

大正・昭和前期の東京近郊における 耕地整理組合経営

— 玉川全円耕地整理組合を事例として —

高 嶋 修 一

はじめに

大正・昭和前期における大都市の拡大過程において、郊外の土地所有者たちによる耕地整理事業や土地区画整理事業¹⁾が無視し得ない規模で実施されていたことは、すでに従来の都市史研究において指摘されてきた。それらの活動実態についても近年少しずつ社会経済史的視点からの解明が進みつつあるが、いまだ十分な成果をみたとはいいがたい²⁾。本稿では東京近郊の世田谷地域で耕地整理を実施した玉川全円耕地整理組合を題材に、これまで立ち入って検討されることの少なかった組合財務、すなわち事業遂行過程における組合の資金調達やその使途といった事柄に着目し、その「経営」を分析する。

玉川全円耕地整理事業は東京府荏原郡玉川村域（現在の東京都世田谷区南部）において、1924年から1954年にかけて実施された。同事業は近隣で行われた

1) 耕地整理事業は1899年公布の耕地整理法に基づく農事改良事業で、土地区画整理事業は1919年公布の都市計画法に基づく市街地造成のための事業である。本稿では両者をあわせて「土地整理」と呼称する。土地整理の制度的展開については石田頼房「日本における土地区画整理制度史概説一八七〇～一九八〇」（『総合都市研究』第28号、東京都立大学都市研究センター、1986年）を参照。

2) 鈴木勇一郎『近代日本の大都市形成』（岩田書院、2004年）第7章・9章。沼尻晃伸『工場立地と都市計画——日本都市形成の特質1905-1954』（東京大学出版会、2002年）、同「1930年代の農村における市街地形成と地主——橘土地区画整理組合（兵庫県川辺郡）を事例として——」（『歴史と経済』第200号、政治経済学・経済史学会、2008年）、同「戦時期～戦後改革期における市街地形成と地主・小作農民：兵庫県尼崎市を事例として」（『社会経済史学』77巻1号、社会経済史学会、2011年）。

田園都市会社による田園調布住宅地の開発に刺激を受けて計画されたもので、制度的には農事改良を目的とする耕地整理の形をとりつつも、実際は都市の拡大を背景にした農業の不採算化と宅地需要の増加に対応した市街地整備を念頭に置いていた。この事業については自治体史である『世田谷近・現代史』（世田谷区、1976年）749～786頁に概略が記されているほか、越沢明による紹介もなされすでにその存在はよく知られている³⁾。また、篠野志郎・中野良が部分的ながら組合史料を用いた分析を行っているが⁴⁾、これは都市工学的関心から現在の価値観に照らして「理想的」な郊外住宅の起源を探ることに主眼が置かれ、またそうした開発がなされた理由も組合の指導者層の個人的な尽力に帰せられている点に特徴がある。

これに対し、筆者は当該期の社会のあり方を解明することに重点を置き、同じく組合の関係史料を用いて当該期都市近郊農村における耕地整理の意義を考察し、それを、従前の大字および行政村を基礎とする地域社会が変質し、国家を頂点とする機能団体の集合に再編成されていく過程の一環と把握した⁵⁾。当初、耕地整理事業は明治地方自治制における行政村の枠組内で計画されたが、実施の過程でそうした枠組は有効に機能し得なくなり、東京府・東京市による都市計画事業との関係を強めていった。しかし、それは耕地整理が単に上位の行政主体に委ねられるようになったということではなく、町村——(郡)市——府県——国家という入れ子状の構造を持つ明治地方自治制が立脚した社会編成原理そのもののあり方が変化したことを意味しており、1932年に実現した玉川村の東京市編入はそうした変化の端的な表出であったと結論づけたのである。また、この段階において事業は、土地の直接的な用益から得られる利益よりも、将来的な地価上昇への期待という交換可能性を重視する経済「合理」性によっ

3) 越沢明『東京都市計画物語』（日本経済評論社、1991年）、pp. 122～130。

4) 篠野志郎・中野良『郊外住宅地開発・玉川全圃耕地整理事業の近代都市計画における役割と評価』（第一住宅建設協会、1997年）。

5) 高嶋修一「戦間期都市近郊における土地整理と地域社会——東京・玉川全圃耕地整理事業を事例として——」（『歴史と経済』180号、政治経済学・経済史学会、2003年）を参照。

て秩序づけられており、その「合理」性は地域の有力者の「名望」よりも例えば土木技術者などの専門技術によって正当化されるようになっていたことを指摘した。

本稿は、このように都市近郊の耕地整理事業に関する具体的分析を通じて、当該期の日本社会の性格やその変化の兆候を読み取ろうとする問題関心を継承するものであるが、とりわけこれまで必ずしも十分に論じられてこなかった組合財務あるいは組合経営を扱うこととする。耕地整理組合の構成員である都市近郊の地主層は、近隣で展開される民間ディベロッパーに対抗する形で耕地整理事業に取り掛かったのであるが、その原資は現物の土地であり、のちに述べるように国からの補助金も不十分なものであった。彼らは替費地（この事例では「組合地」と呼ばれた）を売却して耕地整理事業の資金を得ようとしたのであるが、それは1920年代末、ついで戦時期という必ずしも土地売却にとって有利とは言い難い時期と重なっていた。こうした状況のなか、組合経営が試行錯誤を重ねる過程を通じて、ディベロッパーとの間に新たな関係が形成されていくことになる。

史料は玉川全円耕地整理組合の関係文書⁶⁾、とりわけ各年度の予算・決算報告を重点的に利用する。これらは組合の最高意思決定機関であった組合会の議事録や下部組織であった工区の議事録に添付されており、耕地整理組合の経営を知るための重要な手がかりとなる。ただ、これには一定の限界があることも予め断っておかねばならない。第一に、史料の網羅性の問題である。史料が散逸したと考えられる場合のほか、そもそも会計報告が作成されなかった年度が存在する。この場合、予算・決算報告は後に複数年度分まとめて作成されたため、年度毎の資金の流れは把握し得ないことになる。特に工事が大部分修了し、業務が残務整理に移ってからはこうした処理が多くなった。第二に、前の点と関連するが史料の厳密性の問題である。組合の会計報告は企業の財務会計などとは異なり、基本的には各期末時点における収入と支出とをフローベースで記

6) 玉川全円耕地整理組合関係資料については、高嶋修一「玉川全円耕地整理事業と関係資料」(『地方史研究』第307号、2004年)を参照。

載しているに過ぎず、バランスシートなどは一切作成されていない（つまりいわゆる大福帳に等しい）ため、必然的にその分析も粗いものとならざるを得ない。また、細かい計算上の誤りや不整合も散見される。ただ、このような問題を史料が抱えることが、かかる分析の意義を全面的に喪失させるとは言えないであろう。当時の地域社会にとってそれなりに大きな規模であったはずの経済活動がこうした流儀で行われたことは紛れもない事実なのであり、そのこと自体が対象とする時代の特徴を反映しているとも言えるのである。

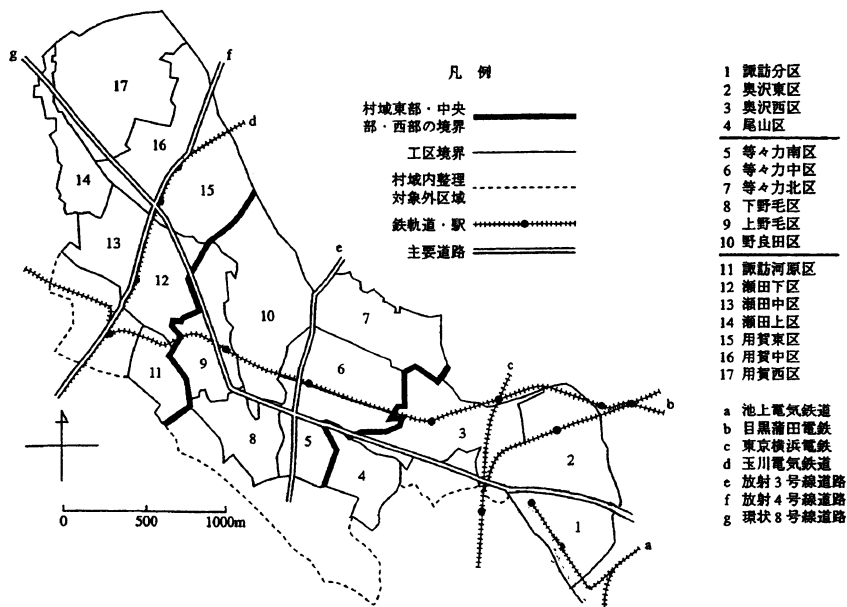
1 組合の組織構造と財務

組合経営を見る前に、まずその組織形態について述べておく。玉川全円耕地整理組合は制度上村域のほぼ全体（事業の遂行状況によって若干数値が変動するが、約1,000町歩）を施行区域とする単一の耕地整理組合であったが、実際には村の大字・字界に沿って全体を17の工区に分割し、各工区が強い独立性を保ちつつ事業を行う方法が採られた⁷⁾。こうした措置が採られたのは、都心部への近接性などの立地条件の相違により、地区によっては宅地開発に必ずしも積極的でない土地所有者が少なからず存在したためであり、それは各工区の事業進捗状況にも影響していた⁸⁾。施行区域の概念図は図1に、工区ごとの事業進捗状況は図2に示す通りであるが、ここでは便宜的に工区を東部・中央部・西部に分類した。立地条件についてそれぞれ特徴を述べておくと、東部は都心への近接性が高く人口も急激な増加傾向にあり、宅地化の要請が強い地区であった。ここでは耕地整理に賛同する土地所有者が多く、事業の着手時期も最も早かった。一方、西部はその逆で人口も停滞的であり、農業を継続する意思を最後まで持ちつづけた土地所有者が多い地区であった。ここでは耕地整理に対す

7) ただし村域西部の瀬田上区では土地所有者による同意が得られず区会が組織されないまま太平洋戦争期に至り、施工予定地区の大部分が防空緑地に指定されたのを契機に組合から事実上離脱した（正式な離脱は1952年）。したがって、実際に事業を行ったのは16工区であった。

8) 工区に強い自律性を持たせるに至った経緯についての詳細は前掲高嶋「戦間期都市近郊における土地整理と地域社会」参照。

図1 玉川全円耕地整理組合概念図

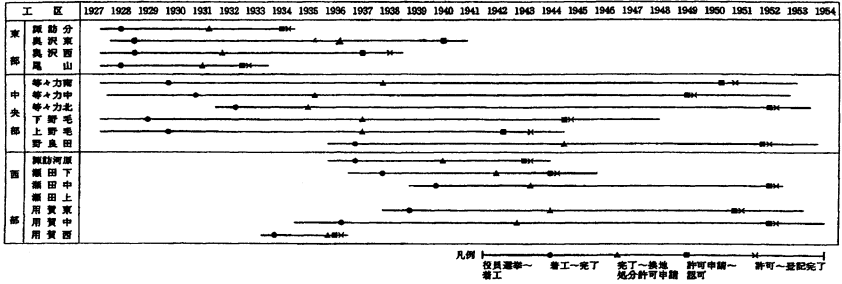


る反対運動も根強く展開され、着工も遅れた。中央部は両者の間に位置し着工時期も東部と西部の間にあっていた⁹⁾。

それぞれの工区には意思決定機関である区会が設置され、工区内の土地所有者である組合員に公選された正副区長および区会議員がその運営を行うこととされた。組合としての一体性は各工区から選出された組合会議員が構成する組合会及び更にその中から選出された評議員が構成する評議員会が存在することによって担保されていたものの、実際にはこれらの組織は各工区の決定事項に対し事後的に承認を与えるのみの存在であり、耕地整理を行うという大前提を認める限り組合会あるいは評議員会の決定が工区の活動を拘束することはなかつ

9) 村域内各地区の立地条件や人口格差については高嶋修一「戦間期都市近郊における都市開発と土地整理——東京・玉川全円耕地整理事業を事例に——」(『社会経済史学』第69巻6号, 社会経済史学会, 2004年)を参照。

図2 工区別事業沿革一覽



(図2付表)

		役員選挙	着工	完了	換地処分認可申請	換地処分認可	登記完了	
東部	諏訪分区	1927.10.25	1928.6.1	1931.10.31	1934.6.14	1934.8.28	1934.12.20	
	奥沢東区	1928.4.21	1928.12.18	1936.9.30	1940.10.10	1941.2.15	?	
	奥沢西区	1927.12.18	1928.9.6	1932.1.10	1937.6.21	1938.6.14	1938.12.24	
	尾山区	1927.11.7	1928.7.8	1931.6.20	1932.12.20	1933.2.9	1933.12.26	
中央部	等々力南区	1927.10.29	1930.4.15	1938.1.28	1950.11.21	1951.3.22	1953.8.31	
	等々力中区	1928.1.26	1931.10.15	1935.10.5	1949.7.29	1949.10.1	1953.3.23	
	等々力北区	1932.2.1	1932.9.6	1935.8.29	1952.7.10	1952.8.2	1953.12.24	
	下野毛区	1927.10.27	1929.6.28	1937.12.23	1945.2.5	1945.3.8	1948.6.10	
	上野毛区	1927.10.27	1930.4.12	1937.8.14	1942.12.1	1943.10.16	1944.11.15	
野良田区	1936.5.24	1937.5.23	1944.12.28	1952.3.17	1952.3.29	1954.3.21		
西部	諏訪河原区	1936.5.1	1937.2.25	1940.5.31	1943.8.30	1943.10.11	1944.8.18	
	瀬田下区	1937.2.11	1938.4.27	1942.5.29	1944.7.7	1944.9.1	1946.2.15	
	瀬田中区	1939.3.19	1940.3.15	1943.10.27	1942.7.23	1952.8.2	?	
	瀬田上区	※1 事業未着手のまま1952.7.27付で組合から除斥。						
	用賀東区	1938.3.8	1939.1.23	1944.5.4	1951.4.28	1951.6.28	1953.9.26	
用賀中区	1935.1.28	1936.8.15	1943.3.3	1952.7.25	1952.8.2	1954.7.31		
用賀西区	1933.11.23	1934.5.12	1936.3.30	1936.4.20	1936.7.31	1936.12.28		

注1 「第十一回組合会議事録」(1952年7月27日)による。
出典) 前掲『郷土開発』所収「耕地整理沿革年表」

た。また、東京市・府や民間ディベロッパーとの交渉に際しても、形式的には組合長を経由するもの実際には各工区が直接に対応したのである。

こうした組合の工区単位における割拠性は、財務にも反映していた。年度毎の予算・決算案は基本的に工区毎に作成され、組合会は各工区からの報告を基にそれらの数値を積み上げて組合全体の予算・決算としたに過ぎなかった。しかも、組合全体の予算は毎年度立てられるのではなく、数年に一度、事業費の総額を表す「総予算案」がその時点までの実績と以後の計画を勘案して改定されたのみであり、それすらも1940年代以降作成された形跡がない。組合全体の決算報告に至っては事業のごく初期にあたる1927年から1929年にかけてのみ作成されたに過ぎなかった。それぞれの工区はその意思決定機関である区会に

において了解が得られさえすれば予算を変更することが可能であり、それに対し組合会が上位の意思決定機構として介入することはなかった。財務会計の単位は事実上それぞれの工区だったのである。

したがって、以下の検討は工区ごとに行うことが妥当であろう。各工区は事業費をどのように調達し、どれだけの費用をいかなる用途に投じたのか。次節以下ではこの点を決算データに基づき明らかにする。とはいえ、既に述べたようにデータが完全に揃うわけではない。事業を実施した16工区のうち、尾山区、等々力北区、用賀西区については史料の制約によりデータが得られなかった。その他の工区についても先に述べた事情により数値が判明しない年度があり、必ずしも各工区の活動期間全体が網羅される訳ではない。ただ、その場合でも設計・工事・換地処分といった比較的大規模に資金が動く業務を行った時期は概ねカバーされており、各工区の財務状況を大まかに把握することは可能である。また、史料が残存しない（そもそも財務データがまとめられなかった可能性が高い）期間は主に第二次大戦後の残務整理の時期にあっており、このこと自体、その時期においては厳密な会計書類を作成する必要が自覚されないほど金銭の収受が微細であった（金額的にはインフレのため戦前と比べて高額であるにせよ）ことを反映しているとも言える。そうであれば、残された史料を検討するのみでも、工区経営の特徴を把握することは可能であろう。以下では、先に分類した村域東部、中央部、西部の順にしたがって検討していく。

2 村域東部における工区経営

(1) 大規模需要者への用地売却による資金調達

まず、東部で最も早く事業に着手した諏訪分區から見ていく。表1は同区の年度別決算報告に基づき筆者が項目を整理した上で、収入および支出をフローベースで表示したものである。「収入」欄を見ると主たる費目は「換地徴収金」であり、1927年度と翌年度にそれぞれ5万円、2万380円を得ていることが分かる。これは、区画整理後の土地（換地）を交付する手続（換地処分）の際に、組合員から徴収する清算金のことである。

これについては説明が必要であろう。土地の整理にあたっては、従前土地面積の実測と坪単価の評定が行われる。また、耕地整理により土地の利便性が高まる（とみなされる）ため換地の総評価額は従前土地のそれを上回ることになり、両者を比較すれば各工区における平均地価上昇率が算出される¹⁰⁾。この平均地価上昇率を個々の組合員の従前土地評価額に乗じた額が、それぞれに交付される換地の評価額と同等であればそれ以上の手続きは不要であるが、実際には面積や坪単価の変動によって両者は異なることが多く、その場合は現金による清算を伴うことになる。これが換地清算であり、換地評価額が従前土地評価額よりも高ければ組合は組合員から清算金を徴収し、逆であれば組合員に対し清算金を交付する。ただし、この原則に従うのみでは清算における組合の徴収総額と交付総額とは等価となるから、組合は事業費を調達することができない。そこで、整理に要する費用を調達するために組合員に一定の割合で土地を供出させ、それを「組合地」として外部に売却する方法が採られた。これに基づいて算出された組合地（および無償で上地する公共用地）の捻出による工区全体の地積減少率（減歩率）は個々の組合員に原則として均等に適用された¹¹⁾。したがって、実際の清算は（従前土地面積）×（工区内平均減歩率）×（坪単価）×（工区内平均地価上昇率）と（換地面積）×（坪単価）とを比較して行われることになる（次に述べる「特別処分」に伴う形式上の清算と区別するため、以下ではこれらの清算を「実際の清算」と呼ぶ）。

だが、ここで工区財務を知る上で一つの問題が生じる。工区が事業資金を得るために組合地を売却する場合にも、組合地の買受人は形式上従前土地所有高ゼロの組合員として扱われ、代金の授受はあくまで清算の形をとったのである（これを「特別処分」という）。そのため、史料上でも実際の清算と特別処分とによる金銭収受が一括して「換地徴収金」の費目に含まれており、その識別が不可能となっている。つまり、それに基づき作成した表1からは工区がどのように特別処分により資金を調達したのかは知りえないのである。ここでは、そ

10) 厳密には換地総額から（事業費マイナス補助金及雑収入）を差し引いて算出する。

11) ただし、減歩率は従前土地所有高にあわせて調整されることもあった。

大正・昭和前期の東京近郊における耕地整理組合経営

表1 諏訪分区収支決算

単位：円

年度	1927	1928	1929	1930
収入	50,473.70	21,642.74	1,689.19	3,353.41
換地徴収金	50,000.00	20,380.00	0.00	0.00
利子・雑収	473.70	1,262.74	562.69	2,281.41
補助金	0.00	0.00	1,126.50	1,072.00
支出	16,229.80	29,479.03	7,435.09	3,636.66
工事・測量費	8,383.00	18,656.27	3,825.30	558.76
補償費	2,644.80	3,328.11	2,220.04	419.63
事務・会議費等	1,767.00	29.40	359.75	1,020.00
利子	1,893.91	0.00	0.00	0.00
その他	1,541.09	7,465.25	1,030.00	1,638.27
当期差引収支	34,243.90	▲ 7,836.29	▲ 5,745.90	▲ 283.25
借入	0.00	0.00	0.00	0.00
償還	0.00	0.00	0.00	0.00
借入残高	0.00	0.00	0.00	0.00
次期繰越金	34,243.90	26,407.61	20,661.71	20,378.46

出典：諏訪分区各年度決算報告

の欠陥を補完すべく記述史料によってある程度の推測を試みることにする。

実は、諏訪分区における「換地徴収金」の大部分は、当時この工区内を通過する鉄道を計画していた池上電気鉄道（以下、池上電鉄と記す）に対し、その用地を組合地として売却することで得たものであった。区会の議事録によれば面積は2,828坪、坪単価は22円50銭とされており¹²⁾、売却価格は6万3,630円であった。1927年度の収入5万円はその「予納金」である。「予納金」となっているのは、組合地の売却があくまで「換地清算」として行われる以上、工事終了後に換地処分を行う際になければ売買登記が不可能であり、この時点では正式な売却とは見なせなかったためである。翌年度の「換地徴収金」は約2万円

12) 諏訪分区第4回総会議事録（1928年10月27日）および同区第4回区会議事録（同年1月29日）。

であるが、売却価格に変更がなかったのであればそのうち1万3,630円は同電鉄からの払い込みであろう。このような鉄道用地の売却は工区財政を潤沢なものにし、1930年度までのすべての支出(5万6,780円58銭)を十分まかない得ていた。同年度で事業がほとんど終了したため翌年度以降は決算資料が残されていないが、残余は翌年度以降の事業費(工事はほぼ終了しているのでおそらく事務費が主体)に充てられたと考えられる。なお、表1に表示された1930年度までの「換地徴収金」には実際の清算金は含まれていないと推測される。この時点まで実際の清算によって生じた交付金支出(表では筆者が「その他」に一括しているため表示されない)が一切計上されていないことから、実際の清算手続が未着手であったと考えられるためである。表には示されていないが1931年度予算案では清算交付金2万円が同額の清算徴収金とともに計上されており、実際の清算金のやり取りはこれ以降になったものと考えられ、したがって表に表示した1930年度までの換地徴収金7万380円は、それを含まない、特別処分による組合地の売却分であると考えてよい。

また、同表をみると組合地の売却収入にくらべ補助金収入が極めて小さいことに気づかされる。耕地整理に対しては国から補助が行われたが、これは府県を通じて管下の組合に支給されることとなっていた。諏訪分区では1930年度に東京府から1,072円を受給していたが、その前年度にも玉川村から1,126円50銭を受給していた。村からの補助は必ず行われるというものではなかったが、当時この事業は「村」の事業と意識されていたこともあってこのような補助が行われたと推察される¹³⁾。なお、1931年度の予算案では補助金収入が計上されておらず、1930年度までに全額受給したと考えられる。補助金額の水準であるが、1929年度予算案における本区の工事費は2万2,329円と予定されていたから¹⁴⁾、府県からの補助金は工事費のおよそ5%程度を目安に設定されていたことになり、玉川村からの補助もこれに倣ったものであることが窺える。ただ、一般に各工区の工事費は計画以上に膨張した上、事務費や利子などそれ以外の

13) この点については前掲高嶋「戦間期都市近郊における土地整理と地域社会」参照。

14) 第1回組合会議事録(1929年5月19日)。

支出も大きかったため、工区財政に占める補助金の割合はごく小さなものであった。他に補助金額が判明した工区については表8に掲げるが、いずれも工事費の(それも判明する分のみの)7~9%程度を占めるに過ぎず、事業費全体に対する割合はさらに小さなものであった。工区によっては補助金を「雑収入」のなかにまとめて計上しており金額が特定できない場合もあったが、このこと自体が各工区にとって補助金の持った意義の相対的な小ささを物語っているとも言えよう。当時、都市近郊で宅地開発をするにも関わらず耕地整理事業として実施された事例が多かった理由の一つに、土地区画整理では支給されない補助金が耕地整理ならば支給されたという事情があったという指摘があるが¹⁵⁾、本事業に関する限り実際の工区経営に占める重要性はそれほど大きなものとは言えなかったものであり、今後他の事例も含めてその意義を再検討する必要がある。

次に、支出の項目を見ていく。1930年度までの工事費総額は2万7,410円33銭であったが、これは当初の予定額を3割ほど上回っていた。とはいえ、翌年度予算案における工事費は1,479円16銭に過ぎないので、この時点までに工事の大部分は終了したと考えられる。ほかには立毛や建物などに対する補償費、測量費、事務費などが主な使途であった。借入がゼロであったにも関わらず1927年度に利子の支払いが行われているが、これは事業開始以前に組合の発起人が立て替えた分に対する利払いであろう。ただ、そうした過年度分の借入が繰り越されないまま1927年度から工区の会計がスタートしているので詳細は判然としない。組合会計の精度はこの程度のものであった。

会計に関する史料はこの後途絶えるが、おそらく書類そのものが作成されなかったものと思われる。組合が作成した事業誌によればこの工区の事業修了は1934年で、最終的な費用は8万6,142円91銭となっており¹⁶⁾、表1に示した1930年度までの支出計5万6,780円58銭を上回っているが、実は事業誌の数値は各工区で最後に作成された総予算案(事業費の膨張に応じてたびたび改訂さ

15) 前掲石田「日本における土地区画整理制度史概説一八七〇~一九八〇」。

16) 玉川全円耕地整理組合『耕地整理完成記念誌 郷土開発』(1955年、以下『郷土開発』)巻末付表。

れ、それも多くは実態から乖離したものであった)を示したものに過ぎず、ほとんど意味をなさない。したがって、決算データが途絶えた後の実際の収支は判明しないのであるが、おそらくは実際の換地清算とそのほかに若干の事務費等の支出が行われたものと思われる。

いずれにせよ、本工区は池上電気鉄道に対し組合地を売却することによって潤沢な資金を獲得し、短期間で円滑に事業を遂行したのである。

これと類似の例は村域西部の用賀西区にも見られた。同区の決算データは一切残されていないが、帝国競馬協会に「坪6円で5万坪売り、30万円を2ヶ年で渡してもらう約束」¹⁷⁾をして、それによって得た資金で1933年から1936年にかけて耕地整理を完成させたことが伝えられている。この工区が位置した地区は都心への近接性が低く人口も希薄であり、従って宅地開発への意欲も相対的には低かった。そのため周辺の工区は1930年代の後半に入ってから着工したが、その中で同工区のみはこのような事情によって異例の早さで事業を遂行したのであった。

(2) 借入による資金調達

だが、諏訪分区や用賀西区はむしろ例外的な存在であり、同時期に事業に着手した隣接の奥沢東区・奥沢西区においてはそのような有利な売却条件が存在しなかった。むしろ、これらの工区も組合地を売却する計画を有してはいたのであるが、それは鉄道用地のようなまとまったものではなく、一区画あたり100～250坪程度の分散した宅地であった。売込先も基本的には個人であって、完工前から多額の子納金を徴収し得るような資力を有する相手とは限らなかった。従ってその売却金を得るには工事終了後の換地処分を待たねばならず、その間に必要な資金は別の手段によって調達する必要があったのである。このような場合、制度上は組合員から反別割で組合費を徴収することも可能であったが、実際にはそのような資金の直接的な徴収は行われず、外部からの借入が行われるのが他の工区も含めた通例であった。こうした方針の背景には、前稿でのべ

17) 前掲『郷土開発』p. 20。

たように組合員の多くが手作地主であったうえに近郊農業そのものが不利化しており、地主的資本蓄積が必ずしも厚くはなかったという事情が考えられよう。

まず奥沢東区の事例を検討する。この工区における当初の総予算案は表2に示すとおりである。先の諏訪分区と異なるのは借入を当初から予定している点であり、決算報告をまとめた表3によれば最初の1928年度に計画通り6万円の借入を行っている。借入先は不明であるが、その後借り替えの形跡が見られないことから、工区にとってそれほど不利な条件ではなかったと考えられ、当時耕地整理金融の役を担っていた各府県農工銀行（この場合は東京府農工銀行、以下農工銀行）あるいは日本勧業銀行（以下、勧業銀行）からの借入であると判断するのが妥当であろう¹⁸⁾。1928年度当時の勧業銀行による耕地整理貸付の利率は年賦貸付で上期7.3%、下期7.1%¹⁹⁾、大蔵省預金部資金による低利貸付の利率は5.9%以内となっていた²⁰⁾。これは同工区における当年度と翌年度の利払額に概ね整合する。

だが、同区における支出状況を見ると、1928～29年度で最初の借入金6万円をほぼ使い果たしていることも分かる。そのため1929～30年度にかけて追加的な借入を行っているのであるが、それが原因となって1930年度の利払いが大幅に増加している。これらから、農工銀行あるいは勧業銀行からの借入だけでは事業資金を賄うことができず、それゆえに高利で追加的な借入を行わざるを得なかったことが推察される。1930年度には1万2,000円を償還しているが、これは不要不急の高利な資金を現金のまま手元においておくことを忌避した結果であろう。

その後1931～40年度の間と同区は換地徴収金(12.5万円強)を得て、それを

18) 耕地整理に対する長期低利かつ無抵当の貸付は、1900年の耕地整理法施行にあわせ農工銀行法が改正されたことにより開始された。1903年には「資金需要の増大」と「農工銀行の資金難」を解決するため日本勧業銀行法が改正され、同行からの貸付も開始された。なお、東京府農工銀行は1936年10月に日本勧業銀行に合併された。日本勧業銀行調査部『日本勧業銀行史 特殊銀行時代』（以下『日本勧業銀行史』、1953年、pp. 224～231）による。

19) 前掲『日本勧業銀行史』p. 520。

20) 同上、p. 556。

表 2 奥沢東区 総予算案

単位：円	
費目	金額
設立費	2,117.10
工事費	43,263.00
補償費	10,039.80
事務費	10,910.00
測量費	8,383.72
会議費	925.67
利子	12,000.00*1
合計	87,639.29

出典：奥沢東区第 6 回区会議事録（1928 年 7 月 20 日）

*1 借入金 6 万円として年利一割で 2 ヶ年分

表 3 奥沢東区収支決算

単位：円				
年度	1928	1929	1930	1931～1940
収入	381.19	2,974.07	4,978.84	136,598.23
換地徴収金	0.00	0.00	0.00	125,581.75
利子	361.19	142.47	180.19	2,397.55
その他	20.00	2,831.60	4,798.65	8,618.93
支出	41,951.68	20,338.30	28,835.45	67,952.38
工事・測量費	19,510.80	7,272.74	6,088.44	13,016.74
補償費	9,487.96	2,457.06	460.04	7,376.71
事務・会議費等	1,731.20	5,938.10	5,633.41	11,829.49
利子	1,560.31	4,200.00	14,273.95	23,705.17
その他	9,661.41	470.40	2,379.61	12,024.27
当期差引収支	▲ 41,570.49	▲ 17,364.23	▲ 23,856.61	68,645.85
借入	60,000.00	2,000.00	34,000.00	84,250.00
償還	0.00	0.00	12,000.00	123,950.54
借入残高	60,000.00	62,000.00	84,000.00	44,299.46
次期繰越金	18,429.51	3,065.28	1,208.67	30,153.98

出典：奥沢東区各年度決算報告

順次償還に充てていった。だが、その一方で同時に借入も続けており、清算金徴収が事業資金を十分にまかなえるほどには順調でなかったことをうかがわせる。実際、同区における組合地の売却は極めて不振であった。1929年度の予算によれば、同区は5,000坪の組合地を10万5,000円で売却する計画であったが(坪あたり21円)、1931年以降数次にわたる値下げを行い、1933年の坪単価は平均17.4円まで下落していた。結局組合地売却のみで借入金の償還を行うことは不可能となり、工区は従前土地に対してもその評価額を一律2割切り下げ、在来組合員からの清算金収入を増額させる措置に踏み切ったのである。これは事実上の費用徴収であり、これを行わないという所期の方針の修正であった²¹⁾。こうした措置にも関わらず、1940年度決算時点における借入金合計約18万円に対する償還費合計は約13.6万円であり、なお約4.3万円の未返済金があった。この頃の同区は換地の認可申請手続に入っており、組合員から追加徴収を行うほか収入の途は無かったと思われるが、これをどのようにして返済したのかは史料が存在しないため不明である。

(3) イレギュラーな借入

奥沢西区も最初に借入を行い、組合地の売却によって返済していく方針をとった(表4)。ただ、同工区の場合、最初の1927年度に借り入れた1万3,000円の借入先が「青木氏」なる個人であった点が異なっていた。この分は翌年度にそっくり返済して借り替えを行っているが、利払いの額から推測して年利2割以上の高利なもので、低利の融資を受けるまでの間に個人からつなぎとして借り入れたものと考えられる。

こうした農工銀行・勸業銀行以外からの借入をここでは「イレギュラーな借入」と呼ぶこととするが、結果的に見ればそれは一時的なものにとどまらなかった。史料が残されている1927年度から1935年度までの借入金総額は14万8,000円であったが²²⁾、そのうち農工銀行あるいは勸業銀行からの借入と思われる(史

21) 前掲高嶋「戦間期都市近郊における土地整理と地域社会」。

22) 奥沢西区昭和3年6月25日～昭和10年8月31日決算書。

表4 奥沢西区収支決算

単位：円

年度	1927	1928	1929	1930	1931～1933	1934
収入	0.00	3,100.83	12,007.04	11,790.13	110,867.06	8,626.59
換地徴収金	0.00	0.00	6,270.00	5,585.00	94,016.87	6,425.77
利子	0.00	550.83	202.17	229.53	138.22	646.30
その他	0.00	2,550.00	5,534.87	5,975.60	16,711.97	1,554.52
支出	5,550.59	34,239.97	52,836.52	21,718.65	28,205.01	5,302.21
工事・測量費	0.00	18,968.37	30,965.84	3,198.75	5,076.94	0.00
補償費	5,473.81	3,775.69	688.86	820.88	986.11	0.00
事務・会議費等	76.78	1,311.20	7,080.51	2,480.52	5,835.46	801.20
利子	0.00	3,441.17	6,715.23	13,019.37	11,038.08	1,645.98
その他	0.00	6,743.54	7,386.08	2,199.13	5,191.64	2,855.03
当期差引収支	▲ 5,550.59	▲ 31,139.14	▲ 40,829.48	▲ 9,928.52	82,662.05	3,324.38
借入	13,000.00	65,000.00	24,000.00	46,000.00	13,000.00	0.00
償還	0.00	13,000.00	4,000.00	31,000.00	61,576.95	4,104.06
借入残高	13,000.00	65,000.00	85,000.00	100,000.00	51,423.05	47,318.99
次期繰越金	7,449.41	28,310.27	7,480.79	12,552.27	46,637.37	45,857.69

注：1931～33年度は筆者による計算値。

出典：奥沢西区各年度決算報告

料中「低利債」と表示されている)分は1930年度分の4万6,000円に過ぎず²³⁾、その他は「個人」から3万2,000円、「目蒲会社」から7万円をそれぞれ借り入れていた²⁴⁾。「目蒲会社」というのは玉川村域を横断する鉄道を建設して営業を行っていた目黒蒲田電鉄(以下、目蒲電鉄と記す)を指すが、本工区にとってはここが最大の借入先であったことになる。決算書によれば「低利債」に先立って1928年度に6万5,000円、翌年度に2万4,000円²⁵⁾の借入をそれぞれ行っており、これらが目蒲電鉄と「個人」に該当することになる。なお残り1万3,000

23) 奥沢西区昭和5年度決算書。

24) 奥沢西区第10回区会議事録、同継続会議事録(1928年8月15日)。

25) 奥沢西区1928年度決算書および同区1929年度決算書。

円分の借入については実施年度が不明であるが、決算データを欠く1931～33年度の間と考えられる。

このように各方面から借入を行った一因は、計画段階における予算額が実際に比べ過小であったことに求められる。工区的意思決定を行う区会の議事録によれば、工事を2万2,921円60銭以下で請負に出すと決定したのは事業が始まった翌年の1928年8月であったが、これに基づく応札の平均価額は3万2,956円44銭で、最低額も2万9,641円26銭と工区の想定を大幅に超えるものであった²⁶⁾。再度入札を行っても最低額は2万6,500円にとどまり²⁷⁾、以後工区はこの額をつけた人物と交渉の末、中間の2万4,710円81銭で請け負わせることにひとまず決定する²⁸⁾。ただし、そこには区内を通過する呑川の改修工事費用などは含まれておらず、この請負についても業者と同様な折衝が繰り返され(約5,000円で交渉に臨むことが決定されたが、結果は不明)²⁹⁾、さらに1929年には水田埋立費用5,700円が新たに計上された³⁰⁾。このように計画段階で無理に工事費を抑えたことが、結果として経費の膨張を招いたのである³¹⁾。

ともあれ、工区はこうして調達した資金を測量、補償、工事などに投入し、次いで組合地売却を含む換地清算金徴収によって借入金を返済していった。ただ、ここでも資金繰りは苦しかった。一般的背景としてこの時期の不景気を指摘することもできようが、同時に工事費や地価の評価に対し不満を持つ組合員が故意に支払いを引き延ばしていたため、実際の清算による現金徴収が滞っていたという事情もあった。こうした状況下で工区は1931年11月と翌年4月の二度にわたり目蒲電鉄に対して借入金返済期限の延期を願い出たことがある³²⁾。

26) 註24に同じ。

27) 同上。

28) 奥沢西区第12回区会議事録(1928年8月22日)。

29) 奥沢西区第17回区会議事録(1928年10月29日)、同第18回区会議事録(同年11月8日)。

30) 奥沢西区第23回区会議事録(1929年3月27日)。

31) もっとも、耕地整理事業そのものに対する反対も強かった当時にあつては、工区内の組合員を納得させるために経費を抑えた計画を作成せざるを得なかった可能性も否定し得ない。

32) 1931年11月2日付奥西耕発第44号および1932年4月1日付奥西耕発第55号、奥沢西区長毛利博一発目黒蒲田電鉄株式会社宛償還期限延長願。

このとき工区は電鉄に対し「目下低利資金借入手続中」³³⁾であるからそれまで返済期限を延ばして欲しいと申し出ていたが、その一方で組合員に対しては清算金納入の督促を行っていた。だが、この「低利資金借入」が実現した形跡は見出せず、資金繰りはかなり厳しいものであった。また、「イレギュラーな借入」が膨張した結果、利子負担は大きなものとなり、工事費の実に7割以上にのぼる結果となった。

ところで、このような厳しい財政状況の中で目蒲電鉄は工区に対し比較的協力的な態度を示していた。上に述べた借入の内訳に関する推測が正しいとしてそれぞれの利率を大雑把に推測すると、「個人」の場合は年利25%以上、それに対し目蒲電鉄の場合は同10%強程度であったと考えられる。農工銀行・勧業銀行の利率を上回るとはいえ、同社の貸出条件は工区にとって個人からの借入よりも遥かに有利であった。こうした便宜を図った理由は、沿線の宅地化を推進する耕地整理事業が同社の鉄道事業を利するものであったためと考えられ、同社はこの点で組合と利害を一にする立場にあったと言えるが、両者の関係全般の評価についてはなお慎重を期さねばならない。というのは、そもそも玉川全円耕地整理事業が計画された背景には、目蒲電鉄の前身である田園都市会社による住宅地開発への反発が存在したためである。すでに洗足池等の宅地分譲で多大な利益を得ていた同社は田園調布住宅地開発の一環として玉川村にも進出し、1921年までに13万8,591坪を買収していた³⁴⁾。これに対し当時玉川村長で初代耕地整理組合長も務めた豊田正治ら地域の有力者の述懐によれば、「それは会社組織でやる土地開発事業で、それを分譲して利潤をみるというような一面営利的事業も加味してるので、それでは土地の地主というのが減びてしまう。それよりも自分達の手でこれを開発し〔中略〕自分等で組合組織を作つて一千余町歩の土地を開拓して行くことが肝要じゃないか」³⁵⁾として、単に買収に応ずるのみならず開発利益そのものの獲得を目指して耕地整理を計画したと

33) 前掲奥西耕発第55号。

34) 『東京横浜電鉄沿革史』(東京急行電鉄、1943年)pp.12~13。

35) 前掲『郷土開発』pp.11~12。

されており、開発利益の獲得をめぐる両者が対抗的な関係にあったことを示唆している。ただし、一方でこうした地域社会の動きに対し田園都市会社あるいは目蒲電鉄が否定的な態度をとった形跡も見られず、むしろ同社の経営を主導していた五島慶太は耕地整理組合の設立認可に向けて政治的工作などの便宜を図ったことを述べている³⁶⁾。いずれも後年の述懐であり真相は判断し難いが、会社側にしてみれば当初採ったような買収による土地取得と開発・分譲という手法が買収価格の急騰によって早くも困難に直面していた事情もあり³⁷⁾、ひとまずは沿線の土地所有者による自主的な開発に協力して鉄道の利用促進を図った可能性は十分にあり得よう。また、さらに後の時期になると電鉄会社の介入はより積極的になり、大面積の組合地を購入した上でそれを一般に分譲することで開発利益の一部を獲得するようになる。

3 村域中央部における工区経営

(1) 不安定性の残存

奥沢東区、西区で見たような工区経営の不安定性は村域中央部にも共通していた。ここではそれを等々力南区の事例によって確認する(表5)。ここでは記録が残る最初の年度である1929年度以降、事業が一段落する1934年度までに総額12万8,000円強の借入を行ったことが判明している(のち、東京都市計画道路の敷設に伴う追加工事で事業は遷延するが、その期間の説明は割愛する)。本工区の低利資金は農工銀行からの借入によって調達されたが、各年度の決算報告によればそれ以外に少なくとも8,000円を「個人」から、1万3,000円を目蒲電鉄からそれぞれ借り入れていた。また、そのほかに工区役員が個人名義で農工銀行から借入を行い、それをそのまま工区に貸し付けた事例が少なくとも5万円分存在していた。これらを合計すると7万1,000円であり、借入の少なくとも半分以上がこうしたイレギュラーな手段により調達されたことになる。また、1929年度に行った5万1,000円の借入はその後借り換えられた形跡がある

36) 五島慶太「先覚者豊田正治翁の追憶」(前掲『郷土開発』pp. 63~64)。

37) 前掲『東京横浜電鉄沿革史』pp. 10~11。

表5 等々力南区収支決算

単位：円

年度	1929	1930	1928・31	1932	1933	1934	1935	1936	1937・38	1939	1940～1947	1948
収入	21.40	2,703.63	1,516.72	9,230.67	14,337.54	31,094.08	57,609.14	22,179.58	10,733.64	1,819.57	49,800.01	49,013.13
換地徴収金	0.00	0.00	0.00	8,880.30	13,834.79	30,389.00	57,380.12	21,907.47	9,120.70	1,728.82	49,348.15	48,000.00
利子	21.40	210.16	28.79	20.07	24.98	66.11	37.80	103.15	356.54	90.75	388.86	1,013.13
その他	0.00	2,493.47	1,487.93	330.30	477.77	638.97	191.22	168.96	1,256.40	0.00	63.00	0.00
支出	37,368.57	34,814.68	7,664.10	10,682.62	11,802.55	12,160.54	11,203.06	20,120.02	9,508.14	633.61	14,601.22	58,280.00
工事・測量費	16,955.23	15,087.21	1,140.56	1,788.67	2,174.57	1,074.20	445.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
補償費	7,264.94	9,289.54	1.98	820.88	18.05	763.25	11.89	122.60	30.00	0.00	0.00	0.00
事務・会議費等	5,807.77	4,079.67	891.06	1,541.45	2,067.31	2,297.36	2,190.62	2,235.25	1,777.68	185.50	13,244.92	57,600.00
利子	5,771.63	3,756.15	5,368.78	6,019.98	6,611.35	4,800.92	2,415.01	695.38	1,139.21	448.11	1,356.30	0.00
その他	1,569.00	2,602.11	261.72	0.00	931.27	3,224.81	6,140.54	17,066.79	6,561.25	0.00	0.00	680.00
当期差引収支	37,347.17	▲ 32,111.05	▲ 6,147.38	▲ 1,451.95	2,534.99	18,933.54	46,406.08	2,059.56	1,225.50	1,185.96	35,198.79	▲ 9,266.87
借入	51,000.00	34,000.00	2,721.42	12,370.00	13,000.00	15,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	3,340.00	4,000.00
償還	0.00	12,000.00	0.00	9,042.99	16,025.03	34,476.07	39,955.49	2,041.56	4,118.00	2,498.80	11,272.90	4,000.00
借入残高	51,000.00	73,000.00	75,721.42	79,048.43	76,023.40	56,547.33	16,591.84	14,550.28	10,432.28	7,933.48	0.58	0.58
次期繰越金	13,652.83	3,541.78	115.82	1,990.88	1,500.84	958.31	7,408.90	7,426.90	4,534.40	3,221.56	30,487.45	21,220.58

注：1928・31年度は筆者による計算値。

出典：等々力南区各年度決算報告

ことから、イレギュラーな借入であったと推測され、そうであるならば農工銀行の耕地整理貸付がここでも組合の資金需要にただちには応じられなかったことになる。この結果同工区の利子負担は膨張し、この期間（1929～34年度）における利払いは合計3万2,000円を超えた。これは同期間の工事費3万1,070円41銭を上回るものであった。

他の村域中部各工区でも事情は同様で、上野毛区においても農工銀行・勸業銀行による耕地整理貸付よりは目蒲電鉄や役員個人からの借入が主要な資金源となっており、1929～39年の借入金合計6万8,600円のうち少なくとも目蒲電鉄から1万円、役員から2万1,000円強を借り入れていた。最終的な利子負担額は2万153円95銭で（表8）、工事費1万2,633円1銭の1.6倍に達していた。下野毛区については借入先が分からないものの、これまで述べた工区同様に最初に借入によって資金を調達する方法をとっており、結果として等々力南区や上野毛区ほどではないにせよ少なからぬ利払いを余儀なくされていることから、やはり「イレギュラーな借入」に少なからず依存していたものと推察される（表8）。

勸業銀行の耕地整理貸付については、昭和初期に「他の金融機関」からの高利債の借換によって預金部資金からの低利貸付が活発に行われ、貸付高が激増したことが指摘されている³⁸⁾。ここでの事例はそうした言説に整合的であるが、同時に個々の工区にとっては同行および農工銀行の貸付が行われたにも関わらず、結局は高利の借入による補充を余儀なくされ利子負担の膨張を招いていたことが明らかになった。

このような結果を招いた理由は、事業の遷延による資金繰りの悪化にあったと見るべきであろう。短期間で宅地開発を実現し組合地を売却してまとまった収入を得られるならば、借入金は容易に償却し得る。だが、すでに述べた通り、事業を開始してみると実際の宅地需要はそれほど大きくなく、比較的宅地需要の旺盛であった村域東部から中央部の目蒲電鉄沿線地区ですら事後的に行う組合地の売却が順調に進まなかった³⁹⁾。奥沢東区にせよ等々力南区にせよ、2年

38) 前掲『日本勸業銀行史』pp.554～555。

39) 前掲高嶋「戦間期都市近郊における都市開発と土地整理」。

間程度という比較的短期間で工事の大部分を終えたにも関わらず、清算および特別処分完了までにはより多くの期間を要していた。そして、そのことは利払いの膨張のみならず事務コスト等の増加にもつながって、工区経営をますます圧迫していたのである。

(2) 工区経営改善の試み

ここまで述べたように、電鉄会社の新線建設など例外的な条件が存在した場合を除き、各工区は高利での借入と不確実な事後的組合地売却とによって経済的には非効率的な経営を行わざるをえなかった。だが、村域中央部においてやや遅れて事業に着手した工区においては、次第にこうした状況を克服すべく、資金調達および組合地の売却を確実化するための仕組みが模索されていった。

等々力北区は財務関係の史料を欠いているが、会議録などから工区運営に関して興味深い事実を知ることができる。本工区では当初、目蒲電鉄が計画していた自由ヶ丘——成城学園間の鉄道用地を組合地として処分し資金を得る予定であった⁴⁰⁾。これが実現すれば先述の村域東部・諏訪分区などと同様に順調な事業の遂行が可能ではなかったが、この新線建設は結局実現しなかったため、計画も頓挫した。そのため代替案が作成されたのである。そのあらまは①区域内に5,000坪の巨大な池を掘削しその土で周辺の水田を埋め立てて畑と宅地とを整備し、この関連地区を第一工区とする、②その他の地区を第二工区としてそれぞれ会計を独立させ別個に工事を行う、というものであった。ここで着目するのは、分割された両区の採った資金調達方法が、ここまで見てきたのと異なっていた点である。

第一工区では総面積約3万坪のうち7,000坪を組合地とし、それを売却して資金を調達すること予定したのであるが、その方法については次の三案が検討された。

- 一、工事費を請負業者に立て替えさせ、一年半後に組合地を売却して償還する。
- 二、組合地を「中間者」に一括して「委任」し、組合による販売の手間を省く。

40) 等々力北区第一工区第1回区会議事録(1932年2月28日)。

三. 組合地「売渡ノ予約」をし、買受人に「事務補償費ニ相当スル金額ヲ前納」させる。残金は工事の進捗に応じて払い込ませる。⁴¹⁾

このうち第一案は「現在何処ニ於テモ土地処分難ニ陥レル際トテ処分容易ナルヤ否ヤ疑ナキヲ得ズ且ツ組合トシテ今日起債ニヨリテ工事ヲ起スガ如キハ到底不可能ナリ」⁴²⁾ という理由で否決された。これは景気動向を反映した発言と考えられよう。第二案も同じく「土地処分難」の時期に際して組合地の売れ残りリスクを回避しようという試みであったが、利益の減少を嫌ったのか「中間者ヲ必要トセザル」という理由で否決された。上述したようなディベロッパーに対抗して耕地整理の計画を立てたのと同様の論理であろう。結局は第三案が可決され、1名の買受人に組合地を一括して売り渡すこととなった。その具体的な方法は次のようなものである。

- 工区は組合地 6,000 坪 (1,000 坪減少の理由は不明) を買受人に対し 3 万 4,500 円 (坪 5.7 円) で売却する。
- 買受人は契約締結と同時に 3,500 円を支払う。
- 以後、工事の進捗に応じて毎月末に当月分工事費の 8 割を支払う。
- 工事完了時に残額を支払い、完済する。⁴³⁾

なお、第一工区の工費約 4 万円のうち 3.4 万円は「池掘鑿及埋立費」であり⁴⁴⁾、組合地の売却益はほとんど池の掘削と水田埋立に使用されたことになる。その他の工事費は池を貸ボート場などの娯楽施設として営業することでまかなう計画であったが⁴⁵⁾、結局この池も組合地として一括 9,000 円で売却された⁴⁶⁾。いず

41) 等々力北区第一工区「委員会議事録」(1932 年 7 月 26 日)。

42) 同上。

43) 「等々力北区第一工区組合地譲渡契約書」(1932 年 8 月 25 日)。なお、売却する土地が当初計画の 7,000 坪から 6,000 坪に減少しているが、これは 1,000 坪を存置することで後日の事務費等の増加に対応するための措置であった(同区第 21 回区会議事録、1933 年 10 月 20 日)。

44) 「等々力北区第一工区委員会可決設計書」(1932 年 8 月 7 日)。

45) 等々力北区第一工区第 27 回区会議事録(1934 年 3 月 3 日)。

46) 等々力北区第一工区第 33 回区会議事録(1934 年 10 月 29 日)。

れにせよ、このようにして工区は借入に伴う利子負担や事後的な組合地売却に伴う経営上の不確実性を回避したのである。

一方、第二工区では組合地を工事請負業者に現物で支払う方法がとられ、結果として区域全体で18万4,000坪のうち7,629坪が組合地として引き渡されることとなった⁴⁷⁾。さらにそのほかに1,500坪が本来の組合員に対し過剰換地として交付されることになったが、こちらは事実上の組合員に対する組合地売却であった。このように第一工区と方法は異なっていたが、ここでも利子負担および組合地売却に伴うリスクを回避するという点では共通してメリットを享受したのである。

より遅れて事業に着手した野良田区(表6)では、さらに異なった方法が採られた。この工区では「整理費用ハ徴収又ハ借款ヲ行フコトナク組合地ヲ設ケ之ヲ売却シ其予納金ヲ以テ費用ニ充当スル予定」⁴⁸⁾との方針が最初に立てられ、これに従って最初から借入を行うことなく組合地を売却し、6万円の資金を得て事業に着手したのである。設定された組合地は4万2,897坪で、価格は23万4,217円62銭(坪あたり5円46銭)であった。これを東京府渋谷区の後宮信太郎(主に台湾で活動した財界人)ほか1名に対して売却することになったのであるが、先述のとおり法制上は工事終了後でなければ代金の授受は原則として不可能であるため、この条件をクリアすべく玉川電気鉄道(以下、玉川電鉄と記す)を介して次のような方法が採られることとなった⁴⁹⁾。

- 買受人は最初に保証金7万5,000円を玉川電鉄に無利息で預金する。
- 野良田区はその保証金と同額の資金を玉川電鉄より借り入れる。それ以上の借入を行う際は、その都度工区が発行する「代金払渡依頼書」に基づいて買受人が玉川電気鉄道に払込を行う。
- 野良田区による玉川電鉄からの借入は、1936年度分6万円および翌年度分3万円のうち1万5,000円(つまり買受人が預けた保証金分)については無

47) 等々力北区第二工区第9回区会議事録(1933年7月1日)。

48) 野良田区「設計概要」。

49) 野良田区「組合地委員会議事録」(1936年6月21日および同年7月23日)。

大正・昭和前期の東京近郊における耕地整理組合経営

表 6 野良田区収支決算

単位：円

年度	1935	1936	1937	1938	1939	1940	(1941)
収入	60,080.00	89.42		17,375.16	18,466.11	120,383.95	152,587.34
換地徴収金	60,000.00	0.00		0.00	6,604.00	116,666.67	139,793.33
利子	0.00	82.72		38.77	39.40	12.95	93.61
その他	80.00	6.70		17,336.39	11,822.71	3,704.33	12,700.40
支出	9,749.24	79,923.09		35,891.16	35,326.05	13,909.81	61,835.46
工事・測量費	3,300.00	23,800.00		7,265.84	21,805.26	2,529.90	33,076.61
補償費	0.00	11,003.74		270.33	1,736.60	513.34	7,321.75
事務・会議費等	6,449.24	3,934.87		3,305.04	4,021.69	1,908.86	21,309.81
利子	0.00	752.71		6,049.95	6,862.50	4,057.71	127.29
その他	0.00	40,431.77		19,000.00	900.00	4,900.00	0.00
当期差引収支	50,330.76	▲ 79,833.67	▲ 49,347.17	▲ 18,516.00	▲ 16,859.94	106,474.14	90,751.88
借入	0.00	30,000.00	60,000.00	27,000.00	0.00	0.00	0.00
償還	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	106,666.67	93,333.33
借入残高	0.00	30,000.00	90,000.00	117,000.00	117,000.00	10,333.33	▲ 83,000.00
次期繰越金	50,330.76	497.09	11,149.92	19,633.92	2,773.98	2,581.45	0.00

注：1930年度の事務費等には水害復旧費19,000円が含まれる。1937年度の数値は筆者計算、空欄は不明を示す。1940年度の換地徴収金は公園用地内廃道敷の売却代金。1941年度は予算案を示す。

出典：野良田区各年度決算報告

利子とし、それ以上については買受人が利息を負担する。

この方法によって、工区は事実上組合地売却金の一部徴収を最初に行うことが可能になるばかりでなく、追加的な借入の利子負担からも逃れ得るはずであった。

実は、このように玉川電鉄を介して組合地売却を行うという方法は、野良田区にやや先行して着工した用賀中区（村域西部）で最初に採られたものであった。この工区については財務関係のデータが得られず詳細が不明であるが、1935年に作成された契約書案によれば⁵⁰⁾、同工区では2万3,385坪の組合地を11万3,646円で東京市本郷区の中野友礼（日本曹達会長）に売却することとなってい

50) 用賀中区「金銭消費貸借契約書案」（1935年10月31日）。

た。そして、中野から玉川電鉄への預金と同社から工区への貸付とを組み合わせ、工区は事業資金を調達したのである。

しかしながら、野良田区においてはこの計画は頓挫することとなった。1937年12月までに玉川電鉄からの「借入金」は合計18万円に達するはずであったが、実際には11万7,000円にとどまっていた。その理由は「兼テ玉川電気鉄道株式会社ト本組中間ニ於テ締結セラレタル金銭消費貸借契約ニ基キ去ル六月以來屢々請求シ為セルモ調整法実施ニ因リ金融困難ヲ理由トシ未ダ履行セラズ」⁵¹⁾とのみ説明されており具体的な経緯は不明であるものの、同年9月に施行された臨時資金調整法の影響で金融が逼迫し、払い込みに支障が出ていたことが窺える。同年に始まった戦時経済統制の影響であった。

いずれにせよ、工区では1939年度中には手持ちの現金が枯渇し、何らかの策を講じねばならなかったはずである。あくまで推測であるが、史料の記述から判断する限り1939・40年度は帳簿上に記載しないままいざこからか借入を行い、それを工事終了後の1940年度にまとめて換地清算徴収金として記載した可能性を指摘し得る⁵²⁾。

ところで、4万坪を超える広大な土地を入手した後宮らは、工事終了前からその土地を更に他に分譲していた。工事完了以前に登記及び所有権の移転はできないので制度的に両人はまだこれらの土地の所有者ではなく、従って正式な売買契約を結ぶことも不可能であったはずである。だが、後宮らと新たな買受人との連名で組合に「名義変更届」を提出することにより、組合は形式上新買受人に換地を交付するという手続上の操作が行われたのであった。この「名義変更」は「労働者其ノ他庶民ノ住宅ノ供給ヲ図ルコト」(住宅営団法第一条)を

51) 野良田区「決議書」(1937年10月25日)。

52) この場合、その返済は清算交付金として処理されるべき(本稿における筆者の分類では「その他」項目に計上される)であるが、工区の担当者はそうして得た資金を実態に即してあくまで「借入」と認識していたのか、「償還費」の項目に誤記してしまったものと思われる。その結果として本工区では1935～40年度における借入金総額を償還費が上回るという不可解な現象が生じている。本工区では他にも、玉川電鉄からの借入を1935年度分については「換地徴収金」として処理しておきながら、翌年度以降は同様の手段によって調達したにも関わらず「借入金」として記載するという混乱が見られる。

目的として1941年に設立された特殊法人住宅営団との間でも行われた。同年の区会ではこの間の経過が次のように報告されている。

曩ニ後宮信太郎及佐藤源三郎〔後宮の共同購入者——引用者〕ニ譲渡シタル特別処分地ヲ今回住宅営団事業地トシテ全営団ニ於テ買取シタキ趣ナルモ本件土地ハ本区ノ事業進捗中ノ為メ売買登記不可能ナルヲ以テ全営団事務ノ都合ニヨリ組合ヲ当事者トシテ買取契約ヲ締結シタキニ付キ可然取斗方依頼アリ〔中略〕後宮信太郎及佐藤源三郎トノ契約ニ基キ引渡スベキ組合地ハ仮換地ノ結果契約ヨリ約參千五百坪（後宮信太郎二千八百坪、佐藤源三郎七百坪）ヲ減ズル事トナリ〔以下略〕⁵³⁾

後宮・佐藤から同営団への「売却」額は明らかでないが、おそらく両人は他の契約でも見られたように紹介料等の名目で一定の金額を受領したのであろう。こうして3,500坪の土地を入手した住宅営団もまた、さらにそれを一般に分譲したはずである。

4 村域西部における工区経営——組合地予納の定着

ここまで述べたように、事業施行にあたり最初に借入を行い工事終了後に組合地を処分して償還するという方法のデメリットは村域東部および中央部の工区ですでに自覚されており、また1937年9月以降の戦時経済体制下にあつては金融も引き締められ、借入そのものが困難になりつつあつた。そこで、それらの問題を回避するための方策が順次模索され、西部の各工区において完全に定着することになった。高屋直弘は1938年の用賀東区における事業着手に際し次のように説明している。

耕地整理事業ヲ実施致シマスニ当リ各組合員ヨリ組合費ヲ徴収致シマスル方法ト一時借入金ヲナシ後ニ徐々ニ費用徴収ヲ行ヒ之ヲ償還スルカ或ハ費用ノ徴収ヲ行ハス組合地即チ残存地ヲ作り之ヲ売却シテ其償還ニ充テル方法トアリマスガ目下ノ時勢デハ両者共ニ甚ダ実行困難デアリマシテ既ニ組

53) 野良田区第40回区会議事録(1941年12月6日)。

合内ノ工区ニ於テモ相当苦キ経験ヲ嘗メテ居リマス ソコデ隣接ノ用賀中区、用賀西区、瀬田下区、野良田区ハ共ニ右ノ方法ニ依ラス予メ組合地ヲ設定シ之ヲ予約売却ヲナシ其ノ予納金ヲ以テ費用ニ充当スル方法ヲ採リ好成績ヲ収メテ居ルノデアリマス 本区ニ於キマシテモ矢張り其ノ実績ニ鑑ミ組合地ヲ設定致シマシタノデアリマス⁵⁴⁾

当工区については年度別の会計史料がほとんど残されていないが、借入をほとんど行っておらず、従って利払いがほとんどないこと、その一方で事業開始の年度に7万5,612円という多額の「換地徴収金」を得ていることなどは判明しており、組合地の「予約売却」によって資金調達を行ったものと理解できる。組合地は全部で1万3,500坪設定されたが⁵⁵⁾、ここでは先に述べたような有力財界人に対する売却ではなく、一部が工事請負業者に対する現物支払に利用され、残りの部分は高屋直弘を通して一般に分譲された。この方法は先述の用賀中区や野良田区よりも等々力北区に近い手法であるが⁵⁶⁾、いずれにせよ工区自身は工事を確実に進めることを可能にするとともに組合地の買い手を探す負担からも逃れたのである。

その他の村域西部各工区においても、工事業着手の年度からまとまった額の換地徴収金を獲得し、資金繰りに苦勞することなく短期間で工事を終了させたことが判明する。これらの工区でも借入はほとんど行われず、例外的に事業のごく初期に短期資金を借り入れた場合も当年度中に返済されていた。このうち組合地売却の具体的状況がある程度判明するのは瀬田下区である(表7)。ここでは組合地1万1,350坪のうち6,600坪を東京横浜電鉄(目蒲電鉄と一体で経営)に対し坪単価8円で売却し⁵⁷⁾、最初の売買契約締結時に2万5,000円を、残りを工事の進捗に応じ2,500円ずつ払い込ませる方法を採用した⁵⁸⁾。

54) 用賀東区第1回総会議事録(1938年9月10日)。

55) 用賀東区第10回区会議事録(1938年9月29日)。

56) 高屋を通して組合地を分譲する方法は、村域東部の尾山区においても部分的に採用されていた。

57) 瀬田下区第11回区会議事録謄本(1937年11月)および同区「契約書案」(1937年12月)。

58) 瀬田下区「組合地売却交渉委員会」(1937年10月30日)。

大正・昭和前期の東京近郊における耕地整理組合経営

表7 瀬田下区収支決算

単位：円

年度	1937	1938	1939	1940	1941
収入	77,510.00	13,028.25	22,719.56	29,665.10	21,037.44
換地徴収金	77,500.00	10,925.00	19,399.50	27,244.00	20,857.44
利子	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
補助金その他	10.00	2,103.25	3,320.06	2,421.10	180.00
支出	44,462.73	41,239.79	25,478.82	21,672.61	15,398.82
工事・測量費	19,886.15	34,261.38	21,113.93	6,486.00	4,000.00
補償費	9,980.25	4,101.91	1,482.00	903.00	0.00
事務・会議費等	5,990.55	2,876.50	2,882.89	2,958.84	864.96
利子	6,955.78	0.00	0.00	0.00	0.00
その他	1,650.00	0.00	0.00	11,324.77	10,533.86
当期差引収支	33,047.27	▲ 28,211.54	▲ 2,759.26	7,992.49	5,638.62
借入	3,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00
償還	3,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00
借入残高	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
次期繰越金	33,047.27	4,835.73	2,076.47	10,068.96	15,707.58

出典：瀬田下区各年度決算報告

このように、1930年代末から40年代にかけて事業を行った村域西部の工区においては組合地の「予約売却」を行い短期間で事業を行う方法が定着した。その場合、1920年代後半の村域東部に見られたように個々の小口の買受人に直接売却するのではなく、比較的大口の買受人を対象に一括して組合地の売却を行ったのが特徴であった。もちろん、早い時期においても諏訪分区における池上電鉄、用賀西区における帝国競馬協会といった大口の買受人に一括して組合地を売却した例はあった。ただ、これらの場合は買受人自身がその土地を直接利用するために購入したものであり、そうした需要は各工区の意向のみでは創出しえないものであった。現に等々力北区においては鉄道用地の売却計画が頓挫するという事態が発生していたのである。これに対し、村域中央部の一部から村域西部の工区にかけて行われた「予約売却」においては、買受人が買入れた組合地を自身で利用するのではなく、さらに分譲して開発利益を得た点が

異なっていた。彼らは広大な組合地を一括して買い受け、少しずつそれを転売していったのであるが、こうしたことを実行するにはある程度長期間にわたり土地を保有し続けるための資力が必要であり、それは組合側に欠けている条件でもあった。組合は当初、買受人にこうした中間的な利益を獲得させることに對して否定的な態度を示していたし、それが田園都市会社に対抗して耕地整理組合を設立した動機のひとつにもなっていたのであるが、最終的には円滑な工区経営と引き換えにそれを許容する結果となったのである⁵⁹⁾。

むすびに

表8は、各工区の収入・支出合計及び内訳となる各項目の割合について、史料を入手し得た範囲で表示したものである。この表に沿って以上の議論を集約しておこう。

まず、各工区の収入・支出をみると、資金調達方法が村域東部・中央部・西部という地理的な区分に概ね沿う形で変化し、それに伴って収入および支出のパターンも変化していったことが分かる。

早期に事業に着手した村域東部の工区は、池上電鉄の鉄道用地需要が存在した諏訪分区を別とすれば、総収入の半分以上を借入金で占めており、これが最も重要な資金調達源であったことが分かる。しかも、耕地整理事業において本来想定されていた借入先である農工銀行および勸業銀行からの融資には限界があり、その不足を補うためには区域内に進出しつつあった目黒蒲田電鉄からの借入に加えて、高利な個人からの借り入れを余儀なくされていたのである。同電鉄は組合に対し比較的低利で融資を行っていたが、これは耕地整理の早期完成が宅地化の進展を促し、結果的に鉄道利用客が増加するのを期待したためであったと考えられる。

59) これに加えて、村域東部の工区の場合は当初売却対象として工区内の組合員が想定されていたことも指摘しておきたい。この場合、工区内の比較的富裕な層が主な対象であったと考えられるが、そうした層が十分に組合地を引きうけられなかったことが、事業後期の村域西部においては外部の有力な買い手を探す背景になったとも言える。

このように借入金への依存度が高い工区においては、当然ながら支出の項目における償還費も多額にのぼっていた⁶⁰⁾。また、利払いに着目すると借入金への依存が大きな利子負担につながっていたことも分かる。利払い額は場合によっては工事費に匹敵するか、それを上回る額に達しており、結果として耕地整理事業を高コストなものにしていた。

村域中央部においては、総収入に占める借入金の割合が若干低下しておおむね3割～4割程度を示していたが、当初抱えていた問題は村域東部と同様であった。本文中で言及しなかった等々力中区は10%にとどまっているが、これは最も多く借入を行うはずの事業初期の史料を欠いており、その間の借入額が反映されていないためと推測されるので、検討の対象からは外してよいであろう。だが、この地区では後半になると高利の借入に依らない経営を試みる工区が出現する。特に、村域中央部のなかでは最も遅く事業に着手した野良田区では組合地を最初に一括して「予約売却」したため、借入金依存度が相対的に低下して20.8%となっていることが分かる。

こうした方法は村域西部においては完全に定着し、いずれの工区においても借入金の割合は極めて低いか、もしくはゼロとなっていた。それは、借入によらずに予め大口の買受人に対し組合地を「予約売却」し、工事の進捗に併せて順次払い込みを得ることで事業費をまかなったためであった。その代金は本来は工事終了後でなければ徴収できないことになっていたが、実際には様々な手段により払い込みを受けていたことも、既に見た通りである。この方法は、工区が事後的に組合地を売却するのに比べ事業計画が立てやすく、重い利子負担からも逃れることを可能にした。また、各工区において償還費・利子や工事費のほかに事務・会議費等が多額に上っていたことを勘案すれば、短期で事業が

60) 借入額と償還額が不一致、特に借入額に比して償還額が少ない場合がいくつか見られるのは、多くの工区で工事終了時点頃までしか会計報告がなされておらず、その後償還した分が表示されていないためと思われる。村域中央部の野良田区については註52に述べた通り会計報告作成の際の混乱が原因と見られる。

表8 工区別決算一覧

単位：円

収入

工区	期間(年度)	換地徴収金	預金利子	雑収入	補助金	計
諏訪分	1927~1930	70,380.00 91.2%	3,422.09 4.4%	1,158.45 1.5%	2,198.50 2.8%	77,159.04
奥沢東	1928~1940	125,581.75 86.6%	3,081.40 2.1%	16,269.18 11.2%	0.00 0.0%	144,932.33
奥沢西	1927~1935	112,297.64 76.7%	1,767.05 1.2%	32,326.96 22.1%	0.00 0.0%	146,391.65
尾山	(史料欠)	—	—	—	—	—
等々力南	1928~1948	215,969.13 95.8%	2,361.74 1.0%	7,108.02 3.2%	0.00 0.0%	225,438.89
等々力中	1932~1946	187,646.97 95.2%	1,512.87 0.8%	6,961.60 3.5%	1,018.40 0.5%	197,139.84
等々力北	(史料欠)	—	—	—	—	—
下野毛	1928~1942 (除30・31・33)	146,375.43 95.8%	1,739.70 1.1%	4,731.13 3.1%	0.00 0.0%	152,846.26
上野毛	1929~1940	85,714.72 93.1%	2,644.33 2.9%	3,673.02 4.0%	0.00 0.0%	92,032.07
野良田	1935~1940	183,270.67 84.7%	173.84 0.1%	14,766.13 6.8%	18,184.00 8.4%	216,394.64
諏訪河原	1936~1941	75,064.64 93.4%	2,321.86 2.9%	1,477.63 1.8%	1,466.80 1.8%	80,330.93
瀬田下	1937~1941	155,925.94 95.1%	0.00 0.0%	3,750.34 2.3%	4,284.07 2.6%	163,960.35
瀬田中	1939~1941	98,006.00 97.1%	423.61 0.4%	624.00 0.6%	1,913.28 1.9%	100,966.89
用賀東	1938~1949	155,407.93 96.0%	1,514.64 0.9%	120.00 0.1%	4,870.84 3.0%	161,913.41
用賀中	1935~1950	192,936.87 92.0%	14,497.46 6.9%	2,307.23 1.1%	0.00 0.0%	209,741.56
用賀西	(史料欠)	—	—	—	—	—
計		1,804,577.69 91.6%	35,460.59 1.8%	95,273.69 4.8%	33,935.89 1.7%	1,969,247.86

借入と償還

工区	期間(年度)	借入	償還
諏訪分	1927~1930	0.00	0.00
奥沢東	1928~1940	180,250.00	135,950.54
奥沢西	1927~1935	148,000.00	113,681.01
尾山	(史料欠)	—	—
等々力南	1928~1948	135,431.42	135,430.84
等々力中	1932~1946	21,908.00	58,058.00
等々力北	(史料欠)	—	—
下野毛	1928~1942 (除30・31・33)	75,765.21	59,673.98
上野毛	1929~1940	68,600.00	68,600.00
野良田	1935~1940	57,000.00	106,666.67
諏訪河原	1936~1941	0.00	0.00
瀬田下	1937~1941	3,000.00	3,000.00
瀬田中	1939~1941	4,700.00	4,700.00
用賀東	1938~1949	1,000.00	1,000.00
用賀中	1935~1950	—	—
用賀西	(史料欠)	—	—
計		694,654.63	685,761.04

支出

工区	期間(年度)	工事・測量費	補償費	事務・会議費等	利子	その他	計
諏訪分	1927～1930	31,423.33 55.3%	8,612.58 15.2%	3,176.15 5.6%	1,893.91 3.3%	11,674.61 20.6%	56,780.58
奥沢東	1928～1940	45,888.72 28.8%	19,781.77 12.4%	23,015.10 14.5%	43,739.43 27.5%	26,652.79 16.8%	159,077.81
奥沢西	1927～1935	58,209.90 39.4%	11,745.35 7.9%	17,585.67 11.9%	35,859.83 24.3%	24,375.42 16.5%	147,776.17
尾山	(史料欠)	—	—	—	—	—	—
等々力南	1928～1948	38,665.44 16.9%	18,834.77 8.2%	93,918.59 41.0%	38,382.82 16.8%	39,037.49 17.1%	228,839.11
等々力中	1932～1946	16,596.87 14.4%	15,664.05 13.6%	43,730.79 38.1%	28,352.10 24.7%	10,560.97 9.2%	114,904.78
等々力北	(史料欠)	—	—	—	—	—	—
下野毛	1928～1942 (除30・31・33)	48,818.51 29.3%	6,946.91 4.2%	31,733.44 19.0%	18,633.16 11.2%	60,587.67 36.3%	166,719.69
上野毛	1929～1940	19,290.14 24.4%	6,845.26 8.7%	22,437.43 28.4%	20,153.95 25.5%	10,224.98 13.0%	78,951.76
野良田	1935～1940	58,701.00 33.6%	13,524.01 7.7%	19,619.70 11.2%	17,722.87 10.1%	65,231.77 37.3%	174,799.35
諏訪河原	1936～1941	31,978.30 52.8%	12,047.05 19.9%	12,656.47 20.9%	3,013.50 5.0%	825.00 1.4%	60,520.32
瀬田下	1937～1941	85,747.46 57.8%	16,467.16 11.1%	15,573.74 10.5%	6,955.78 4.7%	23,508.63 15.9%	148,252.77
瀬田中	1939～1941	75,084.47 77.1%	9,436.15 9.7%	10,847.22 11.1%	72.54 0.1%	1,925.68 2.0%	97,366.06
用賀東	1938～1949	67,516.18 43.9%	32,444.91 21.1%	41,950.39 27.3%	31.90 0.0%	11,888.23 7.7%	153,831.61
用賀中	1935～1950	59,976.88 29.1%	26,939.57 13.1%	61,830.09 30.0%	19,231.26 9.3%	38,213.99 18.5%	206,191.79
用賀西	(史料欠)	—	—	—	—	—	—
計		637,897.20 35.6%	199,289.54 11.1%	398,074.78 22.2%	234,043.05 13.0%	324,707.23 18.1%	1,794,011.80

出典：各工区・各年度決算報告。収入のうち補助金欄が空欄の場合は、雑収入に含まれている。

修了することによるコスト節約の効果も無視し得ないであろう⁶¹⁾。もっとも、こうした場合の売却価格は同時代的にみても安価であった。表9は東京近郊における土地区画整理施行後の地価推移を示したものであるが、本事例の組合と地理的に近接している荏原郡第一土地区画整理組合第一工区および第二工区(番号3, 4)における地価水準が東京近郊のうちでも低い部類に属すること、それと比較しても本文で言及した予約売却価格が総じて安価であったことが窺えよう。このことは、同額の事業費を調達するならば他地域に比べより多くの組合地を拠出する必要があったことを意味する。このような軽くはない負担に対しては当然反対も生じたが、一方でこの時期にはそうした減歩率の上昇を許容する通念が地域社会に浸透し⁶²⁾、個々の組合員にしてみればそれを受容せざるを得ない状況となっていた。

一方、このような組合地の一括購入が可能なのは、購入した土地を一定期間保有し続けられる有力な資産家や企業に限られていた。彼等は購入した組合地を転売することで中間的な利益を獲得したのであるが、このことは、組合が当初目指していた村外のディベロッパーを排除する方針の放棄を意味していた。耕地整理組合は、工区の円滑な経営と引き換えにディベロッパー的性格を有する外部資本の介入を許容したのであり、また結果的にそれこそが事業の遂行にとって不可欠と言ってよいほどの重要な鍵となっていたのである。そのことは、介入した民間資本側にとってもメリットのあるものであった。単純な買収による用地取得が地価の高騰を惹起して個々の土地所有者との摩擦を引き起こし早くから行き詰ったのに対し、土地所有者の組合に参加することで、ある程度の利害を共有し、一定面積の土地を比較的容易に取得し得たからである。

組合財務の分析を通じた以上の検討が与える示唆は、当初地域社会の自助努

61) 事務コストに関して、際立って事務費の額が大きい等々力南・等々力中・用賀東・用賀中の各工区については、史料が第二次大戦後までカバーしていることに起因する特殊な事例と見なすべきであろう。戦後に持ち越された清算および登記事務などに要する費用の絶対額がインフレの影響で膨らみ、それが史料に反映しているのである。

62) 詳細は前掲高嶋「戦間期都市近郊における都市開発と土地整理」参照。

大正・昭和前期の東京近郊における耕地整理組合経営

表9 土地区画整理施行後における地価の推移

単位：円／坪

番号	組合名	認可年月	地点	1923年	1924	1925	1926	1927	1928	1929	1930	1931	1932	1933
1	中野町中野第一土地区画整理組合	1925.9	最高			30	30	35	60	60	60	55	100	100
			普通			15	15	20	35	35	35	35	38	35
			最低			10	10	10	15	15	15	10	15	15
2	中野町中野第二土地区画整理組合	1927.2	最高					30	30	35	40	50	50	45
			普通					23	25	25	27	32	32	30
			最低					15	15	15	17	24	24	22
3	荏原郡第一土地区画整理組合第一工区	1924.10	最高		33	33	33	33	23	23	16.5	16.5	16.5	16.5
			普通		23.5	23.5	23.5	23.5	16.5	16.5	11.7	11.7	11.7	11.7
			最低		13.5	13.5	13.5	13.5	9.5	9.5	6.8	6.8	6.8	6.8
4	荏原郡第一土地区画整理組合第二工区	1924.10	最高		39	39	39	39	31.2	31.2	19.5	19.5	19.5	19.5
			普通		27	27	27	27	23.6	21.6	15.8	15.8	15.8	15.8
			最低		15	15	15	15	12	12	12	12	12	12
5	石神井土地区画整理組合	1928.7	最高						8	8	9	10	11	12
			普通						5.5	5.5	6	6.5	7.5	8
			最低						3	3	3.5	3.5	4	4
6	井荻町土地区画整理組合第一工区	1925.9	最高			83	82	82	80	73	73	80	80	80
			普通			28	27	27	25	22	22	25	25	25
			最低			12	12	12	10	10	10	10	10	10
7	高円寺土地区画整理組合	1923.11	最高	35	36	38	40	45	45	50	45	50	50	60
			普通	20	21	23	25	27	27	28	27	27	27	30
			最低	10	15	18	20	22	22	23	20	20	20	25
8	岩淵町第一土地区画整理組合	1928.2	最高						18	18	25	30	35	35
			普通						13	13	16	25	28	28
			最低						7	7	10	13	15	15
9	岩淵町第二土地区画整理組合	1928.6	最高						17	18	20	28	28	30
			普通						12	12	15	23	23	25
			最低						8	8	12	18	18	19
10	世田谷代沢土地区画整理組合	1930.12	最高								37	37	40	40
			普通								25	25	26	26
			最低								10	15	18	18
11	駒沢町下馬土地区画整理組合第一工区	1930.10	最高								16	16	20	28
			普通								8	8	12	15
			最低								2	1	5	6
12	駒沢町下馬土地区画整理組合第二工区	1930.10	最高								20	20	22	25
			普通								10	10	15	16
			最低								4	4	6	8

出典：高橋幸枝「都市計画及土地区画整理事業に依る受益例に関する二、三に就て」(『都市公論』第18巻1号, 1935年)

力として結成された耕地整理組合が、実態的な資金繰りの面から結局民間資本⁶³⁾との結合を余儀なくされたということである。また、補助金を通じた行政との関係についてはむしろその比重が軽かったことが見出された。ただし、それは耕地整理事業と行政との関係が重要でなかったということを意味するものではない。既往の研究においては事業が東京府・市による都市計画事業の一環に組み込まれることで円滑に遂行されたことが明らかにされているが、このときに大きな影響力を持ったのは、耕地整理によって都市計画道路の整備が実施されれば将来的な地価上昇が見込まれる、という論理であった。これは交換可能性を媒介にしたものであり、実態的な資金繰りとは差し当たり関係のない点が対照的であった⁶⁴⁾。この議論をも総合すると、当初行政村的秩序に沿って着手された事業は、実態的な資金繰りの面において民間資本の介入を許容し、また一方で交換可能性を媒介にして行政からその論理的正当性を付与されることで遂行されたと結論づけることができよう。組合が当初有していた行政村の一分肢としての自律性はこのようにして喪失されたのである。

63) 個人の財界人もその行動原理がディベロッパー企業と同一であることからさしあたり一括して扱う。

64) 前掲高嶋「戦間期都市近郊における都市開発と土地整理」。