

金沢市まちなか区域における伝統的木造家屋の活用実態に関する分析

石川工業高等専門学校 学生会員 ○中道 叶
 石川工業高等専門学校 正会員 寺山 一輝
 石川工業高等専門学校 非会員 豊島 祐樹

1. はじめに

金沢市は、戦前に建てられた伝統的木造家屋(金澤町家)が数多く残存している。金沢市では金澤町家を保存・活用するために、様々な流通・補助支援を行っている。しかし、依然として金澤町家の空き家化や滅失は進行しており、問題視されている。金澤町家は、2012年には約7,100件が残存していたが、2017年までにそのうち約600件が滅失している¹⁾。今後、空き家化や滅失がさらに増加することによって、文化的景観が失われ、地域の特色が喪失することが危惧される。

そこで本研究では、金沢市まちなか区域内を対象として、金澤町家の活用実態を明らかにする。具体的には、町家を活用・未活用物件に分け、建物の構成要素にみられる差異を把握するとともに、活用・未活用の判定モデルを構築する。

2. 分析対象地域と使用データの概要

分析対象地域は、図-1に示す金沢市のまちなか区域である。まちなか区域は、中央地域・城北地域・城南地域・東部地域からなる。本研究では、金澤町家情報バンクデータに2020年10月までに掲載された135件の金澤町家を対象とする。このデータには、建物の住所、間取り、売買価格(賃料)、敷地面積・延べ床面積、建築時期などが掲載されている。

本研究では、これらの町家を対象として2021年5月に目視調査を行い、建物の使用状況、改修箇所を把握した²⁾。その結果、135件のうち94件が活用されており、41件が未活用であった。そして、活用されている物件を対象として、アンケート調査を2021年8月に実施した(33件の回答)。アンケート調査では、建物の使用用途、改修箇所、今後の利用意向などを尋ねている。

3. 建物構成要素が金澤町家の活用に及ぼす影響

金澤町家情報バンクデータには、建物の外観・構造・設備・敷地に関して、建築士が目視調査を行った際の所見が記されている。本研究では、テキスト

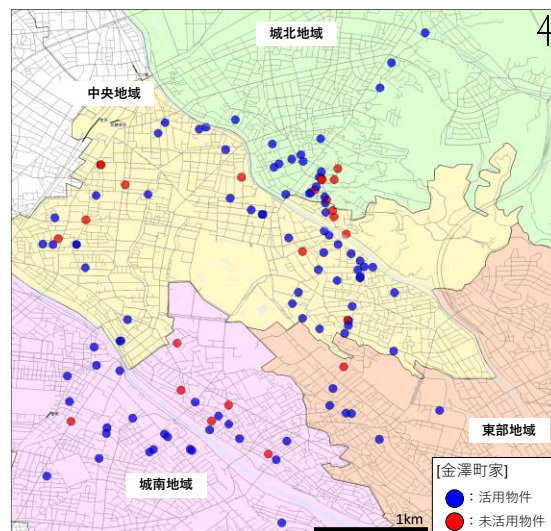


図-1 分析対象地域(金沢まちなか区域)

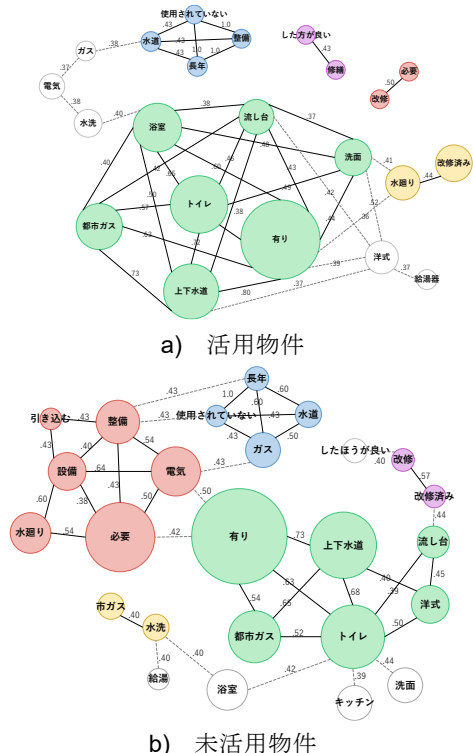


図-2 外観構成要素(設備)の共起ネットワーク

マイニングを用いて、活用されている町家と未活用の町家の差異を明らかにする。

図-2a),b)は、町家の活用・未活用別の建物構成要素(設備)の共起ネットワークを示したものである。これより以下のことがわかる。活用・未活用に関わらず、上下水道・ガス・トイレなどは備わっている。一方、未活用の物件に着目すると、水廻り・電気の

整備が必要であるという共起関係が出現している。こうしたことから、未活用の物件は設備の整備・改修が必要なものが多いことがわかる。

その他の建物構成要素についても同様に共起ネットワークを作成した結果、建物の活用状況に関わらず、町家としての外観が維持されていることや、未活用の物件の方が柱などの構造の改修が必要なことがわかった。

4. 金澤町家の活用・未活用の判定モデルの構築

(1) 改修費用の決定モデル

アンケート調査では、建物の構成要素ごとの改修箇所と総改修費用を尋ねている。ここでは、重回帰分析を用いて、改修費用の決定モデルを構築する。

表-1はパラメータの推定結果を示したものである。これより、すべてのパラメータが正の値を示していることから、改修項目数が増加するほど改修費用が増加することがわかる。また、建物構成要素のうち、設備が改修費用に最も寄与している。

(2) 町家の活用・未活用判定モデル

本研究では、二項ロジットモデルを適用して、町家の活用・未活用の判定モデルを構築する。説明変数は、「売買価格」「想定改修費用」「売買価格・敷地参考額比」として、活用の効用関数にすべて投入した。ここで、売買価格・敷地参考額比とは、売買価格が敷地参考額からどの程度乖離しているかを表す指標であり、参考額よりも売買価格が大きくなると指標値が大きくなる。

表-2は、パラメータの推定結果を示したものである。売買価格のパラメータが正に寄与していることから、価格が高い物件ほど活用される傾向にある。しかし、売買価格と敷地参考額の比のパラメータが負の値となっている。すなわち、売買価格が敷地参考額を上回ると、町家の活用確率が低下する。改修費用のパラメータは負の値であることから、改修箇所が多い物件ほど活用されない傾向にある。

(3) シナリオ分析

構築した判定モデルを用いて、改修費用の変化が町家の活用確率に及ぼす影響を明らかにする。本研究では、売買価格 700 万円、改修費用 300 万円、敷地参考額 420 万円の建物(店舗)を想定して分析を行う。ここでは、の3通りのシナリオを設定した。図-3はシナリオ別の町家の活用確率を示したものであ

表-1 改修費用の決定モデルの推定結果

		Est.	t-value
改修 項目数	建物構成要素 (外観)	0.282	1.91 *
	建物構成要素 (設備)	1.132	2.16 **
	建物構成要素 (外観・設備以外)	0.007	0.05
	敷地	0.137	0.48
	定数項	4.571	7.90 ***
修正済みR ² 値		0.45	
サンプル数		20	

*:10%有意, **:5%有意, ***:1%有意

表-2 町家の活用・未活用の判定モデルの推定結果

	Est.	t-value
log(売買価格)[円]	0.995	3.49 **
log(想定改修費用)[円]	-0.783	-2.67 **
売買価格/敷地参考額比	-0.987	-1.77 *
調整済み尤度比	0.36	
サンプル数	83	

*:10%有意, **:5%有意

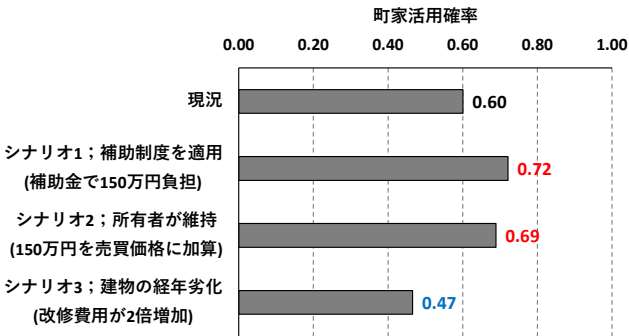


図-3 売買価格・改修費用が活用確率に及ぼす影響

る。これより、補助制度の適用(シナリオ 1)、所有者による事前改修(シナリオ 2)によって、購入者の改修費用が削減されることによって、町家の活用確率が増加することがわかる。一方、建物が経年劣化すること(シナリオ 3)によって、町家の活用確率が低下する。こうしたことから、改修費用の補助制度の活用および町家を維持するための事前改修が、町家の活用促進において重要であることが示唆される。

5. おわりに

本研究では、町家を活用・未活用の物件に分け、両者の建物の構成要素にみられる特徴を明らかにした。また、活用・未活用の判定モデルを構築し、売買価格と改修費用が町家の活用確率に及ぼす影響を分析した。今後は、ヒアリング調査等によって町家の活用を阻害している要因を明らかにしたい。

参考文献

1) NPO 法人金澤町家研究会：「金澤町家の継承・活用に向けて-2017 年度活動報告書-」, pp.33-34, 2018.
2) 竹田陽太, 豊島祐樹, 寺山一輝, 中道叶, 浦島里梨子：金澤町家情報バンクデータを用いた伝統的木造家屋の利用実態に関する分析, 第 32 回日本都市計画学会中部支部研究発表会論文・報告集, pp.49-54, 2021.