

津山市城東

町並み保存の手引き

重要伝統的建造物群保存地区のガイドブック

- ・城東地区の沿革
- ・まちづくりのルールと助成制度
- ・許可、修景、修理の基準
- ・伝統意匠、デザイン事例
- ・補助金の手続き

津山市城東 重要伝統的建造物群保存地区



城東地区の沿革



津山城下惣絵図 享保8年(1723)頃

■津山城下町の城東地区

津山城下町の形成は、慶長8年(1603)に森忠政が18万6500石の大名として入封し、津山盆地の中央部、鶴山の地に津山城を築城したことに始まります。

城東地区はその名のとおり、城の東側を南北に流れる宮川の左岸地区の城下町を指し、北の丹後山の丘陵から南の吉井川にいたる緩斜面の北側に社寺及び武家地、南の低地側を東西方向に流れる吉井川の北岸に、川と並行してのびる出雲往来沿いに町人地が形成されました。

宮川にかかる大橋から東方向へ橋本町・林田町・勝間田町の3町がまず成立し、やや遅れて東側に中之町・西新町・東新町へと城下町が拡大しました。

商家町として江戸期を通じて繁栄した城東地区は、明治以降も高瀬舟による物資の集積地として賑わいました。

城東地区の町割りは森忠政によるものであり、400年が経過した現在も江戸初期以来の商家・敷地割をよく残すため、平成25年8月7日重要伝統的建造物群保存地区に選定されました。

■城東地区の町並み

城東地区の町家景観で特筆されるのは、町家の表側の壁が出雲往来両側の側溝ぎりぎりに建てられるのが通例とされるため、自ずと一階庇(ひさし)の位置が隣同士でよく揃っています。「庇が長く連続する景観」は、他の地域には見られない城東地区の特徴といえます。



庇が長く連続する景観

まちづくりのルールと助成制度

■伝建地区のルール

伝建地区では、伝統的な建築物や町並みを一体的に保存し、整備していくためのルールがあります。

■申請と許可

保存地区内のすべての建築物等において、現況を変える行為を行う場合は、あらかじめ市の許可が必要です。

- 許可を必要とする行為
- ①建築物の新築、増築、改築、取壊、修繕などをする場合。
※特定物件の取壊しはできません。

②建築物、工作物の修繕(修理)で外観や色を変える場合

③新たに屋外に設備機器を設置する場合。(エアコン室外機、テレビアンテナ等)

④新たに看板を設置する場合。

⑤敷地を造成する場合

⑥木や竹を伐採する場合(枝打ちは申請不要)

■伝統的建造物(特定物件)

保存地区内の建造物は「伝統的建造物(特定物件)」と「伝統的建造物以外の建造物(一般物件)」の2つに大きく分けられ、許可基準や助成内容などの取扱いが異なります。

「特定物件」の決定は所有者の同意を得ています。保存すべき価値がある物件でも、所有者の同意が得られていない場合は「特定物件」として扱うことができません。

■修理基準・修景基準・許可基準

保存地区において、建築物等を修理したり建替える場合、まちなみの価値を高めるために一定の基準に基づいて行う必要があります。

基準は「修理基準」「修景基準」「許可基準」の3つの基準があります。「修理基準」は伝統的建造物(特定物件)の及び環境物件に適用されます。「修景基準」「許可基準」は伝統的建造物以外の建造物に適用されます。

「修理基準」「修景基準」は補助の対象となる基準です。

「許可基準」は最低限守っていただくルールで、保存地区内共通の基準となります。

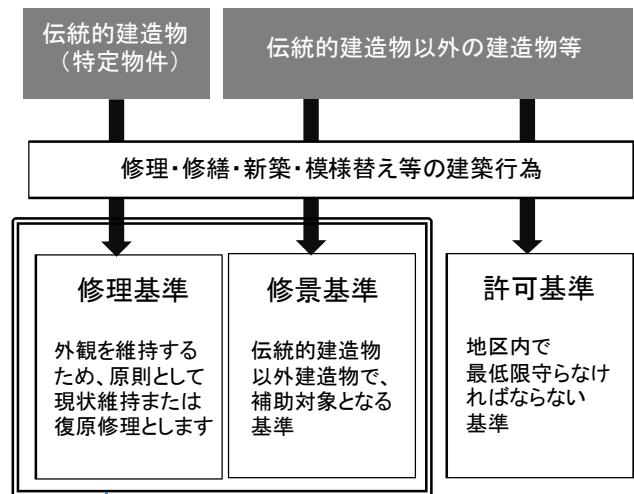
■助成制度の概要

保存地区内の建築行為で、その外観を修理基準または修景基準によって整備する場合、「津山市伝統的建造物群保存地区補助金交付要綱」に基づき、予算の範囲内で助成制度が適用されます。

助成対象は下記の内容で、設計監理経費および施工経費が該当します。なお、補助事業では、補助金事業の適正化を図るため、設計監理業務と施工業務を分けて行います。

事業の種類	補助対象経費		補助率	補助限度額
伝統的建造物の修理(特定物件)	建築物(主屋)(土蔵)	外観保存のための屋根、外壁等、および構造耐力上、必要な部分の修理にかかる経費(修理基準に基づく修理)	8/10	1棟あたり800万円
	その他の工作物	保存のために必要な修理にかかる経費	8/10	1件あたり400万円
環境物件の復旧	樹木水路	復旧にかかる経費	8/10	100万円
伝統的建造物以外の建造物の修景	建築物	屋根、外壁等の外観の修景に係る経費	7/10	350万円
	その他の工作物	外観の修景に係る経費	7/10	175万円

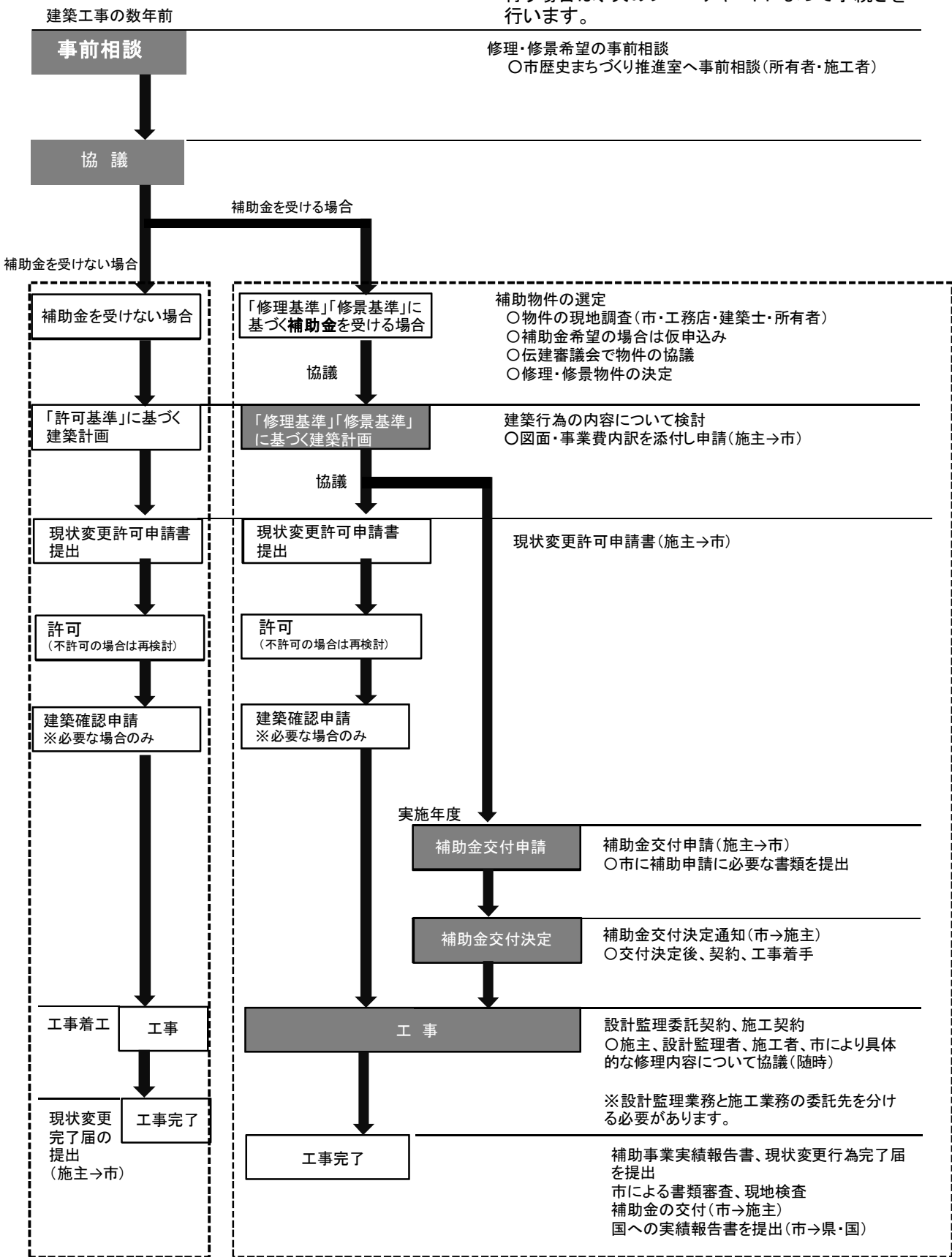
税の優遇措置として特定物件の家屋に係る固定資産税は免除されます。
また、市への固定資産税の減額の特例に関する措置が適用され、特定物件の敷地に係る固定資産税については1/2、その他の敷地は1/5軽減されます。



補助の対象となる基準

■ 地区内での修理・修繕・新築・建替等の手続き

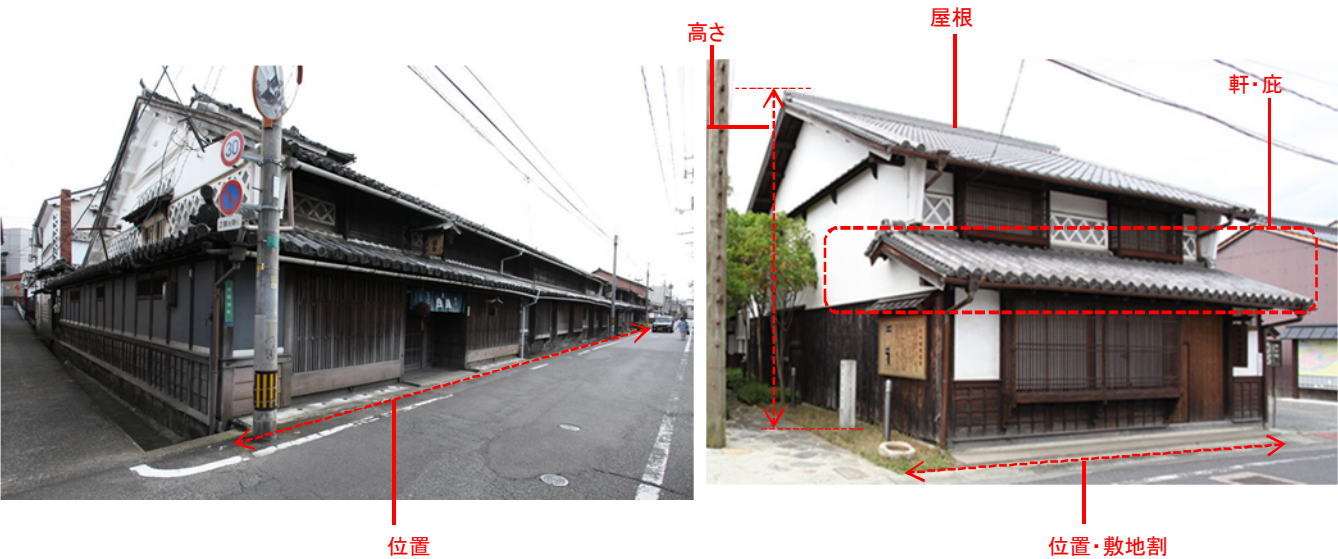
保存地区内で建築物、工作物など建築行為等を行う場合は、次のフローチャートによって手続きを行います。



建築行為等における現状変更許可申請等の流れ

許可基準(地区内で最低限守らなければならない基準)

	項目	細項目	許可基準
建築物	位置		伝統的町並みとしての一体性と連続性を損なわないものとする
	高さ		地上2階建以下を原則とし、屋根高さは周囲の伝統的建造物と調和させる
	構造		主要構造は原則として木造とする ただし用途上やむを得ず他の構造とする場合は外部意匠を考慮し、伝統的まちなみと調和を図る
		屋根	勾配屋根とし、原則として切妻平入りとする 屋根材料及び勾配等については、歴史的風致を損なわないものとする
		外壁	自然素材を多く用いた伝統的な様式・意匠とし、歴史的風致を損なわないような位置・形態・仕上げとする
		軒・庇	1階と2階の間には庇を設ける 軒・庇の出幅、高さは周囲の伝統的建築物に合わせ、伝統的町並みに景観に調和したものとする
		建具	歴史的風致を損なわないものとする
		基礎	歴史的風致を損なわないものとする
工作物	塀		歴史的風致を損なわないものとする
	石垣		歴史的風致を損なわないものとする
設備機器等			伝統的町並みとしての一体性と連続性を損なわないものとする
木竹の伐採・植栽			伐採・植栽後の状態が、歴史的風致を損なわないものとする
土地の形状の変更			変更後の状態が歴史的風致を損なわないものとする 空地が生じた場合は、歴史的風致を損なわないよう管理運用を図る
土石類の採取			採取後の状態が、歴史的風致を損なわないものとする



修景基準(伝統的建造物以外の建造物で、補助対象となる基準)

構造

原則として、木造在来軸組工法とする。

外壁

1階壁: 原則伝統的な形式とし、板張りおよび漆喰塗とする。
2階腰壁: 真壁または大壁の漆喰塗とする。つし2階の場合は2階をセットバック(壁面を後方に下げる)させ、下部になまこ壁を設けることが望ましい。

妻壁: 原則伝統的な形式とし、大壁または真壁の漆喰塗とする。また必要に応じて焼杉板張り等を行う。

袖壁: 原則として、平入2階の両端に伝統的な形式を踏襲し、塗込めの袖壁を設ける。

建具

原則、木製建具とし、伝統的な形式を踏襲する。

1階: 建築物全体の外観と調和したものとする。

2階: つし2階の場合は平格子、出格子またはムシコ窓とし建築物全体の外観と調和したものとする。格子構えの奥は木製建具を原則とする。

基礎

立上がり部分が見えないようにするなど、周囲の伝統的建造物と調和させる。

高さ

2階建てを原則とする。

主たる通り側の1階底の高さと2階屋根の高さは周囲の伝統的建造物と調和させる。

屋根(大屋根)

勾配屋根とし、勾配は3寸5分～4寸5分程度とし、周囲の伝統的建造物と調和させる。

切妻づくり平入りとし、棧瓦葺きとする。

角地の場合、屋根形状は入母屋造を推奨する。

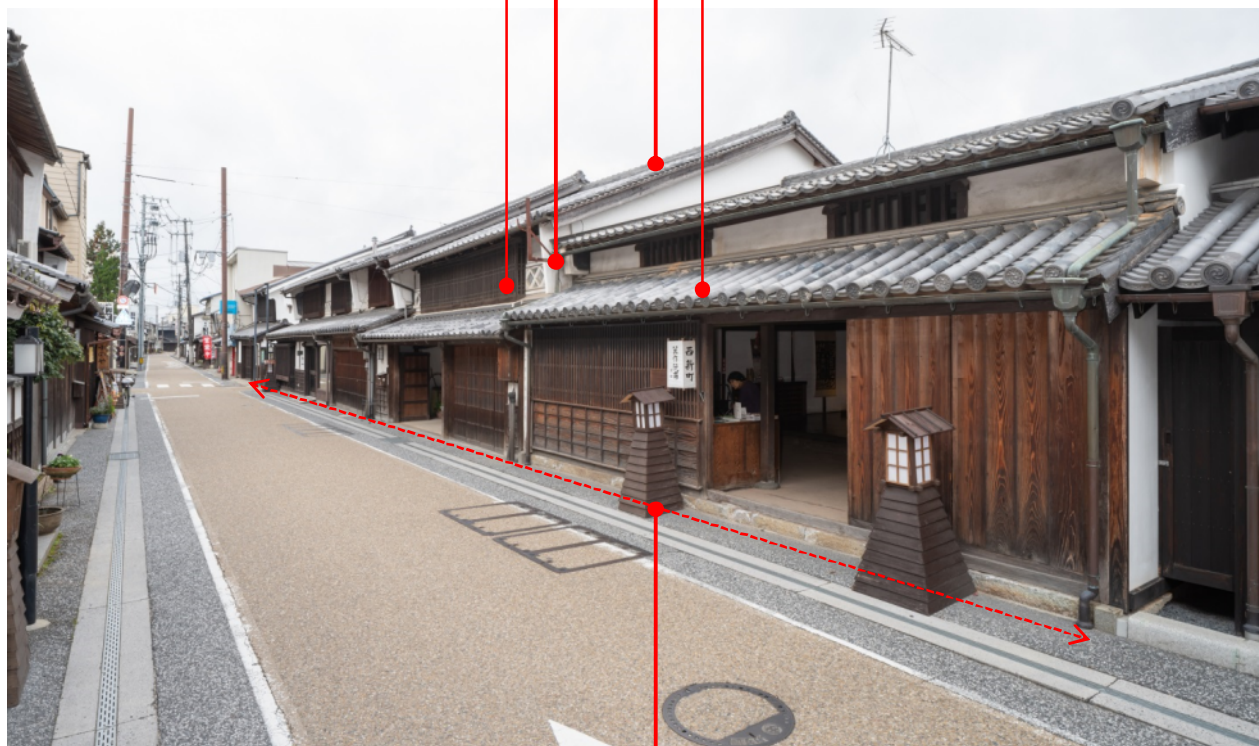
軒・庇

主たる通りに面する側の1階と2階の間には庇を設ける。

勾配は大屋根と同じかそれよりもやや急勾配とする。

庇は本瓦葺き又は棧瓦葺きとする。

庇の規模・高さ・設置構造・勾配・意匠仕上げは、周囲の伝統的建造物にならない、連続性を保つ。



位置

道路に面した壁面の位置は、伝統的建造物群の特性を維持したものとし、連続性を保つ。

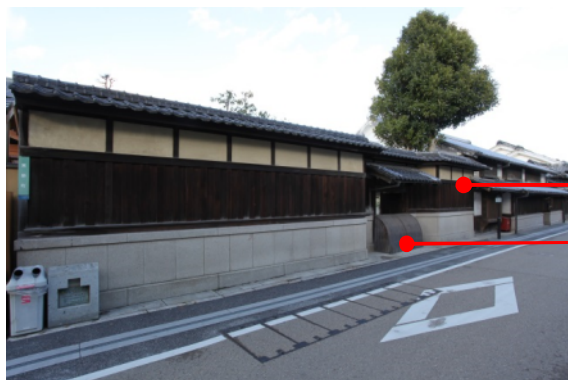
塀・石垣

規模・様式・材料・仕上げ・着色などは、周囲の伝統的建造物と調和させる。

設備機器

通りから見えないような配置・形状とする。

やむを得ず通りに面する場所に設置する場合は、伝統的な町並と調和する材料・仕上げ・着色の目隠しを行い、外観上目立たないように配慮する。



修景基準（伝統的建造物以外の建造物で、補助対象となる基準）

	項目	細項目	修景基準（出雲街道沿い）
建築物	位置		道路に面した壁面の位置は、伝統的建造物群の特性を維持したものとし、連続性を保つ
	高さ		2階建を原則とする 主たる通り側の1階庇の高さ及び2階屋根の高さは周囲の伝統的建造物と調和させる
	構造		原則として、木造在来軸組工法とする
		屋根	勾配屋根とし、大屋根の勾配は3寸5分～4寸5分程度、庇は大屋根と同じかそれよりもやや急勾配とし、周囲の伝統的建造物と調和するものとする 切妻づくり平入りとする 原則として大屋根は棧瓦、庇は本瓦又は棧瓦葺きとする 角地の屋根形式については入母屋造を推奨する。
		外壁	1階壁：原則伝統的な形式を踏襲し、板張り及び漆喰塗とする 2階腰壁：真壁又は大壁の漆喰塗とする。 つし2階の場合は2階をセットバックさせ、下部になまこ壁を設けることが望ましい。 妻壁：原則伝統的な形式を踏襲し、大壁又は真壁の漆喰塗とする。又必要に応じて焼杉板貼り等を行う 袖壁：原則として、平入2階の両端に伝統的な形式を踏襲し、塗込めの袖壁を設ける
		軒・庇	主たる通りに面する側の1階と2階の間には庇を設ける 庇の規模・高さ・設置構造・勾配・意匠・仕上げは、周囲の伝統的建造物に倣い、連続性を保つ
		建具	原則として、木製建具とする。 1階開口部：原則として伝統的な形式を踏襲し、建築物全体の外観と調和したものとする。 2階開口部：原則として伝統的な形式を踏襲し、つし2階の場合は平格子、出格子又はムシコ窓とするなど、建物全体の外観と調和したものとする。格子構えの奥は、木製建具を原則とする
		基礎	基礎立ち上がり部分は見えないようにするなど、周囲の伝統的建造物と調和させる
工作物	塀 （規模・意匠）		規模・様式・材料・仕上げ・着色などは、周囲の伝統的建造物の特性に合わせる
	石垣 （規模・意匠）		規模・様式・材料・仕上げ・着色などは、周囲の伝統的建造物の特性に合わせる
設備機器等			通りから見えないような配置・形状とする やむを得ず通りに面する場所に設置する場合は、伝統的町並みと調和する材料・仕上げ・着色の目隠しを行い、外観上目立たないよう配慮する

	項目	細項目	修景基準（出雲街道沿い以外）
建築物	位置		道路に面した壁面の位置は、伝統的建造物群の特性を維持したものとし、連続性を保つ
	高さ		2階建以下を原則とし、屋根の高さは周囲の伝統的建造物と調和させる
	構造		主要構造部は、原則として木造とする
		屋根	勾配屋根とし、原則として切妻づくり平入りとする 屋根は本瓦葺き又は棧瓦葺きとし、勾配等については、歴史的風致を損なわないものとする
		外壁	原則として板張り及び漆喰塗とし、建物全体の外観と調和したものとする
		軒・庇	軒・庇の出幅、高さは、周囲の伝統的建造物に合わせ、伝統的町並みに景観に調和したものとする。
		建具	原則として、木製建具とする。
		基礎	基礎立ち上がり部分は見えないようにするなど、周囲の伝統的建造物と調和させる
工作物	塀・石垣 （規模・意匠）		塀・石垣などについて、規模・様式・材料・仕上げ・着色などは、周囲の伝統的建造物の特性に合わせる
設備機器等			通りから見えないような配置・形状とする やむを得ず通りに面する場所に設置する場合は、伝統的町並みと調和する材料・仕上げ・着色の目隠しを行い、外観上目立たないよう配慮する

修理基準(伝統的建造物の修理する場合、補助対象となる基準)

	項目	細項目	修理基準
建築物	位置		原則として、履歴を調査の上、現状維持又は然るべき旧状に復原する
	高さ		原則として、履歴を調査の上、現状維持又は然るべき旧状に復原する
	構造		原則として、履歴を調査の上、現状維持又は然るべき旧状に復原する旧状を損なわないよう、然るべき構造補強を図る
		屋根	原則として、履歴を調査の上、現状維持又は然るべき旧状に復原する
		外壁	原則として、履歴を調査の上、現状維持又は然るべき旧状に復原する
		軒・庇	原則として、履歴を調査の上、現状維持又は然るべき旧状に復原する
		建具	原則として、履歴を調査の上、現状維持又は然るべき旧状に復原する
		基礎	原則として、履歴を調査の上、現状維持又は然るべき旧状に復原する
工作物	塀 (規模・意匠)		原則として、履歴を調査の上、現状維持又は然るべき旧状に復原する
	石垣 (規模・意匠)		原則として、履歴を調査の上、現状維持又は然るべき旧状に復原する
設備機器等			通りから見えないような配置・形状とする やむを得ず通りに面する場所に設置する場合は、伝統的町並みと調和する材料・仕上げ・着色の目隠しを行い、外観上目立たないよう配慮する
環境物件	木竹		伝統的町並みに調和するよう現状維持及び保全、又は復旧とする
	庭園		伝統的町並みに調和するよう現状維持及び保全、又は復旧とする

伝統意匠・デザイン事例(城東地区)

■屋根

切妻造平入りを基本とします。
大屋根は棧瓦葺、庇は本瓦葺または棧瓦葺です。

いぶし瓦とし、軒は鎌瓦、けらばは千枚瓦と本瓦(1~2本)が多く見られます。



棧瓦葺(大屋根)



本瓦葺(庇)



棧瓦葺(庇)



鎌瓦(いぶし瓦)



千枚瓦(いぶし瓦)

■高さ

上階が物置のつし2階、または居室とする中2階および本2階があります。



つし2階



中2階



本2階(新しいもの)

■1階意匠

- ・板戸
- ・あらし窓
- ・出格子、面格子
- ・下見板張

などの意匠がよく見られます。



板戸



あらし窓



出格子



面格子



下見板張



木製建具

■2階意匠

- ・出格子
- ・むしこ窓
- ・おたふく窓
- ・なまこ壁
- ・袖壁

などの意匠がよく見られます。



出格子



むしこ窓



オタフク窓①



オタフク窓②



なまこ壁



なまこ壁と袖壁

補助金の手続き

「修理基準」「修景基準」に基づく補助金を受ける場合

随時

事前協議

協議

「修理基準」「修景基準」に基づく建築計画

基本設計

協議

「修理基準」「修景基準」に基づく建築計画

実施設計

協議

現状変更許可の提出・許可

建築確認申請（必要な場合）

前年度まで

実施年度

補助金交付申請

補助金交付決定

工事着手

協議

（補助金変更申請）

工事完了・実績報告

完了検査

補助金交付完了

補助物件の確認

- 物件の現地調査（市・工務店・建築士・所有者）
- 補助金希望の場合は仮申込み

建築行為の内容について、基準を元に検討

●図面・事業費内訳書を添付し仮申請（施主→市）

- ①図面：既存図、改修図
（配置図 1/100程度、平面図 1/100程度、立面図 1/100程度
屋根伏図 1/100程度、建具表など）
- ②事業費内訳書（市様式）

補助対象：主要構造部、および構造補強、外観に関する部分、設計監理費
補助対象外：内装、外構、電気設備、機械設備などは補助対象外

建築行為の内容について、基準を元に検討

●図面・事業費内訳書を添付し申請（施主→市）

- ①図面：基本設計の図面に加え、矩計図、基礎伏図、軸組図など補助内容が分かる図面
※図面に記入する項目
・補助対象部分の工事内容（屋根、外壁、建具、基礎など補助範囲とそれ以外の部分を色付やハッチ等で示して下さい）
・見積書に挙げた項目は図面上で確認できるようにして下さい
- ②事業費内訳書（市様式）

実施年度

●補助金交付申請書と必要書類を提出（施主→市）※正副2部

- ①補助金交付申請書（市様式）
- ②委任状（委任する場合のみ。任意様式）
- ③事業計画書（市様式）
- ④収支予算書（市様式）
- ⑤図面（実施設計で策定したもの）
- ⑥事業費内訳書（市様式）
- ⑦着工前のカラー写真（外観・内部2方向以上）
- ⑧建築物の所有者であることを証する書面（登記簿など）
- ⑨市税の完納証明書 ⑧と⑨は正本は原本、副本はコピーでOK

●補助金交付決定後、契約し、工事着手（施主→施工者・設計者）

※設計監理業務と施工業務の委託先を分ける必要があります

- ①工事請負契約
- ②設計監理委託契約

●設計監理者、施工者、市により修理内容について協議（随時）

●金額、工事内容に変更が生じた場合は変更申請（要協議）

●補助事業実績報告書、現状変更行為完了届を提出（施主→市）

- ①完了報告書（市様式）
- ②写真（着工前・工事中・完成）工事中は工程ごとに作業前後を撮影。完成は着工前と同じアングルものを添付。
- ③契約書の写し（工事請負契約書、設計監理契約書）
- ④振込明細書または領収書の写し（工事費、設計費を支払った証明）
※契約書の金額と一致していること。

●市の完了検査（施工者、設計者の立会）

●完了後は物件の適正な管理を行って下さい