

令和3年8月26日
街づくり計画課

屋根の色彩について

1. 経緯

第14回市川市景観賞（令和2年度）に応募があったものの、平成29年度に実施した改修工事にかかる景観法第16条第1項に基づく届出（市川市景観計画区域内行為届出書）がなされていないことから、景観賞の候補者としては不相当と判断し、選考対象とはしなかった。

○平成29年2月に屋根・外壁塗装工事実施

- ・文化財保護法の手続きの有無について
塗装工事実施後に市：考古博物館 担当が、遡及して現状変更届を作成し県に相談をしたが、県からは維持の措置の範囲内との判断がされ届出不要となった。
- ・景観法に基づく手続きについて
高さが10メートルを超えるため景観法に基づく届出が必要な規模の建築物であるが、所有者からのヒアリングにおいて、本人及び施工事業者双方とも届出が必要であることを認識していなかったとのこと。

2. 概要

- ・所在地：市川市新田5丁目
- ・用途地域：近隣商業地域 建ぺい率：80%、容積率：300%
- ・景観計画におけるゾーン区分及び色彩基準：駅前商業地ゾーン、商業系
- ・構造および形式等：木造 3階 スレート葺 建築面積≒146㎡

1) 平成11年7月8日 登録有形文化財の登録

- ・登録番号：第12-0009号
- ・登録告示年月日：平成11年7月21日

【建築当初の写真】



3. 所有者ヒアリング及び現地確認

【ヒアリング内容】

- ・平成29年度の改修時に建築当初の色彩にできる限り近づけるように努力している（本人申し出）。当初の建築に係る資料（書類）は残っていない。また、写真についても白黒のものしかない。
- ・平成29年度の改修時については、カラー写真が残っている。
- ・屋根に関しては、従前の瓦葺の破損・雨漏りなどがひどかったため安全性等を考慮した結果、平成7年頃の改修時にスレート葺とし、できる限り原型に近い色を選択した。
- ・外壁についても、ひび割れが多いなど状態が悪くなかったため塗り替えた。

【現況確認】

- ・建築時は昭和初期であることから、外壁や破風の色彩が確認できる写真や資料が残っていない。屋根については、瓦の一部が残っていることから、建築時の近似値のマンセル値を出すことが可能。
- ・平成29年度改修前の外観については、写真や画像において色彩が確認できることから、上記現況の屋根・外壁と同じ色彩であったと判断できる。

マンセル値（現況は現地実測・近似値）

測定箇所	屋根			破風		外壁	
	現況	H29以前	改修（H7頃）以前	現況	H29以前	現況	H29以前
マンセル値	5R7/8	同左	2.5YR5/8	2.5G4/8	同左	10YR6/4	同左
素材	スレート葺		和瓦（素焼き）	—	—	土壁風	不明
景観計画色彩基準の適合	×		○（自然素材）	△（※）	△（※）	○	○

（※）使用面積20%以下であれば景観計画に適合。

【現況外観】



【平成29年以前の外観①】



※所有者より提供

4. ヒアリング・現地確認を受けた市の考えと対応

■景観法第16条第1項に基づく届出

市川市景観計画において届出対象としている行為は、「特定中高層建築物又は延べ面積1,500㎡を超える建築物の外観を変更することとなる修繕、模様替え、色彩の変更で、当該修繕等～（中略）～、当該見付面積の2分の1を超えるもの。」としている。平成29年度の改修においては屋根、外壁及び破風について従前と同じ色彩での修繕が確認できることから、「見付面積の2分の1を超える」修繕にはあたらないため、届出不要の行為であったと判断した。

■市川市景観計画色彩基準（商業系）の適合

①屋根

以前は、素焼きの和瓦（自然素材）を使用していたため、景観計画に適合していたものの、平成7年頃の改修の際「スレート葺」とし和瓦の色彩に近い塗装を行い、また平成29年の改修時に同色に塗装していることから、適合していない状態となっている。

②破風

改修前後ともに、景観計画色彩基準外であるが使用面積は20%以下であると確認できることから、景観計画には適合していると判断できる。

③外壁

改修前後ともに、景観計画色彩基準に適合している。

■諮問事項

現状の屋根の色彩が、景観計画の色彩基準に適合していない状態であるが、当該建築物が国登録有形文化財という歴史的価値の高いものであること、平成7年頃及び平成29年の改修時でもできる限り建築当時の色彩に近づけるよう努力をし、個人の負担において保全を行っているという事実に基づき、市川市景観計画に定める「良好な景観形成に資するものとして、市長が市川市景観審議会の意見を聞いてあらかじめ認めた場合」を準用し、適合しているものとみなし、景観賞の選考対象としたい。

【和瓦の破片】



【外壁（現況）】



【平成29年以前の外観②】



※当該建築物ホームページより