

# 大名屋敷跡地の住宅地形成に関する研究

平井 聖

—本郷西片町の場合—

キーワード：1) 明治時代, 2) 旧大名家, 3) 大名屋敷地, 4) 西片町, 5) 住宅の仕様, 6) 住宅地, 7) 貸地, 8) 貸家

## 1. はじめに

### 1.1 研究の目的

明治維新後、東京の旧大名家の屋敷地の多くは官公庁舎用地や軍用地にされたが、有力な旧大名等の屋敷地の内には公収されず宅地化されたものも少なくなかった。明治末期、東京の宅地総面積の約4分の1は、1万坪以上の宅地を所有する100人程度の大土地所有者—旧大名などの華族、財閥家族、豪商、新興富豪等によって支配されていた<sup>文1)</sup>。この内、旧大名で最大の土地をもっていたのが、旧福山藩主の阿部正桓<sup>まさたけ</sup>であった<sup>文2)</sup>。旧福山藩阿部家は、中屋敷であった本郷西片町（現在の文京区西片1, 2丁目）で貸地貸家経営を行ったことで知られている。

本研究は、規模的にも性格的にも東京の宅地形成に影響を与える存在であった大名屋敷跡地の一つである本郷西片町における明治年間の住宅地形成の経緯をたどり、宅地開発の実態、貸地貸家経営のしくみについて解明し、当時の住宅地像を浮き彫りにすることを目的とする。既往研究<sup>文3)</sup>では、すでに宅地開発の主な経緯及び明治後半期から昭和初期にかけての宅地上の家屋の実態について明らかにされている。本稿では、阿部家所蔵等の史料にもとづき、宅地開発の経緯、貸地貸家経営の実態、家屋の規模・間取り・仕様等の実態、住宅地管理の実態について、明治期の状況を明らかにする。

以下、第2章で明治期の宅地開発のより詳細な経緯、第3章で貸地貸家経営の実際、第4章で明治前半期に建てられた貸地上の家屋についての分析結果を報告する。

### 1.2 研究の方法

#### 1) 対象地区の概要

対象地区は、主として現在の東京都文京区西片町1, 2丁目にあたり、面積は約20haである。その位置は、東側の本郷通り（旧日光街道）と駒込通り（旧中山道）、西側の白山通りにはさまれた標高20mの丸山台と呼ばれる舌状台地である。現在は、この地域は文京区で数少ない第1種住居専用地域に指定された高級住宅地となっている。

図1-1は、文化年間の屋敷図<sup>註1)</sup>である。屋敷内に

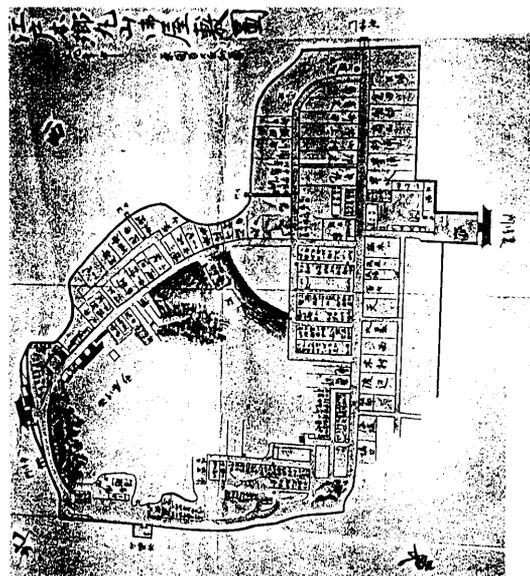


図1-1 本郷丸山御屋敷図

は後の町の骨格になる御殿通りと大通りが交差し、言問通り側の田町口が表門、駒込通り口が裏門となっている。

#### 2) 調査分析史料

分析に使用した主な史料は、阿部家蔵の『公衆道路敷地、井戸敷地箇所、塵芥溜箇所、井水分析表、借地証書文例（明治21年10月調）』、『養蚕解説書』、『殖産日誌』（明治19年～21年）、『不動産日誌』（明治22年、26年～28年、32年、36年～37年）、『役宅貸家絵図』、『借家調書』、『御家職履歴書』、『御家規（明治31年）』、古地図類と、平井所蔵史料の家屋仕様書、「約定証」等である。その他、西片町内会発行「西片だより」<sup>文4)</sup>や誠之小学校同窓会誌『誠之100年』等<sup>文5)</sup>に記載された西片町の歴史に関する調査報告や談話、当時の西片町について触れた文献<sup>文6)</sup>等を参考としたが、本研究では、先の原史料を中心に分析を行った。なお、分析史料にみられる主な事実は、表1-1に整理した通りである。

## 2. 土地開発の経緯

### 2.1 明治前半期の土地開発

#### 1) 畑の開墾

阿部家では、養蚕事業に明治4年秋より着手した。そ

表1-1 宅地開発・経営・管理の経緯

	開 発	経 営	管 理	備 考
明治				
元				
2				
3				
4	正植, 旧江戸本郷丸山邸を本邸とする 邸内で養蚕事業着手, 邸内借地荒田順蔵 の桑田7反歩買い受ける	信州松本より友右衛門を雇入れ養蚕培養		桑茶政策 東京・家作建坪調査布達 廃藩置県, 大区小区制 三府下治券法の実施 桑茶政策廃止 地券発行地租収納規則実施・ 壬申地券
5	御殿通(現阿部通)(3号)開通 西片町の町名誕生, 6号・7号通路開設 阿部通(1号)近隣住民の通交願を承諾	東京府へ貸長屋許可願 技術指導岩代国石畑吉三郎, 勇八, 妙實雇 入れ 養蚕作人7人雇入れ		地租改正条例(地租3/100)・ 改正地券 邸内路次布達 地租改正条例を市街地地租に 適用
6	養蚕室(平家)落成 荒蕪地4町歩を桑畑として開墾			
7				
8	養蚕室(2階建)建設 学校新築寄付願, 誠之小学校開校 大通り(学校通り)(2号)開通, 10号・11号 通路開通, 誠之小前通り(5号)開設			
9		養蚕改革(日雇人足制, 横浜で売却)		地租率2.5/100 コレラ大流行
10	この頃神道修成派(御岳社)招致 表通り3番地から参道開設 旧大通り改修して学校通り(2号)完成 小路9号(駒込への通り)開通 小路10号(森川町への通り)開通			
11		養蚕改革(年3回養蚕) この頃「結約証」運用		東京府15区6郡に改編 地租改正事務完了 東京でコレラ大流行
12		養蚕改革(出来高報酬制) 横浜共進会出品賞4等受賞 藤盛新助に養蚕室半分貸渡し		
13	谷通り(4号)開通, から橋(清水橋)架橋 清水道路(5号)開通			
14				防火路線並ニ屋上制限規則 コレラ大流行
15				東京電灯会社設立
16				華族令公布
17	桑小路(11号)開通	この頃「借地証書」運用		松方デフレ政策(不況深刻化)
18	久徴館(加賀藩学生寮)新築			
19	13号, 14号, 15号, 16号, 17号道路開通 宅地変換願出		関行蔵, 蚕糸業組合創立委員となる 街路撤水組合規約作成 悪疫蔓延, 消防令により邸内井戸取調べ	登記簿の制定 コレラ等の伝染病大流行
20	誠之小学校付属幼稚園設置 邸内番号変換(23~29番地→10番地) 旧新坂道路(18号)開通	邸内貸地地代金増加の義決定		
21	11~17号道路公衆道路に変換 新道開墾 地券書換	10番地内にはいろは番号(総戸数301戸)	地代上り高増金分より下水芥溜改築見積	東京市区改正条例公布
22	不明門跡往来開設 胸突板落成 邸内新規道路各所へ街灯取り付け	総貸家102戸で家屋税増減 御所有地地代取立金改正 区役所養蚕業並びに茶業取調べ		特別市制施行 土地台帳規則の制定
23	阿部本邸新築 誠之舎竣工(旧養蚕室改造)			民法典制定 東京・水道改良設計公告
24	広場開設 19号道路開通			
25				
26	公衆道路へ下水新設, 清水明地埋立て 清水橋修繕架け替え 往来各所へいろは分け目標40本設置		夜回り開始, 番小屋・雪隠各2カ所新設 (巡查2名雇用, 貸家2戸に居住)	東京・改良水道起工式
27	水道本桶の口桶2カ所設置(邸内引用) 電灯柱6本建設(清水通)			日清戦争
28	電灯柱20本建設(阿部通り・大通り) 久徴館廃止 公衆道へ地先下水蓋取設願, 下水修繕届	所有家屋坪数台帳へ調印(関行蔵代理)	掃除方改正につき邸内各所塵芥溜取払い 火災20戸延焼	
29				登録税法公布
30	誠之小付属幼稚園移転			伝染病予防法公布
31	新石坂開通			地租増税・市街宅地5/100 民法施行, 市制特例廃止 不動産登記法 東京・上水道事業落成式
32	私有道路へ水道鉄管敷設願(東京市) 下水新設, 工事落成届	貸地証書改正(M.33年より決行) 邸内借地人借入金につき所有地登記 (56, 618坪3勺, 道路敷5, 214坪4合1勺)		下水道法公布, ごみ処理市直営
33				
34				
35				
36		誠之小学校・幼稚園地代引上げ幾分容赦	水道共用栓2カ所取り除き	
37	新規水道布設		チフス病流行につき邸内井戸水替え 出征増軍者人名調べ	地租再増税・市街宅地20/100 日露戦争 相続税法公布
38				
39				
40				警視庁長屋構造制限, 経済恐慌
41				東京下水道計画告示
42				建物保護法施行
43				宅地地価修正, 市街宅地18倍 地租2.5/100
44				
45				

の経緯は、「養蚕解説書」の記述により既に明らかにされている<sup>※3)</sup>。明治6年、平屋（梁間4間、桁行16間）の養蚕室、さらに、明治8年には2階建（梁間4間5寸、桁行15間）の養蚕室が建築されるが、明治12年、養蚕篤志者藤盛新助の懇願により、養蚕室の半分と桑田を藤盛に貸し付けることになり、養蚕業は阿部家中心の体制から、有志者の助成という体制で行われることになった。

養蚕事業にともなう繭の明治7年から10年の収穫総数は7石5斗～7斗であった。しかし、「殖産日誌」によれば、明治20年には3石7升3合、純益33円15銭2厘、明治22年には1石6斗となっている。一方、明治19年から20年にかけて、従来畑地として貸付していた土地を宅地にして貸し渡されており<sup>※2)</sup>、明治20年前後が畑地から宅地へと開発の方向が変わった過渡期であったと考えられる。

## 2) 宅地の基盤整備

住宅地としての開発は、明治5年の阿部家による東京府への貸長屋許可願の提出により始まる<sup>※3)</sup>。

図2-1は、明治5年～6年頃の西片町の様子を示した地図である<sup>※4)</sup>。貸長屋許可願の対象となった貸長屋は、旧中山道への出入口であった表門口の4軒長屋（門長屋）と、脇門横の10軒長屋であった。表門、脇門付近には他にも3軒長屋や4軒長屋があり、養蚕場もみられる。阿部家の御殿は南に位置し、役宅がその周りを囲んでいる。清水通り近傍や石坂下裏門付近にも2軒長屋や3軒長屋が点在し、長屋の各戸には39番までの番号がふってある。井戸17個の位置も確認される。

道路の開設等の基盤整備に関しては、『公衆道路敷地、井戸敷地箇所、塵芥溜箇所、井水分析表、借地証書文例、

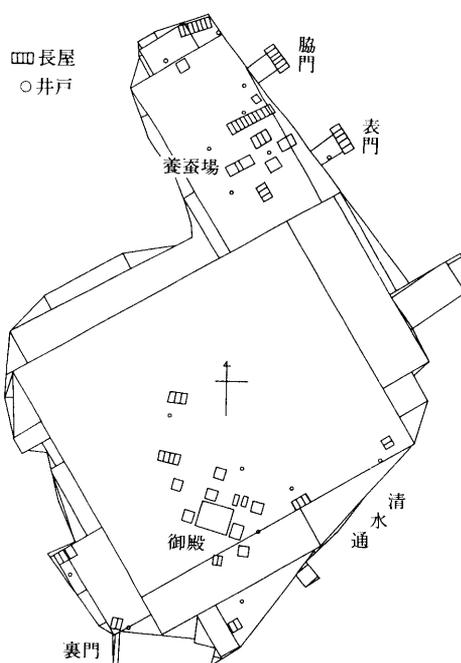


図2-1 明治5年阿部屋敷実測図

明治21年10月調』に詳しい。道路は開通後随時公衆道路（民有地第2種）に地種変換されている。明治20年時点の公衆道路敷の総面積は5,444坪1合4勺6才であった。（図2-2、表1-1参照）

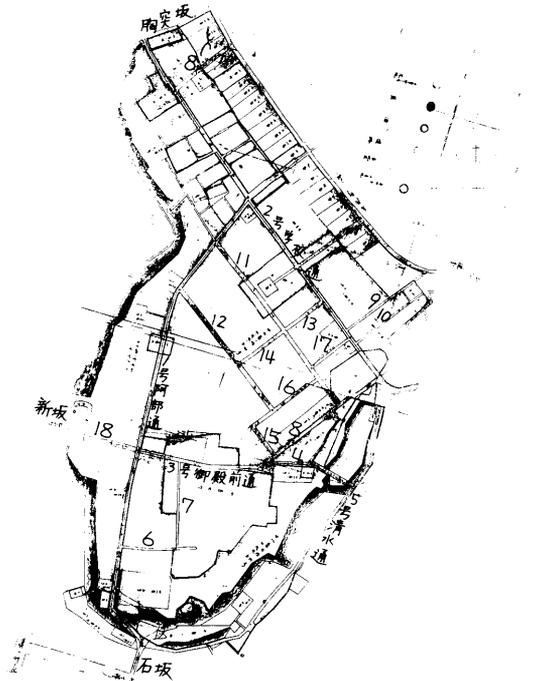


図2-2 駒込西片町拾番地地図（明治中期）

また、同史料所収の「御邸内井戸箇所記」によると、地区内には明治23年1月時点で94カ所の井戸が設けられている。井戸には番号と使用者の名前が明記されており、阿部家により貸長屋や貸地に設けられたもののほか、借地人が自費新設したものもある。同史料の「西片町水栓番号」には、24カ所の水栓番号とその名義人が記されている。その位置は阿部御邸内のほか、誠之舎、家職の役宅に多くみられる。さらに、同史料「塵芥溜箇所控」によると、木造と煉瓦造の塵芥溜19カ所が、御邸内や長屋のほか、誠之舎内、養蚕場裏、修成派脇、田町出口、石坂上等の要所に設けられていた。

## 3) 土地利用の変化

明治11年7月、東京府は15区6郡に改編され、本郷区が誕生する。その際に作られた地籍図（図2-3）をみると、この時点の土地利用は、1～9、11～22番地が徒士組の屋敷地、10番地の阿部本邸、表門、大長屋、養蚕場、誠之小学校、修成派建築敷地等が宅地、23～29番地の畑地に分割されていた。

明治17年測量の参謀本部の地図（図2-4）で、当時の状況がうかがえる。駒込通りへの門近くには、数棟の長屋があり、貸長屋許可願の対象となった大長屋もみられる。駒込通りから参道をもった修成派教会もある。南側中心部の大きな建物が阿部邸で、その周辺には役宅が

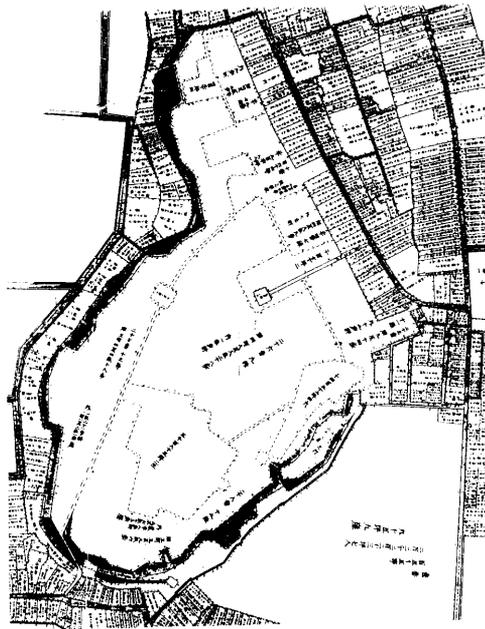


図2-3 明治11年大日本改正東京全図本郷区

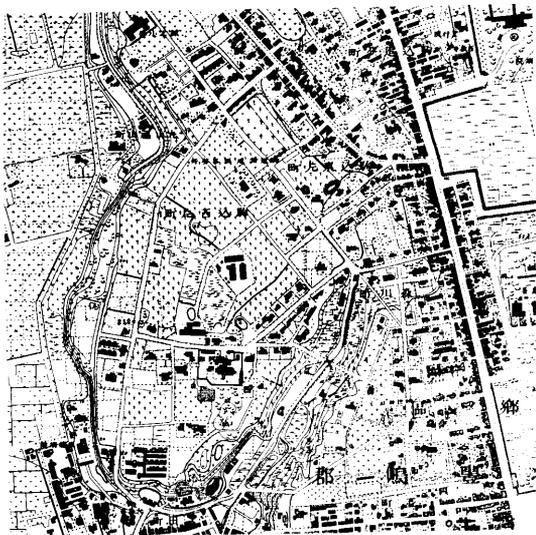


図2-4 明治16年東京北部(本郷及び小石川)

点在している。石坂下には長屋門がある。阿部邸の北側  
 一帯には桑畑が広がり、養蚕室らしい建物がいくつかみ  
 られる。阿部邸前の御殿通りと本多邸への道路(4号)  
 沿いに家屋が建ち並んでいる。石坂下近くにある大きな  
 建物は、有斐学校である。

「殖産日誌」によると、明治12年頃宅地と畑地を分割  
 し、宅地は10番地とし、畑地は23~29番地としたとある。  
 その後人畑が増加するに従って、畑地へ家屋を建築する  
 必要が生じ、明治19年7月、宅地への地目変換願を出し  
 た。そして一邸地<sup>(3)</sup>内で地番が分かれていては郵便配  
 達や役所の諸達等に不都合であるという理由で、明治20  
 年12月には、23番から29番迄の番号を廃止し10番地に合  
 併したいという御邸内番号変換の願書が出される。

## 2.2 明治後半期の住宅地開発

### 1) 住宅地の整備

「殖産日誌」によれば、明治21年1月邸内<sup>(註6)</sup>の301戸  
 に「いろは番号」が付けられ、差配所にはその略図が掲  
 示された。同年11月には、邸内すべて(表通りの1~22  
 番地を除く)が10番地となり、地券書換えが行われてい  
 る。この頃には、阿部家の事業としての貸地経営を主流  
 とする体制が整えられたといえよう(図2-5)。

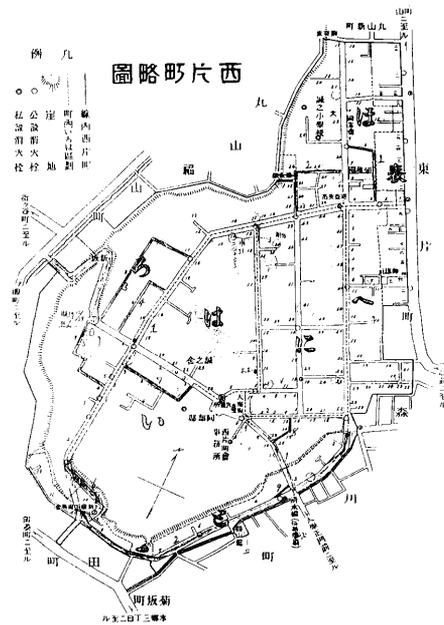


図2-5 西片町略図(昭和2年)

阿部邸の北側の道路は、明治21年にほぼ形成される。  
 明治23年に、阿部家の本邸が従来よりも敷地の南側に下  
 がった位置に建て替えられ、誠之舎が誠之館跡に建てら  
 れる。明治24年には、阿部邸内の椎の木の周囲に広場が  
 開設される。明治26年に清水橋の修繕架け替えが行われ、  
 同31年には新石坂が開通し、これらの町の骨格は大正期  
 まで引き継がれる<sup>(文3)文4)</sup>。

「殖産日誌」及び「不動産日誌」によれば、この時期  
 の主な開発の内容は、以下の通り公衆道となった道路へ  
 の下水の新設、街灯の設置、電柱の建設、水道管の敷設、  
 貸地の井戸新設等であった。

下水の公衆道路への新設は、仕様書を添付した願書を  
 区役所を通じて東京府庁へ提出し、許可を得て実施して  
 いる。工事の際には、本郷警察署へ往来止め制札の建設  
 を依頼して着手し、落成後は再び東京府に届け出ている。  
 また、区で設けた阿部家所有地周縁の地先下水上に、屋  
 敷地からの出入口にあたる各所に石橋や板蓋などを新設  
 する工事も行っている。

街灯が、明治22年10月、邸内の新規道路の要所15カ所  
 に取り付けられる。また、明治27年7月千川水道会社が  
 水道本樋の位置を変更したため水道を邸内に引用するこ

とになり、交番脇と御庭内泉水の2カ所に口樋が設けられることになる。明治27年、28年には、電灯柱が設置されている。明治27年、東京電灯株式会社支配人である邸内借地人から、清水通りの田町出口付近に電灯柱6本の建設の願い出がある。その内2本は、借地人本人の借地内に建設するというものである。この時、電灯柱の地下は無地代であった。しかし、翌28年の2件の電灯柱設置の申し出に対しては、いずれも1柱につき年60銭の地料が定められている。

明治32年8月、阿部家から私有道路への水道鉄管敷設による水道利用願いが、東京市宛に出される。これは、改良水道の給水を希望する居住者が多いにもかかわらず、阿部家私有地内の道路には鉄管の敷設がなく、公道の既設の鉄管からでは各戸まで距離があることから自費負担では困難で、市費で水道鉄管を敷設したいというものである。明治36年には、不用になった2カ所の水道共用栓の取り除きと買い上げ願いが東京市役所水道部に出され、うち1カ所については専用水道に改良することが条件であった。水道部による水道共用栓材料の買い上げ金は、66円28銭であった。7月には新築3戸の台所に水道引用工事が行われ、また貸家の井戸の水質不良のため新設水道水の引用を水道部に願い出ている。この時期に、従来の水道共用栓や井戸から、改良水道へ移行したと考えられる。

瓦斯は、明治36年に居住者の借地内への瓦斯引用の申し込みに対して東京瓦斯会社へ照会したり、11月には阿部邸内に瓦斯灯と台所に電用瓦斯が取り付けられたという記録が『不動産日誌』に残されている。この頃貸家への電話取り付けも行われている。明治末期には、水道、瓦斯、電話等が整備されたといえよう。

## 2) 住宅地の維持管理

住宅地としてのライフライン整備の一方で、道路や下水、井戸の維持管理には多大な労力を要したことが「不動産日誌」等の記録でわかる。

御邸内の道路・井戸・下水・塵芥溜修繕については、明治21年7月まですべて吉野屋が請け負っていた。年間の支払い金額は535円20銭、月44円60銭であった。

道路については、砂利敷き均し、地盤直し等の修繕が行われている。砂利は玉川砂利（坪5円～6円）を買い入れ、手間賃1間につき5銭で道路に敷き均し、路地には切り込み砂利で手入れをしている。掃除・草取り等の日常の維持管理も行われていた。明治19年8月には、東京府令第1号にもとづいて、地主による街路撒水組合規約が作られている。また、地盤が悪く往来が危険な道路については、警察署の許可を得て牛車止め制札を建て、車両の通行を止めている。土手や崖地の改修も、頻繁に行われていた。

下水については、掃除、下水浚い、朽損による修繕や

改造が行われた。公衆道路沿道の下水の修繕にあたっては、本郷区警察署に下水修繕届を提出している。

井戸に関しては、日常の掃除のほか、井戸側等の破損の修繕を行っていた。塵芥の取り片付けは、邸内の砂利掘り出し穴跡を利用し、1カ月金2円50銭で請け負わせていた。明治28年6月、掃除方改正によって塵芥溜は不用となり、すべてが取り払われることになる。

伝染病予防のための床下大掃除等が貸長屋では、幾度も行われた。明治19年9月悪疫蔓延により、阿部家では邸内各所の長屋について各自の清潔掃除を命じ、吉野屋人夫3名を雇い、防臭薬等の撒布をさせている。明治28年5月と12月にも、伝染病予防の床下大掃除が本郷警察署より命ぜられている。同年6月、阿部家では、道路下水掃除のための人夫2名を、月6円で特別に雇う。また、明治37年3月には森川町でチフスが流行したため、阿部家は邸内井戸の水替えを、地主の費用負担で着手するように指示する。水替えは、出入り桶屋長兵衛に申し付け、差配人篠田元一郎と打ち合わせることとあり、その費用は深井戸71カ所で各1円50銭、浅井戸12カ所で各80銭、総額116円10銭であった。

消防については、消防人足を雇い入れ、吉野屋寅吉が消防ポンプの使用を教示していた。明治28年7月、阿部家では田町で出火し20戸が延焼したのに際し、全焼17戸に各1円、半焼3戸に各50銭を付与している。盗難防止のため明治26年1月、巡査2名を雇い、番小屋と雪隠を2カ所ずつ設置し、夜回りが開始される。巡査は邸内の貸家に当初無家賃で居住するが、明治27年2月より家賃の3分の1を支払うことになる。道路・下水等の維持管理のほかに、防災、防犯対策も講じられていたことがわかる。

## 2.3 住宅地管理の体制

これらの住宅地の管理を司ったのは、差配人篠田政兵衛その他の家職たちであった<sup>(注7)</sup>。維持管理については、薦方・左官・植木屋等の出入りの人夫たちが、道路・下水・井戸・貸家の修繕、掃除・草取り・下水浚い等を徹底して行っていた。「殖産日誌」等に登場する人夫は、大工飯田秀次郎、慶次郎、薦方吉野屋寅吉、金次郎、植木屋清次郎、左官豊吉、建具屋兼吉、経師屋文次郎、石工八右衛門、桶屋助三郎、長兵衛、作人峯吉等であった。

家則の改正に関する概略を示した文書<sup>(注8)</sup>には、旧知・縁者を議員として、上款下款2款を立て、上款の件については議員と協議の上施行し、下款については阿部家より令扶に命じて施行することとある。上款に定められた住宅地経営に関わる件には、別戸・寄留・寓居のこと、地所売買・建家売買のこと、貸家賃地の税の増減のこと、道路修繕・邸内境界修繕のこと等が、みられる。

「御家規」(明治31年)には、家職の勤務体制等が示さ

れている。家令1人月給金30円、家扶1人同25円、家従2人同20円、家丁1人同15円であり、家従3名<sup>91)</sup>は、甲乙丙と分担がなされていた。甲は常用金殖産金の出納や東京府その他公務の取り扱いの係、乙は常用金殖産金の出納や貸付と貸家の税を担当する係、丙は邸内殖産係道路境界修繕係であり、家丁1人が丙に属していた。乙の担当する邸内殖産の資金を元金とした貸付には、「手続定則」が定められていた。貸付には抵当物として不動産が必要とされ、その不動産による利益金により貸付金額が定められた。おおよそ府下の相場で、町地年2割、村地は年2割半の利益金とし、売買相場も参考にされた。利息は月1歩半で、返済期限は6カ月である。丙の殖産係の役割には、邸内荒蕪地の貸付や開墾、貸家新築の計画の際には見込み概算表を阿部家へ提出すること、借地借家人の出入り調査、貸家の修繕等が含まれていた。居住者に対する経済的支援までが、住宅地経営のしくみの中に組み込まれていたことがわかる。

### 3. 貸地貸家経営の実態

#### 3.1 貸地経営の実態

##### 1) 貸地経営のしくみ

表3-1「結約証」<sup>91)</sup>は、借地上の家屋建設について借地人が家従山本晴次と取り交わした約款の雛形であり、次のような内容が示されている。家屋の建築費の半額は阿部家で立て替えるので無利息3カ年の月賦で返納すること、家屋建坪の地代は3カ年間無代としその後は月々納入すること、3カ年中に火災が起きても返納残金は必ず納めること、建築後の修繕は借地人が負担すること等である。貸地上の家屋建設にあたってかなりの優遇措置がとられていたことがわかる。同時に作事関係書類<sup>91)</sup>には、明治11年から15年にかけて建築された家屋の仕様書・見積書がある。その中に、建設費の半額貸付がなされたことを示す文書がみられることから、「結約証」の雛形は明治11年以前に作成されたものと考えられる。内容の詳細については、第4章で触れるが、明治10年頃から開設された道路沿いの借地上に、このような措置を背景にして、順次家屋が建設されていったと考えられる。

前述の明治21年10月につくられた史料中の「借地証書文例」(表3-2)は、借地内に家屋を新築増築する場合は事前に図面を阿部家に提出すること、家屋は瓦葺屋根とすること、借地地代は坪当たり1カ月5厘とし、遅滞なく月末には篠田政兵衛(差配人)に納入すること、他人への又貸しや他人名義の家屋を建築することを禁止すること、井戸は近隣居住者の組合で使用、管理すること、借地内の下水及び塵芥の掃除をすること等を内容としている。「殖産日誌」には、明治20年5月、貸地の地代金を1坪につき5厘から1銭に定め、旧藩士については150坪まで坪8厘5毛という特別貸しをするとある。こ

のことから、この「借地証書文例」は、明治20年5月より前のものであることがわかる。

明治20年5月に決定、同7月より施行された貸地地代金の坪1銭への値上げは、その内の3分の1強を邸内の下水及び塵芥溜の改築にあてる方針であったことが、明治21年7月の記録から明らかである。地代値上げ後の1カ月分の収入は265円37銭で、半分の132円68銭5厘が地代値上げによる増収である。その内の1カ月50円を下水及び塵芥溜の改築費と見積もっている。改築すべき下水の延長は、長屋付きの小下水を除き約2,000間で、平均1間当たり約2円として4,000円、改築すべき塵芥溜は20カ所で、1カ所につき45円としている。月々50円をこれらに充てると、1年で600円、7年で4,200円となるので、下水と塵芥溜は7年で改築できると見積もっている。このように、明治20年の地代の2倍の値上げは、下水、塵芥溜等の維持管理のために不可欠であったものとみられる。また、この時点での貸地面積は、26,537坪以上であったことがわかる。

明治32年に改正された「賃借地証書」(表3-3)には、賃借期限を10年とすること、借地権の転貸しや譲渡を禁止すること、借地内家屋の新築・建て増しや分割売却・譲与、居住者の出入り等は申し出ること、湯屋業・鍛冶業・機械業・下宿業等の営業を禁止することなどが示されている。また「賃借地内ノ貸家ニ居住ノ者」とあることから、借地上の借地人による貸家経営の行われていたことがわかる。この時期、借地権の移動や借地上の家屋の所有権の移動がおり、また居住者の出入りが著しくなったことによって証書雛形が改正されたものと考えられる。

##### 2) 貸地の実態

「不動産日誌」によると、貸地面積の内の下水敷地や井戸敷地、井戸への通路部分の面積は引坪として、地代の対象となる面積から差し引いている。畑地の地代は不明であるが、崖地は無代であった。宅地としての地代は、家屋が建築されていることが条件であったようで、家屋の未建築の期間の地代は猶予するという記述がいくつか見られる。地代の徴収は、あくまでも借地上の家屋への居住を前提としたものであったことがわかる。また、阿部家の家職は任期中のみ無地代、差配人の貸地も無代であった。

既述のように、当初の地代坪5厘はのちに坪1銭となる。しかし、駒込通り沿い等の貸地では、特別な地代が設定されていたようで、明治20年6月に某貸地を表坪2銭、裏坪1銭、6番地は坪45銭1厘、14番地は坪54銭5厘、15番地は坪43銭と定めたという記述がある。明治28年には、坪1銭5厘で地所を貸し付けている例もみられる。また、明治32年6月、阿部家は邸内借地人の借用金のために所有地を登記している。その面積は、56,618坪



5 勺、その他道路敷5,214坪4合1勺であった<sup>12)</sup>。

誠之小学校及び同付属幼稚園の敷地も、それぞれ550坪、308坪2合5寸の貸地であった。小学校にはこのほか、300余坪の無地代の貸地もあった。阿部家では、明治36年、学校用地に対する月1銭5厘／坪の地代を、坪当たり7厘5毛値上げすることにしたが、借主の本郷区役所の財政難により、値上げ幅を月5厘にとどめている。

### 3) 貸地上の家屋の実態

借地人により借地上に建てられた家屋については、作事関係書類に示された家屋30戸の仕様書・見積書等でその内容を知ることができる。既述のように明治21年1月時点で301戸の家屋が存在していたという事実以外に、戸数の推移は把握できない。301戸には、阿部家による貸家と借地人による建設家屋が含まれている。

「不動産日誌」等によると、明治26年から28年には、借地人による所有家屋の売却や譲渡、抵当書き入れの例が数件ずつみられる。売却の際には証書へ家職吉澤忠高代理の押印を申し出ている。ここでは、14坪の平屋から43坪5合の2階屋まで、坪当たり4.5円から12.4円の価格で売り渡されている。中には、阿部家の貸家に住む旧藩士である居住者が、阿部家より家屋を買い取り、同じ日にその所有した家屋を他者に売却する例もみられる。31坪5合の家屋で、買い取り価格は不明であるが、売却価格は160円であった。その際家屋の建つ貸地の地代は、それまで旧藩人引きとされていたが、家屋の取得者が旧藩士以外の他者となったために通常の貸地扱となる。貸地地代の藩引きというのは、その借地上の家屋に旧藩士の借地人が居住した場合に限られていたと考えられる。

明治36年12月、借地上の借地人所有の家屋を売却するために従来の借地が分割され、新たな借地人に貸し付けられた例がみられる。また、阿部家の縁者延玉の所有の貸長屋1棟80坪は、明治32年1月阿部家により買い取られる。

## 3.2 貸家経営の実態

### 1) 貸家の実態

「借家調書」及び「役宅貸家絵図」には、明治24年から昭和10年頃までに建てられた家屋22戸の敷地・規模等の概要と貸家及び役宅の図面が示されている。

このうち明治期に建てられた家屋10戸の平均敷地規模は124.7坪、平均建坪は35.1坪でほとんどが木造平家建て瓦葺であった。しかし、貸家の戸数や規模等の全体像は把握できない。「不動産日誌」によると、明治22年2月、総貸家102戸の分について、家税（家賃）収入高に103円99銭5厘の増減があったという記述があることから、少なくともこの時点で102戸（数戸をもつ長屋を含む）分の貸家があったとみられる。また、明治38年には、貸長屋は少なくとも20棟存在していた。大通り（2号）

沿いと駒込通りへの出入口付近、胸突坂辺り、御殿通り（3号）沿いと森川町へ抜ける谷通り（4号）沿い、石坂下と新坂あたりの阿部通り（1号）沿いに立地していた。その規模は、1棟14坪5合から50坪7合5勺まで、家賃は修成派前長屋で明治22年1月に従来の家賃3円50銭を3円にしたことがわかるだけである。貸家の規模や家賃を明記したものもわずかで、規模は12坪5合から33坪2合5勺まで、家賃では坪当たり24銭から53銭のものがみられる。家賃も藩引き制度があったようであるが、その割引率は判らない。

貸長屋や貸家の払い下げも、数件みられる。規模と代価の記載のあるものからみると、戸建の貸家家屋は坪当たり3円50銭から8円の代価で、物置、門、垣根は別途の価格で払い下げられている。明治26年には、石坂下の1号貸長屋が個人に払い下げられている。その際、阿部家では、払い下げのための建物の登記や売却後の建物売買登記をして、建物売渡証を発行している。

### 2) 貸家経営のしくみ

「不動産日誌」等の記述によれば、貸長屋や戸建の貸家は、家職以外には基本的に畳や建具の造作なしで貸し付けていた。へノ7貸長屋とへノ8修成派前貸長屋では、従来より造作なしの貸付であったところが家丁への貸与のために特別に造作を入れている。借家人が立ち退く際には、自費で入れた造作を阿部家に買い上げてほしいという要望がいくつか出ている。いノ21の巡査長屋では、明治22年4月借家人の移転に際して造作並びに畳建具を金4円で買い取ってほしいと差配人へ申し出て、受け入れられている。その造作の内容は「天井並びに落とし掛け付き共、建具12枚、格子戸1枚、畳8畳」とある。へノ8号の貸家では、これまで月3円の家賃を建具と畳を取り付けたので月5円50銭の家賃とするという記述がみられる。また、借家人が自費で貸家の建て増しをした場合、その分を代価で阿部家が買い上げている例もみられる。明治36年10月家丁が自費で12坪5合の借家を2坪2合5勺建て増した例では、本人が亡くなった後その遺族へ建て増し分と造作の代価78円を支払っている。

阿部家による貸長屋、貸家の維持管理は阿部家により行われた。日常の管理では、畳の表替えと裏返し、建具では襖の張り替え、障子の張り替え等である。修繕は、柱、土台、壁、屋根、屋根裏、<sup>ひまし</sup>庇、床下、台所、玄関、板間、敷居、鴨居、戸、雨戸、戸袋、樋升、雪隠、井戸、門戸、庭、下水等あらゆる箇所について行われていた。

借家人が病氣療養中である場合などは、家賃を猶予したり、見舞金を付与する等の特別の配慮がされた。一方で、屋上へ干棚を設置し取り除くよう命じても聞かない借家人に対し、家賃を増額した例もみられる。

『御家規』中の「御家規付録」<sup>13)</sup>によれば、家職の居宅は、職位により広さが違うもの一様に畳建具等の造

作付きとなっていた。立ち退きの際、家職が設けた床の間・押入・物置・雪隠等の家作は新築時からの年限によって相場を定め、買い取ることが明記されている。新築1年以内は原費、1年から2年未満は原費の1割引、2年から3年未満は2割引と定められている。

#### 4. 建設家屋の実態について

##### 4.1 住宅仕様書について

###### 1) 「作事関係書類」と住宅仕様書

住宅の仕様書30戸分などからなる作事関係書類から、明治初期に西片町に建設された住宅の実態を明らかにする<sup>※7)</sup>。

作事関係書類の中に

記

一、金百円也

右者御住居一棟御仕様帳御絵図面之通御請合金高二百円之内前書之通り正ニ請取申候

明治十四年二月二十六日

御役人衆中様<sup>※14)</sup>

吉田専吉 印

証人 森新五郎 印

と記されたものがあり、先の「結約証」に記されていたように建設費の半額補助が実際に行われていた。また、作事関係書類の中に森新五郎宛の平面図付きの仕様書があり、仕様書を作成した大工が吉田専吉であること、仕様書に記された見積高が200円であることから、この平面図付きの仕様書が上記の半額補助の書類中の「御仕様帳御絵図面」であることがわかる。

これ以外にも作事関係書類中には、飯田秀次郎から御役所御役人衆中宛の、「伊能様」の住宅請負金額中半額を受け取った旨の書類があり、これについても内容の合致する仕様書が作事関係書類中に存在する。以上から、作事関係書類中の住宅の仕様書は、住宅建設費半額補助に関連して阿部家に提出されたものと考えられる。

###### 2) 仕様書の記載項目

仕様書には、仕様書の作成年月日、注文主の氏名、各部材の材質と寸法、薦、左官など各工事の内容、請け負った大工の氏名、請負金額などが記されており、平面図が付されているものもある。部材毎、工事毎などの細かい見積金額は記されていないが、住宅の作事一式の見積書となっている。仕様書の作成年月日が記されているもの27戸分の作成年の内訳は、明治11年が13戸分、12年が10戸分、13年が3戸分、15年が1戸分である。

仕様書の奥書にはほとんどの場合、大工の署名と捺印が付されている。駒込区浅嘉町36番地の飯田秀次郎の署名のある仕様書が最も多く、30戸分中24戸分ある。飯田秀次郎は、既述のように阿部家出入りの大工である。そのほか小石川指ヶ谷町の福田次郎兵衛、小石川大門町の

加藤亀次郎・尾崎良介、谷中町の田尻喜三郎、別所幸吉、本郷春日町の篠田熊次郎、麻布我善坊町の吉田専吉の署名のあるものが各1戸分ずつある。

大工により仕様書の形式は少しずつ異なるが、記載項目はほぼ同じである。飯田秀次郎による仕様書の場合は、全例ともほぼ同じ形式である。

##### 4.2 建設家屋の実態

仕様書および平面図をもとに、建築主（借地人）氏名、各住宅の規模、見積額、主要部材の寸法など各住宅の概要をまとめたのが表4-1である。部材の寸法や材質は、本家、下家、雪隠などの部位に分けて記載され、材質や寸法が異なることが多い。

住宅1棟当たりの規模は、10坪から39.75坪まで幅広く、20坪以下が18戸、21坪以上30坪以下が10戸、31坪以上が2戸で、平均は20.2坪である。見積額の坪当り単価は、4円から21円までであるが、6円から12円程度がほとんどで、平均は8.90円となる。明治11年11月に仕様書が作成された大河内、喜多川、高田は坪当り単価が同じで、また部材の仕様も共通する点が多いことから、仕様に見合った坪当り単価が設定され、これに坪数をかけて総額を出した上で見積総額が決定されたと考えられる。

平面の特徴、平面と仕様との関係、坪当り単価と仕様との関係、各部材毎の検討、居住者の属性と仕様との関連性、当時の本途帳など他史料に記載された仕様例との比較などについては、今後詳細に検討する予定である。

#### 5. おわりに

宅地開発の経緯について、同じ大名屋敷地の住宅地開発の事例である麻布霞町の場合<sup>※8)</sup>と比較すると、従来からの屋敷地内の道路の骨格を基本とし、道路を開設し宅地割にあわせた街区を形成していった点、旧藩士長屋を利用した貸家経営が行われた点等の共通点がみられる。

貸地貸家経営の実態については、旧藩士の居住に対して特に優遇措置が施されていた点は麻布霞町と同じである。西片町では、借地上に家屋が未建築である期間の地代の猶予から、借地人が借地上に居住用の家屋を建てることが前提とされていたこと、家屋の建築費の半額助成建家分の地代の3年間の免除、居住に不可欠な下水や井戸の面積の地代対象面積からの差引などが行われていた。また、貸家については、造作なしで貸し出されていたことが判明した。宅地及び貸家の維持管理は、家職や差配人、人夫により地主の側で行われ、道路・下水・井戸・貸家の修繕のほか、防疫から防災や防犯にいたるまで周到な管理運営が行われた。

さらに、明治10年代に建設された家屋の仕様書から、借地上の家屋の実態が明らかとなった。明治初期に実際



に建築された建設場所、建築主、建築費などが明らかになる庶民住宅に関する史料は極めて少ない。その平面と仕様、居住者の属性との関係等について分析すること、また、借地人と借家人、居住者の関係、貸地と貸地上の家屋の分割、借地権や借家権の権利移動を追跡することにより、今日の住宅地への連続性を検証していくことがこれからの課題である。

#### <注>

- 1) 『江戸本郷丸山御屋敷図 文化年中』原図百々氏蔵(阿部家蔵写図による)
- 2) 『殖産日誌』(明治19年・20年)より
- 3) 阿部家所蔵『壬申5月24日 丸山邸地絵図面並嘆願書 従5位阿部正桓』  
「第四大区七ノ小区駒込西片町九番地賜邸別紙図面之通り表門両傍二間之口奥行三間半貸長屋四軒取立懇望之者□貸遣シ商店為開度並邸中ニ在来之長屋一棟間々口奥行三間半貸長屋拾軒取立懇望之者ニ貸遣シ度此段御開濟被成下□□奉願候也 壬申八月」
- 4) 阿部家蔵「明治5年阿部邸実測図」より筆者が作成
- 5) 阿部家所有地内のことをいう
- 6) 注5)に同じ
- 7) 文3)文4)と「殖産日誌」等の記述による
- 8) 平井聖蔵「概略」(阿部家関係文書所収)
- 9) 「御家規」第20条には「家従2人」とあるが第21条には「御家従3名」とあり、甲乙丙に仕事の分担が定められていたことから、3名をとった
- 10) 平井聖蔵 阿部家関係文書
- 11) 注10)に同じ
- 12) 「東京市及び隣接郡部地籍台帳及び付図(明治45年)」によると、阿部家所有の西片町10番地の面積は56,618.03坪である。
- 13) 第3条
- 14) 「御役所衆中」とは阿部家の家職による事務所をいう(阿部氏談)

#### <参考文献>

- 1) 水本浩・大滝洸：明治30年代末の東京市の宅地所有状況，商経法論叢，vol.13，No.2
- 2) 小林重敬：宅地形成と都市計画，土地問題と都市計画，東大出版会，1981  
長谷川徳之輔：都市形成と土地市場，建設経済研究所，1984
- 3) 稲葉佳子：阿部様の造った学者町・西片町，山口廣編著『郊外住宅地の系譜』，鹿島出版会，1987，所収  
稲葉佳子：江戸・東京の住宅地計画再考－歴史的連続性と計画手法に関する研究(法政大学工学部修士論文)，1981  
塩路安紀子：西片町にみる近代中流住宅の展開(東京大学工学部卒業論文)，1982
- 4) 阿部正道：西片町の阿部家とその時代，西片だより第125号～第127号，1964.2～1964.4  
岡沢昭子：西片町の郷土史，西片だより第200号～第212号，1970.5～1971.5  
座談会西片町の歴史を語る，西片だより第426号，1991.6  
座談会西片町の歴史を語る(第2回)，西片だより第440号，1992.10等
- 5) 誠之小学校校編：誠之100年，1975  
誠之小学校同窓会編：誠之-開校110年記念誌，1985  
誠之小学校同窓会編：誠之-開校115年記念誌，1991
- 6) 出口鏡：学者町学生町，実業之日本社，1917
- 7) 長谷川清衛，平井聖：明治初期庶民住宅とその作事関係書類，

日本建築学会関東支部第27回研究発表会要旨集，pp.45～48，日本建築学会，1960.1

- 平井聖：明治十二年本郷西片町に建った長屋，URBAN21，vol.2，No.3，pp.2～8，財団法人アーバンハウジング，1994.1
- 8) 加藤仁美：明治期の大名屋敷跡地における住宅地開発について，第26回日本都市計画学会学術研究論文集，pp.13～18，日本都市計画学会，1991  
加藤仁美：大名屋敷跡地における住宅地開発について，(財)第一住宅建設協会，1990

#### <研究組織>

- 主査 平井 聖 昭和女子大学教授  
委員 水沼 淑子 関東学院女子短期大学講師  
" 磯野さとみ 昭和女子大学短期大学部講師  
" 加藤 仁美 跡見学園女子大学短期大学部助教授