初瀬地区景観ガイドライン

令和２年１０月

桜　井　市

＜目　次＞

1　地区の歴史・課題 1

❶. 初瀬地区のガイドラインが必要な理由 1

❷. ガイドラインの対象 3

❸. 地区の成り立ち 3

❹. 地区の町家の概要 5

❺. 町家の知恵と工夫 7

❻. 景観に関する課題 9

2　初瀬地区の目指すべき　景観形成のコンセプト 10

3　景観のルール 12

❶. 景観形成基準を定める地区 12

❷. ルールの考え方 13

❸. 遵守ルール 13

❹. 推奨ルール 13

❺. 基準の解説 15

4　景観づくりと建築関係法令について 16

❶. 町家と建築基準法 16

❷. 大規模の修繕・模様替に当たらない行為 17

❸. 建築物の使用方法を変更する場合 18

5　ガイドラインの活用と推進 20

❶. 新築・改修等に際してのガイドラインの活用の手続き 20

❷. 修景事例 201

❸. マネジメント体制 202

1　地区の歴史・課題

❶. 初瀬地区のガイドラインが必要な理由

本地区は、記紀万葉にも「隠国（こもりく）の泊瀬」として記され、多くの社寺が分布する歴史的な地域です。その門前町はかつて巡礼の宿場町として栄え、山と川がおりなす美しい景観と歴史的な町家による街なみが受け継がれてきました。

しかし、近年は、門前町自体の人口の減少や高齢化が進み、空き家や空き地が増えつつあり、往時のにぎわいが失われつつあります。

当地区では、平成 17 年に地区住民の有志による「NPO 泊瀬門前町再興フォーラム（以下、NPO）」が発足し、地区の方々や長谷寺との協力のもとで奈良県と早稲田大学による連携事業、地域伝統文化総合活性化事業（文化庁）などを通じ、景観まちづくりに取り組んできました。平成 23 年には、初瀬地区区長会と NPO による「初瀬景観まちづくりの会」が設立され、景観まちづくりのビジョンを作成し、具体的な景観整備の内容について提案をつづけてきました。そして、歴史文化的景観を保全・修景し、地域の魅力を高める為に、門前町の沿道を平成 24 年に「重点景観形成区域」に指定されました。しかし、景観計画では、歴史的まちなみ景観のある地区として一般的な景観形成基準を定めるにとどまっており、地区の特性を捉えた景観形成基準までは明記していません。そのため、住民や事業者等にどのような景観が地区として望ましい景観であるかが十分に伝わらない可能性があり、景観形成を進める上で課題となっています。

さらに、桜井市は早稲田大学都市・地域研究所と連携し、地域住民の皆様のご協力のもと、平成 28 年３月に初瀬地区のまちづくりの指針となる基本構想を取りまとめ、平成 29 年３月に基本計画を取りまとめました。

その取り組みの成果の１つとして、「景観まちづくりの手引き」を作成いたしました。これまでの地区の景観まちづくりの取り組みを引き継ぎ、早稲田大学による自然環境（山、川、水路）と町家の調査をもとに、長谷寺門前町周辺地区まちづくり基本計画策定委員会・景観まちづくり分科会で、地区の代表者や地元関係者の方々が話し合いを重ね、その中で出てきた意見や思い、そして実現に向けた具体的な方法がこの手引きには示されています。

以上のような取り組みを踏まえて、特に、長谷寺門前町の沿道の周辺は、長谷寺や與喜天満神社などの歴史的資源を擁し、観光客や不特定多数の人の視線に触れやすい地区であり、歴史的風情のあふれる良好な景観形成が地域住民からも望まれていることから、具体的な景観のルールや基準を示すために景観ガイドラインを作成しました。

❷. ガイドラインの対象

ガイドラインが対象とするものは、主に道路に面して建てられる建築物や、建築物に付随する工作物、屋外広告物です。

対象とする行為は、以下の通りで、桜井市景観計画などに沿ったものとします。

・建築物：建築物の新築、増築、改築、移転／外観の変更
・工作物：工作物の新設、移転／外観の変更
・屋外広告物：屋外広告物の表示／広告物を掲出する物件の設置

対象とする地区の範囲は、１２ページの図で示す範囲とします。

※この地区は、桜井市景観計画における「重点景観形成区域」にも指定されており、一定の規模・高さ以上の建物を建築したり改修したりする場合には、市への届出が必要となります。

❸. 地区の成り立ち

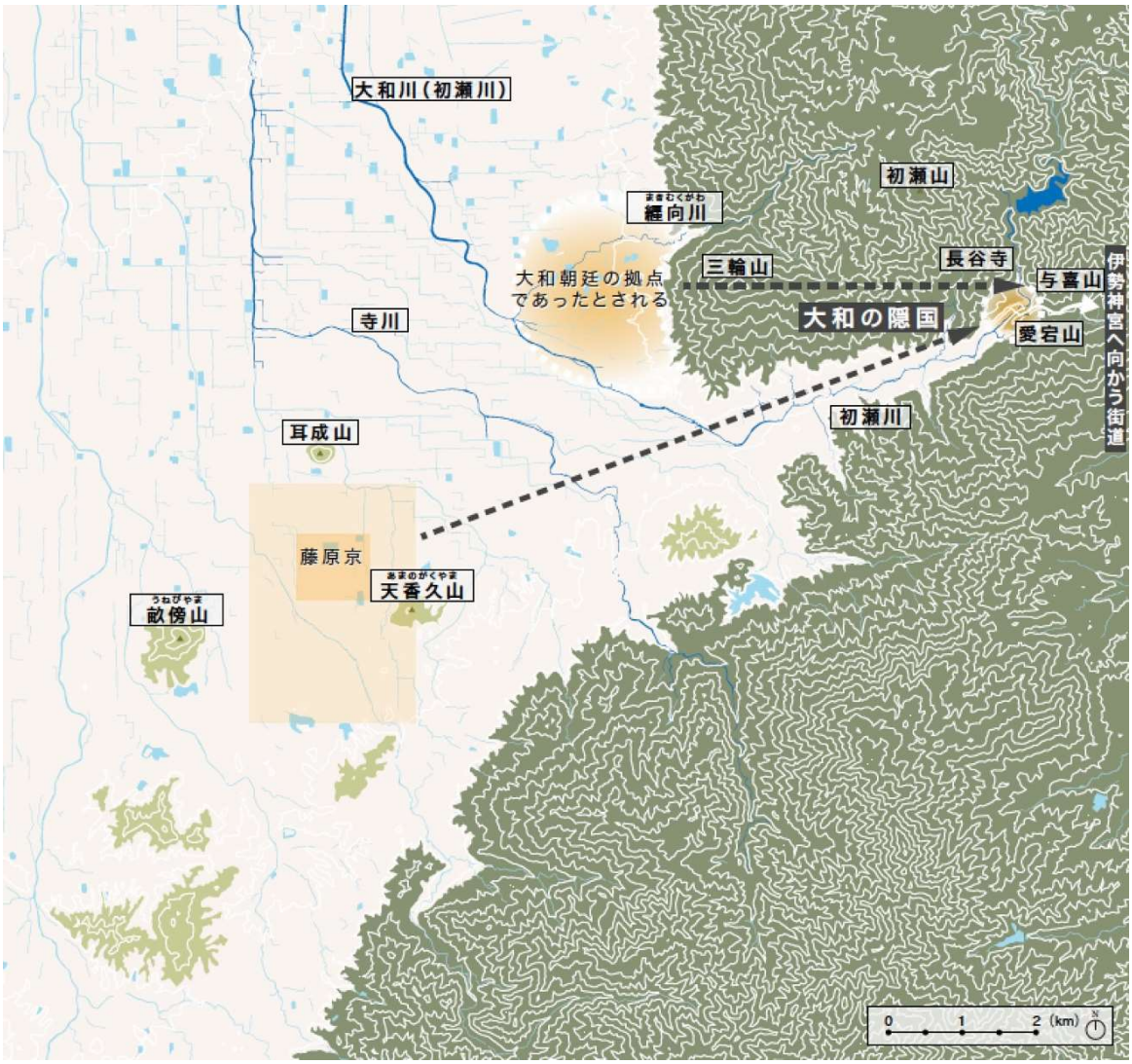
１）初瀬地区の位置

三輪山（みわやま）を望み纒向川（まきむくがわ）、初瀬川に囲まれた地域は古代、大和朝廷の拠点でした。「くに」の始まりの場所、文化の発祥地とされ、その後、藤原京がおかれました。この地が大和の拠点として選ばれた理由は、以下の三点があげられます。（『桜井市史 上巻』pp.13-14 参照）

・周囲に信仰対象である三輪山や天香久山（あまのかぐやま）等の、聖所が存在したこと
・初瀬川の氾濫によって、肥えた平地が広がり、農業生産が盛んに行えたこと
・水陸交通の要所であったこと

また、日本武尊（ヤマトタケル）に詠われたとされる「大和は国のまほろば、たたなづく青垣山隠れる大和し美し」という歌から、緑の垣のような山並みに幾重にも囲まれた美しき大和の風景がうかがえます。

大和川（初瀬川）上流に位置する初瀬の地は、三方を初瀬山・愛宕山（あたごさん）・与喜山（よきさん）に囲まれ、西方を大和平野に向けて開いています。平野から見て、初瀬川による長い谷の奥まった場所に位置するため、万葉集でも見られるように、古くから「隠国の泊瀬」と言われてきました。古事記や万葉集では、死人が葬られたことを嘆く様子が描写されていることから、「隠国の」と詠われる「泊瀬の山」が墳墓の地であり、魂を鎮める場所であったことがわかります。



位置図

2）初瀬地区のまちの成り立ち

「長谷寺境内図」（1638 年）によると、最初に集落がつくられたのは、與喜天満神社のふもと「天神橋」より西側であり、初瀬川に沿って住居が建てられていったことが分かります。室町時代に民間信仰が盛んになったことで、門前町・宿場町として発展していきました。現在の地名では、古くは森町・柳原町・川上町があり、寺垣内と新町が続いてつくられました。その後、與喜天満神社の裏側に与喜浦ができ、そして柳原町の川の向かい側に、馳向がつくられました。

長谷寺境内図（1638 年）

その形成過程では、初瀬流れ（1811 年）を

代表とする初瀬川による大洪水や、大火などの災害が幾度も発生しました。こうした災害とも関わりながら、現在の町並みがつくられてきました。

長谷寺門前町のまちの成り立ち

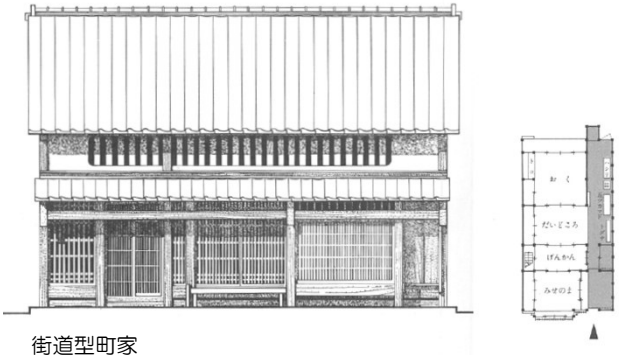
❹. 地区の町家の概要

町家は大きく農家型町家と街道型町家に分けることができます。初瀬にはこの二つのタイプが混在しており、場所に見合った町家のあり方が見られます。

「農家型」は農家を基本にうまれ、奈良に多く分布しています。広い敷地をもち、間口と奥行きに余裕があるのが特徴です。そのため、様々な間取りをつくることができます。

「街道型」は商いの場から成立し、京都に多く分布しています。街道に連なり、限られた奥行きと幅の狭い間口をもっています。そのため、軒先の工夫や高さを追求した発展が見られます。

江戸期の絵図「初瀬山之圖」を見ると道に面した町家と土地に余裕のある農家があることがわかります。立地によって町家のタイプが異なり、多様な町並みをつくる要素となっています。



街道型町家
出典：監修 関野克『日本の民家 第６巻 町家２ 近畿』（学研,1980）（筆者加筆）

「初瀬山之圖」（江戸期）の部分拡大図

初瀬には大きく三つのまちの構成が見られます。三方を山に囲まれ、初瀬川の流れに沿ってつくられた土地のかたちに合わせて、それぞれ町家のタイプが使い分けられています。

Ａ：与喜山と初瀬川に挟まれた土地で、ふもとが開けた場所となっている。そのため土地に余裕のある農家型町家が見られる。

Ｂ：愛宕山の裾を流れる初瀬川と街道に挟まれた土地。その土地条件から限られた奥行きと狭い間口をもつ街道型町家並んでいる。

Ｃ：初瀬山ふもとの街道に面した土地。街道沿いではあるが山側へひらかれているため、間口は狭いが奥行きがある。そのため、街道型町家と農家型町家の混在した特徴が見られる。

このように町家のタイプの混在が、初瀬の多様性のある景観を特徴づけています。

航空写真から見るまち構成（出典：yahoo 地図）

❺. 町家の知恵と工夫

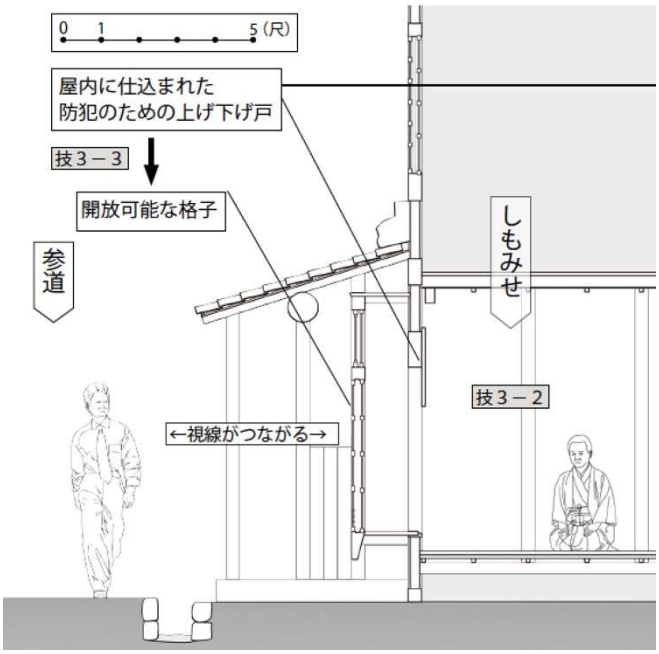
初瀬の町家では、様々な知恵と工夫が見られます。以下では、「景観まちづくりの手引き（桜井市、協力：早稲田大学都市・地域研究所、長谷寺門前町周辺地区まちづくり基本計画策定委員会・景観まちづくり分科会）」から抜粋した内容を例示します。

（1）軒下にまちが宿る

初瀬の町家はひとつひとつの距離が近く隣り合っており、通りに沿って軒が連なることで町並みがつくられています。軒下は、人と町家をつなぎ、まちの表情をつくる顔になります。

軒下は祭事や縁日の際に一体感のある町並みを作り出しています。毎月 18 日の観音さまご縁日には、わらしべ長者の暖簾をかかげ、その物語を伝えています。また、ぼたん祭りのときには牡丹が置かれ、初瀬まつりのときには提灯をかかげ、ロウソクが置かれています。

このように、まち全体で行事に取り組む様子を、軒下に見ることができます。

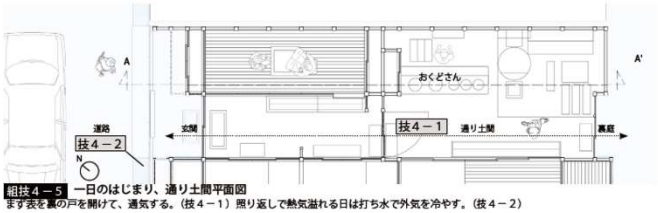


（2）生活の徴（しるし）を見せる

初瀬の町家は参道に建ち並び、まちの生業や営みなど生活の様子が、参道に向けてにじみ出しています。

町家には、表と裏庭をつなぐ通り土間があります。そこには生活の要素がつまっています。井戸、おくどさん（台所）、流しなどが備わっており、炊事の場になっていました。屋根裏にたちこめた煙を外へ出すために、煙出しが設けられています。

このように、かつては通り土間や煙出しから、自然と初瀬のまちの生活の徴（しるし）を感じ取ることができていました。しかし、現在ではおくどさんは使われなくなり、煙出しから煙を見ることは少なくなりました。



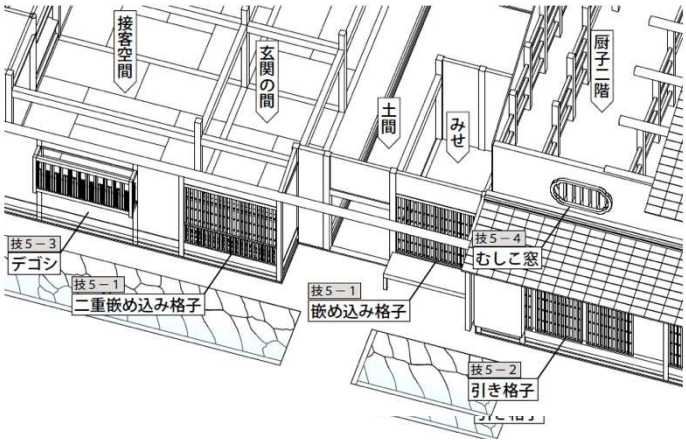
組技４－５ 一日のはじまり、通り土間平面図
まず表と裏の戸を開けて、通気する。（技４－１）照り返しで熱気溜れる日は打ち水で外気を冷やす。（技４－２）

組技４－６ 夕方の初瀬、通り土間断面図
煙出しからはおくどさんから出た煙が通りぬけてくる。（技４－３）使われなくなった煙出しに照明をつけることで煙に変わって光がもれだす。煙出しや街道に面した部屋から明かりがもれれば生き生きとした夜の初瀬となるだろう。（技４－４）

（3）格子の教え

もともとの格子は、夜間や騒動に備えた防犯のため、太く目の粗いものであり建物に固定されていましたが、江戸時代に、採光と通りからの視線をさえぎることを両立した細い格子へと発展したと言われてます。また、店をひらくために取り外し可能にした嵌め（はめ）込み格子のような、町家の使われ方に応じた格子が誕生しました。

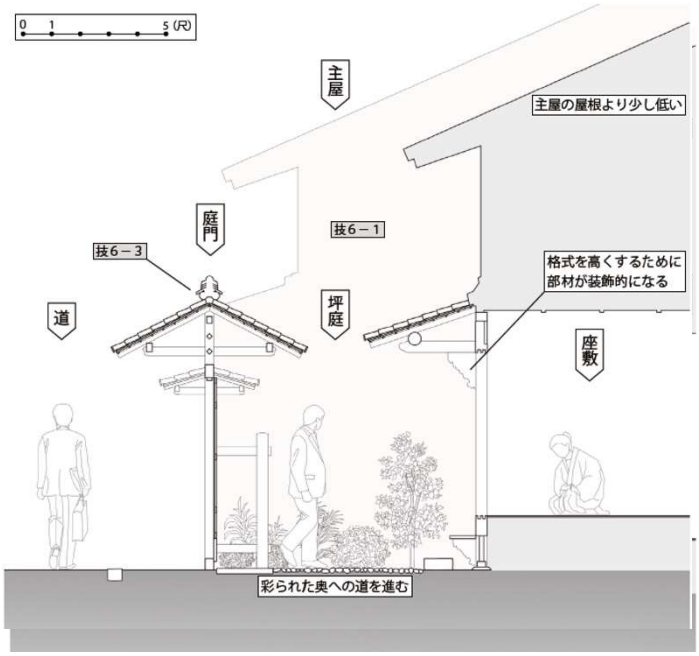
町家のくらしの中で、開放可能な格子など、使い方に合わせて多彩な格子が生まれてきました。対面する部屋の使い方によって格子を変えることで、内部の空間に合わせた町家の表情をつくっています。



（4）奥をつくる入り口

初瀬の参道の町並みには、連続した軒の中に、溶け込むように門が見られ、門をひらくと庭がひろがり、客人を奥の空間へと誘う町家のタイプが見られます。

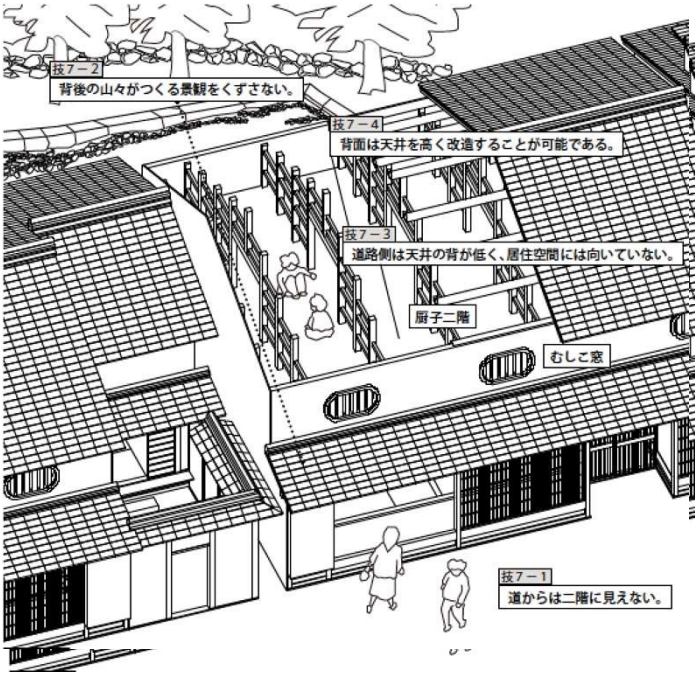
図のように、門を境界として、奥の空間があり、道からは見ることのできないその空間を彩ることで、その先にある「おち棟座敷」の格の高さに表れています。



（5）見えない二階

十七世紀以降、きびしい身分制度から町家の外観は質素にすることが求められていたことから、背の低い厨子二階が並ぶようになったと言われています。

初瀬にも、厨子二階の形式の町家が見られます。その現代的な価値として、「２階のプライバシーの確保」「背後の山並みの景観を崩さない」などがあげられ、その形式を活かした町家の活用がなされています。



⑥. 景観に関する課題

初瀬地区の景観に関する課題は以下のとおりです。

長谷寺の門前町にふさわしい統一感の感じられる沿道景観が失われつつある

近年、古い町家が取り壊され、空き地が増えています。そのため、由緒ある長谷寺の門前町の賑わいのある参道にふさわしい沿道景観が失われつつあります。

賑わいのある参道

沿道の空き地

⇒ 長谷寺の門前町の参道に相応しい、歴史的な町家が連続する、統一感の感じられる沿道の景観形成が望まれる
⇒ 歩行者がまちなみ散策をしながら楽しめる景観形成が望まれる

空き家・空き店舗などの老朽化によるまちなみ景観の悪化

近年、高齢化に伴い空き家や空き店舗などが地区内で増加しています。

⇒ 歴史的なまちなみ景観を形成する町家を保全するとともに、空き家を新たに地区の憩い・賑わいの場として活用していくことが望まれる
⇒ まちなみの連続性を保つような景観を地域住民が理解し、建て替えや改修を進めていくことが望まれる

空き家の活用事例（カフェ）

空き家の活用事例（物販店）

2　初瀬地区の目指すべき景観形成のコンセプト

初瀬地区の目指すべきまちのコンセプトは、平成２７年に策定した基本構想に定められており、本地区の景観形成はこれと整合を図ることが重要です。また、平成 29 年の基本計画の策定の取り組みの１つとして、地域住民の皆様の協力を得てまとめた「景観まちづくりの手引き」に示した内容を踏まえる必要があります。以上の２つに基づき、長谷寺の門前町にふさわしいまちなみ景観づくりを進めていくためのコンセプトを定めます。

＜まちづくりのコンセプト（基本構想より）＞

訪れて楽しくなるまちなみ・歩きたくなる参道づくり

＜まちづくりの方針（基本構想より）＞

景観まちづくりの方針

①街路などの公共施設の整備：門前町の参道や小道などの公共空間の景観整備を行い、魅力あるまちなみ環境づくりを行う。
②景観・まちなみの指針の策定と運用：景観・まちなみを検討し、ファサードのデザイン統一などのまちなみ修景ガイドラインを策定する。
③地域のまちづくりで重要となる修景スポットを中心に、ガイドラインを運用した町家修景モデルを整備する。

＜手引きが目指す景観まちづくり＞

手引きの方針

①千三百年以上にわたってつみ重ねられ、門前町・水路・町家の成り立ちと景観構成を継承する。
②千三百年をこえて育まれた初瀬独自の地域文脈から見出される町家の住まい方、暮らし方、使い方の技術を活かす。
③山や川、水路などの自然環境を活かして、初瀬の魅力を再認識し、現代のまちに活かす。

＜初瀬地区の目指すべき景観形成のコンセプト＞

**つみ重ねられた千三百年の歴史を活かした
景観と生活の魅力を引き出すまちなみの形成**

＜初瀬地区の目指すべき景観形成の基本方針＞

①初瀬に息づく歴史物語の継承

初瀬は、古来より歴史の続くまちであり、古事記や日本書紀などの神話の中でも語られています。また、與喜天満宮や長谷寺をはじめとする多くの寺社仏閣が存在しており、そのような脈々と受け継がれてきた初瀬の歴史物語を大切にしていきましょう。

②美しい山の景観への配慮

初瀬は、隠口の里と呼ばれていたように山々に囲まれた立地にあります。また、与喜山などは信仰の対象となっている山であり、初瀬のまちおいて重要な意味を持っています。初瀬のまちから見える山々の景観に配慮するようにしましょう。

③美しい初瀬川の景観への配慮

初瀬川は、歴史物語の舞台にもなっており、初瀬の町の象徴です。建物の配置を検討する際に、初瀬川との関係（道と川をつなぐ路地、川に面する開口やベランダ、川辺への階段等）を考慮しましょう。

④伝統的な建物に見られる形や意匠の継承

伝統的な建物に見られる格子や瓦屋根などの和風意匠は、初瀬のまちなみの重要な資源です。このような建物を保存し活用していくことで、初瀬の美しい町並みを後世に継承していきましょう。

⑤水路を活かした親水性の向上

参道沿いの水路は、歩行者の安全のために、現在は暗渠化されている部分が多いですが、一方では観光資源と言えます。歩行者に水路のせせらぎを感じられるように工夫しましょう。

⑥山の古道を活かす

山の古道は、旧伊勢街道から愛宕山を越え、長谷寺へと続く歴史ある重要な道です。町のみんなで道を管理し、来訪客にもわかりやすい案内板など、歩きやすいよう整備しましょう。

⑦歩行者が安心して歩ける参道

道の狭い参道は交通量も多いため、歩行者も安心して歩けません。車の流入や走行スピードをおさえるために、車道の舗装、町家の軒下空間などを工夫し、歩行者も安心して歩ける参道にしましょう。

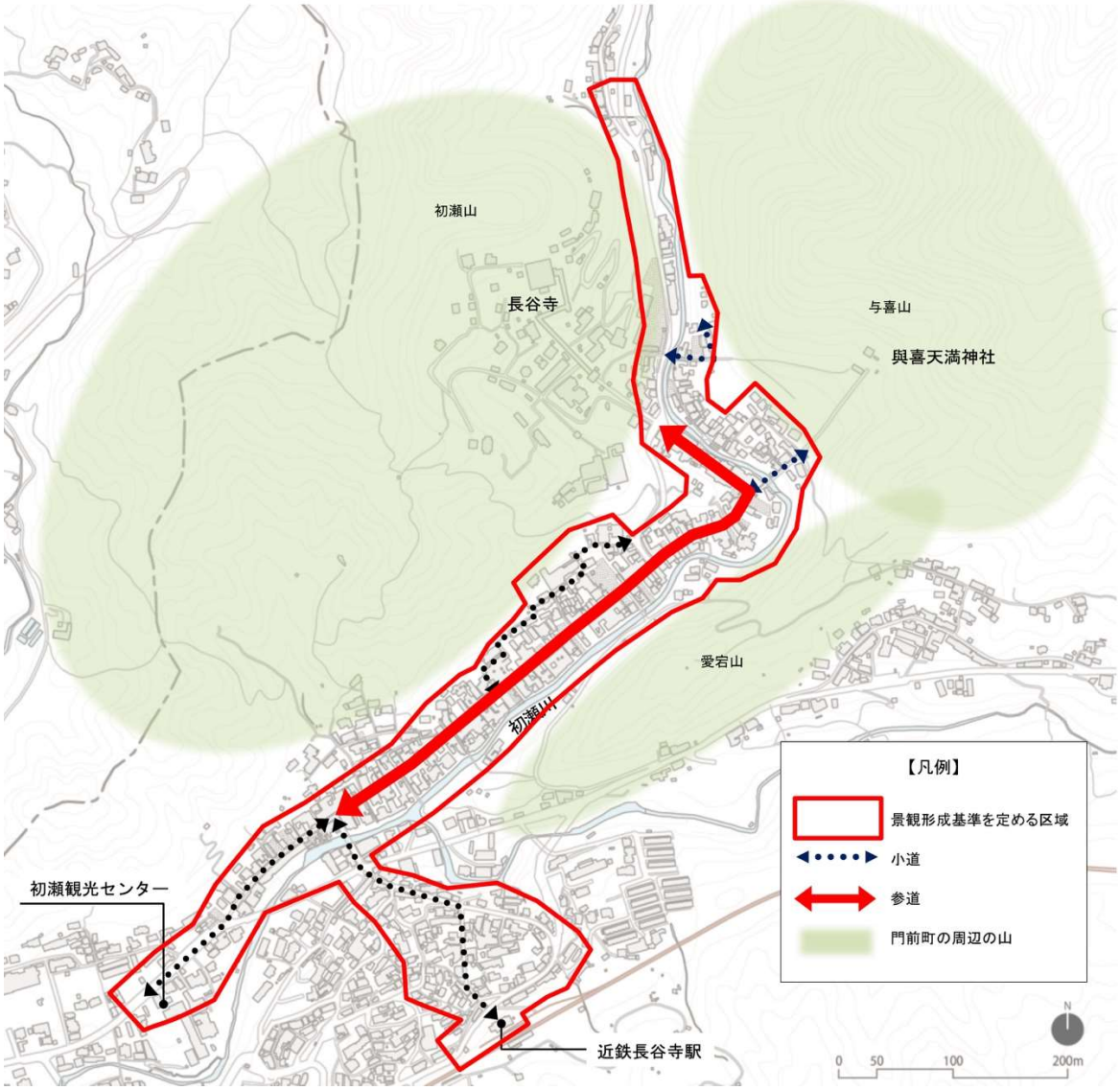
3　景観のルール

❶. 景観形成基準を定める地区

景観計画の重点景観形成区域に、駅から門前町のアクセスルートや、初瀬川の周辺の区域も追加した区域で、景観形成基準を定めます。

＜（参考）重点景観形成区域に定められた地区＞

・地域住民などによる景観に係わるまちづくりの検討が積極的に進められている地区
・伊勢街道など、街道や歴史的な道筋に関連する地区
・歴史的な建物が多く残るが、景観的な保全策が十分ではない地区
・本市のエントランス的機能を有するなど、観光客や不特定多数の人の視線に触れやすい地区
・代表的な景観資源などへの眺望に対する配慮が必要な地区



景観形成基準を定めるエリア

❷. ルールの考え方

景観形成基準は、以下のように最低限配慮が必要な「遵守ルール」と可能な限り取り組んでほしい「推奨ルール」を定めます。

※遵守ルール：現在のエリア内のまちなみを損なわないようにするため、最低限配慮が必要となる作法。景観計画における景観形成の基準
※推奨ルール：エリア内のまちなみを向上させ魅力を高めるため、可能な限り取り組んでほしい作法。

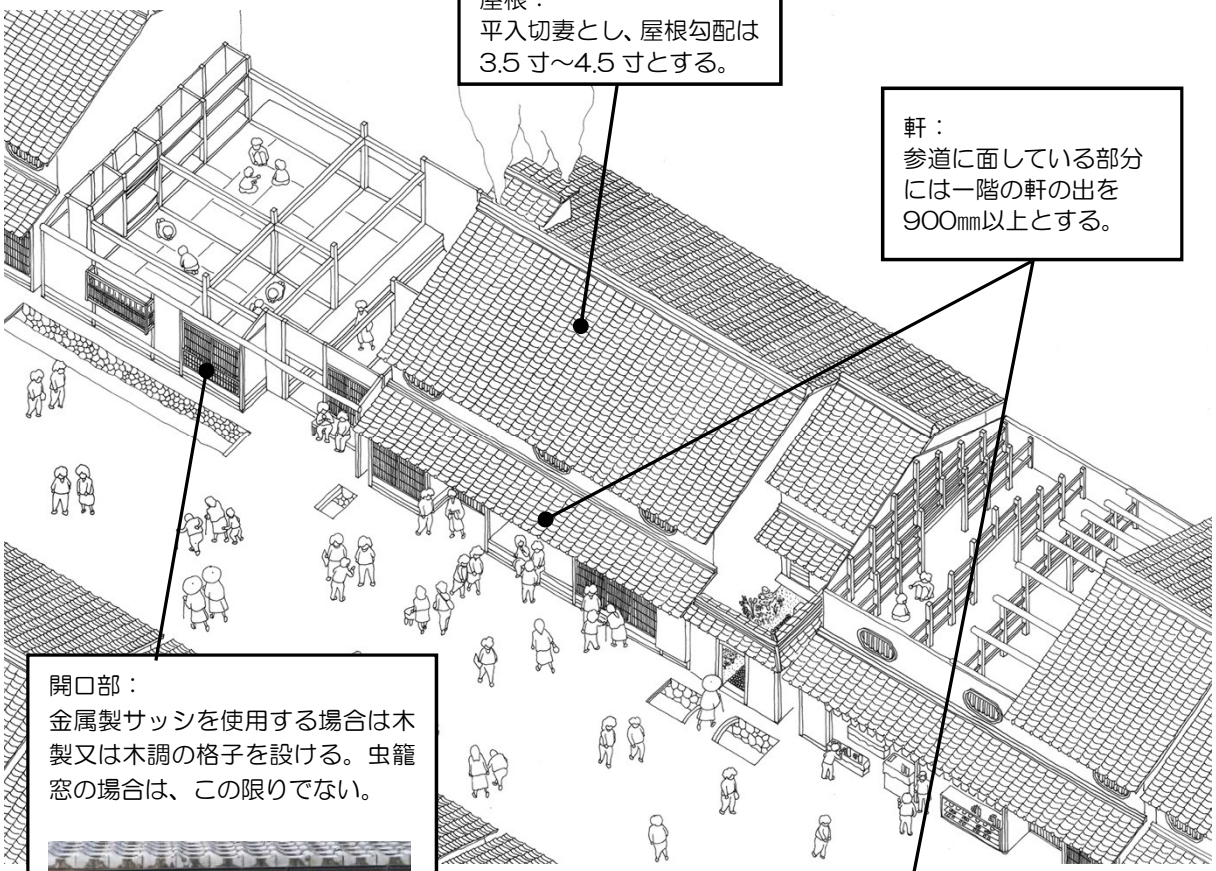
❸. 遵守ルール

ルールの項目		ルール
建築物の規模やデザイン	配置・規模・高さ	●建築物の高さは用途地域に規定している通りとし、周辺の建物にできる限り合わせる。
	屋根	●棟から両流れの勾配屋根とする。（平入り、妻入りはいずれも可） ●屋根の色彩は、燻し瓦と同等とする。
	開口部	●金属製サッシ及び面格子を使用する場合は、色彩に配慮する。（アルミ色を使用しない）
	建築施設	●室外機等の施設は主要な通りから望見できない位置に設置を基本とし、見える場合には格子などで隠す。
	太陽光パネル	●フレームの色、太陽光パネルの色は黒とし、反射光の少ない太陽光パネルを使用する。
	色彩	●色彩は、「色彩基準」に適合するとともに、良好な周辺の景観との調和に配慮する。（ただし、自然素材は除く） ●多くの色彩やアクセント色を使用する場合は、使用する色彩相互の調和、使用する量のバランスに配慮する。
	光源	●照明を配置する場合は、暖かみのある柔らかい照明の配置、配光とする。
工作物の規模やデザイン	屋外広告物	●屋上広告物は原則禁止とする

❹. 推奨ルール

ルールの項目		ルール
建築物の規模やデザイン	配置・規模・高さ	●伝統的な街並みとしての連続性に配慮し、できるかぎり壁面（建築または門・塀）の位置を揃えるように努める。 ●道路境界よりセットバックしたり、駐車場を設けたりする場合は植栽や塀等により連続性に配慮する。
	壁の形態・意匠	●真壁又は大壁とし、素材は漆喰塗壁又は板張りとする。 ●木目風トタン、波板は使用しない。 ●２階を半間下げる。（ただし、既存建築物について、構造上やむを得ない場合においては、この限りでない） ●伝統的な素材や自然素材を用いる。やむを得ない場合は、材質や質感が建物の雰囲気やまちなみに調和する建材を用いる。
	軒	●参道に面している部分には一階の軒の出を 900 ㎜以上とし、燻し瓦を使用する。（ただし、蔵等まちなみの連続性を確保しているものについては、除外とする。）
	屋根	●平入切妻とし、屋根勾配は 3.5 寸～4.5 寸とする。 ●燻し瓦屋根とする。ただし、トップライトを必要とする建物については一部ガラス瓦を使用しても良い。 ●参道に面している場合は、寄棟は使用しない。（ただし、角地等立地条件によっては要協議とする。）
	開口部	●金属製サッシを使用する場合は周辺の景観の特色に合わせた木製又は木調の格子を設ける。虫籠窓の場合は、この限りでない。 ●通常閉鎖している開口部へのシャッターの使用は避ける。
	建築施設	●参道から望見できる範囲はベランダを設けない又は望見できないよう工夫する。 ●設備メーター・ダクト等の建物に付属する設備は参道から望見できない位置に設置する。
	太陽光パネル	●太陽光パネルは、参道から望見できない位置に配置する。
	色彩	●けばけばしい色相を用いず、落ち着いた明度・彩度を基調とする。 （例）屋根瓦葺き：N3～N7、柱・建具・格子：10YR・7.5YR・5YR・10R・7.5R・5R、外壁：漆喰（白）N8、漆喰（黒）N2、漆喰（黄色い土壁）2.5Y・10YR
	光源	●間接光や拡散光による暖かみのある柔らかい灯りや陰影をつくりだす灯り、目線より下の低い位置の灯り等、伝統的街並みの雰囲気を醸し出す照明の配置、配光とする。
工作物の規模やデザイン	屋外広告物	●看板を設置する場合は素材、形態、デザイン、色彩、設置場所などに配慮し、門前町らしさを演出する。 ●屋上広告物は禁止とする。 ●けばけばしい色彩や点滅式の電飾サインは使用しない。
	自動販売機	●色彩を木の色彩に近い色に揃え、周辺のまちなみに調和させる。 ●まちなみに調和させるよう格子など囲いでデザインを工夫する。
	駐車場	●できるかぎり建築物と一体化した屋内駐車スペース（車庫）とし、道路側には引き戸や扉等の設置に努める。やむを得ず屋外に駐車スペースを設ける場合には、緑化修景や生け垣・竹垣や板塀・土塀等による目隠し修景に努める。
	門、塀	●門・塀などは、自然素材などを用い、建物の雰囲気やまちなみと調和するように色彩やデザインを工夫する。
敷際の舗装		●軒下空間は、伝統的な意匠を保全・継承する。犬走りは、たたきや石敷など、伝統的な床仕上げを保全・継承する。また、溝蓋も素材や色彩、デザインが建物の雰囲気やまちなみに調和するよう配慮する。

初瀬地区の景観（推奨）



屋根：
平入切妻とし、屋根勾配は3.5 寸～4.5 寸とする。

軒：
参道に面している部分には一階の軒の出を900㎜以上とする。

開口部：
金属製サッシを使用する場合は木製又は木調の格子を設ける。虫籠窓の場合は、この限りでない。

虫籠窓

配置・規模：
高さ伝統的な街並みとしての連続性に配慮し、できるかぎり壁面（建築または門・塀）の位置を揃えるように努める。

壁の形態・意匠:
・真壁又は大壁とし、素材は漆喰塗壁又は板張りとする。（その他、銅板などの伝統的な意匠）
・木目風トタン、波板は使用しない。
・２階を半間下げる。

敷際の舗装：
軒下空間は、伝統的な意匠を保全・継承する。犬走りは、たたきや石敷など、伝統的な床仕上げを保全・継承する。また、溝蓋も素材や色彩、デザインが建物の雰囲気やまちなみに調和するよう配慮する。

門・塀等：
門・塀などは、自然素材などを用い、建物の雰囲気やまちなみと調和するように色彩やデザインを工夫する。

駐車場（イメージ図）：
できるかぎり建築物と一体化した屋内駐車スペース（車庫）とし、道路側には引き戸や扉等の設置に努める。やむを得ず屋外に駐車スペースを設ける場合には、緑化修景や生け垣・竹垣や板塀・土塀等による目隠し修景に努める。

屋外広告物
看板を設置する場合は素材、形態、デザイン、色彩、設置場所などに配慮し、門前町らしさを演出する。

光源：
間接光や拡散光による暖かみのある柔らかい灯りや陰影をつくりだす灯り、目線より下の低い位置の灯り等、伝統的街並みの雰囲気を醸し出す照明の配置、配光とする。

4　景観づくりと建築関係法令について

❶.　町家と建築基準法

昭和２５年に制定・施行された建築基準法は、建築物の安全性を確保するための最低の基準を定めた法律です。また、初瀬地区の一部は昭和３８年に準防火地域に指定されています。

本町通りや三輪、初瀬などの町家は、建築基準法の施行以前に建築された建築物が多く、改修等を行わないのであれば既存不適格の建築物ということで適法ですが、新たに建築行為を行う際は、建築物全体に現行の建築基準法の遡及適用を受ける場合があります。

遡及適用を受けることになると工法や構造に対して多くの制限を受けるため、伝統的な外観が失われる可能性や、そもそも定められた建ぺい率を超えている場合などは建築行為自体ができないようなケースも考えられます。

なお、遡及適用を受ける行為というのは「建築確認申請が必要な行為」だけではなく、手続きが不要であっても準防火地域内では建築物の増築、改築、移転、大規模の修繕・模様替、用途変更のすべてが該当します。

ここでは、遡及適用を受けず適法に行える行為の例として、大規模の修繕・模様替に当たらない行為（小規模な改修）、建築物の使用方法を変更する場合（用途変更）について解説します。

なお、改修等を行う場合は法律上の規定に関わらず、できる限り現在の法令に適合した耐火性能や耐震性能等を備えることが望ましいので、設計時にはその点に留意して設計を行ってください。

＜用語の解説＞

建築基準法：建築物の構造や用途に関し、最低限の基準を定め、国民の安全や財産を守るための法律。一定規模の建築行為を行う場合の手続きも定めているが、建築行為の基準を定める法律であるので手続きの要不要に関わらず、基準を満たす必要がある。

建築行為：建築物の新築・増築・改築・移転・大規模な修繕、大規模な模様替、用途変更のこと

準防火地域：都市計画法で規定する市街地における火災の危険を防除するための地域。桜井市では商業地域・近隣商業地域はすべて準防火地域に指定されている。

既存不適格の建築物：建築基準法が制定・改正される以前に建築された建築物のこと。法令の効力はその法令が成立する以前に行われた行為については適用されないという「法の不遡及の原則」に基づき、法で定める基準に適合していなくとも違法ではない。

遡及適用：既存不適格の建築物に新たに建築行為を行うことによって、行為を行う時点での建築基準法に適合する義務が生じること。建築行為の内容によっては適用されない規定も存在する。

建ぺい率：建築物の敷地面積に対する建築面積の割合。都市計画決定によって上限が設定されており、敷地に空地を確保する目的がある。

❷. 大規模の修繕・模様替に当たらない行為

建築基準法では、既存不適格の建築物について大規模な改修を行う際には遡及適用がなされると規定されています。ここでは、どのような行為が大規模な改修に当たるのかを解説します。なお、下記に示すのはあくまで例でありますので、設計者は設計段階で中和土木事務所建築課に相談を行うよう心がけてください。

（1）大規模の修繕・模様替の考え方

「大規模の修繕・模様替」とは「主要構造部の一種以上について行う過半の修繕・模様替」のことをいい、「主要構造部」とは建築物の防火的な観点から重要な壁、柱、床（一階部分は除く）、はり、屋根、階段のことです。「過半」とは過半数、つまり半数を超えるということで（半数は過半に含まれない）、屋根は水平投影面積、壁は見付面積、通し柱は２階建ての場合は１階を１本、２階で１本、合計２本として計算します。

「主要構造部」と「過半」の解釈については、ケースごとに実情が違うため適用が異なることもあるので、設計者は設計段階で中和土木事務所建築課に相談を行うことが望ましいです。

（2）遡及適用を受けず適法に行える行為の例

① 屋根・軒

・瓦のみの全面葺き替え
・野地板の修繕（半数以下）
・垂木の修繕（半数以下）

② 壁

・荒壁の塗りなおし
・土塗壁の修繕（半数以下）
・下地（小舞竹）の修繕（半数以下）

③ 階段

・階段の新設（既存の階段は存置）

④ 柱・はり

・柱・はりの修繕（半数以下）
・添え柱、添え梁による補強

解説・望ましい行為

・天窓を設置する際は防火設備を使用すること。（大臣認定可）
・準耐火構造の軒裏（野地板の厚さは重ねた場合の厚みが 30mm 以上等）とすれば、木材をあらわしとした軒裏が可能です。
・告示に規定される防火構造の仕様に、仕上げとして木板を張っても防火構造の仕様に適合します。（大臣認定の防火構造は不可）

（3）開口部について

開口部の改修については、告示仕様の防火設備の場合は、外側に虫籠窓や木格子などの木材を設置することにより、伝統的な建築物に見せることができます。（大臣認定防火設備は不可。）その際、採光及び排煙上有効な窓がない居室などには注意が必要です。

❸. 建築物の使用方法を変更する場合

建築物の使用方法を変更することを用途変更といい、もともと住居として利用していた建物を飲食店として使う、などといった場合のことを言います。用途変更を行う場合、既存不適格の建築物でも建ぺい率、容積率、準防火地域の規定、構造耐力については遡及適用を受けません。ですが、防火や避難に関する規定については現行法に基づいて改修を行う必要があります。また、飲食店や旅館等の特殊建築物へ用途変更する面積が２００㎡を超える場合は建築確認申請が必要となります。

また、飲食店や旅館等へ用途変更する場合、用途変更する面積に関わらず建築基準法以外にも消防法、食品衛生法、旅館業法等の法令に適合させる必要があります。これらに関しても担当機関と十分協議を行うよう心がけてください。

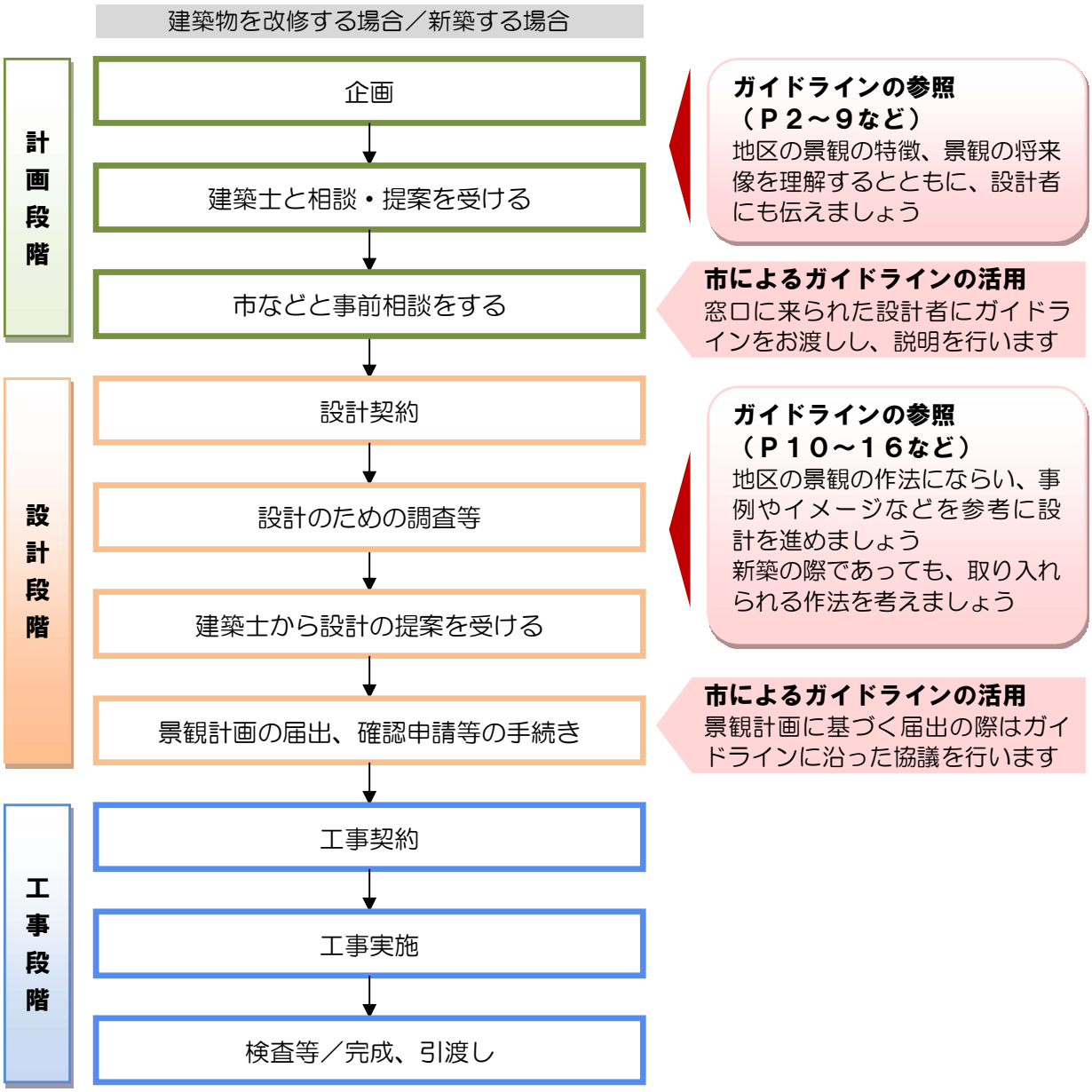
5　ガイドラインの活用と推進

❶. 新築・改修等に際してのガイドラインの活用の手続き

初瀬地区において、建築物の新築や改修などを計画される際には、このガイドラインを下記の流れで参照の上、活用していくものとします。

なお、建築確認申請に加えて、桜井市景観計画における届出の手続きが必要となる場合がありますので、詳しくは市に確認の上、必要な手続き等を行ってください。

＜新築・改修等の流れとガイドラインの活用＞



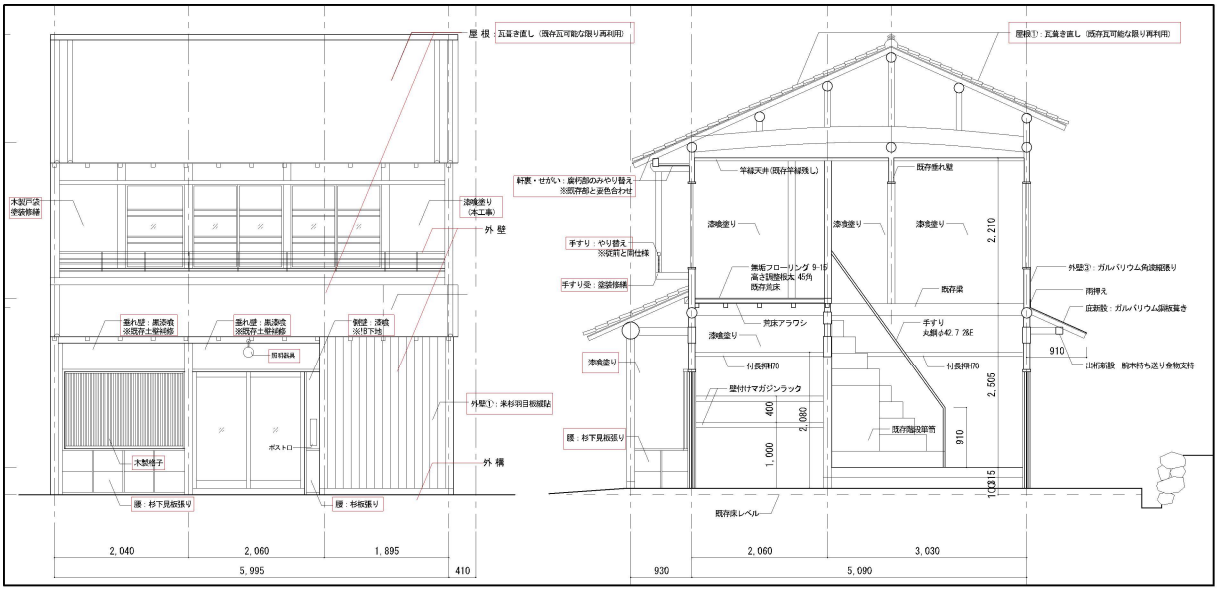
❷. 修景事例

この「初瀬地区景観ガイドライン」は、老朽化した町家の修景を促進するためのものですが、初瀬地区にも修景事例が数軒あります。その事例の１つとして「憩いの杜 くろもん」は、NPO法人泊瀬門前町再興フォーラムが管理するコミュニティ拠点があります。

その規模は、初瀬地区に残る町家の中でも、比較的小さなものですが、改修工事の総工事費は、約 1500 万円でした。そのうち、修景工事費は、約 300 万円でした。なお、修景工事は、建物の道路の面する部分（屋根、外壁、庇、建具など）や敷地際に設ける塀や門などを対象に、初瀬地区のガイドラインなどのルールに沿って改修することをさします。

修景前

修景後



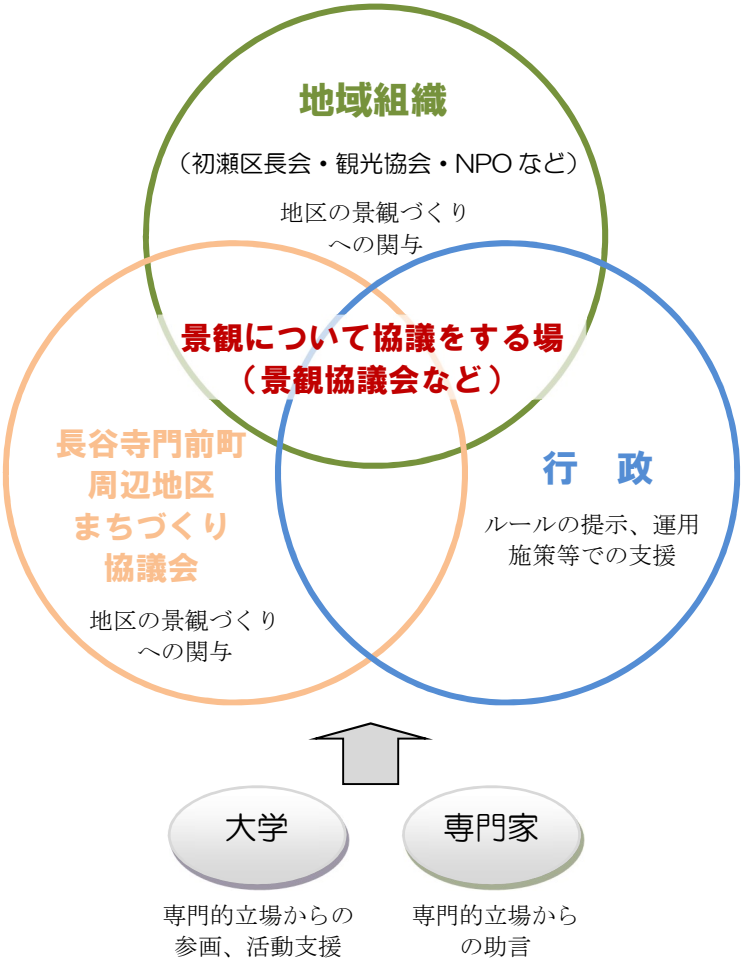
立面図（左）・断面図（右）　※赤で塗りつぶした部分が修景工事

❸. マネジメント体制

今後、この「初瀬地区景観ガイドライン」をどのようにして運用していくのか、さらには、地域の景観形成をどのような体制で取り組んでいくのか、マネジメント体制についても、検討を進めていくものとします。

地区のまちづくり等を担う主体・団体として、地域組織（初瀬区長会・観光協会・NPO など）、長谷寺門前町周辺地区まちづくり協議会、行政の三者があり、景観協議会など景観について協議をするための場を置きながら、大学、専門家等の支援のもと、景観のマネジメントを担っていくことが考えられます。

＜地区のまちづくり等を担う主体・団体＞



初瀬地区　景観ガイドライン

令和２年１０月

発行：桜井市役所　都市建設部　都市計画課

０７４４－４２－９１１１（代表）

協力：早稲田大学