

江戸町人地における土地所有変動の地域的差異

中 藤 淳

I 序

近世都市としての江戸に関する研究は、従来、主として幕藩制社会における政治的中心都市とする観点から行われてきた。こうしたなかで、玉井哲雄(1977・1983)³⁾は、生産・流通など江戸の経済的都市機能を重視し、この直接の担い手であった江戸の町人地の様相を探るため、現存する日本橋・京橋地区の沽券絵図⁴⁾を分析した。この絵図には町割一筆ごとに沽券金高(土地価格)、小間高(間口一間当りの土地価格)が記入されている。そして分析の結果、主要街路沿いや堀に面して河岸地を持った町人地の小間高は高く、裏通り沿いや場末の町人地では低いことが明らかにされている。しかし、小間高の元である沽券金高は一種の公定価格であり、固定的で実際の土地売買の状況を示してはいない。

各町人地の地域的差異をより明確にするためには、実際の土地売買からみてゆく必要がある。これに関する史料としては沽券帳(土地売買証文帳)⁵⁾があり、現在京橋・築地地区に関する73点102冊が国会図書館に所蔵されている。そこで本稿では、沽券帳の分析をもとに町屋敷売買の実態を把握し、その結果に基づいて江戸町人地の地域的差異を明らかにすることを目的とする。

研究対象の町人地は、沽券帳が多く、長期間にわたって売買の変化が追えるものを、地域的特色も考慮して京橋・築地地区から4カ所選定した。すなわち、表通りの町人地として尾張町二丁目(延宝3年<1675>~慶応2年<1866>)、河岸附裏通りの町人地として新着町(元禄2年<1689>~明治4年<1871>)、河岸附の町人地として木挽町三丁目(宝永3年<1706>~慶応4年<1868>)、場末的な町人

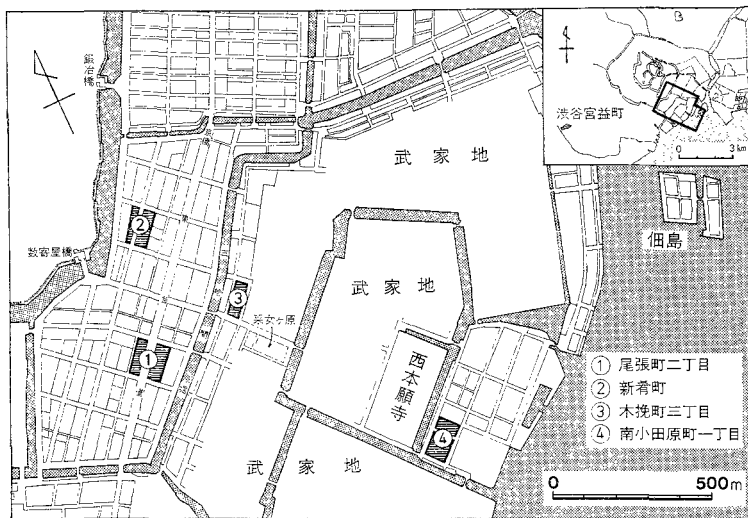


図1 研究対象地区(京橋・築地地区)

(図: 明治19年内務省地理局「東京五千分宅実測図」をもとに作図)

地として南小田原町一丁目（元禄14年<1701>～慶応3年<1867>）の各地区である（図1）。また、江戸周辺部の町人地として渋谷宮益町を取り上げたが、「沽券帳」⁴⁾が享保21年<1736>～宝暦8年<1758>の23年間分しかないため、比較参考として取り扱った。

II 各町人地の概要と職業構成

まず初めに、各町人地の概要⁵⁾と職業構成から各地区の性格を把握する。職業構成の史料は、京橋・築地の4町人地に関しては、嘉永6(1853)年の「諸問屋名前帳」がある⁶⁾。宮益町に関しては、慶応3(1867)年の人別帳⁷⁾が現存し、南和男(1978)⁸⁾の分析がある。いずれも幕末で年代が接近しており、

表1 嘉永6年京橋・築地4町人地の商工店数(軒)

町人地名 商工店名	町人地名			
	尾張町 二丁目	新着町	木挽町 三丁目	南小田 原町一 丁目
地廻米穀問屋	—	1	—	2
脇店八ヶ所組米屋	—	1	—	2
春米屋	1	5	4	3
地廻塩問屋	—	1	—	—
竹木炭薪問屋	—	—	—	2
炭薪仲買	1	3	3	4
両替屋	3	—	1	1
呉服問屋	1	—	—	—
木綿問屋	1	—	—	—
糸問屋	1	—	—	—
真綿問屋	1	—	—	—
繰綿問屋	1	—	—	—
紫根問屋	1	—	—	—
紺屋	—	—	1	1
下り蠟燭問屋	1	—	—	—
住吉組荒物問屋	1	—	—	—
小間物問屋	1	—	—	—
雑問屋	—	1	—	—
版木屋	1	—	2	—
番組人宿	—	4	3	—
六組飛脚屋	1	—	—	—
合計	16	16	14	15

(『京橋区史』より作成)

同時期のものとして取り扱った。これらの史料をもとに、各町人地の職業構成をまとめたものが表1と表2で、各町人地の概要と合わせて吟味する。

尾張町二丁目は東海道の面し、慶長8(1603)年に京橋地区ができて以来の町人地である。表1から職業構成をみると、春米屋・炭薪仲買など日常生活に関連した商店は少なく、他地区では少ない両替商、呉服問屋、繊維関係問屋が立地し、経済的地位の高い町人地であったといえる。また、ここには大商人であった夷屋島田八郎左衛門が数多く出店していた⁹⁾。

新着町は、古来八重洲河岸の漁師町であったが、寛永5(1628)年2月に御用地となり、代地とされた地区である。職業構成は、春米屋、炭薪仲買が多く、問屋も3軒あるが、内訳は地廻米問屋、地廻塩問屋、雑問屋などで、尾張町二丁目とは全く性格が異なる。

木挽町は三十間堀の東側に一〜七丁目まで存在した。堀沿いには東豊玉河岸があり、東側は武家地であった。町名の由来は慶長11(1606)年江戸城増築の際に木挽職人を住ませたことによる。四丁目には浄瑠璃の山村座が、五丁目には芝居小屋があり、四丁目の東方には采女ヶ原という広場があった。ここは元武家屋敷であったが、焼失後馬場となり、他に講釈師、見世物、博奕師、諸商人などが出店し賑わっていたといわれる。対象地域の三丁目付近は、このようになり俗化されていたといえる。職業構成は同様に春米屋、炭薪仲買が多い。ただ、この町人地は河岸附地でありながら問屋は一軒もなく、この点は注目すべきことである。

南小田原町は、明暦3(1657)年の大火後に埋立てられた築地の南東に位置し、その後小田原の魚商人によって開かれ、町名はこれに由来する。職業構成は春米屋、炭薪仲買の他に4軒の問屋がみられる。

渋谷宮益町は、赤坂青山通りの宮益坂の両側に位置し、朱引内すなわち「江戸」と呼び得る御府内の

表2 慶応3年宮益町戸主の職業一覧(1867)

職業	戸数	内 訳					業 職	戸数	内 訳				
		家持	家主	地借	店借	不明			家持	家主	地借	店借	不明
古着商売	1	—	—	—	1	—	畳職	2	—	—	—	2	—
紙商売	1	—	—	—	1	—	飾職	1	—	—	—	1	—
紺屋商売	1	1	—	—	—	—	桶職	3	1	—	—	2	—
足袋商売	2	2	—	—	—	—	傘職	2	—	—	—	2	—
小間物商売	3	—	—	—	3	—	足袋職	1	—	—	1	—	—
下駄商売	1	—	—	—	1	—	仕立職	1	—	1	—	—	—
鉄物商売	1	1	—	—	—	—	銅職	1	—	—	—	1	—
荒物商売	3	3	—	—	—	—	鍛冶職	2	2	—	—	—	—
瀬戸物商売	1	—	—	—	1	—	面鍛冶職	1	—	—	—	1	—
乾物商売	2	—	—	—	2	—	餅職	1	—	—	—	1	—
塩物商売	4	1	—	1	2	—	棒職	1	1	—	—	—	—
茶商売	1	—	—	—	1	—	綿職	1	—	—	—	1	—
刻煙草商売	3	2	—	—	1	—	石工	1	1	—	—	—	—
餅商売	2	1	—	—	1	—	蔦	2	—	—	—	2	—
飯商売	3	2	—	—	1	—	髪結	3	—	—	—	3	—
水菓子商売	3	2	—	—	1	—	針治	2	—	—	—	2	—
蕎麦商売	1	1	—	—	—	—	餅売	1	—	—	—	1	—
鮎商売	1	—	—	—	1	—	花売	1	—	—	—	1	—
青物商売	1	—	—	—	1	—	香売	2	—	—	—	2	—
春米商売	3	3	—	—	—	—	青物売	3	—	—	—	3	—
糟商売	1	1	—	—	—	—	時の物売	1	—	—	—	1	—
質物商売	2	2	—	—	—	—	人頭取	1	—	—	—	1	—
酒商売	3	2	—	—	1	—	車力	1	—	—	—	1	—
薬種商売	1	1	—	—	—	—	袖	1	—	—	—	1	—
水油渡世	1	—	—	—	1	—	棒手振	12	—	—	—	12	—
材木櫃渡世	1	—	—	1	—	—	日雇稼	42	—	—	—	42	—
煮染渡世	1	—	—	—	1	—	賃仕事	1	1	—	—	—	—
籠細工渡世	3	1	1	—	1	—	賃粉切	1	—	—	—	1	—
塗飾渡世	1	—	—	—	1	—	洗濯稼	8	—	—	—	7	1
豆腐渡世	1	—	—	—	1	—	無記	6	5	1	—	—	
湯屋	2	—	—	—	—	—							
大工職	8	1	1	—	6	—							
板家根職	3	—	—	—	3	—							
合計	172	38	4	3	126	1							

(南和男(1978)『幕末江戸社会の研究』P.58による。)

最西端である。「文政町方書上」によると、元禄13(1700)年に宮益町と改名、正徳3(1713)年に町並地となった。大半の町屋が田畑を所有していたため、代官、町奉行両者の支配下に入っている。赤坂青山通りは相模大山街道に通じ、江戸の出口としても重要視され、当時は世田谷方面から百姓の出入りが多かった。

文政11(1828)年時、町の総坪数5,706坪、総家数170軒で、内訳は家持35、家主13、地借4、店借114と大部分が店借層であった。職業構成は表2の通りで、職種が多岐に渡っている反面、問屋などの有力商人はみられず、棒手振、日雇稼などが多い。この点から経済的地位がかなり低い町人地であったといえる。

Ⅲ 町人地における土地売買

1. 土地売買頻度による時期区分

町人地の土地売買の実態を把握するために、まず土地売買数の変遷について考察する。具体的には、沽券帳より各町人地ごとに10年単位で売買頻度を計算し、これをそれぞれの町屋敷数で除した数値をグラフ化した(図2)。これは、各町人地の町屋敷数が異なるのを是正するため、10年間に町屋敷1筆当りの平均売買回数を示すものである。たとえば、このグラフにおいて100%とは、10年間にすべての町屋敷が平均して1回売買されたことを意味する。

この図から、各町人地ともに江戸時代後半に売買が増加する傾向にあることがわかる。特に南小田原町一丁目は売買の増減が激しく、尾張町二丁目は全体を通じて売買が少ない。宮益町は、江戸時代中期の一部しか明らかになし得ないが、この時期にはすでに100%を越えており、他の地区に比較して売買が多かった。

さらに、売買頻度の状況から時期区分を試みた。各町人地の売買頻度のピークは必ずしも一致しない

が、ほぼ1750年代、1800年代、1820年代の3時期にピークを見出すことができる。これをもとに、次のような3つの時代区分を行った。

第Ⅰ期 寛文10(1670)年～宝暦9(1759)年

第Ⅱ期 宝暦10(1760)年～文化6(1809)年

第Ⅲ期 文化7(1810)年～明治元(1868)年

2. 土地売買数の変遷

上記の3時期区分において、各町人地のうち、各町屋敷毎の実際の売買回数を具体的に示したのが、図3 a・図3 a'(第Ⅰ期)、図3 b(第Ⅱ期)、図3 c(第Ⅲ期)である。この図では各時期内の売買1件を1点とし、黒点は売渡、白点は家賃(賃入れ)を示している。

次に売買の実際の状況について各時期ごとに検討すれば、第Ⅰ期は3時期中最も売買が少ないが、その中で尾張町二丁目、南小田原町一丁目、宮益町が多い。宮益町はこの時期の後半に限定されるが、すでにこの時期に家賃を中心としてかなり多いことがわかる。尾張町二丁目では、前述の島田八郎左衛門による買い占めがみられる。

第Ⅱ期では、全体的に売買が増加している中で、

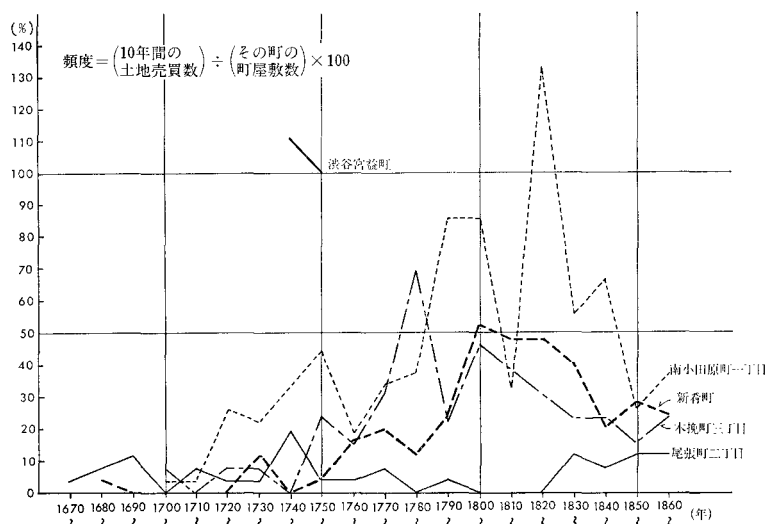


図2 町人地土地売買頻度の推移(沽券帳より作成)

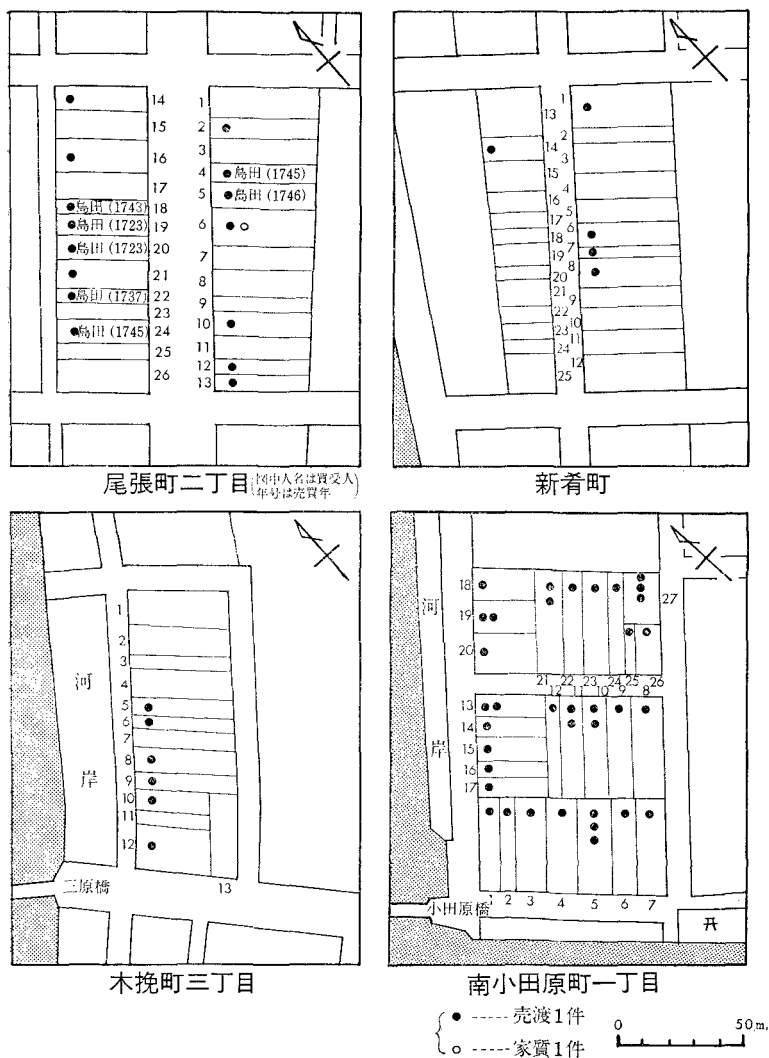


図3 a 町屋敷売買分布(京橋・築地4町人地)第I期(1670~1759)
(図: 明治19年内務省地理局「東京五千分巻実測図」より復元)

尾張町二丁目だけが減少しており、買占めの影響で安定化がみられる。また、この時期から、南小田原一丁目において家賃が目立ち始めている。

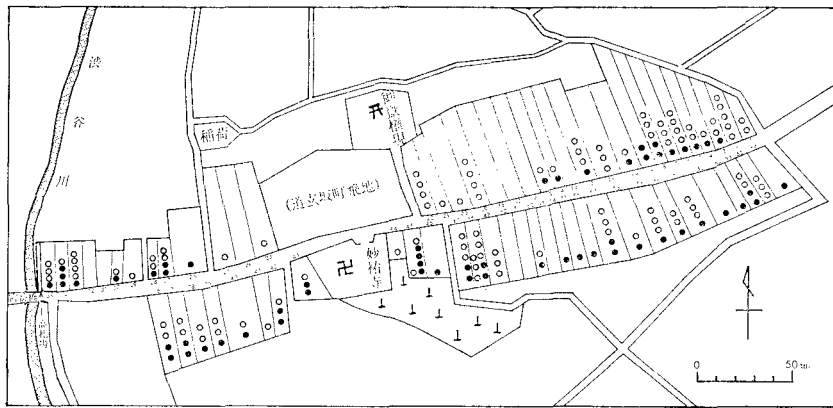
第Ⅲ期では、新着町、南小田原町一丁目では引き続き売買が増加傾向を示すのに対し、尾張町二丁目は依然、売買が少なく、木挽町三丁目では停滞がみられる。また新着町では町の中央部に、南小田原一丁目では町の北東部に売買が集中する傾向がみられる。

このように、同じ町人地でも時期や町内の場所の

違いによって、売買にかなりの相違があることが明らかとなった。

3. 土地売買価格の変遷

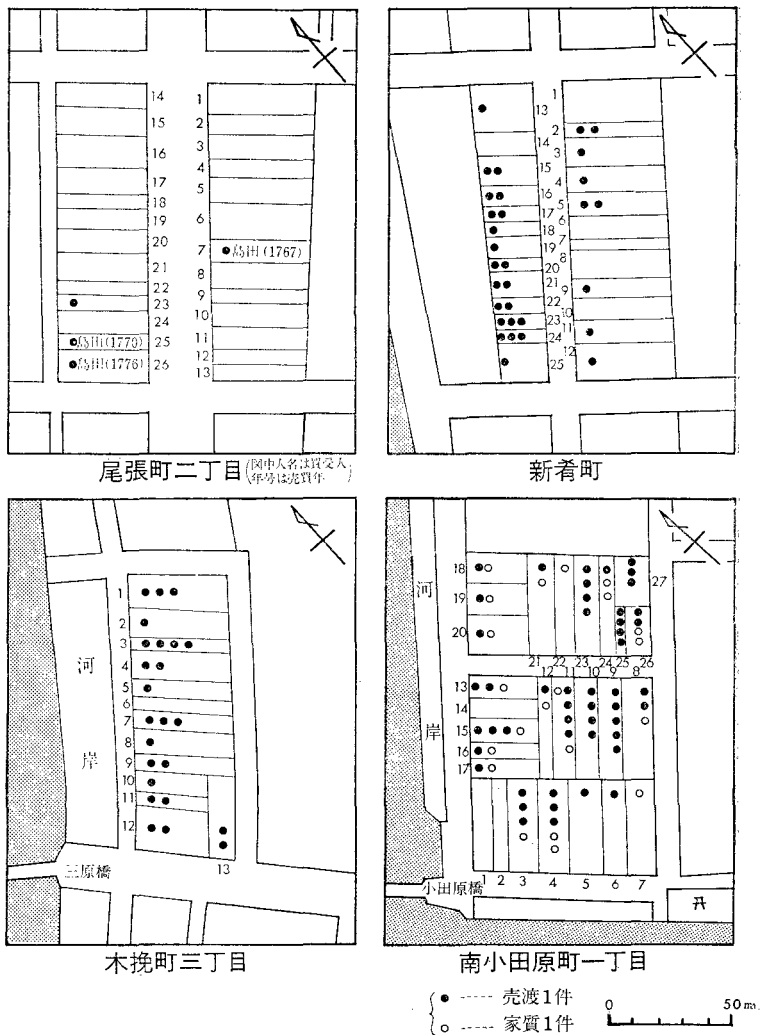
町人地における土地売買価格の変動について吟味するに先立って、その町割一筆ごとの小間高について考察しておく。江戸の町割は奥行がほぼ20間で統一されているため、間口一間あたりの小間高はほぼ同じ単位面積あたりの地価として比較でき、この点で重要である。そこで沽券絵図をもとに各町人地の



● 売渡1件
○ 家賃1件

図3 a' 町屋敷売買分布 (渋谷宮益町) 第I期 (1736~1758)

(図: 明治19年内務省地理局「東京五十分考実測図」より復元)



● 売渡1件
○ 家賃1件

図3 b 町屋敷売買分布 (京橋・築地4町人地) 第II期 (1760~1809)

(図: 明治19年内務省地理局「東京五十分考実測図」より復元)

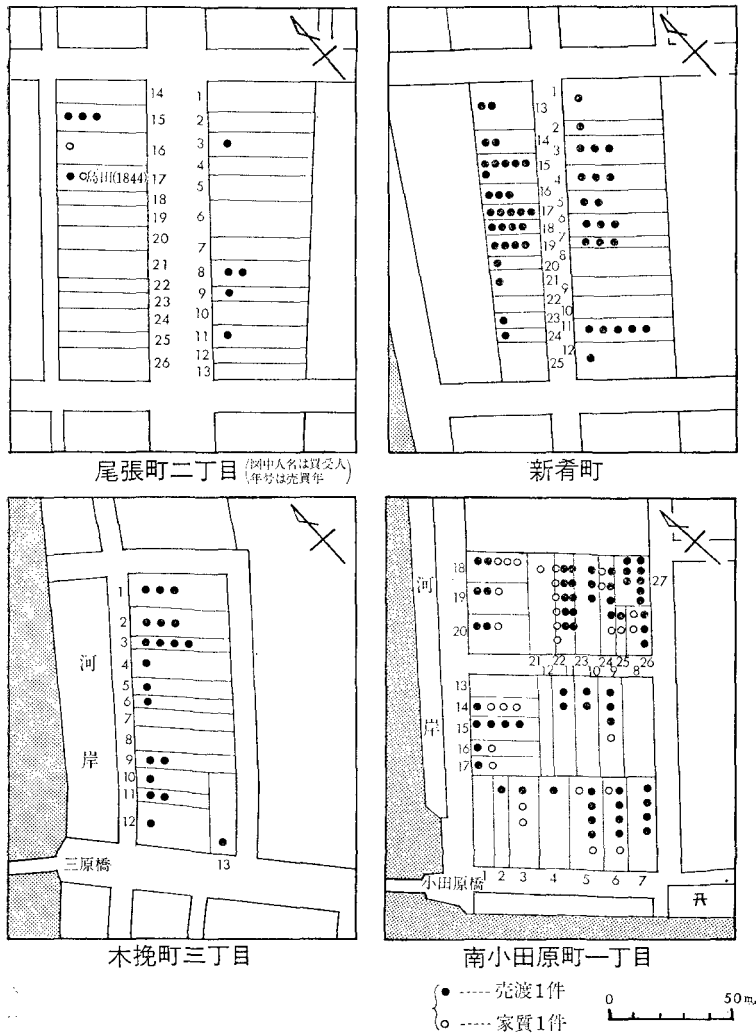


図3c 町屋敷売買分布(京橋・築地4町人地)第Ⅲ期(1810~1868)
 (図: 明治19年内務省地理局「東京五千分巻実測図」より復元)

小間高分布を示したのが、図4、図5である。図4においては、一つの町人地内部では角屋敷の方が中屋敷よりも小間高が高く、中屋敷の小間高はほぼ一定であること、各町人地を比較すると、表通りの尾張町二丁目は高く、場末の南小田原町一丁目は低いことなどがわかる。図5では、宮益町の小間高が京橋・築地地区に比べてかなり低いことが明らかである。その中でも、江戸中心部に近い東側は高く、西側は

ど低くなっている。

以上の小間高は沽券絵図が描かれた当時の公定価格であり、実際の売買価格を分析する基準として用い、これらをそれぞれ指数100とした。そして前述の3つの各時期内で1つの町割が何回か売買された場合の平均価格を算出し、さらにそれからその町割の小間高をもとに指数を算出した。その分析を示したのが図6a・図6a' (第Ⅰ期)、図6b(第Ⅱ期)、

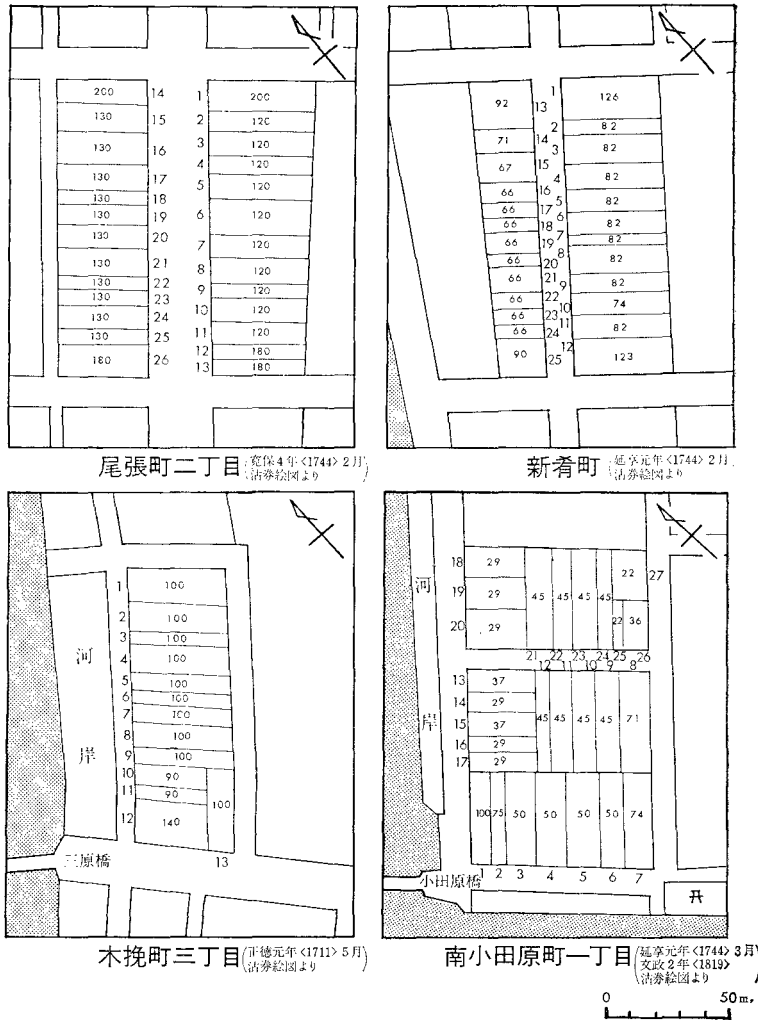


図4 町屋敷小間高分布 (京橋・築地4町人地) (単位は両/間, 両以下は切捨て)
(図: 明治19年内務省地理局「東京五千分老実測図」より復元)

図6c (第三期)である。ここでは指数が高いほど公定価格よりも高く売買されたことを示し、それだけ土地の価値が高いことになる。

以上の図をもとにして、各町人地における土地売買価格の変動を考えてみたい。第I期では、全体的に売買価格が低いのに対して、尾張町二丁目や南小田原町一丁目の西側はすでに高くなっている。南小田原町一丁目の場合は、河岸地との関連性が考えら

れる。また、この時期の宮益町は町割全体の価格が低く、指数50未満もかなりみられる。第II期では全体的に価格の上昇がみられ、第三期ではさらに上昇傾向となる。その中で、木挽町三丁目のみ下降しており、価格の停滞がみられる。

このように、各町人地の土地売買価格において、とくに尾張町二丁目は大部分が公定価格より高く売買された一方、木挽町三丁目のみが価格の停滞傾向

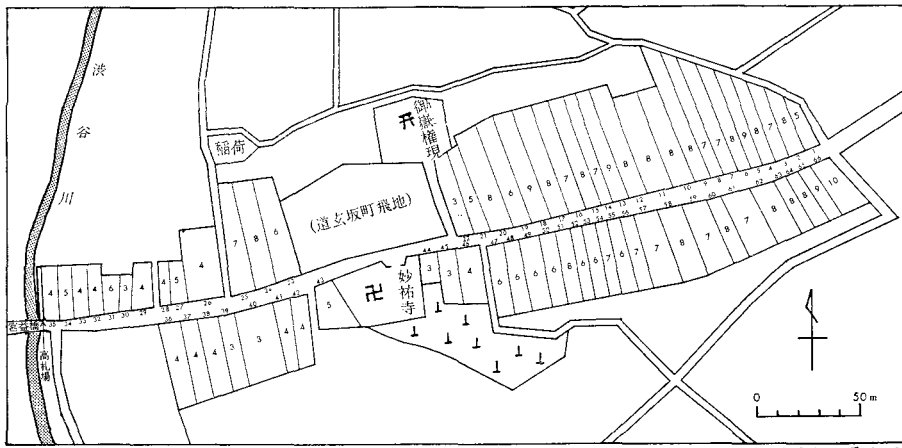


図5 町屋敷小間高分布(渋谷宮益町)(単位両/間, 両以下は切捨て)
 延享元年(1744)3月(沽券絵図より)
 (図: 明治19年内務省地理局「東京五十分考実測図」より復元)

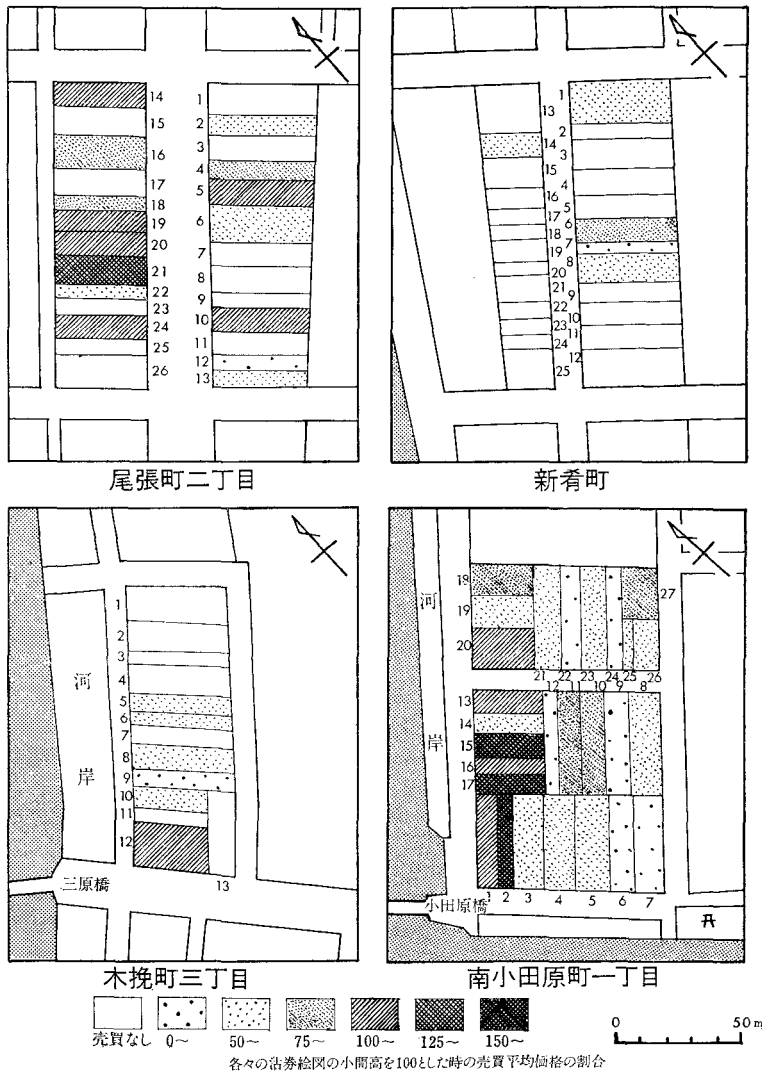
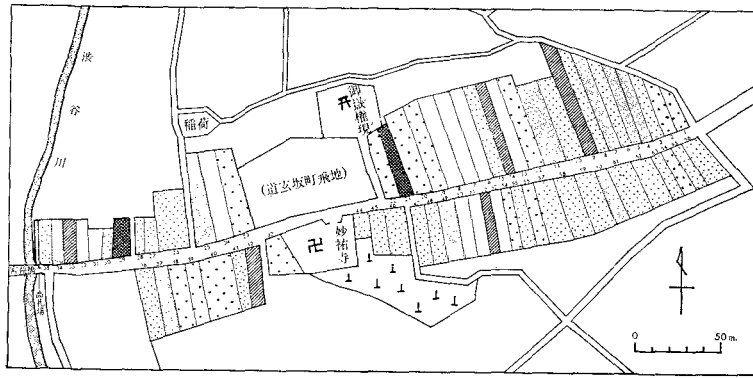
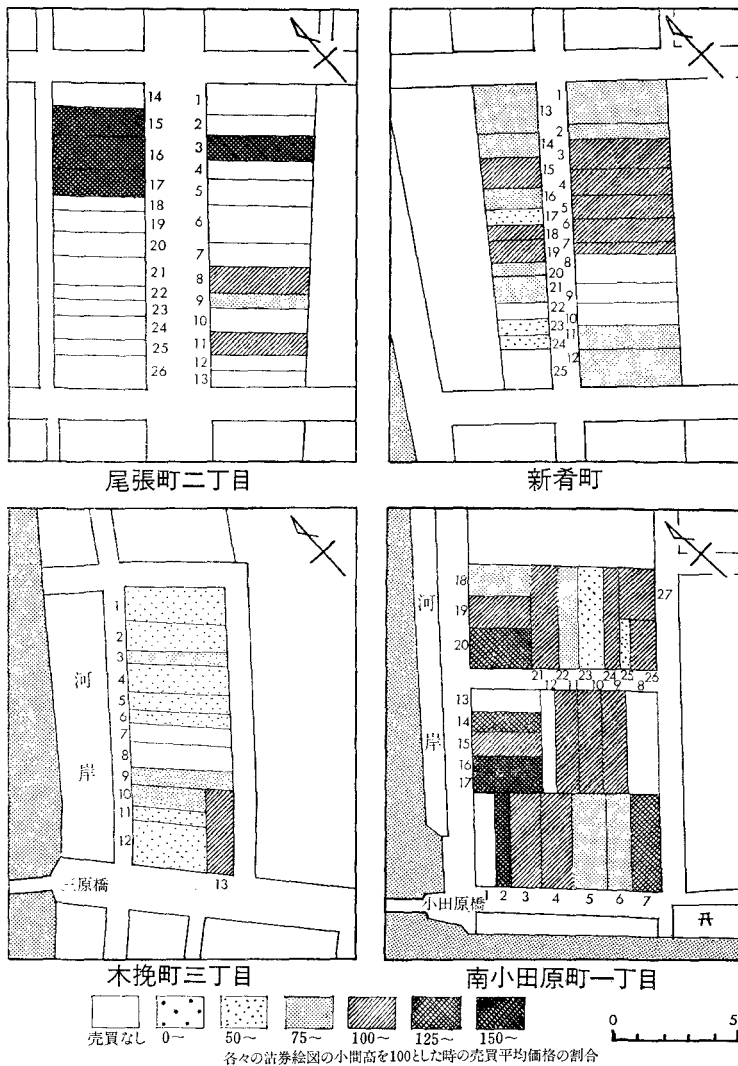


図6 a 土地売買価格変動幅分布(京橋・築地4町人地)第I期(1670~1759)
 (図: 明治19年内務省地理局「東京五十分考実測図」より復元)



売買なし 0~ 50~ 75~ 100~ 125~ 150~
 各券絵図の小間高を100とした時の売買平均価格の割合

図6 a' 土地売買価格変動幅分布(渋谷宮益町)第I期(1736~1758)
 (図: 明治19年内務省地理局「東京五千分老実測図」より復元)



売買なし 0~ 50~ 75~ 100~ 125~ 150~
 各々の沽券絵図の小間高を100とした時の売買平均価格の割合

図6 b 土地売買価格変動幅分布(京橋・築地4町人地)第II期(1760~1809)
 (図: 明治19年内務省地理局「東京五千分老実測図」より復元)

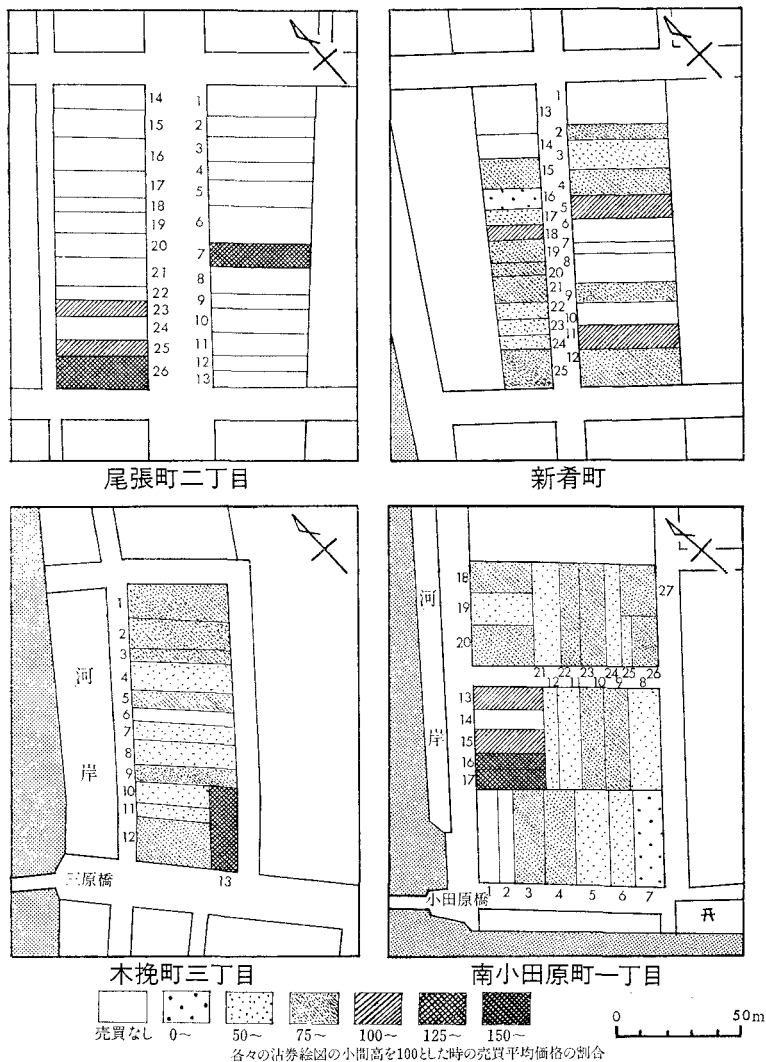


図6c 土地売買価格変動幅分布(京橋・築地4町人地)第三期(1810~1868)

(図：明治19年内務省地理局「東京五十分巻実測図」より復元)

示していることが明らかとなった。

IV 結語

江戸町人地における地域的差異を、町の職業構成と土地の売買価格の変動を指標として分析してきた。その結果をまとめれば次のとおりである。

1. 明確な相違がみられるのは、尾張町二丁目である。東海道の表通りに面し、夷屋島田八郎左衛門のような大商人が進出してくるほど経済的地位が高

い町人地では、初期に土地集積が進み、その後売買が不活発となって安定したが、売買価格は高騰するにいたった。

2. 新着町と南小田原町一丁目とは、同じ性格の町人地といえる。すなわち、春米屋や炭薪仲買など町人の日常生活に密着した商店が多い反面、問屋がみられず、尾張町二丁目と比べ経済的地位が低い町人地である。このような町人地では、時代が経過するに伴い土地売買件数が増加し、売買価格も上昇し

ている。これは、町人地の経済的地位が徐々に高まりつつも、容易に安定しないことを表している。

3. 木挽町三丁目、これらの地区とやや異なる性格を示している。この町人地は河岸附地として経済的地位は高いことが予想されたが、実際の土地売買の状況を見ると、売買数は増加したのち減少傾向がみられ、売買価格の変動も停滞している。この傾向と関連すると考えられる要因は、河岸附地にもかかわらず問屋が一軒もない点である。これは周囲の環境が商業地というよりはむしろ俗化された盛り場だったことに関連していると考えられる。

4. 以上の地区と異なった性格の町人地として宮益町があげられる。この町人地は江戸の縁辺部に位置し、各町屋の多くの商人が田畑を所有する地区である。職業構成においても問屋などはみられず、経済的地位の極めて低い町人地であった。ここでは初期から家賃を中心とした売買が多くみられ、売買価格はかなり低く、しかも不安定な状態にあったといえる。

以上のように、江戸の町人地はその地域的性格の差異をもとに四つに区分することができた。

(東京学芸大・院)

本稿は、1984年度東京学芸大学に提出した卒業論文の一部を加筆・修正したもので、その内容は歴史地理学会第127回例会において発表した。例会で有益なご助言を頂いた田村正夫、山田安彦、小口千明

の諸先生方に感謝いたします。本研究をまとめるにあたり、御指導頂いた東京学芸大学地理学教室の市川健夫、青木栄一、斎藤毅、山下脩二、古田悦造の各先生をはじめ教室の諸先生方に深謝いたします。また、多くの御教示を頂いた東京都公文書館主事の水野保氏、渋谷区白根郷土資料館の佐藤昇氏には、心から御礼申し上げます。

〔注〕

1) 玉井哲雄：『江戸町人地に関する研究』、近世風俗研究会、1977、205頁。

玉井哲夫：「江戸町人地の構造」(豊田武・原田伴彦・矢守一彦編『講座・日本の封建都市』第3巻、文一総合出版、1983) 30～45頁。

2) 国立国会図書館蔵：旧幕府引継書

3) 注2)に同じ。

4) 渋谷区：『渋谷区史料集第一』、1980、258頁。

5) 岸井良衛：『江戸・町づくし稿 上巻』、青蛙房、1975、354頁。

中央区役所：『中央区史 上巻』、1958、1433頁。

渋谷区：『新修渋谷区史 上巻』、1966、1066頁。

渋谷区：『新修渋谷区史 中巻』、1966、1078頁。

6) 京橋区役所：『京橋区史 上巻』、1937、560～714頁。

7) 東京都渋谷区立白根記念館郷土文化館蔵：宮益町人別帳(慶応3卯年4月)

8) 南和男：『幕末江戸社会の研究』、吉川弘文館、1978、55～73頁。

9) 宮本又次：「恵比寿屋島田八郎左衛門家の経営と家訓」(『宮本又次著作集』第二巻、講談社、1977) 378～432頁。