

報告二

駅前再開発と村の対応

― 兵庫県宝塚市Iの場合 ―

山本剛郎

一 はじめに

宝塚市は大阪都市圏の二十キロメートル圏にあり、大阪市・神戸市へ一時間前後で通勤できる近郊住宅都市である。昭和二十九年、宝塚町と良元村とが合併、人口四万強の宝塚市が誕生、翌年さらに二村を吸収するものの、その直後一部地域が伊丹市に編入される。しかし年とともに人口増加を続け、昭和六十三年現在、宝塚市は人口二十万を擁する阪神間のベットタウンである。

ここでの目的は、阪急電車のS駅前において、再開発事業を契機に生じたI（明治二十二年に良元村の一大字となるまでは周辺四ヶ村と戸長役場を構成していた）の共有地にまつわる動きを分析することにある。それは、再開発という新しい動きの中で展開する旧村の範疇・構成員の資格をめぐる問題である。

二 再開発事業

かつてのS駅周辺は、低層木造家屋の密集した住商混合地区であり、人車混在の曲りくねった細街路でとり囲まれていた。この事態を打開すべく市は区画整理事業の構想をうち出す。昭和三十六年のことであった。当時駅周辺は商業面において繁栄の頂点への途上にあつたため、商業者、地主層（農地ではなく商業的利用がなされている土地の所有者）はともにこれに反対し、計画は頓挫する。

しかし万博の好景気を経て、昭和四十年代後半になると、S駅前商店街の繁栄もかけりがみえはじめる。それに追いつくをかけたのは、昭和四十八年の隣駅での大手スーパーの進出であり、翌年の、別の隣駅での再開発事業の完成であった。それに先立ち、商業者が危機意識を募らせていった昭和四十七年、市はS駅周辺地区再開発

基本計画を策定し、再開発事業の必要性を力説した。先の場合と状況が異なり、今回の計画には商業者や地主層から関心と期待が寄せられたのであった。

さて、再開発事業とは土地の高度利用を図るべき地区でありながら、低層の木造建築物が密集し、土地の利用状況が不健全で災害の危険のある地区について、地区内の建築物を除去し、新たに高度利用した建築物を建築し、併せて公共施設の整備を行なおうとするものである。

S 駅前でなされた事業の流れ等については別の機会に譲る。

以下、若干の点について触れておきたい。

第一は、S 駅前の再開発事業は組合施行による、第一種市街地再開発事業である、ということに関するものである。前者の、組合施行による、とは行政主体でなく、地区住民が組合を作り事業を進める。文字通り住民参加による街づくりであることを意味している。駅前には土地建物の所有関係がこみ入っており、住民は三グループに大別できる。第一は後述のI土地株式会社(以下ITと記す)を中核とする、旧I村の人々から成る地主層である。かれらの多くは土地を商業者に賃貸している。この賃貸の商業者層が第二のグループを構成する。第三は土地を所有する、商業者である。かれらが多く居住する一角では最終的に公団施行による再開発事業がなされた。直隣地で、同時に異なる事業主体による再開発事業は全国にはほとんど例がない。それだけ、この地区では三者が三様に、これまでの駅前の発展は自分たちによるとの自負が強く、再開発に対しても異なった思惑が働いていたわけである。そうした中で前二者が協調関係に入るなかで本組合が結成されてゆくのであった。

後者の第一種の事業とは施行区域内の土地や建物に関する権利を買収や収用によらず一連の手続により、施設建築物およびその敷地に関する権利に変換する方法のことをいう。これは再開発事業に住民の話し合い、合意形成が不可欠であることを意味する。この合意形成には、先述のグループ間、各グループ内のメンバー間、組合全体、さらには組合と施行区域外の住民団体との間、という風に異なるレベルのものを含んでいる点に留意しておこう。

第二にS 駅前の再開発事業の特徴として、組合員が多く、しかも権利関係が複雑であることが指摘できる。一般には参加させない、借家権者を、S 駅前の場合、組合に加入させたことが組合員を多くした要因である。これら多数数プラス異質性(権利の複雑性)の高さは話し合いの限界を時に生み、組合設立申請時に意見書の提出があったり、土地・建物の明け渡し未同意者との話し合いが最後までもつれこんだりもした。

このような紆余曲折を経て昭和六十二年三月近代的ビルの建つ、巾員の広い路をもつ街が出来上ったのである。

三 旧I村の概況

明治三年のI村明細帳によると、高二四九石、反四一町強、家数五四とあり、I村には○四四町の共有山、○温泉の泉源、さらに○大正初年に国より払い下げられた共有地、があった。順次その経緯をみておこう。

○に関していえば、明治十五年頃、村山は十名の共同名義で登記されていたが、大正七年土地株式会社(IT)に組織変更する。その定款によると、株主の有資格者は大正六年以前より引続きI村に

居住し、一戸を構える戸主とある。それは暗黙にはお塔とよばれる行事（五、六才の男児を中心に行なう）を経験した者、宮講のつとめを果している者でなければならぬことを意味する。すなわち、ITは形式上は株式組織であるが、実質はIのフォーマルな意思決定機関の気味もあるといえる。五十七戸に平均二十一株が分け与えられた。これが村の構成メンバーである。

名義上は共有だが内実は村人の所有であることは、村中周知の事実にもかかわらず、どうして株式組織に変更したのであろうか。明治期、貝塚地域の講田の共有地を一人の名義のまま存続していることについて、それは、その地域が「商業繁盛ノ地」ではなく、「登記事務ノ多キ事実」のない地域であったため、人々も登記に関心を抱かなかつたこと、また商品経済の浸透の程度も遅く、したがって「共同的結合の解体の程度も緩慢であつたことにもよる」ものと考えられる、とされている。⁵¹ そうだとするならば、逆に、かなり商品経済の雰囲気は漂うIにおいて株式組織に変更されたとしてもそれほど不思議ではないといえようか。すこしIの当時の状況をみてみよう。

これは○の問題とかかわってくる。Iには炭酸泉の湧出する一角があり、これに目をつけた大阪の会社がIより借地し、温泉経営にのり出したのは明治二十年のことであつた。同年、大阪のH会社とI村総代との間で交わされた賃貸契約書によると、共有地七畝一五歩が年拾二円五拾銭で借地、とある。阪鶴鉄道（のちのJR福知山線）が開通し宝塚駅が設置されたのは明治三十年であり、したがって契約当時、温泉利用客は近在のかぎられた人にすぎず、経営は苦しかったものと思われ、H会社は明治二十五年解散している。新た

に明治三十年、総代と温泉場持場組合との間で、先の地所のうち六畝については売買契約が、葉泉の湧出する泉源については永代借地契約が結ばれた。さらに明治三十三年、泉源地に地上権設定の契約が先の両者間で交わされた。その後も契約は更新を続け、今日ではITとホテル会社との間で結ばれている。

さて、明治三十年の阪鶴鉄道の開通は大阪との往来を密にし、それが温泉周辺を繁華街にしむけ、旅館、料亭、土産物屋を多く林立させた。明治四十三年には箕面有馬電気軌道（のちの阪急電車）が営業を始め、また同年、温泉場に電燈が供給され、温泉場周辺ひいてはIは近代の様相を色濃くしていく。翌年四十四年には、大浴場やプールをはじめとする娯楽設備を備えた新しい建物が建ち並び、大正二年開演の少女歌劇と相まってあたり一帯は家旅的娯楽場としての地位を不動のものにしてゆくのであつた。

加えて、大正十一年にはT鋼索鉄道株式会社とITとの間に土地賃貸予約の締結がなされている。これは、同会社がIの共有山を三〜五万坪借り受け、そこに鋼索鉄道を敷設し大遊園地ならびに住宅地を建設するためのものであつた。これは計画倒れに終つたが、このような契約は短期間にまとまる性質のものではなく、ここに至るまでに相当長期に亘る接触・交渉があつたものと思われる。

このようにIは早くから外部の資本主義経済の動きにまきこまれて、リーダー層が中心になってそれらにうまく対応ができる窓口をつくりあげた。その窓口がITということになる。

最後に○のいきさつはこうである。IにはS川が流れており、村民は何度となく川普請に駆り出されたものであつた。大雨のたびに川が氾濫したからである。しかし、村人達の築いた提防まがいのも

のは最終的には、水流の変化により不用となり、大正元年から二年にかけて国より梟、良元村を経由して無償でI村民に払い下げられた。I村民とは独立して一戸を構え世帯を営む者のことであるが、正確な戸数は分らない。ITの株主から判断して六十戸前後と思われる。

当時この土地は原野であったが、草や下枝等を共同で採取し収益する状況にはなかつたといわれている。その後、大正末期に阪急電車の今津線が敷設されるにおよんで、電鉄会社や個人に賃貸されたが、賃料は個人に分配されることはなく、Iの諸経費に充当され、すべての管理運営は総代らに委ねられていた。なお、昭和二十一年にも三ヶ所に分散した山林約千坪が払い下げられたが、約九百坪は売却、残りは従来と同じ形式で登記・管理されている。

以前の共有山は既述のように株式会社に変更したが、払い下げを受けた土地についてはその手続を採らず、名義上は数人の共有、実質はI住民の総有、管理は有力者（後述する財産管理委員会の委員を含めて）となっていた。どうしてなのであるうか。

一般的に考えれば、新たに取得した土地と従来から所有している土地とは異なる取扱いをしているケースが全国各地で認められ、Iの場合も例外ではない、ということにならう。今すこしIに即して考えると、払い下げを受けて間がないこと、土地面積も大きくないこと、また、草や下枝を採取しなかつたことから判断して使用価値は高いと認識せず、かといって交換価値があるとも認識しなかつたこと、等から株式組織に変更しなかつたのではなからうか。

四 再開発への対応

(一) ITの場合

ITは組合結成に至るまでの研究会の段階で、社長をその研究会の会長に送りこむなど再開発事業の研究に当初積極的にとりこむ。しかし、やがて再開発は地主にとって大きなプラスにならないとの判断を下し、促進組合の会長就任の要請を断わり、再開発審議会を組織し、研究・討議を重ね、株主総会では、株主（Iの地主）はITの決定に従う旨を申し合せている。

ITが再開事業に消極的な理由は次の点にあった。○地代・家賃確保に関し組合施行では不安。○底地の権利割合が、隣駅の場合の五十%に比し、今回は四十%と低く、地主に不利。○多数決原理の結果、商業者に有利な方向でことが運ばれていく。以上、要するに、土地の所有権ひいては交換価値の評価をめぐってであり、少数の土地所有者と多数派の借地権者である商業者との主導権争いに関するものである。

ITは促進組合とは連絡を滞らせがちであったが、市とはコンタクトを保ち、最終的には先の点をも含めて市長の調整・説得を受け入れる。そして、昭和五十六年、市長・促進組合・コーディネーター（開発事業の調整グループ）の三者とITとの間で契約書が交され、これを契機に事業は軌道に乗ることになる。臨時の株主総会を開き、組合設立に同意する決定を行なったのはその前日のことであった。これは、後述のK伊勢講の場合から判断して、ITの場合、権利の交換後莫大な権利が見こまれる確証を得たことによるものであろう。もっとも、これに先立ち、「地主の反対で再開発事業がつぶれたということになっては困る」という声がIからわきおこっていた。I

をこれまで支えてきたという自負と自信がそのような風評を許さなかったのであろう。

(二) 財産管理委員会

国より払い下げられた土地は共同名義で有力者の管理運営に委ねられていたことはすでに述べた。昭和二十五、六年頃、この土地の管理運営に関し、財産管理委員会なる組織がつくられ、この委員会の下でことが運ばれるようになる。これは、I・Tとは別組織であるが、昭和四十年代前半までI・Tの役員がこの委員会の委員を兼務していた。I・Tの株主と委員会のメンバーとはほとんど重複しており、株主総会のあと委員会総会がもたれるためでもあった。しかし、両組織のメンバーにツレがみられはじめた四十年代中頃、委員会はI・Tとは別個に委員を選び、運営をせよと任せるようになる。そしてややあって、委員会は名義人と権利者とを一致させる運動を展開し、I・Tに共有地を売却し、受取り金を権利に応じてメンバーに支払い、委員会を解散させる方向に進む。これは再開発事業のムードの中で、土地の交換価値の高まりと無関係ではない。I・Tは支払代金が多額のため分割払いをせざるを得ず、それが終了するまで委員会は今しばらく精算的機能を果たすため存続する。

ところで、発足当時、委員会は規約をもっていなかったが、権利者と登記名義人とを一致させる動きがはじまる昭和四十六、七、七年頃、定款を作った。やがて解消しようとする、この時期に定款を作る意味はどこにあるのであろうか。それは、I・Tからの受取り金の精算に際し混乱をさけるためと思われる。会員の権利を規定している六条で、株式取得の時期によって委員会での権利の大きさを決めているからである。つまり、株主になり、Iの義務を果たしている年数に

応じて権利に差を設けることを成文化する必要があったのであろう。権利者は払い下げ時の六十名前後から七十五名に増加し、うち五十三名の権利を十（大正七年株取得）とすると、十名は七（大正八、昭和十九年に株取得）、五名は五（昭和二十年代に株取得）、三名は三（昭和三十年代に株取得）、四名は一（昭和四十年代に株取得）の権利しか与えられない（逆にいうとそれだけの義務しかこれまで果していないと判断されていると考えられる）。これから単純に考えると、I・T創立当時の家が三、四戸減、代ってIに居住し株式を譲渡され、新たに創立された家が二十二戸あるということになる。

(三) K伊勢講

Iにはかつて五組の伊勢講があり、村人はどれかの講に所属していた。文久三年には五講が合同で伊勢参りをしたという記録も残されている。

講は一般には講員共有の土地をもち、それを貸地し、得られる地代を資金に運営されることが多い。しかもこの講有地が共同体的結合の基盤にもなったものである。五講の一つは講有地がなくなり廃講になっている。

K講の場合、明治二十三年に講有地を講員、以後も入手を続け、再開発時までに三百余坪を有するに至った。しかもすべてが開発区域内にある。講員は明治期に八家、土地の名義人は三家であった。再開発時には講員が十五家、名義人は三家の相続人十二名（講員でない者もいる）にふくれ上った。これは、これまで名義の変更がなされていなかったのが急ぎよ所有権の移転登記を行なった結果である（これは再開発に必須の手続きであった）。

一度び十二名の名義に直したあと、代表名義人を一名選び、その者の名義で登記がなされた。登記に際し、代表名義人と十四名の講員との間で委任契約書が交され、それまでなかった規約が新たに作られた。そこにおいて講員有地を登記簿どおりに記載し、登記を代表者名で行なうことを記し、さらに、講員の増加を抑えるため、講員の資格の譲渡を禁じ、講員が死亡すると相続人のうち一人だけが継承でき、相続人がいない場合には資格は消滅する、としている。

互いに熟知し、規約などを必要としない、信頼関係のある村人同士がはじめた講であったが、ここに来てこれまでのものとは異なる原理にもとづいて講運営がなされるようになったわけである。このような形式を踏むようになった背景として次の事情が関っていると思われる。三百余坪の土地の所有権が二億を超える評価を得、権利交換後の地代・家賃は月額百五十万、その他保証金等かなり入金が見こまれる。口約束だけでは済まされない事情が生じてきたといえよう。そうしないことには、心の拠りどころを得るはずの集団が疑心で満ちてしまうことになるからであろう。

五 まとめ

①区域内に泉源地、共有山をはじめ開発に不可欠な資源が豊富にあったことから、Iは都市経済の影響を早くから受けたといつてよからう。大阪、神戸両大都市に近接していることに加えて、鉄道の明治末期からの敷設は、早くから外部人口の流入を招くと同時にI住民の外部への通勤を可能にし、その分村外への流出を最小限にできたといえよう。

また、国から土地の無償提供を受けたこと、良元村役場を引き継

いだ宝塚市役所は再開発事業がなされるまで駅前位置していたこと、等も条件が先の生態学的条件に加わってIを近代化の方向に早く向わせた要因であろう。

しかし、それと同程度に重要な要因として、外部の変化・圧力に適応していくだけの能力を備えた人的資源つまり指導者の存在が挙げられよう。これらの大きな選択は何度かあったであろうが、中でも次の二つは特筆に値すると思われる。一つはI-Tの創設に関してもあり、他は再開発組合への加入に際してである。いうまでもなく両者の選択は同一方向を向いている。それは村落的なものから都市的なものへの移行を示すものであり、使用価値よりも交換価値にウエイトをおいた選択である。つまり土地（財産）そのものは変らなものの、それに対する見方を変えてきたということである。

②I-Tは不動産を取得し賃貸その他の収益をあげることを目的に設立されたものであり、また、再開発事業に際しI-Tは、所有する土地から莫大な地代収入を得ることが明らかになるにつれ、賛成に踏み切ったのである。これらは明らかに土地の交換価値を念頭においた行動である。交換価値が高まるにつれ、その配分をめぐって権利者の資格が問題とされるようになり、場合によっては資格に差を設けたり（財産管理委員会）、資格を制限（K伊勢講）する動きにまで発展した。

③この権利者の資格の問題はIの領域の問題と表裏一体の関係にある。I-Tの株主はI居住者に限るとされているからである。Iあるいはその近辺に生活の基盤をおいている限り株主としての権利は保障されてきたわけであるが、再開発を契機にどの範囲までをIとするかが問題となってきたのである。これまで曖昧にしてきたもの

の見直しが迫られているわけである。結論はもちこされたままであるが、領域を明確にしようとする動き（村の再認識）がみられはじめたことは注目に値しよう。参加組合員を加入させ外に向って開かれた事業を進める中で閉ざされた方向に動いている一面も存するわけである。

④資格の問題はさらに格差を生む。有資格者がこれまでどれだけIのために働いてきたかによって資格者に差異を設けようということである。これは権利に対する義務の重要性ひいては村の復権を喚起しているとも考えられよう。

最もきびしいケースが資格の制限である。このように制限や資格の見直しがなされるのは、そうしないと増加する可能性があるからである。くりかえしいえば、I・Tは設立時の五十一家から今日では八十四家、財産管理委員会の場合、六十家前後から七十五家、K伊勢講の場合、八から十五家であった。これは旧I村の承認を得た、正規の手続を踏んだことであるから、家の継承がなされていることを示すものといえよう。

⑤以上、駅前の再開発が、Iの共有地の内容・あり方を質的に変え、それがIの領域ひいては資格の問題を提起し―それはお塔や宮講という行事の再確認につながるが―一つ、家産の継承を通して家の存続をこれまでに以上に強固なものにしている、ことをみてきた。それは当然のことながら家意識にもプラスの影響を及ぼすことであろう。

注1 山中永之佑 「明治初期の講廢止令とその影響」

阪大法学第一三三・一三四号、一四六頁、昭和六十年