

# 歴史的密集市街地における町並み保全を考慮した居住環境整備計画 に関する研究

— 金沢市における事例研究 —

## STUDY ON PLANNING OF RESIDENTIAL ENVIRONMENT CONSIDERING TOWNSCAPE PRESERVATION IN HISTORICAL CONGESTED AREA

— A case study in Kanazawa city —

川上光彦\*, 山下泰士\*\*, 黒井秀信\*\*\*, 西野達也\*\*\*\*

*Mitsuhiko KAWAKAMI, Yasushi YAMASHITA, Hidenobu KUROI  
and Tatsuya NISHINO*

This paper studies residential environment planning considering historical townscape preservation by analyzing two aspects based on surveys in Kanazawa City as a case study.

1. Residential problems and planning themes are clarified based on surveys of designated district where special treatments are needed for prevention work against fire spreading and acceptability of residents to planning tools is also analyzed based on the questionnaire survey.
2. Effectiveness and applicability of relating planning tools for rehabilitating those problems are analyzed through case studies in a district where the designation of "Preservation District of Traditional Buildings and Environment" are studied.

**Keywords :** *Historical area, Residential planning, Preservation, Building renewal, Disaster prevention*

歴史的市街地, 居住地計画, 保全, 建築更新, 防災

### 1. はじめに

既成市街地のうち、歴史的な建築や町並みが残存する地区においては、建築物の老朽化、それに伴った耐震性能の低下、火災時の延焼の危険性、狭隘道路による交通の利便性や生活環境上の問題等、老朽木造密集市街地としての各種問題も有している。このような地区においては、建築や都市計画の関連基準にもとづいて、建築更新などにより改善を図る方法が一般的であるが、実際には建築更新が進みにくい。そのため、大都市の一部では、建築更新が困難な地区を対象にして、住民とともにルールを定め、まちづくり誘導手法<sup>1)</sup>を適用して建築更新を促進する取組みがなされている。また、老朽木造密集市街地には、高齢者や低所得者世帯が相対的に多く、居住世帯に起因する課題も少なくない。

歴史的市街地の場合、歴史的な建築や町並みといった積極的に評価できるものもみられるため、単純な建築更新の促進のみでは十分な対応とは言えない。密集市街地における建築更新上、建築基準法上の接道条件を満足できない敷地において、現行規制では、建替えを行うこと自体が不可能であるなどの問題がある。この解決策として、共同建替えといった手法が考えられるが、共同建替えは密集市街地の抱える問題の一つである複雑な権利関係の調整に関わる私法的な問題により、思ったように密集市街地の整備が進展せず、結果

的に有効に機能しないという問題がある。そこで密集市街地においては、個々の敷地における個別の建替えを促進することで、街区さらには地区単位での住環境の改善と道路空間上の基盤整備を行い、防災性を向上させていくことが有効であると考えられるため、これを可能とする方法の提案・提示及び効果の実証が求められている。

金沢市は、城下町として発展し、また第2次大戦による戦災を受けなかったことから、中心市街地に多くの歴史的要素が残存している。本研究では、歴史的な要素が多く残存し、それらの保全とともに、居住環境整備が必要な金沢市の中心市街地を事例として、そうした歴史的密集市街地の特徴と防災上の課題を明らかにした上で、それらの課題を解決する手法としてまちづくり誘導手法の適用性を検証することを目的としている。

### 2. 研究方法と本研究の位置づけ

#### 2.1 研究方法

金沢市は非戦災都市のため中心市街地を形成している旧城下域に藩末期における街路の多くが残存している。旧城下域における明治以降の計画的街路整備は、軍隊の進出に伴うもの、鉄道駅と市電網の敷設のためのもの、彦三地区の大火後に整備されたもの、一部の都市計画道路を街路整備事業として整備したものにほぼ限定されて

\* 金沢大学理工研究域環境デザイン学系 教授・工博

\*\* 石川県野々市市技師 修士(工学)

\*\*\* 和歌山県技師 学士(工学)

\*\*\*\* 金沢大学理工研究域環境デザイン学系 助教・博士(工学)

Prof., Univ. of Kanazawa, Dr. Eng.

Nonoichi City, M. Eng.

Wakayama Prefecture, B. Eng.

Assistant Prof., Univ. of Kanazawa, Dr. Eng.

いる<sup>注1)</sup>。そのため、藩末期において町家地区であったところには、藩末期の街路がほぼそのまま残存しており、狹隘で複雑な街路網がみられる。また、幹線道路沿道以外における旧町家地区の宅地も狭小で間口も狭いものが多い<sup>注2)</sup>。その結果、これらの地区は老朽木造密集市街地として存続し、居住環境整備上の諸問題を共通的に持っている。本研究では、こうした金沢市の中心市街地の老朽木造密集市街地における居住環境整備上の共通的な問題や課題を明らかにするため、災害時の危険性が高いとされる「特別消防対策区域」<sup>注3)</sup>に指定されている地区のうち代表的な6地区を選定し現地調査およびアンケートによる実態調査を行った。

一方、こうした老朽木造密集市街地は歴史的に形成されてきた側面も持ち、町並み保存の対象とされる場合もある。金沢市内では、すでに卯辰山麓地区が市の伝統的建造物群保存地区（以下、伝建地区と記述）に指定されているが、同地区には寺院群とともに藩政期からの旧町家地区が多く含まれている<sup>注4)</sup>。また、金沢市は2009年度から伝建地区の指定を寺町台地区においても検討している<sup>注5)</sup>。本研究では、寺町台地区を事例として取り上げ、歴史的要素の保全と居住環境整備上の課題の解消の両立を図るため、まちづくり誘導手法<sup>注6)</sup>の適用により、その効果と適用性を検証する。

## 2.2 既往研究と本研究の位置づけ

密集市街地における規制誘導手法の活用に関する既往研究として、野澤ら<sup>7)</sup>は建ぺい率緩和を併用した街並み誘導型地区計画の適用効果を「建替えの困難さの解消」、「住みやすいまちの実現」の2点に着目し、計画の実現性には住民が主体となることの必要性を示している。金ら<sup>8)</sup>は連担建築物設計制度について容積率等の移転に関する自由度の拡大や制度が持つ融通性が木造密集市街地整備に有効な手法であることを明らかにした。小浪ら<sup>9)</sup>は連担建築物設計制度の適用事例より、建築基準法の集団規定から密集市街地整備の可能性を考察し、合意に至るまでには住民間の権利関係の容易さが必要であるとしている。これらは、実際に制度が適用された地区の比較分析や効果を検証したものである。一方、小林ら<sup>10)</sup>は木造密集市街地での建替え動向を取り扱い、密集市街地においては「協調建替え」により無接道敷地の救済など大きな効果が挙げられることを示した。しかし集団での建替えを前提としているため、歴史的要素の保全は考慮されていない。また歴史的な要素の保全を考慮した規制誘導手法に関する研究として、川崎<sup>11)</sup>は路地保全を前提とした三項道路の適用について、道路斜線等の建築制限の緩和の点から延床面積が増大し、結果として「防災性の向上」と「定住性の高い住宅の立地誘導」に大きな効果を発揮するとしている。これは路地保全を考慮したものであるが、住宅等の建築物の保全を前提としたものではない。

以上、老朽木造密集市街地におけるまちづくり誘導手法の適用に関するものがみられるが、本研究は、歴史的な木造密集市街地において、歴史的な要素の保全を考慮しながら居住環境整備上の課題の解決方法についての検討していることが特徴である。

## 3. 金沢市における木造密集市街地の実態と課題

金沢市における木造密集市街地における共通的な問題と課題を明らかにするため、金沢市が指定する特別消防対策区域を対象に実態調査を行った。特別消防対策区域は、木造建築物の連担や狹隘道路の集中により消防活動の困難性や延焼の危険性が極めて高い区域である。本研究では、木造建築物の占める割合や消防車両が通行困難な道路の割合などの指標から30区域のうち代表的と思われる6区域(増泉一丁目、幸町、菊川二丁目、石引二丁目、横山・暁町、森山一丁目)を調査対象として抽出した(図1)。これら6区域は金沢城を取り囲むように位置し、表1に示すように、いずれも木造建築物の占める割合が90%以上と高く、消防車両が通行不能である狹隘道路も非常に多い状況である。

調査は区域内の戸建住宅、戸建併用住宅に住む世帯を対象とし、2010年12月に悉皆的なアンケート調査と現地調査を行った。調査項目は世帯の人員構成や建築年代、建物や住環境の満足度、まちづくり誘導手法に対する賛否などである。なお、調査票の回収率は70%である(表2)。

表1 アンケート調査対象区域の状況

区域	面積(m <sup>2</sup> )	人口	世帯数	建物状況			道路状況		延焼危険度 <sup>※3)</sup>	落工期土地利用 <sup>※4)</sup>
				建築物棟数	木造建築物の占める割合(%)	木造大建築物棟数	総延長 <sup>※1)</sup> (km)	消防車通行不能 <sup>※2)</sup> (%)		
増泉	30,051	880	339	242	92.56	0	1.013	62.3	3	人持租下屋敷
幸町	25,454	539	205	195	97.94	0	0.7	55.7	4	町人地
菊川	23,766	516	176	168	97.02	0	0.752	37.5	5	足軽屋敷
石引	13,750	312	82	80	98.75	1	0.338	74	4	町人地
横山・暁	35,943	908	271	267	97	1	1.06	38.8	4.5	八家上屋敷
森山	85,065	1,718	551	719	97.74	7	2.64	43.6	5	町人地

※1 区域内の道路延長距離の合計

※2 区域内道路の小型消防車が進入できない延長距離率

※3 ①不燃領域率と木造建ぺい率と②消防活動困難区域率により5段階評価

※4 「藩政期の土地利用図」を参照し、最も広く面積を占めるものを表記

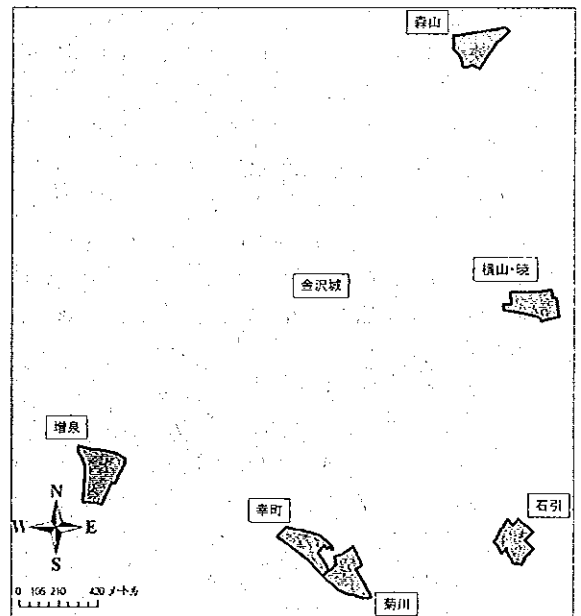


図1 アンケート調査対象区域図

表2 アンケートの集計結果と回収率

配布区域	配布数	票数 (%)	
		回収数	回収率
増泉	98	69	(70.4)
幸町	113	82	(72.6)
菊川	118	77	(65.3)
石引	85	58	(68.2)
横山・暁	111	83	(74.8)
森山	103	71	(68.9)
合計	628	440	(70.1)

3.1 調査対象区域の現状

(1) 人口構成と世帯構成

図2に示すように、調査対象区域では「0～9歳」「10～19歳」「20～29歳」の若年層の占める割合がそれぞれ6%前後と低いのに対し、「60～69歳」「70～79歳」「80歳以上」の老年層の占める割合がそれぞれ22%、17%、10%と高い数値である。金沢市全体ではそれぞれ若年層で9%、10%、11%、高齢者層で14%、9%、6%であり<sup>注9)</sup>、それと比較して地区レベルで顕著に若年者が少なく高齢者が多い実態がわかる。また、1世帯当たりの世帯人員は6区域平均で2.6人であり、金沢市全域の戸建て住宅居住世帯人員の3.0人（平成17年度国勢調査）を下回っていることから、世帯規模も小規模な世帯の割合が高い地区でもある。

(2) 建築年代と建築構造(図3)

調査対象区域には、建築基準法が制定された昭和25年以前の歴史的建築物が92件と多く、建設当初の技術的問題や老朽化に起因する防災面での危険性が高い。また、新耐震基準に係る建築基準法が改

正された昭和56年以前の建築物は、251件と全体の過半数を占めており、耐震性能診断などの耐震性向上を目的とする施策の促進が不内には200㎡以上の敷地も76区画(21%)あるが、狭小敷地に比してその件数は少なく、狭小敷地の密集による建て詰まりがうかがえる。また、前面道路幅員については「1.8m以上2.7m未満」、「2.7m以上4.0m未満」の道路が非常に多く、狭隘な道路網が対象区域の大部分を占めていることがわかる。これらの狭隘道路は、延焼抑制空間としての働きや、建物倒壊時において歩行スペースを確保するのに不十分である。

3.2 建物と住環境の満足度

本研究では、建物と住環境に関する各設問項目への満足度について、「大変満足」を3ポイント、「やや満足」を2ポイント、「やや不満」を1ポイント、「大変不満」を0ポイントと設定し、世帯による評価の分析を行った。

図4より、建物の⑦延焼防止及び⑤耐震性の2項目に対する満足度がおよそ1.2ポイントと0～3ポイントの中央値1.5ポイントを大きく下回っていることから、住民は建物の防災性に対して大きな不満があることが明らかである。また、⑩駐車場がおよそ1.4ポイントとやはり中央値より低い値となっているが、これは対象区域内に狭小敷地が極めて多いため、敷地内に駐車スペースを設けることができない世帯が多いことに起因する。一方、⑥風通しは相対的に満足している世帯が多い。全体として満足度が高い項目は無く、建物の居住性等に対しても不満が多い状況である。

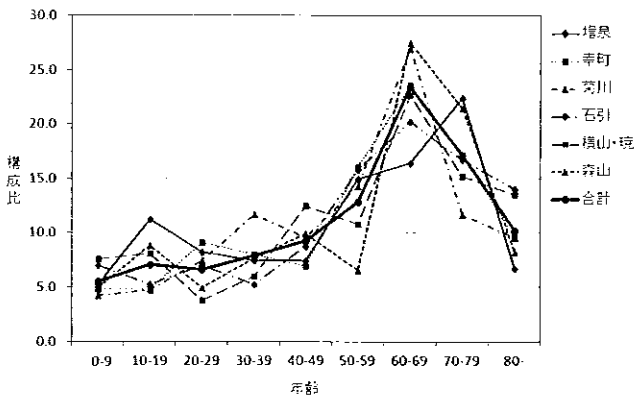


図2 地区別の年齢階級別構成比

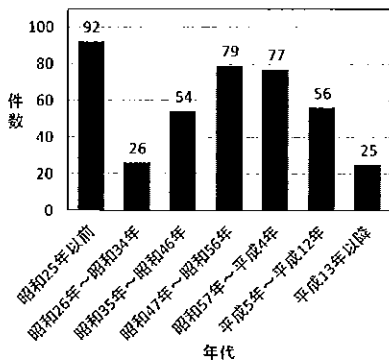


図3 建築年代別件数

表3 調査対象区域の敷地面積と前面道路幅員

	左: 区画数 右: 割合									
	1.8m未満		1.8～2.7m		2.7m～4.0m		4.0m以上		合計	
50㎡未満	4	20.0	15	10.3	6	4.4	2	2.9	27	7.3
50㎡～100㎡	7	35.0	50	34.2	36	26.3	19	27.9	112	30.2
100㎡～150㎡	4	20.0	34	23.3	33	24.1	15	22.1	86	23.2
150㎡～200㎡	4	20.0	23	15.8	29	21.2	14	20.6	70	18.9
200㎡以上	1	5.0	24	16.4	33	24.1	18	26.5	76	20.5
合計	20	100.0	146	100.0	137	100.0	68	100.0	371	100.0

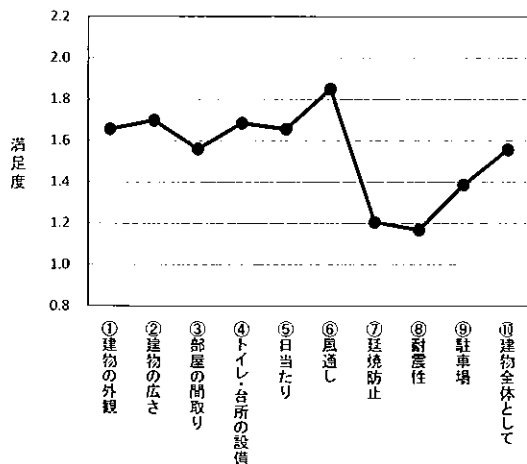


図4 建物の満足度評価

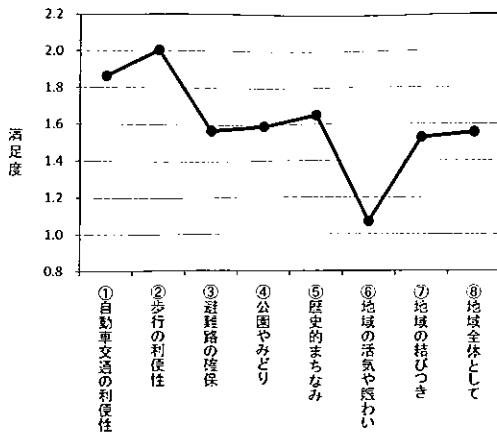


図5 住環境の満足度評価

次に、図5に示した住宅近くの住環境の満足度では、ほとんどの項目において1.5ポイント前後の評価となっているのに対し、⑥地域の活気や賑わいを大きく下回っている。この結果から、地区レベルでの若年層が少なく高齢者の割合が高いことや小規模な世帯多いことが、活気や賑わいを低下させていることが推察される。一方、満足度が比較的高いと言える項目は、①自動車交通の利便性、②歩行の利便性の2項目のみとなっている。前者の評価が高い要因としては、中心市街地に立地しており、幹線道路に近接していることを反映している。後者については、地区内部の狭隘道路では、結果的に通過交通による自動車交通が少なく、歩行者にとって危険の少ない良好な歩行環境が生み出されていることが主な理由であると考えられる。

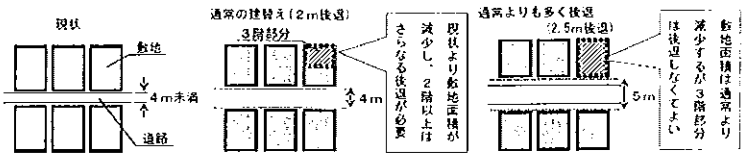
以上より、調査対象地区では、若年層が少なく高齢者の割合が高く、老朽木造建築物や狭隘道路の集積傾向が強くみられ、また、住民による住宅や住環境の評価も低いことが明らかとなった。これらの状況を踏まえて、まちづくり誘導手法の適用性を検討していく。

### 3.3 まちづくり誘導手法に対する態度

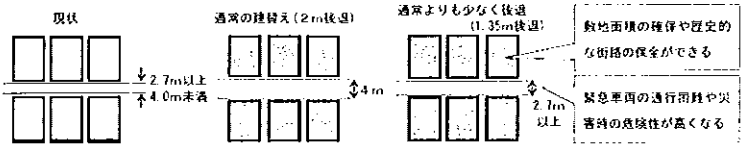
まちづくり誘導手法の適用性を分析するため、こうした歴史的密集市街地への適用性が考えられる、街並み誘導型地区計画、三項道路、連坦建築物設計制度、建ぺい率特例許可を取り上げ、各世帯の賛否を尋ねた<sup>(注8)</sup>。調査票では、建築物を建築するために原則として敷地が接道していることが必要であることを概念図で示し、その上で、図6に示すような概念図として、街並み誘導型地区計画(方法1)、三項道路(方法2)、連坦建築物設計制度(方法3)を説明した。建ぺい率特例許可については、概念図が困難なため、建築物の耐火性を高めることなど「隣接する区画の所有者とともに、住民が建替えに関するルールをつくることにより」、「通常より1階の床面積を大きくしてすることができる」(ローカルルールの策定)と説明した。そして、それぞれの手法について、各手法に対する賛否について5段階で尋ねた。回答は、「賛成」を4ポイント、「やや賛成」を3ポイント、「どちらでもない」を2ポイント、「やや反対」を1ポイント、「反対」を0ポイントと設定し、各属性別のポイント平均値による分析を行った。

#### (1) 前面道路幅員別の賛否(図7)

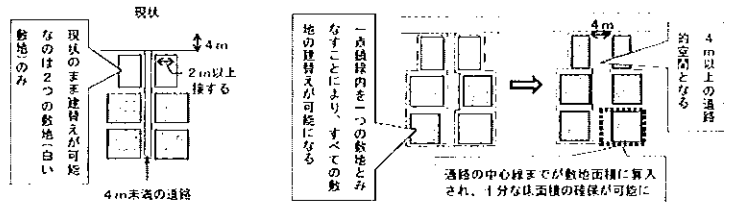
【方策1】通常は建物を道路の中心線から2.0m後退しますが、さらに0.5m後退すると、敷地面積は今までより減少しますが、3階建てが可能になります。



【方策2】通常建替えの場合、道路の中心線から2mの後退が必要ですが、歴史的町並み保全の必要がある場合、1.35mの後退で建替えが可能です。これにより敷地面積の確保や歴史的な要素の保全が可能ですが、自動車通行が制約され緊急車両の通行が困難になり、災害時の火災延焼の危険性が高くなります。



【方策3】隣接する敷地とご自身の敷地を合わせて一つの敷地とみなし、これまで建替えができなかった敷地においても、建替えが可能となります。



「2.7m~4.0m未満」「4.0m以上」の前面道路幅員が相対的に広

図6 まちづくり誘導手法に関する調査の内容

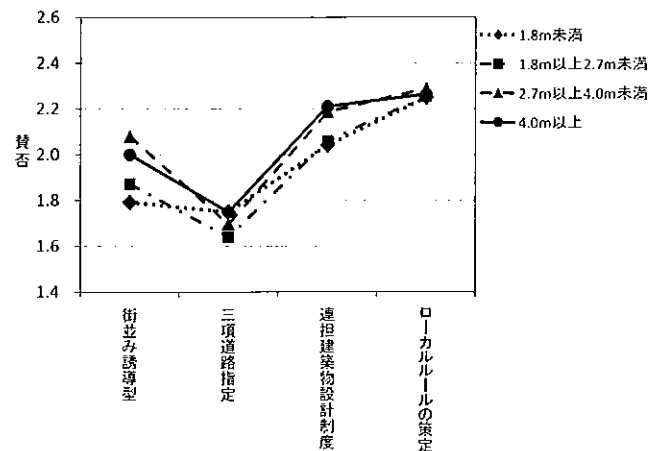


図7 前面道路幅員別にみたまちづくり誘導手法に対する賛否

い敷地に住む世帯の賛否はいずれの手法に対しても比較的高い値を示し、「1.8m未満」「1.8m~2.7m未満」の相対的に狭い敷地の世帯はいずれも低い値を示している。特に街並み誘導型地区計画では、中央値2.0を境にその傾向は顕著に現れている。これは5.0mなどへの道路幅に伴って敷地面積が大幅に失われることに懸念すること起因していると考えられる。

三項道路はすべてのカテゴリーで中央値を大きく下回っており、他の手法と比較しても極めて反対意見が多くなっている。これは「自動車通行が制約され緊急車両の通行が困難になり、災害時の火災延焼の危険性が高くなる」として、そうした狭隘道路の問題が継続さ

れ解消されないなどを特徴として説明しているため、そうした防災上の問題に対する懸念が高いためである。このことは、住民のニーズとして、延床面積の増大といった居住性の確保とともに、防災性の確保を重要視していると解釈できる。

以上のように、敷地面積の減少や緊急車両の通行困難などを伴う手法に対しては反対が多いのに対し、通路の拡幅が必要ではあるが敷地面積の増加が可能な連担建築物設計制度や、条件を満たせば建ぺい率の緩和がなされるローカルルールの策定は全カテゴリーで賛成が多い結果となった。これらの手法の適用は、住民にとって利点もあり、受容度が比較的高いと思われる。

#### (2) 敷地面積別の賛否(図8)

前面道路幅員別のものに比較してバラつきがみられるが、特に街並み誘導型地区計画と三項道路ではカテゴリー間で顕著な差が表れている。街並み誘導型地区計画については、狭小な敷地面積「100㎡未満」の反対意見が極めて強い。ここでも、前述のように、手法の適用に必要な道路拡幅に伴って敷地面積が減少することに対する拒絶がうかがえる。また、三項道路については「200㎡以上」を除く小規模宅地でおおよそ1.6ポイントと反対意見が多くなっており、小規模な敷地に住む世帯からの賛同が特に得られにくいことを示している。

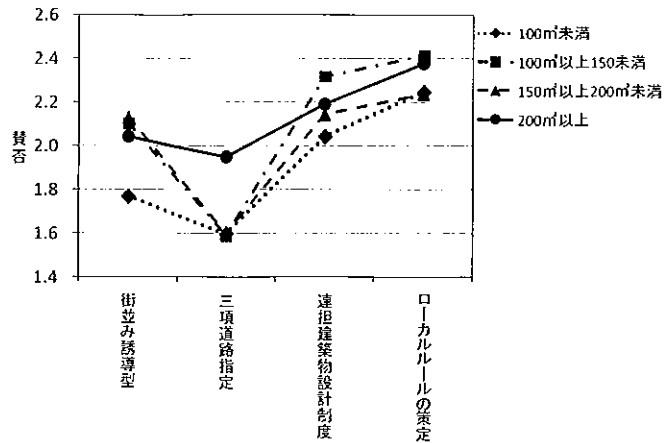


図8 敷地面積別にみたまちづくり誘導手法に対する賛否

### 4. 寺町台地区における分析

#### 4.1 寺町台地区の概要

本研究では、前章までの旧町家地区における居住環境整備上の問題や課題およびまちづくり誘導手法に対する居住世帯の意識を踏まえ、伝建地区指定の検討のため、基礎調査が行われた寺町台地区を事例対象地区とし、旧町家地区におけるまちづくり誘導手法の適用性について分析する。本地区は、旧城下町の南部、犀川以南に位置し、中心部に近接している(図9)。藩政期において三寺院群の一つとして形成され、中心部の住宅地であるとともに、今もなお多くの歴史的要素を有する地区である。

寺院群およびその周辺の歴史的建築や町並みは金沢市における重要な文化遺産として保存・継承を図る必要がある。寺町台地区は約60haであり、寺院数は70以上、その多くは「寺町通り」、「旧鶴来街道」の2つの通りに建ち並んでいる。「寺町通り」では直線道路の両側に寺社が建ち並び、寺院が連続した町並みを形成しており、また「旧鶴来街道」では歴史的建築物と寺院が混在した町並みが見られ、両者ともに歴史的な町並みとして重要な地区を形成している。また寺町台地区は伝建地区の指定の検討とともに、中心市街地の一部として、前述の居住環境整備上の課題の解決を図る必要がある地区である。対象区域は、すでに金沢市の独自条例にもとづいて「寺社風景保全区域」に指定される区域(トーン部)でもある。対象地区内においては寺社や歴史的建築物が数多く残存し、寛文時代より今に残る残存街路も多く確認された(図9)。そのほか歴史的な石積みや護岸擁壁なども多く確認され、これらが相まって歴史的なまちなみを形成している。なお、これらの歴史的な資源に関するデータは、現地調査および「金沢市寺町台地区伝統的建造物群保存対策調査報告書」<sup>12)</sup>の結果を活用した。

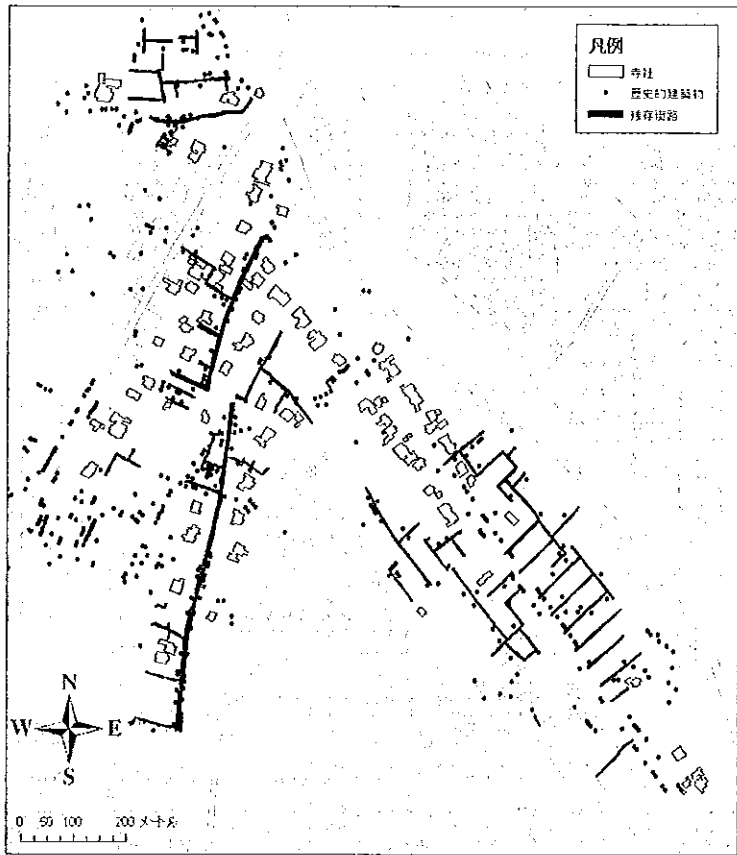


図9 寺町台地区(トーン部)と歴史的要素の分布

#### 4.2 寺町台地区の現状

図9より、対象地区全域において数多くの歴史的要素が分布していることがわかる。その数は、寺社は71区画、歴史的建築物は298区画である。こうした多くの歴史的要素を有する反面、藩政期より住宅地としても発展しており、木造密集市街地でもあるため、前述のような諸課題を有している。

対象地区内には合計で2002区画あり、それらの土地利用用途を住宅地図および現地調査により把握し、表4に示す。それによると、対象地区には戸建住宅が1121区画(56%)あり最も多く、アパート・

マンション等の共同住宅は72区画(4%)と比較的少ない。そのため、歴史的建築物以外の戸建住宅については建築更新を促進することにより、住環境の改善や地域の防災力向上へとつなげることでできる。また低未利用地(空地、空家、駐車場)は合計で347区画(17%)と数多く存在していることから、こうした低未利用地の活用により、狭小敷地の拡大や狭隘な道路の拡幅等の整備、有効な緑地空間の確保等が可能であると考えられる。

### 4.3 寺町台地区における居住環境上の問題

対象地区における居住環境上の問題を具体的な指標を用いて明らかにする。ここでは、既存研究を踏まえ、宅地に関する指標として敷地規模、建ぺい率、道路に関する指標として前面道路幅員と袋路などの道路形状とした。敷地面積は100㎡未満のものを「狭小敷地」とし、建ぺい率については指定建ぺい率を超えるもの、前面道路幅員については幅員4.0m未満のもの、道路形態が袋路であるものを取り上げた。これらの指標のうち、袋路を除く3指標について組み合わせ、表5に示すように地区の問題タイプの分類を行った。

表5より、対象地区における問題区画として1019と半数以上も存在している。これらの敷地は地区全域に広く分布し、一部に密集している箇所もみられることが分かった。タイプ別にみると、すべての問題項目に当てはまる区画(狭小・建ぺい・前面タイプ)は13区画とその数自体は非常に少ないものの、防災上非常に危険性が高い敷

地であるため、早急な改善が必要である。いずれか2つに当てはまる敷地は239区画(24%)あり、中でも「狭小・前面タイプ」は185区画(18%)とかなり多くみられた。同タイプでは前面道路幅員が4m未満のため、建築更新の際にはセットバックが通常必要となる。そのため敷地面積が減少することになる。3指標のうちいずれかに当てはまる敷地は767区画(75%)あり、そのうちの7割(538区画)が前面タイプである。つまり対象地区内には前面道路幅員による問題が多いことを示している。これより、建築更新などの際には、道路整備を重点的に行うことで対象地区内のかんりの問題が解決されると考えられる。

ただし、すでに伝建地区に指定済の卯辰山麓地区においては、旧町家地区における町並み景観の保全のため、建築物の位置は、修景基準の場合「原則として周囲の伝統的建造物に揃える」、許可基準の場合「原則として周囲の伝統的建造物に揃えて調和を図る」とし、建築基準法緩和条例を制定して狭隘道路における道路中心線からの後退を緩和する措置をとっている。そのため、伝建地区に指定された場合は、狭隘道路の解消があまり進まないことになる。このことを考慮すると、本地区においては、旧町家地区の伝建地区指定の検討に際しては、歴史的保存の価値を考慮しながら、居住環境上の問題が大きい箇所は、伝建地区候補から除外して居住環境上の問題の解決を優先するか、候補地区とする場合は、住宅地などとして継続利用が可能になる代替措置を合わせて検討する必要がある。

表4 各敷地における土地利用用途と区画数

項目	内容	区画数	%	
建築物あり	戸建住宅	戸建住宅	1121	56.0
	共同住宅(1-2階)	アパート、2階以下	42	2.1
	共同住宅(3階以上)	マンション、3階以上	30	1.5
	併用住宅	商用・業務用途と戸建住宅の併用	150	7.5
	併用共同住宅	商用・業務用途と共同住宅の併用	28	1.4
	商業・業務施設	百貨店、小売店、卸売店、食堂、喫茶、スナック、事務所、銀行、旅館等	153	7.6
	寺社	寺社等	71	3.5
	公共・文教厚生施設	郵便局、駐在所、病院、診療所、学校、図書館等	25	1.2
	空家	空家	53	2.6
	その他	作業所、工場、車庫等	29	1.4
	小計	1702	85.0	
建築物なし	空地	空地	113	5.6
	駐車場	駐車場	181	9.0
	公園・緑地	公園・緑地	6	0.3
	小計		300	15.0
	合計	2002	100.0	

表5 問題タイプ別区画数

問題タイプ名称	問題項目			左:区画数 右:割合	
	敷地面積※1	建ぺい率※2	前面道路幅員※3	区画数	割合
狭小・建ぺい・前面タイプ	○	○	○	13	1.3
小計				13	1.3
狭小・建ぺいタイプ	○	○	—	15	1.5
狭小・前面タイプ	○	—	○	185	18.2
建ぺい・前面タイプ	—	○	○	39	3.8
小計				239	23.5
狭小タイプ	○	—	—	197	19.3
建ぺいタイプ	—	○	—	32	3.1
前面タイプ	—	—	○	538	52.8
小計				767	75.3
合計	360	87	732	1019	100.0

※1 ○:100㎡未満の狭小敷地である —:100㎡以上の敷地である

※2 ○:指定建ぺい率を超えるもの —:指定建ぺい率以内

※3 ○:4m以上の道路に接していない —:4m以上の道路に接している

表6 適用要件と歴史的要素の保全への効果

適用スケール	手法	道路条件・敷地条件		建替え後のボリューム	歴史的要素の保存への効果	
		建替えを前提	歴史的要素の保存		期待できる点	問題点
地区スケールで適用	街並み誘導型地区計画	・敷地は建築基準法上の道路に接道	・保存の対象となる建築物の後退を必要とせずに、4m以上の道路幅員の確保が可能	通常の建替えよりも延床面積の確保が可能	・壁面の位置制限により、整ったまちなみが期待できる	・総3階建てが可能になるため、歴史的なまちなみにそぐわない場合もある
	建ぺい率特例許可	・敷地は建築基準法上の道路に接道	・保存の対象となる建築物が建築基準法上の道路に接道	通常の建替えよりも建築面積の確保が可能	・保存の対象となる建築物が建ぺい率不適合である場合、その解消につながる ・壁面の位置制限により、背後に避難路の確保が可能	・安全、防火、衛生上支障がないことが条件であるため、保存する建築物の改修が必要な場合がある
路線・通路単位など小さな広がりでも適用	三項道路	・敷地は二項道路に接するが、4mへの拡幅が困難 ・周囲に4m以上の道路が必要	・歴史的要素を有しており、道路幅員が2.7m以上必要	延床面積はあまり確保できない	・歴史的な街路とその沿道にある歴史建築の保存が可能になるため、まちなみとしての保存が可能	・歴史的な街路の保存が可能であるが、道路斜線や容積率制限が厳しくなるため、建替えを行う場合には規制が大きくなる
	連相建築物設計制度	・一団の区域の中に接道していない敷地がある ・周囲に4m以上の道路が必要	・保存の対象となる建築物の後退を必要とせずに、幅4m以上の道路の確保が可能	延床面積の増加が可能	・歴史建築の保存が可能 ・敷地面積の増加により、建ぺい率不適合や容積率不適合の解消につながる	・道路の確保が必要であるため歴史的な街路の保存は困難 ・歴史建築が建ぺい率不適合や容積率不適合の問題を抱えている場合、連相するほかの敷地に負担がかかる
	43条ただし書許可	・敷地が接道していない	・敷地は接道していないが、敷地内に空地(通路)を確保できる場合	延床面積は減少する	・保存の対象となる建築物が単体で存在している場合に有効	・安全、防火、衛生上支障がないことが条件であるため、保存する建築物の改修が必要な場合がある

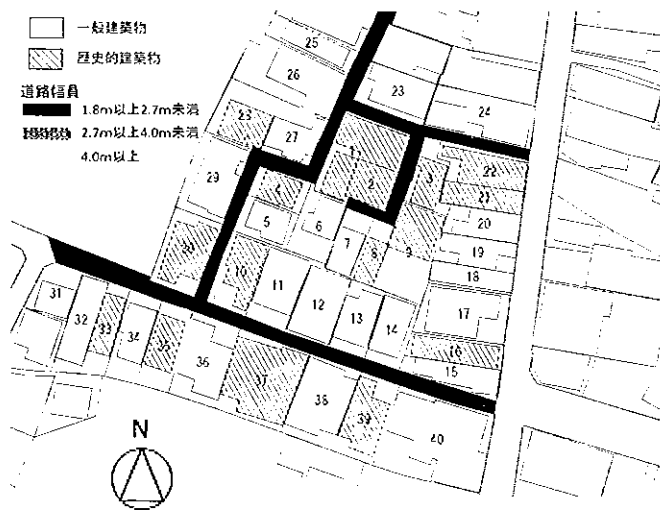


図10 事例地区1(手法適用前)

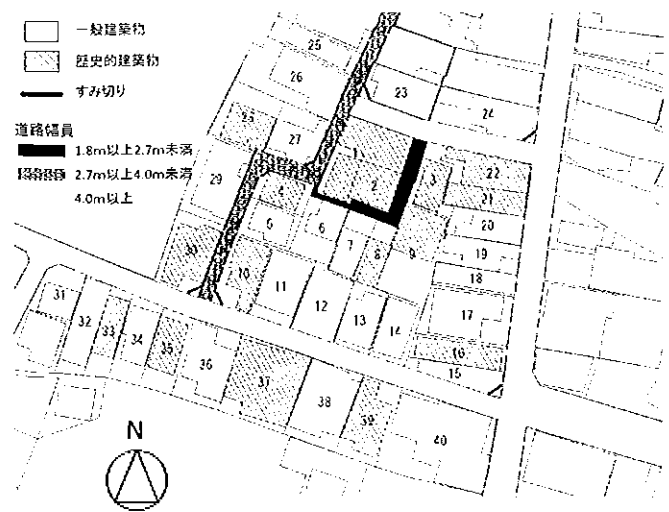


図11 事例地区1(手法適用後)

## 5. 事例地区における手法適用効果の検証

### 5.1 手法の適用要件と想定される効果

まちづくり誘導手法は、歴史的要素の保全を考慮して適用する場合には、一般的な密集市街地とその適用要件が異なると考えられる。表6にその適用の条件、効果、問題点などを整理して示している。歴史的地区への適用には、歴史的建築物の保全を図るため、建築物の位置の変更を極力避ける必要がある。そのため、道路拡幅を伴う場合には反対側の建築物の後退について検討が必要となる場合もある。また、4m以上の道路幅員が困難な場合、近接してそうした幅員の道路の整備や袋路の解消により、交通の利便性を図ったり非常時の避難路を確保したりすることが必要である。

表6に各まちづくり誘導手法の特徴と歴史的地区への適用による効果や問題を示している。それぞれの特徴としては以下の通りである。街並み誘導型地区計画は、4m以上の道路が確保可能な地区単位への適用が前提であるが、斜線制限緩和などにより三階建による延床面積の増加が可能であり、宅地区画規模の狭小な歴史的地区には利点がある。しかし、三階建について町並み保全との両立性を検討する必要がある。建ぺい率特例許可は、歴史的密集市街地に多い建ぺい率の既存不適格の解消に効果があるが、既存建物の防災上の改修を必要としたり、背後に避難路の確保が必要になったりする。また、延床面積の増加などのその他の対応には効果がない。三項道路は、建築物の敷地の前面道路を2.7mまで低減可能であり、狹隘道路の多い歴史的地区において街路構造や町並みの保全に有効である。ただし、狹隘道路が残存することになる居住環境上の問題が残る。斜線制限が厳しくなるなど効果は限定的である。43条ただし書許可は、無接道敷地について将来的な道路整備空間を確保したり防災上住環境上の一定の条件を確保したりすることにより特例的に建替えを認めるものである。しかし、道路整備以外の内容については改善の見込みが少なく、もっぱら建替えを許容するための手法として位置づけられる。

以上のように、手法ごとに特徴が異なり、対象地区の特性に対応した手法の適用を行い、必要に応じて、その他の手法を含めて、複数の手法の適用を検討していく必要がある。以下では、事例地区を対象に具体的な手法の適用とその適用効果の検証を行う。



図12 事例地区の現況

### 5.2 事例地区の選定と適用

事例地区を選定する条件として、①旧町家地区のうち、歴史的要素が比較的多く残存し、保全の必要性が高い、②居住環境整備上の問題が数多く存在し通常の建築更新ではその課題の解決が困難であるといった観点から二つの事例地区の選定を行った。

#### (1) 事例地区1

事例地区1(図10)は、接道義務を満足しない接道不良敷地や狭小敷地が多くみられる地区であり、複雑な形状の狹隘道路や袋路による課題が大きく、災害時における消防活動の困難性や避難路確保の問題が顕著である。また、藩政期から残存する街路に囲まれた街区内には歴史的建築物が多く残存しており、これらの歴史的要素の保全と居住環境整備上の課題解消の両立を図る必要がある。

本地区において、歴史的建築物の保全を前提としてまちづくり誘導手法の適用を検討すると、既存の4m以上の幅員を持つ東側の準幹線道路に接続する北側の東西方向の道路を4mにまで拡幅し街並み誘導型地区計画を適用することで、接道義務が満たされ、非歴史的建築物については三階建による必要な床面積の確保が可能となる。また、事例地区の西側の南北方向の幅員1.8m以上2.7m未満の狹隘道路については、歴史的建築物の存在から2.7mが拡幅の限界であるため三項道路に指定すれば、当該道路に面する敷地においても接道義務が満足されることとなる。さらに、事例地区中央に位置する袋路については、道路の両側が歴史的建築であることから道路拡幅が困難な状況にあるため、1～3及び6～9番の敷地を一団の敷地

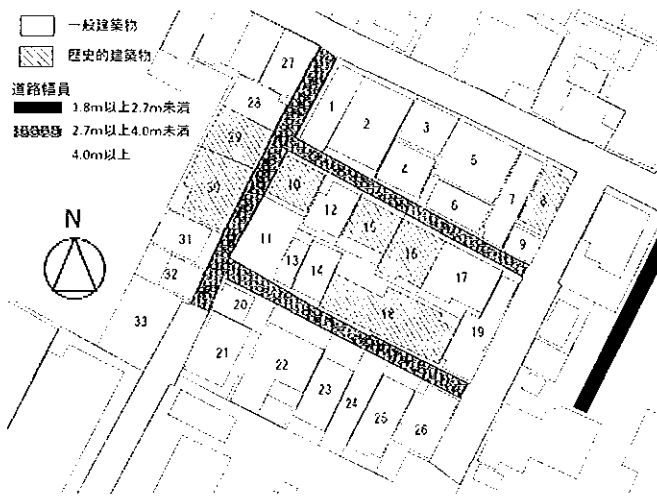


図13 事例地区2(手法適用前)

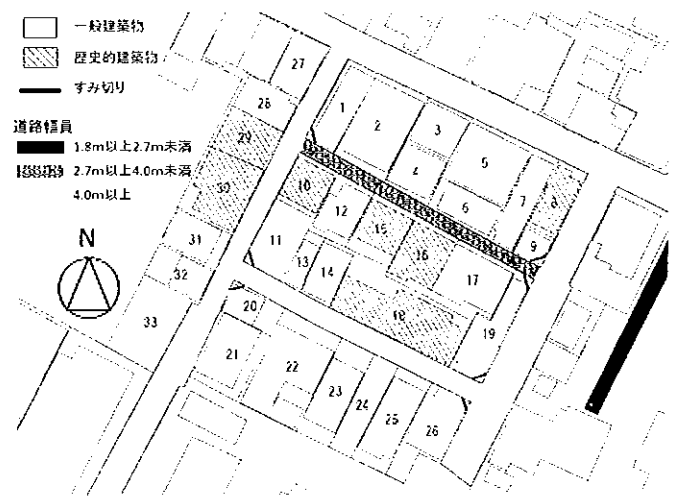


図14 事例地区2(手法適用後)

とみなし、連担建築物設計制度を適用することが考えられる。そうすると、6番、7番の敷地においても建替えが可能となる上、将来的に歴史的建築物が更新等される場合、幅員4mの道路状空間の創出を担保することができる。

以上、本地区における手法適用の前後においては、道路拡幅を行うにあたり建替えが必須となるのは12、15、24番の3区画のみであり、歴史的建築物だけでなく非歴史的建築物においても建替えの必要性が少なく、地区へのインパクトの度合いが少ない。適用前後で比較すると(表7)、道路で囲まれた街区では、道路拡幅により敷地面積が減少したのは22区画のうち10区画(45%)であり、平均で99㎡から92㎡(93%)とやや減少する。しかし、まちづくり誘導手法の適用により建築可能面積が増加し、既存不適格建築物の減少に寄

与したり建替え等により延床面積の増加などが可能となったりする。建替えによって建築面積が減少するのは12番のみであり、80㎡から65㎡となる。これは従前の建築面積が敷地面積に対して過大であったことに起因する。このように複效のまちづくり誘導手法を適用することにより、すべての歴史的建築物の保全が可能となり、かつ、必要最小限ではあるが、道路の整備が可能になり、居住環境の改善を図ることが可能になる。なお、道路については、前述した住民のニーズを考慮して三項道路の適用を必要最低限にすることができる。

表7 適用前後による比較(事例地区1)

歴史的建築物	No.	敷地面積		建築面積		建ぺい率	
		適用前	適用後	適用前	適用後	適用前	適用後
○	1	151	146	96	96	63	66
○	2	62	62	34	34	54	54
○	3	74	72	26	26	35	36
○	4	63	63	23	23	37	37
	5	75	74	29	44	38	60
	6	99	99	27	60	28	60
	7	67	67	26	26	39	39
○	8	53	53	19	19	36	36
○	9	160	160	48	48	30	30
○	10	111	103	43	43	39	42
	11	120	113	62	68	52	60
	12	118	109	80	65	68	60
	13	95	87	46	52	48	60
	14	92	84	43	64	47	76
	15	83	66	47	53	56	80
○	16	84	84	45	45	53	53
	17	157	157	74	74	47	47
	18	67	67	40	40	60	60
	19	85	85	44	44	52	52
	20	76	76	42	42	55	55
○	21	66	66	43	43	64	64
○	22	106	98	56	56	52	57
	平均	93.8	90.4	45.1	48.3	47.9	53.9

\*敷地面積、建築面積は図上推定値

表8 適用前後による比較(事例地区1)

歴史的建築物	No.	敷地面積		建築面積		建ぺい率	
		適用前	適用後	適用前	適用後	適用前	適用後
	1	100	100	57	57	57	57
	2	185	185	120	120	65	65
	4	81	81	47	47	57	57
	6	80	80	42	42	52	52
	7	98	98	57	57	58	58
	9	34	34	15	15	44	44
	10	79	76	38	38	48	50
	11	114	104	0	0	0	0
	12	88	88	43	43	49	49
	13	43	42	18	18	42	43
	14	72	69	43	43	59	61
○	15	99	99	43	43	43	43
○	16	111	111	63	63	57	57
	17	145	145	85	85	58	58
○	18	267	256	144	144	54	56
	19	117	115	73	73	62	63
	20	67	63	22	22	32	35
寺社	21	240	233	114	114	47	49
	23	134	130	58	58	44	45
	24	94	91	0	0	0	0
	25	136	133	71	71	52	53
	26	129	126	63	63	49	50
	27	79	79	53	53	67	67
	28	77	77	46	46	60	60
○	29	94	94	58	58	62	62
○	30	149	149	90	90	61	61
	31	86	85	42	42	49	50
	32	76	75	25	25	32	33
	平均	109.9	107.9	54.6	54.6	48.6	49.2

\*敷地面積、建築面積は図上推定値



これらの手法適用による道路ネットワークの変化については、既存の4m道路が道路拡幅により連結されることから、一定程度の交通の利便性や緊急時の活用が可能になる。また、袋路の解消については、連担建築物設計制度の認定条件として6番の敷地内北側に通路を設けることにより2方向避難を可能とすることで、防災面からも歩行環境や避難路の改善が可能になる。

## (2) 事例地区2

事例地区2(図13)は事例地区1と同様、接道不良敷地や狭小敷地が多く、道路の幅員とともに建ぺい率・容積率の緩和を考慮する必要がある地区である。地区内には「幅員2.7m以上4.0m未満」の歴史的道路が中心の街区を囲むように位置しており、その沿道には歴史的建築物が多く残存している。また、地区周辺に寺社が存在することから歴史性の高い景観が形成されている。しかし、幅員が4m未満の道路が連結しているため、消防活動の困難性が懸念される。

事例1と同様に、歴史的建築物の保全を前提にまちづくり誘導手法の適用を検討すると、図14に示すように、西側の南北方向及び南側の東西方向の狭隘道路については、幅員を4mまで拡幅し街並み誘導型地区計画を適用することで接道不良の改善と居住性向上の両立が可能となる。真ん中の東西方向の狭隘道路については、道路拡幅を行わず三項道路指定することで接道義務が満足され、かつ、歴史的道路の保全が可能となる。なお、本地区においても、歴史的要素の保全の観点からは、すべての歴史的道路を拡幅せずに保全することが理想的であるが、道路ネットワーク改善と防災性向上の必要性や住民のニーズから、真ん中の東西方向の道路のみを三項道路として指定することとした。また、三項道路の指定基準として周辺に良好な道路ネットワークが必要であることから、南側道路の拡幅による道路ネットワークの確保は必要である。ここで、真ん中の東西方向の道路の保全を選択した理由は、沿道に歴史的な石積みが残存することから、より保全の必要性が高いと判断したためである。

以上、本地区における手法適用の前後においては、道路拡幅を行うにあたり建替えが必要となる敷地は無く、すみ切りによる改築のみである。やはり地区へのインパクトの度合いが少ない。適用前後で比較すると(表8)、拡幅により敷地面積が減少したのは28区画のうち14区画(50%)であり、平均で118㎡から114㎡(97%)とわずかな減少に留まる。しかし、まちづくり誘導手法の適用により事例地区1と同様に、既存不適格建築物の減少に寄与したり建替え等により延床面積の増加などが可能となったりする。事例地区2においても、複数のまちづくり誘導手法を適用することにより、すべての歴史的建築物の保全が可能となり、かつ、必要最小限ではあるが、道路の整備が可能になり、居住環境の改善を図ることが可能になる。

以上のように複数のまちづくり誘導手法を適用することにより、拡幅を伴う道路沿いの敷地において敷地面積のわずかな減少がみられるが、歴史的建築物の保全が図られ、地区へのインパクトが小さく居住環境の改善ができることになる。さらに良好な道路空間を生み出すためには、三項道路指定の条件としていずれも図中に示したようなすみ切りを将来的に整備することが望ましい。

## 6. おわりに

本論文では、歴史的資源の保全を考慮した居住環境整備計画を検討するため、金沢市の中心市街地を事例として調査研究を行った。

金沢市の中心市街地においては、旧町家地区において居住環境上の問題が大きいため、そうした木造密集市街地の内、特別消防対策区域に指定されている6つの区域を取り上げ、調査を行った。そこで明らかとなった密集市街地の実態と課題は以下の通りである。まず、若年層が少なく高齢者が多くまた世帯規模も比較的小さい。また建築物や道路などについては、老朽木造建築の密集、狭小敷地の連担、狭隘道路の存在などによる居住環境上や防災上の諸課題があげられる。また、住宅や住環境に対する居住世帯満足度評価では、全体としてあまり高くなく、とくに防災性や地区のにぎわいなどについての評価がかなり低くなっている。ただし、地区の立地条件による交通の利便性や狭隘道路により結果的に良好な歩行環境があることについての評価が高くなっている。

まちづくり誘導手法に対する住民の評価は、連担建築物設計制度の適用やローカルルール策定による対応についての受容度が高く、道路拡幅による敷地面積の減少が見込まれる街並み誘導型地区計画や、緊急車両の通行の困難性などが解消され難い三項道路についてはあまり賛同が得られないことが明らかとなった。しかし一方で、三項道路には町並み保全に効果的であることなど、いずれの手法についても適用に向けて、さらに精査が必要である。

次に、事例地区を対象に歴史的資源の保全を考慮したまちづくり誘導手法の適用の検討を行った。その結果、複数のまちづくり誘導手法の適用により、歴史的資源の保全を考慮し、それらの減少や改廃を最小限としながら、一定程度の道路の拡幅と交通ネットワークの形成が可能になり、また、未接道敷地の解消が図れることを示した。さらに、それにより、交通の利便性が高まり、緊急車両の通行や避難路の確保など最小限ではあるが、防災性の向上が図れることも示した。

なお、今回の事例研究では、伝統的建造物群保存地区の指定対象地区であるため、歴史的要素の保全をかなり重視している。そのため、すべての敷地において居住環境や交通環境の改善ができたわけではない。また、まちづくり誘導手法の5手法のうち三項道路は、最も歴史的要素の保全に効果があると考えられるが、一方、住民の受容度が低いことから、その適用には必要最小限として検討する必要がある。

以上、まちづくり誘導手法は、歴史的な密集市街地の課題を解決するため、歴史的な資源の保全を考慮しつつ適用することが可能であることを明らかとした。ただし、実際の適用に際しては、自治体が主体となり、住民も参加しながら、より詳細な検討が必要であると思われる。また、各手法の適用に際して、適用条件をより具体的に決定していく必要がある。これらについては、今後の研究課題としたい。

## 注

注1) 文2)では藩末期における金沢城下の街路構造を明らかにしている。また、文3)、4)では、明治期以降の計画的街路整備の変遷を明らかにしている。

注2) 文1)では旧金沢城下域における藩末期からの宅地の規模と間口の変遷を明らかにしている。それによると、可家地区においては、宅地規模で100㎡未満、間口も6m未満ものが大部分を占めている。また、それらは藩末期からほとんど変化していないことが明らかにされている。

注3) 「特別消防対策区域」は、金沢市が建築物、道路などの指標をもとに選定したものであり、市内に30地区あり、旧城下町域である中心部に25地区が指定されている。

注4) 「卯辰山麓地区」22.1haは市より伝統的建造物群保存地区として2011

年4月に指定され、同年11月に国の重要伝統的建造物群保存地区の指定を受けた。

注5) 寺町台地区の伝統的建造物群保存地区指定のための調査研究の成果は文12)としてとりまとめられている。

注6) 文11)において、通常の建築更新では居住環境の改善が困難な地区を対象として、一定のまちづくりルールのもとに緩和型のまちづくり誘導手法が整理されて提案等されている。手法としては、街並み誘導型地区計画、建ぺい率特例許可、三項道路指定、連担建築物設計制度、43条ただし書き許可があげられている。

注7) 「金沢市統計書平成22年版」の住民基本台帳にもとづく2010年1月1日現在の値である。

注8) 後述のように、43条ただし書き許可は、道路整備以外の内容については改善の見込みが少なく、もっぱら建替えを許容するための手法として位置づけられるため、ここでは取り上げていない。

#### 参考文献

- 1) 玉置伸悟、近藤達男：歴史的既成市街地内居住地における宅地開口の収束性について—金沢市におけるケーススタディー、日本建築学会論文報告集、No. 302、pp. 107-119、1981. 4
- 2) 竹田恵子、川上光彦：藩末期における金沢城下の街路構造、土木史研究、No. 13、pp. 81-91、1993
- 3) 土屋敦夫：明治期の金沢の街路計画（駅前放射状道路と師団連絡道路）、都市計画論文集、No. 33、pp. 397-402、1998

- 4) 川上光彦：金沢の近代都市計画史、金沢市史 建築・建設編 17、pp. 362-374、1998
- 5) 川上光彦：金沢市における歴史的町並み保存の特徴と課題、市史かなざわ 第5号、pp. 73-81、1999
- 6) 野澤千裕、小泉秀樹、大方潤一郎：建ぺい率緩和を併用した街並み誘導型地区計画の適用効果と課題—神戸市野田北部地区を対象に—、都市計画論文集、No. 36、pp. 511-516、2001
- 7) 小浪晋、岩田賢治、赤崎弘平：京都市における連担建築物設計制度の初動的運用実態—密集市街地における建築物の集団的取り扱いに関する研究—、都市計画論文集、pp. 385-390、2002
- 8) 小林由佳、高見沢邦郎、齋庭伸：密集市街地における建替え動向と強調建替え概念の検討—墨田区京島地区での考察を中心に—、都市計画論文集、No. 38-1、pp. 13-24、2003
- 9) 金胃錫、高見沢実：密集市街地のための連担建築物設計制度の運用に関する研究—京都市、神戸市、荒川区の地域別特性を中心にして—、都市計画論文集、No. 40-1、pp. 91-96、2005
- 10) 川崎興太：路地保全を前提とした木造密集市街地における居住環境整備方策に関する研究—東京都月島地区における3項道路型地区計画の初動的な実績と効果—、都市計画論文集、No. 41-3、pp. 1013-1018、2006
- 11) 国土交通省：密集市街地整備のための集団規定の運用ガイドブック—まちづくり誘導手法を用いた建替え促進のために—、国土技術政策総合研究所資料 No. 368、2007
- 12) 金沢市：金沢市寺町台地区伝統的建造物群保存対策調査報告書、2011

(2011年4月7日原稿受理、2011年12月5日採用決定)