

令和7年度第3回舞鶴市伝統的建造物群保存地区保存審議会 会議録

日時 令和7年10月31日（金）13時30分から

場所：舞鶴市役所別館6階 大会議室

出席：（委員）粕谷委員、河村委員、鶴岡委員、村田委員、山崎委員、吉岡委員
計6人

（事務局）鴨田市長、福田部長、森次長、横川課長、松本主幹、神村担当課長、
矢内、末満

欠席委員：今村委員

傍聴人数：3名

会議内容：

1. 吉原伝統的建造物群保存地区保存活用計画の策定について（諮問）

鴨田市長から鶴岡会長へ諮問

2. 協議事項

■吉原伝統的建造物群保存地区保存活用計画策定にかかる経過について

事務局より保存活用計画策定にかかる経過について説明（資料1）

【委員からの主な意見】

- 地元への説明会・意見交換会をしているとのことだが、どのような意見が出ているか。

→（事務局）実行委員会との意見交換会では、伝建地区選定後の地域活性化や、制度を活用した今後の取り組みについての期待感をお話いただいた。連合自治会との説明会においては、高潮被害と景観との関係について尋ねられ、都市計画部局と連携のうえ対応していくことを回答した。10月30日実施の住民説明会では、家屋の解体ができなくなるのではないかと不安に対し、伝建制度を活用し資産価値を高めていくことで、解体以外の選択肢も増える旨を説明するとともに、一般物件については解体ができなくなるわけではないということも併せて説明した。その他、オーバーツーリズムに対する不安もいただいている。

■吉原伝統的建造物群保存地区保存活用計画の概要について

事務局より保存活用計画（案）について説明（資料2～3）

【委員からの主な意見】

- 特定物件と一般物件を分けることによって、修理・修景に対し補助が出ることへの不公平感や、個人間のトラブルが発生しないようにお願いしたい。

→（事務局）現在、特定物件候補所有者へは個別に丁寧な説明を行っているところ。事務局では個々の物件を地番で把握しているが、現状と一致しない、そもそも所有者へ連絡がつかないなどの問題もあるため、実行委員会にもご協力いただきながら進めていきたい。

- 【資料1】6ページめの「特定物件候補」と、【資料2】5ページめの「建築形式別家屋配置図」はイコールではないようだが、どのように取舍選択したのか。

→（事務局）「建築形式別家屋配置図」は令和5年度に刊行した調査報告書の図。そこから除却された物件、本二階の物件を除いている。また、先だって行われた地区同意に対し同意していない住民の物件については、さらなる説明を重ね、ご理解をいただいた後に特定物件候補として追加していく。

- 修景基準では建物のみに言及しているが、周辺環境の調和も修景に含まれるのではないか。

→（事務局）周辺環境も吉原地区の景観を構成する重要な要素と認識しており、計画では歴史的風致に調和した形で整備していくと記載している。修景基準はあくまでも個人が修景を行う際に適用されるものであり、行政が行う環境整備は現状維持が原則であり、修景基準は適用外。

- 環境物件を現状維持ということは、現状の環境に対して課題や問題は無いということか。

→（事務局）問題が無いとは認識していない。入江の構造や景観なども今後整備していく必要がある。なお入江の水質については現状維持ではなく改善に努める。

- 例えば店舗などは住宅とは違った外観になると思うが、そういった部分は基準に沿って管理していくという理解で良いか。

→（事務局）外観上は伝統的な建造物の形式を守ってもらうことになる。また、修景

基準や許可基準においては、店舗に付随する屋外広告物についても制限を設けている。

- 建物の活用方法によっては、店舗が入ったり観光拠点になったりなどの良い面もあると思うが、今後何十年と生活していく中で、オーバーツーリズム問題を含め、どのような形で建物を活用していくのか、地元住民にとっては不安もあると思う。

→（事務局）建物の維持については、伝建制度の補助を利用していくことで、建物の価値を高めてより高値で売却をするという選択肢が増える点に期待をしているところ。

- 今現在の吉原地区についても、外から来た人に良い印象を持ってもらえるよう、美化など取り組みを考えていく必要があると地元としては考えているが、このような地元として進めていかなければいけないことも教えてほしい。

→（事務局）防災にかかる整備などは市が取り組むことではあるが、住民による意識形成や消防訓練などが、より確実な防災につながる。美化活動なども、地域住民と一緒により良い景観を作っていく意識が必要。

- 地区の調査を行った京都女子大学の教授と交流する中で、吉原の魅力を発信していくことの重要性を感じた。また、伝建地区の先進地視察でも、行政に頼るばかりでなく住民主導で動かなければいけないとアドバイスいただいた。周辺の伝建地区との関係も大事にしながら、観光地を目指すというよりも、色々な人を受け入れられる場所にしたい。

→（会長）地元が自ら動くことが大事。今後も地元の方々に充分理解をいただけるよう行政にも頑張っていただきたい。観光地化は地元住民からすると良いことばかりではないが、まちを維持するためには、財政支援や意識醸成も必要になるので、その両立方法を考える必要がある。また空き家対策や危険家屋の修理なども、優先順位を考えながら進めていってほしい。

■「修理基準」「修景基準」「許可基準」について

事務局より「修理基準」「修景基準」「許可基準」について説明（資料3～4）

【委員からの主な意見】

- 許可基準は最低限守ってもらう基準、修景基準はある程度推奨すべき基準だが、2つの基準内容に差はあるか。許可基準が限定的で修景基準との差があまり無いように見受けられるので、今一度整理をしていただきたい。

→（事務局）例外規程の有無が大きな違いと認識している。許可基準については文化庁との協議も踏まえつつ、精査していく。

- 「耐火性能」という言葉について、特に修景基準では木造でありながら耐火性能を指定しているが、「耐火」と「防火」のどちらが適当か。

→（委員）外観についてのことなら「防火」がふさわしいと思う。内からの火を外に出さないという意味であれば「耐火」。

→（会長）今回の場合は、外部に対しての性能を求めていくというのであれば「防火」が適当ではないかと思う。建築部局と検討をしていただきたい。

- 建築基準法緩和条例について進めていると思うが、それとの兼ね合いで議論になっていることはあるか。

→（事務局）緩和条例については、近畿地方整備局と調整を進めており、概ねご理解いただいているほか、中丹東土木事務所とも協議をしたところ。協議の中では内から外へ火が移らないことが大切であるということで、その場合は耐火になるだろうとお話をいただいた。そのような言葉遣いも含め協議を進め、保存活用計画と条例を一致させるようにする。

→（会長）「耐火」となると非常に厳しい条件と建築部局から捉えられる可能性がある。特に今回、木造を原則とするのであれば、そのあたりは整理をする必要がある。

- 高潮が発生すると水洗トイレも利用できないような状況になる。建物保存と住民の生活の両立についてどのように考えているか、計画の中にも入れてもらいたい。

→（会長）高潮については何か検討している対策があるのか。

→（事務局）高潮については、連合自治会からも要望をいただいたところ。吉原の高潮被害状況については把握しており、現状舞鶴市ができる対策は道路を嵩上げするというもの。吉原地区ではT.P. +90の嵩上げを実施したが、昨今の高潮被害はT.P. +96やT.P. +100程度。さらなる対策としては、家屋の新築・改築の際に、道路に合わせて建物の嵩上げをするというのが現状。伝建地区に関しては、道路を嵩上げして家が低いという状態に景観上の問題が残るほか、生活の不便性も発生するため、地域との話し合いを含めて、複合的に対策を考えていく必要がある。もう一つの対策としては、入江や伊佐津川に流れ込む吉原からの排水路にフラップゲートを設置するという方法があるが、これを行うには全ての排水溝を調査する必要がある。現状はこの2つの方法を検討しているところ。

- 今年は高潮が非常に多かった。高潮にかかる迂回路の案内が不十分なため、一部車両が地区内に入ってくることがあり、非常に危険。迂回路の徹底指示を計画に記載してほしい。

→（事務局）京都府と調整のうえ、案内を徹底していく。

→（会長）地区全体が高潮の影響下にあるので、早い段階から対策を考える必要がある。今後保存をしていく地域においては、保存と高潮、どちらも両立できるよう検討してもらいたい。

- 保存活用計画にきめ細かい基準ができているが、それはそれとして、今地区に住む人が数十年先の世代にアピールするような、目指すべきものを表明しておく必要があると思う。目指す地区の姿を明確にするほうが理解しやすくなる。

→（会長）住民自らが住民憲章を定める地区も多々ある。地元の思いを外に出すことは非常に重要なので、地元でも検討していただきたい。

■保存地区の範囲について

事務局より保存地区の範囲について説明（資料5）

【委員からの主な意見】

- （会長補足）府道沿いの建物については、地区内の大多数を占める大正時代と同時期の建物がわずかながら見られる。また、間口が狭い敷地割が続くという点では連続性が感じられる。地区全体としての評価に対する調査報告について現在取りまとめ中である。

3. その他

■事務局より連絡

- 審議会からいただいた意見をもとに、保存活用計画（案）と答申文（案）を事務局で作成し、次回審議会（令和7年12月上旬開催予定）にて審議