

江戸から東京へ

——土地所有の変遷——

柴田 徳衛

目次

第1章 東京遷都

第1節 戊辰戦争の経過

幕藩体制の敗北 なし崩しの東京遷都と
その目標

第2節 明治維新と徳川将軍家・江戸城の 行方

明治のご一新 徳川将軍の行方 江戸城
の行方 田口卯吉の疑問

第2章 維新後の土地所有——旧幕府・元 勲・財閥・町の大地主

第1節 皇室関係の土地

イ) 皇居 ロ) 赤坂離宮 ハ) 新宿御苑
ニ) その他
皇族

第2節 旧幕府関連土地

1) 将軍家関係 2) 旧大名の大土地所
有

第3節 財閥関係

第4節 元勲・名士の土地所有

第5節 町の大地主

表

第1表 戊辰戦争と東京遷都

第2表 旧徳川将軍家の行方

第3表 江戸城のその後

第4表 徳川将軍家関係の土地所有

第5表 市内所有土地3万坪以上の旧大
名

第6表 財閥関連の個人土地所有

第7表 町の大地主

第1章 東京遷都

第1節 戊辰戦争の経過

幕藩体制の敗北

江戸幕府体制から明治天皇政府の体制に何
時どのように移行したか？ 歴史学上、その
時期区分や意義について諸説あろう。しかし
表面の事件を追えば、戊辰戦争の開始から終
わるまでに大きな政治の転換があり、この間
に江戸の名称と徳川将軍は表面から消え、代
って新しい東京に明治天皇の新政府が登場す
る。この間の主な経過を第1表に示す（当時
まだ陰暦使用だったが、西洋紀元——陽暦に
換算）。

まず慶応4（1868）年の1月3日に王政復
古の大号令が出され、徳川慶喜^{よしのぶ}将軍に辞官・
納地を命じた。続く27日鳥羽・伏見の戦いで、
幕府側は薩摩・長州連合軍に大敗し、慶喜は
大阪から軍艦で退避し4日後江戸に戻る。続
いて31日、新政府は慶喜追討令を出し、3月

第1表 戊辰戦争と東京遷都

徳川将軍側	明治新政府側
1868（慶応4・明治元）年	1月3 王政復古の号令
1. 27 鳥羽・伏見の戦い 戊辰戦争起こる 慶喜軍艦で江戸へ 逃避	1. 27 薩摩・長州軍連合し 28 幕府軍を破る
3. 5 慶喜江戸城を出て 上野寛永寺に閉居	1. 31 新政府慶喜の追討令 2. 25 天皇親征の詔書
3. 16 彰義隊上野を占拠	3. 2 有栖川宮征討大総督，東征の途に 3. 29 江戸城総攻撃の命令
4. 5 西郷・勝の江戸開城交渉	4. 6 江戸開城交渉なる 4. 6 五箇条の誓文
5. 3 江戸城開城 慶喜水戸へ隠退	5. 3 官軍江戸城へ 7. 4 彰義隊を上野で撃破
6. 22 奥羽越列藩同盟成立	7月 慶喜の罪1等を減じ駿府に蟄居さす
7. 13 朝旨により家達が徳川家を相続し 静岡藩主70万石に	9. 3 江戸を東京とする詔書 9. 10 政府軍新潟・長岡を占領
10. 8 会津若松城降伏 新政府東北を平定	10. 12 天皇即位の大礼 10. 23 明治と改元し一世一元の制を
10. 20 江戸を軍艦で脱出した 榎本武揚蝦夷地到着	11. 4 天皇東幸し江戸城へ入り皇居とす 「東京城」と改称
1869（明治2）年	4. 5 天皇東京滞在中に太政官を 東京に移す（東京遷都を確立）
6. 27 函館五稜閣開城 戊辰戦争終わる	

出典 岩波『近代日本総年表』第4版（2001年）による

2日に有栖川宮が大総督となり官軍東征の途につく。慶喜は同5日江戸城を出て上野寛永寺に閉居する。官軍は江戸にむけ進軍し、同29日江戸城総攻撃の命令を受ける。緊迫した空気のもと、翌4月5日に西郷・勝の会談で平和交渉が進み、5月3日官軍による江戸城無血開城となり、慶喜は水戸に退隠する。江戸では幕府の残党ともいふべき彰義隊が上野の寛永寺に立て籠もったが、7月4日官軍に撃破された。

江戸制覇に自信をもった新政府は、7月13日に徳川家の家督を朝旨により家達に譲るとし、彼を静岡藩主70万石に任じ、そこへ慶喜を世間に目立たぬよう隠棲させ優雅な生活を送らせた。

江戸周辺が平定され、徳川将軍の姿も民衆の目から消えた68年9月3日に『江戸を東京とする』詔書が出された。しかし新政府の東征に反対する北日本の旧幕府勢力が、去る6月22日に奥羽越列藩同盟を成立させ、抵抗の姿を示した。そこで新政府軍は北上し、9月10日新潟・長岡を占領し、10月8日には会津若松城を降伏させた。これを見届ける形で68年10月12日に天皇即位の大礼が行われ、同23日「明治」と改元し一世一代の制が定められる。新政府の体制が新しい東京で整備された頃の11月4日に、天皇は京都を出発する。3週間ほどして東京に着き、江戸城西丸御殿に入り11月4日江戸城を『東京城』と改称した。12月にはその本丸を正式に明治天皇の宮

殿として改造する命が下る。

先に旧幕府海軍副総裁の榎本武揚^{たけあき}は 10 月 4 日艦船を率い北上し、蝦夷を征服し函館近くの五稜閣を占領した。官軍は翌 1869（明治 2）年にこれを攻撃し同年 6 月 27 日に落城させ、ここに戊辰戦争は終わる。こうして江戸における新政府の支配体制が整うにつれ、東京の行政にたいし、その区域を朱引きの内・外に分け、大名が国許に引き上げたため荒廃した朱引きの内側に、桑や茶の栽培を促進したりした（東京における「桑茶政策」）。新政府は状況の安定を見定め、天皇在京中の 69 年 4 月 5 日に太政官を東京に移し、事実上「東京遷都」を決定的とする。

なし崩しの東京遷都とその目標

京都市民の反対を考慮し、いささかなし崩し的に幾つかの段階を経て東京遷都は事実上決定的となる。新政府はどのような狙いで江戸を東京と改称し、ここに遷都したのか？そもそも首都遷都論は、幕末の政治状態の展開に伴い早くから各種の案が出ていた。その内でも大阪遷都説が強かったし（豊かな大阪商人の資金に頼ろうとしたためか）、新政府の主流派は 1868 年初までは、天皇の存する京都を首都と存続させるとして、二条城の本丸を皇居に、二の丸を太政官に造営すると計画していた。しかし東征軍の進出が勢いづくにつれその声は弱まり、この造営計画は立ち消えとなる。代りに遷都先を京都と江戸の東西両首都とし、その交替論が登場して来た。さらに官軍がいよいよ江戸に入ろうとし、諸大名を始め天下の空気が官軍有利になる頃、後に郵便制度の父と言われる前島密^{まえじまひそか}が大久保利通

に『江戸遷都の献言』（旧暦明治元年 3 月某日と日付）を差し出した。当時における新政府幹部主流を動かす考えとして、これが決定的意見になったと思われる。ポイントは、（1）の項目で奥羽列藩の抵抗や榎本の北海道行き打倒を見通し「帝都は帝国中央の地ならんを要す。蝦夷地を開拓の後は江戸を以て帝国の中央とせん」と、首都を京都から新帝国の中央たる東の江戸へ移せとする。（2）—（4）の項に於いて、江戸は関東平野の中心で湾に臨み、「地勢の豪壮なる、風景の雄大なる、実に大帝都を建置するに最適の地なり」とする。

こうして献言が訴える一番の中心として（5）項に、浪華（大阪）に遷都すれば新政府の施設をすべて新設せねばならないし、場所も窮屈だが、「江戸に在りては官衙備り、学校大なり。諸侯の藩邸……皆是れ既に具足せり……少しく修築を江戸城に施さば、以て充るに足るべきならん歟。」つまり徳川幕府は江戸城を中心に全国支配の組織をかねて充実させて来たが、新政府はその施設・体制をそのまま受け取り、中央集権の実を継承しようというのである。加えるに（6）諸外国は江戸を首都とみなして徳川幕府と交渉して来たから、江戸への遷都は「国際上及経済上の観察に於いて、是亦軽々に附すべき問題に非ざるなり。」すなわち江戸開府ないし鎖国以来、徳川幕府が独占して来た外交権を、明治政府が首都東京を舞台にそっくり受け継ごうというのである。

こうして明治 2 年 4 月には事実上の東京遷都を完成させ、明治維新の実を挙げた。

江戸から東京へ

第2節 明治維新と徳川将軍家・江戸城の 行方

明治のご一新

それ、明治のご一新だ。散切り頭を叩いてみれば、文明開化の音がする。こうして江戸の「葵」は消え、東京に「菊」が輝く時代が来た。将軍さまや大名そして丁髷姿の武士も町から消え、代わりに書生や髭を生やした官員さんが新しい東京をカッポする。汽笛一声新橋を陸蒸気が西の横浜に向け走り出し（明治5年）、同時にそこから東の都心にハイカラな銀座煉瓦街が姿を現す（同10年完成）。英人建築家コンドル設計の鹿鳴館では、軽やかなメロディーに乗り内外の紳士淑女たちの舞踏会が始まる（同16年）。洋風建築が次々と建ち、一丁ロンドン（近代的丸の内オフィス街）が建設される（同27年より）。文明開化・欧風の波とともに、東京の粧いは外から見ればすべて新しく変わる。

徳川将軍の行方

15代徳川慶喜将軍は、先の第1表右欄が既に示した如く、1868年7月に死罪を一等減じられて駿府に蟄居することとなり、徳川宗家はその7月13日朝旨により田安家の家達（後に16代さまなどと呼ばれる）が継ぐことになる。家達はそのまま駿府70万石に封じられ、廃藩置県により静岡藩知事となる。いずれにせよ、15代慶喜の面倒を近くで丁寧によく面倒をみよとのことであろう。

明治のご一新で、東京城（ないし周辺の大名屋敷を立ち退かせた新官舎）から勢いよく天下を支配し始めた新政府であるが、前途に波瀾は大きい。版籍奉還（明治2年）から廢

藩置県（同4年）と旧幕府体性の変革を進め、さらに徴兵令（同5年）から地租改正・秩禄処分（同6年前後より）と強行してきたが、人民の反発は大きい。特に旧武士層の不満は鬱積し、征韓論が高まるとともに佐賀の乱（同7年2月）から神風連、秋月・萩の乱へと飛び火し、ついに西南戦争勃発（10年1月）となる。新政府が恐れたのは、旧武士層が旧将軍を担ぎ、運動を全国的に拡大させることであった。第2表に示すごとく15代将軍を駿府の奥に隠すとともに、16代も西南戦争勃発とともに6月英国留学と国外に移し、5年の長き後の事態安定を見定めた1882（明治15）年10月に帰国させる。

先の第1表に続く形で、幕府側は戊辰戦争の始まる鳥羽・伏見の戦いに敗れ、将軍慶喜は軍艦で大阪から江戸へ逃れる。朝廷側新政府は慶喜追討令を出し、天皇親政の詔書により有栖川宮大総督のもと「宮さん宮さんお馬の前に……」朝敵征伐せよとの錦の御旗を先頭に幕府の賊軍を次々と撃破し続けた。前記のごとく慶喜将軍はひたすら逃亡し恭順の意を示し、1868年7月に宗家を家達に譲り、罪一等を減じられ駿府に蟄居し表面の舞台から姿を消す。

徳川将軍家はその後どうなったか？ 先に述べたごとく、旧武士勢力が将軍を担いで反乱を起こすことを恐れた新政府は、慶喜を駿府の奥深く蟄居させるとともに16代家達を遠くロンドンに移す。やがて西南戦争も1877（明治10）年に平定され、家達が同82年6月に帰国してから、「朝敵征伐せよ」とのそれまでの表面的流れと大きく異なり、新政府は旧将軍家（そして後述するごとく旧大名たち）

第 2 表 旧徳川将軍家の行方

年次	徳川慶喜 (15 代将軍)	家達 (16 代さま)	新政府 (明治天皇)
1868	2 月 大阪出帆江戸へ逃れる		1. 31 慶喜追討令
	3. 5 江戸城を出、寛永寺閉居		2. 25 天皇親征の詔
	5. 3 江戸城開城、水戸に退隠		3. 2 有栖川宮東征伐に
	7 月 駿府で謹慎生活を	7. 13 宗家相続	5. 3 江戸城無血入城
	10. 4 榎本江戸脱走	駿府 70 万石	9. 3 江戸を東京と詔書
	10. 8 若松城降伏	69. 7. 25 静岡県知事	11. 25 江戸城を東京城に
77	1 月西南戦争	6 月英国留学	3 月田原坂の決戦
		82. 6 月帰国	88 年新宮殿落成、宮城と称す
		84. 7 月近衛忠房長女 <small>ひろこ</small> 泰子と結婚、公爵	
97	東京に帰住	大勲位 赤十字社長 日米協会会長	94. 8 日清戦争
98	参内拝謁	90 貴族院議員 華族会館議長	95. 4 日清講和
1902	公爵	03 貴族院議長	04. 2 日露戦争
08	勲一等旭日大綬章	14 組閣の内命辞退	05. 9 日露講和
13	死亡	33 議長を辞す (勤続 30 年)	21. 9 ワシントン会議
		40 死亡	

注：主に第 1 表と同年表による

を最大限に厚遇し、東京における公的行事には 16 代さまを常に最上席に置く形とする。家達は、帰国後まず 84 (明治 17) 年 7 月に公家筆頭たる近衛忠房の長女泰子と結婚し、貴族爵位の最高たる公爵に列する。さらに大勲位も与えられ、以後赤十字社長、日米協会会長、家族会館議長、済生会会長などといった極めて高い名誉職を歴任する。90 (明治 23) 年の議会開設とともに貴族院議員となり、続く 1903 (明治 36) 年から同 33 (昭和 8) 年まで同議長という日本における公的最高位を 30 年間も続ける。なおこの間、14 年に山本権兵衛内閣の辞職に際し組閣の内命までを受け (辞退したが)、21 年のワシントン会議には全権の一員となる。「位人臣を極めた」わけである。次に述べる慶喜への厚遇と合わせ、日本の政治史にとりこれを如何に解するかは他に譲るとして、少なくとも旧将軍家の不動産所有に関連し、東京の都市づくりにも大きく影響した

といわねばなるまい。

旧 15 代将軍の慶喜も、日清戦争に勝利し新政府の勢力が確立した 1897 (明治 30) 年に東京帰住が許され、翌 98 年宮中に参内し天皇に拝謁し、1902 (明治 35) 年には家達と父子重なる形で公爵を与えられる。さらに 08 (明治 41) 年には勲一等旭日大綬章という最高のもてなしを受ける。

江戸城の行方

先の第 1 章第 1 節でのべたごとく、1603 年 (慶長 8 年——奇しくもヘンリイ・ハドソンがマンハッタン島を発見しニューヨーク市の歴史が事実上始まった年——公的には 1609 年とされるが) における江戸幕府開府とともに、徳川将軍による天下支配の根拠地江戸城の建設が始まる。大名の「手伝いふしん普請」なる大量の労役を使い、家康、秀忠、家光の三代を経た 17 世紀前半ではほぼその建設が完了する。そ

第3表 江戸城のその後

1868（慶応4・明治元）年		
	5月3日	江戸城無血開城，官軍城内に入る 15代将軍慶喜水戸そして駿府へ隠退
	9月3日	天皇江戸を「東京」とする詔書を出す
	10月23日	「明治」と改元し，一世一代の制
	11月4日	天皇東幸のため京都出発
（旧暦）	10月13日	東京着，江戸城を皇居とし，「東京城」と改称
	12月	本丸に宮殿を造営すべき命令を下す。
73年	5月5日	皇居及び太政官，宮内省庁舎炎上 赤坂離宮を仮皇居とす。
88（明治21）年		
	10月27日	皇居造営が落成し「宮城」と称する
89年	1月11日	天皇・皇后は赤坂仮皇居より 明治宮殿（1万2600坪余）に移る
1945年	5月	米軍機の空襲により明治宮殿焼失 天皇・皇后は吹上げ御苑の御文庫に仮住まい
48（昭和23）年		
	7月1日	宮内府は1888年の宮城と称する告示を廃止し 代りに「皇居」と称す
68年	10月	新宮殿完成
	11月14日	上記落成式
69年	4月	上記使用開始
江戸城の名称変更の経過		
江戸城（17世紀初期—明治維新1868年10月）		
東京城（1868年11月—1888年10月）		
宮城（1888年10月—1948年7月）		
皇居（1848年7月— ）		

れと平行して，江戸城を防御しその栄光を増すための「城下町づくり」も進行する。2百余年後の15代将軍慶喜に至り，この江戸城の主に変化が起こる。すなわち第1表左欄のように1868年4月における西郷・勝の江戸城交渉が成立し，続く5月3日の無血開城により官軍が城内に入る。慶喜将軍は，退位し水戸そして駿府に退隠し表面から消える。以後江戸城をめぐる経緯は，第3表のようである。

1868年9月に「江戸」を「東京」とする詔書が出され，続く11月に明治天皇が京都から東京に東幸し，江戸城に入って皇居とする。

その際，「江戸城」は「東京城」と改称された。その後73（明治6）年5月の皇居炎上で赤坂御所が仮皇居とされ，西南戦争などで再建が遅れ，15年後の88（明治21）年に皇居造営が落成し，ここで東京城は「宮城」と改称される。

その後宮城の名は長く続き，第二次大戦の空襲による宮殿焼失を経て，戦後1948（昭和23）年に第3表下欄のようにこれまでの「城」の字が消え「皇居」となった。江戸城自身の姿は住む主人公こそ変れ，昔のままに残る。

田口卯吉の疑問

江戸城の主人は徳川将軍だった。明治維新でそれが天皇に移り、江戸が東京と改称されたのに従い、江戸城も「東京城」と改名された。これが時代の自然な流れと見えたが、維新後間もないこの「東京城」に疑問を提起した人物がいた。東洋のアダム・スミスと呼ばれ、自由主義経済のもと産業の発展を第一と考えた田口卯吉（1855 - 1905）である。彼は早く 1879（明治 12）年に「東京経済雑誌」を創刊し、その主筆として洋行帰りの学者顔負けの新しい経済理論を展開する。まだ東京城の名が残る 1884（明治 17）年 8 月に「東京城郭頼むに足らず」同年翌月に「その再論」を訴える。

ここでその要点のみを伝えと-「国の以て城郭を設くる所のものは其の民を保護せんが為なり。若し城郭にして其民を保護するに足らざる乎、速に之を撤去して以て商業の便を計らざるべからざるなり……徳川将軍の一身をだに安全ならしむるを得ば、江戸人民の身命財産の如きは如何なる有様に至るも捨てて顧みるを要せずとの（江戸城とその城下町建設の基本原理は）……今日に行ふべからず……余が東京城を撤去せんと希望する所以のものは、全く商業の便利を計り且つ地方の経済を節約せんが為なり。」以下田口の大意は、江戸城は武器がまだ刀、槍、弓矢、火縄銃の頃築城されたもので、二百余年後の現在は軍事技術的にも存在意味がないし、東京市内に暴動が起きても武器や兵士が東京城内に籠もっていたのでは、外のそれを凡そ制圧出来ない。

従って「余は今日に至りて東京城郭のまた頼むに足らざることを断言し、速やかに之を

撤去し商業の便を計らんことを希望せざるべからざるなり。」しかも当面の東京市政は、一は経済の国際化（外人雑居）に迫られ、二に道路、水道、河川の整備が緊要であり、三に商品・証券取引（手形流通）を整備し、四に国際貿易用の開港場を至急開設せねばならない。「これらの諸条件凡て先づこの城郭を撤去するの後にあらざれば、完全するを得ざるなり」というのである。

以上の 4 項目を実現するためには相当の予算が必要となるが「若し我政府にして一たび城郭を撤去せば、常盤橋以南、虎の門以北数十萬坪の荒廢の地は皆な有価の地となるべし。いま仮に其坪数を五十萬坪と概算し、其価格を一坪十圓と仮定するときは、其價五百萬圓を得べし」——先に挙げた 4 項目を実現するための財源の相当部分 500 万円が得られるとの主張だ。こうして田口は新しく誕生した東京だからと、江戸を切り離し、専ら新しい東京を経済活動発展の面から論じる。

もっともここは、明治維新後間もない時期の論であり、防衛庁の施設跡地も忽ち民間の超高層ビルが林立してしまう今日では、皇居の豊かな緑と自然は東京都民にとりかけがえのない貴重な宝である。「子供の遊び場」のないことが東京の悩みであるが、この皇居内では都民に取り貴重な緑の自然が広大に残され、警視庁機動隊の合同訓練などに供されている。

第 2 章 維新後の土地所有—旧幕府・元勳・財閥・町の大地主

明治御一新といわれたが、江戸都市づくりの中心をなした江戸城や幾つかの大名屋敷は

天皇家に譲られ、現在もそうした城や土地は東京の中核部分をなしている。江戸の7割前後の面積を占めていた武家地は、大名屋敷のある大名地と旗本、御家人の住む幕臣地に分かれていたが、ともに将軍からの拝領地（一種の貸与地）であった。その居住権は認められていたが、まだ近代的な所有権の対象ではなかった。

明治維新とともに多くの大名や武士は郷里に帰り、主を失った土地や屋敷が江戸各地に広がり、政府はそこに桑畑、茶畑の増産を奨励したりした。同時に1869（明治2）年政府は土地収容〔土地収容〕命令を出し、皇居周辺の条件のよい大名地、幕臣地を官庁・軍の兵舎や政府高官のための官用地とした。また新政府の中核で活躍した元勳や京都から移住の公卿に優良土地が与えられた。続いて活券税法、壬申地券発行などで全国に先駆け東京で近代的意味における土地所有権の確認が進められた。こうした維新以後の東京市（旧15区と隣接の町）における土地所有、特に大土地所有の状況を以下に（1）皇室関係（2）旧幕府関係（3）財閥関係（4）元勳、公家、政界有力者（5）町の大地主と大別して明治末年の地籍台帳を基に主要のものを抜書きしてみる。従って、皇室関係の土地では東京市内のほか桂離宮（6.9万 m^2 ）、京都御所（20.2万 m^2 ）、正倉院（9.0万 m^2 ）、3御用邸、などがある（森暢平「天皇家の財布」新潮新書2003年）。また旧大名においても、江戸時代における自己領地内の土地は明治維新以後に相当の面積が持ち越されたと思われるが本論分では扱わず、東京市（旧15区）内の分のみを扱う。

第1節 皇室関連の土地

一般の民有有租地は地籍台帳に載り、それぞれの民間所有者（地主）やその所有地面積・簿価が示される。しかし、公有地特に皇室関連の用地はこの台帳にはない。そこで江戸時代の支配者たる将軍から譲られた土地として、明治初年以來現在まで所有され続けている皇居などを、最近の資料と明治末年の状況を示す東京市区調査会「東京市及接続郡部地籍台帳」（明治45年4月）の示す当時の明治末の皇室関連記事とをやや重ねる形で以下に示す。なお当時の面積単位として坪〔約3.3 m^2 〕を用いるし、またこの記載面積にたいし実測値は一般にかなり縄伸びがあると推定される。

イ) 皇居 115万 m^2 〔約35万坪；285エーカー〕構内の建物10.7万 m^2

江戸城から東京城、宮城、皇居と名称は変わったが、北の丸公園や皇居外苑の扱いを別として、その全体面積に現在まで大きな変化はないといえよう。

ロ) 赤坂離宮 1872（明治5）年2月に紀州藩主徳川茂承が屋敷31万2600坪を献上し、翌3月離宮になる。先の第3表に示したように1873（明治6）年5月の火災で赤坂離宮を仮皇居としたが、89（明治22）年1月に明治宮殿が落成しそちらへ移る。日清戦争賠償金を主な財源にして国威を海外に示すように最新の建築が進められ、1909（明治42）年に新離宮約4,600坪が完成する。第二次大戦後1967（昭和42）年に閣議決定によりここを迎賓館とすることに決定し、これが74年に完成する。その総面積30.9万 m^2 。その周辺の東宮

第 4 表 徳川将軍家関係の土地所有

いゑさよ 家達 (宗家) 1863 - 1940 公爵 住所：豊島区千駄ヶ谷 宅地 3 万 4687 坪 耕地 129.4 反 雑地 20.7 反 宅地は上記住所の外 四谷区東信濃町，下谷区桜木町など 3 町 94 筆より成る。
よりみち 頼倫 (紀州家) 1872 - 1925 侯爵 住所：麻布区飯倉町 宅地 8 万 3124 坪 神田区柳町，淡路町，猿楽町などに分散 耕地 3.5 反 所有地は 32 町 102 筆に分散
くにゆき 罔順 (水戸家) 1886 - 1969 侯爵 (後に公爵) 住所：本所区新小梅 宅地 2 万 3493 坪 住所地に 34 筆 日本赤十字社長
よしくに 義恕 (尾張家) 男爵 住所：牛込区市谷河田町 宅地 1 万 1143 坪 京橋区木挽町など 4 町に 11 筆
義親 (尾張家) 侯爵 宅地 7567 坪 牛込区仲町など 3 町 13 筆に分散
達道 (一ツ橋家) 伯爵 宅地 1 万 5612 坪 本所区亀沢町など 2 町に 35 筆

御所，宮邸を含め赤坂御用地と称する。

ハ) 新宿御苑 信州高遠藩内藤家の下屋敷 18 万坪を 1882 (明治 15) 年に献上，1974 (昭和 49) 年から国民公園〔環境省所管〕となる。

二) その他 東京市外に御用邸，御料牧場，京都御所 (20.2 万 m²)，桂離宮 (6.9 万 m²)，正倉院 (9 万 m²) などがある。

皇族

原則として各宮家の敷地面積は 3 千坪 (約 1 万 m²) 前後とされたが，明治末期作成の上記地籍台帳によれば，4 親王家 (有栖川宮，桂宮，閑院宮，伏見宮) と 1864 (元治元) 年以後創設の 11 宮家とを分けて記載され，またさらに別当の名義で有栖川宮 1.8 万坪，伏見宮 2.6 千坪，山科宮 1.1 千坪，小松宮 9.9 千坪等の所有宅地を始め，耕地，雑地が相当面積加えられる。以上は明治末期のものであるから，その後宮家の改廃や創設で現在のはかなりの異動をみている。

第 2 節 旧幕府関連土地

明治維新に際し朝敵とならなかった大名に

は，極めて寛大に東京市内外の旧大名屋敷の土地に所有権が与えられている。先の地籍台帳により，明治末期における旧幕府関連の土地所有状況を，将軍関係は第 4 表に，また大名の所有地で分かる限り名寄せをして合計 3 万坪以上となるものを第 5 表に，同じくその所有地 2 万ないし 1 万坪台を本文に要約して示す。なお本表では，地目を宅地のほか当時まだかなり旧市域に残存していた農地 (其の後都市化特に第一次大戦中の好況で大部分が宅地となり，当然地価も維新以後大きく騰貴している)，林や沼地，池などの雑地 (これも後に大部分宅地化) が含まれる。また旧 15 区のほか，近郊で発展が著しく市域に合併された荏原，豊多摩，南葛飾などの郡部の主要地域も含まれる。なお面積は坪 (3.306m²) で表示されるが，前言のごとく帳簿上であり，実測値は相当伸びると思われる。

1) 将軍家関係

先に示した如く，15 代将軍徳川家慶喜を継いだ家達は英国から帰国後，公爵・貴族院議長などの明治政府における最高の官位を与え

第5表 市内所有土地3万坪以上の旧大名

旧藩主名	爵位	住所	所有地面積合計	土地の主な所在地	分散町数・筆数
浅野長麿 (広島)	侯爵	本郷区 弥生町	宅地 9万 5501 坪 耕地 78.3 反	日本橋 京橋 下谷七軒町	14 町に 82 筆 最後の殿様と尊称さる
阿部正桓 (福山)	伯爵	本郷区 西片町	宅地 6万 5865 坪 耕地 78.3 反	本郷駒込 神田猿樂	8 町 26 筆
同正功	伯爵	麻布区	宅地 4万 1827 坪	麻布区富士見町	1 町 31 筆
前田利為 (加賀)	侯爵	本郷区 本富士町	宅地 6万 0313 坪 耕地 213.5 反 雑地 300.9 反	小石川・表町 下谷・上根岸 西大久保, 日暮里 陸軍中将ボルネオ軍司令官 飛行機で墜落死	九町 699 筆に分散
前田利同 (越中富山)	伯爵	下谷区 新坂本町	宅地 1万 900 坪 耕地 1.7 反	仏, 英に留学し式部官, 戊辰戦争で新政府につき越後に派兵	
細川護成 (熊本)	侯爵	小石川区 高田町	宅地 4万 9301 坪 耕地 1.0 反	日本橋浜町, 小石川関口, 茗荷谷 浅草今戸など 10 町 87 筆に分散	
細川護立	侯爵	麹町区 富士見町	宅地 3372 坪	麻布笄町 赤坂青山高樹	3 町 6 筆
酒井忠道 (若州小浜)	伯爵	牛込区矢来	宅地 4万 3176	牛込北山伏	4 町 25 筆
酒井忠興 (羽後小松)	伯爵	小石川区 林町	宅地 3万 3866 坪 耕地 7.7 反	下谷区丸山	3 町 21 筆 熱帯植物と菊を研究
土井利興 (下総古河)	子爵	本郷区 曙町	宅地 4万 3176 坪 雑地 17.2 反	本郷駒込片町等 本郷区富士前町	2 町 21 筆
東征軍に糧食提供, 宮内省に奉職					
鍋島直大 (佐賀)	侯爵	麹町区 永田町	宅地 3万 2624 坪 耕地 216.7 反	京橋越前堀 麻布区一本松	麻布区榎坂 6 町 32 筆 イタリヤ公使 式部長官
黒田長成 (筑前福岡)	子爵	赤坂福吉町	宅地 3万 1122 坪	麻布区谷町	赤坂靈南坂 4 町 7 筆
毛利元昭 (周防山口)	公爵 貴族院議員	芝高輪	宅地 3万 0617 坪	芝区白金 深川区東平井 耕地 8.0 反	3 町 47 筆麿香間伺候 雑

注：東京市区調査会「地籍台帳・地籍地図（東京）」全7巻1912年4月刊行より（明治44年現在の地籍を示す）。

られたが、第4表に示す如く、近郊千駄ヶ谷の本邸のほか四谷区東信濃町、下谷区桜木町など3町94筆に及ぶ宅地、12町9反の耕地、2町歩の雑地を所有する。

將軍宗家に関連する御三家、御三卿では、紀州家の徳川頼倫の所有宅地8万3千余坪を始め本表5家の宅地面積のみを合計すると14万余坪となり、宗家を加えると17万5千坪

を大きく越える。さらに早晩宅地化する耕地、雑地を加えるとまことに広大な面積となる。これらの点をさらに一般大名に拡大してその土地所有状況を見よう。

2) 旧大名の大土地所有

なお第 5 表における各欄は、土地所有者(旧大名)の名前、爵位 自宅の所在区町名、さらに宅地、耕地(明治末期には都心部周辺にもまだ農地が残されており、第一次大戦の好景気を機会にそれらは殆ど宅地化され、従って地価も急騰していた)、雑地(池、沼、雑木林、原野などで農地とともに大正期に入り急速に宅地となる)の各面積(坪にて表示)を示す。そしてそれら所有地の区町名を例示し、その所有地の散在する町の数と筆数を示す。

自宅以外の宅地は地籍の上では 1 筆でも、実際は多くの借地、借家から成り、多く地主の指定する差配人がそれらを管理し地代、家賃の徴収の任に当たっていた。

所有宅地面積が 3 万坪以下 1 万坪以上の宅地を所有していた旧大名を簡略化して示すと、判明する限り本家と分家の面積を合計すると(厳密を期し難いが)、旧東京市(15 区)内に所有の宅地面積が 2 万坪ないし 3 万坪が九家で所有宅地面積が合計 18 万 6455 坪となり、同じく耕地面積が 45.2 反、雑地が 42.4 反となる。

さらに宅地 1 万台坪の宅地所有大名となると、23 家でその所有面積合計は 29 万 8908 坪となる。他に以上述べた大名屋敷の分散した広大な宅地のうち、自己の邸宅用地は広く占め、公爵、侯爵。貴族院議員ほか各種名誉職

を通じる権威と社交の場所として使われたが、それ以外の宅地は、細かく多数の借地、借家に分割利用され、多くの差配人が地区を分担し、物件の管理、地代や家賃の徴収に当たった。それが旧大名貴族の大きな収入源となった。この例外と見られるのは福山藩主阿部正桓による旧中屋敷の活用で、藩士族の長屋を新しく区画整理し、有識者や学者を優先入居させ、銭湯、店舗、下宿などの開業を禁止し、広場(公園)や学校(誠之小学校)を設けたりした。紀州徳川家の下屋敷を活用し松涛公園を中心の高級住宅地を形成させた例もある。一般には、上記広大な宅地は明治以後となっても新しい東京の都市造りには寄与せず、零細な借地・借家に分割して地代・家賃の当面の収入増のみを図ったと言わざるをえない。しかし旧大名は新貴族・新大地主として明治以後の東京市政から広く新維新政府に大きな影響を及ぼし続けたことは否めない。以下のような論がある-

「……明治維新は……同一の封建的権力の将軍家から朝廷への移行であったにすぎぬ……それは三百諸侯の封建的大土地所有権を放棄したのではなく合一したものであり、三百年來の小君主にかわって、あらたにうまれてきた中央集権的天王制の官僚が支配するものであり……」(服部之聡「明治の政治家たち」上巻 37 頁)本章第 3 節以下の財閥、元勳名士の項と合わせこの論点を考えたい。

第 3 節 財閥関係

財閥を広義に解すれば数多いが、三菱、三井、住友、安田、大倉などに限り、またそれらが支配する金融機関や法人所有の土地も膨

第6表 財閥関連個人所有地（旧東京市内）

岩崎久弥 (弥太郎の長男)	宅地 8万 6285 坪 耕地 234.8 反	19 町 235 筆にわたる 三菱合資社長
(弥太郎の弟弥之助)	雑地 72.9 反	ペンシルヴァニア大学卒業
岩崎小弥太 (弥之助の長男)	宅地 2万 0188 坪 耕地 19.6 反	成蹊学園創立 静嘉堂文庫 一高, 東大, ケンブリッジ大学卒
郷 誠之助	宅地 1万 8907 坪	三菱の大番頭 郷 純造の長男
三井八郎右衛門	宅地 1万 8332 坪	総領家 三井合名社長
三野村 倉二	宅地 2万 4532 坪	三井支配人
団 琢磨	宅地 6497 坪	三井合名理事長
住友吉左衛門	宅地 2756 坪	15 代当主 主所有地は関西に
安田善次郎	宅地 1万 4001 坪	安田銀行設立 東大安田講堂寄付
善三郎	同 2万 5707 坪	
大倉喜八郎	宅地 6940 坪	赤坂葵町 越後新発田出身
喜七郎	同 4644 坪	
大倉商業学校	同 4684 坪	喜八郎邸の一部を寄付

大であるので、個人名による所有地とその面積のみを第6表に示す。

三菱グループには近藤^{れんべい}廉平、荘田平五郎などの有力者が各広大な宅地所有。三井家は多くの分家に分かれ、土地は三井銀行、三井合名などの名義で多く所有。住友 15 代当主は西園寺^{きんもち}公望の実弟。公望の実兄は明治天皇侍従長の徳大寺^{さねつね}実則。

第4節 元勲、名士の土地所有

土地所有は明治末年現在の調査なので、明治維新元勲の多くは既に死去し、遺族に相続されその所有名義となっているので、括弧内に元勲の名を記入。

- ・木戸孝正（孝允） 赤坂新坂 1万 9287 坪
本郷区富士前・神明など5町 52筆
- ・大久保利和（利通の嫡男）芝区二本榎 1万 6556 坪 耕地 13.6 反 10筆
- ・岩倉具明（具視の三男）北区田端 1786 坪
子爵 同具張 麴町 3824 坪
- ・松方 巖（正義の長男）芝区南佐久間 1万

8432 坪 雑地 7.5 反

・大熊重信 豊島区戸塚 1万 9782 坪 牛込区早稲田等4町 100筆

綾子（妻）4103 坪 熊子（長女）3589 坪
牛込区早稲田鶴巻

・福沢諭吉関係 一太郎（長男）7016 坪 捨次郎（次男）2325 坪 三八 9864 坪

・山県有朋 元帥・公爵 9296 坪 小石川区関口台町

・一条実輝 7238 坪, 三条道実 4896 坪, 徳大寺実則 4089 坪, 牧野伸顕 3695 坪

・井上勝純（鉄道の父勝の子）3819 坪 勝は子爵として東京駅正面に銅像、岩崎と親交あり、両者の名を含めて小岩井農場を設立している。

第5節 町の大地主

鎖国による平和の継続で江戸後期には資金の裕福な町人が多く台頭し、散在する土地を買い集めていたが。特に維新前後の混乱や武士層の貧困に乘じ抵当流れの土地などを市内

第 7 表 町の大地主

峰島こう	10 万 2119 坪	尾張銀行頭取茂平衛の妻	下町の女流財界人, 日本橋元浜	同喜代 (このの娘)
	2 万 9287 坪	市郊外所有地を加えると峰島家 20 万坪を越すところの市内所有地は 61 町 203 筆に及ぶ。 多数の差配人を通じ管理し地代家賃を徴収。		
堀越角次郎	7 万 4428 坪	日本橋区通旅籠	所有地は 49 町 165 筆に及ぶ	
渡辺治右衛門	5 万 4655 坪	小原勝五郎	2 万 4239 坪	
小林伝次郎	2 万 4979 坪	古川源太郎	2 万 3853 坪	
升本喜兵衛	2 万 4265 坪	喜竜	6075 坪	喜太郎 3216 坪 喜八郎 2790 坪
古川源太郎	2 万 3853 坪	建石	今 2 万 2379 坪	44 町 81 筆に分散
安川繁種	2 万 1603 坪	鹿島千代	1 万 9094 坪	同のぶ 1 万 5300 坪

で広範に入手する町の大地主が現われ、これら地主が多数の筆に及ぶ零細な土地を借地・借家人に貸し出し (差配人を通じ管理し支配) 地代・家賃を徴収し、その資金でまた明治期に入りその土地所有面積を拡大した。従って自宅は旧大名や財閥当主, 名士と異なり極めて小規模質素 (超大地主峰島こう宅は 254 坪) であったが、土地の蓄積は全市にわたり膨大な筆数に及ぶ。その大口は第 7 表に示すごとくである。

その他所有宅地 1.5 万坪以上の地主は 15 家で峰島こう以下を含めると計 26 家所有面積合計 69 万 9910 坪——約 70 万坪にもなる。これら大地主のなかには、あかじ貯蓄銀行を営しながら大正初期田端駅近くに芸術家や文化

人の住む高級住宅街「渡辺町」の建設を進めた渡辺治右衛門の例もあるが、これも昭和初期の金融恐慌で崩壊し、現在は「田端文士村記念館」のみ残る。大部分の町の大地主は、細かい宅地をあらゆる機会に買い漁りそれぞれに借地・借家を儲け、その収入金でさらに所有地の拡大に努めた。残念ながら東京の都市全体の計画的建設には無関係だったといわざるをえない。この点は 18・19 世紀を通じ大規模な所有地 Estate の地区環境の整備を進めた英国ロンドンのパーリントン伯爵, グロスヴナー公爵等々における姿と大きく異なると言わざるをえない。江戸の大名屋敷と密集町人地から発展した東京と原理を大きく異にする。