

大正・昭和初期における都市の 形成と土地所有について

— 生駒門前町の事例 —

碓井照子

一、はじめに

日清、日露戦争を契機にわが国の産業資本主義は確立し、独占資本主義への移行が始まるが、大正から昭和初期にかけては、この移行期にあたり、都市発達の面でも重要な一時期を画している⁽¹⁾。この時期に四大工業地域が完成し、大都市の人口集中化が顕在化して行く。近代都市、所謂歴史的核を持たない都市は、産業革命期（明治中期以降）にその発生をみる⁽²⁾が、製糸業都市や鉱業都市などの工業都市がその中心である⁽³⁾。しかし、大正期に入ると工業化に直接的発生要因を持たない新しい型の都市が形成される。大都市への人口集中に伴う近郊村の発達、衛星都市などの住宅都市の形成であり、また鉄道網の整備による大都市住民の遊興需要に応えた観光都市の出現である⁽⁴⁾。本稿で扱う大正・昭和初期の都市形成とは、工業化に発生要因を持たない住宅、観光都市の形成を指しており、これら両都市の特性を未分化に有している生駒門前町がその研究対象地域である。

しかし、本稿の目的は、従来のように住宅、観光都市の現象的な形成過程の分析にあるのではなく、近代都市形成の主体がどこにあるのか。つまり都市化の原動力である資本とその発現形態が如何なるものであるかを分析する点にある。この種の立場の研究としては、

観光、交通地理学における電鉄資本と観光地開発の分析⁽⁵⁾、工業地理学における工業化段階と工業都市の研究などがみられるが、資本を如何に規定し、その発現形態を具体的な指標として如何に捉えるかという問題に明確な解答はみられない。筆者がこの分析指標として都市形成と土地所有の関係をとり上げたのは、都市形成の絶対的條件である農村的土地利用から都市的土地利用への移行メカニズムを土地所有の変遷を明確にすることによって解明したいと考えたからである。

二、研究対象地域

生駒山地と矢田丘陵に挟まれた狭小な推積盆地は、近世、生駒谷と称され、郡山藩領、旗本領が交錯した山間部の農村地域であったが、明治二二年、市町村制の実施により北生駒村、南生駒村に区分された。大正三年、奈良—大阪間に大軌（大阪電気軌道、現在の近鉄奈良線）が開通し、大字谷田領内に軌道が敷設されるとその農業景観は一変する。生駒駅から宝山寺まで一三町の新参道が形成され、北生駒村における都市

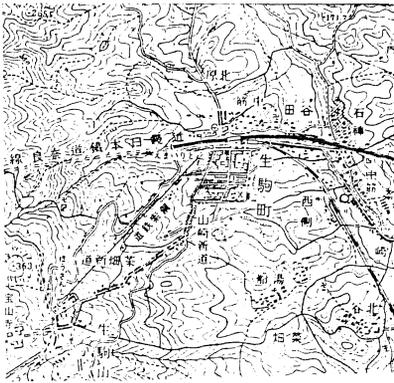


図1 生駒門前町
(大正11年測図、昭和22年修正)

化が始まるのである。⁽⁹⁾

⑩ 宝山寺は、一六七八年、湛海律師の入山に始まると伝えられており、現世利益の神として大阪商人を中心に信仰されている。大軌開通以前、大阪方面からは八丁門越と辻子越の二本の参道があったが、片町線開通後、参拜客の急増に伴い八丁門峠付近に数軒の茶店がみられただけで門前町を形成するまでには至っていない。⁽¹¹⁾ 新参道沿いに街村的市街地が形成されるのは大正三年からで、大正一〇年、北生駒村に町制が施行される頃には、生駒門前町としての都市的景観を呈するようになっていた(図1)。

本稿の調査対象地域は、戦前において市街化された軌道以南の地域、行政的には、元町一・二丁目、本町、山崎新町、仲之町の全域と門前町中核部、さらに軌道以北の市街地隣接地、北新町である。

三、家屋の増加と土地の分筆

大軌開通後、大正一〇年頃までの家屋の建設は新参道沿いのみならず、堀井甚一郎、大植繁雄両氏の調査によると、大正三年から一〇年までの八年間に、元町一丁目、本町、山崎新町(A地区)では、一五二戸の家屋が増加し、仲之町、門前町(B・Ca地区)では一三四戸である。(表1) ほぼこの期間に参道に沿う街村的市街地に完成し、大正一一年以降は、参道を核とした市街地の面的拡大期に入る。大正一一年から昭和八年までの家屋の増加数は、A地区が一七八戸であるのに対して、B・Ca地区のそれは、一七戸である。表1では、門前町におけるユートピア、霞ヶ丘付近の別荘地の家屋数は省いてあるが、たとえ別荘地のそれを加えたにしても七〇戸にすぎず、その差は明瞭である。

表1 生駒門前町の戸数と分筆数の増加

| 年次 | 戸数 | | | 分筆数 | | |
|----------------|----------|-----------------------|-------------------|----------|-----------------------|-------------------|
| | (A+B+Ca) | (A) 元町 1丁目 山崎新町 | (B+Ca) 仲之町 門前町 | (A+B+Ca) | (A) 元町 1丁目 山崎新町 | (B+Ca) 仲之町 門前町 |
| 大正3~6年 | 145 | 86 | 59 | 166 | 92 | 74 |
| 大正7~10年 | 141 | 66 | 75 | 103 | 66 | 37 |
| 大正11~14年 | 54 | 44 | 10 | 205 | 61 | 144 |
| 大正 昭和 15~4年 | 62 | 62 | 6 | 87 | 71 | 16 |
| 昭和 5~8年 | 55 | 55 | 1 | 142 | 138 | 4 |

A B Caは、地理学7巻2号(堀井甚一郎、大植繁雄調査) p.86の地理的分区による分筆数は、土地の増減より計算

の分筆関係に質的な相異があることを示している。すなわち、土地の分筆施行者と家屋の建設者とは遊離し、土地の分筆施行者、つまり土地所有者に何らかの変化が生じてきたのである。そこで、大正元年から昭和二〇年までの三四年間における分筆施行者(土地所有者)を調べてみることにした。

表2によると、大正一一年以降に家屋増加数の多い元町一丁目、本町、山崎新町に法人による土地の分筆が増加している。特に元町一丁目、本町においては、大正一二年頃より東大阪土地建物会社、大軌、産業銀行、関西急行所有が目立ち、これらのうち東大阪土地建物会社は、大軌の別会社で大正一三年に合併され、⁽¹³⁾ 関西急行とは大軌が昭和一六年に名義変更されたものである。つまり、この地域

表1において、大正一〇年頃までの家屋の増加数と分筆数との関係は、分筆数の方が幾分まさっているが、かなりの対応関係がみられる。しかし、大正一一年以降、この関係は崩れ、分筆数に比して家屋の増加数が鈍くなる。このことは、参道に沿う街村的市街地形成期(大正三年から一〇年まで)と市街地の面的拡大期(大正一一年から終戦まで)において、家屋の増加と土地

表 2 年次別分筆施行者数

| 町名 年次 | 元 明 1 月 日 | | | 本 町 | | | 山 崎 新 町 | | | | 仲 之 町 | | | 門 前 町 | | |
|----------|-----------|--------|------------------|---------|-----------------|-----------|---------|--------|----------|------|-------|--------|--------|-------|------------------|-----|
| | 個 人 (人) | | | 個 人 (人) | | | 個 人 (人) | | 個 人 (人) | | 個 人 | | | 個 人 | | |
| | 北生駒村 | 村 外 | 法 人 | 北生駒村 | 村 外 | 法 人 | 北生駒村 | 村 外 | 法 人 | 北生駒村 | 村 外 | 法 人 | 北生駒村 | 村 外 | 法 人 | |
| 大正 1 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2 | 2 (谷田) | | | 2 (谷田) | | | 1 (山崎) | | | | | | | | 1 (粟畑) | |
| 3 | | 1 (大阪) | 大 軌 | 1 (谷田) | 1(北條村) 1(大阪) | | | | 1 (大阪) | | | 2 (粟畑) | 2 (大阪) | | | 宝山寺 |
| 4 | 1 (谷田) | | | 1 (谷田) | | | | | 1 (大阪) | | | | | | 1 (粟畑) | |
| 5 | 2 (谷田) | | | 1 (谷田) | | | 1 (山崎) | | | | | | | | 1 (粟畑) | |
| 6 | 1 (谷田) | 3 (大阪) | | 1 (谷田) | 1 (大阪) | | | | | | | 2 (粟畑) | 2 (大阪) | 宝山寺 | 2 (粟畑) | 宝山寺 |
| 7 | | 6 (大阪) | | 1 (谷田) | | | | | | | | 2 (粟畑) | 1 (大阪) | | 1 (粟畑) | 宝山寺 |
| 8 | | 1 (大阪) | | 2 (谷田) | 1 (大阪) | | | | 生駒土地合資会社 | | | 1 (粟畑) | 2 (大阪) | | 2 (粟畑) | 宝山寺 |
| 9 | | 1 (大阪) | | | | | | | 生駒土地合資会社 | | | 1 (粟畑) | 1 (大阪) | | | |
| 10 | | | | 1 (谷田) | 1 (大阪) | | | | 生駒土地合資会社 | | | 1 (大阪) | | | | 宝山寺 |
| 11 | | 1 (大阪) | | 1 (谷田) | | | | | 生駒土地合資会社 | | | 2 (粟畑) | 1 (大阪) | | 1 (山崎) 3 (粟畑) | |
| 12 | | 1 (大阪) | 東大阪土地建物会社 | | 1 (大阪) | 東大阪土地建物会社 | | | | | | 2 (粟畑) | 3 (大阪) | | 2 (粟畑) | 宝山寺 |
| 13 | | 1 (大阪) | 大 軌 東大阪土地建物会社 | | | | | | | | | | | | 1 (粟畑) | 宝山寺 |
| 14 | 1 (谷田) | 2 (大阪) | 大 軌 | 3 (大阪) | 東大阪土地建物会社 | 大 軌 | | | | | | | 4 (大阪) | | 2 (粟畑) | 宝山寺 |
| 15 | 1 (谷田) | | 大 軌 | 1 (大阪) | 大 軌 | 大 軌 | 1 (山崎) | 1 (大阪) | | | | 1 (大阪) | | | 1 (粟畑) | 宝山寺 |
| 昭和 2 | | 1 (大阪) | | 3 (大阪) | 大 軌 | 大 軌 | | | | | | 2 (大阪) | 宝山寺 | | | |
| 3 | | | 産 業 銀 行 | 1 (大阪) | 大 軌 | 大 軌 | 1 (狭口) | | 生駒土地合資会社 | | | | | | | |
| 4 | | | 大 軌 | | 大 軌 | 大 軌 | | 1 (大阪) | | | | | | | | 宝山寺 |
| 5 | | | 大 軌 | | 大 軌 | 大 軌 | | 1 (大阪) | 生駒土地合資会社 | | | | | | | 宝山寺 |
| 6 | | | 大 軌 | | 大 軌 | 大 軌 | | | 生駒土地合資会社 | | | 2 (大阪) | | | | |
| 7 | | | 大 軌 | 1 (谷田) | 1 (大阪) | 大 軌 | | 1 (大阪) | | | | | | | | |
| 8 | | | 大 軌 | | | 生駒検査 | | 1 (大阪) | | | | 1 (粟畑) | | | | |
| 9 | | | 大 軌 | | | | | 1 (大阪) | | | | | | | | |
| 10 | | | 大 軌 | | | | | 1 (大阪) | | | | | | | | |
| 11 | | | 大 軌 | | | 生駒検査 | | 1 (神戸) | | | | | | | | |
| 12 | | 2 (大阪) | 大 軌 | | | 大 軌 | | 1 (大阪) | | | | | | | | |
| 13 | | 1 (大阪) | 大 軌 | 1 (谷田) | | 大 軌 | | 1 (神戸) | | | | | | | | |
| 14 | | | 大 軌 | | 1 (大阪) | | | 1 (大阪) | | | | | | | | 宝山寺 |
| 15 | 1 (谷田) | | | | | 大 軌 | | 1 (神戸) | | | | 2 (大阪) | | | | 宝山寺 |
| 16 | | | 関西急行 | | | 関西急行 | | 1 (大阪) | | | | 1 (粟畑) | | | | |
| 17 | | | 関西急行 | | | 関西急行 | 2 (山崎) | 1 (大阪) | | | | | | | | |
| 18 | | | 関西急行 | | | 関西急行 | | | | | | 1 (粟畑) | 1 (大阪) | | | |
| 19 | | | 関西急行 | 1 (大阪) | | 関西急行 | | 1 (大阪) | | | | | | | | |
| 20 | | | 関西急行 | | | 関西急行 | | 1 (大阪) | | | | 1 (大阪) | | | | |

(注) ()内は居住地を示す。(土地台帳より作成)

における大正一一年以降の分筆は、その殆どが大軌によってなされているといえる。山崎新町については、大正八年頃から生駒土地合資会社による分筆が多くなり、昭和七年以降は大阪在住者による個人的な分筆が増加してくる。この点において、大軌主道型の元町一丁目、本町地区とは異質である。仲之町、門前町の場合、大正一一年から一四年の家屋増加数は、僅か一〇戸にすぎないにもかかわらず、分筆数は一四四と多く、その大半が宝山寺によってなされているのである。しかし、宝山寺による分筆は大正三年から一〇年にもかなりみられ、元町一丁目、本町、山崎新町にみられた街村的市街地形成期と面的市街地拡大期における土地所有者の相異は、この地域にはみられない。

四、街村的市街地形成期の土地所有

(一) 参道形成以前の土地利用と市街地形成

家屋増加数と分筆施行者にみられた地域差は、土地所有形態の地域差を反映しているが、それらは参道形成以前の土地利用に関係しているといえる。

一三町に及ぶ新参道は、旧三ヶ村(谷田村、山崎村、菜畑村)の各領域を通り、それぞれ谷田新道、山崎新道、菜畑新道と呼ばれていた(図一)。さらに現行の行政区分によると、谷田新道は元町一丁目、本町の、山崎新道は山崎新町、菜畑新道は仲之町、門前町の領域を指している。参道の建設は、これら旧三ヶ村の領域毎に異なっているが、谷田新道は水田地帯に、山崎新道と菜畑新道は山林に形成されたものである。菜畑新道は主に宝山寺所有林の山林を、山崎新道はA氏(大阪在住者)らの所有林を切り開いたもので

あり、旧菜畑村・旧山崎村の農民とは殆ど関係がなかった。しかし、水田地帯に形成された谷田新道の場合は、旧谷田村地主層の関心が高く、生駒駅が同村領内に建設されたこともあり、参道の建設が旧谷田村農民に与えた影響は大きい。また参道が稜線に沿っているゆえに、菜畑新道、山崎新道には街村的市街地は発達しえても、当時の土木技術では、市街地の面的拡大は難しく、宅地化の容易な水田地帯に市街地の面的拡大が進行したのである。

(二) 参道周辺の土地所有

菜畑新道や山崎新道に沿う街村的市街地は、山林開墾によって、谷田新道のそれは、農地転用により形成されてきたものである。このような参道形成以前の土地利用の相異は、市街地形成における地域差の条件である。

しかし、同様に山林開墾といっても土地所有の質的相異が、市街地形成に与えた影響は大きいといえる。菜畑新道周辺の山林は殆どが宝山寺の所有であり、この参道に沿う家屋の建設は、殆ど無償に近い地代で土地を借り開墾するという形態をとっていた。現在に至っても所有権移転は少なく、借地家屋が大半を占めている。開墾者は北生駒村全域に分散しており、大阪などの他府県からの寄留者も多い。土地所有者としての宝山寺が、営利を目的としなかったゆえに、街村的市街地の形成は、北生駒村農民や他府県からの寄留者によっているといえる。それゆえに、大正一四年に分筆数が急増した理由は、土地提供者としての宝山寺が、連担した家屋を整理するために一括して分筆届を出したからである。

しかし、山崎新道に沿う街村的市街地の形成については、大正二

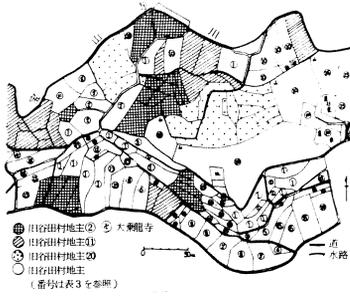


図2 明治40年の土地所有
(元町1丁目、本町地区)
地籍図、土地台帳より作成

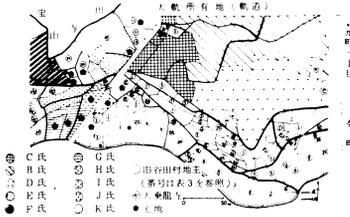


図3 大正5年の土地所有
(元町1丁目、本町地区)
地籍図、土地台帳より作成

年にA氏ら四名の大阪在住者に、山崎領西端の山林が売却されると、参道の建設と参道周辺の宅地化がすべてこれら土建業者によって行われたのである。さらにこれら所有地の大半が大正八年、生駒土地合資会社に売却され、土地会社による宅地分譲が進行する。このように営利を目的とした宅地化は、菜畑新道とは異質の街村的市街地を、山崎新道沿いに形成したのである。

谷田新道の一部は、旧農道を拡張したものであるが、本町における参道は農地転用により新しく造られたもので、大正二年から三年にかけて旧谷田村地主による分筆届が増加している。これら地主層の参道形成への関心は高く、街村的市街地形成においてもこれら地主層によるところが大きい。この点は、他地域とは全く異質であるといえる。

元町一丁目、本町における土地所有の変遷を大軌開通前(明治四〇年 図2)と大軌開通後(大正五年 図3)において比較してみると、生駒駅に隣接した元町中枢部、本町西部に村外者への売却地

が多く、参道周辺や本町中枢部に旧谷田村地主所有地が残存している。さらにこれら売却地の所有者は、その殆どが地主②、⑪、⑳(表2)であり、参道周辺以外の土地を村外者に売却していることがわかる。これらの地主が土地売却金を資本に、参道周辺で貸家業や旅館業を始めたことは、表3に示した戸数割申告所得(昭和四年)においても明らかである。地主⑪が僅か三畝一七歩の水田で七一〇円の収入を挙げているのは、その大半が貸家収益であることを示し地主②と⑳は、それぞれ二〇〇円、二五〇円の営業収益を挙げている。さらにこれら所有地の地目変換期をみると、地主⑳の場合は明治四五年に、地主②とさらに㉑の場合は、大正二年と三年に宅地に変換しており、早くより参道周辺で営業していたことがわかる。

しかし、本町における参道周辺の旧谷田村地主の所有地は、大正三年から七年にかけて村外者に売却され、参道形成後、旧谷田村地主層の変化が一樣でなかったことを示している。土地売却が一応安定した昭和五年の土地所有をもとに、旧谷田村地主層を地主、地主自作農、自作小作農に三区分するならば、土地売却の激しかった地主①・②・⑥・⑪・⑫・⑰・⑳)は、大地主①と自作農⑫を除けば農業外収入の比率が高く、貸家業、旅館業、俸給がその主なものである。さらに所有面積の小さな小地主には、相続による土地売却が多く、商業、吏員、請負業という転業への比率が高い。それに比して参道周辺の所有地を売却した地主は、大地主①を除くとその殆どが自作小作農であり、農業収入と労働収入が多く、営業、俸給などの収入比率は低い。またこれら自作農には、不在地主との借地水田や借地畑が多くみられるところから、農地減少分を不在地主との小作

表3 旧谷田村の職業構成と土地所有

| 昭和5年 土地所有者 | 昭和5年 | | 昭和5年 | | 大正5年 | | 昭和5年 | | 昭和5年 借地畑 地主名 | 職業 | 戸数別申告所得 (円) | | | | | 備考 |
|---------------|-----------|-----------|-----------|-------------------------|----------|----------|----------|------------|--------------------|-----|----------------------|-----------------|-----------------|--------------------|-----------------|------------------------|
| | 所有 水田畝 | 所有 水田畝 | 借地 水田畝 | 借地水田 地主名 | 所有 畑畝 | 所有 畑畝 | 所有 畑畝 | 借地畑 地主名 | | | 貸地、貸家 田畑山林 の所得 | 労働に よる 所得 | 営業に よる 所得 | 俵給、年 給による 所得 | 株券に よる 所得 | |
| 地主 1 | 330.05 | 216.29 | | | 5.09 | 1.22 | | | | 農業 | 1,350 | | | | | |
| 地主 2 | 68.28 | 164.15 | | | 2.20 | 3.00 | | | | 農業 | 1,000 | | 200 | | | |
| 地主自作 3 | 130.16 | 136.21 | | | 4.17 | 3.26 | | | | 農業 | 800 | | 235 | 165 | | 父子相続 農地転用 (水中小作) |
| 地主自作 4 | 131.19 | 130.25 | | | 6.07 | 5.14 | | | | 農業 | 620 | | | | | |
| 地主自作 5 | 69.17 | 64.04 | | | 1.27 | 1.22 | | | | 農業 | 760 | | | | | |
| 地主自作 6 | 177.22 | 58.20 | | | 4.25 | 3.04 | | | | 農業 | 250 | 300 | | | | 農地転用 (養魚場) |
| 地主 7 | 50.10 | 50.22 | | | 4.10 | 4.17 | | | | 農業 | 200 | | | | | |
| 地主 8 | 980.3 | 44.19 | | | 7.05 | 0 | | | | 農業 | 48 | | | | | 68才 農地転用 (養魚場) |
| 地主 9 | 26.16 | 39.20 | | | 0.25 | 2.07 | | | | ? | | | | | | |
| 地主 10 | 30.05 | 39.20 | | | 0.14 | 0.14 | | | | ? | | | | | | |
| 地主 11 | 106.12 | 37.17 | | | 0.04 | 0 | | | | 農業 | 710 | | | | | 相続 |
| 自作 12 | 114.07 | 36.11 | 31.24 | 地主11 不在地主 | 6.03 | 0 | 8.10 | 不在地主 | | 農業 | 650 | | | | | |
| 自作 13 | 8.17 | 34.23 | 5.08 | 地主2 | 0 | 5.26 | | | | 農業 | 980 | | | | | |
| 自作 14 | 40.10 | 31.21 | 29.06 | 不在地主 | 6.23 | 0 | 1.04 | 不在地主 | | 農業 | 330 | | | | 300 | |
| 自作 15 | 40.10 | 31.00 | 32.05 | 地主1 | 1.20 | 0 | 3.00 | 不在地主 | | 農業 | 170 | 100 | | | | |
| 自作 16 | 53.02 | 27.18 | 6.06 | 不在地主 | 2.11 | 0 | 5.25 | 不在地主 | | 農業 | 300 | 50 | | | | 相続 |
| 地主 17 | 132.05 | 26.19 | | | 16.11 | 13.11 | | | | 農業 | 50 | | | 250 | | |
| 自作 18 | 0 | 26.15 | 35.02 | 地主1、2、 6、11 | 0 | 0 | | | | 農業 | 170 | 100 | | | | 父子相続 |
| 地主 19 | 68.29 | 21.20 | | | 1.12 | 0 | | | | ? | | | | | | |
| 地主 20 | 125.29 | 19.33 | | | 7.21 | 4.48 | | | | 農業 | 800 | | 250 | 200 | | 相続 |
| 地主 21 | 0 | 19.00 | | | 0 | 0 | | | | 会社員 | | | 50 | 150 | | 相続 |
| 自作 22 | 19.05 | 18.24 | 15.29 | 地主1、5、14 不在地主 | 1.12 | 0 | | | | 農業 | 100 | 100 | | | | |
| 地主 23 | 30.24 | 15.26 | | | 6.14 | 6.24 | | | | ? | | | | | | |
| 地主 24 | 30.02 | 13.05 | | | 6.18 | 6.18 | | | | 農業 | 370 | | | | | |
| 自作 25 | 13.13 | 12.28 | 26.07 | 地主2 | 0.19 | 0 | | | | 農業 | 280 | | | | | |
| 自作 26 | 0.14 | 11.15 | 7.08 | 地主9 | 1.04 | 1.15 | | | | 農業 | 100 | 100 | | | | 11の分家 |
| 自作 27 | 0 | 7.27 | 89.19 | 地主1、2、 8、29 不在地主 | 0 | 0 | | | | 農業 | 60 | 50 | | | | |
| 地主 28 | 26.18 | 6.15 | | | 0 | 0 | | | | 請負業 | 150 | | 200 | | | |
| 地主 29 | 28.13 | 4.02 | | | 10.08 | 2.20 | | | | 吏員 | | | | 150 | | 相続 |
| 自作 30 | 22.18 | 3.24 | 35.20 | 地主20 自作13 | 3.23 | 0 | 1.07 | | | 農業 | 70 | 80 | | | | |
| 自作 31 | 4.07 | 3.14 | 67.09 | 地主1、2、 9、10 | 0 | 0 | | | | 農業 | 70 | 80 | 50 | | | |
| 地主 32 | 52.29 | 2.23 | | | 0.04 | 0.04 | | | | 商業 | 200 | | 150 | | | |
| 自作 33 | 58.12 | 45.15 | | | 10.04 | 3.22 | | | | ? | | | | | | |
| 自作 34 | 19.06 | 5.13 | | | 1.12 | | | | | ? | | | | | | |
| 自作 35 | 0 | 0 | 87.29 | 地主1、7、 11、19 | 0 | 0 | 2.29 | 不在地主 | | 農業 | 58 | 80 | | | | |
| 自作 36 | 0 | 0 | 80.27 | 地主1、10、11 不在地主 | 0 | 0 | | | | 農業 | 150 | 50 | | | | |
| 自作 37 | 0 | 0 | 71.09 | 地主3、17 | 0 | 0 | 2.25 | 地主1、17 | | 農業 | 50 | 60 | | | | |
| 自作 38 | 0 | 0 | 57.13 | 地主1、5、8 不在地主 | 0 | 0 | | | | ? | | | | | | |
| 自作 39 | 0 | 0 | 50.11 | 地主1、3、4 自作13 不在地主 | 0 | 0 | 0.04 | 不在地主 | | 農業 | 100 | 125 | | | | |
| 自作 40 | 0 | 0 | 38.15 | 地主1、2、3 | 0 | 0 | | | | ? | | | | | | |
| 自作 41 | 0 | 0 | 32.21 | 地主1、6 | 0 | 0 | 2.18 | 地主1 | | 農業 | 80 | 100 | | | | |
| 自作 42 | 0 | 0 | 32.00 | 不在地主 | 0 | 0 | 36.09 | 不在地主 | | 商業 | | 100 | | | | |
| 自作 43 | 0 | 0 | 28.08 | 地主2、3 | 0 | 0 | | | | 農業 | 100 | 100 | | | | |
| 自作 44 | 0 | 0 | 22.29 | 地主1、2 | 0 | 0 | | | | 農業 | 55 | 30 | | | | |
| 自作 45 | 0 | 0 | 19.17 | 地主11 | 0 | 0 | | | | 商業 | 35 | 70 | 50 | | | |
| 自作 46 | 0 | 0 | 11.18 | 地主1、2、28 | 0 | 0 | | | | ? | | | | | | |
| 自作 47 | 0 | 0 | 9.08 | 地主11 | 0 | 0 | | | | ? | | | | | | |
| 自作 48 | 0 | 0 | 6.18 | 地主17 | 0 | 0 | | | | ? | | | | | | |
| 自作 49 | 26.15 | 0 | | | 0 | 0 | | | | ? | | | | | | |
| 自作 50 | 18.17 | 0 | 19.17 | 地主11 | 0 | 0 | | | | 商業 | 170 | | 100 | | | |
| 自作 51 | 11.15 | 0 | | | 0 | 0 | | | | ? | | | | | | |

(所有水田:谷田領内のみ)

大正5年地租名寄帳、昭和5年自作別調査名帳、昭和4年戸数別申告帳より作成

關係を結ぶことによつて補足していると考えられる。

このように旧谷田村地主層には、貸家業、旅館業などの余業の拡大や会社員、商業への転業と、自作農にみられた不在地主との小作關係による農業の維持という二種類の対照的な変化、つまり都市化への対応がみられるのである。これらは参道周辺の土地所有において、所有権の維持と売却との形となつて現われている。

五、面的市街地拡大期（生駒新地形成期）の土地所有

(一) 大軌による生駒新地の形成

新参道に沿う街村的市街地が形成されると元町一丁目、本町における宅地開発が進行し、ここに生駒新地が形成される。さらに生駒門前町としての性格も信仰的から遊興的へと変化し、ダンスホールや劇場も新設されて、料理屋、芸妓置屋の数も急増する。

図4は、大正一〇年における元町一丁目、本町の土地所有を示している。さらに大正五年の図3も参照すると、大正五年から一〇年の僅か五年間に元町一丁目、本町の中枢部、所謂生駒新地として市街化される地域が、すべて東大阪土地建物会社の所有地になつており、その面積は二町一反五畝一二歩に及んでいることがわかる。これらのうち六〇%は不在地主の所有地であり、この土地会社が直接旧谷田村地主から買収した水田は、本町東部の八反六畝二四

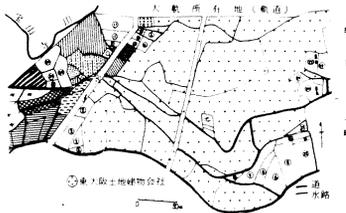


図4 大正10年の土地所有
(元町1丁目、本町地区)

(注) 図中の番号は表3に対応する。
図中のパターンは図3の凡例と同じである。

歩にすぎず、そのうち六五%は、地主①、②、③の所有地である。

この土地会社は、大正五年、大軌によつて設立された別会社で、大軌が宅地経営に着手する大正一三年に合併された。大軌による土地整理事業が実施され、現在の市街地区画が完成するのは、分筆届によると昭和七年で、これ以降宅地分譲が急速に進行する。この地域の現在までの宅地売買軒数と売買時期をみると、昭和七年までは僅か一二%にすぎず、昭和七年から二〇年の間に五四%が売買されている。売買軒数の量も多い昭和一四年から二〇年の六年間に、生駒町の人口は四二六六人の増加を示し、これは、大正三年から昭和一三年に至る一五年間の人口増加よりも激しい。このように生駒新地は、大軌による鉄道資本によつて形成されてきたのである。

(二) 不在地主の増加と投機的な土地所有

生駒新地の形成が、大軌の宅地開発によつてなされてきたことはすでに述べたが、その開発の条件は、大規模な土地の所有という点にある。このような大土地所有を可能にさせた条件は、如何なるものであろうか。まずその条件として、大軌の大土地所有に先行した不在地主による土地所有を挙げることができる。

大軌による土地買収が始まった明治四四年以降、村外者への土地売買は急速に進行した。大正五年の「地租名寄帳」に記載された不在地主の数は、三七にのぼり、所有総面積は八町二反二九畝である。これは旧谷田村領総面積の一三%にあたり、軌道以南に集中している。不在地主の所有規模は、一反から五反未満が最も多く、五反以上は僅かに四人しかいない。五反から一町にランクされるB氏と大軌は、その所有地を殆ど元町一丁目に有しており、大軌の

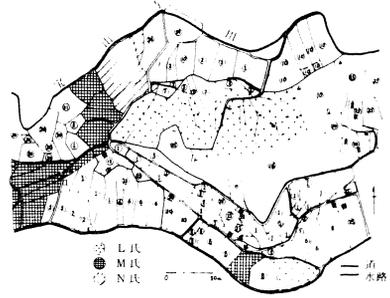


図5 明治20年の土地所有 (元町1丁目、本町地区) 地籍国、土地台帳より作成

B氏の分を合わせるとこれら不在地主によって、元町中枢部は所有されていたことになる(図3)。さらに図3を明治二〇年の土地所有(図5)と比較すると、これらの不在地主の所有地の分布が、明治三〇年代に没落した地主の所有地に一致していることがわかる。没落地主の所有地が最も早く村外者に売却されているのである。この点において不在地主の所有地は、すでに明治中期の土地所有に規定されているといえる。

宅地化の早い参道周辺の土地は、所有権の細分化が激しく、大軌による土地集中はみられない。そこで、不在地主の土地所有が宅地化に如何に影響したかをみるため、街村的市街地形成期から面的市街地拡大期に至る土地利用の変遷と土地所有の関係を、旧谷田村全域について調べてみた。使用した資料は、大正五年の「地租名寄帳」と昭和五年の「自小作別調査台帳」であり、これらに記載された農地一筆毎の地目と所有者を比較したものである(表4)。

それが軌道用地であるのに対して、B氏は五反一畝に及ぶ水田を、生駒駅前に集中して所有している。さらに一反から五反未満の不在地主は一名と多いが、その殆どが元町一・二丁目の水田地域に集中している。元町一丁目においては、C氏、D氏が多く、参道の東側に集中しており、

表4 不在地主所有地買収時別土地利用(昭和5年)

| 地目 | 昭和5年 | | 昭和5年以前 | | 昭和5年以前 | | 昭和5年以前 | | 昭和5年以前 | |
|----|-------|-------|--------|-------|--------|-------|--------|-------|--------|-------|
| | 面積(坪) | 割合(%) | 面積(坪) | 割合(%) | 面積(坪) | 割合(%) | 面積(坪) | 割合(%) | 面積(坪) | 割合(%) |
| 水田 | 5反以上 | 1008 | 408 | 3204 | 5.17 | 2128 | 14.22 | 3718 | 5106 | 0 |
| | 2反以上 | 4622 | 27.07 | 8409 | 7600 | 13.22 | 300 | 22323 | 0 | 28929 |
| | 1反以上 | 12019 | 27.07 | 929 | 0.08 | 97.22 | 34.04 | 0 | 0 | 0 |
| 畑 | 5反以上 | 16204 | 2.04 | 0 | 0 | 19.28 | 18406 | 710 | 0 | 0 |
| | 2反以上 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | 1反以上 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 宅地 | 5反以上 | 16903 | 0 | 2219 | 25.11 | 11.52 | 1802 | 18102 | 915 | 0 |
| | 2反以上 | 4622 | 0 | 13829 | 929 | 8.15 | 11920 | 230 | 30913 | 3094 |
| | 1反以上 | 14204 | 15.29 | 3319 | 0 | 0 | 0 | 7913 | 6094 | 16251 |

昭和5年地租名寄帳、昭和5年自小作別調査台帳より作成
土地台帳

旧谷田村の大正五年における水田総面積は、二八町七反五畝二七歩であるが、昭和五年においては七一町一反五畝二歩に減少し、この一五年間に一〇町六反七畝二歩の水田が転用されたことになる。荒地への転用が五三%と最も多く、次いで畑二%、宅地一七%の順である。明治四四年から昭和五年に至る一五年間に、旧谷田村地主から売却された水田の売却時と土地利用との関係をみてみると、表4において、大正五年以前に売却された水田は、その二七%までが荒地化しているのに対し、大正六年以降一〇年までの売却水田の五三%は、交換畑や水田として耕作されており、地主小作関係が昭和五年まで、不在地主によって維持されていることがわかる。さらに

これらの地域的分布をみると、大正五年以前の不在地主所有地は、軌道以南の元町一・二丁目八〇%が集中しているが、大正六年から一〇年までの間に不在地主所有地は、軌道以北の北新町、軌道以南の本町、東新町に拡大し、この時期の売却水田の六五%は、北新町に集中している。そして、これら軌道以北へ拡大した不在地主の所有地に、農業的土地利用の比率が高いのである。売却時の古い不在地主所有地は、生駒新地として市街化される軌道以南に集中し、その荒地化率は概して高

いといえるが、大正六年以降に売却の多い本町では、農業的土地利用は全くなく、売却時の古い元町一・二丁目水田が若干残存している。また軌道以北の北新町では、荒地化率が三二%と低く、交換畑や水田の比率が高い。このことは、村外者への土地売却が直接的な荒地化の要因ではないことを示していると考えられる。

そこで、昭和五年の荒地の所有者をみると、元町一・二丁目の荒地の五四%は、大軌と生駒土地合資会社に、本町の八四%は大軌、北新町の四〇%は日本住宅会社と信貴生駒電鉄（大軌の別会社）に所有され、土地会社、電鉄会社による荒地の所有率が高い。これら法人による土地買収は、大正七年頃から盛んになるが、その殆どが大正七・八年以前に買収された水田、つまり不在地主所有地である。また大正七年頃まで参道周辺以外は、広く水田景観を呈していたところから水田の荒地化は、土地会社や大軌への売却を契機に進行したといえる。水田の荒地化は宅地化への準備段階であり、地主小作関係の崩壊を意味している。それゆえに、大正七年以降の土地会社、大軌への土地売却によって、地主小作関係の崩壊が急速に進行したと考えられ、明治四四年より急増した不在地主は、地主小作関係を基盤にした土地の投機的所有者であったといえる。このような投機的所有は、地価が上昇するまで小作料収入が得られたゆえに、これら不在地主による積極的な宅地化が進行せず、結果的には宅地化による所有権の細分化を阻止していたと考えられる。ここに、土地会社や大軌への土地集中の要因がある。

地主小作関係の維持は、生駒前町の発達に対する旧谷田村農民の対応がその条件になっているが、昭和五年において、不在地主所

有地の農業的土地利用率の高い北新町では、旧谷田村自作農による水田や畑の小作が増加している。表3に示したように、旧谷田村地主との小作関係は、旧来からの小作農が中心であるが、不在地主とのそれは自作農に多く、自らの売却水田で小作するという形態も多い。特に借地畑に関しては、その殆どが不在地主所有地で水田の変換畑が多く、自作農^⑫と^⑬は、五畝以上の畑を小作しているが、そのうち売却水田での変換畑の占める割合が高い。自作農による小作を条件として農業的土地利用が維持されてきたといえる。

しかし、これらの借地畑は、昭和一〇年山林に地目変換され荒地化が進行する。昭和一〇年代に入ると北新町にも荒地化が急増し、地主小作関係がかなり崩壊してきたことを示している。また変換畑の五〇%を占める自作不明の畑は、荒地化した畑や果樹園であったと考えられ、その所有は北新町最大の不在地主O氏が、大正六年に買収したものである。昭和一五年、一町七反に及ぶ土地がすべて日本住宅会社に売却され、北新町の宅地化は急速に進行する。

六、結 語

生駒前町の形成を土地所有の観点からみてきたが、家屋増加数と土地の分筆数の関係から生駒前町の形成過程を、街村的市街地形成期（大正三年から一〇年まで）と生駒新地の面的市街地拡大期（大正一一年から終戦まで）に区分することが可能である。

新参道に沿う街村的市街地の形成において、菜畑新道・山崎新道、谷田新道に沿う街村的市街地は、参道形成以前の土地利用の相異（山林と水田）、土地所有者の相異（宝山寺、大阪在任の土建業者、旧谷田村地主）により、それぞれ異質の市街地形成パターンを示し

ている。しかし、この時期における市街地形成の主体は、これらの土地所有者であり、北生駒村農民や大阪からの寄留者である。

町制施行以後、市街地の面的拡大期（生駒新地形成期）になると、その主体は大軌の鉄道資本に移行する。大土地所有がその条件となるが、これらを可能にさせた要因は、不在地主による土地所有の先行、旧谷田村農民の都市化への対応である。不在地主による土地所有は、明治四四年以降、急速に増加するが、その所有形態はすでに明治中期の没落地主による土地所有に規定されており、売買の激しかったこれらの農地が村外者に売却されやすかったことを示している。さらにこれら不在地主所有地は、参道周辺を除けば東大阪土地建物会社へ所有権が移転する大正七・八年頃まで、殆ど宅地化が行われていない。不在地主に継承された地主小作関係は、小作料収入を地主に与え、生駒門前町の発達により地価が上昇するまで土地の投機的所有を可能にさせたといえる。それゆえに、積極的な地目変換（宅地化）がなされなかったのである。このことよって参道周辺のように所有権の細分化が進行せず、大軌への土地集中が可能になったといえる。つまり、大軌への土地集中の要因として、これら不在地主による投機的な土地所有の先行を挙げることができるのである。

このような投機的な土地所有は、地主小作関係をその条件としているゆえに、旧谷田村農民の都市化への対応に深く影響されている。小作農の脱農化は、土地会社や大軌への土地売却を契機に進行したと考えられ、荒地の増加として現象化している。農地転用にみられた荒地に次いで多い畑の増加は、その殆どが不在地主所有地であり、

自小作農による借地畑の増加を示している。土地売却による農地減少分を不在地主との小作関係を結ぶことによって補おうとした旧谷田村地主層の変化は、不在地主の投機的な土地所有の条件になっているのである。（奈良大学文学部）

注

- (1) 木内信蔵他 『日本の都市化』 古今書院 一九六四 一一～一四頁
- 藤岡謙二郎 『日本の都市 その特質と地域的問題点』 大明堂、一九六八 一三八～一九三頁
- (2) 香川幹一 「都市集中」 地理学 二巻一号 一九三三 二二七～二三七頁
- (3) 山口恵一郎 「明治後期の都市形成」 『歴史地理学紀要八』 一九六六 一九五～二一四頁
- (4) 山鹿誠次 『都市地理学』 大明堂 一九七一 一一八～一八三頁
- (5) 山村順次 「伊香保、鬼怒川における温泉観光集落形成の意義」 地理学評論 四二巻八号 一九六九 四八九～五〇五頁 「東京観光圏における温泉観光地の地域的展開」 地理学評論 四〇巻一一号 一九六七 六二五～六四三頁 青木栄一・山村順次 「日本における観光地理学研究的系譜」 人文地理 二八巻二号 一九七六 五七～八〇頁 青木栄一・亀田郁子 「黒部鉄道とその性格」 新地理 一七巻四号 一九七〇 一～二八頁 淡野明彦 「私鉄資本の進出に伴う秩父地方の変容」 地理学評論 四七巻八号 一九七四 四九八～五一

○頁

- (6) 太田勇・高橋伸夫・山本茂 「日本の工業化段階と工業都市形成(上)」 『経済地理学年報 一六卷一号 一九七〇』 一
二七頁 「日本の工業化段階と工業都市形成(下)」 『経
済地理学年報 一六卷二号 一九七〇』 一〇二頁
- (7) 藤岡謙二郎他 『生駒山地の人文地理』 地学出版社 一九
六一 一二頁
- (8) 生駒市 『生駒市誌 資料編Ⅱ』 生駒市役所 一九七四
一〇五頁
- (9) 川井景一・藤岡謙二郎 『生駒山脈 その地理と歴史を語る』
積善館 一九四四 八七〇一〇三頁
- (10) 前掲(9) 三〇八〇三一二頁
- (11) 堀井甚一郎・大植繁雄 「門前町としての生駒町(一)」
地理学 七卷二号 一九三九 八二〇八九頁
- (12) 堀井甚一郎・大植繁雄 「門前町としての生駒町(二)」
地理学 七卷三号 一九三九 九二頁
- (13) 大阪電気軌道株式会社 『大阪電気軌道株式会社三十年史』
一九四〇 四六四〇四六五頁
- (14) 土地台帳による。