

住宅地開発の成立基盤と地域構造に関する研究

—戦前大阪都市圏を中心とする実証的研究—

主査 多治見 左 近*¹
委員 三 浦 要 一*²

本研究は大阪都市圏を対象とし、明治期以降の住宅地形成過程を巨視的・構造的に明らかにすることを目的としている。都市発展の指標として1905～1930年の人口統計を用い、大阪市、東大阪、阪神間臨海・内陸が住宅地形成上典型的な地域であることを確認し、これら地域が職業や職住関係の独特の性質をもつことを明らかにした。また宅地開発が活発な地域で農業事情を背景として地主が開発に果たした役割を明らかにした。さらに明治末期大阪近郊の土地所有を記録する『大阪地籍地図』の分析から宅地化の方面別相違を把握し、土地所有形態について江戸期新田開発の系譜をひく地主の存在や耕地整理、スプロールなどの開発への影響を明らかにした。

キーワード：1) 大阪都市圏，2) 第2次世界大戦前期，3) 耕地整理，4) 土地区画整理，5) 土地会社，
6) スプロール，7) 大阪地籍地図，8) 地主，9) 人口構成，10) 職業構成

A STUDY ON THE BASES OF HOUSING DEVELOPMENT AND REGIONAL STRUCTURE

— A positive study on Osaka urban region before World War II —

Ch. Sakon Tajimi
mem. Youichi Miura

This study aims to clarify the housing development process in Osaka urban region before World War II. We point out some typical areas by the population condition from the 1905 to the 1930. These areas have notable feature of people's occupation and commuting. While land owners of actively developed areas have taken actions of development. We examined a land register of Osaka in the Meiji era and found the relation among land ownership, land use and location, and made obvious the traces of families reclaimed lands in the Edo era and the influence of land ownership on the developments.

1. 研究の目的と方法

1.1 研究の目的

今日の住宅事情や住宅地開発の動向は、現代の産業構造や社会制度に依存する部分もあるが、明治期近代化以降の歴史的経緯やわが国固有の社会背景、地域事情に依存するところも決して小さくない。本研究は大阪都市圏を対象として、明治期以降の宅地開発動向と、前提となる土地所有形態、社会背景とを総合的にトレースし、今日の住宅をとりまく状況が、地域のなかでどのようにして形成されてきたかを明らかにすることを目的としている。

戦前大阪都市圏における住宅地開発に対する理解は感覚的・断片的にとどまっている感が否めない。例えば阪神間住宅地は早期から開発が進められたが、その要因、位置づけは必ずしも明らかにされていない。いっぽう個別地区における開発背景も、個別事情が判明することもあるが、時代背景における意義は必ずしも明らかでない。本研究は、大阪都市圏諸地域における住宅地開発を地域間比較にもとづいて巨

視的にとらえ地域構造と住宅地開発との関係を解き明かすとともに、大阪市近郊地域の住宅地開発について、土地所有形態との関係を解明しその成立条件・要因を明らかにする。

1.2 研究の方法

研究対象地域などはつぎの通りである。

1) 研究対象地域：本研究は当時の郊外地域を対象とする。研究の前半では大阪都市圏としてのまとまりから大阪市への通勤人口を目安として、大阪府全域と、兵庫県の阪神間とおおむね高砂市・小野市以西、三田市以南を対象とした^(註1)。この範囲は大阪市への通勤圏をもとに決定した。

研究の後半では大阪市近郊の土地所有形態焦点をしぼって、開発における地主の役割を明らかにする。

2) 市町村境界：明治期から昭和戦前期にかけて、市町村の合併・分割などがめまぐるしい。大阪市は明治30年に第1次市域拡張、大正14年第2次市域拡張とこれに伴う区の分割が行われたほか、大阪府下、兵庫県下で合併や市域拡張

*¹ 奈良女子大学生生活環境学部 助教授

*² 高知女子大学生生活科学部 助教授

が行われている。

本研究では、昭和5年国勢調査が統計資料として重要な位置にあることから昭和5年の市町村境界を基本とするが、資料の制約と、合併前の行政境界で理解するほうが細かな地域の特徴ができることから、分析・資料により異なる市町村境界を用いる。また部分的には現在の市町村境界を用いる。なお初出の旧市町村名に現市町村名を注記するが、大阪市のように現名称も同じ場合は、区域は違うが原則として注記しない。

2. 人口増加圧力の進行

／住宅地開発原因としての人口動向

人口は住宅・住宅地の供給を必要とするという意味で、住宅地開発の主因である。とともに、住宅地開発が人口を誘導する側面もある。いずれにせよ人口と住宅地開発は密接な関係にある。まず各地域での人口推移を把握することで、住宅地開発の地域の分布を間接的にはあるが把握することとした。

2.1 人口の概要

大阪府の1898（明治31）年の人口は160万人であったが、1905年191万人、1910年には220万人、1920（大正9）年259万人、1930（昭和5）年には354万人になった。兵庫県も1898年の172万人が、1905年187万人、1910年202万人、1920年230万人、1930年265万人となった。郡部での人口は停滞しており、この増加の主体は市部とその周辺部での増加であった。人口を1919年までは統計書、1920年以降は国勢調査から把握し、原則として1930年時点市町村で統一して集計した。明治期末までの増加が大阪市・神戸市主体であることと昭和10年代は戦時体制の影響があることから、1905年、1920年、1930年の3時期を比較した。

1905（明治38）年から1920（大正9）年の人口増加地域は、現在の大阪市の都心に近い地域と神戸市都心、などに偏っていることが図2-1から読みとれる（注2）。さらに1920年から1930（昭和5）年になると（図2-2）、当時の大阪市東西南北4区では人口の減少がみられ、大阪市の人口増加は周辺区に移っていること、神戸市の人口増加もやや落ち着いていることが確認される。そのいっぽうで、大阪の北側の地域や阪神間の地域で人口増加が活発であることが示されている。

2.2 人口推移の時期的変化

両期間の人口増加の関係を表2-1に整理した。市町村区

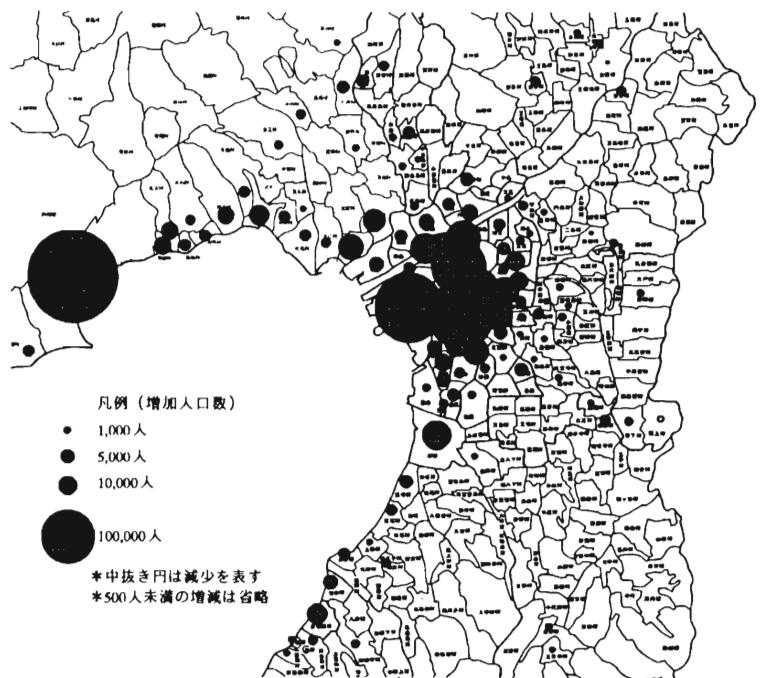


図2-1 1905-1920年(明治38-大正9年)の人口増加

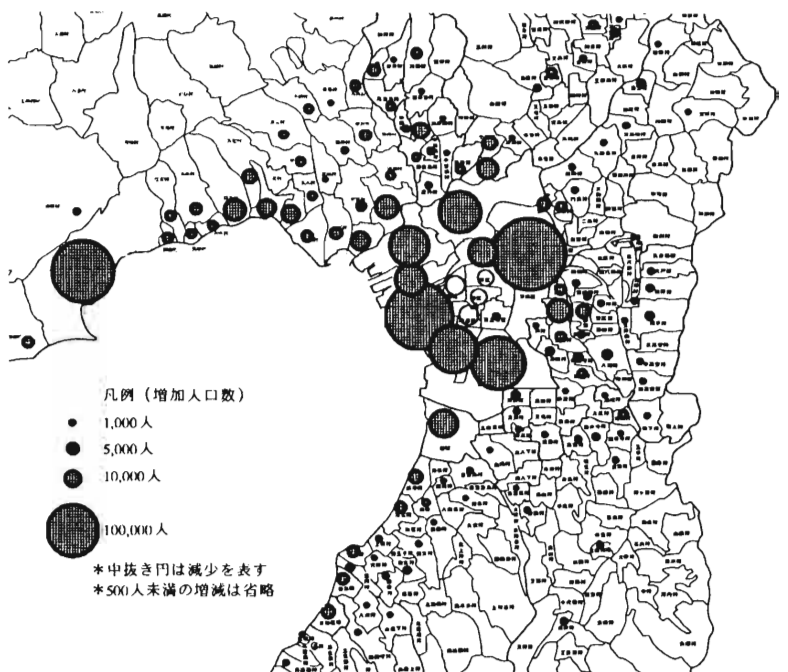


図2-2 1920-1930年(大正9-昭和5年)の人口増加

分は1930年である。両期間ともに人口増加を示す市町村もあるが、前期（1905-1920年）での増加が著しい市町村と、後期（1920-1930年）での増加の方が大きい市町村とも分かれている。

大阪市・神戸市の人口増加は他市町村とは別格である。大阪府は1925年の市域拡張で区界が大幅に変更されたため市内区部での期間間の関係を見ることは難しいが、全体として前期で約55万人、後期で約68万人という圧倒的な人口増加を示している。いっぽう神戸市は、前期では30万人余の増加であったが、後期では14万人余に、増加が鈍化している。

表2-1 時期別増加人口数別市町村(1905-1920-1930年)

10万人以上						大阪市 神戸市
1-5万人					岸和田市	堺市 尼崎市 西宮市 川辺郡小田村
5,000-1万人			泉南郡春木町 武庫郡住吉村 武庫郡御影町		明石市	武庫郡精道村
1,000-5,000人	加古郡水丘村 加古郡高砂町	泉南郡南穂守村 泉南郡北中通村 中河内郡聖下村 北河内郡住道村	三島郡芥川町 三島郡茨木町 豊能郡池田町 豊能郡箕面村 豊能郡庄内村 泉北郡高石町 泉北郡大津町 泉北郡伯太村 泉南郡麻生郷村 泉南郡佐野町 泉南郡田尻村 南河内郡長野町 南河内郡怡原町	中河内郡楠根町 北河内郡枚方町 北河内郡守口町 武庫郡鳴尾村 武庫郡良元村 武庫郡本庄村 武庫郡本山村 武庫郡魚崎町 川辺郡小塚村 川辺郡川西村 明石郡垂水町 美濃郡三木町 加古郡加古川町	豊能郡豊中町 泉北郡深寺町 中河内郡小阪町 武庫郡大庄村 武庫郡大社村	三島郡吹田町 中河内郡布施町 武庫郡今津町
500-1,000人	(省略)	(省略)	三島郡高槻町 三島郡春日村 豊能郡麻田村 豊能郡中豊島村 豊能郡南豊島村 泉南郡槻井村 中河内郡枚岡村 中河内郡高井田村 中河内郡東飯盛村	中河内郡龍華村 中河内郡加美村 中河内郡長瀬村 北河内郡三郷村 武庫郡瓦木村 川辺郡伊丹町 加古郡別府町 加古郡荒井村 印南郡米田村		
500人未満	(省略)	(省略)	三島郡島本村 豊能郡北豊島村 豊能郡豊津村 泉北郡鳳町 泉北郡忠岡村 泉南郡西尾村 泉南郡尾崎村 南河内郡高麗村 南河内郡藤井寺町 中河内郡矢田村 中河内郡松原村 中河内郡織手村 中河内郡大戸村	中河内郡八尾町 中河内郡彌刀村 中河内郡久宝寺村 北河内郡東呂城村 北河内郡九雲村 北河内郡門真村 武庫郡甲東村 武庫郡山田村 川辺郡園田村 川辺郡立花村 川辺郡稲野村 明石郡林崎村 印南郡東神吉村	三島郡千里村	
1920-1930年(大正9-昭和5年)の人口増加数						

1905-1920年(明治38-大正5年)の人口増加数

市と、尼崎市・川辺郡小田村(現・尼崎市。以降では「現」を省略)のように近代産業が発達初期に集中した都市である。表2-2は工場所在地別の職工数である(府県統計書による。市郡区分は当時)。1905年の職工数は、大阪市(1925年以降は西成郡・東成郡も含む)・神戸市に集中しているが他には、堺市や武庫郡(西宮市・神戸市一部など)・川辺郡(尼崎市など)が多い。これらの産業を擁する市町村を中心としてまず人口が増え始めたと理解できる。

5,000人以上の増加のある市町村もおおむね産業立地との関係があるとみることができ、武庫郡精道村(芦屋市)のようにその影響だけでは説明しにくいところもある。

後期には、住宅地として人口が増加する市町村が認められる。精道町はその先駆けといえるが、前期に3,560人であった増加はこの期間に11,151人となった。また武庫郡今津町(西宮市)はもともと酒造が盛んであった。中河内郡布施町(東大阪市)や三島郡吹田町(吹田市)は現大阪市に隣接しその発達がにじみ出してきたものと理解できる。

さらに5,000人以上が増加した町村のなかで、豊能郡豊中町(豊中市)、武庫郡大社村(西宮市)、三島郡千里村(吹田市)の増加は住宅地としての増加と理解することができる。

図2-2で、図2-1でも増加がみられた市町村とその周辺での増加は職住近接の人口増加、郊外部の鉄道沿線での増加は郊外住宅地開発によって人口が誘導されたものである可能性が高い。

表2-2 市郡別職工(1905・1920年)

	職工数合計		男子		女子	
	1905年 (明治38年)	1920年 (大正9年)	1905年 (明治38年)	1920年 (大正9年)	1905年 (明治38年)	1920年 (大正9年)
大阪府	68,839	252,863	34,001	133,652	34,838	118,103
大阪市	43,743	86,530	24,625	60,495	19,118	26,035
堺市	3,819	12,005	1,974	6,323	1,845	5,682
西成郡	10,290	43,379	3,286	18,815	7,004	23,464
東成郡	2,805	24,849	1,207	13,959	1,598	10,890
三島郡	1,288	13,617	822	6,792	466	6,817
豊能郡	173	9,119	128	3,899	45	5,220
泉北郡	1,919	14,470	506	4,605	1,413	9,865
泉南郡	1,613	28,103	530	9,771	1,083	18,332
南河内郡	457	8,902	230	3,553	227	5,349
中河内郡	1,858	7,242	583	3,637	1,275	3,605
北河内郡	874	4,647	110	1,803	764	2,844
兵庫県(以下の地域)	35,169	115,260	20,986	75,354	14,183	39,906
神戸市	17,693	58,821	10,315	42,678	7,378	16,143
姫路市	223	3,857	52	1,509	171	2,348
尼崎市	(注1)	8,145	(注1)	5,132	(注1)	3,013
明石市	(注1)	3,123	(注1)	1,177	(注1)	1,946
武庫郡	8,270	18,014	7,155	14,561	1,115	3,453
川辺郡	3,057	7,071	1,005	3,260	2,052	3,811
有馬郡	66	346	23	263	43	83
明石郡	1,692	1,302	917	973	775	329
美濃郡	143	330	126	260	17	70
加東郡	202	1,286	79	404	123	882
多可郡	660	2,083	189	469	471	1,614
加西郡	322	1,117	34	386	288	731
加古郡	1,155	7,107	663	3,578	492	3,529
印南郡	1,686	2,658	428	704	1,258	1,954

(注1. 市制前のため、尼崎市は武庫郡、明石市は明石郡に含まれている。
2. 1920年の兵庫県の数字は、5人以上の工場で「直接作業に従事する者」)

前期に1万人以上の人口増加のあった市町村は、堺市や西宮市、岸和田市のように近世から地域の中核都市であった都

3. 職業構成/人口動向の内容

3.1 有業者数の推移

職業は職住関係と住宅事情に強い影響を与え、住宅地開発にも影響を与えると考えられる。職業別就業者数は最初の国勢調査である1920(大正9)年以降、信頼できる統計を得ることができる。大阪府と兵庫県下(対象都市圏内)の1920年有業者数は約117万人と55万人、1930(昭和5)年には156万人と66万人であった。大阪府下での有業者数増加が著しい。

職業別には、農業就業者は30万人から28万人に減少し、工業は68万人から75万人へやや増加、兵庫県下では横這いである。商業は40万人から60万人に増加しているが大阪府の伸びが大きい。交通業は14万人から16万人に増加しているが、兵庫県下では減少している。これらに対して公務自

表3-1 1920(大正9年)職業構成の主成分分析結果

大正9年職業構成	第1成分 非農業 工業・商業	第2成分 公務自由 商業	第3成分 その他 家事従事者	第4成分 無職	共通性
農業	-0.9420	-0.2686	-0.0986	-0.0407	0.971
水産業	0.4041	-0.3499	0.2548	0.2041	0.392
鉱業	0.0310	0.0115	-0.0362	0.9458	0.897
工業	0.8762	-0.0321	-0.1538	-0.0935	0.801
商業	0.6205	0.5544	0.2620	-0.0196	0.761
交通業	0.5985	0.2681	0.1195	0.3175	0.545
公務自由業	0.0615	0.8410	0.0246	-0.0414	0.713
その他職業	0.0365	0.0225	0.8004	-0.0026	0.642
家事従事者	0.0322	0.1355	0.7635	-0.0068	0.602
無職	0.3093	0.6053	0.2110	0.1932	0.544
回転後の負荷量平方和	2.664	1.668	1.451	1.087	
%	26.64	16.68	14.51	10.87	
累積%	26.64	43.32	57.83	68.70	

表3-2 1930(昭和5年)職業構成の主成分分析結果

昭和5年職業構成	第1成分 商業	第2成分 工業・非農業	第3成分 無職	共通性
農業	-0.6663	-0.7211	0.0371	0.965
水産業	-0.0810	0.4607	0.3221	0.323
鉱業	0.0084	-0.0130	0.8739	0.764
工業	0.0875	0.8799	-0.1225	0.797
商業	0.7250	0.4012	-0.0516	0.689
交通業	0.5794	0.3825	0.1744	0.512
公務自由業	0.8613	-0.0380	-0.0536	0.746
家事従事者	0.8033	-0.0800	-0.0950	0.661
その他職業	0.5392	0.3822	0.1305	0.454
無職	0.6007	0.0485	0.4174	0.537
回転後の負荷量平方和	3.358	1.970	1.120	
%	33.58	19.70	11.20	
累積%	33.58	53.28	64.48	

由業（公務員・教師・医者・宗教・芸能など）は11万人から23万人に増加し、兵庫県下でも倍増している。さらに家事使用人は、数千人から10万人近くに急増している。

3.2 1920年職業構成と人口増加

市町村別に詳細な職業構成を検討するのは煩雑であるので、主成分分析によっておおまかな傾向を確認する。1920年職業構成による主成分分析の結果は表3-1である。第1成分の市町村別スコアと、1905-1920年の人口増加率とを散布図に示すと図3-1のようになる。第1成分は非農業の性格を強く示す成分である。農業の対極にあるのは工業と商業である。市町村別に職業比率を確認しても、工業比率が高いところでは商業比率も高い場合が多い。

図3-1において、第1成分スコアが高得点で人口増加率が低い町村は水産業比率が高い場合が多い。それを除けば、スコアが高いほどこの間の人口増加がおおむね高いという傾向を認め得る。なかで、泉南郡春木町（岸和田市）の工業比率は80%、川辺郡小田村は70%、尼崎市は58%ときわめて高い。ただ人口増加率の高いすべての市町村で工業比率が高いわけではなく、武庫郡住吉村（神戸市東灘区）では工業37%、商業25%、中河内郡布施町（東大阪市）では40%と22%である。また武庫郡精道村では26%と25%、武庫郡大社村でも24%と16%で農業比率がまだ高い。したがってこの期間の人口増加は春木町のように単身者と思われる^(注3)工業就業者数の圧倒的増加によるものと、精道村のように世

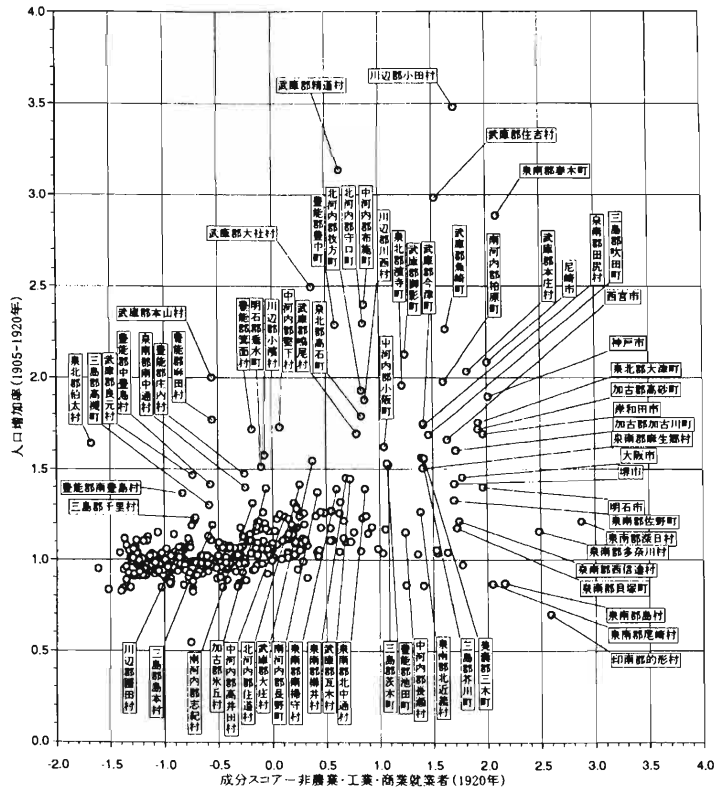


図3-1 人口増加率(1905-1920年)と第1成分スコア(1920年)

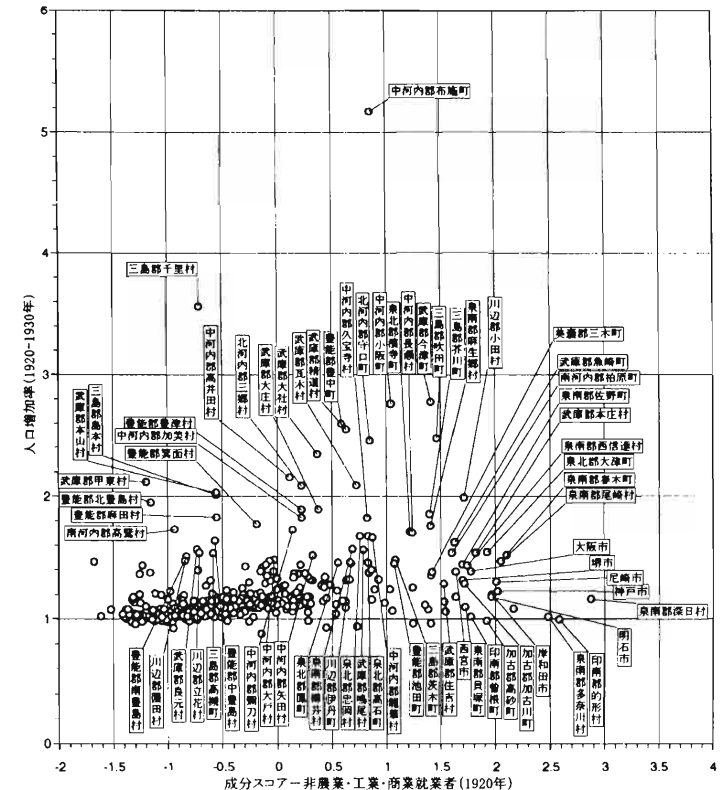


図3-2 人口増加率(1920-1930年)と第1成分スコア(1920年)

帯規模の比較的大きい世帯で、多様な職業で居住者が増加する場合とがある。さらに大阪市や神戸市のように、工業と商業の比率がともに高い水準に達している都市は人口増加も

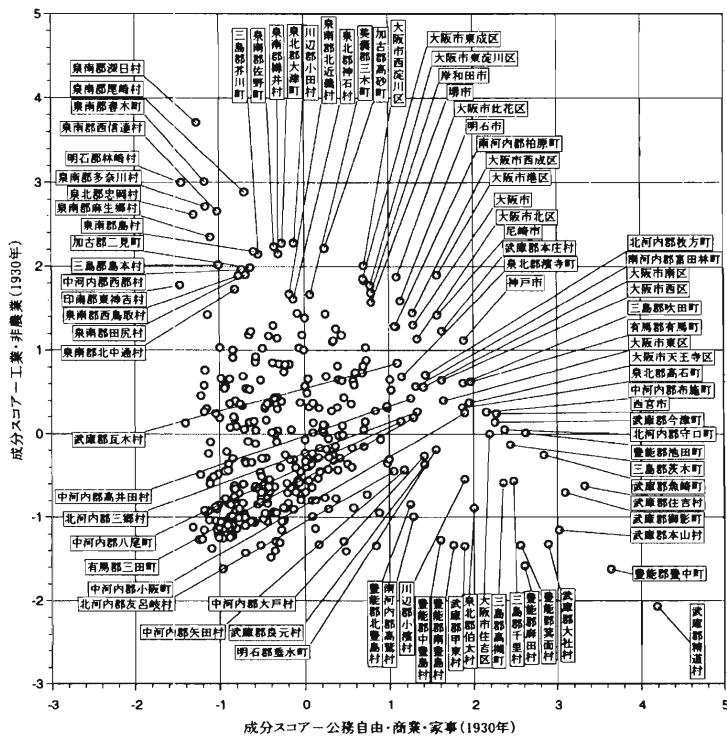


図3-3 主成分分析の第1と第2成分スコア(1930年)

比較的安定している。

横軸を同じにして縦軸に1920-1930年の人口増加率をとると(図3-2)、スコアの高い市町村の人口増加が鈍化している。1920年時点で農業就業者比率が比較的高い町村で人口が増加する傾向が顕著である。布施町や三島郡千里村、武庫郡今津町、中河内郡小阪町(東大阪市)、豊能郡豊中町、精道村などである。この間の人口増加率が2倍程度以上であった町村は、工業・商業就業者の比率が高いものの、農業人口比率も2-3割程度で、農村的性格の残る郊外的性格をもつ地域である。大阪・神戸・尼ヶ崎など都市化や産業立地の中心からやや離れた地域に、この時期人口増加が進んだといえる。さらに、大阪電気軌道(近鉄)大阪線・上本町-布施間が1914年、北大阪電鉄(阪急)千里線・十三-千里山が1921年、同今津線・西宮北口-今津が1926年に開通するなど、交通手段が人口増加に与えた影響も大きいと推測される(注4)。

3.3 1930年職業構成による市町村特性

1930(昭和5)年の職業構成を主成分分析で分析すると、1920年と異なり工業と商業とが2つの成分に分離する(表3-2)。市町村別スコアの分布は図3-3である。第1成分・第2成分とも非農的的性格があるが、第1成分は商業に加えて公務自由業・家事使用人の性格が特徴的で、第2成分は工業が特徴的である。両方の性格を併せ持つ都市は大阪市とその区、神戸市、堺市、岸和田市などである。

第2成分は水産業の性質も含まれるが、高スコアの地域は泉南郡、泉北郡の機業地域や小田村などの工業地域である。

第1成分高スコアは精道村、豊中町、武庫郡大社村(西宮市)などである。ここにみられる町村は、今日良好な郊外住宅地とされる地域が多い。図表は省略するが2つの成分と1920-1930年の人口増加との関係を見ると、第2成分のスコアの高い町村での増加傾向が強い。さらに公務自由業の1920年就業者数に対する増加率と人口増加率との相関はきわめて高い。このことは公務自由業などの第3次産業がこの時期、郊外都市での人口増加の代表であったことを示している。

もちろん増加職業の主力は町村によって異なっており、布施町や三島郡島本町(現も同)では工業である。千里村、小阪町でも公務自由業と同じ程度の工業の増加があり、小阪町では商業増加も多い。いっぽう豊中町、精道町、大社村などでは公務自由業と商業の増加が顕著である。さらに精道村、大社町、豊中町では家事使用人の増加も多い。とりわけ精道村の家事使用人の増加は他の職業を上回っていた。高額所得者が多数であったことがうかがわれる。

4. 職住の関係

4.1 概要

都市化の進展にともなって職住の遠隔化、都市間の転入・転出が発生する。大阪都市圏の移動数のなかで大阪市への転入数がきわめて大きい。図4-1に1930(昭和5)年国勢調査の市町村の有業者に対する大阪市通勤(転入・転出の用語は誤解しやすいので通勤とする)者率と神戸市通勤者率をあらわした。なお大阪市は統計表の区別表記を合計した。また神戸市はまだ区制を採っていない。この図からも、神戸市とくらべて大阪市への通勤範囲が圧倒的に大きいことがわかる。

大阪市通勤率の高い町村はいくつかの地域に偏っている。一つは大阪市東部の中河内郡から北河内郡西部、南河内郡北部に広がる地域。二つ目は北部北摂の現阪急宝塚線などの沿線地域、三つ目は精道村など阪神間の地域である。

4.2 大阪東部地域

東部地域には北から、現在の名称で京阪本線、JR片町線、近鉄大阪線・奈良線・南大阪線、JR関西本線が大正時代までには開通していた。これらはいずれも大阪市内と郊外とを結ぶ交通手段であり、大阪市との関係を緊密にする要因となったと推測される。通勤率は、大阪市に隣接する北河内郡守口町(守口市)の49%、中河内郡高井田村(東大阪市)の48%を筆頭に、高率の町村では20-40%である。これら高通勤率を示す守口町、高井田町、布施町、北河内郡三郷村(守口市)などでは農業就業者率が低く、工業、商業、公務自由業の就業者率が高い。いっぽうでその他多数の10%台の町村では、職業は農業が多数で、そのなかに

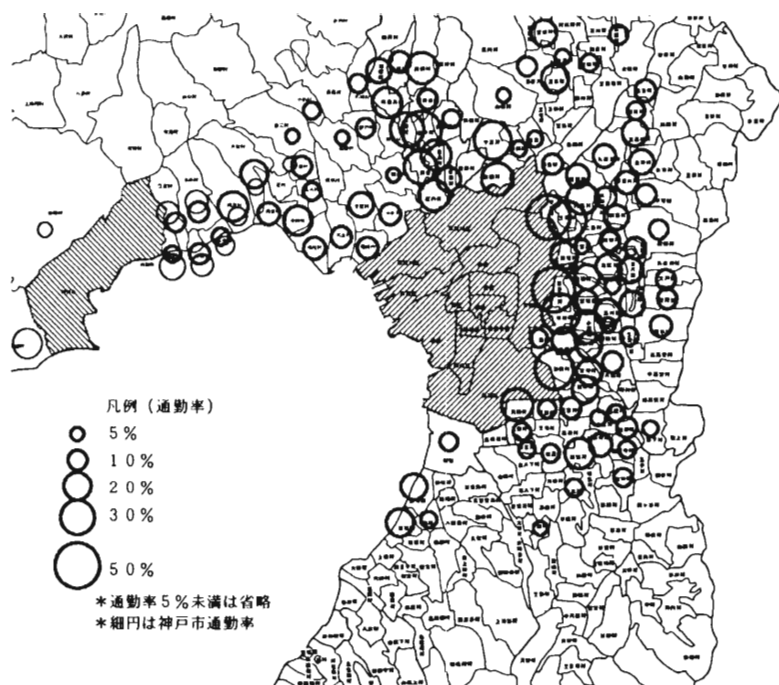


図4-1 大阪市・神戸市への通勤率(1930年)

工業就業者が浸透してきているといえる。ただ各町村の有業者数は千人前後から数千人の規模であり、大阪市への通勤者数も数百人のところが多い。

4.3 大阪北部地域

北部で大阪市通勤率の高い町村は線状にのびている。阪急宝塚線・箕面線が1910(明治43)年に箕面有馬電気軌道によって、同じく千里線が1921(大正10)年に北大阪電鉄によって開通した。大阪市通勤率は、豊能郡豊中町42%、三島郡千里村37%、豊能郡麻田村・南豊島村(豊中市)が30%と28%、三島郡吹田町28%、豊能郡箕面村(箕面市)26%などである。箕面村のように大阪市から遠い町村で高い通勤率を示していることが特徴である。

これら町村の有業者数は吹田町の9,696人、豊中町の5,888人、千里村3,149人などで、東部地域の町村にくらべて多い。そのため大阪市通勤者数も吹田町2,663人、豊中町2,460人、千里村1,152人を最多として500人前後以上の町村がみられる。しかし通勤率の高い町村は二つの沿線周辺の町村に限定されていることは明らかである。さらに前段でみたようにこの地域の職業構成は、吹田町で工業がやや目立つ以外は、商業と公務自由業の比率が高い。これらの職業は牛見のいう居住立地限定階層でない職業であり、就業地である大阪を離れ希望する住宅を指向したものとみられる。また大阪市内の鉄道路線ターミナルは、これら路線は大阪市内北区であるのに対して、前述の東部地域は東成区や天王寺区である。大阪市内就業地の産業構成も通勤者の職業とおおいに関係しているものとみられる。

4.4 阪神間臨海地域

阪神間の地域でもJR山陽本線(1874年)や阪神本線(1905年)、阪急神戸本線(1920年)の影響は決定的であろう。しかしこの沿線ではより大阪市に近い尼崎市の12%や武庫郡鳴尾村(西宮市)の13%などをこえて、より遠隔地の精道町で23%、武庫郡今津町21%、武庫郡大社村20%などの大阪市通勤率を示している。通勤者数も、精道村では2,598人、今津町1,452人、大社村973人などが多い。この地域の大阪市通勤率が、大阪市寄りの町村の比率よりも明確に高い比率を示していることから、北部地域以上に住宅地指向の意識が強いと理解される。それに類似した傾向は泉北郡浜寺町(堺市)のあたりに少しみられる。

全般的傾向として、大阪市通勤率の高い町村では、1920-1930年の商業、公務自由業の就業者増加率が高い。いっぽう工業は、大阪市に近接している町村で工業就業者増加率と大阪市通勤率がともに高いところはあるが、泉南郡など

の町村では工業就業者増加率が高くはあるが大阪市通勤率は低い。商業、公務自由業にあつては就業地としての大阪市の影響がかなり大きいとみられるが、工業にあつてはその影響は狭い範囲にとどまっている。工業就業者における職住立地限定の性質が強いこと、商業、公務自由業では職住関係がさほど限定されないことが推測できる。市町村の人口増加、住宅地開発は就業地との位置関係、職業による職住関係特性をも背景として進んでいったと理解できる。

5. 都市圏における住宅地開発

近代における住宅地の形成要因として、自然発生的開発、耕地整理、区画整理および土地会社による開発がある。耕地整理、区画整理などは郊外住宅地開発において地域空間の骨格となる意義をもっている。大阪都市圏のなかでのそれら開発の検討を試みる。自然発生的開発以外については不完全ながら記録・資料がある。本章ではこれら資料によって、大阪都市圏の開発概要を把握する。

5.1 耕地整理

耕地整理は、本来は農地の改良を目的とするが、都市近郊においては宅地としての区画整理の目的で行われることもあった。また結果的に宅地化したところも多い。耕地整理に関してはいくつかの資料^(注5)がある。そこに記載されている耕地整理には本来の農地のための事業もあるが、市街化に関わるものだけを選別することは難しく、本来の目的にかかわらず結果として市街化する場合もあるので、選別しなくともおおよその傾向を把握するには有効であると判断した。ただし施行目的に「揚水施設」だけをあげて面積が広大であるも

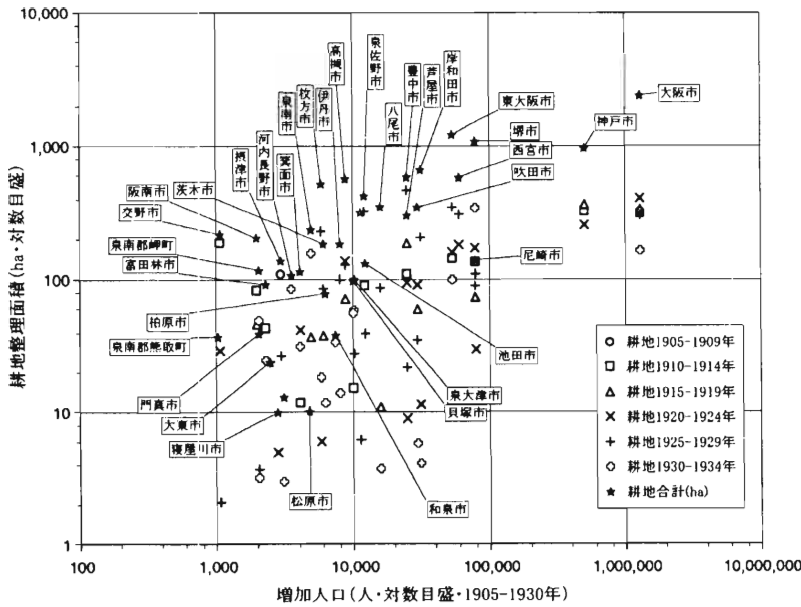


図5-1 耕地整理面積(1905-1934年)と増加人口

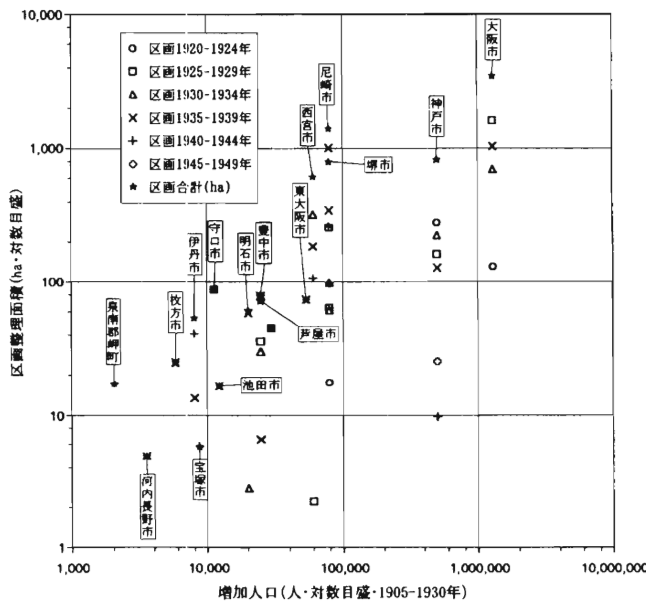


図5-2 区画整理面積(1920-1949年)と増加人口

のは除いた。耕地整理法は1904(明治42)年に旧法の全面改正として公布されている。資料はそれ以降の事業に関するものである。

図5-1に、現在の市町村区分によって時期別施行面積を集計し、1905-1930年増加人口との関係を示した。なお実施されていても時期と面積、場所が不明の事業は除外されている。グラフは対数目盛であるので小規模のところ強調されることになるが、傾向として増加人口の大きい市町村で合計の施行面積も大きいようすが認められる。旧都市計画法によって区画整理が導入された大正時代以降も、耕地整理は都市計画の適用対象外地域で実質的に宅地供給手法として実施されたと考えられる。その後の事業も含めて面積と人口増加との比例関係が認められることから、宅地供給に大きな

影響があったといわざるを得ない。

1914(大正3)年までの早い時期に設立・事業開始された市町村は、摂津市、大阪市、神戸市、堺市、豊中市、池田市、東大阪市、交野市、阪南市、富田林市、箕面市などである。1924年までには加えて、吹田市、高槻市、茨木市などや、兵庫県の芦屋市、西宮市などでも活発に行われている。

今宮村(大阪市)の耕地整理が宅地化を目的としていたことは知られている。『神戸西部耕地組合誌』(1925年。現神戸市長田区)にも「田畑の宅地に変するもの年と共に増加するは当然の勢なり、然るに田畑の畦畔は幅員狭小、且つ連絡の便を欠くを以て、(中略)之を適当に改修し以て市街道路として相当の幅員を有し、且つ都市の中央に通ずるの連絡を図るは本地区の如き大都市の郊外に在りて早晩市街地たるの運命を有するものに於ては尤も急務なりとす。」とその背景が記されている。芦屋市(当時・精道村)の場合も「農地改良を目指すものではなく、大阪・神戸間における先行的住宅都市化現象を投資的にとらえた(中略)住宅地化事業であった」(新修芦屋市史)。大阪市とその周辺地域でも都市化したがつて土地の利用価値を上げようとする指向が強まり、小作料の引き上げ、小作人から地主への土地返還問題、投機的不在地主の増加をみるにいたっていた(大阪府農地改革史)。市街化が予想される地域での耕地整理は、土地の利用価値を高める区画整理と同じであり、都市化、人口増加を背景として進められたと思われる。

5.2 土地区画整理

1920年施行された都市計画法に導入された土地区画整理は宅地利用を増進することに目的があり、市街化が予定される地域で行われた。図5-2は前節同様、増加人口と区画整理面積とを表示している(注6)。

制度施行後早期に設立されたのは、大阪市、神戸市、尼崎市である。大阪市では、昭和期にはいと1,600ha以上の事業設立が行われ、戦前期に3,500haに達した。昭和期には堺市や吹田市、守口市、枚方市、芦屋市、西宮市などの大阪市近郊地域や住宅地化が先行した地域で、さらに昭和10(1935)年代からは豊中市、東大阪市、池田市、伊丹市などの郊外地域で設立された。ほとんどが組合施行であり、地主に開発指向があったことをうかがわせる。図5-2からも、人口増加、市街化進行によって区画整理事業が推進されたことが明らかである。このなかで尼崎市の1936年以降設立の区画整理は、室戸台風の災害復旧と産業基盤整備とあわせて実施されたものである(尼崎市史第3巻)。また泉南郡岬町は災害復興区画整理であった。

土地区画整理は都市化の進行と人口圧力に対応していたと

表5-1 土地会社の種類

活動エリア	土地会社	鉄道会社	建設会社	その他会社	個人名	不明	総計
大阪市	54	2	1	5		9	71
阪神臨海	35	2	3	14	2	3	58
阪神内陸	39	4	1	12		6	63
北大阪	5	2	2	5			14
京阪間	25		3	3		2	33
東大阪	22	2		3			27
南大阪内陸	18	3	2	1		2	26
南大阪臨海	26	2		2		2	32
神戸以西	14	1		11			26
京都	4	1	1	3		3	12
奈良	15	1		6			22
その他	2						2
総計	198	11	6	49	2	22	288

表5-2 土地会社の活動エリア数

活動エリア	1地域	2地域	3地域	4地域	5地域	6地域	総計
大阪市	45	21	1	2	1	1	71
阪神臨海	35	13	4	4	1	1	58
阪神内陸	38	13	4	6	1	1	63
北大阪	3	5	3	3			14
京阪間	17	8	2	6			33
東大阪	9	13	1	2	1	1	27
南大阪内陸	6	10	5	4		1	26
南大阪臨海	21	8	2			1	32
神戸以西	18	6	1	1			26
京都	7	2	1	1	1		12
奈良	10	7	3	2			22
その他	1			1			2
総計	210	53	9	8	1	1	288

いえるが、制度制定時は耕地整理法が先行していた。その結果、都市化がより進んでいた地域では、耕地整理が行われその後に区画整理が実施された。また尼崎市などでは耕地整理よりも前に工場立地と市街化が進んだといえる。またそのような時期的前後関係以外に、地理的な都市化の度合いも区画整理・耕地整理の実施に影響を与え、市街化進行が緩慢である場合や都市計画区域外では耕地整理が行われたり、個別の開発が進行するという状況であったと想像される。

5.3 民間土地会社による住宅地開発

住宅地開発における土地会社の役割は大きかったと思われるが、その実態は断片的情報にとどまっている。とりわけ開発地については部分的にしか判明していない。ここでは会社自体に着目して活動の一端をかきまみることとする。土地会社に関する情報が含まれている4つの資料^(注7)を統合し、会社名を一元化した。ただ会社名は資料によって微妙に表現が異なっている場合があり、同一と判断できたものは1つの会社と扱った。また会社名を手がかりとして会社の本来の業務分野を判断し、経営地や会社概要のコメントから活動エリアを判断した。なお会社概要の表現は雑多なため活動エリアの分類は表5-1などのようにした。得られた会社数は288社であるが、2以上の資料に挙げられているのは101社、3以上では55社

であった。

表5-1のように、会社数の多いエリアは大阪市、阪神内陸、阪神臨海である。大阪市の会社は土地の運用管理を業務とするものが多かった^(注8)といわれ、郊外住宅地開発としては阪神間でもっとも活発であるとみることができる。これについて、京阪間と南大阪、東大阪で活動する会社が多い。

表5-2の表頭は会社が活動するエリア数である。エリアの広狭があり単純比較は難しいが目安とはなるであろう。大阪市は別として、阪神内陸・臨海と南大阪臨海で当該1エリアのみで活動する会社が多い傾向がみえる。逆に南大阪内陸と東大阪では2エリア以上で活動する会社が多い。このことは地元地主の住宅地開発への指向の強弱をあらわすものと理解できる。

例えば武庫郡良元村(宝塚市)では平塚嘉右衛門が果樹園を経営していたが、明治末期から土地買収を行い、大正期から平塚土地として住宅地供給を始めたといわれる(宝塚市史第3巻)。浜寺町の浜寺土地も地元地主によるものである。いっぽう東大阪で先行して住宅地供給を行った東大阪土地建物は実質的には大阪電気軌道の関連会社であり(東大阪市史近代Ⅱ)、地元地主との関係は薄い。またこのエリアだけで活動したとみられる瓢山土地と枚岡土地も地元地主の関係は認められない(同資料)。

これらのことから、地域における地主の構成や指向が住宅地開発・形成の進め方に影響を与えていたとみることができる。阪神間および南大阪臨海などでは地主の指向として住宅地開発が意識的に行われ、それ以外の地域では地主の意識に乏しく、外部的な働きかけで住宅地開発が行われた可能性がある。地元との関係という見方をすれば、耕地整理、区画整理も地元地主の意向で進められたみるべきであろう。地主の開発指向が強い地域ではそれら制度だけでなく、必要に応じて自ら会社を設立して開発を行ったものと考えられる。

6. 大阪市近郊の住宅地開発

戦前大阪都市圏における住宅地開発は、耕地整理、土地区画整理、土地会社に関する資料の分析によって概要が明らかになった。さらに、大阪市近郊における住宅地開発について、明治末期から大正期を対象に『大阪地籍地図』を基礎資料にして考察を加える。

6.1 明治末期の宅地化の動向

(1) 『大阪地籍地図』

『大阪地籍地図』は、明治44年7月に吉江集画堂から発行されている。「市街及接続郡部 大阪地籍地図 第一編」「市街及接続郡部 大阪地籍地図 第二編」「市街及接続郡部 大阪地籍地図 土地台帳之部 第三編」の分冊になっており、地図2巻と土地台帳1巻の全3巻で構成されている。

地図は切図の体裁で掲載され、土地台帳は1筆ごとに「村名、地番、等級、地目、反坪(数)、地価、住所、姓名」

が記載されている。『大阪地籍地図』には地図が776面、筆数が8万に達する膨大な情報が収録され、土地の形状とその所有者が明らかになる貴重な資料である。

なお、「市街及接続町村」とは、大阪市の4区（東区、南区、西区、北区）とそれに接続する16ヶ町村（北新開荘村、中本村、鶴橋村、生野村、天王寺村、今宮村、津守村、勝間村、住吉村、伝法町、稗島村、鷺洲村、中津村、豊崎村、榎並村、城北村）である^(注9)。『大阪地籍地図』では、明治30年に第1次市域拡張で誕生した大阪市とそれに接続する町村を網羅し、大阪市近郊における土地所有の分析が可能であることが確認できる。

さて、『大阪地籍地図』が発行されたほぼ同時期に、東京では明治45年4月に『東京市及接続郡部 地籍台帳』が1冊、大正元年11月に『東京市及接続郡部 地籍地図』が2冊（上巻・下巻）、京都では大正元年に『京都市及接続町村地籍図』（3冊）がそれぞれ発行されている。いずれも切図の地籍図と土地台帳を合体させて編集した地図帳であり、土地法典とも呼ばれている。地籍地図は原物そのものが散逸して実見が不可能な場合が想定されるだけに、一次資料として利用価値が高い資料とみることができる。

(2) 明治末期の宅地化

『大阪地籍地図』の土地台帳では、1筆ごとに地目（宅地、田、畑など）が記載されている。この地目の区分に着目して、大阪市接続町村の16ヶ町村の大字を単位に地目別の集計をおこない、さらに宅地と非宅地に分けて面積の比率を算出した。これにより、大阪市近郊の明治末期における宅地化が、町村の大字ごとに判明することになる（表6-1）。

明治末期の大阪市接続町村のなかで、宅地化の比率は伝法町が84.4%で最も高く、中津村の光立寺や鷺洲村の大仁が50%に達し、つづいて豊崎村の各大字が30%を越えている。この4町村以外に宅地化が20%を越えていたのが、鶴橋村の東小橋と岡の大字のみで、全体的にみれば宅地化は低調であった。

宅地化を方面ごとにみると、宅地化が顕著に認められる伝法町、中津村、鷺洲村、豊崎村はすべて大阪市の北部に位置しており、その一方で宅地化が低調な村々は、東部ならびに南部の所在していた。これによって明治末期の大阪市接続町村では、方面別に宅地化の差異が明らかになった。明治末期における宅地化は、大阪市の第一次市域拡張の市域と一致し、北部では市域をこえて新淀川まで広がっていたのである。なお、明治末期に未宅地であった村々は、大正期以降に市街化され、大正14年の第二次市域拡張で大阪市の編入されることになる。以下、宅地化の比率が高い町村を取りあげて検討する。

伝法町は明治36年11月に町制を施行し、大阪市西区の接続町村のひとつであり、淀川下流左岸に位置する。明治18年の地形図では、伝法川の北に旧伝法村と旧申村の旧集

表6-1 明治末期における大阪市接続町村の大字ごとの宅地化率

町村名	大字	合計面積 (坪)	非宅地系面積 (坪)	宅地系面積 (坪)	宅地化率 (%)
伝法町		110,052.30	17,140.80	92,911.50	84.4
稗島村		81,078.00	72,420.00	8,658.00	10.7
鷺洲村	浦江	218,528.09	141,982.50	76,545.59	35.0
	海老江	209,419.51	149,281.80	60,137.71	28.7
	大仁	126,983.06	61,212.90	65,770.16	51.8
中津村	下三番	100,285.05	76,681.80	23,603.25	23.5
	光立寺	78,618.17	36,774.90	41,843.27	53.2
豊崎村	川崎	10,046.10	6,422.10	3,624.00	36.1
	南長柄	67,062.20	38,539.80	28,522.40	42.5
	南浜	63,394.91	39,701.70	23,693.21	37.4
	北長柄	99,398.40	61,289.40	38,109.00	38.3
榎並村	内代	43,942.70	39,095.70	4,847.00	11.0
	野江	207,426.61	188,391.60	19,035.01	9.2
城北村	荒生	130,090.20	114,538.20	15,552.00	12.0
	赤川	343,128.88	338,465.70	4,663.18	1.4
	毛馬	158,270.92	150,756.60	7,514.32	4.7
北新開荘村	友淵	86,968.85	71,817.00	15,151.85	17.4
	鴨野	272,274.10	253,670.70	18,603.40	6.8
中本村	天王田	71,795.84	66,963.60	4,832.24	6.7
	森	27,392.10	23,534.10	3,858.00	14.1
鶴橋村	中道	56,515.10	50,135.10	6,380.00	11.3
	中浜	209,328.43	175,904.70	33,423.73	16.0
	本庄	203,515.90	190,599.90	12,916.00	6.3
生野村	岡	41,084.40	32,549.40	8,535.00	20.8
	猪飼野	312,596.84	296,586.00	16,010.84	5.1
	天王寺	64,695.90	55,965.90	8,730.00	13.5
	東小橋	65,545.24	43,424.70	22,120.54	33.7
天王寺村	木野	101,719.36	84,022.20	17,697.16	17.4
	舍利寺	54,994.72	49,730.70	5,264.02	9.6
	林	14,740.80	14,740.80	0.00	0.0
	林寺	106,491.80	100,281.60	6,210.20	5.8
今宮村	林寺新家	14,000.50	12,187.50	1,813.00	12.9
	園分	182,612.06	171,648.90	10,963.16	6.0
津守村	阿倍野	121,616.20	102,961.20	18,655.00	15.3
	天王寺	1,134,143.71	1,038,582.90	95,560.81	8.4
勝間村	今宮	325,722.59	289,407.90	36,314.69	11.1
	木津	461,182.80	446,405.40	14,777.40	3.2
住吉村		582,815.00	535,741.20	47,073.80	8.1
合計		7,959,100.24	6,854,699.70	1,104,400.54	13.9

落、南に旧南伝法村が分布しているが、大正10年の地形図では、工場などが立地して稠密な市街地が形成されている。明治44年の『大阪地籍地図』では、すでに宅地の比率が80%を越えて、町内が宅地化していた。さらに会社の立地状況を見ると、産業合資会社、大阪綿操業株式会社、味醂醸造合資会社、帝国製麻株式会社、三重紡績株式会社、内外綿株式会社の名称が確認できる。会社の名称から判断すると、紡績会社を中心に、食品の工場などが相次いで建設されていたことになる。伝法町は近世以来の旧集落が分布する地域に、明治期以降に工場が立地して宅地化が急激に進んだものと考えられる。

鷺洲村、中津村、豊崎村は新淀川沿いに連担して所在し、大阪市北区の接続町村であり、町制施行は鷺洲村と中津村が明治44年2月、豊崎村が明治45年1月であった。『大阪地籍地図』から会社数を集計すると、鷺洲村が12社、中津村が4社、豊崎村が10社であり、宅地化の要因には工場の建設があったことがうかがわれる。

さて、伝法町、鷺洲村、中津村、豊崎村の宅地化は、大

表6-2 明治末期における大阪市接続町村の地主の所有する土地面積

面積(坪)	人数	構成比(%)
50,000～	6	0.1
40,000～50,000	0	0.0
30,000～40,000	10	0.2
20,000～30,000	12	0.2
15,000～20,000	28	0.5
10,000～15,000	44	0.7
8,000～10,000	46	0.8
6,000～8,000	59	1.0
5,000～6,000	63	1.0
4,000～5,000	100	1.6
3,000～4,000	163	2.7
2,000～3,000	295	4.8
1,000～2,000	800	13.1
500～1,000	1,126	18.5
0～500	3,332	54.8
合計	6,084	100.0

阪築港の建設と新淀川の開削を契機としている。大阪では外国貿易の関係から港湾整備が必要とされていたが、淀川のデルタ地帯に市街地が拡大していたため、築港建設には淀川の改修を伴わなければならなかった。明治25年に築港建設が始まり、明治30年に起工式が挙行され、明治36年に築港棧橋が完成している。淀川の改修は、明治29年の河川法の制定と同時に内務省で立案され、延長5,740m、平均幅員約700mの新淀川の開削が明治36年に完成した。大阪市北区の接続町村では新淀川の開削以後、水運に恵まれたことから急速に工場が建設されて宅地化が進んでいったのであった。

(3) 明治末期の土地所有形態

『大阪地籍地図』の姓名に着目して、同一人物が所有する土地を集計して、明治末期の大阪市近郊における地主の存在形態について検討を加える(表6-2)。

全部で6,084人の所有者となり、1万坪以上が100人(1.7%)、3,000坪以上1万坪未満が431人(7.1%)、2,000坪以上3,000坪未満が295人(4.8%)、1,000坪以上2,000坪未満が800人(13.1%)、500坪以上1,000坪未満が1,126

人(18.5%)、500坪未満が3,332人(54.8%)であった。

全所有者の半数の所有する土地面積は、500坪未満となり、その一方で5万坪以上の大地主は6人で、第1位が554,602.11坪で白山善五郎、第2位が89,175.48坪で木村権右衛門、第3位が62,196.5坪で秋岡義一、第4位が54,375.1坪で勝間村所有、第5位が53,408.3坪で柴谷伊之助、第6位が52,945.32坪で澤田コマであった。

さて、白山善五郎の所有する土地が群を抜いているが、この人物の住所は東区瓦町1丁目となっているが、所有する土地は津守村にある。津守村は元禄期に津守新田が開墾されており、白山善五郎は江戸期の新田開発の系譜をひく大地主であったことが判明する。

1万坪以上の大地主の住所は、大阪市内が22人、地元の町村が78人であり、大阪市内に居住しながら接続町村に大規模な土地を所有する不在地主が5人にひとりの割合で存在していたことになる。また、1万坪以上所有する姓名を検討すると、森土地建物株式会社、東成土地建物株式会社、阪北土地株式会社の土地会社の3社をみいだすことができた。なお、東成土地建物株式会社の経営地は、大正2年に設立された住吉第一耕地整理組合の施工区域となっていることから、帝塚山住宅地の開発を推進していたことが明らかになる。

6.2 大正期の住宅地開発

大正期における住宅地開発については、明治末期から大正期の地形図を対比させることで耕地整理あるいはスプロール地域などの特徴ある地域を抽出し、さらに明治44年の『大阪地籍地図』の土地所有形態を明らかにすることで、住宅地開発の要因を検討する(表6-3)。

(1) 耕地整理による住宅地開発—今宮町—

今宮町は大阪市南区に接続し、今宮と木津のふたつの大字で構成され、大正6年9月に町制を施行した。今宮町では、明治43年2月に今宮村第一耕地整理組合、明治44年4月に今宮村第二耕地整理組合がそれぞれ設立されていた。施工区域の面積は今宮村第一耕地整理組合が37.92ha、今宮村

表6-3 明治末期における大阪市接続町村の土地所有形態の一例

村名	大字	他所・非宅地(坪)	%	他所・宅地(坪)	%	他所・合計(坪)	%	地元・非宅地(坪)	%	地元・宅地(坪)	%	地元・合計(坪)	%	総合計(坪)
今宮村	今宮	205,589	63.1	19,618	6.0	225,207	69.1	83,819	25.8	16,697	5.1	100,515	30.9	325,723
	【今宮町】	278,716	60.4	7,676	1.7	286,393	62.1	167,689	36.4	7,101	1.5	174,790	37.9	461,183
北新開在村	鳴野	66,359	24.4	901	0.3	67,260	24.7	187,312	68.8	17,702	6.5	205,014	75.3	272,274
	【城東村】	31,811	44.3	1,759	2.4	33,570	46.7	35,153	49.0	3,073	4.3	38,226	53.3	71,796
中本村	森	18,042	65.9	3,407	12.4	21,449	78.3	5,492	20.1	451	1.6	5,943	21.7	27,392
	【中本町】	21,599	38.2	2,741	4.9	24,340	43.1	28,536	50.5	3,639	6.4	32,175	56.9	56,515
	中浜	46,018	22.0	10,482	5.0	56,500	27.0	129,887	62.0	22,942	11.0	152,829	73.0	209,328
	本庄	102,984	50.6	5,271	2.6	108,255	53.2	87,616	43.0	7,645	3.8	95,261	46.8	203,516
鶴橋村	東小橋	11,139	17.0	1,703	2.6	12,842	19.6	32,285	49.3	20,418	31.1	52,703	80.4	65,545
	【鶴橋町】	4,660	11.3	1,352	3.3	6,012	14.6	27,890	67.9	7,183	17.5	35,073	85.4	41,084
	木野	4,786	4.7	197	0.2	4,983	4.9	79,236	77.9	17,500	17.2	96,736	95.1	101,719
	天王寺	10,973	17.0	2,748	4.3	13,721	21.3	44,993	69.5	5,982	9.2	50,975	78.7	64,696
	猪飼野	34,618	11.1	1,010	0.3	35,627	11.4	261,968	83.8	15,001	4.8	276,970	88.6	312,597

注：【 】の町村名は、大正10年当時である。

第二耕地整理組合が145.73haであり、組合の解散時期は今宮村第一耕地整理組合が大正4年1月、今宮村第二耕地整理組合が大正9年3月であった。

今宮町は町域がほぼ耕地整理の施工区域と一致しているが、組合の設立については施工区域が市街地に接して、市街化の進展方向にあり、始めから市街地整備を目的としていたことが指摘されている。また、耕地整理の手法が市街地整備に採用された事例として紹介されている。

そこで、今宮町の耕地整理による市街地整備の成立について、『大阪地籍地図』にもとに、土地所有形態という視点から検討する。今宮町では、明治末期にふたつの組合が設立され、実際には大正期に耕地整理による市街地整備が行われたが、明治44年に遡ることで、どのような土地所有形態を前提条件に組合が設立されたかを明らかにする。

明治44年の今宮と木津の大字ごとに、町内に居住する土地所有者の合計面積と町外に居住する土地所有者の合計面積に区分し、さらに宅地系と非宅地系の地目ごとに集計をおこなった。今宮では、町内居住者の合計面積が100,515坪(30.1%)で、町外居住者の合計面積が225,207坪(69.1%)、町外居住者が約70%を占めている。また、木津は町内が174,790坪(37.9%)、町外が286,393坪(62.1%)で、今宮と同様に町外居住者の土地所有が多いことが共通している。つづいて、今宮の町外居住者が所有する土地では、非宅地系の地目が63.1%、木津では60.4%であり、ふたつの大字ともに60%に達し、不在地主の所有する土地が多数を占めることが明らかである。明治44年における今宮町では、不在地主が多数存在して、田畑がひろがる地域であり、町内は未市街化の状況にあった。

すでに「5.2 耕地整理」では、大阪市とその周辺地域で都市化したがつて、土地の利用価値をあげようとする指向が強まり、投機的不在地主が増加したことを指摘している。今宮町の耕地整理組合の設立は、不在地主が中心となり、小作人などから土地を返還させ、田畑から都市化を想定した宅地整備をおこなうことが目的であった可能性が十分考えられよう。

(2) スプロール地域—城東村と中本町—

城東村と中本町は大阪市東区に接続し、城東村は大正5年1月に北新開荘村から改称され、中本町は大正元年10月に町制を施行した。明治18年と大正13年の地形図を対比させてみると、城東村と中本町は計画的に街路網が整備されていないため、非計画的に市街地が形成されるスプロール地域とみなすことができる。

明治18年から大正13年にかけて城東村の市街地の様相は、鳴野と天王田のふたつの大字の間に片町線が開通し、鳴野には鐘淵紡績会社の大工場が立地している。鐘淵紡績会社の周囲には工場の立地と市街地化が確認できるが、これは下請けの中小工場や家内工場が興り、工員住宅がさか

んに建設されたものと考えられる。城東村の鳴野では、中小工場と住宅が混在する市街地が形成されたと推察される。中本町には城東線の東側に城東練兵場が立地し、中浜と中道の大字には、街路網が計画的に整備されていないスプロール地域が形成されていることがわかる。

さて、『大阪地籍地図』では城東村の鳴野と天王田のふたつの大字、中本町は森、中道、中浜、本庄の4つの大字について土地所有形態を分析することができる。今宮町と同様に、町内と町外に居住する土地所有者ごとに、さらに宅地系と非宅地系の地目ごとに集計をした。

城東村における町内居住者の非宅地系の合計面積を大字ごとにみると、鳴野が187,312坪で68.8%、天王田が35,153坪で49.0%である。中本町の町内居住者の非宅地系の合計面積は大字ごとにみると、森5,492坪(20.1%)、中道28,536坪(50.5%)、中浜129,887坪(62.0%)、本庄87,616坪(43.0%)であった。

大正期に顕著なスプロール地域の形成が確認された城東村の鳴野、中本町の中道と中浜は、町内居住者の所有する非宅地系の土地が多数を占めていることが特徴である。これら大字では、地元の地主による宅地開発が個別的におこなわれ、非計画的開発の集積でスプロール地域が形成されたものとみなせる。

(3) スプロールと耕地整理による住宅地形成—鶴橋町—

鶴橋村は大阪市東区に接続し、大正元年10月に町制を施行した。明治18年と大正13年の地形図の対比すると、北から東小橋、木野、天王寺、岡、南東に猪飼野の大字から構成され、東小橋と木野の大字の中央に大阪電気軌道が開通している。このふたつの大字が鶴橋町のなかで顕著な市街地化が認められるが、街路網が計画的に整備されていないためにスプロール地域とみられる。

ところが、猪飼野は大正13年の地形図で計画的な街路網が建設されていないが、昭和7年の地形図では格子状に街路が配されて、計画的な宅地整備がおこなわれている。猪飼野では鶴橋耕地整理組合が大正8年3月に設立され、昭和10年7月に解散しているため、耕地整理によって住宅地開発が進められた地域であった。鶴橋町は大阪市に接続する地域で大正中期までスプロール地域が形成されていたが、それ以降に耕地整理の手法が市街地整備に用いられていたのであった。

『大阪地籍地図』から鶴橋町の東小橋、木野、天王寺、岡、猪飼野の5つの大字について土地所有形態を分析する。町内居住者の非宅地系の土地面積は、東小橋32,285坪(49.3%)、木野79,236坪(77.9%)、天王寺44,993坪(56.3%)、岡27,890坪(67.9%)、猪飼野261,968坪(83.8%)であり、共通して地元の地主が所有する田畑が多いことがわかる。

鶴橋町の東小橋と木野の大字では、城東村や中本町と同様に、地元の地主による非計画的な宅地開発の集積でスプ

ロール地域が形成されていた。ところが、猪飼野では、耕地整理が施工された今宮町と異なっており、非宅地系の土地所有者が地元地主であった。大正中期までにスプロール地域が形成されたが、これが計画的な市街地整備の刺激となり、地元地主が組合を設立して耕地整理による住宅地開発を標榜したものと考えることができる。

鶴橋町の住宅地形成は、スプロール地域の形成から耕地整理による宅地開発へ移行することになったが、こうした変遷の過程は都市計画を進展させるうえで注目し得る地域であったとみることができる。

7. まとめ

戦前期における住宅地開発は、都市化の進行とそれに対する地域・地主の対応に基本的な要因がある。用いられた開発手法はさまざまであるが、いずれの手法が選択されるかは時代背景とそれら要因によるとみられる。

明治末期までの都市化は大阪市等とその隣接部に限定される傾向があるとともに、開発手法は未だ試行段階にあった。都心隣接地域では手法が未整備のままに市街化がすすんだところが少なくない。大正末期から区画整理手法が導入されるが、地域の発展段階によってそれ以外の手法が適用された。大阪市等とその隣接部といくつかの郊外鉄道沿線は急速な市街化が予想され対応がおこなわれたが、それ以外の地域は、農業の比重が大きく、住宅地開発を指向する地域は局所的であった。大阪都市圏における住宅地形成の初期段階にあって、阪神間などは、開発が先行したことがその後の発展に大きな影響を与えた。また地域によって住宅需要者に偏りがあったことも住宅地開発の質に影響を与えたと考えられる。

地域における地主の行動規範は効率的土地利用と利益の追求であったと考えられる。背景に農業生産力の相対的低下と小作との利害対立があった。地主の経営条件は多様であったろうが、長期的には所有地の都市化状況が影響を与えたとはいえる。

そのような地主の行動は地主の性格や保有する土地の規模、立地条件にも当然ながら強い影響を受ける。大阪市接続町村の土地状況をみると、保有する土地が小規模な地元地主が多数を占める地区では、個別開発によるスプロール開発が主体となる。一方で保有土地が比較的大規模な不在地主の土地が多い地区では耕地整理などの計画的開発が中心となったことが確認された。地域環境の変化や経済条件の相違はあるが、そのような状況は今日とかわるところがないと推測される。

今日の市街地・住宅地の基礎となった開発当初の経緯を明らかにすることは、市街地の今後の動向を推測し、計画化するにあたっても意義のあるものと考えられる。本研究ではその経緯の一端を明らかにし得たと思っているが、大阪都市圏の広い範囲で同じ精度の検討をするには至らなかった。情報を加え

て分析を深めることが残された課題である。さらに初期の住宅地形成がその後の展開に影響を与えたことは明らかであり、現在までの経緯を追跡することも課題である。

<注>

- 1) 兵庫県下の具体的市郡は、神戸市、尼崎市、明石市、西宮市、武庫郡、川辺郡、有馬郡、明石郡、美囊郡、加東郡、加古郡、印南郡（いずれも1930年時点）である。
- 2) 行政界地図は、『大阪府百年史』（1968年、大阪府）付図をベースとし、『京阪神附近実測精図』（1918年）、『最近実測大阪府管内新地図』（1902年、駸々堂）で補足した。
- 3) 有業者に対する人口の比率が1に近いことによる。
- 4) 鉄道開通時期などは、『関西の住宅地』（1999年、日本建築学会近畿支部住宅部会）の『関西圏の鉄道の発達』（多治見作成）による。なおこの資料は各社史、記念誌、市史などにもとづく。
- 5) 大阪府下の耕地整理は『大阪府農地改革史』（1952年、大阪府）に一覧があり、他に『昭和7年大阪府統計書』に記載がある。兵庫県については『兵庫県土地区画整理史』（1973年、兵庫県土地区画整理協会）、『兵庫の改良事業史』（1990年、兵庫県農林水産部農地整備課）、『新修神戸市史産業経済編1』（1990年、神戸市）など。さらに『都市近郊開発の軌跡と計画課題』（1980年、日本建築学会都市計画委員会）を参考とした。
- 6) 主な資料は『土地区画整理のあゆみ—土地区画整理法施行40年記念』（1996年、社団法人土地区画整理協会）、『兵庫県土地区画整理史』（1973年、兵庫県土地区画整理協会）、『都市近郊開発の軌跡と計画課題』（1980年、日本建築学会都市計画委員会）、『大阪市の区画整理』（1995年、大阪市）、『大阪市都市再開発図』（1977年、大阪市）である。これらを照合し、記載のないものは相互に補った。
- 7) 資料は、『近代日本の郊外住宅地』（片木・藤谷・角野編、2000年、鹿島出版会）、『大阪市の区画整理』（1995年、大阪市）、『大阪建設史夜話』（玉置豊次郎著、1980年、大阪都市協会）、「在本市及郊外土地建物会社調査」（『労働調査報告No.17』1921年、大阪市）などである。『近代日本の郊外住宅地』は会社別の住宅地一覧で、他は会社の一覧である。情報は作成時点から以前の状況を反映している。また『近代日本の郊外住宅地』は新聞広告も調査しているために小規模な会社も網羅しているが、他資料は株式会社や目立つ会社を挙げている可能性が高い。なおこれら資料と別に、新聞広告によって独自にリストアップしたが、閲覧した「大阪朝日新聞」縮刷版は1928年以降であり『近代日本の郊外住宅地』の情報に追加するものは少なかった。資料から得られた土地会社について、それぞれの記述から活動エリアや本来の会社業務を判断し情報化した。
- 8) 『大阪建設史夜話』pp.209-210など。
- 9) 「大阪市接続町村」はすべて現在の大阪市に含まれている。現在の区域と完全には一致しないが、おおむね以下のような対応関係にある。伝法町は此花区、稗島村・鷺州村は西淀川区、中津村・豊崎村は北区、城北村は都島区、榎並村・北新開荘村は城東区、中本村は城東区、鶴橋村・生野村は生野区、天王寺村は阿倍野区、今宮村・津守村・勝間村・住吉村は西成区である。

<研究協力者>

和田 由美子 奈良女子大学大学院博士前期課程