武蔵野段丘上の短冊状新田村落にみる大都市近郊の郊外住宅地形成
－先行する短冊状地割と土地利用形態の継承・再編－

明治大学 建築史・建築論研究室　吉野　歩

序章

研究背景

本研究は、明暦 3 年の大火を契機として現吉祥寺地区に開拓された短冊状新田村落の形態的特徴から、大正 10 年以降の個別の土地転用による宅地形成について論じ、近世から続く農村の空間変容を通時的に捉えるものである。

郊外への宅地化の拡大は、大正期における相継ぐ私鉄の開通を背景として鉄道会社や土地会社の手で進められ、関東大震災により拍車がかかり、東京西郊の武蔵野段丘上へと広がっていく[※1]。一方で、より広範な市街地拡大過程は、都市が農村空間・社会を飲み込む形で進行し、「個別農家がどのように土地を売却したか、または所有し続けたか、によって大きく影響を受けた」[※2]とされる。外部の組織による開発に加え、地元農民による個別的土地転用が、農村地帯であった武蔵野地域の宅地化を促進してきた。

新田村落の短冊状地割と土地利用形態は、個別の宅地形成に影響を与え、今日の宅地景観の特徴を大きく規定する。そもそも農村の地割は土壌的・地形的制約、かつ成立当初の社会的文脈を背景とする地割形態・用途配置・土地配分がそのまま大地に刻印されるものである[※3]。そして農村の地割は、その初期形態に与えられた以上のような要件を携えつつ、新たな要件を引き受けて変容する。その要件が徐々に農村内のものからより外的なものへと移行するに従い、初期形態の意味は失われ、“かたち”のみが残存する。その意味で、大正後期以降の宅地化という物的外力による農村の変容は、新たなフェーズ＝先行する“かたち”のみの無意識的な継承・再編に向かう大きな転換期である。この期間を、「内的変容過程（江戸～明治期）」に対して「外的変容過程（大正期～）」とする。

研究目的

①近世および明治・大正期までの短冊地割変容の面的広がり＝土地形態とその所有を明らかにし、内的変容の転換点に位置づける。

②先行する地割形態・用途配置・土地配分に着目し、個別の宅地形成を詳細に分析する。

③個別事例から導かれた宅地形成の諸条件を、道や土地と建物等からなる都市組織の観点から体系的に捉え、その集積としての住宅地形成を論じる。

既往研究との関係

宅地化の状況を面的に把握するために、先行する地割と土地利用形態との関係を捉えることが重要である。井上修次氏[※3]が論じた明暦 2 年の開拓時から昭和 30 年代までの、埼玉県三富新田の短冊状地割の変容＝分割の過程は、本論で言うところの内的変容過程に位置する。現吉祥寺地区の分割の進展は早く、明治初期にはすでに昭和 30 年代の三富新田の状態に相当する段階を迎えており、内的変容過程を明らかにする際、同氏の手法が有用である。

外的変容過程は、個別農民が宅地化をいかに進展させていくかが問題となる。高橋珠州彦氏[※5]と田中恭子氏[※6]は個別農民の動向から宅地化を論じている。高橋氏は本論と同じく吉祥寺地区を対象として、転業の際にその都度短冊地割の街道後方の土地を売却することで地主へと移行する旧農民の姿を描いた。田中氏は中野区と武蔵野市を対象とし、戦前戦後における農家の宅地供給形態の変遷を論じ、その対応によって都市化が異なった土地利用形態を示すことを論じた。本論における外的変容過程は両氏の知見・手法を重視し論じ、かつそれを規定する“かたち”の構造との関係から論じていくものである。

研究対象・方法

対象は前述のように江戸初期に開拓された短冊状新田村落の吉祥寺地区である。当地域は武蔵野台地上に広がる短冊状新田村落の中で最も早く宅地化が進行し始めた。

この地域について大正 14 年に描かれた「吉祥寺村・関前村全図」を市街化前後の基準として、旧土地台帳、公図、昭和 23 年の火災保険特殊地図、航空写真などから個別的に宅地化過程を記述し、それらを体系的に捉え、面的な住宅地形成を論じている。

第一章 短冊状新田村落の開拓

第一節 新田村落の開拓

江戸開幕時、吉祥寺付近の標高 50m 以西の武蔵野台地は取水の困難から集落は存在せず、多くは秣場（まぐさば）として利用されていた。しかし江戸中期以降この地域に、江戸の人口増加と財政難を背景として、街道から奥へ「屋敷地・農地・山林」の順で列状に並ぶ、短冊状地割をもつ新田村落が開拓される。吉祥寺村を含む短冊状新田は、江戸市域の郊外への拡大と同時に、より外縁に開拓されていく。農家への土地配分は当時では 1 町歩（約 9917 ㎡）ほどで十分自立可能な規模であるのに対して、吉祥寺村では 5 町歩ほどの広大なものであった。短冊間口の幅は大正後期の時点では多くが 35 ～ 40m に集中し、奥行きは 600m ～ 1000m である。

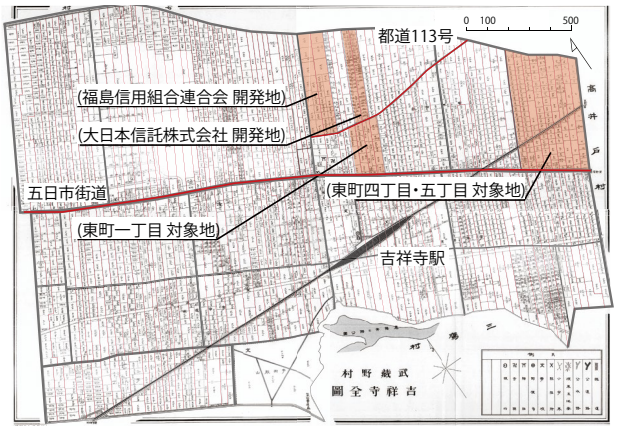


図 1：吉祥寺全図（吉祥寺地区の大正 14 年の地番図に加筆したもの）

第二節 新田村落の空間的・社会的意義

伊藤好一氏の指摘[※7]から新田村落の空間的・社会的意義を述べる。

・一農家が農地のみならず肥料のための山林を与えられたことで、農家は共同体規制から解放されると同時に土地への占有度を高め、土地移動も農家毎に比較的自由に行われるようになった。

・新田は肥料採取場としての秣場を切り開き開拓されたため、金肥の使用を余儀なくされ、農村に商品経済が浸透する一因となった。

・広大な農地は近代における市街化に十分な宅地を提供しえた。

すなわち新田村落は多くの未開地を抱えた武蔵野台地に、江戸の拡大と財政難を背景として、商品経済を促進し、合理的土地配分と農民の独立という空間・社会秩序を隅々までもたらした。広範に及ぶ武蔵野の空間・社会秩序は、近代における居住地の郊外化の受け皿となる。

第二章 短冊状新田村落の変遷

第一節 農民の階層分化

江戸中期～明治末の農村への商品経済の浸透と、明治期の土地所有構造の再編は農民層に経済格差を生む[※8]。当初 5 町歩に均等配分された吉祥寺村は、明治 5 年には自営可能な 1 町歩以上を持つ農民が 49.6% いたのに対して、貧困層である 3 反歩以下の農民が 27.6% 存在した。この階層分化による内的変容過程で、短冊地割は「屋敷地・農地・山林」の一体性を維持した縦の分割と、個別農家の経営状況による部分的な横の分割が行われる。

第二節 農村の近代化

武蔵野の都市化は明治期の甲武鉄道開設の過程で、近代化を推進する上層農民によって進展する。そして鉄道開設に引き続き、大正期の学校、昭和期の工場移転に伴い、その郊外住宅地としての性格を強めていく。

第三節 明治初期における農地の土地所有構造

困窮した農民は、屋敷地から離れた街道後方から土地を手放すことが想像される。そのため階層分化の末に形成される土地所有構造は、自身の短冊地割の所有を保持する中層農民と、街道沿いのみを持つ下層農民、かつ自身の土地に加えて他の短冊地割の後方部を持つ上層農民、のような空間配置になると思われる［図 2］。

旧土地台帳から、吉祥寺東町四丁目・南町五丁目の地域の内、明治初期の小美濃家の土地所有を示した［図 3］。五日市街道沿いでは、農民が宅地を短冊毎に所有している一方で、その後方の土地は広範にわたって小美濃家へ所有移転していることを面的に確認できた。この過程で形成された中・上層農民が大正以降の宅地形成を担っていく。

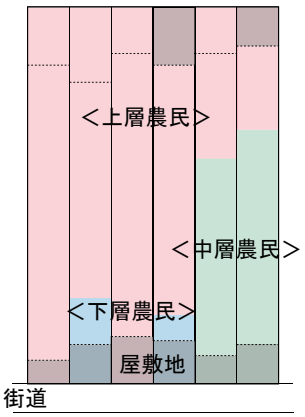


図 2：明治初期の土地所有構造 概念図

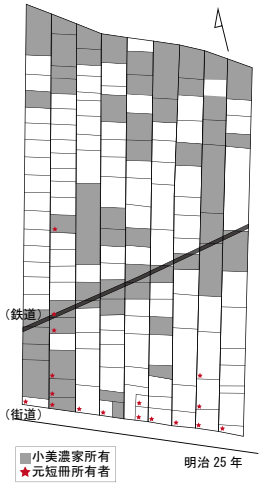


図 3：小美濃家による土地所有の様子

第三章 短冊状新田村落の宅地化過程

本章では大正後期以降の宅地化を主体ごとに追う。

第一節 外部の組織による宅地化

ここでは、明治初期に確認される「既存道路」に対して、短冊地割内へ引き込まれた道路を「道」と表記する。

1. 大日本信託株式会社

大正 11 年、大日本信託株式会社（以下、大日本信託）が現都道 113 号（以降、113 号道）の北部に住宅開発を行う［図 4］。短冊間口は当時の宅地規模の幅が十分に納まるため、短冊地割に平行に走る既存道路に沿い、(1) 二分割、もしくは (2) 短冊間口幅の宅地割りで造成された。宅地面積は (1) は約 70 坪を多数とし、(2) は約 180 坪を基本に大きいもので約 400 坪の土地が見られた。中野区の戦前の平均宅地面積が 50 坪～ 100 坪程度であり[※9]、宅地規模が大きいことが特徴的である。

2. 福島信用組合連合会

同じく 113 号道の北部、安養寺裏の住宅地は、福島の豪家が関わり開発された。開発の主体は「福島信用組合連合会」（以降、福島信用組合）と呼ばれる組合組織である。昭和 5 年に同組織により 4 町（約 39,700 ㎡）ほどの土地が売却された。寺の土地に 113 号道から道を三分割に通し、均等な幅で街区が造成された。宅地は約 100 ～ 150 坪の規模で割られ、大日本信託と同じく宅地規模が大きい。

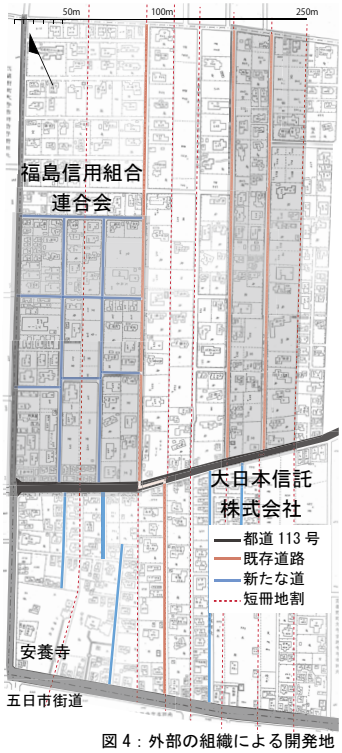


図 4：外部の組織による開発地

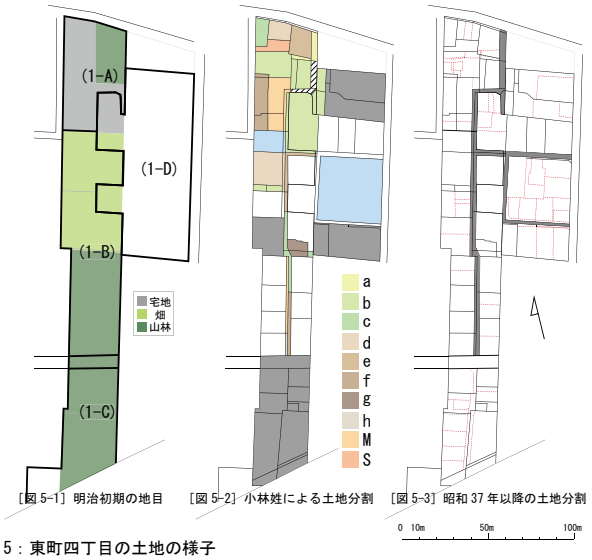
以上のように大正後期、現国道 113 号の北部に先駆的に宅地開発が起こる。113 号道は明治初期から存在し、多数の短冊を横切るため、五日市街道（以降、街道）に続き宅地化の起点となる重要な道路と言える。

第二節 地元農民による耕地・山林の宅地化

一方で当地域の地元農民による宅地開発は、昭和 5 年頃に始まる。

1. 吉祥寺東町四丁目

明治初期に小美濃家が所有していた、近世由来の屋敷地（以降、旧屋敷地）(1-A) を含む農地［図 5-1］を、明治 38 年までに隣接する土地を含めて地元農民の小林家が取得した。相続の後の昭和 5 年、小林濱吉により宅地化される。当初、土地を売却せずに



［図 5-1］明治初期の地目　［図 5-2］小林姓による土地分割　［図 5-3］昭和 37 年以降の土地分割

図 5：東町四丁目の土地の様子

濱吉が土地経営を行っていたが、昭和 37 年、既存の建物に合せて分筆され、それぞれ小林家の人物へ宅地と前面道路が配分される［図 5-2］。宅地面積は (1-C) や (1-D) などに一部大きなものが見られるが、多くは (1-B) の宅地のように 60 坪から 80 坪ほどに割られる。ここでは、他のエリアが戦後土地売却が活発化する中、旧農家の家系へとその所有が引き継がれている。

宅地化の際、北と東の既存道路から敷地内に道を通している［5-3］。北からの道は、旧屋敷地側方から、その後方で屈折し短冊地割の中央を通る。また隣接する短冊の土地 (1-D) を合筆し、東の道路から垂直な道を確保している。開発当初の昭和 5 年頃はそれぞれの街区で道に面するように土地が分筆される。昭和 37 年以降を示した［図 5-3］では、その分割がさらなる住宅需要に応えて細分化され、短冊間口の広い (1-D) などには、宅地面積が 30 坪ほどのものが見られる。これは昭和 40 年代以降の高密度化の際に割られたものと思われる。

2. 吉祥寺南町五丁目

［図 6］のエリアは明治初期は 10 名の土地所有者を確認できたが、大正期にかけて一部の所有が松井家、小美濃家、石川家の三名へ徐々に移転し、有力農民による土地の集積が確認された。

(2-A) は昭和 5 年に松井家によって、(2-B) は昭和 10 年に小美濃家によって、隣接する短冊と合筆された［図 7］［図 8］。その内 (2-B) は、昭和 16 年の最初の分筆時から一定面積の細かい土地分割を行っている。その面積はおよそ 50 坪～ 80 坪を主とし、大きいものはおよそ 100 坪ほどであり、先述した中野区の戦前の一戸建ての平均敷地面積にほぼ等しい。短冊地割に道を通すことで戦前の当地域の宅地需要に適した土地を提供できるため、多くの場合、短冊地割と道との関係で宅地割りが必然的に決まっていくのである。またその道は街道沿いの旧屋敷地を避けるように通される。［図 6］に見られる短冊を横切る道も昭和 2 年にはすでに地形図上に見られ、同様の意図で既存道路と街道を結ぶように通されたのだろうと思われる。

一方石川家 (2-C) は大正後期に街道後方を売却し、昭和 6 年以降街道側を宅地化後、売却する。既存道路に面するため、直接アクセスする、もしくは道を垂直に通し分割する。この短冊間口は 45m ほどで、他の短冊地割と比較してやや広く、昭和 38 年以降は袋小路状のミニ開発が目立つ［図 9］。

3. 吉祥寺東町一丁目

大日本信託の開発地の南部に位置するエリア (3-A)［図 10］は昭和 7 年に合筆され、茂木家が地主となり宅地化していく。短冊地割の三本分にまたがる開発地は 113 号道からの道を基本

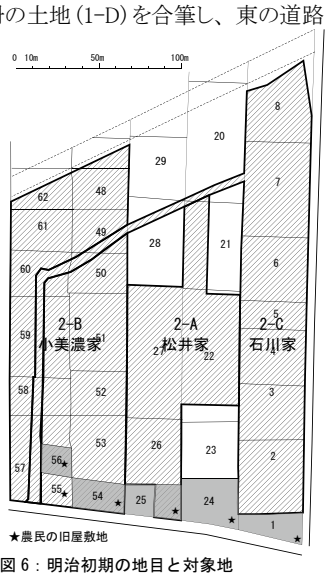


図 6：明治初期の地目と対象地

図 9：(2-C) の土地変容

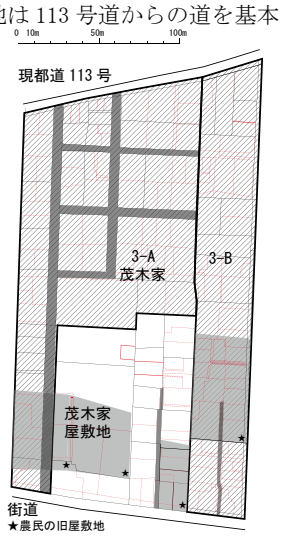


図 10：明治初期の旧屋敷地と昭和 38 年以降の地割り

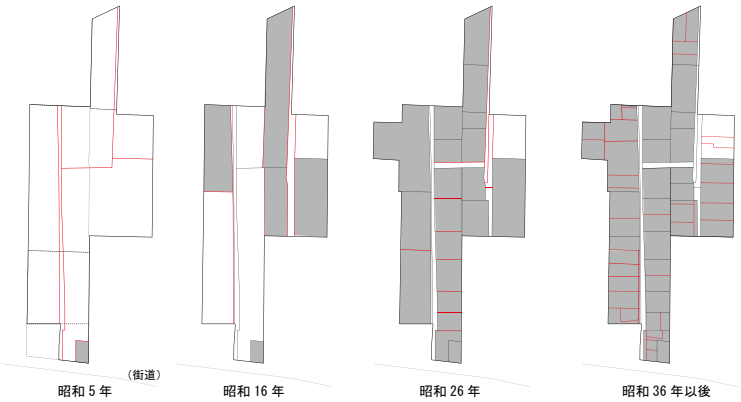


図 7：(2-A) の土地変容

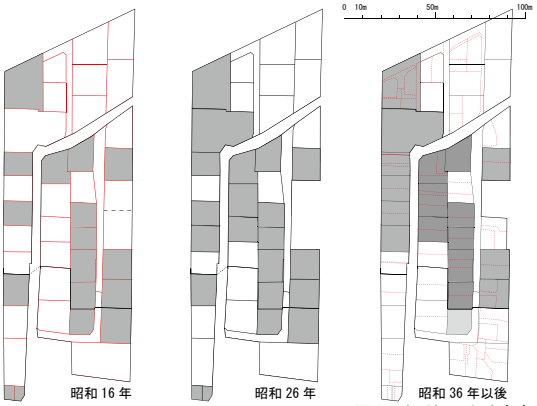


図 8：(2-B) の土地変容

とし、街道へは同家の旧屋敷地を避け、その側方の土地から接続されている。

以上のとおり短冊地割の宅地化は、既存道路からどのように道を引き込むかが重要な問題であった。その際、特に短冊地割の間口を二分することで戦前の当地域の宅地需要に対して十分な土地を提供できる為、短冊地割を中央で縦に割る道が基本となっていた。

第三節 旧屋敷地の変容

その一方で、旧屋敷地の存在が宅地化に一定の粘りを与えている。

1. 吉祥寺南町五丁目の屋敷地

現南町五丁目の旧屋敷地は二つの変容が見られる［図 9］。一つは明治初期から所有を継続している佐藤家の場合である。先述の通り、(2-B) の道は土地＜ 54 ＞を避けるように折れ曲がり、隣接する道へと接続している。土地＜ 55 ＞も明治初期から美濃部家が所有を継続しており、戦後も未だ樹木が生い茂り、旧屋敷地の様相を残存している。この場合、短冊間口に対して半分の土地が旧屋敷地であったため、(2-B) への街道からの道は旧屋敷地側方の土地から通された。

他方で土地＜ 24 ＞は明治初期の所有者である小俣家から大正 4 年～昭和 9 年に四度所有が移転しており、土地所有の流動性が高い。土地＜ 24 ＞後方の (2-A) は、昭和 5 年に開発されるのだが、当初は隣接する短冊地割から道が街道へ通されているのみであった。昭和 10 年、土地＜ 24 ＞が土地＜ 23 ＞と共に分筆されるにつれて、徐々に (2-A) と街道との近接性が高まっていく。街道から (2-A) へと道が通される時期は定かではないが、分筆と同時に通されたものと思われる。

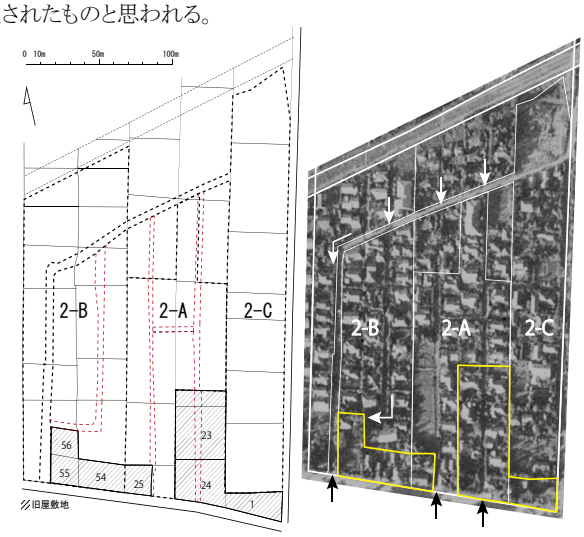


図 11：屋敷地と道路の関係

2. 吉祥寺東町一丁目の屋敷地

先述のように、茂木家は自身の旧屋敷地を街道沿いに残存させながら後方を宅地化してきた［図 10］。

このように先行する旧屋敷地の面路部に対する土地割りの構えと、宅地化前までの所有者の関係が、後方への道の通し方に対して影響を与え、副次的に短冊を横切る道を生み出している。

第四章 短冊状新田村落における宅地化の整理

第四章では以上の宅地化過程を体系的に整理し、当地域の宅地形成が先行する短冊状地割と土地利用形態をどのように継承・再編しているかを述べる。

「継承」―既存道路と宅地規模から導かれる住宅地―

未だ農村色の濃い大正後期の当地域に起こった外部組織による開発を先駆けとして、昭和以降、農民達が先行する開発手法を自身の土地で転用する。その転用は一般的な宅地造成の際に求められる、新たな道の導入や宅地の分割などの決定によって、街道や 113 号道などの既存道路を起点として進展する。そして、その転用を保証するのは、「短冊地割の間口」が当時の宅地規模の幅に十分に納まるがゆえに起こる無意識性である。無意識性ゆえに、同じような手法が地域に展開し、当地域の大都市近郊農村から郊外住宅地へ“かたち”が「継承」される。そして昭和 40 年代以降、宅地割りと道との関係の中でさらなる宅地需要に見舞われ、個々の敷地内で細分化していく。

「再編」―旧屋敷地により副次的に通される道―

街道に面する旧屋敷地は、新田開拓当初から、所有する農民にとって“家”の存続に関わる最も重要な土地である。その為、短冊地割を縦に分割する道が街道へ接続できるか、折れ曲がり隣接する道から街道へと接続するかは、個々の旧屋敷地の構えや、宅地化以前の所有者の流動性に因るところが大きい。つまり旧屋敷地が近世由来の農民によって継続的に所有され残存する場合、副次的・間接的に短冊地割を横に分割する道が形成される。ここに、農家の“家”の存続に対する欲求と、街道とのアクセシビリティへの欲求の対立を読み取ることができる。その対立は言い換えれば、地割の内的変容過程と外的変容過程の転換期における「再編」過程である。

結章

本研究の目的に対して得られた結論は以下の通りである。

①階層分化の末の短冊状新田村落の土地所有構造を、明治初期の土地所有を地番図上に落とし込むことで、吉祥寺地区についてその空間的広がりを明らかにした。

②個別事例を見ていくことで、上層農民が隣接する短冊地割を合筆し、面的な開発を行う動向を把握できた。また、そのような後方の開発と、街道沿いの旧屋敷地のみを所有する下層農民との関係性が、街道へ接続する道の形成を強く規定していることを明らかにした。

③短冊状地割の宅地形成は、当地域の戦前の宅地需要に適した面積を十分に確保出来る、短冊地割を「縦」に分割する宅地形成を基本としていた。かつ、街道沿いに並ぶ旧屋敷地の個別の粘性、すなわち近世由来の農家の旧屋敷地に対する執着度が、短冊地割を「横」に割る道を副次的・間接的に引き起こしていた。農村の外的変容過程＝郊外住宅地形成は、短冊状形態の無意識的な「継承」と、内的／外的変容の対立における関係性の「再編」過程であったと結論付けられる。

参考研究
※ 1 片木篤・藤谷陽悦・角野幸博 編 (2000)『近代日本の郊外住宅地』鹿島出版会 ※ 2 田中恭子 (1982)「東京都中野区と武蔵野市における旧農家の土地所有と利用の変遷」『地理学評論』55-7 P453 ※ 3 井上修次 1960『地割の進展』地理学評論 33-2 P51~78 ※ 4 ※ 3 に同じ ※ 5 高橋珠州彦 (2001)「近代における大都市近郊地域の都市化過程 - 特に東京都武蔵野市吉祥寺地区の旧農家と移入者の動向を中心として -」筑波大学大学院博士課程　歴史・人類学研究科 史学専攻 歴史地理学コース ※ 6 ※ 2 に同じ P453~471 ※ 7 木村礎 伊藤好一 (1970)『新田村落』文雅堂銀行研究社 ※ 8 大内力 (1960)『農業史』東洋経済新報社 ※ 9 ※ 2 に同じ