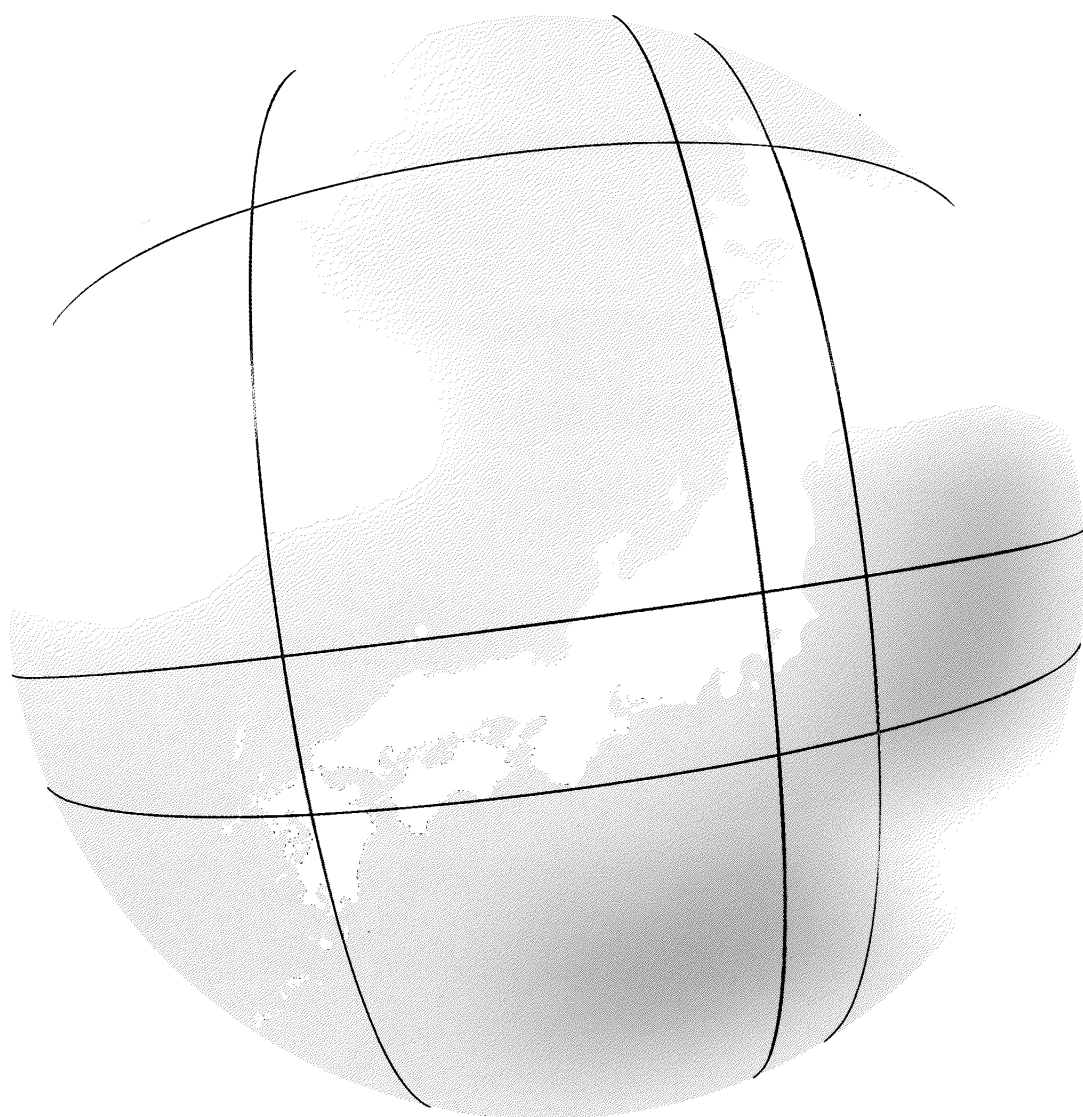


国土調査

2017年 夏季号

No.173

特別寄稿 土地の境界を明らかにするための方法に関する慣習(9)/西村和洋
論説・解説 ものの位置とその測量(その9)/平井英明



ALL JAPAN LAND SURVEY ASSOCIATION
公益社団法人全国国土調査協会

The Journal of Land Survey

国土調査 CONTENTS

2017年 夏季号 No.173

巻頭言

◎「地籍調査の重要性を痛感して」

公益社団法人全国国土調査協会 副会長

北海道国土調査推進協議会 会長

北海道 積丹町長 松井 秀紀 4

[特別寄稿]

◎土地の境界を明らかにするための方法に関する慣習（9）

滋賀県土地家屋調査士会 研究部長

西村 和洋 6

論説・解説

◎ものの位置とその測量（その9）

公益社団法人 全国国土調査協会 調査部参事

（法政大学 教員） 平井 英明 11

ようこそ法務局へ

◎「下野国の地図整備」

宇都宮地方法務局不動産登記部門 15

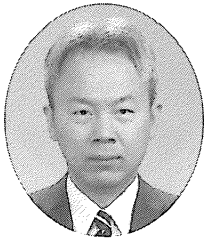
広告法人一覧 (アイウエオ順)

(株)ウジョウ..... 48	(株)コノエ..... 54
(株)カクマル..... 57	昇寿チャート(株)..... 46
(株)きもと..... 表 3	(株)上智..... 51
(株)共栄測量設計社..... 46	写測エンジニアリング(株)..... 47
国際技術コンサルタント(株)..... 48	大正測量設計(株)..... 50
国土情報開発(株)..... 表 4	大和コンサル(株)..... 47
国土地図(株)..... 46	(株)高田工務所..... 48
(株)コスモ..... 49	玉野総合コンサルタント(株)..... 47
	東北測量(株)..... 48
	(株)豊田工務所..... 48
	内外地図(株)..... 46

一般社団法人日本国土調査測量協会会員名簿 37

土地の境界を明らかにするための慣習（9）

—滋賀県における事例紹介—



滋賀県土地家屋調査士会

研究部長・西村 和洋

1. はじめに

私の住む滋賀県はご存じのとおり日本一の面積を有する琵琶湖を持つ、自然豊かな県である。同時に、千年の都であった京都と隣接していることもあって歴史の面においても豊富な蓄積を誇る県でもある。

特に近世以降、安土に織田信長が居を構え、賤ヶ岳合戦や比叡山焼き討ち等、歴史ドラマでも欠かさない舞台となり、その後の徳川政権下では譜代大名筆頭格の井伊直政が彦根に入った。その後、明治維新を経て多少の曲折はあったものの、律令時代以来の「近江国」が国境を変えずにそのまま滋賀県へと引き継がれている。

その滋賀県の中でも琵琶湖の南方に位置し、北陸方面から京都に送る物資の荷揚げ港として江戸期には「大津百町」と称されるほど栄えたのが現在の京都大津である。大津百町は地域ごとに七つの町組に大別され、元禄期には人口が18,000人を超えていたと伝わっている。行政的には江戸時代を通じて大津代官が置かれた幕府直轄地であり、併せて東海道の宿場町も兼ねていた。

本稿では大津に残る資料群と現在でも確認できる独自の土地境界慣習に焦点をあて、滋賀県における「土地の筆界を明らかにするための方法に関する慣習」理解の一助とすべく御紹介をさせていただきます。

2. 大津に残る町絵図、地籍図の特徴

現在、滋賀県大津市は人口約34万人、自然災害

や戦時中の被災が比較的少なかったこともあり、市内には古い建造物が比較的よく残っている。また、それに合わせて古い町並み（町割、屋敷割）も大津百町と呼ばれた旧市街を中心に現在も確認できる。

その大津においては表1にまとめたように、豊富な町絵図・地籍図類が現存している。

【表1】 滋賀県大津市に残る地籍図類

種類	作成時期	図の形式	一筆毎の記載文字情報	縮尺
元禄町絵図	元禄8年10月	町図	所有者、表口・裏幅・裏行	1/100～150程度
地券取調総絵図（壬申図）	明治6年～明治7年	町図	地番、反別	1/300程度
地籍全図（地籍編製図）	明治17年	町図	地番	1/300程度
旧公図（和紙公図）	明治22年以降	町図	地番、地目、等級	不明

年代が古い順に「元禄町絵図」、「地券取調総絵図（壬申図）」「地籍全図（地籍編製図）」、また法務局では旧公図（和紙公図）が確認できる。地券取調総絵図は壬申地券の発行に伴い、大津においては明治7年から8年にかけて作成された。また内務省主導による地籍編成事業に伴い作成された地図が地籍全図である。ちなみに地租改正事業に伴って全国的に地図が作成されたが大津においては確認されておらず、直近に作成された地券取調総絵図等で代用したものと推察される。

ここで特筆すべきは元禄8年に大津奉行の命によって大津百町全体で、町方の手により作成され、奉行所へと提出された元禄町絵図である。この元禄町絵図は控えを各町に残し、幕末まで地域を管理する

基本図として使用されており、所有者の変動の際には所有者名を記載した薄紙を重ねて貼付する形式で土地台帳的な使用もされてきたようだ。また、この町絵図には全ての町絵図について同じ内容の裏書が記載されているのだが、ここでは升屋町の事例をご紹介させていただきたい。

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・境目互二吟味仕、裏行之間数ハ表之鋪居限二相極、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、互二吟味仕相究、相違無御座候、為後日町中并隣町惣代年寄・月行事連判仕差上ケ申所如件

大津升屋町年寄 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」樋爪修 大津市歴史博物館研究紀要七 より抜粋

この文書で特筆すべきは、この町絵図作成の際には関係者立会いの上、念入りに境界を確認していったこと、一間の長さを6尺5寸としたこと、大工の四郎兵衛が竿打（測量）を担当したことがわかる点であろう。当時の町人が今日の私たちの境界確認作業と同じように現地立会いの上、専門家に測量や作図を依頼したことがよくわかる、大変興味深い一文ではないだろうか。

また裏書にも記載のあるように、この町絵図には一筆ごとに道路に面した間口、それと直行する長さの裏行（奥行）とそれらに加え、裏幅（裏口）までが記載されている。つまり三方向の辺長がわかることから台形の面積を計算・換算する要領で、元禄期の大津の一筆毎の地積がかなり正確に把握可能なのである。ちなみに、通常この時代における他都市の町絵図、沽券図は間口に併せ、せいぜい奥行の記載がある程度のものであることが殆どである。

3、町絵図はどこまで「正確」か

そこで筆者はその一筆ごとを計算し、一筆毎の地積が記載された地籍図である「地券取調総絵図」記載の面積との比較を行った。その結果の一部を整理し、抜粋したのが表2である。一見して元禄期の一筆地と明治初期の一筆地の地積が非常に類似していることがお分かり頂けるだろう。

【表2 大津百町に残る元禄絵図と壬申地券地引絵図記載の一筆毎の面積比較結果（抜粋）】

	町名	元禄図 筆数	壬申図 筆数	A 元禄図 合算面積 (㎡)	B 壬申図 合算面積 (㎡)	B/A (%)
中 町 組	中堀	19	19	7553.86	7608.97	100.73
	柳	23	23	5156.29	5113.92	99.18
	丸屋	33	33	11834.55	11686.76	98.75
	伊勢屋	13	11	2813.01	2657.79	94.48
	材木	20	21	4687.01	4578.42	97.68
	獵師	41	30	6301.87	6386.63	101.34
	玉屋	32	28	8002.09	7897.48	98.69
	太閤	29	27	5775.33	6234.58	107.95
	合計	210	192	52124.01	52164.55	100.08
石 川 組	石川	31	37	8451.52	8356.82	98.88
	土橋	30	21	3593.36	3692.46	102.76
	上北国	46	44	10495.89	10429.75	99.37
	小川	15	16	3376.57	3428.03	101.52
	石橋	8	7	2174.30	2191.70	100.80
	鍵屋	34	34	11083.48	10955.21	98.84
	中北国	34	35	7728.06	7699.02	99.62
	菱屋	25	26	8572.51	8495.74	99.10
	七軒	7	7	1548.87	1590.05	102.66
合計	230	227	57024.56	56838.78	99.67	
八 町 組	上八	7	7	1823.75	1808.22	99.15
	下八	7	6	2245.82	2221.45	98.91
	寺	59	55	9428.13	9426.43	99.98
	四宮	35	14	7051.16	7120.59	100.98
	上百石	28	21	7151.88	7150.32	99.98
	合計	136	103	27700.74	27727.01	100.09

ちなみに、大津は元禄期に一旦人口のピークを迎えたが、その後には西廻り航路が確立し、琵琶湖の湖上輸送の需要が減少したこともあって都市の発展が停滞した。その後、都市域を拡大する大規模な埋め立てなどもなかったことが地籍図からも裏付けできた。

なお、私たち土地家屋調査士が土地の筆界を判定する際に、参考とする要素の一つが「地積」だと考えるが、元禄絵図記載の辺長から計算した地積についてはかなり正確なものといえ、その検証結果から重要な書証の一つとなりうる、といえるだろう。

では、元禄町絵図を現代的な縮尺や統一した長さを有する「地図」として捉えた場合はどうだろうか。その点についていえば修正が不可能なくらい、地図としての精度は低いと言わざるを得ない。そもそも一筆毎に同じように間口・裏行・裏行・所有者の文字情報を記載しようとする、狭小地はどうしても大きく描いて文字を書き込むスペースを確保しなければならない。そこは近代的な地図とは根本的に発想が違い、あくまで文字情報の記載を主目的として作成されたと思われ、縮尺が地図毎、箇所毎で適宜変更されている。

では法務局備付の公図はどの地図を引き継いで現代にいたるのか。これは分析中ではあるが筆界線の記載内容から基本的には地籍全図を引き継いだものと考えられる。ただ残念なことに公図は地籍図類に比べ一見して地図としては粗く作られている。いわば地籍図の「劣化コピー」でしかないことから写し間違いも多い。

しかし、登記地積については現在の天津地方法務局にて公示されている分をサンプリング調査したところ、分筆や合筆などがなければ地券取調総絵図記載の地積をメートル法に換算したものがそのまま使用されている。つまり、現在の法務局の情報についていえば地図情報は地籍全図、登記地積は地券取調総絵図の数値ということになる。

先に記したように元禄時の情報と地券取調総絵図との記載地積はかなり近似値を示していることから、換言すれば元禄から明治、そして現代まで基本的に同じ地割が存続しているともいえる。そうなる、土地の筆界も右に同じ、と判断してもいいのではないだろうか。

4、天津独特の土地利用慣習である「軒下地」

天津における土地境界慣習の代表例は「軒下地」

である。地域によって「庇地」と表現するケースもあるようだ。なお、先行研究によると天津以外の都市では京都、大阪、堺、江戸で存在することが既に確認されているが、滋賀県内では有数の都市であった彦根や長浜などでも確認できない。

「軒下地」は、具体的には道路に面した建物の、軒下大よそ幅2、3尺程度の土地を指す。この道路際の、商売に適した土地を如何に管理するのか、まさに江戸時代発祥の、官と民の境界線を巡るせめぎ合いを象徴する慣習として大変重要な意味を持っている。

当然、今日のわが国であれば、基本的に公の財産を占有し、自己のものとして長年使用したとしても時効は援用できず、所有権を主張することはできない。しかし、近代法の整備がない江戸時代、安定した時代が続き、都市の急速な発展とともに道路にせり出して商売がするものが現れた。少ない数なら黙認してもさしたる不便はなかったと思われるが数が増えると道路が狭隘化してしまい、通行に影響が出たものと思われる。

都市の発展過程で商いの場の需要が増したことに端を発し、町人にとっては既存の道路からその一部をはぎ取る形で既得権化したものが「軒下地」の走りではなかったかと私は考えている。しかも先述したように天津は幕府直轄地であったことから武家の数が少なく、町人の協力なくして統治は困難なことから、そのパワーバランスも軒下地から見え隠れする。

官民の境界は物理的にただ線を引けばいい、という単純なものではない。そこに至るまでの社会的歴史的要因が複雑に積み重なった上で、ようやく一つの境界線として人々に認知され、確立されてきたのではないだろうか。

5、行政文書、地籍図に見る「軒下地」

では、続いて行政文書の中の「軒下地」について見て行こう。

下記は時代が先後するが明治34年に今後の軒下地の管理について協議したと思われる文書から抜き

出した。明治の後半に入ってもなお、地租改正時の際の経緯はもちろんのこと、元禄町絵図に遡って意識していることも伺える内容である。

「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區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 滋賀県所蔵資料)

二つ目の文書は明治17年に県令から現在の大津市の行政組織にあてた布達である。その当時は県内で地籍編成地籍地図作成の作業のさなかであり、「軒下地」という県内では他に類例がない、大津地域独特の慣習につき、改めて処理の方針を示したものと考えられる。

「大津市街軒下地ハ固ヨリ官有地第三種道路敷中ノモノニ付・・・(中略)・・・但宅地表ニ溝渠ノアル所ハ軒下地ノ廣狭ニ依リ地籍図ハ溝渠ト宅地トノ間ニ道路ノ色分ヲ可致事」

明治十七年九月十三日滋賀県令 中井弘

戊第五百七十号(滋賀郡役場・滋賀郡大津町・戸長役場あて 滋賀県所蔵資料)

では、実際にその軒下地を元禄町絵図と地券取調総絵図で確認しよう。参考に挙げたのは大津市玉屋町、現在の大津市中央3丁目周辺の地域である。図1の元禄絵図、図2の地券取調総絵図、それぞれにおいても明瞭にわかるように、道路の脇に水路(溝)が整備され、さらにその脇に軒下地の存在がいずれも確認できる。明治以降の経済発展により道路拡幅の必要性が高まり、多くの軒下地は道路敷地として編入された。しかし本来幅員の狭い路地については拡幅の必要性が薄く、返って大通りよりも軒下地由

来の土地利用が確認できる箇所が今も残っており、土地の筆界の成り立ちを考える上で大変興味深い。

6. むすびにかえて

これまで述べたように大津においては地籍図の残存状況は非常にいいことから、同一地域で数種の地図・絵図類を比較して検討することができる。しかし、これは滋賀県全域においても似たような状況があるようだ。私たち土地家屋調査士が現地立会いで筆界の確認を行う際、地元関係者が古い地図を持参され、独自の主張をされるといったケースもまれではない。

では一体どの地図が筆界の確定に際して正確に筆界を表しているのか、最低でも秀会の検討に際して参考に値するものなのか、残念ながら実はよく分かっていない。資料の提供者は自身の主張を裏付けする有利な資料だけを取り上げる傾向が強いし、年配者ほど「古い地図だから間違いない」といった一面的な主張をされる場面も多い。しかし、地図に名称や年が入っているのはどちらかといえば少数で、土地家屋調査士は現場で地図の精度、記載内容、紙質、所蔵先、保存状態などを総合し、筆界を探らなければならないが、それには知識はもちろんのこと、長年の経験や勘を要する作業となる。

そこで、私たち滋賀県土地家屋調査士会では現在「滋賀の地籍編集委員会」を立ち上げ、滋賀県全域における筆界に関する慣習や各種絵図、地籍図類の収集や分析、さらにベテランの土地家屋調査士の英知・経験知を集約する、といった作業を開始している。数年内にはそれらをまとめて「滋賀の地籍」資料集として主に土地家屋調査士会会員向けに出版する予定でいる。

かくも複雑で、奥深く、それでいて興味の尽きないのが土地境界慣習の世界である。願わくば、土地家屋調査士がその世界を読み解く一筋の光明とならんがため、今後とも滋賀県土地家屋調査士会を挙げて地域慣習の研究をすすめていく所存だ。

以上

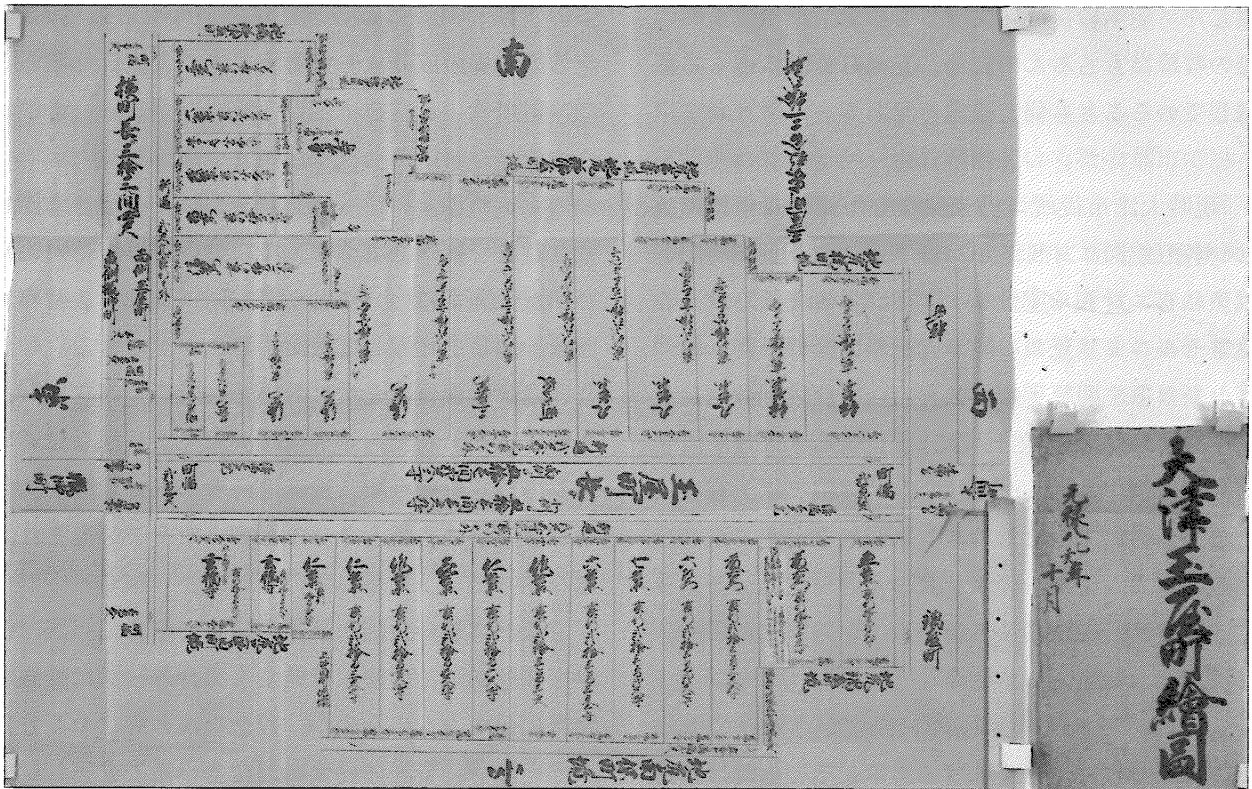


图1 元禄繪圖

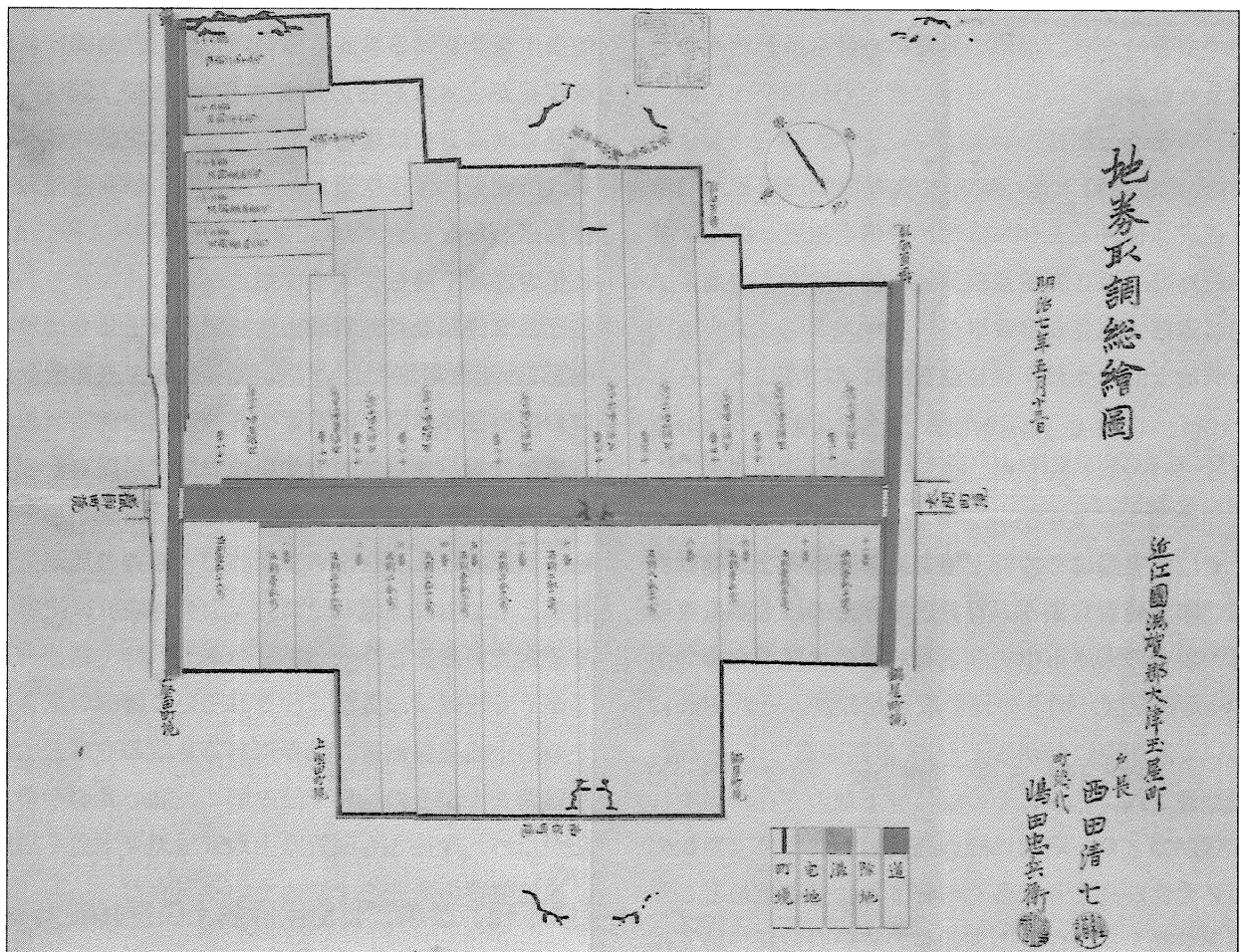


图2 地券取調繪圖