

高密度市街地における隣地利用と画地統合の実態

—人口減少期の北九州市を事例として—

本木 光

1. はじめに

小規模区画が密集する市街地は、道路幅員も狭く、接道が不十分な建物も多いため、更新が難しい。日照や通風などの住環境の課題もあり、区画整理等によって生まれた新市街地と比べると、住み替えや地区外からの人口流入が少ない。その結果、人口減少と高齢化が進行し、空き地・空き家が増加、さらに住環境が悪化するという悪循環に陥っている。

そういった高密度な市街地において、空き地となった隣地の利用や取得による画地の統合は、小規模な区画の解消という点で住環境改善に繋がる。米国では、ランドバンクが展開する隣地優先譲渡が、人口減少地区の改善の一助となっている^{1),2)}。我が国では、特定の制度や主体による空き家・空き地への戦略は少ないが、居住者による自助努力的な空き利用が期待される。本研究で対象とする北九州市では、高密度住宅地の住環境上の課題が指摘されている。志賀³⁾らは、斜面地住宅地に着目し、その地区特有の地理的な条件から、住宅地の空洞化と住環境悪化の実態を明らかにしている。賀来⁴⁾、田中⁵⁾らは、平地の計画的な高密度住宅地でも、住環境上の課題を抱えていると指摘し、今後の衰退が予想される地区の抽出とその要因を挙げた。一方、本木⁶⁾は、若松区の桜町地区を対象に、そういった地区でも居住者主体の空き利用によって、住環境の改善が成されていることを事例に挙げ、その空き利用の特徴を述べている。

増加傾向にある地域の空き家・空き地は、見方によれば高密度市街地の住環境再生につながると考えられる。しかし、その発生要因についての知見は、十分とは言えない。そこで本研究は、衰退が激しいと指摘された北九州市の平地の高密度な計画的市街地を対象に、地域居住者主体による空き家・空き地利用の特徴と発生する要因を明らかにすることを目的とする。

本研究では、住宅地図からベースマップを作成して分析を行うこと、土地の一体的な利用に着眼点を置くことから、「画地」形態の変遷に着目して研究を行う。具体的には、2章で既往研究から対象地区の選定と対象空き画地利用の分類を行い、3章で対象地区の全体

的傾向を街区や画地の構成などの物理的な特徴から分析する。4章では空き画地の利用統合事例の特性を地域の不動産や居住者への聞き取り調査より、社会的な視点から分析し、5章で高密度市街地における画地の利用統合を中心とした特性と課題を整理する(図1)。

本研究で用いる特徴的な用語を定義する。「敷地」は土地の所有界のこと。「画地」は1世帯による土地の利用界とし、複数棟ある場合でも住宅地図場の名字の表記が同一であれば1つの画地とみなす。また、長屋は1世帯が利用する住戸を1つの画地と見なす(図2)。「画地統合」は1世帯によって2つ以上の画地が一体的に利用されるようになることとする。

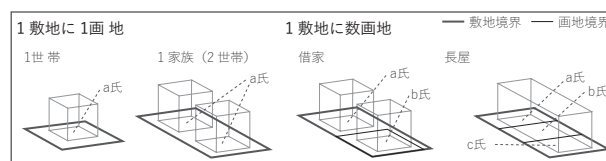


図1. 画地の定義

2. 調査対象地区の整理と有効な空き画地利用の分類

2-1. 調査対象地区の選定と概要

対象地区は、既往研究⁴⁾で定義された「課題地区」の中から平地の計画的市街地のみを対象とする。課題地区とは、建物更新の停滞による防災性の低下が問題視される地区として北九州市域の全1499町丁から抽出された高密度市街地のことである。結果的に本地区は、空き家・空き地の増加や住環境の悪化が地区の衰退を促している。図3に対象地区の分布を、表1に各地区で基盤整備として施行された事業を示す。地区の衰退は、中心市街地から距離があることに加え、旧法に則らない、各旧町市による計画や耕地整理法で形成されたことが要因の一つとして考えられる。

2-2. 調査対象とする有効な空き画地利用の分類

空き画地利用を行う主体が同一地域内居住者であるかどうかという点と小規模画地を改善する画地統合が行われるかどうかという点に着目し分類する。(図2)同一地域内居住者による空き画地の利用として、①隣画地利用、②飛び画地利用、③移転利用の3つが考えられる。ただし②、③は、画地統合が起きない利用も対象としている。また、④同一地域外居住者による画

地統合を伴う空き画地利用も対象に含めた。④は、建蔽地利用なのかどうかで分けた。

表1. 対象地区で施行された事業の概要

| 事業名称 | 説明 | 数 |
|-------------------|--|----|
| (旧法改正以前の) 町市の独自事業 | 明治20年代から昭和6年の旧都市計画法(旧法)改正以前の頃に、各市町村において道路や商業地、住宅地の市街地の整備や開発を、市街割り、市区設計、耕地整理といった名前で行った事業。 | 12 |
| 埋立事業 | 埋立によって市街地を形成した事業。若松市での明治後半から昭和初期にかけて若松築港会社によって行われた。 | 4 |
| 耕地整理事業 | 大正後半に耕地整理法を適用して市街割りが行われた。大正7年の戸畑市での事業が、北九州市域初の土地区画整理事業に位置付けられている。(町市の独自事業の耕地整理とは異なる) | 4 |
| 旧区画整理事業 | 昭和初期までの旧都市計画法に基づいて行われた土地区画整理事業。 | 15 |
| 漁村移転事業 | 1950年頃に旧都市計画法に基づいて行われた集落移転事業。小倉北区で見られ、埋立によって形成された。 | 1 |

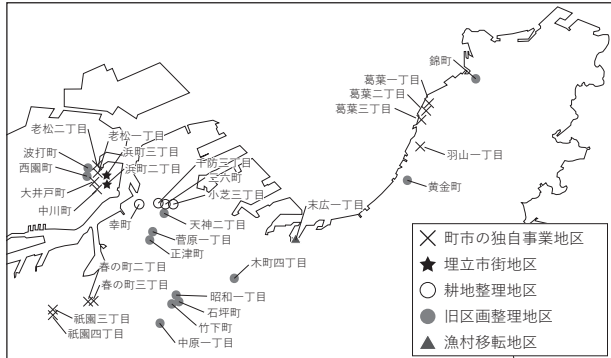


図2. 対象地区の分布

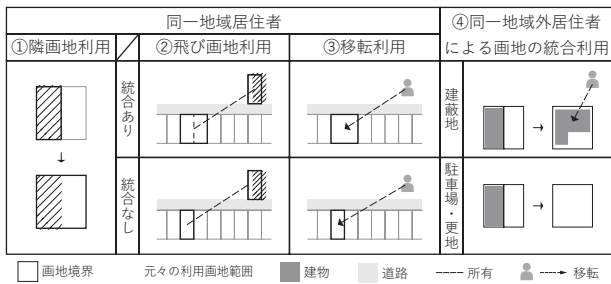


図3. 空き画地利用の分類

表2. 対象地区の概要と空き画地利用件数の内訳※1,2

| 行政区 | 町丁目 | 地区名 | 事業時期(事業名称) | 面積(ha) | ①隣画地 | ②飛び画地所有 統合あり 統合なし | ③移転利用 統合あり 統合なし | 統合件数 | 画地統合割合 (件数/ha) | 画地統合 割合備考 | ④同一地域外居住者による画地統合 | | | | | 画地統合 住民率 | | |
|-------|--------|--------------------------|-------------------------------|---|--------------------|----------------------|--------------------|------|-------------------|--------------|------------------|------|--------|---------|------|-------------|------|------|
| | | | | | | | | | | | 建築地 | 建築地率 | 更地・駐車場 | 更地・駐車場率 | 土地利用 | | 土地利用 | |
| 門司 | 羽山一丁目 | 町市の独自事業地区 | M40.8-T13.5 市区設計 | 4.80 | 13 | 1 | 1 | 13 | 2.71 | 48.4 | 7 | 1.46 | 4 | 0.83 | 1.75 | 1.86 | | |
| | 葛葉一丁目 | 町市の独自事業地区 | M40.8-T14.5 市区設計 | 6.39 | 19 | | | 19 | 2.97 | 50.5 | 13 | 2.03 | 13 | 2.03 | 1.00 | 1.46 | | |
| | 葛葉二丁目 | 町市の独自事業地区 | M40.8-T14.5 市区設計 | 5.80 | 11 | | | 11 | 1.90 | 42.0 | 4 | 0.69 | 11 | 1.90 | 0.36 | 2.75 | | |
| | 葛葉三丁目 | 町市の独自事業地区 | M40.8-T14.5 市区設計 | 3.57 | 10 | | | 10 | 2.80 | 49.2 | 5 | 1.40 | 7 | 1.96 | 0.71 | 2.00 | | |
| | 鐘町 | 旧区画整理地区 | S22.10-S32.4 門司被災復興 | 4.19 | 18 | 1 | 1 | 1 | 19 | 45.3 | 62.9 | 8 | 1.91 | 11 | 2.62 | 0.73 | 2.38 | |
| | 黄金町 | (旧)区画整理地区 | S34.3-S45.10 大里区画整理 | 6.93 | 16 | 2 | 2 | 18 | 2.60 | 47.6 | 18 | 2.60 | 15 | 2.16 | 1.20 | 1.00 | | |
| 小倉北 | 木町四丁目 | 旧区画整理地区 | S4.8-S15.6 柴川西部区画整理 | 5.05 | 12 | | | 1 | 12 | 2.38 | 45.8 | 22 | 4.36 | 20 | 3.96 | 1.10 | 0.55 | |
| | 末広一丁目 | 漁村移転地区 | S25-S44 埋立 | 2.53 | 3 | | | 3 | 1.18 | 36.4 | 5 | 1.97 | 4 | 1.58 | 1.25 | 0.60 | | |
| 若松 | 浜町二丁目 | 埋立市街地区 | M44-T16 埋立兼埋立の部分のみ | 3.22 | 17 | | 1 | 2 | 17 | 5.28 | 68.8 | 8 | 2.48 | 12 | 3.73 | 0.67 | 2.13 | |
| | 浜町三丁目 | 埋立市街地区 | M44-T16 埋立兼埋立部分を除く | 5.04 | 35 | | | 1 | 35 | 6.94 | 81.9 | 9 | 1.78 | 5 | 0.99 | 1.80 | 3.89 | |
| | 老松一丁目 | 町市の独自事業地区 (埋立と近似な街区割) | M44-T6 市街割 M43.2-S13.12 埋立 | 1.97 0.17 | 4 | | | 4 | 2.03 | 43.1 | 9 | 4.56 | 5 | 2.53 | 1.80 | 0.44 | | |
| | 老松二丁目 | 町市の独自事業地区 (埋立と近似な街区割) | M44-T6 市街割 M43.2-S13.12 埋立 | 2.47 0.77 | 8 | | | 8 | 3.24 | 52.6 | 4 | 1.62 | 5 | 2.02 | 0.80 | 2.00 | | |
| | 大井戸町 | 町市の独自事業地区 | M44-T6 市街割 | 4.34 | 20 | 1 | 1 | 21 | 4.84 | 65.3 | 11 | 2.54 | 6 | 1.38 | 1.83 | 1.91 | | |
| | 中川町 | 町市の独自事業地区 | M42.1-M42.6 市街割 | 5.21 | 10 | 1 | 1 | 11 | 2.11 | 43.7 | 5 | 0.96 | 16 | 3.07 | 0.31 | 2.20 | | |
| | 波打町 | 旧区画整理地区 | S6.10-S29.12 栄盛川区画整理 | 5.67 | 18 | 2 | | 1 | 20 | 3.53 | 54.9 | 10 | 1.76 | 6 | 1.06 | 1.67 | 2.00 | |
| | 西園町 | 旧区画整理地区 | S6.10-S29.12 栄盛川区画整理 | 6.65 | 12 | 2 | | 14 | 2.11 | 43.7 | 15 | 2.26 | 17 | 2.56 | 0.88 | 0.93 | | |
| | 春の町二丁目 | 町市の独自事業地区 | T13.1-S2.3 尾倉耕地整理 | 4.27 | 10 | | 2 | 1 | 10 | 2.34 | 45.5 | 15 | 3.51 | 15 | 3.51 | 1.00 | 0.67 | |
| | 春の町三丁目 | 町市の独自事業地区 | T13.1-S2.3 尾倉耕地整理 | 4.91 | 8 | | | 1 | 9 | 1.83 | 41.5 | 7 | 1.43 | 11 | 2.24 | 0.64 | 1.29 | |
| 八幡東 | 砥園三丁目 | 町市の独自事業地区 | T13.1-S2.3 尾倉耕地整理 | 3.15 | 14 | | 1 | 14 | 4.44 | 62.2 | 10 | 3.17 | 8 | 2.54 | 1.25 | 1.40 | | |
| | 砥園四丁目 | 町市の独自事業地区 | T13.1-S2.3 尾倉耕地整理 | 4.65 | 6 | | 1 | 6 | 1.29 | 37.2 | 9 | 1.94 | 8 | 1.72 | 1.13 | 0.67 | | |
| | 石坪町 | 旧区画整理地区 | S7.3-S19.4 梶田区画整理 | 6.76 | 19 | 3 | 1 | 22 | 3.25 | 52.8 | 22 | 3.25 | 10 | 1.48 | 2.20 | 1.00 | | |
| | 竹下町 | 旧区画整理地区 | S7.3-S19.4 梶田区画整理 | 4.85 | 11 | | | 11 | 2.27 | 45.0 | 18 | 3.71 | 11 | 2.27 | 1.64 | 0.61 | | |
| | 中庵一丁目 | 旧区画整理地区 | S9.10-S17.1 中畑区画整理 | 3.05 | 8 | 1 | | 9 | 2.95 | 50.4 | 4 | 1.31 | 8 | 2.62 | 0.50 | 2.25 | | |
| | 昭和一丁目 | 旧区画整理地区 | S7.3-S19.4 梶田区画整理 | 5.23 | 14 | 1 | | 15 | 2.87 | 49.7 | 14 | 2.68 | 8 | 1.53 | 1.75 | 1.07 | | |
| | 戸畑 | 小笠三丁目 | 耕地区画整理地区 | T7.9-T11.10 第1耕地整理 S4.12-S16.1 北三六区画整理 S10-S14 中原西部区画整理 | 4.76 3.6 1.9 | 1.1 7 | | | 1 | 8 | 1.68 | 40.3 | 13 | 2.73 | 10 | 2.10 | 1.30 | 0.62 |
| | | 幸町 | 耕地区画整理地区 | T7-T8 第1耕地整理第2工区 T9-T11 第2耕地整理 | 2.70 2.2 | 0.5 8 | | 1 | 8 | 2.96 | 50.4 | 13 | 4.81 | 9 | 3.33 | 1.44 | 0.62 | |
| | | 三六町 | 耕地区画整理地区 | T7.9-T11.10 第1耕地整理 S4.12-S16.1 北三六区画整理 | 4.92 3 | 1.3 14 | | | 3 | 14 | 2.84 | 49.5 | 19 | 3.86 | 12 | 2.44 | 1.58 | 0.74 |
| | | 千防三丁目 | 耕地区画整理地区 | T7.9-T11.10 第1耕地整理 S4.12-S16.1 北三六区画整理 | 7.62 2.8 | 4.8 33 | | | 1 | 34 | 4.46 | 62.3 | 21 | 2.76 | 10 | 1.31 | 2.10 | 1.62 |
| 天神二丁目 | | 旧区画整理地区 | S5.12-S9 沢見区画整理 | 5.75 | 11 | 1 | 1 | 12 | 2.09 | 43.5 | 12 | 2.09 | 10 | 1.74 | 1.20 | 1.00 | | |
| 正津町 | | 旧区画整理地区 | S5.12-S9 沢見区画整理 | 4.43 | 10 | | | 2 | 10 | 2.26 | 44.9 | 5 | 1.13 | 5 | 1.13 | 1.00 | 2.00 | |
| 菅原一丁目 | | 旧区画整理地区 | S7.8-S13 沖台区画整理 | 5.82 | 8 | | | 8 | 1.37 | 37.9 | 4 | 0.69 | 13 | 2.23 | 0.31 | 2.00 | | |

3. 空き画地利用の物理的特性

各対象地区の空き画地利用の件数を表2に示す。地区別に見ると、埋立市街地区で同一地域内居住者による空き画地統合の発生割合が高い傾向にある。また、旧町市の独自事業によって整備された地区(以下町市の独自事業地区)と旧区画整理地区は、各町市の計画に違いがあるため、地域ごとに偏りが見られるが、若松区と門司区に高い傾向となっている。

また、全体的に画地統合は、同一地域内居住者によるものが多く、同一地域内居住者による住環境再生が行われている。また、その中でも隣画地利用が最も多い。さらには、統合されると建物利用される傾向があり、画地の統合が土地利用の更新を促している。

次に代表的な地区による比較分析を行う。①, ②, ③の画地統合の発生割合が高い地区として浜町二・三丁目を、低い地区として砥園四丁目を抽出する。また、砥園四丁目に対しての同一地域内の比較として割合の高い砥園三丁目を挙げる(図5)。割合の高い3地区は、比較的街区や画地の形状が整形であることが特徴的である。加えて浜町二・三丁目は裏宅地^{※3}があるが、街区の奥行きが短いため、手前の画地を統合するだけで簡単に接道不良や狭小画地を改善できる。このことが画地統合を生じさせやすい要因の1つと考えられる。また砥園三丁目は、四丁目よりも街区が小さい。一方で砥園四丁目は、街区が大きいことから屈曲した狭あい道路が多く、複雑な画地形状を生じさせている。このことが画地統合が生じにくい要因と考えられる。

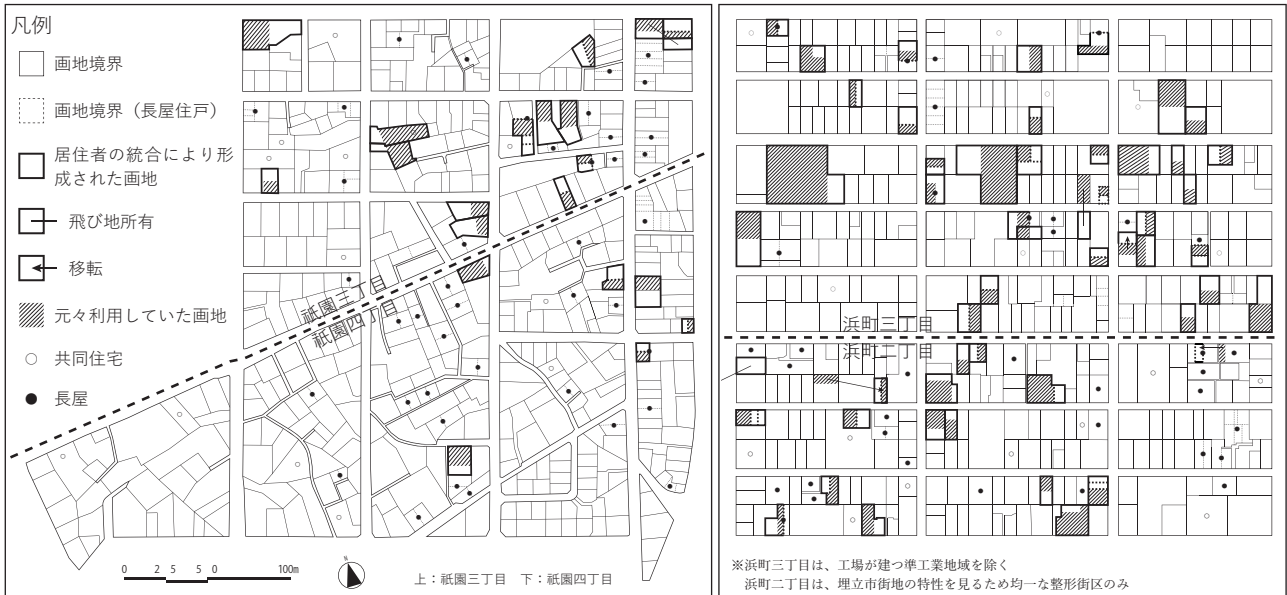


図4. 同一地域内居住者による空き画地利用事例の位置と街区・画地形状との関係

4. 空き画地利用の事例と地区の社会的特性

3章より街区や画地の形状が整形である地区で空き画地利用が多いことが分かった。特に若松区の埋立市街地区でその傾向が強い。

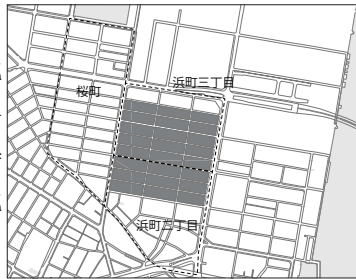


図5. 埋立市街地区の対象地区

本章では若松区の埋立市街地区（図6）を対象に利用の特徴や発生要因の分析を行う^{※4}。

4-1. 埋立市街地区の画地の構成と利用

埋立市街地区は、港や石炭関係の労働者のための住宅や事業所の場として若松築港によって形成された。開発当時は均一な敷地割が行われおり、街区の角地の6間×8～10間の形とそれ以外の4間×8～10間の形が基本形状（以下標準敷地）であった。図7に1敷地の土地利用と画地構成との関係を示す。

敷地は、標準敷地の単一利用と複合利用の2通りがあり、さらに1画地での利用と複数の画地に分ける利用があった。1敷地1画地の利用は、㉑, ㉒, ㉓, ㉔が該当し、最低でも35坪ほどの画地であった。複合による大規模画地では事業所利用が多く、その他は戸建てによる住居や併用住宅としての利用であった。1敷地が複数の画地による利用は、㉕, ㉖, ㉗, ㉘, ㉙, ㉚が該当し、社宅や借家としての利用が主であった。㉕, ㉖は、17坪ほどの狭小な画地に戸建てが建っていた。中には戸建て建設費を賄うため、土地所有者が一方の画地の母屋に住み、その他の画地は借家とする利用も多く存在していた。㉗, ㉘, ㉙は、2戸から6戸の長屋で、一部標準敷地に沿った住戸割をしている

ものもあったが、ほとんどは1住戸が標準敷地以下の大きさであった。㉚は、事業所や長屋の社宅や狭小な借家などの利用が混同したもので、様々な大きさの画地が存在した。事業所は大きい画地となるが、社宅や借家は特に狭小なものになる傾向が強かった。図5より、浜町三丁目は基本形状の敷地に沿わない画地が多いことから、元々㉕のタイプが多く、後に払い下げられ画地統合が起こったと考えられる。

また画地統合は元の画地の特徴によって3つの型に分かれる。A型は元の画地の大きさが標準敷地以上の画地（㉑, ㉒, ㉓, ㉔）、B型は元の画地の大きさが標準敷地以下の画地（㉕, ㉖）、C型は長屋住戸による画地である。

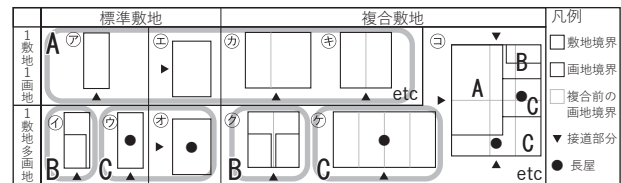


図6. 埋立市街地区の敷地と画地の利用と構成

4-2. 聞き取り調査による空き画地利用の分析

聞き取り調査から同一地域内の居住者による空き画地利用と画地形状の変化の分析を行う（図8、表3）。まずA型には事例i), ii)が、B型には事例iii), iv), v)が、C型には事例vi), vii), viii)がそれぞれ該当する。事例v)を除いた全てで土地の売買が行われ、事例v)は利用者が元々所有していた土地の借家をやめ、自身の一体的な利用に変更したものであった。いずれの事例でも居住者は長く若松地域に居住しており、元々利用していた画地の狭さや接道不良などに不満を抱えていた。そのため、事例v), vi)は以前から隣画地の統合を希望しており、事例v)は姪との共

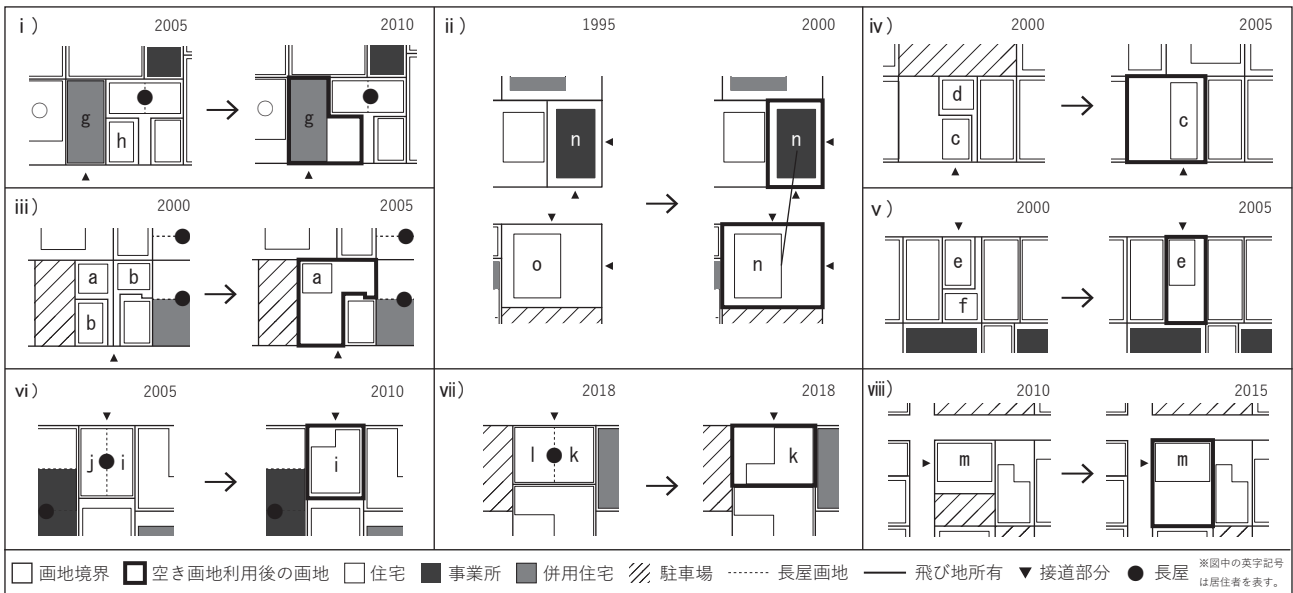


図 7. 聞き取り調査を行った空き画地利用の事例

表 3. 同一地域内居住者による空き画地利用の背景と利用の特徴

| 型 | 事例番号 | 既存画地 | 統合する画地 | 契機 | 現在の利用 | 将来的な利用 |
|---|-------|----------------------|-------------------------|-----------------|---------------|-------------|
| A | i) | 標準敷地の戸建てで併用住宅 | 元社宅利用の道路に面した、狭小な画地 | 隣人からの申し出 | 仕事で使う車の駐車場 | 事務所の拡大 |
| | ii) | 角敷地の自動車整備会社 | 角敷地と標準敷地の複合画地 | 隣人からの申し出 | 仕事で使う車の置き場と住居 | — |
| B | iii) | 元借家の狭小で接道不良な裏宅地 | 元借家の狭小な裏宅地と道路に面した狭小な元母屋 | 隣人からの申し出 | 菜園と駐車場 | — |
| | iv) | 道路に面した狭小な元社宅と標準敷地 | 元社宅の狭小な裏宅地 | 隣人からの申し出、子供の帰郷 | 増築による居住面積の拡大 | より広い住宅への建替え |
| | v) | 道路に面した狭小な母屋 | 借家として利用していた裏宅地 | 姪との共同生活 | 借家を取り壊して庭 | — |
| C | vi) | 6戸長屋の1住戸で標準敷地より小さい | 同左 | 居住面積が小さかったこと | 取り壊して戸建てに建て替え | — |
| | vii) | 2戸長屋の1住戸で標準敷地と同程度の面積 | 同左 | 行政書士からの申し出 | 取壊して増築と駐車場 | — |
| | viii) | 元3戸長屋の2住戸分の画地で戸建て | 元3戸長屋の1住戸分の駐車場 | 親しい地元不動産業者からの案内 | 駐車場 | 平屋への建替え又は増築 |

同生活、事例 vi) は税務署での競売が契機であった。しかし、事例 i), ii), iii), iv), viii) では隣人や地元不動産業者との親しい交流が、事例 vii) では行政書士の仲介が空き画地利用を促した。つまり、隣画地購入の契機は相手側の申し出であり、結果的に以前の劣悪な住環境を改善している。さらには、現在の利用ではなく、将来的な利用を目的とした事例も見られ、空き画地の利用は生活需要の変化に対応している。

空き画地利用の要因を総合的に分析する(表 4)。空き画地利用が生じる要因には、(1)空き画地利用を行うことの利点、(2)若松地域に居住し続ける理由、(3)利用の契機の3つが関係しており、それぞれに人的要因と地域的要因がある。このように空き画地利用には、主体個人の思惑以外にも地域の情勢や利便性が関係していることが分かった。

表 4. 空き画地利用の生じる要因

| (1) | 人的要因 | ・将来のライフスタイル変化に対応できる建替え用の土地 ・居住面積や事業所の拡大、庭や駐車場の付加 |
|-----|-------|---|
| | 地域的要因 | ・若戸大橋無料化による地価上昇に伴う土地の資産価値意識 ・借家の老朽化と需要消失による取壊し |
| (2) | 人的要因 | ・元々親族が所有していた土地 ・子供の学校や職場が若松にあること |
| | 地域的要因 | ・病院やコンビニ・大型スーパーなどの生活利便性 ・若戸大橋や鉄道や渡船などの交通利便性 |
| (3) | 人的要因 | ・隣人や地元不動産業者との良好な交流による売買の申し出 ・親族との共同生活 |
| | 地域的要因 | ・税務署での競売(市場に出回ること) |

5. まとめ

既往研究⁴⁾で課題地区とされた平地の高密度な計

画的市街地では、全体の2/3地区で同一地域内居住者による画地利用が行われていた。特に隣画地利用が最も多く行われ、高密度市街地特有の問題が改善されている。また、同一地域外居住者による統合を含め、統合後は宅地利用される傾向が強く、画地統合が地区の持続的な更新に寄与している。さらには、現在の生活需要の受け皿となるだけでなく、将来のライフスタイル変化への対応(建替えや改築)も可能としている。

そういった空き画地利用は、街区や画地の形状が整形である方が生じやすい。また、特に空き画地利用が多かった地区を対象に聞き取り調査を行うと、空き画地利用が生じる要因には、(1)利点、(2)居住の継続、(3)契機が関係していることが明らかとなった。特に、(3)の隣人や地元不動産業者などの親しい交流による契機の影響が大きかった。

今後は、整形な街区・画地で隣画地利用が起きやすい要因のさらなる分析と非計画的な課題地区での分析が必要である。

参考文献
1) 藤井康幸「米国デトロイト市におけるランドバンクによる地区を遊離した空き家・空き地問題への対 処」(都市計画論文集 Vol. 50, No. 3, 1032-1038, 2015, 10)
2) 遠藤新「米国フィアデルフィアにおける未利用地マネジメント事業に関する考察—都市縮小に対する 緑化と暫定空地の戦略的展開—」(日本建築学会計画系論文集第76巻、1875-1883, 2011, 10)
3) 九州大学大学院人間環境学府空間システム専攻志賀研究室による研究
4) 賀来郁子「GISを活用した市街地住環境データベースの構築と住環境評価—北九州市におけるケース スタディー」(平成14年度九州大学大学院修士論文)
5) 田中安弥「計画的市街地における密集住宅街の土地・建物利用の変化に関する研究」(平成21年度九州大学修士論文)
6) 本木光「空地が増加した高密度計画的市街地の画地変更に関する研究—北九州市若松区を対象として—」(平成28年度九州大学卒業論文)
注釈
※1. 1991年と2016年の住宅地図(浜町二・三は1990年と2015年、末広一丁目と木町四丁目とは1991年と2017年)から画地の変化を調査した。
※2. 埋立地の特徴を見るため、浜町二丁目は埋立で形成された均一な街区のみを抽出し、浜町三丁目は工場が立地する準工業地域を除いた。
※3. 裏宅地とは、表道路に接道不良な建物利用されている画地のこと。
※4. 聞き取り調査に関しては、浜町二・三丁目と同様な街区・画地構成を持つ桜町も対象とした。