大津町家の悉皆調査業務

報告書

令和７年２月

大津百町エリア部会

大津町家の悉皆調査業務報告書

目　次

１．業務の目的と内容　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　1

２．町家分布及び用途・外観要素の調査概要　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　2
　（１）調査概要　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　2

３．町家分布及び用途・外観要素の調査結果と分析　・・・・・・・・・・・・・・・・・　6
　（１）分布調査結果［地図表示］　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　6
　（２）過去に実施した調査との比較分析［分布調査］　・・・・・・・・・・・・・・・　11
　（３）過去に実施した調査との比較分析［用途調査］　・・・・・・・・・・・・・・・　14
　（４）過去に実施した調査との比較分析［町家の外観要素調査］　・・・・・・・・・・　16

４．まとめと提言　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　20

［資料編］

１．業務の目的と内容

ＪＲ大津駅から湖岸に向けて広がる中心市街地は、江戸時代には大津百町と呼ばれ、多くの人が行き交いにぎわう東海道五十三次の宿場町であった。なかでも、現在も残存する町家は、大津百町を象徴する資産であり、平成 20（2008）年度から 10 年に亘り、大津市中心市街地活性化協議会で、町家等の活用による複合的な都市機能の充実を活性化の目標として事業展開を行ってきた。具体的には、民間事業者による宿泊事業、旧東海道添いの修景事業、町家じょうほうかん事業である。その後、大津宿場町構想に引き継がれ、平成 30（2018）年度より 3 ヵ年間に亘り、リノベーションスクール事業を実施、複数の町家利活用事例を生み出し、令和元（2019）年度より始まった『3 月 8 日は町家の日』などの事業に繋がり、大津百町エリアのまちの価値を高めてきたと言える。大津町家の悉皆調査は、平成 24（2012）年度の「大津百町・町家の魅力創造発信事業業務」の町家分布及び用途の調査を最後に 12 年が過ぎた。これからの大津町家の利活用を有効的に継承するため、現状を調査し基礎的な情報収集し、今後に繋げるものとする。

当業務の内容は、中心市街地に残存する町家の分布及び用途（住居用、商業用、空き家など）、外観要素の保存状態についての調査、平成 24 年度からの比較分析を行う。

なお、調査区域は図 1-1 に示す区域で、調査初年度となる平成 16（2004）年度の区域であり、これは平成 12（2000）年度に策定された大津市中心市街地活性化基本計画の区域で、いわゆる大津百町の区域とは異なる。

図 1-1　調査区域

２．町家分布及び用途・外観要素の調査概要

（１）調査概要

①調査目的

平成 16（2004）年度、20（2008）年度、21（2009）年度、24（2012）年度に町家調査（以下、「過年度調査」）が実施されている。最初の調査から 20 年、最後の調査から 12 年が過ぎ、令和 3 年（2021）3 月に国認定を受けた大津市歴史的風致維持向上計画が始まったことから、町家の残存状況がどのなっているかを把握し、その動向について分析を行い、大津百町を象徴する資産のひとつである大津町家を歴史的資源として活かし、これからの大津町家の利活用を有効的に継承するため、現状を調査し基礎的な情報収集し、今後に繋げるものとする。

②調査方法

平成 24 年度の町家分布図及び町家調査集計軒別一覧に基づき、道路などの公共空間から外観目視による調査を行った。調査区域は過年度調査に倣い、図 2-1 のエリアに区分する。

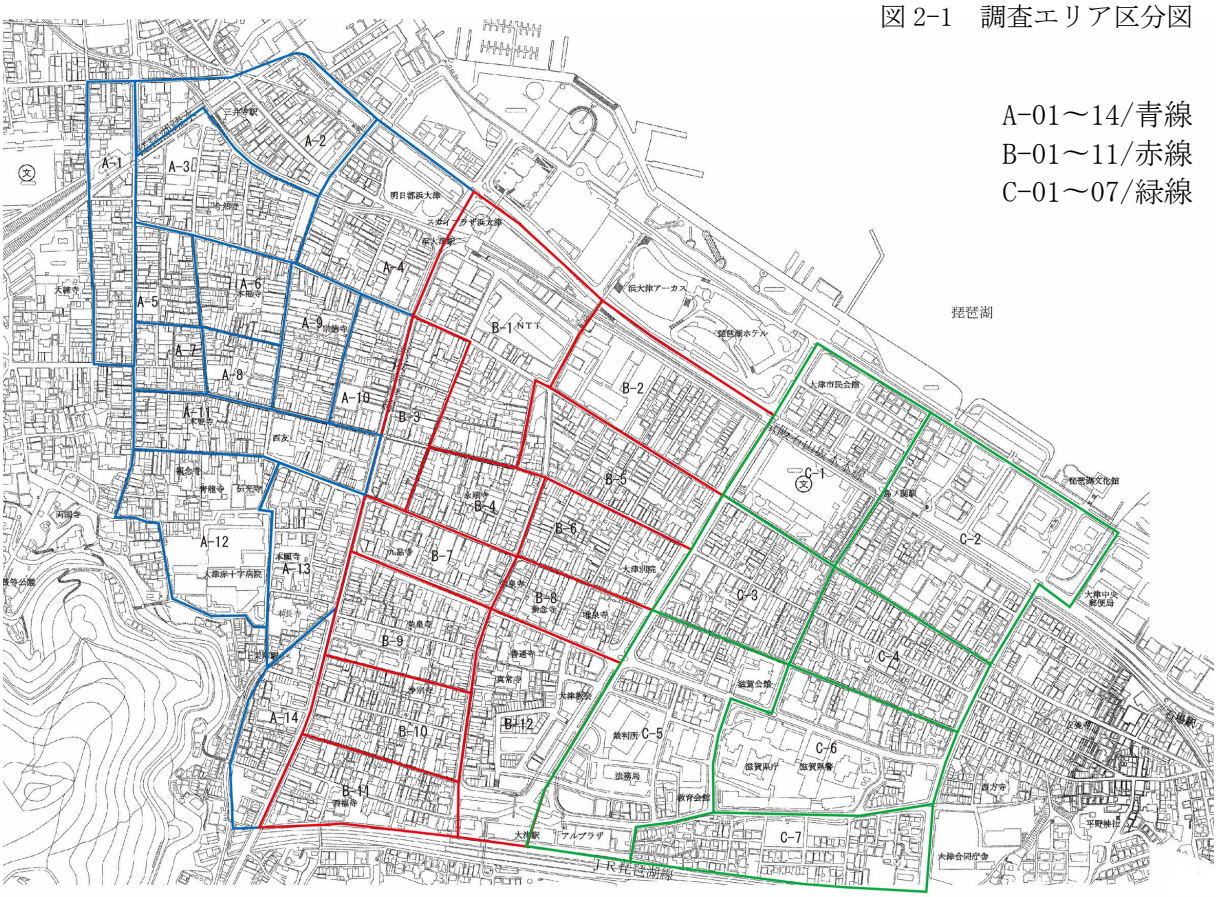
③調査実施体制

調査は建築の専門的な知識を必要とするため、平成 24 年度調査を実施した建築士と補佐の 2 名体制とした。

④調査期間

令和 6 年 11 月から 12 月

図 2-1　調査エリア区分図

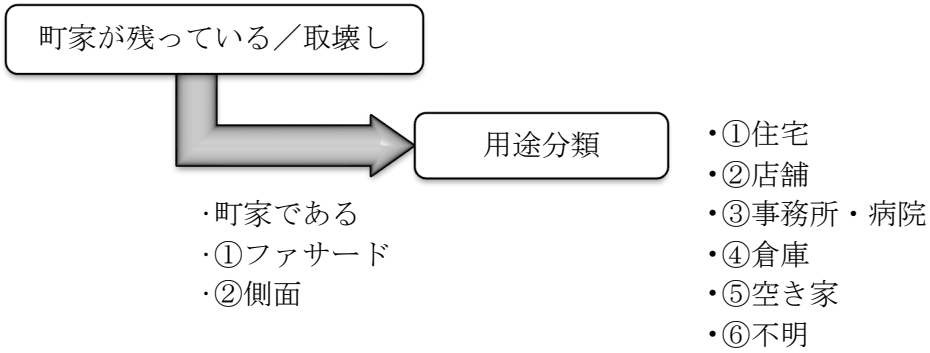


⑤調査内容

1）分布調査及び用途調査

分布調査は、調査エリア区分ごとに、現地で平成 24 年度の町家分布図と町家調査修景軒別一覧（以下、調査一覧という）を野帳とし、野帳番号の順にファサード（通りに面した正面の外観）及び、側面などを目視して町家が残っているか、取り毀されたかどうか確認、さらに残っている場合、空き家かどうかを確認し、調査一覧の「町家」「取壊し」「空き家」欄で件数を算出した。空き家の判断は、表札、郵便受け、ガス・電気メーターなどの状態により判断した。

用途分類は、平成 24 年度調査に倣い、①住宅、②店舗、③事務所・病院、④倉庫、⑤空き家、⑥不明、の６つとした。空き家ではないが用途が不明な建物は、⑥不明とした。



1 階の表（通りに面した室内）に店舗があり、その奥や 2 階が住宅である店舗併用住宅は、②店舗に区分、同じく事務所や病院がある場合は、③事務所・病院に区分する。1 階の表が店舗、事務所や病院であるが、店仕舞いをしている場合は、①住宅と判断した。新しい用途として出てきた民泊は、①住宅、民泊以外の宿泊施設は、②店舗に区分した。

他、調査一覧の付記・特記欄に、登録有形文化財、取壊された要因と現状に関すること、リノベーションやリフォーム、店仕舞い、民泊、など、現地で気付いたことを記載した。

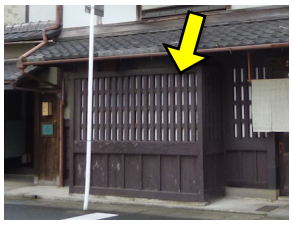
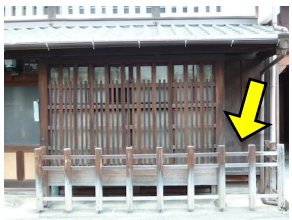
2）外観要素調査

外観要素調査は、現地で分布調査及び用途調査と同時に行った。外観要素の保存状態は、町家のファサードの外観要素が、①すべて残っている、②半分以上残っている、③半分以下しか残っていない、④全く残ってない、の４つとした。⑤町家以外である、は、平成 24 年度の誤記訂正用、⑥町家以外歴史価値、は引き続き確認した。

②半分以上残っているか、③半分以下しか残っていないかの判断は、原則としてファサードの面積に対して、町家の外観要素が半分以上残っているか、半分以下であるか、としたが、開口部がアルミサッシの場合、艶消しの茶系とシルバー系では印象が異なり、艶消しの茶系であれば、②半分以上に区分されることもあり、完璧な区分とはなっていない。また、看板建築は、原則として④全くないとするが、2 階部分が見える場合、③とした。

町家の外観要素は、以下の項目とし、野帳に有る無しのチェックを入れた。

■１階

出格子	腰付出格子	出窓	木格子
太格子	木製建具	門・塀	板壁
			
腰板漆喰壁	犬矢来	駒寄	ばったり床机
			

■２階

土壁真壁	大壁	大壁漆喰壁	虫籠窓
出窓	木製建具	肘掛	袖卯建
屋根卯建	瓦	煙出し	鍾馗・おかめ

３）調査のまとめ方

調査エリア区分（A-01～C-07）ごとに通し番号を受けたものを野帳番号とし、住居表示、表札名、用途分類、外観要素の保存状態、町家の外観要素項目を記載し、Excel データで「軒別調査一覧表」にまとめた。

また、過年度調査と同様、①令和 6 年度調査結果、②令和 6 年度空き町家の分布、③令和 6 年度取り壊しとなった町家の分布について、過年度調査同様、地図表示を行った。

３．町家分布及び用途・外観要素の調査結果と分析

（１）分布調査結果［地図に表示］

①令和 6 年度調査結果

〈凡例〉

町家（現在使用されている建物）

空き町家（使用されていない建物）

町家取り壊し（平成 16 年度調査時から取り壊された建物）

②令和 6 年度調査結果［町家の分布］

〈凡例〉

町家

②令和 6 年度調査結果［空き町家の分布］

〈凡例〉

町家

空き町家

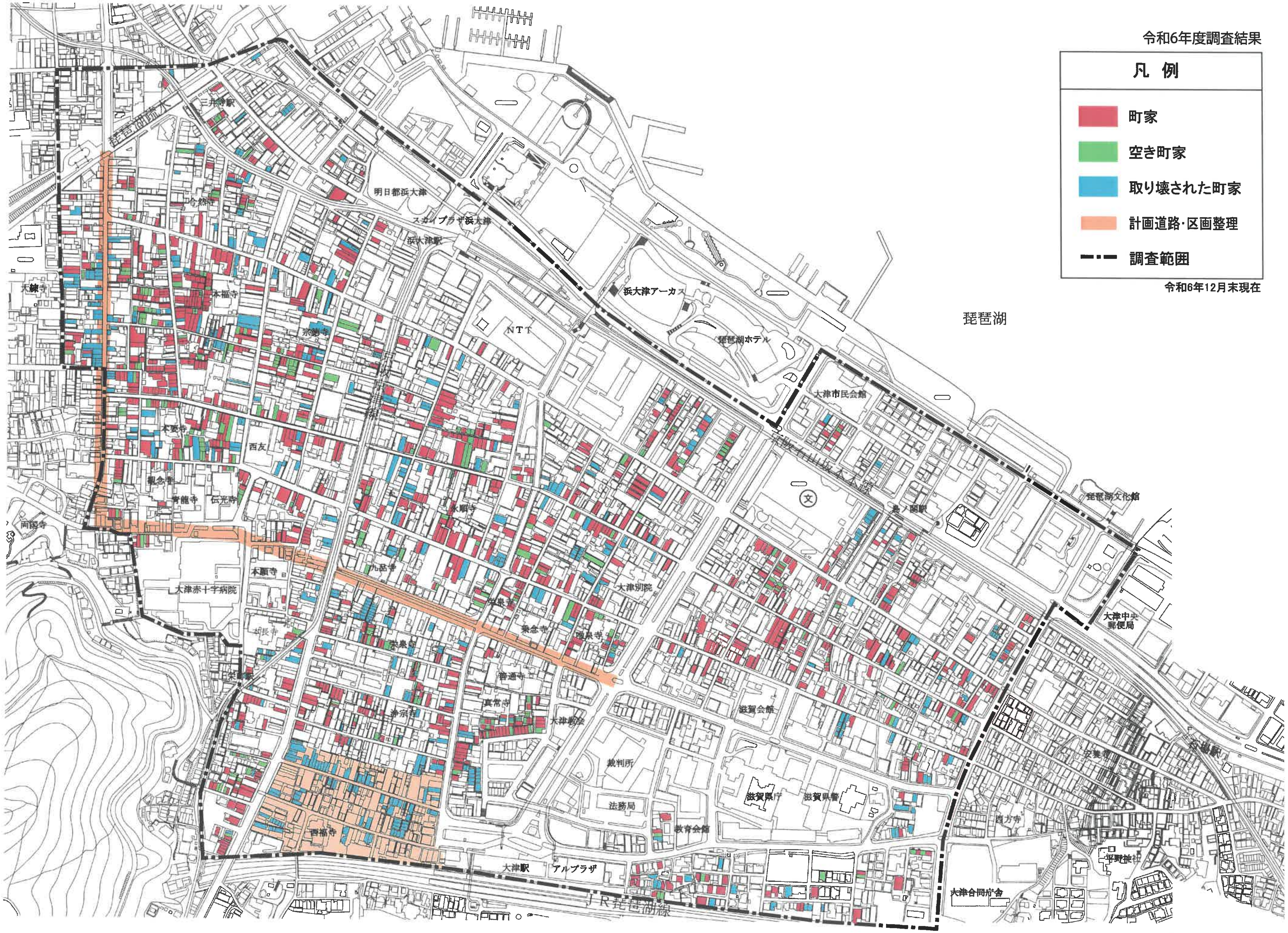
③令和 6 年度調査結果［取り壊された町家の分布］

〈凡例〉

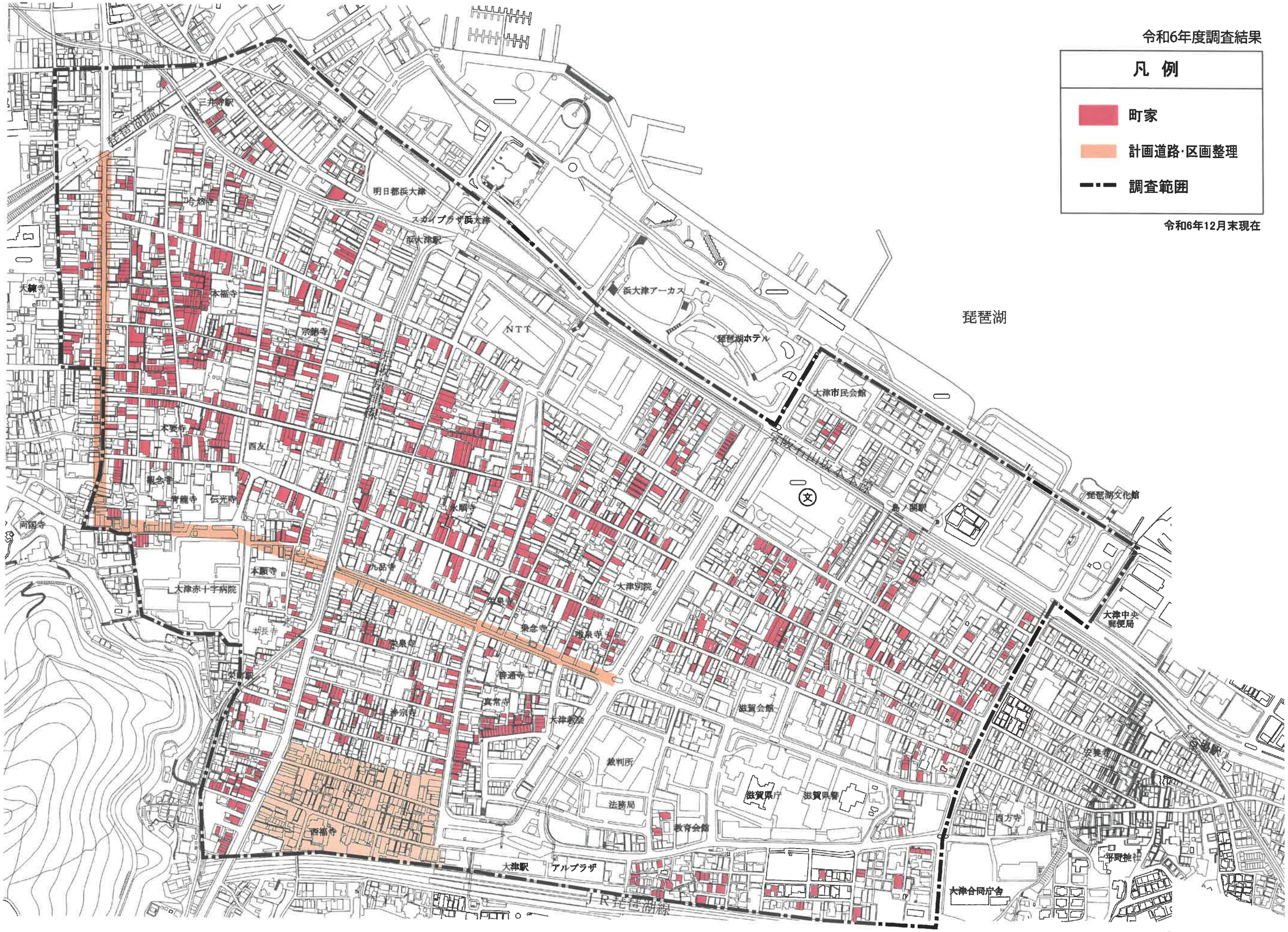
町家

取り壊された町家

①令和6年度調査結果

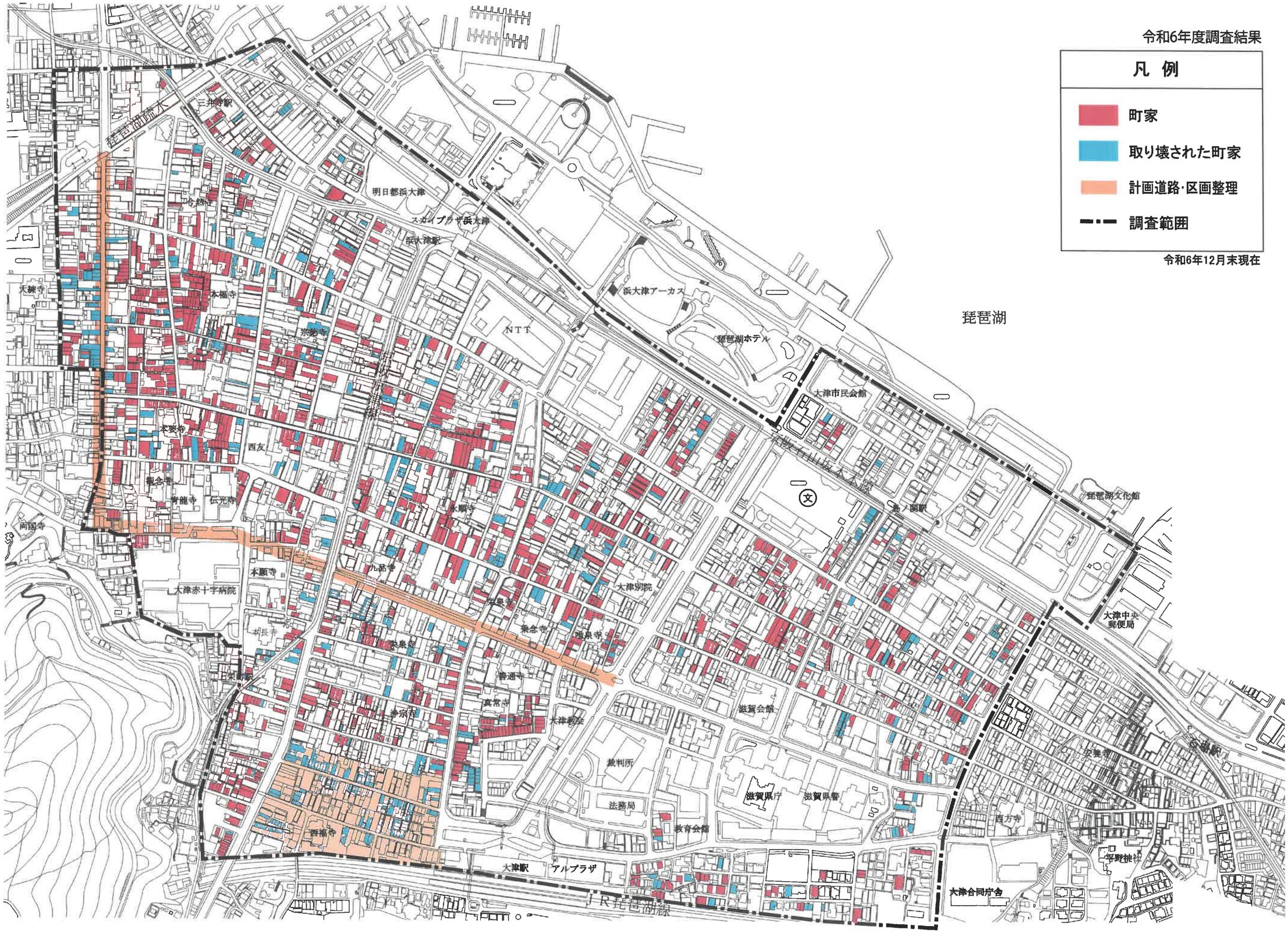

令和6年度調査結果
凡 例
町家
空き町家
取り壊された町家
計画道路·区画整理
調査範囲
令和6年12月末現在
琵琶湖
三井寺駅
明日都浜大津
浜大津駅
浜大津アーカス
NTT
琵琶湖ホテル
大津市民会館
琵琶湖文化館
大津赤十字病院
大津別院
滋賀会館
裁判所
法務局
教育会館
大津駅
アルプラザ
大津合同庁舎
平野神社

②令和6年度調査結果[町家の分布]



③令和6年度調査結果[空き町家の分布]

④令和6年度調査結果[取り壊された町家の分布]



（２）過去に実施した調査との比較分析［分布調査］

①令和 6 年度調査結果［分布調査］

町家の総数	1075 件
〈内訳〉	
使用されている町家	869 件
使用されていない町家（空き家）	206 件
町家取り壊し（平成 24 年度調査以降に取り壊された建物）	443 件

②過年度の調査結果［分布調査］

【平成 16 年度調査結果】

町家の総数	1718 件
〈内訳〉	
使用されている町家	1549 件
使用されていない町家（空き家）	169 件

【平成 20 年度調査結果】

町家の総数	1664 件
〈内訳〉	
使用されている町家	1498 件
使用されていない町家（空き家）	166 件
町家取り壊し（平成 16 年度調査以降に取り壊された建物）	65 件

【平成 21 年度調査結果】

町家の総数	1642 件
〈内訳〉	
使用されている町家	1481 件
使用されていない町家（空き家）	161 件
町家取り壊し（平成 20 年度調査以降に取り壊された建物）	22 件

【平成 24 年度調査結果】

町家の総数	1510 件
〈内訳〉	
現在使用されている町家	1239 件
使用されていない町家（空き家）	271 件
町家取り壊し（平成 21 年度調査以降に取り壊された建物）	125 件

③分布調査の比較分析

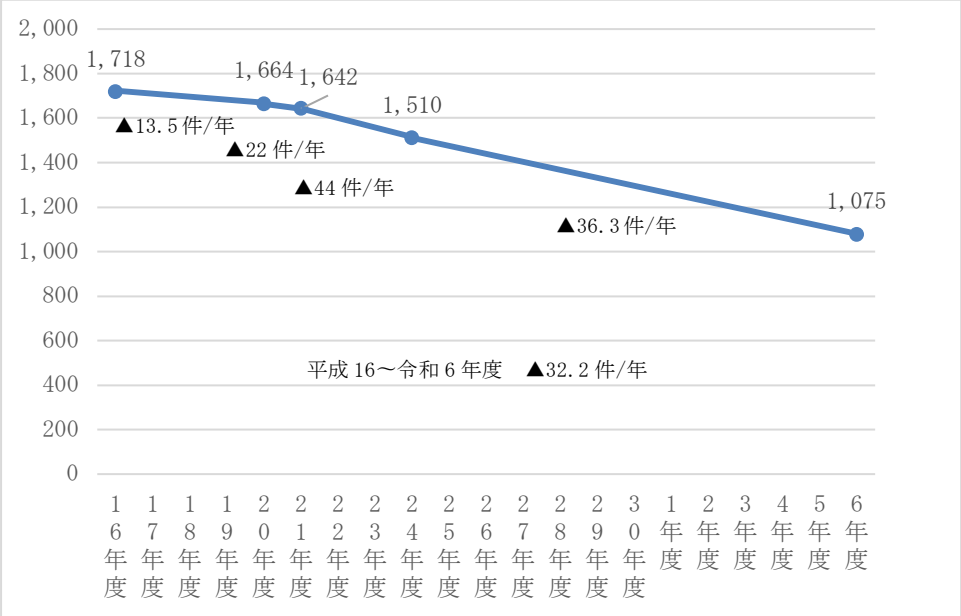
過年度調査と今年度の調査結果の数値の比較は、表 3-1 の通り。町家総数は減り続けており、平成 16 年度 1,718 件から令和 6 年度 1,075 件と 643 件、37%減り、3 分の 2 となった。1 年当たりの減少数を比較すると、図 3-2 の通り、平成 16 年度から 20 年度は 13.5 件、20 年度から 21 年度は 22 件、21 年度から 24 年度は 44 件、24 年度から令和 6 年度は 36.6 件減少し、平成 16 年度から 20 年度の減少数から 2.7 倍加速した。

表 3-1　過年度調査比較表［全体］

単位/件	H16 調査	H20 調査	H21 調査	H24 調査	R6 調査
a 町家総数	1,718	1,664	1,642	1,510	1,075
H16 調査との比較		▲54	▲76	▲208	▲643
前調査との比較 ※1		▲54	▲22	▲132	▲435
b 使用されている町家数	1,549	1,498	1,481	1,239	869
H16 調査との比較		▲51	▲68	▲310	▲680
前調査との比較		▲51	▲17	▲242	▲370
c 使用されていない町家数	169	166	161	245	206
H16 調査との比較		▲3	▲8	＋76	＋37
前調査との比較		▲3	▲5	＋84	▲65
d 取り壊された町家数 ※1		65	22	125	443
H20 調査との比較			▲43	＋60	＋37
前調査との比較			▲43	＋103	＋318

※1　年度別町家総数の差と取り壊された町家数は、町家の追加などにより、件数に誤差あり。

図 3-2　町家総数の変遷と 1 年当たりの減少数　単位/件



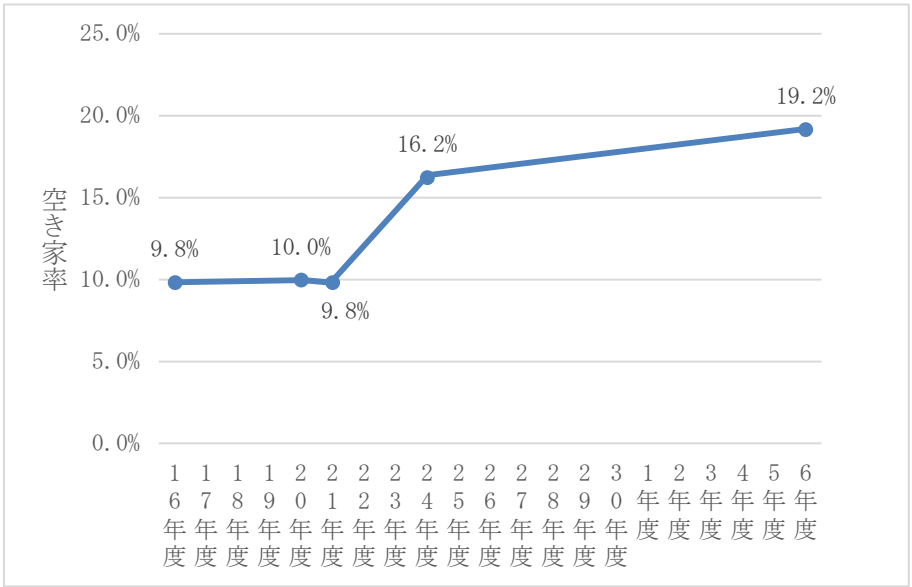
減少数加速の要因として、平成 24 年度から令和 6 年度までの 12 年間に進められた 2 件の市の公共事業が考えられる。ひとつは、平成 19 年度より始まり令和 2 年度に事業完了した「大津駅西第一土地区画整理事業」[1] で、74 件の町家が取り壊された。もうひとつは、平成 22 年度より始まった北国海道（長等二丁目、長等三丁目および三井寺町地先）の道路拡幅事業[2] で、今年度現在、事業用地の買収は完了しており、29 件の町家が取り壊された。合わせて 103 件となり、1 年当たりに換算すると 8.6 件で、先述の平成 24 年度から令和 6 年度の減少数 36.3 件から差し引くと 27.7 件となり、2 件の公共事業がなくても、2 倍加速して減少した。

他に考えられる要因とは、マンション建設による地上げである。平成 24 年度から令和 6 年度までにマンションに建て替えのために取り壊された町家数は 38 件、マンション建設中は 7 件、マンション建設用地及びその目的のため一時的にコインパーキングになっているのは 10 件で、合計 55 件、1 年当たりに換算すると 4.6 件がマンション用地として取り壊された。なお、戸建て住宅に建て替えられた件数は 42 件あった。

表 3-3　過年度調査比較表［空き家率］

単位/件	H16 調査	H20 調査	H21 調査	H24 調査	R6 調査
a 町家総数	1,718	1,664	1,642	1,510	1,075
b 使用されている町家数	1,549	1,498	1,481	1,239	869
c 使用されていない町家数	169	166	161	245	206
前調査との比較		▲3	▲5	＋84	▲65
空き家率（a/c）	9.8%	10.0%	9.8%	16.2%	19.2%

図 3-4　空き家率の変遷



1 「大津湖南都市計画 大津駅西第一土地区画整理事業」平成 20 年 1 月 16 日（事業計画決定・公告日）～令和 3 年 3 月 26 日（換地処分公告日）

2 「都市計画道路 3・4・9 号馬場皇子が丘線（北国町工区）改良事業」平成 22 年度から令和 8 年度まで（予定）

次に、使用されていない町家、つまり、空き家について分析する。表 3-3 より前調査との空き家数の比較では、平成 16 年度、20 年度、21 年度では約 160～70 件とほぼ変化ないが、24 年度は 84 件増加し 245 件[3]、令和 6 年度は 65 件減少し 206 件となっている。現地調査時の所感でも、空き家が減ったと感じたが、各年度調査の町家総数に対する空き家率を比較すると、平成 16 年度、20 年度、21 年度調査では 10%前後であったが、24 年度と令和 6 年度調査では、16.2%、19.2%と上昇している。図 3-4 のように時間軸を等分化すると、21 年度から 24 年度にかけて、空き家率は急増、その後の 12 年間は緩やかに増加していることが判る。

残念ながら、21 年度から 24 年度の急増の要因は不明であるが、今年度は町家総数が 3 分の 2 となり空き家率が上昇した側面は否めず、現時点で空き家が 20%近くに達していること、使用されている町家が 869 件であることを認識し、今後の大津町家の保存、活用についての施策を考えなければならない。

（３）過去に実施した調査との比較分析［用途調査］

①令和 6 年度調査結果［用途調査］

町家の総数	1075 件
〈内訳〉	
住宅（民泊含む）	631 件（59%）
店舗（民泊以外の宿泊施設含む）	172 件（16%）
事務所・病院	42 件（ 4%）
倉庫	11 件（ 1%）
空き家	206 件（19%）
不明	13 件（ 1%）

②平成 24 年度調査結果［用途調査］

町家の総数	1510 件
〈内訳〉	
住宅	931 件（62%）
店舗	233 件（15%）
事務所・病院	49 件（ 3%）
倉庫	25 件（ 2%）
空き家	245 件（16%）
不明	27 件（ 2%）

[3] 平成 24 年度調査では、空き家数 271 件となっていたが、この数字には用途不明 26 件が含まれていたため、除数し 245 件とした。

③用途調査の比較分析

平成 24 年度調査では、町家総数 1,510 件に対して、住宅は 931 件 62%、ついで空き家が 245 件 16%、店舗が 233 件 15%であった。今年度調査では、町家総数 1,075 件に対して、民泊を含む住宅は 631 件 59%、ついで空き家が 206 件 19%、民泊以外の宿泊施設を含む店舗が 172 件 16%で、図 3-5 及び 3-6 の通り、分布に大きな差異は見られない。

図 3-5　令和 6 年度用途分布図

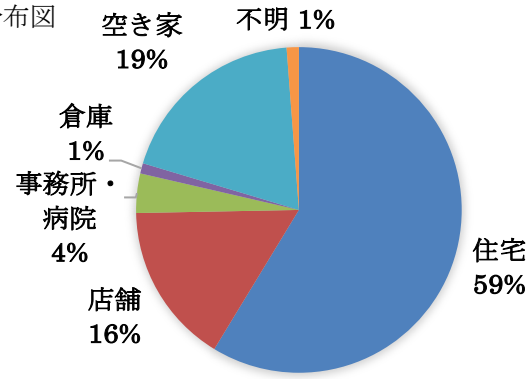


図 3-6　平成 24 年度用途分布図

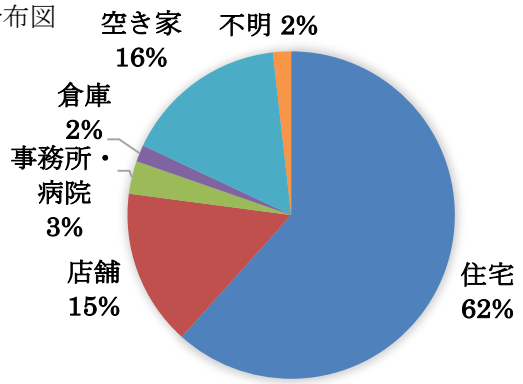
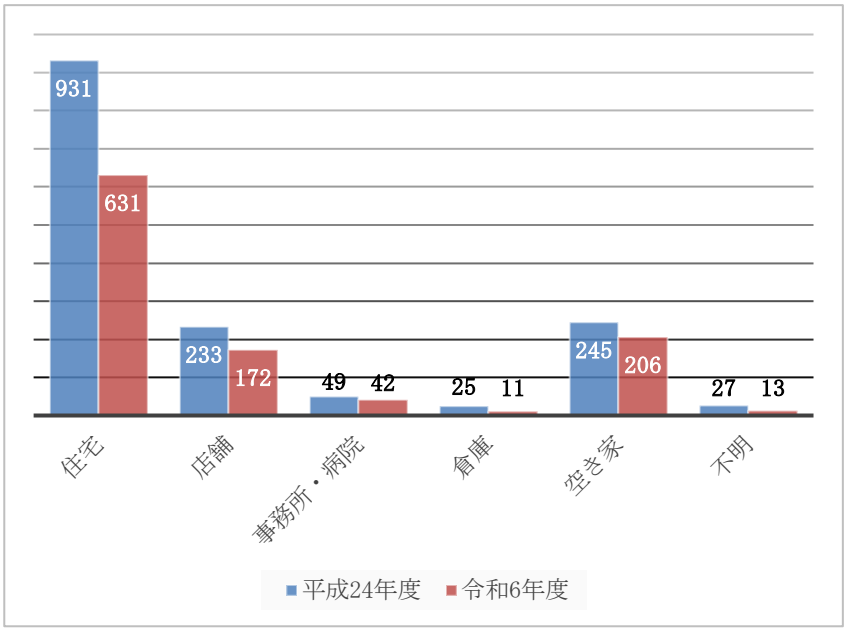


図 3-7　用途別件数比較



但し、件数については、図 3-7 の通り、住宅は 300 件と大きく減少、ついで店舗が 61 件、空き家が 39 件減少した。

今年度調査では、平成 24 年度にはなかった民泊を含む宿泊施設ができていたため、民泊は住宅に、民泊以外の宿泊施設は店舗に含めた。なお、宿泊施設は、平成 29 年 4 月に開業した「大津町家の宿 粋世」[4] 1 件と、平成 30 年 6 月に開業した「ホテル講 大津百町」[5]の 7 棟（町家数では 8 件）の 9 件、民泊は 6 件あった。

また、用途別の数値ではないが、町家をリフォーム又はリノベーションしている件数は、工事中も含め約 70 件あった。また、空き家又は不明な町家で倒壊中は 9 件あった。

（4）過去に実施した調査との比較分析［町家の外観要素調査］

①令和 6 年度調査結果［町家の外観要素調査・保存状態］

町家の総数	1075 件
〈内訳〉	
① すべて残っている	120 件（11%）
② 半分以上残っている	201 件（19%）
③ 半分以下しか残っていない	454 件（42%）
④ 全く残ってない	300 件（28%）
※以下、総数に含まず	
⑤ 町家以外である	3 件
⑥ 町家以外歴史価値	13 件

②平成 24 年度調査結果［町家の外観要素調査・保存状態］

町家の総数	1510 件
〈内訳〉	
① すべて残っている	168 件（11%）
② 半分以上残っている	353 件（23%）
③ 半分以下しか残っていない	657 件（44%）
④ 全く残ってない	332 件（22%）
※以下、総数に含まず	
⑤ 町家以外である	11 件
⑥ 町家以外歴史価値	20 件

4 「大津町家の宿 粋世」は、米原市の株式会社湖北設計が、大津百町・町家じょうほうかんで空き町家を取得し、市中心市街地活性化基本計画事業として、経済産業省の平成 28 年度補正 商店街・まちなかインバウンド促進支援事業を活用し、空き町家を宿泊施設としてリノベーションした。

5 「ホテル講 大津百町」は、竜王町の株式会社木の家専門店谷口工務店が、経済産業省の平成 29 年度地域未来投資促進事業（まちなか集客力向上支援事業）を活用し、大津町家を

③町家の外観要素調査 保存状態の比較分析

①すべて残っている件数は、平成 24 年度調査 168 件から今年度調査 120 件に減少、割合は共に 11%であった。④全く残ってない割合は、22%から 28%と悪化しているが、図 3-8 及び 3-9 の通り、分布に大きな差異は見られない。図 3-10 の通り、②半分以上残っている、③半分以下しか残っていない件数は、④全く残ってない件数よりも大きく減少している。

図 3-8　令和 6 年度用途分布図

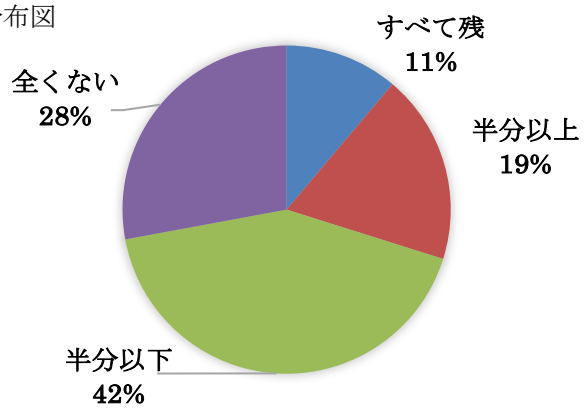


図 3-9　平成 24 年度用途分布図

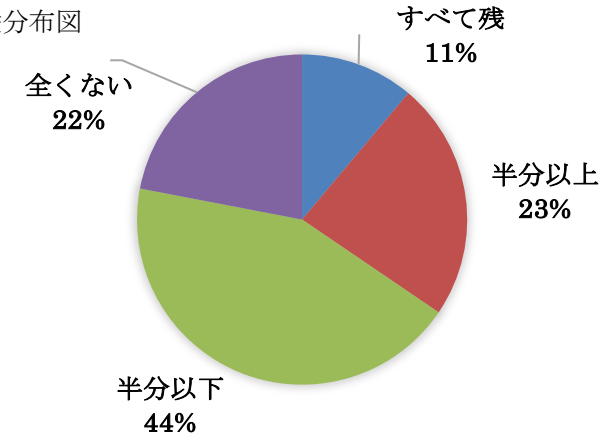
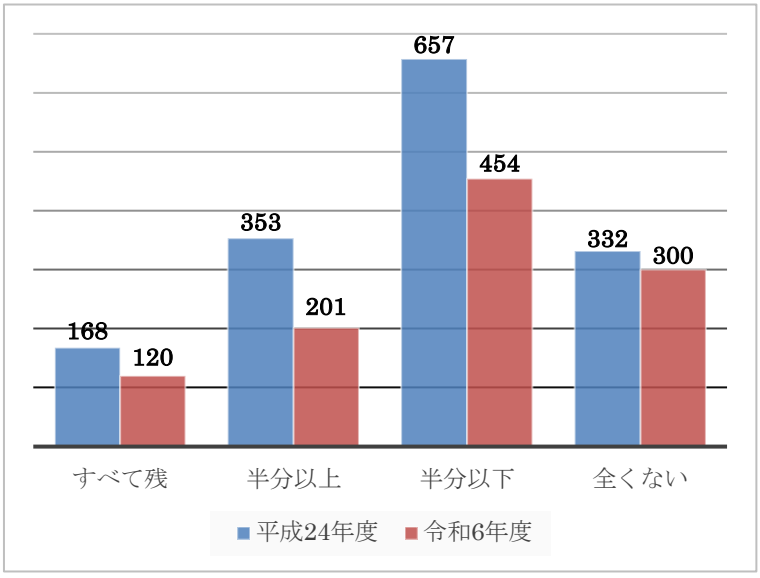


図 3-10　町家の外観要素調査 保存状態別件数比較



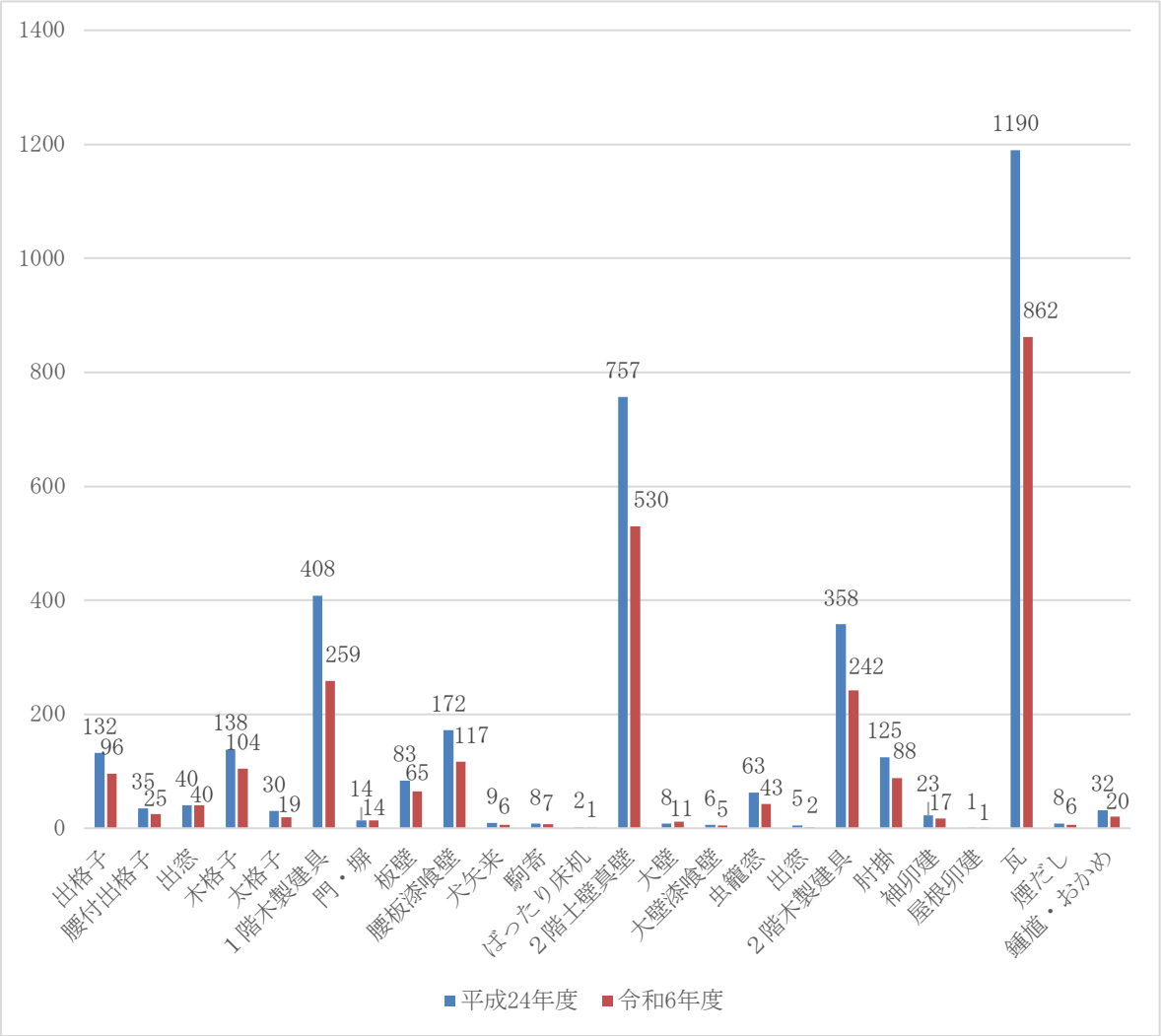
④令和 6 年度と平成 24 年度調査結果［町家の外観要素調査・要素項目］

町家の外観要素調査の要素項目別に件数と調査年度ごとの町家総数に占める割合は、表 3-11 の通り。また、件数比較は図 3-12 の通り。

表 3-11　町家の外観要素調査 要素項目別件数及び割合比較表

	a:R06 調査件数	R06 調査割合（%）	b:H24 調査件数	H24 調査割合（%）	件数差 a-b
1 階					
出格子	96	8.9	132	8.7	▲36
腰付出格子	25	2.3	35	2.3	▲10
出窓	40	3.7	40	2.6	0
木格子	104	9.7	138	9.1	▲34
太格子	19	1.8	30	2.0	▲11
木製建具	259	24.1	410	27.2	▲151
門・塀	14	1.3	14	0.9	0
板壁	65	6.0	83	5.5	▲18
腰板漆喰壁	117	10.9	172	11.4	▲55
犬矢来	6	0.6	9	0.6	▲3
駒寄	7	0.7	8	0.5	▲1
ばったり床机	1	0.1	2	0.1	▲1
2 階					
土壁真壁	530	49.3	757	50.1	▲227
大壁	11	1.0	8	0.5	3
大壁漆喰壁	5	0.5	6	0.4	▲1
虫籠窓	43	4.0	63	4.2	▲20
出窓	2	0.2	5	0.3	▲3
木製建具	242	22.5	357	23.6	▲115
肘掛	88	8.2	125	8.3	▲37
袖卯建	17	1.6	23	1.5	▲6
屋根卯建	1	0.1	1	0.1	0
瓦	862	80.2	1,190	78.8	▲328
煙だし	6	0.6	8	0.5	▲2
鍾馗・おかめ	20	1.9	32	2.1	▲12
町家総数	1,075		1,510		▲435

図 3-12　町家の外観要素調査 要素項目別件数比較



1 階外観要素について、町家の特徴であり、1 階のファサードの面積を大きく占める出格子又は腰付出格子の割合は合わせて平成 24 年度調査 11.0%、今年度調査 11.1%あった。また、木製建具の割合は、27.1%から 24.1%と減少しているが、町家総数の 4 分の 1 に残している。また、町家の特徴的な工作物である犬矢来、駒寄、ばったり床机の件数は、それぞれ建物の取り壊しと共に減少し、6 件、7 件、1 件残るのみとなった。いずれも雨掛かりにあるため、経年劣化しやすく、所有者に維持保全する意志に委ねられている。

2 階外観要素について、2 階のファサードの面積を大きく占める土壁真壁の割合は、平成 24 年度調査 50.1%、今年度調査 49.3%と町家総数の半分近くあった。同じく面積を大きく占める木製建具の割合は、土壁真壁の半分、23.6%、22.5%であった。また、屋根の瓦は、平成 24 年度調査 78.8%、今年度調査 80.2%と高い割合で残っていた。町家の特徴である虫籠窓は 43 件 4%、袖卯建 17 件 1.6%、屋根卯建 1 件 0.1%、煙だし 6 件 0.6%と、件数は減らしているものの一定の割合残されていた。

４．まとめと提言

平成 16（2004）年度に 1,718 件あった町家は、20 年の間に 1,075 件に減少した。単純に減少件数 643 件を 20 年で割ると 1 年当たり、32 件ずつ減少、さらに単純に計算すると、後 34 年以内に調査区域の町家はゼロとなる。一方で、調査区域内の町家の登録有形文化財は 22 件あり、住み続け、また活用することで残したいという所有者も少なからず存在し、完全に消滅することはないと考える。

町家の減少要因は、当区域が JR 大津駅から徒歩圏にあり、都市計画法上、商業地域であるため、建物の更新による経済活動が盛んであることが大きい。さらに、戦前に建てられ、現在の建築基準法の耐震性能を満たさないため、取り壊される。所有者に町家に対する愛着があれば、住み続け、活用する選択肢や、耐震改修を施し、保存維持に繋がるが、世代が変わり、愛着も失われてきている。

他にも、令和 2（2020）年 4 月の民法改正により、瑕疵担保責任は契約不適合責任という名称に変わり、内容においても、土地や建物などの売買物件に不具合や欠陥が見つかった場合、売主がその責任を負うことなり、売主が町家を残して売買したいと望んでも、町家を除却し更地にして売買するされることとなった。

町家の減少を食い止めるには、国レベルでの法制度などによる手立てがないと困難であるが、少なからず残したいと希望する所有者への支援も必要である。幸い、大津市では令和 2 年度より「大津市歴史的風致形成建造物修理補助金」制度が創設されており、補助対象経費の 3 分の 2、上限 6,000 千円の補助を受けられる。令和 6 年度より「大津市登録有形文化財建造物保存活用事業補助金」制度も創設され、修理事業については補助対象経費の 3 分の 2、上限 3,000 千円、登録手続きについては、補助対象経費の 2 分の 1、上限 500 千円の補助を受けられるようになった。

今回の調査で正確な件数の把握はできなかったが、町家をリノベーションした新しい店舗が散見された。平成 30（2018）年度から令和 3（2021）年度まで 4 年間実施されたリノベーションスクール[6] や、祖父母が住んでいた町家をリノベーションしたという 30 代前後のオーナーなど、隣市で京都市の京町家の再生活用や、全国的な古民家活用の流れが間違いなく、大津町家にも影響を及ぼしている。

平成 22（2010）年度より発行されている「大津百町まち遺産マップ」、平成 26（2014）年度よりインターネットサイトで開設され、その後リニューアルされた「大津百町 町家情報館」、令和元年度から開催している「3 月 8 日は、町家の日 in 大津」[7] をさらにブラッシュアップ

---

[6]「リノベーションスクール」は、株式会社リノベリングが登録商標しているスクールで、実在する空き家や空き店舗、空き地などの遊休不動産を題材に、エリア再生のためのビジネスプランを創り出す「短期集中実践型スクール」。大津市では、大津宿場町構想の中で実施した。

[7] 3月８日（マーチ・ヤ）「町家の日」は、京都の町家の日普及実行委員会（京町家情報センター内）が一般社団法人日本記念協会に登録した記念日で、2016 年 7 月 12 日に制定。京都では３月８日を含む１週間を「町家 WEEK」としてイベントを実施、大津では 2000 年より大津町家の利活用を発信できる企画を開催している。

し、大津町家の価値を高め、取り壊すことや、空き家にしておくことはもったいないと考えてられる状況を作り出す施策が必要である。

今後は、2～3 年ごとに調査を継続していくことが望ましいと考える。

また、調査区域について、現在の調査区域には、本来の大津百町エリアが含まれていないことや、昭和期に埋め立てられたエリアが含まれているため、図 4-1 の通り、赤点線の調査区域に変更することが望ましい。

図 4-1　調査区域の比較

青点線：現在の調査区域

赤点線：大津百町エリア