

京都市西陣地区における京町家の減少要因

Analyzing the Geographical Variation in Decreasing Rates of Kyomachiya (Traditional Townhouses) in Nishijin Area, Kyoto City

花岡 和聖・中谷 友樹・矢野 桂司・磯田 弦
Kazumasa HANAOKA, Tomoki NAKAYA,
Keiji YANO, Yuzuru ISODA

1. はじめに

京町家とは、京都において主に明治期から第二次世界大戦までに建築された伝統的な建築様式に基づく低層の木造建築物である。京都市では、第二次世界大戦による被害が軽微であったため、戦前に建築された京町家が都心部に多く残存してきた。しかし、現代の都市計画法の中では、京町家は建築基準法の耐震性や防火面で不適格とされ、建物の老朽化やそれに伴う維持管理コストの増大、相続税の問題、現代的な生活をする上での不便さから、取り壊しの対象としてみなされてきた。その結果、京町家の多くが失われると同時に、これまで京町家が担ってきた職住が近接した住居地域や京都らしい歴史的景観の消失、地域コミュニティの弱体化を招いてきた。

しかし、1990年代後半以降のいわゆる「町家ブーム」を契機に、京町家の価値が見直されるようになった。それ以降、京町家保全を目的とした政策が、京都市や NPO を中心に進められる。たとえば、財団法人「京都市景観・まちづくりセンター」の設立(1997年)、「京町家再生プラン」(2000年)の策定、京町家の景観重要建造物として登録(2006年)、新景観政策の実施(2007年)などの取り組みがある。また京町家の現状把握や経年変化を対象とした研究として、三村ほか¹⁾、橋本ほか²⁾、河角ほか³⁾、魚谷ほか⁴⁾、大庭ほか⁵⁾による研究が進められてきた。このように京町家の保全意識の高まりとともに、京町家の総数や空間的分布、経年変化に関する研究が多数進められてきたが、京町家がどのような要因で取り壊されるのかについて十分に把握されているとは言い難い。

そこで、本研究では、京都市西陣地区の7つの元学区(図-1)を対象に、地理情報システム(GIS)を用いて、京町家の空間的分布とその更新過程を明らかにし、その取り壊しを規定する要因を定量的に分析する。

使用するデータは1995-6年・1998年(以下、第Ⅰ期調査)と2003-04年(以下、第Ⅱ期調査)にかけて京都市と市民ボランティア、立命館大学等によって実施された「京町家まちづくり調査」である。この調査では、京町家の建て方や空家、建物状態、保存状態などが調査されている。現在、この調査はデータベース化され、GISを用いてゼンリンの住宅地図とリンクされており、他の空間情報と合わせた分析が可能な状態にある。

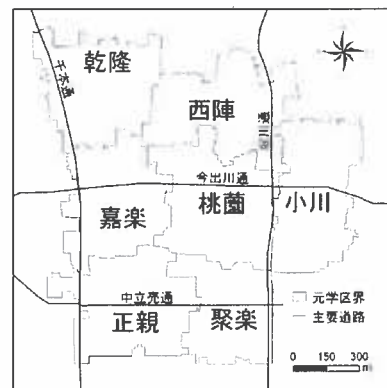


図-1 研究対象地域

2. 西陣地区における京町家の分布

(1) 京町家の分布とその減少

第Ⅰ期調査時点における京町家の分布を図-2に示す。第Ⅰ期における西陣地区の京町家件数は約2820件であり、全建物件数約7620件のうちの約37%に当たる。その空間的分布をみると、堀川通や今出川通などの主要道路沿いでは、京町家がほとんど残存していない。一方、千本通と中立売通沿いの一部地域では、比較的多くの京町家が不連続ながら残存している状況確認できる。大半の京町家は、街区内部に残存しているが、京町家が連担して残る地域は少なく、他の建築物と混在して分布することがわかる。

第Ⅰ期から第Ⅱ期の約7年間に約370件、全体の約13%の京町家を取り壊された。図-3に消滅した京町家の空間的分布を示す。消滅した京町家は西陣地区の広範囲で点在するが、今出川通と中立売通に挟まれた桃菌と正親元学区の街区内部で比較的多くの京町家が消滅していることが読み取れる。また隣接する京町家と同時に取り壊されるケースも確認できる。一方で、比較的良好な京町家が多く残る乾隆学区では、京町家の取り壊し件数は比較的小さいことがわかった。これらのことから、京町家の取り壊しの頻度は地域的に異なる。

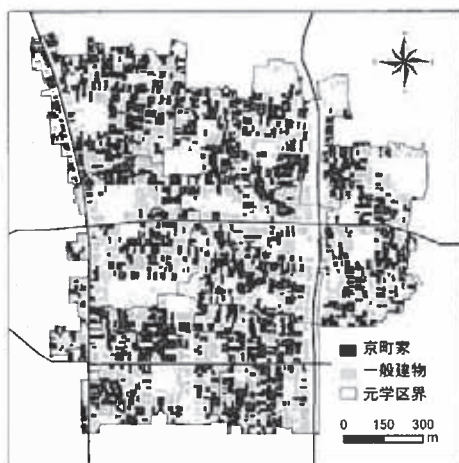


図-2 第Ⅰ期における京町家の分布

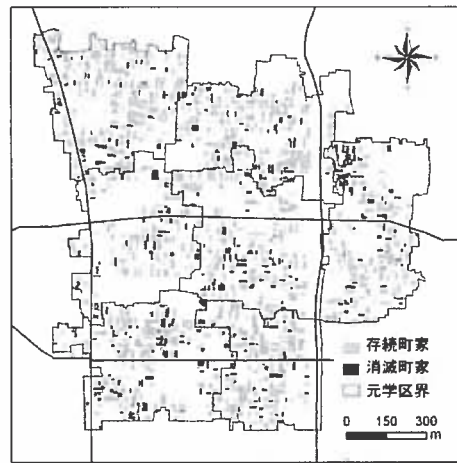


図-3 第Ⅱ期までに消滅した京町家の分布

(2) 京町家の取り壊し要因

京町家の取り壊し要因を分析するため、京町家の外観特性と、法規制や道路距離などの立地環境に関する12指標の項目別に減少率(=消滅京町家件数/存続京町家件数)を求め、カイ二乗検定を行った(表-1)。その結果、有意水準5%で減少率に有意差がある指標は、長屋と空家、保存状態、建物状態、一般道路(幅員5.5m以上)からの距離、主要道路からの距離であった。

京町家の外観特性の結果をみると、京町家の取り壊しを最も強く規定する要因は、長屋建である。CramerのV係数が0.101と他の指標と比較して最も高い。これは、長屋建の京町家の場合、取り壊しに際して近隣住民との合意が必要なこと、借家が多く裏敷地に立地することが建て替えを困難にしていると考えられる。

次に、京町家の外観特性と関連する指標のうち空家と保存状態、建物状態に有意差が確認できる。これらは、いずれも京町家の維持管理と密接に関連する。さらに、保存状態や建物状態の良し悪しに応じて減少率に差があることから、老朽化が進むほど取り壊され易いことがうかがえる。

表-1 京町家の外観および立地特性による京町家の減少率

指標		消滅京町家		存続京町家		有効 サンプル数	χ^2	p値 ²⁾	cramerの V係数
		件数	%	件数	%				
長屋	はい	61	7.7	736	92.3	2,814	27.806	**	0.101
	いいえ	306	15.2	1,711	84.8				
京町家類型	総二階	163	12.8	1,113	87.2	2,814	3.741		0.036
	中二階	92	11.8	686	88.2				
	三階建	1	50.0	1	50.0				
	平屋	39	13.8	243	86.2				
	仕舞屋	13	12.7	89	87.3				
	塀付き	15	16.1	78	83.9				
	看板建	44	15.7	237	84.3				
面積クラス	15坪未満	57	11.7	432	88.3	2,814	7.358		0.051
	15坪以上25坪未満	118	13.7	744	86.3				
	25坪以上45坪未満	131	14.8	755	85.2				
	45坪以上70坪未満	37	9.7	344	90.3				
	70坪	24	12.2	172	87.8				
空家	はい	34	23.1	113	76.9	2,814	12.993	**	0.070
	いいえ	333	12.5	2,334	87.5				
事業活用	はい	99	12.6	687	87.4	2,691	0.073		0.006
	いいえ	249	13.1	1,656	86.9				
保存状態 ¹⁾	すべて残っている	34	9.4	326	90.6	2,418	13.537	**	0.075
	いくつか残っている	103	10.8	854	89.2				
	ひとつだけ残っている	67	13.6	426	86.4				
	まったく残っていない	98	16.1	510	83.9				
建物状態	今後も使えそう	202	11.3	1,578	88.7	2,750	27.154	**	0.099
	今後修理が必要	112	14.1	681	85.9				
	今すぐ修理が必要	44	24.9	133	75.1				
用途地域	第二種住居地域	10	9.3	97	90.7	2,814	5.346		0.044
	近隣商業地域	24	16.7	120	83.3				
	商業地域	47	10.7	391	89.3				
	準工業地域	286	13.5	1,839	86.5				
美観地区	美観地区第5種	307	13.3	2,006	86.7	2,814	1.950		0.026
	美観地区第2種	19	15.0	108	85.0				
	区域外	41	11.0	333	89.0				
高度地区	20m第二種高度地区	10	9.3	97	90.7	2,814	4.122		0.038
	20m第三種高度地区	310	13.7	1,959	86.3				
	31m高度地区	47	10.7	391	89.3				
一般道路からの距離	10m未満	103	13.3	671	86.7	2,814	9.070	**	0.057
	10m以上20m未満	159	12.9	1,071	87.1				
	20m以上30m未満	74	16.1	387	83.9				
	30m以上	31	8.9	318	91.1				
主要道路からの距離	20m未満	79	14.7	459	85.3	2,814	9.780	**	0.059
	20m以上45m未満	68	11.7	513	88.3				
	45m以上70m未満	61	10.3	530	89.7				
	70m以上100m未満	78	16.0	410	84.0				
	100m以上	81	13.1	535	86.9				

(第I期・第II期調査より作成)

1) 塀付きと看板建は調査対象外

2)** 有意水準5%

西陣地区では、用途地域と美観地区、高度地区が指定されているが、いずれの指標にも有意差が確認されなかった。とりわけ歴史的な建物の外観や色彩規制が適用される美観地区第2種地域においても、15%もの京町家を取り壊されている。これは、従来の法規制の枠組みでは、京町家の改築を直接規制することが困難であることを意味している。

最後に、一般道路からの距離、主要道路からの距離、京町家の減少率との間には相関関係がみられた。つまり道路に隣接する敷地で減少率が高い。道路に隣接する京町家は、一般的に容

積率や建ぺい率の点で中高層建築物の建設が可能となり開発圧力があると推測できる。ただし、道路から離れた地域での高い減少率は特定の街区内部でまとまって京町家が建て替えられていることに起因していると考えられ、そこでは他の要因との関連性も示唆される。

以上、京町家の取り壊しを規定する要因を分析した結果、建物状態の悪化した京町家や開発圧力の強い地域に立地する京町家ほど取り壊されやすいことがわかる。このことは、京町家の所有者は、老朽化し現代的な生活をする上で不便な京町家で暮らすことよりも、おそらく現代的な住宅への建て替えやその他土地利用への土地活用を選択していると考えられる。

3. おわりに

本研究では、京都市西陣地区では京町家の1割近くが7年以内に取り壊されること、その空間的分布に地域的な偏りがあることを確認できた。こうした京町家の取り壊しを規定する要因として、京町家の建て方に加えて、建物状態や保存状態、空家の有無が示すように京町家の維持管理が重要であることを明らかにできた。また道路からの距離に近いなどの中高層建築物の開発圧力が強い地域ほど京町家が取り壊されやすいこともわかった。その一方で、美観地区や高度地区、用途地域などの規制は、直接的に京町家の取り壊しを抑制するものではなかった。

京都市は、2007年に「新景観政策」を実施し、その方針のひとつに京町家の保全・再生の取り組みが挙げ、歴史的な景観形成を本格的に進めている。本研究の研究成果は、京町家の保全政策に必要な京町家の空間的分布や減少過程、その規定要因に関する定量的な情報を提供し、具体的な方策の策定に活用できると考えられる。

今後、高齢化が進むにつれて世代交代や後継者不足による京町家の取り壊しがより一層加速すると予測される。今後の研究課題として、京町家の外観特性と居住者属性や意識とを関連付けた分析が必要である。こうした課題を検討することで、京町家の更新過程をより包括的に把握できるものと考えられる。

参考文献

- 1) 三村浩史・リムボン・尹 考鎮・橋本清勇「京町家の外観類型別分布特性からみた町並みの保存・継承に関する研究」, 日本建築学会計画系論文報告集 450, pp.113-119, 1993年
- 2) 橋本清勇・東樋口護・宗田好史「京都市都心部における伝統的木造建物ストックとその特性」, 日本建築学会計画系論文集 542, pp.183-189, 2001年
- 3) 河角龍典・矢野桂司・河原 大・井上 学・岩切 賢「空中写真を利用した京町家時・空間データベースの構築」, 人文科学とコンピュータシンポジウム論文集 情報処理学会シンポジウムシリーズ 2003(21), pp.111-118, 2003年
- 4) 魚谷繁礼・丹羽哲矢・渡辺菊眞・布野修司「京都都心部の街区類型とその特性に関する考察」, 日本建築学会計画系論文集 598, pp.123-128, 2005年
- 5) 大庭哲治・青山吉隆・中川 大・柄谷友香「地域互助による京町家とまちなみの保全可能性に関する研究」, 都市計画論文集 41(3), pp.241-246, 2006年