明治初頭における東京の居住

—近世近代移行期における江戸、東京の都市空間（その2）—

THE HOUSING OF TOKYO AT THE BEGINNING OF THE MEIJI ERA

—The urban space of Edo and Tokyo in the transition from early modern ages to modern times (2)—

松山 恵*

Megumi MATSUYAMA

One of the most important particularities of the Japanese early modern ages' city, its city type is called *Jokamachi*, is that the utility of estate and the plan of building depended on the people's rank system of the Tokugawa Shogunate. So, after the Meiji Restoration, the remarkable transfiguration and disorganization occurred on the urban space of Tokyo. At the beginning of Meiji Era, although the parts of Tokyo, for example the form of dwelling, still had similarities with the Edo period's one, the city system which organized the parts had been gradually turning to another one.

Keywords : the Meiji Restoration, Edo, Tokyo, the samurai residence,
housing, the building transaction and distribution

明治維新, 江戸, 東京, 幕臣屋敷, 居住, 建物売買・流通

1. 序

前稿¹⁾では幕末期を中心に、近世巨大都市・江戸の都市空間固有の構造を、幕臣の拝領屋敷（幕臣屋敷）を素材に論じた。日本近世都市の特質は身分制にもとづく領域区分（町人地・武家地・寺社地）にあるが、その中で、幕臣には近世初頭以来、武家地のもののほか「町人貸し」も許される町地の屋敷（拝領町屋敷）が下賜されていた。この2種の屋敷には支配体系などに判然とした差異が存在するものの、人の居住²⁾という点においては相互に補完しあう関係にあったことが分かる。つまり、類焼・屋敷替を契機とする幕臣の普請困難等を背景に、うち拝領町屋敷は専ら貸長屋経営の場となり拝領主は不在化する一方、武家地の方ではこの拝領町屋敷の拝領主を始めとする様々な人々を包容する複合的な利用形態が育まれていった。幕末の郭内旗本屋敷（武家地）からは、拝領主とともに他の武家による居住が認められ、それは拝領主の居所（御殿）への「同居」のほか、屋敷内を借地し独自の住宅を構える（「借地住宅」）ことへと実現されている。このような屋敷内の貸借に関しては、一定条件のもと幕府も追認するものではあったが、実態はその思惑をはるかに越えて町人相手のものなど、幕末の幕臣屋敷（武家地）には拝領主が直接的には関与しない土地や建物さえもが成立していたのである³⁾。

このように幕臣屋敷を介して明らかとなる、近世的な領域区分を

越えたところの居住、またそれに伴う建築などは、幕末の江戸が獲得していた特質として位置づけられるものであるが、ところで、これらは続く東京において一体どのような変容を遂げたのであろうか。それとも明治維新を期にすっかり一掃されてしまったのか。

実は素朴ながらも当然のこの問いに対して、既往研究では、江戸と東京の連続性に焦点をあてるもの⁴⁾であっても、正面から取りあげることさえしていない。維新期、幕臣屋敷のみならず江戸の武家地の多くは収公され、土地所有者（拝領主）も刷新された。この法令面の検討は幾つかなされることはあっても⁵⁾、それらが如何に都市空間へと反映されたかについて鑑みられることはこれまで無かったのである。このような状況を招いた要因は、近世近代移行期とも言うべきこの時期の相対的な史料不足にあることは否めない。ただし同時に、明治の東京については建築学のみでも豊富な研究蓄積がある一方、その論点は「西欧の移植」⁶⁾、もしくは大名藩邸等を転用する「江戸の再読」⁷⁾などに限られてきてしまったのではない。この傾向は、本稿の主題である居住や幕臣屋敷（跡地）の問題にも認められる。1960年代以降、明治の住宅に関する研究が散見されるが⁸⁾、そこでは、例えば応接間の受容といった「西洋化」に日本の近代をそのまま見立てるなど、近世からの視点は乏しい。さらに、幕臣屋敷跡地には、近現代の住宅地・独立和風住宅の祖型が自ずと求めら

* 東京大学大学院工学系研究科建築学専攻
大学院生・修士(工学)
日本学術振興会 特別研究員

Graduate Student, Dept. of Architecture, Faculty of Engineering, University of Tokyo, M. Eng.
Research Fellow of the Japan Society for the Promotion of Science

れながらも⁹⁾、その具体的検証が試みられることはほとんど無かった。このように視野をいったん広げると、前掲の論点のみでは極めて不十分であり、仮に近代都市のみを扱う場合であっても近世から捉え直すことは喫緊の課題と言える。

以上のような問題意識のもと、本稿では幕府瓦解直後から明治10(1877)年代半ばあたりまでの明治初頭の東京について、幕臣屋敷跡地の問題に視座を据えながら、これまでほとんど論じられていない当該期の居住について具体的に明らかにしていきたい。ただしこの時代設定に関しては、筆者は政治史などで盛んに論じられてきた区分¹⁰⁾とは異なるもの、つまり新たな近世近代移行期像を提示したいと考えているが、本稿はあくまでもその検証段階のものであり、それ以上の意味は無いことを断っておきたい。しかしながらこの時期は、明治新体制の中「機能を失わないために、とりあえずの形でそれまでの論理に暫定的に対応しなければならなかった」¹¹⁾期間ではあるものの、単なる移ろいの過渡期ではなかった。例えば居住に関すれば、明治後期に始まる近郊・郊外住宅地の研究は一定の蓄積¹²⁾をみながらも、その前史は解明されていないが、実はこの明治初頭に萌芽は見いだせるのではないだろうか。明治8(1875)年、兜町(旧武家地)の東京商社は近傍の空地に自らの「一般仲買ども」のためだけの「住宅」群建設を決議している¹³⁾。これは明らかに従前¹⁴⁾とは異なった、新しい集住形態を示す好例と言える。このように、近現代、ひいては近世(後述)への展望が、明治初頭には開けていることも見逃してはならない。

2. 近世近代移行期・幕臣屋敷の様相

はじめに、明治初頭の東京の居住がどのようなものであったのか、

それを把握する作業から入りたい。

この時期の東京に関しては、政府主導の大規模開発¹⁵⁾を除くと屋敷図等が現存することは稀であり、それが町や街区といった一定集合体となるとなれば難しい状況にある¹⁶⁾。このような史料上の制約の中、明治10(1877)年代に作成された「明治十四十五年四谷仲町民有地買上回議録」¹⁷⁾(以降、「回議録」と略記)は、近代初頭の様相のみならず、江戸期の幕臣屋敷(武家地)のそれを読みとることも可能な非常に貴重な史料と言える。

2-1. 史料について

本稿では「回議録」の分析が主軸となることから、あらかじめこの史料の作成背景などにふれておく。「回議録」の舞台は、現在のJR四ッ谷駅のほど近く、赤坂迎賓館正門前の三角形の公園や並木路がある一帯である。ここは、江戸期を通じ複数の幕臣屋敷からなる武家地として利用され、また明治維新後も東京の典型的な、いわゆる山の手の住宅地が広がっていた。しかし南に位置する赤坂離宮が明治6(1873)年の皇居炎上に伴い仮皇居とされたことから¹⁸⁾、当時この一角の南半分を占めた四谷仲町1丁目(以降、仲町と略記)のほぼ全体が、仮皇居周辺整備事業の一環として、明治11(1878)年以降、宮内省などの手により収用されていくことになる¹⁹⁾。ちなみに買い上げ後、この地には華族女学校、つづいて学習院などが建置されていった。

「回議録」はこの収用の際作成された公文書であるが、収用にあたっては土地のみならず屋敷内のすべての構造物(建物・植栽・庭石等)も買い上げられたため、精緻な建物平面図などもカタログのように所収されている。この平面図に関しては、実はこれまでも

図1 明治14～15(1881-82)年・四谷仲町1丁目連続平面復原図

「山の手住居の間取り」として紹介されたことがある²⁰⁾。しかし、「回議録」では70の建物数²¹⁾が確認される中、10建物分のみを主屋(母屋)・別棟といった区別もしないまま掲載し、かつ分析も式台・浴室の有無に終始するなど極めて物足りなさを感じるものであった。

2-2. 四谷仲町の居住一幕末・御家人屋敷の様相一

「回議録」には平面図のみならず、仲町全体の寸法入りの屋敷割図²²⁾や各建物のおおよその位置など、当時の屋敷利用を把握するに十分な情報が含まれており、これらをもとに連続配置平面図の復原をおこなった(図1)。その過程を少々説明すると、まず、所収の平面図には地番と所有者名が記されており、建物を各屋敷ごとに振り分けることができる²³⁾。また仲町には一筆ながら表地・裏地の別で異なる地番が付けられている場合があり、これによっても屋敷内の建物位置の推定が可能となる。以上の作業のほか、建物の入り口や屋敷形状との対応などを勘案すると、仲町の屋敷のうち東側街区では9番地1号・同2号²⁴⁾・同3号・12番地1号・同2号は立地が確定でき、またこの他にも10番地などは一般的な御殿配置を念頭に置けば図1にあるような復原が妥当と思われる。同様に西側街区についても、ほとんどの屋敷(13・16・18・19番地、22番地2号、23・24・25・26・27・28番地)で立地比定が可能となった²⁵⁾。

(1) 建築について

・東側街区

ここで最初に目を引くのは10番地の建物[図1の①(以降、図中の数字のみ略記)]であろう。建物の内部は、表向の接客空間と奥向部分とに明快に分離された構成となっている²⁶⁾。幕末にはこの10番地を中心に、家禄高3034石の旗本(中興御小姓 柴田能登守)が実際に居住していることから²⁷⁾、その御殿の遺構と考えるとほぼ間違いない。また屋敷の入り口にある2つの建物(②・③)も「門左り表長屋家屋」などと記されており²⁸⁾、旗本屋敷の表長屋と考えられる。幕末期、この旗本屋敷は2箇所(9番地2号、9番地3号・12番地1号)を除く街区全体に及んでいた。つまり維新後、屋敷は4つに分割されたことになるが、それが従前の建物群にどのような影響を及ぼしたかは定かではない。しかしながら10番地の他にも、平面構成などからは旗本屋敷としての利用を色濃く感じさせる建物が存在していることが分かる。11番地1号の「中二階」を備えた「瓦葺」の長屋(④)は、当時この地主のほか4世帯が住居(持家)としているが、建物の一側面に玄関・水回り等がまとめられており、前掲(②・③)と同様の表長屋と考えられる。さらに9番地1号の建物(⑤)は、大規模な式台構えや、内部空間構成が近世幕臣住居のそれに類似する²⁹⁾といった武家住宅の特徴が認められ、同番地のいわゆる2戸1住宅(⑥)³⁰⁾と共に、明治初頭は旧武家が居住していた³¹⁾。この2つの建物はいずれも主屋としてではなく、上記の旗本屋敷のなかで、前稿・郭内屋敷では「中長屋」と呼ばれたような、別棟を構成していたものとみられる³²⁾。

以上の旗本屋敷跡地のみならず、他の屋敷(9番地3号・12番地1号)にも武家住宅の遺構が認められる。ここの屋敷割は幕末とほぼ同一であり、裏地には御家人の御殿(⑦)が残されていたと考えられる。この建物には中二口も備えられ、また内部空間の分離も進んでいる。しかしさきの御殿建物(①)と比べると屋敷が狭小なため、表向の発達一方で奥向部分は相対的に不十分なものであることが分かる³³⁾。

・西側街区

こちらの屋敷割は幕末からほとんど変わりがなく³⁴⁾、また東側と同様、江戸期のものと考えられるような建物が数多く認められる。27・28番地の建物は配置が確定可能な事例であるが、長屋門形式の表長屋等も残されており(⑨)、加えて16・19・23番地の主屋(⑩・⑪・⑫)なども武家住宅の形式に則った、幕末・御家人住居そのものと見られる。さらに、御家人屋敷の典型を示しているという点で重要なのは、間口が数間ほどと狭小な、24・25番地の2屋敷である。江戸全体では、前稿で扱った郭内旗本屋敷(平均500坪程)などはむしろ例外であって、この様な間口・屋敷規模のものが大半であった³⁵⁾。そこでは10・27番地で見たような御殿を展開させるだけの空間は無く、必然的に長屋形式のもの(25番地)や、小規模ながらトコ(⑬)の星印箇所)を備え武家住宅の形式を留めた独立住宅(24番地)³⁶⁾などで屋敷内は構成されていたものと考えられるのである。

ところで御殿に関しても、仲町のもものは旗本の遺構(①)を除けば屋敷奥行がそもそも狭く(⑦・⑧・⑨・⑩)、前稿の郭内屋敷などに比して、江戸周辺部に広がる御家人屋敷などは奥向部分が簡略化される傾向にあったことが指摘される³⁷⁾。

(2) 住人およびその居住形態

一各屋敷もしくは各建物が包容する世帯数一

幕府瓦解後、武家地の土地所有者(拝領主)はおおむね刷新された。仲町もその例外ではなく、幕末の拝領主³⁸⁾を明治10(1877)年代(「回議録」)に見いだすことは出来ない。ただし、明治6(1873)年「六大区沽券図」³⁹⁾には幕末の直系(姓が同一)とみられる土地所有者が4名確認され、また「回議録」においても自らの肩書きを「東京府貫族士族」(旧武家)として特記する者が数多く見受けられる⁴⁰⁾。彼らのほとんどは仲町屋敷を居宅とする、いわゆる居付地主であった⁴¹⁾。つまり、維新後の仲町は、明治2(1869)年に開始される旧武家地の貸付・払い下げ事業によって⁴²⁾、朝臣化した幕臣など、明治政府官員の住宅地として利用されていたことが推測される。

上記は土地所有者から特徴づけられる仲町の利用であるが、図1を一見すれば明らかなように各屋敷内には複数の住宅が存在しており、かつそこには地借や店借など、建物数をはるかに上回る世帯が居住していた。例えば、東側街区の10番地には地主のほか、少なくとも地借・店借がそれぞれ2名確認でき、また「戸数」は7とされている⁴³⁾。さらに11番地1号には14の世帯が当時営んでいた⁴⁴⁾。

ここで、「回議録」においてある建物を把握する際に用いられる「住居」数と「棟数」には数値差があるという点に注目しておきたい。すなわち仲町には、外見上は一つの独立住宅(長屋形式ではない住宅)であっても「住居式棟」などと記され、当時いわば複数世帯用の住宅として認識されるものがあった。さきの10番地の御殿(①)のほか、9番地1号の住宅(⑤)、さらには19番地の建物(⑪)などは、いずれも「瓦葺平家」の「住居式棟」建物の例である⁴⁵⁾。

このように、仲町では各屋敷が複数世帯の居住(地借・店借を含む)を包容するにとどまらず、建物自体も数世帯の同居を前提とするものであったことが分かる。この様な複合的な利用・居住形態は、冒頭でも触れたように、前稿で明らかにした江戸幕臣屋敷の特質であった。もちろん、仲町における土地・建物の貸借、および同居関係の各々が幕末に由来するものかどうかは不詳である⁴⁶⁾。しかしながら幕末の武家住居そのものが認められる仲町において、それら建物のみなら

ず、居住形態なども江戸期に類似したものが確認されることは重要視すべき点と言えよう。

2-3. 当該期の東京・仲町以外の居住形態

「回議録」をもとに明治初頭の仲町の居住について論じてきたが、現時点ではこの様相が当時どの程度の普遍性を有したかについて明確な判断は下せない。ただし既述のように当該期は史料が乏しく、今後ともここで見た以上の事例説明は期待できないことから、以下、断片的ながら文献史料をもとにした補足、比定を行っておきたい。

(1) 郭外・四ッ谷永住町の場合⁴⁷⁾

明治6(1873)年、四谷大木戸近くの四ッ谷永住町の幕臣屋敷(武家地)跡地では地所の払い下げを巡り住人5名が訴えを起こしている。それによると、彼らは「旧来借地致し凡三拾ヶ年程も住居」し、屋敷内では「在来之家作買受居住罷在候」とあり、幕末以来の地借であった。また「御一新之年上地相成候付(中略)右地所拝借力御払下之内奉願度旨々願入」れ、かつその間も地代を払い続け「今迄住居罷在候」という主張からは、維新期の土地所有者の刷新にもかかわらず、幕臣屋敷内の貸借関係は維持されつづけてきたことが判明する。

(2) 郭内・駿河台鈴木町の場合⁴⁸⁾

つづいて郭内の幕臣屋敷(武家地)について取りあげたい。明治7(1874)年、三井組は駿河台鈴木町13番地の屋敷を購入している。ここは「式百八拾坪程」あり、また御殿(「本家」)のほか長屋門形式の「表長屋」や「土蔵」も残される、江戸の中でも比較的規模に恵まれた幕臣屋敷の跡地であった。三井の目的は御殿を御雇い外国人(「フクロウ」)に供することにあつたと思われるが、屋敷内部には他にも様々な人々の存在が窺える。当時「表長屋」には旧武家(「東京府貴族士族」と「造共司屋勤」の「平民」、および彼らには「学人」が1人づつおり、計4名が居住していた。うち旧武家の「学人」である「手遊人形売 町田惣吉」に関して、三井は、旧幕臣と見られる屋敷売主が「引移前ヨリ罷在候もの二而四ヶ年程居住実体」があることから、「見守掃除人」として今後も屋敷を「託置」くことを決めた。

以上の2事例は、一般に、明治初頭の幕臣屋敷跡地の貸借関係、ないしは貸借に基づく屋敷利用の在り方が幕末に由来し、また近代以降もそのままの形で継承されていった可能性を示唆している。

2-4. 小括

幕末の仲町はおもに小普請に下賜されており、100~200坪程度の御家人屋敷で構成されている⁴⁹⁾。前稿の郭内旗本屋敷と比較するとその屋敷規模は半分にも満たないものであるが、近世都市・江戸の中ではむしろ典型であつたと考えられる。その後、明治初頭の仲町は、土地所有者(拝領主)の入れ替わりはあるものの屋敷割や建物、屋敷内部の利用において、幕末をほぼ直接的に継承するものであつたことが分かる。つまり、この仲町の様相は、これまで旗本クラスのもの(例

えば前稿の『旗本上ヶ屋敷図』)しか解明・言及されてこなかった江戸幕臣屋敷に関して、その大半をしめた御家人屋敷の様相を窺い知ることのできる、稀有な事例としても位置づけられる。

さらにこの様相は、明治の東京において官員住宅として払い下げられた幕臣屋敷跡地に共通するものであつたと考えられ、それは文献史料からも一部裏付けられた。以上を踏まえると、明治初頭の東京の居住は、建築形式や居住形態といったいわば都市を構成する部品・要素において、従前の江戸のそれを受け継ぐものであつた。

3. 「江戸」の解体

近代以降の東京は、その始まりにおいて、建築や居住形態などに「江戸」を確かに継承するものであつた。しかし、いったん払い下げ等が行われた以上、それら武家地跡地において江戸期には決して起こらない事態が生みだされることもいわば時間の問題であつた。つまり仲町が仮皇居の周辺整備という近代的な道路整備によって明治10(1877)年代に姿を消したように、しかしまたその一方では幕末の状態を留める屋敷が近年まで存在しているように⁵⁰⁾、武家地跡地の利用は新規土地所有者の性格などによって、維新直後から短期間に、かつ各屋敷単位で大きな変化が遂げられる可能性を孕んでいた。

3-1. 表層の変化―表長屋の問題―

はじめに、維新期の武家地跡地に広く認められた変化について触れておきたい。明治元(1868)年7月の東京市中の様子⁵¹⁾は、「旗下御家人など」の屋敷において「酒醬油或ハ煮売酒屋汁粉見せ日々相増し当今最初ハ長屋窓二紙札下ヶ売物認有之候処只今ハ長屋を其儘表見せ二出来公然と町人同様商売」が行われるようなものであつた。つまり江戸の武家地(跡地)には、維新政府施設への転用等の法的処遇も全く定まらない頃から変貌を遂げるものがあつたのである。さらにこの史料における「長屋」の変容は大変興味深い。ここでの「長屋」は、「表見せ」へと「其儘」転用されていることから、それまで武家地を圍繞していた表長屋と考えられる。この表長屋は近世的な都市空間の要素であり、屋敷内部では様々な変化が遂げられつつも、最期までその自閉性を保持するための努力がこれには払われつづけた⁵²⁾。しかし以上から明らかなように、幕末まで物理的には堅固であつた表長屋も、幕府瓦解直後から「町人司様」の商い場へと転用され、さらにその後明治半ばぐらいまでの東京を特徴づける商業建築として、通り沿いの風景を形づくっていった(写真1-1・1-2⁵³⁾)。

武家地跡地の表長屋については外観の変化のみならず、所有の面においても大きな展開がみられる。すでに慶応4(1871)年2月には「旧来御用」の町人によって桑名藩築地上屋敷の「武家方御長屋」が購入されている⁵⁴⁾。また神田小川町の土浦藩上屋敷では、明治6(1873)年までに従前の表長屋が各戸ごとの分割で所持されていたことが確認さ

写真1-1・1-2 幕臣屋敷(武家地)・表長屋の転用と商店化

れる(図2-1 55)・写真2 56)。特に後者に関しては、明治中期の地籍図(図2-2 57)と比較すると、この時期の分割がいかにその後の土地利用を左右していったかが浮き彫りとなる。

ここで取りあげた二つの大名屋敷(跡地)の部分的所有、表長屋の分割所持の背景については現在のところ定かでない。ただし、幕末・郭内旗本屋敷の表長屋等では活発な貸借が行われていることから(前稿)、維新の産物というよりは、その土壌はすでに江戸期に培われていた可能性は高い。しかしながら下級の維新政府官員の住宅が御殿ではなく「長屋」に定められているように⁵⁸⁾、近代以降は主屋として、武家地跡地の表長屋が積極的に供された

ことも確かである。したがって、以上の維新期の表長屋をめぐる動向は、江戸の武家地において当然とされていた御殿と長屋の不可分な関係⁵⁹⁾を否定する、屋敷外周部分の独自利用をさらに進展させた動きとして理解できる。最後に付け加えると、このような表長屋の商店化・分割所持に礎をおく町並みは、武家地跡地の広大さもありまって、近現代の東京の一類型を築いていったものと考えられる。この点については、別稿で詳しく論じたい。

3-2. 「衰微」・「破壊」を越えて一幕臣建物の売買と流通

表長屋の問題以外にも、維新期の東京では近世的な都市空間を解体するさまざまな動きが生まれている。冒頭で述べたように日本近世都市の特質は身分制にもとづく領域区分にあるが、それは屋敷(土地)のみならず、内部の建築をも規定するものであったことは重要である。江戸期には、たとえ武士が利用するものであっても、町人地に属する場合には「その所の町並」と同種の建築を建てねばならず、「裏に長屋・土蔵等」は許されても、御殿(「主人休息所」)のような武家住宅は禁止されていた⁶⁰⁾。このように、建築を中心に捉えなおせば武家地では武家住宅、町人地には町家という対応関係が確立され、維持されていたのが日本の近世であった。従って、この屋敷(土地)と建物との対応関係の変化・解体は、近代都市成立のひとつのメルクマールとして位置づけられるのである。

(1) 売り払われた幕臣建物

上記の観点から土地と建物の対応関係について、近世近代移行期の変化に注目したい。幕府瓦解後、大名藩邸が維新政府に用いられるなど、江戸の建築が「転用」によってその後も活かされた。ただしこれは上記の対応関係から言えば、旧態と差ほど変わりのないものである。しかし、その一方で、これまでほとんど指摘されていない

図2-1 明治6(1873)年の屋敷割

図2-2 明治13(1880)年の屋敷割

写真2 明治21(1888)年、建物の様相

図2-1・2-2、写真2 土浦藩上屋敷跡地について

いが、実はこの時期いくつかの大名屋敷建物や藩邸内神仏が移動していた⁶¹⁾。例えば明治5(1872)年、美土代町2丁目の本多侯(旧幕臣)屋敷に、同家の市谷新本村旧邸にあった秋葉神弁財天社が移されたことにより、新たに美土代町屋敷では毎月祭礼が執行されることになった⁶²⁾。これは神仏の例ではあるが、同様の経過をたどったものとして現在でも厚い信仰を集める水天宮があるように⁶³⁾、明治初頭の東京では、武家地内部の要素が近世的な枠組みから解放されることによっても都市空間の再編はすすめられていった。

以上は大名屋敷に関するものであるが、続いては幕臣屋敷における対応関係の変化について考えてみたい。大名藩邸に比して幕臣屋敷は狭小なため、政府施設への転用などは計られづらく、瓦解後も一般に住宅地としての利用が継続された。この頃の幕臣屋敷跡地に関しては、これまで「衰微」と「破壊」のうちに論じられてきた。ここでは、「衰微」については明治2(1869)年の武家地開墾策(桑茶令)⁶⁴⁾により、また「破壊」は官軍方による建物の占拠・略奪⁶⁵⁾にともない、幕臣屋敷跡地は「田園と化した」⁶⁶⁾と捉えられている。確かに、幕臣屋敷跡地は政府官員の住宅に定められながらも、明治3(1871)年初頭⁶⁷⁾までは充分には活用されず荒廃するものがあった。しかしその間、本当に幕臣屋敷の建物は朽ちていくしかなかったのだろうか。

高村光雲の懐古談には、旗本・三枝竜之介の御徒町(武家地)にあった建物の売却が語られている⁶⁸⁾。それによると「幕府瓦解の後には旗下御家人というような格の家が急に生計」に困り、それは光雲の師匠と懇意であった三枝家も同様であった。援助のため「師匠がその屋敷を買い取るようになって、一時、向島へ預けて置いたが、預り主が風のよくない人で、預けた木材が段々減って行くような有様なので、師匠は空地を見付け、右の三枝家から買い取った家の材木で家作を立て

ました。この家がすなわち前お話しした堀田原の家。(中略)座敷などは三枝家の時とそのままで武家風な作りであった」と記されている。この話からは、明治初頭、従前の区分で言えば武家地から町人地(堀田原 69))へと建物が売り払われていった事実が判明する。

さらに、このような動きは、当時顕在化していたことが法令内容にも読みとれる。幕臣屋敷やその建物の処遇法については速やかに発布されており、明治元(1868)年8月時点⁷⁰⁾、郭内屋敷では土地と共に「家屋」の収公が決定されている。しかし、実際にはなかなか守られておらず、同年11月の状況⁷¹⁾は「家作買取、取壊候もの有之哉二相聞」というものであり、幕臣建物の中には他所へと買い取られるものがあつた。さらに明治4(1871)年3月の記述には⁷²⁾、このような「取毀売払」いについて「仮令千金ノ家作其価百金ニモ不相成、又新二建候テハ千金ノ家作ハ矢張千金ヲ費候」とあるように、当時、幕臣建物には相当の価値が見いだされていたことが分かる。以上を踏まえると、これまで言われてきた「衰微」や「破壊」によつてのみ幕臣屋敷は「田園と化した」のではなく、建物が、かつての町人地などの他所へと売却されていたことも一因であつた。このことは、前述の土地と建物の対応関係から言うところ江戸期のそれからは逸脱したものであり、この点で、幕臣屋敷の衰微は江戸の都市空間の解体、その始まりを意味するものでもあつた。

(2) 収用された仲町建物の行方⁷³⁾

明治初頭の東京において徐々に変容、解体を遂げていた土地と建物の対応関係について、幕臣屋敷跡地を例にさらに検討を加える。本稿前半では幕末の幕臣屋敷を受け継ぐ仲町の居住について論じたが、この地が明治10(1877)年代に収用された際、土地と共に買い上げられた建物は、実は東京の各所へと売却されていたことが「回議録」からは明らかとなる。従つて、以降はその売却相手や方法など、仲町の幕臣建物の行方を詳細に辿ることにより、当該期の都市空間の解体・再編の背景を探りたい。

・売買の方法と対象物

はじめに当時の建物売却のシステムについて触れておく。仲町建物の買収は所有単位で交渉が行われており⁷⁴⁾、各所有者と金銭などの折り合いがつき次第、その都度、買い上げられた分の入札が開かれた。入札は東京府庁の名のもと、原則的に改札一週間前までに「建家入札広布告」(史料1⁷⁵⁾)が複数の新聞に掲載されたほか、東京府庁

門前や四谷区役所の掲示場所など、広く一般に告知されていたことが分かる。また、入札にあたっては「壹個所三名以上ノ望人アラサレハ当日開札ス可ラス」といった厳密な規約(「建家など入札心得」⁷⁶⁾)も数々存在していた。

売買・入札の対象となつたのは、新聞広告に「豊建具付在形之儘」とあるように(史料1)、建具付きの建物(木材と屋根材)であつたと考えられる。東京府庁租税課と四谷区役所には前記の「建家など入札心得」とともに詳細な建具表(「建家付属品明細書」⁷⁷⁾)も備えられており、当時、建具類も有力な商品であつたことを窺わせる。ただし仲町においては、建具を従前の所有者が引き取る(「持越」・「持退」)ことも多かったと見られ⁷⁸⁾、あくまでも売買の中心は住宅の躯体であつたと考えられる。

・入札に参加した人々(表1)

「回議録」には57名の入札参加者が登場し、うち44名の住所が判明する。その分布は、地域別には仲町(四谷区)に隣接する麹町区が10名と最も顕著ではあるものの、芝区(7名)や下谷区(4名)、さらには遠く離れた本所区(2名)のように東京の広範に及んでいる。入札は29回開かれており毎回15名程度が名乗りをあげるが、その顔ぶれがほぼ一定であることも注目される。29回中10回以上参加した者は、じつに全体の半数近い19名であつた。また参加者の中には同住所である者や協力関係(「代理」)を取り結ぶ例⁷⁹⁾なども確認でき、実際に特定の人物が複数の建物を落札していることから、この時期、建物の売買・流通がある程度職業として成立していた可能性は極めて高い。

つぎに、入札に参加した人々の性格について考えたい。ちょうど仲町の買収が活発化する、明治13(1880)年刊行『東京商人録』⁸⁰⁾において、その材木業者や大工職・建具職などに入札参加者の名は全く見あたらない。このことは、彼らの建物買得の目的が単純な木材調達だけではないことを意味していると言えるだろう。参加者のうち、他史料からも当時の活動がうかがえるものに垣見八郎右衛門と田中武兵衛がいる。垣見は幕末から近江商人として「酒醬油卸小売業」を営む一方⁸¹⁾、田中は近代に頭角を現した人物で、明治後期には東京の1万坪をこえる「都市地主」へと成長する銀行創業者でもあつた⁸²⁾。とくに後者の田中の場合、同住所の者とともに積極的に入札に挑んでいたことが「回議録」から明らかである。以上の入

表1 仲町建物の入札参加者・落札者(*印)

四谷区	小島 新兵衛 久富 鈴 久留 隆一 久留 鉄太郎 中川 喜三郎 岡崎 伊兵衛 大森 喜三郎 高木 角次郎	南伊賀町5番地 南伊賀町40番地 南伊賀町42番地 同上 仲町3丁目42番地 草薙町14番地 草薙町15番地 草薙町3番地	赤坂区	牧野 常吉 岸本 藤五郎 *吉澤 伊三郎	赤坂一ツ木町43番地 赤坂表1丁目2番地 赤坂裏3丁目26番地
麹町区	*田中 武兵衛 *宮川 吉五郎 *松田 直太郎 *村瀬 六兵衛 *垣見 八郎右衛門 吉田 友次郎 野嶋 新兵衛 *筑後 安五郎 石倉 林蔵 山浦 辰五郎	平河町4丁目10番地 同上 平河町1丁目13番地 根町6丁目13番地 根町6丁目7番地 五番町14番地 下六番町6番地 永田町2丁目35番地 富士見町1丁目27番地 元園町2丁目11番地	芝区	末光 勝次郎 海老島 惣三郎 保坂 弥兵衛 近藤 嘉助 藤村 利春 青木 近松 飯塚 半兵衛	三田区国町15番地 新堀町15番地 西久保町46番地 西久保町49番地 □□町1番地 □□町1丁目5番地 □□町3番地
神田区	*木村 新太郎 *木村 彦次郎 長嶋 源兵衛	今川小路1丁目6番地 同上 旭町25番地	下谷区	*中村 与五右衛門 *中村 兼吉 荒川 直七 太田 清兵衛	仲御徒町1丁目47番地 同上 仲御徒町1丁目54番地 仲御徒町4丁目1番地
牛込区	*長谷川 長吉 平武 兼吉	御納戸町19番地 飯田町5丁目23番地	日本橋区	池田 忠兵衛	本銀町1丁目6番地
			京橋区	永持 千〇郎 吉田 正蔵	築地2丁目30番地 松屋町1丁目6番地
			小石川区	*鈴木 次郎吉 *鈴木 健蔵 *町田 久兵衛 荒井 善三郎	銀座町5番地 同上 銀座町21番地 駒込追分町
			本所区	永嶋 助八 井筒 清太郎	□町6番地 亀澤町2丁目9番地

史料1 仲町の「建家入札」を報じる新聞広告

札参加者の横顔は、建物売買の背景として物資流通を扱う者による経営の多角化といった側面のほか、近世近代移行期に特有の土地問題、つまり武家地跡地を中心とする急激な土地集積が存在していたことを示唆している⁸³⁾。

3-3. 小括—近世および近現代へのまなざし—

「江戸」の変容・解体は、建築の表層や土地と建物の対応関係などにおいて、法的な処遇法も定まらぬ頃から始まっていた。変化の時期や内容には東京の各所で少なからず格差が存在したとみられ、その解明は今後の課題でもある。ただし、これまで安穏とした連続（「衰微」・「破壊」）の中に語られてきた幕臣屋敷を取りあげてみても、その維新期の荒廃でさえ江戸の土地利用区分を解体させた契機として捉えることは可能なのである⁸⁴⁾。

また、仲町建物の行方からは、明治初頭における建物売買・流通の確立が認められた⁸⁵⁾。この背景には近代的な土地集積が想定されたが、仲町の実態はこの他にも重要な論点を示しており、ここで少々指摘しておきたい。例えば、前述の旧建物所有者が建具を持ち出す行為は瓦解直後の郭内屋敷などでも確認されるが⁸⁶⁾、これは近世、幕臣建物が柱間寸法等において統一、画一化されていたことを示している。また収用時、仲町の坪当たりの評価は建物が土地の10倍ほど⁸⁷⁾であるように、前近代における動産としての建物の価値⁸⁸⁾を広く再考する必要があると言えよう。以上は近世段階へのものであるが、仲町は近現代へも視野を拡げさせる。大正期の東京の住宅指南には「貸家を経営するならば官省の払下げか或は個人の家屋を取壊した古材料によるのが最も捷徑である。(中略)東京には古材料の売買を専業としている者がある」⁸⁹⁾と記されるように(図3)、明治初頭以後も建物売買・流通はさらなる発展を遂げた可能性が高い。また、大正2(1903)年『日本住宅建築図案百種』⁹⁰⁾の序文で伊東忠太は「パン」と「バタ」を引き合いに出しながら、「現今に於ける我國の住宅」は「只小部分」が「趣味の爲め」に「欧米風の住宅を営むものの、大多数は「古来の日本趣味の住宅」であると断じる(図4)。つまり、明治以降の東京の住宅(都市住宅)は町家ではなく、ここで掲げられた100の住宅図案に描かれたような武家住宅、しかも仲町で見た御家人住居を系譜とするもので構成されていったと考えられるのである。以上を鑑みれば仲町の様相、特に建物売買などは普遍的な住宅供給法として積極的に捉えなおしていく必要があると言える。

4. 結

近世近代移行期、とりわけ日清戦争以前の東京に関する具体的解明が望まれてから久しい⁹¹⁾。筆者の課題は建築や居住といった都市的な場を介して日本の近世近代移行期を明らかにすることにあるが、本稿前半・幕臣屋敷跡地の復原などはその前提となる貴重な素材、作業となった。明治10(1877)年代半ばの仲町は、建物や居住形態などに「江戸」の連続、ひいては幕末の御家人屋敷そのものを認められるものである。この様相は、住宅地として広域をしめた幕臣屋敷跡地に共通するものと考えられ、また以後の東京における屋敷利用や住宅形式の展開などを理解する上でも注目に値する。

しかしながら、建築や居住形態は変わらずとも、時を同じくしてそれらを取りまく環境、つまり屋敷(土地)との対応関係などは解体へと向かっていったこともまた事実であった。それはまさに近世都市の根幹をなしていた身分制ゾーニングの終焉により、それまで屋

図3 「悉く或る役所」の「取毀した古材料」による住宅

図4 『日本住宅建築図案百種』の中位(第49番目)・「中流紳士向き」・「夫婦子供等五六人暮らし」の住宅

敷の内側に閉じこめられていた様々な要素が表出し、外部化されることを招いた。その過程は東京の中でも格差があり今後とも精査する必要があるが、たとえば表長屋部分の商店化、さらには武家地(跡地)からの建物流出も「江戸」解体の端緒と捉えられる。殊に後者に関しては、近代的な土地集積が背景として想定されることから、その影響のほどは近世近代移行期の東京を考える上で看過できない。

以上を踏まえると、明治10(1877)年代ごろの東京は、いわば都市の部品は旧態依然としたものであるが、それらの総体として都市空間が編成されるための枠組みは、すでに瓦解直後から近世とは異なるものが築かれつつあったと判断できる。ただしその行程は時には法令により道を塞がれるような模索に満ちたものであり、本稿で明らかにした様相などは、未だ近代都市の像を結ばない中途段階のものと言えよう。しかしながらここでは近現代の萌芽のみならず、近世都市・江戸を再考するための糸口も見い出せた。すなわち近世近代移行期の解明は、近世都市および現代都市に直結する課題でもあるのである。本稿では言及しきれなかった近世近代移行期の年代区分などと共に、この点についても筆者の問題としておきたい。

付記

本稿は平成14年度科学研究費補助金(日本学術振興会特別研究員奨励費)による研究成果の一部である。

註

- 1) 拙稿「幕末期江戸における幕臣屋敷の屋敷地利用と居住形態—近世近代移行期における江戸、東京の都市空間(その1)—」(『日本建築学会計画系論文集』第545号、pp.267-273、2001年7月)。
- 2) 本稿では近世近代移行期の都市を構成する単位として屋敷(土地と建物)を捉え、単に居住向きの建物を指す場合には住居・住宅という語を用いるのに対し、より上位の、屋敷内の利用やその総体を指す語として居住を位置づける。また建物に関わる生産組織などについても、居住という観点から、都市全体の動向の中に捕捉する。なおこれらの語やその設定背景に関しては、伊藤毅「日本都市史」(『建築史学』第6号、pp.139-159、1986年3月)を参照されたい。
- 3) 前稿脱稿後、岩淵令治氏から滝沢馬琴の家探しに関する貴重な教示を得た(詳しくは岩淵令治「馬琴の貸地・貸家・売家探し—松山報告によせて」都市史研究No.43、都市史研究会、2001年10月)。それによると馬琴は文政12(1829)年8月より4ヶ月間にわたって「小川町辺武家方借地」など、移転先として約15ヶ所もの幕臣屋敷(武家地)内部の「売家」を探しているが、その際の情報は出入りの町人(本屋や絵師)等を介したものであり、幕臣屋敷の貸借にはこのような世話人の存在が窺える。
- 4) 例えば、小木新造『東京庶民生活史研究』、日本放送出版協会、1979年。
- 5) 『都史紀要十三 明治初年の武家地処理問題』、東京都、1965年。
- 6) 藤森照信『明治の東京計画』、岩波書店、1982年 など。
- 7) 例えば、前掲5)など。

- 8) 長谷川清衛・平井聖「明治初期庶民住宅とその作事関係書類」(『日本建築学会関東支部研究報告集』1960年)や木村徳国「明治時代の都市住宅—中産階級住宅の発生と中廊下形住宅形式の成立」(『住宅近代史』、雄山閣、1969年)など。
- 9) 大河直躬「江戸時代の中・下級武士住居と近代都市住居」(『日本建築の特質 太田博太郎博士還暦記念論文集』、中央公論美術出版、1976年 所収)。
- 10) 例えば、佐藤誠朗編『幕藩制国家の崩壊 講座日本歴史8』、有斐閣、1981年。
- 11) 北原系子「都市の水利—近世から近代へ」(『江戸東京博物館シンポジウム 報告1』、東京都江戸東京博物館、1997年 所収)、pp.49-50。
- 12) 例えば、山口廣編『郊外住宅地の系譜 東京の田園ユートピア』(鹿島出版会、1987年)、片木篤・藤谷陽悦・角野幸博編『近代日本の郊外住宅地』(鹿島出版会、2000年)など。
- 13) 「東京商社始末方書類(三)」(追769-2)、三井文庫所蔵。
- 14) 例えば、江戸の豪商・三井の奉公人らの集住形態は複数の町人地の裏店等に分散するものだった。近世後期の三井の抱屋敷については今井典子「大元方「家有帳」」(『三井文庫論叢』8、三井文庫、1974年 所収)。奉公人の分布状況については吉田伸之「近世巨大都市の社会構造」(東京大学出版会、1991年)に詳しい。
- 15) 前掲6)に同じ。
- 16) 明治6(1873)年頃の神田連雀町18番地の屋敷図は、いわばその例外と言える[この屋敷図に関しては拙稿「明治初頭における江戸の大名屋敷—「新開町」・江戸の豪商による解体—」(『日本建築学会大会学術講演梗概集』、2002年)]。
- 17) 東京都公文書館所蔵。
- 18) 『東京市史稿』市街篇54巻、pp.754-759。
- 19) 前掲18) 市街篇54巻、pp.762-771。
- 20) 前掲4) 小木『東京庶民生活史研究』、pp.78-79。また、これに掲載された10建物分のみ分析として、鈴木賢次「旗本住居に関する研究」、私家版、1987年。
- 21) 「回議録」に記載された、土蔵(8)や物置(13)も含む数。よって住宅用(「棟数」と「回議録」では数えられる)は49となる。
- 22) 「回議録」、リール番号：811。
- 23) また、「回議録」の「四谷区四谷仲町老丁目家屋上代価見積一目表」(リール番号：65)からも、各屋敷に存在した建物数・建坪数が裏付けられる。
- 24) この屋敷に関しては最後まで収用にできなかったため、明治15-16(1882-83)年作成の『五千分一東京図測量原図』に配置が確認される。
- 25) うち24・25番地は、通り沿いから(屋根材の別などに伴う)坪単価の高い建物を順に並べることによった。また26番地については、前掲24)に同じ。
- 26) 本稿で使用する幕臣屋敷の御殿、特に内部空間の構成に関する用語(「表向き」の接客空間「奥向」など)については、前掲20) 鈴木賢次「旗本住居に関する研究」、および平井聖 監修・波多野純 著「城郭・侍屋敷古図集成 江戸城Ⅱ(侍屋敷)」(至文堂、1996年)における使用に則る。
- 27) 『復原 江戸情報地図』(朝日新聞社、1994年)、および『諸向地面取調書』(『内閣文庫所蔵史料叢刊』第14-16巻、汲古書院、1982年)における旗本・柴田の所持屋敷に関する記述(p.287)を参照。また東側街区のうち、旗本屋敷部分に相当するのは4屋敷(9番地1号・12番地1号、10番地、11番地1号、同2号)。
- 28) 「回議録」、リール番号：540・673。
- 29) 前稿で分析を行った「旗本上ヶ屋敷図」の内、比較的小規模な幕臣屋敷「井出半次郎屋敷絵図」(小石川御門内、敷地坪数380坪余)等の御殿の平面構成に、居室の規模やその配列(廊下の側面沿いに居室を並べる)、廊下に仕切りを設け空間を分節するといった手法等の点で9番地1号建物(図1の⑤)は酷似している。
- 30) 前掲29)と同様、「旗本上ヶ屋敷図」(「元石川治入屋舖」等)には、「中長屋」として9番地1号建物(図1の⑥)に酷似したものが見出せる。またこの様な「中長屋」やそのいわゆる2戸1形式のものについては前稿(前掲1))で言及した。
- 31) 後掲40)を参照。
- 32) 前稿(前掲1))、および前掲掲載の「長井又五郎屋舖地絵図」(『旗本上ヶ屋敷図』(東京都公文書館所蔵) 所収図)などを参照のこと。
- 33) 具体的には10番地建物(図1の①・旗本御殿)の表向・奥向部分に相当する箇所(の規模は16畳・48畳であるのに対し、9番地3号・12番地1号建物(図1の⑦・御家入御殿)は14畳・24畳となっている(「回議録」、リール番号：541・582)。このことは、幕末期の幕臣屋敷(拝領屋敷)において、いわば自明の屋敷の広狭(家禄高に概ね準ずる)に対して、御殿の内部空間は必ずしもそれに対応せず、とくに表向き(玄関につづく座敷部分)の規模に大差は無かったこと(つまりそれ以外の部分に空間条件が反映)を示唆している。
- 34) 西側街区のうち前掲22)・後掲38)・39)等を勘案すると、屋敷割に変更がないものは次の9屋敷。15・16・19・20・21番地、及び22番地2号と23番地(表地と裏地)、25・26・27番地。
- 35) 幕臣屋敷の規模等については宮崎勝美「江戸の土地—大名・幕臣の土地問題」(吉田伸之編『日本の近世9』中央公論社、1992年)や大賀妙子「幕末、幕臣たちの「住宅事情」」(津田秀夫編『近世国家と明治維新』三省堂、1989年)に詳しい。
- 36) 「回議録」所収図は、本稿後半で言及する建物入札・売買に際して作られたとみられ(入札対象外の建物は作図されていない)、主要な売買建具である畳の数などは必ず記入されているものの、その他の描写に統一性はない。但し20、22-2・23、24番地の3屋敷のみ「トコ」等の詳細が書き込まれている。24番地表地に存在した住居(図1の③)もその一例である(「回議録」、リール番号：589)。
- 37) このような傾向は幕末維新期の下谷御徒町・御徒の御殿にも認められる(山本政恒 著・吉田常吉 校訂『幕末下級武士の記録』、p.43、時事通信社、1985年)。
- 38) 本稿では、「御府内治革図書」文久2(1862)年時点のものと比較した。
- 39) 東京都公文書館所蔵。
- 40) 「東京府貴族士族」など、旧武家という肩書きを「回議録」に確認できるものは、橋田直次郎(10番地地借)・坂田幹男(19番地地主)・富田まさ(20番地地主)・中島益吉(11番地1号地借)・川村一(9番地1号地主)・丸山有香(9番地1号地借)・柴田康尹(16番地地主)・村田うね(17番地地主)・塚本辰武(14・15番地地主)の以上9名、仲町のほぼ半数(9屋敷分)にわたる。但し、この肩書きは買い上げの際の同意書などに、いわば偶然に記されたものであり、上記以外の仲町住民にも旧武家が含まれた可能性は極めて高い。
- 41) 屋敷内に地主「住居」が確認できないのは15・17・23・24番地の4屋敷。
- 42) 貸付・払い下げについては前掲5)の他、鈴木博之『日本の近代10都市へ』(中央公論新社、1999)年にも詳しい。
- 43) 「回議録」、リール番号：65。
- 44) 前掲43)に同じ。
- 45) 「回議録」、リール番号：524(10番地)・335(9番地1号)・335(19番地)。
- 46) 幕末の仲町に関しては前掲27)『諸向地面取調書』(各p.929・1653・887・1568)から24〜27番地に相当する4屋敷分の居住状態が窺えるが、半数の2屋敷で拝領主の居住と共に、屋敷の一部が他の武家へ「貸置」かれていることが分かる。
- 47) 「町地私下一件」(東京都公文書館所蔵)、リール番号：179-182。
- 48) 「駿河台鈴木町八番地拾三番地諸証書図面」(別1888-14)、三井文庫所蔵。
- 49) 仲町の屋敷規模平均は203.59坪(但し東側街区のみでは152.5坪)、また仲町・拝領主の役職については前掲27)『諸向地面取調書』を参照のこと。
- 50) 陣内秀信『東京の空間人類学』(p.81、筑摩書房、1985年)では、牛込・二十騎町における元与力住居の現存例が紹介されている。
- 51) 「東京往復」慶応三年〜明治三年(『青山家文書』史料番号507、篠山市立青山歴史村所蔵)、明治元(1868)年7月21日の条。
- 52) 幕臣屋敷の表長屋に関しては、前稿(前掲1))において多少言及した。
- 53) 芝愛宕山よりほぼ同一の武家地(幕臣屋敷(跡地))一角を撮影した2写真。写真1-1は、フェリックス・ベアト「幕末写真帖」[本稿は「幕末・明治の東京」(東京都写真美術館、1991年)所収図を使用]の「愛宕山から見た江戸のパノラマ」(部分)。写真1-2は、石黒敬章編・解説『明治・大正・昭和 東京写真大集成』(新潮社、2001年)所収の「愛宕山から市中の島嶼」(p.265、部分)。またここで石黒氏は「武家屋敷の長屋を改装した商店」という解説を参照に記しているが、その根拠、および写真1-1との対応等は言及されていない。
- 54) 前掲5)『武家地処理問題』、pp.45-50。
- 55) 「六大区沽券図」、東京都公文書館所蔵。図中、①〜④で囲まれた箇所が土浦藩上屋敷に相当する。
- 56) 『明治廿一年全東京展望写真帖』、東京大学建築学科図書室所蔵。図中の番号(①〜④)に関しては、前掲55)に同じ。
- 57) 明治13(1880)年「全日本改正東京全図 神田区」、国立国会図書館所蔵。図中、①と②の間(図2-1・2中の番号)と対応。つまり土浦藩上屋敷の東側に相当)にある長屋は閉鎖性が非常に強く、江戸期の大名屋敷・表長屋が残存・転用されたものと考えられる。
- 58) 前掲42)に同じ。
- 59) 前掲52)に同じ。
- 60) 『享保撰要類集』宝暦3(1753)年3月20日の条[本稿では宮崎勝美「江戸武家地の「囲・家作」」(『年報 都市史研究3 巨大城下町』、p.6)を参照した。]
- 61) その一事例、主内藩に関しては「江内藩」、吉川弘文館、1990年を参照。
- 62) 『武江年表』巻の十二(『江戸叢書』十二、p.397、江戸叢書刊行会、1917年)。
- 63) 水天宮については、前掲62)『武江年表』、p.405などを参照のこと。
- 64) 桑茶令については、前掲5)『武家地処理問題』、pp.70-94に詳しい。
- 65) 例えば、前掲42) 鈴木『日本の近代10』。
- 66) 前掲4) 小木『東京庶民生活史研究』、p.614。
- 67) 明治3(1870)年2月には、東京市中の「諸官員拝借邸」は「次第二差詰」、「御貸渡可相成邸宅絶て無之」状態であった(前掲5)『武家地処理問題』、p.199)。
- 68) 高村光雲『幕末維新懐古談』復刻版、p.248、岩波書店、1995年。
- 69) 堀田原とは現在の台東区蔵前3・4丁目、近世後期・文政元(1818)年に大名屋敷が収公され町人地(当初は小石川富坂町代地)へと編入された所の通称。
- 70) 前掲5)『武家地処理問題』、p.54。
- 71) 前掲5)『武家地処理問題』、p.60。
- 72) 前掲5)『武家地処理問題』、p.99。
- 73) 仲町建物の売買・流通に関しては、すでに拙稿「明治初頭の東京における建物売買と流通—建築の移築に関する研究(8)—」(『日本建築学会大会学術講演梗概集』、2001年)において多少論じた。
- 74) 例えば、9番地1号の2戸1形式の地借建物(図1中⑥)は別々に入札告知がなされたものの、後に取り消されている(「回議録」、リール番号：694-695)。
- 75) 『東京日新聞』明治15(1882)年5月12日号。この入札では図1中の①・⑧・⑩の御殿など、5住宅が対象とされたことが分かる。
- 76) 「回議録」、リール番号：156-160。
- 77) 「回議録」、リール番号：94-96など。
- 78) 建具の「持退」・「持退」が確認されるのは、14・15番地(川村帰元)や24番地(原井—正)。「回議録」、リール番号：293-296などがある。
- 79) 例えば、神田区今川小路1丁目6番地の木村新太郎・彦次郎は麹町区富士見町の石倉林蔵の「代理」であることが分かる(「回議録」、リール番号：766)。
- 80) 本稿は復刻版の『東京商人録』(湖北社、1987年)を使用した。
- 81) 『千代田区史』中巻(p.837、1960年)、および『日本紳士録』(p.198、交詢社、1899年)を参照。
- 82) 横山源之助『明治富豪史』(復刻版、pp.119-129、社会思想社、1989年)、及び前掲81)『日本紳士録』p.225)。またこの田中は、「天下の糸平」と呼ばれ、維新後の横浜・東京で大活躍した田中平八と何らかの親戚関係にあると考えられる[平八に関しては篠田鎮造『商界の奇傑』(実業之日本社、1902)に詳しい]。
- 83) 田中に關しては、明治13(1880)年段階、既に明治後期と同規模の屋敷数を所持している(「地所建物一覧」、東京都公文書館所蔵)ことから推測される。
- 84) 幕臣屋敷以外における、江戸の土地利用区分を解体させた契機については(大名屋敷の場合)、前掲16)「明治初頭における江戸の大名屋敷」を参照のこと。
- 85) 本稿で扱った仲町建物の入札・売買のみならず、明治初頭の新聞には家屋売買を扱う広告が絶えない。例えば『東京日新聞』の明治7(1884)年9月からの2ヶ月間では、確実に建物の移動を伴う売買に限っても5例認められる。
- 86) 前掲5)『武家地処理問題』、pp.44 など。
- 87) 「回議録」、リール番号：22〜28・64。
- 88) 石井良助「家賃の研究」(『国家学会雑誌』73巻3号、p.24、1959年)では、家賃質入れの不安定さが強調されているが、維新期の史料には家賃のみを扱う事例が幾つか見出せる[「建物抵当届 第三大区三・四小区」明治8(1875)年11月、「書入質入建家作届控 第三大区一・二小区」明治8(1875)年11月、共に東京都公文書館蔵]。
- 89) 近間佐吉「各種貸家建築図案及利廻の計算」p.85、鈴木書店、1921年。
- 90) 伊東徳太校岡・金子清吉著『日本住宅建築図案百種 全』、建築書院、1913年。
- 91) 例えば、原田伴彦「解説」(『封建都市 豊田武著作集4』、pp.523-535、吉川弘文館、1983年)。

(2002年6月10日原稿受理、2002年10月7日採用決定)