

大阪市立大学生活科学部紀要・第45巻（1997）

## 近代京都における東山・下河原地域の市街地形成

- 石塀小路の宅地開発を中心として -

三浦要一・谷 直樹・岡 佳子

Housing Urbanization in Higashiyama-Shimogawara in Modern Kyoto

- A Study on the Housing development of Ishibei-koji -

YOICHI MIURA, NAOKI TANI and KEIKO OKA

## はじめに

一般に近代の市街地形成に関しては、①既成市街地の再開発、②既成市街地と連担した市街化、③郊外住宅地の開発の3つに類型化できる。近代京都の市街地形成を対象とした先行研究をみると、①に関しては新京極における歓楽街の形成<sup>1)</sup>、②に関しては祇園町南側の開発<sup>2)</sup>、東山八坂地区の市街地形成<sup>3)</sup>、③に関しては別荘地の開発<sup>4)</sup>、税制度と郊外住宅地形成の関連<sup>5)</sup>、郊外住宅地の開発<sup>6)</sup>、土地区画整理による市街地開発<sup>7)</sup>などがあり、それぞれ興味ある知見が提示されている。本論文では、既成市街地の裏側に位置する空閑地の開発事例として、東山の石塀小路の宅地開発を取り上げたい。この事例は、近代における寺院の旧境内地の再開発にも言及するものである。

石塀小路は、高台寺北門通と八坂神社の参道にあたる下河原通にはさまれた街区内に位置し、石畳と石塀からなる独特の町並み景観が形成されている。今日では数少なくなってきた京都らしい情緒をもつ町並みのひとつとして注目され、1996年に「産寧坂伝統的建造物群保存地区」に追加選定された<sup>8)</sup>。

石塀小路については、川崎清編著『仕組まれた意匠』で、明治末期に上村常次郎によって高台寺の旧境内地であった竹藪が開発され、最高級の借家が建築されたことが紹介されている<sup>9)</sup>。これは開発者の上村家の現当主のヒヤリングにもとづいたものであり、特に資料を分析したものではない。本論文では、上村家に伝わる資料を紹介し、石塀小路の形成過程をあとづけ、開発当初の家屋形態を明らかにし、さらに周辺の市街地形成ならびに住宅と比較することで、石塀小路の宅地開発の特色について考察を加えることを目的としている。

## 1. 石塀小路の開発前史

## (1) 近世における下河原地域

近代になって編纂された『京都坊目誌』によると、「下河原は汎き称号にして、今云清井町より西は建仁寺を限り、南は五条今の松原宮の辻に至りしと云う」<sup>10)</sup>とあり、下河原は現在よりも広い地域を総称している。元禄15年(1702)の序文を持つ『山州名跡志』<sup>11)</sup>には、下河原の由来は、菊溪川の河原地によると記している。

近世における下河原地域の市街地化の端緒は、鷲峰山高台寺の創建であった<sup>12)</sup>。高台寺は、豊臣秀吉の正室の北政所(高台院湖月尼)が開基した寺院である。北政所は母の菩提を弔うために、洛中に康徳寺を建立したが、慶長10年(1605)に鴨東の現在地に移転し、これを契機に高台寺と名を改め、晩年をここで過ごした。当初、高台寺は曹洞宗に属していたが、元和8年(1622)に建仁寺第3世の三江和尚を開山としてむかえ、臨済宗に改められた。

高台寺には伽藍と塔頭の配置を描いた「境内絵図」<sup>13)</sup>(以下、絵図と略称)が所蔵されている(図1)。本研究ではこの絵図を紹介し、高台寺境内の空間構造を明らかにしたい。この絵図は東を上にして、高台寺の境内を描いており、諸施設は6色に色分けされ、赤色は「方丈附建物之分」、橙色は「同建物焼失之分」、緑色は「松林藪並山」、黄色は「道」、水色は「水」を表している。建物は一般に外郭が描かれ、桁行と梁行が併記されるが、重要なものは間取りを書き上げている。なお、「但シ四囲拾間ヲ三寸之割 六尺五寸棹」と但し書きがあり、10間(1間は6尺5寸)を2寸に縮尺していることから、1/325になる。

絵図には年紀がないため、制作年代の検討が必要にな

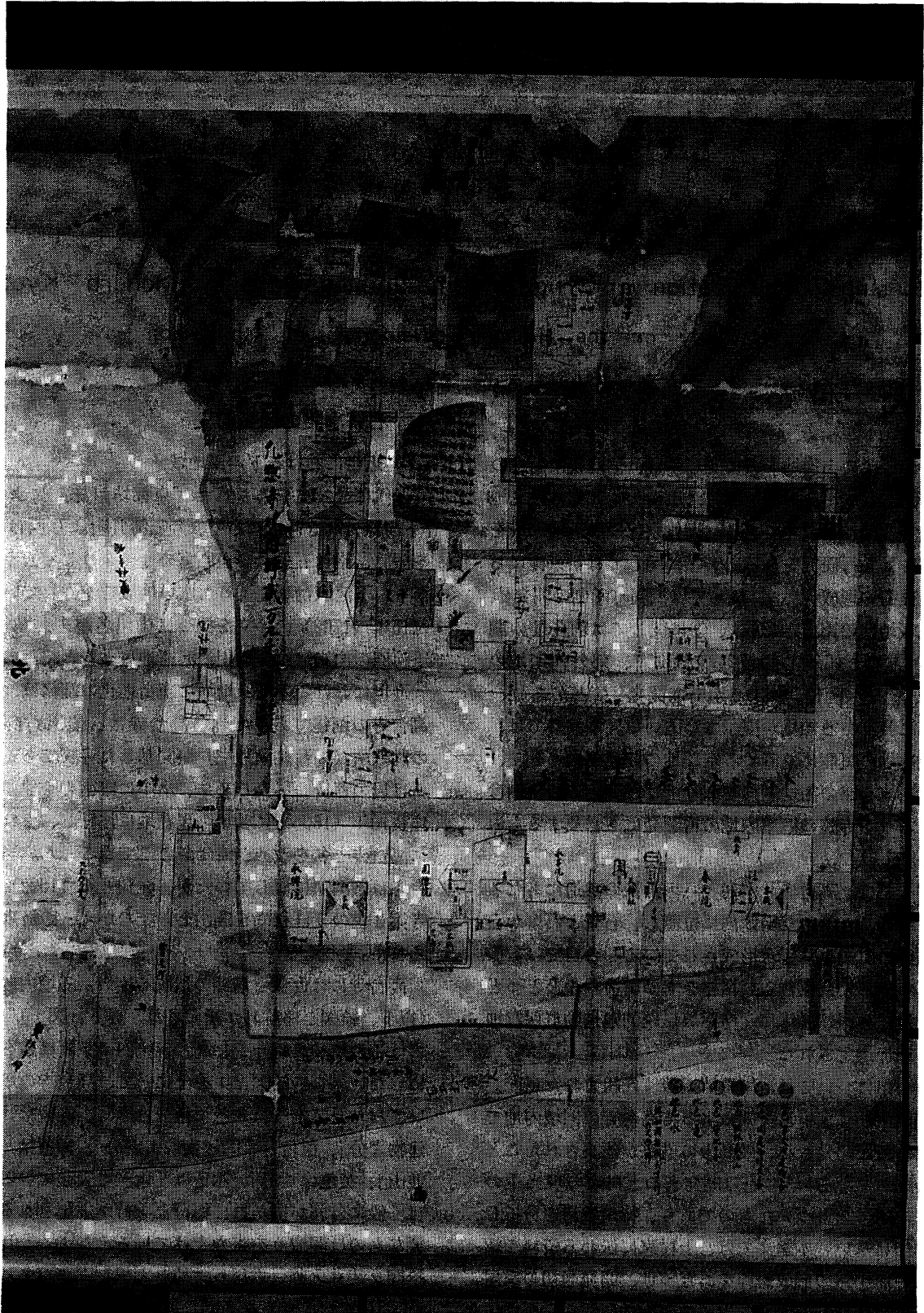


図1 高台寺境内絵図 (高台寺蔵)

ってくる。そこで注目されるのは、高台寺伽藍の諸建物が、赤色の「方丈附建物之分」と橙色の「同建物焼失之分」の2色に色分けされていることである。赤色に着色された建物は、「佛殿、唐門、開山堂、御霊屋、傘亭、時雨亭」に加えて、土蔵の2棟である。橙色は「大方丈、小方丈、庫裏、新玄関、楼船橋」に着色されている。

高台寺では、寛政元年（1789）と文久3年（1863）に火災に遭っている<sup>19)</sup>。とくに、寛政の火災では、創建当初の堂宇が烏有に帰したとあり、方丈などの建物を失ったことが記録されている。絵図において橙色に色分けされた建物は、寛政の火災の記録と符合している。これより、絵図は火災にともなう建物の焼失分を記録し、明示する目的で作されたものと推察される。したがって、この絵図は、寛政元年の火災後、そう遠くない時期に制作されたと考えられる。

絵図には、伽藍の周囲に玉雲院、昌純院、薬王院、岡林院、月真院の塔頭群と松林が描かれている。また、高台寺北門前通の西側には永興院、円徳院、永昌院、春光院などの塔頭が建ち並び、永昌院と春光院の間には天神社が描かれている。

一方、下河原町通の東側と鷲尾町の両側には、「町家」と書き込みがあり、さらに「町家貸地之分 凡三千百八拾六坪」とあることから、高台寺が所有する土地が貸地になり、町家が建ち並んでいたことを表している。

また、絵図には、高台寺境内を横断する菊溪川という小河川を描いている。菊溪川は東山から境内の北部を西下して流れており、高台寺北門通に至り、永興院・円徳院・春光院などの塔頭群と町家貸地の境界を南北に流れ、さらに下河原町通をこえて西側に流れている。

以上より、高台寺境内における塔頭群、町家貸地、菊溪川の位置関係が明らかになった。このうち、永昌院と天神社、円徳院の西端の一角が、近代に石堀小路が開発される区域である（図2）。

## （2）明治期における下河原地域

明治維新前夜の文久3年（1863）7月26日、高台寺は未曾有の大火に見まれ、大小方丈・唐門・庫裏などが焼失した<sup>19)</sup>。この火災が原因で高台寺は、維新後に著しく荒廃した。高台寺門前に生活を営む諸町もまたその影響をうけたと推察されるが、それが明らかになる史料はない。維新後の高台寺は、明治4年（1871）の上地令により、大きな影響を受けていた。慶長以来の95,047坪の境内地は、上地後に15,515坪となった<sup>19)</sup>。

明治中期における市街地の状況は、明治25年の「仮製二万分一地形図」<sup>17)</sup> からうかがうことができる（図3）。下河原地域の西側の建仁寺周辺は、空地がめだっている。

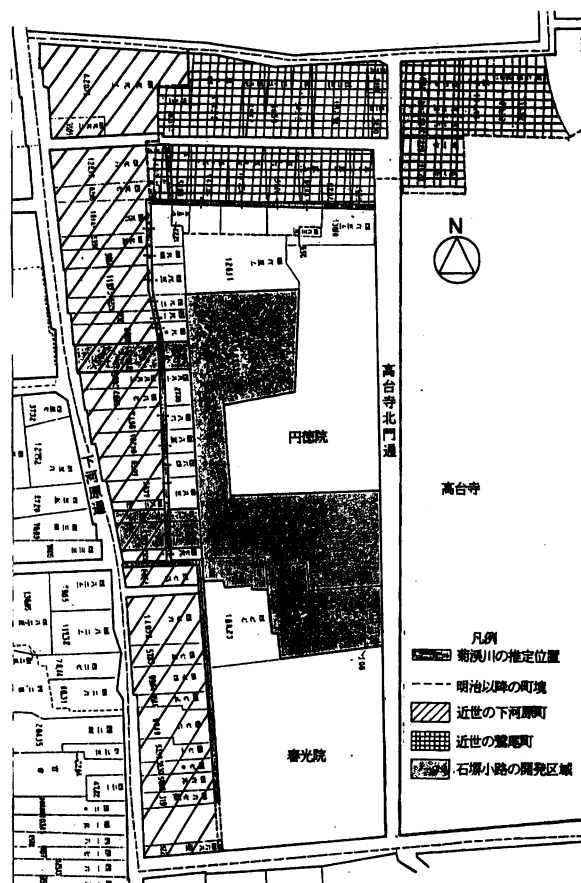


図2 近世の下河原町と鷲尾町の町域（『京都地籍図』から作成）

こうした状況については、「京都府地誌」<sup>18)</sup> に、

祇園町南裏 花見小路  
同 初音小路  
同 南園小路  
同 青柳小路

以上、建仁寺ノ上地トス。明治六年更ニ民有ニ附シ、街路ヲ鑿通シテ、新タニ町名ヲ下ス。目下、家屋未タ全ク整ハズ。

とあるように、上地された建仁寺周辺の土地が明治6年に民有地になり、街路が開通されたものの家屋の建築が進まなかったためであった。

しかし、四条通の南側では、市街化が認められる。そこで、近世における建仁寺境内と対照してみると、塔頭の清住院、普光院、正伝院、霊雲院の位置に該当することがわかる<sup>19)</sup>。四条通は京都を代表する主要街路であったこともあり、その街路に隣接する地域から徐々に市街化されていったことを表している。

下河原地域の開発は、四条通に隣接する建仁寺周辺の市街化に少し遅れるが、明治末期から始まり、人口が増加していた<sup>20)</sup>。この時期に京都市の三大事業のひとつとして道路拡築が行われ、丸太町と七条を結ぶ東山（東大路通）線が幅員8間（約15m）に拡幅された<sup>21)</sup>。東大

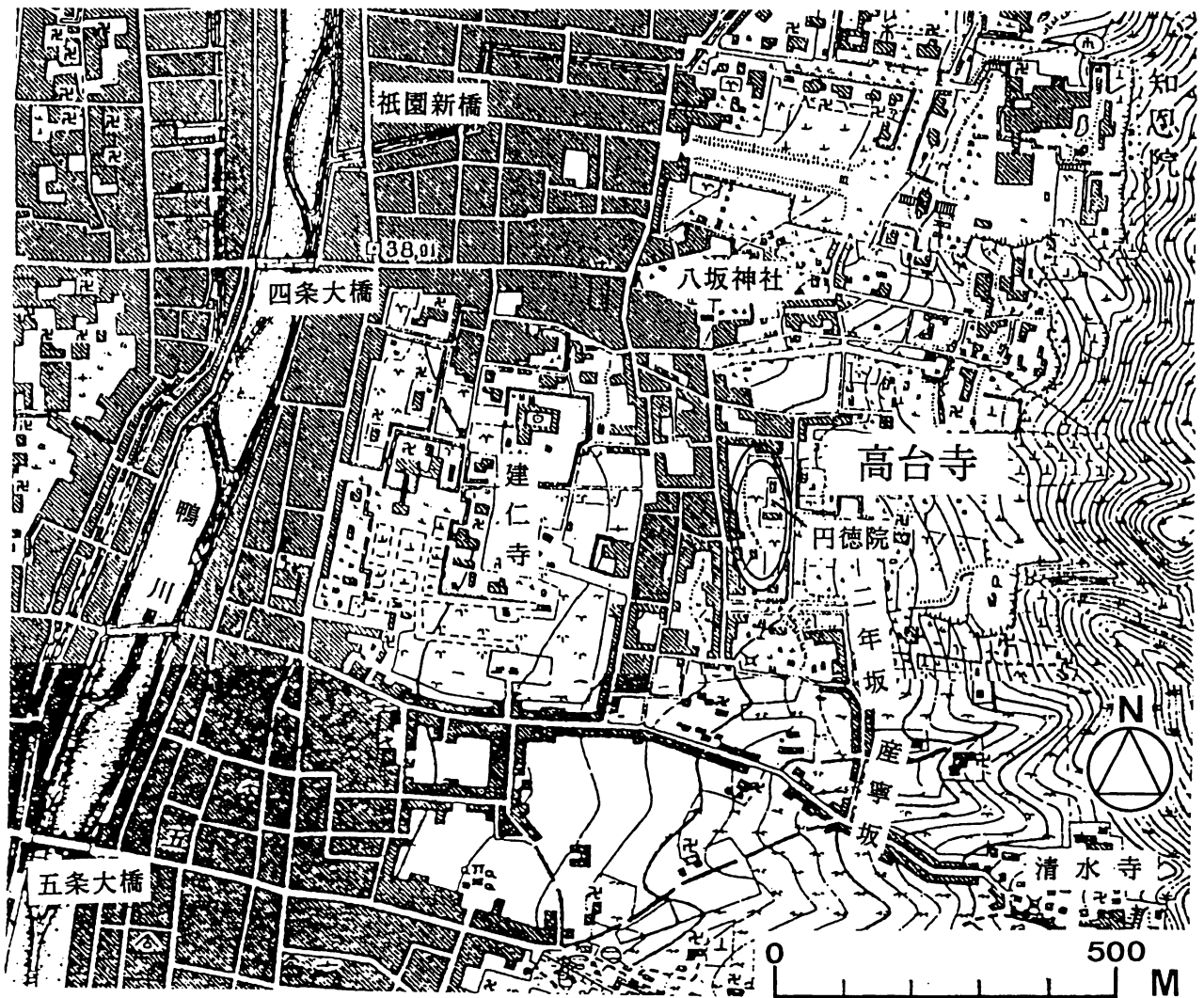


図3 明治中期の下河原周辺の市街地  
(出典：明治25年「仮製二万分一地形図」)

路通は京都の幹線道路になり、道路拡築の進行に並行して電気軌道が敷設され、路面電車が走るようになった。その結果、下河原周辺は近代都市へ変貌を遂げていった。

## 2. 石堀小路の形成過程

### (1) 上村家による土地集積

明治中期までの高台寺周辺の宅地化の様相は、高台寺北門通に沿って塔頭が並び、下河原通に面して門前町の町並みがみえるが、円徳院の背後の街区の中央部は空地になっており、藪地であった(図3)。

円徳院の境内地を描いた「旧現惣見取繪図」<sup>23)</sup>が残されている。この絵図には、「書院」が「明治四十一年三月十六日増築」、「拝所」が「明治四十一年三月十六日変更許可」、「来詣人休所」が「明治四十三年五月五日許可」とそれぞれに書き込みがあり、作成時期は明治末期と推定できる。

円徳院の境内の外側には、「此ノ所化粧御殿跡寛政年度ヨリ藪地トナル明治四年上地ニナリ今民有地トナル」と記されている。この場所に化粧御殿がおかれていたが、寛政期以降は藪地となり、明治4年の上地令でいったん京都府が所有し、その後に民有地となっていた。この区域は、近代に入っても藪地のままで放置されていたと考えられる。

大正元年(1912)の『京都地籍図』<sup>24)</sup>によれば、上地令の対象となった下河原通と高台寺北門通にはさまれた下河原町463~466番地と480・481番地は、上村常次郎の所有となっている(図4)。上村は石堀小路の開発を推進した人物で、文久2年12月に生まれ、下河原通の西側の月見町に居住し、製茶の販売で財をなしたという。『資産家地主総覧』<sup>25)</sup>によれば、職業は金融業・川東貯金銀行の監査役となっている。

上村常次郎の土地集積の過程は、「土地台帳」<sup>26)</sup>から

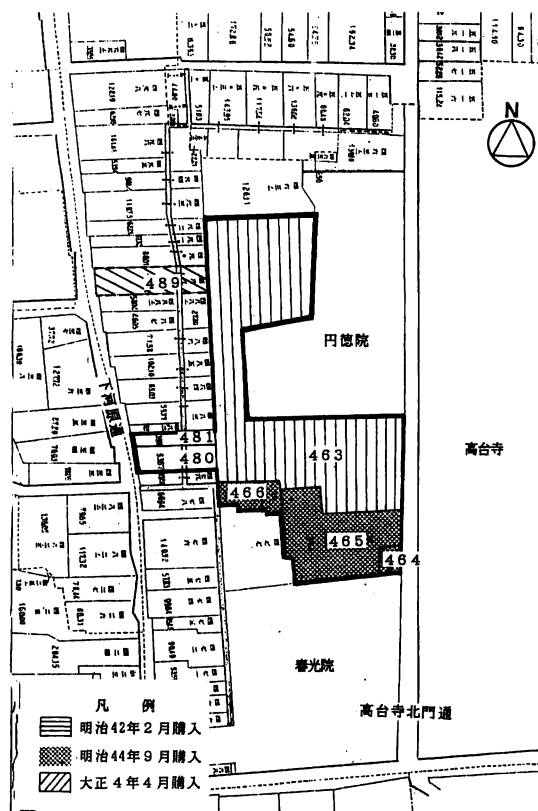


図4 上村家の土地集積（『京都地籍図』から作成）

判明する（表1）。まず、明治42年2月に京都金融株式会社から、下河原町463・480・481番地を購入し、その合計坪数は1,332.55坪である。ついで、明治44年9月には高台寺から464～466番地の合計441.52坪の畑を購入した。これによって常次郎の代の宅地集積はほぼ終了するが、上村家の土地買収は次代にいたっても継続され、大正4年4月には松田清から489番地、同7年9月には高

表1 上村家の土地集積

地番	字	地目	地積(坪)	前所有者	登録年月日	氏名
463	円徳院敷	宅地	1239.30	京都金融(株)	明治42.2.6	上村常次郎
480		宅地	53.67	京都金融(株)	明治42.2.6	上村常次郎
481		宅地	39.58	京都金融(株)	明治42.2.6	上村常次郎
464	馬場西 小路	畑	30.81	高台寺	明治44.9.8	上村常次郎
465	馬場西	畑	307.92	高台寺	明治44.9.8	上村常次郎
466	川島北手	畑	102.79	高台寺	明治44.9.8	上村常次郎
489		宅地	120.42	松田清	大正4.4.29	上村 興平
502	下河原	宅地	105.22	高台寺	大正7.9.4	上村 興平

出典)「土地台帳」

台寺から502番地、合計して225.64坪の宅地を購入している。したがって、明治末期から大正中期にいたるまでに集積した土地の総計は1,999.71坪になる。上村家が購入した土地は、明治4年に上地された後に民有地になっていたが、下河原通と高台寺北門通に囲まれた街区中央部の敷地を中心にしていた。

(2) 石塀小路の宅地造成と家屋の建設

上村家には、土地の契約書および登記書(4通)、土地の合筆・分筆の申告書(3通)、土木工事関連の見積書(10通)、家屋の見積書(17通)、電気工事見積書(8通)、忍び返しの見積書(4通)、京都市下京区長宛申告書(1通)、絵図(31枚)の資料が残されている。以下、本論文で特に注記していない資料は、全て上村家文書である(なお、家屋番号、北・中・東の地区区分は図5を参照)。

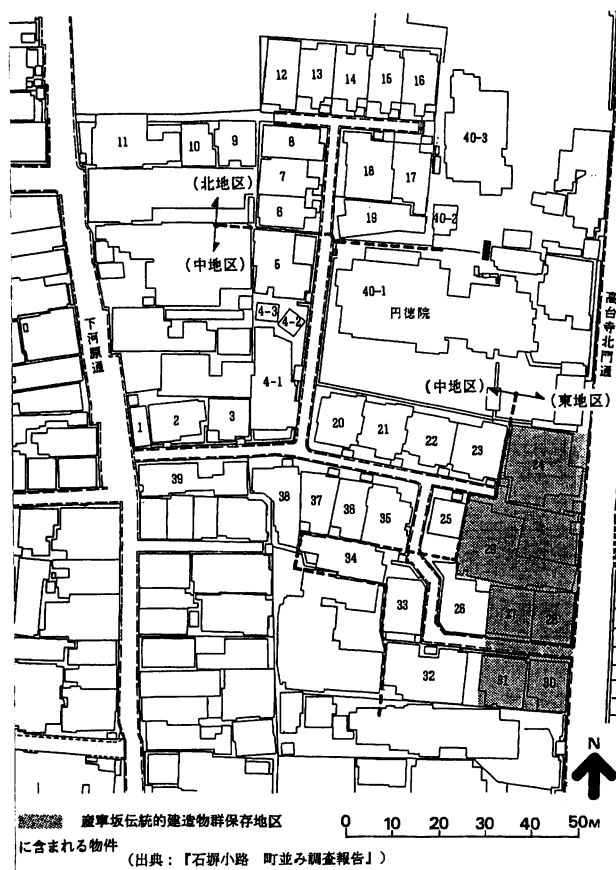


図5 石塀小路の現状

家屋の見積は、明治42年6月から大正5年2月に至るまで、大工として建築を担当した林幸次郎から上村家に提出されたものである(表2)。見積書によって建築時期がおおよそ明瞭となる家屋は20戸を数える。最も古い見積は明治42年6月であるが、それに該当する家屋は検出できなかった。明治44年1月の見積は中地区の家屋(25番)、同年4月の見積は下河原通から入ってすぐの宅

表 2 石堀小路の家屋見積書の一覧(上村家蔵)

作成時期	所在地	区別	調査番号	高塀	階数	建坪数
明治42. 6. 25	下河原町御貸家二階建壹棟	新築	不確定		2階建(1棟)	建坪: 16. 25
明治44. 1. 14	南側東ヨリ三軒目	新築	25		2階建(1棟)	
明治44. 4	高台寺通下河原町角御借家	新築	1 2	有	2階建 2階建	建坪: 6. 375 建坪: 16. 25
大正元. 10. 5	下河原町464・465番地 建築平家二階四戸分	新築	28・30		平屋建(2棟)	
			27・31	有	2階建(2棟)	
大正3. 4. 11	下河原町 463番地田舎亭角 北入東側三戸分	新築	17~19		2階建(1棟)	総建坪: 52. 25 (平均17. 42坪)
大正3. 4. 11	下河原町 463番地田舎亭角 北入西側三戸分	新築	6~8		2階建(1棟)	総建坪: 39. 25 (平均13. 08坪)
大正3. 4. 11	下河原町 463番地田舎亭角 北入北側五戸分	新築	12~16		2階建(1棟)	総建坪: 76. 25 (平均15. 25坪)
大正3. 4. 14	下河原町 463番地田舎亭角 北入拾壹戸分総費用	新築	6~8 12~19		2階建(3棟)	総建坪: 188. 半 (平均17. 14坪)
大正3. 12. 27	下河原町 463番地北側 西ヨリ二軒目綴工事	修繕	13			
大正4. 9. 15	高塀見積仕様書	新築				
大正4. 12. 6	下河原町 463番地北側 東ヨリ貳軒目修繕	修繕	15			
大正5. 2. 16	下河原町 489番地	新築	11	有	2階建(1棟)	建坪: 32. 25
大正5. 2. 28	下河原町 481番地	新築	3	有	2階建(1棟)	建坪: 16. 25
大正5. 2. 28	高台寺御借家南側之分	新築	不確定	有	2階建(1棟)	建坪: 37. 75
大正5. 2. 28	高台寺北側御借家	新築	不確定	有	2階建(1棟)	建坪: 19. 半
(不明). 9. 13	不明	新築	不確定			

地で2戸分(1・2番)、大正元年10月の4戸(27・28・30・31番)は東地区の高台寺北門通から入口に建てられたものである。大正3年4月になると、北地区における11戸分の見積が一括してとられている(6~8・12~19番)。大正5年6月のものは、石畳の築造の土木工事の見積で、この年に現在の石堀小路がほぼ完成したものと考えられる。

上村家文書のなかに作成年代はないが、200分の1の縮尺で道路と宅地割を描いた絵図がある(図6)。この図面には、「月見町入口(下河原通)」から「高台寺通(高台寺北門通)」にかけて、東西に貫通する道路が描か

れ、その中間より少し西側から北に向って道路が伸びている。そして、三叉路の南側に「新設道路ノ位置」の朱書があるが、北行道路の先は何も描かれていない。

この絵図によると、現行の東西道路が上村家の土地購入以前に存在していた道路であること、宅地造成の過程あるいは終了時に行き止まりに変更が加えられたことをうかがわせる。また、東地区の現状は高台寺北門通にぬけるL字型の道路が開設されているが、これは北地区に先行して計画された新規の道路であることがわかる。

さらに、この絵図では東西道路に沿って間口があけられ、「入口」の書き込みもある宅地割がなされている。



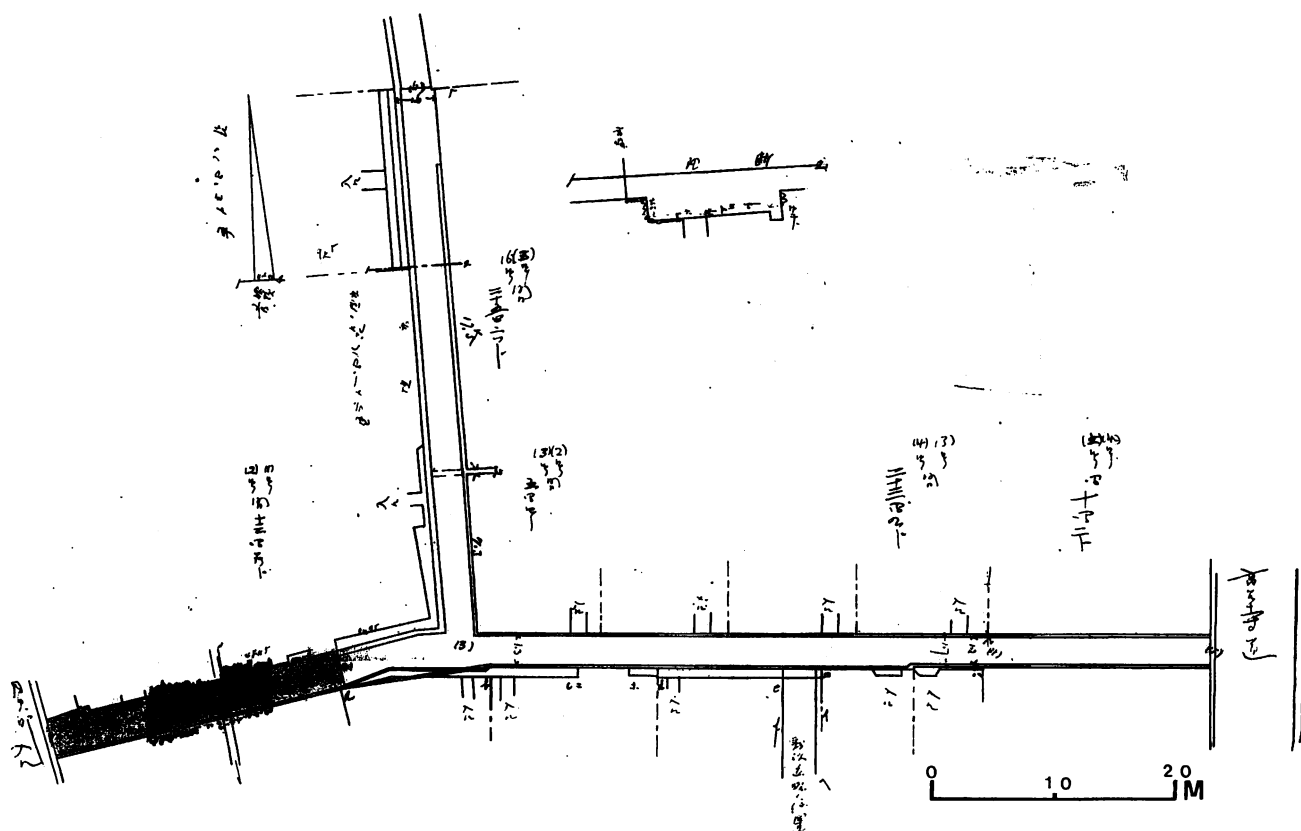


図6 石堀小路の造成絵図（上村家蔵）

東西道路の北側の4区画は現状と一致しているが（20～23番）、その南側の3区画は現状で4区画（35～38番）となっており、中間の1区画が2区画に変更されたものと思われる。

土木工事の見積書をみると、最も古いものは明治45年6月の中・東地区（下河原町463～466番地）に関係したものである。大正2年6月には、北地区の道路改修と下水新設・石垣工事の見積がとられている。中・東地区の宅地造成や石垣工事の見積は明治45年6月で、北地区より先行している。したがって、絵図の作成時期は、明治45年6月の見積以前かと思われ、宅地造成の計画を示すものであり、そのために新設道路の位置と書いているのであろう。土木工事関連の見積書によると、上村家は明治42年9月から購入した土地を順次造成し、宅地化していった。

こうしてみると、中地区ではすでに現状と一致する宅地割が絵図にみられ、宅地造成の見積も先行してとられている。絵図では、東地区と北地区には開通した道路と宅地割の記載がなく、土木工事の見積が遅れることから、宅地造成は既成の東西道路に沿った中地区より始まったといえよう。

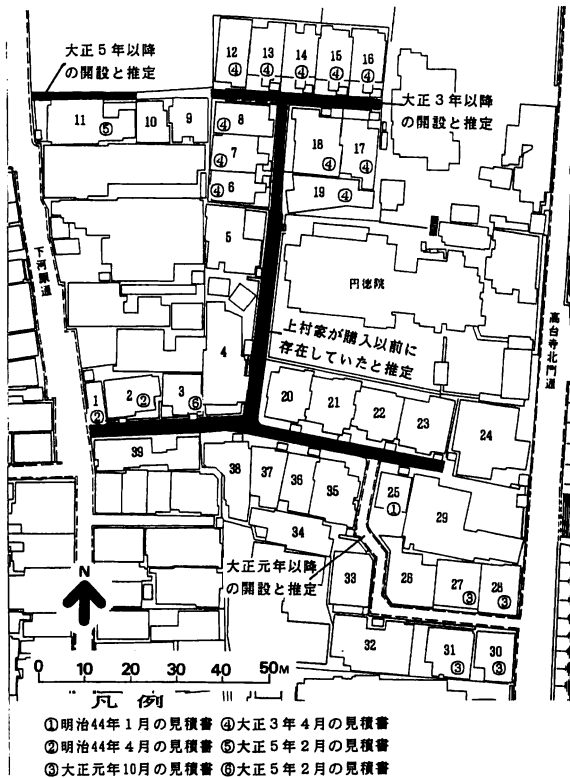
家屋の見積時期をみると、建築工事は宅地造成の進行と並行して行われていることが明らかになる（図7）。

すなわち、東西道路にそった中地区の家屋から着手され、つづいて東地区の家屋に移り、最後に北地区の家屋が一括して建築された。下河原通に面した宅地では、上村家が購入以前の所有者の家屋が建てられていたが、それを取り壊して借家を新築したことが上村家文書から判明する。なお、家屋見積書のなかに「田舎亭」（4番）の記載が確認できることから、この家屋は開発以前に建てられていた可能性がある。

### （3）開発当初の石堀小路とその後の変遷

石堀小路の町並み景観の特色は、道路が石畳で、石堀と高堀が巡らされること、小路の形態が変化に富んでいることである。先に紹介した絵図には、下河原通からの入口に「石張」と書き入れがあり（図6）、大正5年6月の土木工事の見積書にも「下河原町463番地・道路改造石畳築造其工事」と書かれている。石畳は、開発当初から敷き詰められていたことになる。

石堀小路の名前は、石堀のつづく町並みに由来するが、石堀が築造されているのは中地区ならびに北地区である。北地区は開発以前は藪地であり（表1）、この藪地を切り開いて小路が通されたことを伝える絵図が残されており、宅地の造成は在来地盤に土を盛り上げる盛土の方法ではなく、原地盤を掘削する切土であったことがわかる。そのため、地盤を固める擁壁の役割として石堀が用いら



①明治44年1月の見積書 ④大正3年4月の見積書  
 ②明治44年4月の見積書 ⑤大正5年2月の見積書  
 ③大正元年10月の見積書 ⑥大正5年2月の見積書

図7 石塀小路の家屋の見積時期と小路の開通時期

れ、それにあわせて石畳が敷き詰められたと考えられる。

一方、明治44年の4月の貸家見積書の添付図面には、「タカへ」の記載があり（2番）、また見積書のなかには「表高塀五間、脇高塀裏共六間半」といった記載があり（3番）、それ以外にも「高塀」と記載された見積があった（11・27・31番）。これより、東地区と下河原通に面して建てられた家屋は、開発当初から高塀を巡らしていたことが明らかになる。東地区は、上村家が宅地を購入する以前の地目は畑であった（表1）。この地区の宅地造成では、擁壁としての石塀を築造する必要がなかったこともあり、高塀が巡らされたと考えられる。

したがって、石塀小路の石塀と高塀、そして石畳という町並み景観は、開発当初からのものである。屋敷構えは、石塀からなる北地区、高塀からなる東地区、高塀から石塀へと変化する中地区から構成され、これらの集合体として特徴ある町並みが形成されている。

石塀小路では小路が屈折し、路地化した形態になっている。現状では、東西道路の東端に24番の家屋が建てられており、この高台寺北門通に面して建てられた家屋が、東西道路を塞ぐかたちになっている。小路の形成過程は、開発以前に貫通していた東西道路を活用しながら、新たに高台寺北門通に至るL字型の小路を開通させ、北地区

にもT字型の小路を新設し、最後に東西道路の東端に家屋が建築され、現状のようになったものと推定できる。

終戦直後の昭和21年（1954）9月には、地代家賃統制令が公布され、それにともない家賃が凍結され、また同23年の財産税の徴収もあり、借家経営に大きな影響を及ぼすことになった。昭和22年4月に上村家は、分筆の土地登記のために測量図を作成している<sup>26)</sup>。小路の形状と32筆に区画された宅地は現状と同一であり、その状況は終戦後から今日まで継承されていることになる（図8）。

「土地台帳」によると、分筆後に28筆の宅地の売買が行われており、上村家から払い下げられた時期は昭和22年9月に20筆と集中している<sup>27)</sup>。さらに、宅地購入者の住所をみると、28筆のうち16筆は石塀小路の居住者であり、8筆は東山界隈の人が購入したことがわかる。石塀小路の家屋もまた、居住者を中心に払い下げられるこ

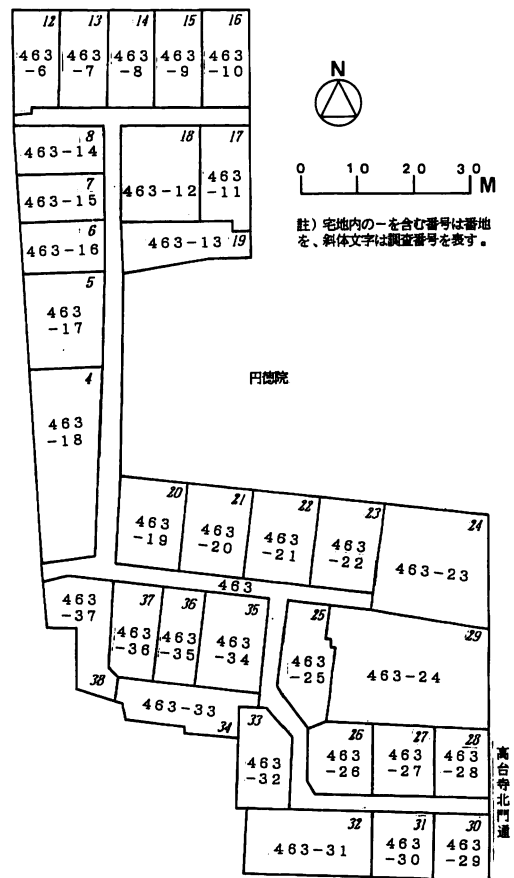


図8 昭和22年の石塀小路の分筆状況図（出典：上村家文書）



とで、持家化が進行したのである。

(4) 家屋の平面と意匠

ここでは上村家文書の絵図から、開発当初の家屋の平面、内部意匠、屋敷構えを明らかにしたい。絵図のうち平面図は、開発当初の設計図面(16点)、計画案と考えられる図面(11点)、戦前の住宅平面(3点)、戦前期の作成と推定される住宅平面(8点)の4種類に大別される(図9~12)。残りは立面図が1点、断面図が2点(図13・14)である。平面図は現存の38戸と対比すると、24戸を確定することができた。そのなかで北地区の11戸は現状とよく一致し、開発当初の特色を現在まで継承していることがわかる<sup>28)</sup>。したがって、北地区における家屋の平面の特色を分析したい(図12)。

北地区では道路に面して各戸に階段があり、門を構えている。門を入ると前庭が設けられ、裏手に縁側に面し

て庭と物干場がある。家屋は長屋建であるが、前庭がとられて戸建風になっている。一戸建て建てられた中・東地区に准じて、高級感を演出したことを思わせる。

家屋の平面構成は通り庭形式であり、1階は通り庭に接して台所、中廊下をはさみ、1列2室に居室が並んでいる。通り庭にはハシリとヘツイが置かれており、上部の一部が火袋となっている。

玄関は台目2畳で、その脇の階段から直接2階に上がることができる。2階は3室からなり、8畳の主座敷が表側におかれ、背後に6畳が続き、その隣に3畳の部屋がある。各部屋は廊下を介して出入りすることができる。主座敷には本床、天袋と違い棚からなる床脇が完備されている。外壁には戸袋が取り付けられており、座敷の脇の縁側は内縁になる。さらに、本床には平書院が設けられていた。主座敷の背後の6畳には、釣床が備えられて

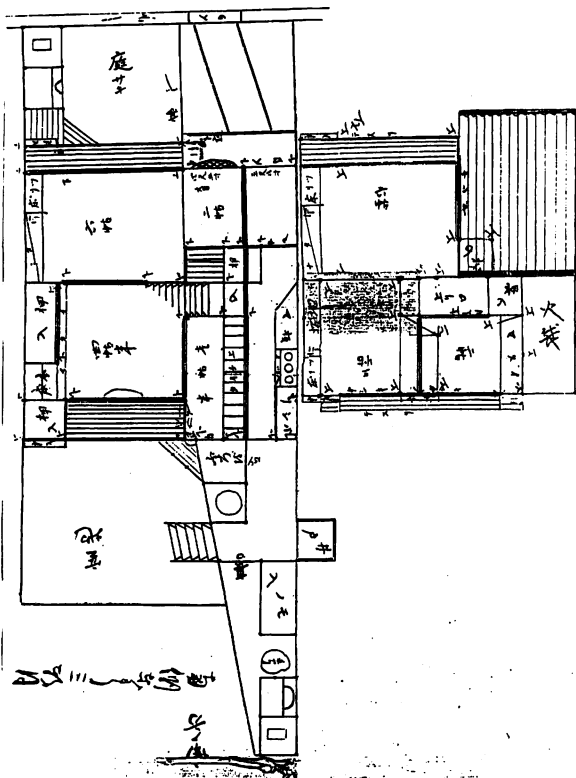


図9 開発当初の家屋の平面図(25番)(上村家蔵)

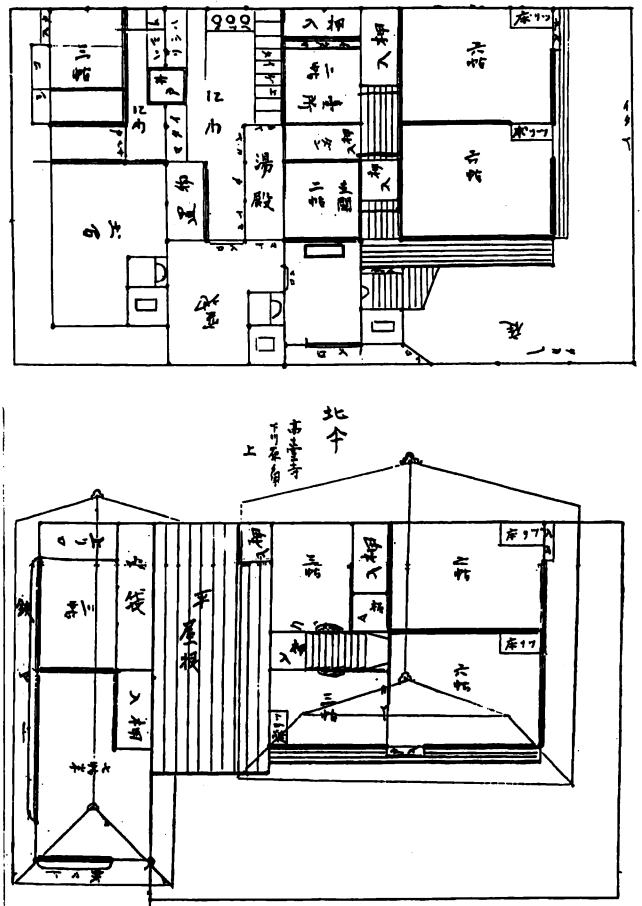


図10 開発当初の家屋の平面図(1・2番)(上村家蔵)

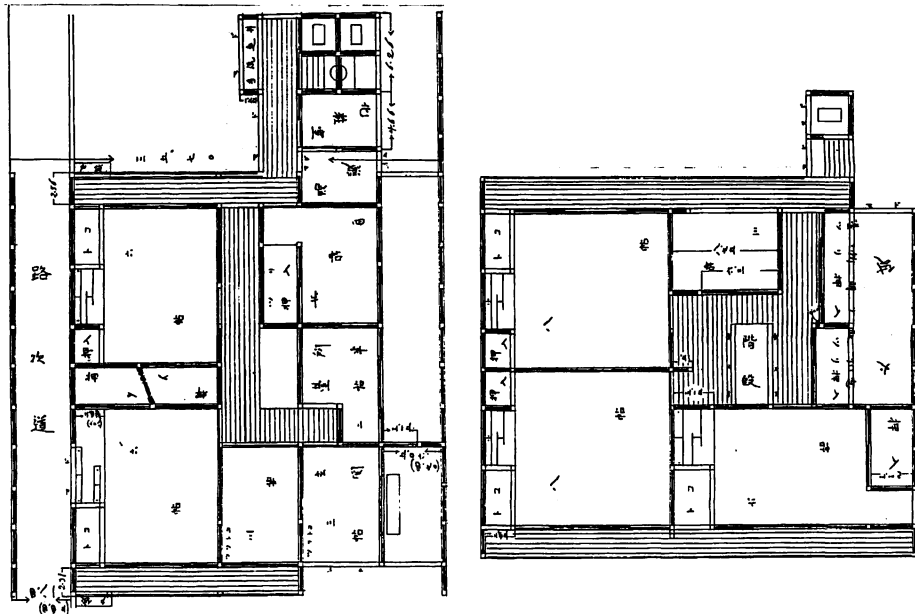


図 11 開発当初の家屋の平面図 (11 番) (上村家蔵)

いる。このように2階の座敷は、かなり凝った意匠となっている。

便所は1階の表と裏に設けられており、表の便所は階段を降りてすぐの所に位置し、2階座敷の専用とみられる。裏側の便所は土足用で、1階の居住者のためのものと考えられる。このように、2階の主座敷は廊下によって各室の独立性が保たれているだけでなく、さらに便所の位置に工夫がなされることから、1階とは完全に分離した動線上の配慮が行われている。すなわち、1階は私的な居住空間で、2階は接客空間であったことが明確となる。中地区における明治44年6月の見積書の添付図面においてその一部が判明する(図9)。この図面では、台目2畳の玄関から階段で2階へ直接あがることができ、便所も1階の表と裏に分離して2カ所に設けられている。しかし、表側の便所は庭に面した部屋の縁側を通して、宅地の北西の端側までいく必要があり、階段をおりてすぐのところ便所が配される北地区と相違している。また、2階の主座敷は6畳で、内部意匠も釣床だけの簡素なものになっている。

同じ石堀小路のなかでも、北地区と中地区の家屋を比較してみると、北地区の方が便所の位置に工夫がなされて動線上のむだがなくなり、2階の主座敷の内部意匠もより充実しているという変化がうかがえる。しかし、平面構成は類似し、全体として数寄屋風の内部意匠に統一的にまとめられている。これは、大正初期に林幸二郎と

いう一人の大工の手で集中的に建築されたことによるところが大きいと考えられる。

### 3. 近代京都の市街地形成と石堀小路

#### (1) 宅地開発の特色

ここでは、石堀小路の開発の特色を検討するために、周辺地域の市街化の動向を検討したい。上村常次郎は大正元年の段階で、下河原町471・472番地と上弁天町440～444番地の土地も所有していた。上弁天町の宅地には、石堀小路とほぼ同時期に弁天小路が開発されたという。大正元年の『京都地籍図』では、上村家以外にも土地集積が行われていることが確認できる。

下河原町の南側に位置する榎屋町には、藤井家、浅井家、清水家が大規模な土地を所有している。土地集積の状況は、藤井家は7筆で1,691.64坪、浅井家は1筆で312.21坪とあり、二年坂を下った榎屋町には、数寄屋風の意匠でつくられた借家群が現存している。明治末期から大正にかけて下河原町周辺では、上村家だけでなく、大規模な宅地開発と借家経営が行われていたことを物語っている。

清水家の当主は、大阪市東区平野町で代々両替商を営む六代目油屋吉兵衛こと清水吉次郎である。榎屋町における清水吉次郎の土地集積は、『京都地籍図』によると、地目が宅地の4筆・1,272.49坪と、山林になっている3筆・7.843反(約2,348.98坪)の合計約3,621.47坪を所

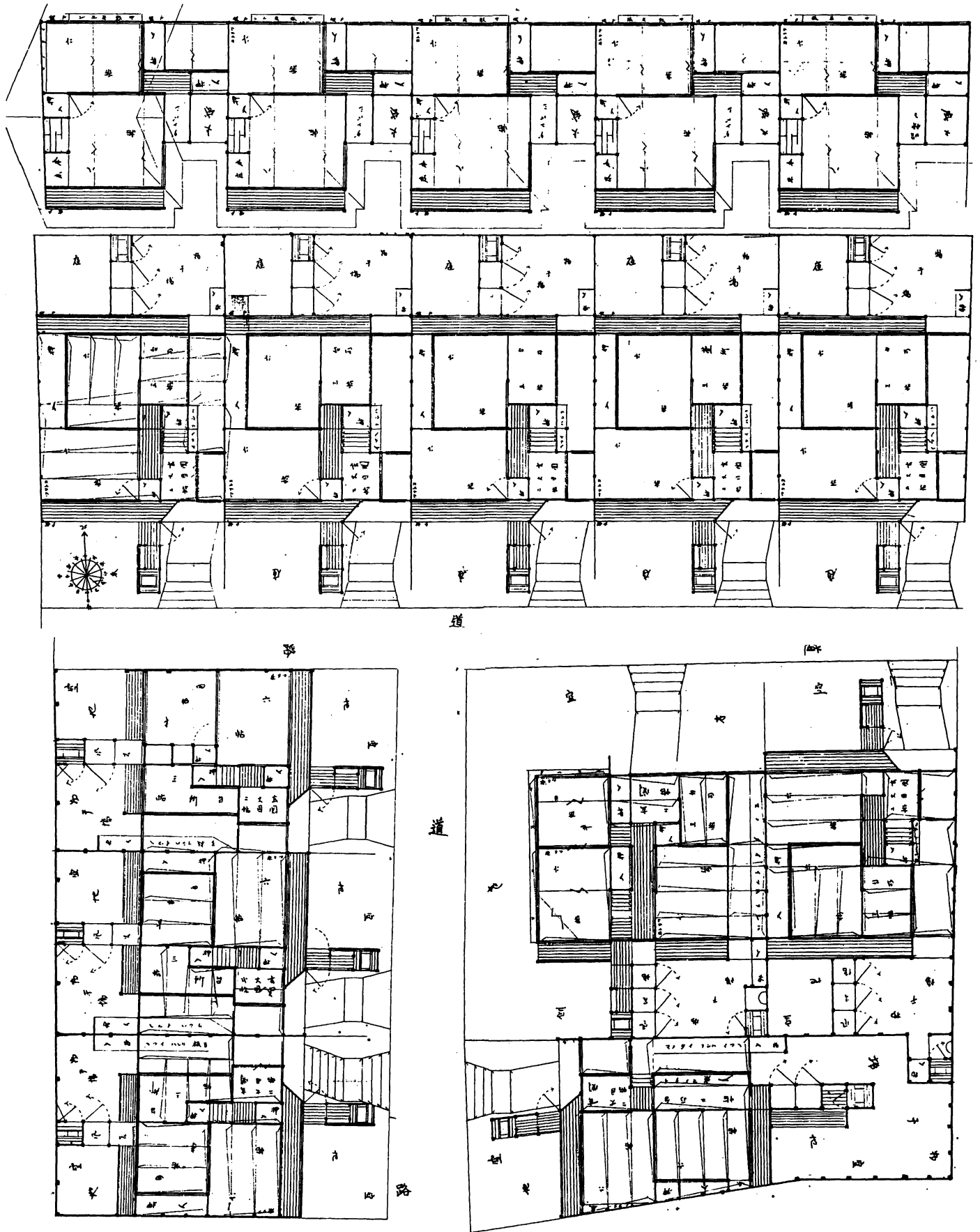


図12 開発当初の家屋の平面図 (6~8・12~19番) (上村家蔵)

Scale, 1-50.

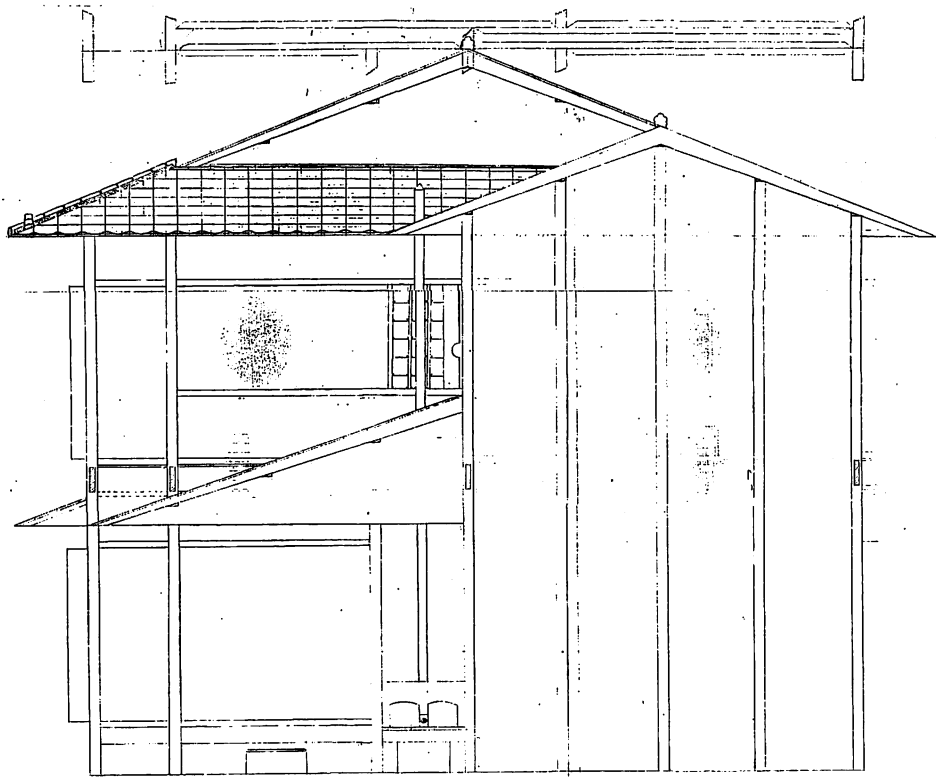


図 13 開発当初の家屋の断面図 (12~16 番) (上村家蔵)

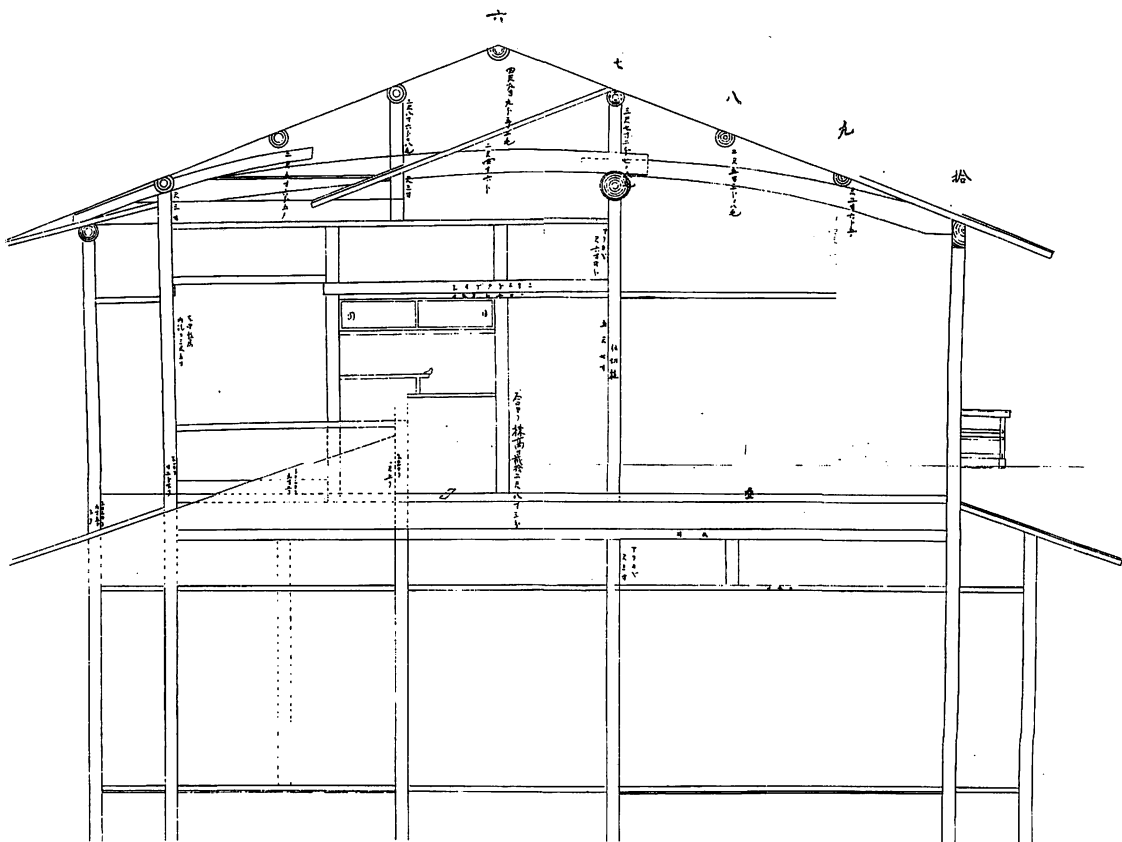


図 14 開発当初の家屋の断面図 (12~16 番) (上村家蔵)

有している。この地に清水吉次郎は、明治40年に別荘十牛庵を建築していたが、この別荘は大正6年に売却された<sup>29)</sup>。大正14年には、新たに下河原町 525番地を高台寺から購入し、4年の歳月をかけて贅を尽くした十牛庵が建築されている。ふたつの十牛庵の別荘は、庭園が小川治兵衛の作であり、邸宅の大工は榎屋町が上坂浅次郎、下河原町が北村捨次郎である。清水家の別荘は、当時を代表する庭園師、数寄屋大工によって作られたものであった。

さて、石塀小路では石畳が敷かれ、石塀が巡らされ、小路沿いの石段から玄関に至り、前庭をもっていることから、閑静な邸宅街の雰囲気をもっている。当時の高台寺周辺には、この地域の風光を愛した人々によって、清水家に代表される多くの別荘や邸宅が建設されていた。石塀小路の屋敷構えは、当時の下河原地域の特色によって形成されたものとも考えられる。また、町並み景観は、近代の芸術家たちにとくに好まれていた。日本画の金島桂華は「田舎亭」に通って遊んだが、亭内には「京に田舎亭あり」と書かれた額が飾られている。大正13年刊の『現代書画家名鑑』<sup>30)</sup>によれば、堂本印象（当時34歳）の住所が下河原町 463番地とあり、石塀小路に居住していたことがわかる。

明治中期における下河原町や榎屋町の南側の市街地の状況は、産寧坂や清水坂に沿って形成された門前の町並みが認められる。そして、街区の中心部は空地になっており、五条坂の周辺は宅地化されておらず、清水新道が開通されていない。明治中期の時点では、宅地化されていなかったとみられる。ところが、この地域にも開発の手が加えられて、五条坂や清水新道が開通し、借家建築が建ち並ぶことにより、市街化が進んでいくのが大正期であった<sup>31)</sup>。なお、明治43年には、京阪電鉄が五条―天満橋間を開通させており、五条駅がターミナルになっていた<sup>32)</sup>。

## (2) 家屋形態の比較考察

京都においては、石塀小路の開発と同時期の大正期に、都市人口の増大に伴って、市街地の周辺に借家群が建設された<sup>33)</sup>。その平面の特徴は、1列3室の最前部の居室に沿った通り庭が省略され、旧来のミセノマが玄関に変化して突出したかたちになっている。表通りには高塀が設けられ、前庭をとる場合もあり、専用住居化の傾向を顕著にみせている。明治末期から大正にかけて京都では、中小資本家やサラリーマンが急増した時期であり、借家群は新しいホワイトカラー層を対象としていたとみられる。このように、石塀小路の外観は、同時期に盛んに建築された郊外住宅と共通性をもっていた。

つぎに、大正初期に整備された祇園町南側<sup>34)</sup>と京都の代表的な花街として格式を誇ってきた祇園新橋<sup>35)</sup>を取り上げて検討を加える。ふたつの地区の住宅は、接客空間と居住空間をあわせもつ「お茶屋」である。この2例の平面構成を検討すると、2階の座敷には1階の居住部分を通ることなく、玄関から直接あがれるようになっており、また廊下によって2階の各部屋の独立性は保たれるなど、石塀小路の家屋と類似している。ただ、石塀小路には、お茶屋の特色である2階の踊り場がない。また、便所の位置も居室と座敷の動線が分離するように配置されている点も共通するが、石塀小路では宅地の奥行がせまいことから、接客用の便所が階段脇の玄関の横といふかなり無理な位置に設けられるようになったと考えられる。お茶屋の外観は、1階部分は一般の町家と共通点があるが、2階は背が高く1階壁面より前方に張り出して簾がかけられ、祇園のお茶屋街の情緒を演出している。

以上の考察から、石塀小路に建てられた家屋の外観は、同時期に盛んに建築された郊外住宅と共通性を持ち、1階平面は近世の町家の通り庭形式を保持し、2階に祇園町南側や祇園新橋と共通する接客部分を備えていたことが判明した。

## (3) 借家経営の特色

石塀小路には、郊外住宅の外観と祇園地域のお茶屋と共通する接客空間をあわせもつ家屋群が建設されたが、その目的はどのようなものであったのか。近世の下河原地域にはかなりの貸座敷があったとみられるが、前庭をもち2階に主座敷を配する絵図は残っていない。

そこで、石塀小路の宅地開発の意図を探るために、建築された借家の経営について検討をしたい。石塀小路の宅地開発に関係する上村家の支出額および内訳は、上村家に各種の見積書などが残されていて部分的に明らかになる（表3）。支出の内訳は、土地購入費、造成費、建築費、忍び返し費、電気工事費に分類できる。現存する資料から支出額を時期的にみると、大正3～5年に約6割が集中している。また、その内訳は、家屋の建築費が最も多く約7割を占めている。

しかし、この支出額は、宅地開発に投資された全額を示すものではないようである。上村家が明治42年から大正4年にかけて購入した1,894.49坪の土地代の費用が計上されていない。また、家屋の建築費は、借家の全戸を含むものでないと考えられる。いずれにしても、石塀小路の宅地開発にあたっては、約5万円を越える多額の資本が投下されていることが確認できる。

こうした開発における支出額の回収は、家屋からの家賃収入に依存していたと想定できる。大正4年6月に上

表3 石堀小路の宅地開発の費用内訳（単位円）

	明治42	明治43	明治44	大正元	大正2	大正3	大正4	大正5	大正6	不明	合計
土地購入費									7375.000		7375.000
造成費				930.000	2623.700	12.380	9.900	3004.711			6580.691
建築費	1114.350	460.000	3191.170	4011.835		13592.345	331.850	10744.125		611.640	34057.315
電気工事費						86.000	87.740	88.480			281.220
忍び返し費								131.420			131.420
合計	1114.350	460.000	3191.170	4941.835	2623.700	13690.725	429.490	13948.736	7375.000	650.640	48425.646

出典) 上村家文書(残存資料分に限る)

村常次郎と石堀小路の住人は、下京区長宛に借家の税金に関する以下のような申告書を提出している。

申告書

京都市下京区下河原通八坂鳥居前下ル東入下河原町四百六拾叁番地ノ家屋及四百八拾叁番地内ノ家屋内ノ一部、右ニ対シ本年度第一期特分税・戸別税ヲ表借家トシ賦課御徴収相成候処、同地内ノ表通ニ出入スベキ通路アルモ右ハ凡テ私地内ニテ公衆ノ道路ニ無ニ付、当時裏借家ノ等級ニ適合スベキ御課税方ニ更正方申出候得共、徴税令成御発付後ニテ、其俣納税致シ候、然ルニ右通路ノ修繕モ相要シ候ニ付、去付三十一日ヲ以一般ノ交通ヲ禁止スルト共ニ鐵門ヲ設置シ其ノ防止ヲ致シ候条、第二期分ヨリ裏借家トシテ御課税被成度、此段申告候也

大正四年六月 日

京都市下京区下河原通八坂鳥居前下ル  
右住居者代表者

上村常次郎

京都市下京区長 清水正治殿

住居者

四百八十一番地	森 治助
四百六十三番地	掘 繁吉
同	北村 アサ
同	家永 ハル
同	中山 義樹
同	堀井萬次郎
同	山本 登起
同	鈴木 俊一
同	小林 スエ
同	小島 コウ
同	山口 吉
同	松本 萬助
同	外ニ空家二戸

この申告書は、石堀小路が私道であるにも関わらず、それに面した借家の戸別税が表通りに面する表借家並に徴収されたことに対して、翌年から裏借家の等級に準じて課税するように住民が申し出ている。住居者は 463番地に11戸、481番地に1戸で、そのうち2戸が空家である。これより、石堀小路では14戸の家屋が完成して、賃

貸が行われていた。これらの住人は、北地区より家屋の見積が先行した中・東地区の家屋の居住者であったとみられる。大正4年6月には、石堀小路に居住者が存在していることから、建設途上においても、完成した家屋から順次入居がはじまっていたのであった。

さらに、道路が私道であるにも関わらず表借家並の税金が徴収されていたということからみると、これが東西に貫通する道路沿いの各借家、すなわち中地区の借家であったと考えられる。住民は鉄門をたてて、一般の通行を禁止するというが、実際に大正5年6月には、小路の入口に建てる門扉の見積も取られている。

この時期の借家の家賃が判明する資料は、発見されていない。少し時期が下るが、現在の旅館「うえむら」に戦前期の「宿料之通」と題された家賃帳が残されている。それによると、昭和5年1月からの家賃が「約定壱ヶ月金八拾円也」とあり、1カ月の家賃は80円であったことになる。開発時の北地区における家屋の見積書では、11戸分を一括して見積っており、「建坪壱坪ニ付金七拾円也」と記載があり、建築費は1坪あたり70円であった。

さて、京都では昭和8年8月からの3カ月間に、インテリが市中央職業紹介所に職を求めた場合、運良く職につけても、月30円以下であったという。石堀小路の借家は建築費がかかった高級な家屋であり、1カ月の家賃が80円はひじょうに高額であったことになる<sup>36)</sup>。したがって、石堀小路の家屋は、間取りが祇園地域のお茶屋と類似していたこともあり、居住者は必ずしもホワイトカラー層を対象としていたとは考えられない。

終戦後の昭和25年頃の調査ではあるが、石堀小路の家屋の用途が判明する<sup>37)</sup>。用途の内訳は、専用住宅12、貸席19、旅館3、東山寮1、喫茶1、料理1になっている。実際のところ、家屋の半数が貸席を営業していたのである。石堀小路では、開発当初より貸座敷を営むことができるように、接客空間を付属させた家屋が建築されたものと推測できる。もっとも、純粋に営業を目的として建築されたのではないために、居住部分との動線にも工夫が凝らされており、加えて外観が前庭をもつ高級邸宅風に作られているのであろう。

#### 4. まとめ

18世紀後半における高台寺境内では、下河原通に面した東側および鷺尾町の町家貸地に門前町が形成され、高台寺北門通には塔頭ならびに天神社が並んでいた。高台寺塔頭円徳院の背後は、明治初期に上地され、その後に民有地となったが、明治中期まで藪地のままであった。

明治42年以後に下河原地域に居住する上村常次郎が土地集積をおこない、地区内の既成の東西道路に沿って宅地を造成し、明治44年頃から家屋が順々に建築された。石堀小路が誕生するのは、明治末期から大正初期にかけてのことであった。開発当初から石畳が敷かれ、屋敷構えが石堀・高堀に植栽からなる情緒ある町並み景観が形成されたのである。

石堀小路の家屋は前庭をもち、1階は居住空間、2階には主座敷が配されて接客空間になっていた。主座敷には本床、天袋、違い棚、平書院が完備されていた。石堀小路の家屋は、外観は同時期に建築された郊外住宅と、間取りは祇園地域のお茶屋と類似しながら、石堀あるいは高堀の屋敷構えで前庭をもって独自の様式をもっていたのであった。

【付記】本論文は、同一筆者による「近世京都・鴨東地区の新地開発に関する研究－高台寺門前の宅地開発と住まい－」（『大阪市立大学生活科学部紀要・第43巻』、1995年）と一連のものである。また、本研究の一部は、「近代京都における東山八坂地区における市街地形成（その1・その2）」『日本建築学会近畿支部研究報告集 第35号・計画系』（1995年）に発表している。

上村栄一氏には、同家所蔵の文書をご覧させていただきました。記して謝意を表すものである。

#### 【註】

- 1) 大槻洋二「上地前後の空間構成から見た歓楽街・新京極の形成要因－京都・新京極における歓楽街形成に関する史的的研究－」『日本建築学会近畿支部研究報告集第36号・計画系』、1996年。
- 2) 日向進「祇園町南側の開発－明治初年の建築的風景－」『京都市歴史資料館紀要 第10号』、1992年。
- 3) 『東山八坂地区における歴史的環境の保全修景計画調査研究報告書』、京都市都市開発局、1972年。
- 4) 矢ヶ崎善太郎「近代京都における別荘建築の一動向－清水吉次郎別邸「十牛庵」をめぐる」『日本建築学会近畿支部研究報告集第30号・計画系』、1990年。
- 5) 中川理『重税都市－もうひとつの郊外住宅史－』、

住まいの図書館出版局、1990年

- 6) 石田潤一郎ほか「近代日本の市街地形成に関する考察－明治後期以降の京都市およびその周辺地域における住宅地形成事業について－」『日本建築学会近畿支部研究報告集第28号・計画系』、1988年／中嶋節子「北白川小倉町の住宅地形成について－近代京都の住宅地開発－」『日本建築学会大会学術講演梗概集F-2』、1995年。
- 7) 鶴田佳子ほか「近代都市計画初期における京都市の市街地開発に関する研究－1919年都市計画法第13条認可土地区画整理を中心として」『日本建築学会計画系論文集 第458号』、1994年。
- 8) 筆者らが執筆した報告書『石堀小路－町並み調査報告－』（京都市都市計画局、1994年）が公開されている。
- 9) 川崎清編著「プロローグ・石堀小路物語」『仕組みられた意匠－京都空間の研究－』、鹿島出版会、1991年。
- 10) 碓井小三郎編、大正4年、『新修京都叢書』（臨川書店刊）、第17巻。
- 11) 坂内直頼撰、正徳元年刊、『新修京都叢書』第15巻。
- 12) 『時慶卿記』慶長10年6月条。
- 13) 高台寺蔵。
- 14) 『京都坊目誌』（『新修京都叢書』第17巻、1915）。
- 15) 前掲14）。
- 16) 京都市編「古都の改新」『京都の歴史第7巻』、河北印刷、1974年。
- 17) 大日本帝國陸地測量部。
- 18) 京都府立総合資料館蔵。
- 19) 永井規男「建仁寺寺地全図と近世建仁寺の景観」『日本建築学会近畿支部研究報告集第37号・計画系』、1997年。
- 20) 前掲3）。
- 21) 高島謙一「明治期における京都の道路計画」『日本建築学会近畿支部研究報告集第32号・計画系』、1992年。
- 22) 円徳院蔵。
- 23) 京都地籍図編纂所、1912年。
- 24) 『都道府県別資産家地主総覧京都編1・2』、日本図書センター、1991年。
- 25) 京都地方法務局蔵。
- 26) 上村家は、昭和22年3月に480と481番地を合筆し、同日に480・480-1～3番地の4宅地に分筆した。同年4月には463番地と464～466、502番を合筆し、同日に436・436-6～37の33宅地に分筆している。昭和25年2月には、489番地を489・489-1～3の4宅地に



分筆した。

27) 分筆後の宅地は昭和22年9月に20筆、10月に1筆、同23年に3筆、同24年と26年に1筆ずつ、同37年に2筆が購入されている。小路にあたる463・480・489番地の宅地は、現在でも上村家の所有である。

28) 1993年度には、「石堀小路町並み保存対策調査」が実施されている(前掲8)参照)。家屋の実測調査は、7月に第1次調査、10月に第2次調査をそれぞれ実施した。なお、石堀小路の家屋は、床脇の構成、欄間や建具の意匠は伝統的な約束事を守りながらも、数寄屋風の洗練されたものである。

29) 前掲4)。

30) 大毎美術社、1924年。

31) 土屋敦夫「町家／まとめ」、『町家・共同研究』、鹿島出版会、1975年。

32) 「京都日出新聞・明治43年4月16日付」『史料京都の歴史 第10巻・東山区』、1987年。

33) 西山卯三『日本のすまいⅠ』、勁草書房、1975年。

34) 前掲31)、田端修「祇園／物干し」。

35) 『祇園新橋—町なみ調査報告—』、京都市都市計画局、1992年。

36) 京都市編「京都経済の苦境」『京都の歴史第9巻』、河北印刷、1976年。

37) 京都市歴史資料館蔵。

### Summary

The purpose of this study is to make clear housing urbanization of Ishibei-koji in Kyoto-city. In 1909 Uemura family purchased lands in Shimokawara-cho, and housing development was started. Town houses built gradually, completion time of Ishibei-koji supposed in 1916 on the basis of the Uemura family document. The house has in front of garden, "zashiki" arranged in the second floor.