

はじめに

日本の諸都市は、その多くが近世においてその骨格を形成したといえる。中世末期から近世初頭にかけての、為政者主導による計画的な都市造りを経て、近世中期以後は、大規模な再開発を除けば、民間レベルの経済活動の一環として、主に土地の売買取引による漸次的な都市域の再編が進展した。今日に至る土地本位の市場経済の原形は近世に求められうるが、本研究は、近世におけるこのような不動産取引の実態を解明することで、それに伴う地価の動向やその結果としての都市構成の変容の実態を実証的に明らかにすることを目的とする。

そのために、本研究では近世大津町（滋賀県大津市）を事例として取り上げた。近世大津町は、京都に近接する東海道の宿場町として、また琵琶湖の水運基地、さらには米の集積地として、経済・交通の要衝として発展した。当町に関しては、元禄8年（1695）の町絵図（滋賀県指定文化財）が多く現存し、また近世中期以後の沽券帳面が多数保存されている（大津歴史博物館所蔵）。これらは従来断片的に用いられることはあっても、系統だてて活用されることはなかった。

そこでまず、1）元禄の町絵図を用いて、近世大津町の町構成について個々の宅地割りまで含めて復原し、2）さらに元禄以後、明治初期までの各種町絵図を参照して、元禄期以後の変容の大要を把握する。その上で、3）沽券帳などから不動産の取引の実態を検討し、宅地割りや地価の動向を明らかにして、街区構成の変容過程を実証的に解明したい。

そのために、本研究では、旧大津町の中で最も中心部を構成する町であり、かつ豊富な諸史料を残す上京町を取り上げ、同町の近世中期以降の土地取引とそれによる街区構成の変移を検討した。

なお、近世大津町の町割復原図作成は主として水谷久美（京都府立大学専攻生）が取り組んだ。さらに上京町の土地所有の動向については、川崎喜久恵（同大学大学院生）が中心に分析作業を担当した。