

審査の結果の要旨

論文名：19世紀ニューヨークにおける不動産経済とブルジョワの都市居住観

氏名 鈴木 真歩

本論文は、19世紀のニューヨークにおけるブルジョワの都市観、都市居住観について、不動産経済を軸に考察したものである。論文は3章からなる。本論文に用いられているブルジョワの範囲は、19世紀前半までは、海上貿易を行う商人、銀行家のほか、弁護士、地主などが中心で、同世紀後半になるとこれに鉄道資本家や製造業の関係者が加わり、さらに1870年以後は株式市場などの存在によって集まるようになった国中の富豪層を含む。

1章では、独立戦争後からゾーニング法が定められた1916年までの間にニューヨーク市政が行った施策から、マンハッタンの不動産の基盤、背景を確認した。1811年に街区割を定めたコミッショナーズ・プランは、マンハッタンのかなりの部分に対して強制力を持って行われた。市はその所有地を「町場の街区」にわけて高く貸し出したい思惑があった。20世紀になると住宅の建蔽率を一律に決定した「1901年テネメント法」や、地域別の高さや用途の制限を定めた「1916年ゾーニング条例」など、地主の財産権に踏み込むような規制が実現したが、この背景には、不動産の供給者にとってもこうした規制には価格の安定につながるというメリットが理解されたことがあった。

2章の前半では、独立戦争後、ブルジョワジーの住まいが、建売のロウハウスを中心としていたことから、その建設過程に現れる地主としてのブルジョワの土地、住居に対する考え方を考察した。

この時代に土地を所有した人々については(1)集積型大土地所有者、(2)不動産資産の開発に専念した相続人、(3)投機的住宅建設者、(4)投機的土地購入者の4タイプが見られた。(1)のうち同時代の不動産王と呼ばれたジョン・ジェイコブ・アスターに関する既往研究からは「買うときはエーカー単位で、売るときは区画単位で」という言葉に代表される、細分化して最も利益が大きくなるように売却する態度があったことを指摘した。

2章の後半では、ロウハウスが主流のニューヨークで社会的にやや低く見られていたアパートメントの登場に注目した。最初のアパートメントの施主はスタイヴェサントであったが、彼の不動産台帳の分析により、彼は理想主義的に建蔽率の減少に取り組んだわけではなく、市場の拡大と利益率向上が主眼にあったことを指摘した。デヴェロッパーも富裕層の趣味を意識し魅力ある景観形成も期待した高級大型アパートメントを試みた。ロウハウスの建設を終息させたのは、鉄骨構造と電動エレベータの登場によるアパートメントの収益率増加と、それに伴う地価上昇であり、こうして経済状況が変わると、人々はアパートメントを選ばざるをえなくなった。他の不動産の投資対象である高層オフィスビルと比べ、住宅はより純粹に投資の対象になっていた。

3章の前半では、これまでの19世紀前半の個別の地主の努力とは異なる次元で高級住宅地の地位を獲得した五番街で、最富裕層が都市の住生活に何を望んでいたのかを考察した。五番街は「人に見せるための通り」とされたが、それは全都市住民に向けたものではなく、「住宅地」の中で同一階級の人々同士で行われるものだった。五番街の社会的文脈は、本格的な豪邸のさきがけであるヴァンダービルト邸がむしろ59丁目以南に建てられたことにも表れている。富裕層は五番街に既に住む名士の隣に住むことに満足し、また土地細分化による住宅地の単調さには不満を持たなかった。

3章の後半では、ブルジョワ向けのアパートメントとその立地との関係について論じた。1870年以降に登場したアパートメントは、一戸建て住宅に比べ匿名的であり、街路や地域から受ける影響が小さく、これまで好ましくないと考えられていた市街地でも比較的居住しやすくなっていた。五番街の大富豪たちも、1910年代頃から都市型豪邸に住まうことの意味を見失い、自らアパートメント生活を選ぶようになった。

19世紀のニューヨークのブルジョワの都市居住観をまとめると、地主としてのブルジョワは19世紀を通して徹底的に利益を追求し、土地所有の細分化に対して抵抗感を持たなかった。20世紀初頭には多少私有財産権が侵害されても不動産価格の安定を取るという発想を受け入れるようになっていた。富裕層は都市住宅を選ぶ際、都市空間の豊かさより社会的な文脈の方を期待した。また後に一戸建て住宅を最上のものとする価値観がくずれ、大金をつぎ込んだ豪邸が1世代とたたないうちに不用になった。以上は興味深い成果をもたらした西洋都市・建築史研究であり、博士(工学)の学位請求論文として合格と認められる。