歴史的市街地における土地経営とオープンスペースの形態変化

宮 城 俊 作*

Typological Changes of Residential Open Space through the Process of Land Property Management in the Historic Urban Area

Shunsaku MIYAGI

摘要：近世都市に起源をもつわが国の歴史的市街地では、近代以前の宅地割が限定的な土地経営のもとで大きく変動せず、「にわ」としてのオープンスペースと家屋群がコンポジションを形成する空間構成が維持されてきた。土地の高度利用を目指した明治中期から昭和初期の土地経営は、土地所有単位の変更を伴わずに街区内部のビルトアップをもたらししたが、昭和20年以後は宅地の分割譲渡を経て個別の更新がすすみ、伝統的な空間構成が変質した。

序

近世都市に起源をもつわが国の歴史的市街地において、個々の宅地内部のオープンスペースは、その存在形態に一定の規則をもって存続してきた。この規則性は、各戸の独立性を保障しつつ低層高密度の集住を可能とする宅地割と、その上に展開する家屋群と「にわ」のコンポジションによって生成される。近代以前における空間の新陳代謝は、この規則性から大きく逸脱しない範囲内で繰り返され、オープンスペースの形態は大きな変化をうけることなく再生されてきた。これにはいくつかの理由が考えられるが、そのうち宅地の空間利用を規定する宅地割の形態と所有単位が、著しい変化を伴うことなく継承されてきたことに重要な意味があることはまちがいない。

周知のように江戸期の町人地では、宅地の多くが「沽券地」として町人所有のもとに売買・貸借が行われていた。ただし、これにはきわめて厳格な審査と規則が課されており、今日みられるような大幅な宅地割と所有単位の変化をもたらすことは稀であった。¹⁾しかし、土地経営即ち土地の所有と利用の形態に高い自由度を認めた明治期以降の近代的土地所有制度のもとでは、状況が一変する。既存の宅地割と条件としつつも、土地の高度利用を追求した所有権の行使と空間の利用形態の変化に伴い、オープンスペースの存在形態も変化を余儀なくされることになる。

以上のような経緯の理解のもとに、この小論では近代以降の歴史的市街地におけるオープンスペースの形態変化を土地経営と関連させながら追跡し、空間利用形態の変化を吸収し得た伝統的な空間構成システムとそれが破

綻する状況を考察することが目的である。具体的には、まず幕末から明治初期にかけての土地経営と宅地割の形態変化を概観した後、京都市の中心市街地を事例として近代以降の変化を考察する。つづいて、宅地割の変化にともなうオープンスペースの細分化と統合のパターンを抽出すると共に、特に戦後の土地経営にみられる特徴とオープンスペースの存続形態を検討してみたい。

1. 幕末から明治初期の土地経営と宅地割の変化

江戸期の町人地における沽券地の売買・貸借は、厳格な審査と規制のもとで行われていた。明治期に入ってもその慣習は残っていたものと考えられ、土地の所有構造や宅地割には大きな変化がなかったものと推察される。ここでは京都市中京区指物屋町（竹屋町通新町西入）を事例として、文化5年（1808年）から明治17年（1884年）までの土地所有構造と宅地割の変化を検討する。

表-1は『指物屋町文書』²⁾をもとに、宅地所有者の変遷と現在の宅地地番の対応関係を示したものである。明治17年については、宅地の貸借関係も併せて記してある。また図-1aには文化5年の『地面家建之図』をもとにして、当時の宅地割とオープンスペースの存在形態を復元してみた。

まず文化5年についてみると、宅地数は28区画で、このうち2区画が町中持地となっていた。その所有者構成は1筆所有が11人、2筆が6人、3筆が1人、合計18人であるが、所有者の居所はわからない。当時は裏借家とおぼしきものが1区画のみ（No.3）で、他はすべてが小規模商家もしくは職人の住居となっていたようである。

*千葉大学園芸部造園学科

下って明治3年（1870年）には宅地数が26区画となり、所有者は1筆が13人、2筆が6人の合計19人、町中持地が1区画という構成で大きな変化はみられない。

明治5年（1872年）には地租改正に先立って「地所永代売買の解禁」がなされ、土地取り引きに関する慣習が制度上は存在しなくなる。この間、明治3年から17年までの町内における宅地の所有権移動は、捕捉できるものだけで相続と思われるもの5件を含む21件であった。こ
表-1 中京指物屋町の幕末から明治初期における宅地所有者の変遷

No	文化5年	明治3年	明治10年	明治17年	現在の宅地	備考
1	平野屋伊兵衛	船本庄七	辻重右衛門	▲辻重右衛門	353	
2	丹屋権兵衛	町中	町中	△町中	354	
3	上栗屋ふさ	尾関清兵衛	尾関清兵衛	▲尾関清兵衛	355-2	○
				▲藤原孫三郎	355-1	○
4	大森屋清蔵	岡松伊兵衛	岡松伊兵衛	岡松松次郎	356	
5	松前屋文左衛門	矢野清助	矢野清助	▲矢野清助	358	
6	香具屋繁之丞	山本ひさ	山本ひさ	△町中	360	
7	町会所	坂根秀五郎	星賀伝七	▲星賀伝七	362	
8	丹屋久左衛門	北尾善八	北尾善八	北尾松次郎	364	
9	渡屋仁兵衛	伊藤文左衛門	伊藤勤兵衛	伊藤勤兵衛	366	○
10	松前屋文左衛門	伊藤勤兵衛	伊藤勤兵衛	△伊藤勤兵衛	366-1	○
11	平野屋伊兵衛	中村仁兵衛	伊藤勤兵衛	△伊藤勤兵衛	371	
12	香具屋繁之丞	藤原孫三郎	藤原孫三郎	▲藤原孫三郎	374	○
13	一文字屋忠兵衛	岩井嘉助	岩井嘉助	岩井文次郎	374	○
14	一文字屋忠兵衛	岩井嘉助	岩井嘉助	岩井文次郎	374	○
15	町中	矢野清助	矢野清助	▲矢野清助	376	
16	上栗屋ふさ	尾関清兵衛	尾関清兵衛	▲尾関清兵衛	375	
17	指物屋久左衛門	小栗うの	沢寅吉	▲中西しず	373	
18	平野屋伊兵衛	後藤次郎吉	後藤政七	▲後藤政七	372	
19	伊勢屋治兵衛	吉岡米次郎	後藤政七	▲矢野清助	370	
20	苗屋太郎兵衛	藤田伊祐	藤原松	▲藤原松	369	○
21	渡屋清六	藤田伊祐	矢野清助	▲矢野清助	368	○
22	丸屋惣七	藤田伊祐	矢野清助	▲矢野清助	368	○
23	渡屋清一郎	岡田雄治郎	岩垣雄治郎	▲岩垣雄次郎	367	○
24	種屋屋徳兵衛	岡田雄治郎	岩垣雄治郎	▲岩垣雄次郎	365-1	○
				▲岩垣雄次郎	365-2	○
25	大森屋清蔵	福井清七	福井まき	▲佐藤伊兵衛	363	
26	平野屋伊三郎	藤原孫三郎	藤原孫三郎	▲藤原孫三郎	361	
27	丹屋権兵衛	山本ひさ	山本ひさ	△藤原孫三郎	359	
28	丹屋六左衛門	鶴見善治郎	鶴見善治郎	△町中	357	

(注) ▲: 借家 △: 借地 ○: 宅地割変更

a 文化5年（1808年）
番号は表-1のNoに对应

b 昭和63年（1988年）

□ オープンスペース ■ 駐車場

図-1 中京指物屋町におけるオープンスペースの形態変化

のうち被譲渡者が町内居住者であるケースが16件と多数を占めている。この結果、明治17年には宅地数が25区画となり、所有者は1筆が10人、2筆が2人、4筆が2人、合計14人、町中持地が3区画であった。所有者の構成上は、町内居住者が8人で17区画、町外居住者6人が1区画づつ所有していることになり、後者はすべてが借地借家経営を行っていた。町内居住者の場合も町中持地3件を含む11件が借地借家であり、裏借家が存在しないにもかかわらず、17区画が不動産経営の対象となっていたことがわかる。

次に、各資料に記載されている宅地の間口幅と奥行長を比較することによって宅地割の変化を検討してみた。文化5年の28区画の中で、明治17年までに明らかな変化がみられるのは5例、10区画である。変化のパターンには、1区画が2つに分割されるケース（No.3）、2区画が1つに合併されるケース（No.9+10、13+14）、合併後に再分割されるケース（No.20~22、23+24）の3つがみられる。これらはいずれも宅地を間口方向に分割または合併することによって行われている。したがって、街路に面する間口の幅が変化するだけで街区の内部に独立した宅地が形成されることなく、裏行方向の空間構成は大きく変化しない。これは江戸期の公役賦課が宅地の間口幅を基準として行われていたことと関係しており、街路に間口を開かない宅地を形成することができなかったことのなごりであろう。この事例にはないが、裏借家を持つ場合であっても、表宅地を含めたひとつの宅地が土地経営の単位であったことが指摘されている。^{3) 4)}

さて、図-1bには昭和63年（1988年）の指物屋町における宅地割とオープンスペースを示してある。これをaと比較すると、一部の例外はあるものの、オープンスペースの縮小が個々の宅地における建築物の規模拡大によるものであることがわかるであろう。本町内ではこれまでのところ中層のビル建設が行われておらず、通りに面した主屋の背後に位置する「にわ」は小規模なものとなっはいるが、貴重なオープンスペースとして機能している状況がうかがえる。明治初期の具体的な様子を知る手がかりはないが、現状から判断すると幕末から明治初期にかけてオープンスペースの存在形態に変化があったとしても、それほど大きなものではなかったことが推察される。

このように借地借家等が多く、空間の利用形態が所有者の土地経営動向に左右されやすい場合でも、空間の基底デザインたる宅地割の形態が大きく変化しないあいだは、土地の高度利用を意図した空間形態をある程度は吸収することができていたようである。

2. 近代以降の土地経営と宅地割の変化

明治5年の土地取り引きの自由化に加えて、翌年の地

租改正によって、課税基準が宅地の間口幅から面積に転換された。これによって、土地経営の単位である宅地割が変化する素地が与えられた。ここでは京都市中京区内の3街区、下京区内の2街区を事例として、旧登記制度が施行された翌年の明治21年（1888年）から昭和63年までの土地所有構造と宅地割の変化を検討する。資料として旧土地台帳と現行の土地登記簿を利用し、宅地割の変化は市街地現況図（縮尺1/500）をベースマップとして、旧土地台帳付属地図と地籍図（大正元年⁵⁾、昭和63年）を併用して追跡した。

(1) 土地所有構造の変化

明治21年以降の所有権移動件数と原因をほぼ10年ごとにとりまとめてみると、昭和40年代以降には街区の立地に起因すると思われる差異が認められるものの、それまでは2地区において似かよった推移を示している。（図-2）移動原因のうち相続・贈与等は、それが直接の要因となって土地の経営形態が変化することは少なかったと思われるが、逆に売買によるものは常にその可能性を内在していると言える。⁶⁾これは、その時々々の社会経済状態を反映してばらつきがみられる。この中で特徴的なのは、昭和20年代に売買件数が著しく増加している点である。直接の原因は昭和21年の財産税、昭和25年の富裕税の課税実施に対応して宅地の分割譲渡が多数生じたことによるのであるが、後述するようにこれがひとつのキーポイントになる。

さて所有権移動の結果、属性別にみた所有者の構成は図-3に示した推移をたどる。筆数は昭和20年代の分割譲渡を反映して昭和40年には大きく増加しており、土地所有区画の細分化と宅地割の変化を予想させる。所有者の属性をみると、昭和20年までは自己の所有地に居住する者の割合が漸減し、その分は市内に居住する所有者が増加していた。これが昭和40年には居住者の所有になる

図-2 土地所有権の移動件数と移動原因の推移

図-3 土地所有者属性の推移

表-2 分筆・合筆件数の推移

年代区分	中 京			下 京		
	分 筆	合 筆	合 計	分 筆	合 筆	合 計
M. 21~44	7	0	7	8	3	11
T. 1~14	2	5	7	3	1	4
S. 1~10	5	1	6	7	3	10
S. 11~20	6	6	12	1	2	3
S. 21~30	19	4	23	18	11	29
S. 31~40	8	2	10	3	0	3
S. 41~50	6	0	6	8	7	15
S. 51~60	4	0	4	4	4	8
S. 61~63	2	0	2	0	2	2
合 計	59	18	77	52	33	85

図-4 宅地の分筆パターンと件数

ものが、筆数の増加分にほぼ等しい増加をみせており、借家借地経営の対象が居住者に分割譲渡されたことを裏付けている。その後昭和60年時点では、個人所有の件数が減少し、かわって法人所有の件数が増加する傾向にあることに留意しておきたい。

(2) 宅地の分・合筆と宅地割の変化

次に所有権の移動を伴って生じることの多い宅地の分・合筆と所有単位としての宅地割の変化、さらにその結果生成される宅地の形態をみてみよう。

宅地の分・合筆の件数を年代を追って登記簿から抽出してみると、前述のように分筆は昭和20年代にピークがあり、その他の年代区分ではそれぞれ10件以下にとどまっている。（表-2）一方、この昭和20年代の合筆は全部で15件あるが、このうち11件については、合筆直後に分筆されており、分割を前提とした所有区分の統合であったことがわかる。

つづいて昭和20年を境として分筆のパターンとその件数をみると、それ以前と以後でははっきりした特徴がみられる。即ち、昭和20年以前は短冊状の宅地を間口方向に分割するパターン（図-4 A）が多く、奥行方向に分割して裏宅地を形成するパターンが少ない。しかし昭和20年以降はこれが逆に、街路への接道条件を確保するためのロジを持つ裏宅地（D, E, F）が多数形成されたほか、街区の角地付近ではロジを持たなくても接道条件が満たされるような分筆（B）がみられる。

このような分・合筆活動の結果、所有単位としての宅地の形態は表-3に示したようにその構成が大きく変化している。明治21年に大部分を占めていた短冊状の基本

表－3 宅地の類型と件数の推移

宅地類型	M. 21	T. 1	S. 1	S. 20	S. 63
	97 103	91 91	80 77	77 76	64 66
	5 11	6	8	11 26	49 51
	0 4	0 4	1 6	9	34 41
	3 5	4 5	11	11	24
	1 3	1 3	1 0	1 2	1 2
	2	2	3	4	8
	1 2	1 3	2 6	1 2	0
その他	1 1	1 2	1 1	1 1	1 1
合 計	110 140	106 132	107 131	116 142	181 188

上段：中京、下段：下京

型宅地は、中京、下京共に約35%減少し、かわって筆数の増加に呼応するかたちで表宅地や裏宅地が著しく増加していることがわかる。また、中心業務地区に近接する下京の2街区では、昭和63年の時点で複数の基本型宅地を合併した大規模な宅地が目立ちはじめている。

ここで土地所有構造と宅地割の変化を関連づけてみると、昭和20年代に顕著となった宅地の売買と所有者属性の変化は、所有単位としての宅地の細分化、裏宅地の発生と連動していることが明らかであろう。この宅地割の変化は、さら地となったものを分割したのではなく、後述するように戦前に借地借家であったものを、その利用形態に応じて適宜分割したものがほとんどであった。京都市の中心市街地では、明治中期から大正期にかけて著しい人口の流入増加をみるが、これらの増加分の多くは、それまで必ずしも有効に利用されていなかった宅地の後部（＝街区中央部）をビルトアップすることによって吸収されていたと考えられる。つまり、現在の宅地割の形態を規定する条件が、明治、大正期に準備されていたことになる。

3. オープンスペースの形態変化

近代以降は宅地内部のオープンスペースが、前述した土地所有構造と宅地割の変化に伴って、その形態的意味を変容させている。ここでは、その形態変化のパターンを抽出してみたい。以下、前項でとりあげた京都市内の5つの街区を事例として、土地所有区分としての宅地割の変化がみられたケースと、特に戦後に著しい敷地利用形態の変化がみられたケースに分けて考察をすすめる。

(1) 宅地割の変化とオープンスペースの細分化・統合
対象とした街区において、明治21年以降に所有区分としての宅地割が明確に変化した68例（中京38例、下京30例）について、宅地割と敷地利用形態の変化を図－5にとりまとめている。起点となる明治中期の具体的な敷地利用形態を知る手がかりがないため、これらは旧土地台帳の記載から推定したものであり、また昭和20年以降のものは、空中写真⁷⁾の判読に基づくものである。

変化のパターンは、おおむね図中のaからfまでの6つに分類することができる。このうちaとeを除く4つのパターンでは、いずれも明治中期から大正、昭和初期に売買・合併を経て複数の長屋型借家経営の対象となっており、かなりの件数を占めている。それらが前述のように、昭和20年以降に分割譲渡もしくは一括買収されることになるのである。aは必ずしも売買を経ることなく、ひとつの宅地において後部のオープンスペースにハナレや貸家などが建てられる場合と、所有者が商売をやめた後に裏宅地に居を構え、表部分を借家借地とする場合があるようで、いずれも表と裏の空間利用が分離している。やはり、これが昭和20年以降に分割譲渡されるケースが多い。またeは隣接または背接する宅地の所有者が、自己敷地の拡大を求めて隣地の後部を買収合併するもので、多くの場合ハナレや業務空間としてビルトアップされる。

さて、このような宅地割の変化に伴うオープンスペースの形態変化をみると、明治中期には所有者の居宅はも

図－5 宅地割とオープンスペースの形態変化

とより、借地借家であっても短冊状の基本型宅地の後部に、まとまったかたちで存在していたものが、借家の建設によって個々のユニットに付随する小規模な「にわ」と通路としてのロジに細分化、変質していることがわかる。しかしその変化は、それまで有効に利用されていなかった裏の空間、即ち街区中央部のビルトアップによるものであり、江戸期にも一部に裏借家として存在していたものである。土地の高度利用を目指して表と裏の空間利用が分離した段階と言えるであろう。この変化の段階ではオープンスペースが細分化されてはいるものの、それらがロジ空間と共に規則的に配列されることによって、ある程度環境維持機能を確保し得ている。

ところが、昭和20年以降にこれらのユニットが居住者に分割譲渡されるようになると、細分化された宅地において個別の更新が行われ、オープンスペースの形態が著しく変化する。それまで「にわ」としての体裁を維持し

てきた空間は、接道部分や住棟間の細長い空地に形を変え、単なる建て詰まりの状態へ移行する。これは「にわ」から「すきま」へのオープンスペースの変質である。

一方これまでのところ件数は多くないが、細分化された宅地が法人によって一括買収されて宅地の合併が行われると、それまで小規模な家屋群と「にわ」、ロジ等によるコンポジションとなっていた空間構成は、大規模な単体構造物によるそれへと変化する。その結果、「にわ」やロジはやや規模の大きな「すきま」として統合されるか、あるいは所有者の投機的意図をはらみつ一つ一点にオープンスペースとして駐車場経営の対象となっている。この傾向は今後さらに拡大してゆくものと考えられる。

(2) 昭和20年以降の土地経営と敷地利用の形態

昭和21年以降に撮影された空中写真と現地踏査によって、宅地割に変化はないが、敷地利用形態の著しい変化が確認された事例を抽出した。これらの事例について、土地所有権の移動、土地経営形態、宅地内のオープンスペースの存在形態の変化を土地登記簿と現地踏査によって調査した結果を図-6及び表-4に示す。

昭和21年(1946)の時点において、所有者の居宅または借地借家となっていた84例(中京40例、下京44例)のうち、5例を除いて他はすべて昭和63年までに何らかの原因で所有権が移動している。これには図中に示した4つのタイプがみられ、その結果(1)~(12)の土地経営の類型が確認されている。この中で特徴的なのは、借地借家であったものを居住者が買い取ったケースや外住者が買い取った後に転入したケースを含めて、居住者が自己の所有地において専用住宅または生業スペースを併せもった住宅を増築あるいは建て替えたケース(1)(2)、主として昭和40年以降に法人による買収の後に建て替えて業務専用化するケースの2つである。この他に法人や外住相続者によるテナントビル⁸⁾の経営(7)~(9)、13例)、駐車場経営(11)(12、11例)などが目立つ。

これらのケースは、敷地後部のオープンスペースを喰いつぶすかたちで増築した9例を除けば、その他はほとんどが単体の建築構造物への全面的建て替えを行っている。対象とした街区の用途地域指定は、商業地域(容積率制限400%、高度制限31m)もしくは近隣商業地域(300%、20m)であることから、建て替え後は中層のいわゆる「センベイビル」の形態をとるものが多い。宅地の分割・統合を伴わなくとも、このようなケースでは従前の「にわ」空間が部分的にでも存続することがまれである。⁹⁾ このため、表-4に示したオープンスペースの存在位置に基づく敷地利用形態の件数からもわかるとおり、オープンスペースは「にわ」としてよりも、建築物側面の「すきま」や通路、あるいは駐車スペースとしての接道空地となる。ちなみに、建築物背後に残るオープンスペースは、中京で4例、下京で7例、計11例が確認されたが、

図-6 空間利用形態の変化と土地経営の類型
表-4 土地経営形態と敷地利用形態の対応

土地経営形態	専用住宅・ 住居・生業	業務専用	テナント ビル経営	分譲マン ション	駐車場 経営	合 計
■	2 / 1	0 / 1	0 / 2			2 / 4
■	1 / 0	1 / 4	0 / 1			2 / 5
■	2 / 0					2 / 0
■	0 / 1	4 / 1				4 / 2
■	1 / 0	2 / 3	2 / 5			5 / 8
■	0 / 2	1 / 2	0 / 1			1 / 5
■	1 / 0	0 / 5				1 / 5
■	3 / 2	0 / 1	0 / 1			3 / 4
■		2 / 0	1 / 0	1 / 1		4 / 1
■	2 / 1	1 / 0		0 / 1		3 / 2
■				0 / 1		0 / 1
■	1 / 0					1 / 0
■	3 / 4					3 / 4
■	1 / 0					1 / 0
■					8 / 3	8 / 3
合 計	17 / 12	11 / 17	3 / 10	1 / 3	8 / 3	40 / 44

■ オープンスペース 単位: 件数(中京 / 下京)

そのうち植栽が施され、「にわ」の体裁をそなえるものは3例にとどまる。このように、宅地の細分化と統合を経た個別更新の場合とほぼ同様の傾向が認められる。

結 語

今日まで存続してきた京都市内の歴史的市街地では、遅くとも近世中期までには、空間構成を規定する宅地割が形成されていたものとされている。限定された事例ではあるが、中京指物屋町における幕末から明治初期にかけての土地経営にみるように、近代初頭には基底デザインたる宅地割に大きな変動がなく、宅地内のオープンスペースは規模の縮小がみられるものの、家屋群とのコンポジションを形成する基本的な空間構成のシステムは変化していない。

しかし、土地所有区分の変更と所有権の移動に高い自由度を保障した近代的土地所有制度のもとでは、土地所有構造と宅地割の形態に著しい変化が生じる。空間利用の側面からは、この変化がまず宅地後部に存在したオープンスペースをビルトアップするかたちで現われ、いわゆる表と裏の空間利用の分化が確立する。これによってオープンスペースは細分化するが、家屋群とのコンポジションはやや矮小化されて維持される。この段階では土地の利用と所有の区分単位が一致しておらず、空間構成の個別的な変化には至らない。

ところが、これら明治中期から昭和初期にかけて準備された土地の高度利用システムでは、昭和20年以降に宅地が分割譲渡され、利用と所有の単位が一致するに及んで空間構成の個別更新がすすみ、オープンスペースの「にわ」から「すきま」への変質が顕著となる。さらに昭和40年代以降は、細分化された宅地の統合やオリジナルな形態を維持してきた宅地において、業務機能を内包した土地経営が目立ちはじめ、単体建築物への更新によるオープンスペースの「すきま」化は、より規模を拡大して進行している。

いわゆる町家型の住宅によって構成されていたわが国

の歴史的市街地では、個々の宅地内のオープンスペースが街区内部に「にわ」として存在する。これが一定の規則性のもとに連続することによって、街区内部の環境維持機能を個々の宅地において享受できる空間構成になっていた。本稿において指摘した近代以降の土地経営の動向とこれに伴う宅地割の変化は、この空間構成を解体する方向に作用してきたと理解することができる。

文献及び補註

- 1) 秋山國三・仲村研：近世京都における家屋敷の売買と譲りの実態、『京都「町」の研究』、法政大学出版局、1975、301-365.
- 2) 本稿で用いた指物屋町に関する史料は以下の4点であり、いずれも京都市歴史資料館架蔵の写真版による。
文化5年『地面家建之図帳』
明治3年『券状控帳』
明治10年『改正地券帳』
明治17年『上京区第二十三組指物屋町戸籍』
- 3) 玉井哲雄：町屋敷内部の構造と町人地の変質－江戸町人地の研究(4)、日本建築学会論文報告集255、1977、117-123.
- 4) 矢守一彦：『都市プランの研究』大明堂、1970、336-342.
- 5) 稲津金太郎：『京都市及び周辺町村地籍図』京都地籍図編纂所、1912.
- 6) 近年の地価高騰によって、相続・贈与時に納税目的で売買が行われ、結果的に土地経営の変化が生じることがある。この場合、直接的原因是売買と考えておきたい。
- 7) 使用した空中写真の撮影年代は、1946年、1961年、1967年、1977年、1982年、1987年である。
- 8) これには賃貸共同住宅を含んでいる。
- 9) 宮城俊作：歴史的市街地の空間更新と「にわ」の存続形態、造園雑誌52 No.5、1989、55-60.

Summary : The original pattern of residential lot subdivision in the historic urban area has been maintained without major changes of its typology even through frequent transactions of land property in the early stage of the modern age. The changes recognized in the space composition of each residential unit in the prewar decades took mostly the form of filling up the open spaces with houses for rent in the rear part of the lot keeping the unit of land ownership undivided. Although broken into small pieces of "niwa" (yard or garden) space and small alleys, the residential open spaces would still be maintained as a key element of the space composition of each unit. However, the tradings of land property in the postwar decades, particularly those with subdivision of the former rented house lot and merger of multiple lots chiefly by corporate organizations as well, have generated the condition which led to the typological changes of the open space in its spatial meaning through the process of individual space renewal in the later years. It is the change of the open space that has spatial meaning of not the compositional character in the space structure built in the traditional setting, but the mere residual space left around a single building unit with the function of utility space at most.