

## 事例番号 108 伝統的建造物群保存のまちづくり(奈良県橿原市・今井町地区)

### 1. 背景

現在は橿原市に位置する今井町は、古くは興福寺の荘園地であった。室町時代には一向宗の道場である称念寺ができたことを契機に寺内町が成立し、中世の環濠都市を母体に自立したまちとして発展した。16世紀に織田信長に降伏してからは武装を解除して在郷町として発展する。江戸時代には天領地に属しながらも町衆による自治都市として、また南大和最大の商業都市として発展を続け、「大和の金は今井に七分」とたたえられるほどの繁盛を見せた(家数千軒、人口約4,000人と言われている)。

今井町は戦後に至るまで商業地として多くの人を集め続けたが、高度経済成長に向かう近代化の波の中で建築物の老朽化が目立ち始め、それらの建替などから伝統的な町並みに崩壊の危機が迫った。そのため、今井町では1955(昭和30)年ごろから町並みを守る活動が起こり始めた。昭和40年代から称念寺の住職であった今井氏を中心に町並み保存運動が本格化した。それは全国的に大きな動きとなりつつあった歴史的町並み保存の先駆的活動となり、木曾の妻籠、名古屋の有松とともに「全国町並みゼミ」を立ち上げて伝統的町並み保存運動の先駆けとなった。

昭和50～60年には行政と住民が一体となって町並み調査や保存活動の協議が重ねられ、建物の修理、修景、街路整備事業などが進められた。そして、今井町は1993(平成5)年に重要伝統的建造物群保存地区に選定された。

現在の今井町の町並みは、全国的に見て“奇跡的”といっても過言ではないほど、中世の寺内町の特徴的な町割りや商業都市として繁栄した名残である商家や蔵の家並みをよく残している。近年は観光地としての評判も高く、町を散策する観光客の数が増えてきている。



橿原市の位置 (資料: 橿原市ホームページ)



橿原市中心部（資料：橿原市観光協会ホームページ）

## 2. 目標

今井町には伝統的な町並みや歴史的建造物が多く残されているが、隣接する八木駅周辺地区でのスーパー等の大型店の集積や郊外型店舗の進出、消費スタイルの変化等により、商業地としての衰退傾向が年々顕著になってきている。現在では大阪等へ通勤するサラリーマンの居宅として利用されている建物も多くなっている。このような状況下で歴史的な町並みや建造物を保存する方向として、今井町では観光地として外部から集客するテーマパーク的方向ではなく、行政の協力のもとで住民自らが美しく暮らしやすい町を維持し将来に引き継いでいく場所性を大切にする方向を目指している。

### 3. 取り組みの体制

全国的にも早くから住民による町並み保存活動が開始された地区である。初期の段階では、行政(檀原市)が国等の補助制度に市独自の支援策を組み合わせ、建物の修復や街路整備などに積極的に取り組んだ。そのような行政の活動と並行して町並み保存活動やまちづくり活動を行う市民団体の活動が活発になり、多くの組織が生まれた。そして地区住民と行政との協働が活性化の中で 1975(昭和 50)年の文化財保護法改正を契機に 1978(昭和 53)年から文化庁と建設省(当時)とによる総合調査が実施された。そして、その後の様々な調査や町並み保存運動継続の結果、1993(平成 5)年に伝統的建造物群保存地区の決定を受けた。町並み保存運動の継続により、事業主体の中心は当初の行政から自然な形で住民側へシフトしつつある。現在は以下のまちづくり団体が活動している。

- ・「今井町町並み保存会」・・・町並み保存の中心主体
- ・「今井町町なみ保存住民審議会」・・・住民代表としての窓口
- ・「今井町区域街なみ環境整備協議会」・・・主に建物の修理等に関連する工務店、建築事業者等の協議会
- ・「今井まちなみ再生ネットワーク」・・・空き家の利用促進を図るために設立された NPO 法人
- ・「自治会」・・・18 の自治会から成る。



今井町の町並み I



今井町の町並みⅡ

#### 4. 具体策

##### (1) 街なみ環境の整備

昭和 40 年代に始まった住民の町並み保存運動を受けて行政が計画調査や整備事業を開始したのは 1978(昭和 53)年の「歴史的環境保全市街地整備計画策定調査」からであった。そしてその後も市単独事業で老朽建物の修理や町並み修景、歴みち事業などさまざまな環境整備事業を実施されてきた。

一方、当時は都市計画道路が今井町を分断する形で決定されていた。旧環濠集落を南北に走る幹線道路で分断し、そこから東に向かう補助幹線街路でさらに分断するという計画であった。この計画を見直すべく地元との意見調整等が行われた結果、中世から維持されてきた歴史的形態としての道路と歴史的建築物が連続する景観特性とを維持するという観点から、1989(平成元)年に都市計画道路の廃止・変更(都市計画決定の変更)が決定された。そして、歴史的町並みの保全

と住民の利便性とを両立させるため、1990(平成 2)年から「歴みち事業(歴史的地区環境整備街路事業)」が実施され、歴史的な街並みに配慮しつつ道路の美装化や側溝の整備が行われた。

1993(平成 5)年度には建設省住宅局により「街なみ環境整備事業」が創設されたことから、今井町は翌1994年1月に同事業の指定を受け、歴史的町並みの保全と生活環境の整備との調和を目的に町並み整備を実施した。現在では、今井町環濠内の全建物1,500軒のうち同事業を含めて修理を完了した家が220軒余りあり、全国でも突出した軒数の多さになっている。

### 都市計画道路の変更 (資料: 橿原市ホームページ)



### 今井町における町並み整備の経緯

年	事業実施の内容
1978-81	歴史的環境保全市街地整備計画策定調査
1983	今井町町並み保存対策補助金交付要綱に基づく修理・修景事業(市単独事業)
1988-89	歴史的地区環境整備街路事業(歴みち事業)調査
1989	(上記に基づく)都市計画道路の変更決定
1990	今井町伝建地区保存条例の制定
1991-92	歴みち事業着手
1993	住環境整備誘導計画調査 重要伝統的建造物群保存地区選定 建築基準法緩和条例制定
1993-95	橿原市伝建地区保存条例に基づく修理・修景事業
1994	街なみ環境整備事業計画調査
1995-96	街なみ環境整備事業協議会発足、事業着手
2004	今井町総合防災計画策定調査
2005	全国都市再生モデル調査に採択 街なみ環境整備事業区域の変更

## (2) 拠点施設の整備

### ①「今井まちづくりセンター」

1998(平成 10)年、街なみ環境整備事業の一環として「今井まちづくりセンター」が整備された。17 世紀前後の建物を改造したものであり、伝統的町家建築の再生モデルとして、また住民のまちづくり活動の拠点として活用されている。今井町発展の礎である称念寺の向かいに位置し、まちづくりの情報発信、今井町町並み保存会の拠点として、町並み保存活動の中心施設となっている。

### ②「今井まちや館」

本町筋中央部に位置する江戸時代の町家が 2001(平成 13)年に「今井まちや館」として整備された。しもみせ、居室(2列6室型の今井町の大型町家の基本平面を踏襲したもの)、帳台構え、突止溝、あげ戸、煙出し等が 17 世紀後半～18 世紀初期頃の形式により当時の生活を感じさせる形で整備され、「通り土間」から見学するだけではなく座って体感できる施設として開放されている。

### ③ 商家の保存と一般公開

町内には重要文化財に指定されている歴史的価値の高い建物がある。これらの建物は往時の面影を保存しながら現在でも居宅として利用されているが、公開期間を定めて一般開放されているものもあり、また、町家空間を活用したコンサートやイベントの会場として利用されているものもある。

<重要文化財に指定されている建物>

称念寺、今西家(公開期間＝春 4/15～5/14、秋 10/15～11/14)、

旧米谷家(町屋コンサート等に利用)、上田家、中橋家、豊田家、高木家、河合家、音村家

<県指定文化財>

今井まちなみ交流センター、山尾家、吉村家

## (3) 空き家の活用

空き家を有効活用している事例としては上記の「今井まちや館」や「今井まちづくりセンター」があるが、町内の空き家は他に現在約 80 件ある。地主(現在は 5～6 人程度)の中には、空き家を借家として貸し出したりテナント複合ショップ(「夢ら咲長屋」など)として貸し出す事業に取り組む人もおり、そのために空き屋が修理される事例も見られる。その一方で、住宅の補修や景観維持に支障を来しているものもある。そのため、2006 年 7 月に NPO 法人「今井まちなみ再生ネットワーク」が設立され、それら空き家の利用促進が図られることとなった。

## (4) イベントの実施

1996(平成 8)年から毎年 5 月に「今井町並み散歩」が開催され、スタンプラリーや抽選会などが実施されている。毎年約 1 万人の人出で賑わう。また、伝統的な家屋等を利用して演奏会(町家コンサート)やシンポジウム、落語会が実施されている(「町並み保存会」主催)。

## (5) ボランティア観光ガイドの実施

橿原市観光協会がボランティアによる観光ガイドサービスを始めている。登録者は現在約 30 名を数える。



今西家住宅



町屋を改造したテナントショップ「夢ら咲長屋」

## 5. 特徴的手法

町並み保存の目的のもと、市民団体など多様な組織が連携しあって保存活動を行っている。また、全国の伝統的建造物群保存地区とのネットワークがある。

## 6. 課題

地区内に空き家が目立ち始めており、その有効活用が課題となっている。テナントショップとして活用する取り組みが広がっているが、安定的に売り上げを伸ばしている店舗は少なく、町の賑わいに寄与するだけの効果は上がっていないのが現状である。また、空き家にはなっていないものの、安い家賃で空き家を借りている借家人が倉庫代わりに利用している例もあり、建物の老朽化、治安の悪化、町の賑わい創出阻害などの問題も出てきている。

電線類の地中化事業の進捗率は現在約 50%であり、未整備の道路で引き続き無電柱化を図っていく必要がある。2005(平成 17)年度には軒下配線等に関する住民合意形成調査が国により実施されている。

(参考・引用文献)

今井町町並み保存会ホームページ

橿原市ホームページ「今井町の町並み」