

内99-40

早稲田大学審査学位論文(博士)の要旨

2969

早稲田大学大学院理工学研究科

# 博士論文概要

## 論文題目

土地所有形態の実証的分析による  
東京の都市形成に関する研究

RESEARCH ON THE URBAN TRANSITION OF TOKYO  
BY THE ANALYSIS OF THE PROPERTY OWNERSHIP SYSTEM

申請者  
野村 悦子

Nomura Etsuko

建設工学専攻・建築計画研究

1999年12月

都市の近代化の歴史は、「計画」の方法化である。建築・都市・経済・国家にいたるまで、すべて計画することが可能であると信じられてきた。既成権力と呼ばれていたのは「計画」を上から統制する地位を獲得した者で、その権力を奪い取ることが革命だが、革命者が国家を建設するときに採用できた手段が再び「計画」を登場させただけだった。

明治維新という革命の際、幕府を倒したものの新国家に対する「計画」を持っていなかったということが、日本における特異な点だったと考える。士族による革命が、勝利者も敗者もなく廃藩置県という第二の革命を迎えたことは、開国後の諸外国の存在により日本国意識が生まれたということだったのだろう。しかし、欧米諸国との不平等条約の改正交渉に有利だと考え、都市や法律制度だけでなく、生活、文化にまで西欧風を導入するようになる。

明治政府がある程度体制を整えてから、『銀座煉瓦街計画』、『日比谷官庁集中計画』といった、対外的に近代国家であるということを示すために、欧米技術を導入した都市計画がつけられたが、未完に終わってしまっている。都市の不燃化を目指した銀座煉瓦街計画は、実現したのが建築スケールにとどまってしまったが、道路の整備、道路幅員と建物高さの関係を明示するなど都市に骨格を与えた事業ではあったといえる。しかし、日比谷官庁集中計画は、「鹿鳴館」と同様の欧化政策で、不平等条約改正という政治的背景が色濃くあり、壮大な都市計画も井上馨の失脚とともに消え去り、わずかに数棟の建物を遺したことにとどまったのは、当然のことだったと考える。

一方、明治維新の混乱の中、武家地の荒廃を止めるため桑茶を植えて開墾させるといふ思いつきのよう、東京府知事大木喬任によって出された明治2年の桑茶政策は、大木本人も後に自ら失敗であったと述べているように都市計画の系譜の中では悪評であった。しかし、江戸の市街地の7割を占めていた武家地の土地権利を、これをきっかけに町人たちが得ることで、土地所有形態の大きな変化の要因となり、結果的に後の東京の都市形成に影響を及ぼしたものと考える。東京の都市の近代化とは、機能的な土地の再配分の歴史であったといえるだろう。

明治時代の都市についての多くの研究は、都市を「計画」の対象とする思想に基づいているもので、未完に終わってしまった「計画」についてその原因を分析するものである。しかしながら、都市の変化は都市計画のような外側からの力だけで変わるのではなく、自浄作用によって内側から変化する力があり、その内的変化は「計画」の概念では計り知れないものである。

本論文は、都市の内的変化の大きな要因である「都市の実質的所有者たちが都市を変えていったのではないか」という視点で書かれている。即ち、江戸の市街地の約7割を占めていた武家地が、どのような経緯で所有者が変わっていったのか、それが東京の都市形成にどう影響したのかを、戦前までの地籍台帳を用いながら実証的に分析するものである。そのことにより、「計画」という概念の不自由性

について言及を試みるものである。調査の方法としては、土地所有者が明記された地籍台帳を一筆毎にデータベース化し分析するもので、これは明治末期に平民新聞に掲載された竹内余所次郎氏と同様の方法を用いている。現存する東京の地籍台帳は、以下の通りである。

①明治から大正初期にかけた市区改正期につくられたもの

・『東京市土地宝典』（金洪社：明治43年～大正4年）

・『東京市及接統郡部地籍台帳』（東京市区調査会：明治45年～大正1年）

②震災復興事業後の都市計画期につくられたもの

・『東京市地籍台帳』（内山模型製図社：昭和6～10年）

③戦災復興事業期につくられたもの

・『東京都土地要覧』（不動産調査会：昭和27～28年）

地籍台帳には、地番・地目・等級・坪数・地価・所有者住所・所有者氏名の項目が記載されてある。①に関しては、東京市区調査会発行のものを使い①1912年、②1931年、③1952年と約20年ごとに3期にわたる台帳を用いて、大規模土地所有者の所有形態を類型化し、東京の都市形成とどうかかわってくるのか検討した。

本論文は序論3章、8節、本論3章、15節および結論からなる。

序論の第1章では、第1節において本研究の目的を述べ、第2節で土地所有問題に関する従来の研究について概観し、第3節で本研究の基本的視点の位置づけとその方法について述べている。第2章では、本論文の構成について述べている。第3章では、明治維新後の東京の土地所有を解明するべく、第1節で明治初期の武家地処理について解説し、第2節では維新直後に布達された桑茶政策がその後の東京の都市形成に大きく関わったのではないかと仮定を本論で導くため、桑茶政策の背景について述べている。第3節では近代的土地所有権が確立した地租改正について述べ、第4節では竹内余所次郎氏の調査を要約した。

本論では、各章ごとに時代を追った地籍台帳の分析結果をまとめている。東京に於いて近代的意味での宅地所有権が成立するのは、地租改正事業の完了する明治11年頃である。それから約半世紀の間に、政商資本や商業資本の投資活動として土地集積が進められ、広大な邸宅地を中心に地主化していった封建諸侯らと共に大地主層が形成され、市街地の宅地所有は集約されていった。第1章では、明治45年の地籍台帳に記載された東京市旧15区の総筆数57,473、13,109,085坪の有租宅地について分析した。まず、竹内氏の明治39年の調査と比較したが、5年後10年後には、大地主である「財閥輩」に所有権移っていき、土地兼併が急激に進むであろうという竹内氏の予測とは異なり、大地主による土地集積は進んではいなかった。明治39年から明治45年の間には、日露戦争に伴う非常特別税法により市街地の地租税率が20/100に高騰し、土地所有権の売買が明治39年と明治40年にそれ以前より5割近く増加するという社会的背景があった。地租負担額が増大し、容易に土地集積が出来なくなったことが、土地兼併が進まなかった原因

であるが、1万坪以上の大地主の所有面積の約4割を占めていた華族の土地投資が、単なる地代収入のみを期待したもので、利回りが下がると公債や株式に換えるといった姿勢も一因であった。次に1万坪以上の宅地所有者141名を所有形態別に5組に分類し、それぞれの所有地の筆の大きさの違いについて分析した。1ヶ所に1万坪以上の宅地を所有していたI型の華族地主は、邸宅以外の土地を貸地貸家を営むだけにとどまり、土地所有を単なる地代収入のみの資産運用と考え、積極的な土地活用を行わなかった。竹内氏が「東京の大地主」を発表してから15年後、新聞報道等で、華族の所有する広大な庭園を含む邸宅地の開放を求める運動が起こるようになる。大正10年岩崎家が深川区清澄町の庭園5,000坪を開放したのをはじめ、華族所有の広大な庭園を一般邸宅地として開放する気運が高まり、岩崎家の大和郷や鍋島家の麹町区永田町、阿部家の本郷区西片町など新しい宅地形成が進んでいくことになる。

第2章では、昭和初期の地籍台帳をもとに、明治末期に1万坪以上の宅地を所有する141名のうち、旧大名であった華族41名の所有地が、昭和初期にはどのように変わるのか所有形態別に調査した結果、41名の旧大名の所有地は明治末期で1,138,671坪であったのが、昭和初期には64%の731,533坪に減少していた。集中して土地を所有する旧大名の中に、貸地貸家を営むものが多く確認されたが、所有地を分筆して売却する際、筆の細分化の要因になっていたことがわかった。筆は所有者が変わる度に細分化されるだろうと考えていたが、明治末期から昭和初期にかけては、同一所有者の「在住」所有筆で分筆が多く見られた。反対に、明治期に土地を集積していたと推測できたⅢ型の所有者の筆に、合筆が見られる傾向にあったことは、従来の貸地貸家経営の枠を超えた土地運用の可能性があったといえるだろう。さらに、明治末期と昭和初期の台帳の筆の大きさの分析から、桑茶政策が都市形成に少なからず影響していたことを推測した。

第3章では、昭和28年の地籍台帳を分析した。しかし、この『東京都土地要覧』は、中央区のみの刊行で事業が中断してしまったため、旧日本橋区、旧京橋区の筆の大きさの変遷を3期にわたる台帳により分析した。宅地の筆の中央値は25坪前後となり、また、50坪以下の筆の占める割合が80%前後となっていて、戦後かなり分筆が進んだことがわかる。地主数も急増し、地主一人当たりの所有面積の中央値も一筆の大きさの中央値に近い値となっている。所有者の住所が所在地にある「在住」所有の割合が、明治初期に比べ高い値になっていることから推測して、「不在」地主の土地兼併が終息したといえるだろう。

終章は、各章の内容を要約し、さらに本研究の中心的課題に対して結論を述べたものである。