

☆ 嘉右衛門町伝建地区内での建築行為等の手続きについて

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ことが必要になります。事前相談・協議は、期間を要するため、計画の際は事前に連絡・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。各様式は相談を受けてからお渡ししています。

○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、許可を必要としません。

※外観の軽微な変更であっても許可を必要とす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。

☆ 補助金の交付概要

保存地区内の建築行為で、その外観を修理基準又は修景基準によって整備する場合、「栃木市伝統的建造物群保存事業補助金交付要綱」に基づき、予算の範囲内で助成制度が適用されます。

助成の内容は下記の内容で、設計監理経費並びに施工経費（保存上、構造耐力上必要な部分の修理・補強に要する経費を含む）が該当します。

事業の種類	補助対象経費		補助率	補助限度額
伝統的建造物の修理	建築物 (見世蔵、土蔵等)	外観(構造材を含む)を修理するために要する経費 (修理基準に要適合)	80%以内	1200万円
	工作物(塀、門等)	修理するために要する経費 (修理基準に要適合)	80%以内	400万円
環境物件の復旧	樹木、庭園等	復旧するために要する経費 (修理基準に要適合)	50%以内	50万円
伝統的建造物以外の建築物等の修景※1	建築物	新築、増築等で外観(構造材を含む)を修景するために要する経費 (修景基準に要適合)	70%以内	600万円
	工作物(塀、門等)	修景するために要する経費 (修景基準に要適合)	70%以内	200万円

※1 公共の場所から望見できるもの

☆ 税の軽減概要

保存地区内では土地の利用に一定の規制がかかるため、条例※2に基づき、伝統的建造物及び土地所有者に対し、固定資産税の減額措置が行われます。

伝統的建造物の家屋にかかる固定資産税は非課税となります。

また、市へ固定資産税の減額の特例に関する申請を行い※3、特例措置が適用されると、伝統的建造物の敷地にかかる固定資産税については50%、その他の土地(課税地目が宅地及び宅地並み課税地に限る)については20%が減額されます。

また、相続税関係として、伝統的建造物の家屋とその敷地を個人が相続する際、建物と土地の評価額が30%軽減されます。

固定資産税の減額率	伝統的建造物		伝統的建造物以外の建築物	
	建物	土地(敷地)	建物	土地(敷地)
	100% (地方税法により非課税)	50%減額	減額なし	20%減額

問い合わせ先

栃木市教育委員会事務局 伝建推進室

TEL：0282-21-2619 FAX：0282-21-2616

お気軽にご意見・ご質問をお寄せください。

発行：栃木市教育委員会

嘉右衛門町地区

伝建かわら版 8号

～栃木市嘉右衛門町伝統的建造物群保存地区(嘉右衛門町伝建地区)～

歴史資産を活かすことで、魅力が増し、きれいで安全・安心に、住み続けることができるまちを造る

嘉右衛門町伝建地区保存計画の概要をお知らせします

平成24年3月23日に決定しました保存計画(栃木市嘉右衛門町伝統的建造物群保存地区保存計画)について、その概要を掲載いたします。

今後は、この保存計画に基づき、嘉右衛門町伝建地区の歴史的なまちづくりを進めて参りますので、皆様のご支援ご協力をお願いいたします。

第1章 保存計画の基本事項

1 保存計画の目的

この保存計画は、保存地区の町並みの保存・整備を進めるとともに、地域の活性化と生活環境の向上、及び市の文化基盤の向上等に資することを目的とします。

2 保存地区の名称・面積・区域

名称：栃木市嘉右衛門町伝統的建造物群保存地区

面積：約9.6ヘクタール

区域：泉町、嘉右衛門町、小平町、錦町及び昭和町の各一部
(範囲は、別図1「保存地区の範囲図」のとおり)

第2章 保存地区の保存に関する基本計画

1 保存地区の沿革

保存地区は、栃木宿の北側、日光例幣使道に沿って、嘉右衛門新田村、平柳新地など、近世初期に開発された村々が発展してできた町並みです。嘉右衛門新田村は、天正期(1573～1592)に足利から移り住んだ岡田嘉右衛門によって開発されたと伝わり、畠山藩の陣屋も置かれました。また、平柳新地には、江戸初期に開かれた巴波川の舟運に伴って早くから河岸が設けられました。嘉右衛門新田村や平柳新地の日光例幣使道沿いに商家が進出し始めるのは、江戸中期以降であり、その職種は多種多様でしたが、麻を扱う店舗が多くみられ、江戸末期から明治期にかけて栃木を北関東有数の商業都市に導いていく基盤となりました。明治22年(1889)の町村制実施によって、周辺の村々とともに栃木町に編入され、名実共に地域の商業活動の一翼を担うようになりました。

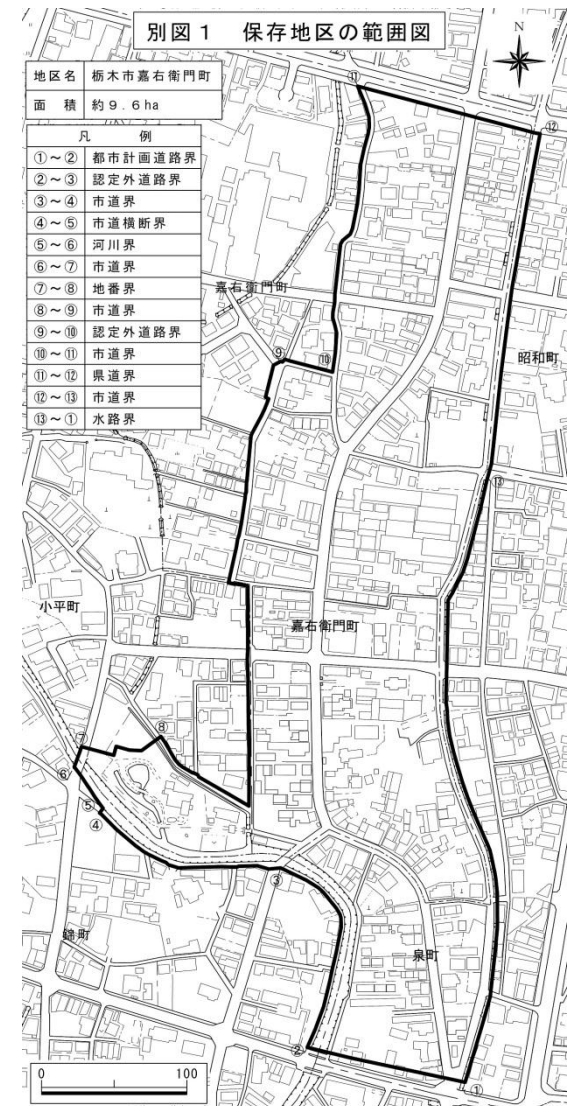
2 保存地区の特性

(1) 地割

保存地区は、現在の泉町及び嘉右衛門町における旧日光例幣使道沿いの町並みに、翁島を加えた範囲で、西側は南北方向の旧道(西側旧道)及び巴波川、東側は南北方向の水路(東側道路)を境界としています。

天保8年(1837)『栃木町並栃木続新田村々絵図』では、日光例幣使道東側の嘉右衛門新田の土地と背合わせに平柳新地の土地が南北に伸び、その東に沼地(大ぬかり沼)が南北に長く広がっています。明治9年(1876)の切絵図や地引絵図に見られる地籍は、この江戸時代後期の字界を引き継ぎ、かつ、地形の名残を示すものと考えられます。

保存地区は、旧日光例幣使道に面して近世に成立した町場として、江戸時代後期の状態をほぼ引き継ぐと考えられる地割を良好に残しています。



(2) 通りごとの特性

旧日光例幣使道の幅員は4間～4間半（約7～8m）で、昭和26年（1951）『栃木市鳥瞰図』では、旧日光例幣使道沿いには主屋が建ち並ぶ所々に塀や門が現れる景観が、西側旧道及び巴波川に沿っては、塀及び門が連続する景観が、また、東側道路では、南部及び北部には塀が連なり、中央部には醸造蔵や主屋が通りに面して並び、水路の水面が現れ、所々に樹木が見える情緒豊かな景観が、それぞれ特徴を捉えて描かれています。

(3) 伝統的建造物の特性

保存地区の町並みは伝統的な店舗が主で、外壁を厚く土で塗り込めて漆喰仕上げとした見世蔵とそれ以外の木造真壁造の店舗に分けられます。見世蔵は、江戸後期から明治初期にかけて建築されたもので、大半が切妻造平入、棧瓦葺です。また、木造真壁造店舗についても、切妻造平入、棧瓦葺のものが多く見られます。

見世蔵や木造真壁造店舗の背後に建ち、これらの間に垣間見えて町並み景観を成すのが木造住宅や蔵です。木造住宅は、2階建を基本とし、屋根は切妻造、寄棟造、入母屋造など様々ですが、棧瓦葺とし、敷地内の他の建物と大棟の方向を合わせた形状を基本としています。また、蔵には土蔵、石蔵がありますが、棟数が多いのは土蔵で、昭和前期まで建築されていました。石蔵は大半が大正期から昭和期（戦後も含む）の建築です。

他に、正側にパラペットを立ち上げて洋風の柱やアーチ窓をあしらった店舗が存在し、町並み景観に特徴をもたらしています。

3 保存の方向

保存地区の歴史的風致を維持・向上するにあたっては、**許可基準**（現状変更の許可の基準）を定めてこれを適切に運用するとともに、伝統的建造物及び環境物件を特定してこれらの**修理基準**に即して所有者の保存の取り組みに支援を行い、それ以外の建築物等については**修景基準**に即して所有者の整備の取り組みに支援を行います。

4 保存計画の進め方

保存地区内及びその周辺の住民、事業者が主体的に町並み保全に努め、栃木市、及び関連する諸団体・組織との信頼関係に基づいて協力して進めることとします。

第3章 保存地区内における伝統的建造物及び環境物件の特定

1 伝統的建造物

主として昭和前期（昭和20年頃）までにかけて建造された建築物その他の工作物のうち、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。

（ただし、それ以降のものでも、築後50年を過ぎた建築物その他の工作物で伝統的建造物の特性を満たしているものはこれを含める）

(1) 建築物

保存地区の伝統的様式、構造手法、材料で造られ、町並みと一体となって当地区の歴史的風致を形成しているもの。

(2) その他の工作物

板塀、門等、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。

(3) 伝統的建造物（建築物）の位置

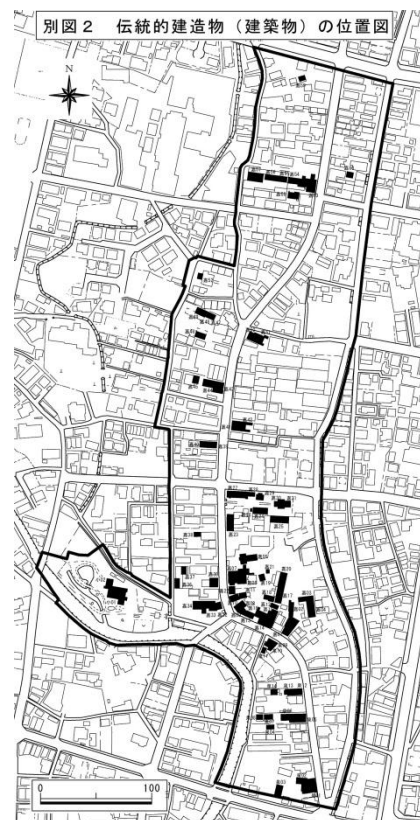
別図2「伝統的建造物（建築物）の位置図」のとおり

2 環境物件

伝統的建造物群と一体を成す環境を保存するため、特に必要があると認められる物件（土地及び自然物等）を環境物件として定めます。

(1) 環境物件

歴史的風致の維持・形成に大きく寄与している樹木、庭園等。



第4章 保存地区内における建築物等及び環境物件の保存整備計画

1 保存整備の考え方

現代生活との調和を図りつつ、伝統的建造物の外観（これと密接な関連を有する内部を含む。）を保存するための修理並びに伝統的建造物以外の建築物等の修景を進めます。

2 保存整備計画

(1) 伝統的建造物

- ① 伝統的建造物の保存修理は、歴史的風致を損なうことなく、その外観を維持する修理を行います。外観が変更されているものについては、**修理基準**に従って原状に復する修理を行うこととします。
- ② 伝統的建造物の修理に際しては、構造耐力上必要な補強を行い、防災・耐震性能の向上を図ることとします。
- ③ 伝統的建造物のうち、一般公開が可能なものについては内部の復原又は現状維持のための修理を行うこととします。

(2) 伝統的建造物以外の建築物等

伝統的建造物以外の建築物等の新築や増改築については、歴史的風致と調和するよう、**修景基準**及び**許可基準**に従って行うこととします。

(3) 環境物件

歴史的風致の維持や形成に寄与している環境物件の保存整備については、現状維持又は復旧を行うこととします。

第5章 保存地区内における建築物等及び環境物件に係る助成措置等

1 経費の補助

保存計画に基づく事業に対し、別に定める「栃木市伝統的建造物群保存事業補助金交付要綱」により必要な補助を行います。※次ページ「☆補助金の交付概要」参照

2 保存団体への助成

保存を目的とする住民等の団体による活動に要する経費の一部を予算の範囲内において補助します。

3 物資の提供等

保存整備に関し必要があると認められる場合には、物資を提供し、又は斡旋します。

4 技術的援助

保存地区内における建築物等及び環境物件の復旧、修理、修景事業等に設計相談等の必要な技術的援助を行います。



5 顕彰及び普及啓発

(1) 顕彰

伝統的建造物の保存や伝統的建造物以外の建築物等の修景及び環境物件の復旧において、特に保存地区に相応しい優れた事業を実施した個人、団体、事務所等に対して、その功績の顕彰を行います。

(2) 普及啓発

歴史的景観を維持、向上させるとともに、良好な生活環境の形成を円滑に進めるために市民、事業者、来訪者に対する普及啓発を行います。

第6章 保存地区の保存のため必要な管理施設及び設備並びに環境の整備計画

1 管理施設等

地区住民と来訪者の便宜を図り、歴史資料等の保存と活用を推進し、理解を深めることに資するよう、適当な施設を設置することに努めます。また、適切な箇所に標識、案内板、説明板等を設置します。

地区を代表する伝統的建造物の公開に努めます。また、個人所有であって公開可能なものについては、公開施設として広く一般の公開に供するよう呼び掛けます。

2 防災施設等

火災の早期発見、初期消火、延焼防止等を目的とした防災施設を整備するとともに、避難路の確保、建築物等の構造補強等を含めた防災計画を早期に策定します。また、保存地区内の住民による自主的な防災活動を奨励し、防災意識の啓発と初期消火等の充実に努めます。

3 環境の整備等

歴史的風致に合わせた生活環境及び都市基盤の整備に努め、電線・電柱等は移設又は整理に、道路は歴史的な町並みとの調和に配慮して整備・維持に努めます。

4 周辺地域の整備

保存地区の周辺についても、伝統的建造物や環境要素が所在し保存地区の歴史的風致を補う役目を担っていることから、文化財保護法による文化財建造物の指定や登録制度及び関係省庁の補助事業を活用し、その保護保全を図るとともに、景観法に基づく景観計画等により、良好な歴史的風致の維持・形成を目指します。



※ **修理基準、修景基準、許可基準**については、後日、伝建かわら版でお知らせいたします。