

# Hato\*san

はとさん

Take Free

5  
Vol.

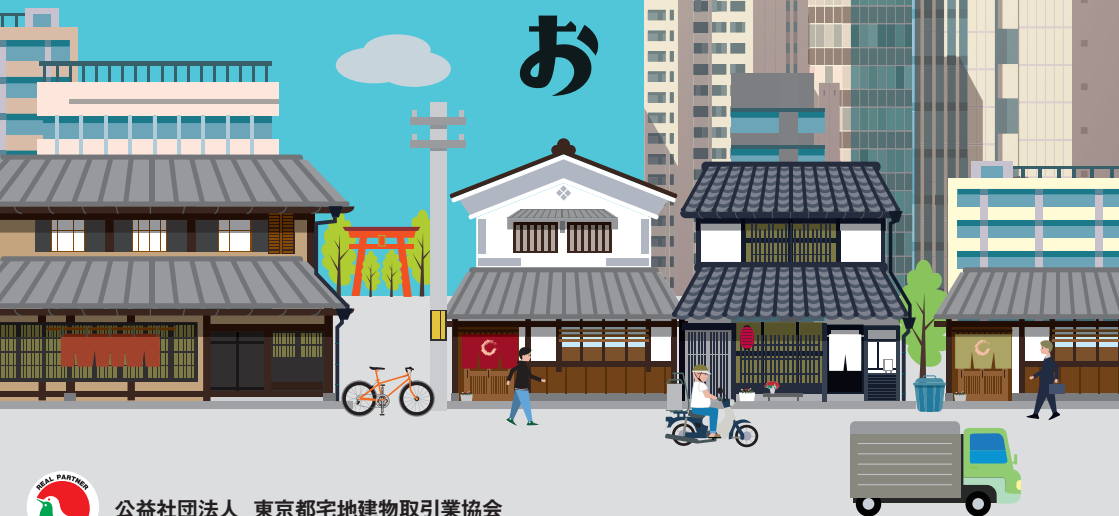


視点を変えたら  
見えてきた

## 東京の別のお

### INDEX

- 02 Interview コラムニスト 泉 麻人さん  
特集 東京街歩き・散歩の達人  
「東京は変わっていくから、  
街歩きが面白い」
- 06 歴史探訪「東京の城」
- 08 住み慣れた家に住み続けるために  
「配偶者居住権」とは??
- 12 人生100年時代 知っているようで知らない  
「公的リバースモーゲージ制度」
- 14 Information
- 16 東京景観2019「宿場町」



# 泉麻人さん

コラムニスト

東京は変わっていくから、  
街歩きが面白い



東京は  
高度成長期から  
平成までの30年間で  
大きく変わった



東京の街の景観は、僕が物心がつく60年代から80年代後半、平成に入る頃までの30年間ぐらいに大きく変貌しました。僕は1956年生まれで、育ったのは東京都の新宿区落合というところなのですが、小学生の頃にはまだ木造の平屋や2階建ての建物がまだ幹線道路沿いに取りましたし、横道に入ると舗装されていない道も多かった。近所の商店街でも5、6階建てのビル的な建物はまだ珍しかったですし、それ以上の高いビルという新宿や池袋のデパート

ということになる。それでも7、8階だけれど、ながめると「本物の東京に来た」という気分になりました。

それ以降の30年間というのは、マンションやビルが当たり前の風景になっていって、30階レベルのビルが建っても、さほど驚かなくなりました。

道路も舗装されて、道の横によくあった下ブ川なんかは暗渠化されて、いまは土の路面を見ることがずいぶん少なくなりました。テレビドラマでも、80年代の頃の都心部の景色はいまの景色と一見さほど変わらないんですけども、よく見ると、霞ヶ関ビルくらいの高さのタワービルが林立している。

それと地下がすごく発達し

ましたね。東京駅から大手町、大手町から銀座あたりまで地下道が続いていて、地下街の規模がすごい。東京駅の地下街に入ると、どこで駅弁買ったいのか迷ってしまいますよ。

自分でバス路線を  
つくっていた  
小学生時代



僕は小さな頃から近所を探検するのが好きで、よく自分の自転車を路線バスに見立てて巡っては、近所のオリジナルバス路線図を作っていました。台地に建っている服部さんのお宅の前だと「服部台」とか、坂の上にある山崎さんのお宅の前あたりは「山崎坂

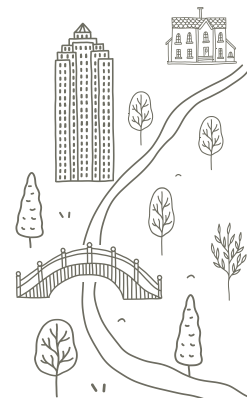
その独特な視点で東京の街歩きや散歩の楽しさをさまざまなメディアで発信してきたコラムニストの泉麻人さん。その原点は自転車をバスに見立てて近所を巡る架空のバス路線をつくったことに始まる。昭和の高度成長期から令和の現在にいたる東京の変貌を歩いて見つめ続けてきた泉さんに、ワンランク上の東京街歩きの魅力を語ってもらいました。

上」とか、他人のお宅の表札から勝手に架空のバス停の名前をつけてね(笑)。

もともと地図を見るのが好きで、地図を抛り所にその時代を記録していくみたいなことに熱中していました。小学校3、4年生の頃はお小遣いで新宿区の地図を買って、掲載されているバス路線図に、実際にバスに乗って知ったバス停の名を書き込んでいました。地図のバス路線図って結構停留所の表記が抜け落ちてるんです(笑)。そういうのを自分で見つけるのが楽しいんですよ。

そうした地図と記録の楽しみの延長に、いまの散歩や街歩きがある感じですね。

いま街歩きや散歩の番組などが流行っていますし、僕もそういう本を書いています。僕の場合、いまあるものが将来無くなってしまいうから記録しておきたいという意識が子どもの頃からありまし



た。要するに無くなつてしまつたものを時が経つてからながめるのが好きなんです。無くならないとそういう面白さは生まれません。ほとんど街並みに変化が無いヨーロッパの人なんかにはわかりにくいセンスかもしれない。

## 街のさまざまな対比の先に 見えてくるもの



東京は歩いてみると意外に崖とか坂とか起伏のある地形が多いのがわかる。人間というのは、見えない先に何か見えてくることを本能的に面白がる場所があると思う。だから崖とか坂の先を見ようとしたがるんですよ。

いまの事務所の近くに政治家や財界人のお屋敷が並ぶ高級住宅街があるんですが、屋敷街の際に細長い谷が続いています。70年代の住宅地

図を見るとその谷のところに小さな商店街があつて、銭湯の表示も見られる。そういう場所の銭湯というのは、それぞれありますよ。

港区の元麻布とか裏の方にいくと古い洋館や細い路地などが残っていますし、田町の芝浦側にも船溜まりみたいなところがあつて、バラック建ての古い船宿が並ぶ一角があります。品川あたりもそういうところがありますね。そこから高層ビル群を眺めるんです。だから、昔ながらの古い景観と現在の街とのコントラストも面白い。

## 謎解きも 街歩ききの醍醐味



街を歩く時はその場所の歴史なんかを知っておくのもいいと思います。ただどこまで調べておくのがいいかは微妙ですね。発見とか感動が無くなってしまうので。あえて知

らずに歩くのもいいと思います。

僕は学生時代に広告研究会にいたこともあるので、結構看板が気になるんです。そういうテーマを持つのもいいでしょうね。看板でその地域の産業史みたいなのがわかったりもする。たとえば、かつて花街だった街に古い三味線屋が残っていたりね。

以前、自宅がある杉並区の川沿いを自転車ですら走っていたら、屋外駐車場で「ゲルンジー駐車場」という看板を見つけたんです。「ゲルンジーってなんだろう」と気になって昔の住宅地図で調べてみたら、昭和30年代までその場所が牧場だったらしく、そこで乳牛の「ガンジー種」を飼っていた。そのガン



## 東京の 市町村部の散歩は 未開の宝庫

前には多摩郊外を散歩する連載をやつていて、昨年末に『東京23区外さんぽ』

面白かった。下北沢なんかもそうですね。駅前マーケットが無くなって更地になって向こう側まで見渡せる。一時的な街の景色を記録しておくのもいいですよ。

## 新しい発見が連続の コミュニティバス 路線の風景



散歩のアプローチによくバスを使いますが、近頃よく利用しているのはコミュニティバス。自治体が住民のために低額で運営している小さなバスです。ご老人や小学生などの利用を考えて路線を決めているから、結構裏道を通るんです。先日もスカイツリーの下からコミュニティバスに乗って鐘ヶ淵のあたりまで行ったら、途中に「榎本武揚像前」という停留所があつてね。歴史上の有名な人物像がそんなところにあるなんて全然知らなかった。コミュニ

## 聞こえてくる会話で 文化の違いを楽しむ

ティバスはそういう意外な発見があつたり、聞いたことがないような公園がバス停の名前になっていたりして、そういう出会いは愉快ですね。

散歩や街歩きを楽しむはいろいろだと思えますが、喫茶店なんかに入って、聞こえてくる地元の人々の会話に耳を傾けるのもおもしろい。基本的に話しかけることはせず、そばでその人たちの何気ない会話を聞いて楽しむんです。その街の文化みたいなものもわかったりしますし、とくに下町はその色が濃い。一度、北千住の日光街道沿いの商店街を歩いていたら、僕だつてことは知らないのに、いろんな人が話しかけてくる。庶民的な街つてこういうことかなと実感しました。聞いていると品川を結構敵視し

### 泉 麻人 (いずみあさと) 氏

1956年東京都新宿区生まれ。中学から大学まで慶應義塾に通う。卒業後出版社を経て、84年独立。若者文化や、昭和のサブカルチャーなどを軸にしたマニアックなコラムやエッセイを雑誌や新聞などで発表。幼い頃からの趣味である街歩きや散歩などを活かした書籍を数多く手がけ、テレビやラジオのコメンテーターとしても活躍。10年ほど前から早稲田大学エクステンションセンターの講座「東京昭和観光」の講師を務めている。近著に「東京23区外さんぽ」(平凡社)、「大東京のらりくらりバス遊覧」(東京新聞)、「東京いい道、しぶい道」(中公新書ラクレ) など。

ていたりして(笑)。宿場町同士のプライドがあるんじゃないでしょうか。

東京にはこれからもどんどん外国人や地方の人たちがやってくると思います。おすすめるなら、東京の市町村部。面白い発見がまだまだありそうですし、都心の混雑も緩和されていいんじゃないでしょうか(笑)。

東京は変わっていくから、  
街歩きが面白い



# 世田谷城



世田谷城址公園。子どもたちが遊ぶ遊具のすぐそばに、世田谷城の名残を見ることができる

「招き猫」発祥の地とされるのが世田谷・豪徳寺であることをご存知ですか？

江戸藩邸に住んでいた井伊直孝が鷹狩りの帰りにこのあたりを通りがかったとき、猫が自分を招いているように感じて門内に入ると天気が急変し、猫のおかげで雷雨をまぬがれたことに喜んで、猫を祀ったのがはじまりなのだそうです。

その後井伊氏の菩提寺となつたこの寺の境内や周辺一帯にあったのが、世田谷城です。かつては豪徳寺も城の一部だったのです。

南北朝時代、関東に勢力を持っていた奥州吉良氏が世田谷の土地を拝領して以降、二百数十年間にわたりこの一帯は吉良氏の本拠地として使われ、吉良氏は世田谷吉良殿とも呼ばれました。



豪徳寺



勝光院 吉良墓所

しかし天正十八(1590)年に豊臣秀吉が小田原征伐を行った際、北条一門だった吉良氏の世田谷城は、小田原城の陥落後、豊臣側に接収され廃城となってしまいました。

本城も、現在豪徳寺の南東にある世田谷城址公園付近に一部を残すにとどめていますが、林の中まで足を進めると、空堀・土塁がその面影を残しています。

豪徳寺の近くにある吉良家の菩提寺・勝光院には吉良墓所があり、一族をしのぶことができます。

**アクセス**

●東京都世田谷区豪徳寺 2-14-1 ●東急世田谷線「宮の坂」駅徒歩5分・「上町」駅徒歩10分

# 八王子城



御主殿(居館)跡

八王子城は、小田原北条氏三代・氏康の三男・氏照が築いた山城です。

本城である小田原城の支城として、関東の西に位置する軍事上の重要拠点でした。

山の複雑な地形を活かした城郭の構想があまりに壮大であったため、天正十八(1590)年、小田原征伐の一環で秀吉の軍勢に攻められ落城した時には未完成であったともいわれています。

北条家内での信頼が厚かった氏照は本城から全軍を指揮する立場にあり、八王子城は家臣に任せていました。八王子城は人を寄せ付けにくい造りであった上に当時としては進んだ戦術を採用していたのですが、秀吉軍が攻め入ったときには数少ない城兵しか残っ

## 北条氏にとって最も辛い戦いの舞台となった城

ていなかったことがこの戦の敗因になってしまいます。

落城も間近になったとき、氏照の正室をはじめとする城内に残った人たちは自刃、あるいは御主殿の滝に身を投げました。そのためか滝は三日三晩血に染まり、城のふもとの村では城山からの川の水で米を炊くと米が赤く染まるほどであったと伝えられています。

現在この地で先祖供養のために米を小豆の汁で炊いた「あかまんま」を食すのは、この逸話ともどだといわれています。

**アクセス**

●東京都八王子市元八王子町3 ●JR「高尾」駅北口から西東京バス「霊園前・八王子城跡入口」下車、徒歩約15分(土・日・祝のみ「八王子城跡」行きあり)



本丸跡 山頂には平地が少なかったため天守閣は無かったといわれている



御主殿の滝

# 住み慣れた家に住み続けるために 「配偶者居住権」とは??

弁護士 江口 正夫

新しくできた



住み慣れた家に住み続けるために、果たして配偶者居住権は私たちの暮らしにどのような影響を与えるのでしょうか。将来夫婦で家を建てる方や、これからの相続が不安な方にはぜひ、読んでいただきたいトピックです。

総務省の統計によると、日本では65歳以上の高齢者人口が2020年には約3600万人を超えるとのこと。そんななか、2018年に相続法が改正され、「配偶者居住権」に関する法案が可決されました。

「配偶者居住権」は残された配偶者が「住む場所」と「生活する資金」を相続し、生活に困らないように優遇するための権利を規定するものですが、一方でデメリットも生まれてきます。



配偶者の居住を保護するための相続法改正

改正相続法は、配偶者の死亡により残された他方配偶者の生活への配慮ということから改正の一つの目的としています。そこで、被相続人が所有する建物に居住していた配偶者が、相続開始後も住み慣れた自宅建物等に一定期間は引き続き居住する権利を認めるという改正がなされました。配偶者の居住を短期的に保護する制度として「配偶者短期居住権」、配偶者の居住を長期的に保護する制度として「配偶者居住権」という二つの制度が新たに設けられました。



## 配偶者短期居住権

■ 配偶者短期居住権の成立要件

設定行為は不要です。配偶者が被相続人所有建物に相続開始時に無償で居住している場合には当然に認められる権利です。ただし、配偶者が相続欠格事由（故意に被相続人等を死亡させる等、相続人として認めることができない事由）に該当し、または廃除（被相続人に対し虐待や侮辱を与える等により相続財産を受け資格を被相続人の意思により喪失させること）により相続権を失ったときは、配偶者短期居住権は認められません。



■ 配偶者短期居住権の期間

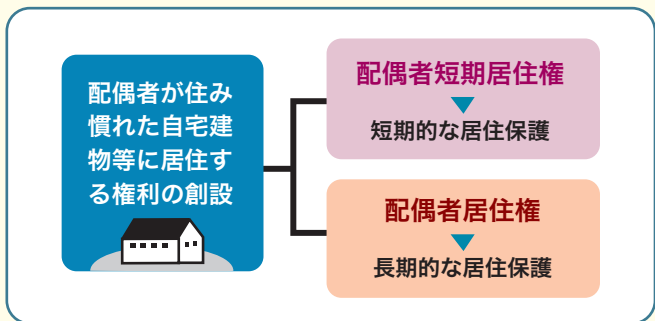
配偶者短期居住権は、遺産分割協議により居住建物の所有者が確定する日か、相続開始の時から6ヵ月を経過する日のうち、いずれか遅い日間で認められます。ただし、配偶者が相続を放棄したり、あるいは被相続人が居住建物を第三者に遺贈した場合など、配偶者が遺産分割協議に参加しないときは居住建物を取得した者から明渡請求を受けた日から6ヵ月は配偶者短期居住権が認められません。

## 配偶者居住権

■ 配偶者居住権の成立要件

配偶者の居住を長期的に保護する配偶者居住権は、配偶者短期居住権とは異なり、特別の設定行為が必要です。配偶者居住権は、配偶者が被相続人所有建物に相続開始時に居住していた場合に、①遺産の分割により配偶者居住権を取得すると決められたとき、②被相続人が配偶者に配偶者居住権を遺贈したとき、③被相続人が配偶者との間で配偶者居住権を死因贈与する契約をしたとき、④家庭裁判所の審判で認められたときに居住建物の全部について、無償で居住することができる「配偶者居住権」を取得することが定められました。

■ 配偶者居住権の権利内容



【1】配偶者居住権の範囲

配偶者は、建物の一部に居住していた場合でも、建物の全部に配偶者居住権が認められます。

【2】配偶者居住権の期間

原則として、配偶者居住権は、配偶者が生きている間は認められます。例外として、遺産分割協議や遺言、家庭裁判所の審判に別段の定めがある場合はその定めた期間によります。

【3】配偶者居住権と登記

配偶者居住権は、これを登記したときは、居住建物について物権を取得した者その他の第三者に対抗することができます。

# 法務省資料による配偶者居住権の簡易な評価方法

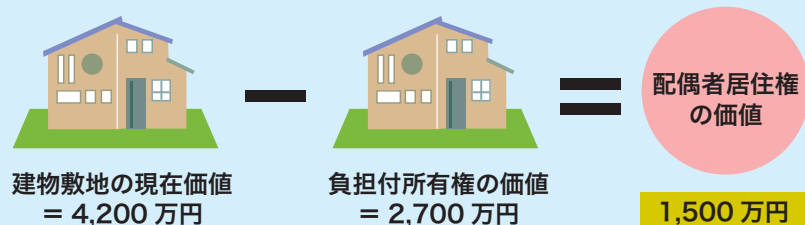
—平成 29 年 3 月 28 日第 19 回部会会議資料より

## 簡易な評価の考え方



### 事例

- 同年齢の夫婦が 35 歳で自宅（木造）を建築
  - 妻が 75 歳の時に夫が死亡
  - その時点での土地建物の価値は 4,200 万円\*
- \* 東京近郊（私鉄で中心部まで約 15 分、駅徒歩数分）の実例（敷地面積 90 平米、木造 2 階建て、4DK+S、築 40 年）を参考に作成



### ● 平均余命

単位：年

	男	女
50 歳	32.54	38.21
55 歳	28.02	33.53
60 歳	23.67	28.91
65 歳	19.55	24.38
70 歳	15.72	19.98
75 歳	12.14	15.76
80 歳	8.92	11.82
85 歳	6.27	8.39

平成 28 年度簡易生命表より抜粋

終身の間（平均余命を前提に計算）の配偶者居住権を設定したものと計算。この場合、配偶者居住権の価値は 1,500 万円となり、約 35% にその価値を圧縮することができる

- 税務評価も基本的に同じ考え方を採用
- 残存配偶者の平均余命をもとに法定利率による複利現価率で割り戻す

# 配偶者居住権のメリット

たとえば…

自宅土地建物が 3,000 万円、預貯金が 2,000 万円の相続財産を、妻と子で分けた場合



## i) 現行法のもとで起こり得る事態

遺産総額 5,000 万円	妻の相続分	2,500 万円
	子の相続分	2,500 万円

妻が自宅土地建物を相続すると……

遺産総額 5,000 万円	妻の取得分	自宅の土地建物 3,000 万円 相続分を超えるので代償金 -500 万円
	子の取得分	預貯金 2,000 万円 母親から受ける代償金 500 万円

配偶者は住む場所は確保できるが、老後の生活資金が不足するおそれがある

## ii) 改正相続法の配偶者居住権（仮の所有権価額の 1/2 とする）を利用する

遺産総額 5,000 万円	妻の取得分	配偶者居住権 1,500 万円 預貯金 1,000 万円
	子の取得分	配偶者居住権付所有権 1,500 万円 預貯金 1,000 万円

配偶者居住権の活用により、配偶者は自宅の居住を確保しつつ、他の金融資産等も相続することが可能になり、老後の生活の安定化を図ることが可能になる

### ■ 配偶者居住権の注意点

#### ① 配偶者居住権は譲渡禁止

配偶者居住権は、譲渡が禁止されています。したがって、配偶者が、配偶者居住権を取得した後、施設に入居することとなった場合であっても、配偶者居住権を売却して、施設入所費用に充てることは出来ません。

#### ② 配偶者の費用負担

配偶者は居住建物の通常の必要費を負担しなければなりません。したがって、配偶者は居住建物の固定資産税を負担することになります。

#### ③ 配偶者居住権の評価

法制審議会資料では、配偶者の平均余命をもとに法定利率による複利現価率で割り戻す方法で、配偶者居住権の評価額を求める方法が例示されています。

**人** 生100年時代といわれるなか、気になるのは老後生活資金です。生活費に、次世代のサポートに、果たしていくらかかるのか。

そこで注目を集めているのが「リバースモーゲージ」です。リバースモーゲージとは、持ち家を担保に、そこに住み続けながら金融機関などから融資を受けたり、一旦金融機関に売却した後、賃貸として住み続けたりするなどさまざまな仕組みを持つ、主にシニア世代向けの制度です。

その一つに各自治体の社会福祉協議会が扱う「不動産担保型生活資金」という公的リバースモーゲージ制度があるのをご存じでしょうか。

具体的なお話を社会福祉法人東京都社会福祉協議会に伺いました。

**社会福祉協議会を窓口とした  
社会福祉制度としての  
リバースモーゲージ**

不動産担保型生活資金は、住んでいる自己所有の不動産を担保に、低所得者の高齢者世帯に生活資金として貸し付ける制度です。事業そのものは厚生労働省の「生活福祉資金貸付制度」の枠で行なっているため、都道府県や市町村が行う住宅ローンなどと違い、福祉制度の一環となっています。

窓口は全国の都道府県社会福祉協議会の委託契約を受けた区市町村の社会福祉協議会です。

このリバースモーゲージ事業が国の通知で開始されたのは2002年度で、東京都の場合は2003年度から。もともとこの制度は戦後の復興期の防貧

人生  
100年時代

知っているようで知らない



# 公的リバースモーゲージ制度



政策の一環として1955年に始まった歴史ある制度です。その後さまざまな社会変化に応じて制度改正等を重ね、この制度の一つの資金として不動産担保型生活資金が創設されています。

**貸付限度額は  
土地評価額の70%、  
月額返済は貸付対象者の  
平均余命も考慮**

民間のリバースモーゲージ制度とは基本的な変わりませんが、大きな違いを挙げるとすると、対象の世帯構成員が原則65歳以上であること、土地評価額が1500万円以上の原則戸建て住宅となり、マンションなどの集合住宅は対象とならないことです。また対象不動産は原則土地と建物となっていますが、上モノである建物は評価されません。土地評価額は不動産鑑定士が行い、概ね70%が貸付限度額となります。したがって評価額

が高ければ当然、月々の貸付額も大きくなっていきますが、限度額が決まっております、月額30万円以内の生活費となります。

要かという本人の希望や、毎月の生活費の収支状況を確認し、その上で平均余命などをもとに勘案されます。平均「寿命」ではなくあくまで平均「余命」ですから、65歳であれば、65歳時点での平均余命となりますし、80歳であれば80歳の、90歳であれば90歳の平均余命で計算することになります。

不動産担保型生活資金は貸付のため、貸付額には利子がつきます。率は年率3%か長期プライムレートのいずれか低い方が適用されます。また土地を所有して暮らしているので、毎年固

定資産税もかかってきます。

**連帯保証人の設定が  
原則必要、  
申請から交付までは  
最低6カ月かかる**

不動産担保型生活資金を利用した世帯は全国で2017年度は約240件、うち東京は13件です（2017年度末で約130件が貸付中）。東京都社会福祉協議会の福祉資金部長佐藤正紀さんによれば、「だいたい年20件くらいの利用があります」。多いのか少ないのかは判断がわかれそうですが、条件に合った物件が少ないということもありそうです。

担保物件には根抵当を設定しますが、他の担保設定がある場合は対象外となります。また古い物件によっては増改築を届けたいなかったりする場合もあり、その場合は増築登記から行う必要があります。このほか借受人が亡くなったからの返済を

想定し、推定相続人のうちから連帯保証人を事前に設定する必要があります。

また相続人がいない場合などは、相続人の調査をしたうえで相続財産管理人を選任することになります。こうした手続きを含めると申請から最初の資金交付まではおおよそ6カ月はみておくといでしょう。

貸付限度額に達した場合は貸付が停止されます。ただ民間のようにそこで売却されてしまうわけではなく、住み続けることもできます（限度額到達以降も利子は発生します）。ただ生活は苦しくなることが予想されますから、場合によっては生活保護など別の福祉制度につながるなど、できるだけ生活を支援するようになっています。

今後高齢化が進めば、不動産担保型生活資金のニーズは増えていくでしょう。気になった方は、一度最寄りの区市町村の社会福祉協議会まで問い合わせることをお勧めします。

65歳以上の世帯構成員

土地評価額1500万円以上の戸建て住宅

月額30万円以内の生活費

貸付額には利子が必要



## ハトマークフェアプレーカップ 「第38回東京都4年生サッカー大会」開催

恒例のハトマークフェアプレーカップが6月22日、23日の2日間、府中少年サッカー場で開催されました。

東京都宅建協会が、この大会をサポートするようになって9年目。本会は、これからも将来を担う子供たちの健全な育成の後押しをする方針です。

同大会は、公益財団法人東京都サッカー協会・東京都少年サッカー連盟主催、東京新聞・東京中日スポーツ共催で実施。本会と東京都宅建協同組合が協賛しています。



### 大会結果 フェアプレー賞

- Aグループ … リバティフットボールクラブ
- Bグループ … 東京BIGスポーツ Jr.FC
- Cグループ … エルフシュリット品川 Jr.
- Dグループ … 杉並アヤックスサッカークラブU-12



## 公益社団法人東京都宅地建物取引業協会は 不動産相談所を常時開設しています

### 東京都宅建協会／全宅保証東京本部 不動産相談所のご案内

- アパートを貸すとき・借りるとき、マンションを売るとき・買うときなどの相談に応じています。
- 弁護士による専門相談（予約制）も行っています。

東京都千代田区富士見 2-2-4 東京不動産会館 7階 **専用電話 03-3264-8000**

**一般相談** 月曜日～金曜日（祝日は除く）午前10時～午後3時

\*電話相談、来所相談。来所相談の場合は午後2時までにお越しください。

**専門相談（予約制）** 法律相談：第1・第3水曜日 午前10時～午後3時 \*来所相談のみ

\*文書・メールでの相談は受け付けておりません。\*相談日によっては電話がかけにくい場合、また来所していただいてもお待ちいただく場合がございます。あらかじめご了承ください。

## 東京都宅建協会は、 東京のまちづくりに貢献しています

公益社団法人東京都宅地建物取引業協会は、東京都内の約1万5,500名の不動産業者が加入する不動産業界団体です。本部と32支部があり、東京都・各区市町村に協力して、住みやすいまちづくりに貢献しています。

### ●東京都宅建協会・32支部電話番号

	支部名	該当行政区	電話番号
中央ブロック	千代田中央支部	千代田区、中央区	03-3293-0878
	台東区支部	台東区	03-3876-4400
	文京区支部	文京区	03-3818-1521
	港区支部	港区、島しょ	03-3593-2241
城東ブロック	江東区支部	江東区	03-3636-5893
	江戸川区支部	江戸川区	03-3654-0411
	墨田区支部	墨田区	03-3622-1221
	葛飾区支部	葛飾区	03-3602-6646
	足立区支部	足立区	03-3889-2297
城南ブロック	荒川区支部	荒川区	03-5855-0091
	品川区支部	品川区	03-3782-0177
	大田区支部	大田区	03-3732-3871
	目黒区支部	目黒区	03-3719-9910
城西ブロック	世田谷区支部	世田谷区	03-5787-3751
	新宿区支部	新宿区	03-3361-7171
	渋谷区支部	渋谷区	03-3797-3334
	杉並区支部	杉並区	03-3311-4937
城北ブロック	中野区支部	中野区	03-3387-5977
	豊島区支部	豊島区	03-3984-2977
	北区支部	北区	03-5390-2202
	板橋区支部	板橋区	03-3579-4900
多摩ブロック	練馬区支部	練馬区	03-3992-1248
	武蔵野中央支部	武蔵野市、三鷹市、小金井市	0422-26-5891
	北多摩支部	小平市、東村山市、西東京市、清瀬市、東久留米市	042-467-3188
	立川支部	立川市、東大和市、武蔵村山市、昭島市	042-548-1251
	国分寺国立支部	国分寺市、国立市	042-323-4900
	西多摩支部	西多摩郡、青梅市、福生市、あきる野市、羽村市	0428-24-1005
	調布江江支部	調布市、狛江市	042-482-1782
	府中稲城支部	府中市、稲城市	042-333-8881
	南多摩支部	日野市、多摩市	042-372-8620
	八王子支部	八王子市	042-625-1341
町田支部	町田市	042-723-1351	

●東京都宅建協会【32支部のご案内】 <https://www.tokyo-takken.or.jp/shibu.html>



# 宿場町

慶長6(1601)年、徳川家康は、日本全国を支配下におくために江戸と各地を結ぶ幹幹街道を整備しました。日本橋を基点とした東海道、中山道、日光街道、奥州街道、甲州街道の五街道です。すべての五街道には、適度な間隔をおいて宿場町が置かれ、参勤交代の際に使用する幕府公用の宿があっただけでなく、庶民の寺社巡りや温泉旅行のための宿や物流の拠点などとして発展していきました。その土地特有の街の活気は、宿場町の頃に培われたものだということがわかります。昔の宿場町から今の街への変化を追ってみました。

## Spot 1

### 千住宿 (せんじゅしゅく)

流通だけでなく文化の発信点としての側面も

千住宿は、日光街道の整備の一貫として寛永二(1625)年、千住大橋北側に建設され始めました。水運が交わる地の利があったため、宿場町としてだけではなく流通の町として賑わいをみせました。実は松尾芭蕉が、「おくのほそ道」へ旅立った出発点は千住で、以来活発な俳諧の活動は明治期まで引き継がれました。十九世紀初頭には千住河原町の文化人と江戸琳派の文化人との交流が盛んだったため、岡倉天心・横山大観などその後の新たな時代の文化人たちとの親交にまで広がっています。

千住宿を拠点に活躍した絵師たちの作品は、今の時代も鮮やかな世界観を見せてくれるのです。



橋本貞秀「日光御街道千住宿日本無類楠橋杭之風景本願寺行粧之図」



琳派の絵師・村越向栄「四季草花人物図屏風」



中央に「おくのほそ道」で芭蕉が千住で詠んだ句。「行春や 鳥啼魚の目は泪」の記述部分がある



歌川広重「名所江戸百景・四ッ谷内藤新宿」



東西に伸びた道には多くの旅籠や茶屋が立ち並んでいた



大木戸周辺に流れる玉川上水は当時の江戸の水源で、土手には桜が植えられた時期もあった

## Spot 2

### 内藤新宿 (ないとうしんじゅく)

新宿の賑わいは江戸時代から続いている

五街道が整備された頃、この周辺には宿場町がありませんでした。しかし、日本橋から甲州街道の最初の宿場である高井戸までは四里ほどと遠く離れていたため、その中間地点に新しく作られたのがこの内藤新宿です。

信州高遠藩主・内藤家の屋敷(現在の新宿御苑)の一部が整備された宿場の範囲は、現在の四谷四丁目交差点から、新宿三丁目交差点まで約一キロ。ここには人だけではなく、多くの牛馬も行き交わりました。現在の新宿三丁目の交差点は当時は丁字路で青梅街道と甲州街道に牛馬を「追い・分ける」地点の意味で「新宿追分」と呼ばれ、その名称は都バスの停留所名(伊勢丹・ビック口前)として残っています。