なくとも二分の一が家賃年額一五〇フランから三〇〇フランの小住宅に充てられる家屋で、その衛生条件を行政庁によって承認されたものを建設した所有者は、それらの要件が満たされている限り、所有地税および街路清掃料金を免除される。そのような所有者はまた、料金の負担なしで汚水汲取をしてもらうことができ、各階に設置したトイレの水を無償で提供される。そのような所有者はさらに、当初の四年間、家賃を一定の料率に維持することを誓約する場合には、道路諸税を免除され、建築資財を入市税の負担なしに市内に搬入することを認められる。——税制上の優遇措置という利益の供与を通じて、住宅の質の確保だけでなく、家賃についても一定のコントロールが図られるわけである。しかし、それはあくまで所有者がそのような利益の享受を望む場合であって、所有者の意思を無視してそれが強制されるわけではない。そして、その点にこそ、バルテ案の核心があった。

第二は、賃貸不動産建設と低家賃住宅の供給を促進するための建築資金融資条件の改善である。これを提示する代表的改革要求は、公土木事業の請負業者マンデ (Minder) が提出した「労働者住宅の建設および家賃の引下げを可能にする実際の諸手段」と題する文書である⁽⁷⁰⁾。マンデの家賃高騰の原因に関する理解は、きわめて明快である。すなわち、①その原因は、一つには、労働者人口が不断に増加しているにもかかわらず、公共事業によって老朽不動産（そこには労働者住宅が多く含まれている）が取り壊され、しかし新規に労働者住宅が建設されないことから、需給関係が逼迫し

ていることに求められる。②もう一つの原因は、不動産投機の横行である。マンデによれば、当時建築される不動産のうちほぼ九〇％は売却目的すなわち投機目的のものであり（p. 143）、売却に伴う原価上昇によって家賃はほぼ一〇％上昇している。このような認識にしたがえば、家賃を引き下げするには、まず不動産投機行為を停止させ（↓②）。もっとも具体的にどうするか（明示はない）、次に競争が成り立つだけの十分な量の低家賃住宅を建設することが必要である（↓①）、ということになる。

後者の大量建設という政策は、請負業者というマンデの職業的利害も反映しているものとみられる。実際、マンデは、当時の建築不況が、建築労働者にとってその収入減という苛酷な事態をもたらすだけでなく、関係する多くの分野に深刻な影響を与えているという認識を表明する。大量の住宅建設は、それゆえ、建築分野での景気回復の観点からも重要な課題なのである（p. 139）。この、いわば景気対策・経済政策としての住宅政策という観点は、日本ではごく一般的であるが、この時期のフランスにおいては、マンデ以外にはあまり見当たらないものである。

さて問題は、どのようにして大量の小住宅建設を現実化するかである。マンデは、国またはパリ市が、あるいはそれが不可能な場合には国またはパリ市の指導に基づいてクレディ・フォンシエが、不動産建築原価の八〇％までを年利四％という有利な利率で融資することを要求する。当時実施されていた融資条件と比較すると、かかる改善によって家賃の五〇％の引下げが可能になるという（p. 145）。もちろん、建設者は、この融資を無条件で受け取ることができるわけではない。融資を受けて不動産を建設する会社は、五％以上の利益を得ることができないとされる。このようにして、間接的には家賃のコントロールが図られることになろう。⁽²⁾

以上見てきた私的建設促進のための改革要求の性格は、次の二面から把握することができる。第一に、これらの要求はすべて、公共団体の直接介入の否定を前提とするものであった。その意味で、これらの要求は、基本的には経済的自

由主義に立脚するもので、(b)において検討した直接介入要求と対抗する性格を有している。しかしながら第二に、にもかかわらず、これらの要求は、一定の限度での公的介入を要求している。たしかに要求される介入の形態は、基本的には私的経済主体に対する利益供与を通じての「誘導」で、ここでは強制的契機、強制を伴う「規制」は慎重に排除されている。しかしそれでも、一定の介入が要求されていることは事実であって、その意味で、これらの要求は、この領域での公的介入の一切を否定するラディカルな経済自由主義とは明確に一線を画しているのである。われわれは、このような二面性に着目して、この系列の改革要求を、「自由主義的介入路線」と呼ぶことにしたい。諸改革案の検討に当たったいくつかの委員会において結局採用されたのは、この自由主義的介入路線であって、これがそれ以降のパリ市参事会における議論の中心軸となっていく。

(56) Proposition de M. Manier relative à la surélévation du prix des loyers et à l'expropriation, pour cause d'utilité publique, de tous les immeubles renfermés dans l'enceinte fortifiée de Paris. Ville de Paris. *supra*, note (55), pp. 1-2.

(57) Seconde proposition de M. Manier. Ville de Paris. *supra*, note (55), pp. 3-4.

(58) この案においては、補償として交付される抵当権付き債券の償還期間は九〇年とされ、永代賃貸借もそれと同一の期間で設定される。ところで、この賃貸借の地代は、債券に付される五%の利子に債券償還に必要な額を上乗せした額とされている。その結果、パリ市は、実質的には負担なしで利子を支払い、債券を償還していけるのである。土地を収用された建物所有者としては、この永代賃貸借に同意しなければ建物所有が不可能になるわけであるから、かかる地代でも承認せざるをえないであろう。それでは、なにゆえ債券償還に必要な額を建物所有者負担にする形で地代を設定しようのかが問題になるが、マニエは、「所有者自身が償還費用を負担するのはもちろんである」と述べるのみである。

(59) 吉田・前掲注(2)論文(三)・二二三六頁以下参照。

(60) この点は、家賃問題に関する改革案の検討に当たったパリ市参事会第一委員会の報告(ヴィテール報告)によって鋭く

- 指摘されたところである。Rapport de Villard, *infra*, note (72), Ville de Paris, *supra*, note (55), p. 60.
- (61) パリ民衆による家賃問題での集会の中で、マニエ案を批判するものとして、Réunion tenue à la salle Diderot, le 12 juin 1882, Rapport de la l'officier de Recherches de la Préfecture de la Police, A. P. P., BA486. Doc. 166 et 170.; Réunion publique sur la question des loyers, le 17 juin 1882, Rapport de la l'officier de Paix, A. P. P., BA486. Doc. 185 et 187. など。もともと、批判の観点は、必ずしも本文で述べたようなものではなく、マニエ案の趣旨を誤解しての批判と思われるものも少なくない。
- (62) Proposition de M. Fiaux relative à la construction de maisons destinées au logement des ouvriers, Ville de Paris, *supra*, note (55), pp. 34-35.
- (63) パリ城壁とその周辺に設定された軍事地役による建築不能地の総面積は一二五〇ヘクタールを教え、この当時のパリの総面積六二八九ヘクタールの約二〇%に相当した。かかるパリ城壁を取り壊してその跡地に労働者住宅を建設し、それによって家賃問題に対処しようとする構想は、パリ城壁がもはや軍事的意味を失っているという事情を反映してであらうか、広範囲な政治的潮流の賛成を得ていた。パリ市参事会内の右派議員から、もつぱらこの点に絞った改革案も提示されている。Proposition de MM. Yves Guyot et Engelhard relative à la désaffectation totale ou partielle des fortifications de Paris et à la réduction du prix des loyers, Ville de Paris, *supra*, note (55), pp. 14-15. もともと、この案においては、労働者住宅建設をどのような主体が行なうかについては、何も明示されていない。また、代議院のレベルでも、マルタン・ナド (Martin Nadaud) この人物については、吉田・前掲注(1)論文(一)、四五頁参照) が同様の法案を提出していた。パリ民衆の内部では、この考え方に対して意見が分かれていたようである。Rapport de la première brigade de Recherches sur une réunion tenue au 27 mars 1882, A. P. P., BA486, Doc. 117.
- (64) Projet de M. Lalanne tendant à la diminution du prix des loyers des classes ouvrières et des petits employés, Ville de Paris, *supra*, note (55), pp. 123-131.
- (65) これに対して、同様にパリ市を主体とする労働者住宅建設構想を提示するが、それをいわばモデル住宅の建設に止めようとする案として、アムルウ案がある。Proposition de M. Amouroux au sujet des logements à bon marché, Ville de Paris, *supra*, note (55), pp. 30-33. これが、この時期パリ市による直接建設を目指す改革案の中で最も微温的なものといえようか。

(66) 後に検討するパリ参事会第一委員会から提出された報告(ヴィラール報告)に、クレディ・フォンシエの取引事例から調査した、一八八三年一月一日の時点での区毎の一平方メートル当たりの土地価格平均が掲載されているので、次に紹介しておく(単位はフラン)。Rapport de Villard, *infra*, note (72), Ville de Paris, *supra*, note (55), p. 79.

パリの地価状況

10 区	9 区	8 区	7 区	6 区	5 区	4 区	3 区	2 区	1 区
三〇〇	五〇〇	五〇〇	二〇〇	四〇〇	三〇〇	六〇〇	五〇〇	一八〇〇	一五〇〇
20 区	19 区	18 区	17 区	16 区	15 区	14 区	13 区	12 区	11 区
四〇〇	五〇〇	一〇〇	二五〇	二〇〇	三〇〇	四〇〇	六〇〇	五〇〇	一〇〇

われわれは、以前に、一八六七年の時点での同様の数値を紹介する機会があった(吉田・前掲注(2)論文(二)・八四七頁参照)。算定の基礎になるデータが異なるので単純に比較はできないが、大まかにいえば、全体としての地価上昇傾向の中で、特にブルジョワ街区であるパリ西部の上昇が顕著であることを指摘することができよう。ともあれ、都心部と外縁部との地価水準の顕著な違いという特徴は、どこでも維持されている。

(67) 同じくヴィラール報告に示された数値によれば、パリ市の所有地の合計は一八ヘクタールであるが、その八〇%以上の約一五・五ヘクタールが十一区から二十区という外縁部の区に所在している。Rapport de Villard, *infra*, note (72), Ville de Paris, *supra*, note (55), pp. 81-93.

(68) Proposition de M. Décamp, Ville de Paris, *supra*, note (55), pp. 112-113.

(69) Rapport de M. l'ingénieur chef Baret sur la construction d'habitations ouvrières, Ville de Paris, *supra*, note (55), pp.

105-110. なお、不動産所有者から提出された税制上の優遇措置要求として、*Pétition de M. Terrier, Ville de Paris, supra, note (55)*, pp. 137-138. がある（一八八二年一月二六日）。

(70) *Exposé, présenté par M. Minder, des moyens pratiques pour arriver à la création de logements ouvriers et à la diminution des prix des loyers, Ville de Paris, supra, note (55)*, pp. 138-147. なお、この提案は、要約してチラシの形でも配布された。A. Minder, *Question des loyers, A. P. P., BA486, Pièce, 373*. 本文のまとめは、基本的には後者による。前者によった部分の参照頁は、本文中に指示する。

(71) マンデは、自らの構想の「最終的な帰結は、家賃の任意的な統制 *taxation volontaire des loyers* である」と述べている (p. 146.)。

(2) 自由主義的介入路線の提示とそれをめぐる議論

(a) 自由主義的介入路線の提示

パリ市参事会に提出された諸提案の検討と、より詳細な問題の検討は、前述のように、いくつかの委員会によって行なわれた。まず、パリ市参事会内部では、問題を担当する第一委員会によって諸提案の検討が行なわれ、その報告書が委員会議長ヴィラルル (Th. Villard) の名で一八八三年二月に提出される⁽⁷²⁾。ここでは、パリ行政庁に対して、早急に三万戸の低廉な住宅建設を実施する計画を策定する要請がなされるだけで、特に独自の措置の提案は提示されていない。他方、これとは別に、セーヌ県知事ウトリイ (Oustry) によって家賃問題を検討するために特別の行政委員会が設置され（一八八三年一月設置。セーヌ県知事によって主宰されるが、構成員はパリ市参事会議員である）、賃貸住宅建設促進にかかわる小委員会報告が一八八三年三月に提出される（ギヤマルル Gamard 報告⁽⁷³⁾）。ここでは、当面の問題への対

処は、クレディ・フォンシエから建築者に対する資金融資に関して優遇措置を導入し、また建築者に対して一定の税制上の優遇措置を認めるという方向に限定され、それを具体化するために、国とクレディ・フォンシエとの間の協定案が示された。次に、これを受けて、セーヌ県知事からパリ市参事会に、パリ市とクレディ・フォンシエとの間の協定案が示され、これを検討する委員会報告が委員長アムルウ (Amouroux) の名で一八八三年五月に提出される⁽⁷⁴⁾。若干の修正はあるものの、ここでも、ギャマール報告に示された基本的考え方は維持されている。

これらの報告は、もちろん相互に重点やニュアンスの差はあるものの、パリ市の直接建設という形での介入を否定して、融資・税制上の優遇措置の導入に制度改革を限定するという基本方向では一致している。委員会レベルでの自由主義的介入路線の提示である。そこで、それぞれ別個にその考え方を検討するのではなく、右の三点の報告を一括して、この時期に提示された自由主義的介入路線の考え方の特徴を整理・検討することにした。論点は二点に集約される。ヴィラール報告の表現を借りれば、①第一に、パリ市は介入すべきか、②第二に、パリ市はどのようにして介入すべきか、またどのようにして介入することができるか、である (p. 68)。

まず、第一の論点に関して、自由主義的介入路線は、「介入すべき」との回答をするわけであるが、その論拠を最も詳細に展開しているのは、アムルウ報告である。同報告は、すべてを私的イニシアチブに委ねよと主張する「レッセ・フェール、レッセ・パセ (自由放任)」論者がいることを紹介した上で、「富の配分に著しい不平等があることは争いがたい現実である」と述べ、そうである以上、「レッセ・フェールは、ある者にとってはきわめて容易で、また快適なものであるが、他の者にとっては、それは不能であり、剝奪であり、悲惨なスラムまたは慈善院での死亡である」(p. 484)と主張するのである。そして、結論的には、「この考え方 (自由放任論——引用者) は、この間、善行・慈善の精神 (l'esprit de bienfaisance et de charité) に取って代りつつある連帯の精神 (l'esprit de solidarité) の否定を意味す

るものである」(p. 484)とされる。貧困者に対する恩惠的かつ例外的な救済である「慈善」觀念に代わって、萌芽的なものであるとはいへ、それと異なる国家・社会觀を前提とする「連帯」觀念が公的介入正当化のために援用されている点が特に注目される⁽⁷⁵⁾。

ところで、何らかの公的介入を主張する場合には、それと市場における競争との関係についても一定の態度を明らかにする必要があろう。この点についても、アムルウ報告が自覚的な検討を行なっている。すなわち、同報告は、資金融資・税制上の優遇措置の導入が、この優遇措置の利益を受ける新所有者にとつての特権となり、この利益を得ていない既存の所有者が競争上不利な立場に陥ることはないか、とのありうべき批判を提示した上で、次の二面からこの批判に反論を加えるのである。すなわち、第一に、いかなる措置も個人的または団体的利益を侵害しないことはありえないのであって、問題は、そのような行為が「一般的福祉 *bien-être générale*」に寄与するかである。そして、住宅建設が一般的福祉に寄与することは疑いがない。第二に、これまで不動産所有者は、大規模な道路開設などの公共事業実施に由来する「増価」から大いに利益を得てきた(p. 506)。明示的には述べられていないが、そうであれば、公的介入によって今度は多少の損失を受けてもやむをえないではないか、ということであろう。そして、「私的利益は、一般利益の前には消滅するのであって、その命題は、公共の健康が脅かされるときについては特に妥当する」という大原則が提示され、取用の例や、公立病院、公立学校の例が援用されるのである(p. 508)。——この反論は、やや大段に振りかぶりすぎ、木目が荒いとの印象を否定することができないが、ここでは、提示される具体的介入が限定的であるがゆえに市場における競争関係を攪乱しない、という反論の仕方ではなく、競争関係が攪乱されることを認めた上で、一般利益が優先されるべきだとの論理が表明されている点に注目しておきたい(もつとも、この立論は、のちに見るヴィラール報告やギャマール報告の対比ではかなり突出したものであり、自由主義的介入路線に一般的なものを見るには慎

重であるべきであらう。

ところで、このような論理を展開する場合には、先に示した第二の論点において、公共団体の直接建設という形で介入も同様に正当化されることになりかねない。しかし、自由主義的介入路線は、この介入形態を断固として否定する。それでは、直接建設という形での介入は、なにゆえ否定されるべきなのか。この点については、ヴィラール報告とギヤマル報告がやや異なる観点から議論を展開している。整理すると、次の二つのレベルの論拠にまとめることができよう。

第一は、いわば実際のレベルでの問題性である。ヴィラール報告によれば、仮にパリの直接建設という形での介入を実施しようとすると、次のような解決困難な問題が続出する。①パリ市はどれだけの戸数を建築すればよいのか。この種の領域では、予め終了期を想定することは不可能ではないか。②建築された住宅は、どのような階層の市民に提供されるべきなのか。どのような入居条件を定めるべきなのか。③パリの直接建設に基づく競争によって既存の賃貸住宅の家賃水準も下落させようとするれば、パリの全街区における膨大な数の建築が必要となり、それはパリの財政にとって大きな負担となる。他方、そこまでの競争を組織することができなければ、パリの努力は、巨額の費用をかけたとしても、特定の個人の利益になるだけである。それは、提案者も望むものではない結果であらう (p. 72-73)。他方、ギヤマル報告においては、入居者確保の困難性 (労働者にとって市町村住宅の管理人は警察の官吏に見えるのではなか) が重要視されてくる (p. 374)。

第二は、より理論的な次元の問題性である。すなわち、ヴィラール報告によれば、パリの直接建設を否定することによって、独占の創出が妨げられる。税制上の優遇措置などに改革を限定することによって、良好な低家賃住宅の建築に携わることが望むすべての者に対して開かれた競争の場が確保されるのである (p. 73)。換言すれば、公共団体の直

接介入は、住宅市場に私的企業体とは異なる独占的主体を導入することを意味し、競争関係を攪乱するのである。他方、ギャンブル報告は、公共団体の役割のあり方という観点から問題に接近する。すなわち、市町村は、市民社会 (civic) において食料品確保に配慮するとの同様に、住民の住の確保にも配慮すべきことは当然である。したがって、市町村のこの領域での何らかの介入は必要であるが、その介入は、「私的イニシアチブの誘導 (trigger)」とその刺激 (stimuler) に限定されるべきである。「市町村は、食料品を購入し、販売することについて私人にとって代わってはならない。それと同様に、家屋を建設し、賃貸することについても私人にとって代わってはならないのである」(p. 374)。とりわけギャンブル報告に示された後者の論理は、公共団体直接介入要求の背景にあった住宅Ⅱ公共サービス論と真つ向から対抗するものとして注目される。

(b)自由主義的介入路線の具体的改革案

すでに何回か触れているように、この路線は、良質かつ低家賃の賃貸住宅供給促進を指向するものの、パリ市の直接建設を否定して、私的建築者に対する建築資金融資および税制の次元での一定の優遇措置の付与に改革を限定する。ここで、その内容をやや詳しく紹介しておこう。ギャンブル報告とアムルウ報告とは若干の違いがあるが、ここでは、パリ市参事会での議論の直接の対象になった後者に即した検討を行なう。ここでは、パリ市とクレデイ・フォンシエとの間で締結されるべき協定案とその内容を承認する法案とが提示されているが、その構想の柱は次の二点にある。

まず第一に、クレデイ・フォンシエは、第一順位の抵当権とパリ市の保証 (garantie) を得て、「その居住可能面積の少なくとも二分の一が『年家賃』三〇〇フランを超えない住宅に充てられる家屋を建設する者のすべて」に対して、建設資金の融資を行なうものとされる。一件当たりの融資額は不動産価額の六五%まで可能であり、償還期間は最長で七年である(以上、協定案一条。以下でも引用の条文はすべて協定案である)。この融資は、市町村貸付 (prêts communaux)

と同一視されが、利率はそれよりも〇・一五%低く設定される(四条)。パリ市の保証は、融資元本額五〇〇〇万フランまで及ぶ(二条)。クレデイ・フォンシエは、強制管理(*mise sous séquestre*)または抵当権の実行を行なってもなお年次の償還金の弁済を受けられない場合に初めてこの保証に訴えることができる(二条一項、二項)。その意味で、この保証は補充性を有する。パリ市がこの保証に基づいて弁済をなしたときは、弁済による代位が生じる(三条三項)。クレデイ・フォンシエの特別融資の受けることができる家屋について、その全部または大部分が低家賃の住宅に充てられることまでは要求されず、少なくとも二分の一で足りるものとされたのは、明確な政策的選択の結果であった。すなわち、アムルウ報告によれば、担当委員会は、「全員一致でもつばら労働者のための特別の建物を建設するという考え方を排斥した。真の民主主義のもとでは、階級の融合、階級の分離の回避という目的が一貫して追求されなければならない」からである。委員会が「混合家屋 *maisons mixtes*」を提示したのはそのためであり、また、建設を追求すべき住宅の名称を「労働者住宅 *logements ouvriers*」ではなく「低廉住宅 *logements a bon marche*」にしたのもそのような配慮に基づくのである(pp. 501-502)。かつてのパリに存在し、オスマンの都市改造事業の中で消滅していったといわれる混合家屋復活の試みである。それは、当時の歴史的コンテクストのもとでは、社会主義の攻勢を意識しつつ階級宥和を図る狙いに支えられたものに他ならなかった。しかし、今日の視点で見ると、むしろその先進性を評価することができる。今日の住宅問題・都市問題の最大の争点の一つは、特定の街区、地域への特定の階層の堆積、すなわち、特定の街区のゲッター化と社会的隔離現象だからであり、「混合家屋」は、まさにそのような事態に対するアンチ・テーゼを提出しているからである。

第二に、このようにして建設された家屋について、さまざまな税制上の優遇措置が認められる。①家屋に関して、パリ市の同意を条件として、道路税(*droit de voirie*)、基盤整備費用(*frans de viabilité*)の償還金、建築資材についての

入市税の全部または一部の免除が認められる。この措置は、一回限りのこともあれば更新されることもある（五条一項）。②家屋およびそれが建設された土地について、二〇年間、移転税（ただし、最初の移転に限る）、土地税、戸窓税が免除される（五条三項）。③同じく二〇年間、公共清掃税（*taxe de balayage*）、公共下水排水税、また必要があればその他の市の利益において徴収される租税の全部または一部が免除される（五条四項）。所有者が家賃に関する条件、またはその他行政庁と建設者との間で締結される協定に定められる条件を遵守しない場合には、これらの免除措置が撤回され、所有者は直ちにそれらの租税を支払わなければならない。この場合には、クレディ・フォンシエからの貸付けも期限の利益を失う（五条五項）。市は、以上の場合による支払いを担保するために、第二順位の抵当権の設定を受ける（五条六項）。

右の①に関してパリ市の同意を要件とし、③に関して「全部または一部」の文言を挿入してパリ市の裁量の余地を認めたのは、ギヤマル報告にはなかった考え方で、アムルウ報告による修正である。アムルウ報告は、その理由として次の点を述べている。第一に、建設者と交渉し、税免除等と引換えで建築に関する条件を付す可能性を残したい。第二に、委員会の考え方は、パリ市の外縁部に限定された建物建設は望ましくない。可能な限り、パリの都心部を含めた全街区に家屋を建設すべきである。その場合には、地価に応じて租税減免の利益を配分する、すなわち、たとえば地価の高い都心部での建設については全額を免除し、地価の安い地域での建設については若干の軽減にとどめるなどの裁量の余地を認めるのが公平である、というのである（p. 504）。ここに示されているパリ外縁部に限定された建物建設に対する否定的評価にも、アムルウ報告の先進性を見出すことができる。それは、先に指摘した点と同様に、社会的隔離現象の回避につながり、さらにいえば労働者の「都市への権利」実現に資する考え方だからである。実際、労働者をパリに居住させることへの「こだわり」がアムルウ報告の随所に見出され、その特徴ともなっているのである。⁽⁷⁾

(c) 自由主義的介入路線に対する批判…その一

アムルウ報告に示された改革案(委員会案)は、パリ市参事会において、まず、より積極的な介入を主張する「左」からの激しい批判にさらされた。⁽⁷⁸⁾この批判を代表したのは、労働党可能主義派の議員ジョフランである。可能主義派は、パリ民衆運動のレベルではより左翼のゲード派から激しい批判を受ける立場にあったが、パリ参事会においては最左翼の位置にあった。

ジョフランの批判は、次の二点に集約される。第一に、委員会案は、所有者層や金融資本の要求に即したものでそれらの利益を擁護するものである。すなわち、「委員会の結論は、国家社会主義から生じたものでないどころか、国の保護主義、クレデイ・フォンシエに対するえいひんき favorisme から生じたもの」(p. 573-574)であり、「金融機関は歓喜にひたることになろう」(p. 576)。実際、クレデイ・フォンシエを始めとする金融機関は、当時、ブルジョワ住宅にその融資を集中し、その結果、ブルジョワ住宅の供給過剰から不動産不況という現実が生じていた。かかる当時の具体的文脈のもとで、委員会案は、たしかに金融機関救済の意味を持つことになろう。その意味で、この批判は説得的であった。⁽⁷⁹⁾

問題は、そのような性格を有する提案が同時に労働者の利益にもなりうるか、である。ジョフランは、その点について明確に否定的見解をとる。すなわち、第二に、「労働者は、提案された解決策から何も利益を得るところがない」(p. 581)とされるのである。たとえば、委員会が提起した、労働者が一定の街区に封じ込められることがないようにするというのは重要な観点であるが、委員会案のように金融機関や私的建設者に対する援助によって混合家屋建設に誘導する場合には、「それらの会社は、地表階部分や低層階を高家賃で(高級店舗や高所得者に)賃貸し、労働者を高層階に追いやることになろう。労働者はそこで、冬は凍え夏は炎熱に身を焼かれることになるのである」(p. 570)。こゝでは、

アムルウ報告に示された「社会的隔離」回避の理念自体ではなく、その理念が委員会案のような構想では実現されえないという観点からの批判がなされている。他方、委員会案は、労働者の現実の要求に應えていないとして、ジョフランは、ある労働者集会において示された要求を紹介する。そこでは、高級住宅だけを含まない不動産に対する建築許可拒否、非衛生住宅の取壊し、家賃前払いの禁止、未占用住宅への租税軽減措置の廃止、一定期間内に使用されない未使用土地の公有化、未占用住宅の徴用などと並んで、市町村による低家賃住宅の建設が挙げられている。現在議論している家賃問題の主要な当事者がこれらの労働者である以上、彼らの要求にまずもって耳を傾けるのが当然なのである (D.P. 579-580)。

ジョフランは、そのような立場を強調しつつ、委員会によって排斥された自己の改革案、すなわちパリ市による直接建設案を改めて提出した。そこでは、住宅が「公共サービス」であることが改めて強調される。ジョフランによれば、たしかに住宅は現状では「公共サービス」と位置づけられていないかもしれない。しかし、「今日いまだ公共サービスでないものが、明日にはそのようになることは十分にありうることである。当初、「街路」照明や教育は、公共サービスではなかった。それらは、今日では公共サービスとなっている」(p. 871)。しかし、当時のパリ市参事会の構成のもとで、そのような見解が多数を占めることはまず不可能であった。このようにして、ジョフラン案は、結局反対多数で否決される⁽⁸⁰⁾。

(d)自由主義的介入路線に対する批判…その二

委員会案は他方で、一切の公的介入に反対する経済自由主義の立場からも激しい批判にさらされた。最も強力にそのような論陣を張ったのは、週刊の新聞「Economiste Français」⁽⁸¹⁾に依拠するエコノミストであった。その中のある論者によれば、委員会案は、「政府社会主義と市町村社会主義の新たな結合」であって、「それを承認することは不可能」なの

である。⁽⁸²⁾

同紙上で家賃問題を特別に取り上げて検討したのは、アルチュール・マンガンである。⁽⁸³⁾ マンガンは、まず非衛生住宅問題を取り上げ、警察規制の不十分性を批判する一般的な論調に対して、法律によってそのような規制を強化する場合には、当然に家賃水準が上昇してかえって住民の利益に反するとの議論を対置する (p. 288)。次に高家賃問題に関しては、公的主体による大量の住宅建設・供給を促進して私的所有権との競争関係を創出するという議論に対しては、それは決定的に「不公正 *raison*」であるとの主張を対置する。というのは、そもそも道路開設などの大規模事業を行なつて地価の高騰、不動産価格の高騰を人為的にもたらしたのは、パリ市の役人であり、現在の不動産所有者は、そのような高価格を前提にして不動産経営を行なっているのである。それが、今度は、同じく租税負担者の費用で大量の不動産が利潤なしに、あるいは赤字で不動産市場に投入されることになれば、この人為的価格下落によって、新たなパリを信頼した不動産所有者は破滅することになる。それは認められない、というのがこの論者の主張である (p. 289)。要するに、ここでは不動産所有者の利益擁護が前面に出た形で、公共団体の直接介入が否定されるのである。

マンガンのよれば、現在の家賃問題に責任があるのは、オスマンに他ならない。そのパリ改造事業の帰結として現在の問題が生じているのである。それは、「経済法則の無視と侵害」であり、そのようにして生じた人為的な不動産価格の上昇が現在の問題の根本的な原因なのである。それでは、そのような介入を一切排して「経済法則」に委ねれば現在の家賃問題は解決するのか。マンガンの論理を延長すればそのような主張になりそうであるが、マンガンは、そのような議論には向かわない。彼によれば、「家賃の高騰は、大規模な都市圏に内在する害悪の一つ」なのであり、人口が増加する中で物価や家賃が上昇するのは「事物の本性 *la nature des choses*」に属するのである。このようにして、マンガンは、結論的に次のように述べる。「私には、小家賃の無視できない下落を惹き起こしうる穏当かつ正当な何らかの

手段が存在するとは思えない。また、そのような下落が望ましいものとも思えない。物価高は、消費の調整器である。高家賃は、地方からパリへの過度の人口流入のブレーキとなる。このブレーキは、おそらく保存するのが望ましいであろう」(以上、p. 289)。

このマンガンの立論は、経済自由主義の立場を率直に語っているものとして注目に値する。実際、経済法則に委ねることによってパリのような大都市部で家賃、より正確には労働者向け住宅の家賃が下落することはありえないであろう(ブルジョワ住宅については、この時期すでに供給過剰による家賃下落現象が開始していた)。大都市部での家賃高騰は、その意味では「事物の本性」であって、オスマンの事業は、それを人為的に加速化したものにすぎなかった。問題は、そのような「事物の本性」をそのまま受け入れるかであり、これを躊躇なしに肯定するのが、この時期の経済自由主義の立場に他ならない。

パリ市参事会の議論をフォローする限り、議員の中にかかる経済自由主義の立場をそのまま表明する論者は見当たらない。そのような立論は、現実のバリ住民の利害と正面から対立するがゆえに、それをあからさまに表明するのは憚られたのであろう。しかし、公的介入を全面的に否定する論者が多数派を占めていたことは、委員会案の採決結果に明瞭である。委員会案に示された限定的な自由主義的介入路線も、結局否決されたのである。⁽⁸⁴⁾このようにして、パリ参事会におけるこの時期の問題解決の試みは、具体的な実を結ぶことなく終わった。

(72) Rapport n°8 présenté par M. Villard sur: 1° une proposition de M. Manier tendant à l'expropriation, au profit de la ville de Paris, du sol compris dans son enceinte fortifiée; 2° diverses propositions et pétitions relatives aux mesures à prendre pour arriver à l'abaissement du prix des loyers, Ville de Paris, *supra*, note (55), pp. 54-93.

- (75) Rapport présenté par M. Gamard, conseiller municipal, au nom de la 3^e commission des logements à bon marché, relativement au projet de convention à intervenir entre l'Etat et le Crédit foncier, Ville de Paris, *supra*, note (55), pp. 370-384.
- (76) Rapport n°40 de 1883 présenté par M. Amoureux, au nom de la Commission spéciale des logements à bon marché, sur un projet de convention à passer avec le Crédit foncier pour la construction de logements à bon marché, Ville de Paris, *supra*, note (55), pp. 483-512. 以上三点の報告からの引用等の参照頁は、本文中に記載する。
- (75) 「慈善 (charité) が個人の良き意思にのみ依存するのに対して、連帯 (solidarité) の必要性は、社会の全構成員の客観的な相互依存関係にその基礎を求めることができるのである」。Jacques DONZELOT, *L'invention du social*, Editions de Seuil, 1994, p. 87. 一九世紀末葉に登場してきた「連帯」観念の含意については、後に若干の点を述べることにした。
- (76) 大雑把にいえば、アムルウ報告における案のほうが優遇措置付与におけるパリ市の判断の余地を大きく認めている。ギヤメール報告が知事設置の行政委員会のものであったのに対して、アムルウ報告は、パリ市参事会の内部の委員会のものであるという性格の違いにもよるのであろう。
- (77) たとえば、パリ城壁外には広大な土地が存在し、交通手段が整備されればそこで労働者は良好な住生活を獲得しうるはずだとの議論に対して、アムルウ報告は次のように反論する。すなわち、そのような議論は、まず、労働者のパリに居住したいという希望を無視するものである。そもそも労働者がパリからの立退に容易に応じるようであったなら、家賃問題はここまで激化しなかったのではないか。次に、仮に交通手段が整備されたとしても、郊外部への居住は、新たな費用と疲労の原因となる。交通費がかかり、自宅外での食事を余儀なくされるからである。また、早起きと遅い帰宅を余儀なくされる。「要するに、彼は労働の追加を強制されるのである」(p. 494.)。
- (78) パリ参事会における議論は、Discussion du rapport de M. Amoureux sur le projet de convention avec le Crédit foncier pour la construction de logements à bon marché, Ville de Paris, *supra*, note (55), pp. 551 et suiv. に収録されている。以下では参照頁を本文中で指示する。
- (79) 実際、同様の観点からの委員会案批判が、必ずしもジョフラン支持ではない議員からも提示された。そのような批判として、ルグラン (Legrand) の議論がある。それによれば、委員会案による税制上の優遇措置は、結局、労働者の家計を直

接に援助するわけではなく、直接的には資本家の利益になってしまふ (pp. 556 et 816)。税制による労働者保護を狙うのであれば、たとえば生活必需品について入市税を免除するなどの措置のほうがはるかに実効的で労働者家計にとって意味がある、というのである (p. 816)。たしかに家賃問題を労働者の家計負担の観点だけから捉えれば、ルグランの主張するとおりであろう。ただし、家賃問題には、さらに住宅の質の問題、非衛生住宅の問題があり、その点も考慮すると、やはり新規の住宅供給をどう促進するかの問題が提起されざるをえない。

(80) 賛否の結果は、総数六十に対して賛成十二、反対四十八であった。p. 934。なお、アムルウもジョフラン案に賛成している。要するに、アムルウの立場は、市町村の直接建設に賛成であるが、当面の改革としては自由主義的介入路線に止めるのが現実的だ、というものであった。

(81) 同紙の創設者でかつ編集主管は、経済自由主義の立場の経済学者として著名だったルロワ＝ボオリユウ (Leroy-Beaulieu) である。ルロワ＝ボオリユウが、他方でル＝ブレイと並ぶ私的所有権擁護のイデオログであり、一九世紀後半期の戸建持家イデオロギーの確立に重要な役割を果たしたことについては、Voir, Roger-Henri GUERAND, *supra*, note (23), p. 245 et *suiv.* この戸建持家イデオロギーの形成過程については、吉田・前掲注(4)論文参照。

(82) Ernest BELRAY, *Affaires municipales, la question des petites loyers, l'Economiste Français du 14 avril 1883*, No. 15, p. 449. なお、パリ市参事会において、ギヤマールは「外部から」政府およびパリ市参事会は社会主義の途に踏み出した」との批判がなされている旨を述べた。Ville de Paris, *supra*, note (55), p. 568. おそらくはこの論説を意識した発言である。

(83) Arthur MANGIN, *La question des loyers, l'Economiste Français du 2 septembre 1882*, No. 35, p. 287.

(84) 票決は「賛成二十五、反対三十五であった。Ville de Paris, *supra*, note (55), p. 931. ジョフラン案に反対した保守的潮流のうち約三分の二(三十)は、委員会案にも反対した。つまり、いかなる形でも公的介入に反対する議員が、この時期のバリ市参事会の半数を占めていたのである。なお、ジョフラン案に賛成した左翼的潮流の中では見解が分かれ、約半数が委員会案に反対した。なお、Marie-Jeanne DUMONT, *Le logement social à Paris, 1850-1930*, Margada, 1991, p. 19. は「この時期のバリ市参事会における提案はすべて左翼の反対のために葬りさられた旨を述べているが、右の事実からすると、やや誇張というべきであろう。委員会案に対しては、たしかに左翼的潮流からも反対者が出たが、改革への主要な敵対者は、やはり経済自由主義を信奉する保守的な潮流であった。」

4 小括——公的介入をめぐる基本的対抗

(1) 一八八〇年代初頭のパリ市参事会において住宅問題への対処策を検討する契機となったのは、この時期の労働者住宅における家賃高騰とそれに伴う賃貸借関係における対抗関係の激化であった。家賃高騰に対して、パリ民衆は、あるいは無政府的な形で抵抗し(「木鐘の引越し」、家賃ストライキ……)、あるいは労働者政党の主導のもとにある程度組織的な形で制度改革要求を提示した。これらの動きを抜きにしては、この時期のパリ市参事会での取組みを理解することはできないであろう。問題が何よりも「家賃問題 *question des loyers*」として取り上げられたのはそのためである。

「家賃問題」に対処するために、民衆運動レベルでは家賃規制要求も提示されていた。しかし、この要求の担い手であった労働党ゲード派がパリ市参事会には議席を占めていなかったこと、また同参事会にはそもそも家賃規制権限がなかったことなどの事情から、この要求がパリ市参事会での取組みにおいて争点となることはなかった。パリ市参事会で「家賃問題」への対処の基本的方策として提示されたのは、低家賃住宅の建設・供給であった。高家賃にあえぐ都市民衆が新規に建設された低家賃の住宅に入居することを可能にし、また、そのようにして建設された住宅の競争力によって既存の住宅も含めて家賃の下落をもたらし、というのがそこで主張された戦略であった。そこでは、居住者の住要求の充足と生活防衛を指して住宅建設・供給が図られた。他方、パリ市参事会の議論の中で、問題を扱う視角は次第に拡大していき、検討の後期には、労働者住宅の非衛生性も重要な問題として取り上げられるようになる。⁽⁸⁵⁾ そこでも、かつての一八五〇年法制定過程における非衛生住宅排除要求とは異なり、あくまで現実の居住者の居住条件・生活条件改善の視点から非衛生住宅問題が扱われている。すなわち、単なる非衛生住宅の排除ではなく、低家賃での衛生的な住宅を現実に供給することに課題が求められたのである。ここには、都市民衆の住要求充足を直接的に目的とした住宅建設

・供給政策が指向されているという意味で、「本来の住宅政策」が見出される⁽⁸⁶⁾。この時期のパリ市参事会における議論は、まさにこの「本来の住宅政策」の具体的あり方を初めて公的な場で争ったという点において歴史的意義を有している。そこで示された基本的路線とそれらの間での対抗関係を改めて整理すると、次のようになる。

- (2) パリ市参事会における「家賃問題」に関する基本的争点は、すでに整理したように、①パリ市は介入すべきか、②介入するとすればどのような形で介入すべきか、の二点であった。

まず①については、この時期、何らかの形で公共団体の介入を主張する立論が強力に展開されたことに何よりも注目すべきである。社会主義者の一潮流すなわち労働党可能主義派が提起した「住宅公共サービス」論がその典型である。公共団体の直接介入を否定し間接介入に止める自由主義的介入路線も、ともあれ公的介入を主張するという意味では、「住宅公共サービス」論と共通性を有している。両者の路線の最大公約数的理念は、△公共団体(国および市町村)には、住民が住宅需要の充足に関して現実に直面している問題を解決する義務があり、そのために住宅市場に介入する必要がある▽という形でくることができよう。ここには、一九世紀的夜警国家観とは異なる新たな国家観(社会国家観ないし福祉国家観)が明確な形で見出される。この理念は、結局この時期には具体的な成果に結実しなかったが、その後のフランス住宅法の展開を規定する一つの軸となっていくであろう。

かかる公的介入路線に対抗したのは、いうまでもなく、公的介入を全面的に否定する経済自由主義の潮流である。前述のように、パリ市参事会のレベルではこの路線はそれほど自覚的には主張されていないが、やや広くこの当時の論壇を眺めると、経済自由主義の論者が、社会主義を含めた公的介入路線の台頭に危機感を募らせていたことが分かる。この路線の代表的経済学者ルロワールポーリュウは、つとに、「多くの知識人の間に蔓延している伝染病」すなわち「国家活動を社会生活、産業生活、そしてさらには家族生活のすべての領域に拡大する」傾向に警鐘をうち鳴らしていた⁽⁸⁷⁾。道

徳政治科学アカデミーが一八七八年に「経済秩序における国家の役割」というテーマでの懸賞論文募集を組織したのも、かかる新たな動向を明確に意識してのことであった。そして、この懸賞で賞を獲得した二点の論文は、いずれも経済自由主義の立場から国家介入の増大に反対するものだったのである。⁽⁸⁸⁾先に紹介した家賃問題に関して経済自由主義に基づく公的介入反対論を展開するマンガンの議論も、このような動向の一環であった。この経済自由主義と公的介入路線との対抗が、住宅問題への対処をめぐる一九世紀末葉の最も基本的な対抗軸を形成するものであった。

(3) 次に、公的介入を主張する点ではともに経済自由主義路線に対抗した「住宅公共サービス」論と自由主義的介入路線も、介入形態をめぐる②の論点については、相互に鋭く対立した。この対立は、つきつめれば、国家の役割、機能に関する評価の違いに帰着する。すなわち、ポール・ブルースに代表される社会主義内の改良主義的潮流が提示した公共サービス論の理論的把握によれば、競争↓独占↓国家介入↓公共サービス化という図式が人間活動の発展法則とされた。この把握によれば、公共サービスの領域は際限なく広がっていくことになりかねない。実際、この路線のもとでは、国家の役割を限定し市民社会に対するその介入に歯止めをかけようとする発想はまず希薄なのである。自由主義的介入路線は、かかる国家観に反対する。そこでは、一方では経済自由主義との関係では国家の社会に対する介入の正当性、その根拠が探求されるとともに、社会主義的公共サービス論との関係では国家介入の及ぶ領域を限定することが追求されるのである。

自由主義的介入路線の主要な担い手となった急進社会主義派(radical socialism)がそのような二面の課題追求のキーワードとしたのは、エミール・デュルケーム(Emile Durkheim)に由来する「連帯solidarité」観念であった。⁽⁸⁹⁾そして、この観念によりつつ、法学の領域で同様に右の二面の課題を追求しようとしたのがレオン・デュギー(Léon Duguit)である。デュギーは、デュルケームが示した労働の社会的分割に基づく社会構成員の相互依存関係すなわち社会的連帯

關係を、「社会的規範」(regle sociale)およびそれに根拠を置く「客観法 droit objectif」と法学的に翻訳し、社会を構成する諸因子(国家も含む)は、その社会的連帯關係における機能に依じて客観法のレベルで義務を負う、と主張する。デューギーによれば、一九世紀的な国家の人格化(personification)とその主権性(souveraineté de l'Etat)の承認のもとでは、国家の行動の限界を確定しようとすればそれは消極的に行なうしかなく(たとえば一七八九年のいわゆる人権宣言が、自然権の行使を侵害するような法律の制定を立法権に禁止したように)、国家の行動を積極的に義務づけることは不可能であった。先のように考えて初めて、たとえば最低限の教育の無償での提供、労働不可能な場合の生活確保手段の提供などを国家に義務づけることが可能になるのである。そして、そのように国家の機能を客観的に認識していくことによって、その行動の限界も確定していくことができる⁽⁹⁰⁾。「連帯の觀念は、かくして、一九世紀末葉には、国家活動を定めるための基礎を提供した。……連帯は、實際、国家介入の根拠と同時に限界を与えるのである」⁽⁹¹⁾。

一般的妥当性という観点からは、市民社会に対する際限のない国家介入をも帰結しうる公共サービス論よりも、国家機能の客観的認識に基づいて一定の事項に関するその介入義務を説くとともに、それ以外の事項に関する介入否定という形で国家介入の限界を画そうとする連帯論のほうが、理論的優位性を誇りうるといってよいであろう。ただし、そのことと、住宅という個別具体的な領域における政策提言の優劣とは、自ずから別問題である。自由主義的介入路線は、住宅の領域での公的介入を、住宅建設資金融資や税制に関する優遇措置といった間接介入に止めるべきものとするが、その背景には、住宅は基本的には市場において私人による供給がなされるべきだとの理論的把握がある。そして、そのような把握を支えていたのが、公共団体による直接建設・供給を認めるならば、住宅市場に独占的主体を導入することになり、競争關係を攪乱する、という認識(↓3(2)(a)、本稿一〇七頁以下)⁽⁹²⁾であった。ところで問題は、競争關係一般ではなくて、特殊に労働者住宅市場における競争關係である。この観点から見ると、自由主義的介入路線の主張が

どこまで現実を直視した議論であったかが問われることになる。まず、当時の現実の住宅市場においては、1で示したように、労働者向けの低家賃住宅の建設・供給は、大幅に減退していた。ここでは、競争の前提条件が崩れかけていたのである。ここに公共団体という独占的主体を投入することが、現実には競争関係を攪乱することになるかは問題である。また、競争関係の攪乱という言葉が、既存の低家賃住宅との関係で語られているのであれば、むしろ新規の住宅供給がなされない状態を放置することのほうが、既存の貸家にとつての独占状態を形成することを意味するわけであるから、問題の多い事態というべきである。この点に関しては、公共団体による良好な住宅供給による競争の創出という公共サービス論の主張（↓2(3)(b)、本稿八七頁以下）のほうが、現実をリアルに認識していたというべきであろう。

(4) さて、労働者住宅の建設・供給促進の課題は、パリ市参事会での挫折の後、今度は立法府たる代議院に舞台を移して争われることになる。この結果成立するのが、フランスにおける社会住宅立法の嚆矢たる一八九四年のいわゆるシークフリード法である。しかし、それは、パリ市参事会での取組みの単なる延長上に実現したものではない。むしろ、そこには、改革の担い手の点でも内容の点でも、明確な断絶がある。とはいえ、パリ市参事会での取組みが無意味であったわけではない。そこで示された公的介入論は、その後のフランス社会住宅立法の展開の中で日の目を見ることになるのである。われわれは、別稿でそれらの過程を追究することになろう。

(85) たとえば、自由主義的介入路線に立つものとして紹介・検討したアムルウ提案は、審議の結果、一旦委員会に差し戻されて、クレデイ・フォンシエからの融資について優遇措置を受ける建設者との間で締結されるべき負担目録案を作成の上、再度第二次提案が参事会に提出されるが、この報告においては、非衛生住宅問題が前面に出された上で、住宅問題の社会性が強調されている。すなわち、非衛生住宅は、伝染病の温床になるだけではなくて、その住民の道徳的退廃の原因にな

っており、それゆえ、「労働者階級の住宅の改善は、すべての社会改革の不可欠の前提である」と主張されるのである。Rapport No. 136 de 1883 présenté par M. Amouroux, au nom de la Commission spéciale, sur diverses propositions relative à la construction des logements à bon marché, Ville de Paris, *supra*, note (55), p. 720. これは、別稿で検討することになる「住宅による社会改革」路線を想起させる立論の仕方であるが、両者の性格が異なることは、すぐ後で若干触れる。

(86) なお、念のためにいえば、ある住宅政策が当然に本文の意味での「本来の住宅政策」であるわけではない。事実、別稿(吉田・前掲注(1)論文)で検討した一八五〇年法は、非衛生住宅の排除を目的とするという意味では、たしかに一定の住宅政策を追求する立法ではあるが、排除された居住者の住要求充足には考慮を払っていない以上、この点でいう「本来の住宅政策」ではないのである。この観点は、低廉住宅立法の展開過程を検討するに際しても、基本的な重要性を持つことにならう。

(87) Paul LEROY-BEAULIEU, Les lignes secondaires et l'exploitation par l'Etat, *l'Economiste Français* du 1er juin 1878, No. 22, p. 681. 直接的には、鉄道为国家経営に反対する論説である。

(88) Edmond VILLEY, *Du rôle de l'Etat dans l'ordre économique, Paris, Guillaumin, 1882; Alfred JOURDAN, Du rôle de l'Etat dans l'ordre économique ou économie politique et socialisme, Paris, A. Rousseau, 1882.* 特に後者は、反社会主義の旗色を鮮明にしており、社会主義学説の批判に独自の一章を割いている。

(89) 以下の点については、Jacques DONZELOT, *supra*, note (75), p. 71 et *suiv.* がきわめて示唆に富む。

(90) 以上は、Jacques DONZELOT, *ibid.* を参考にし、Leon DUCUIT, *L'Etat, le droit objectif et la loi positive, Paris, A. Fontemoing, 1901, p. 3 et suiv.; Id., Le droit social, le droit individuel et la transformation de l'Etat, Paris, F. Alcan, 1908, pp. 7-9 et 63-64.* によってまとめた。なお、以上のようなデューキー理論に対するデュルケームの影響関係については、「大塚桂『フランスの社会連帯主義』(成文堂、一九九五年)九一頁以下に詳しい分析がある。

(91) Jacques DONZELOT, *ibid.*, p. 103.

(92) このような住宅市場の把握のほかに、「住宅＝公共サービス」論と自由主義的介入路線との間での対立を導いた要因として、もう一点、民間部門で住宅建設にあたる私的所有者やデベロッパーさらには融資主体となる金融機関に対する評価の違いを挙げるべきであろう。実際、「住宅＝公共サービス」論を提示する社会主義的潮流にとっては、不動産所有者や金融機関などは、いわば階級の敵であり、公的資金を投入してその優遇措置を講じることなど、そもそも受け入れがたいので

ある。これに対して、自由主義的介入路線の場合には、そのような禁忌意識はない。たとえ不動産所有者や金融機関の利潤獲得に資することになろうと、要するに、結果として一定の要件を満たした住宅が大量に供給されればよいのである。