江戸会所地の土地所有に関する研究
A STUDY ON THE LANDOWNERSHIP OF “KAISHOCHI”李 佶 勲*
Kilhun LEE

This study is to consider the process how “Kaishochi” (the open space in the block), which was planned in early Edo town, transformed into the housing lot, focusing on Nihonbashi area. To understand the landownership of “Kaishochi”, two historical maps (Cadastre) are utilized for this analysis. This paper consists of two contents: (1) landlords and the property forms around “Kaishochi” in the eighteenth and the nineteenth century, (2) “Kokenkin” (land price) around “Kaishochi”. The purposes of this paper are to clarify the aim of possessing “Kaishochi” and to consider the distribution of “Kaishochi” by “Kokenkin”. Through the transition of “Kaishochi”, particular land formation in Edo, the urban space of Edo town transformed through mutual adjustments amongst local community.

Keywords : Edotown, Kaishochi, Landownership, Landowner, Nihonbashi area, Kokenzu (Cadastre), Kokenkin (Land price)

江戸、会所地、土地所有、地主、日本橋地域、沽券図、沽券金

1. はじめに

江戸の会所地はどのように変容していったのか。

玉井哲雄¹は、本論の対象地域である日本橋北では享保期以降に会所地が沽券地化したことを明らかにしている。本稿では、とりわけ寛保4年(1744)と明治6年(1873)の沽券図を用いて会所地の沽券地化を具体的に比較分析する。ここで、沽券地化というのは、拝領地ないし町共用地として存在した明地である会所地が、売買が可能な土地になることを表す。

本稿の分析は以下の二つからなる。すなわち、①十八世紀・十九世紀における会所地とその周辺の地主および所有形態、②会所地とその周辺の沽券金に構成される。

本稿の対象地域は、会所地が江戸後期まで残っていた日本橋北である。注目する時期としては、江戸時代の寛保4年(1744)、明治6年(1873)の、二つの時点で会所地の土地所有²を追跡していく。

江戸の会所地に関する先行研究³はほとんどが江戸の町割りの説明の一環としてふれるものが多い。ところが既存の研究では、史料制限も多いと思われるものの会所地の土地所有や、会所地に対する沽券図の分析が欠けていることが指摘される。本稿では会所屋敷を所有している地主が、他にどの屋敷を所有しているのかを調べることで、会所屋敷を所有する目的を明らかにしたい。そして会所屋敷とその周辺の沽券金で会所屋敷を改めて位置づけたい。

2. 史料について

会所地の沽券地化に関する史料はほとんどないが、現存する幾つかの地図上でその所有形態の変遷を追うことができる。

当該地域の沽券絵図史料としてあげられるのは、「佃島沽券絵図」(宝永7年)、「寛保沽券図」⁴(寛保4年)、「第壱大区沽券図」⁵(明治6年、以下、明治沽券図と表記)の三つがある。この内、会所地の土地所有関係が確認できる「寛保沽券図」・「明治沽券図」二つの史料を用いて、土地所有について、共時的・通時的な観点から考察する。これにより、江戸の後期、明治初期の二つの時点での会所地の特徴を読み取る。

3. 会所地とその周辺の地主

3-1-1 十八世紀、「寛保沽券図」から見る会所地

会所屋敷の地主

会所屋敷の地主とはどのような人々であったのだろうか。「寛保沽券図」には延享期(1744-1748)における会所屋敷の地主が記されている。

「寛保沽券図」とは、江戸町奉行の命令により町名主がその支配地域を数町単位で作製した絵図である。その記載内容は、街路に面して両側に町屋敷が並んだ状態を描き、その個々の町屋敷の中に、町屋敷の間口・奥行の寸法、地価である沽券金、地主名、そして町屋敷の実際の管理者である家守の名を記したものである。現在の地籍図と土地台帳を兼ねたようなものと考えればよい⁶。

では、ここから会所屋敷の地主に焦点を当てて詳細に調べてみよう。対象地域のうち、「寛保沽券図」が残っていて会所屋敷の地主がわかる部分は図1である。図1にある14ヶ所の会所地の地主を調べた結果が表1である。会所屋敷は全部52ヶ所で、そのうち、地主が不明な1ヶ所と地主名が読み取れない4ヶ所を除くと、47ヶ所の会所屋敷に対して分析ができる。

* 東京大学大学院工学系研究科建築学専攻
博士課程大学院生・修士(工学)

Graduate Student, Dept. of Architecture, Faculty of Engineering, Univ. of Tokyo, M. Eng.

図1 「寛保沽券図」の史料が残っている部分（「寛保沽券図」により作成）

表1 寛保期会所地の地主（「寛保沽券図」により作成）

町名	地番	地主名	所有形態
大伝馬塩町	01の内	吉兵衛	隣接屋敷/町内屋敷/町外屋敷
	16	四郎左衛門	隣接屋敷
鉄砲町	26	小林勘平	会所地のみ
	27	不明	—
大伝馬町1丁目	28	三郎右衛門	隣接屋敷/町外屋敷
	29	よう	町内屋敷/町外屋敷
	30	町中	隣接屋敷/町外屋敷
	30	馬込勘解由	隣接屋敷/町外屋敷
大伝馬町2丁目	31	太郎	会所地のみ
	32	口右衛門	—
	33	長三郎	町外屋敷
	34	むめ	会所地のみ
通油町	24	通塩町勘兵衛	隣接屋敷/町内屋敷/町外屋敷
	25	孫兵衛	会所地のみ
	26	佐久間町1丁目清兵衛	町内屋敷/町外屋敷
通旅籠町	17の内	権兵衛	隣接屋敷/町外屋敷
	18の内	不明	—
	23	藤左衛門	会所地のみ
	24	清助	会所地のみ
	25	延寿院	会所地のみ
	26	六左衛門	町外屋敷
田所町	21	小西吉左衛門	会所地のみ
	22	七兵衛	町内屋敷/町外屋敷
	23	川口田又太夫	会所地のみ
	24	伊勢屋長兵衛	隣接屋敷/町内屋敷
堀留町3丁目	01	もよ	隣接屋敷/町外屋敷
新材木町	19	嘉右衛門	会所地のみ
	20	弥治兵衛	会所地のみ
岩代町	01	町年寄 樽屋藤左衛門	会所地のみ
長谷川町	24	海保半兵衛	隣接屋敷
	25	たき	会所地のみ
	26	とめ	会所地のみ
富沢町	25	長兵衛	町外屋敷
	26	藤兵衛	町外屋敷
	27	三郎兵衛	町外屋敷
	28	伊右衛門	隣接屋敷/町外屋敷
新葭町	04	伝左衛門	隣接屋敷/町内屋敷
芳町	01	三左衛門	隣接屋敷/町外屋敷
	02	六兵衛	隣接屋敷/町外屋敷
	03	三左衛門	隣接屋敷/町外屋敷
	04	高橋寿貞	会所地のみ
	05	土田友二郎	会所地のみ
	06	近藤□□	—
	07	広瀬春悦	会所地のみ
	08	田村吉益	会所地のみ
	09	田村吉益	会所地のみ
	10	山本宗□	—
	11	広野貞佐	会所地のみ
	12	矢代善哲	会所地のみ
	13	次郎兵衛	隣接屋敷/町外屋敷

14	次郎兵衛	隣接屋敷/町外屋敷
15	いく	会所地のみ

注 地番は「明治沽券図」に準じて作成。

□の表記は読み取れない字。

—の表記は地主名が正確ではなく、判断できない場合。

町共用ないし拝領地であった会所地が沽券地化される際、その屋敷は誰が所有したのか。表2は会所屋敷を所有している地主が他にどこの屋敷を持っているかを調査した結果である。屋敷の持ち方は、会所屋敷のみ所有する場合、会所屋敷のほか隣接する屋敷も所有する場合、町外にある屋敷も所有する場合、町外および町内にある屋敷の両方も所有する場合の四つのパターンに分けられる。表2によると、47ヶ所のうち、隣接している屋敷の地主が所有している会所屋敷は17ヶ所（36.17%）を占めていることがわかる。また、会所屋敷のみ所有している場合は22ヶ所（46.81%）である。会所地の地主は、ほとんどが隣接している屋敷の地主、あるいはそれまで周辺に土地などを所有してはいなかったが会所地のみを購入し所有していた町人であることがいえる。

表2 寛保期会所屋敷の所有形態（「寛保沽券図」および表1により作成）

区分	会所屋敷のみ	隣接屋敷*	町外屋敷	町内・町外	合計
寛保沽券図	22	17	5	3	47
（寛保4年）	（46.81%）	（36.17%）	（10.64%）	（6.38%）	

注 *隣接屋敷とは、隣接する屋敷の他、町外・町内にも屋敷を所有する場合、隣接したものを見なす。つまり、隣接屋敷に書かれている数字は、表1による隣接/町内/町外、隣接/町内、隣接/町外の場合を全部含めた数である。

会所地の地主と開発形態

前項では、会所地の所有者について調べてみた。これからは表2を用いて、会所地の地主がどのような意図で会所地を所有していたのかについて考察してみよう。

最も多い場合である会所屋敷のみ所有する地主は、日本橋北の沽券図以外の部分で土地を所有していた可能性があるものの、江戸商業地の中心部であった日本橋北では土地を持っていなかった地主がこの地域に新規参入したのは確かである。3-2でより深く考察するが、会所屋敷の価値を判断するため、寛保期の会所屋敷の沽券高を調べてみる。町によって異なるが、坪当たりの沽券高が町内の他の屋敷と比べると安い、また同じくらいだということがわかる。以上のことから、会所屋敷のみ所有している地主は、比較的安い会所地を用いて商業を中心地に参入しようとした人々だったことが推測できる。表1を見ると通旅籠町、新材木町、岩代町、長谷川町、芳町に会所屋敷のみ所有している土地が集中していることをわかる。会所屋敷なら表通りに接していない裏地として、地理的によくない条件であったが、それにもかかわらず日本橋北で商業を創めようとした町人が多かったことが推測できる。

表2によると隣接している屋敷の地主が会所屋敷を所有する場合は、36.17%を占めている。これは筆者が研究開始当初に会所地の地主として想定したもので、1/3に達することがわかる。地主の所有意図を調べるため、大伝馬塩町を例としてあげながら会所屋敷の地主を確認すると、図2のように会所地に隣接している地主が会所地を所有していることがわかる。会所地がゴミ置場に使われたのは『正宝事録』⁷で確認できるが、沽券地化した後、どのように使われたのかについては史料が残されていない。『御府内沿革圖書』によると新道は延宝期（1673—1681年）に通され、貞享元年（1684）に塞がれ、宝永元年（1704）に再び道になる⁸。新道が通ることによって間口が開けられた会所屋敷の出入りは新道の廃止後、20年間どのように行ったのかを考えると、会所屋敷は新道が塞がれても隣接する敷地からアプローチが可能なところであった

ことが考えられる。以上のことから、会所屋敷は店舗を拡張するため、あるいは倉庫など、表通りに面する屋敷の付加的な機能を持つ建物や空地で構成されたと推測できる。

図2 大伝馬塩町の会所地の地主（『中央区沿革図集—日本橋編』により作成）

表2によると隣接してはいないが町内にある屋敷の地主が所有している場合が10.64%を占めている。この場合は、隣接している屋敷の地主が所有している例と同様と見なすことができる。店舗の拡張のため、町内の比較的安い会所屋敷を所有しようとしたことがわかる。

最後に町外にある屋敷の地主が会所屋敷を所有する場合で、不在地主と家守の登場、土地所有という近代的な概念の発生という二つの点から投資として土地経営をしようとしたのではないかと予測が立てられる。土地経営をした例として通油町を調べると、会所屋敷の地主が通塩町勘兵衛・佐久間町1丁目清兵衛と書いてある。清兵衛の場合、見世の本店は佐久間町1丁目にあって通油町にも土地を所有していたことが分かる。清兵衛は通油町内にも土地を所有しているが見世の拡張というよりは、佐久間町1丁目を拠点とし他の町でも土地経営をしていたのではないかと考えられる。表2によると、町外屋敷の地主が会所屋敷を所有している場合は五ヶ所で、二つは比較的に沽券金が高い大伝馬2丁目と通旅籠町で、投資の価値が高かったと思われる。その一方、三つは比較的に沽券金が安かった富沢町に集中していることがわかる。

3-1-2 十九世紀、「明治沽券図」から見る会所地

会所屋敷の地主

「明治沽券図」とは明治6年に発行された沽券図で、「寛保沽券図」から129年後の日本橋の姿がよくわかる⁹。

「明治沽券図」の記載内容は、地番、売買価格である沽券金、地主名、また坪数である。明治6年に、個々の土地に現在のもとなる地番がつけられたのが大きな変化であるだろう。また「寛保沽券図」とは違って、地主名が名字まで記されており、同じ地主が所有している土地をより正確に確定することができる（表3）。町の特徴としては、本銀町1丁目、本石町1丁目、本町1丁目、金吹町、本両替町について新道が通らず、正方形街区がそのまま残っていることが挙げられる。これらの町の会所屋敷は、地番がなく「□の内」と表記され、隣接している屋敷に所属していたことが特徴的である。

また会所屋敷とその周辺は同じ名字を持つ一家が所有していることが多い。例を挙げると、『松沢家』は本銀町1丁目、本石町1丁目、本

銀町3丁目、本石町3丁目、大伝馬町2丁目、弥生町にある会所屋敷の一角を所有している（表3・図3）。『寛保沽券図』に比べると、会所屋敷が周辺の土地集積に重要な役割を果たしていることが伺える。特に『松沢家』が所有している土地の内、その中心地に見える本銀町3丁目、本石町3丁目の場合は、まるで会所屋敷を中心にして土地を所有しているような形をしていることに気づく。『松沢家』当主である松沢孫八は元禄期（1688—1704年）に大坂より江戸に進出し、漢方薬の薬種問屋であったが、後に油を扱うようになり江戸最大の油問屋になった¹⁰。江戸時代の本石町3丁目周辺の状況は確認できないが、松沢孫八は本石町3丁目に商業を創め、会所屋敷を含むその周辺まで、その勢力をどんどん広げたと考えられる。

松沢孫八が本石町3丁目を拠点として勢力を拡張したと思われる一方、下村家は、通旅籠町を拠点にしていることがわかる（図4）。下村彦右衛門正啓は寛保3年に通旅籠町¹¹で木綿問屋である「大丸屋」を開店する。これが現在の大手企業である「大丸」の基となったのだが、その勢力の証といえるのが、通旅籠町の南側の裏通りが「大丸新道」と呼ばれていたことであろう¹²。この下村家が拠点である通旅籠町のほとんどの会所屋敷を占めていることに気づくだろう。

新道が廃止され、また再び復活した後、倉庫あるいは空地だった会所屋敷とその前にある新道が段々と商業地として活性化する理由の一つとして挙げられるのが、大店の会所屋敷の占有だったと考えられる。大店の占有にしたがって、裏町であった会所屋敷とその前の新道は賑やかになったのである。「明治沽券図」によると、大店がほとんどの会所地を所有していることをわかる（表3）。

図3 『松沢家』が所有していた土地（「明治沽券図」により作成）

図4 『下村家』が所有していた土地（「明治沽券図」により作成）

表 3 明治 6 年会所地の地主（「明治沽券図」により作成）

町名	地番	地主	所有形態
本銀町 1 丁目	06 の内	中井新左門	隣接屋敷
	08 の内	松沢孫八	隣接屋敷/町外屋敷
	09 の内	田中キミ	隣接屋敷
	14 の内	斉藤安兵衛	隣接屋敷/町外屋敷
	15 の内	乾九兵衛	隣接屋敷/町外屋敷
本銀町 2 丁目	13	大鐘長太郎	会所地のみ
	08 の内	松沢孫八	隣接屋敷/町外屋敷
本石町 1 丁目	13 の内	田中松之助	隣接屋敷/町内屋敷/町外屋敷
	17 の内	橋本清右衛門	隣接屋敷
	18 の内	松沢久吉	隣接屋敷/町外屋敷
	19 の内	後藤長左衛門	隣接屋敷/町外屋敷
	20 の内	坂口吉左衛門	隣接屋敷
	21 の内	倉永蔵	隣接屋敷
	26 の内	村越庄左衛門	隣接屋敷/町外屋敷
本石町 2 丁目	18	門池和助	隣接屋敷
	19	金沢三右衛門	町内屋敷
本石町 3 丁目	21	松沢孫八	隣接屋敷/町内屋敷/町外屋敷
	22	松沢幾三郎	会所地のみ
	23	松沢幾三郎	会所地のみ
	24	松沢孫八	隣接屋敷/町内屋敷/町外屋敷
本石町 4 丁目	15	小津清左衛門	隣接屋敷/町内屋敷/町外屋敷
	16	長谷部喜右衛	町外屋敷
	17	藤田常太郎	会所地のみ
	18	相原孫左衛門	会所地のみ
	30	太田吉左衛門	町外屋敷
	31	生川ユミ	会所地のみ
	32	三井次郎右衛	町外屋敷
	33	不明	—
本町 1 丁目	34	石川ヨシ	会所地のみ
	13 の内	水島三之助	隣接屋敷
	17	小野里力三郎	会所地のみ
本町 2 丁目	19	山路茂兵衛	隣接屋敷
	20	田中三四郎	隣接屋敷（他会所地 1 筆）
金吹町	04 の内	中井新右門	隣接屋敷/町外屋敷
	06	中井新右門	隣接屋敷/町外屋敷
本石町十軒店	08	亀谷常七	会所地のみ
	09	樋口林八	会所地のみ
岩附町	07	下田万七	会所地のみ
	08	益田又左衛門	会所地のみ
	09	不明	—
	10	不明	—
	11	不明	—
大伝馬塩町	01	秋田太吉	隣接屋敷
	16	室井喜代三郎	町外屋敷
鉄砲町	26	小林勘平	会所地のみ
	27	小林勘平	会所地のみ
大伝馬町 1 丁目	28	西村三郎右衛	隣接屋敷/町内屋敷/町外屋敷
	29	田中三四郎	町外屋敷（他会所地 1 筆）
	30	久須木七左衛	町内屋敷/町外屋敷
	30	小暮安右衛門	町外屋敷
大伝馬町 2 丁目	31	松沢台次郎	会所地のみ
	32	松沢台次郎	会所地のみ
	33	坂江吉右衛門	町外屋敷
	34	綿貫清兵衛	隣接屋敷
通油町	24	川尻彦兵衛	町外屋敷
	25	川尻彦兵衛	町外屋敷
	26	坂江吉右衛	町内屋敷/町外屋敷
通旅籠町	17 の内	大貫博右衛門	隣接屋敷
	18 の内	柴原七兵衛	隣接屋敷/町内屋敷/町外屋敷
	23	下村源蔵	町内屋敷（向う側）/町外屋敷
	24	下村源蔵	町内屋敷（向う側）/町外屋敷
	25	下村正太郎	町内屋敷（向う側）
	26	林留右衛門	町内屋敷（向う側）/町外屋敷
本両替町	13 の内	細井保	会所地のみ
本草屋町	06	樽俊之助	隣接屋敷
駿河町	14	三井八郎右衛	隣接屋敷/町外屋敷
室町 3 丁目	20	竹原久右衛門	隣接屋敷/町外屋敷

品川町裏河岸	08	南平左衛門	会所地のみ
	09	岡田平馬	会所地のみ
	10	岡田平馬	会所地のみ
長浜町	01	田村善次郎	会所地のみ
	02	中村九兵衛	会所地のみ
	03	長島庄兵衛	会所地のみ
	04	宇田松三郎	会所地のみ
堀留町 2 丁目	22	杉森稻荷	会所地のみ
田所町	21	小倉慶之助	会所地のみ
	22	東六郎	会所地のみ
	23	川喜多ユリ	会所地のみ
	24	饗庭又兵衛	町外屋敷
元浜町	16	伊達浅之助	隣接屋敷/町外屋敷
	17	栗谷利兵衛	会所地のみ
弥生町	04	長島三郎兵衛	会所地のみ
	05	松沢ロク	町外屋敷
堀留町 3 丁目	01 の内	勝本庄兵衛	隣接屋敷
新材木町	19	伊東伊之助	会所地のみ
	20	清水金七	会所地のみ
岩代町	01	関左七	会所地のみ
長谷川町	24	建石三蔵	隣接屋敷/町内屋敷
	25	小栗兆兵衛	会所地のみ
	26	村越庄左衛門	隣接屋敷/町内屋敷/町外屋敷
富沢町	25	安井治兵衛	会所地のみ
	26	三橋半次郎	会所地のみ
	27	鈴木治右衛門	町外屋敷
	28	奥田小三郎	隣接屋敷/町内屋敷
新葎町	04	鹿島チヨ	隣接屋敷/町内屋敷/町外屋敷
芳町	01	竹原久右衛門	隣接屋敷/町外屋敷
	02	星野新七	会所地のみ
	03	竹原久右衛門	隣接屋敷/町外屋敷
	04	高橋利治	会所地のみ
	05	会議所附	町内屋敷/町外屋敷
	06	古市傳兵衛	町内屋敷（向う側）
	07	会議所附	町内屋敷/町外屋敷
	08	会議所附	町内屋敷/町外屋敷
	09	古市傳兵衛	町内屋敷（向う側）
	10	佐竹甚兵衛	会所地のみ
	11	会議所附	町内屋敷/町外屋敷
	12	佐野政方	会所地のみ
	13	黒川仰右衛門	会所地のみ
	14	青地四郎左衛	会所地のみ
	15	堀内善兵衛	会所地のみ

会所地の地主と開発形態

この時期の会所屋敷はどのような意図で所有されたのかを、表 4 を用いて論じることにする。「明治沽券図」にある対象地域の会所屋敷は 110 ヶ所、その内、地主不明の 4 ヶ所を除いた 106 ヶ所に対して、所有形態を分析した結果が表 4 である。

表 4 明治 6 年会所屋敷の所有形態（「明治沽券図」および表 4 により作成）

区分	会所屋敷のみ	隣接屋敷	町外屋敷	町内・町外	合計
明治沽券図	43	38	12	13	
（明治 6 年）	（40. 57%）	（35. 85%）	（11. 32%）	（12. 26%）	106

表 3 によると地主が会所屋敷のみを所有している場合はある所に集中しているのではなく、全体的に拡散していたことがわかる。3・1・1 で、寛保期について会所屋敷のみを所有している場合は、当時比較的安かった会所屋敷を用いて日本橋で商業を創めようとする意図があったのではないかと考えた。一方、明治期には、既に新道も主要道となり、会所屋敷も一般の町屋敷とほとんど異ならなかったと思われる。3・2 で再び検討するが、明治期の会所屋敷の沽券金をみると町屋敷とあまり変わらない。以上のことから、明治期には、会所屋敷を一筆を所有していても商売には問題なかったし、会所屋

敷は段々普通の町屋敷と同じ扱いをしていたことが考えられる。

表3によると隣接する屋敷の地主が会所屋敷を所有する場合、会所屋敷のみ所有している場合のように全般的に広がっているが、特に日本橋通りの西側に偏っていることがわかる。つまり本銀町1・2丁目、本石町1・2丁目、本町1・2丁目、本両替町、駿河町、金吹町、本革屋町、室町3丁目、正方形街区の真ん中に閉じられていた会所地が屋敷になるとき、新道が通さないまま開発された部分である。江戸期から隣接している周辺の屋敷がほとんどの会所屋敷を所有していたため新道は明治期まで通されなかったのではないかと考えられる。明治期の会所屋敷の地主を調べた前項で述べたように大部分の会所屋敷は『松沢家』『下村家』のような大店が所有していた。このように大店は隣接している会所屋敷を店世や付帯施設等で利用するために集積したのではないかと考えられる。

隣接はしていないが町内にある屋敷の地主が所有している場合の特徴として挙げられることは、これらの例が通旅籠町および芳町に集中していることである。前述の通り通旅籠町は町内の大店であった下村家が大部分を所有しており、実質的には隣接している屋敷の地主が所有している例と同様と見なすことができる。また芳町の場合は会議所附とあり、これは会議所附が所有している土地で、それが芳町に集めていただけである。すなわち、町内にある屋敷の地主が所有している場合は意味としては隣接している屋敷の所有と見なしでもよいだろう。

最後に町外にある屋敷の地主が会所屋敷を所有する場合も「寛保沽券図」と同じく、投資として土地経営をしようとしたかどうかという疑問が生まれる。「明治沽券図」は「寛保沽券図」より所有地数は増え、最も沽券金が高い地域で現れることがわかる。これは会所屋敷のみ所有している場合でも論じたが、明治期にいたっては会所屋敷の評価が表町の町屋敷とあまり変わりがなく、投資の価値もより高くなったからではないかと考えられる。土地経営をした例として本石町4丁目をみると、32番地会所屋敷の地主は三井次郎右衛門である(表3)。三井次郎右衛門は三井江戸本店を駿河町に構えていたのに本石町4丁目にある会所屋敷の土地を所有していたことが分かる。三井次郎右衛門が本拠地外にも土地を所有していたのは、投資として土地経営をしていたのだと考えられる。

3-1-3 18-19世紀における会所地の変化

これまで「寛保沽券図」、「明治沽券図」の分析から会所屋敷の地主、およびその所有の意図を探ってきた。本項では、これら129年の隔たりがある二つの時点の沽券図から、会所屋敷はどのように変容するのか読み取っていききたい。前項でも言及したが「寛保沽券図」は対象地域の全てを収録しているわけではないため、残っている部分に限って考察する(図1)。

会所屋敷の地主

「寛保沽券図」に「明治沽券図」を重ねてみると、合筆は行っているが町割の線は同じであることに気づく。合筆されたものは「寛保沽券図」の時点で地主が同じだった場合に限り行われていることも注目に値する。

「寛保沽券図」、「明治沽券図」の二つの時点の沽券図で地主はどう変わったのか。129年間変わらず同じ地主である屋敷は表5である。129年を隔てて地主名が同じであることは、大店の場合、襲名といって当主の名を引き継いだものである。表5によると会所屋敷にも

こうした例が3件見られる。少数ではあるが会所屋敷にも寛保期から変わらず大店が占有した例があったことがわかる。表5によれば「寛保沽券図」には名字が記されていないが、「明治沽券図」には名字が記されている場合が多い。また、大伝馬塩町の4番などは、「寛保沽券図」では「三郎助」が後見だったものが「明治沽券図」になると地主になっている。大伝馬町1丁目では他の町に比べて地主の変化が少なく、彼らが土地を維持していたことがわかる。それは江戸期から木綿問屋で有名な小津家、西村家、また三井家などの大店が所有していたためであろう。

表5 地主が変わらなかった屋敷(「明治沽券図」および「寛保沽券図」により作成)

町名	地番	屋敷形態	「寛保沽券図」の地主	「明治沽券図」の地主
大伝馬塩町	03	町屋敷	七左衛門	久須木七左衛門
	04	町屋敷	三郎助後見 寿蔵	三井三郎助
鐵砲町	14	町屋敷	石川庄兵衛	石川庄兵衛
	26	会所屋敷	小林勘平	小林勘平
大伝馬町1丁目	01	町屋敷	清左衛門	小津清左衛門
	02	町屋敷	清左衛門	小津清左衛門
	15	町屋敷	九郎左衛門	長井九郎左衛門
	21	町屋敷	七左衛門	久須木七左衛門
	25	町屋敷	次郎右衛門	三井次郎右衛門
	26	町屋敷	三郎右衛門	西村三郎右衛門
	27	町屋敷	三郎右衛門	西村三郎右衛門
	28	会所屋敷	三郎右衛門	西村三郎右衛門
大伝馬町2丁目	28	町屋敷	馬込勘解由	馬込彦一郎
	29	町屋敷	馬込勘解由	馬込彦一郎
通油町	08	町屋敷	喜兵衛	上山喜兵衛
	17	町屋敷	吉右衛門	坂江吉右衛門
堀留町2丁目	11	町屋敷	次郎兵衛	長谷川次郎兵衛
田所町	09	町屋敷	大村彦太郎	大村彦太郎
	10	町屋敷	小野善助	小野善助
堀留町3丁目	05	町屋敷	勢州住宅次郎兵衛	長谷川次郎兵衛
新乗物町	02	町屋敷	伊勢屋甚十郎	松田甚十郎
	11	町屋敷	小出三右衛門	小出三右衛門
長谷川町	11	町屋敷	石川庄兵衛	石川庄兵衛
	12	町屋敷	石川庄兵衛	石川庄兵衛
	16	町屋敷	田原屋庄左衛門	村越庄左衛門
高砂町	07	町屋敷	次郎右衛門	三井次郎右衛門
新和泉町	06	町屋敷	元之助	三井元之助
芳町	04	会所屋敷	高橋寿貞	高橋利治
小舟町2丁目	06	町屋敷	次郎右衛門	三井次郎右衛門
	09	町屋敷	次郎右衛門	三井次郎右衛門
小舟町3丁目	08	町屋敷	庄左衛門	寺田庄左衛門
	10	町屋敷	彦兵衛	川浪彦兵衛
堀江町1丁目	03	町屋敷	清水八兵衛	清水市部兵衛

3-2 会所地とその周辺の沽券金

会所屋敷の沽券金は、「寛保沽券図」および「明治沽券図」でどのように表れるのか。その変化は見られるのか。

「寛保沽券図」からみる沽券金

まず、「寛保沽券図」における全般的な沽券金について考察してみよう。「寛保沽券図」が全部残っているわけではないため、対象地域の全体的な分析はできないが、本町通りから浅草まで繋ぐ大伝馬町通りが最も高かった事がわかる。それから、水運が何よりも重要だった初期江戸であるため、小舟町・堀江町・新材木町など水路に面している部分の沽券金も高かったのである。また、各町の角屋敷が著しく沽券金が高いのである。特徴的なのは、町別別に角屋敷・主要道路に面している屋敷・横町屋敷・会所屋敷の四段階に分けられ、沽券金が決められていたことである(図5)。

図5 通旅籠町の小間当たり沽券金（「寛保沽券図」により作成）

例えば、通旅籠町の小間当たりの沽券金¹³を調べると、角屋敷は290両、主要道路に面している屋敷は210両、横町屋敷は150両、最後に会所屋敷は100両になる（表6）。「寛保沽券図」に記載されている沽券金は現在の公示価格のことで、その価格は実際の売買価格ではなく、実例や周辺の沽券金高を参考にして作られたものである。町別の基準は異なったが、一つの町の中ではその位置からある程度、沽券金が定められていたと考えられる。

「明治沽券図」からみる沽券金

「明治沽券図」も「寛保沽券図」と変わらず、本町通りから浅草まで繋ぐ大伝馬町通り、小舟町・堀江町・新材木町など水路に面している部分、また角屋敷の沽券金が高い。しかし、「寛保沽券図」よりは、その沽券金の差がさほど高くない。また、屋敷の位置により、小間当たりの沽券金が一定に決められていたのではなく、会所屋敷も角屋敷のように高いところもあったことが注目される。

会所屋敷の沽券金

「寛保沽券図」から「明治沽券図」により、会所屋敷の沽券金を比べるため、通旅籠町の小間当たりの沽券金を調べる。明治期に入ってから表間口よりは面積の方が重要になるため、小間当たりの沽券金ではなく坪当たりの沽券金で分析することにする。

「寛保沽券図」に記載されている小間当たりの沽券金をみると、会所屋敷は他の屋敷と比べると最大1/3に当たる100両である。しかし、「明治沽券図」によると、同じ会所屋敷であっても、通旅籠町23・24番地は角屋敷である7番地とは同じくらいで、他の角屋敷よりはるかに高いことに注目される。また、会所屋敷である25・26も平均坪当たり沽券金よりは高いことに気づく。すなわち、会所屋敷は沽券金地化された当時は沽券金が町内で一番低かったが、それが段々他の町屋敷と比べて同じか、または高いところもあるように町屋敷として発展していったのである。

表6 通旅籠町の沽券金（「明治沽券図」および「寛保沽券図」により作成）

地「寛保沽券図」				「明治沽券図」			
番	地主名	坪数	沽券金	小間当たり	地主名	坪数	沽券金 坪当たり
3	五郎兵衛	144.61575	210 両		林留右衛門	169.812	1200 7.07
6	ふく	146.21575	210 両		下村源蔵	171.640	2200 12.82
7	源助	245.13625	290 両		下村源蔵	287.760	3650 12.68
8	善三郎	143.01250	290 両		田島新之助	167.916	1300 7.74
15	三郎右衛門	94.0	1450 290 両		堀越源七	110.319	1200 10.89
23	藤左衛門	170.4500	100 両		下村源蔵	287.760	3650 12.68
24	清助	110.0750	100 両		下村源蔵	171.640	2200 12.82
25	延寿院	159.0200	100 両		下村正太郎	171.640	1300 7.57
26	六左衛門	40.5	516 100 両		林留右衛門	169.881	1200 7.06
28	八右衛門	185.21500	150 両		後藤長左衛門	234.722	1000 4.26

注 紙面の限りにより省略した地番がある。屋敷の種類は角屋敷・会所屋敷である。

4. むすびにかえて

会所地を囲む周辺の町屋敷が商業地として賑わっていた一方、こうした賑わいから取残された会所地は誰がどのような意図で所有したのか。

「寛保沽券図」により会所屋敷の所有者を調べた結果、会所屋敷のみ所有している者と隣接する屋敷の地主が会所屋敷を所有している者が多かった。一方、町外にある屋敷の地主が所有している例は少なかった。会所屋敷のみ所有する地主は、比較的安かった会所地において商売を始めようとする新規参入町人であったと思われる。また隣接する屋敷の地主が会所屋敷を所有しているのは店舗を拡張するためであったと考えられる。最後に町外にある屋敷の地主が会所屋敷を所有している例は、土地経営を行うために投資していたと推測できる。

一方、「明治沽券図」では、会所屋敷の沽券金をはるかに高くなり、地域によっては角屋敷より高いところもある。このことから、会所屋敷のみ所有している場合でも、やがて十分な競争力を持つようになったことがわかる。それに従い、会所屋敷は本店による投資目的で所有する場合が増えてきた。裏町であった会所屋敷が商業地として価値が上昇した理由の一つとして、本店の会所屋敷の所有が挙げられる。「明治沽券図」によると、ほとんどの会所屋敷を本店が所有していることがわかる。

会所地は共用地であった空地が町人の生活空間になるという大きな変容が起きていた。さらに、一大商業地であった日本橋において会所地は町人により、非常に価値が高い町屋敷として発展していた。道路に接していない街区の内部にある会所地を町屋敷として利用するためには、アプローチを取るなど、近所との調整が必要となる。このように江戸の会所地は個別の所有を越えた空間であった。

以上、会所地という江戸に特有な土地の変遷から、江戸の都市空間は町人同士の相互調整によって推移し、そこには成熟した都市社会の姿が見られる。

注

- 1) 玉井哲雄『江戸、失われた都市空間を読む』（平凡社、1986年）p. 121.
- 2) 先行研究では、双川喜文氏『近世の土地私有制』（技報堂、1980）、片倉比佐子『江戸の土地問題』（同成社、2004）、岩淵令治『土地所有史』（山川出版社、2002）、北島正元『土地制度史』（山川出版社、1974）、吉田伸之『近世都市社会の身分構造』（東京大学出版会、1998）が挙げられる。
- 3) 会所地のでき方と使い方について述べた、玉井哲雄氏の『江戸、失われた都市空間を読む』（平凡社、1986）研究、空地としての会所地の使い方、管理および禁令についてふれた、伊藤好一氏の『江戸の町かど』（平凡社、1987）研究、「寛永江戸図」をもとに、近世前期の江戸の会所地拝領者について茨志麻氏の「近世前期における江戸の会所地拝領者について」（『建築史学』23、1994）研究がある。
- 4) 東京史日本橋区役所『修新日本橋区史附録—寛保沽券図』（1937年）
- 5) 東京都中央区『中央区沿革図集—日本橋編』（東京都中央区立京橋図書館、1994）
- 6) 玉井哲雄『江戸、失われた都市空間を読む』（平凡社、1986年）p. 23.
- 7) 安永7年（1778）に江戸の町名主某が編纂した江戸の町触の集成であり、天保5年（1648）から宝暦5年（1755）まで108年間に、町奉行から町年寄を通じて実際に町方へ触出された約3,100通の触書を集めたものである。
- 8) 李佑勲「江戸会所地の沽券金地化に関する研究」（日本建築学会計画系論文集第621号、2007年11月）pp. 237-242. 参照。
- 9) 「明治沽券図」が「寛保沽券図」に比べて変わった点は以下のとおりである。
①町地の外に旧武家地も収録している沽券図であること。
②町単位であった沽券図が小区ごとにまとめられていること。
③その小区の各町ごとに地番がつけられていること。
④公道に面した地所の間口寸法の記載がなくなったこと。
⑤地主だけで家主の名は記載されなくなったこと。
- 10) 東京油問屋市場『東京油問屋史』（東京油問屋市場、2000年）。
- 11) 通旅籠町は、江戸初期からあり、「寛永江戸図」には「大伝馬目」と記されている。
- 12) 株式会社大丸『大丸二百五拾年史』（丸山、1967年）
- 13) 小間当たり沽券金とは、表間口の一間当たりの沽券金のことを示す。

（2007年9月10日原稿受理、2008年7月28日採用決定）