

# 所有者居住ビルにおける土地・建物利用の変化 — 広馬場通り界隈を事例として —

古達 知佳\* 小山 雄資\*\* 木方 十根\*\*\*

Change of Land Use of the Buildings combined with the Owner's House in Hirobaba-dori, the Downtown of Kagoshima City

Chika FURUTATSU \* Yusuke KOYAMA \*\* Junne KIKATA \*\*\*

This paper finds the changing process of the land use in Hirobaba-dori, the downtown of Kagoshima city, focusing on the buildings combined with the owner's house (BCOH). Findings are as follows; 1) About 60% of the BCOH had shop or office space in the past. 2) Some BCOH were built at the site where several sites unified. 3) Commerce and business have continued more in the back street than the main street. 4) The changeless building tended to have faced the main street and the back street. 5) Parking lots have increased at the site not face the main street since 1980's.

**Keywords: Central city area, Building combined with the Owner's House, Housing map**

## 1. はじめに

### 1.1 研究の背景

地方都市では 1990 年代から中心市街地の空洞化が目立つようになった。その後、商業の活性化に重点をおく中心市街地活性化政策だけでなく、様々な人がまちなかに住まい活動できる場や仕組み作りに取り組む「まちなか居住」という動きが出てきている。その際には多彩な世代の多様な住まい方に対応できる安定した居住環境を創出することが必要であり、既に中心市街地に居住している人の居住継

承<sup>(1)</sup>と新たな居住者の誘導の二つの面で考えていくことが必要である。

しかし、地方都市の中心市街地では、郊外部や大都市への人口流出、単身高齢者等の死亡によって多くの空き家も生じており、居住環境の継承が不安定な状態にある。たとえば、空き家化・無計画な駐車場化による街並み崩壊は、治安の悪化やさらなる空洞化の進行といった恐れにつながる。空き家が増加することは、中心市街地での居住の受け皿を減少させることになるだけでなく、様々な面で地域の活力を損なう要因となりうる。

2013 年 8 月 13 日受理

\* 博士前期課程 建築学専攻

\*\* 建築学専攻 助教

\*\*\* 建築学専攻 教授

### 1.2 研究の目的

本研究では中心市街地における居住形態の一つ

として、建物の所有者自身が居住する住戸とともに複数の賃貸住戸を有するビルに着目する。このようなビルを「所有者居住ビル」と定義する。これは、中心市街地に住み続けることと新たな居住者を受け入れることをともに可能とする居住形態として仮説的に位置づけることができる。本稿では所有者居住ビルの土地・建物の利用の変化を明らかにすることを目的とする。

### 1.3 対象地域

城下町に始まる都市として長い歴史をもつ鹿児島市は、時代によって中心性やその周辺地域の位置付けも変化してきた。今回、研究対象地域として取り上げるのは、鹿児島市の繁華街である天文館周辺地域にある広馬場通り境界である。明治時代は鹿児島市の中心の一つであった広馬場通り境界は現在、中心部を支えるための機能が配置されている。

本研究では、広馬場通り境界として、名山町、泉町、金生町、大黒町、堀江町、新町、住吉町、松原町の8町を含んだ地域を研究対象地域とする(図-2)。また、この地域を含んだ海岸沿い付近を鹿児島本港後背地区とする。

### 1.4 研究の方法

#### ①対象地域の全体把握

文献から歴史的背景と位置付けを把握する。

#### ②土地・建物の利用変化

1974年、1980年、1990年、2000年、2009年の鹿児島市住宅地図を用いて土地、建物の利用状況の変化を把握する。

## 2. 対象地域の概要

### 2.1 対象地の歴史的背景

#### 2.1.1 城下町の成立

慶長7年、島津家久は鶴丸城を築いて、城下町を



図-1 鹿児島市中心市街地活性化区域と研究対象地域



図-2 研究対象地域の町名

形成した。当時の城下は現在の鹿児島市のうち、東は海岸地帯より西及び南は甲突川に至り、北は城山から現在の上町を含む地域であった<sup>2)</sup>。その後、広大な城下町を築くためにその障害となる甲突川の流れをつけかえ、海岸は埋め立て事業等がたびたび行われた。対象地域の多くは埋め立てによって誕生した町である。そして、この埋め立てられた地区を町屋としていた。町屋は商業の町であるが、石燈籠通り(現在のいづろ通り)を境に城に近いほうで商

業が発達しており、南林寺側は町人の住宅が多かった<sup>3)</sup>。古くからこの地域は、商人、職人が暮らす地域であった。

### 2.1.2 近代

明治34年から38年に行われた第1期本港改修工事の竣工と明治42年の肥薩線（旧鹿児島本線）の開通は、商工業の発展を促進させた。多くの会社、商店、旅館等が鹿児島本港後背地区に集中し、石燈籠から海岸へ至る、いづろ通りが当時の代表的な商店を形成していた。明治43年発行の「鹿児島案内記」によると当時最も栄えていたところは築、汐見、住吉、堀江、呉服の港に近い町と中町、東千石町を挙げている<sup>2)</sup>。しかし、港湾施設の充実や業務施設の集中によって賑やかな地区となっていく反面、広い敷地を要する銀行、会社の設立、不住の倉庫、運送が並びだし、用地確保のために一般人の住居は移転縮小を余儀なくされていった。

大正時代に入ると、第1次世界大戦による好景気と大正8年鹿児島港の開港を背景に鹿児島市の商工業は益々発達していき、明治末より減少していた人口も再び増加を見せた。金生町、汐見町、築町、六日町、生産町等、後背地区は町内戸数に対してそのほとんどが商店であり、まさに商業地域であった。

### 2.2 広馬場通り

南は現在のパース通りから、北はみなと大通り公園までを広馬場通りと呼んでおり、名山町、金生町、堀江町といった市の中心部を南北に貫く通りである。そして、大正時代、広馬場通りには多松屋という大きな商店や金融機関、問屋、老舗店が建ち並び、市内では独立した繁華街であった<sup>4)</sup>。しかし、次第に港に近い地域の繁盛をうばって、天文館通りを始め、今の商店街の基盤がつくられ始めた。

その原因の一つとして、電車の軌道路線が考えられる。現在の鹿児島駅から高見馬場に至る電車の路線は、最初の計画では広馬場通りが中心であったが、

沿線地主から「電車が走れば商売にさしさわると強い反対があり、大正3年、電車が天文館、鹿児島駅までのびた。さらに、天文館通りの発展は大正時代初めにできた映画館や劇場が建ったことに始まる。そして、山形屋呉服店の開店、千日市場、天文館市場、山之口市場などの公設市場ができたことによって、客を天文館へとさらに引きつけた<sup>5)</sup>。

### 2.3 対象地域の現況・位置づけ

現在は電車通りと並行して走る裏通りとなっているが、昭和の面影を色濃く残す名山町や近年開発が進むウォーターフロントと天文館を結ぶ重要なエリアに位置する。現況としては、鹿児島の繁華街である天文館の周辺部に位置していることから駐車場の立地が多く、自動車交通量が平時から多い状況となっている。

このように対象地域は、鹿児島本港背後地区として商業の中心という位置にあったが、港の機能分散、電車開通、西鹿児島駅への本駅の機能移転と共に中心性が消失していき、繁華街の周辺部（フリンジ）に位置した商業・業務・住宅が混在した地域であるといえる。

## 3. 調査対象地域の土地・建物利用変化

図-3は対象地域内の所有者居住ビルの分布と住宅地図別記に記載されているビルの分布を示している。この対象地域は前稿<sup>3)</sup>で述べたとおり、鹿児島市中心市街地活性化区域の中でも、所有者居住ビルの割合が高い地域となっている。この地域において、所有者居住ビルの土地・建物利用の変化を調べる。

### 3.1 対象地域全体

その結果、研究対象地域に所有者居住ビルは68棟あり、そのうち、変遷の過程で商業・業務機能を

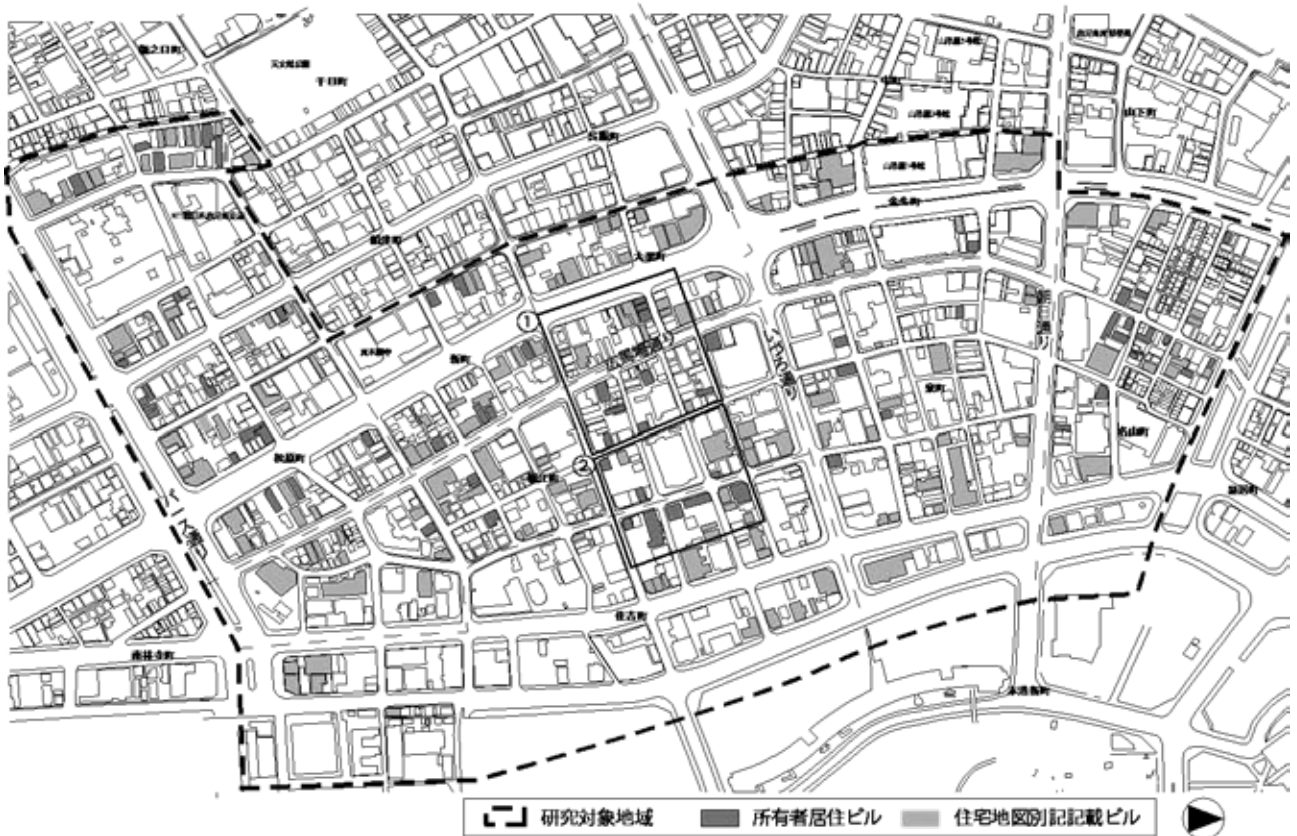


図-3 対象地域内の所有者居住ビルと住宅地区別記記載ビルの分布

果たしていたものは、全体の6割(42棟)を占めていた。そのパターンをいくつか述べる。

図-4の有馬銘木店(17)のように、商店・業務機能だったものの土地が分割され、商店+住宅となり、その後所有者居住ビルとなっている。この他にも、商店+駐車場という過程を経て所有者居住ビルとなるケースも見られた。また、図-5の床次ビル(40)のように、商業・業務機能と住宅のある敷地が一つの所有者居住ビルとなっている。このように、住宅+商店、商店+アパート、複数の商店などのいくつかの機能を持つ敷地を統合して一つの所有者居住ビルにするケースが見られた。その他にも住宅から所有者居住ビルとなったもの、駐車場・空き地から所有者居住ビルになったものもいくつかみられた。

### 3.2 広馬場通りと裏通り

次に、対象地域内にある広馬場通り(図-3、①)とその裏にある通り(図-3、②)に着目して、詳

しく土地・建物利用の変化を追っていった。

#### 3.2.1 広馬場通り沿いの変遷

まず、所有者居住ビルの土地・建物利用の変化を見てみると、41、61、67、77、86の所有者居住ビルは、商業・業務から所有者居住ビルとなっている。中でも、紀川ビル(61)は紀川紙商店(45)、平田ビル(86)はレストハウスひらた(75)という変遷があり、以前の商店の名前を引き継いでいるが、現在のビルの中にそれらの商店は存在していない。その他には、以前の商店セト山ビル(60)は、寿司屋から個人住宅(瀬戸山)になり、所有者居住ビルとなっている。国生ハイツ(69)は1990年個人住宅から国生ハイツとなっており、別棟でヘアークロクショウ(85)を営んでいる。高尾ビル(78)は個人住宅(城野)から所有者居住ビルとなっている。

次に、所有者居住ビルとならずに継続している建物に注目すると、広馬場通り沿いにある武酒店(6)や司すし(20)は1974年から2009年まで変わらずに



図-4 年代ごとの広島場通り沿いの土地・建物利用変化

あり続けていることがわかった。

そして、駐車場に注目してみると、1980年頃から駐車場ができ始め、2000年には大きな駐車場ができ、広馬場通りに面していない東側の街区で駐車場化が目立ってきている。

### 3.2.2 広馬場通りの裏通りの変遷

戸床ビル(35)は戸床理容(1)、宝納ビル(36)は宝納酒店(4)、宮田ビル(39)は宮田商店(13)、永光ビル(34)は永光物産(24)が商業・業務機能から所有者居住ビルになっている。さらに、戸床ビル一階にはヘアサロンとどこ、宝納ビル一階には宝納酒店、宮田ビル一階には宮田商店、永光ビル一階には永光物産が入っており、住商併存ビルとして営業を続けている。その他に、床次ビル(40)は永光建設(32)、さとう商事(33)、住宅(瀬戸口)(22)の3つの敷地を合わせて、一つの所有者居住ビルにしている。

次に、所有者居住ビルとならずに継続している建物に注目すると、京都屋(3)、大迫商店(11)、坪水醸造(12)、北村(14)と通りに面しているところに多くあることが分かった。

街区全体を見てみると、1980年から駐車場ができ始め、駐車場化が徐々に進んできている。さらに、2000年から今村病院(43)や大きなマンションも建ってきている。

## 4. まとめ

本稿では、広馬場通り界隈の所有者居住ビルにおける土地・建物利用の経年変化を明らかにした。得られた結果は以下のとおりである。

- ・現在の所有者居住ビルの約6割は、これまでの変遷の過程で何らかの商業・業務機能を有していた。
- ・一敷地内でビル化する事例だけでなく、複数の敷地が統合されてビル化するパターンもみられた。
- ・広馬場通り沿いよりも裏通りの所有者居住ビルの方が住商併存ビルとして商売が継続されている場

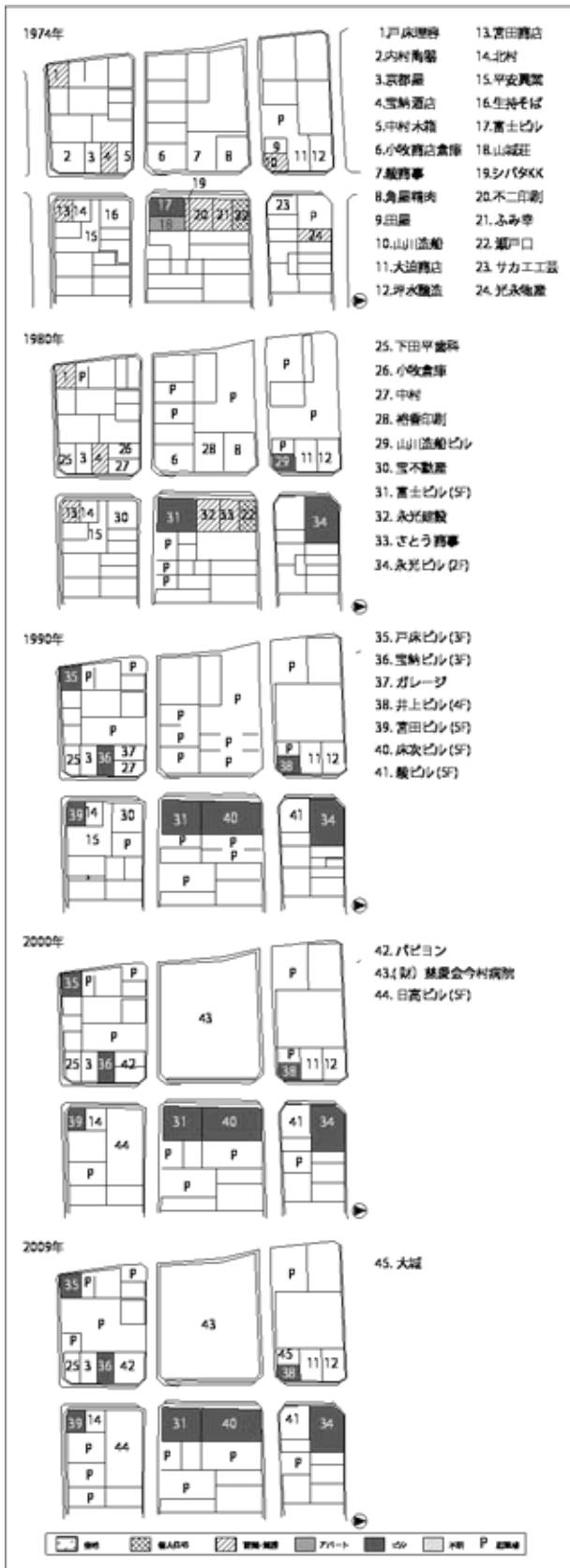


図-5 年代ごとの広馬場通りの裏通りの土地・建物利用変化

合が多くみられた。

・変化のない建物は広馬場通り、裏通りともに通りに面している傾向があった。

・広馬場通り、裏通りともに1980年頃から駐車場化が進行しており、通りに面していないところで多くみられた。

これらの変化についてのパターン化は今後の課題である。

### 注

(1)本研究では「居住継承」を「個々の住宅・宅地のみならず、居住環境や地域社会を含めたその地域が安定的に受け継がれていくこと<sup>1)</sup>」と定義する。

(2)昭和40年の住居表示変更が行われるまでは、易居町は易居町と生産町に、名山町は築町と六日町に、泉町は汐見町と泉町とに分かれ、青果市場跡地（現在の住吉町南端部）から南林寺町、堀江町辺り一帯は洲崎町と呼ばれていた。

(3)古達知佳, 小山雄資, 「苗字入りビルから抽出した所有者居住ビルの実態把握」, 日本建築学会大会学術講演梗概集2013年

### 参考文献

- 1) 南館恵理、鈴木浩、「地域居住政策に関する研究 (4) -資産としての居住空間継承の実態-」, 日本建築学会大会学術講演梗概集1996年
- 2) 鹿児島市, 鹿児島のおいたち, 昭和59年
- 3) 野元知也, 「鹿児島市の都市形成に関する研究 -鹿児島城下町の設計手法について-」, 卒業論文, 1993年
- 4) 南日本新聞社, 鹿児島百年(下)大正・昭和編, 株式会社謙光社, 1968年
- 5) 芳即正, 鹿児島県民の百年 -明治から昭和へ-, 著作社, 1987年