

特集 feature 歴史的な建物とまちづくり



近年、全国各地で歴史的な建物や古い町並みを活かしたまちづくりが活発に行われるようになってきました。

京都における町家ブームや、古民家のリフォームなどがテレビ・雑誌などで大きく取り上げられていることに象徴されるように、歴史的な建物をもつ伝統美や価値観に対して癒しや懐かしさを感じる人、新鮮でおしゃれな空間として評価する人も多くなってきています。

このような歴史的な建物を再評価する社会的潮流の中で、歴史的資産としての町家が多く現存している上越市の高田や直江津の中心市街地は、それらを活かした地域活性化の優位な条件を有しているといえます。

今回は、町家の保存・再生・活用によるまちづくりを通じた中心市街地活性化の可能性について考えたいと思います。

わがまちの資産としての町家

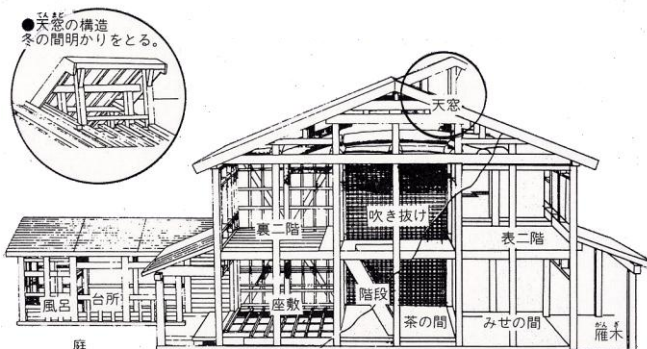
◆町家とは

町家（町屋）とは一般的には町なかにある商家で、間口が狭く奥行きが長い建物のことを指します。

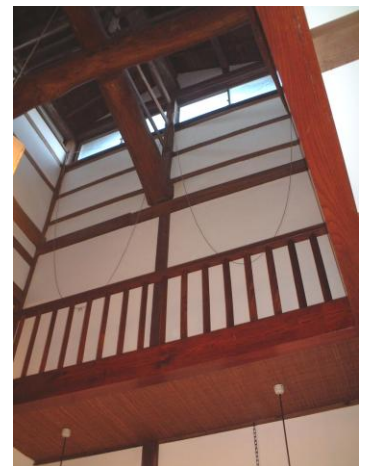
市内では、主に高田や直江津の中心市街地に数多く現存しており、大半が戦前から明治時代に建てられたもの

ですが、古くは江戸時代後期に建てられたものも現存しています。

上越の町家は、雁木通りの方から「みせの間」「茶の間」「座敷」の順に配置され、その横に長い通り庭が建物の表から裏まで通っており、下足のまま移動できるようなになっているのが特徴です。また茶の間の上部には明かり窓を持った美しい吹き抜け空間が広がっており、そこに「表二階」と「裏二階」をつなぐ空中の渡り廊下があるお宅も数多くあります。



▲町家の間取りイメージ（『わがまち上越の歴史』より）



▲きもの小川（本町7丁目）の吹き抜け

◆町家の現状と課題

このような町家が市内に何軒あるのか正確な数は未だ把握できていませんが、市税務課の家屋に関するデータでその数を調べてみると、市内には戦前に建築された町家がおそらく千棟単位で現存しているものと推測されます（町内別のデータは図表1を参照）。

しかしながら、この町家も次々と姿を消しているのが現状です。実際に住んでおられる方の話を聞くと、冬の寒さ、日中の暗さ、部屋数の少なさや間取りの不自由さ、駐車場の確保や除雪の大変さ、防災面での不安など、郊外の新興住宅地にある現代的な住宅に比べると不便な点が多いことは否めません。

今なぜ町家を活かしたまちづくりなのか

◆中心市街地の空洞化と本格的な高齢社会の到来

町家を活かしたまちづくりに今取り組まなくてはならない理由として、中心市街地の空洞化と本格的な高齢社会の到来があります。

平成12年の高田地区の人口は、昭和45年の5分の4、直江津地区では2分の1にまで減少しています（詳しくはニュースレターvol.10参照）。

また、平成12年の国勢調査によると、上越市全体の高齢者だけの世帯割合が12.7%であるのに対して、例えば高田地区の東本町1丁目では32.8%、直江津地区の中央3丁目では26.0%に達するなど、高齢化も深刻な状況にあります。

さらに、郊外への大型商業施設の進出によって中心市街地の商業地区としての位置づけは大きく低下せざるを得ない状況になっており、町家を支える経済基盤も大き

く衰退しています。

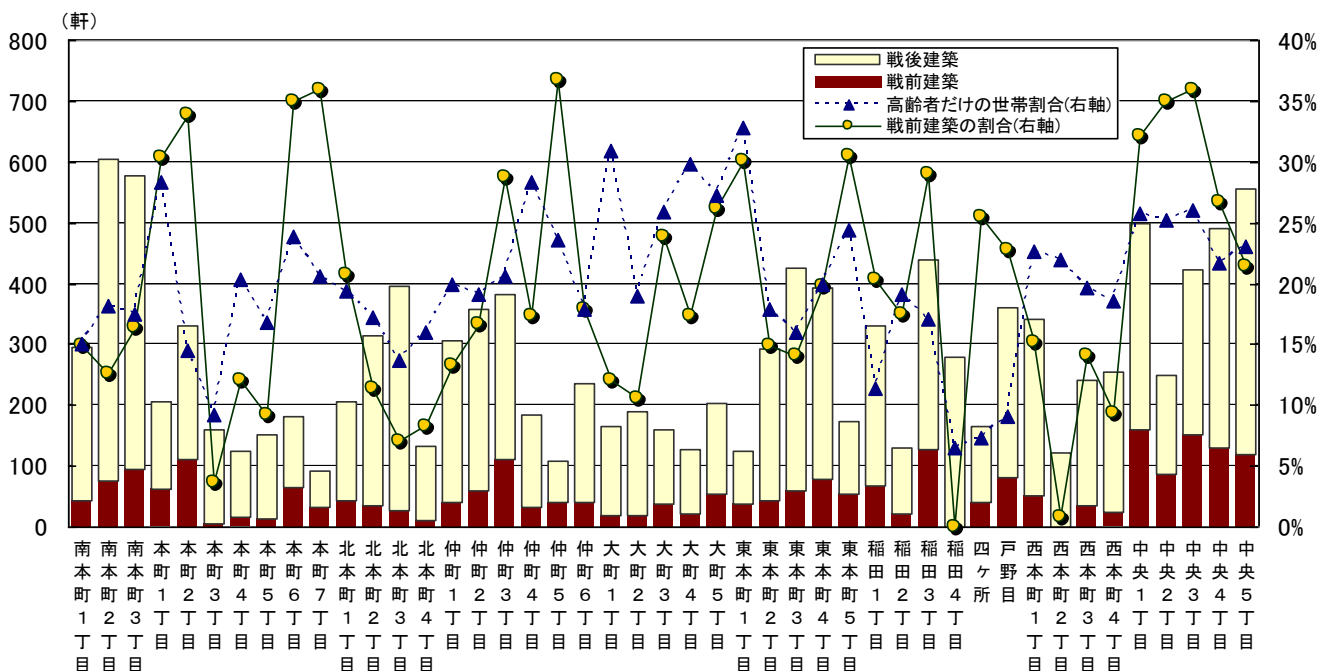
◆まちの“顔”の存続の危機

これらの現状からは、本格的な高齢社会の到来により中心市街地の人口減少に一層の拍車がかかるだけでなく、多くの住宅が空家となってしまうことが予測されます。

その中には上越市の歴史・文化の結晶である多くの貴重な町家も含まれ、上越市は将来的にまちの歴史・文化資産の多くを失うとともに、まちの顔としての中心市街地の存続そのものが懸念されます。

このように、まちの顔を維持し、更なる活力を生み出していくためには、多くの町家が住まいや商店として維持されている今のうちに具体的な行動に移す必要があるのです。

【図表1 町家地区の戦前建築の割合と世帯の高齢化の状況】



【出所】上越市税務課資料(平成15年1月1日現在)、平成12年国勢調査をもとに作成

町家を活かした中心市街地活性化

町家を活かしたまちづくりとは、このまちの風土や歴史の結晶ともいえる町家を、文化財としての保存にとどまらず、まち固有の資源として再評価し、様々な創意工夫による再生を通じて、中心市街地の活性化など今後のまちづくりのために活用していくことです。



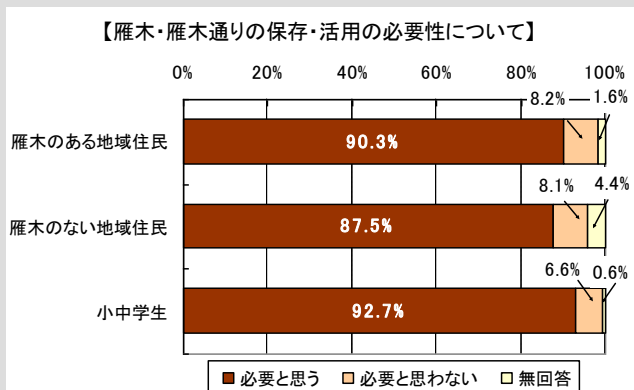
▲本町2丁目の町家

そのためには、まちらしさの本質を明確にし、その意識を市民全体で共有化することが必要となります。そしてその本質をふまえた上で、多様な継承スタイルによって町家を活用していくことが求められるのです。

このような町家を活かしたまちづくりを通じた中心市街地活性化の方向性としては、「町家の住まいとしての再生」と「町家を活かしたまちの経済の再生」の2つの方向から取り組むことが必要と考えます。

トピック1 市民の雁木・雁木通りに対する関心度

今年、上越市が行った意識調査では、市民の約9割の人が雁木・雁木通りの保存・活用が必要と考えており、雁木と一体的に町並みを形成している町家の保存・活用に対しても多くの市民が強い関心があることが推測されます。



[出所]上越市企画課「上越市の雁木・雁木通りに関する意識調査」
(平成15年8月)より

⇨町家の住まいとしての再生

中心市街地活性化のためには、将来にわたって一定の定住人口の規模を保つ必要があります。そのためには町なかにマンションを建設することも一つの選択肢ではありますが、高田や直江津のまちらしさを将来にわたって継承し、発展させていく上では町家を住まいとして再生することも不可欠です。

このことは、これまで多くの資本を投入して交通網や上下水道などの都市基盤の整備を進めてきた中心市街地をいかに有効活用するかという都市計画の問題であり、またそこでいかに快適な生活を送ることができるようにするかというライフスタイルの問題として、上越市の将来を考える上でも重要な問題であるといえます。

⇨町家を活かしたまちの経済の再生

中心市街地活性化のためには、まちを支える経済的な裏付けを確立することも不可欠です。

町家を活かしたまちづくりによる経済活性化を考える場合、「日常生活の場としての経済効果の創出」と、観光化（交流人口増加）に伴う「“外貨”獲得による経済効果の創出」の双方から取り組むことが必要になります。

ただし、資源である町家があくまでも個人の住まいであることをふまえると、町家を活かした観光化は、そこに暮らす人たちにとって自然な形で受け入れられることが何よりも重要です。

そのためにも、まずはそこに住む人たちが快適に暮らすことができる魅力的な生活空間を形成することに重点を置き、その結果として人々がそこを訪れてみたい、暮らしてみたいと思うようにする観光化へつなげていく順番で進めることが望ましいと考えます。

また、単に古い町家が残っていたり、改造された店舗が点在しているだけでは、真の中心市街地活性化は実現できません。住民の皆さんやそこで商売を営んでいる方々が、町家という資源の活用をきっかけとして、新しいビジネスの立ち上げや事業展開を図ったり、外部からも新たな発想をもった人たちが参入することによってまちの経済が活性化することが必要なのです。

今後の取組みの提案

今後、上越市において町家を活かした中心市街地活性化を進めていくための手順としては、大きく分けて3つのステップが必要と考えます。

ステップ1 町家活用の気運の醸成

まず必要となるのが町家活用の気運の醸成です。

現在の上越市における町家に対する認識は、町家の所有者・居住者の方々にとって住まいとして当たり前存在であり、再生・活用に対する具体的なイメージがわからないという状況がうかがえます。

また、建物の価値についての意識はあっても経済・情報・技術の面での環境が整っていなかったり、具体的なきっかけがないなどの理由から行動に結びついていないのが現状のようです。

一方、町家地区以外のところにお住まいの方々にとっては、町家の存在そのものの認知度が低い状況にあるのが現実です。

このような現状から一歩踏み出すためにも、気運の醸成は第一に取り組むべき事柄です。具体的にはイベントを通じた町家の再評価の推進、町家とまちづくりを支えるひとづくり、現況調査を通じたネットワークの拡大の3つの取組みを同時に進めていくことが有効と考えます。

①イベントを通じた町家の再評価の推進

市内外の皆さんに町家の存在や価値、そして町家を活

かしたまちづくりの可能性を知ってもらうためには、町家自体に関心を持ってもらう必要があります。

上越の町家は残念ながら、京都の町家のように外観だけでその価値の全貌をうかがい知ることは困難です。そこで始めの取組みとして、町家の所有者の方からご協力をいただき、中に入って吹き抜けをみる事ができる“**OPEN**町家”の実現を提案します。一度中に足を踏み入れて茶の間の上の吹き抜け空間を見ることができれば、町家に対するイメージも大きく変わるはずで

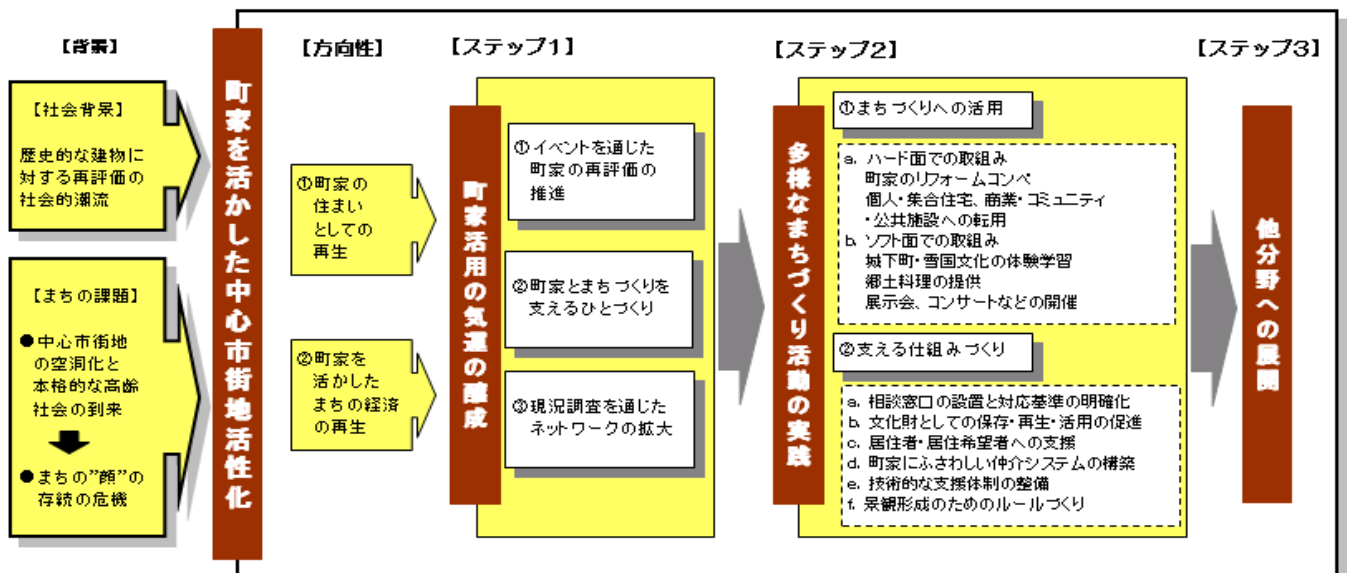


ただし、ここで留意しなくてはならないのは個人のプライバシーの問題です。当然町家は個人の住まいであり、貴重な財産です。

このような点を十分踏まえて“OPEN町家”に協力いただける方を増やしていくために、まずは商売を行っていたり、現在空家となっている町家を中心に期間を限定して実施してみることを提案します。

一般のお宅を期間限定で開放する取組みは村上市でも「町屋の人形さま巡り」や「町屋の屏風まつり」などでも事例があり、所有者の方のご協力が得られれば上越市でも十分可能なことであると思われます。

【図表2 町家を活かした中心市街地活性化の3つのステップ】



また、京都市では現在の町家ブームに対応し、町なかへの観光客の誘導を図るため町家マップを作成しています。ここでも町家を再生・活用している店舗や市指定文化財の情報を一覧できるようにしてあり、観光客はこのマップを持って町なかを散策できるようになっています。

上越市でもこのような“OPEN町家”の情報や師団長官舎など既存の歴史的な建物の情報を地図に取りまとめ、高田花ロードや観桜会といった大規模なイベントで配布するこ



▲高田花ロードの様子

とによって、より多くの市民の目を町家に向けることが可能ではないかと考えます。

また、このような仕組みが定着することによって、上越市の観光の目玉である観桜会への来訪者を町なかへ誘導することが可能となったり、ビジネス客などが町なかを散策する時の目的地が増えることにもなり“兼観光”^{けんかんこう}による地元経済の活性化にもつながることが期待されます。この“兼観光”とは、ビジネスなど観光以外の目的で上越市を訪れた方々を観光スポットへ誘導し、地元への経済効果の創出を図る観光のあり方で、研究所の「上越市における観光の現状と新たな観光振興策に関する調査」でも提案しています。

②町家とまちづくりを支えるひとつづくり

町家を活かしたまちづくりは行政と市民の皆さんによる協働が不可欠の条件です。

これは、この仕組みが町家所有者の方々からのご理解とご協力が大前提であること、仕組みの担い手としてまちづくりに熱意を持った市民の皆さんだけでなく町家の保存・再生・活用のための建築・歴史・法律・経営など様々な分野の専門家の力が必要になるからです。

そのためにも、多様な人材のネットワークの構築や、中心となって進めていくコアメンバーの組織化、意欲的な活動に対する様々な形での支援が必要になってきます。

③現況調査を通じたネットワークの拡大

町家の価値を明らかにし、多様な形での保存・再生・活用を進めるためには、これまで以上に詳細な現況調査が必要です。

京都市における多様な町家の再生・活用の取組みも、平成10年に行ったボランティアの市民600名による大規模な現況調査がきっかけとなったそうです。

このような調査は、単に建物の状況を調べるだけでなく、所有者の方々への想いや悩みをお聞きすることによって、今後解決すべき課題を明らかにしたり、調査に多くの市民の方々からも参加いただくことで活動のネットワークを拡大したり、町家活用に関する気運を醸成するなど大きな効果が期待されます。

ステップ2 多様なまちづくり活動の実践

まちづくりに関する気運の醸成が図られてきた後には、多様なまちづくり活動の実践段階に移ります。

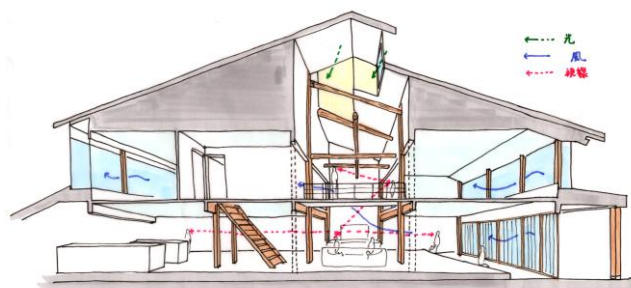
この活動については、町家の「まちづくりへの活用」と、保存・再生・活用などの活動を「支える仕組みづくり」の2つの柱で進めていくことが考えられます。

①まちづくりへの活用

まちづくりへの活用は、ハードとソフトの双方からの取組みが求められます。

ハード面では、実際に町家を保存・再生した事例を生み出すために町家のリフォームコンペの開催や、それらを通じた個人・集合住宅、商業・コミュニティ・公共施設などへの転用が考えられます。

また、ソフト面では先の“OPEN町家”の拡大に加え、それらの付加価値を高めるために町家を利用した城下町や雪国文化の体験学習、郷土料理の提供、展示会やコンサートなどのイベントの開催が考えられます。



▲町家の改造イメージ（東京大学の学生による作品）※8ページ参照

②支える仕組みづくり

一方、町家の保存・再生・活用を支える仕組みづくりも重要です。現在の町家の不便な点やまちの課題を解消するために、官民の枠を超えて次の6つの仕組みを確立していくことが必要と考えます。

a. 相談窓口の設置と対応基準の明確化

所有者や住民の方が、町家の保存・再生・活用についてワンストップで相談することができる相談窓口の設置が必要となります。

また、歴史的な建物の保存・活用については、特に重要な建物として行政が直接保存を図るケース、民間事業者の経済活動や市民・まちづくり活動の中で自主的に保存・活用を図るケース、所有者の方自らの力で対応すべきケースなど様々な場合があると考えられますので、相談窓口を設置するためには、相談を受けた後の対応基準の明確化が大前提になると考えます。

b. 文化財としての保存・再生・活用の促進

特に重要な建物については、行政による文化財の指定制度の活用も当然必要となります。所有者の方の意向を踏まえつつも、それらの物件に関する基礎的な情報の整理が必要です。

また、多くの歴史的な建物が現存している上越市の場合は、所有者の方が建物を自由に活用しながら保存する文化財の登録制度の積極的な活用も期待されます。

c. 居住者・居住希望者への支援

現在町家にお住まいの方々が、町家のよさを活かしつつ安全で快適な生活ができるように、また、外部の方々が町家の保存・再生・活用に積極的に取り組むことができるように多様な形での支援も必要と考えられます。

ただし、その際には町家が個人の財産であることから、自助努力を基本としつつ、その上で必要な支援を政策的に推進することが必要です。支援の方法は、雁木や町家の本質ともいえる「助け合い・お互い様」の精神ののっとり、地域コミュニティや住民の皆さん相互での支えあいを中心とし、その上で行政もさりげない形での支援を行うことが望ましいと考えます。

d. 町家にふさわしい仲介システムの構築

町家を手放さざるを得ない人と使いたい人のニーズをマッチングさせるための仲介制度も必要です。そのためには、市場ベースでの一般不動産取引だけでなく、後々のまちづくりへのコーディネートも兼ねて、町家に住みたい人と地元地域とを結びつける制度の確立も必要です。

e. 技術的な支援体制の整備

建物としての町家を継承していくためには、寒さ対策や採光・通風などの使い勝手の向上や防災対策、町家のよさを活かした再生・活用技法、さらには改修・改築に伴う法律面での対応などの技術的な課題を克服する必要があります。

f. 景観形成のためのルールづくり

町家や雁木といったわがまち固有の景観を維持・向上させていくためには、画一的なルールで統一して個性を失うことのないよう、慎重な対応が必要です。例えば、

トピック2 村上における町屋を活かしたまちづくりの事例

⇨村上市では、町屋を活かした市街地活性化や、まちづくりが盛んに行われています。

⇨これらの活動は、平成10年に結成された村上町屋商人会が中心に進められており、毎年3月には「町屋の人形さま巡り」として市街地の町屋を会場に各家に伝わる人形3千体を展示、9月には「町屋の屏風まつり」として屏風や水墨画、昔の道具などを展示しています。

⇨展示物や町屋の由来を、約60軒の町屋にお住まいの方自らが解説する市民主役のイベントとして定着しています。



【町屋の人形さま巡りの様子】



【町屋の人形さま巡りの案内マップ】

※（村上市観光協会ホームページより）

町並みの形成にあたって最低限守りたいルールを明確化し、それをまちの自主的なルールとして定着させることが必要となります。

ステップ3 他分野への展開

まちづくりの活動が軌道に乗ってきた段階では、他の地域資源との連携により、上越市そして地域全体に地域資源を活かしたまちづくりの気運を拡大させ、多様な相乗効果を生み出すことが必要になります。

例えば、体験型観光へのニーズが高まる中で、町家を活かした伝統技術や城下町文化体験と、豊かな農山村のかやぶき農家や旧家を活かした農業・自然体験を組み合わせることにより、江戸時代の高田城を中心とした一大都市圏の姿を一体的に体感することができる体験型観光の展開が期待されます。

これこそ、コンパクトな地域に歴史的市街地と豊かな農山村や自然環境を有するこの地域ならではの観光スタイルの一つであり、都市部と農山村部が調和したまちづくりを進めていく上でも重要な意義を有する取組みであると考えます。



▲上越地域の農山村にある棚田とかやぶき農家

おわりに

町家を活かした中心市街地の活性化は、町家という地域固有の地域資源を活かすことにより、生活の場として、また商業や観光の拠点としてまちを再生する取組みであり、上越市の高田・直江津地区で暮らす皆さんこそが主役となれるまちづくりの取組みです。

また、上越市が市町村合併を契機としてめざしていく将来都市像「なりわいと文化あふれる共生都市上越」を

実現する上で、上越市が積極的に進めていくことが求められる取組みでもあります。

今後研究所では、町家を活かしたまちづくりの実現へ向けた具体的な提案を行うと共に、この地域ならではの資源を活かしたまちづくりのあり方について積極的に提案していきたいと思えます。

(研究員：石黒 厚雄)

トピック3 京都における町家の保存・再生・活用の事例

- ◆ 京都市では、従来の神社・仏閣などへの観光だけでなく、町家を活かした観光や、それを通じたまちづくりが盛んです。
- ◆ 京都市が(財)京都市景観まちづくりセンターを設置し市民と行政の協働でのまちづくりを進めているほか、町家をリフォームしたおしゃれなお店が多く出現しており、町家の保存・再生・活用へ向けた多様なNPO活動も展開されています。

京都で活動しているNPO法人など

- 京町家再生研究会
- 京町家作事組
- 京町家友の会
- 京町家情報センター
- 町家倶楽部
- 関西木造住文化研究会
- 古材バンクの会 ほか多数



▲明治43年建築の町家を活用した京都市伝統産業振興館



▲町家を改装したイタリアンレストランの一例



▲京都で販売している町家麦酒(ビール)
(キンシ正宗(株)写真提供)

町家 まちづくり

町家を活かしたまちづくりを考える市民フォーラム開催！

11月15日、雁木通り美術館にて

町家の魅力を活かしたまちづくりには、様々な可能性が考えられます。しかし町家の保存や活用を考えるときには、実際にお住まいの方の悩みや苦勞を解決し、まちの高齢化の進行や防災面の対策など、多くの課題に対処しなくてはなりません。現在すすめている調査研究に多くの声を反映し、また新たなまちづくりの可能性を探るため、町家に関わる皆さんが様々な立場から意見を述べ合う場としてフォーラムを開催しました。

まちの歴史的な「遺産」を残し、活用する様々なアイデアが披露されました

当日は、市民や建築士、各地でまちづくりに活躍している方など約80人が参加。はじめに研究所特別研究員である東京大学大学院の藤井恵助教授（建築史）と学生の皆さんの研究成果が発表されました。

藤井助教授はこれまで15回ほど来越。「ウナギの寝床」と形容される高田の町家の現況を調査し、学生10人とともにまちづくりに効果的な町家の活用法を模索してきました。雪深い高田の町家の特徴を「美しい吹き抜け空間。意匠が独特で構造がしっかりしていること」と説明されました。

続いて町家を現代風に活用する術として、学生たちがデザインした町家の再生モ

デルを模型とパネルを用い一つ一つ紹介されました。

さらに、兵庫県伊丹市で歴史的建物の再生に取り組む建築家の澤良雄氏から建物の実際の再生事例が発表されました。

その後、参加者による質疑応答では、町家の特長と欠点などを挙げながら、「高齢者の自立・共生を考え、連続する町家をユニットケアハウスのようなかたちで活用できないか」、「居住空間でなく非居住空間として転用できないか」など様々な活用アイデアが出されました。

フォーラムの開催に合わせてまちの再生プランを紹介したパネル展も企画しました

当日を含め約2週間にわたり、東京大学の学生の皆さんが提案するまちの再生プランをパネルと模型で展示。町家単体の再生アイデアにとどまらず、まちづくりの構想が具体的に示されたことで、今後のまちづくりの可能性をさらに身近に感じていただけたことと思います。



研究所カレンダー



10/3 大湊町講演（講師派遣）

▲『今後の地域運営と「協働」について』をテーマに話しました

- 10/8 愛知県岡崎市議会視察受入
- 10/15 栃木県足利市議会視察受入
- 10/16 埼玉県日高市議会視察受入
- 10/21 東京都中央区議会視察受入

10/22 名立町職員研修講演（講師派遣）

▲名立町の職員の方を対象に、『今後の地域運営について』をテーマに話しました



10/23 的場所長「町内会長感謝の集い」にて講演

▲最近の世界情勢とわが国の現状を解説し、今後の地域における危機管理と地域の連帯感の重要性について講演しました

10/24 15年度第1回企画運営委員会開催

11/14 全水道新潟県支部講演（講師派遣）

▲水道事業に関わる若手職員を対象に、わが国の現状や市町村合併の取組みについて話しました



11/15 「町家を活かしたまちづくりを考える市民フォーラム」開催

11/17 全国都市シンクタンク交流会議出席

▲全国にある30余の都市シンクタンクが一同に会し、毎年交流会が開催されます。今年は研究所が設立経緯やこれまでの研究テーマ、現在の課題などを発表しました



11/19 熊本県天草郡町村議会議長会視察受入

11/25 群馬県新田山田町村会視察受入

早いもので、もう12月です。研究所では毎年この時期になると、年度末の完成に向けて報告書の取りまとめにかかります。

編集後記

今回ご紹介した平成15年度の調査研究テーマ「歴史的な建物を活かしたまちづくり」に関する報告書も完成しだい公表する予定です。専門家の視点や市民研究員の発想を組み込んだまちの再生プランにどうぞ注目ください。（渡来、田原）