

# 格子状街区から創出される更新形態の多様化のプロセスに関する研究 -東京都区部の区画整理事業と江戸期の町割りを対象として-

Diversification Process of Building Renewal form in Grid Pattern Blocks

-Cases of Land Readjustment and Sub-Division in The Edo Period in Downtown Tokyo-

学籍番号 47-186755

氏名 鹿毛 瑛文 (Kage, Akifumi)

指導教員 出口 敦 教授

## 1 研究の枠組み

### 1-1 研究の背景

東京の中心市街地を構成する街区の中で、格子状街区が占める割合は大きい。格子状街区地区の多くは江戸期の町割りを継承し、土地区画整理事業によって、いくつかの基準の上で地区が形作られていった。一方、現在の東京の格子状街区地区にはその地区内や地区毎に多様性を見ることができる。

### 1-2 研究の目的

研究の目的は「東京都区部の格子状街区の多様化プロセスを明らかにする」ことである。以下の具体的な目的を設定する。

- ① 東京都区部の格子状街区地区の建築更新の実態を把握する。
- ② 各地区における更新形態の変容とその要因を明らかにする。
- ③ 東京都区部の格子状街区地区で多様化が進む緩やかな秩序を明らかにする。

### 1-3 既往研究の整理と用語の定義

榎<sup>1)</sup>は「東京は建て替えのスケールが非常に小さいものから大きいものまで色々ある。(中略)東京にしかない特徴で、変わり方の内容という点で、東京はかなり違ってい

表.1 都市基盤形成期

時期区分	I. 都市骨格引き継ぎ期 (~1888年)	II. 周縁部都市基盤整備期 (1888年~1923年)	III. 震災復興期 (1923年~1945年)	IV. 戦災復興期 (1945年~1954年)	V. 公共施設整備期 (1954年~)
目的	近世都市基盤の近代化	都市拡大に伴う郊外都市基盤形成	効率的な土地利用	地区ごとに特色ある商業中心地の整備	道路整備を中心とした公共施設整備

る」と述べている。また、芦原<sup>2)</sup>は「日本の一見雑然とした都市、その無秩序さの中に、リダンダシーの「隠れた秩序」を見出すことができる」と述べている。

また、本研究では、更新形態を「建築更新の周期や規模」、格子状街区地区の多様化を「地区内で異なる更新形態が共存していくこと」と定義している。

## 2 都市基盤整備諸制度

### 2-1 東京都区部の格子状街区地区

格子状街区地区を「格子状街区が3行3列以上連続している」かつ、「地区の用途が商業地域である」地区と定義する。<sup>3)</sup>

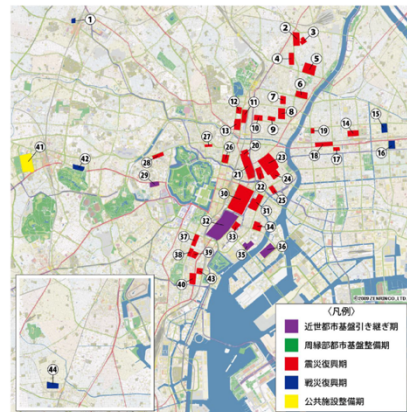


図1: 格子状街区地区分布(河合(2015)より)

これらの条件を満たす格子状街区地区は

東京都区部に44地区存在するが、形成時期から5つの時期に整理できる(表1)。

また、44地区の中で、街区形状と形成時期を考慮し、対象8地区を選定した。(表2)

表.2 対象地の選定

対象地区		街区サイズ	道路率	都市基盤形成期
地区番号	地区名			
1	築地6・7丁目	長形中街区	道路率中型	近世都市骨格引き継ぎ期
2	日本橋人形町2丁目	長形中街区	道路率中型	震災復興期
3	亀戸2丁目	長形中街区	道路率中型	戦災復興期
4	麹町3丁目	長形大街区	道路率中型	近世都市骨格引き継ぎ期
5	八重洲・京橋・日本橋	長形大街区	道路率中型	震災復興期
6	新宿1丁目	長形大街区	道路率中型	戦災復興期
7	新橋5丁目	長形中街区	道路率大型	震災復興期
8	西池袋1丁目	長形中街区	道路率大型	戦災復興期

### 3 8地区の変容の概要

住宅地図を元に約20年ごと(2019年、1999年、1980年、1967年)の建築更新の更新形態と分布を地図上にプロットした。

#### 3-1 地区単位での考察

##### (1) 街区サイズの違い

図2より、中街区(1,2,3地区)は大街区(4,5,6地区)よりもどの時期においても建築更新が起きやすいということが分かる。

##### (2) 道路率の違い

図2より、道路率中型(1,2,3地区)より道路率大型(7,8地区)は建築更新が起きやすいと

表.2 築地6・7丁目の建築更新分布

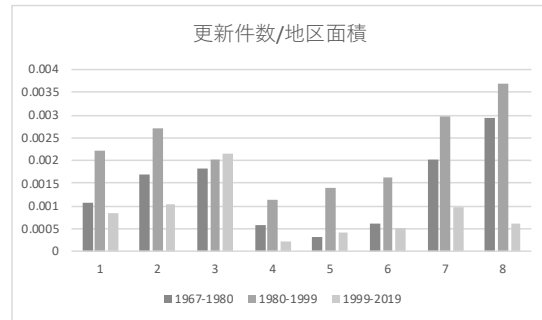
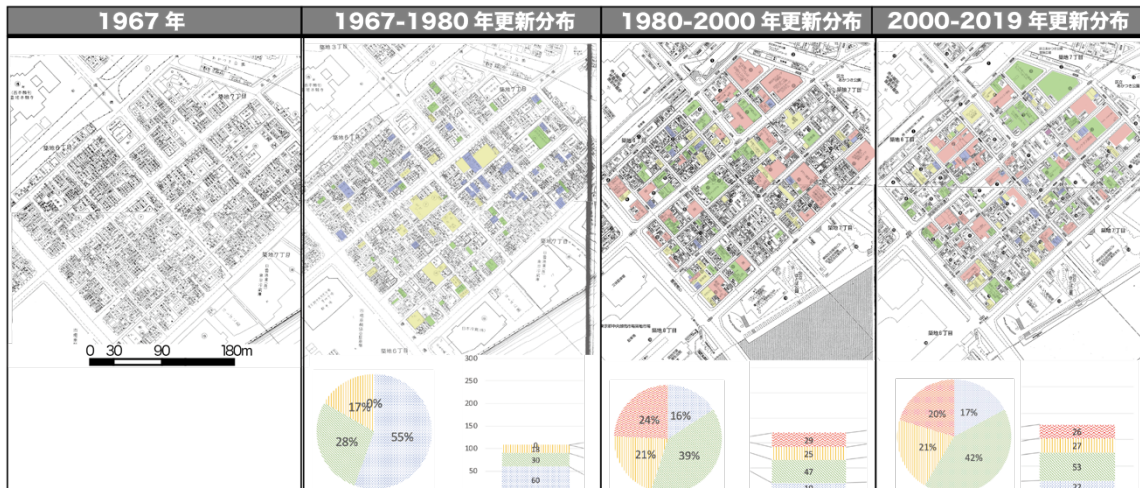


図.2 対象地の選定

ということが分かる。

### 4 街区単位から見られる多様化プロセス

対象8地区を街区単位で分析する。まずは、建築更新複合度と沿道更新頻度の指標より、地区内の多様化プロセスを可視化した。その後、各地区毎に多様化の要因を考察した。

#### 4-0 指標の整理

建築更新複合度では一つの街区内で建築更新回数にばらつきを表すものであり、S→M→C→Vに連れて、複合度は高くなる。

沿道更新頻度は、街区の各辺毎に更新回数を表しており、街路の特性により更新頻度の差を表している。

#### 4-1 築地6・7丁目地区(1地区)

1地区は、江戸期の町割を現在まで受け継いだ格子状街区地区である。図2より、1地区は複合度の低い北側街区と更新頻度

の高い南西側街路に特徴が見られる。

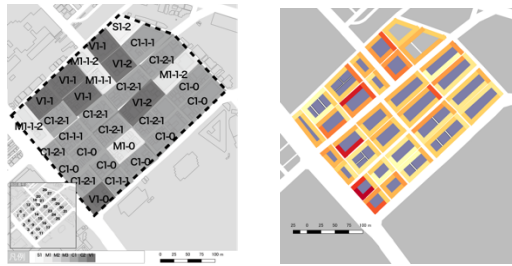


図 2: 1 地区の建築更新複合度と沿道更新頻度

### (1) 江戸期の土地利用

複合度の低い北側街区は、江戸期の旧武家地の範囲と重なる。1 地区内は旧武家地と町人地として利用されていたが、武家地は各敷地規模は大きく、その大敷地の名残が現在まで残った為、サイズの小さい北側街区は2,3棟の大敷地のみで占められており、複合度が低くなっている。

### (2) 近代以降の都市改良

江戸期の街路構造が現代に合わなくなってきたため、1930 年頃に街路の付け替えと拡幅が行われた。その為、沿道の更新頻度が上がり、複合度も変動した。

### 4-2 亀戸地区(3 地区)

3 地区は戦災復興土地地区画整理事業によって形成された格子状街区地区である。

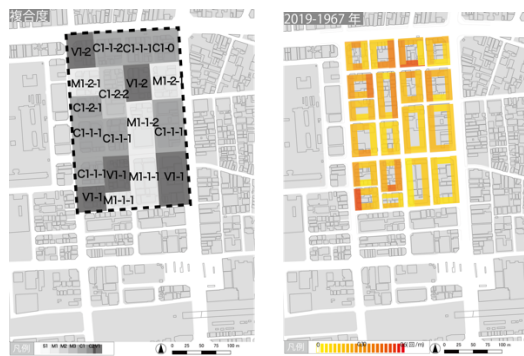


図 3: 3 地区の建築更新複合度と沿道更新頻度

### (1) 換地後の敷地割

換地確定図と現在の町並みから、戦災復興時の換地時からある大敷地が現在まで残り、複合度を高めていることがわかった。

### (2) 都市基盤形成過程

地区内には T 字路が 10 箇所見られ、アイストップとなる街区の更新頻度は平均よりも高い。石川栄耀らによる意図的なグリッドのずれが更新を進める契機となったと考えられる。一方で、新宿 1 丁目地区にも同じような戦災復興による T 字路が見られたが、街区内を貫通するように通る幅員の狭い T 字路が多く、これらの街区では、更新が起きにくくなっている。

### 4-3 多様化の要因

都市基盤形成期	都市基盤形成過程	近代以降の都市改良
<ul style="list-style-type: none"> <li>江戸期の土地利用</li> <li>江戸期の敷地割</li> <li>戦災復興区画整理換地時の敷地割</li> <li>震災復興区画整理換地時の敷地割</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>街区形状(方形/長形)</li> <li>グリッドのズレ</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>街路の拡幅・付け替え</li> <li>都市計画の特区分指定</li> </ul>

図 4: 多様化の要因

### 5 結論

地区・街区・敷地単位で更新を促進・抑制する多様化要因とそのプロセスを明らかにした。これらの要因が土地の条件毎に変容しながら地区の多様性が生まれている。

### 参考文献:

- 1) 日本都市計画学会(2014),「榎文彦,インタビュー 見えてくれない都市「東京」の都市デザインと課題 建築家・都市計画家は都市にどう関わるか」,『都市計画 City planning review 63(1)』,pp38-47
- 2) 芦原義信(1988),『隠れた秩序 二十一世紀の都市に向けて』,中央公論社
- 3) 河合(2015),「格子状街区の形態と土地利用の関係性に関する研究」, 東京大学大学院新領域創成科学研究科社会文化環境学専攻,2015 年度修士論文
- 4) 中島伸(2012)「戦災復興土地地区画整理事業による街区設計と空間形成の実態に関する研究-東京戦災復興区画整理事業地域を事例として-」,博士論文,東京大学



対象地区名	築地地区6・7丁目地区 長方形中街区道路率中型	人形町2丁目地区	亀戸2丁目地区	麹町3丁目地区 長方形大街区道路率中型	八重洲・京橋・日本橋地区	新宿1丁目地区	新橋5丁目地区 長方形中街区道路率大型	西池袋1丁目地区
街区区分	都市基礎形成期 0-25m 1 250-500m 0 路側道 1180	都市基礎形成期 0-25m 2 250-500m 0 路側道 1520	都市基礎形成期 0-25m 0 250-500m 1 路側道 880	都市基礎形成期 0-25m 0 250-500m 0 路側道 3750	都市基礎形成期 0-25m 4 250-500m 2 路側道 14080	都市基礎形成期 0-25m 0 250-500m 0 路側道 2240	都市基礎形成期 0-25m 1 250-500m 1 路側道 3640	都市基礎形成期 0-25m 1 250-500m 0 路側道 3010
街区要図								
街区分布								
接接の種別	近世引合棟並期 長方形中街区 敷地別 敷地別	近世引合棟並期 長方形中街区 敷地別 敷地別	近世引合棟並期 長方形中街区 敷地別 敷地別	近世引合棟並期 長方形中街区 敷地別 敷地別	近世引合棟並期 長方形中街区 敷地別 敷地別	近世引合棟並期 長方形中街区 敷地別 敷地別	近世引合棟並期 長方形中街区 敷地別 敷地別	近世引合棟並期 長方形中街区 敷地別 敷地別
都市形成過程								
都市改良								
保存形態	分散型 集中型	分散型 集中型	分散型 集中型	分散型 集中型	分散型 集中型	分散型 集中型	分散型 集中型	分散型 集中型
敷地								