

大和高田 寺内町(本町・市町・元町地区)における
空き家・歴史的建造物等の分布調査

平成23年3月

夢 咲 塾

大和高田市 本町・市町地区まちづくり協議会

大和高田 寺内町(本町・市町・元町地区)における空き家・歴史的建造物等の分布調査

活動の背景と目的

近年、奈良県内の歴史的町並み地区の橿原今井や宇陀松山、五條新町等をはじめ、私達の大和高田市本町・市町地区の寺内町においても空き家や空き地が増加し、中心市街地の空洞化、商業不振、少子化、高齢化等、様々な課題と共に地域の活性化が阻害されている。

また、町並みを形成している歴史的建造物である町家等が空き家になり、取り壊されて行くことを放置することで、地域の伝承や歴史、文化を失って行く恐れもある。

平成 12 年より高田寺内町において夢咲塾は、町家コンサートやライトアップをはじめパネル展、聞き取り調査等、様々な活動を行い、平成 18 年からの本町・市町地区まちづくり協議会の活動に結び付いた。また、高田寺内町のまちづくり意識の向上とともに今後は具体的で実践的なまちづくりが求められていると考える。

平成 19 年より今井町では、空き家への危惧と共に町家の利活用を推進するまちづくりが始まり、これが「大和・町家バンクネットワーク」の動きとなり本年 2 月に協議会(別表 1、2)が設立された。これは、県内の同じ悩みを持つ歴史的町並み地区のまちづくり団体が協力して町家情報の共有と情報発信を行うネットワークであり、夢咲塾と本町・市町地区まちづくり協議会も当初よりこの動きに賛同し活動することになった。

このような背景の中で、大和・町家バンクネットワークや県内のまちづくり団体と歩調を合わせる形で歴史的建造物調査及び空き家調査を、夢咲塾と本町・市町地区まちづくり協議会が協力して行うことになった。

活動の内容

(1)大和・町家バンクネットワークによる奈良県の町家情報一元化事業(空き家調査)

平成22年度、国土交通省「長期優良住宅等推進環境事業」による補助事業で、NPO法人今井まちなみ再生ネットワークが事業主体となり、県内のまちづくり団体(別表 1、2)の協力による活動を展開。

本事業は、空き家の利活用を活性化するため、それぞれの地区が単独で活動をするのではなく、奈良県内の歴史的地区全体で情報を一元化し発信するとともに、不動産関係団体との連携を図り、県内の町家バンクネットワークを構築することにより、効率的に空き家の活用を進めることを目的とする。

奈良県内のそれぞれの地区で、空き家の発掘をし、所有者の同意を得て、その空き家の概要、歴史的価値、周辺町並みの状況等調査し、各地区のホームページ及びポータルサイトを立ち上げ、ネットワーク化を図る。(大和高田市本町・市町地区まちづくり協議会のホームページ <http://web1.kcn.jp/jinai/>)

(2)歴史的建造物の保全・活用の促進による地域の活性化事業(歴史的建造物等の分布調査)

平成 22 年度から 3 年間、文化庁「地域文化活性化事業」による補助事業で、奈良県建築士会が事業主体となり、県内のまちづくり団体(別表 3)の協力により活動を展開。

本事業は、地域の文化的価値のある建造物を判定できる専門家を育成するために、歴史的・文化的建造物の保全活用に携わっている建築士を対象に人材育成の研修事業を目的とし、この育成事業により育成された人材を活用した、地域に根ざした歴史的建造物の掘り起こし事業を実施し、特定地域の歴史的建造物の分布及び歴史的町並み保存地区における空き家の実態調査も含め、概要調査を行う。その分布状況を把握することで、当該地域における歴史的建造物の保全・活用の基礎資料とする。

調査は、地域のまちづくり団体が主体的に行い、個人情報を含むデータでもあるので、データベースの管理・運営も地域のまちづくり団体が継続して行う。本年度は、奈良きたまち、田原本町、大和高田寺内町、八木町、大和郡山、三輪の 6 地区の調査対象地域となり、建築士会の育成講座として調査の一部を受講者が手伝った地区は、田原本町と大和高田寺内町の 2 地区である。

大和・町家バンクネットワーク協議会構成団体(平成22年度 設立時)

(別表1)

区分	所属
まちづくり団体	NPO法人さんが俣座 NPO法人今井まちなみ再生ネットワーク NPO法人大和社中 大宇陀まちおこしの会 NPO法人三輪座 NPO法人八木まちづくりネットワーク 夢咲塾(大和高田市本町・市町地区まちづくり協議会) NPO法人こせまちネットワーク創 NPO法人住民の力 (財)ならまち振興財団 田原本・まちをすきになる会 NPO法人泊瀬門前町再興フォーラム
空き家情報、利活用の趣旨に賛同する各種団体	(社)奈良県建築士会地域貢献委員会 (社)奈良県宅地建物取引業協会 (社)全日本不動産協会奈良県本部 (財)日本賃貸住宅管理協会奈良県支部 (社)奈良まちづくりセンター NPO法人古材文化の会
行政	橿原市(今井町並保存整備事務所) 宇陀市(まちづくり支援課) 五條市(教育委員会文化財課) 奈良県(地域振興部南部振興対策室・土木部まちづくり推進局住宅課 土木部まちづくり推進局地域デザイン推進課)

ただし、この構成団体は設立時期のものであり、新たな入会は可能

(別表2)

大和・町家バンクネットワーク協議会事務局
NPO法人今井まちなみ再生ネットワーク 大宇陀まちおこしの会 (社)奈良まちづくりセンター (社)奈良県建築士会 奈良県土木部まちづくり推進局地域デザイン推進課

歴史的建造物分布調査地区とまちづくり団体(平成22年度)

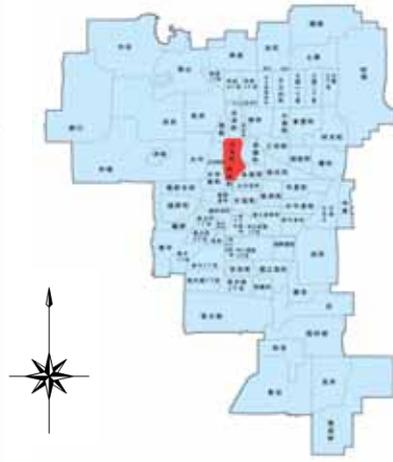
(別表3)

地区	まちづくり団体
奈良きたまち地区	奈良女子大学生生活環境学部 増井研究室
田原本町地区	田原本・まちをすきになる会
大和高田市 寺内町地区	夢咲塾、本町・市町地区まちづくり協議会
大和郡山 箱本地区	(社)奈良県建築士会 郡山支部
八木町地区	NPO法人 八木まちづくりネットワーク
三輪地区	NPO法人 三輪座
データベース化事業	NPO法人 古材文化の会

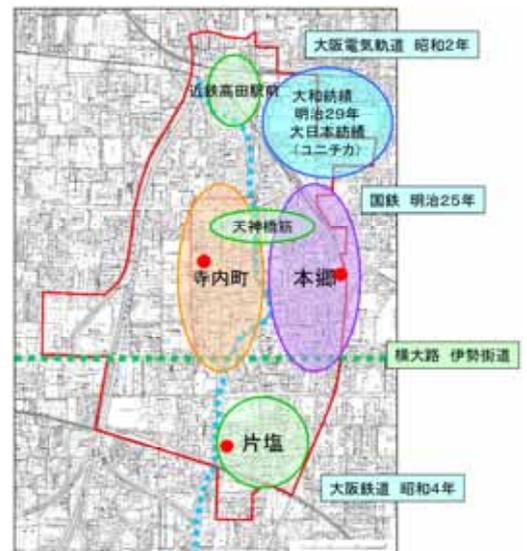
地区概要



大和高田市の位置



寺内町の位置



中心市街地

地域の概要と歴史

高田寺内町は古代からの道である横大路(伊勢街道)に面し、大莊園一乗院平田荘の中心地である本郷と共に古くから発展してきた。町の核である専立寺は高田御坊と呼ばれ、慶長五年(1600)年に創建され、蓮如上人による大和布教以来の一向宗道場、本願寺直属の掛所御坊として寺内町を形成するようになった。この頃、関ヶ原の戦功により入府した大名・桑山氏は、この地を城下町として計画的なまちづくりを行い、周辺の村からの商人を誘導することにより商工の町として発展した。文化・文政の頃にはすでに戸数二百を超える経済の中心地となり、さらに江戸後期からの綿産業の発展と共に近代商工都市高田の母体となった。

東西約 220m ~ 280m、南北約 570m、面積約 12.5ha の高田寺内町には江戸後期から昭和初期にかけて繁栄した綿産業(織物、糸)を商う問屋や造り酒屋等の町家、そして銀行であった歴史的建造物等のこれら近代化遺産と共に品格のある町並み景観を現在も保っている。

町並みと建物の特徴

寺内町には、かつて寺内表町と言われた本町通りと寺内新町と言われた市町通り、南西部に元町通りの主に3本の南北の通りと、本郷から続く東西の天神橋筋により主な町並みが形成されている。

通りは江戸時代初期に計画されたまちづくりにより、直線で端から端まで見通すことができる。時代背景の異なる建物が混在しているものの、整然とした町並み景観を生みだしている。

本町通りの建物は、主に小売商店の町家が立ち並び、かつては芝居小屋(後に映画館、現在は駐車場)や銀行もあり、近代化の歴史の中心であった場所である。現在は、商業活性化事業の中で道路舗装や街路灯、ゲート、コミュニティセンター等の整備がされ、通りは歴史的町並みイメージとは相反する現代的イメージになっているものの、点在する歴史的建造物により品格が保たれている。

間口の狭い商店の多くは、正面デザインをビル風にパラペットを立ち上げた「カンバン建築」に改修されているが、側面から見ると戦前からの歴史的建造物の町家であることが確認できる。間口の広い町家については、江戸後期の建物であり、歴史的建物の現状を保持している。

市町通りは、かつて綿を商う商家を中心にした問屋街であり、間口の広い町家が現在でも数多く残り、点在する大神宮等の祠も含め歴史的景観を色濃く残している。

伝統的な町家建築は平入り、虫籠窓、袖うだつ、出格子等の伝統的な形式をもち、屋根については幕末から残る建物は本瓦葺だが、改修に伴いその多くが棧瓦に葺き替えられている。犬走りに設けられた「こまよせ」は各町家に共通した特徴となっている。

天神橋筋は間口の狭い店舗が多く、戦後アーケードが敷設され商店街として形成されているが、中心市街地の空洞化にともなう商業不振により、シャッターを閉めている店舗が多い。これらは伝統的建造物の町家を改修した「カンバン建築」であり、改築が困難であることが残っている理由と思われる。

その他の通りや路地には借家があり、その中にも歴史的建造物の長屋が多い、これも権利関係や経済的な理由、建替えの困難さの為なのか、残っている場合が多々見受けられる。

調査の考察

今回の調査結果は別紙の集計に示す数字となり、40パーセント程の歴史的建造物が残っていることが解った。その他の建物の中においても、伝統的建造物ではないにしても、伝統的な形式を取り入れたデザインや質の高い建物も多く、町並み景観を阻害する要因は少ないと思われる。

本町通りや市町通りに残る歴史的建造物である町家は、昔からの商家であり家主自身の意思もあって保存状態も良く、今後も残る可能性は高いものと思われる。しかし、特に敷地の広い町家は、敷地裏を駐車場としている以外、有効な活用をされていないのが現状と言える。

空き家については、本町通りや市町通りでは点在する程度であるが、路地に入った借家、長屋等の空き家が多く存在する。長年住まいした店子が一旦出た後、老朽化した借家に対して所有者が採算を考えると、再投資に二の足を踏むことも理解できるし、借手に対する魅力の発信も出来ていないのも現状と言える。

ここ数年、老朽化した建物が撤去されて駐車場や空き地になっているケースが増えつつある。これは、相続に関連し、寺内町に住まなくなった所有者やメンテナンスの容易さにより、駐車場や空き地になっている場合が多いと思われるが、中心市街地の商業不振、空洞化や少子化等により駐車場の需要の減少と供給過多の中、活用されないまま空き地同然の状態は、経済的にも損失が大きい。

高田寺内町の歴史的建造物である町家等の保存や町並み保全を考える上に、今後ますます進行するであろう、老朽化と撤去、空き地化の問題は避けられない。これから将来における大和高田市の役割がどのような位置づけになって行くのかを踏まえ、その中での寺内町のまちづくりを考えて行く必要があり、その上で町の魅力である伝統的建造物の利活用を実践する具体的なシステムづくりを町ぐるみで行うことが求められている時代になっていると考えられる。



市町通り 村島家



本町通り 旧岡本歯科医院

調査概要

調査年月日：2011年(平成23年)2月末日

調査責任者：上嶋 晴久

調査協力者：脇屋 眞一、脇屋 大樹、森 裕喜、浦野 聡、前澤 郁浩、奈良県建築士会会員 30名

(大和高田市 本町・市町地区まちづくり協議会、夢咲塾、大和高田市教育委員会生涯学習課文化財係)

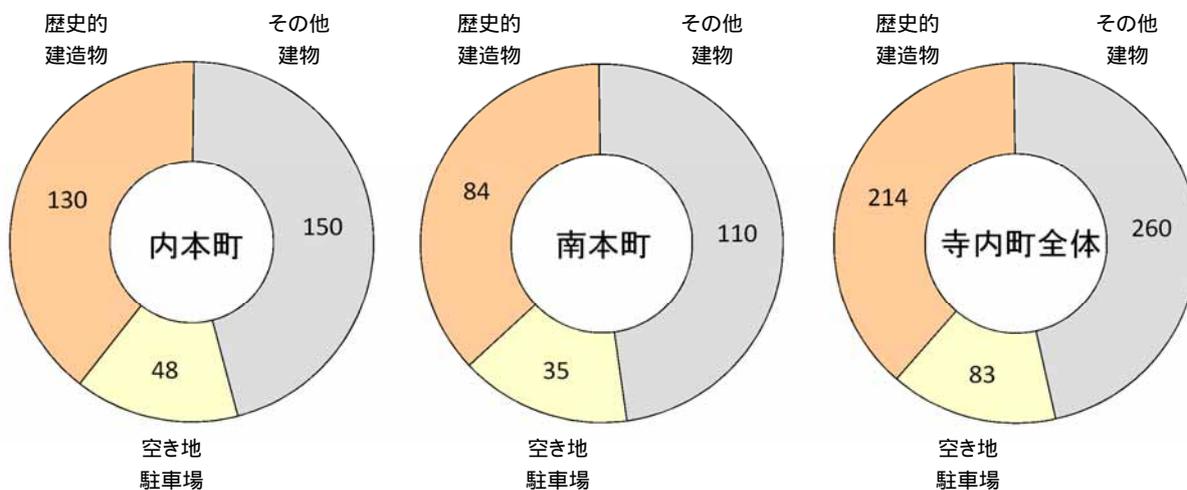
大和高田寺内町 歴史的建造物等集計

大和高田寺内町調査範囲：東西 220～280m 南北 570m 面積 12.5ha

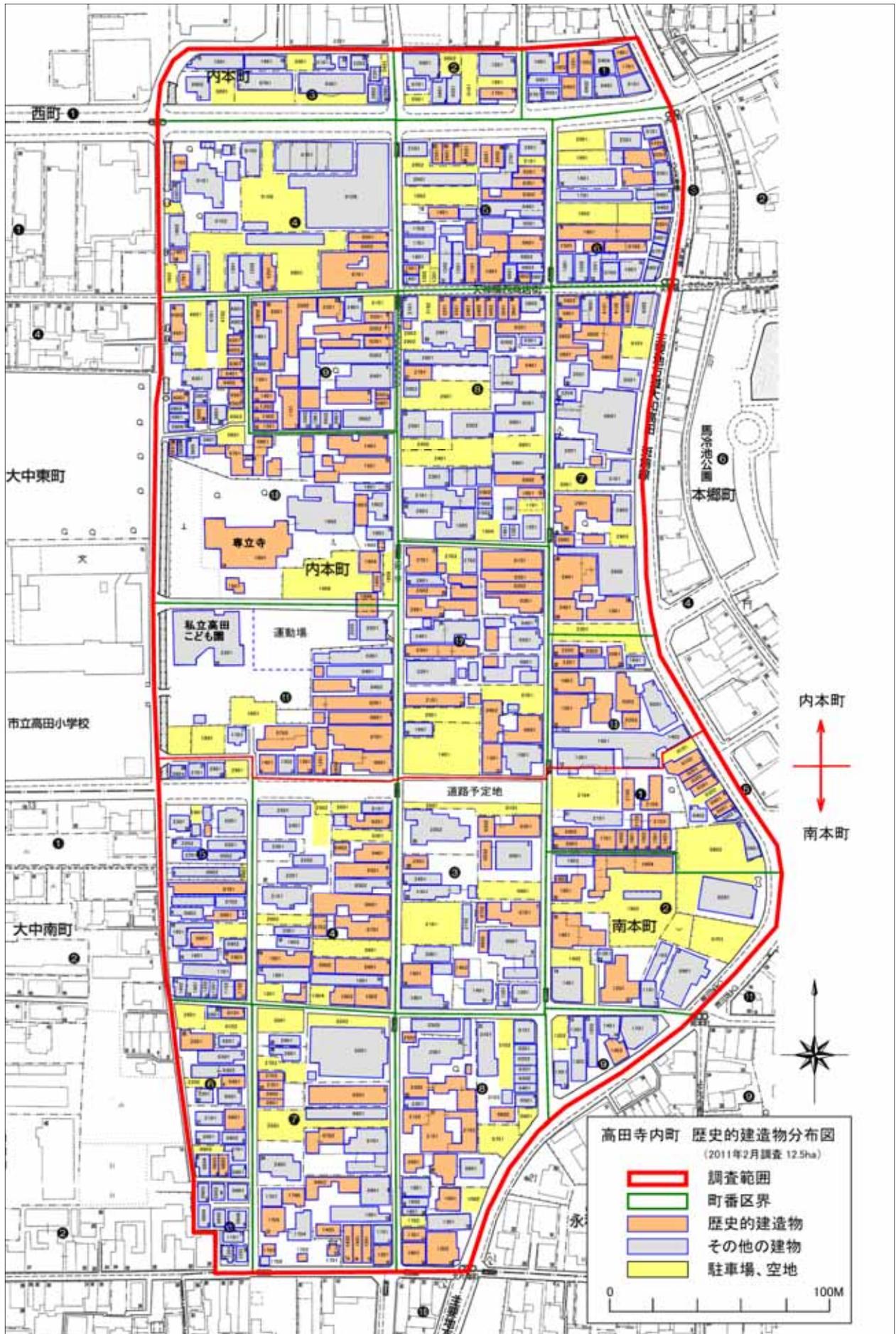
2011年(平成23年)2月調査

地名	世帯数	人口	番 (住居表示)	合計	歴史的 建造物	その他 建物	空き地 駐車場
内本町	193	461	1	14	6	8	0
			2	10	1	5	4
			3	14	0	11	3
			4	21	7	11	3
			5	36	14	17	5
			6	24	6	15	3
			7	28	14	10	4
			8	45	14	23	8
			9	27	15	11	1
			10	46	23	17	6
			11	19	9	8	2
			12	25	12	9	4
			13	19	9	5	5
					小計	328	130
南本町	(195)	(449)	1	26	18	4	4
			2	14	5	6	3
			3	24	9	11	4
			4	31	12	12	7
			5	29	5	21	3
			6	31	6	21	4
			7	32	16	12	4
			8	34	12	17	5
			9	8	1	6	1
					小計	229	84
寺内町全体				557	214	260	83

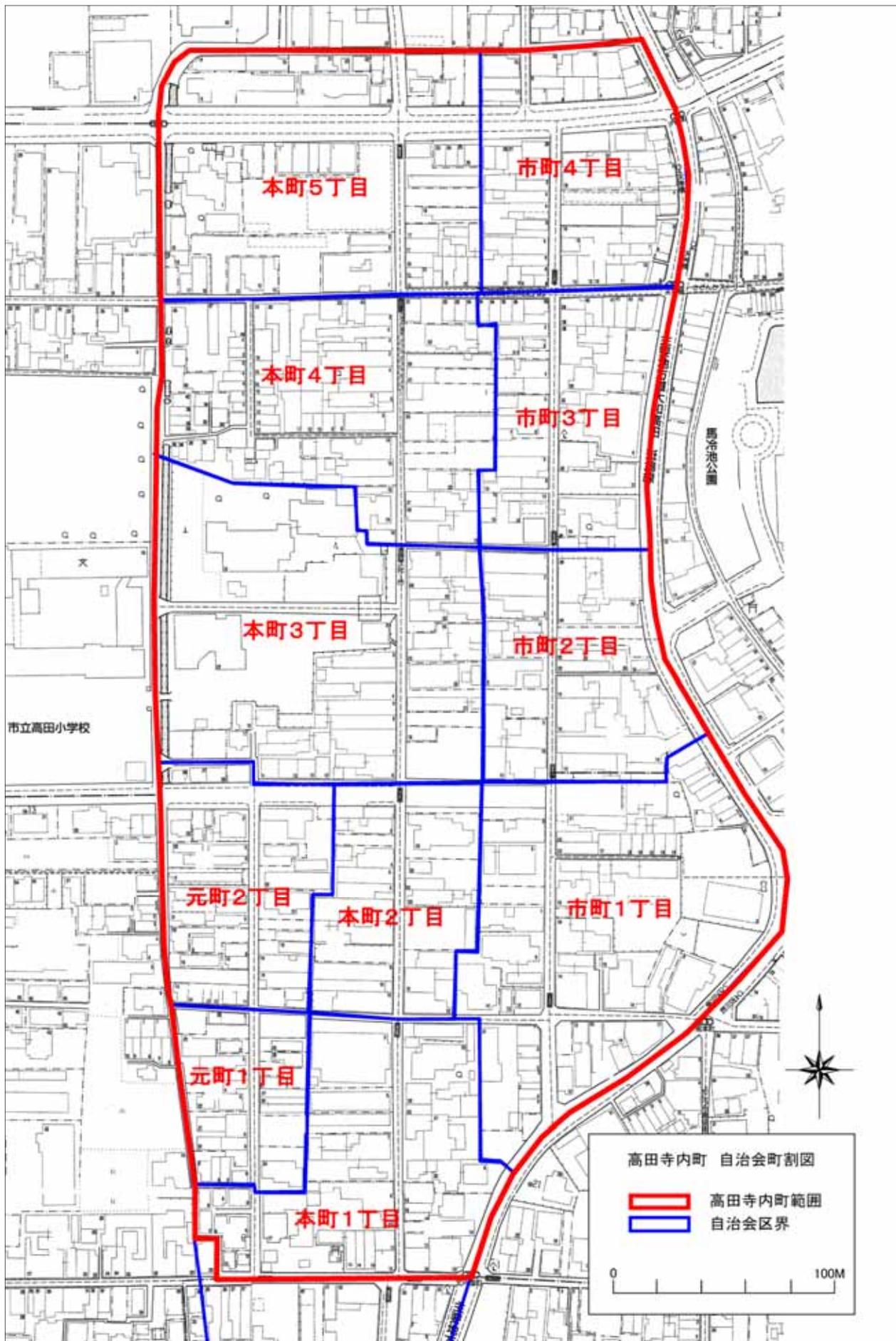
上記()内数字は、南本町 10 番お飛び 11 番の大和高田寺内町以外の地区を含む。



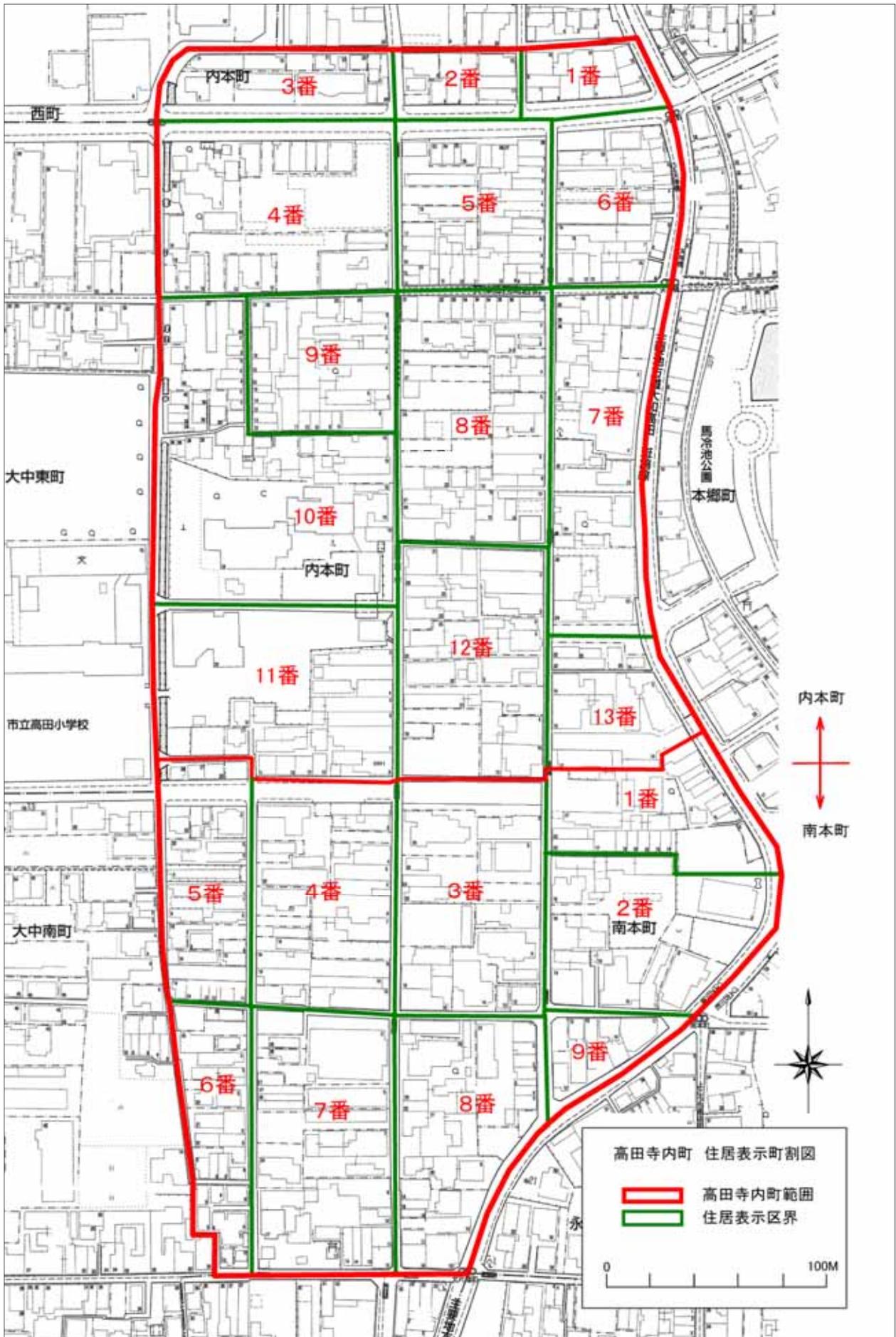
大和高田寺内町 歴史的建造物等分布図



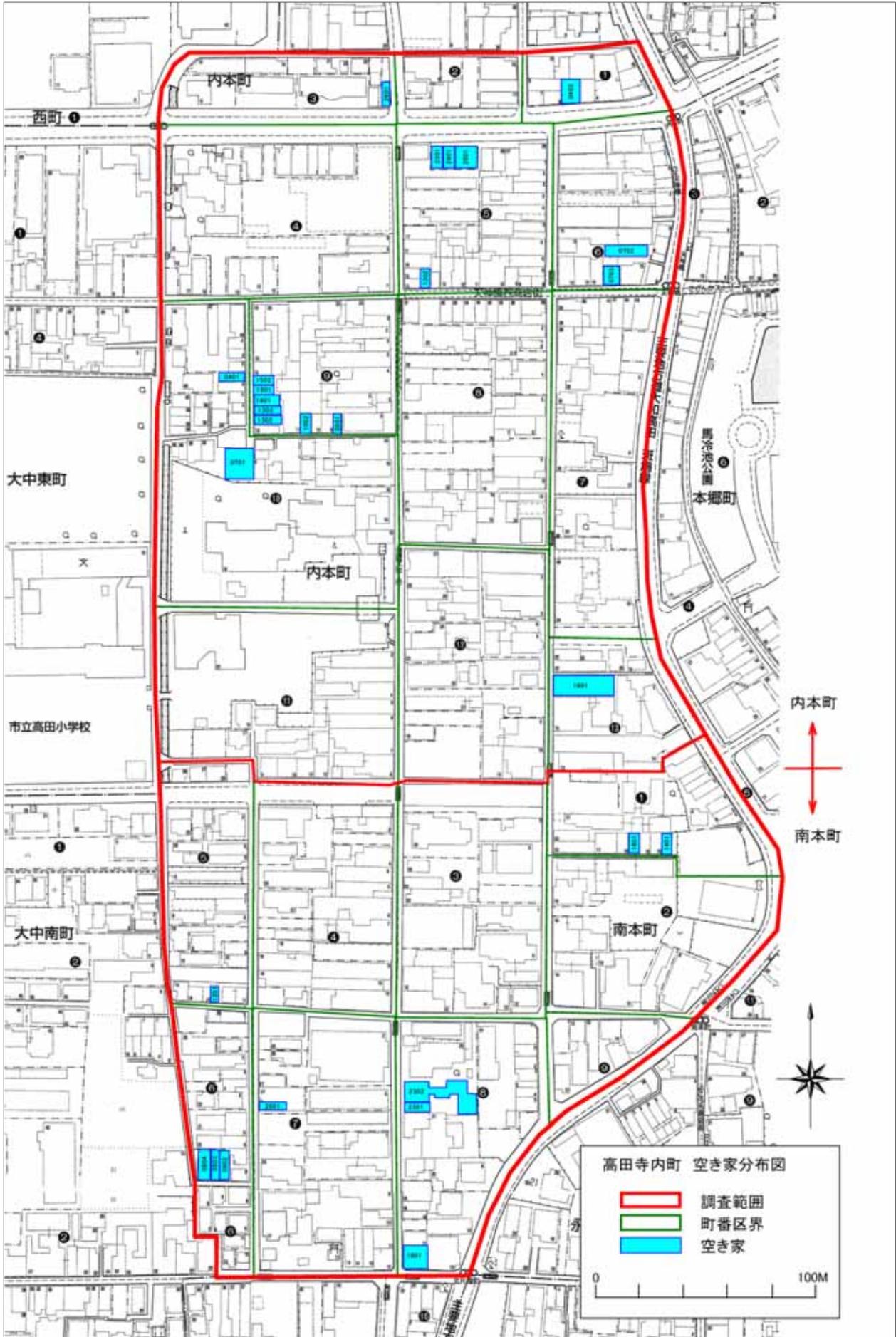
大和高田寺内町 自治会町割図

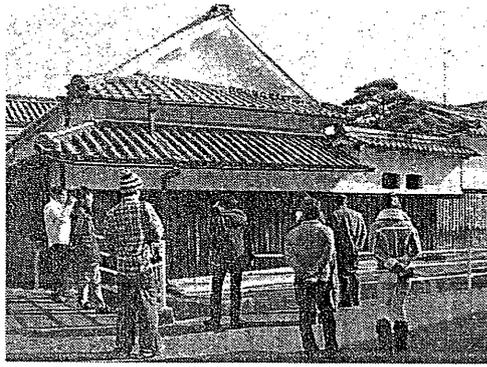


大和高田寺内町 住居表示町割図



大和高田寺内町 空家分布図





奈良県の住民団体などが県外の人らに町家を案内し、移住も促す見学会（昨年11月、奈良県橿原市）

近畿の自治体は経済活性化に向け、地域外からの移住や地域内での若者の結婚を促すなど独自策を相次ぎ打ち出している。

村に戻す狙いもある。早募集4人に対し大阪、兵庫、愛知など9都府県から36人が応募した。

移住に向けた住宅関連の支援策も多い。京都府北部の綾部市は4月から

自治体、相次ぎ定住促進策

兵庫県の2011年度からの「水源の里まい度、新規事業として「銀ばら みらい・つくり隊の卵産地創生事業」を始める。定年を機に生まれ故郷などに戻り、就業者を募り定住希望者に200万円を投じて市営住宅に改装。移住者は1回集中する人を少しでも農

空き家の活用に取り組み。市内に380棟近くある空き家を所有者から無償で借り上げ、市が300万円を投じて市営住宅に改装。移住者は1回の契約で最大10年間、月

兵庫県 定年後の就農支援

3万円の家賃で住める。担当者は「Uターンの人は仕事を辞めて来る例が多く住宅資金が課題。この制度を利用して移住してほしい」と話す。

や街並み保全もめざしている。すでに空き町家の合同見学会を開いた。安心して子育てできる環境整備も人口増には不可欠。堺市は働き盛りの子育て世帯を呼び込もうと、公的支援策を矢継ぎ早に打ち出した。小学校就学前の乳幼児だけだった子供の医療費助成を10年7月、小中学生に拡大。泉北ニュータウンで10年9月から、新しく入居する新婚、子育て世帯に家賃補助を始めた。

空き町家「情報一元化」

<http://nara-machiya.com/>

県内に多い歴史的な町並みの活性化を阻害している空き家の利活用を進めるため、県内各地の空き家情報を一元化して発信する「大和・町家バンクネットワーク」が26日、発足した。4月1日から、共通のホームページ (<http://nara-machiya.com/>) を立ち上げて、町家暮らしの希望者向けに情報提供する。

参加したのは、橿原市の今井町、八木、桜井市の三輪、初瀬地区、宇陀市大宇陀区の松山地区、五條市の新町、奈良市の奈良町、大和郡山市、大和高田市、御所市、田原本町、高取町の12地区のまちづくり団体。橿原市の今井まちなみ交流センター「華麓」で協議会を発足させ、会長にNPO法人・今井まちなみ再生ネットワークの上田琢也

県内12地区ネットワーク

理事長を選んだ。

県内には、今井町など重要伝統的建造物群保存地区3カ所など古い町並みを残す地域が多く奈良の魅力の一つになっているが、現状は、住宅の約1割が空き家になっていると見られ、地域の活性化を妨げる要因になっている。

これまで各地区独自に「町家バンク」を設け、空き家の買い手や借り手を募集してきたが、これらをネットで結んで情報を一元化、町家住まい希望者への情報提供をスムーズにしようというもの。

現在、ホームページに掲載する予定なのは6地区の25物件。しかし、各地からの報告では「地元に住んでいない家の所有者の意向がつかみきれない」や「空き家を貸す気はあるが、ホームページでの公開にはためらいがある」などの声があり、所有者に働きかけていくことになった。

セ

2011年(平成23年)2月27日(日曜日)

言

宣

この日、橿原市今井町の今井まちなみ交流センター「華麓」で会合を開いて設立趣旨や活動内容を確認し、正式に発足した。ホームページには、各地

協議会は、市民団体や県などで構成。各地区が連携して空き家を有効利用し、町の活性化を図ろうと、2008年から、空き家の状況の調査など設立準備を進めてきた。

伝統的な町家の購入や賃貸利用を希望する人に、県内各地の物件を紹介する「大和・町家バンクネットワーク協議会」が26日、発足した。奈良町(奈良市)や松山地区(宇陀市)など12地域の物件やイベントの情報掲載したホームページ (<http://nara-machiya.com/>) を4月1日に開設する。

空き家有効活用 4月からHPで情報発信

町家バンクネットワーク協発足

区の様子や成り立ちを紹介したり、町おこしのイベント情報掲載したりする。現在、25軒を掲載予定で、今後、増やしていく。各地区を巡るツアーなども開催する。協議会長に就いたNPO「今井まちなみ再生ネットワーク」(橿原市今井町)の上田琢也代表は「各地区で一丸となり、1軒でも多くの町家の再生につなげたい」と話した。

今後、増やしていく。各地区を巡るツアーなども開催する。協議会長に就いたNPO「今井まちなみ再生ネットワーク」(橿原市今井町)の上田琢也代表は「各地区で一丸となり、1軒でも多くの町家の再生につなげたい」と話した。