

平成19年度
修士論文

「景観形成に関する諸制度の関係性及び効果の整理・考察」

別府市鉄輪地区を対象とした制度選択の可能性の検証

背景

2005年6月に景観法が全面施行



自治体の動きが活発になりつつある



2007年には大分市でも景観法に基づき景観計画が策定され、
別府市においても現在景観計画の策定が進められている段階

目的

適用する制度によって求められる基準の条件やその拘束力・効果が異なる



制度内容と規制効果の把握を行い、大分市と別府市における制度の現況を考察



制度選択の可能性について検証を行い、鉄輪地区における景観形成制度の
あり方について具体的な知見を得る

景観形成に関する諸制度の把握（上位・下位位置付）



別府市を対象

既定の景観形成に関する諸制度の効果・特徴
（計画と条例の抱き合わせによる効果等）



景観法策定に伴う、制度メニューの増加

一般的な諸制度の規制効果の把握

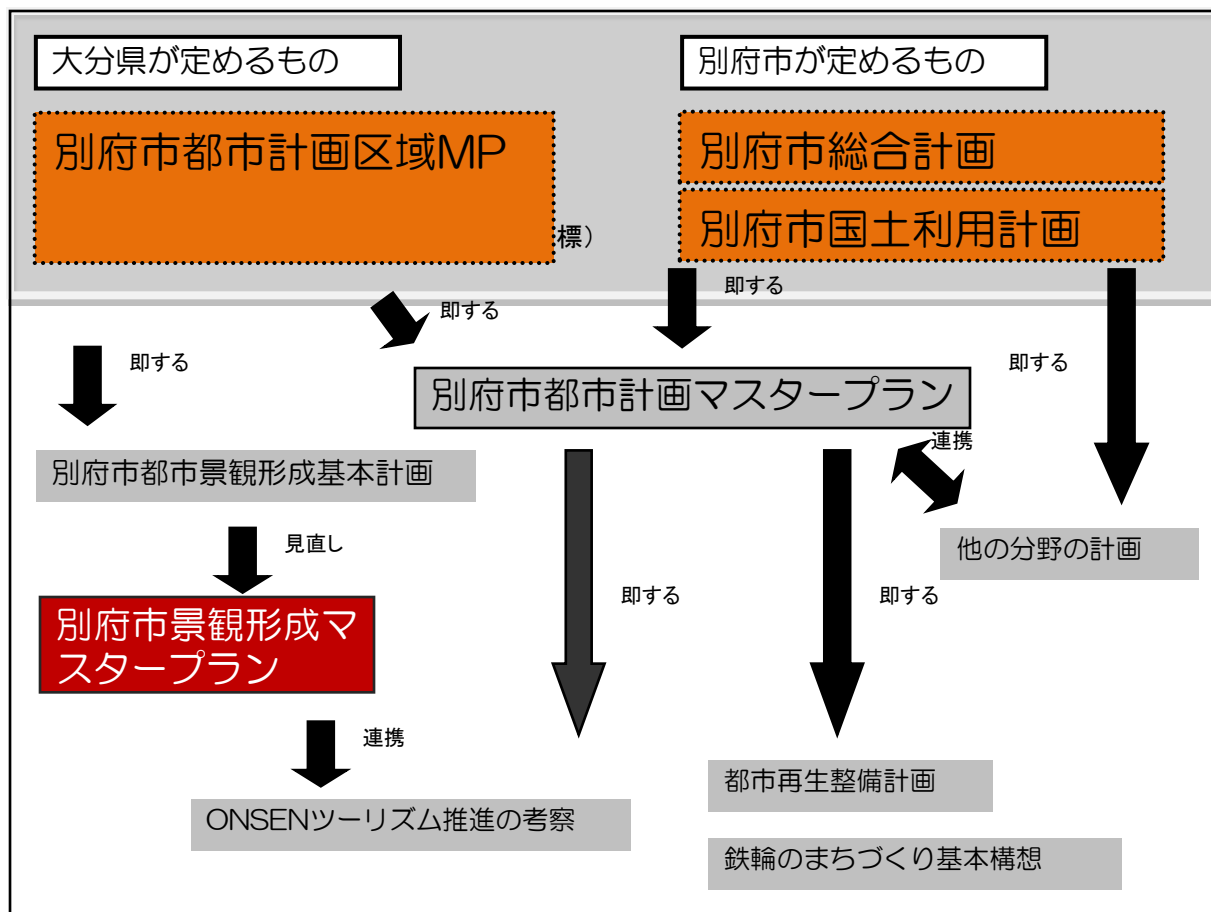


整備指針の活用（鉄輪における既往研究）



制度選択の可能性の検証・導出

別府市における景観形成MP、都市計画マスタープラン の位置づけ



把握

景観法制定に伴う、景観形成に関する諸制度の効果・特徴

● 「既定」の景観形成に関する諸制度の効果・特徴

法律		都市計画法		
MP		都市計画MP		
計画	区域	都市計画区域		
		用途地域		
	地区・計画	高度地区	特別用途地区	地区計画
	協定			

景観法制定

法律		都市計画法					景観
MP		都市計画MP					景観
計画	区域	都市計画区域					
		用途地域 用途地域外					
	地区・計画	高度地区	風致地区	特別用途地区	地区計画		景観
	協定						

主な制度として、

- ・ 高度地区
- ・ 特別用途地区
- ・ 風致地区
- ・ 地区計画
- ・ 建築協定
- ・ 屋外広告物法
(広告物)
- ・ 風営法
(用途)

(都市計画法)

(建築基準法)

- (1) 地区計画の選択肢 の増加
- (2) 景観地区 の活用
- (3) 景観計画区域 の活用
- (4) 屋外広告物上乗せ の活用
- (5) 景観協定 の活用

別府市、大分市の各制度の特徴把握

地区計画制度

・大分市 の特徴

大分市の地区計画指定されている9つの地区

||

全ての地区で建築条例が定められておらず、
勧告・誘導によるゆるやかな規制誘導を行っている

||

9つの地区のうち2つの地区（判田地区、戸次地区）が開発規制を主な目的

・別府市 の特徴

別府市の地区計画指定されている8つの地区

||

4つの地区で建築条例が定められており、
用途制限・高さ限度に対して規制強化を図っている



地区計画制度の活用の仕方については、大分市よりも別府市のほうが整備計画に用途・高さ基準を盛り込むことで積極的な景観維持に活用

把握

景観法制定に伴う、景観形成に関する諸制度の効果・特徴

- 制度別にみる、基本的な拘束力の大小

① 各制度と規制項目の関係性の表作成（一般的制度）

法律		都市計画法		景観法	
用途		用途		用途	
計画	区域	用途区域		景観計画区域	
	地区計画	用途地区	用途地区	用途地区	用途地区
	地区	用途地区	用途地区	用途地区	用途地区
制度(計画、地区、協定)		用途地区		用途地区	
用途		用途	用途	用途	用途
用途		用途	用途	用途	用途
用途		用途	用途	用途	用途
用途		用途	用途	用途	用途
用途		用途	用途	用途	用途
用途		用途	用途	用途	用途
用途		用途	用途	用途	用途
用途		用途	用途	用途	用途
用途		用途	用途	用途	用途
用途		用途	用途	用途	用途
用途		用途	用途	用途	用途
用途		用途	用途	用途	用途
用途		用途	用途	用途	用途
用途		用途	用途	用途	用途
用途		用途	用途	用途	用途
用途		用途	用途	用途	用途
用途		用途	用途	用途	用途
用途		用途	用途	用途	用途
用途		用途	用途	用途	用途
用途		用途	用途	用途	用途
用途		用途	用途	用途	用途
用途		用途	用途	用途	用途
用途		用途	用途	用途	用途
用途		用途	用途	用途	用途
用途		用途	用途	用途	用途
用途		用途	用途	用途	用途
用途		用途	用途	用途	用途
用途		用途	用途	用途	用途
用途		用途	用途	用途	用途
用途		用途	用途	用途	用途
用途		用途	用途	用途	用途
用途		用途	用途	用途	用途
用途		用途	用途	用途	用途
用途		用途	用途	用途	用途
用途		用途	用途	用途	用途
用途		用途	用途	用途	用途
用途		用途	用途	用途	用途
用途		用途	用途	用途	用途
用途		用途	用途	用途	用途
用途		用途	用途	用途	用途
用途		用途	用途	用途	用途
用途		用途	用途	用途	用途
用途		用途	用途	用途	用途
用途		用途	用途	用途	用途
用途		用途	用途	用途	用途
用途		用途	用途	用途	用途
用途		用途	用途	用途	用途
用途		用途	用途	用途	用途
用途		用途	用途	用途	用途
用途		用途	用途	用途	用途
用途		用途	用途	用途	用途
用途		用途	用途	用途	用途
用途		用途	用途	用途	用途
用途		用途	用途	用途	用途
用途		用途	用途	用途	用途
用途		用途	用途	用途	用途
用途		用途	用途	用途	用途
用途		用途	用途	用途	用途
用途		用途	用途	用途	用途
用途		用途	用途	用途	用途
用途		用途	用途	用途	用途
用途		用途	用途	用途	用途
用途		用途	用途	用途	用途
用途		用途	用途	用途	用途
用途		用途	用途	用途	用途
用途		用途	用途	用途	用途
用途		用途	用途	用途	用途
用途		用途	用途	用途	用途
用途		用途	用途	用途	用途
用途		用途	用途	用途	用途
用途		用途	用途	用途	用途
用途		用途	用途	用途	用途
用途		用途	用途	用途	用途
用途		用途	用途	用途	用途
用途		用途	用途	用途	用途
用途		用途	用途	用途	用途
用途		用途	用途	用途	用途
用途		用途	用途	用途	用途
用途		用途	用途	用途	用途
用途		用途	用途	用途	用途
用途		用途	用途	用途	用途
用途		用途	用途	用途	用途
用途		用途	用途	用途	用途
用途		用途	用途	用途	用途
用途		用途	用途	用途	用途
用途		用途	用途	用途	用途
用途		用途	用途	用途	用途
用途		用途	用途	用途	用途
用途		用途	用途	用途	用途
用途		用途	用途	用途	用途
用途		用途	用途	用途	用途
用途		用途	用途	用途	用途
用途		用途	用途	用途	用途
用途		用途	用途	用途	用途
用途		用途	用途	用途	用途
用途		用途	用途	用途	用途
用途		用途	用途	用途	用途
用途		用途	用途	用途	用途
用途		用途	用途	用途	用途
用途		用途	用途	用途	用途
用途		用途	用途	用途	用途
用途		用途	用途	用途	用途
用途		用途	用途	用途	用途
用途		用途	用途	用途	用途
用途		用途	用途	用途	用途
用途		用途	用途	用途	用途
用途		用途	用途	用途	用途
用途		用途	用途	用途	用途
用途		用途	用途	用途	用途
用途		用途	用途	用途	用途
用途		用途	用途	用途	用途
用途		用途	用途	用途	用途
用途		用途	用途	用途	用途
用途		用途	用途	用途	用途
用途		用途	用途	用途	用途
用途		用途	用途	用途	用途
用途		用途	用途	用途	用途
用途		用途	用途	用途	用途
用途		用途	用途	用途	用途
用途		用途	用途	用途	用途
用途		用途	用途	用途	用途
用途		用途	用途	用途	用途
用途		用途	用途	用途	用途
用途		用途	用途	用途	用途
用途		用途	用途	用途	用途
用途		用途	用途	用途	用途
用途		用途	用途	用途	用途
用途		用途	用途	用途	用途
用途		用途	用途	用途	用途
用途		用途	用途	用途	用途
用途		用途	用途	用途	用途
用途		用途	用途	用途	用途
用途		用途	用途	用途	用途
用途		用途	用途	用途	用途
用途		用途	用途	用途	用途
用途		用途	用途	用途	用途
用途		用途	用途	用途	用途
用途		用途	用途	用途	用途
用途		用途	用途	用途	用途
用途		用途	用途	用途	用途
用途		用途	用途	用途	用途
用途		用途	用途	用途	用途
用途		用途	用途	用途	用途
用途		用途	用途	用途	用途
用途		用途	用途	用途	用途
用途		用途	用途	用途	用途
用途		用途	用途	用途	用途
用途		用途	用途	用途	用途
用途		用途	用途	用途	用途
用途		用途	用途	用途	用途
用途		用途	用途	用途	用途
用途		用途	用途	用途	用途
用途		用途	用途	用途	用途
用途		用途	用途	用途	用途
用途		用途	用途	用途	用途
用途		用途	用途	用途	用途
用途		用途	用途	用途	用途
用途		用途	用途	用途	用途
用途		用途	用途	用途	用途
用途		用途	用途	用途	用途
用途		用途	用途	用途	用途
用途		用途	用途	用途	用途
用途		用途	用途	用途	用途
用途		用途	用途	用途	用途
用途		用途	用途	用途	用途
用途		用途	用途	用途	用途
用途		用途	用途	用途	用途
用途		用途	用途	用途	用途
用途		用途	用途	用途	用途
用途		用途	用途	用途	用途
用途		用途	用途	用途	用途
用途		用途	用途	用途	用途
用途		用途	用途	用途	用途
用途		用途	用途	用途	用途
用途		用途	用途	用途	用途
用途		用途	用途	用途	用途
用途		用途	用途	用途	用途
用途		用途	用途	用途	用途
用途		用途	用途	用途	用途
用途		用途	用途	用途	用途
用途		用途	用途	用途	用途
用途		用途	用途	用途	用途
用途		用途	用途	用途	用途
用途		用途	用途	用途	用途
用途		用途	用途	用途	用途
用途		用途	用途	用途	用途
用途		用途	用途	用途	用途
用途		用途	用途	用途	用途
用途		用途	用途	用途	用途
用途		用途			

表： 規制担保による効果基準の定義

把握

景観法制定に伴う、景観形成に関する諸制度の効果・特徴

② 各規制力の強弱 （計画と条例の抱き合わせによる効果等）

制度(計画・地区)	条例の抱き合わせ	基本的規制力
地区計画	(景観条例) (建築条例) (形態意匠条例)	高い ▼ 低い
景観地区	(景観条例) (形態意匠条例)	
地区計画	(景観条例) (建築条例)	
地区計画	(景観条例)	
景観計画区域	(景観条例)	

地区計画
と
景観地区

(景観条例、建築条例、形態意匠条例)

(景観条例、形態意匠条例)

「用途」を除いては、規制力は同じ

※「高さ」別に見た時に、高度地区（景観条例）の規制力も強いことが分かる

※「用途」別に見た時に、特別用途地区（景観条例、建築条例）の規制力も強いことが分かる

拘束力

住民×住民

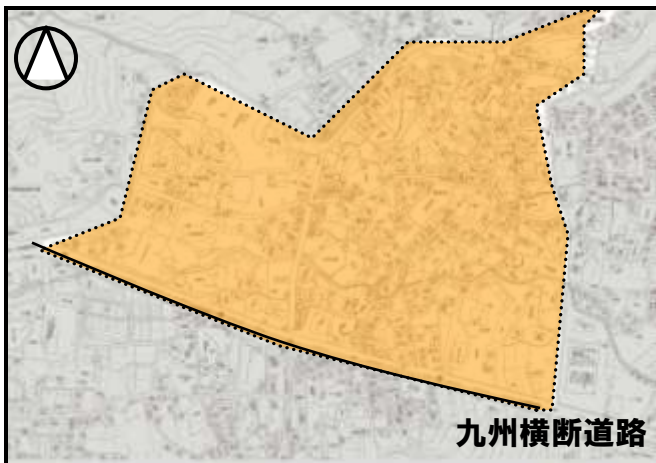
規定できない

×

規制効果の程度にみる制度選択の可能性の検証



＜対象地区＞： 鉄輪温泉地区(24ha)



- ・ 用途規制が「商業地域」に指定
(建ぺい率80%、容積率400%、の都市計画規制)



- ・ 多くの観光宿泊施設等の建築物が立ち並んでおり、さらに商業系のホテル、カラオケボックスや店舗も立地可能



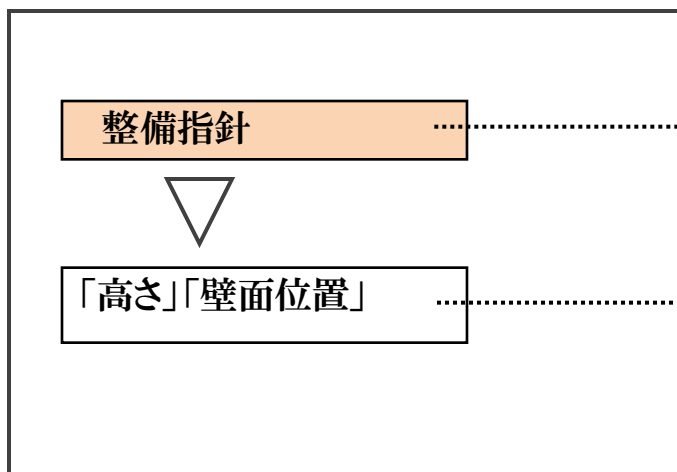
- ・ 建物の高さ規制を含めた景観規制が求められている

※ 対象敷地条件：対象地区が別府市の景観計画区域内（高さが15m以上で届出対象）

規制効果の程度にみる制度選択の可能性の検証



<検証方法>



基本方針・目的から、
各ゾーン毎の達成目標に着目

「高さ」「壁面位置」の項目の内、
規制力の強い制度ごとについて優先的に抽出

鉄輪における景観形成について

規制担保による効果基準の定義

	主体		表記	強制力
拘束力	行政	届出・勧告	△	小(規制)
		建築確認	○	強(規制)
		許可	●	
		認定 ※	◎	中(規制)
	住民×住民	私法的措置	#	住民
		規定できない	×	

鉄輪の基本計画にある事項

[illegible]

鉄輪温泉地区湯けむり景観まちづくり計画図

基本概念「下駄の音が似合う湯治場の風情」

①自然環境維持ゾーン

●緑地の維持
鉄輪温泉地区の資産となる、重要な緑地が豊富にあるゾーンである。開発時には十分保全し、緑地の維持に努める。

⑤施設ゾーン

③まちなみ形成ゾーン

②環境創造ゾーン

④コアゾーン

②環境創造ゾーン

⑥高度利用ゾーン

<基本方針>

連続的なファサード形成と建物高さの統一

- ・高さ基準：25m程度
- ・セットバック

九州横断道路

鉄輪における景観形成について

[illegible]

(景觀條例
&屋外廣告物條例)

(建築條例
&形態意匠條例
&屋外店告物條例)

(景觀條例
&形態意匠條例
&屋外廣告物條例)

認定

■鉄輪温泉地区湯けむり景観まちづくり計画図

基本概念「下駄の音が似合う湯治場の風情」

①自然環境維持ゾーン

- 例：
- ① 自然環境維持ゾーン
 - ③ まちなみ形成ゾーン
 - ④ コアゾーン



①③④については、高さが15m以下で届出対象行為の基準に該当せず、住民同士で締結される「景観協定」という選択肢の存在

環境創造ゾーン

●湯治場の風情を醸した環境創造
湯治場の風情を創造するために高さや建物デザイン

④コアゾーン

③まちなみ形成ゾーン

全体計画
ファサードの
時に、鉄輪

全体共通事項

1 建物高さの配慮

地区内からの眺望や遠景からの眺望、湯けむり景観の維持のために、建築高さ、容積率規制ではなく、「高さ規制」を検討する。

鉄輪温泉地区における建物高さの基準は、近景でも遠景でも「湯けむりが見える高さ」とする。

2 空き地の活用

住民や観光客が憩える空間として、空き地等を活用して、数箇所の辻にポケットパークなどの空間を用意する。但し、その計画においては十分配慮したデザインとし、

鉄輪温泉地区の景観形成に寄与する空間とする。また、自家用車で訪れる観光客のために有料駐車場を設け、空き地を有効活用する。

九州横断道路

検証結果より、各ゾーン毎の制度メニューの導出を行った

①自然環境維持ゾーン

- ・ 地区計画（建築条例＆形態意匠条例＆屋外広告物条例）
- ・ 景観地区（景観条例＆形態意匠条例＆屋外広告物条例）

②環境創造ゾーン

- ・ 地区計画（建築条例＆形態意匠条例＆屋外広告物条例）
- ・ 景観地区（景観条例＆形態意匠条例＆屋外広告物条例）
- ・ 景観重要建造物として指定することで
景観まちづくりのきっかけ

③まちなみ形成ゾーン

- ・ 地区計画（建築条例＆形態意匠条例＆屋外広告物条例）
- ・ 景観地区（景観条例＆形態意匠条例＆屋外広告物条例）
- ・ 景観協定

④コアゾーン

- ・ 景観協定

⑤施設ゾーン

- ・ 地区計画（建築条例＆形態意匠条例＆屋外広告物条例）
- ・ 景観地区（景観条例＆形態意匠条例＆屋外広告物条例）

⑥高度利用ゾーン

- ・ 高度地区（景観条例＆屋外広告物条例）
- ・ 地区計画（建築条例＆形態意匠条例＆屋外広告物条例）
- ・ 景観地区（景観条例＆形態意匠条例＆屋外広告物条例）

● 鉄輪地区を対象とした制度選択の検証より、

- 対象地区全体に
・ 地区計画（建築条例&形態意匠条例&屋外広告物条例） or
景観地区（景観条例&形態意匠条例&屋外広告物条例）



規制効果を高めるのに効果的

- ・ 高さ基準が15m以下のゾーンで、住民同士で締結される「景観協定」という選択肢が多いことが分かった。
- ・ 対象地区にある共同浴場や伝統的建造物を 景観重要建造物 として指定することで対象地区の景観維持・保全に生かすことができることが分かった

● 景観法策定に伴う制度メニューの種類、規制効果の把握

- ・ 地区計画（景観条例、建築条例、形態意匠条例）
と
景観地区（景観条例、形態意匠条例）の規制力が大きいことが分かった