

# 西貝家文書から見る中村の土地利用と土地所有者の変化

## 中新井村土地区画整理事業資料の検討

亀岡 岳志

（社会科）

kameoka.takeshi@musashi.ed.jp

### 要 旨

練馬区中村及び豊玉地域で昭和戦前期に行われた土地区画整理事業に関する資料を多く含む「西貝家文書」（石神井ふるさと文化館所蔵）の検討を行った。その上で「西貝家文書」中の「中村町第一土地区画整理組合」関連資料を用いて、中村地域（現練馬区中村北、中村、中村南）西部で進行した区画整理事業による土地利用の変化の詳細を明らかにした。農村景観から郊外住宅地景観への急速な変貌は、区画整理事業当初の立案計画に基づいたものであり、転入者の急増と地域の生業構造の変化が景観変貌と平行して発生した。

Keywords：中新井村，中村，中村町第一土地区画整理組合，土地区画整理，西貝家文書

### 目次

1. はじめに
2. 西貝家文書の特徴
3. 中村町第一土地区画整理組合の台帳類と総会資料の検討
4. 結論

#### 1. はじめに

本稿は、中新井村（1889-1932 年）の土地区画整理事業に関するまとまった資料である「西貝家文書」の検討を通して、土地区画整理事業が進行する過程の詳細、中でも土地利用と土地所有者の変化を明らかにすることを目的とする。

筆者は、東京都練馬区豊玉地区と中村地区（中新井村の範囲）の近代期景観変遷の詳細を明らかにすることを課題としてきた。そして、この地域に特に大きな変化をもたらしたのが昭和戦前期の土地区画整理事業であることを明らかにした<sup>1</sup>。しかしこの土地区画整理事業は、中新井村全村という大きなスケールで行われたにも関わらず、後述する通り関連資料は多く残されていない。そうした状況の中で、本稿で検討する「西貝家文書」は、

個人が保管してきた貴重な資料と言える。

以下、本稿の構成を示す。まず2章において「西貝家文書」全体を概観し説明する。ついで3章では、中村（中新井村大字中、板橋区中村町、現在の練馬区中村地域）地域西部を研究対象地域とした上で、資料から変化を捉えやすい土地利用と土地所有者に注目する。具体的には土地台帳類と組合員名簿等を利用して、中村の区画整理前の土地利用および土地所有関係について明らかにしていく。

## 2. 西貝家文書の特徴

### 2-1 文書の所蔵

西貝家文書は、練馬区立石神井ふるさと文化館が所蔵している資料群である。西貝金太郎氏（1874（明治7）年生）が保管されていた資料で、子孫の方が寄贈された。現在、関係者は亡くなられ、石神井ふるさと文化館が受け入れた際の記録詳細も残っていない<sup>2</sup>。

中新井村（1889-1932年）の土地区画事業関連文書が多く含まれており、本稿ではこれらの区画整理事業関連文書のみを検討対象として扱う。以下、「西貝家文書」と記載した場合は、西貝家文書中の土地区画整理事業資料類を指すこととする。中新井村の区画整理事業を支えた共栄信用金庫<sup>3</sup>の合併と移転に伴って資料類が廃棄された<sup>4</sup>現在、「西貝家文書」はもともとまとまった中新井村の土地区画整理資料類の一つである。また個人が保有していた文書類であるため、地域の土地所有者がどのように区画整理事業に向き合ったのか推測することも可能である。

この章では、「西貝家文書」を、まず土地区画整理組合を単位に分類して説明し（2-2）、次に内容により分類して特色を概観する（2-3）。

### 2-2 土地区画整理組合毎に見た西貝家文書

区画整理事業を実施するためには、区画整理組合が設立される<sup>5</sup>。中新井村（1889-1932年、1932年以降は板橋区中村町と板橋区中新井町）には5つの土地区画整理組合が設立された。「西貝家文書」には、そのうち4つの組合資料が含まれている。すなわち中村町第一、中新井町第一、中新井町第二、中村町中鷺である。以下それぞれの組合ごとに資料の説明をする。それぞれ組合の範囲は、図1に示した。

#### （1）中村町第一土地区画整理組合関連資料（24点）

中村町第一土地区画整理組合は、中新井村大字中（後の板橋区中村町）の西半分を占める。組合の設立認可は昭和12年3月、工事着手は昭和12年6月である<sup>6</sup>。

「西貝家文書」には、昭和12年の土地区画整理組合創立総会議案書、そして昭和13年から昭和19年までの土地区画整理組合総会資料、そして昭和21年の総会通知書が含まれ

る。「総会資料」は送付されたものではなく、組合員の西貝金太郎氏が総会に出席した際に配布され、保管していたと考えられる<sup>7</sup>。他に「中村町第一土地区画整理規約」「組合員名簿 中村町第一土地区画整理組合」もある。また西貝金太郎氏と土地区画整理組合の間での土地売買関連書類が含まれる。

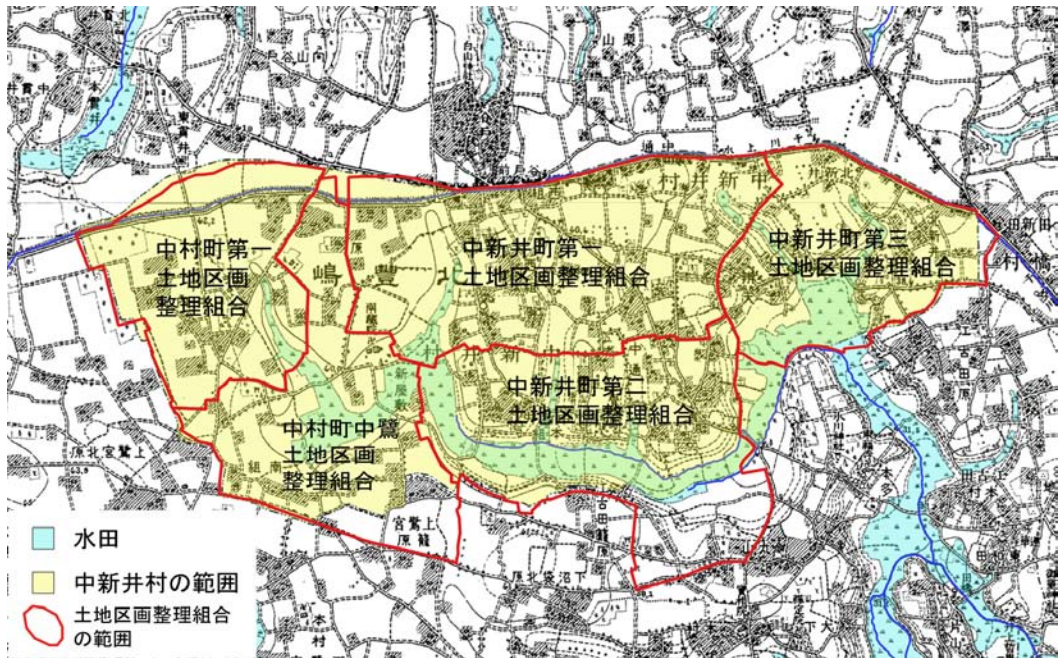


図1 中新井村の5つの土地区画整理組合の範囲

背景は1896-1909年地形図（「今昔マップ on the web」(©谷 謙二)を利用して作成)

### (2) 中新井町第一土地区画整理組合関連資料 (19点)

中新井村で、最初に結成された区画整理組合である。1915(大正4)年に開業した武蔵野鉄道(現西武池袋線)の練馬駅周辺を含み、早くから宅地化が進行した。組合設立認可は昭和8年8月、工事着手が昭和9年10月である<sup>8</sup>。

昭和7年の「意見交換会開催通知」と昭和8年の「組合設立総会招集通知」以降、総会関連資料は含まれていない。「中新井町第一土地区画整理組合長 森田文隆」から「組合員西貝金太郎殿」、そして「中新井町第一土地区画整理組合 第二工区長 山本紋次郎」から「西貝金太郎殿」宛、あるいは「第二工区組合員殿」宛の連絡告知等の文書が多い。

### (3) 中新井町第二土地区画整理組合関連資料 (13点)

組合設立認可が昭和9年11月、工事着手が昭和10年11月である<sup>9</sup>。

昭和9年の「総会招集通知書」以降、総会関連資料はない。「組合長 金子定七」から「組

合員 西貝金太郎殿」宛，あるいは「第一工区組合員 西貝金太郎殿」宛の連絡告知等の文書が多い。

#### (4) 中村町中鷺土地区画整理組合関連資料 (2点)

整理事業を行った後の中村町中鷺土地区画整理組合の地域の青焼き図面と，当該組合内の土地の売渡書類・図面である。

### 2-3 文書の内容による分類

文書の内容に注目すると，「西貝家文書」は大きく五つに分類される。(1) 土地区画整理組合の総会資料，(2) 土地区画整理組合の組合長や工区長から組合員全体に送られた通知や告知類 (組合発行の公文書の形式を取る)，(3) 組合長，工区長から特定個人に送られた連絡，通知，案内，契約書など，(4) 土地区画整理組合の規約，組合員名簿，(5) 西貝金太郎氏が筆写した「土地台帳」。以下，それぞれについて説明する。

#### (1) 土地区画整理組合 総会関連資料

土地区画整理事業は，基本的には区画整理組合を設立の上で，組合が実施する。区画整理組合は年一回総会を開催している。西貝家文書に含まれる総会関連資料は，送付されたと考えられる総会等の「開催通知」類と，総会時に配布されたと考えられる「総会資料」がある。「総会資料」は，すべて中村町第一土地区画整理組合のものである。

「総会資料」は，議決される議案と添付の資料から構成される。第一議案は，各年度の事業報告と経費収支決算，第二議案は設計書の変更などに伴う予算変更と当該年度の重要事項，第三議案以下はその他の議決事項 (規約変更や役員の変更など) である。

#### (2) 組合員全員への通知，告知類

基本的には，土地区画整理組合 (あるいは組合長) から組合員宛の通知・告知の類で，公文書に準じる形式を取る。ただ通知・告知類の中にも「はがき」による私信に近いものも存在する。三つの区画整理組合のものが含まれる (中村，中新井第一，中新井第二)。

「土地区画整理準備のための意見交換会のお知らせ」，「総会議招集告知」，「(諸) 説明会開催案内通知」，「地鎮祭参列案内」，「道路敷予定地への作付中止願い」，換地に関する諸通知 (「土地評価に関する協議」，「換地位置決定」，「換地準備のための作付中止」，「区画整理登記完了」他)，「組合会議員選挙」などがある。

#### (3) 特定個人への通知，契約書類

区画整理計画における道路幅変更通知，個人所有地の組合地指定ならびに組合地倍外契約証書，換地予定地指定調書など，西貝金太郎氏個人の所有地に関する諸連絡および契約書類である。この中で特筆すべきは，組合と西貝金太郎氏間の「組合地売買契約書」である。これは組合員全員に関係する換地関連の書類ではない。土地区画整理事業実施の



ために必要な資金を調達するため、組合が指定した土地は所有者が供出しなければならない、という規約（中村町第一土地区画整理組合規約・第二十八条）<sup>10</sup>がある。この規約に準拠して、組合が供出された土地を売却して資金を得た、という過程に関わるものである<sup>11</sup>。中村町第一土地区画整理組合のもののみ残されている。

#### （４）組合規約，組合員名簿

中村町第一土地区画整理組合のもののみ残されている。組合規約，組合員名簿とも発行年月日は記載されていないが，以下の通り推測した。

組合員名簿には，組合員の数 100 名と記されている。一方前述した「総会資料」には各年度の組合員数が記載されており，その数字と照合すると，組合員 100 名の年は 1943（昭和 18）年のみである。よってこの「組合員名簿」を 1943（昭和 18）年作成と推測した。

組合規約に関しては，1939（昭和 14）年 6 月 29 日の総会資料の「第三議案 規約変更ノ件」に「第四條（中略）評議員拾七名ヲ置クトアルヲ（中略）評議員ヲ十四名置クト変更方評議員会ノ承認ヲ得タリ依テ之ガ議決ヲ求ム」とある。一方，組合規約には「第四條評議員ヲ拾七名置」とある。よって，この組合規約は昭和 12 年の組合設立から昭和 13 年の間に作成印刷されたと考えられる。

#### （５）土地台帳（筆写）

次章で検討する「中村全部土地台帳」は，明治 9 年の「地租等細調査」における中村分を西貝金太郎氏が昭和 5 年 1 月に写した由が，資料末に記されている。区画整理事業との具体的な関係，あるいは筆写の理由は不明であるが，古くからの土地所有者とその所有地について，事業開始前に把握しようとしたと推測される。

## 2-4 小結

以上，文書の内容を分類した上で検討してきた。「西貝家文書」には複数の土地区画整理組合資料が含まれつつも，中村町第一土地区画整理組合関連資料が一番充実していることは明らかであった。よって，以下本稿では中村町第一土地区画整理組合の事業範囲を研究対象とすることにする。

また「西貝家文書」の資料類の偏りから，これを保管してきた西貝家に関して様々な推測が可能であるが，4 章においてまとめて考察を行いたい。

## 3. 中村町第一土地区画整理組合の台帳類と総会資料の検討

3 章では，「西貝家文書」の中で一番点数が多い中村町第一土地区画整理組合の資料を利用して，中村の土地利用と土地所有者の変遷について検討する。

最初に，中村と周辺関連地名について整理しておこう（表 1）。1889（明治 22）年，そ

れまでの中村と中新井村が合併して、新しい中新井村が成立した。それまでの旧中村地域は「中新井村大字中」、旧中新井村地域は「中新井村大字中新井」となった。その後、1932（昭和7）年の東京市域拡張の際に、「中新井村」は板橋区に合併され、「大字中」地域は「板橋区中村町」、「大字中新井」は「板橋区中新井町」となった。

本稿中では、1889年までの中村を、そのまま中村と表記する。1889～1932年の間であれば「中新井村大字中」にあたる。また1889～1932年の間の中新井村（すなわち大字中新井と大字中を併せた地域）を「中新井村」と表記する。

表1 中村と中新井村の名称の変化

～1888（明治21）年	1889（明治22）年～ （明治の町村大合併）		1932（昭和7）年～ （「大東京」の成立）	1947（昭和22）年～ （練馬区独立）		
中村	中新井村	大字中	板橋区	中村町	練馬区	中村
中新井村		大字中新井		中新井町		豊玉

中村において土地区画整理を行った組合は、主に中村第一土地区画整理組合と中村中鷲土地区画整理組合の2つになる。なお中村の一部は、中新井第一土地区画整理組合に組み込まれた（図1参照）。

以下、この章で取り上げる4つ資料の名称、および検討を行う目的を簡単に説明した上で、各節で説明する。



図2 中村と中新井村の範囲

### 3-1. 「中村全部土地台帳」(1876(明治9)年?)

中村の明治期前半の土地利用を把握した上で、中村に土地を所有していた人々の特性を考察する。

### 3-2. 「総会資料」(1937(昭和12)年~1944(昭和19)年)

中村町第一土地区画整理組合の事業進展の中で、土地利用景観がどのように変わったのかを推測する。

### 3-3. 「組員名簿 中村町第一土地区画整理組合」(1943(昭和18)年?)

「中村全部土地台帳」に示される明治前半の土地所有者との比較対照から、昭和戦前期の区画整理組員の特性を考察する。

### 3-4. 「耕地整理法第三十條第一項及第二項処分調書」(1943(昭和18)年)

区画整理事業がほぼ完了した状態における、中村町第一土地区画整理組合内の土地所有者の特性を考察する。

## 3-1. 「中村全部土地台帳」

### (1) 本資料について

「中村全部土地台帳」(写真1)は、その最後に「昭和五年壱月写之 西貝金太郎」と記されている写しである。元の資料は、一般に「土地台帳」と呼ばれるもの(1884(明治17)年の「地租条例」に基づいて全国的に作成されたもの)ではない。1873(明治6)年の「地租改正条例」に準拠して、中村を含む周辺9村の村内有力者が半ば自主的に作成したと推測される<sup>12</sup>。西貝金太郎氏が写した目的、利用方法に関する但し書き等は存在しない。

ここでいう「中村」の範囲は、明治の大合併以前の中村のことであり、中新井村大字中に該当する。つまり、本章で検討対象とする「中村町第一土地区画整理組合」に加えて、「中村町中鷺土地区画整理組合」と「中村町第一土地区画整理組合の一部」を含む地域になる。

「中村全部土地台帳」によると、中村全域で1199の筆があり、それぞれの筆毎の小字名、地番、地目名、等級、土地面積、地価、所有者名、畑の畦畔面積が記されている。また小字ごとの地目等級別に集計された土地面積も記載されている。筆写ゆえに、写し間違い等の誤謬を含んでいる可能性は高い。しかし中新井村の明治期の土地台帳・地籍図類は、管見の限りまとまって保存されておらず、当時の土地利用の詳細を知る手がかりとなる貴重な資料と言える。少なくとも、土地利用や土地所有の傾向を大きく見ることに問題はない。

以下「中村全部土地台帳」の集計結果を検討していく。なお本資料は「土地台帳」と略して以下表記する。

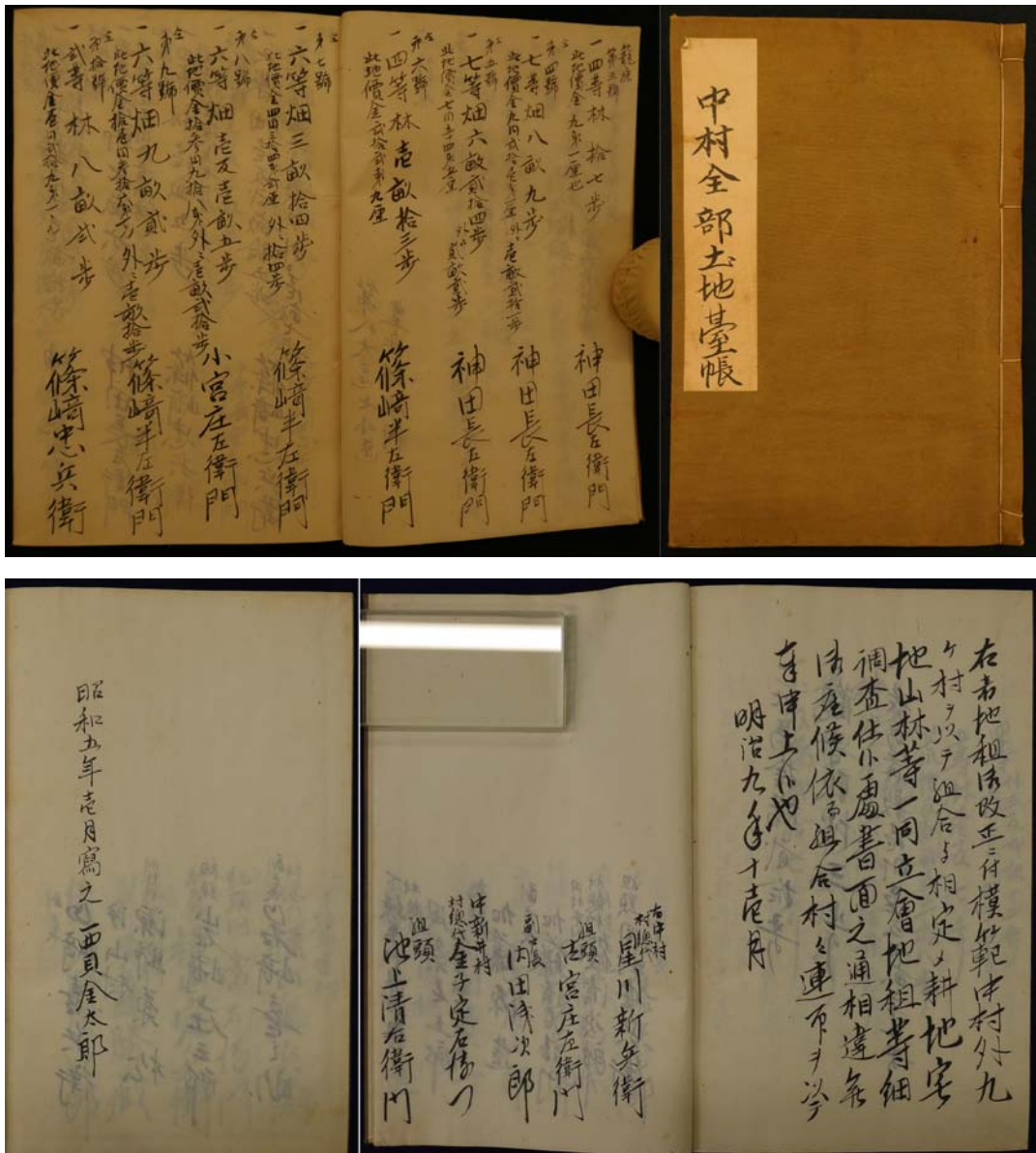


写真1 中村全部土地台帳

まず集計結果の概略を示す。中村全体の地目別面積（畝以下を繰り上げ）は、宅地6町9反、田8町8反、畑91町3反、林15町6反、萱野2町、その他（寺地、墓地、荒地、学校敷地など）2町4反となる。地目から見ると、中村は畑作の村といえる。登記人の人数は106、内中村に宅地を所有する人数は67、他に寺社が3ある。

（2）小字毎に見る中村の土地利用

地籍図がないため、一筆毎の土地利用状況を地図上に示すことはできない。しかし、筆



には小字名が記載されているので、集計して中村（大字「中」）内の小字毎の土地利用の傾向を見ることができる（図3）。

中村には小字が10ある。中内と新屋敷が村の中心で、宅地面積の比率が高い。中内と新屋敷の境を古鎌倉道が通る。中内には江戸時代に名主役宅や高札場があった。寺原には南蔵院の所有地が多い。それらは江戸時代からの御朱印地である。精進は、南蔵院の南の低地で水田が多い。水田の用水路で、大山、富士、御嶽講などの代参者が潔斎を行う精進場があったことが名前の由来という<sup>13</sup>。

明治期の地形図から中村の景観を描写すれば、北側に千川上水が流れ、北部と西部に畑が多い。南部は妙正寺川の支流・中新井川（江古田川とも）の上流部谷戸地形が存在し、水田として利用されている。図3の土地利用と矛盾はない。

なお、本稿で研究対象とする中村町第一土地区画整理組合の範囲は、中村の西部にあたる。小字で言うと、城山、北原、中内、西原、そして新屋敷の一部になる。明治期前半の土地利用から見ると、水田のある谷戸の低地は少なく、宅地、山林、原野の比率が高い。

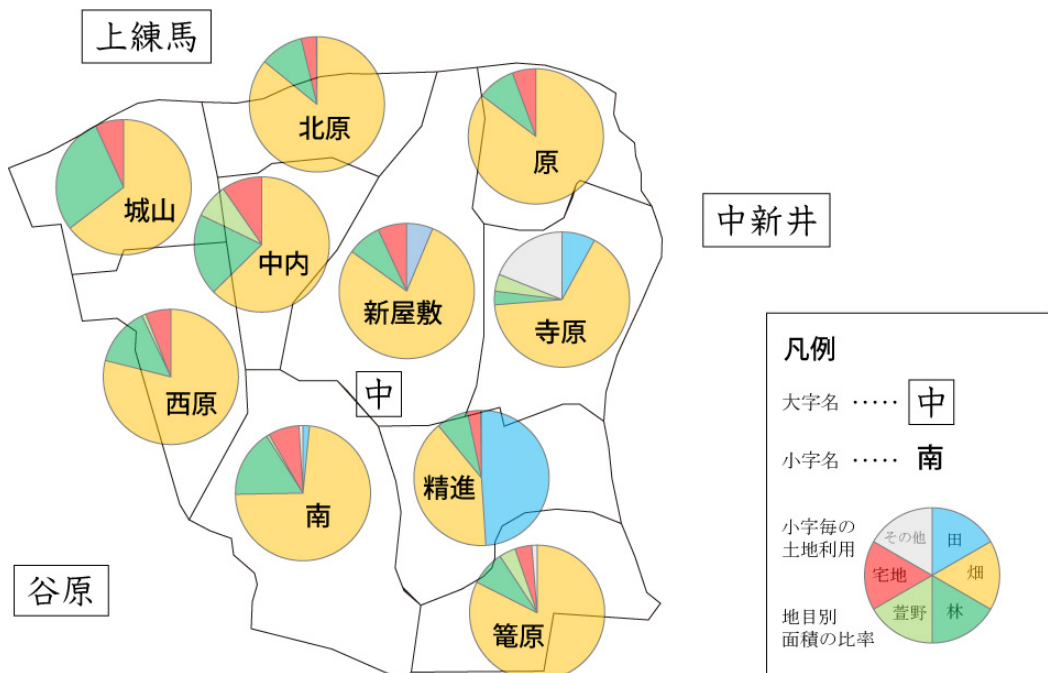


図3 中村の小字毎の地目別面積比率（明治9年頃）

### （3）土地所有面積による集計

ここでは、所有者名毎に所有地の地目別面積を集計した結果を検討する。

土地所有者名は109人確認できる。個人が106人、寺社3である。個人106人の内、中村に宅地を所有している人が67人、宅地を所有していない人が39人である。前者を中村在住者、後者を不在地主と考えた。中村在住者と不在地主のそれぞれについて、畑の所有面積によって分類し、人数と畑以外の地目の土地の所有面積平均値を求めたのが、表2と表3である。土地所有の階層性は顕著である。また、本章(5)で論じるが、この時期の在住者の生業は農業が主であったことを考えれば、自ら所有する耕地が少ない小作農が多数いたことも確実である。不在地主の多さは、西貝家と同じように中新井村内に分散して土地を所有していたことを示すと言える。

表2 中村村内に宅地を所有する地主(合計67人)

畑所有面積	人数	宅地平均面積	田平均面積	畑平均面積	林平均面積	萱野平均面積
2町以上	8	1反5畝23歩	2反0畝08畝	3町1反9畝08歩	5反9畝24歩	3畝20歩
1町以上2町未満	16	9畝23歩	1反2畝28歩	1町0反4反29歩	2反5畝03歩	4畝13歩
5反以上1町未満	17	6畝23歩	4畝07歩	7反3畝05歩	1反3畝19畝	なし
1反以上5反未満	21	6畝04歩	1畝12歩	2反8畝10歩	1反3畝19歩	なし
1反未満	5	3畝00歩	なし	3畝12歩	9畝21歩	なし

表3 中村村内に宅地を所有しない地主(合計39人)

畑所有面積	人数	宅地平均面積	田平均面積	畑平均面積	林平均面積	萱野平均面積
1町以上2町未満	1	なし	2畝03歩	1町1反9畝06歩	7畝23歩	なし
5反以上1町未満	8	なし	3畝16歩	7反5畝07歩	1畝15歩	2畝10歩
1反以上5反未満	17	なし	15歩	2反1畝21歩	4畝6歩	なし
1反未満	13	なし	2畝29歩	4畝03歩	19歩	なし

(4) 「土地台帳」に記載される名字

次に、土地台帳に記載される登記人を名字毎に集計し、中村に宅地を所有している人数の多い順に並べたのが表4である。登記人の姓は18あり、その内で中村に宅地を有する人が含まれる姓が12ある。中村を開拓したと伝えられる五名が、中村、内田、西貝、星川、小宮の各姓であり<sup>14</sup>、これらの姓の登記人の数は多い。

表4 「土地台帳」記載の土地所有者の名字

姓	内田	西貝	小宮	神田	中村	星川	上原	榎本	矢嶋	田中	篠	山本	篠崎	関口	関根	大野	長谷川	横山
登記人数	24	10	10	8	12	8	4	5	4	3	5	1	5	2	2	1	1	1
中村に宅地を	所有する	16	10	9	7	6	4	3	3	2	1	1	0	0	0	0	0	0
	所有せず	8	0	1	1	6	0	2	1	1	4	0	5	2	2	1	1	1

### (5) 「中村全部土地台帳」からの考察

「土地台帳」作成時において、宅地の所有者は全て耕地も所有していた。また宅地所有者の姓の種類や数を見ると、この後検討する台帳類に記載される土地所有者と比較すれば、限定的である。宅地所有者は、この地に居住し、農業を生業とする地主であったと言えよう。ただし土地所有の階層性は顕著である。

また不在地主も一定数見られることから、中新井村（1889-1932 年）内の農家は、村内各地に分散して耕地を所有している場合が一定あると推測される。

## 3-2. 「中村町第一土地区画整理組合総会資料」の検討

### (1) 本資料について

2-3で説明したとおり、年一度の組合総会にて配布されたと考えられる。1938（昭和13）年～1943（昭和19）年の「総会資料」の他に、昭和12年の「準備総会資料」も残されている。

「総会資料」には、議案が順番に記載されている。その構成は、「第一号議案」が前年度の「事業報告及経費収支決算ノ件」である。「事業報告書」と「決算書」がそれぞれ提示されている。「第二号議案」は「設計書変更ノ件」であり、道路の一部新設や水路工事・橋梁の設計の変更などの具体的な場所が記されている。「第三号議案」以降は、年により様々な議案が記されている。整理前の土地評価額の決定、規約変更、役員改選、評議員補欠選挙、などである。

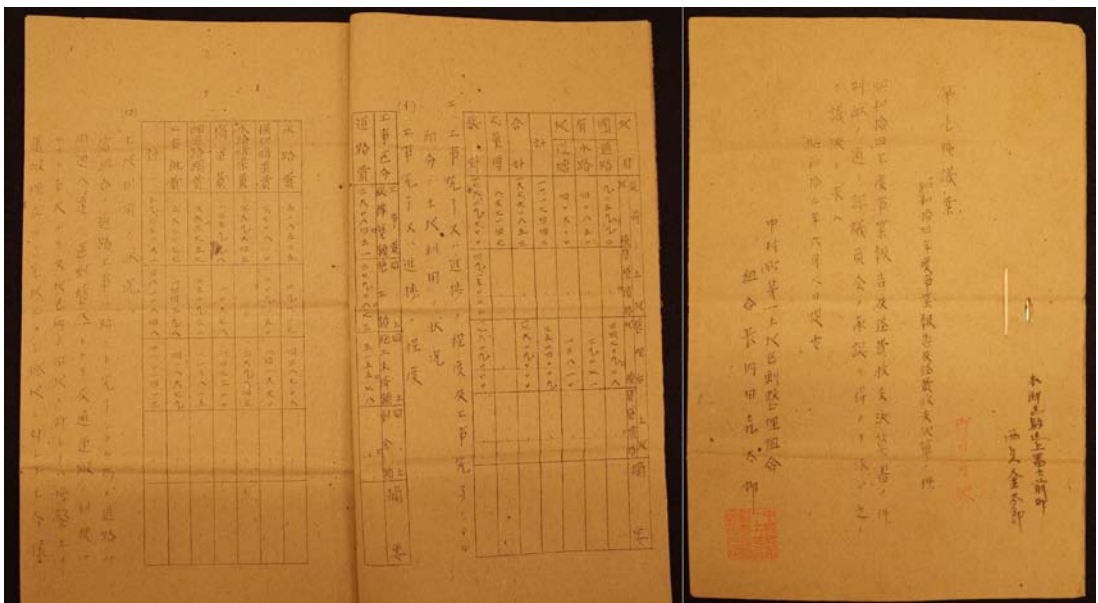


写真2 「1940（昭和15）年 総会資料 第一号議案」より

本節 3-2 では、前節 3-1 (2) で明らかにした土地利用が、区画整理事業の進行の中で変えられていくことを追跡できる部分に注目して、検討を行う。

(2) 「整理施行地区ノ地目別地積及賃貸価格ノ現在総数」

この項目は、第一号議案の「事業報告書」の第二項として、年度ごとに記載されている。田畑山林などの私有地と、道路水路などの国有地について、それぞれの地目別面積が、「従前」(区画整理事業前)と「整理後」(計画)について記されている。土地区画整理事業の計画案である。表 5 は、この地目別地積が最初に記載された昭和 13 年の数値と、区画整理がほぼ完了した昭和 19 年の数値を対比して示した。両年の数値は、わずかな変更はあるものの、大きくは変わらない。

以下、1943 (昭和 18) 年の数値を使って説明する。なお面積は坪から町反畝に換算した。私有地に関しては、整理前の田・畑・山林・原野の合計面積 34 町 7 反 7 畝が、整理後には 0 になっている。一方で宅地は 17 町 7 反 1 畝が 46 町 2 反 3 畝と計画され、28 町 5 反 2 畝の増加である。また整理前に存在しなかった雑種地公園が 8 反 7 畝計上されている。合計すると私有地は 5 町 3 反 8 畝減少している。一方、国有地に関しては、整理前の道路 3 町 1 反 1 畝が整理後に 11 町 3 反 9 畝になり、8 町 2 反 8 畝増加する。水路と溜池は 2 反 7 畝が 1 反 7 畝となり、1 反の減少である。国有地は 8 町 1 反 8 畝増加している。

以上をまとめると、整理前には地域の面積のおよそ 62%を占めていた田畑山林原野を一切なくし、宅地と道路で約 98%を占める住宅地をつくる、というのがこの計画の当初からの骨子と言える。私有地の一部は道路として国有地に編入された。私有地の減少分と国有地の増加分が一致せず、全体として面積が増加しているが、これは「縄伸び」であろう。

表 5 整理施行地区の地目別面積と整理後の面積

民有地官有地区分	民有地															
	田 (坪)		畑 (坪)		宅地 (坪)		山林 (坪)		原野 (坪)		堂宇敷 (坪)		雑種地公園 (坪)		小計 (坪)	
	従前	整理後	従前	整理後	従前	整理後	従前	整理後	従前	整理後	従前	整理後	従前	整理後	従前	整理後
1938 (昭和13) 年	2288.00	0.00	94375.00	0.00	50973.57	138360.47	9880.00	0.00	13.00	0.00	3.00	0.00	0.00	2629.02	157532.57	140989.49
1944 (昭和19) 年	2288.00	0.00	93690.00	0.00	53127.11	138683.12	8311.00	0.00	13.00	0.00	3.00	0.00	0.00	2611.70	157433.11	141297.82

民有地官有地区分	国有地								民有地官有地区分			
	道路 (坪)		水路 (坪)		堤塘 (坪)		小計 (坪)		地目	総計		
	従前	整理後	従前	整理後	従前	整理後	従前	整理後		従前	整理後	丈量増
1938 (昭和13) 年	9359.92	34856.70	408.50	392.71	406.00	138.10	10174.42	35387.51		167706.99	176380.00	-
1944 (昭和19) 年	9334.16	34174.01	408.50	361.18	406.00	140.52	10148.66	34675.71		167580.77	175973.53	8392.76

(3) 「土地利用」

この項目は、第一号議案の「事業報告書」の第三項として、年度ごとに記載されている。前年度中の区画整理事業の進捗と現況が書かれている。その内容をまとめたのが、表 6 である。



区画整理の工事は、昭和13年に開始された。前節(2)で説明した通り、中村町第一土地区画整理組合の範囲はすべて住宅とする計画であり、水田や低地は埋立ての対象とされた。畑と山林も整理後の地目としては存在しない。これは谷戸が少なく、従前から比較的宅地の多かった中村町第一土地区画整理組合の事業範囲の地形的特色も関係しているであろう。他組合と比較すれば、例えば中新井川(江古田川)周辺の水田を広く含んでいた中新井町第二土地区画整理組合では、整理後も地目として畑が多く残っている<sup>15)</sup>。

低地や水田の埋立て工事は3年でほぼ完了し、住宅の建設が始まったようである。そして計画された道路網も、6年でほぼ完成したことが「総会資料」に記されている。

表6 事業報告書 第三項 土地利用の状況

年	土地利用ノ状況
昭和13年6月29日	記載スヘキ事項ナシ
昭和14年6月29日	地区内ノ田地ニ対シテハ掘鑿(掘削)土ヲ運搬埋立テテ宅地トナシ低地ニ対シテモ同様埋立テ宅地造成ヲナシ土地ノ利用増進ヲ計リツツアリ
昭和15年6月7日	当組合ノ道路工事ハ殆ンド完了シタル為メ道路ハ四通八達シ区画整然トナリ交通運搬ノ便利ナルコト至大ナリ又地区内ノ田地ニ対シテハ掘鑿土ヲ運搬埋立テテ宅地トナシ低地ニ対シテモ同様埋立テ宅地造成ヲナシ土地ノ利用増進ヲ計リツツアリ
昭和16年6月28日	当組合ノ道路工事ハ殆ンド完了シ細道路ノ工事一部未了ナルモ田地及低地ニ対シ宅地造成ヲナシツツアルヲ以テ近年新築家屋ノ届出等日ヲ追テ増加シ住宅地トシテ発展シツツアリタル
昭和17年6月27日	当組合ノ道路工事ハ殆ンド完了ヲ見細道路ノ工事一部未了ナルモ田地及低地ニ対スル宅地造成ニ依リ本年度中新築家屋ノ申請五十件、六十八棟ノ多キニ及住宅地トシテ急速ナル発展ヲナシツツアリ
昭和18年6月14日	当組合地区内組合道路及細道路網ノ一部完了セザルモ田地及低地ニ対スル宅地造成等ニ依リ本年度中新築家屋ノ申請十七件、二十三棟及ビ住宅地トシテ発展ツツアリ
昭和19年8月7日	地区内ノ土地利用ニ対シテハ支那事変ヨリ引続キ大東亜戦争下建築資材其他人的不足並ニ建築制限等ノ為メ最近一ヶ年間ハ新築家屋等モ殆ド皆無ニシテ住宅チトシテノ発展ハ一次中絶ノ状態ナリ

### 3-3. 「組合員名簿 中村町第一土地区画整理組合」の検討

#### (1) 本資料について

日付が記入されていないが、前章2-3(4)で検討した通り、昭和18年作成と考える。

記載事項は、住所と氏名である。住所の欄に現住所と（元）住所との併記、氏名欄に相続人名の併記、の場合もある。

以下、本資料「組合員名簿 中村町第一土地区画整理組合」を「組合員名簿」と略して表記する。

この資料を検討する目的は、3-2で検討した「土地台帳」、および次節の3-4で検討する「耕地整理法第三十條第一項及第二項処分調書」という3つの台帳類の比較検討を通して、明治期から昭和戦前期の土地所有者の変化を把握することにある。

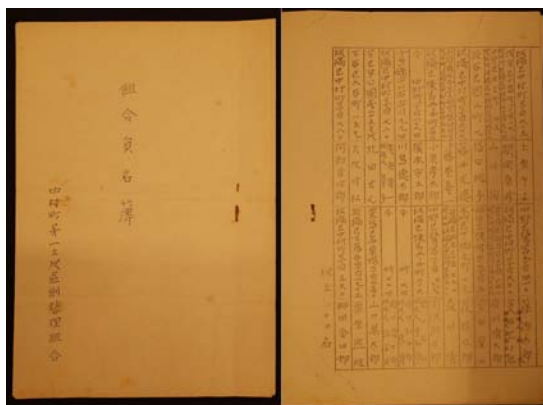


写真3 組合員名簿

### (2) 「組合員名簿」と「土地台帳」の比較から

組合員名簿には、100人の名前が記載されている。ただし同一住所の複数名（2人あるいは3人）がそれぞれ組合員名簿に記載されている事例が12ある。この12例中9例は、同一住所の中で一人が評議員になっている<sup>16</sup>。また「官有地」もカウントされている。先に検討した「土地台帳」と比較照合を行うために、住所重複と官有地を差し引いて、世帯と数を推測した。その結果、「組合員名簿」作成時に、中村町第一土地区画整理組合には85世帯が加入していることになる。この85世帯について、住所が中村町か、名字が「土地台帳」にあるか、の二点によって分類した上で、居住歴を推測したのが表7である。

表7 「組合員名簿」に記載された世帯の名字と住所による分類

	世帯数	住所	世帯数	名字	世帯数	推測される世帯の居住歴
組合員名簿に見える世帯数	85	板橋区中村の世帯	53	①土地台帳にある名字の世帯	34	明治期から中村町に在住、あるいはその分家
				②土地台帳にない名字の世帯	19	明治期以降に中村町に転入
		住所が中村でない世帯	32	③土地台帳にある名字の世帯	10	近隣に在住5、中村町から転出2、不明3
				④土地台帳にない名字の世帯	22	中村町に転入予定、他

85世帯中、住所が板橋区中村町の世帯は53ある。その世帯の中で、①名字が土地台帳に見える世帯が34ある。一方、②土地台帳にない名字の世帯は19あり、その内の7世帯

は元の住所が住所欄に併記されている。

住所が板橋区中村町以外の世帯は 32 ある。その内で③名字が土地台帳に見える世帯は 10 ある。その内 5 世帯は板橋区内か中野区の近隣に在住している。残り 5 世帯には、元は中村町地域在住で現在は転出した世帯が少なくとも 2 世帯含まれている。元の住所が中村町の 1 世帯と「西貝家文書」を保管していた西貝家である。組合員名簿に名字がない世帯、すなわち④不在地主の世帯が 22 ある。中新井村の人口の推移を考えると、④の世帯は転入予定の比率が高いと推測される。

### (3) 「組合員名簿 中村町第一土地区画整理組合」からの考察

土地区画整理組合の役員（組合長 1 名、組合副長 2 名、評議員 14 名、合計 17 名）は、すべて①の世帯に含まれている<sup>17</sup> ことなども踏まえると、表 7 ①の世帯は、少なくとも明治期から当地に居住して農業を行ってきた地主と考えられる。また表 7 ③の世帯も、ほぼ近隣の地主や中村からの転出世帯と考えられる。

表 7 ②の 19 世帯は、住所が中村町かつ名字が明治期の「土地台帳」にないので、転入世帯と考えて良い。表 7 ④の不在地主の多くは、区画整理事業の進展によって、表 7 ②の世帯より新しく中村町に土地を購入した世帯と推測される。

以上、組合員名簿に載る 85 世帯を、44 世帯が近隣を含めた明治からの地主（①と③）、19 世帯（②）が明治以降の非農家の転入世帯、22 世帯（④）が中新井村で区画整理が始まって以降、徐々に増え続けたと考えられる非農家の転入世帯と推測される。

## 3-4. 「耕地整理法第三十條第一項及第二項処分調書」の検討

### (1) 本資料について

1943（昭和 18）年の総会では、第一議案で、換地処分案と土地の評定価格決定に関する議決がなされた。換地は、区画整理事業実施が必然的に伴う土地の交換分合であり、土地所有者の間の調整が非常に難しい課題である。この年の総会では、この換地案がまとまり、資料として配布されたのが「耕地整理法第三十條第一項及第二項処分調書」という台帳である。換地が終了した段階での土地所有関係（予定）を示している。本資料を以下「処分調書」と記す。

資料名の中の「耕地整理法第三十條」の内容は、換地に関する条項からなる。第一項は「換地ハ従前ノ土地ノ地目、面積、等位等ヲ標準トシテ之ヲ交付スヘシ」、第二項「但シ地目、面積、等位等ヲ以テ相殺ヲ為スコト能ハサル部分ニ関シテハ金錢ヲ以テ之ヲ精算スヘシ」とある<sup>18</sup>。

### (2) 第一項対象者と第二項対象者の検討

この資料には、第一項対象者と第二項対象者の 2 つの台帳がある。

第一項の対象者は86人である。その内、前項3-3で検討した「組合員名簿」に名前がある人が83人いる。また「処分調書」を見ると、換地に際して支払いと徴収の両方の立場の人が含まれている<sup>19</sup>。「耕地整理法第三十條」の第一項の内容も踏まえて考えると、第一項対象者とは、区画整理事業の開始前に既に土地を所有していた人である。

第二項の対象者は54人である。内、第一項にも名前が重複してある人(表8の③④)が11人いる。残りの43人中で「組合員名簿」に名前のある人が1人いる。また、第二項該当者は、すべて土地代金を徴収されている<sup>20</sup>。すなわち新規の土地購入者である。第一項と名前が重複しない人42人中、名字が「土地台帳」にない人(表8の⑦)32人は、区画整理事業進行の過程で、調書作成からあまり遡らない時期に新規に土地を購入した人が多いと推測される。

表8 「耕地整理法第三十條第一項及第二項処分調書」に記載される人名集計

	人数	分類2	人数	分類3	人数	分類4	人数
第1項	86人	①組合員名簿 に名前が有る	83人	③組合員名簿 に名前がある	10人	⑥土地台帳に 名字がある	10人
		②組合員名簿 に名前がない	3人	④組合員名簿 に名前がない	1人		
第2項	54人	第1項と重複 する人	11人	⑤組合員名簿 に名前がある	1人	⑦土地台帳に 名字がない	32人
		第1項と重複 しない人	43人	組合員名簿に 名前がない	42人		

### (3) 「耕地整理法第三十條第一項及第二項処分調書」からの考察

表8の⑦に該当する32人は、そのほとんどが区画整理事業の進行過程における中村への転入者であろう。その転入の時期は、前項3-4で検討した表7における④の不在地主22人よりさらに後と推測される。

## 4. 結論

ここまで「西貝家文書」の検討を通して、中村の土地利用と土地所有者の変遷を説明してきた。最後に本章で、(1)土地利用景観の変化、(2)地域人口数および住民の職業の変化、(3)「西貝家文書」を保管してきた西貝家について、という3点について整理説明を行うことで、本稿の結論とする。



### （１）土地利用景観の変化

3-1での検討により、明治期前半の中村では、農村的土地利用が卓越していた。しかし3-3での「組合員名簿」の検討から、昭和期初めにはすでに転入者がかなり存在しており、宅地増加が進行していたことが分かった。こうした状況下において、1933（昭和8）年以降中新井村内で次々と区画整理組合が設立され、1934（昭和9）年から区画整理事業が実施されていった。中新井村で農地は急速に減少した。特に中村町第一土地区画整理組合の範囲（中村西部）では、地形的に低地が少なかったこともあって、当初より農地を完全に無くして住宅地を造成する計画を立てて、土地区画整理組合を設立し、事業を開始した。水田の多かった低地は埋め立てられ、農業用水路は排水路として再整備され、農村から近郊住宅地への変貌が短期間で終了したことが、3-2の検討によって明らかになった。

### （２）地域人口数および住民の職業の変化

中村町第一土地区画整理組合の範囲（中村西部）について整理する前に、中新井村全体の人口変化について、昭和戦前期の別資料を用いて補足説明しておきたい。

中新井村の急激な人口増加のきっかけは、多くの東京近郊農村と同じく関東大震災であった。1933（昭和8）年発行の内田喜太郎編『市郡合併記念 中新井村誌』<sup>21</sup>によると、「昭和三年六月末現在調査に依れば総人口6133人、戸数1324戸で、之を明治43年末に比較すれば、人口に於て4398人（7割2分）戸数に於て1035戸（8割）の増加（中略）此の異常の発展は主として大震災以後に属し、其の以前は多少の増加はあっても大なる変化はなかった。」<sup>22</sup>また、1931（昭和6）年発行の東京市臨時市域拡張部『北豊島郡中新井村現状調査』によれば、武蔵野鉄道（現西武池袋線）と西武鉄道（現西武新宿線）の開業（それぞれ1915（大正4）年と1927（昭和2）年）で交通の便が良くなったことにより、「土地極メテ平坦ニシテ全村住宅地ニ適シ」<sup>23</sup>ていた中新井村へ東京市内からの移住者が増え出したとある。その結果「元来農村」であった中新井村は、「従来農産物ヲ以テ主要産物」としていたが、で「近年人口ノ増加ト共ニ諸商工業起リ漸次市街化サレツツアリ」と述べられる。

次ページの表9「中新井村の人口と戸数の変化」と表10「職業別戸数」は内田喜太郎編1933により、表11「居住者の職業」は東京市臨時市域拡張部1931により、それぞれ作成した。表9からは、関東大震災以後の東京近郊地域の人口増加が見て取れる。また表10と表11からは、賃金労働者の増加が明白である。その中でも東京市部に仕事を持って中新井村から通勤する人口（世帯）の存在は目に付く。

表9 中新井村の人口と戸数の変化

年次	西暦	総人口	男	女	戸数	指数
明治43年	1910	1735	859	876	289	100
大正6年	1917	1840	965	875	302	104
大正11年	1922	2446	1241	1105	462	160
昭和2年	1927	5781	2881	2900	1276	442
昭和3年	1928	6133	3138	2995	1324	458
昭和6年	1931	7785	4021	3764	1723	596

表10 職業別戸数

(1928 (昭和) 3年)

戸数	職業戸数
農業	190
工業	30
商業	230
官公吏	51
会社員	74
教職員	19
医師	8
軍人	6
日雇い職工	70
雑業	40
無職	80
その他	526
合計	1324

表11 居住者の職業

(昭和5年国勢調査)

職業別		人口
資産生活者		143
俸給生活者	官公吏	115
	会社員	159
	商店員	160
自営営業者	居職人	230
	商業	126
	農業	2400
日雇労働者	大工・左官・石工・とび職	178
	土工人夫	250
	工場従業員	180
無職人		3330
失業者		40
合計		7311

以上の中新井村全体の状況を併せて、中村町第一土地区画整理組合の範囲（中村西部）について整理しよう。

3-1における明治期の「土地台帳」の検討から、当時はほぼ農業世帯のみが中村（中新井村大字中）に居住していたと推測された。しかし3-3における「組合員名簿 中村町第一土地区画整理組合」の検討と3-4における「耕地整理法第三十條第一項及第二項処分調書」の検討から、転入者の増加は明らかであった。転入者が農業を行ったとは考え

にくく、中新井村全体の状況を考え合わせれば、賃金労働者あるいは通勤する会社員の増加は顕著だったと考えられる。区画整理事業が、農村から住宅地という地域の生業構造の大転換を引き起こしたと考えて良いだろう。もっとも表 10、表 11 を見ると、昭和 10 年以前では、中新井村内は未だに農業を主たる生業とする人口・世帯が多いことも事実である。

3-3 の表 7 と 3-4 の表 8 での検討をまとめて、昭和 18 年当時の中村町第一土地区画整理組合範囲内の世帯の在住歴を推測したのが、以下の表 12 である。

**表 12 1943（昭和 18）年当時の中村町第一土地区画整理組合範囲内の世帯の在住歴**

1943（昭和18）年頃の中村町第一土地区画整理組合在住世帯	世帯数	検討箇所 (表)
中村に少なくとも明治初期から在住。 生業は農業。	34	表7①
主に関東大震災後から区画整理事業開始前に中村に転入。 通勤者など。	19	表7②
区画整理事業開始後の早い段階で転入。 通勤者など。	22	表7④
区画整理事業完了が近づいた時期に転入。 通勤者など。	32	表8⑦
その他 分家など。	10 + $\alpha$	表8⑥

### （3）西貝家について

「西貝家文書」には 4 つの土地区画整理組合の資料が含まれている。西貝金太郎氏が自ら所有していた土地に関連する組合の資料を保管していたと考えるならば、西貝家は中新井村の中に分散して土地を所有し、農業を生業としてきた地主であったはずである。

「中村全部土地台帳」に不在地主の所有地が多く記載されていることを考え併せると、周辺の村にまで分散して耕地を所有することは、一般的であった。

西貝金太郎氏は、中村町第一土地区画整理組合の資料を多く保管し、総会にも出席していたと考えられた。他の土地区画整理組合に関しては保管してきた資料も少なく、総会等に出席したと思われる根拠がない。これは、西貝家が中村町第一土地区画整理組合の範囲（すなわち中村の西部）に居住しており、耕地も宅地周辺に多く所有していたためと思われる<sup>24</sup>。

西貝家は、区画整理事業開始前に中村より転出した<sup>25</sup>。「西貝家文書」中の西貝金太郎

氏の住所は、すべて「本郷区」となっている。しかし区画整理事業が開始された後にも不在地主としての土地の所有と、区画整理事業への参加を継続した。

<sup>1</sup> 亀岡岳志 2020.

<sup>2</sup> 石神井ふるさと文化館の小宮佐知子氏による。

<sup>3</sup> 共栄信用金庫に関しては、共栄信用金庫創立二十五周年記念誌編さん委員会 1959 と共栄信用金庫五十年史編纂委員会編 1984 に詳しい。

<sup>4</sup> 亀岡岳志 2020. 91 頁

<sup>5</sup> 区画整理事業の開始に至る手続きを、中新井町第二土地区画整理組合の『区画整理事業概要』（昭和 17 年）からまとめておく。

①発起人会（地区有力地主）は土地区画整理補助ならびに実地調査を東京府に申請する。

②同時に発起人は地域内で区画整理組合設立の同意をとりまとめる。区域内の土地所有者の総数の二分の一以上、および土地総面積・総地価の三分の二以上にあたる土地所有者の同意が必要である。これは耕地整理法の準用である。③設計書と設計図が東京府より発起人に下付される。④その後、東京府に組合設立認可申請を行い、認可される。

多くの区画整理事業で、以上のような手続きが取られる。

<sup>6</sup> 東京土地区画整理研究会編 1940（本文献には頁数がない）、練馬区 1982. 795 頁

<sup>7</sup> 例えば、1938（昭和 13）年と 1940（昭和 15）年の総会資料には、議案毎に「即日可決」と赤鉛筆での書き込みがされている。

<sup>8</sup> 東京土地区画整理研究会編 1940、練馬区 1982. 795 頁

<sup>9</sup> 東京土地区画整理研究会編 1940、練馬区 1982. 795 頁

<sup>10</sup> 規約は以下の通り。「組合員ハ組合ノ費用ニ充当スル目的ヲ以テ、整理前ノ土地ノ評定価額ニ対シ十分ノ五、整理前ノ土地ノ地積ニ対シ十分ノ五ノ割合ニヨリ換地処分ニ因リ其ノ所有スル土地ヲ組合ニ提供スルモノトス」

<sup>11</sup> 西貝金太郎氏は昭和 17 年 10 月に中村町一丁目の自己所有地を中村町第一土地区画整理組合へ供出させられている。そして同年 12 月に同組合から同じ中村町一丁目の土地を購入している。区画整理事業の費用負担のあり様の一端を示していると言えよう。

<sup>12</sup> 筆毎の情報と小字毎の集計の後に、以下の但し書きが記されている（写真 1 参照）。

「右者地租御改正ニ付模範中村外九ヶ村ヲ以テ組合ヨリ相定メ耕地宅地山林等一同立会地租等細調査仕候処書面之通相相違無御座候依而組合村ヨリ連絡ヲ以テ奉申上候也／明治九年十月／右中村（中略、村総代・組頭・副戸長の名前が記される）／中新井村（中略）／下練馬村（中略）／上練馬村（中略）／谷原村（中略）／田中村（中略）／上鷺宮村（中略）下鷺宮村（中略）／片山村（中略）」

<sup>13</sup> 桑島新一 1985

<sup>14</sup> 内田喜太郎編 1933. 30 頁

<sup>15</sup> 中新井町第二土地区画整理組合編 1942. 17-18 頁, 27-28 頁。また中新井第三土地区画整理組合に関しては区画整理後の田畑面積は 0 である（34-35 頁）が、法務局練馬出張所に保存されている中新井町第三土地区画整理組合の範囲の「旧公図」を見ると、田の多くが一旦は畑に地目変換されているのが見られる。中村町第一土地区画整理組合は、ここに挙げた 2 つの組合と比べると、水田面積は極めて少ない。

<sup>16</sup> 『紀元二千六百年記念 区画整理事業写真帖』には各区画整理組合の役員等が記載されている。中村町第一土地区画整理組合においても同様である。（東京土地区画整理研究会編 1940）



<sup>17</sup> 東京土地区画整理研究会編 1940.

<sup>18</sup> 「耕地整理法第三十條」を以下に引用する。「／」は改行を示す。改行ごとに次の「項」になる。第一項は「換地ハ従前ノ～」、第二項は「但シ地目、～」となる。

第三十條 換地ハ従前ノ土地ノ地目、面積、等位等ヲ標準トシテ之ヲ交付スヘシ／但シ地目、面積、等位等ヲ以テ相殺ヲ為スコト能ハサル部分ニ関シテハ金銭ヲ以テ之ヲ精算スヘシ／特別ノ事情ノ為前項ノ規定ニ依ルコト能ハサルモノノ処分ニ関シテハ規約ノ定ムル所ニヨル／前二項ノ規定ニ依ル処分ハ地方長官ノ認可ヲ受クヘシ／地方長官前項ノ認可ヲ与ヘタルトキハ之ヲ告示スヘシ

<sup>19</sup> 34 人に対しては合計 12,987 円 69 銭を支払い、51 人から合計で 18,687 円 82 銭を徴収した。差し引きで 5,700 円 13 銭を徴収している。

<sup>20</sup> 54 人から合計で 216,461 円 60 銭を徴収している。

<sup>21</sup> 『市郡合併記念 中新井村誌』1933 の編者である内田喜太郎氏は、中新井村の最後の村長である。

<sup>22</sup> 内田喜太郎編 1933. 97 頁

<sup>23</sup> 東京市臨時市域拡張部 1931. 6 頁

<sup>24</sup> 推測の根拠は、「西貝」姓が中村の開拓を行ったと伝えられる「中村五名」の一つであること、中村町第一土地区画整理組合以外の土地区画整理組合資料は、送付されたものが多いこと、などである。

<sup>25</sup> 転出したのは、1876（明治 9）年以降、1932（昭和 7）年以前と推測される。1876（明治 9）年は、3 章で検討した「中村全部土地台帳」の所有関係を示す年であり、1932（昭和 7）年は、「西貝家文書」の中で西貝金太郎氏の住所が本郷区と記載される一番古い年である。

## 参考文献

亀岡岳志 2020. 「中新井村の土地区画事業のはじまり」 武蔵高等学校中学校紀要  
共栄信用金庫五十年史編纂委員会編 1984. 『共栄信金五十年史』 共栄信用金庫  
共栄信用金庫創立二十五周年記念誌編さん委員会 1959. 『創立二十五周年記念誌』 共栄信用金庫  
桑島新一 1985. 「練馬の地名今むかし（旧地名の部）」 ねりま区報昭和 60 年 12 月 1 日号  
東京市臨時市域拡張部 1931. 『北豊島郡中新井村現状調査』  
東京土地区画整理研究会編 1940. 『紀元二千六百年記念 区画整理事業写真帖』 東京市総務局土地計画課  
練馬区史編さん協議会 1982. 『練馬区史 歴史編』 練馬区

## 資料・地図

内田喜太郎編 1933. 『市郡合併記念 中新井村誌』 東京都豊島郡中新井村役場  
中新井町第二土地区画整理組合編 1942. 『区画整理事業概要』 昌栄堂  
中新井町第三土地区画整理組合 1940. 『事業誌』 中新井町第三土地区画整理組合  
練馬区立石神井公園ふるさと文化館所蔵「西貝家文書」

## 謝辞

石神井ふるさと文化館では、所蔵する西貝家文書の閲覧撮影をさせていただきました。また学芸員の小宮佐知子氏には練馬区の土地区画整理に関する資料について様々に御教示をいただきました。記して感謝申し上げます。