

津山市城西伝統的建造物群保存地区保存活用計画

【概要版】

1. 計画の目的

本計画は、保存地区の歴史や自然が形成してきた固有の景観を、保存地区住民ひいては市民共有の財産として保存するとともに、交流や情報発信を通したまちづくりに活用することにより、保存地区の生活環境の向上と文化環境の発展に資することを目的としています。

2. 保存地区の名称・面積・範囲

保存地区の名称：津山市城西伝統的建造物群保存地区

保存地区の面積：約 12.0 ヘクタール

保存地区の範囲：津山市坪井町・上紺屋町・宮脇町・西今町・西寺町・茅町・鉄砲町及び小田中の各一部

保存地区は旧津山城下町のうち、奴通り（県道 68 号線）の西側に位置し、歴史的には城下地区の一部と城西地区を含む町並みで、出雲往来沿いに歴史的な風致が一体として残る町人地、社寺地及びその背後に広がる社寺地を範囲としています。



3. 保存地区の特性

保存地区は津山城下町として17世紀から段階的に形成され、18世紀初期に現在のかたちが完成しました。

西寺町の出雲往来沿いは宗派の違う3カ寺が並び、その対面に妙法寺の築地が続き、最も寺町らしい雰囲気を持っています。地割については若干の変更はあるものの、江戸時代に形成された寺町の地割を良く残しています。

町人地は、城下町建設当初から出雲往来に対して南北に切妻平入の軒を連ね、概ね幕末の地割を受け継いでいます。明治31年(1898)現津山口駅の開業にともない、社寺地から駅に抜ける道路が整備され、さらに後年西今町の軒切がおこなわれますが、これら変更は、城西地区の伝統的建造物の特徴ある改造形態とあいまって、地区の近代の繁栄を物語る変更として評価できます。

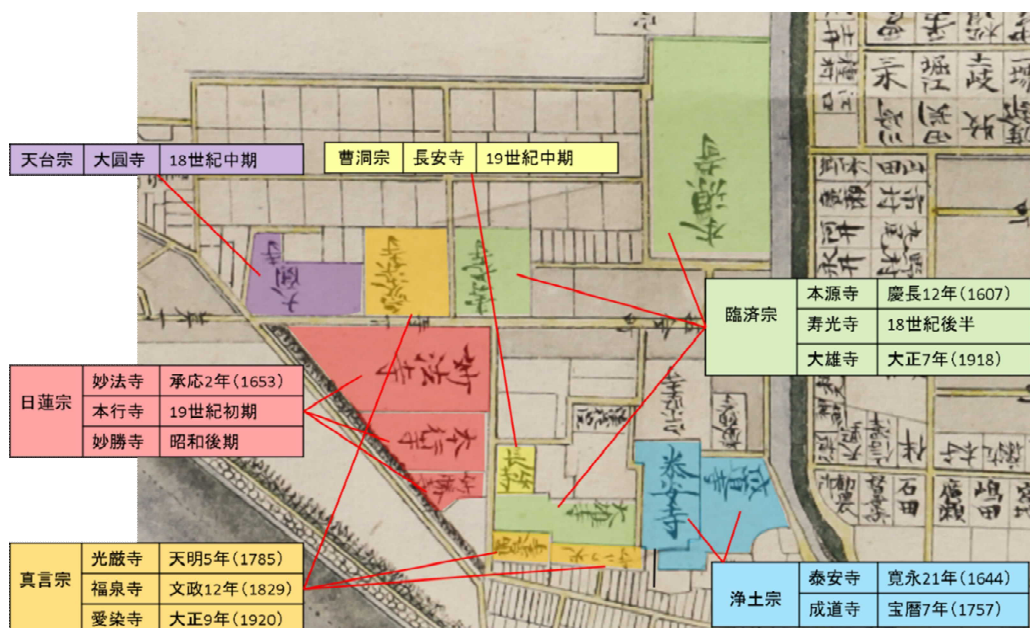
4. 伝統的建造物の特性

社寺

社寺地については、街路と境内地間に高低差がある場合には、塀の足元の石積をある程度の高さに積みます。出雲往来の南に南北に並ぶ妙法寺、本行寺、妙勝寺の日蓮宗寺院では表門の脇に低い石積で一画を設け、石柵をまわし、石柵内に法塔と灯籠を配置する独特の表構えを持ちます。塀自体は統形式に則しており、寺町の景観をよく伝えています。

境内では、17世紀初頭から昭和後期までの各時代、各宗派の建築様式が見られます。庫裡は本堂に近接して建てられ、本堂に向かって右手に建てられる例が多いです。本堂、玄関、庫裡が並ぶのが典型的な構えです。なかでも妙法寺本堂は、吹き放ち空間をもつ雄大な建築で高く評価できます。本源寺と泰安寺に霊屋がありますが、祀る対象により内部が1室もしくは2室となります(本源寺は森家のみ、泰安寺は徳川家と松平家を祀ります)。

徳守神社は、東側街路に面して鳥居・門を構えます。社殿は、本拝殿、釣殿とともに17世紀中期に建築されたいわゆる中山造で、華麗な彫刻を多用した本殿は既に国の重要文化財となっている中山神社本殿等にひけをとらない上質なものです。



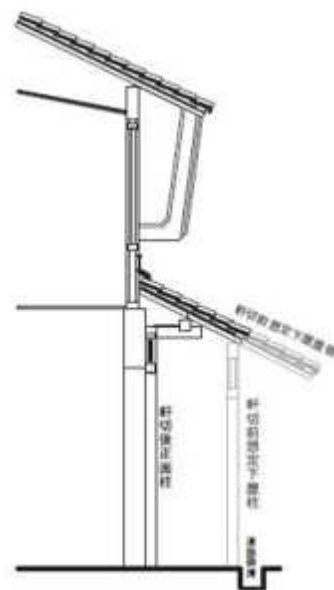
町家

かつての町人地部分では、近代以降も敷地内での建物構成に変化はなく、街路に面して主屋を建て、その背後に座敷や土蔵、醸造施設等の付属棟を配しています。比較的間口が大きな場合でも、原則、間口いっぱい主屋を建てており、大規模敷地では長大な間口の主屋が建てられています。

伝統的には、1階居室列の最も奥の部屋が座敷ですが、城西地区ではこの座敷に大きな特徴があります。明治期以降、10畳大もしくは12畳大の大規模な座敷が流行し、大規模座敷の充実が図られたことは城西地区の町家の大きな特徴といえます。これらが流行した時期に建てられた建物では、当初計画から1階もしくは2階に大規模座敷を、それ以前に建てられた建物では、2階を切り上げる大改造をおこなって、2階に大規模座敷が整備された事例もあります。

西今町では、昭和12年頃に一斉に軒切をおこない、下屋を撤去して1階に新たな表構えが形成されましたが、町全体の統一的な改造により、特徴的な表構えが連なる町並景観を形成しています。

明治期までは、つし2階建や中2階建、大正期以降は本2階建が主流となり、2階壁面は真壁造が主流で、大正期前後に大壁が見られ、各時代を通じて両袖には袖壁が設けられています。軒裏を塗込めるものはなく、時代が下るにつれて出桁をもつようになり、上質なものは繰彫刻を施した腕木で出桁を受けています。なお、1階が改造を受けた建物でも2階は当初の表構えを良く残しています。



西今町の軒切例 矩形図
(奈良文化財研究所『紀要2019』より転載)

5. 保存整備の基本的な考え方

保存地区には、比較的良好に原状を維持している建造物等も多いのですが、改造や経年による老朽化や破損あるいは歴史的風致に調和しない改変も見られます。しかし、これらの多くは、適切な修理や修景を行えば保存地区の風致にふさわしい外観に回復することが可能です。このことから、地区住民の理解と協力のもと快適な生活の確保と防災機能の向上を図りながら、伝統的建造物群の外観を保存するための修理並びに伝統的建造物以外の建造物等について修景を進め、保存地区全体の価値を高めていきます。

伝統的建造物群保存地区内での助成制度等

個別建造物	現状変更の種別	補助対象経費 外観及びそれに密接な関係のある内部（構造体など）	
		補助率 80%	事業費上限 1,000万円 補助金額上限 800万円
伝統的建造物 （特定物件）	修 理		
伝統的建造物以 外の建造物等	修 景	補助率 70%	事業費上限 500万円 補助金額上限 350万円

個別建造物	税 制 措 置		
	固定資産税 （家 屋）	固定資産税・都市計画税 （敷 地）	土地の地価税
伝統的建造物 （特定物件）	免除 （地方税法第348条2項ハの二）	1 / 2 軽減	非課税
伝統的建造物以 外の建造物等	減免なし	1 / 5 軽減	

6. 活用の基本的な考え方

保存地区の活用、継承については、保存地区住民、協力団体、行政機関、町並み保存や町づくりの専門家等が協力支援体制を築き、以下の項目を基本とした活用方法について検討します。

- ①保存地区の取り組みの周知
- ②保存地区の特色でもある社寺と町家に関連付けた取組
- ③修理、修景した物件についての公開
- ④空き家となっている伝統的建造物の対応
- ⑤他の伝建地区と連携した取組
- ⑥地元教育機関との連携した取組

7. 許可基準・修景基準・修理基準

伝統的建造物群保存地区内での建築行為等の手続きについて

保存地区内のすべての建築物・工作物等において、地区内の街路から見える範囲でその現状を変更するときなどは、あらかじめ、許可申請が必要になります。許可を受けるための最低限の基準は次ページの「許可基準」です。「許可基準」は地区内のすべての人に守っていただくルールとなります。

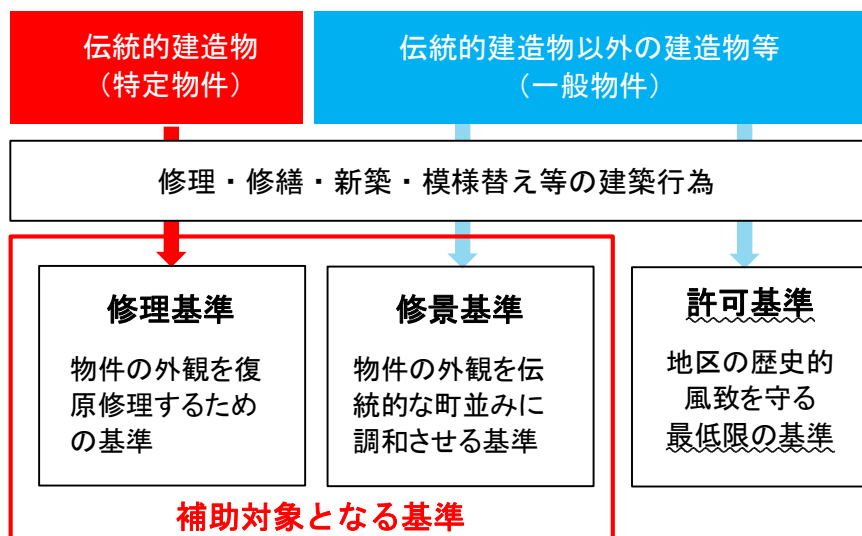
○ 許可を受けなければならない行為は、次のようになります。

- ・ 建築物、工作物等の新築、増築、改築、移転又は除去
- ・ 建築物、工作物等の修繕、模様替え又は色彩の変更でその外観を変更することとなるもの
- ・ 宅地の造成などの土地の形質の変更
- ・ 木材の伐採など

※ 伝統的建造物の除去は原則認められません。

※ 外観を変更しない内部のみの改装は、許可を必要としません。

※ 外観の軽微な変更であっても許可を必要とする場合があります。一部助成の対象になる可能性がありますので、外観を変更される場合は、その程度にかかわらず相談ください。



許可基準とは…
地区内のすべての人に
守っていただく、
最低限のルールです。
あらかじめ市役所の許
可が必要です。

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			
			本堂・本殿・拝殿・門など	庫裏・社務所・その他	町家	
建築物	位置		街路に面した場所へは門・塀以外の建造物は建築しない 周囲の伝統的町並みと調和させる	街路に面した場所へは門・塀以外の建造物は建築しない 周囲の伝統的町並みと調和させる	周囲の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		平屋建てとする 屋根高さは歴史的風致と調和させる	地上2階建以下を原則とする 屋根高さは歴史的風致と調和させる	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	共通		主要構造は原則として木造とする	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、周囲の伝統的町並みと調和を図る	主要構造は原則として木造とする ただしやむを得ず他の構造とする場合は外部意匠を考慮し、周囲の伝統的町並みと調和を図る
		屋根		切妻、入母屋、寄棟又は宝形で、原則、本瓦、棧瓦又は銅板葺きとする 本堂は向拝を設けるように努め、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	切妻、入母屋、寄棟で、原則、本瓦、棧瓦、銅板葺きとする 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	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、歴史的風致と調和したものとする ただし角地にあつては入母屋造りも可とする
		軒・庇		伝統様式を考慮し、歴史的風致を損なわないよう必要に応じて設置する	伝統様式を考慮し、歴史的風致を損なわないよう必要に応じて設置する	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 軒・庇の出幅、高さ、形態は周囲の伝統的建築物に合わせ、周囲の伝統的町並みに調和したものとする
		外壁		自然素材を多く用いた伝統的な意匠とし、歴史的風致を損なわないような位置・形態・仕上げとする	自然素材を多く用いた伝統的な意匠とし、歴史的風致を損なわないような位置・形態・仕上げとする	自然素材を多く用いた伝統的な形式・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
		建具		原則として、木製建具とする やむを得ず木製建具以外にする場合は、歴史的風致を損ねないものとする	原則として、木製建具とする やむを得ず木製建具以外にする場合は、歴史的風致を損ねないものとする	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	歴史的風致を損なわないものとする	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	歴史的風致を損なわないものとする	歴史的風致を損なわないものとする	
	石垣・石積		歴史的風致を損なわないものとする	歴史的風致を損なわないものとする	歴史的風致を損なわないものとする	
	広告物		提出数は必要最小限とし、大きさ・位置・色彩等については周囲の伝統的町並みと調和したものとし、自家用以外の広告物は設けない	提出数は必要最小限とし、大きさ・位置・色彩等については周囲の伝統的町並みと調和したものとし、自家用以外の広告物は設けない	歴史的風致を損なわないものとする。 提出数は必要最小限とし、大きさ・位置・色彩等については周囲の伝統的町並みと調和したものとし、自家用以外の広告物は設けない	
設備機器等		通常望見できないような配置とする。 やむを得ず望見できる位置に設置する場合は、周囲の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	通常望見できないような配置とする。 やむを得ず望見できる位置に設置する場合は、周囲の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	通常望見できないような配置とする。 やむを得ず望見できる位置に設置する場合は、周囲の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		
木竹		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	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	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	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	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	採取後の状態が、歴史的風致を損なわないものとする	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（社寺）

	項目	細項目	修景基準	
			本堂・本殿・拝殿・門など	庫裏・社務所など
建築物	位置		街路に面した場所へは門・塀以外の建造物は建築しない	街路に面した場所へは門・塀以外の建造物は建築しない
			周囲の伝統的町並みと調和させる	周囲の伝統的町並みと調和させる
	高さ		平屋建てとする	本堂を超えない規模とする。
			門については、2階建て以下とする	原則として地上2階建て以下とする 既存の建築物の修景についての外部意匠は周囲の伝統的建造物に準ずる
	構造	共通	主要構造は原則として木造とする 伝統様式を考慮した意匠とする	主要構造は原則として木造とする 伝統様式を考慮した意匠とする
		屋根	切妻、入母屋、寄棟又は宝形で、本瓦又は棧瓦、銅板葺きとする 本堂は向拝を設けるように努め、屋根材料及び勾配等については、伝統様式、伝統的材料、伝統的技法に考慮し決定する	切妻、入母屋、または寄棟で、本瓦葺きまたは棧瓦葺き、銅板葺きとする。 屋根材料及び勾配等については、伝統様式、伝統的材料、伝統的技法に考慮し、決定する
		軒・庇	化粧の軒を出す形態とする 伝統様式を考慮し、歴史的風致を損なわないものとする	化粧の軒を出す形態とする 伝統様式を考慮し、歴史的風致を損なわないものとする
		外壁	原則として伝統的な形式にならない、真壁、漆喰塗りとし、必要に応じて板張りとする	原則として伝統的な形式にならない、真壁又は大壁の漆喰塗りとし、必要に応じて板張りとする
		建具	原則として木製建具とする 伝統的な形式にならない、建築物全体の外観と調和したものとする	原則として木製建具とする 伝統的な形式にならない、建築物全体の外観と調和したものとする
		基礎	基礎の立ち上がり部分は見えないようにするなど、伝統的建造物の建築様式にならない、周囲の伝統的建造物と調和させる	基礎の立ち上がり部分は見えないようにするなど、伝統的建造物の建築様式にならない、周囲の伝統的建造物と調和させる
工作物		塀	原則として屋根付き、漆喰仕上げとする 位置や高さは周囲の伝統的な塀の様式を踏襲し、周囲の伝統的町並みと調和したものとする	原則として屋根付き、漆喰仕上げとする 位置や高さは周囲の伝統的な塀の様式を踏襲し、周囲の伝統的町並みと調和したものとする
		石垣・石積	周囲の伝統的な石積みにならう 伝統様式、伝統的材料、伝統的技法等を考慮し、決定する	周囲の伝統的な石積みにならう 伝統様式、伝統的材料、伝統的技法等を考慮し、決定する
		広告物	対象なし	対象なし
	設備機器等		通常望見できないような配置とする やむを得ず望見できる位置に設置する場合は、周囲の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に配慮する	通常望見できないような配置とする やむを得ず望見できる位置に設置する場合は、周囲の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に配慮する
	木竹		対象なし	対象なし
	土地の形状の変更		対象なし	対象なし
	土石類の採取		対象なし	対象なし

修景基準（町家）

	項目	細項目	修景基準	
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		地上2階建を原則とする 主たる通り側の1階底の高さ及び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	共通		主要構造は原則として木造とする
		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 切妻平入りとする。ただし、角地にあつては入母屋造も可とする 原則として大屋根は棧瓦、庇は本瓦又は棧瓦葺きとする
		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ならぬ連続性を保つ
		外壁		<ul style="list-style-type: none"> ・1階壁：原則伝統的な形式にならぬ、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（西今町は1・2階を通柱とし、腕木庇を付す） ・妻壁：原則伝統的な形式にならぬ、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階の両端に設け、伝統的な形式にならぬ、ケラバ及び袖壁は漆喰で塗り込める
		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にならぬ、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にならぬ、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・様式・材料・仕上げなどは、周囲の伝統的建造物の特性に合わせる	
	石垣・石積		規模・様式・材料・仕上げなどは、周囲の伝統的建造物の特性に合わせる	
	広告物		対象なし	
	設備機器等		通常望見できないような位置に配置する やむを得ず望見できる場所に設置する場合は、周囲の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、外観上目立たぬよう配慮する	
	木竹		対象なし	
	土地の形状の変更		対象なし	
	土石類の採取		対象なし	

修理基準

	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	共通		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
		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
		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
		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
		社殿	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		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・石積		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			通常望見できないような位置に配置する やむを得ず望見できる場所に設置する場合は、周囲の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		周囲の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		周囲の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	

【問い合わせ先】 津山市 歴史まちづくり推進室
〒708-8501 津山市山北 520 (津山市役所 東庁舎 2 階)
TEL : 0868-32-7000