

倉敷市中心市街地歴史的建築物残存調査

報告概要

1. 調査目的

本調査は、倉敷市中心市街地における歴史的建築物の残存状況を明らかにすることを目的とする。NPO 法人倉敷町家トラストと市民有志が協力し、調査結果を市民・行政・事業者と共有することで、重伝建地区およびその周辺地域の町並み景観整備と制度構築の基礎資料とする。

2. 調査対象と方法

・対象建築物

対象は江戸期から昭和30 年頃までに建築された伝統的建築物で、主に町家を含む。町家とは商業や手工業の営まれた職住一体型住宅であり、武家屋敷や伝統的な意匠を持つ専用住宅も含む。

・調査期間

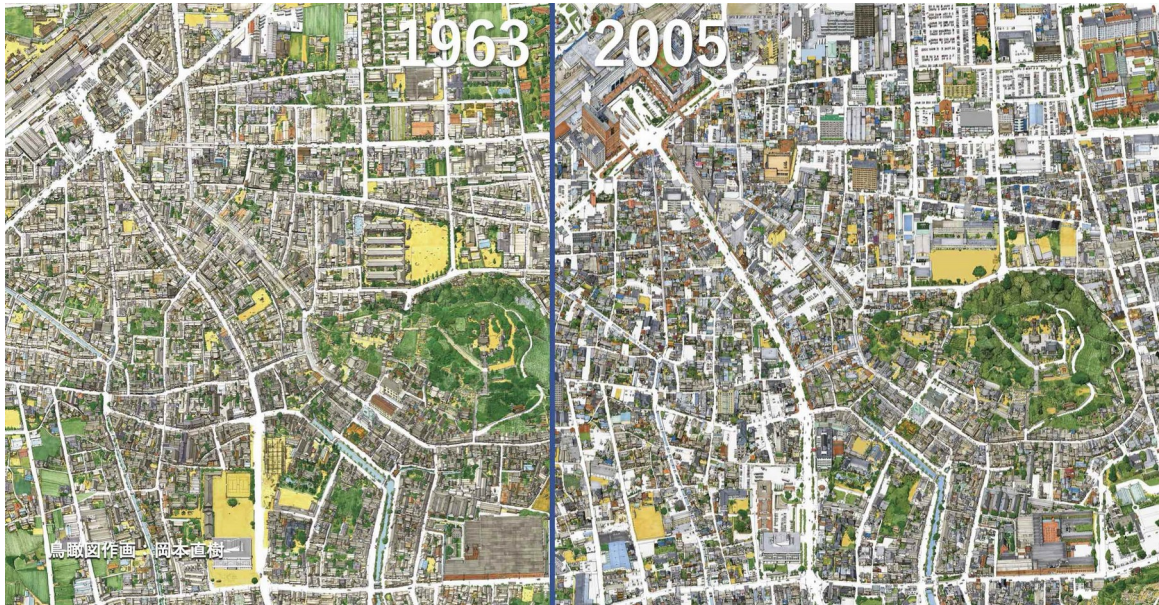
2025 年1 月～2 月末

・調査体制

中村泰典・成清仁士（町家トラスト）、澤江亜玖里・小野元寛（地域おこし協力隊）、市民有志（高校生、大学生含む）

・調査内容

過去の調査と照合しながら、新たな残存建築物の確認・削除・更新を行い、マッピングに反映。新築町家で景観に調和する事例も記録した。



（岡本直樹作の鳥瞰図 1963 年と 2005 年）

図 1（1963 年の鳥瞰図では一部ビルや在来工法の住宅が立ち始めるが、中心市街地はほぼ、戦前の木造住宅が連担している）

3. 倉敷中心市街地の保存状況

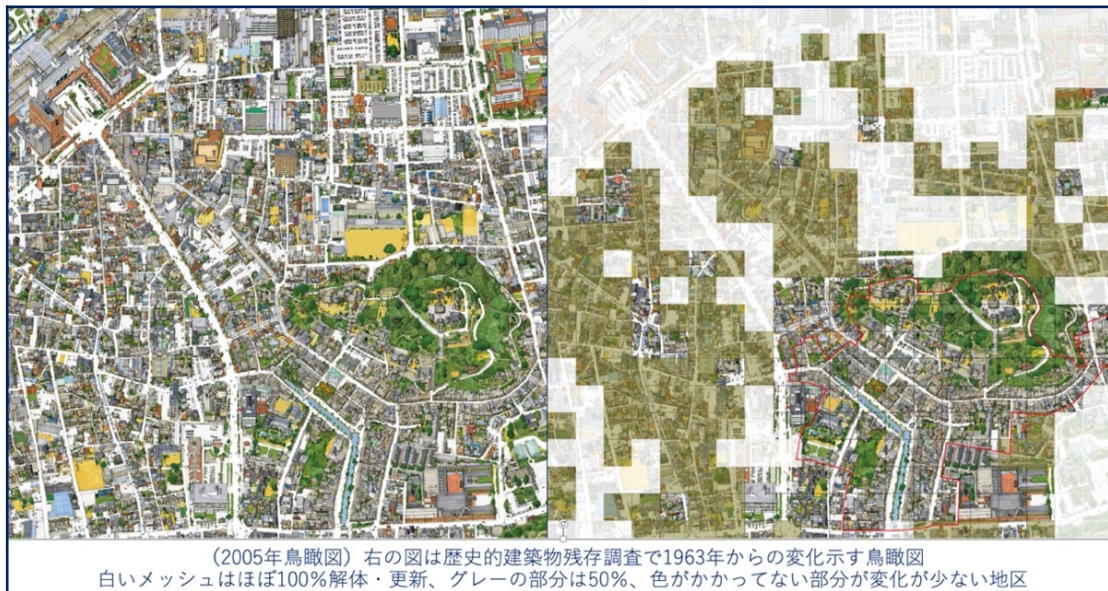
・概要

戦災を免れた倉敷は、戦後早期に倉敷都市美協会が設立され、市民と行政が連携し町並み保存に取り組んできた。1968 年には全国初の倉敷市伝統美観保存条例が制定され、今日の重伝建地区の形成につながった。

・現状

重伝建地区では保存が進み、電線類地中化、道路美装化などで保存地区は整備されている。一方、周辺地区では都市計画や景観整備のビジョンが曖昧で、調和を欠いた開発が進行。景観の連続性が損なわれつつあり、地域住民と行政の協働による共通認識の形成が課題となっている。

・なぜモザイク模様の景観になっているのか？多くの市民は疑問を抱えている。



4. 調査結果の概要

過去の調査（2018 年）と比較し、2023 年までに76 件、2023 年～2025 年の2年間でさらに76 件の歴史的建物が解体もしくは非伝統的建築物に更新されていた。年間20 件以上の喪失が続けば、全国での先駆的な保存条例制定の100 年後の2068 年には重伝建地区以外の歴史的建築物はほぼ消失する可能性が高い。特に阿知・東町などでは大型町家の解体が続いている。

町家の再生も見られるが点在しており、面的な保存にはつながっていない。保存ルールや支援制度の不在が、建替えの加速要因となっている。

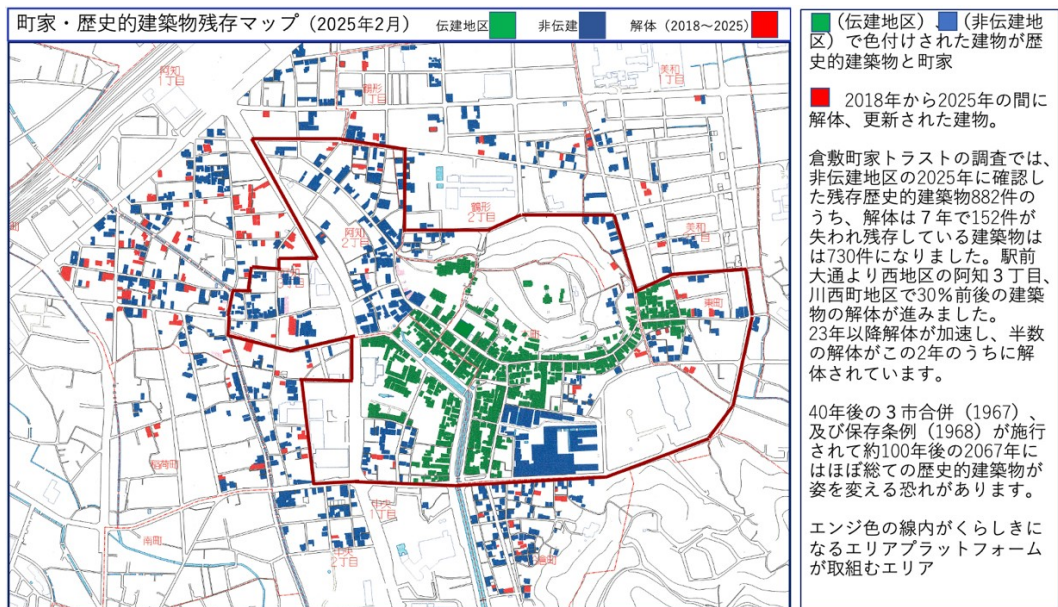


図3 (1963年の鳥瞰図で残存マップを作ると中心市街地はほとんど青色で色付けられるが、2025年では緑、青。

赤以外の空白部分はそれ以前に建て替わっている

中心市街地の伝統的建築物。重伝建地区 2018 年の残存数と周辺地区の変化

中心市街地歴史的建築物残存調査		2018残存	2018~2023	2023~2025	2018~2025	2025	
	重伝建地区	再調査・調整	解体	解体	解体	2025・1月残存	
阿知2丁目	60	143	0	10	10	133	7.0%
阿知3丁目		132	31	5	36	96	27.3%
稲荷町		44	5	3	8	36	18.2%
川西町		118	17	21	38	80	32.2%
船倉町		127	9	6	15	112	11.8%
中央1丁目	90	34	0	4	4	30	11.8%
中央2丁目		103	3	6	9	94	8.7%
鶴形1丁目		46	3	7	10	36	21.7%
鶴形2丁目		38	0	0	0	38	0.0%
東町	27	35	3	9	12	23	34.3%
美和1丁目		22	1	2	3	19	13.6%
美和2丁目		21	0	3	3	18	14.3%
本町	266	19	4	0	4	15	21.1%
計	443	882	76	76	152	730	17.2%

中心市街地には重伝建地区に 4 4 3 件、地区外に 8 8 2 件の歴史的建築物があったが地区外の物件が 7 年のうちに 1 5 2 件が失われ 7 3 0 件に減っている。

5. 今後の展望と提言

HUL（歴史的都市環境）への対応

ユネスコのHUL 勧告（2011）は、都市全体の歴史的環境を文化遺産として捉える概念でありアプローチでもある。町家単体ではなく周辺環境や生活文化を含めた全体像の保存を提唱している。倉敷でも、こうした包括的視点の制度化が求められている。

＊具体的提言

以下の制度的整備が必要である：

- ・重伝建地区以外のまちづくり協定の導入
- ・景観重点地区の指定
- ・伝統様式の明確化と支援措置
- ・建築基準法の適用除外制度の創設
- ・空家・古材バンクの整備
- ・地元工法を継承する設計・施工業者認定制度の創設

こうした取り組みにより、地域の界限性や文化を活かす仕組みづくりが可能となる。

6. 地域プラットフォームによる取組

2023 年6 月、「くらしきになるエリアプラットフォーム」が設立され、住民、事業者、教育機関、行政などが参加。未来ビジョン「歴史的都市環境を継承し、倉敷市の顔となるまち」を掲げ、制度と仕組みの再構築に挑戦している。

これから

歴史的都市景観は単なる過去の保存ではなく、将来の都市像を描く出発点である。地域資産を活かしながら、持続可能で創造的なまちづくりの軸とするためには、新たな

制度の導入と共通価値の醸成が不可欠である。倉敷は今、新たな挑戦の時を迎えている。

問い合わせ：

NPO 法人倉敷町家トラスト

代表理事：中村泰典

080-5232-6462 green@mx1.kct.ne.jp