

| | |
|--------------|---|
| Title | 近世都市における家屋と土地 : 大坂を中心に |
| Author(s) | 脇田, 修 |
| Citation | 待兼山論叢. 史学篇. 1992, 26, p. 1-19 |
| Version Type | VoR |
| URL | https://hdl.handle.net/11094/48028 |
| rights | |
| Note | |

Osaka University Knowledge Archive : OUKA

<https://ir.library.osaka-u.ac.jp/>

Osaka University

近世都市における家屋と土地

——大坂を中心に——

脇 田 修

近世都市における家屋については、さまざまな角度から検討できるが、とくに町人の資格と家屋所持が関係をもつところから注目されている。土地は領主の押さえるところであり、とくに都市域内は、領主の政治・経済・軍事的必要から、土地を自由にしうる原理を貫徹しているが、そこでは町人は家屋所持によって土地を屋敷地として利益するという状況にあった。ここではそのような観点から近世前期の大坂における家屋と土地をめぐる問題について、いくつかの論点をとりあげて、検討してみよう。

一 都市の建設と土地

1 都市においては、近世権力は、基本的に一元的な支配を実現した。たとえば京都のように中世以来の土地所有関係が存在し、複雑な権利が錯綜するところにおいては、豊臣政権は武家・公家・寺社などの領有関係を調査した上で、洛外に土地をあたえて整理をし、洛中では豊臣政権の意志が土地使用に貫徹するようにした。聚楽第などの造

營にあたって、多くの町人を移転させたのは、その例である。大坂には石山本願寺寺内町があったといっても、その規模は小さく、やはり豊臣家城下町として建設され、徳川氏が継承したのであった。その間、この地域の農村が町場となり、また城下町が成立してのちも、慶長三年（一五九八）惣構の工事のさい、町人の立ち退きが命ぜられたのであった。都市建設にともなう土地利用には、防衛などの必要から、明らかに領主の恣意が貫徹するようになっていた。

さて近世前期の大坂三津寺町については、すでに多くの研究がなされているが、ここは農村から町場へと転じた地域である。最近も内田九州男氏や伊藤毅氏が三津寺村の大坂町場化・内部構成や町割などについてすぐれた分析をおこなっておられる。⁽¹⁾ いうまでもなく初期にはこの地域は三津寺村つまり農村として取り扱われていて、慶長十四年・元和元年（一六一五）の検地帳（一二三号・一二四号）も残っている。しかし元和六年には町場に編入され開発が進んでおり、同年には「三津寺屋敷ノ帳」（一二七号）がつくられている。⁽²⁾ この町場化については、後代の史料であるが、万治二年（一六五九）町年寄勸兵衛・町中が南組惣年寄宛に出した文書（七号）には、

三津寺町と申候へ、古しへハ百姓ニ而御座候、然所此四拾年以前ニ田地悉ク御公儀様江被召上、町屋敷ニ罷成候ニ付、其以後者三津寺町と申候

としている。ここでは村から町になった時のことを、幕府に田地を召し上げられ町屋敷になったとしている。この「召上」という表現は、元の所持者である百姓が、そのまま町屋敷を持ったというのではなく、従来の土地権利を否定されたことを示している。そのさい替地を与えたとの記述はないし、また建設の進む大坂周辺で替地を与える

表I 三津寺村の町編入先

| 町名 | 面積 | 石高 |
|---------|------------|------------|
| 三津寺町 | 1.1.7.20. | 15.2.9.7. |
| せきた町 | 1.1.2.11. | 14.7.3.7. |
| もんめん町 | 1.1.0.27. | 14.7.3.3. |
| 西ノ鰻谷町 | 1.1.0.18. | 14.6.6.0. |
| 鰻谷片町 | 6.9.28. | 9.1.1.7. |
| 東ノ鰻谷町 | 5.7.00. | 7.5.5.0. |
| 道頓川うおや町 | 8.7.27. | 11.4.2.8. |
| 道頓川裏町 | 4.3.23. | 5.6.8.5. |
| 勘四郎町 | 8.2.26. | 10.9.0.0. |
| 勘四郎町 | 1.0.04. | 1.3.2.6. |
| かさり屋町 | 2.9.00. | 3.7.7.5. |
| たゞみや町 | 1.1.14. | 1.4.9.0. |
| すおよう様 | 2.8.00. | 3.6.8.0. |
| 道頓川 | 1.8.1.10. | 23.5.7.2. |
| 道頓川 | 7.0.14. | 9.1.6.5. |
| ふしミ川 | 1.4.7.17. | 19.1.9.9. |
| よこ川ノうて | 2.7.02. | 3.5.2.6. |
| 計 | 12.9.8.01. | 169.8.4.0. |

のは困難であるが、別に町人より旧所持者に何らかの金銭的な保証も与えたかどうかはわからない。

伊藤氏の研究にもあるが、慶長十四年の検地帳の張り紙の記載や元和六年十一月「三津寺島やしきニ成申候帳」には三津寺村の土地がどの町に入ったかを記している(表I)。これは一二町九反八畝一步・総高一六九石八斗四升であるので、慶長検地帳の面積九町二反六畝二八歩・高一二一石六斗七升より多い。この理由はわからないが、あるいは伏見川⁽³⁾・道頓堀の開発などで、早くから町成・川成になった土地をも含めて慶長十四年以前の村高を記していたためかも知れない。表Iによると、三津寺村の土地は一一か町に編入されている。そのうち三津寺町は総高

の九パーセントを占めるにすぎないから、三津寺村の百姓の持地が、ただちに三津寺町にならなかったのは明らかである。大半の土地は道頓川裏町・木綿町などの他町になっている。慶長十四年検地帳に「やしき」とあるのは三〇筆であるが、うち二三筆が「三津寺分」と貼紙があるので、三津寺村の百姓居住地を中心に三津寺町が成立したことは確かであるが、ここでも木綿町などへの編入が見られるし、また村の屋敷のあり方から考えて、この屋敷地がそのまま町屋敷にならなかった、おそらく新たな町割がな

されたことであろう。

元和六年の検地帳の屋敷所持者と同年の屋敷ノ帳を比較すると、後者には三九人と道場がでているが、そのうち前者と合致する名前は、左兵衛をはじめ約一〇名である。また検地帳の屋敷数は三〇筆で、三津寺町は寺を含む家持四〇軒とは異なる。所持の移動など誤差のあることを考慮しても、半数以上の流入者がいたと見てもよい。のちに述べる四郎兵衛のように道頓堀に住んでいる者もいたのである。農地としてより、町屋敷としての方が、資産価値が高くなると思うが、農業から商工業への転換も難しいし、このような結果となったのであった。

村の鎮守であった三津寺八幡宮の状況は、町立にともなう問題を示してくれる。この八幡宮は、町立のさい木綿町の町内に入ったため、「八幡宮屋敷ニ付書上」(二号)によれば、「申ノ年之九月ノ宮屋敷共ニ御公儀様ノ木綿町之内へ御取入被成候」と記している。木綿町へは百姓屋敷も入っているが、八幡宮も木綿町に編入されたのであった。これについて寛永五年(一六二八)八月十四日、木綿町より三津寺町への証文写が入っている。これには

八幡宮之御屋敷、新木綿町之町中へ御公儀様ノ被下候、然共御社之儀三津寺町へ進之申候、屋敷之儀ハ町次之家を立、有様ニ町役・地子銀之事者不及申、町中なみに可有之通ニ申定、八年以来御地子銀・社諸役之儀、木綿町ノ取替置申、代銀只今銀子百卅匁請取相済申候

としている。木綿町の町内に入った八幡宮を、三津寺町が購入したのであった。それは先の文書(七号)にも「八幡宮之御屋敷、御公儀様ノ木綿町へ被遣候ニ付、売屋敷ニ罷成候を町中各相談仕、此三拾弍年以前ニ町中と仕、木綿町之手前ノ丁銀百三拾匁に買取申候」と述べている。このように従来、三津寺村のものであった宮屋敷まで、他

町へいったため、改めて購入する必要にせまられたのであった。

以上、述べたように、三津寺村の町場化は農地の召上げ、新たな町割りによっておこなわれたのであった。

二 家屋と明地

さて都市では家屋をたてることによって、土地の使用が認められた。領主側は家屋の建設による都市の繁栄を求めていたから、土地だけの所持を原則として認めなかった。そのことを示す早い例では、西国街道に沿った山城国乙訓郡の向日前新町に宛てた天正二〇年（一五九二）十月の京都所司代前田玄以定書⁽⁴⁾がある。その第三条に

屋敷請取置候共、家を於不立者者、立勝に可相渡候事

とある。朝鮮出兵のため街道の整備をすすめていた豊臣政権は、宿場町として向日町を建設しようとした。そこでも寺戸村・鶏冠井村の村領一部を分割して向日町をつくったのであるが、この経過はわからない。しかし定書によれば、町の発展のため、ここでは「屋敷」すなわち屋敷地を受け取っておきながら、家を建てないで空地にしておいたさいには、町としては家屋を建てた者に屋敷地を渡せと命じている。また大山崎においても同様の定書があったから、空地を認めなかったのであった。⁽⁵⁾

このような原則は、徳川幕府によっても受け継がれたと見られるが、明確な史料はなく、確認できなかった。しかし先の三津寺町では、次のような文書（七〇号）が残っている。これによれば明屋敷については寛永十二年（一六三五）に調査があったらしいが、同十七年には

一亥年々被成御改候明屋敷、当年迄六ヶ年之間家立不申候故、屋敷被召上候儀、少も御うらミと不存候事
南かわ
 一表口四間、裏行廿間之所、当年々御地子銀霜月切ニ急度指上ケ可申候、若如在仕候へ、いかやうニも被仰付、

其上屋敷被召上、誰ニ成共可被遣候、其時一言之儀申上間敷候、仍為後日御請狀如件

寛永十七年辰十月五日

三津寺町家主

四郎兵衛

同年

寄左兵衛

工藤六郎右衛門殿

北川善左衛門殿まいる

南かわ

五間五郎兵衛

南かわ

四間四郎兵衛

北かわ

四間半清右衛門

北かわ

四間左兵衛

この文書の家主四郎兵衛は、元和六年（一六二〇）の「三津寺町屋敷ノ帳」には表間口八間五尺余の家を持ち、同十六年「宗旨人別帳」（一六六号）にもでてゐるが、ここには「此仁ハ道頓堀ニ居住申候」とある人物である。

さて四郎兵衛は工藤・北川両奉行に対して、亥年すなわち寛永一二年に改めがなされた明屋敷が、六年たつても家屋が立たないので、召し上げられたこと、また家屋の地子を滞納などしたさいには「屋敷」を召し上げられ、誰に与えられても異存はないとしている。この第二条はすでに家屋が立っているとみても良いが、この地代の納入を誓約し、滞納したさいには屋敷を召し上げられてもよいとしている。第二条は当然として、第一条のように町割りがなされたのち、空地となつてゐるさいには、召し上げたのであつた。もちろん大坂には当時、かなり明地があり、

そのすべてが召し上げられるということはなかった。しかしなんらかの事情があるさいには、召し上げられても、異存はないということであった。このような事例は、他には知らないが、これは都市建設におけるひとつの原則と考えてよいであろう。

それはまた都市においては町人が土地のみを所持するのを好まなかったことを示している。このことを裏書きするのは明地の取扱である。寛永十四年霜月十二日の奉行鈴木三郎九郎の年貢割付状（一五二号）は、次のようである。

大坂町屋敷之内明地三つ寺分丑年御年貢事

一高三石六斗三升七合 大坂町明地見取分

此取巻石四斗五升 四つ取

一高四石式斗巻升式合 大坂町明地分

此取巻石八斗九升 四つ五分

右之通、当年貢極月十五日以前ニ急度可皆済者也

寛永十四年

丑霜月十二日 鈴木三郎九郎（印）

三つ寺
左兵衛

これによれば寛永十四年には大坂の町屋敷となっている三津寺に、七石八斗五升九合の明地があったことがわか

る。見取分とそうではない分とどのように異なるのか不明であるが、ともかく明地を確認し、町奉行は地代ではなく、町から年貢を上納させて、年寄左兵衛に請取をだしている。これは明確に町屋敷のなかで町屋となっている土地と明地を区別していたことを示している。すなわち町屋敷はこの段階では地子免除になっているが、明地については年貢を取ったのであった。この明地は先の四郎兵衛のように所持している人物がいて、それなりに差配などをおこなっていたのであるが、年貢を納めるには、貸付などでうまく経営をおこなわない限り、滞納の恐れもでくるのであった。

さて開発をおこなった前期の有力町人の場合にも、このような明屋敷がかなり問題となっている。それがどのようになっていたか検討しておこう。

道頓堀を開削した安井家は、元和元年九月十九日、安井九兵衛・平野藤次郎兩名は山田重次他三名の連署書状(二二号)によって、つぎのように命ぜられている。⁽⁶⁾すなわち

南堀河之内、先年寄如有来兩人ニ申付候条、早々家を立させ可申候

南堀河は道頓堀のことであるが、ここは開発ののち安井・平野の兩名に特別の由緒を認めているが、ここでも「早々家を立」てるように命じている。ところで、安井家は多くの明屋敷を持っており、それが後には問題と成っている。延宝五年(一六七七)閏三月の安井九兵衛・平野次郎兵衛連署由緒書上(八号)では「北側者不殘町屋ニ罷成候、南側西ノ方ニ而表口六百間ほと裏行式拾間程、于今明屋敷ニ而我々共兩人所持仕候」とある。ここでは兩家は明屋敷を所持していた。

安井九兵衛は、道頓堀の他にも、玉造之内森町などに四万三千坪の明屋敷をもっていたが、これは寛文十年（一六七〇）十一月の由緒書上（七号）によれば「平野藤次儀者御代官被為仰付候、九兵衛儀者大坂町之内明地共御座候を望申候得者、下総守様茂御念比ニ被思召候而……被下、近年迄所持仕候御更」と述べている。下総守つまり大坂の陣後、元和五年まで大坂城主であった松平忠明から下されたとしている。そしてこの時点では、すでにその一部は「保科弾正様御家来衆御屋敷」「米津出羽守様御下屋敷」や塩硝場になっており、幕府に収公されていたし、また町屋となったところもあった。先に元和六年に始まる大坂城普請のさいには、この土地に前田家の石材を置いたように、半ば公用に使用したこともあった。ところでこの収公にあたっては、保証はなされなかつたようである。また前田家の石材を置いた土地についても、年銀一五貫目余を貰っていたが、それが御用であるためか、幕府からは地代を取らないように命ぜられている（二〇一号）。このように安井家が所持していた明屋敷は公用の性格が強かった。

寛文六年十月の書上（一一九号）では、道頓堀南側で「十六七年以前西之端ニ家を立申度旨御訴訟申上候へ者、丹波守様・隼人正様被仰付候者、家遠き所川はた明屋敷者御公儀御用之御材木など被召置候ニ入申事も可有之候間、西之方者不罷成旨被成御意候、其時分者東之方者家立候而も借り手も無之様ニ相見へ申故、御訴訟不仕罷在候、只今者何方も繁昌仕候間、境より東之方御用地ニ成不申候所式百五拾間程に家立申度奉存候」と記している。しかしこれに対して町奉行彦坂重治は「只今者新屋敷無用之由、江戸を被仰付候間」とこの訴訟を却下している。その後は町奉行の許可を得て、材木置場に貸付けているが、そのうちの明地も禁中様御作事の材木置場にしていくとする。おそらく幕府は安井家に管理させていたのであろう。そして必要があれば、直ちに収公したのであった。このよう

な明屋敷は「町近ク川はた明屋敷、我等共所持候より外無御座候」とあるように、他には存在しなかったようである。中之島などには多くの開発請地があったのであるが、この段階では明屋敷はなかったであろう。

寛文五年の戎嶋町中訴状案（安井家文書二〇七号）によれば、ここは元和四年に松平忠明より六二〇間・三〇間の土地を与えられて、尼崎屋道益・ますや次兵衛が町立をしたのである。そのうち四三二間余は町家が立っているが、一八七間余は小浜民部の船藏用に召し上げられ、替地を一三〇間余貰ったとしている。少し下った時期には、替地を渡すようになったのかも知れないが、安井家の収公のさいには、このようなことは記されていない。あるいは請地の性格が異なるのかも知れない。

安井家・平野家の場合、元禄十一年（一六九八）に道頓堀川筋南側下明屋敷三七石六斗九升を「御用地ニ上り町屋敷ニ成、其為代地」、下福島村一二石三斗四升四合、野田村四石九斗三升を与えられている。これは安治川筋の材木置場として両者の請所になっている場所であるが、これには替地が与えられている。

このように大坂では前期には明屋敷の収公がなされていて、都市繁栄策の存在を知ることができる。また安井家や平野家のような御用町人に、一定の地域を開発させるなかで明屋敷を所持させることはあったが、それは彼らが幕府と結びついた町人であり、公用空地としての性格をもっていた。一七世紀後半ともなれば、初期の政策は変更され、現在では新屋敷は不要と明確に述べていることも重要である。都市が発展をしている時期には、もはや初期のような家の建設をいそがせる必要はなかったのであった。また土地の収公にあたっては、替地が与えられたのは土地管理の性格にもよろうが、家屋敷の権利が強まったことを示していよう。いつこのような転換がおこなわれたのかは不明であるが、寛永一八年には明屋敷の収公がなされているから、おそらく翌年の大飢饉を契機とする政策

轉換以降のことであり、一七世紀後半をかけてのことであろう。⁽⁷⁾

なお幕府は明地・明屋敷と町屋がある土地との区別を明確にしていた。それは先の三津寺町の例でも明らかである。ここでは寛永十四年の明地については、二筆で高三石六斗三升七合の四割で一石四斗五升、高四石二斗一升二合の四割五分で一石八斗九升と年貢を納めている。ここでは明地は石高で表示されており、年貢を払ったのであった。町屋となれば、間口・裏行を記し地子を払うのであるが、大坂では免除されていた。これに対して明地は農地並の年貢を払ったのであった。

また安井家では、明屋敷については松平忠明時代は地子免除となっていたが、幕領になって年貢を支払うとしていた。たとえば寛文五年「道頓堀南側田地年貢帳覚帳并家裏年貢堀米帳」(一七七号)には、前者が三町七反七畝余で安井・平野両家で共有しているが、その年貢銀三貫四二七匁五厘を収納している。それは一反につき九〇匁と計算であった。元禄三年十月の書上写(一五七号)では、道頓堀南側明屋敷畑三町七反壹畝三歩、三二石七斗七升六合を平野家と共有し、玉造森町所々明屋敷を七反二畝・五石七斗六升を支配していたが、その斗代は上・中・下の斗代で計算している。ついで正徳三年(一七一三)には、安治川裏での共有地や玉造森町での請所となっていて、明屋敷とはいっていないが、三町四反壹畝三歩・二二石四斗六升八合となり、一斗三升四合を堤敷でのぞいた土地については、高六つ七分の定免、三分の一銀納値段で銀納している。家屋敷は地子免除になっているので、水帳がつくられて、把握しているのであったが、明屋敷は年貢を納めたのであった。

三 家屋所持

家屋所持が町人の資格のひとつであるため、家屋購入にあたってさまざまな規制がなされたことは知られている。京都の場合は、町内がそれを管理したと考えられていて、そのような可能性が強い⁽⁸⁾。初期の大坂では、家屋購入の管理は大坂町奉行が関与している。すなわち「大坂三郷町中御取立承伝記」⁽⁹⁾には、次のような文書が記されている。

大工町三丁目見屋長兵衛家屋敷之事、表三間口裏江九間之所、年寄中以宰判永代買取由、心得候者也

元和六年

十月廿六日

嶋清左御判

久忠左御判

ぬしや喜兵衛

元和五年（一六一八）、松平忠明が大和郡山に転封されたのち、大坂は幕府直轄領となったが、そのさい町奉行である嶋田清左衛門直時・久貝忠左衛門正俊が、町屋敷の売買について関与した文書である。それは大工町三丁目の見屋長兵衛からぬしや喜兵衛が家屋敷を購入したのであるが、そのさい「年寄中」が「宰判」し、それを両奉行が「心得」たこと、つまり承知したことを示している。これはどのような意味であるかは、「承伝記」につきのような記述があることから明らかである。すなわち「町人家屋敷売渡候節ハ、町年寄より惣年寄へ相伺、惣年寄より御奉行所へ御断被申上、帳切銀式十分一上納之上、従両御奉行様御許容之御印附之御證文惣年寄へ被下、被相渡候」

と記している。年寄の宰判があつたにせよ、最終的には町年寄→惣年寄→町奉行へと上申し、その認可の証文があつて、売買が成立している。これは町奉行が家屋敷の売買を最終的に管理していることを示している。そしてこの段階では、家屋購入の帳切銀として二十分の一銀を奉行所へ上納することも必要であつた。

また元和九年十二月九日付で、本町式丁目北輪長濱屋妙善家屋敷を購入した奈良屋紅意宛に町奉行からの認可状がだされている。⁽¹⁰⁾これは旧『大阪市史』では「帳切銀請取證文」となっているため、誤解されている場合も見うけるが、文面は先の大工町のぬしやの例と同じであり、帳切銀の銀額も記されていないから、これは売買認可状というのがふさわしい。つまり家屋売買は奉行所も関与したのであつた。

このようなことは松平忠明時代からおこなわれており、元和二年九月廿日の「請取帳切銀子之事」には、久太郎町式丁目北側伝次郎後家屋敷が銀四五匁で九郎右衛門に売られて、その四〇分の一の帳切銀一匁一分五厘の受取状が、九郎右衛門宛に松平家奉行三名から出されている。翌年にも本町式丁目の中田弥四郎家屋敷が油や仁右衛門へ売られて、三五匁の帳切銀の受取状が残っている。⁽¹¹⁾

これは松平家時代にも、家屋敷売買には奉行の許可がいったことを示しているが、ここでは帳切銀の受取が文書となつて、奉行の認可状が残っていない。これに対して、幕府は家屋敷売買そのものの許可を行っているが、逆に帳切銀請取状が残っていない。これは単なる文書の残り方の相違とは考えられないので、幕府は家屋所持の状況を把握することに重点を移していることを示すものと考えられるが、今後の検討課題である。

このことは近世初期の大坂において、家屋敷売買が町年寄らの承認とともに、領主側によって統制されていたことを示している。帳切銀が奉行所にだされていることを考慮すると、家屋敷の帳簿は奉行所にもあつたと見てよい

であろう。

この状況に変化が起こるのは、寛永十一年（一六三四）の將軍家光の入坂である。このとき彼は太坂町人に地子免除をおこない、錢を下賜したが、またこのとき帳切銀の上納を免除して、町内へ与えたのであった。ここで家屋の売買・移動についての管理は、町内がおこなうことになった。かつての四〇分の一の帳切銀は二十分の一銀と二倍となり、さらに帳切りなどの実施も町内がおこなうことになった。

もっとも寛永十七年五月の兩奉行の町触には、「家の売買、其町之年寄・五人組ニ相理り売買仕へし、縦売券有之共、町中へ於無斷者裁許有間敷事」とあり、町内の承認で売買がなされているが、その上で町奉行の「裁許」があったことがわかる。また債務で家屋敷を債権者に渡した時、債権者が複数の場合は「公儀上り家ニ可成之間」、欠落などしないで、債権者と相對に話をつけるように命じているが、初期とは異なることになったのであった。

近世初期においても、家屋とその所持権は強かったが、それでも非常のさいには移転を強制されたし、明地の管理もおこなったのであったが、寛永十一年以降、町内に帳切りを任せるなどしたのは、領主側として直接管理をおこなう必要がなくなったこと、そして家屋の所持権を認める方向になったことを示していた。

それを示すのは家質の動向である。近世町人の金融における担保物件において、もっとも重要な地位を召めたのは、家屋であった。家屋所持は領主または町内において管理されており、水帳に記載があつて、確実な担保であつた。したがつて金融のさいには、家質がよくおこなわれた。そのため太坂におけるうちこわしのなかで、もっとも激しいものになったのは、家質奥印差配所設置反対によるものであったことはよく知られている。しかし家質の実態については、必ずしも明らかではない。⁽¹⁸⁾ここではそれについても簡単にふれておこう。

家質が中世でどのようになっていたかは知らないが、近世に入って、豊臣政権の下で、天正十七年（一五八九）三月、天満本願寺内町の町奉行にあった下間頼廉・仲康は一二か条の「当寺法度」⁽¹⁴⁾を作成しているが、この第六条に、

一家のうりかい家しち等事、兩人に不申、わたくしにて仕におゐては正義たるましき事

としている。これは家の売買のみではなく、質入れについても奉行が管理していることを示しているが、これは寺内町では家屋の所持権がある程度確立していることを示していた。もちろんこの寺内町も京都六条への移転を命ぜられていたから、豊臣政権期にはまだ状況は不安定であった。しかしすでに家質がなされていることは明らかであった。ついで京都市下本能寺前町の元和六年九月「定町中之法度」⁽¹⁵⁾には

家やしきをしち物にて銀子借用有度候は、老十人組談合被申候て、かり可被申候事

とある。これは家質が普及しているため、京都では町内がこれを管理していたのであった。大坂でも、先の天満本願寺寺内町の例からも明らかのように、早くからおこなわれていたらしいが、このような奉行や町内による規制については不明である。しかし史料として存在するのは、承応三年（一六五三）十月十一日、平野屋二郎兵衛が三津寺町六右衛門宛家質銀子請取書である。⁽¹⁶⁾

一三寺町六右殿ニ慶安四年極月十九日ニいゑしち取銀子百五十めかし申ヲ、午ノ十月十一日ニ請取すミ申候、
かさねて出入不御座候、為其一筆如件

承応三年

平のや

午十月十一日

二郎兵衛

三寺町

六右衛門殿

平野屋次郎兵衛は安井家とともに道頓堀を開発した家であるが、慶安四年（一六五二）に「いゑしち取」すなわち家質で銀百五十匁を貸しており、承応三年（一六五四）十月十一日に返済してもらっている。これは約二年十月であるが、このように家質はおこなわれていた。なお、この六右衛門については、明暦二年（一六五六）十一月の「夜念仏御法度帳」（四八号）に「彦兵衛かしや」に六右衛門と六右衛門かゝが見えるが、家質に入れる位であるから、結局は家をうって借家に入ったものと考えられる。

ところで家質を利用したのは幕府であった。このころになると幕府は豪商との関係において家質を徴収している。三井家においても残っているが、大坂では泉屋住友らに家質をとっていた。

延宝五年（一六七七）八月、泉屋は足尾銅を長崎で中国・オランダ人に売渡した代金を為替に組んで、江戸へ送ったが、そのさい銅代金の納入の保証として、家質を入れたのである。この時の足尾銅は棹銅一二万五五五〇貫目で、その元値段は一三貫五〇〇目が金一両であったから九三〇〇両である。それを一万両で売るのであるが、これ

に対して、大坂の泉屋吉左衛門・大坂屋久左衛門から家賃一万一〇〇〇両をだしたのであった(表Ⅱ)。これは、「家賃割増之積り差上ケ」とあるように一割増で計算している。⁽¹⁶⁾

このように幕府も家賃を重要な担保と考えていたことは、家屋所持の安定を示すものであろう。後代のものであるが、「三郷惣年寄由緒書并勤書」には、幕府の為替・普請・廻米・廻船・国役方掛屋の請負の引当に家賃を差し入れたさいには、惣年寄が証文などを改めることになっており、また役所よりの拝借銀については、家賃証文の改めと利息銀の取立をおこなうとなっている。もちろん一般の家賃においても町年寄の承認がいったのであった。

おわりに

近世前期の大坂を中心に、家屋と土地の問題について、若干の検討をおこなった。ここでは近世都市の原則にかかわる状況が見られるといつてよいであろう。近世権力は都市建設にあたって、土地利用を恣意的におこなって、都市町人の移動や農地の取上げなどを行っていた。また都市繁栄をはかるため、家屋建設を進めるため、明地のままの所持は好まず、場合によっては屋敷所持者から土地を取り上げることすら見られたのであった。一部の御用町人に対しては、町の建設を進めるために、これは後に請地とよばれたりする土地を与えているが、その場合は町屋敷とは異なり、明地として把握し、年貢を納めさせたのであった。明地は大坂町屋敷のなかにあっても、農地並みに扱い、年貢を取ったのであって、それは都市繁栄策にもつながったのであった。

このような政策は、初期には幕府または領主が直接に管理することで実現したが、次第に変化を始めてくる。家

表Ⅱ 泉屋、大坂屋の家賃

| | 大坂 | 京都 | 江戸 |
|-----|------|------|-------|
| 泉屋 | 7000 | 1100 | 700 両 |
| 大坂屋 | 2200 | — | — |

屋の管理を町でおこなわせたことは、町共同体に一層委任することを意図したもので、地子銀免除や帳切銀を町に与えたことといい、都市への支配の転換であった。それとともに家屋・屋敷の収公もなく、御用町人の管理地を収公したさいも、替地を与えている。明地から年貢を取ることは後代まで見られるが、家屋所持権は安定し、他ならぬ幕府が御用の際の保証として家質をとるにいたったのであった。

注

(1) 早く、中部よし子「近世初期の都市検地と町民支配」『歴史学研究』三五八号などがあり、近年では、内田九州男「大坂三郷の成立」『大阪の歴史』七号、「近世初期の町と町人」『ヒストリア』一〇九号、「都市建設と町の開発」『日本都市史入門Ⅱ町』東京大学出版会、一九九〇年など多くの論文、伊藤毅『近世大坂成立史論』生活史料研究所、一九七八年、がある。とくに『御津八幡宮・三津家文書(上)(下)』田中豊解説、大阪市史編纂所、一九八六年、が刊行され、初期の文書については活字化されている。本論もこの恩恵に浴したが、文書の後の括弧内は、この文書番号である。

(2) 町編入は、元和六年といわれているが、この文書で四〇年前とか三九年前と記しているのは、このことを示している。

(3) ふしみ川は長堀と推定されている。伊藤毅前掲書二八三ページ。

(4) 向日市・莫家文書。

(5) 『大山崎町史』編集のさいには見たのであるが、その後、所在不明のため、原文を紹介できない。

(6) 『安井家文書』大阪市史料第二十輯、大阪市史編纂所、一九八七年。安井家文書については、以下同書による。番号は同書の整理番号による。

(7) 延宝五年書上「只今道頓堀南側明屋敷ニ家を立候へ者、九兵衛・次郎兵衛勝手ニ能御座候故、曾我丹波守様・松平隼人正様方時分御訴訟申上候へ者、町近ク川はた明屋敷、我等共所持候外無御座候ニ付、先其通ニ仕置候様ニと被成御意候」

- (8) たとえば安国良一「近世京都の町と家屋敷所持」『日本史研究』二八三号、一九八六年三月。
- (9) 旧『大阪市史』第五
- (10) 同上、写真版、濱和助文書。
- (11) 同上
- (12) 三津家文書四四号
- (13) 石井良助「家質の研究」『國家學會雜誌』七三卷三号、一九五九年二月。
筆者「洪庵の適塾購入について」『適塾』二四号、一九九一年。蘭学者緒方洪庵が適塾を購入したさい、家質によって費用を調達したが、その内容は家質の内容を示す史料として紹介した。
- (14) 本願寺文書。千葉乗隆「近世本願寺寺内町の構造」『龍谷史壇』五五号、一九六五年。
- (15) 『京都の歴史』
- (16) 「年々帳 無番」一四『住友史料叢書』今井典子編集、住友修史室、一九八五年。

(文学部教授)