

町家等再生・活用ガイドライン

参 考 資 料

- | | | |
|----|-----------------|---|
| 1. | 町家等の再生・活用に関する事例 | 1 |
| 2. | 建築基準法に基づく告示の改正 | 3 |
| 3. | 景観法 | 5 |
| 4. | 街なみ環境整備事業 | 6 |

平成 16 年 12 月

国土交通省

1. 町家等の再生・活用に関する事例

① 専用住宅

- 建物概要
- ・ 建築時期 : 明治時代
 - ・ 再生時期 : 平成 13 年
 - ・ 建物形式 : 中二階町家

■改修内容

●外観に関して



□改修後の正面

- ・ 二階の格子を新たに作る。
- ・ 両脇の壁のトタンを撤去して漆喰を塗り直し、大戸を補修して取り付けた。



□改修前の側面

- ・ 路地側全面に貼られていたトタンを撤去し、焼き杉板を貼った。

② 併用住宅

- 建物概要
- ・ 建築時期 :
 - ・ 再生時期 : 平成 13 年
 - ・ 建物形式 : 中二階建
 - ・ 延べ床面積 :

■改修内容

●外観に関して



- ・ 一部の柱、野地板の改修も含め屋根は全面葺き替えをした。

③ 商業施設(物販店舗)

- 建物概要
- ・ 建築時期 : 明治時代
 - ・ 再生時期 : 平成 14 年
 - ・ 建物形式 : 木造二階 + 三階増築
 - ・ 延べ床面積 : 126.23 m²

■改修内容

●外観に関して



□改修後外観



□改修前外観



□改修後正面

- ・ おもてにショーウィンドウを新設した。
- ・ 板子格子を新設した。
- ・ 道路際いっぱい立ち並ぶ店舗から、表庇下半間を下げ、通りに対しゆとりを与えた。

④ コミュニティ施設

- 建物概要
- ・ 建築時期 : 明治
 - ・ 再生時期 : 平成 7 年 4 月
 - ・ 建物形式 : つし二階
 - ・ 延べ床面積 : 219 m²

■改修内容

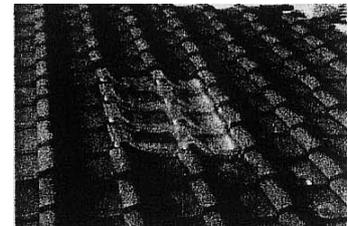
●外観に関して



□外観



□外観 (元興寺住職の書による看板)



□屋根

- ・ 明治時代当初の外観をできるだけ再現している
- ・ ガラス瓦によるトップライトを設けて採光を確保

2. 建築基準法に基づく告示の改正

① 土塗壁等の構造耐力評価

平成15年12月、建築基準法に基づく告示が改正され、在来軸組工法等に用いられる土塗壁等のもつ構造耐力が評価されたことで、これらを使った場合の設計の自由度が高くなりました。

平成15年12月、軸組の倍率を定めた告示(昭56建告1100)が改正され、木造の在来軸組工法等に用いられる土塗壁等の軸組の倍率が定められました。これにより土塗壁等は、構造耐力上有効な壁として評価がなされるため、これらを用いた木造建築の設計が容易となりました。

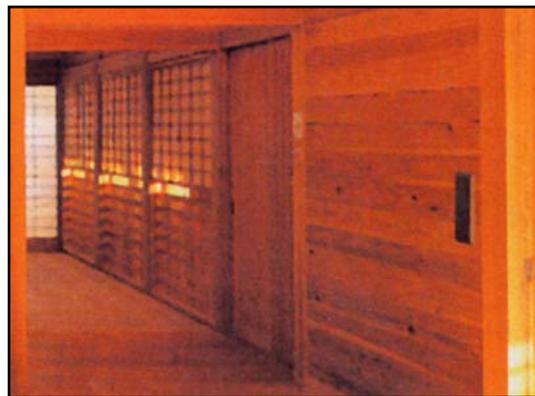
土塗壁等の壁倍率（昭56建告1100号）

軸組の種類	壁倍率	
	告示改正前	告示改正後
土塗壁	0.5	0.5、1.0、1.5（塗厚等により異なる）
面格子壁	規定なし	0.6、0.9、1.0（木材の幅、厚さ等により異なる）
落込板壁	規定なし	0.6

土塗壁



落込板壁



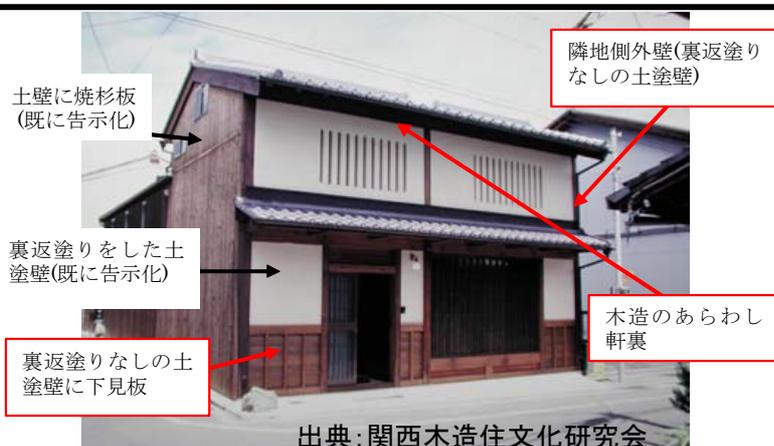
面格子壁

② 伝統的工法による外壁等の防火性能評価

平成16年7月、建築基準法に基づく告示が改正され、町家等の木造建築物について、伝統的工法による外壁や軒裏の仕様を防火構造等として一般的に使用することが可能となりました。

歴史的なたたずまいを継承した街並み等の更新を推進するため、伝統的な町家等の隣地側外壁に見られる「裏返塗りなしの土塗壁」や、木造のたる木や野地板をあらわし(防火被覆なし)の仕上げにした「軒裏」等が準耐火構造、防火構造及び準防火構造として追加されました。これにより、準防火地域等において、次のような伝統的工法による木造建築物の建築や更新が可能となります。

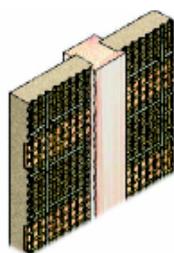
伝統的な町家のイメージ



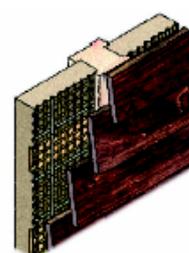
告示改正で追加される外壁等の例

防火構造の外壁の例

土塗真壁造で裏返塗りをしないもので、塗厚40mm以上、ちりが15mm以下



屋内側が土塗壁で塗厚30mm以上、屋外側に厚さ12mm以上の下見板張り

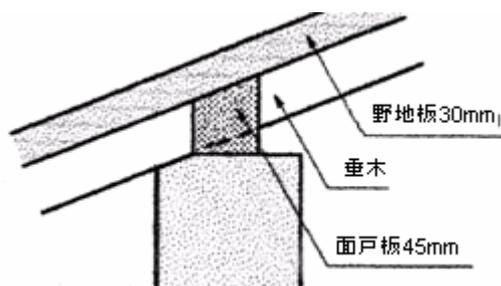


準防火構造の外壁の例

- ・土塗真壁造で塗厚さが30mm以上のもの

準耐火構造の軒裏の例

野地板(厚さ30mm以上)及び垂木をそれぞれ木材で造り、隙間の部分に木材の面戸板(厚さ45mm以上)が設けられた構造



3. 景観法

我が国で初めての景観についての総合的な法律である「景観法」が、平成16年12月17日に一部施行されました(平成17年6月までに全面施行の予定)

○景観法の概要

基本理念 国民・事業者・行政の責務の明確化

景観協議会

・行政、住民等による協議の場

・協議の整った事項の尊重義務

景観計画区域

(都市計画区域外でも指定可能。)

- ・建築物の建築等に対する届出・勧告を基本とする緩やかな誘導措置。
- ・デザイン・色彩については、条例を定めることにより、変更命令が可能。(命令違反した場合は代執行、罰則で担保)
- ・「景観上重要な公共施設」の整備や「電線共同構法」の特例。

景観協定

住民合意(全員合意)によるきめ細やかな景観に関するルール作り

○協定事項(例)

- ・デザイン、色彩、規模、用途等

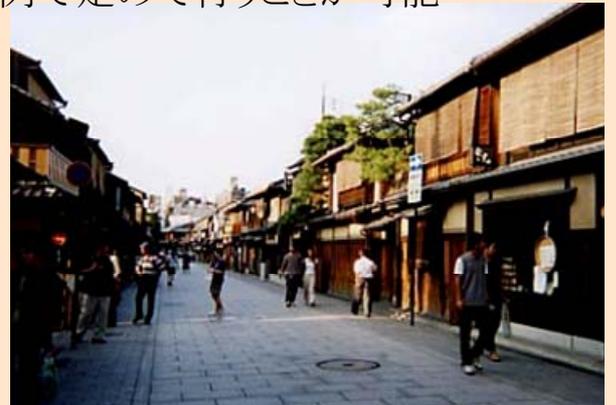
[商店街での取組イメージ]



※景観地区、準景観地区等は未施行(平成17年6月までに施行)

景観地区又は準景観地区

- ・必須事項: デザイン・色彩の制限
- ・選択事項: 高さ、壁面の位置、敷地面積の制限
- ・建築物の高さ、壁面の位置、敷地面積の制限については建築確認で担保
- ・土地の形質変更などの規制を条例で定めて行うことが可能



[まちなみイメージ]

景観整備機構

- ・NPO 法人や公益法人などを指定。
- ・景観形成の相談・コーディネート業務、景観重要建造物の管理等を行う。

ソフト面の支援

景観重要建造物

景観上重要な建築物・工作物を指定して積極的に保全

- 現状変更について許可が必要
- 建築基準法による制限の緩和が可能
- 相続税の適正評価(調整中)



4. 街なみ環境整備事業

街なみ環境整備事業による整備メニュー

多様なメニューで街づくりを支援しています

小公園、緑地の整備

電線類地中化・道路美装化

集会所等（生活環境施設）の整備

案内板の設置

集会所や街なみ形成のための活動支援、景観形成のために設置する非営利的施設が補助の対象です。



事業主体（原則として市町村）に対して国が補助します（補助率1/2）。上記の他、下排水施設、地区防災施設（消火栓、防火水槽等）の整備や空家住宅等の除却、ストリートファニチャー、水路の整備その他良好な街なみ形成のために必要と認められるものが補助対象となります。

過疎地域及び産炭等地域において、市町村が空家住宅を交流施設、文化施設、体験学習施設、宿泊施設等として活用する場合には、当該住宅の取得（用地費は除く）、移転、増築、改築等に要する費用について国が補助（補助率1/2）を行う老朽住宅除却等事業をあわせて活用することが有効です。

住宅等の修景

住宅等の新築、増築、改築、修繕に係る工事費のうち、屋根、壁等外観に係る経費を補助の対象としています。

門、へい等の移設



民間に対して補助を行う市町村に対して国が補助します（補助率は国1/3、市町村1/3）。上記のほか、分筆登記に要する費用、共同建替等に係る共同施設整備費が補助対象となります。

事業の活用イメージ

美しい景観の形成・良好な居住環境の整備にお役立て下さい

街なみ環境整備事業は、小公園・緑地の整備、生活環境施設の整備、電線の地中化、道路の美装化、住宅等の修景整備など、美しい景観の形成、良好な居住環境の整備を支援する事業です。以下のようなまちづくりを行いたい地区で、ぜひご活用下さい。

住宅等の修景整備を行い、地域固有の景観を守り、育てたい地区

旧城下町、街道筋など、地域独自のたたずまいを今に残す地区において、住宅等の修景整備により、歴史的な街なみを維持、保全します。あわせて、電線の地中化や道路の美装化を行うことで、いっそう美しい景観を形成することができます。



街に新たな魅力を加えたい地区

中心市街地としての活力の低下や、商店街の衰退などが課題となっている地区において、統一感のある住宅等の修景整備にあわせて電線の地中化や道路の美装化、小公園の整備などを行い、訪れて歩くことが楽しい新たな街の魅力を加えていくことができます。

老朽化した住宅が多く生活道路が未整備な地区

老朽化した住宅が目立ったり、狭隘な道路が多い地区においては、道路の整備にあわせた建替えがまちづくりのきっかけになります。一定のルールの下での建替えを順次誘導することで、良好な街なみを形成することができます。



ゆとりのある居住環境を整備したい地区

住民の憩いの場や住民交流の拠点が不足している地区においては、公園や緑地の整備とともに遊具、ストリートファニチャーなどを設置し、また集会所等を整備することにより、ゆとりある居住環境を整備することができます。

街なみ環境整備事業は、街なみ環境整備方針において定められた街なみ環境整備促進区域のうち、街なみ環境整備事業地区において実施します。これらの区域の要件は、以下のように定められています。

(1) 街なみ環境整備促進区域の要件

- ① 区域の面積が1ha以上であること
- ② イからハのいずれかに該当する区域であること
 - イ 景観形成を図るべき区域
地方公共団体の条例等により景観形成を図るべきこととされている区域
(条例等の例)
地方公共団体の景観条例・まちづくり要綱、建築基準法の建築協定、都市計画法の地域地区、地区計画、その他景観形成のための計画等
 - ロ 接道不良住宅が多く、住宅が密集している区域
接道不良住宅(幅員4m以上の道路に接していない住宅)の割合が70%以上で、区域内の住宅戸数がヘクタール当たり30戸以上の区域
 - ハ 道路、公園等が不足している区域
区域内の幅員6m以上の道路の延長が道路総延長の1/4未満で、公園、広場及び緑地の面積の合計が、区域面積の3%未満の区域

(2) 街なみ環境整備事業地区の要件

- ① 街なみ環境整備促進区域内で、地区の面積が0.2ha以上であること
- ② 街づくり協定が締結されていること。ただし、条例等により、住宅等の整備又は維持管理に関する事項等が定められている場合には、街づくり協定が締結されているものとみなします。

事業の流れ

行政と住民が協力して、事業が始まります

