

歴史的市街地における路地の分布及び再生への課題

—新潟市下町地域を対象として—

正会員 ○ 渡辺 篤史*
同 岡崎 篤行**

歴史的市街地 路地 接道義務
空家 老朽住宅

1 研究の背景と目的

新潟市下町地域は江戸時代から形成され、町割や歴史的建造物が残る歴史的市街地である。路地は住民のコミュニティの場ともなる。しかし、路地に面する建物のうち、建築基準法の接道条件を満たさず、建築物の老朽化という問題を抱えているものがある。そこで、路地を含む地区の再生を考える必要がある。全国的にも東京都中央区月島や京都市などで、工区分型一団地認定や連担保設計制度を利用し路地を再生する事例が出てきているが、拡幅を前提とするため、路地としての魅力が継承されるか問題である。

これまでに古町通周辺における路地の利用形態に関する研究¹⁾はあるが下町全域における研究はない。本研究では下町全域における路地の分布状況と再生にあたっての課題を明らかにすることを研究の目的とする。

2 研究方法

本研究において路地を①私有地内の通路であること、②平常自動車交通に利用されないこと、③袋路状の場合、2軒相当以上の敷地へのアプローチであることの全てを満たすものと定義する。また、砦谷小路から北の地域(図1の白地範囲)を下町地域とし研究対象とする。

本研究は①下町全域において定義に適合する路地を抽出し、路地の分布とその形態を把握し(全域調査)②典型と思われる路地において幅員、路地に面する建築物の利用状況、老朽度に関して調査を行う(詳細調査)(表2)。

3 下町全域における路地の分布

3-1 路地の分布状況

下町全域における路地の分布は484件、総延長約21km、路地に面する住戸は2294戸に及ぶ(図1)。

路地住戸率¹⁾は、形成時期が比較的早い古町・本町地域の北部、洲崎町、毘沙門島、上島地域で高い。路地住戸率の下町全域における平均値は26%、最大値は西堀通11番町の70%である(図2)。路地再生を行っている東京都中央区月島においては43%である²⁾。下町において40%を超える町丁は167町丁中27町丁あり、下町における路地は再生を行っている地域と同等の町丁もある。

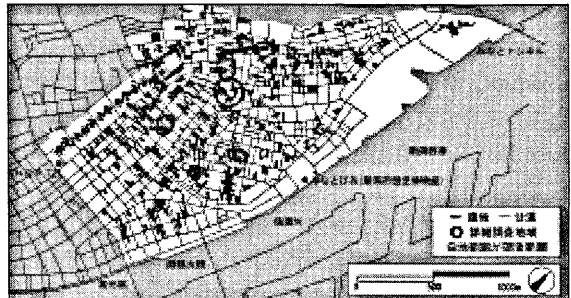


図1 調査範囲と下町全域における路地の分布

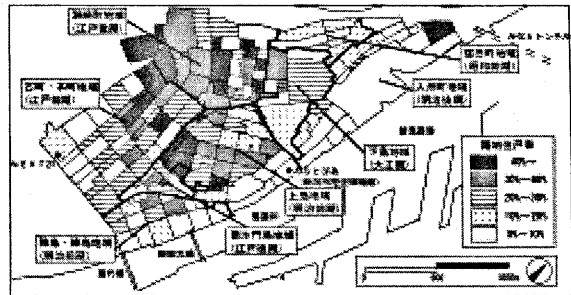


図2 町丁別路地住戸率(地域区分、形成時期は参考文献²⁾より)

表1 路地の形態

路地の形態 (太線:路地)	路地の形態			合計
	(1)通り抜け型	(2)袋路型	(3)枝分かれ型	
路地の件数	167	277	40	484
路地の総延長(m)	2100	7200	5495	21595
路地に面する住戸数	316	916	587	2294
路地に面する歴史的建築物数	364	277	133	664
平均延長(m)	48.9	27.8	137.4	44.2
平均住戸数	4.7	3.3	15.1	4.7
路地履歴率	38.4%	24.8%	22.7%	28.5%

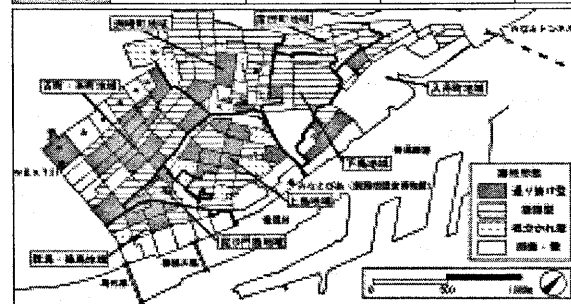


図3 住戸数から見た路地の形態

A distribution of alleys in historic urban area and problems on regeneration
-A case of Shimomachi district in Niigata city-

WATANABW Atsushi, OKAZAKI Atsuyuki

3-2 路地の形態

路地の形態を3タイプ(表1)に分けると、①通り抜け型は古町・本町、上島、秣島・榛島、毘沙門島地域において、②袋路型は洲崎町、下島地域において、③枝分かれ型は寺院を含むもしくは隣接する地域や形成時期の異なる地域の境目において比較的多く分布する(図3)。

3-3 路地と歴史的建造物

下町地域における歴史的建造物の平均残存率は約13%であるが、路地歴建率⁽²⁾は29%であり、路地内に歴史的建造物が多く残っている。路地に面する歴史的建造物の数は通り抜け型路地において多く、路地歴建率も他の形態よりも高い(表1)。また、地域別に路地歴建率を見ると古町・本町、上島、洲崎町地域で高い。通りとしては上大川前通や湊町通において路地歴建率が高い(図4)。

4 路地の特徴と課題

4-1 路地の幅員

路地の幅員は1.8m未満のものが約70%ある(図5)。この結果と路地の形状、延長から路地のみに面して建築を行う際の方法を推測、分類した。下町における路地の約70%は建築を行う場合、建築審査会から道路としての認定の上、壁面後退を行う必要があると考えられる(図6)。

4-2 路地に面する建物

路地にのみ面する建物の約10%が空き家である。また約14%が老朽化している。全国における空家の割合は約12%、老朽住宅の割合は約6%⁽⁴⁾であり、老朽住宅の割合は全国平均より高い。よって路地に面する建物のうち老朽住宅の割合が高いことがわかる。歴史的建造物の老朽化の割合は30%である。歴史的建造物・一般建造物ともに空家で老朽化しているものの割合が高く、空家化と空家の老朽化を防ぐことが必要である(表3、図7-10)。

5 結論

- (1) 下町地域には総数484件、全長約21kmにも及ぶ路地が存在し26%の住戸が路地のみに面している。
- (2) 路地を①通り抜け型②袋路型③枝分かれ型に分けて見ると分布には地域差がある。
- (3) 路地にのみ面する住戸のうち29%が歴史的建造物で路地内における残存率が高い。
- (4) 約70%の路地で路地のみに面して建築を行う場合、建築審査会に道路としての認定を求める必要がある。また路地内において空家や老朽住宅が多く課題である。
- (5) 現状の雰囲気を残しつつ路地再生を行う為に、空家や歴史的建造物を建替えず修繕するための助成制度の創出、未接道建造物に対する規制緩和が必要である。

*新潟大学大学院自然科学研究科 博士前期課程
**新潟大学工学部建設学科 助教授・工博

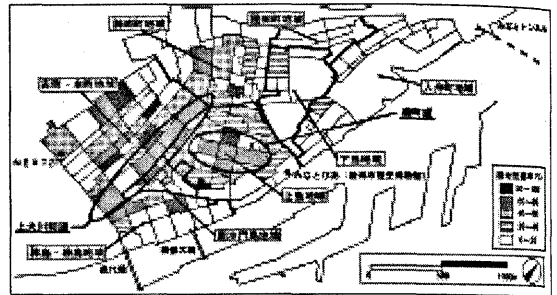


図4 下町別路地歴建率

表2 詳細調査範囲

町丁名	(1)通り抜け型路地街区	(2)袋路型路地街区	(3)枝分かれ型路地街区	合計
寄町の一	本町通3/街	本町通11街	栄町2丁目	
別業路地街区	通4 袋1 枝1	通1 袋1	通1 袋4 枝1	袋型路地の名称をそれぞれ
別業住戸数	37	19	17	39
歴史的建造物数	9	5	8	5
歴史的建造物率	24%	26%	47%	13%
路地歴建率	24%	26%	47%	13%
路地歴建率	24%	26%	47%	13%

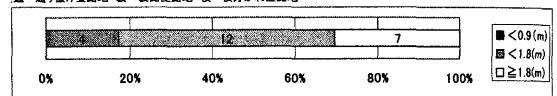


図5 路地の幅員

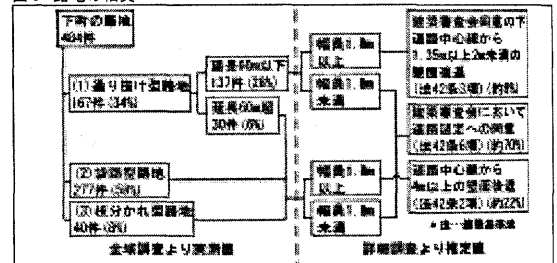


図6 路地のみに面して建築を行う際の方法

表3 老朽度の基準⁽⁴⁾

健全 建物主要部分に損傷がなく、補修の必要があっても、外壁・雨どいなど部分的手入れで補修できるもの。
老朽化している 建物主要部分(柱・棟・軒)が歪んでいるもの。

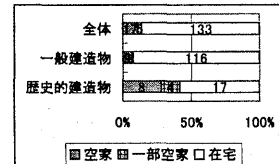


図7 建築年数と空家

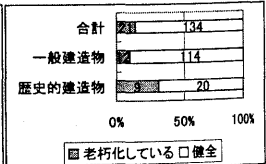


図8 建築年数と老朽化

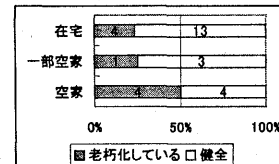


図9 歴史的建造物と老朽化

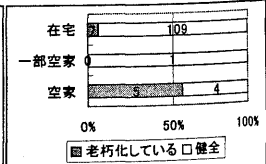


図10 一般建造物と老朽化

【補注】
(1) 路地住戸率=(路地のみに面する住戸数/全住戸数)*100(%)
(2) 路地歴建率=(路地のみに面する歴史的建造物の住戸数/路地のみに面する住戸数)*100(%)
【参考文献】
1) 樋口忠彦・木戸雄一・鈴木孝弘「路地の類型と利用形態に関する研究-新潟市・古町周辺地区をケーススタディとして」日本建築学会北陸支部報告集1992.7 p385-388
2) 貝瀬秀人・樋口忠彦「町の段階的な拡大過程からみた新潟市下町の特性に関する研究」日本建築学会大会学術講演梗概集2003.9 p315-316
3) 川崎興太「低層高密度市街地での路地を活かした建て替え制度に関する研究-東京都中央区島島地区における地区計画と工地区分型一団地認定を併用した制度設計-」日本都市計画学会都市計画報告 2003.4 p37-42
4) 総務省統計局「住宅・土地統計調査速報集計結果」1999.7