

協 議 等 記 録

報告日	令和6年1月15日(月)
日時	令和6年1月15日(月) 10:00 ~ 11:10
内容	令和5年度第2回 近江八幡市伝統的建造物群保存地区保存審議会
場所	近江八幡市役所 4階 第1委員会室
出席者	審議委員：高田会長、丸山副会長、増井氏、石川氏 近江八幡市都市整備部：濱本部長 滋賀県文化財保護課：坪田氏 地区代表5名 事務局：近江八幡市：嵐理事、浅田課長、坂田参事、烏野補佐、森山副主幹、永福 計画工房 I.T：戸所氏、水野氏
協 議 内 容	<p>【開会】 事務局：皆様。お忙しい中ご出席を賜り誠にありがとうございます。定刻になりましたので、ただいまより令和5年度第2回近江八幡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。 それでは開会に当たりまして、総合政策部理事から皆様方にご挨拶を申し上げます。</p> <p>【開会挨拶】 事務局：総合政策部の嵐でございます。よろしくお願いいたします。本日令和5年度第2回となります近江八幡市伝統的建造物群保存地区の審議会を開催させていただきましたところ、委員の皆様方におかれましては、年始何かとお忙しい中ご出席をいただきまして誠にありがとうございます。それから新年のご挨拶ですけれども、遅れましたが今年もまたよろしくよろしくお願いいたします。 元日に発生いたしました令和6年能登半島地震におきまして、文化財も大きな被害が報道されております。けれどもまずは被災された方々が日常生活を取り戻され、また1日も、早い復興が望まれるところでございます。 さて本市の重要伝統的建造物保存地区が制定されて30年以上が経過いたしました。地区内では所有者が高齢化され、また空き家問題も生じてきております。そのような中で、新たな所有者による建物の活用も始まりつつあり、本市では、令和5年4月より歴史的な価値を有する建築物の保存および活用に関する条例を施行いたしました。これは建物の保存活用計画を立てることにより、建築基準法上の問題がある建物についても活用できるようにしたものでございます。 今回、令和6年度事業の内容について、皆様にご審議をいただきますが、その中には初めて歴史的な価値を有する建物の保存活用計画にも基づいた修理を行う案件もございます。審議に当たりましては、委員皆様のご意見をいただきながら、検討を進めてまいりたいと考えておりますのでどうぞよろしくお願いしたいと思います。 簡単ではございますが、開会にあたっての挨拶とさせていただきます。本日はどうぞよろしくお願いいたします。</p> <p>【審議会の成立】 事務局：本審議会は近江八幡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項の規定により20名以内の12名で構成しています。本日は全委員数に対し、11名の出席をいただいております。よって、近江八幡市伝統的建造物群保存地区保存条例施行規則第11条第3項に基づきまして、本審議会は成立していることをご報告いたします。 以後の議事進行については、近江八幡市伝統的建造物群保存地区保存条例施行規則第11条第2項の規定により高田会長によりしくお願いします。</p> <p>【会議の公開】</p>

会 長：まず初めに、本日の審議会は、会議の公開に関する取扱要綱第3条に基づき公開としております。議案のうち非公開事項に該当するものがあるかどうか、事務局にお伺いします。

事務局：本日の会議で非公開事項に該当する議案はございません。

会 長：ただいま事務局から本日の議案は非公開事項に該当しないとの報告がありました。委員の皆様にお伺いします。よろしいでしょうか。

委員一同：異議なし

会 長：それでは、本日非公開とする議案はなしということで進めさせていただきます。事務局は傍聴者の方がいらっしゃいましたら入室させてください。

事務局：傍聴希望者はいません。

【審議事項について】

会 長：それでは次第の3. 議案第1号に移ります。今回は12月19日付けで1件の諮問がありましたので、審議を行います。円滑な議事進行にご協力をお願いします。今回の審議の流れについて、事務局より説明をお願いします。

事務局：お手元の資料の表紙をご覧ください。審議事項は第1号 令和6年度修理・修景事業の内容についてです。事務局より説明させていただきますので、その後採決をお願いいたします。流れは以上でございます。

【審議事項】

会 長：それでは議案第1号令和6年度修理・修景事業の内容について審議を進めたいと思います。では事務局の説明を求めます。

事務局：それでは議案第1号令和6年度修理・修景事業の内容について説明をいたしますが、その前に配布資料について確認を行います。まず、次第が1枚、そして追加資料ということで企業〇〇のものがとじているものが1つ、補足1枚がありますのでよろしく願いいたします。

まず資料は3枚目からになります。1枚めくっていただいて、対象物件の地区内位置図となります。2-1が企業〇〇主屋77、2-2が企業〇〇主屋78となります。名前は企業Kとなっておりますが、これは旧の兵四楼建物です。伝建の番号では77と78と分かれております。地図下の方に2-3〇〇家主屋26と2-4〇〇家土蔵27があります。こちらの建物は旧〇〇家の主屋と土蔵で以前まっせがあった建物になります。その北側に2-5〇〇家住宅主屋13がありますが、こちら資料作成時には来年度事業に上がっていましたが、文化庁から来年度の予算の調整の中で、令和7年度繰り越しの打診がありましたので、事業者の確認を行った所、先週ご了解を得ました。よってこちらは令和7年度に繰り越しとなっております。

めくっていただいて5ページは来年度の修理・修景事業についての概要となります。こちらは差し替えの方をご覧いただければと思います。2-5に予定していた〇〇家住宅主屋が次年度に送られたため事業の数としては4件となりました。右端の補助経費は事業にかかる見積もりを出してもらったもので、一番下が工事の見積もり。その上が設計監理の見積もりとなりますが、企業〇〇は、2件で一つの設計監理となります。2-2の方に6,237千円の設計監理、2-3と2-4の〇〇家で一つの設計監理となりますので、2-4に891千円の設計監理が対象経費としてあげられています。補助金額ですが、工事費に対して72%の補助になりますが、最大で4,500千円であるため、事業に上げている4か所はいずれも満額の4,500千円となります。設計監理につきましては経費の45%の補助ですが、最大で225千円であるため、こちらもいずれも満額の225千円となります。

それではめくっていただいて2-1と2-2の企業〇〇について説明をいたします。資料では6から20ページとなりますが、資料を配布後に修正等があったため、あらためて追加資料として1-20をお配りしております。

こちらの2件ですが、皆様もご存じのとおり旧の兵四楼という建物で、長い間空き家と

なっていました。この度、建物の相続問題が解決し、新たな所有者として企業〇〇が建物を修理して活用するということになりました。しかしながら、この建物は建築基準法上では不適合な建物で、このまま修理して活用するには問題がありました。そこで令和4年12月23日に「近江八幡市歴史的な価値を有する建築物の保存及び活用に関する条例」を定め、基準法に不適合な部分については代替措置などを検討していただき、歴史的な価値を有する建築物として保存活用計画を作って活用することが可能となりました。今回出席いただいております計画工房 I.T さんが修理を担当されます。建物の構造を確認していただき、補強策、そして建築基準法で問題がある部分について考えていただいているところです。既に修理・修景アドバイザーや近江八幡市歴史的建築物保存活業技術アドバイザーの先生にも集まっただき何度か協議を行っております。今回の伝建審議会でも審議していただきますが、2月には建築審査会において保存活用計画についての審議が行われます。

そしてこの建物は2年がかりの大規模な修理工事とする計画です。まず来年度は屋根と屋根周りの補強を行い、その次の年に屋根より下、外壁などの工事を計画されています。本資料では7ページに修理を行う場所があり、8から10ページに写真があります。8ページでいいますと、上の写真、左側の建物が77、右側の3階建ての建物が78となっております。8ページの下の写真では通り側からの状態で、以前には新しい旅館の建物がありましたが、そちらは解体除去されて現在資料のようになっております。

ここからは追加資料としてお配りしたものをご覧ください。めくって2ページには敷地を含めての場所、3ページから建物の平面図が出ています。3ページは2つの建物の1階と地階の現況図になります。めくっていただいて4ページには2階と3階の現況の平面図があります。この図をみていただくと分かりますが、2階と3階は柱が通っておらず、改築をされて上に乗っかっているような状態になっています。5ページには現況の屋根の平面図があります。

めくっていただいて6ページにはこちらを修理後の1階と地下の平面図があります。壁の補強や南側に新築修景としてエレベータと厨房があります。これは建物の避難経路確保のための対策と、火気を扱う場所を伝建の建物と離すようになっています。7ページには修理後の2階と3階の平面図があります。新築修景の建物からいずれの階からも避難できるようになっているということと、できるだけ壁の補強を考えておられます。8ページには修理後の屋根の平面図があります。9ページには立面図として現況のもの、10ページには修理後の立面図があります。ここで大きな問題となっていますのが、建物の構造補強として壁を増やすなどの補強をできるだけしても、八幡堀方向については、掘りを眺めるという目的のため壁がなく、構造上非常に弱いものになっています。伝建の建物であるため、外観は守ることが原則ではありますが、今回八幡堀側の補強を行うため3階の欄間の部分を垂れ壁にすることを考えておられます。この立面図では柱の間が白くなっており、漆喰のようにも見えてしましますが、こちらは色については出来るだけ現況の物に寄せるということは考えておられます。追加資料の11から20は写真が添付されています。最初に説明しましたように、来年度については屋根まわりの工事で、屋根に付随する柱について取り替え補強などが内容となっております。このあと補足として計画工房 I.T さんから説明がありますので、お願いします。

委員：2年度に分けての修理計画だが、屋根から行う理由が知りたいです。また、元日に発生した能登地震のような震度6程度の地震に耐えられるのかもお願いします。

計画工房 I.T：屋根の土葺き瓦は重量があります。まず重い物を外した時の状態がどうであるかを見て調べる必要があります。その後は構造を固め、弱くなっている西側と、景観的に重要な八幡堀側を重点的に行い、その後他の箇所を修理していきたいです。

事務局：地震については、構造学専門の会長と協議を重ねました。

会長：まず、専門でない方々には、震度6以上に耐えられる日本の建築法が存在しないという前提を知っていただきたい。重いものほど崩れやすいため、重いものを軽くする。弱いものからくずれするため、補強する。この2点が対応策の基本であることも知っていただき

たいです。しかしこれだけでは建築基準法は満たせず、満たそうとすると伝統的建造物としての価値を損なってしまいました。そこで、両意見の妥協点を作り、建築審査会で認められることによって伝統と安全性の両立を目指します。そのため、伝建において震度6規模の地震にはある程度の覚悟が必要となります。建築物に被害があっても、中の人が安全に逃げられるよう、防災の専門家とも協議をしています。

計画工房 I.T : 1、2階は古さのわりには強いが、補強も行います。欄間を作ったり、既設の壁を強くすることによって、建築基準法に及ばずとも近い状態にすることができる。特に屋根に関しては、重い土葺き瓦から棧葺き瓦にして重量による負荷を減らしたいと思っています。

委員 : 増設のエレベーターホールを補強に使うことはできますか。

計画工房 I.T : 案として検討しましたが、難しかったため別物として建築します。増築物は建築基準法を満たす必要があり、有事の際に伝建物から安全な増築物への経路や、比較的安全を思われる1、2階への避難経路を確保します。3階は弱い、1、2階は丈夫だと思われるため、3階からの脱出がポイントになると防災専門家からも意見をいただいております。

委員 : 2、3階の大広間を小部屋に仕切ってしまう、壁を増やせば補強できるのではないかと。

計画工房 I.T : 3階は、下の建物の上に乗っているだけであるため、壁や柱の位置が合っているわけではないため、あまり効果がない。また、伝建物としての価値や、今後の活用について考えると、今の広間が当建物の魅力であるため守りたいです。

会長 : ただ壁を増やすだけでは効果がありません。柱が元々通っているその間を壁で埋めるのであれば効果的ですが、そもそもその柱がないためできません。それなら、景観を守る方が優先だと思います。

委員 : 元旦の地震後、影響はありましたか。

計画工房 I.T : 目視確認ですが、特にありませんでした。

会長 : 日本建築では震度5まではほぼ問題は生じないと言われていました。

委員 : 文化財というのは、ただあるだけでは廃れていくのみで、活用しなければ守ることも難しい。それを踏まえると、伝建としては活用するには外観が大切になります。兵四楼が元々観光・集客施設であったことから、当時から外観は重要であったと考えられます。

副会長 : 修理・修景アドバイザー間でも、八幡堀側の外観は特に大切に守りたいとの意思があります。欄間での対策は良いが、壁を新設するなど外観保存として良くないだろうと。

委員 : 資料では、「企業〇〇主屋」という名称になっていますが、今後活用の中で「兵四楼」の名は残りますか。名称だけでも歴史があるので残してほしいです。

計画工房 I.T : 所有者も残したい意向です。名称も含めて活用したいとのこと。所有者は隣の石畳の小路の所有者でもあり、この辺り一帯をまとめて歴史的空間としたい計画があります。その中で「兵四楼」という建物は鍵になると考えておられます。

委員 : 管理棟の増設はまだ案の状態でしょうか。

事務局 : 伝建にはならないが、まだ案の段階です。

計画工房 I.T : 増築棟の意匠については検討中ですが、シンプルな蔵らしくするのが良いかと考えています。追加資料のとおり、他も計画中。

副会長 : 修理修景アドバイザーとして、また協議したいと思います。

委員 : 外観にこだわらないといけないことは理解した。ですが耐震を考えると、ある程度の諦めも必要だと思うが。

計画工房 I.T : 屋根についての危険箇所は、腐りかけの材は使用せず新調するなど、安全性に努めます。

委員 : それを太くすれば強度が上がるのでは。

計画工房 I.T : 太さだけでは強度は変わりません。他との関係も考慮して行う必要があります。

委員 : 我が家も同じですが、八幡堀沿いの家は、時間とともに堀側に家が倒れていく傾向にあります。そのあたり、旧石垣も含めてどう対策するのでしょうか。

委員 : 旧石垣は今の石垣より手前で、1、2階はそれに合わせた柱が通っているから問題ないと

みえています。問題はやはり3階。乗っているだけのため、1、2階と構造的に繋がって
おらず、滑り落ちないようにすることが最大の課題となっています。

会 長：現状の傾き具合はどうでしょうか。

計画工房 I.T：全体にはあまりないが、やはり3階は多少あるため直します。工事が始まったら解
体しながら、確認しながら、進めていく必要がありますね。

委 員：要望です。兵四楼の旧石垣に関する資料が欲しいです。市民にその価値や歴史を広めるた
めに情報公開をしてほしいと思いますので検討をお願いします。

計画工房 I.T：兵四楼地下の旧石垣は、観光客や施設利用者に見ていただけるようにしたいという
所有者の意向があります。工夫します。

委 員：石垣は下、つまり八幡山城頃までありますか。本当にそうなのか調査したことはあるので
しょうか。確かな情報があると良いですね。

委 員：排水溝が昔のままで切られていることは確認しました。

事務局：市の埋蔵文化財担当として申し上げます。法的なことを確認する必要があるため、改めて
相談したいと思います。調査については過去の記録がないため行っていないと考えていま
す。

会 長：伝建 No. 77、78については以上でよろしいでしょうか。

委員一同：なし

(ここで計画工房 I.T 両氏 退出)

事務局：それでは 2-3 の〇〇家主屋No.26 について説明いたします。こちらの建物は旧〇〇家で、
かつてはまっせが利用されていました。それが利用なくなってしばらく経っておりました
が、このたび〇〇が、門徒さんが使われる場所として活用されることになりました。

22ページには場所を載せています。めくって23ページには現況の写真がのせてありま
す。24ページには配置図、25ページには修理前の1階の平面図、26ページには修理
後の1階の平面図があります。27ページには2階の修理前の平面図、28ページには修
理後の平面図となっていますが、こちらについては修理後の変更はありません。29ペ
ージに修理対象となる屋根伏せ図があります。30ページは現況の立面図、31ページには
修理後の立面図がありますが、屋根、漆喰壁、樋の他に建具工事として玄関引戸、出格子、
杉腰板などが対象となっております。

続きまして 2-4 の〇〇家土蔵No.27 について説明いたします。26と同様に〇〇家が門徒
さん用に利用されるということです。

33ページは場所を、34ページは現況写真を載せています。35ページは配置図、36
ページは現況の1階平面図、37ページは修理後の平面図、38ページは現況の2階の平
面図、39ページは修理後の2階の平面図となっております。40ページが屋根伏せ図で、
41ページに現況の立面図、42ページに修理後の立面図になっております。修理は屋根、
漆喰塗、樋となっております。南立面の壁について記述はないですが、これはトタンをめ
くっていない状態で、確認後に直すこととなります。現在の確認範囲では下の方が板、上
は漆喰による修理になることで見積もりを取っております。以上です。

会 長：図面から、窓の裏側の線崩れは何ですか。また修理は屋根と外側の修理がメインというこ
とでよろしいでしょうか。

事務局：工事でもくってみて確認します。メインはそのとおりです。

会 長：伝建 No. 26、27について、以上でよろしいでしょうか。

委員一同：なし

会 長：それではご意見もいただきましたが、議案第1号についてお諮りいたします。ありがとう
ございました。その他事務局より何かありますか。

事務局：前回は報告させていただきました、新町の無電柱化についてです。3月完成予定です。

会 長：他にございませんか。

事務局：前回の伝建審で審議をいただいた八幡堀明治橋の石垣の修理について、先週の金曜日に連
絡がありました。今日から明日にかけて土嚢撤去作業があり、水曜日にモルタルの注入作

	<p>業の準備、木曜日から金曜日に注入作業に入るということです</p> <p>委員：八幡コミセンがその件に関して情報を求めていたので共有願います。</p> <p>事務局：承知しました。</p> <p>会長：本日の報告事項は以上です。円滑な議事進行にご協力いただきありがとうございました。それでは事務局にお返しいたします。</p> <p>【閉会】</p> <p>事務局：高田会長におかれましては、円滑な議事進行ありがとうございました。また、委員の皆様には、長時間にわたり慎重かつ活発なご審議、ご協議をいただき誠にありがとうございました。今後とも本市の町なみ保存のため、ご理解とご協力をよろしくお願いいたします。また、本年度の伝建審についてはこれが最後となります。1年間ありがとうございました。</p>
<p>指示 事項</p>	