

# 地方都市における個別建物更新のメカニズムと 景観まちづくり —個々の住民の暮らしの総体的方向性のマネジメントと 町並の位置づけ—

佐々木 葉<sup>1</sup>・井下田 渉<sup>2</sup>

<sup>1</sup>正会員 早稲田大学教授 創造理工学部社会環境工学科 (〒166-8555 東京都新宿区大久保3-4-1)  
E-mail:yoh@waseda.jp

<sup>2</sup>非会員 東京都 (〒163-8001 東京都新宿区西新宿2-8-1)  
E-mail:wigeta@hotmail.co.jp

地方都市の中心部は、街道など主要な通りを軸として形成されることが多く、その景観の特徴は沿道建物の状態によってほぼ規定される。沿道建物は社会経済状況の変化のもと、個別の事情に応じて更新されていく。本研究では岐阜県恵那市明智町を対象として、個別建物のファサードの変化と所有者へのヒアリング調査結果、および明智町での町並みづくり活動の取り組みを報告し、地域の持続的な暮らしのマネジメントとしての町並みづくりの考え方を展望する。

**Key Words :** 建物更新・町並み・地域マネジメント・景観計画・持続性・恵那市明智町

## 1. はじめに

都市・地域計画において、成長管理という概念が注目されてすでに久しい。あるいは欧州においてはスペーシャル・プランニング<sup>1)</sup>というとらえ方がある。これらはいずれも計画における時間軸が重要な意味を持ち、固定的な目標像にむかってその一部分や一段階を積み上げていくのではなく、よりダイナミックな状況対応のプロセスとなっている。さらには文化的景観においても、固定的な眺めの姿形の保全ではなく、環境と人の関わりのダイナミズムに注目した保全が重要とされている。近年再度注目を浴びているメタボリズム<sup>2)</sup>、あるいはまたアルゴリズムック・アーキテクチャー<sup>3)</sup>においても、それぞれアプローチは異なるものの、時間とともに変化、生成されていくものとして都市や空間、構造物がとらえられている。

こうした傾向に対して、景観計画や整備はどうだろう。町並みを構成する建物の高さ、色、意匠の基準を設け、ある一定の方向に導いていこうとする例がほとんどである。現状のあまりに雑多な状況への対応としては、こうしたコントロールも必要であろう。しかし、そもそも町並みはどのように形成されるのか、またその眺めのコン

トロールによって何を獲得しようとするのかをふまえた計画に展開していくことが、実効的で持続的な町並み形成につながると考えられる。

そこで本稿では、上述の問題意識を持ちながら著者らがここ数年かかわっている岐阜県恵那市明智町の景観まちづくりを事例として、そこでの調査と町並みづくりの実践について報告する。先行報告<sup>4)</sup>では明智町の町並みの現状調査結果とそれをふまえた目標像について述べた。ここでは、その後に行った町並みを構成する個々の建物の更新状況およびその要因に関する調査概要を述べ、あわせて現在の取り組みを紹介する。これによって、地方都市の中心部の持続的活性化を目的とした町並みづくりの考え方を展望する。

## 2. 明智の町並みの特徴

岐阜県恵那市明智町は、鎌倉時代に明智城が築かれたようにその歴史は中世にさかのぼる。南北街道と中馬街道が交差する交通の要衝として近世には宿場として栄え、また明治時代以降は紡績業や窯業によって経済的発展をしてきた。しかし昭和末期から経済は停滞し、平成23年

の人口は6,120人で平成14年の6,950人<sup>5)</sup>と比しても急激に人口減少が進んでいる。まちづくり活動としては1984年に「日本大正村」を立村し、一時期は年間40万人の観光客が訪れたが、現在では激減している。明智町のまちづくりの概要と景観の特徴は著者らの既報<sup>4)</sup>を参照されたいが、中心部の街道沿いには、伝統的な町家や改修された町家、和風住宅や現代的な住宅など、実に多くのタイプの建物が存在している。大正村というコンセプトから大正時代のイメージを町並みに求める活動もみられたが、顕著な成果は得られておらず、また現状の実態に照らしても、ある一つの様式、意匠で町並みを統一することの妥当性は見いだせない。むしろ明智の町並みを構成する多様な建物タイプそれぞれの特徴を活かしつつ、場所や用途に根ざしたそれぞれのふさわしい町並みへの配慮をしていくという町並みづくりの考え方を地域住民に提案し、徐々に理解が進みつつある。

### 3. 建物の更新の状況

現状の町並みの実態調査を現地踏査によって把握した後に、それが過去からどのように変化してきたのかを文献資料によって調査した。まず文献としては1988年に作成された「日本大正村景観カルテ1988」<sup>6)</sup>に掲載された写真と住宅地図を用いて、1988年時点の建物タイプを把握し、現状と比較を行って、外観変化の状況を把握した。その結果主要な通りに面した建物181件のうち42件に建物タイプの変化が見られた(表-1)。

また、建物タイプの変化を伴う建替えや大幅な改修以外にも、部分的な改修、劣化や空き家化などの変化もある。これらの変化の状況は、顕著な位置的偏りや建物タイプごとの傾向は見いだせない。そのため建物更新は、個々の事情によることが推測される。

表-1 建物タイプの変遷 (1988-2011)

建物タイプ 1988	建物タイプ 2011														項目別総計 1988	建物タイプ変化あり			
	町家系							非町家系									空地		
	町家A	改修町家A	町家B	改修町家B	看板建築	洋風・擬洋風	現代風改修	3階建て	原敷	住宅あり	住宅なし	現代風住宅	独立店舗	住居・商店以外	蔵	付属物		空地	
町家系	5	7	34	2			2		1	2	2	3					1	12	7
町家A																			
改修町家A																			
町家B																			
改修町家B				27			1				1	2					1	32	5
看板建築					1	31		2	1			6	3	1				45	13
洋風・擬洋風							4											4	0
現代風改修																		0	0
3階建て									1									1	0
非町家系										3								3	0
原敷											2							2	0
住宅あり												6	1					8	2
住宅なし													1					1	0
現代風住宅														3				4	1
独立店舗																	1	4	1
住居・商店以外																		4	0
蔵																		3	0
付属物																	10	10	0
空地・駐車場							2											2	4
項目別総計 2011	5	41	0	30	31	4	7	1	5	4	9	14	6	5	3	11	5	181	42

### 4. 個別の建物更新に関するヒアリング調査

外観変化の調査結果を踏まえ、変化の状況や建物タイプが多様となるように50件の建物に対してその利用者にヒアリングを行った。ヒアリング時期は2011年夏から冬で、調査項目は、基本的情報(所有関係・敷地規模・用途や居住者構成・建設時期)、用途や利用者の変化、改修状況と時期、改修の内容と目的、更新に際しての思いなど、設計や工事依頼先とした。

ヒアリング調査から、建物の更新は、更新の必要性や要望が生じ、その具体化に関わる制約条件のもとである形が選択され(図-1)、明智町におけるそれぞれの要因の主な具体的内容は表-2のように整理できた。調査結果を建物ごとに図-2のように記述し整理したが、個別の事情やすみ手の主観の影響がつよく、要因間の関係性を定量的に把握することはできなかった。そこで写真の比較では把握できない内部の改築やヒアリングによって得られた利用者の意識を勘案し、建物の変化の状況とその要因の例を表-3のようにとりまとめた。

まず、建物タイプに変化がなく、同じ状態で残っている場合でも、その建物種別や使い方によって、大きな違いがある。積極的に現在の建物を保存していきたいと考えている伝統的で規模も大きい町屋がある一方で、建物の価値は高いとみられるが手つかずで放置され、劣化が進んでいるものもある。伝統的な町屋であったものを過去にかなり手をいれて改築し、その後は必要に応じて適宜手を加えて、積極的に住み続ける工夫をしている例もある。改築や改修は、商売の内容の変化や廃業、住人の増減などが契機となっているが、全面的に建て替える経済的な余裕がなく部分改修を重ねているという側面もある。しかしその結果として場所や建物に愛着が強まっていく様子が見えてくる。

部分的な改修が行われた建物は、大正村の町づくり活動を意識して修景しているものと、商売をたたく専用住居にする際に、町屋に近い形に改修したものなどがある。

外観の大きな変化を伴う改築や建替えでは、商売や家族構成の変化への対応とともに、使いづらさ、不便といった問題を解決するため、ハウスメーカーの住宅など現代的な外観に建替えられた例においても、そういった外観の家に住みたいという欲求よりも、寒さや使い勝手の悪さの改善が目的であること、また現代的な外観の中でも町並みへの配慮を工夫した例もあることが明らかとなった。

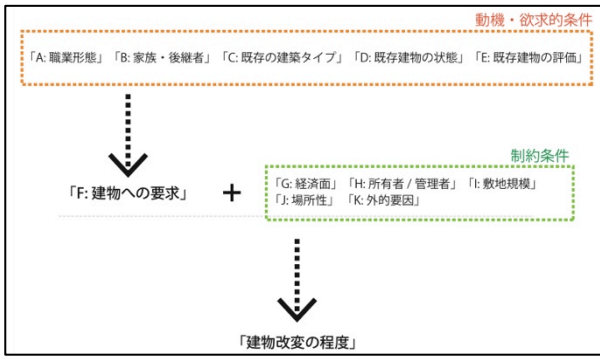


図-1 建物の更新の要因

表-2 建物の更新の要因の具体的内容

A: 職業形態	A1 問屋・小売り A2 サービス業 (自営) A3 自営業以外
B: 家族・後継者 (・使い手)	B1 いる B2 いる (町内他地区) B3 いる (市内) B4 いる (市外) B5 いない B6 家族が増える B7 家族が減る B8 主体の高齢化
C: 既存建物タイプ	C1 町家 A C2 改修町家 C3 町家 B C4 改修町 B C5 看板建築 C6 洋風・擬洋風 C7 現代風改修 C8 3階建て C9 屋敷 C10 住宅底あり C11 住宅底なし C12 現代風住宅 C13 独立店舗 C14 住居商店以外 (公的施設) C15 蔵 C16 付属物
D: 既存建物の状態	D1 よい D2 古い(問題ない) (特段困っていない) D3 よくない (老朽化) D4 その他 (建て替えるを得ない/取り壊さざるを得ない) D5 古くはない(問題がある) D6 その他
E: 既存建物への評価	E1 寒い E2 暖かい E3 愛着が強い E4 愛着ある E5 愛着ない E6 住みやすい E7 住みにくい E8 使いやすい E9 使いにくい E10 その他
F: 建物への要求	F1 住みやすいようにしたい F2 店舗として使いやすくしたい F3 特になし・そのままいい F4 今のまま残したい (願望的) F5 デザイン性の追求 F6 まちなみへの配慮
G: 経済面	G1 経済的余裕がある G2 あるけど安く済ませたい G3 経済的余裕はないけれどお金はかける G4 経済的余裕はない
H: 所有者・管理者	H1 自己所有 H2 借地 H3 借家 H4 公的管理
I: 敷地規模	I1 20坪未満 I2 20-50坪 I3 50-80坪 I4 80坪以上
J: 敷地規模に対する意識・配慮	J1 あり J2 あまりない J3 ない
K: 外的要因	K1 恵那市の事業 K2 基準も補助もない K3 火災・水害 K4 その他 (風水など)

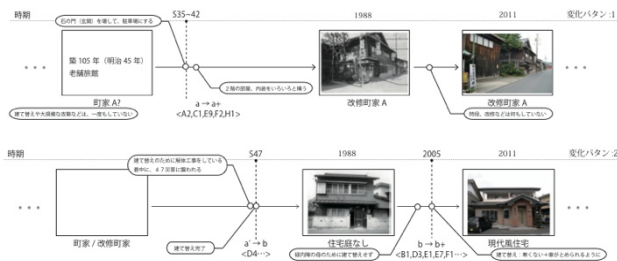


図-2 各建物の変遷の履歴の記述例

表-3 建物タイプの変化のパターンと要因

1988年以降の変化のパターン	意味	概要	要因の例
パターン1: 残っている (建物タイプの変化なし)	積極的保全	自己の建物に愛着をもち、意識的に残していくとするもの。思いはあるが活用にはいたらない。	建物の歴史、質が高い。空間・経済的余裕がある。後継者がいる。修理を昔から依頼する地元業者あり。
	放置	利用者が不在となり、放置されている	家族の減少、主体の高齢化。廃業。後継者なし。
	現状維持	過去のある時期に改修改築がなされ、その状態が維持されている。劣化がみられる部分もある。	変化につながる要因が現時点で特になし。経済的余裕がない。
パターン2: 部分的改築改変	積極的維持管理	過去のある時期に改修改築がなされ、その後も住み続けるための工夫が重ねられている	家族構成の変化などに応じて、既存建物を活かしながら不具合を改修している。建物への愛着が強い。全面的に建て替える経済的余裕がない。
	積極的維持管理	使い勝手の悪い部分を改修、まちなみへの配慮	寒い・住みにくい・使いにくい部分を改善。大正村によるまちづくり活動を意識。
パターン3: 改築・建替え	既存特性継承	既存建物を部分的に活用、建替えても従前の特徴や周辺との連続性残す	家族構成の変化に対応。寒い・住みにくい・使いにくい点を改善。愛着・デザイン性意識。相談できる地元の設計者や工務店あり。全面的に建て替える経済的余裕がない。
	一新	外観が一新する改築や建替え	家族構成の変化に対応。寒い・住みにくい・使いにくい点を改善。駐車場の位置などで周囲に配慮することもある。
パターン4: 新築	一(該当1件のみ)		
パターン5: 空地化		建物を取り壊され、空地となっている	詳細不明

## 5. 明智の町並みの解説

これまでの調査から得られた、現状の町並み、写真で統一的に確認できる1988年当時の町並み、ヒアリング調査によって把握された個々の建物の変遷の特性をふまえて、町並みの解説を試みる。

まず現在町並みを構成する建物は17タイプと多様である。これらはそれぞれが時間軸の中である必然性をもって誕生したものである(図-3)。すでに前稿<sup>4)</sup>で述べたように、現在の明智の町並みの多様性は、地域の履歴の反映として積極的に評価することが重要と考える。さらに、各タイプの建物は、それが誕生した時代、地域の特質を反映した選択の結果であるといえる。

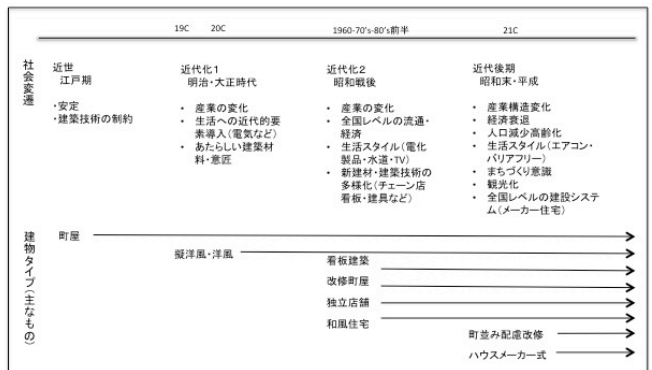


図-3 明智における社会の変遷と建物タイプの誕生

このうち、時代的な流れはある程度は日本の地方都市において共通する。例えば、藤原<sup>7)</sup>らによる名古屋有松地区における町並みの変容に関する一連の研究において、伝統的町屋が更新されていく際にも1965年から1984年までの近代的な建物の出現、1985年から1994年までの転換期では伝統的スタイル配慮とそうでないものの混在、それ以降の発展期では伝統的スタイル配慮の増加、といった流れが示されている。年代に多少のずれはあっても、日本の地方都市の町並みの変化と意識として各地に当てはまるといえよう。

その一方で、当該地域の活動の諸特性の影響も大きい。平井<sup>8)</sup>は奈良町を対象として景観形成地区に指定された地区とその周辺における住民への意識調査によって、建物の改修に際しての住民の意識と行政による指導や補助の違い、さらに観光的活用の可否など商業的目論見等を改修方法選択の要因ととらえている。また大胆な基盤整備を通して町並み形成をはかった例である彦根のキャッスルロードのような選択例もあり、高田<sup>9)</sup>らはその住民評価を明らかにしている。つまり、当該地域における公的事業や施策による影響は当然町並みの変化の仕方に影響を与える。明智町においては道路拡幅のような街の骨格構造をかえる基盤整備は行われておらず<sup>注)</sup>、また大正村という町づくり活動とそれに基づくハード整備



も一部行われたが、町並みとしての公的ルールは作られていないため、個々人の事情や考え方の影響が強かった地域であると考えられる。ヒアリングにおいても、個々の建物の改変における意思決定者の思考には、自分なりに町並みへの配慮意識があったとされるが、必ずしもその結果が他と共通点を見いだし得ない形であるため、町並みという集合体での効果と認識されにくくなっている。

地域の衰退の傾向が見られた際に、明智町はまちづくりへの意識的な取り組みとして、日本大正村という一つのヴァーチャルなコミュニティとてなしによる観光化という戦略を選択した。これはしばしばライバル視される近隣の岩村が、伝統的町並みを核として伝建地区の指定を受けたまちづくりを展開してきたことへの対抗意識もあったと考えられる。つまりどのような選択をするかにおいては、近隣との関係も影響する。

さらに明智町は、開発圧力は基本的に低いが、周辺には工場団地があり、また名古屋まで通勤圏にあるといった社会的条件にある。そのため中山間地のような深刻な衰退ではなく、若い世代が比較的近隣に居住し、あるきっかけで町中に戻ってくるケースも少なくない。これらは明智町のおかれた地政学的背景であり、これも町並み形成に影響をあたえている要因といえる。

以上のように、その発生に歴史性のある地方都市の町並みとは、時間的空間的文脈の中でのその時々々の社会の選択結果の蓄積であると解釈できる。従って現代における町並みの評価や誘導には、視覚的価値および静的基準によるというよりも、地域がこれまでに歩んできた経緯とその延長にある将来の方向性に対して、どのような誘導が可能であるかの戦略的方策としての適合性から考えていく必要がある。

## 6. 地域の持続的な暮らしのマネジメントとしての町並みづくり

明智町においては、2009年度の景観まちづくりワークショップの開催に始まり、中心部の町並みづくりのための議論を2010年にスタートさせた。その際に、日本大正村というこれまでのまちづくりコンセプトにひきずられて大正時代の町並み保存のための修景という前提で議論がはじまったことによる混乱があったが、実態調査結果などをもとにした議論によって、明智のまちの特性のよみとり方と町並みづくりによって成し遂げたい地域の将来像について再度議論を深めた。そ

の議論をふまえて、町並みづくり4点セットと通称している4つの資料を著者が作成した。

まずは「明智の町並みづくりガイド」であり、明智をかたちづくる4つの要素として街道・川・生業・地形をあげて基本的な空間構造に根ざした地域像を確認した。うえて、町並みとして目にとまる大きささまざまな場面として明智らしさへの着眼点を23挙げたものである。次いで「明智の町並みづくりイメージプラン」は1枚のマップであり、現状の建物の特性や通りの利用状態などに根ざした、おおよそのゾーニングイメージを示したものである。「明智の建物改修ガイド」は17タイプすべての建物に対して、その特徴と価値をふまえ、修景していく場合の配慮事項をまとめている。こうした具体のガイドとなる資料をふまえ、明智の町並みづくりのために地域で共有する考え方とルールを文章化した「(仮称)町並みづくり協定(案)」がある。そこでは「明智の住民自らがまちに対して誇りを持ち、将来にわたって人々が持続的に住み続けていくために必要な、町並みづくりの指針を互いに確認」とし、同時に公的補助を得る際によりどころにとする為に作成している。これら4点セットは既に地域住民に公開され、徐々に理解を深める段階にある。

主に2011年度に進めたこれらの空間的な側面からの町並みづくりのための準備とあわせて、まちなかに住み続けることを支援するための空き家を活用したまちの居場所づくりや経済活動への刺激となる活動支援募集をスタートさせている。また建物更新に関するヒアリング調査から、建物の改築や建て替えにおいては、町屋や建設年代の古い建物の寒さや不便さを解消することが大きな目的であることが明らかとなったため、既存ストックを活かした住み続けられる明智の家のモデルを、地元の設計者・建設業者を交え検討する取り組みを準備している。こうした、暮らしの基盤となる個々の建物の向上と場所の活動を牽引する取り組みを町並みづくりの一環として進めていく予定である。

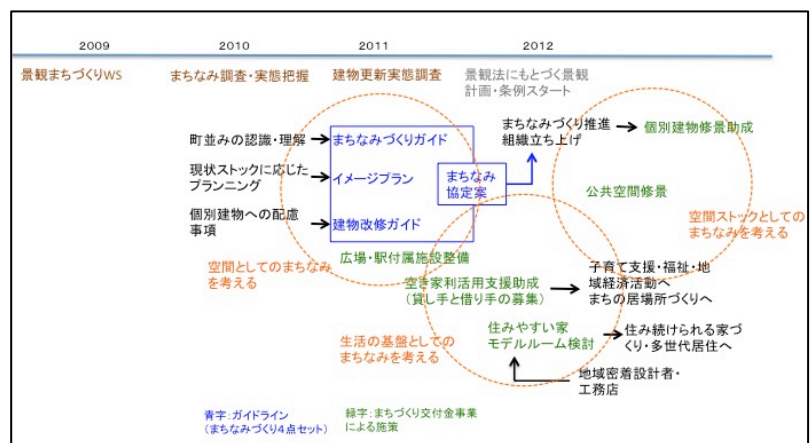


図-4 明智の町並みづくりの取り組み

またまちづくり交付金による具体の事業として、2011年度には駅と中心部の広場の整備が完了した。特に駅においては付属施設として列車の待ち合い場所からさらにまちの居場所となり、観光客との交流拠点ともなるカフェが敷設され、地域の女性グループによって運営されている。その他、川沿いや横町などまちなかの回遊性を高める効果が期待される場所の修景事業への計画準備がされている。個別建物の改修に対しては、町並み協定案を実行に移していく組織を立ち上げ、具体的な運用が2012年度にスタート予定である。

以上のような明智における町並みづくりの活動は、順次展開してきた結果であるが、俯瞰して見るととファサード修景による通景としての町並み整備ではなく、持続的な生活のための場を整える活動・施策であると考えられる。現にある町の物理的状態から戦略的に空間を整える方向性を示し、生活基盤としての個別のあり方にモデル事業としての方向性と成功事例を導入し、さらに公的インフラと地域財産となる住宅ストックの向上を図っていく。その一連のマネジメントのサイクルを描き始めた状態にある。今後は、この循環を時間軸の中で修正しつつ、姿形をもった町並みに動的な更新を加えつづけていくことが目指されよう。そのサイクルの中で、最もストックとしてのポテンシャルが高い住まいの形や公共空間、施設の形を確かめ、それらを基軸に据えた町並みづくりが最終的な方向性として安定してくるであろう。なお、図-3の建物タイプの出現時期をみるならば、町屋は度重なる時代の変化のなかでも結果として残り続けてきており、生活基盤としての柔軟性が高いタイプであると見なすことができる。つまり格子や瓦屋根が現代の美意識にマッチして高く評価されているから残す、その形を修景の規範にするのではなく、ストックとしてのポテンシャルが高いから大切にすると考えられるのである。こうした思考のもとづく取り組みが、動的で継続的な町

並みづくりの一つの特徴となると考える。

#### 補注

注) 明智町においては、明智川の改修、国道の整備、駅から神社に通じる道など南北街道と直行する道路の拡幅整備、山側の住宅地の開発にともなう道路整備が行われているが、街道自体の拡幅や大規模な面的開発は行われていない。

#### 参考文献

- 1) 例えば 田口太郎他：ウェールズにおけるスペーシャル・プランニングに関する研究-欧州における都市・地域圏（シティ・リージョン）計画の理論と手法に関する研究その1-、日本建築学会大会学術講演梗概集、2010、pp.117-118
- 2) 森美術館：メタポリズムの未来都市展-戦後日本・今甦る復興の夢とビジョン2011
- 3) 日本建築学会編：アルゴリズム・デザイン-建築・都市の新しい設計手法、2009
- 4) 佐々木葉・井下田渉：地域に積層する履歴の痕跡を活かした地方都市の景観まちづくりへの取り組み-岐阜県恵那市明智町を対象として- 土木計画学研究講演集 Vol.43、2011.5
- 5) 恵那市ホームページより
- 6) 日本大正村景観カルテ 1988：日本大正村、1988
- 7) 藤原佑樹他：有松地区東海道沿いにおける建築物の建替え実態について：伝統的居住文化の維持・保全と観光開発の共生に関する研究 その2、日本建築学会大会学術講演梗概集、2010、pp. 703-704.
- 8) 平井大介・横山俊裕：住民の意識から生まれる町並みの調和性：奈良町都市景観形成地区を事例として。日本建築学会大会学術講演梗概集、2008、pp. 327-328.
- 9) 高田誠マルセル他：テーマ型まちづくりにおける創出景観の歴史的連続性と空間特性に対する住民評価に関する研究-彦根市における異なる2テーマによる景観創出事例を対象として-、都市計画論文集、No.45-3、2010、pp.349-345

## ALTERATION MECHANISM OF INDIVIDUAL BUILDINGS AND VISUAL ENVIRONMENT IMPROVEMENT ACTIONS IN LOCAL CITIES Management of local community direction and the role of streetscape

Yoh SASAKI, Wataru IGETA

The impressions of the streetscapes in local cities with their origin in historical highways are almost decided by buildings along the streets. Each building has been altered under the social and individual conditions changing through times so that the aggregate of them can be considered as a record of the local society as well as its potential for future. Based on such idea the authors have been engaged in community improvement activities in Akechi town, Gifu prefecture. This article reports the investigation of the actual situation and reasons of each building alteration and also current actions for activation of local community through streetscape improvement.