

大津市上坂本における土地利用の変化とまちづくり

高橋 宏 光* 郷原 裕 生* 片柳 勉**

キーワード：歴史的町並み、伝統的建築物、土地利用、まちづくり、大津市上坂本

I はじめに

1. 研究の背景と目的

日本では、1960年代の後半頃から歴史的町並み¹⁾の保存を求める声が次第に大きくなり、全国の自治体のなかには独自に条例を定めて歴史的景観を保全するところも現れた(栗林, 1995)。1975年に文化財保護法が改正され、新たに伝統的建造物群保存地区の制度が設けられた。これにより歴史的町並みが良好に残る地区が市町村によって伝統的建造物群保存地区(以下、伝建地区とする)に定められた。また、そのなかで特に価値の高い歴史的町並みが国によって重要伝統的建造物群保存地区(以下、重伝建地区とする)に選定された(木原, 1982; 西村, 2000)。この制度により全国に散在する歴史的町並みの保存も図れるようになったが、伝建地区・重伝建地区外の町並みは行政による保存の対象外であり、老朽化した伝統的建築物は個別に改築が行われていった。これは結果的に歴史的町並みの破壊につながった。

歴史的町並みの保全が必要とされる理由には、地域の伝統や文化の継承、建築・土木・造園技術の継承、美しい都市景観の維持などがあげられるが、歴史的町並み景観そのものに経済的価値を見出し観光資源化することを、地域の活性化につなげることもその一つである。これについては地理学の分野でも研究対象とされてきた。二通(1977)は、旧中山道沿いの妻籠と馬籠の観光集落形成の要因について、歴史的町並みの保存修景が重要な役割を果たしたと報告した。また、溝尾ほか(2000)は、蔵造りの商家が連なる埼玉県川越市一番街商店街を事例として、町並み保全と商業振興との関連について述べ、蔵造りを中心とする町並み整備が観光客に評価され、商業振興につながったことを明らかにした。このほか中尾(2006)は、福島県下郷町大内宿を事例に、重伝建地区の選定をきっかけに、大内宿が経済的に自立した観光地として成

功したと指摘した。

日本の町並みは、社会・経済環境の変化、産業構造の変化に伴ってその姿を近代的なものに変えてきた。地方都市では、このような変化に対応できなかった町並みもあり、結果的に旧来の町並みが残存したところもある。現在では、持続可能なまちづくりを進めるなかで、残存した町並みが評価されて重伝建地区の選定後に脚光を浴びるようになった町並みがある一方で、注目されずに消滅の危機に瀕する町並みもみられる。

そこで本研究では、重伝建地区に選定されていないものの、歴史的町並みが残存する滋賀県大津市上坂本東部²⁾(図1)を対象に、町並み景観の特徴と土地利用の変化を明らかにし、今後のまちづくりの方向性について検討することを目的とする。

研究にあたって、まず、上坂本東部の町並み景観の特徴を明らかにするために、伝統的建築物の分布状況を調査した。なお、調査にあたり、伝統的建築物を伝統的建築物(町家)と伝統的建築物(その他)とに分類した³⁾。次に、主に各年の住宅地図(1971年・1985年・2000年)を使用し、土地利用の変化を把握した。2014年の土地利用については現地調査を行った。これらをもとに、上坂本東部における今後のまちづくりの方向性について検討した。

調査地区は、京阪電鉄松ノ馬場駅の北西約200mに位置する交差点から県道316号に至る道路(通称、作り道)沿い南北約500m(以下、A地区とする)、大將軍神社から大神門神社に至る県道316号の道路沿い東西約430m(以下、B地区とする)とした。調査地区をA地区とB地区に区分したのは、両地区における公共交通機関(鉄道駅・バス停)の有無や道路幅の違いが、町並み景観の特徴や土地利用の変化に差異を生じさせると考えたからである。これら2地区には明治期以前から各種商業施設が立ち並び、上坂本における商店街の中心を成している。なお、

* 立正大学大学院生

** 立正大学

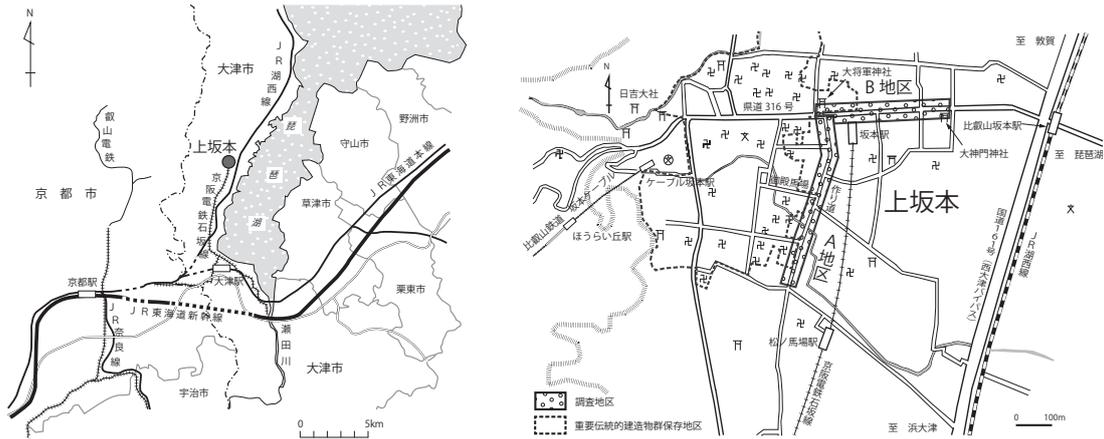


図1 研究対象地域

現地調査は2014年9月中旬に行った。

2. 研究対象地域の概要

比叡山の東山麓に位置する上坂本は、788（延暦7）年に最澄が延暦寺を創建した後、延暦寺・日吉社⁴⁾の門前町として栄えた。その後、1571（元亀2）年の織田信長による延暦寺焼き討ちの際に焼け野原となったが、1582（天正10）年に日吉社、1584（天正12）年には延暦寺が再興を始め、この頃より門前町としての機能を回復し、江戸期を通じて賑わった。

近代に入ると上坂本を取り巻く交通体系に変化が見られた。1927（昭和2）年に大津方面から上坂本まで琵琶湖鉄道汽船（旧大津電気軌道、1929年に京阪電気鉄道と合併）の路線が開通し、同年に上坂本と比叡山を結ぶ比叡山坂本ケーブルが開通した。これにより多くの観光客が上坂本に足を運ぶこととなった。

上坂本西部には、穴太衆積みの石垣と塀、生垣に囲まれた里坊が集積し、特徴的な景観を見せている。1997年に里坊の集まる地区が「大津市坂本伝統的建造物群保存地区」に決定し、重伝建地区に選定された（文化庁編、2000）。前年の1996年には、上坂本東部に位置するA地区南部で「坂本四丁目南町地区」地区計画が決定され、活気ある商業と快適な住環境を両立するまちづくりを目指すこととされた。なお、調査地区ではA地区西側道路沿いおよびB地区北側道路沿いの一部が重伝建地区に含まれている。

II 調査地区における伝統的建築物の分布

町並み景観の構成要素は、道路や建物、看板などさまざまであるが、景観を大きく特徴づけるものは建物である。

そこで、はじめに調査地区における伝統的建築物の分布をみることにする。

図2からは、A地区では伝統的建築物が道路沿いに広く分布していることがわかる。町家形式の伝統的建築物が、東側道路沿いに12棟、西側道路沿いに3棟みられる（表1）。また、その他の伝統的建築物は東側道路沿いに12棟、西側道路沿いに8棟である。伝統的建築物の特徴の一つである虫籠窓を有する建物（写真1）が11棟（うち1棟は修景建築物）、煙出し（越屋根）を持つ建物が7棟で、そのほとんどが東側道路沿いに位置している（図3）。虫籠窓と煙出し（越屋根）の両方を有する建物（写真2）は5棟で、地区北部の東側道路沿いに4棟みられる。A地区の東側道路沿いは、町家形式の伝統的建築物を中心とした町並み景観となっている（写真3）。

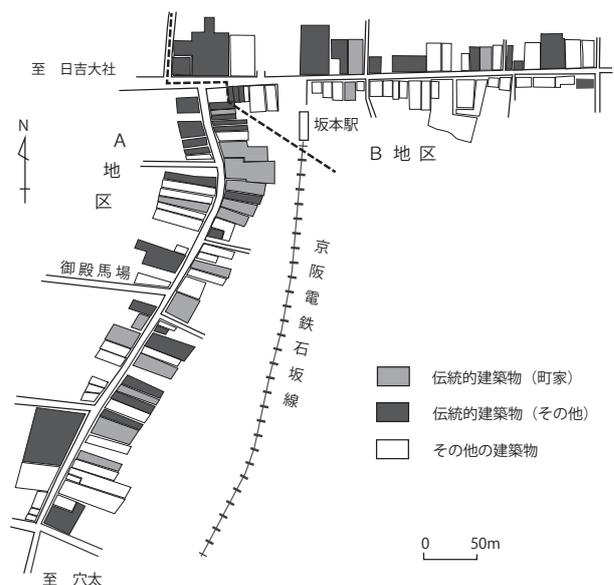


図2 調査地区における伝統的建築物の分布（2014年）
（資料：現地調査により作成）

表1 調査地区における伝統的建築物の状況 (2014年)

単位:棟

地区名	位置	伝統的建築物 (町家)	伝統的建築物 (その他)	虫籠窓	煙出し (越屋根)
A地区	東側	12	12	10	6
	西側	3	8	1	1
B地区	南側	1	4	1	1
	北側	2	10	2	1
地区全体		18	34	14	9

(資料:現地調査により作成)



写真1 A地区で見られた虫籠窓のある建物
(2014年9月18日 高橋撮影)



写真2 A地区で見られた虫籠窓と煙出しのある建物
(2014年9月18日 郷原撮影)



写真3 伝統的建築物が連なるA地区の町並み
(2014年9月18日 片柳撮影)

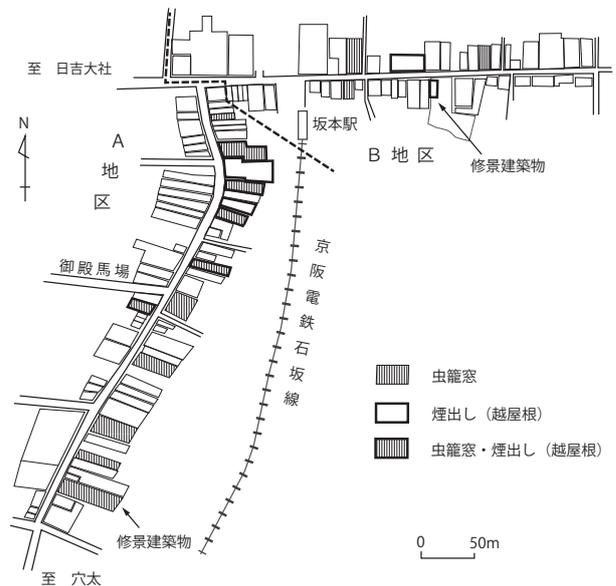


図3 調査地区における虫籠窓と煙出しの分布 (2014年)
(資料:現地調査により作成)

B地区では、北側道路沿いを中心に伝統的建築物がみられる。町家形式の伝統的建築物は地区全体で3棟にすぎない。また、その他の伝統的建築物は14棟で、ほとんどが北側道路沿いに位置する。虫籠窓を持つ建物は3棟である。煙出し（越屋根）のある建物が2棟あるが、そのうち1棟は修景建築物である。

2014年時点で、B地区ではA地区に比べて伝統的建築物の数が少なくなっている。その理由として、A地区の道路が交通量の少ない日常生活道路であるのに対して、

B地区の道路が日吉大社とJR比叡山坂本駅・国道16号とを結ぶ交通量の多い県道であることがあげられる。また、南側道路沿いで歩道整備が行われたことなどから、伝統的建築物から近代的建築物へと改築・修景が進んだと考えられる（写真4）。

Ⅲ 調査地区における土地利用の変化

1. A地区における土地利用の変化

本章では、A・B両地区の土地利用の変化をみることにする。土地利用については、両地区がもともと商店街であることを考慮し、主に物品販売、飲食・食料品販売⁵⁾を中心に記述する。調査対象年は1970年、1984年、1999年、2014年のおよそ15年間隔とした。

まず、A地区全体の土地利用変化をみることにする。1970年時点では、物品販売、飲食・食料品販売が地区内に点在していることがわかる（図4）⁶⁾。1984年になると、地区北部の西側道路沿いで物品販売が消え、代わって飲食・食料品販売が増加している（図5）。1984年と比較して1999年の時点で物品販売の分布に大きな変化はみられないが（図6）、2014年になると地区全体で減少している（図7）。A地区を御殿馬場との交差点で南北に分け、1970年と2014年の土地利用の分布の変化をみると、A地区北部では物品販売が減る傾向にあるが、飲食・食料品販売に大きな変化はみられない。A地区南部では物品販売、飲食・食料品販売ともに減少し、住宅が多くなっている。



写真4 JR比叡山坂本駅から日吉大社に至るB地区の町並み
(2014年9月18日 片柳撮影)

次に、表2からA地区全体における1970年から2014年までの各土地利用の割合の変化をみる。1970年時点で物品販売が19.3%、飲食・食料品販売が20.5%を占めていたが、1984年に物品販売が18.1%、飲食・食料品販売が15.7%へと減少した。1999年には物品販売、飲食・食料品販売がともに15.2%と減少幅を減らすものの、2014年では物品販売が10.8%、飲食・食料品販売が12.2%と更に減少している。生活関連は1970年に9.6%であったが、1984年には22.9%と2倍以上に増加した。その後1999年に12.7%に減少し、2014年には13.5%と1999年と比べて大きな変化はみられない。住宅をみると、1970年には36.1%であったが、1984年には27.7%に減少した。1999年は41.8%に増え、2014年には45.9%まで増加した。住宅は、1984年以

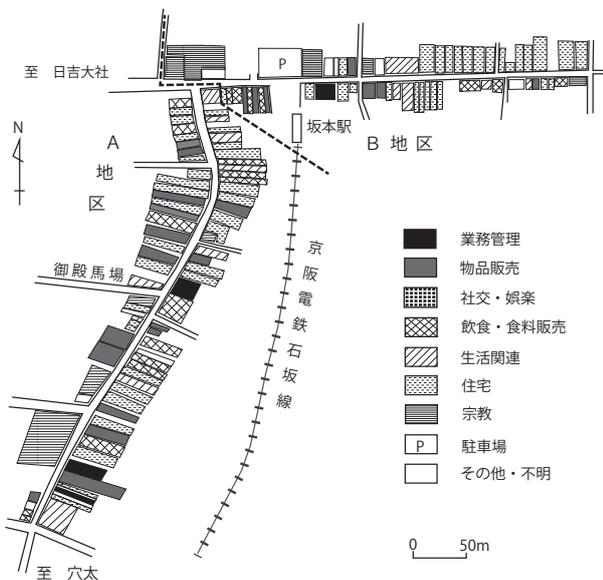


図4 調査地区における土地利用（1970年）
(資料：住宅地図、現地調査により作成)

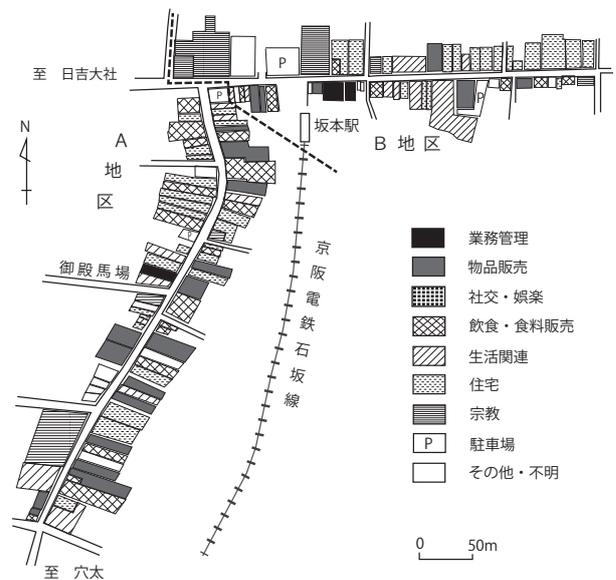


図5 調査地区における土地利用（1984年）
(資料：住宅地図、現地調査により作成)

表2 調査地区における土地利用の変化

地区名	年次	合計	業務管理	物品販売	社交・娯楽	飲食・食料販売	生活関連	住宅	宗教	駐車場	その他・不明	
A 地区	1970年	件数	83	3	16	0	17	8	30	4	0	5
		構成比 (%)	100.0	3.6	19.3	0.0	20.5	9.6	36.1	4.8	0.0	6.0
	1984年	件数	83	1	15	0	13	19	23	3	2	7
		構成比 (%)	100.0	1.2	18.1	0.0	15.7	22.9	27.7	3.6	2.4	8.4
	1999年	件数	79	0	12	0	12	10	33	3	4	5
		構成比 (%)	100.0	0.0	15.2	0.0	15.2	12.7	41.8	3.8	5.1	6.3
	2014年	件数	74	0	8	0	9	10	34	3	3	7
		構成比 (%)	100.0	0.0	10.8	0.0	12.2	13.5	45.9	4.1	4.1	9.5
B 地区	1970年	件数	57	1	7	0	7	5	27	5	1	4
		構成比 (%)	100.0	1.8	12.3	0.0	12.3	8.8	47.4	8.8	1.8	7.0
	1984年	件数	52	2	6	0	7	7	18	5	2	5
		構成比 (%)	100.0	3.8	11.5	0.0	13.5	13.5	34.6	9.6	3.8	9.6
	1999年	件数	51	1	6	1	5	6	18	5	5	4
		構成比 (%)	100.0	2.0	11.8	2.0	9.8	11.8	35.3	9.8	9.8	7.8
	2014年	件数	50	0	6	1	5	3	18	5	6	6
		構成比 (%)	100.0	0.0	12.0	2.0	10.0	6.0	36.0	10.0	12.0	12.0

(資料：住宅地図、現地調査により作成)

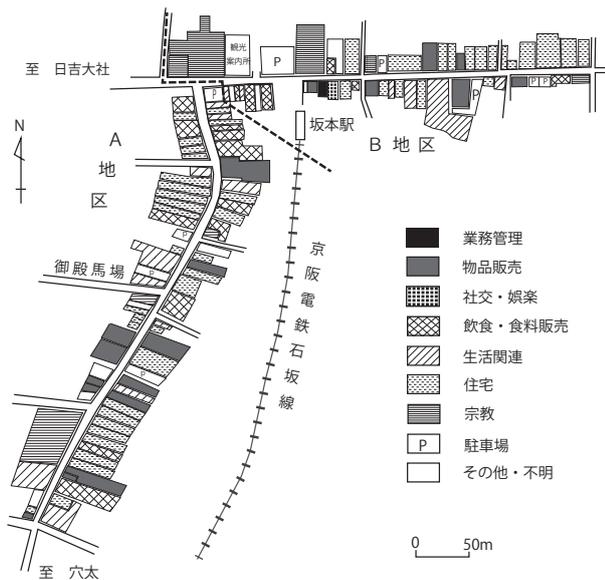


図6 調査地区における土地利用 (1999年)
(資料：住宅地図、現地調査により作成)

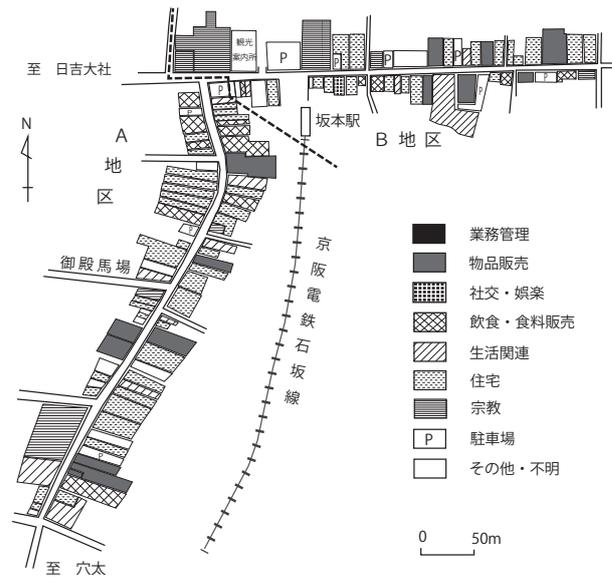


図7 調査地区における土地利用 (2014年)
(資料：現地調査により作成)

降一貫して増加傾向にある。

A 地区は、街道（延暦寺・日吉大社への明治期以前からの参道）沿いの商店街として物品販売、飲食・食料品販売が集積していたが、1970年以降徐々に減少し商店街としての性格を弱めていった。ただし、京阪電鉄坂本駅に近い地区北部では、伝統的建築物を活かした飲食・食料品販売がわずかながら増えている。A 地区全体でみると住宅が増加傾向にあり、2014年現在の土地利用では住

宅が地区の5割近くを占めている。特に地区南部は住宅地としての性格が強い。

2. B 地区における土地利用の変化

B 地区における1970年から2014年までの土地利用の分布をみると、物品販売と飲食・食料品販売が地区全体に分布していることがわかる（図4、図5、図6、図7を参照）。1970年から1999年まで地区東部の道路沿いに住宅

が連続していたが、2014年時点で一部の住宅が物品販売に変化したことが読み取れる。また、駐車場が1970年以降、地区全体で増えていったことがわかる。宗教が地区西部の北側道路沿いにあるが、この場所は重伝建地区の範囲に含まれている。

次に、表2からB地区における土地利用の割合の変化をみる。物品販売は、1970年に12.3%であり、その後1984年に11.5%、1999年に11.8%、2014年に12.0%とほとんど変化がみられない。また、飲食・食料品販売をみると、1970年に12.3%であり、1984年に13.5%とわずかに増加している。その後、1999年に9.8%に減少し、2014年は10.0%と大きな変化はない。この他の土地利用では、駐車場が1970年に1.8%、1984年に3.8%であったが、1999年に9.8%と急増し、2014年には12.0%となっている。住宅をみると、1970年に47.4%であったが、1984年に34.6%と大幅に減少し、1999年に35.3%、2014年に36.0%と変化はみられない。

B地区では、A地区と同様に各年とも住宅が最も大きな割合を示している。また、A地区に比べて駐車場の割合が多いことが特徴である。2014年現在、物品販売、飲食・食料品販売、駐車場、宗教がそれぞれ約1割を占めることから、B地区は諸施設が混在する地区といえる。

IV 地域の実状を踏まえたまちづくり

本章では、上坂本東部における町並み景観の特徴と土地利用の変化を踏まえて、今後のまちづくりの方向性について検討する。

日本の地方都市では、空店舗や空き家から廃屋へ、その後取り壊されて更地ないし駐車場というサイクルを経て、建物と空閑地が混在する不連続な町並みとなったところが多々見られる。そうしたなかで、上坂本A地区では伝統的建造物を中心に連続した町並み景観を見せている。特にA地区北部では町家形式の伝統的建築物が連続し、魅力的な町並み景観となっている。A地区北部が京阪電鉄坂本駅に隣接し、作り道から御殿馬場さらには里坊地区へと観光客が回遊するルート上に位置することなどから、A地区北部では観光を意識したまちづくりを進めることが望ましい。その際、住宅として使用されている伝統的建築物を商業施設に転用することも考えられよう。

一方、A地区南部では、1996年に「坂本四丁目南町地区」地区計画が決定され、活気ある商業と快適な住環境を両立するまちづくりを目指すことされたものの、住宅地

としての性格を強めている。地区の状況からは、伝統的建築物を商業施設として利用するよりも住宅として利用するほうが現実的であろう。しかし、伝統的建築物を住宅として利用するには課題が多い。伝統的な建物は現代建築と比べてバリアが多く、特に高齢者にとっては生活しにくい。実際、地元住民への聞き取りによれば、伝統的建築物に住む高齢者のなかには、生活上の不便から近隣に住む親族の家と自分の家を行き来して生活する人もいるという。行政の限られた予算のなかで、補助金のみにより伝統的建築物を現代の生活に合うように改修・保全することは難しい。ただし、伝統的建築物が日常的に利用されることで維持管理がなされ、結果として地区の景観保全につながることは間違いはない。

B地区では伝統的建築物は少なく、近代的な建物が多くなっている。また、駐車場が増加し、道路沿いに駐車スペースを設ける建物もある。町並みに連続性が無く、景観として魅力に乏しい。さまざまな土地利用が混在する地区であることを考えれば、地域住民のための近隣商業地として整備していくことが妥当であろう。併せて、B地区がJR湖西線比叡山坂本駅から日吉大社に至る地区であることから、修景による沿道景観整備を進め、地区の魅力を高めることも考えられよう。

V おわりに

本研究では滋賀県大津市上坂本東部を対象として、伝統的建築物の残存状況と土地利用の変化について調査を行い、まちづくりの方向性について検討した。研究の結果は以下のようにまとめられる。

A地区では、伝統的建築物が数多く見られる。特にA地区の北部では町家形式の伝統的建築物が連続し、良好な歴史的町並み景観を見せている。1970年以降の土地利用の変化では、地区北部で飲食・食料品販売が維持され、南部で住宅が増加するなどの違いがみられる。一方、B地区ではA地区に比べて伝統的建築物は少ない。1970年以降の土地利用の変化をみても、空き地や駐車場が増加するなど町並みに観光資源としての魅力は乏しい。

まちづくりの視点からは、歴史的町並み景観の保全を前提とし、A地区北部では観光客を対象とした伝統的建築物の新たな商業施設としての利用、A地区南部では伝統的建築物の住宅としての利用が現実的である。ただし、後者については住民の高齢化に伴う課題もみられる。B地区では、日吉大社の表参道にあたることから、沿道の修景事業を進めることが考えられる。

坂本に限らず、歴史的都市では主に観光振興の視点から伝統的建築物の活用・保全が議論されることがあり、その際に地域の実状を踏まえた議論が必要であることは言うまでもない。また、保全型や修景型のまちづくりでは、地域住民の合意形成に努めながら事業を進めることが必要である。今回の調査では、まちづくりの関係者に対して十分な聞き取り調査ができず、当事者の意識を確認するに至らなかった。まちづくりの主体である地域住民および行政への聞き取りを今後の研究課題としたい。

注

- 1) 1974年に結成された町並み保存連盟（1975年に全国町並み保存連盟に改称）の歴史的町並み・集落保存憲章では、歴史的町並みを「伝統的な建造物が連続する町並みばかりでなく、それらが散在して存在する集落や、これらの周辺環境等も含むもの」と定義している。本稿では、その定義にしたがうこととする。
- 2) 大津市坂本にある都市的集落は、主に比叡山東麓の上坂本と琵琶湖沿いの下坂本（下坂本）に分けられる。このうち上坂本は比叡山側（西側）の社寺が集中する地区（里坊地区）と、その東側の民家が集中する地区（町家地区）に分けられる（大津市教育委員会文化課編，1983）。本稿では、後者を研究対象地域とした。
- 3) 上坂本東部には、町家形式の伝統的建築物のほか、土蔵・木造住宅・木造店舗・寺社などの、木造による伝統的建築物が多数存在する。本稿では、後者を「伝統的建築物（その他）」とした。
- 4) 「日吉社」は鎌倉期以降の呼称で、明治期に「日吉神社」が公称となった。第2次大戦後から「日吉大社」が正式名

称となった。

- 5) 門前町である上坂本の商店街には、観光客向けの飲食施設（土産用の食料品販売を含む）と食料品販売施設が多いため、両者を飲食・食料品販売施設として一つにまとめた。
- 6) 図中の「その他・不明」は、ほぼ空き地・空き家となっている。

文 献

- 大津市教育委員会文化課編（1983）：『坂本の町なみ—歴史と景観—』大津市教育委員会。
- 木原啓吉（1982）：『歴史的環境—保存と再生—』岩波書店，191p。
- 栗林久美子（1995）：都市景観条例にみる歴史的資産の継承とまちづくり。大河内直躬編『都市の歴史とまちづくり』41-60。学芸出版社。
- 中尾千明（2006）：歴史的町並み保存地区における住民意識—福島県下郷町大内宿を事例に—。歴史地理学，48-1，18-34。
- 西村幸夫（2000）：『都市論ノート』鹿島出版会，195p。
- 二通直美（1977）：保存修景観光集落についての一考察—長野県妻籠・馬籠を例として。学芸地理，31，28-50。
- 文化庁編（2000）：『歴史的集落・町並みの保存』第一法規，270p。
- 溝尾良隆・菅原由美子（2000）：川越市一番街商店街地域における商業振興と町並み保全。人文地理，52，300-315。
- 歴史的町並み・集落保存憲章
<http://machi-nami.org/wp/wp-content/uploads/kensho.pdf>（最終閲覧日：2015年12月12日）

Land Use Change and Town Development in Kamisakamoto, Otsu City

TAKAHASHI Hiromitsu*, GOHARA Yuki*, KATAYANAGI Tsutomu**

* Graduate student, Rissho University

** Rissho University

Key words: historical townscape, traditional building, land use, town development, Kamisakamoto

