後小松院仙洞御所跡敷地における都市再開発の実態

——室町時代京都の都市再開発に関する考察——

正会員 高 橋 康 夫*

はじめに

都市再開発とは、都市的機能の衰退した地域に対してその機能の更新を計ることを物的環境に即して表現した用語である。中世および近世京都において実施された都市再開発の方法を具体的にみると、ほとんどすべての場合、旧街区の敷地割を更新することによってより高密度な市街地を形成するという目的を果している。この敷地割更新の手法は多種多様であったのではなく、実は辻子（づし）とよばれる道を開発することがその根幹となっていた。実際、平安時代末期から江戸時代末期に至る全期間を通じて、都市再開発が実施されたところには必ずといってよいほど辻子が設けられているのである。この辻子に関しては筆者はすでに「辻子—その発生と展開—」（『史学雑誌』第86編6号）において、都市発達史上、重要な意味をもつことを詳細に論述している。

本稿は、この前稿に引き続いて、辻子と表裏一体の関係にある新街区の形成過程とその実態に焦点をあわせ、都市再開発の他の一面を分析・考察することを目的としている。以下では、室町時代京都の伏見宮家領後小松院仙洞御所跡敷地——一条以南・正親町以北・東洞院以西・烏丸以東の方一町街区を占める——を素材として、再開発の目的と過程、ついで新たに形成された街区の敷地形態、地域構造、住人構成、土地問題などについて検討する。

1. 後小松院仙洞御所跡敷地の再開発

ここでは最初に後小松院仙洞御所跡敷地の沿革を記述し、その後、敷地の再開発過程、再開発の意義と論を進めることにしたい。

後小松天皇が皇太子躬仁親王に譲位し、それまで躬仁親王の居住した日野資教の一条東洞院邸に移ってこれを院御所としたのは、応永19年（1412）のことであった¹⁾。本稿の考察対象である一条以南・正親町以北・東洞院以西・烏丸以東の方一町街区は、これより以前においては日野資教邸などの営まれた公家の屋敷地に過ぎなかったが、ここに後小松院仙洞御所を含む重要な街区へ発展したのである。その後数年を経た応永23年（1416）7月1日、正親町烏丸の浄華院の脇に発した火災は、裏築

地宰相中将実秀宿所、万里小路前大納言嗣房・頭弁時房邸を焼き、さらに後小松院仙洞御所をも灰燼に帰せしめた²⁾。仙洞御所の再建工事はただちに開始され、7月13日に造営事始、29日に門立柱、11月16日主要施設の上棟と進捗し、翌応永24年6月19日に移徙が行われたのであるが³⁾、この新仙洞御所造営の機会を利用して敷地の拡張が実施されたことに、ここでは特に注目しておきたい。すなわち、近所の万里小路邸など二、三の公家の屋敷地を収用して「四丁町」、つまり方一町の規模に拡張したのであり⁴⁾、一条以南・正親町以北・東洞院以西・烏丸以東の方一町街区は、こうして後小松院仙洞御所の独占占拠するところとなった。換言するならば、分割所有されていた当該街区が、単独の領主的な土地所有者の掌中に納められたということである。

しかし、この新仙洞御所は短命であった。永享5年（1433）10月23日に後小松院が崩御してからは、使用されることもなくずっと放置されて、しだいに荒廢の途をたどっていった。そうして永享7年（1435）8月ついに後小松院仙洞御所のすべての施設が破却処分されることになり、寢殿・一對・台所・隨身所・門などは伏見殿に、その他は所々に分散、移建されていった。後小松院仙洞御所はかくして名実ともに廢墟と化してしまったのである。

ところで脇道にそれるように思われるかも知れないけれど、ここで上の伏見殿について簡単に触れておく必要がある。この伏見殿は、『看聞御記』の筆者伏見宮貞成親王（後崇光院）の御所であるが、洛南伏見に所在した御所ではなく、後小松院仙洞御所の東隣の街区に新たに造営された洛中御所のことである。前述したように、この伏見殿は後小松院仙洞御所の主要施設を移築したものであり、永享7年（1435）10月に立柱上棟、同12月に移徙があり、その後嘉吉3年（1443）末に至る8年間を、貞成親王はこの御所で過した。洛南伏見殿から洛中の新造御殿への移住は、その数年前の永享元年（1429）に貞成親王の長子彦仁王（後花園天皇）が後小松天皇の猶子として皇位に即いたことに起因するものであったが、貞成親王と後小松院とのこのような関係から、後小松院仙洞御所跡地は新しい局面を迎えることになる。

さて、伏見宮貞成親王が京に帰住して間もない永享8

* 京都大学 助手

(昭和52年5月31日日本稿受理・討論期限昭和53年4月末日)

年(1436)4月19日、室町幕府奉行人飯尾肥前守為種は、ある決定を親王にもたらした。伏見殿の西隣地である後小松院仙洞御所跡敷地は、貞成親王が管領することになったという連絡である⁹⁾。ここに、仙洞御所跡敷地は、室町幕府の承認の下に新たな領有者をいただくことになったのである。その貞成親王が『看聞御記』のこの19日条に「人々所望可頒給也」と書き残していることは、注目に値するものである。というのは、貞成親王が後小松院仙洞御所跡地を相続するという事は、前述の関係からして当然予想されていたに違いないが、その決定に先立って、仙洞御所跡敷地の頒給を求める声が貞成親王の耳にまで達しており、また親王の方でも自身で独占使用するつもりがなく、人々に頒給する意志を固めていたことを、それは語っているからである。このような状況にあったからこそ、敷地管領決定後わずか4日にして早くも敷地配分計画の大綱が側近公卿庭田重有や院庁紀定直らによって決定されるに至ったと考えられる。すなわち、『看聞御記』永享8年4月23日条に、

敷地事。源宰相定直等令奉行。破地東洞院西へ御所奉公之物共置之。一条鳥丸正親町以西へ方々所望人々頒給。権門達方々所望計会也。

とみえているのである。敷地を頒ち与えられることになった範囲が「御所奉公之物共」（近臣衆・被官衆）のみならず、そのほかに「方々所望人々」一実は権内勢家である一をも含んでいたことは、敷地頒給の策定をより困難にしたであろうと想像される。ために周到な敷地計画図の作製、準備が必須の作業となったに違いない。敷地の規模や配置などの敷地計画条件に大きな影響を与える社会的階層がかなり相違している今のような場合には、敷地計画の技法からしても、また実際の敷地利用の面からいっても、近臣衆・被官衆および権門勢家という二群に大別すること、すなわち方一町の「地を破る」（具体的技術としては辻子を開発する）ことは、ごく自然であり、妥当でもあった。したがって、敷地計画の立案といっても、その内容は、近臣衆・被官衆および権門勢家など敷地を頒給される人に相応しい敷地割を考慮することに限定されていたことであろう。

敷地の頒給は永享8年4月28日、29日の両日にかけておこなわれた。その状況を『看聞御記』は次のように記している。

廿八日。晴。仙洞御地支配。定直以指図頒之。先奉公男共頒給。源宰相。行豊朝臣。隆富朝臣。有俊。基祐等也。此外御所奉公被官人也。東洞院面自辻子以東二面々頒給。

(下略)

廿九日。晴。敷地外様人々支配打渡。定直令奉行。入江殿。西雲菴。内裏上臈典侍。三条。日野方々権門所望。地狭少之間面々不足及噉訴計会也。自辻子以西鳥丸面一条正親町等外様人置之。(下略)

上の記事から、二、三の事実が判明する。まず、28日条冒頭の一節「定直以指図頒之」は、実際に敷地計画図

が作製されていたことを明らかにするが、それと同時に、その敷地計画図に依拠して辻子が開発され、敷地割が施行され、さらに敷地の頒給が実行されたことを簡潔に表現しているのである。また、敷地を頒給された人々についても記されているが、なお28日、29日条の前後に散見される史料⁹⁾も加えて、一括整理して示しておこう(人名・家名・極官・家格などの判明するものについては、それを注記しておいた)。

〔辻子以東〕東洞院面(伏見殿門前)・辻子面

源宰相……参議庭田重有、権大納言、羽林家、伏見宮家重臣、貞成親王夫人幸子(後花園天皇母)の兄。

隆富朝臣……西大路隆富、権中納言、羽林家。

有俊……綾小路有俊、権中納言、羽林家。

行豊朝臣……世尊寺行豊、参議、世尊寺流書道家。

紀定直……院庁官人

基祐……伏見の即成院

……………近臣衆

平井藥寿……医師

祐全……経師

越中……伏見土蔵

……………被官衆

〔辻子以西〕鳥丸面・一条面・正親町面・辻子面

入江殿……三時智恩寺、皇女が入寺する比丘尼御所。

西雲菴……大炊御門信宗、内大臣、清華、後花園天皇の皇后信子の父。

内裏上臈典侍……後花園天皇大納言典侍郷子、日野秀光卿息女、日野資教孫女。

三条……正親町三条実雅、内大臣、將軍義教の御台でとくに「上様」と称するように令された三条尹子の兄。尹子の妹もまた義教の側室である。

日野……広橋兼郷、権中納言、名家、日野家督を継ぎ、日野中納言と号す。武家伝奏の地位にあった。

……………外様人

新開の辻子によって区画された〔辻子以東〕と〔辻子以西〕の二つの街区は、当初の計画通り貞成親王との関係を軸に整理された〔近臣衆・被官衆〕と〔外様人〕とに、それぞれ配分されたことが上記から明らかになる。〔近臣衆・被官衆〕と〔外様人〕が際立った対照をなしていることは一目瞭然であるが、なお補足すれば、〔外様人〕が公家社会の最上層に位置し、あるいは絶大な権勢を誇る、文字通りに権門勢家であるのに対して、〔近臣衆・被官衆〕では後花園天皇の外戚として数輩を超越して昇進を遂げたといわれる庭田重有⁷⁾でさえ、死の直前にやっと権大納言を許されたに過ぎないのである。なお、どのような理由から上記の〔外様人〕すなわち権門勢家が選ばれたかということを考えると、それは院と称すべき貞成親王の立場を如実に反映しており、公武の頂点に立つ天皇および將軍の閥閥と権勢を中心としたものであると言って差支えないであろう。

このようにしてそれまで廃墟であった後小松院仙洞御所跡敷地は公家の新屋敷地たるべく変貌を遂げたのであるが、ここに開発された辻子は貞成親王の近臣衆や被官

衆の敷地と権門勢家の敷地とを峻別するのみならず、次節で述べるように辻子周辺（〔辻子以東〕街区）に零細敷地割を施行することによって限られたわずかな方一町の敷地の高密度利用を可能としたのであった。

新屋敷地開発のもっていた意義を最後に考えてみよう。まず貞成親王と側近の公家衆にとってそれはどのような意味をもったのであろうか。当時伏見宮家の置かれていた背景を振り返ってみると、伏見宮家の祖である栄仁親王は、崇光天皇の子として皇統を継承すべき地位にあったにもかかわらず、周囲の事情からやむなく隠退し、応永23年（1416）伏見において不遇のままに生涯を終える。栄仁親王の長子治仁王も翌年に死去したために、次子である貞成親王が伏見宮家を相続したが、やはり公家社会との交際を断った、田舎伏見での隠退生活に変わりなかった。しかし、後に親王宣下を受け、さらに前述したように永享元年（1429）に長子彦仁王が後花園天皇として即位したのを契機として、貞成親王の境遇は一変した。すなわち洛南伏見における隠退生活に終止符が打たれたのみならず、天皇の実父として堂々と公家社会に復帰することになったのである。永享7年（1435）室町幕府により造営された一条東洞院の伏見殿への移住は、まさに伏見宮家の復活と興隆を象徴する事件であったと言ってよい。

ところで、永享8年（1436）の敷地頒給、つまり院と称すべき立場にあった貞成親王から後小松院仙洞御所跡敷地を頒ち与えられたということは、親王の側近公家衆にとって、上述の事態と同様の意味を持っていたに違いない。親王に仕えていた近臣達もまた、不遇な伏見隠退時代には、大なり小なり苦しい生活を強いられていた。一、二の例を挙げると、西大路隆富は永享3年（1431）ごろはなほだしく困窮零落し、洛中の宿所を売却して洛南伏見殿の近辺の「^(小)少家」に借住せざるをえない程であったが、これに対して貞成親王は扶持の加増を直ちに認めることができなかった⁸⁾。世尊寺行豊の究境はさらに厳しく、永享6年（1434）7月宿所を売却して妻子を田舎へ下向させねばならなかったのである⁹⁾。したがって、長年にわたって辛苦をともにした近臣衆に対して、ねぎらい、ないし報賞の意をこめて、貞成親王は敷地を頒給したことと思われる。伏見殿門前かつ土御門内裏至近の敷地、いわば洛中の一等地を取得しえたことは、近臣衆の社会的復権に、少なくともそのための経済的助成として資するところが大きであったと考えられる。

一方、「方々所望人々」（実態は権門勢家）に頒給されるべき〔辻子以西〕の敷地の開発事情は、上述の場合とは明らかに異なっている。ここでは後小松院仙洞御所跡敷地が本来具備していた地理的特性が重要な契機となったと考えられる。敷地頒給がなされた頃、東隣の街区には後花園天皇の父である貞成親王の伏見殿があり、し

かも筋向い、東南の街区には土御門内裏（正親町以南・土御門以北・高倉以西・東洞院以東）が所在していた。院御所と称すべき伏見殿や内裏に近接して屋敷を構えることは、あらためて指摘するまでもなく、公家にとってその公私にわたる生活上至便であった。このような条件を十分に満足する後小松院仙洞御所跡敷地が廢墟となったまま放置されていたのであるから、敷地が正式に貞成親王の所有に帰した時、早々に敷地頒給の要望が殺到したというのはむしろ当然のなりゆきであった。『看聞御記』に「権門達方々所望計会也」とか、「地狭少之間面々不足及嗽訴計会也」とか記されていることが、仙洞御所跡敷地のもっている価値を明晰に裏付けている。貞成親王は自らのものとなった敷地のそうした価値、および敷地に対する一般の要望を熟知した上で、前述したように敷地計画の策定、辻子の開発、敷地割の施行、敷地の頒給を実行したのである。したがって、それは計画的な屋敷地開発と認められるものであり、また後小松院仙洞御所の廢墟、言い換えれば都市内空地を屋敷地として高度に活用した点を重視するならば都市再開発として位置付けることもできる。いずれにしても、そうした開発行為の目的が、すぐれた利用価値の潜在した後小松院仙洞御所跡敷地から、ある程度の地子収益をあげることであったことは疑い得ないところである。

2. 新屋敷地の実態

ところで、『看聞御記』には省略されて記録されなかったけれども、同様に敷地を頒給された人の中に、内容豊富で詳細な日記『康富記』を残した権大外記中原康富がいる。なぜ彼に敷地が与えられることになったかというと、それは康富が貞成親王の次子貞常親王の侍読であったからである。伏見宮家と康富との関係は、さほど古い時期に遡りうるものではなく、『看聞御記』によれば、永享4年（1432）2月30日に当時少外記であった康富が洛南伏見殿に伺候したのが初対面であつたらしい。その翌年の2月28日は若宮、つまり貞常親王の読書初めの日であり、康富が参上して師読の役を勤めることになっていたが、「凡師読少外記康富雖可申沙汰、先内内申」ということで、父貞成親王自身が孝経を中心に教授したために、康富が実際に侍講としての責を果しえたのは、その2ヵ月後の4月28日のことであった。その後しばしば洛南伏見殿に伺候しており、侍読を勤めた後は、貞成親王や側近の人々と雑談に興ずることもあって、8月29日などは貞成親王の求めに応じて論語を講じ、その時初めて康富の講義を聞いた親王を「弁舌拔群洪才者也」と感嘆させてもいる。このような康富の忠勤が認められ、「御所奉公被官人」として敷地が頒給されたのであった。以下においては、この中原康富の筆になる『康富記』を中心史料として、後小松院仙洞御所跡敷地に開発された新屋敷地の実態を追究していきたい。

2-1 敷地形態と地域構造

まず最初に、当初の敷地形態をみることにしよう。前述したように、敷地頒給は、敷地を与えられるべき人々の社会的立場を十分に考慮し、敷地計画図を準備したうえで実行された。そのような配慮の結果は、〔近臣衆・被官衆〕と〔外様衆〕との区別に対応した〔辻子以東〕と〔辻子以西〕の両街区の分離設定として明晰に現実化しているが、ただそれだけにとどまらず、両街区のそれぞれに相応しい敷地割を施行することによって個々の敷地の位置や規模にまで貫徹したに違いない。つまり、近臣衆・被官衆・外様人（権門勢家）の各自に相当であると想定された位置と規模の敷地が頒給されたということである。実際の事例を挙げてみると、

〔被官人〕 康富……4丈×8丈……辻子面
 〔近臣〕 有俊……（不 明）……東洞院面北角地
 〔重臣〕 田向家……8丈×8丈……東洞院面中央
 〔権門〕 正親町三条家……13丈……〔辻子以西〕

などがあり（次項参照）、敷地計画の全貌を明らかにすることはできないにしても、上述の推察を裏付けるに足るものである。このように、新屋敷地の敷地割が敷地取得者の社会的格差に対応して施行されたと考えて大過なければ、それは新屋敷地が景観的相貌を異にする三つの地区—〔被官人〕の〔辻子面〕、〔近臣衆〕の〔東洞院面〕、〔外様人〕の〔辻子以西〕—から構成されていたことを意味しているものである。

ところで、敷地取得者と敷地形態とにみられる対照的な格差は、敷地取得者が実際にその敷地に移住したならば、そのまま新屋敷地の地域構造として転化していったはずであるが、頒給当初の住人構成に関する史料は極端に乏しく、この問題に言及することは困難である。しかるに、興味深いことは、敷地を頒給されたにもかかわらず、そこに居住しなかったという逆の現象の事例については、二、三知ることができる。以下ではなぜそうした事態が生じたのかを検討して、別の視角から地域構造の一端を窺ってみることにしたい。

正親町三条実雅は永享8年閏5月、すなわち敷地頒給後2カ月にして13丈の敷地を返却した。驚いた貞成親王は庭田重有を使として派遣してその理由を尋ねたが、ことさらなる理由は示されなかった¹⁰⁾。この時期、正親町三条家と貞成親王との間に不和が生じたような形跡は認められないから、正親町三条実雅が敷地を返却したのはおそらく敷地そのもの（位置や規模）に対する不満によるものではないかと想像される。つぎに庭田重有の場合をみると、敷地頒給の3カ月後である6月23日に大炊御門信宗を通じて貞成親王に伏見殿の東端、つまり高倉面の敷地を所望する旨申し出ているが¹¹⁾、親王はただちにこれを諒承し、翌日、高倉面に屋敷を構えていた日野西中納言国盛や在家に立退きを命じている¹²⁾。そして27

日には早くも庭田家宿所立柱の儀が執り行われ、8月11日になるといまだ完成していないにもかかわらず移徙している¹³⁾。庭田家が立地条件としては同様の〔辻子以東〕東洞院面敷地を用いずに、伏見殿高倉面に屋敷を新造したことは、それが貞成親王の後援の下に実現しているだけに、より意味深重である。すなわち、新屋敷地における庭田家分は、庭田家からみても貞成親王からみても、新邸を構えるには狭小であった事実がそこに示唆されているからである。もう一例を挙げると、綾小路有俊は永享4年（1432）3月14日にそれまで住んでいた宿所を引き払って後小松院より下賜された鷹司町辺の家に移り、その後いつのころからか不明であるが土御門万里小路の宿所に替る。そして敷地を与えられた永享8年以降もそこに居住を続けるが、宝徳元年（1449）に土御門万里小路宿所が焼失したために、拝領後13年もたってから一条東洞院西南角（〔東洞院面〕北角）敷地を利用して家屋を新造することにしたのである¹⁴⁾。より立地条件のすぐれた〔東洞院面〕敷地をなぜ早い時期に利用しなかったのかという点が問題であるが、十数年間にわたって土御門万里小路宿所に住み続けたこと、そして〔東洞院面〕敷地への移住は宿所焼失というやむをえない事情にもとづくものであるとみられることなどからすれば、〔東洞院面〕敷地は、綾小路家にとってもやはり邸を構えるには適当と思われない手狭な規模であったのではないだろうか。正親町三条・庭田・綾小路の三家に上述のような事態が生じることになった理由としては、要するに、頒給された敷地が、立地条件はともかくとしても、各自の社会的立場にふさわしい屋敷地としての規模を下廻っていたということに求められるであろう。

ところで、ここで重視すべきことは、敷地規模に関するこのような問題点が何も上記の三家にのみ特有なものではないということである。〔辻子以西〕に敷地を頒給された権門勢家の場合には、『看聞御記』永享8年4月29日条に「地狭少之間面々不足及嗷訴計会也」とあったように、そもそも敷地頒給の時点においてそうした問題点が現実化していたことがほぼ明白であるし、中原康富のような下級官人においても、〔辻子面〕に頒給された間口4丈・奥行8丈の敷地は、「其程依狭少、私之雑舎之戸與隣之牆相迫而、出入之通路不叶¹⁵⁾」という状況であったから、現に家屋を営んでいる点は別にしても、同様の不満を抱えていたことに何の違ひもないのである。

以上に述べた事実を総合して考えるならば、貞成親王によって頒給された敷地が被官人・近臣衆・権門勢家のいずれの階層にあっても相対的に狭小な規模であり、それぞれの意を十分に満足させるに至らなかったことは、ほぼ明白である。

以上の検討を加えた結果、新屋敷地の地域構造を窺い知るべき一つの視角を探りあてることができたと思われる

る。すなわち新屋敷地には開発当初から敷地取得者あるいはまた敷地使用者（つまり居住者）、およびその構成を変化させる契機が内在していたことが明らかになったからである。その契機とは、繰返すまでもなくいずれの階層にも意に満たない、相対的に狭小な敷地であり、それはまた新屋敷地の敷地割そのものであるといっても差支えはない。このような契機が内在していた新屋敷地において、頒給後どのような事態が生起することになったかを前述の例も含めて整理してみよう。

まず第一は、頒給された敷地を返却してしまう場合である（正親町三条家）。第二に、永享8年より後に行われた敷地頒給では敷地の実状に即した取得者（居住者）へと転換していく傾向が認められる。永享9年（1437）2月に將軍義教が間口7丈・奥行15丈というかなりの規模の敷地を要望したのは、実は竿術法師清了をそこに置くためであった¹⁶⁾。また、嘉吉元年（1441）5月に伝奏中山定親が「敷地之中小分」を所望したのも、中山家が屋敷を営むためであるとは考えられないから、おそらく先の例と同様な被官人が使用することになっていたと思われる。が、貞成親王が「権門諸方申難儀事也」と困惑していることから察せられるように、実際の取得者の身分や地位が低くても、「権門」たる中山定親のいう「敷地之中小分」を字義通りに解するわけにはいかず、結局のところ相当な規模の敷地が頒給されたに違いない¹⁷⁾。要するに、敷地状況に対応して、取得者（居住者）の社会階層が下落したのである。第三。庭田家や綾小路家のように、敷地取得者が自身の屋敷地として直接利用しなかった場合でも、敷地はそのまま捨て置かれたのではなく、当然のことながら地子収益を得るために「百姓¹⁸⁾」が置かれることになったはずである。一人の「百姓」が敷地を独占使用することもあれば、敷地が分割されて数人の「百姓」が置かれることも少なくなかったことであろう。第四。敷地取得者が敷地の狭さに不満を抱きながらも家屋を新造して移住した場合で、敷地の拡張に絶えず心を配り、機会の生じるごとに隣地の頒給を伏見宮家に願い出る（中原康富の場合）、あるいは別の敷地への転出を計画したことであろう。第五。経済的に困窮し零落した公卿層が流入してくる場合（綾小路有俊の場合がおそらくこれに該当しよう）。経済的に余裕のない状況が狭小な敷地における居住をよぎなくさせるのであり、応仁の乱の後とはくにこの種の傾向が顕著になる。

これまで敷地取得者・使用者・居住者の構成に関してとくにその変動の契機と動態を調べ、新屋敷地の地域構造の一斑を明らかにすべく努めてきた。そこではとりわけ敷地居住者＝居住者の構成が、大勢としては新屋敷地に本来内在していた契機の指し示す方向へと変化すること、すなわち敷地の実状に相即した社会階層へ収束・下降することを指摘したのであるが、このような変化はま

挿図 後小松院仙洞御所跡の新屋敷地
『康富記』(『史料大成』本による)

た、頒給時には明晰な秩序を保持していた敷地割をしだいに変容させていくことになると考えられる。この点を念頭におきながら、つぎに中原康富の敷地周辺の状況を彼の残した日記と絵図によって具体的に観察することにした。

2-2 辻子周辺の敷地と住人

『康富記』嘉吉2年（1442）10月の紙背には、康富の敷地とその周辺を描いた図が載せられている¹⁹⁾。この図が作製された事情は以下に述べる通りである。嘉吉2年11月に中原康富は、その間口東西4丈、奥行南北8丈の敷地の奥に生じたわずか2丈四方の余地（松岡ゆき松敷地）の拝領を、庭田政賢（故権大納言庭田重有の息）を通じて伏見殿に願い出たのであるが、康富のこの要望は簡単に伏見殿の許すところとなり、同12日に定使左衛門太郎から承諾の連絡を得て、下旬24日にその敷地を取得した²⁰⁾。こうして康富の敷地は多少広くなり、東北隅2丈四方を欠いた間口4丈・奥行10丈の規模を有するに至ったのである。この新たな敷地現況を図化し記録したのが、問題の図であると考えられる。このような意図から作製されたために、描写された範囲は康富敷地の周辺、換言すると新屋敷地の中央のごく一部に過ぎないのであるが、それでも後小松院仙洞御所跡敷地の完全に変貌した姿を如実に示している点、貴重な絵図史料であるといつてよい。以下、絵図の内容を検討して辻子周辺の状況を探ることにしよう。

この絵図に描写されている範囲に関してすでに何度か述べているが、実はそれが入念な検討を要する問題なのであり、まずこの問題から始めることにする。

康富が描いた図の右端と下端にはそれぞれ「東洞院面」と「おき町面」という記入があって、その所属する街区が一条以南・正親町以北・東洞院以西・烏丸以东の方一町街区であることを明示しているわけである。かつてこの絵図に言及された小寺武久氏はこの記入からただちに絵図が正親町東洞院西北隅、つまり新屋敷地の東南隅を示すとされている²¹⁾。しかしながら以下に明らか

になる事実からこの見解には賛同することはできないであろう。

まず図の下端近くに認められる「にし東の辻」という記入に注目し、これによって絵図が正親町東洞院西北角でないことが判明するので、やや詳しくこの「にし東の辻」という表現内容を調べてみることにしたい。一般に史料中において辻・辻子と表記されている時、辻子の意味を表わすのに辻と書く、あるいは辻の意を表わすのに辻子と書くといった、たがいに混用の事例でないかどうかを常に注意する必要がある。辻の語義はその語源から現代語に至るまで一貫して「道路が十文字に交差する所」を基本とすると考えてよい²²⁾が、今の「にし東の辻」の場合には「にし東の」という形容句があるために辻の意味に解することはできないであろう。したがってそれは辻子の意味を表わすのに辻と書いた混用の事例であると考えざるを得ない。つまり「にし東の辻」とは「にし東の辻子」である。ところで辻子は平安京内にあっては方一町街区内に新たに開かれた道のことであるから²³⁾「にし東の辻(辻子)」はそれと直交する「きたみなみ 辻子」と同様に新屋敷地内部に開発された道であることが判明する。絵図の下端に示された道はあらためて指摘するまでもなくこの「にし東の辻(辻子)」であって、正親町通りではない(「おゝき町面」は地点表示のための書き込みである)。したがって康富が描いた絵図の範囲は正親町東洞院西北角ではなく、「にし東の辻(辻子)」以北・東洞院以西・「きたみなみ 辻子」以東であると考えるのが妥当である²⁴⁾。

さて、次には康富の描いた図は正確には新屋敷地内のどこに該当するのかが論点となろう。その判断の手がかりとなるのは、図中にみえる、康富敷地突出部の北東角に○印を付して記入された3つの「十丈」という数字である。この「十丈」が○印の位置を的確に示すためであることは疑いなく、したがって、それは一条面・東洞院面・正親町面・烏丸面・東西辻子・南北辻子のいずれかからの距離であると考えねばならない。しかるに、正親町面・烏丸面からの距離でないことは容易に理解されるし、また図面作製の目的に照らして南北辻子からの距離とすることもできない²⁵⁾。結局、3つの「十丈」は一条面・東洞院面・東西辻子のそれぞれからの距離を示していると解ざるを得ないが、この解釈は、東西辻子からの距離が正確に「十丈」であること、図の東端が東洞院面であることは敷地割からしても確実であること、○印の位置が明確に決定されることなどの理由から十分に妥当なものである。こうして「にし東の辻(辻子)」の位置が一条通より南へ20丈隔たっていること、康富敷地はその東西の辻子に面し、東洞院通から奥へ8丈入ったところに所在していることが判明した。

つぎに、図中の敷地の丈尺を考えよう。前述したよう

に伏見殿から拝領した2丈四方の敷地を図示することが康富の図面作製の意図であったのであるから、当然のことながら康富はできるかぎり正確に図面を書こうとしたに違いない。ここで、敷地寸法の判明している康富敷地(東西4丈・南北8丈)・松岡敷地(2丈四方)・東隣二宮敷地(東西2丈・南北8丈²⁶⁾)について実際に図を調べてみると、東西方向と南北方向の縮尺が多少違っているとはいえ、ほぼ正確な比例にもとづいて作製されていることが知られる。そこで、上記の点に留意しつつ、図から敷地規模を読みとってみると、次のようになる。

範囲：東西 17.5 丈・南北 10 丈、南北辻子：幅 8 尺

	間口	奥行		間口	奥行
松岡：	2 丈	10 丈	二宮：	2 丈	8 丈
藤沢：	3.7 丈	10 丈	東隣：	2 丈	8 丈
三井：	1 丈	10 丈	東隣：	2.5 丈	8 丈
康富：	4 丈	10 丈	東隣：	1.5 丈	8 丈
	(2丈四方欠く)				

間口2丈に奥行8丈というのが中程度の規模であり、康富の敷地はそれに比べれば倍以上あるから、最大の部類に属している。ところで、康富敷地の東隣の4つの敷地は、元来は田向家に頒給された8丈四方の規模の敷地であったと推定される。というのは、松岡敷地を拝領した折に、康富は定使左衛門太郎から「又田向殿敷地渡進者、其次可渡欵云々」といわれており²⁷⁾、このことから田向家の敷地が康富敷地に隣接していたことがわかる。田向家敷地が康富敷地の東・北・西のいずれにあたるのかは一見不明のようであるが、しかしここで庭田家と並んで伏見宮家の重臣の家柄である田向家に頒給された敷地の条件一すなわち東洞院面に位置する一を想起すると、田向家敷地が二宮敷地はもちろん、その東方の敷地をすべて含むものであることは、おのずから明らかになる。田向家が取得したこの方8丈の敷地は、南北方向に分割されて辻子面となっているが、主要な道路でありしかも伏見殿に向いあう東洞院面に口を開けてこそ敷地条件を十分に活かしたことになるのだから、これは敷地計画上不合理といえる敷地割である。そのような敷地割が形づくられたのは、おそらく次の事情によるものであろう。田向家は、最初この敷地のもつ利点一東洞院面に所在する一をなるべく損わないでそのまま保持しつつ地子収益を得ようとした。そのために敷地の奥を分割して「百姓」を置いたが、その後も同様のことが度重なった結果、ついには辻子面に4つの敷地が並列することになったのである。

ここで、康富敷地の周辺の住人とその生活の一端を窺ってみることにしよう。まず東隣の間口2丈・奥行8丈の敷地には二宮弥二郎が住んでいたが、逐電してしまったために闕所となり文安元年(1444)8月以降は康富がその跡を預かることになった²⁸⁾。康富はこの敷地に「百姓」として高島弾正忠、道珍などを順次置いた(後述)。

さらにその東方の敷地の住人はおそらく畠山被官人と推定されるが、享徳3年(1454)8月これも關所処分後にやはり康富が拝領したようである²⁹⁾。北隣をみると、嘉吉3年(1443)4月に同宿していた康富邸を出て北隣に移った山下将監(入道浄秀)は康富の妻(南向)の叔父であり、翌文安元年(1444)7月10日に鷹司東洞院へ引越すまでの1年間をここに暮した³⁰⁾。山下邸に催された月次の連歌会には康富も出席している³¹⁾。庭田家に仕える青侍小川掃部とは、朝食を招かれたり、泊ることもあるといった交際をしている³²⁾。このほか前掲の松岡ゆき松、町人と思われる紺屋³³⁾、灸による施療を行なう比丘尼がいた。この比丘尼庵において康富は、灸治にきた幕府奉行人飯尾肥前入道永祥(為種)とその叔父常楽坊、同朋衆富阿弥らとともに酒を飲み雑談に時を過した³⁴⁾。さらに最北端である一条面には扇と称する土蔵があり、康富もこの土蔵を利用していたが、享徳3年(1454)の徳政の折には藤沢(西隣の住人)の下人初法師を使として質種が返却された³⁵⁾。西隣をみると、三井孫三郎と藤沢勘解由左衛門尉安清とが住んでいた。三井は法師であり、康富との付き合いは時に夕飯に招ぶといった程度である³⁶⁾。享徳3年(1454)7月に三井は家売却した³⁷⁾。藤沢については『康富記』の記事は多い。康富は、藤沢が伊勢参宮という留守番を務め、また吉田社領の代官職を所望するとずいぶん尽力しているが、それは藤沢が山下将監の娘婿であったからであり、康富自身の言葉によると「云近隣、云遠類」からであった³⁸⁾。なお藤沢の家で催された頼母子には康富は何度も参加している³⁹⁾。以上が『康富記』を通じて知られる近隣関係であるが、康富と同程度の社会的地位・身分あるいはより下位の住人ばかりであったことは当然の事態といっていよい。

2-3 土地問題の一断面⁴⁰⁾

この新屋敷地(後小松院仙洞御所跡敷地)は室町幕府の承認のもとに伏見宮貞成親王が伝領した土地であるから、いわゆる荘園領主的土地所有地であると考えてよい。しかしながら、伏見宮家の領主的土地所有地であるとはいっても、この新屋敷地においてはその再開発の事情が、結果としての敷地形態、あるいは地域変動の契機と相まって領主と住人の関係を複雑化している。このような点に留意しつつ、まず住民の負担あるいは領主の権限の内容を概括しておこう。この屋敷地における敷地の所有・保有関係を図式化すると、次のようになるであろう。

- (1) 「領主」 $\xrightarrow{\text{無地子}}$ 敷地拝領者(「御所奉公被官人」)
- (2) 「領主」 $\xrightarrow{\text{無地子}}$ 敷地拝領者 $\xleftarrow{\text{地子}}$ 「百姓」
- (3) 「領主」 $\xleftarrow{\text{地子}}$ 「百姓」
- (4) 「領主」 $\xleftarrow{\text{地子}}$ 「百姓」 $\xleftarrow{\text{地子}}$ 「百姓」

以上のような4種の型が存在していたと考えられる

が、とくに第(1)型がこの敷地の再開発の事情を反映している。それは実際には第(2)型として現われたことが多いのであろう。第(3)型は一般に認められる土地所有・保有関係である。第(4)型は康富に預けられた東隣二宮跡敷地において認められる。「百姓」である康富が、さらに「百姓」をおいて地子をとるというこの型は恐らく異例な状態であったと思われる(後述)。

さて敷地拝領者に対して地子が課せられなかったことは前述した領給事情から容易に推察される。一方、それ以外の「百姓」は原則として伏見宮家に地子を納入しなければならなかったであろう。例外をさがすならば、將軍義教の要請により敷地を頒給した箒術法師清了の場合が多分それに該当するのであろう。『看聞御記』に「飯尾令請取地子事不可致沙汰敷。御判之折紙被下云々」とあるように⁴¹⁾、清了は地子免除を認めた將軍義教の折紙を所持していたと推察される。それゆえに領主たる貞成親王にしても幕府奉行人飯尾大和守貞連に地子請取を沙汰するのを逡巡せざるをえなかったであろう。また康富も、二宮跡敷地については「百姓」として夏冬兩季に地子を納めていたが⁴²⁾、大風で住屋が大破した折などには地子免除を願い出て承認されている⁴³⁾。これは康富が伏見宮家の侍読として熱心に勤仕していたことによるものであろうから、他の百姓も同様に地子を免除されたとは思えない。雑公事についてはその関係史料を見ることができないこと、さらに康富の二宮跡敷地の場合は地子のみ義務づけられていたとみられることなどから、もともと雑公事の負担はなかったと推測される。このような推察に大過なければ、伏見宮家領新屋敷地における「百姓」の負担は、実質的には地子のみを負担する地主的土地所有地に近い状況になっているといえることができる。これは脇田晴子氏が洛中の他の公家所領について指摘されたことと軌を一にするものである⁴⁴⁾。

領主の権限の他端である關所検断権に関してふれておこう。關所検断権は瀬田勝哉氏によって「地主の所有する土地の上に建つ家屋が何かの理由で關所となった場合、地主が財産を没収した上、家を壊し処分する権限」であるとの確に概念規定されている(ただし、瀬田氏の場合地主は「領主」・「地主」の双方を意味する⁴⁵⁾)。このような關所検断権を領主伏見宮家が行使していたことは、文安元年(1444)に二宮弥二郎逐電跡小家を伏見宮家に取り壊し、定使左衛門太郎に処分させていることにみられる通りである⁴⁶⁾。だが畠山政長一党が畠山持国の邸を襲い、持国とその息義就を追うという事件が起きた享徳3年(1454)8月21日の翌々日、政長内衆の三宅が康富の東隣小家(おそらく持国ないし義就の被官人の住家であろう)を關所であると称して札を打ち付け、その直後に伏見宮家からも検封を行なっている事実をみると⁴⁷⁾、領主の権限が弱体化し、不入権が侵されつつある

状況が窺われるであろう（もっとも最終的には伏見宮家が關所検断権を行使し、小家を取壊したと思われるのである⁴⁸⁾）。同様の場合として宝徳2年(1450)11月に鷹司家敷地内に発生した事件が参考になる。すなわち典薬頭保家朝臣が拝領敷地内に置いていた「百姓」茶屋家主が逐電したとき、幕府政所関閤齊藤遠江守がその小家2宇を關所として検封した。鷹司家ではその処置を不当であると主張したが、室町殿上藤局を介して義政に訴えて「鷹司殿御地内、自本所可有御計之由、令治定者也」とその承認をとることによって始めて領主の権限が保証されえたのである⁴⁹⁾。このように摂家さらには院御所の敷地であっても領主の権限は侵犯されがちであり、その権限を守るために懸命に奔走しなければならなかった。この意味からも新屋敷地は、次第に幕府の検断権の下にあった地主的土地所有地に近づきつつあったといえるのである。

さて最後に、領主伏見宮家の土地支配下において「百姓」の居住および住宅の売買などの権利が実際にどのような内容であったかを、康富に預け下された東隣二宮跡敷地をめぐる生起した数回の紛争を素材として観察しておきたい。

「私之雑舎之戸與隣之牆相迫而、出入之通路不叶」と敷地の狭さを嘆き、また息子康頭の部屋の拡張を希望していた康富にとって、たまたま二宮弥二郎が逐電して東隣に空地が生じたことは実に好都合に思われた⁵⁰⁾。しかも領主である伏見殿においてはその關所地を「為御百姓被預下」という方針であったので、嘉吉3年(1443)冬康富はさっそく庭田家を通じて敷地を望む旨申し入れて諒解を得ている⁵¹⁾。そして翌文安元年(1444)8月7日に実際に敷地が預け渡された⁵²⁾。なお二宮弥二郎逐電跡小家は翌日領主伏見宮家の手で解体破却され、定使左衛門太郎が部材を預かった⁵³⁾。こうして康富は、伏見殿に毎年夏冬両季に地子を納めることによって敷地の使用権を取得したが、すぐには康頭の部屋の造作にはとりかからず、その後「百姓分」として何時たりとも要求通りに立ち退く条件で高島弾正忠を置いた⁵⁴⁾。ところが、これが領主伏見宮家の不興を買う原因となって、文安5年・宝徳元年と相次いで東隣敷地の返却を命じられることになったのである。

文安5年(1448)の場合は、堤右京亮が敷地を拝領したといって康富にその返環を要求した⁵⁵⁾。このような事態に立ち至ったのは、前述した康富の行為が、「用も候はぬ御地を申請候て、百姓を置くべく様に、自然御沙汰も候哉⁵⁶⁾」つまり康頭の部屋を建てるとするのは口実に過ぎず、本音は「百姓」を置いて地代を得ようとしたのだと領主に解されたからであると思われる。康富は庭田家を通して「部屋をひろげ候はんと存候し處に、計会故に、少延引仕にて候」、「先度申請之東隣御地ニかりそめ

ニ置候高島をハ、来月中ニ立候て、兼申入候様、康頭部屋弘候はんずる事、今年中丁簡可仕之由存候」などと弁明し⁵⁷⁾、その結果、「今被置候百姓被立て、誠賢息為有造作者、不可有子細」と許されて、ひとまず安したのである⁵⁸⁾。しかるに康富がその約束を実行しなかったために宝徳元年(1449)に再び敷地返上を命じられた。しかも今度は愁訴はかなうべからずという厳しいものであったし、また西隣の僧三井の敷地が「可引渡之料」つまり替地ないし立ち退き料として用意されていたようである⁵⁹⁾。が、按察卿三条西公保に口添えを求めたことが功を奏し、「しゆく所をもたて候はで、あき地にてをき候はゞ、申かた候はんずる、とくしゆく所を申やうにたて候へ」と厳命されただけで⁶⁰⁾、敷地返上には至らなかった。

康富が譴責を受け敷地返上を命じられた理由は以上の叙述によって自ずから判明しよう。その直接最大の理由が、敷地を預けられた一介の「百姓」に過ぎない康富がさらに「百姓」を置いて地子を収取したからであることは確実である。「百姓」を直接掌握し支配すべき領主の立場からすれば、こうした康富の敷地利用の仕方は是認されうる範囲を逸脱していたといわねばならない。前述した拝領敷地の場合と比較すると、預け下された敷地の住人が持ち得た使用権の限界が明瞭になってくる。すなわち「百姓」はただ自らの居住ないし営業のために敷地を利用しうるのみであったと考えられる。この原則は、たとえ伏見宮家の侍読であるにせよ、「百姓」たる康富に対しては同様に貫かれたのである。

ところで「百姓」としての康富の敷地占有権は、夏冬両季の地子を遅滞なく納入することは勿論、康頭部屋の増築のために使用するという最初の使途条件を果たす限りにおいて承認されたのであるから、早々に普請を済ませてしまえば問題は生じなかったはずである。が、このような事情にもかかわらず、宝徳3年(1451)3月に至っても依然として「百姓」を置き続け、造作に着手していなかったことが知られる⁶¹⁾。それは宿所の増築をどうして許し得ないほどに窮迫した経済事情の下に置かれていたからである。そのことは『康富記』宝徳3年(1451)10月25日条に収められた、室町幕府に三千疋の助成金を求めた愁訴状にうかがうことができる。

爰居住敷地者、因 竹園細々参仕、自 仙洞被下之。蝸屋之營如形、而衡門之構未終之處、依度々大風、既欲令顛倒、呼嗟累祖相伝之記録、四壁荒而難避風雨、

康富宿所の新造事始めの儀が取り行なわれたのは、結局東隣二宮跡敷地を手に入れてから丸9年後、享徳2年(1453)10月2日のことであった⁶²⁾。そして17日には旧屋を解体し⁶³⁾、翌享徳3年(1454)2月の初めには新しい宿所が竣工していた⁶⁴⁾。

康富が置いた「百姓」について言及すると、武家の高

畠弾正忠および商工業者であろう道珍の少なくとも二名の存在が知られる。「百姓」は一般にみずからの住家も自由に処分することができなかったといわれるが、ここでも領主伏見宮家のいわば代理として康富の許可を必要としていた（もちろんこれは越権的というべき行為であるが）。このことは宝徳3年（1451）3月「百姓」の住家が売却されると聞いた康富が相手の蠟燭屋朗阿を呼び寄せて「此地自此方管領也、楚忽不買定」と注意している⁶⁵⁾ことから明らかである。またこれら「百姓」の敷地占有権の内容は、康富が「是は何時も可罷立之由約束申付者也」と記しているように⁶⁶⁾実に希薄なものであり、居住権のようなものは認められていなかったといつてよい。とはいえ、現実には立ち退きを求めた場合に紛争の発生が常に避けられたとはかぎらない。事実、享徳2年（1453）10月の康富宿所新造に際して、「百姓」道珍は立ち退きの要請を拒否したようである。道珍の方では木沢左近大夫に依頼して相論に対処したが、この11日に木沢の口入れ停止が命じられ、さらに翌12日には大方殿（將軍義政の母）の上意として「東隣家事、自元為百姓念可立去」と侍所開闢布施下野守と飯尾下総守に伝えられたために、道珍は敗れ去った。17日布施下野守の公人六郎三郎が道珍に退去命令を伝達している⁶⁷⁾。この道珍の場合にはおそらく替地、立ち退き料などは認められなかったに違いない。

以上、土地にかかわる問題について若干の考察を試みてきた。『東寺百合文書』のような荘園領主側史料が残されていないために『看聞御記』や『康富記』などの日記を用いざるをえず、土地問題の一断面を窺うことしかできなかった。が、東寺領や大徳寺領などの洛中とはいえ周辺地域を対象としてなされた従来の個別的研究に対して、ここで上京の市街中心地の事例を付け加え得たことに多少の意義が認められるのではなかろうか。

おわりに

都市再開発が成り立ちうる条件は一般に単純ではないであろう。土地を介して「百姓」から地子を取得しようとする荘園領主と、買得によって自ら土地所有者たろうとしつつも当面市街中心敷地に居住・営業の利便を求める「百姓」との関係を基軸として政治・経済・社会・地理的要因などが複雑にからむ。しかし、後小松院仙洞御所跡敷地の再開発をふり返ってみると、都市再開発が成功しうる前提条件はおのずから整っていたのである。第一にこの敷地は伏見殿と内裏に隣接する上京の中心地という地理的条件に恵まれていた。しかも第二にこの敷地に対する需要はすでに顕在化していた。この敷地を伝領した伏見宮貞成親王としてはただ衆望にこたえて敷地割を実施し配分するだけでよかった、というのが実情であろう。この意味では荘園領主にとってはまさに理想的な都市再開発事業であったといつてよい。このようにみる

のが妥当であるとするならばこれが都市再開発の典型であるとはむしろ考えにくくなるが、何をもって典型とすべきかは難問である。この問題は、史料の制約によって全貌をあきらかにし得なかった敷地割あるいは都市空間の再構成の問題と合わせ、今後の課題としたい。

ところで、後小松院仙洞御所跡敷地を再開発して形成された屋敷地のその後の展開について述べる必要がある。この都市再開発が京都の「町」の歴史上に独自の意義をもつと考えられるからである。応仁・文明の大乱（1467～1477）による社会情勢の激変が契機となってこの敷地に「近世の胎動」が始まり、やがていくつかの「町」が生まれた。「橘辻子」・「一条」・「正親町」・「烏丸」など、道路名をそのまま町名として名乗る町々である。母胎を上まわる多彩な社会的構成を特質とするこれらの町々が結成した町組こそ、戦国期の町組の一つとしてあまりにも有名な「六町」—近世の禁裏六町組の原型—である。いいかえるならば、禁裏六町組の歴史は後小松院仙洞御所跡敷地の再開発に源を発するものである。この知見から「六町」ないし禁裏六町組の成立と構造に関して様々な注目すべき史実が判明する。この問題については稿をあらためて論ずることにしたい。

注

- 1) 川上 貢『日本中世住宅の研究』第4編第3章、「十五世紀初の仙洞御所と伏見宮御所」187～196頁。

以下、本節の記述中において御小松院仙洞御所および伏見殿の沿革に言及した部分は、上掲書に依拠しているところが多い。

- 2) 『看聞御記』当該日条。
- 3) 同上、当該日条。なお、川上 貢前掲書は八月末に門立柱、翌応永24年6月29日に移徙とするが、これは明らかに誤りである（『史料綜覧』巻七参照）。
- 4) 同上、応永23年7月5日条。
- 5) 同上、永享8年4月19日条。
- 6) 同上、永享8年4月23日、5月1日条。
- 7) 『公卿補任』永享12年の項。
- 8) 『看聞御記』永享3年4月19日条。
- 9) 同上、永享6年7月4日条。
- 10) 同上、永享6年閏5月27日条。
- 11) 同上、当該日条。
- 12) 同上、永享8年6月24日条。
- 13) 同上、永享8年6月27日、7月18日、8月9日、11日の各条。
- 14) 同上、永享4年3月14日条、『康富記』宝徳元年閏10月9日、12月12日の各条。
- 15) 『康富記』宝徳元年閏10月5日条。
- 16) 『看聞御記』永享9年2月3日、5日条。
- 17) 同上、嘉吉元年5月25日条。
- 18) この「百姓」という語については二、三の見解がある。

瀬田勝哉氏は、私的土地所有者である「地主」（あるいは「領主」）に対して土地を持たぬ都市民を「百姓」と概念化し、「百姓」は耕作農民のみならず一般商工業者を広く含む表現であるとされた（『近世都市成立史序説』『日本社会経済史研究』中世編 所収）。網野善彦氏は、都市民は正式には「地百姓」とよばれたことを指摘しておられる（『中世都市論』『岩波講座・日本歴史』中世3 所収）が、これに対して馬田綾子氏は、土地を媒介としてその住民をとらえるときに「地百姓」の語が使用されたのであり、都市の住

民一般を表現する語は「百姓」であると考えの方が適当であろうと述べている（『洛中の土地支配と地口銭』『史林』第 60 巻第 4 号）。

本稿では「百姓」を『康富記』の表現に従って領主伏見宮家から土地を預けられた住人のこととして使用している。なお『康富記』の「百姓」の概念には本論中に明らかになるとおり公家・武家さえも含まれている事実を注意しておきたい。

- 19) 『史料大成』所収の『康富記』に依拠している。
 - 20) 『康富記』嘉吉 2 年 11 月 9 日, 12 日, 26 日条。
 - 21) 小寺武久「中世京都の都市空間に関する考察 (1), (2)」『日本建築学会論文報告集』第 238, 239 号, 昭和 50 年 12 月, 51 年 1 月)。
 - 22) 小学館版『日本国語大辞典』によると、辻の語釈は ① 道路が十文字に交差している所・よつつじ・十字路・交差点・つむじ, ② 路上・みちばた・ちまた, 多く「辻講釈」「辻占」などと熟して用いられる, ③ 裁縫で縫い目の十文字になる所, ④ 物の合計, などとなっているが, 今道路に関連する語釈の一つである ② の場合についても ① の意味に解するほうが正確であり, しかも熟語の成り立ちをよく説明できると考えられる。つまり, ① が辻の基本的な意味であることは明瞭であるといつてよい。なお, 辻という文字は, 辻 (道を行くの意) と十 (十字形の意) からなる, 会意による国字とされており (小川環樹他『新字源』など), その語源は「十字」とみて大過ないであろう (『和名類聚抄』・『節用文字』・『色葉字類抄』)。辻子がこの辻と語源を同じくすること, 両者がしばしば混用されたことなどについては拙稿「辻子—その発生と展開」 (『史学雑誌』第 86 編 6 号) を参照されたい。
 - 23) 前注の拙稿。
 - 24) ここで小寺武久氏の見解を検討しておこう (小寺氏: 注 21) 論文)。小寺氏は, 『康富記』絵図下端に示された道は正親町通りであると考え (前提 I)。そして「にし東の辻」については「東西の通り」を意味すると解釈し (前提 II), それゆえに「にし東の辻」とは正親町通りを意味しているのであると結論された。
- この論証は妥当である。しかしながらその結論が“真”であるとは思われない。というのは, 正親町通りそれも正親町東洞院の辺りは当時内裏と伏見殿とが隣接し, 上京の中心といっても差し支えないところであり, そうした周知の通りに対して自らも住人たる康富が「にし東の辻」=「東西の通り」などと注記する必要があったとはとうてい考えられないからである。
- とするならば, 小寺氏の推論における二つの前提のいずれか, あるいは両方が“偽”であると考えざるを得ない。事実, 本論中で考察したとおりその前提は共に誤りである。
- なお小寺氏が辻を「通り」と解するに際して参考とされた「町辻」に言及する。それは, 小寺氏が引用されているように『康富記』文安 6 年 7 月 3 日条に,
- 去嘉吉三年中焼内裏謀反人余党臼井之部類五人, 是日渡大路, 町辻, 於六條河原被切首了
- とみえる。この「町辻」の意味は以上の記事からだけでは判然としないが, 小寺氏自身が関連する事実を述べるために論文中の同一箇所挙げられた次の二史料と比較すると明瞭となる。
- ・渡大路, 自一條町至六條渡之, (『園大曆』文和 2 年 3 月 26 日条)
 - ・今朝正時賀茂の去年御方御所物取候者二人車のせ候て, 一條町よりわたし, (中略) 六條河原にきてる, (『山科家礼記』文明 13 年 4 月 26 日条)
- つまり, 「町辻」とは一条大路と町小路の交差するところ, すなわち一条町の辻を「町辻」(まちのつじ) と称したものであろう。この場合辻は字義どおりの意味に解して何ら差し支えないであろう。
- 25) 小寺武久氏は前掲論文中で, 図の比例は必ずしも正しく

なく, また三つの「十丈」はそれぞれ東洞院通, 正親町通, 「きたみなみ 辻子」からの距離であると考えておられる。しかし南端が正親町通でないことはすでに指摘した通りであるし, 「きたみなみ 辻子」から〇印まで「十丈」とみると必然的に図の比例が正しくないとせざるを得なくなるが, このような見方は絵図作製の主旨に照して疑問を抱かしめるものである。

- 26) 『康富記』文安元年 8 月 7 日条。
- 27) 同上, 嘉吉 2 年 11 月 12 日条。
- 28) 同上, 文安元年 8 月 7 日, 8 日条。
- 29) 同上, 享徳 3 年 8 月 23 日, 25 日条。
- 30) 同上, 嘉吉 3 年 4 月 28 日, 8 月 7 日, 文安元年 7 月 10 日, 宝徳 2 年 5 月 20 日, 享徳 3 年正月 13 日の各条。
- 31) 同上, 文安元年 4 月 24 日条。
- 32) 同上, 文安 4 年 5 月 14 日, 16 日, 宝徳 3 年 10 月 24 日, 11 月 7 日の各日条。
- 33) 同上, 享徳 4 年 4 月 5 日条。
- 34) 同上, 宝徳 3 年 8 月 12 日条。
- 35) 同上, 享徳 3 年 9 月 11, 14 日条。
- 36) 同上, 宝徳元年 12 月 10 日条。
- 37) 同上, 享徳 4 年 7 月 12 日条。
- 38) 同上, 宝徳元年 10 月 13 日, 宝徳 2 年 6 月 14 日, 康正元年 8 月 15 日の各日条ほか。
- 39) 同上, 康正元年 9 月 8 日, 10 月 6 日条。
- 40) 中世京都の土地所有に関する問題を論じた既往の研究は少なくない。全体的な問題を取り扱った研究としては瀬田勝哉氏「近世都市成立史序説」 (『日本社会経済史研究』中世編 1967 所収) と脇田晴子氏「中世後期京都の土地所有について」 (『戦国期の権力と社会』1976 所収) があり, 個別的研究としては大徳寺領土御門四丁町, 東寺領巷所・八條院町・境内款冬町を事例とする, 離波田徹氏「室町期京都における土地問題の一考察—上京土御門四丁町を素材として—」 (『立命館文学』267, 1967), 仲村研氏「中世京都における巷所について」 (『社会科学』10, 1968)・「八條院町の成立と展開」 (『文化史学』25, 1969)・「東寺境内款冬町の支配」 (『京都社会史研究』1971 所収) (以上いずれも『京都「町」の研究』1975 に再収), 川嶋将生氏「東寺領八条院町の構造と生活」 (『中世の権力と民衆』1970 所収) がある。なお本項は以上の諸氏とくに脇田晴子氏の論文に教えられたことを付記しておく。
- 41) 『看聞御記』永享 9 年 2 月 5 日条。
- 42) 『康富記』文安 5 年 9 月 2 日条。
- 43) 同上, 宝徳元年閏 10 月 5 日条。
- 44) 脇田晴子氏前掲論文 (注 40))。
- 45) 瀬田勝哉氏前掲論文 (注 40))。
- 46) 『康富記』文安元年 8 月 8 日条。
- 47) 同上, 享徳 3 年 8 月 23 日条。
- 48) 同上, 享徳 3 年 8 月 25 日条。
- 49) 同上, 宝徳 2 年 11 月 5 日条。
- 50), 51) 同上, 宝徳元年閏 10 月 5 日条。
- 52) 同上, 文安元年 8 月 7 日条。
- 53) 同上, 文安元年 8 月 8 日条。
- 54) 同上, 文安元年 9 月 2 日条。
- 55) 同上, 宝徳元年閏 10 月 5 日条。
- 56), 57) 同上, 文安元年 9 月 2 日条。
- 58) 同上, 文安元年 9 月 4 日条。
- 59) 同上, 宝徳元年閏 10 月 5 日条。
- 60) 同上, 宝徳元年 10 月 7 日条。
- 61) 同上, 宝徳 3 年 3 月 15 日条。
- 62) 同上, 享徳 2 年 10 月 2 日条。
- 63) 同上, 享徳 2 年 10 月 17 日条。
- 64) 同上, 享徳 3 年 2 月 5 日条。
- 65) 同上, 宝徳 3 年 3 月 15 日条。
- 66) 同上, 宝徳元年閏 10 月 5 日条。
- 67) 同上, 享徳 2 年 10 月 11, 12, 17 日条。

SYNOPSIS

U.D.C. 72.03 : 711.123(521.73)

ON THE URBAN REDEVELOPEMENT AT THE SITE OF GOKOMATSU IN SENTO PALACE

——a consideration of the urban redevelopment of Kyoto
in the Muromachi period——

by YASUO TAKAHASHI, Kyoto Univ., Member of A.I.J.

Contents are mainly classified by two items as follows :

1. The history of the site of Gokomatsu In Sento Palace and the process of the urban redevelopment.
2. The actual circumstances of the renewal site.
 - 1 The initial site planning and the structure of the area.
 - 2 The site planning and inhabitant near the Zushi.
 - 3 On the proprietary rights of the real estate of the inhabitants and the landed owner.