

明治前期大阪における家屋敷売買と町による規制

飯田 直樹

要旨 この論文の課題は、明治前期大阪における町共同体による土地家屋売買に対する規制の実態について明らかにすることである。

大阪の三つの地域における土地家屋売買の実態を検討した結果、町による規制について以下のことが明らかになった。

明治前期大阪における町による規制の具体的内容は、以下の三つの側面にまとめられる。

- (1) 売買が町内へ周知されること。
- (2) 売買が成立するためには、町内の家持の同意が必要であること。
- (3) 町内で物件が競売されることによって、その町内住民が物件を優先的に取得できること。

また、この論文は、戸長役場文書が町による規制を検討する際、有効であることを示した。

はじめに

本稿の課題は、近世都市において普遍的にみられた町共同体による家屋敷取得規制の実態について明治前期大阪をフィールドにして探ろうとすることである。

近代大阪研究においては、近世史研究の方法などを意識した研究⁽¹⁾が盛んにもかかわらず、近世史研究でよくみられる個別町研究は意外にも少ない。これは残存する個別町関係資料が京都などと比較すると圧倒的に少ないという資料的な制約によるところが大きいと考えるが、住民支配の仕組を構造的に理解するためには、町の連合組織である町組の伝統を引き継ぐ小学校学区制度が重要であると指摘した〔松下孝昭, 1986〕の影響もあると考えられる。

こうした研究状況のなか、明治14年(1871)に大阪の大宝寺町東之丁において作成された「町中申合規則書」を検討することによって、同町内で家屋敷が売りに出された場合、買い手はその町内の家持が優先される、契約には町の承認が必要である、といった町による規制があったことを明らかにした〔塚田孝, 2009〕が現れた。この研究は、当該期の大阪における町による規制に関する貴重な事実を明らかにしただけでなく、近代都市史研究に新たな視角を提示した。

近世史研究ではよく知られた町による家屋敷取得規制ではあるが、近代史研究においてはこれをどう論じたらよいか、いまだ立ち位置がはっきりしないと考える。伝統都市性残存の指標として消極的に論じるというのが現状ではないだろうか。近代都市史研究において個別町研究が盛んなのは史料が豊富にある京都である。京都の個別町研究においては町による家屋敷取得規制の問題は、町自治(運

営) 論の一環として論じられることが多い⁽²⁾。たとえば、明治35年(1902)制定の天神山町申合規則を検討した[小林丈広,2007]は、「土地家屋の売買に関しては、町中に買得希望の者があればそれを優先すること、他町の者に売却する時には「本則ヲ確守ナシ、且身分賤カラサル人ニテ相当ノ信用アル人ニ」売るように定めた。土地家屋の売買は総会の構成員にも関わる重要事項であり、中世以来、町式目制定の動機のひとつとなっていた。さらに、借家人を選ぶ場合にも「身分営業ヲ明瞭ニ記シ」、家持一般の同意を求めることとした。人生儀礼や年中行事に関する項目についても大きな変化はなく、近世以来の町運営との連続性をうかがわせる」(8頁)と述べている。この指摘にあるように、近代都市史研究では、町による家屋敷取得規制はもっぱら近世との連続性を確認するために論じられているのである。

これに対して[塚田孝, 2009]は、「町中申合規則書」を検討するなかで、近世との連続性を指摘するとともに、近世とは違う新たな近代的な要素、たとえば規則が土地所有に集約されていることや町の運営や意志決定に関して町会議員という「議会的要素」が置かれていることなどについても町に指摘している。特に塚田が重視しているのが政治社会レベルとの関係である。近世においては家屋敷所持に対して町の同意が必要なことは公儀法度レベルで法認されているのに対し、近代的所有権が確立している近代においては、家屋敷売買において町の同意が必要であるということが国家法で法認されることはありえない。にもかかわらず、塚田が大宝寺町東之丁において確認した事実は、同町においては町内で決めた「町中申合規則書」を国家法=政治社会レベルに優先させていたことを意味しており、この点に「近世からの連続性と異質性の両面が絡まった「町中申合規則書」の特質(過渡期性)が集約されている」と指摘するのである。「町中申合規則書」の特質を「過渡規性」と指摘している点は重要である。これは伝統都市から現代都市への「解体→再生の過程における諸都市の過渡的段階を「近代都市」として独自に措定することが重要である」という[吉田伸之, 2001]の指摘と照応するものであろう。塚田は、土地所有の問題に集約された明治期の町法のなかに、過渡的段階としての近代都市性を見出したのである。[塚田,2009]は、町法、特に町による家屋敷取得規制の実態とその推移を丹念に追究することによって、伝統都市から近代都市へ、そして近代都市から現代都市へという歴史的展開を見通すことができるという方法的な提起をしたものと受け止めることができよう。

近代都市史研究の立場からも、町による家屋敷取得規制の問題、特に取得規制はなぜ衰退するのかという問題を考える必要があるだろう。私はその要因を資本主義化とみて、規制衰退を資本主義的生産への適合性、すなわち現代都市化の指標として設定できるのではないかと考えている。ある資本が工場などの生産拠点を建設するために土地取得が必要になったとき、町による伝統的な家屋敷規制が存続していたとしたら、それは資本の経済活動の制約になると考えるからである。

また、小学校学区制度も過渡的段階である近代都市の過渡期性を示す要素=近代都市性の一つとして把握する必要があると考える。学区制度の変容、その廃止を指標にして近代都市から現代都市への転換を論じることができると考えている。大阪の場合、昭和2年(1927)に学区制度は廃止される。この段階における各町における主な住民組織としては住民同士の親睦組織であった町内会があったが、学区廃止を目指す大阪市は、この町内会に目をつけ、住民を「学区民」としてではなく「大阪市

民」として統合するための末端組織として統制しようとし始める。大正11年（1922）5月に、大阪市は既存の町内会の連絡・統合と市事業の普及・啓蒙を目的にして、協和聯合会という教化団体を結成する。昭和2年の学区廃止という大阪における現代都市化の重要局面においても、町（町内会）の動向を注視することは有効だと考えている⁽³⁾。

以上のような研究状況や問題関心を前提にして、本稿では明治前期に時期を限定し、大阪における町共同体による家屋敷取得規制の実態を明らかにしたい。この問題を検討する材料が上記の〔塚田, 2009〕が紹介した大宝寺町東之丁の「町中申合規則書」しか紹介されていないという現状に鑑み、本稿ではいくつかの町をとりあげて、そこでの家屋敷取得規制にかかわる史料を紹介するという方法をとることにしたい。

1. 野村家文書について

まず、2007年度と2008年度に大阪歴史博物館で寄贈をうけた野村家文書にある『地所家屋譲売買確証綴込』という史料を検討したい。野村家文書は北区松ヶ枝学区の区会議員などをつとめた地主野村吉兵衛（1875-1934。幼名喜一郎）の家に残されたものである。全部で1041点あり、大半は吉兵衛関係の資料であるが、後述するように一部父である先代の野村（大和屋）吉兵衛（1852-1909）や息子である野村貴次関係の資料もある。吉兵衛は区会議員だけでなく、学区単位に組織された各種住民組織（衛生組合、青年団、保護者会、教育後援会、防護団等）の役員や各種名誉職（国勢調査員や関東大震災避難者調査員など）をつとめたため、それらの団体や職務に関する資料が多い。典型的な名望家資料群である。

この資料群の寄贈を受けた後、大阪歴史博物館ではその一部について特集展示「修復品・新収品お披露目展」（2009年4月8日～6月15日）、特別企画展「大阪を襲った地震と津波」（2012年7月25日～8月26日）、特集展示「関東大震災90年記念 近現代大阪の地震」（2013年8月7日～9月23日）などで紹介した。

野村吉兵衛については大正5年（1916）に区会議員などの人となり学区ごとに紹介した山本光三『大阪の公人 附聯合区制小史』（1916年、大阪の公人刊行事務所）に以下の記述がある。

君は明治三十九年以来の勤続にして、職に在る事既に十年に垂んとするに拘らず、一向成績の見るべきものなきは、吾人甚だ君の為に惜まざるを得ず、其温厚篤実なる風あるは、私人としては不可ならざるも、之を公人の資格としては未だ全く充分なりと云ふを得ず、殊に君の如き壮年の人に対しては、吾人は尚多くの注文を有す、其平生網打を好み、時に一葉の扁舟を舩して、江海に殺生を試むるの閑暇あれば、今一般区政の為に、奮励努力を講はざるを得ざる也。（北区天満橋筋四ノ六二）⁽⁴⁾

先代の吉兵衛時代から野村家は友古町ゆうこまちや源八町げんぱちちやうに家屋敷を所持しており、両町ともいずれも明治5年（1872）に天満橋筋4丁目となった。すなわちこの記述の末尾にある吉兵衛の居所である。吉兵衛

はこの地で地主として特に職業も持たず悠々自適の生活をしていたようであり、学区議員などの「公人」としては「成績のみるべきものなき」と痛烈に批判されている。このような人物の家にも1000点余りの名望家資料群が残されていることには留意する必要があるだろう。

2. 『地所家屋譲売買確証綴込』について

『地所家屋譲売買確証綴込』は表紙右上に「明治九年中」、同左下に「第四大区三小区」、さらに裏表紙に「野村吉兵衛」と、それぞれ記されている(写真1参照)。この野村吉兵衛とは先代である。この先代については不明な点が多いが、次の新聞記事がある。

○北警察署新築費の中へ又々寄附したるハ金十四円四十三銭人寄席総代松本義助、同



写真1 右(表紙)、左(裏表紙)

廿円新堀貸席業総代山田伊兵衛外三名、同五十円堂島米商山本新次郎、同壹円曾根崎村佐々木多二、同廿円市場裏町立売生魚業総代奥村半二郎、同五円大工町常吉こと、同廿円市の側立売青物業総代野村吉兵衛、高津金兵衛、風説に依ば同国髪結職一統よりも寄附せんとて目下相談中のよし。

(『朝日新聞』明治一七年一二月二八日)

天満青物市場のすぐ北の「市の側」と記されているのが気になるが、これを居所ではなく、生業(青物立売)の場と理解すれば、北警察署新築費として二〇円を寄附した野村吉兵衛と先代は同一人物の可能性が高いということだけをここでは指摘しておきたい。

『地所家屋譲売買確証綴込』には、その表題にあるとおり、明治9年(1876)中に大阪第四大区三小区で生じた土地家屋売買や相続に関する届出や「確証」と呼ばれる書類が綴られている。書類の宛先の大半は第四大区三小区戸長宛のものである。『地所家屋譲売買確証綴込』に綴じられている書類には、三小区の戸長として中嶋仁兵衛と高津太兵衛という二人の名前が出てくる。先代吉兵衛は、三小区の戸長ではなかったようであり、この史料を先代が所有していた理由は今のところ分からない。

表は、この史料に綴じられていた書類から明治9年中に三小区で生じた土地家屋売買や相続をまとめたものである。27件のうち21件が土地家屋売買、5件が相続、1件がその他(買主請人交代に関する件)である。なお書類が綴じられるのは9月26日で終わるが、これは同月30日付けで小区の大規模な統合が実施され、三小区は同じ第四大区内の第一、第二、第四、第五の各小区とともに第四大区第一小区に改編されたためと推測される。なお、新設されたこの第四大区第一小区の範囲が、後の松ヶ枝小学校の学区域となっていく。

3. 第四大区三小区における土地家屋売買と町による規制

『地所家屋譲売買確証綴込』に綴られる書類をみると、第四大区三小区で土地家屋売買の事案が生じた場合、原則として以下の書類のやりとりがなされていることがわかる。

まず①売主・買主連名で戸長宛に届書が提出され(届書)、次いで②戸長から売買物件のある町内に通知がなされ(町内通知)、それと同時に③戸長によって買主などについての人籍確認がなされ(人籍確認書)、その上で④売主・買主双方から確証が戸長宛に提出される(確証)。これらの書類のやりとりが複数の事例でなされていることから、第四大区三小区においても土地家屋売買にあたってのルール、例えば[塚田孝, 2009]が検討した「町中申合規則書」のような町法が存在していたと考えるのが自然であろう。

表からもわかるように全事例で①から④の書類が綴じられているわけではないが、すべての書類が作成された表のNo26を例にしながら、それぞれの内容を確認しておこう。

①届書は、売主・買主連名で戸長に提出されたものである。

御届

第四大区三小区天満橋筋四丁目七拾九番地

一、表口 三間

一、奥行 拾五間

此坪四十五坪

一、建家 壺ヶ所

但 桁行三間

梁行五間五分

右地所建家共這回代金貳拾五円ニ売買仕候ニ付、此段双方連印ヲ以御届申上候、以上

明治九年第七月四日

表 大阪第四大区第三小区における土地家屋売買・譲渡一覧(明治9年)

No.	番地	売主・譲渡人(住所。物件所在町と違う場合のみ)	買主・譲受人(同左)	確認日付	届書	町内通知	人籍確認書	備考
1	天満橋筋 2 丁目41番地	中西喜助	村井藤七	1月7日	○	○		
2	天満橋筋 3 丁目12番地	井垣柳助	福本徳三郎	1月7日	○	○	○	
3	天満橋筋 3 丁目13番地	筑田太右衛門	河合弥右衛門(空心町 2 丁目)	1月7日	○			
4	天満橋筋 2 丁目34~36番地	田中新平	田中新七	1月25日				相続事例
5	天満橋筋 2 丁目23番地		向徳松	2月9日				請人交代事例
6	天満橋筋 2 丁目18番地	小松■	京極藤助(第四大区四小区竜田町)	2月14日				
7	天満橋筋 4 丁目83番地	津田久七(第 1 大区17小区瓦町 5 丁目)	津田やす(久七妻)	2月20日				相続事例
8	天満橋筋 2 丁目21・22番地	村上宗吉	村上和み(宗吉養母)	2月27日				相続事例
9	天満橋筋 2 丁目38・39番地	高橋久兵衛	中野長助(天満橋筋 3 丁目)	2月25日				
10	天満橋筋 4 丁目70・97番地	清水平八	高橋末三郎(第 6 大区 3 小区川崎村)	3月15日	○	○	○	
11	天満橋筋 2 丁目58番地	八木治七郎	大野直周(第 4 大区 2 小区白屋町)	3月17日	○	○	○	
12	空心町 2 丁目109番地	竹谷宗吉	酒井留吉(天満橋筋 2 丁目)	3月23日	○	○	○	
13	天満橋筋 4 丁目14番地	西垣弥吉(第 4 大区 5 小区松ヶ枝町)	福井弥助(第 4 大区 5 小区信保町)	3月25日	○	○	○	
14	天満橋筋 2 丁目18番地	京極藤助	近藤こま	3月25日	○	○	○	
15	空心町 2 丁目91番地	中尾亀吉	阪本幸太郎	4月1日		○		
16	天満橋筋 2 丁目	井上宇兵衛	藤村茂兵衛	4月14日		○	○	
17	天満橋筋 2 丁目	井上宇兵衛	木村善助	4月14日		○	○	
18	天満橋筋 3 丁目70番地	荻野秀之助	京極与三郎(竜田町)	4月17日		○	○	
19	天満橋筋 3 丁目31番地	高田市蔵	本尾宗義(糸屋町 1 丁目)	5月22日	○	○	○	
20	空心町 2 丁目12番地	今井信次郎	河口佐兵衛	6月2日	○	○	○	
21	天満橋筋 2 丁目26番地	安田栄蔵	林角三郎	6月10日				
22	天満橋筋 2 丁目26番地	安田栄蔵	二見藤吉	6月10日		○		町内通知は罫紙間に挿入
23	天満橋筋 4 丁目64番地	川端清右衛門	川端卯之助	6月12日		○		相続事例
24	天満橋筋 2 丁目22番地	村上和み	村井藤兵衛	6月19日	○	○	○	
25	空心町 2 丁目 5 番地	堀伊八	堀喜八	7月7日				相続事例
26	天満橋筋 4 丁目79番地	古川喜右衛門	小松重兵衛	7月7日	○	○	○	
27	空心町 2 丁目75番地	中井重太郎	清水作兵衛(市之町)	9月26日		○	○	

売渡主 古川喜右衛門 (印)

買請主 小松重兵衛 (印)

該区

戸長御中

この例にあるように届書には、地所の番地、表口・奥行の間数、坪数、売買代金と、そして建家の
売買も含まれる場合はその状態などが記される。

②町内通知はこの届書に添えられて町内の家持に回覧されるものである。三小区の青色罫紙に記さ
れている。

別紙之通、売買仕候段被届出候間、此段及御通知候也

明治九年第七月四日

右区

戸長 (印)

(五二名の人名・調印省略。ただし一名調印なし。写真2参照。)

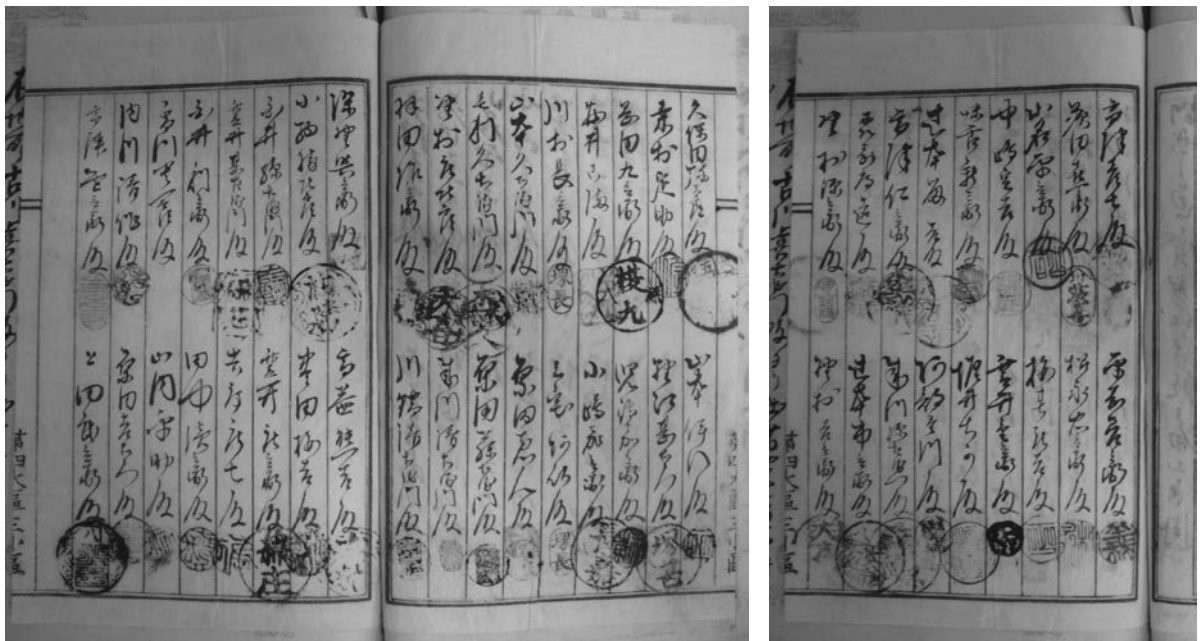


写真2

届書の提出を受けた戸長は売買があることを町内に回覧し、それを承認したものは名前の下に調印
をしていった。この事例の場合、省略した52名のなかに野村吉兵衛の名前がある。また天満橋筋2丁
目22番地の土地家屋売買の事例であるNo24の町内通知は、戸長から「天満橋筋式丁目家持衆中」に出
されている。以上のことから、この52名は土地売買物件がある天満橋筋四丁目に家屋敷を所有する家
持であると考えられる。この町内通知については本稿の課題と直接関わるので、後で詳しく検討した
い。

③人籍確認書は、三小区戸長が買主やその請人の身元を本籍のある戸長役場に照会し、その回答を受けた書類である。これも三小区の青色罫紙に記されている。

貴区
天神橋筋四丁目
四番地

印鑑 (印) 小松重兵衛

右者這回、当区天満橋筋四丁目七拾九番地古川喜右衛門所有地買得仕候ニ付、此段及御引合候、右人籍印鑑とも相違之有無御回答有之度候也

逐テ本人小松重兵衛戸籍上之所有地買得之訳法則之通登記置可被降事

九年七月七日

第四大区三小区

戸長 (印)

第四大区八小区

戸長御中

「前書人籍印鑑等相違無御座候也

第四大区八小区

戸長 (印)

九年七月八日」

(「 」内は別筆)

以上が買主小松重兵衛の人籍確認書である。この後に請人である杉村為次郎、小松文助の確認書も綴られている。小松重兵衛の確認書のように、いずれも三小区戸長から、杉村為次郎については第四大区九小区戸長に、小松文助については第一大区十小区戸長に、それぞれ問い合わせがなされ、人籍・印鑑とも「相違無之」との回答を得ている。

④確証は次の例のように単に「証」という表題のものもある。いずれも「証券界紙」と上部に印刷され、罫線が朱色の罫紙に記されている (写真3参照)。

証

第四大区三小区

天満橋筋四丁目七拾九番地

一、表口三間

一、奥行拾五間

此坪四拾五坪

地券金四円五拾銭

右地所古川喜右衛門殿ヨリ拙者買請所持致候ニ付テハ、当区内御定則之通、万端御取計可被下候、以来区入費之義者拙者ヨリ相納可申候、自然拙者上納難相整節者請人之者引受無相違相納可申候、因テ為後証如件

明治九年七月七日

地所買主 第四大区八小区天神橋筋四丁目四番地 小松重兵衛 (印)
 請人 第一大区十小区嶋町壺丁目十三番地 小松文助 (印)
 同 第四大区九小区富田町四番地 杉村為次郎 (印)

第四大区三小区

四等戸長 高津太兵衛 殿

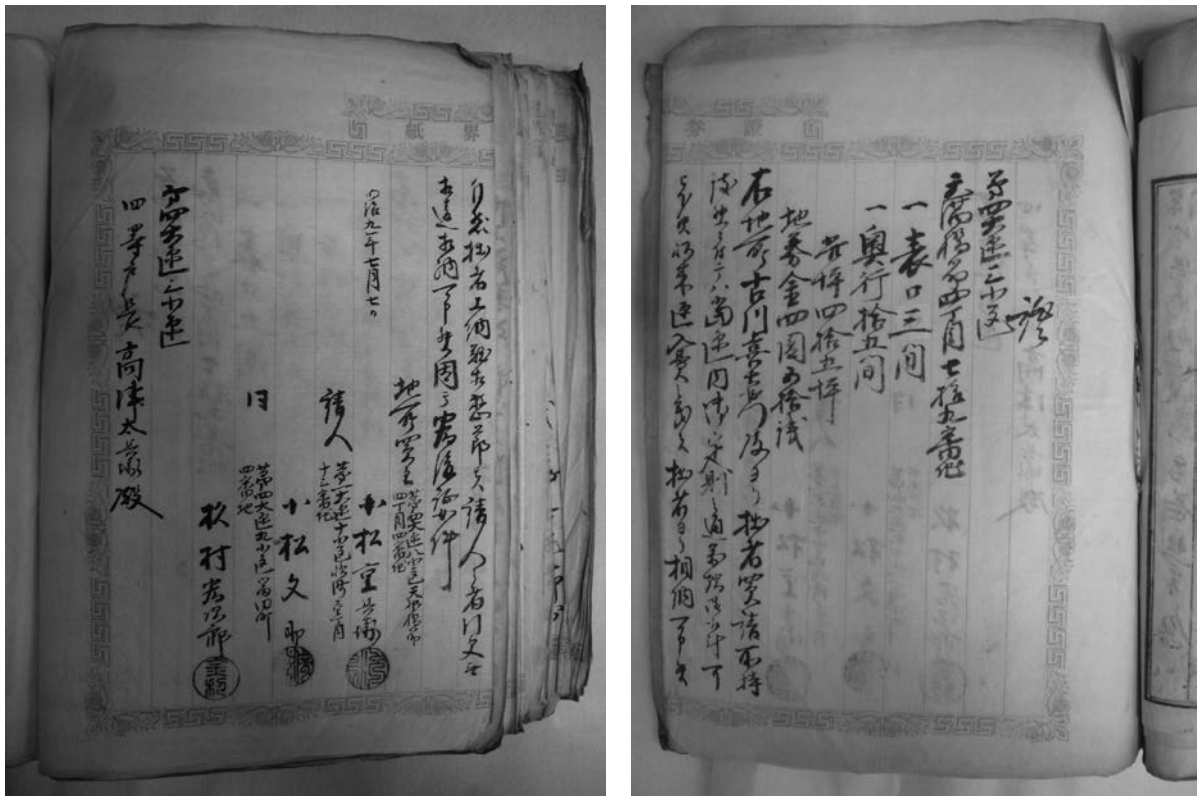


写真3 確証

確証は買主側だけでなく売主側からのものも綴られ、No.26の事例では売主古川喜右衛門と請人石橋庄助の連名で戸長宛に提出されている。この確証は他の書類と違い土地家屋売買21件すべてで作成されている。この確証が提出されたことを以て正式に売買が認められたということなのであろう。[塚田孝, 2009] は、大宝寺町東之丁の「町中申合規則書」第三条において、地所・建家を町外へ売却する際、町中に差し支える職種が入り込むことになると迷惑となるので、売買契約が確定する前に、買主の住所・静明・職種を町内に披露し、差し支えがないと確認した上で名義変更(帳切)をするように規定していることを明らかにしている。第四大区三小区においても、同様の手続きがなされなければならないというルールが存在し(ただし、三小区の場合、後でふれるように同一町内の者に売却する場合でも同様の手続きが必要であった)、その手続きがなされたことを証明するのがこの確証なので

あろう。

あらためて表をみると、町内通知が綴られているのは全21件のうちの約半数13件である。No.22のように町内通知が単に罫紙間に挿まれている事例もある。そもそも『地所家屋譲売買確証綴込』という表題からすれば、この書類作成の第一義的な目的は、確証を綴じることにあると考えられ、書類作成者にとっては町内通知など他の書類を綴じることがそれに付随する作業であったと考えられる。したがって、町内通知がなされたのにそれが綴じられなかった可能性を想定しておく必要がある。

また町内通知が書類上確認できる全13件のうち6件は売買物件とは違う町に住む人物が買主となっている事例である。逆に町内通知が書類上確認できない8件のうち、半数の4件は売買物件とは違う町に住む人物が買主となっている事例であった。したがって、町内通知の有無と買主が売買物件と同じ町内に住むか否かということとの間に有意な関係があるとは言えない。おそらく、21件のほとんどのケースで町内通知がなされたものの、確証さえ綴じておけば通知がなされたことが証明されるため、『地所家屋譲売買確証綴込』には綴じられなかった町内通知もあったと推測しておきたい。

いずれにせよこの地域では、土地家屋売買事案が発生した場合、契約が確定する前に、戸長によって町内に通知され、町内の家持による承認がなされたことではじめて契約が成立したということを確認しておきたい。

4. 上難波南之町における土地家屋売買と町による規制

先に述べたように『地所家屋譲売買確証綴込』に綴じられている書類の大半は戸長に提出されたものであった。つまり『地所家屋譲売買確証綴込』は戸長文書の一つということになる。戸長にこのような書類が提出されたのは、部内の家屋などの売買や質入などを検査して証印することが戸長の職務の一つであったからである⁽⁵⁾。大阪ではいくつかの戸長文書の存在が知られている。それらを調べていけば町による家屋敷取得規制の実態がさらに明らかになるはずである。

そこで次に大阪市史編纂所が所蔵する上難波南之町戸長文書について検討したい。同文書は1989年11月に編纂所が古書店より購入したもので、全部で38点あり、全て右肩こよりで仮綴じされている。これらは、もともとは東大組第23区上難波南之町戸長のもとに集積された戸長役場文書の一部であり、その内容は明治5年(1872)から明治7年にかけての通達、家屋売買、訴訟等の文書である。

この文書のなかに家屋敷売買に関するものが5点含まれている。いずれも同町内で土地家屋売買事案が発生した際に、戸長が町内にそれを披露し、了解を得るといった形式のものである。次のものは5点のなかでも最も古い年次(明治5年)のものである。

覚

- 一、他町持国崎治三郎殿掛屋敷、表通四間裏行拾七間、但四分役并本戸房・土蔵梁行式間、桁行式間壱ヶ所、右家屋敷有姿之俣、此度同人借屋中村由兵衛殿江代金三百拾両と宛、永代売渡可申約定出来候段、被申出候付、此段及御披露候、思召も無之御承知二候ハゞ、帳切取計可仕間、御調印可被下候、以上

但、家付物代金ハ別段置之事

壬申六月

上難波南之町戸長

(33名の氏名・調印略)

第四大区三小区では届書を添えて町内通知がなされたが、上難波南之町では売買の内容をあらためて戸長が記載し、それを町内に披露して了解（調印）を得るということになっていたことがわかる。この売買で家持となった中村由兵衛は、その後の家屋敷売買4件の際になされた町内披露にいずれも調印している。したがってこの史料で省略した33名はおそらく上難波南之町に住む家持達であろう。同町でも家屋敷売買の際、町内の家持による承認が必要であったことが確認できるのである。

以上、上難波南之町戸長文書の紹介を通して同町における家屋敷取得規制の実態を明らかにするとともに、町による規制を検討する素材としての戸長文書の有効性を示した。

実は上難波南之町戸長文書以外にも町内通知や町内披露の実態がうかがえる資料がみられる。たとえば、大阪市史編纂所編『北浜二丁目戸長文書（大阪市史史料第十一輯）』（大阪市史料調査会、1984年）には、年代不詳ながら町内（北浜通二丁目）の栗田吾郎七所有地所・建家の一部が杉本庄三郎に売却されたことが戸長から同町の「山崎御氏」ら38名に廻達されたことを示す資料が紹介されている（65頁）。38名は同町の家持達と考えられる。今後の戸長文書研究の進展に期待したい。

5. 裁判史料からうかがえる土地家屋売買と町による規制

これまでは戸長文書と性格づけられる史料を検討してきたが、最後に民事判決原本⁽⁶⁾から明治前期の町による規制の実態についてさらに検討してみたい。

次の史料は、明治14年（1881）に西区で地所家屋売買があった際に、売買物件の内容、数をめぐって、売主＝被告、後述する「公売」によって物件を落札した原告、当該物件を抵当にとっていた債主の三者が争った裁判の判決書である。

所長（印）

判事（印）

書記（印）

判決書

大阪府下西区靱上通二丁目三拾番地平民 原告 高田治助

大分県平民右代人 高橋文雄

大阪府西区土佐堀通三丁目拾二番地平民 被告 古座谷カ子

全府平民 右代人 成道二郎

地所家屋売買履行ノ詞訟始審判決ヲ為ス、左ノ如シ

原告ニ於テ明治十四年五月九日被告ヨリ第壹号証ノ如ク其所有地所建家売払ノ義ヲ戸長ヘ申出、戸長ヨリ旧慣ニ仍リテ町内一般ヘ通知アリシヲ以テ、原告ハ金壹千七拾円ニ投票セシ処、落札致

シタリ、依テ其手附トシテ第二号証ノ如ク金百七円ヲ渡シ置タル義ニテ、則原告カ該地所家屋ヲ落札シタルハ右第壹号第二号証及ヒ第三号戸長ヨリ勸解庁ヘ提供シタル書面ニテ明瞭ナレハ、被告ニ於テ之レカ履行ヲ為サ、ル理由ナキ旨陳述スレトモ、其投票ノ物件ハ原告ニ於テハ地所建家并土蔵ノ三点ナリト云ヒ、被告ノ負債主、則該建築等ヲ抵当ニ取りシ西村忠兵衛等ニ於テハ右三点ハ勿論悉皆有姿俣ナリト云ヒ、被告ニ於テハ地所建家ノ二点ナリト云ヒ、各其目的タル物件ノ数ヲ異ニシ、而シテ忠兵衛等カ右陳述ノ后、原告ニ於テ地所建家土蔵ノ三点ナリト云ヒシハ代人ノ誤認ニ出タルヲ以テ取消シ、更ニ忠兵衛等カ申立ノ如ク有姿ノ俣ヲ投票シタル旨陳述スレトモ、該物件ノ如キハ則本訴ノ主眼タレハ原告ノ代人トナル限りハ之レヲ了知セサル理由ナク、若シ果シテ了知セス、誤認ニ出タルトセハ之ヲ証明スルニ確乎タル証憑ヲ掲クレハ各別、否サレハ漫ニ取消スノ道理ナキニ付、原告カ該誤認ヲ証明スル具トシテ其第四号証戸長役場ノ指令ヲ提供スルモ、該指令タルヤ戸長ヲ喚問スルニ、右ハ入札当時ノ実況ヲ示シタル迄ニテ、原告第壹号証ノ外、被告ヨリ入札ノ物件ハ地所建家等有姿俣ナリトノ書面等ハ一切之レナキ旨陳述スレハ、其陳述ノミニテ当時ノ公売ハ有姿ノ俣ナリト断定スルヲ得サルニ依リ、該指令ヲ以テ原告カ地所建家土蔵ノ三点ナリトノ陳述ヲ取消スノ証憑トスルニ足ラストス、然レハ該投票ノ物件タルヤ原告ハ勿論債主忠兵衛等ノ陳述ニ於ケル各異ナレハ、未タ其目的タル物件ノ確定セサルモノト論定セサルヲ得ス、何トナレハ其目的タル物件ノ確定シタルモノナレハ今日争ヒヲ来ス所以ナケレハナリ、依テ原告ニ於テ第二号証ノ如ク落札シタリトスルモ、前頭ノ如ク目的ノ物件定マラサル上ハ其落札ハ素ヨリ無効ノモノトス

右ノ理由ニ付、原告ノ訴願相立サル也

但、訴訟入費ハ成規ニ照シ原告担当タルヘシ

明治十五年三月四日

大阪始審裁判所

判決は、「公売」された物件数について三者の主張が異なることから「公売」内容は未確定と判断し、原告の落札そのものを無効と結論づけた。この判決文で注目すべきは、西区鞆上通二丁目では家屋敷を売却したい場合、まず戸長に申出て、それを受けて戸長が「旧慣」により町内一般に通知し、その物件が「公売」にかけられているということである。そして、その「公売」の結果、入札に参加した同町内の高田治助（原告）が（おそらく最高札で）落札したのである。つまり同町では、これまで検討してきた第四大区三小区や上難波南之町でみられた町内通知（町内披露）だけでなく、当該物件が町内で「公売」にかけられ、町内のものが優先的に取得できる仕組みが採用されていたのである。両地域では確認できなかった町による別種の規制がみられたわけである。

おわりに

以上の①第四大区三小区、②上難波南之町、③鞆上通二丁目の三つの事例から明らかになった明治前期の町による規制についてまとめてみよう。

まず三つの事例に共通するのは、家屋敷売買事案が発生した際、それがその町内に周知されること

である。そして①・②ではその周知の対象はその町内の家持であり、売買には家持の同意（調印）が必要であることを確認した。

また③の事例では、戸長は売却物件を町内で競売にかけ、町内のものが優先的に取得できるようにしていたことを確認した。

つまり、明治前期大阪における家屋敷売買における町の規制の具体的内容は、（１）売買の町内への周知、（２）町内の家持の同意が必要、（３）町内での当該物件の競売、その結果としての町内住民の優先的取得、という三つの側面としてまとめることができよう。

わずか三つの事例にすぎないが、[塚田孝, 2009]が大宝寺町東之丁の「町中申合規則書」を検討した結果、明らかにしたものとはほぼ同内容の規制を確認することができたわけである。さらに[塚田孝, 2009]にならって町規制における近代的な要素について触れておくと、三つの事例で共通して確認できるのは、町内への周知の主体がいずれも戸長であるという点である。本稿ではこの戸長の機能に注目して、戸長役場文書が町による家屋敷取得規制を検討する際、有効であることも示した。大阪市中では戸長役場管轄区域である小区は、後に小学校学区区域になっていくが、学区制度成立後、本稿で明らかにした戸長の機能は誰が引き継ぐのか、あるいは引き継がれなかったのか、検討していく必要があるだろう。

冒頭で述べたように私には、町による家屋敷取得規制はいつまで続くのかという問題を通して、大阪における現代都市の成立を考えてみたいという問題関心がある。最後にこの点についての展望を述べておきたい。明治44年（1911）の大阪市内の土地台帳を分析した[名武なつ紀, 2007]によれば、この時点ですでに住友財閥の当主住友吉左衛門が、東西南北の各区において満遍なく土地を集積し、大阪最大の地主であったことが判明している（所有土地の土地台帳地価総額で東区9位、その他の区1位）。この事実が、この段階ですでに資本による自由な土地集積が可能となった証左だとすれば、町による規制はおそくとも明治末までには衰退したと考えられる。今後は、明治44年を目途として町による規制がいつまで続くのかを検討していきたい。

付記

本稿は、JSPS 科研費 26580130 の助成を受けたものである。

註)

- (1) 佐賀朝『近代大阪の都市社会構造』（日本経済評論社、2007年）など。
- (2) 近代京都の個別町研究の動向については、藤井正太「近代京都の町共同体に関する基礎的考察－西陣・妙蓮寺前町を素材に－」（『部落問題研究』191、2009年）を参照のこと。
- (3) 拙稿「大阪城天守閣復興と小学校学区制度廃止」（『民都大阪の建築力』大阪歴史博物館、2011年）。
- (4) 山本光三『大阪の公人 附聯合区制小史』（大阪の公人刊行事務所、1916年）、615～616頁。
- (5) 新修大阪市史編纂委員会編『新修大阪市史』第五巻（大阪市、1991年）、171頁。
- (6) 国際日本文化研究センターの民事判決原本データベースを利用した。

引用参考文献

- 小林丈広「近代京都の町式目をめぐって－天神山町の場合」(『社会科学』79号、2007年)
- 塚田孝「近代大阪への展開をみる一視点」(広川禎秀編『近代大阪の地域と社会変動』部落問題研究所、2009年)
- 名武なつ紀『都市の展開と土地所有－明治維新から高度成長期までの大阪都心』日本経済評論社、2007年
- 松下孝昭「大阪市学区廃止問題の展開－近代都市史研究の一視点として」(『日本史研究』291、1986年)
- 吉田伸之「城下町の構造と展開」(佐藤信編・吉田伸之編『新体系日本史6 都市社会史』山川出版社、2001年)

Study of the community's regulations on the buying and selling of land and houses in Osaka in the early Meiji period

IIDA Naoki

Challenge of this paper is to clarify the actual situation of the regulation of land and houses buying and selling by the town community in Early Meiji Osaka.

The results of the examination of the actual situation of land and houses buying and selling in the three areas of Osaka, revealed the following things about regulation by the town community.

The specific contents of the regulation by the town community in the early Meiji Osaka are summarized in three aspects of the following.

- (1) The trade was well-known to the town.
- (2) In order to trade was established, there was a need for the consent of the town of land and houses owner.
- (3) By the property was auctioned in a town, the town residents could acquire the property preferentially.

In addition, this paper, when the Kocho office documents to consider the regulation by town community, showed to be effective.