

建築線制度に関する研究・その1

石田 頼房*・池田 孝之**

要 約

建築線は、市街地において此の線の外に建築物の突出を許さない線である。1919年市街地建築物法で建築線指定の制度がつくられ、1950年建築基準法によって建築線の用語がなくなる迄、私道統制を通じて市街地形成の計画化をはかる手法として、又、火災跡地の整備をはかる方法として多面的に運用されて来た。

本研究では、建築線制度の概要と運用上の問題点を整理するとともに、東京区部における指定経過の全般的把握をおこない、あわせて杉並・大田の両区で建築線指定が私道形成の統制にどの程度有効な働きをしたかを実態的分析によって明らかにした。

その結果、積極的建築線指定が、全ての期間、全ての幅員の指定にわたって私道統制にかなりの成果をあげていること、建築線指定と耕地整理・区画整理が相互補完的に、かつ一体的計画のもとで市街地形成の計画化手法として用いられていたことなどを明らかにした。

はじめに

1919年市街地建築物法で制度化され、同法が1950年建築基準法に改められる段階で廃止された「建築線」制度が新市街地形成の計画化の手法として再び注目されている。総合都市研究4号において、建築線制度が市街地形成の計画手法として注目されている点について一応の検討を加えた(石田, 1978)。又、その中でも述べたように制度史的な点については、日笠・日端(1978)によりかなり明らかになっている。

我々が、この研究で目標としていることも基本的にはこの様な最近の動きの一環であるが、従来の研究が文献に依拠して建築線制度の内容を検討するものであったのに対して、建築線制度の実際への適用状況、適用地域における市街地形成の状況を明らかにすることを通じて、建築線制度を検討しようとするものであり、次の5点にわたることになる。本稿はその第1報である。

①東京における建築線指定の状況は、戦前の伊東(1932)、池口(1940a)などの論文に示され、日笠・日端によって紹介されているが断片的であるので、可能な限り全面的に明らかにする。資料としては東京府警視庁公報

(1924~1943・6)、東京都公報(1943・7~12)、警視庁統計書(1929~1950)等を用いる。

②積極的指定建築線の指定タイプについても、伊東, 1932, 池口, 1940aで示されており、これも日笠・日端, 1978で紹介されているが、これを実態に即して検討しなすとともに、東京における指定タイプ別の量を明らかにする。

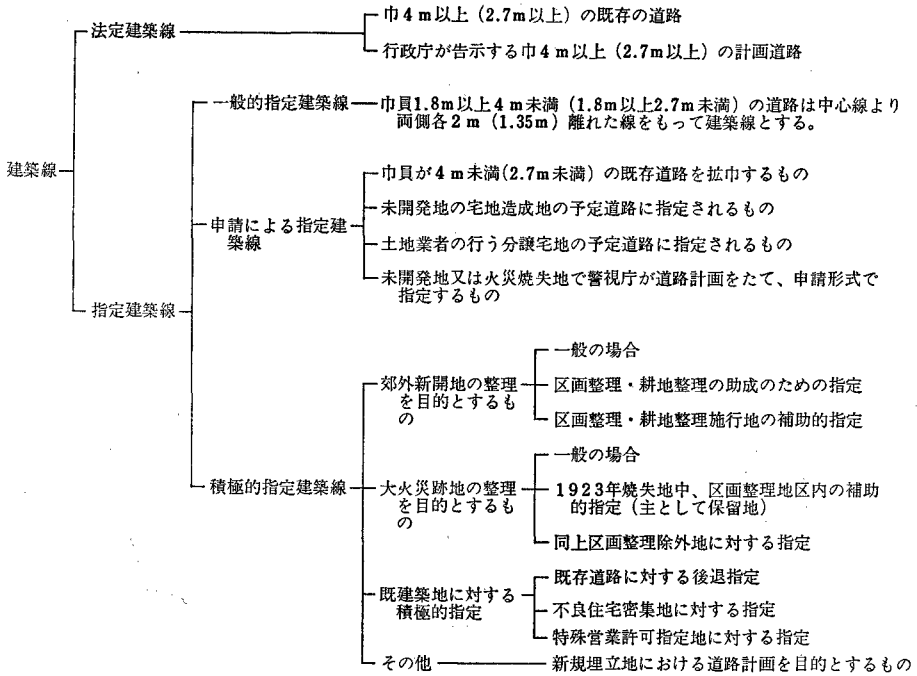
③建築線(特に積極的指定建築線)が市街地形成の計画化にもたらした効果、特に私道建設の統制にもたらした効果を、指定地区の市街化過程の実態調査を通じて明らかにするとともにその要因を分析する。本稿では、このうち東京都杉並区、大田区の建築線指定状況と道路現況から細街路形成にもたらした効果を分析する。

④戦前の指定建築線は現在も一定の形で生きているがそれが現在の市街地形成にどのような影響を与えているかを実態的に明らかにする。

⑤これらを通じて、建築線制度について事実にもとづいて評価を加え、今後、市街地形成の計画化に関して建築線制度に類似した制度を活用する可能性についても検討する。

* 東京都立大学都市研究センター・工学部

** 東京都立大学大学院工学研究科



注) *池口(1940 a)、伊東(1933)、日笠・日端(1978)を参考に作成した。
 * 図中()内は、1939年2月の法改正以前における数値である。

図-1 建築線指定の種類

1. 建築線制度の概要

前述したように建築線の制度史的検討は、日笠・日端(1978)によってすでにおこなわれ、かなり詳細に明らかにされているが、本調査研究を進めるのに必要な限りで、若干の新しい資料も加えながら建築線制度の概要を明らかにしておきたい。

1-1 建築線制度とその目的

「建築線といふのは市街地に於ける建築物の突出を許さざる所の線である。」(飯沼, 1934)という定義が建築線の定義として最も簡にして要を得ているように思われる。この意味では建築線は *baugrenz* であって *baulinie* ではない。しかし、日本における制度化の過程では、この両者が混同されていたし、また原則として街路境界線をもって建築線としたことから、街路境界線指定と建築線指定の理念的混同も生れたように思われる。日本の建築線制度の模範となったプロシヤの1875年 *Straßen und Baufuchtlinien Gesetz*¹⁾ では建築線は広場・小公園等に対しても指定出来たのに対し、日本はもっぱら道路に対してのみ考えられているのはそのあらわれであろう。建築線制度は1919年都市計画法及市街地建築物法制定

にあたって極めて重視されていた。法案作成過程で設けられた都市計画調査委員会²⁾においても、当初内務省当局から提案された調査要綱5項目の第3で「建築線ヲ予定シ建築ノ制限ヲ設クルコト 街路ノ系統ニ応シ建築線ヲ予定シ各種建築ヲシテ一定ノ規矩ニ依ラシムルハ都市ノ発展ヲシテ秩序アラシムル所以ナリ」(内務省大臣官房都市計画課, 1919。以下都市計画調査委員会に関してはすべてこれによる)と述べられていた。この要綱の説明にあたった池田宏³⁾は「何レノ国ニ於キマシテモ、建築線ト云フヤウナモノガ予定シテアリマスシ、又必ずソレニ伴ヒマシテ建築条例ガ制定サレテ居リマス、然ルニ我国ニ於キマシテハ未ダ斯ウ云フ方面ノ事ニ就キマシテ手が染メテアリマセヌ為ニ、常ニ不秩序ニ乱雜ニ市街ガ出来ルト云フヤウナ有様」であることをのべ、道路を後から造らなければならないようなことを無くすため、建築線制度を設ける必要があると述べた。しかし、調査委員会では、当初、そのような意味での建築線の意義が充分理解されなかったようであり、調査要綱特別委員会で「建築線ヲ予定シ」⁴⁾は削除され建築制限の中に入れて考えるということになったのである。

さて、1919年市街地建築物法の建築線関係の規定は、第7条～第10条、第26条、同法施行令30条、同施行規則4条、5条、24条である(制定時)。

法7条本文では「道路敷地ノ境界線ヲ以テ建築線トス」となっており、ここで云う道路とは、法26条本文により「道路ト称スルハ幅員9尺以上ノモノヲ謂フ」とされ、更に同条但書および施行令30条により「道路ノ新設又ハ変更ノ計画アル場合」行政官庁が「其ノ計画ヲ告示シタルトキ」は「之ヲ道路ト看做ス」とされている。この適法な道路敷地の境界線に当然に生ずる建築線を「法定建築線」と称し、このことおよび法8条の「建築物ノ敷地ハ建築線ニ接セシムルコトヲ要ス」とあわせて、原則として9尺以上の道路又は告示された計画道路の無いところでは建築が出来ないことになり、道路もない未整備地に無秩序な市街地が形成されることに歯止めがかかったのである。しかし、都市計画調査委員会段階でまとめた「建築物法案」（以下、単に法案という）では「本法ニ於テ道路ト称スルハ道路及通路ヲ謂フ」と、定義にもならない定義にとどまっていた⁹。また、「『通路』ト云フノハ、個人ノ二三人ノ利用ノ為ニ、公道カラ其ノ家ニマデ導イテ居ル小サイ路」と説明されている位であるから、何らかの道路および通路があれば、そこに自然に法定建築線があることになり、建築敷地を接させる道路に一定の基準を設けようという意志はまだ不明確であったといえる。又、建築敷地が建築線に接していなければならない長さについては1934年の法改正まで法律上は全く定められていなかった。都市計画調査委員会では、袋路の突当りには建築線があるかどうか、敷地が建築線に一部分でも接していれば接しているとみなすかどうかの問題となったが、両法案特別委員長の「住宅地デハサウ云フ事ガ頻々起ッテ来ル、門ノ入口ダケガ道路ニ接シテ居ルト云ヘバ、ドウモ仕様ガナイデセウ」という事で終わったのであった。

法7条但書は「但シ特別ノ事由アルトキハ行政官庁ハ別ニ建築線ヲ指定スルコトヲ得」となっていて、この簡単な但書を活用して、実に多様な建築線の運用がなされる。この但書による建築線を総称して「指定建築線」というのである。都市計画調査委員会が決定し答申した法案では、市街地建築物法第7条に相当する条文は3ヶ条にわかれていた。即ち、法7条の本文に相当する「建築線ハ別段ノ定アル場合ノ外道路境界線ニ依ル」（法案12条）の条文と、「別段ノ定メ」である「地方長官ハ道路境界線ヨリ後退シテ建築線ヲ指定スルコトヲ得」（法案13条）、「道路ノ開設ナキ土地ノ建築線ハ地方長官之ヲ定ム」（法案14条）である。ここでは地方長官が指定し得る「指定建築線」を後退建築線と、道路の開設なき土地（郊外地をさしていたと思われる）のものに限定していたのであるが、施行された法文の抽象化された表現によって指定建築線の可能性は大幅に拡大された。立法作業にも参画した内田祥三によれば、特に建築線を指定する場合として予想されるのは次のような場合であるとして

いる(内田, 1921)。第1は街路に面する建築物の家並を揃えようとする場合、第2は郊外地の道路のない地区で、「其の土地に適當なる区廓の大きさ、敷地の奥行等を考慮して予め建築線を指定して置」く場合、第3は幅9尺未満の道の両側に建物が建て込んでいるのを改善しようとする場合、第4は人や物の出入頻繁な建物の前面の交通緩和のため後退して指定する場合、第5は道路（私道）の新設又は変更の計画を助成する場合、第6は火災等の跡地の建築線による区画整理の場合、の6つの例をあげている。第1、第4は後退建築線の内容であり、第2、第3は道路の開設なき場合の指定といえようが、第5、第6は都市計画調査委員会の法案作成段階の議論の中には出て来なかった使い方もいえる。

建築線は最初にもものべたように「建築物の突出を許さざる所の線」であり、このことは市街地建築物法第9条本文に「建築物ハ建築線ヨリ突出セシムルコトヲ得ス」と規定されている。このことと「道路敷地ノ境界線ヲ以テ建築線トス」という規定から「道路ノ開設ナキ土地」に指定された建築線は将来の道路敷地の境界線を示すものと理解されているが、これは必ずしもそうとは言えない。大阪では1909年建築取締規則以来、建造物は道路・通路との間に1尺5寸の距離を存することが一般則となっており(中沢, 1933)、このことから、大阪府市街地建築物法施行細則第5条に「従来存在スル幅員九尺以上ノ道路ニ於テハ道路幅ノ境界線ヨリ一尺五寸ヲ後退シタル線ヲ以テ建築線トス」と定め(内田, 1921)るとともに、従来建築線なき土地には9尺以上の道路を設けしめこの道路の両側境界線より1尺5寸後退したところに建築線ありとした(中沢, 1933)。ここでは明らかに道路敷地境界線と建築線は一致していない。又、後に見るように、建築線に敷地が接しさえすれば建築が可能になることから実際には道路が築造されないということが出て来ており、この点からも「指定建築線」と道路敷地境界線との関係は曖昧さを残していたようである。

「後退建築線」は適法な道路敷地境界線より後退して指定されるところの建築線である。これは市街地建築物法第10条壁面位置の指定との関係がきわめて曖昧であり立法過程でも論議があったところである。都市計画調査委員会が決めた法案では、13条で明確に後退建築線を指定し得ることを規定しており、10条では施行された法律の9条とほぼ同様の規定をもっていた。しかし、都市計画課¹⁰が都市計画調査委員会に付託した原案では、後退建築線に後退の限度6尺を定め(原案13条)、又、建築物の蛇腹、軒、庇等の突出物は一定の条件のもとで1尺5寸までは建築線(後退建築線ではなく全ての)から突出できるとしていた。この点に関して原案の説明に当たった池田宏は建築線外への建築物の突出は「交通上ノ妨ゲアル事ハ勿論、市街ノ体裁上モ尚ニ面白クナイ」ので、

「道路ノ境界線カラ一尺五寸以上ヲ超過サシテハナラス」と定めたと述べている。軒庇の突出によって街路空間が侵される事は江戸時代から問題となっていた(玉置1974: 880—887; 鳴海, 1978)にもかかわらず, 一定限度以下とはいえ許容しようとしたのは, 建築線と壁面線とを機能的に区別して考えなかった建築家の主張が原因であった。都市計画調査委員会の都市計画法・建築物法両法案特別委員会が矢橋賢吉委員(建築家)から「壁並ヲ揃ヘル為ニハ建築線ヲ一致サセナイト困リマス, 出タモノダケヲ押ヘテシマフト, 本当ノ壁ガ出タリ引ッ込シテダリシテ甚ダ見ツトモナイモノニナリマスカラ, ドウシテモ「メン、ウォール」ハ一致シナケレバナラス」という主張が出されている。これは要するに建築線の機能を道路空間を確保するためのものとしてよりは, 家並線・壁面線としての効果を重視した議論である。しかし道路境界線を建築物が侵すことには極めて強い反対が出て, 池田宏も「今已里デハ之ヲ許シタガ為ニ, 飛ンデモナイコトニナツト云ツテ問題ニナツテ居ル, 初メハ建築家ノ主張ヲ容レテサウシタ所ガ, 今デハ建築家モ是ハシマツタ事ヲシタト云ツテ惜ガツテ居ル」とのべている。結局, 「建築線カ道路境界線ヨリ後退シテ指定セラレタルトキ」に限って命令の定めるところにより「突出」を認めることとし, 施行された法律の第9条但書に近い形に落ち着いたのである。なお, 法第9条但書では, 「建築線ガ道路幅ノ境界線ヨリ後退シテ指定セラレタル場合, 命令(同法施行規則4条, 5条, 24条をいう)の定めるところにより, 「道路幅ノ境界線ヲ超エサル範囲」で建築の前面突出部が建築線から突出出来るとしている。第7条で「道路敷地ノ境界線ヲ以テ建築線トス」とされているから, 道路敷地の境界線と道路幅の境界線が一致しない場合(法面などがある場合など)建築物は後退建築線でない場合でも建築線(道路敷地の境界線)をこえて前面突出部が突出できることになる(内田, 1921)。

市街地建築物法第10条は「行政官庁ハ市街地ノ体裁上必要ト認ムルトキハ建築線ニ面シテ建築スル建築物ノ壁面ノ位置ヲ指定スルコトヲ得」となっており, いわゆる壁面線の指定である。前述のように, 後退建築線にも壁面の位置を揃える機能が附随的に伴うような規定になっているが, 壁面線は主要壁面が指定線から突出することも引込むことも規制しているのであって, 後退建築線とは明確に異なるものである。しかし, 都市計画調査委員会の両法案特別委員会段階では内務省原案に後退建築線の後退限度を6尺とする規定があったこととからんで壁面線は特殊な建築物に対して, 6尺の限度をこえて後退させるための規定であるとの見解も出されて議論が混乱したが, 結局, 主要壁面の位置を確定せしめるという主旨で一致した。この点は, 1935年の法改正で手が加えられることになるのである。

1-2 建築線制度にかかわる法改正

建築線制度にかかわる市街地建築物法の改正は1935年2月1日施行の改正と, 1939年2月1日施行の改正とがある。

1935年の改正は2つあって第1は接線義務を接道義務に改めたことで, 第2は後退建築線に壁面位置指定の機能をもたせることを止めたことである。

接線義務を接道義務に改める改正としては, 市街地建築物法第8条本文「建築物ノ敷地ハ建築線ニ接シムルコトヲ要ス」を「建築物ハ其ノ敷地ガ命令ノ定ムル所ニ依リ道路敷地ニ接スルニ非ザレバ之ヲ建築スルコトヲ得ズ」と改め, 命令として同法施行規則第4条「建築物ノ敷地ハ長2メートル以上道路敷地ニ接セシムベシ, 地方長官ハ土地ノ情態, 建築物ノ用途其他ノ状況ニ依リ必要アリト認ムルトキハ前項ノ規定ニ拘ラズ別段ノ定ヲ為スコトヲ得」という規定を新しく設けた。接線義務を接道義務に改めたのは飯沼(1934)によれば「従来建築物は其敷地が建築線に接して居りさへすれば, 之を建築し得たのであるが, 其結果建築線には接してあるけれども, 然し現実に其の建築物に到達する通路がないといふやうなものがあつた」ためであるという。これによって幅員9尺以上の現に存在する道路, 又は行政庁の告示した計画道路の敷地に建築物の敷地が2メートル以上接していなければ建築物を建築出来ないことになった。この改正をどう考えるかであるが, 飯沼(1934)は建築線が従来もっていた「土地をして建築適地たらしめるといふ積極的作用」を消滅させてしまったと云い, 又, 池口(1940a)も「考へ様に依つては建築線指定の意味は制限の方面許り残り, 法文上では何等恩典も無いこととなつたのである」としている。要するに, 建築線に敷地が接しさえすれば道路がなくとも建築出来ることを「恩典」あるいは「積極的作用」と評価しており, 積極的指定建築線の運用により, 道路の開設なき地域で順次道路用地の確保をはかり, 市街地形成の統制をはかるという方法にあっては, 接線義務を接道義務に変えるという改正はマイナスの面も持っていると見ているのである。そこで, 池口(1940a)によれば, 東京では「市街地建築物法第8条但書ノ規定ニ関スル取扱」を定め道路敷地に接しなくても建築を許可する場合を定めており, この中に「昭和10年1月31日以前ニ於テ指定シタル建築線ニ接スルモノ」「罹災地区, 住宅経営地区等一団ノ土地ニ亘リ指定シタル建築線ニ接スル敷地ニシテ近ク道路竣成ノ見込アルモノ」, 「市街地建築物法施行細則第9条⁷⁾ノ規定ニ依ル指定建築線ニ接スルモノ」, 「幅員1.8メートル以上ノ通路ヲ含ミテ指定シタル建築線ニ接スルモノ」などがあげられており, これは「建築線指定に依る恩典を与へ, 建築線制度の活潑なる運用を期した」ものであるという。要

するに、郊外地の場合などでは、1.8メートル以上の幅員の道路が無い場所での指定建築線では道路の築造が建築行為の前提となるが、1.8メートル以上の通路を含み指定された建築線では建築線に接するだけで建築可能となり、土地所有者等が建築線指定を受け入れやすい状況がつけられるというのである。

接道延長の問題は前にものべたように立法の過程でもその必要性が述べられながら見送られた点であるが、実際に法を運用してゆく上で多くの問題が出て来た。中沢(1933)によれば、大阪では「細長き敷地によって道路に接続せしめ建築線に接せり」という様な不良地主又は不良借地人による脱法行為が出て来たので、「建築線に6尺以上の長さにて接するに非ざれば法第八条の建築線に接すと認めずという内規を設け」なければならなかった様な状況にあり、施行規則による接道延長の規定は当然のことであった。

1935年のもう一つの改正点は、後退建築線の機能から壁面線の位置指定に類似する機能を取りさったことである。これは前述のように法制定時からあった論点を整理したものである。飯沼(1934)は、この改正の理由を「従来同法(注・市街地建築物法)第七条、第九条の運用によって、建築線と称するものの中に二つの制度が包含せられて居ったのである。即ち一は道路用地と建築用地とを截然と区分する所の線であって」「他の一は個人の建築敷地内に於て其の建築物の位置を制限する所の線である」「かやうに性質の異なるものを建築線といふ同一の名称の下に規定することは種々混雑を生ずる虞がある」(傍点・注は引用者)としている。例えば、建築線の外の土地を空地面積を計算するとき算入するかどうかについても、前者では除外し、後者では入れるべきだというのである。そして法改正は建築線を「道路用地と建築用地を截然と区分する所の線」のみを指すものとしたのである。しかし、この区分は運用によって生じているのであるから、法改正は新しい運用に支障になる点を除くため、建築線と建築物の突出の関係を整理する形でおこなわれた。即ち、法9条の但書、「但シ建築線カ道路幅ノ境界線ヨリ後退シテ指定セラレタルモノナルトキハ命令ノ定ムル所ニ依リ建築物ノ前面突出部又ハ基礎ハ道路幅ノ境界線ヲ超エサル範囲内ニ於テ建築線ヨリ之ヲ突出セシムルコトヲ得」とあったのを「但シ建築物ノ地盤面下ニ在ル部分ハ此ノ限ニアラズ」とし、同法施行規則第4条、第5条および第24条但し書を削除し、更に、法7条本文の「道路敷地ノ境界線ヲ以テ建築線トス」を「道路幅ノ境界線ヲ以テ建築線トス」と改正したのである。なお、この改正は既存道路(それが9尺以上の幅員があつても)の道路幅の境界線より後退して建築線を指定することを廃止してはいない、ただそのような指定が行なわれれば、それは将来道路幅をそこまで拡張する意味にな

ったといえよう。

1939年2月の法改正では道路の定義が改正になり、道路の最小幅員が原則として9尺(約2.7メートル)から4メートルに拡張された。即ち、法26条で「本法ニ於テ道路ト称スルハ幅員9尺以上ノモノヲ謂フ」となっていたのを「本法ニ於テ道路ト称スルハ幅員4メートル以上ノモノヲ謂フ」としたのである。従来に於いても、土地区画整理区域の道路等については2間あるいは2間半という様な指導がされていたし、申請による指定建築線も最小限幅員9尺という指定は次第に減少し、1929年1月～31年6月の間で、件数にして87.6%、延長にして78.0%あつたものが、1937年1～6月では件数で49.8%、延長で36.4%にまで減少して来ており、後に述べるように、指定建築線幅を原則として最小4mとする建築線指定基準が出された後の1937年7月～12月では件数で34.3%、延長で15.9%にまで低下して来ている(池口, 1940a)。又、大阪では、1935年の法改正後、4m未満の道路に於ては道路中心線より2mさがった所に建築線があるとする細則を定めて事実上最小道路幅員4mの制限を実施していたのである(日笠・日端, 1978)。このような状況のもとで施行された1939年の改正であつたが、地域の実態との関係から一定の例外規定が設けられた。即ち、法26条但書に従来あつた「道路ノ新設又ハ変更ノ計画アルトキ」の他に「幅員4メートル未満2.7メートル以上ノ道路」を加え「勅令ノ定ムル所ニ依リ之ヲ道路ト看做ス」としたのである。これにともなつて施行令30条も改正され、「一、行政官庁市街地ノ状況ニ依リ特ニ指定シタルモノ。二、土地区画整理設計又ハ行政官庁ノ指定シタル建築線ニ基キ築造セラレタルモノ」は道路とみなされることとなり、前者として警視庁は「旧15区内ノ既存道路、旧市内ト同様ニ沿線ニ家屋連担セル道路、耕地整理依リ築造セル道路」を指定した。

したがって、道路の最小幅員が4メートルとなり、接道義務があるといつても、道路の例外規定、接道義務の例外規定等があつて、必ずしもすべての場合にその通りの道路と建築敷地の関係の実現が担保されているわけではなかつた。

1-3 建築基準法と建築線制度

1950年に建築基準法が制定され、市街地建築物法は廃止された。これにともなつて建築線という言葉自体は法文の上から消滅した。しかし、建築線指定に相当する規定は建築基準法にかなりの程度まで受けつがれている。また、市街地建築物法により指定された建築線は現在でも一定の実質的効果をもって「生きて」いるのである。

建築線制度の建築基準法への受け継がれ方については日笠・日端(1978)の検討に詳しい。ここでは、その受け継がれ方を簡単に紹介するに止めたい。市街地建築

物法8条等の建築線外への建築物の突出の制限及び現存道路および計画道路に関する「法定建築線」については道路内の建築制限として建築基準法44条に、市街地建築物法7条の但書による「指定建築線」に関しては、申請によるものが建築基準法42条1項5号の「道路位置指定」として、施行細則による「一般的指定建築線」が法42条2項の「みなし道路」として引継がれた。また、接道義務及び壁面線も従来の内容は残された。しかし、これらは、壁面線を除けば、いずれも道路と建築敷地との関係であり、本来「建築線といふのは市街地における建築物の突出を許さざる所の線」という定義のもっている豊かな可能性の一部でしかなく、「積極的指定建築線」としての運用が消滅したのもその一環に他ならない。又このことは、法制定の論議から戦前の改正をへて次第に強まって来た傾向の結果ともいえるものであった。私道の統制という点でいえば前述の「道路位置指定」および「私道の変更又は廃止の制限」(建築基準法45条)によって一定の程度まで有効な規制が加えられるようになったといえる。

市街地建築物法で指定された建築線の建築基準法上の扱いについては基準法附則5項に「市街地建築物法第七条但書の規定によって指定された建築線で、その間の距離が四メートル以上のものは、その建築線の位置にこの法律第四十二条第一項第五号の規定による道路の位置の指定があったものとみなす。」と定められたことによって、建築基準法上の道路として認められることになって現在も一定の効果をもっているのである。また東京都においては、1930年1月1日以降に指定された建築線間の道の幅員が4メートル未満1.8メートル以上のものも、東京都告示(1950年11月)により、若干の例外を除き建築基準法42条2項にもとづく道路として指定されているのである。この結果、指定建築線でその効力を失なつて消滅したものは、建築線間距離が4メートル未満でその間に1.8m以上の道が存在しないものということになる。積極的指定建築線で4m未満のものは少なかったから⁹⁾建築線の相当部分は、道路として築造されていなくても建築基準法上の「道路」として生きており、その「境界線」(すなわち、かつての建築線)に建築敷地が接することで建築が可能であり、その「境界線」より建築物を突出させることは出来ない。このことは、現在の市街地形成に一定の影響をもつことであり、その扱いは東京の周辺区では建築指導行政上の一つの課題である。これらの点については今後の研究テーマの1つとしたい。

2. 建築線制度の運用と建築線指定標準

東京においては、制度の多面的運用により建築線は図一1に見られる様なタイプが見られることとなった。これは戦前文献を日笠・日端(1978)が整理した図に、第

3章に示す東京における積極的指定建築線の全事例の検討で補足を加えたものである。以下これにそつて建築線制度の運用上の問題についてみておこう。

2-1 法定建築線および申請による指定建築線

「法定建築線」とは、幅員9尺以上(1939年以後は4メートル、以下同様)の現存の道路、又は行政庁が告示した計画道路の道路幅(1934年1月までは道路敷地)の境界線が建築線としての効力を生ずる場合をいう。この「法定建築線」に関し最も問題となる点は、市街地建築物法にも、その他の法令にも私道の建設および廃止に関して何等の規制が存在しなかったことである。この結果「私道の境界線を定むるのに必ずしも建築線の指定を要しない。即ち私道の設定によって自由に建築線が発生し従つて私道の廃止、変更によって任意に建築線が廃止変更される」(伊東, 1934)ということになる。実際大阪では「建築前に造つた道路を建築後廃棄し又は幅員を狭小にし之を他の建築敷地に利用すること」が建売屋などによって頻々とおこなわれた(中沢, 1933)。この問題に関する警視總監の照会に対し、1928年8月の復興局長回答も、道路に関し「市街地建築物法上ニ於テハ之ヲ廃止シ得サルモノト解スルヲ得ス」とし、「道路ヲ廃止シタル場合ニハ法七条本文ニ依ル建築線ハ消滅スルモノトス」とのべて、対策として「一私人カ私道ヲ設定シ直チニ廃止スルカ如キ不確定ナルモノニ対シテハ法七条但書ヲ運用セラレ度」と指示した(飯沼, 1934: 439)。これを受け各地方庁も、私道建設すなわち建築線なりとの扱いを止め、又、建築申請ごとに部分的におこなわれていた申請による建築線指定を関係者の承諾も得させて小範囲とはいへ系統的にさせた上で、指定・告示し、台帳を作り閲覧させるなどの措置をとつた(伊東, 1932; 中沢 1933)。しかし、1935年の法改正により接線義務が接道義務にかわり、私道建設に関しては依然として何等の統制法規がないことから、私道建設すなわち建築線発生ではないという論理で法7条但書に持ちこむことも困難になつたし、道路建設が先行している場合、その計画を建築線指定で修正させにくいという問題が生じた(伊東, 1934)。池口(1940a)は東京では「法文上の厳格なる解釈は兎に角として、実際の取扱に於ては、仮令幅員四メートル以上のものでも一般の道路は指定建築線に基き築造せしむる方針を厳守し(傍点引用者)」「任意に造られたるものは其儘にては建築法規上の道路としての資格が無」という取扱をしたと述べている。

「申請による指定建築線」に対しては、従来から、行止りを造らせない、みだりに屈曲させないなどの指定方針をもつてのぞみ、1937年に内務省から「建築線指定標準」が出されてからは、これを基準に指導が行なわれたが、何といつても関係者間の利害の調整を基本にしているた

め、小範囲、小延長のものが多く、行止り道路も少なくなかった⁹⁾。

2-2 一般的指定建築線

「一般的指定建築線」とは個々に位置を確定して指定するのではなく、一定の規則にしたがって建築線ありと認定するもので、東京においては(1939年以降)施行細則第9条本文で「幅員1.8メートル以上4メートル未満ノ道路ニ在リテハ其ノ中心線ヨリ両側各2メートルノ距離ニ在ル線ヲ以テ建築線トス」と定められていたし、大阪で1934年以前に施行細則5条で「従来存在スル幅員9尺以上ノ道路ニ於テハ道路幅ノ境界線ヨリ1尺5寸後退シタル線ヲ以テ建築線トス」と後退建築線を定めたものも一般的指定建築線の一つであろう。

東京の場合、細則9条但書で「但シ施行令第三十条第一項第一号、第二号ノ道路¹⁰⁾及別ニ建築線ヲ指定シタル道路ハ此ノ限ニ在ラス」としているから、これをあわせて考えれば「一般的指定建築線」の存在する道路は旧15区外の新市域において、区画整理・耕地整理・指定建築線のいずれに基いて築造されたものでもなく、かつ沿線に家屋連担していない道路で1.8メートル以上4メートル未満の道路ということになる。さらに、池口(1940a)によれば、「道路敷地の境界線と云ふものが判然としなない事が多いので、私道には原則として此の条文を適用しないこと」としていたというから、一般的指定建築線は実際には限定的に、建築物を突出させないという制限的側面が使われたようである。

2-3 積極的指定建築線と建築線指定標準

行政官庁が計画を立案して、一団の地域にわたって指定するものを「積極的指定建築線」と称し、法7条但書の運用として最も妙味あるものとして、又、「公費を投ぜずして実現すべき」都市計画として(菊地, 1924)多用されたのである。「積極的指定建築線」の指定のタイプは、図一1に示したようなものがあるが、基本的には法制定時に予想していた指定方法(内田, 1921)の範囲内といえるが、多様に展開している。大別すると、郊外の新開地の整理を目的とするもの、大火跡地の整理を目的とするもの、既建築地に対するもの、新規埋立地の道路計画を目的とするものとなり、又、別の視点から見れば、耕地整理事業あるいは区画整理事業などの土地の交換分合をおこなう事業等と関連しておこなわれるものと、建築線指定だけで私道統制・市街地整備の効果をあげようとするものとに区別される。建築線制度で道路を生み出すことが受益者負担の原則から肯定されるとされても、又、後退建築線が、建築法上残すべき空地を家屋の前方に置く丈のことであるとされても(菊地, 1924)、また法的には「建築線の指定は積極的たると消極的たるとを

問はず、総て行政官庁の裁量に依る一方的行政処分にして之を公法上の契約、若し承諾を条件とする単独行為と見るべきではない」とされても(葛西, 1934)、少くともその負担が公平で正当なものである事が求められる。一般的市街地で建築線指定のみで市街地整備を行なおうとする場合、よほど条件がととのった場合(例えば、4章の杉並区の例にみられる新田開発地区の場合など)でない限り、地主間の不公平は避けにくく、地主の承諾も得にくい(中村, 1938)。警視庁では申請による指定建築線による場合はもとより(市街地建築物法施行細則第十条第二項で規定されている)、積極的指定建築線の場合も地主の承諾書を添付することになっていたから、耕地整理・区画整理などの土地の交換分合をとまわらない場合は、住民の賛成が得られやすい現道・筆界などを基本にすることになるため、一定の建築線指定方針があっても、それに準拠した整った街廓をなすものにはなりにくかった。

建築線指定基準は1937年7月に内務省より各県知事に通知されたが、それ以前は各県が一定の指定方針をもって指定していた。大阪では、「一、街衢及敷地の大きさを充分考慮すること、二、建築不能の残地を生ぜしめざる様考慮すること、三、必要以上の街路を造らしめざること、四、新設道路の幅員は充分広くせしむること、五、行詰りの道路が出来るが如き指定は為さざること、六、濫りに屈曲せしめざること」などを基準とし、道路幅員についても延長に依り2間ないし2間半以上との条件を付した(中沢, 1933)。東京でも警視庁の技術方針として、一、既存道路並に土地所有界線に重きを置く、二、建築線間に含まれる面積は関係土地所有坪数に比例せしめる(負担の公平化)、三、都市計画路線、町村道計画、土地会社の道路計画との関係、四、幅員は、9尺、12尺、15尺、18尺、24尺とするなどを定めていた(古川, 1930b)。

1937年7月に定められた「建築線指定標準」は、建築線を指定する場合を「道路ノ疎ナル未建築地ニ於ケル場合」「耕地整理ヲ施行シタル地区其ノ他相当道路ノ開設アル郊外地ニ於ケル場合」「既成市街地ニ於ケル場合」「特別ノ場合」にわけて準拠すべき技術標準を定めている(「都市公論」20巻8号, 1937, 集報)。主要な点は、①建築線の幅員は6メートルを原則とし、交通上重要でないものも4メートル以上とする。但し既成市街地の場合で「延長長キニ失セザル限り」3メートルにできる。②袋道たる建築線は原則として指定しない。郊外地で空地に富める住宅地、既成市街地で保安上危険のおそれの無い場合は認めるが、別に相当な非常用建築線を指定する。③交叉点では隅角剪除をおこなう。④街廓・画地奥行の標準を定めた。⑤一般郊外地の場合「建築線ノ位置ハ在来ノ道路、通路又ハ筆地境界線ヲ基準トスルコト」「必要ニ応ジ局地的ニ土地ノ交換分合其ノ他機宜ノ方途ヲ併セ講ズルモノトス」などの点であった。

2-4 建築線制度と耕地整理・区画整理

建築線のみで市街地整備をおこなう場合は、負担の不公平を生ぜしめないため、在来の道路・通路、筆界等を基準として指定することになっていたが、それでは屈曲した指定になりやすく、指定標準を「著シク歪曲スル場合」が多くならざるを得ない。指定標準では「局地的ニ土地ノ交換分合其ノ他機宜ノ方途」を講ずるように定めているが、土地の境界整理とでもいふべきこの様な措置が実際にどれ位おこなわれたかは明らかではない。「道路整理組合を設立して土地の分合、道路敷地の土地、費用の分担を為し」と伊東(1932)によって紹介されている北豊島郡長崎町西原・西向の事例も実際は耕地整理後に指定が行なわれている¹¹⁾。任意による「機宜ノ方途」はきわめて小範囲、小規模であっても相当困難であったと思われる¹²⁾。このことと関連して伊東(1934)は、小規模な区画整理の認可に関する権限を建築物法の施行にあたる行政官庁に移すべきことを提案している。

建築線指定だけにより相当大面積の郊外新開地の整理をおこなおうとする例も少くないが(3章参照)、中村(1938)も指摘するように(少くとも大面積の地域に関しては)「建築線制限はあくまで一時的な姑息な手段であり、徹底的に市街を整理するには不向」である。池口(1940a)も、同様の趣旨から「郊外の開発には最も合理的な此の整理事業促進の助成方法として建築線制度の運用が考慮され」る方向に進んでいるとのべている。

指定建築線と耕地整理・区画整理のかかわり方は極めて多様であるが、大別すれば①既成市街地(主として大火跡地)の区画整理促進のため、又はその補助としての建築線指定、②郊外地の耕地整理事業・区画整理事業地区に対する補助的指定、③郊外地区区画整理事業の促進のための建築線制度の運用、の3方法となろう。

既成市街地における建築線制度と土地区画整理との最初の結びつきは、1920年12月29日の早稲田鶴巻町の大火跡の「土地区画整理」であったという。当時はまだ1919年都市計画法の施行直後で、都市計画法に土地区画整理が規定はされたものの、施行に必要な制度的整備が無かった。伊部(1929)によればこの事業は建築線指定によって拡張・新設すべき街路を定め街廓を整え、画地の分合、借地権ある土地の移動は権利者間の互譲・妥協による任意のものであったが、関係土地所有者が少数であったため可能となったという。整備された道路は、従前計画案として存在し、その後都市計画決定路線となった6間道路を含めて、建築線指定の効果によって開設された。このように建築線によって道路を確保し、土地の交換分合を地主等の任意の事業あるいは耕地整理事業¹³⁾として行なう事例はその後の大火跡地整理事業の1つの型となった。

1921年3月の新宿3丁目の大火および、同年4月の浅草区田町1丁目大火の跡地整理は、早稲田鶴巻町の場合とは異なり¹⁴⁾、基本的には、街廓の整定を目的とする幅員2間以上の街路は都市計画事業として開設し、土地の交換分合及び建築敷地の造成は土地関係者の自発的計画に俟ち、建築線指定による開設道路は補助的なものに止まった(伊部, 1921; 同, 1929)。開設道路の内、建築線指定によるものの比率(延長)は、新宿3丁目で9.9%、浅草区田町で11.5%にすぎない。これは、既成市街地の区画整理区域における補助的建築線指定の最も初期の例であり、次にのべる関東大震災復興区画整理事業地区における建築線の補助的指定につながるものである。

関東大震災復興土地区画整理事業は1923年特別都市計画法による法的裏づけをもち、換地処分による土地区画整理事業を既成市街地に適用する最初の例となったのである。しかし、既成市街地では一般的に土地の権利区分が著しく大小不同で、特に借地権が極めて零細であって通常の街廓では換地の上に借地権の権利の部分を指定することが困難であり、「整理後再び私道を開設するに非ざれば、完全に土地を活用し得ざる換地が多いのであるが、斯かる私道も、換地の興行が一定せざる関係上、系統ある建築線指定によって、之を開設し得ない」状況であった(伊部, 1929)。震災復興区画整理区域内で指定された「積極的指定建築線」は345件(場所を地図におとせたもののみ)あり、いずれも小規模な区域である¹⁵⁾(図-6参照)。区画整理地区66地区のうち「積極的建築線指定」のないのは、わずか6地区にすぎない。この建築線指定は換地処分後におこなわれたものが340件であり「整理後再び私道を開設するに非ざれば、完全に土地を活用し得ざる換地」特に借地権の部分のために、袋路が多く系統的でもないが地区ごとにまとめて、区画整理の補助的「積極的指定建築線」として指定されたものである。

1925年3月の日暮里大火跡地土地区画整理(図-12参照)における「積極的指定建築線」は既成市街地の大火跡地に対するものであるが手法的には、次に述べる郊外地における組合施行区画整理と建築線の結びつきと類似しており、又、区画整理の発展からみれば、新宿3丁目及び浅草における土地の任意的交換分合を組合施行による換地処分におきかえたものと同じと見ることが出来る。この事業で建築線制度は2通りに使われた。第1は、組合の合法的設立までの間、計画された道路の内、都市計画道路及び府道を除く道路を「日暮里町の計画ある街路として告示し、建築線の効力を発生せしむること」、第2は、「建築復興に際して、街廓の幅が過大なる事実を示したときは、統一ある建築線の指定によって私道を開設し、土地の積極的利用を図る」としたことである(伊部, 1929)。前者は、前述の早稲田鶴巻町の建築線指定の方式

を踏襲するとともに、後にのべる郊外地区整理の助成の方式につながる建築線制度の運用である。後者は、区画整理の補助としての指定であるが、借地権が極めて細分化していたことから、結局区画整理で造られたほとんど全ての街廓の背割線に9尺幅の建築線を指定し街廓を2分割することになった。これは始めからこれだけの量の建築線を系統に入れるつもりではなく、それにしては街廓の幅が中途半端で不経済であったとされているが（伊部，1929：66）、パターンとして見れば、郊外地耕地整理で系統的に建築線を指定することを前提とした設計をおこなうのと全く同じである。

郊外地における耕地整理事業・区画整理事業（区画整理ではほとんどない）に対する補助的な「積極的建築線指定」は、極めて計画的かつ広汎におこなわれた。5章でくわしく検討するが、東京では耕地整理事業の進行との関係でみても工事完了直前から換地処分直後までの時期に指定されるものが多く、指定のパターンでみても耕地整理設計と完全に一体化しているものが多い。伊部（1929）によれば都市計画東京地方委により1921年度から3箇年計画で東京の近郊町村（現在の周辺区部）土地区画整理調査がおこなわれたが、その中の「設計の方針」の中で、「街廓の幅は、住宅地並に商業地に於て三〇間、工業地に於て六〇間とし、土地関係人の意見を聞き、必要ありと認むるときは、更に其街廓を細分するか、若しくは建築線の指定によって、私道を開設すること」「建築線の指定を為す場合には、建築線間の距離を最小9尺とすること」などと定めていたという。このことからみれば、耕地整理・区画整理設計と一体化した補助的建築線の指定は極めて計画的なものであったといえよう。このことは大阪でも同様で、既往の土地区画整理又は耕地整理の街区割が過大であるものの建築線による修正や、設計の変更を計画的におこなっている（中沢，1933）。また、これは1937年建築線指定標準の「耕地整理ヲ施行シタル地区其ノ他相当道路ノ開設アル郊外地ニ於ケル場合」において「現存道路ノ配置ハ大体之ヲ認ムルモ其ノ幅員過小ナル場合ニハ之ヲ拡幅スルノ外街廓過大ナルモノニ付テハ再分割ヲ行フコト」と定められた点でもある。

郊外地における区画整理の助成のための建築線制度の運用には、①「区画整理施行の見込ある地区に於ては極力建築線の非設定主義を採り、未整理の儘の市街地化に圧迫を加へ」区画整理へ誘導し、②組合設立の認可ある迄は、「設計通りの建築線以外指定しない方針」、③認可されれば、「其の設計の道路は指定建築線に準ずるものとして取扱はれる」、④「整理地区内に於ける建築線の指定並に建築願届書の受理に当っては整理組合に打合せしめ」るなどの方法でおこなわれていた（池口，1940a）。

3. 東京区部における建築線の指定状況

建築線指定に関する資料は、戦前論文における数値によるものの他は極めて少ない。その中でも「東京府警視庁公報」は警視庁管内全域の指定状況を直接示すものとして唯一の資料である。これは、当時、建築線指定に際して「建築取締の確実を期する為め現行細則に於ては悉く東京府警視庁公報に告示しかつ警視庁及び所轄警察署に建築線台帳を備へて希望者には閲覧せしめてゐる」（伊東，1932）としていたことによる。但し、このうちの「昭和3年11月細則改正以前のもの」は多くの場合直接建築取締に必要な範囲のみに対し建築申請と一括し申請せしめ告示及台帳省略せられて居った為め今其の件数等は明瞭でない」（伊東，1932）ことから、初期の指定は必ずしも全てを示していない。また、「東京府警視庁公報」の発行は1943年6月迄で、1943年7月からは、「東京都公報¹⁶⁾」に建築線の指定告示が従来の警視総監から東京都長官に代ってなされている。この他、公報における指定状況を年次別（年次はさらに4期に分れている）に整理したものとして「東京都市計画報告・1~3」（東京都市監査局都市計画課，1934，1935，1937）がある。但し、これは1933年4月~1937年12月に限られており、指定図もない。さらに、警視庁発行のものとして、「警視庁統計書」（1929~1942）には年次別に警察署管内別の申請建築線指定件数が示されている。この他、建築線台帳及び指定図に関しては、東京区部では各区役所に引き継がれ保管されていることになっているが、戦災等の事情により資料が残っている区は少ない。従って区部全域の状況はこれからは把握出来ない。むしろ、後に扱うケーススタディの区でこれを取り上げる。

以上のことから、ここでは、全般的な指定状況及び積極的指定建築線に関しては「東京府警視庁公報」を主な資料とし、申請建築線の地域的な傾向に関しては「警視庁統計書」を資料として、東京区部における建築線指定の状況及び指定パターンについて明らかにする。

3-1 建築線指定の推移と地域的傾向

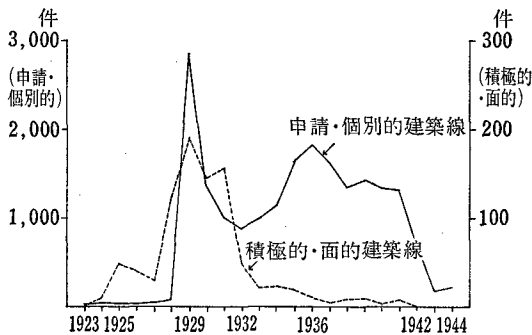
(1) 建築線指定の推移

表一は「東京府警視庁公報」により告示されている建築線を申請によるもの及び個別的なものと積極的指定によるもの及び面的なものに分けて¹⁷⁾、その件数の推移を見たものである。さらに「警視庁統計書」における申請建築線指定件数、戦前論文における申請・積極的別指定件数を対比させている。また、図一は申請・個別的なものとの積極的・面的なものとの件数の推移をグラフ化したものである。

表一 建築線指定件数の推移

年次	申請・個別的	積極的・面的	総件数	申請		積極的
1923	7	1	8			*2) 14
1924	36	8	44			43
1925	27	49	76			103
1926	19	40	59			82
1927	27	27	54			72
1928	60	126	186	*1)	*2)	204
1929	2,836	192	3,028	2,928	3,028	217
1930	1,388	145	1,533	1,530	1,586	147
1931	1,071	157	1,228	1,171	1,245	163
1932	883	50	933	983	1,041	52
1933	979	21	1,000	1,094		
1934	1,159	23	1,182	1,311		
1935	1,632	20	1,652	1,750	*3)	*3)
1936	1,829	11	1,840	1,943	1,974	14
1937	1,613	4	1,617	1,787	1,828	5
1938	1,366	7	1,373	1,524	1,535	9
1939	1,426	9	1,435	1,482	1,593	10
1940	1,353	2	1,355	1,076		
1941	1,324	7	1,331	1,170		
1942	683	—	683	507		
1943	184	—	184			
1944	214	—	214			
計	20,116	899	21,015			

注) 資料:「東京府警視庁公報」より集計
 参考資料: 1)「警視庁統計書」、2)伊東五郎(1933)
 3)池口凌(1940)



*資料:「東京府警視庁公報」より集計
 図一 建築線指定件数の推移

それによると、建築線の指定告示は1923年より始まり、申請・個別的の指定建築線に関しては1929年から1941年にかけて多く指定され、特に1929年は2836件、1936年は1829件と2つのピークをもち、1944年を最後に告示されていない。これに対し、積極的・面的の指定建築線に関しては1929年の192件をピークに、1928年から1931年にかけて

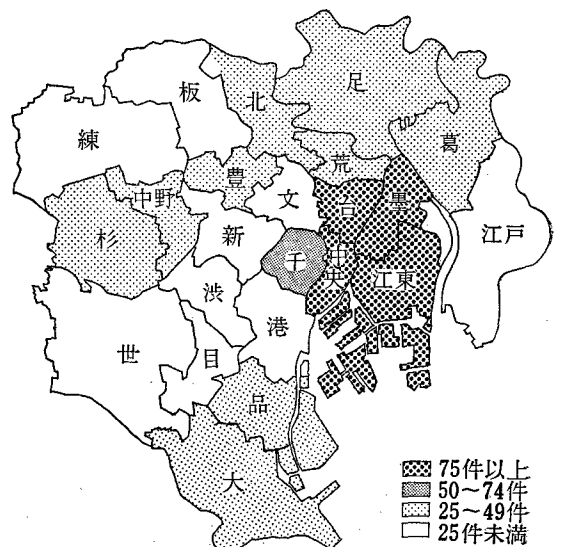
多く指定されているが、それ以後は減少し、1942年以降は告示された形跡がない¹⁸⁾。これらの事項及び件数に関しては、他の資料と照合しても概ねその傾向に変わりがないことから、申請・個別的の指定建築線は申請建築線を示し、積極的・面的の指定建築線は積極的指定建築線を示しているといえよう。しかしながら1928年以前の指定件数については、先にも述べたごとく、指定の全てを公報に告示していないことから、指定件数が文献資料によるものと較べて少な目に出ていることは否めないが、今後の分析に際しては大きな影響は無いと考える。

建築線の指定が1923年より始まっていること、1929年より件数が急激に増加していることに関しては、当初市街地建築物法の適用が、1920年12月より東京市内のみに行われていたのが、1922年8月と1923年11月に近隣36町村へ、1928年4月にその外接32町村へ拡張された(伊東、1932)ことと密接な関係を有していると思われる。つまり、当時の市街化が東京市周辺に広がる状況のもとで、郊外地で行われる建築行為を取締り、私道開設を統制するものとして市街地建築物法の適用区域が拡張され、その結果、建築線の指定が郊外地を主として行われ、適用区域の拡張と共に増加したものと考えられる。

(2) 建築線指定の地域的傾向

図一3は「東京府警視庁公報」における積極的指定建築線の件数を行政区別に集計し、地域的傾向を見たもので、図一4は「警視庁統計書」における申請建築線の状況を同様にみたものである。

それによると、積極的指定建築線は中央、台東、墨田、



図一3 積極的指定建築線指定件数の地域的傾向

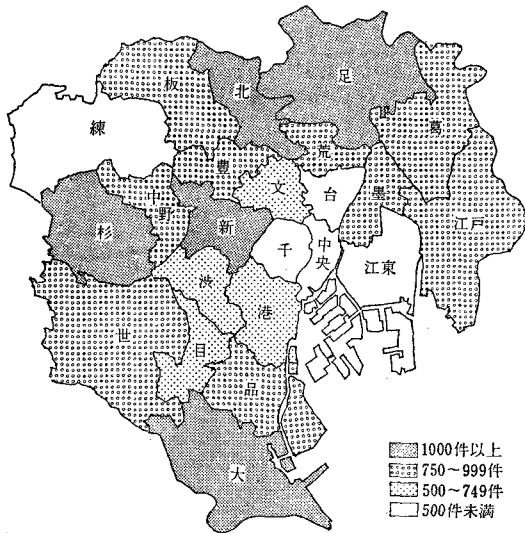


図-4 申請建築線指定件数の地域的傾向

江東、千代田の5区が500件以上と多いこと、申請建築線は大田、北、杉並、新宿、足立、江東の6区が1000件以上と多いことがわかる。積極的指定建築線が都心区に集中しているのは、後に扱うが、1923年の震災復興区画整理に際して補助道路を建築線指定したことによるもので、一時的な限定されたものでもある。むしろ、広範に行われた郊外新開地整理型のもは次のランクの25~50件の9区に多い。そこで、積極的指定建築線が25件以上指定された区と申請建築線が1000件以上指定された区を見ると、大田、北、杉並、足立、江東の5区が積極的指定、申請共に多いことがわかる。これは、郊外地の前者4区で建築線指定による整理が積極的に活用され、一方私道開設を伴う住宅の新築が多かったこと、逆にいえば、それだけ道路等の施設が未整備でかつ市街化の圧力が強かった区であると思われる。これに対し、江東区については震災復興区画整理地区における建築線指定の他に、復興区画整理除外地での住宅等の建替えによる申請建築線が多く、既成市街地的性格を有していたと思われる。

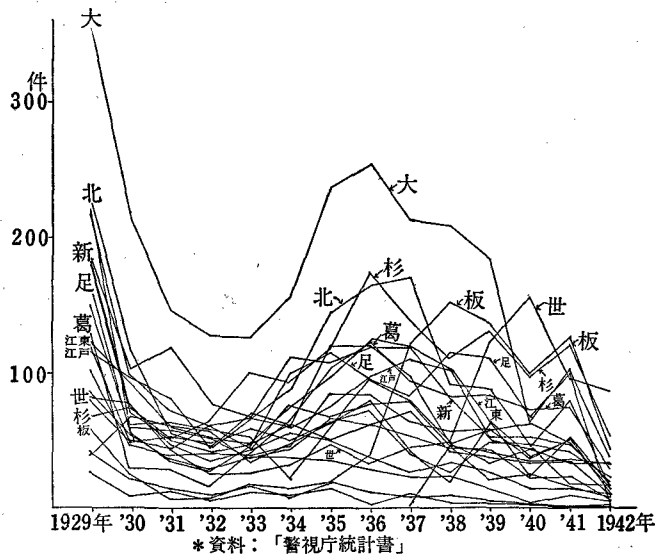


図-5 申請建築線の地域別推移

図-5は上述の申請建築線について1929年から1942年の間における指定件数の推移を行政区別に見たものである。指定件数が多い区についていくつかの特徴が見られる。全体に1929年と1936年にピークをもつ傾向があるが、中でも大田区、北区はピークがより強く現われ、しかも1936年の前後で件数が多い。これに対し杉並区、葛飾区の場合は1929年は少なく、1936年以降にピークが連続してある。板橋区、世田谷区になるとさらにピークが1938年以降となっている。1929年から1942年の間平均して多いのは、足立区と江戸川区であり、同様の傾向にありながらも1937年以降より減少しているのが江東区と新宿

区である、などのことが読みとれる。これらのことは、申請建築線の指定が当時における市街化の進行状況と密接な関わりをもって行われていたことを示している。

3-2 積極的指定建築線の指定状況

「東京府警視庁公報」で告示された積極的面的指定建築線（前節で述べたごとく、積極的指定建築線と見なせることから、以下そのように呼ぶ）は、1923年から1941年の19年間に899件指定されている。ここでは、この積極的指定建築線の性格と地域の指定状況について見てみる。

表一 積極的指定建築線の地域別性格別指定状況

(件数)

	1923~1927				1928~1932				1933~1934				1935~1937				1938~1941				1923~1941				市街地 建築物法 拡張区域
	A	B	C	計	A	B	C	計	A	B	C	計	A	B	C	計	A	B	C	計	A	B	C	計	
千代田			3	3	56	1	57										1		1		57	4	61	①	
中央		1		1	87		87											1	1		88	1	89		
港			2	2	14	3	19									1	1		2	3	15	7	23		
文京	2	1	2	5	1	8	5	14												3	9	8	19		
台東		1		1	107		108					1	1								108		110		
新宿	6	2	4	12	1	1	7	9	2		2		1	1						9	4	11	24	① ②	
墨田	2	1	1	4	80	1	81							1				1	3	81	2	86			
江東	5	4	3	12	4	78	3	85		1	1				1				1	10	83	6	99		
渋谷	5			5	4	1	4	9							1	1			2	10	2	4	16	②	
豊島	17	3	3	23	5		5	10	3		3	3	1		4	2			2	30	4	8	42		
北	4		1	5	14		2	16	2	1	3	5			5	1			1	26	1	3	30		
荒川	18	1	3	22	4	13	6	23	1		1						2		2	23	16	9	48	② ③	
品川	3	2	1	6	3		8	11	1		2	3	1	1	3	5		3	1	4	8	6	15		29
目黒	4			4	2		1	3	5			5	2			2				13		1	14		
大田	1			1	28		2	30	4	1	5	4			4		1		1	37	1	3	41		
中野	13			13	15		4	19	1		1									29		4	33		
板橋					1		1	4			4	2			2	2			2	9			9	③	
足立	3	1		4	21	2		23	4		4									28	3		31		
江戸川	2			2	8			8			2			2						12			12		
世田谷					15		1	16	2		2	1		1	2				2	20		1	21		
杉並					13	1	1	15	6		6	4			4	3			3	26	1	1	28		
練馬											1									1			1		
葛飾					26			26	4		4	3			3					33			33		
合計	85	17	23	125	167	448	55	670	39	2	3	44	28	3	4	35	14	9	2	25	333	479	87	899	

A : 郊外新開地の整理
 B : 大火災跡地の整理
 C : 既建築地の指定

1928・3 : 市街地建築物法拡張区域
 1935・2 : 法改正 (接線義務→接道義務)
 1937・7 : 建築線指定標準制定
 1939・2 : 法改正 (道路の定義, 2.7m→4.0m)

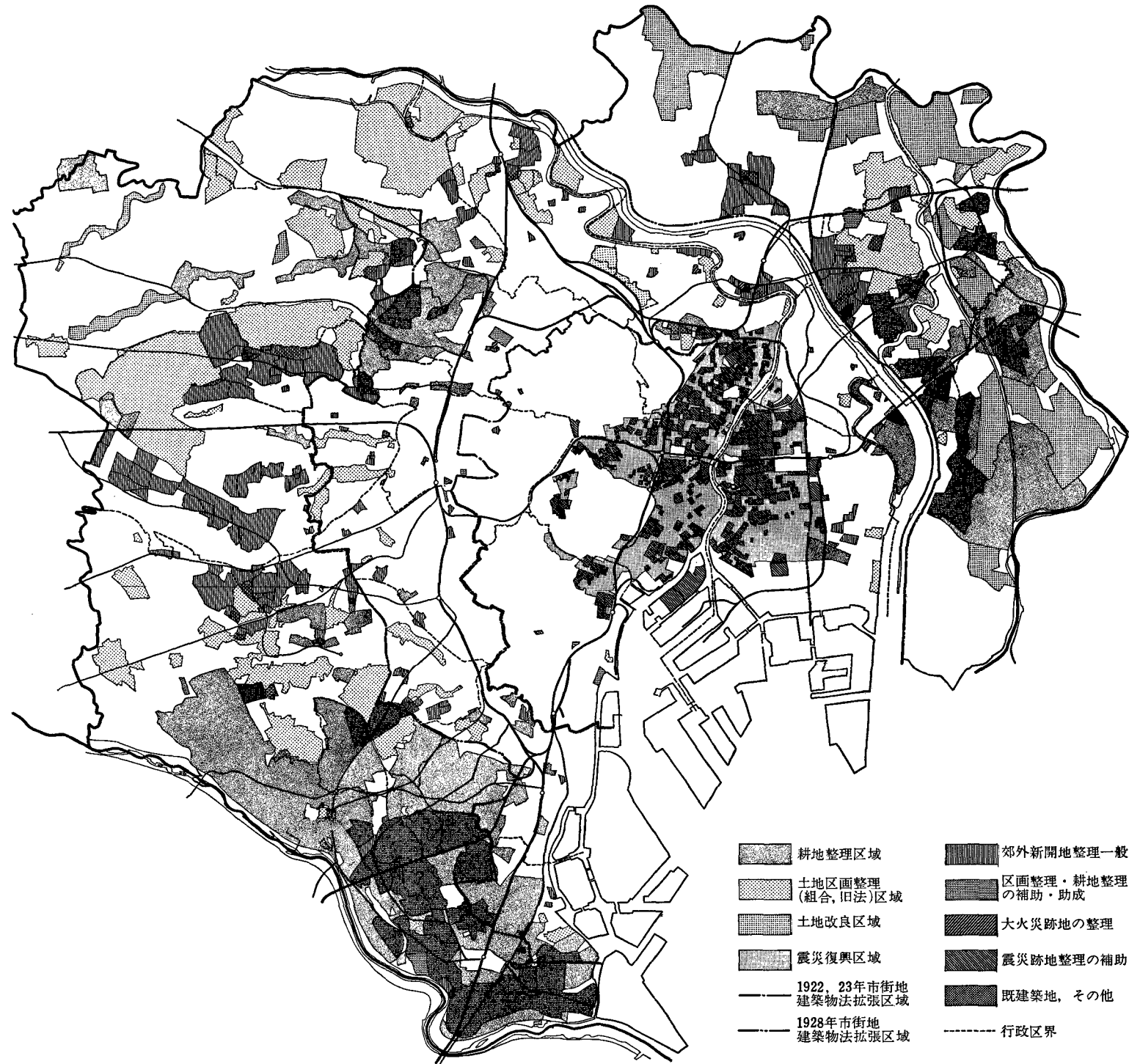
① : 1922年迄の区域
 ② : 1923年拡張区域
 ③ : 1928年拡張区域

表一は積極的指定建築線について、3種類の性格、5つの期間に分けて、行政区別に指定件数を集計したものである。このうち、建築線の性格は、A : 郊外新開地の整理、B : 大火災跡地の整理 (震災跡地も含む)、C : 既建築地の指定の3種類とし、期間は、①市街地建築物法の適用地域が拡張された1928年、②1935年2月の法改正 (接線義務から接道義務へ変更)、③建築線指定標準が制定された1937年7月、④1939年の法改正 (道路の定義で幅員9尺 : 2.7mが4mへ変更) を考慮して5つの期間に分けた。

まず、全体を通して特徴となる点は、大火災跡地の整理が過半を占め、次いで郊外新開地の整理が37%となっており、前者は都心部に集中し、後者は周辺区で多いことである。期間別にみると、1928年~1932年の間での指定が非常に多く全体の約3/4を占めている。これは、大火災跡地の整理の中には1923年の震災跡地復興区画整理地区における建築線指定がほとんどを占めていること、それは復興事業がほぼ完了する1928年から1932年にかけて集中的に補助道路を建築線により指定したことによる。また、郊外地での指定がこの期間に集中していることについては、1928年に市街地建築物法の適用区域が拡張され、市街化が進行していた郊外地に建築線指定が可能となったため、先行的に郊外地を整理するものとして、集

中のに建築線の指定を行ったことによるものと思われる。この期間に多く指定された区は、大火災跡地の整理では、千代田、中央、台東、墨田、江東の5区が全期間における総件数のほとんどをこの期間で指定している。郊外新開地の整理は、大田、足立、葛飾の3区が総件数の3/4以上をこの期間内で指定し、北、中野、世田谷、杉並の4区では1/2以上が指定されている。尚、豊島区、荒川区の場合は、1923年における適用区域拡張に伴って前者は1/2以上、後者は3/4以上が1923年~1927年の間に指定されている。以上の他、既建築地の指定に関しては約10%と少なく、都心地域に集中しており、品川区を除いては初期(1923年~1932年)に指定されている。また、期間別の指定の差異は、先の適用区域拡張以外には感じられない。

次に、積極的指定建築線の内容についてやや詳しく見てみる。大きく分けて3つの性格をもつ積極的指定建築線は、さらに各々3つずつ計9種類の手法として分類出来る(図-1参照)。すなわち、郊外新開地の整理に関しては、①郊外新開地整理一般、②区画整理・耕地整理計画の助成、③区画整理・耕地整理施行地区内の補助道路指定があり、大火災跡地の整理に関しては、④大火災跡地整理一般、⑤1923年震災跡地区画整理地区内の補助道路指定、⑥同地区外の補助道路及び拡幅、既建築地の指定



図一六 積極的指定建築線の地域的指定状況



図-7 郊外新開地整理一般(葛飾区)

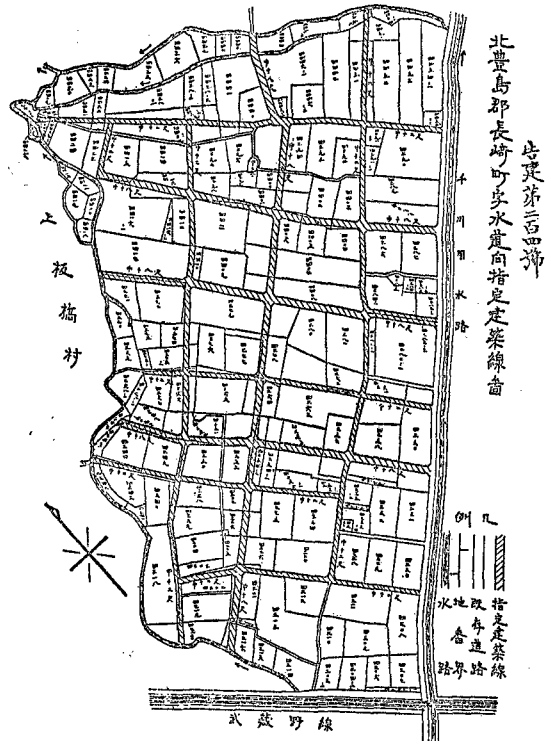


図-8 郊外新開地整理一般(豊島区)

般と区画整理・耕地整理施行地区内の補助道路指定の2手法で、郊外新開地整理全数に対して、前者は約75%、後者は約19%を占めている。郊外新開地整理一般の指定が多い区は足立、杉並、中野、世田谷の4区で、区画整理・耕地整理施行地区内の補助道路指定が多い区は大田区で、両手法の指定が併用して多く行われた区が葛飾区である。

3-3 積極的指定建築線のパターン

積極的指定建築線が実際どのようなパターンで指定されていたのか、ここでは、「東京府警視庁公報」で告示された指定図をもとに、いくつかの代表的な例を取り上げてみる。

図-7(葛飾区)と図-8(豊島区)は郊外新開地整理一般の例である。これによる指定は、かなり大規模な範囲を対象として行われることが多く、実際の指定に当たっては、建築線間の部分(道路部分)に供出する負担を極力公平とするため、土地の境界に沿って建築線が指定される場合が多い(中村, 1938)。従って、図-7のようになんかなり不整形な指定パターンとなるのである。それに対し、図-8は、地主が積極的に建築線指定を望み、「指定後直に地主が互に労力を提供して、建築線の部分に簡單なる私道としての工事を施している」(古川, 1930b)地区の例で、もともとの所有界の形状によって



図-9 区画整理計画の助成(北区)



図-10 耕地整理施行地区内の補助道路指定(江戸川区)



図-11 耕地整理施行地区内の補助道路指定(豊島区)

部分もあるが、地主の協力によって道路が計画的なパターンとなっており、まさに建築線による区画整理であるともいえる。

図-9(北区)は区画整理計画の助成の例である。区画整理組合が結成され、計画書が作成されるとその計画道路を建築線によって指定し、事業が円滑に進むよう助成するのが指定の主たる目的である。従って建築線の指定は区画整理計画道路そのものとなっている。

図-10(江戸川区)、図-11(豊島区)は耕地整理施行地区内における補助道路指定の例である。耕地整理や区画整理におけるブロックは宅地割に際して不適当な形状を持つものが少なくない、特に耕地整理によるものはブロックが大きいため、建築線によって補助道路を入れる場合が多い。しかしながら「整理道路は比較的細く、かつそのブロックが大抵30間であるから、これが宅地造成の上に禍の種となる」(井上, 1933)ことから建築線の指定もかなり苦労しているように見受けられる。図-10はかなり機械的に補助道路を入れた例で、長いブロックには十字形に、短いものは長辺方向に一本と指定している。図-11はブロックの形状、敷地境界を考慮しながらしかも隅切りも付けて、かなり工夫している例である。両者のパターンは全体の指定では大体 $\frac{1}{2}$ ずつ分け合っている。

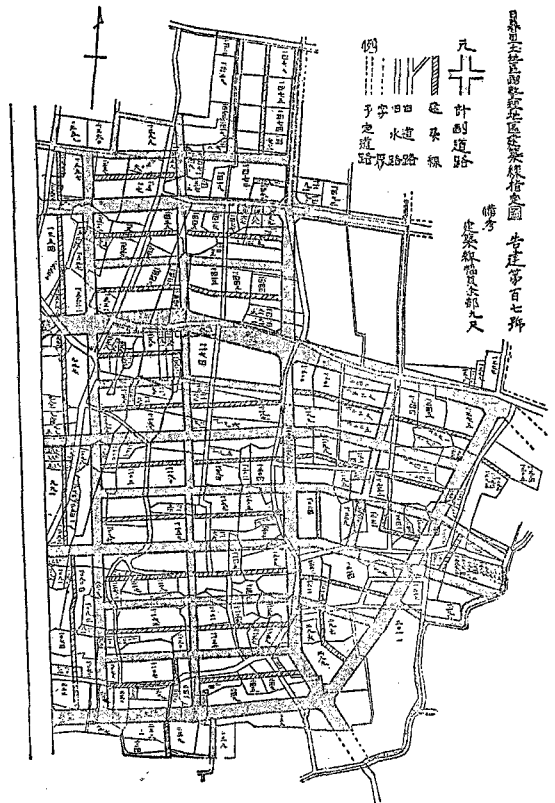


図-12 大火災跡地の整理(荒川区)

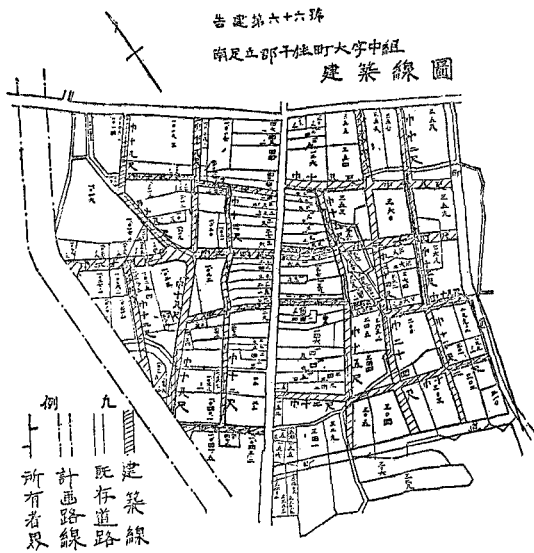


図-13 大火災跡地の整理(足立区)

図-12(荒川区)と図-13(足立区)は大火災跡地整理の例である。前章で述べたごとく、大火災跡地の整理を行う場合、一般に、建築線指定によりまず道路空間を確保し、後に任意もしくは耕地整理により土地の交換分合を行うものと、都市計画事業によって幹線道路を築造し、建築線は補助的なものにとどめているものの2通りに分けられる。図-12の場合は、前者を発展させ幹線的な道路は区画整理により、街区内の補助道路は建築線によって行っており、先の区画整理・耕地整理施行地区内の補助道路指定と全く同じである。異なるのは、ここでは、区画整理の換地計画と建築線の指定が同時にリンクして行われていることである(2-4)。図-13の場合は、特別な事業によらず建築線指定だけで整理を行ったものでそのパターンは郊外新開地整理一般と同様である。

図-14(中央区)は1923年震災跡地区画整理地区内における補助道路指定の例である。これは区画整理・耕地整理施行地区内の補助道路指定と基本的には同じであるが、都心部の既建築地であったことから宅地割が細分化し複雑なため、指定は部分的で系統的なものとなっていない。また、建築線が指定された位置には裏宅地が多く、指定は裏宅地の救済を目的としていたことがわかる。

尚、例示したのは数少ない大規模な指定であり、多くは小規模な単位で指定されている。

図-15(品川区)は不良住宅密集地の整理を目的とした例である。この地区は住宅が密集しているところへ、道路も狭く、危険な状態にあることから、建築線指定により消火活動等が可能な道路空間を生み出そうとしているものである。これに関しては申請建築線によって同様の整理をしようとするものもある²¹⁾が、いずれにしても既存建物が建替えられ、その積み重ねによって実現される性格をもつ訳で、長期に渡ることは否めない。実現過程のトレースの必要がある。

図-16と図-17(中野区)は郊外新開地整理一般から区画整理計画の助成へ変更された例である。本来、郊外新開地整理一般の指定は「その土地の開発の程度、開発の速度、関係地主多数の意向等に鑑み近き将来に於て区画整理組合の設立困難と認めらるる土地に対して」(伊東, 1932)指定されるものだが、中には見切り発車的に性急に指定を行った場合もあったかと思われる。そこで後に区画整理の機運が高まり、組合設立となった時に指定されていた建築線を廃止し、新たに区画整理の助成として計画道路を建築線指定したのである。

図-18(文京区)は宅地分譲地計画の指定の例である。宅地分譲地の計画道路に建築線指定をするということは申請による建築線とも考えられるが、区画整理計画の助成に準じた取扱いをしていたとも考えられる。

図-19(練馬区)は駅前整備として新開地整理一般の手法が使用された例である。ここで重要なことは、道路

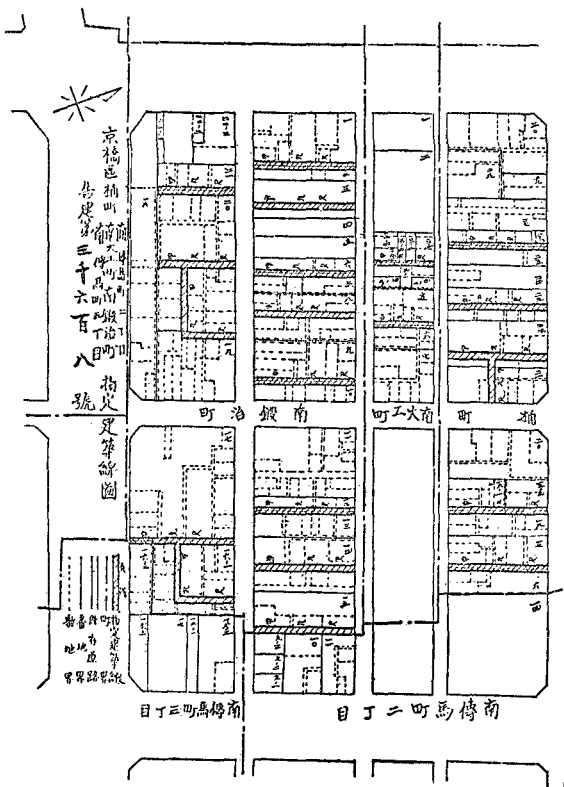


図-14 1923年震災跡地の整理(中央区)

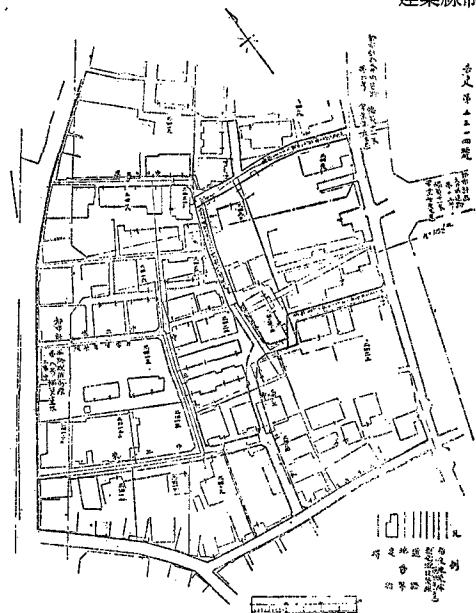


図-15 不良住宅密集地の整理(品川区)

品川区大井倉田町指定建築線圖

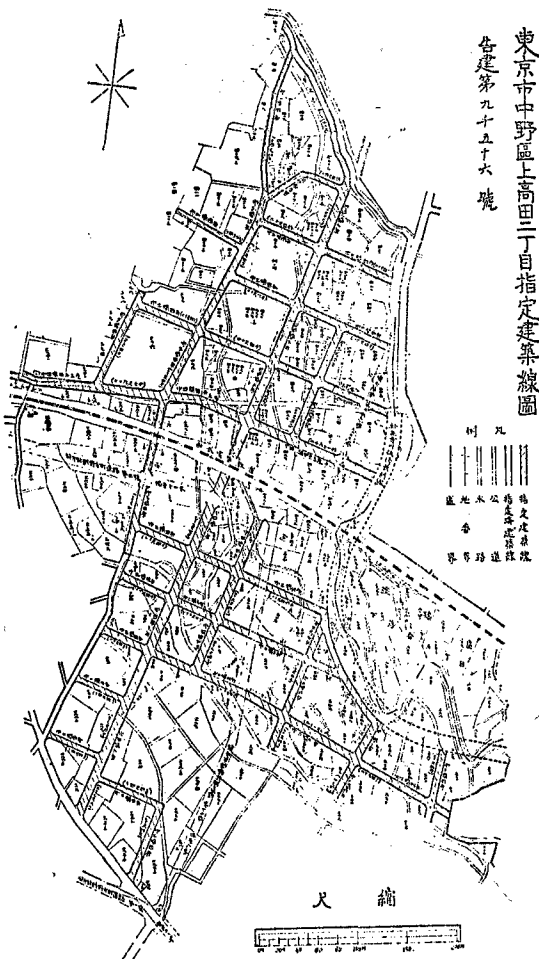


図-17 区画整理計画の助成(中野区)



図-16 建築線の廃止(中野区)

東京市中野區上高田二丁目廢止建築線圖

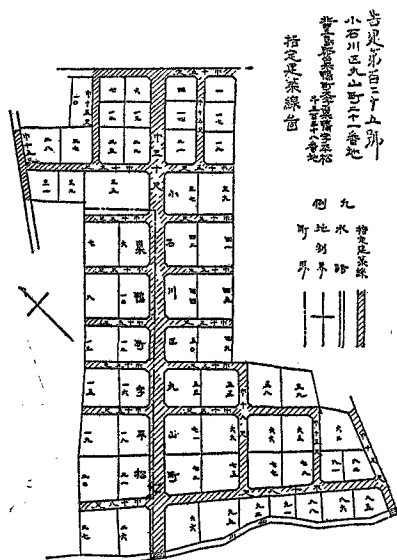


図-18 宅地分譲地計画の指定(文京区)

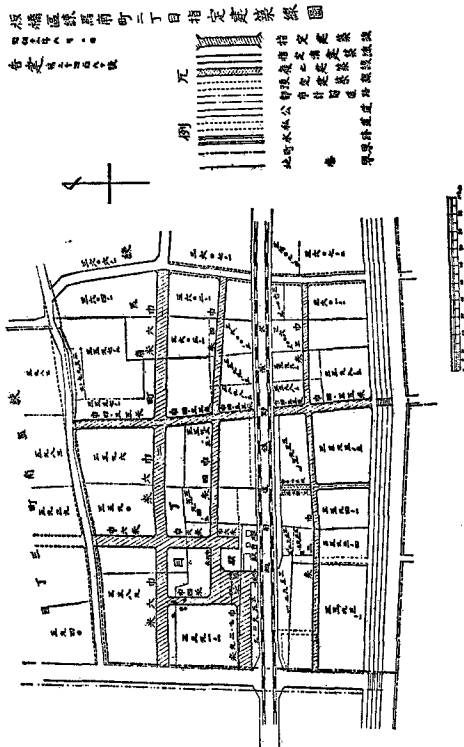


図-19 駅前整備としての新開地整理(練馬区)

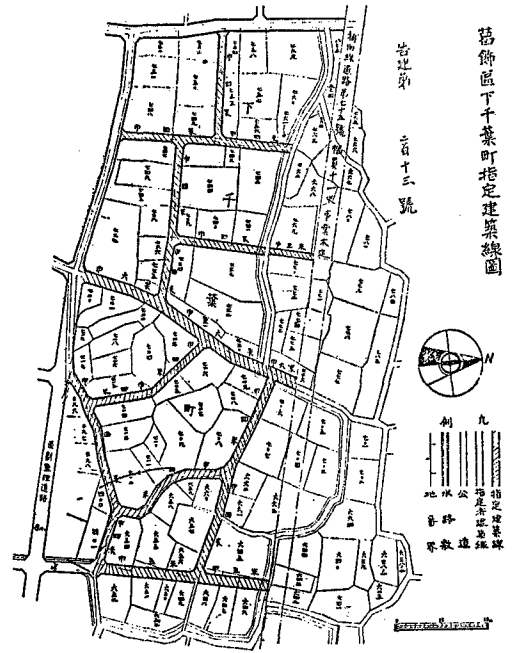


図-20 区画整理計画道路と都市計画道路を結びつけた例(葛飾区)

については郊外新開地整理一般と同じと見なせるが、建築線によって小規模ながらも広場を創り上げた唯一の例であることである。「建築線の活用によっては商店街の裏路、高級住宅地の裏路等の通路をつくることも可能」(中村, 1938)な訳で、手本となった「プロシア建築線法」では、「小公園」も明記されている(都市公論, 1924)。駅前広場だけでなく、住宅地の街区内に小公園を作ることが考えられても良かったのではないかと思われる。

図-20(葛飾区)は区画整理による計画道路と都市計画道路との間を結びつけるものとして郊外新開地整理一般型の建築線指定がされた例である。建築線の指定に際しては都市計画道路との整合性を全く無視しているものが少なくない。これは都市計画道路の「実現性」の問題と関連するが、他方、建築線指定の「計画性」の問題でもあるといえよう。

3-4 建築線指定と区画整理・耕地整理

区画整理や耕地整理と関連して建築線が指定されているものは多く、郊外地の区画整理・耕地整理に関しては85件、震災復興区画整理に関しては422件あり、件数では両者で540件と全体の約60%を占めている。これらのうち区画整理・耕地整理の助成に関するものは22件に過

ぎず、残りは区画整理・耕地整理施行地区内の補助道路指定である。区画整理・耕地整理計画の助成(以下単に計画助成)は、計画の実現を担保するものとして、その計画道路をあらかじめ建築線により指定するもので、両者の時期的な関係は明確である。これに対し、区画整理・耕地整理施行地区内の補助道路指定(以下単に補助道路指定)の場合は、両者の時期的な関係が一定していない。そこで、補助道路指定について、震災復興に関するものと郊外地で施行されたものに分け、郊外地に関しては比較的規模の大きいものを取り上げて、区画整理・耕地整理の事業プロセスと建築線指定との関係を明らかにしてみる。

(1) 郊外地における区画整理・耕地整理と建築線指定

表-4は、比較的大規模なもの56件について、区画整理・耕地整理と計画助成・補助道路指定との関係を見たものである。両手法とも耕地整理が圧倒的に多い(90%)が、補助道路指定のほとんどが耕地整理で行われ、計画助成は区画整理で行われていることがわかる。

図-21は区画整理・耕地整理の事業認可の時期と計画助成・補助道路指定の建築線指定時期との関係を見たものである。参考に区画整理・耕地整理と郊外新開地整理一般が重なったものについても取り上げた。それによると耕地整理で多く適用された補助道路指定は事業認可の後

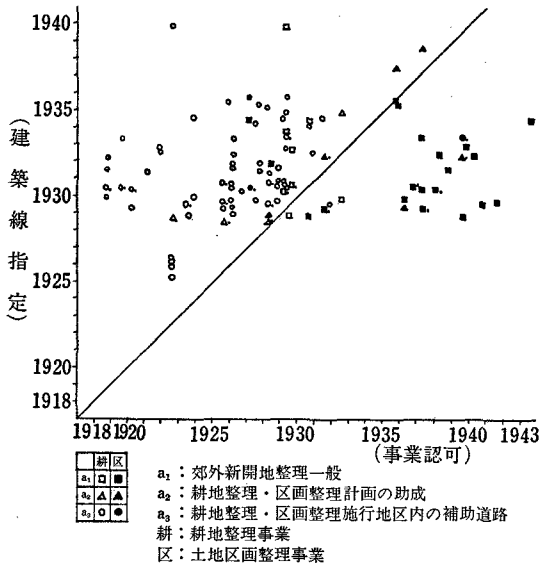
表—4 耕地整理・区画整理と建築線指定手法

	耕地整理	区画整理	計
計画の助成	3	5	8
補助道路指定	55	1	56
計	58	6	64
(%)	(90.6)	(9.4)	(100.0)

表—5 耕地整理事業のプロセスと建築線指定

	認可前	認可→着手	着手→完了	完了→換地	換地後	計
件数	1	—	31	11	16	59
(%)	(1.7)		(52.6)	(18.6)	(27.1)	(100.0)

注) *認可：事業認可，着手：工事着手，完了：工事完了
換地：換地処分
*耕地整理に関しては東京都労働経済局農林水産部
農地課資料「東京府耕地整理施行地区一覧表」による



注) ・印が付いているものは指定区域が2つの事業地区にまたがっている場合で、両方とも表示した。

図-21 建築線指定と耕地整理・区画整理の事業認可

かなりの期間に分かれて行われていることがわかる。これに対し、計画助成は事業認可直後に指定されているものが多く、一部、区画整理で事業認可よりも先行して指定されているものも見うけられる。計画助成は、その実現性を担保する目的から、指定が早まっていること、つまり、計画図が出来上がった段階で建築線指定が行われる場合もあったことを裏付けている。郊外新開地整理一

般と重なっているのは区画整理がほとんどで、しかも建築線指定からかなり遅れて事業が認可されている。これは、当初、郊外新開地整理一般として指定していたが、後に区画整理の機運が高まり、施行に至った地区であり同手法が区画整理への過渡的なものとして機能した場合もあったことを示している。

補助道路指定は耕地整理施行地区内で事業認可とかなりのバラツキをもって行われていることについて、さらに詳しく見てみる。耕地整理の事業プロセスとの関係で建築線指定の傾向を見たのが表-5である。事業における認可，工事着手，工事完了，換地処分の流れの中で，工事期間中に指定されたものが約53%と過半を占めており，換地処分までを含めれば71%が事業施行中に建築線を指定していたことになる。これは，補助道路を建築線によって作るという方法が，耕地整理においてもかなり計画的に行われていたことを示している。つまり，原則的に「耕地」を整える耕地整理は，街区規模が比較的大きく，宅地化に際しては補助道路を必要とするが，事業の目的及びつづれ地の問題から，補助道路を設定することが出来なかったと思われる²²⁾。そこで，施行期間中，特に街区の形状がほぼ出来上がる工事完了前に建築線によってこれを指定し，後に本格化する宅地化を秩序付けようとしたか(地主にしてみれば宅地化を行い易くした)，あるいは，施行期間が長期に渡ったため，個別の宅地化が進行²³⁾し，これを秩序付けるものとして，建築線の指定を先行して行ったことが考えられる。換地処分後に指定されているものに関しては，事業期間が比較的短く，急激な宅地化が進行する恐れも少なかったことによると思われる。

(2) 震災復興区画整理と建築線指定

震災復興区画整理の施行区域は1924年3月に大臣施行の15地区と東京市長施行の50地区，計65地区がそれぞれ内務省及び東京市より告示されているが，その後1929年9月迄の間に地区の区域及び地区の増減変更があって，最終的には大臣施行15地区，東京市長施行51地区の計66

表-6 震災復興区画整理のプロセスと建築線指定

	告示→換地	換地後	1年以内	計
件数	5	340	99	345
(%)	(1.5)	(98.5)	(28.7)	(100.0)

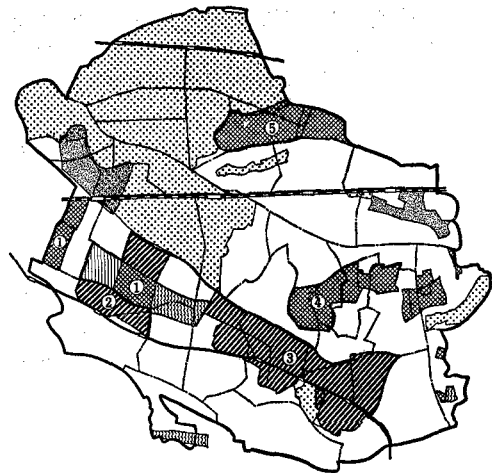
注) 資料：東京市役所「帝都復興区画整理誌」(1932)

地区が告示されている。

表-6は震災復興区画整理施行区域において指定された建築線のうち位置の判明した345件について、区画整理地区の告示、換地処分と建築線指定との関係を見たものである。それによると、告示から換地処分までの間に指定されたものは、わずか5件しかなく、残り340件は換地処分後に指定されている。そのうち換地処分後1年以内に指定されたものは99件あるが、約70%に相当する241件はその後指定されている。郊外地における耕地整理施行地区内の建築線指定が、かなり計画的であったのと較べると、震災復興区画整理施行地区内のそれは後追的である。これは後追的といっても建築線指定が1928年～1932年の短期間に集中していること、建築線の指定が街区内で不規則に入れてあって、これに接する裏宅地が多いこと(前節の図-14)を併せて考えると、街区内の借地権等の裏宅地の救済を目的として一斉に建築線を入れたのではないと思われる。すなわち、震災復興区画整理施行地区内においては、事業により主要な区画街路は形成されたものの、街区の規模は大きく、しかも宅地割はかなり細分化しており、加えて個々のバラック建築がかなり急速に建ち始めたことから²⁴⁾、道路に接しない建物も多数出現することとなり、これらを救済し、補助道路空間を確保するものとして建築線が換地処分後(複雑な土地の権利が確定した後)、一斉に、短期間に指定を行ったものと考えられる。

4. 杉並区における建築線指定と市街地形成

前章で見たように、積極的指定建築線は量的に郊外地に多く指定され、それは郊外新開地整理一般と耕地整理施行地区内の補助道路指定の2手法に関するものが多い。特に郊外新開地整理一般は、東京区部で指定された積極的指定建築線の約1/4に相当し、郊外地で行われたものの70%を占めている。また、区画整理等の整備手法によらず、建築線の指定により直接、郊外地の市街化を面的に規



- 1935・1以前に指定
- 1935・2～1937・6に指定
- 1937・7～1939・1に指定
- 1939・2以降に指定
- 土地区画整理(組合、旧法)区域
- 耕地整理区域
- 町界
- ① 宮前地区
- ② 久我山地区
- ③ 浜田山・永福地区
- ④ 成田東地区
- ⑤ 本天沼地区

図-22 杉並区における積極的指定建築線の指定状況

制・誘導し、結果として新市街地の整備を行い得た手法として、積極的指定建築線の代表的なものでもある。この郊外新開地整理一般の建築線で大規模な指定が多くなされ、かつ申請建築線も多いのは、杉並区と足立区の2区である。そこで、ここでは杉並区を例として、郊外新開地整理一般としての積極的指定建築線を中心に、その指定の実態と市街地形成に関して検討する。尚、ここで使用している資料は、積極的指定建築線については、東京府警視庁公報及び杉並区役所に保管されている建築線指定図を、申請建築線については同区役所の建築線台帳によった。

4-1 建築線の指定状況

(1) 積極的指定建築線

図-22は杉並区における積極的指定建築線について、その指定状況を4つの時期別に見たものである²⁵⁾。それによると、杉並区では、北西部と中央線沿いの都心に近い地域を除いて、かなりの範囲に渡って指定され、その数は33件(内郊外新開地整理一般は31件²⁶⁾)となっている。指定されてない地域については、北西部では大規模な区画整理(井荻町区画整理組合、1925年9月設立認可)が行われ、かなりの基盤整備が指定期には完了していたこと、中央線沿いの地域は市街化が既に進んでおり、特

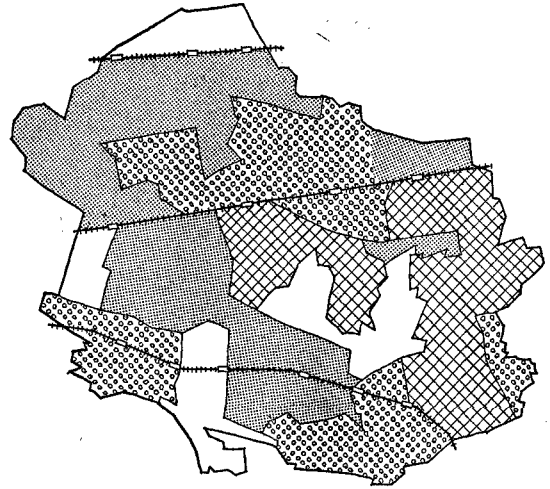
に都心に近い東部でその傾向が強く、建築線の指定が困難な状況にあったことによると思われる。

時期別に見ると、北東部（本天沼）、東部（和田、堀ノ内、松ノ木、成田東）が初期に指定され、その中でも後者の地区は1928年～1930年の間に指定されており、東部の市街化の影響がここでも強く感じられる。他方、西南部では带状に指定され、西南部（松庵、宮前）から南部（浜田山、永福）へ向って指定されている。これは、西南の地区が江戸時代に行われた新田開発で、地形が平坦、かつ道路及び筆割がある程度整っていたため、市街化が比較的早く進行していたか、あるいは建築線の指定が隣接している北部（井荻）の区画整理施行時期と一致している、周辺地主の開発（指定）意欲が強かったことによると思われる。これに対し南部の地区は、河川に挟まれ、いく分起伏もあることから、さほど市街化が進んでいなかったことによるものと思われる。

(2) 申請建築線

建築線台帳を資料として、1929年～1950年の間における申請建築線の指定件数の推移をグラフ化したのが図-23で、町別の指定件数を4段階に分けて示したのが図-24である。杉並区の総申請建築線指定件数の推移は前章で示した「警視庁統計書」におけるそれ(図-5)とほぼ一致している。1936年の172件をピークに1933年～1941年の間が多く指定されているが、1942年より激減し、1945年は全くない。これは戦時中の建築活動の低下による影響を受けている訳であるが、しかし、戦時中にもかなりの指定がなされていたこと、戦後は増加傾向にあったことを考えると、申請建築線は一般の建築活動と密着して、継続的に指定されていたことを示している。

地域的な指定状況を見ると、東部から中央部へかけてが最も多く、次いで、中央部の北側と南部に多いことが読みとれる。このことは、先の積極的指定建築線の指定

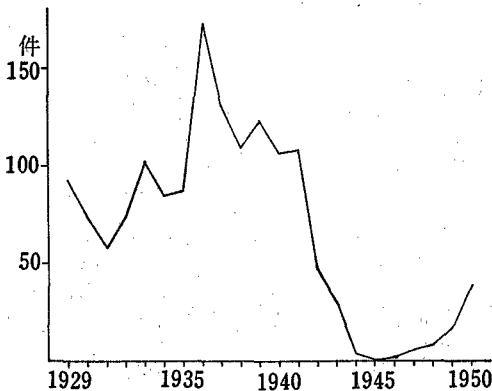


- 65以上
- 40～64件
- ⊗ 20～39件
- 20件未満

図-24 申請建築線の地域的指定傾向

地区、区画整理の施行地区及び市街化の状況を併せ考えるとその大方の理由が説明出来る。すなわち、積極的指定建築線の指定された地区と区画整理が施行された地区においては申請建築線の指定が少なく、両地区を除いた地域に対して多く申請建築線の指定が行われ、それは市街化傾向が強い東部の地域でより多いことである。つまり、区画整理や積極的指定建築線によって道路空間の整備がなされた（または保障された）地区内では、新たに申請によって建築線を指定する（道路をつくる）必要が他の地域と比べて少ないが、それに対し、道路空間がつけられる見込みもなく、市街化が進行している地域においては、申請により建築線の指定を受けることが、個々の建築行為にとって不可欠となるからである。但し、積極的指定建築線が指定された地区のうち東部(成田東)の地区は申請建築線の指定件数が多いこと、北東部（本天沼）及び南部（永福）でやや多いことについては、後述するごとく、当該地区の指定パターンが比較的大きいため、結果として申請建築線を必要としたことによる。

続いて、申請建築線について、町別に指定件数のピークの時期を見ると（図-25）、中央線に沿った東部の地域に初期のものが多く、北部、南部は後期にピークをもっており、市街化の進捗状況と密接な関わりをもっている。尚、中央線沿いでも、西南部の一部（松庵、宮前）



*資料：杉並区役所「建築線台帳」より集計

図-23 杉並区における申請建築線指定件数の推移

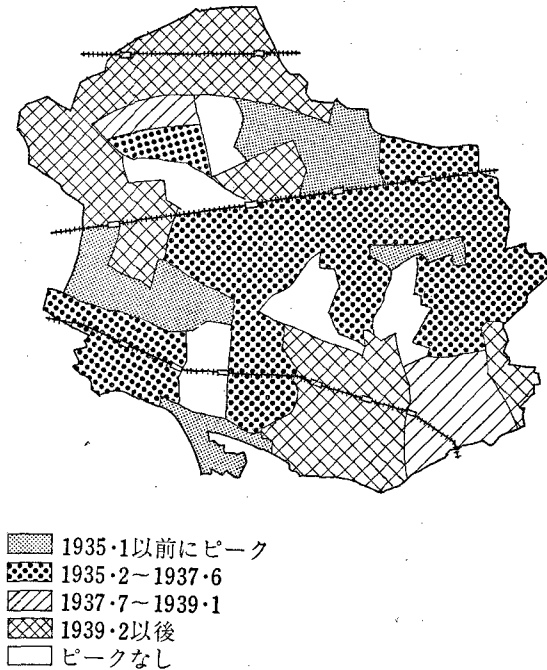


図-25 各町における申請建築線のピーク時期

が初期にピークをもつが、これは先に述べた新田開発地であることによる。さらに、先の積極的指定建築線の指定状況と併せて見ると(図-22)、申請建築線のピーク時期と積極的指定建築線の指定時期が一致するのは北東部(本天沼)と西南部(松庵、宮前の一部)が初期に、南部(浜田山、永福)が後期に、それぞれ一致しているこれらのことは、同時に行われたというよりは、申請建築線の指定が最も多くなった(市街化傾向が強くなった)時期に積極的指定建築線が指定されたと考えられる地区である。その他の地区については、申請建築線のピークよりも後に積極的指定建築線が指定されており、時期の差もあまりないことから、上述の指定傾向と同様の性格をもつと考えられる。特異的な関係にあるのは東部(成田東)の地区で、積極的指定建築線が指定された後に申請建築線のピークを迎えており、当該地区が市街化傾向の最も強かったところへ加えて、後述するように積極的指定建築線が大きなパターンであったことから多くの申請建築線の指定を要したことがここでもわかる。

(2) 積極的指定建築線の指定パターン

杉並区における積極的指定建築線は郊外新開地整理一般として指定されているものである。これは、広範囲に渡って私有地から道路空間を供出させるものでもあることから、その指定に当たっては、土地の所有界にまたがっ

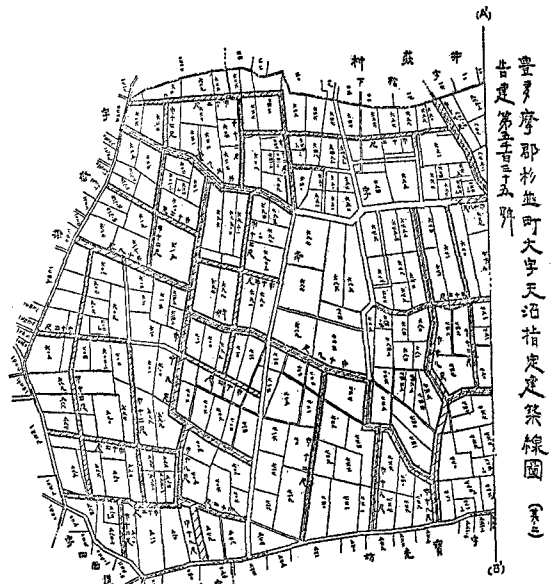


図-26 本天沼地区の建築線指定(一部)

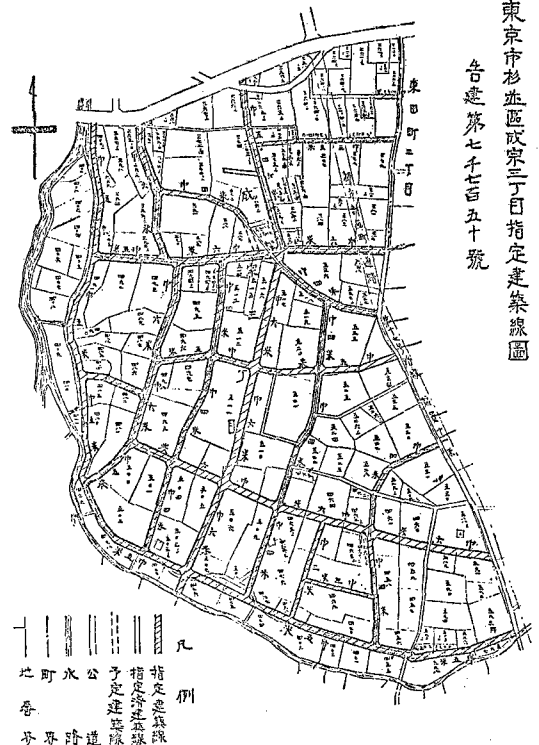


図-27 成田東地区の建築線指定(一部)

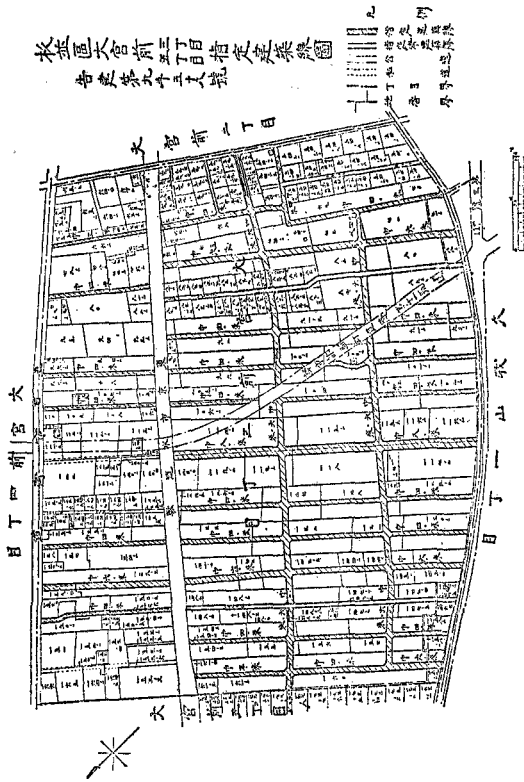


図-28 宮前地区の建築線指定(一部)

て、極力負担の公平を保とうとするため、その指定パターンが不整形なものとなる。杉並区の場合も例外ではなく、同様な指定パターンをもつ。図-26は北東部地区(本天沼)における指定図の一部である。ここでは、既存道路と土地の筆界を利用して建築線の指定がなされているのが良くわかる。郊外新開地整理一般として全般に見られるパターンである。これに較べて、図-27に示すのは、東部地区(成田東)における建築線指定の一部で、建築線によって生じる街区がやや区画整理に近い整形をなしている。その為か、建築線の指定が、一般的に行われる既存道路と土地所有界に必ずしもこだわらず、所有土地の中をつき抜けているものもいくつか見られる。この他に、異なる指定パターンをもつ地区としては、西南部地区(松庵、宮前)がある(図-28)。当該地区は先にも述べたごとく、江戸時代に新田開発が行われたところで、既存道路及び土地の筆割が短冊形の規則的なパターンを有していたため、指定された建築線は当然そのパターンを踏襲している。尚、当該地でも、かなりの建築線は東西の筆界を無視して指定されているが、結果的には、地区のもつ土地の筆割の方向性に適合して、整形なものとなっている。但し、南部(久我山)の地区は、部分的に、西南部地区と同じような短冊形のものが見られるが、全体としては、不整形のものが多く、新田開発地

とは異なっている。

指定された建築線に囲まれて生ずる街区の規模²⁷⁾については、西南部地区(松庵、宮前)では50m×120m程度の短冊型をなしているものが多く、比較的小街区となっている。これに対し、東部地区(成田東)は120m×120mの正方形と規模の大きいものが多く、先に述べたように、この地区で申請建築線の指定件数が多いのはこの大街区を補うためのものである。その他、北東部地区(本天沼)、南部地区(浜田山、永福)は60m×110mの小街区と120m×120mの大街区が混在しており、前者で大街区のものやや多く、後者で小街区のものやや多い傾向にある。南部(久我山)の地区も後者と同様な傾向にあるが、大街区がより不整形である。これらについて、1937年7月の建築線指定標準におけるそれと較べてみると郊外地の場合は、街区の長辺が80~200m(分散市街)、画地の奥行が25~40m(健康住宅地)とされており、西南地区(松庵、宮前)の50m×120mは理想的であること、その他の地区における120m×120mは過大であり、特に成田東地区は過大街区の割合が多く、指定標準から大きくはずれた指定となっていることなどがわかる。

4-2 積極的指定建築線による道路形成と土地利用形態

郊外新開地整理一般として指定された建築線による道路空間は、どの程度実現され、それは、市街地形成にどのような効果をもたらしたのか、ここでは、積極的指定建築線による道路形成を中心として検討する。

(1) 分析の方法

杉並区における積極的指定建築線の指定状況は図-22に示したが、その内の小規模な指定地区を除いた全指定地区を対象として取り上げ、表-7の5地区に分けて道路形成に関する分析を行う。それは、宮前地区、久我山地区、浜田山・永福地区、成田東地区、本天沼地区からなる。

ここでは、建築線指定図を資料として、1/2,500の地図(1975年頃)に建築線を記入し、各地区ごとに、指定幅員別に道路形成の実態を計測し、延長距離数(m)で集計整理した(表-8)。そのうち、1000m以上指定された幅員について図化したのが図-29である。形成の程度は、既存と道路の拡幅にあっては、指定通りに形成されたもの(○)指定通りの幅員とならなかったもの(△)の2種類とし、新設にあっては、指定通りに形成されたもの(○)、指定通りの幅員とはならなかったが道路としては形成されたもの(△)、全く形成されなかったもの(×)の3種類に分けて判定した。

(2) 指定の内容

まず、指定の性格について見ると、指定された建築線の総延長は約102kmあり、そのうち新設を目的としたも

表一八 建築線指定巾員・延長と道路形成率

巾員 m	形成の 程度	宮 前						久 我 山						浜 田 山 ・ 永 福 町							
		拡 巾		新 設		計		拡 巾		新 設		計		拡 巾		新 設		計			
		指定m (割合 %)	形成m (率) (%)	指定m (割合 %)	形成m (率) (%)	指定m (割合 %)	形成m (率) (%)	指定m (割合 %)	形成m (率) (%)	指定m (割合 %)	形成m (率) (%)	指定m (割合 %)	形成m (率) (%)	指定m (割合 %)	形成m (率) (%)	指定m (割合 %)	形成m (率) (%)	指定m (割合 %)	形成m (率) (%)		
2.73 (9尺)	○ △ ×																				
3.0	○ △ ×															25 (0.1)	25 (100.0)	25 (0.1)	25 (100.0)		
3.5	○ △ ×														240 (1.0)	240 (100.0)	240 (0.6)	240 (100.0)			
3.64 (12尺)	○ △ ×			5,665 (28.7)	3,995 (70.5) 340 (6.0) 1,330 (23.5)	5,665 (27.7)	3,995 (70.5) 340 (6.0) 1,330 (23.5)														
4.0	○ △ ×	145 (19.6)	145 (100.0)	5,655 (28.7)	3,835 (67.8) 305 (5.4) 1,515 (26.8)	5,800 (28.4)	3,980 (68.6) 305 (5.3) 1,515 (26.1)	215 (81.4) 40 (18.6)	175 (40)	1,690 (35.1)	1,150 (68.0) 105 (6.2) 435 (25.8)	1,905 (24.6)	1,325 (69.6) 145 (7.6) 435 (22.8)	1,925 (10.1)	1,385 (71.9) 540 (28.1)	8,550 (35.9)	5,325 (62.3) 1,215 (14.2) 2,010 (23.5)	10,475 (24.4)	6,710 (64.1) 1,755 (16.8) 2,010 (19.1)		
4.54 (15尺)	○ △ ×			1,430 (7.3)	1,000 (70.0) 300 (21.0) 130 (9.0)	1,430 (7.0)	1,000 (69.9) 300 (21.0) 130 (9.1)	120 (4.1)	120 (100.0)	660 (13.7)	585 (88.6) 75 (11.4)	780 (10.1)	585 (75.0) 120 (15.4) 75 (9.6)								
5.0	○ △ ×	100 (13.5)	100 (100.0)	790 (4.0)	790 (100.0)	890 (4.4)	890 (100.0)	410 (14.0)	410 (100.0)	1,440 (29.9)	630 (43.8) 265 (18.4) 545 (37.8)	1,850 (23.9)	630 (34.1) 675 (36.5) 545 (29.4)	2,715 (14.2)	2,335 (86.8) 380 (14.0)	3,290 (13.8)	1,945 (59.1) 420 (12.8) 925 (28.1)	6,005 (14.0)	4,280 (71.3) 800 (13.3) 925 (15.4)		
5.45 (18尺)	○ △ ×			1,730 (8.8)	1,495 (86.4) 140 (9.9) 95 (5.5)	1,730 (8.4)	1,495 (86.4) 140 (8.1) 95 (5.5)			170 (3.5)	170 (100.0)	170 (2.2)	170 (100.0)								
6.0	○ △ ×	495 (66.9)	160 (32.3) 335 (67.7)	4,440 (22.5)	2,200 (46.4) 490 (11.0) 1,890 (42.6)	4,935 (24.1)	2,220 (45.0) 825 (16.7) 1,890 (38.3)	1,775 (60.8)	240 (13.5) 1,535 (86.5)	855 (17.8)	345 (40.4) 245 (28.7) 265 (31.0)	2,630 (34.0)	585 (22.2) 1,780 (67.7) 265 (10.1)	13,330 (69.6)	9,035 (67.8) 4,295 (32.2)	11,135 (46.8)	5,135 (46.1) 2,505 (22.5) 3,495 (31.4)	24,465 (57.0)	14,170 (57.9) 6,800 (27.8) 3,495 (14.3)		
7.0	○ △ ×															270 (1.1)	270 (100.0)	270 (0.6)	270 (100.0)		
8.0	○ △ ×															1,170 (6.1)	1,170 (100.0)	280 (1.3)	265 (94.6) 15 (5.4)	1,450 (3.3)	1,435 (99.0) 15 (1.0)
12.0	○ △ ×															400 (13.7)	400 (100.0)			400 (5.2)	400 (100.0)
合計	○ △ ×	740 (100.0)	405 (54.7) 335 (45.3)	19,710 (100.0)	13,175 (66.8) 1,575 (8.0) 4,960 (25.2)	20,450 (100.0)	13,580 (66.4) 1,910 (9.3) 4,960 (24.3)	2,920 (100.0)	815 (38.7) 2,105 (61.3)	4,815 (100.0)	2,880 (59.8) 615 (12.8) 1,320 (27.4)	7,735 (100.0)	3,695 (47.8) 2,720 (35.2) 1,320 (17.0)	19,140 (100.0)	13,925 (72.8) 5,215 (27.2)	23,790 (100.0)	13,180 (55.4) 4,155 (17.5) 6,455 (27.1)	42,930 (100.0)	27,105 (63.1) 9,370 (21.8) 6,455 (15.1)		

巾員 m	形成の 程度	成 田 ・ 和 田						天 沼						合 計						
		拡 巾		新 設		計		拡 巾		新 設		計		拡 巾		新 設		計		
		指定m (割合%)	形成m (率%)	指定m (割合%)	形成m (率%)	指定m (割合%)	形成m (率%)	指定m (割合%)	形成m (率%)	指定m (割合%)	形成m (率%)	指定m (割合%)	形成m (率%)	指定m (割合%)	形成m (率%)	指定m (割合%)	形成m (率%)	指定m (割合%)	形成m (率%)	
2.73 (9尺)	○		35 (100.0)		150 (36.6)		185 (41.6)				75 (100.0)		75 (100.0)		35 (100.0)		225 (46.4)		260 (50.0)	
	△	35 (0.6)		410 (4.6)		445 (3.0)				75 (0.8)		75 (0.5)			485 (0.7)		260 (53.6)		260 (50.0)	
	×				260 (63.4)		260 (58.4)													
3.0	○				335 (73.6)		455 (73.6)									480 (69.8)		480 (69.8)		
	△			455 (5.1)		120 (3.1)		120 (26.4)								145 (30.2)		145 (30.2)		
	×																			
3.5	○		180 (100.0)		75 (100.0)		255 (100.0)				55 (100.0)		55 (100.0)		180 (100.0)		370 (100.0)		550 (100.0)	
	△	180 (3.1)		75 (0.8)		255 (1.7)				55 (0.6)		55 (0.3)			370 (0.6)				550 (0.5)	
	×																			
3.64 (12尺)	○		1,260 (100.0)		1,230 (74.3)		2,490 (85.4)		1,690 (88.9)		5,395 (65.0)		7,085 (69.5)		2,950 (93.4)		10,620 (68.0)		13,570 (72.3)	
	△	1,260 (21.8)		1,655 (18.6)		2,915 (4.8)		1,900 (27.0)		8,295 (14.8)		10,195 (14.1)		3,160 (6.6)		15,615 (23.5)		18,775 (18.4)		1,920 (10.2)
	×				285 (17.2)		285 (9.8)		210 (11.1)		1,230 (20.2)		1,440 (16.4)		210 (6.6)		3,285 (21.0)		3,285 (17.5)	
4.0	○		895 (100.0)		365 (41.2)		1,260 (70.8)								2,600 (81.8)		10,675 (63.6)		13,275 (66.5)	
	△	895 (15.5)		885 (10.0)		1,780 (40.7)		1,780 (20.2)							560 (18.2)		1,985 (25.2)		2,565 (12.9)	
	×				360 (18.1)		360 (9.0)										4,120 (24.6)		4,120 (20.6)	
4.54 (15尺)	○																1,585 (75.8)		1,585 (67.7)	
	△							130 (1.8)		130 (100.0)				250 (0.7)		2,090 (3.2)		300 (14.4)		2,340 (2.3)
	×																205 (9.8)		205 (8.8)	
5.0	○		1,010 (83.8)		380 (28.3)		1,390 (54.5)								3,445 (77.8)		3,745 (54.6)		7,190 (63.7)	
	△	1,205 (20.8)		1,345 (16.2)		2,550 (62.1)		1,030 (40.4)		4,290 (85.7)		390 (42.2)		4,680 (78.9)		5,600 (88.1)		6,865 (22.1)		11,295 (22.2)
	×				130 (9.6)		130 (5.1)										1,600 (23.3)		1,600 (14.1)	
5.45 (18尺)	○		1,310 (97.0)		1,160 (50.7)		2,470 (67.9)		5,005 (85.7)		925 (42.2)		5,930 (78.9)		6,355 (88.1)		3,215 (62.9)		8,815 (76.8)	
	△	1,350 (23.4)		2,290 (3.0)		3,640 (38.9)		3,640 (25.5)		5,005 (71.2)		925 (33.5)		5,930 (17.3)		5,115 (11.9)		11,470 (26.3)		2,095 (18.3)
	×				240 (10.4)		240 (6.6)										560 (10.9)		560 (4.9)	
6.0	○		855 (100.0)		1,270 (81.3)		2,125 (81.3)								10,290 (62.5)		8,810 (48.4)		19,100 (55.1)	
	△	855 (14.8)		1,760 (19.9)		2,615 (22.2)		390 (15.0)							6,165 (37.5)		3,630 (20.0)		9,795 (28.3)	
	×				100 (5.6)		100 (3.7)										5,750 (31.6)		5,750 (16.6)	
7.0	○																270 (100.0)		270 (100.0)	
	△																270 (0.4)		270 (0.3)	
	×																			
8.0	○														1,170 (100.0)		265 (94.6)		1,435 (99.0)	
	△																15 (5.4)		15 (1.0)	
	×																			
12.0	○														400 (100.0)				400 (100.0)	
	△																		400 (0.4)	
	×																			
合計	○	5,780 (100.0)	5,545 (95.9)	8,875 (100.0)	4,965 (55.9)	14,655 (100.0)	10,510 (71.7)	7,035 (100.0)	5,980 (85.0)	9,350 (100.0)	5,915 (63.2)	16,385 (100.0)	11,895 (72.6)	35,615 (100.0)	26,670 (74.9)	66,540 (100.0)	40,115 (60.3)	102,155 (100.0)	66,785 (65.4)	
	△		235 (4.1)		2,615 (29.5)		2,850 (19.5)		1,055 (15.0)		1,540 (16.5)		2,595 (15.8)		8,945 (25.1)		10,500 (15.8)		19,445 (19.0)	
	×				1,295 (14.6)		1,295 (8.8)												15,925 (15.6)	

注) * ○ : 指定通り形成されたもの △ : 指定通りではないが道路としては形成されたもの × : 全く形成されなかったもの
 * [] 内は拡巾・新設の割合 (%) を示す。

表一7 対象地区の町丁

地区名	町丁
宮前地区	松庵1,2,3丁目、高井戸西3丁目 宮前1,3,4,5丁目
久我山地区	久我山4,5丁目
浜田山地区 永福	浜田山1,2,3,4丁目、和泉3丁目 永福1,2,3,4丁目、 高井戸東3,4丁目
成田東地区	成田東1,2丁目、堀ノ内3丁目 松ノ木2,3丁目
本天沼地区	本天沼1,2,3丁目、下井草1丁目 阿佐谷北4,6丁目

3地区がそれぞれ約15~20%と分け合っていて、久我山地区が最も小さい。新設の指定が非常に多いのは宮前地区で、そのほとんど(96%)を占めており、その幅員は3.64m、4m、6mの3種類が多く、全数における比率と等しい。その他の4地区は、新設が約6割前後とやや多いが、幅員別に見ると各地区とも指定幅員、比率が異っている。拡幅では、久我山、浜田山・永福の2地区で6mが6~7割と多く、本天沼地区では5.45mが約7割を占め、これに対し成田東地区は5.45m、5m、3.64mが約2割ずつ分け合っており、新設では、久我山地区で4mと5mが約3割ずつ、浜田山・永福地区で6mが約1/2、成田東地区で6m、5.45m、3.64mが約2割ずつ、本天沼地区で3.64mが約9割も占めている。これらのことは、建築線の指定時期と地区の状況の違いによっていられると思われる。すなわち、幅員に関しては、法改正や指定標準制定により、新設・拡幅の比率に関しては、土地所有界等の地区個々の状況が、それぞれ影響しているものと考えられる。

(3) 道路形成

道路の形成について見ると、総指定延長の65%に当たる66kmが指定通り形成されている。しかしながら、これを指定内容別に見るといくつかの相異点が現われる。それは、拡幅の場合においては形成率が高く(約75%)、新設の場合は低い(約60%²⁸⁾)こと、拡幅・新設共に小さい幅員の形成率は高いが、幅員が大きくなるに従って形成率が下ることである。これらは、既存道路の拡幅を指定する方が全く新たに指定するよりも地主の抵抗が少ないこと、同様に幅員についても、大きいものほど抵抗が強いことを示している。特に、新設の場合、指定量の多い3.64mと4mの幅員の形成率がそれぞれ68%、63%と高いが、拡幅では、形成率の高い小幅員はその指定量が少なく、指定の約1/2を占めている6mの形成率が62%とやや低い。他方、新設でもその指定が約1/4を占める6mの形成率は48%とかなりある。つまり、3.64mと4mの小幅員は新設によって形成され、6mの大幅員は拡幅と新設によって約1/2ずつ形成されているといえる。尚、指定量は少ないが、7m以上の幅員が拡幅・新設共に、ほとんど指定通り形成されており、上述の傾向と異っている。これは現在、同幅員のほとんどが公道(区道)となっており、指定後から形成に至る間で用地の買収がなされたものではないかと思われる。これらのことは、地区別に見てもあまり変らないが、特異点のみ取り上げれば、久我山地区で、拡幅の6割を占めている6mの幅員がほとんど、(86%)形成されていないこと、成田東地区で、拡幅が幅員の種類にかかわらず、大方(96%)指定通り形成されていること、本天沼地区も同様な傾向にあることなどである。これらについては、(4)で扱うが久我山地区の場合は、6mの拡幅指定された既存道路が不規則に折れ曲

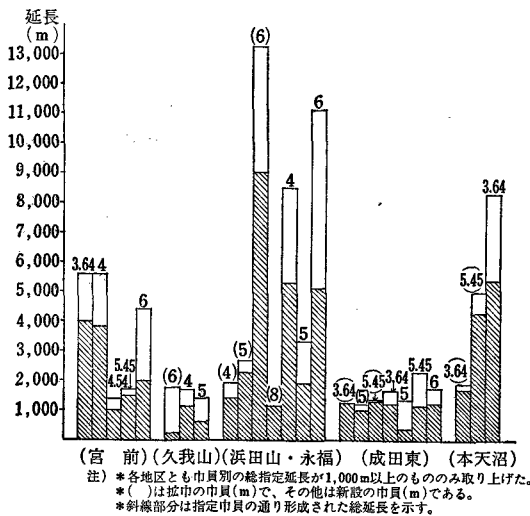


図-29 地区別の巾員別指定延長と形成延長

のは65%と多く、拡幅は35%となっている。これを幅員別に見れば、新設では、6m、4m、3.64m(いわゆる2間道路)の3種が多く、拡幅では、6mが約1/2と圧倒的に多く、5.45m(約18%)が次いでおり、拡幅は新設に較べて幅員が大きい。

地区別に見れば、量的には浜田山・永福地区が全地区の4割強と最も大きく、次いで宮前、本天沼、成田東の

表一 1939・2法改正時期別の建築線指定と道路形成率

巾員 m	形成の 程度	1939・1以前						1939・2以降					
		拡 巾		新 設		計		拡 巾		新 設		計	
		指定m (割合%)	形成m(率%)	指定m (割合%)	形成m(率%)	指定m (割合%)	形成m(率%)	指定m (割合%)	形成m(率%)	指定m (割合%)	形成m(率%)	指定m (割合%)	形成m(率%)
2.73 (9尺)	○ × ×	35 (0.3)	—	485 (1.5)	225(46.4) 260(53.6)	520 (1.1)	260(50.0) 260(50.0)						
3.0	○ × ×			455 (1.4)	335(73.6) 120(26.4)	455 (1.0)	335(73.6) 120(26.4)			25 (0.1)	— 25(100.0)	25 (0.0)	— 25(100.0)
3.5	○ × ×	180 (1.3)	180(100.0)	130 (0.4)	130(100.0)	310 (0.7)	310(100.0)			240 (0.7)	240(100.0)	240 (0.4)	240(100.0)
3.64 (12尺)	○ × ×	3,160 (23.3)	2,950(93.4) 210(6.6)	15,040 (45.8)	10,045(66.8) 1,710(11.4) 3,285(21.8)	18,200 (39.2)	12,995(71.4) 1,920(10.5) 3,285(18.1)			575 (1.7)	575(100.0)	575 (1.0)	575(100.0)
4.0	○ × ×	1,040 (7.7)	1,040(100.0)	5,175 (15.8)	2,885(55.7) 665(12.9) 1,625(31.4)	6,215 (13.4)	3,925(63.2) 665(10.7) 1,625(26.1)	2,140 (9.7)	1,560(72.9) 580(27.1)	11,605 (34.4)	7,790(67.1) 1,320(11.4) 2,495(21.5)	13,745 (24.7)	9,350(68.0) 1,900(13.8) 2,495(18.2)
4.54 (15尺)	○ × ×	130 (1.0)	130(100.0)	635 (1.9)	445(70.1) 190(29.9)	765 (1.6)	445(58.2) 220(41.8)	120 (0.5)	120(100.0)	1,455 (4.3)	1,140(78.4) 110(7.6) 205(14.0)	1,575 (2.8)	1,140(72.4) 230(14.6) 205(13.0)
5.0	○ × ×	1,305 (9.6)	1,110(85.1) 195(14.9)	2,135 (6.5)	1,170(54.8) 835(39.1) 130(6.1)	3,440 (7.4)	2,280(66.3) 1,030(29.9) 130(3.8)	3,125 (14.2)	2,335(74.7) 790(25.3)	4,730 (14.0)	2,575(54.4) 685(14.5) 1,470(31.1)	7,855 (14.1)	4,910(62.5) 1,475(18.8) 1,470(18.7)
5.45 (18尺)	○ × ×	6,355 (46.9)	5,600(88.1) 755(11.9)	3,215 (9.8)	1,550(48.2) 1,200(37.3) 465(14.5)	9,570 (20.6)	7,150(74.7) 1,955(20.4) 465(4.9)			1,900 (5.6)	1,665(87.6) 90(7.4) 15(5.0)	1,900 (3.4)	1,140(72.4) 140(7.4) 95(5.0)
6.0	○ × ×	1,350 (9.9)	1,015(75.2) 335(14.8)	5,570 (16.9)	2,700(48.5) 880(15.8) 1,990(35.7)	6,920 (14.9)	3,715(53.7) 1,215(17.6) 1,990(28.7)	15,105 (68.5)	9,275(61.4) 5,830(38.6)	12,620 (37.4)	6,110(48.4) 2,750(21.8) 3,760(29.8)	27,725 (49.7)	15,385(55.5) 8,580(30.9) 3,760(13.6)
7.0	○ × ×									270 (0.8)	270(100.0)	270 (0.5)	270(100.0)
8.0	○ × ×							1,170 (5.3)	1,170(100.0)	280 (1.0)	265(94.6) 15(5.4)	1,450 (2.6)	1,435(99.0) 15(1.0)
12.0	○ × ×							400 (1.8)	400(100.0)			400 (0.8)	400(100.0)
合計	○ × ×	13,555 (100.0) [29.2]	11,930(88.0) 1,625(12.0)	32,840 (100.0) [70.8]	19,485(59.9) 5,480(16.7) 7,875(24.0)	46,395 (100.0) [100.0]	31,415(67.7) 7,105(15.3) 7,875(17.0)	22,060 (100.0) [39.6]	14,740(66.8) 7,320(33.2)	33,700 (100.0) [60.4]	20,630(61.2) 5,020(14.9) 8,050(23.9)	55,760 (100.0) [100.0]	35,370(63.4) 12,340(22.1) 8,050(14.5)

注)〔 〕内は拡巾・新設の割合(%)をさす。

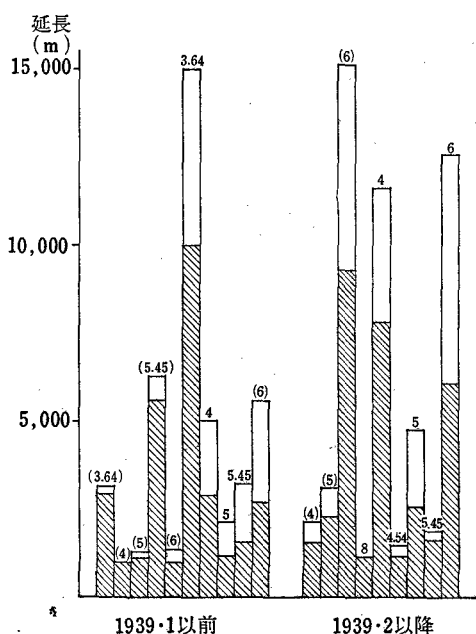


図-30 法改正(1939・2)による指定及び道路形成の変化

っていたり、他の道路への接続が不充分(例えば、幅員が一致していない)であったため、形成率の低下をまねいたと考えられる。成田東地区と本天沼地区で拡幅の形成率が高いことは、当該地区における拡幅指定パターンが大街区で、幹線の道路の性格を持っていたことによると思われる。

次に、表一9と図-30に示すごとく、1939年2月の法改正(道路の定義が幅員2.7mから4mへ変更)以前と以後に分けて、指定状況及び道路形成をしてみる。まず、指定については、4m未満のものがほとんどなくなり、以前は3.64mの幅員(約40%)と5.45mの幅員(20%)が多く占めていたのが4m(約25%)と6m(約50%)に変わり、特に、幅員の大小の比率が逆転し、6mの方が多くなっている。これは、新設において、3.64mの幅員が約46%も占めていたのが、6m(37%)と4m(34%)に分かれ、かつ6mの幅員の方が多くなったこと、拡幅において、5.45m(47%)と3.64m(23%)であったのが、6m(68%)に集中したことによる。その他7m以上の大幅員が指定されるようになった。

道路形成について見ると、従来の5.45mと3.64mの拡幅は90%前後と非常に形成率が高かったのに較べて、6mのそれは61%と形成率が低くなっている。新設については、3.64mの幅員は4mになっても67%と変化がなく、

新たに指定割合の多くなった6mについても48%と従前と同じ形成率となっている。これは、総数でみても同様の傾向にある。以上のことは、新設の割合が多い小幅員について、3.64mから4mに格上げされても、以前と同様に高い形成率を維持していること。5.45mと3.64mの幅員の割合が多かった拡張は、6mの大幅員にほとんどが格上げされ、形成率はやや下がったが、依然として61%の高率であり、なおかつ新設による6mの指定割合が非常に多くなったことから、全体として、大幅員が増加し、水準の高い道路形成となっていることを示している。

以上のごとく、杉並区では、積極的指定建築線により各地区において、かなりの道路が形成されている。しかもその水準は法改正及び指定標準の制定も加わって、後期の指定になる程高くなっている。このことから、建築線指定による道路の実現性及びそれによる市街地形成へ果たした役割を考えると、かなりの評価を与えることが出来よう。

(4) 建築線指定と土地利用形態

指定された積極的建築線のうち約 $\frac{1}{3}$ は計画通り道路が形成され、残る $\frac{2}{3}$ は、指定とは異って形成されたか、もしくは全く形成されなかったものである。そこで、ここでは、建築線指定によって、どのような土地利用形態が生じたのか、また、未形成となった要因は何か、これらについて検討する。

建築線の指定によって生じた道路の間隔と街区の規模及び形状は、土地の所有状況と密接な関係をもって、その後の土地利用形態を決定すると考えられる。図-31と図-32は宮前地区における例であるが、図-31のように36mの間隔で所有地の中央に建築線が指定されたものは、土地が18mに2分され、一宅地18m×(10~15)mの大きさで、整った住宅地が形成されている。それに対し図-32は、建築線が所有地の中央と所有界を交互に指定されていることから、街区の幅が54mとなり、36mと幅が広い所有地では、別途、袋路状の私道を入れて宅地化を行っている。図-33は浜田山地区の例で、街区が大きく補助道路の配置も適切でないことから、混乱した土地利用形態となっている。このように、建築線指定によって生じる街区の幅や大きさが、想定される住宅地の配置と適合した場合は良好な住宅地を形成するが、街区幅や規模が過大であると、生じた土地利用形態は混乱したものとなる場合が多い。

次に、道路が全部または部分的に形成されなかった原因について探してみる。建築線の指定によって道路が形成されるか否かは、形成される道路の位置、長さ、間隔と、指定される土地の規模、形状、所有界及び所有者の意向との関係にあると考えられる。図-34は所有界が多い大街区に、単純に建築線を指定した久我山地区における例である。各々の土地所有者は宅地化に際して、自己

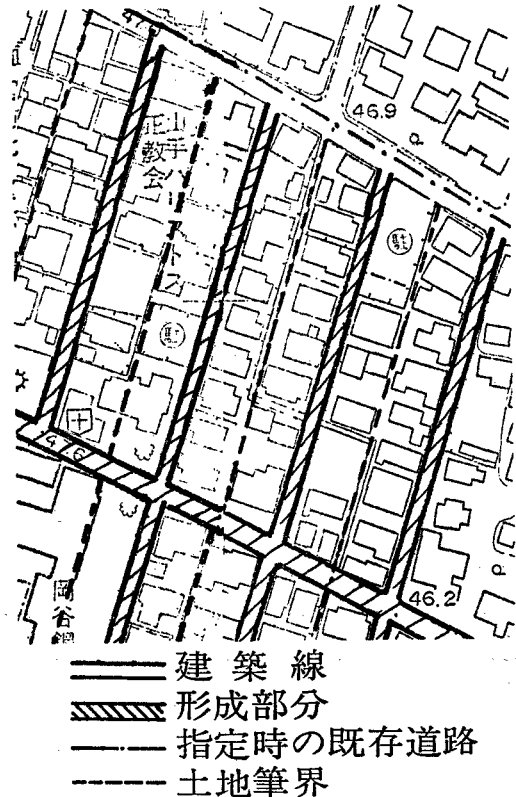


図-31 適当な街区巾と所有界

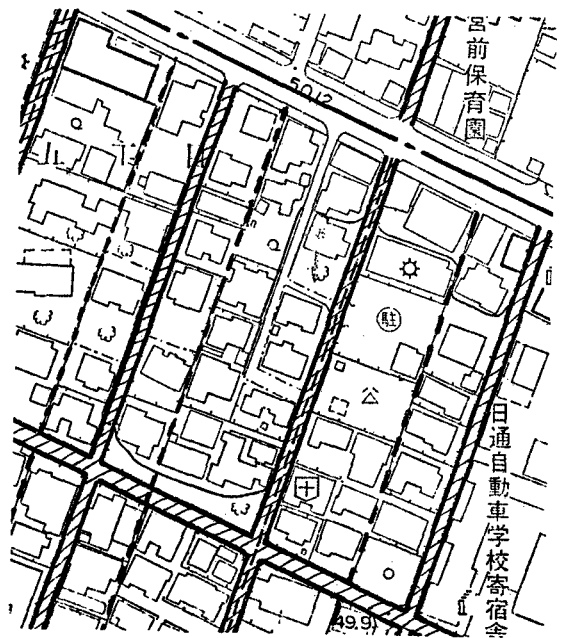


図-32 過大な街区巾と所有界



図-33 大街区による土地利用の混乱

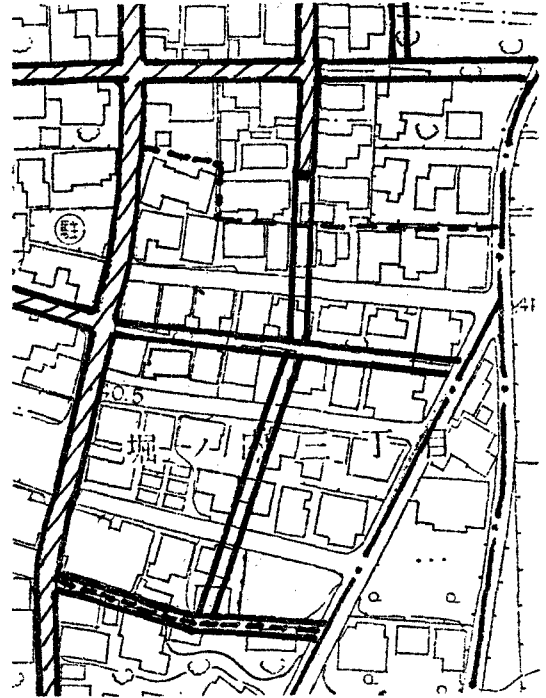


図-35 大規模土地所有者の例



図-34 所有界の多い大街区の例



図-36 所有界を無視した指定

の土地のみに既存道路から私道で接続させている。その結果、建築線は無視され、形成には至らなかったのである。図-35は成田東地区における大規模土地所有者の例である。一般に大規模土地における建築線指定は実現さ

れることは少なく、自己の土地を開発するに都合よく道路が作られる傾向にある。この場合も同じで、南北に隣地へ通じる道路は全く形成されず、東西軸の宅地配置を可能とするように変更して道路が形成されている。その



図-37 土地の形状を無視した指定

他、所有界を無視した指定は図-36のように変更された場合が多く、また所有土地の形状を考慮しない指定も形成されることは少ない(図-37)。さらに、建築線の指定が長く、いくつかの所有地にまたがっている場合には、個々の土地所有者の都合により、道路が分断して形成される場合も多く見られる(図省略)。以上のごとく、

建築線による道路の実現性は、指定に際して、街区の大きさ、幅、建築線の長さに注意するだけでなく、指定される土地の状況、特に既存道路の位置と所有地の形状及び所有界の状況をいかに考慮し、その上、形成される住宅地をどこまで想定していたかによって決定されている。

5. 大田区における積極的指定建築線と耕地整理

3章で明らかにされたごとく、郊外地で多く行われた積極的指定建築線の2手法のひとつである区画整理、耕地整理施行地区内の補助道路指定は、大田区が東京23区内で最も多い。ここでは、大田区を例として、耕地整理施行地区内における補助道路の建築線指定の実態と道路形成について検討する。

5-1 積極的指定建築線の指定状況

東京23区内で建築線指定された、区画整理・耕地整理施行地区内の補助道路63件のうち約1/2に相当する27件が大田区で行われ、その内の23件は大規模な指定である(表-3参照)。大田区では区域のほとんどで耕地整理事業が施行されており、従って、ここで見る建築線指定は耕地整理施行地区内の補助道路ということになる。



図-38 大田区における積極的指定建築線の指定状況

表一10 大田区における耕地整理のプロセスと建築線指定

	認可前	認可→ 着手	着手→ 完了	完了→ 換地	換地後	計
件数	1	—	14	6	4	25
(%)	(4.0)		(56.0)	(24.0)	(16.0)	(100.0)

図一38は大田区における積極的指定建築線の指定状況と耕地整理の施行状況を見たものである。東海道に沿った鉄道、道路の周辺及び田圃調布と池上本門寺附近を除いて、他のほとんどは建築線の指定がなされている。指定がされていない地区は、1910年代に耕地整理が着手されたものがほとんどで、大田区が建築線適用区域に拡張される1928年には交通等便利な位置にあったことからすでにかなりの市街化が進行したため建築線指定の余地が少なかったことによるものと思われる。田圃調布の場合は、田圃都市(株)による耕地整理事業の多くが1920年～1926年に完了されており(一部は1928年に換地処分)、ここでもかなりの市街化が進んでいたため建築線指定が見合わされたか、あるいは一人施行による耕地整理は宅地造成の目的意識が強く、補助道路を必要としない街区割りになっていたため建築線指定対象としては除外していた²⁹⁾ことが考えられる。

次に耕地整理の施行区域と建築線指定区域との関係を見ると、両者の区域界はほぼ一致している。但し、耕地整理施行区域の大きいものは、これをいくつかに分けて建築線指定がされている。耕地整理もその施行に際しては大規模な区域をいくつかの工区に分けて行っているが、建築線指定はそれよりもいく分細かくなっている傾向にある。これらのことは、建築線の指定が耕地整理の施行の進捗状況に合わせて行っていることを示している。

表一10は、大田区における耕地整理のプロセスと建築線指定との関係を見たもので、建築線の指定が耕地整理の工事期間中に行われたものが56%を占めている。東京区部全体におけるその比率52%と較べてやや高く、換地処分迄に建築線指定が行われたものを含めると84%にもなり(区部全体では約73%)、区部全体と較べてより耕地整理の施行中に建築線の指定を行っていることがわか

る。つまり、大田区においては耕地整理地区内に建築線の指定を行う場合、耕地整理の施行中、特に工事期間中に行い、施行区域が大規模な場合には、工区や、工事の進捗状況に合わせて指定していたと考えられる。この指定傾向は概ね東京区部全体にあって同様であると考えても間違いはないと思われる。

5-2 積極的指定建築線による道路形成と土地利用形態

それでは、この耕地整理地区内の補助道路がどのようなパターンで建築線指定され、その結果、今日の状況から見て、どの程度道路が形成されたのか、また未形成の部分はどのような土地利用形態となっているのか、などについて、大田区の中でも最も大きい池上西部耕地整理組合地区をとり上げて、その実態を見て見る。尚この地区は大田区西部に位置し、面積約422haで、1926年1月認可、同年3月工事着手、1931年6月～1944年5月工事完了、1931年10月～1945年6月換地処分が行われ、他方建築線指定は1928年12月～1933年4月に行われており、耕地整理の工事期間中に建築線が指定された地区である。(図一38位置参照)

(1) 指定のパターン

図一39は池上西部耕地整理組合地区内における建築線指定図の一部である。一街区³⁰⁾の形状、規模は様々であるが、例示した図におけるものは一街区110m×75mのものが多く、そこに十字形の補助道路として建築線指定しており、街区がやや小さくなると一本のみの指定となっている。尚、建築線の指定されていない街区がいくつか見られるが、これは当時すでに住宅等が多く建っていたか、急傾斜地等の地形条件が悪いところであり³¹⁾、建築線を指定しても実現性に乏しいことが要因となって除外されたと考えられる。

(2) 道路の形成

表一11は建築線の指定年月別に街区内における建築線指定された道路が、全て形成されたもの、部分的に形成されたもの、全く形成されなかったものの3種類に分け、それらを街区数で現わしたものである。尚、形成、未形成の判定に当たっては、「航空住宅地図帳(1976年版)」を使用した。これによると、当該耕地整理施行地区には、497の街区があり、その内の72%に相当する358街区に対して補助道路の建築線が指定されている。建築線が指定された街区のうち、指定通り道路が形成されたのは43.6%で、部分形成の街区は、24.3%、全く形成されなかったものは32.1%となっている。つまり、形成された街区は部分的なものを含めて約7割あることになるが、逆に未形成の街区も3割ある訳で、部分形成における未形成部分も含めて、かなりの建築線指定は計画通りの道路形成とはならなかったことに注意が必要であろう。

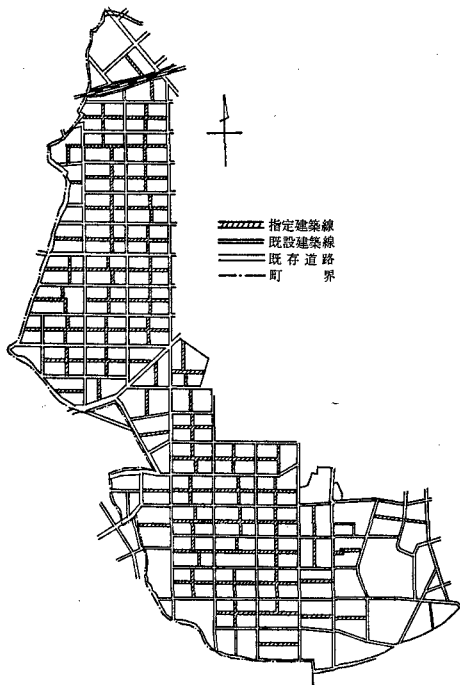


図-39 池上西部耕地整理地区の建築線指定(一部)

表-11 街区と道路形成

告建No.	指定年月	総街区数	指定街区数	全形成	部分形成	未形成
372	1928・12	13	6 (69.2)	4 (44.4)	5 (55.6)	—
723	1929・8	104	86 (82.7)	7 (8.1)	20 (23.3)	59 (68.6)
3793	1930・5	29	22 (75.9)	13 (59.1)	5 (22.7)	4 (18.2)
4154	1930・7	78	65 (83.3)	36 (55.4)	20 (30.8)	9 (13.8)
5853	1931・11	143	107 (74.8)	63 (58.9)	20 (18.7)	24 (22.4)
6377	1932・4	78	45 (57.7)	23 (51.1)	8 (17.8)	14 (31.1)
7343	1933・4	52	24 (46.2)	10 (41.7)	9 (37.5)	5 (20.8)
計		497	358 (72.0)	156 (43.6)	87 (24.3)	115 (32.1)

注) 指定街区数における()内数字は総街区数に対する割合(%)を、全・部分・未形成における()内数字は指定街区数に対する割合(%)を示す。

建築線の指定年月別に見ると、指定街区数に関しては後半になると減少する傾向にあり、また全形成の割合も低くなる。これは、耕地整理の施行が後期になると、かなりの建築化が行われ、建築線を指定する際、建物がある街区には指定をしないか、建物をさけて屈曲した無理な指定をすることとなったため、指定件数が減りかつ形成率が悪くなったものと思われる。告建No.723が以上の

表-12 指定パターンと道路形成

	+	┌		—	T	L	計
全形成	32 (28.6)	12 (57.1)	37 (62.7)	59 (43.1)	9 (47.4)	7 (70.0)	156 (43.6)
部分形成	42 (37.5)	8 (38.1)	9 (15.3)	17 (12.4)	9 (47.4)	2 (20.0)	87 (24.3)
未形成	38 (33.9)	1 (4.8)	13 (22.0)	61 (44.5)	1 (5.2)	1 (10.0)	115 (32.1)
計	112 (100.0) [31.3]	21 (100.0) [5.9]	59 (100.0) [16.5]	137 (100.0) [38.3]	19 (100.0) [5.3]	10 (100.0) [2.7]	358 (100.0) [100.0]

注) () [] 内は%

傾向とは極端に異っていることについては、後に扱うが、この指定地区内に主要幹線である国道1号線が通っているため、商工業の土地利用が集積し、特に大規模な建物も多く、また土地の細分化も激しいことから建築線指定による補助道路が呑み込まれ消滅したことによる。同様にNo.372の地区の場合は駅前であることからやや形成率が低くなったものと考えられる。

次に、街区内における建築線の指定パターンと道路形成の関係について見たのが表-12である。指定パターンの種類は十字形のもので街区の短辺方向に一本(以下単に短辺方向)のものが、それぞれ1/2ずつを占め、次いで街区の長辺方向に一本(以下単に長辺方向)のものが10.5%と多い、その他T字形、T字形、L字形のものを加えて計6種類に分けられる。

まず、十字形に関して、その形成状況を見ると、全形成、部分形成、未形成とも各々約1/2ずつ分け合っておりやや部分形成が多く(37%)、全形成が少ない(28%)。これに較べて、短辺方向は、全形成と未形成が、それぞれ約45%と分け合っており、部分形成は12%と少ない。ところが、長辺方向になると、全形成が1/2を占め、圧倒的に形成率が高いことがわかる。その他、件数は少ないが、T字形、T字形のものは、全形成と部分形成が多く、T字形はやや全形成の方が多い。L字形については、全形成が多い。以上のことは、指定のパターンが十字形など複雑であると形成されにくくなり、部分的な形成にとどまる傾向にあること、逆に、単純な指定は形成率が高く、特に長辺方向に指定されたものは形成されやすいことを示している。

さらに、十字形などの複雑な指定に関して、部分形成を取り上げ、その形成内容を見ると、表-13に示されるごとく、長辺方向が形成されているのが約6割近くあるのに対し、短辺方向は3割弱と形成されにくいことがわか

表一13 未形成の方向

		—	L	計
+	27	11	4	42
ト	5	1	2	8
T	3	4	2	9
L	—	2	—	2
計	35	18	8	61
(%)	(57.4)	(29.5)	(13.1)	(100.0)

注) 表中、|は街区の長辺方向、—は短辺方向の指定をさす。ト、Tも同様。

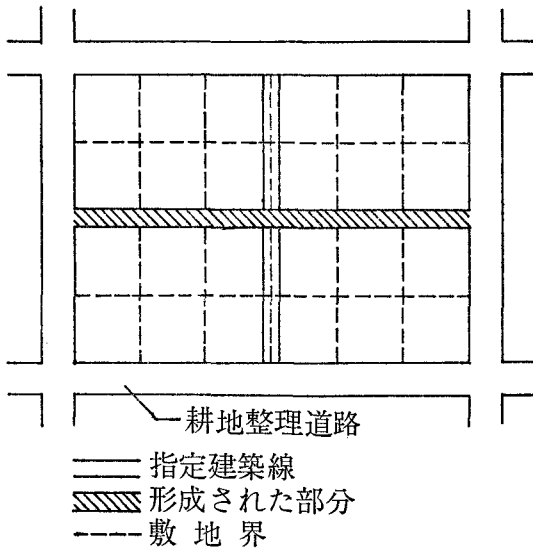


図-40 部分形成の例

る。これは、図-40に例示した十字形の街区の場合のように、長辺方向の補助道路は、街区内の宅地が4列にうまく分割され、建築に際して好都合であるのに対し、短辺方向は建築とは何の関わりもなく、土地所有者にとって利益がないことから敬遠され、その結果、実現される

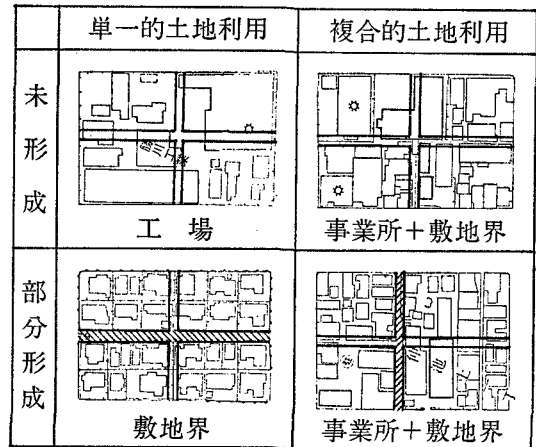


図-41 未形成部分の土地利用

表一14 未形成部分の状況

	単一的 土地利用	複合的 土地利用	計
部分形成	76	39	115
(%)	(66.1)	(33.9)	(100.0)
未形成	65	22	87
(%)	(74.7)	(25.3)	(100.0)
計	141	61	202
(%)	(69.8)	(30.2)	(100.0)

ものが少なく、長辺方向のみの部分的な形成が多くなったものと考えられる。

(3) 未形成部分の土地利用形態

部分形成における未形成の指定建築線及び全く形成されなかった指定建築線について、未形成部分が現在どのような土地利用形態となっているのかをしてみる。表一14は未形成部分の土地利用を一種類の利用となっている単一的と2種類以上の利用となっている複合的に分け整理したものである。また、図-41は、これらの組み合わせ例を示したものである。それによると、部分形成におけるものは約 $\frac{3}{4}$ が単一的な土地利用となっているのに対し、未形成では単一的が $\frac{2}{3}$ と減り、複合的土地利用が $\frac{1}{3}$ とやや多くなっている。

表一15は、未形成、部分形成別に未形成部分の土地利

表15 未形成部分の土地利用

	部分形成			未形成			計		
	単一	複合		単一	複合		単一	複合	
事業所	7	17	24	3	3	6	10	20	30
商店	1	2	3	1	3	4	2	5	7
工場	5	6	11	2	1	3	7	7	14
住宅	15	12	27	19	15	34	34	27	61
R.Cアパート	4	7	11	2	3	5	6	10	16
木アパート	—	1	1	1	2	3	1	3	4
ボリング場	1	—	1	1	—	1	2	—	2
学校	9	2	11	—	—	—	9	2	11
倉倉	2	1	3	—	—	—	2	1	3
駐車場	1	4	5	2	2	4	3	6	9
空地	3	3	6	4	1	5	7	4	11
樹園地	1	—	1	1	—	1	2	—	2
公園	2	1	3	—	1	1	2	2	4
グラウンド	—	—	—	—	1	1	—	1	1
敷地界	25	22	47	29	12	41	54	34	88
計	78	78	154	65	44	109	141	122	263

注) 複合的土地利用については、割合の多い2種類のみを取り上げ集計した。従って件数は倍数となっている。

用形態を示したものである。まず、全体に見ると、敷地界が1/3を占め、次いで住宅が23%、事業所が11%の順に多い。これを未形成、部分形成別に見れば、敷地界に関しては両者共に大差ないが、住宅に関しては部分形成の方がその割合がかなり高く(31%)、未形成の方は低い(17%)。これが事業所になると逆転し、未形成の方が多く(15%)、部分形成ではわずかである。また、未形成には工場、R.Cアパート、学校等の比較的規模の大きいものが建っている。つまり、街区内に指定された建築線による補助道路が全て実現されなかった「未形成」のものは、事業所、工場、R.Cアパート、学校等の大規模建物の立地によるもので、部分的に実現されなかった「部分形成」は住宅の立地による傾向が強いといえる。また、共通して敷地界が多いことに関しては、上記の土地利用に関連した敷地界であること、先に述べた土地利用主体にとって利益とならない建築線指定であったことが要因であると考えられる。

6. まとめ

建築線制度に関する本研究の目的は、建築線制度の概要について整理するとともに東京区部で行われた建築線指定の全てをとらえ、特に積極的指定建築線については、

その指定タイプ別の量を明らかにすること、また、杉並区・大田区を例に、細街路形成を中心として建築線指定が市街地形成の計画化にもたらした効果とその要因を明らかにし、併せて、現在の市街地形成上の影響を明らかにすること、などから建築線制度の実態的な評価をし、今後の市街地形成の計画化に関する類似制度への手掛りを得ようとするものであった。

これらに対して今回の研究では、いくつかの課題を残しながらも、一応の成果が得られたと考える。すなわち、新たな資料を加えた制度及びその運用と区画整理との関わりについての検討を踏まえ、資料が制約された1928年以前と1944年以降を除いた15年間に於ける建築線指定の全体像とその内容をかなり実態的に明らかにすることが出来た。特に、積極的指定建築線については、指定図を用いて分析し、また、それを図上に示したことから、今迄漠然としていた指定パターンが具体的かつ明確となり、手法別の建築線の地域的な指定状況が明らかとなった。ケーススタディに関しては、郊外地で最も多く活用された積極的指定建築線の2大手法である新開地整理一般と耕地整理施行地区内の補助道路指定が、それぞれ東京区部の中で最も多く指定されている杉並区と大田区を調査対象区としたことから、各々の手法における指定の実態及びそれによる道路形成、市街地形成の効果並びに問題が明らかにされた。

今回の研究で得られた結果をもって直ちに建築線制度の全てを評価することは出来ないが、得られた結果の主なものを列挙すれば、次の事項である。

- ① 積極的指定建築線は郊外地における無秩序な市街化を防止し、計画的な市街地形成を推進するものとして多く指定されている。
- ② 特に、郊外新開地整理一般によるものは、広範囲に渡って指定され、これによる道路形成率は高く(約70%)、東京区部の場合は、耕地整理、区画整理と並んで市街地の骨格を形成したものとして、位置付けられる。
- ③ しかしながら、その指定の全てが良好な市街地形成に役立つものではなく、指定に際しての街区の規模、土地の所有界、既存道路、宅地割の想定等への配慮の仕方によっては、土地利用の混乱を招いたり、指定による道路形成が分断される場合も少なくない。特に、建築線指定が大街区で、しかも所有界が複雑な場合は市街地形成を秩序化できていない。
- ④ また、建築線指定による道路の形成率は、その幅員及び指定方法によって明確な差があり、小幅員(3.64m、4m)の道路は新設によって、大幅員(5.45m、6m)は拡幅によって形成されている。
- ⑤ 1937・7の建築線指定標準と1939・2の法改正(道路の定義の幅員2.7mを4mへ変更)は建築線の指定における幅員を大きくし、全体としての道路形成にお

ける水準を高めた。

- ⑥ 積極的指定建築線は郊外地の区画整理・耕地整理や震災・大火災跡地の区画整理と関連しても指定されており、郊外地区画整理には計画の助成として、その他は施行地区内の補助道路として建築線指定されている。
- ⑦ 耕地整理施行地区内の補助道路指定は工事期間中になされているものが多く、かなり計画的に建築線指定が扱われている。これに対し、震災復興区画整理における建築線指定は、換地処分後、短期間で行われ、複雑に細分化している裏宅地の救済的な指定となっている。他方、大火災跡地の整理では、区画整理の計画と同時に建築線による補助道路の指定がなされているものもあり、一般的な区画整理における補助道路の建築線指定も同様の考え方であったと思われるが、事例が少なくさだかでない。
- ⑧ 耕地整理による街区は比較的大きいため、建築線によって補助道路を設けることが常とされているが、その実現性となると低い(約40%)。それは、事業所等の大規模建物の立地によることもあるが、街区の形状、宅地割の想定への配慮によって、部分的に補助道路が形成されない場合が多いことによる。
- ⑨ 申請建築線については、その指定が、区画整理等の整備(積極的指定建築線も含めて)が何も行われていない(市街化がある程度進行し、実施出来なかった)地域で多く、これにより形成された市街地は現在高密度で混乱したものとなっており、このような地域に対して建築線制度は限界を有していたと考えられる。今後、研究を進めるに当たっては、次の事項が必要であると考える。
- ① 今回の研究が、建築線の指定時点と現在との関係で検討しているため、建築線による道路空間の実現過程について検討されていない。市街化過程と併せて見る必要がある。
- ② その場合、特に、建築線が指定された部分の私有地が、道路へと実現される間における、土地の保有と管理について、その変化をとらえる必要がある。幅員7m以上のものは現在区道となっているものがほとんどで(杉並区)、これについても買収・移管時点の状況を見る必要がある。
- ③ さらに、戦前において、都市計画街路として決定された「細道路³²⁾」(幅員8~12m)についても、建築線制度との関わりを見る必要がある。
- ④ また、区画整理と関連した建築線指定に関しては、考え方としては定着していたが実際の指定例は少なくその運用実態は必ずしも明確でないことから、他の資料を含めて、さらに検討を加える必要がある。併せて、耕地整理も含めて街区、画地に関する設計基準が建築線指定とどのような関係にあったかについても検討

を要する。

- ⑤ 今回は意図しては至らなかったが、積極的指定建築線に関して、当時の警視庁担当者及び関係地主へのヒアリング調査も行う必要がある。
- ⑥ そして、旧市街地建築物法により指定された建築線でも、今日、依然として法的に存続している「告示建築線道路」についても、その実態、特に「ミニ開発」との関連で、調査する必要がある。

尚、本論文は、石田と池田の共同研究であるが、執筆に当たっては、序・1・2章を石田が、3・4・5・6章を池田が、それぞれの責任において分担執筆したものである。

本研究の調査・整理及び図表の作成に当たっては、東京都立大学工学部都市計画研究室・大学院生、東濃誠、佐藤仁美両氏の協力を得た、感謝申し上げたい。また、建築線指定図等の資料に関しては、杉並区、大田区の建築担当の方々から提供していただいた、末筆ながら、お礼申し上げます。

注

- 1) 1875年 Straßen and Baufluchtlinien Gesetz に関しては、「プロシヤ建築線法」(都市公論7巻2号)又は、菊地、1928参照
- 2) 都市計画調査委員会は1918年内務省に設置され、内務大臣が会長であった。
- 3) 池田宏は都市計画調査委員会幹事で、1918年当時内務省都市計画課長。
- 4) これより先、1913年東京市建築条例案(建築学会)の条に建築線の規定がある。これは建築を行なうごとの申請による建築線の制度であった。
- 5) 説明にあたった池田宏が「(猫とは)猫及猫ノ仔ヲ謂フト云フヤウナコト」であるとのべている。
- 6) 都市計画課が原案をつくる作業に都市計画調査委員会から岡田文次、片岡安、佐野利器が参加した。
- 7) 9尺未満6尺以上の既存道路の中心線から両側45尺寸の位置に建築線ありと規定した。
- 8) 東京で1936年~1939年の間で4m未満は9.8%(延長)杉並区で全指定について19.9%(延長)。
- 9) 東京における申請による指定建築線の平均延長は1929年1月~1931年7月で24.7m、1940年1~6月で76.5m。行止り道路は1937年で42.8%、1940年でも14.0%。
- 10) 本稿1-2参照
- 11) 長崎第1耕地整理組合。設立認可1922年8月、換地処分1932年9月。建築線指定1932年10月。
- 12) 後述するように大火跡地の建築線による整理では任意の交換分合が行われた例がある。

- 13) 例えば静岡県沼津市の1926年12月の大火跡地は、近隣の耕地整理組合に加入して整理をおこなったという(都市公論16巻6号)。
- 14) 新宿三丁目は当初鶴巻町方式で計画がおこなわれ全面的建築線指定の準備がされていた。
- 15) 伊東は、震災復興区画整理地区における補助的建築線指定を「主として保留地に対する指定」とのべている(伊東, 1932: 61)が指定の状況、伊部(1929)の論文からみても疑問がもたれる。
- 16) 「東京都公報」は1943年7月~1944年10月迄と、1950年1月以降のものはあるが、1944年11月~1949年12月は入手出来ず、未発行なのか、戦災で焼失したのかは不明である。
- 17) 「東京府警視庁公報」では申請によるものと積極的指定によるものを特に区別して告示していないが申請によるものは、指定年月日、幅員、延長、場所等を一括して一覧表にして告示し、積極的指定によるものは図面によって告示している。しかしながら申請によるものうち図面が添付されているものが一部あること、図面告示の中には、小規模の部分的・個別的なものが一部含まれていることから、図面により告示されているもの全てが積極的指定建築線とはいえない。従ってここでは、図面告示の中から小規模で部分的なものは個別的として申請によるものと同一に扱い、それ以外のものを積極的・面的指定建築線とした。尚、集計に当っては、上述のごとく積極的・面的指定建築線の件数を確定した後、総件数からそれを差し引いたものを申請・個別的建築線とした。
- 18) 「東京都公報」は1944年11月~1949年12月が不明であるため、この間の建築線指定状況は明らかでないが、後にケーススタディとして扱う杉並区の建築線台帳によれば、この期間に、わずかではあるが申請建築線は指定されており、しかも、入手出来た1950年1月以降の「東京都公報」には建築線告示されていないのに、台帳では示されている。また、積極的指定建築線については、杉並区の指定図によっても、この期間には指定された形跡はないが、「東京府警視庁公報」及び「東京都公報」で告示されていない1942年1月~1944年10月の間である1943年に5件もの指定図がある。これらのことから、申請建築線に関しては終戦を迎えた1945年頃より指定はしたが告示はやめ、積極的指定建築線については、戦争が激化した1942年より「公報」での告示をやめ、1943年頃までは指定し、警察署で(あるいは利害関係者のみに対して)閲覧させていたものと考えられる。
- 19) 建築線指定の規模は、その指定範囲が、数街区にまたがるものを「大」とし、単街区程度のものを、「中」、部分的なものを「小」とした。
- 20) 指定状況図の作成は、「東京府警視庁公報」を資料としたが、杉並区、大田区については、区の建築線指定図をもとに、公報では足りない部分について補足した。
- 21) 伊東(1932)では、あらかじめ拡幅道路を設定し建築許可の申請が出されるたびに、個々に建築線の申請を提出させ、結果的に計画通りの道路空間を生み出そうとした例が紹介されている。
- 22) 一般に、耕地整理による街区の規模は30間(54m)×60間(108m)程度のもが多く見られるが、宅地化目的で耕地整理を行った場合、街区、画地等の設計基準がどのようなものであったか、又、補助道路を事業としてはどう考えていたのかなどについては明らかでない。
- 23) 耕地整理の事業プロセス中、長期化しているのは工事完了から換地処分の間が多く、この期間内かなりの宅地化が進行したものと思われる。
- 24) 東京市役所「帝都復興区画整理誌」(1932・3)によれば、区画整理工事中にかなりのバラック建築が行われ、その対策としての建築規制が検討されている。
- 25) 時期の区分は、3章と同様に①法改正(接線義務→接道義務)、②指定標準制定、③法改正(道路の定義の変更)がそれぞれ実施された年月によっている。
- 26) 「東京府警視庁公報」によると、積極的指定建築線は28件(内郊外新開地整理一般は26件)であったが、杉並区保管の指定図には1943年指定のものが5件あったことから、ここでは、それを加えた件数とした。尚、1943年つまり戦時中における「公報」には指定図を省略していたと考えられる。
- 27) これらの街区寸法は1/2,500の地図上の観察による大よそのものである。
- 28) 新設の場合、指定通りの幅員より小さいが、道路としては形成されたものが約16%あることから、これも含めれば、建築線指定による新設の道路形成率は76%となり、拡幅との差はなくなる。
- 29) 他の一人施行による耕地整理地区においても建築線指定がなされていない。(森崎一人施行地区、1932年認可)
- 30) ここでいう「街区」とは、耕地整理施行地区内における、幹線的な道路、既存道路、鉄道、河川等によって囲まれた部分をいう。
- 31) 建築線の指定図を、当時発行(1929年)の地図、(1/10,000)と照合してみると、未指定の街区には住宅等の建物が多く建ち、すでに、かなりの市街化がされているか、個人の大邸宅であるか、あるいは

山林や緑地等で急傾斜地である場合が多く、これらの場所を避けて指定されていることがわかる。

- 32) 堀江興「街路を新設改良する」建築文化(1976・5)によれば、1943年の東京都市計画街路は1,000路線余あり、その中には「細道路」(8~12m)も含まれているとしている。

文 献 一 覧

飯沼一省
1934 『都市計画』常盤書房

池口重凌
1940 a 「東京に於ける最近の建築線指定傾向」全国都市問題会議(編)『本邦都市発達の動向と其の諸問題(下)』pp. 1~34
1940 b 「建築行政に於ける土地関係の諸問題」全国都市問題会議(編)『本邦都市発達の動向と其の諸問題(下)』

池田 宏
1920 「都市計画と建築警察」『都市公論』3巻8号 pp. 2~29

石田頼房
1978 「新市街地形成の計画化に関する手法について」『総合都市研究』4号 pp. 63~78

伊東五郎
1932 「警視庁における建築線指定の状況」『建築雑誌』46巻553号 pp. 55~66
1933 「警視庁に於ける建築線指定に就いて」『都市公論』16巻6号
1934 「都市私道の統制」『都市問題』19巻4号 pp. 317~341

井上新二
1933 「袋地は困りもの」『都市公論』16巻6号

伊部貞吉
1921 「早稲田新宿浅草大火跡土地区画整理に就て」『建築雑誌』臨時増刊 35巻422号
1929 「土地区画整理論(三)」『建築雑誌』43巻527号 pp. 1~71

田内祥三
1921 「市街地建築物法及其の附帯命令の梗概—第三建築線」『建築雑誌』35巻412号 pp. 48~58

葛西奥羽之亮
1934 「市街地建築物法と土地相隣者の法律関係」『都市問題』19巻4号 pp. 211~226

菊地慎三
1924 「公費を投ぜずして実現すべき郊外の都市計

画」『都市公論』7巻7号 pp. 4~10

1928 「都市計画に関する普国法制及行政」『都市計画と道路行政』崇文堂出版部 pp. 45~74

玉置豊次郎
1974 『日本都市成立史』理工学社
1975 「大阪の都市形成と都市計画の特性」『都市計画』84号

東京府土木課
1926 「東京市外日暮里町の大火と土地区画整理」『都市公論』9巻2号

遠山正壽
1934 「交通緩和及自動車駐車を目的とする建築線後退」『都市問題』19巻4号

内務大臣官房都市計画課
1919 『都市計画調査委員会議事速記録』

中沢誠一郎
1922 「大阪における宅地整理概況」『都市公論』16巻6号 pp. 103~115

中村 綱
1938 「建築線活用の妙味」『都市公論』21巻7号

鳴海邦碩
1978 「街路空間の管理に関する制度的考察：徳川期江戸を中心として」『都市計画学会学術研究発表会論文集』13号 pp. 271~276

日本建築学会近畿支部都市計画委員会
1951 「土地利用計画調査に関する委託研究報告書」

日笠端・日端康雄
1978 『住宅市街地の計画的制御の方策に関する研究(I)』第1住宅建設協会

古川静夫
1930 a 「建築線指定に由る区画整理」『都市問題』11巻4号 pp. 149~153
1930 b 「建築線の指定と防火地区の完成(-)」『都市公論』13巻2号

水野源三郎
1933 「横浜川崎其の他の都市に於ける建築線の指定に就て」『都市公論』16巻6号

和田甲一
1933 「区画と建築線指定」『都市公論』16巻6号

1924 「プロシア建築線法」『都市公論』7巻2号 pp. 68~72

1926 a 「市街地建築物法の適用区域の拡張」『都市公論』9巻6号

資 料 一 覧

- 1929 b 「市街地建築物法主任官会議」『都市公論』
9巻9号 画課長通牒)『都市公論』20巻8号 pp. 150~151
- 1933 「焼失地に対する建築線指定による整理事
例」『都市公論』16巻6号 1939 「市街地建築物法施行令改正」(1839年1月
7日公布)『都市公論』22巻2号 pp. 90~94
- 1934 「市街地建築物法改正」(1934年4月6日公
布, 1935年2月1日施行)『都市公論』17巻6
号 pp. 119~120 東京府警視庁
1923~1943 「東京府警視庁公報」
警視庁
1929~1942 「警視庁統計書」
- 1935 「市街地建築物法施行令改正」(1934年12月
22日)『都市公論』18巻2号 pp. 124~125 東京市・都
1934 「東京都市計画報告・1」
- 1935 「市街地建築物法施行規則改正」(1934年12
月26日)『都市公論』18巻2号 pp. 125~127 1935 「東京都市計画報告・2」
1937 「東京都市計画報告・3」
- 1937 「建築線指定標準」(1937年7月内務省都市計
1943~1944 「東京都公報」