

# 地区の景観形成ガイドライン導出におけるプロセスの提案

—生活・生業と温泉資源の関わりにより創造される文化的景観を対象として—



大分大学 建築・都市計画研究室

重要文化的景観チーム 0856041 松本彩花

世界的にも希有な「湯けむり景観」を「重要文化的景観」として選定し  
一体的に保護しようと取り組みが進められている

## 明礬温泉地区



## 鉄輪温泉地区



## 「重要文化的景観」の指定要件（文化財保護法）

- 1) 文化的景観の保存に関する計画を定めること（ソフト）
- 2) 景観法，その他の法律に基づく条令で保存のために必要な規制を定めること（ハード）



2011年 対象地区：別府市明礬温泉地区

重点景観計画の策定を目指し文化的景観の特性を再度見直している

## 現状

別府市で制定されている景観に関する条例

- 2008年3月 「別府市景観条例」
- 2009年3月 「鉄輪温泉地区温泉湯けむり重点景観計画」



将来的に新築または増築する際

**自由な「形態意匠」等で建設可能**



**文化的景観の特性が失われる可能性あり**



「眺望景観」や「まちなみ景観」に大きな影響を及ぼす可能性のある  
「高さ」, 「形態意匠」等の景観の特性の整理

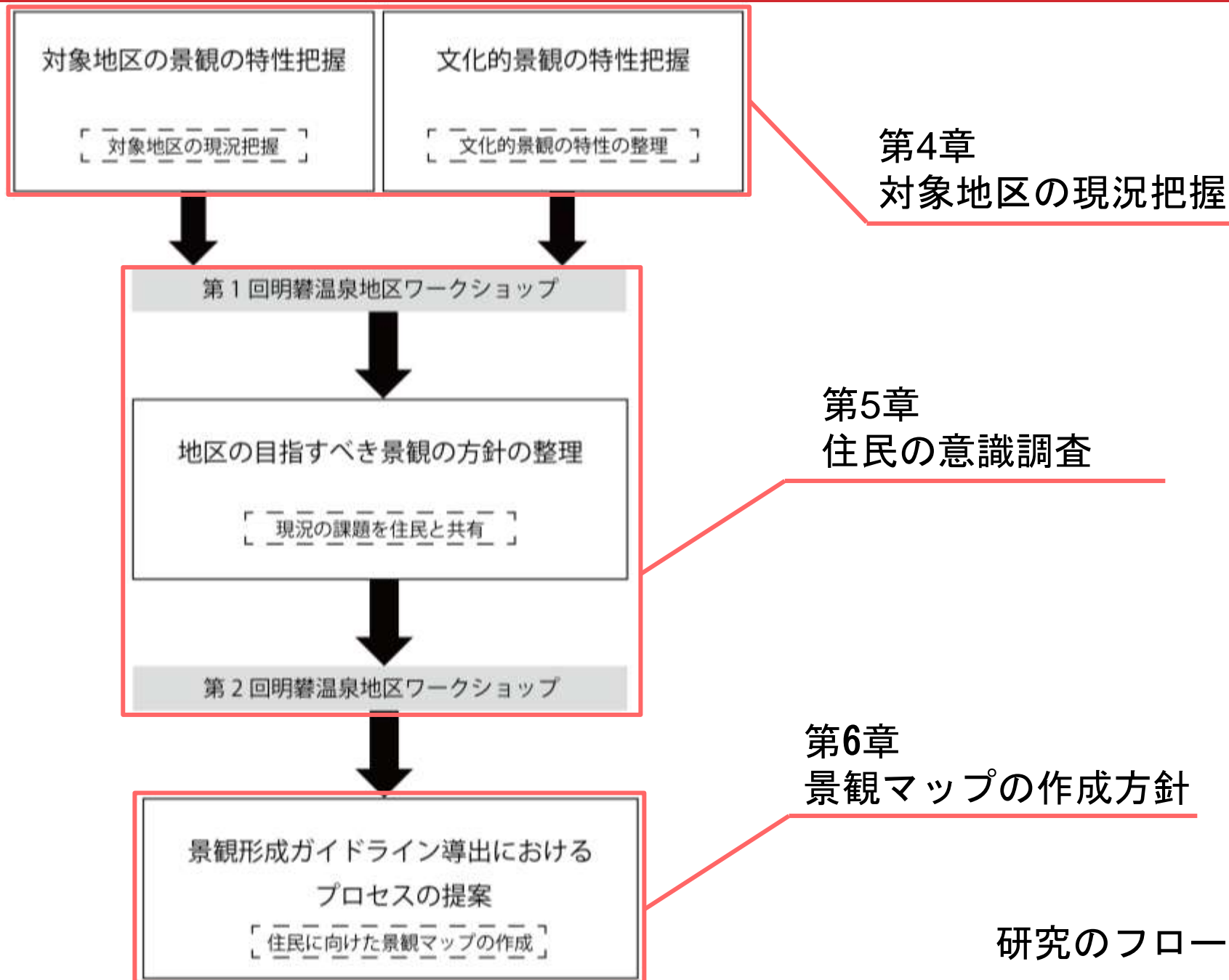
住民主体の景観維持・保全活動の醸成

景観チェックシートの作成  
(地区の景観上の特性や課題確認)

景観形成ガイドラインの手順の提案

どの地区でも本研究の手順が適用可能となる

## 第2章 研究の方法



### 第3章 対象地区について



明礬温泉地区は別府市街地の北西部に位置している





# 第4章 対象地区の現況把握

対象地区の景観の特性把握

〔対象地区の現況把握〕

文化的景観の特性把握

〔文化的景観の特性の整理〕

## 比較検討

地区の目指すべき景観の方針の整理

〔現況の課題を住民と共有〕

第2回明礬温泉地区ワークショップ

景観形成ガイドライン導出における  
プロセスの提案

〔住民に向けた景観マップの作成〕

## 第4章

## 対象地区の現況把握

本章では

**「眺望景観」** や

**「まちなみ景観」** に

大きく影響を及ぼす可能性  
がある項目として

**建築物の「高さ」、**

**「形態意匠」** 等の景観  
の特性を整理する



本調査の対象建築物：**全80件**  
※「屋根形状」：**全177棟**

＜調査項目＞

○既存の規制誘導

○建築物の最高高さ

○屋根形状

○建築物の色彩・素材

既往研究によりえられた  
**「文化的景観の特性」**と  
 住民の考える  
**「景観の特性」**を考慮



現況の規制誘導では  
 この地区には適さない  
 建築物及び工作物等が  
 建設される可能性がある



表1 文化的景観の特性

建築物	構成要素名	高さ	構造	形態意匠		
				形状	素材	
				屋根	屋根	壁面
	共同温泉・住居	1階建て	木造	越	瓦	板・縦張り壁
	商業施設等	2階建て	木造	寄棟	瓦	白漆喰・板張り

# 都市計画関係法令を整理し、検討項目をあげる

風致地区：都市計画関係法令のなかでも規制項目は多い

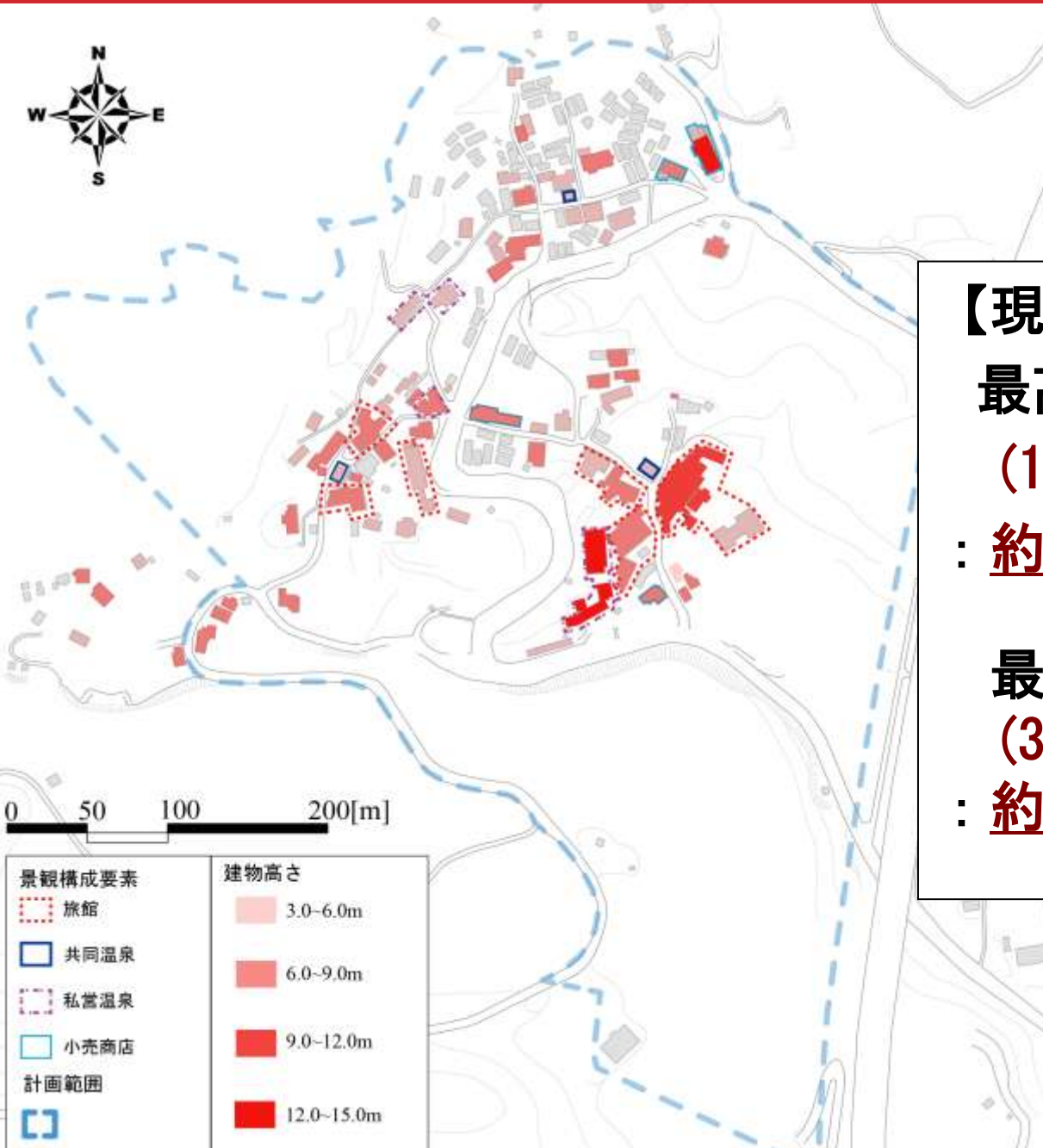
(例)「高さ」や「形態意匠」等について  
 行為規制は存在するが文化的景観の特性を考慮すると  
 今後、検討が必要

表2 都市計画関係法令と別府市における計画・条例

対象地区	記載	住民・地権者の合意	規制の対象																								
			建築物の建築等											工作物の建設等						開発行為	土石類の採取	土地の開墾その他の土地の形質変更	木竹の伐採	屋外における物件の堆積	特定照明	屋外広告物	
			高さ	建蔽率	容積率	建築面積	敷地面積	道路後退隣地後退	配置形態意匠	素材色彩	外構	緑地率	建物用途	高さ	配置形態意匠	素材色彩	設置制限	外構	擁壁類								
全国	風致地区	都市計画法	不要	◎	—	—	—	◎	◎	◎	—	—	◎	—	◎	◎	◎	—			—	◎	◎	◎	◎		
	景観地区(準景観地区)	都市計画法 景観法	要	◎	—	—	—	◎	◎	◎	—	—	—	—	◎	◎	◎	◎			◎	—	—	—	—		
	地区計画	都市計画法	要	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	—	—	—	◎	◎	—	—	◎			—	—	—	—	—		
	高度利用地区	都市計画法	不要	—	◎	◎	◎	—	◎	—	—	—	—	—	—	—	—	—			—	—	—	—	—		
	高度地区	都市計画法	不要	◎	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—			—	—	—	—	—		
	景観計画区域	景観法	不要	○	—	—	—	○	○	○	○	—	—	—	○	○	○	—			○	—	—	—	—		
	建築協定	建築基準法	要	○	○	○	—	—	○	○	○	—	—	○	—	—	—	—			—	—	—	—	—		
別府市	鉄輪温泉地区 温泉湯けむり 重点景観計画	景観法 (都市計画法)		◎	—	—	—	—	○	○	○	○	○	—	○	○	○	—	—	○	○	○	○	○	○	○	○
	別府市景観計画	景観法 (都市計画法)		◎	◎	—	○	—	◎	○	○	○	—	—	—	◎	◎	—	◎	—	○	○	○	○	○	○	—

◎:届出義務あり、拘束力あり○:届出義務あり、拘束力なし△:届出義務なし、規制あり—:規制なし







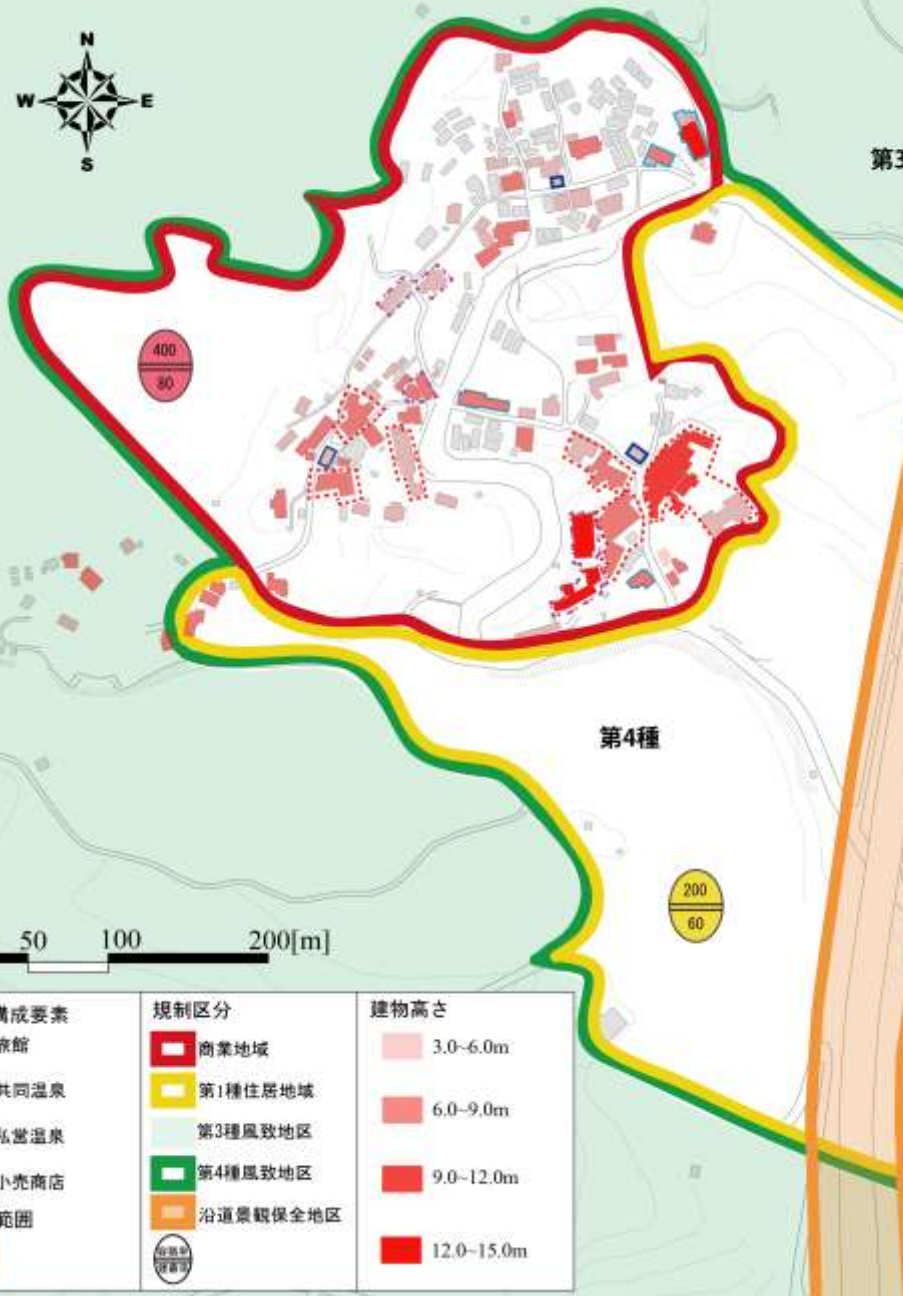
**【現況】****最高高さ3m～9m****(1～3階建て)****: 約96% (77件/80件)****最高高さ9m～15m****(3～5階建て)****: 約4%未満 (3件/80件)**

景観構成要素

-  旅館
-  共同温泉
-  私営温泉
-  小売商店
-  計画範囲

建物高さ

-  3.0-6.0m
-  6.0-9.0m
-  9.0-12.0m
-  12.0-15.0m



## 【現況】

最高高さ3m～9m(1～3階建て)

: 約96% (77件/80件)

最高高さ9m～15m(3～5階建て)

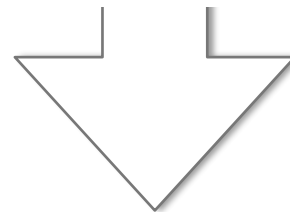
: 約4%未満 (3件/80件)

## 【現況の規制誘導】

第3種風致地区 : 12m以下

第4種風致地区 : 15m以下

最高高さ3m～9mを維持するには。。。





視点場① モンタージュ前

変化項目：高さ（5F建て）





視点場① モンタージュ後

変化項目：高さ（5F建て）





風致地区の規制では不十分



1) 屋根形状



屋根形状	切妻		「旅館」と「住宅」が過半数を占めている				宝形		陸		片流れ		小計	
	棟数	割合(%)	棟数	割合(%)	棟数	割合(%)	棟数	割合(%)	棟数	割合(%)	棟数	割合(%)	棟数	割合(%)
私営温泉	8	4.52	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	3	1.69	14	7.91
共同温泉	3	1.69	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	3	1.69
旅館	39	22.02	7	3.95	0	0.00	0	0.00	1	0.56	12	6.78	59	33.33
小売商店	10	5.65	1	0.56	1	0.56	0	0.00	0	0.00	0	0.00	12	6.78
住宅	47	26.55	9	5.08	6	3.39	1	0.56	1	0.56	6	3.39	70	39.55
その他	11	6.21	0	0.00	2	1.13	0	0.00	2	0.00	4	2.26	19	10.73
合計	118	66.67	19	10.73	10	5.65	1	0.56	4	2.26	25	14.12	177	100.00

主に「旅館」、「住宅」の変化により景観上の印象も変化している

【文化的景観の特性】  
「寄棟」が主流（既往研究にて整理）

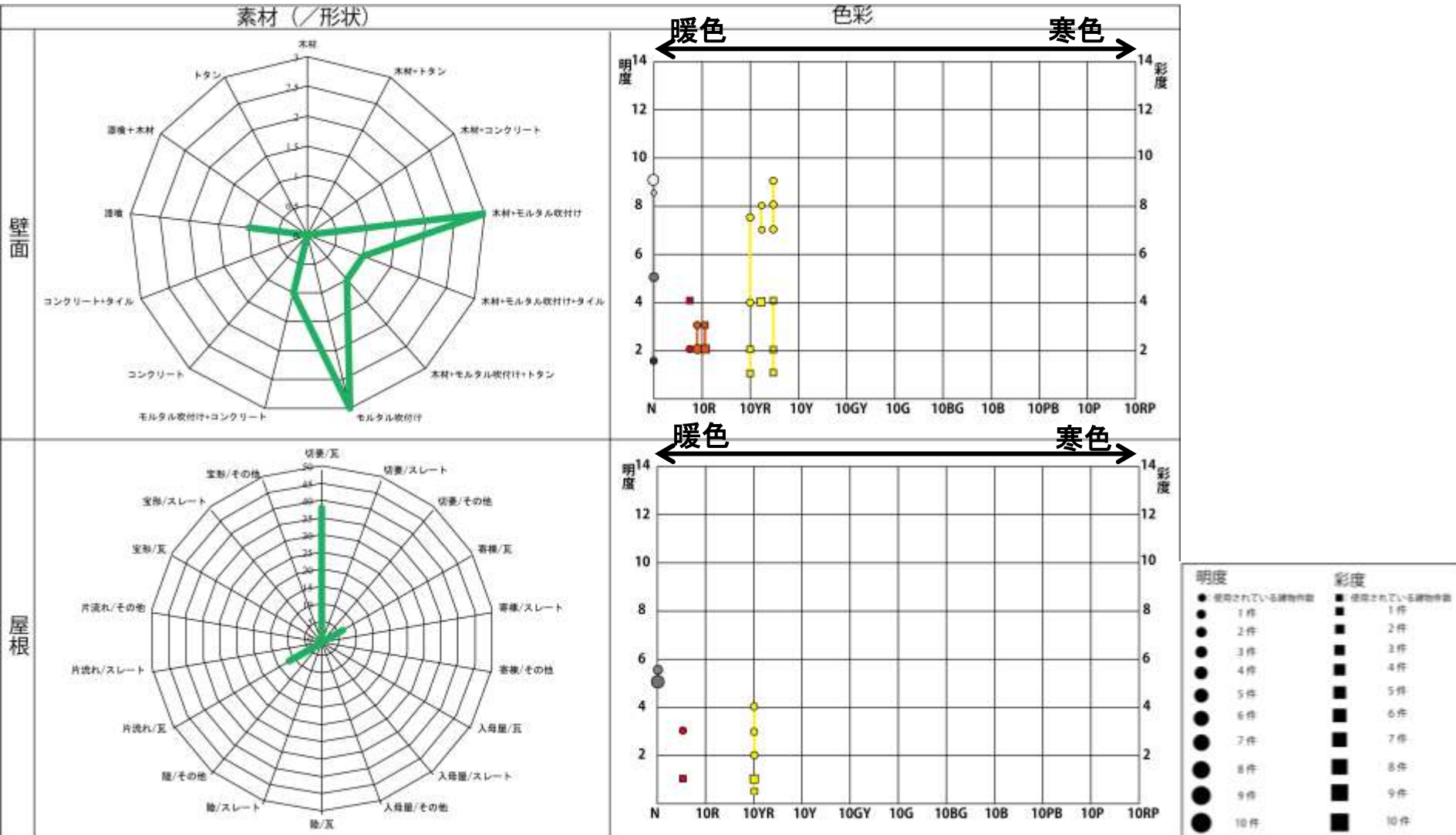
【現況】  
「切妻」 : 66.67%  
「片流れ」 : 14.12%  
「寄棟」 : 10.73%





2) 色彩・素材

旅館 壁面:木材とモルタル吹付けで暖色系が多く見られる  
 屋根:切妻瓦屋根で無彩色及び暖色系



視点場⑤ モンタージュ前

変化項目：色彩





視点場⑤ モンタージュ後

変化項目：色彩





視点場⑤ モンタージュ前

変化項目：色彩



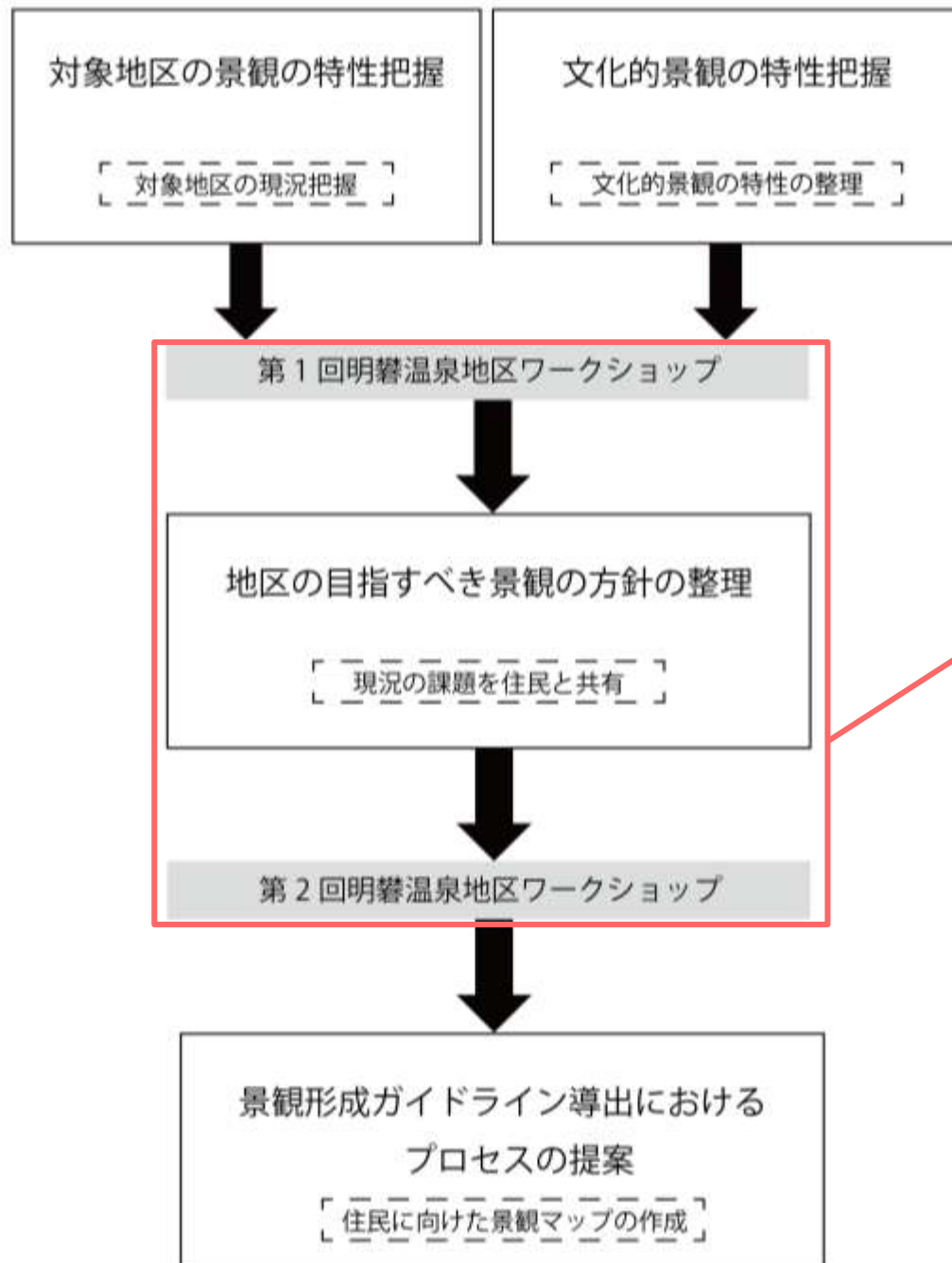


視点場⑤ モンタージュ後

変化項目：色彩



# 第5章 住民の意識調査



第5章  
住民の意識調査



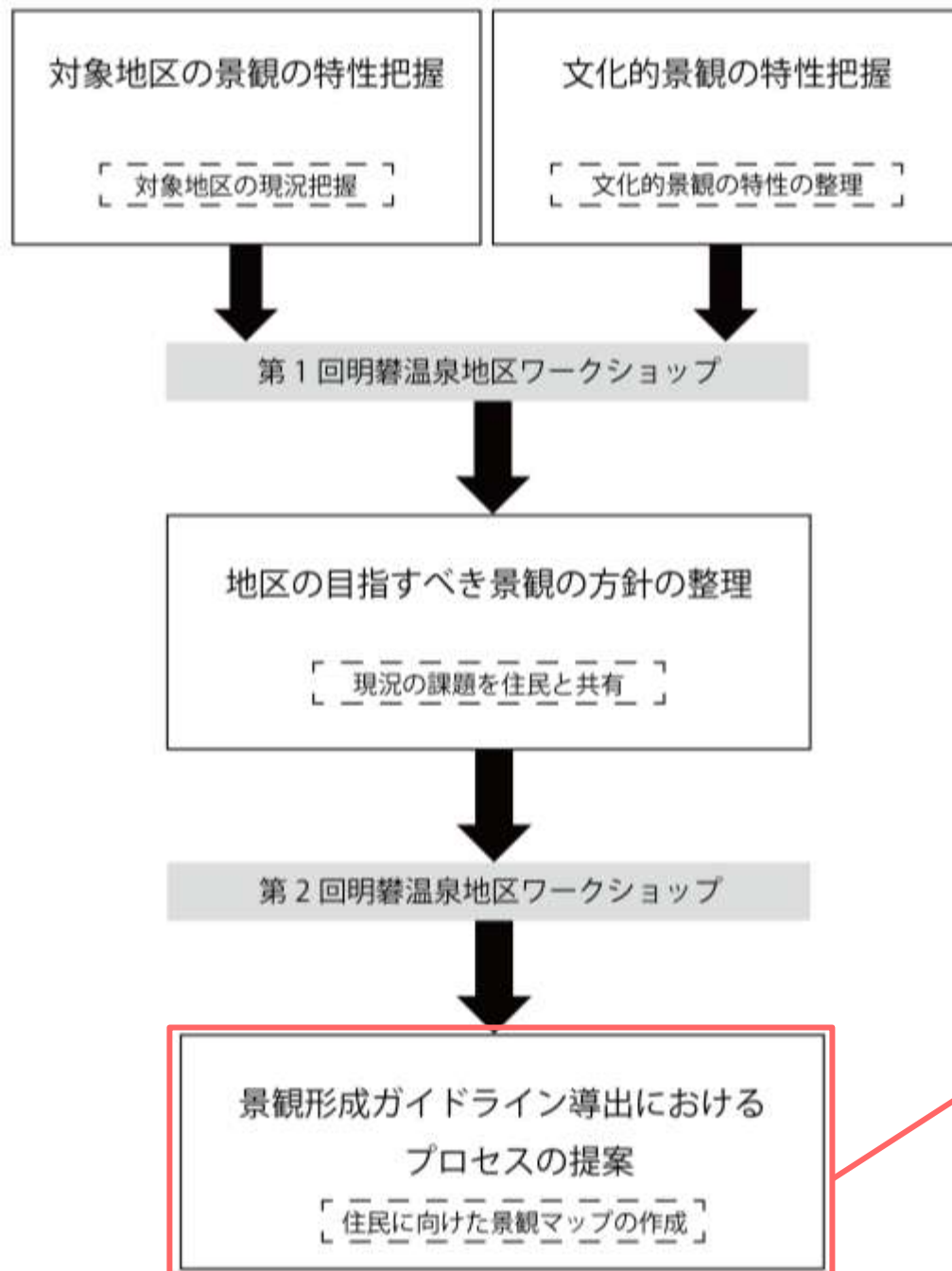
## 「空地化」について

空地の増加による地区景観への影響は大きいいため  
何らかの検討が求められる事項である

明礬温泉地区に関する景観についてのご意見

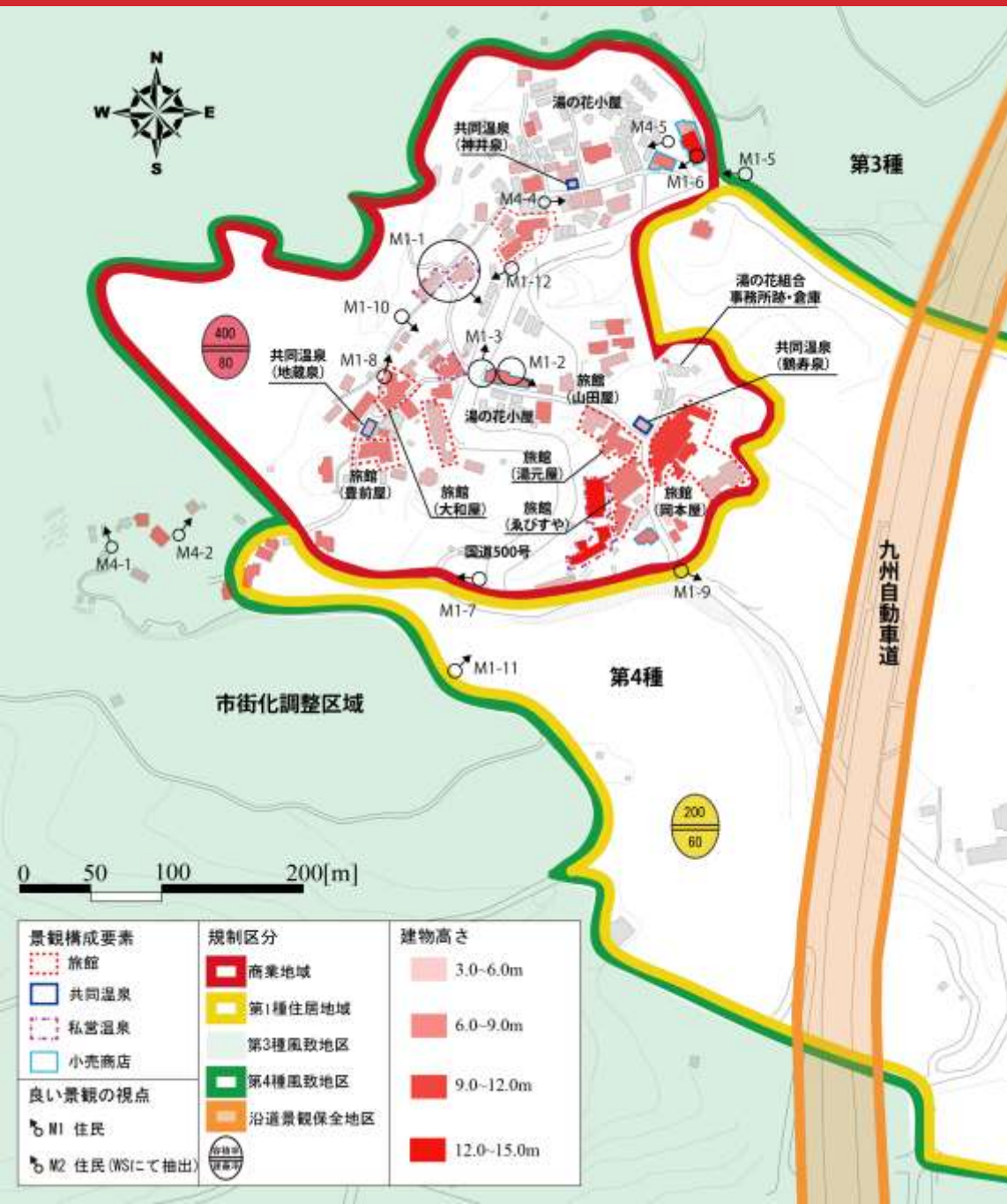
	カテゴリー	要素	ご意見
建築物	高さ		地質的に3,4F建ての建築物が建つことはないが、今後建つ可能性はあるのではないかと。
			高さ制限がなければ、高層建築物が建つ恐れがあるのではないかと。
			1F建ての建築物の方が良い。
	壁面素材		白漆喰が良い。
	色彩		年齢によって好む色が違うため、同じ色を見ても印象が異なってくるのではないかと。色についてはルールを検討するべきだ。
	工作物	別府石の石垣	石垣が独特である。
景観	土地	空地	既存の住宅は高さ・形態・意匠等が変化することはないが、土地所有者が変化した場合、どのような建築物が建つかかわからない。
			外部の方に土地を売り、景観上問題のある建築物が建ってしまったということが、実際に起きているということに関して問題視している。
			旅館経営をしている住民たちは収入があるのでこの地区で生活し続けることができるが、この地区の住民であっても他の地区に働きに出ているような若者たちは、この地区から離れている。したがって、地権者に後継者がいないため将来的に空地が増加する恐れがある。
			住んでる人も、建築物も、激減したため、空地が増加したという印象を受ける。
地獄釜	地獄釜	昔はガスコンロの代わりに地獄釜を生活に利用していたため数が多かったが、現在は減少している。	
道路	国道500号	昔は細くて通れなかったが、道の構成に変化はなし。	
その他	生活・生業	明礬大橋	現在はこの橋があることに馴れ、問題視していない。
		範囲	重点計画の計画区域をもっと広い範囲で策定して欲しい。
その他	温泉	泉源	湧出量等を知りたい。
	自然	硫黄	電化製品や配管が硫黄でさびる。

## 第6章 対象地区における景観マップの作成



## 第6章 景観マップの作成方針

# 第6章 対象地区における景観マップの作成



## ①マップの作成

住民が考える「**良好な景観**」の視点と視点方向を地図上にプロットし「既存の規制誘導」と「建築物の最高高さ」をオーバーレイさせる



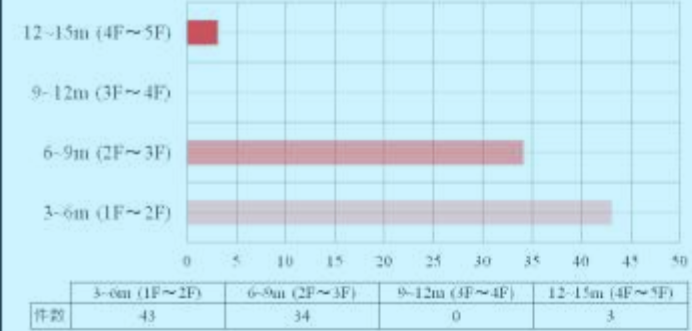





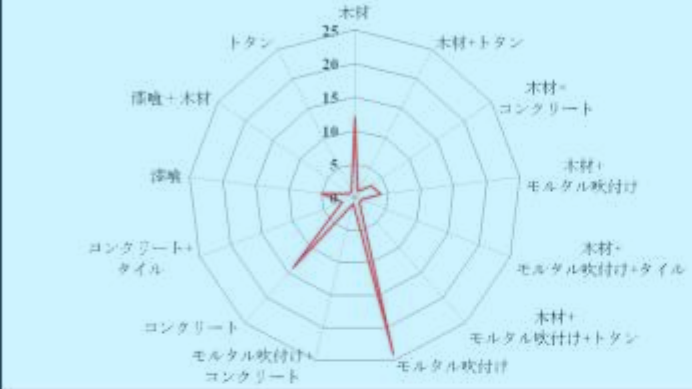


## ②景観チェックシート

本研究の調査結果をもとに「建築物の最高高さ」、「屋根形状」、「色彩・素材」について整理

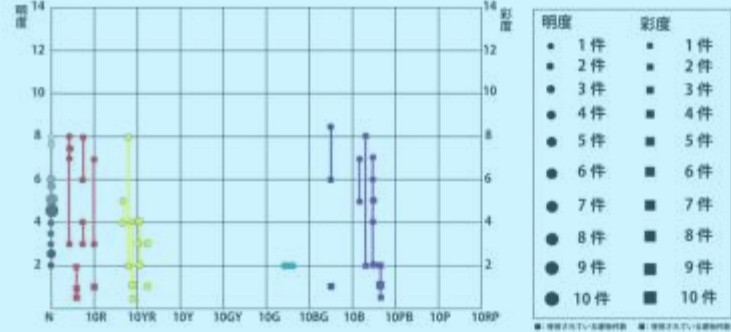
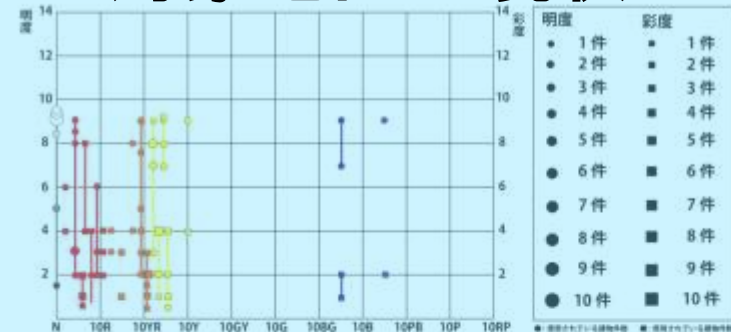
景観マップの作成を行う



# 第6章 対象地区における景観マップの作成

住民の考える地区の良好な景観				対象地区の現状	既存の規制誘導											
好まれる景観		文化的景観の特性														
好まれるシーン	主な視対象	景観構成要素名														
		共同温泉/住宅	商業施設等													
<p>M1-1</p>  <p>M1-2</p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>明礬大橋</li> <li>別府湾</li> <li>高崎山</li> </ul>	最高高さ	1階建て	2階建て 3階建て	 <table border="1" data-bbox="898 542 1555 592"> <thead> <tr> <th></th> <th>3-6m (1F~2F)</th> <th>6-9m (2F~3F)</th> <th>9-12m (3F~4F)</th> <th>12-15m (4F~5F)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>件数</td> <td>43</td> <td>34</td> <td>0</td> <td>3</td> </tr> </tbody> </table>		3-6m (1F~2F)	6-9m (2F~3F)	9-12m (3F~4F)	12-15m (4F~5F)	件数	43	34	0	3	<p>12m以下 (第4種風致地区) 15m以下 (第3種風致地区, 高度地区)</p>
	3-6m (1F~2F)		6-9m (2F~3F)	9-12m (3F~4F)	12-15m (4F~5F)											
件数	43		34	0	3											
<p>M1-3</p>  <p>M1-4</p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>湯の花小屋</li> <li>湯けむり</li> <li>森</li> <li>田んぼ</li> <li>明礬大橋</li> <li>山なみ</li> </ul>	形状 / 素材	屋根	越/瓦	寄棟/瓦	 <p style="text-align: center; font-size: 2em; font-weight: bold;">対象地区の現状</p>	<p style="text-align: center; font-size: 2em; font-weight: bold;">既存の 規制 誘導</p>									
<p>M1-5</p>  <p>M1-6</p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>扇山</li> </ul>		建築物	素材	壁面			板 (縦張り)	白漆喰 ・板張り		-					
<p>M1-5</p>  <p>M1-6</p> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>扇山</li> </ul>	形能														

# 第6章 対象地区における景観マップの作成




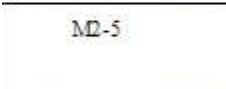



 M1-7  M1-8	<ul style="list-style-type: none"> <li>山</li> <li>山の緑</li> </ul>	留意区	屋根	—	—		届出義務あり (別府市景観条例)
 M1-9  M1-10	<ul style="list-style-type: none"> <li>夜の別府市街地の灯</li> </ul>	色彩	壁面	—	—		届出義務あり (別府市景観条例)
 M1-11  M1-12	<ul style="list-style-type: none"> <li>鶴見岳</li> <li>扇山</li> <li>湯の花小屋</li> </ul>	緑地率	建物用途	高さ	形態意匠 素材	規制誘導の内容 課題	届出義務あり (風致地区, 別府市景観条例)
 M2-1		工作物	色彩	葦・茅(湯の花小屋) 別府石等	建築基準法 第118条第1項に準ずる	規制誘導の内容 課題	届出義務あり (風致地区)

## 対象地区の現状

## 規制誘導の内容

## 既存の規制誘導

# 第6章 対象地区における景観マップの作成

 <p>M1-12</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・扇山</li> <li>・湯の花小屋</li> </ul>	工作物	高さ	—	建築基準法 第138条 第一項、第二項に準ずる	—	届出義務あり (風致地区)
 <p>M2-1</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・仏閉</li> <li>・とびの湯</li> </ul>		形態意匠	素材 葉・茅(湯の花小屋) 別府石等	—	規制誘導の方針がない	—
 <p>M2-2</p>		色彩		—	—	規制誘導の方針がない	風致地区
 <p>M2-3</p>		擁壁類	石垣	—	規制誘導の方針がない	別府市景観条例	
 <p>M2-4</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・山</li> <li>・山の緑</li> </ul>	開発行為	—	開発区域の土地の面積が1000㎡以上	—	別府市景観条例	
 <p>M2-5</p>		土石類の採取	—	採取面積500㎡以上、又は3mを超えるのりを含むもの	—	別府市景観条例	
 <p>M2-6</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・山</li> <li>・山の緑</li> </ul>	土地の開墾その他の土地の形質変更	—	区域面積500㎡以上、又は3mを超えるのりを生じるもの	—	別府市景観条例	
 <p>M2-7</p>		木材の伐採	—	すべての行為(ただし、通常の管理行為は除く。)	—	別府市景観条例	
 <p>M2-8</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・共同温泉</li> <li>・石垣</li> <li>・山</li> </ul>	屋外における物件の堆積	—	堆積を行う土地の面積の合計が堆積規模500㎡以上、又は堆積の高さ4mを超えるもの	—	別府市景観条例	
 <p>M2-9</p>		特定照明	—	届出が必要な建築物及び工作物について、夜間において公衆の観覧に供するため、一定の期間継続して建築物その他の工作物又は物件の外観について行う特定照明の新設、増設、改設若しくは移設又は色彩等の照明方式の変更	—	別府市景観条例	
<p>M2-10</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・湯の花小屋</li> <li>・湯けむり</li> <li>・山</li> </ul>	屋外広告物	自然素材、文字は無彩色	大分県屋外広告物条例に準ずる	既存の規制誘導では不十分	大分県条例第七十一号	

規制誘導の内容

既存の  
規制  
誘導



## 【第4章 対象地区の現況把握】

「重要文化的景観」として保護するために必要な規制誘導に関する検討項目を明らかにした

## 【第5章 住民の意識調査】

住民とともに「湯けむり景観」を「重要文化的景観」としての基本方針を抽出できた

## 【第6章 対象地区における景観マップの作成方針】

景観維持・保全活動を行うための景観マップを作成する



この地区における景観保全の住民意識を醸成するための1つの手順を提案することができた

# ご清聴ありがとうございました

## 【参考文献】

- 1) 福井彩乃「生活・生業の変遷からみる重要な文化的景観構成要素の抽出と管理・運営の 方向性」, 2009 年度修士論文
- 2) 森下泰敬, 佐藤誠治, 姫野由香「景観構成要素と生活・生業の関係性 の導出—別府市鉄輪・ 明礬温泉地区の重要文化的景観指定に関する研究—」, 2010 年度卒業論文
- 3) 別府市誌, 第1巻~第3巻
- 4) 別府市教育庁生涯学習課「平成 20 年度湯けむり景観保存管理のための専門調査報告書」, 2009 年 3 月
- 5) 「2011 年 F 版塗料用標準色」社団法人 日本塗料工業会