



景

三

観

輪

ガ

・

イ

大

ド

神

ラ

神

イ

社

ン

参

道

地

区

桜井市

平成31年 1月

桜井市

## <目次>

<b>1 地区の歴史・課題</b> .....	<b>1</b>
①. 三輪・大神神社参道地区のガイドラインが必要な理由 .....	1
②. ガイドラインの対象 .....	2
③. 地区の成り立ち.....	2
④. 地区の概要 .....	3
⑤. 景観に関する課題.....	6
<b>2 三輪・大神神社参道地区の目指すべき 景観形成のコンセプト</b> .....	<b>7</b>
<b>3 景観のルール</b> .....	<b>8</b>
①. 景観形成基準を定める地区 .....	8
②. ルールの考え方.....	9
③. 遵守ルール .....	9
④. 推奨ルール .....	12
⑤. 基準の解説 .....	15
<b>4 景観づくりと建築関係法令について</b> .....	<b>16</b>
①. 町家と建築基準法.....	16
②. 大規模の修繕・模様替に当たらない行為 .....	17
③. 建築物の使用方法を変更する場合.....	18
<b>5 ガイドラインの活用と推進</b> .....	<b>19</b>
①. 新築・改修等に際してのガイドラインの活用の手続き .....	19
②. 推進体制 .....	20

# 1 地区の歴史・課題

## ①. 三輪・大神神社参道地区のガイドラインが必要な理由

「三輪・大神神社参道地区」は日本最古の神社である大神神社の門前町として発展してきた地区であり、現在においても当時の面影を残す伝統的な町家や道しるべが残っています。



歴史的なまちなみ



道しるべ

また、平成 24 年 10 月に策定した市全体の景観づくりの計画「桜井市景観計画」において、三輪地区及び大神神社参道地区は、歴史的まちなみなど特徴のある景観を保全すべき地区として「重点景観形成区域」に指定されています。

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き、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、同地区では「大神神社」を核としたまちづくりとして、平成 22 年度より地域住民とともに大神神社参道周辺地区のまちづくりについて勉強会などを開催しながらまちづくりを進めてきており、平成 26 年には県と市が包括協定を結び平成 27 年に「大神神社参道周辺地区基本構想」を策定、平成 29 年に「大神神社参道周辺地区基本計画」を策定するなどまちづくりの機運が高まっています。また、大神神社参道の整備と合わせて、参道周辺で新しいまちなみの形成が進むことが想定されています。



基本計画検討協議会

このような背景の中、大神神社参道や大神神社の門前町として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、本地区にふさわしく、地域の皆様にわかりやすい景観ガイドラインを作成しました。

## ②. 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、8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。

## ③. 地区の成り立ち

### 1) 三輪・大神神社参道地区の位置

三輪・大神神社参道地区は、奈良盆地の中央東南部に位置する桜井市のほぼ中央部、三輪・巻向・初瀬の山々の裾野に位置する大和平野の東端部に位置しています。

三輪・大神神社参道地区は、日本最古の神社である大神神社の門前町として発展し、明治時代以降は、郡役所や区裁判所、警察署などが恵比須神社の付近に設置されていました。

なだらかな円錐形をなす三輪山は、原始信仰の対象であったとされ、その景観は今もなお、本地区に暮らす人々の拠り所であり、誇り・自慢となっています。



## 2) 三輪・大神神社参道地区のまちの成り立ち

三輪・大神神社参道地区は、近世では三輪村と言われており、最初は織田有楽斎の所領で、22年間その支配下にありましたが、有楽斎の死後は、一時期清水領知になった以外は幕末まで天領に属しました。

「三輪市」は中世に栄えた平等寺の門前市として発達し、その位置もはじめは平等寺のすぐ門前でしたが、しだいに西に移り、今の恵比須神社の社地を中心に市場町ができあがり、三輪の発展の基礎をつくったといわれています。

とくに三輪では、近世以来、米穀や三輪そうめんの取引、質屋などの金融業が活発となり、巨額の蓄財をもつ豪商もあられ三輪の伊勢（初瀬）街道沿いには、数多くの町家が残っています。また、三輪のまちなかでは明治30（1897）年ごろから大正期を経て、昭和14（1939）、15（1940）年ごろが全盛期で三輪そうめんが製造されており、軒先にそうめんを干していたことが伺われるまちなみが今でも残っています。



そうめんが製造されていた町家



商家

## ④. 地区の概要

重点景観形成区域の大神神社参道地区と三輪地区には、町家と農家（写真1）が混在する特徴があります。町家の多くは、道路境界に接して建てられていますが、前塀造り（写真2）と呼ばれ、前庭がある町家も三輪地区を中心に少なからず見られます。農家の場合は、敷地の南側に庭を取り、道路からは離れて主屋が建ちますが、道路に面しては、石塀を中心に生け垣や漆喰塀などが建っています。このように壁面と塀が連続するまちなみ（写真3）が特徴的です。



写真1 農家



写真2 前塀造りの町家



写真3 建物壁面と塀が連続するまちなみ

面積的にも景観に大きな影響を与える壁面を見ると、町家では、①一、二階とも柱の見える真壁（写真 4）、②一、二階とも柱の见えない大壁（写真 5）、③一階が真壁で二階が大壁（写真 6）の場合が、同じような割合で混在するリズム感のあるまちなみを作っています。農家でも真壁と大壁が半々の割合で見られます。



写真4 真壁の町家



写真5 大壁の町家



写真6 一階真壁、二階大壁の町家

町家では、全体の三分の一程度に、二階の高さが低い「つし二階（写真 7）」を持つ古いかたちが見られます。つし二階の町家は、一階の正面壁が二階より半間（約 90cm）ほど前に出ています。一階と二階の高さが同じ「本二階」建てだと、上下階の正面壁が揃った「総建て（写真 8）」の割合が増えますが、つし二階と同様に、全体では一階の正面壁が半間前に出たかたち（写真 9）が過半です。農家の場合は、階高は本二階になり、南面は一階の正面壁が半間出ているのが標準的なかたちです。



写真7 つし二階と虫籠窓を持つ町家(太格子と細格子の平格子が見える)



写真8 総建ての長屋



写真9 一階壁面が二階壁面より半間出た町家

町家でも農家でも、一階と二階の間には、半間の深さの庇が出ていることは共通の特徴です。町家の場合、庇は、間口いっぱいには設けられていますが、三輪地区で特徴的なのは、通常より深い一間の奥行き庇（写真 10）が見られることです。数は少ないのですが、かつて道路でそうめんを干していたときに使われた歴史があり、三輪地区の町家の大変重要な特徴だと考えられます。



写真10 かつてそうめんが干された一間の深さの庇

伝統的な屋根のかたちには、切妻、入母屋、寄棟の三種類がありますが、町家の場合は、ほとんどが切妻です。片側だけ入母屋のもの（写真 11）、屋根が二段になった落棟（写真 12）も一部に見られます。前者は角地に見られる場合が多く、後者は大和盆地全体の特徴でもあ

ります。農家の屋根は、比較的新しいものでは、入母屋になることが多いですが、大神神社参道地区と三輪地区では、より古いと考えられる切妻（写真 13）が過半を占めています。寄棟は、ほとんどありません。屋根の軒裏部分には、壁面に平行な出桁（だしげた）と壁面に直角に出桁を支える腕木の構造（写真 14）が、町家でも農家でも、ほぼ半数に見られます。この出桁造りは、せがい（船柁）造りとも呼ばれますが、軒に深い奥行きを与えると同時に、建物の格式が高いことを示します。



写真 11 片側が入母屋  
屋根の農家



写真 12 落棟を持つ町家

町家の一階の窓は、出格子も見られますが、多くの町家には平格子（写真 7）が取り付けられています。格子の太さは、細格子が標準的ですが、太格子や細格子と太格子の組み合わせ（写真 7）もあります。町家の二階の窓は、つし二階の場合は、ほとんど虫籠窓です。本二階の町家や農家の二階の窓には、木サッシも見られますが、現状では多くがアルミサッシに置き換わっています（写真 7）。



写真 13 切妻屋根を持つ  
農家



写真 14 軒庇を支える出  
桁と腕木

## ⑤. 景観に関する課題

三輪・大神神社参道地区の景観に関する課題は以下のとおりです。

### 統一感や大神神社らしい風格を感じる沿道景観に乏しい

旧参道沿いに松並木が残るものの、大神神社参道周辺には駐車場が点在しており、店舗、住宅、工場などの様々な用途の建築物が立地しています。そのため、由緒ある大神神社の風格にふさわしい参道を形成する道路景観・沿道景観とは言いがたい状況です。



参道に接する大規模な駐車場・空き地



参道の並木道

- ⇒ 大神神社参道の再整備に伴い開発動向が高まり新たな建築物の整備などが想定されることから、三輪・大神神社参道地区に相応しい歴史的な雰囲気を持つ景観形成が望まれる
- ⇒ 観光地としてのポテンシャルを高めるような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

三輪地区は古い町家の残るまちなみであり、高齢化に伴い空き家や空き店舗などが区内で増加しています。

- ⇒ 三輪らしい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（ゲストハウス）

## 2 三輪・大神神社参道地区の目指すべき

### 景観形成のコンセプト

三輪・大神神社参道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。そこで大神神社参道周辺地区のまちづくりのコンセプトに基づき、来訪者及び生活者の視点を踏まえ、三輪山を背景とした神聖な雰囲気とともに門前町としての風格を創り出す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。

#### <まちづくりの考え方（基本構想より）>

##### 来訪者の視点

- 歩いていると三輪山が見え隠れする、又は存在を感じることができ、大神神社への期待感が持てる。
- 大神神社に向かうにつれて、神聖な雰囲気を感じることができる。
- 門前町としてのまちなみや飲食などを楽しむことができる。また、まちなか（商店街）との人の往来が生まれている。

##### 生活者の視点

- 沿道及びまちなかに豊かなコミュニティがあり、子どもやお年寄りなど多世代が安心して暮らしている。
- 地域の伝統文化が継承され、季節感が感じられる彩り豊かな生活や祭事がある。
- 安全・安心であるきやすく、緑が豊かで散歩したくなる。
- 雰囲気のある参道の商店等で働くことができる。

#### <まちづくりのコンセプト（基本構想より）>

最古の歴史、自然の神霊を崇め、大切にしている人々の暮らしや生業が感じられ、心清らかに参拝や散策を楽しめるまち

#### <三輪・大神神社参道地区の目指すべき景観形成のコンセプト>

大神神社の歴史的背景を重んじ、住んでいる人々が  
住み良い、美しいと感じるまちなみの形成

### 3 景観のルール

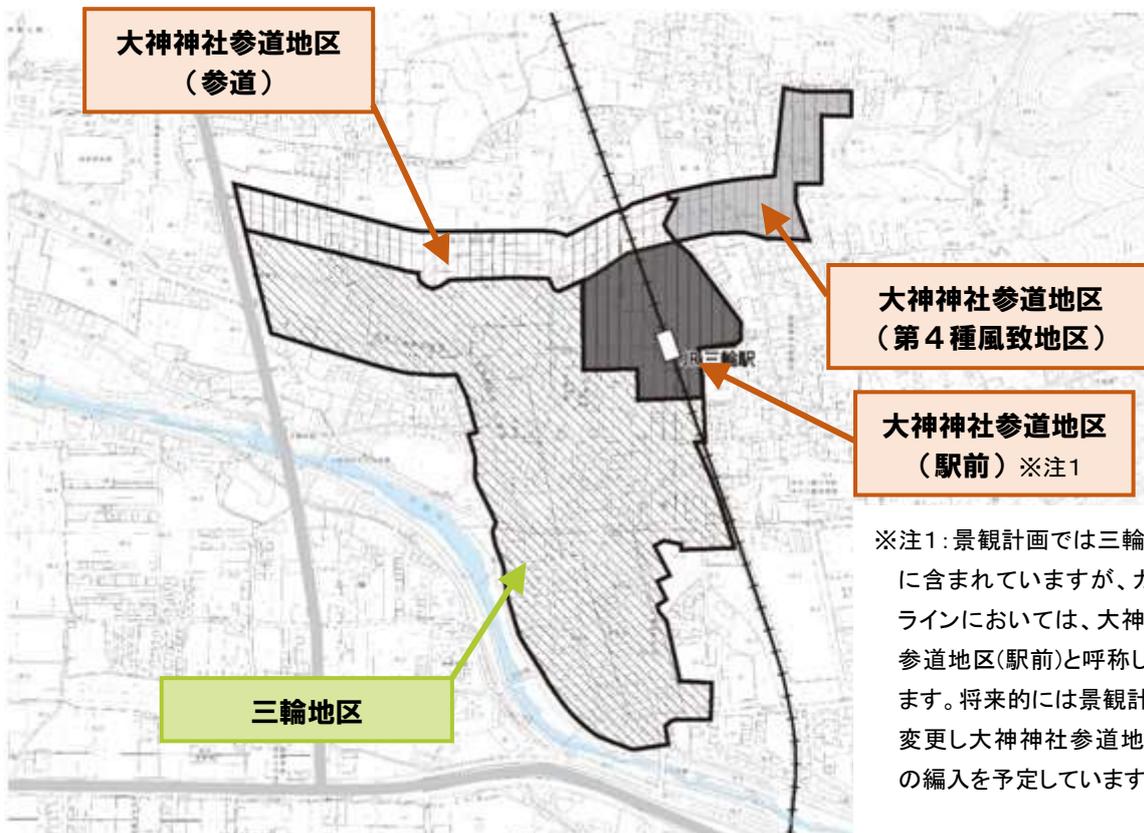
#### ①. 景観形成基準を定める地区

景観計画の重点景観形成区域を踏まえ、大神神社参道地区及び三輪地区の2地区において景観形成基準を定めます。

大神神社参道地区については、地域特性より今後新たに整備が進む「参道」と既存の建築物の改修が進む「駅前」、景観計画よりさらに厳しい基準のある「第4種風致地区」の3つで分類し、桜井市景観計画で定める方向性を補足する形で景観形成基準を定めます。

なお、「第4種風致地区※」は、大神神社参道地区（参道）の景観形成基準よりもルールが厳しいものであるため、風致地区で定めるルールを上位として考えます。

また、大神神社参道周辺地区の景観形成基準は、随時見直しを行いながら良好なまちなみ景観の形成やまちづくりを進めていきます。



景観形成基準を定めるエリア

※第4種風致地区について

第4種風致地区とは、建築物の建築、宅地の造成、木竹の伐採その他の行為の規制に関し、必要な事項を定める桜井市風致地区条例に基づく地区です。なお、第4種風致地区で定められる主な規制は下記のとおりです。

高さ	建ぺい率	道路からの距離	隣接地からの距離	緑地率	森林区域の緑地率	切土又は盛土の高さ
12m	4/10	2m	1m	2/10	4/10	4m

詳細は都市計画課までお問い合わせください。

## ②. 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。

※ このガイドラインでは「1間」を1,820mmと定義します

## ③. 遵守ルール

### 1) 大神神社参道地区

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や風致地区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	● 参道沿道ではイルミネーションは原則禁止とする。(ただし、店舗が共同でイベント等の目的によりイルミネーションを実施する場合には要協議とする。)
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

黒文字：共通のルール

赤文字：参道だけのルール

## 大神神社参道地区の景観(遵守)

- 棟から両流れの勾配屋根（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
- 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

- 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）



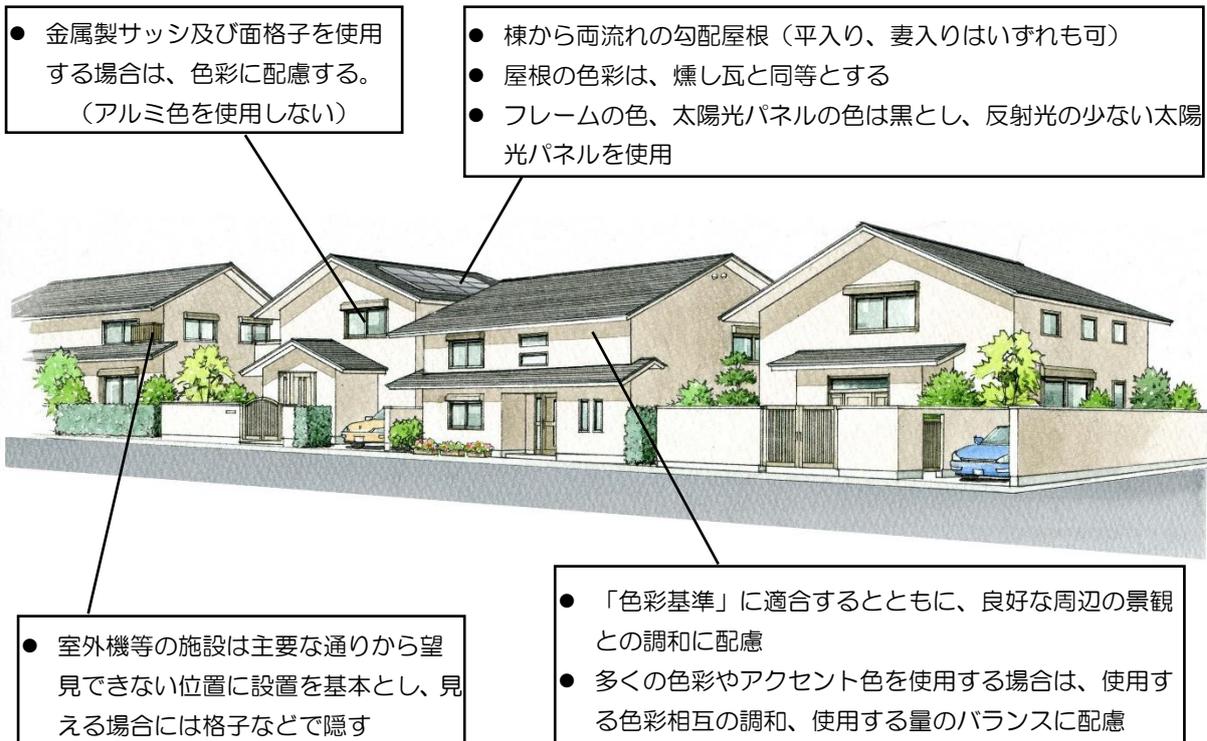
- 「色彩基準」に適合するとともに、良好な周辺の景観との調和に配慮
- 多くの色彩やアクセント色を使用する場合は、使用する色彩相互の調和、使用する量のバランスに配慮

- 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

## 2) 三輪地区

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や風致地区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。
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。

### 三輪地区の景観(遵守)



## ④. 推奨ルール

### 1) 大神神社参道地区

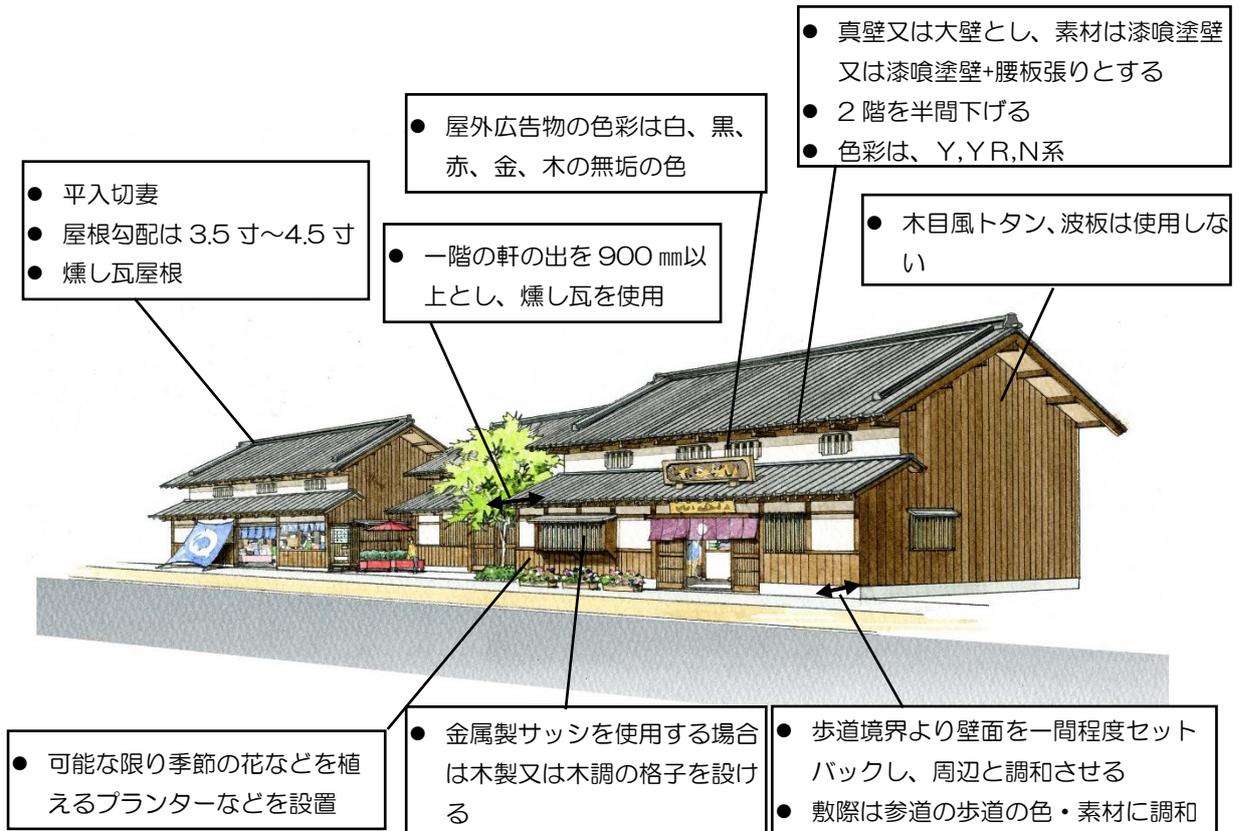
ルールの項目		ルール
建築物の規模やデザイン	配置・規模 ・高さ	<ul style="list-style-type: none"> <li>●参道は、歩道境界より壁面を一間程度セットバックし、周辺と調和させる。</li> <li>●道路境界よりセットバックしたり、駐車場を設けたりする場合は植栽や塀等により連続性に配慮する。</li> </ul>
	壁の形態・意匠	<ul style="list-style-type: none"> <li>●真壁又は大壁とし、素材は漆喰塗壁又は漆喰塗壁+腰板張りとする。</li> <li>●木目風トタン、波板は使用しない。</li> <li>●2階を半間下げる。</li> </ul>
	軒	<ul style="list-style-type: none"> <li>●参道に面している部分には一階の軒の出を 900 mm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。）</li> <li>●主要な道路に面している部分には一階の軒の出を 900 mm以上とする。（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。）</li> </ul>
	屋根	<ul style="list-style-type: none"> <li>●平入切妻とする。</li> <li>●屋根勾配は 3.5 寸～4.5 寸とする。</li> <li>●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。</li> <li>●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。）</li> </ul>
	開口部	<ul style="list-style-type: none"> <li>●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。</li> </ul>
	建築施設	<ul style="list-style-type: none"> <li>●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。</li> <li>●主要な通りに面して、ベランダを設けない又は望見できないよう工夫する。</li> <li>●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する。</li> </ul>
	太陽光パネル	<ul style="list-style-type: none"> <li>●参道では太陽光パネルの設置は禁止する。</li> <li>●主要な通りから望見できない位置に配置する。</li> </ul>
	色彩	<ul style="list-style-type: none"> <li>●色彩は、Y,YR,N系を基本とする。</li> </ul>
工作物の規模やデザイン	屋外広告物	<ul style="list-style-type: none"> <li>●色彩は白、黒、赤、金、木の無垢の色とする。（ただし暖簾は例外とする）</li> <li>●屋上広告物は禁止とする。</li> <li>●発光する看板（可動式照明を含む）は禁止とする。</li> </ul>
	自動販売機	<ul style="list-style-type: none"> <li>●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。</li> <li>●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。</li> </ul>
敷際の舗装		<ul style="list-style-type: none"> <li>●参道の歩道の色・素材に調和させる。</li> </ul>

黒文字：共通のルール

赤文字：参道だけのルール

青文字：駅前だけのルール

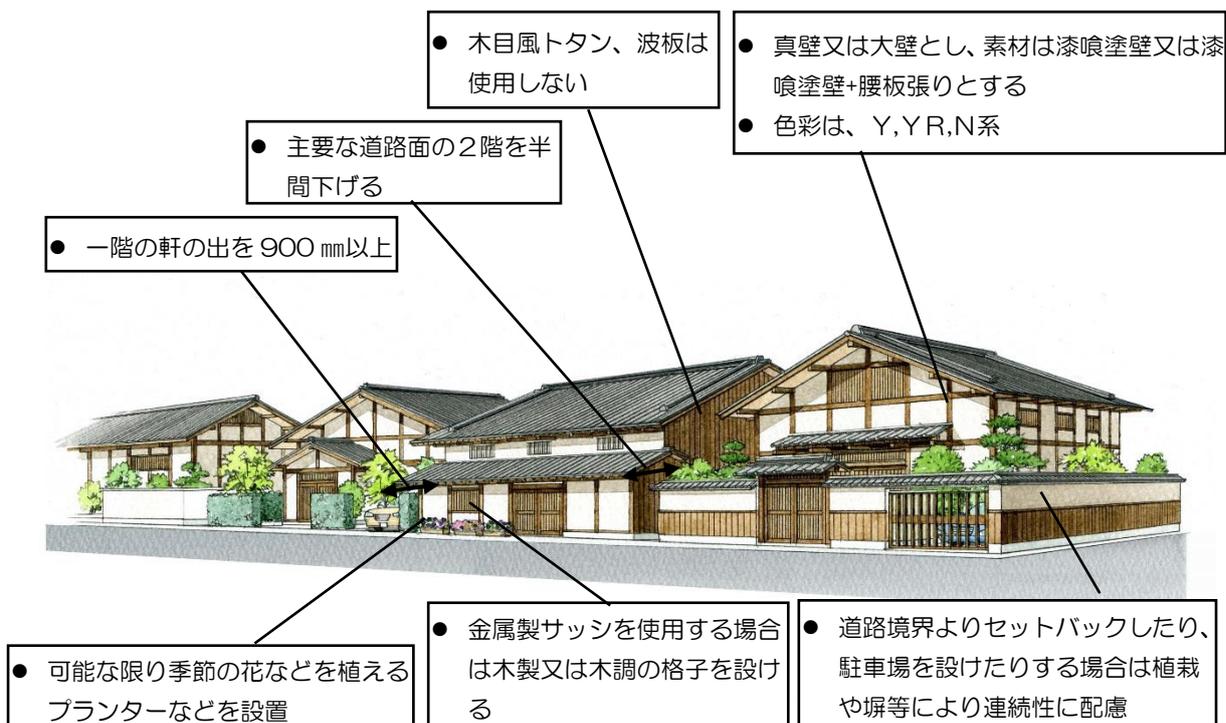
## 大神神社参道地区の景観(推奨)



## 2) 三輪地区

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	●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漆喰塗壁+腰板張りとする。 ●木目風トタン、波板は使用しない。 ●主要な道路面の2階を半間下げる。
	軒	●主要な道路に面している部分には一階の軒の出を 900 mm以上とする。(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	●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。
	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する。 ●主要な通りに面して、ベランダを設けない又は望見できないよう工夫する。
	太陽光パネル	●主要な通りから望見できない位置に配置する。
工作物の規模やデザイン	色彩	●色彩は、Y,YR,N系を基本とする。
	屋外広告物	●屋上広告物は禁止とする。 ●発光する看板(可動式照明を含む)は禁止とする。
	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。

### 三輪地区の景観(推奨)



## 5. 基準の解説

町家などの伝統的な建築物に用いられる構造や様式、素材などについて、解説します。

**【燻し瓦】**

- 燻化を行って表面処理をした瓦で黒銀色の美しい色合いが特徴

**【虫籠窓(むしこまど)】**

- 低い二階にある塗壁の窓

**■ 屋根の勾配**

- 3.5寸は 1000 mm で 350 mm あがる勾配 (19.2906 度)
- 4.5寸は 1000 mm で 450 mm あがる勾配 (24.2277 度)

**■ 屋根の構造**

- 屋根の最頂部の棟から地上に向かい、2つの傾斜面が本を伏せたような山形の形状をした屋根を切妻屋根という
- 棟木と直角の面を「妻」、平行の面を「平(ひら)」といい、妻に入口のある建物を妻入り、平に入口のある建物を平入りという
- 4方向に傾斜する屋根面をもつものを寄棟屋根という

**【大壁(おおかべ)】**

- 柱が見えない建築物の壁

**【真壁(しんかべ)】**

- 柱を露出する壁

**■ 二階の壁の位置**

- 二階の壁面の位置は一階の壁面より半間 (910 mm) 下げる

**■ 敷地境界からのセットバック**

- 歩道境界より壁面を一間 (1820 mm) 程度セットバックする

**【面格子】**

- 防犯や装飾のために窓の外側全面に、木や鉄などの棒を格子状に取り付けたもの

<景観に配慮した面格子の例>

**■ 壁の素材**

使用を推奨する素材	使用を禁止する素材
漆喰塗壁 漆喰塗壁 + 灰板張り	木目風トタン 波板

## 4 景観づくりと建築関係法令について

### ①. 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、三輪・大神神社参道地区の一部は昭和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。

## ②. 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（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異なる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。

## ③. 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築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100㎡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。これらについても担当機関と十分協議を行うよう心がけてください。

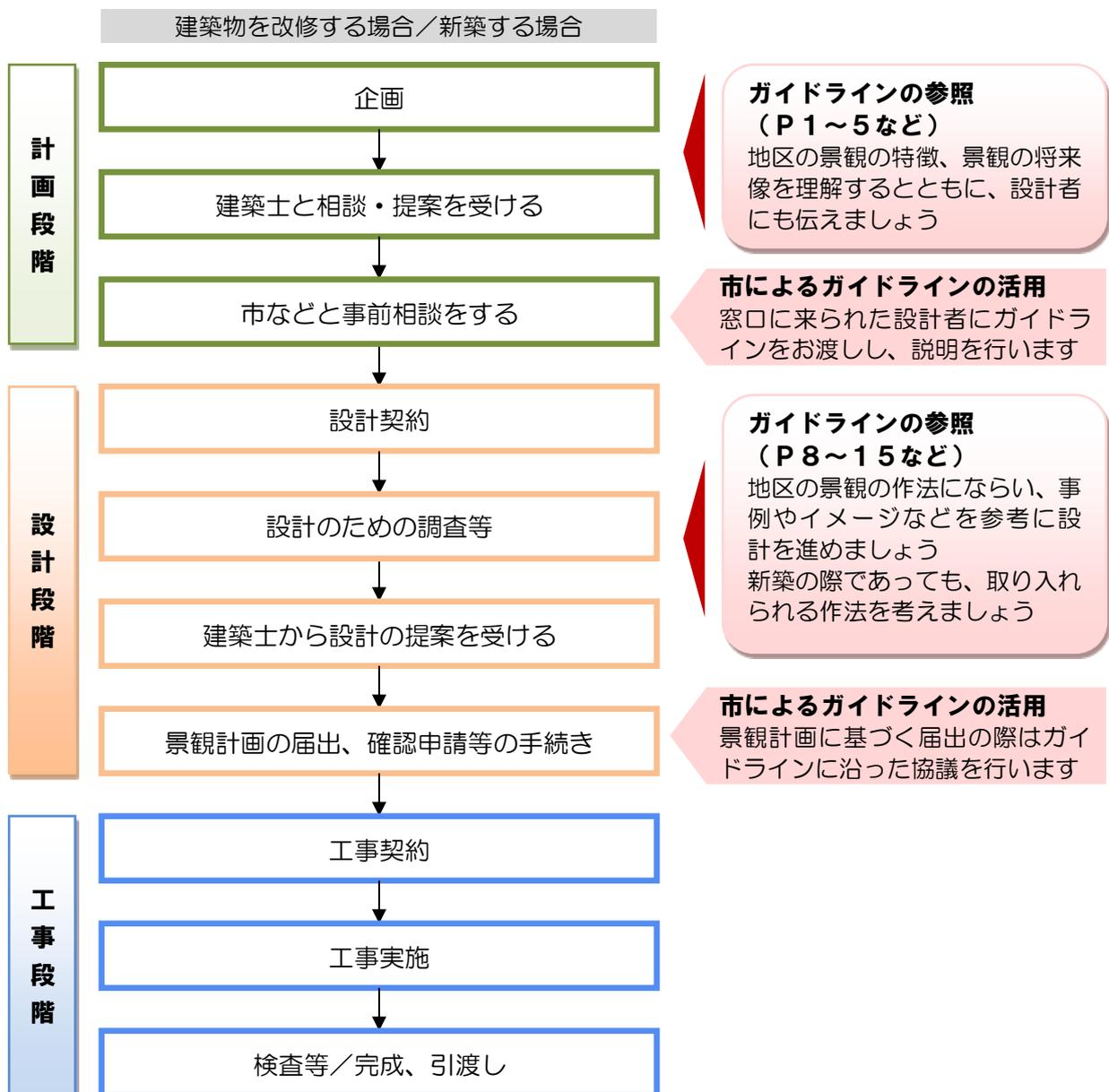
## 5 ガイドラインの活用と推進

### ①. 新築・改修等に際してのガイドラインの活用手続き

三輪・大神神社参道地区において、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。

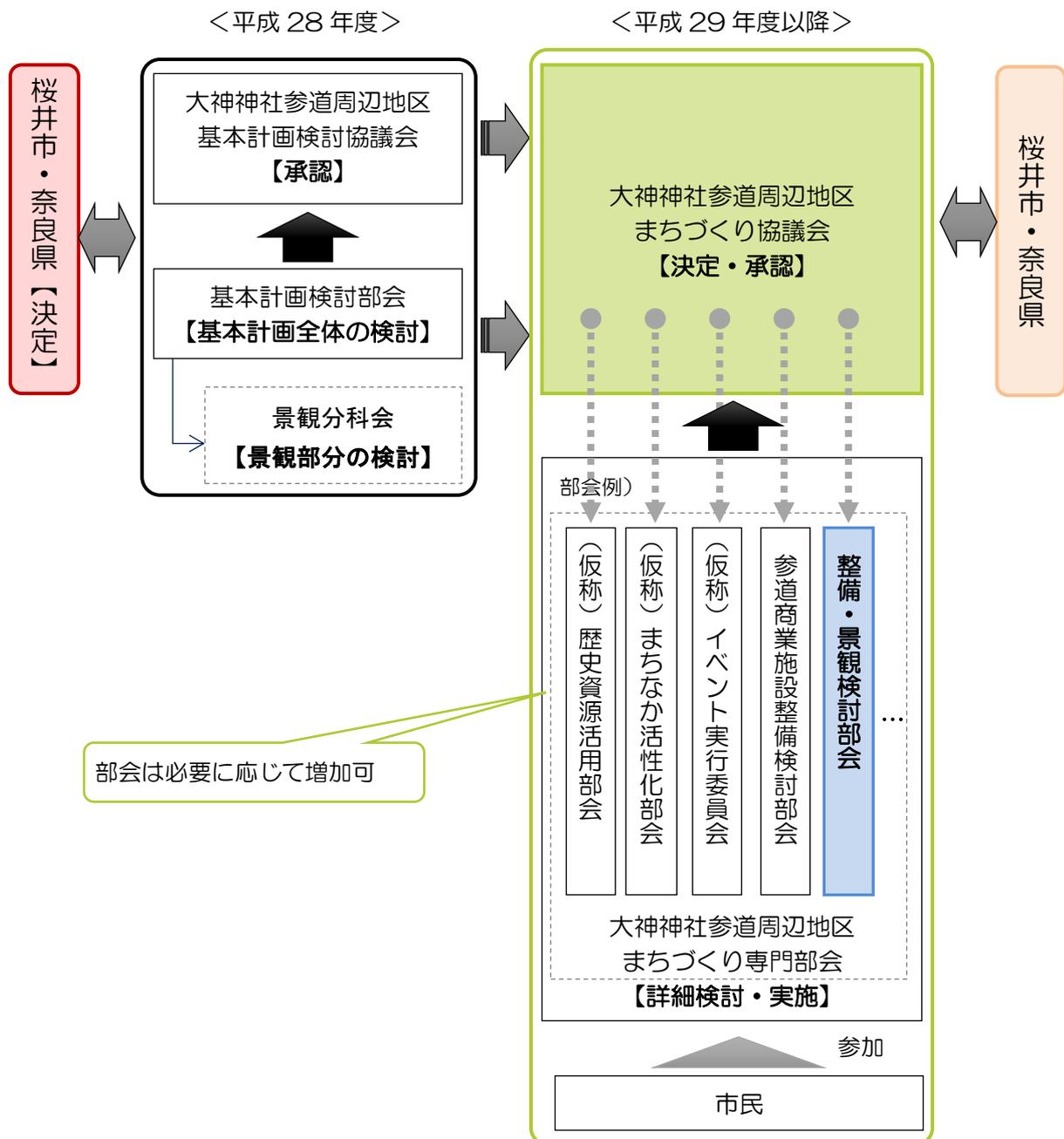
＜新築・改修等の流れとガイドラインの活用＞



## ②. 推進体制

大神神社参道周辺地区で策定されたまちづくり基本計画では、まちづくりを推進するため、「大神神社参道周辺地区まちづくり協議会」を組織し、計画の進捗管理を行うこととしています。

本地区の景観形成を推進していくにあたり、まちづくりの進捗管理を行う「大神神社参道周辺地区まちづくり協議会」の中で景観に関する検討体制を構築し、まちづくり全体との整合を図りながら、景観形成を推進していくことが重要です。そのため、整備・景観検討部会を設置し、地域の方々と行政が協働して景観を守っていく体制づくりを行います。





三輪・大神神社参道地区 景観ガイドライン

平成31年 1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：奈良女子大学

