

## 倉吉市打吹玉川白壁土蔵群周辺地域における居住環境とその改善

### A Study on Improvement of Living Environment in Utsubuki Tamagawa

#### Plaster Walled Storehouses Area, Kurayoshi City

張 漢 賢

Chong Hon Shyan

和文要旨：倉吉市打吹玉川白壁土蔵群は、1998年に重要伝統的建造物群保存地区として選定され、一部の建物、水路、歩道、橋が修復・修景されたが、地域の人口・世帯数は、選定前と同じように、減少が続いている。建造物群の保存に向けて、今までの報告書は、保存修景を第一課題として位置づけられているため、地域生活環境の向上に直接にかかわる、老朽化、利用度低下等の居住環境の問題に関しては、問題提起にとどまっている。打吹地区における継続居住を目指し、本研究では、重伝建地区制度の補完に必要と考えられる建物の問題、住民の動向の実態を分析する。

【キーワード】都市居住、保存、職住複合住宅、伝統的建造物群

**Abstract** : Utsubuki Tamagawa Plaster Walled Storehouses Area in Kurayoshi City has been selected as a Preservation Districts for Groups of Historic Buildings in 1998. Although the restoration and improvement of part of the buildings and waterfront are finished, number of resident and household in the area is still decreasing. Most of the previous reports on this area are mainly focus on the conservation issues, deeper study on problems of decay of living environment and decline in the rate of use of building are inadequate. For the sustainable living in Utsubuki area, this paper analyzes the problems of buildings and evaluation of the preservation program by residents, for covering the system of Preservation Districts for Groups of Historic Buildings, which is mainly works on the visual effect of historic landscape.

【Keywords】city living, conservation, shophouse, Groups of Historic Buildings

### 1. はじめに

#### 1-1 研究の背景と目的

倉吉市打吹玉川白壁土蔵群は、1998年(平成10年)に、重要伝統的建造物群保存地区(以下、重伝建地区と呼ぶ)として選定され、建物の伝統的意匠、水路、歩道、橋を含む約4.7haの地区が保存の対象となり、修復・修景の事業が進められてきた。しかし、地域の人口・世帯数は、重伝建地区選定前と同じように、減少が続いている。第三セクター「赤瓦」<sup>1)</sup>の設立など、新しいまちづくり活動による新規店舗の進出が確認できるが、地域全体において、業者の流出、空き地、空き家が増加している。

本研究では、2002年に実施した「倉吉成徳地区居住

者・事業者アンケート」「市街地利用実態調査」(研究代表者：筆者) 2003年に行った補足・追跡調査の結果に反映されている地域社会と建物の現状を分析し、生活者のニーズと保存事業・まちづくり活動に対する評価により、打吹玉川白壁土蔵群周辺地域の今後のあり方について考察を試みる。

#### 1-2 既往調査報告

重伝建地区の保存対策のために、これまで以下3冊の調査報告書が刊行されている。

(1) 倉吉市教育委員会(1980)『倉吉商家町並保存対策調査報告書』、

(2) 国土庁計画・調整局、鳥取県(1982)『鳥取県中

部モデル定住圏における商家町並修景保存に関する調査報告書（倉吉商家町並修景保存計画調査報告書）。

（3）倉吉市（1985）『住宅建設事業調査報告書 - 打吹地区住環境整備調査 - 』。

以上の報告書は、いずれも打吹地区の地域社会・経済の概況と建造物の関係、建造物の現状について整理し、景観の保存修景の基本情報、または方策を提供するものである。その着目点の違いを次のように整理する。

報告書（1）：「保存対策に必要な基礎資料の作成」<sup>2)</sup>を目的として、倉吉市の商家町並を形成した歴史的背景と社会・産業・制度を整理し、地籍図・宅地割表に基づいた建造物の所有形態、写真・図面による町並景観、建造物の特徴、利用形態・物理的形態の変遷を総合的にまとめたものである。景観保存に向けての、住民の意識調査が含まれている。

報告書（2）は、「伝統文化に支えられた魅力ある町づくりを実現するため、伝統的建造物群の保存活用と一体的な河川改修工法を調査するとともに、土蔵群及び商家群の保存活用方法を把握し、土地利用構想に基づいた商家町並修景保存のマスタープランを得ようとするもの」<sup>3)</sup>として、マクロ的な視点で地域を分析し、保存修景への問題点と課題を整理しながら、保存事業の具体的なプロセスと内容を提言している。

報告書（3）は、（1）（2）を踏まえ、住環境整備を目的とした地区別分析、住民意識調査を行い、「住環境モデル事業」「伝統的建造物群保存地区」「地区計画」などの事業制度の実現性を検討するものである。

歴史的景観の保存修景の意義、地域の規模、財源、既往保存事業の効果、住民合意のプロセス等の検討を通して、伝統的建造物群保存地区（以下、伝建地区と呼ぶ）制度の導入が提言された。

### 1 - 3 現行の保存制度

伝統的建造物群保存地区制度は、周囲の環境と一体をなして形成している歴史的風致を維持し、伝統的建造物群の外観上に認められる形態、意匠の特徴を、周囲の環境と併せて保存することを目指すものであり、文化財保護法改正により1975年10月から施行されている保存制度である<sup>4)</sup>。伝建地区制度は、古寺社の凍結保存と違った「修景」の概念をもって、外観を規制対象としている。

伝建地区制度は、初動期から「一般の文化財の修理事業とは異なって、広範囲での都市施設や供給施設の整備が必要であり、住民の生活の向上と、歴史的環境の保存とうまく融合した、町らしい町づくりの一方法である。」<sup>5)</sup>と認識されている。2002年4月の時点において、55市

町村で61地区が伝建地区として選定されているが、伝建地区の本来の目的である「歴史的風致保全」を超えて、住民生活の向上にかかわる「生活環境整備」、「コミュニティ活性化」や、経済活性化にかかわる「観光活動への対応」などを含む総合的施策として取り込まれる事例が多い<sup>6)</sup>。

打吹玉川伝統的建造物群保存計画の保存方向は、『伝統的建造物群の特性を生かしながら、伝統的建造物群及びこれらと一体を成す環境を保存し、加えて住民の生活に配慮しつつ、保存地区の管理、修理、修景、復旧に努める。そして、住民をはじめ市民が倉吉の歴史と文化を愛し、誇りを持ち、ここを訪れる人々と互いに心を通わせて、快適に住み続け活動していく「まちづくり」を目指す。』とされ、継続居住に連動している保存事業として位置づけられている。

重伝建地区における物件の管理、修景または修復について、市町村に対し経費の一部を補助できるとされているため、規制に従って保存修景を行う場合、一定額の補助金が支給される。伝建地区の規制は、外観（及び建物の外観を形成する内部構造）にとどまっているため、建物の外観を保存しながら、居住者のニーズを満たした建物内部の維持修繕、現代化改造まで、新しい目的に活用する場合も多い。この意味では、伝建地区制度は、動態的保存を実現できる制度であると言える。その反面、伝建地区制度は、建物の内部空間に対する拘束力がないため、制度導入後に発生する利用形態の変化、所有形態の変化などに対し、制御できない側面がある。建物が商業専用に改造・転用され、住民が転出する事例が確認されている<sup>7)</sup>。伝建地区制度の運用に関して、文化財保護行政の枠を超えた他部局との連携など、多様な取り組み目的の認識が進んでいる<sup>8)</sup>が、生活・居住環境の整備・保存の観点から、制度の運用上に課題が多く残っている。

### 1 - 4 本研究の位置づけ

保存に向けて、今までの報告書は、保存修景を第一課題として位置づけられているため、地域生活環境の向上に直接にかかわる、老朽化、利用度低下等の居住環境の問題に関しては、問題提起にとどまっている<sup>9)</sup>。

保存事業の結果として、地域一部の物理的な環境が向上されたはずだが、より活発な住民参加の戦略を組み立てるために、住民が保存活動・まちづくりに対する評価を把握する必要がある。

打吹地区における継続居住を目指し、本研究では、重伝建地区制度の補完に必要と考えられる既存建物の問題、住民の動向の実態を分析する。





図2 玉川沿いの土蔵群(新町一丁目・東仲町)



図3 本町通り西側(西町)



図4 本町通り東側(東仲町)



図5 赤瓦1号館(新町一丁目)

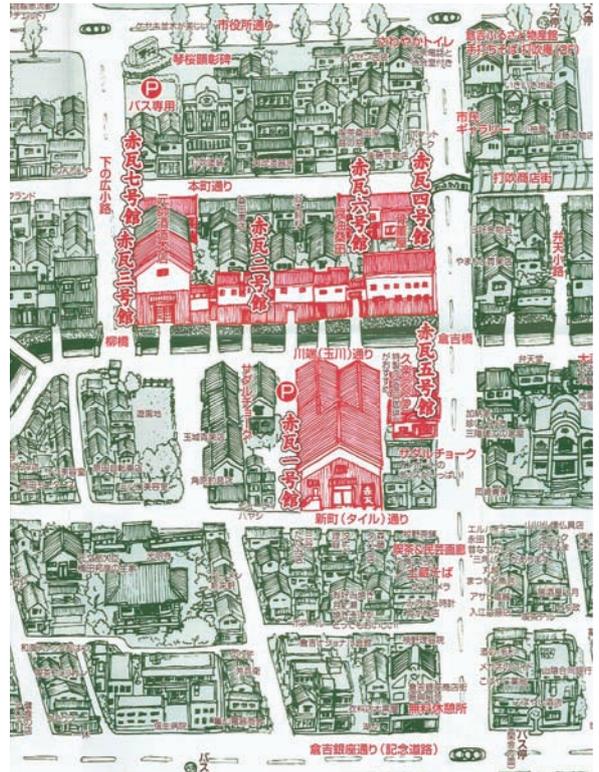


図6 赤瓦周辺(研屋町、新町一丁目、東仲町)  
(協同組合打吹「白壁土蔵の町散策絵図」より転載)



図7 公衆トイレ(仲ノ町)



図8 倉吉パークスクエア

## 2. 打吹地区の現状

### 2-1 調査の概要

2002年2月の「倉吉成徳地区 居住者・事業者アンケート」「市街地利用実態調査」、2003年2月に行った補足・追跡調査は、筆者が研究代表者として実施したものである。アンケートの内容は、(A)居住者/事業者属性、建物の規模・用途、(B)居住形態・生活環境、(C)事業形態・事業環境、(D)これからのまちづくり、で構成している。「市街地利用実態調査」では、土地利用形態にかかわる空き家・空き地の確認、アンケート調査結果の検証作業を実施した。報告書(2)(3)と比較できるように、調査地域を打吹地区(成徳地区)の、堺町一丁目、魚町、研屋町、東仲町、西仲町、仲ノ町、西町、新町一丁目、新町二丁目、新町三丁目<sup>10)</sup>の10町内に設定している(図1)。町内会長方、地域の方々のご協力を得て、鳥取環境大学生が423戸の建物の世帯主・事業主を対象にアンケート調査票を配布した。有効回答は219部(60.5%)ある。

伝建地区の範囲は、堺町一丁目、魚町、研屋町と、東仲町、新町一丁目の一部である。中心商店街である本町通りは、魚町から西町にかけて、長さが約580mある。本町通りの駅前交差点から西町西端までアーケードが設けられており、伝建地区に入っていない(図3)。駅前交差点から魚町東端までアーケードが設けられておらず、建物の改装・改築が比較的少なく、伝建地区に選定されている(図4)。土蔵は、本町通り北側の建物群の裏にあたる部分であり、玉川に沿って建ち並んでいる(図2)。町並の景観は、玉川沿い土蔵群の景観と、アーケードが設けられていない本町通り東側に展開する建物の主屋を主体とする景観、大きく二つに分けられる<sup>11)</sup>。

### 2-2 人口の変化

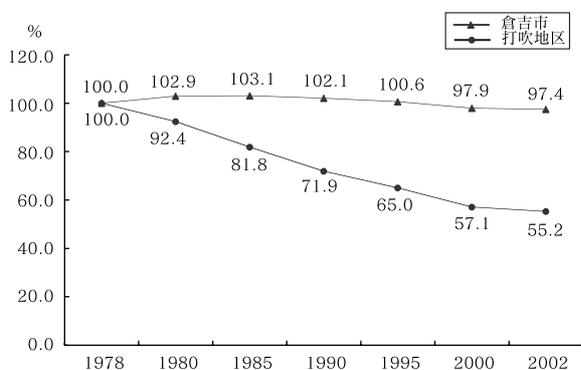


図9 人口変動(1978-2002年)<sup>12)</sup>

打吹地区10町内における、1978年から2002年の人口変動を図9と表1で示す。図9は、1978年の人口数を

100%として、その変動を表したものである。この24年間、倉吉市全体は、3%未満の減少であるが、打吹地区10町内は、1800人から1000人に、45%近く減少している。

1997年第三セクター赤瓦の設立、1998年の伝建地区の選定をきっかけとして、地域の活性化が期待されている。2002年の時点において、地域全体の人口は、相変わらず減少しているが、表1では、2000年から2002年の間に、魚町、研屋町、仲ノ町に、それぞれ1人、4人、3人の増加が確認できる。

表1 町内別人口変動(1978-2002年)<sup>12)</sup>

	1978	1980	1985	1990	1995	2000	2002
堺町1丁目	132	125	104	90	92	85	77
魚町	176	152	124	107	93	81	82
研屋町	141	125	120	101	91	67	71
東仲町	166	158	128	108	99	82	79
仲ノ町	220	202	142	122	114	102	105
西仲町	140	137	140	127	113	101	95
西町	168	159	147	127	111	100	96
新町1丁目	196	192	175	164	137	138	127
新町2丁目	226	217	210	178	171	145	135
新町3丁目	240	204	183	169	158	139	134
合計(人)	1,805	1,671	1,473	1,293	1,179	1,040	1,001

表2 1997年以降に移住してきた世帯数と人数(\*:伝建地区内の事例)

	世帯数	人数	合計
堺町一丁目*	1	7	伝建地区内 5世帯 23人
魚町*	2	9	
研屋町*	2	7	
新町一丁目	1	6	
東仲町	0	0	
仲ノ町	2	6	伝建地区外 10世帯 33人
西仲町	1	5	
西町	2	6	
新町二丁目	3	10	
新町三丁目	1	不明	

本研究のアンケート調査の結果に基づき、1997年以降、打吹地区に移住してきた世帯数と人数を表2に示す。表1と表2により、各町内における人口の自然減・社会減が進んでいると言える。伝建地区において、魚町、研屋町に人口の実質的な増加が見られるが、新町一丁目、堺町一丁目の自然減・社会減が顕著と言える。堺町一丁目の事例は、伝建地区制度を活用した、選定された建物を保存した職住近接のパイロット事業である。魚町、研屋町の4件は伝建地区内にあるが、選定された建物ではない。表2に示していないが、業務関係の移入事例は、東仲町に2件、新町二丁目に1件ある。東仲町の2件とも、選定された建物の事例であり、土蔵が店舗として活用されている。

伝建地区内、外を比較して、伝建地区における移住者の増加は顕著と言えない。全 15 事例の移住理由について、「先代から受け継がれた」「結婚」が 6 件で最も多く、「建物を購入 / 建てたため」3 件、「地域の利便性」3 件が続いており、「選択肢がない」1 件、不明 2 件ある。伝建地区内において、「先代から受け継がれた」「結婚」が 2 件、「建物を購入 / 建てたため」が 1 件、「地域の利便性」が 1 件、「選択肢がない」が 1 件である。

### 2 - 3 土地利用

報告書(3)『住宅建設事業調査報告書 - 打吹地区住環境整備調査 - 』(倉吉市)の調査結果(図10)<sup>13)</sup>に基づき、中心市街地である打吹地区の建物は、ほとんど業務・商業と居住機能を同時に対応できる併用住宅であると言える。1984年当時、全建物のおよそ48%が業務商業併用住宅、41%が居住専用として使われていた。2002年に、業務商業併用住宅が42%、居住専用は47%になり、居住専用が逆転した。平成に新築された建物の中、居住専用が16件で最も多く、業務商業併用が5件、業務専用、商業専用がそれぞれ1件ある。業務・商業活動が減少しており、併用住宅の居住専用への転用が進んでいる。駐車場は、敷地全体の16%を占め、1984年の4倍である(図12<sup>14)</sup>、図13)。非効率な土地利用(空き地、空き家、駐車場)が敷地全体の27%を占めている。伝建地区の堺町一丁目、研屋町、魚町における空き家、空き地化が進んでいる(図13)。

### 2 - 4 建物の物理的状況、改善箇所、維持修繕

2002年に行った調査には、建物の改善すべき部位のチェックリストが含まれている。世帯主/経営者の自己申告により、維持修繕の状態、改善すべき箇所を把握した。老朽化に関して、「古い満足している」が25%であり、1984年の27.1%よりやや低い。「老朽化していない」を含めて満足しているのは37%、1984年の48.3%に比べて、満足度が低下している。屋根、洗面所・風呂、

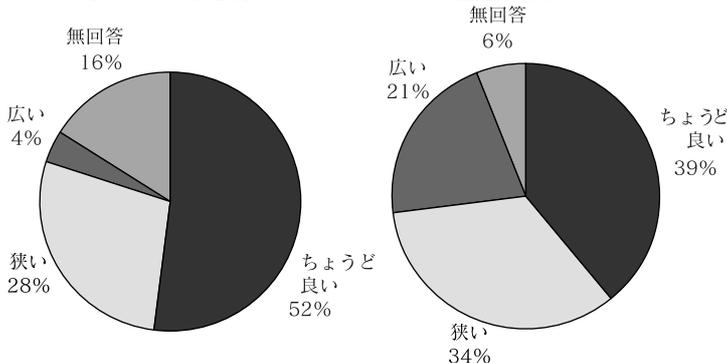


図14 建物の広さ (左 1984年<sup>16)</sup>、右 2002年)

間取りに対して不満が最も多い(39.5%、35.8%、32.0%)。建物の広さについて、1984年に比較して「広い」と答える人が増えている(図14)。建物が物理的に広くなったより、廃業してからの、併用住宅の居住専用への変化、または人口の流出が原因であると考えられる。「広い」と回答した中、本町通りの西仲町と西町は、44.4%、30.4%と比較的に高い。

建物の改善すべき箇所について、「バリアフリーが必要」、「階段が高すぎる」、「間口が狭く奥行きが深いから日当たりが悪い」、「居住用途への変更に伴う入り口の変更が必要」、「駐車する時に車がショーウィンドウに当たる」、「店と個人の住まいの区別をしてほしい」、「勝手口の使い勝手が悪い」などの要求が上がっている。問題は様々あり、「雨漏り」、「湿気」、「隙間風」のような、建築によく見られる問題も多いが、高齢者対応、業務空間の居住空間への転用、業務・居住空間の共存に対する解決方法を求めているものも少なくない。

全体の89.3%を占める木造建築の中、平成以降のものを除き、37戸(16.9%)はこの20年の間修繕されていない。その中、7戸は明治・大正、6戸は昭和戦前の建物である。雨漏り、土壁剥落、基礎の不同沈下と思われる問題を抱えている。その中、独居者はいないが、世帯主は、60代以上の高齢者が56%を占めている。

### 2 - 5 建物の活用

地域全体の住み続ける、事業を続ける希望は71%である。図15に示しているように、全回答219件のうち、地区外への移住を希望しているのは、わずか6件である。転業・廃業を希望しているのは、合計25件あるが、転業・廃業したあと、地域に住み続けたいのは、18件ある。図16は、空き部屋がある場合の賃借条件を示している。空き部屋に対する賃借意欲は9.6%と低い。住み続ける・事業を続ける希望が高いが、建物の活用度の低下につい

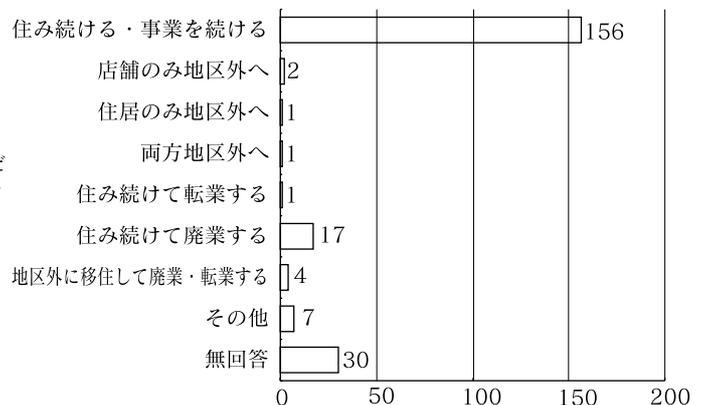


図15 住み続ける・事業を続ける希望

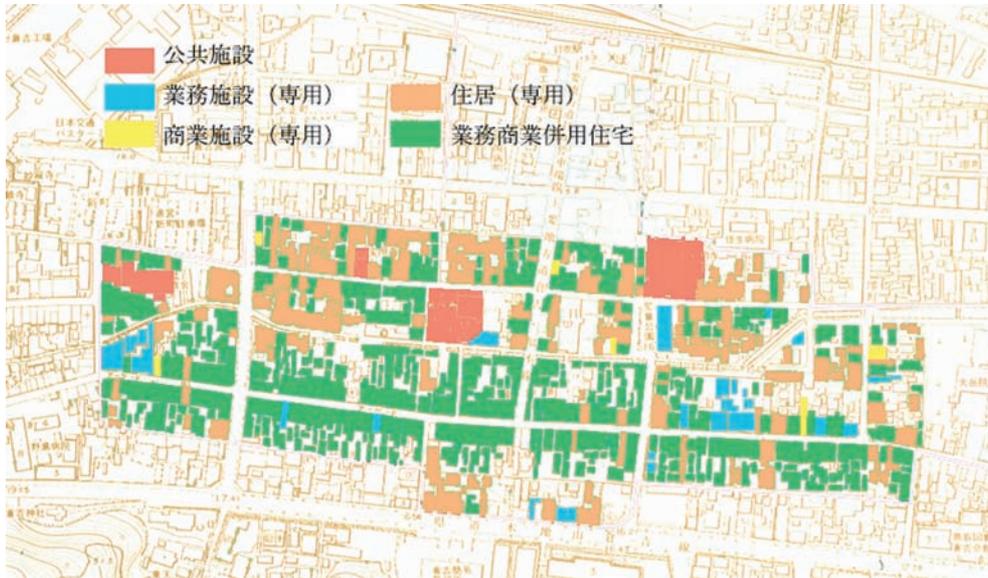


図10 建物利用状況(1984年)



図11 建物利用状況(2003年)



図12 駐車場・車庫の分布(1984年)<sup>14)</sup>



図13 駐車場・車庫、空き家、空き地の分布(2003年)

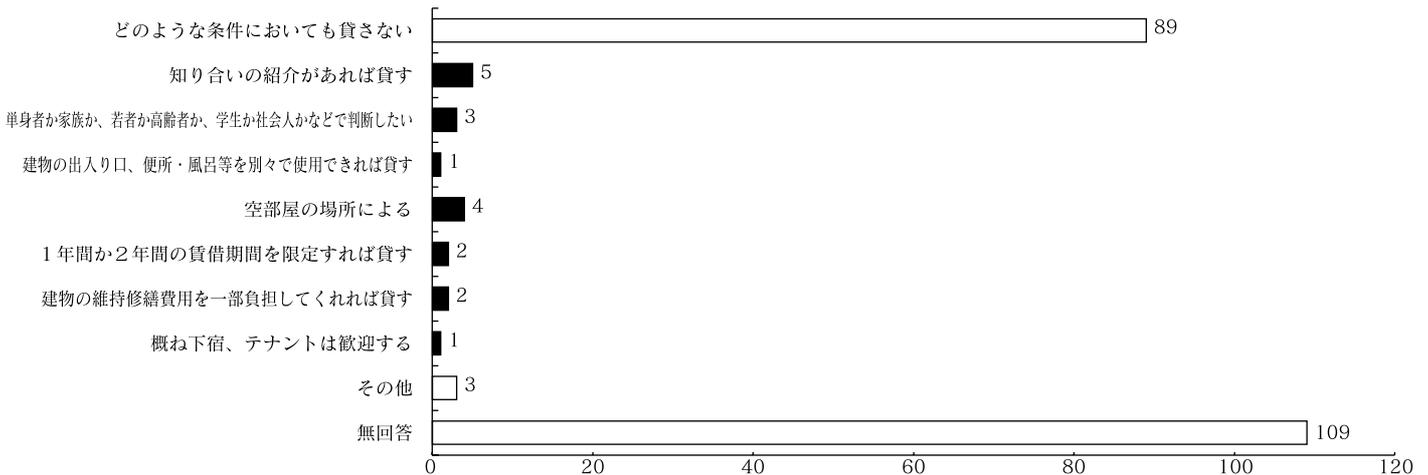


図16 空部屋がある場合の賃借条件

て、1. 廃業後の併用住宅の居住専用への転用にともなう使用率の低い空間の発生、2. 所有者以外の方が使用率の低い空間を活用し難いという、2重構造の存在が考えられる。この問題は、賃借に対する所有者の意欲にかかわる可能性があるが、建物の改善すべき箇所にも取り上げられているように、職住共存、または多世帯共存に対する、建物の物理的な空間が対応しきれていないことが十分に考えられる。使用率の低い空間の実態把握は今後の課題である。

2002年のアンケート調査結果に基づき、打吹地区で行われている業種を図17に示す。地域密着型の小売業がほとんどであり、地域住民を主な客層としている。ここ

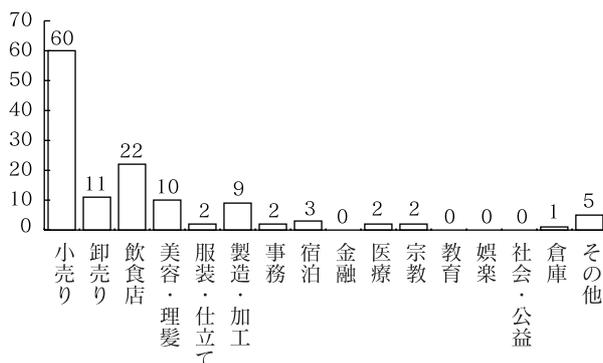


図17 業種

2、3年の売り上げが「年々減っている」と答えたのは76.4%であり、伝建地区の研屋町、魚町と、本町通りの西仲町が100%である。「建物・環境の変化」「地域周辺の事業環境」「地域周辺の景観風情」に合わせて、業種、商品品目を変更した事業者が散見できるが、「業種を変更しない」が90.3%、「商品品目を変更しない」が83.6%である。商品品目の変更事例は少ないが、魚町と西町がやや積極的である。

ここ2、3年の売り上げが「年々増えてきている」事例は6件しかない。東仲町が2件、仲ノ町、新町一丁目、新町二丁目、新町三丁目がそれぞれ1件ある。6件の内、伝建地区にあるのは2件である。2件とも「赤瓦」に加入しており、伝建地区制度を活用して保存修復した建物である。伝建地区の保存修景は、売り上げとは無関係に見えるが、保存された時期はまだ短いため、建築を修復した個別事例の継続観察が必要である。

表3 対象とする客層

	合計	
顔見知りや成徳地区などの周辺の人	32	28.3%
倉吉周辺を生活圏にしている人	37	32.7%
観光に来た人たち	11	9.7%
特に設定していない	33	29.2%
計	113	100.0%
男性	14	13.7%
女性	16	15.7%
どちらも	72	70.6%
計	102	100.0%
若年層	6	5.5%
中年層	33	30.3%
熟年(高齢者)層	22	20.2%
特に設定していない	48	44.0%
計	109	100.0%

## 2-6 保存修景、店舗活用、社会基盤整備に対する住民の評価

近年、打吹地区に行われた主なまちづくり、社会基盤整備事業として、打吹玉川白壁土蔵群の保存修景(図2)、公衆トイレの整備(図7)、「赤瓦」の設立(図5、図6)、倉吉パークスクエアの建設(図8)が取り上げられる。2002年のアンケート調査で、これらの事業が、地域生活の営みに与えた影響について調べた。その影響に対する各町内の「思う」、「どちらでもない」、「思わない」回答の比率に基づき、「思う%」-「思わない%」

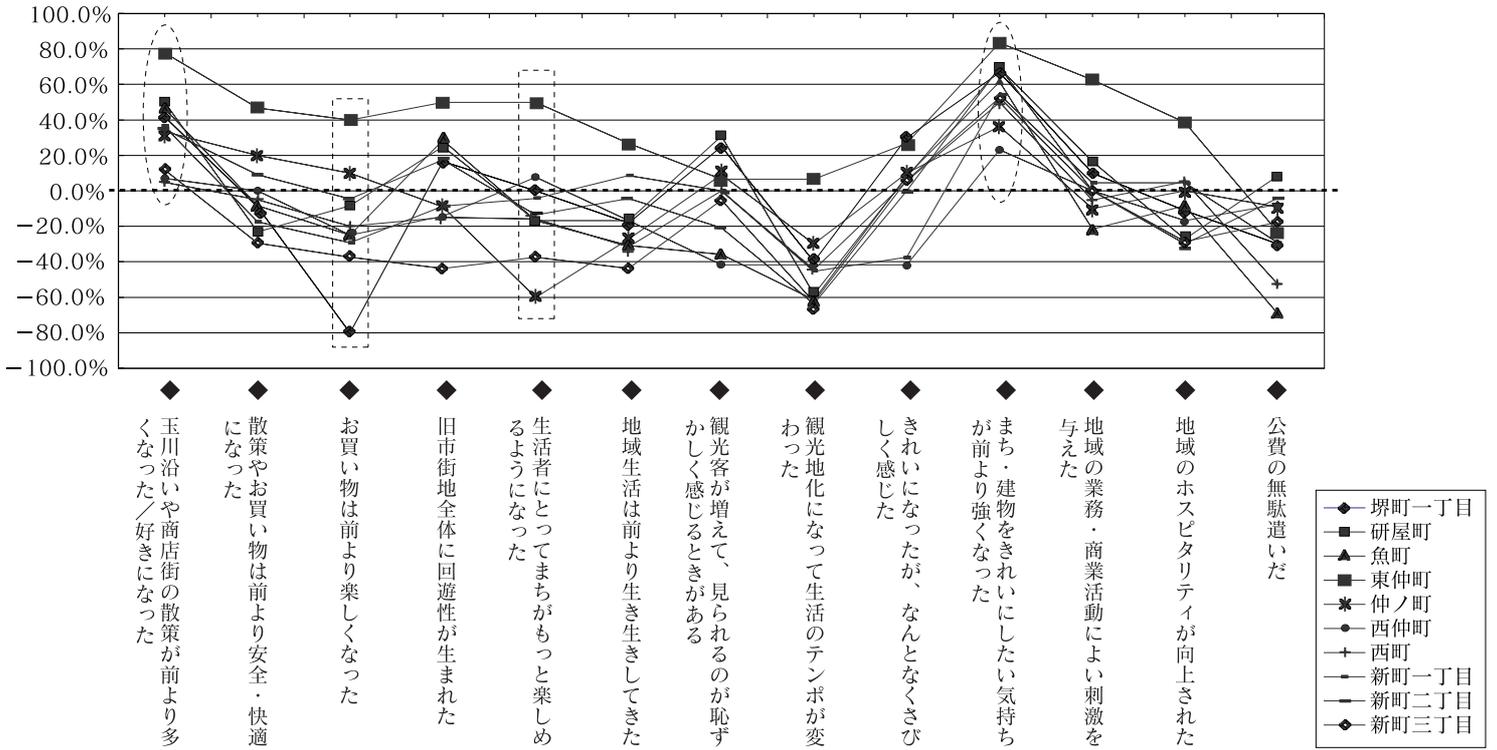


図 1 8 打吹玉川白壁土蔵群の保存が地域生活の営みに与えた影響

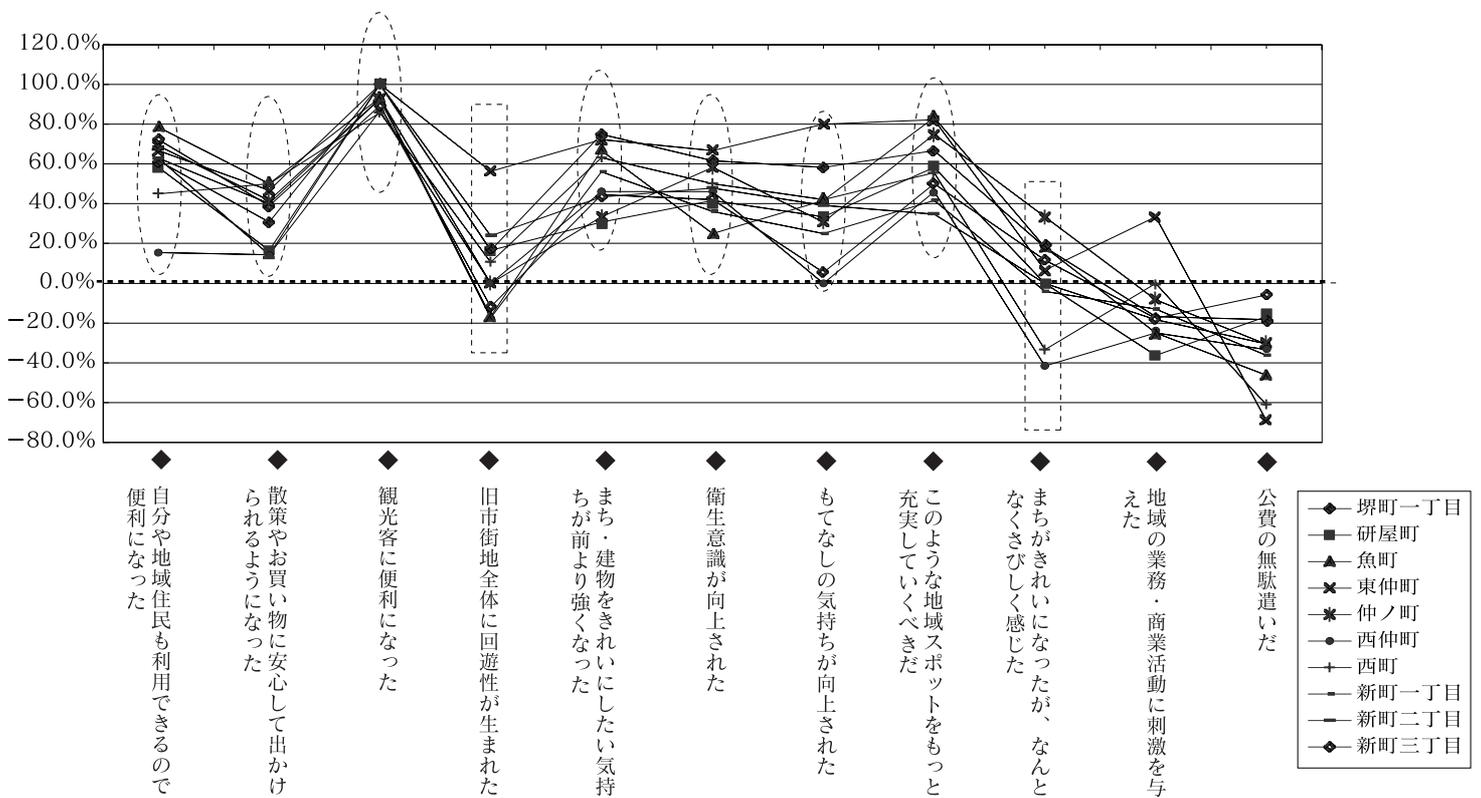


図 1 9 公衆トイレの整備が地域生活の営みに与えた影響

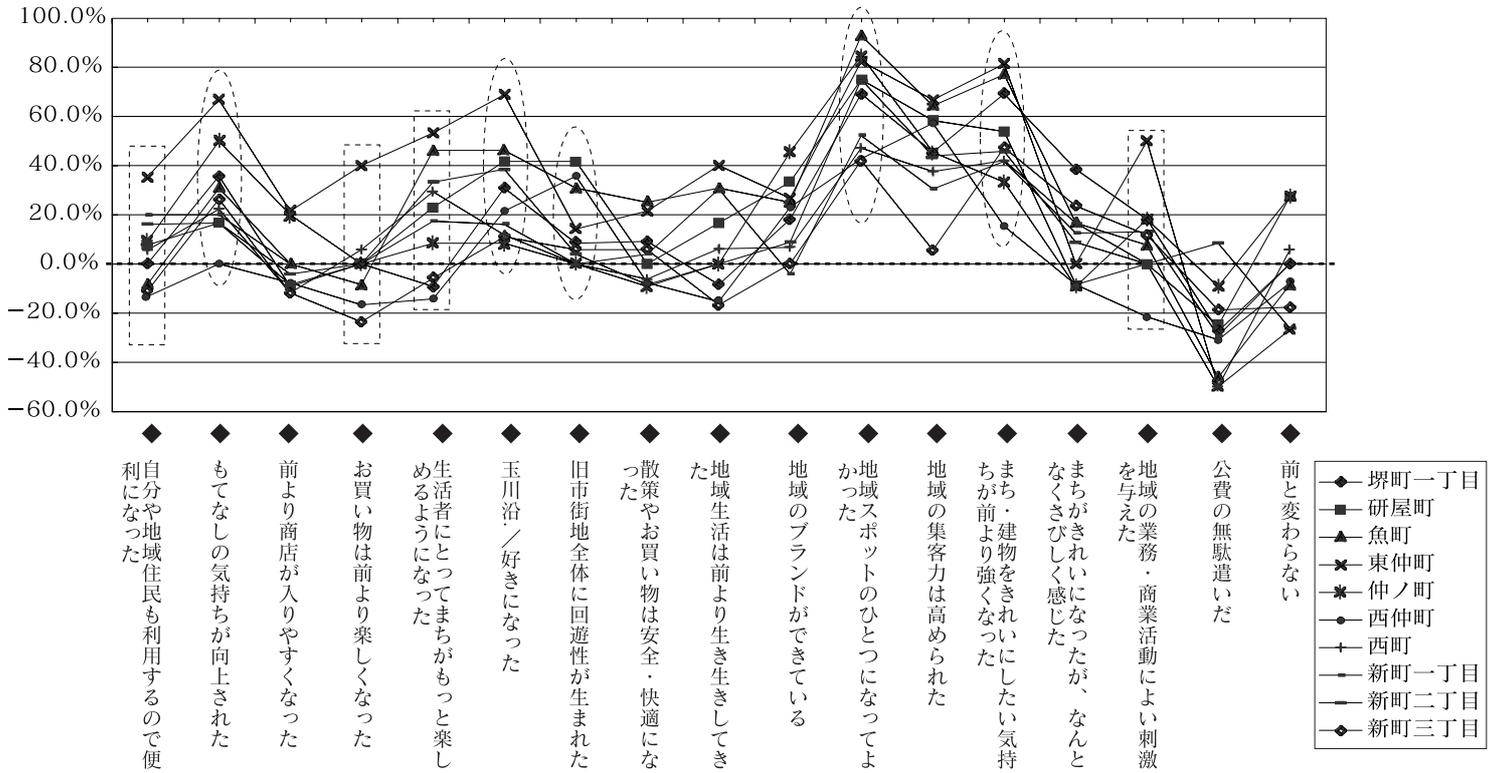


図20 赤瓦の設法が地域生活の営みに与えた影響

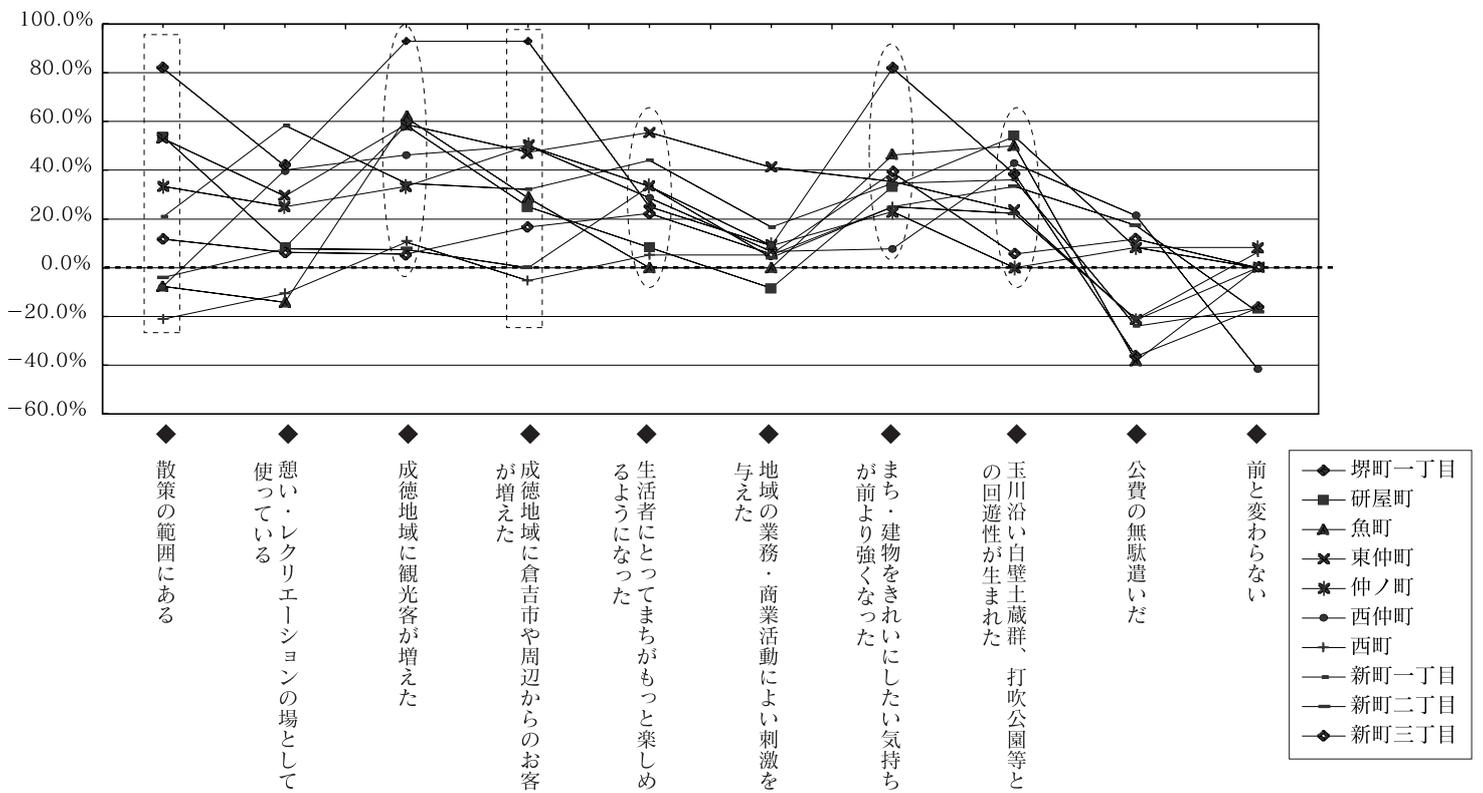


図21 倉吉パークスクアの整備が地域生活の営みに与えた影響

の結果を図18～図21に示す。全町内の「思う」が多い項目は丸い囲み、「思う」「思わない」両方のばらつきが比較的に目立つ項目は四角囲みで整理した。

打吹玉川白壁土蔵群の保存に関して、全ての町内が、「玉川沿いや商店街の散策が前より多くなった／好きになった」、「まち・建物をきれいにしたい気持ちが前より強くなった」ことが確認できた。しかし、「お買い物は前より楽しくなった」に関して、伝建地区内の堺町一丁目からほぼ認められていない。相対的に、同じく伝建地区内の東仲町からは高く評価されている。同じく、「生活者にとってまちがもっと楽しめるようになった」に対し、東仲町と隣接する仲ノ町から、全く違った結果が出ている。新町三丁目への影響は、全般として比較的に低いが、伝建地区から最も離れているにもかかわらず、玉川沿い、商店街への散歩が増えたことが確認できる。

仲ノ町に整備されている公衆トイレに関して、全ての町内から、プラスな影響がほぼ確認できている。離れている新町二丁目、新町三丁目にとって、回遊性の効果が低い。

地域全体から確認できた「赤瓦」の影響は、「地域スポットのひとつになってよかった」「地域の集客力は高められた」「まち・建物をきれいにしたい気持ちが前より強くなった」「玉川沿いや商店街の散策が前より多くなった／好きになった」である。全般的に、「赤瓦」が多く立地する東仲町に同意が多く、隣接する西仲町が否定的である。両極端に評価されている項目は次である。「自分や地域住民も利用するので便利になった」「生活者にとってまちがもっと楽しめるようになった」「地域生活は前より生き生きしてきた」「地域の業務・商業活動により刺激を与えた」。赤瓦は、最も離れている新町三丁目に与えた影響が低いが、地域全体の活性化にとって、重要な役割を果たしていると言える。

倉吉パークスクエアに対して、全体的に評価が高いと言える。物理的距離により、堺町一丁目と新町三丁目の差が確認できる。

### 3.まとめ

以上の結果により、近年に行われたまちづくり、社会基盤整備事業から、共通した影響がいくつか確認できた。歴史的な景観の保存修復、赤瓦の活動の結果として、住民の「まち・建物をきれいにしたい気持ちが前より強くなった」「玉川沿いや商店街の散策が前より多くなった／好きになった」ことが確認でき、環境の物理的な変化が、具体的な生活行動と態度に変化をもたらしている。伝建地区内外にかかわらず、歴史的な景観の保存修復、

赤瓦の活動に対して、一定の評価を得ている。

赤瓦の成立は、活性化の一手法として、地域に積極的な刺激を与えているが、本町通り商店街を含むほとんどの店には、積極的な商品品目の変化はまだ見られない。滋賀県長浜市黒壁周辺の成功事例では、観光客だけでなく、住民にも対応した積極的な商品品目の変化が見られる。住民の積極的な参加を誘導するために、新しい環境の利用しやすさ、参与しやすさが重要である。土蔵群の保存修復、赤瓦の成立に対し「きれいになったが、なんとなくさびしく感じた」住民が多数を占めている。伝建地区外における赤瓦店舗の拡大を図る必要性があるが、赤瓦だけでなく従来の店にも日常生活をサポートするアイデア商品の考案が活性化につながると考える。赤瓦は、特定の町内のアイデンティティとして認識されることなく、土蔵群景観と共に、地域の特徴を認識するためのランドマークとして、求心力あるまちづくりを展開するための重要な拠点として共有されるべきである。物理的距離と関連しないまちづくりに対する地域の温度差は、アイデンティティ認識のずれに起因する場合はあれば、参与の機会、良好な競い合う土台作りが不十分に由来する可能性がある。打吹地区全体の活性化に向けて、住民へのPR、啓蒙活動が重要であるが、伝建地区選定の初期における住民合意プロセスの再確認が必要である。

打吹地区を構成している主要な建物は、職住複合住宅である。長く使い続けられてきた職住複合住宅の多くは、居住／業務の転用を柔軟に対応し、居住専用・業務専用・業務居住併用が可能である。住民の流出、廃業等により、打吹地区内建物の利用形態は、業務・居住併用から、居住専用に移行しつつあり、職住複合住宅が居住専用として転用される。このことは、職住複合住宅の利用上の融通性を示す一面であるが、「店と個人の住まいの区別」「勝手口の使い勝手」「居住用途への変更に伴う入り口の変更」といった問題から、職住機能の共存や転用がうまくできていない事例も見られる。建築計画レベルの調整が必要であるが、居住専用・業務専用どちらかに改築するのではなく、職住両方に対応できる空間を確保・向上しながら、持続的に使い続けられる建築ストックの特徴を保留するのが重要である。また、空き部屋の賃借を拒むことは、長い間、賃借可能な環境が整っていない状況から生じた反射的な反応かもしれない。プライバシー、ユーティリティを配慮した、多世帯が共存できる建築空間の確保が、今後の空き部屋活用につながると考える。目の前の機能を追究するだけでなく、既存建築の可能性を読み取り、将来における建物の対応性を射程に入れた計画論の展開は、『快適に住み続け活動していく「まり

づくり」を目指す』打吹玉川伝建地区制度の補完、持続する倉吉市の都心居住に重要であると考える。

### 謝辞

本研究は、鳥取県環境学術研究振興事業による助成を得て行ったものである。調査に当たって、打吹地区各町内の方々から多大のご協力を得られて、深く感謝したい。研究協力者として、澤田廉路氏（鳥取県庁まちづくり推進係・当時）が、多くの貴重なご意見と手伝いをいただき、感謝を申し上げたい。また、現地調査、データ入力に手伝ってくれた鳥取環境大学生に感謝の気持ちを記したい。

### 注

- 1) 赤瓦：打吹地区の活性化を図るため、地域の伝統的な観光資源である白壁土蔵群及びその周辺を有効に整備し、商業観光機能を付加し集客を高める目的に設立された「共同組合打吹」と倉吉市、金融機関等の共同出資により設立されている（共同組合打吹と同時期、1997年に設立）。中核施設の整備とその管理運営が主な役割である。空き家を店舗として活用し、地域内の老舗と連携した「赤瓦」という地域ブランドづくりを進めている（図6参照）。
- 2) 倉吉市教育委員会（1980）『倉吉商家町並保存対策調査報告書』、p.1
- 3) 国土庁計画調整局・鳥取県（1982）『鳥取県中部モデル定住圏における商家町並修景保存に関する調査報告書（倉吉商家町並修景保存計画調査報告書）』、p.1
- 4) （文化財保護法第2条の5）  
伝統的建造物群：「周囲の環境と一体をなして歴史的風致を形成している伝統的な建造物群で価値の高いもの」  
（文化財保護法第83条の2）  
伝統的建造物群保存地区：「伝統的建造物群及びこれと一体をなしてその価値を形成している環境を保存するため」市町村が定める地区である。  
（昭和50年11月20日 文部省告示第157号）  
重要伝統的建造物群保存地区：伝統的建造物群保存地区を形成している区域のうち次の各号の一に該当するもの  
（一）伝統的建造物群が全体として意匠的に優秀なもの  
（二）伝統的建造物群及び地割がよく旧態を保

持しているもの（三）伝統的建造物群及びその周囲の環境が地域的特色を顕著に示しているもの

- 5) 岡田英男（文化庁）（1979）「伝統的建造物群保存対策の現況」、奈良国立文化財研究所『第1回集落町並保存対策研究集会記録』、p.9。
- 6) 小林史彦、川上光彦（2003）「伝統的建造物群保存地区制度の運用過程における実施施策の内容」、『日本建築学会計画系論文集 第567号』、p.93。「歴史的風致保全」が100%、「観光活動への対応」が80%、「生活環境整備」が78%と多い。
- 7) 金弘巳、宗本順三（2001）「産寧坂伝建地区における住宅の観光商店への用途変更と所有権移転の関係」、『日本建築学会計画系論文集 第545号』、p.215-221
- 8) 前掲6。
- 9) 例えば、倉吉市（1985）『住宅建設事業調査報告書 - 打吹地区住環境整備調査 - 』、p.52、56。前掲3、p.4、7、41。
- 10) 記念道路より北の部分は含まない。
- 11) 倉吉市打吹玉川伝統的建造物群保存地区保存計画
- 12) 図9、表1。倉吉市企画部広報電算課が提供したデータに基づいて作成。
- 13) 倉吉市（1985）『住宅建設事業調査報告書 - 打吹地区住環境整備調査 - 』、p.21、図「-24 建物利用現況図（専用住宅・併用住宅）」p.36、図「-30 建物利用現況図」、p.38、図「-32 公共施設現況図」に基づいて合成。
- 14) 前掲13、p.39、図「-33 駐車場・車庫現況図」に基づいて作成。
- 15) 前掲13、p.102。
- 16) 前掲13、p.101。

### 参考文献

- 倉吉市教育委員会（1980）『倉吉商家町並保存対策調査報告書』
- 国土庁計画調整局・鳥取県（1982）『鳥取県中部モデル定住圏における商家町並修景保存に関する調査報告書（倉吉商家町並修景保存計画調査報告書）』
- 倉吉市（1985）『住宅建設事業調査報告書 - 打吹地区住環境整備調査 - 』
- 小林史彦、川上光彦（2003）「伝統的建造物群保存地区制度の運用過程における実施施策の内容」、『日本建築学会計画系論文集 第567号』、p.87-94

（2003年12月17日受理）