

川越の歴史

川越は、武蔵野台地の東北端にあり、入間川が西部から北部、東部へと流れ、古代から自然環境にたいへん恵まれたところでした。

現在の川越のまちづくりの基は、江戸城を築いた太田道真・道灌父子が扇谷上杉氏の居城として、長禄元年（1457）に河越城を築いたころからといわれています。

江戸時代になり、江戸の北辺の要衝として重要視され城下町として隆盛を極めました。特に知恵伊豆と呼ばれた松平信綱は、寛永15年（1638）の「川越大火」の翌年に城主となり、復興にあたり「町割」を行いました。城の南北や城下の出入口にあたる街道筋に武家地が配置され、町人地では十カ町四門前の制度を定め、商人町の上五カ町、職人町の下五カ町による十の町と四つの門前町で構成されました。寺社地においては、城下町の北部から西部にかけて外側から町人地を保護するように意識的に配列し、外防御線が形成されました。なお、川越では町の周辺に村が町場化した町と村の中間的地域の郷分が形成されました。また、町割の根幹をなす街路は、十字路の他に丁字路やカギ型路、袋小路を含む五の字型を基本として計画され、この街路形態は、現在も色濃く残っています。

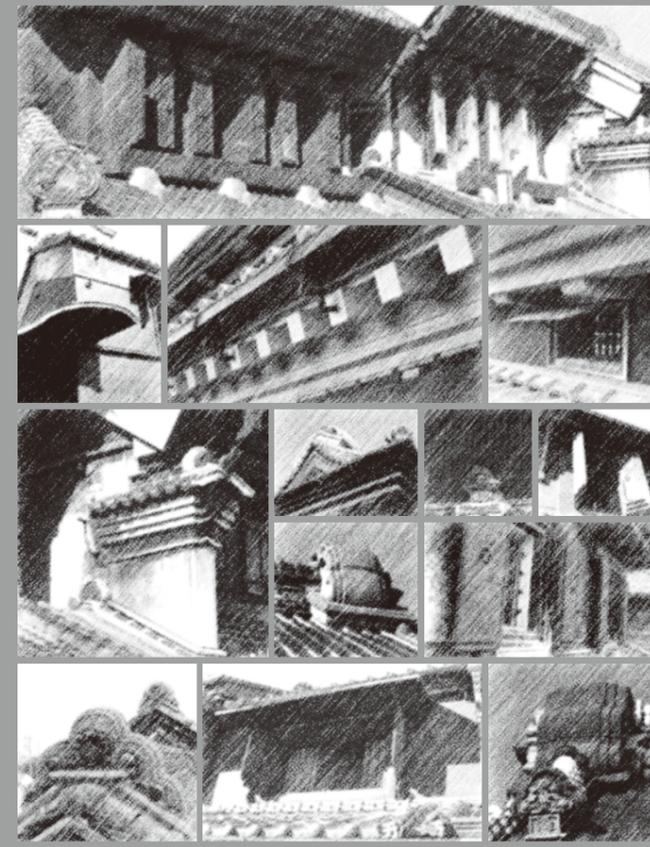
川越の伝統的な町並みは間口が狭く、奥行きの長い敷地割りのため、表は連続的に軒を連らねながらも、奥には中庭を取り、さらに裏手には寺社のオープンスペースがあるなど、商業地としてのにぎわいの演出と快適な住環境を両立させる知恵が活かされたものとなっています。

川越を代表する歴史的景観である「蔵造りの町並み」の形成は、明治26年（1893）の川越大火を契機としています。この大火でまちは3分の1以上を焼失し、たいへん大きな被害をうけました。まちの復興にあたり川越商人は、当時表通りで唯一残り現在重要文化財となっている大沢家住宅（1792）の蔵造り（店蔵）を範として、東京（江戸）に多く建てられていた日本の伝統的な防火建築である土蔵造りを主に採用しました。

首都圏の多くのまちでは、かつてあった歴史的な町並みが壊されていきましたが、このまちでは、住民主体のまちづくりによって「小江戸」と呼ばれるにぎわいをみせた当時の面影を「蔵造りの町並み」として今に伝えています。

また、まちのシンボルである「時の鐘」、大正・昭和期に建築された洋風町屋や銀行などの近代建築が調和した町並みは、わが国の都市建築の変遷をうかがわせるものであり、全国的にもたいへん貴重な町並みとして評価されています。

川越市川越伝統的建造物群保存地区



伝建地区の概要

- 1457 長禄 元年 ● 上杉持朝の命によって太田道真・道灌が河越城を築く。
- 1590 天正 18年 ● 徳川家康の関東入府に伴い川越藩が置かれる。
- 1638 寛永 15年 ● 川越大火が起こり、城と城下の大半が焼失する。
- 1639 16年 ● 松平信綱が川越藩主となり、城下町の町割りを行う。
- 1792 寛政 4年 ● 「大沢家住宅」（国重要文化財）が建てられる。
- 1893 明治 26年 ● 明治の大火が起こり、当時川越町の3分の1以上が焼失する。

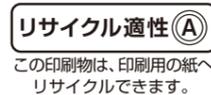
明治26年の大火後の復興にあたり、江戸文化の影響を受けていた川越商人は、防火建築である土蔵造りを採用し、明治40年代ごろまでには蔵造りの町並みが形成されました。

昭和30年後半から昭和40年代には、鉄道による駅の発展及び車社会になるにつれて、商業の中心が、元々の城下町であった市街地北部から南部の川越駅周辺へ移動していったため、市街地北部の商店街は衰退していくと共に、蔵造り商家が取り壊されていきました。

- 1970 昭和 45年 ● 浜口隆一による問題提起「地方都市川越の在り方、歴史的商業活動について」
- 1971 46年 ● 旧万文取り壊し反対運動
● 「大沢家住宅」国指定重要文化財に指定
- 1973 48年 ● 川越青年会議所報告書発行「川越の蔵造りを中心とした歴史的景観保存運動経過報告書トーク・イン・蔵造り」
- 1974 49年 ● 日本建築学会関東支部による歴史的街区保存計画コンペ
- 1975 50年 ● 伝統的建造物群保存地区保存対策調査
…この間に、一番街周辺のマンション建設反対運動
- 1981 56年 ● 蔵造り16件を市指定文化財に指定
● 「川越の町並みとデザインコード」報告書を発行
- 1983 58年 ● 「川越蔵の会」発足
- 1985 60年 ● 川越一番街商店街活性化モデル事業調査（コミュニティマート構想）
- 1987 62年 ● 「町並み委員会」発足
- 1988 63年 ● 町並み委員会が「町づくり規範」を策定
- 1989 平成 元年 ● 川越市都市景観条例施行
● 観光市街地形成事業開始（平成元年～平成5年）
● 歴みち事業：菓子屋横丁通り
- 1992 4年 ● 電線地中化事業：一番街通り
- 1993 5年 ● 「十カ町会」発足
- 1994 6年 ● 電線地中化事業：鐘つき通り
● 町並み改装事業開始（平成6年～平成10年）
- 1997 9年 ● 十カ町会が市に伝建地区指定の要望書提出
- 1998 10年 ● 川越市伝統的建造物群保存地区保存条例の制定
- 1999 11年 ● 川越市川越伝統的建造物群保存地区及び中央通り線の縮小変更の都市計画決定
● 重要伝統的建造物群保存地区の選定
- 2001 13年 ● 川越市川越伝統的建造物群保存地区防災計画を策定
- 2002 14年 ● 歴みち事業：鐘つき通り
● 4カ年事業の特殊防災事業を開始（平成14年～平成17年）
- 2007 19年 ● 一番街歩道整備、街路灯新設
● 歴みち事業：寺町通り
- 2009 21年 ● 伝建地区住民協議会として「川越町並み委員会」再発足
● 重要伝統的建造物群保存地区選定10周年
- 2011 23年 ● 川越市歴史的風致維持向上計画（第1期計画）の認定
- 2015 27年 ● 川越町並み委員会を都市景観推進団体に指定
- 2017 29年 ● 川越市川越伝統的建造物群保存地区防災計画を改定
● 川越町並み委員会発足30周年
- 2018 30年 ● NPO法人川越蔵の会を歴史的風致維持向上支援法人に指定
- 2019 令和 元年 ● 重要伝統的建造物群保存地区選定20周年
- 2021 3年 ● 川越市歴史的風致維持向上計画（第2期計画）の認定

川越市 都市景観課

令和4年3月



伝建地区内の伝統的建造物分布図



建築様式	件数
蔵造り町家	20
倉庫（土蔵）	33
真壁造り町家	20
洋風町家	6
和風住宅	22
洋風住宅	2
近代洋風建築	2
その他	31
合計	136

伝建地区内の文化財 等

国指定重要文化財
大沢家住宅
登録有形文化財
あざひ銀行川越支店（旧八十五銀行本店本館）※埼玉りそな銀行旧川越支店
市指定文化財
旧小川家住宅〔店蔵・添屋〕、旧小川家住宅〔住居棟・一番蔵・二番蔵・三番蔵・便所棟・稲荷社・門及びひ堀〕、平岩・矢萩両家住宅、小谷野家住宅、宮岡家住宅、原家住宅、滝島家住宅、小島家住宅、小林家住宅、松崎家住宅、山崎家住宅（お茶亀）、山崎家みそ蔵（お茶亀）、山崎家住宅〔文庫蔵・便所〕（お茶亀）、山崎家住宅（もち亀）、時の鐘、服部家住宅、岡家住宅、田中家住宅 計18件

注）登録有形文化財と市指定文化財は、伝統的建造物と重複しています。

伝建地区では

伝建地区（伝統的建造物群保存地区）とは、文化財保護法と都市計画法に基づき、歴史的な町並みのある地区を指定し、伝統的な建物や町並みを一体的に保存、整備していく制度です。

伝建地区では、保存計画（伝統的建造物群保存地区保存計画）を作成し、町並み保存の基本的な考え方や、保存地区のための具体的な決まりごと、例えば新しく建てる建物についてのルールや町並み保存の支援策などを定めて、その運用を行います。

許可が必要になります（現状変更行為許可）

保存地区内のすべての建物において、その現況を変更するときなどは、あらかじめ、市役所に申請して許可を受けることが必要になります。

許可の対象となる行為

建築物・工作物等の新築、増築、改築、移転

建築物・工作物等の修繕、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

建築物・工作物等の除却及び木竹の伐採など

宅地の造成などの土地の形質の変更

外構、門塀、塀、看板、建築設備、自動販売機などの設置

許可の対象としない行為

外観を変更しない内部のみの改修

「伝統的建造物等」と「伝統的建造物以外の建物」に大別されます

「**伝統的建造物**」

保存地区内において、江戸時代から昭和初期にかけての建造物で、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を「伝統的建造物」と定めます。

伝統的建造物への特定は、所有者の同意を受けて行います。

伝統的建造物は、川越市伝統的建造物群保存地区保存審議会にて審議され、特定されます。

伝統的建造物の除却は、原則として認められません。

伝統的建造物に特定されると、この地区を構成する大切な建物ということになり、除却などに対する規制がかかる一方、建造物の修理等に際しては、補助金の支援が受けられます。

※令和4年3月現在「伝統的建造物」は136件を特定しています。

■**伝統的な建築様式**

蔵造り町家：外壁等の主要部を土で塗り籠め、土蔵造りとした和風町家

真壁造り町家：蔵造り町家以外の和風町家

洋風町家：洋風建築の意匠を外観に採用した町家

和風住宅：伝統的な形式を受け継いで造られた住宅

洋風住宅：洋風建築の意匠を外観に採用した住宅

近代洋風建築：欧米の影響を受けた近代の洋風建築

その他：社寺建築、時の鐘等

「**環境物件**」

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を「環境物件」と定めます。保存地区の歴史的風致の維持に特に寄与している樹木、庭園等をいいます。
※令和4年3月現在「環境物件」は3件を特定しています。

■**川越市伝統的建造物群保存地区保存審議会が設置されます**

川越市伝統的建造物群保存地区保存審議会は、市長及び教育委員会の諮問に応じ、伝建地区の保存等に関する重要事項について調査及び審議をします。その構成は、学識経験者、関係行政機関の職員、関係地域を代表する者により組織されています。

この審議会は年2回程度開催され、保存地区の将来像、保存地区の範囲、現状変更行為の規制内容及び運用、助成措置などの考え方、伝統的建造物への特定、伝建地区に関する課題などを審議します。

税制優遇を受けられます

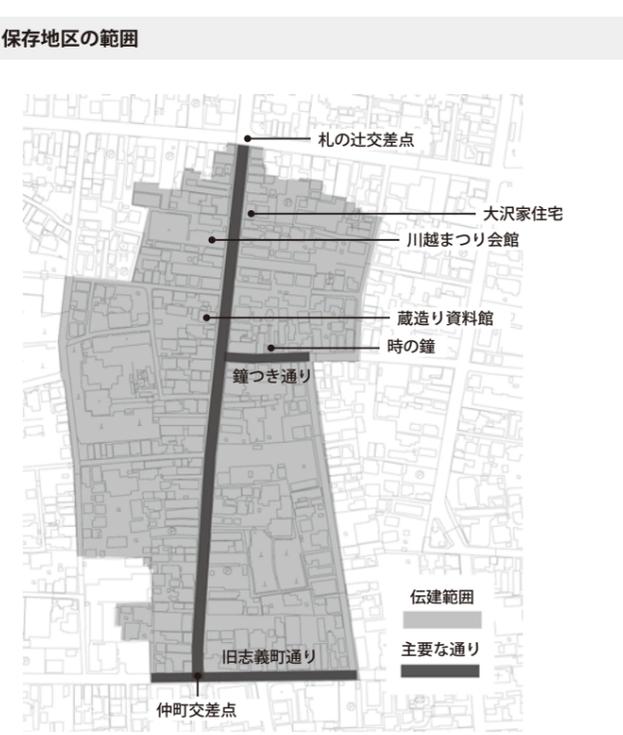
■**土 地**

川越市税条例の減免規定により、重要伝統的建造物群保存地区内のすべての土地に係わる税額の5分の1が減免されています。また、伝統的建造物に特定された場合、当該建造物の上方から投影される部分の土地に係わる税額の2分の1が減免されます。

■**家 屋**

重要伝統的建造物群保存地区の文部科学大臣の定めた伝統的建造物については、風俗営業又は風俗関連営業の用に供しているものを除き、固定資産税及びこれに伴う都市計画税が非課税になります。

保存地区の範囲



■**種 別**：重要伝統的建造物群保存地区

■**名 称**：川越市川越伝統的建造物群保存地区

■**所在地**：埼玉県川越市幸町の全部、元町1丁目、元町2丁目及び仲町の各一部

■**面 積**：約7.8ha

■**助成制度があります**

保存地区内の伝統的建造物の修理やその他の建物の外観等を変更する際に、積極的に歴史的な町並みに調和するものとした場合、主にその外観部分について助成を受けることができます。

補助額については、川越市伝統的建造物群保存地区保存事業補助金交付要綱に基づき、予算の範囲内において補助金が交付されます。

行 為	区 分	補助対象経費	補助率	上限額 (万円)
修 理	特定されている伝統的建造物の修理 (緊急修理も含む)	外観の復原、現状維持及びそれに必要な構造補強等に要する経費	4/5 以内	1,600
修 景	伝統的建造物の建築様式に準じた新築、改修等	外観の整備に要する経費	3/5 以内	600
景 観	歴史的風致との調和、景観に寄与する新築、改修等	道路、公園、広場等の公共の場所より容易に望見できる外観の整備に要する経費	2/5 以内	300
復 旧	災害等により損壊した伝統的建造物及び環境物件を現状に復する行為に要する経費のうち、市長が必要と認めたもの			市長が別に定めます
管 理	建築物等に火災報知設備等を設置する行為その他建築物の維持管理等のための行為に要する経費のうち、市長が必要と認めたもの			

建築の許可基準

本地区の特色は、江戸時代の城下町の町割を基盤として、蔵造り町家をはじめとする和風町家、洋風町家、近代洋風建築、寺社など江戸、明治、大正、昭和の各時代の特徴をよく表す多様な建物が一定のまとまりをもって歴史的風致を形成しているところにあります。このような町並みでは、ある特定の時代に限って町並みを復原することは望ましくありません。

こうした観点に立つて、許可の基準の基本原則は、以下のように整理します。

- 歴史的な建造物は保存していきます。
- 新築及び改修などの場合に歴史的な様式で建築する際には、その時代の川越様式に従います。
- 一般に、安易な模倣は避け、きちんとしたデザインを考えるものとします。

【伝統的建造物】

「**修理基準**」

主としてその外観を維持するための現状維持又は復原修理とします。

【伝統的建造物以外の建物】

「**町並み基準**」

歴史的風致を損なわない建物のあり方を示しています。

最低限守るべきルールとして**保存地区共通の基準**となります。

「**景観基準**」

「町並み基準」を一歩進めた歴史的風致と調和した建物のあり方を示しています。

「**修景基準**」

「景観基準」に従うと共に、さらに伝統的建造物の建築様式に準じた建物とする必要があります。

【景観基準】

道路に面した壁面の位置

許可基準の基本的な考え方は町並みの連続性の確保にあります。通路の確保や庭をとるなどの理由で、**やむをえず建物を後退させる場合は、道路側に門塀を設けるなど、壁面の連続性を保つように修景措置をとるようになります。**

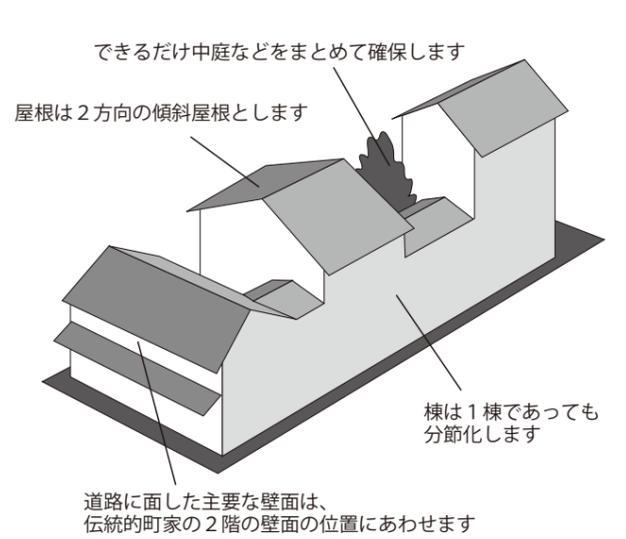
「主要な通り」においては、**道路に面する建物の隣棟間隔が離れすぎないように、かつ2階の壁の位置を周りに合わせるように**します。



奥における空地の確保

この地区は、間口が狭く、奥行きが長い短冊型の敷地が基本となっています。そのような敷地において、**通風、採光を確保しながら良好な住環境を維持するためには、隣家の状況を考慮して、できるだけ中庭等の空地をまとめて確保**することが求められます。中庭の確保が困難な場合でも、設計を工夫して天光等、敷地内で採光や通風の確保が図れるようにします。

和風町家の適用例



道路に面した主要な壁面は、伝統的町家の2階の壁面の位置にあわせませす

建物の高さ

高さは、11m以下とします。さらに、伝統的町家が連続する町並みのスケールの特性を維持するために、「**主要な通り**」においては、**道路境界上で地上6mから10分の6の勾配**を持つ斜線以内に建築します。

建物の意匠

「**町並み基準**」

歴史的風致を損なわないものとします。

「**景観基準**」

町並みと調和するように、**伝統的建造物の建築様式を踏まえ、質の高い意匠**とします。

長大感を防ぐため、外観意匠は適宜分節化することとします。

屋根は、両側へ葺き降ろしの勾配屋根とします。ただし、保存地区の歴史的風致にとって支障がないと認められる場合は、この限りではありません。

色彩は、無彩色または茶系を基調とします。

「**修景基準**」

伝統的建造物の建築様式に準ずるものとします。

【景観基準】

伝統を踏まえ、業種にふさわしい種類とデザインを工夫し、各個店の個性を生かすようにします。原則として、歴史的な町並みのスケールに合わない大きなものは制限され、歴史的風致に配慮し、高い位置にはつけないようにします。さらに、天然素材を用い、素材を生かした仕上げとします。

【**建築設備**】

空調設備などを露出して設置する場合は、通りなどから見えない位置にでなければなりません。やむを得ず、通りなどから見える位置に設置する場合は、建築本体と調和した素材、形態の目隠しでおおう工夫をします。