

地域型住宅への更新による町並み再生に関する研究

－「町並の復権」期における富山市八尾町諏訪町を対象に－

Research about improvement of townscape with new type local housing

—The case of Suwa-machi, Yatsuo-machi, Toyama city in “Rehabilitation of townscape era”—

37-176135 清水浩晃

Yatsuo-machi, Toyama city, had historic townscape which was very unique and vanishing especially in period of rapid growth. In 1987, Yatsuo-machi established “HOPE plan” to improve it with new type local housing, named “Yatsuo-gata-juutaku”. This research is about the movement which is called “Rehabilitation of townscape”, started from HOPE plan and continues about 30 years. “Yatsuo-gata-juutaku” makes living environment better—for example, helping snow treating and widening frontage of the house—and also makes townscape ordered with traditional construction method, lattice windows, and so on. It induces rebuilding or remodeling from old house to Yatsuo-gata-juutaku, and realizes the Rehabilitation. Although such metabolism makes the townscape beautiful, however, it loses historical building or traditional size of lots. I found out the unique feature of this model, that keeps the balance in living environment, beauty of townscape, and historicity. Conservation of historicity is realized by building other than main residence, such as detached room and secondary residence.

1. 研究の枠組み

1-1 研究の背景と目的

日本の各地域で古来より形成されてきた美しい町並みは、近代化により地域の住宅像が失われ、まとまった指向性のない更新が乱発することによって急速な「崩れ」を経験した。それを受けて、伝建のような「保存型」の町並み施策に遅れて、80年代には地域住宅計画（HOPE計画）を中心に、「地域型住宅」（＝地域の気候風土・伝統文化に適合した住宅）への積極的な更新によって、一度崩れた町並みを再生させていく取り組みが始まった。

そこで、本研究では、施策の開始より約30年を経過した地域型住宅による町並み再生の初期事例である富山市八尾町において、その経緯・手法、成果、そしてそれを実現した社会背景・地域特性を明らかにすることで、これを町並み再生のひとつのモデルとして提示するとともに、対象地において今後より高度な町並みを醸成していくための次の更新サイクルへの示唆を得ることを目的としている。

これまで地域型住宅の生産システム（ハウジング）についての研究²⁾はあったが、モノとしての建物側に着目し、住宅により町並みを再生させていくことを扱った研究は少ない。また、町並み再生に関する研究は一般にそれを意図した計画・手法と、その結果どれだけ/どのように町並みが変わったかを照らし合わせることで評

価するもの²⁾が多いが、本研究ではそれに加え再生期間中に地域に内在した動きや社会背景とも照らし合わせることで、この手法の利点や課題をより明らかにする。

1-2 研究の構成と手法

本論は大きく3つのパートからなる。まずは対象地において町並み再生のために行われた取り組みを整理する【計画・手法】パート、次にその結果としてこれまでに起こった町並みの変化の量・質を明らかにする【結果】パート、そして計画や手法以外に町並みの変化に効いている、都市に内在する要因とからめて分析する【内部的要因】パートを経て、結論につなげる。

研究の手法を図1に示す。HOPE計画が策定され、町並み再生の動きが始まった1987年から現在（2018年）までを「町並の復権」期とし、建物1棟1棟の外観の2時点比較を行う。対象範囲は八尾の旧市街地の中で、町並み再生の中心的存在である「諏訪町」地域（2018年時点で建物数139棟）に絞る。1987年の情報は当時計画策定にあたって作成された連続立面図や調査資料から、2018年の情報は実際に建物外観調査を行ったものからなる。また、2時点間の更新状況や用途・所有の変遷については各年の住宅地図・建物登記簿・建築確認申請記録・居住者ヒアリング・工務店ヒアリングにより明らかにする。

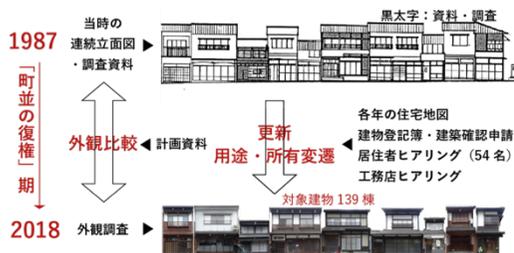


図1 研究の手法

2. 八尾町「町並の復権」と諏訪町【計画・手法】

2-1 対象地の概要

八尾町は越中と飛騨を結ぶ、山地と平野の際の部分に発達した町であり、9尺間口を最小単位とする非常に間口の狭い家屋が立ち並ぶ様が町並み景観の大きな特徴である。越中おわら節の旋律によって町を踊り歩く大祭「おわら風の盆」が著名であり、町民の誇りとなっている。

諏訪町は八尾の旧市街地の中の一つの町で、戦後の道路拡幅を経験しなかったために裏町として衰退したものの、歴史的な建物や環境が残ったために町並み再生においては中心的な存在となっている。



図2 諏訪町の町並み



図3 八尾町の地図

2-2 町並み再生の経緯

八尾の町並みは伝統期・拡散期・復権期の3期間に分けて捉えることができる。伝統期である富山藩政期には、町は「八尾町には富山藩下の富の六割が集まっていた」とされるほどの富を築き、長大な石垣や軒庇を深く出した風情ある町並み、そして風の盆に代表されるような町人文化を育んだ。しかし、戦後の高度成長・近代化の過程において、建築技術・材料の標準化や住宅生産体制の変容などにより、地域の住宅像が拡散し、個々の建物が思い思いの姿で立ち並ぶ町並みの「崩れ」を呈するようになり、「町並みがおわらの背景として似つかわしくなくなってきた」という声が町の人々から上がるようになってきた。また、八尾旧市街地の細かい敷地割や町家建物が、車を中心とした現代的なライフスタイルに適合しないことなどから人口が旧市街地から低地部へ流出することが問題となっていた(拡散期)。そうした背景から、町では「町並の復権」を掲げ、1987年のHOPE計画において、旧市街地の人々の暮らしを改善していきながら町並みを再生させていく方針をとった(復権期)。HOPE計画の大きな特徴としては、計画策定や、策定後の各施策に地域の木工棟梁・設計士などの住宅生産者が積極的に関与したことが挙げられる。若手生産者が「アメニティ倶楽部」という組織を設立し地域の住宅1軒1軒を調査、アンケートにより暮らし方やその問題を明らかにし、それを踏まえてHOPE建設部会と設計連合が「八尾型住宅」を開発。町家を住みこなす手引書の発行や住宅相談所の設立・運営、そして個々の建設活動によりそれを普及させていった。行政による規制や直接的な建物整備はここでは行われていない。その後、市町村合併により富山市政となつてから、諏訪

	八尾町	諏訪町	
藩政期	1656年 八尾の町立	1745年 諏訪町の町立	時代：伝統期 住宅：伝統様式
高度成長	1890年 諏訪町・上新町にて大火。330軒が焼失する。 「八尾町には富山藩下の富の六割が集まっていた」		
	1955年 上新町などで道路拡幅 拡幅による町並みの崩れ	諏訪町の<裏町>化 車道・倉庫・安楽化による町並みの崩れ	時代：拡散期 住宅：拡散
	1980年 富山・八尾テクノポリス構想の指定	1985年 諏訪町通りが日本の道100選に	
	1985年 八尾文化会館		
町並の復権期	1987年 地域住宅(HOPE)計画		
	1988年 八尾町魅力あるまちづくり基本計画策定	1988年 諏訪町本通り下水道整備・集電化整備	時代：復権期 住宅：八尾型住宅
	1989年 「八尾」の形成	1990年 諏訪町本通り緑	
	1990年 「三部件」の発行	歴史的地区環境整備街路事業	
	2005年 市町村合併により富山に	2007年 富山市八尾地区まち並み修景等整備事業補助制度	
	2011年 富山市景観計画の策定 景観まちづくり推進区域	2009年 第1期<諏訪町・上新町・鏡町・西町>	

図4 町並みの再生に関する年表

町では 2007 年からの 3 年間、町並み修景補助事業により 19 棟の建物が補助を受けて八尾型に姿を変え、町並みの修景が促進された(図 4)。

2-3 住宅像の変遷

伝統建物の特徴は 9 尺間口に代表される間口の狭さであり、古来飛騨の匠にルーツを持つ八尾の大工職人の手による。太い天秤梁を構造材として用いることで積雪に負けずに軒を深く出す「出梁工法」でつくられるものが多い。

拡散期においては、敷地・町家が抱える居住性能上の問題として、狭さ・採光・通風・雪処理・車庫需要などがあつた。そして近代化に伴い住宅様式も陸屋根鉄骨造の増加、セットバック、庇の喪失、アルミサッシやガラス戸の増加、カラー鉄板やモルタル壁の増加など、拡散の様を呈していた。

それを踏まえた復権期における「八尾型住宅」の特徴としては、「おわらが建物の 2 階からよく見えるように、建物は道路に寄せて建て、車両は屋内に収める。それにより周囲と壁面線を揃える」ことや、「建物を長持ちさせるために、構造材である木が呼吸できるように真壁で建て、その壁を風雨から防護するために軒庇を深く出す。それが雪に負けないように伝統工法である出梁工法や、その代替として出桁工法を応用して丈夫に作る」こと、「ガラス戸から屋内が雑多に見えてしまうことを防ぐために格子を導入、2 階がおわらを見る棧敷として機能するよう木製手摺を導入、これらのモチーフが連続することにより町並みを整序していく」ことなどがあげられる。居住性向上と町並み改善の両側からの理屈と工夫により、その普及と町並み再生が図られた。

3. 「町並の復権」期における建物更新と外観の変化【結果】

3-1 建物更新の状況

前章で述べた計画・手法の結果、諏訪町の町並みがどのように変化したのか、すなわち、諏訪町の町並みを構成する建物の外観がどのように変化したのかを明らかにする。

変化の量としては、復権期である 1987 年から 2018 年までの約 30 年間で 36 棟が新築、42 棟が大規模増改築を行っていた。139 棟あるうちの半分強が大規模更新を迎え、町並みの半分が姿を変えている。

3-2 建物要素ごとの分析<新築>

新築建物を建物要素ごとに分類したものを表 1 に示す。HOPE 計画策定当時「崩れ」とみなされていたものを濃いグレーで表す。道路境界から大幅にセットバックして建てることなく、形態や建材の面でも「崩れ」とみなされたものが採用されることが少なくなった。更に、出梁工法や格子など多くの建物が積極的に八尾らしい要素を取り入れている。



図 5 八尾らしい要素を取り入れた住宅

表 1 新築建物の項目ごとの分類

要素	結果				
	-1m: 28 棟		-3m: 7 棟		その他: 0 棟
壁面位置	平入切妻: 32 棟		陸屋根: 3 棟		その他: 0 棟
形態	黒瓦: 25 棟		金属瓦: 7 棟		その他: 0 棟
屋根材	軒の出				
軒の出	深い: 28 棟		浅い: 4 棟		
造り方	出梁工法: 16 棟		出桁工法: 6 棟		その他: 10 棟
外壁	木軸+漆喰+下見板: 30 棟		その他: 3 棟		
2階窓	格子+手摺: 15 棟	格子のみ: 5 棟	手摺のみ: 4 棟	採用せず: 5 棟	
1階窓	格子戸: 18 棟	出格子: 1 棟	採用せず: 1 棟		
玄関	大戸: 2 棟	格子戸/木戸: 17 棟	採用せず: 0 棟		
車庫	格子戸類: 18 棟	シャッター: 3 棟	ガラス戸: 1 棟	開放: 1 棟	
	八尾らしいとされるもの				「崩れ」とみなされたもの

3-3 建物要素ごとの分析<増改築>

また、増改築により外観を八尾らしい姿に近づけていく行為も多く見られる。元々通りからセットバックして母屋を建てていたものを、前面に増築することにより周囲と壁面線を揃えたものが 3 棟、庇(小屋根)を新設するものが少なくとも 17 棟、外壁を木調にするものが 28 棟、格子や木製手摺を導入するものがそれぞれ 39 棟、26 棟など、多くの建物が積極的に八尾らしい姿に変えられている。外壁材の木調化や格子・木製手摺などの新しいモチーフの導入は非常に強い促進力を持って普及してきたことが分かる。



図 6 増改築による変化

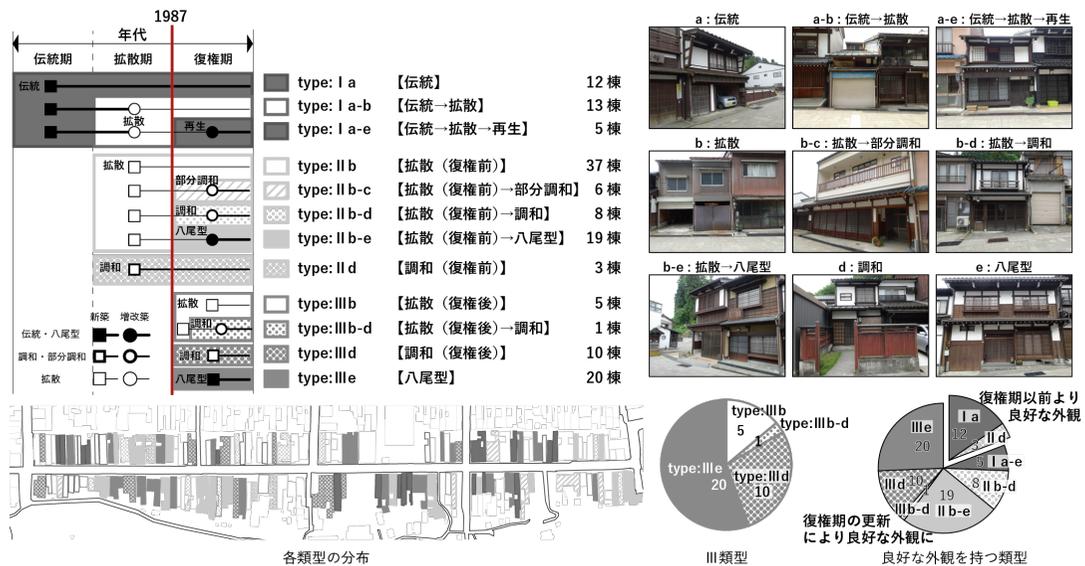


図 7 類型化による分析

3-4 類型化による分析

現在の町並みを構成する建物をその新築された時代と外観が辿った過程により類型化した。新築時期はI類型（伝統期築）、II類型（拡散期築）、III類型（復権期築）に分類した。87年以前に建てられた建物の詳細な建築年代は網羅できていないため、建物の様式や立ちの高さなどによりI類型かどうかを判別した。

外観はa（伝統）、b（拡散）、c（部分調和）、d（調和）、e（八尾型）に分類し、増改築により変化があった場合は新築時と変更後の状態の組み合わせで表現している。例えば伝統的な建物だが車庫化などの増改築によりその姿を変えたものをa-b（伝統→拡散）、その後八尾らしく再生されたものはa-e（伝統→拡散→再生）というように表す。八尾型は八尾らしい特徴を全て備えているもの、調和はおおよそ備えているもの、部分調和は新築時は拡散型として建てられていたが増改築により1階部分のみ八尾らしくするなど、部分的に調和させているものを指す。

その結果、図3に示すように12類型に分類された。

III類型に分類される、復権期に新築された建物はほとんどが八尾型または調和型として建てられており、新築される建物が拡散型ばかりであった拡散期とは傾向が一変している。町並みに配慮された建物が30年間安定して生み出され続けているといえる。

町並みにおいて良好な外観を持つ伝統/調和/

八尾型は全部で78棟存在している。そのうち、復権期の建替や増改築によりそうした姿になったものは63棟と8割を占めており、この30年間の更新がいかに町並みを再生させてきたかがここからわかる。

以上のように、町内で自然と起こる建物更新を八尾らしい姿へ誘導することで着実に町並みを再生させてきた一方で、これらの更新のために拡散型だけでなく、伝統的な建物も顧みられることなく取り壊されている側面もある。すなわち、伝統的な建物を取り壊して八尾型に建て替えるような更新も多く発生しており、歴史ある建物を保全する作用はこの一連の動きの中に存在しておらず、ここに重伝建のような保存型まちづくりとの大きな隔りがある。

4. 建物の所有・用途の変化からみた分析

【内部的要因】

4-1 用途と建物類型の関係

各建物の現在の用途と建物類型の関係を表2に示す。

諏訪町の建物のうち人が寝食する常住宅（母屋）は全体の6割程度であり、居住者が別で所有する車庫などの離れが34棟と多い。その次に八尾町外に居住する者が祭りやイベントの時に滞在、利用するために所有する別荘が16棟と多い。店舗・店舗併用住宅は6棟とその数は少ない。

店舗や別荘はI類型、すなわち古い建物を維

持・再生して使用する傾向が強い。また、取得時に拡散型の建物であった場合でも確実に八尾型・調和型への改築を図っている。町並みに配慮はするが、建替などの大きな改変はなるべく起こさず、最低限の改修で済ますものが多い。

常住住宅は居住性向上のために積極的に更新が起こっており、それが八尾型や調和型に安定して推移している。それに対し、離れは拡散型のまま放置されている割合が高く、町並み再生上の課題となっている。一方で、盛んに更新される常住住宅に対し、離れであるからこそ古い建物が残っている側面もある。

表2 用途と建物類型の関係

建物類型		常住住宅	離れ/車庫/倉庫	店舗/店舗住宅	別荘	公民館	合計
I	a 伝統	3	2	2	5		12
	b 伝統→拡散	5	8				13
	a e 伝統→再生	2	2	1			5
II	b 拡散	23	13	1			37
	b c 拡散→部分調和	6					6
	b d 拡散→調和	2	1	1	4		8
	b e 拡散→八尾型	13	1		5		19
	d 調和	3					3
III	b 拡散		5				5
	b d 拡散→調和	1					1
	d 調和	8		1	1		10
	e 八尾型	16	2		1	1	20
	合計	82	34	6	16	1	139

古い I II III → 新しい 拡散 八尾らしい

4-2 社会背景と所有者の変化

八尾では人口は一貫して減少しており、諏訪町では30年間で世帯数が30%減少している(表3)。そんな中で空いた土地建物が発生した際、それを取得するのは①既存の町内居住者が追加で取得、②町外居住者による別荘としての取得(外部者)、であることが多い(表4)。

9尺間口を最小単位とする諏訪町では、既存住民が部屋数の増加や車庫の確保のために近所で空いた土地建物を取得し、敷地を拡大してきた。表6に建物の間口ごとの分類を示す。ここから9尺(1.5間)間口の建物が未だ多く存在することがわかる。表5に町内居住者ごとに所有する建物の合計間口による分類を示す。3間以上の間口を確保しているものは過去に少なくとも1回は敷地拡大を行ったことを示しており、3分の2以上の居住者が合計間口3間以上に分類され、敷地拡大が盛んに行われてきたことがわかる。こうした動きが町に内在し、人口減少下においても停滞することなく町内で更新を促進してきたことがわかる。

表3 人口・世帯数動向 1985-2015		表4 土地建物の取得者 1987-2018		表5 居住者の所有建物の合計間口ごとの分類		表6 建物の間口ごとの分類	
1985	2015	取得者	棟数	合計間口	人数	間口	棟数
人口 463	216	新規居住者	9	1.5間	6	1.5間	31
世帯数 118	84	新規出店者	2	2間	16	2間	56
		既存居住者		2.5間	6	2.5間	10
		隣地	8	3~3.5間	32	3~3.5間	24
		離地	19	4~5間	18	4~5間	15
		外部者	19	5.5間~	8	5.5間~	3
		合計	57	合計	86	合計	139

4-3 敷地拡大の分析<隣地取得>

前節で顕著に見られた、居住者が敷地を拡大していく現象において、追加で取得する土地が自分の居住する母屋の隣地であるかそうでない(離地)かは、その後の建替や使用などの振る舞いに大きな差を生む。一般に、隣地を取得した方が自由度の高い更新を可能とする。表6に見られる建物の間口ごとの分類のうち、間口が3間を超えるものは、おおそ複数の町家を外観上1棟にまとめあげ建替・増改築が行われたものであり、こうした一棟化が進むことにより町並みを構成する建物単位の大規模化が進んでいる。

図8に建物の用途・所有・更新などの履歴調査からわかった、隣地取得してからの更新のパターンを示す。取得してから最終的に一棟化した建替を行うまで数十年の期間が空き、その間に・外観は変えずに建物の内部のみ行き来ができるように連結する、・片側のみ改修する、など、いくつかの段階を踏むものが多い。前に指摘したように町並み再生上の課題となっている「離れ」であるが、それが母屋と隣り合っている場合には、それと一棟化され、八尾らしい要素を取り入れた建物として町並みに貢献することになる。また、敷地拡大は一度だけでなく複数回にわたって行われる周期性も持ち、今後も継続して起こっていくことが推測される。

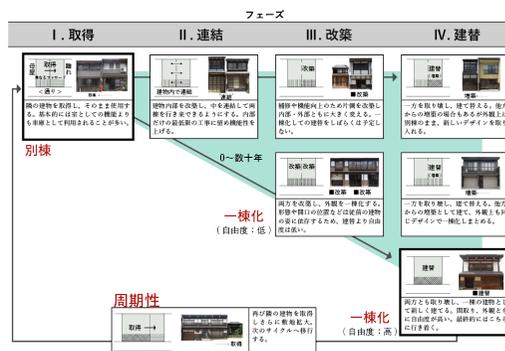


図8 隣地取得後の更新パターン

4-4 敷地拡大の分析<離地取得>

前述のように隣地でない車庫・離れは一棟化による更新がなされないため、一般に拡散型のままで放置されることが多く、町並み再生上の課題となっている。その中で、調和・八尾型であるものが一部存在し、5棟は修景補助を利用した更新によるものとなっている。したがって、2007年以降に行われた修景補助事業は、それまでの各居住者による自然な更新に任せた町並み再生手法では不可能であった車庫・離れの美化を可能としていることがわかる。また、いずれも母屋が八尾型もしくは調和型として更新した後、離れ・車庫の更新という順序となっているため、「復権」から20年後にこの施策が実行されたという施策の时期的適切さ、また、修景されたものはいずれも単に車を収めるのみ以上の用途を持っており、美化のためには需要的条件が存在することが指摘できる。以上から、八尾において行われた修景補助事業はそれまで八尾の抱えていた問題に対する条件付き解法であるといえる。



図9 離地所有家屋の分布

表7 修景された離れとその母屋の概要

事例	母屋	類型	工事年	離れ	類型	工事年	用途1	用途2
①	D-10	III e	1991	E-17	II b-d	2007	車庫	数弓など
②	C-08	III e	1988	F-02	III e	2008	車庫	お花の教室
③	D-11	II b-e	2002	E-11	I b-e	2008	書道教室	-
④	C-11	III b-d	2006	F-03	I b-e	2008	車庫	ギャラリー
⑤	B-01	II b-c	1997	G-10	III e	2009	車庫	-

5. 結論

八尾町では、居住性の向上を意図して個々の居住者が起こす自然な建物更新に対して、その意図に干渉せずに、もしくはそれとうまく噛み合いながら町並みも向上させる「八尾型住宅」への更新を誘導し、一度崩れた町並みを劇的に再生させてきた。しかし、この構図においては頻繁な建替や複数の建物をまとめる一棟化により、建物・敷地の歴史性の維持保全は軽視されている。

一方で、こうした歴史性については人口減少を背景に発生している、離れ・車庫や店舗・別荘の存在により、一部ではあるが維持保全さ

れている。ここに見られる居住性向上・町並みの美化・歴史的環境の継承のバランスが、八尾の「町並の復権」の大きな特徴であるといえる(表8)。

表8 町並みを構成する建物ごとの特性

用途	常住住宅(母屋)		離れ・車庫		店舗・別荘	
背景	居住性向上のために更新		居住性向上のために一棟化		世帯数減少 居住性向上のために取得	
更新	積極的 大規模	積極的 大規模	消極的 小規模	消極的 小規模	積極的 小規模	積極的 小規模
歴史性 (建物・敷地)	建物更新・敷地維持		建物更新・間口拡大		建物・敷地維持	
美しさ (整う・揃う)	町並み指向		町並み指向		課題 町並み指向	

八尾型住宅 歴史を残すもの

また、拡散型のまま放置されている離れ・車庫は、単なる町並み再生上の課題であるだけでなく、今後も更新を引き起こしていく資源でもあるため、そうした内発的なエネルギーを活用しながらさらに町並みを向上させていくことが、今後の八尾町における「復権」第二世代の課題であるといえる。

本研究において、地域の気候風土・伝統文化に即した「地域型住宅」を開発し、それへの更新を促すことで町並みの再生を図る手法に着目し、その一つのモデルを提示したが、今後は同様の取り組みを行っている他の町の旧市街地、もしくは一般市街地における事例を分析することでこうした手法・枠組みを確立することが期待される。

補註

- 1) 参考文献2など
- 2) 参考文献3,4など

参考文献

【町並みに関する文献】

- 1) 小浦久子：まとまりの景観デザイン 形の規制誘導から関係性の作法へ、学芸出版社、2008 など

【既往研究】

- 2) 秋山哲一：地域型木造住宅生産システムに関する研究, 京都大学学位論文, 1991
- 3) 齋藤主税ら：町並み景観形成における触媒効果に関する研究 -小布施町・高山市・喜多方市を対象として-, 都市計画論文集 第31号, pp. 211-216, 1996
- 4) 佐野雄二ら：景観条例に基づくデザイン誘導制度の運用実態と課題-岐阜県古川町の歴史的景観地区を対象として-, 日本建築学会計画系論文集 551号, pp205-212, 2002 など

【資料】

- 5) 八尾町地域住宅計画策定調査報告書, 八尾町, 1987 など