



景
観
ガ
イ
ド
ラ
イ
ン
桜
井
駅
周
辺
・
本
町
通
地
区



平成 3 1 年 1 月
桜 井 市

<目 次>

1	ガイドラインとは	1
①	ガイドラインを作ることになった背景	1
②	ガイドラインとは	3
③	ガイドラインの対象	3
2	景観の特徴	5
①	本町通の景観の特徴	5
②	桜井駅前通りの景観の特徴	13
3	景観の課題	14
①	本町通りの景観の課題	14
②	桜井駅前通りの景観の課題	14
4	景観の将来像（ビジョン）	15
5	景観を守り、創るための作法・ルール	16
6	景観づくりと建築関連法令について	30
①	町家と建築基準法	30
②	大規模の修繕・模様替に当たらない行為	31
③	建築物の使用方法を変更する場合	32
7	景観を永く育てていくための体制やしきみづくり	33
①	作法・ルールを担保するためのしきみ	33
②	改修等に際してまちなみにあった工夫を取り入れるしきみ	33
③	新築・改修等に際してのガイドライン活用の手続き	34
④	マネジメント体制	35
参考	検討経過	36

1 ガイドラインとは

①. ガイドラインを作ることになった背景

桜井駅周辺地区、とりわけ旧伊勢街道が通っていた本町通りは、桜井市の「町場」としてにぎわい、現在においても伝統的な町家が各所に残り、特徴あるまちなみが見られます。



町家が建ち並ぶまちなみ



各所に見られる伝統的な意匠など

平成 24 年 10 月に策定された市全体の景観づくりの計画「桜井市景観計画」においても、桜井駅周辺地区や本町通地区は特に景観に配慮すべき「重点景観形成区域」に指定されています。

商店街のアーケードの撤去以降、住まい手の高齢化や相続問題等を背景に、空き家や老朽化に伴う建て替えも進むなど、本町通りのまちなみは急激な変化の最中にあります。このままでは、まちの「良さ」「誇るべきもの」がなくなってしまう心配があり、何か手を打たないといけないタイミングにあります。



老朽化し空き家となった町家



建て替えによるまちなみの変化

その一方で、住民の暮らしと景観づくりは両立するものでなければなりません。いきいきとした暮らしがあってこそ、景観は命を宿します。目に見える建物だけでなくその背後にある暮らしにも目を向けながら、景観づくりを考えていく必要があります。

これまで、桜井市本町通・周辺まちづくり協議会によるさまざまな取り組み、大阪工業大

学、摂南大学によるサマースクールでの景観要素・空き家の調査や、地域住民とのワークショップ、「さくらいまちあるきマップ」の製作など、本地区では景観に着目し、長く取り組んできた蓄積があります。

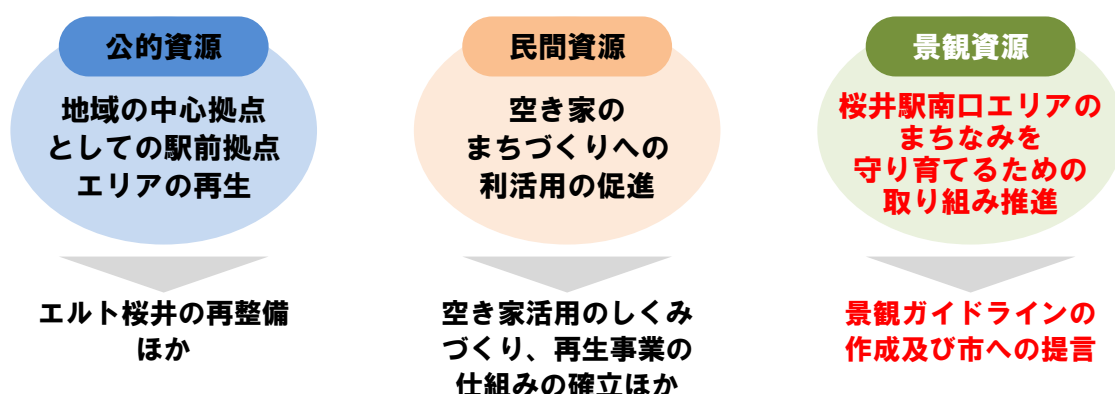


サマースクールの様子



さくらいまちあるきマップ

平成 27 年 9 月には「桜井駅南口エリア将来ビジョン」が示され、桜井駅南口エリアの 3 つの資源の一つに「景観資源」があり、エルト桜井の再整備、空き家の利活用の取り組みとあわせて、5ヶ年計画の中で景観づくりの将来イメージや工夫例等を示すガイドラインの作成をめざすこととなりました。



まちづくり会社の設立による持続可能な空き家再生と空き家利活用の促進

そして、平成 28 年度より、地域の住民、関係団体、有識者からなる「桜井駅周辺地区景観に関するエリアマネジメント検討会」を設置、さまざまな観点からの議論を経て、このガイドラインの案をとりまとめました。

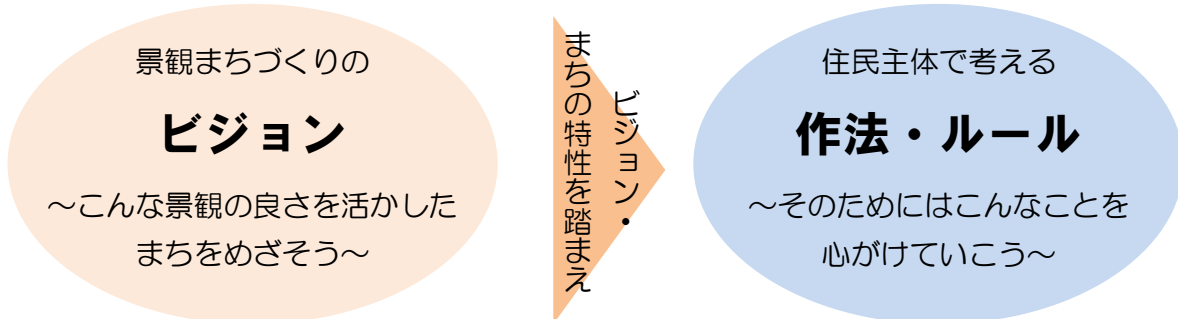
このガイドラインは、景観計画に基づき、良好な景観を形成するための方針や基準などを、判りやすく示したものです。今後、景観まちづくりの機運や熟度に応じて、随時更新を行っていきます。



桜井駅周辺地区景観に関する
エリアマネジメント検討会

②. ガイドラインとは

「桜井駅周辺・本町通地区景観ガイドライン」は、望ましい景観のあり方（ビジョン）と、これからの景観を守り、創っていくために心掛けておくべきこと（作法・ルール）を分かりやすく示したものです。



このガイドラインを、地区にお住まいの皆さんや、商売などを営む皆さん、これから建物を建てようとする皆さんに手にとって頂き、まちの景観のなりたちや特徴を理解し、景観づくりを考えて頂き、建て替えの際などに役立てて頂く一助となることを期待するものです。

③. 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。

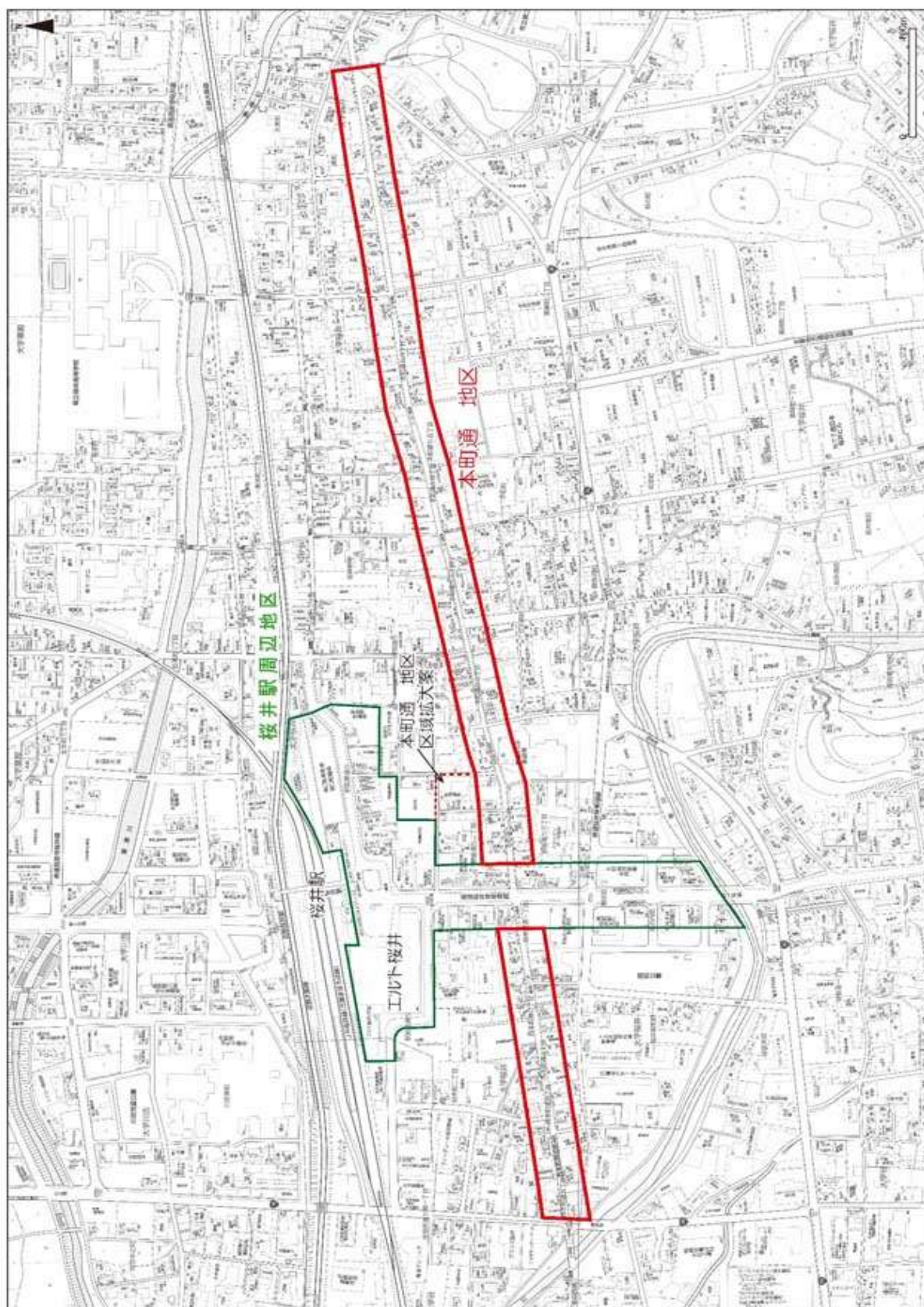
ガイドラインが対象とする行為は、以下の通りで、桜井市景観計画などに沿ったものとします。

- ・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

ガイドラインが対象とする地区の範囲は、桜井駅の南側の次ページの図で示す範囲とします。

景観の特性から、桜井駅前から南北の県道沿いのエリア（桜井駅前周辺地区）と、東西に延びる旧伊勢街道沿いのエリア（本町通地区）とに区分されます。

※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。



ガイドラインの対象範囲

2 景観の特徴

①. 本町通の景観の特徴

桜井駅南側のエリアは、東西に旧伊勢街道が走り、北は旧上街道、南は多武峯街道があり、交通の要衝であることから、「宿場町（町場）」を形成していました。そのため、近世（江戸時代）から町家が軒を連ねる景観を作っていました。

そして、時代の流れの中で、昔からの景観をとどめつつ、一方で変化をしながら、現在に至ります。大切にしたい景観の特徴を見ていきます。

（１）町家他の資源の点在

町家とは、商いの場と生活の場を兼ね備えた商家であり、街道筋に軒を連ねて建ち並んでいました。調査によると、街道沿いの全建物 180 軒のうち 80 軒（44%）が伝統的意匠を持つ町家であり、本町通りの景観を特徴づける重要な資源です。

＜町家の主な特徴＞

間口が狭く奥行きが深い短冊状の敷地



敷地いっぱい建物建つ



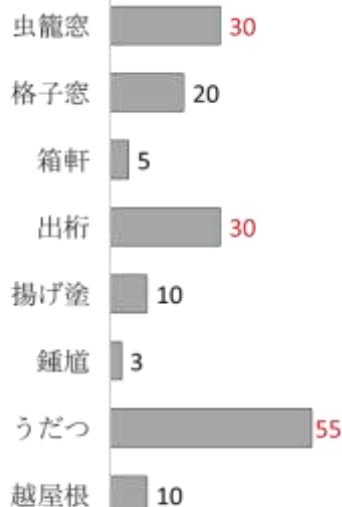
前面道路に面して「ミセ（接客空間）」がある



奥に行くほど生活空間が広がる



＜本町通りの町家に見られる伝統的な意匠＞



また、戦後、産業や生業の変化、都市化、暮らしの変化により、時代に応じてその様式を変えて建築物が建てられました。

そのため、本町通りでは、主に町家は江戸時代から明治・大正時代に建てられたものが多く残っている一方で、大正時代から昭和初期に建てられた町家、近代建築（洋館）、そして現代の住宅・商店も立地しており、地区を特徴づける町家などの建築物が時代時代に応じて点在しているのが特徴です。

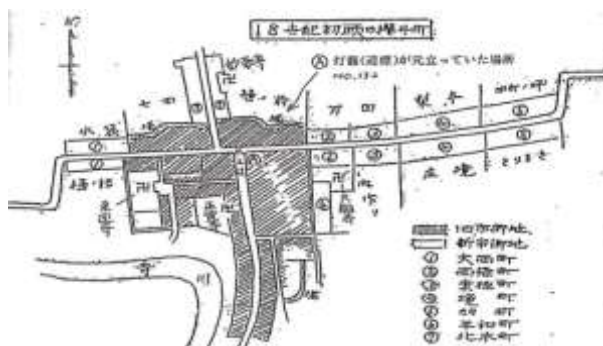
<時代時代に応じた建築物>



<コラム①：本町通りの歴史>

18世紀初頭の櫻井町をみると、札の辻を中心に古い市街地が作られており、その周囲に新しい市街地が作られていったことがわかります。

近世（江戸）から近代（明治・大正・昭和戦前）へ時代が移り、産業・生業の変化、都市化、ライフスタイルの変化などの「近代化」が起こり、まちなみはその姿を変えていきました。

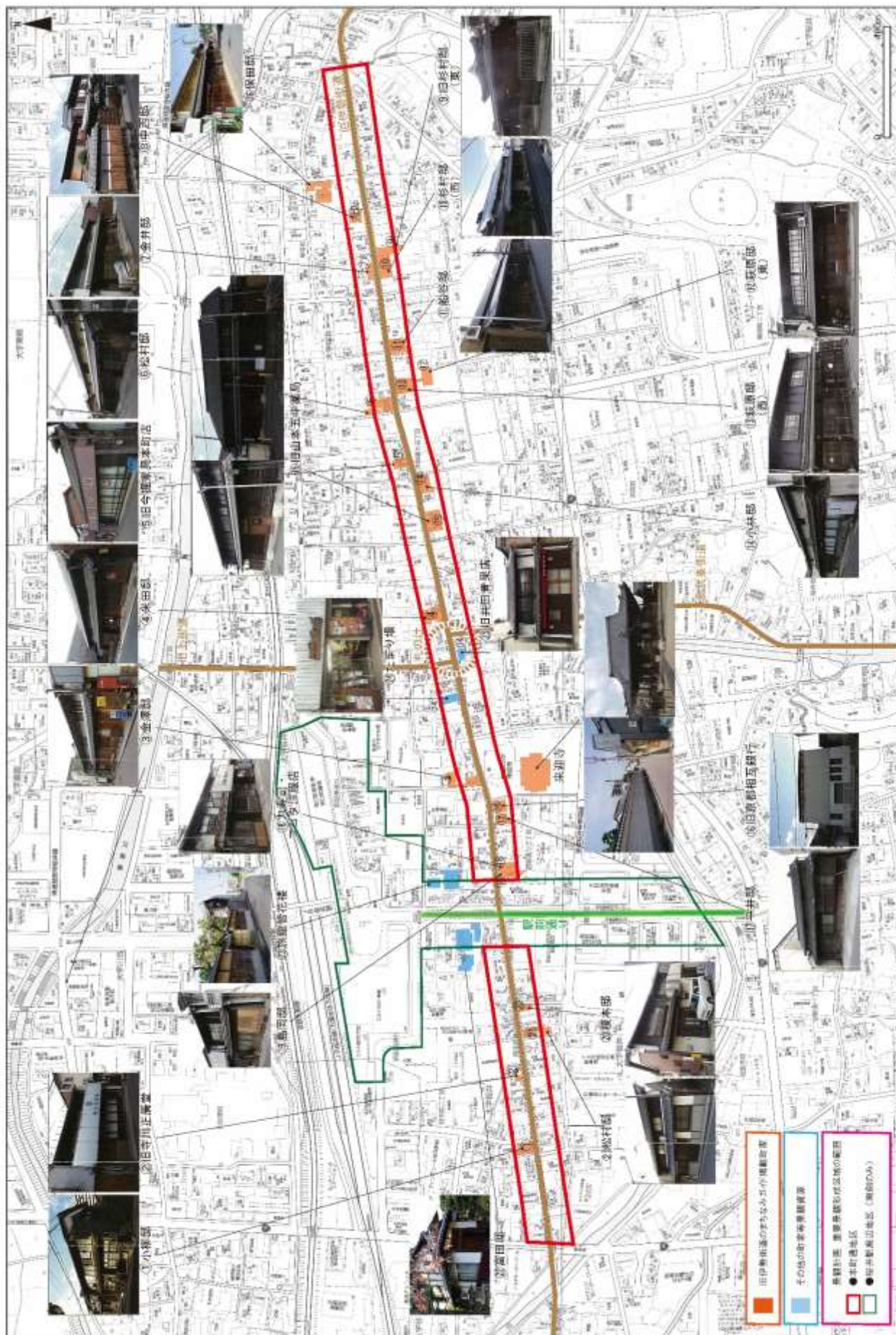


左：櫻井町付近を俯瞰した写真（出典：岩井宏寛監修「目で見える桜井・宇陀の100年」）

右：18世紀初頭の櫻井町（出典：「櫻井町史」）

＜桜井駅南口の歴史＞

1662 年（寛文 2 年）	桜井村に大火（このあたり一帯に炭の地層が見られる）
1771 年（明和 8 年）	伊勢おかげ参り（伊勢街道の往来が増える）
1808 年（文化 5 年）	伊能忠敬測量隊がこの付近の測量（あらやの前に測量点を置く）
1830 年（文政 13 年）	伊勢おかげ参り（当地でも狂乱の様子を呈す）
1854 年（安政元年）	安政の大地震（当地でも多数の家が倒壊す）
1863 年（文久 3 年）	天誅組事件で当地（札の辻）で騒動があった（来迎寺に陣所設置）
1867 年（慶応 3 年）	当地にお祓い札が降り“ええじゃないか”が流行する
1871 年（明治 4 年）	廃藩置県が行われ、桜井村は津藩から奈良県となる
1871 年（明治 4 年）	桜井村（現本町通六丁目に郵便御用取扱所ができる
1875 年（明治 8 年）	戸籍改正法（明治 4）に基づき屋号から姓を公称できるようになる
1881 年（明治 14 年）	郵便御用取扱所が郵便局になり西中之町日待講の積立金を預ける
1888 年（明治 21 年）	4 月当町でコレラ大流行（西中之町日待講宿控帳に記録あり）
1890 年（明治 23 年）	町制実施 桜井村から桜井町に
1893 年（明治 26 年）	桜井駅開設（大阪鉄道（旧国鉄）桜井～高田間開通）
1897 年（明治 30 年）	桜井町は十市郡から磯城郡となる
1898 年（明治 31 年）	桜井銀行本店開業（現本町通三丁目）
	奈良鉄道（旧国鉄）桜井～奈良間開通
1904 年（明治 37 年）	県立桜井高等女学校開校（梨本通りが開通し修徳橋ができる）
1904 年（明治 37 年）	桜井銀行が解散し八木銀行が買収、八木銀行桜井支店が開業
1909 年（明治 42 年）	電話が開通する（桜井郵便局にて）
1910 年（明治 43 年）	桜井町に電灯が灯る（初瀬水力電気会社）
1912 年（大正元年）	長谷軽便鉄道開通 桜井～初瀬間（近鉄ガードの所に北口駅開設）
1921 年（大正 10 年）	道路辻（立小路・中央通り）の角が買収される
1924 年（大正 13 年）	この頃中之町の道路が舗装される
1929 年（昭和 4 年）	大阪電気軌道開通（現近鉄 上本町～桜井～初瀬間）
1934 年（昭和 9 年）	八木銀行桜井支店から合併により南都銀行桜井支店が開業 （現本町通り三丁目）
1938 年（昭和 13 年）	産業道路開通 桜井～八木間（国道 165 号）
1951 年（昭和 26 年）	桜井町商工会設立商工まつりはじまる
1951 年（昭和 26 年）	大和信用金庫本町支店開設
1953 年（昭和 28 年）	本町通り二丁目アーケード完成
1955 年（昭和 30 年）	桜井町大火（7 月 16 日）
1955 年（昭和 30 年）	本町通三丁目（中之町）アーケード完成
1955 年（昭和 30 年）	この頃から「夜店」や商工まつりの「阿波踊り」が始まる
1956 年（昭和 31 年）	市制実施 桜井町から桜井市に
1956 年（昭和 31 年）	現本町通りで上水道工事実施（昭和 32 年給水開始）
1958 年（昭和 33 年）	中之町から「本町通三丁目」に町名が変わる（一丁目～五丁目）
1959 年（昭和 34 年）	本町通りで桜井ガス管工事（同年供給開始）
1962 年（昭和 37 年）	本町通一丁目アーケード完成
1966 年（昭和 41 年）	南都銀行桜井支店が三丁目から丸の内町への移転
1968 年（昭和 43 年）	ヤマトビルが新築となり岡田屋が入店、あわせて一番街オープン
1969 年（昭和 44 年）	中央ビル名店街開店（旧桜井マーケットから多数の店舗が移転）
1969 年（昭和 44 年）	桜井駅北口開設、南北通路出来る
1978 年（昭和 53 年）	本町通りで下水道工事実施（昭和 54 年供用開始）
1991 年（平成 3 年）	エルト桜井（桜井駅前地区市街地再開発事業）オープン
2002 年（平成 14 年）	この夏で本町通り二・三丁目の夜店終わる
2003 年（平成 15 年）	大和信用金庫本町支店が本町出張所に
2008 年（平成 20 年）	本町通り一丁目夜店にかわり七夕まつりが始まる
2011 年（平成 23 年）	桜井市本町通・周辺まちづくり協議会発足
2013 年（平成 25 年）	七夕まつりにかわり本町通り一・二・三丁目さくらあーとが始まる
2014 年（平成 26 年）	本町通り一・二・三丁目アーケードが次々に撤去
2016 年（平成 28 年）	桜井まちづくり株式会社（都市再生推進法人）設立



本町通地区・桜井駅周辺地区区域図 (掲載情報は平成 29 年 3 月時点のもの)

（２）街道と沿道の建物がつくる連なり

緩やかなカーブを描く「道」と、その沿道に建ち並ぶ「建築物」の連なりが、本町通りの空間の構造を規定しています。ライン（線）、カラー（色）、テクスチャー（素材）の３つの観点から見てみます。

①ライン（線）の連なり

- ・微妙に曲がった旧伊勢街道のライン（線）が、奥に見通す建物の重なりをつくり、まちなみの奥行きを生んでいます。
- ・軒先、建物の壁面のライン（線）の連なりが、まちなみの面を構成し、統一感を生んでいます。
- ・道幅と建物の軒高の比は１：１～１．５程度で、昔ながらの人間にあったスケール感で道路空間が構成されています。
- ・街道につながるように細い路地が枝分かれしており、生活の様子が垣間見え、人と人が声を交わし行き交うような親密な空間となっています。



②カラー（色）の連なり

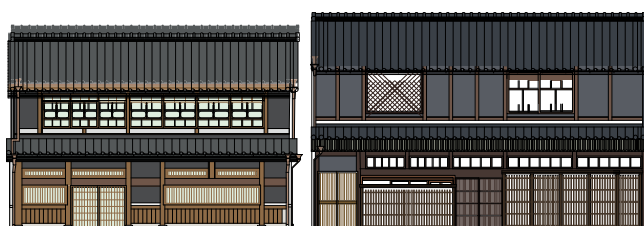
- 漆喰や石材などは無彩色の色彩であり、また木材の塗りに暖色系の色彩が多く使われており、まちなみ全体に統一感と落ち着いた印象を与えています。

＜伝統的建造物の色彩の分布＞

大阪工業大学により、「旧伊勢街道のまちなみガイド」に掲載されている伝統的建造物 23 軒の色彩分布を調査しました。

今回調査した建造物には、瓦、木材、木製建具、板、漆喰塗り壁、土壁など、「木のまち桜井」にふさわしい、伝統的な自然素材がふんだんに使用されており、全体的に落ち着いた、格調高い色彩分布となっていました。また、鋼材（スチール）、アルミなどが使用される場合でも、景観に配慮し、自然素材に近い塗装がなされていました。

その一方で、屋根と外壁は他の部位に比べて表面積が大きいので、経年変化によって部分的に退色し、色ムラも見られました。今後の修繕・改修の際は、あらかじめ、経年変化による退色や色ムラを考慮に入れる必要があります。



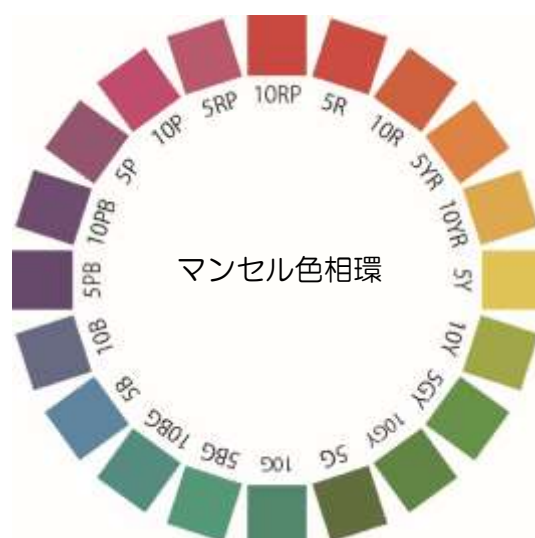
調査結果から色彩を再現したもの

- 屋根はマンセル値 N3～N7 程度の灰色でした。
 - 木製看板は、マンセル値 N9、10YR などの薄い灰色やベージュ、こげ茶色でした。一部、鋼板看板も見られ、マンセル値 5PB、2.5Y などの金属色（シルバー）でした。ただし、錆びついた鋼製看板は Y（イエロー）系のマンセル値となりました。
 - 板塀は 10R などのこげ茶色でした。
 - 出入り口は格子戸と木製建具で構成され、マンセル値は 10YR、7.5YR、5YR、10R、7.5R、5R などの茶色やこげ茶色でした。
 - 窓はガラス窓・格子窓・虫籠窓と木製建具で構成され、窓枠及び格子のマンセル値は 10YR、7.5YR、5YR、10R、7.5R、5R などの茶色やこげ茶色でした。
 - 腰板のマンセル値は 10R、10YR、5YR などの茶色やこげ茶色、黒漆喰塗り外壁のマンセル値は N1～6 程度の灰色、中塗り仕上げ外壁のマンセル値は 2.5Y、10YR、2.5Y 等の黄土色でした。
- 

＜マンセル表色系＞

色彩を色相、明度、彩度の3つの属性の記号と数値を組み合わせたマンセル値で表現するものです。

上記で示している N3、10YR などは色相（色あい）を表します。右の図を参考にご覧下さい。



③テクスチャー（素材）の連なり

- ・瓦や虫籠窓、格子窓など、昔ながらのテクスチャー（素材）による意匠が、通りに連続して配置されており、手仕事としてこだわりの印象を与えます。
- ・木材、漆喰、石材などの自然のテクスチャー（素材）の連なりが、温かさを与え、「木のまち」としての印象をも高めています。



（３）「町場」をつくってきた「人」と、「活動」「暮らし」

街道が接続し、人々の交流、往来、交易があった「町場」をつくってきた、地域の「人」と、「活動」「暮らし」なくして、景観を語ることはできません。

時代によってその形を一部変えつつも、昔ながらの暮らしや商売が受け継がれ、生活文化も垣間見ることができます。

そして、桜井駅周辺地区を元気にしたいという思いから、地域の人々が結集し、まちづくり活動を息長く進めています。

- ・平成２３年には桜井市本町通・周辺まちづくり協議会が設立され、「たまり場」を拠点にさまざまな活動・イベントを展開してきました。

- ・大阪工業大学・摂南大学との連携、交流事業に平成２５年から取り組んでおり、景観・空き家をキーワードに多様な実践が育まれてきました。

- ・平成２８年には桜井まちづくり株式会社が設立され、空き家の利活用などの事業に取り組んでいこうとしています。

<コラム②：大学との協働による活動成果>

桜井本町通と大阪工業大学・摂南大学との連携は平成２５年からスタートし、学生が参加するサマースクールによる景観・空き家調査やワークショップ、札の辻における「さくらいまちあるきマップ」の設置、さくらいまちあるきマップの作成などに取り組んできました。

学生にとっては地域の方々のお話を聞き、実際のまちなみ・家屋に触れる実践の場として、また、地域にとってはこれからのあり方を考えるための貴重な研究・事業成果として、相互に役立つ連携、交流が続けられています。



景観まちづくりワークショップ



サマースクール



札の辻に設置された観光案内版



まちなみ調査の結果をまとめた
「さくらいまちあるきマップ
旧伊勢街道のまちなみガイド」

②. 桜井駅前通りの景観の特徴

桜井駅前通りは、旧伊勢街道とほぼ直交する形で、桜井駅から南に延びており、イチョウの並木による軸線状の景観が大きな特徴であり、沿道には店舗や銀行などが軒を連ねます。

（１）駅前の顔となる空間

- ・駅前には駅前広場に面して、エルト桜井ほかの中層で規模の大きい建築物が立地しており、現代的な駅前の景観を作っています。
- ・現在、エルト桜井の再整備や、連携する形での駅前広場の整備などが検討中であり、今後、景観が変わっていく可能性もあります。



（２）緑が美しい駅前通り

- ・立派なイチョウの街路樹のもとに歩道やサイン等も整備され、駅前からの見通しが気持ちの良いまちなみを作っています。
- ・病院や銀行、店舗等が軒を連ねています。



3 景観の課題

①. 本町通りの景観の課題

(1) まちなみの変化にいかに対応していくのか

- ・町家の建て替え、空き地化が進行中で、特に、商店街のアーケードを撤去してから、まちなみの変化がスピードアップしており、一般的なまちなみへと変化しつつあります。

⇒建て替え時に、現在のまちなみが大きく崩れないように最低限守っておくべきこと、意識すべきことを共有しておく必要があります。

(2) 価値ある町家をいかに保全しながら活用していくのか

- ・価値づける町家等が点在するものの、空き家となることも懸念され、また、今後、建て変わっていく可能性もあります。その背景には住民の高齢化、空き家の増加、相続の問題があります。

⇒単に古いものとして保存するだけでは不十分であり、保全しながら修景し、新たな用途として活用する手立てが求められており、まちづくり会社の取り組みなどと連携しながら、リノベーションなどの活用に取り組んでいく必要があります。

(3) 通り・町場としての魅力をいかに高めていくのか

- ・かつての商店街から、まちの持つ機能は変化しています。昔ながらの良さをベースに置つつも、楽しい、住みやすい、暮らしやすいまちとしての魅力を発信していくことが求められます。

⇒人の流れを生む仕掛けとして空き店舗の活用などが取り組まれており、それらとも連動した、歩いて楽しい道づくりを考える必要があります。

②. 桜井駅前通りの景観の課題

(1) 駅前の建て替え、再整備にいかに対応していくのか

- ・今後の整備、建て替えによって駅前の景観が変わっていく可能性があります。

⇒整備、建て替えにあたってどのような景観形成を図っていくのか、将来的な誘導の考え方がある程度持っておく必要があります。

(2) 歩いて楽しい道づくりにいかに取り組んでいくのか

- ・街路樹の存在感が大きく、通りの魅力づくりに寄与しており、最低限の基準（＝市の景観計画の基準）で、一定の景観形成が図られていますが、にぎわいづくりが課題です。

⇒沿道の店舗等の魅力アップや、人の流れをさらに生み出すための取り組みが必要です。

4 景観の将来像（ビジョン）

「2020 桜井駅南口エリア将来ビジョン」における「まちづくりの将来像」を基本として、桜井駅周辺地区でめざす景観の将来像（ビジョン）を設定します。

＜まちづくりの将来像＞

**“らしさ”を活かす、“木”を活かす ワンランク上の歴史・資源・ライフスタイル
にぎわいあふれる住み良いまち さくらい**

＜景観の将来像（ビジョン）＞

まほろばの雰囲気醸す 古く、上品で、美しいまちなみ

地域住民が景観を守り育てる共通のイメージを持ちながら、旧伊勢街道の歴史と文化の雰囲気が感じられる、上品で美しいまちなみを創出します。

本物を 志向する

木の使用など本物の
素材の良さを活かす
安易なごまかしは
避ける

町場の にぎわいがある

ミセの空間が街道の
中にあり、人々の
交流が生まれるように

古さと新しさが 共存する

古い町家などを大切に
修景しながら活用する
新しいものも
受け入れる

新たな世代の 暮らしを育む

今の暮らしも大切に
しつつ新たな住民も
呼び込み
老若男女が暮らせるように

まちなみの将来のイメージ



5 景観を守り、創るための作法・ルール

（本町通地区まちなみづくり作法）

ビジョンに基づき、景観を守り、創るための作法・ルールを提案します。

作法・ルールは、下の2つから構成されており、それぞれに解説を付しています。

①最低限守ってもらいたい作法 （遵守ルール）	②よりよくまちなみを守りたい作法 （推奨ルール）
現在の本町通りのまちなみを損なわないようにするため <u>最低限配慮が必要となる作法</u> であり、 <u>景観計画</u> における景観形成の基準です。	本町通りのまちなみを向上させ、魅力を高めるため、 <u>可能な限り取り組んでほしい作法</u> です。

②よりよくまちなみを守りたい作法（推奨ルール）は、①の作法を基本に、さらに魅力を高めていくための提案です。

上品で美しいま ちなみにする	作法 1 共通事項	「和の趣き」
まちなみの繋が りを整える	作法 2 高さ・配置	「通りのプロポーション」
	作法 3 屋根庇	「屋根の連なり」
まちなみの特徴 を活かす	作法 4 外観意匠	「木のあらわし」
	作法 5 門・塀	「面の連なり」
	作法 6 緑化	「ワンポイントの緑」
まちなみにぎわい を演出する	作法 7 広告物等	「広告の風情」
	作法 8 設備等	「まちなみの営みを整える」
	作法 9 もてなしの設え	「おもてなしの設え」

作法 1

(共通事項)

「和の趣き」

まちなみの連続性を保つために、伝統的意匠を活かしながら、上品で美しいまちなみを創りだしましょう。

共通・外観意匠

○建築物の外観意匠は、和風の造りを基調とする

〈望ましい外観意匠のイメージ〉



作法 2

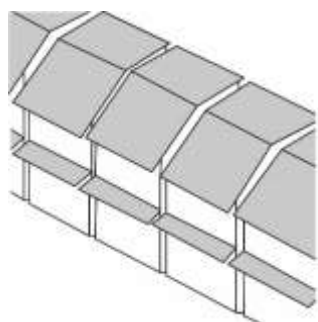
高さ・配置

「通りのプロポーション」

建築物の高さや配置を揃えて、まちなみの連続性を保ちましょう。

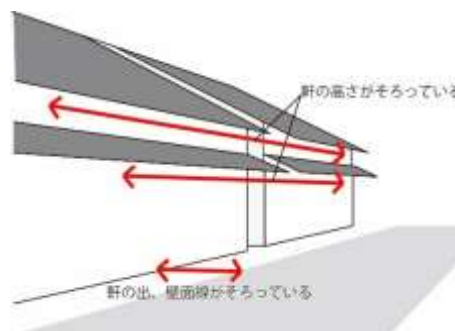
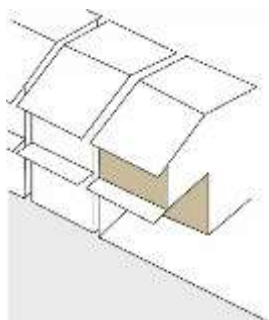
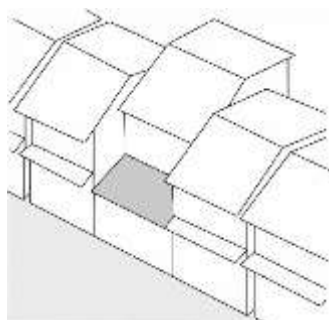
	①最低限守ってもらいたい作法 (遵守ルール)	②よりよくまちなみを守りたい作法 (推奨ルール)
高さ	・ まちなみの連続性に配慮し、隣接する建築物の高さに揃える	・ 建築物の階数は原則として2階建てとする
配置	・ まちなみの連続性に配慮し、隣接する建築物の壁面線を揃える	・ まちなみの連続性に配慮し、隣接する建築物の壁面線を揃えるものとし、前面に空地（駐車場等）を設けない ・ やむをえず壁面を後退し前面空地を設ける場合は、道路に面して門塀、生垣を設けるものとする(門塀の内容はP 25を参照してください)

建築物の高さを揃えて、まちなみの連続性を保つ



▲ 2階建て以下にして高さを揃える
軒の高さを揃えると効果的

壁面線を揃えて、まちなみの連続性を保つ



工夫例①
1階の庇を延ばしてまちなみの連続感を保つ例

工夫例②
1階を後退させても2階の壁面を揃えて、まちなみの連続感を保つ例

作法 3

屋根庇

「屋根の連なり」

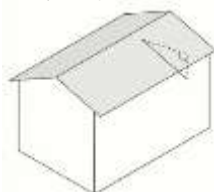
旧伊勢街道の趣を今に伝え、町家の形態・意匠を継承しましょう。

	①最低限守ってもらいたい作法 (遵守ルール)	②よりよくまちなみを守りたい作法 (推奨ルール)
屋根	- 原則、勾配屋根とする - 屋根材は和瓦と同等の風情を有するものとし、色彩は、いぶし銀または、それに類する色彩とする	- 勾配屋根、和瓦葺きを基本とし、屋根勾配は、3.5/10～4.5/10 程度とする - 屋根材の色彩は、いぶし銀または、それに類する色彩とする
軒・庇	通りに面して軒又は庇を設け、出幅を揃えるなど、まちなみの連続性を乱さないように配慮する	
その他	屋根の上に太陽光発電等の設備を設ける際は、通りから見えない位置に配置したり、調和したものとするなど、まちなみとしての見え方に配慮する	

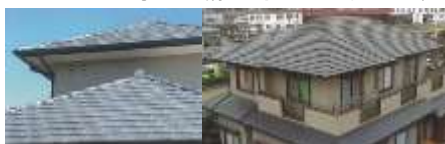
●屋根の形態は、切妻、寄棟又は入母屋形式にして、和風基調の建物に良好に調和する屋根にしましょう。

①屋根材等の作法

▼勾配屋根



▼和瓦と同等の風情を有する屋根材の例



金属葺き

②屋根形態や材料の作法

屋根勾配を 3.5/10～4.5/10 に揃える

和瓦葺き・いぶし銀または近似色



軒・庇の高さ、出幅を揃える

▼勾配屋根と一体となった太陽光パネル設置例



作法 4

外観意匠

「木のあらわし」

旧伊勢街道の趣を今に伝え、町家の形態・意匠を継承しましょう。

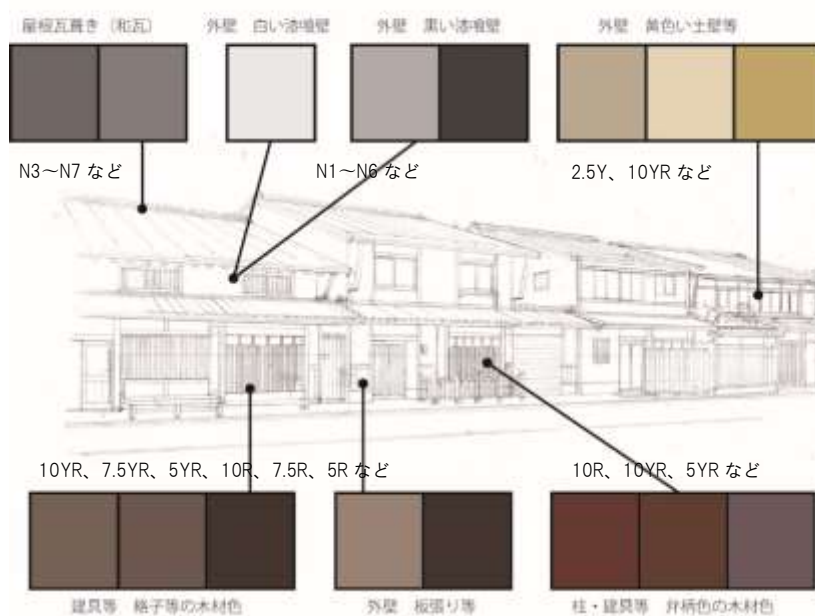
	①最低限守ってもらいたい作法 (遵守ルール)	②よりよくまちなみを守りたい作法 (推奨ルール)
外壁等	外壁は、白又は灰色もしくは茶系統の落ち着いた色彩の仕上げとする	- 道路から見える壁面は、原則、板張り、白漆喰、黒色塗り、またはこれに類した和風意匠とする - 木部に保護塗装を施す場合はこげ茶色（濃褐色）または弁柄色に類する仕上げとする
建具等	道路に面する建具は、茶系若しくは黒褐色系のアルミサッシ又はこれに類する和風意匠の建具とする	- 道路に面する窓などの開口部には、格子を設置するなど、伝統的な様式に配慮する - 木部に保護塗装を施す場合はこげ茶色（濃褐色）または弁柄色に類する仕上げとする - 町家様式の町家を改修する場合は、格子戸や虫籠窓等、伝統的な様式の形態・意匠に配慮し、良好に保全する
建築設備等	- 空調機（室外機、ダクト類等）は、できるだけ通りから見えにくい場所に設置する - やむを得ず空調機等を道路に面して設置する場合は、機器等周囲に格子を設置し、建物本体やまちなみとの調和に配慮する	

外観意匠の色彩・材料 事例等

- 吹付けやサイディング等の外壁は、塗装色により、土壁風や漆喰風にすることができます。伝統的な町家に見られる土壁色や白漆喰色に調和する色彩にしましょう。



- 伝統様式にみられる外壁・建具等の色彩



- 窓や扉にアルミサッシを用いる際は茶系暗褐色にしましょう。



- 空調機等を道路に面して設置する場合は、機器等周囲に格子を設置するとともに、色彩を合わせて建物本体やまちなみとの調和に配慮しましょう。

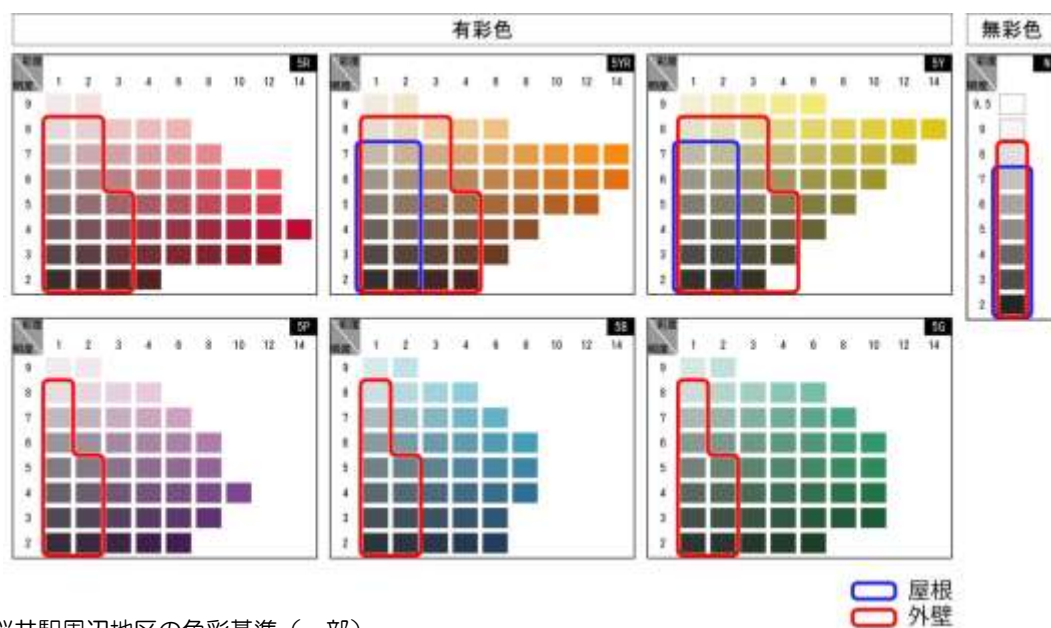
（参考）桜井市景観計画における色彩基準について

桜井市景観計画では、一定規模以上の新築や建て替え、改修（高さ 10m超又は建築面積 100 m²超）の際に守るべき外壁・屋根の色彩基準を設けています。

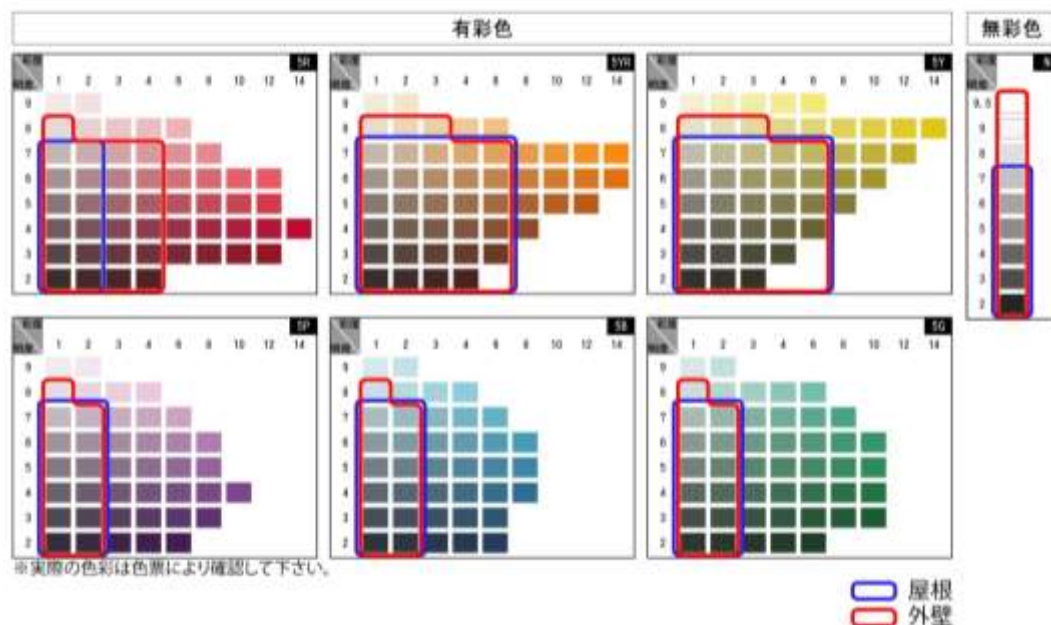
色彩基準は、マンセル表色系（色相、明度、彩度の3つの属性で表示するシステム）によって数値基準として定められています。

戸建ての住宅においても、これらの色彩を参考にしながら建築することも一つの方法です。

本町通地区の色彩基準（一部）



桜井駅周辺地区の色彩基準（一部）



※木材や地場の石材等の自然素材色は、施行直後には色彩基準の範囲に含まれていなくても、経年変化によって風格ある穏やかな色調に変色することが多いことから、この色彩基準によらないことができます。

<コラム③：防火性能を備えた木の現しによる木造建築>

（「準防火地域でも木材の現しは可能」 日経アーキテクチャ 2016-10 より抜粋）

告示仕様でも柱や梁が現しの真壁造が可能

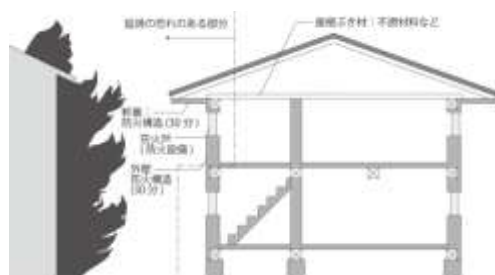
	屋外側被覆材(外壁) ※いずれかを選択	屋内側被覆材(内壁) ※いずれかを選択
防火被覆を全面に張る場合	- 鉄網モルタル(有機量が8%以下の軽量モルタルを含む)塗り 20 mm厚以上 - 木すりしっくい塗り 20 mm厚以上 - 木モセメント板の上にモルタルまたはしっくい塗り 15 mm厚以上 - 石こうボードの上にモルタルまたはしっくい塗り 15 mm厚以上 - 土塗り壁 20 mm厚以上(下見板張り含む) - 石こうボード 12 mm厚以上の上に金属板張り - ロックウール保温板 25 mm厚以上の上に金属板張り - モルタル塗りの上にタイルを張ったもので総厚 25 mm以上 - セメント板張りまたは瓦張りの上にモルタルを塗ったもので総厚 25 mm以上 - 硬質木片セメント板 12 mm厚以上 - 窯業系サイディング 15 mm厚以上(中実品) - 窯業系サイディング 18 mm厚以上(中空品で中空部を除く厚さが7 mm以上)	- 石こうボード 9.5 mm厚以上 - 合板・構造用パネル・パーティクルボード・木材 4 mm厚以上(壁体内にグラスウールまたはロックウール 75 mm厚以上充填) - 土塗り壁 30 mm厚以上
	- 土蔵造 - 土塗り真壁造(裏返し塗りあり)で 40 mm厚以上 - 土塗り真壁造(裏返し塗りなし)で 40 mm厚以上(柱の屋外側と土壁とのちりが 15 mm以下) - 土塗り真壁造(裏返し塗りなし)で 40 mm厚以上(柱の屋外側に 15 mm厚以上の木材を張る) - 土塗り真壁造(裏返し塗りなしでもよい) 30 mm厚以上の上に木材 12 mm厚以上を張る	

外壁を防火構造とする告示の仕様一覧。平成 12(2000)年建設省告示第 1359 号に、窯業系サイディングやモルタル、土塗り壁といった被覆材の仕様が例示されている。柱や梁を現しとした真壁造も認められている。なお準耐火構造の仕様としてもよい

準防火地域の木造建築は、外壁と軒裏、開口部の構造制限で延焼防止を図り、内装制限で避難時間を確保する必要があります。

告示で定められた仕様や大臣認定を取得した仕様を使えば、木材を見せる仕上げが可能です。

外壁・軒裏・開口部で防火対応



準防火地域の木造2階建てに必要な防耐火性能。延焼の恐れのある部分(隣地境界線・道路中心線から

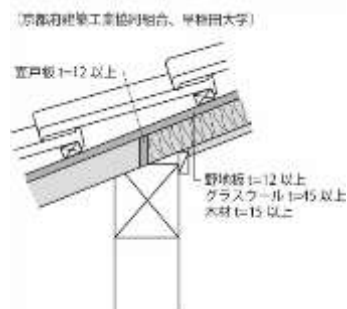
1階は3m以内、2階以上は5m以内)の外壁と軒裏を防火構造(30分間、燃え抜けない・壊れない)に、同じく外壁開口部を防火性能(20分間、火災が貫通しない)にする

告示仕様では不燃性の軒天材が木材厚さの確保

垂木・野地板等を防火被覆する場合※ いずれかを選択	垂木・野地板等を木材現しとする場合
- 土蔵造 - 鉄網モルタル(有機量が8%以下の軽量モルタルを含む)塗り 20 mm厚以上 - 木すりしっくい塗り 20 mm厚以上 - 石こうボードの上にモルタルまたはしっくい塗り 15 mm厚以上 - 土塗り壁 20 mm厚以上(下見板張り含む) - 石こうボード 12 mm厚以上の上に金属板張り - ロックウール保温板 25 mm厚以上の上に金属板張り - モルタル塗りの上にタイルを張ったもので総厚 25 mm以上 - セメント板張りまたは瓦張りの上にモルタルを塗ったもので総厚 25 mm以上	〔野地板〕 - 厚さ 30 mm以上の木材 〔垂木〕 - 木材 〔面戸板および被覆材〕 - 厚さ 45 mm以上の木材 〔部材の取り合い部〕 - 野地板および垂木と軒桁との取り合いなどの部分に垂木欠きを設けるなど、建物内部への炎の侵入を有効に防止する

軒裏を防火構造とする告示の仕様一覧。平成 12(2000)年建設省告示第 1359 号に例示された不燃性の軒天材を張る方法と、同 1358 号に例示された軒天や野地板の木材厚さを確保する方法との2通りがある。後者は準耐火構造の仕様

不燃系の断熱材と組み合わせる



木材を現しにした軒裏で大臣認定を受けた防火構造の仕様例。木材と不燃系の断熱材を組み合わせることで室内への燃え抜けを抑制する。垂木・野地板を木材現しで認定されている仕様は多くない

<コラム④：防火性能を備えた木のあらしによる木造建築>

(準防火地域での適法な外観整備の方法 「京町家できること集」(京都市)より抜粋)

伝統的な意匠を保つための防火に関する研究により、伝統的な意匠を活かした改修ができるようになっていきます。

ここでは、適法に外観を整備するための手法について紹介します。

※外観の整備が大規模の修繕、大規模の模様替えに該当する場合は、建築基準法上の遡及適用により外観の整備をする部分以外も改修工事が必要となる場合があります。

... このような外観の整備ができます！ ...



虫籠(ムシコ)窓への改修

虫籠(ムシコ)窓を復元することができます。虫籠(ムシコ)窓を復元する改修をする場合、虫籠(ムシコ)窓の内側に防火設備の建具を設けることにより、防火性能を向上させつつ、外観の整備ができます。



木格子の設置

告示仕様の防火設備に木材を張ることはできません。

防火設備の外側に木格子を設置することはできません。しかし、採光及び排煙上有効な窓が無い居室となる場合は、注意が必要です。

告示仕様の防火設備に木材を張ることや、大臣認定を含む防火設備の格子を外側に設置すること自体は、防火設備の防火性能を低下させないことから、木製建具にみえるような外観の整備ができます。

作法 5

門・塀

「面の連なり」

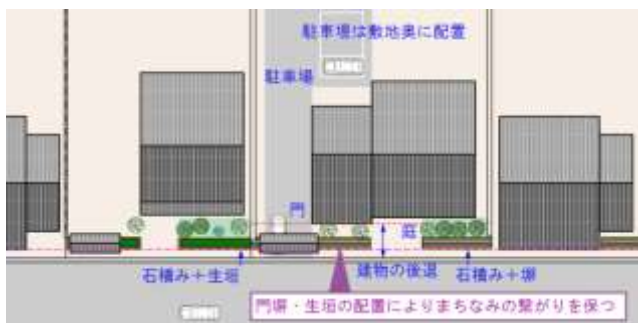
門・塀を通りに沿って配置して、まちなみの連続性を保ちましょう。

	①最低限守ってもらいたい作法 (遵守ルール)	②よりよくまちなみを守りたい作法 (推奨ルール)
門・塀	- 建築物の外壁と道路との間に空地や駐車場を設ける場合は、行為地の道路に面する部分のうち、門、塀を設置する - 門塀の外観は、白又は灰色もしくは茶系統の落ち着いた色彩の仕上げとし、素地のコンクリートブロックは配置しない	道路に面して配置する門・塀は、原則、板張り、白漆喰塗りや土壁、又はこれに類した和風意匠とする

門、塀の配置例

▼駐車を敷地の奥に配置する場合

- ・車両の出入口付近に門塀を設けて、まちなみの繋がりに配慮しましょう



▼駐車を道路に面して配置する場合

- ・道路に面して門塀を設けて、まちなみの繋がりに配慮しましょう



▲建築物に駐車場をビルトインした事例

作法 6

緑化

「ワンポイントの緑」

緑を効果的に用いて、通りの演出をしましょう。

	①最低限守ってもらいたい作法 (遵守ルール)	②よりよくまちなみを守りたい作法 (推奨ルール)
緑化	・ 道路に面する部分のうち、出入口、門、塀等を設置する部分を除き、生垣や樹木等により緑化し、まちなみの連続性に配慮する ・ 緑化にあたっては、樹種の選定に配慮するなど、周辺の良い景観との調和を図る	・ 建物を後退した部分の空間には、高木植栽等の樹木を配置し、通りから塀や生垣越しに緑が見えるように、敷地内に緑地(樹木)を配置する



●沿道から敷地方向を見たときに、塀や生垣越しに、良好な緑の配置となるよう配慮しましょう。

作法 7

広告物等

「広告の風情」

広告物は歴史的なまちなみとの調和に配慮した風情ある意匠にしましょう。

	①最低限守ってもらいたい作法 (遵守ルール)	②よりよくまちなみを守りたい作法 (推奨ルール)
屋外 広 告物	- 敷地内に屋外広告物を掲げる際は、自家用広告物のみとする - 案内板を含む屋外広告物、広告塔や広告板などの掲出物件等は、規模・数量を必要最小限とする	近接する建物や工作物との調和に配慮し、和風基調の木質系素材を活用した意匠とする
自動販 売機意 匠等	- 自動販売機はできる限り設置しないように努める。やむを得ず設置する場合は、周辺のまちなみとの調和に配慮する - 外装の部分の色彩は、周辺との調和を図る	近接する建物や工作物との調和に配慮し、木質系自然素材にて修景措置を行う



●外壁や建具の材質との調和が図られた屋外広告物の例



●暖簾を設けて和のまちなみを演出している例



●外装部に黒や茶系の落ち着いた色彩を用いた事例



●自動販売機全体を木枠で囲ったり庇を設けるなど、まちなみへの調和に配慮しましょう。

<コラム③：「看板建築」について>

「看板建築」とは、町家の2階部分の正面を銅板やモルタル、タイル、スレートなどで覆い、その部分に看板を付けた建築で、主に大正後期～昭和初期にかけて普及したといわれています。

桜井本町通り地区にも多数の「看板建築」があり、見慣れたものとなっていますが、今後の景観づくりにおいてどのように考えていくべきか、難しい問題となっています。



本町通り地区の看板建築の例

他のまちでは、屋根の軒が連なる景観を重視して看板を撤去する例も見られます（下は伊丹市の例）。



看板を撤去

雨よけを撤去



短のれんを設置

日除け幕を設置

作法 8

設備等

「まちの営みを整える」

まちの暮らしと共に育み、守られてきた施設を良好に保存しましょう。

	①最低限守ってもらいたい作法 (遵守ルール)	②よりよくまちなみを守りたい作法 (推奨ルール)
消防 施設	消防器具庫は周辺との調和を図り、自然素材にて修景措置を行うか、まちなみに調和した色彩にする	石造りの消防水槽等が残されている場合は、周囲の設備等を含め良好に保存する



●背後の建築物の外壁に調和する色彩にしましょう。



●石造りの消防水槽を良好に保存しましょう。



作法 9

もてなしの設え

「おもてなしの設え」

来訪者が歩いて楽しいもてなしの休憩スポットや軒先の床几や花飾りなどにより、お出迎えする心を育てましょう。

	①最低限守ってもらいたい作法 (遵守ルール)	②よりよくまちなみを守りたい作法 (推奨ルール)
	軒先に床几を置いたり、花飾りをするなど、おもてなしの装置を配置する	



●軒先のばったり床几を活用したり、床几を置くなどして、休息できる場所を提供しましょう。



●軒先の花飾り等により、行き交う人の目を楽しませましょう。

6 景観づくりと建築関連法令について

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、桜井駅周辺・本町通地区は昭和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区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

- | | |
|---|---|
| <p>① 屋根・軒</p> <ul style="list-style-type: none">・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） <p>② 壁</p> <ul style="list-style-type: none">・荒壁の塗りなおし・土塗壁の修繕（半数以下） | <ul style="list-style-type: none">・下地（小舞竹）の修繕（半数以下） <p>③ 階段</p> <ul style="list-style-type: none">・階段の新設（既存の階段は存置） <p>④ 柱・はり</p> <ul style="list-style-type: none">・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。

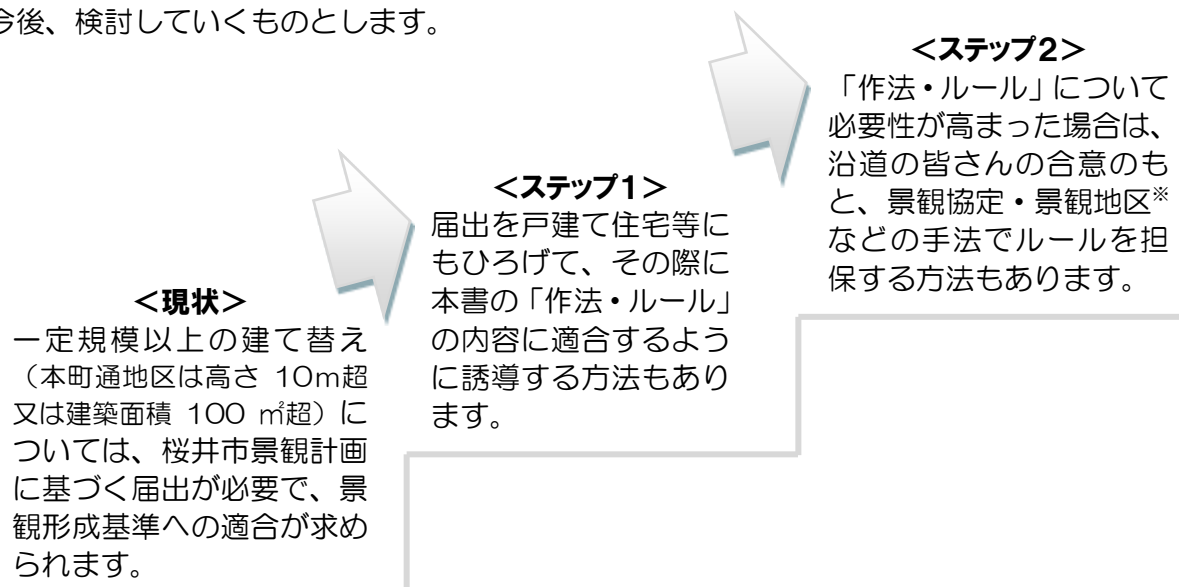
また、飲食店や旅館等へ用途変更する場合、用途変更する面積に関わらず建築基準法以外にも消防法、食品衛生法、旅館業法等の法令に適合させる必要があります。これらに関しても担当機関と十分協議を行うよう心がけてください。

7 景観を永く育てていくための体制やしきづくり

①. 作法・ルールを担保するためのしくみ

このたび作成した「作法・ルール」は、本町通のまちなみの特徴を理解頂いた上で、新築や建て替えの際に参考にして頂きたい事項をまとめたものであり、推奨ルールは、任意の「作法・ルール」となっています。

沿道の皆さんの理解のもと、このルールを担保していくための方法もあり、必要に応じて、今後、検討していくものとします。



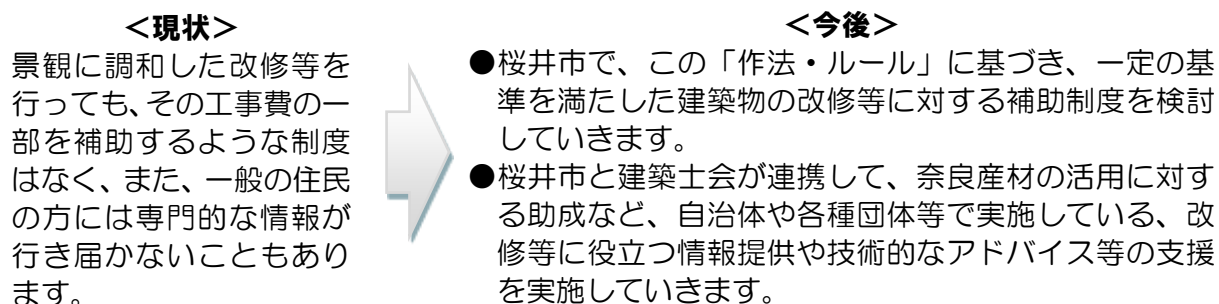
※景観協定：土地の所有者等の全員で決めたルールを市が認可し、担保する制度です。

※景観地区：ルールを市が定め、建築確認の際にそのルールに適合するかどうかを市が認定するしくみによって、担保する制度です。

②. 改修等の際してまちなみにあった工夫を取り入れるしくみ

今後、改修等を促し、まちなみにあった工夫を取り入れて頂く上で、その支援のしくみについても検討していくものとします。

あわせて、まちづくり会社等で取り組まれている空き家活用の事業とも連携し、リノベーションを図っていくものとします。

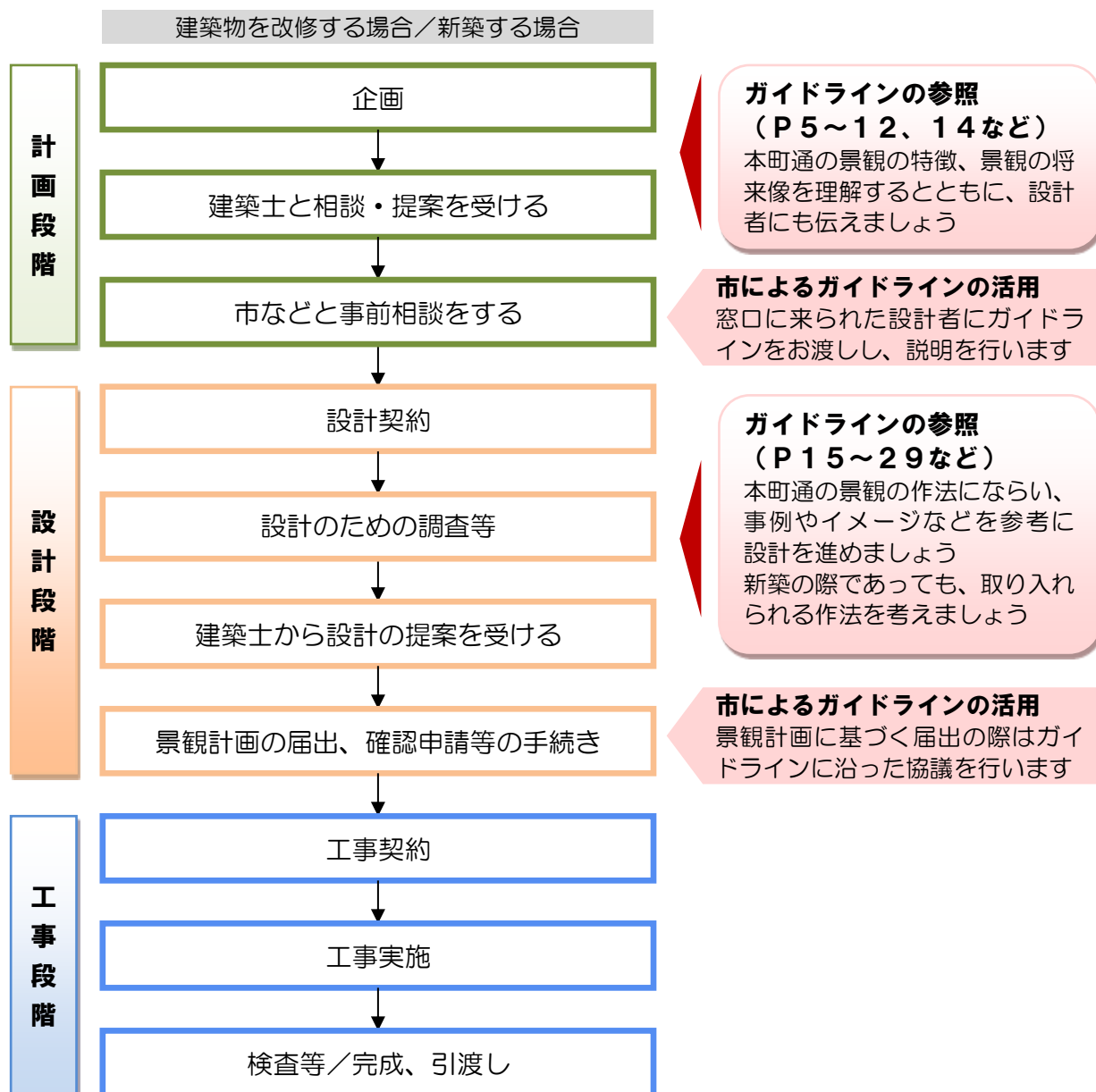


③. 新築・改修等に際してのガイドライン活用の手続き

本町通において、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＞

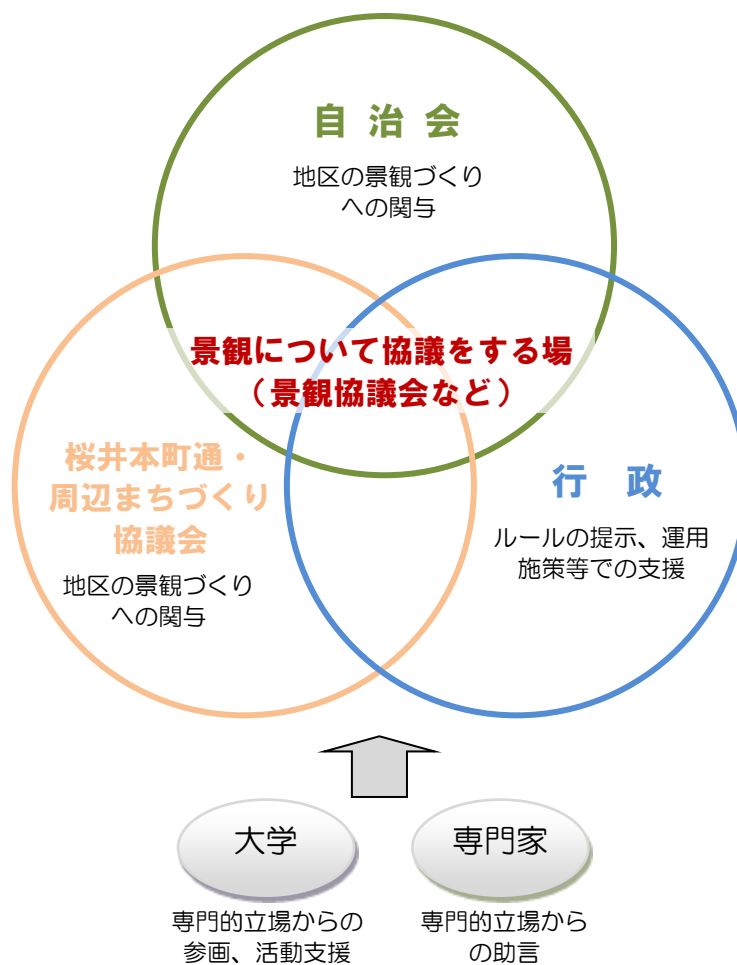


④. マネジメント体制

今後、この「桜井駅周辺・本町通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、自治会、桜井市本町通・周辺まちづくり協議会、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＞



参考 検討経過

- 本書の案の検討にあたって、住民や専門家、市が参画する「桜井駅周辺地区景観に関するエリアマネジメント検討会」を設置し、検討を行いました。
- 検討の経過は、ニュース「桜井本町通り まちなみづくり通信」を作成し、回覧を通じて周知を図りました。

桜井駅周辺地区景観に関するエリアマネジメント検討会 名簿

氏 名	所 属
林田 大作	大阪工業大学（会長）
松田 健治	自治会
吉田 哲也	自治会
小西 宗日出	桜井市本町通・周辺まちづくり協議会
中川 幸一	桜井市本町通・周辺まちづくり協議会／奈良県建築士会桜井支部
太田 勇	桜井市商工会
松田 憲昌	桜井木材協同組合
大倉 克之	奈良県建築士会桜井支部
森田 恵介	奈良県建築士会桜井支部
中尾 七隆	桜井市本町通・周辺まちづくり協議会

事務局：桜井市都市計画課、(株)地域計画建築研究所

桜井駅周辺地区景観に関するエリアマネジメント検討会 検討経過

回 数	日 時	内 容
第1回 検討会	平成28年9月23日（金） 18：00～ たまり場 にて	• これまでの経緯について • 今回の趣旨等について • 今後の検討の進め方について
第2回 検討会	平成28年11月18日（金） 19：00～ たまり場 にて	• まちなみづくりの手引き（たたき台）について
第3回 検討会	平成29年1月20日（金） 19：00～ たまり場 にて	• まちなみづくりの手引き（たたき台）について • 今後の進め方について

桜井駅周辺・本町通地区 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：大阪工業大学

