

桜川市景観計画（景観重点地域）

ふるさと

「古郷・真壁地区」（素案）の骨子

# 目 次

|       |                          |
|-------|--------------------------|
| 第 1 章 | 景観重点地域の概要について            |
| 1 - 1 | 景観重点地域の名称および指定の理由        |
| 1 - 2 | 景観重点地域の面積および区域           |
| 第 2 章 | 良好な景観の形成に関する方針           |
| 2 - 1 | 景観形成方針                   |
| 2 - 2 | 本計画の活用方針                 |
| 第 3 章 | 良好な景観の形成のための行為の制限に関する事項  |
| 3 - 1 | 届出の対象行為                  |
| 3 - 2 | 景観形成基準                   |
| 第 4 章 | 景観重要建造物又は景観重要樹木の指定に関する事項 |
| 4 - 1 | 景観重要建造物の指定の方針            |
| 4 - 2 | 景観重要樹木の指定の方針             |
| 第 5 章 | 景観協定に関する事項               |



## 第1章 景観重点地域の概要について

### 1-1 景観重点地域の名称および指定の理由

[桜川市景観まちづくり条例で規定する予定]

#### 【名称】

「<sup>ふるさと</sup>古郷・真壁地区」

#### 【指定の理由】

本地域は、登録文化財が多数存在し、その中心部は伝統的建造物群保存地区が都市計画に定められており、加えて歴史的な景観資源を活用した市民主体のまちづくりが行われているなど、桜川市においても特徴的な景観を有しています。よって、今後においても、この特徴的な景観を活用した景観資源の有効な活用を図るため、本地域を景観重点地域に指定します。

### 1-2 景観重点地域の面積および区域

[桜川市景観まちづくり条例で規定する予定]

#### 【指定の面積および区域】



景観重点地域

面積：188ha

(真壁地区市街化区域)

## 第2章 良好な景観の形成に関する方針 [景観法第8条第2項第2号]

### 2-1 景観形成方針

桜川市景観まちづくりマスタープランに示されている考え方に従い、景観重点地域「<sup>ふるさと</sup>古郷・真壁地区」について、良好な景観の形成に関する方針を定めます。

(景観形成方針の考え方)

本計画に示す景観形成方針については、桜川市景観まちづくりマスタープランに景観まちづくりに関する総合的な方針が示されていることおよび景観法の趣旨に鑑み、本計画に定める景観法による制度の運用と景観の規制・誘導に主眼を置いたものになります。

#### 【桜川市景観まちづくりマスタープラン：基本方針(市民主体の景観形成)】

##### ①市民と協働の景観整備

地域の特徴を表現する良好な景観の形成は、市民と事業者・行政が同じ目標と志を持ち、協働で進めることによって実現できるものだと考えます。本地区における日常の細かな日々の積み重ねが景観をつくり、風景を形成し、風土となることを認識し、市民との協働を基本として、景観形成を進めていきます。

#### 【桜川市景観まちづくりマスタープラン：基本方針(地域の特性を活かす)】

##### ②自然景観の保全

本地区の特性として、歴史的なまちなみとその背景にある自然景観の調和が挙げられます。また、桜川市景観計画において、自然風景に関しては、景観構成において最も重要な要素として捉えていることから、本地区の借景となる山・川・平野等を地区市民の原風景として保全していきます。

##### ③重要な景観資源の保全

本地区には、多数の登録文化財に代表される建造物もしくは、地域の歴史や文化を表現し、継承している樹木、または、文化財的な価値を持つものでなくても地域から愛され、地域の景観構成上、重要だと認識される有形の景観資源が多数存在しています。これらについては、積極的にその保全や活用を図ることで、地域の特性に配慮した景観形成を目指していきます。

## 【桜川市景観まちづくりマスタープラン：基本方針(地域をつなぐ)】

### ④眺望景観の保全

眺望景観については、本地区の東側に広がる山並みへの眺めが、人々の生活の中に息づいていることから、暮らしの中から山並みへの眺望・山からの眺望・道路から周辺への眺望を基本として、自然に囲まれて暮らすことの恩恵を享受できる眺望景観の保全・創出を進めていきます。

### ⑤屋外広告物対策の強化

屋外広告物については、本地区に求められる歴史を感じる景観と屋外広告物の調和を図るため、色や形態・掲出場所等について、周辺との調和や整合などを基本とした屋外広告物の誘導を進めていきます。

### ⑥公共施設の整備

公共施設については、本地区内の道路や河川、建造物等の整備に際し、公共施設が周辺の景観に与える影響や効果を十分に認識した上で、周辺景観との調和・優れた景観の創出を基本として、景観形成に配慮した整備を進めていきます。

## 【桜川市景観まちづくりマスタープラン：基本方針(さと・まちを構成する要素を磨く)】

### ⑦歴史的景観資源の保全

歴史的景観に関しては、本地区の特性を代表する景観資源であり、本地区の中心部には伝統的建造物群保存地区も都市計画に定められているところです。よって、本地区においては、伝統的建造物群保存地区の制度と連携を図りながら、本地区の景観を表現する建造物および工作物やそれらを含めた周辺環境を保全・再生するとともに、今後も歴史的な価値を活かした景観の創出を図り、新旧が調和した景観形成を進めていきます。

## 2-2 本計画(重点地域)の活用方針

桜川市の景観まちづくりについては、桜川市景観まちづくりマスタープランに定めのある「景観まちづくりの基本方針」に即して、本計画(桜川市景観計画景観重点地域)において「個性ある景観の形成に必要と考えられる景観法による法定事項」を定めることで、景観の規制・誘導を実施し、また、景観まちづくり事業プログラム(仮称)において、景観まちづくりを推進するための事業を定めることで、景観まちづくりの実現を図るものである。

よって、本計画については、桜川市景観まちづくりマスタープランおよび桜川市景観計画に即して、地域の特性に配慮し、個性ある景観の形成を目指すために必要な事項を定め、積極的な活用を図ることを方針とする。

### 第3章 良好な景観の形成のための行為の制限に関する事項

#### [景観法第8条第2項第3号]

「第2章：景観形成方針」に従い、景観法第8条第2項第3号の規定による事項として、「届出の対象行為」および「景観形成基準」を定めます。

「届出の対象行為」については、本地区を代表するまちなみ景観とその周辺環境を一体的に保全・創出していくため、建築物および工作物の新築・増築・改築・移転については、特に広い範囲で行為を対象とし、「景観形成基準」については、定量的なものではなく、周囲との整合に主眼をおくものとして、以下の通り定めます。

#### 3-1 届出の対象行為

##### (1) 建築物・工作物の新築・増築・改築・移転

| 行為の区分 | 規 模                                   |
|-------|---------------------------------------|
| 建築物   | ・ 建築基準法（昭和25年法律第201号）第2条第1号に規定する建築物   |
| 工作物   | ・ 建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第138条に規定する工作物 |

※同一敷地内の建築行為であっても、既存の建築物と離れて建てる場合は、渡り廊下等で接続されていても届出の対象行為に該当します。

##### (2) 建築物・工作物の外観の変更

(1)に該当する建築物・工作物の模様替、色彩の変更その他の外観の変更で、その過半を変更することになるもの

##### (3) 土地の区画形質の変更

| 行為の区分      | 規 模                           |
|------------|-------------------------------|
| 土地の区画形質の変更 | ・ 開発行為以外は、残土条例の基準に準じて届出対象とする。 |

##### (4) 屋外広告物の表示

屋外広告物法第2条に規定する屋外広告物のうち、茨城県屋外広告物条例第7条の適用除外を受けない物件

### 3-2 景観形成基準

(1) 建築物の新築、増築、改築若しくは移転、外観を変更する修繕、模様替え、色彩の変更

| 区分      | 景観形成基準  |
|---------|---|
| 位置      | ・連続した街並みを創る為、建物の壁面線の統一に配慮すること。                                    |
| 形態・意匠   | ・真壁のまちなみに配慮し、全体的に違和感のない、まとまりのあるものにする事。<br>・建築物の高さは、周囲の連続性に配慮すること。 |
| 色彩      | ・周囲の景観に調和した落ち着いた色合いとすること。<br>・色相は Y・YR<br>・彩度は 1～3 を基本にすること。      |
| 素材      | ・周囲の景観に合った素材の活用に努めること。  |
| 敷地の緑化措置 | ・できるだけ周囲の景観に配慮した緑化に努めるとともに、植栽の管理を心がけること。                          |

(2) 工作物の新築、増築、改善若しくは移転又は模様替え若しくは色彩の変更

| 景観形成基準  |
|---|
| ・周囲に違和感を与えない外観・色彩とすること。<br>・色相はY・YR、彩度は1～3を基本にすること。 |

(3) 土地の区画形質の変更

| 景観形成基準  |
|---|
| ・できるかぎり現況の地形を生かし、長大なのり面及び擁壁が生じないように配慮すること。<br>・のり面の勾配は、できる限り緩やかにとり、緑化等による修景に配慮すること。<br>・擁壁は、周辺景観との調和に配慮するとともに、前面の緑化等により景観への影響の軽減に努めること。 |

(4) 屋外物品

| 景観形成基準                                 |
|--|
| ・周辺の景観を壊さぬように修景措置をするか、目立たぬよう位置に設置すること。 |

(5) 門、塀、生垣

| 景観形成基準                               |
|--------------------------------------|
| ・真壁のまちなみに配慮し、全体的に違和感のないまとまりのあるものとする。 |
| ・高さや壁面線については、周囲の連続性に配慮すること。          |

(6) 竹林の伐採

| 景観形成基準                  |
|-------------------------|
| ・できるだけ周囲の景観に配慮して検討すること。 |

(7) 屋外広告物

| 景観形成基準                                 |
|--|
| ・できるだけ表示面を小さくするとともに、周辺の景観に配慮した色彩にすること。 |

・ **変更命令の対象**

屋外物品・竹林の伐採以外を対象とする。

・ **審査方法**

桜川市景観まちづくり協議会真壁地区景観づくり委員会の意見を聞き、役所である程度審査する。

審議会を一定の期間（月1～2回）で開き、役所が審査して処理した件に関して報告をする。

一定の基準以上は、審議会でも審査を行い、処理する。



## 第4章 景観重要建造物又は景観重要樹木の指定に関する事項

[景観法第8条第2項第4号]

「景観形成方針 - ③重要な景観資源の保全」に従い、景観重要建造物又は景観重要樹木の指定に関して、必要な事項を定めます。

### 4-1 景観重要建造物の指定の方針

市は、真壁の歴史的なまちなみを代表する、特徴的なランドマークとなる景観上の特徴を有し、地域の良好な景観を形成するうえで重要な建造物について、景観重要建造物に指定できるものとします。

### 4-2 景観重要樹木の指定の方針

市は、真壁の歴史的なまちなみを代表する、特徴的なランドマークとなるもの、もしくは建造物に付随し、建造物と一体の景観をもつ等、景観上の特徴を有し、地域の良好な景観を形成するうえで重要な樹木について、景観重要樹木に指定できるものとします。

#### 【景観重要建造物又は景観重要樹木の指定の要件】

景観重要建造物又は景観重要樹木の保存・活用の方針が明らかになっており、その継続性が担保されていることを指定の際の要件とします。

#### 【景観重要建造物又は景観重要樹木の指定に関する手続き】

市長は、景観まちづくりが市民と協働で進めるべきものであるという考え方に鑑み、景観重要建造物又は景観重要樹木を指定する際は、桜川市景観まちづくり協議会に意見を聞き、桜川市景観審議会の議を経た上で、景観重要建造物又は景観重要樹木の指定を行うことができることとします。

また、この手続きは、景観重要建造物又は景観重要樹木の指定を変更・廃止する際にも準用します。

## 第5章 景観協定に関する事項 [景観法第81条第1項]

「景観形成方針 - ①市民と協働の景観整備」に従い、本地域では、積極的な景観協定の運用が良好な景観の形成に向けて重要な要素となることから、景観協定の運用に関して、必要な事項を定めます。

### 【景観協定の指定の要件】

協定に参加する予定者の合意が取れており、地域の景観を創出・保全するために必要な事項が定められ、また、その継続性が担保されていることを指定の際の要件とします。

### 【景観協定の指定に関する手続き】

市長は、景観まちづくりが市民と協働で進めるべきものであるという考え方に鑑み、景観協定を指定する際は、桜川市景観まちづくり協議会に意見を聞き、桜川市景観審議会の議を経た上で、景観協定の指定を行うことができることとします。

また、この手続きは、景観協定の指定を変更・廃止する際にも準用します。