

東京近郊の宿場町起源の町並み構成に関する研究  
—その個性の継承に着目して—

A Study on the Townscape Composition Originating from Inn Towns in the Tokyo Area  
- Focusing on the Inheritance of its Individuality -

37-226159 佐橋慶祐

This study clarifies the direction of town development that maintains individuality while allowing for building renewal in former inn towns in the Tokyo area. By mapping eight inn towns there, focusing on the townscape composition (architectural use and form), it is clear that there are various types of building use and form, and that the townscape is formed by a mixture of these types of buildings. In this study, the individuality of the townscape composition is considered to be "private stores with a building form that integrates work and residence" and "a townscape with a narrow frontage and uniform height". In order to inherit these characteristics, it is considered effective to form a community between storekeepers of private and existing stores, and to adjust the number of high-rise buildings by setting some of them back from the street, or to set back only the upper part of the buildings.

## 第1章 序論

### 1.1 研究の背景

宿場町は主に江戸時代頃から繁栄したものが多く、現在はその当時の役割を果たすことがなくなっても、繁華街や観光スポットとなって大きく発展している地域も少なくない。歴史的な建造物が数多く残っている地域では、宿場町の歴史性を伝える文化財として保存されてまちづくりに活かそうという動きも見られる。

一方、東京近郊の旧宿場町においては、歴史・文化・伝統に関する記載が都市計画マスタープランに見られたり、NPO法人などによるまちづくり活動が行われていたりするものの、実態として町並み保全が進まない地域も多い。かつて宿場町が存在していたエリアは商業系の用途地域に指定され、また駅に近い立地が多いことから開発圧力が大きく、高層のマンションやビルの建設が進んでいる地域が多く見られる。

このような地域では建物更新を許容しつつ個性を維持したまちづくりを進めていくことが望ましい。このようなまちづくりを目指す上で、現在における宿場町の町並みを文脈化する必要がある。そうでなければ、旧宿場町の町並みは

無個性化し、宿場町ならではの建築形態や空間の特徴が失われてしまうのではないだろうか。

### 1.2 研究の視点

江戸期に栄えた宿場町を構成していた建物は町屋と呼ばれる職住一体型の形式が多かった。現在の旧宿場町においては、文化財としてそれが一部保存されているものもあれば、建物そのものは変化しつつも昔と同様に住宅と商業が一体となった形式のものや分離したもの、さらには近年の高層化したマンション・ビルなど様々な建築の形式で町並みが構成されているといえる。そこで本研究では、東京近郊の宿場町起源の町並みを、それを構成する建築の用途と形態に着目して分析し近年の特徴や傾向から旧宿場町の個性を捉える。本研究では、用途と形態から捉えた、通り沿いに建ち並ぶ個々の建築物の組み合わせのことを「町並み構成」という。

### 1.3 研究の目的と意義

本研究では、東京近郊の旧宿場町における建物更新を許容しつつ個性を維持したまちづくりに対する知見を得ることを大目的として、以下の2点を具体的な目的として設定する。

① 旧宿場町の現在の町並みの現状を建築の

用途と形態から分析してその特徴及び傾向を明らかにし、「町並み構成」の個性を捉えること

- ② 旧宿場町の「町並み構成」の個性を継承するという観点から、個人商店の新規担い手や高層建物の実態に基づき、今後の施策の方向性を明らかにすること

#### 1.4 研究対象地の選定

東京近郊の宿場町起源の町並み構成を第3章で比較し分析するにあたり、複数の旧宿場町を選定する。本研究では、江戸時代に日本橋を起点に整備された五街道沿いで栄えた宿場町のうち東京都心から約50km圏内の21の宿場町の中から対象地の絞り込みを行った。各宿場町において用途地域・指定容積率・道路の状況などの観点から以下の3つの基準を定めた。

- ① 街道沿いの指定容積率の半数程度が200%以下であり、高さ20m未満の低層建築が中心となっているものを除く
- ② 街道沿いの指定容積率の半数程度が500%以上であり、街道沿いの建築物の大半がすでにマンション・ビルで構成されているものを除く
- ③ 街道が両側3車線以上であるものを除く

上記の基準で選定した結果、千住宿、草加宿、粕壁宿、品川宿、板橋宿、浦和宿、上尾宿、府中宿の9つの宿場町に絞られた。

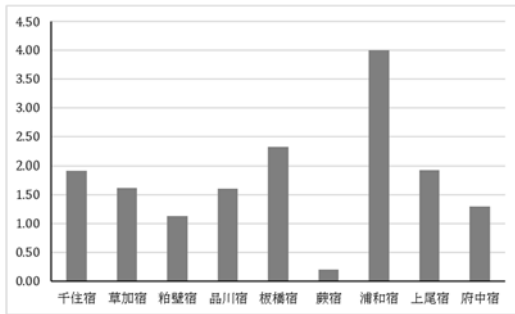


図1 街道沿い100mあたりに占める高層建物の軒数

最後に図1のように、本研究で問題意識として挙げた高層建物の建設が実際に現在見られるかどうかを分析し、蕨宿を除いた8つの宿場町を対象地とした。

#### 1.5 既往研究の紹介と本研究の位置づけ

既往研究を整理し本研究を位置づけると図2のようになる。本研究は以下の点で新規性があると考える。

- ・ 東京近郊の複数の旧宿場町を対象とし、建築の用途と形態に着目して町並みの特徴及び傾向を明らかにする点

- ・ 建築の用途と形態から捉えた、宿場町起源の町並みの個性から、現状をソフト・ハード面で分析し、今後のまちづくりに対する方向性を明らかにする点

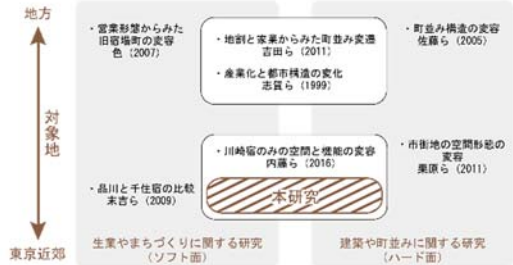


図2 既往研究と本研究の位置づけ

#### 1.6 研究の構成

本研究の構成は6章から成る。第2章では旧宿場町の現在に至るまでの基礎的な情報を把握する。第3章は目的①、第4章と第5章は目的②に対応しており具体的には、第3章では文献資料やマッピングによる分析を通して町並み構成の個性を捉え、次章以降ではケーススタディとして旧草加宿を対象に、その個性を継承するための施策の方向性を、第4章では個人商店の新規担い手の実態に、第5章では高層建物の実態に着目して考察する。

## 第2章 旧宿場町の現状

### 2.1 宿場町の概要

宿場町とは街道筋を中心として発達した集落都市で、江戸時代には幕府の交通政策の基礎を支える拠点として公式に認められた町である。江戸時代に整備された東海道、中山道、日光街道、奥州街道、甲州街道からなる五街道には197箇所もの宿場町がにぎわいをみせていたとされ、五街道以外の街道も合わせると宿場の機能を有した町は数多く存在していた。

### 2.2 時代背景と宿場町の変容

明治期になると宿駅制度の廃止と鉄道の開通によって、人馬の継立や宿泊施設の設備を備える宿駅機能が衰退し、交通の要衝としての機能が鉄道に取って代わることになった。さらに文明開化の時代が到来し、江戸時代の名残を残す町並みは現在のような観光の対象というのではなくむしろ前代の恥ずべき遺物として認識されていた。昭和初期まで、歴史的町並みの価値を認めようという意識は低く、伝統的な建築物である武家屋敷や商家をまだ利用してはいても取り壊すことにはためらいは少なかった。

高度成長期になると国内の観光需要が高まり、古い町並みが遺産として脚光を浴び、観光地として再生される地域が見られ始めた。1975年の文化財保護法の改正によって発足した伝統的建造物群保存地区の制度がその歴史的な町並み保存において一定の役割を果たしていた。

一方、そのような歴史的な町並み以外にもかつての宿場町の名残は現在にも残されている。商店などが集まる商業地としての特徴を引き継ぎ、現在でも商業系の用途地域に指定されていることも多い。また、3章の分析でも確認できるが、宿場町特有の、間口が狭く奥行きが長い短冊状の敷地や街区形状が今も数多く見られる。

### 第3章 宿場町起源の町並み構成の現状分析

#### 3.1 宿場町起源の町並み構成の分析

##### 3.1.1 宿場町起源の町並み構成の変遷の仮定

藤森(1988)によると、「江戸時代から昭和初期までの商店街の町並みのベースは、職住一体型の日本の伝統的な商店建築(蔵造・塗屋造・出桁造)で構成されていた」とあり、これは宿場町においても同様である。関東大震災以後、東京にはバラック商店を経て、看板建築(木造の2、3階の職住一体型の商店建築)が建てられる。

大嶋(1995)によると、戦後も関東大震災後と同様に後期看板建築が建設された、としている。その後1960年代以降にビルの建設ブームが到来し、職住分離型の商業の建築形態が出現したと考えられる。この頃には東京圏への人口流入が増え、集合住宅の建設も進んだと考えられ、近年に至るまでに高層化したマンション・ビルの建設が見られるようになったと思われる。

以上より4つのphaseに分けて、東京近郊の旧宿場町の町並み構成の変遷を仮定する(図3)。



図3 宿場町起源の町並み構成の変遷の仮定

##### 3.1.2 町並み構成のマッピング

###### 3.1.2.1 凡例の設定

旧宿場町の町並み構成を分析するにあたり、個々の建築物の用途を大きく住宅と商業に分けて高さとの掛け合わせにより、表1のように建物を分類してマッピングの凡例とした。

表1 マッピングの凡例

建築タイプ	高さの区分	
	20m未満	20m以上
住・商 個別住宅+1階商業	色なし	斜線
住・商 集合住宅+1階商業	色なし	斜線
住のみ 個別住宅のみ	色なし	斜線
住のみ 集合住宅のみ	色なし	斜線
商のみ 商業のみ	色なし	斜線
その他(学校・公共施設・工場等)	色なし	

###### 3.1.2.2 対象地におけるマッピング

千住宿、草加宿、粕壁宿、品川宿、板橋宿、浦和宿、上尾宿、府中宿の8つの宿場町についてマッピングを行った(図4、図5)。各宿場町に共通する点として、街道沿いのエリアごとに町並み構成の割合も変化する様子が伺え、駅に近いと商業のみの用途が増え、逆に駅から遠ざかると住宅系の用途が増えるという傾向が伺えた。

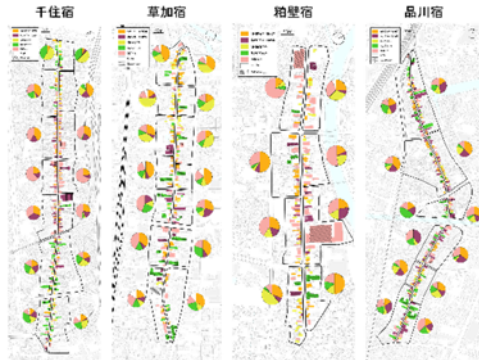


図4 町並み構成のマッピング(千住・草加・粕壁・品川)

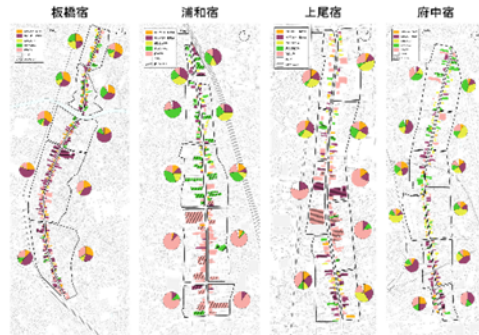


図5 町並み構成のマッピング(板橋・浦和・上尾・府中)

###### 3.1.3 街道沿いの敷地の間口の変化

街道沿いの敷地数の変化を捉えることで敷地の間口の長さの増減の傾向を読み取る。各宿場町で、高層マンションやビルの建設が盛んに行われとされる平成元年(1989年)から現在(2023)

に至るまでの敷地数の変化率を算出した(図6)。

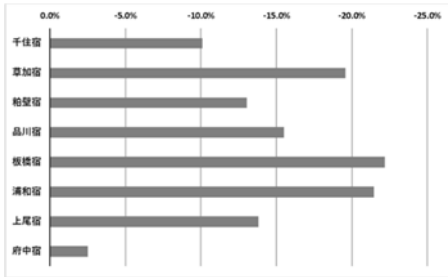


図 6 1989-2023 年の敷地数の変化率

### 3.2 宿場町起源の町並み構成の考察

#### 3.2.1 宿場町起源の町並み構成の類型化

各宿場町で、町並み構成で住宅の占める割合を横軸、商業の占める割合を縦軸として座標にプロットしたところ、図のようになった。(住宅の占める割合は、「個別住宅+1階商業」、「集合住宅+1階商業」、「個別住宅のみ」、「集合住宅のみ」の建物の軒数の合計の全体に占める割合を意味する)

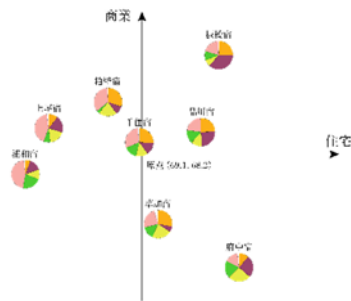


図 7 町並み構成の住宅・商業の占める割合(%)の座標

この座標上で各象限ごとに以下のように類型化を行った。

- ・ 職住一体型(第一象限)「住宅と商業を併用した建築用途の割合が大きい」
- ・ 専用商業型(第二象限)「商業のみの建築用途の割合が大きい」
- ・ 職住分離型(第三象限)「単独での建築用途の割合が大きい」
- ・ 専用住宅型(第四象限)「住宅のみの建築用途の割合が大きい」

東京の都心に近いかつて江戸4宿に含まれていた宿場町は、住宅と商業の用途を併用した建物が比較的多いことが伺え、板橋宿・品川宿はその傾向が一層強いと言える。千住宿は座標の中心部に近く、8つの宿場町の中では平均的な建築用途の構成であると言える。一方、浦和宿では住宅と商業を併用した建築物は少なく、図

5も考慮すると、エリアによっても商業と住宅が分けられて土地利用されているようである。

また、街道沿いの敷地数に関しては、図6より、1989年から現在に至るまでの35年間の間でおおよそ15%前後減少する傾向にあり、間口方向の土地が統合されて複数の建物が1つの建物に変化していると考えられる。8つの中で、板橋宿、浦和宿、草加宿では変化率が-20%前後と大きく、また図7の各象限ごとの傾向から、板橋宿では商業と住宅の用途を併用した集合住宅、浦和宿では用途を混合していないビルやマンション、草加宿では住居のみの集合住宅が間口を拡大させて建設されていると推測できる。一方、府中宿では建物更新の際の敷地の変化は少なく、第四象限に位置していることを踏まえると、8つの中では比較的小規模な個別住宅や集合住宅が立ち並んでいる傾向にあると言える。

#### 3.2.2 宿場町起源の町並み構成の個性とその傾向

ここで東京近郊の旧宿場町の町並み構成の昔からの特徴を個性として捉え、  
個性①：職住一体型の建築形式をもつ個人商店  
個性②：間口が狭く、高さが揃っている町並みとすると、近年の傾向として両者が失われる方向に変化していると言える(図8)。

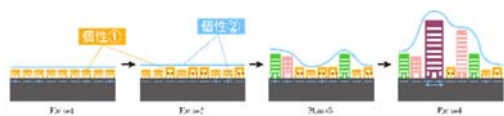


図 8 宿場町起源の町並み構成の個性

現在の東京近郊の旧宿場町の phase ごとの建物の状況について整理すると、phase1の建築物は少ないながらも文化財として保存されて現在にまでいくつか残されているものも見られる。一方、phase2の建築物は存続するか開発が行われるかの2つの展開が考えられ、存続する場合は敷地の間口の長さ・建物の高さに変化は起きず町並み構成に与える影響は少ない。開発される場合は phase3,4で見られる建築物が建てられるので、間口の統合や高層化、住宅もしくは商業のみの用途の建物が建設されて町並み構成に変化が生じる。phase3,4の建物はまだ建て替え時期が到来していないものが多く、存続し続けるため、phase2の建物が今後の街道沿いの町並み構成に大きく影響を与えると考えられる。

次章以降では町並み構成の2つの個性の継承を議論していきたい。第4章では個人商店の新規担い手の実態に、第5章では高層建物の実態



に着目して分析を行う。分析にあたり、(1) 個性①の商店建築が含まれるタイプの建築形式の割合がある程度存在するもの、(2) 間口の統合が行われてある程度規模の大きい phase4 のような建築物の建設が見られるもの、(3) 旧宿場町の町並み構成の元々の位置していたとされる第一象限から遷移してオリジナルな性質が失われつつある状態である、という条件に合致する草加宿をケーススタディの対象とする。

## 第4章 旧草加宿で個人商店の新規担い手が築く関係性

### 4.1 旧草加宿における商業の担い手の現状

草加市では、地域住民間のコミュニティの不足や公共不動産の利活用の必要性、都市型産業の不足といった状況を加味し、近年草加駅東口エリアを対象としてリノベーションまちづくりを進めていおり、第3章で述べた phase2 の建物がリノベーションまちづくりによって多数活用されている。このようなリノベーション物件の新規担い手4人に聞き取り調査を行い、地域内で築く関係性の分析を行った。

### 4.2 個人商店の新規担い手が地域内で築く関係性

#### 4.2.1 個人商店の新規担い手と既存店舗との関係性

既存の老舗店舗とリノベーションにより新たに生まれた担い手との間に障壁はなく、良好な関係を築いている様子が伺えた。さらにその店舗の店名を印字したパッケージのコーヒーの販売など店舗間のコラボレーションも見られ、老舗店舗にとっては宣伝効果にもつながりプラスの影響がもたらされていることが伺えた。また、リノベーション物件と既存の店舗との関係が人づてに地域内で広がる様子も伺えその効果として、看板や装飾には同じデザインや材料が多く確認できたことから、同じ雑貨屋が手掛けることで旧草加宿のエリアとしての統一感や一体感のようなものが生まれていることが伺えた。

#### 4.2.2 個人商店の新規担い手同士の関係性

リノベーションスクールに参加しているか否かによって関係性の深さに差が見られ、参加している場合は横のつながりにより継続してコミュニケーションを取り、良い影響を受けていることが伺える。他の店主に影響を受けて店を構えようと思ったという話から、リノベーションが新たなリノベーションを生み出すことも伺えた。一方で、リノベーションスクールに参加していない且つ他の店舗と距離が離れている物件

はあまり他と交流があるわけではないらしく、関係性は薄いことが伺えた。

### 4.2.3 個人商店の新規担い手と利用客との関係性

店舗の利用客は地域の住民が多く、常連のお客との密な関わりがあることが伺えた。また、リノベーション物件に対する自治体の関わり方も密なようで、お客さんとしての利用も多い一方で、エリアとしてリノベーションをブランディングしていく姿勢も感じられた。さらにある飲食店では、リノベーション前に働いていた縁でその後も来てくれている利用客がいるとのことで、リノベーション物件だからこそ生じた関係性も確認できた。

## 第5章 旧草加宿で高層建物が及ぼす景観への影響

### 5.1 旧草加宿の高層建物の実態

高層建物が景観へ及ぼす影響を分析するにあたり、まず旧草加宿における街道沿いの高層建物を図9のように番号を振り、それぞれについて基本的な情報を調査し実態を把握した。



図9 高層建物及び視点場の位置

ここで敷地の間口の長さや建物の高さの関係を表現するグラフを作成したところ図10のようになった。高層建物の敷地の間口の長さは様々な敷地で建てられているものが見られた一方で、敷地の間口の長さが30mを越えるものは建物の高さが35m以上のものに限られた。このことから、30mを超えるような長い間口である土地に建てられる建築物は高層建物の中でもより高い建物であることが多いことが伺える。

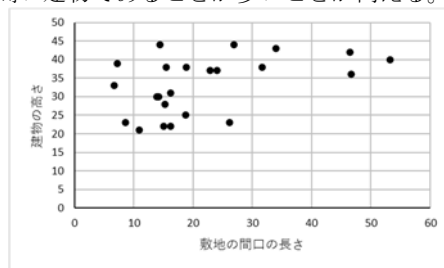


図10 敷地の間口の長さ(m)と建物の高さ(m)の関係

### 5.2 旧草加宿の高層建物のボリュームに関する景観への影響分析

5.2 では町並み構成の個性②の景観に大きな影響を及ぼす高層建物のボリュームに着目して分析を行う。

まず分析対象とする景観を、高層建物が位置している街区とは反対側の街道の歩道を歩く人から見る景観と定義する。

最初に旧草加宿の街道沿いに 50m の等間隔の位置に視点場を設けて、アからヒまでの 23 地点の景観を分析することとした(図9)。各視点場において東側と西側の両方の歩道の中心からまっすぐ街道方向を向いた時の視界をカメラで撮影し、その写真を分析対象とする。写真に写る高層建物の壁面の面積を、建物のボリュームが景観へ与える影響の度合いだと捉え、写真全体の面積を 100 とした時の数値を算出する。東側の歩道からと西側の歩道からの写真で算出した上記の値の合計値を 1 地点における 1 方向(北から南又は南から北)での町並みに及ぼす高層建物の影響の指標とし、それを景観インパクトと定義する。北から南方面、南から北方面の、アからヒまでの各地点の景観インパクトを算出して建物別に集計し、建物の街道からのセットバック距離との関係を表現すると図のようになった。

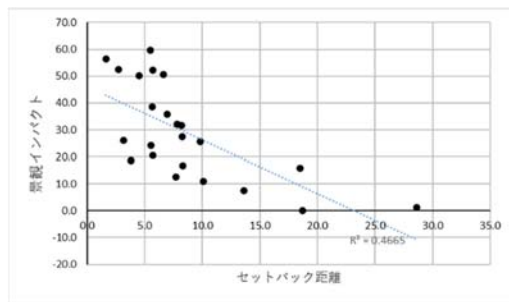


図 11 セットバック距離と景観インパクトの関係

この2つの変数の相関係数を算出すると-0.68となるので負の相関関係があると言える。

## 第6章 結論

### 6.1 宿場町起源の町並み構成の個性とその傾向

江戸時代から続く宿場町の町並み構成の現在までの変遷を4つのPhaseに分けて仮定し、それに基づき設定した凡例により本研究の東京近郊の8つの宿場町を分析したところ、職住一体型・専用商業型・職住分離型・専用住宅型のように類型化できることが明らかになった。

戦後に至るまでの町並みをベースとして町並み構成の個性を「職住一体型の建築形式をもつ

個人商店」、「間口が狭く、高さが揃っている町並み」と捉えると、近年の職住分離型や高層のマンションやビルの建設により、その個性は失われる方向に変化していることが伺えた。Phase1の建築物は文化財として保存されるものがある一方で、Phase2の建築物は更新の自由度が高く、今後の街道沿いの町並み構成に大きな影響を与えるとと言える。

### 6.2 町並み構成の個性を継承した東京近郊の旧宿場町のまちづくりの方向性

個性①「職住一体型の建築形式をもつ個人商店」の継承に関しては、旧草加宿ではリノベーションスクールなどの活動によりPhase2の建物を受け継ぐ新規担い手が多数見られた。リノベーション物件の出現は、既存店舗とのコラボレーションやリノベーション同士の相乗効果が見込まれ、地域へのメリットは大きいと考えられる一方、それらはまだ限定的でありさらに物理的に距離が近いという要因に過ぎないとも考えられる。多様な老舗店舗やその他の既存店舗と新規担い手の関係性の広がりを誘導できるように、新たなコミュニティの醸成や情報交換のプラットフォームの構築が望ましいと思われる。

個性②「間口が狭く、高さが揃っている町並み」の継承に関しては、旧草加宿では20m以上の高層建物が数多く見られたが、街道からの景観には違いが見られた。道路境界線から外壁のセットバックは景観へのインパクトが少なくなる一方で、町並みの連続性にはマイナスの影響になり、トレードオフの関係になることが明らかになった。両者を上手く調整させるようにセットバック型の建物の数を制限することや建物の上層部のみセットバックすることで町並みの連続性を担保しながら景観へのインパクトを減らすことができると思われる。ただ高層建物の建設を阻止すると言うよりは、町並み構成の個性②に見られるような敷地の間口の長さや高さの揃った景観への影響が少ない形でまちづくりを進めることが望ましいだろう。

### 主な参考文献

- ・ 外川淳(2016)『「昔の名残」が見えてくる！ 城下町・門前町・宿場町がわかる本』, 日本実業出版社, p197
- ・ 藤森照信ら(1988)『都市のジャーナリズム 看板建築』, 三省堂, p52
- ・ 大嶋信道(1995)『東京人 一九九五年四月号』, 都市出版, p68-73
- ・ 草加市自治文化部産業振興課リノベーションまちづくり推進係(2023)『SOKA RENOVATION MACHIDUKURI MAP 2023』
- ・ 草加市自治文化部産業振興課リノベーションまちづくり推進係(2020)『そうかりノベーションまちづくりレポート vol.5』