

1-6. 景観資源を活用した観光・交流の取組事例

桜川市固有の景観資源を活用した観光・交流の取組事例について、本計画の上位計画である桜川市田園都市づくりマスタープランの記載事項等から紹介します。なお、真壁祇園祭や雨引山楽法寺マダラ鬼神祭など、本来は観光行事でないものも便宜上あわせて紹介します。

(1) 祭礼・観光行事等



桜川の桜まつり



岩瀬駅前夏祭(1)



岩瀬駅前夏祭(2)



岩瀬のひなめぐり



雨引山楽法寺マダラ鬼神祭(1)



雨引山楽法寺マダラ鬼神祭(2)



雨引山楽法寺あじさい祭



雨引の里と彫刻展(1)



雨引の里と彫刻展(2)



真壁祇園祭(1)



真壁祇園祭(2)



真壁のひなまつり(1)



真壁のひなまつり(2)



真壁のひなまつり(3)



着物で町歩きイベント
(真壁市街地)



真壁街並み案内ボランティア



かったて祭-五所駒瀧神社(1)



かったて祭-五所駒瀧神社(2)



りんりんロード休憩所を
活用したイベント(1)



りんりんロード休憩所を
活用したイベント(2)



りんりんロード休憩所を活用
したイベント(3)

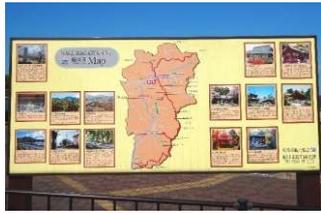
(2) 施設整備等



上野沼やすらぎの里



地元有志が設置した
平沢高峰展望台



観光案内サイン
(J R岩瀬駅前)



真壁伝承館



登録有形文化財をリノベーションした
公共施設「旧高久家住宅」



観光案内サインの整備
(伝統的建造物群保存地区内)



リーフレット類



国指定史跡「真壁城跡」



筑波高原キャンプ場

1-7. 法規制の状況

景観まちづくりのルールを定める上で前提となる法規制の状況を整理します。

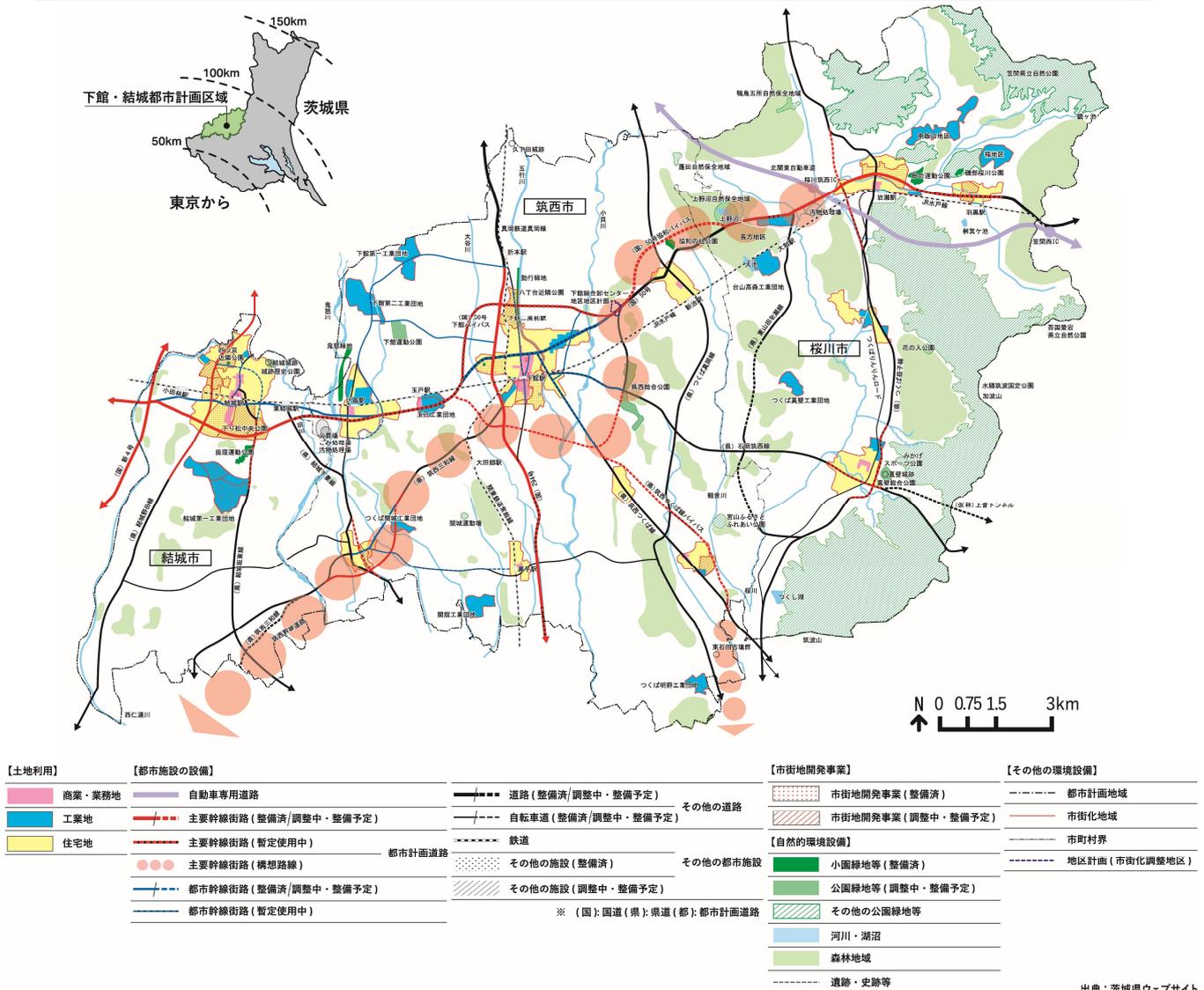
(1) 都市計画法関係

① 都市計画区域

都市計画区域制度は、市町村の区域にかかわらず、一体の都市として総合的に整備し、開発し、及び保全する必要がある区域を都道府県が指定する制度です。桜川市は、筑西市・結城市とともに広域都市計画区域（下館・結城都市計画区域）を構成しています。昭和46年1月20日に旧真壁町の区域が「真壁都市計画区域」として先行的に指定され、昭和49年10月21日に市域全体が「下館・結城都市計画区域」として指定されました。

都市計画区域の指定によって、それまで特殊建築物と一定規模以上の建築物の建築を行う場合に限られていた建築確認（※2）の手続きが、原則として全ての建築物の建築に義務付けられました。建築確認の手続きでは、建築基準（生命・健康・財産の保護を図るために必要な建築物に関する最低の基準）への適合の有無が審査されます。

図－下館・結城都市計画区域マスタープラン附図



※2. 建築基準法第6条又は第6条の2の規定による確認をいう。

② 区域区分

区域区分制度は、効率的な公共投資を行うため、無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図る必要がある都市計画区域につき市街化区域と市街化調整区域との区分（区域区分）を定める制度です。下館・結城都市計画区域では、昭和52年5月16日に区域区分が決定されました。桜川市における市街化区域の面積は約851ha、市街化調整区域の面積は約17,155haで、市域の約95.3%が市街化調整区域に属させられています。

区域区分の決定によって、市街化調整区域に係る開発行為（※3）を行う場合には原則として開発許可（※4）を受けることが義務付けられました。開発許可の手続では、技術基準（良質な宅地水準を確保するために必要な基準）及び立地基準（区域区分の目的を担保するために必要な基準）への適合の有無が審査されます。

③ 地域地区

桜川市で定められている地域地区は、用途地域と伝統的建造物群保存地区の2つです。

用途地域制度は、地域ごとに建築可能な建築物の用途を峻別し、建築物の用途の混在による外部不経済の発生を抑制するため、建築物の集中が予定される区域（主として市街化区域）内で、あらかじめ法律に定められた13種類の用途地域を選択的に定める制度です。桜川市では、昭和52年5月16日に区域区分と同時に決定されてから計6回の変更が行われています。用途地域は、建築基準の一部となり、建築確認によって担保されます。

伝統的建造物群保存地区制度は、伝統的建造物群及びこれと一体的にその価値を形成している環境の保存が必要な区域を定める制度です。桜川市では、平成21年9月28日に「桜川市真壁伝統的建造物群保存地区」が決定され、翌・平成22年6月29日に国の重要伝統的建造物群保存地区として選定されています。桜川市真壁伝統的建造物群保存地区内では、町並みの現状を変更する行為が制限され、文化財保護法及び桜川市伝統的建造物群保存地区保存条例の規定による許可制で担保されています。

④ 地区計画

地区計画制度は、地域ごとに建築物の建築や開発行為についてのルールを定めることができる制度です。市街化調整区域内で地区計画を定めることで、地区計画の区域内では、従来の立地基準に代わり、地区計画で定めたルールが優先的に適用されるようになります。また、地区計画の内容のうち建築物の建築に関するルールについては、建築基準法に基づく条例に定めることで建築基準の一部とすることもできます。

桜川市では、平成21年4月20日に市街化区域内で「長方地区地区計画」が決定されているほか、平成31年4月1日には市街化調整区域内の集落全般（農用地区域や保安林、自然公園、自然環境保全地域、土砂災害警戒区域などを除く約2,585ha）で地区計画制度が導入されています。集落全般で導入された地区計画では、用途地域の例に準じて立地基準が実質緩和される一方、集落景観との調和や山並みの眺望の保護に配慮し、建築物の高さの最高限度（原則10m以下）などのルールが定められています。これらのルールは、建築基準法に基づく条例にも定められており、開発許可と建築確認双方によって担保されています。

※3. 建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更をいう。

※4. 都市計画法第29条の規定による許可をいう。