近代京都の町による土地売買介入

LAND DEALINGS IN NEIGHBORHOOD ASSOCIATION OF MODERN KYOTO

三 倉 葉 子*

Yoko MIKURA

This paper would consider the relationship between the neighborhood association (CHOU) and the way of land dealings in modern Kyoto. It has been proposed that CHOU intervened in the buying and selling of land, which was happened in their territory in KOKEN-CHI of the early modern age. However, it is not clear how the practice has changed during the modern age. Comparing the bylaws which CHOU made both at the early modern age and the modern age, modern bylaws was more stipulated in the trade procedure than the early moderns'. Hence, the process ruled by CHOU was remained as custom. This feature resulted from the new system for lands which the Meiji government made. CHOU provided detailed procedure to resist the new system and continued intervention in land dealings.

Keywords : modern age, Kyoto, buying and selling of land, CHOU, bylaw, Registration Law

近代、京都、土地売買、町、町式目、登記法

1. はじめに

都市や建築が土地の存在形態に強く規定しされてきたことはよく知られる事実である。土地から都市を分析する方法は野口徹氏をはじめとする近世都市に関する研究においても、中川理氏らによる近代都市に関する研究においてもその有用性が示されてきた¹⁾。とくに土地売買などによる土地所有者の入れ替わりは都市空間が変化する契機となり得るため、土地の所有状況は重要な論点となる。

近世の都市では町によって土地の売買譲渡が一定の制限を受けていたことが指摘され、それに抗いながら土地集積を進める大資本の存在についても解明されている²⁾。このような土地所有のあり方は、都市空間や建築にも反映された。一方で近代都市の場合、主な研究対象は大地主であり、土地集積や土地経営の実態が明らかにされてきた。その結果、地主の動向と都市空間の関係分析には多くの研究が蓄積されたが、町のような地縁組織の存在はマイナーな存在として視野からこぼれ落ちるか無視されてきた。換言すると、近代都市の土地は基本的には地主個人の意図に基づいて所有、経営される存在として捉えられているのである。このような研究状況を生んだ要因として以下の内容が考えられる。まずは近代都市で研究対象とされる大地主は地縁組織に影響を受け難いという点。つぎに法制史において近代の私的土地所有権強化が強調されてきた点³⁾。そして町そのものが近世中後期には形骸化の傾向にあったと考えられている点である⁴⁾。

しかし土地が不動産であり即地的存在である以上、地域と切り離して捉えることは不可能であり、政策が地域に根付いた慣習や意識

をただちに一掃するとは考え難い。とりわけ京都の場合は、幕末の混乱によって町組織はより強固に結束し明治を迎えた。よって近代の土地所有、とくに個別に行われる土地売買は地縁関係に強く拘束されつつ行われたことが予想される。本稿では京都を事例に町と土地売買の関係およびその社会的背景から近代土地所有の側面を示したい。なお近世の家屋敷売買については土地と建物の双方を分析対象とするのが一般的であるが、本稿では近代的土地所有の性格を浮かび上がらせるため土地売買としての側面に着目していく。

2. 近世 - 近代町式目比較

京都では明治以降も近世同様に多くの町が規則＝町式目を作成している⁵⁾。とくに京都の産業地である西陣地区の町、繊維卸業が集中し祇園祭にも参加する山鉾町には数多くの式目が残されている。これら近代町式目を主要な素材として近代の町がおかれた現状と、町と土地売買の関係を明らかにしたい。本稿では近代町式目を残し、かつ近世町式目との比較可能な町について検討を進めていく。ただし西陣地区の町や山鉾町は町の結束が比較的強固であることが予測されるため、これら以外の町についても検討を要する。そこで、西陣地区の北之御門町、鉾町の鶏鉾町とともに、五条通高倉から富小路に位置する塩竈町を事例に加える。

2-1 北之御門町の町式目比較

西陣地区に位置する北之御門町は繊維産業とくに糸屋が集まる町の一つとして早くから史料上にも確認できる町である⁶⁾。この町には天保14年、明治13、36年の式目が残されている。以下が式目中

* 東京大学大学院工学系研究科建築学専攻 大学院生・工修

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

の土地売買に関する条項の内容である。

【天保 14 年式目⁷⁾】

家屋敷売買之定

一、帯刀人 米屋 酒屋
鍛冶屋 染物屋 桶屋

右之通、其外町並ニ不相応成商売人は堅く可為無用事
但借家も可為同前也

家屋敷買得町切之節出銀之定

一、町切之節 会所入 壱軒役ニ付 金百疋
一、右同断 年寄え 右同断 同二朱
一、右同断 推挙人え 右同断 同二朱
一、右同断 烏帽子官途 右同断老人前ニ付 銀三匁
一、右同断 入途 右同断 同壱匁
一、右同断 式十歩一
一、当日三種之肴ニ而町中祝盃致候事
右は町内住人ニ而も買得は如是ニ候
尤軒役一名前ニ三軒役ニ限候事

一、他町之人譲リ請ニ相成候ハハ、廿部一相除キ、其外町切
同様出銀也

【明治 13 年式目⁸⁾】

一、地所及建家を他所へ売却スルハ勿論、同組中へ売渡ス等
之節ハ、時々町総代兼伍長え届ケ出、尤評価人ヲ以代価取
極メ、同町并各町之者望ミ無之候ハハ、他所へ売渡スヘシ、
且又同町評価人之見込相当セザル時ハ隣町評価人を以価格
可相定候事
但書入質モ同断、伍長へ届ケ出ヘキコト

【明治 36 年式目⁹⁾】

第五条 當町ニ土地家屋ヲ所有スル者ニシテ是ヲ売買スル節
ハ必ズ當町住者へ希望者ノ有無ヲ問合セ、然ル後望者ナキ
時ハ他へ売買スルモノトス

第六条 前條ノ場合他へ売渡スト雖モ買受人ヲ組長へ届出デ
其承諾ヲ得ルニアラザレバ賣渡スヲ得ザルモノトス

第七条 當町ニ於テ不動産ヲ買得セシ者ハ其披露ノ為メ饅頭
拾個宛差出シ且祝トシテ左之通差出事

一、當町住者ハ時価ノ千分ノ參
一、他ヨリ買得者ハ同千分ノ五

3 例の町式目には主に禁止職業、出金義務、所持軒役数、売買手
順の規定が見られる。これらの項目について年代変化を確認する。
禁止職業：買得者の職業身分に対する規制は天保 14 年式目にのみ
確認できる。その内容は禁令の出されている武士身分のほか、米
屋、酒屋、鍛冶屋などの職業である。また「町並ニ不相応成商売人」
も禁止されている。

出金義務：売買契約が成立した後に買得者から町へ各種の出金が義
務付けられている。とくに天保 14 年式目では会所入、売買価格の
1/20 を支払う分一金の他に、年寄や推挙人への礼金が規定されて
いる。一方、明治 13 年式目には出金に関する条項は存在せず、明
治 36 年式目では買得者が町内の者であるか否かを区別した金額設
定となっている。だが近世の分一金と比較してみると、他町の者で
あっても売買価格に対して 1/200 と極めて小さな額である。

所持軒役数：天保 14 年式目には所持軒役数を一人あたり三軒役ま

でと定めている。しかし明治以降に土地集積を防止するような条項
は確認できない。なお、軒役制度は明治初頭に廃止される。

売買手順：売買に際した手順を明記するのは、明治の式目において
である。明治 13 年式目では売却意思を総代へ届け出て評価人によ
る価格評価が行われた後、買得希望者をまずは町内、ついで他町へ
募るという流れとなっている。明治 36 年式目は明治 13 年式目と比
較すると、売買価格の決定に関する記述は削除されているが、買得
希望者は町内居住者が優先され、最終的に町代表者の承諾が必要と
なっている。

2-2 鶏鉾町の町式目比較

つぎに繊維卸業が集中する室町通の両側町、鶏鉾町の事例を示
す。文禄 5 年、慶安元年、明治 29 年の町式目が残されている。文
禄 5 年式目と慶安元年式目は完全に内容が一致しており、慶安元年
に従来の町式目の内容を再確認するために連印が行われたと考えら
れる。他方、明治 29 年式目は「町則」「神事細則」「同盟契約」の
3 部構成で、このうち土地売買に関する条項を含むのは「町則」と
「同盟契約」である。各式目の性格はその内容から、「町則」は町運
営に関連する内容であるのに対して「同盟契約」は町内の土地所有
者同士の取り決めであることが読み取れる¹⁰⁾。以下が式目中の土
地売買関係の条項である。

【文禄慶安式目¹¹⁾】

一、門替は十分一可被出事
一、武士ニ家売申間敷事
一、座頭、猿樂、米屋に家売申間敷事 付材木屋ノ事 付か
ちやノ事
一、町人に家借候共、御町え案内申慥請人相立、其上にて借
可申事、同町中ニ請人可被立事
一、家式軒を壱間に仕候共、如前々二間役可有之事
但壱間役になされ候は、壱丈ニつゝめて米壱石ツハ祝儀と
して可被出之事
一、家壱間を二間に仕候は二間役可有事
(中略)
一、町衆家買申儀有之おゐてハ町振舞有間敷事

【明治 29 年式目「町則」¹²⁾】

第廿四条 地所家屋売買ノ順序
壱項 総代ハ同盟員ヨリ地所家屋他江売買譲与ノ届出ヲ受ケ
タレハ如何ナル事情アル時臨時會ヲ開会スルモノトス
二項 総代ハ前一項ノ届出ヲ受ケタレハ買主又ハ譲受主ニ就
キ町則及ヒ他規定等ヲ遵守セシムルノ保証書ヲ請求スルモノ
トス
三項 前一項・二項ノ場合ニハ其當時不得止其任ヲ扱フ事能
ハザル時ハ取締員之レヲ履行スル者トス
第廿五条 本町ニ於テ地所家屋ノ買得者ハ披露トシテ登記金
高百分ノ二ヲ出金スルモノトス

【明治 29 年式目「同盟契約」¹³⁾】

第七条 同盟員地所家屋ヲ売却セント欲スル時ハ左ノ順序ヲ
経テ売却ナスモノトス
第一項 買主ノ住所族籍職業姓名年齢等ヲ詳記シ町総代江
届出、承諾証明書ヲ得ルニ非ラザレハ売渡ノ定約ヲ為ス可
カラズ

第二項 同盟員ニテ地所家屋ヲ賣却ナサントスル場合ニ於テハ、譲受人ノ為ニ保証人トナルベシ

第三項 前二項ノ保証人ハ其譲受人ノ同盟契約ニ加入スル以上ハ無責任トス

第八条 同盟員ニテ第七条ヲ履行セズ賣買ナシタル場合ニ於テハ、其売買登記金高ノ百分ノ五ヲ違約金トシテ出金スル者トス

これら町式目中には禁止職業、出金義務、軒約の合併と分割、売買手順の規定が確認できる。

禁止職業：文禄慶安式目にはのみ規定されている。武士身分をはじめ米屋、材木屋、鍛冶屋のほか、芸能民への売却を禁止している。

出金義務：文禄慶安式目中の「門替」は家屋敷の家持が替わることを意味すると考えられる。町に新規加入した家持に対し沽券金高の1/10を支払うよう義務付けているのであろう。同時にその他の町振舞を禁止していた。明治29年式目になると、「町則」において披露として買得者から売買価格の1/50を支払うことが定められている。

軒役の合併と分割：文禄慶安式目にはのみ確認できる。軒役の合併分割は土地の合筆分筆を伴う。各一軒役の家屋敷を合併した場合は二軒役となるが、一軒を分割した際はそれぞれ一軒役ずつとなる。町全体の軒役数減少を防ぐためであろう。

売買手順：文禄慶安式目には存在しないが、明治29年式目では「町則」「同盟契約」の両方に明記されている。「町則」では、売却意思を総代へ届け出ると臨時会が開催され、総代は買得者に対して町式目の遵守を要求する。「同盟契約」ではさらに詳細な記述となる。売却希望者は総代から売却の承諾証明書を受けなくては売却が許されず、保証人も務める。ただし、買得者が同盟契約に加入する限りは保証人に責任をとわれないようである。さらにこれら手順を経ずに土地売買を行った際は違約金が請求される。

2-3 塩竈町の町式目比較

最後は塩竈町の町式目について分析していく。塩竈町には享保10、11、明治4、26、38、44年の式目が現存する。このうち土地売買に関する条項は享保10年、明治26、44年式目に記されている。

【享保10年式目¹⁴⁾】

家屋敷買得之極

- 一、町中寄会之上ニ而差構無之候ハ、手付銀相渡シ可申事
- 一、両隣向三軒同商売え買得仕間鋪候事
但町人之内隣向へ買増之儀、其品ニよつて買得可仕事
- 一、吹挙人之儀、買主方之肝煎可仕事
- 一、借屋かし申候儀、両隣向三軒家持之同商売えかし申間敷事
- 一、主人ヨリ差構有之候ハ、町中東西不寄家屋敷買得は勿論借屋かし申間鋪候事

【明治26年式目¹⁵⁾】

- 第十条 従前ノ負債ヲ漸次弁償ノ為メ左ノ方法ヲ実行ス
 - 一、買得ハ実価金額百円ニ付金五拾銭ノ割合ヲ以町内へ差出ス事
- (後略)

【明治44年式目¹⁶⁾】

第四条 地所又ハ建物所有者ニシテ之ヲ売却セント欲スル時

ハ其買主ノ職業住所氏名及物件ノ売価ヲ公同組長へ申出テ町中ノ故障ナキ旨承諾ヲ受タル上売買ノ契約スベキ者トス

第五条 地所建物ヲ買得ナシタル者ハ町中へ明知スル為メ相当ノ披露ヲ為ス者トス

(中略)

第十四条 当町ニ要スル経費ヲ支弁スル為メ左ノ方法ヲ以テ徴集スル者トス

(中略)

第三項 地所家屋買得者ハ実価金百円ニ付金五拾銭ノ計算ヲ以テ差出ス者トス

上記の条項は禁止職業、出金義務、売買手順に関するものである。禁止職業：享保10年式目のみに確認できる。売却地の両隣および向こう三軒と同商売の者に対する売却を禁止し、商売上の競争の回避を行っている。また但書からは、町内の者が隣地や向かいの土地を集積していくことに対しても規制する意図が読み取れる。このほかに「主人」に差し支えが生じる際は売却を認められていないが、この「主人」の意は現段階では不明である¹⁷⁾。

出金義務：明治26、44年式目中に存在する。両式目とも買得者に対して売買価格の1/200の支払を義務付けている。名目としては「負債ヲ漸次弁償」から「当町ニ要スル経費ヲ支弁」へと書き換えられているが、いずれも町運営に必要な支出として課せられていることになる。

売買手順：享保10年式目では町中の承諾を受けた後に手付金の授受を行うように定めている。明治44年式目ではさらに詳細に買得希望者の職業・住所・氏名、売買価格について町中の承諾を受けることが定められている。

3. 町式目の変化

ここまで3町を事例に近世近代の町式目を比較してきたが、各町の特色に触れつつ町式目の変化について考察する。

まずは売買手順の規定に着目してみる。売買手順に関する条項は3町に共通して見られるが、北之御門町・鶏鉾町は近代町式目のみであった。唯一近世の規定を含む塩竈町の事例も、町中の寄合後に手付金を授受することを定めた極めて簡素な条項である。しかし近代の鶏鉾町や塩竈町では、売買を総代や町中へ届け出て、その際に買得希望者の住所、氏名、職業など吟味することが定められている。さらに鶏鉾町では保証人や同盟契約への加入を義務付け、違反時の罰則も作成している。また北之御門町では売却意思自体を事前に代表者へ届け出させ、町内者に買得の優先権利を与えている。いずれにせよ、近代の町では土地売買に際して事前の届出と承認を義務とし、その手順は詳細に式目中に記されていたのである。

つぎに出金義務についてであるが、買得者への課金は近世近代両時期に確認できた。近世町式目のうち塩竈町享保10年式目だけは出金条項が存在しないが、鶏鉾町では分一金として家屋敷の売買価格に対し1/20、北之御門町では1/10を出金することになっている。これに対し近代町式目では、鶏鉾町で1/50、北之御門町と塩竈町で1/200以下と売買価格に対する比率が低減している。そして北之御門町天保14年式目に見られた町関係者への礼金に相当する出金は近代町式目には確認できない。土地売買時に町や他の土地所有者に対して支払われる額や項目は縮小の傾向にあると読み取れる。

禁止職業の設定はすべての近世町式目に存在したが、塩竈町では具体的な職種を示さず同業者進出の回避のみを試みていた。対照的に北之御門町では具体的な職種のほかに「町並ニ不相応成商売人」とあった。これは北之御門町が繊維産業地としての性格が強く、同業者で集住することを望んでいたためと考えられる。しかし、近代になると禁止職業の条項はどの町にも存在しない。明治の新時代になり職業が多様化することで特定の職業を明記し難くなったと考えることも可能であるが、同業者進出を避ける条項が確認できない点についてはこの要因は考えられない。

明治 44 年の新聞紙面に塩竈町に関する記事が掲載されている。

（前略）例へば此の町の借家を借らんとする者は家主にその旨を申込む、スルと家主は先づ町集会の議にこれを附する、ところが其の借家人が此の町に来て雑貨商を営まんとする場合に既に町内に雑貨商が一二ありとすると、何うも此の上同業者が殖えてもよろしかるまいとあつて、町会の意見として終に拒絶される。（後略）¹⁸⁾

この記事は塩竈町の借家人による投稿文と考えられ、内容も借家契約に関するものである。だが明治 44 年式目の借家契約に関する条項は土地売買契約と全く同様の記述によって契約手順を定めている。

第七條 地所又ハ家屋ヲ貸渡サントスル時ハ其借主ノ職業住所氏名ヲ公同組合長へ申出テ差支無之旨ノ通知ヲ受タル后ニテ貸渡ス者トス¹⁹⁾

塩竈町では借家が契約されるにあたり事前に借主の住所、氏名、職業を確認し、町の先住者と同業であった場合は契約が認められない状況があり得たことになる。このような状況は同内容の契約手順が規定された土地売買にも十分に考えられる。よって禁止職業の条項は失われたものの、実態としては買得者の職業に対する町からの選別が行われていた可能性が高い。

4. 町式目と土地売買制度

近代町式目の最も顕著な特色として、売買手順を記述する点が挙げられる。塩竈町の享保 10 年式目にも売買手順を定める条項はあるが、極めて簡素な表記となっている。これに対し近代の売買手順は長文であり、かつ複数の条項にまたがっている。さらに鶏鉾町では「町則」「同盟契約」において二重に規定している。これらの条件から、近代の町には土地売買の手順を式目中に明文化する必要性が生じていたと考えられる。

以下は、明治 8 年に鰻頭屋町で作成された「申合書」である。

一、町中銘々所持居屋敷并抱屋敷等不用ニ付或ハ勝手ニ付売掛候節、町分へ何共可申出、以前買主と直應對いたし或ハ約定之手附金等□□候、其上町分へ買主名前等申出候様之儀有之候而者、自然買主人口人物等之差支有之候而者甚以不都合之次第ニ付、右様之儀無之様相互ニ可心得候、万之一右様之次第へ至り候儀も有之候ハ、望□へ差支之儀無之候共、此連印遣省候廉を以解約之儀被仰聞候共、新ニ無申分破談可仕候、為後證町中申合連印如件

明治八年乙亥三月廿一日

23 名連印²⁰⁾

鰻頭屋町ではかつて売却者と買得者の直接応対または手付金が支払

われた後に町へ土地売買の報告がなされた。その結果、町から見た買得者には「差支有之」という状況が生じた。今後の防止策として、土地を売却する際は事前に町へ申し出ることを定めている。この「申合書」は町が土地売買の手順を明文化し町の構成員に周知させる背景に、町の存在を無視した、ないしは内証による土地売買が存在したことを示唆している。ただし近世においても土地売買が内証で行われる事例はある。では、どうして近代に入ると多くの町が土地売買手順を定めた条項を作成しなくてはいけなかったのか。近世後期から近代初期の土地売買制度の変化を明らかにする必要がある。

近世京都の家屋敷売買に関して、元禄 13 年町触以降、町が作成した売券状を町代が吟味する町代加判制が採られた²¹⁾。これは分一金を沽券金高の 1/20 と定め、その他の出金を一切禁止する触が度々出されたていたにも関わらず、様々な名目で金銭授受が行われ、家屋敷売買に滞りが生じたことへの対処である²²⁾。「町代改義一件」後の文政 2 年触では改めて振舞や祝儀などの課金が戒められると同時に、町中で売券状を確認した後奉行所へ割印を願い出るように改定される²³⁾。その後、家屋敷売買方法を改める触は確認できない²⁴⁾。町代加判制は廃止されたものの、近世を通じて町が家屋敷売買手続きの窓口の役割を担っていることが判明する。

明治初頭の家屋敷売買制度に関しては、史料が乏しいため十分に明らかにすることはできないが若干の考察を行っておく²⁵⁾。

家屋敷売買之節者町役立会之上直段取極メ来候処、借家賃之儀者無其儀、抱主借家人相对ニて致直極メ来候由、然ル処近来京地入込之者多く候よう、自然不相応之家賃請取候様之儀在之候而者如何敷事ニ候、借家之儀も向後其町年寄議事者立会、家賃取極め可申候事

右之通洛中洛外社寺共無洩相達候者也

三月

京都府²⁶⁾

これは明治 2 年の触であるが、家屋敷売買の際には町役立会による価格決定が京都府公認の下行われ、売却者と買得者のみによる売買契約は認められていなかったことが読み取れる。ただし明治 4 年の時点では、土地売買を成立させるためには京都府による売券状への割印も必要であった。

一市中家屋鋪買得、本譲、死後譲等、都而券状ニ割印いたし置候儀ハ、右家屋鋪永久相続之取締保護之為ニ付、右割印願書候節ハ為冥加錢五百文つゝ当府へ可相納候、然ル処従前家屋敷売買譲渡等之節町分へ出金したし、或ハ振舞祝儀杯と唱へ無益之費用有之趣ニ付、向後差留メ候趣去ル辰年九月、同十二月相達置候儀も在之候所、今以不心得ニ而旧弊不相改向不少哉ニ相聞へ、不届之事ニ付、此段弥以嚴重ニ差止候、万一今般之達ニ事寄、尚も旧弊不相改不心得之もの之におゐてハ、屹度取糺可及所置候事

右之趣洛中洛外町ゝ社寺共無洩相達るもの也

辛未二月

京都府²⁷⁾

ここでは家屋敷売買時の町内での金銭授受を全面的に禁止しており、分一金も認められていないと考えられる²⁸⁾。

明治 19 年になると法律第 1 号として登記法が制定され、以後、売買によって生じた土地所有者変更は登記によって行われていく²⁹⁾。登記方法は「売渡人」と「買渡人」が押印した登記願を登記所に提出するといったものであった³⁰⁾。この登記所が土地売買手続

きの窓口として機能を果たすことになるが、京都市では京都治安裁判所が上京区および下京区を管轄している³¹⁾。

登記法によって定められた土地売買手順は、幕末まで維持されていた土地売買手順とは明らかに異なる。土地の売却者と買得者が直接登記所へ出向くことで、町は窓口としての機能を完全に失っている。近世においては、分一金以外の出金行為を禁止する触が幾度も出されていた。町が土地売買手続きの窓口として機能することで、これらを完全に払拭することが出来なかったためである。一方、登記法は町による土地売買への介入を認めていない。この点は、売却者と買得者のみが押印する登記願の書式にも見て取れる。すなわち土地売買契約はあくまでも売却者買得者間の契約と見なされるようになったのである。この変化に町式目中の売買手順明文化の要因が見出せる。

近世に土地売買を売却者買得者相対で行っても最終的には町中による吟味を必要とし、完全に内証化するには至らない。これに対して登記法は土地売買の完全な内証を可能とする。だが町にとって町内の土地を所有する人物は、町内の環境を左右する大きな要素となる。とくに先住者と職業上対立し得る人物による買得を回避することは重要課題であろう。そのため法的に認められなくとも、町が土地売買に介入できる仕組みが必要となる。近代町式目に見る土地売買手順はその仕組みであったと位置づけられる。

5. 近代京都における町式目作成

つぎに近代町式目に記された土地売買手順が実際の土地売買にどの程度有効であったかを検討する必要がある。残念ながら、この点を明確に示す史料は現段階では確認できていない。そこで、町式目とその作成主体である「町」の近代京都における位置づけを検討することで上記の問題を考える一助としたい。

京都の町は中世末期に発達し、近世では奉行所の末端組織として行政機構に取込まれていく。町は初期段階から内部秩序維持を目的として独自の式目を作成していた³²⁾。近代以降の町を扱う研究は数が限られるが、その概略を以下に記す。

近代京都では、連合戸長制や市制の施行により町は行政末端機構としての役割を終えていく。そして京都市は明治30年に公同組合を設置し町の再組織化を推進する³³⁾。この際の「公同組合設置標準」は住民および不動産所有者を組合員とし、全組合員に組合長への選挙権を認めている³⁴⁾。この点から従来家持が運営主体であった町に住民の平準化が生じたと解釈されてきた。これに反して実態の公同組合は従来の町とほとんど変化していなかったという指摘もある³⁵⁾。本稿で取りあげた明治30年以降作成の町式目でも、総代が公同組長と改称されてはいるが公同組長の選挙権は家持のみに与えられ、町の運営が実質家持に掌握されていたことが確認できる³⁶⁾。また公同組合設置に向けた京都市会でも、公同組長の選挙権について東枝吉兵衛は以下のように述べている。

(前略) 従来ハ借家人ト家持ノ区別アリシモ又タ所ニヨリテハ此間ニ苦情ノ存スル例アリキ故ニ今回ハ明文上自由撰挙ニ為シタルナリ、但シ實際ニ於テハ詰リ今日各町ニ於テ為シ来リツハアル慣例通ノ結果ヲ得ン (後略)³⁷⁾

このような発言からは、明治30年の時点でも家持主体の町が存在し、従来どおり機能しているという認識が窺える。またそのような

町が公同組合設置によって容易に変質するとも考えていない。

「公同組合設置標準」と現実の町には当初から乖離が生じていたと推察される。この点は、明治44年朝日新聞京都附録の「町の悪習」と題した特集の存在にも十分に示唆されている。この特集の大半を借家人からの投稿記事が占め、主な内容は町の運営が家持によってのみなされる現状への非難である³⁸⁾。この特集には前掲の塩竈町の借家契約に関する記事も存在した。この記事が掲載されて間もなく、塩竈町は新たな町式目を作成している。明治44年式目である。明治44年式目では、借家人の事前審査を改めて義務付けていた。町の現状に不服を申し出る者に対し、式目作成によって正当化を試みたのであろう。このような町の対応には、周囲からの非難を浴びつつも町の論理を貫こうとする姿勢が現れている。

またこの特集には明らかに家持の立場から書かれた記事も確認できる。

(前略) 土地賣買があれば町切料といふ妙な名義の金を出さねばならぬ、而して理屈でもないほうのものなら、ナニ町例に背渴しやるかといふ権幕。(後略)³⁹⁾

(前略) 町内の家屋の賣買があれば売渡者より金高の一步を出さしめてこれで酒を飲むといふ騒ぎ (後略)⁴⁰⁾

土地売買に際して不正な出金義務が存在すると主張している。これらはそれぞれ異なる町について書かれたものではあるが、北之御門町や鶏鉾町、塩竈町の町式目にも土地売買時の出金条項が存在した。このほかに不勤料の規定、講への強制加入について家持の視点から不満が述べられている。これら不満は主に新規に町へ加入した家持や不在化した家持、家持ではあるが地縁組織である町との関係が比較的希薄な人々からのものである。彼等は匿名ながらも町への非難を明確に示し、自身の所有地に対する権利を主張している。このような権利意識は新たな法制度とも呼応する。

土地売買時の出金義務、賃貸契約への介入などは法的根拠を持っていないにもかかわらず、町式目に依拠して実行されていた。このように、近代町式目中の土地売買関連条項は行政的性格が変質した町が従来の手順を「悪習」すなわち慣習として存続させるために作成したと考える。そして「町の悪習」という特集は、そのような慣習の存続が町に関わる人々にとって無視し得ないほどの効力を持っていたことを示している。

6. おわりに

ここまで述べてきたように、近代京都では法制度の変化にもかかわらず、町は土地売買への介入意思を従来どおり維持し続けていた。その介入意思は町式目中の土地売買手順明文化によって慣習として実現されていたのである。ただし、この慣習も一部の家持からは非難の対象とされた。明治44年の新聞記事からは近代町式目の存在が実際の土地売買に対して一定の影響力を持っていたことが推察できる。よって近代京都の土地売買は法制度上では売却者買得者による個人契約でありながら、実態は町という地縁組織の介入を受け、その影響下で行われていたことになる。

町が地縁組織として、町内の環境を左右し得る土地所有者の入れ替わりに強い関心を寄せていたことは極めて自然である。この点は近代以降も変化することなく、町から見た土地は決して自由売買可能な物件ではなかったはずである。土地はそれ程に周囲の人々に深

く関係する社会的存在とも言える。明治の登記法制定後も実施されていた町からの土地売買介入は、そのような土地の特性が如実に現れた結果であろう。また、このような土地売買のあり方は独占的な土地集積、町界の崩壊、不在地主化の進行に対して一定の歯止めになりえたと思われ⁴¹⁾。これらの点は近代の京都で間口が狭く奥行きが深い町家が数多く建てられ、町が組織として健在であった点からも示唆される。

本小稿では、近代都市の土地売買に対する町による影響に着目してきた。このように個別の土地売買は地縁組織の介入を受けやすかったであろうが、行政主導で行われる土地収用は町の論理とは全く異なる論理で推し進められたことが予想される。この点に関しては今後の研究課題としたい。

注

- 1) 近世都市については野口徹氏「近世京都に於ける宅地所有の実態と町」(『日本近世の都市と建築』法政大学出版局、1992)「土地所有形態から見た近世町空間」(日本建築学会編『大会学術講演梗概集』1968)の他に、小寺武久氏「近世都市における武家屋敷と町屋敷」(『日本建築の特質』中央公論美術出版、1976)玉井哲雄氏『江戸町人地に関する研究』(近世風俗研究会 1977)など。近代都市では中川理氏「京都西陣における市街地形成」(日本建築学会編『大会学術講演梗概集』、1982)鈴木博之氏『都市へ』(中央公論新社、1999)など。
- 2) 町による土地売買への規定については秋山國三氏『公同沿革史』上巻(元京都市公同組合聯合會、1943)安国良一氏「近世京都の町と家屋敷所持」(日本史研究会編『日本史研究』、1986)など。三井家を事例とした大資本による土地集積の実態は小川保氏「京都における三井家の屋敷」(『三井文庫論叢』三井文庫、1980)。これら相反する構造を吉田伸之氏「町の論理」「商人の論理」として説明している(「町人と町」歴史学研究会他編『講座日本歴史』、東京大学出版会、1985)。
- 3) 小倉武一氏『土地立法の史的考察』(農業評論社、1951)、福島正夫氏『地租改正』(吉川弘文館、1968)など。
- 4) 吉田伸之氏は有力な商人資本による町屋敷集積と不在地主化による家守の増加を指摘している(吉田、前註2)。
- 5) 京都市歴史資料館編『京都町式目集成』京都市歴史資料館、1999(明治30年以前の町式目を収録)。拙稿「近代京都町式目にみる土地売買」日本建築学会編『学術講演梗概集』建築歴史・意匠、2008、pp. 331～332。
- 6) 「京羽二織留」6巻(京都市編『史料京都の歴史』、1979所収)。
- 7) 「渤海家文書」(京都市歴史資料館編『京都町式目集成』京都市歴史資料館、1999所収)。「家屋敷売買之定」のほかに家督相続、婚礼、借家、出産などの際に行われる金銭授受について定めている。
- 8) 同前註。土地家屋の売買、賃貸に関する手順、戸籍管理について定めている。
- 9) 「木村(卯)家文書」京都市歴史資料館蔵。公同組合長の選抜、土地家屋の売買および賃貸、町集会への参加、戸籍管理など多くの内容を含む。
- 10) 「町則」には「本町會ハ徳義ヲ主トシテ本町ノ利害得失ヲ論究シ、時世ニ應シ是レガ僑弊ノ策ヲ講シ同盟契約ヲ組織シ和衷協同ノ精神ヲ以テ提携神助ナス者トス」とあり、町役員や町集会に関する条項が記されている。「同盟契約」は「本町ノ同盟員ノ實益ヲ保護シ、及各自同盟ヲ固守スル」ことを目的として家持が連印している。
- 11) 「鶏鉾町文書」京都市歴史資料館蔵。参会や談合、家屋敷売買、借家に関する注意事項のほかに出家や婿入り時の祝儀について定めている。
- 12) 同前註。町役員や町集会に関する条項および土地売買の手順を定めている。

- 13) 同前註。「同盟員」が所有する土地家屋の売買および貸借の手順、結婚時のなどの出金額を定めている。
- 14) 「塩竈町文書」京都市歴史資料館蔵。「家屋敷買得之極」のみを定めている。そのほか防火や寄会については享保11年式目に記している。
- 15) 同前註。町役員、年中行事、負債弁償方法、町費について定めている。引用は負債弁償方法の条項より。
- 16) 同前註。土地家屋の売買および貸借の手順、町役員、会議、町費、家督相続時の祝儀など多くの内容を含む。
- 17) 近世期の塩竈町には与力同心が置かれており、「主人」は与力同心を意味する可能性がある。
- 18) 「大阪朝日新聞京都附録」明治44年1月27日。
- 19) 前註16。
- 20) 「饅頭屋町文書」(京都市歴史資料館蔵)。
- 21) 京都町触研究会編『京都町触集成』第1巻・触267(『京都町触集成』1-267、以下同様に略記)、岩波書店1987。
- 22) 『京都町触集成』1-135、1-196、別2-495。北之御門町天保14年式目でも触に違反した出金を義務付けている。
- 23) 『京都町触集成』9-1347。町代改義に関しては辻ミチ子『町組と小学校』(角川書店、1977)に詳しい。
- 24) 過度な金銭授受を禁止する触は出されている(『京都町触集成』12-1046)。
- 25) 辻ミチ子氏『町組と小学校』角川書店、1977)は小学校建設当初、小学校内の町役溜り場で家屋売買の帳が行われていたことを指摘している。
- 26) 『京都町触集成』13-820。
- 27) 『京都町触集成』13-1334。
- 28) 明治元年には家屋敷買得時の「祝儀」一切が禁止されている(『京都町触集成』13-652、13-755)。
- 29) 明治19年法律第1号土地登記法。
- 30) 明治19年司法省令甲第5号。
- 31) 明治19年司法省令甲4号別表。明治23年には登記所が増設されるが、全国的に見ても5割程度の増加に留まる。
- 32) 天正13年には冷泉町の町式目が作成されている。
- 33) 秋山、前註2。
- 34) 同前註、下巻。
- 35) 辻ミチ子『転生の都市・京都』阿吽社、1999。小林丈広「公同組合の意義と町組織の歴史」コミュニティ・自治・歴史研究会編『ヘスティアとクリオ』No.1、2005、pp. 5～11。
- 36) 北之御門町明治36年式目「公同組長ハ當町住者ニシテ不動産所有者ヨリ撰挙シ組長壺名・副組長壺名トシ満壺年毎ニ交替スルモノトス。塩竈町明治44年式目「役員ハ当町ニ不動産所有者ニシテ居住ナス満廿年以上ノ戸主ハ選被選権ヲ有ス」。
- 37) 「京都市会議事録」明治30年10月2日。
- 38) 「京都日出新聞」明治42年5月10にも類似の記事「公同組合の大悪弊」が確認できる。
- 39) 前註18、明治44年1月31日、玉屋町に関する記事。
- 40) 前註18、明治44年3月3日、橘町に関する記事。
- 41) 事例3町について明治18年(京都府立総合資料館所蔵)と大正元年(稲津近太郎編『京都市及接続町村地籍図』京都地籍図編纂所、1912)の地籍図を比較してみると、町界は完全一致(明治末年に行われた道路拡築時の被収用地除く)。敷地数は北之御門町1筆増加、鶏鉾町1筆減少(収用により2筆消滅)、塩竈町7筆増加。

(2008年10月7日原稿受理、2009年1月15日採用決定)