

## 論文の内容の要旨

論文題目 近代都市の町と土地所有に関する研究

氏名 岩本 葉子

本論文は近代日本の都市部における町と土地所有の関係を紐解くものである。近世都市では町と土地所有を規定する枠組みとして存在していたことは多くの研究者によって指摘されている。しかし、近代土地制度が成立したとされる近代都市では、土地所有の実態に関する研究は立ち遅れていると言わざるを得ない。そのため、近代土地制度がどの程度実態に浸透していたのか、その過程は如何なるものであったのかも不明である。そこで本論では、近代の町と土地所有の関係を手掛かりに、近代土地所有の実態を解明する。

本論は五章立てとしたが、以下がその概要である。

まず第一章では、京都の三つの町を事例として近世と近代の町式目比較を行うことで、近代町式目に示された土地売買条項の特徴を明らかにした。

そもそも町は近世において土地所有を規定する存在であり、土地所有の枠組みを成していた。これは単に幕府の指示のみによって実施されていたわけではない。土地所有者を正規の構成員とする町にとって、構成員の選別および新たな構成員を迎えるための手続きは、内在的な需要によるものである。そのため、近世町式目に示された土地売買条項は各町によって内容は異なっていた。

行政的位置づけを失った明治以降の町においても、土地買得者選別に対する動機は変わらず存在し続ける。そのため各町はこぞって式目に土地売買手順を規定した。これは土地売買への介入行為が法的根拠を失った時代において、従来の手順を維持しようとする町の対策であった。

そして第二章ではこのような近代町式目の下で実際に展開していた土地所有の実態を、式目作成の主体や経緯、および町内部の変化とともに検討した。第一章でも取り上げた北之御門町を事例としたが、そこでは近世以来西陣経済の中心を成してきた糸屋、仲買が明治中期以降に土地集積おこなっていた。この土地集積は近世式目で定められた軒役制限を明らかに超えるもので、軒役制度が廃止された明治以降には所有規模への制限は加えられていなかったのがある。

しかし、近代町式目が許容した土地集積の結果、町は内部から変質していくこととなる。土地所有者数は減少するとともに格差が拡大し、「家持」として一括して捉えることが困難化していく。それと同時に借家人が増加し、借家人による町費負担も拡大する。こうした状況において町運営は土地集積者を含む一部の土地所有者中心に行われるようになり、町内者を優先する土地売買条項も彼らによって作成され続けていくのであった。町が明治以降も土地売買に介入することで、町の枠組みを利用した土地集積が可能となっていたと理解できる。

他面、同時期の東京では京都とは異なる実態が存在した。第三章では京都の事例を相対化するために江戸東京についても検討を行った。

東京では個別町の具体的な様相が窺える史料が限られているため、事例として示したのは麴町一二丁目のみである。同町では明治二〇年代の町式目に土地売買の事後報告を義務づけていた。すなわち法的手続き以前に町へ売却意思を届け出る必要はなく、買得者の選別に町は関与しなかったのである。

もっとも近世後期の江戸と京都における町と土地所有の関係は、異質なものであったと言わざるを得ない。近世後期の江戸では土地売買手続きを主導するのは名主であり、その名主は複数町を支配する存在であった。しかも明治以降は完全に官吏化を遂げる。加えて江戸では土地所有者は必ずしも町運営者を意味するわけではない。不在地主がかなりの割合で存在し、町中は家守によって構成されていたためである。

こうした前史を有する東京の町は土地所有者の入れ替わりにそれほど強い興味を示すことはない。これに伴い東京では近代土地法が認める売却者と買得者間の個人契約としての取り扱いがいち早く浸透していたと考える。近代都市において町が土地売買にどの程度介入していくのか、近代土地法がどの程度浸透していたのかは、近世後期の売買手続きの主体や町の実態に左右されいたことが明らかとなった。土地の扱われ方はまさにその土地に根付いた慣習、土地に対する意識によって異なるということである。

第二章および第三章では基本的に近世以来の町がその内側から変化していく過程と土地所有を関連付けながら論を進めてきた。第四章と第五章では視点を変えて、近代都市計画に基づき実施された道路整備事業の対象地域となった町に対して分析を加えた。具体的には京都市が明治末年に実施した三大事業のひとつ、道路拡築事業の第一期線であった烏丸通と四条通拡築についてである。道路整備事業は大規模な土地買収を伴うが、町の基本形態のとも言える両側町にとって町の軸である通りの変質とともに、町を構成する各土地の

減少または消滅も意味する。

まず第四章では烏丸通沿いに位置する筈町を扱った。筈町を含む三条・四条間では烏丸通拡築後に金融街としての性格が強化されていく。これは大規模な土地買収により土地所有が不安定化し、銀行資本による土地集積が進行したためである。実際に筈町内の土地所有の変化を追ってみると、烏丸通拡築後には土地集積の主体として銀行と拡築以前から町に居住していた繊維問屋の存在が確認された。

銀行による土地集積とは角地を中心に町の境界線を越えていくものであり、繊維問屋による土地集積とは奥行き深い街区中央付近の土地に対するものであった。それぞれ異なる特徴を示すものの、両者の存在により町内の土地所有者数は激減していく。しかも繊維問屋の場合も道路拡築後は住居を郊外に移す事例が目立ち、居付率も極端に低下した。こうした現象は買収対象となった土地のみならず町全体で見られたが、道路拡築による土地買収および通りの変質が町の人的および空間的弱体化を招いたと評価できる。

一方で同時期に道路拡築対象となった四条通沿いでは事業に対して激しい反対運動が起きたことが知られている。第五章では真町に残された文書群を手掛かりに、四条通拡築に対する同町の反応と、その後の町の展開を検証した。真町においても北側の土地が大規模に買収されているが、拡築後の町内では土地所有者の入れ替わり、土地利用、総戸数などの変化は極めて限定的であった。これは残地がごく僅かであっても、そこで商業活動を継続していこうとする小売業者の営業地への執着心によるものと考えられる。

なお、真町では当初は四条通拡築に積極的とも取れる請願書作成に参加したが、その半年後には四条線変更運動へと舵を切った。未経験の大事業を目の前に、期待と不安に揺れ動いていたのである。町として一貫性に欠ける姿勢ではあるが、右のような土地への執着心を有する真町の構成員が示した敏感な反応とも理解できる。

ただし、町構成員のなかでも借家人に限っては、被買収地でそのほとんどが入替わってしまう。四条通拡築が借家人にとっては死活問題であったことが明らかとなる。真町では借家人も土地所有者も四条通沿いでは小売業者が大半を占めるが、権利形態の違いが買収後の命運を分けた。

さらに真町では大正末年にも河原町通が拡築された。この際真町は特段の対応を図ってはいないが、河原町通拡築が町に及ぼした影響は大きかった。被買収地こそ限られていたが、残地の存在しない土地買収は土地所有者の転出を招き、大交叉点の誕生は角地での土地利用も転換させた。これらにより真町では烏丸通拡築後の筈町と酷似した町の弱体化現象が生じていた。

以上の各章で得られた知見から、近代都市の土地所有を改めて考えてみる。

まず、近代の京都においては町という組織が根強く存続しており、土地売買に対しても影響を及ぼしていた。換言すると、町は近代土地制度の成立に抵抗する形で式目に土地売買手順を明示し、土地売買に介入し続けていたということである。これとは対象的に東京の町では土地売買は事前の届出を必要としていなかった。すなわち、東京ではいち早く近

代土地制度が浸透していたということである。両都市の状況は、近代都市の土地所有実態の極を成すものと考えられる。

近代土地制度に抵抗した京都の町ではあるが、彼らの作成した近代式目には所有規模に関する規制は見いだせなかった。土地集積は許容されていたのである。このことは町の内部構造を変えていく。そして、そのことは一部の土地所有者が町運営を掌握する現状への不満を育んでしまう。町運営のあり方は転換点に差しかかったのである。

こうした町内部からの変化が緩やかに、かつ着実に進行する一方で、道路整備事業は外的力として町を変化させていく。つまり町の人的、空間的弱体化である。強固な京都の町でさえ、その影響は大きかった。近代京都を代表する街なみはまさに弱体化した町の姿であった。