

大都市中心市街地における伝統的建築物の継承

—京都市錦市場の町家を事例として—

近 藤 暁 夫 *

I. 目的と方法

1. 開発と保存のジレンマ

都市の中心部では、商業機能や業務機能の集中に伴い建築物の更新が極めて激しい¹⁾。事実、20世紀以降、日本の都市の中心部では著しい建築物の更新がなされ、景観が大きく変化した。建築物更新に伴って出現する高層ビル街や地下街、ネオンサインをはじめとする特徴的な都心の景観は、しばしば都市の繁栄の象徴とされる。

しかし、日本の都市の多くは、城下町や宿場町などの前近代の都市的集落を核に発達してきたため、当時の生活様式に対応した建築物が今なお多く残存している。それら伝統的建築物²⁾とその町並みには、無視し得ない歴史的文化的価値を有するものが少なくない。なかでも、中心市街地は、都市の顔というべき場所であり、そこに立地する伝統的建築物や町並みは、都市の歴史を象徴するものとしての価値を有しているといえる。近年では、これらの景観の価値を見直して保存・継承しようとする動きが、行政側や住民側を問わずみられる。もはや経済活動の活性化や都市インフラの効率化のみを追求するスクラップアンドビルド一辺倒の都市開発は、広範な

支持を得られなくなっている³⁾。

ただし、中心市街地での町並み保存による建築物更新の滞りは、当該地区での経済活動に支障をきたし、都市全体の競争力の低下をもたらす可能性がある⁴⁾。そのため、中心市街地においては町並み保存に対する抵抗も同様に大きい。住民の生活環境の確保を含んだ町並み保存運動が起こる⁵⁾のも、逆にこうした動きに対して都市の発展の制約だとして批判が起きる⁶⁾のも市街地の中心部であることが多い。

このように中心市街地においては、伝統的建築物の保存・継承と、業務・商業地区としての効率性追求や経済振興とがしばしば対立する。そのため、建築物を保存する場合には、都心としての高度な業務機能や商業中心性の保持も同時に達成しなければならない。このことから、都市中心性を低下させずに歴史的な町並みを受け継ぐための方法論の構築が求められている。しかしながら、中心市街地の伝統的建築物や町並み保存についての実証的研究は、川越⁷⁾や長浜⁸⁾など中小都市での事例研究に留まっているのが現状である。

2. 京都の伝統的建築物「町家」の保存

伝統的建築物が多く残されている日本の都市には、京都市が筆頭に挙げられよう。京都には、伝統的構造の一般家屋、いわゆる「町家」⁹⁾の町並みが残っており、市民の生活文

* 立命館大学大学院

化と歴史の記録、および現在の生活基盤として独自の価値を認められている。「京町家」とも称される町家が創り出す町並みは、京都を代表する文化景観の1つであり、特に近年では、市や市民組織によるこうした景観の価値を再確認する動きがみられ、公的助成などによる町家保存策も整備されつつある¹⁰⁾。京都市が大規模な中心市街地を有していることもあり、日本の都市の中心市街地での伝統的建築物とその町並みの保存を考える上で、京都は理想的な検討の対象となるだろう。

これまでの京都の町家に関する研究には、トヨタ財団(1995～97年)¹¹⁾、京都市(1998年)¹²⁾、立命館大学地理学教室(2003～4年)¹³⁾がそれぞれ行った現存町家調査があり、京町家の現況と近年の変化については、おおよその全体像が明らかにされた。また、河角ら¹⁴⁾は、都心部に空間スケールを絞って1928～2000年における町家の減少過程を明らかにした。しかし、これらの研究では町家の分布や減少過程は明らかにされたが、個々の街区単位において詳細な分析が行われておらず、その減少要因については、十分明らかにされていない。

3. 研究目的と研究方法

本稿では、膨大な伝統的建築物を有しつつ高度な都市的機能をも保有している京都市の中心市街地、とりわけ「京の台所」として知られている錦市場を対象として、伝統的建築物による町並みの保存状況を検討し、その存続要因の考察を目的とする。研究は、以下の2段階の手順を踏む。

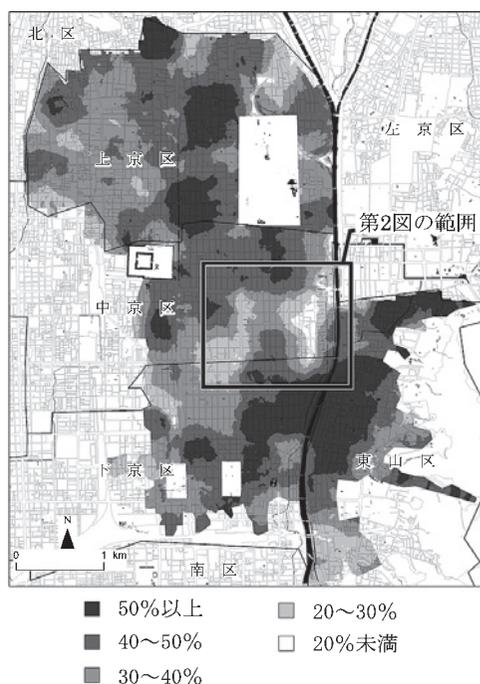
まず、京都市の中心市街地における町家の残存状況を、GIS解析を援用しておおまかに把握する。次に、この過程で町家が多く残存

している地区として析出された錦市場を対象として、建築物1軒単位での実地調査および聞き取り調査¹⁵⁾から、「建築物の立地点と土地割りなどの物的な街区空間構造」、「建築物の事業活用状況(業種)」、「建築物の所有関係」、「建築物の居住状況」の4つの要素を設定して分析し、中心市街地での伝統的建築物存続の要因を考察する。

II. 京都の町家と町並みの現状

1. 京都市中心部における町家の残存状況

第1図は、京都の近世以来の市街地における全建築物に占める町家の比率を示したものである¹⁶⁾。鴨川左岸(東山区西部)や上京区西部(いわゆる「西陣」)など、近世期の



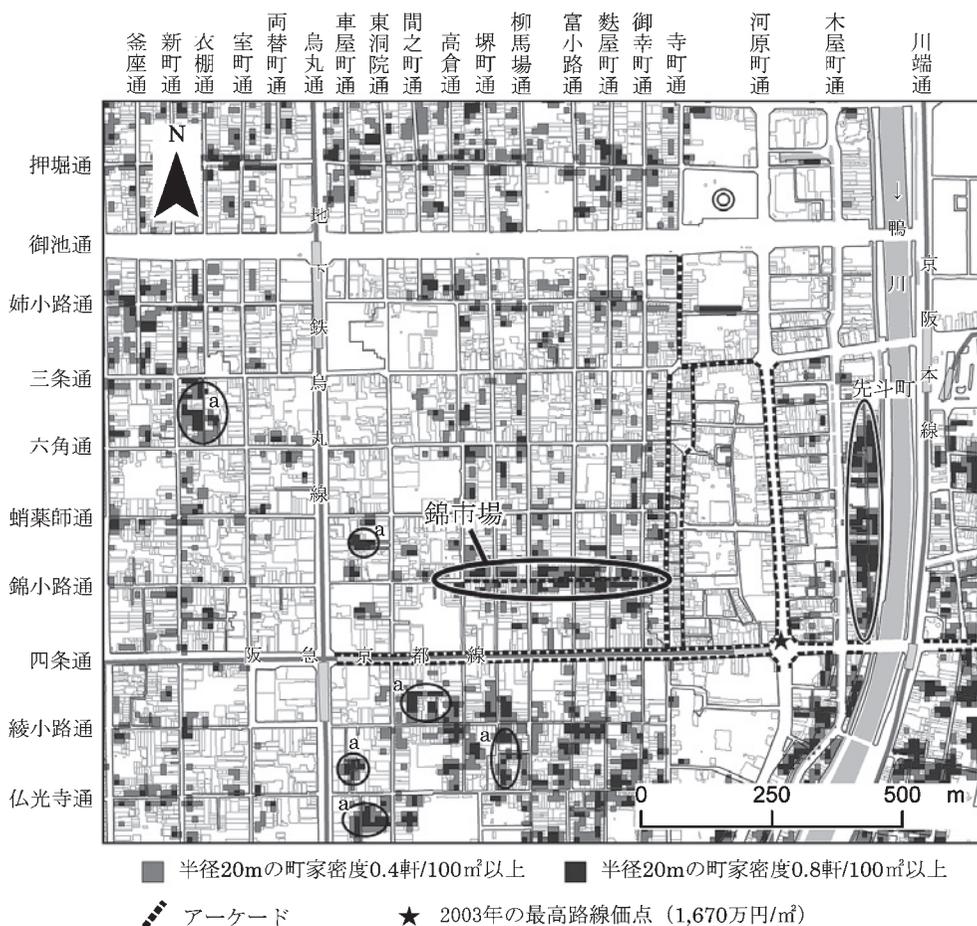
第1図 京都における町家の比率(2003年)
(検索半径200mの町家数/全建物数)
(矢野ほか(本文注13)③)のデータより作成)

市街地の縁辺部に多くの町家が存在しており、中心市街地にあたる中京区南東部（第2図の範囲）で少ないことが読み取れる。中心市街地で町家比率が低いのは、近現代を通じて高い商業中心性および業務中心性を保つため、非常に活発な建築物の更新が行われたことを示している。第2図の範囲は中近世から現在までの京都の核心部であり、本来歴史的文化的資源が多く蓄積されてきた区域である。それにも関わらず、大部分の伝統的建築物が消滅している現状は、京都の歴史的文化的

資源の継承という点からみればよい傾向とはいえない。

2. 京都市核心部における町家の残存状況

町家は、町並み景観を構成する主要素であることから、一定の連続性をもった景観単位として残っている場合に大きな価値が認められる。そこで、半径20mを街路上から町並みを明瞭に視認できる景観単位とし、カーネル密度推定（検索半径20mでの町家密度推定を10mメッシュ単位で出力）によって、中心市街地のどの街路に町家が連続して残って



第2図 京都市都心部における町家の残存状況（10mメッシュで描画）

（矢野ほか（本文注13）③）のデータより作成）

いるかを抽出した(第2図)。なお、この範囲は、ほぼ全域が京都の CBD に含まれる¹⁷⁾。錦市場、三条通、四条通、寺町通、新京極通、河原町通にはアーケード型の商店街が発達し、中心商業地を形成している。

町家は先斗町、錦市場と、路地内(図中の a) にまともに残っているが、他の地区ではほとんど消滅していることがわかる。このうち、路地の町家は、近代化の過程で積極的に継承されてきたというよりも、周辺の開発から取り残される形で残存してきたものと考えられる。先斗町についても、市街地化は近世(寛文年間 1661 ~ 73 年)とされており、平安京以来の歴史をもつ京都においてはむしろ新開地に位置づけられる。また、先斗町に卓越する飲食店は、町家の利用形態としては必ずしも代表的ではなかった¹⁸⁾。

このように考えると、平安京からの街路構造を留め、中世からの商業地としての歴史を継承している点において、錦市場の重要性が注目される。つまり、錦市場は、京都において古代都城に起源を有する街路と中世に由来する商業地としての歴史、および伝統的建築物の残存を兼ね備え、かつ現在も中心性を維持している稀有な地区だといえよう。

III. 錦市場の町家残存状況とその要因

1. 錦市場の概要

錦市場は、京都市中京区南東部を東西に走る錦小路通の高倉通と寺町通で区切られた 300 m 余の区間を指し、現在はアーケード式の商店街である。広範な食料品を扱い、料亭などに高級食材を供給する一方、市民の日常的な購買活動にも利用され、「京の台所」の通

称をもつ。

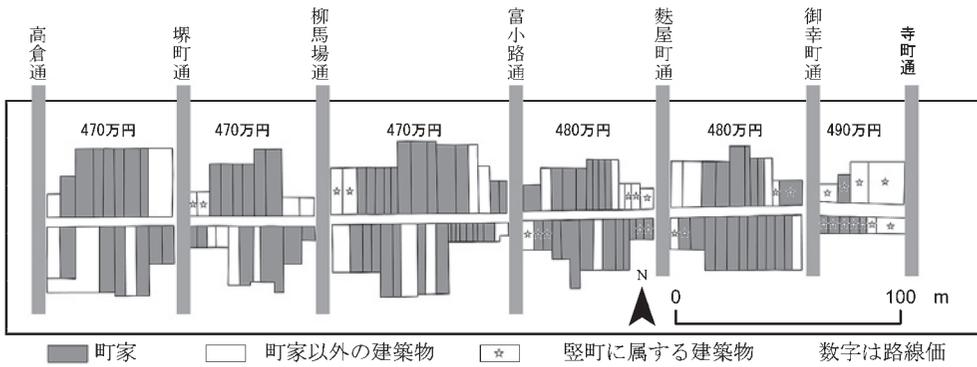
錦小路通は平安京の「具足小路」に起源を持つが、錦市場一帯が商業地として発達したのは鎌倉期と考えられている¹⁹⁾。その後、応仁の乱による断絶を経て、天正年間(1573 ~ 92 年)に再興されたという。江戸時代には幕府から問屋としての特権を与えられ、魚や野菜の市場として繁栄した。その後、明治期の問屋特権の廃止、1927 年の京都中央卸売市場の開設による商店数の減少などはあったものの、都心部に位置する好適な立地条件と商店主や同業組合等の努力により商業中心性を維持したまま現在に至っている。

町割は錦小路通を挟んだ両側町(横町)であるが、一部は堅町(南北方向の通に面した両側町)に属す(第3図)。錦小路通の道幅は 3.5 m である。建替えにおいては道路中心線から 2 m 以内での建築を禁止した建築基準法 42 条 2 項の規定上、若干のセットバックを行う必要があるものの、それ以外の町家の建替えや改修においては法規制は、都心部の他地区とほとんど変わらない。

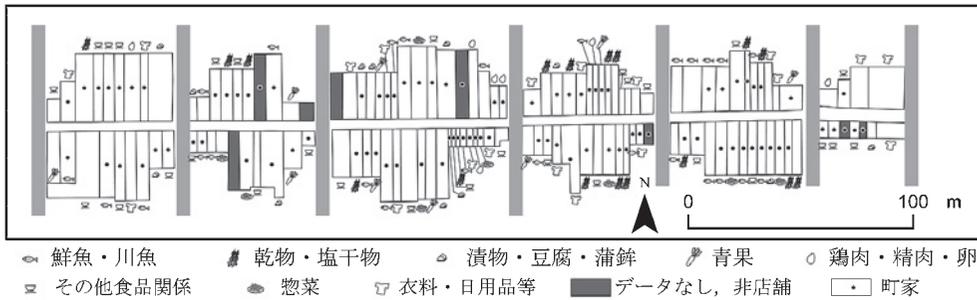
2. 建築物の立地状況

1) 概況 2003 年現在、錦市場の建築物は 135 軒ある。このうち約 7 割の 95 軒が町家であり、中心市街地の町家率としては非常に高い値を示す。また、町家の大部分は何らかのファサード改修を行っているものの、1 階部分を大きくミセ空間として開放した、田端のいう「オモテ・ミセ型」の店頭デザイン²⁰⁾継承している(第4、5、6、7図)。

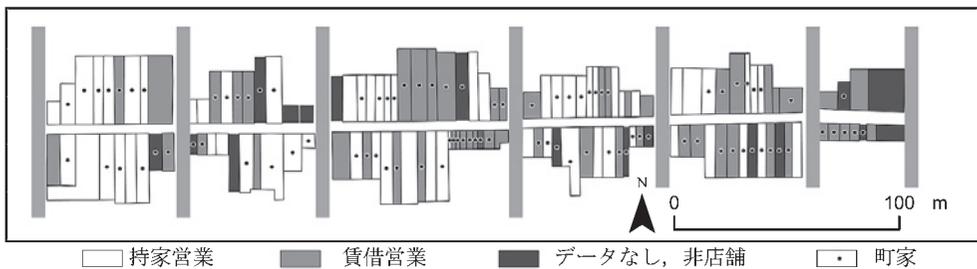
オモテ・ミセ型の町家は、明治期まで京都の商店の代表的形態として一般的にみられていたものであるが、その多くは堀川通や四条通など中心部の大通沿いに立地していた



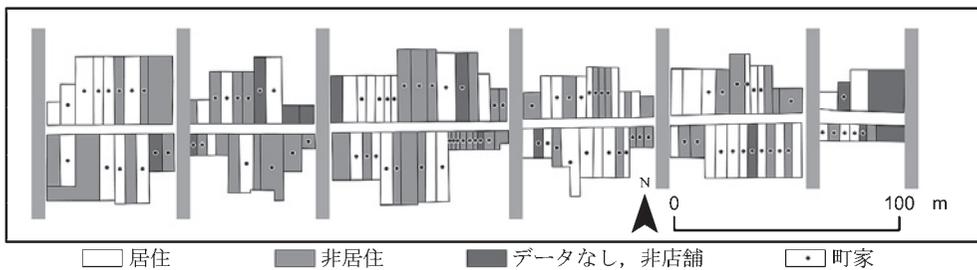
a 錦市場における町家の残存状況



b 錦市場における店舗の業種の状況



c 錦市場における店舗の所有・賃借状況



d 錦市場における店舗の居住状況

第3図 錦市場における建築物の状況

(現地調査、空中写真判読、京都錦市場振興組合提供のデータより作成)

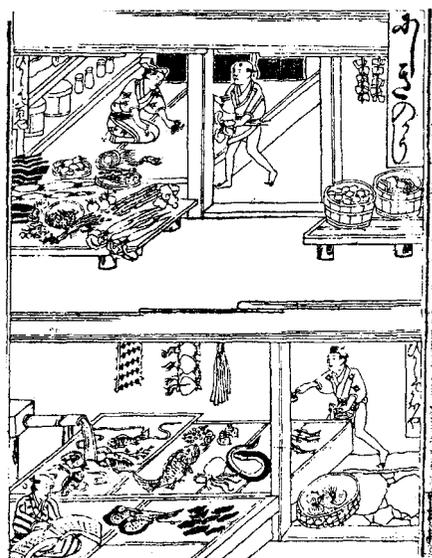


上から順に
オモテ・ミセ型
ニカイ・ミセ型
オク・ミセ型
*資料：『都の魁』

第4図 明治初期・京都の店頭デザインの3類型
(出典：田端(本文注18)、図-2)

ため²¹⁾ 建替えられ、現存数は多くない。錦市場は、かつて京都の商店の代表的な形態であったオモテ・ミセ型の店頭デザインをもつ町家がまとまって残っている点において貴重である。

2) 建築物の利用状況(事業活用) 錦市場の建築物の用途は、小売店が127軒、それ以外が8軒と、300 m余りの間に100軒以上の小売店舗が密集している(第1表)。店舗の業種²²⁾ は、錦市場草創期からの業種である鮮魚・川魚の小売業が26軒あり、乾物・塩干物の小売と青果小売を合わせると約4割が近世以来の業種の店舗といえる。1994年の調査と比べると、店舗数、建築物数とも減少してお



第5図 近世の錦市場の店舗ファサード
(出典：『京雀 巻5』(原著1665年、1939年 米山堂復刻版))
上は八百屋、下は魚屋。オモテ・ミセ型の店舗デザインが確認できる。
商品を路上に並べ、道路空間を売り場(屋内的空間)として取り込んでいる。

り、特に鮮魚・川魚と鶏肉・精肉・卵の小売店の減少が目立つ。

3) 建築物の利用状況(所有・居住形態)

錦市場の店舗は、約6割が持家営業で、4割の店舗が賃借営業となっている。また、各店舗の居住率はほぼ50%である。この居住率は、元来はほとんどの店舗で居住と営業が一体化していたことを考えれば、明らかに低い。職住の一体化が町家の伝統的な利用形態であったが、歴史的な業種構成を残す錦市場においても、こうした形態は大きく崩れてきているといえよう。

3. 町家の残存要因の検討

1) 全体的傾向 ここでは、前節の現状把握を踏まえ、錦市場における町家の残存要因を、4つの要素「建築物の立地点と土地割り」、「事

業活用状況（業種）、「所有関係」、「居住状況」との関係から検討する。

第2表から、角地の建築物と堅町に属する建築物は町家率が低く、角地でない建築物と横町に属する建築物は大部分が町家であることがわかる。特に、角地の町家率は低く、都心部における平均的な町家率と大差ない値を



第6図 1915年ごろの錦市場

(出典：京都府編『京都府誌 下』、京都府、1920、144頁)

オモテ・ミセ型の店舗デザインが確認できる。2階の竹組みはよしずを渡して日除けとするためのものでアーケードの原型に近い。家屋と家屋を繋いで街路と商店街をひとつの巨大な屋内空間のようなものにしてしまうと、個々の建物の建替えは行いにくいものと思われる。

示している。また、敷地奥行²³⁾の小さい建築物は町家率が低くなっている。このことから、建築物の立地点と土地割りは、町家の残存と有意な関係があると考えてよいだろう。また、建築物の事業活用状況（業種）と町家率の関係をみると、業種ごとに若干のばらつきはあるものの、両者に明確な関係性はみられない。

所有関係と居住状況をみると、持家より賃



第7図 現在の錦市場

(2003年9月9日 原澤亮太氏 撮影)

オモテ・ミセ型の店舗デザインは現在も継承されている。撮影は平日の午後だが、買物客・観光客で混雑している。

第1表 店舗業種とその変化（軒）

業種	1994年	2004年		
	店舗数	店舗数	町家	町家率
鮮魚・川魚	31	26	19	73.1%
乾物・塩干物	18	17	14	82.4%
漬物・豆腐・蒲鉾	15	13	10	77.0%
青果	11	9	5	55.6%
鶏肉・精肉・卵	12	7	5	71.4%
その他食品関係	27	29	19	65.5%
惣菜	8	8	7	87.5%
衣料・日用品等	18	18	11	61.1%
非店舗	3	8	5	62.5%
計	143	135	95	70.4%

(現地調査、京都市市場商店街振興組合提供資料、足利(本文注22))より作成)

第2表 錦市場の建築物の各属性と町家残存の関係

状態	総数	立地※※ ¹⁾		所属町※※		敷地奥行※		所有関係 ²⁾		居住状況	
		中	角	堅町	横町	小	中・大	借家	持家	非居住	居住
町家(軒)	95	87	8	12	83	23	72	41	42	43	43
非町家(軒)	40	22	18	15	25	16	24	12	22	17	18
計(軒)	135	109	26	27	108	39	96	53	64	60	61
町家率(%)	70.4	79.8	30.8	44.4	76.9	59.0	75.0	77.4	65.6	71.7	70.5

1) ※はカイ2乗検定にて対応する2変数は10%水準で有意、※※は1%水準で有意

2) 所有関係と居住状況は、データなしの分を省いているため合計は一致しない

(現地調査、空中写真判読、京都錦市場商店街振興組合提供のデータより作成)

第3表 町家残存、立地、敷地奥行、土地所有状況、居住状況の連関¹⁾

	町家	立地	所属	奥行	所有	居住
町家(0, 1) ²⁾		-0.42 ※※ ³⁾	-0.28 ※※	0.16 ※	-0.13	-0.13
立地(内側0, 角地1)	-0.42 ※※		0.23 ※※	-0.31 ※※	-0.13	-0.16
所属町(横0, 堅1)	-0.28 ※※	0.23 ※※		-0.34 ※※	-0.09	0.08
敷地奥行(小0, 中・大1)	0.16 ※	-0.31 ※※	-0.34 ※※		0.29 ※※	0.28 ※※
建築物を所有(0, 1)	-0.13	-0.13	-0.09	0.29 ※※		0.61 ※※
建築物に居住(0, 1)	-0.13	-0.16	0.08	0.28 ※※	0.61 ※※	

1) 表中の数値はφ(ファイ)係数

2) (0, 1)はNoを0, Yesを1として数値化したもの

3) ※は10%水準で有意、※※は1%水準で有意

借の建築物において町家率が高いものの、その差は小さい。建築物の居住状況では、町家率にほとんど違いが出ていない。このことから、建築物の所有関係と建築物の居住状況は、町家の残存とはそれほど関係がないと考えられる。

2) ファイ係数を用いた町家残存要因の検討

町家の残存に関係する要素の抽出を目的として、建築物の形態(町家・町家以外の建築形態の別)、建築物の立地、建築物の所属町(堅町・横町の別)、敷地奥行、所有関係、居住状況を2段階の名義尺度化し、建築物1軒を単位として属性間の連関係数(ファイ係数)を導いたものが第3表である。角地への建築物の立地、堅町への所属が町家率と1%水準

で、建築物の敷地奥行が10%水準で有意な関係を示している。

角地への立地と堅町への所属は対の関係と考えられるので、この結果から町家の存続と更新を分ける要素は、大まかにみるとその町家が角地にあるか否かであると判断できる。そこで、次に角地における建築物の状況をさらに詳しく検討する。

3) 角地における町家残存の条件

角地の建築物の所属町、敷地奥行、所有関係、居住状況と町家率の関係を表したものが第4表である。所属町では、堅町に属する町家率が低い。これは、堅町の建築物は、元来縦方向の通りに正面を向けていたが、錦市場が繁盛するにつれ、横町である錦市場での営業に合わせて

第4表 角地に位置する建築物の各属性と町家残存の関係

状態	総数	所属町		敷地奥行※1)		所有関係		居住状況	
		縦町	横町	小	中・大	借家	持家	非居住	居住
町家(軒)	8	2	6	7	1	5	1	6	1
非町家(軒)	18	8	10	8	10	7	7	8	6
計(軒)	26	10	16	15	11	12	8	14	7
町家率(%)	30.8	20.0	37.5	46.7	9.1	41.7	12.5	42.9	14.3

1) ※はカイ2乗検定にて対応する2変数は5%水準で有意
(現地調査、空中写真判読、京都錦市場商店街振興組合提供のデータより作成)

錦小路に正面を向けるように建替えられた建築物が相当数あるから²⁴⁾である。

また、小さい敷地において町家率が高くなっている。これは、錦市場全体(第2表)では小さい敷地において町家率が低い傾向にあったことと、逆の傾向となっている。この結果からは、中規模・大規模の町家は、街路の内側にある限りは建て替えられることは少ないが、角地に立地している場合は極めて建て替えられやすくなると解釈できる。しかし、これはもともと角地にあった小規模な町家を統合して大規模建築物が立てられた結果、敷地奥行が大きい建築物の町家率が低く導かれていると考えることもできる。この結果のみから、角地にある中・大規模の町家が失われやすいとの結論を出すには留保が必要である。

店舗の所有関係では、賃借営業の店舗の方が持家営業の店舗よりも町家率が高い。そのため、賃貸を行ってれば、また賃貸契約が成立するだけのテナント需要があれば、町家は残存しやすいいとえる。

店舗の居住状況では、非居住店舗の方が職住一体の店舗より町家率が高い。このことから、町家の伝統的活用形態であった職住一体型の営業は、町家の残存には効果をおよぼし

ていないといえる。

IV. 考察

1. 錦市場における町家残存要因

錦市場においては、角地に位置しているか否かが、町家の残存に大きく影響することが確認できた。角地に立地する町家の更新が激しい理由は、先述の縦町と横町の違いも考えられるが、角地の方が街路の内側よりも物理的に建築物の改修が容易であることとも関係しているだろう。錦小路の道路幅は4mに満たず、車両の通行は困難である。また、昼間の人通りも多い。このような街路では、周辺店舗の営業妨害となるため、工事のための道路占有や、工事用車両の自由な往来は難しい。他方、角地では一方の街路を占有しても、もう片方の街路での営業には支障が少ないため、比較的建築工事が行いやすい²⁵⁾。

角地の建築物に限定して町家残存を検討した結果、賃借営業の場合に町家が比較的残りやすくなっていた。これには、工事期間中は営業が困難であることから、賃借者が建替えに応じにくい事情があると考えられる。同様に、貸主の側も、テナントが入っている以上、現状維持の形で無理に建替えることもないと

の判断が働き、町家が継続してきたと解釈できよう。また、狭隘な街路と多数の人通りが町家の建替え工事を困難にし、テナント需要の存在が結果的に町家の存続をもたらしているとすれば、そのような豊富な集客とテナント需要が、重要な要因だと考えることができる。これは、商店街が繁盛しているため、新規投資によって町家を建替える特段の必要性が出てこなかった結果といえ、商業中心性の継続と町家の保存を両立させてきたと解釈することもできる。

もちろん、どこにおいても商業・業務中心性の維持と町並みの存続が両立するならば、錦市場以外でも多くの町家が確認できるはずである。しかし、多くの地区では錦市場のように町家が残存しなかった。両者を分けた要因は、錦市場の歴史的経緯に伴って形成されてきた街区の空間構造と、市場としての同業者意識に求められるだろう。錦市場は、市場全体が道路を売場空間とした1つの長大な屋内的空間として発達させてきたため、狭隘な道路に間口の狭い店舗が密集し、また土地建物の権利関係が複雑な、大規模な再開発が行いにくい空間構造が形成されてきた。このため、開発圧力に対する抵抗力が、他の地区よりも高かったと考えられる。

2. まとめと展望

本稿では、中心市街地において伝統的建築物の町並みがどのような要因によって存続してきているのかについて京都を対象に検討してきた。京都には膨大な量の伝統的建築物(町家)が残存しているが、中心市街地に限れば、町家で構成された町並みの大部分が失われていることが確認された。しかし、都心部でも例外的に先斗町や錦市場ではそうした

町並みが維持されていた。このうち、錦市場において町家の残存状況と残存要因を建築物1軒単位で検討したところ、角地においては町家が残りにくく、また角地でも自家営業を行っている町家は、建替えられる傾向が強かった。錦市場では、街路の内側への立地と、賃借による営業形態が、町家が存続してきた要因であると考えられる。

今後は、店主や地権者など町家の関係者の意向を明らかにし、町家の残存要因をより詳細に検討することが求められる。錦市場の商店は、1968年に大規模小売店舗(ダイエー)の出店による再開発計画を、店主たちの運動によって阻止²⁶⁾しており、自らの商売への強い誇りと団結力、行動力を有していると考えられる。彼らの意向と動向が錦市場の町家の継承に果たした役割については更なる検討が必要である。

また、錦市場の町家には老朽化がみられるものもあり、町並みを保存する場合は対応策を早急に講じる必要がある。錦市場は京都の中心市街地において例外的に町家の町並みが保持されてきた地区であることから、この町並みを宣伝や店舗間の一体感の形成に活用することも可能である。

錦市場の事例は、大都市の中心市街地において、業務中心性ならびに商業中心性を維持しながら、伝統的建築物の町並みを継続させることが、原則として不可能ではないことの例証となる。伝統的建築物や町並みが歴史的に受け継がれてきたものである以上、一時の経済的利益や効率性の追求による伝統的建築物の建替えや町並みの改変には慎重な議論が必要である。しかしながら、建築物の保存が、結果としてその地区の生活の利便性や経済的

地位の低下つながることも避けられなければならない。この点において、街の賑わいを保持しつつ伝統的建築物を継承してきた錦市場の事例は注目されてよい。今後は、他都市を含めて事例研究を積み重ね、伝統的建築物の有する歴史的文化的価値の継承と、時代の変化に対応した都市中心性の存続を両立させるための方法論を構築していくことが求められるよう。

〔付記〕本稿の調査では、京都市錦市場商店街振興組合の皆様、資料提供、店舗への取次ぎ等で大変お世話になりました。錦市場の商店主、従業員の方々には快く調査に応じていただきました。また、立命館大学院生（当時）の原澤亮太氏には現地調査を手伝っていただきました。立命館大学地理学教室の古賀慎二先生、河原典史先生、河島一仁先生には、終始ご指導を賜りました。記して感謝申し上げます。なお、末筆ではございますが、2005年度をもちまして本学を定年退職されました須原美土雄先生に、入学以来7年間の学恩を謝して、本稿を献呈させていただきます。

注

- 1) 戸所 隆『商業近代化と都市』、古今書院、1991、1～14頁。なお、戸所は都市を生物、建造物の更新を新陳代謝に例え、これが適切に行われない場合、いわゆるインナーシティ問題が発生すること、新陳代謝の原動力は資本の論理であることを指摘している。
- 2) 本稿で述べる伝統的建築物は、前近代の生活様式に対応する器として、産業革命以前からの用材、工法でつくられた建築物を指す。
- 3) ①溝尾良隆・菅原由美子「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 52-3、2000、300～315頁、②大西國太郎『都市美の京都 保存・再生の論理』、鹿島出版会、1992、120～313頁。
- 4) 石田は、町並み保存による景観整備策が地区の商業機能に支障をおよぼす可能性があり、商業活動の健全さよりも景観規制が優先すべきかどうかは自明とはいえないと指摘している（石田潤一郎「保存再生の根拠を求めて」（日本建築学会京都の都市景観特別研究委員会編『京都の都市景観の再生』、2002所収）、20～24頁）。

- 5) 例えば、東京都国立市大学通のマンション（2001年完成）建設をめぐる景観論争。
- 6) 例えば、京都市祇園新橋地区の伝統的建造物群保存地区指定に対する周辺地区住民の反対運動（1974年ごろ）。反対理由として、大西は保存地区指定により地価が下落することへの懸念を挙げている（前掲3）②、215～222頁）。
- 7) 前掲3）①。なお、ここでは、経済振興と町並み保存の両立に成功した例として埼玉県川越市と滋賀県長浜市の中心商店街が挙げられている。
- 8) ①大迫孝士「活性化事業にともなう都市中心商業地の変容—滋賀県長浜市・八日市市を事例として—」、京都地域研究 15、2001、57～75頁。②井原久光「商店街活性化に関する考察—巢鴨・小布施・長浜を事例にして—」、長野大学紀要 24-1、2002、61～83頁。
- 9) 町家は、一般的には商業や工業などの機能と居住機能を併せ持った職住一体型の一般家屋を指すが、必ずしも厳密な定義が確立されているわけではない。そこで、本稿では、便宜上第二次世界大戦以前に建てられた木造の一般家屋で、その骨格を現在においても保持しているものを、すべて「町家」として扱う。
- 10) 京都市の景観政策の中核には京町家および町並みの保存が位置づけられており、2000年には『京町家再生プラン』が策定され、京町家の改修や管理への補助を目的とした「京町家まちづくりファンド」も2006年度中の創設を目指している。なお、京町家に関係する市民団体は「NPO法人 京町家再生研究会」が代表的である。
- 11) 現存町家の調査は、京町家再生研究会が中心となって行われた。調査範囲は主に中京区と下京区の南東部で、7,912軒の町家を抽出している。なお、この成果は後の京都市の調査と合わせ、報告書（京都市都市計画局都市企画部都市づくり推進課『京町家再生プラン』、京都市、2000、99頁）としてまとめられている。
- 12) 京都市が主体となり、ボランティア600人を動員して行われた。調査範囲は上京区、中京区、下京区、東山区の大部分であり、23,887軒の町家を抽出している。
- 13) 先の2調査を補完する形で行われた。調査範囲は先の調査でデータが空白になっていた中京区南東部で、791軒の町家を抽出している。また、調査と同時にトヨタ財団、京都市の調査結果をGISデータ化しており、これを分析した成果は①河原典史他7名「4次元GISを用いた京町家モニタリングシステムの開発」、民俗建築 124、2003、13～22頁、②矢野桂司他7名「GISを用いた京町家モニタリングシステムの構築」、地理情報システム学会講演論文集 13、2004、459～462頁、③矢野桂司他10名「歴史都市京都の

- バーチャル時・空間の構築」、E-journal GEO、2006、12～21頁などにまとめられている。
- 14) ①河角龍典他4名「空中写真を利用した京町家時空間データベースの構築」、人文科学とコンピュータシンポジウム論文集 21、2003、111～118頁。②河角龍典他4名「昭和・平成期の京町家バーチャル時・空間—京町家時・空間データベース及びVR技術を用いた京町家の減少過程の復原—」、民俗建築 126、2004、65～71頁。
- 15) 町家の判別は、2003年9月9日の目視と店舗への聞き取り、および補足としての2000年撮影の空中写真の判読から行なった。2004年1月17日には、京都錦市場商店街振興組合（以下「振興組合」と表記）に対して錦市場についての聞き取りを行ない、同時に土地利用（店舗業種）の確認を行なっている。
- 16) 地区を10mメッシュに区分し、メッシュの中心から半径200m以内の全建築物数に占める町家数を比率化した。
- 17) 日本地誌研究所編『日本地誌 14』、二宮書店、1973、91～96頁。
- 18) 田端 修「職住共存する町並みとその地域性」（日本建築学会京都の都市景観特別研究委員会編『京都の都市景観特別研究委員会報告書 京都の都市景観の再生』、日本建築学会、2002所収）、221～223頁。この中で田端は明治16年発行の京都市内における買物案内書『工商技術都の魁』（石田有年編）をもとに明治期の京都市における店舗の分布を示している。
- 19) 「角川日本地名大辞典」編纂委員会編『角川日本地名大辞典 京都府 上』、角川書店、1982、1079頁。
- 20) 前掲18)。
- 21) 前掲18)。なお、明治期京都の代表的商店でファサードがわかる248例（『工商技術 京の魁』に掲載されているもの）に限定すれば、オモテ・ミセ型が54.5%で最も多く、現在一般的な京町家とされるオク・ミセ型は30.2%となっている。オモテ・ミセ型の町家は、通に面して商品を陳列する小売に特化した形態であり、商家としての町家の性質上、また、「ミセ＝見せ」という店舗の語源からも、その重要性は高いと思われる。
- 22) 業種は1994年の錦市場店舗調査（足利健亮編『京都歴史アトラス』、中央公論社、1994、124～125頁）と同様の分類を行った。
- 23) 敷地奥行は、奥行が最小の建築物と最大の建築物の差を3等分し、最小から3分の1の範囲に入る奥行のものを「小」、それ以外を「中・大」とした。
- 24) 振興組合への聞き取りによる。
- 25) 振興組合への聞き取りによる。
- 26) この時は、商店主が資金を出し合い、大規模店の予定地を買い占めて出店を阻止している（①京都新聞社編『上ル下ル京の町』、カイガイ、1977、98～106頁、②京都新聞社編『新京の魁』、京都新聞社、1989、6～10頁）。