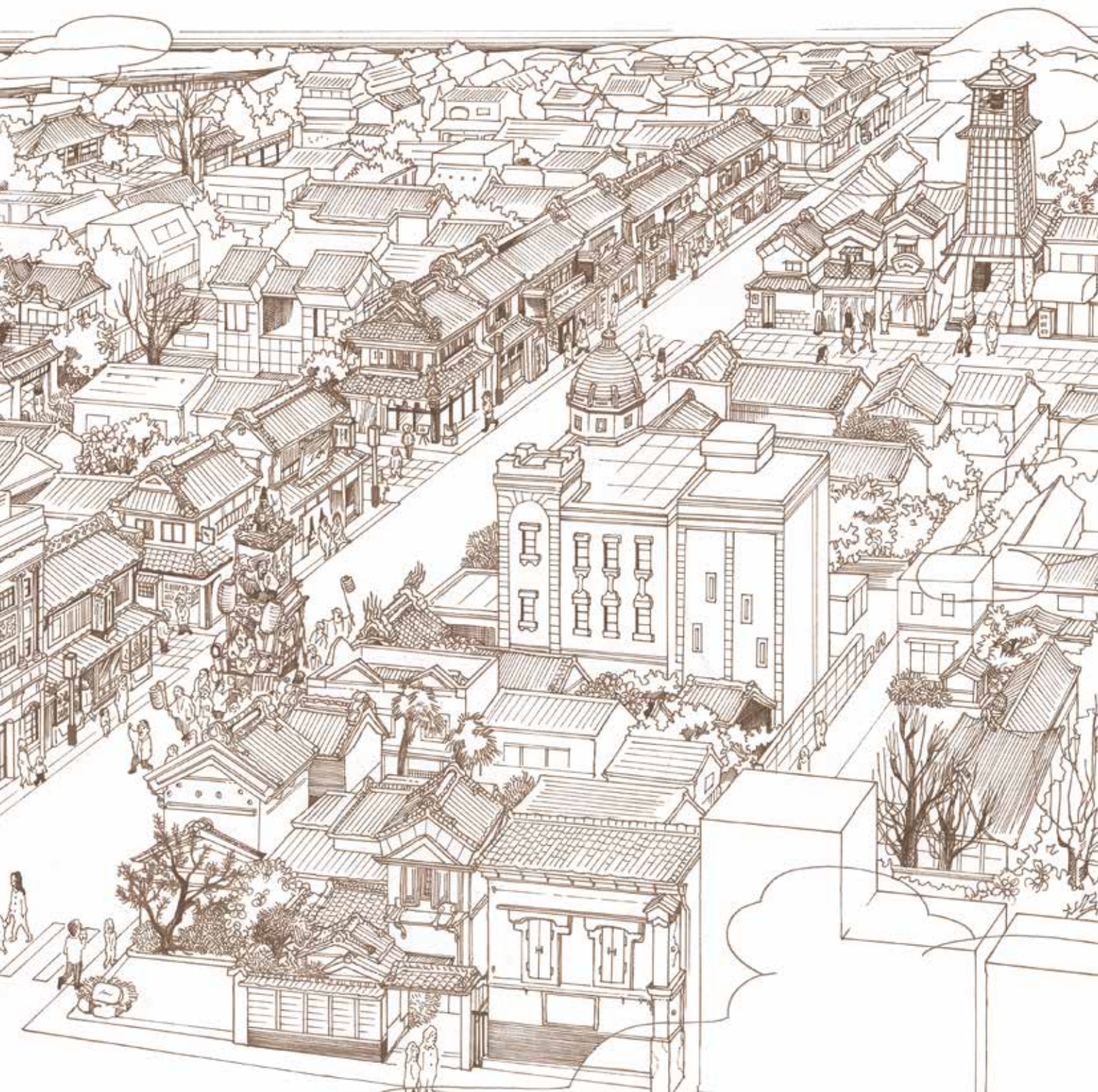




川越市川越伝統的建造物群保存地区

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、^{ちょうろく}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、^{かんえい}寛永15年（1638）の大火以後のことです。このとき、^{まつだいらいずのかみのぶつな}松平伊豆守信綱は、城下を商人町の上五カ町、職人町の下五カ町、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「^{じっかちょうしもんぜんこうぶん}十カ町四門前郷分」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

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

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。

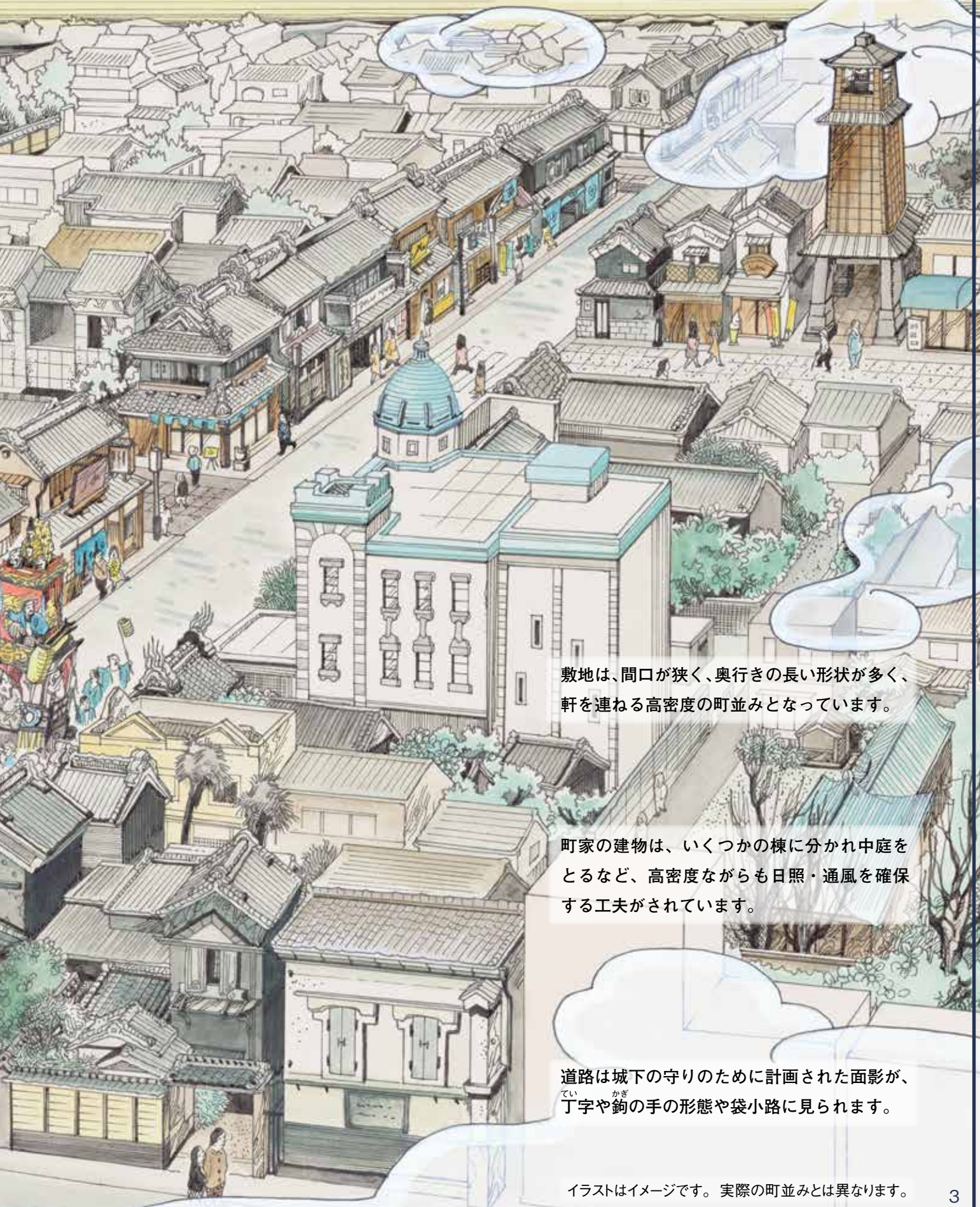
寺の多くは江戸時代の町割に従い、城下全体を守るようにまちの西側に配置されています。現在、それらの寺の境内は樹木も多く貴重なオープンスペースとなっています。

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、奥行きが長い形状が多く、
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、
丁字や鉤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。

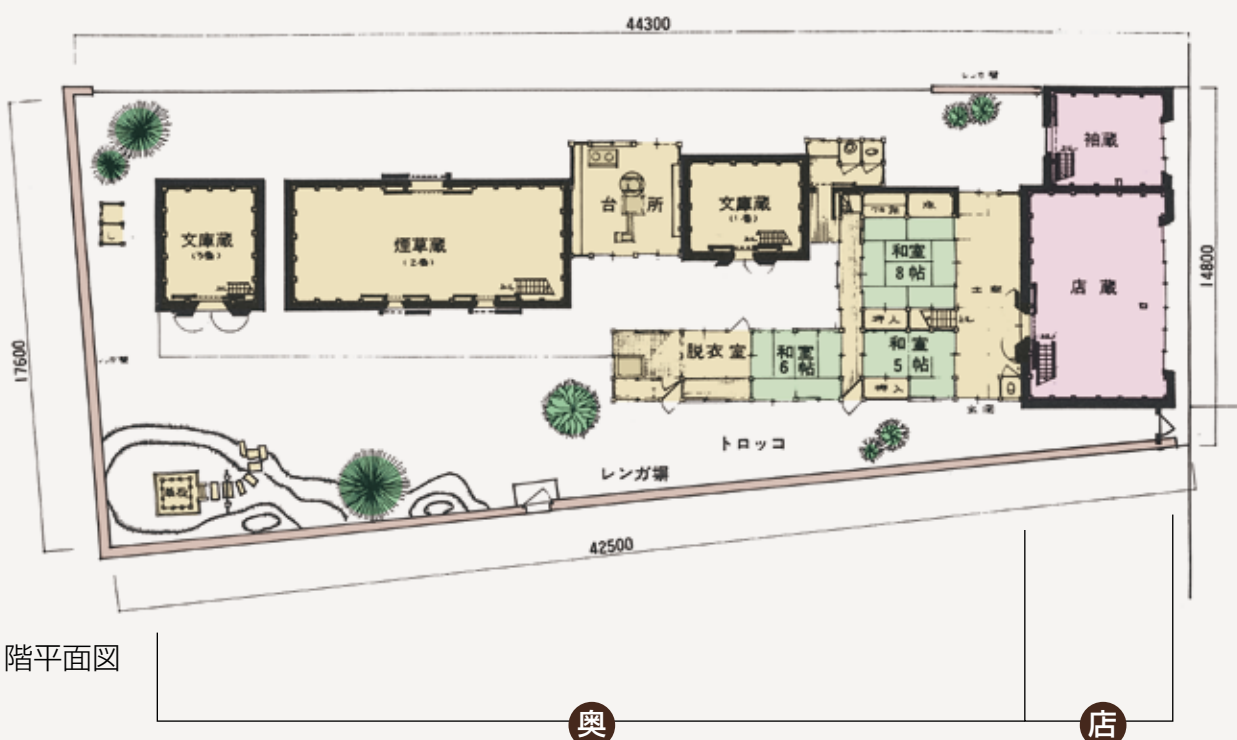
敷地における建物の配置をみると、片側に
路地や庭などの空地を設けたL字型が多くみられ

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 一川越市指定文化財調査報告書一／川越市教育委員会

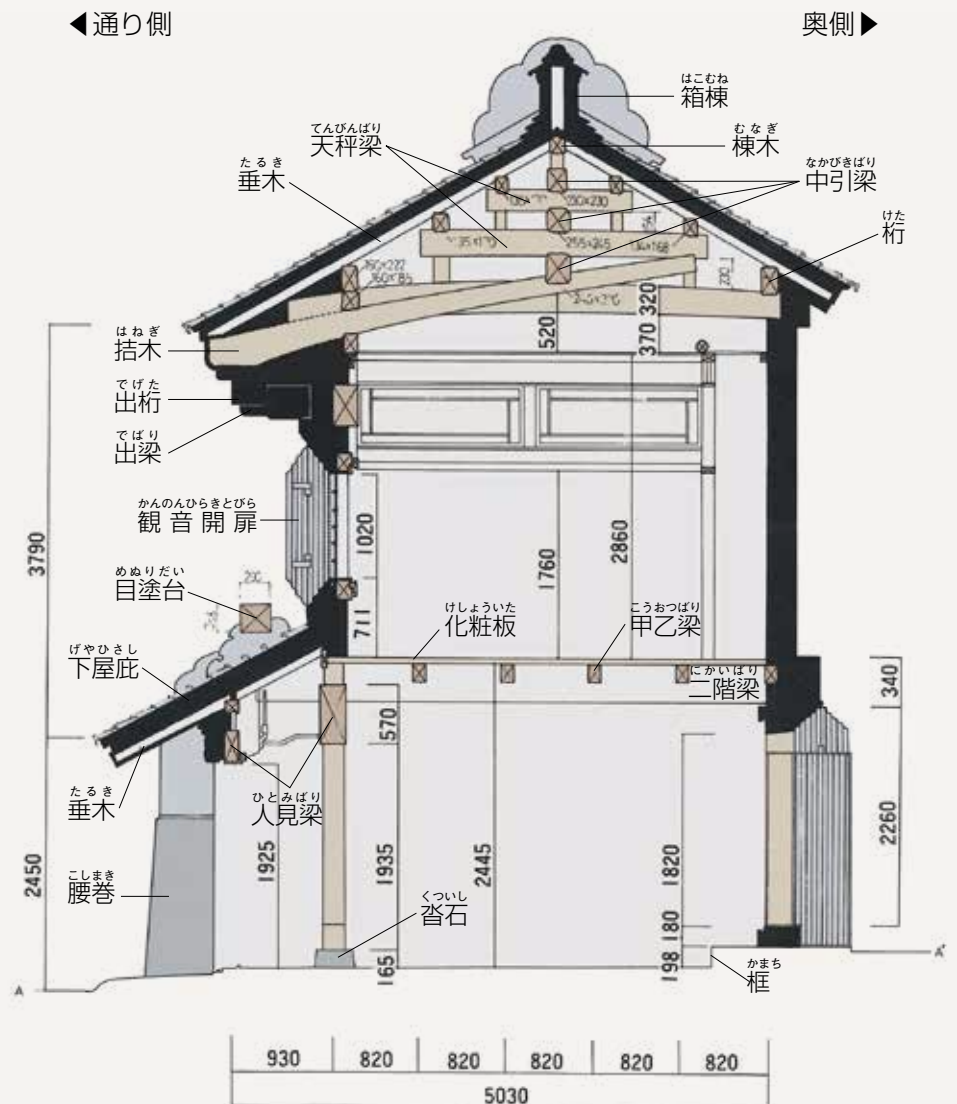
「店」の特徴

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の変遷が、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い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、大切にしていける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

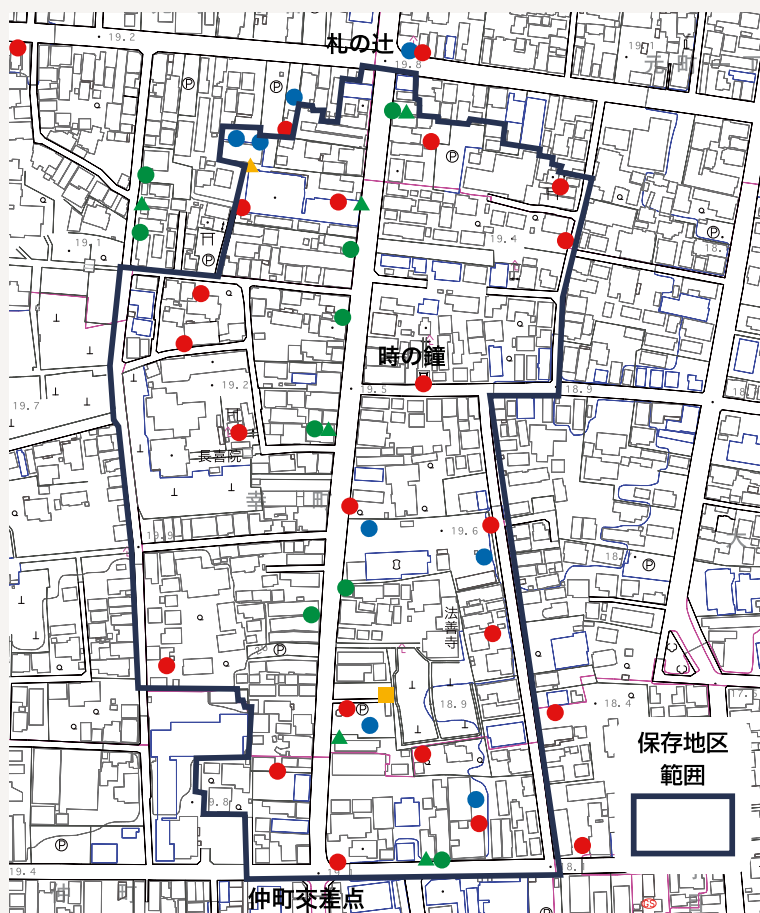
初期消火と火勢の小さな段階における延焼防止を、住民との協働によって効果的に実現するた

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、そのような取り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

伝統的建造物群保存地区 まちづくりガイドライン



制度の概要

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

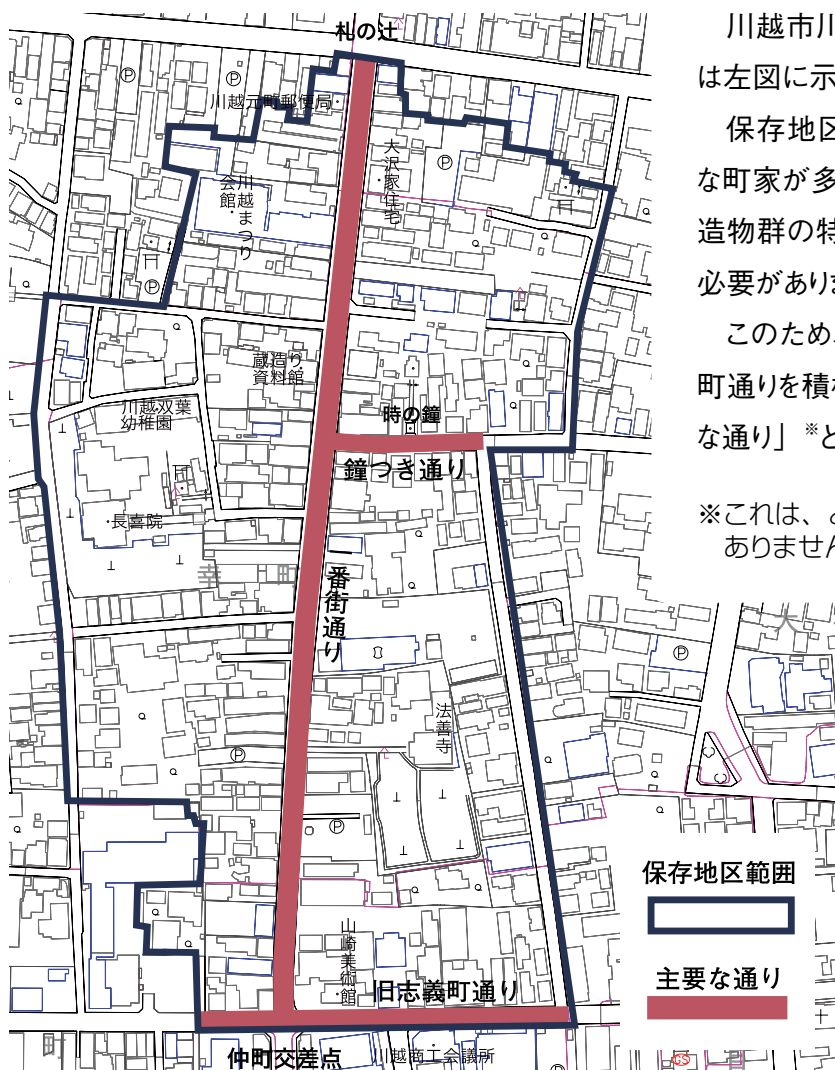
伝統的建造物群保存地区では、保存計画（伝

統的建造物群保存地区保存計画）を作成し、保存に関する基本的な考え方、保存地区の範囲、歴史的風致を維持していくための建造物の基準、助成措置等を定め、その運用を行います。

保存地区内のすべての建築物・工作物等において、以下に掲げる行為などを行なう際は、許可基準に従い、あらかじめ、市役所に申請して許可を受ける必要があります。

- ・ 建築物・工作物等の新築、増築、改築、移転又は除却
- ・ 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
（詳しい手続きについては 28 ページをご覧ください）

保存地区の範囲



川越市川越伝統的建造物群保存地区の範囲は左図に示すとおりです。

保存地区のうち旧十ヵ町の表通りは、伝統的な町家が多く残っていることから、特に伝統的建造物群の特性に配慮した町並みの修景に努める必要があります。

このため、一番街通り、鐘つき通り、旧志義町通りを積極的に町並みの修景に努める「主要な通り」※として位置づけています。

※これは、どこが主で、どこが従だという意味ではありません。

保存地区範囲



主要な通り



伝統的建造物等

川越の伝統的建造物群を構成する要素は、伝統的な様式を伝える建築物と門、塀、鳥居、稲荷などの工作物及びこれらと一体をなして歴史的

風致を形成する環境要素として継承されてきた樹木等があります。

伝統的建造物

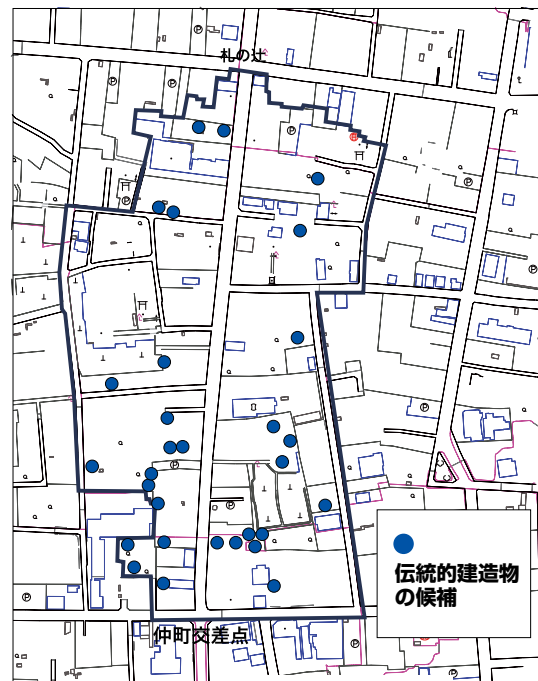
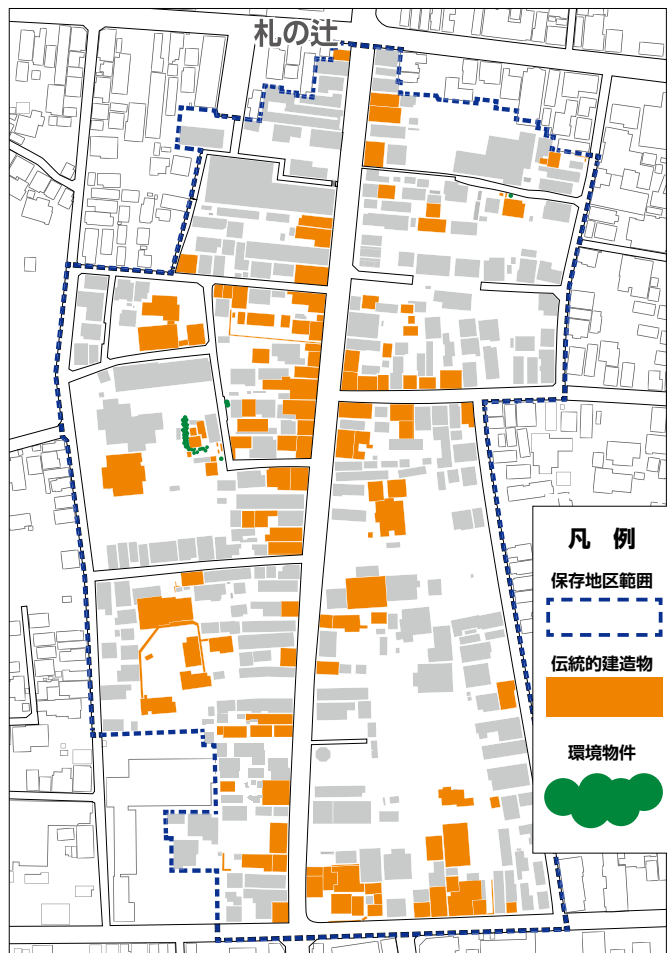
保存地区内において、江戸時代から昭和初期にかけての建造物で、伝統的建造物群の特性を維持していると認められるものを「伝統的建造物」と定めます。

- ・ 伝統的建造物の特定は、所有者の同意を受けて行います。
- ・ 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、補助金などの支援があります。

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。



伝統的建造物の候補の分布状況

保存地区における伝統的建造物の特定状況
(令和2年3月時点)

許可基準の内容

許可基準の基本原則

- (1) 歴史的建造物は保存していきます。
- (2) 新築などの場合、歴史的な様式で建てる時は、川越の建築様式に準じるようにします。
- (3) 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。

許可基準の種類と対象

対象	修理基準	町並み基準	景観基準	
			景観基準	修景基準
伝統的建造物	○			
伝統的建造物以外の建造物		○	○	○
主要な通りに面する場合			○	○

※ 「修理基準」「景観基準」「修景基準」による場合は補助金交付の対象となります。

伝統的建造物の許可基準（ガイドラインは16ページより）

伝統的建造物の増築、改築、修繕や模様替え、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、以下の「修理基準」によるものとします。

※ 伝統的建造物の除却は原則として認められません。

「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の基準を示したものです。

項目		修理基準
建築物		主としてその外観を維持するため、現状維持又は復原修理とする。
	看板	伝統的様式に準ずるものとする。
	建築設備	道路、公園、広場等公共の場所から容易に望見されないものとする。
工作物		土地に定着する建築物以外の工作物の高さは、11m以下とする。ただし、さくの高さは2m以下とする。また、建築物に定着する建築物以外の工作物（アンテナを除く）については、建築物を含めた高さを11m以下とする。アンテナについては建築物等からの高さを5m以下とし、共同住宅等の場合は共聴アンテナとする。

伝統的建造物以外の建造物の許可基準（ガイドラインは20ページより）

伝統的建造物以外の建造物の新築、増築、改築、修繕や模様替え、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、以下の基準によって許可を受けることになります。

「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たものです。
最低限守るべきルールとして保存地区内共通の基準となります。

「景観基準」：「町並み基準」を一步進めた歴史的風致と調和した建物のあり方を示したものです。

「修景基準」：伝統的建造物の建築様式に準じた建物のあり方を示したものです。

項目			町並み基準	景観基準	修景基準
建築物	位置・規模	配置	道路に面する壁面の位置は、周囲に合わせる。周囲及び自らの日照、通気を保つために、隣家の状況を考慮して、中庭等の空地を確保するよう努める。	道路に面した棟は、町並みの連続性を保つために、隣家との間が離れすぎないように配慮する。ただし、敷地の形態・規模、道路の位置等により困難な場合は、連続性を保つ修景措置を施す。 道路に面する2階の壁面の位置は、周囲の町家の2階の壁面に合わせる。周囲及び自らの日照、通気を保つために、町家を保つために、町家の構成や隣家の状況を考慮して、中庭等の空地をまとめて確保するよう努める。	
		高さ	11m以下とする。	主要な通りにおいては、道路境界線上で地上6mから10分の6の勾配を持つ斜線以内に建築する。	伝統的建造物に準ずるものとする。
	構造		歴史的風致を損なわないものとする。	歴史的風致と調和したものとする。	伝統的建造物に準ずるものとする。
	意匠		歴史的風致を損なわないものとする。	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、質の高い意匠とする。又、長大感を防ぐため、外観意匠は適宜分節することとする。 屋根は両側へ葺下ろしの勾配屋根とする。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、この限りではない。 色彩は、無彩色又は茶系を基準とする。	伝統的建造物の建築様式に準ずるものとする。
	門塀		歴史的風致を損なわないものとする。	歴史的風致と調和したものとする。	伝統的建造物に準ずるものとする。
	看板		歴史的風致を損なわないものとする。	歴史的風致と調和したものとする。	伝統的様式に準ずるものとする。
	建築設備		道路、公園、広場等公共の場所から容易に望見されないものとする。		
工作物			土地に定着する建築物以外の工作物の高さは、11m以下とする。ただし、さくの高さは2m以下とする。また、建築物に定着する建築物以外の工作物（アンテナを除く）については、建築物を含めた高さを11m以下とする。アンテナについては建築物等からの高さを5m以下とし、共同住宅等の場合は共聴アンテナとする。		

伝統的建造物のガイドライン

基準

「修理基準」については、14 ページを参照してください。

ガイドライン

「修理基準」の運用にあたっては次の点を原則とします。

- ・主として外観の現状を維持します。
- ・現状の傷みが著しい部分を修復します。
- ・現状に伝統的建造物群の特性に合わない改変がみられる部分は復原します。
- ・復原にあたっては、歴史資料、建造物の詳細実測などによる復原考察に基づく復原、あるいは類似調査から類推される範囲の復原など、適切な根拠に基づくこととします。

復原あるいは修復にあたっての工法及び材料

【瓦】

使用されている瓦と工法を確認の上、再利用するか新たに製造するかを検討します。

川越における伝統的建造物に見られる一般的な瓦の工法は、土葺瓦で葺き足を半枚分程度とります。基本は見付け8寸、葺き足5寸で、店蔵の瓦の場合は3枚重ね、葺き足4寸となっています。

土葺きについては、川越の土(荒木田)は瓦材料としてきめ細かく好適ですが、一部壁土としての利用があるものの、なんばん(屋根瓦の固定土)としての材料供給は難しい状況にあります。硬化した葺土も再生使用可能なので、再利用の可能性を検討します。屋根



屋根の修理（葺土の状態）



下地を木枠でふかす

の相対重量を減らすためには、下地を木枠でふかし、竹棧、木棧等を組み上面を土葺きとすることも可とします。

谷や面戸（すずめ）に瓦が使用されている場合は、解体時に注意し、可能な限り再利用するようにします。

瓦の再現については、かつての寸法に合わせた機械、型等の設備投資が必要になります。現行の設備でも型の内型を作り、伝統的建造物に使われている瓦に近い寸法のものを作ることは可能です。

色は、焼成温度の高い現在の瓦はシルバーグレーが主流になってしまいます。伝統的建造物に使われている瓦に近い色を出すには、いぶしをかけ980℃程度で高温焼成したあと、表面のカーボン膜をふき取ると、品質を下げずに黒のモアレのきいたものが仕上がります。

【漆喰^{しっくい}】

漆喰壁の補修では下地の処理に注意が必要です。伝統的な下塗り、中塗り、上塗りの工程は、現在では、下地がある程度湿潤な状態のほうが良いとされています（昔の材料では乾燥している方が良くとされましたが、現在の材料では難しくなっています）。

白漆喰はすさ混入率を高く（20kg に対し1kg 程度、一般JISで0.4程度。ツノマタも1kg 程度）しないと、厚塗ができません。石灰は、本来貝灰を半分程度混入したものを使用します。

ノリの種類には、イタノリ・黒ギンナン（海藻）等関西で多く使われるものと、フノリ等がありますが、川越では角又^{つのまた}が一般的です。



ノリの準備

スサも種類が多いですが、土に混入するわらスサのほか、仕上げには、生ハマ（麻を叩いてなめしたもの）や、さらしスサ



麻をなめす

が良いとされています。紙スサも仕上げに使われますが、既成品で使われるパルプのスサは使用しないようにします。

つなぎ部分には麻等で作られたトンボやノレンを使い、塗り込むようにします。

黒ノ口には油煙（書道の高級墨と同様の材料）を混入します。石灰 4 対油煙 6 で配合したものに生ハマを混ぜ、角又^{つのまた}で練るのが一般的です。こ



黒ノ口かけ



磨仕上げ

れを2年程度ねかしたものに、当日下地に練った白漆喰を混ぜ、さらし等で裏ごししたものを使用します。

白ノ口は、黒ノ口のようにねかす必要はありませんが、同様に裏ごしてつくるものをトモノ口といい上質とされます。簡便なものは灰ノ口といい、石灰^{つのまた}に角又を混ぜ合わせたものを使用します。



黒漆喰（山崎家住宅）



白漆喰（山崎家住宅大蔵）

【木部材の修理】

町家は、柱の足元が腐るケースが多く、その場合は足元をカットして継ぐこととなりますが、基礎石に栓（ダボ穴）がきつてあることが多いので、接いだ部材も栓を切る必要があります。

土蔵の場合は、土を巻く柱の外側が腐るケースが多く、外壁を落とす場合には痛んでいる部分を削ぎ落とし、部材を継ぎます。また、梁の傷んだ部分についても、可能ならば台形状に接ぎ、接着剤のほか、込栓、ジベル等を用いて補強する必要があります。

柱の建て入れ（水平方向の補正、沈下等による垂直方向の補正）は、屋根、小屋組等の直しにあわせて、上部の重量、結束等がある程度ゆ

るめた状態で行うことが望ましい。ジャッキアップの際には、上部の梁と柱の接合部に無理のかからない状態で行う必要があります。



柱の縦半断面継ぎ



既存繫ぎ梁、柱との接合部羽子板金物補強

【金属部材】



鍛鉄による樋金物

川越では、蔵造りの観音開扉内側の鉄格子をはじめとして、樋金物、折釘、扉金具、ボルトをはじめとする補強金物等、多くの金属部材が使われていますが、その多くが鍛鉄（鍛冶）により手作りされています。可能なものはできる限り再利用し、新設の場合は、同部品を参考に製作することが望ましい。湾曲部はたたき出し、鍵の手、継手は溶接との併用を原則とします。

【板金】

川越の歴史的建造物には屋根、庇、樋、外壁、などの部材として板金が多く使われています。樋の集水器（あんこう）など既製品では合わないことが多く、修理の際に、既設の板金細工の細部のおさまりを検証し、技術として残していく必要があります。

雨樋、特に亜鉛鉄板は板金の細工のしやすい0.3mmが手に入りにくい状況にあります。2段の折り返しがついた手のこんだ細工等もあるため、入手経路をつかむ必要があります。同様に、波板（ナ

マコ板）も大波、小波については、生産されておらず、特注になるケースが多いです。亜鉛鉄板の代わりとして、ガルバリウム鋼板がありますが、細かい加工品には向かず大波程度の加工に限定されます。



樋の集水器（あんこう）の加工

【レンガ】

川越では、レンガを使用した組積造建築は稀ですが、塀・壁など防火壁として使用された歴史をもちます。積み方はフランス積かイギリス積が原則となります。

もとは、深谷のレンガが主流だったと思われませんが、現在では一部を除いて、修復に応用できる焼きむらのある製品がないのが現状です。輸入品の場合は、寸法が合わないことが多く、現場の状況を検証し、周りの建築、外構等と調整する必要があります。



イギリス積みのレンガの防火壁

【石材】

伝統的建造物の基礎には、石がよく使われています。なかでも蔵造りには布基礎形状に房州石や小松石が使われています。

組石造は塀を除いては確認されていませんが、外壁等に石を貼り込んだものは見られます。

その他、店先の舗装にみかげの平板石が貼り込まれることや、隣との間の側溝に大谷、みかげ等の板石が使われることも多い他、防火壁として大谷石の塀も見られます。

現在、石の調達が困難になっていることから、

できる限り既存材料を補修しながら保存することが望めます。



石の基礎

【洗い出し】

洗い出しは、モルタルに粒状の石材を混ぜて塗布する工法です。川越でも石板に代わるものとして、特に大正期から洋風外観の建物に多く見られます。川越では、みかげ調の粒子の細かいものが好まれ、仕上げも梨地でマットなものが多く見られます。修理にあたっては、粒子の混入具合をよく調査し、試し塗を行う必要があります。



洋風町家の外観にみられる洗い出し

伝統的建造物以外の建造物のガイドライン

建物の配置

基準

町並み基準	道路に面する壁面の位置は、周囲に合わせる。周囲及び自らの日照、通気を保つために、隣家の状況を考慮して、中庭等の空地を確保するよう努める。
景観基準	道路に面した棟は、町並みの連続性を保つために、隣家との間が離れすぎないように配慮する。ただし、敷地の形態・規模、道路の位置等により困難な場合は、連続性を保つ修景措置を施す。 道路に面する2階の壁面の位置は、周囲の町家の2階の壁面に合わせる。周囲及び自らの日照、通風を保つために、町家を保つために、町家の構成や隣家の状況を考慮して、中庭等の空地をまとめて確保するよう努める。
修景基準	「景観基準」に準じます。

ガイドライン

道路に面した壁面の位置

この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。

通路を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、道路側に門塀などを設けるなど、壁面の連続性を保つように

修景措置をとるようにします。

「景観基準」、「修景基準」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。



景観基準、修景基準では
2階の壁面の位置を合わせる

奥における空地の確保

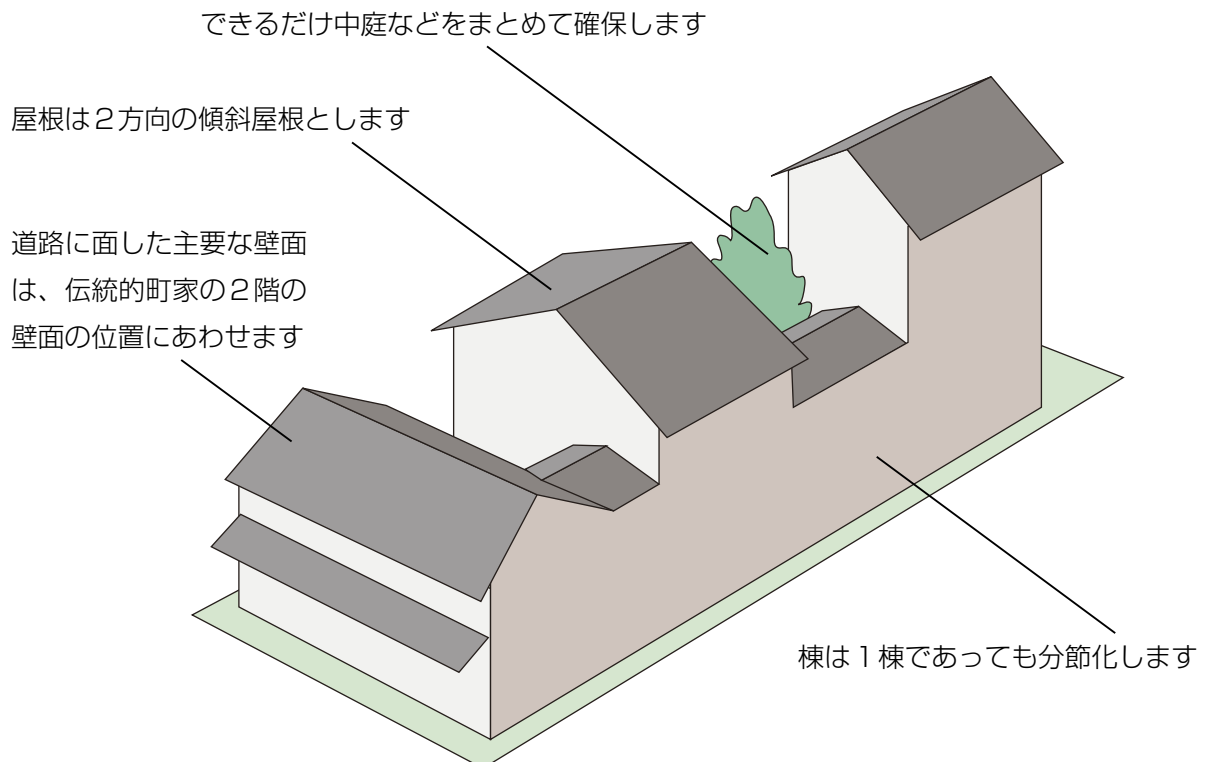
この地区は、間口が狭く、奥行きが長い短冊型の敷地が基本となっています。

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、設計を工夫して天空光等、敷地内で採光や通風の確保が図れるようにします。



景観基準・修景基準の適用例（和風町家の場合）



建物の高さ

基準

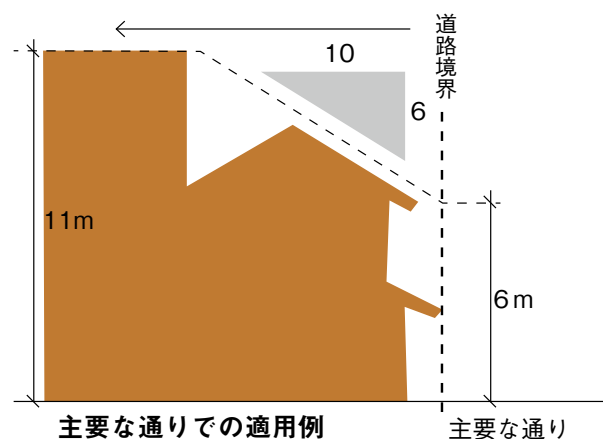
町並み基準	高さは 11m 以下とします。
景観基準	「主要な通り」においては、道路境界線上で地上 6m から 10 分の 6 の勾配を持つ斜線以内に建築します。
修景基準	伝統的建造物に準ずるものとします。

ガイドライン

「町並み基準」の考え方は、近隣の住環境の保存、町並みの既存スケール、土地の有効利用のバランスを考慮し、「地上 3 階が確保でき、4 階が建たない限度の高さ」という観点から導き出したものです。したがって、高さ 11m 以下でさえあれば、地階を設けたり、1 階を地盤面より下がるなどによって 4 階以上の床を確保することはさしつかえありません。

「景観基準」は、町並み基準の高さの考え方に加えて「主要な通り」において伝統的町家が連続する町並みのスケールを維持するた

めに屋根勾配の基準が設けられています。したがって、特に記載はなくとも「高さは 11m 以下とする」という規定はかかります。



建物の構造

基準

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	歴史的風致と調和したものとします。
修景基準	伝統的建造物に準ずるものとします。

ガイドライン

「町並み基準」では、構造は、木造、鉄骨造、鉄筋コンクリート造など一般的なものはかまいませんが、空気膜構造等の特殊な構造については、形態との関連もあり、原則として許可の

対象とはなりません。

「景観基準」では、「主要な通り」に面しては、町並みの連続性を考慮して、周囲に調和するよう配慮が求められます。

建物の意匠

基準

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。 屋根は両側への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。

ガイドライン

「町並み基準」では、屋根、軒、外壁、開口などの形態は、原則として制限はありません。

しかし、色彩については、けばけばしい色を使用することや、蛍光色の使用は避けるものとします。

「景観基準」においては、伝統的建造物で使用されている素材や工法をモチーフとします。伝統的町家の形式を踏まえる際には1階に下屋庇を設け、2階と分節化します。伝統的町家では、店も奥の部分も2方向以上の葺き降ろしの勾配屋根となっています。これらの特性をできるだけ維持することが求められます。

使用する材料は、瓦、木竹、土、レンガ、石、鉄、セメントなど、伝統的な素材、自然的素材、風化とともに味わいを増すような素材を使用することを原則とします。リサイクルが可能な素材であることも望ましいと考えます。

色彩は、原色あるいは2色配合のものは避

け、基本的に数種の配合色とすることが望ましいです。無彩色も白や黒の原色ではなく、調合によるグレートーンを基調とします。

自然素材であれば、素材本来の持つ色彩が基調となりますが、既成の工業化製品を使わずを得ない場合は暗色着色が基本となります。コンクリート(セメント)の地肌の色、鉄・銅・真鍮等の金属素材本来の色彩や素材感を活かしたデザインの場合は、町並みのなかで慎重に検証したうえで適用するようにします。主要な通り沿いでは、コンクリート打ち放しや金属パネルを全面的に使用するのを避け、ポイントとして使うのにとどめるようにします。

「修景基準」において、「伝統的建造物の建築様式に準じる」際は次頁の留意点に注意し、安易な模倣とならないようにします。

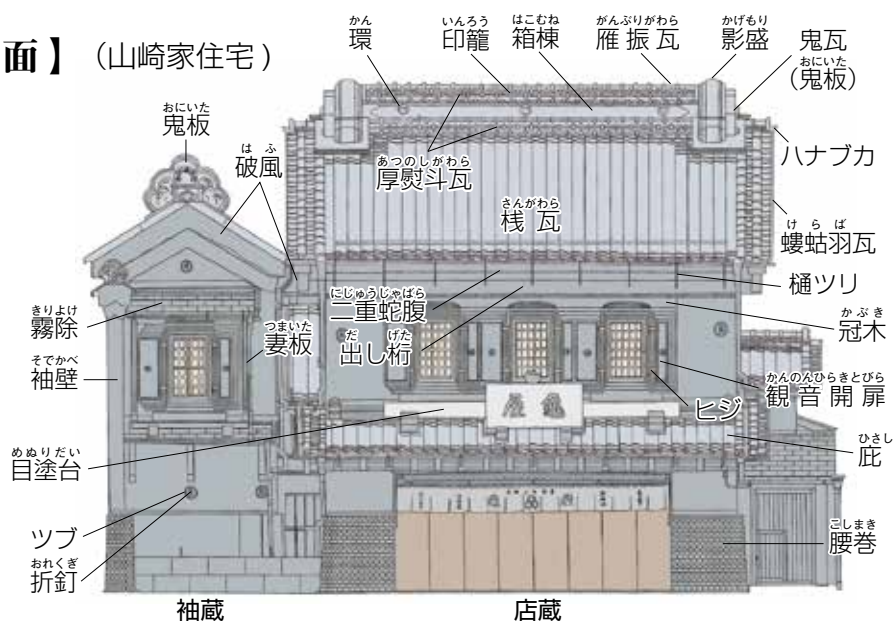
「修景基準」における和風町家に関する留意点

- ・川越の町家は、ボリューム感のある切妻平入りの屋根が特徴です。屋根は、^{のしつ} 棧瓦葺きで、棟には箱棟あるいは熨斗積みと影盛がみられます。なお、本瓦葺きではありません。また、左右に2列の風切丸瓦のほか厚めの破風板が見られます。屋根勾配は、最低6寸勾配で、蔵造り町家は二重蛇腹で、真壁造り町家は腕木と出桁による深い軒の出が特徴です。
- ・蔵造り町家の外壁は黒漆喰磨仕上げが主ですが、一部に白漆喰、大津壁が見られます。なお、なまこ壁は川越にはありません。
- ・2階開口部は、蔵造り町家では主として観

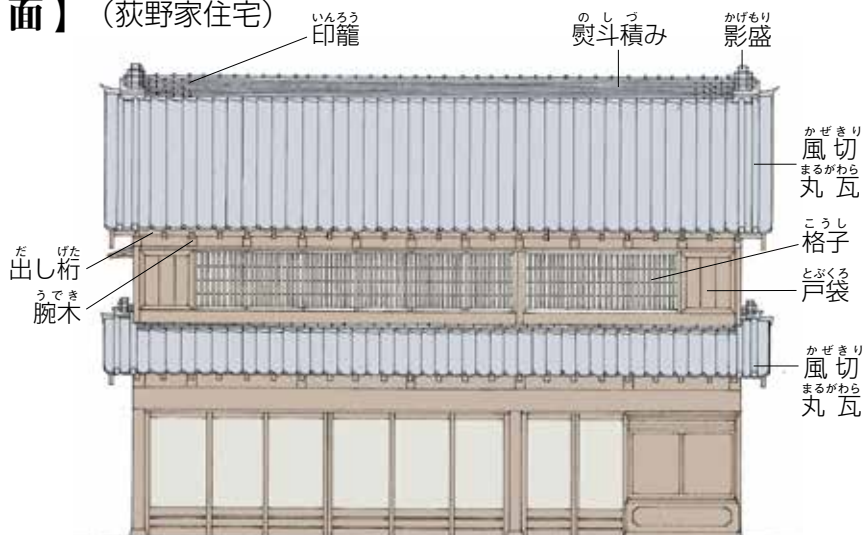
音開の土扉で、一部に横長の窓がみられます。1階開口部は、当初は揚戸でしたが、その後腰付木製ガラス戸などに改変されたものが多いです。

- ・その他、店脇に袖蔵を附属するものや、路地塀として煉瓦アーチ門を設けるものがあります。
- ・擬木、擬色（素材本来の色を真似たもの）は用いないようにします。ただし、伝統工法にある洗出しや板金細工の擬石等はこれにあたりません。

【蔵造り町家の正面】（山崎家住宅）



【真壁造り町家の正面】（荻野家住宅）



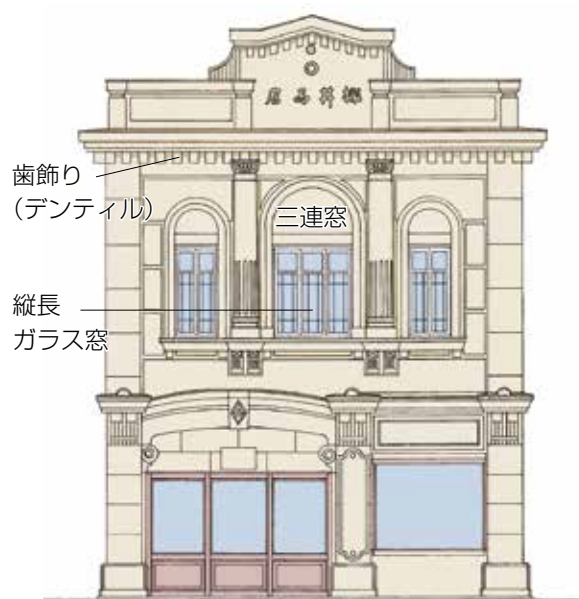
「修景基準」における洋風町家に関する留意点

- ・一般的に明治・大正・昭和へと時代を経るごとに造作は簡素化される傾向にあります。各時代の様式を参考にしたデザイン処理をすることが大切です。
- ・洋風町家の店部分は、下屋庇がなく2階壁面の後退もみられません。胴蛇腹により1階と2階が意匠的に分節化されています。
- ・屋根は、切妻平入り、切妻妻入り、片流れ、陸屋根など様々ですが、パラペットにより道路側からは隠れています。
- ・外壁は、モルタル洗い出し、色モルタル、あるいは銅板貼りで、装飾として柱型、梁型がみられます。
- ・開口部は壁に内収めとし、木建具を基本とします。やむを得ずサッシとする場合は、内収めを原則とし、不可能な場合は窓枠を付けます。また、開口の配置については左右対称とする立面計画を優先し、プラン検討段階から考慮のうえ、大きさや形状を揃えます。窓がまちまちでは洋風外観にはなりません。



※保存地区の町並みは、切妻平入りの和風町家が基調を成しています。したがって、洋風町家による修景は、周囲との調和や、勾配規則、壁面の位置などの関係から、慎重に協議を進める必要があります。確かに伝統的な洋風町家は分布していますが、少数派であることから、洋風町家の乱立は町並みのバランスを大きく崩す恐れがあります。

【洋風町家の正面】（田中家住宅）



「修景基準」における材料及び工法に関する留意点

【瓦】

瓦は、いぶし瓦で、葺き足の短いものを選び、場合によっては、重ねをつめて葺くようにします。また先端が切落し形状の瓦が望ましい。

【洗い出し】

洗い出しを使用する場合は、伝統的材料の組成を検証のうえ、周囲との調和を図るようにします。

【レンガ】

レンガを使用する場合は、組積造とすることが原則ですが、控え壁が取れないなどの状況もあり、構造を鉄筋コンクリート造または鉄骨造とし、半割レンガやレンガタイルを貼るのもやむを得ないと考えます。その場合、フランス積かイギリス積の形態として見せる必要があります。

門塀

基準

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	歴史的風致と調和したものとします。
修景基準	伝統的建造物に準ずるものとします。

ガイドライン

「町並み基準」では、塀は、大面積あるいは長いものについては、ブロックなどをむき出しで使用することは、原則として制限されます。特に、ブロックの上に吹き付けることなどは避けます。高さは、工作物のさくの規定（2m以下）を準用します。

ただし、伝統様式にあるレンガ塀に代表される防火壁等については、その性能面を優先し、復元、修景にあたっては、工作物のさくの規定（2m以下）は適用されません。



レンガ塀の設置例

看板

基準

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	歴史的風致と調和したものとします。
修景基準	伝統的様式に準ずるものとします。

ガイドライン

看板は、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。

「町並み基準」では原則として、歴史的な町並みのスケールに合わない大きなものや大面積にネオンサインを使用することは、制限されます。また、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。

「景観基準」においては、さらに天然素材を用い、素材を生かした仕上げとします。



看板の設置例

※ 当地区は、平成15年4月から屋外広告物法に基づく禁止区域に指定されています。

建築設備

基準

町並み基準	道路、公園、広場等の公共の場所から容易に望見されないものとします。
景観基準	「町並み基準」に準じます。
修景基準	「町並み基準」に準じます。

ガイドライン

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でなければなりません。やむを得ず正面に設置する場合は、建築本体と調和した素材、形態の目隠しでおおうなどの工夫が必要です。

その他、自動販売機の設置なども歴史的風致を損なわないような工夫が望まれます。



建物と一体に
設置した例



建築本体と調和した
目隠しの設置例

工作物

基準

町並み基準	土地に定着する建築物以外の工作物の高さは 11m 以下とします。ただし、さくの高さは 2m 以下とします。 建築物に定着する建築物以外の工作物（アンテナを除く）については、建築物を含めた高さを 11m 以下とします。 アンテナについては建築物等からの高さを 5m 以下とし、共同住宅等の場合は共聴アンテナとします。
景観基準	「町並み基準」に準じます。
修景基準	「町並み基準」に準じます。

ガイドライン

アンテナなど建築物以外の工作物に関する基準として、高さの規定に合わせ、通りなどから容易に望見されないような工夫が求められます。なお意匠については、建築物の意匠、看板の基準を準用します。

建築行為の手続き

保存地区内のすべての建築物・工作物等において、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必要があります。事前相談・協議は、期間を要するため、お早めに相談ください。

また、建築行為の完了後、現状変更行為完了届を提出してください。

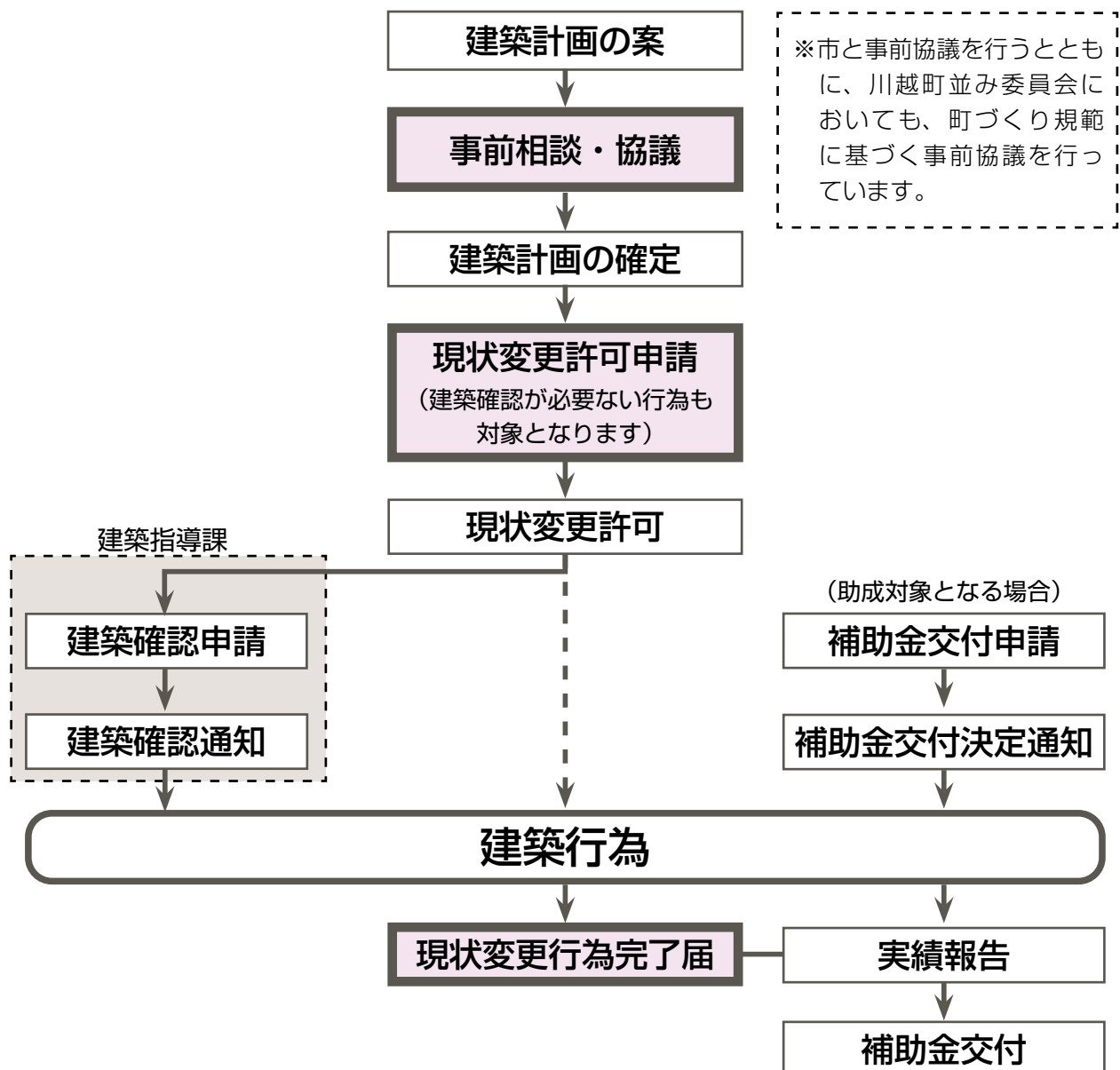
○許可を受けなければならない行為は、次のようになります。

- ・ 建築物・工作物等の新築、増築、改築、移転又は除却
- ・ 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
- ・ 宅地の造成などの土地の形質の変更
- ・ 木材の伐採など

※伝統的建造物の除却は原則として認められません。

※外観を変更しない内部のみの改装は、対象になりません。

※外観の軽微な変更であっても対象になる場合がありますし、一部助成の対象になる可能性もありますので、外観を変更される場合は、その程度にかかわらずご相談ください。



助成制度について

保存地区内の伝統的建造物の修理やその他の建物の現況を変更するとき、積極的に歴史的な町並みに調和したものにした場合、主にその外観について補助金の交付を受けることができます。

○主な補助金交付の対象は、以下のとおりとなります。

行 為	補 助 対 象 経 費
修 理	伝統的建造物の外観の復原、現状維持及びそれに必要な構造補強等に要する経費
修景基準に基づく行為	伝統的建造物以外の建築物等の外観の整備に要する経費
景観基準に基づく行為	道路、公園、広場等の公共の場所より容易に望見できる伝統的建造物以外の建築物等の外観の整備に要する経費

※予算の準備の関係もありますので、早めに都市景観課までご相談ください。

補助率上限額については、別途定める要綱に基づき、市の予算の範囲内において交付します。

お問い合わせ先

川越市役所 都市計画部 都市景観課 歴史都市整備担当
 住所：〒350-8601 埼玉県川越市元町 1-3-1
 電話：049-224-8811
 049-224-5961（直通）
 Fax：049-225-9800

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



発行／川越市役所 都市計画部 都市景観課
平成20年3月 初 版
令和2年3月 第2版