

議 事 録

- 1 名 称 令和2年度 第2回 石岡市景観調査委員会
- 2 開催日時 令和3年1月22日（金） 午後2時～2時45分
- 3 開催場所 石岡市役所 3階302会議室
- 4 出席した者の氏名
藤川委員，藤井委員，山本（幸）委員，久保田委員，日下委員，
中村委員，武居委員，原田委員，
（事務局：鶴井都市建設部長，宮澤理事，瀧次長，浅田都市建設部参事
兼都市計画課長，柴田係長，青柳主幹，富田主幹）
- 5 議 題 景観重要建造物の指定について
- 6 議事の概要 議事録のとおり
- 7 担当課の名称 都市建設部都市計画課
- 8 議事録
 - (1) 開会
 - ・部長挨拶
 - ・出席者数が規定の定足数に達していることを報告（委員10名中8名出席）
 - (2) 議事
 - 会長
議事に入ります前に，本日の会議の議事録署名人を指名させていただきます。A委員に
お願いしたいと思います。よろしくお願ひいたします。
それでは，議事に入ります。本日の議事は「景観重要建造物の指定について」となっ
ております。事務局から内容の説明をお願いします。
 - 事務局
それでは，景観重要建造物指定につきまして，岡本家住宅，平松理容店店舗兼住宅の2
件の案件を前方のスクリーンにパワーポイントでまとめておりますので，御確認ください。

まず、景観重要建造物とは地域の景観形成に重要な建造物の維持、保全及び継承を図ることを目的として、道路その他の公共の場所から公衆によって容易に望見される建造物を石岡市が指定します。現在、当市では八郷地域の茅葺き民家を4件指定しています。

続きまして、こちらの指定を受けた場合の義務等の内容になります。まず、現状変更の規制として、大規模な外観を変更する行為は市の許可が必要になります。次に、所有者管理義務として、建造物の外観が損なわれないように管理し、市長へ定期的に報告が必要になります。建築物の焼失を防ぐため防災上の措置も講じていただきます。

続きまして、景観重要建造物の指定を受けた場合のメリットです。石岡市住民参加型まちづくりファンド支援事業を活用することができまして、補助の概要につきましても一覧表で示しています。令和2年度から景観重要建造物のうち、茅葺き屋根以外と茅葺き屋根で補助内容を区分しています。主な異なる点につきましても、茅葺き屋根以外は補助限度額が500万円で10年に1回補助を受けることができます。茅葺き屋根につきましても、補助限度額は250万円で5年に1回補助を受けることができます。なお、補助対象経費及び補助率は同様の内容となります。また、設備に関しましては店舗に限り表のとおり補助金を交付することができます。

続きまして、指定までの流れです。本日の景観調査委員会が緑色の枠線です。本委員会開催までに事前相談を受け、建物調査等を行ってまいりました。本委員会の中で案件が可決された場合には、景観重要建造物の指定という流れになります。

続きまして、1件目の岡本家住宅の説明になります。提案者の〇様が建造物を所有しており、場所は大増となります。〇様は現在も居住しています。主な建造物の特徴は、木造平家建ての茅葺き民家で、江戸期に建築されました。

続きまして位置図になります。建造物の所在地は赤色の四角で示しております。こちらの場所は朝日トンネルを抜けまして15km程度北上した場所に位置しており、周辺には大増多目的センターや幹線道路の主要地方道土浦笠間線が通っています。次のスライドで所在地周辺の拡大図をお示しします。

こちらが拡大図になります。赤色の線で囲った場所が岡本家住宅の敷地で、赤色で塗り潰した建物が今回対象の建造物です。灰色の線は公道を示しております、こちらの敷地は公道に面しています。

続きまして、配置図になります。南側の入口から屋敷の中に入ると隠居とタバコ小屋、クラが建ち、正面奥に茅葺きの主屋が配置されています。主屋は敷地の奥に立地していますが、公道から視認することが可能です。後ほど写真にてお示しいたします。

続きまして、主屋の平面図になります。建築面積は約115㎡の建造物です。間取りは南側の三角の印から玄関に入るとドマ、フロ等が設けられており、西側には8畳間が2間、6畳のヘヤとチャノマが2間配置されています。

続いて、現況写真です。左側の写真が主屋全体の写真になります。右上の遠景を御確認していただきますと公道付近からの主屋の見え方が御確認いただけます。右下の写真では、

主屋の屋根の組み方が確認できます。こちらの工法には折置組が使われています。柱の上に梁を乗せて、その上に桁を置いて小屋組みが形成されています。主に昔から農家や古い民家で使われている手法です。

最後に、岡本家住宅の所見につきまして、一部抜粋させていただきます。

「主屋は改造も少なく、昔のかたちを今に残し、イグネに囲まれた茅葺き屋根の貴重な景観となっている。主屋の軸組には梁を柱頭に直接のせてその上に桁を置く折置組がみられ、古いつくりであることがうかがえる。内部には、ウマゴヤのある土間が土間たたきそのまま残っており、昔の姿を今に伝える貴重な茅葺きの主屋である。」

筑波大学大学院人間総合科学研究科の安藤邦廣教授の所見となります。なお、役職は所見を書かれた当時のものとなります。こちらの所見の全文は岡本家住宅提案書・調査資料の中にありますので、後で御確認ください。

続きまして、2件目の平松理容店店舗兼住宅の説明になります。提案者のH様が建造物を所有しており、場所は府中二丁目となります。H様は現在も店舗兼住宅として利用しています。主な建造物の特徴は、昭和3年に建築された木造2階建ての看板建築になりました。平成16年に国登録有形文化財に登録されております。

続きまして、位置図になります。建造物の所在地は赤色の四角で示しています。こちらの場所は、中心市街地の国道355号から西に入った場所になります。周辺状況につきましては、東側に石岡駅、まちかど情報センター、西側には石岡小学校があります。次のスライドで所在地周辺の拡大図をお示しします。

こちらが拡大図になります。凡例は1件目の案件の内容と同様になりまして、赤色の線で囲った場所が敷地で公道に面しています。赤色で塗り潰した箇所が今回対象の建造物です。

続きまして、配置図です。南北に細長い敷地の中に店舗兼住宅が立地しています。逆三角形で示した箇所が店舗の入口で玄関になりまして、北側の公道が接道しています。

続いて、平面図になります。建物の建築面積は約84㎡です。北側の玄関から店舗部分を通りますと、ちゃのま、6畳間、さらに6畳間が続きまして、こちらの部屋には床の間が設けられており、最奥にはおかつてが1列に配置されています。ちゃのまの横には階段がありまして、2階部分につきましては8畳間が1部屋あります。

続いて、現況写真です。こちらは関東大震災後に数多く建築された洋風の外観を持つ店舗併用住宅の看板建築になります。外観はモルタルを天然石のように見せる仕上げが施されており、現代では当時の技術を再現することが難しいため非常に文化的に価値の高い建造物です。特に正面部分の最上部には重厚な屋号がデザインされており、迫力ある印象を与えています。西側につきましても、正面同様に洋風の飾りが二つ装飾されています。

最後に、平松理容店店舗兼住宅の所見につきまして、一部抜粋させていただきます。

「この建物は小規模であるが、増改築・模様替えが殆ど無く、当初のままの姿がよく残されており、維持管理も良く、したがって、保存状態も大変良い。また、大火以前に建て

られたものであり、中町通りの正面洋風意匠店舗に先駆けて建てられており、大変貴重なものである。」

土浦市文化財保護審議会委員の神戸信俊様の所見となります。なお、役職は所見が書かれた当時のものとなります。こちらの所見の全文は平松理容店店舗兼住宅提案書・登録文化財資料の中にありますので、後で御確認ください。

以上で説明を終了します。

■会長

ありがとうございます。それでは、内容に関する質疑を行いたいと思います。何か御意見があれば教えてください。

■B委員

まず、岡本家住宅の茅葺き屋根の案件になります。これを指定することは問題ないと思います。ただ、今後どのような修理を行うのか気になります。今後、まちづくりファンド支援事業の補助金が活用される可能性があるため伺いたいと思います。修理することによって、昔の姿から新しい姿に変わることにはまずいと思います。もう一つの案件の平松理容店店舗兼住宅も同様になります。また、こちらの建造物は大火があった中でよく焼けなかったと思いますが、やはり焼けなかったのでしょうか。

■会長

それでは事務局からお願いします。恐らくそれぞれ修復の御希望も同時にあって、景観重要建造物指定の運びになっていると思います。どのように修理する予定なのか簡単に説明お願いできますでしょうか。

■事務局

お答えさせていただきます。

まず、岡本家住宅の茅葺き民家につきましては、現時点で詳細な修理内容が決まっているわけではありません。現状では、全体的に屋根の劣化がひどい状況で、屋根全体にブルーシートを被せて応急処置をしています。まちづくりファンド支援事業の要件で茅葺き屋根の場合は、補助上限額が250万円で5年に1回の補助に制度変更をしていますので、金額的に屋根全体を一度に葺き替えることは難しいのかなと思っています。これから屋根の状況を確認しまして、特に劣化がひどい箇所を中心にして予算の許す限り修理をさせていただきたいと思っています。

次に、平松理容店店舗兼住宅につきましては、東日本大震災の影響により外観の洋風装飾がいくつか取れてしまっている状況です。建造物のある場所は通学路にもなっているため、こちらの装飾がまた落ちてきてしまうと危険が生じるため、所有者は修理を希望され

ています。さらに、最近建物内部にシロアリの被害があることが判明しました。詳しい状況は確認できていませんが、被害状況によってはそちらの方も支援していきたいと考えております。

■会長

ありがとうございます。

■B委員

茅葺き民家は屋根の修理が中心ということでしょうか。

■事務局

はい。そのように考えています。

■会長

Oさんは屋根の修理で、Hさんは外観の装飾とシロアリ被害の対応ということですね。ただ、具体的な計画までは両方至っていないということになります。

大火のお話についてはどうでしょうか。

■B委員

大火の時にHさんの建造物は焼けずに残ったということですね。

■事務局

はい。大火前に建築されていますが、大火後も建造物は残っています。

■会長

ほかにどうでしょうか。

■C委員

Hさんの看板建築ですが、だいぶ前にテレビでこちらを放送していたことがありました。その時に床も珍しいものだとおっしゃっていましたがどうでしょうか。

■会長

どなたか内部まで御存知でしょうか。

■A委員

確か店舗の床は石畳のような形で作られていたかなと思います。

■事務局

床の仕上げは洗い出しのような印象がありますが、詳細には把握していません。

■C委員

良いものであれば残していった方が良いと思います。

■会長

そうですね。ただ、景観重要建造物の制度上からすると、建物のインテリアに関して口出しすることは難しいと思います。

また、こちらの建物は登録文化財に登録されています。こちらの制度についても外観中心の規制になっています。要望として建物内部も保存してくださいとお伝えすることはできますが、こちらから何か規制をかけることはなかなか難しいのではないかと思います。

ほかにはいかがでしょうか。

■D委員

Hさんの案件のお話です。先ほどから出ているお話の中の追加の意見になります。東日本大震災の時に建築士会もこういう建物を見て歩きまして、やはり相当被害を受けた場所が多かったです。是非そういう被害を受けたところをしっかり直していただくと良いと思います。

■B委員

以前、茅葺き民家で景観重要建造物指定や補助を受けた案件があったと思います。まず、今回ちょっと気になったことは、指定を受けた場合には看板を設置するのでしょうか。

次に、補助金を使い修理した後の建造物の見学者の対応はどのようにしていく方が良いのかなと思います。公金を使って直したが、見学者を受入れないという対応はどうか。公金を使ったなら見学者を受入れる必要があると思います。指定されると建物の見学に来るそうです。そこで問題なことは、勝手に敷地内に入り座敷まで上がる人がいるというお話を聞きました。私は補助金を受ける場合は、こういう背景はありますが見学者の受入れはある程度覚悟を持たなければいけないと思います。最初から見学者の受入れを断る場合には、指定や補助することはできないのかなと思います。私はそのようなことを思いまして、こちらの問題点をどのように対応していくことが良いのかなと思います。

■会長

所有者のOさんはこのようなことについて何かお話になっていましたか。

■事務局

そこまでお話はしていません。確かにB委員さんがおっしゃるようなことはあるかと思えます。しかし、そこで所有者は生活をしていきますのでフルオープンという考え方は難しいと思います。私たちの考えといたしましては、皆さんに見てもらうことも重要ではあると思いますが、茅葺き屋根の保存が主な目的でございます。見てもらうためだけに修理するのではなく、今までの茅葺きの文化を今後も残していくことが一番重要であると思っています。その中の一つとして観光の部分も大切であると思いますが、見せないから補助しないということではなく、これらの考え方を含めた形で調和を取りながら事業を進めたいと思っています。

看板につきましては、景観重要建造物であることを示すプレートを作成します。現在、筑波大学にデザインを依頼しています。

■E委員

どちらも貴重な建造物のため指定自体には私は賛成ですが、確認させていただきたい点があります。どちらも今回お見せいただいた資料は過去に色々な価値を調べています。こちらを調査したのはいつで、その後どういう変化があったのか教えてください。例えば、岡本家住宅は今ブルーシートを被っているというお話がありましたので、ここに紹介された写真は現在ではなく調査時点のものかなと思います。今の状態の写真があれば緊急性が分かり良かったのかなと思いました。Hさんにつきましても、平成16年の登録文化財登録の資料は添付されていますが、平成23年の東日本大震災の影響により装飾が落ちているということでしたので、現在の状況の写真があった方が良いと思いました。写真のみよりも時系列で簡単に示していただけることで、より現在の問題点や緊急性も分かりやすかったです。現在の状況が分かる写真があれば、少し追加でお示ししてほしいと思います。

■事務局

御指摘いただきありがとうございます。岡本家住宅の写真は2007年に里山建築研究所で調査した際の写真です。御指摘のありました現状の写真は本日御用意がなく、申し訳ございません。本日は景観重要建造物の指定が議題ということで、現状のブルーシートが被った写真よりも当時の茅葺きが分かる写真のほうが良いと判断しまして、このようにさせていただきました。補助金申請の際に、現状の写真を改めてお示しさせていただきたいと思えます。

■E委員

両方の写真を出していただければ、昔はこんなに良かったが、現在は修理が必要であることが分かると思います。今回指定して修理することにより、きれいな昔の姿に戻すという考え方を時系列で示してくれると、分かりやすく指定もしやすと思います。

■事務局

承知しました。次回からそのようにしたいと思います。

また、平松理容店店舗兼住宅につきましては、スライドで示した写真は過去のものではなく現況のものとなります。少し分かりにくいですが、スライドの中の左側の現況写真を御確認ください。店舗正面の上の方に長方形の細かい装飾がずっと横に入っておりまして、そちらの装飾の一部が落ちております。こういった部分をファンド支援事業で支援できればと思っています。

■F委員

Hさんは現在も理容店を経営されていますか。

■事務局

現在もお店をやっています。

■F委員

分かりました。

調査資料の所見に木造建具からアルミサッシに取り替えられていると書いてありますが、こちらのアルミサッシを改修する意向はありますか。

■事務局

現在、所有者からそのような意向は聞いておりません。先ほども申し上げましたが、詳細な修理の打合せは所有者様とまだ重ねておりません。委員からお話がありましたように、建築当時のオリジナルの姿に戻すことが景観的に最も望ましいと思いますので、今後打合せを行う際に、市から所有者にそのような要望をお伝えさせていただきます。

■F委員

是非お願いします。登録文化財に登録されていますので、オリジナルの形に戻した方が良いということをプッシュして説明してほしいです。地震の影響によって傷んでいる箇所の修理やシロアリの対応もそうですが、こちらの看板建築は茅葺き屋根より予算が多いため、現状の姿に戻すことができればより一層良いと思います。

■事務局

1回当たり500万円まで支援できる制度になっておりますので、そういったことも含めて御提案したいと思います。貴重な御意見をありがとうございます。

■F委員

茅葺き屋根の補助対象経費の確認です。外観の修理経費の中に外壁の補修は含まれますか。

■事務局

はい。外壁の補修も補助の対象になります。

■F委員

そうですか。今のお話を伺って茅葺き屋根の予算が少ないためもう少し金額を上げてほしいのかなと思いました。2007年の撮影時点で、岡本家住宅の写真を見ると建物自体や縁側部分も結構傷んでいると思います。お風呂につきましてもこのままずっと使い続けているのか分かりませんが、屋根を葺き替える時に建物の改修も一緒にできた方が望ましいと思います。全ての改修工事が補助対象ではないと思いますが、屋根だけ葺き替えても建物自体結構傷んできているのかなとちょっと心配です。現状はどうでしょうか。

■事務局

事務局で現地を見た際の印象になってしまいましたが、屋根にはブルーシートが被ってしまっていて、外壁や柱についてもかなり傷んでいるような印象を受けました。茅葺き屋根の補助上限額は250万円にはなりますが、5年に1回支援することができます。茅葺き屋根以外の補助上限額は500万円です。茅葺き屋根より金額は大きいですが、10年に1回支援する形になりますので、10年の期間で考えるとどちらも同じ補助額を受けていただけるよう制度を構築しています。茅葺き屋根の支援は1回当たりの補助額自体は低いですが、その範囲の中で屋根の葺き替え、外壁、構造等の修理を合わせてできたらと考えています。

■F委員

ありがとうございます。きっと屋根を修理する職人さんと建物を補修する専門の方は違うと思いますので、上手く両方の立場の方から助言を受けて、支援していただければと思います。

■会長

ありがとうございます。ほかに御意見ございますか。A委員やG委員はいかがでしょう。

■A委員

率直にHさんは国登録有形文化財に登録されていますので、景観を残していくことや景観条例から見ても特に問題はないと思います。Oさんにつきましても貴重な茅葺き屋根の

建物です。里山景観に合った保存ができたらと思います。今皆さんから出た意見を要望という形で事務局から伝えてほしいと思います。

■G委員

私も皆さんと同じ意見です。指定することは景観を良くする上で大事だと思います。茅葺き屋根の修理は、外壁等も合わせると250万円どこまで行うことができるか心配ではあります。

■会長

ありがとうございます。

■D委員

どちらの案件も反対ではありません。私がいつも思いますのは茅葺き民家は防災上の措置や対応が必要であると思います。それからHさんにつきましては、この建物はどうも揺れそうな感じがします。そんな感じがいたします。耐震工事は実施しないかもしれませんが、そこは心配な部分です。また、将来的に外壁の装飾物が地震で落ちることが考えられますので、その辺りを懸念しています。

■会長

ありがとうございます。それでは私から2，3点質問させてください。

まず、どちらの案件も指定することは全く異論ありません。むしろ、今後景観重要建造物に指定した後、どのようにしていくかということです。Oさんのお宅は大増の集落の中にありますよね。そういう意味では、フルーツラインからすごく見えやすい所にあるかということ、そうではないような気がします。もちろんこれから始めていくということでも全然構わないと思いますが、大切なことは大増の集落自体を今後どういう風に考えていくかということです。こちらを都市計画課の方で、是非検討していただけたらと思います。私はこちらへ2回ほど行きまして、とてもきれいな場所であると感じました。そのため、このお宅1件のみで終わらせてしまうより、集落全体に公金を投じて景観は守っていく考えでやっていく方が良いと思います。本当にきれいな場所であるという記憶がありますので、このような考え方に立ってやった方が良いという気がしますので、是非積極的に考えていただけたらと思います。

Hさんにつきましては、F委員からの意見もあつたようにアルミサッシを昔の姿になんとかならないかなというのは私も全く同じ意見です。この建物は看板建築的な意匠を持っている部分が正面の2間から2間半程度であると思います。もちろん後ろの建物に価値がないということではありませんが、恐らく修理をする時に景観重要建造物として補助を出しやすい箇所は、その2間半程度までかなと思います。それより奥は外から見えない部分

になると思います。所有者の方と修理の相談をする時には、なるべく表側の修理に補助金が交付されるような方向性でアドバイスをしていただく方が良いかもしれません。もしかしたら、おかつての奥にあるお風呂を直したいとかのほうが切実で、現実的だったりするのかもしれませんが、それは補助の対象にはならないと思います。なるべく正面中心でやってもらう方向性の方が良いと思います。いかがでしょうか。

■事務局

はい。岡本家住宅のある大增地区になりますが、こちらの地区には、現在廃校となっている大增小学校があります。まだ、建物は残っておりまして、昔の木造造りで朝日里山学校に似ています。こちらの建物は手つかずの状態でございます。これを上手く活用しながら大增地区の茅葺き民家と景観の調和を図りながら保全していきたいと思います。

Hさんのことで会長がおっしゃっているのは、ファンド支援事業の最初の案件として、石岡駅前で修景した事例だと思います。景観の本来の目的は見える部分が重要であると思います。建物を保全していくためには違う部分も修理が必要になってくる可能性はありますが、そこは勘違いされないように私どもの方も所有者に上手く説明しながら、協力していただけるような形で進めていきたいと思っています。

■会長

ありがとうございます。ほかに御意見はいかがでしょうか。

—特になし—

ほかに発言もないようですので、案件ごとに最終的な採決をとらせていただきます。まず、岡本家住宅につきまして、景観重要建造物として指定することに御異議ございませんか。

■各委員

異議なし。

■会長

御異議なしと認め、可決いたしました。

次に、平松理容店店舗兼住宅につきまして、景観重要建造物として指定することに御異議ございませんか。

■各委員

異議なし。

■会長

御異議なしと認め、可決いたしました。両方の建物を景観重要建造物に指定するよう決定しました。ありがとうございます。ここで議事は終了とします。

それで、今回の議事とは関係ありませんが、私は今日まちなかを通って来まして気付いたことがあります。以前調査を行った吉田くつ店の1階にたこやき屋さんが入っていました。もしかしたら、ファンド支援事業の制度で補助できたのではないかと思いましたが相談はありましたか。

■事務局

特に市への相談はありませんでした。

■会長

そうですか。Yさんとは違う方が入って商売を行っていますか。

■事務局

多分、Yさんが商売を行っていると思います。H委員が詳しいですが、本日欠席です。以前、ちらっとお話は聞きましたが、早急にお店を開店したいということでしたので、詳しいお話を伺う前に開店してしまったというのが現状です。

■会長

特に景観を壊しているというような感じではないと思います。むしろ空き家になるよりお店が入ってくれた方がとても良いことだと思います。ただ、せっかくこちらの制度があるため活用してもらいたいなと思いました。もし、制度の周知が上手くできていないのであれば、残念であると思ひまして気になりました。確かにお急ぎだったという御事情があったかもしれないですね。

■B委員

私からもお話があります。よく知っている仲間のお話になります。立派な茅葺き民家を所有していますが、補助金を活用して修理するのか、改築するのか考えています。つまり、維持するのか新築するのかということです。補助金を受けて修理して5年も経たずに壊してしまう可能性があるかもしれないので、本人は茅葺き民家を残したい気持ちはありますが、こちらの補助制度に申請することを非常に迷っています。補助を受けて修理して5年以内に取り壊してしまうことになった場合、どういうことになるのかと聞かれたため伺いたいと思います。

■会長

事務局から説明をお願いします。

■事務局

補助金を入れる前の段階として、本日のように景観重要建造物指定の手続きが必要になります。建造物の指定を受けますと所有者さんが建物を勝手に壊すことや現状を変更する行為ができません。これらの行為は市の許可が必要になってきます。ですので、基本的には今後も建物を維持して残していただける意志のある方にこの制度を活用していただきたいと思っています。

ただ、10年後や20年後の将来的なことは予測ができない部分も生じてくると思います。何か御事情や御心配があるということであれば、まずは市へ御相談していただきたいと思っています。

■B委員

そうですか。また、つくば市にあった茅場が無くなってしまったため茅を集めるのが大変であると言っていました。茅葺き民家を取り壊すのは非常にもったいないと思っていますが悩んでいます。私は修理するために市へ申請した方が良いと進めていますが、実際には取り壊したらいけない制度があるわけですから難しいかもしれないですね。

■会長

もしかしたら、つくば市の茅場がなくなったという話ではなくて、最近茅の状態があまり良くなって、茅の分量が取れなかったということかもしれないです。ただ、一度補助を受け取ってから壊す。例えば、250万円の補助金を受け取って翌年取り壊しましたっていうことは、やっぱり駄目だろうと常識的に考えて思います。補助を受けた場合の保守期間は10年間と定めていますので、壊せないのは仕方がないと思います。むしろ、残していけるような方策を一緒に考えていければと思います。

ほかに何か御意見ありますか。何もなければ終了します。

—特になし—

それでは、進行を事務局にお戻しします。

■事務局

会長ありがとうございました。

それでは、以上をもちまして、令和2年度第2回石岡市景観調査委員会を閉会させていただきます。委員の皆様、本日はありがとうございました。