



地区計画に基づくデザイン誘導と地区の実情に関する研究 —大分県杵築市城下町地区を対象として—

大分大学 工学部 福祉環境工学科 建築コース 建築・都市計画研究室
1056002 阿部竜也

近年、地方都市では…

地域空間及びその中で培われてきた文化的資産を
地域の中で総合的に捉え、保存・継承を図りつつ
積極的に観光や景観づくりに活用する動きが展開しつつある

歴史的資源を有する地区では

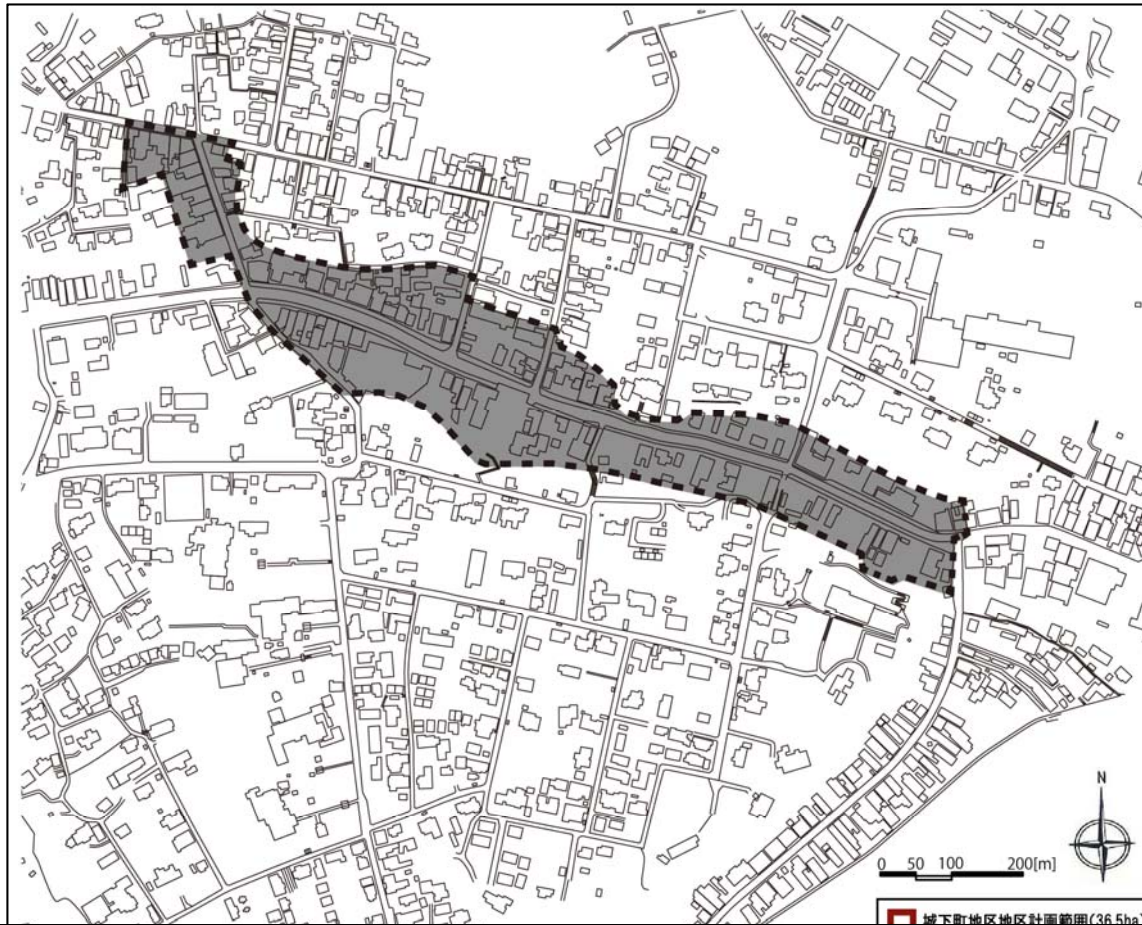
⇒地域固有の街並みを保全するための取り組みが行われてきた

- ・ 街路事業といった都市基盤の再整備
- ・ 建築物の形態や色調の制限等

大分県杵築市城下町地区においても・・・

⇒城下町の歴史的景観を活かしたまちづくりが行われている

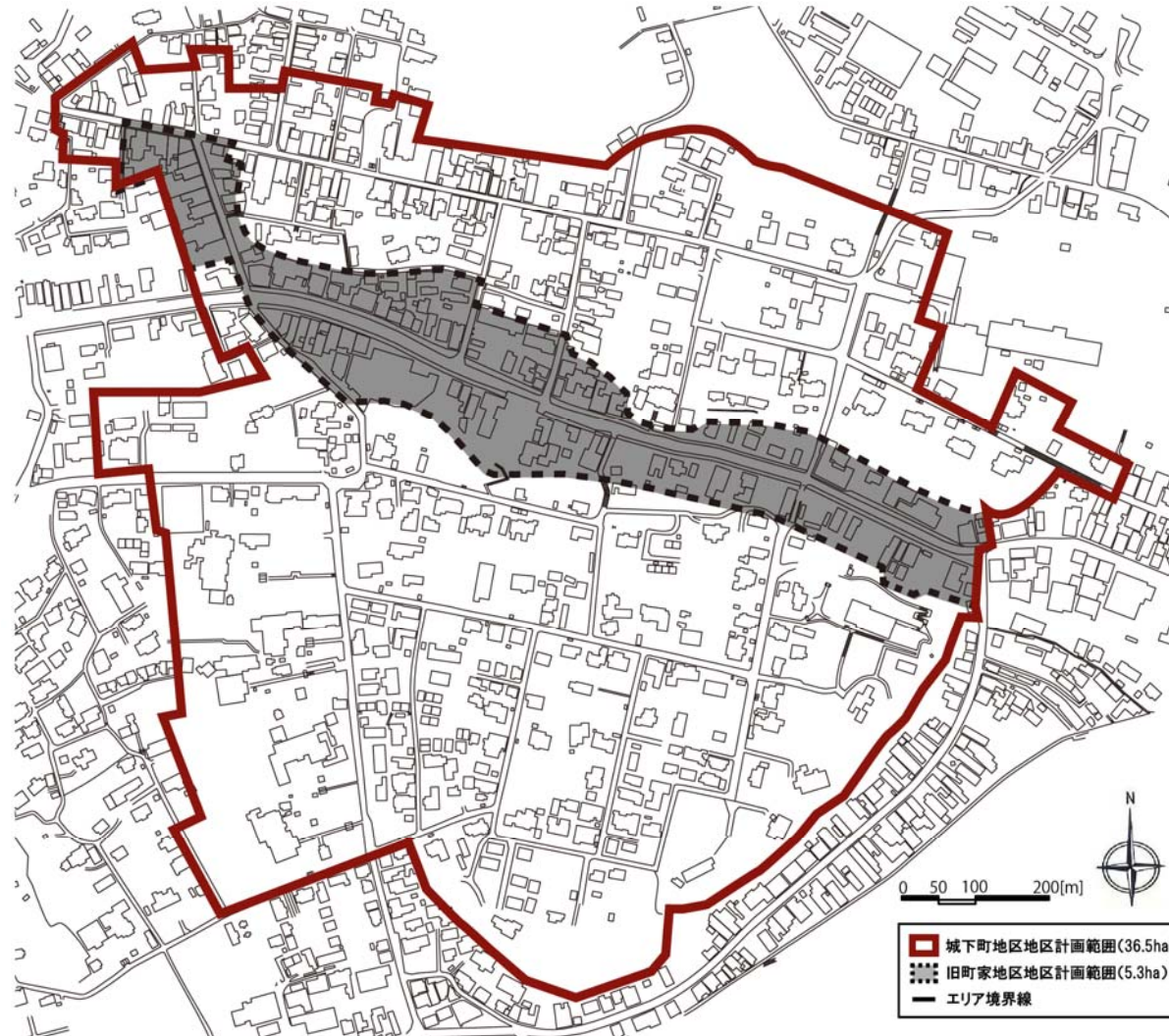
1996年「杵築市旧町家地区地区計画」が施行される



5.3haの範囲で良好な住環境の形成と歴史ある建造物（主に伝統的な町家）の保存を図った。

2005年「杵築市城下町地区地区計画」が施行される

1996年に施行された「杵築市旧町家地区地区計画」の
範囲が拡大され、杵築市城下町にふさわしい景観の再生を図っている。



地区内に伝統的な武家屋敷や伝統的な町家といった様式の異なる建物を数多く保有しているのにも関わらず、ある一定のデザイン誘導を促す内容（伝統的町家を対象とした内容）となっており、デザイン誘導と地区の実情に差異が生じていると推察できる

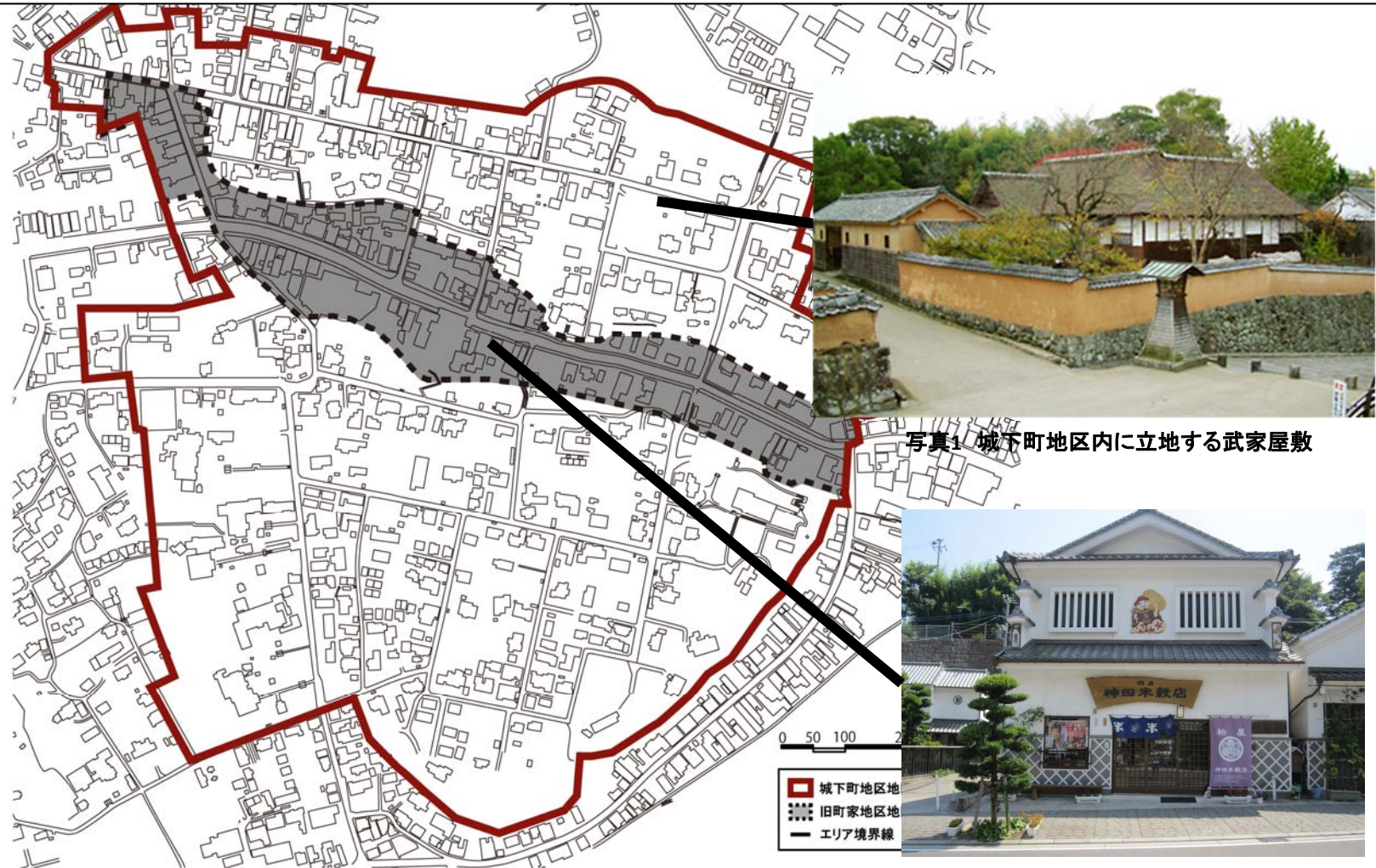
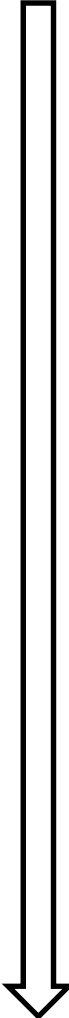


写真1 城下町地区内に立地する武家屋敷

写真2 城下町地区内に立地する伝統的な町家



そこで、本研究では・・・

①地区内に関連する既存ルールまたは制度について整理、把握

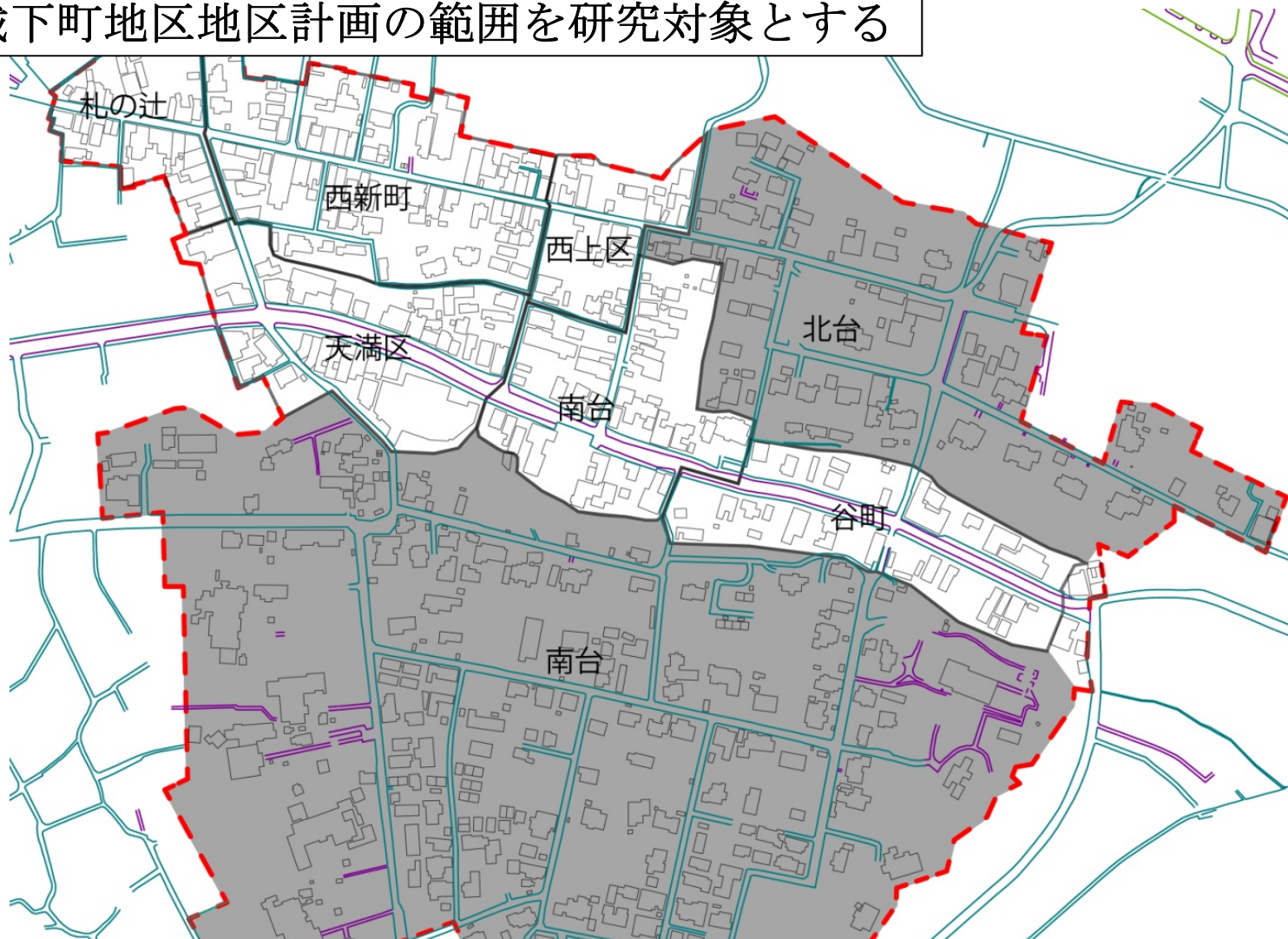
②建物調査による地区の現状把握・建物タイプの把握

研究目的

地区計画のデザイン誘導と地区内の実情の間に生じると考えられる差異を明らかにし地区計画の課題と今後の方向性を示すことを目的とする

研究対象地

杵築市城下町地区地区計画の範囲を研究対象とする

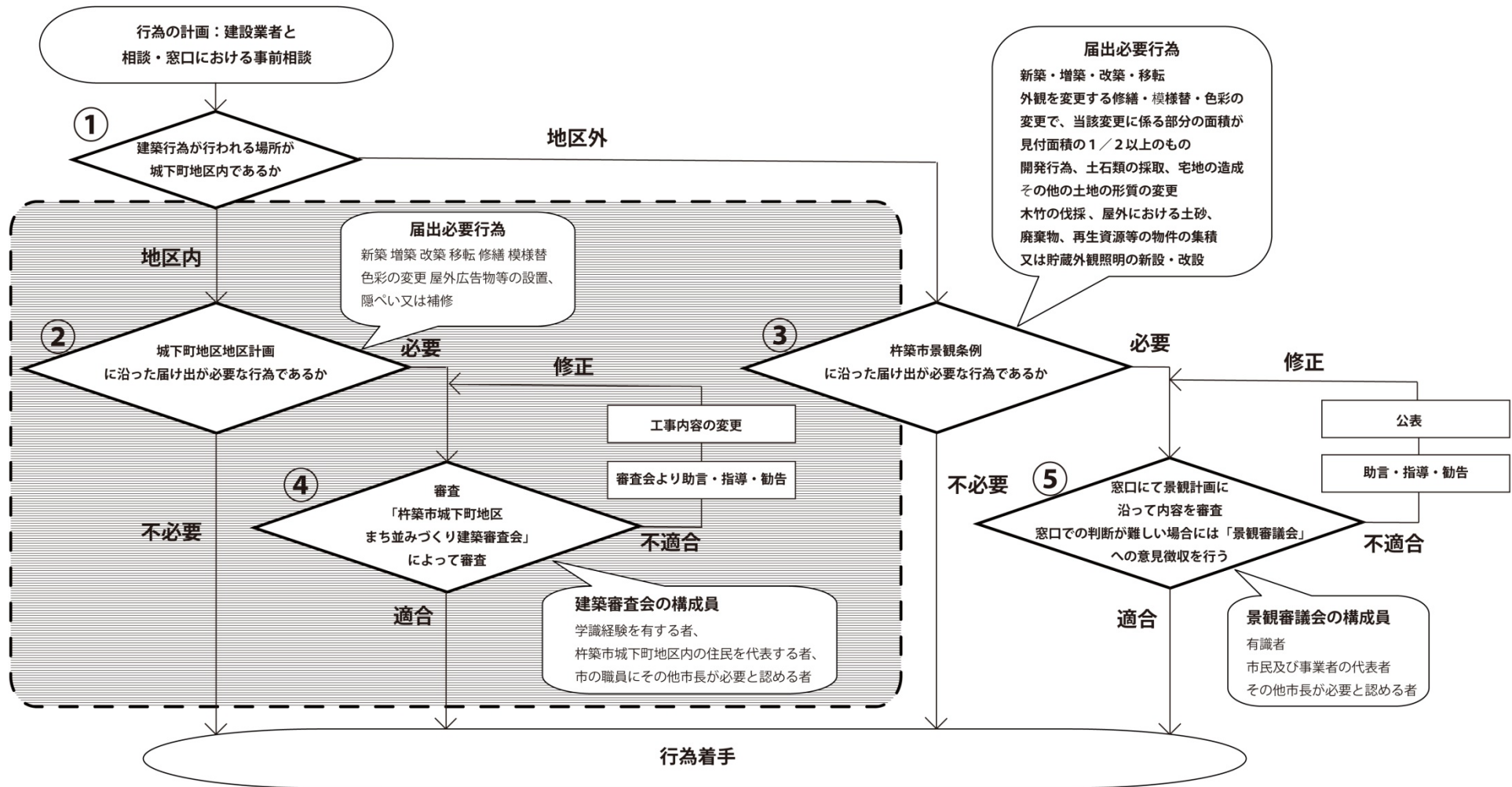


城下町地区の歴史的背景などから

○町家のエリア（札の辻、西新町、西上区、天満区、仲町、谷町、その他）

○屋敷のエリア（南台、北台）に分けられる。

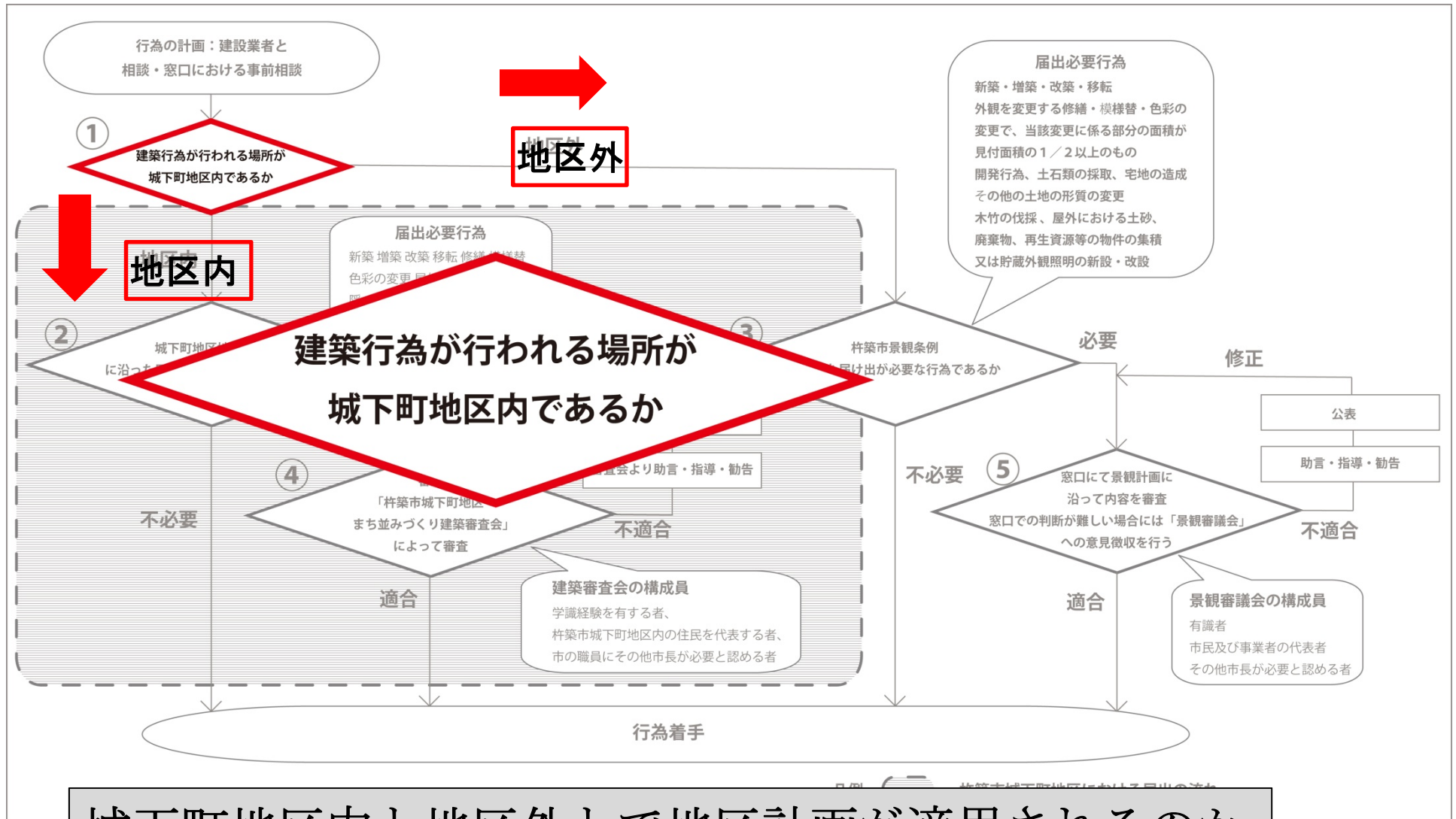
①地区内に関連する既存ルールまたは制度について



凡例 杵築市城下町地区における届出の流れ

⇒地区内に関連する
 地区計画と景観計画による届出手続きの流れを整理した

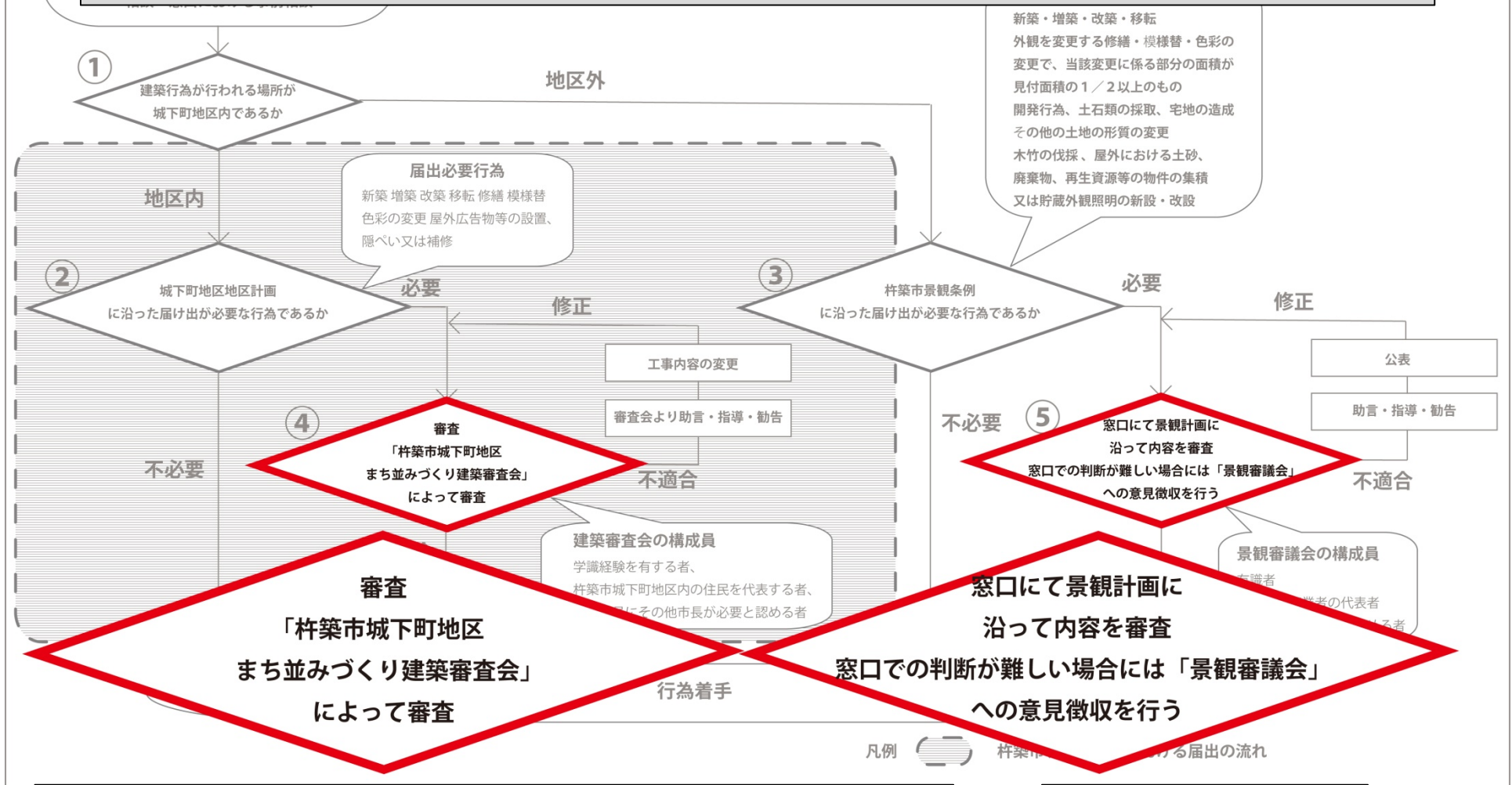
①地区内に関連する既存ルールまたは制度について



城下町地区内と地区外とで地区計画が適用されるのか
 景観計画が適用されるのかが変わる。

①地区内に関連する既存ルールまたは制度について

地区計画、景観計画、それぞれに審議主体の異なる組織が存在することが明らかとなった。



地区計画
⇒「杵築市城下町地区まち並みづくり建築審査会」

景観計画
⇒「景観審議会」

②建物調査による地区の現状把握・建物タイプの把握

対象地区内にある全732件の建物のうち、敷地立入による目視調査が可能であった600件を調査対象建物とし建物調査を行った。

調査項目は地区計画の内容を考慮し

届出手続きの有無、建物階数、構造、**建物用途**、
届出の有無、屋根形状、屋根の色調、壁面の仕上げ材、
壁面の色調、**伝統的意匠の継承と再生状況**、
調査対象物の敷地内における配置、
屋外広告物の有無、塀の色調、**塀の種類**、**門の有無**

の16項目と定めた

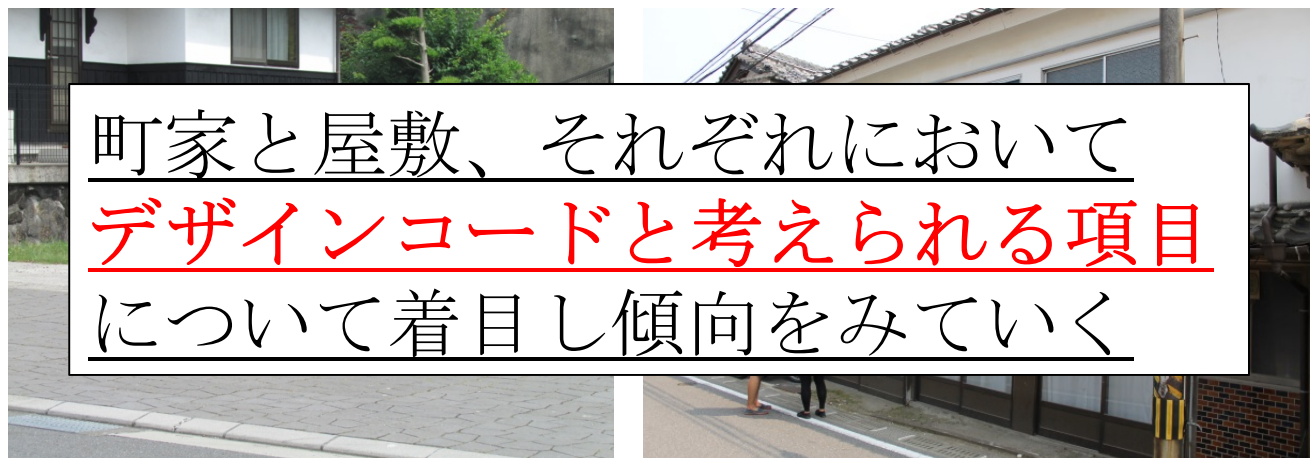


写真 建物調査の様子

エリア 行政区	町家								屋敷				
	札の辻	西新町	西上区	天満区	仲町	谷町	その他	合計	割合	南台	北台	合計	割合
建物数	33	80	20	42	40	30	6	251	42%	271	78	349	58%
住居	16	55	12	14	19	13	1	130	39%	156	49	205	61%
店舗	3	1	0	6	0	1	0	11	85%	2	0	2	15%
店舗併用住宅	9	10	1	15	4	10	4	53	95%	2	1	3	5%
建物用途 行政・教育・医療	0	1	0	2	1	0	0	4	40%	1	5	6	60%
観覧場	0	0	1	1	0	0	0	2	22%	4	3	7	78%
神社・寺院・教会等	0	1	0	0	2	0	0	3	14%	19	0	19	86%
倉庫・車庫	5	12	5	3	10	4	0	39	31%	68	17	85	69%
その他・空き家・空き店舗・不明	0	0	1	1	4	2	1	9	29%	19	3	22	71%

住居	130	205
店舗	11	2
店舗併用住宅	53	3

町家エリア・屋敷エリアともに「住居」が最も多く、町家エリアには「店舗」と「店舗併用住宅」が11件、53件と確認できるのに対し、屋敷エリアは「店舗」、「店舗併用住宅」の建物用途がそれぞれ2件、3件しか確認することができなかった。

本来の町家と屋敷としての建物用途は
変遷しながらも、現在もそれぞれに特徴的な
用途が継承されていることが確認できる。

	町家				80%	屋敷		20%
	高区	仲町	谷町	その他		南台	北台	
袖壁	42	40	30		73%	271	7	27%
塗込窓	22	17	12		85%	120	5	15%
格子	3	1	1			2		
	0	2	12			5		
	7	6	10			5		



袖壁



塗込窓



格子

町家エリアでは「袖壁」、「塗込窓」、「格子」の項目はすべて7割以上であった。

調査項目は地区計画の意匠で設けられた項目と一致しているが、屋敷エリアでは、「袖壁」、「塗込窓」、「格子」の3つは採用されにくい傾向であった。

エリア 行政区	町家								屋敷					
	札の辻	西新町	西上区	天満区	仲町	谷町	その他	合計	割合	南台	北台	合計	割合	
建物数	33	80	20	42	40	30	6	251	42%	271	78	349	58%	
敷地内における配置	接道	23	39	8	15	10	1	3	99	54%	63	22	85	46%
	セットバック	7	12	4	17	20	21	3	84	54%	57	15	72	46%
	庭を挟む	2	16	8	6	10	4	0	46	25%	106	34	140	75%
	駐車スペースを挟む	1	13	0	2	0	2	0	18	26%	45	6	51	74%
	その他	0	0	0	2	0	1	0	3	43%	4	0	4	57%

接道	99	140
セットバック	84	
庭を挟む		

町家エリアでは「接道」、「セットバック」99件、84件と多く、屋敷エリアでは、「庭を挟む」建物配置が140件と最も多い結果となった。

建物更新が進む現在でも、町家、屋敷の配置（敷地の使い方）の特徴を継承していることがわかる。

		町家							屋敷			
		西新町	西上区	天満区	仲町	谷町	その他	合計	割合	南台	北台	
塀の	石垣											82%
	生垣	80	20	42	40	30	6	251	42%	271	78	100%
	板塀	4	0	0	0	2	0	6	18%	21	6	75%
	土壁	0	0	0	0	0	0	0	0%	0	21	97%
	ブロック塀	2	0	0	0	2	0	5	25%	9	6	61%
	塗り壁	0	0	0	0	0	0	1	3%	21	8	74%
門の	門の有無	14	2	6	3	0	0	27	39%	26	17	
	有	5	1	8	2	3	0	19	26%	46	7	81%
	無				2	2	1	10	56%	5	3	83%
					1	3	0			67	27	
					39	27	6		17%	204	51	



生垣



板塀



土壁



塗り壁(漆喰)

塀の種類は「石垣」、「生垣」、「板塀」、「土壁」、「ブロック塀」、「塗り壁」の割合を比較すると全てにおいて屋敷エリアが多く、「門の有無」も町家エリアでは「有」の割合が17%であるのに対して屋敷エリアは83%と多い傾向であった。

境界の有りに町家、屋敷エリアで特徴を継承している傾向が確認できた。

町家と屋敷のそれぞれのデザインコードと考えられる
以下の項目に加え

- ・ 建物用途
- ・ 伝統的意匠の継承と再生状況
- ・ 敷地内における建物配置
- ・ 塀の種類、門の有無

さらに

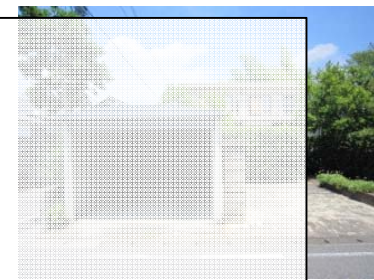
「地区計画施行以前or以後の建物」の条件にも着目し

研究対象地区内の建物の類型化を行った

外観タイプ	伝統的町家型	伝統的屋敷型	新町家型
条件	<ul style="list-style-type: none"> ○地区計画施行以前の建物 ○建物配置：接道あるいはセットバック ○伝統的意匠の継承と再生状況：2項目以上 	<ul style="list-style-type: none"> ○地区計画施行以前の建物 ○建物配置：庭を挟む ○塀を有する 	<ul style="list-style-type: none"> ○地区計画施行後の建物 ○建物配置：接道あるいはセットバック ○伝統的意匠の継承と再生状況：2項目以上
特徴	城下町地区地区計画施行以前の建物で建物配置が、接道あるいはセットバックとなっておりファサードには「軒庇」「格子」等の伝統的意匠を確認することができる建物。	城下町地区地区計画施行以前の建物で、建物配置が庭を挟む配置となっており、入母屋の建物が多くなっている。また、生垣や土壁等で囲まれおり、なかには門が構えられているものもある。	城下町地区地区計画施行後に新築として建てられた建物であり、谷町に多く確認できる。切妻入りの建物が多く、軒庇、板張り等、伝統的意匠の保存に努めている建物。
写真			
外観タイプ	屋敷転用型	新住宅型	その他
条件	<ul style="list-style-type: none"> ○地区計画施行前・後どちらも含む ○建物配置：庭を挟む ○塀を有する ※目視調査で建物の外観が伝統的屋敷とは異なるもの 	<ul style="list-style-type: none"> ○地区計画施行前・後どちらも含む ○建物配置：駐車スペースを挟むもしくは接道・セットバック ○伝統的意匠の継承と再生状況：0項目 	<ul style="list-style-type: none"> ○建物用途：車庫・倉庫、不明 ○他の5つのタイプに属さない建物
特徴	伝統的屋敷から建物は変化してしまったものの、建物配置や生垣や塀等が伝統的屋敷型を継承している住居で、南台に多く見られる。	城下町地区地区計画施行後や地区計画の範囲拡大以前に建てられた建物で、屋敷エリアの南台や北台に多く見られる。伝統的な意匠は確認できず、庭に限らず、塀や生垣等も滅失した住居系建物。	車庫・倉庫または、不明といった建物用途の構造物であり、他の5つのタイプに属さない建物。

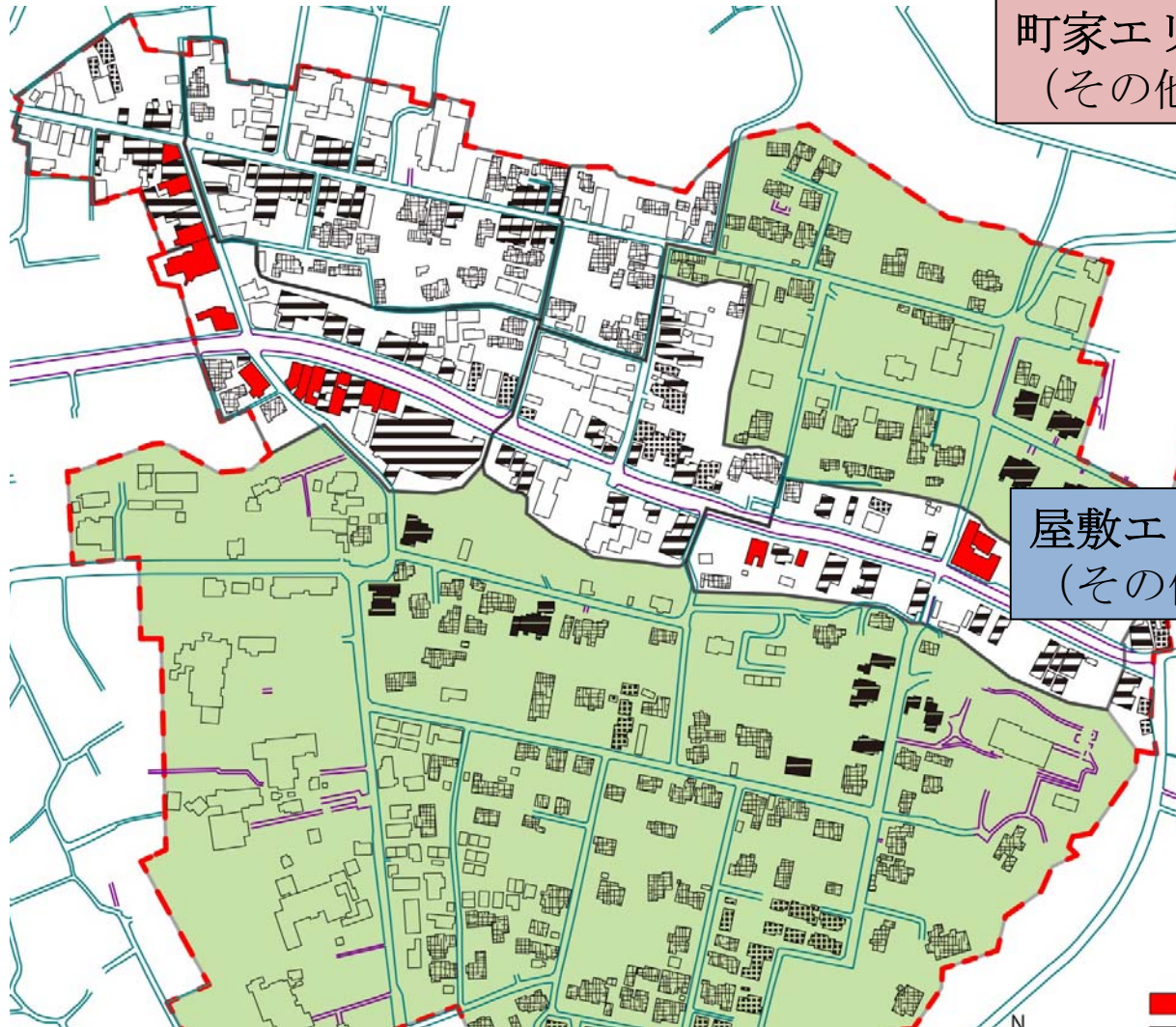
地区内の建物は・・・

○伝統的町家型 ○伝統的屋敷型
 ○新町家型 ○屋敷型 ○新住宅型 ○その他
 の6つの建物タイプに分類された

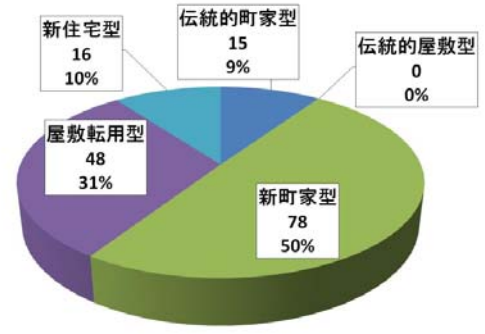


建物タイプの分類

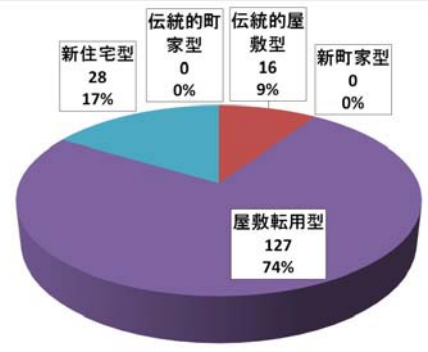
○地区内における建物タイプの分布状況



町家エリアの建物タイプの件数と割合
(その他の建物タイプを除く)



屋敷エリアの建物タイプの件数と割合
(その他の建物タイプを除く)



町家エリアには屋敷エリアに確認できなかった**伝統的町家型**と**新町家型**の割合が約6割を占める結果となり、
屋敷エリアでは、**屋敷転用型**が7割以上を占める結果となった。

建物調査から・・・

- ・ 研究対象地区内の建物は6タイプに分類される。
- ・ 6タイプの建物の分布状況は町家エリアと屋敷エリアで傾向が異なることが明らかとなった。

地区計画の内容と建物調査から・・・

- ・ 地区計画の「伝統的意匠の継承と再生」という項目によって町家エリアの景観は保たれている一方、屋敷エリアの建物タイプには「伝統的意匠の継承と再生」という項目のデザイン誘導は当てはまらなく、差異が生じていると考えられる。
- ・ 町家エリアと屋敷エリアでそれぞれの様式に適したデザイン誘導を行っていくことが今後、建物更新が進むうえで重要であると考えられる。



珈琲ご清聴ありがとうございました。

【建築物の用途の制限】

- 1) キャバレー及びナイトクラブ
- 2) 個室付浴場業に係る公衆浴場
- 3) ストリップ劇場

【壁面の位置の制限】

地区計画区域内の都市計画道路宗近魚町線に面する建築物等は、その壁面を道路との境界線から90センチメートル以上離すものとする。

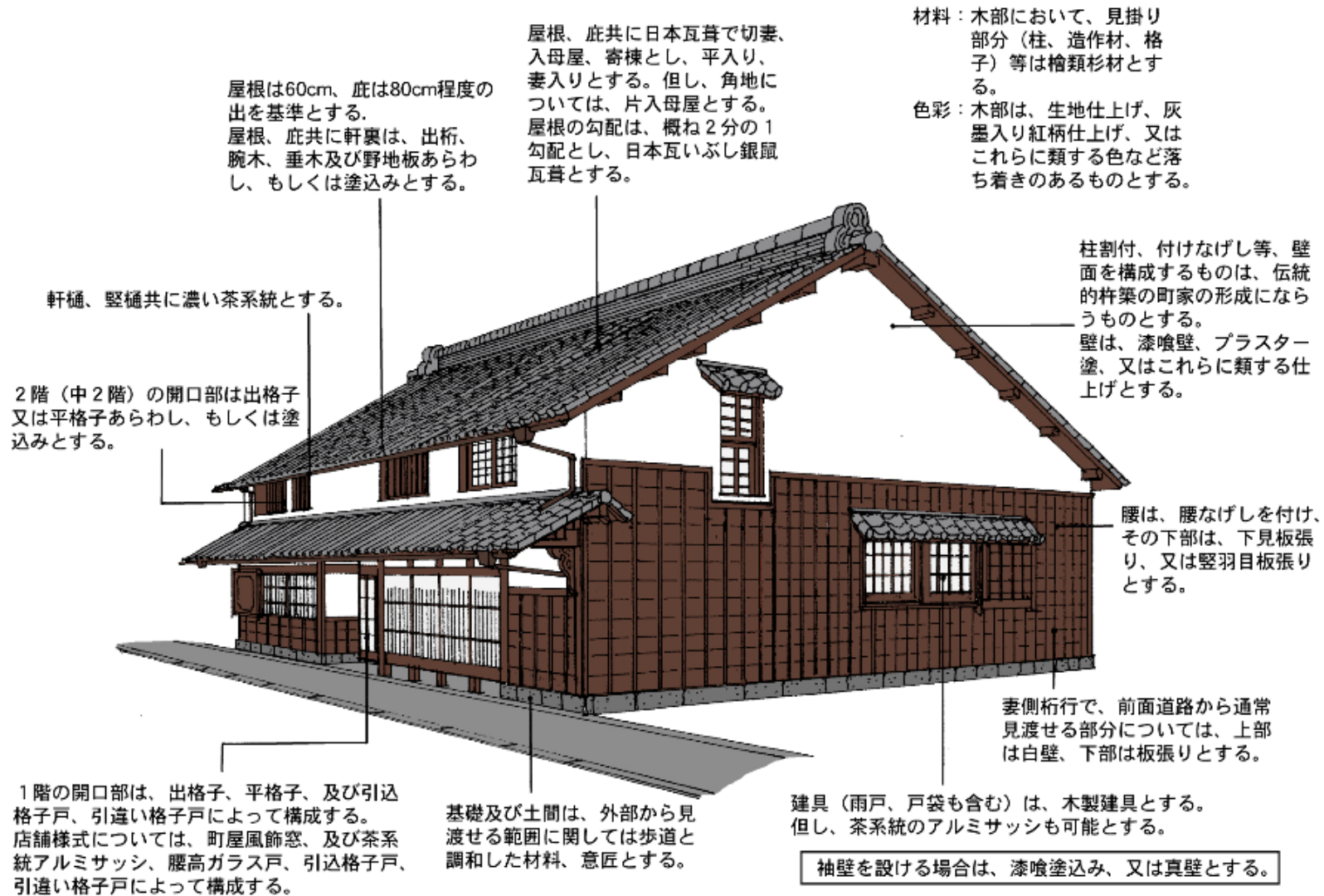
【建築物等の高さ等の限度】

地区計画区域内の建築物等は、地下を除く階数を2以下とし、かつ、その高さは、10メートル以下とする。ただし、公共建築物及び神社、寺院、教会等で、第12条に規定する杵築市城下町地区まち並みづくり建築審査会の承認を受けたものは、この限りでない。

【建築物等の形態又は意匠】

地区計画区域内の建築物等の形態及び意匠は、杵築城下町の伝統を継承するために、次に定めるところによるものとする。ただし、公共建築物及び神社、寺院、教会等で、第12条に規定する杵築市城下町地区まち並みづくり建築審査会の承認を受けたものは、この限りでない。

- 1) 建築物は、屋根の形態を切妻（角地は、片入母屋）、入母屋又は寄棟とし、おおむね2分の1勾配を持つ和瓦屋根とするよう努めること。
- 2) 建築物等は、木造又は同様の木調仕上げとし、軒庇、袖壁、塗込窓、格子窓等の保存再生に努めること。
- 3) 建築物等の色調は、城下町にふさわしい落ち着いたものとし、黒、白、灰色又は茶系統を基調とし、屋根については、黒又は灰色とするよう努めること。



木造建築物基準の例

外観タイプ	伝統的町家型	伝統的屋敷型	新町家型
条件	<ul style="list-style-type: none"> ○地区計画施行以前の建物 ○建物配置: 接道あるいはセットバック ○伝統的意匠の継承と再生状況: 2項目以上 	<ul style="list-style-type: none"> ○地区計画施行以前の建物 ○建物配置: 庭を挟む ○塀を有する 	<ul style="list-style-type: none"> ○地区計画施行後の建物 ○建物配置: 接道あるいはセットバック ○伝統的意匠の継承と再生状況: 2項目以上
特徴	城下町地区地区計画施行以前の建物で建物配置が、接道あるいはセットバックとなっておりファサードには「軒庇」「格子」等の伝統的意匠を確認することができる建物。	城下町地区地区計画施行以前の建物で、建物配置が庭を挟む配置となっており、入母屋の建物が多くなっている。また、生垣や土壁等で囲まれおり、なかには門が構えられているものもある。	城下町地区地区計画施行後に新築として建てられた建物であり、谷町に多く確認できる。切妻入りの建物が多く、軒庇、板張り等、伝統的意匠の保存に努めている建物。
外観タイプ	屋敷転用型	新住宅型	その他
条件	<ul style="list-style-type: none"> ○地区計画施行前・後どちらも含む ○建物配置: 庭を挟む ○塀を有する ※目視調査で建物の外観が伝統的屋敷とは異なるもの 	<ul style="list-style-type: none"> ○地区計画施行前・後どちらも含む ○建物配置: 駐車スペースを挟むもしくは接道・セットバック ○伝統的意匠の継承と再生状況: 0項目 	<ul style="list-style-type: none"> ○建物用途: 車庫・倉庫、不明 ○他の5つのタイプに属さない建物
特徴	伝統的屋敷から建物は変化してしまったものの、建物配置や生垣や塀等が伝統的屋敷型を継承している住居で、南台に多く見られる。	城下町地区地区計画施行後や地区計画の範囲拡大以前に建てられた建物で、屋敷エリアの南台や北台に多く見られる。伝統的な意匠は確認できず、庭に限らず、塀や生垣等も滅失した住居系建物。	車庫・倉庫または、不明といった建物用途の構造物であり、他の5つのタイプに属さない建物。
写真			