

倉敷市中心市街地における  
伝統的建築物の  
残存状況調査報告書

倉敷市地域おこし協力隊（まちづくり部）  
吉田宗人

<b>1 はじめに</b>	<b>2</b>
1-1 倉敷の町並みの成立	2
1-2 伝統的建築物の保存・再生の意義	2
1-3 町家トラストによる中心市街地の伝統的建築物 に関する調査の経緯	3
<b>2 調査概要</b>	<b>4</b>
2-1 調査目的	4
2-2 調査方法と日程	4
2-3 調査対象とする伝統的建築物	4
2-4 調査項目	7
2-5 本調査における空き家の判断方法	7
<b>3 倉敷市中心市街地の位置づけ</b>	<b>10</b>
3-1 倉敷市総合計画における中心市街地の位置づけ	10
3-2 倉敷市中心市街地活性化基本計画	10
3-3 用途地域	10
<b>4 2018年度調査結果</b>	<b>11</b>
4-1 調査結果の集計	11
4-1-1 調査対象物件数	11
4-1-2 空き家	12
4-1-3 階数	13
4-1-4 屋根形状	14
4-1-5 1階外壁の構造と仕上げ	16
4-1-6 2階外壁の構造	18
4-1-7 建築様式	20
4-1-8 各部の破損状況	21
4-1-9 建物用途	22
4-1-10 接道条件	23
4-2 各地区の建築環境的特徴	24
<b>5 調査を終えて</b>	<b>34</b>
巻末寄稿 NPO 法人倉敷町家トラスト 「倉敷中心市街地の歴史的町並みの保存・整備に関する課題」	35

## はじめに

本稿は、倉敷市地域おこし協力隊(まちづくり部)吉田宗人が2018年度に実施した倉敷中心部の町家調査報告書である。

調査は2018年6月16日、17日、23日、24日の4日間で実施し、倉敷中心部のまち歩きを兼ねて市民公募としたところ、合計61名の方にご参加頂いた。最初に町家トラスト事務所に調査概要を説明し、担当町内会毎に班で分かれてまち歩きをしながら調査範囲内の歴史的建築物の外観の特徴を記録した。4日間の調査とその後の補完調査により、合計で774件の建築物の特徴を記録することができた。これらの建築物の外観の特徴をまとめた地図を作成し、町内会別に町並みの現状を整理することで、2018年時点での倉敷中心部の歴史的建築物の現状を市民で共有することを、本稿の目的とする。

また、調査結果を踏まえて歴史的町並みの保存・整備に関わる課題をNPO法人倉敷町家トラストよりご寄稿頂き、これを本稿巻末に収録した。

### 1-1 倉敷の町並みの成立

旧倉敷地区(註1)は、遠浅の海に浮かぶ島々の周囲を干潟化する中で、新田開発のための干拓と物資の集積・舟運のための河川整備が行われるなかで次第に集落が形成された。江戸中期には幕府の直轄地となり、物資の集積・流通地として商業的に発展した。

地域で財を成した資産家は大型の町家と蔵を建て、倉敷川畔を中心として鶴形山南西部に沿って家並みが形成され、後に往還道路にそって町並みが形成される。明治期に入ると地域経済は一時低迷するが、倉敷紡績の設立とその関連施設の建設、山陽鉄道倉敷駅の設置とともに、町は拡大する。大正・昭和期には周辺部にも市街化の波が及び、中央病院をはじめ行政施設、教育施設、道路の建設といった都市基盤整備が進められた。

戦後、倉敷市は全国に先駆けて様々な景観保全制度を策定し、町並み保存・景観整備を進めてきた。その結果として、美観地区は県内最大の観光地として1988年には年間500万人を超え、現在も300万人以上の観光客を迎えている。しかし、近年は美観地区の周辺地域において、伝統的建築物の解体や更新が進み、高層建築物や駐車場が増加し、都市景観が無秩序に変化しつつある。

各調査で確認された歴史的建築物の残存数(表1-1)をみると、2012年度調査では2004年に確認された歴史的建築物

が84件消失しており(306件→222件)、特に阿知2丁目・3丁目、鶴形1丁目では10件以上が消失している。その後2014年調査では193件まで減少しており、2004年からの10年間で100件以上の伝統的建築物が失われた。

なお、2014年調査では高度経済成長期に入る昭和30年中頃までに建てられた建築物まで調査範囲を拡大した結果、さらに多くの伝統的建築物が確認された。今後、これらの物件をどのように維持・改修していくかが課題となると考えられる。

### 1-2 伝統的建築物の保存・再生の意義

伝統的建築物は文化財的価値だけではなく、現代における都市住宅・店舗のひとつの形としても捉えることができる。NPO法人京町家再生研究会の実践組織として1999年に発足した京町家作事組は、著書(註2)の中で住宅をなぜ残すべきなのかというテーマについて以下のように述べている。

住宅が耐久消費財と呼ばれて久しいが、今や住宅は建てられてから壊されるまでの期間が、平均で25年ほどという。それは住宅ローンの期間に相当する。(中略)このような住まいが社会的ストックとはいえず、住宅の高耐久化、長寿命化が叫ばれている。

(中略)人力や天候に左右される現場作業は高コストで、かつ前近代的な生産システムとされ、プレファブ化が進められた結果、メーカー住宅では一定の成果が上がっている。ところが、需要見通しの困難性や販売コストなどによって必ずしもコストダウンには繋がっていないし、かつ、あくまで生産段階のプレファブ化であって、再利用のプレファブ化にはなっていない。

(中略)住宅供給の産業化は地域の職人を再編成する形で進められたが、経済効率の追求による構法の変化は熟練工を必要としなくなり、多くの熟練した大工や職人を廃業に追い込んだ。(中略)そのようななかで起きた阪神・淡路大震災(兵庫県南部地震)は建物の倒壊で多くの人命を奪い、建物の耐震性向上が緊急課題になった。熟練した木工技術を前提にできない状況化(原文ママ)での(理由はそれだけでないが)基準強化は補強金物に頼ることになっている。しかし、収縮する木材と金物の相性や金物の寿命あるいは点検もメンテナンスもできない状態での金物使用の是非、かつ木造軸組構法において剛性を高めることの良否は不問のままである。

以上は現代が抱える建築生産、それも主に木造住宅生産における問題とその対策について考察したものであり、それらの問題から抽出されるゼロエミッション(ゴミ)、リサイクル、省エネ・低環境負荷、などのテーマは、人類を破滅から回避させるために不可欠な緊急課題とされるテーマと重なる。そして、問題解決の目標である、良質な住宅ストック、建物の長寿命化、プレファブ化、省エネ・低環境負荷化、災害に対する安全性の確保、伝統工法の継承システム、メンテナンスフリーなどは「京町家の特性」で述べたように、京町家ではあたりまえのことだったのである。

このように生産段階のプレファブ化によってできた現代住宅は社会的ストックとはいえず、再利用システムも未だ確立されていないため省エネや低環境負荷の観点から問題を指摘している。そして、伝統的な京町家がこのような現代住宅が抱える問題に対する回答の一つであるとしている。

また、伝統的建築物の保存・再生の意義や課題について、2019年1月26日に開催された倉敷市伝統美観保存条例制定50周年記念シンポジウムにおいて、全国町並み保存連盟理事長福川裕一氏から町家・町並みの保全・再生に対して以下のよう示された。

伝統的な町家が並ぶことで生まれる町並みが、現代の都市計画においても合理的なシステムであるため、町並みを保存する意義がある。町家が並ぶことで得られる効果として、①道が囲まれ、賑わいが生まれ、プロムナードとなる、②中庭が連続し、密集したまちなかでも良好な住環境が実現する、③公私(コミュニティとプライベート)の適切な関係が実現する、④正面の様々な装置が建築内外の関係を調整し、中間領域をかたちづくる。以上の4点が挙げられた。

このように、伝統的建築物を点ではなく線或いは面的に保存・再生することは、個々の建築物の価値を維持するだけでなく、良好な住環境・コミュニティの形成に寄与し、近隣ひいては地域に対してもメリットがあることが示唆された。

倉敷市は、全国に先立ち50年以上にわたって美観地区の町家・町並み景観の保全に取り組み、歴史的な町並み景観を維持・整備してきた。しかし、その周辺地域に残る歴史的建築物は社会的ストックとして・文化財としての価値評価なく除却されつつある。そこで、本調査を通じて美観地区の周辺地域における伝統的建築物の残存状況を明らかにし、今後の中心市街地の社会的ストック及び文化財の保存・利活用施策立案に向けた基礎資料とする。

### 1-3 町家トラストによる中心市街地の伝統的建築物に関する調査の経緯

#### ■第1回調査 (2004年調査)

ヒアリング及び史料調査に基づき町家の残存数を把握している。明治以前に建てられるものについては全て江戸期として計上している。

#### ■第2回調査 (2006年調査)

美観地区及び周辺地域を対象として、空き家の状況把握を目的

として実施されている。2006年からトラスト会員有志により悉皆調査を実施。外観の特徴、用途、敷地環境、建築年代について調査している。ただし、建築年代は建物所有者に聞き取りができた場合のみ記入することとしており、大半の物件は建築年代不明となっている。

調査対象範囲:阿知3丁目、阿知2丁目、川西町及び鶴形2丁目、美和2丁目、中央1丁目、東町の一部

#### ■第3回調査 (2010年調査)

ハウジングアンドコミュニティ財団の助成事業として実施された。建物の防火性能を把握するため、道路側と隣地側の外壁材料、1・2階の軒裏の仕上げ、隣家に面して開口部があるか、敷地環境として前面道路が幅員4m以上あるか、2方向避難が可能かどうかの項目が前回調査から追加されている。

調査対象地区:東町、本町(美観地区内とその周辺地域のみが対象)

2006年調査を基礎調査として、2012年、2013年には調査対象物件が残存しているかを把握する目的で町家トラスト会員による調査が行われた。ただし、これら2回分の調査では物件の状態は詳細に記録せず、あくまで残存数のみを記録している。

#### ■第4回調査 (2014年調査)

中心市街地内の自治会について、調査票を用いて伝統的建築物の現況を調査している。2014年調査では、従来調査では対象外であった戦後に建てられたと推察できる物件についても調査対象に含め、建築士の判断で戦後在来住宅として記録している。

調査対象範囲:本町、阿知2丁目、阿知3丁目、鶴形1丁目、鶴形2丁目、美和1丁目、美和2丁目、東町、川西町、稲荷町

#### ■第5回調査 (2018年調査)

本稿がこの調査の結果報告書にあたる。2014年調査で調査対象とした物件の現況確認と併せて、中心市街地内の伝統的建築物を見出すことを目的として実施した。調査範囲及び調査票は2014年と概ね一致している。

註1 中心市街地活性化計画区域のうち、倉敷駅を含めた山陽本線以南の地域

註2 京町家作事組編著：町家再生の技と知恵 京町家のしくみと改修のてびき，学芸出版社，2002

調査年度	東町	美和1丁目	美和2丁目	鶴形1丁目	鶴形2丁目	昭和2丁目	幸町	阿知2丁目	阿知3丁目	中央2丁目	川西町	稲荷町	その他	計
2004	14	11	11	37	19	2	2	54	66	25	47	17	1	306
2012	7	8	9	27	15	1	2	38	47	18	38	12	1	222
2014	6	8	8	23	13	1	2	35	41	17	31	8	0	193
(2014追加)	5	9	12	10	8	6	-	39	57	13	58	15	-	232

表 1-1 美観地区を除く中心市街地における伝統的建造物数の変化(倉敷町家トラスト2014年度調査報告書に基づき作成)

## 調査概要

### 2-1 調査目的

倉敷市中心市街地の歴史的建築物の残存状況について、市民有志を交えて悉皆調査を実施し、過去調査の結果との比較分析から町並みの現状を明らかにする。また、調査結果を市・企業・市民と共有し、美観地区と周辺地域を含めた町並み景観を一体的に整備するための制度や仕組みづくりの基礎資料とする。

### 2-2 調査方法と日程

#### ■調査方法

地図担当・撮影担当・記録担当の3、4人程度のグループを組み倉敷市中心市街地を歩き、2014年度調査対象物件を中心として伝統的建造物の現状を1件ずつ記録していく(悉皆調査)。調査票は前回調査と同様のものを使用し、建て替えや取り壊しだけでなく、建具や外構も含めた外観の変化も記録する。

調査範囲はJR倉敷駅以南の中心市街地活性化基本計画区域とその周辺の地域とする(表2-1、図2-1)。

#### ■調査日程

2018年

5月26日 :倉敷町家トラスト総会にて概要説明

5月下旬まで :水島工業高校との日程調整

6月16・17・23・24の4日間 :市民共同調査

12月 :補完調査

2019年 :データ整理、報告書作成

2020年

3月6日 :調査報告会

### 2-3 調査対象とする伝統的建築物

#### ■町家・古民家

町家とは、一般に町なかにある家、商家などを指す。主に都市の中心部や宿場町等で、高い密度で人々が住み、商業や手工業などの産業活動が営まれた地域に多く立地する。用途は主に商業(物販、飲食、宿泊等)や手工業が営まれた職住併用住宅が中心だが、専用住宅である仕舞屋(しもたや)も含まれる。また、町家等には、まちなかに立地する武家屋敷、その跡地に立地した伝統的な様式の専用住宅等も含む。

一般的には、建築年代は江戸期から概ね終戦前までに建築されたものを伝統的な町家として捉えている(表2-2)。戦時中とその前後に建築活動が停滞したこと、戦後に近代的な工法が普及したことによって、戦後の建築ストックとは異なる価値とみなされるが、今回の調査においては、昭和30年頃までに建てられたと思われるものも調査対象とする。

地区名	2006年	2010年	2014年	2018年
東町	○	○	○	○
美和1丁目	—	—	○	○
美和2丁目	○	—	○	○
鶴形1丁目	—	—	○	○
鶴形2丁目	○	—	○	○
阿知2丁目	○	—	○	○
阿知3丁目	○	—	○	○
川西町	○	—	○	○
稻荷町	—	—	○	○
中央	○	—	○	○
本町	○	○	○	○
船倉町	—	—	○	○

表2-1 各調査における調査範囲

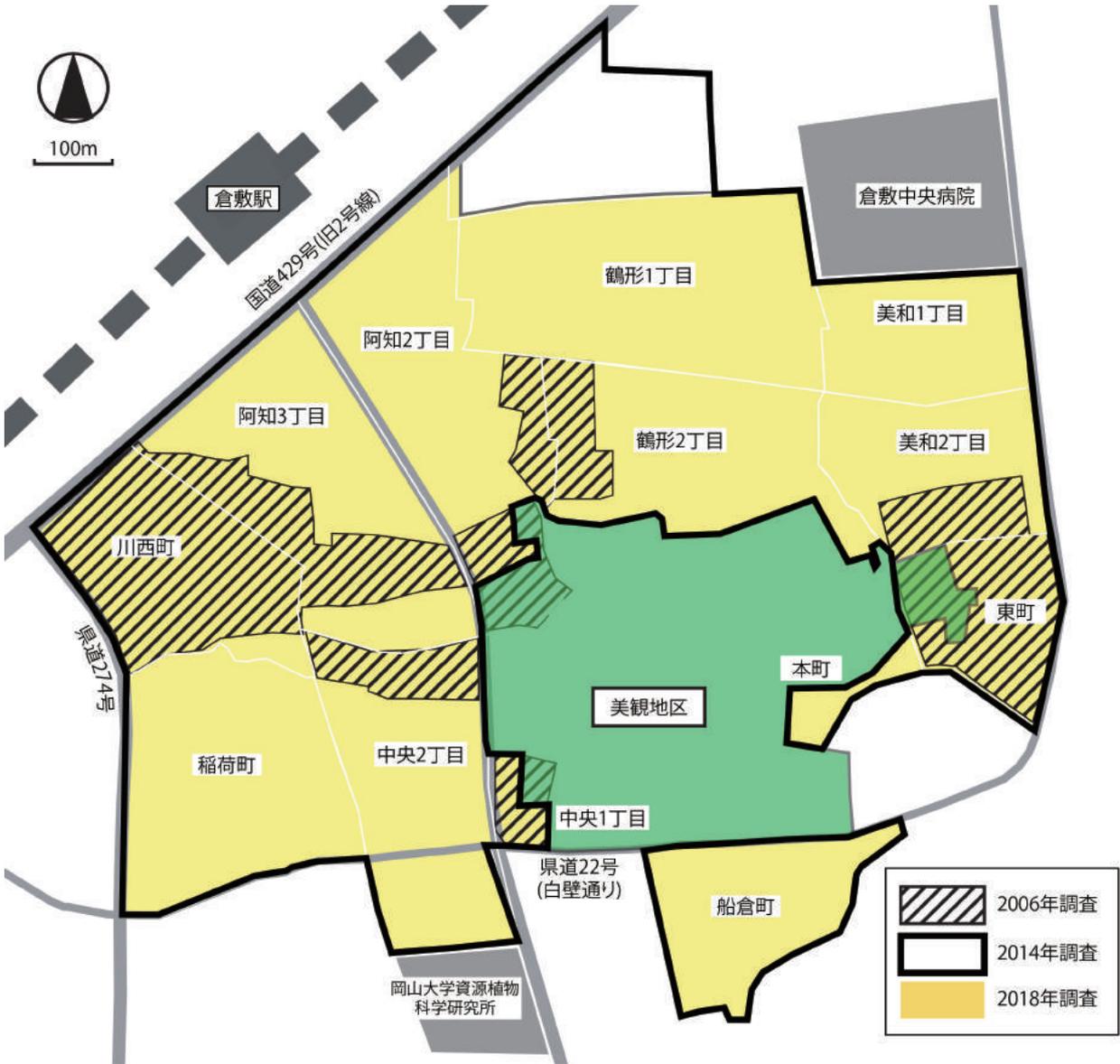


図2-1 各年度の調査範囲

部材・部	在来軸組工法	伝統軸組工法
基礎	布基礎で不動沈下を防ぐ	独立基礎、沈下、腐朽は柱ごとに修理
土台	必ず入れる	足元は繋がらない
床組	架構と一体化、火打、床板で剛性を高める	架構とは切り離す
柱	軸力しか期待しない	曲げ応力を期待、側柱は軸力のみ
胴差	必ず入れる、成は小さい(剪断力)	開口の部分に入れる、成は大きい(曲げ応力)
床梁	大梁に架けスパンは小さい(応力集中)	柱間に渡しスパンは大きい(応力分散)
2階床組	火打、床板で剛性を高める	変形を許容
軒桁	小屋梁、火打と水平構面を形成	モヤと同じ扱い
小屋梁	妻に陸梁をいれず側柱が屋根荷重を伝達	妻梁を入れて屋根荷重を受ける
耐力壁	水平力に対抗	耐力壁はない(架構の補助)
継手・仕口	頻繁に設ける、簡略化し金物で補強	集約する、精巧に一体化

表2-2 在来軸組工法と伝統軸組工法(京町家)の構造特性比較表(註3)

本調査は道路から見える範囲での外観調査であり、表2-2に示す伝統軸組工法の内部構造の特徴を判断することはできないため、表2-3に示す条件に基づいて調査対象を抽出した。

町家形式とは、建築物の様式をそのまま維持しているものをさし、道路に面して建てられていることや基礎・屋根・外壁等の特徴から判断する。町家改修形式とは、町家形式の建築物の一部を改修して現代風になっているものや、増築をしているものを指す。例えば、土間部分をガレージに改修しているものや、下屋にバルコニーを増設しているもの、外壁の一部をモルタルやタイルで仕上げているものなどが挙げられる。その他、筋交いが見られるものなど一見して在来工法とみられるものは戦後在来住宅として区別した。

表2-3にある倉敷の「細部の歴史的特徴」については、主に美観地区を対象としてとりまとめられた昭和49年の報告書(註4)及び昭和58年の報告書(註5)には詳細な記述がみられる。倉敷の歴史的な町並みは、大橋家界隈をはじめ美観地区周辺地域にも各所に残存しており、上述の報告書で解説されている特徴を手掛かりとして調査を進めた。

表2-4に、上述の報告書に記載されている町家の特徴の一部を整理した。

種別	特徴
町家形式	○伝統的町家の特徴を維持しているもの ・細部の歴史的特徴(後述)をもつ ・道に面して建てられている ・伝統工法で建てられている ・基礎が独立基礎、切石基礎のもの ・専用住宅、兼用住宅を問わない ・塀付き屋敷や長屋もこの分類に含む
町家改修形式	○町家形式の一部を改修しているもの ・町家を増改築している (土間をガレージにする、バルコニーを付ける等)
洋風	○洋風建築で築50年以上が経過していると思われるもの
戦後在来住宅	○在来工法で建てられた木造建築

表2-3 調査対象の概要

名称	概要
塗屋造	隣家に接する両側面及び正面二階部分の外壁全体を土塗り漆喰仕上げとして木部を覆い耐火的としたもの
土蔵造	建物の全体を土塗り漆喰仕上げとして木部を覆い耐火的としたもので、窓や出入口も防火的とされる
真壁造	壁の厚みが柱の太さよりも薄く、外から柱が見える構造
厨子二階	二階のせいの低い町家形式で、二階は稀に従業員の部屋として使ったこともあるが、通常は物置で天井を設けない
庇付き切妻屋根(擬似入母屋屋根)	切妻屋根の側面の壁に庇をつけて入母屋屋根のようにみせているもの。入母屋屋根と異なり、三角形の側面と一階の壁面とが同一のつらなしている
なまこ目地瓦張(なまこ壁)	外壁仕上げの一種で、正方形の瓦を張り付け目地を埋める漆喰を盛り上げているもの
倉敷窓	竪子(たてこ)付きの角柄(つのがら)(註6)窓で主として2階正面に使われる。江戸・明治時代に多く使われていたが、大正以後に急速に使われなくなったとみられる。竪子の数は、江戸時代は3本を基本としていたが、明治以降に竪子の数が多くなったり開口部が大きくなったりする。井上家住宅には、この倉敷窓を覆う蝶番付きの塗籠戸もみられる。
倉敷格子	主屋一階正面の柱間の敷居から内法の間にはめ込まれている格子で、上下に通る親竪子の間に、上端が切り詰めてある細くて短い子を2~3本程をいれているもの
連子格子	倉敷格子の後、明治以後に現れたと考えられるもので、細い角材を竪に並べ、その竪子間の空きを竪子の見付き寸法の1~3倍ほどとった格子
虫籠窓	木の枠のある窓の中に太い竪格子をいれ塗りごめたもので、二階正面に設けられる
奉行窓	土蔵造の蔵に用いられ、長方形の開口部に太い塗りごめの竪子をいれたもの
聖窓	塀にあけられている格子入りの小さな出窓

表2-4 倉敷の町家・古民家の歴史的特徴

## 2-4 調査項目

本調査は、NPO法人倉敷町家トラストによる2014年度調査で使用された調査票を一部改変したものを使用した(図2-2)。それぞれの項目の調査理由及び方法を以下に示す(表2-4)。一部項目については調査対象外とした。

### ■接道条件について

古い市街地には、建築基準法の道路に全く接していない(例えば幅員1.8メートル未満の道路にしか接していない)敷地や、周囲を宅地に囲まれ、実際に道路に出入りできる部分の幅が2メートルに満たない敷地が存在している。法律上は、原則としてこうした敷地では再建築できず、例外規定による許可も現実の危険性が予想される場合には受けられないことも考えられる。道路から奥まった建物が建て替えも売却もできなくなっているケースが実際に見られる。

これらを踏まえ、本調査では歴史的建築物の今後を考えるための資料とすべく、接道条件についても記録した。

調査項目	調査理由	調査方法
所在地	物件の位置確認、分布図作成	住宅地図から確認
居住者氏名	物件の位置確認、分布図作成	表札等を目視
地図上氏名	物件の位置確認、分布図作成	住宅地図から確認
建物所有者氏名	未調査	
土地所有者氏名	未調査	
建物現況	物件の使用状況把握	目視(2-5に詳細)
接道状況	再建築のための課題整理	実測・認定路線網図
構造・階数・屋根形状・外壁形状・建築様式・各部仕上げ	物件の外観の特徴把握	目視
建築時期	未調査	
建物の用途	物件の使用状況・外観の特徴把握	目視
今後の予定	未調査	

表2-5 調査項目

	空家等	特定空家等
定義	建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地 ※国または地方公共団体が所有または管理する物件は除く	そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態 又は著しく衛生上有害となるおそれのある状態、適切な管理が行われていないことにより著しく景観を損なっている状態 その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空家等

表2-6 空家特措法における定義(註7)

## 2-5 本調査における空き家の判断方法

空き家等対策の推進に関する特別措置法(空家特措法)では、空家等及び特定空家等を以下のように定義している(表2-6)。この法律では、従来の空き家のうち周囲への悪影響が懸念され早急な対応が必要となるものを特定空家と定義している。

空き家に関連する調査として、5年ごとに住宅及び世帯の実態を把握し、その現状と推移を明らかにすることを目的として住宅・土地統計調査が実施されている。この調査では、「住宅」及び「空き家」を表2-7のように定義している。

ここでいう空き家とは、別荘等の二次的住宅や賃貸用・売却用の空き物件といった、使用目的が明らかなものと、その他の住宅に分類される取り壊しが決定しているもの、或いはこれらの判断が困難なものに分類されている。

平成30年度 旧市街地建物現状調査 調査票		調査日 H30 / /	担当者名
【記入の優先度】:赤(必須)>黒>青		区分(町名)	地図番号
所在地 (□住居表示 □地番) 倉敷市			
居住者 氏名	屋号・表札名	建物現況	①現住 ②空家 ③不明→状況記入
地図上 氏名 (表札と違った場合のみ記入)			状況:
建物所有 氏名	(①自己 ②借家 ③不明)	接道状況	①公道4m以上 ②公道4m未満 ③私道2m未満
土地所有 氏名	(①自己 ②借地 ③不明)		④旗竿状敷地 ⑤その他( )
1 構造 ※木造かそれ以外を中心に確認(わかる範囲で)			
①木造(□伝統工法 □在来工法) ②鉄骨造 ③RC造 ④混構造(□木+□鉄+□RCの組み合わせ) ⑤不明 ※間口 m ( ) 間 奥行き m ( ) 間			
2 階数 ※2階建て以下かそれ以上かを確認			
①厨子2階 ②2階建(□下屋型 □総2階) ③平屋建 ④3階建 ⑤4階建以上( )階			
3 屋根形状 ※主に切妻屋根かどうかを確認 ※複数ある場合は全ての種類を記入			
①切妻(□平入り □妻入り) ②庇付き切妻(疑似入母屋) ③入母屋 ④寄棟 ⑤陸屋根 ⑥その他( )			
4 外壁形状 ※主に土壁かどうかを確認			
1階 ①真壁 ②大壁 ③被せ工法(金属板やサイディング等で元の仕上を覆っているもの) ④土蔵造 ⑤塗屋造 ⑥その他( )			
2階 ①真壁 ②大壁 ③被せ工法(金属板やサイディング等で元の仕上を覆っているもの) ④土蔵造 ⑤塗屋造 ⑥その他( )			
5 建築様式 ※伝統的な町家の造りを残しているか確認			
①町家形式 ②町家改修形式 ③擬洋風 ④洋風 ⑤戦後在来住宅型(S30年代) ⑥現代建築(□ビル □プレハブ等) ⑦その他( )			
建物の特徴的要素 ①町家格子 ②虫籠窓 ③なまこ壁 ④袖壁 ⑤うだつ ⑥鏝絵 ⑦レリーフ ⑧看板建築 ※複数回答可 ⑨建具形状( ) ⑩その他形状( )			
6 各部仕上げ ※門扉はブロック等を記入する ※破損が目立つ部位は□にチェックを入れる			
□・屋根 ①本瓦 ②棧瓦 ③セメント瓦(□和型 □洋型) ④金属葺き ⑤その他( )			
□・下屋 ①本瓦 ②棧瓦 ③セメント瓦(□和型 □洋型) ④金属葺き ⑤下屋なし ⑥その他( )			
□・外壁 ①漆喰 ②土壁 ③モルタル ④木板(焼板含む) ⑤金属板 ⑥サイディング ⑦タイル ⑧コンクリート打放 ⑨その他( )			
□・外構 ①室外機( ) ②自販機( ) ③門扉( ) ④植栽			
7 建築時期 ※建物の総合的状況・判断から、もとの建築年代を想定する			
①江戸・明治初期 ②明治～大正 ③昭和(□戦前 □復興期20-39 □高度成長期40-59 □バブル期60-63) ④平成 ⑤不明 ・判断の根拠 ①現場の状況 ②ヒアリング ③文献 ④その他( )			
8 建物の用途 ※主に住宅か店舗か兼用かを判断			
①専用住宅(□戸建 □木造長屋) ②兼用住宅(業種: ) ③共同住宅(アパート・マンション等)			
④店舗(業種: ) ⑤事務所(業種: ) ⑥作業所 ⑦公共建築 ⑧宗教施設( )			
⑨駐車場(□建物内併設 台 □外部屋根付き 台 □露天 台) ⑩更地 ⑪不明 ⑫その他( )			
9 今後の予定 ①現状維持 ②改造(□屋根 □外壁 □下屋 □サッシ □格子 □看板 □テント □パラペット □その他) (用途変更、改造等) ③2階部分の一部増改築 ④建替 ⑤解体、更地 ⑥着手時期( 年 月頃 □未定 ) ※I;: ⑦その他( )			

現況写真(外観正面他)

写真番号 : \_\_\_\_\_

図2-2 調査票

<b>住宅</b> 一戸建の住宅やアパートのように完全に区画された建物の一部で、一つの世帯が独立して家庭生活を営むことができるように建築又は改造されたもの  ここでいう「一つの世帯が独立して家庭生活を営むことができる」とは、次の四つの設備要件を満たしていることをいう。 ①一つ以上の居室 ②専用の炊事用流し(台所) ③専用のトイレ ④専用の出入口	<b>居住世帯のない住宅</b> 住宅のうち普段人が居住していないもの	<b>空き家</b>	<b>二次的住宅</b>  <b>別荘</b> 週末や休暇時に避暑・避寒・保養などの目的で使用される住宅で、ふだんは人が住んでいない住宅  <b>その他</b> ふだん住んでいる住宅とは別に、残業で遅くなったときに寝泊まりするなど、たまに寝泊まりしている人がいる住宅
			<b>賃貸用の住宅</b> 新築・中古を問わず、賃貸のために空き家になっている住宅
			<b>売却用の住宅</b> 新築・中古を問わず、売却のために空き家になっている住宅
			<b>その他の住宅</b> 上記以外の人が住んでいない住宅で、例えば、転勤・入院などのため居住世帯が長期にわたって不在の住宅や建て替えなどのために取り壊すことになっている住宅など (※空き家の区分の判断が困難な住宅を含む)
			<b>一時現在者のみの住宅</b>
	<b>居住世帯のある住宅</b>		<b>居住世帯のある住宅</b>

表2-7 住宅・空き家等の定義(註8)

これらの法律による定義及び統計調査で定める用語を参考に、本調査では建物現況について現住・空き家・不明の3択で、独自のフローに基づき記録した。判断の基準として、住宅・土地統計調査で用いられる分類のうち、「居住世帯の有無」で外観から把握できる要素に基づいて空き家を定義した。

建物内に人がいることが道路から見て判断できる場合や、洗濯物が干してある場合、車庫に自動車がある場合など、生活の様子が明らかに見て取れる場合は「現住」と判断した。

これらが確認できない場合、電気・水道メーターを確認し、稼働している場合も「現住」と判断した。

メーターが稼働していない場合は普段居住していない建築物として「空き家」と判断した。道路からはメーターを目視できない場合は、建物の損傷状況を確認した。屋根・壁・建具等が破損しており、建物内での日常生活に支障をきたすと考えられる場合も「空き家」と判断した。以上の項目で判断がつかないものは全て「不明」とした。

本調査での空き家の判断は必ずしも現況を正しく把握できるものではないため、調査結果を地元住民に確認・修正して頂いたものを最終的な調査結果として整理した。

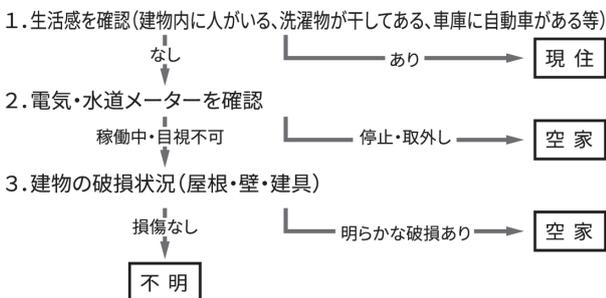


図2-3 空き家の判断フロー

註3 京町家作事組編著：町家再生の創意と工夫 事例にみる改修の作法と手順，学芸出版社，2005

註4 伊藤鄭爾，中山繁信，「昭和49年度倉敷町並保存調査報告」pp.8-15，1975

註5 倉敷市教育委員会，倉敷川畔伝統的建造物群保存基本計画報告書，pp.45-47，1984

註6 窓・入り口等の建具の開口部枠の隅で、一方の材の端が見えがかりで突き出ている部分

註7 空き家等対策の推進に関する特別措置法(平成26年11月27日法律第127号)第二条に基づき作成

註8 総務省統計局HP 平成25年住宅・土地統計調査用語の解説 (<https://www.stat.go.jp/data/jyutaku/2013/1.html>，2019.1.24閲覧)に基づき作成

# 倉敷市中心市街地の位置づけ

## 3-1 倉敷市総合計画における中心市街地の位置づけ

倉敷市は1970(昭和45)年策定の「倉敷市振興計画」以降、5次にわたって地域の総合計画を策定し、現在は第6次総合計画が進行している。

第6次総合計画では倉敷市の目指す将来像として「自然の恵みとひとの豊かさで個性きらめく倉敷」を掲げ、市民アンケートに基づき「安心・安全、快適、豊か、優しさ、はぐくみ、共生、躍動、自立」の8つの理念をまちづくりの基本理念としている。それぞれの基本理念に基づき、めざすまちの姿と施策が提示されている。

このうち、中心市街地の建築環境に関連する施策を抜粋すると、「安心・安全」には道路環境の安全確保、「快適」には美観地区の歴史的景観の保全と、まち全体としても魅力的な景観形成、循環型社会の形成、交通弱者への対応が挙げられる。

生活面に関しては、「豊か」には生活の中に個性的で魅力的な文化が息づいている、倉敷文化が世代を超えて継承される、「優しさ」ではコミュニティでの支えあい、「はぐくみ」では学校・コミュニティ・家庭が連携して子供が学び成長できる環境、「共生」には障がい者の社会参加、働く場の提供、高齢者の生きがい、「躍動」には商店街の賑わい、市中心部のにぎわい再生と利便性の向上、特色を生かした各地域の活性化と住民生活の向上、「自立」では行政が税金の無駄遣いをしていないことが挙げられている。

本調査で対象とする中心市街地内の伝統的建築物と強く関連するものは、まち全体として魅力的な景観形成、循環型社会の形成であり、これらを通して中心部の

にぎわい再生や個性的で魅力的な生活、倉敷文化の継承等の生活面での目標と関連付けることができる。

## 3-2 倉敷市中心市街地活性化基本計画

中心市街地活性化基本計画は平成22(2010)年に第1期計画が策定され、平成27年からは第2期計画が進行している。第2期計画では倉敷駅周辺の約175haを計画区域とし、「世界に誇る伝統文化 居心地のよいまち くらしき」をテーマとしている。活性化の目標として表3-1の3点を挙げている。計画区域は、JR倉敷駅、倉敷みらい公園、医療機関、美観地区それぞれを中心とした4つのエリアが示されている。計画区域南西部のエリア指定が見られない場所では、戸建住宅やマンションなど住宅が多くみられる。美観地区を中心とするエリアは、概ね伝建地区、伝美地区、背景地区のエリアとその周縁部で中央通り西側にある重要文化財大橋家住宅あたりまで指定されている。

## 3-3 用途地域

中心市街地の大半は商業地域或いは近隣商業地域に指定されており、倉敷駅の西側エリアには第2種住居地域が指定されている。美観地区は全て近隣商業地域となっている。

目標	指標	基準値(H26)	目標値(H31)
倉敷がまもり育ててきた伝統文化を活かし、まちの魅力を向上	主要有料観光施設の入場者数	526,598人	610,000人
歩いて楽しい、暮らしやすいまちを形成	休日1日あたりの歩行者・自転車通行量	96,263人	123,000人
	居住人口	7,983人	8,800人
まちなかに人を誘導し交流を促進	市民交流施設利用者数	597,223人	600,000人

表3-1 倉敷市中心市街地活性化基本計画の目標

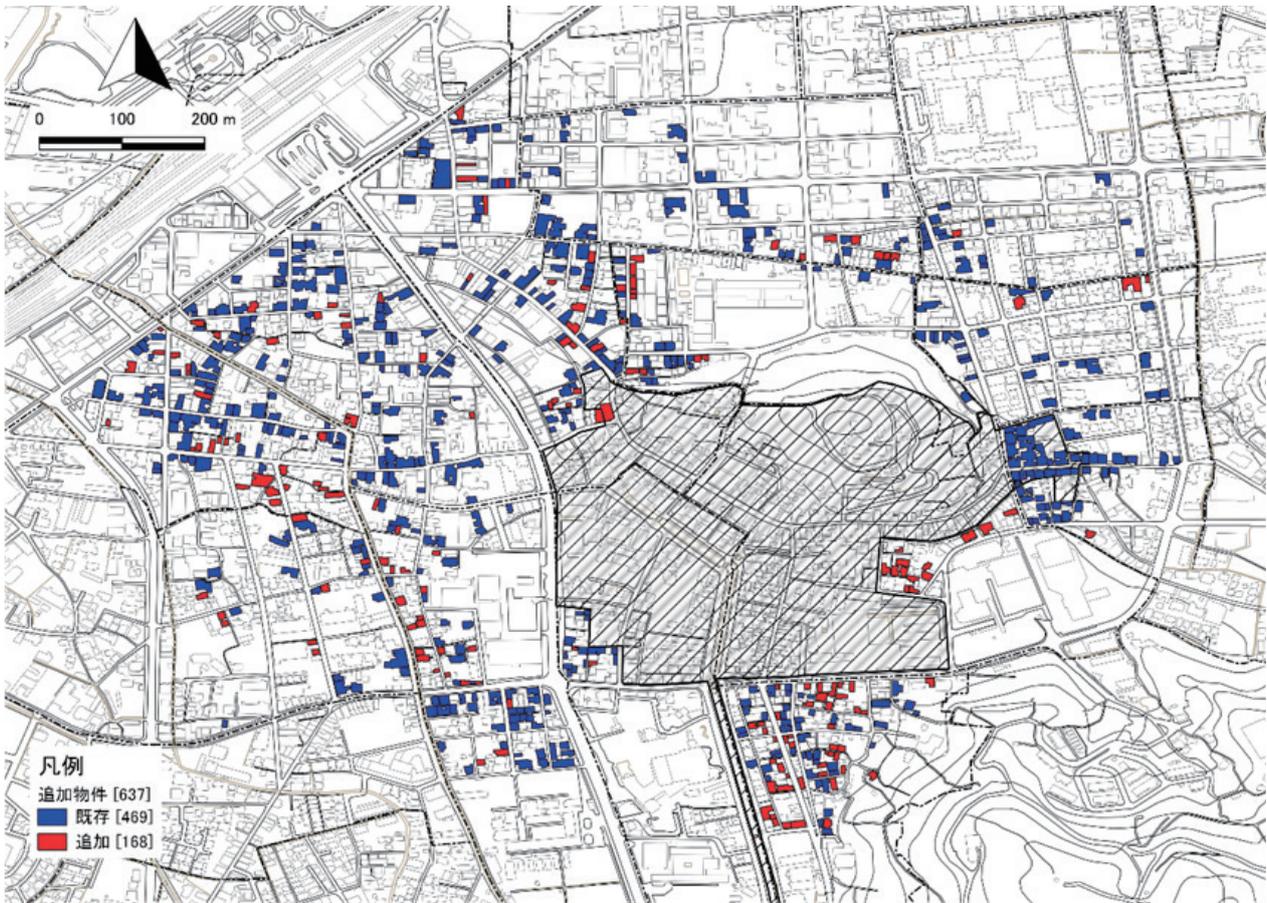


図4-1 調査対象物件分布図

## 2018年度調査結果

### 4-1 調査結果の集計

2018年度調査では、合計774件の伝統的建築物等について外観の特徴を記録した。以下に、調査項目別の集計結果と所見を記す。

例えば、長屋のように1棟の建築物に複数の世帯が入居している場合は、1棟に対して2件以上調査票を作成するため、建築物の棟数と調査件数は必ずしも一致しない。また、物件の分布図は建築物単位で着色しているため、1棟の建築物に対して2件以上の調査票を作成していたとしても、一方の属性に基づいて着色している。

以上の理由から、集計結果の件数と分布図の地物数は一致せず、それぞれ774件と637棟であった。

#### 4-1-1 調査対象物件数

2018年度調査物件774件のうち、前回(2014年)調査で確認されていたものを改めて記録し直したものが566件、

新たに追加調査したものは208件であった。調査物件が多い地区は、船倉町113件、阿知3丁目110件、阿知2丁目101件であり、少ない地区は中央1丁目17件、美和1丁目23件、美和2丁目30件である。また、本町及び中央1丁目は美観地区を除くエリアを調査対象とした。

前回調査と比較すると、船倉町の57件追加が最も多く、本調査で定義する伝統的建築物が阿知2丁目、3丁目と並んで100件を超えている。

	既存	追加	計
阿知2丁目	74	27	101
阿知3丁目	94	16	110
稲荷町	30	11	41
川西町	67	27	94
船倉町	56	57	113
中央1丁目	14	3	17
中央2丁目	62	24	86
鶴形1丁目	35	9	44
鶴形2丁目	22	11	33
東町	64	1	65
美和1丁目	21	2	23
美和2丁目	27	3	30
本町	0	17	17
計	566	208	774

表4-1 調査対象物件数



※個人情報保護や防犯等の観点から、建物現況の分布図は掲載しない

図4-2 建物現況別分布図

#### 4-1-2 空き家

本調査で定義する空き家は合計で137件確認された。阿知3丁目は合計110件のうち空き家が32件(29.1%)、川西町は合計94件のうち空き家が25件(26.6%)、船倉町は合計113件のうち空き家が29件(25.6%)と、調査対象地区のなかで空き家の件数が多い。また、本町及び中央1丁目は美観地区を除くエリアを調査しているため総件数は17件と最も少ないが、両地区とも空き家が7件(41.1%)と高い割合であった。

本調査では、敷地内に立ち入らず道路から見える範囲で判断しているため、それぞれの地区で「不明」の物件が多数ある。774件中619件は現住・空き家・解体等を判断できたが、「不明」155件の現況把握には補足調査が必要となる。

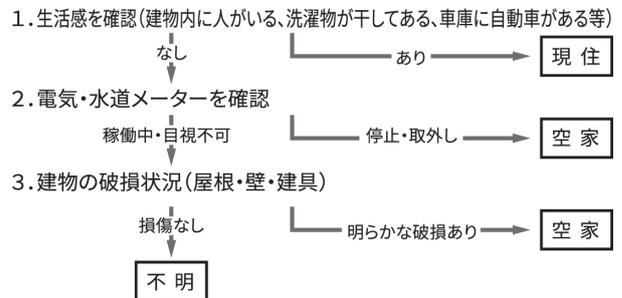


図2-3 空き家の判断フロー(再掲)

	現住	空き家	不明	解体	建替え	計
阿知2丁目	70	8	23	0	0	101
阿知3丁目	59	32	17	1	1	110
稻荷町	22	4	14	1	0	41
川西町	35	25	27	3	4	94
船倉町	77	29	6	1	0	113
中央1丁目	6	7	4	0	0	17
中央2丁目	58	11	16	0	1	86
鶴形1丁目	31	3	9	0	1	44
鶴形2丁目	18	1	14	0	0	33
東町	48	6	11	0	0	65
美和1丁目	18	1	3	1	0	23
美和2丁目	17	3	10	0	0	30
本町	9	7	1	0	0	17
計	468	137	155	7	7	774

表4-2 建物現況別件数

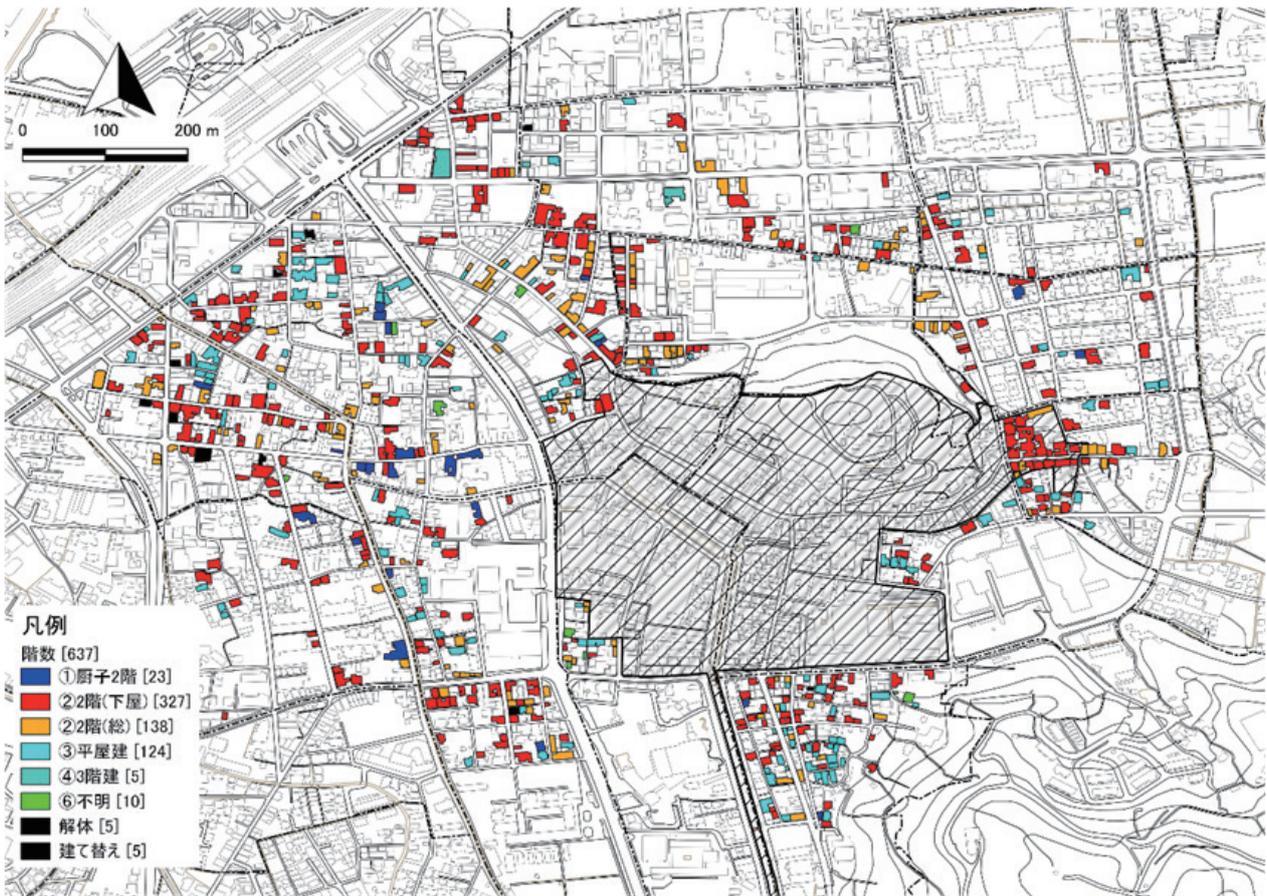


図4-3 階数別分布図

#### 4-1-3 階数

階数をみると、2階建(下屋型)が394件で最も多く、総2階建が170件、平屋建が149件と続く。倉敷の伝統様式として年代が古いとされる厨子2階は31件あり、このうち12件は阿知3丁目を確認された。分布図をみると、中央通りを超えて美観地区の西側にある道路沿いで、重

要文化財大橋家住宅の界隈で、青色で着色している厨子2階建てが並ぶ町並みが見られる。平屋建ての149件のうち38件(26.7%)は船倉町で確認された。3階建は増築しているものや教会が該当し、合計で5件確認された。

	厨子2階	2階(下屋)	2階(総)	平屋建	3階建	不明	解体	建て替え	計
阿知2丁目	2	58	27	12	1	1	0	0	101
阿知3丁目	12	45	25	24	0	2	1	1	110
稲荷町	4	23	7	6	0	0	1	0	41
川西町	2	49	21	14	0	1	3	4	94
船倉町	2	53	16	38	1	2	1	0	113
中央1丁目	0	3	6	5	0	3	0	0	17
中央2丁目	6	43	16	20	0	0	0	1	86
鶴形1丁目	0	26	11	3	2	1	0	1	44
鶴形2丁目	0	19	11	2	1	0	0	0	33
東町	1	40	16	8	0	0	0	0	65
美和1丁目	0	13	4	5	0	0	1	0	23
美和2丁目	2	15	7	5	0	1	0	0	30
本町	0	7	3	7	0	0	0	0	17
計	31	394	170	149	5	11	7	7	774

表4-3 階数別件数

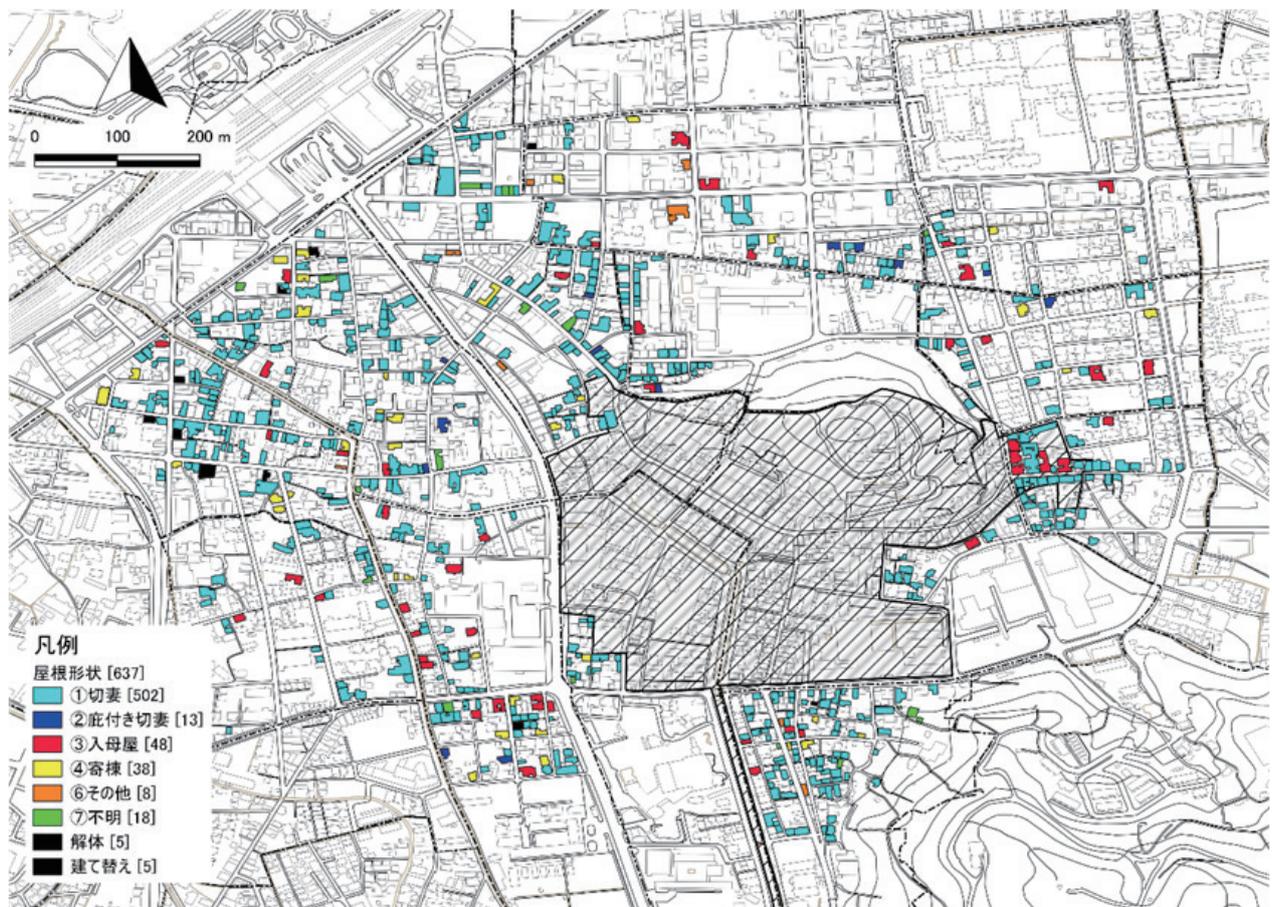


図4-4 屋根形状別分布図

#### 4-1-4 屋根形状

屋根形状をみると、調査対象774件のうち615件(79.5%)が切妻屋根であり、入母屋59件、寄棟42件、切妻屋根に庇が付いた庇付き切妻(写真4-1)13件と続く。いずれの地区でも、切妻屋根の割合が最も大きい。また、中央2丁目では他地区よりも入母屋屋根の物件が多く確認された。



写真4-1 庇付き切妻屋根の例

	切妻	庇付き切妻	入母屋	寄棟	その他	不明	解体	建替え	計
阿知2丁目	84	2	2	5	2	6	0	0	101
阿知3丁目	88	3	3	8	0	6	1	1	110
稲荷町	36	0	3	0	0	1	1	0	41
川西町	74	0	4	8	1	0	3	4	94
船倉町	92	0	6	5	3	6	1	0	113
中央1丁目	15	0	0	1	0	1	0	0	17
中央2丁目	59	2	15	8	0	1	0	1	86
鶴形1丁目	29	3	5	3	3	0	0	1	44
鶴形2丁目	30	1	2	0	0	0	0	0	33
東町	57	0	8	0	0	0	0	0	65
美和1丁目	15	1	4	1	0	1	1	0	23
美和2丁目	20	1	6	3	0	0	0	0	30
本町	16	0	1	0	0	0	0	0	17
計	615	13	59	42	9	22	7	7	774

表4-4 屋根形状別件数

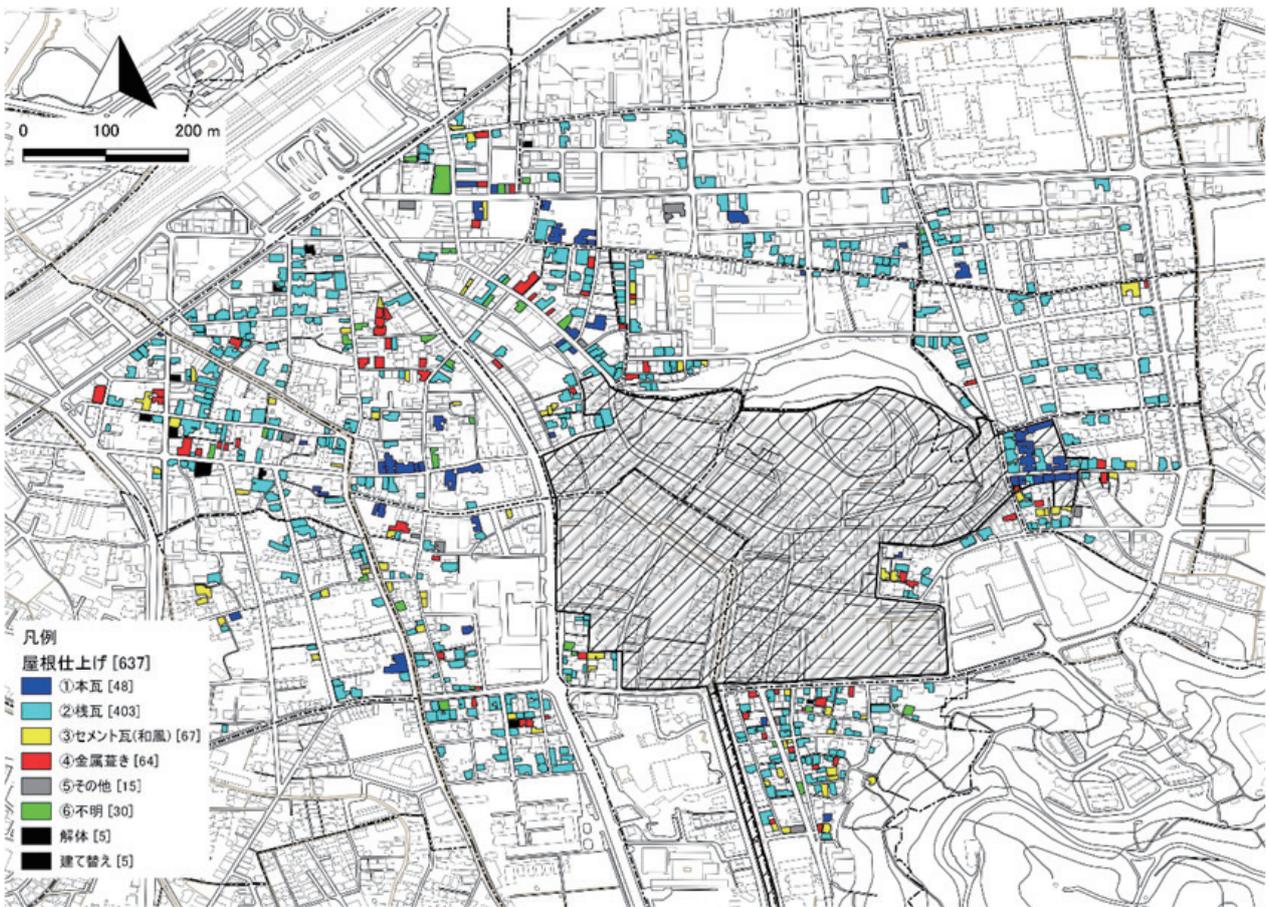


図4-5 屋根仕上げ別分布図

屋根の仕上げをみると、棧瓦が484件で最も多く、セメント瓦82件、金属葺き78件、本瓦58件と続く。いずれの地区も半数以上が棧瓦であり、セメント瓦や金属葺きと続くが、阿知3丁目と美観地区内も調査した東町では本瓦葺きの物件が他地区よりも多く確認された。なお、本調査では本瓦や棧瓦で葺いたものの上から金属を覆っているものも「金属葺き」として記録している(写真4-2)。



写真4-2 元の仕上げを覆う金属葺きの例

	本瓦	棧瓦	セメント瓦(和風)	金属葺き	その他	不明	解体	建替え	計
阿知2丁目	8	55	11	14	4	9	0	0	101
阿知3丁目	13	68	6	13	1	7	1	1	110
稲荷町	2	25	10	1	1	1	1	0	41
川西町	4	62	7	10	2	2	3	4	94
船倉町	3	62	17	15	9	6	1	0	113
中央1丁目	0	10	2	2	0	3	0	0	17
中央2丁目	5	55	10	8	4	3	0	1	86
鶴形1丁目	6	35	0	0	1	1	0	1	44
鶴形2丁目	1	23	5	4	0	0	0	0	33
東町	13	35	10	5	1	1	0	0	65
美和1丁目	1	19	0	0	1	1	1	0	23
美和2丁目	0	27	1	2	0	0	0	0	30
本町	2	8	3	4	0	0	0	0	17
計	58	484	82	78	24	34	7	7	774

表4-5 屋根仕上げ別件数

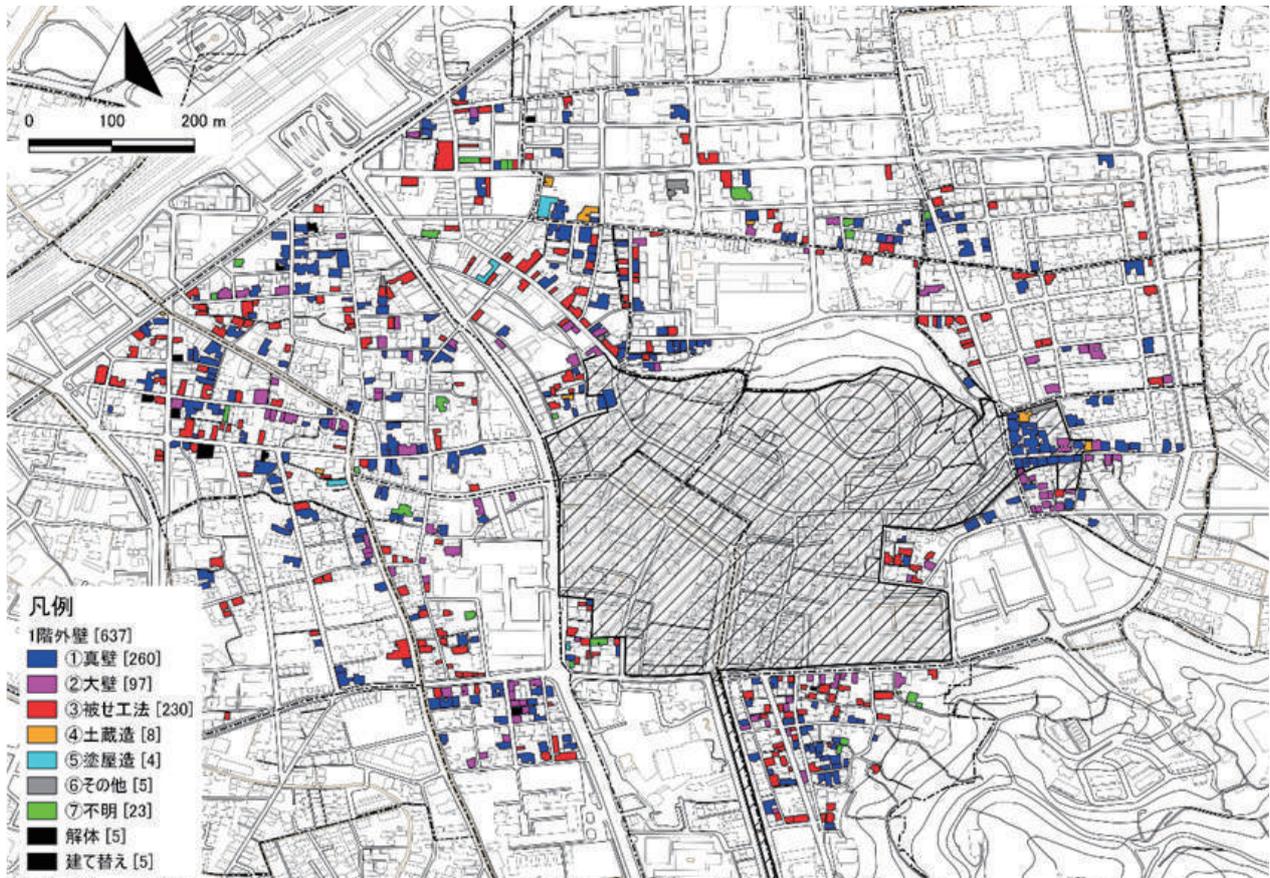


図4-6 1階外壁構造別分布図

#### 4-1-5 1階外壁の構造と仕上げ

1階外壁の構造をみると、真壁造りが313件(40.4%)で最も多く、元の外壁仕上げを覆い隠す被せ工法が284件、大壁造り116件と続く。倉敷の町家の伝統様式とされる塗屋造は6件、土蔵は11件であり、船倉町、鶴形2丁目、美和1丁目・2丁目を除く地区で確認された。

全774件のうち284件が被せ工法であるが、元は真壁造りや土蔵造りであったと見受けられる物件も確認されており、

これらの物件に関しては修理や改修により外観を変更する際、本来の外壁構造に戻すことも選択肢の一つとなり得ると考えられる。

1階外壁の仕上げをみると、漆喰仕上げが337件(43.5%)で最も多く、モルタル199件(25.7%)、金属板58件(7.5%)と続く。漆喰仕上げが多くみられた地区は、阿知3丁目が110件中47件(42.7%)、東町が65件中45件(69.2%)、阿知2丁目が101件中42件(41.6%)等である。ただし、東町は美観地区内

	真壁	大壁	被せ工法	土蔵造	漆屋造	その他	不明	解体	建替え	計
阿知2丁目	33	12	46	1	1	2	6	0	0	101
阿知3丁目	49	15	38	0	1	1	4	1	1	110
稲荷町	17	3	19	1	0	0	0	1	0	41
川西町	37	12	34	2	1	0	1	3	4	94
船倉町	40	18	49	0	0	0	5	1	0	113
中央1丁目	4	1	9	0	1	0	2	0	0	17
中央2丁目	33	20	29	1	0	0	2	0	1	86
鶴形1丁目	19	3	12	3	2	1	3	0	1	44
鶴形2丁目	16	3	14	0	0	0	0	0	0	33
東町	39	21	2	2	0	1	0	0	0	65
美和1丁目	14	0	6	0	0	1	1	1	0	23
美和2丁目	6	6	18	0	0	0	0	0	0	30
本町	6	2	8	1	0	0	0	0	0	17
計	313	116	284	11	6	6	24	7	7	774

表4-6 1階外壁構造別件数

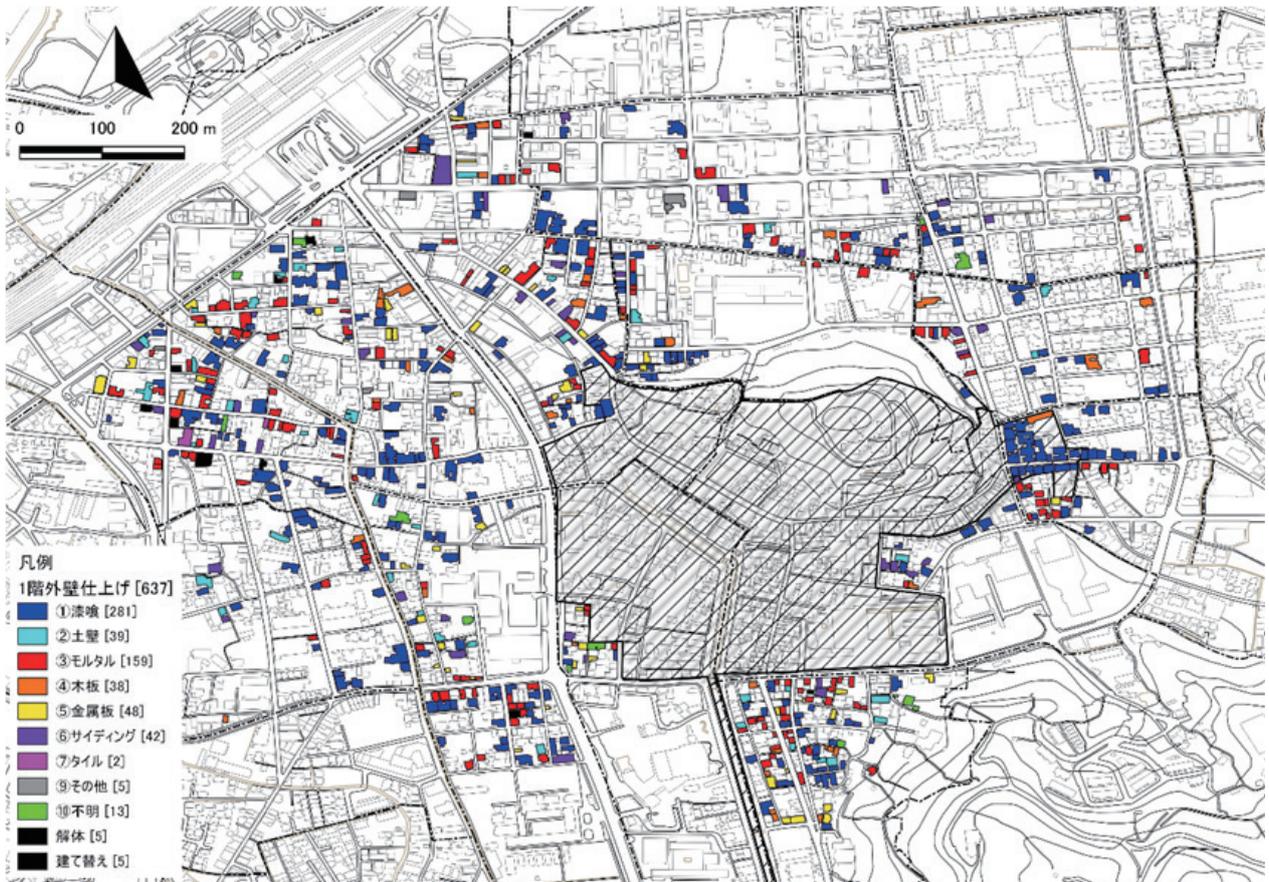


図4-7 1階外壁仕上げ別分布図

も調査範囲に含めているため、美観地区の保存事業により漆喰仕上げの割合が大きいと考えられる。

モルタル仕上げの多くは元の仕上げの上に被せているもので、内側に土壁や漆喰壁が残されているものも多数あると考えられる。金属板もモルタルと同様に元の仕上げの上に被せていると思われるものが多いが、モルタルよりも外壁の劣化が進行していると思受けられるものもあった。(図4-7,表4-7)

1階外壁の構造と仕上げの関係をみると、真壁造り313件

のうち伝統様式である漆喰仕上げは244件であり、モルタル仕上げが30件、土壁29件と続く。大壁の116件の内訳は、モルタル63件、漆喰34件、木板11件と続く。被せ工法の284件の内訳をみると、モルタル仕上げが99件で最も多く、金属板56件、サイディング42件、漆喰40件と続く。モルタル或いは金属板により元の仕上げを被せているものが全体の半数以上を占めている。

	漆喰	土壁	モルタル	木板	金属板	サイディング	タイル	その他	不明	解体	建替え	計
阿知2丁目	42	3	24	8	11	9	0	4	0	0	0	101
阿知3丁目	47	7	28	9	9	4	0	1	3	1	1	110
稲荷町	20	4	7	3	2	3	0	0	1	1	0	41
川西町	34	6	28	3	5	5	4	1	1	3	4	94
船倉町	34	9	38	11	13	2	0	0	5	1	0	113
中央1丁目	4	0	4	1	4	2	0	0	2	0	0	17
中央2丁目	35	9	19	4	11	4	0	0	3	0	1	86
鶴形1丁目	22	1	13	1	0	5	0	1	0	0	1	44
鶴形2丁目	18	1	8	3	2	1	0	0	0	0	0	33
東町	45	0	17	1	1	1	0	0	0	0	0	65
美和1丁目	15	0	3	0	0	2	0	0	2	1	0	23
美和2丁目	13	2	9	3	0	3	0	0	0	0	0	30
本町	8	2	1	1	0	5	0	0	0	0	0	17
計	337	44	199	48	58	46	4	7	17	7	7	774

表4-7 1階外壁仕上げ別件数

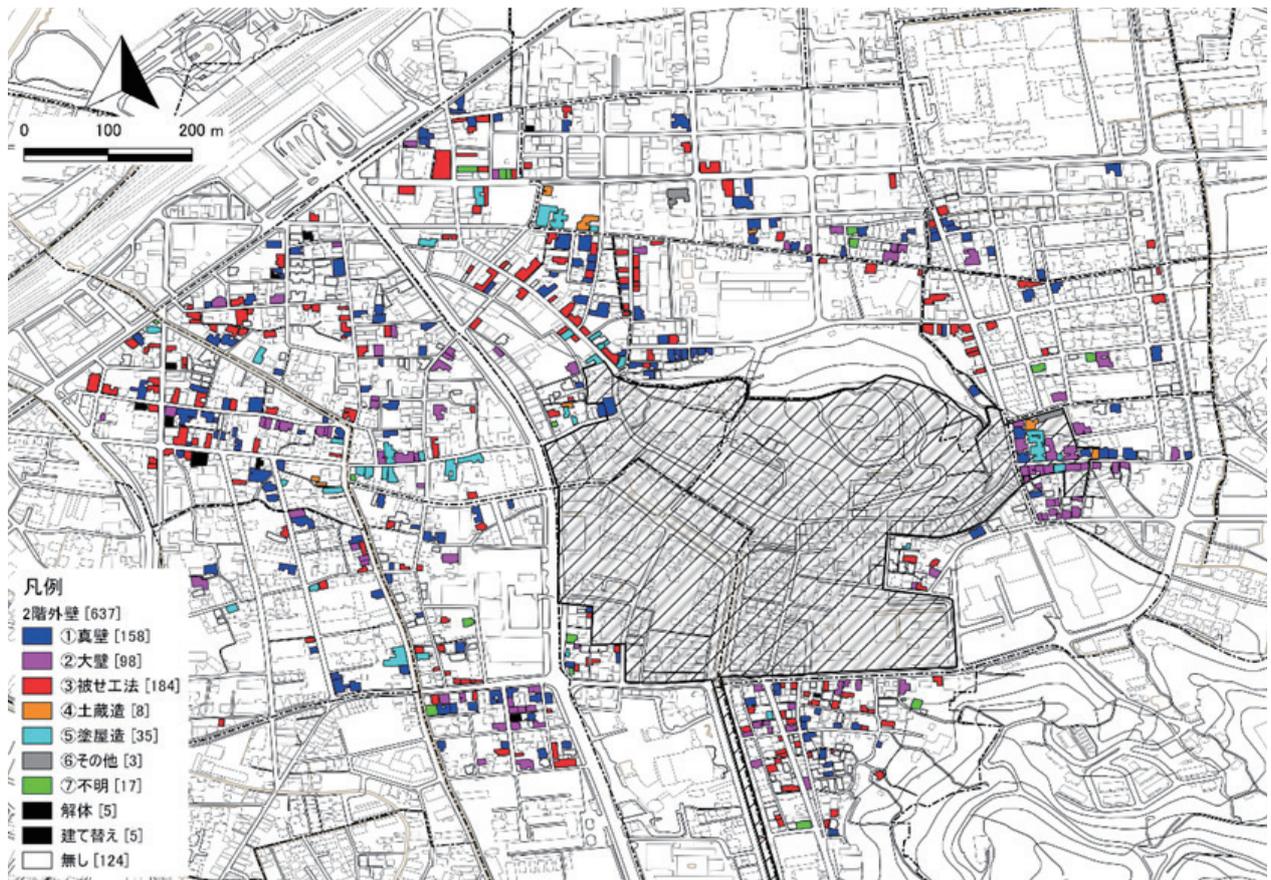


図4-8 2階外壁構造別分布図

#### 4-1-6 2階外壁の構造

774件のうち149件ある平屋建は、2階外壁構造の選択肢を「無し」としている。ここではこれらを除いた625件を、2階を有する物件として内訳をみていく。2階外壁の構造をみると、被せ工法が625件中228件(36.5%)で最も多く、真壁造り187件(29.9%)、大壁造り116件(18.6%)、塗屋造43件(6.9%)と続く。1階外壁構造は真壁造りが最も多かったが、2階外壁は被せ工法が最も多い。また、2階部分が看板

等で覆われており、道路上からは外壁の構造が判別できないものは「不明」としている。

地区別にみると、鶴形2丁目、美和2丁目は半数程度が被せ工法であり、阿知2丁目、阿知3丁目、稲荷町、川西町、船倉町、中央1丁目・2丁目は各地区の合計件数の3割程度、鶴形1丁目と一部が美観地区に含まれる東町では2割以下であった。(図4-8,表4-8)

2階外壁の仕上げをみると、2階を有する625件のうちモ

	真壁	大壁	被せ工法	土蔵造	塗屋造	その他	不明	解体	建て替え	無し	計
阿知2丁目	27	8	38	1	10	0	5	0	0	12	101
阿知3丁目	22	16	31	2	12	0	1	1	1	24	110
稲荷町	13	5	12	1	3	0	0	1	0	6	41
川西町	23	11	31	2	4	0	2	3	4	14	94
船倉町	14	15	41	0	1	0	3	1	0	38	113
中央1丁目	3	1	5	0	1	0	2	0	0	5	17
中央2丁目	24	14	22	1	1	1	2	0	1	20	86
鶴形1丁目	17	6	7	3	4	1	2	0	1	3	44
鶴形2丁目	14	1	16	0	0	0	0	0	0	2	33
東町	14	34	1	2	4	2	0	0	0	8	65
美和1丁目	11	1	4	0	0	1	0	1	0	5	23
美和2丁目	4	2	16	0	1	0	2	0	0	5	30
本町	1	2	4	1	2	0	0	0	0	7	17
計	187	116	228	13	43	5	19	7	7	149	774

表4-8 2階外壁構造別件数

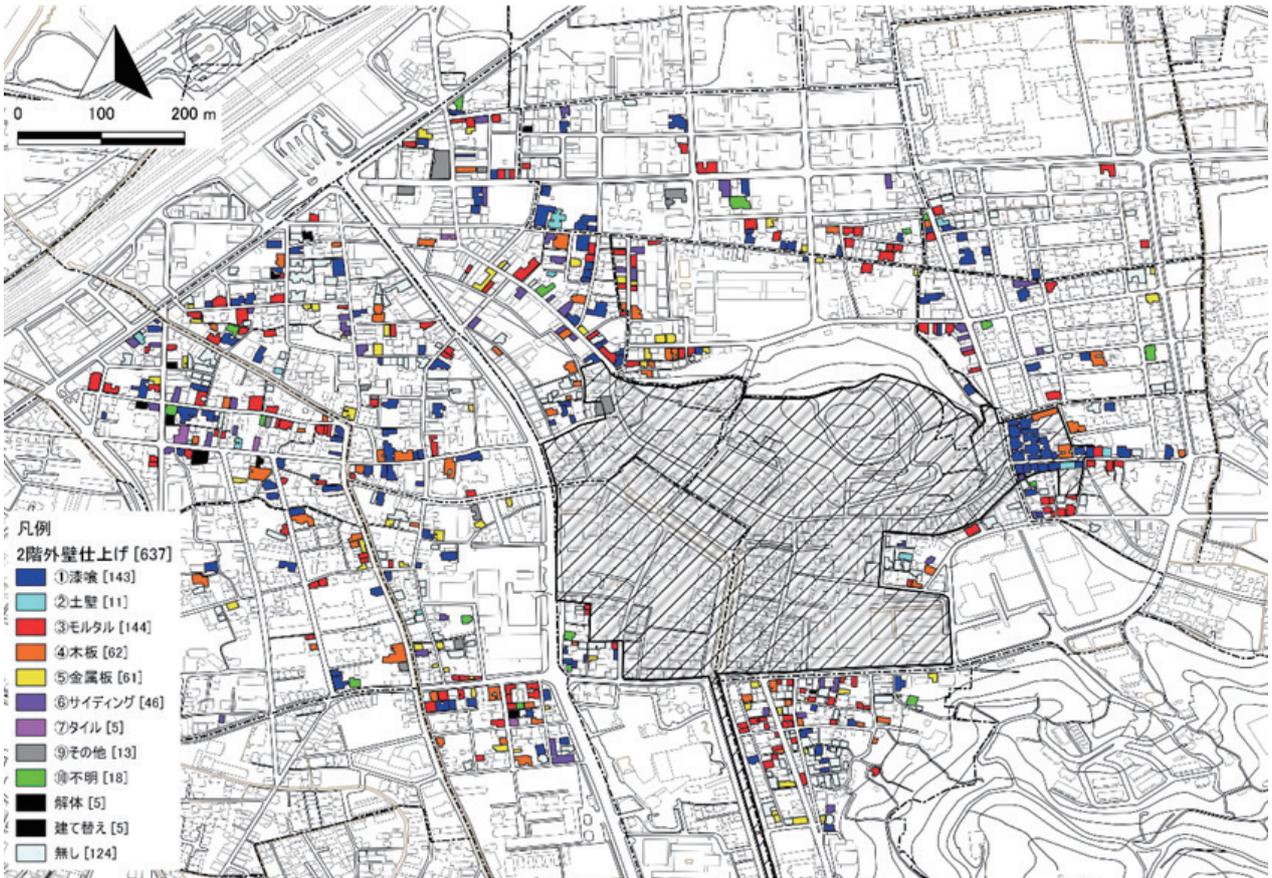


図4-9 2階外壁仕上げ別分布図

ルタル177件(28.3%)と漆喰174件(27.8%)が多く、木板82件(13.1%)、金属板70件(11.2%)と続く。

漆喰仕上げは美観地区が含まれる東町が最も多く65件中30件であるが、美観地区を含まない阿知3丁目(110件中27件)や阿知2丁目(101件中25件)、川西町(94件中19件)においても調査件数の25%程度が漆喰仕上げである。

モルタル仕上げは船倉町が113件中33件(29.2%)で最も多く、阿知3丁目110件中24件(21.8%)、川西町94件中

22件(23.4%)など中央通りを挟んで西側の地区で多く確認できた。(図4-9,表4-9)

2階外壁の構造と仕上げの関係を見ると、1階外壁と同様、被せ工法ではモルタル仕上げが84件、金属板56件、サイディングが39件と続く。また、真壁造りの物件をみると、半数以上が漆喰仕上げであるが、モルタルや木板で仕上げられているものもそれぞれ数件ずつ確認された。

	漆喰	土壁	モルタル	木板	金属板	サイディング	タイル	その他	不明	解体	建て替え	無し	計
阿知2丁目	25	1	19	13	7	11	1	8	4	0	0	12	101
阿知3丁目	27	1	24	12	10	5	1	2	2	1	1	24	110
稲荷町	7	0	9	8	4	2	0	3	1	1	0	6	41
川西町	19	3	22	9	7	8	2	1	2	3	4	14	94
船倉町	10	0	33	10	13	5	0	0	3	1	0	38	113
中央1丁目	5	0	3	1	1	0	0	0	2	0	0	5	17
中央2丁目	16	1	14	10	15	4	1	2	2	0	1	20	86
鶴形1丁目	16	1	13	1	2	4	0	1	2	0	1	3	44
鶴形2丁目	3	0	10	6	9	3	0	0	0	0	0	2	33
東町	30	3	14	7	0	2	0	0	1	0	0	8	65
美和1丁目	8	1	5	1	0	0	0	0	2	1	0	5	23
美和2丁目	6	0	9	1	2	4	1	0	2	0	0	5	30
本町	2	1	2	3	0	2	0	0	0	0	0	7	17
計	174	12	177	82	70	50	6	17	23	7	7	149	774

表4-9 2階外壁仕上げ別件数

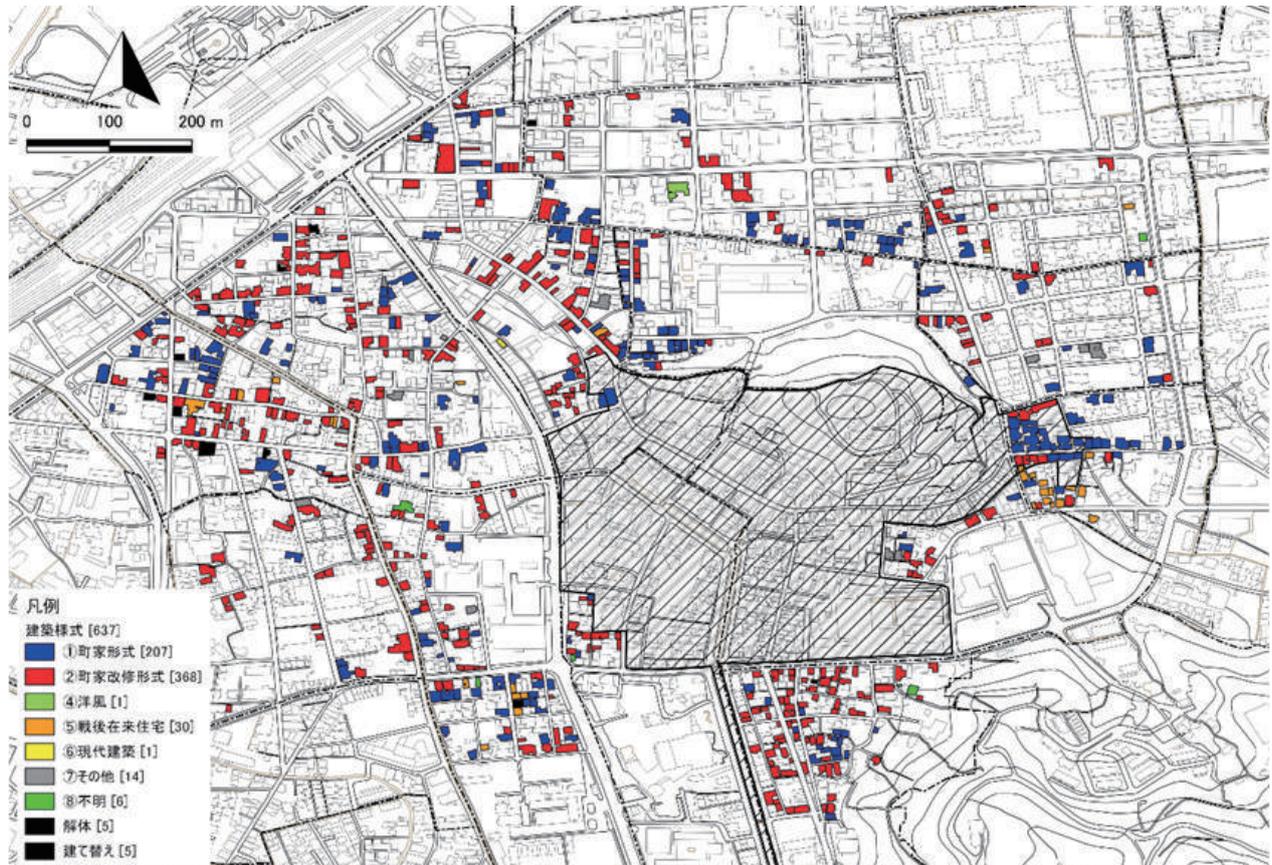


図4-10 建築様式別分布図

#### 4-1-7 建築様式

本調査は店舗兼住宅の町家、専用住宅の古民家、塀付きで敷地中央に建てられる屋敷、長屋の区別は行わず、それぞれの伝統的特徴を維持しているものを町家形式として記録した。また、町家形式の一部を改修(増築や土間部分をガレージ化等)しているものを町家改修形式として記録した。

町家改修形式が442件(57.1%)で最も多く、次いで町

家形式250件(32.3%)である。多くの地区では町家改修形式の方が最も多く確認されたが、鶴形1丁目、鶴形2丁目、東町では町家形式が最も多い。

	町家形式	町家改修形式	洋風	戦後在来住宅	現代建築	その他	不明	解体	建て替え	計
阿知2丁目	33	63	0	2	1	2	0	0	0	101
阿知3丁目	34	67	0	1	1	5	0	1	1	110
稲荷町	3	35	0	0	0	2	0	1	0	41
川西町	28	50	0	8	0	1	0	3	4	94
船倉町	19	91	0	0	0	0	2	1	0	113
中央1丁目	4	12	0	0	0	0	1	0	0	17
中央2丁目	30	45	0	6	0	2	2	0	1	86
鶴形1丁目	25	17	1	0	0	0	0	0	1	44
鶴形2丁目	22	11	0	0	0	0	0	0	0	33
東町	37	11	0	17	0	0	0	0	0	65
美和1丁目	6	13	0	2	0	0	1	1	0	23
美和2丁目	9	18	0	0	0	3	0	0	0	30
本町	5	9	0	0	0	3	0	0	0	17
計	255	442	1	36	2	18	6	7	7	774

表4-10 建築様式別件数

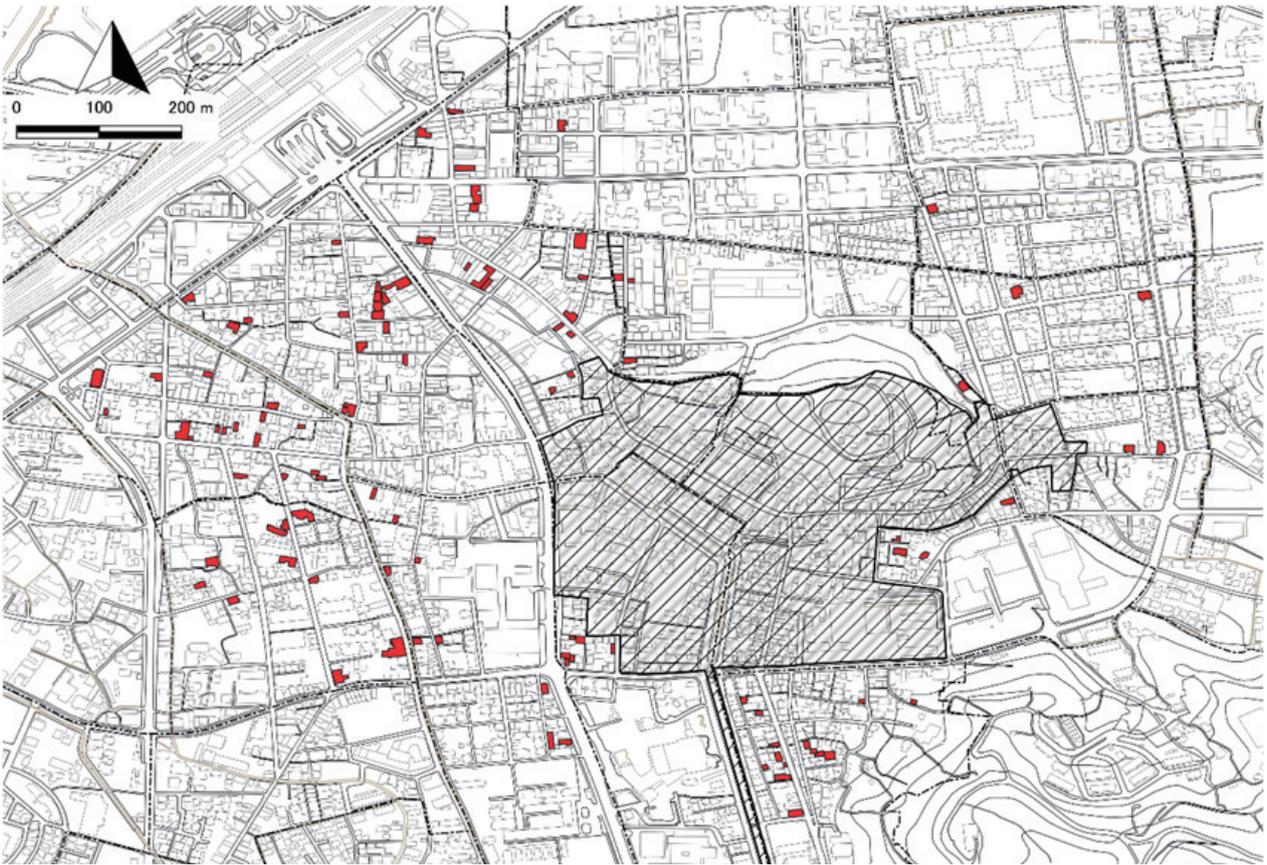


図4-11 破損状況別分布図

#### 4-1-8 各部の破損状況

各部の破損状況として屋根・下屋・外壁の3ヶ所に着目し、いずれか1ヶ所でも破損が目立つ物件を地図にプロットした。破損具合についても、漆喰が剥がれているものや土壁が落ちて竹小舞が露出しているもの(写真4-3)など程度は様々である。船倉町、中央1丁目、中央2丁目、稲荷町、川西町、阿知2丁目、美和2丁目において3か所とも破損した物件が確認されている(写真4-4)。



写真4-3 外壁に破損が見られる物件の例

	屋根	下屋	外壁
阿知2丁目	8	4	9
阿知3丁目	12	7	12
稲荷町	7	8	11
川西町	16	10	11
船倉町	12	10	16
中央1丁目	6	2	7
中央2丁目	9	4	9
鶴形1丁目	0	1	1
鶴形2丁目	3	1	0
東町	0	1	3
美和1丁目	0	0	1
美和2丁目	2	2	2
本町	5	5	6
計	80	55	88

表4-11 破損状況別物件数



写真4-4 屋根・下屋・外壁に損傷が見られる物件の例

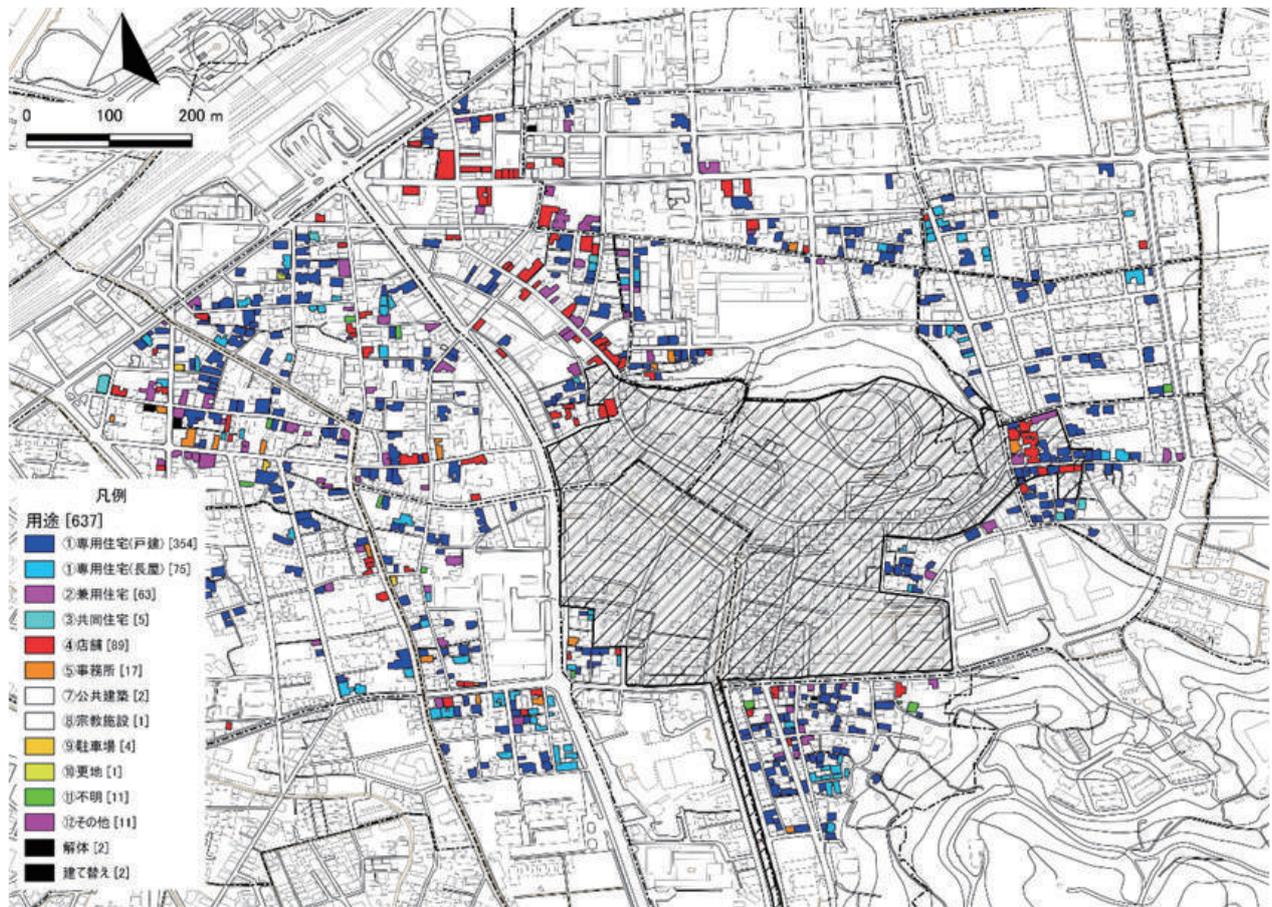


図4-12 建物用途別分布図

#### 4-1-9 建物用途

用途をみると専用住宅(戸建)が414件(53.5%)で最も多く、店舗114件(14.7%)、専用住宅(長屋)99件(12.8%)と続く。例えば三軒長屋の場合、1棟の物件で調査票が3件記録されるため、件数と棟数は一致しない。町家を意味する店舗兼住宅は79件(10.2%)と全体の1

割程度であった。外観からは用途が判別できないものは13件あった。阿知2丁目には商店街があり、専用店舗と兼用店舗で101件中57件を占めている。長屋は中央2丁目や船倉町で多く確認され、美和1丁目では23件中11件(47.8%)を占める。

	専用住宅(戸建)	専用住宅(長屋)	兼用住宅	共同住宅	店舗	事務所	公共建築	宗教施設	駐車場	更地	不明	その他	解体	建て替え	計
阿知2丁目	39	3	11	1	46	0	0	0	0	0	0	1	0	0	101
阿知3丁目	57	12	12	1	18	3	1	0	0	1	4	1	0	0	110
稲荷町	22	6	3	0	8	1	0	0	0	0	0	0	1	0	41
川西町	43	9	16	1	6	5	1	1	2	0	2	5	1	2	94
船倉町	74	15	13	0	4	1	0	0	1	0	3	1	1	0	113
中央1丁目	9	4	0	0	2	1	0	0	0	0	1	0	0	0	17
中央2丁目	44	20	8	0	6	4	0	0	1	0	2	1	0	0	86
鶴形1丁目	25	2	3	0	8	1	0	1	0	0	0	3	0	1	44
鶴形2丁目	21	2	5	0	2	2	0	0	0	0	0	1	0	0	33
東町	38	7	5	3	10	2	0	0	0	0	0	0	0	0	65
美和1丁目	8	11	0	0	3	0	0	0	0	0	0	1	0	0	23
美和2丁目	24	4	1	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	30
本町	10	4	2	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	17
計	414	99	79	6	114	20	2	2	4	1	13	14	3	3	774

表4-12 建物用途別件数

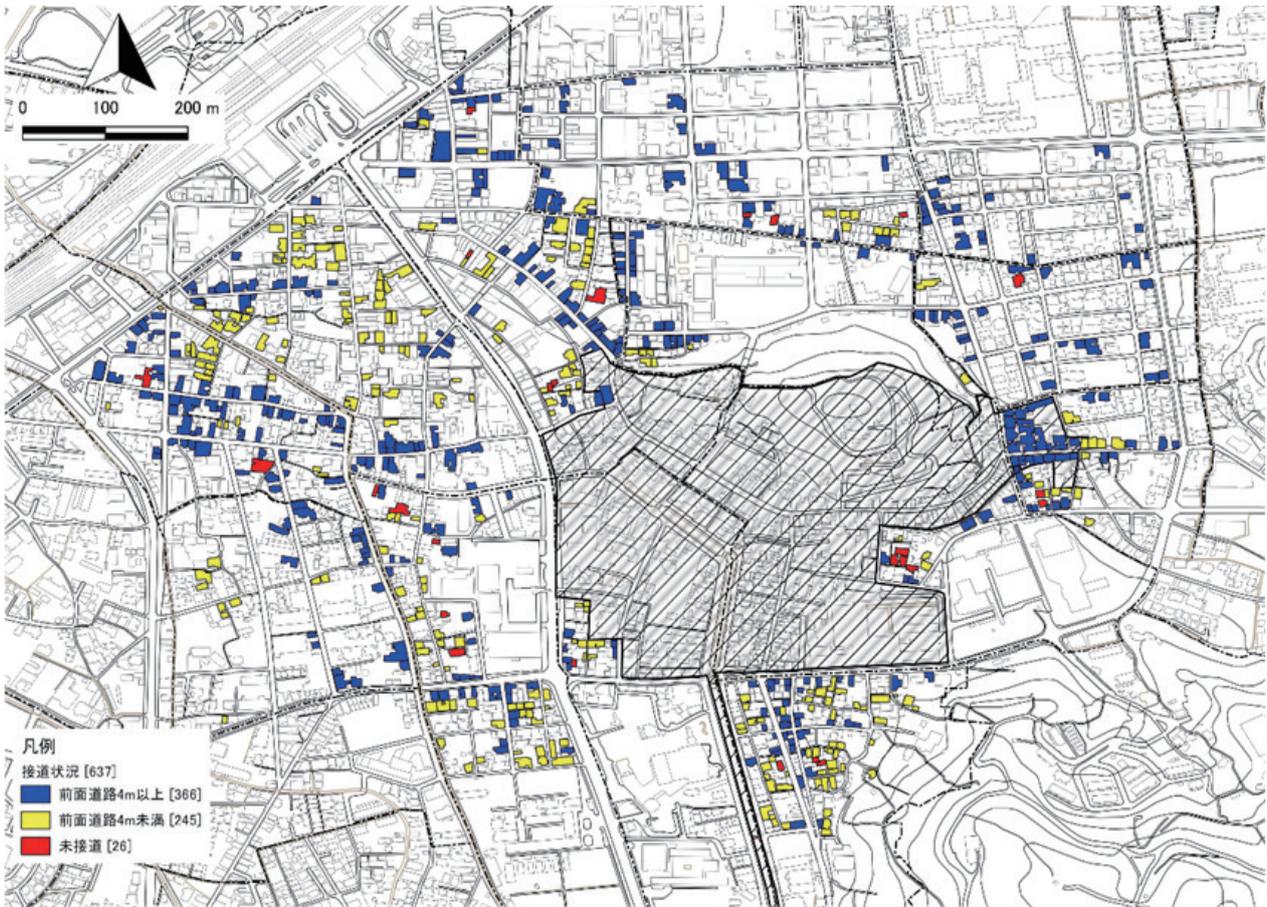


図4-13 接道条件別分布図

#### 4-1-10 接道条件

接道条件は各物件が接する道路の幅員が大きい方に着目し①幅員4m以上、②幅員4m未満、③未接道の3つに区分した。なお、本調査では調査員の安全確保のため、調査中に幅員を測定せず、調査後に倉敷市認定路線網図から路線毎の最大幅員を調べた。そのため、各棟の実際の前面道路幅員や接道条件とは必ずしも一致しない。

774件中半数以上が幅員4m以上の道路に接しており、4m未満の道路に接している物件は295件(38.1%)、未接道は32件(4.1%)である。阿知3丁目、船倉町、中央2丁目では各地区の半数以上が4m未満の道路に接しており、地区内に細い路地が多く存在していることがわかる。また、鶴形1丁目、美和1丁目を除く全ての地区において未接道の物件が数件ずつ確認されており、これらの中には4-1-8で確認された破損が目立つものも含まれている。

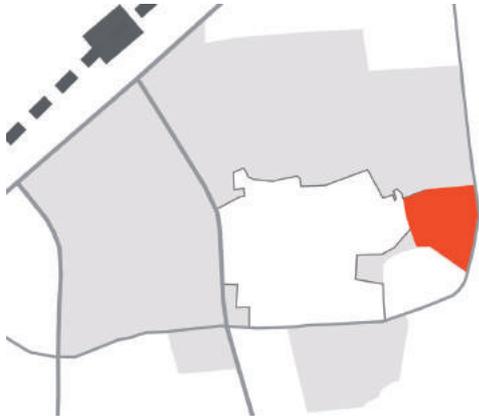
	4m以上	4m未満	未接道	計
阿知2丁目	65	31	5	101
阿知3丁目	43	66	1	110
稲荷町	25	14	2	41
川西町	73	19	2	94
船倉町	47	63	3	113
中央1丁目	6	10	1	17
中央2丁目	31	50	5	86
鶴形1丁目	32	9	3	44
鶴形2丁目	26	7	0	33
東町	43	19	3	65
美和1丁目	22	1	0	23
美和2丁目	27	1	2	30
本町	7	5	5	17
計	447	295	32	774

表4-13 接道状況別件数

## 4-2 各地区の建築環境的特徴

本調査を通じて確認できた各地区の特徴を以下に整理する。

### 東町



元々は地区内の一部が伝美地区に指定されていたが、保存計画見直しにより同範囲が伝建地区に変更され、現在は地区内に一般市街地と伝建地区の境界線が引かれている。地区内は、本町と同様に道路美装化・無電柱化・街路灯整備が完了しており、市重要文化財や旅館跡などの大規模な伝統的建築物と修理・修景がなされた古民家が立ち並ぶ歴史的町並みが整備されている(写真4-5)。本町と異なり専用住宅が大半を占め、観光客の往来も比較的小さいエリアである。

美観地区の裏通りや幹線道路沿いには非木造の集合住宅が建ち、特に、裏通りでは道路を挟んで建物の様子が大きく異なる町並み景観が見られる(写真4-6)。また、伝建地区の境界部分においても、道路に面した町家形式の物件と現代住宅が隣り合う様子が見られる。

また、街区には建築基準法上の道路とみなされない狭小な未舗装の道も見られる。街区には表通りよりも地盤面が低く、2018年度の7月豪雨災害時には浸水被害が出るなど、安全性の観点から課題を抱えるエリアも見受けられ、空き家や破損の目立つ物件も数件見受けられる(写真4-7)。

美観地区の外側では、現代風の住宅や駐車場が整備されている。本調査における調査対象物件であり、町家形式として特徴を記録していた物件が2019年6月に除却され、跡地にはコインパーキングが整備された(写真4-8)。



写真4-5 東町の歴史的な町並み景観



写真4-6 美観地区の裏通りの様子

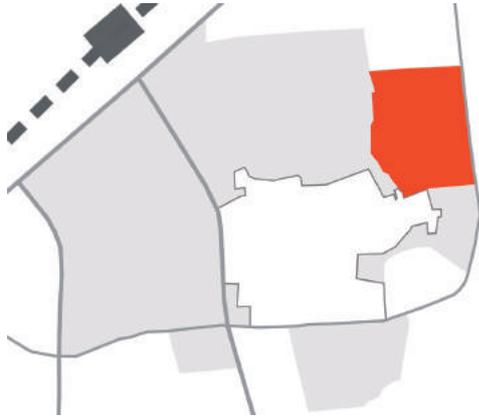


写真4-7 街区内にある建築物



写真4-8 調査対象物件の解体工事現場

## 美和1丁目・美和2丁目



昭和初期までは農地として利用されてきたエリアであり、調査対象物件は美和1丁目23件、2丁目30件と比較的少ない。町家・古民家は地区の西側に多く確認され、美観地区内と比べて建築年代が新しいものが多いと考えられる。東側の県道沿いにも町家・古民家がいくつか確認され、中央部分は現代風の住宅街となっている。

地区の東側（県道側）、中央病院の南には歴史的建築物も確認され、前面の道路からセットバックしていないことから、道路整備以前から建っていたものと考えられる（写真4-9）。

西側の美観地区から中央病院へ抜ける道沿いには町家形式、或いは町家改修形式の物件がならぶ町並み景観が見られる。

中央部分は住宅地であり、戸建住宅と比較的築年数の浅い3~5階建の集合住宅が見られる（写真4-10）。調査時には住宅新築工場の現場も複数確認された。中央病院の南側には2階建のアパートが複数見られる（写真4-11）。これらの中には建物や外構に破損が見られるものもあった。

この付近には高層建築物も1棟確認され、中央病院から北側・倉敷駅側へ向かうにつれて建築物の規模は大きくなっていく傾向が見られる。

全体として伝統要素をもつ建築物は分散しているが、美和町第一公園の北側道路を西へ向かった先では、両側と正面に伝統要素をもつ建築物が並ぶ町並みが見られる（写真4-12）。



写真4-9 県道側の歴史的建築物



写真4-10 地区中央部の集合住宅

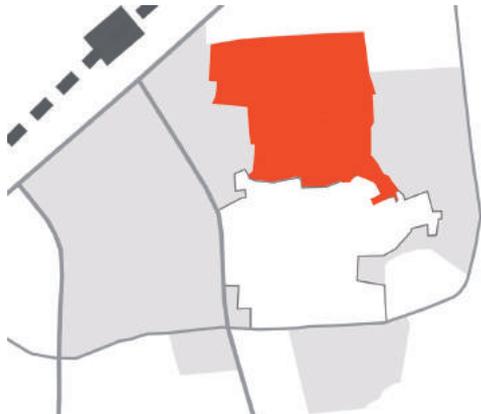


写真4-11 中央病院南の2階建集合住宅



写真4-12 美和の町並み景観

## 鶴形1丁目・鶴形2丁目



大正から昭和初期にかけて市街地開発されたエリアで、鶴形山の北側に位置し、地区中央には倉敷郵便局・倉敷東小学校・倉敷東幼稚園がある。調査対象物件は主に郵便局や小学校の周辺で確認された。かつては鶴形デパートのある建物(写真4-13)が地区で最も高い建築物であったが、現在では小学校の周囲にさらに高層のマンションが建設されている。

倉敷郵便局は1872年に倉敷郵便取扱所として開設したが、現在の局舎は1984年に新築されたものである。郵便局の通り沿いには比較的規模の大きい洋風建築物である教会がある(写真4-14)。

小学校の東側では、在来工法の町家が並ぶ町並み(写真4-15)が見られ、西側のかつて宮坂町と呼ばれていたエリアには歴史的な町並み景観が見られる(写真4-16)。えびす通り商店街南側入口の付近は駐車場と公衆トイレが整備されているが、2006年調査時点ではここに2軒の建物が建てられていた。

倉敷中心市街地の中央通り東側エリアは、鶴形山を中心として南側に美観地区が指定され、北側の鶴形エリアは大規模に開発されてきた。その結果として、現在では高層マンションが建設されているが、その足元には伝統的要素を携えた町家や古民家が今も多く残されている。



写真4-13 鶴形の高層建築物



写真4-14 鶴形の教会

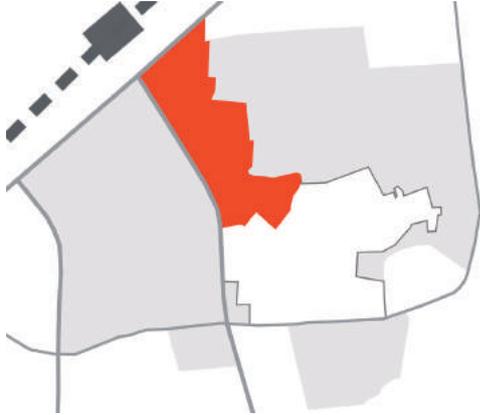


写真4-15 倉敷東小学校東側の在来工法住宅群



写真4-16 旧宮坂町界隈の町並み

## 阿知2丁目



美観地区内と同じく江戸期から市街化が始まったエリアであり、調査対象の101件の歴史的建築物は、商店街や高層マンションの足元のエリア等で確認された。

えびす商店街及び、えびす通商店街の店舗は、一部空き店舗化しているものの概ね営業している。しかし、建物の正面は改修・修景されているが裏側は外壁や建具、屋根の痛みが目立つ物件も確認された(写真4-17)。これらの物件は屋根・外壁共に被せ工法となっているものが多いため、本調査では内側の元の仕上げの破損状況は確認できなかった。

また、倉敷センター街においても、看板建築のように町家のファサードを新材で覆うものが大半である。一部の物件は、建物間の路地空間に入ると外壁の状況を確認できた(写真4-14)。

えびす商店街及び、えびす通商店街の東側エリアにも伝統的建築物は確認されたが、道路を挟んで反対側では空き地・駐車場化された敷地が並んでいる(写真4-19)。また、2019年6月時点でも解体工事を行っている現場もあり、小規模町家が少しずつ除却され大規模開発が進められたと考えられる。

倉敷駅前を通る国道429号沿いは、大規模な建築物が立ち並ぶが、阿知2丁目の一部エリアには国道の1本南の通りに町家が残る(写真4-20)。この通りでは、商店が軒を連ね地元住民に向けて営業を続けている。



写真4-17 裏側の損傷が目立つ店舗



写真4-18 店舗間に残る路地

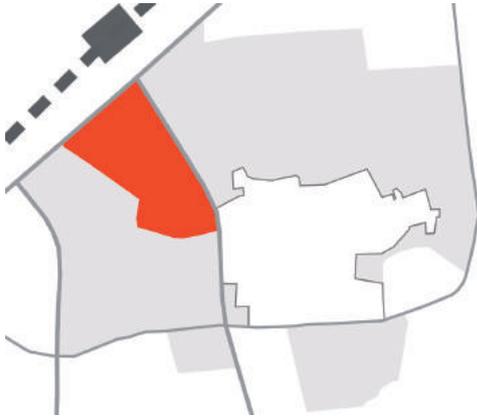


写真4-19 空き地が並ぶ町並み



写真4-20 国道429号付近の町並み

## 阿知3丁目



旧街道沿いは江戸期から、その周囲は明治期以降に市街地として開発されたとされるエリアで、倉敷駅前から延びる一番街に町家が立ち並び、その西側には屋敷も見られる(写真4-21)。町家格子を持つものや塗屋造りの大型町家、昭和期の大型町家など明治後期から大正、昭和初期にかけて多くの歴史的建造物が残る一方で、複数敷地を整理した3階建程度の集合住宅も建設されている。

一番街は、市街地再開発事業のため通りの西側と東側で状況が大きく異なる。西側ではシャッターが下りたままの町家と、飲食店として改修された町家が混在している。また、袋小路に複数の古民家が集まり、住宅エリアを形成している(写真4-22)。東側は再開発事業が進行しているため、調査時点では街区内部に空き家となり荒廃した町家・古民家が確認された。事業区域内の全ての建築物は除却され、2棟の再開発ビル建設が計画されている。

旧市街地の道路骨格に対して、駅前の国道429号が約45度の角度で斜めに通っているため、国道沿いは不整形敷地が多く並ぶ。そのため建築物の除却後は多くの場所で駐車場として利用されていると考えられる(写真4-23)。

倉敷用水沿いは駐車場化と建物の更新が進んでおり、一棟の一部のみを解体して建てられた集合住宅も確認された(写真4-24)。用水北側には比較的大規模な屋敷もみられ、用水上に建てられていた地区施設は2018年度に除却された。



写真4-21 町家と屋敷が混在する町並み



写真4-22 袋小路の古民家群



写真4-23 国道429号沿いの空き地群



写真4-24 棟の一部を解体して建てた集合住宅

## 川西町



倉敷用水南側のエリアで、明治期以降に市街化された。地区は国道429号の北側まで含まれるが、本調査では国道以南のみを対象としている。国道北側エリアには店舗や集合住宅、大学関連施設等様々な用途が見られる。外観の破損が見られる店舗が残るなかで、新築の戸建て住宅も建設されている、新旧の町並みが入り混じるエリアである。

倉敷用水は両側に古民家が並び、かつては抜けた景観が広がっていたと考えられるが、現在では北側から用水を見た時に正面に高層のホテルが見える(写真4-25)。用水の一部では転落防止用の柵が新設されている。

倉敷用水南側街区の内側には、一部を改修した長屋群が確認され、その多くは今も住宅として利用されていると見られる(写真4-26)。用水西側のエリアには、道路沿いに旅館跡が複数確認できた。現在は旅館としての営業はしていないものと考えられる。また、用水の一本南の道路沿いには、本瓦葺の旧旅館や小規模な町家が並ぶ町並みが見られるが、経年劣化により建物全体が傾いた状態の古民家も確認された(写真4-27)。この道路沿いでは、複数の敷地を整理して5階建ての集合住宅も建設されている。地区の南側で稲荷町との境界付近にはさらに高層のマンションも建設されており、伝統的な建築物の更新が進んでいるエリアであると考えられる(写真4-28)。



写真4-25 倉敷用水の景観



写真4-26 用水南街区内の長屋群

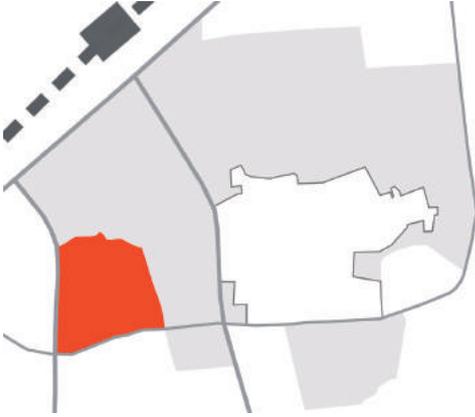


写真4-27 旅館跡が並ぶ町並み



写真4-28 稲荷町からみた高層マンション

## 稲荷町



東側の一部が大正から昭和初期以降に市街化されたエリアで、それ以外の地域は昭和期に市街化された。調査件数は41件と他地区に比べて少なく、用途としては半数以上が戸建住宅であり、町家改修形式が大半で町家形式は3件のみであった。地区内には高層マンションが数棟見られ、中心市街地の中で人口増加が著しい地区である。地区を南北に走る道路沿いには、スナックビルが数件並んでいるが、外観の様子から空き店舗化しているものが多いと見られる(写真4-29)。

地区中央部には、建築年代は比較的新しいとみえる小規模な古民家が路地に密集しており、屋根や外壁に破損が見られるものもある。このエリアには、外壁は一部改修しているものの、本瓦葺きやなまこ壁といった伝統様式をもつ古民家も確認された(写真4-31)。

東側の用水沿いには西側に町家が、用水を挟んで東側に古民家が残る町並みが見られる(写真4-32)。西側は町家が除却されて戸建・集合住宅が新築されている。また、町家の1階部分をリノベーションした飲食店も確認された。各住戸前にある用水にかかる橋は、一部で駐車車両が見られた。

過去の調査結果と比較すると、空き家と判断されたものが店舗化したものや、古民家を除却し新築された戸建て住宅が見られる。



写真4-29 スナックビルが並ぶ町並み



写真4-30 中央部の路地景観

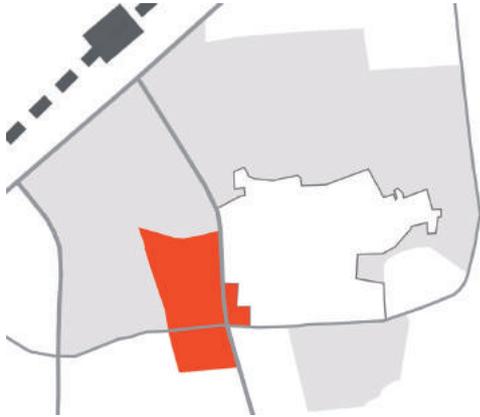


写真4-31 本瓦葺きの古民家



写真4-32 用水沿いの町並み

## 中央1丁目・中央2丁目



中央1丁目のうち本調査で対象としたのは、県道22号（白壁通り）より北側で伝建・伝美地区を除くエリアであるため、調査件数は17件と最も少ない。このうち、町家改修形式が12件と半数以上を占めており、1階外壁構造では被せ工法が9件となっている。

伝建・伝美地区外では町家を改修して使い続ける一方で、美観地区の境界となっている通り沿いでは、道路両側の建築物が除却され駐車場とが整備されている様子も見られる（写真4-33）。

中央1丁目交差点の東側には建物の一部には損が目立つ物件が3件確認された。植栽の管理が不十分で歩道に覆いかぶさったままの状態も見られるため、安全性・景観整備の観点からの早急な対応が必要だと考えられる（写真4-34）。

中央2丁目は用水沿いや西側に屋敷形式が残り、東側には長屋が残る。倉敷幼稚園前にある屋敷は、屋根や壁が崩れ落ち植物が生い茂り危険な状態のまま放置されていると考えられる（写真4-35）。他地区よりも入母屋屋根の物件が多く、用水路沿いや白壁通り沿いで複数件確認された。

地区南側の中央部では2015年の調査対象が1棟除却され、2019年6月には北側でも1棟除却された（写真4-36）。白壁通りは看板建築風に改修されたものが並び、美観地区内とは時代の異なる町並みを形成しつつある。



写真4-33 街区内にある被せ工法の民家



写真4-34 中央1丁目交差点の景観

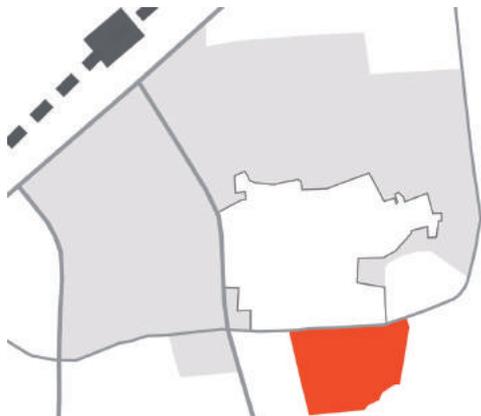


写真4-35 幼稚園前にある荒廃物件



写真4-36 調査対象の解体工事現場

## 船倉町



船倉町は明治期以降に市街化され、本調査では113件と最も多くの物件を確認した。棧瓦葺きの切妻屋根の物件が多く、1階外壁は被せ工法が49件確認された。また、91件が町家改修形式であり、町家を修理・改修しながら使い続けてきたことがうかがえる。白壁通り沿いに比較的新しい店舗が数件見られ、その南側には住宅地が広がっている。

地区南側には長屋群が見られ、今も住宅として利用されていると見られるものの、外観や外構の状況から空き部屋が多く発生していると思われる。街区内部には広場の空間があり、ベンチやパラソルが置かれていることから周辺住民が日常的に利用しているものと考えられる(写真4-37)。また、中心市街地にはかつて複数の銭湯が営業していたと言われ、船倉町には銭湯跡と思われる建築物が残存している(写真4-38)。

向山西斜面にある長連寺の階段を上ると、手前に船倉町の低層建築物の屋根並みが見え、奥には稲荷町や川西町にある高層マンションが見える(写真4-39)。船倉町には白壁通り沿いを除いて中高層の建築物は建てられていない。

他地区には見られない船倉町の特徴として、建物間の路地網が密に発展していることが挙げられる。その多くは舗装されていない土の道であり、住民のプライベートな通路として利用されていると考えられる(写真4-40)。



写真4-37 街区内部の広場的空間



写真4-38 銭湯跡

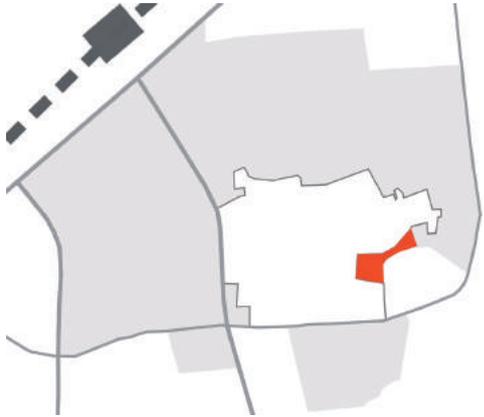


写真4-39 長連寺からの景観



写真4-40 建物間の路地空間

## 本町



本町は大半が美観地区内に含まれているが、本調査ではアイビスクエア北側の美観地区外のエリアのみを対象とした。美観地区の西側には伝建地区を取り巻くように伝美地区が指定されているが、東側はアイビスクエアを除いて伝美地区指定がなく、一般市街地と伝建地区が接している。町家改修形式が17件中9件で住宅が多く見られる。

アイビスクエア裏通りは、レンガ、漆喰、杉板、石垣など多様な種類の壁面が見られ観光客往来もあるが、事業所の駐車場があるため自動車の出入りがある(写真4-41)。美観地区とアイビスクエアを結ぶ南北の通りでは、蔵を改修した店舗や、現代建築の美術館がみられ、近年では観光客もこの通りを歩く様子が見られ、2018年には道路の一部が美装化された(写真4-42)。

美観地区のすぐ裏の通りは幅員4m未滿の路地で舗装されておらず、かつては水路であった。この路地沿いにも数件伝統的な建築物が確認されたが、荒廃しているため安全面の観点から早急な対応が必要と考えられるものもあった(写真4-43)。この物件の付近には物件が除却されて、空地となっているものも確認された。一方で、2019年にはこの通り沿いに住宅が新築されているが、建築様式や仕様建材などは現代風である(写真4-44)。また、街区内部には未接道と思われる敷地も数件あり、損傷が目立つ建築物も確認された。



写真4-41 アイビスクエア裏通り



写真4-42 美装化された道路



写真4-43 未舗装の狭小通路



写真4-44 裏通り沿いの新築住宅(左)

おわりに

---

本調査では、美観地区にお住まいの方、市内にお住まいの方、市外にお住まいの方、学生、教職員の方など、4日間で延べ61名の方にご参加頂き、普段は歩かないエリアや小さな路地を含め市街地を隈なく歩きました。まち歩きを通して、倉敷中心部の歴史的建築物の現状を市民と共有することができ、大変有意義な調査となったと感じています。ご多用な中、調査にご協力頂きました参加者の皆様に改めて感謝申し上げます。

地域おこし協力隊として倉敷に移住し、町家調査や町家利活用の相談対応等の2年間の活動を通じて、市内各所にある歴史的町並みの現状を知り、その魅力に気づくことができました。また、その場所で生活される方や、町並みの維持・整備に取り組まれる方との対話を通して、市民の皆様のまちづくりに対する思いを実感致しました。

本稿が、2018年時点での倉敷中心部の建築環境を記録したものとして、今後のまちづくりの基礎資料の一端となることを願い、本稿の結びと致します。

2020年3月31日  
倉敷市地域おこし協力隊(まちづくり部)  
吉田宗人

卷末寄稿

中心市街地の町並み保存・整備に関する課題

NPO 法人倉敷町家トラス

2018年度に倉敷市地域おこし協力隊(まちづくり部)吉田宗人氏が実施した調査の結果を踏まえ、当法人により中心市街地の町並み保存・整備に関する課題を以下のように整理する。

### ①伝統的建築物の保全・活用に向けた建築基準法適用除外条例の制定

文化財指定されたものについては基準法の適用除外を受けることも可能となるが、中心市街地に残る文化財未満の物件を増改築・用途変更等をする場合には、原則として現行の基準法に適合させる必要がある。しかし、歴史的建築物においては、その歴史的・文化的価値を維持したまま基準法に適合させるための改修を行うことが難しい場合がある。これに対し、歴史的建築物の活用を促進する方策として、建築基準法第3条第1項第3号に基づき、地方公共団体が定める条例により現状変更の規制及び保存のための措置が講じられた歴史的建築物で、特定行政庁が建築審査会の同意を得て指定したものについては、当該歴史的建築物に対する基準法の適用を除外する仕組みが講じられている。

この仕組みについて、2018年3月には国交省から「歴史的建築物の活用に向けた条例整備ガイドライン」が公表された。このガイドラインは、条例の制定から活用までの流れ、条例の制定段階や保存活用計画作成時の留意事項、代替措置、包括同意基準、支援措置等で構成されており、各自治体が建築物の歴史的・文化的価値を保全・継承するためのいわゆる「基準法適用除外条例」を策定することを後押ししている。

本調査で確認した伝統的建築物の多くは、耐震や防火の項目で既存不適格となる恐れがあり、これらを今後の中心市街地活性化、町並み景観保存・整備の資源として活かす場合には基準法の適用除外という手法も有効であると考えられる。

### ②伝建地区を含めた町並み保全・整備区域の見直

倉敷市は全国に先駆けて伝建地区の周辺景観保全に取り組んだ自治体であり、鶴形山南に伝建地区、その周囲を取り巻くように伝美地区、中央通りの両側と向山に背景地区、そして美観地区を中心として眺望景観保全地区が指定されている。このうち、背景地区、眺望景観保全地区は大規模建築物の新築に関わるもので、伝統的な建築物を保全・活用していく地区指定は伝建地区と伝美地区の21haに限られている。しかし、美観地区とは建築年代が異なるものの、倉敷中心部の歴史を表す物件は中心市街地内に多数残存し、現状ではこれらが価値判断なく消失していることが確認された。

伝建地区での保存事業が進められて40年が経過し、地区内は建造物の修理・修景と美装化・無電柱化等が完了し美しい町並み景観が整備されている一方で、保存・整備の手立てが講じられていない一般市街地と景観的に格差が生じている。また、大橋家境界は美装化をはじめ景観整備が進められているものの、駅前から延びる中央通りによって美観地区とは景観的・動線的にも分断されている。このような現状に対しては、保存・整備に関わる地区指定が有効であると考えられる。

### ③倉敷の伝統様式の明確化と保全・活用の支援措置

京都市では、歴史、文化及び町並みの象徴である京町家の保全及び継承を、多様な主体との協働の下に推進していくことを目的として、2017年に「京都市京町家の保全及び継承に関する条例」(京町家条例)を制定した。この条例は2008年から2016年にかけて5,000件以上の京町家が滅失したことを契機として制定されたもので、指定区域内の町家或いは単体指定をうけたものを解体しようとする場合、1年以上前に届け出ることを義務付け、行政や民間から保

必須条件	1950年(基準法制定)以前に建築	
	木造建築物	
	伝統軸組工法	
	都市生活の中から 生み出された形態又は意匠	3階建以下
1戸建又は長屋建て		
平入り屋根		
いずれか1つ以上を有する	通り庭、火袋、坪庭又は奥庭、通り庇、格子、隣地に接する外壁又は高塀	

※京都市都市計画局 まち再生・想像推進室:京町家を未来へ  
京都市京町家の保全及び継承に関する条例 京町家条例のあらまし, 2018年 に基づき作成

全・継承に向けた各種支援を行う制度である。この条例では京町家を前頁下表のように定義している。

伝建地区制度のような許可制をとることなく、京町家解体を届出制として解体までの1年間に保全・活用に向けた支援をするゆるやかな保全施策と捉えられる。倉敷においても伝統的建築物を活用して事業をしたいという需要は多く、町家トラストへの相談件数も多い。衝動的に解体してしまうことで貴重な建築物の保全・活用のチャンスを失うことになってしまうため、行政や支援団体と相談する機会をもつことが合理的な保全・活用につながると考えられる。「京町家」を条例で定義しているように、倉敷ではどのような様式をもつものが伝統的であるのかをある程度明確化する必要がある。

#### ④空家バンク・古材バンクの設置

2018年度に町家トラストに寄せられた相談として、「家は解体してしまうが、使えそうな建具や庭の石造物などを地域内の町家に使ってもらえないか」というものがある。経年劣化等により建築物そのものの保全・継承が困難であっても、建材や建具の一部利活が利活用できるような場合、それらを処分してしまわず一時的に保管する場所を設ける。そして、他の修理・改修時に利用するといった、いわば地域全体で保全・継承に取り組む「古材バンク」のような仕組みができることが望ましいと考えられる。

この仕組みの実現には、

##### ①古材をストックする場所の確保

##### ②建築物の解体時における利用可能な古材の選別

の2つの課題がある。①については、収容容量や管理の観点から比較的大規模な場所に集約することが望ましいと考えられる。②については、先述の京町家条例のように、建築物の解体予定を事前に把握する仕組みを設けることで実現に近づくものと考えられる。

#### ⑤伝統様式・工法の継承のための設計・施工業者認定制度の創設

現在の美観地区の修理・修景基準は建築物の形態に関する基準のみで運用されており、町並み景観の継承はできても、それを生み出す伝統的な工法の継承は担保されていないと考えられる。美観地区及びその周辺地域も含めた町家・古民家の保全・継承・利活用には、「形態」だけではなく、これらを生み出し維持していく「仕組み」の継承が必要であり、そのためには地元で伝統工法の設計・施工の担い

手が居続けられる環境整備が求められる。

そこで、町並み保全・整備に関連する新築や修理、改修等を担う各種業者について、倉敷の伝統工法を習得し保全・活用制度を理解した者を認定し、彼らにインセンティブを与えるような仕組みが有効であると考えられる。

また、倉敷の町並みは近世の伝統的な建築物のなかに近代の建築物があり、これらの調和が町並みの魅力を生み出している。美観地区及び周辺地域の将来を考えると、新旧の調和を近世から近代で留めるのではなく、地域の建材や職人による新時代の町家様式が許容される仕組みが必要である。町並み保存とは、近世の町家・古民家の単純な凍結保存ではなく、地域の伝統的建築様式とそれを生み出す技術、町家での生活様式が維持・継承されていくことが本質であると考えられる。

#### ⑥駐車場増加に関わる課題

建築物除却後の土地の暫定利用の形態として駐車場が挙げられるが、駐車場は土地の低利用地として位置づけられている。これに対し、京都市では京町家の保全・継承の観点から解体を届出制としている。金沢市では交通渋滞の緩和と歩行者の安全性向上、中心部への過度な車の流入抑制を目的とした「駐車場適正配置条例」において、「まちなか駐車場区域」を指定し、中規模以上の駐車場設置を届出制としている。この条例は、住宅地の駐車場に業務用の車両が流入していることが、中心部の定住人口が減少しているにもかかわらず駐車場が増加してしまう状況への対策として制定されている。

本調査では2014年調査から7件の物件が駐車場へと変わっており、美観地区を取り巻くように伝統的建築物跡地の暫定利用である月極駐車場やコインパーキングが整備されていることが確認された。また、美観地区内においてもモルタルで覆われた町家改修形式の物件が取り壊されてコインパーキングに変わっている。

倉敷中心部は駐車場が増え続けている現状であるが、駐車場需要と供給の関係を再確認し、カーシェアや駐車場シェアの導入、公共交通サービスの充実等によって、マイカー不要・歩いて暮らせる都市の実現可能性が十分にあると考えられる。

## おわりに

---

わが国有数の歴史的町並みが見られる美観地区内では、多くの古民家・町家がテナント化してショッピングモールのようになりつつあり、倉敷独自の生活文化が見えづらくなった。50年に及ぶ保存事業の成果として美しい町並み景観は維持されてきているが、現行の法制度では担保されない暮らしの文化を再評価し「住み続けられる・住み継げられるまち」を目指していくことが課題であると考えられる。

一方で、美観地区の周辺地域においては合計774件の伝統的建築物を確認することができた(ただし、調査範囲の一部に美観地区を含む)。都市の中心部に残るこれらの物件は、一部空き家として放置されているものもあるが、多くは住宅や店舗として利用され続けられている。美観地区が近世から近代の町並みを残すエリアであるとするれば、周辺に残るこれらの物件は近代から現代の倉敷の歴史を表象する歴史資源であるともいえるだろう。これらの物件については、点として保存・整備する手立てはあるが、さらに、町並みとして或いはエリアとして維持・活用していく手立て・方針が必要である。

町並み保存のひとつの手法としての美観地区が運用され始めて50年が経過した2019年現在、美観地区の周囲に残る数多くの歴史資源に目を向け、評価し最大限利活用していくことが、歴史都市倉敷のあるべき姿であると同時に、持続可能な開発目標が示す「都市」のあるべき姿ではないだろうか。

2020年3月31日  
NPO法人 倉敷町家トラスト

