4. 吉祥寺駅周辺における短冊形地割の成立過程に関する考察

—旧吉祥寺村・西窪村・下連雀村を対象として—

A Study on Formative Process of Strip-Shaped Allotment of Land around Kichijoji Station

- On the Subject of Kichijoji, Nishikubo and Shimorenjaku Villages -

山崎 美樹*・伊藤 裕久**
Miki Yamazaki*, Hirohisa Ito**

This paper seeks to clarify the formative process of the strip-shaped allotment of land around Kichijoji station which has been built in the middle of 17th century as Shinden settlement. Three villages around Kichijoji station had been established by the emigration with the urban renewal of Edo after the Great Fire of Meireki in 1657 and planned with the similar strip-shaped allotment of land such as the dwelling lot of shallow depth (8ken) et al. But there are regional differences in detail, for example, Kichijoji village has been divided into two districts which were called Honjuku (original residential area) and Noden (only for cultivated area). By the growth of new inhabitants, the frontage of strip-shaped allotment of land had been divided in half, and redeveloped the fields for housing.

Keywords: Kichijoji, strip-shaped allotment of land, formative process

吉祥寺, 短冊形地割, 成立過程

1. はじめに

1-1. 研究の背景と目的

現在のJR吉祥寺駅周辺⁽¹⁾市街地(東京都武蔵野市)には、近世に成立した新田集落のもつ短冊形地割がもたらした空間構成が街区・街路形態に継承されており、近代以降の市街化過程の基盤となった。その近代における具体的様相については別稿⁽²⁾で検討したが、短冊形地割の地割形態や街路構成には地域差がみられ、そのことが近代における宅地化過程にも大きな影響を及ぼしたことが窺われる。本稿では、明暦の大火により江戸市中から西郊の武蔵野への移転を経て成立した新田集落の開墾時の空間的特徴を、現在の吉祥寺駅周辺の短冊形地割の前身である吉祥寺村を中心に明らかにすることを目的とする。また、開墾当初の新田集落としての吉祥寺村の位置づけを明確にするために、同時期に開発された周辺の新田集落である西窪村・下連雀村を比較対象とする。

1-2. 先行研究と本研究の位置づけ

近世の新田集落については、戦後、歴史学・地理学から本格的な研究が蓄積され(木村¹⁾・菊地²⁾他)、武蔵野の新田集落については、街(路)村状の集落形態と屋敷地の背後に耕地が連なる長大な短冊形地割が空間的な特徴として定説化した。その後、『武蔵野市史』³⁾など自治体史編纂事業のもとで具体的研究の継続と深化がみられるものの、空間的な側面からの再検討は十分になされていない。

一方、都市計画・農村計画では、新田集落の短冊形地割の継承が市街化過程の基盤として評価(石田⁴⁾・佐藤⁵⁾)され、武蔵野の新田集落では景観・環境保全計画の観点からの研究⁶⁾が見られるが、近世の地割形態については、その前提として論じられるにとどまっている。

本稿は、先行研究の成果を踏まえながら、近世における

短冊形地割の成立過程と近世から近代へと引き継がれた短冊形地割の空間的特徴を具体的に明らかにしていく。

1-3. 研究方法

自治体編纂史資料³⁾⁷⁾⁸⁾やその他の文献史料⁽³⁾⁽⁴⁾、江戸絵図⁽⁵⁾⁽⁶⁾により、まず、明暦大火によって江戸市中から武蔵野へ移転した吉祥寺・西窪・下連雀の三村の住民達の多くが移転以前に暮らした江戸の町の状態と移転の経緯について考察する。また、寛文検地帳の記載内容を分析し、地引絵図(1875)⁽⁷⁾等をベースマップとすることで開墾時の新田集落の地割と土地利用について具体的に復原し、三村を比較しながら空間的特徴を明らかにする。さらに、史料³⁾の現存する西窪村を中心に近世における地割と土地利用形態の変容について検討する。以上の考察を総合することで、現在の吉祥寺駅周辺に継承された短冊形地割の成立根拠となった近世の実態を解明する。

1-4. 研究対象地域(図1)

吉祥寺駅周辺市街地を構成する旧吉祥寺村・西窪村(現・武蔵野市)と玉川上水を挟んで南に隣接する旧下連雀村(現・三鷹市)を主な対象とする。これらの新田集落は、武蔵野台地の新田開発が政策的に本格化する享保期以前の「古新田」に相当する。「古新田」は、新田集落の成立過程や空間構成に個性がみられる。

図1 対象地域分布図

* 学生会員 東京理科大学工学研究科建築学専攻 (Tokyo University of Science)

** 正会員 東京理科大学工学部建築学科 (Tokyo University of Science)

本稿で対象とする三カ村は、明暦大火（1657）後の江戸からの替地（住民移転）によって万治2年～寛文4年（1659-1664）に一斉に開発されており、江戸の都市改造との関連性をもつことが大きな特徴である。こうした開発経緯の特殊性も想定しながら考察する。

2. 新田集落の開発経緯（図2・3）

徳川幕府は、明暦3年（1657）大火後の武家地再編と整備のために、対象地（図2）に居住した住民達を「牟礼野新墾の地」に移転させ、5年間の月俸を下賜、造宅費用を貸与することとした⁽³⁾。

これに呼応するように、吉祥寺村では、「当村開発ハ万治二年ノコトニシテ其頃マテハ此辺ヲタタ札野ト称セシヨシ、開発ノトキ村民十郎左衛門ト云フカ江戸駒込吉祥寺ニ住セシ浪士佐藤定右衛門宮崎甚右衛門ナト相談シ此地へ来タリテ田畑ヲ起シ皆此所ノ農民トナリ（略）」⁽⁴⁾と記され、明暦3・4年（1657・58）の大火で焼失した吉祥寺の駒込移転に連動して住民が移転し、万治2年（1659）から開発が開始されたと伝えられる。

西窪村については、寛文2年（1662）9月14日「西久保城山町百姓替地願書」⁽³⁾が現存し、江戸西久保城山町に居住した組頭久左衛門・九郎兵衛と百姓15人が、居住地が「六年以前（明暦三年）北条右近様江渡り、居屋敷無御座候」となったため替地を申請しており、住民移転の経緯が一次史料によって明らかである。同年11月27日「新田取立入用につき借用金覚」⁽³⁾で、替地として「無礼（牟礼）之内」が与えられ、名主7両／人、百姓5両／人が貸付けられていることから、開発の開始は、吉祥寺村より若干遅れた寛文2年（1663）頃と考えられる。

下連雀村は、寛保2年（1742）「武州多摩郡野方領連雀新田之濫觴」⁽⁷⁾に、江戸神田連雀町の一部が明暦大火後に御用地（火除地）となったため、「武蔵野御札茅場千町野の内」に、宮地1町余、寺地4町余、その外宮地寺地御除地上畑6段6畝20歩、名主治兵衛に7町余、総百姓24人に4町～5町余の土地が与えられ、5両／人の貸付を受けて万治2年（1659）から寛文3年（1663）の5年間で返納したことが記されている。

吉祥寺村と下連雀村については二次史料であるが、三村とも寛文4年（1664）に検地が実施されていることから開発時期の下限は確定する。いずれも明暦大火後の都市改造を原因として替地を与えられ、江戸から移転した住民達によって万治2年（1659）頃から新田開発が開始されたこと、承応2年（1653）に完成した玉川上水を挟んだ吉祥寺村と下連雀村がまず開発され、その西北に西窪村がやや遅れて寛文2年（1663）頃に開発されたことが推測できる。

それでは、これら三村移住民の江戸での居住地の環境は、明暦大火以前と大火直後でどのように変化したのか。ここでは各村ごとに大火前の寛永21年（1644）頃に描かれたと推定されている『寛永江戸全図』⁽⁵⁾と大火直後の状況を描いたと推定される『明暦江戸図』⁽⁶⁾を比較することで検討したい（図3）。

2-1. 吉祥寺村

大火前の『寛永江戸全図』では吉祥寺門前（現在の東京都文京区本郷元町付近、図2）に道路に面して帯状に町地が描かれている。一方で大火後の『明暦江戸図』では吉祥寺は『寛永江戸全図』で堀千助上り屋敷（村上藩の改易）とされている場所へ移転している。門前住民も一時的にこの屋敷へ移住していたと考えられる。その後吉祥寺は駒込へと正式に移転し、門前住民は江戸西郊の武蔵野に新田開発のための替地を与えられる。

2-2. 西窪村

西久保城山町（現在の東京都港区芝付近、図2）は慶安3年（1650）に焼失した後に備前島原城主高力撰津守高長の屋敷とされていたが『寛永江戸全図』では場所を特定できないため、大火後の『明暦江戸図』を参考に検討する。大火後には城山町は旗本1500石・北条右近屋敷とされており、『明暦江戸図』にはその様子が描かれている。付近には道路に面した小規模な町地が確認できるが、寛文期にこの町地は完全に消失し、武蔵野に新田集落を開墾する。

2-3. 下連雀村

『寛永江戸全図』では両側町となっている神田連雀町（現在の東京都千代田区神田須田町付近、図2）の北端西側の町地が取り払われ『明暦江戸図』では火除地となっており、町人たちは武蔵野へ新田開発のための替地を与えられた。橋の袂の残りの街区は大名屋敷となっている。

以上、移転前の住民は、いずれも道路に面する町地に居住しており、小規模な短冊形地割に建つ町家や奥行の短い表長屋を住居とする江戸の都市的な居住形態を有していたことが窺われる。

3. 寛文検地帳にみられる地割形態と土地所有・利用（寛文検地帳の数値的分析）（表1）

寛文4年（1664）に吉祥寺村、西窪村、下連雀村は代官の野村彦太夫により検地を受けており、各村共に街道の表から奥へと順に屋敷地、上畑、中畑、下畑で構成される短冊形の地割が街道沿いに連続する新田集落であった。ここではまず同時期に検地を受けた三村で作成された検地帳⁽³⁾⁽⁷⁾をもとに各村の検地の数値的分析を行い、比較する。

3-1. 吉祥寺村

吉祥寺村は三村の中で最も検地を受けている人数が多く、59人が検地を受けており、加えて寺社が4軒、上り屋敷が1軒であった。一般的な短冊形地割の規模は、屋敷地・上畑・中畑で間口20間に揃い、奥行も屋敷8間、上畑76間、中畑125間と均一であり、下畑にばらつきがみられる。

また、吉祥寺村では、下畑が各家に二筆（以下、下畑1・下畑2）ずつ割り当てられていることが他村と異なる特徴であるが、下畑1は、間口20間と屋敷地・上畑・中畑と揃うが、下畑2は間口も異なっている。奥行の平均値は、それぞれ106間と384間で、下畑2の奥行は、屋敷地・上畑・中畑・下畑1の奥行の合計に相当するほど長大であったことがわかる。石高についても屋敷地～下畑1の総計448石

1 升 3 合は、下畑 2 の総計 362 石 6 斗 3 合の 1.2 倍程度で、下畑 2 は、面積・石高において間口 20 間の短冊形地割をなす屋敷地〜下畑 1 に相当する大規模なものである。なお、家一軒当たりの平均的な面積は 4 町 9 反 9 畝程度であった。

3-2. 西窪村

西窪村では 16 人が検地を受けており、屋敷地は全て間口 20 間、奥行 8 間に統一されている。一方で屋敷地後列に続く耕地は南北で若干の差が見られ、南側は間口が 32 間前後で奥行は上畑 50 間、中畑 78 間で、北側は間口 34 間前後で奥行は上畑 47 間、中畑 73 間が基本型となっている。下畑に関しては奥行にばらつきが見られる。家一軒当たりの平均的な面積は 4 町 6 反 9 畝程度であった。

3-3. 下連雀村

下連雀村では 25 人が検地を受けており、いづれも屋敷地は間口 20 間、奥行が 8 間に統一されている。屋敷地後列に続く耕地については間口が 35 間前後でばらつきが見られ、上畑・中畑・下畑の奥行も異なる。家一軒当たりの平均的な面積は、4 町 7 反 6 畝程度であった。

3-4. 三村の検地の比較

三村ともに、屋敷地規模は間口 20 間、奥行 8 間であり、間口に対して奥行が浅く設定されていた。一方で耕地について検討すると、吉祥寺村では、畑地・屋敷地共に間口が 20 間に揃えられているが、西窪村・下連雀村では、畑地の間口が 30 間を超えており、屋敷地間口と揃わない。移転時期を踏まえて検討すると、吉祥寺村で設定された屋敷地の形態が標準となり、周辺新田集落に一律に適用されたとみられる。また奥行が浅く間口の大きい屋敷地の形態は、もともと江戸の門前町屋にみられた表長屋的な屋敷地の形態と共通性があると考えられる。

さらに、吉祥寺にのみに下畑 1・2 と二ヶ所設定されているが、家一軒当たりの土地の合計面積は、4 町半から 5

町で揃っていることから、三村に同規模の土地を与えるために下畑 2 が割り付けられたと考えられる。この下畑 2 の実態については後述する。

4. 明治 8 年 (1875)「地引絵図」⁽⁷⁾ にみる地割形態と土地利用 (表 2・3、図 4)

各村の開発当初の地割復原を試みる前提として、明治政府の地租改正に伴って作成された明治 8 年 (1875)「地引絵図」の現存する吉祥寺村と西窪村を対象に、地割形態と土地利用の観点から近世新田集落の空間構成の最終段階を明らかにしておきたい。

図 2 移転以前の各町地の分布図

表 1 寛文検地帳の土地形状・地目・面積 (概要)

			氏名	屋敷		上畑		中畑		下畑 1		全長 (奥行)	下畑 2		全長 (奥行)	総面積
				間口	奥行	間口	奥行	間口	奥行	間口	奥行		間口	奥行		
吉祥寺村	名主	北	十郎左衛門	35	8	35	70	35	120	35	119	322	26	459	781	5町5反8畝9歩
		南	新蔵	30	8	30	76	30	110	30	152	346	38	336	682	7町6反1畝28歩
	一般平均		20	8	20	76	20	125	20	106	307	23	384	691	4町9反9畝2歩	
	総面積		5町3畝		31町7反2畝10歩		60町6反		54町5反2畝5歩		151町8反7畝15歩	180町7反5畝10歩		332町6反2畝25歩		
	総石高		32石9斗3升3合		126石8斗9升2合		178石8斗		(109石3斗8升8合)		[448石1升3合]	(362石6斗4合)		810石6斗1升7合		
西窪村	名主	久左衛門	20	12	43	56	43	88	43	356	512			512	7町1反6畝20歩	
	一般平均		20	8	33	49	33	76	33	321	446			446	4町6反9畝17歩	
下連雀村	名主	治兵衛	20	8	55	44	55	65	55	309	426			426	7町6反6畝10歩	
	一般平均		20	8	33	36	33	56	33	341	433			433	4町7反6畝17歩	

図 3 『寛永江戸全図』・『明暦江戸図』における移転以前の様子

4-1. 吉祥寺村

図4右に記された宅地は195筆（接道80筆・前庭112筆・その他3筆）である。嘉永3年（1850）の吉祥寺村の家数188軒（寺4）とほぼ等しく、幕末期と家数に大きな変化はない。一方、寛文検地時の屋敷地の数は60筆であり、当初から約3倍に増加している。

宅地形態は、道路に直接面する「接道型」の宅地と、前面に芝土手（前庭）をもつ「前庭型」にわかれる。接道型80筆（41%）、前庭型112筆（57%）で前庭型が多く、大半が宅地の裏にも芝土手（後庭）を設けている。街道沿いに寛文検地で丈量された屋敷地（20間×8間）に相当する接道型の宅地も残されるが、奥行8間を超えるものがほとんどで、背後の「上畑」も取り込んで周辺の土地と一体的に宅地を再構成したと考えられる。中道や裏道沿いにも芝土手をもつ宅地が設けられており、全体として、前後に空地を設けた農村型の宅地開発が進んでいたと考えられる。

地割については、中央の寺社地を境として東西の「本宿」と「野田」で相違がみられる⁽⁸⁾。寺社地は寛文検地の規模を継承しており、その東側の「本宿」には、南北ともに街道から裏道（地尻）まで一直線に通る均等な間口の短冊形地割が確認される。これらは寛文検地の間口20間の均一な短冊形地割に一致する。一方、野田では、間口20～30間程度とばらつきが確認される。何故このような相違が発生したかについては後述する。

4-2. 西窪村

図4左に記された宅地数は61筆（接道38・前庭19・その他4）である。安政3年（1856）の高持百姓49名³⁾とほぼ等しく、幕末期と家数に大きな変化はない。一方、寛文検地時の屋敷地の数は16筆であり、当初から約4倍に増加している。

道路は、五日市街道を主軸として南側に中道、南北端に裏道が走る点は吉祥寺村と共通するが、街道から分岐した幅2間程度の南北方向の直線道路（南側4本、北側4本）、さらにその間に幅4・5尺程度の南北方向の直線道路（南側7本、北側11本）が、密度高く配置され「赤道」（村道）となっている点が特徴である。地割は、寛文検地で丈量された畑地の間口（29間～43間）と良く一致しており、前者は、寛文検地の短冊形地割の

境界に設けられた道路、後者は、短冊形地割の中央に設けられた耕作道であったことがわかる。また地割線は、畑地から街道まで一直線に通り、寛文検地で丈量された間口20間の畑地より狭い屋敷割が実施された形跡は認められない。したがって西窪村では、あくまでも課税対象となる面積規模を間口20間×奥行8間と規定したものであったと考えられる。

以上、二村とも寛文期に丈量された短冊形地割が明治初期まで良く残されていると考えられるが、屋敷地の数が大きく増加していること、一律に設定された屋敷地間口20間×奥行8間であるが、その実態は二村で異なり、また周辺の土地を取り込んで新田集落にふさわしい農家型の屋敷

表2 明治初頭の吉祥寺村の宅地形態

			合計	接道型	前庭型	その他
五日市街道沿い	本宿	北	68	36	16	20
		南	32	13	19	0
	野田	北	66	39	24	12
		南	27	15	12	0
南側中道沿い	本宿南		9	4	0	4
	野田南		5	1	4	0
裏道沿い	本宿	北	6	6	1	5
		南	0	0	0	0
	野田	北	29	18	7	11
		南	11	2	9	0
元禄期の新田集落（推定）	八町野		17	5	1	4
	式拾町野		12	0	12	0

表3 明治初頭の西窪村の宅地形態

			合計	接道型	前庭型	その他
五日市街道沿い	北	32	16	11	5	0
	南	16	8	8	0	0
南側中道沿い			14	8	5	1
北側中間地			3	0	0	3
裏道沿い			12	11	1	0

図4 明治初頭の西窪村（左）と吉祥寺村（右）の地引絵図

構を発展させたことが判明した。次に、このような変化が生じた経緯を検討する。

5. 寛文期の地割の復原と近世の短冊型地割の変容

本章では、前章で検討した明治8年(1875)「地引絵図」(図4)をベースマップとして寛文検地帳をもとに三村の地割復原を試みる。また近世における短冊形地割の変容過程については史料の現存する西窪村を中心に検討したい。

5-1. 西窪村(図5・6)

西窪村では、前述の検地帳の他、明治5年(1873)「御水帳面小前筆訳帳」及び同年「畑直段書上帳」³⁾が現存する。同史料は、寛文検地で丈量された屋敷地・畑地に対して、明治5年(1873)段階の土地所有者・地目・面積・価格を具体的に記した貴重な史料であり、地租改正のための土地調査であったと考えられる。同史料を、前掲図4及び寛文検地帳と照合しながら順序を補正し、図表化したものが図5である。①～⑥が寛文検地の名請人名であり、枠線が寛文検地の屋敷地・上畑・中畑・下畑(寸法、面積を併記)、

枠内に明治5年の土地所有者・面積を記している。検地は街道の南側を東から西へ、北側を西から東へと丈量されたと推定され、矛盾なく寛文期に丈量された短冊形地割が復原される。

近世における変化については、当初の短冊形地割を留めた土地所有は ①、⑤、⑧、⑭、⑯の5軒、その他の11軒は、図6に示しているように、四段階の変容を遂げていると推定でき、屋敷地・上畑・中畑を二等分した地割が占め([1]・[2])、下畑はさらに細分化が進んでいる([3]・[4])。また、屋敷筆数は16筆から49筆に増加するが、当初の屋敷地が二分割(9筆)あるいは三分割(2筆)され合計29筆へ増加するとともに、畑地を屋敷地化した、「下畑屋敷成」として20筆に及ぶ新屋敷が創設されている。面積は15、30、60歩と当初の屋敷160歩と比較すると小規模である。これらは、図4の街道の南側・中道周辺や北側・裏道の宅地群に比定される。屋敷地の増加の時期は、元禄11年(1698)「西久保新田名寄之帳」³⁾では、名請人の増加や下

千川敷地引 182 歩 残り 10392 歩 1103 歩 郷左衛門 1390 歩 兵五郎 2870 歩 紋右衛門 150 歩 寅吉 2100 歩 磯吉 ⑩-1 屋敷成 15 歩 下田市五郎 664 歩 市五郎 2100 歩 市五郎 311 間×34 間 10574 歩	千川敷地引 180 歩 残り 11016 歩 2120 歩 市五郎 496 歩 磯吉 6780 歩 権三郎 ⑪-1 屋敷成 15 歩 榎本留吉 555 歩 留吉 ⑪-2 屋敷成 15 歩 平川吉五郎 1035 歩 吉五郎 311 間×36 間 11196 歩	千川敷地引 182 歩 残り 8522 歩 5522 歩 源正寺 3000 歩 仁助 256 間×34 間 8704 歩	千川敷地引 182 歩 残り 10392 歩 5196 歩 長兵衛 908.5 歩 貞蔵 2135 歩 清吉 629.5 歩 兼治郎 1523 歩 兼治郎 311 間×34 間 10574 歩	千川敷地引 182 歩 残り 10392 歩 1550 歩 十兵衛 938 歩 万助 ⑬-1 屋敷成 30 歩 榎本弥兵衛 7874 歩 弥兵衛 311 間×34 間 10574 歩	千川敷地引 182 歩 残り 10392 歩 3076 歩 磯吉 ⑭-1 屋敷成 60 歩 桜井権三郎 7256 歩 権三郎 311 間×34 間 10574 歩	千川敷地引 182 歩 残り 10392 歩 3807 歩 五郎吉 1538 歩 源左衛門 ⑮-1 屋敷成 15 歩 平川吉五郎 885 歩 吉五郎 ⑮-2 屋敷成 30 歩 片井木清吉 1815 歩 清吉 1845 歩 清吉 150 歩 奥次郎 307 歩 権三郎 311 間×34 間 10574 歩	千川敷地引 182 歩 残り 10392 歩 3699 歩 慎五郎 ⑯-1 屋敷成 60 歩 田中奥治郎 5726 歩 奥治郎 ⑯-2 屋敷成 15 歩 田中喜三郎 892 歩 喜三郎 311 間×34 間 10574 歩	下 田	
1241 歩 郷左衛門 458.5 歩 兵五郎 782.5 歩 寅吉 73 間×34 間 2482 歩	1314 歩 市五郎 1314 歩 磯吉 73 間×36 間 2628 歩	源正寺 27 間×34 間 4318 歩	1241 歩 長兵衛 321 歩 幸助 300 歩 兼治郎 620 歩 貞蔵 73 間×34 間 2482 歩	1250 歩 十兵衛 956 歩 次兵衛 285 歩 万助 73 間×34 間 2482 歩	岡田磯吉 73 間×34 間 2482 歩	1241 歩 五郎吉 1241 歩 源左衛門 73 間×34 間 2482 歩	(岡田松五郎) 兵庫 73 間×34 間 2460 歩	中 畑	
539 歩 郷左衛門 659.5 歩 兵五郎 399.5 歩 寅吉 47 間×34 間 1598 歩	450 歩 源右衛門 396 歩 市五郎 846 歩 磯吉 47 間×36 間 1692 歩	源正寺 47 間×34 間 1598 歩	799 歩 長兵衛 579 歩 幸助 220 歩 兼治郎 47 間×34 間 1598 歩	799 歩 十兵衛 799 歩 次兵衛 47 間×34 間 1598 歩	岡田磯吉 47 間×34 間 1598 歩	799 歩 五郎吉 799 歩 源左衛門 47 間×34 間 1598 歩	(岡田松五郎) 兵庫 47 間×34 間 1598 歩	上 畑	
40 歩 下田郷左衛門 40 歩 下田寅吉 30 歩 下田兵五郎 20 間×8 間 160 歩	40 歩 相川平吉 40 歩 田中市五郎 80 歩 岡田磯吉 20 間×8 間 160 歩	境内地 20 間×8 間 160 歩	80 歩 榎本長兵衛 80 歩 桜井幸助 20 間×8 間 160 歩	80 歩 榎本十兵衛 80 歩 榎本次兵衛 20 間×8 間 160 歩	岡田磯吉 20 間×8 間 160 歩	80 歩 岡田五郎吉 80 歩 上杉源左衛門 20 間×8 間 160 歩	(岡田松五郎) 兵庫 20 間×8 間 160 歩	屋 敷	
⑩ 九郎兵衛 ⑨ 長右衛門	⑪ 権左衛門 ⑧ 眼斎	寺地・社地 ⑦ 佐兵衛	⑫ 庄大夫 ⑥ 三左衛門	⑬ 伝右衛門 ⑤ 兵右衛門	⑭ 善七郎 ④ 甚九郎	⑮ 八右衛門 ③ 吉右衛門	⑯ 兵庫 ② 三郎兵衛	① 久左衛門	
20 間×8 間 160 歩 (榎本兼五郎) 80 歩 小川兼五郎 80 歩 榎本綱五郎 (横山綱五郎)	20 間×8 間 160 歩 榎本忠兵衛	20 間×8 間 160 歩 80 歩 榎本金次郎 80 歩 榎本紋四郎	20 間×8 間 160 歩 80 歩 平井辰五郎 80 歩 平井福治郎	20 間×8 間 160 歩 利根川貞蔵	20 間×8 間 160 歩 80 歩 井口平太郎 80 歩 榎本万助	20 間×8 間 160 歩 86 歩 井口平太郎 86 歩 井野久左衛門	20 間×8 間 160 歩 80 歩 桜井慎五郎 80 歩 桜井代五郎	20 間×12 間 240 歩 井野紋右衛門 屋 敷	
50 間×32 間 1600 歩 800 歩 益五郎 80 歩 綱五郎 720 歩 磯吉	50 間×32 間 1600 歩 榎本忠兵衛	50 間×32 間 1600 歩 800 歩 金次郎 800 歩 紋四郎	50 間×32 間 1600 歩 800 歩 辰五郎 800 歩 福治郎	50 間×32 間 1600 歩 利根川貞蔵	50 間×32 間 1600 歩 800 歩 平太良 800 歩 万助	52 間×31 間 1612 歩 806 歩 平太郎 806 歩 久左衛門	55 間×29 間 1595 歩 797 歩 慎五郎 798 歩 代五郎	56 間×43 間 2408 歩 紋右衛門 上 畑	
78 間×32 間 2496 歩 640 歩 益五郎 604 歩 紋右衛門 4 歩 長五郎 689 歩 磯吉 559 歩 貞蔵	78 間×32 間 2496 歩 1740 歩 忠兵衛 756 歩 辰五郎	78 間×32 間 2496 歩 1248 歩 金次郎 648 歩 紋四郎 600 歩 辰五郎	78 間×32 間 2496 歩 1248 歩 辰五郎 1248 歩 福治郎	78 間×32 間 2496 歩 利根川貞蔵	78 間×32 間 2496 歩 1248 歩 万助 32 歩 平太良 1216 歩 作治郎	81 間×31 間 2511 歩 314 歩 平太郎 2197 歩 久左衛門	87 間×29 間 2523 歩 956 歩 慎五郎 1567 歩 代五郎	88 間×43 間 3784 歩 紋右衛門 中 畑	
320 間×32 間 10240 間 821 歩 貞蔵 744 歩 兵五郎 1743 歩 兼五郎 ⑨-1 屋敷成 15 歩 小川長五郎 5105 歩 長五郎 1812 歩 長五郎	320 間×32 間 10240 間 450 歩 忠兵衛 438 歩 辰五郎 2104 歩 益五郎 ⑧-1 屋敷成 30 歩 榎本藤蔵 7218 歩 藤蔵	320 間×32 間 10240 間 555 歩 金次郎 103 歩 紋四郎 600 歩 辰五郎 8982 歩 奥右衛門	320 間×32 間 10240 間 589 歩 辰五郎 1496 歩 福治郎 ⑥-1 屋敷成 60 歩 井野奥右衛門 7189 歩 奥右衛門 ⑥-2 屋敷成 15 歩 桜井兼治郎 891 歩 兼治郎	320 間×32 間 10240 間 2992 歩 貞蔵 ⑤-1 屋敷成 30 歩 井口仁助 3594 歩 仁助 3624 歩 奥右衛門	320 間×32 間 10240 間 ④-1 屋敷成 30 歩 榎本作治郎 4704 歩 作治郎 ④-2 屋敷成 30 歩 榎本作治郎 121 歩 作治郎 1496 歩 万助 857 歩 益五郎 1580 歩 仁助 1422 歩 奥右衛門	367 間×31 間 11377 間 1305 歩 平太郎 6157 歩 久左衛門 ③-1 屋敷成 15 歩 井口豊吉 2911 歩 豊吉 989 歩 益五郎	358 間×29 間 10382 間 906 歩 慎五郎 1548.5 歩 代五郎 ②-1 屋敷成 30 歩 井野益五郎 5300 歩 益五郎 2596.5 歩 久左衛門	356 間×43 間 15308 間 841 歩 紋右衛門 ①-1 屋敷成 60 歩 井野久左衛門 11566 歩 久左衛門 ①-2 屋敷成 15 歩 榎本兼五郎 1192 歩 兼五郎 453 歩 兼五郎 1208 歩 増五郎 (益)	下 田

図5 近世の西窪村での土地所有者の変容

畑屋敷成はみられず、宝暦10年(1760)「定免反取并高反別小前帳」³⁾で高持百姓が50名と急増していることから、武蔵野の新田開発が本格化する18世紀前半にこうした急激な変化が進展したことが推定される。

また、街道に面する住民達の土地所有は、屋敷地が分割された場合も、当初の短冊形地割内に表から裏へと上畑・中畑・下畑を一体的に所有するのが一般的で、畑地の細分化に伴って別の短冊形地割の土地を所有し、さらに五日市街道を越えて反対側の畑地を所有する者も多くみられる。下畑屋敷成の住民層も、下畑を中心に短冊形地割の境界を越えて周辺に土地を所有する。西窪村では、こうした分散的な土地所有の進展が、私有地に設けられた短冊形地割内の耕作道の共用化を促し、前章で述べた街道から分岐する南北方向の道や下畑部分に成立した新屋敷地を繋ぐ東西方向の中道を赤道(村道)とすることになったとみられる。

5-2. 下連雀村

前述の通り、下連雀村の寛文検地は、屋敷地間口20間×奥行8間、背後の畑地間口は30～36間で屋敷地間口よりも大きく、西窪村と同様に屋敷地周辺は丈量されない土地(余歩)であったと推測される。同村については、すでに三鷹市教育委員会『市内歴史散歩』(1993年)により地割復原図が作成されているので、同図を参照、修正しながら、現在の寺社位置と西窪村の検地を参考に検地帳の記載から復原を試みる。検地は、検地帳の記載順に街道(連雀通)の南側を東から西へ検地され、次に北側も同様に東から西へ検地されたことが想定される。また西窪村同様に寺社地は最後に記載されており、その後に記載された長左衛門については短冊形地割の奥行が等しいことから南側西端の善左衛門の西隣であると推定した。

近世における変化については、寛文検地で25筆であった屋敷地が、宝永2年(1705)「西之御年年貢名寄帳」⁸⁾では14筆と減少し、2筆を統合した屋敷地が5筆、7筆を統合した屋敷地が1筆となっており開墾当初の住民の多くが定着しなかったことが窺われる。しかし、天保14年(1843)「本免取調小前印形帳」⁹⁾の屋敷地の数は47軒と増加し、その内の40軒の屋敷地の面積が寛文検地の半分である80歩となっている。耕地や畑地屋敷成については不明であるが、西窪村と同様に18世紀に屋敷地の数が倍増し、寛文期の屋敷地を二分した短冊形地割が一般化したことが想定される。

5-3. 吉祥寺村

吉祥寺村の寛文検地帳は南と北の二冊からなるが、万延元年(1860)の再写本であり、記載順などに誤りや加筆があった可能性もある。そこで、検地帳の記載順に従って明治8年(1875)地引絵図の地割と1筆毎に地割比定を行った。その結果は図4で示したが、寛文検地で丈量された間口20間の短冊形地割(屋敷地・上畑・中畑・下畑1)は、地引絵図の東半分の地割線と概ね重なること

から、本宿であったことが判明した。また検地帳の北に含まれていた新之丞・喜左衛門・仁左衛門・小右衛門の4名の土地は、南にあったと考えられる。つまり検地帳では北側36筆・南側28筆に分けられているが、実際は北側33筆・南側32筆が検地されたことになる。

一方、間口の揃った屋敷地・上畑・中畑・下畑1までの合計奥行寸法は、地引絵図の南北端に収まるが、間口にばらつきがみられる下畑2の奥行を加えると村の範囲に収まらない。そこで、地引絵図の西半分に相当する野田へ同じ順序で重ね合わせると、奥行は、本宿と同様に村境の地尻に対応し、間口についても地引絵図の地割に一致する部分があることが確認できる(図4)。また、前述のように、下畑2は、面積・石高において屋敷地・上畑・中畑・下畑1の総和にほぼ等しくなっていること。さらに、明治2年「吉祥寺村絵図」⁹⁾には「寛文四辰年御検地、字野田、下畑百七拾六町七反八畝拾歩、下畑屋敷成 壹町九反六畝廿歩」とあり、野田には、寛文四年の検地で屋敷地がなく下畑(十下畑屋敷成)しか丈量されていないことを勘案すると、野田の部分に比定することの蓋然性は極めて高いと言える。

なお、同絵図によれば、野田に下畑屋敷成が5900歩も存在したことが注目される。これは、西窪村で判明したように下畑を屋敷地化したものであり、図4で街道沿いに連続した野田の宅地群が、当初から屋敷地が存在した本宿とは異なり、畑地を用途転用したものであることを明らかにしてくれる。吉祥寺村では、近世における変化を明らかにすることのできる史料を欠いているが、分家輩出や新規住民の移住などによる新屋敷地の増加は他村とは異なり、本宿の西に連続する野田の屋敷地化を梃子に進展したと考えられる。

図6 近世の西窪村での土地利用の変遷模式図

5-4. 寛文期の地割形態の比較（図7）

図7は、前節までの考察をもとに作成した三村の寛文期における地割連続復原図である。標準的な屋敷地を奥行の浅い間口20間×奥行8間に設定し、耕地を含めた各家の総面積を5町歩程度に揃えるなど、明暦大火後の江戸からの住民移転を目的に開発された平等性を担保した代地の新田集落としての類似点が認められる。

一方で、詳細にみると、開墾は、万治2年（1659）吉祥寺村・下連雀村、次いで寛文2年（1663）西窪村の順に実施されており、吉祥寺村では、本宿において屋敷地・畑地ともに間口を20間に揃えた均質な短冊形地割が適用され、奥行を限られた地形条件のために5町歩に満たない分の補填として、本宿の西に隣接する野田にほぼ同規模の下畑地区を設け住民に分配したことが特徴的である。そのため吉祥寺村では、一村でありながら短冊形地割の間口の揃った本宿と間口のばらつきがみられる野田という差異がもたらされた。下連雀村では、屋敷地の規模はそのままに畑地の間口を広げた間口30間を超える短冊形地割を割り付けることで5町歩程度の面積を確保している。続いて開墾された西窪村では、下連雀村と同様の方式をとるが、街道の南側は間口32間、北側は間口34間と標準的な短冊形地割を設定している。以上のように三村の新田集落で計画された短冊形地割の空間構成には、相違があったことが指摘できる。

6. 結論

現在の吉祥寺駅周辺に継承された短冊形地割には、明暦大火後の住民移転による新田開発という歴史的経緯から、間口20間×奥行8間の奥行の浅い屋敷地の設定など、屋敷地の奥行が長い、所謂農家型の他の武蔵野の新田集落とは異なる共通性がみられる。一方で、吉祥寺村を二分する

本宿（集落）と野田（耕地）の短冊形地割の相違、下連雀村・西窪村の屋敷地と畑地の間口が異なる短冊形地割など、地域的な特徴があることを、寛文期の地割復原から具体的に試みることで明らかにした。

また、近世における短冊形地割の変容では、18世紀になると間口30間を超える西窪村・下連雀村において短冊形地割を中央に南北道を設けて東西に二分割する傾向が顕在化すること、また分家輩出や新住民の増加に対応するために「下畑屋敷成」という畑地の宅地転用がなされており、下畑であった野田の街道沿いや中道・裏道沿いに多くの新屋敷地が創設されていったこと、同時に土地の細分化によって短冊形地割を越えた分散的な土地所有が進展することで、短冊形地割の境界や内部に設けられた私道である耕作道も共用性を高め、とくに西窪村では、明治初期には赤道（村道）となることが判明した。

こうした短冊形地割の成立過程と地域の特徴が、明治期以降の吉祥寺周辺における近代住宅地の成立基盤となる。

【補注】

- (1) 本研究は、昭和5年（1930）三鷹駅開業前の明治32年（1899）に開業し、早くから市街化を遂げた吉祥寺駅周辺地域の短冊形地割の解明を目的としており、そのために旧吉祥寺村を中心に短冊形地割を持つ隣接村を対象に含めた。
- (2) 山崎美樹・伊藤裕久・濱定史「新田集落の地割を継承した吉祥寺の街路形態と形成過程に関する考察」日本建築学会関東支部研究報告集、2018年。
- (3) 『殿有院殿御実紀卷十八』万治2年11月15日条。
- (4) 『大日本地誌大系 ⑫ 新編武蔵野風土記稿 第六巻』雄山閣、平成8年。
- (5) 白杵市立白杵図書館所蔵（之潮2007年刊）。
- (6) 三井文庫所蔵（『五千分の一江戸－東京市街地図集成』柏書房、1988年）。
- (7) 武蔵野ふるさと歴史館所蔵。明治8年（1875）「第拾壱大区四小区武蔵国多摩郡吉祥寺村全図」、「第拾壱大区四小区武蔵国多摩郡吉祥寺村全図」。
- (8) 前掲（2）参照。吉祥寺の主軸道路である吉祥寺通りから東側を本宿、西側を野田と称している。
- (9) 米崎清実「吉祥寺の地割と寛文4年の検地帳」（武蔵野ふるさと歴史館だより創刊号2018年）米崎氏も同絵図を解説しながら、野田が寛文検地帳の下畑2に相当することを推定している。

【参考文献】

- 1) 木村礎・伊藤好一『新田集落』文雅堂、1960年。
- 2) 菊地利夫『新田開発』古今書院、1977年。
- 3) 武蔵野市史編纂委員会『武蔵野市史』続資料編、続資料編三、続資料編九諸家文書一、1965-2002年。
- 4) 石田頼房他「建築線制度に関する研究その1・2」総合都市研究第6号、1979年他。
- 5) 佐藤滋、街区環境研究会著『現代に生きるまち：東京のまちの過去・未来を読み取る』彰国社、1990年他。
- 6) 農村土地利用計画研究会編『特徴ある農村集落の環境保全からみた空間秩序形成に関する研究：特に武蔵野新田集落を例として』トヨタ財団助成研究報告書、1986年他。
- 7) 三鷹市史編纂委員会『三鷹市史』、1970年。
- 8) 三鷹市教育委員会『武蔵国多摩郡下連雀村松井家文書：付禅林寺文書』、1978年。

図7 寛文期の地割推定復原図