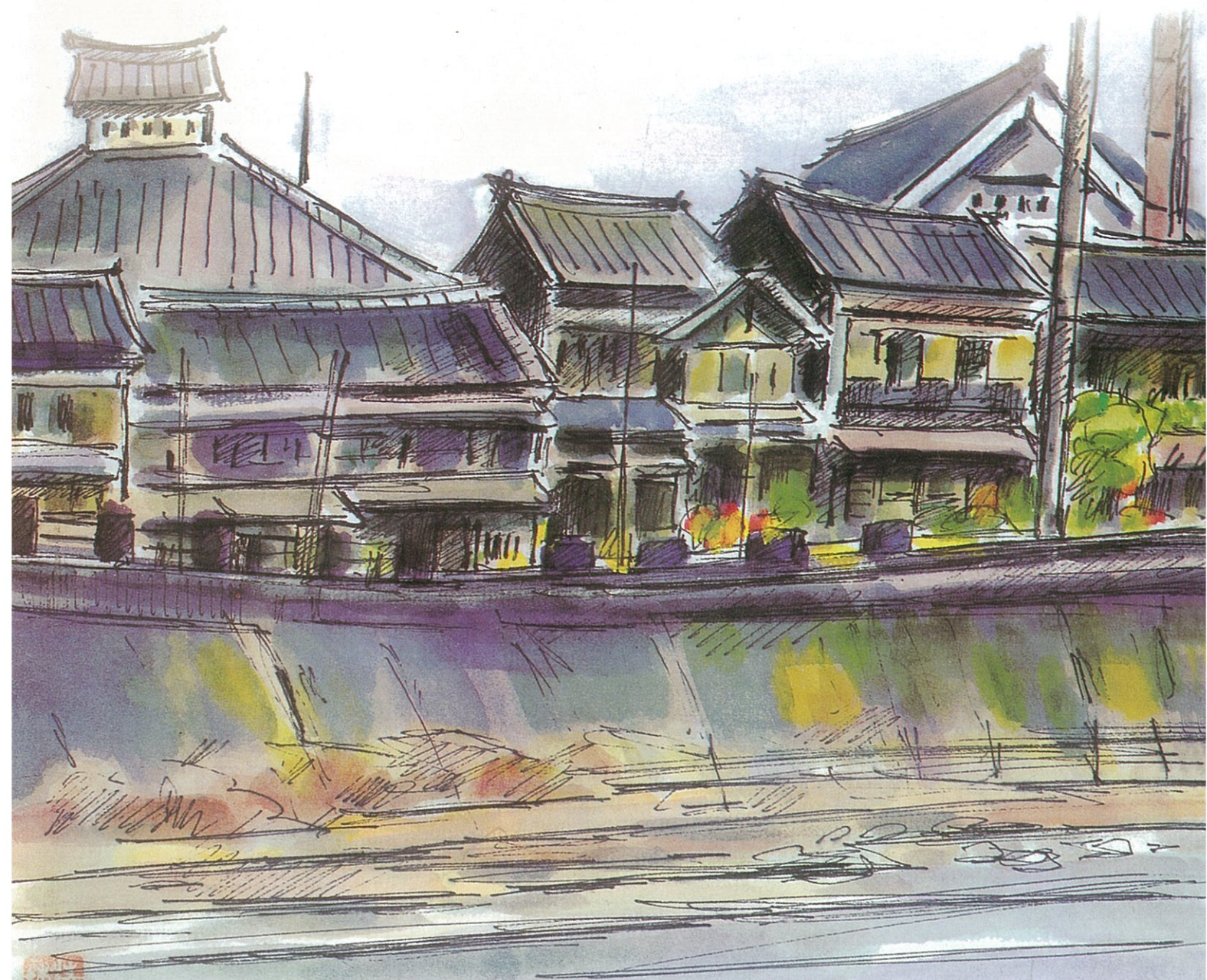


天領の香り漂う商家町

日田市豆田町伝統的建造物群保存地区

～町並み保存のあらまし～



K. Eguchi

日田市・日田市教育委員会

1. 伝統的建造物群保存地区制度とは

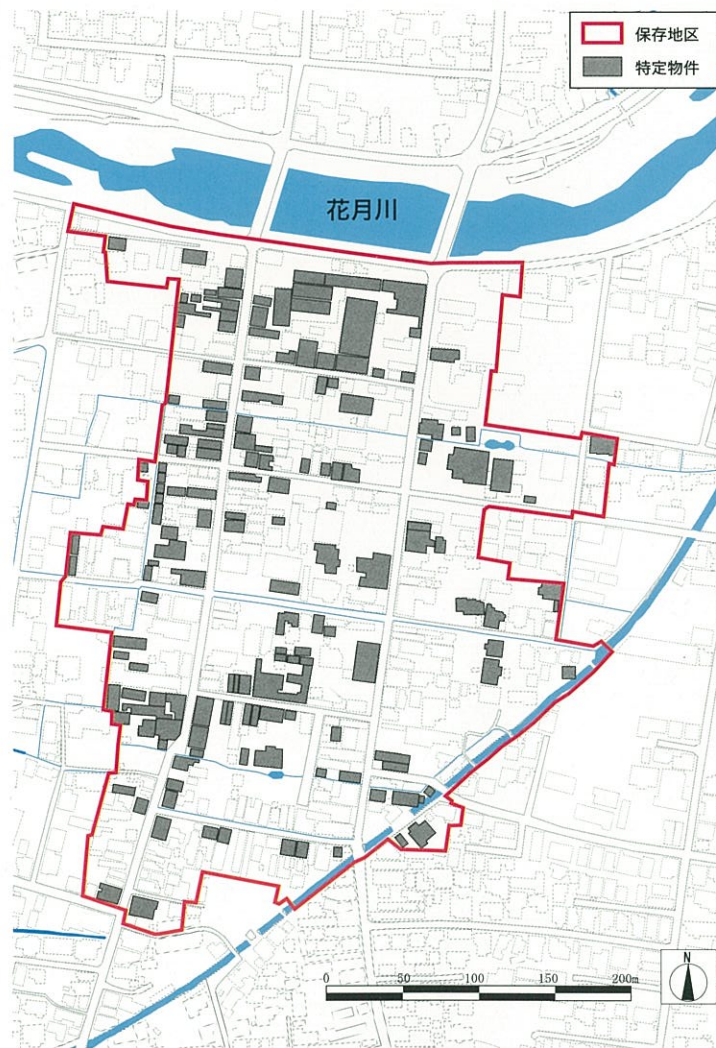
伝統的建造物群保存地区制度、(以下、「伝建制度」)は、昭和40年代後半に全国各地で展開されていた住民や市民団体による町並み保存運動を受けて昭和50年に誕生した文化財保護法による支援制度です。伝統的建造物群保存地区(以下、「伝建地区」)は、いわゆる歴史的な町並みのことであり、伝統的建築物や工作物(門、塀、水路護岸等)又はそれらと一体となって町並み景観を形成している環境要素(庭園、樹木等)により構成されています。市では「豆田町伝統的建造物群保存地区」の指定を行い、保存計画において主屋72件、土蔵52件を含む167件の建築物および水路護岸などの工作物84件を伝統的建造物に、庭園や樹木など41件を環境物件に特定して保存の措置を講じています。(平成22年3月末現在)

伝統的な町並み景観は、地域の風土、歴史、文化そして伝統に育まれ形成されてきた固有の貴重な存在であり、また日本の文化として、これからも守り伝えていくことが望まれています。全国各地の町並みを活かしたまちづくりは、その個性を主張することで訪れる人に感動や喜びを与えていますが、これからもより質の高い本物の歴史的景観の形成に努めなければなりません。今後は、いかにして豆田町の町並み(=歴史性)を守っていくかが大事となってきますが、そこには一定のルール(約束事)のもとに地域が一体となって協力し合う必要があります。また、行政や専門家等との協力体制の構築も不可欠です。伝建制度は町並みが生き続けるための制度でもあることから、伝統的な集落の町並みの景観を文化財として保存すると同時に、今の時代に力強く生きる“現役”の生活の舞台として整備し、次代に伝えていこうとする活動を市では後押しします。また、このような保存事業を行う市に対して、国・県は補助金などの財政的支援と技術的指導を行います。

2. 保存事業と防災事業

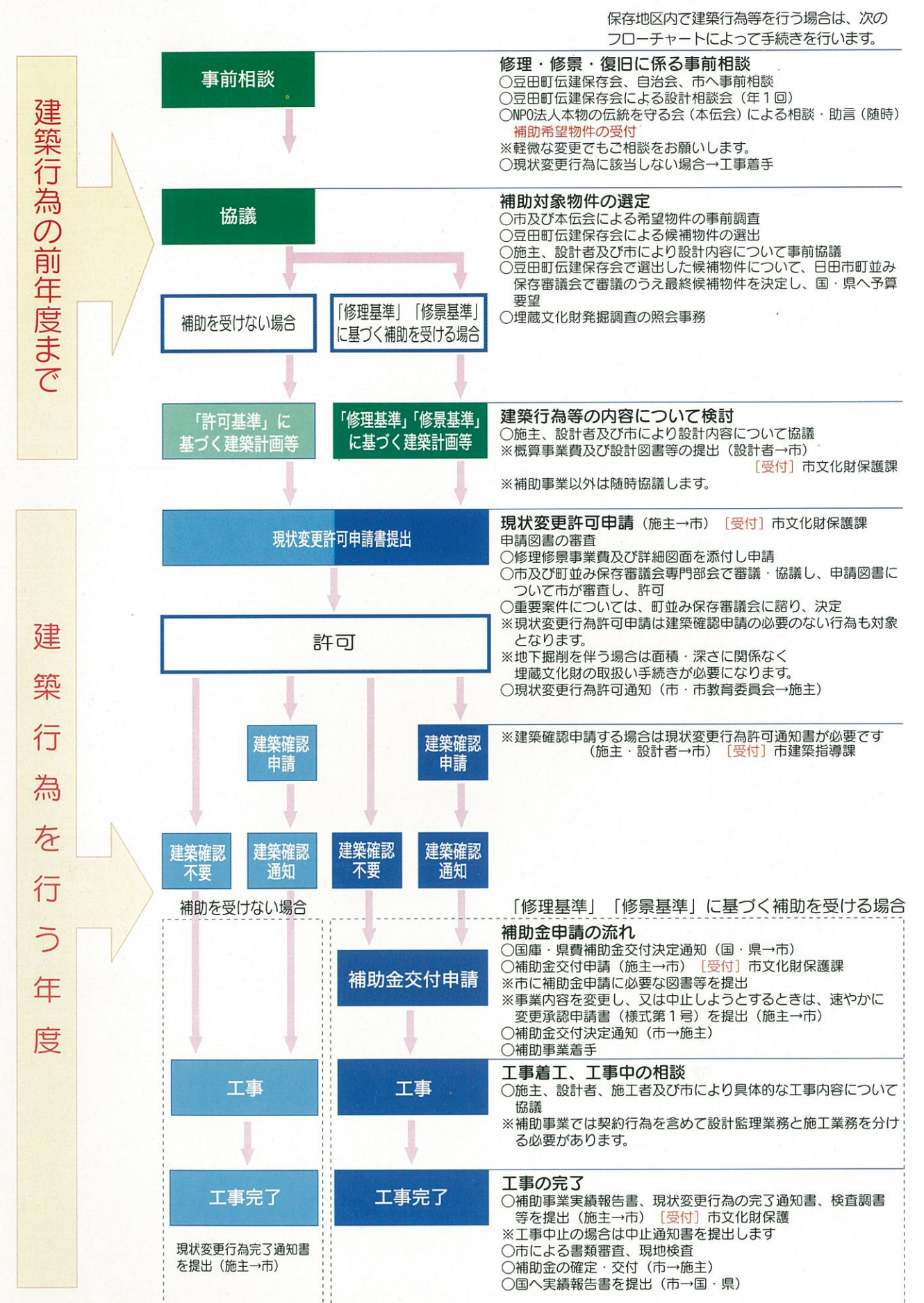
豆田地区では、平成4年に「豆田地区都市景観形成地区」が指定され、これまでも市では積極的に景観の保全に取り組んできました。その後、住民の理解と合意形成に基づき伝建地区を都市計画決定し、平成16年12月に国の選定を受けたことから、今後は豆田町の町並みを建築文化遺産(=文化財)として位置付け、新たなまちづくりの制度を導入することとなりました。市では、老朽化の進んだ伝統的な建物の修理や、新築や増改築する建物を豆田町の特性に沿った外観に修景する事業等に対して一定の補助や技術的な支援を行い、伝統的景観の維持形成を図る上で必要な技術者の育成を含めた保存事業を推進します。また、景観を損なう電線類を地下に埋設したり、埋もれた水路を復活させたりすることで、懐かしい景観と地域の輝きを取り戻すとともに、その地にかつての活気がよみがえるような個性豊かなまちづくりを行っていきます。

一方、伝建地区は木造建築物が密集する地区でもあることから、今後は地区の防災機能を高める施策を講じると同時に、地域の防災に対する意識向上も必要となります。豆田地区では、景観に配慮しつつ、防災施設の整備や危険な箇所への対応など、防災事業を計画的に進めていきます。



日田市豆田町伝統的建造物群保存地区

3. 現状変更行為許可申請・補助金交付の流れ



4. 修理・修景・許可基準

伝建地区内において、建造物の外観に関わる新築増改築、広告物の設置、樹木の伐採等（日常的な維持管理行為は除く）、町並み景観に少しでも影響を与える行為を行うときには、必ず次の3つのルールのうちいずれかを守ることが義務付けられています。伝統的建造物の場合は、これを保存あるいは旧状に復するための「修理基準」があり、それ以外の建造物は、豆田町特有の町並みに揃えることを目的とした「修復基準」、もしくは、周囲の歴史的風致を損なわないための最低限のルールである「許可基準」があります。これら基準については『日田市豆田町修理・修景の手引き』において詳しく解説していますが、以下ではその概要を示しています。

1. 修理基準（補助対象）

伝統的な建物は、増改築や修繕等により本来の姿ではなくなっていることが多いため、市や専門家による履歴調査に基づき旧状に復原することを基本としています。また、必要に応じて構造補強を行う場合は旧状を損なわないよう努め、使用できる既存部材はできる限り保存活用します。

2. 修景基準（補助対象）

建築物

（屋根・下屋庇）

- ・妻入りの場合は寄棟造・入母家造のいずれかとします
- ・平入りの場合は寄棟造・切妻造のいずれかとします
- ・軒の出・軒高・勾配は周囲の伝統的建造物に則ったものとします
- ・妻入りの場合、立地場所により梁間は3間又は4間以下とします
- ・瓦は黒色又は灰色の焼瓦とします
- ・接道する場合は、下屋庇は正面間口一杯に設けます

（構造・階数）

- ・在来工法による木造とします
- （伝統様式に従う造作意匠伝統工法とします）
- ・間口・高さは周囲の伝統的建造物に則ったものとします
- ・原則、2階建とします（接道しない場合は1階も可）

（外観デザイン）

- ・居蔵造・真壁造・土蔵造のいずれかとします
- ・8種類の「伝統様式」（『日田市豆田町修理・修景の手引き』参照）から、立地場所や所有者の意向により選択します



（敷地）

- ・敷地の履歴を調査の上、建築物を配置します
- ・建物が建たない道路境界には塀や門を配置します
- ・地盤高・基礎高を周囲の伝統的建造物に揃えます

（色彩）

- ・木部は生地色を生かした仕上または古色仕上とします

工作物・環境物件等

工作物等	門	・在来工法による薬医門、腕木門、石柱門のいずれかとします	
	塀	・在来工法による屋根付板塀又は土塀とします	
	石積・石段・石垣	・在来工法による石積・石段・石垣とします	
	屋外広告物	・建築物本体の外観に則った規模、構造、材料、色彩とし、自家用広告以外は設置することができません ・屋根上には設置することができません（1階下屋庇上は可）	
環境物件	生垣・庭園・樹木	・在来種を用いるものとします	
その他	車庫・駐車場	・駐車場の道路境界には修景基準に従った塀を設けるものとします ・屋根付駐車場は建築物の修景基準に従うものとします	
	建築設備・自動販売機	・許可基準に従うものとします（右ページ表参照）	補助対象外
	環境美化設備	・歴史的風致を損なわないものとし、規模、材料、色彩を周囲の伝統的建造物に則ったものとします	
土地の形質の変更		・許可基準に従うものとします（右ページ表参照）	補助対象外
木竹の伐採・植栽		・許可基準に従うものとします（右ページ表参照）	補助対象外
土石類の採取		・許可基準に従うものとします（右ページ表参照）	補助対象外

3. 許可基準（補助対象外）

建築物

（屋根・下屋庇）

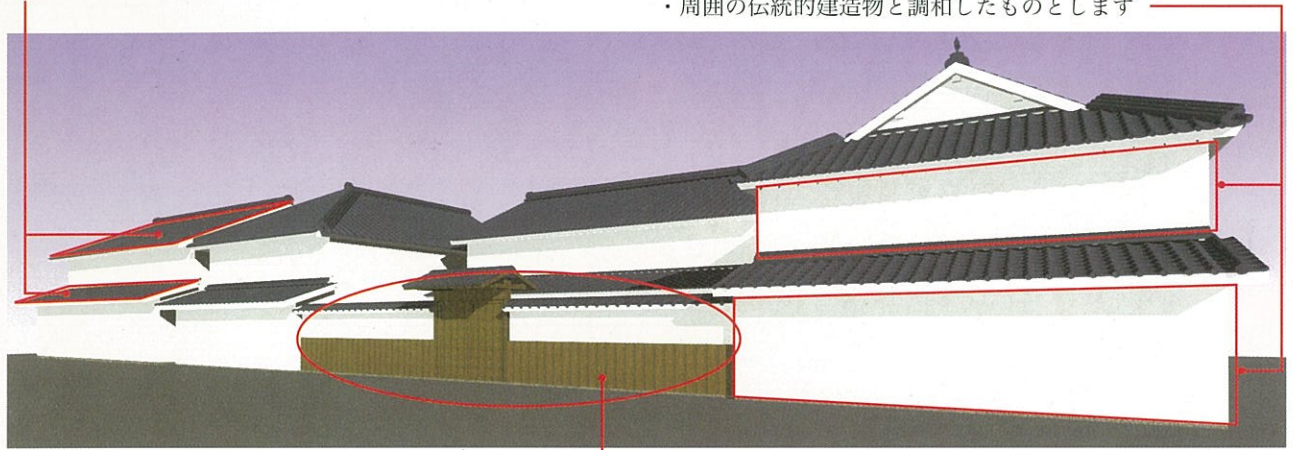
- ・軒の出・軒高・勾配を周囲の伝統的建造物と調和したものとします
- ・原則、黒色又は灰色の和瓦葺とします
- ・接道する場合は、下屋庇は正面間口一杯に設けます

（構造・階数）

- ・原則、在来工法による木造とします
- ・間口・高さを周囲の伝統的建造物と調和したものとします
- ・原則、2階建とします（正面が接道しない場合は1階も可）

（外観デザイン）

- ・周囲の伝統的建造物と調和したものとします



（敷地）

- ・町並み壁面線に沿った配置とします
- ・敷地の履歴を調査の上、建築物を配置します
- ・建物が建たない道路境界には塀や門を配置します
- ・地盤高・基礎高を周囲の伝統的建造物に揃えます

（色彩）

- ・歴史的風致と調和したものとします

工作物・環境要素等

工作物等	門・塀・石積・石段・石垣	・周囲の伝統的建造物と調和したものとします
	屋外広告物	・歴史的風致を損なわないものとし、自家用広告以外は設置しないものとします ・屋根上には設置しないものとします（1階下屋庇上は可）
環境要素	生垣・庭園・樹木	・歴史的風致を損なわないものとします
その他	車庫・駐車場	・駐車場の道路境界には塀及び門を設けるものとします ・屋根付駐車場は建築物の許可基準又は修景基準に従うものとします
	建築設備	・原則、公共の場から見える位置には設置しないものとします
	自動販売機 ・環境美化設備	・歴史的風致を損なわないものとします
土地の形質の変更		・変更後の状態が歴史的風致を損なわないものとします ・空地が生じた場合は、歴史的風致が損なわれないよう管理運用を図るものとします
木竹の伐採・植栽		・歴史的風致を形成する木竹の保存に努めるものとします ・空地や法面などは、歴史的風致を損なわないよう緑化に努めるものとします
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します

4. 用語の解説

■「建造物」「建築物」「工作物」

「建造物」とは、住宅、店舗、倉庫、寺社のお堂や社などのいわゆる「建造物」と、門、塀、石橋等の「工作物」をすべて含んだ総称です。

「建造物」＝「建築物」＋「工作物」

■「修理」/「修景」/「復旧」

伝統的建造物を、履歴調査に基づいて然るべき時代の姿にもどすことを「復原」と呼び、そうするための行為を「修理」と呼びます。それに対して、伝統的建造物以外のもの、すなわちおおむね戦後に建てられた建造物を、周囲の歴史的風致と調和するように配慮して新築増改築する行為を「修景」と呼びます。また、樹木や庭園をもとの姿に戻すことを「復旧」と呼びます。

■「建築設備」

エアコン室外機、電気、ガスメーター、ソーラーシステムの設備などを指します。



居蔵造（いぐらづくり）



真壁造（しんかべづくり）

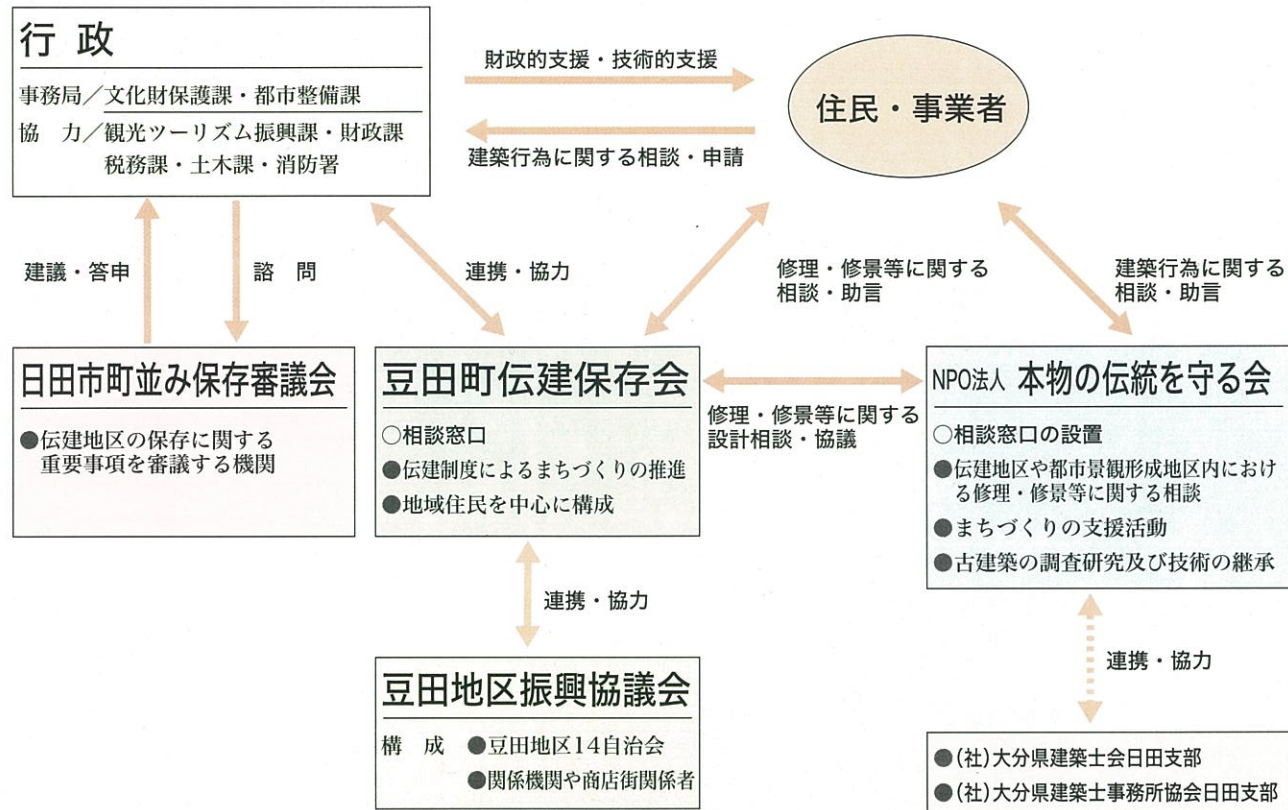
■「居蔵造」（いぐらづくり）

柱や軒裏の木部を土や漆喰で塗り込めたもので、北部九州及び山口県における特有の呼び方です

■「真壁造」（しんかべづくり）

柱や軒裏の木部を塗り込めないものです。

5. まちづくりの推進体制・支援体制



6. 現状変更行為と助成制度等

■現状変更行為の申請と許可

保存地区内におけるすべての建築物等において、その現状を変更する行為については、事前に市文化財保護課へ相談し、現状変更行為の許可申請書(様式第1号)を提出の上、許可通知書(様式第2号)を受けた後に着工となります。ただし、非常災害時の復旧行為や日常的な維持管理行為など軽易な行為については許可を必要としない場合もあります。

また、許可を受けた行為については工事完了後又はその行為を中止する場合には完了・中止通知書(様式第3号)を市へ提出いただきます。

許可を必要とする行為

- ・建築物等の新築、増築、改築、移転又は除却
- ・建築物等の修繕、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、その他の土地の形質の変更
- ・木竹の伐採
- ・土石類の採取
- ・水面の埋立

許可を必要としない行為

- ・建築物等の外観の変更を伴わない内部改築等の行為
- ・非常災害のため、緊急的な措置で行う場合
- ・水道管や井戸など地下に設ける工作物
- ただし、埋蔵文化財関係の諸手続きがあります
- ・木竹等の維持管理行為(枝打ち、剪定など)
- ・その他の軽易な行為

(申請に必要な図面等)各1部

・建築物等の新增改築、移転又は除却 ・修繕、模様替え又は色彩の変更でその外観を変更する行為	・配置図、設計図書(平面・立面・屋根伏図) 縮尺1/100以上 ・設計図書(詳細図) 縮尺1/50以上 ・工事仕上表
・宅地の造成、その他の土地の形質の変更、水面埋立に係る行為	・設計図書 縮尺1/200以上
・木竹の伐採、土石類の採取に係る行為 ・すべての行為に共通	・付近見取図 縮尺1/2500以上 ・現況カラー写真

■補助金交付要綱

伝建地区内で建築物等を歴史的風致の維持・向上のために修理や修景等を行う場合は、「日田市伝統的建造物群保存事業補助金交付要綱」に基づき、予算の範囲内で補助金が交付されます。

補 助 対 象 経 費			補 助 率	限 度 額
伝統的建造物 (修理)	伝統的建築物	外観及び構造耐力上必要な部分の修理、移転及び除却に係る経費。ただし、電気設備その他内部の装飾は除く。	主屋・土蔵 8割以内	800万円
			付属屋等 8割以内	400万円
		管理に係る経費	8割以内	50万円
	伝統的工作物	修理に係る経費	8割以内	200万円
	設計監理にかかる経費 ※ 1		8割以内	50万円
伝統的建造物以外 の建築物等 (修景)	建築物	原則として修景基準に基づいて行う外観の修景、移転及び模様替えに係る経費。ただし、電気設備その他内部の装飾は除く。	主屋 6割以内	400万円 (600万円※ 2)
			土蔵 6割以内	400万円
			付属屋等 6割以内	200万円 (300万円※ 2)
	建築物以外の工作物	修景基準に基づいて行う修景に係る経費	6割以内	150万円
	設計監理に係る経費		6割以内	50万円
環境物件の復旧に係る経費			8割以内	200万円
環境物件以外の環境要素について保存地区の景観を維持形成するために行う復旧に係る経費			6割以内	100万円
伝統的建造物等の防災設備等設置工事に係る経費			8割以内	防災計画の基準により定める額
保存地区内の住民により組織された保存会又は保存活動を推進する組織等の活動に要する経費			原則として 8割以内	予算で定める額
その他市長が保存地区の保存及び活用のために特に必要と認める事業に係る経費のうち、日田市町並み保存審議会の承認を得た経費			原則として 5割以内	予算で定める額

※1 日田市文化財保護条例(平成17年条例第62号)第4条第1項の規定により指定された日田市指定有形文化財及び市長が適当と認める文化財の設計監理に係る経費に対する補助率及び補助限度額については、指定文化財保護事業補助金による取扱いができるものとする。

※2 主屋の場合、一階立面及び二階立面(一階下屋底及び屋根を含む。)のいずれかが修景基準を満たした場合の助成額を上限400万円とし、双方が修景基準を満たした場合は上限600万円とする。また、付属屋等についても同様の取扱いとし、いずれかが基準を満たす場合は上限200万円、双方が基準を満たす場合は上限300万円とする。

■固定資産税等の非課税・軽減措置

伝建地区内の伝統的建築物及びそれ以外の建築物やそれらの土地に係る固定資産税等については、「日田市伝統的建造物群保存地区における日田市税条例及び日田市都市計画税条例の特例を定める条例」により非課税又は軽減措置が適用されます。

1. 特定物件(伝統的建築物)の固定資産税が非課税(ただし、建物の一部が特定されている場合は、該当部分についてのみ非課税)
2. 特定物件(伝統的建築物)の敷地にかかる固定資産税及び都市計画税は税額の1/2を軽減
3. 特定物件以外の土地の敷地にかかる固定資産税及び都市計画税は税額の1/5を軽減

■相続税に係る措置

特定物件の家屋及びその敷地を個人が相続する場合、建物と土地の評価額が30%控除されます。

日田市伝統的建造物群保存地区保存条例（抜粋）

平成15年9月25日制定

（目的）

第1条 この条例は、文化財保護法（昭和25年法律第214号。以下「法」という。）第83条の3第1項の規定に基づき、本市が都市計画に定める伝統的建造物群保存地区に関し、現状変更の規制その他その保存のため必要な措置を定めることにより、歴史的、文化的景観を後世に継承し、もって本市の文化的向上に資することを目的とする。

（用語の定義）

第2条 この条例において次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

（1）伝統的建造物群 法第2条第1項第5号に規定する伝統的建造物群をいう。

（2）伝統的建造物群保存地区 法第83条の2に規定する伝統的建造物群保存地区（以下「保存地区」という。）をいう。

（保存計画）

第3条 日田市教育委員会（以下「教育委員会」という。）は、都市計画法（昭和43年法律第100号）第19条の規定により保存地区に係る都市計画の決定があったときは、日田市町並み保存審議会の意見を聴いて当該保存地区の保存に関する計画（以下「保存計画」という。）を定めなければならない。

2 前項の保存計画は、次に掲げる事項について定めるものとする。

（1）保存地区の保存に関する基本計画に関する事項

（2）保存地区内における伝統的建造物群を構成している建築物その他の工作物（以下「伝統的建造物」という。）及び伝統的建造物群と一体をなす環境を保存するため特に必要と認められる物件（以下「環境物件」という。）の決定に関する事項

（3）伝統的建造物及び環境物件等の保存整備計画に関する事項

（4）伝統的建造物及び環境物件等の保存整備に係る助成措置等に関する事項

（5）保存地区の保存のため必要な管理施設及び設備並びに環境の整備に関する事項

3 教育委員会は、第1項の保存計画を定めたときは、これを告示しなければならない。

4 第1項及び前項の規定は、保存計画を変更する場合について準用する。（現状変更行為の規制）

第4条 保存地区内において次に掲げる行為は、市長及び教育委員会の許可を受けなければ、してはならない。

（1）建築物その他の工作物（以下「建築物等」という。）の新築、増築、改築、移転又は除却

（2）建築物等の修繕、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

（3）宅地の造成その他の土地の形質の変更

（4）木竹の伐採

（5）土石の類の採取

（6）水面の埋立

2 前項の規定にかかわらず、次に掲げる行為については、同項の規定による許可を受けることを要しない。

（1）非常災害のための必要な応急措置として行う行為

（2）次に掲げる工作物（建築物以外の工作物をいう。以下同じ。）の新築、増築、改築、移転又は除却

ア 仮設の工作物

イ 水道管、下水道管、井戸その他これらに類する工作物で地下に設けるもの

（3）次に掲げる木竹の伐採

ア 間伐、枝打ち、整枝等木竹の保育のため通常行われる木竹の伐採

イ 枯損した木竹又は危険な木竹の伐採

ウ 病害虫等防除のための木竹の伐採

エ 自家の生活の用に充てるために必要な木竹の伐採

オ 仮植した木竹の伐採

（4）保存計画に定められた前条第2項第5号に規定する事項に関し行う行為

（5）前各号に掲げるもののほか、次に掲げる行為

ア 法令又はこれに基づく処分による義務の履行として行う行為

イ 大分県公安委員会及び道路管理者が行う道路標識等の設置又は管理に係る行為

ウ その他市長又は教育委員会が認める行為

3 市長及び教育委員会は、第1項の許可をするときは、保存地区の保存のため必要な限度において条件を付することができる。

（許可の基準）

第5条 市長及び教育委員会は、前条第1項各号に掲げる行為で次の各号に定める基準（市長にあっては、第8号に定める基準）に適合しないものについては、同項の許可をしてはならない。

（1）伝統的建造物の増築若しくは改築又は修繕、模様替え若しくは色彩の変更でその外観を変更することとなるものについては、それらの行為後の伝統的建造物の位置、規模、形態、意匠又は色彩が当該伝統的建造物群の特性を維持していると認められるものであること。

（2）伝統的建造物の移転（同一保存地区内における当該伝統的建造物の移築を含む。以下この号において同じ。）については、移転後の伝統的建造物の位置及び移転後の状態が当該伝統的建造物群の特性を維持していると認められるものであること。

（3）伝統的建造物の除却については、除却後の状態が当該伝統的建造物群の特性を維持していると認められるものであること。

（4）伝統的建造物以外の建築物等の新築、増築若しくは改築又は修繕、模様替え若しくは色彩の変更でその外観を変更することとなるものについては、それらの行為後の当該建築物等の位置、規模、形態、意匠又は色彩が当該保存地区の歴史的風致を著しく損なうものでないこと。

（5）前号に規定する建築物等の移転については、移転後の当該建築物等の位置及び移転後の状態が当該保存地区の歴史的風致を著しく損なうものでないこと。

（6）第4号に規定する建築物等の除却については、除却後の状態が当該保存地区の歴史的風致を著しく損なうものでないこと。

（7）前条第1項第3号から第6号までに掲げる行為については、それらの行為後の地盤その他の状態が当該保存地区の歴史的風致を著しく損なうものでないこと。

（8）前各号に定めるもののほか、当該行為後の建築物等又は土地の用途等が当該伝統的建造物群の保存又は当該保存地区の環境の維持に著しい支障を及ぼすおそれがないものであること。

（国の機関等に関する特例）第6条（略）

（都市計画事業等の特例）第7条（略）

（助言等）

第8条 市長及び教育委員会は、保存地区の保存のために必要があると認めるときは、保存地区内において第4条第1項各号に掲げる行為をしようとする者又はした者に対し、必要な助言、指導又は勧告をすることができる。

（許可の取消し等）

第9条 市長及び教育委員会は、次の各号のいずれかに該当する者に対し、保存地区の保存のため必要な限度において、第4条第1項の規定によってした許可を取り消し、又は工事その他の行為の停止を命じ、若しくは相当の期限を定めて、建築物等の改築、移転又は除却その他違反を是正するため必要な措置を執ることを命ずることができる。

（1）この条例の規定又はこれに基づく処分違反した者

（2）この条例の規定又はこれに基づく処分違反した工事の注文主若しくは請負人（請負工事の下請人を含む。）又は請負契約によらないで自らその工事を行っている者若しくはした者

（3）第4条第3項の規定により許可に付された条件に違反している者

（4）詐欺その他不正な手段により第4条第1項の許可を受けた者

2 市長及び教育委員会は、前項の規定により処分をし、又は必要な措置を執ることを命じようとするときは、あらかじめ、日田市町並み保存審議会の意見を聴き、かつ、当該処分又は措置を命ずべき者について聴聞を行わなければならない。

（損失の補償）

第10条 市は、第4条第1項の許可を受けることができなかったことにより、損失を受けた者に対しては、通常生ずべき損失を補償するものとする。

（経費の補助等）

第11条 市は、保存地区内における伝統的建造物及び環境物件等の管理、修理、修景又は復旧について、自ら保存のため適当な措置を行い、又は当該物件の所有者等に対し、その経費の一部を補助することができる。

2 市は、保存地区内の住民により組織された保存会又は保存活動を推進する組織等に対し、予算の範囲内において保存地区内の保存管理に要する経費の一部を補助することができる。

（審議会）第12条（略）

（規則への委任）

第13条 この条例に定めるもののほか、この条例の施行に関し必要な事項は、規則及び教育委員会規則で定める。

（罰則）

第14条 次の各号の一に該当する者は、5万円以下の罰金に処する。

（1）第4条第1項の規定に違反した者

（2）第9条第1項の規定による命令に違反した者

（両罰規定）

第15条 法人の代表者又は法人若しくは人の代理人、使用人その他の従業者が、その法人又は人の業務又は財産の管理に関して前条に規定する違反行為をしたときは、行為者を罰するほか、その法人又は人に対して、同条の罰金刑を科する。

附 則

（施行期日）

1 この条例は、都市計画に定める伝統的建造物群保存地区に係る都市計画の決定の告示のあった日（附則第4項において「施行日」という。）から施行する。ただし、第12条の規定及び次項の規定は、公布の日から施行する。（以下、略）