

# 開港の錬金術：横浜中心地における 地価形成\*

牧野文夫

## 1. はじめに

筆者は前稿において、既に江戸期から都市化が進行した東京市、大阪市、京都市を対象に、戦前期における土地所有分配の不平等度の変化について分析したが（牧野，2023）、それに続いて、これら三市とは異なり江戸末期から突如として町作りが始まった横浜を取り上げ、前稿と同様の視点から分析する予定である。本稿はその前提として、横浜開港に至る外交交渉およびその後の開港に伴う横浜市街地内での土地所有権確立に伴って発生した特殊な地価形成の過程をまとめておく。

幕末期における横浜の大部分は旗本の領地で、残り一部が幕府の直轄地となっていた（横浜市役所，1931，317頁）。そこは人々が行き交う東海道筋からは外れ、特に南部は篤志家による埋立事業によって新田開発された地域であった<sup>1)</sup>。ちなみに、昌平坂学問所地誌調所の下で、文化7（1810）年から文政11（1828）年の間に編纂された『新編武蔵風土記稿』は、この頃の横浜村の戸数を87戸と記載している（内務省地理局，1884，3丁）。また

---

\* 本研究は、JSPS科研費22K01616（『日本の経済発展過程における土地資産分配：地籍台帳を用いた都市宅地所有に関する研究』代表者牧野）の助成を受けた。また渡邊伸弘氏（海城中学高等学校社会科教諭）には原稿校閲で支援を受けた。記して謝意を表したい。

1) とは言え、農村地域としては横浜地区の江戸期における耕地開発は貧弱であったと評価されている（横浜市，1958，664頁）。なお、横浜地区の様々な新田開発については内田（1972）が参考になる。

具体的時期は不明だが、開港直前の時期でも戸数101戸<sup>2)</sup>という半農半漁の寒村に過ぎなかった。したがって、横浜の土地所有の不平等について考察するためには、土地所有と地価形成の視点に立って、このような寒村から日本最大の貿易都市が誕生する過程で何が起きていたのかを予め知っておく必要がある。

本稿の構成は以下の通りである。第2節では、日米和親条約交渉に伴う下田開港の事情を振り返る。第3節では、ハリスとの日米修好通商条約交渉における横浜開港までの紆余曲折の過程をまとめておく。第4節では、開港以後地租改正までの近代的土地税制改革と、それに伴う当地における特異な地価形成の過程を考察する。最後の第5節は全体の要約である。

なお、本稿の年月日表記は原則として和暦を優先し、また年次途中で改元が行われた場合は、年初まで遡らずその日付からの新元号表記とした。

## 2. 日米和親条約の締結と下田開港

### ペリーの来航

近代史において横浜の名が登場するのは、嘉永6（1853）年6月にアメリカ海軍提督・M.C.ペリーの浦賀来航時のことである。ペリーは久里浜に上陸してアメリカ大統領の親書を幕府に渡し、同時にそれに対する回答を求めて翌春再来航することを告げた。その後、江戸湾内を測量して12日にアメリカ艦隊は一旦浦賀を去った。

危機感を抱いた幕府は防衛力強化のため大船建造の禁止を解除した（同年9月15日）。それを踏まえ、水戸藩は横浜に大船製造所を建設した。この施設は横浜開港場の建設によって取り壊されてしまったようで、その具体

---

2) この数字は様々な文献に表れるが（たとえば、小幡, 1899, 7頁；横浜商業会議所, 1909, 3頁）、典拠資料が判然としない。

的な立地点や竣工時期などの情報は不明であるが、嘉永7（1854）年2月15日に徳川斉昭が訪れたり（東京帝国大学文科大学史料編纂掛，1917，46頁），安政2（1855）年2月16日に進水した帆船旭日丸がそこで修繕された（水戸徳川家，1915，126頁）などの記録が残されている。

### 開港地決定に至る交渉

浦賀を去った後琉球に滞在していたペリー一行は、嘉永7年1月に条約締結のために再来航した。その応接場（交渉地）に定められたのが横浜であった。横浜に決まった理由は2つあった。第1に、交渉地の候補として幕府とペリーがそれぞれ主張した浦賀と江戸の中間に位置していたからである。第2に、横浜沖合に停泊したアメリカ艦隊からは、現在の神奈川県庁舎付近といわれる条約交渉会議場が艦砲射撃の射程範囲内に入っていたので、日本代表団を威嚇牽制して交渉を有利に進められるとペリーが判断したからである<sup>3)</sup>。

条約交渉は2月10日から始まったが、開港場（欠乏品供給地）に関する議論は19日に交わされた。この日のやりとりは、後の横浜開港をめぐる幕府とハリスとの交渉にも関係があるので、日米双方の当事者の記録（「墨夷応接録」、幕府代表団の書簡・上申書、『日本遠征記』、『日本遠征随日記』）から要約する。利用した史料は以下の通りである。

・「墨夷応接録」（以下J1と略；東京帝国大学文科大学史料編纂掛，1913）。幕府交渉団4人（林<sup>あきら</sup>、井戸<sup>さとひろ</sup>覚弘、伊沢<sup>ながとし</sup>政義、鶴殿<sup>ながとし</sup>長鋭）の交渉日記で、林<sup>あきら</sup>の書記を務めた河田<sup>てきさい</sup>迪齋がまとめたもの。

・「2月19日付代表団4人から勘定奉行（石河<sup>いしご</sup>政平、松平近直）への書簡」（J2；維新史料編纂会・文部省，1943a，414頁）。

・「2月20日付井戸<sup>さとひろ</sup>覚弘から勘定奉行への書簡」（J3；維新史料編纂会・文

3) 横浜に比べると、幕府交渉団が滞在していた神奈川県庁舎沖合は遠浅なので、艦隊は射程内の距離まで陸地に近づくことが不可能であった（ホークス，1997，343-344頁）。

部省, 1943a, 414-416頁)。

・「3月5日付代表団4人から老中への上申書」(J4; 東京帝国大学文学部史料編纂掛, 1914a, 481頁)。

・『ペリー提督日本遠征記』(H; ホークス, 1997, 362-364頁)

・『ペリー日本遠征随行記』(W; ウィリアムズ, 1970, 233-234頁)。

まずアメリカが要求した開港場である。史料によって異なるが、ペリーは東南の地域に5～6箇所、北海に2～3箇所の港を希望すると述べ、具体的には鹿児島(H)、浦賀(H, W, J2, J4)、松前箱館(H, W, J2, J3)、琉球(H, W, J3, J4)、神奈川(J1)／神奈川・横浜(J4)の名を挙げた。

この中で鹿児島については、史料Pのみに記載されているが、ここは天保8(1837)年に7人の日本人漂流者を送り届けるという口実でアメリカ商船モリソン号が寄港を試みた港であったので、1回目の来日前後に滞在したマカオでその情報を入手したのかもしれない<sup>4)</sup>。また、ペリー艦隊は薩摩藩の貿易中継地であった琉球にもしばらく滞在していたので、同地で

4) 計画を企図したアメリカ人たちの真の目的は、日本の内情を知ることであったと思われる。そもそも、国交のない国に無断で進入しようとするれば、どのような結果になるかは想像できたはずである。現にどちらの港においても日本側から砲撃を受けた。鹿児島(山川港)では日本人漂流者が一時上陸までしたものの、彼等は日本への帰還は許されずモリソン号はマカオに戻った。しかし日本の内情を知るといふ点においては、目的はかなり達せられたはずである。第1に、開国に対する幕府の拒否反応が依然として強いことが改めて確認できた(政治的意思の確認)。第2に、陸上から砲撃を受けて身の危険を感じたであろうが、大砲の射程距離や命中精度などの情報を得られた(軍事情報の入手)。第3に、山川湾に停泊中にモリソン号の艦載ボートが水深調査を行うなど(相原, 1954, 107頁)、港湾情報も収集できた。たとえば、日本に向かう航海途中で合流したドイツ人宣教師(イギリス商務庁の書記兼通訳でもあった)のC.ギュツラフは1845年に香港総督に提出した所見(Remarks)の中で、選ぶべき日本の開港場として、大坂、江戸、薩摩、仙台、加賀の名を挙げていた(加藤, 1985, 54頁)。第4に、事件後に日本国内において幕府の鎖国政策を批判する論調(たとえば、高野長英や渡辺崋山らの活動)が登場してきた(世論戦誘発)。いずれにせよ、日本人漂流者たちは、アメリカ人による一種の諜報活動の「捨て駒」として利用されたといえよう。その後、幕府は翌天保9(1838)年に外国船来航問題について評議を行い、老中水野忠邦は海外在住の日本人漂流者たちをオランダ船に託して受け入れる旨の決定をした(相原, 1954, 174-185頁)。やがて天保13(1842)年には、文政8(1825)年の無二念打払令が廃止され、新たに薪水給与令が発せられた。

情報を得ることもできたはずである。したがって、一方的な情報であるが、鹿児島開港要求があった可能性はあながち否定はできない。また箱館については、北太平洋で操業する捕鯨船の補給・避難のために欠かせない港として要求したのであろう。

アメリカからの神奈川あるいは神奈川・横浜の開港要求は、逆に日本側の史料にしか登場しないが、それは浦賀が幕府側によって拒否された後にその代案として要求されたようである。実は2月16日に艦隊付牧師が、無断で下船して神奈川宿、川崎を通り抜けて多摩川の渡し場付近まで侵入するという事件が起きた（維新史料編纂会・文部省、1943a, 364-366頁）。帰船後、この牧師はペリーに対し神奈川宿の印象を「道幅の広い街路が多くあり、人口は稠密で、きわめて立派な町並み」と報告しているので（ホークス、1997, 360頁）、わずかとはいえ神奈川宿周辺の情報を入手していたと思われ、開港要求があったとしても不思議ではない。また、幕府代表団が開港要求のなかった地点をあえて議事録に書き留める理由も推測できない。

いずれにしても、ペリーが要求した港に対して幕府代表団はそれぞれにもっともらしい理由を並べてその開港を拒否している。しかし、代表団は長崎港であれば翌年1月から欠乏品を提供する用意があると回答したが（H, W, J1, J4）<sup>5)</sup>、ペリーは長崎がアメリカの通商ルートから外れていることと、既にオランダとの間に開かれている港であり、オランダ人と同様に服従を強いられるおそれがあるとして長崎を拒否した。

19日に開催された会議の日本側議事録（J1）では<sup>6)</sup>、開港場に関する議論のやりとりは、おおむね前段までの内容で終わっている。しかし、アメリカ側の2つの史料には、この日の会議のハイライトといえる事実が、さりげなく記載されている。すなわち、幕府代表団は正式に下田開港を提案し

5) この件は既に1回目の交渉会議翌日の2月10日と17日の2回にわたって書面でペリーに伝えられていた（維新史料編纂会・文部省、1941, 104頁；同、1943a, 107頁）。

6) 一問一答形式で記述されているので、議論の展開がかなり詳しく分かる。これは後のハリスとの交渉の対話書（議事録）でも同様である。

(Simoda accordingly was formally proposed)<sup>7)</sup>、松前については3月23日(和暦では2月25日)に回答すると発言したという事実である。

この提案がどのように引き出されたのか、当日の日本側会議同席者の証言を聞いてみよう。幕府から期待できる回答が得られないと判断したペリーから「是非に及ばず兵端相開き申すべくと申し出で候処、林・井戸餅の咽喉へ詰まりたる如く目を白黒する計りにて返答は出ず、甚だ恐怖之体に無言笑止千万の体に付き」、あるいは「止むを得ず事手荒なる取り計らいにも及ぶべしと申し出せり、此の時応接方之面々…一向にして窮迫し言吃して出ず」(日本史籍協会、1968、162-163頁)という有様であったから、蛇に睨まれた蛙にとっては、下田の開港提案という最後の切り札を出す以外には、逃れるすべを持ち合わせてはいなかったといえよう。しかし、なぜ突然に下田の名が挙がったのかそれは後述することとし、会議後における幕府側の善後処置を見ておこう。

下田提案を受けたペリーは、この港についての情報は持ち合わせていないので、現地を視察し目的に適うかどうかとにかく調査し、不適當なら別の港を要求すると発言した。代表団4人は会議当日の19日付勘定奉行宛書簡(J2)の中で、ペリーからの下田見分要請を伝え、それに続けて「今日の談論にては、実を以て不用意の勢い」と釈明し、21日に林と井戸が江戸へ戻って今後の対応などを相談したいと書いている。ただし、そこにはそもそも「不用意の勢い」というのが一体何を意味するのかが書かれていなかったり、ペリーの下田見分の理由も書かれておらず、意を尽くさない文面からは代表団の狼狽振りが窺われよう。

そこで改めて翌20日付で井戸から再度勘定奉行2名宛てに、前日の議論の要約、下田開港案の発議と開港場問題に関する幕府の正式回答を26日迄

---

7) 「正式に」という表現が使われているのはペリー遠征記のホークス版のみで(Hawks, 1857, p.424)、ピノー版や通訳のウイリアムズが著した随行記にはそれに相当する記述はない(ピノー、1985、337頁；ウイリアムズ、1970、233頁)。幕府代表団にとっても、江戸幕閣の承認を得る前の発言であったから当然そのような認識は持っていなかった(J3)。

に行うことをペリーに通知した事実<sup>8)</sup>、ペリー艦隊の2隻が22日に下田に向かうこと、21日早朝に横浜を発ち江戸城で直接相談したいなどの内容をしたための書簡を送った (J3)。

### 江戸における善後策の決定

2月22日は現地交渉団の林、井戸を交えて老中、徳川斉昭などの間で激しい議論が江戸城中で繰り広げられた。これまでの事態の展開に大きな不満を感じていた徳川斉昭は怒りが抑えられず、長崎以外の開港は断じて不可、もしアメリカがそれを不服とし開戦すれば防戦に努めるなどと過激な発言をした<sup>9)</sup>。それでもまだ怒りが収まらなかったのであろうか、その翌朝に阿部正弘へ書状を送り、林・井戸兩名には責任をとって切腹を言い渡し、現在の代表団員を以前にロシアとの折衝に当たった筒井政憲と川路聖謨に交代させるべきなどと伝えた (日本史籍協会, 1968, 164-165頁)。

しかしながら、結局この22日に下田と箱館の2港開港案は幕府の決定事項となった (維新史学会, 1943, 78頁; 東京帝国大学文科大学史料編纂掛, 1917, 53-54頁)。また、林と井戸も更迭されることなく任地横浜に戻り、26日の交渉の場でこの2港開港案が文字通り「正式」にアメリカ側に示された (東京帝国大学文科大学史料編纂掛, 1913, 551頁)。ちなみに、22日にペリーが下田に派遣しようとした帆船2隻は、強い南風のため猿島 (現在の横須賀沖) 付近まで航海したものの、途中で引き返すことを余儀なくされたので (維新史料編纂会・文部省, 1943b, 60頁)、26日に改めて派遣された。

下田視察を済ませた30日に両港の開港は合意に達し、次に下田の開港時期の議論に移った。この日の会議では、日本側が18か月後を提示したがペリーは遅すぎるとし、翌年3月 (12か月後) の開港で一旦は決着した。し

8) アメリカ側史料では代表団は25日に回答することになっていて期限は1日早い。オランダ語を共通言語として交渉に当たっていたので、翻訳上の行き違いもあったかもしれない。

9) おそらくこの場において林や井戸から19日の会議の様子が直接語られたはずで、この徳川斉昭の発言からも、ペリーが戦争に言及して脅迫していたことが推測できる。

かし、その2日後の調印前日に当たる3月2日にペリーは前言を覆し、アメリカ政府に対し申し訳が立たないので開港日は翌年3月ではなく、条約上の文言としては調印日の即日開港としてほしいと要請した（東京帝国大学文科大学史料編纂掛，1913，556-558頁）。19日の武力威嚇発言からは一転して「泣き落とし」戦術に訴えるまったく手前勝手な言い分であるが、翌年3月まではアメリカ船が下田に入港しても日本側が薪水以外は給与しないという確認書を取り交わした上で<sup>10)</sup>、ペリーの要望は受け入れられた。このような経緯で、条約第2条において下田の開港時期は調印即日、箱館は和暦での翌年3月から（英文では*immediately after the same day in the ensuing Japanese year*）となった。こうして、全12か条から成る日米和親条約は嘉永7年3月3日（1854年3月31日）に調印された。

ペリーは調印後直ちに箱館視察に向かい、その後には開放されたばかりの下田に入港した。そこでは了仙寺に会議場が設定され、和親条約で定められたアメリカ船の欠乏品や入用品の取引<sup>11)</sup>やアメリカ人の自由遊歩区域などに関する日米和親条約附録（13か条）を取り決めた（嘉永7年5月25日調印；東京帝国大学文科大学史料編纂掛，1914b，357-361頁）。調印を済ませたペリー艦隊は、6月2日に下田を去った。

10) 維新史料編纂会・文部省，1943b，465-466頁。とは言え、確実に遵守される保証がない文書を交換しても意味はない。実際ペリー艦隊が交渉をすべて終えて下田を去ってからわずか1か月も経たない6月26日，日本人漂流民を乗せたアメリカ商船レディ・ピアス号が下田に入港し，塗物，陶器，竹器その他欠乏品の取引が行われた。同商船は30日に出港したが，やはり約束は反故にされた（東京帝国大学文科大学史料編纂掛，1914b，556-557，576頁）。

11) アメリカ船への物品の引き渡しと価格設定は幕府の役所（御用所）が介在し，日本側商人との直接取引は禁止された（附録第9条）。この取引は「欠乏品貿易」と表現されることもある（本庄，1958，336頁）。



## 下田提案の伏線

さて、ここで一旦時間を前に戻す。2月19日の幕府交渉団による下田開港発言は江戸に報告されたのみならず、直ちに交渉会場の横浜村警備に当たっていた松代藩にも伝わった。同藩士佐久間象山は21日に幕府目付堀利忠（利熙）、水戸藩士藤田東湖などを訪ね、軍事的観点から下田に代わり江戸に近い横浜開港を説いた（信濃教育会、1934、57頁；同、1935、233-234頁）。日本側で横浜の名が開港候補地に挙がったのは、理由が何せよこれが初めてであると思われる。実現はしなかったものの、早くも日米和親条約の交渉段階から双方の側に横浜開港案が登場していたことは注目に値する。

それでは、幕府交渉団はなぜ下田の名を口にしたのか。それは日米間の本格的交渉が始まる前の2月4日に、阿部正弘が既に神奈川に出向いていた林と井戸を江戸に召還し、交渉の落としどころについて密かに指示を与えていたからである。

その内容については、交渉事務を務めていた徒目付の平山敬忠（<sup>よしただ</sup>省齋）が日記に記録していた。それによれば、阿部は2人に対し、交易の開始時期については5年後それが不可なら3年後に、開港場については長崎を候補としそれをアメリカが拒否すれば下田でどうか、などと伝えていた（水戸徳川家、1915、263-264頁）。

実際、林や井戸はおおむねその指示に沿った交渉をしていたから、19日の下田提案も幕閣（少なくとも阿部正弘）にとっては想定内の展開であった。したがって、前述した22日に開催された江戸城内の会議の目的は、その提案の可否を話し合うことではなく、攘夷派の旗頭であった徳川齊昭の不満を吐き出させるための「ガス抜き」の場を提供することと、箱館開港の追加決定にあったといえよう。また4日の秘密会議に、勘定奉行の石河政平と松平近直も出席していたのであれば、2月19日に横浜から2人宛てに送ったいささか曖昧な内容の書簡（J2）の意味するところは理解されたとはいえない。

横浜で交渉が進行する中、開港地決定のために江戸においても必要な手続きが進められていた。16日には老中松平忠固（忠優）からの諮問に対し、海防掛一同が評議の上で4日の極秘指示に沿った下田開港を答申し、翌17日には、ペリー再来航直前まで長崎で「俄羅斯和約章程（日露修好条約草案）」の交渉をしていたプチャーチンが、その第3条で開港要求した港の一つである箱館も加えて<sup>12)</sup>、下田・箱館2港開港案が松平忠固へ示された<sup>13)</sup>。19日に幕府交渉団はペリー要求の箱館開港案を拒否はしたものの、幕閣内部では下田・箱館の開港は既定の方針となっていた。ただし、その知らせは横浜での交渉会議に間に合わなかった。

最後に2月4日の段階で下田提案が既に幕府中枢の腹案となっていた理由を推測してみよう。開港候補地として初めて下田の名を挙げたのは仙台藩士の大槻平次で、ペリー第1回来航中の嘉永6年6月8日に当時の大学頭（昌平坂学問所長）林健<sup>たけし</sup><sup>14)</sup>の諮問に答える文書の中で、開港（薪水給与地）候補地として下田と鳥羽、とりわけ近くに葦山代官・江川英龍がいる前者を推していた（東京帝国大学文科大学史料編纂掛、1910a、230-231頁）。おそらくこの案は幕閣にも知らされていて、その政策判断に影響を与えたと思われる。

12) 東京帝国大学文科大学史料編纂掛、1912、22頁。2月27日阿部正弘は、アメリカと締結した条約上の取り決めは次に交渉相手となるであろうロシアに対しても当然適用されるという見解を、日米交渉の経過を知ったロシア担当者の筒井政憲と川路聖謨が提出した上申書に対する返事として示した（同、1914a、295-296頁）。

13) 維新史学会、1943、64-65頁。ただし、この時のペリー宛て回答では、下田開港の時期は将来とし、それまでは長崎に商館を建てるので翌年1月に長崎に来航すること、またこの交渉終了後、帰路の途中に下田に寄るようペリーに勧めるという内容であった。この時点で海防掛に任じられていたのは、九鬼隆都、石河政平、深谷盛房、松平近直、戸田安鎮、鶴殿長鋭、竹内保徳、荒尾成允、一色直温、川路聖謨、堀利熙、江川英龍、永井尚志、井戸弘道、村垣範正、岩瀬忠震であり（正戸、1986、55頁）、この中では少なくとも川路、堀、永井、井戸、岩瀬は昌平坂学問所に学んだ経歴を持つ。

14) 林健は翌7月に没した。ペリーとの交渉団の団長格にあった林健はその後任大学頭であった。

### 3. 日米修好通商条約における横浜開港問題

#### ハリスの来日

嘉永7年3月3日に開港した下田は、その8か月後の11月4日に発生した安政東海地震による地震と津波で大きな被害を受けた<sup>15)</sup>。それからおよそ1年半後の安政3年7月21日（1856年8月21日）に、日米和親条約の第11条にしたがって通商条約締結のために下田を訪れたT.ハリスも、被害状況について、当時はまだ復興が進まず住居も乏しく、到着直後に会った幕府役人から「貴下は一度退去し、1年ほどして戻ってきた方がよい、その時には家屋を用意しておこう」と日本側から言われたことなどを書き留めている（ハリス、1954a, 26頁）。

ハリスが到着した際、その受け入れをめぐり、日米和親条約の日米両国語版第11条（領事条項）の記載内容に齟齬があったために2つの問題が起きた<sup>16)</sup>。

第1は、日本側がそもそも領事（ハリス）の着任自体を拒否しようとした問題である。結局日本側が譲歩し、ハリスの受け入れは下田到着4日目の7月24日に暫定的に認められた（正式には8月24日付）。

第2の問題は、領事館の設置場所に関するトラブルである。この時に見せた幕府側の対応は、後の横浜開港交渉の伏線ともとれるので簡単にふれておく。第11条では領事館は下田に置くと言われている。幕府はハリスの住居として柿崎村の玉泉寺を用意したが<sup>17)</sup>、彼は同寺が柿崎村にあるので下田外であるという理由でこれを拒否した。この問題は7月26日と28日の

15) 被害状況を書き留めた当時の文書から、下田の震度は5+から5-と推定され、また、津波により856軒中816軒が流失、25軒が半潰という記録が残されている（中央防災会議、2005、第3章第1節および付表）。

16) この点については多くの先行研究があるのでここでは取り上げない。たとえば、石井、1972、106-107頁；三谷、2003、187-204頁；今津、2011、第2章；麓、2014、199-206、237-244頁。

17) ちなみに玉泉寺は柿崎村で津波から残った唯一の家屋であった（中央防災会議、2005、110頁）。

協議で大きな議論となったが、この時のハリスは自説に固執することなく日本側が用意した玉泉寺を受け入れ、8月5日当面の仮宿舎として居を定めた（東京帝国大学文学部史料編纂所、1922a, 528-529, 548-564頁；ハリス、1954a, 21, 33-35, 51頁）。

確かに、玉泉寺のある柿崎村は湾を挟んで下田港の真向かい東側にあった。しかし、同村は下田奉行所の支配地で、しかも日米和親条約附録に定められたアメリカ人が自由に歩行できる区域内にあり、玉泉寺自体も了仙寺と並んでアメリカ人の休息所に指定されていた。また、玉泉寺は日露和親条約の交渉会場としても使われた経緯もあり、ハリスの主張には無理があった。

この7月に、日付は不明だが海防掛の目付から老中宛上申書（「沿海取締商法等の件」）が出されている。それは現行の海運規則の改正、税金の徴収、各地の物資の集散方法のみならず対外貿易に関しても様々な提案をし、それによって「富国強兵の基礎を築く」としている（東京帝国大学文学部史料編纂所、1922a, 609-626頁）。特に注目したいのは、江戸、大坂を始めとし全国各地計15の枢要な港に船舶の検問所（番所）を兼ねた海運物資の流通を統制するための物産会所機能を設け、それに続けて当時はまだ街道から外れた単なる農漁村に過ぎない横浜にも、将来的にこれらの施設を整備すべきと主張している点である（同、611頁）。横浜に関する提言部分は、ここに新たに港を建設することを含意している。後述するように、これは岩瀬忠震の発案と推測するが、この発想は、既述した日米和親条約交渉の際に表明された2つの提案、すなわち、佐久間象山による藤田東湖への提言とペリーによる「神奈川横浜一港願出」という要求に由来していると思われる<sup>18)</sup>。

---

18) 石井孝は、岩瀬忠震にとって横浜がかつてペリーとの間で条約を調印した地として「興味のある場所」だったことを横浜開港案の理由の一つと推測しているが（横浜市、1959, 161頁）、これは誤りではないにしても、興味を持つに至った確かな理由はあった。

### オランダ海軍ファビウス中佐との会談

ハリスの到着からほぼ1か月後の安政3年9月1日にオランダ海軍中佐 G.ファビウスが下田に入港し、翌日から2日間にわたって後にハリスとの通商条約交渉の代表者に任ぜられる井上清直や岩瀬忠震ら3人と面談している。その中身は、後の岩瀬上申書や日米修好通商条約交渉にも関係しているもので、簡単ではあるが紹介しておく。

ファビウスは、貿易の利益、輸出産業の奨励、技術導入、鎖国政策を継続することによる危機の高まり、領事を置くことの重要性など多岐にわたって日本側に訴えた<sup>19)</sup>。

また、ファビウスは下田の印象を問われた際に「(下田港は)通商必須条件が欠けていると答えました。下田湾がきわめて危険で、商船の港としてはまったく不向きであることを政府首脳者に示唆したい。津波と地震に襲われた下田湾が安全な錨地でないと耳にした者は、他の港を要求するに違いない」と答えた(フォス, 2000, 374-378頁)。それに対し井上清直は、下田は止むを得ず寄港した船に薪水のみを給与する目的の港であると述べ、釈明とも同意ともつかない微妙な言い回しで返した。

### ハリスの江戸出府

8月24日に領事着任が幕府から正式に承認されると、ハリスは直ちに江戸出府(将軍拜謁)を要求するとともに、日米和親条約をアメリカ側にさらに有利な内容に改定するための交渉に入った。後者については、長崎の開港<sup>20)</sup>、アメリカ人の下田・箱館における居住、領事裁判権、内外通貨の交換比率などを定めたいいわゆる下田条約が安政4年5月26日に締結された。

19) フォス, 2000, 374-378頁。日本側でも詳しい面談記録を残している(東京帝国大学文学部史料編纂所, 1922b, 5-26頁)。しかし、2つの記録を比較すると、ファビウスが伝えたとするアドバイスは日本側には必ずしも十分に届いていなかったようだ。

20) ただし、薪炭給水あるいは欠乏品の供与のみで、下田や箱館のようなアメリカ船入用品についての供与は明記されていない。

江戸出府の件は翌安政4年の8月に幕府から許可が下り、ハリスは10月7日に下田を出発し陸路で江戸に向かった（14日江戸着）。移動中の12日に神奈川宿で休息をとったが、その時の感想を「神奈川は繁栄する町の様相を呈している。…江戸が外国貿易のために開かれるときには、ひじょうに大切な場所となるに違いない」と書いていて（ハリス、1954b, 26頁）、後にハリスが神奈川開港に固執するようになるのは、実にこの時に抱いた印象に由来すると思われる。

10月21日ハリスは将軍に拝謁し米大統領の親書を渡した。26日には阿部正弘没（6月）の後に幕閣の中心となった堀田正睦と面談し、江戸における領事駐在、幕府の役人が介在しない自由な貿易、開港地の増加などを要求した（東京帝国大学文学部史料編纂所、1925, 104-125頁；ハリス、1954b, 86-89頁）。

堀田は10月28日にハリスの要求（「米国総領事日本の重大事件申立」）についての扱いを、評定所、海防掛、下田・箱館・長崎の各奉行などに諮問した（東京帝国大学文学部史料編纂所、1925, 130頁）。この諮問に対し、多くの関係者が上申書を提出している<sup>21)</sup>。ここでは、後に幕府代表としてハリスと直接対峙することになる岩瀬忠震と水野忠徳それぞれから寄せられた意見を以下に要約しておく。

岩瀬は11月6日、長崎出張の帰途東海道日坂宿から、ほぼ同内容の書面2通（1通は老中宛、他の1通は海防掛同僚の鶴殿長鋭と永井尚志連名宛）を送り、その中で、江戸に近い横浜を開港してこれまで大坂商人に吸い上げられてきた商業上の利益を江戸に取り戻すことを進言した。また、鶴殿・永井宛書面の中では、開港地建設のために私領（旗本領）となっている横浜の土地を上知したいと具体的な提案も書いている（東京帝国大学文学部史料編纂所、1925, 326-336頁）。さらに横浜開港については、そこに「鎮府を置き、会館を御取立」（老中宛）とも書き足してある。これは前記の安政

21) これらは東京帝国大学文学部史料編纂所（1925）に収録されている。

3年7月に海防掛目付から老中へ提出された上申書における横浜将来構想と一致し、さらに鶴殿・永井宛書面には「横浜之事ハ、兼々持論ニ之有」との記述もあるから、安政3年上申書における横浜開港案は岩瀬の発案であったと推察される。

これに対し、水野の上申書（11月18日付）は、江戸に近い場所に開港しないと江戸が衰微するという岩瀬案を否定し、開港地は江戸からなるべく遠方が良く、たとえば伊勢・志摩周辺には下田・浦賀よりも良い港が2～3箇所あると書いている。また、神奈川横浜は海岸が浅瀬で港とは言い難く、下田と同様に支障が生じ、その結果速やかに江戸開港が迫られるのでその開港自体が無益と論断し、やむを得ない場合の代替案として浦賀を開港すべしとの主張している<sup>22)</sup>。

### 通商条約の交渉

条約草案の審議は、12月4日にハリスがアメリカ案を提出することから始まった。これに応じる幕府代表団には井上清直と岩瀬忠震が任じられ、11日から正式の交渉に入った。以下では神奈川横浜開港案に絞って交渉経過をたどる。

当初草案の中でハリスが既存の下田、箱館、長崎に加え新たに要求した開港地の候補は、江戸、品川、京都、大坂、平戸であった<sup>23)</sup>。これに対し、11日の会議で日本側は既存の長崎、箱館2港は継続し、下田は閉じてその代わりに神奈川を開港する提案を行った。

これを受けてハリスは「左候はば、横浜村も右一湾之中之儀に付、同様御開相成る可く事に存候」と横浜についてもあえて言及し、神奈川と横浜

22) 東京帝国大学文学部史料編纂所, 1925, 384-392頁。11月20日に今度は岩瀬が水野上申書に対する反駁と自説を再展開する上申書を改めて老中に提出している（同, 396-399頁）。このように2人の間には激しい意見対立があった。

23) 東京帝国大学文学部史料編纂所, 1925, 522頁。この中で平戸は炭鉱に近いことが要求理由であった（同, 595頁）。

の両方が開かれることになるとの認識を示した。日本側は「其通に之有り候」とハリス発言を肯定した<sup>24)</sup>。このやりとりからは、ハリスもまたペリーと同様に神奈川と横浜をセットにして一つの港（交易場所）と考えていたようだが、同時にまた神奈川と横浜は別の場所、すなわち前者は東海道の神奈川宿周辺で、後者は横浜村を指すと認識していた<sup>25)</sup>。

開港地は殷賑な場所であるべきというのがハリスの基本的立場であった（「人烟稠密之地」；14日の議事録，東京帝国大学文学部史料編纂所，1925，601頁）。そして，16日の会議では開港地としての神奈川の適性をめぐってかなり細かい議論が繰り広げられた（同，614-641頁）。まずハリスは，当面江戸の開港が見込めないと分かると，神奈川は江戸ほど殷賑でないことや江戸までの移動距離が長いことなどに不安を漏らした。これに対し幕府代表は，神奈川は地勢が広く数百戸の倉庫を置ける余地があり，後々には海外渡航用の大型船の造船所を建て，すべての荷物の陸揚げや保管を行えるようになると，同地を積極的にアピールした。それでもなおハリスは，神奈川は港としては大変良いが，交易をする場所としては依然として不都合であると心配を隠さなかった。幕府側は，神奈川が開港すればここに江戸から多くの商人が集まってきて大都会になるだろうから心配無用であると説得を続けた。また，ハリスの江戸開港に対する強い要望の一部を認め，アメリカ商人が長崎と同様に江戸においても小規模な交易が行えることを認めた。

他方でこの日には，幕府代表团はアメリカ人の居留地を神奈川と横浜の間に設定すると告げたが，ハリスは居留地の場所は神奈川と横浜の2か所

24) 東京帝国大学文学部史料編纂所，1925，548頁。ハリス滞在記はこの部分を単に，‘They offered Kanagawa and Yokohama in place of Shimoda’ と日本側から2港を提案したように書いてある（Harris, 1959, p.506；邦訳ハリス，1954b，120頁）。

25) 幕府側の認識も同様で，水野忠徳は回顧録（水野痴雲筆記）の中で，この時のやりとりについて，まずハリスから神奈川と横浜の2か所の要求があったが，幕府側が2か所では不便であろうし，当時は未だ畑地で人家はない横浜をあえて除いて神奈川宿のみを提案した，と書いている（江藤，1975，609-610頁）。



になると理解した<sup>26)</sup>。

12月16日以降、神奈川開港問題が本格的な議論の対象となることはなく、一応の決着をみたと判断して良いだろう。それ以前で横浜という名が議事録に現れるのは、前述のように11日のハリスの横浜も開港するのかという質問と、16日の幕府交渉団からの居留地の場所についての発言の2回のみで、後はすべて神奈川（金川）として話が進んでおり、幕府交渉団およびハリスともに開港地は神奈川宿近くに設定されることを前提に話し合いは進行した。

### 井伊直弼と開港地をめぐる再交渉

日米間の交渉は一応安政5年1月12日に終わった。そして朝廷からの勅許を得られぬまま6月19日（1858年7月29日）に日米修好通商条約は調印され、神奈川はそのおよそ1年後の安政6年6月5日（1859年7月4日）に開港されることになった。

しかし、調印の前後に幕府内で大きな政変があった。まず、安政5年4月23日に井伊直弼が大老に就任し、そして調印からわずか4日後の6月23日には、將軍継嗣問題と朝廷工作失敗の責任を負わされて老中堀田正睦が解任された。この井伊の大老就任が神奈川開港問題の新たな展開への幕開けとなった。

井伊直弼は開国自体には必ずしも反対ではなかった。かつてペリーの最初の来航時に幕府に送ったアメリカ国書の扱いをめぐる阿部正弘の諸大名への諮問に対する回答（嘉永6年8月29日）の中で、井伊は長崎での薪水石炭の供与は承認すると表明していた（東京帝国大学文学部史料編纂掛、1910b, 255-261頁）。

26) 'They offered ··· the Americans to reside Kanagawa and Yokohama' (Harris, 1959, p.520 ; 邦訳ハリス, 1954b, 140頁)。なお、幕府側は2日後の18日の会議では「左候はば金川を居留之場所といたし…」と16日とは微妙に異なる発言している（東京帝国大学文学部史料編纂所, 1925, 655頁；ハリス, 1954b, 143頁）。

また、大老就任半年前には、ハリスからの要求についての堀田正睦からの諮問に対して、井伊を含む当時江戸に出府していた溜間詰譜代大名計8名連署の形で、ハリスの要求は最終的には受け入れざるを得ないにしても領事館は江戸外に置くよう要請し、併せて軍備を整えるようにと上申していた（東京帝国大学文学部史料編纂所、1925、439-443頁）。さらに、安政5年1月18日付堀田正睦宛書建議書の中で、前年12月16日の交渉で日本側から提示された江戸における小規模取引の認可に反対する見解を展開している。これは後の神奈川開港問題の推移の方向を予想させるので3点に要約して紹介する（東京大学史料編纂所、1967b、378頁）。

1. 開港自体はやむを得ないと表明した上で、日本橋辺りに交易場を作ると、日米両国人の間で争いが生じ、両国ともに支障をきたす。

2. 一旦アメリカの町ができると次々に他の国もそこに参入してくるから大混乱に陥る。

3. そもそも日本橋のような賑やかな場所自体が少なく、そこに外国人の家ができると日本人が逆に他の場所に移動してしまうだろうから、アメリカ側にとっても逆に不都合となろう。

要するに、神奈川開港問題に関する日米対立の根本原因は、外国人と交易する最適地はできる限り賑やかな場所か（ハリス）、あるいは辺鄙な場所か（井伊）という考え方の相違に起因していたのである<sup>27)</sup>。

安政5年7月8日に外国に関係するすべての業務を所管する組織として外国奉行職が新設され、井上清直、岩瀬忠震、堀利熙、永井尚志、水野忠徳の5人が任命された。そして同月21日付でこの5人連名による神奈川開港場視察願の上申書が老中宛に提出された（東京帝国大学文学部史料編纂所、1930、820-821頁）。視察を終えて8月4日に開催された話合いが、幕府側の神奈川開港問題再交渉へ向けた基本方針を決める場となったと思われる

27) ハリスが下田で柿崎村玉泉寺という辺地に追いやられ、窮屈な目に遭ったことに懲りたことも、横浜を嫌った理由ではないかという推測もある（川本、1909、52頁）。

る。会議に参加した水野忠徳が作成した覚書によると<sup>28)</sup>、水野が東海道筋(神奈川宿)に外国人が居留するのは通行に差し支えが生じるから、居留場は「向地(横浜)」にするよう述べた<sup>29)</sup>。これに対し、交渉委員であった岩瀬は、条文には神奈川を開くと記載されているから今更それを横浜に変更できないことや、交渉中はハリスに対し横浜を除いて神奈川だけについて説明してきたこと、また井上清直も岩瀬と同様に、神奈川の便利な点を並べ立てた上で比較的速やかにハリスに受け入れてもらった手前、今更横浜への変更は言い出しにくいことなどを述べた。要するに、交渉委員の2名はともに横浜開港案に対し抵抗を示した。

しかし水野は、遠浅海岸の神奈川よりも横浜の方が寄港地として宜しく、一湾全体が神奈川であると主張すれば強いて不当とも思えないし、長崎を開くといって稲佐を<sup>30)</sup>、兵庫の場合も和田の岬を貸すのであるから、条文上は神奈川でも横浜を港とすることには問題はないだろうと主張した。それでもなお岩瀬は食い下がり、湾全体を神奈川と呼ぶようなことを言い出すと、名前を突然変更したように相手に取られるので、却って論議的になるとの懸念を示した<sup>31)</sup>。しかし、最終的には議事録に横浜を除くとは書

28) 東京大学史料編纂所, 1973, 158-159頁; 東京帝国大学文学部史料編纂所, 1932, 260-262頁。同一文書が、『井伊家史料』(資料表題は「外国奉行水野忠徳覚書」と『幕末外国関係文書』(同「大老老中外国奉行等評議覚書」, 資料出所は「井伊家文書」)の両方に収録されている。後者では編者注として、井伊直弼が神奈川の向地(横浜)を居留地とすることを主張したとの書き入れがある。しかし、同覚書中で発言したのは、岩瀬忠震、井上清直および「此方」(覚書の作成者でおそらく水野忠徳)の3名のみである。そもそも大老職にある幕閣首脳自らが部下の発言の議事録をとることはありえないので(予算委員会の議事録を総理大臣が作成するようなもの)、したがってこの会議の出席者は外国奉行だけで、その議事要旨を水野が取りまとめ井伊直弼に提出したと理解している。おそらく史料編集者も考証の結果、文書タイトルを水野覚書に変更したと思われる。

29) なお、堀利照も水野と同様な考え方であったようだ(田辺, 1898, 110頁; 徳富, 1936, 173頁)。

30) 稲佐はロシア人に限り、万延2(1861)年1月から貸し出された(東京大学史料編纂所, 2001, 114, 258-259頁)。

31) 水野が提出したその前年の安政4年11月18日付堀田正睦宛上申書では、開港地は江戸から遠い方が良く、神奈川横浜は不可と書いていた。とはいえ、条約で神奈川開港が決められてしまった以上、江戸から離れている方が望ましいという彼の立場からは、神奈川宿よりも横浜を開港場として選択しても不思議ではない。この段階になると、横浜開港に抵抗する姿勢

いていないので、あえて問題を大きくせず、地図を示しながら交渉することで決着した。この会議で提起された横浜変更案およびそれを正当化する論理が、翌年2月から始まる交渉の第2ラウンドで幕府側の基本方針となった。しかし後にみるように、横浜開港までにはなお一混乱があった。

幕府側は再交渉に先立ち、横浜港建設のため安政5年10月から具体的に動き出し、外国奉行以下関係役人を横浜村に送り込んだ（東京大学史料編纂所、1966、46-47頁）。さらに安政6年1月22日には、老中から外国奉行に対し、旗本領地であった横浜外5か村の土地を上知することを命ずる達書を出した<sup>32)</sup>。同じ月に今度は外国奉行から老中へ、横浜村を取り巻く鶴見村から森中原村に及ぶ広範囲の地域内の私領を上知し、神奈川宿など幕府直轄領も含め一括して神奈川奉行の支配地とするよう上申した（東京帝国大学文学部史料編纂所、1939、98-102頁）。これらの措置は港湾施設、外国人の居留地および自由行動地区などの土地を早急に確保するために必要であり、同時にかつてハリスに柿崎村玉泉寺を下田地区として納得させた経験から、神奈川と横浜の一体化が幕府直轄地として地図を使って容易に説明することができる効能もあったといえよう。このように幕府は着々と横浜開港に向けた地均しに余念がなかった。

神奈川開港問題の再交渉は、安政6年2月1日から神奈川宿本陣を会場として始まった。日本側代表委員には、条約草案交渉時の井上清直と左遷された岩瀬忠震に代わる永井尚志が就任した。交渉は幕府が事前に予想した通りの展開になった。ハリスは、条文通りに交通量が多く物品の取引に便が良い東海道筋の神奈川宿本陣付近あるいは神奈川台場付近に港を開く

---

を示した岩瀬とそれを進めようとした水野の関係は、安政4年11月時点とは完全に入れ替わってしまった。井伊直弼は誰に対しても遠慮なく直言する性格の岩瀬に日頃から怒りを覚えていたようで、逆に岩瀬は井伊の「頑暴」さを不快に思っていた（内藤、1888、241頁）。この会議での横浜開港反対意見表明が引き金となったのであろうか、9月5日に一橋慶喜擁立派の岩瀬は就任からわずか2か月で外国奉行から作事奉行に左遷され、翌年8月には免職処分となった。

32) 東京帝国大学文学部史料編纂所、1939、95-98頁。これらの村は、5月9日に正式に神奈川奉行支配地内に組み込まれた（東京大学史料編纂所、1952、220-221頁）。

ことにこだわり、当然のことながら幕府側はあくまでも神奈川の一部としての横浜村を推した。しかしハリスは、日本側に圧力を加えるため、神奈川を認めなければイギリスやフランスは軍隊を派遣して交渉を進めるだろうと圧力をかけてきた（東京帝国大学文学部史料編纂所，1939，349，385頁）。

このような状況から永井尚志は、2月9日に開港場所を横浜ではなく神奈川に取り決める案を江戸に上申してきた。この申し入れは翌10日に江戸城内で評議に付され、太田資始<sup>すけもと</sup>など老中レベルまでは神奈川案受け入れ止むなしでまとまったものの、井伊直弼の鶴の一声がちゃぶ台をひっくり返し、横浜開港方針はまさに死の瀬戸際から蘇った。岩瀬忠震が嫌悪した井伊直弼の「頑暴」さが横浜の命を救ったといえよう。

かつてペリーとの交渉で林や井戸が屈服してしまったように、井上と永井もまたハリスの強迫の前に妥協してしまうことを恐れた井伊は2人を更迭し、新たに水野忠徳、堀利熙および村垣範正を新しい交渉委員に任命した。井伊は3人に対し、1) 神奈川開港は絶対に拒否することなく、日本側がそれを受け入れられない理由を丁寧に説明すること、2) 万一ハリスが恫喝を目的として船を差し向けようとも、あくまでも穏便に対応して了解してもらうこと、等の指示を与えた（佐々木，2007，188頁；東京大学史料編纂所，1966，190-193頁）。

再開初日の2月12日の交渉は非常に荒れた。村垣の日記によると、会議の様子は「甚六ヶ敷二度迄立腹座を立、押止、示談舌戦甚し」かったとあり（東京大学史料編纂所，1966，194頁）、水野もまた「彼（ハリス）手に持ちたる条約書を机上に打ちつけ、または脱ぎ置きたる毛衣を取りてあららかに打ちかけ、あるいは直ちに立ち去らん体をして、脱してかたはらの床に置きたる剣を取りていかめしく帯したるなど、実に暴戾自恣、詞に述べがたく、筆にも記しがたし」と書いている（江藤，1975，611-612頁）。その結果、2日後の14日の交渉では、ハリスの方から開港場所の決定は開港日まで保留したいと申し入れてきた（東京帝国大学文学部史料編纂所，1939，

473頁)。

神奈川宿本陣での交渉会議は15日に終わった。ハリスは17日に下田に戻り、3月5日には下田を発ち香港に旅行に出かけてしまった。結局、この開港場所の決定期日を延期してしまったことがハリスにとって致命的なミスとなった。ハリスが日本を離れている間に、幕府は「日夜を分たず畑をならし、山を開き、商人を移住せしめ、御役宅を始め役々の宅は云ふに及ばず、波止を築き、会所を建て、蔵をもつらね設けしにて」という突貫工事で横浜築港を進めてしまった<sup>33)</sup>。

移住者に対し、少なくとも安政6年については拝借地地代の免除措置を講ずるなど(東京大学史料編纂所, 1952, 69-70頁)のインセンティブを与えた効果もあり、日本の商人は徐々に横浜に集まるようになった<sup>34)</sup>。それに応じて外国人商人たちもまた神奈川宿周辺でなく横浜に住み始め商いを営んだ<sup>35)</sup>。ハリスが日本に戻ってきて、アメリカ商人達に対し神奈川宿に移るよう説得しても時既に遅しであった。結局、2月に決定時期を延期し

33) 江藤, 1975, 610頁。イギリス領事R.オールコックも、横浜港建設を「人の住まぬ湾のはしの沼沢から、魔法使いの杖によって、日本商人たちの住むかなり大きな雑踏する街ができあがってしまった」と驚いたほどであった(オールコック, 1962, 231頁)。

34) 神奈川港での交易の許可を願ひ出る商人は多かったにもかかわらず、幕府の受け入れ準備が遅れていたため、安政5年12月20日に早急な対応を促す申し入れが外国奉行から老中に出された(東京帝国大学文学部史料編纂所, 1932, 900-901頁)。その結果、神奈川港での出店希望者に対する江戸町触は同月30日に(同, 933頁)、江戸以外の地域に対しては神奈川に加えて長崎、箱館も含めた三港への出店を許可する触書が安政6年1月12日に布達された(同, 1939, 47-48頁)。横浜に移住してきたのは江戸の中小商人や地方商人(たとえば神奈川宿、保土ヶ谷宿、下田など)が中心であった(横浜市, 1959, 229-230頁; 下田市史編さん委員会, 2016, 182-183頁)。他方、三井など江戸の大商人たちは横浜出店に消極的であったが、外国奉行がかなり圧力を加えて出店させた(福地, 1894, 7頁; 三井文庫, 1980, 610頁)。

35) 安政7年1月調では、横浜に居住する外国人の数は44人(英18人, 米15人, 蘭10人, 仏1人)であった(江藤, 1975, 609頁)。なお、横浜に外国人を引き寄せるために、幕府は神奈川宿での歌舞伎芝居遊郭など娯楽の営業を禁止し、横浜駒形町に遊郭を作って安政6年6月10日から仮営業を始めた(東京大学史料編纂所, 1952, 46-47頁; 同, 1967a, 54頁; 神奈川県県民部県史編集室, 1978, 620頁)。しかしその結果、神奈川宿自体が賑わいを失ってしまった。地元からの陳情により、白石島岡(とうごう)が神奈川奉行の時期に(元治元(1864)~慶応元(1865)年)、同地でのそれらの営業が復活した(太田, 1970, 14頁; 神奈川県県民部県史編集室, 1978, 848頁)。

て以降その交渉はまったく行われず、なし崩し的に条約上の開港地神奈川として横浜に新しい港が完成してしまった<sup>36)</sup>。

安政4年暮れから始まったハリスとの交渉過程を振り返ると、横浜開港を導いた要因は、2月10日における神奈川開港に再度傾きかけた幕閣内での議論の流れを押しとどめた井伊直弼の堅い決意と、彼の下で横浜開港に向けた実務を担当した水野を始めとする外国奉行の迅速果敢な実行力であったといえよう。この3人と比較すれば、最初に横浜開港を提唱したものの、安政4年12月におけるハリスとの交渉および翌年8月における外国奉行評議の場において2度にわたって「横浜を裏切った」岩瀬忠震の役割を過大評価すべきではないだろう。

#### 4. 横浜開港と土地税制改革

##### 建設用地の取得

横浜村および神奈川宿周辺における旗本領地の上知については既に述べた。以下では、横浜開港に向けた用地確保および土地取引（売買および貸借）についてまとめておく。

まず、埠頭や倉庫などの港湾施設、交易に携わる内外商人の居住地、税関などの港湾行政事務を担う公共施設に必要な土地を確保しなければならない。そのための手段は2通りあった。第1は海岸埋め立てによる土地造成事業で、第2は建設予定内に居住している住民を移転させて用地を確保することである。ここでは後者を取り上げる。

外国奉行は安政6年4月に土地の具体的取得方法として、2つの選択肢すなわち、(A) 幕府が住民から土地を買収して外国人を含む移住商人者に

---

36) 同様に神戸港もまた条約上の兵庫港として、旧来の兵庫港（兵庫津）の東側の走水・二ツ茶屋・神戸の3村地内の1万坪余りの空地に建設された（兵庫県史編集専門委員会、1980、521頁）。そして明治12（1879）年に神戸と兵庫は新たな神戸区として行政的に統一された。

貸し付け地代を徴収する方式、および（B）農民の土地所持権を認めた上で他所に移動させ、彼らが借地人たる移住商人との間で相対交渉を通じて地代（厳密には休業補償金）を直接受け取る方式を示した。そして、A案なら土地買収費が負担となる上に土地を失った農民も困窮する懸念もあり、B案を推奨し民家を現在の元町地区に移転させた（東京大学史料編纂所、1952、72-73頁）。

しかし、多くの商人を横浜に速やかに移住させるために、しばらくは地代を免除するの必要があり（東京帝国大学文学部史料編纂所、1939、926頁）、その間は相対貸借方式を採用することはできない。したがって、内国商人が居住する地域では敷地条件に応じた4つの地位等級に分類した地代で、後述する外国人居留地ではそれらの平均値（1坪当たり毎月銀1匁8厘）を適用して借地人から地代を徴収した<sup>37)</sup>。この地代はかなり高額で<sup>38)</sup>、しかも月割定額制であったので閏月が入れられた年は13か月分を支払う必要があった。

この地代を原資にして、旧住民に対しては、その年10月の米麦価で換算した作徳金に50%上乘せした金額が支払われる方式が採用された（東京大学史料編纂所、1997、441頁；「神奈川県下横浜地券発行」JACAR, Ref. A24010888000, f.6）。このように従来所得額に多額のプレミアムを付けたのは、速やかに立ち退かせる必要があったからであろう。それにもかかわらず、横浜開港地における幕府/明治政府の土地貸借キャッシュフローは多額の剰余金を生み出した（後掲表1）。このような土地賃貸方式は安政7（万延元）年から明治初期の地券導入期まで続いた。

37) 横浜市、1969、282頁。ちなみに、文久2（1862）年頃の横浜町一丁目から五丁目までの借地292区画分およそ3.3万坪の地代の総平均値を計算すると、1坪当たり0.99匁/月であった（篠原、c1862）。なお中尾（2018、36、39頁）はこの地域の拝借地と拝借人を地図上に復元しているため、本町通りと運上所通りに直接面している地所の地代がもっと高かったことが明らかになる。地代は慶応年間に上・中・下等の3種類に改正されたが（神奈川県立図書館、1965、25頁）、横浜市（1963、585-586頁）に掲載されている地代がそれであろう。

38) イギリス公使・オールコックは、同国商人から寄せられた横浜における高額地代への苦情を老中に伝えている（横浜市、1969、284-286頁）。



横浜の町づくりについては、居留地の存在についてもふれておかなければならない。日米修好通商条約（第3条）では、アメリカ人が開港場内において永久に居住する（permanently reside）ことが認められ（日本語条文では「居留」）、幕府/政府を通じて土地を賃借し、そこに建物を購入する権利が認められた。すなわち永代借地権が付与されたのである<sup>39)</sup>。ただし日米間の交渉によって、アメリカ人が居住する場所は開港場内の特定の区画内に限られた（横浜市, 1959, 168, 769頁）。

横浜で居留地と呼ばれた地域は4か所あった。第1は、神奈川居留地で、神奈川宿東側の東子安、西子安両村の沿岸一帯であった。しかし、ここは居留地としての許可は下りていたものの、実際には同地に居留地は建設されなかった（東京大学史料編纂所, 1969, 397頁）。第2は、安政から文久年間に横浜沿岸の湿地帯を埋め立て造成した9万5千坪弱の「旧居留地」である。第3は、現在の花咲町五丁目の北東先に当たる地域で、元治元(1864)年から「旧居留地」に隣接する畑などを埋め立てて造成した「新居留地」（およそ2万7千坪）である。この新旧居留地に起立された町々は、明治32(1899)年に山下町に一括改名された。そして最後は、慶応2(1866)年に結ばれた「横浜居留地改造及競馬場・墓地等約書」に基づく新旧居留地の東南丘陵地帯に開発された山手居留地で、明治7(1874)年現在ではおよそ24万坪を占めた（肥塚, 1909, 21章；小寺, 1980, 23頁）。後の時期の数字であるが、条約改正直前の明治29(1896)年末時点の居留地敷地総面積は、横浜彼我公園（現横浜公園）、日本側官庁用敷地および空地なども含め、計401,811坪に達し<sup>40)</sup>、当時の市面積全体のおよそ25%を占めた。

39) 明治34(1901)年法律第39号において、外国の自然人・法人のために設定した永代借地権は、物権として民法中の所有権の規定が準用されることになったので、相続する権利も認められた。居留地制度は明治32(1899)年の条約改正により撤廃されたが、永代借地権はそのまま継続された。その撤廃に向け日本政府は各国大使との交渉を行い、昭和17(1942)年4月1日を以て永代借地権が解消（所有権に転換）されることになった（永代借地制度, 1943, 34-39頁）。

40) 「改正条約ニ基キ横浜外国人居留地整理ニ関スル意見書」（横浜：外国人ノ為ニ設定シタル永代借地権関係雑件附外国人永借権其他居留地ニ関スル取調書 第4ノ2巻, JACAR, Ref.

## 横浜港地券の発行

前項で述べたように、維新直後の横浜では、幕府が旧住民から土地を接収し、それを内外商人に貸し付けていた。しかしながら日本人居住地内では、住民が借りていた土地を他人に又貸したり抵当に入れたりするなど、借地は事実上私有地と化していた（横浜市、1963、588頁）。

このような事態を踏まえ、明治4（1871）年11月に神奈川県は実態に即した横浜における土地制度を整備するために、居留地を除いた港内（いわゆる関内）町地の土地を旧住民から買収し<sup>41)</sup>、現在の住民に対しては当該地の地券（以下横浜港地券）のみを交付し、その地券所有者から従来通りの地代（地税）を徴収する案を収支概算見積を付して大蔵省に提出した（「神奈川県下横浜地券発行」JACAR, Ref.A24010888000）。翌明治5年には、関外の旧吉田新田内の羽衣町、姿見町、吉原町3町内の敷地に対しても同様の買収計画が立てられた<sup>42)</sup>。これらの買収見積書に示された計数は、地租改正時の横浜市街地の地価に影響を与えているのでその内容を表1にまとめておく。

表1 横浜市街地内の旧幕府接收地における収支バランス

|           | 収入（貸出地） | 支出（借入地） |
|-----------|---------|---------|
| 面積（坪）     | 93,900  | 94,320  |
| 内横浜町、太田町  | 80,140  | 75,600  |
| 内羽衣町外2町   | 13,760  | 18,720  |
| 地代／作徳金（両） | 22,220  | 2,474   |
| 内横浜町、太田町  | 17,560  | 2,200   |
| 内羽衣町外2町   | 4,660   | 274     |

（資料）「神奈川県下横浜地券発行」(JACAR, Ref.A24010888000) および「羽衣町外二箇町ノ地所作徳金ヲ以テ購フ」(JACAR, Ref.A24010233400)。

B12083308800, f.7)。これらの土地の大部分（およそ28万坪）は幕府が上知した地元農民が所持する年貢負担の対象地であった（「横浜港外国人居留地購得」, JACAR, Ref.A24010234500, f.2)。

41) 横浜市（1963,584頁119表）と照合すると横浜町と太田町と推定できる。

42) 「羽衣町外二箇町ノ地所作徳金ヲ以テ購フ」(JACAR, Ref.A24010233400)。これら3町には、遊郭、芝居小屋などの遊興施設が集まっていた。

買収予定面積は2地区合わせて94,320坪余となり、そこを明治3（1870）年の地代収入（93,900坪、22,220両）を原資として、旧地主への同年の作得金支給額（2,474両）の5か年分（12,370両）で買収する計画で、早くも買収年初年次に9,900両弱の黒字が発生することになっていた<sup>43)</sup>。

しかしながら、旧地主側から買い取り金額に対する不満が生じ、実際に土地買収のために支払われたのは作得金5年分相当額ではなく、その50%増の7.5年分相当額であった<sup>44)</sup>。前述のように、幕府あるいは政府から旧住民に対し毎年支給されていた休業補償金が当該年の作得金の50%増の金額であったというこれまでの支給実績が、不満を生じさせた背景にあったと思われる。このように推測すれば、土地買収額の増額がなぜ作徳金の5年分から7.5年分へと変更されたのか納得できよう。そうなると前記の収支見積案6,560両余の余剰金額は3,700両余に減少するが、それでも計算上は初年度で土地買収額を回収できたことになる。

港内地区（横浜・太田両町）における横浜港地券は、明治5（1872）年3月から6月頃までに交付作業が行われた（横浜市、1963、597頁）。借地人に対し新たに発行する横浜港地券の券面には、土地の所在地、所有者姓名、土地坪数および1か月当たり地租額が記載されているものの（すなわち定額地稅制）、地価額は記載されておらず、この点において明治4年11月8日制定の神戸港内雑居地内で発行された神戸港地券<sup>45)</sup>、あるいは後の市街地

43) この試算によれば、作徳金に50%のプレミアムを付けて旧住民に補償金を払っても幕府統治期来毎年多額の黒字（この年であれば14,260両）が発生していたことになる。ただしこの黒字額は単に地代収入と補償支払額のみ差額であり、その他の費用、たとえば開港場建設投資額（安政6年4月時点で幕府は既におよそ9万2千両を支出している；横浜市、1963、203-204頁）の回収費が含まれていないので黒字幅を過大評価すべきではない。

44) 「去明治三庚午年作徳相場ヲ以同年ヨリ以往五ヶ年分作徳金ノ上へ右半額相増合金一時下渡御買上…」〔横浜港外国人居留地購得〕JACAR, Ref.A24010234500, f.3)。なお、『横浜史市』（横浜市、1963、592-593頁）や『神奈川県史』（神奈川県民部県史編集室、1981、172頁）ではこの50%の割増という事実に言及していない。

45) 「神戸港雑居地内地券稅則」別紙甲号地券（「神戸雑居地及山手地所地租改正一件 第3巻」JACAR, Ref.B12082770100, f.51）。横浜と異なり神戸では地稅（年額）は地価の1%という定率地稅制が採用された。

券（壬申地券）や地租改正時に交付された改正地券と異なる。また実物が写真で確認できる明治5年3月付本町三丁目・竹沢文右衛門名義地券（地積45坪）<sup>46)</sup>に記載された地租計算のための単価（1か月1坪当たり）、すなわち表坪永31文7分および裏坪永15文8分は、徳川時代の金銀公定相場（1両=60匁）で銀換算すると、万延元（1860）年当時の4等級に分類された最上級の地代単価（表裏それぞれ1.9匁、0.95匁；横浜市,1969,282頁）に一致する<sup>47)</sup>。横浜港地券の発行目的が、結局は従来の地租確保にあったに過ぎないと評価されるが（横浜市,1963,602,611頁）、幕末から明治初期にかけて、借地（地代）から所有地（地税）への土地制度改革があっても、当初に定められた納付金額には変化がなかったのである。

### 市街地券から改正地券へ

横浜港地券の交付が始まってからわずか4か月後の明治5（1872）年7月に横浜港地券は、全国の市街地に交付される市街地券（壬申地券）に切り替えられることになった<sup>48)</sup>。地主が申告した地価が従来の地券の裏面に記載され、規則上はその100分の1に当たる金額（沽券税）が納められることになったが（横浜市,1963,614-615頁）、3年間は地価に関係なく既定の税額を納めることが、明治6年3月大蔵省租税寮で決議された（大蔵省主税局,1903,39頁）。

そもそも東京、大阪などで市街地券が発行されたのは、徳川時代には地税が免除されていたからで、いわゆる「地子免除地」から新たに地税を徴収する目的があり、そのために地価と納税負担者を確定する必要があったからである。しかし横浜においては、既に幕末の開港時から地代の形態で実質的に地税が徴収されていた。「はじめに税ありき」の横浜では、市街地

46) 中尾（2018,36頁）が復元した文久2年の地割図では、本町通り3丁目の地籍番号3～5のいずれかと推定される。

47) 12か月換算では100坪当たり25両2分永70文（後述する円換算率を用いると25.57円）になる。

48) 港外町並地には明治6年1月から市街地券が交付された（横浜市,1963,637頁）。

券の裏面に記載する自己申告の地価額はまったく意味がなく、地券の形式を単に他に合わせたただけであった。地価と地税の関係が、横浜と他の市街地との間で形式的にも実質的にも一致するためには、地租改正を待たねばならなかった。

地租改正事業は横浜市街地においては明治9（1876）年から始まり、作業終了（明治12年）を待って明治9年分に遡って改正地租が徴収されることになった（地租改正資料刊行会、1957、246頁）。以下では、他の市街地と比較して横浜における改正後の地価の特徴について考察してみる。

表2 主要市街地別平均地価・地租の比較

|     |       | 面積 (千坪)<br>(A) | 地租 (円)<br>(B) | 地価 (円)<br>(C) | 100坪当たり<br>地租 (円)<br>(D=B/A/10) | 税率 (%)<br>(E=D/C×100) |
|-----|-------|----------------|---------------|---------------|---------------------------------|-----------------------|
| 横浜港 | 市街地券A | 367            | 23,059        | n.a.          | 6.29                            | -                     |
|     | 改正地券A | 401            | 25,260        | 841,998       | 6.30                            | 3.00                  |
|     | 改正地券B | 422            | 25,262        | 842,082       | 5.99                            | 3.00                  |
| 大阪  | 市街地券  | 2,593          | 17,704        | 1,770,702     | 0.68                            | 1.00                  |
|     | 改正地券  | 2,619          | 118,808       | 3,960,255     | 4.54                            | 3.00                  |
| 東京  | 市街地券  | 7,930          | 77,653        | 7,975,985     | 0.98                            | 0.97                  |
|     | 改正地券  | 8,167          | 303,972       | 10,132,403    | 3.72                            | 3.00                  |
| 兵庫港 | 市街地券  | 451            | 9,339         | 932,585       | 2.07                            | 1.00                  |
|     | 改正地券  | 476            | 14,449        | 481,633       | 3.04                            | 3.00                  |
| 神戸港 | 市街地券  | 623            | 18,192        | 1,813,735     | 2.92                            | 1.00                  |
|     | 改正地券  | 630            | 18,019        | 600,644       | 2.86                            | 3.00                  |
| 京都  | 市街地券  | 3,361          | 13,191        | n.a.          | 0.39                            | -                     |
|     | 改正地券  | 3,528          | 40,702        | 1,356,722     | 1.15                            | 3.00                  |

(注) 1) 横浜港のA系列は77か町分の民有地（宅地、田、畑の合計値）で、免税地、免税可同分および論地を含まない。B系列は地目が山林、雑地も含む。

2) 大阪、兵庫港、神戸港は民有地（第1種）。

3) 東京は民有地（第1種）で崖地は含まない。

4) 京都は宅地、屋敷跡地、田、畑の合計値。

(資料) 地租改正資料刊行会（1957）。

表2は、主要市街地における市街地券から改正地券への移行に伴う平均地租（地価）の変化をまとめたものである<sup>49)</sup>。表中の地域の配列順序は地

49) 横浜市（1963,638頁,122表）には本稿と同じ資料源からの計数がでていますが、集計値の計算に一部誤りがあると思われる。

租改正後の平均地価（100坪当たりの地租）の高い順である。

それによれば、第1に、これら市街地の中では横浜の平均地価がもっとも高い。横浜は大阪や東京と比べると市街地の面積が狭く、局所的な地価動向が強く影響しているのかもしれないが、大政奉還の数か月前に開港が勅許された神戸港やその隣の市街地面積が横浜とほぼ同じ兵庫港と比べてもおおよそ2倍の高さにあった。

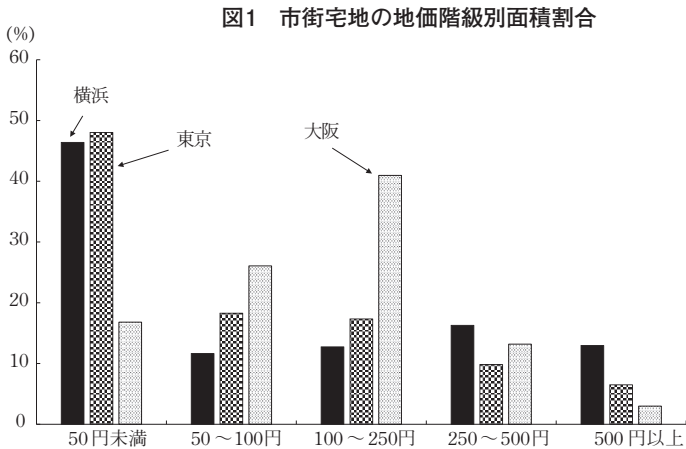
第2に、市街地券と改正地券との間で比較可能なA系列を使って横浜における100坪当たり地租の変化をみると、それぞれ6.29円と6.30円でまったく変化がなかった。市街地券交付時において幕末に設定された地稅額がそのまま維持されたことは既にも書いたが、表2は結果的にそれが地租改正後も維持されたことを含意している。

地租改正事務局有尾敬重の報告（明治12年10月）によれば、改租が施行された明治9（1876）年は横浜の景気が悪く、地価は「最低ナル極ミニ際会シ」た状況で、そのため沽券稅導入時期に定めた地価の水準を維持できず、改めて妥当な地価が調査決定されたとのことだが（地租改正資料刊行会、1957、1357頁）、個々の地番の地稅（地価）が、市街地券あるいは横浜港地券当時と同額であったかは別にしても、横浜市街地全体としては従来のとほとんど変わらず、言い換えれば仮に関内地区で地稅（地価）が軽減されたとしても<sup>50)</sup>、その分は関外に転嫁されたことになる。したがって、横浜の地価は地租額から逆算して決められたと評価しても、それは誤りではない。

しかし、横浜の特徴は上記の点のみではない。明治15（1882）年2月に刊行された地租改正の最終報告書に当たる『地租改正報告書』の付屬統計

50) 逆の事例もあったようだ。たとえば前記した明治5年に竹沢文右衛門へ交付された本町三丁目の横浜港地券に記載されていた地稅額が25.57円/100坪（最高等級）であったのに対し、明治17（1884）年末における横浜区内で宅地地価が最も高かった本町の地租額は、それを上回る45.36円/100坪であった（『神奈川県統計書 明治17年』24頁）。最高地価地区は翌明治18年末から本町より南側の弁天通に移ったが、その地租額は10年間連続で35.92円/100坪であった。

書に相当する『府県地租改正紀要（上・中・下）』には、府県別に市街地内の宅地を対象として、地位等級別の面積、地価額、100坪当たり平均地価が報告されている。図1は、それを利用して横浜、大阪および東京3市の市街宅地の地位等級（100坪当たり平均地価）を5つの階級に集計区分し、当該階級の宅地面積が各市街地の宅地総面積に占める割合を示したものである。なお、宅地の100坪当たり平均地価（地租）は、横浜213.51（6.41）円、大阪154.75（4.64）円、東京138.53（4.16）円となる。



(注) 横軸は100坪当たりの地価（地位等級別の平均坪単価）、縦軸は当該階級宅地面積の宅地総面積に占める割合。

(資料) 大蔵省（1979）。

棒グラフの形状を見ると、横浜はL字、東京は下に凸の単調減少、そして大阪は（対数）正規分布に近似している<sup>51)</sup>。最上級の500円以上の階級の割合を計算すると、横浜は13.0%で東京の6.5%および大阪の3.0%を大きく上回った。これが横浜の平均地価を相対的に高くさせた要因となったこ

51) 図1では省略したが、神戸も大阪に似た分布の形をとる。

とは明らかである。他方で横浜と東京では50円未満宅地の面積割合がともに50%近く、大阪の16.8%と大きな差があった。

要するに、他の市街地と比べた横浜の平均地価の顕著な特徴は、市街地内に大きな格差を伴った高水準、東京のそれは地域内格差は大きいものの平均地価は低水準、と表現できよう。東京の場合、地価格差の原因の一つが広大な面積を占めた安価な武家地の存在にあったことは明らかであるが(牧野・渡邊, 2020, 72-73頁)、横浜については何が原因であったろうか。

その手がかりは表1から得られる。同表中の地券が交付された市街中心に位置している旧幕府接取地の100坪当たり地税を計算すると21.84円となる<sup>52)</sup>。この地税水準が地租改正後にも継続されたとすれば、この横浜市街中心地9万4千坪の地租改正後の100坪当たり平均地価は収入欄の計数から728.11円となるはずである。他方、もしもこの地が幕府によって接収されていなければ、表1の借入地の列に掲げられた平均的な作得金額に基づいて地租改正による地価設定がなされたはずである。この100坪当たり作得金2.62円が<sup>53)</sup>、明治6(1873)年7月に地租改正実施の過程で大蔵省から示された「地方官心得書」第12条の検査例第1則から導出される地租・村入費控除後の付加価値額に相当するならば、地価はそれを算定式に使われた利子率6%の逆数である16.7倍した43.80円になるであろう。それが開港にともなう幕府による土地接取と明治政府の地租改正を経て、その16.6倍に当たる728.11円に「大化け」してしまったのである。また既にかいたように、政府は旧住民からこの土地を作得金7.5年分の金額で買収したが、そこから毎年21.84円の税収が得られるなら、この地の投資の年利回りは111%という驚くべき高水準になる。横浜における地価格差の種明かしをすれ

52) 表1は閏月が入れられた明治3(1870)年の実績であるので、月額に基づいて決まる年間地代収入を12か月分に換算し、さらに明治4年5月10日制定の「新貨条例」施行後の換算率1両=1円で円貨表記した。

53) 作得金額の算定には支払年の米麦価が使われるが、閏月の影響は極めて少ないだろうから無視した。



ば、まさにこの「開港地の鍊金術」であったといえよう。

市街中心から離れた地域の大部分は、人口の増大に伴って市街に組み込まれた旧新田（埋立地）で、その地価が低かったことは、前段の説明からも裏付けられよう。要するに横浜の地価格差は、開港以来の高額な地代を引き継いだ市街中心部とその周囲に広がった低地価地域との間で発生したのであった<sup>54)</sup>。

このように横浜における近代的土地所有の初期条件は、地価決定に開港に伴う特殊な歴史的事情が色濃く反映されたことにより、他の市街地に比べ特異なものとなった。横浜における土地資産の分布を分析するためには、この点を理解しておく必要がある。

### 外国人居留地の国有化

横浜における日本人居住地内における土地買収と地券発行は、前項で説明したように執行された。外国人居留地の場合は、旧住民からの土地買収は行われたが、その後には当該地は国有化され、国有地が居住外国人に対し賃貸されることになった。

まず、明治7（1874）年9月11日に神奈川県が内務省宛に買収計画案を提出した。その内容は、前述の日本人居住地内の場合と同様に、作得金5年分の金額で買収する案であった。対象面積287,482坪の買収予定額は、明治5年の作得金を基準にしたその5年分37,884円であった。また外国人居留地の地代収入は55,617円で（1ドル＝1円で換算、100坪当たりの地代は19.3円）、ここでも買収初年度で余剰が発生する見込みとなっていた（「横浜港外国人居留地ヲ購ヒ官有地ト為ス」JACAR, Ref.A24010234300）。

しかしながらこの案は直ちに變更され、明治8（1875）年11月16日に、

---

54) 地域間地価格差が大きかったために、明治末期に政府が提出した市街宅地地価修正法案の審議過程において、横浜市区（市議会）は地租負担の急激な変化（関内地主には減税、関外地主には増税）が予想されることを問題視した（横浜市区事務局、1983、104-107頁）。これについては別稿で改めて検討する。

神奈川県から改めて作得金7.5年分の金額による土地買収案が示された（「横浜港外国人居留地購得」JACAR, Ref.A24010234500）。それによると、買収面積は横浜町，横浜新田，太田町，太田町公園場，中村，北方村，根岸村および本牧本郷村を範囲とする延べ280,083坪で，買収予定額は明治5～7年の米価の平均値を使って43,303円と試算された。買収予定金額は作得金5年分の場合よりも当然増加したが，依然として買収初年度で余剰が発生する予測となっていた。結局，この年に政府が旧住民からこの土地をすべて買い上げ官有地化した（横浜市役所，1932，152-156頁）。

最後に，本題からはやや外れるが，外国人による日本国内の土地所有について書いていく。明治政府は明治5（1872）年布告124号において日本人から外国人に対する土地売却および土地または地券の書入を禁止した。翌年の布告18号（「地所質入書入規則」第11条）ではさらに厳格化され，土地および地券の売却質入書入等を一切禁止した。その後，明治43（1910）年法律第51号（外国人土地法）を公布し，相互主義の原則に基づく外国人による土地所有権を認めた<sup>55)</sup>。同法ではその施行が勅令によって定められることになっていたが，結局発せられることなく，改めて大正14（1925）年3月に法律第42号が公布された（施行は翌年11月）。ちなみに，明治と大正の法律のもっとも大きな違いは，各第1条の文言が外国人の土地所有が，前者においては原則禁止（ポジティブリスト制）であったのに対し，後者では原則可能（ネガティブリスト制）となっていた点にあった。

## 5. おわりに

本稿は，下田開港に遡って，どのようにして横浜が開国後における事実上最初の貿易港として登場してきたか，その歴史を振り返った。「すべては

---

55) 戦後の日本では相互主義の原則が捨て去られてしまった。WTO協定との抵触問題はあるものの，この原則は見直されるべきである。

じまりは困難である」とドイツの諺にあるが、横浜開港に至る過程には多くの分岐点があり、それは針穴に糸を通すような困難な道のりであったといえる。また、市街地の中心部は幕府によって高額な地代が課せられ、地租改正後もそれを反映した地価が設定された。その結果、横浜においては、市街地中心地と周辺部の地価の地域間格差が他の市街地に比べて非常に大きなものとなった。

本稿で明らかにしたように、幕末から明治初期までの横浜における土地所有と地価形成の歴史は、他の都市のそれとは大いに異なった。この初期条件を前提として、横浜市の『土地宝典』を使った土地資産所有の分配の特徴とその時間的変化について、他の都市と比較分析する別稿を本稿の続編として発表する予定である。

## 参考文献

- 相原良一（1954）『天保八年米船モリソン号渡来の研究』野人社。
- 石井孝（1972）『日本開国史』吉川弘文館。
- 維新史学会（編）（1943）『幕末維新外交史料集成 第3巻』財政経済学会（覆刻版，第一書房，1978年）。
- 維新史料編纂会・文部省（編）（1941）『大日本維新史料 第2編の3』文部省。  
 — ・ — （編）（1943a）『大日本維新史料 第2編の4』文部省。  
 — ・ — （編）（1943b）『大日本維新史料 第2編の5』文部省。
- 今津浩一（2011）『ペリー提督と開国条約』ハイデンス。
- ウィリアムズ, S.W. (洞富雄訳) (1970) 『ペリー日本遠征随行記』雄松堂書店。
- 内田四方蔵（編）（1972）『横浜の新田と埋立（横浜郷土双書 第3巻）』横浜市図書館。
- 永代借地制度解消前後措置連絡委員会（編）（1943）『永代借地制度解消記念誌』皇国青年教育協会。
- 江藤淳（編）（1975）『開国起原Ⅳ（勝海舟全集18）』講談社（原著1891年刊）
- 大蔵省（編）（1979）『府県地租改正紀要（全）』御茶ノ水書房（原著1882年刊）。
- 大蔵省主税局（編）（1903）『地租関係書類彙纂（内国税彙纂号外）』大蔵省主税局。
- 太田久好（編）（石井光太郎校訂）（1970）『横浜沿革誌』有隣堂（原著1892年刊）。
- 小幡宗海（編）（1899）『神奈川県誌（神奈川文庫 第3集）』神奈川文庫事務所。
- オールコック, R. (山口光朔訳) (1962) 『大君の都（上）』岩波文庫。
- 加藤祐三（1985）「ギュツラフ『所見』（1845年）と東アジア」『横浜市立大学論叢 社会科学系列』第36巻第2・3合併号，3月，21-89頁。
- 神奈川県県民部県史編集室（編）（1978）『神奈川県史 資料編10 近世（7）』神奈川県。
- （編）（1981）『神奈川県史 通史編6 近代・現代（3）』神奈川県。
- 神奈川県立図書館（編）（1965）『神奈川県史料 第1巻制度部』神奈川県立図書館。
- 川本三郎（1909）『横浜開港小史』警眼社。
- 肥塚龍（1909）『横浜開港五十年史 下巻』横浜商業会議所。
- 小寺篤（1980）『横浜山手変遷史』山手資料館。
- 佐々木克（編）（2007）『史料 公用方秘録（彦根城博物館叢書7）』彦根城博物館。

- 信濃教育会（編）（1934）『増訂象山全集 巻1』信濃毎日新聞社。
- （編）（1935）『増訂象山全集 巻4』信濃毎日新聞社
- 篠原忠右衛門（稿）（c1862）「安政6年文久2年横浜商人録」（神奈川県図書館協会郷土資料集成編纂委員会（編）『未刊横浜開港史料』神奈川県図書館協会，1960年，所収，135-217頁）。
- 下田市史編さん委員会（編）（2016）『下田市史 別編 幕末開港』下田市史教育委員会。
- 田辺太一（1898）『幕末外交史』富山房。
- 地租改正資料刊行会（編）（1957）『明治初年地租改正基礎資料 下巻』有斐閣。
- 中央防災会議災害教訓の継承に関する専門調査会（2005）『1854 安政東海地震・安政南海地震報告書』中央防災会議（[https://www.bousai.go.jp/kyoiku/kyokun/kyoukunnokeishou/rep/1854\\_ansei\\_toukai\\_nankai\\_jishin/index.html](https://www.bousai.go.jp/kyoiku/kyokun/kyoukunnokeishou/rep/1854_ansei_toukai_nankai_jishin/index.html)，2024年4月23日確認）。
- 東京大学史料編纂所（編）（1952）『大日本古文書 幕末外国関係文書 巻23』東京大学出版会。
- （編）（1966）『大日本古文書 幕末外国関係文書 附録之6』東京大学出版会。
- （編）（1967a）『大日本古文書 幕末外国関係文書 附録之7』東京大学出版会。
- （編）（1967b）『大日本維新史料 類纂之部 井伊家史料5』東京大学出版会。
- （編）（1969）『大日本古文書 幕末外国関係文書 巻34』東京大学出版会。
- （編）（1973）『大日本維新史料 類纂之部 井伊家史料8』東京大学出版会。
- （編）（1983）『維新史料綱要 巻1』東京大学出版会（覆刻版，原著1937年刊）。
- （編）（1997）『大日本古文書 幕末外国関係文書 巻46』東京大学出版会。
- （編）（2001）『大日本古文書 幕末外国関係文書 巻48』東京大学出版会。
- 東京帝国大学文科大学史料編纂掛（編）（1910a）『大日本古文書 幕末外国関係文書 巻1』東京帝国大学。
- （編）（1910b）『大日本古文書 幕末外国関係文書 巻2』東京帝国大学。
- （編）（1912）『大日本古文書 幕末外国関係文書 巻4』東京帝国大学。
- （編）（1913）「墨夷応接録」『大日本古文書 幕末外国関係文書 附録之1』東京帝国大学，528-594頁。
- （編）（1914a）『大日本古文書 幕末外国関係文書 巻5』東京帝国大学。

- (編) (1914b) 『大日本古文書 幕末外国関係文書 卷6』東京帝国大学。
- (編) (1917) 『大日本古文書 幕末外国関係文書 附録之2』東京帝国大学。
- 東京帝国大学文学部史料編纂所(編) (1922a) 『大日本古文書 幕末外国関係文書 卷14』東京帝国大学。
- (編) (1922b) 『大日本古文書 幕末外国関係文書 卷15』東京帝国大学。
- (編) (1925) 『大日本古文書 幕末外国関係文書 卷18』東京帝国大学。
- (編) (1930) 『大日本古文書 幕末外国関係文書 卷20』東京帝国大学。
- (編) (1932) 『大日本古文書 幕末外国関係文書 卷21』東京帝国大学。
- (編) (1939) 『大日本古文書 幕末外国関係文書 卷22』東京帝国大学。
- 徳富猪一郎 (1936) 『近世日本国民史44 開国初期篇』民友社。
- 内藤耻叟 (1888) 『開国起原安政紀事：附・開国始末弁妄』東崖社。
- 内務省地理局(編) (1884) 『新編武蔵風土記稿 卷之77 久良岐郡之5』内務省地理局。
- 中尾俊介 (2018) 「横浜開港場の都市形成：地所割渡し過程と地割から」『建築史学』第70号，3月，29-56頁。
- 日本史籍協会(編) (1968) 『昨夢紀事1 (日本史籍協会叢書117)』東京大学出版会(覆刻版，原著1920年刊)。
- ハリス,T.(坂田精一訳) (1954a) 『日本滞在記 中』岩波文庫。
- (1954b) 『日本滞在記 下』岩波文庫。
- ピノー,R.(編)(金井圓訳) (1985) 『ペリー日本遠征日記』雄松堂出版。
- 兵庫県史編集専門委員会(編) (1980) 『兵庫県史 第5巻』兵庫県。
- フォス美弥子(編) (2000) 『海国日本の夜明け：オランダ海軍ファビウス駐留日誌』思文閣出版。
- 福地源一郎 (1894) 『懷往事談 附新聞紙事歴』民友社。
- 麓慎一 (2014) 『開国と条約締結』吉川弘文堂。
- ホークス,F.L.(編)(株式会社オフィス宮崎訳) (1997) 『ペリー艦隊日本遠征記 第1巻』栄光教育文化研究所。
- 本庄栄治郎 (1958) 『増補 幕末の新政策』有斐閣。
- 牧野文夫 (2023) 「不平等三都物語：戦前期東京・大阪・京都三市における土地資産分配の比較史」『経済志林』第91巻第3号，12月，1-53頁。
- ・渡邊伸弘 (2020) 「明治初期における東京府日本橋区・京橋区の土地資産分配：地租改正と松方デフレの影響」『経済志林』第87巻第3/4合併号，3月，69-110頁。
- 正戸千博 (1986) 「幕末外交における諸問題と海防掛」『駒沢史学』第86号，5

月，51-75頁。

三谷博（2003）『ペリー来航』吉川弘文堂。

三井文庫（編）（1980）『三井事業史 本篇第1巻』三井文庫。

水戸徳川家（1915）（編）『水戸藩史料 上編乾』（覆刻版，吉川弘文堂，1970年）。

横浜市（編）（1958）『横浜市史 第1巻』横浜市。

—（編）（1959）『横浜市史 第2巻』横浜市。

—（編）（1963）『横浜市史 第3巻下』横浜市。

—（編）（1969）『横浜市史 資料編6』横浜市。

横浜市会事務局（編）（1983）『横浜市会史 第2巻 明治36年～大正3年』横浜市会事務局。

横浜市役所（編）（1931）『横浜市史稿 政治編1』横浜市役所。

—（編）（1932）『横浜市史稿 政治編3』横浜市役所。

横浜商業会議所（編）（1909）『横浜開港五十年史 下巻』横浜商業会議所。

Harris, T. (1959) *The Complete Journal of Townsend Harris: First American Consul and Minister to Japan* (2nd ed.), Rutland: Charles E. Tuttle.

Hawks, F. L. (ed.) (1857) *Narrative of the Expedition of an American Squadron to the China Seas & Japan, Performed in the Years 1852, 1853 and 1854*, New York: D. Appleton.

## Land Price Formation in Yokohama during the Period from the late Tokugawa Shogunate to the Meiji Government Land Tax Reform

Fumio MAKINO

### 《Abstract》

Yokohama became an international port despite being just a small, lonesome fishing village off the *Tokaido* route. The process leading up to the opening of Yokohama Port on the 22nd of June 1858, involved numerous critical junctures, akin to threading a needle. Additionally, in the Kannai area (within the barrier) or the central area of the port, the average land price remained the highest among urban metropolitan areas such as Tokyo and Osaka, due to the exceptionally steep lease fee set by the Shogunate for *Kannai*, even after land tax reforms conducted by Meiji Government. As a result, Yokohama experienced significant disparities in land price between its city center and surrounding areas compared to other urban centers.

The history of land ownership and land price formation in Yokohama from the late Edo period to the early Meiji era differs significantly from that of other cities. Based on this initial condition, analysis of the land asset ownership distribution and its temporal changes by using Yokohama's 'Land Register' will be made in a subsequent study.