

歴史的市街地における空地と町屋の景観評価に関する研究

日大生産工(院) ○山地 眞央 日大生産工 中澤 公伯

1. 研究背景と目的

歴史的市街地における、人口減少や歳月の経過による変化から発生してきたと思われる空き家・空き地の発生は、歴史的建造物の連続性の損失と地区の空洞化を招くため、近年深刻な問題として捉えられている¹⁻²⁾。しかし古い建築物の集合体である歴史的市街地において、解体や老朽化に伴って生じる「空き家」・「空き地」というものは、淘汰と再生産という意味においては自然な存在であるともいえる。

また歴史的市街地では、地域特性や歴史的特性を生かしたまちづくりや景観保全などの取り組みがなされている。

しかし空地があることによって、地域の連担や景観に影響を及ぼすと考えられる。そこで本研究では、空地が地域の空間にどう影響を与えるのかについて検討を行う。

具体的には、重要伝統的建造物群保存地区の祇園新橋地区や産寧坂地区などを含む京都府京都市東山区の一部の地域を対象に、家屋と家屋の建築物同士の隔離距離を計測することによって空地の存在を明らかにし、その空地が景観に対する影響を考察していくことを目的とする。

2. 研究方法

2.1. 研究対象地域



図1 対象地域図

研究対象地域を、京都府京都市東山区の弁財天町、元吉町、末吉町、清本町、橋本町、常盤町、富永町、廿一軒町、中之町、川端町、祇園北町、祇園南町、林下町、円山町、清井町の計15町（以下、祇園地区）の住宅地とした。

祇園地区は、重要伝統的建造物群保存地区（以下、重伝建地区）や伝統的景観保全地区にも選ばれ、歴史的町並みを維持保存している祇園新橋地区³⁾や産寧坂³⁾を有している地域である。



写真1 祇園の重伝建築群の街並み

2.2. 使用データ

建築物の空間データとして国土基盤地図情報「建築物の外周線」を用いた。また、用途地域の空間データとして、京都府京都市役所の京都市都市計画情報⁴⁾を用い、対象地域を容積率200%,400%,600%,建蔽率60%,80%の計5分類で分割した。更に対象地域の南北方向と東西方向の通りごとに、通りに沿っている順番に建物間の隔離距離を並べ替えてそれぞれ比較も行った。

2.3. 隔離距離と空地

隔離距離の測定方法は、ArcGIS上の計測ツールを使用し、通りに面している建物のうち、隣り合っている建物の端から端までの距離を計測した（以下、建物間の隔離距離）。

A Study on Landscape evaluation of the Vacant lots and Machiya
in Historical urban area

Mao YAMAJI and Kiminori NAKAZAWA

ArcGIS 上で対象地域の、東西方向と南北方向のそれぞれの通りに面している家屋と家屋間の隔離距離をすべて計測した。次にそれらのデータを用途地域ごと、数値ごとに分析し視覚化し、用途地域と重伝建の祇園新橋地区とそれぞれ比較を行い、空地の存在が地域にどのような影響を及ぼしているのか、考察していく。

本研究で「空地」とは、道路を除くすべての建物の建っていない土地のことを指すこととする。

3. 研究結果

まず 2.2. で述べた通り、GIS と国土基盤地図情報を用いて算出した建物間の隔離距離の数値を、対象地域の東西方向（西-東）、南北方向（北-南）に分けて分析し、8段階に可視化した（図 4.5）。

次に対象地域の用途地域ごと（容積率 200%,400%,600%,建蔽率 60%,80%の計 5 分類）の建物間の隔離距離の数値を、東西方向（西-東）、南北方向（北-南）に分けてグラフとして算出した（図 6~9）。また、それぞれの合計隔離距離、建物数、建物間の平均隔離距離を算出し、表にしたものが表 1,2 で示されているものである。

図 2,3 が隔離距離を通り沿いの建物の順に通り別に並べたグラフである。図 2 が祇園新橋地区の新橋通りのグラフ、図 3 が隔離距離の数値が高い、四条通りと垂直に交わっている通りのグラフである。

祇園地区の建物数は計約 1502 軒、そのうち東西方向の通りに面しているのは約 648 軒、南北方向に面しているのは約 613 軒であった。

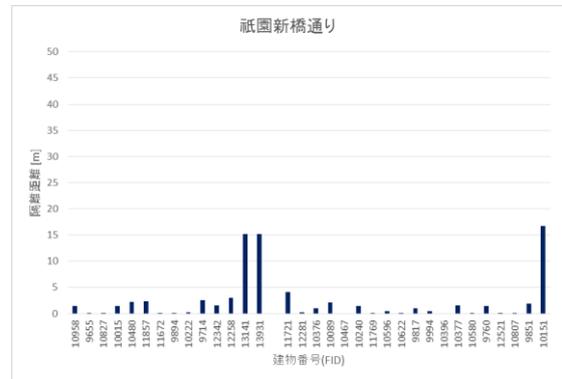


図 2 新橋通り

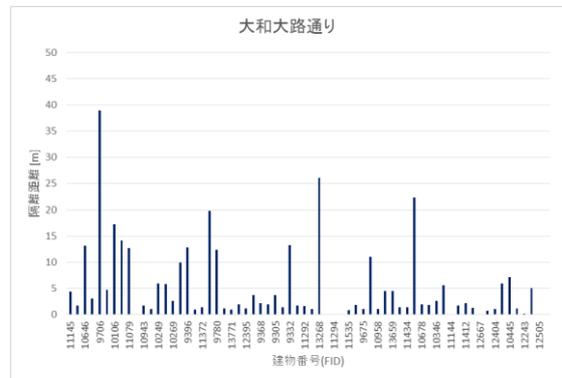


図 3 大和大路通り

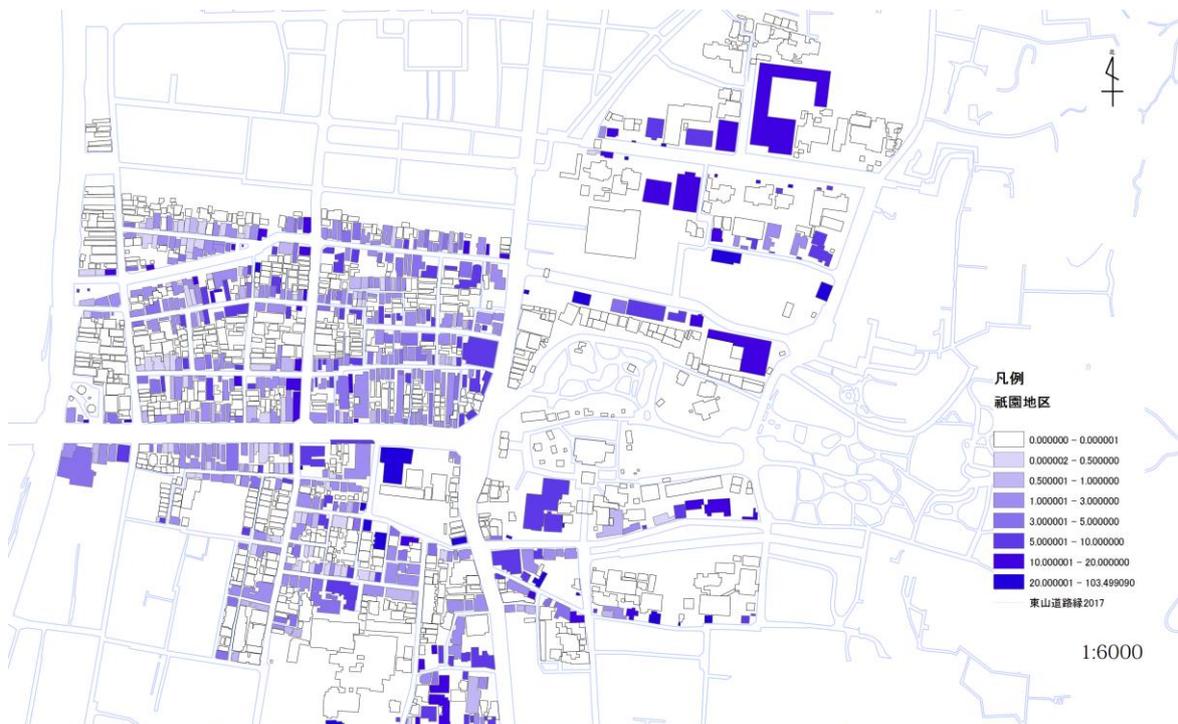


図 4 祇園地区の建物間の隔離距離（西-東）

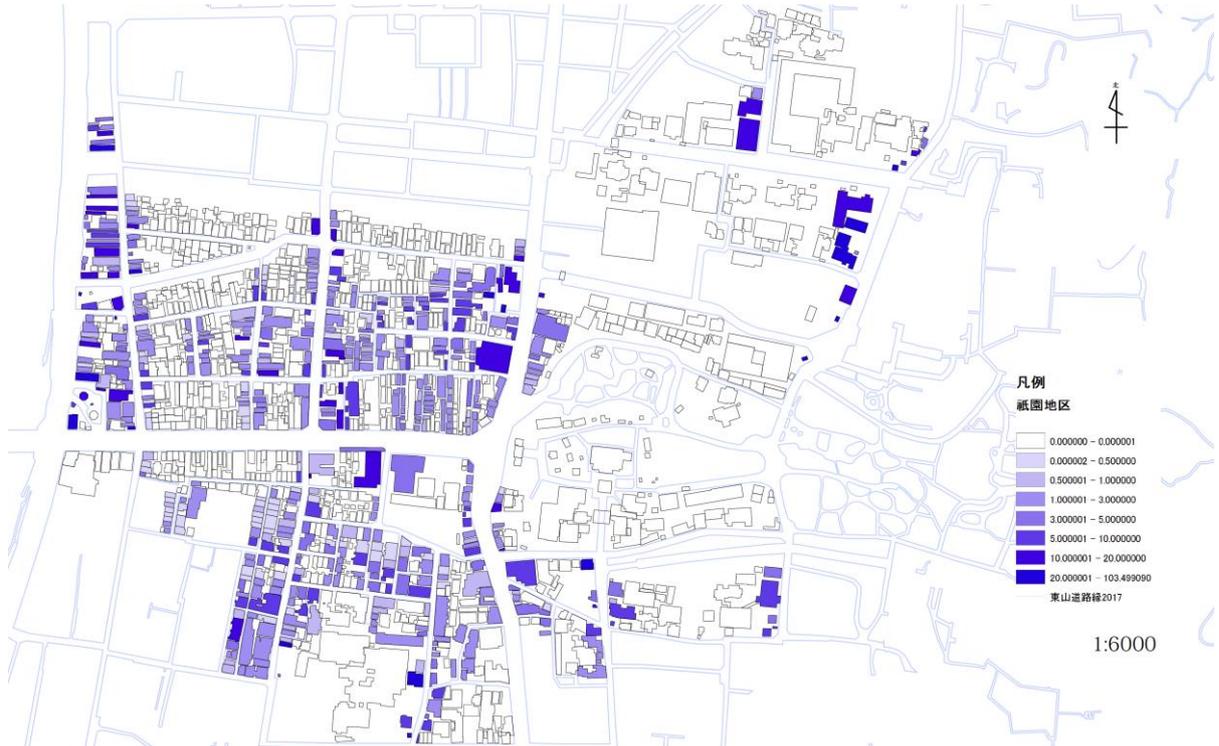


図5 祇園地区の建物間の隔離距離（北-南）



図6 容積率400%（西-東）



図7 容積率400%（北-南）

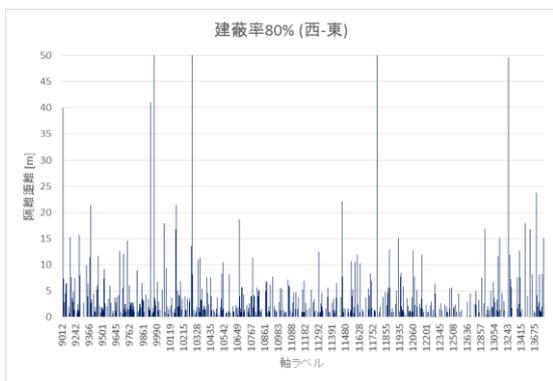


図8 建蔽率80%（西-東）

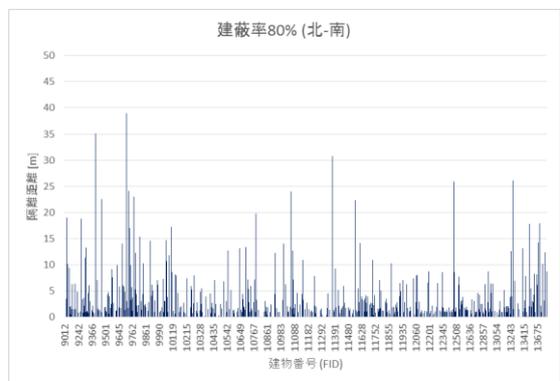


図9 建蔽率80%（北-南）

表1 建物間の隔距離（西-東）

西-東(横)	合計隔離距離[m]	建物数	平均隔離距離[m]
祇園地区	3062.4	649	4.7
祇園新橋地区	77.8	33	2.4
容積率200	636.5	53	12.0
容積率400	1913.5	493	3.9
容積率600	306.5	103	3.0
建蔽率60	688.3	64	10.8
建蔽率80	2168.2	585	3.7

表2 建物間の隔距離（北-南）

北-南(縦)	合計隔離距離[m]	建物数	平均隔離距離[m]
祇園地区	2357.8	613	3.8
祇園新橋地区	12.0	4	3.0
容積率200	326.7	33	9.9
容積率400	1756.7	514	3.4
容積率600	205.4	66	3.1
建蔽率60	344.5	35	9.8
建蔽率80	1944.3	578	3.4

4. 考察

まず図 4,5 より,町に関係なく祇園地区の建物間の隔離距離が一樣ではなく,空地は偏在していることが伺える。また東部の地域になればなるほど建物間の隔離距離が大きいくことがわかる。

次に図 6~9 より,いずれのグラフの建物間の隔離距離も1~10[m]となっているが,まれに50[m]以上の数値が大きい(空地が目立つ)ものがあると見受けられる。

また表 1,2 より,祇園地区の平均隔離距離が 3.8~4.7[m]なのに比べて,重伝建地区に選ばれている祇園新橋地区は 2.4~3.0[m]と数値が低い結果となった。用途地域別にみると,容積率 200%を除くすべての分類の東西方向と南北方向の平均隔離距離の数値は,2.4~3.9[m]である程度同じ数値であった。容積率 200%の平均隔離距離のみ東西方向の数値の方が南北方向の平均隔離距離よりも約 2[m]ほど大きいといった結果となった。

建物数は東西方向,南北方向共に容積率別では 400%,600%,200%の順で多く,建蔽率別では 80%が 60%にくらべて多い結果となった。しかし,平均隔離距離は東西方向,南北方向共に容積率別では 600%,400%,200%の順で小さく,建蔽率順では 80%,60%という順で小さいという結果となった。これらのことから容積率と建蔽率ともに,規制が緩いほどの平均隔離距離は小さくなる傾向にあることがわかる。

ここで重伝建地区に選ばれている祇園新橋地区は,

容積率 400%,建蔽率 80%の用途地域に分類されていたことから⁴⁾,容積率よりも建蔽率の方が建物間の隔離距離に影響があるのではないかと考察される。ただし,祇園新橋地区の平均隔離距離が約 2.5~3.0[m]と祇園地区の平均隔離距離と比べるとかなり低い数値であること,重伝建地区のみ保存地区として土地計画とは別の保存計画がある為,それらによるものとも考えられる。また図 2,写真 1 から分かるように,建物同士は離れているが,間口に門などの建築物があることにより視覚的に空地が存在していない状態であることがわかる。

車一台が通れる距離の 2.5[m]~道幅の 4.0[m]が建物間の隔離距離の最大値の理想だったため,重伝建地区を筆頭に,容積率 600%,建蔽率 80%あたりでの土地計画が連担を損なわずに街並みを保存できると考えられる。

5. まとめ

本稿では,国土基盤地図情報を用いて,京都府京都市東山区にある祇園付近を対象とした建物間の隔離距離を計測し,空地と景観についての研究を行った。用途地域と隔離距離の関係性を見出し,景観分析への可能性にふれた。今後は建物の連担性など,より具体的な分析方法を開発し,考察をすすめたい。

「参考文献」

- 1) 兼松愛佳：日本建築学会近畿支部研究報告集,計画系 (53), pp.445-448, 2013-05-24
- 2) 棚田治久,山添絃司,神吉紀世子：学術講演梗概集. F-1, 都市計画, 建築経済・住宅問題 2001, pp.849-850, 2001-07-31
- 3) 京都市役所 祇園新橋伝統的建造物群保存地区保存計画,
<http://www.city.kyoto.lg.jp/tokei/page/0000015486.html>,2017-10-05
- 4) 京都府京都市東山区 土地計画,
http://www5.city.kyoto.jp/tokeimap/midmap/midk_059.htm, 2017-10-05