

1 はじめに

1-1 研究の背景及び目的

近年、都市では地価高騰をはじめとし、様々な住宅問題が発生していることは周知の通りである。特に都心部では、民間活力の導入、地上げ屋の横行などにより、ビル建設やマンション建設等が活発となり、一般庶民の生活空間は次第に狭められ、伝統ある良質な住宅地などが崩壊されつつある。

今日の東京には、戦前、電鉄会社や信託会社などにより計画的に開発され、良好な住宅地として残っている地域がいくつかみられる。

このうち我々は麻布霞町という地区の変遷について、三井信託銀行所蔵の史料及び学習院大学史料館所蔵の阿部家文書という史料により、明治期～昭和初期～現在まで追跡することの可能性を得た。

この地区は、江戸時代には棚倉藩阿部家の下屋敷であったところで明治期に既に阿部家によって宅地開発・貸地・貸家経営がなされ、昭和初期には三井信託会社による宅地開発分譲が行われたなどの経緯をもつ地区である。

大名屋敷跡地の住宅地開発について、既往研究では次のようなことが明らかとなっている。

東京では、明治から昭和初期にかけて、武家地公収の対象外となった大名屋敷跡地が次第に宅地化されていった。その形態には、次の2つがあった。

① 大地主による住宅地経営

ex) 本郷西片町（福山藩阿部家中屋敷）

駒込大和郷（甲府城主柳沢大和守吉保下屋敷→岩崎家）

日暮里渡辺町（佐竹藩下屋敷→渡辺治右衛門）

② 地主以外の企業が取得しての開発（旧邸地再開発）

ex) 電鉄会社による開発

財閥系信託会社による開発

なかでも、明治初期に旧大名が自邸周辺で直接的に貸地貸家経営を試みたものの代表例として、福山藩阿部家が経営した本郷西片町と棚倉藩阿部家が経営した麻布霞町の2つが知られている。このうち、本郷西片町の阿部家による住宅地経営については、既に紹介されているが、その貸家・貸地の実態については、明らかにされていない。

一方、麻布霞町の住宅地形成については、

① 明治期における阿部家による貸地貸家経営

② 阿部家が処分した土地における新地主による貸地貸家経営

③ 昭和初期、所有地の一部を三井信託会社が分譲地開発

④ 近年における阿部家本邸の土地処分

という開発経緯をたどったことが、既に明らかになっている。

本研究では、麻布霞町地区（棚倉藩阿部家下屋敷跡）を対象に、主に今まで明らかにされてこなかった、大名屋敷跡地の宅地開発と住宅地経営の実態について、解明することを目的とする。