

近代移行期東京における旧武家地の商工業地利用

双木 俊介

- I. はじめに
- II. 旧武家地における商工業地利用
- III. 商工業地利用の事例
 - (1) 商工業地利用が進展した事例
 - 内神田・浅草—
 - (2) 商工業地利用が進展しなかった事例
 - 駒込西片町—
- IV. 旧武家地開発の地域的差異
 - (1) 旧武家地開発の地域的差異の実態
 - (2) 周辺地域が旧武家地開発におよぼした影響
- V. おわりに

I. はじめに

身分制の崩壊にともなう居住区分の撤廃と、それによって生じた新たな土地利用の転換は、近代移行期東京の都市変容をもたらした。とりわけ、江戸市中の約7割の面積を占めた旧武家地の土地利用は、明治政府による上地や、それにともなう士族層の退転などにより、町地に比べて著しく変容した。そのため、近代移行期の旧武家地利用の検討は、近代東京の都市構造の特性を理解するために重要な課題となる。

そこで、本稿は、旧武家地における商工業地利用に注目して、近代移行期東京における都市内部の開発動向を明らかにすることを目的とする。

近代移行期とは、幕末から明治初年を示すことが一般的であるが、本稿では幕府崩壊後の土地利用変化に着目するため、明治維新から明治20年代初め(1868～1890年)ころまでを対象とする。この時期は、工業化の進展や、都市全域を対象とした市区改正施行による急速な都市改造や市域拡大の前段階にあたるものの、明治政府による新たな行政機能の設置など、近代東京の基盤が形作られた時期と位置付けられる。その一方で、小木は、この時期を「東京」時代ととらえ、江戸から継承されてきた庶民生活の特徴が残され、「文明開化の東京という側面だけでは包括することのできない」時期であるとする¹⁾。近代移行期東京を検討するためには、政府主導の近代化と、庶民生活に密接に関わる民間による都市開発の両側面に注目する必要がある。

明治初年の都市変容を取り上げた研究として、石塚や東京都による武家地処分と、それにともなう土地利用の変容に関する研究があげられる。武家地処分により、①官用地、②従来の占有者や新政府官員への屋敷地貸付・払下、③桑茶政策による耕作地への転用が進展していった。とくに、上地後の士族退転による耕地拡大の結果、近代移行期東京において都市規模が縮小・衰退していたことが指摘されている²⁾。

一方で、東京では明治維新直後から、旧武家地において民間資本による新開町開発と呼

キーワード：商工業、武家地、都市構造、近代移行期、東京

ばれる開発が、急速に展開していた。新開町とは、「明治2(1869)年から本格化する武家地(大名屋敷・幕臣屋敷)の開発全体をさす当時の用語」である³⁾。松山は、新開町開発が東京の都市域内で随所にみられる近代移行期の特徴的な開発であることや、民間による商工業地利用が中心となっていたことを明らかにした。

石塚や松山の研究から、近代移行期東京では、耕地化による都市縮小と、新たな商工業地利用が、都市内部で並行して進展していたことが指摘できる。しかし、先行研究において、都市の縮小や衰微と、新たな開発の展開を同時に取り上げる視点は、稀薄であったといえる。そこで、旧武家地における耕地化の状況と商工業地利用の両側面に着目し、開発の進展状況や周辺地域がおよぼす影響を把握することにより、近代移行期における都市構造の変容や、開発の地域差を具体的に示すことが可能と考えられる。

江戸から東京への都市構造の変容に関しては、山鹿、木内、服部などにより、現代東京の都市構造の発達過程を解明する視点から検討されてきた⁴⁾。これらの研究では東京の都市構造は、大枠では「山の手」台地に位置する旧武家地が住宅地区、「下町」低地に位置する旧町地が商工業地区という2区分で理解され、この都市構造は江戸期から現代へと受け継がれてきたとしている。同様の指摘は、地形や街区特性の分析をおこなった陣内からも示されている⁵⁾。

一方、正井は、幕末期と関東大震災前の土地利用の比較から、近代以降、「山の手」は住宅地、「下町」は商業と工業という地域構造が強まっていったことを指摘した⁶⁾。この指摘から江戸・東京の都市構造は、大枠では「山の手」・「下町」という基礎的な特徴を有しながらも、この都市構造が必ずしも近世から近代へとそのまま継承されていったのではなく、むしろ近代以降に変容していたことが

わかる。

しかし、正井は、主として江戸期と工業化の進展により人口が急増した関東大震災前の土地利用を比較しており、封建的都市制度の崩壊した近代移行期という都市変容の重要な画期の土地利用については未検討である。上野も同様に、「大正中期における東京市の居住構造は、「山手」・「下町」という単純モデルでは十分に説明できない」としているが、大正期の都市構造は「江戸時代の地域構造に明治期以後の地域構造が改変・追加されることにより形成されていたと推測できよう」とあり、明治期の都市構造の検討は推測にとどまっており⁷⁾、近代移行期の都市構造の検討が求められる。

近代移行期における都市構造について、松山は公権力の施設が立地する「郭内」と、民間が利用、所有する「郭外」の2区分で示した点は注目できる⁸⁾。しかし、これまでの江戸・東京研究で議論されてきた「山の手」・「下町」は、松山のいう「郭外」の社会経済的な変容について議論されてきたものであり、東京の宮城を中心とする「郭内」だけではなく、「郭外」における開発変容の地域差をとらえることが、近代移行期における都市構造を検討する上で必要不可欠である。

近代移行期における旧武家地の商工業利用について検討することは、都市内部の変容を具体的に把握し、その結果を江戸から東京への都市発達過程のなかに、あらためて位置付けていくことに他ならない。近代移行期における旧武家地開発への注目は、「山の手」と「下町」という東京における都市構造の変容過程を解明する上で重要な意味をもつものである。

本稿では、まず、明治維新以降に進展した旧武家地の商工業地利用の分布を示す。分布特性から、東京市中で開発事例が多数みられる地区の事例、開発事例が少ない地区の事例を取り上げ、旧武家地の商工業地利用の実態

を明らかにする。次に、開発の進展に対し周辺地域がおよぼす影響について、旧武家地の土地利用や旧町地との立地関係をふまえて検討する。加えて、周辺地域の住民による開発誘致や移転行動、東京府の商工業政策にふれながら、旧武家地とともに、その周辺地域のおかれた条件から開発の進展状況を検討し、近代移行期東京における都市内部の開発動向の特徴を明らかにしたい。

II. 旧武家地における商工業地利用

明治維新後における旧武家地の商工業地利用について、『武江年表』⁹⁾の2つの記述に注目する。

まず、明治元(1868)年7月の記事である。

下谷御徒士町、本所、深川、番町の辺其の外に、小身の武士家禄奉還の儔、又元



図1 東京における旧武家地の商工業地利用—明治元~6(1868~1873)年ころ—
(『東京市史稿 市街篇』をもとに作成)

御用達町人等、商売を始む

この記述には下谷、本所、深川、番町などで開発が行われていたことが記載されており、旧武家地の開発は、維新直後から東京の各所で進展していたことがうかがえる。

次に、明治6(1873)年4月の記述を示す¹⁰⁾。

古くより蛸殻町浜町矢の倉と唱へし大小名の藩邸、此頃町家となり、縦横に小路を開れて、市店檐を排ね、(中略)かきながら町に水天宮を移され、又中島座の劇場もこゝに開しより、殊に繁花の地とはなれり。(中略)此余武家地の沿革、市中の変化は、諸方にありて、枚挙に遑あらざれば、こゝに記さず

この記述から、旧武家地内の商工業地利用は、維新から6年たらずで「枚挙に遑あらざ」るものとなり、開発が急速に進展していたことがわかる。また、旧武家地における開発が、都市住民に維新後の新たな都市変化ととらえられていたといえる。

図1は、『東京市史稿』の明治元～6(1868～1873)年までの掲載記事をもとに、旧武家地内で商工業転用が行われた地区の分布を示したものである¹¹⁾。町名や屋敷名が特定できる事例は、43例が確認できる。また、本所、深川などのように、開発区域の特定が難しい広域な地域名もみられることから、比定可能な事例以上に多数の開発が進展していたことがうかがえる。開発地の分布は日本橋や神田、浅草などだけでなく、本郷、小石川、四谷や麻布など、東京市中の広範囲におよぶ。

ここで注意すべき点は、東京市中において開発地の分布が集中する地区と散在する地区があることである。分布の集中する地区として、神田小川町周辺、下谷御徒町周辺、日本橋浜町周辺、愛宕下周辺などがあげられる。それに対し、本郷、小石川、麻布などでは開

発地の分布は散在している。

分布の特徴から、開発地は広範囲に分布していたものの、都市内部で開発進展状況は異なっていたことが指摘できる。そこで、次章では開発の集中する地区と散在する地区から個別事例を取り上げ、旧武家地における商工業地利用の特性を検討したい。まず、分布の集中する地区として、景観写真、街区内部の利用、居住者の特性に関する資料が残存する内神田(神田淡路町・連雀町)および浅草(浅草西鳥越町)を取り上げる。一方、分布の散在する地区のなかから、商工業地利用が模索されたものの、転用が進展しなかった事例として、駒込西片町を中心に検討する。

Ⅲ. 商工業地利用の事例

(1) 商工業地利用が進展した事例

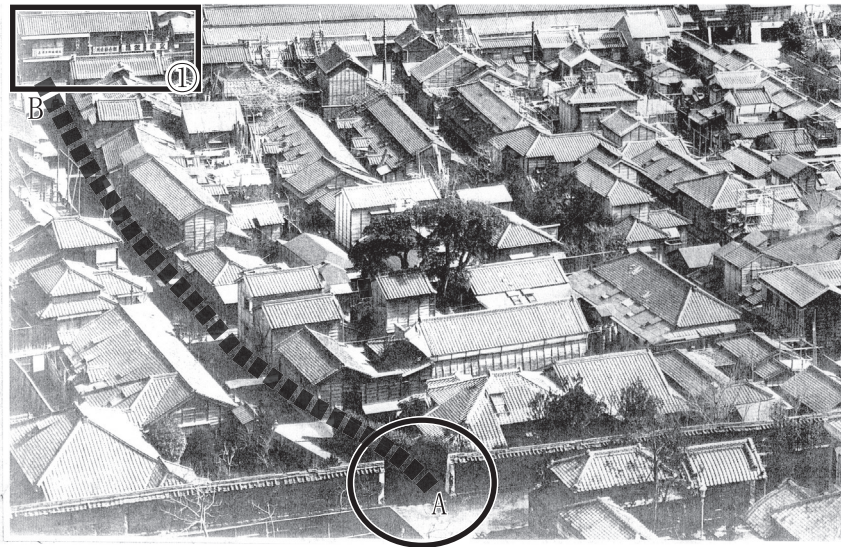
一内神田・浅草一

①景観の特性

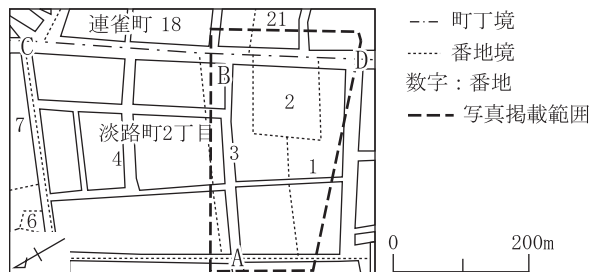
図2は明治21(1888)年に神田淡路町付近を撮影した写真と、その付近の地図である。明治20年代において鳥瞰写真が残存する例は極めて少なく、この写真は撮影地に近い淡路町の景観を詳細に読み取ることができる貴重な資料といえる¹²⁾。

淡路町は、神田川筋違橋詰に隣接する地区である。淡路町の南側には内神田の旧町地が分布する。図2-bは明治20(1887)年発行「内務省五千分一東京図」をもとに写真範囲と地筆の地番を示したものである。図中C-Dの通りは、筋違橋から九段坂方面を結ぶ主要街路である。

図2-bの街区に注目すると、淡路町2丁目3・4番地は、道路により同一番地内が細分化されている。図2-b中の道路A-Bは写真中のA-Bと比定できる。この道路は既存の塀を取り崩して開設されたことがわかる。開発者は、表通りから道路を引込み、屋敷内の開発を進展させようとしていたことが推察できる。



a. 神田淡路町付近の景観



b. 写真掲載範囲と地番

図2 神田淡路町とその周辺の景観—明治21(1888)年ころ—

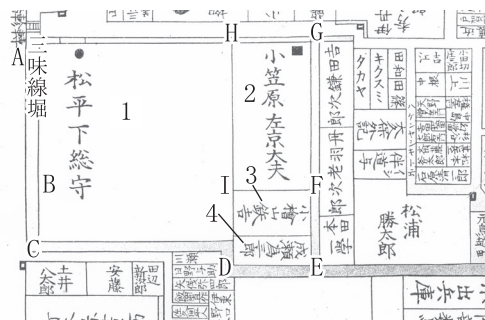
(国立国会図書館所蔵『明治一二年撮影全東京展望写真帖』,「内務省五千分一東京図」をもとに作成)
注) 図中①部分は図4と対応。

写真によると、各街区とも家屋が密集しており、すでに大名や旗本屋敷の家屋配置の特徴をみることはできない。邸内への道路引き込みにより、表通りに面した部分から街区内部へと開発が可能となった。その結果、街区内部は、建築物の密集した空間に変容していったとみられる。公道に通じる邸内道路の開設は、屋敷内部における空闲地の開発に重要な役割をもっていたことが指摘できる。

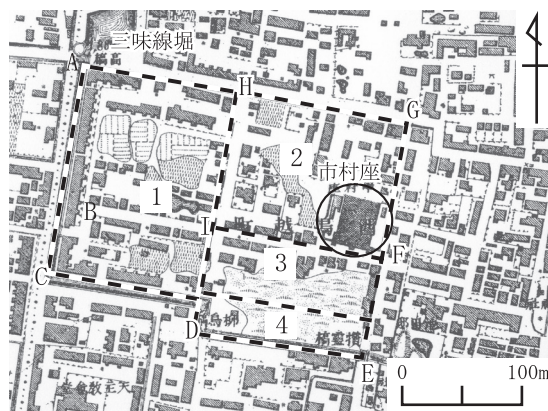
次に、浅草西鳥越町の事例を検討したい。浅草西鳥越町は、浅草と下谷の境界に位置

し、西隣は鳥越町などの旧町地と近接する地区である。東側に三味線堀の堀溜が立地する。この堀は神田川へ通じるものであり、三味線堀付近は水運の拠点となっていた。

図3は、西鳥越町内の一部街区について、幕末期の切絵図と、明治16(1883)年「五千分一東京実測図」を示したものである。図3-aによると、A・C・E・Gで囲まれた街区は4家の大名、旗本の屋敷であった。図3-bによると、図中B-I-F間やH-I-D間に道路が開設され、屋敷内部が細分化されていた。図



a. 文久元 (1861) 年



b. 明治16(1883)年

図3 浅草西鳥越町における地割の変化—文久元～明治16(1861～1883)年—

(図3-aは尾張屋版江戸切絵図「東都浅草絵図」、図3-bは「五千分一東京実測図」に加筆
注) 図3-b中の破線は図3-a中の境界を推定し、A～Fと1～4は各地筆を比定。

中の1や3・4部分を見ると、庭であったと思われる部分が、耕地や荒地となっている。こうした空闲地の新たな活用が模索されていたことがうかがえる。

一方、図中2部分には「市村座」という芝居小屋が確認できる。2部分の街区の約4分の1を占める区画が芝居小屋として利用されていた。空闲地には町家にとどまらず、芝居小屋のような比較的規模の大きい施設の建設も可能であった。

②利用・居住者の特性

景観や土地利用は、地形図などからある程度復原が可能であるが、土地1筆内の詳細な区画割や、土地、家屋の賃借関係、あるいは居住者の社会階層を明らかにしうる資料は乏しい。神田連雀町18番地の事例は、土地所有者であった三井家の資料が残存しており、開発地内部の土地利用や居住者の特性を知りうる数少ない事例である。本事例は松山により「新開町」開発の一事例として示されているが¹³⁾、本稿は土地1筆内部での商工業利用や居住特性の差異を検討するために、連雀町18

番地の事例を取り上げたい。また、松山は、明治初期の「武家地跡地の普遍的なあり方」として、当該地区を分析しているが、明治初期東京の都市内部で、旧武家地において一様に開発が進展したと考えることは不十分である。本稿では連雀町18番地の事例は、開発の集中して分布する地区において、急速に開発が進展した好例として示し、次節における開発地が散在する地区の開発実態と比較したい。

神田連雀町は、前述の神田淡路町の南側に位置する。同18番地の東側は神田川の橋詰に作られた筋違向広場であり、北側は筋違向広場から九段下方面を結ぶ表通りに面する。18番地は、幕末期には丹波篠山藩青山家の上屋敷であったが、明治期になると、東側に隣接する連雀町に編入された。

『武江年表』によれば、連雀町18番地の開発は明治6(1873)年に開始された、との記事が確認できる。開発者や土地所有移転の経緯については不明な点もあるが、明治7(1874)年以降、三井家の所有となったことが判明している。

図2-aの写真には連雀町18番地の一部が含まれる。18番地に該当する図2-a中①部分を拡大した写真が図4である。図4によると、表通りに面した家屋は、旧町地のように表間口が細分化されておらず、比較的間口の広い武家屋敷の表長屋であった可能性が高い。この写真によると、建築物に「旅人宿」や「麵麴製造所」、「理髪店」などの看板がみられ、既存の武家屋敷の表長屋が商店へと改造されたことがわかる。

商工業地への転換は、建築物の新築などの大幅な景観の改変をとまなうものではなく、既存建築物改造のみでも可能であった。写真にみられる表長屋の改造のように、旧武家地開発は、必ずしも大規模な整備を要するわけではなく、小規模な改造でも行うことができた。

図5は、明治9～13(1876～1880)年における18番地内の貸地・貸家の区画と賃借状況、および商工業者の分布を示したものである¹⁴⁾。図5中の街区内部にみられる小区画のうち貸家である店借部分は建築物の規模を表し、貸地である地借部分は庭地などを含む占用域を表している。「筋違向広場」や「伊賀通」、「旧ばじ通」などの表通りに面した区画は表長屋である。18番地内へは上記の3つの表通りから「連雀町通」、「石橋通」や「新

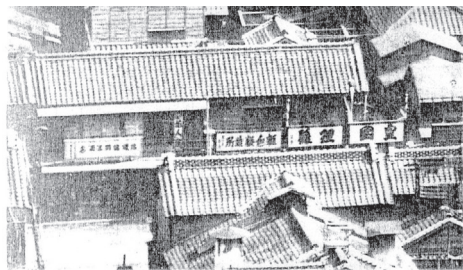


図4 神田連雀町付近の商店—明治21(1888)年—
(国立国会図書館所蔵『明治二一年撮影全東京展望写真帖』を拡大)
注) 本図は図2中①部分と対応。

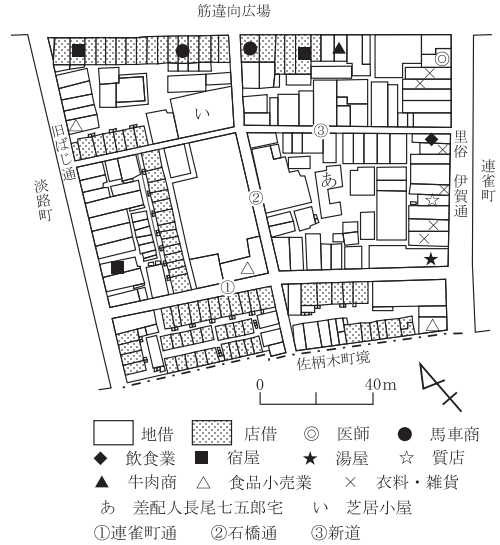


図5 神田連雀町18番地の土地利用
—明治9～13(1876～1880)年ころ—
(松山(2005)に『東京商人録』を用いて一部加筆)

道」が配されている。「新道」の道路名から、邸内に道路が新設されていたことがうかがえる。

商店は、周囲の表長屋とみられる区画に多数立地する。商店のなかには牛肉商や馬車商などのいわゆる「文明開化業種」¹⁵⁾が確認できる。とくに、商店は、北東側の筋違向広場に面する区画や、旧町地と隣接する里谷伊賀通りに面する区画に多く分布する。橋詰広場や旧町地に面する表通り沿いなどに商店が建設されたことがわかる。図5中い部分は、芝居小屋などの興行地として利用されていた。また、松山によれば、「東京絵入新聞」や「朝野新聞」の記事には、18番地内では「英国人の手品」や「撃剣会」などの興行が屋外の空閑地で催されていたとあり、興行利用が展開していたことがうかがえる。

土地・家屋の賃借関係を見ると、当該地は前述のように三井家の所有であり、図中あ部分に居住する差配人が地所を管理していた。三井家は不在地主であるため、居住者は、地

借か店借のいずれかである。地借とは借地、店借とは家屋の貸借を意味する。店借層は、北東側の表長屋とともに、佐柄木町境付近などの裏長屋に多い。

次に、「明治九年借家人身代調書」¹⁶⁾から居住者の特性を検討したい。これは明治9(1876)年3月27日連雀町18番地を火元とする火災後に、三井家が類焼者を調査したものであり、連雀町18番地居住49戸が記載されている。本資料では連雀町18番地の類焼者に関し、借家人の階層を「上」・「中」・「下」・「下・極貧」と4区分している。これによると、連雀町18番地の居住者の階層は「中」6戸、「下」23戸、「下・極貧」20戸であった。この地区内には、「中」から「下・極貧」までの階層の人々が混住していたことがわかる。

旧武家地の商工業地利用や居住の動向は、連雀町の事例以外にも当時の新聞記事からうかがうことができる。蠣殻町、木挽町、浜町淡路町の事例を取り上げる。蛸殻町では「蛸殻町水天宮へハ(中略)ぞろぞろと人が出かけ(中略)出商人も沢山出て大層な群集でありました」¹⁷⁾とあり、邸内にあった水天宮が開帳され、露店などが出店し、にぎわっていることがわかる。また、木挽町の「蓬萊軒といふ茶屋は今日が店開き妙不思議な福引御料理といふのをはじめ」¹⁸⁾などとあるように、趣向をこらした商いをする店舗が開店したことが報じられている。

一方、浜町では「東華楼に於て(中略)東京政談演説会」が開催されたこと¹⁹⁾や、淡路町の料亭では元会津藩主の出席する「会津親睦会」が開催されたこと²⁰⁾が記載されており、政界をはじめとする著名人が、料亭や劇場などで会合している様子が見える。上記の4町の事例で敷地内の利用は、縁日、興行、料亭などさまざまであるが、共通する点として、いずれも人々の集う繁華街へと変容していることが注目できる。

旧武家地は、繁華な場となる一方、開発によりさまざまな社会階層の人々が混住する場へと変容した。なかでも、新聞記事では「貧民」とされる人々の居住が多数報道されている。これについて、愛宕下町、飯田町、木挽町、向柳原町の4町の事例を示す。

例えば、愛宕下町や飯田町などでは、店賃の支払いが「難波の店借」に対し店賃を値下げした事例がみられる²¹⁾。木挽町では、「極貧にあえぐ常磐津の老師匠」に、差配人が「物を恵みて労はる」状況が報道されている²²⁾。このように、「貧民」とされる住民も居住し、こうした人々に対し、援助や店賃の値下げなどが行われていた。

一方で、向柳原町では「貧民」の流入に対し、反対運動が起きている²³⁾。また、飯田町では民家の表門に「貧窮の者ハ早々立去べし」との貼紙がなされるなど²⁴⁾、開発地への「貧民」の流入は問題となることがあった。このように、繁華街としてにぎわう反面、「貧民」とされる人々の居住と、その援助や居住反対の運動などが新聞によって報道されていた。

旧武家地開発の進展にともない、開発地のなかには都市生活者に繁華な場所と認識されるようになった地区もあった。一方で、旧武家地の居住制限の撤廃により、開発地には都市内部の「貧民」とされるような都市下層住民の流入も進展した。新たな開発地ゆえに、これまでの身分制にもとづく居住制限にとらわれない、さまざまな社会階層の混住が進展したことが指摘できる。

(2) 商工業地利用が進展しなかった事例

一 駒込西片町一

駒込西片町は明治20年以降における旧福山藩主阿部家による住宅開発で知られる²⁵⁾が、宅地開発以前の土地利用や開発経緯に関わる資料の残存する貴重な事例でもある。そこで、商工業地利用が模索されつつも、その利

用が進展しなかった事例として駒込西片町を取り上げたい。

駒込西片町は本郷台地上に位置し、中山道からやや西に入った地区である。幕末期、西片町は福山藩阿部家の下屋敷であった。周辺地区の多くは、別邸として設けられた大名下屋敷であり、江戸市中のなかでも外延部に位置付けられる。

明治維新後、阿部家は上中屋敷が上地されたことにより、西片町に本邸を構えた。図6によると、明治16(1883)年ころの阿部家本邸は敷地のごく一部にすぎない(A部分)。敷地の大半は桑畑や耕地として利用されている。阿部家は明治4(1871)年から邸内を貸

地し、桑を植付させ、養蚕業に着手させ、明治12(1879)年には横浜共進会に繭、生糸を出品させ入賞したという。この養蚕業は明治20(1887)年まで行われた²⁶⁾。

一方で、阿部家は、敷地内の耕地利用を転換し、貸地、貸家、興行地経営を計画していた。阿部家は、東京府へ明治5(1872)年以降、数回にわたり「道路開設願」や「貸家願」を出願している²⁷⁾。阿部家は、明治5年、道路開設とともに、邸内の「表門両側」の長屋4軒と邸内「在来之長屋」10軒を貸家にし、長屋は「懇望ノ者江貸遣シ」商店を開かせたいとして、東京府に出願している。例えば、図6中の道路①-②や③-④は、開設

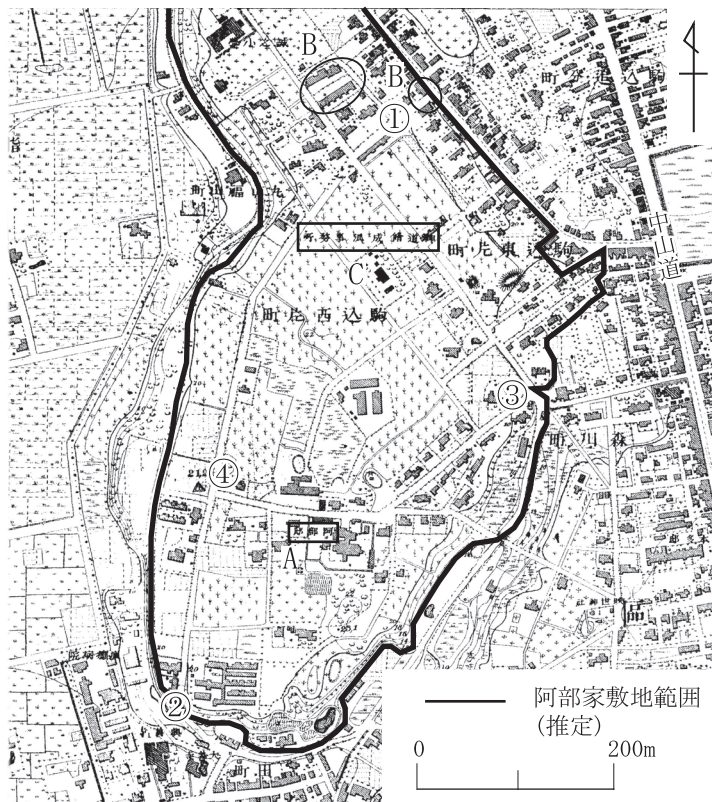


図6 駒込西片町における土地利用—明治16(1883)年—

(「五千分一東京実測図」に加筆)

注) 屋敷北側部分は「五千分一東京実測図」の測量対象域外のため示していない。

した邸内道路である。また、図中Bは、明治5年出願された「貸家願」の付図に記載された貸家(長屋)と推定される建物である。阿部家は、養蚕経営とともに、既存の長屋を利用した邸内開発を行おうとしていたことが指摘できる。

図中Cは、「神道修成派教会所」である。阿部家は、明治9(1876)年、下谷二長町にあった「神道修成派教会所」を邸内へ誘致した²⁸⁾。貸家や宗教施設の誘致は、宗教施設を核として繁昌地形成を意図したものであった²⁹⁾。しかし、図6によると敷地の多くは桑畑となっており、開発が模索された明治5年から明治16年時点で繁昌地開発は進展していなかった。

駒込西片町のように商店誘致を目的として、貸家経営や宗教施設の誘致を試みたにも関わらず、商工業地開発が進展しなかった事例は、他にも確認できる。例えば、牛込矢来町の元小浜藩主酒井家の屋敷も大半が桑畑となっていた。その一方で、酒井家は明治5年に「貸家商店取立度願」を出願して「在来明キ長屋」へ商店を誘致しようとしていた³⁰⁾。麻布霞町の元棚倉藩主阿部家の屋敷でも毘沙門天の祠を設けて毎月寅の日に縁日を開かせたが、敷地の大半は耕地であった³¹⁾。

商工業地利用は、開発者に有効な手法と認識され、旧武家地内の空闲地の活用法として、東京市内で広範に模索されていた。しかし、本郷や牛込、麻布などのように、商工業地利用は進展せず、耕地が卓越した事例が数多くみられた。東京の都市内部の旧武家地において開発の進展状況に地域差が生じていたことが指摘できる。

IV. 旧武家地開発の地域的差異

(1) 旧武家地開発の地域的差異の実態

旧武家地における開発進展の差は、どのような条件から生じたものなのか。ここでは、開発地の分布と、その周辺地区の土地利用に

注目したい。商工業地利用の進展状況と、周辺の土地利用の動向を比較するため、明治16~20(1883~1887)年ころにおける旧武家地の土地利用と、旧町地の分布を示した(図7)。

旧武家地の土地利用は「内務省五千分一東京図」、「五千分一東京実測図」をもとに、①商工業地利用が進展したとみられる地区、②市街地、③官用地、④耕地、⑤商工業地開発が計画されたものの耕地利用が卓越する地区に分類した。

①の商工業地利用については、『東京市史稿』に記載された旧武家地開発のみられた各町を取り上げた³²⁾。ただし、『東京市史稿』中には「本所」・「深川」などのように広域な範囲を示す記事があり、開発地区の特定が困難な場合が多数存在する。そこで、同一番地における区画の細分化に注目した。旧武家地における屋敷の細分化は、前章による内神田や浅草の事例検討から、屋敷内における空闲地の利用に大きな影響を与えたものであり、屋敷内の開発を地図上から把握しうる重要な指標とみることができる。そのため、『東京市史稿』の記載のうち、開発地の特定が困難な地区について、屋敷の細分化状況を用い、商工業地化が進展した場所を推定した。

②は、①のように資料上の記載や地図上での屋敷細分化は確認できないものの、地図上では市街地となっている旧武家地を示したものである³³⁾。

まず、旧武家地の①~⑤の分布の特徴を検討する。①の商工業地は、前述のように、神田小川町周辺、下谷御徒町周辺、日本橋浜町周辺、愛宕下周辺などに数多く確認できる。一方、本郷、赤坂、四谷などには散在して分布がみられる。

②の市街地は麴町や、本所、深川などに多数分布する。市街地利用は、地図上では具体的な用途は不明である。しかし、麴町は、皇居や丸ノ内などの政府用地の集中した地区に近接しており、官吏の居住地として利用され

中の外延部に立地する。

明治20(1887)年における東京旧15区内の③官用地の面積比率は約4割、④耕地の面積比率は1割程度となる³⁵⁾。一方で、①商工業地利用は図7から画像解析により計測すると、旧武家地のうち約2割となる。商工業地利用は、面積比率からみても、近代移行期の東京において都市内部の重要な土地利用となっていたといえる。

次に、商工業地利用の分布と周辺の土地利用について注目すると、日本橋、神田、下谷のような開発地が集中する地区は、旧町地に隣接していることがわかる。しかも、開発地周辺の旧町地は、富裕な商人層が大店を構える日本橋・京橋・神田地区や、愛宕下、上野、浅草などの寺社門前あるいは大川橋詰など、いずれも江戸期の商業中心地と位置付けられる地区に隣接している。開発地が集中する地区では、旧来の商業中心地と連続した商工業地区が形成したとみられる。明治維新直後から、中心商業地周辺では旧武家地内部へと商工業地の拡大が進展していたことが指摘できる。

それに対し、本郷、小石川、四谷、赤坂、麻布では、商工業地開発が計画されながらも、その計画は進展せず、耕地が卓越する地区が多い。先述の西片町や霞町などがその一例である。旧江戸市中の外延に位置する開発地のなかには、旧町地と隣接している事例もみられるものの、隣接した旧町地の多くは、江戸市中の拡大に応じて形成された主要街道沿いや寺社門前の「場末町」が多い³⁶⁾。そのため、開発の遅速は、開発地と隣接した地区における商工業地の特性や耕地分布と関連していたとみることができる。

(2) 周辺地域が旧武家地開発におよぼした影響

旧武家地周辺における住民の動向や東京府による開発への関わりに注目することで、開

発の遅速におよぼす周辺地域の影響を検討する。

まず、旧町地周辺における開発計画として、芝居小屋の一つである栄升座の移転計画を取り上げる³⁷⁾。栄升座は明治15(1882)年、旧武家地であった神田区東松下町5番地への「転座願」を東京府および警視庁へ出願した。東松下町は、内神田の中心部に位置し、江戸開府当初に開発された「古町」である(図1)。町の大半は旧町地であるが、安政6(1859)年「日本橋北内神田両国浜町明細絵図」によると、5番地は町地ではなく、小性組大沢音治朗の屋敷であった。栄升座は、旧武家地の比較的規模の大きい敷地があること、また、町地に隣接することなどを勘案し、東松下町へ移転を計画したとみられる。栄升座移転は、東京府、警視庁により不許可とされ、結果として実現しなかった。

この移転出願に際し注目すべき点は、「転座願」に加えて地域住民の嘆願が添付されていたことである。この嘆願は東松下町地主塩田真、榎原茂八郎、吉岡栄蔵によるものである。東松下町周辺は、出願前年の火災による焼失のため、借家人の減少が進み、「地勢ノ衰微」した状態であった。そこで、嘆願者は、「昔日ノ盛域二挽回為サシメントスル」ため、「茲ニ演劇等ノ如キヲ設立スルニ勝レルノ策ニ出ザルベシ」と願出ている。嘆願を出願した地主らは、敷地面積の広い武家地跡に注目し、集客力のある芝居小屋を誘致することによって、周辺町地の賑わいを取り戻そうとした。開発地周辺の住民のなかで、旧武家地への興行誘致を核として、周辺地域における商工業の活性化を模索していたことがうかがえる。

一方で、武家地開発の散在する地区周辺の事例として、小石川境町、金杉町の事例を取り上げたい。両町周辺は旧武家地が広範に分布する地区である。明治3(1870)年3月、小石川境町、金杉町の地主総代半左衛門、利助

および町年寄徳兵衛は、東京府へ以下のような出願をしている³⁸⁾。

私共町内統最寄武家方不残上地相成候跡
桑茶植付場或ハ更地等相成、小前之者共
産業ヲ失ひ、御救所入或ハ帰郷退転仕、
過半明キ家ニ相成、地主ども一同難渋至
極仕候（後略）

ここで、地主総代ら3名は、小石川境町、金杉町は隣接する旧武家地が上地となった結果、町内商人が疲弊し、空家が多数出ている状況を訴えている。そこで、両町は、「宜敷場所」へ「替地」を願い出た。

地主が希望した「替地」は「筋違橋御門内昌平橋通り阿部伊勢守様上地」、「和泉橋内柳原通り富田大内内蔵様上地」であった。一方、東京府は、この希望を認めず、「露月町裏通世俗日陰町統」上地への替地を許可した。東京府は必ずしも地主の希望通りの移転を許可しなかったものの、衰微地からの移転は許可している。

この事例で注目すべき点は、地主、東京府ともに替地として提示した場所が、いずれも上地された旧武家地であったことである。町人が提示した替地は、交通の結節機能をもつ営業条件のよい橋詰であった。一方、東京府が提示した「日陰町統」は「芝神明前」であり、江戸期以来、参詣客で賑わう寺社門前にあたる。この移転先は、耕地の卓越する小石川に比べれば、営業条件はよい。地主、東京府はともに、町地に隣接した旧武家地を移転先として選定していたことがわかる。

町人の移転出願は、上記の事例だけにとどまらず、三田古川町、小日向三軒町などからも出願されていたことが確認できる³⁹⁾。いずれの地区も、周辺の旧武家地において耕地化が進展した地区である。これらの事例から、耕地化の進展した地区では、周辺の旧町地においても、武家地内での人口減少にとまな

い、衰微した状況となっていた。その結果、町人層は、「高い」の成り立つ新たな地区への移転を指向していた。衰微地における町人層の動向からも、都市内部における土地利用の再編が進展していたことがうかがえる。

しかも、新たな移転先として示された場所は、上地された旧武家地であった。商業活動に有利な橋詰や寺社門前などの旧武家地が、衰微地における町人の新たな移転先となっていた。旧武家地における商業地開発進展の一因には、都市内部での町人移動が考えられる。

町人移転に対し、条件付ながらも許可していた東京府は、商業地の立地に対し、いかなる方針でのぞんでいたのか。東京府は、明治3年6月9日、政府弁官局宛に次のような何を送達している⁴⁰⁾。

（前略）下谷浅草本所両国浜町矢之倉霊岸島八丁堀内外神田湯島四谷御門外、或ハ川付キ等二而、街上輻輳いたし候場処ハ、商店稠密、寸尺之余地も無_レ之、然ルニ右街区へ接候諸藩邸并諸官員士卒族等ノ邸舎有_レ之、畢竟繁盛ノ場所ハ町地ニ致し必用ニ而、武土地ハ往来繁雜之便地ニ無_レ之テ、聊差支も無_レ之筈ニ候得ハ、右場所々ノ内、町地に致し候而都合宜場所ハ、断然町地と相定、夫々替地等相渡シ、御用地ニ引揚ノ上、新開地取建、前書衰弊之貧町を移住申付候得ハ、散布之町地片端ヨリ切縮り、後來府民保護之目的も相立可_レ申と見込申候（後略）

（下線筆者）

この資料の前略部には「土地盛衰ノ変遷ヨリ自然ト窮困相成」町地があらわれたことが指摘されている。この状況をふまえ、上記資料中で、東京府は、市中外延に「散布」して分布する「衰弊之貧町」を、商店の密集する町地に隣接した旧武家地に移転させようとし

ていた。町人移転や東京府の町地移転許可からも、中心商業地に隣接した旧武家地の開発の進展と、それにとまなう市街地形成が推進されていたことがわかる。

V. おわりに

本稿は、近代移行期東京の都市変容について、旧武家地における商工業地利用の進展状況と、開発地と周辺地域との関係に注目して検討した。

明治維新直後から東京では、旧武家地内で既存建築物や空閑地を利用した民間による商工業地利用が進展した。開発が進展した地区では、上層から下層にいたる社会階層の人々が混住するようになった。近代移行期東京における都市変容のなかで、旧武家地の商工業地利用は、空閑地の有効活用の一つとされ、東京市中の広範囲で開発が模索された。しかし、開発が集中する地区と、散在する地区がみられた。神田淡路町や連雀町などの事例では、旧武家地の商工業地利用は、主として江戸期以来の商業中心地に隣接する地区で進展していた。旧武家地の商工業化は、旧町地に隣接した地区への商工業機能の拡大現象とみることができる。一方、駒込西片町などの事例では、旧江戸市中の外延部で商工業中心地区から離れた地区に位置するため、新たな商工業地利用が模索されたものの、開発は進展しなかった。近代移行期東京では都市内部で開発に地域差が生じていたことが明らかとなった。

日本橋、神田などの中心商業地に隣接した地区では、旧武家地内の商工業化が進展した一方で、旧江戸市中の外延部にあたる本郷や小石川、牛込、麻布付近では、耕地化が進展し、都市縮小が生じた。近代移行期東京では、旧江戸市中の外延部における都市縮小の進展と、中心部における商工業地の拡大現象が、並行して進展していた。中心商業地の拡大は、都市住民の商工業地誘致や衰微地から

の移動、東京府の商工業政策などが要因の一端となっていた。

これまで、東京の都市発達過程に関する研究では、江戸・東京の都市構造は、大枠では「山の手」と「下町」という2つの構造を継承しながら拡大してきたとの指摘がある。しかしながら、旧武家地の商工業地利用に注目すれば、「山の手」・「下町」という都市構造は必ずしも江戸時代から継続されたものとはいえない。明治維新直後の旧武家地における土地利用変化が、「下町」地区における商工業地区の拡大をもたらしたといえる。

一方、「山の手」と呼ばれる台地上の地区では、耕地が卓越していた。旧江戸市中の外延部で市街地化が進展するのは、明治20年代以降となる。例えば、本稿で取り上げた駒込西片町においても、東京の急激な人口増大にともない、明治20年代以降に宅地化されていった⁴⁾。

近代東京の都市構造の基礎は、封建的居住区分の崩壊と、空閑地開発の進展により、旧町地周辺の商工業地充填と、外延部の再宅地化という段階的なプロセスを経て形作られたといえる。近代移行期は、東京の都市構造の特徴である「山の手」・「下町」という地域分化を推進するための重要な画期であったと位置付けることができる。

本稿で取り上げた事例の多くは、武家地のうち、大名、旗本などの比較的規模の大きい屋敷地である。小規模な御家人や組屋敷などの変容のあり方についてより詳細な検討が必要であろう。一方、明治維新による封建体制の崩壊は、近代土地制度の成立をもたらした。近世から近代への土地制度の過渡期における土地、建物所有の特徴をとらえることにより、都市構造の変容を明らかにすることが求められる。これらの問題については、今後の課題としたい。

(筑波大学人文社会科学研究所・院生)

〔付記〕

本稿作成にあたっては、多くの方々にお世話になりました。とりわけ、資料調査にあたり、東京都公文書館をはじめとした関係機関に大変お世話になりました。ここに記して厚くお礼申し上げます。

〔注〕

- 1) 小木新造『東京庶民生活史研究』日本放送出版協会，1979。小木は、江戸期と明治初期の庶民生活との連続性を示し、明治中期以降の東京とは異なった都市の特性をもっていたことを強調するため、明治初期の東京を「東京」時代と呼称している。
- 2) ①東京都編『明治初年の武家地処理問題』東京都，1965。②石塚裕道『日本資本主義発達史研究』吉川弘文館，1973，333-396頁。
- 3) ①松山恵「新開町の誕生—近世近代移行期における江戸，東京の都市空間（その3）」日本建築学会計画系論文集571，2003，165-172頁。②松山恵「明治初年民間抛出による都市改造の特質—近世近代移行期における江戸，東京の都市空間（その4）」日本建築学会計画系論文集576，2004，215-222頁。③松山恵「近代東京における広場の行方—新開町の簇生と変容をめぐって」（吉田伸之・長島弘明・伊藤毅編『江戸の広場』東京大学出版会，2005），63-86頁。「新開町」という用語は、広義には「新開地」の意味も含むものであり、明治末の郊外における耕地の宅地化などにも使用されている。「新開町」という用語が、明治末まで使用が確認されるものの、その使用の多くは明治20年代までである。本稿では、松山の定義をふまえ、「新開町」とは、使用が多く確認される明治初年から明治20年代における旧武家地開発とした。
- 4) ①山鹿誠次『東京大都市圏の研究』大明堂，1967，21-29頁。②木内信蔵『都市地理学原理』古今書院，1979，280頁。③服部銈二郎『都市の表情—らしさの表現像—』古今書院，1984，64-100頁。
- 5) 陣内秀信『東京の空間人類学』筑摩書房，1985。
- 6) 正井泰夫『江戸・東京の地図と景観』古今書院，2000，3-39頁。
- 7) 上野健一「大正中期における旧東京市の居住地域構造—居住人口の社会経済的特性に関する因子生態学研究—」人文地理33-5，1981，385-404頁。
- 8) 松山恵「首都・東京の祖型—近代日本における「首都」の表出（その1）—」建築史学45，2005，65-98頁。
- 9) 斎藤月岑『武江年表』（金子光紀校訂『増訂武江年表 2』平凡社，1968，221頁）。『武江年表』は、江戸の町名主であった斎藤月岑が著したものであり、天正18（1590）年から明治6（1873）年までの江戸・東京市中の出来事が編年体でまとめられたものである。
- 10) 東京都編『東京市史稿 市街篇 第54巻』東京都，1963，616-617頁。
- 11) 東京都編『東京市史稿 市街篇 第50～第55巻』東京都，1961～1963。
- 12) 大塚巧芸社編『明治二一年撮影全東京展望写真帖』大塚巧芸社，1932（国立国会図書館所蔵）。本資料は明治21（1888）年、ニコライ堂建設時の足場から撮影したパノラマ写真である。
- 13) 連雀町18番地における開発の詳細については前掲3）③を参照。
- 14) 図5の基図は、三井文庫所蔵「連雀町十八番地地図」所収の明治9（1876）年3月の大火以前の状態を示す図から松山が作成したものである。図5は、この基図に横山錦柵編『東京商人録』大日本商人録社，1880，湖北社，1987年復刊をもとにして連雀町18番地内の商工業者の分布を示したものである。
- 15) 井上政一「文明開化業種の地域的展開—明治四〇年の栃木県を事例として—」歴史地理学会紀要25，1983，133-157頁。井上によれば「文明開化業種とは、文明開化期に発生・発達した商業の業種であり、原則として幕末および明治初期になって外国から移入された商品・風俗および新しく発明された商品などを取り扱う業種である。」
- 16) 三井文庫所蔵「明治九年借家人身代調書」

(資料番号：続402-12-6)。

- 17) 「読売新聞」明治10(1877)年2月6日。
- 18) 「読売新聞」明治9(1876)年4月1日。
- 19) 「読売新聞」明治16(1883)年12月2日。
- 20) 「読売新聞」明治14(1881)年10月29日。
- 21) 「読売新聞」明治10(1877)年4月11日, 8月24日。
- 22) 「読売新聞」明治13(1880)年12月16日。
- 23) 「郵政報知新聞」明治14(1881)年2月10日。
- 24) 「読売新聞」明治14(1881)年4月16日。
- 25) 稲葉佳子「阿部様の造った学者町—西片町」(山口廣編『郊外住宅地の系譜』鹿島出版会, 1987), 48-60頁。
- 26) 西片町会編『西片町会創立50周年記念誌』西片町会, 2004。
- 27) 東京都公文書館蔵「明治5年 管民願伺届 第4部〈土木掛〉」(資料番号: 605.D5.3)。
- 28) 前掲26)。
- 29) 出口競『学者町学生町』実業之日本社, 1917, 7頁。
- 30) 前掲27)。
- 31) 「読売新聞」明治17(1884)年6月18日。
- 32) 前掲11)。
- 33) 『東京市史稿』などに記載された事例以外, 地図上で市街地であっても, その用途は判別できない。そのため, ②の市街地利用のなかには, 商工業地利用が進展していた地区も含まれる可能性がある。
- 34) 前掲2) ①。
- 35) 官用地および耕地の面積は, 明治20(1887)年「東京府統計書」による。
- 36) 松本四郎『日本近世都市論』東京大学出版会, 1983。
- 37) 東京都編『東京市史稿 市街篇 第66巻』東京都, 1974, 630-637頁。
- 38) 東京都編『東京市史稿 市街篇 第51巻』東京都, 1961, 322頁。
- 39) 前掲38) 319-329頁。
- 40) 前掲38) 320頁。
- 41) 前掲25)。