

3. 町屋実態調査

3-1. 調査の目的

- 現地調査により、町屋の空き家状況を確認するとともに、建築形態の保存状況および特性を把握し、町屋の活用・再生による歴史的な町並み継承のための基礎資料とする。

3-2. 調査内容および調査方法

- 課税台帳から抽出した「戦前に建てられた建物」を対象として、以下の①～③の調査を実施し、町屋の実態を明らかにする。

■調査の内容および調査方法■

調査内容	調査方法	対象
①空き家状況調査	<ul style="list-style-type: none"> 現地踏査を実施し、H15.3 に確認された建物が現存するか、また空き家となっていないか確認する。 現地踏査は、建築士会等の協力を得て実施する。 	戦前建物
②建築形態調査	<ul style="list-style-type: none"> 現存する建物の概況（建築様式、外観保存状況等）を調査する。 建物の外観保存状況が良い町屋のファサード部の建築意匠を調査する。 	町屋
③利用実態調査	<ul style="list-style-type: none"> 都市計画基礎調査の建物用途現況図に基づき、空き家以外の町屋の利用実態を調査する。 	基礎調査※2

※1 「現地調査」：現地調査の結果をとりまとめる項目

※2 「基礎調査」：都市計画基礎調査結果を反映し、とりまとめる項目

3. 町屋実態調査

3-3. 調査項目

● 「空き家状況調査」、「建築形態調査」の調査項目について現地調査（H17年11月の4日間）を実施し、都市計画基礎調査結果に基づき「利用実態調査」を実施した。

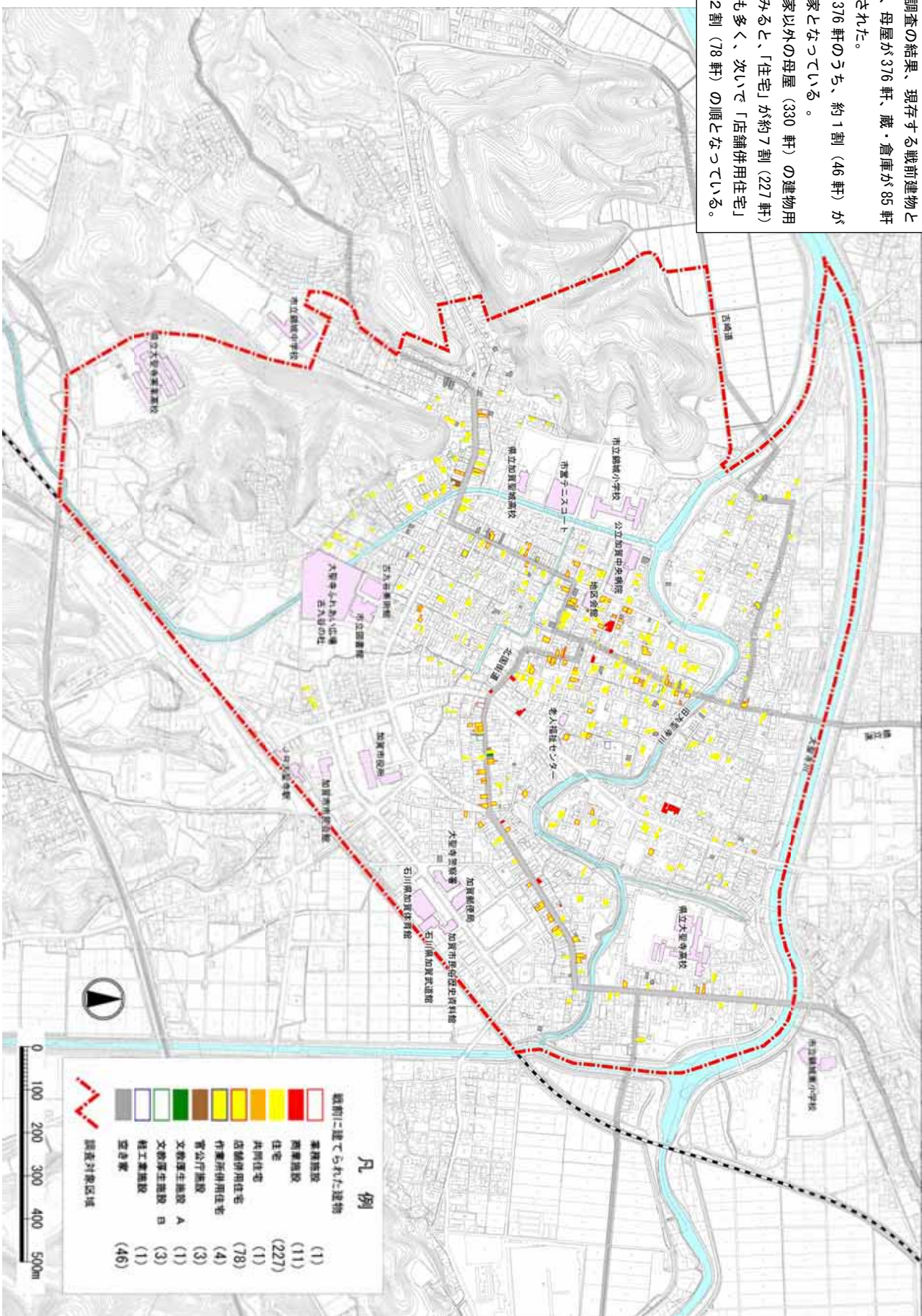
■調査項目と内容■

調査分類	調査項目	調査内容		
①空き家 状況調査	建物種別	主屋／蔵・倉庫／その他		
	建物現存状況	現存する／建て替えられている／ 空地・駐車場になっている		
	建物利用状況	空き家／その他		
②建築形態調査	建物概況	建築様式	町屋（平屋／2階建て／3階建て）／武家屋敷／その他	
		外観保存状況	町屋の建築形態・意匠が残っている／ 町屋の建築形態を残すが、前面部に簡易な看板やテント等 が取り付けられている／ 町屋の建築形態を残すが、前面部がパラペット風に改修さ れている／ 町屋の建築形態でない建物	
		間口	●間	
		外構	屋根付き門／生け垣／板垣／土塀／コンクリートブロック 腰壁／その他／なし	
		前庭	あり／なし／部分的に	
		駐車	スペース有り／ビルトイン／増築車庫／簡易車庫／なし	
		建築意匠	1階表	出格子／格子／ガラス戸（木枠）／ガラス戸（サッシ）／ その他
	1階庇		瓦葺き／板葺き／銅板葺き／その他	
	1階庇の色彩 （瓦葺きのみ）		赤系／銀鼠系／黒系／その他	
	2階表		窓	出格子／格子／ガラス戸（木枠）／ガラス戸（サッシ）／ その他
			壁	しっくい／木材／その他
	大屋根		瓦葺き／トタン葺き／その他	
	大屋根の色彩 （瓦葺きのみ）		赤系／銀鼠系／黒系／その他	
	2階軒裏構造		登り梁／腕木／一重せがい／二重せがい	
	その他の意匠	袖壁／さがり／天窗／その他		
③利用実態 調査	建物利用状況 （空き家以外の 建物の用途）	※都市計画基礎調査の分類に基づく 業務施設／商業施設／住宅／共同住宅／店舗併用住宅／ 作業所併用住宅／官公庁施設／文教厚生施設A／ 文教厚生施設B／軽工業施設		

3-4. 調査結果

(1) 空き家状況調査および利用実態調査

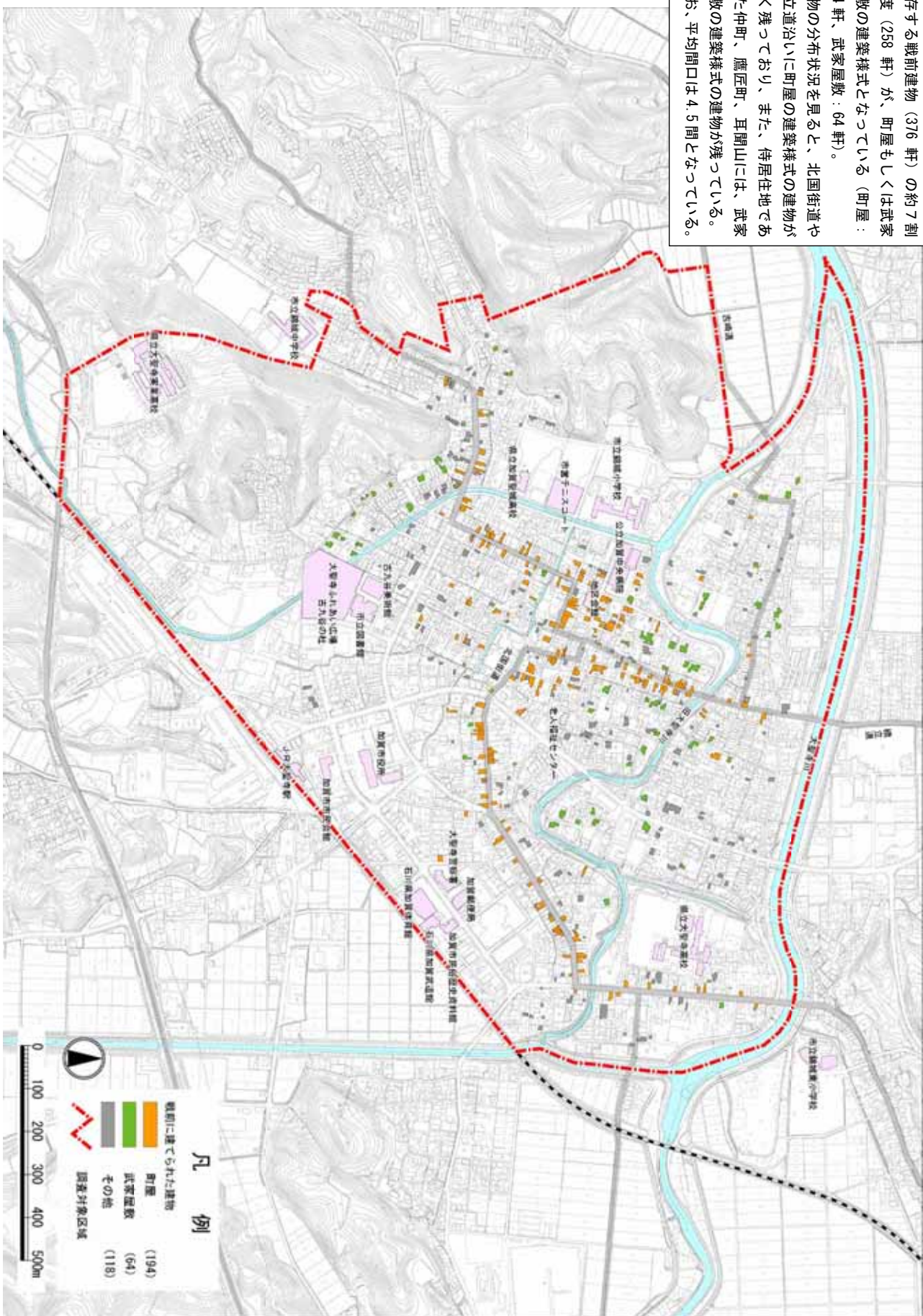
- 現地調査の結果、現存する戦前建物として、母屋が376軒、蔵・倉庫が85軒確認された。
- 母屋376軒のうち、約1割(46軒)が空き家となっている。
- 空き家以外の母屋(330軒)の建物用途をみると、「住宅」が約7割(227軒)で最も多く、次いで「店舗併用住宅」が約2割(78軒)の順となっている。



(2) 建築形態調査

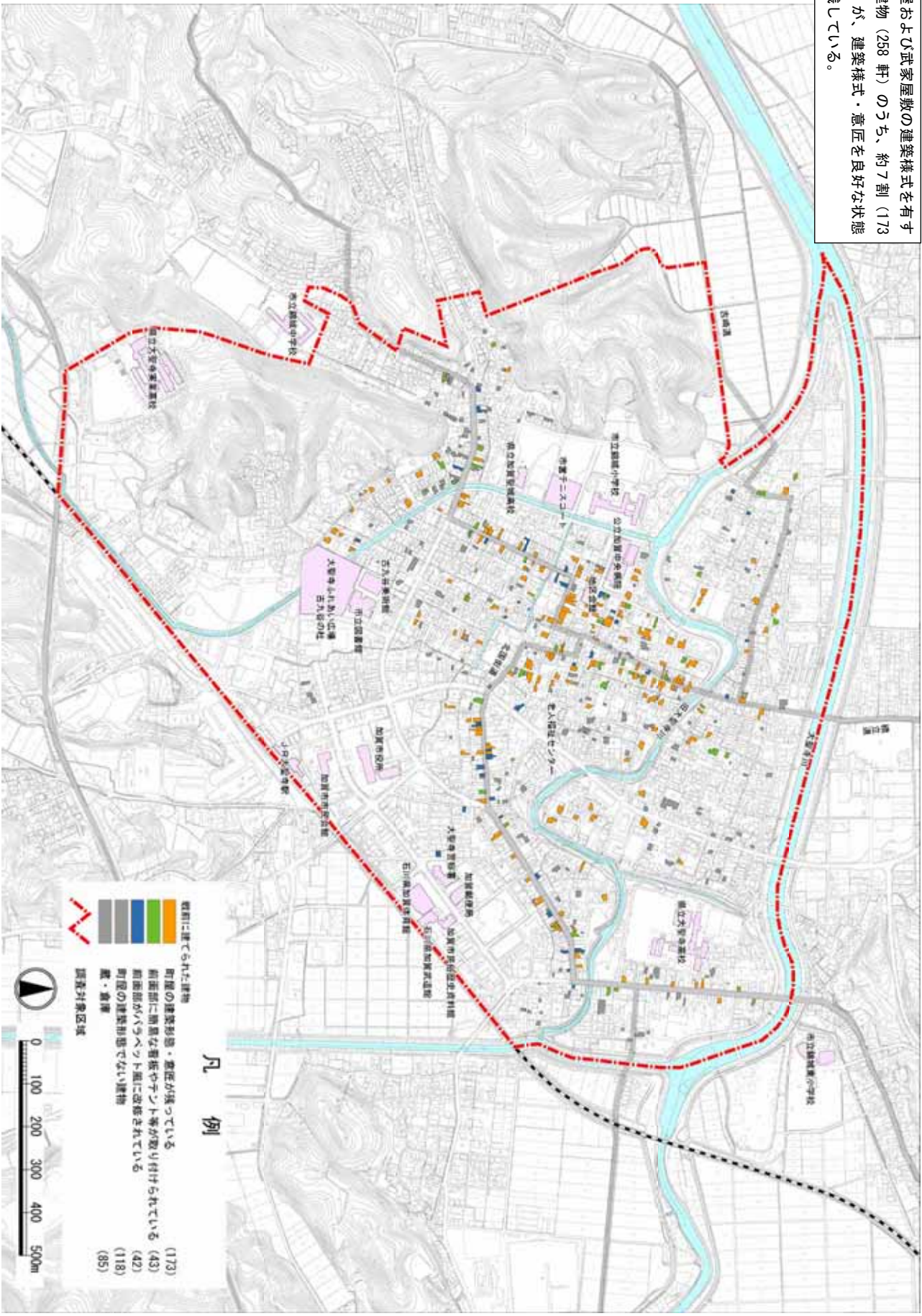
① 建築様式、間口

- 現存する戦前建物 (376 軒) の約7割程度 (258 軒) が、町屋もしくは武家屋敷の建築様式となっている (町屋: 194 軒、武家屋敷: 64 軒)。
- 建物の分布状況を見ると、北国街道や橋立道沿いに町屋の建築様式の建物が多く残っており、また、侍居住地であった仲町、鷹匠町、耳間山には、武家屋敷の建築様式の建物が残っている。
- なお、平均間口は4.5間となっている。



②建物外觀保存状況

●町屋および武家屋敷の建築様式を有する建物（258軒）のうち、約7割（173軒）が、建築様式・意匠を良好な状態で残している。



③外 構

●外構状況は、町屋のほとんどが「なし」であるが、武家屋敷では「板塀（30%）」、「屋根付き門（22%）」「生け垣（20%）」「コンクリートブロック腰壁（20%）」が見られる。

外 構	町 屋		武家屋敷		合計	
	件数	構成比	件数	構成比	件数	構成比
屋根付き門	0	0.0%	14	21.9%	14	5.4%
生け垣	0	0.0%	13	20.3%	13	5.0%
板 塀	0	0.0%	19	29.7%	19	7.4%
土 塀	0	0.0%	3	4.7%	3	1.2%
コンクリートブロック腰壁	1	0.5%	13	20.3%	14	5.4%
その他	2	1.0%	0	0.0%	2	0.8%
なし	191	98.5%	10	15.6%	201	77.9%
合計	194	-	72	-	266	-
該当件数	194	100.0%	64	100.0%	258	100.0%

(複数該当あり)



武家屋敷に見られる板塀・屋根付き門

④前 庭

●前庭の設置状況は、町屋のほとんどが「なし」であるが、武家屋敷では8割以上（84%）で設置されている。

前 庭	町屋(平屋)		武家屋敷		合計	
	件数	構成比	件数	構成比	件数	構成比
あり	0	0.0%	54	84.4%	54	20.9%
なし	192	99.0%	5	7.8%	197	76.4%
部分的に	2	1.0%	5	7.8%	7	2.7%
合計	194	100.0%	64	100.0%	258	100.0%



前庭を有する武家屋敷

⑤駐車スペース

●駐車スペースは「なし」が多いが、町屋では「ビルトイン（7%）」、武家屋敷では「スペース有り（13%）」や「増築車庫（13%）」が見られる。

駐車スペース	町屋(平屋)		武家屋敷		合計	
	件数	構成比	件数	構成比	件数	構成比
スペース有り	3	1.5%	8	12.5%	11	4.3%
ビルトイン	13	6.7%	0	0.0%	13	5.0%
増築車庫	3	1.5%	8	12.5%	11	4.3%
簡易車庫	1	0.5%	6	9.4%	7	2.7%
なし	174	89.7%	42	65.6%	216	83.7%
合計	194	100.0%	64	100.0%	258	100.0%



ビルトイン型の町屋の駐車スペース

3. 町屋実態調査

⑥建築意匠

- 建築意匠では、サッシ戸（1階表61%、2階表58%）、瓦葺き屋根（1階庇39%、大屋根92%）とする建物が多く、瓦は赤系色が半数以上（1階庇57%、大屋根59%）見られる。
- その他、町屋形式の建物のうち、建築形態・意匠が良好な状態で残っている建物のほとんどが（85%）袖壁を有する表構えとなっている。

	1階表		2階表		合計	
	件数	構成比	件数	構成比	件数	構成比
出格子	6	3.5%	1	0.6%	7	2.1%
格子	36	20.8%	27	16.6%	63	18.8%
ガラス戸（木枠）	44	25.4%	45	27.6%	89	26.5%
ガラス戸（サッシ）	105	60.7%	95	58.3%	200	59.5%
その他	5	2.9%	1	0.6%	6	1.8%
合計	196	-	169	-	365	-
該当件数	173	100.0%	163	100.0%	336	100.0%

（複数該当あり）

	1階庇		大屋根		合計	
	件数	構成比	件数	構成比	件数	構成比
瓦葺き	68	39.3%	159	91.9%	227	65.6%
板葺き	18	10.4%	0	0.0%	18	5.2%
銅版葺き	9	5.2%	0	0.0%	9	2.6%
トタン葺き	0	0.0%	14	8.1%	14	4.0%
その他	53	30.6%	0	0.0%	53	15.3%
設置なし	25	14.5%	0	0.0%	25	7.2%
合計	173	100.0%	173	100.0%	346	100.0%

選択項目	1階庇		大屋根		合計	
	件数	構成比	件数	構成比	件数	構成比
赤系	39	57.4%	94	59.1%	133	58.6%
銀鼠系	12	17.6%	27	17.0%	39	17.2%
黒系	15	22.1%	36	22.6%	51	22.5%
その他	2	2.9%	2	1.3%	4	1.8%
合計	68	100.0%	159	100.0%	227	100.0%

その他の意匠	町屋	
	件数	構成比
袖壁	102	85.0%
さがり	13	10.8%
天窓	1	0.8%
その他	2	1.7%
なし	15	12.5%
合計	133	-
該当件数	120	100.0%

（複数該当あり）



サッシ、瓦葺の屋根を有する武家屋敷



袖壁の意匠を残す町屋

⑦軒裏構造

●町屋形式の2階軒裏構造は、「腕木 (40%)」が最も多く、次いで「登り梁 (27%)」、「二重せがい (25%)」である。

2階軒裏構造	町屋	
	件数	構成比
登り梁	32	26.7%
腕木	48	40.0%
一重せがい	10	8.3%
二重せがい	30	25.0%
合計	120	100.0%

