文京区駒込の町地の成立と変遷

ESTABLISHMENT AND TRANSFORMATION OF TOWNSPEOPLE'S LAND
IN KOMAGOME DISTRICT, BUNKYO

渡 邊 美 樹*

Miki WATANABE

This study employs historical maps and data to examine the establishment and transformation of the townspeople's land *Cyo-nin-chi* in Komagome district. Few townspeople's areas appeared before the Edo Period. In the early Edo Period, some farmlands were requisitioned as infantry residential land (*Kumi-yashiki*) or other feudal government land. Furthermore, many temples were relocated along with commercial towns (*Monzen*) in the Edo Period. Eventually, the townspeople's land in this area began to expand.

Many townspeople's lands were authorized as *Machi-kata* in 1737 and controlled by a town magistrate (*Machi-Bugyo*) in 1745. This analysis found that the townspeople's lands in this area were organized into five categories as follows:

- I . *Hairy-machi-ya*: Bestowed townspeople's land
- II . Townspeople's land of *Rinsyo-in*'s territory
- III . Townspeople's land of *Dentu-in*'s territory
- IV . *Hyakusyo-machi-ya*: Townspeople's land inclusive of other temple's territory
- V . *Monzen*: Commercial town in front of temple

Keywords: *Komagome, Machikata-Kakiage, Townspeople's area, Buddhist temple territory, Monzen, Transformation*

駒込, 町方書上, 町人地, 寺院領地, 門前, 変容

1. はじめに

筆者はこれまでに、台東区谷中、西浅草および文京区駒込地区を対象として、18世紀前半までに寺町が形成された経緯を把握した上で、明治初期の寺領土地から現在までの寺地の領域と用途の変化を検証し、江戸外縁部の寺地の形成と変容についての検討を行った^{1), 2), 3)}。台東区谷中地区においては、江戸期に他宗派寺院から境内地を借地していた寺院が多数あったこと、土地後下戻しの際には借地にはかえって優遇処置がとられ、寺地を所有する例が多かった事などを述べた。西浅草地区においては、震災後の区画整理によって寺地が分断された上、道路沿いは宅地としての運用がなされており、境内地が街区の中心部に残存している状況であることを確認した。駒込地区では寺領土地の際、境内が江戸期の拝領地の約半分となったこと、境内民有地と認められた寺地は江戸期の年貢地や自費開墾の労を訴えた土地であったことを述べた。またこの稿において、江戸期の境内、町人地、農地の多くが麟祥院と伝通院の寺領であることを確認したことから、さらに谷中、駒込、小石川地区に存在した寛永寺、麟祥院、伝通院の寺領町人地について報告した⁴⁾。安政3(1856)年重ね地図によると、このように寺院の境内から離れた箇所に数カ所以上の寺領町人地を持つ寺院は、これら3寺院の他に増上寺(主に巣鴨)、浅草寺(主に浅草)、護国寺(主に大塚、音羽)が

認められる。さらにこれら6寺院のなかでも麟祥院は、境内近隣にまとまった子院や門前を伴わず離れた箇所に寺領町人地を形成しているという、他の寺院にはない特徴がみられる。本来、寺領町屋は門前という形式をとり、寺院に付随して寺院への参拝者からの収入を期待する商業区域と認識されるが、寺院境内から遠く離れた箇所に寺領町地が構えられて経済的な繋がりを持つとは、果たしてどのような経緯によるものなのだろうか。めまぐるしく改変し続ける都市空間の中で、寺地や墓地は江戸期から元の地点を保っている数少ない場所といえ、また将来も維持され得る貴重なスペースである。一方町地は、武家や寺院あるいは町人同士の物資の需要に応じる店舗、街道の市場や宿場と共に町人達の居住スペースとして成立し、明治以後は武家地や農地を取り込みつつ「宅地」として拡張し続けてきた。

そこで本研究においては、筆者がこれまでにやってきた江戸期の寺町の形成と明治以降の寺地の変遷についての研究をふまえて、江戸期の寺領農地の町化を検証すると共に、本地区の町地の成立過程と公課の違いから町地の種別を整理しつつ、町の視点から、江戸外縁部の市街化の過程と土地利用の多様性について検証する事、また明治以降の土地利用の変化について縦断的に検討し、江戸期の種別との関連性について若干の考察を加える事を目的とする。

* 足利工業大学建築学科 准教授・博士(工学)

Assoc. Prof., Dept of Architecture, Ashikaga Institute of Technology, Dr. Eng.

江戸の町地の成立や変遷については、すでに数多くの調査結果や研究報告があり、本研究はそれらの先行研究を参照としている。まず農村地からの町並地の発生について岩淵令治氏は、耕地が武家地などの運用をなされた時点以降の敷地を「地所」と呼び、駒込村を対象として町地の成立時期を明らかにし、御用地および武家屋敷の各地所における実際の利用状況と経済状況、町屋敷の買得や運用、町の居住者の生業と町役についてとりあげ、駒込が典型的な場末の町並地であったこと、近郊農家からの物資の集荷点であり、武家屋敷への小売り商としても機能していたなど、武家地と町人地との経済的関係性を述べている⁵⁾。また吉原健一郎氏は、江戸期の土地をめぐる状況の背景として、寛永20(1643)年に田畑永代売買禁止令が出たにもかかわらず武士が農地や町地を購入していた事などを取り上げて、土地の身分別ゾーニングは早期に揺らいでおり、「武士は武家地」ということが崩壊していた事実を述べている⁶⁾。

一方、江戸の町や町屋敷については、絵図や書上などの史料から町屋敷の状況を詳細に復元する研究が数多くなされており、「江戸住宅事情」もその成果の一つである。本書では日本橋、神田など江戸中心部と下谷、四谷など外縁部の町地の町絵図や屋敷図によって地代店賃、町入用などを検討し、江戸の町地の経済事情と居住環境を明らかにしている⁷⁾。また吉田伸之氏は、近世以降の町絵図、沽券帳、人別帳などの史料をもとに、町人地の住人や生業の構成について検討し、仲間や組織としての町の仕組み、秩序と空間構造について詳細な考証をおこなっている⁸⁾。さらに藤川昌樹氏は、大名が町屋敷を買得し藩士や家臣の寄宿・滞在先を確保していた経緯を明らかにする事によって、近世以降既に武家集団の居住地(武家地)は町人地に侵入する状況であったことを述べている。つまり、町人地の一部が実際には武家地の用途をなしており、絵図にみられる明確な彩色による身分制の領域分けとは異なる土地利用がなされていたこと示唆している⁹⁾。

明治以降の大名屋敷地の宅地化について松山恵氏は、江戸の「場末の町々」が中心部の武家地へと移転し、新開地を形成した計画が、町人の経済的基盤や納税の程度によって住人を配置し直す政府の意向、つまり住居形態や貧富を判断基準として武家地への町人(貧民)の乱入を防ぎつつ武家地の宅地化を計ったことと、中心部へ移転を望む町人の意向とが合意した結果であったとして、明治初期からの旧武家地の「新開地計画」について述べている¹⁰⁾。また加藤仁美氏は、麻布霞町の旧棚倉藩阿部家播磨守下屋敷の敷地を対象として、基盤の整備や区画整備、土地の賃貸や管理委任を含め、昭和35年までの所有関係と宅地化の経緯を明らかにしている¹¹⁾。これらの先行研究により江戸期の町人地の状況を振り返ると、「場末」といわれる町地で財をなした町人、中心部からの替地によって「場末」の町地へ移動せざるをえなかった町人、あるいは農民から商売を興し財をなした町人など、江戸末期の「場末」の町地はもはや均質な町人・商人の居住地ではなく、貧富の格差が高く経済状況が異なる人々がせめぎ合う居住地区であったことがわかる。

本稿で対象とする駒込地区の町地は、文政9(1826)年町方書上の「駒込壱から四」に記載されている町とする(表1、図1)。この地区は、日光御成道と中山道といった主要街道沿いに位置しており、人や物資が常に流れ、地方との交流拠点ともなっていることから、町が変化し発達し続ける要因をもっている。また本地区周縁には、広大な

麟祥院領百姓地がひろがる一方で、福山藩(阿部家)や加賀藩(松平家)江戸藩などの広大な武家地(藩邸)と寺地が相互に存在していることから、江戸期の土地利用について、また明治期への移り変わりについても様々な様相を読み取る事ができる。

2. 江戸期の町地形成と支配

2- (1) 江戸期までの概要

江戸後期までの当地区の様子は、文政11(1828)年完成の新編武蔵風土記稿¹²⁾から知ることができる。豊島郡之十一岩淵領 上駒込村および下駒込村に関する記述を要約すると、以下の事柄が抽出される。

【上駒込村】日本橋の北一里二十町

- ・小田原役帳に知行36貫文江戸駒込と記す、正保の改に駒込村御料所の他伝通院領^{注1)}および天澤寺領^{注2)}と載す。
- ・村の上と下の境界は曖昧で決めがたく、東は中里田端新堀、谷中、西は町方、北は巢鴨西ヶ原を境界とし、東西20町、南北11町、家敷107件あり。
- ・薄土のため穀物には適さず、茄子、庭樹盆栽を産業とする。
- ・寛永10(1633)年検地が行われた。寛文5(1665)年に御料所の多くは伝通院領となり、残りは駒込片町名主八左衛門が預かり、今藤堂大学の抱添地となる。
- ・宝永3(1706)年榊原式部大輔が下屋敷に賜った土地の替地が板橋村にあり。この地は享保2(1717)年上地となり翌年御鷹匠同心居地となる。
- ・上下駒込村のうち町方に属するのは片町、三ツ家町、肴町、四軒寺町、富士前町、上富士前町、七軒町、三軒家町、妙義坂町、千駄木町、千駄木坂下町、千駄木下町などで冠に「駒込」がつく。そのうち片町と号するのは2箇所、南にある方は元御料所で古くから村民の商店があり、正徳3(1713)年に町奉行に属した。
- ・片町以下11ヶ町が伝通院あるいは麟祥院領である。元文2(1737)年に百姓町となり、延享2(1745)年町奉行支配に属する。その他駒込迫分町、九軒屋敷、浅嘉町なども元村内の地だが、元和から天和年中(1615-1684)までに追々武家拝領町屋敷となり村高を除かれた。

【下駒込村附千駄木御林跡地】日本橋より一里十町

- ・家屋敷は110軒あり植木屋が多い。
- ・正保4(1647)年湯島麟祥院(天澤寺)領となる。検地は宝永4(1707)年に行われた。

【舊家者】

- ・今井五郎兵衛 文明年中(1469-86)から当地へ住み、村を開いた。200年前から今井民部と称する。文化2(1805)年苗字を名乗ることを免された。
- ・五平治 先祖を高木将監といい、慶長(1596-1615)の頃村を開いた。

さらに麟祥院領については、寛永11(1634)年に柏木村100石、寛永20(1643)年に春日局の永代供養料として駒込村の内200石を賜ったが、駒込村の領地は幾度となく武家屋敷、寺地や町屋敷として上地されて水帳も無いままであったので宝永3(1706)年に検地を願い出たところ、宝永4(1707)年に実施された。また検地の結果、合計300石賜った寺領は624石余りとなり、麟祥院領になってから百姓他の労によって石高が格段にあがっていたと記録されている¹³⁾。

表 1 駒込町方書上および小間附年間による町の成立経緯と類型

出典	町方書上 文政9(1826)年								種別	類型	小間附町鑑 安永3(1774)			備考
番号	町名	以前	町屋敷御免	町方編入	惣軒	寺領	公課	名主			寺領	公課	名主	
駒込 壹	1-1 駒込片町	駒込村百姓地	天和年中 (1681-1684)	正徳3(1713)	301		年貢	山下八左衛門	百姓町屋	Ⅳ		年貢地	八左衛門	慶長から寛永年中 御用地、大名下屋敷 9ヶ寺持添年貢地含む
	1-2 駒込九軒屋敷(東、西)	駒込村百姓地 小石川村	元和4(1618)		39		公役銀	山下八左衛門	拝領町屋	Ⅰ		公役銀	八左衛門	元和4年拝領 元禄年間拝領
	1-3 駒込追分町	駒込村百姓地	元和4(1618)		241		公役銀	山下八左衛門	拝領町屋	Ⅰ				元和4年拝領
	1-4 駒込三ツ家町	麟祥院領百姓地	元文2(1737)	延享2(1745)	4	麟祥院		内海甚右衛門	麟祥院領町屋	Ⅱ	麟祥院		甚右衛門	朱印正保4,検地宝永4
	1-5 駒込正行寺門前	駒込村百姓地	天和3(1683)	延享3(1746)	19			山下八左衛門	門前町屋	Ⅴ			八左衛門	天和2正行寺移転 天和3正行寺湯島より引地
	1-6 駒込肴町	麟祥院領百姓地	元文2(1737)	延享2(1745)	106	麟祥院		内海甚右衛門	麟祥院領町屋	Ⅱ	麟祥院		甚右衛門	朱印正保4,検地宝永4
	1-7 駒込四軒寺町	麟祥院領百姓地	元文2(1737)	延享2(1745)	24	麟祥院		内海甚右衛門	麟祥院領町屋	Ⅱ	麟祥院		甚右衛門	慶安1四軒寺移転 朱印正保4,検地宝永4
駒込 貳	2-1 駒込浅嘉町	駒込村百姓地	天和年中		91		公役銀	六兵衛	拝領町屋	Ⅰ		公役銀	松次郎	天和年中青山浅河町から引地
	2-2 駒込高林寺門前	駒込村百姓地	寛文年中 (1661-73)	延享2(1745)	40		年貢	六兵衛	門前町屋	Ⅴ			松次郎	明暦3高林寺移転 明暦3本郷御茶ノ水より引地
	2-3 駒込徳性寺門前	駒込村百姓地	万治2(1659)	延享2(1745)	7			六兵衛	門前町屋	Ⅴ			松次郎	万治2徳性寺移転 万治2湯島妻恋坂より引地
	2-4 駒込天栄寺門前	駒込村百姓地	万治3(1660)	延享2(1745)	20			六兵衛	門前町屋	Ⅴ			松次郎	大火後天栄寺移転 万治3本郷菊坂より引地
	2-5 駒込片町(麟祥院領)	麟祥院領百姓地	元文2(1737)	延享2(1745)	124	麟祥院		内海甚右衛門	麟祥院領町屋	Ⅱ	麟祥院		甚右衛門	朱印正保4,検地宝永4
	2-6 駒込吉祥寺門前	駒込村百姓地	不詳	延享2(1745)	31			六兵衛	門前町屋	Ⅴ			松次郎	明暦3吉祥寺移転 明暦3神田より替地
駒込 参	3-1 駒込富士前町(麟祥院領)	麟祥院領百姓地	元文2(1737)	延享2(1745)	95	麟祥院		内海甚右衛門	麟祥院領町屋	Ⅱ	麟祥院		甚右衛門	朱印正保4,検地宝永4
	3-2 駒込富士前町(伝通院領)	伝通院領百姓地	元文2(1737)	延享2(1745)	44	伝通院		今井五郎兵衛	伝通院領町屋	Ⅲ	伝通院			朱印寛文5,検地寛永10
	3-3 駒込江岸寺門前	駒込村百姓地	寛文年中 (1661-73)	延享2(1745)	24		年貢	内海甚右衛門	門前町屋	Ⅴ	麟祥院		甚右衛門	明暦3江岸寺移転 明暦3本郷御茶ノ水より引地
	3-4 駒込上富士前町	伝通院領百姓地	元文2(1737)	延享2(1745)	29	伝通院		今井五郎兵衛	伝通院領町屋	Ⅲ				朱印寛文5,検地寛永10
	3-5 駒込七軒町(伝通院領)	伝通院領百姓地	元文2(1737)	延享2(1745)	21	伝通院		今井五郎兵衛	伝通院領町屋	Ⅲ	伝通院			朱印寛文5,検地寛永10
	3-6 駒込七軒町(麟祥院領)	麟祥院領百姓地	元文2(1737)	延享2(1745)	8	麟祥院		内海甚右衛門	麟祥院領町屋	Ⅱ	麟祥院		甚右衛門	朱印正保4,検地宝永4
	3-7 駒込三軒屋町	麟祥院領百姓地	元文2(1737)	延享2(1745)	8	麟祥院		内海甚右衛門	麟祥院領町屋	Ⅱ	麟祥院		甚右衛門	朱印正保4,検地宝永4
	3-8 駒込妙義坂下町	伝通院領百姓地	元文2(1737)	延享2(1745)	25	伝通院		今井五郎兵衛	伝通院領町屋	Ⅲ				朱印寛文5,検地寛永10
駒込 四	4-1 駒込総禅寺門前	駒込村百姓地	天和3(1683)	延享2(1745)	14			内海甚右衛門	門前町屋	Ⅴ	麟祥院		甚右衛門	天和3総禅寺移転 天和3湯島より引地
	4-2 駒込専念寺門前	駒込村百姓地	不詳	延享2(1745)	5			内海甚右衛門	門前町屋	Ⅴ	麟祥院		甚右衛門	天和3専念寺移転 湯島より引地
	4-3 駒込世尊院門前	駒込村百姓地	元文2(1737)	延享2(1745)	37			六兵衛	門前町屋	Ⅴ			松次郎	元禄8世尊院起立 元禄8地所拝領
	4-4 駒込千駄木町	麟祥院領百姓地	元文2(1737)	延享2(1745)	86	麟祥院		内海甚右衛門	麟祥院領町屋	Ⅱ	麟祥院		甚右衛門	朱印正保4,検地宝永4
	4-5 駒込千駄木坂下町	麟祥院領百姓地	元文2(1737)	延享2(1745)	93	麟祥院		内海甚右衛門	麟祥院領町屋	Ⅱ	麟祥院		甚右衛門	朱印正保4,検地宝永4
	4-6 駒込千駄木下町	麟祥院領百姓地	元文2(1737)	延享2(1745)	30	麟祥院		内海甚右衛門	麟祥院領町屋	Ⅱ	麟祥院		甚右衛門	朱印正保4,検地宝永4

*** 町の番号は図 1 の番号と合致する。**

また後の天保年中（1830 ～ 44）の村高は合計 410 石とある¹⁴⁾。この様に当地区は、17 世紀初等までに複数の農民が村を開いた後、多くは麟祥院と伝通院の領地となった。その後も御用地（御鷹匠、同心屋敷など）や武家屋敷への公収がたびたびあったが、江戸末期まで農地が残っていたことが解る。

2-（2）諸資料による江戸期における町の成立

ここでは、文政 9（1826）年町方書上および諸資料^{13) ～ 16)}の記述から、この地区に町が成立した具体的な経緯をみる。まず、町方書上に示されている町は、「駒込壹」が 7、「駒込貳」が 6、「駒込参」が 8、「駒込四」が 6 の計 27、惣数は計 1566 軒である。これらの町地について、町地になる以前の状況と検地・替地の年代、町屋敷御免および町方支配の年代、名主を抽出し、さらに安永 3（1774）年小間附北方町鑑による寺領と公課とを表にまとめたものが表 1、これらの町域および周辺の状況を安政 3（1856）年重ね地図^{*1)}にプロットしたものが図 1 である。

図 1 をみると、まず「駒込壹」と「貳」は日光御成道と谷中通りの交差点（2-1 駒込浅嘉町）を境として南北に分かれる。「参」はおおむね日光御成道の吉祥寺以北にあり、「四」は谷中通り（団子坂）沿いの東側（坂中から坂下）に位置する。まず町地となる以前に麟

祥院領百姓地であった町は、1-4 駒込三ツ家町、1-6 駒込肴町、1-7 駒込四軒寺町など 10 ケ町ある。これらはいずれも宝永 4（1707）年に検地、元文 2（1737）年に町屋敷御免、延享 2（1745）年に町方支配（町方編入）がなされており、麟祥院領である（Ⅱ）。一方、以前に伝通院百姓地であった町は、3-2 駒込富士前町、3-4 駒込上富士前町、3-5 駒込七軒町、3-8 駒込妙義坂の 4 ケ町であり、いずれも寛永 10（1633）年に検地、元文 2（1737）年に町屋敷御免、延享 2（1745）年に町方支配で「伝通院領四ヶ町」と記載されている（Ⅲ）。次に、1-1 駒込片町は駒込百姓地から御用地を経て町地となったとあり、付近 9 ケ寺の持添年貢地^{注 3)}を含む百姓町屋である（Ⅳ）。さらに駒込村・小石川村百姓地から元和、元禄年間に町屋敷となったのが 1-2 駒込九軒屋敷、1-3 駒込追分町であり、町地の引地が 2-1 駒込浅嘉町で拝領町屋は合計 3 ケ町ある（Ⅰ）。天和 3（1683）年湯島から寺院の移転により門前町屋が引地された例は 1-5、4-1、4-2 の 3 ケ町、明暦大火後に本郷、湯島、神田およびお茶の水から寺院の移転による門前町屋の引地が、2-2、2-3、2-4、2-6、3-3 の 5 ケ町、さらにその地に起立した寺院の門前町屋が 4-3 世尊院門前であり門前町屋は計 9 ケ町ある（Ⅴ）。このうち 3-3 江岸寺門前、4-1 総禅寺門前、4-2 専念寺門前の 3 ケ町は、町以前は駒込百姓地であるにも関わらず、

図1 町方書上による駒込地区の町地 *番号は表1と合致する

小間附町鑑に「麟祥院領」と記載されている。

以上、本地区の町地の種別は以下の5つに整理できる。

- I. 拝領町屋 (3町 371軒)
- II. 麟祥院領町屋 (10町 578軒)
- III. 伝通院領町屋 (4町 119軒)
- IV. 百姓町屋 (1町 301軒)
- V. 門前町屋 (9町 197軒)

次に名主の割り当てをみると、IIの10ヶ町と小間附町鑑で麟祥院領と記載されている門前町屋3ヶ町を内海甚右衛門^{注4)}が支配し、IIIの伝通院領4ヶ町を今井五郎兵衛が支配している。このように、麟祥院領と伝通院領については明確に2名に分かれる。I拝領町屋、IV百姓町屋およびV門前町屋(麟祥院領以外)については、「駒込巻」内が山下八兵衛、「式」と「四」が六兵衛である。公課については麟祥院、伝通院領町屋およびIVの百姓町屋については年貢である。町方書上には、拝領町屋に「公役金」と記載されているのみで、門前町屋については2-2高林寺門前と3-3江岸寺門前以外の記載はないが、おおむね年貢を納めていたものと推測できる。以上のように、町地の種別、領主と支配領域には深い関わりがあることが明らかとなった。ちなみに麟祥院文書によると、内海甚右衛門と今井五郎兵衛は駒込村の村方名主を兼任している。

2- (3) 江戸期の駒込村名主：内海と年寄：高木についての「安政年代駒込周辺之図」の記述と大正元年地籍図による所有地

前項でも検討したとおり、内海(甚右衛門)は駒込の麟祥院領町方と駒込村の名主を勤めた。一方、前述した駒込村の「舊家者」高木将監の子孫で駒込村の村役として麟祥院文書にもしばしば登場するのが高

図2 沽券図による駒込地区の土地の種別

木嘉平次(嘉平治)である^{注5)}。高木の住居は、東京都史跡「駒込名主屋敷」として現存しており、都内では数少ない江戸時代の村役宅住居の遺構となっている¹⁷⁾。ここでは、「安政年代駒込周辺之図」および大正元年地籍地図・台帳^{*2)}による内海、高木両家に関する記載を比較検討し、さらに明治以後の農地と町地の所有について考察する。

図に記載されている説明文によれば、「安政年代駒込周辺之図(その一)～(その三)」(図3に一部を掲載)は、富士前町(現本駒込町)海老床の主人:嶋村八十八が明治43年頃から、作者の父が子供の頃(作者が安政年間と判断)の記憶を語る事柄を書き留めたものであり、大正5年までに下書きを描いて昭和10年に完成した記録を、昭和56年に新宿区の萩野氏が入念に書き写したものである。図に記載されている町名主(今井)は諸資料と一致し、高木嘉平次の居宅の位置は現在の「駒込名主屋敷」の位置と合致する点などから、後世に作成された記録とはいえ、かなり信憑性のある資料といえる。この図は現在、文京区ふるさと歴史館に保管されている。まず、麟祥院領町屋および駒込村の名主であった内海については、一箇所に「農植木ヤ 源之丞(内海)」という記載がある。さらに「高木」についての記載を抽出し、周辺の寺院や街道との位置関係を参照して重ね地図にプロットしたものが図4である。さらに、大正元年地籍台帳により、内海源之丞、内海長太郎と高木嘉平次の子孫である信吉、高木捨次郎、菊太郎、元太郎の所有地を抽出し(表2)、地籍図の領域をプロットしたものが図4である。すなわちこの図には、安政年代の内海、高木の住居や店と大正元年の所有地の情報が重なっている。まず、内海源之丞(甚右衛門)と高木信吉(嘉平次)の住居の位置には変化がない。内海は名主、高木はこの地の村年寄だった記録が残されていることから、両者は江戸

期に駒込村の地主の中でも最上位の家系であったと考えられる。地租改正の後、明治期を経て土地の売却などがなされた結果、大正元年の地籍地図にみる領域が残ったと考えられ、この領域は江戸期の両家の所有地の一部であったといえる。大正元年当時、高木は駒込富士前町の街道沿いの敷地を所有しており、江戸期の町方では3-1 駒込富士前町(麟祥院領)にあたる。「駒込周辺之図」では「よろずや○兵衛(高木)」とあり、江戸期から店を構えて商売をしていた事がわかる。これにより、古くからの農民が、街道沿いの土地の町化によって江戸期に店を構えて町人化する過程をよみとる事ができる。

3. 明治初期の変化

3- (1) 沽券図による土地の種別

前項でみたように、江戸期の駒込地区の町地は寺領の割合が圧倒的に多い。一方で安政3(1856)年の町地の周辺を見ると(図1)、北東部に広大な農地が広がる反面、北西部と南部には武家屋敷と御用地がそれぞれ広大な領域を占める。明治初期の寺社地および武家地上地によって、これらの土地の所有(土地利用)はどのような構成へと変化したのだろうか。

前稿³⁾でも示したとおり、寺領の処分は明治3(1870)年に概要調査が始まり、明治4年正月上知令、寺地境内外区別と建物調査、明治8年現地調査と境内外境の告示、明治10年に記録の提出要請と提出、明治11年境内外の決定、明治12年以後に境内官有地払下げなどの処分という経過がある。その間の土地関連の動きをみると、明治2年沽券状改正、明治4年7月廃藩置県で御用地・武家地上地がこれにあたり、同年8月朱引外区改正、明治5年2月地券発行、明治6年地租改正という手順で進められている。すなわち、明治6年作成された沽券図^{*3}は、沽券状改正と地券発行後の記録であるため、これにより寺社地武家地上地後の地目(名義)を知る事ができる^{注6)}。沽券図に記されている地目を同スケールでプロットしたものが図2である。図1と2を比較検討すると、まず2-5、3-1、3-6、3-7、4-4など麟祥院領町地のほとんどが無記名(名義なし)であることが解る。同じく3-2、3-4、3-5、3-8の「伝通院領四ヶ町」も無記名である。さらに3-3、4-1、4-2の門前町屋で小間附町鑑で麟祥院領と記載されている箇所もすべて無記名である。周辺の村地をみると、「農地」という表記はあるものの地券者名は記入されていないことから、これらの町地は元の地主(百姓)への返却や居住者への譲渡の過程にあったと推測される。一方、1-2、1-3、2-1の拝領町屋および1-1の百姓町屋と2-2、2-4の門前は私有地となっている。また、千坪以上の広大な武家地では、江戸末の所有者名が継続して記載されている例が多いが、江戸期に既に敷地が小分割されていた武家地や御用地は、ほとんどの敷地で所有者の名字が変わっていることを確認した^{注7)}。

以上、江戸期の町地の領主は明治初期における沽券の名義と深く関わっており、本地区では特に徳川家菩提寺の寺領町地が多かったことにより、その特徴が顕著に表れていることが解る。

3- (2) 地籍図による土地の種別

本地区付近の武家地、町地の払下げについては明治7、8年の記録がある。明治8年には府下の屋敷地百坪以下の分割売買が解除となり、また耕地・宅地・山林など全ての土地の売買が自由となった¹⁴⁾。その後は、明治期に各地所や農地が次々と宅地化・市街化されたことは言及するまでもない。ここでは明治期の土地売買・運用の結果として、

図3 安政年代駒込周辺之図(その二)の部分

図4 大正元年の高木・内海の所有地と「駒込周辺之図」の記述

表2 大正元年地籍台帳による駒込地区の土地の種別

町名	地番	地目	所有者住所	所有者名
駒込富士前町	1.12	宅地	駒込富士前町1	高木捨次郎
	11.66	宅地	駒込富士前町11	高木信吉
	40.41.56-63	宅地	駒込富士前町40	高木菊太郎
駒込神明町	19, 173-177, 189, 340, 346, 354-361, 363, 382, 387	宅地	駒込神明町12	内海源之丞
	18, 103-108, 128-135, 169-172, 194-199, 235-243, 245-261	田	駒込神明町12	内海長太郎
	190-193, 221	畑	駒込神明町12	内海長太郎
	3, 15	宅地	駒込神明町12	内海長太郎
	16/1	山林	駒込神明町6	高木信吉
	1, 4-9, 184, 262, 263, 265-269, 343, 344, 376-380, 384-386, 388-391, 409-412, 440-459	宅地	駒込神明町6	高木信吉
	20	山林	駒込神明町6	高木信吉
	109-115, 137, 244, 269-280, 291-295	畑	駒込神明町6	高木信吉
	392	宅地	駒込富士前町40	高木菊太郎
	125, 219, 222, 226	畑	駒込富士前町40	高木菊太郎
	178-180, 349-351	宅地	駒込神明町178	高木元太郎

図5 大正元年地籍図・地籍台帳による駒込地区の土地の種別

大正元年地籍図・台帳を参照し、私有地（宅地）の拡張をみる（図5）。

まず、江戸期の町地で沽券図では無記名であった箇所は、全て宅地となっている。これは、寺領が上地された後に元の地主（百姓）への返却と当時の居住者への譲渡などがなされた結果である。江戸期の武家地・御用地などで沽券図では無記名だった箇所は、公立病院（都立駒込病院）の敷地となった以外はすべて宅地となっている。また、学校や郵便局などの公用地は、江戸期に武家地あるいは寺地である。最後に、農地は大幅に減少して宅地となっているが、街路の道筋の変化はほとんどなく江戸期の地勢が保たれている。

4. まとめ

以上、文京区駒込地区の町地の成立と性質および変遷について検討した結果、得られた知見を以下にまとめる。

- ・本稿で対象とした27ヶ町1566軒のうち、麟祥院と伝通院の寺領町屋（門前以外）は14ヶ町697軒ある。これらは何れも麟祥院領百姓地、伝通院領百姓地が町化した町並地である。さらに門前町屋のなかに、小間附町鑑で麟祥院領と記載される町が3ヶ町（43軒）あり、これを含む両寺院領の町地は17ヶ町740軒となり全体の半数弱にものぼる。従って江戸期のこの地区の町地は、門前においても麟祥院および伝通院との経済的つながりが大変深かった事がわかる。
- ・門前町屋は9ヶ町197軒あり、いずれも駒込百姓地が町化したものである。このうち8ヶ町については寺院の移転に伴って引地や替地したものであり、当地区の寺地の成立にも関連する。
- ・公課が公役銀と明記される町地は僅か3ヶ町371軒であり全体の1/4に満たない。その他の町地の公課はおおむね年貢と判断される。これにより、ほとんどが百姓地が町化した町奉行＋代官兩支配の

町地であることが確認できる。

- ・本地区の名主支配は、麟祥院領町方が内海甚右衛門、伝通院領町方が今井五郎兵衛に明確に分かれる。拝領町屋と門前町屋（麟祥院領以外）については、谷中通りを挟んで南側を山下八左衛門、北側を六兵衛が支配している。つまり、たとえ隣り合った町でも領主が違えば支配する名主が異なる。
 - ・明治6年沽券図では、江戸期の麟祥院領・伝通院領町屋の多くが無記名となっている。これは当時徳川家菩提寺の境内地の多くが上地された事と関連する。
 - ・大正元年地籍図によれば、江戸期の町地で沽券図では無記名であった箇所は全て宅地となり、学校や郵便局などの公用地となった箇所は、江戸期には武家地あるいは寺地である。このことは、一旦町化した土地はその後公共に供されることは少なく、私有地（宅地）となることを示している。江戸期の武家地・御用地で沽券図では無記名だった箇所についても、公立病院（都立駒込病院）となった敷地以外はすべて宅地となっている。
- *本研究は、文部科学省科学研究費補助金・基盤研究(C)（課題番号21560670）の助成を受けて行なった研究の一部である。

参考文献

- 1) 渡邊美樹：台東区谷中地区の寺地の変遷，日本建築学会計画系論文集 第76巻 第669号，pp. 2255-2262，2011. 11
- 2) 渡邊美樹：台東区西浅草の寺町の変遷，日本建築学会計画系論文集 第78巻 第685号，pp. 715-723，2013. 3
- 3) 渡邊美樹：文京区駒込地区の寺地の変遷，日本建築学会計画系論文集 第79巻 第697号，pp. 837-844，2014. 3
- 4) 渡邊美樹：江戸町人地の寺領について，日本建築学会大会学術講演梗概集，歴史意匠，pp. 137-138，2014
- 5) 岩淵令治：江戸武家地の研究，塙書房，2004. 11
- 6) 吉原健一郎：初期江戸の土地問題，江戸東京学への招待2，NHKブックス19，pp. 92-111，1995
- 7) 都史紀要34 江戸住宅事情，東京都公文書館，1990
- 8) 吉田伸之：巨大城下町江戸の分節構造，山川出版社，1999
- 9) 藤川昌樹：近代武家集団と都市・建築，中央公論美術出版，2002. 2
- 10) 松山恵：近代東京における広場の行方，江戸の広場，pp. 63-86，2005. 7
- 11) 加藤仁美：大名屋敷跡地の住宅地形成，江戸東京学への招待2，NHKブックス，pp. 112-134，1995
- 12) 新編武蔵風土記稿 巻之十九，大日本地誌体系第1巻，雄山閣，pp. 356-361，1977
- 13) 麟祥院文書，豊島区史資料編2，豊島区，pp. 810-915，1981
- 14) 文京区史巻2，文京区役所，1968
- 15) 駒込町方書上，旧幕府引継書・町方書上三，江戸東京博物館友の会，2014. 2
- 16) 安永3小間附北方南方町鑑，東京都，1989
- 17) 文京区たてもの応援団：東京都史跡駒込名主屋敷調査報告書，2015

参考地図・資料

- *1 吉原健一郎，俵元昭（監修）：江戸 明治 東京重ね地図，APPカンパニー，2004. 4
- *2 地籍地図・地籍台帳（東京），東京市区調査会，1989. 3
- *3 東京府地券課：沽券図，東京都公文書館蔵，1874

注

- 注1) 伝通院は、「浄土宗寿桂寺」と号し、応永22（1415）年小石川に創建、慶長8（1603）年に徳川家康生母の方埋葬につき再興した。当時830石をもつ寺院であったとされる。
- 注2) 麟祥院は寛永元（1624）年に開山、「報恩山 天澤寺」として湯島に創設し、徳川家光の乳母春日局の法号により麟祥院と改号。臨済宗妙心寺派。
- 注3) 『小間附町鑑』の駒込片町の寺領の範囲は不明である。「町方書上」では「町内全て年貢地」とあり、「駒込片町潮泉寺他八ヶ寺持添御年貢地畝歩書上」

として、潮泉寺5畝14歩、正念寺6畝8歩、竜光寺3反5畝8歩、瑞泰寺6畝25歩、栄松院4畝15歩、清林寺8畝12歩、専西寺1反5畝7歩、顯本寺1反5畝16歩、大林寺9反7畝14歩と記載されている。

注4) 甚右衛門の苗字は『文京区史』に記載されている〔参考文献14〕, p. 536) と共に、「町方書上」に「駒込肴町外拾貳ヶ所名主」として以下の記載がある。尾州野間の内海より元亀年中（1570-1573）駒込村へ来る。寛永6（1629）年に内海彦右衛門より別家し、慶安2（1649）年より名主を勤める。

注5) 天明7（1787）年9月18日付け、17日に麟祥院領駒込村百姓勘右衛門の居宅が焼失したことを報告する文書で「年寄 嘉平治」および「名主 甚右衛門」の名が記載されている。また寛政元年11月17日付けで「年寄 嘉平次」、宝暦10年1月17日付けで「畑主 嘉平治」、享和元年11月付けで「与頭 嘉平次」、安政3年12月付けで「年寄 嘉平治」（いずれも名主は甚右衛門である）の名が記載された文書が記録されている〔参考文献13〕, p. 852-894〕。

注6) 明治6（1873）年に地所には以下の8種の名称区別がなされた。

1. 皇居地：皇居および各所の離宮皇族の邸宅等
2. 神地：宗廟山陵および官国弊社府県社のある所
3. 官庁地：官省使察司府県の本庁及び支庁、裁判所。陸海軍の本営、分営
4. 官用地：官省使察司府県一時の用に供する地
5. 官有地：各所の公園地山林野沢湖沼の類
6. 公有地：野方秣物の類一般公有の税地又は無税地
7. 私所有地：人民所有の田畑屋敷其他各種の土地
8. 除税地：埋葬地・制札場・行刑場・道路など

注7) 「明治6年沽券図」には、地所の境界と地券（権）者名、坪数が記されている。重ね地図および沽券図の図上の大きさと表記の坪数とは相対的に異なる箇所が多数あるが、本稿では坪数の表記に従った。

ESTABLISHMENT AND TRANSFORMATION OF TOWNSPEOPLE'S LAND IN KOMAGOME DISTRICT, BUNKYO

*Miki WATANABE**

* Assoc. Prof., Dept of Architecture, Ashikaga Institute of Technology, Dr. Eng.

This study employs historical maps and data to examine the establishment and transformation of the townspeople's land (*Cyo-nin-chi*) in Komagome district. Few townspeople's areas appeared before the Edo Period. In the early Edo Period, some farmlands were requisitioned as infantry residential land (*Kumi-yashiki*) or other feudal government land. Furthermore, many temples were relocated along with commercial towns in the Edo Period. Eventually, the townspeople's land in this area began to expand.

Many townspeople's lands were authorized as *Machi-kata* in 1737 and controlled by a town magistrate or *Machi-Bugyo* in 1745. This analysis found that the townspeople's lands in this area were organized into five categories as follows:

- I. *Hairyo-machi-ya*: Bestowed townspeople's land
- II. Townspeople's land of *Rinsyo-in*'s territory
- III. Townspeople's land of *Dentsu-in*'s territory
- IV. *Hyakusyo-machi-ya*: Townspeople's land inclusive of other temple's territory
- V. *Monzen*: Commercial town in front of the temple

Category I comprised three towns and 371 houses; the townspeople in these settlements paid via public labor or tax. Categories II and III together comprised 14 towns and 697 houses; the townspeople in these settlements paid an annual tribute to *Rinsyo-in* and *Dentsu-in*. Category IV comprised one town and 301 houses; the townspeople in these settlements paid an annual tribute (*Nengu*) to the *Daikan* of this area. Category V included nine towns and 197 houses; this category comprises commercial towns in front of temples, and the townspeople in these settlements might have paid an annual tribute (*Nengu*). Conversely, *Rinsyo-in*'s territory, i.e., category II, was controlled by *Jinemon Utsumi*, who is the head of the village (*Nanushi*). *Dentsu-in*'s territory, i.e., category III, was controlled by *Gorobe Imai*. Category IV was controlled by *Hachizaemon Yamashita* and *Rokube*. Category V comprised three towns that were occupied by *Rinsyo-in*'s territories and were controlled by *Jinemon Utsumi*; the other towns were controlled by *Hachizaemon Yamashita* and *Rokube*. Thus, the town's establishment processes and the type of tax or dominion of the townspeople's lands were closely related. Furthermore, the townspeople's lands of *Rinsyo-in* and *Dentsu-in*'s territories comprised 17 towns and 740 houses, which is approximately half of all townspeople's land. A characteristic of the outer part of Edo was that more than half of the townspeople's lands required an annual tribute as land tax (*Nengu*); however, less than one-third of the total houses were involved in public labor or paid tax.

After land requisition during the early Meiji Period, most of the townspeople's lands dominated by *Rinsyo-in* and *Dentsu-in* had no owner's name recorded, probably because these lands were returned to the original landowners. Almost all the *Samurai* lands, townspeople's lands that required public national taxes or labor were subdivided into small estates, and citizens immediately assumed ownership.

(2015年1月8日原稿受理, 2015年7月10日採用決定)