

Title	日本橋浜町1丁目街並み商業史覚書
Sub Title	Historical Study of Commerce of Nihonbashi, Case of Hamacho-1 chome
Author	白石, 孝(Shiraishi, Takashi)
Publisher	
Publication year	2000
Jtitle	三田商学研究 (Mita business review). Vol.43, No.4 (2000. 10) ,p.17-
JaLC DOI	
Abstract	本稿は筆者の日本橋街並み商業史の研究の延長線上で,前稿の村松町や久松町に続き,その南に広がる浜町という武家地から明治に町になった界隈の街並みについて,その史的特徴を綴ったものである。特にここでは,その中で浜町1丁目が江戸時代どんな武家地であったか,またそれがいかに町の構成に影響して,東西の地区に個性を与えてきたか,更に隣の町,浜町2丁目と比較しつつ,明治になってからの街並みと商業のいくつかの特徴を例証し抽出する。そしてこの町の明治末年の土地所有者をみて,そこにおける特徴を明示したあと,明治中期と末期のこの
Notes	
Genre	Journal Article
URL	<a href="https://koara.lib.keio.ac.jp/xoonips/modules/xoonips/detail.php?koara_id=AN00234698-20001000-00686104">https://koara.lib.keio.ac.jp/xoonips/modules/xoonips/detail.php?koara_id=AN00234698-20001000-00686104</a>

慶應義塾大学学術情報リポジトリ(KOARA)に掲載されているコンテンツの著作権は、それぞれの著作者、学会または出版社/発行者に帰属し、その権利は著作権法によって保護されています。引用にあたっては、著作権法を遵守してご利用ください。

The copyrights of content available on the KeiO Associated Repository of Academic resources (KOARA) belong to the respective authors, academic societies, or publishers/issuers, and these rights are protected by the Japanese Copyright Act. When quoting the content, please follow the Japanese copyright act.

## 日本橋浜町1丁目街並み商業史覚書

白石 孝

### <要 約>

本稿は筆者の日本橋街並み商業史の研究の延長線上で、前稿の村松町や久松町に続き、その南に広がる浜町という武家地から明治に町になった界隈の街並みについて、その史的特徴を綴ったものである。特にここでは、その中で浜町1丁目が江戸時代どんな武家地であったか、またそれがいかに町の構成に影響して、東西の地区に個性を与えてきたか、更に隣の町、浜町2丁目と比較しつつ、明治になってからの街並みと商業のいくつかの特徴を例証し抽出する。そしてこの町の明治末年の土地所有者をみて、そこにおける特徴を明示したあと、明治中期と末期のこの町の地価を分析して、町の街並みの動態的变化に言及するものである。

### <キーワード>

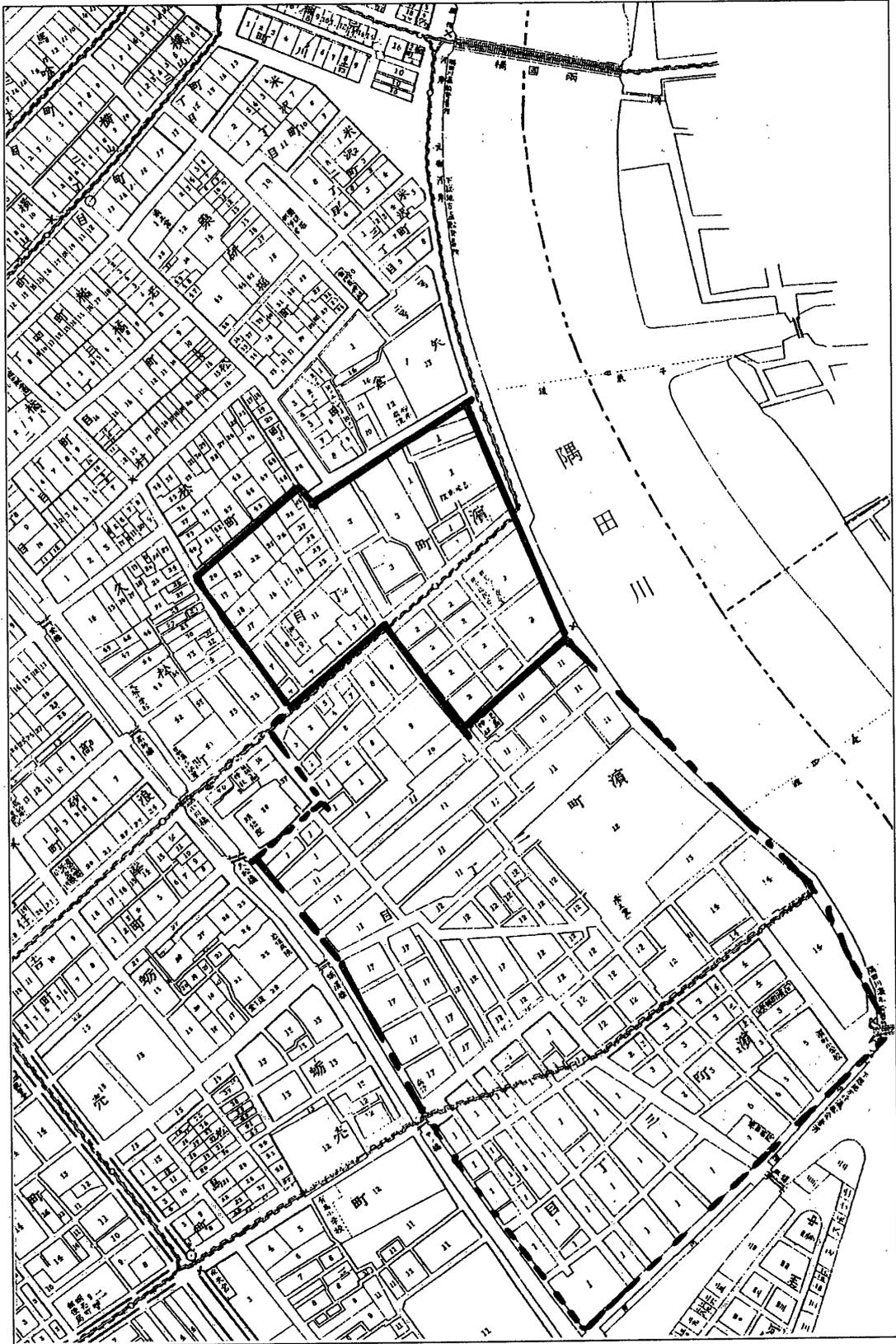
武家屋敷地、嘉永江戸図、明治6年沽券図、旗本・御家人、地主名鑑、分割所有、維新ショック、青物市場、大場所、朝菜市、青物問屋、中央卸売市場法、庭先使用賃貸料、棧橋使用料、江東市場、待合、日本橋倶楽部、土地所有者、資産家地主総覧、質商、土地所有の居住者比率、地番別土地相対評価、街並み商業動態

### 1. はしがき

前稿では、町としてはすでに江戸時代に起立しながら、明治になって、新たに武家地を加えてできた村松町と久松町をとりあげ、その町としての商業史的特徴を明らかにしたが<sup>1)</sup>、本稿では、更に江戸時代では完全に武家地であり、明治になって初めて町となった浜町に史的分析の歩を進める。この地は、武家地といっても、その大部分が大名屋敷で、隅田川に面した市内屈指の景勝地として知られていただけに、これまで筆者がとりあげてきた<sup>2)</sup>日本橋の町々とは、根本的にその趣を異にしていたといつてよい。

1) 白石孝「日本橋村松町・久松町商業史覚書」三田商学研究43の2  
2) 白石孝『日本橋街並み商業史』

図1 浜町のロケーション図(明治40年)



便宜上、まずここに明治40年頃の浜町近辺の図をかかげておこう(図1)<sup>3)</sup>。全体として、それは浜町川入堀以東一隅田川西岸地帯の町々の約3分の2にも及ぶ広さを持っていた。それだけに、明治・大正期における日本橋区域にとって、これが町として加わったことは、同様に武家地から町になった旧蛸殻町(現人形町)にもまして大きな意義をもつといえよう。

本稿はこれを念頭に、この浜町の中でも特色のある1丁目をとりあげたいと思う。図1での実線で囲った区域である。前稿でも記したが、浜町史については、最も広範な展望のもとで総合的にまとまった文献として、窪田吾郎『浜町史』(上、下)がある。またその編集の「日本橋浜町沿革図集」や「高橋由一と天絵学舎、山伏井戸と板垣退助考……」など資料として便である。また、浜町1丁目自体については、脇田久勝『濱町史』があって、震災後の区画整理をめぐる村松町との抗争は興味深い。しかし、ここでは私なりに、浜町1丁目の特色のある街並みを商業史的に掘りさげてみたいと思う。

## 2. 幕末から明治への町の変貌

まず、浜町1丁目の街並みを特色づけるものに、その歴史的な地域構成がある。図2はこれを明らかにするための作図である。この町は江戸時代にすべて武家屋敷地であったが、東側と西側(AとB)とで大きな違いがあった。嘉永江戸図にあるように、A-1は近江の小藩本田隠岐守6万石の中屋敷であり、A-2は一橋家の下屋敷、A-3は美濃の小藩永井肥前守尚服3万2000石の上屋敷であった。それぞれ、3350坪、4244坪、3345坪で(明治6年沽券図による)、一橋を除いては小藩とはいえ大名屋敷であった。これに対して、同じ町を構成するようになる西側Bは旗本・御家人の屋敷地であった。たとえば、B-1は近藤元九郎(小納戸衆300俵)、田中休蔵(奥右筆150俵)、柴村源左衛門(二丸留守居150俵)、志賀金八郎(奥右筆組頭150俵)などの屋敷で、B-2には、五十嵐岩蔵(西丸書院番400俵)の他に、松平権兵衛(小姓組頭500石)、黒田兵庫(一橋家物頭1232石)とか、小野相模守(小納戸頭取510石)や500石取りの蜷川吉之助、鈴木要助、吉田五郎七のような旗本屋敷があった。<sup>4)</sup>屋敷の坪数は大小はあるが、大体平均200坪といったところであった。この点では、前稿で取りあげた村松町に似ているといえるかも知れない。

このように、浜町1丁目の地域構成を史的にみると、東・西(A・B)両域が異なるレベルでの武家屋敷地から成っていた点で、著しい特色があったといわなければならない。同じ浜町でも、2・3丁目は、大部分が大名屋敷で、その中に旗本屋敷があり、それも1000石以上のものが、8家もあったからである。

3) 明治40年「東京市日本橋区全図」(東京郵便局編)より抽出

4) 『御家人分限帳』、『文化武鑑』、『旗本人名百科事典』などによる

図2 浜町1丁目略図（江戸—明治）

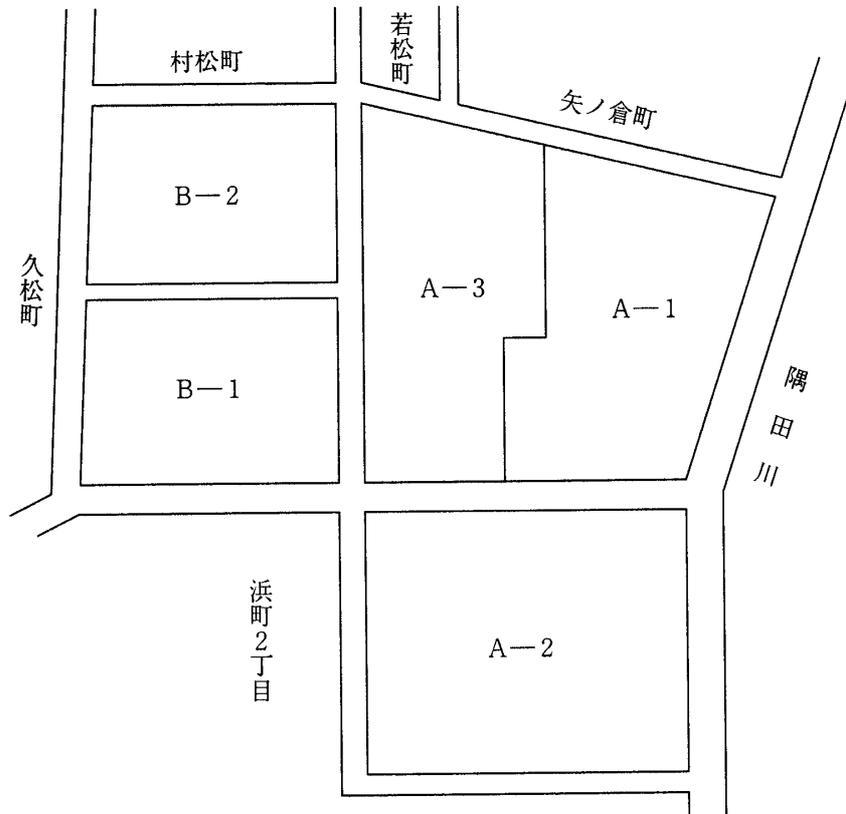


表1 明治初期浜町1丁目土地所有者リスト

地域区分	地番	明治6年所有者	明治9年所有者	地域区分	地番	明治6年所有者	明治9年所有者
A-1	1	蜂須賀茂韶	㊦ 左に同じ	B-2	14	中山讓治	㊦ 左に同じ
A-2	2	毛利元徳	高輪 〃		15	菅谷平次郎	㊦ 〃
A-3	3	永井尚服	㊦ 〃		16	岡部清人	㊦ 岡部盛容
B-1	4	吉本郷孝	㊦ 〃		17	永倉勝成	㊦ 左に同じ
	5	本間芳郎	㊦ 〃		18	上坂掾	㊦ 上坂信真
	6	田中重遠	㊦ 〃		19	飯島俊徳	㊦ 左に同じ
	7	伊達宗徳	㊦ 板垣退助		20	津田貞次郎	当町 菅谷金四郎
	8	塚本暉保	通3丁目 佐野小兵衛 西久保 平岡準蔵		21	足立正彦	㊦ 円城藤兵衛
	9	吉田善四郎	㊦ 石井伝吉		22	田中真作	当町 永富謙八
	10	伊東方成	㊦ 左に同じ		23	岩崎藤次郎	㊦ 左に同じ
	11	安藤政昭	㊦ 〃		24	浜村大惟	南茅場町 堀口新八
B-2	12	師岡祐輔	横山町 小林利兵衛		25	木津晋捕	当町 永富謙八
	13	田中武久	㊦ 左に同じ		26	西山真平	㊦ 左に同じ

明治6年沽券図，明治9年地主名鑑より作成 ㊦：同地番居住者

もちろん，明治になり，この土地の所有者は一変する。表1は浜町1丁目となったA・B両地域における地番1から26までの，明治6年と明治9年の所有者リストである。明治6年は沽券図か

表2 明治初期村松町土地所有者リスト

地番	明治6年所有者	明治9年所有者	地番	明治6年所有者	明治9年所有者
1	鈴木治右衛門	呉服町 左に同じ	22	中川恭	㊦ 左に同じ
2	栗田正兵衛	㊦ 大村善兵衛	23	小栗篤次郎	㊦ 〃
3	太田半兵衛	横山町 杉谷庄兵衛	24	高橋達良	㊦ 天野源七
4	栗田正兵衛	㊦ 左に同じ	25	平野重彰	㊦ 左に同じ
5	矢田平十郎	小伝馬町 左に同じ	26	{ 狩野永秀 上野八郎右衛門 }	㊦ 左に同じ
6	水書宗太郎	㊦ 〃	27	西山昌符	若松町 山川喜兵衛
7	田中徳兵衛	㊦ 〃	28	竹内元正	㊦ 左に同じ
8	袴塚次郎衛	久松町 林次郎八	29	竹内正義	㊦ 〃
9	磯谷二兵衛	本船町 植村和吉	30	伊藤良良	㊦ 清水豊彦
10	渡辺次郎右衛門	本材木町 左に同じ	31	成瀬賢	㊦ 古谷観斎
11	小林与八	㊦ 〃	32	小笠原半十郎	銀座 蒔田六郎
12	山上弥八	㊦ 三浦昌保	33	石川善茂	㊦ 左に同じ
13	石内孝七	㊦ 左に同じ	34	小菅栄侑	㊦ 〃
14	榎本忠次郎	㊦ 中川喜三郎	35	高木久成	㊦ 高木万久
15	加藤伊左衛門	須田町 西村小市	36	多紀養春	㊦ 多紀晴之助
16	小野平吉	当町 中川喜三郎	37	佐藤伊右衛門	㊦ 太田常右衛門 当町 木村喜兵衛
17	森津又兵衛	通塩町 左に同じ	38	三浦昌保	㊦ 左に同じ
18	高橋ヨシ	㊦ 〃	39	伊東至準	㊦ 久須木登代
19	大谷善八	新森田町 〃	40	{ 鹿島持温 北村 }	㊦ 左に同じ 通旅籠町 堀越角次郎
20	小谷ヒサ	銀座 小倉惣兵衛	41	外山和平	{ ㊦ 左に同じ ㊦ 鈴木亀二郎 }
21	勝村庄右衛門	元柳町 新井一口	表1と同じ資料より作成		

ら、明治9年は地主名鑑によるものである。まず、明治6年についてみると、A-3の永井家は変りはないが、A-1は新政府の議定となった旧徳島藩主の蜂須賀茂韶、A-2は同じく旧山口藩主毛利元徳となる。Bは全く所有者、居住者が変わってしまうが、B-1には一時的に伊達宗徳が1008坪の屋敷を持ち、間もなく板垣退助邸となる。この沽券図にある者がどのような人物であるかは、残念ながら明らかにできなかった。ただB-1における4番地の吉本郷孝は、旧幕臣であったが、新政府の鉄道員官員になっており、10番地の伊東方成は宮内省大侍医であることなどから、この辺りは旧幕臣から明治新政府の官員に変わったとみられないこともないが、これを個々に例証する術はない。

それでは、この明治6年の沽券図から3年後の浜町1丁目の地主は、どう変わったであろうか。表1のように、26の地番のうち、所有者が変わったのは、12ヶ所であり、町内居住者以外の土地所有者は、明治9年にはわずかに4人であった。これを、そのB地区とよく似ているといわれる村松町と比較してみよう。表2は、村松町の同様の表である。前稿ではかかげなかったので、改めてこれを作成してみると、明治6年に対して、明治9年に変わった土地所有者は、41の地番中、21ヶ所である。つまり約半分が入替ったことになる。この中で、町内居住者以外の土地所有者をみると、9人であって、いずれもその割合は両町とも似たりよったりである。

しかし、浜町2丁目になると、表3に示すように、全く様相を異にする。ここは広大な大名屋敷地の跡が大半を占めていたからである。詳しくは稿を改めるが、そこにおいては、明治6年の沽券図からの9年の変化は、1番地の井上馨の代りに、そっくり1万坪余の屋敷地を三浦安が所有する

表3 明治初期浜町2丁目土地所有者リスト

地番	明治6年所有者	坪数	明治9年所有者
1	井上馨	坪 11,103	⊗ 三浦安
2	細川護久	15,795	} ⊗ 細川護久 ⊗ 島津忠義
3	池田輝知	5,324	
4	久松定謨	3,617	⊗ 久松勝成 左に同じ
5	官有地		
6	奥野弦	129	⊗ 〃
7	吉井亨	252	⊗ 〃
8	広瀬坦	170	⊗ 〃
9	水谷弓腹	73	⊗ 〃
10	馬場哲造	80	⊗ 〃
11	牧野康民	3,949	⊗ 牧野康民 オカザキ町 関口兼氏

表1と同じ資料より作成、但し地番は当時のもの

に至ったほかは、2・3・11番地の広い地が2家に分割所有されただけで、5番地より10番地の中小規模の屋敷地の居住者・所有者には変化がみられなかった。

こうしてみると、幕末から明治への変革が、町となったばかりの地区に与えた衝撃（維新ショック）は、それぞれの町が、以前にどのような武家地であったか、また明治初年の新たな土地所有がいかなるものであったかによって異なるといえよう。浜町1丁目に関するかぎり、武家地のときは、居住者・土地所有者は一変するも、明治6年から9年の時期には、まだそれほど流動的ではなかったのであった。

### 3. 浜町1丁目の商業史上の諸特徴

浜町1丁目のA地区は、すでに述べたように、元大名屋敷のあったところで、約1万坪という広い敷地から成っていた。もちろん、明治になり、多くの部分が貸地になったが、なかでも、A-1の北の部分にあった「浜町青物市場」は、明治期の日本橋商業史の上でも、またこの町の街並みを考える場合でも、特記するに値するものといわなければならない。

江戸時代、青物市場といえば、今の神田須田町付近の「八辻が原」の市場であった。この地名が示すように、道が四方八方に通ずる交通の要衝にあり、上総・房州方面の青物類は龍閑河岸に、また葛西砂村方面の荷は柳原付近の河岸につき、この八辻が原には江戸近在の荷が集まったという<sup>5)</sup>。幕府に上納するようになってから、御用市場といわれたのは、この神田と千住、駒込の3市場であり、これを「大場所」といった<sup>6)</sup>。

一方、両国橋付近の広小路には、農家が自作産物を運んできて売る市が早くから開かれていた。「朝葉市」のようなものであったが<sup>7)</sup>、市内の八百屋も買出しにくるようになり、仲買ができ、問屋も生れて「両国青物市場」が自然にできあがっていった。路傍での市から、広小路の様々な興業用の小屋を午前中に使用するなど次第にその形をととのえ、薬研堀あたりにはその問屋が集まるに至る。もっとも、これは神田などの「大場所」とよばれた御用市場でもない、完全にローカルな私設市場である。これが浜町にも開かれるが、『中央卸売市場史』によれば、最初は浜町3丁目あたりとある。本所四つ目の青物市場の問屋の一部が、同市場から分離して、ここに浜町青物市場を設けたという<sup>8)</sup>。地理的に荷揚げの市として理解できるものの、これを明らかにすることはできない。むしろ、浜町青物市場の創設はやはり明治14年4月、浜町1丁目1番地であったといわなければならない。図2のA-1区域の大川端に近いあたりである。

5) 東京都編『東京中央卸売市場史』(上) p.226

6) 前掲書 p.227

7) 「飛鳥川」(『新燕石十種第1』 p.6)

8) 前掲『東京中央卸売市場史』(上) p.366

しかし、この浜町青物市場はそんなに大きなものではなかった。実際、明治15年の営業者はわずか12人で、取引高も5000円程度にすぎなかった。<sup>9)</sup>市場として創立されたとはいえ、明治中頃までは両国市場の一部を担う程度のものにすぎなかったからであろう。明治22年になり、両国橋付近の道路改修で、両国市場の移転を余儀なくされて、両国・浜町市場は合併する。新たな組合も結成され、その河岸に共同の揚場が設けられるなど、漸く浜町青物市場は、この界隈の市場としての機能を発揮するに至ったのであった。それでもなお、明治39年、組合員数26人にすぎない。すでに指摘したように、この市場は依然として小さな市場で、いわば「市」のやや整った形の集散場ではなかったろうか。その故もあってか、各町の商工業者を記録した資料をみても、明治30年代にはまだ市場関係業者の店の存在は明らかではない。<sup>10)</sup>この市場の敷地は793坪、建物は486坪とみなされているが、<sup>11)</sup>『中央卸売市場史』では敷地869坪、建物670坪とある。<sup>12)</sup>いずれも年代不詳で確証なく、正誤のほどはわからない。

しかし、この比較的小規模な浜町青物市場も、大正期になると、神田、京橋に次ぐ市場にまで成長していった。荷主の数も2500人をこえ、出荷地も東京府下、千葉、神奈川、埼玉に及び、果物も山梨、青森、和歌山、静岡などのものが取引されるに至る。<sup>13)</sup>問屋の数も増え、この近辺の街並みは大きく変っていった。

表4は大正7年における浜町1丁目1番地の青物問屋21店のリストである。これで漸く青物市場らしくなったといえるかも知れない。組合事務所は表のように3番地(図のA-3)にあった模様である。いずれにしる、この時期は、日本橋の震災前における商業最盛期にほかならなかった。

しかし、東京では中央卸売市場法が制定され、魚・青果物などの在来市場の業者を中央卸売市場へ収容する問題がおこり、関東大震災で各市場が被災したことを機に、これらの実施計画が押し進められるに至る。まず、日本橋魚市場、神田青果市場、浜町青物市場その他の市場の復旧事業は禁止されると共に、青物市場については、市設臨時江東青物市場が本所横綱町被服廠焼跡に開かれ、<sup>14)</sup>神田秋葉原駅焼跡にも市設臨時青物市場が急造されたのであった。しかし、浜町青物市場は本所移転には反対する。それはこれまでの市場の庭先使用賃貸料や浜町の棧橋使用料の喪失があったからである。実際、この市場には問屋が副業としていたお茶屋があり、荷車保管料をとって、東京市の調査ではこうした庭先権所有者は12人で年間使用料は1,788円、棧橋の年間使用料も6,500円だったという。<sup>15)</sup>もちろん、これはなにも浜町だけにかぎらず、江東市場に統合がすすめられた一つ

9) 窪田吾郎『浜町史』(下) p.74

10) 井出徳太郎編『日本商工営業録』(明治31年)

11) 脇田久勝『濱町史』p.168 及び窪田吾郎前掲書 p.74

12) 前掲「東京中央卸売市場史」(上) p.366

13) 前掲書 p.368

14) 前掲書 p.430 及び梓谷光晴『中央卸売市場の成立と展開』p.249

15) 前掲『東京中央卸売市場史』(上) p.447

表4 浜町1丁目1番地青物問屋

(大正7年)

屋号	姓名	屋号	姓名
1 上野屋	粉川寿太郎	12 浮田屋	富田丈之助
2 遠銀	石原新太郎	13 萬幸	大沢富三郎
3 大和	金沢なを	14 山平	竹内辰次郎
4 伊吉三	河村力松	15 藤田屋	島村由三郎
5 遠吉	西川市太郎	16 しな亀	山田善四郎
6 三専	加藤松三郎	17 石川屋	粉川金太郎
7 大清	山本徳次郎	18 亀鉄	池田亀二郎
8 萬銀	桜井金治	19 三寿	星野寿作
9 千萬	杉山長太郎	20 山友	脇田久勝
10 鎌田屋	島村留吉	21 尾張屋	宮川長次郎
11 上州屋	杉山奥三郎	* 三清	青物組合事務所

大正7年『日本各種営業者姓名録』より作成  
但し\*組合事務所3番地

目・瓦町・四つ目・竹町などの市場も、その事情は同じであった。したがって各市場は頭取連名で陳情するが、そのときの浜町青物市場頭取は、表4のリスト3にある「大和」の金沢吉太郎（なを）である。結局、この補償は後々まで残されるが、市場は昭和2年本所横綱町の中央卸売市場江東市場に移転収容され、その歴史をとじるに至る。

このような青物市場とともに、明治・大正の浜町1丁目の街並みを特徴づけたのは、旧大名屋敷のあったA地区における多数の待合であった。それは表5によく示されている。A-1地区には11軒、A-2には20軒、A-3には17軒もあり、B地区とは全くその町の様相を異にしていたのであった。もちろん、このように待合の多い街並みは、浜町1丁目だけではない。浜町2丁目の1番地から11番地にかけての広い範囲にも、同じ大正7年には81件を数える。それは浜町1丁目のA-2地区の西隣に位置する地域で、やはり旧大名屋敷地である。したがって、浜町1・2丁目合計で、待合の数は129軒にも達する。

これについて、窪田吾郎『浜町史』では、「近くに株式取引所や米穀取引所が存在し、また堀留・馬喰町の間屋街が控えている等の理由から料理ヤ・待合などが多く、独特の雰囲気を持った住宅街、花柳街として発展した」ものという<sup>16)</sup>。また脇田久勝は「江戸時代、大名屋敷なりし関係上、周囲は石垣と高い土塀を引き廻した幾千坪の大邸宅のみにて、閑雅に富み、かつ大川端に沿って眺望絶佳、自らそこに人の本能を充すべき機関の発達するのは自然の理にして著名の待合ある原因茲に存すべし」と<sup>17)</sup>。

確かに、日本橋の街並み商業史は、明治30年代から、新たな分野での問屋が急成長し、大正7年

16) 窪田吾郎前掲書 p.20

17) 脇田久勝前掲書 p.20

表5 浜町1丁目地区別主要商店数

業種	A-1	A-2	A-3	B-1	B-2
青物問屋	21				
待合	11	20	17		
飲食店	2	1	6	4	2
菓子ヤ		1	3	5	
髪結・理髪店		1	3	2	1
荒物ヤ			3	1	1
履物ヤ				3	1
呉服・太物ヤ				6	8
小間物ヤ				1	2
糸・綿ヤ			1	1	2
米ヤ	1			3	
酒・醤油ヤ			1	1	2
骨董品ヤ			2	1	2
煙草・雑貨ヤ	2				2
裁縫・染物ヤ			1	3	2
医院	1	1	1	1	2
旅館		1			3

A-1 (1番地) A-2 (2番地) A-3 (3番地) B-1 (4番地~12番地) B-2 (13番地~29番地)

資料 大正7年『日本各種営業者姓名録』より作成

頃は、最盛期をむかえたし、当時の蛸殻町付近は株式取引所や米穀取引所なども相場景気で殷賑をきわめていたことを示している。それだけに芳町、柳橋の花柳界は活気をていし、芳町の芸妓は大正12年には898人となったほどである<sup>18)</sup>。しかし、商業地であったこの近辺には待合といってもせいぜい24程度で、大川端の風趣にとむ浜町という新しい隣接の土地に進出するのも、当然だったといえるかも知れない。しかし、これらの待合は住宅街の中に混在する形で増加していったもので、花柳街として1画をなすものではなかった。浜町1・2丁目は、繁栄をたどった日本橋商家の別宅、あるいは「控え家」として魅力のあるところでもあったからである。

浜町1丁目が、様々な意味で、明治後期から大正にかけての日本橋商業の繁栄を背景としていたことは、最も象徴的に、ここに創立建設された「日本橋倶楽部」によって示されているといえるのではあるまいか。

日本橋倶楽部は区内の実業人の社交場として、明治23年10月に誕生し、浜町1丁目2番地(本稿のいうA-2地区)に、当時ここに建設された日本橋公会堂を借り受けて発足したものであるが、その発起人95名をみても、まさに日本橋の代表的な実業人を網羅したものであった。更に、明治39年に公会堂が大破したのを機に払い下げを受けて、社団法人日本橋倶楽部となるが、それは「日本橋区

18) 白石孝前掲書 pp.197-199

内の商工業発展を強く意識したもの」であったとい<sup>19)</sup>ってよかろう。震災後に建物が早くも再建されるが、大正15年8月の社員数202人、会員数38人であった<sup>20)</sup>。いずれにしろ交詢社に次ぐ歴史をもつこの倶楽部は、日本橋商業の明治—大正期のめざましい発展を象徴的に示すものであり、浜町1丁目の街並みにおけるシンボルともいえるものであった。

#### 4. 土地所有と地価からみた史的特徴

明治・大正の日本橋商業の発達にともない、当然、この浜町1丁目の土地所有の状況も変ってゆく。以下はその特徴である。

表6は、この町の明治45年の地籍台帳による土地所有者とその坪数及び筆者調べの職業である。また本稿ではまだ主題にしてい<sup>ない</sup>が、町を比較する意味で、これまでもかかげておいた浜町2丁目につき、同様の内容で表7に記しておいた。

これらの表から、浜町1丁目の特徴をみると、まず第1に、旧大名屋敷地であったA地区（1番地から3番地まで）はこの時期になっても細分化されず、A—1は2997坪で、そっくり堀留町の老舗の大織物問屋小林合名（現チョーギン）が所有し、A—2、A—3はすでに述べた日本橋倶楽部の敷地以外は安田銀行の所有である。坪数は合計で5957坪である。もちろん、このように、旧大名屋敷地が細分化されることなく、比較的少数の者に所有された例は、もっともよく浜町2丁目にみられるとい<sup>って</sup>よかろう。表7のように、1番地の4311坪を三井銀行が所有しているのをはじめ、11番地の9264坪は旧和歌山藩主の世嗣、徳川頼倫が所有し、12・13番地合計13,096坪は元熊本の大藩細川護久の世嗣、護成が所有していたし、14番地の3354坪は元浜町の大質商峰島こうのものであったからである。

とはいえ、元大名屋敷地がこのように細分化されず、少数の者に所有された点では、浜町1丁目、2丁目も同じでも、浜町1丁目の土地所有者には元大名のようなものはいない。むしろ、銀行を含め多様な業種の商人が100坪～200坪平均の土地を所有していたところにも、また、浜町1丁目の第2の特徴があったといえるであろう。事実、呉服・木綿を含む織物問屋が6人、小間物問屋2人、そのほか薬種問屋、船具問屋などであり、更に質商4人も加わっている。

このうちの織物問屋については、度々拙著でも述べたように、明治30年代から飛躍的な発展をみ、大正7年の黄金時代へと進みつつあり、その資産を株式や土地所有に拡大しつつあった時である。特に5・11番地の所有者、堀越家は幕末からの呉服太物問屋の本店として知られていたが、明

19) 野口孝一「日本橋倶楽部の100年」p.68

20) 第12地区土地区画整理完成記念会『濱町誌』p.66及び定款については「社団法人日本橋倶楽部70年のあゆみ」pp.25-26

表6 浜町1丁目明治45年土地所有者

地番	姓名	坪数(坪)	(住所) 職業	地番	姓名	坪数(坪)	(住所) 職業
1	小林合名	2,997	堀留町 織物問屋	16	藤野隆三	307	大阪北 資産家
2- <sup>1</sup> <sub>3</sub> 4	安田銀行	3,184	小舟町 金融	17	小倉久兵衛	250	小網町 船具商
2-2	日本倶楽部	927	⑤ 社交倶楽部	18	小川専助	210	葺屋町 小問物問屋
3	安田銀行	2,773	小舟町 金融	19	永田利平	179	⑤ 木綿問屋
4	岡本はな	67	深川 質商	20	平野はな	108	埼玉 軍医夫人
5	堀越なを	134	⑤ 織物問屋	21	杉浦卯之吉	207	小伝馬町 織物問屋
6	野本伝七	128	伊勢町 織物問屋	22	伊東茂右衛門	295	神田 質商
7	関谷善八 加藤すみ	274 457	⑤ 深川質商	23	円城清次郎	144	⑤ —
8	佐野治兵衛	118	⑤ 薬種問屋	24	中井鏝太郎	199	金吹町 金融
9	} 加藤すみ	130	深川 質商	25	} 小川専助	203	葺屋町 小問物問屋
10				26			
11	堀越角次郎	627	通旅籠町 資産運用	27	大沢南谷	164	⑤ —
12	田村藤次郎	360	京橋 質商	28	永富雄吉	124	⑤ 日本郵船部長
13	鈴木とめ	127	築地 —	29	鈴木とめ	101	築地 —
14	大山恵之助 井川栄吉	56 130	⑤ — ⑤ —	30	} 日本橋倶楽部	150	当町2-2
15	田中四郎左衛門	166	⑤ 呉服問屋	31			
				34			

明治45年地籍台帳より作成，職業筆者調べ，—は不明

治20年代からすでに産業近代化の時代の投資家でもあった。拙著でも指摘したが，堀越家は織物問屋の域を脱する企業家の1人であったといえよう。明治30年代に業種を転じ不動産の賃貸，有価証券の管理をおこなうに至るが，明治45年の「資産家地主総覧」をみると，同家は東京に49ヶ所，計<sup>21)</sup>74,428坪を持つ大地主であった。現在の丸文の前身である。

21) 白石孝『日本橋堀留東京織物問屋史考』pp.100-104

表7 浜町2丁目明治45年土地所有者

地番	住所	氏名	所有坪数	地番	住所	氏名	所有坪数
1	1	㊦ 齊藤真五郎	389	11	麻布	徳川頼倫	9,264
		本両替町 吉岡七郎	333	12	} 小石川	細川護成	13,096
	2	駿河町 三井銀行	4,311	13			
	5			14	元浜町	峰島こう	3,354
2		久松町 山本嘉七	206	16	小石川	細川護成	86
3		神田 吉井亨	268	17	深川	三野村倉二	3,025
4	}	神田 立花隆蔵	264	18	} 駿河町	三井銀行	78
5				19			
6		深川 加藤すみ	75	21	神田	吉井亨	18
7		蛸殻町 松島えひ	48	昭和45年地籍台帳より作成、15番地は河岸地			
8		通旅籠町 堀越角次郎	1,672				
9	}	" 浅井商会	1,203				
10							

またこの町の3ヶ所(18・25・26番地)を所有する小川専助は葺屋町のべっ甲・珊瑚などの問屋で、べっ甲の生地を多く貯蔵すること「府下一等」と評された大店であり市内に5,901坪の土地を所有していた。<sup>23)</sup>

しかし、なんとといっても、この町の土地所有者でめだっているのは質商である。表6のように、深川の岡本はな(貞蔵)、同じく加藤すみ(茂兵衛)、京橋の田村藤次郎、神田の伊東茂右衛門はいずれも質商であった。そこにも、また浜町1丁目の土地所有からみた第3の特徴があったということができよう。

当時の質商は、その質屋収益を土地の取得にふりむけ、これからの地代収入で更に質貸付資金の増大を計ったという。<sup>24)</sup>そこで、これらの浜町1丁目の地主質商が、東京市内で合計どの位の土地を所有していたかをみると、表8のようである。注24の文献『日本の質屋』の営業税による規模では、東京市内の大質屋30の中には、加藤・伊東両店しか入っておらず、いずれもそれほど大きな質商ではなかったといえるが、この二店の市内の所有土地坪数と土地数は、加藤が22ヶ所8937坪、伊東が15ヶ所3179坪であった。これに対して、浜町2丁目14番地を持つ峰島こうは、表の下欄に特記したように、質商の中ではトップを占め、その所有土地総坪数は実に61ヶ所102,119坪に達していた。そして明治40年の東京市大地主として岩崎・三井に次ぐものにランクされていたことも周知のところである。それからすれば、浜町1丁目の土地所有者は全体として中小規模の業者とみなされるかも知れない。

22) 前掲書『日本橋街並み商業史』p.192

23) 「地籍台帳・地籍地図」台帳編1(明治45年)

24) 渋谷隆一、鈴木亀二、石山昭次郎共著『日本の質屋』p.390

表 8 浜町 1 丁目地主質商東京市内所有土地坪数

姓 名	住 所	規模 (営業税)	所有地総坪数
岡本はな (貞蔵)	深川門前	—円	(貞蔵) 458坪 (2) (はな) 67 (1)
加藤すみ (茂兵衛)	深川東大工町	343	8,937 (22)
田村藤次郎	京橋三十間堀	—	2,550 (9)
伊東茂右衛門	神田佐久間町	539	3,179 (15)
峰島こう (茂兵衛)	元浜町	2,409	(こう) 102,119 (61)

営業税は『日本の質屋』p.388, 所有土地は明治45年「地籍台帳・地籍地図 (東京)」より作成, 但し峰島こうは浜町 2 丁目の土地所有者 (参考)  
—は売上税不明, ( ) は土地数

表 9 浜町 1 丁目地番別地価

地番	明治23年 地価指数	大正元年 地価指数	地番	明治23年 地価指数	大正元年 地価指数
1	103.0	105.8	16	235.5	129.4
		100.0			
2	100.0	100.0	17	248.8	141.1
		111.7			
		100.0			
3	183.5	111.7	18	172.4	123.5
4	235.5	152.9	19	189.5	129.4
5	131.3	141.1	20	220.5	152.9
6	127.2	141.1	21	157.3	123.5
7	152.6	141.1	22	152.6	123.5
		135.2			
8	195.1	129.4	23	157.3	123.5
9	152.6	102.9	24	157.3	123.5
10	227.2	129.4	25	183.5	135.2
11	189.5	123.5	26	227.2	147.0
12	227.2	141.1	27	235.5	129.4
13	289.9	147.0	28	235.5	129.4
14	189.5	135.2	29	195.1	129.4
		129.4			
		100.0			
15	235.5	129.4			

明治23年地価は『東京地所明細』より 2 番地を100とした指数  
大正元年地価は「売買価格表」より 1 番地を100とした指数

もし、浜町 1 丁目を 2 丁目と比較するならば、その特徴は更にもう 1 つ加えることができよう。それは明治初期の時にもみられたが、土地所有者の居住者比率が意外に高いということである。表 6 でみるように、それは 35% にも達する。同じ頃の村松町は、前稿でも指摘したように、町外居住者地主が圧倒的に多く、また表 7 のような浜町 2 丁目の場合と比して、やはり、それはこの時期に

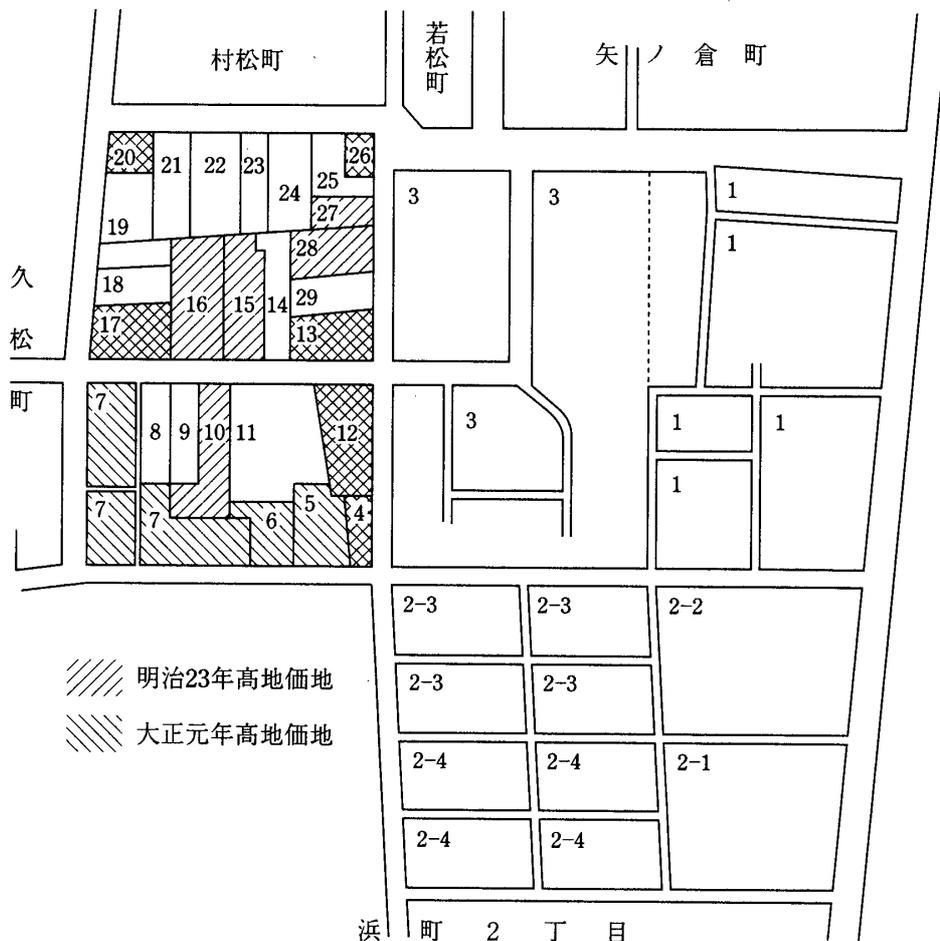
おける浜町1丁目の特徴といえるのではあるまいか。

それでは最後に、この浜町1丁目の明治期における地価についてみておこうと思う。

ここでは、明治23年という中期と明治末年（数字では大正元年）をとりあげ、町の地番毎における評価とその変化を通して、この町の街並みの特徴を示すことにしたい。

地価については、明治11年9月に発刊され、更に明治23年11月に改正された『東京地所明細』(上)と、大正元年の土地売買価格表を用い、各々、地価評価の一番安い地番の価格を100として、各地番のものを指数化することにした。しかし、この2つの期間における地価そのものの変化は、分析の対象外におくことにする。表9は、明治23年と大正元年時における各地番の土地の相対評価である。明治23年では2番地が最も安く100坪当り295円75銭になっているから、これを100として、各地番の価格を指数化すると、その相対評価にかなりの差があることがうかがえよう。最も高評価は指数289.9の13番地である。そこで最低価格の2倍以上の箇所をピックアップすると、4、10、12、13、15、16、17、20、26、27、28の番地のところであった。これを図3の明治40

図3 明治40年浜町1丁目地番略図と高地価地



明治40年1月  
「東京市日本橋区全図」(東京郵便電信局発信)より作成

表10 明治23年、大正元年地価評価の違い

地価の評価		該当地番
明治23年	大正元年	
高	高	4, 12, 13, 17, 20, 26
高	低	10, 15, 16, 27, 28
低	高	5, 6, 7

表9より作成

年地番略図に☒のマークを記入しておく。

次いで大正元年について同様の手法で地価を地番毎に指数化するが、ここで最も安いのは1番地の1700円であるので、これを100とすると、明治23年のときとは違って、最低と最高の開きが小さい。最高は4番地と20番地だが、その指数は152で、50%しか高低の差がない。これは明治末期から大正にかけての一般的傾向でもあったことは、前稿までの街並み商業史覚書でも記したところである。そこで、明治23年では指数200以上を高評価地としたのに対し、140指数以上を大正元年のそれに適用すると、高評価地は4, 5, 6, 7, 12, 13, 17, 20, 26となろう。これを図3に☒のマークで記入すると、その評価の違いをみることができよう。☒のところは両年共それが変らぬ地番である。そこで、更にこれを明示するために表10を作成したが、それによって、大正に入る頃に、めだって高評価を受けるようになったのは、この町の西の部分(本稿でB地区)のうち、4, 5, 6, 7, 12番地のような南のB-1であったことがわかる。換言すれば、浜町1丁目は村松町に近い箇所から、次第に商業的重点を南下させて発展していったとみることができる。もちろん、それは人形町交差点からの路面電車の影響もあるし、高砂橋からB-1南の通りが隅田川河岸に直線でぬけないということ、更により重要な背景として、村松町より発展をたどりつつあった久松町との結びつきが、次第に強まっていったことが考えられる。ここにも1つの町の街並みの商業的動態というものが、周囲の町のそれと強い依存関係をもっている例証をみるといったら過言であろうか。