

## 長屋と人々の暮らし③

## 江戸の町屋敷

江東区深川江戸資料館

徳川幕府の開府後、江戸はすぐに日本の総城下町として、幕府の政策に基づいた町づくりが行なわれました。幕府は江戸城や武家の需要に応えるべく町人たちに役目（公役、国役）を課し、その目的が果たされるために、大工町、紺屋町など同業者集住を行い居住地の範囲を決め、町人地の統制を図りました。このように当初、町人たちは幕府から拝領した場所で商いなどを行っていましたが、その後、商人司、職人頭の支配力が弱まり、住人の流動化が進み、土地や屋敷が売買され、幕府の政策から離れた所で町人の居住が進みました。

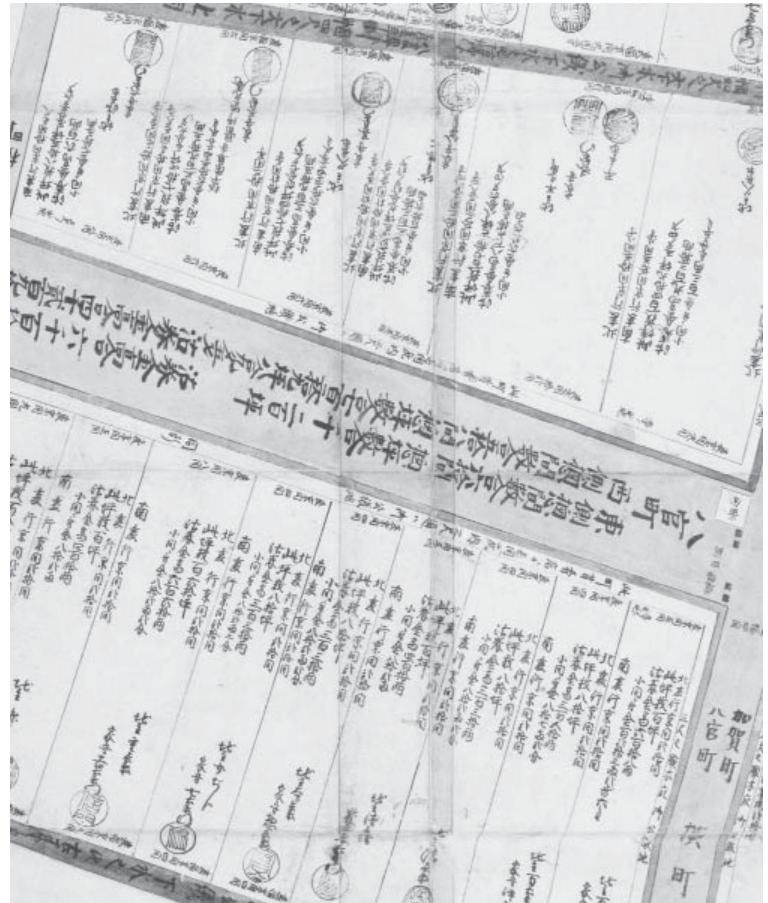
今回は、江戸の町人地を形作った町屋敷（土地と建物）をみていきます。

## 1. 沽券図～江戸の土地利用～

## (1) 沽券図の成立

売買の対象となる町屋敷を沽券地こけんちといいます。その町屋敷一区画ごとに、間口・奥行（裏行）こまだか・坪数・沽券高・小間高（間口一間当たりの値段）やもりめい・地主名・家守名や町の施設を記した絵図が沽券図です。現在の土地家屋台帳といえます。沽券図は町奉行の命令で町名主が支配する数町ごとに作製したもので、町人地全体で作られたものと思われま

す。沽券図が作られたのは正徳期（1711～1716）と延享期（1744～1748）です。明暦の大火（1657）後の江戸の新開地開拓、さらに諸国から江戸に集まる人々の増加に伴う江戸の拡大に伴い、幕府が町人地を再編成するための政策に基づき作製されたと考えられます。町人地の単位である町屋敷の情報を収集することは、江戸の町全体を掌握することでもありました。沽券図は、幕末まで江戸の町の基礎資料となりました。



「延享元年三月 旧名主田中平四郎支配地絵図」(部分)  
延享元年(1744) / 国立国会図書館蔵  
八官町・加賀町付近の沽券図(現在の銀座7・8丁目)

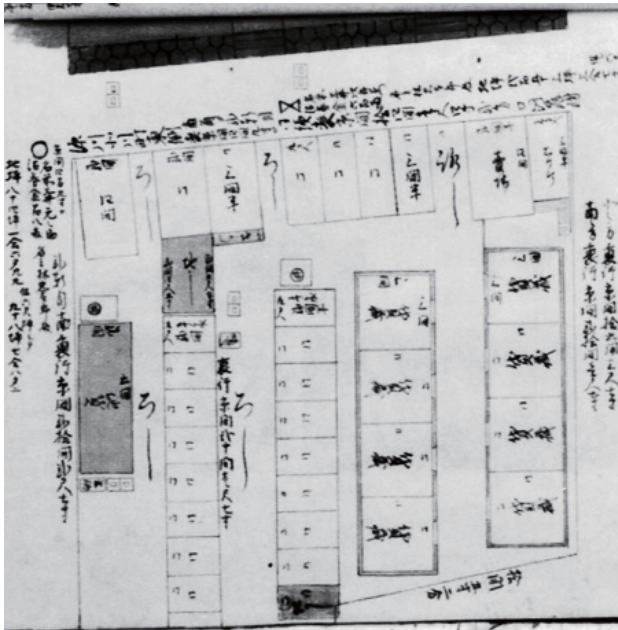
## (2) 沽券図からみる江戸の土地

## ① 寸法

江戸の町割の基本は京間きやうまで60間四方の土地を単位とし、通りに面した奥行20間の土地に町屋敷が建ちました。地主が払う当時の税金である公役（国役）ちやうにゆうようや町入用は間口の広さで掛けられました。寸法は京間（六尺三寸）と田舎間（五尺八寸）の2種類で記載されています。幕府が当初町割に使用したのは京間です。その後、幕府は全国の基準尺として享保2年（1717）「享保尺」を制定しました。これが京間から田舎間への変化といわれます。

## ② 地価

沽券図に記された額は土地の売買価格ではなく、



「深川北川町三井家屋敷図」(江戸抱屋敷絵図)  
文化4年(1807) / 三井文庫蔵

現在の公示標準価格に当たるものです。京や伊勢から多くの商人たちが江戸に進出し、町屋敷を所有しはじめたのは主に元禄期(1688～1704)前後でした。地価は貨幣改鋳による物価高騰などにより変動がありましたが、地域や立地により、地価の格差が出ました。

## 2. 三井越後屋の町屋敷経営

### (1) 三井越後屋

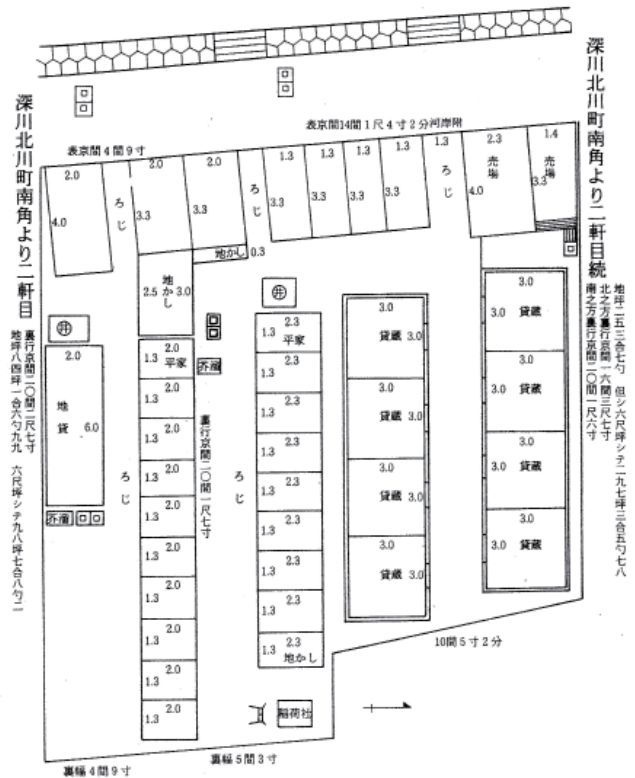
江戸を代表する豪商であった三井越後屋は、町屋敷経営を手広く有効的に行っていました。地元である伊勢から、江戸に最初に店を出したのは呉服店で延宝元年(1673)日本橋のメインストリートであった本町一丁目の間口一間半(約2,7m)の借家でした。

「店先売り」や「現金安売掛値なし」など、庶民までも対象にした新しい手法で、創業者である三井高利一代で豪商に上り詰めました。

### (2) 三井家の町屋敷(抱屋敷)

宝永7年(1710)の三井家の総資産、約金15万1,200両のうち、約金6万9,000両が不動産で、資産の約45%を占めていました。三井家に残された「江戸抱屋敷絵図」には、合計97ヶ所の町屋敷図が描かれています。

三井家が江戸に購入した町屋敷は、主に地価の高い市中の中心街のものが多く、購入時期は元禄期の前半に集中しています。これは、元禄4年(1691)



「深川北川町三井家屋敷図」  
片倉比佐子著『江戸住宅事情』(所収) ※左図から作製

にはじまった幕府の大坂御金蔵銀御為替を受けるための担保物件として購入されました。

三井家では町屋敷経営も積極的に行い、不動産管理方法を「家方式目」に定めました。それは①借地・借家人の厳選 ②地代、店賃の月末取り立て取行 ③空地・空家の対策など、現代にもつながります。

三井家では深川にいくつかの町屋敷を持っていました。その中のひとつである深川北川町(現在の永代二丁目)の町屋敷図が上図です。河岸に面し、貸蔵の後ろには長屋が並びます。この町屋敷図が作られた文化4年(1807)時点では、貸地には借り手がなく、家賃のみの収入がありました。

このように幕府の統制が弱まり町人たちの力で江戸の町人地はその性質を変えていきました。江戸の地価の高騰や密集度は、江戸の繁栄を物語る要素でもありました。

### (主な参考文献)

玉井哲雄『江戸町人地に関する研究』(近世風俗研究会/1977)

三井不動産株式会社『三井不動産四十年史』(1985)  
片倉比佐子『江戸住宅事情』都市紀要34(東京都/1992)