

近代大阪の借家に関する住居史的・都市社会史的研究

—旧大阪三郷の借家経営者「井上平兵衛家文書」の分析に基づく考察—

主査 深田 智恵子*¹

委員 松岡 弘之*²

本研究は、近代大阪の貸家経営者が残した「井上平兵衛家文書」を素材として大阪都心部の居住空間について検討した。明治20年代前半の貸家には近世と変わらない伝統的な形態が継承されていた一方で、借家人の経済力や需要に基づいて、表家と裏家を合併して貸借する、裏貸家を2軒貸借するなど、多様な居住形態がみられた。明治30年代後半になると設備の専用化や水道栓の設置など、近代的变化の要素が表れてくる。地域レベルでも下水排水路や上水道など、近代的衛生設備の整備が図れていた。しかし、居住環境の近代化は大規模な施設整備によってのみ牽引されたのではなく、衛生組合主導による地域共同体の諸活動が重要な役割を果たした。

キーワード：1) 井上平兵衛家文書、2) 近代大阪、3) 内安堂寺町、4) 貸家経営、5) 土地集積、6) 名望家、7) 衛生組合

A STUDY OF RENTAL HOUSES IN MODERN OSAKA FROM THE VIEWPOINT OF HOUSING HISTORY AND URBAN SOCIAL HISTORY

-Discussion Based on Analysis of Family Document Written by Inoue Heibei, Rental Housing Businessperson in Former Osaka Sango-

Ch. Chieko Fukada

Mem. Hiroyuki Matsuoka

This study has been made on living space in an inner-Osaka area using Inoue Heibei family's document as material. Rental houses during the period from 1887 through 1893 inherited the traditional pattern which had existed since recent times. On the other hand, diverse living patterns were seen depending on the economic resources and demands of house-renters. Starting in 1897, modern elements came to appear such as exclusive uses of equipment and installation of water faucets. However, community activities of public health associations as well as improvements of equipment played an important role in modernizing the living environment.

1. 研究の背景

都市居住において、貸家は住居形態の一類型として近世・近代を経て現代に至るまで都市空間の中で大きな比率を占めている。近世において江戸、京都とともに三都と並び称された大坂においても住居に占める貸家の比率が江戸時代中・後期を通して8割を超える数値で推移していた^{注1)}。近代に入ってから、明治中期以降の工業の発達に伴う人口急増や、市域拡張などに連動して大量の借家が建設され、1941年の住宅調査で大阪の借家率はほぼ9割に達していた。こうした歴史的経緯を踏まえれば、都市の居住空間および住居形態の考察において、貸家の建築、空間、経営など、その実態の解明はきわめて意義深いといえる。

近代大阪の都市空間に関しては、これまで建築史、経済史、都市社会史、都市計画史、地理学など多方面から研究がなされ、殊に居住空間については建築史の分野を中心に多くの成果がある^{注2)}。

先行研究では、資本主義経済の発展による都市内空間の機能分化、すなわち中心市街地の業務空間化と居住空間の郊外化が都市空間の近代化として捉えられ、近代的居住空間を象徴する郊外住宅地の開発（理念と経緯）とその物理的空間が詳細に論じられてきた^{注3)}。また一方で、近代化と資本主義経済の矛盾の表出として、旧三郷外縁部に形成されたスラム地区の居住環境や都市下層の生活実態の分析がなされている^{注4)}。これらの先行研究によって描き出されるのは、業務空間化した中心市街地、旧三郷の外縁部に無秩序に広がる住工混交の新市街とそこ形成された都市下層のスラム、これらを超えた郊外に近代を象徴する郊外住宅地が点在する大阪の都市構造である。しかし、現在の大阪都心部に伝統的な町家が少なからず残存しているように、中心部船場の隣接地域には近世以来の店舗兼居宅と貸家で構成される伝統的な居住空間が継承されていたと考えられる。しかし、近代における旧三郷の居住空間の実態に関しては、史料的な制約か

*¹ 大阪市立大学都市研究プラザ 研究員

*² 大阪市史料調査会 調査員

らこれまで十分な研究がなされていない^{注5)}。

2. 史料および研究の目的

本研究が用いる新出史料「井上平兵衛家文書」は、明治初期より大阪都心部に居住し、都市地主として広く貸家業を営む一方で、名望家として地域行政を担った井上平兵衛家が所蔵する文書群である^{注6)}。同文書には、土地売買契約証、貸家賃貸契約証、家賃収入帳、借家建築請負工事契約書、仕様書などが多数保存され、近代大阪の貸家の実態を詳細に把握することができる。また、井上平兵衛が学区区会議員や学務委員などに積極的に関与したことで、区会議事録、衛生組合関係資料、学校運営に関する資料など膨大な記録が残されており、「井上平兵衛家文書」は近代大阪の都市政策、地域行政、経済、教育文化を考察する絶好の資料といえる。本研究では貸家関係資料、地域資料を素材として、近代大阪の居住空間と居住形態を明らかにすることを目的とする。具体的には①貸家の建築的・空間的特徴、②貸家経営の実態および居住者の階層構造、③近代都市における生活環境（衛生設備を中心に）の実態を解明し、物理的・社会的両側面から都市居住のありかたを考察する。

まず、貸家関係資料、地域環境関係資料を中心に文書群の整理を進め、研究資料を構築しつつ、文書群全体の把握に努めた。その結果、明治期を中心に 8,547 点を新規に目録化した。内訳は貸家経営関係 1,643 点、土地集積関係 347 点、建築業者との取引関係 293 点、衛生組合運営関係 545 点、その他所有地に関する公租・領収書類・町内団体関係など 5,719 点である。

3. 井上平兵衛について

初代井上平兵衛は天保 10 年（1839）生まれで、江戸時代には藤兵衛と称し、三郷北組駿河町（現大阪市中央区神崎町）の醬塩商・中屋嘉右衛門の長男であった。藤兵衛の父・嘉右衛門は醬塩商を営む一方で金融業を兼業しており、相当な財力を有する商家であったと推察される。藤兵衛は弘化 4 年（1847）、親類の中村屋忠兵衛より駿河町内の屋敷を譲渡され、実家から独立して醬塩商を始める^{注7)}。藤兵衛が譲り受けた屋敷は駿河町の南側、間口 2 間半、裏行 15 間の比較的小規模な敷地であった^{注8)}。

文久 3 年、駿河町が火災に遭い町人の多くが経済的に難渋し、公役銀の納入が滞った。藤兵衛はその際、駿河町が備蓄してきた臨時入用手段をもって公役銀の補填に充てる嘆願書を惣年寄に提出している。文言から、家持である藤兵衛が町の構成員として町政に参画していた様子を読み取ることができる。また、こうした願書が藤兵衛の名で出されていることから、町の顔役として重要な役割を担っていたことが推察され、近世町人としての藤兵衛の姿を窺うことができる。

明治 5 年（1872）7 月、中屋藤兵衛あらため井上平兵衛は駿河町に南接する内安堂寺町に屋敷を買得して転居する。内安堂寺町 2 丁目は現在の大阪市中央区安堂寺町 1 丁目・2 丁目・松屋町の一部にあたり、東から旧坂田町・旧内安堂寺町・旧播磨町という 3 つの両側町が小谷筋・谷町筋・善庵筋・御祓筋によって区分された東西に伸びた町で、明治 33 年 6 月時点の人口は 1,093 名であった。内安堂寺町通りは東横堀川に架かる安堂寺橋を経て南船場の安堂寺橋通りと接続し、古くから大阪船場と奈良をつなぐ重要な街道であった。井上家文書の中に「明治五壬申七月十六日 居宅求諸用一件」^{注9)}と題が付された屋敷買得に関する記録が残されている。買得した宅地は通りの北側に位置し、間口 4 間半・裏行 15 間で、敷地内に家屋 2 棟（2 棟とも表家）と土蔵 1 棟、納屋、雪隠の既存建物があつた。売買代金は畳、襖などの付属品を含め、合計 140 両であった。

内安堂寺町に移った後も平兵衛は醬塩業を営んでいたが、明治 10 年に新たに炭団や薪炭の商を開始する。続いて同 12 年には屋敷内に裏長屋を建設して貸家業を開始し、経営内容を多角化してゆく。さらに明治 18 年～25 年にかけては内安堂寺町を中心に市街宅地 17 筆およそ 1400 坪を集積し、貸家経営の規模を拡大させてゆく。明治 35 年刊行の『大阪市商工業者資産録』^{注10)}に平兵衛は公債株券類 182 円、保有不動産 27,844 円の資産家として採録されている。この時、平兵衛の職業欄は空白となっており、貸家経営の規模を拡大してゆく過程で近世以来の家業である醬塩商を廃業し、家賃収入と株式保有による金利生活者へと移行したと推察される。幕末から明治前期にかけて社会体制が大きく転換されるなか、井上平兵衛は経営の多角化と土地の集積を通して経済的成長を遂げ、近世町人から近代大阪の資産家として変貌を遂げたといえる。

4. 土地売買にみられる近代初頭の土地所有の状況

4.1 井上平兵衛の土地集積と売買契約の内容

初代井上平兵衛は明治 20 年代に集中的に宅地の買得を繰り返し、市街地に所有地を集積していった。（表 4-1）は彼が買得した地所とその契約内容を示したものである。居住地である内安堂寺町 7 筆、南区東新瓦屋町 2 筆、東区鎗屋町 2 筆、同神崎町 2 筆、両替町、内久宝寺町、北久宝寺町、徳井町に各 1 筆の合計 17 筆、およそ 1400 坪を集積した。宅地買得の年代をみると明治 28 年の東新瓦屋町 1 番地の 3、同 1 番地の 4 の買得から内安堂寺町 3 丁目 10 番地の買得までに 8 年の隔たりがある。初代平兵衛は明治 36 年 3 月に没しているので、明治 28 年で初代による土地集積は完了し、36 年以降は 2 代目によって集積された宅地である。

宅地の所在地を（図 4-1）にプロットした。居住地

表 4-1 井上平兵衛の土地集積と契約内容

番号	所在地	売買契約日	坪数	売買金額(単位円)*1	地所	建物	家附物	物件内容	備考
1	南区内安堂寺町2丁目43番地	M5・7・16	90坪8合8夕	140	120		20	地所・建物全部	
2	東区内久宝寺町2丁目29番地	M18・8・21	117坪7合2夕	258	158	42	58	地所・建物全部	
3	東区両替町2丁目14番地	M20・7・22	74坪6合	250	120	50	80	地所・建物一部(2/4棟)	地借家主有
4	南区内安堂寺町3丁目13番地	M21・7・7	70坪4合9夕	330	240	10	80	地所・建物全部	
5	東区錦屋町2丁目16番地	M22・2・4	76坪5合7夕	485	230	30	225	地所・建物一部(3/5棟)	地借家主有
6	東区徳井町1丁目33番地	M22・6・20	39坪4合2夕	170	170			地所のみ(0/2棟)	地借家主有
7	東区神崎町25番地	M22・6・22	48坪5合7夕	225	160	10	55	地所・建物全部	
8	南区内安堂寺町1丁目75番地	M22以前*3	95坪1夕	-	-	-	-	-	-
9	東区神崎町24番地	M24・4・22	30坪5号5夕	195	110		85	地所・建物全部	
10	東区北久宝寺町1丁目33番地	M25・9・23	87坪4合2夕	880	480		400	地所・建物一部(4/5棟)	地借家主有
11	南区内安堂寺町2丁目26番地	M25・10・14	217坪2合1夕	2330	1,200		1,130	地所・建物一部(8/11棟)	地借家主有
12	東区錦屋町1丁目20番地	M27・2・14	71坪9合6夕	1120	950		170	地所・建物全部	
13	南区東新瓦屋町1番地の3	M28・10・31	81坪3合2夕	416.48	416.48	-	-	地所のみ	更地
14	南区東新瓦屋町1番地の4	M28・10・31	13坪1合2夕					地所のみ	更地
15	南区内安堂寺町3丁目10番地	M36・9・28	132坪3合1夕	8250	5,000		3,250	地所・建物全部	
16	南区内安堂寺町2丁目42番地	T5・2・24	62坪8合9夕	4100		4,100		地所・建物全部	
17	南区内安堂寺町2丁目41番地	S9・7・25	84坪6合4夕	21000		21,000		地所・建物全部	

*1 内安2・43の単位は両

*2 内安1・75については買得時の契約証が残っていないため契約内容の詳細は不明

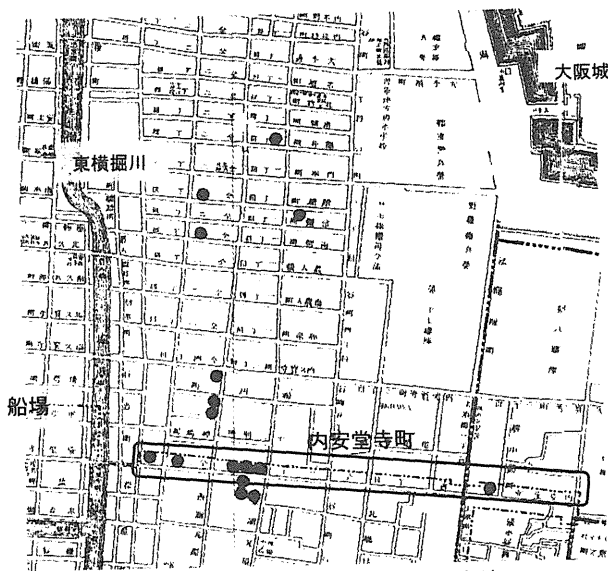


図 4-1 井上平兵衛所有宅地の所在地

である内安堂寺町を拠点としてこれより北部でかつ東横堀川東部に分布している。中心市街の船場には地所を所有せず、これに隣接する地域に集積している^{注1)}。

売買契約の内容には、2つのパターンがみられる。第一は、地所内の建物の全てが地主所有で、売買契約により地所建物一式が平兵衛の所有となる場合。第二は、地所の一部に地賃契約があり、借地人が貸家を建設して貸家経営を行っている場合である。この場合、地所と地主所有建物が平兵衛の所有となり、貸地上の家屋については借地人の所有権が存続する。両替町2丁目14番地、錦屋町2丁目16番地、徳井町1丁目33番地など平兵衛が取得した宅地の3割に相当する5筆に借地人所有家屋があった。近世の大阪では土地と建物を別々に所有することは稀であるとされていたが^{※1)}、借地建家主の存在が広まっていたことが示されている。

借地建家主に対し平兵衛は契約を解除する対応をして

いる。両替町2丁目14番地では地所買得の2か月後に借地人所有建物を買取り、貸地契約を解除している。同宅地には2名の借地人があったが、居住地はそれぞれ東区農人橋町となっており、借地上の家屋は貸家であったと考えられる。一方、錦屋町2丁目16番地は地賃契約を解除するのに10年かかっている。同宅地の貸地には、一戸建ての表家に借地人が居住し、その裏に2軒長屋を建てて貸家経営をおこなっていた。借地人自らが居住していたという事情から、交渉が難航したと推察される。しかし、時間がかかっても最終的に貸地契約を全て解除し、地所建物一式を自己所有としている。一方、平兵衛自身も地借建屋主として東区材木町10番地に2棟の貸家を所有していた。所有に至った経緯は不明であるが、明治15年には既に所有しており、居住者は平兵衛の親類家族であったことが確認できる。しかし、平兵衛はこの貸家を親類が転居した明治29年に地主に売却して貸地契約を解消している。宅地の集積過程で、買得した宅地に地賃があればこれを解除し、一方、貸家を売却して自身の借地契約は解消していることから、敷地と建物双方の所有権を保有するという平兵衛の経営方針が示されている。

4.2 土地所有の流動性

平兵衛が集積した宅地17筆のうち、10筆について地券が保存されている。地券発行時の所有者名と平兵衛が取得した時点の宅地所有者が一致するものは4筆で、残りの6筆は所有者の異動がみられた。なかには地券発行時から平兵衛が買得するまでに所有者が複数回入れ替わっている宅地もある。明治初年の土地制度改革では、都市部の市街地において税負担は軽く、同一者による土地所有が比較的継続しやすい条件が整備されたという指摘もあるが^{※2)}、地券の記載から所有者の入れ替わりが頻繁であった様子を窺うことができる。地所売買の解禁は、

経済不振にあった大阪において^{文3)}、中小家持層の地所売却を促したのではないだろうか。

平兵衛が買得した宅地のうち、内久宝寺町2丁目29番地、両替町2丁目14番地、内安堂寺町3丁目13番地、神崎町25番地の4筆は地租未納の状態が続いており、平兵衛が前所有者に代って納入している。また、やや年代は下るが、内安堂寺町2丁目41番地、42番地には抵当権がついていた。所有者が土地を手放した事情が判明する史料は今のところ発見できていないが、平兵衛が買得した宅地の所有者も経済的に困窮していたことが推察される。

また、平兵衛の一連の土地集積の過程で宅地転売と思われる行為がみられる。明治25年9月23日、北久宝寺町1丁目33番地の宅地を平兵衛は880円で買得した。しかし、その2週間後の10月7日に南区順慶町居住の銀行家へ1,070円で売却する。この売買で平兵衛は190円の差益を得ている。さらにその7日後、内安堂寺町2丁目26番地を2,330円で買得している。内安堂寺町2丁目26番地は平兵衛が明治5年以来居住する同町43番地の真向かいの敷地であり、買得直後に居宅をこちらへ移していることから、平兵衛にとっては重要な物件であったと推察される。北久宝寺町1丁目33番地の買得がはじめから転売目的であったのか、契約後に内安堂寺町の契約が持ち上がったために急ぎ売却することになったのか、その事情は不明であるが、すぐに買い手が付いており、宅地の売買が活発な状況であった様子が窺える。

平兵衛が残した記録によると、宅地売買契約には必ず周旋人が介在していた。北久宝寺町1丁目33番地の買得では、同町居住の大工が周旋人であった。売却の際には末吉橋通3丁目のO・材木町1丁目のFなど3名の名が書かれている。そして、このうちの材木町のFは内安堂寺町2丁目26番地を買得する際の周旋人でもあった。平兵衛は宅地の売却の際も買得の際も彼らに周旋料を渡している。

明治初年の土地制度改革により地所売買が解禁されたこと、地租改正により地価が決定され土地市場が成立したこと、さらに都市の発展に伴う市街地の地価の高騰など、資本主義経済の発展にともなう社会経済の変化のなかで土地所有が流動化しつつあった当時の状況を窺うことができる。そして、こうした状況のなか、土地の情報を集め、土地売買を仲介する「土地家屋周旋人」といわれる人々が出現していたのである。

5. 貸家の建築的・空間的分析

5.1 貸家の空間構成と居住空間の実態

本節では、個別の宅地に即して建物の配置・間取り・内部造作など貸家の空間的なありようを具体的に検討する。資料として「家賃収入帳」を用いる（写真5-1）。



写真5-1 家賃収入帳

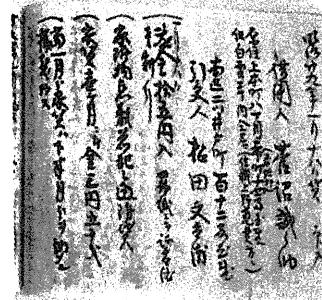


写真5-2 家賃収入帳内容

「家賃収入帳」は貸家の管理台帳で、宅地ごとに貸家がまとめられ、一軒ごとに家屋番号、間口・奥行規模、間取り、家附物（備え付けの物品・造作）が書き上げられ、そのあとに入居者の氏名（併せて生年月日、前住所、職業、同居家族、保証人などの個人情報も記載）、家賃、敷金などの契約条件が明記されている（写真5-2）。個々の借家人と取り交わした契約書の内容を貸家単位で集約したものである。また、賃貸の開始から家賃の受領状況が毎月記録されるとともに、転居にいたるまでの入居者とのやりとり一家賃の改定、家屋の改修、同居人の変更等一が記録されている。井上家は最終的に内安堂寺町に7筆の宅地を所有するが、そのうち初代平兵衛が買得したのは1丁目75番地、2丁目43番地、26番地、3丁目13番地の4筆である。このうち、家賃収入帳が残されている2丁目43番地、26番地、3丁目13番地の貸家を取りあげ、その空間的特徴を検討する。家賃収入帳は明治20年代から、昭和10年代頃まで記録されているが、本節では明治20年代前半を対象とする。

1) 家附物の実態

家附物とは、付属品として貸家に予め装備されている物品で、これを書き上げたものが「家附物点数」である。（写真5-3）は内安堂寺町2丁目43番地の表貸家の「家附物点数」で、記載されている内容をみると次のような内容であった。

一、店入口間中戸壹枚、一、表壺間上ゲ店上ハ戸付 壺組、一、店ノ間二階敷板 貳坪ニ合五タ、一、同床カ板大引付 壺坪五合、一、店ノ間東手一帖上ゲ板、一、同折廻リ框 壺式、一、店臺所取合欄間 壺枚、一、中ノ間床カ板大引付 貳坪ニ合五タ、一、同二階敷板 貳坪七合五タ、一、中ノ間 壺間半押入 壺ヶ所、一、中ノ間・座敷取合 間中・大目上ゲ板ノ間 壺ヶ所、一、中ノ間・勝手取合ニ尺余・大目上ゲ板ノ間 壺ヶ所、一、座敷床カ板大引付 壺坪四合五タ、一、同釣り天井 壺坪四合五タ、一、縁先雨戸 参枚、一、勝手庭東手壺尺・壺間上ゲ板ノ間 壺ヶ所、一、同腰張板 壺式、一、竈臺 壺口、一、勝手元腰張板 壺式、一、天窓蓋付 壺ヶ所、一、勝手庭板張 壺式、一、裏口間中戸 壺枚、一、敷鴨居四組、一、裏表共軒先トユウ廻リ 壺式、一、縁先板囲切戸付 壺式、一、二階北手ノ戸 貳枚

江戸時代の大坂の貸家は家附物は外廻りの戸締まりだけで、内部の建具や畳は借家人が工面する裸貸の形態が一般的であった。上記の例でも出入口の戸、上ゲ店、雨戸、天窓蓋など外廻りの建具の他、内部については敷居鴨居、

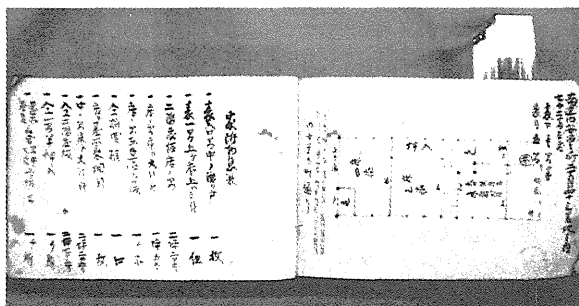


写真 5-3 家附物点数

床板、壁の板張りなどがみられ、建具や畳は記載されていない。同じ敷地の裏貸家の家附物の内容をみると、

一、表入口間中戸 壹枚、一、軒下油石 壹式、一、軒先竹トユウ廻り 壹式、一、同溝石廻り 壹式、一、走り元油石 壹式、一、老帖之間床板 壹ヶ所、一、同敷鴨居 壹組、一、上リ口老間上ゲ板ノ間 壹ヶ所、一、同老間半敷鴨居 壹組、一、床カ板大引付 貳坪貳合五夕、一、二階敷板 貳坪、一、老間押入前板付 壹ヶ所、一、縁先老間敷鴨居 壹組、一、同雨戸 貳枚、一、縁先焼板塀 壹式となっており、表貸家と同様、内部の建具や畳は用意されていない。このように大阪の貸家では明治 20 年代においても、近世以来の裸貸のシステムが継続していた。

2) 内部空間の分析

空間構成の分析にあたり、貸家の建築形式、階数、規模、平面形式、特徴的な家附物を抽出し、(表 5-1) に示した。また、売買契約書に添付された建物配置図と家賃収入帳にある間取り図を参考に宅地ごとに配置図兼平面図を作成した(図 5-1~図 5-3)。これらを用いて以下、宅地ごとに貸家の空間構成を検討する。

■2丁目43番地 内安堂寺町通り北側に位置し、間口4間半・裏行15間、坪数90.88坪の敷地である。表に戸建2棟、裏に4軒長屋1棟、表家と裏家の間に土蔵が配置されている。なお、表家のうち1棟は平兵衛の居宅である。

72番邸 間口1間半・奥行5間、建坪7.5坪で他に物置2階が作られている。明治5年に平兵衛が買得した段階で付属していた既存家屋で、貸家としてそのまま利用されていた。通りに面して入口が設けられているが、裏まで通り抜けの土間はなく、踏込用の庭と勝手庭が設けられた切り庭型の間取りである。居室は表から、店、台所、座敷^{注12)}の3室で、台所に押入が作られている。裸貸の貸家の場合、押入には建具・中棚・仕切などは設けられてはならず、空間と建具を立てこむための敷居・鴨居が用意されているだけであった。

74番~77番邸 桁行6間の建物を4軒に仕切り、1軒を間口1間半・奥行2間半としている。平屋なので延床面積は3.75坪となり、居室1室の狭小な住戸である。

■3丁目13番地 内安堂寺町通り南側に位置し、間口4.12間、裏行約17間、坪数70.49坪の敷地。買得した時の宅地の状況は表に平家の戸建1棟、裏に納屋、製造所、平屋の家屋2棟が配置されていたが、これらを取り壊し、表に長屋1棟(36・37番邸)、裏に戸建2棟(37番邸ハナレ・38番邸)に整備された。

36・37番邸 桁行3間・梁間5間半を2軒に仕切り、各住戸1間半の間口とした長屋建ての貸家。2階建てである。通り抜けの土間はなく、前庭と勝手庭を設けた切り庭型の平面構成である。2階は附物点数に「敷板」以外の記載がないため居室ではなく物置を想定していた可能性もある。1階居室は表から、店、台所、座敷の3室で、台所に押入が設けられている。

37番邸ハナレ 間口2間半・奥行2間半の平屋。座敷と前室で構成されている。4帖半の座敷には釣り床が設けられ、前栽に臨んで大きな開口が取られ、縁が設けられている。格式が整えられていることから日常の生活空間

表 5-1 貸家の内部仕様

	屋敷番号	立地	形式	2階	間口	奥行	建坪	平面形式	附属品特記				年代	新・既
2丁目43番地	72番	表	戸	物置	1.5	5	7.5	切り庭	—	—	—	—	M22	既
	74番	裏	長	物置	1.5	2.5	3.75	前庭	—	—	—	—	M22	既
	75番	裏	長	物置	1.5	2.5	3.75	前庭	—	—	—	—	M22	新
	76番	裏	長	物置	1.5	2.5	3.75	前庭	—	—	—	—	M22	新
	77番	裏	長	物置	1.5	2.5	3.75	前庭	—	—	—	—	M22	新
2丁目26番地	61番	表	戸	—	2.75	4.5	12.38	通り庭	—	—	—	—	M25	新
	62番	表	長	—	—	—	12.25	通り庭	—	—	—	—	M28	新
	63番	表	—	—	—	—	3.63	前庭	—	—	—	—	M25	新
	69番	表	戸	—	2.5	4	10	通り庭	勝手元棚板	勝手元間中棚	ヘツツイ台	—	M29	新
	70番	表	戸	居室	2	5	10	通り庭	釣り床	書院小障子	雪隠	—	M28	新
	61番離	裏	長	—	2	2.5	5	前庭	—	—	—	—	M25	既
	64番	裏	—	—	2.75	2	5.5	前庭	—	—	—	—	M25	既
	65番(66)	裏	戸	—	—	—	17	前庭	—	—	—	—	M25	既
	67-1番	裏	—	—	—	—	5	前庭	—	—	—	—	M25	改
	68番	裏	戸	—	—	—	16.25	◎しもた屋	本床	上雪隠・小便所	畳	屋内建具	M25	既
3丁目13番地	36番	表	長	居室か	1.5	5	7.5	切り庭	—	—	—	—	M22	新
	37番	表	長	居室か	1.5	5	7.5	切り庭	—	—	—	—	M22	新
	38番	裏	戸	—	—	—	11.25	◎しもた屋	床の間	地袋	厠	—	M22	既
	37番離	裏	戸	—	2.5	2.5	6.25	前庭	—	—	—	—	M22	新
2丁目26番地 (新築)	61番	表	戸	—	2.5	4.5	11.25	通り庭	釣り床	竈(煙筒・台付)	厠・小便所	—	M39	新
	62番	表	—	居室	2.25	4.5	10.13	通り庭	釣り床	竈(煙筒・台付)	上雪隠・小便所	—	M39	新
	63番	表	長	居室	2.25	4.5	10.13	通り庭	釣り床	竈(煙筒・台付)	上雪隠・小便所	上水道専用栓	M39	新
	69番	表	—	居室	2.25	5	11.25	通り庭	釣り床	竈(煙筒・台付)	井戸	上水道専用栓	M39	新
	70番	表	長	居室	2.25	4.5	10.13	通り庭	釣り床	竈(煙筒・台付)	上雪隠・小便所	—	M39	新

ではなく接客など、非日常の空間か、或いは隠居所であったかもしれない。

38 番邸 延べ床面積 11.25 坪の平屋。勝手庭の他、居室 4 室（3 畳、6 畳、4 畳、3.75 畳）で構成されている。住戸北側の座敷は前栽に面して縁を設け、室内は床、地袋をしつらえ、意匠的に整備されている。この座敷へは勝手の入口と別に設けられた土間を使って直接出入りすることができる。一方、住戸南側は勝手庭、押入を設けた居室が配置され、日常的な生活空間となっており、屋内空間が南北で機能的に分離されている。

■**2 丁目 26 番地** 内安堂寺町通りの南側に位置し、間口 13.45 間、裏行約 17 間、217.21 坪の敷地。初代平兵衛が明治 25 年に買得した敷地で、その段階で前所有者が貸家経営を行っていた。平兵衛は敷地中央の 67 番邸を改修し、明治 5 年以来居住した 43 番地からここに移動するが、これ以外の建物には手を加えていない。したがって建物の建築年代は明治前期以前に遡る。なお、62・69・70 番邸は宅地買得当初は借地人の所有物件であったため、家賃収入帳の記載は買得した明治 28 年からとなっている。

61 番邸 間口 2.75 間・奥行 4.5 間の戸建。平家である。通り庭型の平面構成で、店と台所には床を貼らず土間の状態であった。61 番邸は裏にハナレが附属していたので、台所も店舗に準じた営業空間として利用されていたのかもしれない。ハナレは 1 棟を 2 軒に仕切ったうちの 1 軒を利用しており、土間の他に押入れを設けた 5 畳の居室が 1 部屋である。

62 番邸 借地人所有の貸家であったが明治 28 年に平兵衛が買い取ったもの。間口 2.5 間・奥行 4.5 間、平屋。家屋の中央に土間が通され、その両側に居室を設けた変則的な通り庭型。西手奥の土間に「走り元」と記載があり、ここが炊事庭であったと思われる。居室は表から店、

台所、座敷、西手の 4 室。座敷南側は縁ではなく格子窓となっている。

63 番邸 間口 1.5 間・奥行 4 間、平屋。通りに面して建てられているが、出入口を路地からとり、平面は前庭型である。土間の他に居室が 2 部屋。62 番邸と 63 番邸は本来戸建の 1 軒であったものを 2 軒に分割して利用していたものと思われる。

69 番邸 借地人の所有であった貸家。間口 2.5 間・奥行 4 間、平屋、通り庭型。居室は表から店、台所、座敷の 3 室で、台所には押入れが造られている。座敷外に縁板が設けられ、屋外は飛石、樹木などが配置された前栽となっている。また、勝手庭に押入れがつくられ、他にヘッツイ台が備えられている。

70 番邸 この貸家も借地人所有であった。間口 2 間、奥行 5 間の 2 階建。平面構成は通り庭型であるが、通り土間の間口が半間と狭いため、出シ家（借家人による増築か）を設けてここに勝手庭を設けている。居室は表から店、台所、座敷の 3 室で、台所には押入れ、座敷には釣り床が設けられている。また、座敷外には縁板があり、その先に便所がつくられている。座敷意匠や設備が充実しており、水準の高い貸家といえる。

64 番邸 間口 2.75 間・奥行 2 間の平屋で平面形式は前庭型。1 坪程度の勝手庭、2 畳半と 5 畳の 2 間からなる。5 畳間には押入れが設置されている。また、板縁が設置され、狭いながらも専用空地が確保されている。

65 番邸（66 番邸） 延べ床面積 17 坪、前庭型。玄関庭と勝手庭、6 畳、6 畳、4 畳半の 3 室からなる。住戸南面の

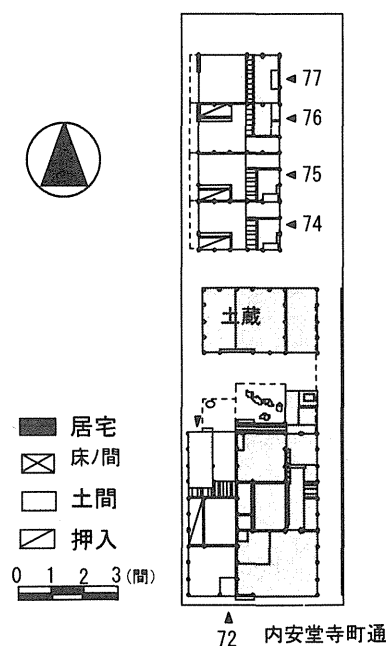


図 5-1 配置図兼平面図 (2-43)

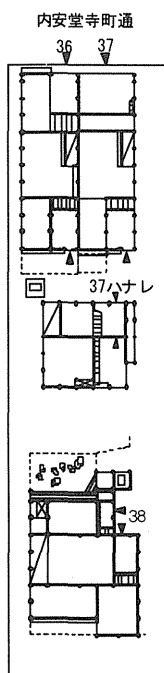


図 5-2 配置図兼平面図 (3-13)

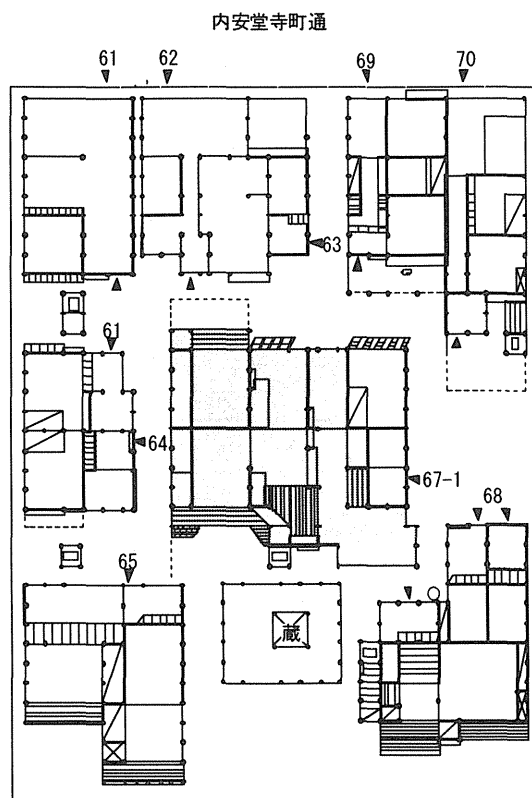


図 5-3 配置図兼平面図 (2-26)

6 畳と 4 畳半には縁が設けられ、4 畳半には床の間が設けられている。玄関庭、勝手庭とも広さがあり、裏家としては余裕がある。後年これを東（66 番）と西（65 番）に仕切って 2 軒の貸家として利用する。2 軒に仕切られたあとの 65 番邸の借主は 64 番邸を併せて借りていた。

67-1 番邸 この貸家は平兵衛が自らの居宅として利用する屋敷の一部を貸家として活用したものである。延べ床面積 5 坪の平屋で、前庭のほか居室は 2 畳と 5 畳の 2 間であった。

68 番邸 延床面積 16.25 坪で裏家としては相当な規模をもつ。勝手庭、日常的な出入口の庭の他に式台を設けた玄関が設けられている。居室は 3 畳、3 畳、4 畳半、8 畳の 4 間の他に物干場が造られている。8 畳に造られた床は、釣り床ではなく本床である。屋内は東側の格式を備えた空間と、西側の生活空間に明確に区分されている。このような空間設定がなされていること、玄関が造られていること、本床を備えた座敷が造られているなど、貸家とはいえ相当な水準の住戸であった。

以上、平兵衛が内安堂寺町に所有した 3 筆をとりあげて貸家の居住空間について概観した結果、特徴として次の点を指摘することができる。

①貸家の間取り 表貸家の間取りには通り庭型と切り庭型のふたつがみられ、これらは住戸間口の規模によって峻別される。間口が 2 間以上の場合には通り庭型、2 間未満は切り庭型で構成されており、数値的に明確な境界がみとめられる。幕末の京阪の風俗を記した『守貞漫稿』は町家を間口規模によって「巨戸」「中戸」「小戸」に分類し、中戸は「土間の表より背に達するを通り庭と云ふ。大略表二間半以上の宅は、通り庭とするなり。」と述べ、小戸については「表口二間以下の宅は通り庭に作らず。二間間口は稀に庭にするもあり。九尺以下さらにこれなし」と記している。平兵衛所有の貸家は守貞の指摘と合致しており、表家の間口規模と間取りの関係は近世以来の形態が継承されていた。

②裏長屋と仕舞家 敷地には表貸家だけでなく裏貸家が配置されていたが、裏貸家は宅地によって建物の形式、住戸規模に相違がみられた。2 丁目 43 番地の裏貸家は長屋建てで、1 戸あたり 4 坪に満たない狭小な住戸であった。一方で、2 丁目 26 番地の 68 番邸や 3 丁目 13 番地の 38 番邸などは表家を上回る坪数を持ち、床の間や書院窓などの意匠を整えた座敷がつくられ、裏貸家とはいえ相当な水準を備えている。また、2 丁目 26 番地 61 番邸、64 番邸や 3 丁目 13 番地 37 番邸ハナレのように、1 軒であれば小規模であっても、2 軒借りることによって住居に一定の規模を確保し、居住空間の水準を向上させている例もみられた。比較的均質な表貸家に対し、裏貸家には住戸による格差が大きかった。また、表貸家の居住者が裏貸家を

追加して賃借したり、裏貸家を 2 軒にわたって賃借するなど多様な賃借のありかたが確認された。

5.2 明治 39 年の建替え事例にみられる居住空間の変容

2 丁目 26 番地の表貸家は明治 39 年に 2 代目平兵衛によって建替えられる。この新築の貸家と建替前の貸家を比較して、明治 20 年代前半から同 39 年における居住空間の変化について考察したい。「家賃収入帳」に記載された図面と家附物一覧を参考に、新築の表家の平面図（図 5-4）と内部仕様の一覧（表 5-1 下段）を作成した。

61 番邸は戸建、62・63 番邸と 69・70 番邸はそれぞれ 2 軒長屋である。平面形式はいずれも通り庭型で、居室は表から店、台所、座敷の 3 室で構成されている。明治 39 年の新築においても通り庭型の空間構成が継承されており、町家の平面形式として通り庭型が定着していたことが改めて示されている。座敷には釣り床、書院窓、櫛形欄間などの造作が施され、意匠を整えた空間が作られている。長屋は 2 棟とも 2 階に居室（2 間）がつくられ、表側に押入れと床の間が設けられている。また裏側屋根には物干場が設置されている。一方、戸建の 61 番邸は建替後も平屋であった。61 番邸はハナレを付属した形で賃貸されており、この形態は建替え後も継続されている。2 階建としなくても十分に居室数が確保されているという判断で平屋とされたのかもしれない。

次に、家附物をみると、新築の貸家では明治 20 年代前半にはみられなかった附属品が装備されている。具体的には①竈（煙筒付）、②店庭・勝手庭取合部分の簀戸、③押入れ内部の仕切り板、④水道栓である。これらは勝手廻りの設備関係と収納内部の造作で、生活空間の機能性に関わり、比較的、設置工事あるいは搬入などに手間が掛かる。新築の貸家ではそれらが附属品として予め装備されたのである。また、共同利用であった便所が、新築貸家では各住戸に設置された。

このような座敷意匠の充実、家附物の増加、専用便所の設置は、居住空間の変容（水準的な向上）として捉えられるのか、階層性の問題であるのか、また、2 丁目 26 番地の貸家に固有の特徴であったのか、当時の一般的な傾向

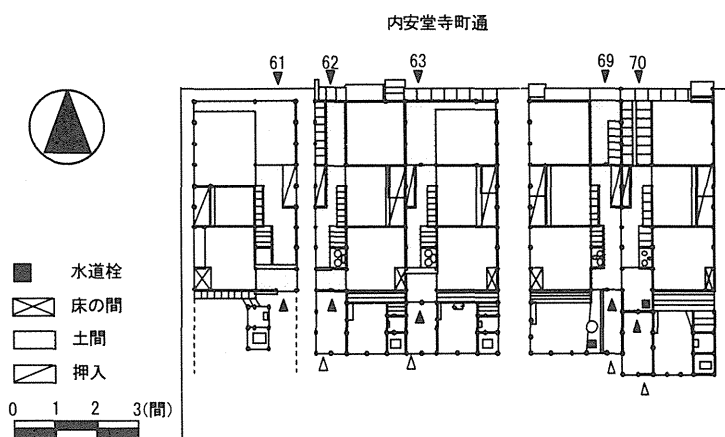


図 5-4 明治 39 年新築貸家（2-26）

であったのか、他の事例を集めて検討する必要がある。しかし、家附物として水道栓が記載されるようになる変化は、明治 20 年代から 30 年代において、都市基盤整備が進行しつつあった大阪において、近代的設備が生活空間へ普及してゆく過程を具体的に示すものといえる。

6. 貸家の経営に関する分析

6.1 貸家経営への投資と回収

本節では貸家経営への投資とその回収の実態について内安堂寺町 2 丁目 26 番地を例に考察する。内安堂寺町 2 丁目 26 番地を買得した際の敷地の状況を（図 6-1）に示した。敷地内には 11 棟の既存建物があり、このうち 8 棟（1 号～8 号）が前地主の所有となっており、6 棟が居宅、2 棟は付属屋（土蔵 7 号・納屋 8 号）である。61 番屋敷（1 号）、63 番屋敷（2 号）、68 番屋敷（3 号）、64・65 番屋敷（5 号）、66 番屋敷（6 号）にはこの時点で借家人が在居していた。平兵衛は地所の買得と並行して借家人達と賃貸契約を締結している。契約条件は前地主との間で交わされた内容を引き継ぐものであった。家賃や借用形態を具体的にみると、61 番邸が離れである 64 番邸を合わせて 3 円 80 銭、63 番邸が 1 円 30 銭、68 番邸が 3 円 50 銭、65 番邸が 80 銭、66 番邸が 2 円 40 銭であった。

平兵衛は敷地中央の 67 番屋敷を自宅として使用するが、その際、改修をくわえて建物の一部に貸家をつくる。この貸家（67-1 番）には翌明治 26 年 1 月に借家人が入居し、敷金 3 円・家賃は月 90 銭の設定であった。

一方、地所内の貸地では借地人が貸家経営を行っていた（62 番屋敷・69 番屋敷・70 番屋敷）。借地人からは地代としてそれぞれ月 1 円 20 銭が徴収されていた。平兵衛は前所有者が締結した契約期限をもって貸地契

約を停止し、借地人から建物を買得し、そのまま自己所有の貸家として経営を開始する。賃貸契約の内容をみると、それぞれ敷金 6 円・家賃 2 円 80 銭（62 番）、敷金 15 円・家賃 3 円 45 銭（69 番）、敷金 10 円・家賃 2 円 70 銭（70 番）である。地代に比較し家賃はその 2 倍～3 倍の設定となっており、土地を貸すよりも家を貸す方がはるかに収益はよい。

ここで、地所買得に投資した資金がどれくらいの期間で回収されるのかを試算してみたい。貸家は修繕などの補修費や税金などの諸経費を必要とし、特に平兵衛の場合、買得した物件をそのまま利用しているので、老朽化による建替が必要になることが予測されるが、ここではそれらを除外し、純粋に初期投資の回収にかかる期間を算定する。

内安堂寺町 2 - 26 では地所・建物・家附物の買い取りに 2,330 円（表 6-1）、その直後に行った 67 番屋敷の改修費 15 円を合わせ、2,345 円を投資している。明治 26 年 1 月から賃貸を開始した 67-1 屋敷を含め家賃の年間収入が 152 円 40 銭、地代の年間収入が 43 円 20 銭、合計 195 円 60 銭となる。ここから地租 7 円 8 銭 1 厘を差し引くと、毎年 188 円 51 銭 9 厘の純益となり、12 年 6 ヶ月で投資分を回収できる計算になる。当宅地には平兵衛の居宅があり、その付属屋も配置されているため建物すべてを貸家としている屋敷に比べ、経営的な効率は低かったと思われる。参考までに、買得時の投資金額と貸家の貸借開始時点の家賃、および軒数などの記録が残っている宅地について同様に初期投資の回収にかかる期間を算出した（表 6-1）。およそ 5 年～8 年という短期間で初期投資の回収が可能であったことがわかる。大阪では明治 20 年代の産業革命期以降、市街地の地価が高騰し土地の資産的価値は著しく増大してゆくが、これにくわえてインフレにより貸家の家賃は上昇し続けた。その一方、地租改正によって設定された課税地価¹³⁾は長期間にわたって見直されなかったため、市街地の土地所有者にとって地租負担はきわめて軽いものであったと指摘されている¹⁴⁾。土地に投資する資金を有する者にとって、社会的・経済的状況はきわめて有利であった。明治 20 年代前半に土地集積を進めた井上平兵衛もそうした状況を背景として貸家経営を大きく展開させた。

表 6-1 初期投資と回収にかかる期間

町名	買得年	投資(円)	投資内訳	年間家賃・地代収入	地租	必要年数
内久宝	M18	509	地所・建物	100円80銭	1円3銭6厘	5年2ヶ月
両替	M20	391	地所・建物・付物・借地人建物買取・建替・改修工事費	67円76銭	1円7銭4厘	5年11ヶ月
内安3.13	M21	330	地所・建物	69円71銭5厘	2円19銭9厘	5年3ヶ月
徳井	M22	170	地所買取費用のみ	21円60銭	43銭	8年1ヶ月
内安2-26	M25	2345	地所建物・付物	195円60銭	7円8銭1厘	12年6ヶ月

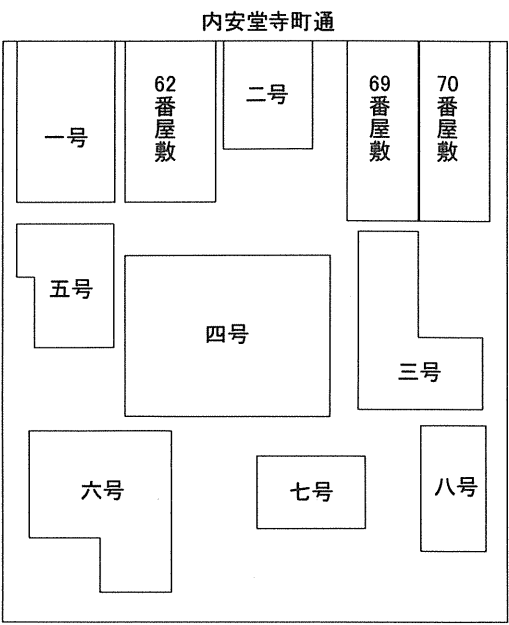


図 6-1 買取り時の敷地状況 (2-26)

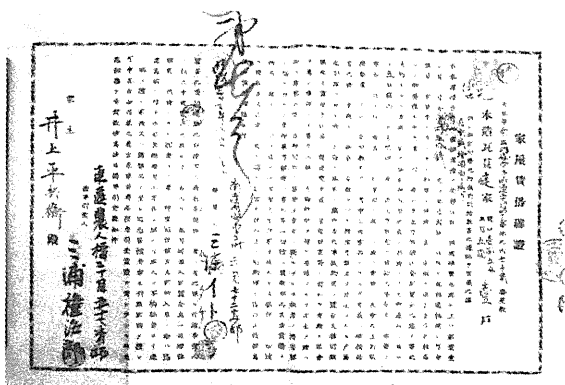


写真 6-1 家屋賃借確証



写真 6-2 家附物点数簿



写真 6-3 建物絵図面

6.2 契約書類にみられる賃貸条件

貸家の賃貸契約にあたり家主と賃借人の間では契約書類が取り交わされた。(写真 6-1~6-3)は明治 20 年代後期から大正期にかけて井上家の貸家の賃貸契約で用いられていた契約書類で、契約証書である家屋賃借確証に家附物点数簿と建物絵図面が添付され、3 点で一式となっている。確証に記載されている賃貸条件を整理すると以下のような内容になる。

①家賃は毎月 28 日払いとし、一度でも滞納があれば直ちに退去すること。②家主都合により家明渡しを要請された場合でも、苦情を申し立てず従うこと③退去の際には家主・借主立会で家附物の確認を行う。家附物に不足、破損があった場合は、家主からの請求金額を支払って弁償すること④退去後、速やかに戸籍（現在でいう住民票）の転籍を行うこと。借りていた貸家において故障や問題が生じた場合、戸籍を移していない場合は弁償金額を支払う義務を負う。⑤借家の増改築を行う場合は、事前に家主の承諾を得ること。退去の際には原状に戻すこと。家主が原状復帰を不要とした場合でも、改修費用を請求しないこと。また、改修費用の負担を根拠に自己の所有権を主張しないこと、及び同様の理由で他人へ売却、貸渡しをしないこと。⑥転貸しの禁止。⑦近隣の迷惑、妨害になる行為をしないこと。

居住者への一方的な退去の要請や、故障・不具合が生じた場合の弁償金額の決定権が家主にあることが謳われており、家主立場がきわめて強い内容となっている。契約書類を取り交わす主旨は家主の利益の保証にあったといえる。井上家文書に保存されている他の家主の契約書の内容をみても、同様のことが謳われており、こうした契約上の規定は、井上家の貸家経営に限定された特徴ではなく、当時の一般的な家主と借家人との関係であったと考えられる。

ところで、平兵衛が賃貸契約にあたって「家附物点数簿」を契約書類として添付するようになるのは明治 10 年代半ば頃で、これより前は、家屋借用証の文言で附物についてふれられていたが、その内容についての詳細な記載はみられなかった。別添となった「家附物点数簿」

には附属品が一点一点挙げられ、部位、数量（または面積）、形状、仕様などが詳細に記載されている。家賃収入の基盤である貸家を 1 件ごとに把握し、その維持管理の徹底を図ろうとする意識の表れといえるだろう。さらに、明治 20 年代後期以降には建物図面が添付されるようになる。明治 10 年代半ばから 20 年代後期にかけて、契約書の形式が契約内容を詳細かつ具体的に示すように変化してゆく。それは副業であった貸家経営を事業として次第に重要視してゆく平兵衛自身の変化を示しているといえるだろう。また、同時に経営の拡大に伴って賃借人との間で誤解や摩擦なども増加したことが推察され、こうしたトラブルに対処するべく細々とした規定が契約書に明記されるようになったのではないだろうか。

6.3 借家人について

ここでは、井上平兵衛の貸家を例に、家賃、居住年数、職業などから貸家に居住した人々の階層構造を検討してみたい。内安堂寺町に平兵衛が所有した貸家の明治 20 年代前半期の居住者について、(表 6-2)に整理した。

表貸家の居住者の職業は小間物、生魚、古物、米、荒物など、多種に亘っているが、いずれも商店を営む小売業者である。2 丁目 26 番地では明治 39 年の表家の建替を機に居住者が入れ替わるが、新しい貸家の入居者もやはり小売業者が入っている。

借家人の経営規模などを示す資料はないが、例えば、3 丁目 13 番地の生魚商 O が賃借する 37 番邸は付属屋として離れが付いていたのであるが、O は明治 38 年から裏の 38 番邸も併せて借りるようになる。結局 O は 3 丁目 13 番地の貸家に 24 年 3 ヶ月居住しており、経営は安定したものであったと思われる。また、2 丁目 43 番地の小間物商の M・I は、72 番屋敷を 9 年 5 ヶ月借りた後、2 代目平兵衛が内安堂寺町 3 丁目に買得した貸家へ転居する。そこでは、大正 15 年まで賃貸契約が続いたことが記録されている。転居した貸家はそれまで借りていた 72 番邸よりも広く、間取りや附属品などを比較すると水準的に上回る住戸でその分家賃も高額であった。しかし、M・I は表家に加えてさらに離れの賃借を始める。居

表 6-2 借家人の階層性および居住動向

宅地	立地	屋敷番号	居住者	職業	居住者数	入居年月	家賃(円)	居住年数	移転先	備考
2・43	表貸家	72	M・I	小間物商	2	25・05	1.5	9年5ヶ月	内安堂寺町3丁目	移転先＝平兵衛貸家
3・13	表貸家	36	H	—	—	22・12	2.5	2年	南安治川町1丁目	
3・13	表貸家	37	O	生魚商	—	22・12	2.4	24年3ヶ月	南区上本町	
2・26	表貸家	61	Y	古物商	4	25・10	3.8	◎9年5ヶ月	南区高津	買得以前より居住・離れ他67・1・66借用
2・26	表貸家	62	N	米商	4	28・11	2.8	2年9ヶ月	南区空堀町	
2・26	表貸家	63	K	—	—	25・10	1.3	◎3年5ヶ月	北桃谷町	買得以前より居住
2・26	表貸家	69	S	—	—	29・01	3.5	7年3ヶ月	上本町	
2・26	表貸家	70	B	荒物商	5	28・09	2.7	10年5ヶ月	東京	
2・26替	表貸家	61	M・S	呉服商	—	39・03	12	◎7年9ヶ月	東区竜造寺町	M38より26番地62番邸に入居
2・26替	表貸家	62	S・S	書籍商	—	39・05	14	4年9ヶ月	東区神崎町	
2・26替	表貸家	63	S・B	古着商	—	39・05	13	7年1ヶ月	天王寺新世界	
2・26替	表貸家	69	N・T	洗張業	—	39・06	14	15年7ヶ月	—	
2・26替	表貸家	70	M・Y	下駄商	—	39・05	14	6年6ヶ月	九之助橋西詰	
2・43	裏貸家	74	S	—	—	22・06	0.7	6年3ヶ月	南区西新瓦屋町	
2・43	裏貸家	75	Y	—	—	23・07	0.58	5年3ヶ月	玉造郡	
2・43	裏貸家	76	N	—	—	22・03	0.58	6年7ヶ月	釣鐘町	
2・43	裏貸家	77	N	—	—	26・06	0.6	1年4ヶ月	—	
3・13	裏貸家	38	A	—	—	23・02	1.5	4ヶ月	東区神崎町	
2・26	裏貸家	64	Y	—	—	25・10	0.8	◎3年1ヶ月	南区西新瓦屋町	買得以前より居住
2・26	裏貸家	66	U	—	—	25・10	2・4	◎3年2ヶ月	内安堂寺町1	買得以前より居住
2・26	裏貸家	67・1	S	—	2	26・01	0.9	1年	鹿児島県	
2・26	裏貸家	68	K・M	硝子製造	5	25・10	3.5	◎17年6ヶ月	南区東新瓦屋町	買得以前より居住・移転先＝平兵衛貸家

*入居時の家賃を表示 ◎…年以上

住歴を追ってゆくと M・I もまた、安定した経営を維持し、経済的な成長を続けた借家人であったことがわかる。表貸家の居住者のなかには 2～3 年で移転する者も見られるが、10 年、20 年と住み続ける者も存在しており、そうした人々は家屋敷を所有していなくとも、安定した経済的基盤を持っていたといえる。

一方、裏貸家の居住者の職業は収入帳に記載がなく、実態が不明である。家賃をみると、表貸家の 1/3～1/2 程度に設定されていること、また、前章で分析したように、狭小な住戸が多いことなどから、表の借家人と比較して階層的な格差が大きかったと判断される。

内安堂寺町 2 丁目のうち旧播磨町について、明治 31 年に平兵衛が居住者の職業を調査した記録が残されている。やや時代は降るが、参考までにこの時の裏借家人の職業をみると袋物職、車夫、被雇、人形職、筆職などがみられる。表貸家の居住者のように自らの経営拠点をもたず、肉体労働、内職などに携わる人々であった。彼らの居住年数をみると、5～6 年の者が多く、安定した生活基盤を持たない彼らが、一ヶ所に定着しにくい傾向があったことが示されている。

しかしその一方で、26 番地の 66 番邸・68 番邸などのような家屋規模、家賃ともに表貸家に匹敵する裏貸家も存在した。68 番邸の K・M は硝子製造業を営み、その作業所として、住居の隣に蔵を併せて借用していた。彼は平兵衛が 26 番地を買得する以前からの居住者で、大正末まで硝子製造業を営みながら井上家の貸家賃借し続けた。

このように裏貸家の居住者は経済的階層の異なる人々が混在しており、宅地の奥にはそれらが併存して展開されていたのである。

なお、借家人の移転先をみると、表借家人、裏借家人ともに南区、東区など比較的近い地域が多い。それは移転後

も、営業上・仕事上の諸関係、地縁、人間関係などを維持できる圏内が選択されていたと推察されると同時に、貸家の賃借にあたって必要であった仲介者や、保証人などの制度が、移動範囲を地縁や人間関係を築いている周辺地域内に限定させることになったとも考えられるが、居住者と地域社会との関わりについては稿をあらためて詳細に検討したい。

7 近代都市の居住環境整備—衛生設備を指標に—

7.1 ペストの流行と衛生組合の再編

初代井上平兵衛が最晩年に心血を注いだのが衛生組合の活動である。大阪では明治 10 年代以降コレラなどの急性感染症対策が進められるなかで、行政の末端組織として衛生組合が町を単位として設立された¹⁵⁾。衛生組合は町内の居住者すべてを対象とする全戸加入方式とされ、組合費として、明治 31 年の時点で家持・8 銭、表貸家・4 銭、裏貸家・1 銭が毎月徴収された。裏貸家まで含めた地域社会の把握は、家持層のみが町の構成員として認知されていた前近代の地域共同体のありかたと異なるものであった。

明治 32 年 11 月上旬に神戸でペストが発生すると、大阪では警戒態勢がとられたにもかかわらず、同月 18 日に西区の少女の発病を皮切りに翌年 1 月まで南区 4 名を含む 41 名が発病、うち 39 名が死亡する大阪初の流行となった¹⁶⁾。この最中の明治 33 年 1 月、大阪府は衛生組合規則を改め、組長・副組長に加えて、公民権を有する者 5 名からなる評議員を置くこととした。内安堂寺町 2 丁目では町内の医師 F が組長に選出され、井上平兵衛は会計担当の評議員となった。職務上の知見への期待から医師が指導者に選出されたと思われるが、F は診察に多忙であり、評議員会への参加もままならない状態にあった。そこで平兵衛が組長に替わって運営の実質を担うこ

ととなった。

7.2 明治33年における内安堂寺町2丁目の衛生環境

明治33年6月、平兵衛は町内の衛生設備を精査し、これを町内絵図の形式で記録した(図7-1)。絵図には宅地ごとに家屋配置が示され、その上に衛生関係設備の設置状況が加筆されており、この当時の内安堂寺町の居住環境を知ることができる。以下、絵図に挙げられた諸設備とその特徴を記す。

①廁 明治19年の大阪府長屋建築規則は、住宅2戸に1ヶ所以上の廁設置を求めているが、内安堂寺町2丁目では居町人38戸・地借人11戸・借家人238戸(表122戸・裏116戸)の計287戸に対して234ヶ所の廁がおかれている。地番別にみれば70筆中62筆(東部21・中部25・西部16筆)であり、うち23筆(同11・8・4)は家屋に対する廁設置比率が1をこえるなど十分基準に達している。ただし、井戸(75ヶ所)と廁・塵芥場は1丈2尺以上離すことが求められたが、測量に基づく正確な図面ではないという性格を考慮しても、基準を満たしていないと思われる箇所も存在する。

②下水 大阪市ではコレラの流行が下水道の改良を促し、明治27年に下水道改良工事が着手された。南区では、同年に開始された背割り下水の暗渠化が明治30年11月末に完了している。各敷地から南北に下水線路を引き、背割り下水を経由して谷町筋を南北に流れる公共下水道で排水することが基本だが、町内東部の旧坂田町南側では各戸からかなり距離があっても西方向の谷町筋公共下水道に直接接続する例がある。また、西部旧播磨町には内安堂寺町通に公共下水道が設置されているため、南側敷地では背割り下水と併用する例がみられる。

③塵芥箱 明治33年5月、大阪府は汚物掃除法令中塵芥及汚泥掃除に関する施行規則¹⁷⁾を定め、私人が掃除の義務を有する住家等に塵芥容器を設置すること、容器の重さは10貫目以内とし覆いを設けて雨水の進入と汚水

の漏出、臭気の発散を防ぐこと、高さ3寸以上の据台の上に設置することなどを定めた。塵芥場1ヶ所を裏長屋5戸以内で兼用してもよいとされたが、家主に塵芥場の設置を義務づけるという基準は内安堂寺町2丁目にとっては厳しいものであった。平兵衛の調査で塵芥場は43ヶ所にとどまり、基準を満たさない宅地が全70筆中49筆(東部14・中部19・西部16筆)にのぼった。設置期限である10月末が迫ると、平兵衛は組合の会合で注意を喚起するなどしたが、町外に居住する不在地主も多く、居町人によって構成される町内衛生組は町域を越えた土地家屋所有者への対応には限界があった。

7.3 衛生組合の諸活動による衛生的居住環境の推進

ペストの流行を防ぐという観点から衛生組合は衛生談話会による啓発、集団検診、予防接種など様々な活動を実施したが、その活動には住まい方や居住環境に影響を与えるものも含まれていた。

①清潔法 清潔法とは住民の一斉清掃活動である。明治23年、大阪府は清潔法施行規程¹⁸⁾を制定し、井戸は各使用人が浚渫し、家屋は床下も含めて掃除を行い、消毒のため石灰を撒布することを定めた。あわせて邸内に汚水が溜まる箇所がある場合は家主・地主の修理を義務づけた。また、明治27年には当時流行中であった赤痢を防ぐため消毒の清潔法施行規程が定められ¹⁹⁾、患者発生家屋および付近の井戸・下水等が警察監視のもと清掃され石灰撒布が行われていた。実施にあたって表借家人5名が臨時補助員として加えられ、従来家持層によって運営されていた衛生組合は借家層も含めた町内を糾合する性格を一層帯びることとなった。

②路上撒水 明治35年6月、大阪府告諭5号に基づき、町内の道路を清潔に保つため路上撒水が衛生組合の事業として行われることとなった。これにより必要経費が徴収されることとなり、表貸家は3等に区分し表口2間未満は8銭・2間以上3間未満は10銭・3間以上4間未満は12銭、地所家持は1戸あたり15銭が月々の組合費とは別に賦課された。

③飼猫調査 1901年6月、臨時ペスト予防事務局より衛生組合に対して、ペスト予防の参考資料として町内の飼猫数および鼠取り器設置状況についての照会がなされた。その結果、内安堂寺町2丁目の飼い猫は38戸(全283戸の13%、最多は5匹)、鼠取り器は78戸(同27%、最多は2個)であった。双方とも備えた邸宅は表8戸・裏1戸であり、このなかには米穀商・青物商という2つの食品商が含まれている。

このように衛生組合の活動は生活に密着して展開されたため、町内の裏貸家にいたるまで衛生的な居住環境の水準が引き上げられた。一方、生活への介入は衛生的環境の維持・管理・指導にとどまらない多様な役割を組合

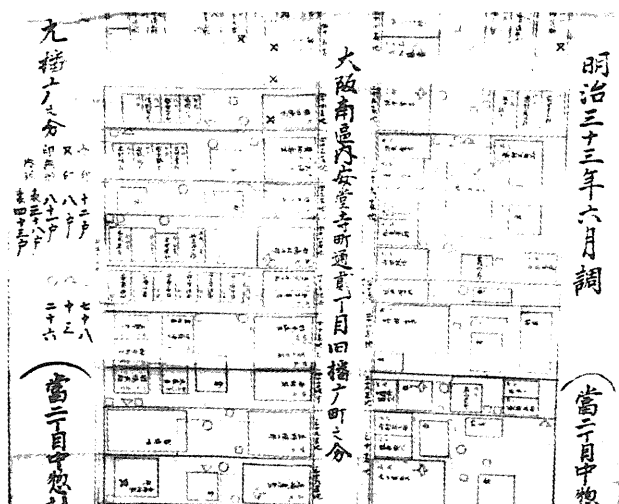


図7-1 内安堂寺町衛生設備調査絵図・一部抜粋(明治33年)

に要請してゆく。明治 34 年 9 月、組長 F は平兵衛に対し、町内裏貸家居住の車夫 I が本人の長期病氣休業と妻の障害により生活困難に陥っているため、衛生組合費から救助を検討するよう求めた。5 日後、組合は I に対し米 1 斗を与え年内の組合費納入猶予を決定した。これらは組合の本来の活動からは逸脱するが、困窮者への生活支援は、清潔法施行時における貧困者への石灰提供など、衛生組合が町内に組織された諸団体のなかで、もっとも個々の生活に密着した活動を行うものであったことに依る。

以上、衛生組合の活動を指標に、内安堂寺町の居住環境を検討した。塵芥箱など基準に満たないものもみられるが、便所の設置数や下水道の状況などから、衛生的な居住環境が整備されつつあった状況が示されている。また、衛生的居住環境の実現は下水や上水道などの施設整備によってのみ成されたのではなく、町内に組織された衛生組合が大きな役割を担った。井上平兵衛は衛生組合の中心的存在として町内の居住環境の整備・向上に大きく貢献した。このような地域運営への参画には、町の構成員として共同体の運営に携わった近世町人としての性格をみることができる。

8. まとめ

本研究は近代大阪の貸家経営者であり、地域名望家でもあった井上平兵衛家に残された文書群を素材として、明治中期における大阪都心部—中心部隣接地域—の居住のありかたを貸家の物理的・社会的両側面から考察した。

井上平兵衛は、近世においては醬塩商を営む町人であったが、明治 10 年代後半から 20 年代前半にかけて土地集積を進め貸家経営に乗り出す。平兵衛による土地集積の過程には、明治維新後の社会制度の転換にともなう土地所有の流動化や経済市場の変化など、社会構造の変化が具体的に示されていた。

一方、平兵衛が経営した貸家の居住空間を検討すると、間取り・造作・附属品の実態、宅地の利用形態など、依然として前近代の形態が継承されていた。借家人に着目すると、表貸家の居住者の大半は物品販売などの経営者であったが、裏貸家の居住者は内職や肉体労働に従事するなど安定した経済基盤を持たない者が多く、階層差が存在した。しかし、裏貸家には表貸家を上回る規模と水準を備えた住戸も存在した。また、借家人の経済力や需要に基づいて、表家と裏家を合併して貸借する、裏貸家を 2 軒貸借するなど多様な貸借の形態がみられた。

明治 30 年代にいたると、内安堂寺町では下水排水路の整備や貸家への上水道栓の設置など、都市基盤整備による居住環境の近代化を確認することができた。しかし、そうした居住環境の近代化は、大規模な施設整備によってのみ牽引されたのではなく、衛生組合主導による地域共同体の諸活動が重要な役割を果たしていた。衛生組合

は町内居住者全員の加入を前提とし、その点に、家持のみが町の構成員として認識された前近代の共同体と決定的な相違があった。このような地域社会の把握が近代的・衛生的居住環境の向上を促進したといえる。

<注>

- 1) 大阪市都市住宅史編集委員会編：まちに住まう 大阪都市住宅史, 1989.8
- 2) 三浦要一・増井正哉・谷直樹氏：近代初頭の大阪愛日学区の伝統的町内空間, 日本建築学会近畿支部研究報告 31 号, 1991.6 寺内信・和田由康:大阪における近代長屋の変遷について, 大阪の歴史 31,1990 中嶋節子:近代大阪の都市地主,近代とは何か シリーズ都市・建築・歴史 7, 東京大学出版会, 2005.7 など
- 3) 片木篤・藤谷陽悦・角野幸博編：近代日本の郊外住宅地, 鹿島出版会, 2000.3
- 4) 水内俊雄：工業化過程におけるインナーシティの形成と展開—大阪の分析を通じて—, 人文地理第 34 巻第 5 号, PP1—PP5,1982 佐賀朝：近代大阪の都市社会構造, 日本経済評論社,2007 杉原薫・玉井金五編：大正/大阪/スラム,新評社,1986 中川清：日本の下層社会, 勁草書,1985 小林丈広：近代日本と公衆衛生, 雄山閣出版, 2001 大阪市史編纂委員会：新修大阪市史, 第 6 巻など
- 5) 前掲の「近代初頭の大阪愛日学区の伝統的町内空間」は明治前期の船場の町家を分析しているが、居住者の住生活などは考察されていない
- 6) 現在大阪市史編纂所にて借用整理中
- 7) 井上平兵衛家文書「家屋敷永代譲渡証文之事」
- 8) 安政 3 年 (1856) の駿河町水帳には家持として中屋藤兵衛の名と押印が確認できる。「佐古慶三文書」大阪商業大学比較地域研究所蔵
- 9) 「井上平兵衛家文書」仮目録番号 71-1
- 10) 沢沢隆一：都道府県別資産家地主総覧, 日本図書センター, 1991. 2
- 11) 北久宝寺町は南船場であるがこの宅地は買得直後に売却された
- 12) 室名は家賃収入帳の記載に依る
- 13) 明治 9 年 (1876) ～同 12 年 (1879) にかけて土地の測量・等級決定・地価算定の作業が実施され、課税対象となる法定地価が決定された
- 14) 前掲文 2『都市の展開と土地所有』
- 15) 馬場義弘：三新法期の都市行政—大阪の衛生行政を事例に、ヒストリア, No.141, pp. 48～66, 1994
- 16) 内務省：神戸市大阪市「ペスト病」調査報告, 内務省, 1900. 大阪市立桃山病院編：大阪市立桃山病院 100 年史：大阪市立桃山病院, 1987
- 17) 府令第 32 号
- 18) 府令第 39 号
- 19) 府令第 72 号

<参考文献>

- 1) 谷直樹：まちに住まう知恵, 平凡社, 2005.4
- 2) 名武なつ紀：都市の展開と土地所有, 日本経済評論社, 2007.9
- 3) 大阪市南区役所：南区志, 1928.12