

## 議 事 録

- 1 名 称 令和4年度 第1回 石岡市景観調査委員会
- 2 開催日時 令和4年11月9日（水） 午前9時から午前10時15分まで
- 3 開催場所 石岡市役所 2階201会議室
- 4 出席した者の氏名  
藤川委員、村上委員、井川委員、久保田委員、日下委員、  
中村委員、武居委員、原田委員  
(事務局：櫻井都市建設部長、林都市建設部参事兼建築住宅指導課長  
、瀬尾都市建設部参事兼都市計画課長、若山課長補佐、青柳係長、  
伊藤主任、富田主幹)
- 5 議 題
  - ・住民参加型まちづくりファンド支援事業（辻いちご園）の認定審査について
  - ・景観重要建造物指定について
- 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
    - ・会長挨拶
    - ・出席者が規定の定足数に達していることを報告（委員9名中8名出席）

### (2) 議事

#### ■会長

それでは、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ので、よろしくお願ひいたします。

それでは、本日の議事に入ります。議事の一つ目は、「石岡市住民参加型まちづくりファンド支援事業の認定審査について」となります。今回、辻いちご園の建替えについて申請が挙がっていますので、まず、申請者様から事業内容を御説明いただきたいと思います。

よろしく願いいたします。

## ■設計士

本日はお忙しい中、集まっていただきありがとうございます。設計と監理を担当している三輪建築設計事務所の三輪と申します。それでは、御説明に入らせていただきます。

八郷の辻いちご園団地には、いくつかのいちご園があります。その中の辻いちご園の坂入様から、まちづくりファンド支援事業を活用していちご園の改修を行いたいとの御依頼を受けました。

場所は、朝日トンネルを抜けて田んぼが広がる一角にあります。敷地には既存の販売所がありました。こちらの建物は老朽化しています。景観に配慮した建築物に建替えをしたいとの要望がありまして、今回の計画に至りました。

続いて、こちらが現況の写真になります。左側は既存の販売小屋が建築されている写真になります。右側は、こちらの建物を撤去した後の写真で計画位置になります。敷地の状況については、トイレと倉庫が残っています。今回の計画では、朝日里山学校の方角に山が見えます。そちらの景色を見ながら休憩していただきまして、いちごを食べてほしいと坂入さんから要望がありました。今回はそのような経緯も含めて計画を考えました。トイレについては、継続して使いたいとの意向がありました。構造は木造になりまして、木を使っています。そのため、景観上の支障はないと思いますので、このまま残す計画になります。

続いて、配置図になります。既存の建物があった位置に建築する計画になります。今回の建物の延べ床面積は、29.81㎡で30㎡以内になります。水回りについては、いちごのスムージーなどを作るため、新たに合併浄化槽へ接続する給排水計画にします。先ほどお話しした景観の山が見える側にはデッキを設置します。北側にはいちごハウスがあります。皆さんには、そこでいちご狩りをしていただきます。道路側の方から受付を行いまして、北側の方に売店を配置します。中央には小さい厨房を造ります。通路を通るとデッキが利用できます。休憩所は従業員、利用者が利用することを想定しています。こちらの建物は細長いのが特徴になります。

続いて、立面図になります。屋根の形状は切妻になります。こちらの地域は、外壁に木を使うことが一つのコンセプトになると思いますので杉板を使います。屋根については、基本的には細長い形になります。<sup>ひさし</sup>庇を長くします。建物を大きく見せて、ボリューム感を出しています。色はこちらの地域で使える色を使っています。壁の色は塗装材になります。屋根はガルバリウム鋼板になります。本日、お配りしている資料から詳しい内容を御確認することができます。マンセル値に合う色を選択していますので、後で御確認ください。手前のフェンスについては、これからどのようにするのが良いのか検討している最中になります。

続いて、建物の仕上げになります。ここは建ぺい率200%、容積率60%のためそちらは

問題ありません。売店の場所には、断熱材を使用しています。厨房については、保健所からの指導に従いまして、こちらの表のような仕上げにします。

続いて、イメージ図になります。このような利用状況になると想定しています。車が駐車するスペースや建物を利用する人の流れは、このようになるかなと思っています。

続いて、本計画は予算もございますので、色々と検討した結果の金額になります。坂入さんの知り合いで、地元の大工さんが施工します。こちらの大工さんが骨を折ってくれまして、建物修景費は5,139,000円になります。

続いて、設計・監理費は650,000円を計上しました。設備費に関しましては、現在井戸があります。こちらの井戸は、建物の部分に重なるため、水中ポンプを使いまして整備したいとのことでした。設備工事は627,273円になります。電気工事は245,455円になります。合計の税込みは960,000円で計上しています。

最後に補助申請額になります。補助基準は、先導的な景観形成地区で、フルーツライン沿線における建築物の修景になります。建物修景費は補助率4/5以内、補助限度額300万円で、設計費・監理費を含みます。設備費は、補助率4/5以内、補助限度額100万円になります。補助申請額は、建物修景費が上限額の3,000,000円、設備費は768,000円になります。合計の補助申請額は3,768,000円になります。こちらの金額で考えています。以上が今回の計画内容になります。よろしく願いいたします。

#### ■会長

ありがとうございました。それでは、事業内容に関する質疑を行いたいと思います。特に口頭の説明で分からなかった内容についてなど、御質問がありましたらよろしく願いします。

#### ■B委員

屋根と外壁の色は、中村いちご園と同様の近似色になりますか。

#### ■建築士

はい。

#### ■B委員

景観面を考えると近似色がよろしいかなと思いました。また、トイレが奥にあるとおっしゃっていました。トイレも建物に合わせた色の方がよろしいかなと思います。

#### ■建築士

トイレの外壁についても、塗り直しが必要になると思います。景観に配慮した色にします。

■C委員

地元の材料を多く使っていただきたいと思います。素晴らしい設計だと思います。駐車スペースはどれくらい確保できますか。こちらの道路は車が多いため、危険であると思いますので気になりました。

■建築士

資料の配置図を御確認ください。北側から番号を振っています。北側から2台、その下が2台、その下が4台、その下が2台で10台分想定しています。5mの間隔を取って駐車スペースを確保します。全部埋まることはないと思っています。観光バスは南側に駐車します。

■C委員

駐車場の確保は大切であると思います。お客さんがスムーズに駐車できるような計画にしてもらいたいと思います。

■会長

はい。それでは、私から一つよろしいでしょうか。二ページ目のスライドを出してください。右側の写真にトイレがあります。左側の写真で、真ん中に辻いちご園と記載のある建物、一番左側にも建物があると思います。真ん中と左側の建物を撤去したということでしょうか。

■建築士

左側の建物は残っています。こちらの建物は、今回の敷地外になります。こちらの中には、農機具などが置いてあります。今回の申請地外になります。今回の計画で、隣に新しい建物が建築されれば、景観上浮き上がってしまうおそれはあります。

■会長

左側の建物の敷地は坂入さんが所有しているという認識でよろしいでしょうか。今回は真ん中の建物のみ取り壊して、建替えるということでしょうか。

■建築士

はい。

■会長

そうですか。右側の写真に白いロープが張ってありますが、こちらは建物の範囲を示していますか。

■建築士

仮囲いで、実際の位置とは異なります。最初はこちらのテープの範囲で考えましたが、井戸が邪魔になります。正しいのは配置図の位置になります。こちらでは、井戸が建物に重なっていません。写真では重なっています。

■会長

分かりました。ほかに御意見はありますか。

■A委員

坂入さんから今回の計画では、いちごのシーズンに建物の完了が間に合わないと聞きました。私も12月からいちごの販売を開始します。いちごの販売時期に建物が間に合わないため、販売場所の代わりに左側の建物を販売所として利用すると思います。2月頃まではこちらの建物が必要であると思います。

■会長

A委員が詳しいお答えをしてくれますね。

■建築士

ちなみに、申請者とお話を進めている内容がありますので補足します。一番左側の建物には景観上の配慮を考えまして、木の板柵を設置する計画もございます。

■会長

そうですか。左側の建物は2年から3年は残るようなイメージでしょうか。

■建築士

そうですね。こちらの建物はできるだけ早く、景観上配慮する形に対応したいと考えています。

■会長

今シーズン建物が残ることは問題がないと思います。しかし、将来的にずっと残るのかということが気になりました。

■建築士

残していく方向で、考えています。こちらの建物を景観上良くする案があれば、そちらにも御対応したいと思います。よろしく願いいたします。

■会長

はい。ほかにいかがでしょうか。

■D委員

補助の対象にはなりません。建物周辺をもう少し分かりやすく示してくれたら良かったと思います。建築費用が値上がっています。材料費も上がっていますので、こちらの金額で大丈夫なのかなと思いました。

■建築士

皆さんが頑張ってくれて、こちらの金額になりました。

■D委員

そうですか。

■会長

はい。ほかにいかがでしょうか。

■E委員

完成図はどちらの場所から見たイメージですか。

■建築士

道路の手前から見たイメージになります。デッキ部分は東側で奥側になります。左側の出入口が北側になりまして、人がいる手前の出入口は西側になります。

■E委員

そうですか。分かりました。

■会長

ありがとうございます。ほかに御質問などいかがでしょうか。

—特になし—

御質問がないようですので、質疑を終了させていただきます。

これから事業認定の可否を審議しますので、事業関係者の皆様におかれましては、ここで御退席いただきます。どうもありがとうございました。

## 【辻いちご園関係者退席】

ここからは、事業認定の可否について審議したいと思います。

## 【事業内容の審査結果】

辻いちご園

申請内容のとおり事業を認定するが、次の条件を付する。

(条件)

- ・屋根及び外壁の色彩は、中村いちご園の修景工事を踏襲して近似色に変更を行う。
- ・将来的に物置小屋は撤去する。
- ・建築物付近の駐車スペースについて、安全面を考慮した計画に変更を行う。
- ・デッキ部分は、バリアフリー対応となっているか報告する。

## ■会長

それでは、次の議事に移ります。

二つ目の議事は、「景観重要建造物の指定について」になります。事務局から御説明をお願いします。

## ■事務局

景観重要建造物の指定ということで、候補物件が2件挙がっていますので、御説明させていただきます。お配りしている資料ですが、資料3がこれから御説明するパワーポイントの資料になります。

まず、制度の概要になります。景観重要建造物は、地域の景観上重要な建造物であり、個性ある景観づくりの核として、その維持、保全及び継承を図るため石岡市長が指定するものとなります。指定の考え方は2点ありまして、地域の自然・歴史・文化などからみて外観が景観上の特徴を有し良好な景観形成にとって重要なものであること、並びに、道路などの公共の場所から容易に望見できることとなります。

本市の景観重要建造物につきましては、現在こちらの9棟を指定しています。内訳としましては、看板建築が1棟、茅葺きの建物が8棟となっています。

続いて、建造物の指定に伴う義務等の内容になります。まず、現状変更の規制としまして、建造物の増改築や外観を変更する場合には、市の許可が必要になってまいります。また、所有者の管理義務としまして、建造物の適切な維持管理・消火器の設置・定期点検などが求められます。

続いて、建造物指定のメリットについてです。本市の場合、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す。補助の概要は表のとおりとなりまして、茅葺き屋根以外の建造物は、外観の修理等に対して、最大9割、限度額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は、外観の修理等に対して、最大9割、限度額250万円で、5年に1回補助を受けることができます。設備に関しては、店舗に限り補助を受けることができます。

続いて、建造物指定までの流れとなります。まず所有者からの事前相談を受けまして、市で建物調査を行い、その後所有者から提案書を提出していただきます。緑の枠で囲った意見聴取の部分が、本日の景観調査委員会となりまして、建造物の指定の可否について御審議いただきます。本委員会で案件が可決された場合には、市で建造物の指定を行う流れとなります。

ここからは、候補物件の御説明となります。まず、1件目の申請案件は岡野邸長屋門でございます。所有者は岡野様、場所は吉生となります。外観の特徴は、茅葺き屋根の長屋門で、外壁は漆喰、下見板張り、板倉となっています。建築年代は、明治期で延べ床面積は約82㎡になります。建物用途ですが、所有者はこの敷地内の主屋に居住しており、居宅の門として使用されています。

続きまして、位置図になります。建物は、朝日トンネルを北上した吉生地区に位置しておりまして、赤丸で示した場所にあります。こちらは拡大した位置図になります。

赤い線で囲った場所が岡野邸の敷地で、赤く塗った建物が、岡野邸長屋門となります。灰色の線は道路が公道であることを示しています。岡野邸の敷地は公道に接しており、長屋門も公道の目の前に位置していますので、誰でも容易に見ることができます。

続いて、配置図になります。南側の入口から敷地に入りますと、まず長屋門があります。その奥には、主屋、隠居、住宅、木小屋などが配置されています。

続いて、平面図になります。南側の建物入口から見て、左右に2室が配置されています。入口向かって左側の部屋は、内部が板壁、土間になっており、農作物の出荷場、作業場として使用されていた部屋になります。向かって右側の部屋の内部は板壁、扉の外観は板倉構造で仕上げられており、倉庫として使っていた部屋になります。

続いて、現況写真になります。こちらの4枚は、建物の周りを4方向から撮影したものです。左上の写真は、敷地入口の南側、公道側から撮影したもので、右上の写真は、入口裏の北側から撮影したものです。下の2枚の写真は、建物側面の様子になります。

続いて、こちらも現況の写真となります。上の2枚は、北側部分になります。左側が伝統技法の板倉工法、右側については、現在漆喰が剥がれてしまっています。下の2枚は、南側になります。漆喰と下見板張りで仕上がっている様子になります。

続いて、こちらも現況写真になります。上は北側から撮影した屋根の様子で、茅に関しては経年劣化が進んでいます。下の2枚はキリトビ、トオシモノです。

続いて、こちらも現況写真になります。上は建物の小屋組み、屋根下地の様子になります。下2枚は土間の入り口部分、その反対側の部分は漆喰・下見板張りで仕上げ

られています。

最後に、所見を一部抜粋させていただきます。「吉生の丘の斜面に位置し、〇邸と二つ並ぶ茅葺きの長屋門は、いっそう広がりのある茅葺きの風景をかたちづくっている。長屋門としては、〇邸よりも新しく明治初期の建築で、下から見上げた出し桁屋根の構造は、茅葺き屋根の大きさをいっそう際立たせている。片方に板倉を抱える構造として、他に例がなく貴重である。間口10間、奥行3間の大きな茅葺きの長屋門を入ると、正面に主屋、その左手に書院が配置され、右手には、井戸小屋、木小屋などが配置されている。」筑波大学大学院人間総合科学研究科 教授 安藤邦廣様の所見となります。なお、所見は平成18年度に作成されており、役職は当時のものとなります。所見の全文は、お配りした資料にありますので後ほどご確認ください。

続いて、2件目の申請案件は新田家住宅主屋でございます。所有者は新田様、場所は真家となります。外観の特徴は、茅葺き民家で、木造平家建てになっています。建築年代は、江戸期で延べ床面積は約198㎡です。建物用途ですが、所有者はこちらの茅葺き民家に居住しています。

続いて、位置図になります。建造物は真家地区にありまして、園部保育所から見て北西側に位置しており、赤丸で示した場所となります。

こちらは拡大した位置図になります。赤い線で囲った場所が敷地で、赤で塗りつぶした建物が対象の建物となります。敷地は直接公道に接していませんが、公道から建物を見ることが可能です。見え方は後ほど写真でお示しいたします。

続いて、配置図になります。南側から敷地に入りますと、豚小屋、乾燥場、蔵などの附属小屋が手前に配置され、中央に茅葺きの主屋、右側に車庫が配置されています。

続いて、平面図になります。南側の玄関を入ると土間がありまして、広さは間口3間半、奥行き4間になります。全体の間取りは2列3室の6間取りであり、各室はいずれも8畳が配置されています。

続いて、現況写真になります。左側の写真は公道から撮影したものとなります。公道からも建物を見ることが可能となっています。右側は、メインとなる建物南側の様子を示したものです。

続いて、現況写真になります。こちらの4枚は、建物の周りを4方向から撮影したものです。左上の写真は、敷地入口の南側から撮影したもので、右上の写真は、入口裏の北側から撮影したものです。下の2枚の写真は、建物側面の様子になります。

続いて、こちらも現況写真になります。上の2枚は、屋根のキリトビ、煙り出しになります。右下はトオシモノの様子になります。左下の2枚の写真は敷地内に配置されている蔵、乾燥場になります。

最後に、所見を一部抜粋させていただきます。「主屋は平家で、梁間4間半・桁行10間の規模を有する茅葺き寄棟の建物である。間取りは2列3室の6間取りであり、各室はいずれも8畳の広さを有する。床の間・付書院を備えた主室の座敷が西北端に

位置する、いわゆる「鍵座敷」であり、表側からL字型の続き間を構成する。土間は間口3間半、奥行き4間の広さで、当初は柱を省略していたと見られる。現在では土間の東側1間半分を壁で区画する改造が行われているが、かつてはこの位置に馬屋が設けられていたという。このほか、敷地内には、煙草乾燥小屋、真壁造りの蔵、車庫、旧豚小屋が残されている。石岡市内でも数少なくなった現存する茅葺きの民家の一つであり、敷地内の付属屋も各種が残されていることとあわせて貴重であり、景観重要建造物への指定が妥当と考えられる。」本委員会の会長でもある、筑波大学教授 藤川昌樹様から、令和4年度に所見を頂いています。所見の全文は、お配りしている資料にありますので、後ほどご確認ください。

以上で説明を終了します。

■会長

ありがとうございました。それでは、質疑を行いたいと思います。まず、岡野邸長屋門について、御質問や御質問などがあれば、御発言をお願いします。

その前に私からよろしいでしょうか。長屋門以外の建物はどのように配置されていますか。

■事務局

はい。主屋のほかに隠居、木小屋などが立地しています。

■会長

ありがとうございます。長屋門の屋根は茅葺きではなく瓦葺きですか。

■事務局

はい。瓦葺きになります。

■会長

ほかの場所でも多く見られる状況で、茅葺きは長屋門だけが残っており、ほかは瓦屋根の建物が残っているということでしょうか。

■事務局

はい。

■会長

分かりました。来年度辺りに茅葺き屋根の葺き替えを行う際に、まちづくりファンD支援事業の補助金を使う予定であるということですか。その前段階として、景観重

要建造物の指定の申請が上がってきたということでしょうか。

■事務局

はい。所有者様の御意向としては、そのように伺っています。葺替え業者の方でスケジュールが詰まっているため、来年度できるかどうかとのお話を伺っています。

■会長

はい。ほかにいかがでしょうか。

■C委員

こちらの建物の隣にも茅葺きの長屋門があります。こちらも同じようにできればなと思います。報告書でも掲載されています。

■会長

位置図のスライドを出してください。

■C委員

申請地の左隣になります。こちらに茅葺きの長屋門があります。立派ですので残してほしいと思います。

■会長

はい。ほかに何かいかがでしょうか。

—特になし—

次に新田家住宅主屋について、何か御意見はございますか。

私から最初に一つありまして、所見の内容で建築年代が記入されていません。正確な年代は明確ではありませんが、建築の特徴から幕末頃の建物かと推測されます。そちらの内容について、追記してください。抜けている内容になりますので、お願いします。

■事務局

大変申し訳ございませんでした。追記いたします。

■会長

ほかに何か御質問などいかがでしょうか。

#### ■ E委員

はい。資料を拝見して、写真も見せていただいて指定については問題ないと思います。しかし、以前からお話をしていますが、景観形成を図る上で核になるのが、景観重要建造物であると思います。外からどれだけ見てもらっているのか。石岡の景観をどれだけ作っているのかを考える必要があると思っています。今、周りには人がいないのかもしれませんが、観光面の計画の中に取り入れることも大切であると思います。景観重要建造物のルートを作成して、皆さんに見てもらえるような取組みや工夫を行う。外から皆さんに見てもらえるような仕組みを戦略的に考える必要があると思います。誰も見ない景観を作っている。言い方は悪いですが、茅葺きを改修するために制度が使われてしまうのは、本来の趣旨とは異なると思います。大きい戦略から考えるのであれば、敷地の中にトタンの建物が残されています。こちらの建物も景観上に配慮する点から、どのような改修を行うのが良いか提案を行う。そちらの改修についても、補助金の対象とするなど考える。石岡市らしい景観を作っていくために、ファンド制度含めて活用すべきなのかなと思います。しっかりと周辺の状態も考えて、全体的に修繕していく必要があるのかなと思います。そういう風に考えていくのが良いと思います。

#### ■ 事務局

はい。村上先生のおっしゃるとおり指定を終えただけでは、景観に寄与しないと思います。市としてもPRは必要であると考えています。現状はHPで指定した建造物をPRしているところです。今後は、先生から以前御提案いただきました茅葺きの見学会などについても実施したいと考えており、特に地元の小学生などに見学してもらいたいと考えています。

#### ■ 会長

先ほどの審査の中で、辻いちご園さんの場合には、建物撤去について注文を付けました。こちらの所見ではきちんと書いてはありますが、敷地全体を景観上きれいに保ってくださいということは、本来お願いすべきことかもしれません。

#### ■ C委員

皆のお金で改修していますが、住んでいる人は敷地の中に人が入ってくることに抵抗があります。そういう抵抗感がなければ、観光的にも活用できるかなと思います。保科邸長屋門については、奥まっている場所にあるため、なかなか行くことができません。どこに位置しているのか分かりません。私はお金の無駄遣いを感じる部分もありますので、PRはもっとする必要があると思います。

■ B委員

有効活用の考え方として、市がバスを出して景観重要建造物のツアーを実施するのも良いかなと思います。全ての敷地内の開放は難しいと思いますが、一部制限して取り組むことは良いかなと思います。

■ 会長

そういうことを実施した方が事業の宣伝になると思います。実施した方が市民の皆さんの御理解も得られる気がします。指定した建物の数も増えてきましたので、そのようなことも考える時期に来ているかもしれません。事務局で検討していただけないでしょうか。住所も全て出ているわけではありませんので、なかなか行けない場所もあろうかと思っています。

■ B委員

事前にこういうこともありますと、申請する段階で許可を取る必要があると思います。

■ 会長

そうですね。ほかに御意見や御質問などいかがでしょうか。

—特になし—

それでは、採決をとらせていただきます。「岡野邸長屋門」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。

続いて、「新田家住宅主屋」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。

以上で本日の議事は全て終了となりますが、その他で何か御意見はありますか。

■B委員

景観重要建造物の指定を受けてから、消火器の設置を事務局では確認していますか。また、有効期限についても確認はしていますか。所有者は義務で必要かと思います。

■事務局

事前に市から所有者へ消火器の設置を依頼していますが、実際に設置したかどうかにつきましては、確認できていませんでした。使用期限につきましても、確認いたします。

■会長

よろしく申し上げます。ほかに何かありますか。

—特になし—

皆様御協力をありがとうございました。

進行を事務局に戻したいと思います。

■事務局

会長ありがとうございました。

以上をもちまして、令和4年度第1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。