

地域の魅力を高める歴史的資産の使い方を創造する

33 歴史的建造物の使用状況を調べる

我が国の少子高齢化も伴い、栃木市の歴史的町並みでも空き家や空き店舗が増えつつある。空き家は町の活性化や防災上の観点からも問題視されている。これらに先駆け栃木市は、平成26年度に空き家バンクを設立し、登録した物件のリフォーム工事や家財の処分費用の一部補助も同時に始めた。そこには、平成26年5月現在で5棟が登録されているが、歴史的建造物は未だない。そのような中で、現在の栃木市の建造物がどのような使用状況と空き家の状況にあるのかを調査することで、栃木市における空き家対策への展開へ導くべき基礎資料を得る。

本調査では、栃木町地区と嘉右衛門町地区で、特に景観構成の大きな要因となる旧日光例幣使街道沿い(図1中の点線部)の建造物を対象に、店舗の運営や居住者の有無といった使用状況の把握を行う。また、歴史的町並みを形成する地区であることから、町並み全体として面的に捉えた視点と建造物単体の視点から考察を行う。

建造物の使用状況に関しては現地での目視調査を行い、また、まちづくり市民団体の代表者や自治会長などへのヒアリング調査を行った。ヒアリング調査ではイベント等での空き家活用状況についても把握した。使用状況における空き家状況は以下の記号で区分する。

- ・・・使用中
- △・・・店舗の運営はあるが居住者無し
- ▲・・・店舗の運営はないが居住者有り
- ×・・・空き家(店舗運営・居住者ともに無し)
- ?・・・不明

これに加え、外観目視による老朽度判定も同時に行い、使用状況・外観の両方から考察する。また、行政が行っている補助制度などについても調査した。

使用状況の結果とタイプ内訳についての結果を表1に、老朽度判定調査の使用状況タイプ別内訳の結果を表2に示す。まず、使用状況について町並みとして面的に見ると、両地区ともに通りに面した6～7割の建物が使用されており、残りの3～4割は空き家やそれに近い状況にあることがわかる。地区で比べると栃木町地区の方が嘉右衛門町地区より空き家が多いことが見てとれる。一方、店舗運営をしているが居住していない建造物

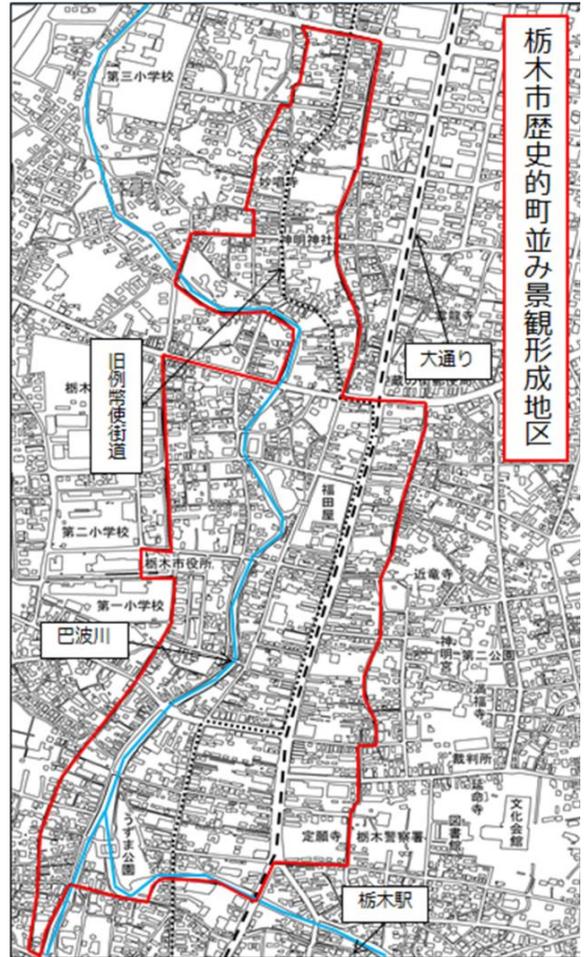


図1 調査対象

が栃木町で5件、嘉右衛門町で2件であり、栃木町では店舗の運営にのみ使用し居住していない物件が多い。これは商店経営としての立地は良いが、建物の使い勝手や機能性、郊外型ショッピングセンターの進出に伴う買い物などの利便性を考えると居住空間としては満たされないことが多いことが伺える結果である。これに対して、嘉右衛門町では空き店舗となっているが裏の住居等に居住している建造物が多いことから、店舗を閉鎖した建物の所有者、特に高齢者が住居部に居住をしている現状が多いことがわかった。歴史的建造物をイベント等での活用を見ると、栃木町地区では5割、嘉右衛門町では10割が活用されている。

表1 使用状況の結果とタイプ内訳

使用状況	対象建造物	栃木町	嘉右衛門町	イベントでの使用	
				栃木町	嘉右衛門町
総数	総件数	84	109	11/84 (13%)	4/109 (4%)
	歴史的建造物のみ	49/84 (58%)	37/109 (34%)	6/11 (55%)	4/4 (100%)
(○)店舗運営中・居住者有り	総件数	50/84 (60%)	72/109 (66%)	2/11 (18%)	2/4 (50%)
	歴史的建造物のみ	28/49 (57%)	19/37 (51%)	1/6 (17%)	2/4 (50%)
(△)店舗運営中・居住者無し	総件数	5/84 (6%)	2/109 (2%)	2/11 (18%)	0/4 (0%)
	歴史的建造物のみ	2/49 (4%)	1/37 (3%)	0/6 (0%)	0/4 (0%)
(▲)店舗運営無し・居住者有り	総件数	9/84 (11%)	22/109 (20%)	3/11 (27%)	1/4 (25%)
	歴史的建造物のみ	6/49 (12%)	11/37 (30%)	2/6 (33%)	1/4 (25%)
(×)店舗運営無し・居住者無し	総件数	13/84 (15%)	7/109 (6%)	4/11 (36%)	1/4 (25%)
	歴史的建造物のみ	9/49 (18%)	5/37 (14%)	3/6 (50%)	1/4 (25%)
(?)不明	総件数	7/84 (8%)	5/109 (5%)	0/11 (0%)	0/4 (0%)
	歴史的建造物のみ	4/49 (8%)	1/37 (3%)	0/6 (0%)	0/4 (0%)

老朽度判定調査では表2に示すように、老朽化の進んだ建物は、嘉右衛門町に比べて栃木町の方が多いこと、またそれらは空き家の建物で管理が行き届かずに老朽化が進んでいる傾向が明らかに見てとれる。

表2 老朽度判定の空き家状況内訳(※柄無し=栃木町、ドット=嘉右衛門町)

老朽度	件数		空き家状況内訳									
			○		△		▲		×		?	
高	1	1	0	0	0	0	0	1	0	0	1	0
中	7	2	0	0	0	0	1	0	3	2	3	0
低	13	6	1	3	2	0	3	1	7	2	0	0
合計	21	9	1	3	2	0	4	2	10	4	4	0

使用中の建物は、栃木町・嘉右衛門町ともに全建造物の6～7割であったが、歴史的建造物だからと言ってその比率に著しく差異が生じることは無く、逆に歴史的建造物の方が使用率は高いことがわかった。しかし、嘉右衛門町では空き店舗の裏の住居等に居住している状況の建造物が3割を占め、現在は使用されているものの居住者が去ればすぐにでも空き家になってしまう物件が多いことも把握できた。

空き家となっている歴史的建造物のイベントでの使用状況は、栃木町が半数なのに対して嘉右衛門町で全数が活用されている。これは嘉右衛門町が重要伝統的建造物群保存地区に選定されているという付加価値を付けてイベントを企画していることが考えられる。一方の栃木町では▲と×の建物の8割の建物がイベント等で使用されており、空き店舗部分のイベント活用がなされていることがわかる。