津山城下町武家地保存活用計画（案）

Ⅰ．はじめに

津山城下町は、慶長9（1604）年、森忠政が美作一国186,500石の国持ち大名として入封し、造営した近世城下町である。城郭の西側に隣接して最も規格性の高い街区を持つ田町、城の北側に北町・椿高下・城代町、西から南にかけて西新座・新屋敷・鉄砲町・南新座、東側に上之町という武家地を置き、城の南側に東西方向に出雲街道を通し、その両側に町家を配置し、城下町の西端及び東側に社寺地を配置するという、極めて計画的な城下町である。

津山城下惣絵図（享保８年（１７２３）頃）

江戸時代に形成された城下町の構造は近代以降も継承され、昭和中期に至るまで江戸期以来の都市構造を保っていたが、昭和後半から平成に至り、その景観は近代化し、城下町の面影を残す景観が減少し続けている。。

これまで津山市においては、平成元年から城下の町人地である城東地区において「町並み保存整備事業」を展開し、平成10年度からは城下の中心である史跡津山城跡において「史跡津山城跡保存整備事業」を実施した。また、城下の社寺については積極的に文化財指定を進めることにより、その保存整備に努めてきた。しかしながら、田町を中心とした武家地については、昭和57年度に奈良文化財研究所による武家屋敷調査を実施し、平成8年に旧田淵邸を取得した経過があるものの、継続的な調査・保存整備事業等は進まず、その後の経済状況の変化や老朽化・後継者不足等により、数多の貴重な武家屋敷が消滅したことは、歴史的まちづくりを推進する立場からは大変残念なことであり、真摯に受け止めなければならない。

津山市としては、これまでのまちづくりへの取り組みを省みる中で、改めて城下町の歴史的な構成要素である①城跡②武家地③町人地④社寺地の特性を活かしたまちづくりを行う必要があるため、平成21年7月に「津山市歴史的風致維持向上計画」を策定し、町並み保存の取り組みを精力的に進めてきた。そのことにより、平成25年8月には城東地区の出雲街道沿線の町人地が国から重要伝統的建造物群保存地区に選定された。

今後、武家地・武家屋敷についても保存整備事業実施に向けて、以下の方針に基づいて取り組んでいくこととする。

Ⅱ．武家地の概要

１．津山市内の代表的な武家屋敷地（明瞭な屋敷割を残す地区）

①田町　②椿高下　③南新座　④上之町　⑤北町　⑥城代町

２．武家地の変遷

津山城下町の武家地は森忠政が津山城築城時に計画的に配置したものであり、規格性の高い街区割、幅の広い街路等を特徴としている。

江戸時代に形成された武家地は明治以降もその基本的な街区割を残したまま近代を迎えた。特に戦災を受けていない津山市においては、昭和30年代においても旧城下町地区に人口が集中し、近世城下町の姿をほぼ踏襲していたことが当時の資料からもうかがうことができる。

津山城下町の武家地での武家屋敷の残存状況の調査は、奈良文化財研究所により昭和57年に実施されたのが最初である。調査の結果、概数ではあるが主屋や長屋門などの諸建物数で200棟近い建物が残されていたと報告されている（９ページ図）。

その後、昭和末のバブル期を経て平成に至った現在、多くの武家屋敷が老朽化等により消滅し、平成26年調査においては、わずかに30軒程度が残るにすぎないという状況に至っている（10ページ図）。

一方で武家地の街路については、一部で新たな道路の新設による乱れが見られるものの、昭和57年調査時以降、大きな変化は認められない。このことは、建物の数が大きく減少したことは事実であるものの、武家地の景観を構成する大きな要素の一つである街区については、現在においても江戸時代以来の伝統的な街区を良く残していることを示している。

３．武家地の現状

城の北側の北町・椿高下地区は「鶴山通り」が南北に縦断する以外は、ほぼ往時の街路を良好に残し、特に椿高下地区には往時の屋敷割を良好に残す武家屋敷が数件残っている。

城跡の西側に位置する田町地区は、都市計画道路「大谷一宮線」が中央を南北に縦断し、地区が東西に分断されているものの、慶長の築城時以来の規格的な街区や広い街路、石組み溝の側溝などを良好に残し、地区全体の屋敷割も比較的保存されており、長屋門数棟を含め城下でも武家地の風情を最も残している地区である。同様に「大谷一宮線」が地区を縦断する城代町も街区が東西に分断され、地区面積が減少している。

南新座地区は、南東部において再開発により街路の改変が進んでいるものの、それ以外は江戸時代の町割りをそのまま残しており、武家屋敷も数棟残っている。

城東に位置する上之町については、往時の街区をほぼ残しているものの、宅地化が進み、往時の屋敷割を残す武家屋敷はごくわずかとなっている。

Ⅲ．武家地の建造物保存のありかた

１．津山の武家地を特徴付ける景観の構成要素

津山城下の一般的な武家屋敷

城下町の町人地景観は、敷地の街路沿いに建てられた主屋そのものが重要な構成要素となるのに対し、武家地は藩から借り受けたものであり、建物は簡素で規格的な配置となっている。また、主屋は敷地の中央部に建てられあまり目立たず、武家地を特徴付ける景観要素としては、街路沿いの土塀や門などが卓越する。

以下に武家地を特徴付ける景観の構成要素を列記する。

①規格的な街区内に割り付けられた広い矩形の屋敷割

②街路両側の石組み側溝（凝灰岩製で、城の石垣に準じる構造物）

③長屋門・腕木門等の門

④主に漆喰塗・瓦葺きの土塀

⑤瓦葺の屋敷主屋

⑥主屋に付属する土蔵

田町に残る武家地らしい景観

２．武家地で保存すべき価値

武家地で保存すべきは、上記の６点の景観の構成要素である。しかし、主屋等が失われた屋敷地においても、街路沿いの長屋門・土塀等は武家地の景観として重要である。

多くの構成要素が失われた津山武家地においても、椿高下や田町に見られるように街路沿いの門・土塀等が残存していることにより「武家地らしい景観」が一定程度保たれている。

したがって、良好な武家地景観価値を高めるためには、まず街路沿いの景観を保存・整備することが求められる。そのため必要に応じて伝統的な建造物の修理や新築物件等の修景を実施し、そのうえで文化財指定による武家屋敷地全体としての保存等を目指していく。

３．奈良文化財研究所からの提言

昭和57年に実施された奈良文化財研究所の調査においては、武家屋敷の保存について次の提言を受けている。

①道路から見える景観を保全すること

②武家地の街区割・敷地割の基本的原則を維持すること

③屋敷の裏手で、街路から見えない部分については建物の新築や増改築は可能とすること

今回の計画策定にあたり、市としては上記の点を踏まえた上で基本方針を定める。

Ⅳ．武家地保存整備活用の基本方針

１．保存の対象と重点地区の選定

武家地の歴史的価値を活かすために、屋敷地と建造物群で構成される「武家屋敷」と武家屋敷の集合で構成される街区である「武家地」の保存継承が必要であり、武家地のなかでも特に重点保存すべき街区を選定したうえで、景観の向上を目指す。

Ａ．武家屋敷

武家屋敷は本来、藩から借り受けたものであり、その建設は藩の作事方にゆだねられたものであるため、町家建築と比較して一般的に大規模であるものの、その構造は簡素で、多くの建物は現代の生活様式に合わせて改修が加えられており、「建造物」としての価値は必ずしも高くない。

現存する武家屋敷の価値は、田町を例にとると「東西×南北がそれぞれ20間で400坪の屋敷地に、街路沿いに土塀と門（長屋門又は腕木門）を設け、屋敷地のやや奥側に主屋、その背後に土蔵等を配置する」屋敷地全体の空間構成を残していることにある。この屋敷地全体としての価値を保存継承する。

Ｂ．武家地

武家地とは武家屋敷の集合で構成される地区であり、津山城下町ではⅡ－１で挙げた田町・椿高下・南新座・上之町・北町・城代町が該当し、この範囲を「武家地保存地区（10ページ図点線範囲）」とする。この地区の歴史的価値は、規格的に配置された幅広の街路とその両側の石組み側溝、その側溝上に設置された漆喰塗り土塀と門（長屋門又は腕木門）、土塀・門越しに見える主屋の瓦屋根により構成される街路からの景観にある。

この武家地景観を保存継承するため、津山城田町門から田町地区を西へ貫く街路沿いを「田町重点地区」、椿高下で武家屋敷が３軒集中する範囲を「椿高下重点地区」として２カ所の重点地区を設けて景観の向上を目指す（10ページ、薄赤色部分）。

（参考）萩市の武家地の景観

２．修理・活用のための技術的・財政的な支援

地区内の景観を整備していく中で、伝統的な建造物の修理・活用について技術的・財政的な支援を行う。

Ａ．技術的支援

武家地の中に残る武家屋敷は文化財として取り扱われておらず、現状の改変について何らの制限もかけられていない。しかしながら、将来的な文化財指定の可能性のある建物については、無原則な現状改変はその建物の持つ本質的な価値を損ねるため、所有者の意向を尊重しつつも、建物の本質的な価値を損なわない変更となるよう、技術的な支援を行う。

修景前後のイメージ

Ｂ．財政的支援

昭和57年の調査以降、武家屋敷が激減した背景には、建物自体の老朽化に伴う修理費用の増大や、敷地面積が大きい故の税負担等の経済的な問題によって建造物を撤去したり屋敷地を分割せざるを得なかったという事情がある。

そのため、伝統的な建築様式の武家屋敷についてはその建物を維持するための修理費用等について、また、それ以外の建造物（現代の建造物も含む）の修景費用についても修景整備を促進するため、財政的な支援を行う。財政的支援にあたっては、津山市町並保存対策補助制度（以下「補助制度」という。）を活用して実施する。

補助制度を適用する範囲は「武家地保存地区」（10ページ点線範囲）とし、そのうち優先的に景観整備に取り組む町並重点整備地区として「田町重点地区」「椿高下重点地区」を位置付ける。また、町並重点整備地区以外の地区を周辺景観保存地区とし、特に重要と認める建造物等を選定したうえで景観整備を実施する。

３．文化財への位置付け

地区内において、建物群が良く残り、全体の保存状態の良い武家屋敷について、文化財として位置付ける。

武家屋敷を文化財とする条件は「矩形の敷地割りの中に門・土塀・主屋・土蔵などが並び立っていること」である。

文化財指定には、国・県・市の指定又は国の登録という４つの種別があるが、津山城下町の武家屋敷は国・県の指定基準には満たず、文化財として指定・登録するためには、市指定あるいは国登録が妥当である。

しかし、「建造物」として指定又は登録すると、建物自体は保護されるものの、敷地割は保護されないことに注意する必要がある。武家屋敷は矩形の敷地割りの中に様々な建物群が並び立ってはじめてその価値が現れるものであることから、文化財指定については、敷地及びその上に建つ建物全てを保存することになる「市史跡」への指定を目指すこととする。

４．公開・活用

武家屋敷の公開については、現状の調査でも所有者の協力が得られる武家屋敷が複数棟あるため、所有者の理解のもと、積極的に公開・活用策を講じる。

現在、津山城下町において内部を一般公開している武家屋敷は存在しないが、城下町を構成する４要素の一つである武家屋敷の公開は、文化財としての側面だけでなく、観光資源としても貴重である。したがって、特に文化財指定の基準を満たす武家屋敷の公開活用に向け、所有者の理解を得ながら進めていく。

Ⅴ．武家屋敷保存活用のための具体的取り組み

1．　Ⅳ-1関連

調査･研究

・現存武家屋敷の間取りなどの建物調査の実施

2．　Ⅳ-2関連

（1）修理･修景を進めるための支援

・津山市町並保存対策補助制度を活用しての景観整備の実施

・優先的に景観整備を実施する町並重点整備地区として「田町重点地区」「椿高下重点地区」の位置付け

・町並重点整備地区以外の地区での修理・修景については、特に重要と認める建造物等を選定して実施

【修理事業】（武家地保存地区のうち10ページに記載している遺構が主な対象）

伝統的な武家屋敷等（門・土塀・主屋・土蔵等）については、その形状を維持・保存するため、経費補助により修理

【修景事業】（田町重点地区・椿高下重点地区が対象）

伝統的な建造物以外の建造物についても、武家地景観の修景に効果が大きい場合は、経費補助により修景

（2）良好な維持管理を行うための支援

・武家屋敷所有者の負担軽減のため、土地・建物の維持経費の負担軽減措置を検討

ハード事業展開イメージ

3.　Ⅳ-3関連

文化財指定

・矩形の屋敷地と建物群（長屋門・土塀・主屋・土蔵等のセット）の残る武家地については、包括的な維持・保存のためにも文化財（史跡）に指定

4.　Ⅳ-4関連

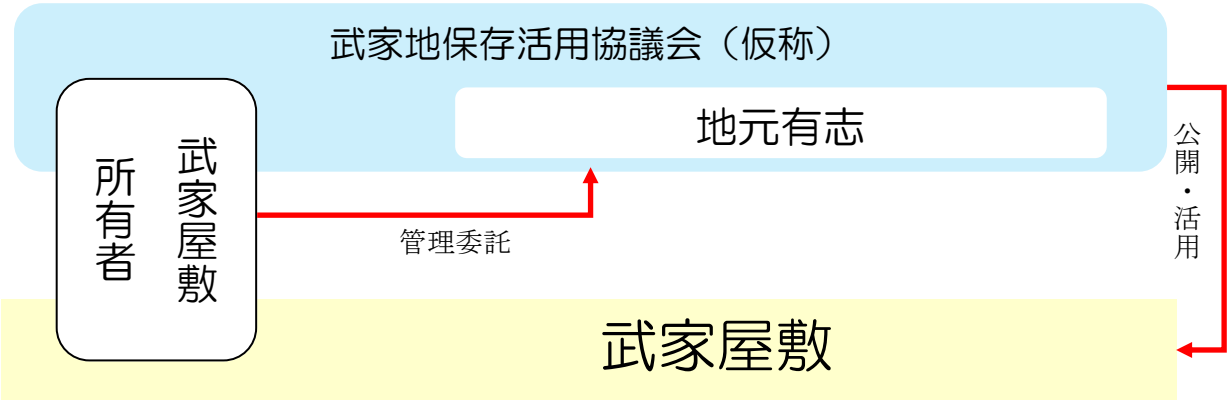
(1)公開･活用

・伝統的建造物の所有者との協議による積極的な公開・活用（一部公開・全面公開など）

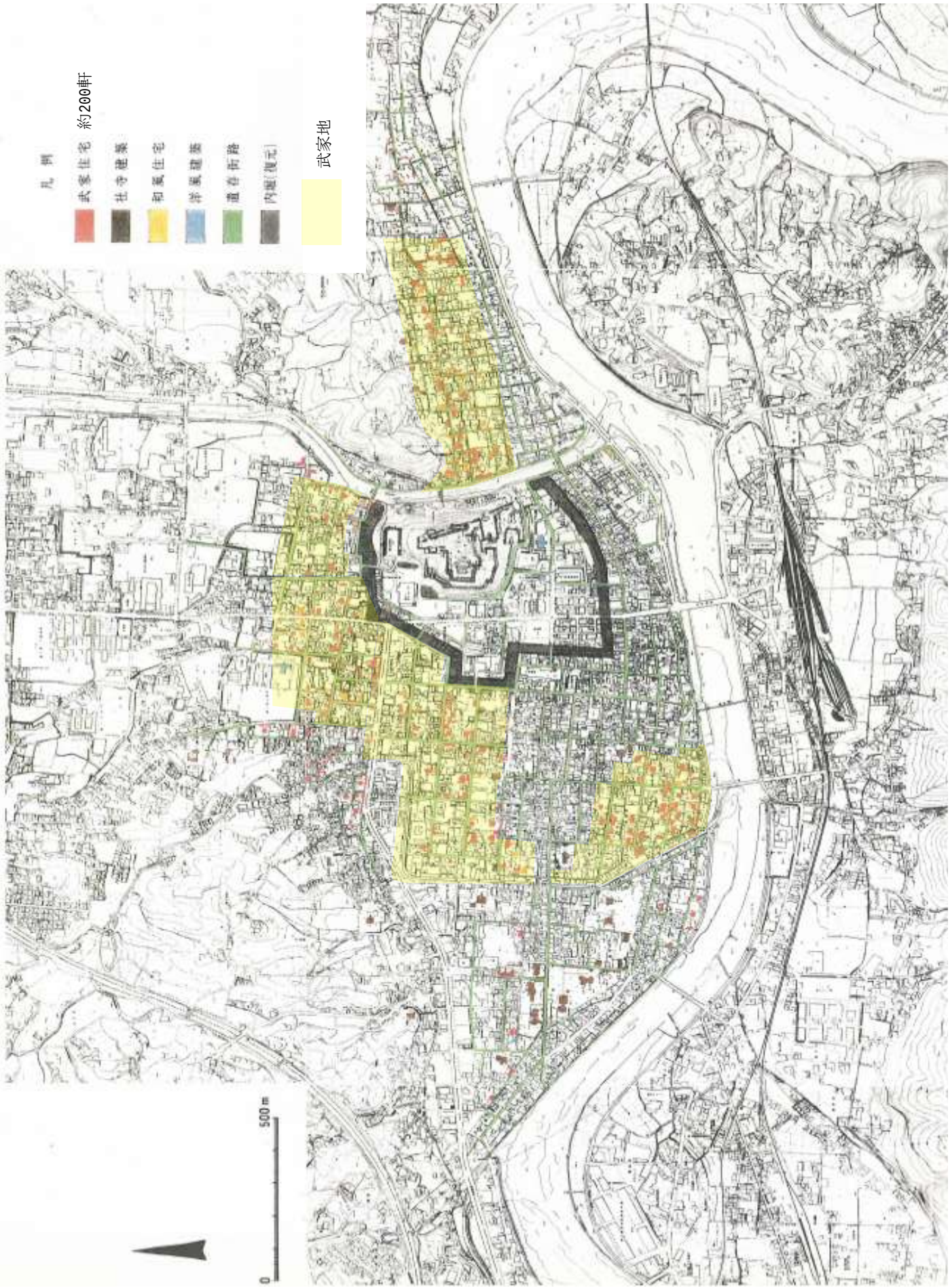
・まち歩きマップの作成等、城下町全体を視野に入れた武家地回遊ルートの設定

(2)地元の協力体制の構築

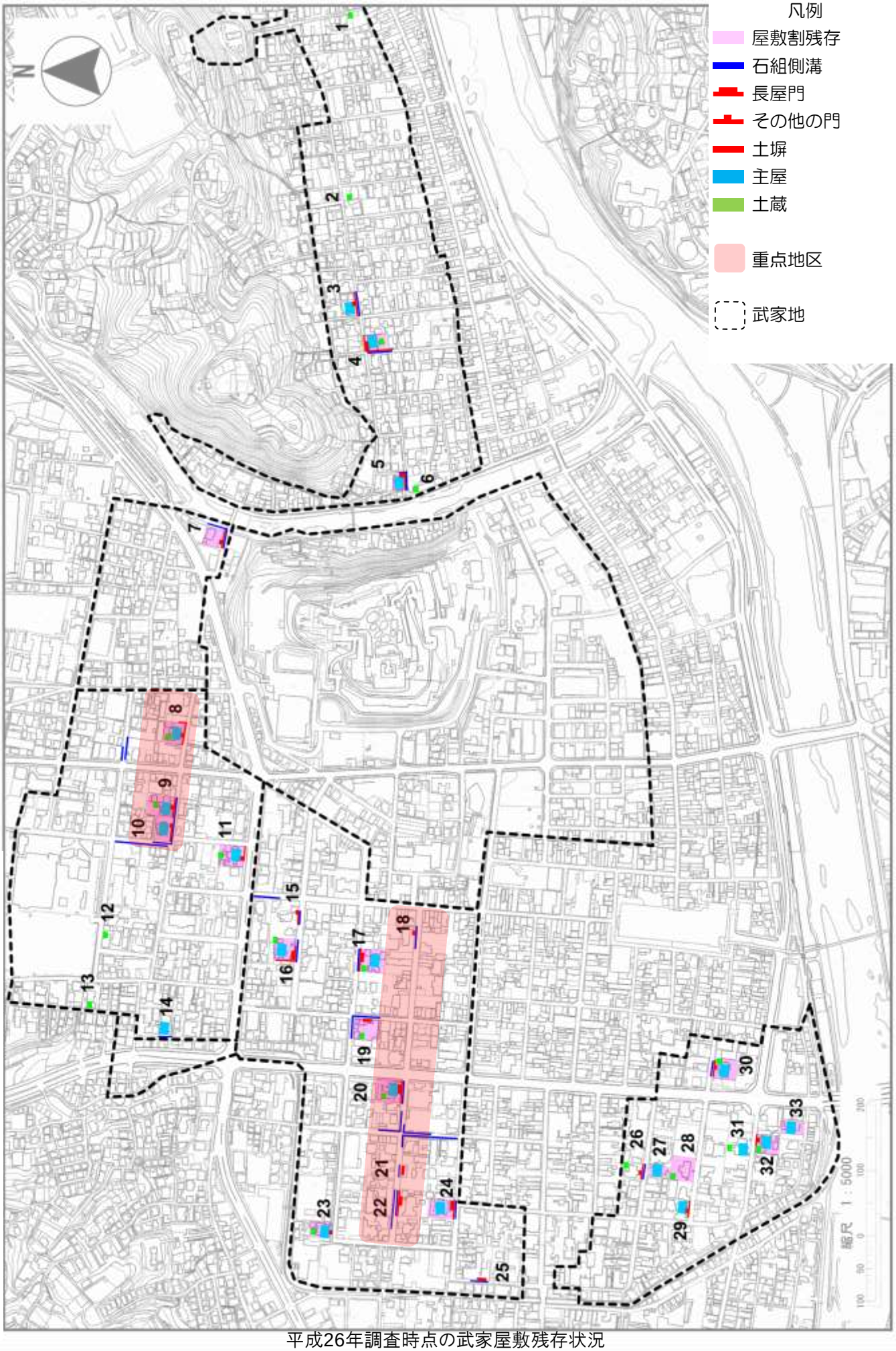
・武家地保存活用協議会（仮称）の立ち上げなど、地元の協力による武家屋敷の公開・活用体制の構築



ソフト事業展開イメージ



昭和57年調査時の武家屋敷残存状況（赤印）



平成26年調査時点の武家屋敷残存状況

＜参考１＞　文化財指定・公開候補の武家屋敷について

平成２５年度に、城下町武家地について、その残存状況及び所有者の意向調査を実施した。武家屋敷については空き家等もあり、今後精査の必要な部分もあるが、概ね下表のとおりの状況である。

この表は、武家地の構成要素と所有者の公開の意向を数値化したものであり、構成要素のポイントの高い物件は物件番号４・１６・１７・２０・３０である。

今後は、この５軒について文化財指定・公開活用を目指すこととする。

物件番号	所在地	構成要素						残存評価	公開活用の意向	公開活用評価	総合評価
		屋敷割	石組み側溝	門（長屋門）	土塀	瓦葺き主屋	土蔵				
1	上之町71-1						○	1.0	－	0	1.0
2	上之町187-2						○	1.0	－	0	1.0
3	上之町250	△	△	△	○	△		3.0	－	0	3.0
4	上之町291	○	△	○	○	○	○	5.5	△	0.5	6.0
5	上之町389	○	△	△	△	△		3.0	－	0	3.0
6	上之町384						○	1.0	－	0	1.0
7	北町4		○	△	○			2.5	－	0	2.5
8	椿高下125-1	○		△	○	○	○	4.5	－	0	4.5
9	椿高下110	△	○	△	○	○	○	5.0	×	0	5.0
10	椿高下111-1　他	△	○	△	○	○		4.0	×	0	4.0
11	椿高下46	△		△	○	○	○	4.0	×	0	4.0
12	椿高下61-1						○	1.0	×	0	1.0
13	椿高下15-1						○	1.0	×	0	1.0
14	椿高下2-1		○			○		2.0	×	0	2.0
15	田町49-3		○	△	○			2.5	-	0	2.5
16	田町53-1	△	○	○	○	△	○	5.0	△	0.5	5.5
17	田町18-1	△	○	○	○	○	○	5.5	－	0	5.5
18	田町13-1		○	△				1.5	-	0	1.5
19	田町72-1	○	○	○			○	4.0	-	0	4.0
20	田町78	○	○	○	○	○	○	6.0	△	0.5	6.5
21	田町99-1	△	○	○				2.5	-	0	2.5
22	田町97	△	○	○				2.5	-	0	2.5
23	田町116-1　他	△		△		○	○	3.0	－	0	3.0
24	田町93-1	△	○	○	△	△		3.5	△	0.5	4.0
25	田町128		○	○				2.0	-	0	2.0
26	南新座2-2	△	○	△	○		○	4.0	×	0	4.0
27	南新座10	△				△		1.0	×	0	1.0
28	南新座15	○					○	2.0	×	0	2.0
29	南新座13-5			△	○	○		2.5	×	0	2.5
30	南新座26	○	○	△	○	△	△	4.5	○	1.0	5.5
31	南新座99					○	○	2.0	○	1.0	3.0
32	南新座81-1　他	△		△	○	○	○	4.0	×	0	4.0
33	南新座77	○				○		2.0	－	0	2.0

■構成要素の評価基準

・屋敷割　　矩形の屋敷割をほぼ残している敷地（概ね４００坪程度）…1点
　　変形しているが、概ね３００坪程度を確保している敷地…0.5点
　　それ以外…0点

・石組み側溝　　石組側溝が完存しているもの…1点
　　石組側溝が一部残っているもの…0.5点
　　石組側溝が全くないもの…0点

・門　　長屋門が残っているもの…1点
　　それ以外の門が残っているもの…0.5点
　　門のないもの…0点

・土塀　　漆喰塗・瓦葺きの土塀が残るもの…1点
　　それ以外の土塀又は板塀が残っているもの…0.5点
　　塀のないもの…0点

・瓦葺き主屋　　瓦葺き主屋の残るもの…1点
　　それ以外の主屋の残るもの…0.5点
　　主屋のないもの…0点

・土蔵　　土蔵の残るもの…1点
　　土蔵のないもの…0点

■公開活用意向の評価基準

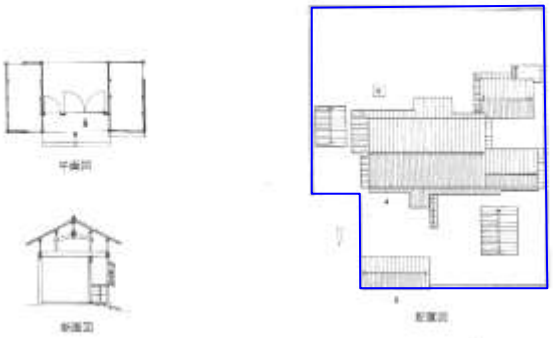
・公開意向　　全部公開してもよい…1点
　　一部公開または条件付きで公開してもよい…0.5点
　　公開はしたくない…０点

■総合評価

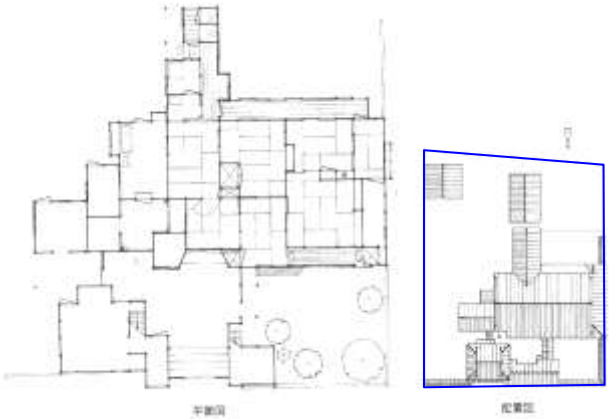
・残存評価　　＝　6つの構成要素を６点満点でポイント換算
・公開活用評価　＝　公開意向の有無を１点満点でポイント換算
・総合評価　　＝　残存評価　＋　公開活用評価

★構成要素6つすべてにポイントがあり、残存評価ポイントが4点以上かつ、公開活用評価にポイントがある５軒については、文化財指定・公開活用を目指す。

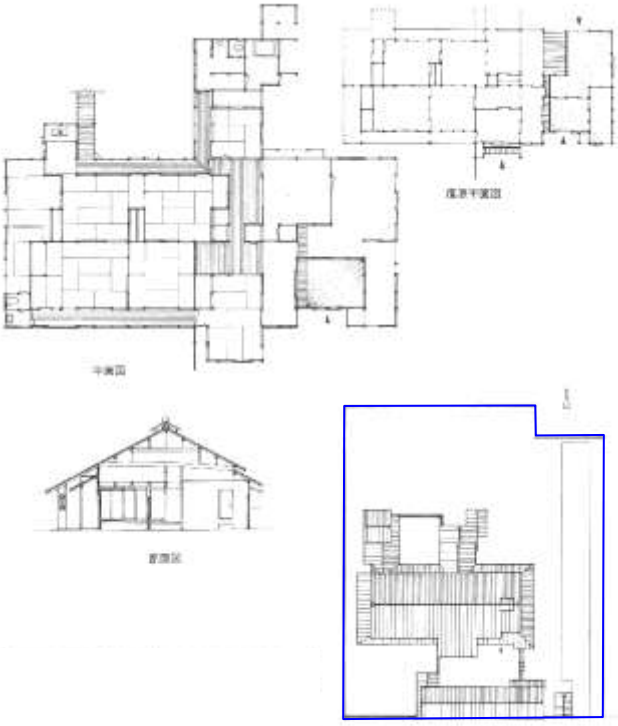
＜参考２＞　主な武家屋敷の現況平面図



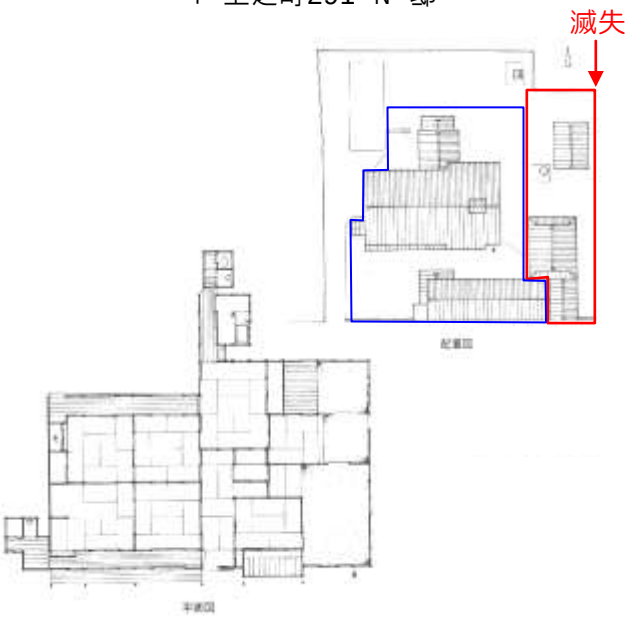
17　田町18-1　O　邸



4　上之町291　N　邸



20　田町78　M　邸



24　田町93-1　T　邸

30　南新座26　旧平沼　邸（知新館）