

1. はじめに

明治末期、東京の宅地総面積の約4分の1は、1万坪以上の宅地を所有する100人程の大土地所有者－旧大名などの華族、財閥家族、豪商、新興富豪等によって支配されていた。旧大名の土地については、維新後武家地公収によりその多くが官庁庁舎の敷地や軍用地にされたが、有力な旧大名等の私邸用地には公収されず、広大なまま残されたものも少なくなかった。

明治末期から大正にかけて、人口の東京集中が急速に進行し、住宅建設の需要が高まる。そのため、土地所有が細分化の過程をたどることになり、いわゆる不動産業が登場する。大正初期の好況期の大小不動産業者による開発ラッシュがおさまり、経済恐慌、関東大震災後の大正末期から、電鉄会社、信託会社等の民間資本による計画的な住宅地の開発が始まる。

このうち信託会社による宅地開発は、大名屋敷跡地の宅地化の一翼を担い、当時の新興ブルジョワや上流サラリーマンの住宅地を形成したことで知られている。電鉄会社による住宅地開発については、その実態についての研究が進んでいるにもかかわらず、信託会社による住宅地開発の実態に関しては今まで明らかにされていない。

本報告は、昭和初期に財閥系信託会社として指導的役割を果たした三井信託会社による住宅地開発の実態について、同銀行調査部保管の個々の開発地の開発手続きに関わる資料の分析により明らかにし、住宅地開発の手法とその位置づけについて検討したものである。