

# 市街地再開発事業と地域社会

——宝塚市を事例として——

山 本 剛 郎

## I) 目的

市街地再開発事業に対する地域社会での取り組み、対応の仕方を、地域社会が受けた変化（無変化）に焦点をあてながら、旧村の組織の存在する地区を例に考える。

## II) 市街地再開発事業とは

### 1. 目的・必要性

市街地再開発事業とは都市開発法に基づき、市街地の土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るためになされる、建築物、建築敷地そして公共施設の整備に関する事業等をいう。すなわち、一定の区域内の混雑した街の利用形態を改善するため、密集した建物の取壊し・その敷地の整備・新たな建物の建築を行い、前の土地所有者や借地権者に対し整備された敷地の所有権、施設建築物の一部の区分所有とこれに見合う地上権を与えようとする事業で、従前の土地建物についての権利を新しい土地建物についての権利に変換しながら、建物の共同化・立体化と公共施設の整備を一体として行うものである。

このような事業が必要となるのは、都市の既成市街地において狭隘な木造低層建築物の密集・住工の混在・社会資本の整備の立ち遅れ等により残存する劣悪な市街地を除去するためであり、また、敷地の細分化によるミニ開発・中層建築物のバラ建ち等により再生産される不良な市街地の進行を食い止めるためであり、さらには、地域によっては居住環境の悪化による火災・震災等の危険をなくすためである。

### 2. 方法

このような市街地再開発事業はどのような手順でなされるのであろうか。組合施行の場合、それは大要次のようになる。

事業の発意－基本計画の作成－事業計画案の検討－基本的合意形成－都市計画決定－再開発組合設立－権利変換計画の決定－土地・建物の明渡し－工事－工事完了公告－清算

以上を主体別に組織形成の観点から整理すると表 I のようになる。

## III) 宝塚市における再開発事業

宝塚市における市街地再開発事業は5地区で既に完了、現在2地区で進行中であるが、その詳細は表 II の通りである。

## IV) 逆瀬川駅前地区再開発事業

### 1. はじめに

以下、表 II の 7 の逆瀬川駅前地区に焦点をあてる。それは、同地区における再開発事業が旧村の組織を中心になされ、再開発事業を契機に旧村の生活様式の揺れ動く一面を垣間見ることができる、と考えるからである。新しく事業が始まるなかで古いもの見直しがみられ、それを通して何が村の存続に資する要因なのかを考えるヒントを与えてくれるからである。それは地域の活性化を考える一助にもなろう。

### 2. 駅周辺の概況

駅周辺地区は、町村制以前、I村と呼ばれていたが、明治22年、同村を含む周辺4村が合併をして良元村となる。昭和29年、良元村は宝塚町（昭和26年成立）と合併、宝塚市が誕生（当時の人口

表Ⅰ 市街地再開発事業における組織形成

地元側	市側
1. 発起人の発意による協議会（研究会）の組織化 <ul style="list-style-type: none"> <li>・各種団体との話し合い、合意形成</li> <li>・研究部会設置</li> <li>・各種の調査・研究・啓蒙活動、専門家の協力 自治体との連絡・調整</li> <li>・基本計画の策定、区域の検討・確定</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・協同の呼び掛け</li> <li>・広報・啓蒙活動</li> <li>・基礎資料準備</li> <li>・基本計画用の資料調査・作成</li> <li>・基本計画策定助言</li> <li>・会に全面的協力</li> </ul>
2. 準備組合形成 <ul style="list-style-type: none"> <li>・部会の設置 財務、権利変換、建設、総務、補償、管理・運営等</li> <li>・詳細な調査（権利・生活に関わる）</li> <li>・事業計画案（個々の権利者と全体との関連）</li> <li>・同意書作成（宅地の所有者・借地権者の2/3以上の賛成および上の両者の地積が全体の2/3以上であること）</li> <li>・組合設立認可申請</li> <li>・都市計画決定の申請</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・準備組合と各種協議、組合指導</li> <li>・県国等と連絡調整</li> <li>・都市計画決定</li> </ul>
3. 組合結成 <ul style="list-style-type: none"> <li>・権利者ごとに役員を選出。総会に代わって総代会を設ける場合もある。所有地積に関わらず組合員は同権利。</li> <li>・権利変換（総会の議決、審査委員の過半数の同意）</li> <li>・権利変化に伴う登記、土地・物件の明渡し</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・組合設立認可（知事）</li> </ul>

〔出典〕参考文献（12）

表Ⅱ 宝塚市における市街地再開発事業

	1. 宝塚駅前地区		2. 湯本地区		3. 宝塚駅北地区	
都市計画決定	昭和60年		平成1年		昭和61年度 平成1年	
事業計画決定	61年					
管理処分計画認可	平成2年					
建築工事着工						
建築工事完了						
土地利用状況	従前	計画	従前	計画	建前	計画
公共施設用地	25%	59%	7%	26%	9%	30%
宅地	75%	41%	93%	74%	91%	70%
従前土地利用状況						
住宅	20%		5%		83%	
店舗併用住宅	48%		3%			
店舗	17%		2%		9%	
その他	15%		90%		8%	
うち非耐火造	77%		67%		77%	
権利者	399名		25名		7名	
土地所有者比率	47%		56%		86%	
備考					権利者全員の同意 昭和61年	

	4. 宝塚南口駅前地区		5. 逆瀬川駅前東地区		6. 逆瀬川駅前北地区		7. 逆瀬川駅前地区	
都市計画決定	昭和45(49)年		昭和55年				昭和55年	
事業計画決定	46(49)年		57年				56年	
権利変換計画認可	47(50)年		58年				58年	
建築工事着工	47(50)年		59年		昭和62年		59年	
建築工事完了	49(51)年		62年		63年		62年	
土地利用状況	従前	計画	従前	計画	従前	計画	従前	計画
公共施設用地	16%	56%	14%	29%	18%	30%	14%	47%
宅地	84%	44%	86%	71%	82%	70%	86%	53%
従前土地利用状況								
住宅	18%		3%		9%		15%	
店舗併用住宅	72%		72%		79%		40%	
店舗	3%		8%		8%		38%	
その他	7%		17%		4%		7%	
うち非耐火造	55%		61%		100%		94%	
権利者	148名		76名		36名		219名	
土地所有者比率	61%		74%		56%		16%	

〔出典〕参考文献(3)

は4万、現在は20万)し、今日に至っている。宝塚市が大阪都市圏の20km圏内にあることは言うまでもない。

タクシーやバスの発着場がある関係上、また市庁舎が駅前の旧良元村役場に置かれていたこともあり、駅周辺は人の従来が絶えず、商店は賑わいを見せていた。しかし、街路は狭く、歩道はあるとは言えず、交通事故や火災時の心配が常に付きまとっていた。また、営業面積が10坪以下の店舗が全体の7割を越える、小商店の密集する、商住混合地域でもあった。再開発事業を行なう必然性がここにあったわけである。

他方、駅周辺にはマンション・文化住宅も林立し、来住層が多く、自治会が6つある。加えて、旧I村の住民もかつての組織を維持し、街を支えている。このあたりの土地の多くはかれらの所有になる。それを取り仕切っているのがI土地株式会社である。I土地株式会社は旧I村民が大正6年に結成した、共有地の管理会社であると同時に村の寄り合い的機関でもある。再開発時にこの会社が大きな役割を演ずることになる。

### 3. 市街地再開発事業の経過

市街地再開発事業の経過を年表風にまとめると

表Ⅲのようになる。

表Ⅲ 逆瀬川駅前地区における市街地再開発事業の経過

昭和36年	宝塚市、区画整理構想を発表。 I土地株式会社・商店会、反対。
44年	宝塚市、宝塚南口駅で市街地再開発事業に着手。
47年	宝塚市、逆瀬川駅前地区商業診断実施。
48年	宝塚市、逆瀬川駅周辺地区再開発基本計画作成。
49年	逆瀬川駅前地区再開発研究会発足 (会長: I土地株式会社社長) 宝塚南口駅の市街地再開発事業完成。
52年	逆瀬川駅前地区再開発協議会発足 (2月)。 逆瀬川市街地再開発促進組合発足 (4月)。
53年	事業区域確定。
55年	都市計画決定。
56年	逆瀬川市街地再開発組合発足。事業計画決定。
57年	仮設店舗工事開始。
58年	仮設店舗オープン。権利変換計画認可。 除去工事開始。
59年	公共施設工事開始、第1棟建築工事開始。
60年	第2棟建築工事開始。
62年	第1棟・第2棟建築工事完成、オープン。
63年	公共施設工事完了。

表IV 研究会の活動の状況

	昭和49年度	昭和50年度	昭和51年度	計
総会	2	1	1	4
総務部会（役員会）	12	13	16	41
商業専門部会		4	7	11
調整専門部会		4	7	11
広報部会		1	3	4
その他	2	1	9	12
小計	16	24	43	83
ニュース発行	1	5	11	17
レポート発行			6	6
アンケート調査等	1	5	2	8
小計	2	10	19	31
総計	18	34	62	114

(出典) 参考文献(5)

IIでみた手順に沿って、事業が進められたことがわかる。以下、組織形成に注目してやや詳細に見ることにしよう。

#### 4. 再開発事業に伴って形成された各種組織

##### i) 研究会（昭和49-52年）

逆瀬川駅前地区市街地再開発研究会の目的は、“逆瀬川駅前地区の関係権利者の共同の利益と地区の健全な繁栄を期すため、当地区再開発の具体化の是非に関する研究を行う”ことにあった。そして、“再開発事業に関する知識の習得、地区の商業・交通・住環境に関する研究、再開発事業のモデルの試算・広報・見学会・説明会の実施”等多岐にわたる事業が計画された。この会が結成されたのは、逆瀬川駅を挟む両駅に集客力のある商店(街)——一方の隣駅では再開発事業(先の表IIの4)が完了、他方の隣駅には大型スーパーが進出——が相次いで形成され、当地区が周辺から取り残されるのではないかとの危機感からである。

駅前地区の権利者87名のうち63名がこれに参加した(参加率は72%)。そのうち旧I村民が15名(24%)、うち2名は団体の代表者(I土地株式会社、伊勢講)であった。なお、87名を権利別にみると土地所有者8名、借地権利者27名、借家権利者52名であり、土地所有者は大部分がI村関係者であった。

会員は総務、商業、調整、広報の4部会のどれ

かに所属し、かなり頻繁に会合を開き、また、設立の趣旨に沿って研究会ニュースの発行、事業計画案の作成、再開発に関するアンケート調査の実施等を行った。それらをまとめると表IVの通りである。会長がI土地株式会社の社長であったことが、会のまとまりを良くし、精力的な活動をなさしめた、といえる。

研究会は昭和52年、発展的に解消され、再開発協議会(同年2月)、再開発促進組合(同年4月)に引き継がれる。そのような経過を辿ったのは、市街地再開発事業に賛成の者が地区内の82%にも達することが、研究会がおこなったアンケート調査の結果判明したからである。

##### ii) 促進組合（昭和52-56年）

再開発促進組合は組織されたもののI土地株式会社は不参加を表明し、社長は組合長就任の要請を断る。組合では多数決の原理が採用され、商業者の意向が組合により強く反映される、と考えたからである。組合での意思決定は所有権者や借地権者の有する面積(権利)の大小にかかわらず、組合員の平等な1票によってなされるからなのである。しかしこれは、I土地株式会社が再開発事業に無関心なのではなく、商業者への一種の牽制でもあった、とおもわれる。会社内部に再開発審議会を組織し、研究・討議を重ねているからである。そして、I土地株式会社はその間、株主総会で株主は会社の決定に従うことを申し合わせてい

る。これは極めてきつい拘束であるが、これに表立って背く者はいなかった。他方、市との話し合いは何度か続けられ、昭和56年2月、最終的に市の斡旋を受けいれI土地株式会社は本組織設立に同意を示し、再開発事業は軌道にのる。

I関係者ぬきの組合の状況はどのようであったであろうか。組合員は総務・総括、財務・会計、建設、権利調整、管理運営の部会のどれかに所属し、また、権利者別、商売の業種別、地域のブロック別の懇談会を開催し、再開発事業の啓蒙・情報交換をきめ細かく行った。とりわけ、ブロック内には5-10人ごとに班を設け、その責任者を総代として組合役員と一般組合員との仲介の役割を担わせた。役員は市役所やコーディネーターと連絡をとり外部機関との調整に精力を注ぐと共に組合員の結束を図るため広報活動を活発に展開した。なお先の、研究会は駅前のごくかぎられた地域を対象としていたが、促進組合がカバーする地域は、これより広く、したがって権利関係者は研究会の比ではなく、それだけ組織運営はむづかしかった。

かれらの発行したニュースつまり、“街づくり(昭和52年5月-53年4月)”、“栄える街づくり(昭和54年5月-56年10月)”の中から興味深いニュースを挙げると次の通りである。

昭和54年6月：組合加入率・都市計画決定の要望書の署名率がそれぞれ70%、80%。

昭和55年9月：周辺各種団体との懇談会をこの頃開催。

昭和56年2月：権利者220名中190名が同意(同意率86%)。

昭和56年2月：I土地株式会社が組合設立に同意。

昭和56年6月：再開発に反対する意見書(商業者の一部から大企業優先の再開発になっている旨の批判書)が提出された。

### iii) 市街地再開発組合(昭和56-63年)

役員にI関係者を加え、総務建設部、財務資金計画部、権利変換補償部、商業経営管理部に組織を改組し、事業の最終段階に入る。反対する権利者の説得を続けると同時に周辺の住民との話し合

いが市を介してもたれた。例えば、逆瀬川駅前再開隣接地域住民会から組合に次のような要望が出された。それは、再開発事業により周辺に影響が及ぶ事項については付近住民と協議を行い・同意を取りつけること、再開発事業中の防犯・火災・交通安全・生活環境の保全に配慮すること、建設・工事計画を詳細に呈示すること、隣接商店の活性化維持のために援助をすること、等々生活全般にわたるものであった。これに対し組合は文書で市長に次のように回答している(昭和58年7月)。すなわち、“市・警察・関係機関と協議の上施行する”、“迷惑にならないような方策を検討する”、“説明会で十分に説明する”である。要望する側も回答する側も元々は同じ近隣の住民であり、また一部住民は両者に属するということもあり、どちらかといえば抽象的なやりとりで終わっている感がある。

しかし、昭和59年10月になされた説明会では、すでに工事が始まっていること、また相手が直接の施行者・監督者ということもあってか、具体的な話し合いが持たれている。その際、組合員が住民の立場で、“工事のため地下水路が遮断されるのか田に水をいれてもすぐ吸い上げられ困る”、“工事排水は上水のみを放流することとし、その際水利組合に連絡を”、“水門の量が半分になった”等水の問題に苦言を呈している点が注目される。その他、電波障害、日照権、風害が問題とされたが、それらも先と同じく組合員からの提起である。これは、組合員だから再開発に熱意があるということではなく、現在地に長く居住することからくる、地域への関心の高さの結果だと思われる。先の要望書にしても来住層はどちらかといえば無関心で、組合員であるI住民の方が積極的であった。すなわち、隣接地域住民会もI住民が支えていたわけである。

さて、権利変換計画認可決定時の組合員(昭和58年)の動向を次にみよう。旧I村関係者に注目してまとめると、以下の通りである。

#### 土地所有者36名

権利変換者21	内旧I村関係者	14 (67%)
地区外転出15	内旧I村関係者	5 (33%)
借地権者	58名	
権利変換者38	内旧I村関係者	5 (13%)

地区外転出20 内旧I村関係者 3 (15%)  
 借家権者 139名 内旧I村関係者 2 (1%)  
 [出典] 参考文献 (4)

土地所有者で権利変換をした旧I村関係者14名のうち12名は個人所有分、残りは団体所有の代表者で、その1はI土地株式会社、他は伊勢講 (K講として後述) である。個人所有であれ、団体の代表者であれ、土地を店舗用に賃貸しているケースが殆どである。地区外転出を希望した5人の旧I村関係者はその土地をいずれも住居として利用してきたが、これを機会に駅前を出で代替住宅地を周辺に求めたのである。

全権利者の中で土地所有者の占める割合は小さいものの、旧I村関係者つまりI土地株式会社が所有している土地が再開発事業区域内に占める割合は極めて高く、したがってかれらが再開発事業に賛成しなければこの事業は成立しえなかったのである。再開発の可否はI土地株式会社の意向にかかっていたわけで、促進組合時代の役員が、市の斡旋を受けて一日も早い土地会社の賛成の意思表示を願っていたのも頷けるところである。

最後に3時点にわたる市街地再開発組合の役員をまとめておこう。カッコ内は旧I村関係者を示す。

組合設立時 (昭和56年)

理事長 1名  
 副理事長 3名 (1)  
 理事 26名 (7)  
 監事 3名 (2)  
 計 33名 (10)  
 30%

昭和58年

理事長 1名  
 副理事長 3名 (1)  
 常務理事 1名  
 理事 19名 (5)  
 監事 3名 (2)  
 計 27名 (8)  
 30%

昭和60年

理事長 1名  
 副理事長 3名 (1)  
 常務理事 8名 (0)

理事 13名 (6)  
 監事 3名 (2)  
 計 28名 (9)  
 32%

[出典] 参考文献 (4)

役員の任期は1年で、権利関係者ごとに選出される。つまり、土地所有者、借地権者、借家権者はそれぞれ自らの代表者を10名選ぶことになっている。昭和56年の場合には旧I村関係者は土地所有者の代表として10名中7名が、また、借地権者の代表として3名がそれぞれ選ばれた。旧I村関係者で借家権者はきわめて少ないこともあって、その代表は選ばれていない。以後、2度改選が行われたが、いずれの場合もおおむね同じ程度の比率で役員が選出されている。なお、土地所有者の代表としてI土地株式会社が毎回選ばれたが、役職上社長が役員として加わった。これは、大きな意味を持っていたことと思われる。旧I村関係者で直接自らの土地・建物に関わる権利者は1/3程度であるが、間接的にはI土地株式会社の株主 (土地所有者) として全員が再開発事業に関わっているわけであり、株主総会での自らの意思が社長を介して組合に反映されるからである。

## V) I村と再開発

### 1. I村の家

明治20年の戸籍簿によると、当時I村は88の家から構成されていた。もっとも、11の家は他出・排家で抹消されており、居住家は77であった。このうち、18家は寄留者、一時滞在者、神社・寺関係者であった。残り59家が一戸前の家として互いに認め合い、いわゆる村付き合いをしている家であった。

59家を姓別にみると、YB姓11、TN姓18、BD姓14、TY姓5、FJ姓3、OK姓2、TJ姓・ST姓・TU姓・MM姓・YS姓・MY姓各1である。YB姓11家の間には2家間で本家・分家の関係が認められ、10系統に分かれる。TN姓18家についても、明瞭に本家・分家関係にあると判断できる家があり、それらを1家と数えると、TN家は16の系統に分類できる。同様に、BD姓14は13の系統に、TY姓5は2系統に、FJ姓3およびOK姓

2はそれぞれ1系統に集約できる。ここでの考察の対象はこれら59家のうち現存する家である。

その後、YB姓では1家が他出し、今日総計25家が9系統に分枝している。同様に今日、TN姓では7家が他出し、9系統に分枝した家が総計23、BD姓では6家が他出し7系統の家が総計13存在する。TY姓では1家が他出し2系統10家が、FJ姓では8家が、TJ姓・ST姓・MM姓では各2家が、OK姓(1家は他出)・TU姓では各1家が、それぞれ旧I村に居住している。YS、MY家は他出し、合計すると現存するのは87の家(厳密には世帯)ということになる。このうち旧I村に本家、分家を持たない家は、OK姓・TU姓の2家のみで、他の85家はすべて本家または分家を旧I村内に1家以上持っている。

しかし、古い老人はともかく若い人の間では系譜関係が明確に認知されているとはいえないことを考えると系譜観念はそれほど強くない。今日の生活において本家と分家の間に支配=服従、権威=従属という上下の関係は全く見られず、また、たとえば正月礼、盆礼等が行われることはなく、儀礼的な付き合いにおいても本家・分家の上下関係が顕著に顕れることは全くない、といってよいからである。今日が都市化・産業化された状況にあるからそうなのではなく、明治期においても、本家の権威的支配とそれに対する分家の従属、等価的な全体的相互給付関係を呈する本家の庇護とそれに対する分家の奉仕、というような関係はみられなかった、ようである。そのように話す古老がいるからであり、また、後述の大正期における共有山の代表名義を株式会社組織に変更することは、本家・分家という厳しい上下関係の下では不可能であったと思われるからである。

さらに、かなり自由に村内婚がなされていることも、旧I村に大きな階層差がないことを示すと同時に本家・分家関係のフラットな関係を物語るものといえよう。知り得たかぎりの婚姻例をもとに家間の関係を見ると、26の家が何らかの繋がりをもち、また別の3家で繋がったケースも2つ観察される。もし性格な婚姻関係図が長期にわたって得られれば村は完全に1つに繋がることであろう。なお、詳細は別の機会に譲りたい。

さて、かれらがI地区で村付き合いをしながら

生活を続けるにはI土地株式会社の株主でなければならない。この株主の資格を得るためには、後述のお塔の行事を経験しておかなければならない。年1回の株主総会が旧村人の寄り合いである。総会時に村の累積された諸々の権利の強さに応じて種々の分配金の精算がなされる。他方、今日では宮講が任意加入になったこともあって村付き合いとしての義務は多少減少している。

かれらは来住層とともに自治会を組織している。この自治会は850世帯から成る、大規模なもので17の組に、組はさらに班に分かれている。I自治会の自慢は会館を所有していることである。これは、I土地株式会社の所有地に市の補助を得て建てられたものである。したがって、この会館は自治会長(これまで会長職は旧I村の者で占められている)のほか、次のような旧I村の主な組織の長を運営委員として管理・運営されている。すなわち、I土地株式会社の代表者2名、農業生産組合長(農会長)、農事実行組合長、水利組合長、神社総代(宮講代表者)。村の行事もかれらを中心になされてきた(いる)ことは言うまでもない。

なお、自治会はI土地株式会社、老人会、婦人会と連絡をとり、葬祭簡素化協議会を結成し、「葬祭簡素化の申合せ」を行っている。葬祭が年々派手になることを懸念し、費用の節減を目的に作られたこの申し合わせはかなり細かく守るべき事項を定めている：祭壇の費用、僧侶の人数、檜の制限等々。この申し合わせはI土地株式会社の役員が言い出して設けられたものであった。これはI土地株式会社の株主総会で何度も議題にしながら持ち越されてきたものであり、だからこそ、自治会の名のもとに申し合わせよう、としたのであった。しかし、申し合わせはなされたものの、旧I村民にとっては、昔からの経緯があり、それらはなかなか守りにくいものであるという。旧村からの意識は近代的な再開発事業が成功裏に終わったあとも引き継がれているといえる。

## 2. I土地株式会社

創設の経緯：旧I村には約44町歩の共有の村山があったが、明治初年には53名の村民に均等に分けられ登記がなされていたという。しかし、明治

15年頃、10名の名義人のもとに登記の変更がなされ、管理・運営は村の役員に任された。ところが、10名の名義人による登記では長年の経過のうちに、実際の所有者と登記上の所有者との関係が不明確になる、との懸念が一部の者から出され、苦心の結果、大正7年、株式組織に変更されたのであった。

資本金：6万円。57名の旧I村の一戸前の戸主に50円の株を約21株渡すのと引換えに、村山を得るのであった。実際の現金の動きはなかった。

定款：株主は“大正6年1月以前より引き続き良元村I地内に居住し一戸を構えた戸主に限る”。それは、後述のお塔を経験した者であることを暗黙に示している。会社は“不動産を取得し賃貸その他の収益をなすを目的とする”が、単に経済行為をするだけでなく、いわば旧I村のフォーマルな社会的機関としても機能している。だから、株主の資格に制限（お塔の経験者、大正6年以前からの村内居住者、戸主）を設けているわけである。

意思決定：昭和36年（区画整理反対）、昭和49年（研究会発足）、昭和52年（再開発促進組合不参加）、昭和56年（再開発組合参加）と駅前の変動期に重要な役割を演じてきた。決定は総会でなされるが、定款によれば、株主は“1株につき1個の決議権を有す”。会社設立当初は皆同数の株を所有していたが、村外に他出する者からの株の買受け等を通して、持ち株に多寡が生じ始める。これは、大株主の意向が村の意思として尊重されることが起こりうることを示すものである。しかし、これまでそのようなことはなく、持ち株に関係なく株主は同等の発言権を有してきた。I土地株式会社は旧I村のフォーマルな社会的機関である、といわれる所以がここにある。しかし、定款が守られないことに不満を抱く株主もいないわけではない、ことを付言しておこう。“規則はあってないようなもの”で慣行が優先されるかと思うと、ある場合には規則を新たに設け、それにしたがってことが運ばれたりする、という。そしていずれの方針を採用するかはその時々村民の意向によるわけであるが、それが優柔不断にすぎるといわけである。

地域の担い手としての自負：“駅前自分たち

で支えている”、“駅前を衰退させないことは代々ここに住む者の務め”、“会社の反対で再開発事業が失敗したと思われるのは心外”、“お塔の行事は先祖のため、子孫のため”等々に代表されるように地域活性化の主体は自分をおいて他にはいないという自負を持っている。この自負が商業者との対抗関係を生み、株主の団結をもたらしているものと思われる。

### 3. 財産管理精算委員会

土地の無償払下げ：旧I村は大正期の初年に2度、昭和21年に1度、国および県から土地の無償払下げを受けた。それらの土地は、“独立して一戸を構える家”の共有地として認識されたが、登記は数人の当時の村の世話人名義でなされてきた。この世話人名義の土地を旧村民名義に戻そうという目的で、つまり旧I村民の共有地の権利者と登記名義人とを一致させることを目的に訴訟がなされた。昭和47年のことである。これは原告・被告とも旧I村民で、両者に事前に了解のついている奇妙な訴訟であった。裁判所が両者の主張を認める和解を勧告したのは当然のことであった。“独立して一戸を構える家”やその子孫は訴状に記載通りの持分の土地の権利を得たが、それをすべてI土地株式会社に売却した。I土地株式会社が駅前に多くの土地を所有しているのはこのためである。会社は購入金を長期の年賦で旧I村民に支払っている。会社から年賦を受け取る委員会が財産管理精算委員会であり、年賦が終了するまでこの委員会は存続することになる。毎年I土地株式会社の株主総会終了後、委員会が開かれ村民に持分に応じて配分される。

委員会のメンバー：この委員会のメンバーは次の条件を満たさなければならない。すなわち、大正6年1月以前よりI地区に居住し一戸を構える戸主（またはその子孫）であること、I土地株式会社の株主であること、である。株の取得時期により、持分に5段階の差をつけている規約を精算委員会の段階で設けたが、それは次のような考えによる。つまり、古くからの株主はそれだけ長く村の義務を果たしている、義務を多く果たしているものはそれだけ多くの権利を有する、と。旧I村は度々洪水に見舞われ、その都度村民は労力を提

供してきたが、やがて水路が変更されるに及んでかつて整備した川周辺の土地が不用になり、これが無償提供されたのであった。この土地は先祖の賦役・義務の結果なのである。なお、昭和25-6年頃、財産管理委員会なる組織が設けられ、払い下げられた土地の管理運営はこの委員会のもとでなされたことがあった。これは、I土地株式会社とは別組織であるが、両者のメンバーはほとんど重複しており、会社の役員が委員会の役員を昭和40年代前半頃まで兼任していた。しかし、両組織のメンバーにズレが見られ始めた昭和40年代中頃、委員会は会社とは別個に役員を選ぶようになった。そしてややあって、先にみたように名義人と権利者とを一致させる運動を展開したのであった。それは再開発事業の進展と無関係ではない。

#### 4. I農事実行組合

経緯：組合員の共同の利益増進を計る目的で昭和11年に設立されたが、昭和23年、マッカーサー指令により解散を命ぜられた。しかし、その後も組合の元役員は精算人として残務整理に当たり、組合の所有していた財産の払下げを宝塚市に願い出ていたところ昭和33年、隣村と共有していた溜池（深谷池）と山林が無償譲渡されることになり、Iでは早速上の組合を再建したのであった。なお、溜池は明治20年代に隣村と共同で農業用に購入したものである。

組合員の資格：I土地株式会社の株主であって、昭和33年当時I農業生産組合（農会。農業を営んでいる家で構成）の組合員名簿に記載されている家に実行組合員の資格が与えられた。だから、メンバーは減少することはあっても増加することはない。

現在の活動：深谷池の管理および親睦旅行。とりたてての活動は皆無だが、財源は豊富である。それは次の理由による：離農する家が多くなり、深谷池が農業用溜池として活用されなくなるのときを同じくして流入人口が増大し市は飲料水の不足をきたし始める。昭和45年、市は予備の水源地として深谷池の借用を申し出、Iと旧隣村にそれぞれ権利料として1150万円、年間借地料として50万円を支払う契約書を取り交わした。後者は3年ごとに契約の更新をする。組合員の義務は取り立て

て無く、逆に組合員であることから得る権利の大きいことがメンバーの脱退を少なくしていると考えられる。毎年1月5日に集会が開かれる。

#### 5. I農業生産組合（農会）

組合員：現在農業をしている27家で構成されている。かれらは平均すると1反程度の農地を耕作しているにすぎず、第二種兼業農家にも分類されない小規模経営であり、自家消費の野菜を中心に米も多少は作っている。平成3年に田植えをしたメンバーは5-6家程度である。作り手は60-70代の当主または隠居の高齢者であり、休日には若い世代の手伝いを期待している。農地の宅地や駐車場への転用はこれまで顕著であり、まだ多少の農地の減少はみられるであろうが、一定のところに着くのではないかと思われる。なお、メンバーにはI土地株式会社の持ち株の多い者が多い。

農会と再開発：農会は小さな湧水の権利を持ち、これまで農業用に供してきたが、再開発事業後、建設されたビルの中水道としてこの水が利用されることになる。その結果、年間かなりの賃貸料が見込まれることになり、開店休業の状態であった組合は活気づく方向にある。財源の多いことが、紛争の種になることがよくあるが、Iの場合それは無さそうである。旅行などを通してかえて会が活発化する傾向にある、という。

集会：I農事実行組合の総会が開催される1月5日に農会の集会ももたれる。前者が6時から、これは7時からである。前者のうちの27名がこれにも加入しているわけだからである。

#### 6. I水利組合

IにはM川とS川の2つの水源があった。前者からI農家の必要量の4割を、後者からその6割をまかなっていたといわれている。

M川・井堰組合・水利組合：前者のM川に関しては、I村内に引き込まれた溝はさらに隣の2村にまで流れ込むように工夫されていた。この3村が共同で水利権を持ち、井堰組合を組織している。今日では旧3村による農業用水としての利用は少なく、宝塚市が市民の飲料水の補助として川から水を引いている。そのため井堰組合は市と賃

貸契約を結び、莫大な補償料を得ている。それは旧各村の組合（Iではこれを水利組合という）に3等分される。この水利組合では水路の清掃以外に大した仕事はないものの、財政は豊かである。

S川の掛かり：これは、村内でさらに3つの溝に分かれる。かつてはM川の掛かりの組合とは別にこのS川の水利組合が組織されていた。田の位置により使用できる水源は決まっていたからである。田を一箇所に集中して所有している家は少なく、多くの家は田を各地に分散所有していたので、両方の水利組合に入っている家が大部分であった。しかし、水をあまり必要としない最近では2つの水利組合は1つに統合されている。

現在水を利用している者だけが水利組合の権利を持つという考え方と、かつて利用していた村民は誰でも組合の権利を持っているという考え方の2つが村内にはあり、現在は後者が大勢を占めている。つまり、農事実行組合のメンバーが水利組合のメンバーである。

## 7. 宮講

- 1 建松中連飾の儀は当番の者罷出立会之事
- 2 氏神境内掃除前々より致し来たり候に付当番の者罷出掃除可致事
- 3 礼の節双方当番の者まかり出て拝殿相開き掃除致すべき事
- 4 式日御神酒の儀は御膳棚に備え両方講元に於いて頂戴可致事
- 5 石燈籠灯明前々より当番の者毎月一日夕方に献燈致し来たり候間其元殿も同様に致し候事
- 6 祭礼かかけ燈之儀古来より献燈致し来たり候間今後立会にて献燈致すべき事
- 7 当村氏神伊和志豆社皆普通請建修繕並びに拝殿置表換託事入費の儀は今後改正致し村中家別割を以て致すべき事
- 8 拝殿の鍵は今まで通り貴元にて保管される事

約定書：以上は明治14年、これまでの宮講（旧講という）と今後新たに組織される宮講（新講という）との間に交わされた約定書である。1-7は前者から後へへの従来の慣例の告知であり、8は後者から前者への依頼である。これまで宮講は俗に旧講26人衆といわれ、YB姓とBD姓のみから

成る26家でなされてきた。この時期になって両姓以外の家がどうして新たに講を組織したのかについては不明であるが、ともかく戸長が間に入って上のような約束が成立し、村民が1つの宮講を組織したのである。新講はTN姓15、TY姓4、OK姓3、FJ・YS姓各2、MM・ST・TU・TJ・MY姓各1の合計31家からなる。これらは先に見た明治20年の戸籍簿と概ね一致している。

講の費用：毎年1月15日に神社に参り、その後飲食・歓談をするわけであるが、その費用は神社が参加者一人当たり5千円分を負担する。それは次のような考え方に立ってのことである。すなわち、神社は借家や駐車場を持ち多くの副収入を得ている。これらは本来は宮総代が管理すべきものであり、またそれらの収益は村民に還元されなければならない、と。もっとも、そのようなしたのは、昭和40年代になってからのことである。それは、飲食用の料理を家庭で作らず店屋に注文をするようになったこと、神社に副収入が多くなってきたことと符号する。

講と株主：I土地株式会社の株主は大正6年以前から継続して村内に居住する家の戸主と規定したが、それは暗黙には宮講のメンバーでなければならない、ことを意味している。

## 8. 伊勢講

村内の伊勢講：旧I村には5組の伊勢講があり、かつては村民はそのどれかに加入していた。どういう原理が働いてグループ分けがなされたのかは不明である。講が始められた時期や各家の当時の状況が把握できないからである。文久3年に5講が合同で伊勢参りをしたという記録が残されているが、これが現存する最古の記録である。今日では毎年1月11日、講毎に当家に集まり歓談飲食する程度である。世帯分かれして間がない新しい家は既存の組には入れず、新しい家だけで新規に講を組織する動きもあるときく。以下、5講のうちの一つK講について考えてみよう。

講員・講田：K講はTY姓3、BD姓3、YB姓1、TN姓1の計8家で始まった。明治23年、講田を購入、以後少しずつ買い増しを続け、3ヶ所に合計1098.21平米を所有する。登録はその都度同じ3名の名義でなされた。そして、田の耕作、養

鯉池、埋め立てによる宅地という風に時代にあった活用を行い、今日に至る。

再開発と講：講所有の土地は全て再開発事業の計画区域内に位置していた。先に見た研究会のメンバーとしての伊勢講とはK講のことである。I土地株式会社の株主総会の決定を受けて講としての態度も自然に決まった。昭和56年のことである。従前の安い地代と従後の高額な地代・家賃・保証金を比較すると再開発事業に反対する強い理由は見当たらない。当初8家で始めた講であったが、その頃にはその家数は16に増加していた。また、3名の名義人の相続人は12人に膨れ上がっていた。登記上はそうであれ、實際上、土地は講の財産であり、講員の共同所有なのである。しかし、都市再開発法によると、物件の権利確定については実体の如何を問わず登記簿上の所有関係で確定される。

所有権の移転と任意契約：K講では、講員ではない人に大きな権利が移行してしまう不都合を無くし、実質的な所有者である講員の権利を確保するため、委任の終了による所有権の移転という方法を採用した。具体的にいえば代表名義人を選び、その者の名で登記を行い、そして、代表名義人と他の講員との間には委任契約が交わされた。その委任契約書には資産の所有権に関する登記をある個人の名で行うことを講員全員が承認・委託したこと、その個人はこれを承諾した旨が記されている。

規約の作成：委任契約を結んだあと、講員は新たに規約を作成した。そこには、講の資産が明記され、講の総有資産の登記を1名の代表名で行うこと、この代表名義人は講運営の代表者とは限らない（兼ねても構わないが）こと、講員の資格は講員の死亡によりその講員の相続人のうち1名に継承されること、講員の資格の継承者がいない場合その資格は消滅すること、講員の資格はこれを譲渡できないことが明確に述べられている。“相互扶助の精神をもって講員同士の親睦をはかることを目的”にし、毎年1月11日に定例総会を開催し、いわば講員のこころの拠り所である筈の会であるが、再開発事業の結果、かつてとは異なる論理で会が運営されることになる。元来3家の先祖が講田を購入したのだから、後に加入した者には

権利がない、認めても均等にするのはおかしい、などの意見があったようであるが、これなどはその典型であろう。

## 9. 高野講

明治14年の高野講田に関する記録によると、この年武庫川に大洪水があり、講田は土砂で埋まり、そのため講田普請のため10家から延べ38人が人夫として駆り出された。

高野講は10家（YB姓2、TN・BD姓2、TJ・MM・YS・MY姓各1）から成り、講田を8畝強所有していた（YB、TJ、MMの3人の名義で登録）。明治年間には講田をYS家に、大正3年からはTN家に、昭和2年からはMM家にそれぞれ小作させ、得られた年貢を財源に講が開かれ、若干の配当がなされてきた。年貢に関していえば、大正3年の場合、7畝に付1石の約束がなされている。但し不作の時には割り引くとある。昭和13年は不作で8斗、金にして35円42銭であった。昭和34年頃には年貢代金が875円、地代税が690円、以後両者の差はますます縮小し持ち出しが多くなり、遂に昭和38年講田を売却し、講活動は消滅したのである。なお、売却代金は必要経費を除いた残りのうちかなりを離作料として講員でもあり、小作人でもあったMMに支払い、残りの大部分は講員（MMをも含む）に分配し、一部は共同で貯金をし、親睦旅行に活用している。なお、MY、BDは明治末に、YSは大正初期にそれぞれ他出し、現在村内在住は7家の子孫である。売却していなければ、再開発を契機に先の伊勢講のように講の見直し・再評価がなされたことはまちがいないところであろう。

## 10. お塔の行事

由来：信心深い村人は、六甲の山々で鳴りひびく雷、大雨による洪水、さらには度重なる村の被害は塩尾寺で憤死した豪族の霊のせいであると信じ、その霊をなぐさめるために、この行事は始まったと言い伝えられている。つまり、お塔の行事を通して神仏の加護のもとでの村の繁栄を願ったのである。

お塔の行事と村行事：この行事を経験していない者はI土地株式会社の株主にはなれない。もっ

とも、先の宮講の場合と同じくそのことがI土地株式会社の定款に明記されているわけではない。9条に次のように規定されているだけである。すなわち“株主は取締役会の承認を経るに非ざればその持株を売買または譲渡することを得ず”。取締役会ひいては総会での暗黙の了解として先の点が遵守されてきただけである。これは、村人にとっての当然のことであるので、成文化する必要はなかったのである。村内の各種習慣や諸行事の義務を履行した者が村内の共有財産に対する権利を有することができる、村民は認識しているからである。

お塔の行事の順序は次の通りである。

1. 1月8日の本行事に備え、前年12月4日、お塔者4人の家族が武庫山にてむき、当日米を蒸すために使用される薪木（くぬぎの木）を用意する。今日はガスの火付けに用いるくぬぎの葉を少々集める程度である。また、水道使用以前時には1月4日、当番家の井戸替えをし、8日まで使用禁止とした。
2. 1月8日本行事開始。8日、朝の一番水にて、米を8升洗い、夜蒸すまで釜につけておく。なお、この米は4家が2升ずつ持ち寄るのが本来だが、そうすると米にむらができるのでまとめて当番が用意する。次いで、ツツジの箸を7人分、新調のゴザを1枚用意する。ゴザは清盛の時用いられる。
3. この米の水洗いは男親の仕事である。加えて清盛用具、神具を洗うこと、大升4個、底板8枚を前夜より水に浸しておくこと、土地会社社長に8日20時頃来てもらうよう事前に連絡しておくこと等も男親の仕事である。料理はその頃までに完了し、女子は当家から離れるように段取りするのも男親の務めである。
4. お塔者の氏名、生年月日を社長は半紙に書く。これは、H寺、氏神、E寺に、清盛や箸とともに持参するためである。お塔者の祝膳にも各自の名札を付けておく。
5. 清盛を蒸す時刻は21-22時。これに2時間を要す。釜に火をつけた後、社長、お塔者の男親の順に入浴。風呂から上がる時、冷水を浴びる。その後、社長は塩で家の四隅を清める。
6. 清盛は社長の指導のもとで、7つ作る（H寺、氏神、E寺、4人分）。散米を小皿に盛り、おかずとしてにしめ、くろまめ、小魚等を用意する。散米一握りを半紙に包んでおく。
7. 清盛、氏名等を書き込んだ紙きれ、お礼（額は時代に応じて変えればよく、4人で決める場合が多い）を持ってH寺、氏神へ男親は出かける。2人ずつ2ヵ所に分かれ参ることもあれば4人が一緒に2ヵ所に参ることもある。途中の茶所に小皿2個をお供えする。その間、社長は留守番をし、4人の祝膳の準備をする。男親は帰途子供とその母親を連れて帰る。
8. 儀式は3-4時の間に行う。社長の挨拶に始まり、祝いの言葉で式は終わる。その後、E寺に9人全員で参拝する。これには約1時間を要する。
9. 帰宅後、全員で朝食をする。その後、社長は帰宅。後始末をして、お塔者達も帰宅する。
10. 翌9日、お塔者達は社長宅に狭箱持参で挨拶に出かける。社長はこれを次年度のお塔者達に引き継ぐため預かり置く。
11. 11日、社長宅に前年の土地会社の総会で決定された来年のお塔者達が集まり、その代表者を決める。また、今年済んだばかりのお塔者達も加わり、引継ぎを行う。
12. なお、お塔者の主役は幼稚園から小学校2年生程度の男児であるが、該当者がいない場合には、土地会社の役員が代理で先の自治会館にて行うことになっている。

## おわりに

再開発事業は古い家屋を壊し、新しいビルを建て直すことである。それは同時にそこに存在していた組織や関係を変えてしまうこともある。I地区の場合はどうであったろうか。そこでは、新しいビルを建て変えることが、逆に昔の関係の再検討、ひいては保持・強化につながっている、と考

えられる。

つまり、再開発事業はI土地株式会社の株の価値を高め、それを通して株主の資格ひいては旧I村の領域をめぐる議論を巻き起こし、軽視されつつあったお塔の行事の見直しをもたらした、からである。講員の増加を抑える規約を設けた伊勢講の措置や別の伊勢講（I土地株式会社の株を持つ）への加入申込みの殺到（加入は認められず）もこの延長上にあるものと考えることができよう。

旧I村の家（世帯）数の変化をまとめると次のようになる。

明治20年 58家

大正7年 57家（土地会社の株主数より判断）

昭和33年 68家（農事実行組員数＝土地会社の株主数より判断）

昭和47年 73家（財産管理精算委員会会員数＝土地会社の株主数より判断）

平成3年 87家（土地会社の株主数より判断）

一貫して家が増加している様子がみてとれるが、とりわけ昭和47年以降の増加は著しい。それまでの株主は、規約にもある通り戸主（世帯主）であったが、47年以降株を取得した者は必ずしもそうではない。同一世帯内に複数の株主がいる家（世帯）が認められ、非世帯主の株主化も進んでいる。これと並行して女性の株主が見られるようになったのも最近の傾向である。これらは、再開発事業の結果、株の価値が上がったため相続税対策として生前に贈与することが多くなったことに依る、といわれている。再開発事業の動きが株主数の増加をもたらしていると同時に、株主の資格を曖昧にしていることがわかる。

以前の株主は株の取得と同時に旧村の累積された権利と義務を半ば自動的に継承し、したがって、株主になることは農事実行組合・水利組合のメンバーや、宮講をはじめとする講のメンバーになることを意味していた。ところが昭和47年以降の新しい株主には、農事実行組合や水利組合のメンバーの資格は与えられず、また、加入せねばならないはずの宮講には、仕事に忙殺されてその任務を果たせないという理由で未加入であるケースが圧倒的に多い。伊勢講等の講に関しては、先に見たように、新規加入は認められず、新しい株主は新たに講をつくる動きを見せている。このよう

に再開発を契機に株主は2グループに分化し始めた、といえる。このことは、株主総会がかつてのフォーマルな村の機関としての体裁を変化させつつあることを示すものであろう。しかしこれは旧村の組織の分裂を意味するものではない。旧村からの累積された権利と義務を持った古くからの株主——村の精神を体した——の方が多いためである。株主に付随するかつての村の累積された権利を有しない者は、昭和30年代以降に株式を取得した、財産管理精算委員会の権利を全く持たない者15名およびその権利を一部しか持たない者6名合計21名である（もっとも、将来古くからの株主が新しい株主にとってかわられることがあるかもしれない。その時には村の構成員の子孫という意識よりも、貨幣価値の高い株の持主であることがより強調されることになる）。

そしてこうした新しい株主はかつての厳密な株主の資格要件を満たしていない。これをなしくずし的に認めるのではなく、この資格の問題をはじめ、これまでアイマイにしてきたものを見直し（たとえば、規則と慣習のいずれかを優先させるか等）が迫られているわけである。そうしてはじめて家数の増加が村の繁栄につながるといえよう。

再開発事業を契機に村が再検討されるなかで、方向としては旧村の組織の保持・家の存続が図られている、といえる。何故なのであろうか。それは、1) I地区の立地している宝塚市が大都市近郊に位置しているが故のことであろう。生態学的にみて大阪・神戸に通勤可能な位置を占めていることは、過疎地域におけるような人的流出を抑え、逆に資本の流入を招くことを容易にする。大手の流通販売業者の再開発事業への参加は事業の成功見込みを早くから印象づけ、地価を高め、賃貸収入を確実なものにした。そして、2) 収入を分配するシステムを改変しつつも維持してきたI土地株式会社の役員を中心とする、リーダー層の存在であろう。大正初期からの組織の伝統が、いま高収入の受皿として機能しているわけである。収入という経済的なものとその配分をめぐる組織という社会的なものとが構造的に関連しているかぎり村は分解することなく、存続していくと考えてよからう。そして、I土地株式会社を始めとする村内の組織のありかたは、今回はあまり触れられな

った家間の関係をみることによって一層明らかになる、と思われる。先に留保した婚姻関係を含めた、I村の家連合の様子を次の課題としたい。

#### 参考文献

- 1) 宝塚市再開発部、逆瀬川 昭和63年
- 2) 宝塚市再開発部、新しい街たからづか 平成3年
- 3) 宝塚市再開発部、宝塚の再開発 平成3年
- 4) 宝塚市・逆瀬川駅前地区市街地再開発組合、栄える街づくり 平成1年
- 5) 逆瀬川駅前地区再開発研究会、再開発研究総集編 昭和52年
- 6) 逆瀬川市街地再開発促進組合、街づくり(No 1 - 10) 昭和52年
- 7) 逆瀬川市街地再開発促進組合、栄える街づくり(No 1 - 21) 昭和54 - 56年
- 8) 逆瀬川駅前地区市街地再開発組合、逆瀬川再開発ニュース(No 1 - 38) 昭和56 - 59年
- 9) 逆瀬川市街地再開発促進組合、私達の栄える街づくり 昭和54年
- 10) 逆瀬川駅前地区市街地再開発組合、私達の栄える街づくり 昭和57年
- 11) 伊そ志土地株式会社所蔵の各種文書・文献
- 12) 伊そ志自治会、会員名簿 昭和59年
- 13) 宝塚市都市計画部、市街地再開発事業の進め方 昭和52年

#### 〔付記〕

本稿の作成にあたり、種々ご教授を下された田中和作氏に感謝を申し上げます。