

第7章 歴史的市街地再生に向けての計画課題と整備方向

7-1 これまでの調査、分析のまとめ

7-1-1 歴史的小都市の定義と抽出

本論文では、まず地方小都市、歴史的市街地の定義付けを行い、全国全自治体から歴史的市街地を有する地方小都市（歴史的小都市）を抽出し、その分布特性を捉えた。この手続きを踏むことによって、全国全自治体に対して約1/3の1120が地方小都市にあたること、そして、地方小都市の23%にあたる262が歴史的小都市であることが明らかとなった。

7-1-2 歴史的市街地の現状把握と環境改善の動向

前章で導き出した歴史的小都市について、歴史的市街地が抱える問題点をおおまかに把握する作業を、現地観察調査、自治体の担当者に対する市街地の現状及び変容状況についてアンケート調査、担当者に対するヒアリング調査を行い、現状の市街地の状況及び環境改善の動向の把握を行った。その結果、現行の用途地域制度では、歴史的市街地に必要と思われるきめ細かな整備を支援することが不可能であること導き出された。そして、このような市街地には、現実に即した詳細な単位の制度が必要とされており、よりきめ細かな整備を行うためには、詳細な市街地調査が必要であることが導き出された。

7-1-3 歴史的小都市の類型化

次に、歴史的小都市をA・近代初頭の市街地の状況を示す指標（成立基盤）、B・近・現代を通しての市街地の変化を捉える指標（市街地変容）、C・現在の都市の相対的な位置づけを示す指標（独立度）の3指標を中心指標として類型化を試みた。さらに関連指標を使用して、各類型の特性を捉えたところ、B指標である市街地変容とC指標である独立度の類型間に差異がみられることが確認された。そこで、市街地拡大・独立型、市街地拡大・依存型、市街地非拡大・独立型、市街地非拡大・依存型の4類型に分類し、より詳細な空間変容調査を試みた。

7-1-4 歴史的市街地における変容特性

上記で示した類型別にケーススタディを取り上げ、歴史的市街地における現状と環境改善の動向及び空間変容の調査、分析を結果から、大まかに次の4点のことが明らかとなった。

- 1) 歴史的市街地の変容は、居住人口の減少、商業活動の衰退、空地の増大、商業系建物の減少、併用住宅の減少という姿で捉えられるもので市街地の活力と空間的資源が失われていく、「衰退」と呼ばざるを得ないものであり、この変容「衰退」はこの10年ほどの間に急速に進んでいること。
- 2) 歴史的市街地において、用途別の宅地が構成する割合は、その都市が近代初頭から現在至る間において、市街地が拡大しているか、いないかによって特性が異なり、拡大型の方が、商業地率及び併用住宅率の割合が大きいと同時に空地率も高く、また専用住宅率が低いこと。また歴史的市街地を独立度別に見てみると、この10年の「衰退」の動きが加速度的に増加しているのは、独立型にあたる都市で、10年前にすでに「衰退」の傾向が見られた依存型の都市に近づいてきていること。
- 3) 歴史的市街地を地区に区分してみると、商業系建物及び専用住宅に関する変容に地区別の違いが顕著であり、この特性に基づいて各地区を商業健在地区、商業停滞地区、住宅地化進行地区、潜在的住宅地地区の4タイプに整理することができ、具体的な計画課題はタイプ毎に異なること。
- 4) 自治体の担当者に対するアンケート調査から、歴史的市街地の人口動態は減少しているが、人々の移動先の半数は同市町の郊外部であることが判明し、この動向から、歴史的市街地の整備方法によっては、居住地として成立、維持することの可能性が示唆できること。

これらから、歴史的市街地の変容状況は、段階的に捉えられることが明かとなった。この状況を、まず市街地全体としてみれば、共通して事例都市すべてが「衰退」傾向にあること。しかし、その「衰退」傾向も、都市の特性毎に市街地全体の変容状況も異なっているということ。

また、歴史的市街地を市街地の特性を把握した上で区分し、区分された地区毎にその変容状況を見てみると、全体的に同質な変容を遂げているのではなく、区分された地区毎にその変容状況に違いが見られるということ。

さらに、歴史的市街地から流出する居住者の移動先が、同市町の郊外部であることから、歴史的市街地の整備方法によっては、市街地内の居住を成立させることが可能であるといえる。

7-1-5 歴史的市街地内部における地区別変容特性

次に、歴史的市街地内部の変容状況の差異に着目し、地区に区分してそれぞれの地区別の変容特性を更に詳しく捉えてみる。

各地区を、商業地率及び専用住宅地率の変容の違いに着目して分類を行った。分類・抽出されたのは、商業健全地区、商業停滞地区、住宅地化進行地区、潜在的住宅地地区の4タイプである。

これら4タイプに整理された地区別の変容特性に関しては、次の3点を指摘することができる。

- 1) かつてその全体が地域の商業中心地であったと考えられる歴史的市街地において、現在も商業活動が健全である地区は極めて少なく、かつ狭い範囲に限られること。
- 2) 商業が停滞化していく地区が存在すると同時に専用住宅地化していく地区が存在していること。
- 3) これまでの歴史的市街地を構成していた併用住宅が、専用商業施設及び専用住宅に変更される動向が見られること。

つまり歴史的市街地の中で、現段階で商業地として成立していく可能性が高いと判断される地区は、極めて少なく、歴史的市街地における商業地は縮小してきていることが明確となってきているのである。また、その一方で住宅地化が進行している地区が存在することは、着目すべき点である。

また、このような地区区分毎の変容特性の把握からは、歴史的市街地の変容を一律に捉えていては、歴史的市街地の特性を把握したことにはならないということも明かとなった。

この結果から、歴史的市街地の特性の把握は、現段階で行われている調査方法よりもさらに、詳細な地区単位で捉える必要性があることを指摘できる。

具体的には、現段階で既に行われている統計報告の方法を活用しながら、人口であれば、町丁目単位で捉えたり^{注1)}、商業活動であれば、商店会単位あるいは、商店の密集度等で捉えたり^{注2)}、用途であれば、街区単位で集計を行う必要性^{注3)}があると考えられる。

また、本研究での用途地図の作成及び集計は、GISを使用して行ったために、時点別の用途地図を作成し、空間変容を捉えることが大変スムーズに行うことができた。また、地区単位に用途の変容を集計することも、容易であったと考えられる。現段階において、住宅地図や国土基本図のデジタルデータが徐々に整備されてきていることから、今後このような空間変容を捉える作業は、格段に進歩していくと考えられ、市街地をより詳細な単位で

捉え、その特性を分析することを支援してくれると考えられる。

このように歴史的小都市を抽出し、それらを類型毎に分類した結果をうけて、歴史的市街地の変容のメカニズムを捉えることができたことは、歴史的市街地の空間変容の特性把握という本研究の第一の目的については成果が得られたということができようであろう。

しかし、本研究の第二の目的はこの空間変容の特性を踏まえた上で、歴史的市街地の再整備を行う際の計画課題を取り上げ、最終的には歴史的市街地再整備の方向付けを行うことである。

そこで次節からは、歴史的市街地再整備への計画課題、及び再整備の方向付けについて、本研究を進める段階において得られた個別的事例から得られた知見等も取り上げながら、検討を行う。

7-2 歴史的市街地における再整備に向けての計画課題

前節から歴史的市街地の変容は、地区単位で特性は異なっており、おおまかな特性は商業地区として維持していく可能性のある地区タイプと専用住宅地としての方向に変化を遂げている地区タイプに2分されることが明かとなった。

しかし、歴史的市街地内で、現在も商業活動が健全な地区は極めて少なく、かつ狭い範囲に限られることが明かとなり、これまでのような商業活性化一点ばりの整備は転換期を迎えていることは明かである。そこで、歴史的市街地をこれまでの変容及び現状を踏まえて再整備する際の計画課題を抽出していく。

まず、これらの歴史的市街地の多くは、行政区域人口も減少し、歴史的市街地の人口はより急激に減少していることが、本研究の分析結果からも明かとなっており、今後この人口が増加していくという予想も立ちにくいのが現状である。さらに、多くの地方小都市は現在、車社会で成り立っており、購買行動もバイパス沿いの大型店に移動していることも見逃せない事実である²⁶⁴⁾。

このような、歴史的市街地において、市街地全体をもう一度商業中心地として再生するには、

- 1) モーターレーゼーションに対応した市街地として大がかりな再整備を行うか、
- 2) これまで現存してきた町並みを活かしながら観光開発に向けた大胆な整備を行うかのどちらかの方法しか存在しない。

しかし、佐藤滋が文2において「街路の拡幅整備と商業近代化というお定まりのメニューが、庭園都市として残されていた風景資源の域の根を止めてしまう」と述べているように、大がかりな商業地整備を行う場合には歴史的市街地の空間資源を失ってしまうことは必須の事柄であると同時に、衰退傾向にある地方小都市において、そのような大型事業を実施する財源が大幅に確保できることも極めて困難であると考えられる。また、購買行動が広域化している状況では、例え整備が進行しても、採算性が取れる保証もないに等しいであろう。

また、町並みを活かした観光化もすべての地方小都市で同様に行うことができる整備ではなく、保存や保全していく町並みがあってこそその整備計画であるといえよう。なお、本研究においては、それぞれの市街地における町並みが、保存や保全に値する建物を有しているかについては、調査していない。従って、歴史的市街地に町並み活用を市街地整備の機軸として位置づけるためには町並み調査を行うことも不可欠である。

つまり、市街地全体を整備対象としていては、歴史的市街地の変容特性を捉えた整備計画を進行させることはできないことが指摘でき、市街地整備の計画課題は地区単位で整備を進行させることが重要であるといえる。また、その地区単位の整備の方向性については、商業地区として維持していく可能性のある地区タイプと、専用住宅地として変化を遂げている地区タイプへの提案が必要である。

これらから、歴史的市街地における再整備の計画課題の中で最も重要な項目は、広がりすぎた商業地を縮小する「商業地縮小」と、以前は商業地であった地区において居住を促進するために、良好な住宅地へ向けての新たな再整備を行う「住宅地転換」という考え方を持つことである。

7-3 商業維持地区における整備方向

商業地として維持していく可能性がある判断された地区への整備方向については、先駆的事例として紹介されていたり、本研究結果から明かとなった、いくつかの自治体の取り組みから、導き出される整備方向について考察を行う。

この商業活性化に向けた整備手法においては、現段階で成功を収めているとみなされているものの中でも、いくつかの異なった方向性が見られる。

ここでは、それらを順に取り上げ、その整備方向について検討を加える。

7-3-1 町並み保存活用（伝統的建造物群保存地区を含む^{注5)}）

下にあげた町並み保存活用の事例は、3-2及び3-4の調査において確認されたものである。これらの事例のうち、保存地区の周辺部においても観光施設整備や、景観整備を行うことによって、観光商業として成立していると考えられる自治体は、高山市^(文3)、出石町、津和野町等があげられる（写真7-1）。また、柳井市においても商業観光を推進するための観光施設整備が行われていた。なお、高山市については、市域人口が6万人を超えており、地方小都市の中では中規模の都市にあたることから、周辺の地域に対してもその市域が商圈の中心となっている。このことから、市街地において、観光商業が成り立つと同時に現況においては、一定の商業中心としての役割を果たしていることが3-4における自治体担当者へのヒアリング調査から明かとなっている。

しかし、その一方で、その他の都市においては、町並みは文化的価値としての位置づけは高いものの、観光化はあまり進行していない。つまり、町並み保存の方向性としては、その町並みを活用した観光商業化が行われる一方で、文化資産としての町並み保存が行われていることも現状である。

今後、このような自治体がこれらの町並みをどのように位置づけていくかは、町並み保存を進行する上で着目すべき点であると考えられる。

宮城県登米町登米地区（モデル地区整備）

岐阜県高山市三町地区（伝建）

三重県関町関宿地区（伝建）

兵庫県出石町出石地区（町景観条例）

佐賀県有田町内山地区（伝建）

広島県竹原市竹原地区（伝建）

柳井市古市金屋地区（伝建）

津和野町津和野地区（町景観条例）

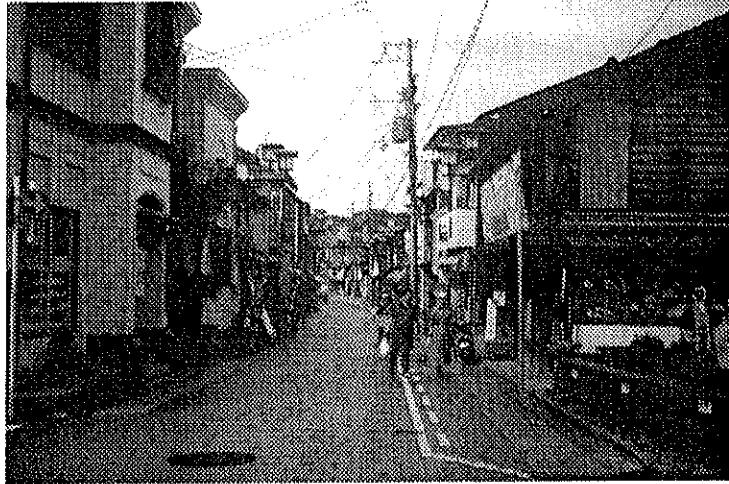


写真7-1 観光客が訪れる出石町の歴史的市街地

7-3-2 大型店誘致による拠点強化

ここでは、歴史的市街地内に大型店誘致を行うことで、拠点強化を図った山形県長井市本町地区の方法を取り上げる。この事例は、本論4、5章でも提示してきており、地区タイプでは、商業健在地区にあたる。

この本町地区に大型店が出店することによって、本町西地区にあたる宅地は、統合され、町並みは破壊されたといっても過言ではない。また、本町東地区においては大型店の駐車場を確保するために、住宅地であった宅地が駐車場へと変化を遂げた。また、東地区の商業建物は、店舗併用住宅から、専用商業施設への変容も遂げている（図7-1、写真7-2）。

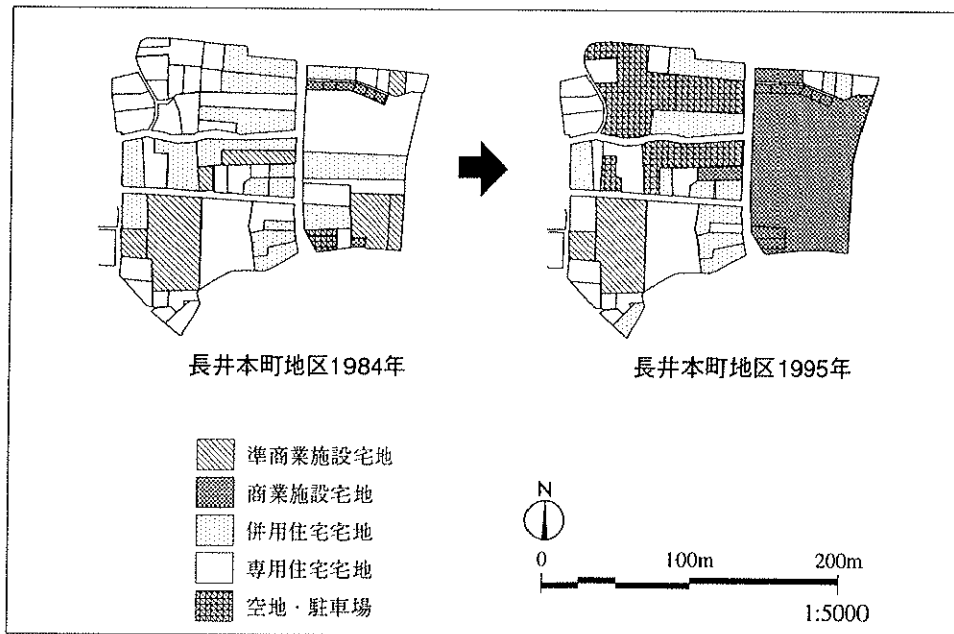


図7-1 商業施設整備による宅地用途の変容（長井本町地区）

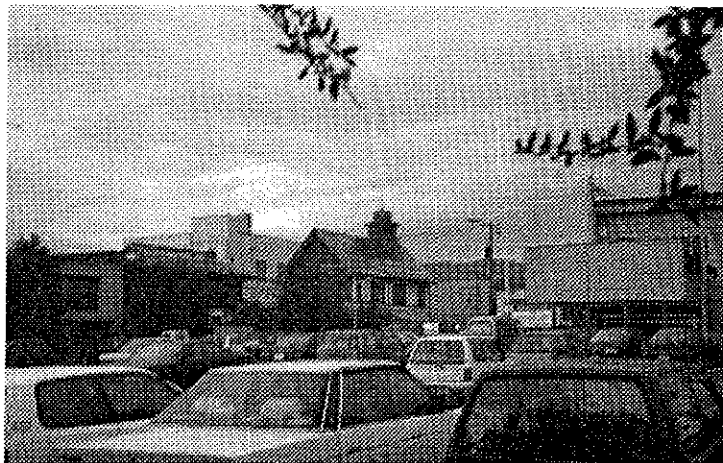


写真7-2 駐車場に占拠された本町東地区

結果として、本町地区の町並みは、維持されず、この地区は自動車社会に対応した市街地へと変化を遂げた。しかし、この大型店の誘致により、歴史的市街地内における購買活動が維持されることが出来たことも事実である。

このような町並みを破壊すると考えられる整備も、衰退する歴史的な小都市においては一つの選択手段であると捉えることが必要であると考えられる。

しかし、その一方で、この大型店が全国資本の店舗であることは大きな問題点で、将来的にこの業者が撤退してしまった際に、行政や市民がこの地区をどのように維持していくのかを考えておく必要があることも忘れてはならない。

7-3-3 3セクによる新規産業の誘致と観光商業施設整備

ここでは、3セクによる新規産業の誘致と観光商業施設整備を行っている滋賀県長浜市の整備方向について検討を行う。なお、この長浜における整備方法については、3-2～3-4の調査結果及び文4、文5を参考資料として使用した。

長浜市における3セク（黒壁株式会社）の事業展開は、新規産業（ガラス産業）を導入することにより、観光商業に乗り出したと同時に、市街地内の歴史的建造物を活用することによって、事業の拡大をすすめ、現在では24店舗にまで増加している（写真7-3）。また、この事業展開が他の商店街整備にも波及効果をもたらし、街路整備事業や、町並み環境整備事業等も導入し、町並み整備にも発展した（図7-2）。結果として、現在観光商業都市として全国的に有名となると同時に、その整備方法については、現在最も着目されるところとなっている。

この方法における市街地活用は、まさにこれまでの市街地の骨格を活かした形で整備されている点にあり、街路拡幅等を行われていない。ただし、街路舗装整備等は、積極的に行われており、1970年代にとりつけたアーケードを取り外して、新たに街路舗装や商店のファサード整備等を行っている。

この長浜における方法を実現させている大きな要因は、複数の市民組織が重層的にまちづくり活動を積極的に行っていること、また行政側はこの市民活動をコーディネートする形で支援をしていること、また、3セクに代表される町づくり機関をコーディネートする専門家が関わっている点も成功の大きな鍵であるといえる。

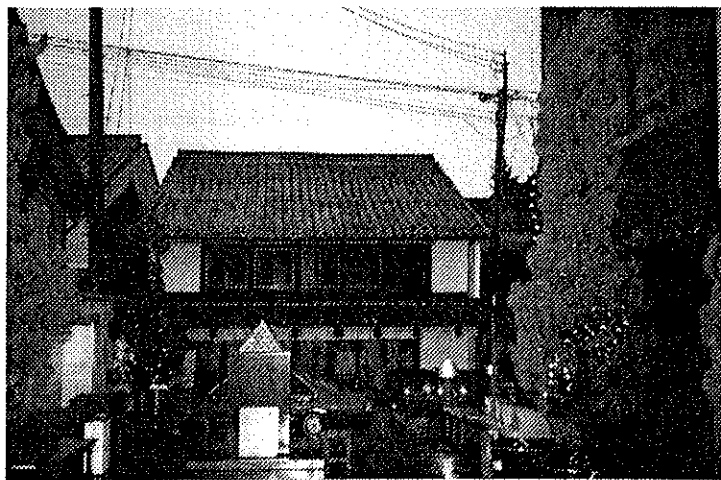


写真7-3 黒壁プロジェクトによって再整備された町屋

つまり、このような地道で連続的な整備を行う際には、再生、使用する価値のある建物が現存していることが必要である以上に、整備を押し進める長期的なプログラムをたてること、また居住者、商店主、行政、専門家等が整備ビジョンを共有して、まちづくりを運営していくことが必要であることが指摘できる。

なお、このような商業活性化策としての成功が見られる中で、自治体担当者は、6章における、これからの整備方向の提示に際して、「商業地縮小」を選択した。これは、長浜市では、商業活性化が歴史的市街地全体に広がるものでなく、商業地自体は縮小される必要性があることを十分認識し、整備を進めている結果であると考えられる。

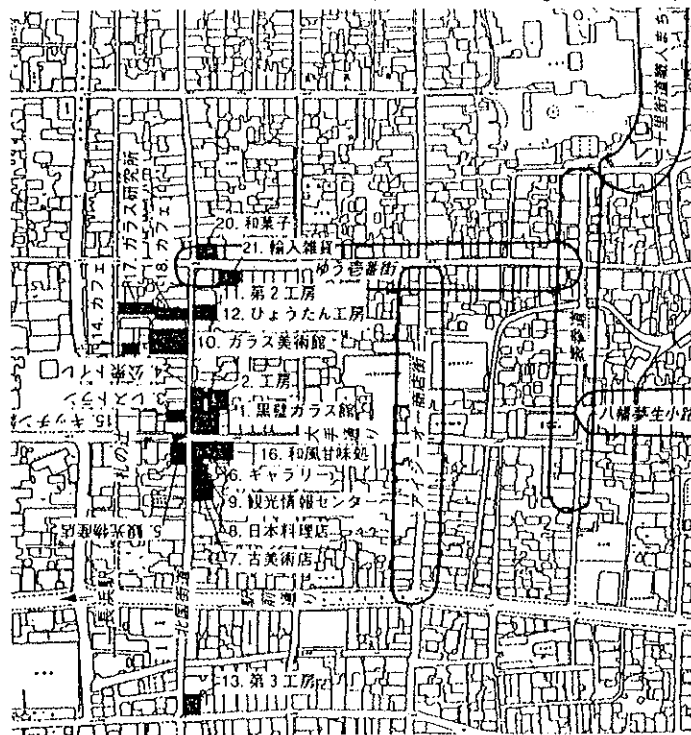


図7-2 黒壁株式会社によるまちづくりと整備進行商店街（長浜市役所作成）

7-4 住宅地転換地区における整備方向

7-4-1 住宅地転換整備の必要性

かつて、商業地として成立していた歴史的市街地に対して住宅地へと転換を行う整備の提案は、地域の再生に向けての努力に水をかけるもの、後ろ向きの提案と受けとめられかねないことは筆者も理解しているつもりである。しかし、歴史的市街地の中でこれまでのような商業地整備を推進していくことが困難であると判断された地区については、整備方向を転換する視点を持つことによって市街地の存続を図ろうとすることも市街地を整備する一つの方法であると考えられる。これは、市街地観察調査結果において、調査対象都市の歴史的市街地内で、ほとんどの自治体が住宅地区として成立している地区が確認されたこと。更には、空間変容調査対象市街地においても、住宅地化進行地区や、潜在的住宅地化進行地区の方が、商業健全地区や商業停滞地区よりも割合が高かったことから、歴史的市街地における住宅地化の方向は必要な整備であると考えられる。ここでは、このように市街地を住宅地へと転換させる整備を住宅地転換整備と呼ぶ。

住宅地転換整備は一言でいうと、歴史的市街地の中で、商業が停滞している地区やすでに停滞した地区に対して、住宅地として転換、存続し、そこに住む人々が住み続けていくことを促進する整備手法である。歴史的市街地はこれまで商業と住居が混在した併用住宅で構成されている空間であったが、空間変容調査からも併用住宅率は減少し、住宅地化が進行する地区では、専用住宅率が増加してきていることが明かとなっている。そこで、ここでは、専用住宅地として転換、存続していく地区への整備手法の提案を行う。

歴史的市街地が住宅地として存続していく可能性があると考えられる理由は、3-3のアンケート調査や3-4の担当者へのヒアリング調査に見られるように、歴史的市街地の人口は減少しているが、その移動先の多くは、同市町域の郊外部であるという回答を得たことによる。つまり、地方小都市の市町域人口は減少傾向にあるのだが、その移動先は郊外部であるという市街地拡大が引き起こされているのである。しかし、これからも市町域人口の増加がほとんど期待できない地方小都市において、市街地のこれ以上の拡大は必要性が薄く、むしろ、これからの高齢化社会に対応して市街地はコンパクトにまとまって存在すべきであると考えられる。つまり、すでに一定の整備が行われている歴史的市街地のポテンシャルを活かし、これを住宅地へと転換していくことが都市計画的視点からも大変重要なのである。

ここでは、筆者がこれまでに調査を行ってきた歴史的な小都市の中から、住宅地化が既に進行している地区の動向を踏まえ、事例として取り上げながら、いくつかの整備手法を提案していく。

7-4-2 個別更新の誘導、制御

これまでの空間変容調査からも、歴史的市街地における変容は一部の特殊な事例を除くほとんどの場合において、各々の建物の自力的、散在的な建て替え、すなわち個別更新によって、変容が遂げられていることが明かとなっている。つまり、歴史的市街地において、整備を具体的に進行するためには、この個別更新のメカニズムを捉える必要があると考えられる。この、個別更新のメカニズムの把握は、以前に、福島県の歴史的な小都市において、以下のような調査を行うことによって、明かとなっている。

調査対象地区は、福島県三春町、猪苗代町、会津坂下町3都市における歴史的市街地の一部（用途地域指定が、商業地域の範囲）である。調査では、1985年～1993年の9年間の建物の変化を調べることを中心とし、この期間のデータをフローデータと呼び、それ以前から存在し、この期間に変容しなかった部分のデータをストックデータと呼ぶ。

フローの調査は94年7月～10月にかけて福島県三春町、猪苗代町、会津坂下町の3都市の歴史的市街地内において、過去9年間に更新された建物を対象とし、確認申請から更新された建物を抽出する方法を使用して行った。この結果を表7-1及び図7-3に示すが、3都市共に、調査地区において、面的整備は全く行われておらず、建物更新はすべて個別に更新されていた。また、この調査結果から、調査地区のような市街地で、建物がすべて建て

表7-1 3都市における建物更新の状況（1985-1993年間）

都市名	歴史的市街地内総建物数	表通り	裏通り	路地	フローサンプル合計
三春	317	27	8	4	39 (35)
猪苗代	371	29	9	6	44
会津坂下	398	32	13	1	46

*三春は4件が色彩変更なので、実質的更新は35件

表7-2 3都市における更新建物の用途（三春のみストックも含む）

用途	三春ストック		三春フロー		猪苗代フロー		会津坂下フロー	
	建物数	構成比	建物数	構成比	建物数	構成比	建物数	構成比
専用住宅	122	43.9%	13	33.3%	28	62.2%	19	41.3%
店舗併用住宅	49	17.6%	15	38.5%	11	24.4%	12	26.1%
店舗、事務所	51	18.3%	7	17.9%	4	8.9%	6	13.0%
倉庫	3	1.1%	1	2.6%	1	2.2%	9	19.6%
公共建築	11	4.0%	3	7.7%	0	0.0%	0	0.0%
その他	42	15.1%	0	0.0%	1	2.2%	0	0.0%
合計	278	100.0%	39	100.0%	45	100.0%	46	100.0%

変わるには、80年程度の年月が必要であることもわかる。

一方、これらの地域における建物の用途を見てみると（表7-2、図7-3）三春73.8%、猪苗代86.6%、会津坂下67.6%が住居系建物であることから、住宅地としての整備が大変重要であることを示している。そして、低層ながらも高密に居住していこうとする住民が、一様な居住空間を享受できるような市街地整備が行われなければ、人々が住み続けるような良好な居住環境を担保することはできない。



図7-3 3都市におけるフロー調査図

つまり、歴史的市街地において、住宅地転換を図っていく際には、個別建物の更新のメカニズムを捉えた上で、それぞれの建物の自力的、散在的な立て替えの誘導、制御等を行わなければ、住宅地としてへの環境整備は行うことができないことが明かである。

7-4-3 裏道整備

歴史的市街地の表通りは、商店街である場合が多いが、その表通りの整備は様々な人々の思いがまとまらず、整備計画も進行しにくいのが現状である。一方、それらの宅地の裏側は、生活道路で構成されている場合が多く、4 m道路として整備されていない場合も多い。つまり、居住環境として良好な市街地でない場合が多いのである。

しかし、昨今この裏道整備の手法は既に多くの歴史的市街地で進行しており、これは居住環境整備計画の一貫で行われている場合が多い。

下にあげた地区は、市街地観察調査及びヒアリング調査において確認された裏道整備から歴史的市街地整備が始まった先駆的事例である。これらの中で三春町では、裏道整備を行った結果、裏道に面した宅地の所有者がよりよい居住環境を得るために建築協定等を締結するに至っている（写真7-4、図7-3）。

このような動向からは、表通りの整備が停滞化していることとは裏腹に、裏道では、地味ではあるが着実に整備が進行していることが伺える。つまり、地方小都市における裏道整備は、市街地に人々が住み続けることを選択させることに大きく繋がる整備方法といえるであろう。

福島県三春町大町地区

富山県八尾町諏訪町通り

佐賀県有田町内山地区裏道通り



写真7-4 三春町における裏道整備事例

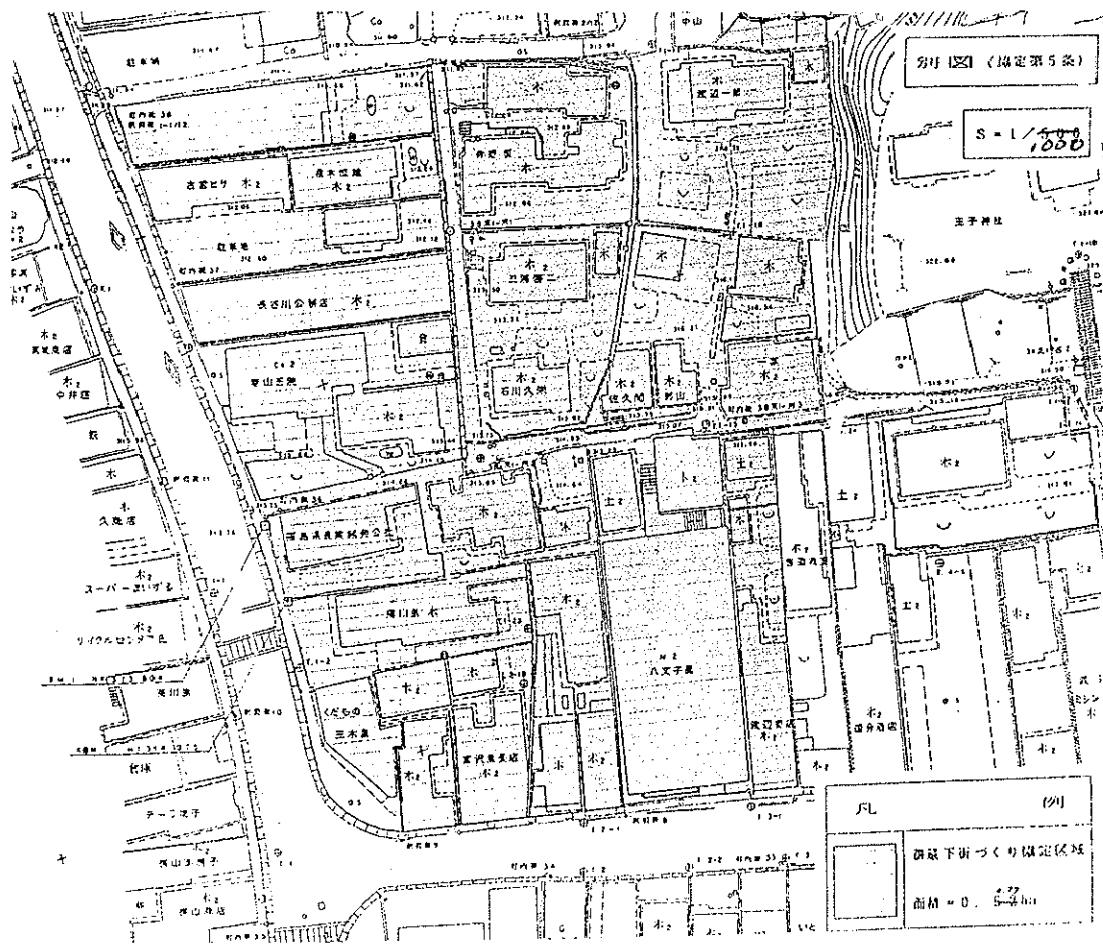


図7-3 三春町における建築協定地区（御蔵下街づくり協定書より）

7-4-4 宅地合体

これまでの空間変容調査結果から、調査した歴史的市街地において宅地数は年度を追って減少するという結果が得られている。特に専用住宅が建設される際には、2筆の宅地を合体する宅地合体が頻繁に行われている。これは、歴史的市街地の大部分を占める短冊形の敷地では、間口が狭く専用住宅として良好な環境と言えないために、市街地に住み続けようとする居住者が市街地から転出する隣人から宅地を購入している結果の現れである。

この動向は、これらの歴史的市街地において住宅地化整備を促進する上では大変重要な手法であると考えられるが、その理由としては以下のことがあげられる。

地方小都市において、市街地を構成する住宅をベースとした建物の多くは、個建て住宅であり、高度化された集合住宅で市街地が構成されることは極めて考えにくいことである。

これは、市街地がコンパクト化し、これからの高齢化に対応していくといった場合においても、やはり重要かつ、現実に即した視点であると考えられる。

但し、このような宅地の合体を計画的に促進するような制度はこれまでのところ具体化されていない。

今後、行政や第三セクター等によってこのような個別宅地の合体を促進するような支援策が打ち出されることが必要であると考えられる。

7-4-5 町並み継承型住宅地整備

歴史的市街地において建物が建て変わる際に、これまでの町並みを継承していく方法によって居住環境の維持を図っている地区が存在することが、市街地観察調査及びヒアリング調査結果から明かとなっており、下にあげた3地区がこれにあたる。これらの地区に共通している事柄は、建物を更新しながらも町並みの連続性が維持されていることで、これはかなり特徴的な事例である（写真7-5、7-6）。

このように建物が建て変わっても、家並みが維持できる理由は、建て替えの際には、地域に在住する大工集団が、いままで培ってきた技術やルールを継承して、建物更新を行うからである^{注6)}。事実、八尾や古川では八尾大工、古川大工等の名でしられる大工集団が現在も健在であることがヒアリング調査から確認できている。このような地区における整備方向からは、低層高密居住地域において、これまでに培われてきた相隣環境を悪化させない独自の集団規定のあり方を学ぶことができる。ただし、このような技術者が存在することによって、町並みが維持されていく事例は、現在では大変減少してしまっていることも考慮に入れておくべき点であるといえる。

富山県八尾町諏訪地区
岐阜県古川町古川地区
鳥取県淀江町淀江地区



写真7-5 町並みが保たれ、街路舗装も行われている八尾町

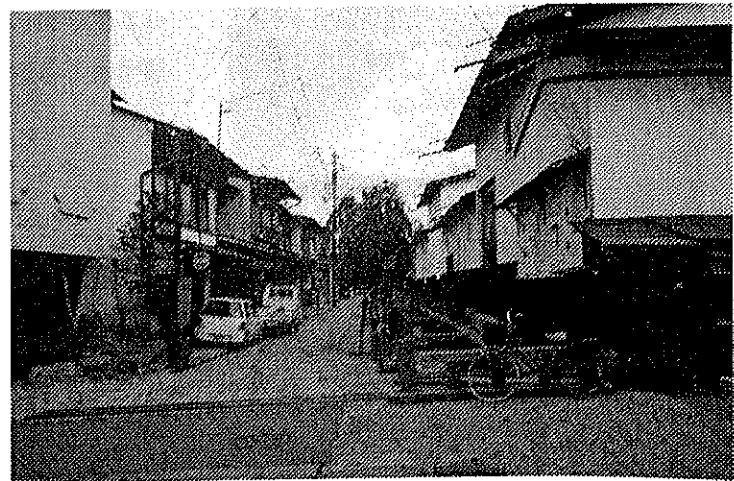


写真7-6 町並みとともに水路も維持されている古川町

7-4-6 町並み再整備型住宅地整備

これまでの空間変容調査の結果から、前面道路から建物をセットバックして建てる事例は増加の一途を辿っており、その多くが、前面に駐車場を設けるためであることが多い。そして、駐車場を設置することは、専用住宅、店舗併用住宅、専用商業施設等用途が異なる建物が建設される場合でも同様に起こっている動向である。このような、前面道路に対する建物のセットバックは、町並みの乱れに直結している動向でもあるが、車社会で成立している地方小都市においては当然の変容動向であるとも言える。また、地方小都市における公的交通手段がほとんど整備されていないことから、車は今後も生活の上で大変重要な交通手段であることも明かである。ここで大変重要なのは、住宅地として整備して行く際に、新たな町並みをどのように整備していくかという視点を自治体も、また居住者達も考える必要があるということであろう。

このような視点を持って、住宅地としての住み良さを追求している事例として、岩手県遠野市大工町地区の取り組みがあげられる。この地区は、空間変容調査において、住宅地化進行地区にあたり、商店はほとんど存在していない。また、多くの建物が全面道路からセットバックして、建てられており、町並みが連坦している市街地でもない。

しかし、居住者達は、積極的に生け垣、塀等の位置を揃え、住宅地としての住み良さと新たな町並みのあり方を追求している（写真7-7）。

このような事例から学べる事柄は、人々の用途目的が共通している場合は、セットバックする距離や、生け垣等のつくりかたをルール化していくことも可能であり、住宅地としての独自の集団規定をつくりあげることが可能であるということである。

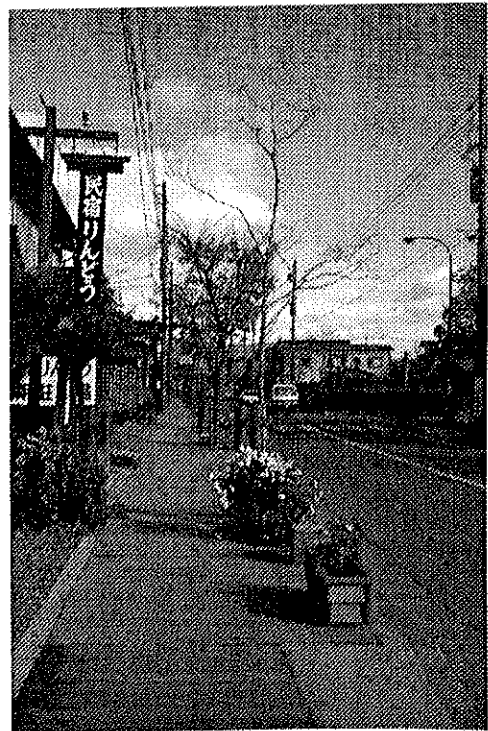


写真7-7 生け垣や塀の整備が行き届いた遠野市大工町

7-4-7 住まい方ルールの必要性

住宅地転換型整備におけるこれまでの整備方向のあり方についてまとめてみると、特別な場合を除いて、個別的にそして、散在的におこる建物更新のメカニズムを踏まえた上で、その地区の整備方針を明らかにすることによって、住宅地への整備が進行するということがいえる。

これは、いいかえれば地区の整備方向を明確にした上で、その地域に応じた相隣環境を悪化させないルールづくりを行う必要があることを示している。

ここでは、このような整備方法を「住まい方ルール」と呼ぶ。

この「住まい方ルール」の考え方は、基本的には居住者達が自らの居住環境を良好に担保していくための自主的な環境協定であると捉えられるが、これをより拘束力の強いものとして位置づけているのが、様々な景観条例、緑化協定、建築協定等であり、現段階で最も法的拘束力が高い整備方法は、地区計画である。

前章の6-7で、協定や地区計画を行っている都市をとりあげたが、これらの自治体における取り組みは、それぞれの地区における住まい方ルールが、制度として具体化した結果であると考えられる。

これらから、歴史的市街地における住宅地転換整備をより良い方向へ行う際には、地区に即した住まい方ルールを作成することが大変重要であると考えられると同時に、すでにそのような試みを具体化している都市が存在することから、これらの先駆的事例から整備方向への指針が示されつつあることも明かとなった。

そして、今後さらに、歴史的市街地内の居住におけるよりよい居住環境を促進する整備方法を模索していく必要性は大きいと考えられる。

7-5 今後の研究課題と整備方向の展望

これまでの調査、分析及び整備方向への指針をまとめることによって、本研究は一定の成果をあげることができたと考えられる。しかし、本論文は研究途上の成果をまとめたものであり、研究目標の達成までには、多くの課題が残されている。ここでは、それらの課題について現時点で明らかになった点をまとめた上で、本研究の今後の展望を述べることにする。

まず、これらの課題を以下の2つの視点に基づいて整理を行う。

1点目は、調査、分析を進める段階において明らかになった問題点で、今後の研究への課題としてまとめられるもの。

2点目は、歴史的市街地において具体的に計画を実施する際の計画方法の確立に向けての課題としてあげられるものである。

7-5-1 今後の研究課題

(1) 研究対象範囲の特定に関連する課題

研究対象の範囲を特定したことが、本研究を進めるにあたって、有効な役割を果たしたことはいうまでもないが、この対象範囲を設定する際に使用した指標（地方小都市や、歴史的市街地の抽出）には、いくつかの問題点があることは明かである

まず、地方小都市の定義と抽出には、中央に対する地方、大都市に対する小都市を抽出する方法を取ったため、研究対象都市が補集合の形でしか捉えられていない。

但し、この補集合でしか捉えられない対象という事実が、これまで着目されることがほとんどなかった地方小都市の現状を同時に示しているとも言える。

本来であれば、これまでの研究成果を踏まえた上で、地方小都市をその個性に基づいた類型毎に捉えなおし、類型名を与えることが必要であると考えられる。しかし、現段階では、これらの作業を行い得るための研究成果を挙げていないことから、これが今後への第1点めの課題であると考えている。

また、地方小都市の抽出の際に使用した指標で、都市計画決定が行われているか否かによって、各自治体を都市と非都市に分類した点については、都市計画決定の有無という指標が極めて作為的に使用されている可能性があることを想定すると、その信頼性には疑問が生まれる。事実、都市計画決定を行っていない自治体である徳島県脇町や池田町におい

て、歴史的市街地に該当する市街地が確認されていることから、都市であるか否かという視点に対してより適切な指標を探す必要性があることが挙げられる。

本論文においては、近世以前に成立した市街地を歴史的市街地と定義付けを行った上で、歴史的市街地を抽出したが、この際には、明治22年の市町村施行時に「町」として成立していなかった都市は歴史的市街地には含まれていない。但し、この市町村施行時においてそれぞれの自治体を「町」として成立させるか否かの決定権は各都道府県に委ねられていたため、地方によってかなりのばらつきが見られる。これは、母集団の広がりを考える上で大変大きな問題であり、何らかの補足研究を行うことによって、より明確な母集団を導く必要性があることを示している。

(2) 歴史的市街地の外部で起因している問題に関する考察

歴史的市街地を捉えるにあたって、本論文では、歴史的市街地内部の変容のみに着目して研究を進めたため、内部の問題を詳細に明らかにすることができた。しかし、その一方で市街地の外部で生起している問題については、ほとんど扱うことができなかった。しかし、この問題が重要であることは、歴史的市街地が、近世から近代を経て、現代に到達するまでの市街地の拡大が歴史的市街地内部の変容に大きく関わっていることが明らかになった点や、現在の都市が圏域なしに捉えることが出来ない事などからも歴史的市街地の変容の要因をより明確に明らかにするためには、外部の問題抜きでは考えられないことが指摘できる。また、このような外部要因を明らかにしていくことが、歴史的市街地の性格付けをより明確にしていくことに繋がり、1点目の課題を達成することにも繋がると考えられることから、本問題点は今後最も重要で、早急に解決を試みていかなければいけない課題であると考えている。

(3) 未整備段階にある統計データの必要性

商業や、観光などの事柄を全面に扱いながらもそれらの状況を客観的に示す数値データがほとんど入手できなかったことは大変残念な事柄であった。この理由としては、商業データにおいては、諸処の統計報告の扱い方が全国一律に行われており、地方小都市に適したメニュー等が用意されていないことの弊害が生じていると考えられる。しかし、観光データなどは、一定の基準に基づいた調査方法が確立しておらず、各都市毎に異なった集計

方法を取っているために統計資料としての一定の精度を保ったデータとして使用することが不可能であった。このような統計データの集計方法は、一般性と独自性の両者に即した集計、分析方法を模索していかなければならないことが示唆できる。

7-5-2 歴史的市街地整備方法確立に向けての課題と展望

(1) これまでの研究成果から、歴史的市街地内部における空間変容の状況は、地区単位でその動向は異なっており、変容状況を踏まえて整備計画をたてる際には、地区単位で整備指針を変えていかなければいけないことが明かとなっている。

これは、これまでの都市計画の方法や、計画を促進するための法制度が市街地の拡大を前提とし、これと整合性を保ちながら推進することが目的であったため、各々の市街地に適用されている用途地域制度も市街地の現状よりはるかに大規模なゾーニングが行われてきたこと。さらには、このゾーニングに合わせて不必要な容積率が与えられるなど、結果として地域の中心部であった歴史的市街地の衰退を引き起こしてきたことを考えると、現実的には全く反対の動向が起こっていることが、明確である。つまり、今後の歴史的市街地の整備を促進していくためには、現状の都市計画適用を一度見直す必要があり、具体的には、地区というより小さな単位で変容と現状を捉えた上で、用途地域指定のマイクロ化を導入すべきであると考えられる。これは、用途地域にとどまらず、容積率指定も現状の市街地とかけ離れた大規模指定から、より現状に即した指定へと切り替える必要性があることも同時に示唆している。このような都市計画の方法は、市街地の縮小化、つまりダウンゾーニングの方法を推進することであり、これまでの都市計画の整備方向とは逆転した発想となること必須である。

しかし、すでに到来しかけている行政区域における人口減少や高齢化等に伴い、都市の成長が現実的に見込めないような歴史的な小都市においては、このような発想の転換が、今後各々の都市を維持させ、さらには成熟させて行くことに繋がる道すじの第一歩であると考えられる。

(2) 現在の地方小都市には、都市を整備する専門家が不在である自治体が多い。しかし、上記で示したような計画を現実的に推進していく方策として、専門家及びコーディネーターが関わるのが大変重要な要素となっていくと考えられる。しかも、大都市型の整備とは異なる各々の地方小都市に適した専門家が必要である。しかし、本論における

環境改善の調査から、まちに根付いた専門家集団や、住民等が関わって、まちづくりを行っている先駆的事例が存在することが明かとなっている。これらの事例を学びながら、さらには、学識経験者、第3セクター、等の関わりがより重要になっていくと考えられる。そして、これらの関係が複合的にうまく折り重なった時に実際のまちがかたちづくられていくと考えている。

おわりに

地方小都市の研究を始めてからちょうど5年が過ぎようとしている。歴史的市街地が抱える問題点については、卒業論文を執筆する際から興味を持っていたことも含めさせて貰えると、約7年間の蓄積を踏まえて、本論文がなんとか成立することができたと思うことができる。

まず、修士論文を執筆する際に事例として取り上げさせていただいた福島県三春町においては、まちづくりがいかに地道な努力の積み重ねかということと、空間を維持するためには市街地に居住していかなければ意味がないという事実を身を持って知らせてもらった。

さらに、市街地観察調査やヒアリング調査においては、地方小都市の歴史的市街地がいかに衰退しているかということを知るとともに、その衰退の傾向には様々な様相があることを知ったことは研究を進めて行く上で大きな糧となった。

また、結果を導く研究を行うためには研究対象範囲の定義や特定を行うことが必要不可欠であるということを知りながら、研究対象の捉え方が大きく変化した。そして、本論文において最も重要な調査、分析である空間変容調査を行う視点を導くことができるようになってからは、研究の成果の重要性和限界を同時に知ることとなった。

このような状況をたどりながらまとめた本論文はある一定の成果を導くことができ、ここで得られた成果は現段階では数多くの課題を残しているとはいうものの、現在、整備方向を見つけることを模索している歴史的市街地の整備方向に一定の指針を提示できたと考えている。ただし、このようなまちづくりの整備を促進するのは、研究結果ではなく、研究成果を踏まえた計画を押し進める人々の力であり、何より求められるのはその人々にとって有効かつ適切な整備方法を示唆すると共に、具体的に適用可能な整備内容を提示していくことである。そしてそれはまた、本研究の最終的な目標でもある。

私個人としては、残された課題研究を進めると共に、歴史的市街地におけるまちづくりに少しでも参加させてもらい、歴史的市街地に適した整備手法を作成する作業に関わらせてもらいたいと希望している。

注

- 1) これまでも、人口動態は住民基本台帳ベースでは、町丁目単位で捉えられている自治体が多いが、国勢調査報告の集計では正式には行われていなかった。しかし、1995年の国勢調査報告からは、人口動態は全国全ての自治体において町丁目別に集計され、正式な集計結果として報告されるようになってきている。
- 2) 山形県長井市におけるような商店街別の集計を、時系列単位で捉えることが必要である。ただし、福井県では1993年から商業活動の集計単位を商業建物の密集度で捉えはじめ、商店街単位での集計報告を行うようになってきている。
- 3) 現状の都市計画基礎調査における建物用途の調査、集計方法では、用途は建物単位で捉えているが、その集計方法は、用途地域指定毎に捉えられている自治体が多く、また、時系列的に空間変容を捉える集計も用途地域指定毎にしか行われていない。但し、福井県における1995年の建物用途調査報告からは、町丁目単位で、商業建物率や、専用住宅率の占有率が集計されており、地区単位で建物用途の変容を捉える試みが行われてきている。
- 4) 文1)において、歴史的な小都市にあたる高原、倉吉、長浜、鶴岡、津山の市内の大型店の面積及び中心街の大型店の面積が、提示されているが、その約80%以上が中心街以外に出店していることから、郊外部への大型店の出店は進行していることが明かである。
- 5) (文3)による
- 6) 文7において、江戸時代に町法や、大工法というものが存在し、自主的に居住環境を良好にするためのルールが存在していたことが示されている。

文献

- (1) 早稲田大学佐藤滋研究室、検証：地方都市の中心街再生戦略、地方都市中心市街地の再生、造景、p 67～84、1998.8
- (2) 佐藤滋、中心市街地再建ビジョンのプログラム、地方都市中心街の再生、造景16号、p 28～34、1998.8
- (3) 民家小委員会編；重要伝統的建造物群保存地区データ、民家・町並みニュース第19号、p7～10、1996.9
- (4) 高山市企画調整部他、補助事業と自治体（高山市）、まちづくり補助授業マニュアル、造景5号、p 48～53、1996.10
- (5) 西郷真理子、商店活性化事業、まちづくり補助事業マニュアル、造景5号、p 92～97、1996.10
- (6) 西郷真理子、まちづくり社会による中心市街地再生の可能性、中心市街地活性化のプログラム3、地方都市中心街の再生、造景16号、p 96～101、1998.8
- (7) 藤井治、市街地の集合秩序に関する考察—明治初期の慣習にみる自主的環境協定—、日本都市計画学会学術研究発表会論文集、第16号、1981.11