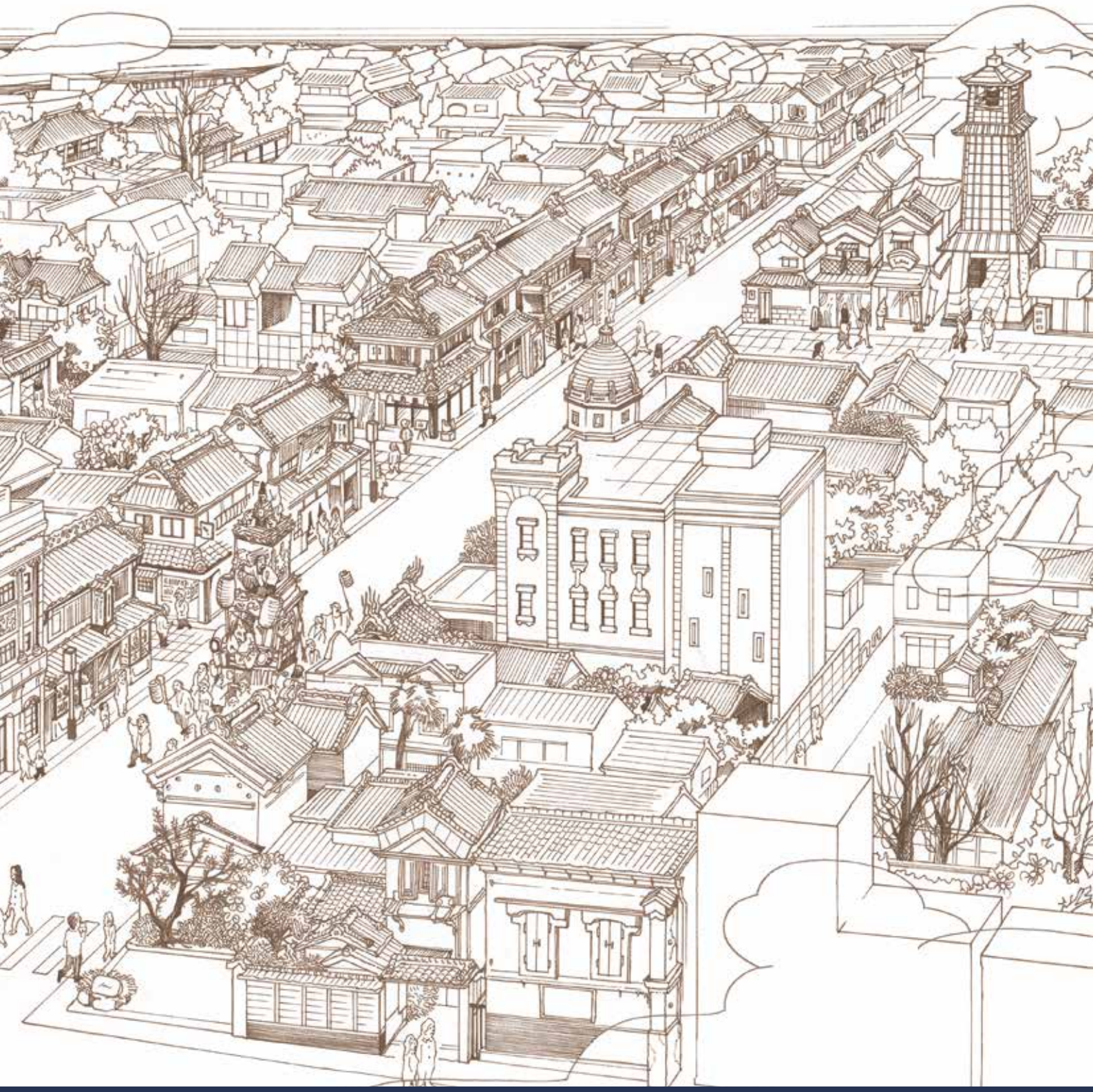


川越市川越伝統的建造物群保存地区

まちづくりガイドライン

川越市　都市計画部　都市景観課

歴史と暮らしを大切にするまち 川越

保存地区の沿革

川越のまちづくりの始まりは、長禄元年（1457）に川越城が築かれたことにあります。川越が城下町として本格的に整備されたのは、寛永15年（1638）の大火以後のことです。このとき、松平伊豆守信綱は、城下を商人町の上五ヵ町、職人町の下五ヵ町、お寺を核とした四つの門前町、そして周辺の郷分に区分して計画的なまちづくりを進めました。これが「十ヵ町四門前郷分」の町割りで、そのなごりは現在のまちにも読み取ることができます。

川越の町並みを特徴づける「蔵造り町家」が盛んに建てられたのは、明治26年（1893）の川越大火をきっかけとしています。まちの復興にあたり川越商人は、日本の伝統的な耐火建築である土蔵造りを採用しました。

大正時代に入ると、洋風の外観の建物も多く建てられるようになりました。大正・昭和期に建設された洋風町家、銀行などの近代洋風建築が互いに調和し並ぶ町並みは、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。

国の重要無形民俗文化財に指定されている川越氷川祭の山車行事は、松平伊豆守信綱が氷川神社に祭礼用具を寄進したことに始まり、およそ370年にわたって伝統的な町内組織である自治会によって受け継がれてきました。山車を持つ町の人たち、山車に乗る近隣農村の囃子方、山車を動かす職人という、それぞれの社会が協働して行う祭りの様式は江戸譲りの特徴といわれます。時代が変わり、社会がさまざまな変化を遂げても、祭りに象徴される自治の精神が川越の町を守り育ててきました。

町並み保存の取り組み

戦後の都市化の影響による町並みの変化に対し、昭和40年代後半から蔵造りの建物や町並みの保存の動きが始まりました。昭和58年（1983）には、住民主体のまちづくりや商店街活性化による景観保存を目的とした市民団体「川越蔵の会」が発足しました。昭和62年（1987）には、川越一番街商店街により町並み保存のため

の自主的協議組織「町並み委員会」が発足し、まちづくりの自主協定として「町づくり規範」を定めました。現在も建物の新築・増改築、修理などの際には、町づくり規範に基づく協議が行われ、住民主体の町並み保存に大きな役割を果たしています。

一方、川越市では、旧小山家住宅（蔵造り資料館）の買い取りや、蔵造り町家の文化財指定、一番街通りの電線地中化など、町並みの保存や環境整備事業に取り組んできました。さらに、平成11年（1999）には、札の辻から仲町交差点までの一番街通りを中心とした地域が国の重要伝統的建造物群保存地区に選定されました。

このように住民主体の取り組みと行政との連携により、川越の町並み保存は進められてきました。

川越市川越伝統的建造物群保存地区

まちづくりガイドライン

目次

川越のまちの特性 ・・2

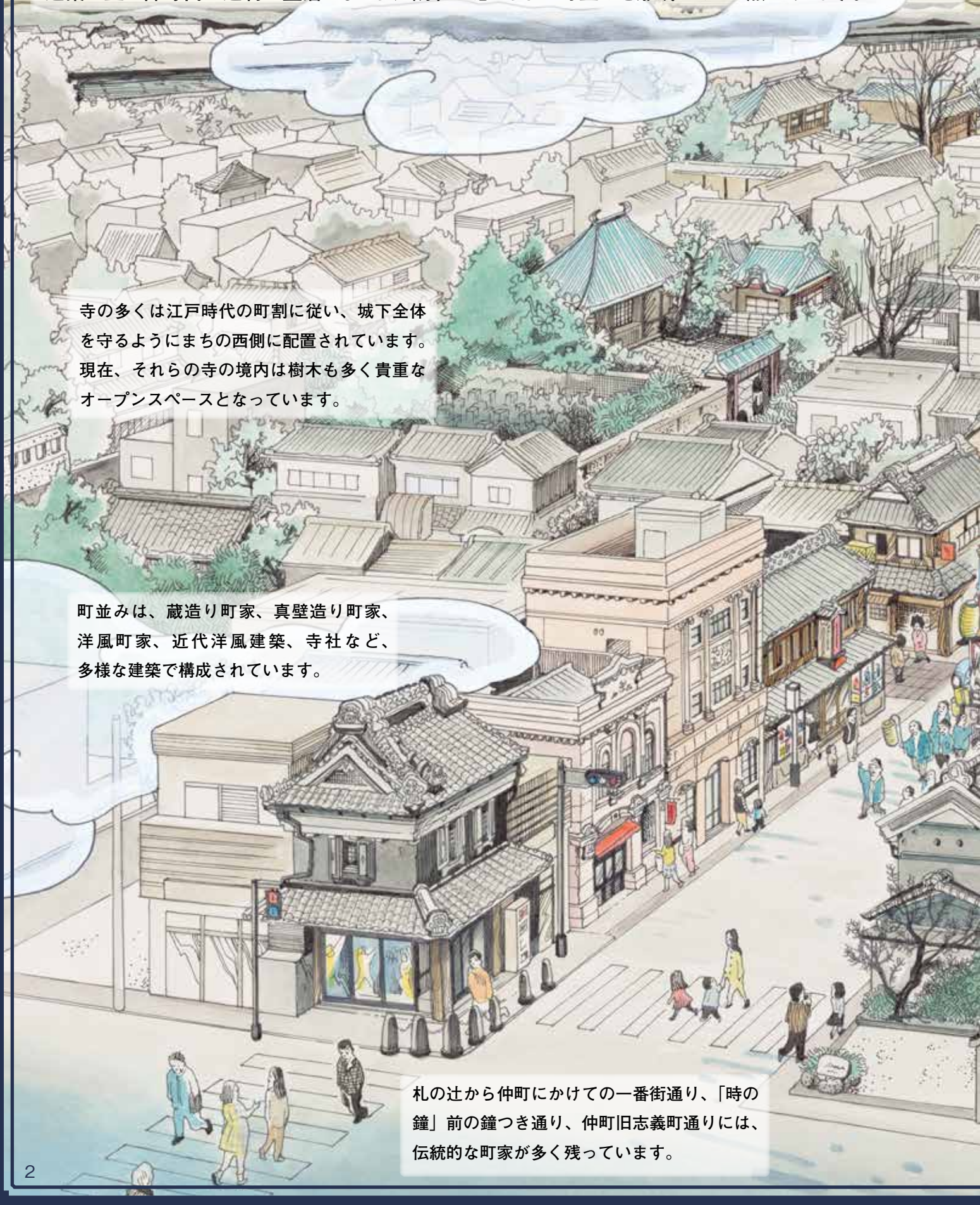
まちづくりの考え方 ・・・・8

伝統的建造物群保存地区
まちづくりガイドライン ・・11

- 制度の概要 ・・・・・・12
- 保存地区の範囲 ・・・・・・12
- 伝統的建造物等 ・・・・・・13
- 許可基準の内容 ・・・・・・14
- 建築行為の手続き ・・・・・28
- 助成制度について ・・・・・29

川越のまちの特性

川越のまちの特性は、江戸時代の町割が読み取れる点と、江戸時代の伝統的町家から昭和初期の洋風建築に至る各時代の建物が重層しながら、調和の感じられる町並みを形成している点にあります。



寺の多くは江戸時代の町割に従い、城下全体を守るようにまちの西側に配置されています。現在、それらの寺の境内は樹木も多く貴重なオープンスペースとなっています。

町並みは、蔵造り町家、真壁造り町家、洋風町家、近代洋風建築、寺社など、多様な建築で構成されています。

札の辻から仲町にかけての一番街通り、「時の鐘」前の鐘つき通り、仲町旧志義町通りには、伝統的な町家が多く残っています。

町家の建物は、ほぼ同じ屋根勾配の切妻平入2階建てで、2階の壁面の位置が揃っていることから町並みの統一感を感じさせます。

「時の鐘」や「旧八十五銀行本店本館」などが、まちのランドマーク（目印となる建物）となっていますが、それ以外はほとんどが2階から3階の低層の建物となっています。

敷地は、間口が狭く、奥行きの長い形状が多く、軒を連ねる高密度の町並みとなっています。

町家の建物は、いくつかの棟に分かれ中庭をとるなど、高密度ながらも日照・通風を確保する工夫がされています。

道路は城下の守りのために計画された面影が、丁字（ていじ）や鉤（かぎ）の手の形態や袋小路に見られます。

イラストはイメージです。実際の町並みとは異なります。

伝統的な建築様式

本地区には多様な建築様式がみられますが、江戸時代の町割を今日に継承し、歴史的風致を際立たせているのは町家の存在です。町家の形式を持つ建物は、地区内の伝統的建造物の8割以上にのぼり、伝統的建造物群の基調をなしているものといえます。

そこで、町割と建物の関係に着目すると、地区内の伝統的建造物の建築様式は、町家と町家以外の建物に大別できます。そのうち町家については、さらに通りに面する店部分の外観意匠に着目すると、和風町家と洋風町家に分けられます。ことに、和風町家には真壁造り町家もみられますが、本地区の歴史的風致としては蔵造り町家が特筆されます。

一方、町家以外の建物には、和風住宅、洋風住宅のほか、旧第八十五銀行本店本館に代表される近代洋風建築や社寺建築などがあげられます。

町家	**和風町家**	**蔵造り町家**	外壁等の主要部を土で塗籠め、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		洋風建築の意匠を通りに面する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つくられた住宅
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

和風住宅（山崎家住宅離れ）

洋風住宅（中野家住宅）

町家

蔵造り町家（宮岡家住宅）

真壁造り町家（荻野家住宅）

洋風町家（田中家住宅）

近代洋風建築（旧第八十五銀行本店本館）

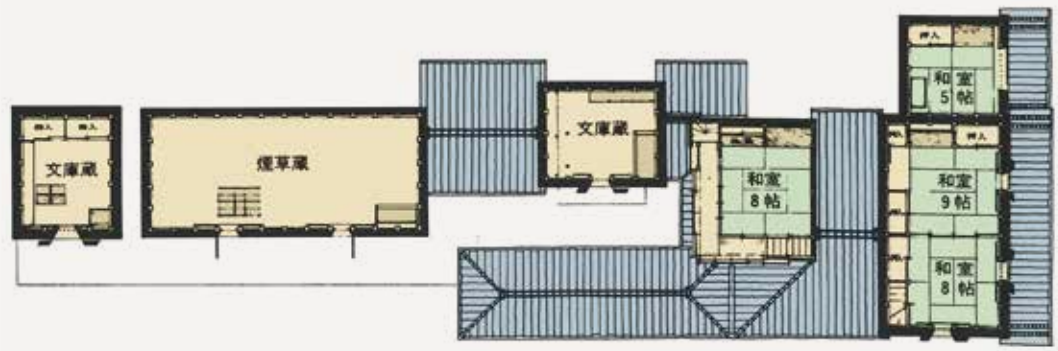
その他（時の鐘）

町家の特性

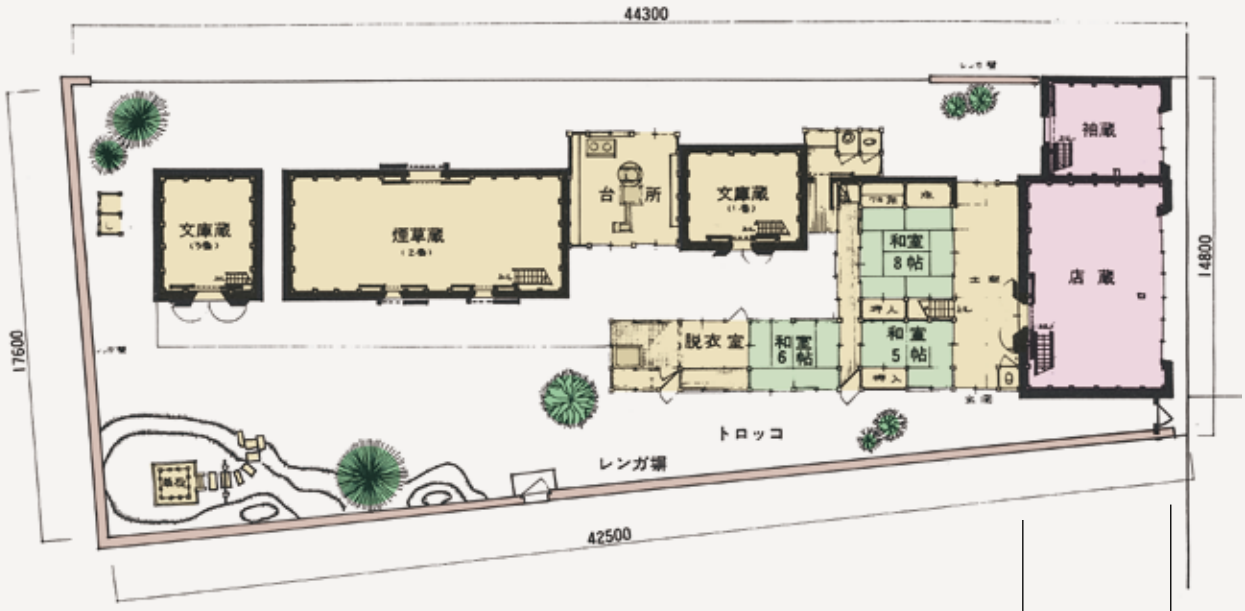
敷地と建物配置

蔵造り町家、真壁造り町家および洋風町家などの伝統的な町家は、主に間口が狭く、奥行きの長い敷地割となっています。間口幅は、2間から12間の間に分布し、平均すると4.4間で、3.5間から5間のあいだに集中しています。一方、奥行きについては4間から35間に分布し、平均は17.7間ですが、全体的にばらつきがみられます。

敷地における建物の配置をみると、片側に路地や庭などの空地を設けたL字型が多くみられます。用途別に見ると通りから、店、座敷、離れ座敷、蔵の順に配置され、特に明治26年（1893）の大火以降の建物は、通りに面した「店」と「奥」の居住部分との独立性が高いことが特徴的です。この背景として、前土間と上がり框による座売り型販売方式から陳列型への移行にともない、店部分の平面構成が変化したことや大火後は店部分のみ蔵造りにする場合が増えたことがあげられます。



2階平面図



1階平面図

旧小山家住宅（蔵造り資料館）

出典：川越の蔵造り　―川越市指定文化財調査報告書―／川越市教育委員会

「店」の特徴

蔵造り町家、真壁造り町家の通りに面した店部分には下記の1）～8）共通性があり、町並みの連続性が保たれています。また各建物の1階下屋庇、2階外壁、屋根、棟と上部にいくにしたがって前面の通りから後退することにより、街路空間の環境が守られています。

「店」の特徴

1）道路に接していること

2）下屋庇があること

3）隣同士が接するように建つこと

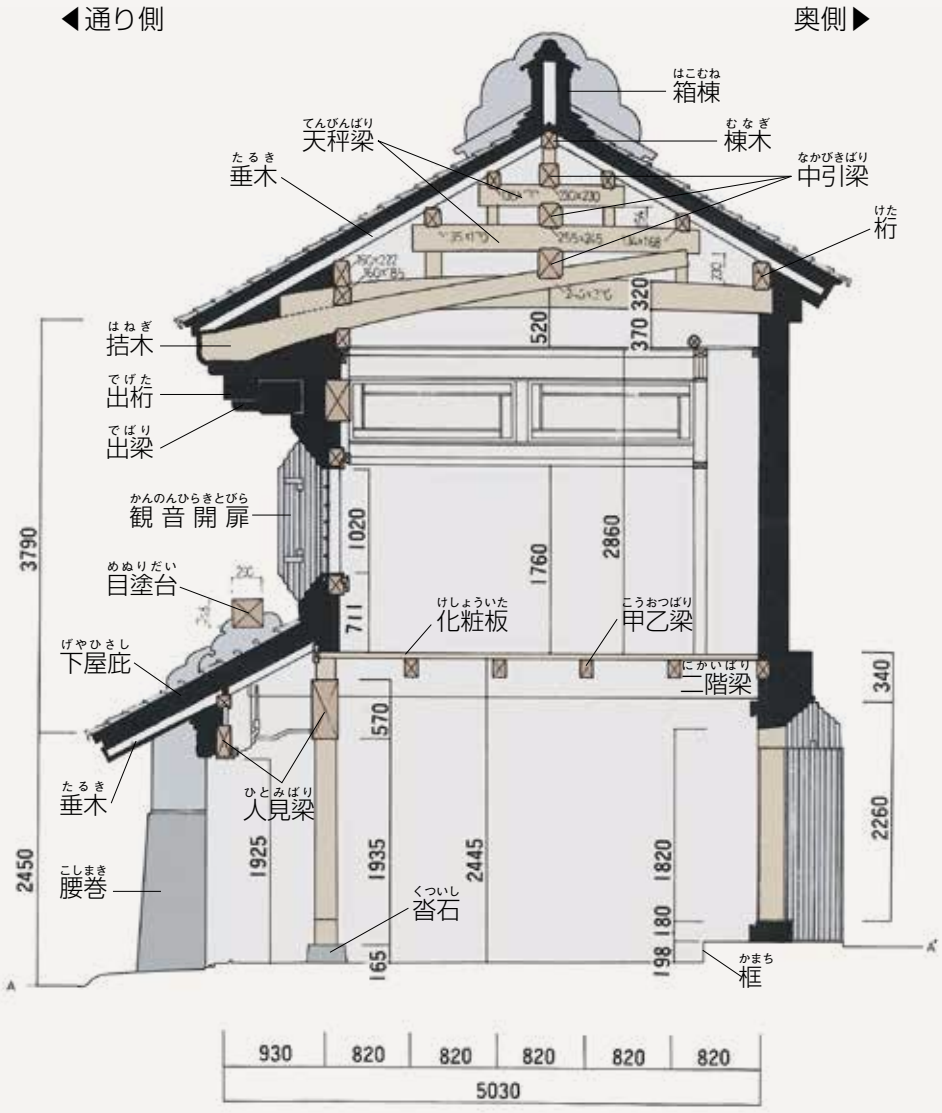
4）2階壁面が1階壁面よりも後退していること

5）屋根は切妻平入り（角地には入母屋や寄棟もみられる）であること

6）勾配がほぼ一定の屋根であること

7）角地以外では左右対称な立面としていること

8）妻側に窓がなく道路が主たる採光通風源となっていること



山崎家住宅・構造図

出典：川越の蔵造り－川越市指定文化財調査報告書－／川越市教育委員会

「奥」の特徴

奥の部分では、座敷、離れ座敷、蔵などが棟を分けて建てられ、それぞれが奥行き約４間に分割されて構成されています。店は隣家と軒を接して高密度に配置されていますが、奥は中庭、横庭及び後ろ庭等のオープンスペースが配置され、日照や通風の確保が図られるとともに、隣地に対しても住居部分の日照や通風に配慮がなされています。この構成を維持してきたことによって、高密でありながら快適な住環境が保たれてきました。

町並み保存の考え方

歴史の積み重ねを継承する

川越の町の価値は、江戸時代の城下町の町割のうえに、江戸から明治・大正・昭和と近代に至る歴史的変遷が、それぞれの時代を代表する優れた建物などによってうかがえるところにあります。そのため町並み保存の考え方も、ある時代の町並みを復元し保存するのではなく、時代を貫いて共通する優れた都市環境を形づくる町並みの原則、歴史と暮らしを大切にしたまちづくりの知恵をこれからも受け継いでいくことにあります。

歴史的な建物を残し、新しい建物は調和を

今ある歴史的な建物は適切な修理を行いながら残していくことが求められます。また、新しい建物は、伝統的な建物様式を尊重し、それらと相まって、歴史的風致を守り育てていくことが求められます。

時代の変化を受け入れながら町並みの形成を

歴史の積み重ねを継承するという視点に立てば、現代を代表する優れた建物が加わることも否定すべきでは無いと考えます。しかし、そこには通りに対しての建物の位置や、高さ、屋根の勾配の取り方など、町並みの原則を守る姿勢が求められます。かつては、それらの原則が建物文化として、あるいは地域社会の共通認識として維持、継承されてきましたが、変化の激しい現代においては、一定の規制が必要とされると考えます。

歴史の安易な模倣を避ける

城下町として発展したまちの歴史から、小江戸川越と呼ばれ、歴史的町並みに調和した建物のイメージも江戸時代風ととらえられがちのところがあります。しかし、川越の建物は明治以後のものが主で、江戸時代風に見せる事がふさわしいとは言えません。川越固有の歴史や文化に対して正しい理解をし、歴史の安易な模倣を避けることが、川越らしさにつながっていくと考えます。

互いを尊重し合う住まい方を歴史に学ぶ

川越に見られる町家には、密集した市街地で日照や通風などを確保する知恵が使われています。中庭を確保した町家の配置やつくり方は、現代においても、南に庭を取る郊外の一戸建ての住まいと違った、街中住居のあり方のひとつとして注目されるものです。形だけを真似るのではなく、町並みや土地利用の方法に学ぶことが、住みつづけられるまちをつくることにつながります。

住民主体のまちづくり

町並みはみんなのもの

町並みは一人一人、一つ一つの行為が相乗効果となってつくられるものです。川越固有の歴史的風致を守り育てるのも、建物ばかりではなく、緑、門塀、照明や道のつくりを含めて、様々な主体がパートナーとなってはじめて、一人の努力では成し得ない成果を生み出すといえます。そのようなまちづくり意識を共有することによって、町並みの魅力も向上し、大切にしていく心が育まれると考えます。

町づくり規範

町並み保存のための自主的協議組織である「川越町並み委員会」が定めた自主協定「町づくり規範」では、まちづくりの基本目標として、「商業活動の活性化による経済基盤の確立」「現代にふさわしい居住環境の形成と豊かな生活文化の創造」「地域固有でしかも人類共有の財産としての価値を持つ歴史的町並みの保存と継承」の三つを掲げています。

経済基盤の確立は、歴史的な建物を維持していく上で欠かせません。よく、歴史的町並みの保存による経済活性化という言葉が聞かれますが、川越では長年にわたる議論の末、歴史的町並みの保存のための経済活性化という考え方を大切にしています。

現代にふさわしい居住環境の形成と豊かな生活文化の創造も、歴史的町並みを形だけ残すのではなく、暮らしやすさと、そこから育まれる生活文化と一体にとらえるという考え方を大切にするものです。これらのうえに、歴史的町並みの保存と継承をすすめるのが、まちづくりの基本的考え方です。

町づくり規範

川越町並み委員会

「川越町並み委員会」が、「町づくり規範」をもとに歴史的町並みに調和した建物のあり方を協議し、現在の町並みに大きな貢献をしてきたのは、「町並みはみんなのもの」という意識に支えられていると言えます。町並みに合わせるということは、最低限の基準のほかに、その位置における高さや壁の位置、屋根の勾配などをみて、個々に最適解を探る努力が求められます。その過程を広く共有し、地域の知恵として蓄積する取組みは、伝統的建造物群保存地区として指定された現在でも、法に定められた許可手続きに先んじて、住民主体のまちづくりとして行われ、そこで出された意見は、許可審査においても尊重されています。

川越町並み委員会の様子

防災及び耐震への配慮

歴史的風致の保全と災害に強いまちづくり

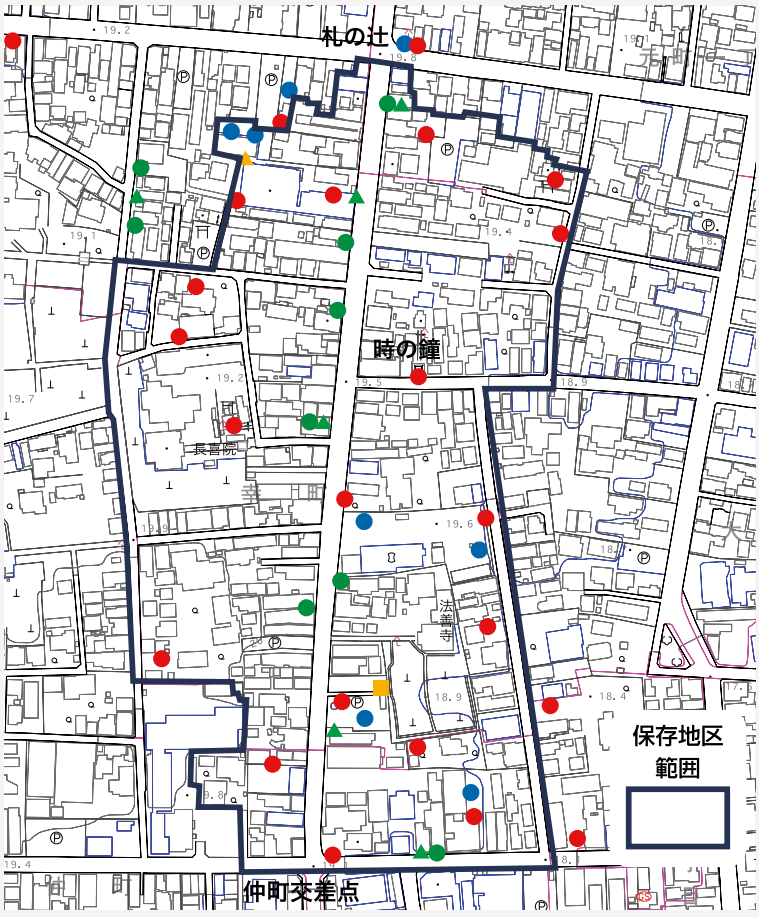
川越の町並みは大火の教訓を生かした蔵造りの建物や、緑と空地のある寺社を要所に配置した町割りなどによって、一定の延焼防止が期待されますが、住民の安全、安心な暮らしをそれだけに頼るわけにはいきません。これまでも、初期消火に必要な設備の設置などの総合的な取り組みにより、地区防災機能を確保してきましたが、今後も自治会などの地域組織との連携により防災性能の向上に取り組んでいきます。

地域住民による「初期消火」の取り組み

初期消火と火勢の小さな段階における延焼防止を、住民との協働によって効果的に実現するため、簡易型屋外消火栓を設置し、操作訓練などを行なっています。

歴史的な建物の耐震補強の取り組み

川越の蔵造りの建物は、専門家の調査によって、木材と土壁によって強固な構造となっていることから一定の耐震性能が期待できる可能性があると指摘されています。しかし、建物の老朽化により、性能の低下が懸念されますし、蔵造り以外の歴史的な建物についても、耐震診断のもとに適切な修理や補強が必要と考えます。これまでも、そのような取組みを行ってきましたが、今後も継続強化していく必要があります。



ホース一体式簡易型屋外消火栓

雨水利用防火井戸

- ●：防火水槽
- ●：ホース一体式簡易型屋外消火栓
- ●：埋設式簡易型屋外消火栓
- ▲：埋設式簡易型屋外消火栓用ホース格納箱
- ■：防災井戸
- ▲：雨水利用防火井戸