

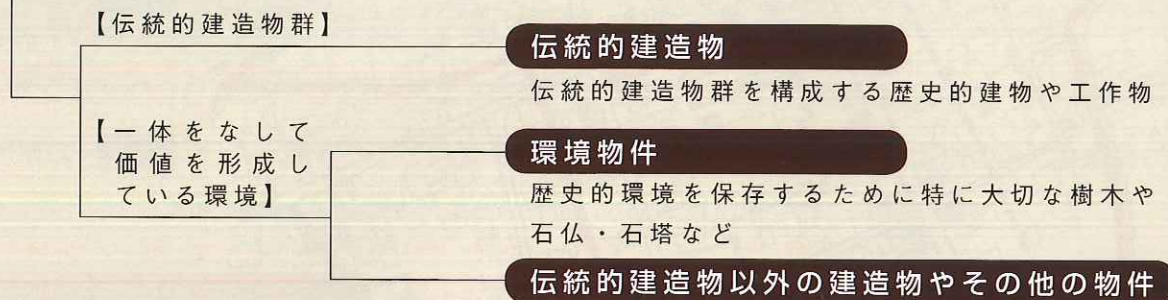
# 真壁の<sup>でんけんちく</sup>伝建地区制度

## —町並みを守り、育てるために—

真壁の特徴である素晴らしい町並みを守り、継承してゆくためには、現代生活との調和を図りながら、歴史的な建物を保存し、新しい建物については外観を歴史的な町並みに調和したものにするのが大切です。伝統的な町並みの中に高層マンションが建ってしまうと、町並みは大きく崩れ、真壁の良さが失われていってしまいます。こうした景観に悪影響を与えることがないように、ルール（基準）を守りながら、町並みを育ててゆく、それが真壁の<sup>でんけんちく</sup>伝建地区制度（伝統的建造物群保存地区制度）です。

伝建地区制度では、文化財保護法に基づき、歴史的な町並みのある地区を定め、建造物や町並みの一体的な保存、整備を行います。

### 伝統的建造物群保存地区



## 建物や敷地の現状変更には許可が必要です（詳しくは15ページをご覧ください）

保存地区内において行う建物や敷地の工事などで、高さや形、色など景観が変わるものは、あらかじめ市役所に申請して許可を受けることが必要になります。

工事の計画をする時には、あらかじめ市役所までご相談ください。状況に応じて、専門家等で構成される審議会の意見を聴くなど、必要な準備を行います。

### 【許可が必要な例 たとえば、こんなとき】

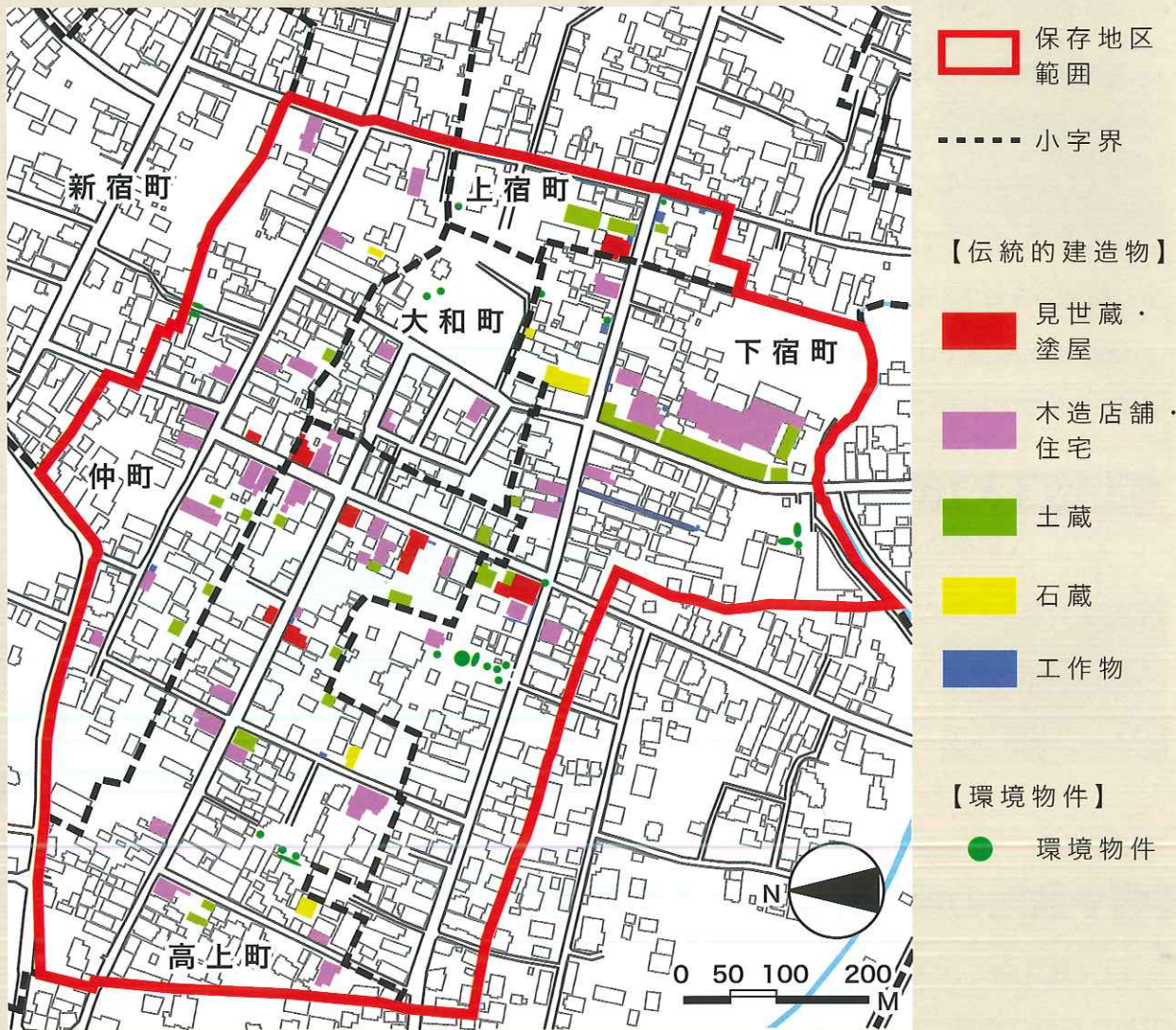
- 建物を新築、増築、改築する、又は移動する、取り壊すとき
- 建物の材質、色、デザインが変わるような修理や、模様替えをするとき  
※ただし、非常災害時の応急措置などは構いません
- 宅地の造成、土地の使い方の変更
- 看板、郵便受け、自動販売機などの設置
- 景観が大きく変わるような木竹の伐採をするとき  
※ただし、枝打ちや枯れ木の伐採、仮植えの植物などは構いません

その他、通りから見える範囲で何かを行おうとする時は、相談しながら、景観に配慮して計画しましょう。



## 保存地区の範囲

桜川市真壁伝統的建造物群保存地区の範囲は、字下宿町、字高上町、字大和町の全域と字上宿町、字仲町の一部の約 17.6ha です。詳細な範囲は、以下の図に示すとおりです。



## 伝統的建造物

保存地区内には、木造店舗をはじめ、見世蔵、塗屋、木造住宅、土蔵、石蔵、門、塀などの数多くの歴史的な建物や工作物が残されています。

周囲の環境と一体となって歴史的町並みを形成しているこれらの歴史的な建物などを「伝統的建造物」と定め、保存していきます。



見世蔵

## 環境物件

保存地区の歴史的な環境を保存するために特に大切な樹木や石仏・石塔などを「環境物件」と定め、保存していきます。



# 真壁の町並みを守り、育てるための 基準の解説

真壁の町並みを守り、育てるために3つの基準があります。**修理・復旧基準**は、伝統的建造物のための基準です。**修景基準**と**許可基準**は、伝統的建造物以外の建造物のための基準です。

## 伝統的建造物の基準

「伝統的建造物」の修理は、修理基準に基づいて外観を保存、又は元の状態に戻します。主としてその外観(公開を前提とする場合はその内装も含む)を維持又は回復するために、本来の伝統的特徴を留めているものに関しては、現状維持のための修理を行い、改変されているものに関しては、痕跡や資料、真壁における同種の伝統的形式に基づいた復元的修理を基本とします。

**修理・復旧基準(補助対象)** 伝統的建造物の外観を保存あるいは旧状に復する場合の基準

## 伝統的建造物以外の建造物の基準

一般の建物のうち、通りから見えるものを新築・増改築する時は、真壁の歴史的景観が向上するようにA「修景基準」に合わせて行うようにします。B「許可基準」は保存地区内の全ての建物・敷地に適用される最低限のルールです。これらについては次頁以降で詳しく説明します。

### A 修景基準(補助対象)

☞ P10

町並み景観を整備するために望ましい基準です。修景基準に合わせた修景を行うと、真壁の歴史的な町並みを、一層魅力的なものにすることができます。主にその外観についてが補助の対象となります。

### B 許可基準

☞ P13

町並み景観を阻害しないために必要な基準で、最低限守るべきルールです。許可基準を守ることにより、真壁の歴史的な町並みを守ることができます。

高層建物など、この基準を満たさないものは建設できません。

### 【助成制度があります】 詳しくは17ページをご覧ください

「伝統的建造物」に特定された建物は、伝建地区を構成する大切な建物として、取り壊しなどを規制する一方、修理には補助金が支給されます。また、国の「重要伝統的建造物群保存地区」では、「伝統的建造物」に税制上の優遇措置があります。そのほか、A「修景基準」に合わせて真壁の歴史的景観を向上させる場合、主にその外観について補助金の交付を受けることができます。

いずれも修理・修景には事前の工事内容の十分な調査と審査が必要となりますので、計画段階でお早めにご相談下さい。



A 修景基準：

通りから見える外観について、新築、増築、改築などを行う場合に、歴史的景観の形成に寄与するための基準です。

基準の解説

伝統的建造物以外の建造物の基準

A 修景基準

**外壁** 一般の建物は、ささら子下見板張りとしましょう。

**屋根** 鼠色の棧瓦葺きで、二方向以上の傾斜屋根（切妻造り、寄棟造り、入母屋造りなど）としましょう。

**屋外広告物** 必要最小限とします。1階庇上には設置できますが、屋根上には設置できません。

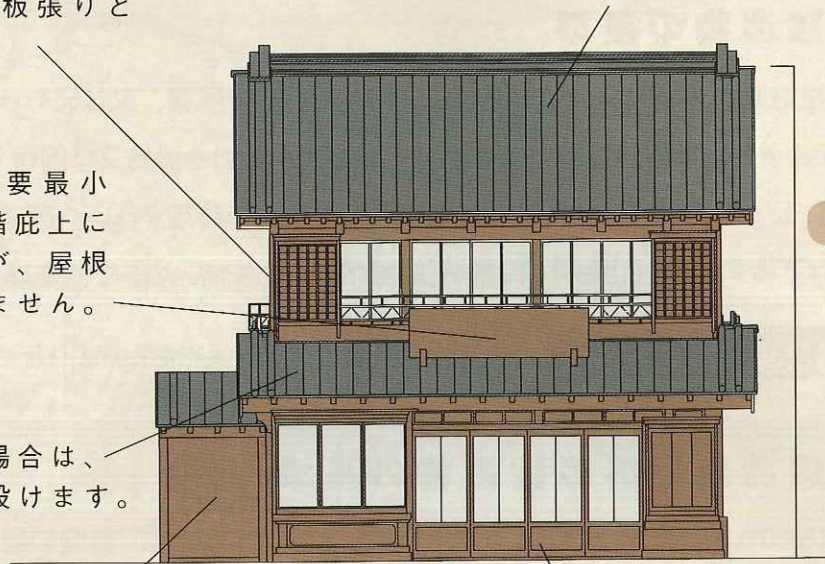
**高さ** 2階建、10m以下とします。

**庇** 2階建ての場合は、1階正面に庇を設けます。

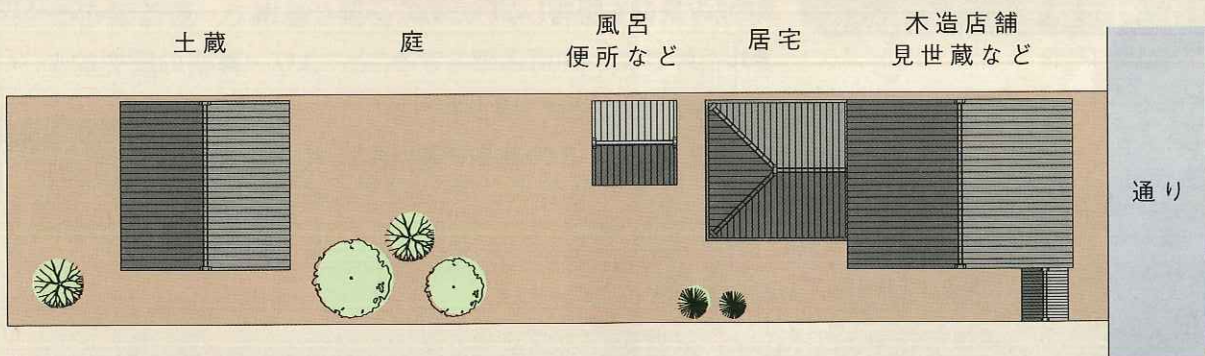
**門・塀** 通りごとの特性に合ったものを選びます。

**色彩** 素材の色を基調とします。

**建具** 通りから見える部分については、木製の引違い戸、もしくは格子戸としましょう。



敷地と建物の配置



真壁の通り沿いの典型的な建物の配置は、通りに面して平入りの木造店舗や見世蔵を建て、奥に居宅をつなげて、便所・風呂・庭などを挟んで敷地の最も奥に土蔵や倉庫が置かれます。新しい建物を建てる際にも、この伝統的な配置を大切にして、建物や庭の位置を決めましょう。



## 建物の位置・高さ・構造

敷地の履歴を考慮し、敷地の地割を活かすようにしましょう。地盤高・基礎高は周囲の伝統的建造物と揃えましょう。

建築物の高さは、2階建、高さ10m以下とします。

構造は、木造在来工法を踏襲した構造を基本としましょう。

## 【建物の配置履歴とは】

敷地の配置というのは、通りに面して店舗があり、その奥に母屋が建ち、庭を挟んで土蔵が建つ、というような敷地の中での建物や庭の配置のことです。真壁の町並みでは、店舗を通りに面して建てるなど、いくつかの伝統的な配置がありますが、その土地、敷地ごとの建て方の歴史、履歴があります。新たに建物を建てたり、塀を建てたりする場合、この履歴を考慮することが必要です。

## 【地盤高・基礎高とは】

地盤高は敷地の地表面の高さ、基礎高は建物の基礎の高さです。

## 【木造在来工法とは】

木材を使用した土台・柱・梁で建物を組み立てる日本の伝統的な工法です。

## 意匠

## 【屋根】

二方向以上の傾斜屋根とし、瓦は鼠色の棧瓦葺きで、燻し瓦としましょう。勾配は周囲の伝統的建造物に合わせてみましょう。

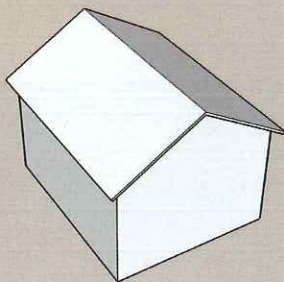


棧瓦葺き

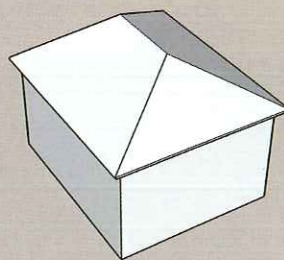
## 【二方向以上の傾斜屋根とは】

通常の屋根は左と右、前と後ろなど二方向以上に傾斜しています。

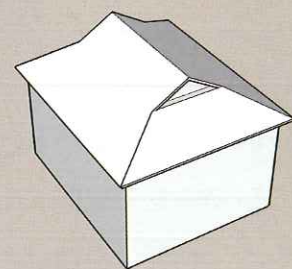
建物の背中が一番高く、前側に一方的に雨が流れてくるような特殊な形の屋根は使えません。



切妻造り



寄棟造り

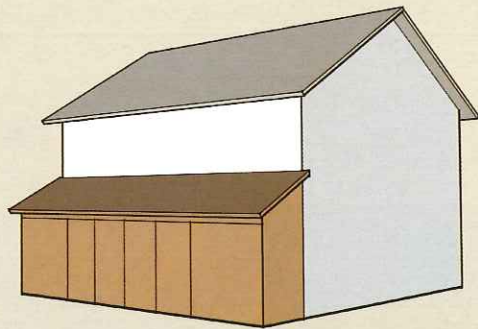


入母屋造り

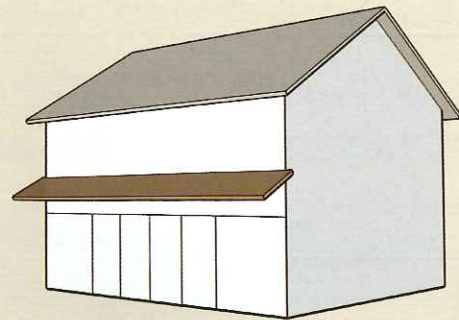


## 【軒・庇】

2階建ての場合は、1階正面に庇を設けます。デザインは周囲の伝統的建造物に調和させましょう。



下屋庇



小庇

## 【外壁】

一般の建物はささら子下見板張り、見世蔵や土蔵は白漆喰塗り等の伝統的仕上げとします。

周囲の伝統的建造物を参考にしながら決めていきましょう。



ささら子下見板張り

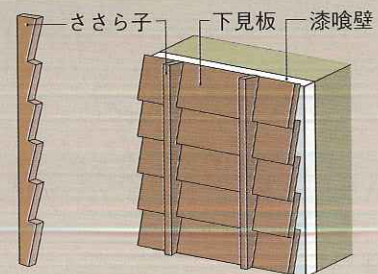


白漆喰塗り

## 【ささら子下見板張りとは】

外壁の仕上げに上方の板の下端を下方の板の上端に羽重ねにして張ることを下見板張りと言います。

「ささら子下見板張り」は、この下見板張りの上から、押さえとなるささら子を取り付けたものです。



## 【色彩】

周囲の伝統的建造物を参考にし、素材色を基調とします。

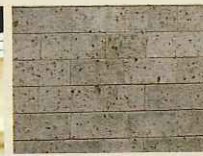
周囲の伝統的建造物を参考にしながら決めていきましょう。



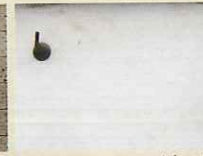
木材



木材



石



漆喰



瓦



板金

## 【建具】

伝統的な様式に近いものとし、通りから見える部分については、木製の引違い戸、もしくは格子戸としましょう。



引違い戸



格子戸



屋外広告物

必要最小限とし、建造物の外観と調和した規模、材料、色彩としましょう。1階庇上には設置出来ますが、屋根上には設置出来ません。



1階庇上の屋外広告物

工作物

【門・塀】

門・塀は通りごとの特性に合ったものを選び、デザイン、材料、色彩は伝統的な工作物に合わせましょう。



棟門



黒板塀



築地塀

基準の解説

伝統的建造物以外の建造物の基準

A 修景基準

B 許可基準

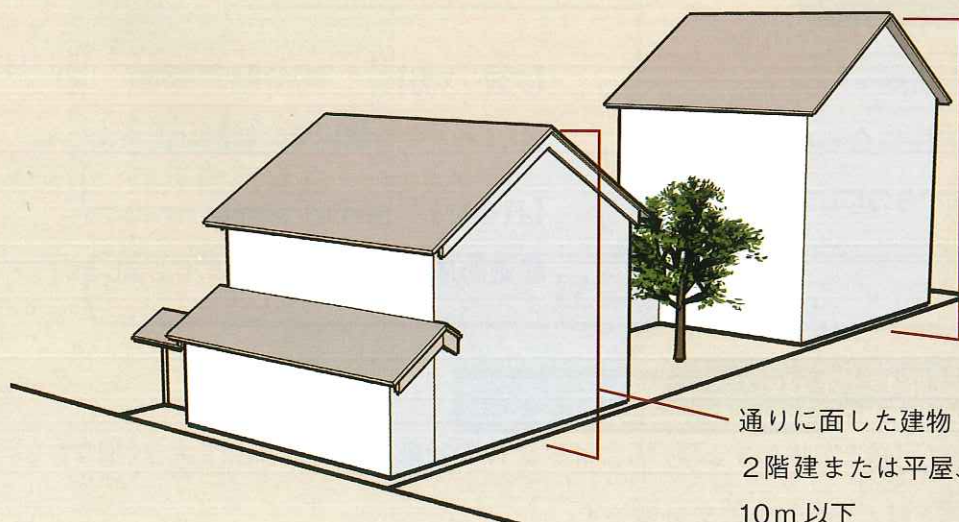
**B 許可基準：**

歴史的風致を損なわないように、伝建地区内において建造物等の外観に関わる新築、増築、改築などを行う場合を守るべき最低限の基準になります。原則として敷地の履歴を考慮するようにしましょう。

建物の位置・高さ・構造

建築物の位置は、敷地の配置履歴を考慮しましょう。地盤や基礎の高さは周囲の伝統的建造物と揃えましょう。

建物の高さは、通りに面した建物の場合、2階建または平屋、高さ10m以下とします。それ以外の建造物の場合、3階建以下、高さは13m以下とします。



通りに面さない建物：  
3階建以下、  
13m以下

通りに面した建物：  
2階建または平屋、  
10m以下



## 意匠

## 【屋根】

二方向以上の傾斜屋根にしましょう。材料は歴史的風致を損なわないものとします。

## 【外壁】

歴史的風致を損なわないものにしましょう。  
通りから見える建造物の場合は、周囲の伝統的建造物にならない、調和のとれたものとします。

## 【建具】

歴史的風致を損なわないものにしましょう。  
通りから見える建造物の場合は、周囲の伝統的建造物にならない、調和のとれたものとします。

## 【軒・庇】

歴史的風致を損なわないものにしましょう。  
通りから見える建造物の場合は、周囲の伝統的建造物にならない、調和のとれたものとします。

## 【色彩】

周囲の歴史的建造物を参考にし、素材色を基調とします。

## 建築設備等の位置及び形態

通りから見えない場所に設置しましょう。  
空調室外機、配電盤、各種計器、プロパンボンベ等は原則として建物正面には設置せず、外観に配慮して歴史的風致を損なわないようにします。

## 屋外広告物

必要最小限とし、歴史的風致を損なわないものとしましょう。1階庇上には設置出来ませんが、屋根上には設置出来ません。

## 工作物

## 【門・塀】

門・塀は通りごとの特性に合ったものを選び、歴史的風致を損なわないものにしましょう。

## 【ブロック塀】

通りから見える範囲での新設は出来ません。

## 【石造物】

歴史的風致を損なわないものにしましょう。

## 土地の形質の変更、空地・木竹の伐採

土地の形質を変更する(宅地を空地にする等)場合は変更後の状態が歴史的風致を大きく損なわないように、通りに面して塀を建てる等の措置が必要です。

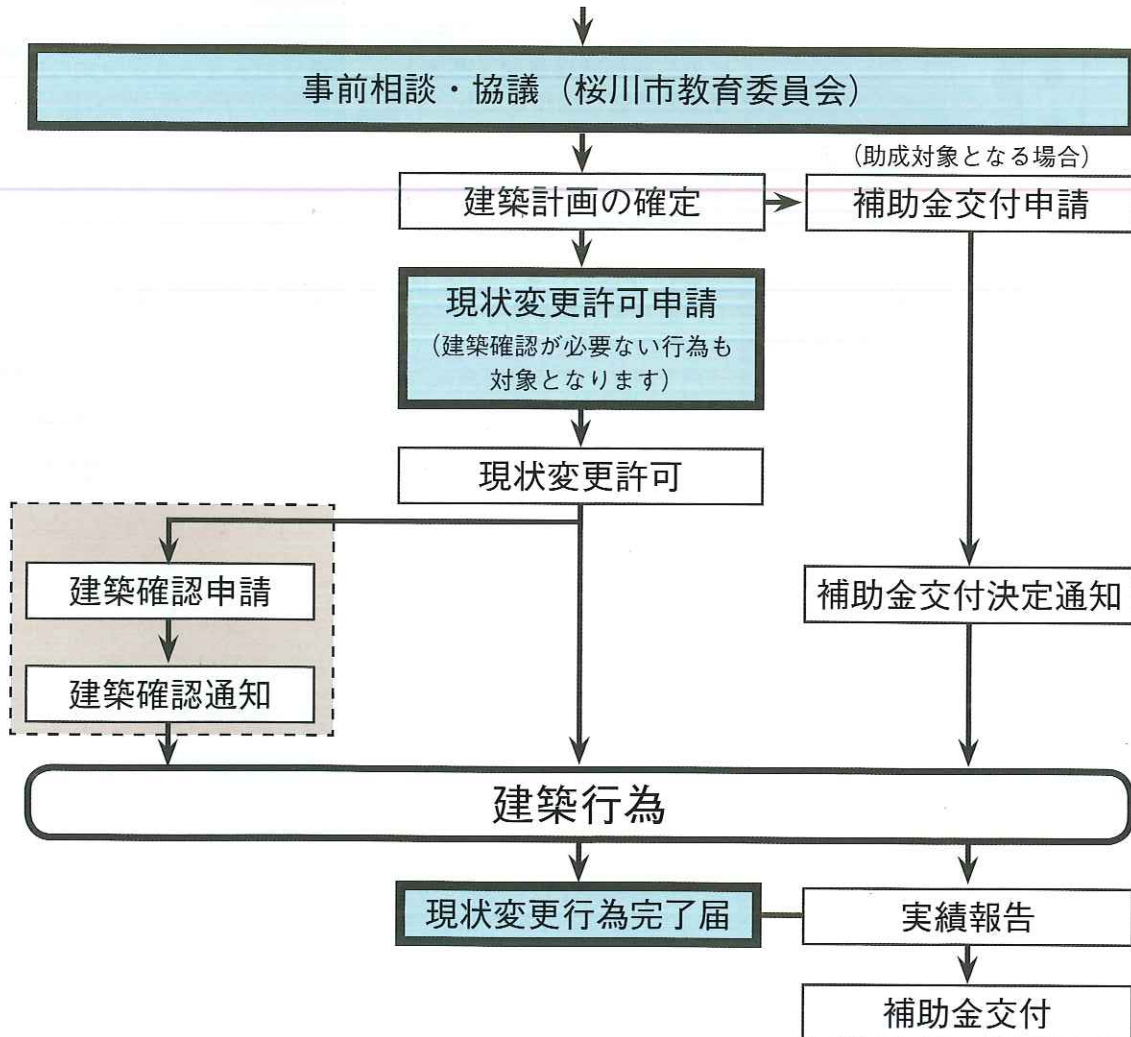


# 現状変更の手続き

保存地区内のすべての建築物・工作物において、以下に掲げる行為などを行なう際は、許可基準に従い、あらかじめ、市役所に申請して許可を受けることが必要になります。事前相談・協議は、期間を要するため、お早めにご相談ください。また、建築行為の完了後、現状変更行為完了届を提出してください。

- 許可を受けなければならない行為は、次のようになります。**
- (1) 建築物・工作物等の新築、増築、改築、移転又は除却
  - (2) 建築物・工作物等の修繕、模様替え又は色彩の変更でその外観を変更することとなるもの
  - (3) 宅地の造成その他の土地の形質の変更(空き地の状態が変わることです。例：駐車場への変更)
  - (4) 木竹の伐採  
(景観が大きく変わるような伐採などです。枝打ちや枯れ木の伐採、仮植えの植物などは構いません。)
  - (5) 土石の類の採取
  - (6) 水面の埋立て又は干拓
  - (7) 広告物の設置(敷地に建てる看板の他、建物に取り付ける看板も対象です。)
  - (8) 郵便ポスト、公衆電話ボックス又は自動販売機の設置

## 保存地区内で何か工事を行おうと思ったら・・・





## 基準の一覧

項目		修理・復旧基準	修景基準	許可基準	
建築物	位置	伝統的建造物については、主としてその外観（公開を前提とする場合はその内装も含む）を維持又は回復するために、本来の伝統的特徴を留めているものに関しては、現状維持のための修理を行い、改変されているものに関しては、痕跡や資料、真壁町における同種の伝統的形式に基づいた復元的修理を行うことを基本とする。	敷地の配置履歴を考慮する。建造物の壁面は、周囲の伝統的建造物を考慮し調和を図るものとする。地盤・基礎高は周囲の伝統的建造物と揃える。	原則として敷地の配置履歴を考慮する。建造物の壁面は、周囲の伝統的建造物を考慮し調和を図るものとする。地盤・基礎高は周囲の伝統的建造物と揃える。	
	高さ		原則として2階建、高さは10m以下とする。	通りに面した建造物の場合は原則として2階建、高さは10m以下とし、その他の建造物は3階建以下、高さは13m以下とする。	
	構造		在来工法を踏襲した構造を基本とする。	歴史的風致を損なわないものとする。	
	意匠		屋根	二方向以上の傾斜屋根とする。鼠色の棧瓦葺きで、原則として燻し瓦とする。勾配は周囲の伝統的建造物に合わせる。	二方向以上の傾斜屋根とし、材料は歴史的風致を損なわないものとする。
			軒・庇	2階建ての場合は、原則として1階正面に庇を設ける。周囲の伝統的建造物に倣い調和のとれた意匠とする。	歴史的風致を損なわないものとする。通りから見える建造物の場合は、周囲の伝統的建造物に倣い調和のとれた意匠とする。
			外壁・窓	白漆喰塗り、ささら子下見板張り等の伝統的建築様式を基本とし、歴史的景観に調和したものを原則とする。	歴史的風致を損なわないものとする。通りから見える建造物の場合は、周囲の伝統的建造物に倣い調和のとれた意匠とする。
	色彩		素材色を基調とし、町並みに調和するものを原則とする。	素材色を基調とし、町並みに調和するものを原則とする。	
	建具		伝統的な様式に近づけるものとし、通りから見える部分については、木製の引違い戸、もしくは格子戸を原則とする（土蔵造の場合は伝統的建築様式を踏襲する）。	歴史的風致を損なわないものとする。通りから見える建造物の場合は、周囲の伝統的建造物に倣い調和のとれたものとする。	
	建築設備等の位置及び形態		通りから見えない場所に設置する。	原則として通りから見えない場所に設置する。空調室外機、配電盤、各種計器、プロパンボンベ等は建物正面にはせず、外観に配慮して歴史的風致を損なわないものとする。	
	屋外広告物		必要最少限とし、建造物等の外観と調和した規模、構造、材料、色彩とする。屋根上に設置しない（1階庇屋根上は可）。	必要最少限とし、歴史的風致を損なわないものとする。屋根上に設置しない（1階庇屋根上は可）。	
工作物	現状維持のための修理を行い、改変されているものに関しては、痕跡や資料、真壁町における同種の伝統的形式に基づいた復元的修理を行うことを基本とする。	門・塀は通りごとの特性に合ったものを選び、意匠や色彩は在来工法の伝統的工作物を踏襲する。	門・塀は通りごとの特性に合ったものを選び、歴史的風致を損なわないものとする。		



項目		修理・復旧基準	修景基準	許可基準
工作物	ブロック塀			通りから見える範囲での新設は認めない。
	石造物	現状維持のための修理を行い、改変されているものに関しては、痕跡や資料、真壁町における同種の伝統的形式に基づいた復元的修理を行うことを基本とする。		歴史的風致を損なわないものとする。
	駐車場			駐車場は塀植栽で修景を施す。
	土地の形質変更空地			変更後の状態が歴史的風致を著しく損なうものでないこと。 空地が生じた場合は、歴史的風致と調和するよう管理運営を図る。 伐採後の状態が歴史的風致を著しく損なうものでないこと。
	木竹の伐採			
環境物件	生垣・樹木・庭園等	現状維持または履歴を調査の上、然るべき旧状に復する。	履歴を調査の上、然るべき旧状に復する。 在来種を用いる。	歴史的風致を損なわないものとする。
その他	共通事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>増築の場合、既存部分が伝統的建造物であればその特徴を踏襲する。</li> <li>長屋門・納屋・土蔵・石蔵・社寺等は建築物の扱いに従う。</li> <li>この基準に抛り難い特段の事由がある場合は、審議会の意見を踏まえ、市長及び教育委員会が付加した条件に従うものとする。</li> </ul>		

## 助成制度の一覧

助成対象		助成率	種別	限度額
修理	伝統的建造物 外観を修理基準に基づき修理するのに要する経費（保存上、構造耐力上必要な部分の修理・補強に要する経費を含む）	80%以内	建築物（主屋・長屋門・土蔵・石蔵・社寺等）	800万
			建築物（付属屋・離れ等）	300万
			工作物（門・塀）	200万
修景	伝統的建造物以外の建造物 新築・増築・改築・改装・移転によって外観を修景基準に基づき修景する際に要する経費	70%以内	建築物（主屋）	400万
			建築物（付属屋）	100万
			工作物（門・塀）	150万
	屋外広告物や上記以外の工作物を修景基準に基づき修景する際に要する経費	50%以内		50万
復旧	環境物件を修理基準に基づき復旧する際に要する経費	50%以内		50万
管理	建造物の保存のため特に必要な防災設備の設置に要する経費（自動火災報知器を除く）	90%以内		100万