東京都心部における土地所有構造からみた戦後の都市組織変容過程

―神田地区（錦町・美土代町・司町）を事例として―

建築史・建築論研究室　倉石雄太

序章

0-1　はじめに

都市における不動産は、居住や生産のための敷地であると同時に、担保価値を有し、投資の対象となる経済活動の源泉としての性格を有している。また、資本家の経済活動によって生まれた新たな資本は、その一部が土地・建物といった固定資本にかたちを変えて蓄積される過程で間接的に都市形成に寄与している。このように土地・建物を資本蓄積の対象としての建造環境として捉え、場所の歴史的蓄積と、後の経済動向との相互関係のなかでの不動産の動きを都市形成の因子として都市史を考察する試みである。

特に土地に着目することで、土地所有者の属性や地価に現れる経済状況と、地理的配置を同時に把握できる。日本都市の土地は、その零細性と私有権の絶対不可侵性が欧米諸国と比べて特殊である[*1]。字義通りの不動産である土地を計量可能かつ交換可能にすること、つまり空間を商品化することは、欧米では 1970 年代以降に特に活発化したと言われている[※2]が、日本の場合の「空間の商品化」観念は江戸時代まで遡って指摘されており、また終戦直後の政策が都市部において土地が細分化する契機として重要であると考えられている。本研究ではこのような一般的評価をふまえつつ、土地所有構造をどう組み替えながら都市が更新されてきたのかについて考える。

ここで、土地に付随する情報を、ⅰ）土地の物理的条件や配置、ⅱ）地主と貸借人の属性、ⅲ）地価の高低の３つに整理し、これらが相互に関係し合って織りなされるパタンを「土地所有構造」と定義する。こうした前提に立って、一般的に土地が細分化されてゆく過程を微視的に復元・分析し、戦前までの歴史的・経済的な要因の蓄積によって生じる場所毎の土地所有構造の偏差を明らかにし、日本の経済中枢である東京都心部の戦後の都市組織変容過程について明らかにしていく。

0-2　研究背景

東京の都市史に関する既往研究では、経済的動向と都市空間の変容過程との関係を主題としたものは少なく、江戸期から大正期頃までの東京において、地主の属性や土地経営の実態について類型化し、都市形成の過程を分析したものに小林の研究[*3]があり、土地所有構造に関する戦前までの実態について多くの知見を提供している。しかし現在までに閲覧可能になった資料を合わせると終戦直後へと拡張した考察を追加可能である。また、松山の研究[*4]では、明治初期から中期にかけて、東京の近代化を進める過程における都市改造事業に関して官民相互の視点から考察し社会・空間構造の再編過程を明らかにしている。明治初年の政府による「郭内・郭外」というゾーニング政策の、都市編成上の重要性が明確化されており、これまでの地形など可視的な空間利用類型に対して、政策による不可視の空間利用方針の意義が示された。以上の研究を踏まえ、戦後までの土地所有構造の類型化を行い、さらに GHQ 占領下の政策がそれらに与えた影響の考察を加えることは先行研究が無く、本研究の独自性といえる。

0-3　研究目的

本研究の目的は以下の３点である。

１）戦後東京都心部の土地所有構造の類型化と、それらの分布に関する歴史的要因の分析、２）GHQ 占領下の経済民主化政策が東京の「空間の商品化」過程に与えた影響の実態的把握、３）土地所有構造の変化が戦後の都市空間構造へ与える影響の考察。

0-4　研究方法

本研究で対象とする地区は現千代田区内神田地区周辺である。この場所は大手町駅から北に約 700m、神田駅から西に約 500m の位置で、地形は平坦である。現在主に中規模事務所ビル、小規模雑居ビルが建ち並び、かつ飲食店が集積する一角もある。この場所は、江戸期の武家地・町人地が隣接する地区であり、さらに明治初期の「郭内・郭外」の境界をまたぐ位置にある。そのため、江戸期の身分制に応じた土地利用の差異と、明治初期の政策による差異が重合した場所であるため、東京都心部の土地所有構造の典型的類型の多くが集約されていると考えられ、この対象地区を分析することで広く展開可能な知見を得ることが可能であると考えた。

対象地区の住所表記は明治期から現在までの間に繰り返し改変されているが、[図−1] で示す地名を便宜的に用いる。

論考を進めるにあたって、土地に関する資料として地籍図と旧土地台帳を用いて、一筆毎の地積（面積）・地価・沿革・所有者情報を読み取り、それらの空間的配置を図化することで整理した。これらの基礎資料に加えて、土地所有者に関する社史や紳士録などの文献資料から得られる情報と、火災保険特殊地図や住宅地図から分かる地上利用の実態を補足的に活用し考察している。

対象時期は、前史として幕末を扱うが、主に二十世紀前半である。そのなかで特に資料が豊富に揃う明治 45 年、昭和 10 年、昭和 24 年、昭和 31 年の時点を重点的に分析した。

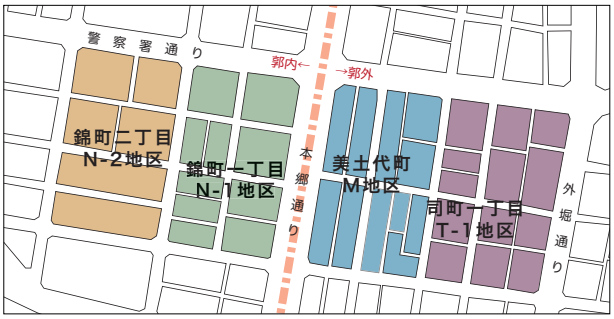

図 -1　対象地区キープラン

0-5　本論の構成（省略）

１章　東京における土地所有構造概説

本論では、江戸期の町屋敷経営による無商売の商人、明治初年の土地機能の読み替え、いわゆる「地震売買」問題、華族制と彼らの経済格差、戦中期の物価統制と終戦直後の経済民主化政策、そして戦後第一次ビルブームまでを通史的に整理した。主に土地に関する事項を取り上げており、 特にGHQ 占領下に実施された「財閥解体」「財産税法」は、都市空間に対しては無意識であったが、間接的に都心部の土地所有構造に与えた影響は大きい。2 章以降で関連する部分に適宜補足を付け加えることで代替する。

２章　対象地区における土地所有者の変遷（[図 -2] を参照）

2-0　対象地区について

0-4 研究背景を参照。地図資料による具体的説明は省略。

2-1　財閥による土地所有構造（N-2 地区、終戦まで）

N-2 地区は、幕末には「護持院ヶ原」と呼ばれる空地（火除地）であったが、明治初期に学習院などの官立学校が開設され、その後この土地は明治中期に安田財閥創設者である安田善次郎に払下げられた。明治末以降は「合名会社保善社」（後の安田保善社）名義で管理し、借地経営したとみられる。昭和 13 年に「国家総動員法」が施行され戦時体制に本格的に突入すると、都心部の地代家賃や宅地建物の価格が統制され、地代利回りが低下したために土地を手放す地主が増加したが、安田保善社は戦後まで土地を継続して所有している。

財閥による安定的な土地所有構造が大きく転換するきっかけとなったのは、戦後 GHQ 占領下となった後の財閥解体政策によってであり、土地についてはその貸借人に売却するように命じられた。

2-2　華族による土地所有構造（N-1 地区、終戦まで）

N-1 地区は、幕末には旗本・大名屋敷が建ち並んでおり、明治初年にその武家地が新政府によって上地され、旧公家華族らの屋敷として転用された。しかし明治末にはすでにその華族らは居住地を麹町区へ移しており、N-1 地区の土地は借地経営がなされていたと考えられる。この場所で土地を所有していた徳大寺は宮内卿を歴任した官職であり、一方の三条西は歌道の宗匠で、明治天皇の歌道師範も務めていた。華族

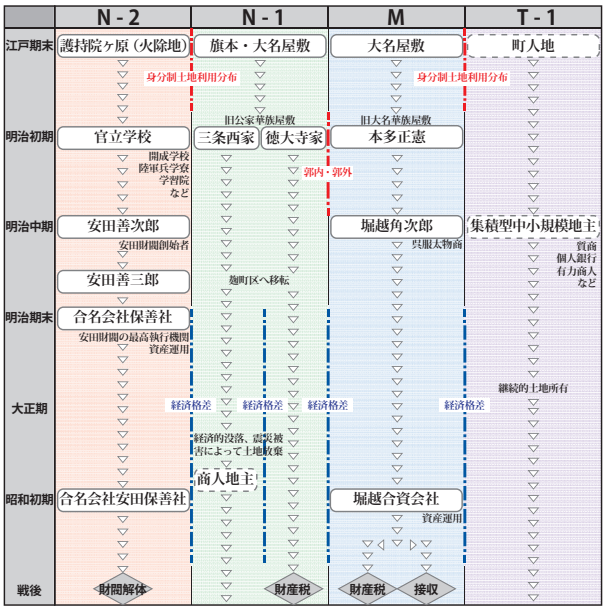

図 -2 2 章概略年表

のなかでは、官職に就かない者は次第に経済力が低下していったことが分かっている[*5]。

大正期になると「借地借家法」の制定によって賃料が適正範囲に抑えられたことで地代利回りが低下し、さらに関東大震災による被害も重なって賃貸経営の状況が変化したために昭和初期頃に土地を手放す者が現れていた[*6]。このような一般的な賃貸経営の動向において、経済的に没落した三条西は、所有していた地番 5,7 の街区周辺 [図 -3] を売却している。

その後地番 5 の街区では、明治 15 年からこの場所で書籍仲買業「誠文堂」を開業していた小川菊松が土地を購入しており、隣接する土地の購入を続け、RC 造本社屋を建設するなどして事業規模を拡大した。

明治末時点で三条西が所有していた土地の平均地価は 14.50 円 / 坪であるが、当時対象地区全体のその値が 16.75 円 / 坪であることから相対的に低地価であったと言える。さらに昭和初期までに売却される際におこった細分化を経て地価格差がうまれ、より低地価な土地が現れた。こうした地価の状況は小川のような、賃料収入が無い自社利用目的の実業家にとって土地を集積することの容易さに繋がった。

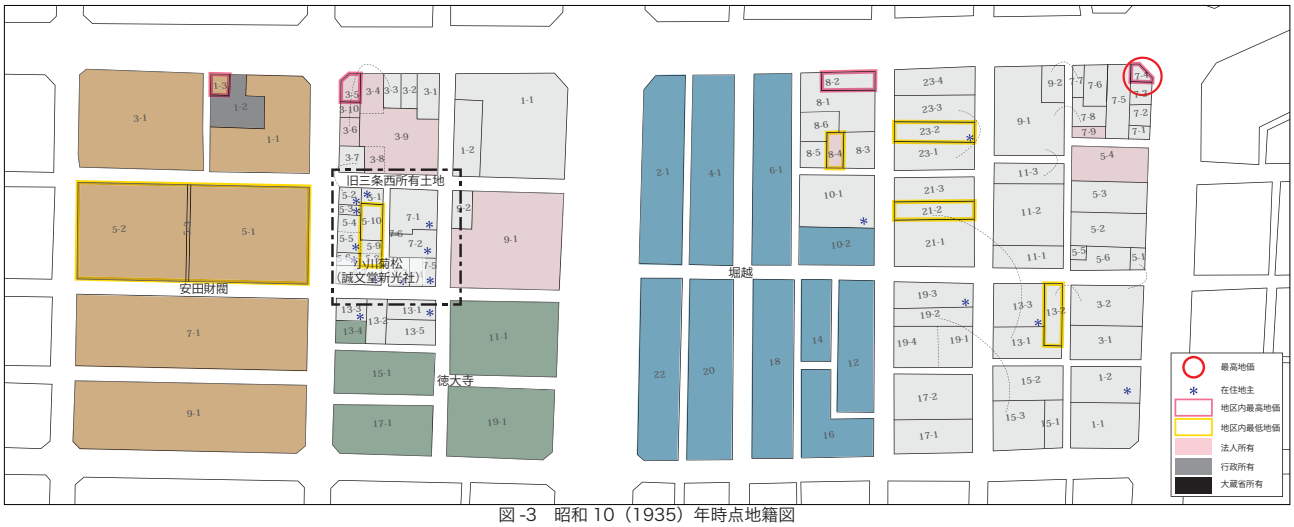

図 -3　昭和 10（1935）年時点地籍図

2-3　豪商による土地所有構造（M 地区、終戦まで）

M 地区は、幕末に本多家の大名屋敷が位置しており、明治 3 年の「旧大名東京居住令」によって東京へ戻った本多正寛が再び居住していた。後に本多は神奈川県鎌倉に移住しており、明治中期には M 地区の本多所有土地は当時の豪商であった堀越角次郎によって購入され、借地経営がなされた。堀越は呉服太物問屋業で財を成した人物だが、この時には営業を廃止し、法人格に不動産と有価証券を現物出資し、管理・運営をしていた。後に「堀越合資会社」となる。

昭和 21 年に公布された「財産税法」では総額 10 万円以上の資産を所有する個人の、有形無形資産全般が対象とされた。これらを定められた方式で換算したときの堀越の納税額は全財産の 8 割を超え、その対応に追われた[*7]。

2-4　商人による土地所有構造（T-1 地区、終戦まで）

T-1 地区は江戸期以来の町人地であるため、江戸期から間口約 5 間で奥行約 15 ～ 20 間程の均等な地割りを基本として構成されており、職人や小規模な商人が集まった町であった[*8]。明治末時点で T-1 地区には土地所有者は 31 名いるが、彼らの多くが小規模の複数土地を集積して賃貸経営を行う地主であり、それが町人地の特徴である。T-1 地区の地主は個人金融業に携わる人物や、江戸期から財を築いて明治初期に安価で土地を集積していた商人地主が比較的多く、彼らが次第に土地所有面積を拡大してきたのだと考えられる。

昭和 10 年以降まで土地所有を継続している（子孫に相続した場合も含む）地主が 10 名いるが、なかには昭和 25 年以降までのおよそ 50 年以上にわたって土地を所有していた者がおり、このような長期間継続的に所有する地主がどの時代を切り取っても一定数存在していることがこの地区のひとつの特徴である。

3 章　大土地所有解体による地価変動

3-0　土地分割による不動産評価の変化について

土地を評価する際に一定面積以上の土地である場合、表坪と裏坪を分けて地価を算定し、それらを平均して一筆の地価と定める。土地が分割されると、前面道路の条件が変化することや、土地の形が変化することで、分割前の一筆内の利用価値の差が顕在化する。

3-1　財閥解体後の土地所有構造の変化（N-2 地区、終戦直後）

昭和 24 年には N-2 地区における旧安田財閥の関係会社による所有面積の割合はそれまでの約 97% から約 57% まで減少し、残りは貸借人か第三者に売却した。

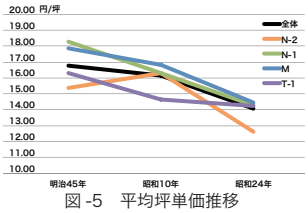

図 -5　平均坪単価推移

安田保善社所有土地から売却された土地は、昭和 10 年時点における各街区毎の平均地価を見ると比較的低地価な地番 5 の街区が優先的に清算されたことが考えられる [図 -4]。また、N-2 地区においては昭和 10 年から昭和 24 年の間で地価の最大増加差額よりも最大減少差額の方が大きく、その下落幅は対象地区内で比べて最も大きい。これは [図 -5] で示す地区毎の平均地価の推移を見ても明らかであり、戦後財閥解体に伴う土地売却の結果地区全体として地価が下落する傾向が強かったことが分かる。

3-2　財産税課税後の土地所有構造の変化（N-1・M 地区、終戦直後）

N-1 地区の徳大寺も財産税課税の対象であったと推測されるが、徳大寺が土地を分割した後には地番 19 の街区で局所的な地価高騰が見られ、法人地主による土地の売買が盛んになった。このような土地所有構造の変化がより広く見られたのが M 地区である。

昭和 10 年時点で堀越家所有土地面積の割合は約 86% であったのが、昭和 24 年にはその割合が約 14% になるまで売却が進んでおり、この時に堀越家の手元に残っていた土地は分散しており、地価の差異は考慮に無かったことが考えられる。堀越にとっては高額な財産税のために可能な限り高額の現金を回収することが急務だったからである。昭和 27 年までにほぼ全ての土地を手放し、その結果 M 地区では地番 2 の街区が特に高地価を維持した。

加えて、M 地区は終戦直後に在住地主の割合が約 9% であり、他地区に比べて相対的に低い値であった。これは米国占領軍によって土地が接収され、昭和 27 年までに軍の駐車場や物置として利用するために、地上の建物がほぼ全て除却されたことに起因している。つまり、この場所に地縁を持つ貸借人や在住地主らが転出したことによって、東京以外に拠点

図 -4　昭和 24（1949）年時点地籍図

を持つ企業など第三者的な法人による土地売買が特に増加した。また、極一部の継続的に土地を所有していた者も、接収解除後には貸しビル業に土地利用を転換している。

3-3　町人地由来の地価安定性（T-1 地区、終戦直後）

[図 -5] における昭和期の平均地価の推移に注目すると、T-1 地区においては傾きがほぼ平坦であることがわかる。T-1 地区の昭和 24 年までの地価増減が地番 11 ～地番 23 の街区のほぼ全ての土地でゼロであった。このような地価変動の安定要因として、T-1 地区には集約的な大土地所有者が存在しなかったことで、終戦直後の急激な土地所有構造の変化が無かったことと、分割される土地面積が小規模であったことで地価変動が少なかったためであったと考えられる。

3-4　終戦直後の土地所有構造類型

対象地区毎の終戦直後の動向を総覧すると、各々戦前までの土地所有者の経済状況によって土地を売却する過程に差異が見られた。昭和 24 年時点での特徴を [表] に示す。後に M 地区の法人地主が約 60％まで大きく上昇した。

表　昭和 24 年における地区毎の比較

	N-2	N-1	M	T-1
平均地価（円/坪）	12.61	14.27	14.46	14.24
在住地主割合	17.96%	31.94%	9.32%	33.20%
法人地主割合	44.52%	37.76%	24.97%	5.42%
土地分割割合	40.34%	24.41%	71.43%	25.52%
総筆数（筆）	42	70	74	71
土地所有構造変化の特徴	局所的低地価	段階的変化	転換	部分的細分化

４章　中小規模地主による複合的土地所有構造

4-0　戦後土地細分化傾向

本論では対象地区毎面積別筆数を統計的に示し、T-1 地区の部分的土地分割が戦後も継続していたことを指摘した。

4-1　局所的低地価街区（N-2 地区、昭和 25 年以降）

戦後に形成された N-2 地区の地番 5 のような相対的に地価が低いスポットで新たに土地を取得した者たちは、本社分室や倉庫といった用途にあっている。このように、地価が低いことで出版業などの副次的な機能を配置するための需要に対応した街区が局所的に出現したと考えられる。

一方で、そのすぐ隣の街区（地番 1,9）は、旧安田財閥関連会社（安田不動産株式会社）によって建物が老朽化する昭和 40 年頃までは借地経営を継続していたが、その後貸借人と共同出資するかたちで再開発ビルの建設を数棟行った[＊9]。

4-2　複合的土地所有構造の展開（N-1 地区、昭和 25 年以降）

昭和 30 年頃になると、小川菊松はさらに隣接する土地を購入し、その土地には賃貸ビルが建っていたことが確認できる。加えて、徳大寺が戦後になって土地を手放した（財産税課税）後には錦印刷株式会社を創業した永田幸一が個人法人両名義で小規模土地を複数購入しているのが目立つ [図 -4]。彼らは自社利用に加えて借地経営を副業的に展開していたと考えられ、昭和 25 年以降に一般的に副業的な不動産経営が増加した傾向がここに現れている。

4-3　デベロッパーの先駆的進出（M 地区、昭和 25 年以降）

M 地区では 3-2 で述べたように、法人地主が他地区に比べて多く進出していた。つづく昭和 35 年前後では他地区に比べて土地売買件数が多く、不動産仲介業者が斡旋したと思われる事例も確認できる。「地代家賃統制令」の解除以降、昭和 35 年に地価上昇率のピークを迎えたことに対応するビルブームを見込んで、当時不動産業を展開していた長谷川工務店株式会社による土地購入と貸しビル建設がなされ、デベロッパーによる先駆的な事業が展開されていたことが分かる。M 地区においては土地の流動性が特に高まっていた。

4-4　土地所有構造の断続性（T-1 地区、昭和 25 年以降）

T-1 地区では終戦直後の土地分割割合が約 25％と相対的に低い値を示しており、戦後 5 年間で GHQ 占領下の政策による影響がごく部分的なものにとどまったことは確かである。その後の動向についても、土地分割はランダムかつ局所的に起こっていることが特徴である。2-4 で述べたような継続的な土地所有者が一定数存在していることと合わせて土地所有構造の変化が断続的であったと評価できる。他地区が戦後になってそれまでの大土地所有者の解体によって劇的な変化を経験するのに対して極めて特殊である。

５章　結論

5-1　土地所有構造の均質化傾向

対象地区毎の一筆あたりの土地面積の推移をグラフ化すると、各地区の値が段階的に同一の水準に収束していく様子がわかる [図 -6]。その面積は約 40 坪の大きさであり、昭和 30 年代までには地区毎の物理的な特徴が解体され、本研究で述べたような経緯を経て、土地所有構造が均質化してきたことを示している。

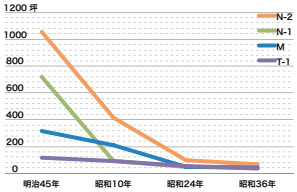

図 -6　一筆あたりの面積

5-2　まとめ

この一般的な趨勢の中での地区毎の差異について、本研究で得られた知見を整理すると以下の通りである。

江戸期の「身分制的ゾーニング」が前史として存在しており、次に明治新政府による「首都計画のゾーニング」が上書きされて、明治中期以降に大規模土地所有者の分布ができてゆく。やがて大正から昭和初期頃になると土地所有者の経済状況に格差が生じ、後の土地所有構造へ影響を及ぼす「経済的な偏差」が内包された状態となっていた。それは戦後 GHQ 占領下において地主毎に適用される政策が異なり、各々の状況に応じて土地売却傾向に差異が生じたことで顕在化した。その結果として現れる地価の変動などによって新規土地所有者の分布に一定程度の偏りが生じたことを確認できた。

以上を踏まえて、戦前までの大土地所有者のふるまいが、地区毎の地価形成や新規地主の属性パタンに影響を残したと言え、貸ビル・自社ビル・倉庫等の地上利用の機能配置に対しても間接的な影響が及んでいた。逆に、二十世紀前半において土地所有構造の変化が断続的であった町人地由来の地区はその特性を保持したと言ってよい。

参考資料
＊1- 大谷幸夫『都市にとって土地とは何か』株式会社筑摩書房 1988 ＊2- デヴィッド・ハーヴェイ『社会学の思想③ハーヴェイ ポストモダニティの条件』青木書店 1999 ＊3- 小林重敬「東京における都市地所有と都市形成」『日本都市計画学会学術講演会論文集 第 6 号』社団法人日本都市計画学会 1971 ＊4- 松山恵『江戸・東京の都市史 近代移行期の都市・建築・社会』東京大学出版 2014 ＊5- 岡部牧夫・小田部雄次『華族財産関係資料』不二出版 1986 ＊6- 瀬川信久『日本の借地』株式会社有斐閣 1995 ＊7- 堀越善雄・田島鶴治『風雪：堀越家あゆみ』丸文株式会社 1970 ＊8- 新井巌ほか『江戸・東京の歴史をたずねて　千代田まち辞典』千代田区区民生活部 2005 ＊9- 安田不動産株式会社『安田不動産 50 年史：信頼を受け継いで』安田不動産 2001