

桜井市景観計画

～ 大和青垣に抱かれた
美しき記紀・万葉のふるさと さくらい ～

(概要版)



平成 24 年 10 月

桜 井 市



1. 景観計画の区域

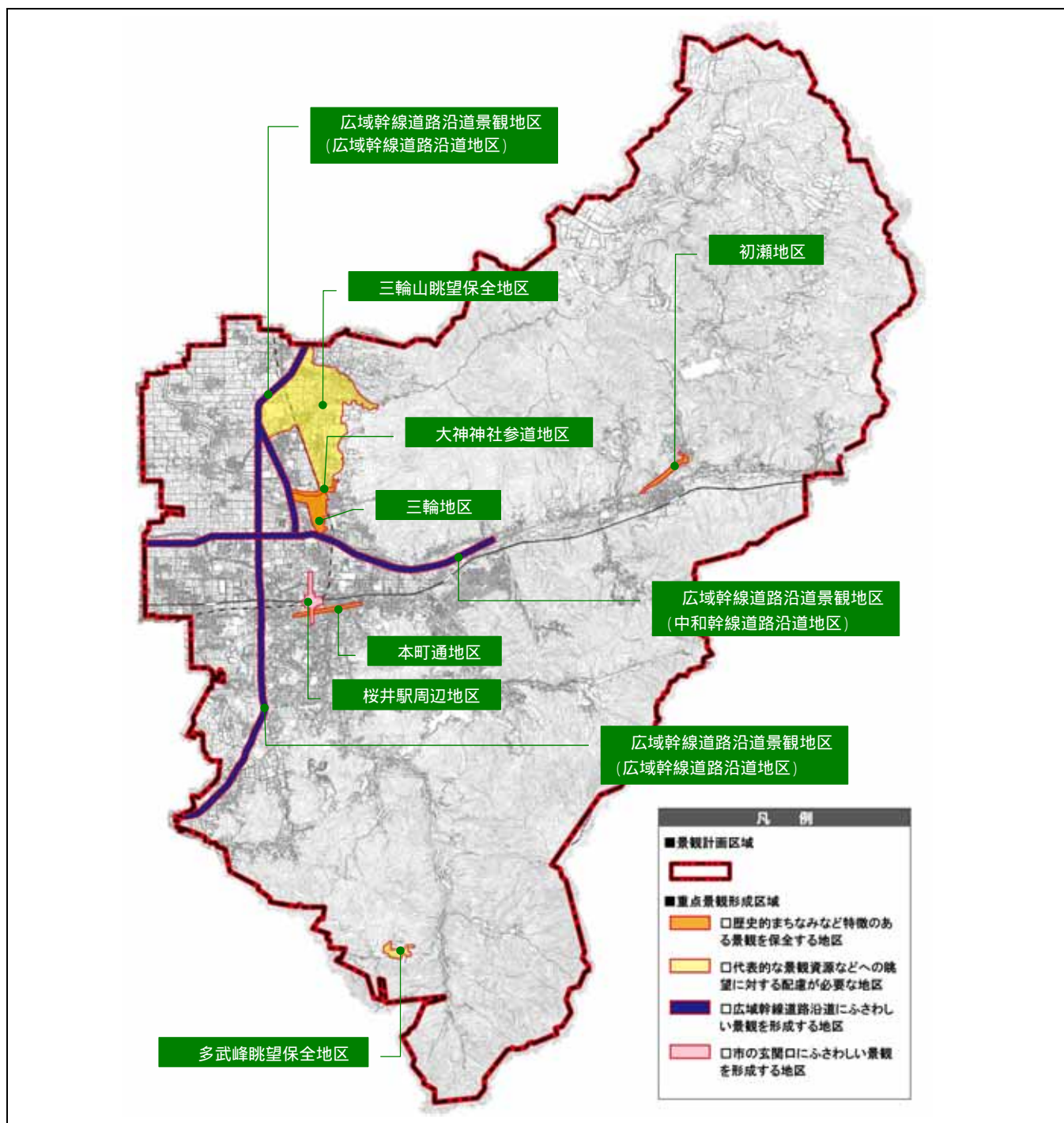
(1) 一般区域

桜井市には市域全体にわたって緑豊かな自然環境や田園が広がり、また、由緒ある歴史資源、歴史的まちなみなど良好な景観が数多く残されています。今後も青垣と田園が織りなす風景や、古からの歴史的景観を大切に保全し、未来へ継承していくため、市域全体を「景観計画区域」として設定します。

(2) 重点景観形成区域

景観計画区域のうち、特に景観に配慮すべき地区を「重点景観形成区域」として設定します。

景観計画区域及び重点景観形成区域



2. 良好な景観の形成に関する方針

(1) 景観形成の基本理念

私たちはふるさとに対する愛着をより一層深めるとともに、まちの活性化を促していくため、市民共有の財産である自然や歴史の景観、そして普段の暮らしの景観に至るまで、その良さに気づき、大切に保全していきます。また、個々の景観の魅力を活かし、これを育む「景観まちづくり」を市民、事業者、行政の協働によって推進し、次世代へと大切に引き継いでいきます。

大和青垣に抱かれた 美しき記紀・万葉のふるさと さくらい

～自然と歴史、暮らしを大切に、その魅力を活かす景観まちづくり～

(2) 景観形成の基本方針

自然や生業によって育まれた景観を保全する

地域固有の歴史・文化を尊重し、その価値をより引き立てる景観を創造する

住みたくなる、住み続けたくなる市街地の景観を創造する

優れた眺望景観を保全する

協働による景観づくりを進める

(3) 景観構造からみた景観形成の方針

| | | | |
|---|---|---|---|
| <p>【山地・丘陵地景観ゾーン】</p> <ul style="list-style-type: none">・ 山林や丘陵地などの自然環境の保全・育成・ 三輪山、鳥見山など市街地を取り囲む“青垣”の保全 |  | <p>【広域幹線道路沿道景観軸】</p> <ul style="list-style-type: none">・ 各景観形成ゾーンの土地利用特性に配慮した高さや意匠、敷地の緑化や広告物の適正な誘導などによる景観誘導 |  |
| <p>【田園景観ゾーン】</p> <ul style="list-style-type: none">・ 生活の景観や生業の景観、農地の維持・保全 |  | <p>【街道景観軸】</p> <ul style="list-style-type: none">・ ゾーンごとの景観特性やまちなみの特性を踏まえた景観形成 |  |
| <p>【市街地景観ゾーン】</p> <ul style="list-style-type: none">・ 周辺環境と調和した建築物の建て方や屋外広告物の掲示方法についてのルールづくりによる、良質で魅力的な市街地景観の形成 |  | <p>【河川景観軸】</p> <ul style="list-style-type: none">・ 関係機関や地域住民との協力による、水辺景観の保全や修景 |  |
| | | <p>【その他】</p> <ul style="list-style-type: none">・ 人々の心象として残る地域の祭りや伝統行事の維持・継承 |  |

(4) 重点景観形成区域における景観形成の方針

| 【地 区】 | | 【景観形成の方針】 | |
|----------------------------|------------|--|---|
| 歴史的まちなみなど特徴のある景観を保全する地区 | 大神神社参道地区 | <ul style="list-style-type: none"> 参道沿道の建築物等について形態・意匠の誘導など、一定の景観規制を行い、大神神社参道の景観にふさわしいまちなみの誘導を図り、参道の魅力を高めます。 |  |
| | 三輪地区 | <ul style="list-style-type: none"> 地域に残る神社や町家、酒蔵などの資源を活かしながら、門前町のまちなみと調和した形態・意匠の誘導など一定の景観規制を行い、地域の魅力を高めます。また、電線類の背割り部分への設置や地中化についても関係者と検討を進めます。 |  |
| | 初瀬地区 | <ul style="list-style-type: none"> 地域に残る町家などの歴史、文化、伝統が息づく資源を活かしながら、門前町のまちなみと調和した形態・意匠の誘導など一定の景観規制を行い、地域の魅力を高めます。また、電線類の背割り部分への設置や地中化についても関係者と検討を進めます。 |  |
| | 本町通地区 | <ul style="list-style-type: none"> 地域に残る町家などの歴史、文化、伝統が息づく資源を活かしながら、街道沿いのまちなみと調和した形態・意匠の誘導など一定の景観規制を行い、商店街としての魅力を高めます。 |  |
| 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 | 三輪山眺望保全地区 | <ul style="list-style-type: none"> 本市の象徴的な景観となっている三輪山への眺望景観の保全及び、三輪山を借景として遺跡や古墳、田園景観が残る山の辺周辺の環境と調和した眺望景観の保全に努めます。 |  |
| | 多武峰眺望保全地区 | <ul style="list-style-type: none"> 多武峰の山並みや談山神社の建造物に対する眺望を保全するため、地区内の建築物や工作物について一定の景観規制を行い、良好な眺望景観の保全に努めます。 |  |
| 広域幹線道路沿道景観地区 | 中和幹線道路沿道地区 | <ul style="list-style-type: none"> 地域の景観として雑然さを軽減し、周辺のまちなみと調和した連続感のある沿道景観とするため、比較的規模の大きい建築物等に対して建築物や工作物の形態及び意匠等を適切に誘導します。 |  |
| | 広域幹線道路沿道地区 | <ul style="list-style-type: none"> 地域の景観として雑然さを軽減し、周辺のまちなみと調和した連続感のある沿道景観とするため、沿道の建築物等に対して建築物や工作物の形態及び意匠等を適切に誘導します。 |  |
| 市の玄関口にふさわしい景観を形成する地区 | 桜井駅周辺地区 | <ul style="list-style-type: none"> 桜井駅周辺地区は、広域的な玄関口として、にぎわいの中にも品格のある、良質で魅力的な市街地景観の形成を進めていきます。 |  |

3. 景観計画の区域における行為の制限に関する事項

届出の必要な行為（景観法第16条第1項関係）

| 行 為 | 一 般 区 域 | 重点景観形成区域 | | | | |
|---|---|---|--|---|----------------------------|---|
| | | 大神神社参道、三輪、初瀬、本町通、三輪山眺望保全、多武峰眺望保全の6地区 | 中和幹線道路沿道地区 | 広域幹線道路沿道地区 | 桜井駅周辺地区 | |
| 建築物の新築又は移転(右記の規模を超えることとなる増築又は改築を含む。) | 地盤面からの高さ13m以上又は建築面積1000㎡以上 | 地盤面からの高さ10m以上又は建築面積100㎡以上 | 地盤面からの高さ10m以上又は建築面積500㎡以上 | 地盤面からの高さ10m以上又は建築面積100㎡以上(戸建専用住宅を除く。) | 地盤面からの高さ13m以上又は建築面積1000㎡以上 | |
| 建築物の増築又は改築 | 上記の規模を超える建築物において、行為に係る建築面積が10㎡以上 | | | | | |
| 建築物の外観の変更 | 上記の規模を超える建築物において、行為に係る面積が10㎡以上 | | | | | |
| 右記の規模を超えることとなる増築又は改築を含む) 工作物の新設又は移転 | 1 鉄筋コンクリート造の柱、鉄柱、木柱等 | 高さ15m以上 | 高さ10m以上 | 高さ15m以上 | 高さ10m以上 | 高さ15m以上 |
| | 2 煙突等 | 高さ13m以上 | 高さ10m以上 | 高さ10m以上 | 高さ10m以上 | 高さ13m以上 |
| | 3 装飾塔、記念塔、 | | | | | |
| | 4 高架水槽、サイロ、物見塔 | | | | | |
| | 5 ウォーターシャフト、コースター、メリゴーランド、観覧車等 | | | | | |
| | 6 アスファルトプラント、自動車車庫の用途に供するもの、汚物処理場、ごみ焼却場等 | 高さ13m以上又は築造面積1000㎡以上 | 高さ10m以上又は築造面積500㎡以上 | 高さ10m以上又は築造面積500㎡以上 | 高さ10m以上又は築造面積500㎡以上 | 高さ13m以上又は築造面積1000㎡以上 |
| | 7 上記に掲げる工作物のうち建築物と一体となって設置されるもの | 建築物の上端から工作物の上端までの高さ5m以上かつ地盤面から当該工作物の上端までの高さ13m以上(上記1に掲げるものにおいては15m以上) | 建築物の上端から工作物の上端までの高さ5m以上かつ地盤面から当該工作物の上端までの高さ10m以上 | 建築物の上端から工作物の上端までの高さ5m以上かつ地盤面から当該工作物の上端までの高さ10m以上(上記1に掲げるものにおいては15m以上) | | 建築物の上端から工作物の上端までの高さ5m以上かつ地盤面から当該工作物の上端までの高さ13m以上(上記1に掲げるものにおいては15m) |
| | 8 自動販売機 | 届出不要 | 高さ1.5m以上 | 高さ1.5m以上 | | 高さ1.5m以上 |
| 工作物の増築又は改築 | 上記の規模を超える工作物において、行為に係る築造面積が10㎡以上 | | | | | |
| 工作物の外観の変更 | 上記の規模を超える工作物において、行為に係る面積が10㎡以上 | | | | | |
| 開発行為 | 行為地の面積3000㎡以上又は行為にともない生ずる擁壁若しくはのり面の高さが5mかつ長さ10m以上 | 行為地の面積1000㎡以上又は行為にともない生ずる擁壁若しくはのり面の高さが2m以上かつ長さ10m以上 | | | | |
| 土地の開墾、土石の採取、鉱物の掘採その他の土地の形質の変更(開発行為を除く。) | 行為地の面積3000㎡以上又は行為にともない生ずる擁壁若しくはのり面の高さが5mかつ長さ10m以上 | 行為地の面積1000㎡以上又は行為にともない生ずる擁壁若しくはのり面の高さが2m以上かつ長さ10m以上 | | | | |
| 屋外における土石、廃棄物、再生資源その他の物件の堆積 | 行為地の面積3000㎡以上又は物件の堆積の高さが3m以上 | 行為地の面積1000㎡以上又は物件の堆積の高さが2m以上 | | | | |
| 駐車場法に基づく駐車場(1)の設置 | 届出不要 | 届出不要 | 駐車のために供する部分の面積が500㎡以上 | | 届出不要 | |

1. 道路の路面外に設置される自動車の駐車のための施設であって、一般公共の用に供されるもの、かつ、その利用について料金を徴収するもの(ただし、立体駐車場は建築物として扱う)

景観形成の基準(景観法第8条第2項第2号関係)

【一般区域(その1)】

| 行為 | 事項 | 基準(一般区域) |
|-------------|-----------|--|
| 共通 | | <ul style="list-style-type: none"> ・ 景観上重要な山々や丘陵、歴史的な遺産等に対する主要な視点場 1からの眺望に配慮すること。 ・ 地域の個性を尊重し、地域の景観に与える違和感や雑然さを軽減するよう努め、地域全体として調和のとれたものとなるよう配慮すること。 ・ 行為地内に複数の建築物、工作物等を設ける場合は、全体として調和のとれたものとなるよう配慮すること。 |
| | 配置、規模及び高さ | <ul style="list-style-type: none"> ・ 良好な周辺の景観との調和に配慮した配置、規模及び高さとする。 ・ 山稜の近傍にあっては、稜線を乱さないよう配慮した配置及び高さとする。 ・ 歴史的なまちなみ等街路景観が整っている地域にあっては、周辺との連続性に配慮した配置とする。その他の地域にあっては、原則として、道路の境界線から1m以上後退した配置とする。 ・ 行為地の周辺に山林等樹木が多くある場合は、周辺の樹木の高さに配慮した高さとする。 ・ 行為地内に歴史的な遺構や良好な樹木等がある場合は、これをできる限り保全し、活用すること。 |
| 建築物の新築又は移転等 | 形態及び意匠 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 良好な周辺の景観との調和に配慮した形態及び意匠とする。また、建築物全体としてバランスのとれた形態及び意匠とする。 ・ 歴史的まちなみが残る地域やその周辺地域及び歴史的な遺産の周辺にあっては、できる限り勾配屋根とする。 ・ 道路等の公共の場所に面する部分は、歩行者等に圧迫感、威圧感を感じさせないよう配慮した形態及び意匠とする。 ・ 外壁又は屋上など外部に設ける建築設備 2は、原則として、露出させないようにすること。やむを得ず露出させる場合には、建築物本体及び良好な周辺の景観との調和に配慮した形態及び意匠とする。 ・ 屋外階段、ベランダ等を設ける場合は、これらを含む建築物全体の調和に配慮すること。 ・ 外観に光源等の装飾を施す場合は、使用する位置や量等に配慮すること。 ・ 商業地域以外の地域にあっては、その光源等が形成する面積が、外観のうち各立面につき、当該立面の面積の5分の1を超えないこと。 |
| | 色彩 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 色彩は、別に定める「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こと。 ・ 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こと。 |
| | 素材 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 良好な周辺の景観との調和に配慮した素材を使用し、特に反射光のある素材を使用する場合は使用する位置や量等に配慮すること。 ・ 歴史的まちなみが残る地域やその周辺地域及び歴史的な遺産の周辺にあっては、地域の景観特性を特徴づけている伝統的素材(木、土、漆喰、和瓦等)の活用に配慮すること。 |
| | 緑化 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 行為地が道路に面する部分は、出入口、門、塀等を設置する部分を除き、樹木等により緑化し、かつ、行為地内の緑化面積 3は行為地面積の3%以上とすること。緑化にあたっては、樹種の選定に配慮するなど、良好な周辺の景観との調和を図ること。 ・ 住宅地にあっては、周辺の樹木と調和のとれた生垣や樹木とするよう配慮すること。 |
| | 配置、規模及び高さ | <ul style="list-style-type: none"> ・ 良好な周辺の景観との調和に配慮した配置、規模及び高さとする。 ・ 山稜の近傍にあっては、稜線を乱さないよう配慮した配置及び高さとする。 ・ 原則として、道路の境界線から1m以上後退した配置とする。 ・ 行為地の周辺に山林等樹木が多くある場合は、周辺の樹木の高さに配慮した高さとする。 ・ 行為地内に歴史的な遺構や良好な樹木等がある場合は、これをできる限り保全し、活用すること。 |
| 工作物の新築又は移転等 | 形態及び意匠 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 良好な周辺の景観との調和に配慮した形態及び意匠とする。また、全体的にバランスのとれた形態及び意匠とする。 ・ 道路等の公共の場所に面する部分は、歩行者等に圧迫感、威圧感を感じさせないよう配慮した形態及び意匠とする。 ・ 外観に光源等の装飾を施す場合は、使用する位置や量等に配慮すること。 ・ 商業地域以外の地域にあっては、その光源等が形成する面積が、外観のうち各立面につき、当該立面の面積の5分の1を超えないこと。 |
| | 色彩 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 色彩は、別に定める「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こと。 ・ 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こと。 |
| | 素材 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 良好な周辺の景観との調和に配慮した素材を使用し、特に反射光のある素材を使用する場合は使用する位置や量等に配慮すること。 |
| | 緑化 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 行為地が道路に面する部分は、出入口、門、塀等を設置する部分を除き、樹木等により緑化し、かつ、行為地内の緑化面積 3は行為地面積の3%以上とすること。緑化にあたっては、樹種の選定に配慮するなど、周辺の景観との調和を図ること。 ・ 住宅地にあっては、周辺の樹木と調和のとれた生垣や樹木とするよう配慮すること。 |

【一般区域（その2）】

| 行為 | 基準(一般区域) |
|----------|---|
| 開発行為 | <ul style="list-style-type: none"> ・ できる限り現況の地形を活かし、地形の改変を必要最小限にするなど、長大なり面又は擁壁が生じないよう配慮すること。 ・ のり面は、できる限り緩やかな勾配とし、緑化を図ること。緑化にあたっては、樹種の選定に配慮するなど、周辺の景観との調和を図ること。 ・ 擁壁は、良好な周辺の景観と調和した形態及び素材又は前面に緑化を図るなど配慮すること。 ・ 行為地内に歴史的な遺構や良好な樹木等がある場合は、これをできる限り保全し、活用すること。 ・ 塀・柵等を設ける場合にあっては、良好な周辺の景観との調和に配慮した形態及び意匠とするとともに、全体的にバランスのとれた形態及び意匠とすること。又その色彩は、別に定める「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こと。 |
| 土地の形質の変更 | <p>土石の採取、鉱物の掘採</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 周辺からは目立ちにくいよう、採取等の位置、方法を工夫し、原則として、行為地周囲の緑化を行うこと。緑化にあたっては、樹種の選定に配慮するなど、周辺の景観との調和を図ること。 ・ 採取、掘採後は、周辺の植生と調和した緑化を図ること。 <p>土地の開墾、その他の土地の形質の変更</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ できる限り現況の地形を活かし、地形の改変を必要最小限にするなど、長大なり面又は擁壁が生じないよう配慮すること。 ・ のり面は、できる限り緩やかな勾配とし、緑化を図ること。緑化にあたっては、樹種の選定に配慮するなど、周辺の景観との調和を図ること。 ・ 擁壁は、良好な周辺の景観と調和した形態及び素材又は前面に緑化を図るなど配慮すること。 ・ 原則として、行為地周囲の緑化を行うこと。緑化にあたっては、樹種の選定に配慮するなど、周辺の景観との調和を図ること。 <p>共通</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 行為地内に歴史的な遺構や良好な樹木等がある場合は、これをできる限り保全すること。 ・ 塀・柵等を設ける場合にあっては、良好な周辺の景観との調和に配慮した形態及び意匠とするとともに、全体的にバランスのとれた形態及び意匠とすること。また、その色彩は、別に定める「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こと。 |
| 物件の堆積 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 道路等の公共空間から見えにくい位置及び規模とするよう配慮すること。 ・ 高さを可能な限り抑えるとともに、整然とした物件の堆積を行うよう配慮すること。 ・ 行為地周囲の緑化を行うなど、原則として、周囲の道路等からの遮へいを行うこと。緑化にあたっては、樹種の選定に配慮するなど、周辺の景観との調和を図ること。 ・ 行為地内に歴史的な遺構や良好な樹木等がある場合は、これをできる限り保全すること。 ・ 塀・柵等を設ける場合にあっては、良好な周辺の景観との調和に配慮した形態及び意匠とするとともに、全体的にバランスのとれた形態及び意匠とすること。また、その色彩は、別に定める「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こと。 |

- 1_主要な視点場とは大美和の杜展望台、松原神社、荒神の里・笠そば周辺、山田廃寺、県道多武峯見瀬線・聖林寺周辺、談山神社周辺、JR桜井線（まほろば線）、国道169号をいう。
- 2_建築設備とは、建築基準法第2条第3号に規定する建築設備をいう。ただし、煙突及び避雷針は除く。
- 3_緑化面積とは、奈良県風致地区条例施行規則第5条第1項の規定の例により算定した植栽面積をいう。

【重点景観形成区域】（一般区域との主な相違点）

大神神社参道地区、三輪地区、初瀬地区、本町通地区、三輪山眺望保全地区、多武峰眺望保全地区

<配置、規模及び高さ>

- ・ 歴史的なまちなみ等の景観が整っている地域にあっては、壁面線をそろえるなど、まちなみの連続性に配慮した配置とすること。

<形態及び意匠>

- ・ 歴史的なまちなみや軒庇の形態など、良好な周辺の景観との調和に配慮した形態及び意匠とするとともに、建築物全体としてバランスのとれた形態及び意匠とすること。
- ・ 原則として勾配屋根とすること。
- ・ 特に点滅する光源の設置は、原則として、避けること。
- ・ 地域の景観特性を特徴づけている伝統的素材(木、土、漆喰、和瓦等)の活用に配慮すること。

広域幹線道路沿道景観地区

<緑化>

- ・ 駐車場を設置する場合は可能な限り周囲を樹木等により緑化し、周辺環境との調和を図ること。

その他景観形成の基準についての詳細は、桜井市産業建設部都市計画課にお問い合わせください。

4. その他良好な景観の形成のための必要な事項

(1) 景観重要建造物・景観重要樹木の指定の方針

- ・ 外観の優れた建造物など景観上重要な建造物が存在する場合には、所有者の意見を聴いた上で「景観重要建造物」として指定します。
- ・ 外観の優れた樹木が存在する場合には、所有者の意見を聴いた上で「景観重要樹木」として指定します。

(2) 屋外広告物の表示及び屋外広告物を掲出する物件の設置等に関する行為の制限に関する事項

- ・ 三輪山や青垣に囲まれた田園景観など桜井市の特性を踏まえた屋外広告物の適正な誘導を行っていくため、本市独自の条例制定に向けた検討を進めていきます。

(3) 景観重要公共施設の整備に関する事項

- ・ 特に規模の大きなものや多くの人々に利用される公共施設については、関係機関との協議、合意形成を図り、景観法に基づく景観重要公共施設として指定を行います。
- ・ また、景観重要公共施設として位置づけたものについては「整備に関する事項」や「占用等の許可の基準」を定め、先導的に景観形成を進めます。

(4) 景観農業振興地域整備計画の策定に関する基本的な事項

- ・ 本市の景観特性の一つである農業の景観を保全するとともに、良好な営農条件を確保していくために、農業景観の特性や基本方針を踏まえ、景観農業振興地域整備計画の策定を検討します。

5. 届出の流れ

- ・ 一定規模以上の建築行為や開発行為等をしようとする場合は、基準に基づいて良好な景観が形成されるように、届出の手続きが必要となります。届出の主な流れは次の通りですが、届出から30日間は行為に着手できません（ただし、建築物、工作物に関する届出については90日間まで延長される場合があります）。

