

## 江戸東京の歴史的市街地における近隣・生活領域に関する実証的研究

## - 佃地区・月島地区における地割と路地との関係性の変化について -

日大生産工 ○近藤 啓祐 日大生産工(院) 塩田 直哉  
日大生産工 大内 宏友

## 1. はじめに

## 1.1. 研究の背景と目的

現代都市における通信情報網の発達に伴い、個人をとりまく空間はその行動範囲の広域化とは対照的に、環境とのつながりにおいては細分化の傾向がみられる。東京においても、一極集中化と首都圏の広域化に対応するために、急速なネットワークの構築と効率化が進められてきている。その結果として、空間単位は相互に有機的なつながりをもたないまま都市環境全体の質を低下させてきたといえる。また、歴史的に環境と連続的なつながりを培ってきた住居、道、川、細街路などにおいても共有の意識は失われつつあるといえる。そこで本稿では、東京の歴史的市街地\*1において、生活空間のまとまりとしての共有空間を継承している細街路空間\*2に着目して、公図<sup>3)</sup>をもとに地割と路地との関係性を類型化し、類型ごとの変容から路地の在り方を分析し、明らかにすることを目的としている。

## 1.2. 既往研究と本稿の位置づけ

これまで、都市の歴史的な街区を継承している市街地について扱った研究として本稿と関連付けられるものを以下にまとめる。

住戸と路地のまとまりとしてとらえた研究として、住戸間の路地や隙間の形態や、行動の特性についてまとめた研究<sup>2)</sup>、町屋敷とその敷地の分割・統合のされ方について考察し、建物と路地の空間単位での特性を明らかにした研究<sup>3)</sup>がある。路地空間の維持・更新に関する多方面からの視点における研究として、無接道敷地の分布と特徴を地域特性の違いによって考察した研究<sup>4)</sup>、防犯や災害面からみた、住民に安心感を与える路地の研究<sup>5)</sup>、宅地面積や空地分布の視点からみた空地の在り方の研究<sup>6)</sup>など

があり、様々な要因の相互関係における視点から市街地と路地との研究が進んでいる。居住環境と環境認知の変化について、東京の歴史的市街地の実態を考察してきた既往研究<sup>7)8)</sup>にもとづき、本稿では住戸間の隙間としての視点で論じられがちである住居と路地との関係性の実態を、公図から敷地の路地構成に着目し、路地と地割の形成過程における類型化をおこなうとともに、建物用途にて路地との変容関係を分析して、明らかにすることを特徴としている。

## 2. 調査概要

## 2.1. 調査方法

本稿は調査地区を対象とした公図のデータを現地調査および航空写真により修整を加えたものを基礎資料としている。現地調査は、1996年6月18日～7月2日、2011年9月17日～18日、2012年7月28～8月19日、2017年7月22日～8月5日にかけておこない、建物の用途判別は公図で確認し、不明な点は現地調査で補った。

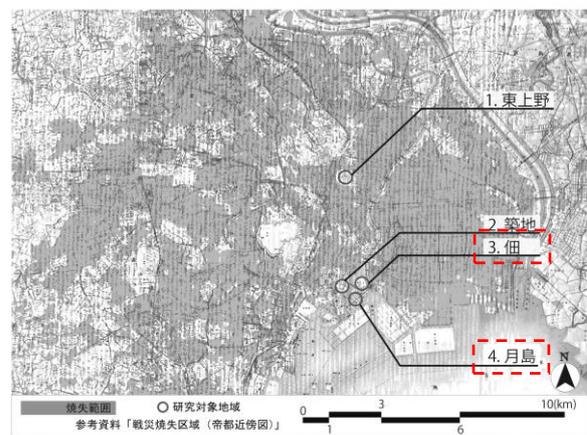


図1 戦災消失区域プロット図

\*1 本研究において、「戦災消失区域(帝都近傍図)」, 日地出版, 1945、昭和12年測図, 大日本帝国陸地測量部, 1938、日本図誌大系 関東1, 朝倉書店、江戸東京大地図, 平凡社, 1993、復元・江戸情報地図, 朝日新聞社, 1994、近代沿革 図集別冊(永安・昭和対象図)」の文献に基づき以下の3つに該当する地区を歴史的市街地と定義している。①関東大震災前後の土地区画整理を基本とし、その形態を継承している。②第二次世界大戦時の空襲を免れている。③戦災復興時に宅地開発指定を受けていない地域。

\*2 路地を含む街区または市街地を、そこでの生活の場としての機能を含め総括的に「細街路空間」と定義する。ここに路地とは①建築基準法第42条第2項に規定される「2項道路」で、かつ空間形状の面では、②少なくとも一軒以上の住居の入口に接し、利用形態上は③自動車の通行可能な幅員を有しているものの日常的には自動車が通行しない道である。

## 2.2. 対象地域

東京の歴史的市街地を対象としたのは、歴史的市街地が明治時代の急速な近代化、大正時代の関東大震災、昭和の第二次世界大戦、戦後の高度経済成長、さらに防災等の観点からの木造密集市街地の再開発がおこなわれてきた中で、明治時代よりその地割を継承しているためである。「帝都近傍図」から本稿では月島地区・佃地区を歴史的市街地と定義している(図1)。月島地区は短冊状に丁が決められており、その中でも歴史が古く、開発の景況を免れている街区は「月島1丁目16~27番地」である。また、佃地区は石川島と合併する以前の佃島において歴史的な地割が残されており、開発の影響を免れている街区は「佃1丁目1~10番地」である。よって本稿では、以上の街区を分析し考察をおこなう。

## 3. 地割の統合と分割

図2は、1996年と2017年におこなった建物用途の調査により、調査対象地区における建物用途の変化を示している。建物の用途において1階部分をその建物の用途として採用し、以下に建物の用途の分類について整理する。1) 併用住宅においては、1階の用途を採用する。並列の場合にはどちらも採用する。2) 集合住宅においては、マンション、アパート、長屋などを採用しシェアハウス等は含んでいない。地区ごとにおける街区構成の変化について地割の統合と分割の観点から以下にまとめる。

### 1) 月島地区

月島地区では、地割の統合がみられる24番地以外の番地で地割の変化はみられない。24番地では2か所の統合がみられ、1つは空地とそこに隣接した商業施設が集合住宅に建て替わっている。1つは隣接する複数の戸建てがオフィスに建て替わっている(図2の[1])。

### 2) 佃地区

佃地区では、4番地と9番地において地割の統合がみられる。その他の番地では地割の変化はみられない。4番地では隣接する複数の戸建てがオフィスに建て替わっている。9番地では集合住宅に建て替わり地割が統合されている(図2の[2])。

## 4. 路地構成の変化

図3は、調査街区における路地構成について1996年と2017年の変化を示したものである。この21年にかけて路地は消失傾向にあり、地区ごとの変化を以下にまとめる。

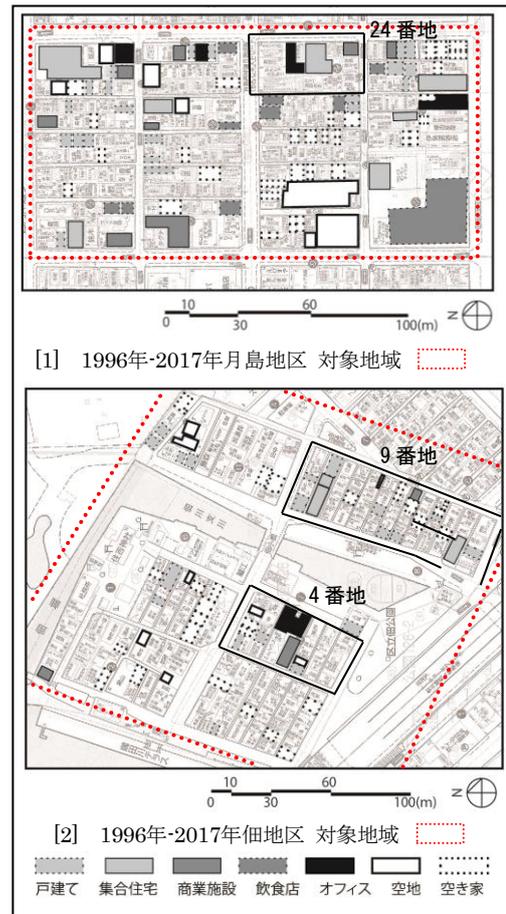


図2 建物配置と用途の変化

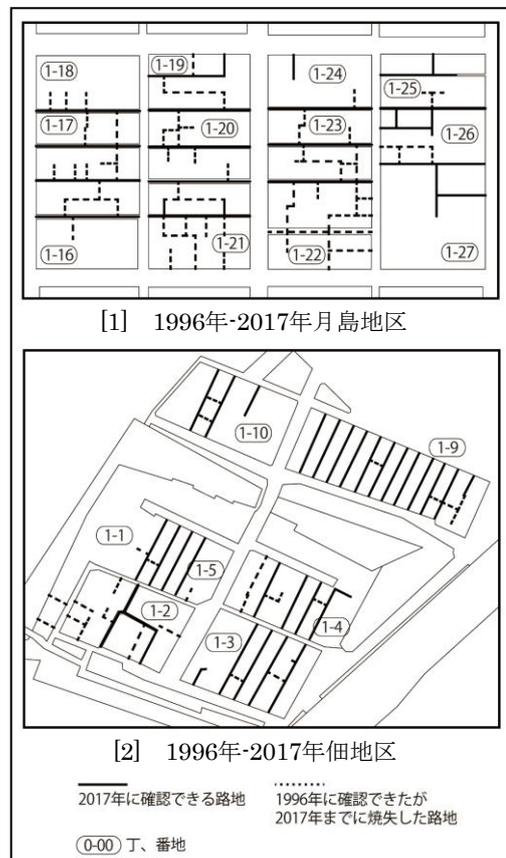


図3 路地配置の変化

### 1) 月島地区

月島地区では複数の建物に沿って通りから通りへと通り抜けられる路地が多く残っている。1996年では路地と路地をつなぐ短い路地、また1, 2棟の建物のみに沿う路地がみられた。しかし、2017年では、それらの路地の多くは消失していることがわかった(図3の[1])。

### 2) 佃地区

佃地区においても複数の建物に通りから通りへと通り抜けられる路地が多く残っている。このような路地は2017年までに1箇所消失したが、全体的に路地の消失は少ない(図3の[2])。

## 5. 路地と地割の関係性の変化の類型化

ここまで2地区における地割と路地のそれぞれの変容について考察してきた。これらのデータをふまえて、地割の変化と消失した路地を相関分析し、その関係性の類型化をおこなう(図4)。なお、建物の用途の変化から詳細に比較するため、ここではL字の路地を2本の路地として分析する。路地と地割の関係性から、4類型に分類でき、さらにそれらの変化のパターンからそれぞれA(旧路地に被らない建物変化)、B(旧路地に被る建物変化)、C(建物変化なし)に分類して考察をおこなう。

### 1) 類型1: 単数建物通り抜け路地

1軒、もしくは2軒のための路地が通りの路地に通り抜けができるものである。

類型1Aは月島地区において最もよくみられ(図5)、広範囲に地割が統合される集合住宅の建て替えによって、周辺の路地が巻き込まれて消失している箇所を月島1丁目21番地に確認できる(図7の[1])。通りから通りまでの路地の距離が短い街区、また路地が入り組んでいる街区区内において類型1は多くみられる。佃1丁目5番地がその典型例である(図8の[2])。

### 2) 類型2: 単数建物行き止まり路地

1軒、もしくは2軒のための路地が他の建物や塀などによって行き止まりとなっているものである。

類型2Bのように地割の統合による路地の減少は2地区ともみられない。しかし、類型2Aや類型2Cは2地区とも多数確認できる(図5, 6)。佃1丁目2番地のようにひとつながりの長い路地を形成するに至らず、消失してしまう路地がその一例である(図8の[1])。

### 3) 類型3: 複数建物通り抜け路地

3軒以上の建物に面している路地が通りや他の路地に通り抜けができるものである。

複数の建物の敷地によって路地が形成されているため、類型Bのような路地をまたいで敷

変化の パターン 類型		A	B	C
		旧路地に被らない建物変化	旧路地に被る建物変化	建物変化なし
1	単数建物 通り抜け路地			
	単数建物 行き止まり路地			
3	複数建物 通り抜け路地			
	複数建物 行き止まり路地			

— 境界線 □ 建物 ■ 路地  
 変化した建物 ■■■ 消失した路地

図4 路地と地割の類型概念図

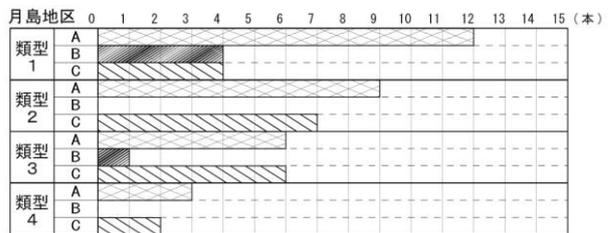


図5 月島地区の類型別路地数

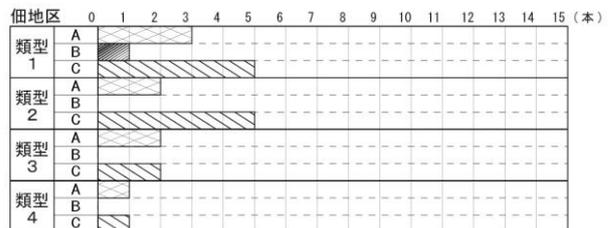


図6 佃地区の類型別路地数

地が統合される例は少ない。しかし、月島地区は通りと通りの間に2棟ふくまれていることが多く、2棟の間に路地が形成される街区もみられる。そのため1996年において月島1丁目25番地はそのような街区であったが、戸建てが集合住宅の建て替えられたことによって敷地が

統合されたため、類型Bに当てはまる（図7の[2]）。

#### 4) 類型4：複数建物行き止まり路地

3軒以上の建物に面している路地が他の建物や塀によって行き止まりとなっているものである。

このような路地の類型は、3棟以上の建物がまとまりとして外部空間を形成していることが特徴的であり、植物や自転車などのあふれ出しが多くみられる。佃1丁目2番地、5番地（図8）にこのような類型がみられたが、全体の類型で最も少ない。これは、2017年に確認できる路地においても、複数建物行き止まり路地はあまりみられないことも要因として考えられる。

### 6. まとめ

本稿では、地割と路地とのそれぞれの変化において、それら相互の関係性について1996年と2017年との時系列にて分析し、路地と地割の形成過程における類型化をおこない、類型ごとの変容から路地の在り方を示した。それらをまとめると以下のとおりである。

- ①1996年から2017年の21年にかけて木造密集市街地の再開発がおこなわれる中、月島及び佃地区は、歴史的な地割を継承している。
- ②一方で、複数の戸建てや住宅規模の商店の敷地が統合され集合住宅やオフィスに建て替わっている。また、路地においても、通りから通りの距離が短い路地の消失が多数みられる。
- ③このことから、地域規模の大きな開発無くとも、2、3棟の建物規模で歴史的な地割の継承を途切れさせていることが確認できる。
- ④類型を比較してみると類型1や類型2のように距離が短い路地は、減少する傾向がみられた。しかし、3棟以上が面している類型3や類型4の路地については、減少はあまりみられない。
- ⑤路地が消失する要因として、物理的に路地であった隙間が残っているが、周辺の建物に変化がみられる類型が多数を占める。これは、集合住宅などの建て替えによって路地の利用がなく路地の維持が困難になったことが関係していると推測できる。

歴史的市街地の月島、佃地区に多く存在する路地は、地割の継承や変化によってその存在は大きく左右される。特に空き家や空き地などの増加によって、部分的に開発が行われること、また路地の維持が難しくなることを対処することがのぞまれ、今後においても都市の空間単位は相互のつながりをもたないまま都市環境全体の質を低下させていくことが懸念される。

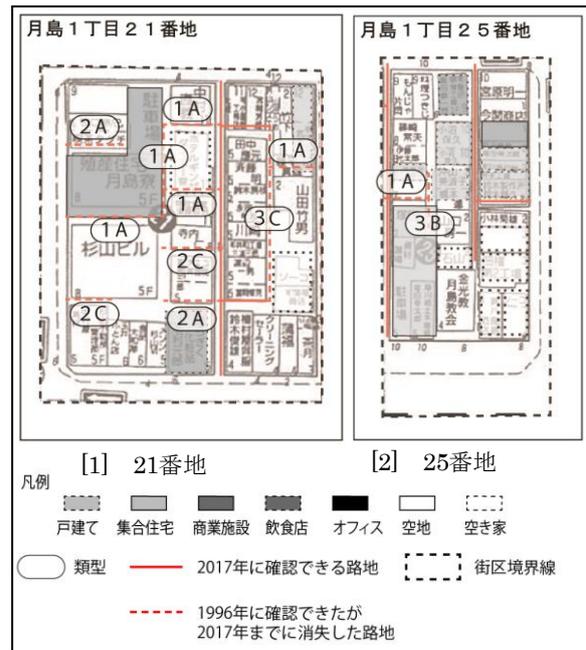


図7 月島地区の類型の分布図

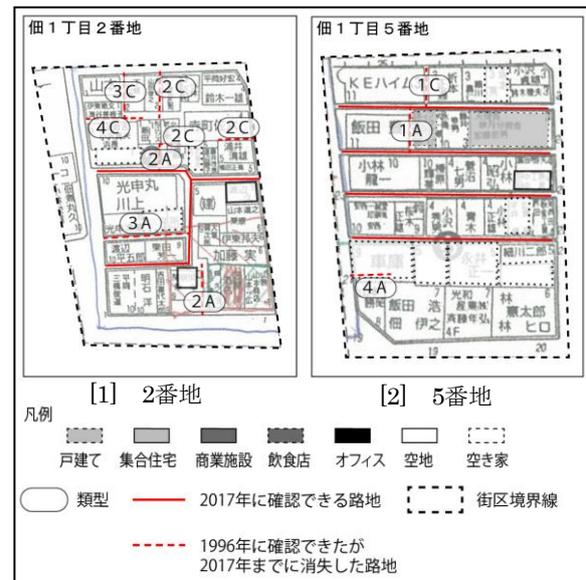


図8 佃地区の類型の分布図

#### 参考文献

- 1) センリン地図 1996、「BLUEMAP II 台東区」2017 09、「BLUEMAP II 中央区」2017 03
- 2) 金栄爽, 高橋鷹志: 「密集住宅地の「住戸群」における路地と隙間の役割に関する研究」, 日本建築学会計画系論文集, 1995年3月, 第469号, 87-96
- 3) 岡本哲志: 「明治後期の銀座における土地と建物と路地で構成される空間単位の類型化とその特性に関する研究」, 日本建築学会計画系論文集, 2003年9月, 第571号, 157-96163
- 4) 三森弘, 花里俊廣: 「京都の既成市街地における敷地の接道条件からみた路地空間の特徴-都心地区・今熊野地区・七条地区におけるケーススタディ」, 日本建築学会計画系論文集, 2011年10月, 第668号, 1839-1848
- 5) 高木真人, 森田孝夫, 阪田弘一: 「京都嵐山における路地の空間特性と安心感から見たセキュリティ空間としての可能性」, 日本建築学会計画系論文集, 2010年6月, 第652号, 1349-1354
- 6) 魚谷繁礼, 丹羽哲矢, 渡辺菊真, 布野修司: 「京都都心部の街区類型とその特性に関する考察」 日本建築学会計画系論文集, 2005年11月, 第598号, 123-128
- 7) 大平晃司, 大内宏友: 「江戸東京の歴史的市街地における街区構成と環境認知の構造変化に関する実証的研究(月島・築地・佃・東上野地区における生活・近隣領域の形成)」, 日本大学生産工学部平成27年度修士論文概要集, 2016年
- 8) 塩田直哉, 渡邊脩亮, 大平晃司, 大内宏友: 「東京の歴史的市街地における環境認知の変化について-東上野地区における物理的環境の変化と居住者の環境認知構造の変化との相関」, 第39回情報・システム・利用・技術シンポジウム概要集 2016年 R1