

地域ルール of 明文化と共有に向けた景観法の活用

高尾 忠志¹

¹正会員 博（工） 九州大学大学院工学研究院（〒819-0395 福岡市西区元岡744番地,
E-mail:takao@doc.kyushu-u.ac.jp）

本論文は、これまで地区で自然に守られてきた景観や商売に関する暗黙のルールを明文化し、地区住民や店舗関係者が話し合いを行なう場をつくることを目的とした、由布市湯布院町湯の坪街道周辺地区景観計画・景観協定・紳士協定に関して、その計画内容や策定プロセスを報告するものである。筆者は、曖昧な部分の多い暗黙のルールを客観的に判断可能な数値基準とするための現地調査の企画、技術的検討を行い、地域住民と行政が一体となったルール運用の仕組みを考案した。その結果、景観計画の事前協議が有効に働き、実効性の高い運用が行われている。

キーワード：景観法 まちづくり、景観計画、景観協定、紳士協定、景観条例

1. はじめに

本論文は、これまで地区で自然に守られてきた景観や商売に関する暗黙のルールを明文化し、地区住民や店舗関係者が話し合いを行なう場をつくることを目的とした、由布市湯布院町湯の坪街道周辺地区景観計画・景観協定・紳士協定に関して、その計画内容や策定プロセスを報告するものである。

2. 対象地区の概要

(1) 地区の概要

湯布院町（現在は合併により由布市）は、辻馬車、映画祭、音楽祭、牛食い絶叫大会等のイベントや地産地消をコンセプトとした質の高いサービスを持つ温泉旅館、農村景観や緑溢れる町並み景観により観光地として全国的に著名な町である。湯布院町は、人口約 1 万 3 千人であるのに対して、町の年間観光客数は約 380 万人であり、地域づくりの成功事例として評価されている。

湯の坪街道（以下、「街道」とする）は、JR 由布院駅から金鱗湖に向かう動線上に位置し、正面に由布岳を望み、湯布院観光のメインストリートとなっている（写真-1）。幅員 5～6m の細い道路であり、交通規制はなく双方方向通行となっている。沿道には土産物店、飲食店、旅館、住宅等が建ち並び、日中は多くの観光客が散策を楽

しんでいる姿が見られる。



写真-1 湯の坪街道の様子

(2) 地区の課題

街道を中心とした地区は、以下のような課題を抱えている。

a) 生活環境の悪化

地区はそもそも生活の場所であり、住宅や農家もあるが、観光客の増加により生活や農作業を安心して行なうことができない。長年地域づくりを行ってきた住民からも「もうここには住みたくない」という声が聞かれた。

b) 歩行安全性の低下

街道周辺は交通規制がなく、駐車場案内は不十分で、マイクロバスや駐車場を探す観光客のマイカーが歩行者

でいっぱい街道に乗り入れるため、散策を楽しみながら安心して歩ける状況にない。

c) 沿道景観の混乱

沿道には周辺景観に調和しない店舗が増加し、湯布院の落ち着いた佇まい、癒しの里としての雰囲気を壊している。特に、看板の増加、建物と看板の色彩については、地元住民からも問題視する意見が多い。

d) 商売マナーの悪化

地域の文脈を無視した商売が行われている。店舗のファサードや商品陳列を道路境界ギリギリまでせり出す店舗、客引きを行なう店舗、店外まで音楽を響かせる店舗が増加している。これらの商売方法は、これまで地区住民の意志により一貫して行われてこなかったものである。

e) 話し合いの場の必要性

地区にそぐわない店舗に対して、住民が意見を言うために店舗を訪れても雇われ店長やアルバイト店員が多く、事態が改善されることは少ない。また、住民が店舗関係者に意見を伝える際の根拠となるものがなく、はっきりと意見を伝えにくい状況にあった。逆に店舗関係者には、地区のルールが示されていれば従いたい、そうでなければ対応したくてもできないという意見が多かった。

(3) 本取り組みに至るまでの経緯

平成14年11月に湯布院町は、地区の課題に対応すべく由布院盆地を対象とした交通社会実験を実施した¹⁾。実験は2日間実施され、その運営には町民の5%がボランティアとして参加した。社会実験は交通と景観の課題に対する総合的な取り組みであったため、地区住民の交通、景観に関する関心が大きく高まり、平成16年には、有志によって「湯の坪街道デザイン会議（以下、「デザイン会議」とする）」が設置され、住民主体の景観検討、景観形成活動が行われた。

平成18年5月、街道において子供が車と接触する交通事故が発生した。特に、事故の発生現場が改修によって道路境界ぎりぎりまでせり出した店舗の前であったため、地区住民の危機感が高まった。地区に関わるまちづくり団体が集まり、デザイン会議が事務局となって「湯の坪まちづくり協議会（以下、「協議会」とする）」が設立された。同年5月22日に開催された協議会では、①子ども、②危険、③消防、④店づくり、⑤モラル、⑥景観に関する意見交換が行われ、地区のルールづくりを行なっていくことが確認された²⁾。地区のルールづくりに向けては、デザイン会議により景観法を活用することが提案され、商品陳列や屋外広告物について規制をかけることができる景観協定の締結を目指すこととなった。景観協定の締結は景観計画区域内でのみ可能であるため³⁾、あわせて景観計画を策定することとした。

3. 目標の設定

(1) 地域ルールの存在

写真-2に見られるようにそもそも街道周辺は、緑の少ない農村であった。昭和50年代に街道の中心部にある店舗が、建替えの際に建物の壁面を後退させてクヌギを植え、周辺の店舗がこれに習ったことで、それまでの緑が少なかった風景が変化した（写真-3）。また、駅前通り沿いに計画された建物や磯崎新氏が設計した JR 由布院駅の塔の高さも住民運動によって下げられた。街道の電柱に付く看板の権利を住民が買い取り看板をなくし、駅前で客引きを行なうタクシー会社と協議を行い、客引きを中止させた。

このような地域において行われてきた住民活動にあらわれているように、地域住民の間には建築行為や商売に関して暗黙のうちに行われてきた配慮があり、それは地区住民同士がお互いの店舗のあり方について議論をする相互監視的な態度を持つことによって維持されてきた。筆者等（後述する事務局メンバー）は、こうした地域に存在する暗黙のルールの存在を認識し、その具体的な内容について以下のように整理した。

[建築物について]

- ・ 高いものはつくらない。
- ・ 道路からセットバックする等、控えめに建てる。
- ・ 建物の前には樹木（例：クヌギ）を植える。
- ・ 建物の色は控えにする。
- ・ 部分的にでも自然素材を活用する。
- ・ 屋根形状は切妻を基本としている。

[看板について]

- ・ 大きいものはつくらない。控えめにつくる。
- ・ 必要最小限の枚数や大きさにする。
- ・ 派手な色は使わない。
- ・ 光もの、点滅するものはつくらない。
- ・ 幟旗は立てない。
- ・ 部分的にでも自然素材を活用する。

[商売の仕方について]

- ・ 店外には商品を並べない。並べる場合も数は少なく、位置も控えめとする。
- ・ 声かけ、客引きはしない。
- ・ 試飲、試食はしない。
- ・ 店外までの音楽、音声は鳴らさない。
- ・ 他の店舗の迷惑になるようなことはしない。

[地域での意思決定の仕方について]

- ・ 皆で話し合って決めるプロセスを大切にする。
- ・ お互いの店舗について積極的に意見を交換する。
- ・ 個々の損得やオリジナリティを尊重しながら、全体としての損得をよく考える。全体のデザインの統一を目指すものではない。



写真-2 大正時代の湯の坪街道の様子



写真-3 昭和50年代に地域づくりの先駆けとなった店舗

(2) 目標の設定

協議会では「店舗に対してものが言える体制をつくりたい、地区のルール（協定）づくりをすべきではないか」といった意見が確認され、これまで自然に守られてきた暗黙のルールを明文化し、住民と店舗関係者が話し合える関係をつくることを目標として合意した。

住民主体の検討体制によって、景観計画や景観協定を策定するためには、前者は3分の2の同意が、後者は全員合意が必要となる⁴⁾。しかし、地域に様々な立場の関係者が存在することは、これまでの取組みの中で明らかであった。利害関係者は、住民、店舗関係者、旅館関係者に大別され、そのそれぞれが地権者、借地権者、経営者でもあり、特に借地権者や店舗経営者には地域外から来た者が多い。

曖昧な部分が多い上に、具体的に明示されていない暗黙のルールは、特に地域外からの出店者には共有されにくく、実行力を失いつつあった。そこで、筆者は、極力客観的な判断が可能な基準とすることで、地域で共有されやすく、実効性の高いルールをつくる方針を提案した。

4. 検討体制

(1) 住民主体の検討体制

検討体制は、地区住民の代表者による「湯の坪街道周辺地区景観づくり検討委員会（以下、「検討委員会」とする）」、誰でも参加できる「ワーキング」、有志による「事務局」によって構成した。

a) 湯の坪街道周辺地区景観づくり検討委員会

協議会がベースとなり、地区でまちづくり活動を行なう住民団体の代表者、およびこれまで地区で景観形成活動を行ってきた住民、行政関係者等、18名が委員となった。メンバー選定は事務局が行い、平成18年12月22日に設立した。任意の委員会組織であるが、湯布院振興局長、大分県景観自然室長、由布市建設課長、同都市・景観推進課長も委員として参加した。運営資金については、由布市湯布院振興局の地域振興に関する活動補助金による補助を受けた。

b) ワーキング

検討対象地区外の住民も含めて由布院地域全体から誰でも検討に参加できる場を提供するためにワーキングが設置された。主に計画案の具体的な内容を検討する際に開催され、9名が参加した。

c) 事務局

事務局は表-1に示す7名から構成し、現地調査、計画案の策定、地区住民への説明、店舗関係者との合意形成、行政との調整、メディアへの広報、委員会運営等の役割を担った。地元メンバー（池辺氏、桑野氏、小林氏等）が中心となって地域における合意形成に向けたマネジメントを行い、筆者は専門家として第三者の立場から地域住民や店舗関係者に対して説明する役割を担いながら、現地調査の企画、調査結果の分析、分析結果に基づくルールの検討、運用手続きに関する条例化等に関する技術的な提案を行った。

表-1 事務局メンバー（敬称略）

氏名	所属
池辺秀樹	湯の坪まちづくり協議会/（株）玉の湯
桑野和泉	湯の坪街道デザイン会議/（株）玉の湯
小林華弥子	由布市議会議員
高尾忠志	湯の坪街道デザイン会議/九州大学
河野隆義	由布市湯布院振興局地域振興課長
溝口隆信	由布市湯布院振興局地域振興課主幹
穴井輔嘉	大分県企画振興部景観自然室長補佐

(2) 行政からの支援体制

検討委員会に対しては、行政から以下のような支援を受けた。

a) 由布市湯布院振興局

検討委員会の運営資金に対して補助するとともに、振興局長が検討委員会に委員として参加した。また、有志が事務局へボランティアで参加し、検討を支援した。

b) 由布市都市・景観推進課

平成19年10月に設置された都市・景観推進課（当初は建設課景観室）は、課長が検討委員会に委員として参加し、検討委員会の決定を全面的に受け入れた。景観条例の内容についても、事務局と協議を重ね、後述する「近隣関係者の理解」等、住民主体の運営体制が可能となるよう検討を行った。

c) 大分県景観自然室

大分県景観自然室は、室長が委員として、補佐が事務局として検討委員会に参加し、景観法に関する制度的・技術的な側面においてアドバイスを行った。

(3) 専門家の支援・協力

色彩に関する調査・検討は福岡在住の、後述する認定マークのデザインは湯布院在住の専門家の協力を受けた。

5. 検討プロセス

ルールの検討は、平成18年12月から平成21年3月まで行われ、図-1に示すように、3回の現地調査、2回のワーキング、6回の検討委員会、5回の地区住民や店舗関係者に対する説明会を開催した。また、平成20年7月以降は、景観協定委員会（以下、「協定委員会」とする）を設置し、景観協定の締結作業と並行してルールの運営に取り組み、2回の協定委員会を開催した。

(1) 現地調査の実施

筆者からのルールの客観化、定量化の提案を受けて、暗黙のルールを、地域の実情や今まで守ってきた度合い、定量化の実現可能性を考慮して、守るよう努力してほしい項目と必ず守って欲しい項目に分け、後者について定量化に向けた現地調査を行なうこととした。必ず守って欲しい項目に対して、筆者から表-2に示す調査項目を提案した。なお、商品陳列については、交通安全性に関する危機感が強かったため、店舗前で車を避けるための空間（奥行き50cm）を確保することで地域の合意が形成できると考え、調査を実施しなかった。

加えて筆者は、地域での合意をより円滑に形成するために、地区に存在する全ての建物や看板について調査を行なうことを提案した。現地調査は、由布市や大分県の担当者、大分建築市会のメンバーの協力を得ながら、地域住民と筆者が中心となり、212戸の建物と1000枚以上の看板に対して実施した（写真-4）。

表-2 暗黙のルールに対する調査項目の設定

必ず守って欲しい項目		調査項目
建築物関連	道路からセットバックする等、控えめに建てる	道路境界からの壁面後退距離
	高いものはつくらない	高さ（階数）
看板関連	建物の色は控えにする	壁面の色（色相、明度、彩度）、屋根の色（同上）
	大きいものはつくらない。控えめにつくる	設置位置、最高部の高さ、表示面積、店舗の間口
	必要最小限の枚数にする	各店舗の看板の枚数
	派手なものをつくらない	ベース色（色相、明度、彩度）、アクセント色（同上）



写真-4 現地調査の様子

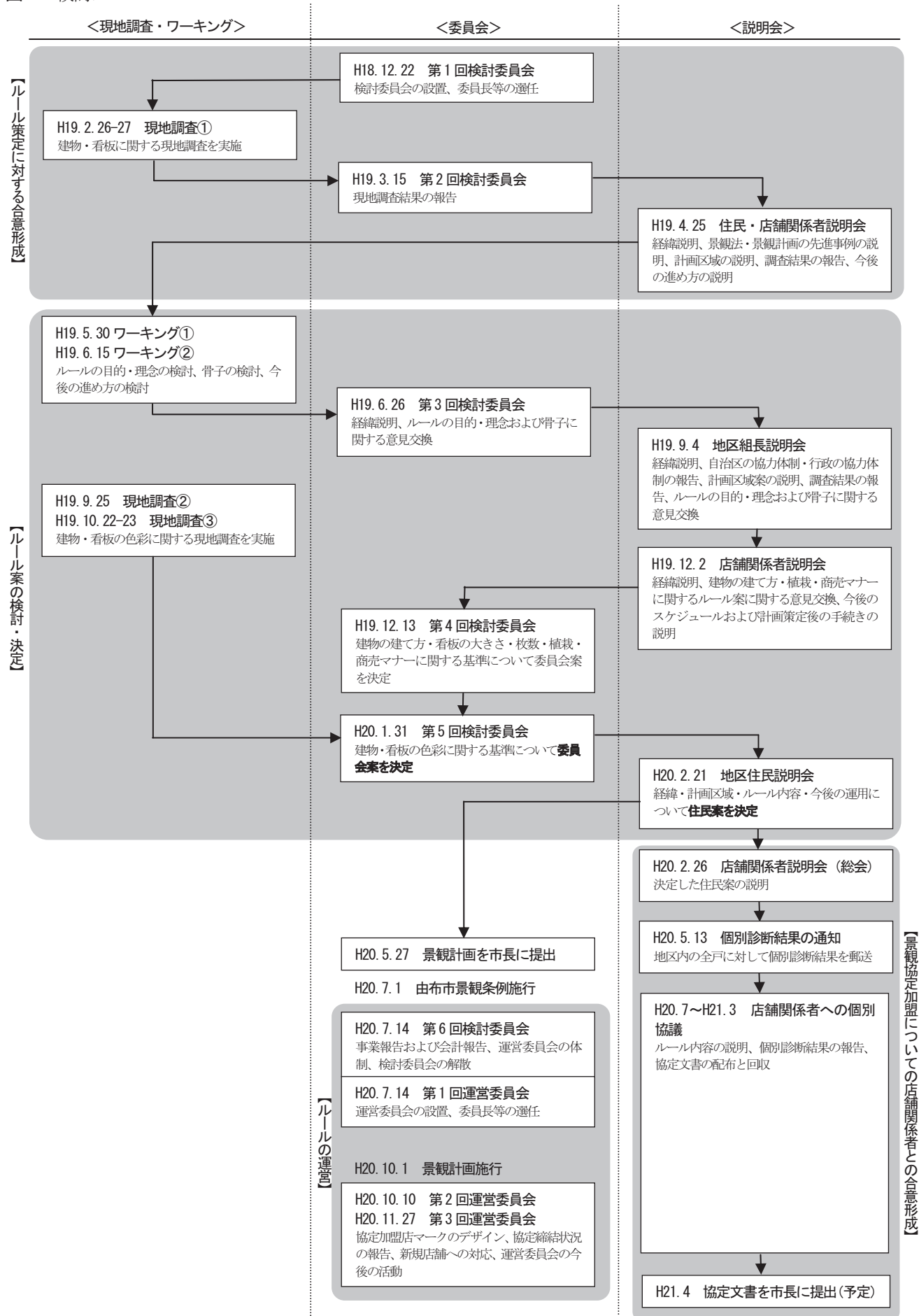


写真-5 検討委員会の様子

(2) 検討委員会による案の決定

現地調査結果をもとに、筆者が中心となって事務局でルール案を検討し、さらにワーキングで議論した上で、検討委員会でも協議を行った（写真-5）。委員会では、暗黙のルールとして設定した項目に対する異論はなかったが、「もっと厳しい基準にすべきだ」という意見や、「こうあるべきだ」という将来像から基準を設定すべきではないか」と言った、より厳しい規制を求める意見が強かった。これらの意見に対して筆者からは、看板の枚数や色の彩

図-1 検討プロセス



度を変化させたシミュレーションによる説明を行ったり、具体的にどの店舗がルール違反となるのかを口頭で伝えることにより、基準内容の理解を促し、最終的に全体の8～9割が既に守っている基準を「暗黙のルール」として捉えることで合意した。

(3) 地区住民・店舗関係者に対する説明会の開催

検討委員会での検討状況や計画案に関して、地区住民、店舗関係者に対する説明会を4回開催した（写真-6）。参加者は毎回30名程度であった。

筆者は、特に初回の説明会について、店舗関係者に地区住民の意見を聞いてもらい、地域に対する理解を深めてもらうために地区住民と店舗関係者の両者に対して合同で開催することを提案した。さらに、その後の説明会においては、まず地区住民への説明会を開催して合意を形成した上で、店舗関係者への説明会を開催することを基本とし、地区住民が主導的にルールづくりを行なうプロセスとなるように配慮した。



写真-6 地区住民に対する説明会の様子

(4) 地域関係者に対する周知活動

検討委員会や説明会を開催する際に事務局が報告チラシを全戸配布した。また、現地調査を行なう際にも自治区の回覧板を利用して全戸に周知した。さらに、事務局から大分合同新聞、西日本新聞にも記事の掲載を依頼した（地区住民のほとんどはこの二誌のどちらかを購読している）。地区外居住の地権者には、景観計画の縦覧前に（検討委員会案が決定した段階で）郵送により周知した。

(5) 住民案の決定

最終的な決定は自治区で行なう必要があったが、湯の坪地区は、湯布院町の中で唯一自治区の総会を開催した経験がなく、全員合意の意思決定メカニズムが存在しなかった。そこで当時の自治区長や歴代の自治区長との相談により、平成20年2月21日に全員説明会を開催し、そこで住民総意の計画案として認められた。この回の参加者は50名程度。不参加者のほぼ全員が委任状を提出した。

(6) 景観条例・景観計画の決定

景観条例の内容は、事務局と由布市都市・景観推進課とで協議を行った。3(1)で述べた「地域での意思決定の仕方」に関する項目については、検討委員会においてもルールの運用に住民が参加できるようにすべきだという意見が強く、7(1)(2)で後述するようにこれを景観条例で担保するよう工夫した。景観計画および景観協定の運用手続きについて定めた景観条例は平成20年6月18日に市議会で議決され、同年7月1日より施行された。

景観計画は、平成20年5月27日に検討委員会が住民案として市長に提出した。景観条例施行後、景観計画の縦覧が行われ、10月1日に施行された。

(7) 個別協議による景観協定の締結

説明会において、店舗関係者からは強い反対意見はなく、「うちのお店はどこが違反なのか教えて欲しい」という意見が多かった。この店舗関係者からの意見を受けて、事務局で協議し、個別診断を行なうこととした。

個別診断に先立って、地区内の全店舗に対して、地権者、借地権者、店舗経営者を調査し、協定に締結する対象者を確認した。その上で、全店舗に対してルールに適合しているかどうかの個別診断を行い、平成20年5月23日に診断結果を関係者に通知した。

さらに、景観条例施行後、7月から全店舗を個別訪問し、景観計画・景観協定・紳士協定の説明を行い、ルールをすでに守っている店舗について協定に参加してもらった。個別協議が終了した段階で景観協定を締結し、平成21年4月に市へ提出する予定としている。

6. ルールの内容とその特徴

(1) 景観計画区域の設定

景観計画区域については、事務局の地元メンバーから、地区での最終的な意思決定がしやすいように自治区（湯の坪地区）を基本とした範囲（ただし、湯の坪地区南部の田園地区は課題の性格が異なるため対象範囲としない）とする提案があり、それに対して筆者から、道路や河川を軸とした景観形成を行なうため、景観上重要な街路を設定すること（図-2①～⑥、表-3）、道路両側の一体的な景観形成と溜まりスペースづくりを目的として、自治区を越えても景観上重要な道路や河川沿いの敷地は景観計画区域とすることを提案し、最終的に図-2の一点鎖線に囲まれた範囲を事務局案とし、委員会でも了承された。

また、景観協定については、その内容に直接関わる店舗経営者について、今回の協定締結時に景観計画区域内の全ての店舗が参加できなかった場合でも、後に追加で

参加することが望ましいため、地権者以外の景観協定への参加が可能となるように、景観協定区域隣接地を景観計画区域内の景観協定区域外全とすることを筆者から提案し⁵⁾、これも了承された。

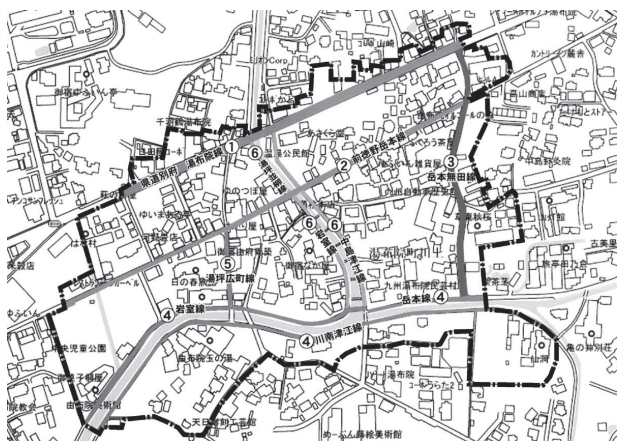


図-2 湯の坪街道周辺地区景観計画区域（図中の番号については表-3を参照）

表-3 景観上重要な道路の名称と番号

道路名	通称名	図-2 での番号
県道別府湯布院線	県道	①
前徳野岳本線	湯の坪街道	②
岳本無田線	民芸村縦道	③
岩室線	大分川沿い	④
川南津江線		
岳本線		
湯坪広町線	はかり屋前縦道	⑤
岩室線	湯の坪川沿い	⑥
湯坪並柳線		
中島津江線		

(2) ルールの構成

景観協定については、どれか一つの規制をクリアしていないがために協定に全く参加してもらえないという事態を避け、できるだけ多くの人に協定に参加してもらうために、事務局で協議して、商い協定、看板協定、看板色彩協定の3つの景観協定に分けることとした。特に、屋外広告物については、条例制定権が県から市へ移譲されていなかったため、景観協定によって規制する必要があった。景観法によって、県から景観行政団体に屋外広告物条例の制定権限の移譲が可能となったが、由布市が実際の運用を困難としてこれを拒否したためである（なお、平成21年4月に権限が移譲された）。

商売マナーに関するルールについては、地元住民の関心が高く、法律に担保されたルールづくりへの要望は強かったが、法規制には適切なものがなく、紳士協定とした。

また、5(2)で述べた通り、検討委員会においては、これらの規制は地区の課題を改善していくためには不十分であるとの意見も強かった。そのため、より厳しい規制への段階的な改訂に向けて、地区住民に配布したパンフレットには、「このルールを守っていればそれで良いというものではなく、各自がルールの主旨を理解し、良心に従って前向きな対応をしていただくことが前提となっています。また、今後必要に応じて段階的にルール内容の改正・強化を行ないます」と記載した⁶⁾。

(3) ルールの内容

ルールの内容と根拠とした調査結果を表4～8に示した。

a) 景観計画

壁面後退については、歩行者の交通安全性を向上するために店舗前に滞留空間を形成することを目的とし、道路境界から1m以上建物壁面を後退する規制とした。これは、後述する景観協定（商い協定）の商品陳列に関する規制とリンクしている。

建物の高さ規制については、基本的に8mとする厳しい規制としたが、委員会や説明会において反対意見は一度も出なかった。現地調査に基づいたルールの提案を行なうことによって一般的な景観計画よりも厳しいルールが実現したと言える。

色彩については、色相、彩度、明度のそれぞれの評価軸で規制基準をつくるのが技術的には可能であるが、当該地区でこれまで行なわれてきた多様なまちづくりの性格を大切にするため、色相による制限は行なわなかった。また地区住民が違和感を持っている建物の問題点が明度より彩度にあることが調査結果と検討委員会での議論から明らかになったため、彩度の上限を基準として設定した。また、地区住民が違和感を持っている建物の問題点として色数が多いことも明らかになったため、色数に対する配慮を求める項目を基準として設定した。

b) 景観協定（商い協定）

商品陳列については、街道で事故が発生したこともあり、店舗敷地内で商品を見るスペースをつくり、歩行者にとっての交通安全性を確保するために道路境界から50cm後退することが合意された。

c) 景観協定（看板協定）

看板の高さについては、調査結果に基づきながら、車を対象とする県道沿いで5m、歩行者を対象とする街道沿いで3mとした。

屋外広告物の規制方法については、屋外広告物条例の一般的な事例では、バイパス等のロードサイドに設置される大型の看板を対象とし、設置目的や設置形態により分類されているものが主であるが、歩行者を対象とした小型店舗が並ぶ湯の坪街道周辺地区ではより多様な看板が存在しており、一般的な手法では分類が困難であった。

表-4 景観計画の規制基準と根拠とした調査結果（括弧内が調査結果）

壁面後退	県道、湯の坪街道、民芸村縦道、および大分川沿いでは、歩行者にとっての交通安全性を高めるために道路協会から1m以上建物壁面を後退させなければなりません。但し、一般住宅は除く。 (湯の坪街道、民芸村縦道、県道、大分川沿いでは3件に2件が少なくとも1m以上セットバックしています)
建物の高さ	建物及び工作物の高さは県道、大分川沿い、および湯の坪川沿いでは10m以下、それ以外では8m以下にしなければなりません。(湯の坪街道周辺地区では、96%が2階建て以下です)
屋根の形	建物の屋根は陸屋根を避けて、なるべく勾配屋根にして下さい。
自然素材など	・建物および工作物の素材は自然素材を使用するよう努めて下さい。 ・室外機は目立たない位置に設置して下さい。やむを得ず目立つ位置に設置する場合は自然素材で覆い目隠しをして下さい。 ・自動販売機を覆う屋根等は周囲の自然景観に調和したデザインとして下さい。
建物の色彩	・建物の色彩は、色相 R,Y,YR,GY については彩度4以下、色相 G,BG,B,PB,P,RP については彩度3以下にしなければなりません。但し、自然素材そのものの色の場合はその限りではありません。 ・使用する色数は出来る限り少なくして下さい。

表-5 景観協定（商い協定）の規制基準

商品の陳列	・客が道路上で商品を見たり道路上行列ができたりして、交通の妨げにならないよう、道路境界から0.5m以内に商品の陳列をしてはいけません。 ・県道、湯の坪街道、はかり屋前縦道および民芸村縦道以外の道路に面する敷地では、店舗前で商品陳列をしてはいけません。
植樹・緑化	・壁面後退をした空間にはクヌギ等の木を植えて緑化するよう努めて下さい。 ・大分川沿いの道路では住宅の道路側を生垣等で緑化するよう努めて下さい。 ・営業用駐車場は、道路に面している部分には植栽を施し、道路から駐車している車が見えないように配慮して下さい。また、自然な風合いに溢れた空間とするように配慮して下さい。 ・営業用駐車場は、全面アスファルト舗装は避け、可能な限り緑地の舗装面として下さい。
照明	電光掲示板、点滅する照明、けばけばしい色による広告照明を出してはいけません。
地区活動	ゴミ拾い、掃除、防犯パトロール等の地区活動や建物前に草花を設置する等、地区の美化活動への参加に努めて下さい。

表-6 景観協定（看板協定）の規制基準と根拠とした調査結果（括弧内が調査結果、看板は屋外広告物法における屋外広告物を指す）

看板の高さ	看板の最も高い部分の高さは、県道沿いで5m以下、それ以外では3m以下にしなければなりません。 (県道沿い(123枚)では96%が高さ5m以下です。それ以外(832枚)では98%が高さ3m以下です)
看板の枚数	・自分の店舗がある敷地以外に設置する看板(誘導用看板等)は原則として出してはいけません。 ・やむを得ず設置する場合も2枚までとし、その2枚を並べて設置してはいけません。 ・壁面後退した空間において建物に直接設置しない看板の枚数は5枚以内にしなければなりません。 (地区全体(130件)の77%が5枚以内です) ・建物に直接設置する看板は県道沿いで3枚以内、それ以外で6枚以内にしなければなりません。 (県道沿い(24件)では92%が3枚以内、それ以外(106件)では82%が6枚以内です) ・広告旗(のぼり)は道路上から見える位置には設置してはいけません。
看板の面積	・「自分の店舗がある敷地以外に設置する看板」と「壁面後退した空間において建物に直接設置しない看板」の1枚あたりの面積は、県道沿いで3㎡以下、それ以外では0.5㎡以下にしなければなりません。 (県道沿い(92枚)では86%が3㎡以下、それ以外(406枚)では79%が0.5㎡以下です) ・建物に直接設置する看板の面積の総和は、面積率10%以下にしなければなりません。面積率は下式に従う。但し、道路に直接面していない店舗については「入口がある壁面の間口」によって算出します。 面積率＝(建物に直接設置する看板の面積の総和(㎡))／(建物の道路に面積壁面の間口(m)×高さ5m) (県道沿い(7件)では100%、それ以外(73件)では82%が10%以下です)
看板の形態	・看板を設置する場合は、周囲の景観に調和しない湯の坪らしくないデザインは避けて下さい。 ・看板を設置する場合は、なるべく自然素材を利用して下さい。

表-7 景観協定（看板色彩協定）の規制基準（看板は屋外広告物法における屋外広告物を指す）

看板の色彩	<ul style="list-style-type: none"> ・看板に主に使う色彩は、色相 BG,B については彩度 4 以下、色相 GY,G,PB,P については彩度 6 以下、R,YR,Y,RP については彩度 10 以下にしなければなりません。但し、自然素材そのものの色の場合はこの限りではありません。 ・使用する色数はできる限り少なくして下さい。
-------	---

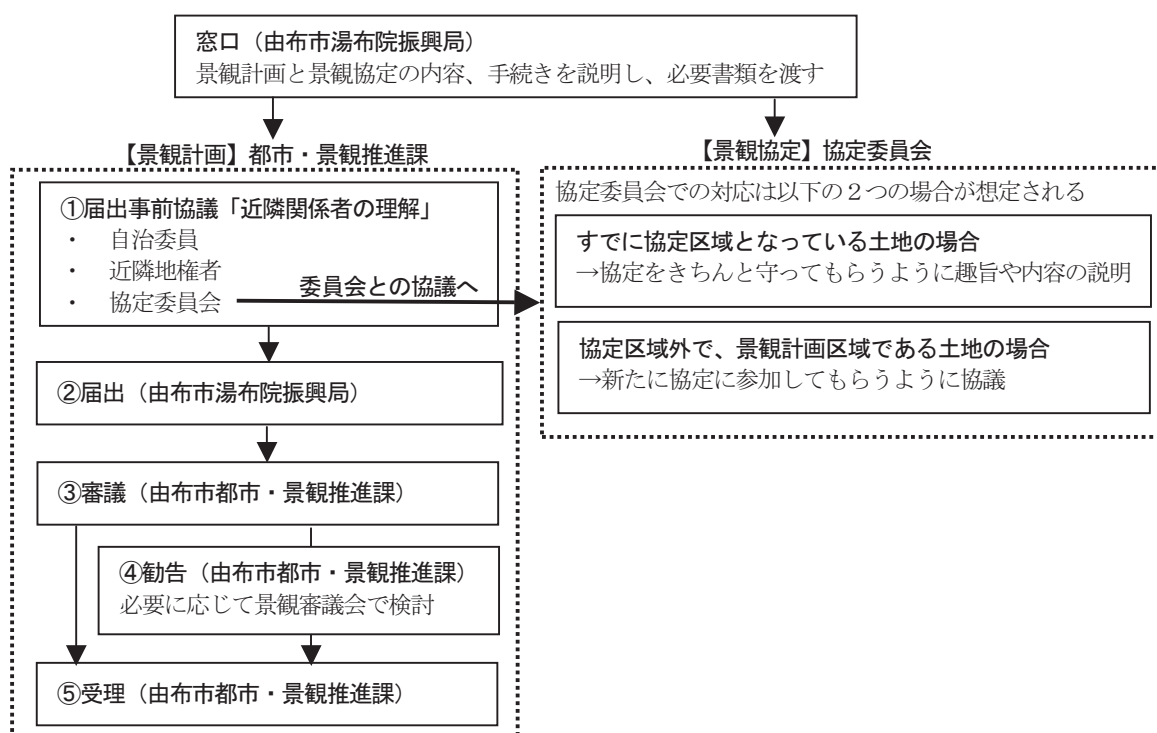
表-8 紳士協定（おもてなし基準）の規制基準

声かけ・客引き	声かけ、客引き、ビラ配りはしてはいけません。
試飲・試食	店外での試飲や試食の営業行為はしてはいけません。
音楽・音声	店外まで聞こえる様な音楽や音声案内はしてはいけません。
駐車スペース	<ul style="list-style-type: none"> ・お客様用や仕入れ業者用の駐車スペースを確保し、交通の妨げとならないように努めて下さい。 ・やむを得ず駐車する場合は、なるべく道路の端に寄せて停めるよう努めて下さい。

表-9 届出行為と届出除外行為

	建築物	工作物
新築	届出必要	原則不要。但し、努力基準以外の景観形成基準を満たしていないものは届出必要。
増築	10 ㎡未満は届出不要。 但し、10 ㎡未満のものでも、努力基準以外の景観形成基準を満たしていないものは届出必要。	原則不要。但し、努力基準以外の景観形成基準を満たしていないものは届出必要。
改築	届出必要	原則不要。但し、努力基準以外の景観形成基準を満たしていないものは届出必要。
移転	届出必要	原則不要。但し、努力基準以外の景観形成基準を満たしていないものは届出必要。
外観を変更することとなる修繕若しくは模様替え又は色彩の変更	見付け面積 10 ㎡未満は届出不要。 但し、10 ㎡未満のものでも、努力基準以外の景観形成基準を満たしていないものは届出必要。	原則不要。但し、努力基準以外の景観形成基準を満たしていないものは届出必要。

図-3 建築行為に関わる申請手続きの流れ



その上で、看板の枚数、面積について基準を設けた。看板の面積については、基本的に1枚ごとの面積の上限による基準を定めたが、建物に直接設置する看板については店舗の間口による不公平が生じてしまうため、新たな基準を作成する必要があった。そこで筆者は、各店舗の間口に基づいた「面積率」を表-6のように提案した。この面積率による規制方法については、委員会等でシミュレーションを提示し、地域住民の感覚と違和感がないことを確認しながら最終決定した。

看板の色彩については、景観計画と同様に彩度に関する基準を設けた。看板の色彩は色数が多い場合もあり、またアクセントとして小さなロゴマークをいれる場合に彩度の高い色が使われる場合もある。そこで看板全体の色の印象をコントロールするため、「主に使う色彩」という表現とし、最終的には事務局や運営委員会が店舗関係者と協議しながら判断することとした。

これまで地区で守られてきたルールとして、声かけ、客引き、試飲・試食、音楽・音声の禁止をルールとした。

3(1)で述べた「地域での意思決定の仕方」に関する項目を明文化するために、景観計画の届出基準および届出の際の事前要件に工夫を行った。また、景観協定に参加している店舗を明示するために認定マークを作成し、協定に参加している店舗に配布した。

(2) 景観協定委員会と「近隣関係者の理解」

平成20年7月、検討委員会のメンバーがそのまま継続して協定委員会が設置された。筆者は、湯布院町潤いのある町づくり条例にならい、景観計画の届出要件として「近隣関係者の理解」の条項を由布市景観条例に入れることを提案した。「近隣関係者」は自治区長、隣接する土地の所有者、協定委員会とし、地域住民に出店等の情報が入り、出店者と地域住民が話し合いを行なう場をつくるために景観計画と景観協定の手続きをリンクさせた。

実際に地区で建築行為を行なう場合の、景観計画および景観協定に関わる手続きの流れを図-3に示す。この手続きに従って事務局に連絡があった場合、まず事務局で店舗関係者に対応し、委員からの意見を収集する。事務局で判断がつかない場合は委員会を開催し検討を行なうこととしている。

認定マークは、説明会の際に地元住民から「正直者が馬鹿をみないようにしてほしい。守っている人が来訪者にすぐわかるようにしてほしい」との意見があり、その対応として作成した（写真-7）。

認定マークには、①協定参加者のモチベーションを高め、②地域内相互での監視を可能にし、協定参加者にルールを守る自覚を持ってもらい、③ルールを守っている店舗の存在を示すことで地区の目指す方向を内外に発信する機能を持っている。

結果的にこの認定マークは店舗関係者との合意形成に大きく役立ち、8(2)で後述するような景観形成効果が促進された。店舗関係者も地域に認められた上で、湯布院ブランドを十分に活用して商売をしたいという意向が強かったと考えられる。



– 10 –

8. 現時点までの効果

(1) 地区住民の意識向上

個別診断結果の通知をきっかけとして行われた各店舗の対応により看板の数が減っており、地区住民や店舗経営者の当事者意識が高まり、ルールが共有されてきていると考えられる。この点については、今後継続的なモニタリングを行っていく予定である。

(2) 店舗改修に関する事前協議

平成20年2月21日の地区住民説明会での住民案の決定以降、平成21年3月までに増築や改築に際しての事務局への問い合わせが7件あり、看板や建物のデザイン、色彩等について出店者との協議が行われた。

協議が行われた店舗は、ルールを十分に計画に反映したものが多かった。また、協議で壁面後退規制の趣旨を理解していただき、ルール以上の壁面後退をした店舗や、看板の最高高さを7.8mから3mに変更した店舗等もあった。さらには、未届出で一度施工を終えた後に、景観計画のセットバック基準に違反していることが判明した建物について、市と事務局が出店者と協議を行い、出店者が再施工を受け入れたケースもあった（写真-8）。

(3) ルールに従った新築

湯の坪川沿いに新築された建物は、景観計画施行前に事務局と設計者で協議を行い、高さを10mにおさえて設計、施工された（写真-9）。

(4) 区域外への波及効果

景観計画区域外の街道入口に立地する大分銀行から協力の提案があり、看板を彩度の低い色に塗り替え、高さを低くし、設置位置も低くする工事が大分銀行の負担により行われた（写真-10）。



写真-8 ルールに合わせて再施工された店舗（右が再施工後）



写真-9 高さを10m以下におさえた建築物



写真-10 改修された大分銀行の看板（右が改修後）

9. まとめ

本取り組みでは、地区でこれまで守られてきた建築や商売に関する行為、地域での意思決定に関する暗黙のルールを明文化し、地区住民や店舗関係者で共有するために、景観計画・景観協定と景観条例を策定した。

その中で筆者は、計画の実効性を高めるために、客観的な判断が可能な数値基準を定めるための現地調査の企画、数値化の技術的な検討（特に小型店舗の看板の基準づくり）、景観計画の運用プロセスに地域住民が参加できる仕組みを考案した。

一般的には景観計画は行政が主体的に策定するものであり、その運用プロセスについては既に近江八幡市の事例研究等により実効性に関する課題が指摘されている⁷⁾。本取り組みでは、地区の暗黙のルールが住民、店舗関係者、行政で共有されつつあり、景観計画に関わる事前協議等において店舗関係者と地域住民の協議が十分に行われ、中にはルールを無視した店舗の再改修が行われる等実効性の高い景観計画・景観協定の運用が行われている。

また、区域外の店舗における看板の改修が行われる等、周辺地区への波及効果が観測されており、一連の取り組みを通して、地域内外に対して湯の坪地区の景観の目標像が少しずつ発信されていると考えられる。

謝辞：本計画は、由布市、大分県の協力を得ながら、事務局メンバーを中心とした地区住民の積極的かつ真剣な議論と行動によって実現したものである。関係者の皆様に敬意を表するとともに、この取り組みに参加できた幸運に感謝したい。

なお、本研究は、ニッセイ財団により研究助成を受けて実施したものである。

参考文献・補注

- 1) 湯布院町まちづくり交通対策協議会,湯布院町交通社会実験評価報告書～湯布院・いやしの里の歩いて楽しいまちづくり交通実験～,2003.3
- 2) 湯の坪まちづくり協議会議事録, 2006.5.22
- 3) 景観法第81条を参照
- 4) 景観法第11条および第81条を参照。平成19年9月に由布市に景観室が設置され、景観計画検討に参加してくれたため景観計画に関する3分の2の合意が必要なくなった。
- 5) 景観法第87条第2項を参照
- 6) 湯の坪街道周辺地区景観づくり検討委員会,「湯の坪街道周辺地区計画計画・景観協定」(概要版), 2008.3
- 7) 加瀬靖子他, 近江八幡市における景観法に基づく景観計画の策定プロセスと運用実態に関する研究, 景観・デザイン研究論文集, No.3, pp.103-114, 2007.12

(2009.4.10 受付)

APPLICATION THE LANDSCAPE ACT FOR SHARING LOCAL RULE IN YUNOTSUBO KAIDO DISTRICT

Tadashi Takao

The purpose of this paper is to report ideas of the Landscape Plan and Agreement in Yunotsubo Kaido district, Yufuin town, Yufu city, Oita prefecture, which was made in 2008-2009. The purpose of the plan and agreement is to share the intangible local rule between residents, owners and clerks of shops. The major ideas of the plan and agreement include the followings. 1. The residents made the objective provisions in according to analysis of field survey data. 2. The residents in Yunotsubo Kaido district participate design check process. 3. The Landscape Plan and Agreement is effective in design of new open shops with agreement between residents and owners of shops.