

# 香取市佐原伝統的建造物群保存地区保存計画

香取市佐原地区歴史的景観条例（平成18年3月27日条例第103号）第18条の規定に基づき、佐原伝統的建造物群保存地区（以下「保存地区」という。）の保存に関する計画を定める。

## 第1章 保存地区の保存に関する基本計画

### 1 沿革

佐原の町は、建保6年（1218）に千葉介成胤が香取大神宮寺観音へ宛てた寄進状に「在佐原村内御名田二段」（「旧録司代家文書」）と記されているのが所見で、香取神宮との深い関わりがうかがえる。当時は、小野川右岸を中心とした農村集落であったと考えられる。

佐原に都市的な集落が形成されたのは中世末期と考えられ、「伊能三郎右衛門家文書」によると、天正年間（1573～1592）に新宿（小野川左岸）が開起され、六斎市が開かれている。

近世に入り、利根川の瀬替えが行われ、流量を増すことによって新田開発と舟運が盛んになった。このことにより、佐原河岸は利根川下流地域における物資の集散地として、また、江戸への中継地として飛躍的な発展を遂げることとなる。近世末期には、「佐原は下利根附第一繁盛の地なり。村の中程に川有りて、新宿・本宿の間に橋を架す（大橋と云ふ）。米穀諸荷物の揚下げ、旅人の船、川口より此所まで先をあらそひ兩岸の狭きをうらみ、誠に水陸往来の群衆、晝夜止む時なし。」（安政2年（1855）の「利根川図誌」）と記されるほどの繁栄をみせている。また、「佐原村差出書上帳」（天保9年（1838））には、「家 1,163 軒、人数 5,647 人」とあり、利根川下流域の一大中心地へと成長している。

このように河港商業都市として発展した佐原は、近代に入っても物資の輸送を担う大動脈である利根川水運を背景として、明治31年（1898）の鉄道開通後も活発な商業活動を続けた。大正14年（1925）における佐原駅の米の取扱量は全国でも上位を占めている。

昭和40年代以降流通経済の基盤が大きく変わり、商業都市としての勢いを失ったが、北総地域の主要な都市としての地位を保っている。

### 2 町並みの特性とその現況

佐原の町並みは、香取街道沿いと小野川沿いに大別される。

香取街道沿いは日常雑貨用品を商う店が、小野川沿いには河港機能と関連する店が連なり、商家群を構成していた。

街道沿いに面する商家と蔵は、比較的小規模で切妻平入りの二階造りが多いのに対し、川沿いには、比較的大規模で寄棟妻入りのものが多い。いずれも、道路へ瓦を葺き降ろしている。

また、敷地の間口は、街道沿いで3間が多く、4間以上はまれであるのに対し、川沿いは4間が多く、それ未満のものはわずかである。日常雑貨の小売業を主とする香取街道沿いと、河港商業による問屋を営む小野川沿いとでは、生業による敷地割の違いがうかがえる。いずれも敷地の奥行きは深い。

正面に深い庇を構えた商家が連続するが、構造及び形式的には、木造・蔵造り、切妻・寄棟、平入り・妻入り、平家建・二階建など多様な建築様式があり、さらに洋風建築も加わり、これらが全体として調和のとれた町並み景観を形成している点に佐原の特性がうかがえる。

また、中央を流れる小野川には、荷揚げ場としての「だし」が残り、川べりの景観を特色づけている。

現在は、木造や蔵造りの町家、洋風建築、木造町家を改造した看板建築、近代的な商店建築など、いろいろな外観様式が混在している。しかし、建築本体は伝統工法で建てられたものが大部分を占め、今後の修理・修景により本来の姿が甦るものであり、河港商業都市としての歴史的風致を維持している。

### 3 伝統的建築物の特性と現況

保存地区内の300余棟の建築物は、大半が木造瓦葺きで占められるが、蔵造りや洋風建築も見られる。

これらの伝統的建築物は、次のような構造及び形態上の特性を持っている。  
(町家建築と蔵造り建築)

平屋建の木造町家建築は、小規模な店舗又は比較的大きな店舗に見られ、寄棟妻入りが多い。

一方、二階建の町家は、間口が3間から4間の店舗に多く、寄棟妻入りも見られるが、主に切妻平入りの形態をとっている。いずれも、一階正面に下屋庇を架け、二階を3尺後退させる。二階部分は店舗の上階のみで、奥には平家の住居部分が続き、その奥を中庭とする。

正面の形態としては、一階開口部に格子を嵌め、3尺内側に蔀戸を設け、土間とすることが基本であるが、現在は、正面に木製ガラス戸若しくはアルミサッシ戸を嵌めたものが多い。二階は、一階より3尺後退し、格子を嵌めていたが、格子を外しガラス窓としているものが多い。

蔵造りの店舗建築は、香取街道沿いに数棟建つ。これらは、二階建切妻平入りとし、正面一階に下屋庇を設けている。その他の蔵造りは、倉庫機能の

ものであり、ほとんどが敷地背後に建つが、わずかながら袖蔵もある。蔵造りは、二階構造を基本とするが、三階としている場合もある。

(洋風建築)

大正時代に入り、現「佐原三菱館」(大正3年(1914))や現「第百生命」(昭和4年(1929))等の本格的なレンガ造や鉄筋コンクリート造の建築物のほか木骨モルタル塗り洗い出し仕上げのファサードを持つ洋風建築が建てられた。

昭和に入ると、木造町家は、洋風建築の影響を受け、正面下屋庇の上部にパラペットを設ける看板建築へ改造するものが多くなった。

#### 4 保存の方針

上記のような地区内の特性を生かしながら、文化的価値の高い伝統的建造物群及びこれらと一体をなす環境を保存・整備し、加えて住民の生活向上を配慮し、所有権や財産権等を尊重しつつ、保存地区の管理・修理・修景復旧に努める。

また、これと併せて、佐原の歴史と文化を生かしたまちづくりに努め、これらを永く後世に伝えるとともに文化の向上に資する生きた保存・住環境づくりを進める。

#### 5 保存の内容

江戸時代から昭和初期にかけ、利根川水運により「佐原河岸」として栄えた小野川沿いと香取街道沿いには、かつての繁栄を偲ばせる商家や土蔵が多く残り、小野川の流れと相まってしっとりとした落ち着きを醸し出している。

これらの伝統的建築物及びその他の工作物を伝統的建造物と決定し、また、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(以下「環境物件」という。)も併せて決定する。

これらの伝統的建造物と環境物件について、住民の理解と協力を得ながら修理及び復旧を行う。また、伝統的建造物及び環境物件以外のものについても、伝統的建造物群と調和するよう修景を進める。

保存地区内の保存事業を実施するにあたり、保存地区の管理上必要な施設及び防災施設等の整備を図る。また、所有者が行う修理、修景及び復旧等について適切な助成措置を講ずる。

## 第2章 保存地区内における伝統的建造物及び伝統的建造物群と一体をなす環境を保存するために特に必要と認められる物件の決定

## 1 伝統的建造物

(1) 伝統的建築物は、概ね昭和前期以前に建築されたもので、その伝統的な特性をよく表しているもの。

別表1のとおりとする。

(2) その他の工作物は、保存地区の歴史的特性を維持しているもの。

別表2のとおりとする。

(3) 伝統的建造物の位置及び範囲は、別図1のとおりとする。

2 環境物件は、伝統的建造物群と一体をなして歴史的風致を形成する物件で、保存地区の歴史的風致を保存するため、特に必要と認められる自然物、土地等をいう。

別表3のとおりとする。

## 第3章 保存地区内における建造物及び環境物件等の保存整備計画

### 1 保存整備の方向

香取街道と小野川に沿う町並みは、江戸時代からの商業活動を物語る種々の建造物群であり、調和のとれた歴史的景観を醸し出している。

保存地区内では、比較的良好に保存されている建築物等が多いが、一部において経年による老朽化や破損、また、不適切な改造や非伝統的な増改築による変更が見られる。しかし、これらの大多数の建造物は、適切な修理、修景を施すことによって、保存地区にふさわしい姿に回復することができる可能性を持っている。

このような現況において、居住者の生活環境の改善を図ることを基本とし、地区住民の理解と協力を得て、伝統的建造物については、主としてその外観の保存に努め、伝統的建造物以外の建造物については、適切な修景を行うことにより保存地区の特性や歴史的風致の維持に努める。

### 2 保存整備計画

#### (1) 伝統的建造物

伝統的建造物については、主として通常望見される外観を保存するため、各々固有の様式に従い修理を行う。

また、修理にあたっては、耐震性能向上のため必要な構造補強等を行うものとする。

#### (2) 伝統的建造物以外の建築物等

新築、増築若しくは改築、移転又は修繕、模様替え、若しくは彩色の変更について、保存地区の歴史的風致と調和するように、主として通常望見される外観を別に定める「修景基準」により修景を行うものとする。

### (3) 環境物件

環境物件は、保存地区の歴史的風致を構成する重要なものであり、その保全整備に努める。

### (4) その他

佐原の町は、「佐原河岸」として繁栄したものであり、河港商業都市としての面影を残している。「だし」をはじめとする小野川の景観は保存地区の重要な要素であり、その保全整備に努める。

また、小野川がゆったり蛇行して流れる様は、情緒があり、美観上からも大切に守っていくものとする。

## 第4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 管理施設等の整備

保存地区内の保存のために標識、説明板、案内板等の施設を設置する。また、案内所・公開展示施設等の設置を検討する。

### 2 防災施設等の整備

保存地区の保存をより安全に推進するため、防災計画を策定し、十分な安全性の確保に努める。

防火については、小野川の水利の十分な活用を含め、消防施設や消防設備の拡充を図る。また、火災の早期通報及び初期消火が重要であり、各戸における火災報知設備や消火器の設置を促進する。

火災発生時における地域住民の行動も大きな役割を果たすものであり、自主防災組織の育成に努め、地元消防団の指導のもとに防災の充実を図る。

## 第5章 保存地区内における建造物及び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助成措置等

### 1 経費の助成

保存地区における建築物、工作物、環境物件等の修理、修景、管理及び復旧並びに新築、増築、改築に要する経費の補助については、別に定める「香取市佐原地区町並み保存事業助成金交付要綱」に基づいて行う。

### 2 物資の提供及びあっせん

補足用の瓦など屋根葺き材料の提供及びあっせんを行う。

### 3 技術的援助

保存地区内における建造物の修理、修景計画等の相談に応じ、併せて指導及び助言を行う。

### 4 保存団体への助成

保存地区内の住民等により組織された保存団体に対して、その活用に要する経費の一部を予算の範囲内において補助することができる。

別表 1

## 伝統的建築物一覧

番号	保存計画番号	種別	員数	所在地	備考
1	イ-01-3	倉	1棟	本橋元イ1901	
2	イ-02	倉	1棟	本橋元イ1900-3	
3	イ-03-3	主屋	1棟	本橋元イ1900-2	
4	イ-03-5	倉	1棟	本橋元イ1900-2	
5	イ-05-1	主屋	1棟	田宿イ1899-2	
6	イ-06	主屋	1棟	田宿イ1898-2	
7	イ-09-1	主屋	1棟	田宿イ1894-1	
8	ロ-03-1	主屋	1棟	本橋元イ1902-7	
9	ロ-14-1	主屋	1棟	上仲町イ1904-9	
10	ロ-14-2	主屋	1棟	上仲町イ1904-9	
11	ロ-15-1	主屋	1棟	上仲町イ1905-1	
12	ハ-01-1	主屋	1棟	本橋元イ3401-3	
13	ハ-02	主屋	1棟	本橋元イ3401-4	
14	ハ-06-1	主屋	1棟	本橋元イ3398-2	
15	ハ-08-1	主屋	1棟	本橋元イ3398-1-2	
16	ハ-08-2	倉	1棟	本橋元イ3398-1-2	
17	ハ-09-1	主屋	1棟	上仲町イ3396-1	
18	ハ-09-2	主屋	1棟	上仲町イ3396-1	
19	ハ-09-3	主屋	1棟	上仲町イ3396-1	
20	ハ-10-1	主屋	1棟	上仲町イ3396-3	
21	ハ-11-1	主屋	1棟	上仲町イ3395-1	
22	ハ-11-2	主屋	1棟	上仲町イ3395-1	
23	ニ-05	倉	1棟	本上川岸イ3403-8	
24	ニ-06-1	主屋	1棟	本上川岸イ3403-2	
25	ニ-06-3	主屋	1棟	本上川岸イ3403-2	
26	ニ-07-4	主屋	1棟	本上川岸イ3406-2	
27	ニ-10	主屋	1棟	本上川岸イ3409-4	
28	ニ-16-1	主屋	1棟	本上川岸イ3412	
29	ニ-16-2	主屋	1棟	本上川岸イ3412	
30	ニ-20-1	主屋	1棟	本上川岸イ3412	
31	ニ-23	主屋	1棟	本上川岸イ3413-2	
32	ニ-24	主屋	1棟	本上川岸イ3413-1	
33	ニ-26-1	主屋	1棟	本上川岸イ3415-1	
34	ホ-03-1	主屋	1棟	新橋本イ502-2	
35	ホ-06-1	主屋	1棟	上川岸イ498-1	
36	ホ-06-2	倉	1棟	上川岸イ498-1	
37	ホ-07-1	主屋	1棟	上川岸イ498-16	
38	ホ-11-1	主屋	1棟	上川岸イ498-6	
39	ホ-14-1	主屋	1棟	上川岸イ491-1	

番号	保存計画番号	種別	員数	所在地	備考
40	ホ-14-2	倉	1棟	上川岸イ491-1	
41	ホ-15-1	主屋	1棟	上川岸イ490-7	
42	ホ-16-1	主屋	1棟	上川岸イ490-8	
43	ホ-17-1	主屋	1棟	上川岸イ490-1	
44	ホ-17-2	倉	1棟	上川岸イ490-1	
45	ホ-18-1	主屋	1棟	上川岸イ490-5	
46	ホ-20	主屋	1棟	上川岸イ484-1	
47	ホ-24-1	主屋	1棟	上川岸イ484-1	
48	ホ-25-1	主屋	1棟	上川岸イ484-1	
49	へ-02	主屋	1棟	新橋本イ504	
50	へ-06	主屋	1棟	新橋本イ507-1	
51	へ-10-1	主屋	1棟	下分イ511-2	
52	へ-11	主屋	1棟	下分イ511-2	
53	ト-01-1	主屋	1棟	新橋本イ1720-2	
54	ト-06-1	主屋	1棟	下分イ1718-1	
55	ト-08-1	主屋	1棟	下分イ1718-7	
56	ト-11-1	主屋	1棟	下分イ1717-5	
57	ト-13-1	主屋	1棟	下宿イ1716-1	
58	ト-13-2	主屋	1棟	下宿イ1716-1	
59	チ-02	主屋	1棟	新橋本イ1720-3	
60	チ-08-1	主屋	1棟	新橋本イ1722-3	
61	リ-01	倉	1棟	下宿イ1714-4	
62	ヌ-01-1	主屋	1棟	中宿イ1710-1	
63	ヌ-01-2	倉	1棟	中宿イ1710-1	
64	ヌ-01-3	倉	1棟	中宿イ1710-1	
65	ヌ-01-4	倉	1棟	中宿イ1710-1	
66	イ-01-1	主屋	1棟	本橋元イ1901	
67	イ-01-2	主屋	1棟	本橋元イ1901	
68	ロ-05-1	主屋	1棟	本橋元イ1902-4	
69	ニ-03	倉	1棟	本上川岸イ3402-1	
70	チ-06	主屋	1棟	新橋本イ1722-11	
71	ロ-04-1	主屋	1棟	本橋元イ1902-6	
72	ニ-25	主屋	1棟	本川岸イ3414-1	
73	ホ-02-5	倉	1棟	新橋本イ505-1	
74	へ-09-2	倉	1棟	下分イ508-12	
75	ヌ-01-5	倉	1棟	中宿イ1710-1	
76	ト-11-2	倉	1棟	下分イ1717-5	
77	ト-11-3	倉	1棟	下分イ1717-5	
78	ハ-08-3	倉	1棟	本橋元イ3398-1-2	
79	へ-13-1	主屋	1棟	下分イ512-1	
80	へ-13-2	主屋	1棟	横宿イ513-3	

番号	保存計画番号	種別	員数	所在地	備考
81	ト-23-2	倉	1棟	中宿イ1710-1	
82	リ-4	倉	1棟	佐原イ1711	
83	ヘ-12	主屋	1棟	佐原イ512-3	
84	ホ-8	主屋	1棟	佐原イ498-14	
85	ヘ-03-1	主屋	1棟	佐原イ505-6	
86	ヘ-03-2	倉	1棟	佐原イ505-6	
87	ハ-07-1	主屋	1棟	佐原イ3399	
88	ヘ-11-2	主屋	1棟	佐原イ511-2	
89	ヘ-11-3	倉	1棟	佐原イ511-2	
90	ト-17-1	主屋	1棟	佐原イ1714-2	
91	ト-17-2	倉	1棟	佐原イ1714-3	
92	ニ-8-1	主屋	1棟	佐原イ3408-1	
93	ホ-19	主屋	1棟	佐原イ490-6, -9	
94	ロ-11-2	倉	1棟	佐原イ1903-3	
95	ホ-2-5	倉	1棟	佐原イ502-1	
96	リ-2-1	主屋	1棟	佐原イ1710-1	
97	ホ-3-2	倉	1棟	佐原イ502-2	
98	ホ-3-3	倉	1棟	佐原イ502-2	

別表2

その他の工作物一覧

番号	保存計画番号	種別	員数	所在地	備考
1	ホ-25-3	門及び塀	1基	上川岸イ484-1	約8m
2	チ-11-9	門及び塀	1基	若松町イ1727-3	約41m
3	ヌ-01-5	門及び塀	1基	中宿イ1710-1	約17m

別表3

環境物件一覧

番号	保存計画番号	種別	員数	所在地	備考
1	環-1	柳並木	約700m	小野川河畔	

伝統的建造物群保存地区における許可基準・修景基準・修理基準

		許 可 基 準	修 景 基 準	修 理 基 準	
		(建築行為などを行う場合)	(歴史的風致に積極的に資する建造物を建てる場合)	(伝統的建造物を修理する場合)	
建  築  物	位置・規模	町並みとしての一体性と連続性を著しく損なわないものとする。	位置及び規模は、可能な限り伝統的建造物に従うものとする。特に、道路側の壁面は、伝統的町並みの壁面線に揃えて調和を図るものとする。	伝統的建造物については、主としてその外観を維持するため、現状維持、補強工事又は復原修理とする。	
	高 　　さ	表通りに面する建物の正面壁面から 3.6m 以内のところでは、最高高さ 10m以下とする。それ以外のところでは、最高高さ 12m以下とする。	周囲の建築物等と合わせ、町並みとしての一体性と連続性を図るものとする。		
	構 　　造	歴史的風致を著しく損なわないものとする。	伝統的建築様式を基本とし、伝統的町並み景観の調和を図るものとする。		
	意	屋 　　根	2方向以上の傾斜屋根とする。勾配及び材料等については、歴史的風致を著しく損なわないものとする。		2方向以上の傾斜屋根とし、原則として、1方向は道路側へ吹き下ろすものとする。勾配は、5.5 寸から 7 寸とする。瓦は、黒色又は鼠色の日本瓦とする。
		軒・庇	歴史的風致を著しく損なわないものとする。		周囲の建築物に合わせ、調和のとれた連続性を保つものとする。
	匠	外壁・窓	同 上		漆喰塗り、下見板張り等の伝統的建築様式を基本とし、歴史的風致に調和したものを原則とする。
		色 　　彩	同 上		無彩色又は自然の素材色を基調とした色彩を原則とする。
		建 　　具	同 上		伝統的な様式に近づけるものとし、望見できる部分は、格子・板戸の木製を原則とする。
	建築設備等の位置及び形態		同 上		伝統的意匠のもののほかは露出しないものとする。
	工 作 物	位置・規模	同 上		位置及び規模は可能な限り伝統的な様式に近づけるものとする。
構造・高さ		同 上	構造及び高さは伝統的様式を基本とし、歴史的風致の特性に調和したものとする。		
意匠・色彩		同 上	歴史的風致の特性に調和したものとする。		

(注) 上記基準が適当でないと認められる場合は、別な取り扱いをするものとする。