

桐生市議会 一心会 行政視察報告書

視察都市	青森県黒石市 人口 30,428 (令和7年4月末日時点)
視察日時	令和 07 年 07 月 23 日 (水) 14 時 00 分 ～ 16 時 00 分
訪問先	黒石市中町伝統的建造物群保存地区 〒036-0377 青森県黒石市中町 こみせ通り周辺 産業会館 4 階大会議室 (講義場所) 〒036-0307 青森県黒石市大字市ノ町 5-2
参加者	園田基博 人見武男 北川久人 小島 強
視察目的	重要伝統的建造物群保存地区に関する補助制度の概要及び特について学び、桐生市での運用及び活用に寄与する

■ 視察内容:

産業会館 4 階大会議室

対応者：黒石市議会 副議長 三上 廣大 氏
黒石市議会 事務局 次長補佐 大野 隆 氏
説明者：黒石市教育委員会 文化スポーツ課文化財係
主任 学芸員 田坂 里穂 氏

現地視察：こみせ通り周辺現地視察

こみせ観光ボランティアガイドの会 副会長 須藤 優子 氏

◎視察地区の歴史的背景と概要

黒石市中町伝統的建造物群保存地区は、面積約 3.1 ヘクタールを有し、平成 17 年に国の重要伝統的建造物群保存地区（重伝建）に選定され、本年で 20 年目を迎える。明暦 2 年（1656 年）に弘前藩から分知を受けて黒石津軽家を創立した津軽信英が陣屋を築造し、町割りを行ったことに端を発する。中町・前町の通りは「浜街道」と呼ばれ、青森や弘前へ繋がる交通の要所であったため、造酒屋や米屋などが立ち並ぶ商人町として大いに栄えた歴史を持つ。この町並みの最

大の特徴は、商家主屋の道路側に設けられた「こみせ」と呼ばれる木製の庇（アーケード）である。「こみせ」は、歩行者が雪や夏の日差し、雨を避けて自由に通行できる共同利用空間としての機能と、商店の発展を支える機能を併せ持ち、現在も良好な保存状態を保ちながら連続している。

◎ 国、県、市の補助割合と適応範囲について

黒石市では、伝建地区内の建物の修理・修景を対象として「黒石市歴史的景観保存事業補助金」を交付している。この補助制度は、国から市へ交付された補助金を、間接補助の形で所有者（補助事業者）に交付する仕組みを取っている。

○補助割合について補助額のうち 50%を国が負担し、残りの 50%を市が負担している。なお、青森県から伝建地区に対する独自の補助金交付は行われていない。

○伝統的建造物の修理について外観及び構造耐力上主要な部分を「修理基準」に基づき修理する経費に対し、10 分の 9 以内（限度額 900 万円）の補助を行っている。原則として 2 階建て（最高高さ 9.3m 以下）とし、屋根は切妻または入母屋造りで 3.0/10～4.5/10 の勾配とするなどの厳密な基準が設けられている。

○伝統的建造物以外の修景について新築や改築等の際、「修景基準」に基づき歴史的風致と調和させる工事に対し、10 分の 8 以内（限度額 800 万円）を補助している。

○防災及び環境物件について防災上必要な設備の整備には 10 分の 9 以内（限度額 500 万円）の手厚い補助がある一方、日常的な消防設備の保守点検等には 2 分の 1 以内（限度額 10 万円）、庭園や樹木の雪囲い・剪定等には 3 分の 1 以内（限度額 10 万円）という、市単独でのきめ細やかな小規模補助枠も設定されている。

※黒石市中町伝統的建造物群保存地区の補助対象及び補助率・限度額一覧表

区分	補助対象	補助率	限度額
伝統的建造物	外観及び構造耐力上主要な部分を、修理基準により修理するのに要する経費(ただし、電気設備その他の設備等の経費は含まない。)	9/10 以内	900 万円
伝統的建造物 以外の建築物 及び工作物	新築、増築、改築、移転、修理及び色彩の変更で、外観を修景基準により修景する経費(ただし、電気設備その他の設備等の経費は含まない。)	8/10 以内	800 万円
環境物件	樹木等の維持及び管理に要する経費(剪定、病害虫の防除、冬期の雪囲い及び撤去に要する費用等)	1/3 以 内	10 万円
環境物件	復旧及び治療に要する経費	8/10 以内	60 万円
防災に関する もの	防災上必要な設備の整備に要する経費	9/10 以内	500 万 円
防災に関する もの	消防用設備の保守点検、機器材の取替え及び小修理	1/2 以 内	10 万円

※黒石市中町伝統的建造物群保存地区における許可基準・修景基準・修理基準の一覧表

		許可基準 歴史的風致と調和した外観を形成するための基準	修景基準 歴史的風致に積極的に資する外観を形成するための基準	修理基準 伝統的形態である外観を維持するための基準
建 築 物 表 構 成 部	位置	町並みとしての一体性と連続性を損なわないものとする。	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、外壁と同様の意匠を持つ塀を設置するなど、連続性を保つ修景措置を施す。道路側壁面の位置は、周囲の伝統的建造物の壁面に合わせる。	(伝統的建造物に適用) 主としてその外観を維持するための、現状維持、補強工事又は復原修理とする。 (環境物件に適用) 歴史的風致を維持するための、現状維持、管理、復旧とする。
	高さ	原則として2階建て(最高の高さは9.3m)以下とする。	原則として2階建て(最高の高さは9.3m)以下とする。	
	構造	歴史的風致と調和したものとする。	妻入り又は平入りで、木造在来工法を踏襲したものとする。	
	屋根	歴史的風致と調和したものとする。	切妻又は入母屋造りとする。伝統的建造物と調和する色調の鉄板葺きとし、屋根勾配は 3.0/10～4.5/10 で、周囲の伝統的建造物と調和するように配慮する。	
	軒	歴史的風致と調和したものとする。	破風板又は鼻隠板を付け、軒天井は垂木及び野地板を表しにする。木部に古色塗等を施し周囲の伝統的建造物と調和させる。	
	壁	歴史的風致と調和したものとする。	真壁又は真壁風とし、土壁、漆喰壁又は板張り(古色塗等)で仕上げる。	
	建具	歴史的風致と調和したものとする。	望みできる部分は、木製板戸、木製ガラス戸、木製格子戸等を使用し、2階開口部にはさらに木製戸袋、木製枠付格子を設けることを基本とする。	
	垂葺	歴史的風致と調和したものとする。	入口には、周囲の伝統的建造物と調和する色調の木製建具等を使用する。	
	基礎	歴史的風致と調和したものとする。	コンクリート布基礎表面目地付き(石積面)等、歴史的風致の特性に調和させる。	
	石板	歴史的風致と調和したものとする。	建築物本体の外観と調和した規模、構造、材料、色彩とし、自家用広石以外は設置しない。	
	外部設備	歴史的風致と調和したものとする。	冷房用屋外機、電気の引き込み等は、道路などから望みできないように配慮する。	

		許可基準 歴史的風致と調和した外観を 形成するための基準	修景基準 歴史的風致に積極的に資する外観 を形成するための基準	修理基準 伝統的形態である外観を 維持するための基準
こ み せ 部 分	位置	町並みとしての一体性と連続 性を損なわないものとする。	隣家のこみせとの連続性を保つよ うに設置する。	原則として、現状維持又は 復原修理とする。
	高さ	歴史的風致と調和したものとし る。	周囲の伝統的建造物に準ずるもの とする。	
	構造 規模	歴史的風致と調和したものとし る。	基本的に木造で、こみせ幅内法は 160cm 前後、道路側の木柱(古色 塗等を施す)の寸法は 12cm 角前 後、柱間は 180cm 前後とする。 いずれも、周囲の伝統的建造物と連 続するように配慮する。	
	屋根	歴史的風致と調和したものとし る。	伝統的建造物と調和する色調の鉄 板葺きとし、屋根勾配は周囲のこみ せと連続するように配慮する。	
	軒	歴史的風致と調和したものとし る。	鼻隠板を付け、軒天井は垂木・野地 板を表しにする。木部に古色塗等を 施し周囲のこみせと調和させる。軒 の出は 45cm 前後が望ましい。	
	建具	歴史的風致と調和したものとし る。	伝統的な様式に近づけるために、冬 季には節戸を入れることを基本と する。	
	基礎	歴史的風致と調和したものとし る。	原則として、切石又は礎石上に古色 塗等を施した土台を敷く。	
	床	歴史的風致と調和したものとし る。	伝統的な工法として、粘土たたき、 中央歩行部分は石敷きが望ましい が、コンクリートたたきでもよい。	
塀	高さ	歴史的風致と調和したものとし る。	周囲の伝統的建造物に調和したもの とする。	原則として、現状維持又は 復原修理とする。
	形態	歴史的風致と調和したものとし る。	板張りの塀とし、基礎、色調等は建 築物本体と調和させる。	

◎内装に関する補助について

伝建地区の制度は、主として「歴史的風致の維持」や「外観の保存」を目的としているため、国の補助金は外から見える部分や構造耐力上必要な箇所に限定される。そのため、伝建地区の制度上、内装に関する国庫補助金は存在せず、黒石市においても内装に関する独自の補助金は一切交付していない。の点は、古い建物を現代の生活様式や新たな商業施設（宿泊施設や飲食店など）に適応させる際の大きなハードルとなっており、消防法や建築基準法への適合とあわせて、所有者や事業者の重い自己負担に繋がっている実態が伺えた。

◎補助に関する独自の施策について

黒石市では、国の制度を補完し、市のシンボルである「こみせ」を維持するため、以下の2点の市独自施策を展開している。

○「黒石市こみせ木材利用補助金」の交付について森林環境譲与税等の財源を活用し、農林課との連携により創設された制度である。「こみせ」の改修、修繕に対し、伝統的建造物の場合は経費の10分の1以内、伝統的建造物以外の建築物の場合は10分の2以内の補助率を設定している。これにより、高額になりがちな木材調達・施工における所有者の負担を極限まで軽減している。

○固定資産税の課税免除について「こみせ」の下部空間は個人の私有地であるが、不特定多数の公衆が通行する公道としての役割を果たしている。そのため、「黒石市固定資産税の課税免除に関する条例」に基づき、市長が指定する地域内で申請を行った敷地部分については、固定資産税を免除し、公的利用に対する公平性を担保している。

◎ 重伝建維持について

○世代交代後の地権者と重伝建地区の関係性について

平成17年の選定から約20年が経過し、当時制度に同意した世代から次世代へと所有権が移る中で、重伝建地区との関係性に明確な変化と課題が生じている。

○事業継承の成功例について

文化年間に創業した「鳴海家住宅（造酒屋）」や、宝暦年間に建築された「高橋家住宅」など、古くから生業を共にする大規模な商家では、明確な継承意識が育まれており、家族経営の中で次世代が代表取締役就任するなど、円滑な世代交代と建物の維持が行われている。

○相続による課題と空き家化について

一方で、親族が遠方に転居しているケースや、30代の若年層が突然相続するケースも発生している。豪雪による屋根の雪害等で修繕が必要になった際、たとえば9割（900万円）の補助が出たとしても、残り1割（100万円）の自己負担が捻出できず、修理を躊躇する事例がある。重伝建指定による厳しい建築制限（解体の原則禁止など）が足枷となり、空き家化や管理不全に陥るリスクに直面して

いる。

○地区内の意識の乖離について古い商家が集中する南側エリアと、伝統的建造物が少ない北側エリアとでは、制度に対する当事者意識に温度差が生じている。建て替え時に新しいデザインの住宅にできないことへの不満を持つ住民もあり、地区全体で理念を共有し続けることの難しさが浮き彫りとなっている。

■ 現地視察:こみせ通り周辺現地視察

◎こみせ通り周辺現地の概要と特徴

中町は、明暦2年(1656)に津軽信英(のぶふさ)が黒石津軽家を創立した際に整備されたまちです。中町の通りは、北は青森、南は弘前藩領へとつながっているため、交通の要所として栄え、商家が立ち並び、現在もその名残をとどめています。この地区の最大の特徴は、主屋の道路側に「こみせ」と呼ばれる庇が設置されています。



↑こみせ風景①



↑こみせ風景②

これは、雪国独特の雨や雪を防ぐ木造アーケードとなっています。また、「こみせ」の建築年代は定かではありません。信英が町割りをしたときに作らせたとも伝えられています。この「こみせ」が並ぶ町並みは、最盛期には約4.8kmもの長さに及んでいましたが、度重なる火災や社会の変化に伴い、その大部分が消失していますが、中町の通りだけは、伝統的な「こみせ」が残されており、国の重要伝統的建造物群保存地区として、敷地面積3.1haが指定されています。また、「日本の道百選」にも選定されています。

◎松の湯交流館の概要

松の湯は、地域の人々に愛された銭湯でしたが、平成5年にまちのランドマークとして、保存と活用が望まれ、当時の姿そのままに、平成27年に松の湯交流館として利用されています。今でも、屋根を突き抜け、力強い生命力を感じさせる松の木が当時の面影を色濃く残しています。

この施設は、地元の人には自分の場として、買い物や足休めや文化・芸術活動の発表や会合の場所として気軽に活用できるようにしています。また、来訪者にはまちなか散策の休憩・案内所、そして、この土地ならではの文化や人に触れることのできる場所として活用されています。銭湯特有の出入り口に赤と青ののれんがかかっているが男女関係なく



↑ 松の湯交流館

◎第三消防屯所の概要（愛称：火の見やぐら館）

黒石市の歴史的景観を構成する「第三消防部屯所」は、大正13年に建築された木造2階建ての施設である。伝統的な町屋造りに高い望楼や洋風装飾を取り入れた外観が特徴で、昭和3年の消防車配備に伴い車庫が増築された。県内に残る希少な消防屯所の遺構として、平成15年に「青森県重宝」（県指定の有形文化財）に指定されている。特筆すべきは、貴重な文化財でありながら現在も現役の屯所として実稼働している点である。内部にはレトロな消防車や纏が保管され、かつて2階が住民の結婚式場として使われるなど地域に深く根付いている。現在は予約制で内部見学や纏振り体験も可能となっており、文化財の保存と観光活用を見事に両立している



↑ 第三消防屯所の内観

◎高橋家の概要について

黒石市中町の重要伝統的建造物群保存地区に位置する「高橋家住宅」は、江戸時代の宝暦年間に建築された歴史的価値の高い商家である。昭和48年（1973年）2月23日に国の重要文化財に指定された。最大の特徴は、江戸時代とほぼ同じ広大な屋敷割のまま現在に至っている点である。

建築物としての歴史的価値に加え、同家は世代交代の優れた成功例として

も特筆される。ご高齢の現当主から 16 代目、さらには誕生したばかりの 17 代目へと、代々家を守り継ぐという強い意識が共有されている。重伝建地区が直面する「後継者不足」の課題を乗り越え、生きた文化財として未来へ継承する重要なモデルケースとなっている。



↑ 高橋家

◎(株)鳴海醸造店の概要について

文化年間に創業した歴史ある造酒屋である。平成 10 年（1998 年）4 月 10 日に黒石市文化財に指定されており、江戸時代とほぼ同じ広大な屋敷割を現在まで維持している。主屋に加え、仕込み蔵や貯蔵蔵、作業場等で構成される総建坪 600 坪前後の大規模な建物を有する。建築的価値に加え、地区の課題である事業継承の成功例としても特筆される。現在も家族経営で営まれ、次世代が家業と歴史的建造物を力強く守り継ぐ、生きた文化財の好例である。



↑ (株)鳴海醸造店

◎主な質疑応答

Q. 特定物件（伝統的建造物）の解体は認められるか？

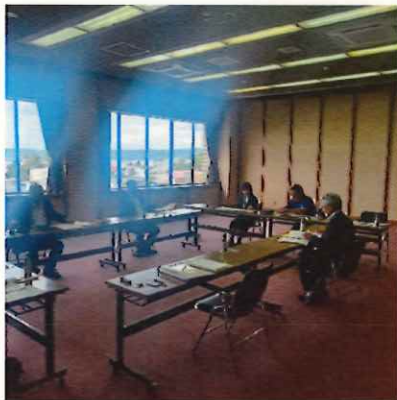
A. 基本的に許可されない。過去に文化庁へ指定解除の可能性を打診したこともあるが「前例がない」との見解であった。過去 20 年にわたり地区全体に多額の公金（補助金）を投入してきた経緯から、解体や指定解除は返還問題等に発展する恐れがある。市としては、所有者が維持できない場合でも、民間活用の道を模索するなどして極力壊さない方向で調整を図っている。

Q. 観光誘客の具体的な実績や推進体制は？

A. 店舗ごとの詳細な入込客数のカウントは行っていないが、ランドマークである「松の湯交流館」の入館者数等で全体的な傾向を把握している。NPO 法人「中町・横町十文字まちそだて会」が指定管理者としてまち歩きツアーを企画するほか、JR 東日本のクルーズトレイン「TRAIN SUITE 四季島」の寄港地として、乗客向けに扇ねぶたの絵付け体験を実施するなど、地域団体と連携した誘客活動を展開している。

所感

実際の「こみせ通り」を徒歩にて視察した。旧銭湯をリノベーションした「松の湯交流館」を起点に、前述の「高橋家住宅」や「鳴海醸造店」の荘厳な佇まいを確認した。特に、各戸の「こみせ」が連続してアーケードを形成する景観は圧巻であり、雪国の厳しい気候条件の中で、私有地を削ってでも人々の往来を助け合う「利他の精神」が空間として具現化されていることを体感した。一方で、空き家となり老朽化が進行している物件や、雪の重みで破損したままの屋根も散見され、現場レベルでの維持管理の厳しさも同時に視察することができた。



↑ 石黒市産業会館内



↑ 石黒市産業会館前

■ 視察成果による当局への提言または要望等：

独自の維持管理支援策の拡充と税制優遇の検討について

黒石市の視察において最も注目すべきは、国や県の画一的な補助制度に依存するだけでなく、市独自の柔軟な支援策を展開している点である。特に、市のシンボルである「こみせ」に対して、森林環境譲与税を活用する木材利用補助金や、公衆の通行に供される私有地の固定資産税を免除する条例は、所有者の負担に寄り添う実効性の高い施策である。

本市の重伝建地区においても、指定から長期間が経過し、建物の老朽化や世代交代に伴う維持管理の負担増が顕在化している。歴史的町並みを構成する建造物は個人の財産であると同時に、本市の観光や文化を支える公共的な価値を持つ共有財産でもある。したがって、本市においても以下の施策を強く要望する。

- ・税制優遇の導入検討：景観形成に大きく寄与する伝統的建造物や、公共の用に供されているとみなせる敷地等に対し、黒石市の事例を参考にした市独自の固定資産税の減免措置などを検討すること。

・日常的な小規模支援枠の創設：大規模な改修に対する補助だけでなく、日常的な消防設備の保守点検、小規模な修繕、樹木の管理等に対し、少額補助枠（上限 10 万円程度）を新たに創設すること。

これら、日々の生活に直結した伴走型の支援を拡充することで、所有者の経済的・心理的負担を軽減し、空き家化を未然に防ぐとともに、次世代へ向けた持続可能な町並み保存が可能となる。

以上