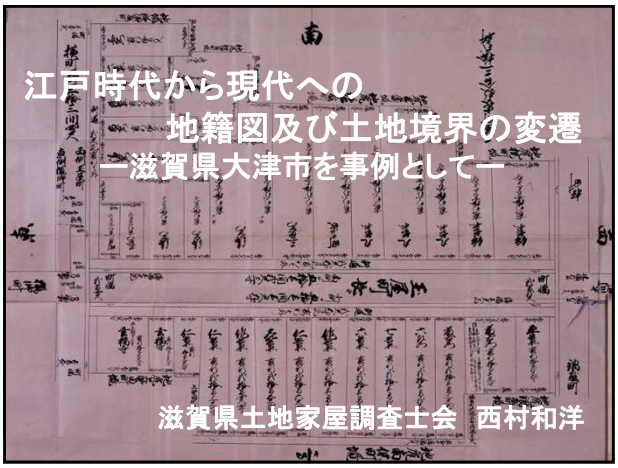


江戸時代から現代への 地籍図及び土地境界の変遷
―滋賀県大津市を事例として―

滋賀県土地家屋調査士会　西村和洋

滋賀県大津市の紹介

滋賀県大津市はそもそも豊臣秀吉によって京都の外港として整備されたのが近世都市への成長のきっかけである　特にその中心的な地域は「大津百町」とも呼ばれるほど商業都市として繁栄した

政治的には江戸時代を通じて幕府直轄領であり、大津代官所が支配を行った歴史を持つ

また戦災・天災に比較的無縁であったため近世の町絵図・近代の地籍図の現存状況が良好である

市街地券発行地でもあり公図の地図としての精度も高い

なお、大津百町では近世由来の大都市にみられる土地慣行の「軒下地」が確認できる

はじめに　―本報告の問題意識―

長い地図の歴史の中で地籍図や公図は近代以降につくられた比較的新しい地図である

「地図」である地籍図や公図を理解するにあたってはそれ以前の地図の影響は無視できない要素となる

そもそも、近世（江戸）と近代（明治）は地図の世界において単純に峻別できるものなのだろうか？

しかし、例えば地理学の分野でも近世以前の地図が近代以降の地籍図や公図にどのような影響を与えたのかを丹念に追った研究は管見にして見られない

本報告では滋賀県大津市を事例として特に近世に作成された「元禄絵図」に焦点を当て、元禄絵図が近代の地籍図や土地境界の生成にどのような影響を及ぼしたのかを明らかにしたい

滋賀県大津市の位置

目次

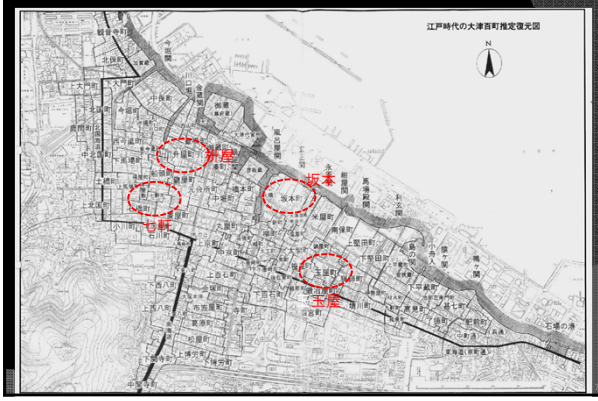
1、滋賀県大津市の紹介
2、大津市に残る地籍図類の紹介
3、大津市に残る元禄絵図の紹介
4、地籍図間の比較
5、実測図との比較
6、軒下地について
7、検証結果

最後に

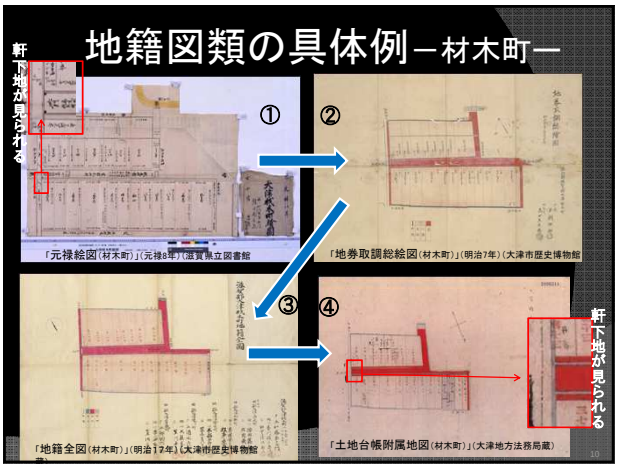
大津百町の位置

大津町全図をグーグルアースに重ねたもの

大津百町推定復元図（桝屋町・七軒町・玉屋町）

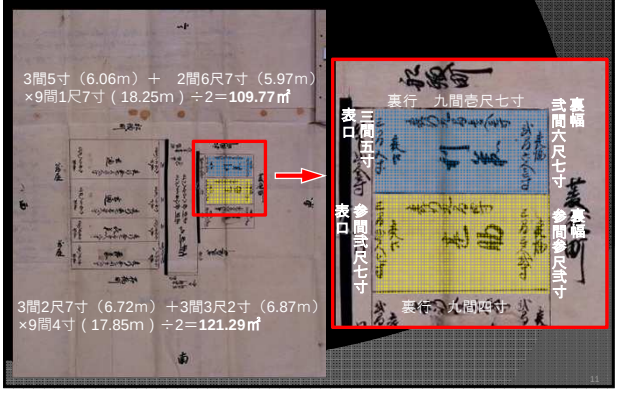


地籍図類の具体例－材木町－



大津百町まち遺産マップ

元禄絵図の紹介①－七軒町－



大津市（百町）に残る地籍図類

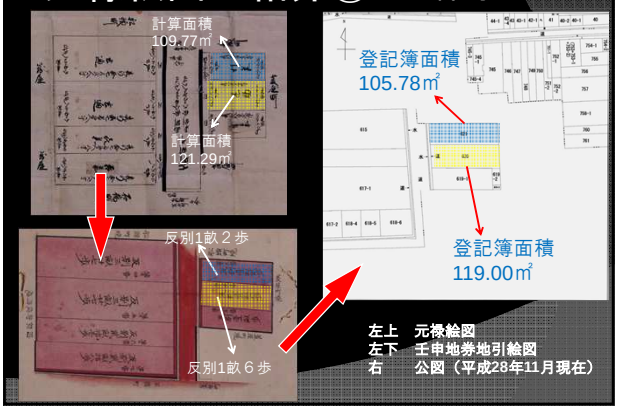
	地籍図の種類	作製年代	現存割合	縮尺	主な保管先
①	**元禄絵図（検地絵図）**	元禄8年（1695）	74／100	不明	滋賀県立図書館 大津市歴史博物館
②	**地券取調総絵図**	明治7年（1874）	26／100	1／300	滋賀県立図書館 大津市歴史博物館
③	**地籍編製図**	明治17年（1884）	？／100	1／300	大津市歴史博物館
④	**公図（和紙公図）**	明治中頃	100／100	1／300	法務局

元禄絵図（検地絵図）については年代が古いにもかかわらず現存率がすこぶる高い

また地租改正地引絵図は見当たらない

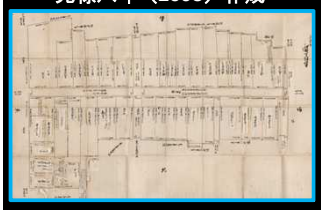
→ 大津百町の特色

元禄絵図の紹介②－七軒町－

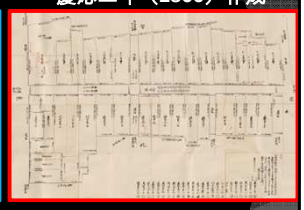


元禄絵図の紹介①－枡屋町－

元禄八年（1695）作成



慶応二年（1866）作成



共に大津市歴史博物館蔵

左右、同じ絵図にも見えると思いますが、どうでしょうか？

13

元禄絵図の紹介②－枡屋町－

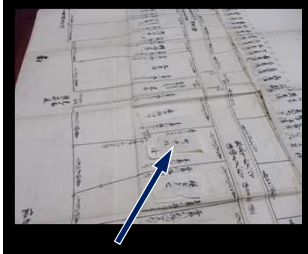
奥　元禄八年　原図

手前　慶応二年模写図

大津市歴史博物館蔵

14

元禄絵図の紹介③－枡屋町－

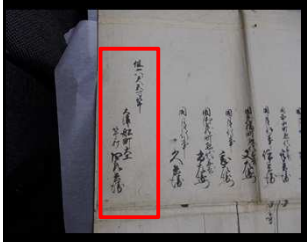


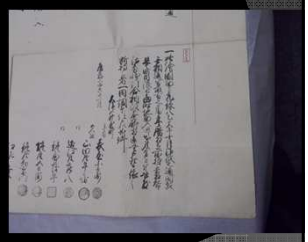
所有者名の上に貼り重ねられた付箋　所有者の異動の際のものと考えられる

「明治四年十月改」との記載ある赤線　辺長入り　当時の分筆線と考えられる

15

元禄絵図の紹介④－枡屋町－





16

元禄絵図の紹介⑤－枡屋町－

大津升屋町絵図（裏書）

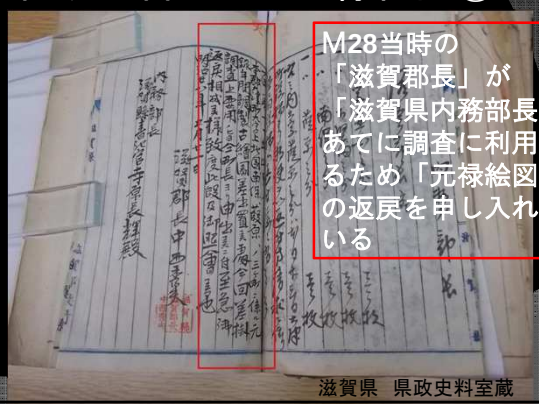
表書之絵図、年寄・町中不残立合、
面之屋鋪表口・裏行・裏幅・遠目
互ニ吟味仕、裏行之間数ハ表之鋪
居限ニ相極、念ヲ入検地仕如此御
座候、
但隣町之境ハ双方年寄・屋敷主立
合、互ニ吟味仕相究、相違無御座
候、為後日町中幷隣町惣代年寄・
月行事連判仕差上ケ申所如件

大津枡屋町年寄　元禄八年十月
茂兵衛　印）
（中略）
但六尺五寸竿　大津舟町大工
竿打　四郎兵衛

江左尚白をめぐる枡屋町の人びと
大津市歴史博物館研究紀要七　樋口修より抜粋

17

行政文書にみる元禄絵図①

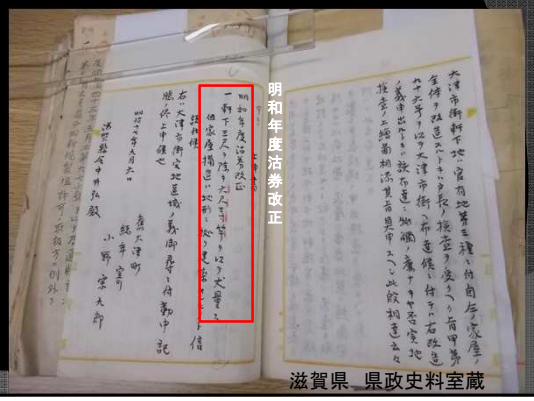


M28当時の「滋賀郡長」が「滋賀県内務部長」あてに調査に利用するため「元禄絵図」の返戻を申し入れている

滋賀県　県政史料室蔵

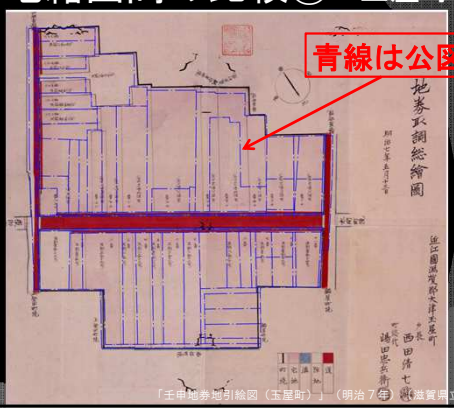
18

行政文書にみる元禄絵図②



滋賀県 県政史料室蔵

地籍図間の比較②ー玉屋町ー



「壬申地券地引絵図（玉屋町）」（明治７年）（滋賀県立図書館蔵）

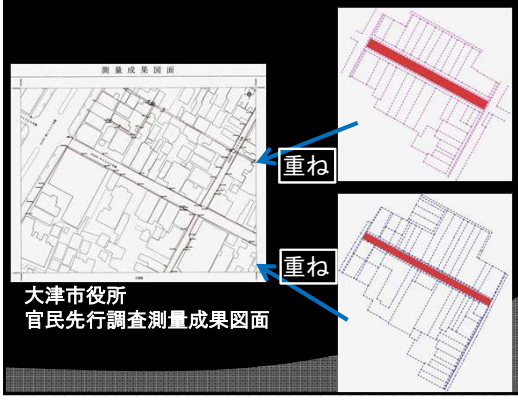
元禄絵図についてのまとめ

1、元禄絵図が近世だけでなく慶応年間や明治になっても活用されていた実態が確認できた

2、元禄絵図作成時には現代と同じような関係者の立会を経て作成されていたこと、絵図に記された辺長もかなり正確であることが確認できた

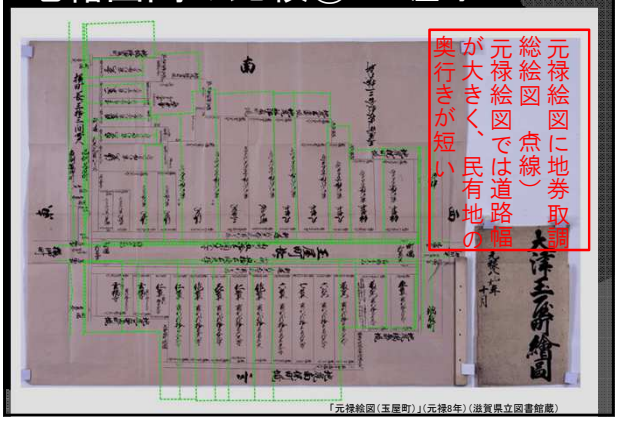
3、元禄絵図の作成者の職業が「大工」であった沽券図のもつ性格のポイントであると考えられる

実測図との比較①ー玉屋町ー



大津市役所
官民先行調査測量成果図面

地籍図間の比較①ー玉屋町ー

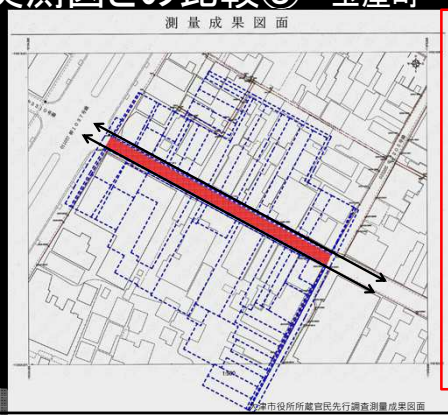


「元禄絵図（玉屋町）」（元禄8年）（滋賀県立図書館蔵）

実測図との比較②ー玉屋町ー

大津市役所所蔵官民先行調査測量成果図面

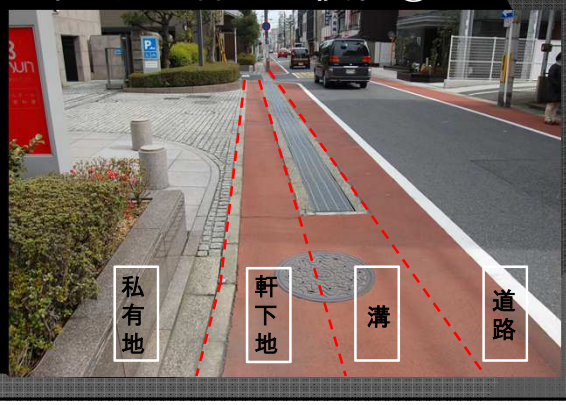
実測図との比較③—玉屋町—



測量成果図面に公図（点線）元禄絵図とは違いかなり実測に近い軒下地も現況の道路に収まる

大津市役所所蔵官民先行調査測量成果図面

大津に残る軒下地慣行①—坂本町—



「軒下地」とは —先行研究より—

近世には、個々の家屋から道路敷地上へ一定の幅の軒の突出が認められていた都市が多く存在したとされている(中略)

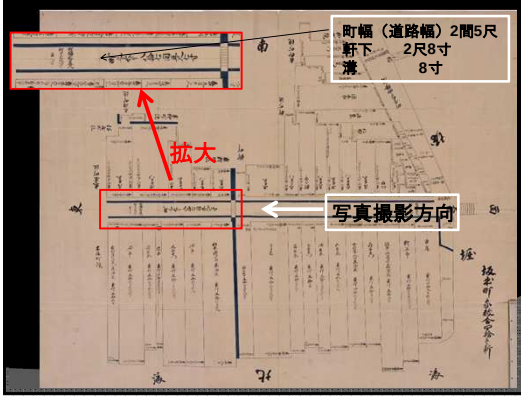
本来は道路敷地であるはずの軒下が私物化され、道路が狭隘化する問題が起こっていた

『近代大阪における「軒切り」の展開について』岡本訓明

明治初年の地租改正は、近代的な意味での土地所有権の確定作業でもあり、公有地と私有地の境界で種々の問題があったと考えられる　沽券絵図などによる江戸時代の町屋敷寸法と、明治初年の地籍図による寸法とを照合すると奥行寸法が大きくなっているので、公儀地であったはずの庇下は私有地に組み込まれたと考えられる

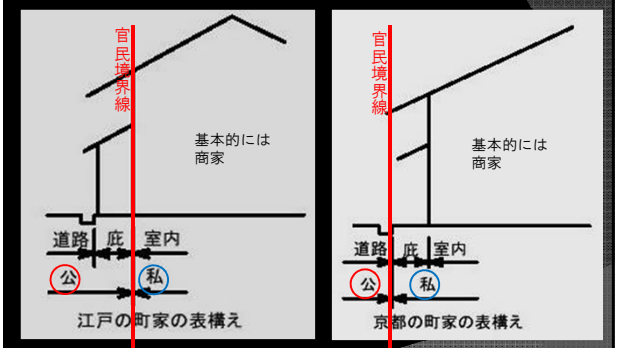
『江戸—失われた都市空間を読む—』玉井哲雄

大津に残る軒下地慣行②—坂本町—



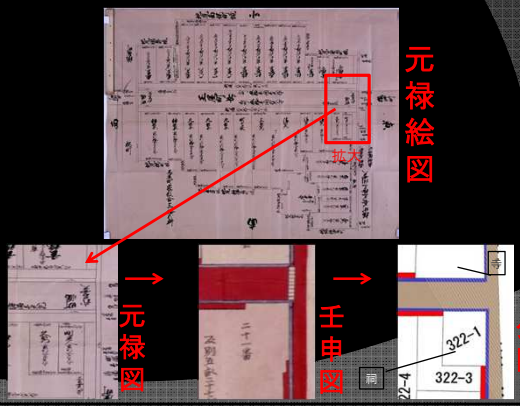
元禄絵図（坂本町）—元禄8年　滋賀県立図書館蔵）

軒下地とは—断面図—



『江戸-失われた都市空間を読む-』玉井哲雄より

大津に残る軒下地慣行③—玉屋町—



行政文書にみる軒下地

「現時大津市役所ニ於テ保存セル元禄八年ニ調製セシ各町絵図ニヨルトキハ軒下地ノ巾及長ヲ明記シ以テ私有ニ対スル屋敷地ト区別シ各地主及町役人等連署セルニヨリ見ルモ已ニ元禄年間ニ於テ軒下地ノ存セシコトハ明瞭ナリトス」

「明治八年地租改正ニ際シ右軒下地ハ従来彼ノ沽券ノ面積中ニ量入セサリシトノ理由ヲ以テ官有地ニ編入ノ処分ヲナセシ者ニシテ明治十七年ニ至リ道路敷ニ編入シタルモノナリ」

「大津市街軒下地処分の件」
明治34年（滋賀県県政史料室所蔵文書)より

大津における軒下地をめぐる経緯

①天正年間　明智光秀による地子免除・秀吉による都市整備
②元禄絵図
通りに沿って機械的に平行・直線的に軒下地が描かれている
→実状ではなく、建築に関する自主規制的なものを表現した
③明治7年地券取調総絵図（壬申図）
通りに沿って一様ではない軒下地が描かれている
（幅・寺院・農地など）
→実測し、実状にあわせた+課税逃れの側面
④明治17年　地籍全図（地籍編製図）調査により改めて軒下地の帰属が問題となる
→軒下地は官有第三種道路敷中と明確に分類
⑤明治34年　官有地処分一件（大津市街軒下地処分の件）
→大津の近代都市への成長に向けて道路整備の議論
⑥大正～昭和　　軒下地使用願・境界査定願

全体の検証結果

1、元禄絵図は測量図としての精度は高くないが、記載された文字情報は比較的正確と確認できた

2、元禄絵図に記載された軒下地や溝を根拠に地籍図が作成された　また壬申図作成時点ではより詳細な情報が反映されるなど正確性が増した

3、大津では地籍図作成時に元禄絵図を根拠とした結果、軒下地の存在が今日においても広範囲に確認できた　また官民境界線の復元も可能である

最後に

「文字の次元における法」の近代性と、
「行動の次元における法」の前近代性のずれ
「日本人の法意識」岩波新書　川島武宜著より一部抜粋

今回ご紹介させていただいた元禄絵図から公図に至る流れはまさにその端的な事例です

土地家屋調査士の業務とは、明治期に作成された地籍図・土地境界について、「文字」の次元のみではなく「行動」の次元についてまで理解し、その「ズレ」を埋める役割を担うことと考えます

今後、土地家屋調査士はその全国的な広がりと専門性を生かし、地域慣習の調査や研究の分野において大きな力を発揮できる資質をもっていると考えます

おわり