

議 事 録

- 1 名 称 令和7年度 第4回 石岡市景観調査委員会
- 2 開催日時 令和8年3月23日（月） 午前10時00分から午前11時30分まで
- 3 開催場所 石岡市役所本庁舎 201会議室
- 4 出席した者の氏名
藤川委員、村上委員、岡安委員、中村委員
武居委員、新田委員、山本（経）委員
（事務局：浅田部長、幕内課長、澤田補佐、原田係長
中村主任、坂本主幹）
- 5 議 題
 - ・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
 - ・景観重要建造物の指定について
 - ・その他
- 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10名中7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。
E委員にお願いしたいと思っておりますので、よろしくお願いたします。

それでは、本日の「議事」に入ります。

一つ目の議事は、「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、1件の申請が挙がっておりますので、申請者様から、事業の内容を御

説明いただきたいと思います。

それでは風土記の丘様、準備をお願いいたします。

■風土記の丘

今回の谷仲邸長屋門の工事内容について御説明いたします。こちら概要となっております。所有者は臨席されております谷仲様です。所在地は石岡市北根本、建物の形態、意匠ですけれども茅葺きの木造の平屋建ての長屋門となっております。現在の建物の用途は物置ということで、延床の面積が61.63㎡となっております。市の指定となっている建物でございます。所在地につきましては地図の方でイメージをつかんでいただきたいなと思います。

今回、右上の地図の位置にある長屋門の茅葺き屋根の方の修繕ということで、向きは主屋側の、北側の半面という形となっております。こちらの北側半面の茅葺き屋根にさげ葺きを施す予定でございます。

工法にさげ葺きや差し茅がありますが、ご存じの方もたくさんいらっしゃるかもしれませんが、さげ葺きというものは今乗っかっている材料をなるべく使えるものは再利用をして、足りなくなる部分を新しい材料で賄うという工法でございます。

工期としましてはこの春、4月以降の着工を目指して準備しているところでございます。規模的には、右下にざっくりとした図面がありますが、今回半面ですので妻が3.2間ありますが、記載のとおり1.6間分の部分の葺替えを行います。

こちらと同じく、主屋側から見た写真となりまして、写真では南側を向いていますけれども実際に施工する屋根は北側ということになります。また、こちらは妻の部分の写真ですけれども、三角形に色がついている通りに半分に葺替えを行います。

修理費用について御説明いたします。今回主材料としまして茨城県稲敷市で採取します島茅の使用を想定しております。半分ということで屋根の施工面積が約20坪ほどありますけれども、1坪に対して約36把の投入量を想定しております。これは割合としますと今ある屋根の約4分の3の量になります。工事としては2分の1から4分の3くらいを投入する予定ですが、残存している茅がどれくらいの長さなのか、長さの平均値がどれくらいなのかということを現在把握しかねている状況ですので、若干多めに4分の3を取り替えるイメージで材料の方計算させていただいております。その次の荒縄ですとか押竹などは中に入れる竹材などについてです。水切り茅というのは屋根の一番下、軒先の部分にあてられる茅でして、屋根の構造上一番水が流れるところですので、あらかじめ水が一番通るところの茅は他の屋根の部分より密度を高めた茅を収めております。これを水切り茅と呼ばせていただいておりますけれども、これを12間分あらかじめ先に作っておいて、それを屋根の上に施工いたします。また、屋根葺き工、普通作業員含むについて、120面となっておりますが、こちらは風土記の丘の積算方法で、施工する軒の長さ12間に対して10段の足場を組み上げて最終的に頂上まで届くという工事ですので10段×12間で120単位分

工事をするということになります。そこに単価となる3,900円をかけるのですが、先にお伝えしておきますと、今回の工事は作業員2人、25,000円と10,000円をあわせて35,000円の間で、現時点では13.5日から14日の稼働をイメージしておりますが、これは最速の場合で、単価を算出しております。実際には稼働は1.5倍程度になると見込んでいます。単価は最短の場合の費用を120で割った値を単価として設定しております。あとは諸経費等と消費税、こちらを含めまして1,573,000円の工事となっております。

工事の内容としましては今申し上げた通りですが、補助金については1,415,000円の補助を申請するものであります。

説明の方はこれで以上です。ありがとうございました。

■会長

ありがとうございます。それでは今御説明のあったことについて御質問や御意見があればお願いします。いかがでしょうか。

こういった長屋門についてはこれまでも修理の対象にしていますし、ここの長屋門は前面が田んぼで遠くからよく見えます。ですので基本的に補助の対象にするというのは全く問題ないと思いますし、そもそもだから景観重要建造物に指定されていると思います。

その上で議論すべき点があるとすると、経費の面であろうと思いますが、何か御質問があれば、いかがでしょうか。

■B委員

人件費ですが、今回120面と算出しているということですが、今まではどのように算出していたのでしょうか。人件費といえばやはり日当×日数とかで出すのが基本な気がしますが、これまでとの調整というか整合性はとれているのでしょうか。

■風土記の丘

以前の会議でも指摘されていた点かなと思います。我々は人件費×日数を仕事をする面で割って単価を割り出していきますが、B委員の御質問は日数×日当の方が分かりやすいのではないかということだと思います。こちらについては工事が15日で完了できるのか、20日、30日とかかかってしまうものなのかが工事前だと確定したものが申し上げられないというのが実情でございます。また、日当分で仕事をさせていただきますと決めた日数に届かない事例も出てきたり、超過する事例も出てきたりします。20日で仕事をさせていただくのに15日しか稼働せず終了してしまうという時には施主さんはその5日分についてもやもやが残ります。かと言って20日なのに25日稼働したからと言って5日分後から請求するというのも出来ないという現場なりの苦しみがあります。なのでこのような形での御提案とさせていただきます。以前から単価を定量化したいと会長さんからも提案いただいておりますが、なかなか難しいということで思い悩んでおります。この後の参考資料

にもそのあたりの内容が記載されており、今から皆さんに揉んでいただく内容かと思えます。しかし今のところはこういった形で我々施工する側と施主さんの側とで同意の上契約するという形でやっております。

■B委員

もちろん事情は承知しているつもりですし、それに関しての直接的な意見ということではないです。資料の24ページに葺替え単価の表があって、過去の修繕事業と各単価が載っています。その各単価の金額感みたいなものについては問題ないのかどうかについては以前議論されているのかと思います。

今回私が伺ったのは事務局に対してです。普通の見積書が単価×日数で積算していることが多いと思うし、人件費はそうやって計算するのが普通だと思います。そこを事務局として金額の妥当性みたいなものを判断できるのでしょうか。

■会長

では事務局のから御解答お願いいたします。

■事務局

我々としても分かりやすい、標準単価的なものをお示しして、それに対して判断できるような判断材料を示せばということで参考資料のようなものを御用意させていただいております。しかし先ほど風土記の丘さんからもあったように色々諸事情があってなかなかそういうものを出すことが難しいため、現状このような形とさせていただいている状況でございます。引き続き委員の皆さんからご協力いただきながら見積りの仕方について、もう少々お時間を頂きながら検討を進めていきたいと考えています。

■B委員

行政から補助金を出すときはその根拠資料を当然残しておくという必要があると思います。また、それを検討する場としてこの委員会は非常に有用であると思います。今回の見積りの仕方でも別に問題ないということであれば私はそんなに強く申し上げるつもりはないので、全然どちらでも構いません。

■F委員

茅葺きの葺き替えは大体最初にこれくらいの金額がかかると想定するのが難しいです。いざ工事を初めて屋根を開けてみると茅が思ったよりも足りなかったとか、どのくらい大変かというのはやってみないと分からないという部分が正直あります。実際は余計にかかることの方が少し多い気がしています。当家としてもその辺の事情は分かかって、仕事ぶりも見てるので、それはしょうがないと余計にかかった部分を支払っているのが現状で

す。それが最初にきちんと見積もりとして出してその通りの仕事の仕方をしようとする。目一杯の日数で見積りを出してそれより早く終わってしまうと、当家としては金額が安くなるのではないかと感じる人が多いと思うので、少なめに見積もって余計に出てしまった分を後から支払う方が良いと思っています。

今回の見積もりを見ても、この葺き替えが14日で終わるのかと言われれば、もう少しかかるだろうと思います。だからその辺りを当家と市と施行者の間でどういうふうに合意形成をしていくのかっていうところが考えどころだとは思いますが。逆に今までの親方と家主との信頼関係を知らない新しい家主の場合は後から差額を払うと言われると「え、なんで」と思われるような事例も最近出てきてはいます。今まではお互いに信頼関係でやっていたけれど、そうではなくて現代的な感覚で言われると、そこらへんがなかなか難しいですね。実際そこは行政なりの考え方があると思うので、すり合わせをしながら上手い形を取るのが良いのかなと思います。

■B委員

以前からその件をお話しいただいて、重々理解をしているつもりですしそれが非常に大変だということも分かっているつもりです。この見積書が外に出なければ別にいいんですが、公表された場合、次の事業の時に前回3,900円だったのによって市民から言われた際はその説明責任は市役所側にあると思います。ですが元々金額の計算が変わったとしても総額が変わらないので、人件費で35,000円×14日にしていただければそれが次の事業になったら20日になった、30日になった40日になったとしても、そこは調整がきくので、委員会でも妥当性の確認をすれば良いのではないかと思います。

しかしこの面で単価を出していることについてもこの委員会でも妥当性を確認するうえで非常に有用な情報なので有り難いとは思いますが、これが外向けに補助金を出す根拠資料として市役所で問題ないというのであれば、私はこれ以上言うつもりはないです。

その問題は常に付きまとうというのは分かっているつもりですし、それを今ここで蒸し返したいという気持ちは全くございませんので、皆さんが特に問題だと思われるのであれば最初の発言を撤回させていただきます。

■会長

これについては毎回話題になっているところですし、私が思うのは単価が数量で割った結果で出てくるということが書類としては問題なんだろうという気がします。比較表の単価というのはほどここの現場でもそんなに変わらないような設定をしてあって、そのうえで例えば面数が120だけれども比較的やりやすい現場だとか、あるいは状態があんまり悪くない場合や難しい条件が重なってきたときにその面数に更に係数がかかっていった最終的な見積金額が出てくるというような構造になっているべきなのではないかという気がしています。だから、この表で言うと今比較で出させていただくのは構わないけれど、本当はこの

赤字の部分は出てきてしまうと問題だなという数値の見せ方になっているように思います。

なので、事務局には大変申し訳ないのですが、例えば係数をどれくらいかけたらこれくらいになるみたいな算出過程ををもう一度考えていただけないでしょうか。工事の着工とは別問題として、単価に関しては例えば今みたいに物価が色々上がってくれば少しずつ上がってくるのは、これはもう仕方がないと思います。しかし基本的にはこれを見ると、倍とは言わないまでもかなりばらつきがあります。三輪さんのところが3,000円だとすると、大增の岡本さんのところは6,500円となっているわけですね。これがそうではなくて、単価は基本的には一定だけれども条件によって最終的な総工事費がより多くかかっていると、同じ120面は120面でもより多くの工事費がかかるという説明の仕方に今後なってほしいと思います。日数を表に出したくないという事情も重々承知のうえの話ですが、お手数ですけどそこはやってほしいですし、他の業者の方も書類を合わせて作ってもらうと、委員会としては一貫性ができて良いのではないかと思います。

事務局としては、いかがでしょうか。

■事務局

皆様から御意見をいただきましたので、まずは関係者の皆様に御協力頂きながら、そういったことが出来るかを含めて検討の時間を頂いて検討できればと思います。よろしく願いいたします。

■会長

よろしく願いいたします。我々としては今この段階では総額として妥当かどうかを感覚的に判断するしかないということになると思いますが、1,500,000円というのは私は全然問題ないように思いますが、いかがでしょうか。

申し訳ございません。ここはまだ審査する場面ではないですよ。関係者様が退出されてからさせていただきます。

その前にもう1点お伺いできればと思います。実はこの間に早稲田の先生からお聞きしたのですが、公道から見て右側の土台というか基礎が少し下がっていて、修繕してほうが良いのではないかと言われました。写真でも入口の右側の箇所が少し下がっているのが分かると思います。たまたま言われたのですが、茅葺きの葺き替えも大事ですけど建物が大きく歪むとそれはそれで問題だと思います。家主さんも少し検討していただけると有り難いと思いますが、この補助金でその費用は補助できるのでしょうか。

■事務局

修繕に該当するのであれば、補助金の対象になると考えております。

■会長

そうですか。これは間違いなく修繕の対象だと思いますが、谷仲さんはお気づきでしたでしょうか。

■申請者

いや、最近まざまざと見たことがないので気づきませんでした。ただ、2, 3年前に道路の高さが上がるので下に土を入れて高さを上げた時期はありました。前は道路が舗装じゃなかったもので、低かったのですが雨水とか全部入って来てしまうということでしたので高くしました。白い部分は足した部分です。

■会長

少し石が沈んでいて、その分土台が下がっている状況だったのですぐに倒壊するとかそういう心配はないとは思いますが、もし工事をする時に一緒に出来るのであればその方が良いだろうという気がします。

それをまた来年度に申請するというのは可能なのでしょうか。

■事務局

景観条例を確認いたしました。先導的な景観形成地区であれば建築物の修繕も該当してきますが、それ以外の地区は面積要件が出てきてしまう可能性がありますので、1度精査して出来るかどうかも含めて検討させていただければと思います。

■会長

ぜひそうしてください。併せて現地も見ていただけると良いと思います。私も車の中か見た程度ですし、それでも確かに沈んでいるなど感じたぐらいですのでよろしく願いいたします。

ではこれから事業認定の可否について審議しますので、事業関係者の皆様におかれましては、ここで一度御退席をお願いいたします。

審査終了後に結果をお伝えしますので、別室でお待ちいただければと思います。

—谷仲邸長屋門事業関係者退出—

■会長

先ほどかなり審議に踏み込んだような話をしてしまいましたけれど、いかがでしょうか。今の件に関して、重ねて何か御意見などある方がいらっしゃればお聞かせください。

まず事業の妥当性についてはおそらく皆さん問題ないと考えていると理解しております。しかしB先生が御指摘の見積書の書き方を工夫してほしいという点については私も全く同

じような感想を持っていますので、そのようにお伝えするということがよろしいでしょうか。

簡単なことではないのは重々承知の上ですが、もう少しそこを工夫してもらえるとすっきりとした議論ができると思いますので、是非よろしく願いいたします。

それと今まで単価の問題を議論していたのは、人件費の面に関してついてですが、他の部分に関しては事務局の側ではどれくらいご覧になってますでしょうか。色々な材料の値段に関して、見積りも上がってくるわけですけれども、例年の現場と比べて急に値段が上がっていたりだとか、その辺りの単価を確認したりするべきだと思いますが、いかがでしょう。

■事務局

大変申し訳ございません。個別に材料まではこちらでも把握できていない部分もあります。あくまでこの補助金チェックシートと参考資料としてお付けしているもので判断していくしかないと考えております。

■B委員

あくまで委員会の内部の検討資料としてであれば、総工事費を面数で割れば大体の感覚は分かるのではないかと思います。今回ので考えると1,573,000円を120で割った値を記録として残しておいて比較していくというのはいかがですか。

■会長

ただ、どれくらい傷みが酷いかによって変わってくると思います。もちろん単価一定にして係数が変わってくるというのならそれでも良いかもしれませんが、修理費用として島茅が720把で単価が850円とあるものが、単価500円とか1,000円とかバラバラだったりする資料が残ってしまうとどうなのかと思います。ただ年によって値段が微妙に上下することもあるだろうからそれは許容すべきな気もしますが、それでも少し不安な点かなと思います。

■F委員

島茅は年々値段が上がっています。この単価とか材料に関しては特に問題はないと思います。実際茅葺き屋根保存会としては茅を自分たちで買って、拵えるところまで自分たちでやるというのが普通で、そのところは単価を下げることは出来ます。しかし風土記の丘さんの場合は、保存会で買ったススキの場合は一回茅拵えという工程が1つ入ります。そこを考えると、人数が少ないところでは茅拵えまでやるのは、島茅の場合は茅拵えが必要ないのでやっていたという部分もあるし、茅拵えを職人がやってしまうと単価的にそんなに変わらないということにもなります。なのでやり方によってかなり、材料費もそ

うですし、例えば足場を自分たちで組むとかいうことも保存会ではできるので、単価というか全体の費用を抑えることができます。大きい屋根の場合は、1,500,000円ではそうそう収まらないので、できるだけ総費用を抑えるためにいろんな手札を考えます。例えば補助金の運用の仕方に関しても、限度額である2,500,000円まで達していないから、後から差し茅をやる箇所も補助できるであったり、そういうことができるようになれば、全体の総費用を出来るだけ低く下げようというインセンティブもあるような気がしています。そうすると保存会の出番ももっと増えるような気がしますし、利用者さんもいろいろ考えるのではないかと思います。

■会長

そうですね。事務局も色々と工夫してもう一段細かく見えるような形で出し方を工夫してもらえるようお願いできればと思います。

■事務局

御意見いただきましたのでお時間を頂いて検討できればと思います。

■会長

よろしくお願ひいたします。島茅だったりススキがあったり、保存会みたいにそれを調達してきたりっていうのが出てくると、多少中に踏み入った検討をする必要が出てくるのはしています。

基本的には事業はお認めするということで見積方法について今後事務局ともう少し丁寧に協議してほしいということをお伝えしようかと思います。

—谷仲邸長屋門事業関係者入室—

■会長

お待たせいたしました。

審議結果といたしましては、事業をお認めさせていただければと思います。

ただ先ほども少し言いましたけれど、もう少し見積りについて皆がすっきり納得できるようなやり方を考えてもらえればと思います。毎回申し訳ないですがよろしくお願ひいたします。

■風土記の丘

質問なのですが、単価がある程度3種類くらい決まっている方が好ましいということと、そこに案件ごとに係数をかけていけば問題ないという考え方でよろしいのでしょうか。

■会長

3種類は1種類に出来ないでしょうか。

■風土記の丘

1種類ということは、係数を1.7だったり2.0にするということでしょうか。

■会長

そうです。

■風土記の丘

それがなぜ1.7なのか、2.0なのかという点でまた問題になるような気もしてしまいます。

■会長

今までの現場ではこういう場合はこれくらいの経費だったという感じで作っていただければ、なぜ2倍なのかというところまでは多分踏み込むことをしなくても良くなると思います。

■風土記の丘

疑問符の付く位置が変わっただけになってしまったらどうしようかと考えてしまいます。

■会長

こちらとしては、委員会として了承するときに納得のいくような物を作ってもらえれば良いです。係数に関しては理屈はそれ以上付けられないだろうと思います。例えば、棟を継ぐような屋根であるとか、それ以外にもオプションが多い屋根だとか、このオプションがなんで2倍なんだというような点までは問う気はありません。ですので、もう一工夫していただけると有り難いです。

1回作ったらそれに準じるような形で他の業者さんにもやってもらいたいとも思っておりますので、そこは無理のない形になれば良いと思っています。

■風土記の丘

資料を拝見しましたが、我々ではない事業者さんが見積りをすると数字にどうしても差が出てきてしまうと思います。その差があることでこっちが高いであるとかこっちが安いという議論になることは私たちは本意ではないです。あくまでも私たちとお客様とで納得していただくための見積りの方法でしたので、あまり業者の優劣をつけるようにはしていただきたくないなと思います。

■会長

もちろんそのようにするつもりはないです。ただ風土記の丘さんは公的な性格をお持ちなわけですし、これが標準なんだというような妥当な金額設定みたいなものを出していたらそれだけで良いと思います。

■風土記の丘

他社さんの仕事をどうこう言うつもりはありませんが、検討させていただきます。

■会長

よろしくお願いたします。それではこれにて、議事の一つ目「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」を終了いたします。谷仲様、風土記の丘様はここでご退席ください。本日はご出席ありがとうございました。

—谷仲邸長屋門事業関係者退出—

■会長

それでは、引き続き議事を進めてまいります。

議事の2つ目「景観重要建造物の指定について」に移ります。

1件の建造物の申請が挙がっていますので、事務局より内容説明をお願いします。

■事務局

資料4をご覧ください。「景観重要建造物指定について 三輪均邸」となっております。

まず、改めてではございますが、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です。

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ございます。

本市の景観重要建造物につきましては、現在こちらの13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12棟でございます。

続いて、建造物の指定に伴う義務等の内容です。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、市の許可が必要となってまいります。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5,000,000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2,500,000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。

それでは、ここからは、候補案件の御説明をさせていただきます。

名称は三輪均邸、所有者は三輪均様、場所は石岡市上曽でございます。

外観の特徴は、茅葺き屋根、木造平家建てでございますが、今回は長屋門と書院の2箇所を景観重要建造物としての認定に諮りたいと存じます。

建築年代は、江戸期、建物の延べ床面積は約82.07㎡で、建物用途はそれぞれ門、物置として使用されております。

続きまして、位置図になります。建物は、赤で示した場所にあります。上曽地区に位置しており、周辺にはフルーツラインや石岡・筑西線が走り、比較的アクセスが良い立地となっております。

続きまして、こちらは拡大した位置図になります。赤い線で囲った箇所が三輪邸の敷地で、赤く塗った建物が、長屋門と書院になります。実は三輪邸の主屋にも茅葺き屋根が用いられておりますが、今回の景観重要建造物の申請はなされておられません。これは申請者ご本人から、建物自体の老朽化が進んでおり、お子さんの世代で修繕や改築をする希望があるため、ということです。

当市としましても、3棟並ぶ茅葺き建築は貴重であり、景観として保全したいものであるため、何度かご本人と話をいたしました。今回は長屋門と書院の2棟となりました。

右側の2枚の写真は現地写真になります。右側の①、矢印の方向（北東側）から見た写真が右上の①長屋門の写真になります。②、矢印の方向（南西側）から見た写真が右下の②書院の写真になります。

続いて、配置図になります。東側の敷地入口に長屋門があり、続いて主屋、書院が配置されています。続いて、長屋門の平面図になります。中央に大扉が配置されています。そして、こちらは長屋門の断面図です。

続いて、現況写真を御紹介いたします。こちらの4枚は、長屋門について撮影したものです。左上の写真は東側の公道から長屋門入口を撮影したものです。左下の写真は西側の敷地内から撮影したものです。右上は屋根小屋の裏側、右下は建物側面の軒裏を撮影したものです。長屋門は前回2011年に、茅葺き職人の渡辺氏により葺替えを実施しています。

続いて、書院の現況写真です。左上の写真は書院の東側から、左下の写真は裏の西側か

ら撮影したものです。前回は2025年8月ごろに差し茅などの部分修繕を行いました。屋根の大部分に雨漏り補修のためのシートが覆われています。西側は高い木に囲まれ特に陽が当たりにくく、コケにより茅葺きが見えにくい状態になっています。

続いて、公道からの写真になります。現況写真からも建物は公道から見える位置にあることが確認できまして、誰でもご覧になることができます。

最後に、参考資料として、2007年1月里山建築研究所発行の石岡市茅葺民家所在・建築的特徴調査報告書より一部抜粋した、三輪邸の解説を掲載しております。筑波大学名誉教授であります安藤邦廣様による解説となっております。

別途、所見につきましては、筑波大学教授である会長に後日現地調査を実施いただき、次回の令和8年度開催の第1回景観調査委員会にて御報告いたしますので、その際に改めて御審議に諮りたいと存じます。こちらの解説にもあるように、茅葺きの長屋門を抜けた先に、また二棟の建築が続く風景は壮観で、趣深い風景でした。

資料5は三輪様より申請された提案書となります。内容を御確認ください。以上で景観重要建造物指定に係る事務局説明を終わります。よろしくお願いいたします。

■会長

ありがとうございました。それでは、内容に関する質疑を行いたいと思います。

なお、本件の採決については現地調査などを実施した後に、次回の景観調査委員会にて決定したいと考えています。

御質問、御意見がありましたらお願いします。

■F委員

三輪さんの家は3棟あって、1つ1つの建物もさることながら3棟全体が非常に価値があるということで安藤先生もここは非常に何とか残したいという気持ちだと伺っています。

質問なのですが、景観重要建造物は公道から見える位置にあることが条件だと思います。南側に道があると思いますが、そこから主屋とか書院は見えないでしょうか。生垣があってそれも非常に景観的には有用だとは思いますが、そこに建物が隠れていて、そっちの道から見えないかなという気もしています。というのも3棟あるのにまとめて指定されると3棟に対して2,500,000円補助が出るとは思いますが、2,500,000円で3棟直すのは無理な話です。それぞれの建物を残すとなるとそれぞれについて補助が出るみたいなことが考えられないのかなと思っております。しかし外から見えないとなると駄目だということですので、南側の方から見れば一応それぞれの建物が見えるということになるのかなと思うのですが、いかがでしょうか。

■会長

事務局はいかがでしょうか。

■事務局

基本的に先ほどF委員から話があったように主屋については当然大きいので、道路から見ると考えておりますが、若干生垣とかで見にくいような状況ではございます。今回、申請は2棟になっておりますが、景観重要建造物としての登録については今まで同じ敷地内に複数棟あるという事例は当市ではないです。しかし景観法上は建造物と一体となっている土地とかその他物件も含むというニュアンスなので、基本的には一体で登録できればと考えております。次回本件審査ということになりますので、それまでに他の事例等を確認しながら進めていければと思います。

■会長

確かに複数棟あったときに全部あわせて2,500,000円というのは補助としては力が弱いものになりますので、なるべく別々に補助できるような方法で考えてもらえたらなと思います。

しかし、3棟全てを指定するのは事務局の聞き取りとしては少し厳しいということらしいですね。私が行ったときにもう少し考えてくれませんかとお尋ねすることはできると思っています。F委員の方では事情は聞かれていないですか。

■F委員

主屋に関しては住まいとして使っているの、娘さんが引き継ぐにあたり立て替えたいということみたいです。

■会長

そうすると、中長期的に娘さんを説得する方が大事かもしれないですね。

■F委員

娘さんというよりは親心としてやはり維持が大変なものを残して、娘に渡したくないということで何とかしておきたいということだと思います。

■会長

家は立て替えたいということなのですね。

■F委員

立て替えというか、屋根が手がかからないようにしたいということでした。

そういう意味でも、それぞれ3棟別々に指定が得られて、今後も金銭的に大変になることがなく屋根が修繕できるということであれば説得にもプラスになるかなと思います。

■会長

承知しました。図面で見ると既に完全に茅葺き屋根というわけではなくて、東側の方が屋根が違う材質になっているんですね。今回の件とは直接関係無いと思いますが私が行ってお話を伺ったり、現物を見たりしてこようと思います。

書院の壁が崩れていますが、この点についても何か言われてなかったでしょうか。

■事務局

今回は屋根を直したいということなのですが、先ほどお話にもありましたように基本的に外観を修理するところが補助金の対象になる可能性がございます。その辺りも所有者の方と、申請する段階で御提案もしつつ進めていければと思っています。

■会長

分かりました。他にいかがでしょうか。

■F委員

建物ではないのですが外側の垣根についてです。それも八郷の景観としては、非常に農村系の景観として特徴的なものになっていると思います。ここには写っていないのですが、檜の木で高さも結構高いです。これも維持にお金がかかっていると思うので、そういったことにも補助できたなら、景観も維持できて効果があるのかなと思います。建物ではないけれど景観を考えると非常に重要なものだと思います。

■会長

景観重要樹木に指定することは可能であると思いますが、今のところ補助の対象にはなっていないですね。例えば補助金要綱を10年経ってそろそろ見直ししませんかとなった場合に、今後は景観上重要な樹木にも補助の対象を拡大するという事は考えられるかと思いますが、いかがでしょうか。

■B委員

景観重要樹木に関しては一般的にはシンボルツリーとか、お寺や神社の巨大な樹木等が多いのでそれを想定して作られたと思います。しかしこの地域においては居久根とかそういったものが大変重要で、管理し続けないと景観や歴史的な価値を保持できないということ言えばそういう解釈もできると思うので、それは是非積極的にやっていただきたいと思います。ただ、一般的には樹木の管理費用は補助金が安くて、全く管理ができないみた

いなことも多いので、それを管理するためにはしっかり補助をするのが重要だと思います。

■会長

三輪さんのところは、植木屋さんに入ってやってもらう感じなのでしょうか。それとも市でやってもらってるんですかね、

■F委員

植木屋さんだと思いますよ。高さがあるので。

■藤川委員

自分で出来るような感じではないのでしょうか。

■F委員

器用な人たちは自分でやると思います。

■B委員

管理の期間で言うと樹木は成長して高くなるので自分じゃできなくなるパターンが多い気がしています。

■会長

事務局としては対象拡大みたいなことに関してはどうでしょうか。

■事務局

この場ではなかなかお答えしにくい部分になるかなと思います。現在の補助要綱の中では対象外になっておりますので、他市の事例を見ながら調査していくということしか今の時点では御解答できないかなと思います。

■会長

ただ、F委員の仰ることはもっともだと思います。景観という意味では建造物に限定する必要はないですね。せつかくなのでより先進的にやられるともっと良いかなという気がします。

■G委員

今のは樹木のお話だったと思いますが、商店街では看板建築として平松理容店舗兼住宅のみならず中町通りの福島屋とか、十七屋とか何軒か大事な建物が並んでいます。あちらを対象にするのは非常に難しいと思いますが、他にも指定されていない建物があります。

それらが補助の対象になれば景観の素晴らしい街並みに出来ると思いますので御検討をいただければと思います。

■会長

通り沿いで、例えば空き地に新築の建物を作るとなった場合、その時に看板建築風にした場合は補助をするみたいな制度があると良いですね。あるいは、看板建築というほど立派ではないけれども既に建っていて、それを修理したりするときに何か補助が出ないかという点もあります。補助金要綱も10年で見直しするのであれば、辺りも視野に入れて少し考えてみると良いかもしれません。確かに石岡市街の方はあまり補助が進んでいません。その一方で壊されていってしまう建物もあります。茅葺きに関してはこのファンドはかなり有効的に作用していると思いますが、街中の街並みについては、少し作用していない気が私自身もしています。

ですので、もう少しそのあたりの補助対象になるものを拡大していくようなことを検討していただけると有り難いと思います。

■G委員

茅葺きよりも非常に難しいのは、理解しています。

■F委員

茅葺きも、1棟1棟で指定いただいて延命していければとは思いますが、今後ずっと残していくことに関しては別の事業で活用していかないといけない気もしています。来年度に茅葺き屋根保存会をNPO法人にしようと動いています。その中で茅葺きの活用ということはどう推し進めるかというところが1番の課題です。景観重要建造物に指定していただいた物件が一緒になりながらイベントをするであるとか、違った形で盛り上げていけるような活動についても御支援があると良いかなと思います。それは石岡の看板建築においても同じことで、全体や街並みを通して盛り上げていくような動きに対しても、支援があるとより全体が活性化していくのかなと思います。そういった点も検討いただければと思います。

■会長

今のところハードに対する支援が中心ですが、もう少しまちづくり関係のイベントであるとか、ソフト事業に対する支援もできれば良いということですね。

どんどん話が大きくなっているので事務局としては言いづらいこともあるかもしれませんが。しかしその辺りをもう1度、より魅力的に出来るように考えていただけるとすごく有り難いと思います。

それでは他に御発言いただいてない方にも1言ずつ頂ければと思います。

■E委員

茅葺き屋根に関しては私もよく理解ができていないのですが、今回の三輪さんに関しては、書院を直したら素敵になりそうだなと思って拝見していました。

■D委員

私も茅葺きに関しては知識がないもので分かりませんが、先ほどE委員も言われた書院の痛みはかなり酷いのではないかと思います。多分屋根を直しても下の土台が傷んでいると良くないと思いますので、まずそちらを直さないと駄目なのではないかなと私も思いました。

■会長

この書院はご覧になったことはありますか。

■D委員

いえ、私もこのような素晴らしいものが八郷にあるとは思っていませんでした。八郷に住んでいますが、場所も初めて聞きました。昔から農園の地域で上曾峠の、発展した地域なのかなと思います。凄く立派な建物が残っている地域なのかなと思って感心した次第でございます。

■C委員

G委員が仰った看板建築については、私も商工会議所の人間です。中心市街地の建物でそういった制度が利用できれば今後も長く建物を残していけると思いますので、その辺りも今後の検討課題として挙げていただければと思います。

それと、少し先ほどの部分で質問しようと思っていたのですが、三輪邸の書院の部分になります。こちらの公道から見た写真が確認できなかったのですが、資料の中に公道から見た書院の写真は掲載されていましたでしょうか。

■事務局

書院についてですが、先ほどのお話と重複してしまうかと思いますが、垣根であったり少し周りが木々で茂っております。なので書院自体が少し見えにくくなっているという状況です。景観重要建造物の指定にあたりましては、当然公道から見えるという点が条件でありますので、事務局としては一体として登録することで書院も条件に該当するという方向で考えております。ですがこれを個別で見たときに少し見えにくいというのが現状でございます。

■C委員

それでも指定の方は特に問題がないということなのでしょうか。

■事務局

長屋門が公道から見えるので、一体となって登録ができれば問題ないという認識です。

■C委員

問題がなければそれで構いません。

■B委員

私も1言だけお伝えさせてください。今後主屋を改築されて、新しく建てられる時に、2棟の茅葺き建物とデザインが著しく異なって景観を壊すことがないようにする必要があります。なので申し送り事項として所有者の方にお伝えするのが良いのかなと思います。

もう1つは、F委員がさっき仰ったようにソフト面の話についてです。私もこれは非常に重要だと思っていて、市の財政からお金を出している以上は市民に還元するということをやらなければならないと思います。以前から茅葺き屋根の葺き替えの時には地元の小学生とかに見学してもらうことはできないのかとお尋ねしています。やはり日を決めて、地元の子供たちに必ず見てもらうだったり、地域のことを知ってもらう上では、そういう事に活用できるのが重要かなと思います。それは看板建築の場合も一緒に、この地域の歴史文化をいかに子供たちに伝えるかというのがこの事業の大事な点かなと思います。もう1つの可能性としては外国人の観光客です。彼らもすごく興味を持つと思っています。東京から電車だと1時間あたりで来ることができるし、車を出してあげれば市内を巡れます。そういうのがあると基本的に外国の人はお金を出すんじゃないかと思っています。お金が入るかどうかは別として、石岡市民の方にとって、海外から見てこれだけ価値があるんだというのをそれを見て実感してもらうというのはすごく大事なことだと思います。

■会長

ありがとうございます。今出たそれぞれの御意見は議事録に残しておいてください。事務局でも全部は無理かもしれないですが、なるべく前向きに受け止めていただきたいと思っています。今後どういようにこのファンドを動かしていくのか、そろそろ考える時期かなという気がしますので、今一度御検討いただければと思います。

今回の質疑内容を踏まえて事務局では、次回の景観調査委委員会で採決を執り行う準備を進めてください。

それでは、議事の3つ目「その他」について、事務局より説明をお願いします。

■事務局

議事3「その他」につきまして、御報告がございます。前回審議にかけました三輪晃士邸の売却についてです。第3回景観調査委員会の書面決議により、令和8年2月10日付で可決いたしました。現在谷島市長の承認を頂くために決裁を取っております。

三輪様は現在売買契約に向けて手続きを進行中で、近々で契約締結の見込みとのこと。今後の流れとしましては、景観法における景観重要建造物の所有者変更届を御提出し、新しい所有者について改めて審議に諮りたいと存じます。

また、今回の売却を受けまして、要綱の見直しについても検討を進めておりますので、市として方針がまとまりましたら御報告をさせていただきます。以上でございます。

■会長

ありがとうございました。

■E委員

屋外広告物について発言させていただきます。デジタルサイネージの話です。この間、県内で初めて3月に土浦市がガイドラインを作りました。石岡市についても下準備をした方がよいのではないかと思います。

石岡市内だとココスを出て、国道6号線を水戸方面に向かって20メートルくらい進むと左側にあると思います。昼間は目立たないですが、夜になると輝度がすごいので眩しいです。土浦の中貫の交差点もとにかく大きい看板があると思いますが、やはりすごく眩しいと感じたことがありました。それが景観にも影響すると思いますし、交通安全に関しても少し危険なものもあると思いますので、その辺りを石岡市さんも少しずつ準備して取り組んでいった方がよいのではないかと御提案です。

■会長

この委員会は景観調査委員会という名称ですが、事実上ファンドの審査の委員会みたいな感じになっています。屋外広告物も景観に関わる問題は色々あるかと思いますが、今みたいなE委員からの御意見に関してはどう委員会として考えていけば良いのでしょうか。

■事務局

屋外広告物については景観とは別に茨城県で条例を設けております。この委員会の所管かと言われると少し検討する部分もあるかと思いますが、規制をしていく必要があるのかについては、土浦市さんの事例を我々も調べる必要があるかと思っております。ただそのメリットデメリット含めてまずは調査していく必要があると思っております。

■会長

つくば市も県の条例とは別に市独自の条例というのを作っていて、看板等の規制もそれでやっています。

石岡市についても市としてそこまでやるかどうかというところは検討する必要があると思いますが、今後様々な問題が出てくるとなると考えなければならないというのはその通りだと思います。

土浦市は私は参加しておりませんが、景観審議委員会という名称の会があるみたいです。

以前、この調査委員会でも太陽光発電のパネルの問題とか、景観を巡る問題が色々出てきていたと思いますので、市としては考える必要があるのではないかと思います。

■B委員

少し私が理解していないところですが、石岡市も景観計画は策定されていると思います。ですが、景観計画の委員会はあるのでしょうか。景観計画の改訂であったり、そういう時に現況調査事業をやって、それを元に景観計画を更新していく必要があると思います。そういう段取りを得て、今後の景観形成を考えるべきだと思いますが、景観調査委員会はそのような役割も担っているのでしょうか。

■事務局

当然ながら国の景観法に基づいて景観計画を作っておりますので、計画についてはこちらの委員会で議論していただく内容になっております。しかしデジタルサイネージは屋外広告物条例に則っているということがまずあるので、一概にこの委員会で諮れるかどうかという問題もありますので、まずは調べさせていただければと思います。

■会長

景観法の中に屋外広告物が入ってますよね。だから所管しているはずだと思います。ファンドの補助金要綱の中では輝度に対する規制はあるのでしょうか。

■事務局

先導的な景観形成地区であればマンセル値の規制がありますが、それ以外の市全体となると今の時点では規制はありません。

■B委員

景観計画については当初は何を目的に策定したのでしょうか。今時点で更新とか改訂をする予定はあるのでしょうか。

■会長

確か策定したのは十何年前ですよ。

■事務局

平成24年です。

■会長

2012年だから14年前になりますか。

■B委員

余計な指摘かもしれませんが、その時から法の内容も変わっている点もあると思いますので、改訂に向けてスケジュールを組んで予算を計上していく時期であると思います。

■会長

改訂の予定はありますか。

■事務局

令和8年度はそういった予算を組み込んでおりませんので、来年度検討させていただければと思います。

■会長

この委員会は立ち上げて10年くらい経っていますが、景観計画は策定してからもっと時間が経っています。現在の情勢に鑑みて、見直しが必要な時期には充分入っている感じはします。もう策定から十数年経っているというのは根本の問題に関わると思います。色々と宿題ばかり事務局に申し上げて申し訳ない気もしていますが、少し考えてみてください。

継続で議論しなければならない点がいくつか出ていましたが、三輪さんのお宅についても今度私が見てまいります。その後取り急ぎ改めてこの場で景観重要建造物として適切かどうかということを御審議いただくことにいたします。

それでは以上で本日の議事は全て終了となります。皆様、ご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

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7年度第4回石岡市景観調査委員会を閉会いたします。

委員の皆様、本日はお疲れ様でした。