

71. 帝都復興事業区画整理地区における街区設計と建築更新の実態に関する研究

-旧京橋区東側地域を事例として -

A Study of the Realities on Block Planning and Building Renewal in Land Readjustment after the Great Kanto Earthquake

-A case study on eastern Kyobashi ward, city of Tokyo -

中島 伸 *
Nakajima Shin*

This paper analyzed difference between design concepts at the time of a thing of Imperial capital revival land readjustment project and realities of the block formation by the project from the historical transition in Eastern Kyobashi ward. There are the some blocks where plotting of a merchant district of the Edo era was succeeded to in land readjustment area. From the project back, when follow the change of these blocks, cancel back residential land progressively, and a building scale grows big; show a tendency. However, speed of cancellation of back residential land is different by a placement of back residential land. After the cancellation, space construction of a block is different by influence of placement of back residential land. In the block of the present situation, it's showed that a uniform town area was not always formed even if it is uniformly a regional land readjustment project.

Keywords: Land Readjustment after the Great Kanto Earthquake, Block Planning, Building Renewal, Kyobashi Ward, Historical Transition, Narrow Alley

震災復興区画整理, 街区設計, 建築更新, 京橋区, 歴史的変遷, 路地

1. はじめに

1-1. 研究の背景と目的

東京におけるこれまでの都市計画史、都市形成史の分野の研究視点の多くが画期を取り扱い、画期に関わる都市計画、建築制度や事業の研究、または各制度を用いた地区の施行前後を比較した歴史的変遷による影響、評価等を分析しているものが多い。ところが、現状に至るまでの地区の更新から都市-建築空間の変遷を分析したものは少ない。

関東大震災後、帝都復興事業は1923(大正12)年に第一案が計画され、1924(大正13)年から1930(昭和5)年にかけて事業実施された。これは、東京の近代化において都心・下町地区を一体的に改造した既成市街地整備型の土地区画整理事業であった。区画整理事業は一見すると画一的な空間形成になりがちであるという批判もあるが、我国における近代都市計画技術の主力分野である。これまでの区画整理に関する研究の多くは、いかに事業を遂行するかという点に多くの尽力がされてきたが、今後これらの基盤整備が完了した地区ではこれまでの歴史的な都市基盤の空間変遷がどのように展開してきたか実態を明らかにしてきたように、その空間の質について評価されていくべきであろう。

事業竣工から半世紀以上の年月が経ち、多様な都市空間が展開されている中、帝都復興区画整理によって造成された街区において現在までにどのような更新が行なわれているか、その実態を明らかにすることは、今後の既存市街地の再整備などにおいても重要な知見を与えることができると考える。そこで、本研究は帝都復興区画整理事業地区を対象に、事業で形成された街区構造の変遷から、現代に至るまでの建築更新の実態を明らかにすることを目的とする。

1-2. 研究の方法

まず、本研究は帝都復興区画整理によって、形成された

街区を形状、規模の面において、当時の設計思想を参照しながら実態を整理する。次に、造成された街区上にどのような建物立地がされたか、配置の仕方について分類分けを行う。この分類に基づき、各街区にて、どのような建築更新が行われたか、地図史料を用いて、明らかにしていく。

本論において街区とは公道(街路と呼ぶ)、水際に囲まれた敷地の集合と定義し、街区内を通る私道の通路を路地と定義する¹⁾。また、街区内に立地して街路から直接アクセスできない建物が立地している宅地を裏宅地と定義する²⁾。

1-3. 既往研究のレビュー

これまでに帝都復興事業に関する研究は数多くあるが、主なものとして、我国の都市計画史全般より位置づけ、その実態を明らかにした、石田(2004)³⁾や越沢(1991)⁴⁾などがある。帝都復興事業を行政・事業史の観点より明らかにしたものとしては、福岡(1991)⁵⁾による成果があり、帝都復興事業のバラック建築の除却移転の実態に関しては田中⁶⁾による一連の研究成果がある。これらの研究成果には帝都復興事業の影響をその後の都市形成の中で現況まで結びつけて考察したものは無く、この点が本論の特色と言える。また、本研究対象区域の歴史的な街区の形成年代を分析したものと松倉ら(2006)⁷⁾があるが、これは街区そのものがいつ形成されたかという観点から同地区の歴史性を考察したものであり、形成された街区がどのような街区であるのか、建築物の変遷によってどのように空間が形成されたかという実際の街区構造に与えた影響に関する言及はされていない。

また、街区構造に関する研究としては材野(1989)⁸⁾によるものがあるが、この研究では通史的な街区の議論を行い、近代においては、復興区画整理街区について、主に区画整理時の街区割によって従前の街区がどのように分割された

*正会員 東京大学大学院工学系研究科博士課程 (Graduate School of Engineering, The University of Tokyo)

かという実態を、仙台を事例として論じている。しかし、区画整理後の建物と街区という関係を、近代から現代にかかる現況への分析という空間変遷の議論には至っていない。

1-4. 対象地域

対象地域は旧京橋区東側、隅田川西岸、現首都高速道路東側の、帝都復興事業地区とする。本地域は帝都復興事業全65地区の内、4地区に相当し、それぞれ、第18地区(八丁堀⁹⁾地区)、第19地区(新川地区)、第21地区(新富、入船、湊地区)、第22地区¹⁰⁾(築地地区)となっている。対象地域には、第二次大戦期には空襲被害に遭っていない地区が多く存在する¹¹⁾。そのため、帝都復興事業直後から戦前までの建物などが現在まで残存する例もあり、帝都復興事業後の変遷を辿る上で重要な地区と言える。これら4地区内、全408街区¹²⁾を対象に分析を行う。

本地区は東京の都心下町地区に位置づけられ、現況では業務機能と住商機能が一体となった地区である。江戸後期には、北部の八丁堀、新川では町人地が多く立地し、南部では武家地が展開し、明治には民間宅地開発がされた。事業前は河岸地による水運を活かした問屋業等の商業で栄え、大企業の倉庫立地する、住商混在した地域であった。関東大震災では全域がほぼ全焼し、復興事業はバラック建築等の建物が建ち並び、既成市街地同様の状態で行われた。

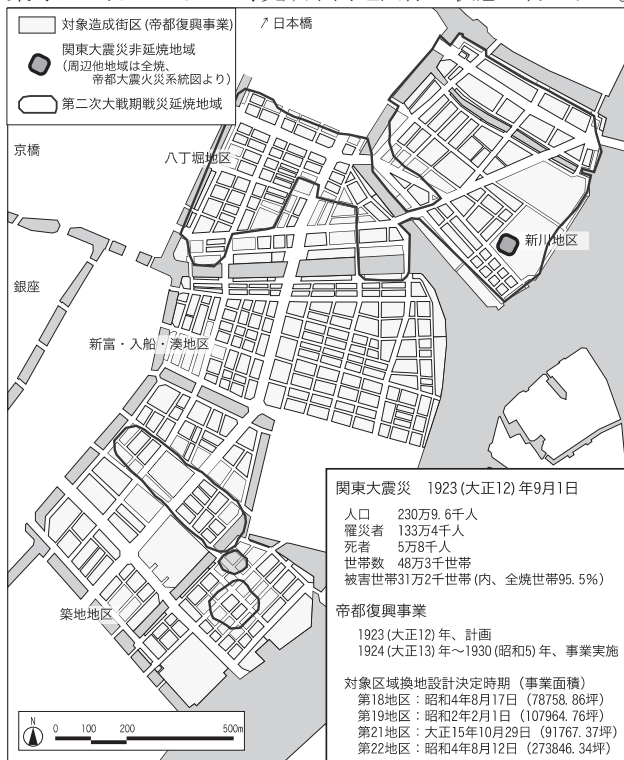


図-1 対象地域¹³⁾

表-1 帝都復興時の標準劃地(商業地域内)〔抜粋〕

地位の等級	標準劃地の奥行	前面道路の最小幅員
一等地	15間	8m
二等地	12間	8m
三等地	10間	8m
四等地	8間	6m
五等地	6間	6m

2. 事業による街区設計の実態

2-1. 街区形状から見た街区設計の実態把握

本研究で扱う408街区は、区画整理事業前には249街区であり、事業によって163.9%増加したことになる。これは対象地域において、街区の規模が従前よりも小さくなっただけでなく、20mを越える幹線道路が地区内で数箇所、新規に造成されてことも影響している。京橋や銀座といった京橋区の西側地区と比較してみると、京橋区西側では事業前245街区に対して事業後301街区と122.9%増に留まっている。これは西側地区が江戸のグリッド街区を継承し、区画整理事業において道路拡幅を中心としていたのに対して、本研究の対象地区である京橋区東側は街路新設といった、より街区改造の色合いが濃かったと言えるだろう。

では、事業がどのような設計思想で行われたのかであるが、事業の中心的技師であり、本事業の内容を計画者の立場からまとめた伊部貞吉の論文¹⁴⁾より整理する。これによると、当時の先決問題は標準街区の大きさであり、「矩形街区を標準とし、前面道路の幅員から街区の奥行を予め設定してある標準劃地から求め、これを裏合式に敷地を2列並べて街区幅とする」ことを基に当時の用途地域の4分類毎に街区設計を試みた。加えて当初は、各建物の規模から標準劃地を求め、これを準用するはずであったのだが、復興の急を要したために達観的にある標準劃地に決定せざるを得なかった。これは前掲石田¹⁵⁾の指摘にもあるが、当時の計画技術や思想は実際の現場には伴わない部分もあった。

そこで、実際に対象地区内の街区形成の実態を見てみると、帝都復興事業完了時に矩形街区は327街区造成された¹⁶⁾が、残りの81街区は三角形等の非矩形街区¹⁷⁾であった。また、建築敷地の二列配置の実現について見ても、事業直後に区画道路に面さない非接道建築が立地した裏宅地の存在する街区は、全体の65.0%、265街区にも及ぶ。そして、矩形街区且つ非接道建築¹⁸⁾が立地しなかった街区は22.1%、90街区しかなかった¹⁹⁾。このことは、当時の街区設計と街区内に建つ建築物との関係が必ずしも連動したものではなかったことを実態として確認出来た。一方で、図1の入船地区を全体で見ると、幹線道路沿い周辺では、幹線沿いの街路接地面の多い路線商業的の街区と、地区内の街区とを区別して設計したと見受けられる街区も確認できる。

2-2. 街区規模から見た街区設計の実態把握

ここでは、前掲、伊部の論文に記された帝都復興時の標準劃地を基に、標準劃地と実際に造成された街区の規模との比較検討をする。本論の対象地域は、事業前の用途地域制導入の1919年から現況に至るまでほぼ全域が商業地域指定されているため、表1(抜粋部分)を準用し、標準劃地を2倍したものと、事業によって造成された矩形街区の短辺とを比較する。しかし、基準にある地位の等級については設計図等に記述がないため、単純に前面道路の最小幅員より比較した。但し、前面道路最小幅員6mと8mしか基準がないため、前面道路の幅員が8mより大きいものは、奥行15間(27.3m)とし、前面道路の幅員が6~8mのものは、

標準画地の中間を採って奥行 12.5 間(22.7m)とした。

これより、造成された矩形街区の短辺と計画に用いられた標準画地の差の平均を、その後の更新に強く影響する(3-1 参照)裏宅地の有無別に求める。裏宅地の存在しなかった街区では平均の差は-33.6m、裏宅地の存在した街区で-21.2m という、標準画地の規模と実際設計された街区がかけ離れた結果となった。これは当時のバラック建築の残存などを踏まえると、実際の街区が標準画地よりもかなり小さいだけでなく、建築規模に対して標準画地が大きすぎたと考えられる。また実施に際して、伊部によると、

「在来の宅地の大小(設計當時は、借地権の区分が不明であつたから、地籍図による一筆の土地の大きさを標準とした)を考慮し、本建築に際し、成るべく建築線の指定による私道を要せざる様に之を定めたのである。」²⁰⁾

とあり、実態は従前の街区割りの影響が強く残り、街区規模等も従前の街区が優先された形で街区割の設計だった。

3. 事業後の建物立地の実態

3-1. 建物立地パターン

復興区画整理の目的には宅地の規模の適正化が謳われており、この観点から見て、建物の密集状況の把握は、事業の実態解明において重要な意義があると考えられる。そして、伊部の設計思想に見られるように敷地を二列に配置する方法は確かに最も簡潔且つ合理的な方法であると言えるだろう。また、事業後の各街区において建築更新のしやすさにおいても、宅地の利用増進という観点においても、裏宅地の存在の有無は非常に大きな問題であるといえる。そこで本研究ではこれ以降の分析をこうした裏宅地の存在を中心に、街区構造の分析を行っていく。また、分析は矩形街区を対象を絞り、事業直後の建物の立地の仕方について考察する。まずは事業直後の火保図²¹⁾などから建物立地パターンを整理する。

1.) 裏宅地が存在しなかった街区：二列型街区

二列型街区とは、伊部の設計思想の中で最も理想的な形とされる街区で、建築物の配置が街区に対して背中合わせに二列並んだものである。ほとんどの街区が長辺方向において列を成す。このタイプの街区は、矩形街区の327街区中、75街区²²⁾抽出することができた。しかし、二列型街区の事業当時の敷地割を確認してみると、二列に建築物は並んでいるものの、短冊状の敷地割で、背割線が存在しない街区が多くあることがわかった(図2)。この敷地割の多くは江戸時代から続く敷地割²³⁾がそのまま継承されているものである(図3)。このように帝都復興事業は事業前の近世の敷地割をそのまま組み込んでいった。つまり、これらの二列型に並んだ建物の多くは街区の形状に適合する形で敷地割に関係なく、自然と建ち並んだものと考えられる。そして、背割線がないために、見かけ上の背割線は雁行しているものが多く存在する。

2.) 裏宅地が存在した街区

二列型街区に対して、裏宅地が存在した街区はその建物

立地のパターンは多種多様なものとなるが、大きく分けると3つに分類することができる。

①疑二列型街区

このタイプは二列型配置のように長辺方向に建物が列状に並びつつ、裏宅地が発生している街区である。これは、裏宅地の存在する街区237街区中、69街区が該当する。

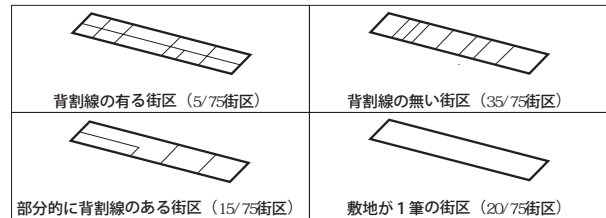


図-2 二列型街区の事業直後の敷地割パターン

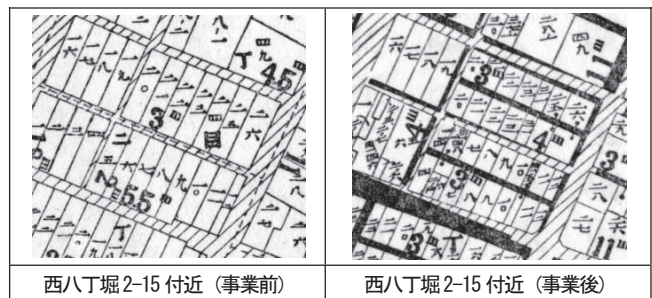


図-3 江戸時代から続く短冊敷地の分割²⁴⁾

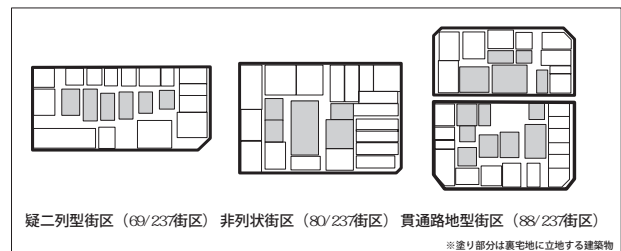


図-4 裏宅地の存在した街区の建物立地パターン

②非列状街区

このタイプは①のように、建物が列状に並ばない街区である。これは正方形街区に多く見られ、ロの字型の建物配置の中心に裏宅地が生じたり、建物が列状に並ばない街区が総てこれに含まれる。このタイプの街区は全数237街区に対して、80街区該当した。

③貫通路地型街区

これは事業直後の地籍図と火保図を合わせて分析したところ見られる街区を貫通する路地を持つタイプである。このタイプは237街区中88街区が該当する。貫通型路地を有する街区の貫通方向はそのほとんどが、短辺方向を貫く路地を持つ街区で、これが60街区存在し、長辺方向を貫く街区は6街区、残りは十字やT字に複合的に貫通する路地を有する街区が22街区となっている。こうした街区貫通型の路地を有する街区では見かけ上は街区分割が発生しており、この見なし街区内でさらに裏宅地を有する街区が生じるといった過密な建築配置となっている例が多数存在する。

3-2. 街区規模と建物立地の関係

本項では矩形街区の街区規模と建物立地関係を分析する。

図5、6はx軸に街区の長辺、y軸に街区の短辺をとった散布図である。図はそれぞれ、街区規模と裏宅地の有無の関係、街区規模と裏宅地の存在する街区パターンを示したものである。図5より裏宅地の存在しない街区の方が、短辺が短いことがわかる。

ここで、各集合の傾きに注目してみると、裏宅地の存在する街区の方がより $y = x$ に近接していることがわかる。これは、より正方形街区に近い街区にて裏宅地が発生しやすく、逆により長方形に近い街区では裏宅地が発生しにくいことが街区規模の傾向と実態からも明らかとなった。

このような結果はさらに裏宅地の存在する街区においても明らかで裏宅地の存在しない二列型街区に近い、疑二列型街区がより長方形に近い街区形状をしていることがわかった。また、貫通路地型街区は全体的に散らばり、街区規模、形状にあまり影響を受けないと言える。

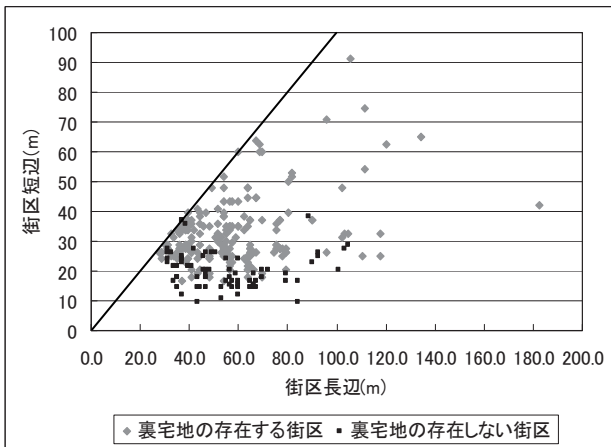


図-5 裏宅地の有無による街区規模の散布図

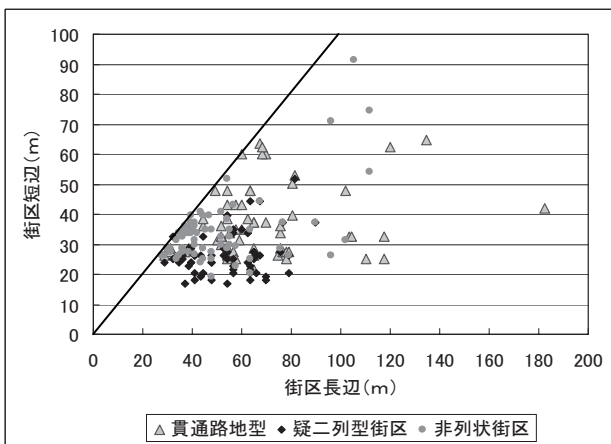


図-6 裏宅地の存在する街区規模の散布図

4. 街区内の変遷過程

これより、収集した地図史料²⁹⁾を用いて、各街区の建築更新の流れから街区構造の変遷の分析を行う。

まず対象地域内の矩形街区における、街区毎の建物更新の大まかな変遷過程を概説する。事業直後の段階では、1つの敷地上に複数の小規模な建築物が立地していた。この

中には復興時に建てられたバラック建築も含まれており、低層建築物が密集していた。その後、これらは街区ごとに様々な更新の違いを見せつつ、建物統合による建築の更新によって、その建物規模が拡大していくという流れを辿る。そのため、特に裏宅地が存在しなかった街区では、伊部の目論見通り、建築物の個別更新は安定的に行われ、理論上問題なく街区の変遷が遂げられているといえる。

4-1. 裏宅地の解消時期

一方、裏宅地が存在した街区においては、現在も裏宅地が未解消の街区が多く存在している²⁶⁾。これまでに各街区において裏宅地がいつ頃までに解消されたか、類型毎の割合と解消時期の推移を調べる²⁷⁾。疑二列型街区と非列状街区とを比較すると、疑二列型街区の半数以上が高度経済成長期後までの昭和45年時までに裏宅地が解消されているのに対し、非列状街区では裏宅地解消の建築更新が滞っているのがわかる(図7)。貫通路地型街区では現在も裏宅地が未解消の割合が半数近くを占めるが、これは未解消の中に街区内部での個別更新が進行し、2項道路の路地が拡幅したもの、拡幅しつつあるもの、今後拡幅が予想されるものも含まれるものも含まれるからである。(4-2. ③にて後述する。) 図8を見ると、非列状街区と貫通路地型街区において、近年の最も裏宅地が解消された時期はバブル期前にあたる平成6年時であった。

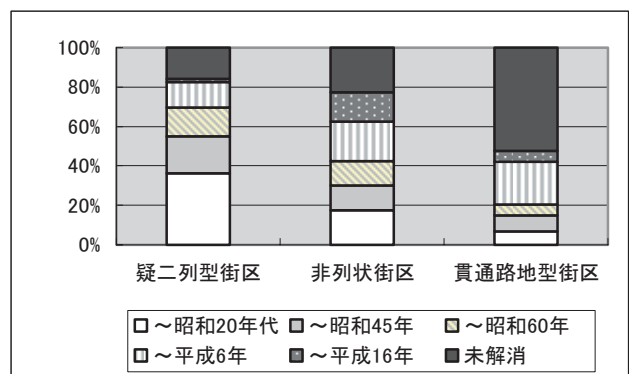


図-7 建物立地パターン毎の裏宅地の解消時期の割合

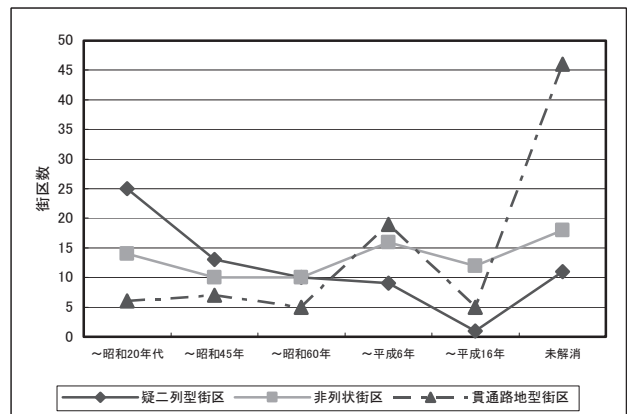


図-8 建物立地パターン毎の裏宅地の解消した街区数の推移

4-2. 裏宅地の街区の変遷

これ以降、前述の事業直後の建物配置の分類に基づき、

裏宅地の存在した街区を対象にして、建築更新の違いから街区構造の変遷についてケーススタディを行い、分析する。

①疑二列型街区

疑二列型街区では、建物更新が滞りなく進む例が多く見られ、後述の非列状街区で現れるような不整形な建物が生じることもない。図9の入船3-15においては、事業直後の1933年には、この街区の敷地割が1筆となっており、この敷地上に全部で21棟の低層木造建築が立地していた。これらの建物配置は街路沿いでは長辺方向に並んで立地しており、裏敷地は長辺方向に1列に立地していた。そのためこの時点での街区構造は三列型の街区であると言えるだろう。

1945年、戦後の段階になると裏敷地の大半、特に中央より西側は幅員の広い南側の表敷地に統合されたのが確認できる。そして、裏敷地のあった東側の一部は空き地となっている。こうして裏宅地に立地する非接道建築は解消されたため、戦後以降については二列型街区と位置づけ直すこともできるだろう。そして、疑二列型街区では、このように早期のある段階において、二列型街区と同様の更新過程を経ることになる。そのため、裏宅地の存在する他の街区パターンよりも多くの街区がより早期に裏宅地を解消する。

②非列状街区

非列状街区では、入船3-13の街区を取り上げる。図10の1933年を見てみると、街区中央部に業務用の建物が不整形な形で立地しており、この建物に隣接して低層長屋が2棟別な向きに立地している。戦後1945年代の図を見ると街区内の随所にわたり更新が起っており、街路周囲の表敷地では統合を中心として、印刷業関連の事務所や戸建住宅に更新されている。街区内部にあった不整形建物は解体され、敷地の奥には空地が発生した。この空地はしばらく残存し続け、低未利用地のままであった。1985年になると駐車場として利用されているのが確認できる。そして、1995年段階になるとこの空地は不整形なまま、業務ビルへと更新されている。非列状街区において、裏宅地の統合はこの事例のように街路に面した敷地との統合が可能になって、裏宅地が解消されるため、街区内部により多くの裏宅地を抱えているほど、裏宅地の解消期は遅くなる。

また先ほどの1995年時に更新された不整形な建築敷地を見てみると、事業当時の敷地割が現在に継承されていることがわかる。このように、建築更新過程で、事業当時の敷地割(場合によっては、江戸時代からの敷地割)が継承されている例がある一定数確認することができた。この事例のように不整形な土地をそのまま継承するものは多く存在し、周辺の建物との不整形な建ち並びを引き起こしている。

③貫通路地型街区

図11では、事業直後より東西方向に路地が通り、街区内に多くの非接道建築物が密集している。この街区は戦争被害を受けていないために、街区内の長屋など戦前の建物がそのまま戦後の段階では残っているのが確認できる。

図11の左下、戦後からの2時点を見ると、街路に面した建物では個別更新が起こったり、長屋が解体され戸建住

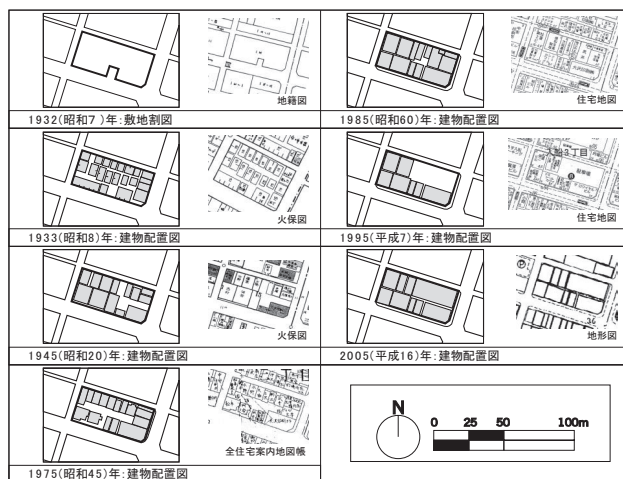


図-9 入船3-15の変遷 (疑二列型街区)

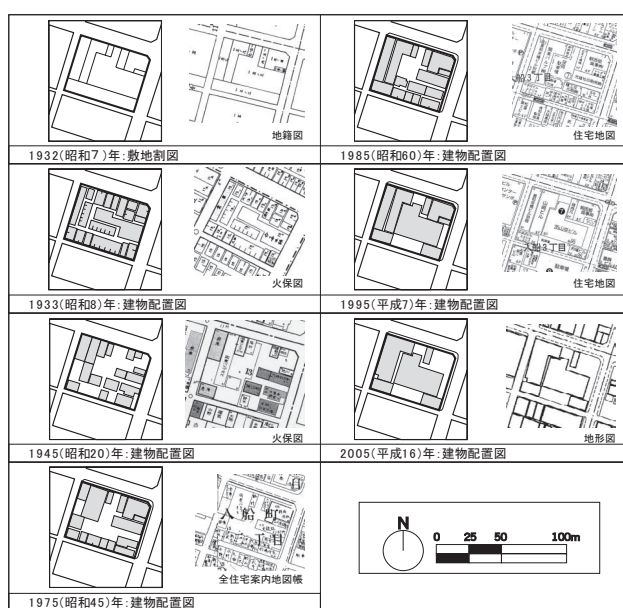


図-10 入船3-13の変遷 (非列状街区)

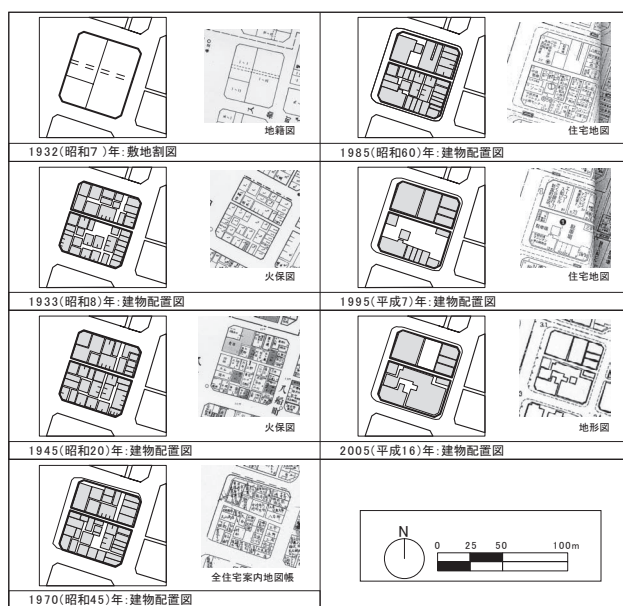


図-11 入船3-1の変遷 (貫通路地型街区)

宅が立地したりするなどの更新が見られるが、街区内部の非接道建築物では更新が起こっていないことが確認できる。また、この時点で1950年施行の建築基準法により、路地が43条2項道路指定されるのを受けて、1985年時には北側で建物統合による更新が起こり、次いで1995年時に南側では非接道建築物が解消され、更地化している。これによって、路地は前面道路の拡幅が起き、街区分割が発生した。さらに2005年時には路地であった街路の南側で非接道建築物が立地していた敷地は南東側の敷地と統合され、不整形な建物が建設されたことが確認できる。

このような、非接道建築物を解消していく過程でこのような街路に面した表側敷地との統合によって不整形な建物を生じることが、他の街区においても、多く存在する。貫通型の路地が存在するという事は今後の建築更新過程において多分に不確定な要素を持っていると言えるだろう。

そして、疑二列型街区や貫通路地型街区において、こうした不整形な建物を生みやすいのは、表側の敷地と裏宅地の統合において、統合の方向が、列状の街区と異なり様々であることが影響している。つまり、街区の形状と規模が大きくこれに影響している。また、別な視点に立つと、貫通路地型街区において、そもそも街区分割が起こるということは区画整理事業を行った街区においては当初の計画には想定できていなかった現象だったのではなかろうか。

5. まとめ

最後に、本論で明らかになった点を述べる。帝都復興区画整理事業の当時の設計思想と事業実施による街区形成の実態において、必ずしも一致する計画が実施されたわけではないことを実態より明らかにした。また、これらの街区には、江戸時代の町人地の敷地割りが継承されたものも存在し、規制市街地整備型の区画整理事業と雖も、従前の街区・敷地形状の影響が残存することを明らかにした。そして、事業後の建物立地を分類し、建物配置の違いを生む要因として街区の形状、規模の影響があることを示した。これから一律に広域な事業範囲を持つ帝都復興事業であっても、現況において形成された街区を見ていくと必ずしも画一的な市街地が形成されたわけではないと言える。

さらに街区の変遷を辿ることで、事業後70年を越える年月の中で、都心部に近い商業地域として敷地の高度利用の需要を受け、漸進的に裏宅地を解消し、建物規模が大きくなる傾向にある。そして、事業直後の建物立地の分類から、裏宅地の解消の速度は裏宅地の配置によって異なることが明らかとなった。この解消後の建築物の建ち並ぶ様子は、裏宅地の配置の影響に付随して変わってくる。今後の都市計画においてもこうした宅地の統合分割を想定した、建物の建て方等に関するルール作りはさらに重要になるだろう。

【補注および参考文献】

1) ここで言う街路とは、現行法においては建築基準法(1950年施行)42条にて定義されている4m以上の道のことを指す。また42条2項に指定される4m未満の道で今後4mにまで拡幅されることが見込まれている「みなし道路」

は道路拡幅が起き4m以上の街路となるまでは路地という扱いになるが、先ほど述べたように「みなし道路」が中心線より両側の道路拡幅が完了し4m以上となり一般道路指定され、街路となることもある。

2) 本論では、市街地建築物法が施行された戦前から建築基準法が施行された戦後から現況に至るまでの変遷を辿っているために、接道の義務という問題について、個別の事例の各年代を分析する際には、各時代の法規制について考慮するが、宅地統合過程という意味においては、裏宅地という概念でこれらを統一し、分析を行う。つまり、戦後建築基準法下における非接道建築物も、2m接道している旗竿敷地も同様に裏宅地として扱う。

3) 石田頼房(2004)『日本近現代都市計画の展開』自治体研究社

4) 越沢明(1991)『東京の都市計画』岩波新書

5) 福岡峻治(1991)『東京の復興計画 都市再開発行政の構造』日本評論社

6) 田中傑(2006)『帝都復興と生活空間 関東大震災後の市街地形成の論理』東京大学出版会や田中(2004)『震災復興期における東京下町の変容に関する定量的分析 一建築ストックと居住者属性に着目して一』日本都市計画学会都市計画論文集No. 39-3 pp. 925-930などがある。

7) 松倉史英・宮脇勝(2004)『江戸東京最都心部における道路と街区の形成年代に関する研究 一東京都中央区及び月島地区の街区の歴史性一』日本都市計画学会都市計画論文集No. 41-3 pp. 953-958

8) 材野博司(1989)『都市の街路』鹿島出版会

9) 本研究で扱う対象地域の地名、地番は帝都復興事業直後のものとする。

10) 第22地区において現在、東銀座とされる区域は除く。

11) 戦災被害に遭っていない街区は全408街区中、236街区。

12) 町丁目目をまたぐ街区に関しては、整理の都合上それぞれの町丁目毎に街区数を数えた。

13) 街区割については『東京市京橋區地籍図』(1932)を元に作製。戦災被害については『戦災焼失區域表示帝都近傍図』『東京大空襲戦災誌』等を参照。

14) 伊部貞吉(1930)『土地區劃整理に於ける區劃割と宅地の利用』都市問題第10(4)号 pp. 89-122

15) 前掲3, pp. 132 1. 12-pp. 134 1. 8 参照。

16) 本研究において、矩形街区と非矩形街区の境界を台形街区とする。台形街区の外周の各辺にて、最長辺が斜辺である場合は非矩形街区として、それ以外は矩形街区と分類し分析した。隅切りについてはここでは考慮しない。

17) 河岸地といった水辺沿いの街区を含む。

18) 接道義務については、建築線制度廃止後の市街地建築物法、戦後に施行された建築基準法においてその幅員が異なるため、統一基準において、各建築物が接道しているか否かといった判断はできない。そこで本研究では建築基準法制定前に関しては区画道路に接していないものは非接道建築として、建築基準法における道路指定、二項道路との連動がその後起こるものとした。

19) これは帝都復興後の建築物がバラック建築であったことも大きく関係する。帝都復興後のバラック建築については前述田中の研究を参照。

20) 文献7 pp. 120 1. 8-1. 10 より引用。

21) 1933(昭和8)年『火災保険特殊地区図』火災特殊保険図とは、株式会社都市製図社にて戦前、戦後を通して作成された火災保険の料率を決めるため作成された地区図のことである。そのため、行政区画ごとに市街地を形成する木造、不燃建造物など家屋の状況、各家屋でどのような業種が行われているかなどが区別し図示されている。

22) 裏宅地の存在しない街区の残りの街区は、復興公園、学校用地など単利用型の街区(12街区)や、街区の奥行が二列街区の半分ほどで建物が一列に並んだ一列型街区といった狭小街区(3街区)もごく少数ながら存在した。

23) 江戸時代の町割りについては、岡本哲志(2004)『近世江戸における町人地の街区と町割りに関する研究』日本建築学会計画系論文集 第577号 pp. 225-231を参照。

24) 共に東京市役所(1931)『帝都復興区画整理誌 第三編 第一巻』より引用。

25) 用いる地区史料は、①区劃整理現形圖・換地位置決定圖(東京市役所(1931)『帝都復興区画整理誌第三編第一巻』より) ②1932(昭和7)年『地籍図』 ③1933(昭和8)年火災保険特殊地区図 ④1945(昭和20)年代『火災保険特殊地区図』 ⑤1970(昭和45)年『全住宅案内地区帳』 ⑥1972(昭和47)年『地形図』 ⑦1985(昭和60)年『ゼンリン住宅地図』 ⑧1995(平成7)年『ゼンリン住宅地図』 ⑨2004(平成16)年『地形図』 ⑩2005(平成17)年『ゼンリン住宅地図』

26) 貫通路地型街区の個別更新による路地の拡幅をする街区も含めて、裏宅地未解消の街区は75街区存在する。

27) 貫通路地型の裏宅地未解消の中には、街区内部での個別更新が進行し、2項道路である路地が拡幅したもの、拡幅しつつあるもの、今後拡幅が予想されるものも含まれる。