

日時:令和8年7月29日(水) 午前10時~12時

場所:今井まちなみ交流センター「華薔」2階講堂

令和8年度 橿原市伝統的建造物群保存地区保存審議会 会議録

(司会) 定刻となりましたので、ただいまから橿原市伝統的建造物群保存地区保存審議会を開催いたします。本日司会を務めます今井町並保存整備事務所の辻本でございます。本日の会議は会議録作成のため、ボイスレコーダーを使用させていただきますので、ご了解のほどよろしくお願いいたします。なお会議に入ります前に、委員の皆様にお諮りしたい事案がございます。本日、傍聴を希望する方はおられません。橿原市執行機関の附属機関に関する条例第5条により、会議は原則公開となりますので、審議会等の傍聴に関する事務手続き基準5にあります、途中入場の許可にて、定員に満たない場合は、会議開会後に傍聴人を追加して決定することができるとありますので、傍聴の申し出があれば入場させてよろしいでしょうか。

(一同) 異議なし。

(司会) ありがとうございます。本日は、審議会の開催をご案内申し上げましたところ、委員各位におかれましては大変お忙しい中、ご出席賜り誠にありがとうございます。本審議会は、橿原市 伝統的建造物群保存地区保存条例第11条により、審議会の設置が規定されております。本日は 8 名の委員のご出席をいただいております。橿原市伝統的建造物群保存地区保存条例施行規則第 9 条第 2 項により過半数を満たしておりますので、ここに本審議会の成立をご報告申し上げます。なお、委員の吉田教育長につきましては、公務のため本日は欠席と聞いておりますので、この場でお伝えさせていただきます。続きまして、配付させていただいております資料のご確認をお願いします。資料につきましては、右上方に資料番号を記載しております。最初に A4表裏の会次第、席次表となります。次に事前に配付させていただいていた資料となります。続きまして、資料 1 審議会委員名簿、資料 2 A3 の事業位置図、資料 3 A4 の冊子になります。令和 7 年度今井町伝統的建造物群保存地区(修理・修景)事業報告、次に資料 4 令和 8 年度今井町伝統的建造物群保存地区(修理・修景)事業経過報告、最後に A4両面になります、資料 5 補助基準額の状況についての資料となっております。以上、お手元に資料の不足等ございませんでしょうか。もし不足等ございましたら事務局で予備資料を数部用意しておりますので、お声かけをお願いいたします。それではお手元の次第に沿って進めてまいりたいと思います。まず、開会に先立ちまして、橿原市 副市長の吉田よりご挨拶申し上げます。

(吉田副市長)

～ 開会挨拶 ～

(司会) 続きまして、本日ご出席いただいております委員の皆様のご紹介をさせていただきます。

～ 委員紹介 ～

(司会) 続きまして議案に入ります前に、会長、副会長の選出、並びに会議録署名委員の選出でございます。会長副会長の選出ですが、橿原市伝統的建造物群保存地区保存条例第 11 条第 4 項により、委員の任期は 2 年となっており、今回が改正の時期となっております。また、会長副会長の選出につきましては、橿原市伝統的建造物群保存地区保存条例施行規則第 8 条第 2 項により、委員の皆様方の互選となっておりますので、選出のほどよろしくお願いいたします。ご意見のある委員様いらっしゃ

いますでしょうか。

(森本委員) はい。

(司会) 森本委員をお願いします。

(森本委員) 私は前回に引き続きまして、会長には増井委員、それから副会長には米川委員にお願いできたらと思っております。

(司会) ありがとうございます。ただいま森本委員より、会長に増井委員を副会長に米川委員をご推薦いただきましたが、委員の皆様いかがでしょうか。

(委員一同) 異議なし。

(司会) ありがとうございます。それでは、会長に増井委員、副会長に米川委員にお願いいたします。次に、会議録署名委員の選出についてですが、事務局の方で推薦させていただいてよろしいでしょうか。

(委員一同) 異議なし。

(司会) ありがとうございます。それでは、中西委員、今井委員に会議録署名委員をお願いしたいと思います。なお、本日の議長でございますが、檀原市伝統的建造物群保存地区保存条例施行規則第9条第1項により、会長が審議会の議長となることになっておりますので、増井会長に議長をお願いいたします。それでは早速ですが、本日の議案に移りたいと思います。増井議長におかれましては、議長席にお移りいただき、本日の議事進行について、よろしくお願いいたします。

(増井議長) 議長を務めさせていただきます増井でございます。よろしくお願いいたします。時間のこともありますので、前置きなしにすぐ議事に入りたいと思います。集まる機会もなかなかございませんので、忌憚ないご意見をいただけたらと思います。議事進行にご協力よろしくお願いいたします。そうしましたら今日の次第はと言いますと、報告案件で特に審議案件というものはございません。報告案件が、(1)令和7年度における文化財保存事業報告についてと、それから(2)令和8年度における文化財保存事業経過報告について、それから(3)補助基準額の状況について、この3つの報告があります。そうしましたら、まず(1)令和7年度における文化財保存事業報告について、事務局よりご説明をお願いします。

(加藤主査) 皆さん、おはようございます。今井町並保存整備事務所の加藤と申します。これからご説明をさせていただきますので、どうぞよろしくお願いいたします。まず、お手元にお配りしています資料(2)、こちらの資料をご覧ください。こちらは位置図となっております。令和7年度事業については赤色で示しております。赤色で塗りつぶしているのが補助金を支出した物件です。白抜きにしているのが現状変更の許可をした物件です。令和8年度事業については青色で示しております。

続きまして、冊子になっています資料3をご覧ください。1ページ目と2ページ目は今井町の旧町名図と旧街路図となっております。3ページ目は補助事業一覧となっております。①番から⑧番が文化庁の補助事業ですが、そのうち⑤番の1件が取り下げをされましたので、計7件、⑨番と⑩番が国土交通省の補助事業、⑪番と⑫番が市の単独補助事業として小修理を実施させていただきました。補助額につきまして、文化庁の補助が1件取り下げされたことにより、実績額が減額となり、予算4,000万円に対して実績額が3,550万円、国交省の補助額は予算500万円に対して実績額が284万9千円、市の単独補助額は予算80万円に対して実績額が79万5千円となっております。令和7年度は合計11件の修理・修景事業を実施させていただき、実績総額が3,914万4千円となっております。これから、物件毎にパワーポイントを用いてご説明させていただきます。

まず 4 ページ、5 ページの赤色①番の物件についてご説明いたします。

こちらは本町の中町筋沿いにございます、切妻造、棧瓦葺きの物件です。建物の規模が大きいため令和 6 年度から 7 年度にかけて 2 カ年継続事業として実施させていただきました。令和 6 年度には野地板の張替えと軸組の修理を行い、令和 7 年度には屋根瓦の葺替えと壁、正面開口部の修理を行いました。建物の意匠は「出桁(でげた)造り」で1階みせ部分が出格子、2階の開口部にはデザイン性の高い手すりが設置されており、今井町内では珍しく和洋折衷の雰囲気醸し出しています。外観部分の修理としまして、玄関扉と2階の開口部が元はアルミ製の建具でしたが、木製建具に変更し、2階手すりの修理、大壁及び出桁部分の土壁・漆喰の塗り直し、駒寄の修理、木部の塗装を実施しました。改修前は数年間にわたり空き家となっていました。改修後は市内の方が引っ越してこれ、ご家族で住まわれています。

続きまして 6 ページ、7 ページの②番になります。こちらは中町の蓮妙寺の西隣にございます切妻造、下屋は棧瓦葺き、大屋根は本瓦葺きの物件にございます。平面型式は「1列2室型」で2戸1の長屋建てです。修理前の写真にも写っていますが、東側1戸のみせ部分が増築されており、西側1戸についても外壁がタイル張りに改変されていました。痕跡調査を行ったところ、みせの鴨居部分に戸袋が設置されていた掻き込み跡が確認できました。また、2階の開口部にはアルミ製の建具が設置されましたが、建築当初は虫籠窓なのか、木製建具なのか、格子だったのかを確認するために痕跡調査を行った結果、縦格子を切り落とした跡が見つかりました。さらに、昭和40年代の写真では、みせの前面に駒寄が取り付けであったこともあり、このような外観を立案し復元いたしました。建物の傾きが著しかったため、半解体のうえ、建ち起こしや揚屋を実施し、ベタ基礎を施工し、限界耐力計算法による構造計算に基づき耐力壁として土壁が設置されました。改修前は長年、空き家でしたが、遠方からの移住者が宿泊施設兼住宅として活用されています。

続きまして、8 ページ、9 ページの③番になります。こちらは新町でキヌヤ尊坊口筋沿いに位置しています切妻造、棧瓦葺きの物件です。平面型式は「1列3室型」で、とおり土間が南側にございます2戸1の長屋建てです。今回の事業では、南側1戸分の外観のみ修理を実施しました。修理前は、1階の外壁にサイディングが貼られ、1階2階ともに開口部にはアルミ製の建具が設置されていたので、計画段階では痕跡調査が困難でした。そのため、昭和40年代の写真を参考にし、みせ部分には掃き出し窓で戸袋を設置し、2階開口部の位置や形状は現状維持とし木製建具を設置する計画としていました。修理中に痕跡調査を行ったところ、玄関扉の上部には当初の鴨居の痕跡があり、みせ部分には当初の台敷居が確認できました。また、2階開口部は柱型に建具枠の取り付け跡が確認できたため、当初に計画していた戸袋を設置する計画から、引き分けの雨戸を設置する計画に変更しました。住民の方がお住まいになりながら改修工事をされましたが、費用対効果の大きい事業でした。

続きまして、10 ページ、11 ページの④番になります。こちらは中町で学校通りと蓮妙寺筋の角地に位置し、東に面します切妻造、棧瓦葺きの建物です。写真左側の建物が伝統的建造物で、写真右側の建物が非伝統的建造物の物件です。平面型式は「1列2室型」で、独立建ての伝統的建造物における保存修理事業と、本2階建ての非伝統的建造物の修景事業を実施しました。みせ部分が増築されており、痕跡調査の結果、鴨居に雨戸が設置されていた掻き込み痕が確認できたため、戸袋を設置する計画としました。この物件につきましては、改修前に耐震診断が行われ、その結果、耐力壁として戸袋の裏面に荒壁パネルを設置する必要が生じました。文化庁に指導を仰いだ結果、雨戸を設けるのではなく、耐震性と住環境に配慮して連子格子を設けることになりました。また、非伝統的建造物は伝統的建造物と一体利用される計画で、外観は土蔵をイメージし、屋根を棧瓦葺きとするために3寸から5.5寸勾配とし、壁は腰板張りで上部を漆喰仕上げとして修景を実施しました。

続きまして、12 ページ、13 ページの⑤番になります。こちらは中町で中町筋と本町筋との南北通りに位置し、西に面する切妻造、棧瓦葺きの伝統的建造物と、切妻造、本瓦葺きの非伝統的建造物の内蔵です。この物件につきましては、事業実施に向け進めていましたが、申請者の経済的な事情等により事業取り下げの申し出があり、事業は取り下げられました。

続きまして、14 ページ、15 ページの⑥番になります。こちらは中町で蓮妙寺筋沿いに位置し、南に面する切妻造、棧瓦葺きの建物です。平面型式は「1列2室型」で、東側にとおり土間を取る独立建ての建物です。この建物は、みせ前面に駒寄せが設置され、掃き出し窓には戸袋が取り付けられた外観ファサードとなっています。建物の老朽化もあり、事業が実施されました。主な修理内容としては、屋根瓦の葺替え及び外観部分の修理が行われました。今後の活用としては、建物の東隣に、平成11年に修理された「2列6室型」の平面型式を持つ独立建ての建物が現存しています。この建物と敷地裏側で繋がっており所有者も同じ方のため、建物を一体的に利用することも可能です。今後は賃貸物件として活用予定です。

続きまして、16 ページ、17 ページの⑦番になります。こちらは大工町で大工町筋沿いに位置し、北に面する切妻造、棧瓦葺きの建物です。平面型式は「1列3室型」で、東側にとおり土間を取る、3戸1長屋の東端1戸の修理事業です。前年度の令和6年度に内部をリフォームされていたので、所有者に外観が補助対象になることをお伝えしたところ、事業が実施されることになりました。玄関の東側には増築があり、みせ部分もタイル貼りでアルミ製建具が設置されるなど、改変が著しい物件でした。痕跡調査の結果、戸口及びみせ部分には雨戸が設置されていた痕跡があり、みせ部分は敷居の痕跡から掃き出しであることが判明しました。また、下屋の軒裏はモルタルで覆われていましたが、解体した際に竹小舞が施されていたことが分かりましたので、復原しました。現在は就労支援福祉事業所として活用されています。

続きまして、18 ページ、19 ページの⑧番になります。こちらは先ほどの16 ページ、17 ページの⑦番の物件と同じ建物で、3戸ありますうちの中央と西端の2戸分になります。先ほどの⑦番の東端の住戸は令和7年度で事業が完了しましたが、こちらの2戸につきましては、令和7年度と8年度の2カ年継続事業となっております。計画段階では西端の住戸に住民の方がいらっしゃいましたので、中央の住戸の構造体と外観の修理を予定しておりました。しかし、その後、西端の住民さんが引っ越され、建物の所有者が西端も構造体と外観の修理もするとご決断いただきましたので、計画を変更し2戸分全体の構造体と外観の修理を実施いたします。令和7年度に全体の屋根瓦の葺き替え、中央1戸分の構造体の修理を行いました。令和8年度に西端の構造体の修理、全体の壁、正面開口部の修理を実施する計画です。修理後の活用につきましては、中央1戸は東端と同じ就労支援福祉事業所として活用され、西端1戸については賃貸物件として活用される予定です。

続きまして、20 ページ、21 ページの⑨番になります。こちらは文化庁ではなく国交省の景観についての補助メニューを活用した非伝統的建造物の屋根の葺替えです。屋根瓦の経年劣化により雨漏りの心配があるため、比較的安価な樹脂瓦での葺替えを行いたいとの相談がありました。しかし、本地区は環濠集落であり、上空からの面的な景観にも配慮して整備されてきたため、修景基準において屋根瓦は原則として「いぶし瓦」とされています。このことを奈良県の担当課に説明したところ、国交省の補助メニューを活用しても差し支えないとの返答をいただき、この事業を実施することになりました。当該敷地は正面玄関が北尊坊通り沿いにあり、敷地裏側は北環濠沿いに接していますので、地区の外周道路からも見える立地です。そのため、樹脂瓦ではなくいぶし瓦とされたことで景観を維持することができました。

続きまして、22 ページ、23 ページの⑩番になります。こちらについては、醤油醸造所を廃業され、大型機械を搬出するために平屋の倉庫を解体されました。その跡地に門屋を新設された修景事業で

す。街なみ景観と調和させることと、車両の出入りの観点から修景事業を実施していただきました。

続きまして、24 ページ、25 ページの⑪番になります。順明寺本堂の下り棟の小修理事業です。赤丸で囲ってあります部分で雨漏りが発生していましたので、小修理で対応させていただきました。修理後1年ほど経過しておりますが、今のところ雨漏りは発生しておりません。地区内の他の寺社仏閣はすでに屋根の全面葺き替えが完了しておりますので、この順明寺本堂についても今後、全面葺き替えが望まれます。

続きまして、26 ページ、27 ページの⑫番になります。こちらについては、整備事務所の職員が地区内を巡回していた際に、内蔵の漆喰が一部剥離しているのを発見しました。そのことを建物所有者に報告したところ、主屋及び内蔵の腰板壁の桐油塗装と合わせて、漆喰剥落箇所の小修理を実施していただくことになりました。

最後のページですが、現状変更の許可をした物件を記載しております。こちらと同じ場所ですが、A は建物の除却について、B については、除却後の土壌改良についての許可でございます。令和 7 年度事業のご報告は以上になります。

(増井議長) ありがとうございました。非常にタイムリーで話題が豊富で全部で 13 件という今井町の地区ではありますが、全国の伝建地区でもおそらく最高の件数だと思います。ご意見をお伺いしますが、やはり 13 件の中で、まず何か行政の方が巡回して発見するとか、あるいは手法としてもいろんな手法があって、復元の方法や耐震の方法、そういうのもすごく多彩で、かつ活用方法もあります。また、お住まいされながらの改修があり空き家の改修があり、そして活用方法も、いわゆる宿泊施設や福祉事業所といった非常にバリエーションがあって、何かこれだけでも教科書になるぐらいバリエーションがあり、改めて今井のすごさっていうのを感じてしまうところです。少し前振りしましたけれども、委員の方々から何かお気づきの点がありましたらどんなことでも結構ですので、よろしくお願いいたします。米川委員、どうぞ。

(米川委員) ④番の中町の角地の物件ですけど、2 階が修景でやられたってことでしょうか、町の景観からしますとやっぱり今後、これも高さを抑えたような指導をしていただきたいという気がしています。たまたま東側が空き地、半分空き地みたいになっているので、あまり圧迫感というのはないと思うのですが、極力やっぱり高さを抑えたような指導とかをしていただきたいと思っています。全体的な景観から見て、修景だから仕方ないのかなってなるのですが。

(増井議長) 事務局いかがでしょうか。

(中川所長) 整備事務所の中川です。今、米川委員からご指摘がございました。もちろん、そういったことも含めて当初は検討していました。今回は既存建物の壁や構造体は基本的にほとんど触っておりません。新築修景であれば一旦解体しまして基準に沿うような建て方はできるのですが、今回は構造体や骨組みは残したままの事業ということになります。お施主さんにすると改修費用を抑えたいということも考えられたなかで、町並み景観に調和するような計画をされました。委員からお話がありましたように、新たに建て替えるとなりますと非常に費用がかかりますので、その辺も含めまして、今後は委員からいただいたご指摘も加味しながら、極力、町の景観に沿うような計画を立案していきたいと思っています。また今回の計画についてですが、この建物を活かしながら蔵風のイメージというのは事務局側からご提案をさせていただきました。というのは、ここに隣接して蔵を建てられている場所もございます。また、角地ではあるものの高さ的な面もありますが、建物を一体的に活用されるという意味では、片一方の伝建物が平屋で部屋の大きさが少し狭いということもありましたので、本 2 階の建

物は1階と2階を使用し、伝建物と一体的に活用されるということで整理をさせていただいたというのが実情です。

(米川委員) 要はこれ、いつ頃に建築されたものか分かりませんが、例えば許認可を取って、そういうふうなことをされているということであれば良いのかなとは思いますが。もし今後、元々違反建築を工事する際に、ちょっと違反しているのではないかなというようなものについては、なるべく厳しく、ほどほどのところで探っていただくようなご指導をお願いしたいと思います。

(増井議長) 米川委員が大事なことおっしゃったのですが、この伝建物ももちろん制度以前に建ったものだと思うのですが、その段階でのいろんな動きみたいなものがあり、何かそういうところはおそらく既存不適格じゃなくて当時からということもあるかも知れませんが、そういうものに対する指導もやはり修景と抱合せでやると、色々をお願いすることも、また言いやすいところもあるのだけれど、この辺が結果的には妥協点だったということなのかも知れませんが、どうでしょう。

(中川所長) 今、許認可の話がでましたが、去年に建築基準法が改正されて、例えば屋根であると今までは修理という概念でできていたものが、過半というところの話の捉え方というところで設計事務所にも今回の場合、許可が要するのか要らないのかということを民間の指定機関に相談に行ってくださいということで行っていました。今回は平屋の伝建物と非伝建物の部分で、棟が一体となっております。そのため、屋根の葺替えをしても過半には満たないので、建築基準法上の確認申請の提出は必要ないというご判断をいただいたということで、私らも確認した上で修理をしていただいたという形になっております。

(増井議長) そこはちょっとすいませんけど、これ、屋根材を変えられたのですよね。

(中川所長) はい。

(増井議長) それは修景とすると、これ桁高が一緒に、勾配も少し変わったように見えるのですが、それはそういうことで良いですか。

(中川所長) そうです。

(増井議長) 勾配を変えられたということですね。

(中川所長) そうです。

(増井議長) 非常に難しいとおっしゃっているように、軒高だけだと調和しているように思えるのだけとということで、分かりました。この中で少し違ういくつかのバリエーションがあるなという中で、既存の建物と新しい2階建ての建物が一体化しているやり方というので、ここでは何か角地だから蔵風にされた。それでできるだけ一緒にやれる機会というのは中々ないのですが、この場合できたので、この平屋の部分と蔵の部分を一体的に考えることができたというのはすごくプラス面ですけれども、元々のところがボリューム感があるということで、調整にも苦労されたのはすごく分かると思います。米川委員がおっしゃったように、高さ的にこれから建つものもあると思いますが、軒高も大事になってくると思うのですが、それもどうするかというときに新築修景の場合はおっしゃるようなことができるのですが、既存のものって中々難しいのですが、ただ一体化される時にやっぱり実際、見た目としてかなり大きく高く見えるので、特に違和感を持たれたと思うのですが、その中でもやっぱり高さを低く見せるいろんな手法みたいなものもあって、この場合はおそらく腰板の高さで苦労されたと思うのですが、そういうことで少しはボリューム感を抑えたりはしておられるのですが、印象としてすごく高く見えるというのが現実ではないかと思いました。ありがとうございます。あとすいません、質問です。これ、通りに蔵風の建物があちらこちらに建っていますが、本当はなにか塀の内側の方が圧倒的に今井の場合

は多いですね。通り沿いの、いわゆるみせ蔵と呼んでいるのがあって、そういうのが割と町並みの特徴になっている町並みもあれば、実はこの塀の内側にこの細田さんの家でもそうですが、少し蔵風のものがあるっていうのがあって、苦肉の策としてされたと思うのですが、そういうご苦労はそういうことを分かっている、こういうふうにされていると思います。その辺はご苦労なされたのかなと思いますが、いかがでしょうか。はい、鈴木委員どうぞ。

(鈴木委員) 耐震の手法のところで教えていただきたいのですが、まず、②番の耐震壁を土壁に入れたというのは、具体的にはどこの部分になるのでしょうか。

(中川所長) 建物全体を限界耐力計算法で構造計算されましたので、全て土壁で竹小舞を編みまして修理をされたという形になっています。その分、費用的な問題もありましたし、ここにお住まいされる方は、住環境っていうところにはずいぶん検討された上で改修をされたということになっております。ですので、場所的に言いますと建物全体になります。

(鈴木委員) 壁の場所は基本的に変えずに、あったところを全て土壁にしているという考え方ですか。

(中川所長) 必要なところで、壁がないところにも、新たに壁を設けたところがあります。

(鈴木委員) 2軒の境の部分とかがそうなるのですか。

(中川所長) そうです。

(鈴木委員) そういうことですね。分かりました。ありがとうございます。あと2件あるのですが、先ほども話題に上がっていた連子窓の考え方がどういう風にこうなるのだろうかというので、何番と何番でしたかね。

(増井議長) ⑦番ではなかったですか。

(鈴木委員) ⑦番は雨戸にしたもの。もう1つが格子窓にしたものが④番ですね。痕跡から分かった情報としては似たようなところで、どういうところかといったことではこの計算ではと思うのですが、どういうところで判断が別れるかっていうのが、図面から読み取るといったことが可能な範囲なのか、やっぱり計算しないと微妙なところなのか、ということが知りたいのですが。

(中川所長) ⑦番の方は構造計算をされておられません。④番の方は限界耐力計算をされました。⑦番の方で申し上げますと元々モルタルでタイル張りでしたので、解体するまでは痕跡を内部から確認できませんでした。ですので、少し解体しまして、その中で鴨居のヒバタ部分に掻き込み痕があり、戸袋に収まっていた雨戸の痕跡も確認できましたので、こういう外観ファサードにさせていただきました。④番につきましては、実は文化庁さんや奈良県さんにもご相談をさせていただきまして、この戸袋の裏側が耐震壁になっております。平面図で修理後の1階平面図を見ていただきますと、赤で着色されていると思います。2ヶ所あり、桁行方向に赤いラインが入っていると思います。そこに耐震のボードが設置されています。そうなった場合、窓が収まらないという話がありましたので相談をさせていただいたところ、雨戸は設置せずに戸袋というのはダミーとしております。実際には雨戸が収まらない状況となりますので。当初は柱の外側、外側に防犯上の話で設置する計画をしていたのですが、そこまでするのであれば、柱間に連子格子を入れてしまっても良いのではないのか、というご指導がありましたので、そういうような外観ファサードになりました。

(鈴木委員) なるほど、なかなか複雑ですね。

(中川所長) 今のお話というのは、実はここへは女性の方が1人でお住まいされますので防犯的な話も少しあり、文化庁や奈良県さんにも事前に実地検査に来られた際に、ご相談させていただきました。

(増井議長) はい、鈴木委員。

(鈴木委員) 元々あるこの建物特有の条件ということですか。

(中川所長) そうですね。

(鈴木委員) お話を詰めていく中で、このようになったと言うことですね。わかりました。

(増井議長) なるほど。ありがとうございます。耐震の方も私の印象としては、何か当然いろんな新しいツールが出てくるとか、あるいは耐震の考え方が出てくるということに加えて、やはり修理事業の中で、外観との関係であるとか、あるいは内部の使い方みたいなことでいろんな手法が蓄積されてきているなというのは正直あります。今のようなお話はなかなか複雑ですけども、思いつかなかった時代もありましたので、それはそれですごく私なんかは何か日本の学者的にに関してですが面白いなというところではあります。それなりに手法が広がっていくことで町家の耐震と、それから外観の保存ということのすり合わせをしながら、いろんな手法が増えてきたというのは間違いないと思います。ありがとうございます。他、いかがでしょうか。1点、何か、これはおそらく検討されたと思うのですが、2階の引き分け戸のところがあって、これもおそらくなかなか苦勞されたかと思うのですが。あまり伝統的には見る形ではないなというのが正直なところですよ。修景では時々苦肉の策で引き分け戸にするのですが、戸袋を基本的にはどっちか1ヶ所に設置するようなものが、このあたりの何かご苦勞としてはどういう感じですか。そちらは何番でしたかね。

(中川所長) ③番です。

(増井議長) ③ですね、ここ2階のところが引き分け戸があって、おそらく町の方もなかなか見慣れない形かなというのは思われるかも知れませんが。

(中川所長) 先ほども少しご説明させていただいたと思うのですが、当初、私どもも片側に戸袋を設けるような計画をしておりました。ただ文化庁と奈良県さんが来られた際に、そもそもこれはどうだったのってということで、再度、痕跡調査をなさいという話になりました。こちらは今、真壁になっております。その柱型には三方枳がついており、釘の痕跡が見つかりました。そうすると引き分けたらというようなことのご指摘も検査時に受けておまして、再度確認しましたらその通りの痕跡が出てきましたので、それに基づいて計画変更させていただいて現在の形になったという経緯です。

(増井議長) わかりました。少し珍しいですけども、それもあるのだろうと思います。ありがとうございました。他、いかがでしょうか。あの、これは聞き洩らしていたかも知れないのですが、⑤番の細田さんのところですが、ここもずっと懸案の場所で、なかなかご事情もあったと思うのですが、すごく修理効果はあったかと思うのですが、事業が取り下げになったというのは今後どういう見通しになっているのですか。

(中川所長) このお方の主屋というのが南側にございまして、主屋は数年前に改修されて、西側には今の土堀と内蔵がございます。堀につきましても南側から随時、修理を進めていっていたのですが、残りの今回、取り下げになりましたところと内蔵を一度に修理と修景を実施したいというお話がありました。私どもの思いとしては、道路に面している部分の堀を修理していただきたいと思っています。やはり危険を伴いますので、という意味合いでご了承いただいたと思っていたのですが、お施主さんにしてみれば、この内蔵は伝建物にはなっておりません。非伝統的建造物なので、補助金の補助率が下がるというような事情もあります。また、思っていた以上に見積額も高かったことに加え、補助金の額も低いというようなことがございまして、最終的には取り下げる、一旦様子を見ますという話になりました。その上で、報告案件の3番目で補助基準額の見直しというようなところに繋がっていくとは思いますが、そういうようなところも事務局としては検討しながら進めていきたいと思っています。

(増井議長) 他、いかがでしょうか。鈴木委員どうぞ。

(鈴木委員) 一番、最後の現状変更許可のところで、建物を除却して土壌改良されてというところは、今後どういう使われ方を想定されているのでしょうか。

(中川所長) 実はこの敷地というのが非常に広大な敷地になりまして、中尊坊通りの西側アイストップとなる非常に景観的にも重要な場所になります。こちらにつきましては、買い手の方が決まりまして、来年度に新築修景をしていただく予定です。現計画にはなるのですが、敷地全体ではなく3分の2程度の敷地をまずは活用され新築修景を実施される予定です。残りの敷地は少しゆっくりと考えていきます。といったことになっております。

(鈴木委員) わかりました。ありがとうございます。

(増井議長) この現状変更許可というのはその後の計画と抱き合わせでいろいろと認めるというふうなことで、そのあたりは鈴木委員がご指摘いただい通りで、大事なポイントかなと思います。あと順明寺さんですが、これもなかなか広大で伝建の枠組みの中でやってもキリがないのかな、ということもあるのですが、社寺系のメニューがあれば、そちらの方でできるところもあるのですが、なかなか難しいですが。他のところも全て大きなお寺で順明寺さんも大きいですがけれども、今のところみたいに規模が大きいところや重文の建物であれば、それはまたそれでご苦勞もあったかと思いますが、ここは未指定のところ、そういうところというのはやはり伝建で少しずつやっていくっていうことですか。

(中川所長) 称念寺さんは重要文化財で修理を10数年かけてやられました。西光寺の本堂につきましては、屋根の葺替えを数年前にされておりますし、蓮妙寺さんも数年前にされたということで、実は次の令和8年度の事業計画に出てくるのですが順明寺さんは本堂と庫裡がございまして、庫裡の方を先行して修理をする計画が上がっている状況です。庫裡を修理してから本堂という流れになっていくのかなと考えております。

(増井議長) わかりました。他、いかがでしょうか。何かもしございましたら、また最後に時間取りますので、一度次の議題に行かせていただいてよろしいでしょうか。ありがとうございます。そうしましたら次の議題の方で、令和8年度における事業経過の報告をお願いしたいと思います。

(加藤主査) それでは令和8年度の事業経過報告をさせていただきます。お手元の資料4をご覧ください。1ページ目と2ページ目は先ほどの資料と同じで、今井町の旧町名図と旧街路図となっております。3ページ目は補助事業一覧となっております。①番から⑤番が文化庁の補助事業5件、⑥番と⑦番の2件が市の単独補助事業の小修理です。国土交通省の補助は昨年度に1件、ご相談がありましたが、今年度に入り実施されないことになりましたので、現時点では案件がございません。補助額につきまして、文化庁の補助は予算3,200万円に対して6月末時点での実績額が538万6千円、国交省の補助は予算500万円に対し実績0円、市の単独補助は予算200万円に対して実績額が17万1千円となっております。修理事業は5件、小修理事業は2件の実施を予定しております。

では、個別にご説明させていただきます。まず、4ページ5ページの青丸①番です。こちらは先ほどもお説明させていただきましたが、令和7年度と8年度の2ヶ年継続事業となっております。現在は西端の構造体の修理と、2戸分の外観ファサードの修理を行っており、8月下旬の竣工予定となっております。

続きまして、6ページ、7ページの②番になります。こちらは順明寺の庫裡の修理でございます。建物の傷みや傾きが顕著であり、所有者の申し入れにより修理を実施することになりました。補助対象事業は軸部修理のみですが、その理由としましては現行の補助金交付基準により、修理事業で社寺建

築は一棟につき500万円が限度となっているためです。事業全体の計画としては、屋根の葺替え、壁、正面開口部の修理も行われる予定です。今年度に入り見積書を取得された際、建築資材高騰の影響もあり想定されていたよりも高額な金額であったため、現在、資金計画を再検討されている状況です。

続きまして、8 ページ、9 ページの③番になります。こちらは北口町で蓮妙寺前筋に位置する、切妻造、棧瓦葺きの建物です。平面型式は「1列2室型」で、中央部にとおり土間を取る2戸1長屋の修理事業です。長らく空き家となっていました。建物所有者に修理の働きかけを行った結果、事業を実施していただけることになりました。中央部に戸口、両端にみせを設ける左右対称の外観ファサードです。下屋は腕木と桁により支えられ、1階、2階の壁は同面となっています。現在、写真で撮影されている1階の外観部分は増築されたもので、本事業では当時の外観に復元する計画です。建物の傷みが顕著であることから、3月中旬の竣工を予定していますが、今年度に入り所有者に進捗状況を確認しようとしたところ連絡が取れず、設計者に確認したら、所有者が宗教法人の代表者なのですが、他の事業に資金を要しているなどの理由で、こちらの事業実施が困難な状況との返答がありました。引き続き所有者に事業実施について確認していく予定です。

続きまして、10 ページ、11 ページの④番になります。こちらは北口町で北環濠沿いに位置する、切妻造、棧瓦葺きの建物です。平面型式は「1列2室型」で、屋根構造が「落ち棟」、妻入りの建物です。当初、環濠沿いには土塀が取り付いていましたが、数年前に倒壊してしまった物件です。主屋は約10年前から空き家の状態です。主屋西側の土蔵は平成27年度に修理が行われ、現在は店舗（料理店）として活用されています。本建物と土蔵の所有者は同一人物であり、建物所有者に修理の働きかけを行った結果、事業を実施していただけることになりました。今回の事業では、建物を半解体し、建ち起こし、揚屋を行った上で基礎を設置し、柱や梁といった構造体の修理を行う計画です。その後、正面及び両妻面の壁には竹を編み、土壁、漆喰仕上げとして修復し、外観は環濠沿いの増築部を撤去した上で当時の旧状に復元する計画です。建物の傷みが顕著であることから、3月中旬の竣工を目指していますが、関係法令における手続き等に時間を要しており、場合によっては令和8年・9年度の2カ年継続事業となる可能性もあります。改修後の活用については現在所有者が検討されており、まだ決まっておられません。

続きまして、12 ページ、13 ページの⑤番になります。こちらは西本町の本町筋沿いに位置し、北に面する切妻造、下屋が棧瓦葺き、大屋が根本瓦葺きの建物です。平面型式は「2列6室型」で、独立建ての今井を代表する典型的な建物です。瓦の傷みが顕著で、煙出しの櫓も傾いており、崩落の危険性もあるため、修理の働きかけを行った結果、事業を実施していただけることになりました。今回は瓦のみの葺替えですが、建物の価値が非常に高いため、後世に継承するためにも建物全体の早期修理が望まれます。現状は、建物所有者が他人名義となっていることから、所有権の移転に関する相談や手続き等が行われている状況であり、事業着手が遅れる見込みです。

続きまして、14 ページ、15 ページの⑥番になります。こちらの小修理事業については、令和7年度の当審議会において、特定物件（伝統的建造物）の指定解除についてご審議の上、ご承諾いただいた敷地です。建物解体後は駐車場として活用されていましたが、指定解除後の土地利用については、伝統的建造物群保存地区保存条例に定める「修景に関する基準」を遵守することを条件に、当審議会でご承諾をいただいた経緯があります。そのため、地元自治会や当整備事務所との折衝を経て、土地所有者の理解を得ることで事業を実施することができた事例です。当該敷地はアイストップであり、景観上は建物を建築してもらうことが理想ですが、経済事情等により駐車場として活用されることとなりました。そのため、延長3.76m、高さ1.9mの塀を新設することを提案し、塀による修景事業を実施しました。

続きまして 16 ページ、17 ページの⑦番になります。本事業については、主屋の白漆喰が一部剥落

しており、建物所有者より修理の申し入れがあり小修理として事業を実施していただくことになっています。

最後のページに現状変更の許可をした物件で1件、門扉の取替えをされる物件を記載させていただいております。令和8年度事業経過報告は以上になります。

(増井議長) ありがとうございます。まずは、本当に実施するかどうか分からないというようなこともあります。フルでやると今のところこうなるとのご報告でした。内容について何かご意見、ご質問、どんなことでも結構ですので、ご発言いただけたらと思います。よろしくお願いします。

あの、見ていただいている間に少し感想めいたことを言うと、除却したところの塀なのですが、自治会さんにも間に入っていて、いろいろと頑張っていたと思うのですが、なかなか当然いろいろのご意見があると思いますが、いろんなところで着地点としてこうなったというのは、僕は何かこれはこれでやはり意味があると思います。みんなで町並を守っているというメッセージは十分伝わるし、何かメッセージめいたものですが、実際の修景効果というのも、これは全く塀があるのとないのとを比較したら全然違うなと思います。やはりきちっと建物を建ててやっていくのがベストだと思うのですが、結構よく目立つところなので。今朝も通って来たのですが、丸見えになっているところで、塀があるのとないのとを比較すると、やっぱり、これがマックスでやられたというのは、ご意見はいろいろとあるかと思うのですが。

(米川委員) いや、実はこれ僕もちよっと本当を言えば少し不満があります。

(増井議長) はい、米川委員、そういうことも言っていただいたら。

(米川委員) 本来であればやっぱり建物があつたところはね。倒壊というか棟が落ちてしまって危険性があるので仕方ないですが、私はこれ、おそらく所有者の人は倒壊するのを待っていたと思うのです。あれは、本来であれば、自分の所有している建物が横にあるから、パタンと倒れても何もなかったのですが、これが本当に違う所有者の人であれば、そんなに待っていることが出来ないわけですね。だから、ここの塀だけで今、済ませてしまった。これは相当、整備事務所もしんどい目をされているのはよく分かりますが、ただやっぱり元々住宅があれば、それに近いような修景になってしまうのかな。

(中川所長) そうですね。次に改修する際は、修景事業で建物という形になります。

(米川委員) だから残っている間に何とか、少しでも補助が出るから、今後はやっぱり住宅があつたところには小規模になっても良いから、住宅にできるだけそれに近いように持っていっていただきたいという気持ちはあります。テレビでも宣伝されて、恥ずかしい思いもしましたので。

(増井議長) そうですか。

(米川委員) ここも出ましたよね、テレビに。

(中川所長) それは整備する前の状況として、こういう空き家がありますということでテレビ放映されたというかたちです。

(増井議長) おっしゃるところは2つあって、1つはこの危険家屋になる、あるいはその手当の問題という話がまずあるのと、それから、もう実際やむを得ずこうなったときの次の話と2つあつたかと思うのです。やっぱり今、当然どっちかという1回崩れてしまうと、こうなってしまう可能性が高いので、前者の手当みたいなところをどれだけやっていくかっていうところ、これは整備事務所だけの責任ではなくて、みんながそうだと思うのですが、今井まちなみ再生ネットワークさんともいろんなことを情報交換しながら、やっていくことが大事だと思います。もう1つは、やはりそういうところは第一義的な

ところで、第二もやはり原則としてはおっしゃるように、どうしても倒壊してしまったら新しくやる時はこうやっていくという計画というのを抱き合わせで除却するというのが本来の筋だということを改めて確認したいと思いますし、やはり当審議会でもそういうご意見が出たということは重いことなので、それはきちっと今後、こういうことが発生しそうな場合、あまりそうなることを想定するのはおかしいのですが、なった場合は、やはり次にこうやって新しい建物を建てるという前提で計画してくださいというような流れとして持っておかないといけないことは確かなことなので、審議会としても確認しておきたいと思います。他、ご意見いかがでしょうか。最後の門扉の取り替えというのは、扉だけを取り替えるということでしょうか。

(中川所長) そうですね。この門扉というのは伝統的な工作物の門扉ではありませんので、新たに許可だけを得て新設されたという形になります。

(増井議長) 新設というのは、扉だけを持って来て、取り替えるということですね。

(中川所長) はい、そうです。一昨日に完了検査を行いました。

(増井議長) 門扉も確認ですけれども、やはり現状変更の許可の対象なのですね。当たり前といえば当たり前の気がします。

(中川所長) 通りに面していますので対象になります。

(増井議長) 改めて確認ですが、これは規模に関わらず基本的にはやはり全部必要だということですね。常識的に考えてこれだけ扉が大きければ景観に与える影響も大きいですから、当然、門扉も対象になるということですね。はい、ありがとうございます。他、いかがでしょうか。まず、事業を進められるかどうかというところはあるのですが、何かいろいろとご意見いただいて、次の方向性のサジェスチョンといったところで、いきなり両開きの雨戸で珍しいですよって言ったら、冊子の③がいきなりありましたので。2戸1の長屋でこれが今、ペンディングということになっていますが。まだ、その状況は変わらないですね。是非、実現していただければと思います。それから④ですが、これは北側には接道していると写真では見えているのですが、これは北側には接続してない南側ですか。

(中川所長) 北側は水路になっていて接道しておらず、西側の蔵は数年前に改修したのですが、その西側が接道しています。

(増井議長) お店、レストランをやっておられるところから接道しているということですか。この写真では右手のところに接道しているということですね。

(加藤主査) そうです。真ん中の写真の右側に映っています。

(増井議長) これもすごく景観上の効果が高いところですね。土塀は復旧されないのですか。

(中川所長) はい、そうです。

(増井議長) 逆に見え掛かってくるので綺麗にされるということですね。やっぱり、これも料理屋さんとしてお使いですか。

(中川所長) いいえ、そこはいろいろご相談をさせていただいているところです。所有者さんが今後、どうのご判断をされるかということになると思います。

(増井議長) これは原則、決めたことで、環濠のいろんな境界みたいなものも当然勘案してということで、直接この既存建物には関係ないと思いますが、少し加味したいのはこの環濠沿いについても前回決めた環濠のルールというのを適用するということで、ちょうど目の前が良い例だと思いますので、

そういうように考えるということで確認しておきたいと思います。

(鈴木委員) ⑤番の屋根の葺替えを計画されていますが、根本的には軸部の建て起こしというところも大きな課題としてある中で、屋根の葺替えを先に進めてしまうというところが無駄になるというか、手戻りになると思うのですが、その辺りはどうですか。

(中川所長) この経緯から申しますと、私どもが町の中を歩いている際に、煙出しの櫓が傾いて危ない状態であるということを確認しました。ですので、所有者の方にそのお話をさせていただきました。雨漏りはないですか。というお話もさせていただきましたら、雨漏りがあり危ないと思っています。というお返事でした。現在は1人でお住まいされておりまして、やはり修理費用といったところが気になるということもあり、見積書を徴収していただき、市の補助金も概ねこれぐらい出ますというところまでお話させていただきました。というのは、息子さんが遠方にいらっしゃるしまして、やはり息子さんに相談しないと私一存では決められないというお話もございましたので、そういう話の中で息子さんにもご相談されました。その結果、建物の所有者が自分名義ではなく他人名義であったということで、息子さんとしては、それらを整理した上で修理を進めたいというご意向とお聞きしましたので、現状のような形になっているのが実情です。

(鈴木委員) 大きな話の中で今のところ、この方向でいくところで話が進んでいるということですね。わかりました。

(増井議長) 鈴木委員がおっしゃったように、軸組みの修理を先にやった方が手戻りはないみたいなことも、あくまでご理解の上でということで良いですか。

(中川所長) はい、そうです。ただ費用的なところでいくと、お住まいされながらの修理という話になりますので費用の話がやはり出てきます。

(増井議長) ありがとうございます。やはり現実的な落としどころも大事なので、進められるところから進めていただきたいと思います。ただ、この建物は本瓦葺きで、これ自体でもコスト的に結構かかりますので、ご協力いただけるということで良いのかなと思います。他、いかがでしょうか。

(中西委員) この④番の方、この所有者の方は保存会でボランティアをしてくれている方です。

(増井議長) そうですね。

(中西委員) 去年、全国町並み保存連盟の総会が台湾でありました。

(増井議長) 行かれたのですよね。

(中西委員) この方も行きたいとおっしゃられて5人で一緒に行ってきました。それからこの前に、この場所で少し今井の勉強をしていたのですが。

(増井議長) はい。

(中西委員) この前の台湾で3日間勉強したら、自分ところの家を何とかしないといけないという訳です。

(増井議長) なるほど。

(中西委員) それは良かったな、協力してくれておおきにっと言っていたのですが、やっぱりそういういろんな形での気づきっていいのか、それはそれぞれ個人によって違うんだけど、大事だなと感じました。

(増井議長) もちろん台湾ですごく盛況で日本からもたくさん行かれたというふうに聞いています。逆にそういうところで刺激を受けたお住まいの方がお話をね。何かで意識を高められた。すごいなと思います。なるほど。他、いかがでしょうか。また少し時間を取りますので、あと(3)補助基準額の状況についてという資料5番ですね。こちらの方のご説明をよろしくお願いします。

(中川所長) 私からは補助金額査定基準における「補助基準額」の見直し理由について、ご説明させていただきます。資料5をご覧ください。

記載のとおり、今井町は平成5年に重伝建地区に選定されて400件近い修理・修景事業を実施させていただきました。しかし、老朽家屋や空き家が依然として存在するのが実情です。特に多く見受けられるのが長屋建て借家の空き家で、これらが放置されますと、今井町の町並み景観が損なわれるだけでなく、防災や防犯上の観点からも深刻な問題を引き起こすという恐れがあります。そのため、今井町においては早期に適切な対策が求められていると認識をしております。そこで具体策として検討していますのが、従来から実施している修理・修景事業に関する補助金算定基準がございまして。その「補助基準額」の見直しについてご提案させていただきたいと思います。裏面にありますように、現在の補助金算定基準では、各区分、こちらの青色で囲っている箇所、例えば、屋根・壁・開口部・構造体の修理ということで、㎡当たりの見積りの単価と、本市が設定した㎡当たりの「補助基準額」こちらが赤色で囲っている箇所、こちらは非公開となっております。を比較し、低い方の金額に施工面積を掛けまして、さらに緑色で囲っている部分の補助率、例えば、修理の場合は4/5を乗じて算出しています。現行の算定方法の良い面は、積算根拠が明確となり、補助金の適正な執行が可能となりますが、一方で設定した「補助基準額」により補助金額に大きな影響を与えるというような側面もあります。実際、現行の要綱の経過について説明しますと、現行の要綱は平成5年に制定され、平成10年と平成22年に改正されておりますが、その後の15年間は改正されていません。それに加え、近年の建築資材や人件費の高騰などによりまして、建物所有者の修理負担が増加傾向にあると、現行の「補助基準額」ではこれらの実態が十分に反映されていないのが現状であるという状況でございまして。そのため、本市が設定した㎡あたりの「補助基準額」を実態に即した金額に見直すことで、特に長屋建て借家、大規模建造物の建物所有者の修理事業に対する意欲を高めていきたい、補助金をより効果的に活用してもらいたいと考えているところでございまして。現在、当整備事務所も建物所有者等に対し積極的に修理事業の実施を働きかけということでさせていただいておりますが、事業件数が減少傾向にあるところをご確認いただけたかと思いますが、やはり私どもも事業件数の限界を感じている状況です。今井町は先人たちの努力によって築かれてきた地域の歴史や文化が色濃く残る場所でもございまして。これらを維持し、次世代に継承していくためには、今井町の将来を見据えた「補助基準額」の見直しが必要不可欠と事務局側では考えているところでございます。

以上のことから、令和9年度の本審議会では「補助基準額」の見直しについて、ご審議いただきたいと考えている状況でございまして、本件に関しまして、拙速な対応ということにならないよう各委員に事前にご相談等させていただくことも考えてございまして、その際はどうぞよろしくお願いをしたいと思いますと考えているところでございまして。私からは、以上となります。

(増井議長) ありがとうございます。補助金の基準額の見直しということで、この積算方法についてはやはり現行は今井の伝統で、これ実はこれだけきちっとした見積額を出して伝建地区でやられているところは私の知る限り、ここだけなのです。やはり元々こういうことができる職員さんを地区内に配置しているということが、やはり今井ならではの制度でして、しかも当時は林清三郎先生という修復をしてこられた先生がおられましたので、彼がいたということでこういうことが可能になったという非常に歴史的な経過もありまして、やはり今井の特徴ですし、私はプラス面が大きかったと思うのです。少し経過説明しますと、平成22年の話になりますが、難しいのはやっぱりある程度の修理を考えてい

くなかで、どれだけ補助金をもらえるのかっていうことを分かるまでに手順が必要だったのです。他地区ですと大体の面積でこんなぐらいが上限ですよって分かったのですが、今井の場合は実際ある程度の計画があつてどのぐらいの費用をもらえるかっていうことが、事業が始まる、始めようとしないと分からなかったのが、整備事務所のサービスといいますか、手順として事前に相談に応じて、お宅のうちですと、このぐらいもらえますよっていうことをちゃんと計算するのを事前にやるようになったというのが、実は私どもが修理事業の背中の後押しをしているすごく大事なことかなと思っていて、以前の保存対策見直し調査の際に、やはり少しでも空き家や老朽家屋を持っている人が手を上げやすい環境を作ろうとして、そういうふうな流れにしたのです。そのところは改善されて良かったのですが、現実に空き家も減ってきたかと思うのですが。ただ、肝心のこの基準額の方が比較するとどっちかというと下限の方になってしまうと、どうも事務局の方としては実感として感じられているので、こういう結果になったかと思います。だから私は何か、今井のやはり痕跡調査や細かい部位を分けてやるっていうことが、すごく本来こうあるべきでというところが構築できてないところをやっていますので、それは良いことだと思うのです。少しでも住民の方に何かプラスになって修理意欲を高めていただくのと、近いところで補助金額の方をアップするということで、それはすごく良いことと思うのですが。少しこれの、ご説明をいただいた方が良いかと思います。

(中川所長) 今までの変遷というようなことからご説明を少しさせていただけたらと思います。まず、今井町が伝建地区に選定されるまでに、実は今井町町並保存対策補助金交付要綱というのが昭和58年に創設され、市の方で補助金を支出しておりました。

(増井議長) 実はすごいことなのですけどね、全国的に見ても。

(中川所長) その際に要綱上は補助対象範囲というのは外観部分のみで、構造体の部分は補助金の対象ではありませんでした。主に補助対象は外観部分だけということで補助限度額は建造物1戸につき500万円が上限でした。補助率につきましては、各部位ごとに1/3から2/3という範囲で率を決めていたというのが昭和58年から平成5年までの経過となります。それから、平成5年に今井町が重伝建地区に選定をされまして、補助対象範囲が以前は外観のみでしたが、構造耐力上の主要な部分が補助対象に付加されました。その中で補助限度額というのは、なしということで設定をされています。ただし、補助金の算定が、先ほどご説明させていただいたように各部位ごとの積み上げ方式になっておりまして、その部位ごとに上限というのがありますので、結局それを加味すると上限がないとはいえ、そこで決まっていくというようなかたちです。それから、補助率は各部位に応じて1/3から4/5となっており、項目が10項目以上と非常に細かく分けすぎるぐらいの算定基準が策定されました。その後、平成10年には災害時における補助金の算定基準というのを追加させていただきました。その後、増井会長からもお話がありましたように保存計画の見直しというところの中で、やはり今井町の空き家も増加傾向にあり、98件の空き家があることも判明しましたので、そこで何かインセンティブみたいなものがないかという話の中で、補助金の率を修理事業については4/5ということで低いところから率を上げさせていただきました。ところが、ここで率を上げているものの、各部位ごとの補助基準額という額の上限が決まっているものですから、そこを上げないとこの率だけを上げて、結局、多少は上がるものの、大幅に上がるかというとなかなかそういうことにはなっておらないというのが実情です。先ほども申しましたように、やはり建築資材の高騰というのは営繕担当課からも聞いておりますし、提出されてきた見積書を確認しましても、やはりものすごく高くなっているというのは身を持って感じているところです。それに付け加えて、繰り返しになりますが補助事業の件数が減少傾向にあります。ですので、補助金額が上昇しても件数が少なくなる分で補助金の予算額は据え置いても、何とかやっていけるのではないかと考えています。ですので、このタイミングで事務局側としては見直しを行いたいと思っております。皆さん方にご提案をさせていただき、来年度の審議会において諮問させていただければと考えているところです。

(増井議長) ありがとうございます。経過でよく理解いただいたかと思います。

(中西委員) 是非、そうしていただきたいと思います。私自身も自分の家を修理する際に、補助金はどうぐらいですかと聞きました。中川所長が言った金額より、実際に私がもらった金額はかなり多い金額をくれました。これは何故かという、中川さんは最初に大きい金額を言ってそれより減ったら、何で減ったのって言われるのが嫌なものですから、後で増えた方が喜んでもらえるのと違うかという、これは私の推測ですけども。実際にもらったんですけど、総金額から言うと、こんなものかというような金額でしかない訳です。その理由が今、はっきり分かったのは、まず見積りと基準の安い方を取ると安くなるに決まっているといったことです。今はどんどん建築資材が高騰しているのに、これは絶対やってほしいのが一つです。もう一つは、やる人の気持ち、住民の気持ちというのが、世代が変わってきているのです。だから我々の先輩は、その町を保存するのか、しないのかというのは、この揉め事の時代から、町がどんどん綺麗になってくると見てきた人たちがおられた訳ですが、私らの子供の世代になると、そんな意識が親世代とは全く変わってきているのです。その中で私が考えたのが、自分の家を修理しようとしたときに、登録有形文化財があるじゃないかと、そのことを方々に聞きに行きました。市の教育委員会の文化財保存課にも行っていろいろ資料ももらって、そこで言われたことは、重伝建と登録有形文化財は全然違いますよ。重伝建の方が上ですよと、何で登録文化財みたいになりたいですか、みたいなことを言われたのです。それと同じお考えの人が最近、私のところにお話を持ってきてくれたのですが、重伝建の中に伝統的建造物が今 500 件ほどあるのですが、あなたの家は伝統的建造物に特定されていますよって、こんな紙切れ 1 枚が来るだけなのです。何番ですよと。

(増井議長) はい。

(中西委員) 1枚だけではなくて、あなたの家は重伝建の中の伝統的建造物ですよ。有形登録文化財のプレートよりも、まだ一段立派なプレートを各家に配ってもらいたい。そうしたら、意識が変わると思います。そうすれば、うちの家はこんな値打ちのあるものかと変わると思うのです。

(米川会長) なるほど。

(中西委員) だからそういうことも是非やってもらったうえで、先ほど考えてもらったこの補助金基準の見直しも両方やっていただけたらと思います。ただプレートはお金もかかりますし、予算が余るのでしたら、その予算を回したら良いのではないかと私は思うのですが、そんな単純ではないことも分かっていますので中々できないとは思いますが、それでしたらそれでもう 1 回、この 1 番から 500 番までの伝統的建造物の所有者に、あなたのところがこれだけ価値のある建物ですという文章と、それに対してこれだけの手厚い補助金制度をやっています。というのを、今一度、周知するようなことをやっていただけたらどうかと思います。

(増井議長) ありがとうございます。何かすごく説得力のある話ですごく良く分かりました。

(中西委員) みんなプレートが欲しいのです。

(増井議長) 確かに登録文化財は大きいのがありますね。おっしゃるように地区によっては伝建物を表示している地区もないことはなくて、あんなに立派なものは無いですが、これが伝建物になりますとか、建築年代なんかも説明したりしている地区はあると思います。ただ、それがかえって何か仰々しいものになると伝建というのは皆さんが暮らしている町みたいなところがありまして、そういうところと結構不調和なものになってきても困る部分もあります。大事なことは町並みを残していくために補助金を上げていくといったような制度的な充実といったことや、もう一つは皆さんの意識を高めるといったことがありますので、そういうところでもっと注力してやっていただきたいといったことだと

思います。ありがとうございます。

(森本委員) 中川さんにお尋ねしたいのですが。

(増井議長) はい、森本委員どうぞ。

(森本委員) 長屋に入居したいというか、そういう需要はありますか。

(中川所長) そうですね。

(森本委員) 問題はそれなのです。建物の修理で補助金の多少の増額もあるようで保存事務所としては努力されているのはよく分かりますけれども、一方で入居したい、それは例えば住宅として入居したいという方は、あまり若い方ではおられないように思うのですが。

(中川所長) よろしいですか。

(森本委員) はい。

(中川所長) 実は年に3回から4回程度、米川自治会長はじめNPO法人今井まちなみ再生ネットワークという借り手と建物所有者の橋渡しをする団体が「まち歩き」空き家紹介を実施されています。近年でいいますと大体3組から4組が参加されているのが実情です。数年前にはもう少し多かった印象ですが、参加される方はコアな方で伝建物に興味を持っておられる方が非常に多いです。やはり長屋の規模、サイズ感を好んで来られている方が非常に多い印象です。逆に、独立建てで2列6室型のような一戸建ての建物ですと改修するための費用が相当かかるということで需要は少ない印象です。長屋ですと特に改修がほぼ終わっているような物件を好んで来られている方が多いです。今井のやり方として、借家の所有者さんは5、6人の方で毎年のように改修していただいておりますが、内装まで改修してしまうと費用がかかってしまうということもあり、スケルトン改修として構造体の修理だけして内部は自由にして下さいといったことで置いておかれる所有者も沢山おられます。それを見学に来られた方は、内部は自由に改修して良いのですか、費用は私らが持たないといけないのですか、みたいなお話もされます。また、自身で改修したうえで家賃も払わないといけないのですか、といったこともあります。その辺りは難しいのですが、自分で内装や設備機器を決めたいという方で、特にお商売をされたい方は好んで来られます。核家族でお住まいされる方も長屋の規模感を好んで来られる方はいらっしゃいますが、そういう方はやはり修理が全て終わって引っ越しできるような状態の建物を好んで来られます。そのあたりのすみ分けを上手くする必要はあると思いますが、NPOさんもある程度は把握されていると思います。やり方としては一長一短あるとは思いますが、お店をしたい人はやはり内装や設備機器は自分で決めたいという方が沢山おられるのが実情です。

(森本委員) 需要があれば保存していけるとは思いますが、需要がないとだめですので。そういう意味では、感覚としては若い方は入居されるような方はあまりいらっしゃらないのかなと思いましたので。

(中川所長) 若い方がお住まいされるだけという方は少ないです。やはりお商売をしたいという若い方はいらっしゃいます。

(森本委員) やっぱり今井というところは成立したときから、方々より人を寄せ集めて、家を作らせ、商いをいたさせて成立したところですので、健全な観光地化であれば、私は良いのかなと思います。そのために、魅力のある観光地にしないといけないと思います。

(中川所長) その辺につきましては整備事務所も地区内にありますし、保存会の会長もいらっしゃいますので。やはり今井町は住んでいただいた上でお商売をしていただくのが理想形ということで、様々なことで相談に来られるのは整備事務所が一番多いですので、町の今までの流れと言いますか、

考え方というお話もさせていただいた上で気に入られた方が来られている状況です。ですので、一旦そこで歯止めと言ったらおかしいかも知れませんが、考えられる期間ができているとは思っています。もちろん自治会や保存会の方でも十分お話はしていただいていると思いますので、今すぐに観光地化や商業地化みたいなところまで進むことはないと思います。

(増井議長) 大事なご意見ありがとうございます。ある意味、買い手がいる、あるいは住み手がいる、使い手がいる、というのが前提なので、そのあたりの何かオプションは確かに広がってきたと思います。でも全国的に見ても長屋の裏側も含めてなんですが、いろんな活用の事例というのは私なんかは一般の研究者の立場から言うと、実はいろんなもんがあって建物の使い方のバリエーションがありますし、例えば2戸1の長屋をどういうふうに上手に一緒にするのかといったことや、先ほどありましたように片一方は住んで片一方は民泊にするとか、あるいは2戸1の中を伝建の制度上で行き来できるようにするとかも含めて、あるいは4件長屋のうち2件と1件で間が残っているけどどうするのか。これらはトリッキーなのですが、いろんなやり方で以前よりも、かなり長屋の活用というのが本当に工夫されていてというところがあります。その流れというのはやはり変わらないと思いますし、もう一つは森本委員がおっしゃるとすごく重みがあって、今井の歴史でも実は商売もされる人も住む人もおられて、実は意味が深いことだと思います。その辺り、やはり使い方がすごくいろいろと多様なものになってきた時にどれだけおおらかにそれを町のお方が見て、受け入れるかっていうところもすごく大事なところかなというように思います。今回の後押しは、お金の方の後押しですけども。

(森本委員) それは整備事務所として結構なことだと思います。でも、本当に需要があれば私は成り立っていくと思います。今井の保存ができいくと思います。今井に何があるのか、何か良いものはあるのかと言った時に色々と文献を見ても特に何も無いのですよね。

(今井委員) でも、観光という言葉が私は嫌いなのです。今井町は観光地ではないので。そんな方たちのために町に人を呼ぶのは嫌なのです。普通に住んでもらいたいからなのです。

(増井議長) ただ、住んでいる人がお商売をするのは良いのですよね。

(今井委員) そうです。だから私はお寺をさせていただいて民生委員も20年以上させていただいていますので、今日、ここにある8割以上の方を存じ上げています。そしたら、この方たちの8割のうち自分で持っておられる家の方がどれだけおられるのか。だから最後のお宅ですと土地や建物は全部違う人が持っておられますし、そういう時に伝建地区で向こうの人はもう帰って来ない。一応、逃げるために息子さんに相談するとか言っておられます。そういう時にこちらはどうしていくかということです。例えば、出ていく人にはお金は出さない。そういうことです。だから、私達ももっと考えていけないといけないのです。観光地というより、住んでもらうための工夫が必要だと思います。私が道を車で走っていたら、普通の観光地のように誰も避けてくれない。そういうふうな町にして欲しくないのです。今も私に家を買ってほしいという方が2件いらっしゃる。私が買おうとは思っています。だけど、その買った後に何をしたいかっていうことをこの前も一度相談したこともあるのですが、こういうふうに修復するというのだけれど、修復する時に沢山の家の人が先ほどの紙を皆さんが貰っているのかというところもあるのです。多分、最後のお宅でもそんな紙は貰っておられないと思います。大家さんが持っておられても、住んでいる人は持っておられないと思います。そんな紙切れ以上に、大家さんが持っていて住んでいる人はこの紙を持っているかどうかというところ。そういうところから始まっているので、私はこの紙を持っていません。自分は補助金をいただいて称念寺の前の家に住んでいます。その紙を見たことないです。というようなところがあるので、それでしたら紙でもいいから、もう少し分厚い紙で配ってもらったら、薄い紙じゃなくて、分厚い紙で印刷してもらって配るとか、全員に広報で知らせるとか、もっと違う方法をしてもらって、もっと高めてもらいたいと思います。持っている人が近くにいないのが大方なので、だからさっきの一件潰れて駐車場にされておられますが、

潰れるまで待っておられた気持ちもすごく分かります。だから本当に 8 割方の家のことを知っているから、こんなことを言うてしまうのですが、やっぱり朽ちて欲しいとその家の方は思っておられました。朽ちないと建替えられないので。だからいろんな住んでいた方の事情もありますから、今そこでは何も言えないけれども、もっと工夫して何か建物を建替えるとか建替えられないかを決めていただきたいと思います。観光地ではなくて、普通に住めて、それが大阪や京都に近くて素晴らしいところだというふうに思っていたきたい。今まで、今井小学校が統合でなくなるって言っていたのが、たくさんの方が住んできて、各クラス 2 クラスになっている、人が多く引っ越してくるようになってきた、そういうところもアピールして住んでいただきたいなと思っています。建築のことはよく分からないのですが。ありがとうございました。

(増井議長) ありがとうございます。すごく大事なことで、人が住む話と、あと人が訪れてくれるとか、楽しんでいただくというバランスだと思います。それがやはり住む方のひとつはいろいろなエネルギーになったり、また全体のいろいろな居住環境のアップになっていくところが大事だと思います。そういうのが逆に言うと今、言ったようにずっと伝建になってからもそうですが、トライされてきましたので、それはその伝統を活かしていただけたらと思います。ひとつ、先ほどの手順の話で中川さんに確認したいのですが、事務局が案を作っていたいて、ここで答申を出すという形になると思うのですが、その後の流れとしてはどういうようになっていくのか教えて下さい。

(中川所長) 来年度、この審議会に諮問させていただいて答申を得たいと考えています。毎年 7 月に本審議会を開催させていただいておりますので、市の法制には事前に確認はしているのですが、来年度から補助金を交付した物件については 4 月 1 日まで遡及できるということで確認は取れています。後ほど県の吉田補佐に相談しようと思っていたのですが、県さんと文化庁さんには保存計画の中に要綱がありますので、その辺で要綱自体は橿原市で制定していますので、そこについて報告するタイミングということもあります。そちらも遡求できるのかといったところについては少し気にはなっていたのですが、まだ確認は取れていません。市の方では、遡及できるという確認は取れていますが、また、その辺についてはご協力いただきたいと思います。

(増井議長) 聞いたら駄目だったのかも知れませんが、何か流れとしてどのようになるのかなと思って聞きました。来年度 1 回の審議会で、その年度内にあとどういう手順で市がいわゆる教育委員会が保存計画の見直しをすることになるのであれば、それもまた手順として必要になってくるので、そのあたりのスケジュール感もしっかり考えていただいた方が良いのかなと思いましたので。

(中川所長) 保存計画の中の要綱というのは文言だけで記載されており、その部分是要綱の基準額の部分だけで要綱自体は触りません。基準額というのは切り抜ききのところの額だけが変わってきますので、そこが微妙なところであるのかと思っております、その額を見直しすることに対して保存計画の見直しも必要になってくるのかと言ったことも含めて、県さんにご相談させていただければと思います。

(吉田委員) 文化庁とまた相談になるとは思いますが、何か安全確認ということで。

(増井議長) そうですね。県さんに財政的にもお伝えいただかないといけない部分も出てくると思います。

(吉田委員) 要綱の改正については自治体の判断になりますので、こちらがどうこう言うことはないのですが、4 月 1 日から遡及して、やっていただくというのもおそらく問題ないかなと思います。

(増井議長) わかりました。ありがとうございます。これも大事ですが、やはりもうひとつは伝建のあり方みたいなものも並行して考えて欲しいです。また、周知のことや伝建の価値といったことで伝建

物の意味合いみたいなことを住民の方々も、整備事務所の方に何かもう少し並行してそういうことも含めて両方やっていただきたいというご意見だったと思います。他、いかがでしょうか。はい、どうぞ。

(米川委員) 所長が色々と考えてもらって、こういうことが出てきたというのは、やっぱり長く経験をしていただいてこれでは駄目だと気がついていただいたと思います。例えば、担当している係の人がどんどん変わっていくと、多分こういうことを思いつかないと思うのです。だから、本当に所長なんか今井のパーソナリティみたいな人で、大事にしていけないといけなくて自治会や私も思っています。それと同時に、何かこれ、物価高とか物価に応じたっていうような文言もあった方が良いのと違うかなと思うのですが、ひょっとして安くなってしまったっていう時も、率は一緒だと思うのですが、そう言うふうに感じました。ありがたいことだと思います。それともうひとつ、先ほど森本委員もおっしゃっていました。私も実際どうなのかなと思うのですが、今井は元々商売人でもっていたと言うのは良く分かります。基本的に今井町にお住まいしていただいた上で商売をやって下さい、ということは私もそれはずっと曲げないでと思っていたのですが、あまりにもそれを強調しすぎると、何か今井の町が中々前向いて進まないし、ある程度、管理ができるような人が近辺にいるという場合には、それはどんどん認めていってあげても良いのかなというふうにし少し考え方が変わってきました。ただし、それはきちっとした専門的な知識を持っておられる方、あるいはそういう管理業務をきちっとできる人が居ればということで認めていくようになれば良いかなと思っています。それが観光化という言葉もよく出てくるのですが、ある意味、どっかで観光化というのは時代の流れで仕方ないのかなと思いつながりながらもやっぱり、住まいをしてこの今の景観を保ってきた、やっぱり先人たちの思いを大事にしながら、これからもこういったことを守っていきたいと思っています。

(増井議長) ありがとうございます。何も付け加えませんので、検討していただけたらと思います。

(中西委員) 藤原京が飛鳥・藤原の宮都で世界遺産になりました。市の幹部の方に失礼なのですが、現地に行ってバーチャルで何か見たとしても満足できるか。飛鳥でしたらいろいろありますが、橿原市の場合は、ほんなら今井へ行こうかみたいなことは時代が違いすぎるし。しかし、何らかの影響は今井町にあると思うので、それを何か良い影響に変えられるようなことを考えていけないといけないと思います。難しい問題です。

(増井議長) ありがとうございます。本当によく考えないといけないこともありますが、ただ住むというものの考え方も、スタイルも変わっていますし、家族も変わっていますし、観光ということも色んな観光のあり方もありますし、地域の方もできるだけ上手にお付き合いしながら観光していくという方法もあります。また、住み方にもいろいろあつたりしますので、そのあたりはやっぱり今井はずっといろんな時代を生きてきた町ですから、世界遺産のことっていうのは決してマイナスではなく逆にプラスに考えていかれたらどうかと思います。他、いかがでしょうか。予定時間が近づいてきていますけども、一応この補助金のことは、また何かタイミング的には7月に急にということではなく、調整していただいて次年度も追々ご相談しながら、ということになると思いますけれども、よろしくお願いします。そうしましたら、時間なのですが最後の(1)(2)で何かご意見、もし追加でございましたら伺いますが、いかがでしょうか。ないようでしたら、事務局の方にお返ししたいと思います。ありがとうございます。

(司会) 増井議長、長時間にわたる議事進行ありがとうございました。委員の皆様方には、長時間にわたり、ご審議を賜り、誠にありがとうございました。皆様にあたたかきました貴重なご意見をもとに、今後も今井町の町並保存が全国の模範となるよう積極的に進め、よりよい文化財行政の実現に向け取り組んで参りたいと考えております。今後共、ご指導・ご鞭撻の程、よろしくお願い申し上げます。これをもって、令和8年度橿原市伝統的建造物群保存地区保存審議会を閉会させていただきます。委員のみなさま、本日は誠にありがとうございました。

以上

議事録署名委員

中西 知



議事録署名委員

今井 慶子



