

港町呼子における石垣の実態と 未接道宅地問題の可視化

- 理工学専攻
- 建築環境デザインコース
- 22732016 宮口 稔里

第1章 研究対象地 港町呼子について



港町呼子

- 佐賀県唐津市呼子町の中でも中世に起源する町並みを残しているエリア。
- 2021年に保存対策調査委員会を立ち上げ、**伝統的建造物群保存地区**への指定を目指している。
- 狭い平地の中で、傾斜面に石垣で敷地を作りながら町を形成。



傾斜地が厳しく細街路が多い。

接道義務（法第43条）

建築物の敷地は、道路に2m以上接しなければならない。

法第42条（道路の定義）

第1項第3号： **幅員4m以上**のもので、建築基準法の施行日現在既に存在している道。

第2項： 基準時（第1項第3号に同じ）現在既に建築物が立ち並んでいた**幅員4m未満の道路**で、**特定行政庁が指定**したもの。

第3項： **中心線からの水平距離については2m未満1.35m以上**の範囲内においては別にその水平距離を指定することができる。

第6項： 第2項の規定により**幅員1.8m未満**の道を指定する場合又は**第3項の規定により別に水平距離を指定する**場合においては、あらかじめ、**建築審査会の同意**を得なければならない。

建築行為を行う際・・・

幅員4m以上への拡幅が前提。

幅員4m未満2.7m以上への拡幅が前提。

幅員4m又は2.7m以上への拡幅が前提。



石垣の存在

細街路沿いに石垣が点在



町と一体となり、歴史的環境を構成している環境物件となり得るため、保存対象であると想定される。

→ 法第42条の道路における前提条件、建築行為を行う際の道路の拡幅が困難。

道路と石垣の関係からみて、道路拡幅が可能であっても、建蔽率や構造物の高さ制限などの様々な接道に関する別の問題が生じている。

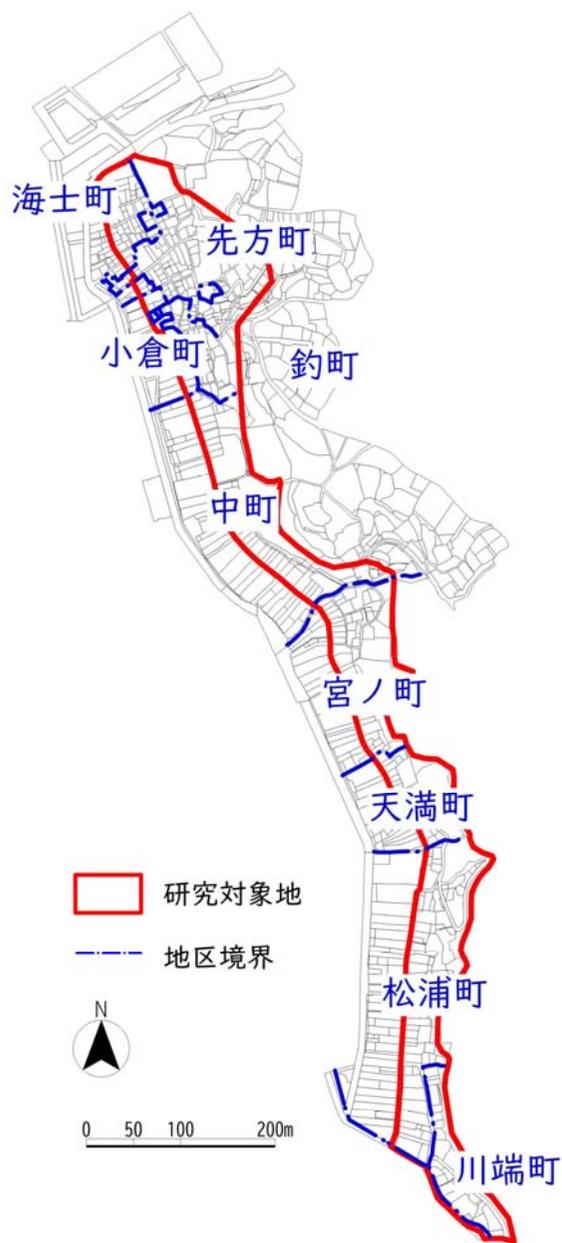
第85条の3（伝統的建造物群保存地区内の制限の緩和）

緩和可能な基準法

- 日照・採光・排煙
- 高さ制限
- 建蔽率
- 接道義務
- 容積率
- 屋根の不燃 など…

————→ 基準法の緩和が可能だが、代替措置が必要

港町呼子における法的問題点を全て緩和することはできない。
優先的に緩和すべき条項を明らかにする必要がある。



○ 目的

「法の緩和検討の第1弾」

法外道路と石垣の実態とその法的法的取り扱いから見た未接道宅地問題の可視化。



○ 可視化方法

- 共有、更新が可能なGISにデータベース構築。
- ベースマップは、宅地割りを正確にするため、各宅地の国土調査による座標値付き地籍図を用いて作成。

○ 研究対象地

港町呼子の中でも、より崖に近接し、傾斜地となっている地区とした。

第2章 現地調査

■ 現地調査日

2021年10月～2022年1月 計6回実施

■ 測定対象

道路幅員：セットバックを行っている宅地も考慮するため、構造物の端から向かい側の端まで測定。

石 垣：高さと横幅。

■ ベースマップ

地籍図による地図作成には時間を要するため、調査においては既往研究でゼンリン住宅地図が使用されたため、[ゼンリン住宅地図](#)を使用。後日、地籍図による地図における位置を確認し直した。



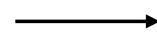
○ 道路幅員



< 法第42条より >

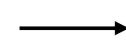
凡例 :

第1項第3号に適合



幅員4m以上

第3項に指定されれば
拡幅の必要なし



2.7m以上4m未満

拡幅の必要あり



1.8m以上2.7m未満



1.8m未満

第3章 未接道宅地の抽出

○ 道路状況の確認

指定道路 —— 法第42条、第68条の7の規定に指定されている。 —— 具体的にどの法に指定されているかの確認は行わない。建築行為を行う際に改めて指定が行われる道路も含まれるため、現時点では、幅員4m未満の場合、指定道路に接していても 未接道宅地とする。



建築行為を行う際に、整備することにより接道宅地となることを見込んでいる宅地。

法外道路 —— 法上の道路に該当しない。 —— 接する宅地は全て建築行為不可であり、未接道宅地。

○ 未接道宅地の抽出

道路がどの道路に該当しているかの判定は、その道路に2m以上接しているものとする。

佐賀県における法の取り扱いより

「宅地と道路に高低差がある場合、道路に通じる避難上支障のない階段や傾斜路を設けるが、階段の幅については概ね60cm以上を目安とする。」



本研究での取り扱い

2m超えの部分が一部でも生じている場合を、高低差が生じている宅地として扱い、その道に対し幅60cm以上の通路がない場合、その道とは接していないとする。

GIS上にデータ入力

ベースマップを構成している各地籍図の属性情報に抽出結果を入力する。

第4章 未接道解消困難な宅地の抽出

○ 未接道解消困難な宅地

未接道宅地の抽出と石垣の分布とを重ね合わせる。

抽出の対象となる宅地

1番高い寸法が2m以下で
あり、セットバック不要

※佐賀県における高低差の取り扱いより

宅地

60cm以上

石垣

石垣

道

4m未満

1番高い寸法が2m超え
であり、未接道解消を
妨げる石垣

※法第42条より

GIS上にデータ入力

ベースマップを構成している各地籍図の属性情報に抽出結果を入力する。

第5章 まとめ

結論

- 法外道路により未接道宅地となっている敷地は81筆、袋地は44筆。
- 石垣の存在により未接道解消が困難な宅地は、傾斜面に35筆。
- 石垣の点在、未接道宅地、石垣の存在により未接道解消が困難な宅地をそれぞれ色分けし、GIS上において可視化した。

全国的にみて未接道宅地問題が大きい港町呼子を対象として、その問題を明らかにして、それらの可視化を行い、今後の保存計画の議論に必要な宅地データの基盤を構築することができた。

今後の課題

- 建蔽率や構造物の高さ等の他の問題の可視化。
- 特定物件に指定する物件の選定。

等.....

参考文献

- 森重幸子、高田光雄：「歴史細街路」沿いのまちなみの維持・継承における課題-京都市都心部の細街路沿いのまちづくり活動を通して-、日本建築学会計画系論文集、Vol.82、No.734、pp.941-951、2017
- 中村琢巳：京都市街地の寺社における歴史的建造物GISデータベースの構築-歴史都市の文化遺産ストック評価-、日本建築学会技術報告集、Vol.18、No.39、pp.765-770、2012
- 文化庁文化財第二課伝統的建造物群部門：伝統的建造物群保存地区制度の実務の手引き、文化庁文化財第二課伝統的建造物群部門、pp.6-9、2021
- 宮本雅明・三島伸雄、呼子町文化連盟 内田泰久、呼子鯨組：港町呼子-唐津市呼子伝統的町並み調査報告書-、呼子町文化連盟、pp.1-65、2009
- NPO法人 からつへりページ機構、呼子鯨組：港町呼子伝統的景観構成要素抽出調査報告書、港町呼子まちなみ保存協議会、序、pp.48-51、2021
- ZENRIN
<https://www.zenrin.co.jp/product/article/chiteki-191126/index.html>
- 国土交通省国土政策局 国土情報課：GIS、国土交通省国土政策局 国土情報課、pp.9-11、2012

ご清聴ありがとうございました。